



부동산가격형성과정에서 공인중개사의 역할연구

- 서울시내 단독주택을 중심으로

Study on the Role of Real Estate Agency in Real Estate Price Formation Process - Focused on Single House in Seoul -

저자 (Authors)	강희목, 장희순 Kang, Hee Mok, Jang, Hee Soon
출처 (Source)	대한부동산학회지 35(2), 2017.8, 107-122 (16 pages)
발행처 (Publisher)	대한부동산학회 Korea Real Estate Society
URL	http://www.dbpia.co.kr/Article/NODE07234831
APA Style	강희목, 장희순 (2017). 부동산가격형성과정에서 공인중개사의 역할연구. 대한부동산학회지, 35(2), 107-122.
이용정보 (Accessed)	송실대학교 222.107.238.*** 2019/01/03 19:54 (KST)

저작권 안내

DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

Copyright Information

Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s) and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s) for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

부동산가격형성과정에서 공인중개사의 역할연구

– 서울시내 단독주택을 중심으로 –

강희목* · 장희순**

Study on the Role of Real Estate Agency in Real Estate Price Formation Process

– Focused on Single House in Seoul –

Kang, Hee Mok · Jang, Hee Soon

목 차

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

II. 가격형성과정의 이론적 검토

1. 적응적 기대이론과 부동산시장가격
2. 합리적 기대이론과 부동산시장가격
3. 기대이론의 비교검토

III. 실증분석

1. 조사 설계 및 가설의 설정
2. 조사내용의 구성
3. 조사 집단에 제시된 내용
4. 조사 실시
5. 분석 결과

IV. 결론

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the role of real estate agents in the process of price formation in real estate market. It is to verify whether a real estate agent utilizes market information and knowledge in price suggestion or imitates recent transaction case.

For this study, questionnaires were distributed 600 cases, and the useful results were 512 cases. The sample was divided into two groups, the control group and the experimental group, and the results were subjected to independent sample T test. The collected data were analyzed using the IBM SPSS21 statistical program.

The implications of results are as followings, The certified real estate agents propose transaction price from the viewpoint of experts in consideration of individual information about the object and the market situation at the suggestion of the market price (transaction possible price) in the real estate market.

Keywords : Real Estate Market, Real Estate Agent, Market Price Proposal, Market Price Formation, Price Distortion

* 강원대학교 대학원 부동산학과 박사과정 수료(주저자)

** 강원대학교 부동산학과 교수(교신저자)

【국문요약】

본 연구는 부동산시장에서 부동산거래 시 공인중개사가 시장가격을 제시할 때 가격의 조정자로서 부동산시장의 상황과 본인의 전문지식들을 종합적으로 판단하여 가격을 제시하는지 아니면, 시장 내의 종전사례가격에 의존하는지를 규명하는 것이 목적이다. 연구의 범위는 2017년 5월 현재 중개 업무를 하고 있는 서울지역의 개업공인중개사로 한정하였다. 연구방법은 대상을 실험집단과 통제집단의 두 그룹으로 나누고, 일반적인 시장현황과 가격자료를 각각 제공하여 설문조사를 실시하였다. 분석결과, 공인중개사는 부동산시장에서 시장가격을 제안할 때, 대상 물건에 대한 개별적인 정보와 시장상황을 종합적으로 고려하여 독자적인 판단으로 가격을 제안함을 규명하였다.

주제어 : 부동산시장, 시장가격제안, 시장가격형성, 가격왜곡, 공인중개사

I. 서 론

1. 연구의 필요성 및 목적

부동산유통시장에서 부동산의 시장가격형성에 중추적인 역할을 하고 있는 공인중개사를 중심으로 분석하였다. 자본주의 시장경제 체제하에서 가격은 곧 소비자와 생산자의 활동을 결정지어 주는 핵심적 메카니즘이다.¹⁾ 공인중개사는 거래당사자 사이에서 그들의 거래가 성립하도록 협력하는 행위를 하는데 특히 부동산소비자에게 정보를 제공해주며, 적정한 시장가격을 형성시켜 부동산의 유통을 원활하게 한다.²⁾

시장가치의 일반적인 평가는 전문가인 감정평가사(appraiser)에 의해 평가되고, 평가결과가 화폐액으로 표시되어 부동산시장에서 가치척도의 기준이 된다. 이러한 가치평가는 특정한 지식과 경험 및 윤리성³⁾이 필요하기 때문에 가치평가의 전문가인 감정평가사에게 주어진 권한이다. 하지만, 감정평가사에 의한 가치평가가 공인중개사의 가격형성과 다른 점은 의뢰인의 요구가 있고난 후에 이루어진다는 점과 평가목적이 명확해야만 가능하다는 점이다. 시장가치와 시장가격은 다른 개념일 수밖에 없다. 부동산시장에서 형성

1) 이창석, “부동산시장의 동향과 부동산중개업자의 역할”, [부동산학보], 제7권, 한국부동산학회, 1991, p.26

2) 이원준, 「부동산중개경영론」, 서울, 경영문화원, 1982, p.5

3) 방경식·장희순, 「부동산학개론」, 서울, 부연사, 2008, p.247

되는 시장가격은 수요·공급에 의하여 형성되며, 이렇게 형성된 시장가격이 부동산시장의 상황이나 매도자와 매수자의 협의 등의 요인에 의해 변화됨으로써, 부동산거래 시 가격 전문가인 공인중개사의 개입(중개)이 필요하게 되고, 매도자와 매수자간의 가격조정을 통해 시장가격의 형성에 그 역할을 담당⁴⁾ 하고 있다.

