

2016년도 인문자연탐사 보고서

-삼, 세종시를 탐구하다-

## 과잉된 부동산 중개업소

-문제와 원인 분석

2016. 10. 22

김동민, 김종열, 김상훈, 김진형, 김현석



세종과학예술영재학교

# 과잉된 공인중개사가 세종 시민의 삶에 미치는 영향

김동민, 김종열, 김상훈, 김진형, 김현석

## 1. 탐사의 필요성

### 가. 탐사 동기

인구와 부동산 숫자를 비교하면, 서울 노원구는 인구 57만에 부동산 741개, 부산 남구는 인구 28만에 441개, 인천 계양구는 인구 33만에 514개이지만, 세종특별자치시는 인구 22만에 무려 1409개의 부동산이 자리 잡고 있다. 인구에 비해 비정상적으로 많은 부동산 중개업소 수가 세종시민의 삶에 어떠한 영향을 미칠지에 의문이 생겨서 이러한 주제로 인문자연탐사를 계획하게 되었다.

### 나. 문제의 접근 과정

#### 1) 사회문화적 영역

고정된 근린상가 우치로 인해 제한된 상업시설을 유지하고 있는 세종시에서는 상가에서 부동산이 차지하는 비중이 크다. 그런데 부동산은 우리 생활수준 향상에 도움이 되는 시설은 아니다. 그럼에도 불구하고 상당부분 산재하는 부동산들의 분포와 개수를 살펴보고 삶에 부정적인 영향을 미치고 있지는 않은지 보려고 한다.

#### 2) 경제적 영역

경제적인 관점에서, 조금 더 높은 생산성을 가지고 있고 임대료를 감당할 수 있을만한 시설이 상가에 들어오는 것은 자연스러운 현상이다. 또한 임대료를 감당할만한 수익성이 나오지 않는다면 도태되는 것도 자연스러운 현상이고 말이다. 이렇게 부동산이 상당부분 산재해 있는 현실에서 경제학적인 이유가 과잉된 부동산에 적합한 이유로 들어맞는지 살펴본다.

#### 3) 상대적 요인

세종시와 비슷한 인구와 규모를 가진 시, 혹은 구들을 살펴보면 세종시는 22만명에 1409개를 가지고 있지만 서울 노원구는 57만에 741개, 부산 남구: 28만에 441개, 부산 금정구는 24만, 484개, 부산 사하구: 34만, 422개 등을 가지고 있다. 이처럼 세종특별자치시는 인구와 면적에 비해 압도적인 공인중개사 수를 지니고 있다. 혹시 이러한 도시들도 개발당시에는 많은 부동산 개수를 지니고 있어, 세종시의 현재는 자연스러운 현상인지 조사한다.

## 2. 탐사 과정

### 가. 탐사 일정

#### 1) 첫째 날

첫째 날은 세종시에 있는 부동산 여러 곳에 연락을 한 다음, 방문하여 세계공인중개사 사무소 남재은 실장님, 세종 해피라움 공인중개사 사무소 이향숙 실장님 등 현재 세종 시에서 부동산을 차려서 거래를 하고 있는 여러 전문가 분들에게 세종시의 부동산업 현황에 대한 질문을 하였다.

#### 2) 둘째 날

둘째 날은 세종시청 토지정보과를 방문하여 ‘부동산 중개업소와 거래 현황’의 데이터를 신청하였다. 또한 QGIS를 이용하여 선행연구를 바탕으로 한 세종시의 부동산 적합성을 계산, 분석하였다.

#### 3) 셋째 날

셋째 날은 학교에서 자료 정리 및 분석, 그리고 ppt 와 포스터를 제작 하였고 보고서를 작성하였다.

### 나. 선행 연구

#### 1) 부동산 중개업소 입지 선정 기준의 중요도 분석에 관한 연구

부동산에 대한 평가를 상위 기준, 하위 기준으로 나누어서 판단을 하였다. 연구는 전문가 설문과 인터뷰를 통한 실증분석을 통해 이루어졌다. 우선순위와 중요도에 대한 결과는 아래 2개의 표와 같다.

