부동산학연구 제32집 제1호, 2026. 3, pp. 71~82 http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.32.1.4

Journal of the Korea Real Estate Analysts Association
Vol.32, No.1 2026. 3, pp. 71~82

지역기반 부동산 역경매 시스템의 적용 가능성 연구

A Study on the Applicability of Local Real Estate Reverse Auction System

김 경 두 (Kim, Kyeongdu)*
양 성 철 (Yang, Sungchul)**

< Abstract >

Korea's real estate market operates under a supplier-centered structure where licensed brokers monopolize property information, forcing buyers to engage multiple brokers individually while a buyer-led transaction mechanism remains absent. Latent demand for buyer-driven transactions is evidenced by a reverse auction patent (KR2002000408A, 2000), MBC's "Save Me! Holmes" high ratings (8.7%, 2019), and rapid growth in Karrot Market real estate listings (268 in 2021 → 23,178 in 2023). However, these each encountered structural constraints such as execution failures, broadcast limitations, and an entrenched provider-driven framework.

To address these limitations, this study introduces the "Local Real Estate Reverse Auction Ecosystem (LRRE)"—a sustainable platform where buyers first present desired conditions and local licensed brokers then competitively propose suitable properties. A conceptual model is developed by integrating reverse auction theory, platform economy theory, and locality theory, targeting transaction efficiency, information asymmetry resolution, and local economic revitalization.

An exploratory expert survey validated the concept, revealing strong support for locality (4.1), buyer value provision (4.29), and platform technology importance (4.48), with overall feasibility rated favorably (3.7). Platform technology development, legal reforms, and government policy support were identified as essential prerequisites.

Although the conceptual nature of this study limits statistical generalizability, it contributes significantly by establishing the theoretical framework and practical insights necessary for buyer-centric innovation in Korea's real estate transactions.

Keyword : Local-based Platform, Real Estate Reverse Auction, PropTech, Platform Economy, Locality

I. 서론

1. 연구 배경 및 문제제기

국내 부동산 매매시장의 문제점은 공인중개사가 자신이 보유한 매물의 정보를 독점적으로 관리함으로써, 매물의 실제 상태, 인프라, 거래이력 같은 중요한 정보들이 선별적으로 공개되어 매수자는 제한된 정보만으로 구매 결정을 내려야 하는 상황에 처하게 된다. 이경아 외(2014)의 연구에 따르면 부동산 정보 획득 경로에 따라 이용자 만족도에 유의미한 차이가 나타나 매물 정보 접근의 형평성 문제를 시사하고 있다.

우리나라의 부동산 거래 형태를 살펴보면 매도자가

* 대구대학교 대학원 부동산학과 박사과정, dmlrud07@naver.com, 주저자
** 대구대학교 부동산지적학과 교수, scyang@daegu.ac.kr, 교신저자

공인중개사를 통해 매물을 포탈사이트 또는 부동산 어플에 등록하는게 일반적이다. 매수자는 이미 정해진 금액과 매물의 특이사항을 온라인 플랫폼에서 확인하거나 여러 중개사무소를 방문하여 정보를 취득해야 하는 번거로움이 있다. 적지 않은 금액의 중개수수료를 지급함에도 불구하고, 매수자는 비교를 희망하는 여러 물건을 종합적으로 비교하고 판단할 수 있는 수단이 제한되어 있다. 특정 공인중개사가 제공하는 정보에 의존하기 때문에 계약체결까지 유리한 위치를 차지하기 어렵다.

4차 산업혁명이 진행되면서 부동산 분야에서도 디지털 혁신에 대한 요구가 커지고 있다. 서종희(2017)는 “인공지능(AI: Artificial Intelligence) 기술 발전에 따라 부동산 거래 또한 인공지능을 가진 지능형 로봇에 의해 이루어질 것으로 예상된다.”고 주장하였다. 이현석(2018) 역시 기술혁신이 거래를 활성화하는 핵심 요소라고 하였다. 이러한 부분에서 지역 기반 플랫폼인 당근마켓의 성장이 고무적이다. 당근마켓은 2024년 기준 월 사용자가 2천만 명을 초과하며 국내 최대의 지역 기반 플랫폼으로 자리잡았다. 특히 부동산 매매 부문에서 괄목할 만한 성장을 기록했는데, 2021년 268건에 불과하던 거래가 2022년 7,094건, 2023년 23,178건으로 급증하여 약 86배의 증가율을 나타냈다(윤종군 의원실, 국토교통부 제출 자료, 2024). 이는 지역성에 기반한 프롭테크 플랫폼이 사용자 중심의 구조를 갖출 경우 시장에서 경쟁력을 가질 수 있음을 보여준다.

<표 1> 당근마켓 부동산 거래 건수

연도	거래건수	전년대비 증가율	누적 배수
2021	268건	-	1배
2022	7,094건	2,548%	26.5배
2023	23,178건	227%	86.5배

출처 : 윤종군 의원실, 국토교통부 제출자료(2024)

문석영(2020)은 “한국 프롭테크 산업과 관련된 현황과 문제점에 대해 구체적인 통계자료를 바탕으로 연구하고 이런 프롭테크 기업들을 플렛폼으로 끌여들여 상생하는 방법을 모색하자”고 제안했다. 그러나 기존 프롭테크 연구들은 대부분 공급자 관점에서 플랫폼을 개선하는 데 초점을 맞추었고, 매수자 중심의 거래 시스템 혁신에 대한 이론적 논의는 부족한 실정이다. 본 연구는 매수자 중심의 지역기반 역경매 생태계(Local Real Estate Reverse Auction Ecosystem, 이하 LRRE) 개념을 제안한다. LRRE는 매수자가 먼저 조건을 제시하고 공인중개사가 이에 응하는 역경매 방식에 당근마켓과 같은 지역 플랫폼의 신뢰 네트워크를 접목한 것이다. 기존 매도자 위주의 거래 관행에서 벗어나 매수자가 주도권을 가지는 새로운 거래 방식을 통해 현행 부동산 매매의 구조적 한계를 보완하고자 한다.

2. 연구 목적 및 의의

본 연구의 목적은 부동산 역경매 방식이 유효할 것인지 이론적으로 분석하고, 지역기반 서비스를 기본으로 설계함으로써 정보의 비대칭성을 해소하고 합리적인 부동산 생태계를 조성하는데 있다. 이를 위해서 현행 부동산 매매 시스템의 한계를 살펴보고, LRRE가 이러한 문제를 개선할 수 있는지 이론적 근거를 검토해 보고자 한다.

본 연구가 지닌 의의는 역경매 이론, 플랫폼 경제학과 지역성 이론을 부동산 매매에 적용하여 새로운 분석의 틀을 마련했다는데 있다. 또한 LRRE를 통해 거래 과정에서 발생하는 정보의 불균형과 비용 문제, 신뢰형성의 어려움 등을 어떻게 극복할 수 있는지 살펴봄으로써 실질적인 개선 방안을 모색하는데 있다. 이러한 논의를 통해 향후 부동산 거래의 형태와 후속 연구, 현장에서의 적용 가능성을 검토할 수 있는 자료로 활용될 수 있을 것이다.