급변하는 부동산 시장은 인구구조의 변화, 급속한 정보화의 진행, 부동산중개업의 시장개방⁵⁾과 국제화, 소비자 권익확대, 환경권 중시, 고령화에 따른 생애스타일의 변화 등에 따라 보다 신뢰할 수 있는 부동산유통환경을 요구하고 있다. 하지만, 부동산중개업의 현실은 이러한 변화에 능동적으로 대응하지 못하고 있는 형편이다. 일부 공인중개사의 불법중개⁶⁾나 업무전문성부족⁷⁾ 등으로 사회로부터 긍정적인 평가를 받지 못하는 측면이 없지 않은 것이 현실이다.

이를 해결하기 위해, 국가는 국민의 재산권을 보호하고 부동산중개업의 공신력을 높이고자 하는 목적으로 2014년 5월 21일에 공인중개사법을 개정·공포하였고, 2017년에는 부동산거래 통합지원시스템 중 「전자계약시스템」구축조치⁸⁾를 단행했다.

부동산중개업은 학문적 지식은 물론 다양한 경험을 바탕으로 의뢰인의 재산권을 보호하고, 거래질서의 확립과 건전한 부동산유통에 기여해야 하는 사회·공공적 성격이 강조되고 있다. 이를 위해서는 막중한 책임감과 직업윤리가 요구⁹⁾되는 업종이다.

이 연구는 이러한 관점에 입각해서, 부동산시장에서 공인중개사는 시장가격의 형성 및 조정과정에서 과연 합리적으로 그러한 역할과 기능을 하고 있는가? 라는 의문으로부터 출발한다. 여기서 합리적이란 공인중개사가 투기적 요소를 배제하고 의뢰인의 요구 등에 흔들리지 않으며, 주어진 시장상황과 자료에 입각해서 새로운 가격의 제안을 하고 있는가의 여부를 의미한다.

즉, 가격의 조정자인 공인중개사가 부동산 거래 시 부동산시장의 상황이나 중개대상 물건의 상태, 본인의 전문지식을 종합적으로 판단하여 전문가로서 독자적인 시장가격을

4) 김영진, 「부동산학총론」, 서울, 법문사, 2000, p.82

5) 김동환·서진형, “부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2016, p.118

6) 김동환·김준환, “불법중개행위 근절 및 부동산직거래 위험성분석”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2016, p.246

7) 다가구주택설명 미흡(대법원 2012.1.26. 선고 2011다63857 판결), 위반건축물설명 미흡(대구지법 2014.3.7. 선고 2013구합3124 판결), 전용면적에 대한 잘못된 정보제공(서울중앙지법 2015.6.5. 선고 2014가합528398 판결) 취득세증과세율 미확인(서울중앙지법 2016.7.18. 선고 2015가단34104 판결)

8) 김동환·권대중, “부동산전자계약시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2016, pp.210~211

9) 문영기·채현길, 「부동산중개론」, 서울, 부연사, 2012, p.145

제시하는가, 아니면 시장 내의 종전사레가격에 의존하는가를 규명하는 것이 목적이다. 그리고 이를 통한 건전한 부동산 유통질서를 확립하는 것이 두 번째 목적이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 부동산시장내에서 형성되는 가격에 대해 공인중개사의 가격 기대치에 대한 역할연구로 한정한다. 공간적 범위는 서울지역 공인중개사이며, 시간적 범위는 2017년 5월 현재 개업 중인 공인중개사이다. 공인중개사가 거래가능가격을 제안 하는데 있어 가격형성에 중요한 변수를 고려하고, 시장의 일반적인 자료에 기초해서 거래가격을 제안 하는가 또는, 단순히 유사한 종전거래사레의 가격에 의존해서 거래가격을 제안하는가에 대한 가격결정과 관련된 역할에 대하여 가설을 세우고 이를 검증하고자 하는 것이다.

연구의 방법은 1차적으로 문헌조사를 통하여 가격형성 기본이론을 고찰하고 설문조사를 실시하여 실증분석을 한다. 대상을 실험집단과 통제집단으로 나누고 통제집단에는 중개대상물건에 대한 일반적인 자료와 시장가격자료를 제시하고, 실험집단에는 통제집단에 제공한 물건정보 외에 지역 내 최근 거래사레의 가격정보를 제공한다. 수집된 자료는 IBM SPSS21 통계프로그램을 이용하여 분석하기로 한다.