상위 평가기준	주거용 부동산 전문		상업용 부동산 전문		전체	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
사업장	0.219	3	0.140	4	0.181	3
접근성	0.276	1	0.364	1	0.318	1
경쟁환경	0.104	5	0.193	2	0.146	5
상권의 변화	0.140	4	0.177	3	0.157	4
부동산의 회전률	0.262	2	0.128	5	0.198	2

표 3-1. 하위 평가기준에 대한 중요도 및 우선순위 결과 비교

상위기준	하위 기준	주거용 전문		상업용 전문		전체	
		중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
사업장	상권의 역	0.062	8	0.061	8	0.061	8
	접근	0.070	8	0.046	16	0.042	13
	근거리의 편의성	0.040	14	0.034	17	0.036	14
	신용 거래 사무소 위치	0.047	12	0.038	11	0.041	14
접근성	대중교통	0.080	10	0.080	8	0.080	9
	도로의 상황	0.064	9	0.056	7	0.062	8
	주거시설과의	0.075	8	0.080	8	0.080	9
	상권의 위치	0.080	7	0.140	1	0.100	1
경쟁환경	경쟁 중개업소의 수	0.021	18	0.033	13	0.028	17
	경쟁 중개업소의 경쟁력	0.005	19	0.004	19	0.005	19
	중개업의 운영형태	0.026	16	0.004	19	0.015	11
	인접한 거래 연구	0.027	17	0.020	17	0.025	16
상권의 변화	매출의 양적도	0.045	15	0.040	9	0.046	10
	상업시설과의	0.069	6	0.037	12	0.067	7
	중개업과의 위치	0.074	4	0.063	10	0.066	7
	소득수준	0.060	1	0.071	6	0.067	9
부동산의 회전률	매출	0.063	7	0.026	16	0.044	12
	임대	0.037	13	0.028	15	0.033	15

그림 3 부동산 입지 요인

## 2) 보로노이 다이어그램

보로노이 다이어그램은 평면을 가장 가까운 점을 포함한 면들로 분할한 그림이다. 각 점들이 영향을 미치는 영역들을 거리 기준으로 표현한 그림이다. 각 점들의 영향력을 알 수 있다.

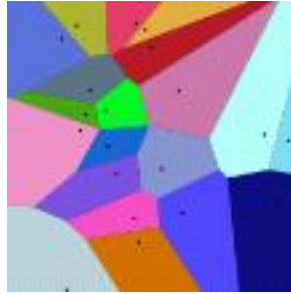


그림 4 보로노이 다이어그램

## 다. 전문가 인터뷰 내용

아래는 전문가들에게 물어본 질문과 각각의 질문에 대한 대답을 종합한 것이다.