부동산 매매 분야에서 수요자 중심의 ‘지역기반 역경매 생태계’라는 새로운 개념을 처음으로 제시한다는 점에서 연구의 차별성을 가진다. 기존 연구들이 온라인 플랫폼을 개선하거나 기술을 도입하는 데 집중한 것과 달리, 본 연구는 거래 메커니즘 자체를 바꾸는 것을 제안한다. 또한 경제학의 역경매 이론, 지역경제학의 지역성 이론, 플랫폼 경제학의 네트워크 효과 이론을 부동산 매매 맥락에서 통합적으로 다룸으로써, 학제간 융합연구의 새로운 방향과 부동산 매매의 디지털 전환과 관련하여 구체적이고 실현 가능한 방향을 제시한다. 또한 당근마켓의 성공 모델을 부동산 거래에 적용할 수 있는 이론적, 실무적 근거를 구축하고 프로토타입을 구현함으로써 실질적인 변화를 위한 가이드라인을 제공하고자 한다.

3. 연구 범위 및 방법

본 연구는 주거용 부동산 매매를 중심으로 LRRE의 개념을 개발하고자 한다. 주거용은 일반적인 거래가 많고, 상가나 토지에 비해 정보접근이 어려운 부분이기 때문이다. 여기서는 당근마켓과 같은 지역기반 플랫폼을 기준으로 하는데 이는 부동산이 고정성을 가지고 있으며 지역 중심 거래 모델이 성장하고 있기 때문이다. 해외 부동산 거래 플랫폼과 비교하여 LRRE와의 개념의 차이를 확인하고자 하며, 코로나19 팬데믹을 계기로 비대면 거래와 부동산 직거래가 본격화되었기 때문에 2020년 이후로 범위를 정한다.

거래 유형별로는 매매를 위주로 분석하고자 하며, 향후 전·월세로도 확장을 검토하고자 한다. 본 연구는 개념적 연구(Conceptual Study) 이므로, 실증적 검증보다 개념의 정립에 중점을 둔다.

또한, 본 연구는 문헌연구와 사례분석을 주로 사용한다. 문헌연구는 4차 산업혁명, 부동산 디지털 전환, 지역기반 플랫폼, 부동산 기술혁신, 역경매 관련 논문을 참고한다. 사례분석에서는 지역기반 플랫폼의 성공요인을 살펴보고 정부 공식 통계와 기사 등을 활용하여 기존 거래방식의 한계를 분석한다. 이를 통해 LRRE에 대한 필요성을 확인하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 역경매 이론과 부동산 적용 가능성

일반적으로 경매는 판매자가 물건을 시장에 내 놓으면 구매자들이 희망 금액을 경쟁적으로 제시하고 최고가를 제시한 구매자에게 낙찰되는 공급자 중심의 거래방식인데 반해, 역경매는 구매자가 원하는 품목과 조건을 제시하면 판매자들이 최저가를 경쟁적으로 제시하여 최저가를 제시한 판매자에게 낙찰되는 수요자 중심의 거래방식이다.

2000년대 초반에 우리나라에서도 “인터넷과 역경매 방식을 통한 부동산 중개업무 연결서비스방법(KR20020004086A)”이 특허 출원되는 등 부동산 거래에 역경매를 도입하려는 시도가 있었다. 그러나 이는 중개서비스에만 역경매를 적용하려 했다는 한계가 있었다.

보통 역경매 방식은 공산품에 한하여 적용되는 경우가 많다. 부동산에 역경매를 적용하기 위해서는 공산품과 같은 표준화가 필요할 것으로 보이나, 부동산의 특성을 고려할 때 실현이 용이하지 않다. 공공조달(나라장터)에서는 가격 외에 품질, 납기, 기술력을 종합평가하여 낙찰자를 선정하는 방식이 적용되고 있다. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 근거한 ‘협상에 의한 계약’, ‘종합평가낙찰제’는 가격외의 요소(납기, AS, 기술력 등)를 합산하여 낙찰자를 결정하는 제도이다. 이러한 제도를 부동산에 적용하면 비표준화의 특성을 가진 부동산 매매에서도 가격외의 요소를 반영한 플랫폼을 구현한다면 역경매의 적용이 가능할 것으로 판단된다. 또한 부동산은 같은 단지 내에서도 전망, 층수, 방향, 내부 인테리어 여부 등에 따라 가격이 상이한 비동질적 상품이다. 이수현·우아영(2023)은 비대면 부동산 중개 서비스 품질요인(안전성, 전문성, 신뢰성, 지속성)을 분석하여 이용 의사를 확인하였다. LRRE에서도 가격을 포함하여 종합적으로 평가 할 수 있는 다차원적인 평가 시스템이 필요하다. 역경매는 입찰 또는 견적을 통해 업체가 선정되는 구조이므로 단기에 경매 기일이 종료되나, 부동산은 협상과 임장 등 검토해야 할 요소와 변수가 다수 존재하므로 충분한 기간의 확보가 필요할 것으로 보인다. 기존의 역경매는 물품이라는 특성상 지역적 제한이 무의미한 경우가 많으나, 부동산은 실거주를 희망하는 지역에 한하여 역경매가 이루어지는 것이 실거래의 효율성과 안정성을 도모할 수 있다.

2. 지역기반 플랫폼 관련 이론

지역을 기반으로 하는 플랫폼이 효과적인 이유에 대한 이론적 근거는 지리적으로 가까운 곳끼리 거래하는 것이 효율성을 높인다는 Krugman(1991)이 제시한 경제 지리학 이론에 기인한다. 여기서는 동일 지역에 경제활동이 집중되면 거래비용이 줄어들고 정보 접근도 용이해진다고 밝혔다. 특히 부동산처럼 위치가 고정되어 있는 상품의 경우에는 지역별 특성과 시장 정보가 거래 결정에 상당한 영향을 미치게 된다. Porter(1998)의 클러스터 이론 역시 지역기반 플랫폼의 효과를 뒷받침하는 근거가 된다. 같은 지역 내에서 경제주체들이 집중되면 정보 공유가 활발해지고, 전문지식이 확산되며, 결과적으로 거래 효율성이 향상되어 경쟁우

위를 확보할 수 있다는 것이다.

부동산은 위치고정성이라는 특성상 지역기반 접근이 매우 중요해 보인다. 같은 평수의 아파트라 하더라도 초등학교, 병원, 마트의 인접여부, 지하철 역세권, 전망 등에 따라 가격이 천차만별이다. 역경매가 부동산에 적용되기 위해서는 지역별로 차별화된 정보를 받을 수 있어야 할 것이다.