Ⅱ. 가격형성과정의 이론적 검토

부동산의 가격은 부동산의 유용성, 상대적 희소성, 유효구매력 등 가격발생요인의 상호작용에 의하여 형성 또는 소멸되는데, 이러한 부동산의 가격발생요인에 영향을 주는 요인을 부동산가격형성요인(forces influencing real estate value)이라고 한다.¹⁰⁾ 부동산의 가격은 일반적으로 교환의 대가로서 시장가치를 화폐액으로 표시한 것임과 동시에 부동산이 물리적, 기능적 또는 경제적으로 소멸하기 까지 전 기간에 걸쳐 부동산을 사용 또는 수익할 수 있는 것을 기초로 발생하는 경제 가치를 화폐액으로 표시한 것이라 할 수 있다¹¹⁾.

부동산시장에서 형성되는 가격은 거래의 필요성과 부동산시장의 특성, 거래쌍방의 능

10) 장희순·방경식, 전게서, p.248

11) 장희순·방경식 공역, 「해설 부동산감정평가기준」, 서울, 부연사, 2004, p.40

력과 다양성 등의 충분한 검토와 협상을 거쳐 형성되며, 그 과정에 중개행위로서 공인중개사의 개입이 이루어진다. 특히, 매도자와 매수자는 일반적으로 당해 거래부동산의 정확한 가격을 알지 못하고, 단지 주변의 시세나 거래사례 등의 정보를 통해서 개략적으로만 알고 있는 정도에 지나지 않는다. 따라서 공인중개사가 제시하는 거래가능가격이 매도자와 매수자에게 상당한 영향력을 줄 수 있다.

그렇다면, 공인중개사는 거래가능가격의 산정을 어떻게 하는가. 부동산의 가격형성요인을 분석하여 대상 부동산의 가치를 화폐액으로 계산하는 방식인데, 그 기법은 시장성의 원리, 비용성의 원리, 수익성의 원리에 따라 부동산의 가격을 판단하지만, 가장 보편화 되어 있는 것이 시장성의 원리다.¹²⁾ 즉, 시장에서 거래된 사례가격에 기초해서 시세를 판단하고, 가장 최근의 사례로부터 기타 사정의 변동사항을 가격의 산정 시에 참작하여 거래가능가격을 제시하는 것이다. 여기서는 공인중개사의 거래가능가격을 제시하는 역할을 함에 있어 어떠한 이론적 기초에 의 하는가 기술한다.

1. 적응적 기대이론과 부동산시장가격

가격에 대한 기대형성은 각자의 주관적·심리적인 행위이므로 그 형성과정을 직접 관찰할 수 없는 어려움이 있다. 기대형성과정을 설명해 주는 기대가설 중 현실을 설명함에 타당성이 인정되는 두 가지 이론인 적응적 기대가설과 합리적 기대가설을 중심으로 살펴보기로 한다.

적응적 기대가설은 케이건(Cagon, 1956)이 정식화한 이론으로서 사람들이 미래를 예측함에 있어서 체계적인 과오(systematic error)를 범하게 되지만, 그 후 일정한시간이 지나고 새로운 정보를 접하게 됨에 따라 그들의 미래예측에 과오가 있었음을 인식하고, 미래 예측상의 오차를 일정부분만큼 수정 또는 적응시켜 감을 의미한다.¹³⁾

적응적 기대의 장점은 매우 타당해 보이는 경제주체들의 행동양식을 전제로 하고 있다는 것이다. 사람들이 과거의 경험으로부터 배워나간다는 생각은 타당하며 또한 보다 오래된 과거의 경험일수록 최근의 경험보다 적은 영향을 미친다는 것이다. 그러나 예측에 있어서 자신의 현재 행태를 수정하지 않고 고정된 과거에 의하여 착오를 수정하기 때문에 시간이 경과하더라도 기대가격이 실제로 실현된 가격과는 일치 할 수 없는 한계점을 지니게 된다.¹⁴⁾

12) 이창석, 「부동산학개론」, 서울, 형설출판사, 2014, p.589

13) 이준용, “주택의 기대가격을 포함한 주택서비스시장 모형에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교대학원, 2011, p.38

14) 최영걸·이창무·최막중, “서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증연구”, 「대한국토·도시계획학회지」, 2011, p.111

예를 들어, 현재의 부동산 시장이 침체기로 주택의 과잉공급 상태에서 미래의 가격 상승을 기대하기 어려운 상황에 처해 있다고 가정하면 매도자의 입장에서 과거의 주택경기를 생각하여 좀 더 좋은 가격을 유지하려 하는 경향을 보인다. 반면 매수자 입장에서 과거의 좋은 주택경기를 고려하더라도 더 낮은 가격을 요구하려 한다. 만약 적응적 기대 심리가 주택시장에서 작동될 경우 다음기로의 기대가격은 과거의 상승추세를 반영하므로 현재의 경제상황은 무시된 채 지속적으로 상승할 수 있는 구조가 형성된다는 것이다.