1. 세종시는 다른 도시들보다 인구에 비해 훨씬 많은 부동산 업소가 들어와 있습니다. 이러한 현상은 왜 일어나는 것이라고 생각하십니까?	신도시이기 때문에 부동산에 방문하는 사람들의 수가 훨씬 더 많고, 매매되지 않은 빈집이 많아 거래량이 훨씬 더 많습니다. 이로 인해 신도시의 부동산들은 다른 도시들에 비해서 더 많은 수익을 얻을 수 있습니다. 그렇기 때문에 더 많은 부동산이 세종시에 들어오게 되고, 상권이 형성되지 않아 편의 시설은 많이 들어오지 않게 됩니다. 그래서 공인중개사 사업이 활발할 수밖에 없습니다.
2. 다른 신도시들에서도 초창기에 이러한 비슷한 현상이 나타났습니까? 혹시 아니라면, 세종시가 특별하게 공인중개사가 많은 이유는 무엇이라고 생각하십니까?	다른 도시들도 처음에 설립되었을 때는 세종시와 마찬가지로 부동산이 많이 몰렸었습니다. 심지어는 그런 신도시들만은 돌아다니며 돈을 버는 사람들도 있다고 하였습니다.
3. 세종시는 행정 수도와 같이 다른 신도시들보다 다른 배경을 가지면서 탄생하게 되었습니다. 이 때문에 다른 신도시들과는 차별되게, 또는 다르게 공인중개사 사업에서 나타나는 현상이 있습니까?	특수 행정을 위한 구역이기 때문에 공무원들이 살기 때문에 다른 도시들에 비해서 다른 도시들보다 규제가 심해 거래를 성사하기 어렵다고 합니다. 또한 세종시에서는 올해부터 규제가 강화되어 더 힘들어진다고 합니다.
4. 세종시의 나이가 계속 증가하면서 공인중개사 수는 어떻게 변화할 것으로 예상되니까?	2030년이 되면 2030 세종도시기본계획이 마무리되어서 대부분의 인구가 세종시에 정착하고 인구의 이동이 현재에 비해 현저히 감소할 것입니다. 그렇기 때문에 부동산의 수는 반드시 감소할 것으로 보여집니다. 현재 1,2,3 생활권은 분양이 마무리되어 있는 상태입니다. 정책상 2030년까지 6생활권 분양을 마무리하므로 2030년까지는 세종시의 부동산업이 활발할 것이라고 합니다. 그 이후로는 다른 신도시들과 같은 길을 걸을 것이라고 합니다.



그림 5 공인중개사와 인터뷰 모습1



그림 6 공인중개사와 인터뷰 모습2

전문가(공인중개사)의 인터뷰를 종합해 보면, 세종특별자치시에는 다른 신도시들과 마찬가지로 초기이기 때문에 부동산이 다량 생기는 유인으로 작용한다고 한다. 추가로 아직 덜 진행된 도시 발달과 입주도 부동산 중개업 이외의 업종이 진입하는데 장벽으로 작용한다고 한다. 다만, 다른 신도시에 비해 공무원들이 많고 그로 인한 규제가 많아 경직되는 측면 또한 존재한다고 한다. 이것은 우리가 진행한 서로 다른 장소의 부동산 중개업소가 가지는 공통된 의견이었지만, 그 이야기들이 맞는지 정량적인 탐구가 필요하다.

### 3. 탐구 결과

#### 가. 세종특별자치시와 다른 도시의 부동산중개업소

##### 0) 자료 수집

세종특별자치시청을 대상으로 정보공개청구(<https://www.open.go.kr/>)를 진행하여 2016년의 부동산 중개업소 현황을 제공받았다. 또한 나머지 도시의 경우 공공데이터 포털(<https://www.data.go.kr>)에서 자료를 수집했다. 이 파일들은 등록번호-상호명-소재지-연락처-등록년월일-업소상태 순으로 약 1419개의 부동산 중개업소들의 정보를 담고 있다.

또한, 각 도시의 건축물 정보를 국가공간정보통합포털 (<http://openapi.nsdi.go.kr/>)에서 수집해 자료를 바탕으로 분석을 진행한다.

##### 1) 분석 결과

각 자료들을 지오코딩(geocoding)하여 주소로 되어있는 소재지를 경도와 위도로 전환할 수 있다. 이어 자료들을 GIS상에 입력할 수 있다. 이어 보로노이 다이어그램 안의 점들을 세는 count points in polygon 툴을 이용하여 각 폴리곤상의 점들을 센다.