3. 부동산 생태계 관련 이론

Evans(2003)의 양면시장 이론은 생태계 플랫폼의 작동 메커니즘을 설명하는 이론적 기반을 제공한다. 양면시장 이론에 따르면 플랫폼은 둘 이상의 고객 집단을 연결하여 한쪽 집단의 참여자가 증가하면 다른 쪽 집단에게도 가치가 증가하는 선순환 구조가 형성된다는 이론이다. 부동산 거래는 매수자, 매도자, 중개사라는 다층적인 구조를 가지고 있어 양면시장의 효과가 발현되는데 매수자가 증가하면 중개사의 참여가 확대되고 중개사의 증가는 다시 매수자의 선택권을 확대시키는 방식으로 플랫폼의 지속가능성을 가져올 수 있다. 문석영(2020)에 따르면, 프롭테크는 단순 기술 뿐만 아니라 참여자 간의 협력과 공유를 가능하게 하는 요소이다. LRRE에서는 법무사, 감정평가사, 금융기관 등의 전문가들이 유기적으로 연계되어야 하며, 플랫폼은 이들의 효율적인 매칭과 관리를 맡으면서 생태계의 가치를 높인다. 경정익 · 이국철(2015)는 구조방정식 모형(SEM)을 활용하여 부동산 빅데이터 도입의도를 분석하였다. 이를 활용하여 LRRE에서는 거래 데이터 축적을 통하여 서비스 품질 향상 가능성을 기대할 수 있다.

4. 국내 · 외 부동산 플랫폼 사례

해외에서 부동산 거래 방식을 혁신하려고 시도했던 서비스들을 분석해보면, 모두 특정 영역에만 국한된 한계를 보여준다. 미국의 Zillow Offers와 Opendoor는 기업이 혼자서 구매자 역할을 하는 IBuying 모델로 운영되었는데, 여러 구매자가 경쟁하는 구조는 아니었다. 호주의 Open Agent는 중개사를 매칭해 주는 서비스로 실제 부동산 거래가 아닌 중개서비스 선택에만 그쳤다. 영국의 부동산 경매 플랫폼들은 온라인으로 바뀌긴 했지만 여전히 기존의 '매도자 → 매수자' 경매 방식을 그대로 유지하고 있다. 국내 부동산 서비스 현황 우리나라도 비슷한 상황이다. 직방, 다방, 부동산 114 같은 서비스들은 기존의 매물 검색 플랫폼으로 공급자 중심 구조에서 벗어나지 못했다. 당근마켓을 통한 개인 간 직거래가 많이 늘어나고는 있지만, 여전히 판매자가 매물을 올리고 구매자가 선택하는 방식이다. 부동산 경매는 법원경매나 공매 등 기존 방식에 머물러 있고, 공인중개사 중심의 거래 구조도 여전히 공급자가 주도하고 있다.

<표 2> 국내 · 외 부동산 플랫폼 비교

서비스	국가	모델	한계점
Zillow Offers	미국	IBuying	기업 단독 매수, 경쟁 無
Opendoor	미국	IBuying	기업 단독 매수, 경쟁 無
OpenAgent	호주	중개사 매칭	중개 서비스만, 직거래 無
Auction House	영국	온라인 경매	공급자 → 수요자(일방향)

출처 : 저자 작성

Ⅲ. LRRE 개념적 프레임워크 개발

1. LRRE의 개념 정의

부동산 시장에서 역경매 방식을 도입한 새로운 모델로 LRRE(Local Real Estate Reverse Ecosystem)를 제안한다. 기존 거래 방식은 공인중개사가 매물을 먼저 제시하면 매수자가 매물을 검색하고 선택하는 형태였다면, LRRE에서는 매수자가 희망하는 금액대와 조건을 먼저 제시하면 복수의 공인중개사가 경쟁적으로 매물을 제안하는 구조이다. 핵심은 공급자 중심에서 수요자 중심으로 거래 구조가 전환한다는 것이다. 기본적인 거래 흐름은 매수자가 먼저 자신이 원하는 물건의 조건(지역, 가격, 특이사항)을 플랫폼에 명시한다. 해당 조건과 부합하는 매물을 보유하고 있는 공인중개사들은 매물을 매칭하여 제시한다. 매수자는 제안받은 내용들을 비교 · 검토한 후 최종 거래 상대방을 결정한다. 서종희(2017)가 예견한 4차 산업혁명 시대의 부동산 거래 변화는 기존 시스템의 급격한 전환보다는 AI와 데이터 기술을 자연스럽게 통합하여 개인 맞춤형 서비스를 제공한다는데 있다.

이는 이현석(2018)이 강조한 부동산 디지털 혁신의 핵심인 '고객 중심 사고'를 실제로 구현한 것이다. 기존에는 매도자→공인중개사→매수자로 이어지는 일방향 정보 전달이었다면, LRRE에서는 매수자의 수요가 먼저 공개되어 공인중개사들에게 전달되는 쌍방향 소통이 가능하다. 경정익·권대중(2018)은 부동산산업에서 의사결정지원, 서비스 경쟁력, 수익성 향상이 정보기술 도입의도에 유의한 영향을 미침을 확인하였다. LRRE에서 양방향 정보 흐름은 이러한 요인들을 충족시킬 수 있다.

기존 온라인 부동산 서비스는 전국 단위로 운영이 되고 있지만 LRRE는 특정 지역으로 서비스 범위를 제한함으로써 지역 내 공인중개사 간 경쟁을 촉진시키는 지역 특화 전략을 가지고 있다. 김재영(2021)이 당근마켓을 분석하며 주목한 지역성 전략을 부동산 중개업에 적용한 사례라 할 수 있다.

<표 3> 기존 거래방식과 LRRE의 차별적 특징

비교항목	기존 거래 방식	LRRE 역경매 방식
거래 주도권	매도자·공인중개사	매수자
정보 흐름	일방향(공급→수요)	양방향(수요→공급)
매물 탐색	순차적 (여러 업체 방문)	병렬적 (한 번에 비교)
공인중계사 관계	독점적	경쟁적
가격 결정	공급자 제시	수요자 조건 + 경쟁
정보 접근성	제한적, 선별적	공개적, 투명한
거래 효율성	낮음(시간·비용 多)	높음(시간·비용 小)
서비스 품질	정체	경쟁을 통한 향상

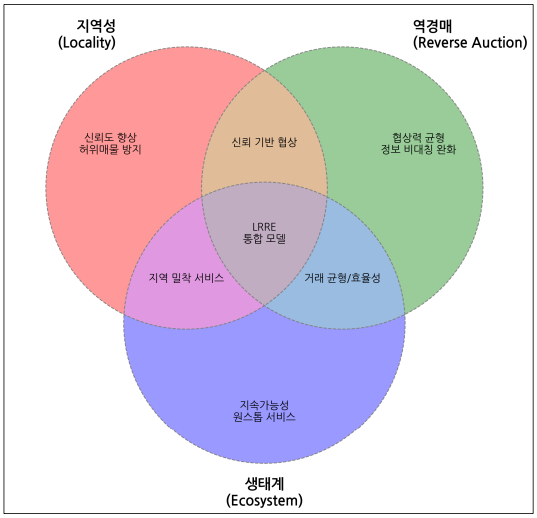
출처 : 저자 작성

LRRE는 지역성(Locality), 역경매(Reverse Auction), 생태계(Ecosystem)라는 세 가지 핵심 요소가 결합된 모델이다.