2. 합리적 기대이론과 부동산시장가격

무스(Muth, 1961)에 의해 경제이론에 처음 도입된 합리적 기대가설은 경제주체들이 보유하고 있는 포괄적인 경제정보(all available information)를 기반으로 적합한 경제이론에 입각하여 그들의 경제행위를 반영하는 경제모델과 일관성 있게 형성된 조건부기대치라고 정의 할 수 있다. 따라서 경제주체가 예측하는 경우 예측치가 실제 물가수준에 대한 예측치 라면 그 기대는 합리적이라는 것이다.¹⁵⁾

그러나 이러한 기대마저도 미래에 대한 완전한 예측이라 할 수 없다. 왜냐하면 합리적 기대라 해도 주어진 정보의 제약조건 하에서 형성된 기대치이므로 경제주체들이 모두 합리적이어서 예측판단을 각자 새 정보에 따라 끊임없이 업데이트한다 하여도 불확실성을 완전히 배제할 수 없는 것이 문제이다. 특히 부동산시장에서는 합리적 기대가설이 일부 현실성이 부족하다는 비판도 받고 있는 이유가 부동산시장에서 흔히 나타나듯, 숨겨진 정보 즉, 정보의 비대칭에 대하여는 합리적 기대가설로 충분히 설명이 될 수 없는 부분이 있기 때문이다.

행동주체가 합리적이고 부동산시장이 효율적이라 해도 버블이 발생할 가능성은 항상 존재하기 때문에 부동산시장에선 시장기본 가치를 결정하는 주요변수들의 추이에 대한 객관적인 정보를 무시하고 국지적인 사례나 맹목적인 믿음에 따라 행동하는 경우가 종종 나타난다고 본다.¹⁶⁾

3. 기대이론의 비교검토

앞에서 살펴 본 두 가설의 주요한 차이점은 얼마나 정확한 정보를 인지하고 있으며 그 정보가 얼마나 신속하게 반영하느냐의 차이에 있다. 합리적으로 기대하는 사람은 예

획학회지」, 제39권 제2호, 국토계획, 2004, p.133

15) 이준용, 전계논문, p.38

16) 최영걸 외, 전계논문, p.132

상에 오류가 있을 경우 오류의 원인을 신속히 파악하여 반영하려 할 것이다. 하지만 적응적으로 기대하는 사람은 오류의 원인을 즉시 알지 못하기 때문에 오류를 시간을 가지고 수정해 가면서 기대를 형성하게 된다.

금융 분야에서, 합리적기대가설의 금융투자에 적용가능성을 분석한 논문에서는 통화량의 변화가 주식시장에 미치는 효과를 합리적 기대가설로 검증분석하면서, 이를 통하여 화폐금융정책의 효과측정의 신뢰도를 한층 높일 수 있다고 확인하였다.¹⁷⁾

또한, 서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증분석에서는 적응적 기대가 일반적 시장의 흐름에 지배적인 것으로 확인되었으나 그릴 경우에 가수요 확대에 의한 버블의 형성구조로 갈 수 있기 때문에, 그 중 강남구의 분석결과처럼 합리적 기대가 공급량확대를 통한 가격 안정화정책에 적합함을 설명하였다.¹⁸⁾

다른 분야인 수출입관련 논문에서, 합리적 기대가설을 기본으로 반영하여 분석한 우리나라 수출입합수의 실증분석결과 국내물가를 기준한 상대수입가격, 명목국내총생산, 재정환률 등이 모두 경제이론에 부합하는 결과를 분석하였다.¹⁹⁾

끝으로, 서울시내 주택서비스 시장 모형에 대한 연구에서 주택의 기대가격을 포함한 설명력의 정도와, 기대가격과 매매가격간의 관계 등을 고려하여 서울시 아파트지역에서 실증분석 한 결과 합리적 기대가설이 적합함을 확인하였다.²⁰⁾

따라서 본 연구에서는 합리적 기대가설에 입각하여 부동산에 대한 예상가격을 공급과 수요의 합리적인 추정을 통하여 형성한다는 가정을 토대로 한다. 즉 과거의 사례가격을 토대로 예상하는 것은 적응적 기대가설의 입장이나, 현재 주어진 정보와 수요·공급 현황 등을 감안하여 가격을 제안하는 것을 합리적 기대가설로 예상 한다고 보는 것이다. 이 경우에 합리적 예상가격을 얻기 위하여 모든 정보들을 가장 효율적인 방법으로 처리·분석한다고 가정한다.

17) 윤형모, “합리적기대가설과 통화량의 금융투자에 대한 연구”, 『경상논총』, 제35집, 한독경상학회, 2006, p.57

18) 최영길 외, 전계논문, p.140

19) 이현재, “합리적기대가설과 마샬-런너조건에 관한연구”, 『산업경영연구』, 제26권 제3호, 청주대산업경영연구소, 2003, p.11

20) 이준용, 전계논문, p.90

〈표 1〉 기대가설의 비교

구 분	적응적 기대가설	합리적 기대가설
기대 과정	과거의 가격추세연장	주택수급구조 고려한 기대
기대 가격	가격상승 경험 시 지속적인 가격상승 기대	가격상승 경험과 무관 수급구조만 고려
가수요형태	단지 과거의 주택가격이 상승했다는 이유만으로 투자	현재가격이시장분원가치보다 저평가되었다는 판단 하에 투자
시장 구조	가격상승→가수요발생→ 가격상승 : 버블가격가능성	시장균형 신속히 달성 : 시장균형가격의 가능성

자료: 최영걸 외 “서울시주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증연구” p.133. 재구성

Ⅲ. 실증분석

1. 조사 설계 및 가설의 설정

공인중개사가 가격제안 시 종전사례가격에 의존하는 경향을 가지는 지를 검정하여 중개사의 시장가격에 대한 독자적 판단여부를 확인하고자 한다.