+) 각 폴리곤의 점을 세는 방법은 위 선행연구의 유인 중 부동산 중개업소에 국지적으로 작용하는 요인을 제외한 항목들을 고려해야 한다. 따라서 경쟁 중개업소의 수, 주변의 성장 잠재력, 중개 대상물의 규모 등을 고려해야 한다. 따라서 각 점에 이르는 지점이 최소화되도록 면을 분할한 보로노이 다이어그램에서 그 면적에 산재해 있는 건물의 개수를 세어 분석하는 방법으로 선정하였다.

a. 세종특별자치시의 경우



그림 7 세종시내 부동산



그림 8 세종시내 건물



그림 9 보로노이 다이어그램



그림 10 건물 표시  
다이어그램

각 폴리곤 속의 건물 수를 세면 아래와 같다.

평균	중간값	표준편차
52.1	53	24

b. 충청북도 충주시의 경우

현재 세종시와 규모 및 인구에서 가장 유사하다.



그림 11 충주시내 부동산  
중개업소



그림 12 충주시내 건축물



그림 13 보로노이  
다이어그램

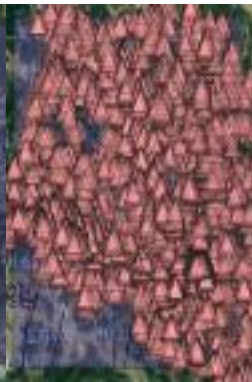


그림 14 건물 표시  
다이어그램

각 폴리곤 속의 건물 수를 세면 다음과 같다.

평균	중간값	표준편차
373	342	17

c. 충청북도 음성군의 경우

과거 연기군과 인구, 면적 및 규모면에서 가장 유사하다.





그림 15 음성군내  
부동산 중개업소



그림 16 음성군내 건축물



그림 17 보로노이  
다이어그램

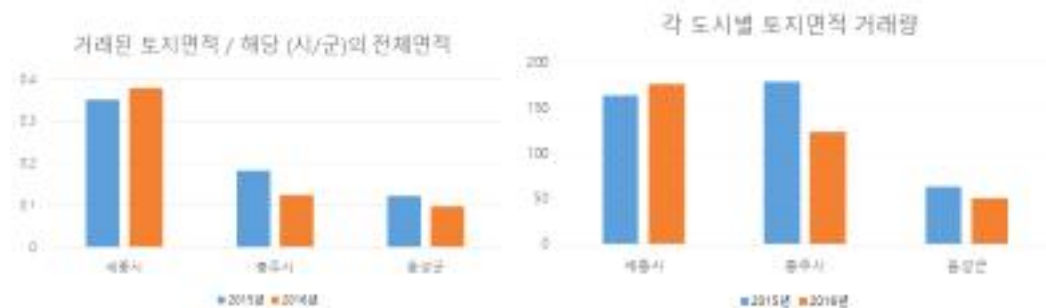


그림 18 건물표시  
다이어그램

평균	중간값	표준편차
668	631	11

#### d. 세종시와 다른 도시들의 부동산 거래량

	토지면적 거래량 (2015)	토지면적/전체면적( 2015)	토지면적 거래량 (2016)	토지면적/전체면적( 2016)
세종시	163	0.350387	176	0.378332
충주시	179	0.181966	123	0.125038
음성군	63	0.120921	51	0.097889



### 3) 자료 분석

자료를 살펴보면, 각 면적별 건축물 수가 상대적으로 턱없이 부족함을 알 수 있다. 이에 주변 부동산의 경쟁률, 주변 건축물의 규모는 부동산의 유인으로 작용하지 않는다는 사실을 알 수 있다. 이에 다른 유인인 부동산 회전률을 살펴보기 위해 토지 거래량을 살펴본 결과, 토지 거래량 수준은 충주시와 비슷하지만, 면적 대비 거래량은 세종시가 약 2배 많음을 나타내었다. 하지만 이것이 약 3배정도, 면적 대비 7배정도 많은 부동산 중개업소 수를 설명하지 못하는 것으로 사료된다.

#### 나. 세종특별자치시와 다른 도시의 근린생활시설

##### 1) 의의

상업용지의 위치가 이미 정해진 세종특별자치시의 수많은 부동산들은 다른 근린생활시설들의 대체재로 작용해 다른 업종들의 진입을 막는다. 이러한 가설을 확인하기 위해

비슷한 규모의 다른 도시들과 근린생활시설 개수를 비교하기로 한다.