지역성은 LRRE에서 가장 중요한 개념이다. 매수를 희망하는 지역에 매물을 가지고 있는 공인중개사에 한해 매물을 제안할 수 있는 시스템을 구축하여 허위매물을 방지하고 거래의 효율성과 신속성을 도모하고자 한다. 당근마켓의 지역인증처럼 해당 지역의 소속을 확인하여 신뢰도를 높일 필요가 있다.

역경매는 구매자가 먼저 원하는 조건을 제시하면 공인중개사가 그에 맞는 매물을 제안하는 방식이다. 김경호·김상욱(2001)은 역경매에서 여러 공급자가 경쟁하면서 적정 가격이 드러나는 과정을 분석했다. 부동산 거래에 이를 적용하면 구매자 입장에서는 스스로

<그림 1> LRRE 핵심 구성요소



출처 : 저자 작성

매물을 찾아다니지 않아도 되고, 여러 중개인의 제안을 받아 비교할 수 있다. 이 과정에서 정보 비대칭이 완화되고 구매자의 협상 위치가 올라간다. 결과적으로 거래의 균형이 더 평등한 방향으로 이동한다.

생태계는 매수자, 매도자, 중개사, 기타 전문가(법무사, 은행 등)가 플랫폼 중심으로 상호작용하는 구조이다. Evans(2003)의 양면시장 이론처럼, 참여자 증가에 따라 플랫폼 도 함께 성장한다. 부동산 플랫폼도 마찬가지이다. 플랫폼 내에서 구매자가 많아지면 중개사가 늘어나게 되고, 구매자는 선택의 폭이 넓어진다. 문석영(2020)은 프롭테크가 기술의 도입 뿐만 아니라 참여자가 협력하고 정보를 나눌 수 있는 시스템이라고 강조하였다. 부동산중개를 넘어 등기, 대출을 원스탑으로 처리할 수 있는 환경이 만들어 지면 효율성이 제고될 것이다.

위의 세 가지 요소는 상호보완적으로 작용한다. 지역성은 신뢰도를 향상시키고, 역경매는 협상력의 균형을 가져오며, 생태계는 지속가능성을 제공하며 유기적인 관계를 형성한다.

2. LRRE의 이론적 구조

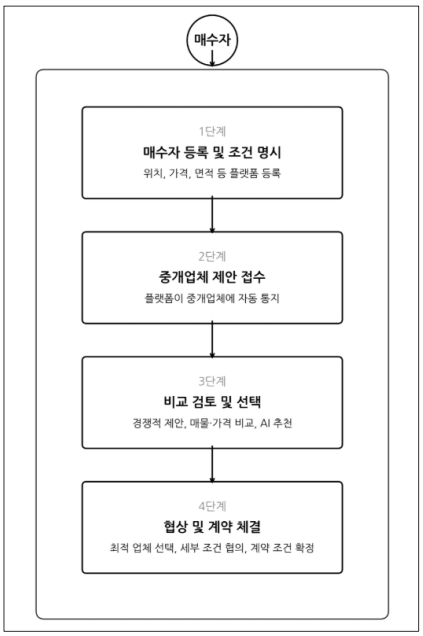
LRRE 거래는 4단계로 이루어진다. 1단계는 매수자 등록 및 조건 명시이다. 매수자가 희망하는 위치, 가격 면적, 기타 특수 조건을 플랫폼에 등록한다. 경정익·이국철(2015)에서 빅데이터 도입의도에 영향을 미치

는 요인으로 기술준비도와 혁신특성을 제시하였듯이, LRRE에서는 거래 이력과 시세 정보를 빅데이터로 분석, 축적하여 매수자가 의사결정하는데 도움을 줄 수 있다. 2단계는 해당 제안요청 이지역의 공인중개사에게 알람으로 공지되면, 공인중개사는 제안과 부합되는 매물 보유시 매물정보, 가격, 기타 특이사항 확인하여 제안서를 제출한다.

3단계는 LRRE 플랫폼은 AI 알고리즘, 매수자의 검색 패턴과 선호도를 기반으로 추천 순위를 제시하고 매수자는 이를 기반으로 접수된 제안들을 종합적으로 검토한다. 4단계는 매수자가 매물을 선택하고 공인중개사를 선정하면 임장 후에 세부 조건 협상이 시작되며 계약체결이 이루어진다.

LRRE에서 거래의 주도권은 매수자에게 있다. 매수자는 희망하는 부동산 물건의 조건(지역, 금액, 기타)을 먼저 제시하고 복수의 공인중개사로부터 경쟁적으로 제안을 받을 수 있어 협상에서 유리한 위치를 확보할 수 있다. 과거에는 공인중개사를 개별 방문해야 했던 것과 달리, 한 번의 조건 제시로 다양한 매물과 해당 물건에 대한 정보를 동시에 확보할 수 있다. 공인중개사들의 경쟁으로 인해 보다 유리한 조건을 획득할 가능성이 높아진다. 공인중개사에게는 확실한 구매 의사와 조건을 밝힌 매수자에게 보유 매물을 제안할 수 있

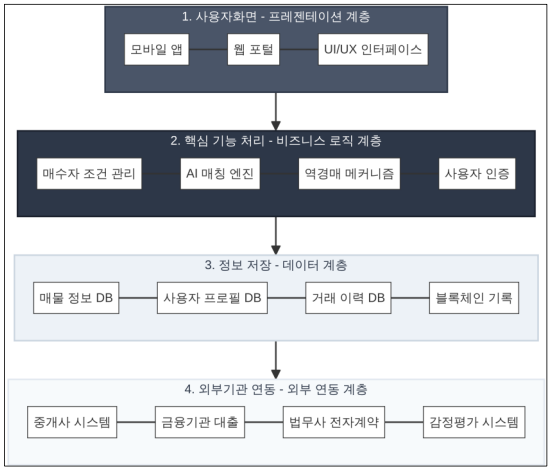
<그림 2> LRRE 거래 프로세스



출처 : 저자 작성

는 장점이 있다. 김재영 · 김호림(2020)은 “인터페이스의 관점에서 사용자 자신이 원하는 매물을 쉽게 찾거나 이동할 수 있는 검색의 편리성 및 이동성을 위해 콘텐츠 맞춤성과 외관적 편의성이 강조되고 있음을 의미한다.”고 주장하였다. 거래 품질 관리와 참여 업체 검증을 통해 전체 생태계의 신뢰도를 유지해야 한다.