이를 위해 전문가 집단인 공인중개사를 통제집단과 실험집단으로 구분하고, 실험집단에는 최근의 거래사례가격을 제시하여 비교하는 방법으로 검정하였다.

다음과 같이 귀무가설과 대립가설을 수립하였다.

h_0 : 공인중개사는 종전사례가격에 의존하지 않고 거래가능가격을 제시할 것이다.

h_1 : 공인중개사는 종전사례가격에 의존하여 거래가능가격을 제시할 것이다.

2. 조사내용의 구성

본 연구는 부동산가격형성과정에서 공인중개사의 가격에 대한 역할을 파악하고자 서울특별시 전역에서 활동하고 있는 공인중개사를 대상으로 하여 설문조사를 실시하였다.

본 연구에서 사용한 조사표의 구성은 서울특별시 종로구 청운동 52-34번지 소재 1층 목조주택으로 대지 면적이 124.3㎡, 연면적이 62.81㎡이며, 건축연수는 40년²¹⁾ 이상인

21) 주택은 이질성이 강하므로 가격조정필요가 최소화되도록 건령이 40년 이상으로 함. 건물분의 감가상각이 많이

단독주택을 기준주택으로 구성하였다. 주변지역 유사물건의 거래사례는 인근지역인 종로구 누하동 61번지의 단독주택으로 대지 면적이 72.7㎡ 연면적이 39.67㎡이고 경과연수도 비슷하다. 다른 하나는 필운동107번지 단독주택으로 대지면적 86㎡이며 연면적은 46.28㎡이고 경과연수는 역시 비슷하다. 거래사례 금액은 국토해양부 실거래가 내용을 참조하였다. 또한 통제집단과 실험집단과의 조사표 내용은 문항에 차이를 두어서 통제집단은 6문항, 실험집단은 7문항으로 구성했으며 실험집단의 7문항은 인근지역 내 최근의 거래사례로 국토해양부 실거래가의 가격을 참조 하도록 유도 하였다.

공인중개사를 남녀, 연령으로 인적사항을 구분하고, 거래가능가격에 전문지식 및 경력이 미치는 영향을 보고자 중개업종사경력을 조사하였다. 그리고 거래가능가격의 제시는 전체 매매예상가격으로 설문하였다.

- 1) 성 별 : 남 · 여
- 2) 연 령 : 20대-60대
- 3) 경 력 사 항 : 중개업종사경력
- 4) 학 력 사 항 : 고졸이상
- 5) 사무소 소재 지역
- 6) 공인중개사의 의견 : 가격형성에 영향을 주는 요인들의 서열
- 7) 거래가능가격 : 예상 제시가격

가설검증을 위한 설문지를 측정변수별로 구성한 문항번호는 다음<표 2>와 같다.

〈표 2〉 설문지의 구성

구분	측정변수	문항번호	문항수	척도
가격수준	가격요인	6	1	명목척도
	제시가격	7	1	비율척도
인구통계학적 특성	성별	1	1	명목척도
	연령	2	1	명목척도
경력사항	중개업종사경력	3	1	명목척도
	학력	4	1	명목척도

진행되어 실질적으로는 토지가의 비교로 단순화되도록 하여 이질적 요인을 최소화 하였다.

3. 조사 집단에 제시된 내용

부동산시장내에서 거래가능가격에 대한 조사를 실시하기 위해 통제집단과 실험집단을 구분하였다. 첫째, 중개대상물에 대한 소재지, 해당 토지상 건축물의 상태, 건폐율, 용적률, 건축 경과 연수 및 주택 주변 상황 정보를 제시하였다. 둘째, 중개대상물건의 물리적 상태에 관한 내용으로 토지 상 주택의 내·외부 시설상태, 마당유무, 자연환경조건, 입지조건 및 관리에 관한 사항 등이다. 셋째는 권리관계에 관한 사항으로 소유권의 종류 및 소유권이외의 권리관계에 대한 사항이다. 넷째는 지역동향에 관한 정보 사항이다. 지역동향에 관한 요인으로는 자연요인, 사회요인, 경제요인 및 행정요인으로 구분하였다.

다섯째로 주변지역 유사물건 2개의 거래사례를 제시하였다. 이상의 주어진 물건정보에 기초해서 최종적으로 거래가능가격을 기입하도록 하였다. 제시된 자료외의 지역 내 분위기나 지역 내 수요자의 구매경향 등 제시가 불가능한 자료는 공인중개사의 전문가적 식견에 의존해야 하는 한계를 인정할 수밖에 없다.