## 2) 조사 방법

편의점은 편의점 기업별 사이트에 접속해서 개수를 모두 더했고, 나머지 개수는 통계청(<http://kostat.go.kr>)에 들어가서 자료를 조사했다.

## 3) 조사 결과

	세종시	충주시	음성군	예산군
편의점	119	140	89	114.5
음식점	2010	3774	1630	2702
도소매	1952	4345	1770	3057.5
카페	28	10	4	7
부동산	1409	494	228	361

결과를 살펴보면 세종특별자치시는 상대적으로 많은 부동산 중개업소를 지니고 있음에도 불구하고, 비슷한 인구와 규모에 비해 적은 근린생활시설을 지니고 있음을 알 수 있다. 또한 각 비율들을 살펴보면 세종시를 제외한 다른 지역들은 비슷한 비율을 가지고 있었으나 세종특별자치시는 공인중개사와 의견과 같이 독특한 비율을 지니고 있었다.



그림 21 각 도시별 근린생활시설 비율

## 4) 자료 분석

단순히 부동산 중개업소의 개수가 많을 뿐만 아니라 많은 부동산 중개업소로 인한 유인이 작용해 근린생활시설의 개수가 비슷한 규모의 다른 도시에 비해 부족함이 확인되었다.

## 4. 결론 및 제언

세종특별자치시에 산재하는 비정상적으로 부동산 중개업소의 원인을 규명하고 이로 인한 피해가 있는지 정성, 정량적으로 규명하기 위해 본 연구를 진행하였다. 조사 결과 기존 부동산들에 유인으로 작용하였던 경쟁업소의 수, 건축물의 규모, 부동산의 회전률이 아닌, 도시의 성숙도, 발전 가능성이 가장 큰 유인으로 작용해 부동산 중개업소의 수를 증가시켰다고 판단할 수 있다. 또한 많은 부동산 중개업소가 원인인지는 규명할 수 없지만 근린생활시설의 개수도 비슷한 규모의 다른 도시에 비해 턱없이 부족함이 확인되었다. 따라서 현재 거래 규모와는 상관없이 무분별하게 들어오고 있는 부동산 중개업소의 증가를 지양하고, 그로 인해 줄어든 근린생활시설의 개수를 증가시킬 방법이 필요하다고 생각한다.



## 5. 활동 후기

김동민

이번 인문자연탐사를 통해 팀끼리 밖에 나가기도 하고 밥을 같이 먹기도 하면서 너무 좋은 경험을 한 것 같습니다.

김종열

공무원들이 하는 조사를 우리가 간접적으로 해 본 것 같아 신선했던 것 같습니다. 또한 세종시 여러 곳을 둘러볼 수 있었다는 것이 좋았습니다.

김상훈

오래 지냈지만 정작 관심을 갖지 않았던 세종시의 여러 가지 면을 알 수 있었던 인문자연탐사였던 것 같아서 좋았습니다. 인문자연탐사 덕분에 시험이 끝난 후 알찬 힐링타임을 가질 수 있었습니다.

김진형

무심코 지나칠 수 있던 많은 부동산 중개업소에 대해 자세하게 분석할 수 있어서 좋았고 도와주심 공인중개사 분들, 공무원 분들께 굉장히 감사했던 것 같습니다.

김현석

계속 학교에만 있고 세종시에 대해 알아갈 기회가 적었는데 이번 기회로 세종시의 삶에 대해 더 잘 알 수 있게 되어서 굉장히 의미 깊었습니다.

## 6. 참고 문헌

- ▶ 김용일 외 3명, 부동산 중개업소 입지선정 기준의 중요도 분석에 관한 연구, 주택연구 제 18권 제 5호, 2010, pp.97-115