<그림 3> LRRE 아키텍쳐



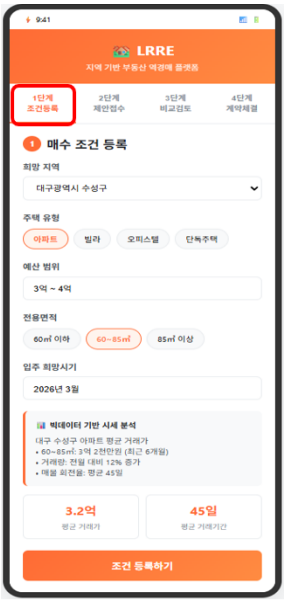
출처 : 저자 작성

LRRE 플랫폼의 시스템 아키텍처는 4개 계층으로 구성된다. 첫째, 프레젠테이션 계층(사용자 화면)은 모바일 앱, 웹 포털, UI/UX 인터페이스를 통해 매수자와 중개사의 플랫폼의 사용자 화면이다. 둘째, 비즈니스 로직 계층(핵심 기능 처리)은 매수자 조건 관리, AI 기반 매칭 엔진, 역경매 경쟁 메커니즘, 사용자 인증 등을 담당한다. 셋째, 데이터 계층(정보 저장)은 매물 정보, 사용자 프로필, 거래 이력을 블록체인을 기반으로 데이터베이스로 관리한다. 넷째, 외부 연동 계층은 공인중개사 정보 시스템, 금융기관 대출 시스템, 법무사 전자계약, 감정평가사 평가 시스템과 연계하여 원스탑 거래 환경을 구현한다. LRRE 생태계에서 감정평가사, 법무사, 세무사 등은 플랫폼과 연계된 독립적 전문가로 참여하여 LRRE가 전문 서비스 제공자가 될 수 있다. 거래 당사자들은 필요시 유료 서비스를 이용할 수 있으며, 플랫폼은 매칭과 품질 관리를 담당한다.

LRRE는 플랫폼 사용료를 기반으로 수익을 창출할 수 있다. 주요 수익원은 다음과 같다. 첫째, 공인중개사 참여 수수료이다. 월 정액 또는 거래 성사 시 수수료 형태로 징수한다. 둘째, 프리미엄 서비스 수수료이다.

우선 노출, 상세 분석 보고서, 마케팅 지원 등 부가 서비스에 대한 별도 수수료를 부과가 가능하다. 셋째, 광고 및 제휴 수익이다. 금융기관, 인테리어 업체, 이사 업체 등 관련 업체의 타겟 광고를 통해 수익을 창출한다. 넷째, 데이터 분석 서비스이다. 개인정보를 제거한 거래 데이터를 분석하여 시장 동향 보고서나 지역별 투자 정보 서비스를 제공할 수 있다.

<그림 4> LRRE 프로토타입 구현 결과



출처 : 저자 작성

3. LRRE의 기대효과 및 의의

LRRE 도입으로 기대되는 효과는 다음과 같다. 현행 구조에서는 매수자가 복수의 공인중개사를 개별 방문해야 하므로 매물 탐색에 상당한 시간과 비용이 소요된다. LRRE에서는 매수자의 조건 제시가 선행되며, 조건에 부합하는 매물이 경쟁적으로 제안되므로 탐색 기간이 대폭 단축된다. 김승욱(2018)은 가상현실 기술의 부동산업 적용 방안을 제시하였다. VR 활용 시 현장 방문 없이도 원격 확인이 가능하다는 것이다. LRRE에 이를 접목할 경우 시간 절약 효과가 더욱 확대된다. 이를 통해 탐색 비용의 감소와 서비스 경쟁을 통한 가치 획득이 가능하다. 매수자는 복수의 공인중개사를 개별 방문하는 데 소요되는 시간과 비용을 절감할 수 있으며, 경쟁 구조를 통해 보다 유리한 조건과 서비스를 확보할 수 있고, 거래 과정과 조건이 플랫폼에서 공개되어 중개 서비스의 비교·검토가 용이해진다. 경정익·변병설(2022)은 UTAUT를 적용하여 블록체인 기반 부동산거래플랫폼 구축의 핵심요인을 분석한 결과, 성과기대와 사회적 영향이 블록체인 수용의도에 유의한 영향을 미치며, 블록체인의 대표적 특성으로 보안성과 신뢰성, 투명성 등을 제시하였다. 이러한 블록체인의 투명성과 신뢰성 특성을 LRRE에 적용하면, 거래 기록의 투명성 제고를 통해 플랫폼의 신뢰도를 한층 높일 수 있을 것으로 기대된다. LRRE에 블록체인을 도입하면 거래 기록의 투명성 제고 등을 통해 신뢰도를 한층 높일 수 있을 것으로 기대된다. 또한 교통 접근성, 학군, 편의시설, 실거주 만족도 등 거래 당사자들이 축적하는 정보가 데이터베이스로 구축될 수 있다.

앞서 논의한 이론적 배경과 예상되는 효과를 바탕으로, LRRE의 핵심 작동 원리를 네 가지 명제로 정리하였다. 명제 1(정보 격차 해소) : 복수 중개사의 경쟁을 통해 매물 비교, 공개로 정보 불균형을 완화할 수 있다. 명제 2(탐색 효율성 증대): 1회 요청을 통해 복수의 공인중개사에게 제안을 받을 수 있는 시스템으로 탐색 시간과 비용을 절감 할 수 있다. 명제 3(신뢰 구축): 지역인증과 공인중개사 자격 인증을 결합하여 거래 만족도와 분쟁률을 감소할 수 있다. 명제 4(서비스 품질 향상): 역경매 내에서 공인중개사 간 경쟁을 통해 가격 외의 요소의 차별화가 있을 것으로 예상되며, 이를 통해 중개 서비스의 질이 향상될 것으로 기대된다.

본 연구의 연구방법은 논리모형(Logic Model)으로 LRRE의 핵심 작동 원리를 문제 인식(투입)-작동매커니즘(과정)-예상 결과(산출)의 인과관계로 구조화하며, 전문가 조사를 통해 탐색적으로 확인하였다. 향후 실증연구에서 구체적 측정지표 설정을 통한 검증이 필요하다.

Ⅳ. LRRE에 대한 전문가 평가

1. 평가 방법 및 조사 개요

LRRE의 타당성 및 실행가능성을 검토하기 위하여 온라인 설문조사를 2025년 12월 26일부터 2026년 1월 2일까지 8일간 시행하였다. 문항은 5점 리커트 척도 문항과 개방형 주관식 문항이 혼재되어 있는 형태로

구성되어 있다. 전문가 표집(Expert Sampling)의 방법을 사용하였으며 설문 배부자는 22명이었으나 유효 응답은 21명이었다. 응답자 구성은 현직 공인중개사, 부동산 관련 교수 및 연구자, IT · 플랫폼 개발자, 구매업무 담당자로 구성되어 있다.