이상의 제시된 내용은 통제집단과 실험집단에 공통적으로 제시된 자료이며, 이에 더해 실험집단에는 아래에서 제시한 중개대상물건과 인접한 토지에서 최근에 거래된 사례를 제시하였다. 이를 통하여 부동산시장내에서 공인중개사가 거래가능가격의 제안 시 최근의 거래사례에 어느 정도 의존하는가 여부를 파악하고자 함이다. 제시된 최근의 거래사례는 아래와 같다.

〈표 3〉 중개대상물건과 최인접지 내 최근의 거래사례

구 분	내 용
중개대상 물건 소재지	서울시 종로구 가회동 57
해당 토지 건축물	연와조 목조주택
대지면적/ 경과연수	125.6㎡/ 43년
거래사례 가격	₩1,090,000,000

※ 국토해양부 2017년 1분기 실거래가 내용

4. 조사 실시

본 연구는 부동산가격형성과정에서 공인중개사의 역할을 파악하고자 서울시 전역에서 공인중개사 사무실을 운영하고 있는 공인중개사를 대상으로 설문 조사하였다. 현재 서울특별시에서 근무하고 있는 개업공인중개사 사무소별 1인을 기준으로 하여 무작위로 실험집단과 통제집단으로 구분하고, 각각 300부씩을 배포하였다. 설문지의 배부 시에 동

일사무실에 근무하는 공인중개사간에 가격에 대한 상의 없이 설문지를 작성하도록 설문 조사자에게 사전안내를 실시하였다. 가격에 대한 최종판단은 주어진 자료에만 기초해서 하도록 설명하였다.

설문지는 총 600부를 배포하고, 550부가 회수되었다. 이중 통계처리에 적정하지 않은 설문지를 제외한 유효표본이 512부다. 이 중, 통제집단이 255부, 실험집단이 257부가 분석대상이며, 총 512부의 설문지가 분석에 사용되었다.

본 조사는 2017년 5월 1일부터 5월 17일까지 17일간 실시하였으며, 자기기입식(自記記入式)면접 방법으로 주어진 설문지에 기재하는 방식으로 실시하였다.

5. 분석 결과

1) 표본의 특성

표본의 특성은 다음 〈표4〉와 같다. 구체적 특성은 첫째, 설문조사 대상자의 성별은 남자가 51.4%, 여자가 48.6%로서 성별로 골고루 표집 되었음을 알 수 있다. 둘째, 표본 자료의 연령별 표집에 있어서는 30세 이전부터 66세 이상까지 다양했으며, 36세부터 60세까지의 연령비율이 상대적으로 높고 35세 이하, 61세 이상의 비율이 낮게 표집 되었다. 셋째, 조사된 표본의 경력정도를 보면 1년 전후 10년 미만 경력자의 비율이 높고, 10년 이상의 경력자는 낮게 포집되었다. 특이한 것은 1년 미만의 비율도 상당부분 차지하고 있어, 최근의 취업과 관련된 경제상황을 반영하는 것으로 풀이된다. 넷째, 표집된 자료를 학력별로 비교하면 고졸이하가 9.0%이고, 4년제 대학교 이상이 79.8%로 상당한 고학력 자들로 표본구성이 되어있음을 알 수 있으며, 특히 대학원 졸업이상도 8.2%를 차지하고 있음은 주목할 부분이다.

〈표 4〉 표본의 특성

구분		빈도수	백분율
전체합계		512	100
성별	남성	262	51,2
	여성	250	48,8
연령별	30세 이하	1	0,2
	31세~35세	13	2,5
	36세~40세	75	14,6
	41세~45세	117	22,9
	46세~50세	94	18,4
	51세~55세	95	18,6
	56세~60세	76	14,8
	61세~65세	22	4,3
	66세 이상	19	3,7
경력별	1년 미만	86	16,8
	1년~3년 미만	80	15,6
	3년~7년 미만	124	24,2
	7년~10년 미만	122	23,8
	10년~13년 미만	53	10,4
	13년~17년 미만	20	3,9
	17년 이상	27	5,3
학력별	고졸이하	46	9,0
	2년제 대학졸업이하	58	11,3
	4년제 대학졸업이하	308	60,2
	대학원 졸업이하	58	11,3
	대학원 졸업이상	42	8,2
집단별	통제집단	255	49,8
	실험집단	257	50,2

2) 집단별 평균분석

통제집단과 실험집단의 집단별 평균분석을 하였다. 통제집단의 평균 제시가격은 907,570,000 실험집단은 908,700,000으로 집단 간 차이가 크지 않은 것으로 조사 되었다. 실험집단의 경우 제시된 사례가격 1,090,000,000보다 작은 가격을 제시하였다. 두 집단의 표준편차는 통제집단 54,072,000 실험집단이 67,055,000으로 실험집단이 12,983,000만큼 더 큰 차이를 보이고 있으며, 실험집단은 제시된 거래사례가격에 근접하게 평가한 것을 볼 수 있다. 이러한 결과는 통제집단의 경우에는 일반적인 자료에 의해 개별적으로 거래가능가격을 제시하였는바, 실험집단의 경우에는 종전의 거래사례가격에

아주 작게나마 의존하는 경향을 보이는 것이라 추정된다.

〈표 5〉 집단별 평균분석

집단	평균	N	표준편차	집단 중위수	최소값	최대값
통제집단	907,570,000	255	54,072,000	899,030,000	810,000,000	1,020,000,000
실험집단	908,700,000	257	67,055,000	889,350,000	810,000,000	1,300,000,000
합계	908,130,000	512	60,879,000	894,460,000	810,000,000	1,300,000,000

3) 통제집단과 실험집단 간 T-검정 결과

본 연구에서는 공인중개사가 종전사례가격에 의존하는 경향을 가지는 지를 검정하여 공인중개사의 시장가격에 대한 독자적 판단여부를 검정하고자 한다.

통계량을 보면 통제집단의 제시가격에 대한 표준편차가 54,072,000으로 실험집단의 67,055,000보다 작게 나타나고 있어, 두 집단 간의 차이가 있을 것이라는 연구가설이 유의한 것으로 추정할 수 있다. 그러나 이를 위해 통제집단과 실험집단에 대한 제시가격에 대한 동질성 여부를 검정결과, F값이 2.894이고, 유의확률=0.090 > 0.05 이므로 두 집단이 동일하다는 귀무가설이 채택되어 등분산이 가정된 하에서 T검정을 하였다.

〈표 7〉 통계량에서 통제집단과 실험집단의 평균차이는 -1,128,000 이며, 유의확률(양쪽) = 0.834 > 0.05 이므로 귀무가설이 채택되었다. 따라서 통제집단과 실험집단의 제시가격 차이는 통계적으로 유의하지 않다. 이 차이는 95% 신뢰구간에서 계산하면 [-11,709,000. 9,454,000]이다.

〈표 6〉 집단통계량

	집단	N	평균	표준편차	평균의 표준오차
제시가격	통제집단	255	907,570,000	54,072,000	3,386,000
	실험집단	257	908,700,000	67,055,000	4,183,000

〈표 7〉 독립표본 검정

		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정						
		F	유의 확률	t	자유도	유의확률 (양쪽)	평균차	차이의 표준오차	차이의 95% 신뢰구간	
									하한	상한
제시 가격	등분산이 가정됨	2.894	.090	-.209	510	.834	-1,128,000	5,386,000	-11,709,000	9,454,000
	등분산이 가정되지 않음			-.210	489,569	.834	-1,128,000	5,382,000	-11,702,000	9,446,000

4) 시장가격형성 요인분석

공인중개사가 전문가적인 관점에서 시장가격을 판단하는가를 파악한 결과, 고객에의 제안가격이 전문가의 관점에서 독자적으로 판단하여 제시하고 있음이 규명되었다.

이에 과연 공인중개사들이 어떤 변수를 중요하게 생각하는지 파악하고자 시장가격을 충실하기 반영하기 위하여 중요하다고 판단하는 요인을 4개씩 고르도록 하여 확인한 결과, <표8>의 내용에서 보는 바와 같이 첫째로 교육·유통환경을 들었다. 둘째로는 거리요인으로 지하철까지의 거리나 버스 승강장까지의 거리, 그리고 필요시 업무를 볼 수 있는 주요 관공서까지의 거리 등을 중요하게 생각하여 선택하였다. 셋째로 주변 지역의 개발호재가 있거나 개발계획 등이 있어 발전가능성에 비중을 두고 판단하였으며, 넷째로는 사회적 환경을 들었다. 이에는 최근 들어 더욱 중요한 노인인구비율이나 1인가구의 비중 그리고 주변 건축물의 노후도 등을 중요 변수로 판단함을 알 수 있었다. 그 외로 도시화, 인구증가, 녹지면적 등의 순으로 가격형성요인을 선택하였음을 알 수 있었다.

시장가격에 대한 독자적 판단을 할 경우, 정해진 기준과 관계없이 판단을 하지만 중요한 판단 요인(fact)에 대한 다른 논문²²⁾에서의 다중회귀분석을 통한 요인결과와 유사한 결과를 얻어 더욱 신빙성이 높아졌다.