<표 4> 설문조사 참여자 현황

분야	인원(명)	비율(%)
공인중개사	4	19.0%
부동산 교수/연구원	4	19.0%
IT/플랫폼 개발자	3	14.3%
부동산 개발/투자	2	9.5%
정책/행정 전문가	2	9.5%
구매업무 전문가	3	14.3%
기타	3	14.3%
계	**21**	**100.0%**

출처 : 저자 작성

설문은 총 4개 영역, 31개 문항으로 구성되었으며, 세부 구성은 <표 5>와 같다. 본 조사는 소수의 전문가 패널을 대상으로 한 예비적 조사로서, 통계적 일반화를 지향하지 않는다. 개념 연구의 특성상 LRRE의 방향성과 실행 가능성에 관한 전문가 의견을 취합하는 것이 목적이며, 이후 대규모 실증 연구의 기초 데이터로 활용하고자 한다.

<표 5> 설문 구성

영역	구분	문항수	내용
응답자 특성	기본 정보	6문항	연령, 성별, 학력, 직업, 경력, 근무지역
1영역	부동산 시장 현황 인식	5문항	정보비대칭, 탐색비용, 신뢰문제, 기존 플랫폼 평가, 지역성
2영역	LRRE 시스템 타당성	6문항	역경매 적합성, 이해관계자별 가치, 정보비대칭 완화, 성공요인
3영역	LRRE 실현가능성	7문항	종합 실현가능성, 기술 · 제도 · 사회문화적 과제, 공존가능성
4영역	부가 기능 필요성	5문항	AI 기능, 커뮤니티, 전자계약, 보완점, 추가 조언

출처 : 저자 작성

2. LRRE 타당성 평가

2영역은 LRRE 시스템의 타당성을 평가하기 위한 문항들로 구성되었다. 2영역의 분석 결과를 종합하면, LRRE 시스템의 타당성에 대해 전문가 집단은 전반적으로 긍정적인 평가를 내리고 있다. 특히 ① 매수자에 대한 가치 제공(85.7%)과 ② 플랫폼 기술의 중요성(90.5%), ③ 제도적 지원의 중요성(90.5%)에 대해 높은 합의를 보였다.

현행 부동산 거래 시장의 문제점에 대한 전문가 인식 조사 결과 정보 비대칭의 심각성은 평균 4.0점으로 매물 정보가 한쪽으로 편중되어 있다는 점을 전문가들 문제점으로 인식하고 있음을 의미한다.

<표 6> LRRE 타당성 평가 결과

문항	내용	평균	동의율
2-1	역경매 방식의 부동산 거래 적합성	3.81	71.4%
2-2	매수자에 대한 가치 제공	4.29	85.7%
2-3	매도자/중개사에 대한 가치 제공	3.76	81.0%
2-4	정보비대칭 문제 완화 가능성	4.00	81.0%
2-5	플랫폼 기술의 중요성	4.48	90.5%
2-6	제도적 지원의 중요성	4.38	90.5%

출처 : 저자 작성

3. LRRE 실현가능성 평가

3영역은 LRRE 시스템의 실현가능성을 평가하기 위한 문항들로 구성되었다. 3영역 분석 결과, LRRE 실현을 위한 핵심 과제로 플랫폼 기술 개발(100.0%), 법 · 제도적 정비(95.2%), 사회/문화적 수용성(95.2%)이 도출되었다. 종합적 실현가능성에 대해서는 61.9%의 동의율을 보여 다소 신중한 평가가 나타났으나, 부정적 응답은 9.5%에 불과했다.

<표 7> LRRE 실현가능성 평가결과

문항	내용	평균	동의율
3-1	종합적 실현가능성	3.67	61.9%
3-2	플랫폼 기술 개발 과제	4.48	100.0%
3-3	법 · 제도적 정비 과제	4.33	95.2%
3-4	사회/문화적 수용성 과제	4.29	95.2%
3-6	정부 규제 완화 및 인프라 지원	4.19	90.5%

출처 : 저자 작성

문항 3-5 에서는 “LRRE는 기존 공인중개사 제도와 공존할 수 있다”는 문항에 대해 85.7%(18명)가 동의한다고 응답하였다. 특히 공인중개사 집단의 75.0%(4명

중 3명)가 공존 가능하다고 응답한 점은 LRRE가 상생 가능한 모델임을 반증한다.

실행 가능성 평가 3.67점과 관련 요인을 종합하면, LRRE는 이론적 차원을 넘어 실제 구현 가능한 모델로 평가받았다. 기술적 실행 가능성(IT/플랫폼 4.3점)과 역경매 운영 경험(구매업무 전문가 4.0점) 측면에서 모두 높은 평가를 받았다. 다만 플랫폼 기술 개발(4.5점)이 최우선 과제이며, 기존 중개사 제도와의 공존(85.7%) 및 정부 정책 지원(4.2점)이 필수적인 것으로 확인되었다.

<표 8> LRRE 실현 핵심과제

주제	주요 의견	건수
법·제도 정비	서비스 법적 근거 마련, 제도적 규제 완화, 법제도 개선, 중개수수료 지급 사회적 합의, 전속중개계약 정착	7건
기술 개발	시스템 완성, AI기반 플랫폼 활성화, 빅데이터 기반 AI 개발, UX 강화	5건
정부 지원	정부의 인프라지원, 공공 플랫폼 무상 사용, 세금감면, 거래세 감면	4건
중개사 협력	공인중개사와 상생가능한 프로그램개발	2건
정보 신뢰성	물건의 확실한 정보와 안정성, 규제 해석의 명확화	2건

출처 : 저자 작성

4. 조사 결과 종합

전문가 조사를 통한 LRRE의 타당성과 실행 가능성 평가를 종합하면 다음과 같다. 첫째, 개념적 타당성이 확인되었다. 현 부동산 거래의 문제점인 정보 불균형(4.1점), 탐색비용 과다(3.9점), 신뢰 형성 어려움(3.7점), 기존 플랫폼의 한계(2.7점)에 대해 전문가들이 명확히 인지하고 있어, LRRE의 문제의식이 타당함이 확인되었다. 둘째, 이론적 기반의 적합성이 확인되었다. LRRE의 핵심인 지역성이 4.1점으로, Krugman(1991)의 경제지리학과 Porter(1998)의 클러스터 이론을 부동산 거래에 적용한 본 연구의 이론적 접근이 적절한 것으로 나타났다. 셋째, 실행 가능성에 대한 긍정적 평가를 얻었다. LRRE 실행 가능성이 3.7점으로 집계되었고, 기술적 구현(IT/플랫폼 4.3점), 역경매 운영 경험(구매업무 전문가 4.0점)에서 긍정적 평가를 받아 LRRE의 실현 가능성이 확인되었다. 넷째, 실현을 위한 핵심 과제가 도출되었다. 플랫폼 기술 개발(4.5점)이 최우선 과제이며, 법제도 정비(4.3점), 정부 정책 지원(4.2점)이 필수적인 것으로 파악되었다. 다섯째, 기존 시스템과의 공존 가능성이 확인되었다. 공인중개사 제도와의 공존에 대해 85.7%가 긍정적으로 답변하여, LRRE가 기존 시스템을 대체하기보다는 보완·발전시키는 모델로서의 가능성이 시사되었다.

본 연구는 소규모 전문가를 대상으로 한 탐색적 조사의 결과로 통계적 일반화에는 한계가 있으며, 향후 실증적 확인이 필요하다.

Ⅴ. 결론 및 향후 연구방향

본 연구는 매수자와 공인중개사 중심의 구조적 한계를 극복하기 위한 방안으로 LRRE를 제안하였다.

본 연구의 핵심은 LRRE를 이루는 지역성(Local), 역경매(Reverse), 생태계(Ecosystem) 세 가지가 서로 영향을 주면서 효과를 낸다는 점을 밝힌 것이다. 지역성은 참여자들 사이에 신뢰를 쌓고 거래를 위한 비용(시간, 돈)을 줄이고, 역경매 방식은 정보의 비대칭 해소, 가격의 투명성 제고 등으로 매수자의 협상력을 높이며, 생태계 접근은 모든 참여자가 함께 성장하는 구조를 만든다는 것이다. 이 세 가지 요소가 융합될 때 부동산 거래의 정보 비대칭 문제를 근본적으로 해결할 수 있다.

전문가 조사 결과, LRRE의 개념적 타당성과 실행 가능성이 모두 긍정적으로 평가되었으며(실행 가능성 3.7점), 특히 IT/플랫폼 전문가들의 4.3점 평가는 현재 기술 수준으로 충분히 구현 가능함을 보여준다. 이는 본 연구가 이론적 논의에 그치지 않고 실제 구현 가능한 모델을 제시하였음을 의미한다.

본 연구의 학술적 기여는 세 가지다. 첫째, 기존 연구들이 프롭테크, 플랫폼 경제, 역경매 시스템을 각각 따로 다뤄온 것과 달리, 본 연구는 이것들을 하나로 묶어서 부동산 거래에 적용하였다. 서종희(2017), 이현석(2018)이 제시한 4차 산업혁명 시대 부동산 거래 혁신, 문석영(2020)의 프롭테크 활성화 연구, 당근마켓 관련 연구들(김재영, 2021; 김담율·김종흠, 2022)의 내용을 부동산 매매에 맞게 적용하여 통합적 틀을 구축하였다. 둘째, 원래 표준화된 상품에 쓰이던 역경매 이론을 부동산이라는 비표준화 상품에 적용할 수 있는 모델을 제시하였다. 역경매 방식은 유지하되 협상을 통해 계약을 맺는 혼합 모델을 설계해서 역경매 이론의 적용 범위를 확장하였다. 셋째, 당근마켓 성공

사례를 학술적으로 분석해서 지역성을 중심으로 하는 거래 모델의 이론을 정립하였다. 기존 연구들이 당근마켓을 그냥 성공사례로 소개하는데 머물렀다면, 본 연구는 Krugman의 경제지리학과 Porter의 클러스터 이론으로 지역 기반 플랫폼이 왜 작동하는지 설명하였다.

LRRE의 실무적 적용을 위해서는 공인중개사의 역할에 대한 단계적 접근이 필요하다. 『공인중개사법』과 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 체계 내에서 LRRE는 공인중개사에 국한하여 플랫폼이 운영되는 형태로 우선 구현될 수 있으며, 이는 기존 법 개정 없이도 운영이 가능하다는 점에서 현실성이 있다. 다만 플랫폼 내에서 실제 거래가 진행되므로 『공인중개사법』상 '중개'에 해당하는지에 대한 법률적 검토가 이루어져야 한다. 공인중개사는 LRRE에서 거래 안정성 확보의 핵심 주체이며, LRRE 내에서는 경쟁을 통해 서비스 품질이 향상되고 소비자 만족도를 제고할 것으로 기대된다. LRRE와 공인중개사의 공존 가능성은 전문가 설문조사 결과 85.7%가 공존 가능성에 긍정적인 응답을 하였으며, 최은선 · 김재환(2024)의 프롭테크 기업과 공인중개협회의 상생 방안 제시를 통해 이의 중요성이 강조되었다. LRRE에서는 협력 모델을 통해 부동산거래 생태계의 발전 가능성을 모색하고자 한다. 초기 단계에서는 공인중개사와 협업을 통해 기존 중개 인프라 활용을 통해 안정적으로 진입 및 정착 하고자 한다.

LRRE의 실무적 운영을 위해서는 다음의 구체적 방안이 마련되어야 한다.

첫째, 허위매물 · 허위조건 검증 메커니즘이다. 허위매물의 경우 LRRE는 등록 공인중개사만 참여할 수 있으므로 『공인중개사법』상 중개사의 매물 확인 · 설명 의무에 따라 자동 방어되는 구조이다. 허위조건(매수자)의 경우 본인인증 필수화와 중개사의 매수자 조건 사전 검토를 통해 검증하며, 공인중개사협회 DB 연동으로 중개사 자격을 확인한다.

둘째, 수익모델의 법적 · 경제적 지속가능성이다. 중개보수는 『공인중개사법 시행규칙』상 요율 체계를 그대로 적용하여 공인중개사에게 직접 지급된다. LRRE 플랫폼은 중개 행위가 아닌 매칭 서비스 구조로서 중개사 월정액 구독료, 거래 성사 매칭 수수료, 프리미엄 노출 광고 등 별도의 수익원을 확보한다.

셋째, 분쟁 및 책임 배분이다. 중개 행위에 대한 1차적 책임은 등록 공인중개사에게 귀속되며, 플랫폼은 관리 의무 범위 내에서 책임을 부담한다. 분쟁 예방을 위해 이용약관에 유형별 처리 절차를 사전 규정하고, 에스크로 제도 및 거래 보증보험 도입을 통해 거래 안전성을 확보한다. 정부는 규제 샌드박스나 시범사업을 통해 LRRE 모델을 검증하고, 플랫폼 사업자의 책임 범위, 거래 분쟁 해결 절차, 허위매물 방지 방안 등을 법제화하는 작업을 병행함으로써 거래 안전성을 담보하면서도 거래 방식의 혁신을 허용하는 방향으로 제도 개선을 추진해야 할 것이다. 본 연구는 개념적 연구(Conceptual Study)로서 LRRE의 이론 틀을 세우는 데 집중하였고, 실증 검증은 제한적으로 이뤄졌다는 한계가 있다. 전문가 조사로 타당성과 실현가능성을 확인하였으나, 실제 매수자와 중개사가 받아들일지, 거래 효율이 얼마나 좋아지는지는 앞으로 실증 연구로 확인해야 하며, 실 사용자인 지역기반 플랫폼 이용자들 의견도 확인할 필요가 있다. 본 연구는 주거용 부동산 매매만 다뤘기 때문에 상업용 부동산이나 전, 월세의 임대차 거래로 넓힐 수 있는지도 연구가 필요하다. LRRE 모델이 거래 유형별로 어떻게 바뀌어야 하는지, 각 유형에서 효과가 어떤지 후속 연구가 있어야 하겠다. 앞으로 연구 방향은 플랫폼 프로토타입을 구체화하여 시범운영 통해서 실증 검증을 해야 한다. 특정 지역에서 파일럿 프로젝트를 운영하여 매칭이 얼마나 잘 되는지, 거래 기간이 줄어드는지, 만족도가 어떻게 변하는지 효과를 확인할 필요가 있다. 본 연구가 제안한 LRRE는 단순히 부동산 거래에 프롭테크를 적용하여 디지털화 하는데 그치지 않고, 매수자 중심으로 거래 구조 자체를 전환하는 새로운 패러다임을 제시했다는 점에서 핵심적 의의가 있다. 지역성 · 역경매 · 생태계라는 세 축의 유기적인 결합은 정보 비대칭 해소, 거래의 효율성 제고, 참여 그룹의 동반 성장을 통해 현재 부동산 거래의 본질적 과제에 대한 통합적 해법을 제시한다. 특히, 전문가 조사에서 확인된 타당성과 실현가능성 평가는 LRRE가 이론적 구상에 그치지 않고 실제 시장에 적용될 수 있는 실천적 모델임을 뒷받침 한다. 향후 파일럿 프로젝트를 통한 실증 검증이 이루어진다면 LRRE는 부동산 거래 시장의 구조적 혁신을 이끄는 플랫폼으로 성장이 가능할 것이다.