〈표 8〉 가격형성판단요인

		응답		케이스 퍼센트
		N	퍼센트	
가격형 성요인	사회환경(노인인구, 1인가구, 노후도)	311	15.2%	60.9%
	교육·유통환경(초·중·고교, 학원수, 백화점)	484	23.6%	94.6%
	도시화(주거지확산, 건축면적확산)	187	9.1%	36.4%
	인구증가(주민유입수, 경제인구수)	154	7.5%	30.0%
	녹지면적(공원, 녹지, 경관)	98	4.8%	19.2%
	개발호재(지역경제, 개발계획)	373	18.2%	72.7%
	거리요인(지하철, 버스, 관공서까지)	441	21.6%	86.2%
합계		2048	100.0%	400.0%

5) 분석결과의 종합

공인중개사의 시장가격의 제시에 대한 역할조사를 실시한 결과, 최근 거래사례가격에 대한 정보를 제시한 실험집단의 제시가격과 일반적인 물건정보만을 제시한 통제집단간의 제시가격에는 통계상 유의성이 없어 귀무가설이 채택되었다. 즉, 공인중개사는 부동산시

22) 김남일, “주택가격상승률 결정요인의 지역적 차이 분석”, 석사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2009, p.42

장에서 시장가격을 제안 시에 거래대상물건에 대한 개별적인 정보와 시장상황을 고려하여 독자적으로 거래가능가격을 제안하고 있음을 알 수 있었다. 한편 통계적으로는 귀무가설이 채택된 바, 실험집단의 경우에 종전의 거래사레가격과 제시된 거래가능가격과의 차이가 통제집단에 비해 그 가격 폭이 크지 않은 것은 최근 거래사레가격에 대해 어느 정도 의지하는 경향을 보이는 것으로 볼 수 있다.

IV. 결 론

이 연구는 부동산시장에서 공인중개사의 시장가격제안에 대한 역할을 설문을 통해 조사한 연구다. 공인중개사는 부동산시장에서 가격의 전문가로서 활동하며, 부동산거래의 60%가 공인중개사를 통해서 거래 된다²³⁾는 연구가 있다.

이는 공인중개사의 역할이 부동산시장에서 “시장가격”의 형성에 많은 영향을 주고, 그 영향에 따라 부동산의 가격형성 및 거래질서의 확립에 도움이 될 수 있음을 알 수 있다.

이러한 관점에서 공인중개사가 시장의 가격형성에 전문가로서 충실한 역할을 수행하고 있는지의 여부를 설문을 통하여 조사하였고, 결과적으로 공인중개사는 부동산 시장의 거래가격을 제안 시에, 거래대상물건의 객관적 상황과 시장정보 그리고 전문가적 식견을 바탕으로 가격을 제안하여 시장 순기능적 역할을 하고 있음을 확인하였다.

다만, 조사대상이 서울지역에 한정된 점과 단독주택의 거래에 한정된 점은 연구의 한계로 생각된다. 거래빈도나 사례가 타 지역에 비해 많은 점 등을 비추어 볼 때, 이 연구결과를 일반화하기에는 다소 무리가 있다고 판단되나 공인중개사가 가격전문가의 관점에서 시장가격의 형성에 기여하고 있다는 점을 규명했다는 점은 의미 있는 결과라고 사료된다.

향후에는, 서울 외의 지역에 종사하는 공인중개사를 대상으로 조사하여, 지역 간 차이를 연구할 수 있도록 하고, 대상물건도 상가 등에까지 확대할 수 있는 연구기반이 요구된다.

〈참고문헌〉

- 김남일, “주택가격상승률 결정요인의 지역적 차이 분석”, 석사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2009

23) 김학환, “부동산거래신고제도의 쟁점”, [부동산학보], 제39집, 한국부동산학회, 2009, p.115

- 김동환 · 권대중, “부동산전자계약시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2016
- 김동환 · 김준환, “불법중개행위 근절 및 부동산직거래 위험성분석”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2016
- 김동환 · 서진형, “부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2016
- 김영진, 「부동산학 총론」, 서울, 법문사, 2000
- 김학환, “부동산거래제도의 쟁점”, 「부동산학보」, 제39집, 한국부동산학회, 2009
- 문영기 · 채현길, 「부동산중개론」, 서울, 부연사, 2012
- 방경식 · 장희순, 「부동산학개론」, 서울, 부연사, 2008
- 방경식 · 장희순, 「해설 부동산감정평가 기준」, 서울, 부연사, 2004
- 윤형모, “합리적기대가설과 통화량의 금융투자에 대한 연구”, 「경상논총」, 제35집, 한독경상학회, 2006
- 이원준, 「부동산중개경영론」, 서울, 경영문화원, 1982
- 이준용, “주택의 기대가격을 포함한 주택서비스시장 모형에 대한 연구”, 박사학위논문 건국대학교 대학원, 2011
- 이창석, “부동산시장 동향과 부동산중개업자의 역할”, 「부동산학보」, 제7권, 한국부동산학회, 1991
- 이창석, 「부동산학 개론」, 서울, 형설출판사, 2014
- 이현재, “합리적기대가설과 마샬-런너조건에 관한 연구”, 「산업경영연구」, 제26권 제3호, 청주대학교산업경영연구소, 2003
- 최영길 · 이창무 · 최막중, “서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증연구”, 「대한국토·도시계획학회지」, 제39권 제2호, 국토계획, 2004
- Cagan, P., “The Monetary Dynamics of Hyperinflation”, *Studies in the quantity theory of money*, ed. M. Friedman, 1956
- Muth, J. F. “Rational Expectations and the Theory of Price Movement”, *Econometrica*, 29, 1961

〈투고(접수)일자 2017.06.30. 심사(수정)일자 2017.07.10. 게재확정일자 2017.08.16.〉