논문접수일 : 2026년 1월 12일
논문심사일 : 2026년 2월 2일
게재확정일 : 2026년 3월 5일

참고문헌

1. 경정익 · 권대중, “제4차산업혁명시대 부동산산업의 정보기술 수용의 영향요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 제49호, 2018, pp. 183-198
2. 경정익 · 변병설, “블록체인 기반 부동산 거래정보플랫폼 구축의 핵심요인에 관한 연구”, 「부동산분석」 제8권 제3호, 2022, pp. 31-51
3. 경정익 · 이국철, “부동산분야의 빅데이터 도입의도에 미치는 영향요인에 관한 연구”, 「부동산분석」 제1권 제1호, 2015, pp. 51-70
4. 김경호 · 김상욱, “최적 가격을 지원하는 역경매 에이전트 시스템”, 한국정보과학회 학술발표논문집, 28(2 Ⅱ), 2001, pp. 292-294
5. 김담율 · 김종흠, “온라인 중고시장 이용자의 거래동기와 심리적 경험에 관한 탐색적 연구: 당근마켓 앱 이용자 중심으로”, 「한국심리학회지: 소비자 · 광고」 제23권 제1호, 2022, pp. 1-26
6. 김승욱, “가상현실기술의 원리와 부동산업에서의 적용과 의미”, 「부동산학보」 제74권, 2018, pp. 5-19
7. 김재영, “초연결성은 어떻게 지역성과 만나나?: ‘당근마켓’ 사례를 통한 탐색적 시론”, 「한국언론정보학보」 제108권, 2021, pp. 7-29
8. 김재영 · 김호림, “모바일 부동산중개 애플리케이션의 품질요인이 사용자 만족, 지속적 사용 및 구전의도에 미치는 영향”, 「경영정보학연구」 제22권 제3호, 2020, pp. 15-30
9. 문석영, “한국의 프롭테크 활성화 방안: 부동산 플랫폼을 중심으로”, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문, 2020
10. 서종희, “4차 산업혁명시대 인공지능형 로봇에 의한 부동산 거래 패러다임의 변화: 변화에 대한 준비와 함께”, 「일감부동산법학」 제15권, 2017, pp. 27-54
11. 윤종군 의원실, 「당근마켓 부동산 거래 현황」, 국토교통부 제출자료, 2024
12. 이경아 · 김영철 · 김갑열, “부동산 정보서비스 획득 경로별 이용자의 만족도 연구”, 「사회과학연구」 제53권 제2호, 2014, pp. 191-216
13. 이병익 · 김철호, “인터넷과 역경매 방식을 통한 부동산 중개업무연결서비스방법”, 대한민국 특허 KR20020004086A, 2002
14. 이수현 · 우아영, “비대면 부동산 중개 서비스 이용 의사의 다차원적 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제29권 제2호, 2023, pp. 35-52
15. 이현석, “4차산업혁명과 부동산산업의 변화”, 「부동산분석학회 학술발표논문집」 2018년 제1호, 2018, pp. 327-346
16. 최은선 · 김재환, “부동산거래 플랫폼 활성화에 관한 연구: 한국공인중개사협회 한방 플랫폼에 대한 경쟁력 대안 모색”, 「아시아태평양융합연구교류논문지」 제10권 제2호, 2024, pp. 67-78
17. 차혜미, “구해줘! 홈즈 최고 시청률 8.7% 기록하며, 21주 연속 시청률 1위”, 「iMBC 연예뉴스」 2019. 8. 18, https://enews.imbc.com/Tpl/View/265099
18. Evans, D. S., “Some empirical aspects of multi-sided platform industries,” Review of Network Economics, Vol. 2 No. 3, 2003, pp. 191-209
19. Krugman, P., “Increasing returns and economic geography,” Journal of Political Economy, Vol. 99 No. 3, 1991, pp. 483-499
20. Porter, M. E., “Clusters and the new economics of competition,” Harvard Business Review, Vol. 76 No. 6, 1998, pp. 77-90

<국문요약>

지역기반 부동산 역경매 시스템의 적용 가능성 연구

김 경 두 (Kim, Kyeongdu)
양 성 철 (Yang, Sungchul)

한국 부동산 시장은 공인중개사가 매물 정보를 독점하는 공급자 중심 구조로, 수요자는 다수의 중개사를 개별 접촉해야 하는 비효율성에 직면하며 수요자 주도 거래 메커니즘이 부재한 실정이다. 역경매 특허(KR2002000408A, 2000), MBC '구해줘! 홈즈' 높은 시청률(8.7%, 2019), 당근마켓 부동산 거래 급증(268건→23,178건, 윤종군 의원실, 2024)은 잠재 수요를 시사하나, 각각 구조적 한계에 직면하였다.

본 연구는 수요자가 조건을 먼저 제시하면 지역 공인중개사가 경쟁적으로 매물을 제안하는 지속가능한 플랫폼, "지역기반 부동산 역경매 생태계(LRRE)"를 제안한다. 역경매 이론 · 플랫폼 경제학 · 지역성 이론을 통합한 개념적 프레임워크를 구축하고, 전문가 탐색적 조사를 통해 타당성을 검토하였다. 지역성(4.1), 매수자 가치 제공(4.29), 플랫폼 기술 중요성(4.48), 실현 가능성(3.7) 등에서 긍정적 평가가 확인되었다. 본 연구는 통계적 일반화에 한계가 있으나, 수요자 중심 부동산 거래 혁신을 위한 이론적 기반과 실무적 방향을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.

주 제 어 : 지역기반 플랫폼, 부동산 역경매, 프롭테크, 플랫폼 경제, 지역성