

국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구

서평 | 김정섭 울산과학기술원 지구환경도시건설공학과 부교수 (jskim14@unist.ac.kr)



2021년 12월 31일 발간
박천규 외 지음

부동산은 인간 생활과 경제 활동의 핵심 요소이다. 인간 생활 3대 요소인 의·식·주(衣·食·住) 중 하나로서 국민 누구나 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위한 주거 공간(주거용 부동산)을 필요로 한다. 전통 경제학에서 토지는 생산의 3요소 중 하나로 고려되었으며, 실제로 부동산(토지와 건물)에서 농업 생산, 제조업 생산, 도소매·음식·숙박업 등 각종 서비스 제공과 소비 활동이 일어난다. 또한, 부동산은 거주와 생산 용도로 활용될 뿐 아니라 가계와 기업의 자산 증식을 위한 투자 대상으로도 널리 고려된다. 실제 우리나라 국민경제에서 부동산이 차지하는 중요성은 국민경제 전체 및 개별 경제주체가 보유하고 있는 유·무형 비금융자산과 금융자산/부채의 규모 및 변동 상황을 기록한 국민대차대조표에서 단적으로 확인할 수 있다. 한국은행, 통계청(2023)이 발표한 2022년 국민대차대조표에 따르면, 2022년 말 기준 우리나라 국민순자산 2경 380조 원 중 부동산(주거용 건물자산, 비주거용 건물자산 및 토지

자산)은 1경 4,710조 원으로 전체 국민순자산의 72.2%에 달한다. 가계(가계 및 비영리단체)로 경제활동 주체를 한정하면 부동산의 순자산에서의 비중은 74.6%로 증가한다.

부동산이 국민 생활과 경제 활동의 핵심 요소이고 많은 국민들의 관심사인만큼 부동산 관련 정보들도 넘쳐난다. 신문과 방송에서는 주간, 월간 지역별 주택가격 변동이 반복적으로 보도되고, 벼락거지, 영끌, 하우스푸어 등 부동산 관련 신조어들도 유행한다. 부동산 투자와 관련한 안내서들이 지속적으로 출판되고 부동산을 전문으로 다루는 유튜브들의 인기도 높다. 바야흐로 부동산정보의 홍수 시대이다. 하지만, 한쪽에서는 온갖 부동산정보들이 넘쳐나고 다른 한쪽에서는 정보 비대칭성에 기인한 전세사기로 많은 국민들이 고통받고 있다. 이런 현실 속에서 국민들이 부동산과 관련한 정확하고 충분하며 시의적절한 정보를 손쉽게 활용할 수 있는 사회경제적 여건을 어떻게 마련할 수 있을까?

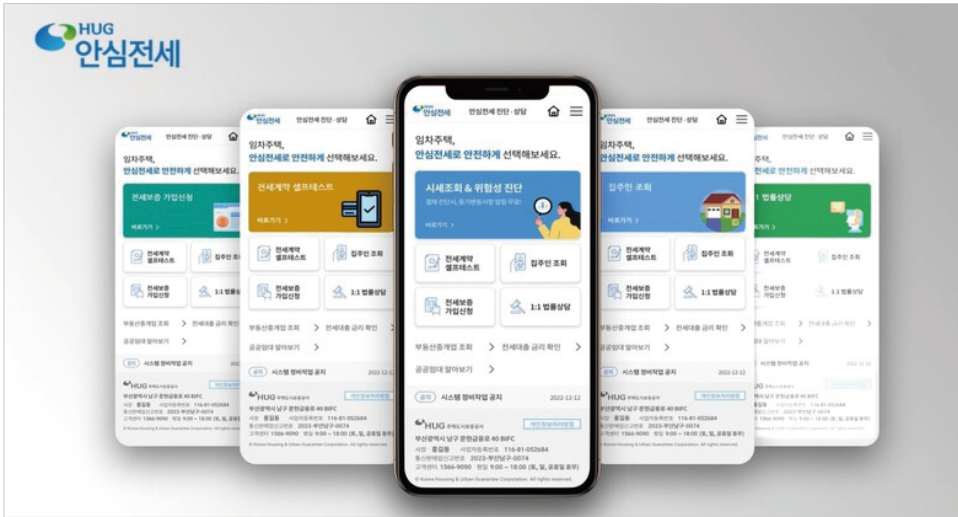
이 연구는 주거용 부동산을 중심으로 부동산 정보의 생산 및 제공 현황과 이슈를 진단하고, 국민체감형 부동산정보의 생산 및 제공 기반 구축을 위한 과제를 제시한다. 이 연구에서 국민체감형 부동산정보는 부동산 활동과 관련된 합리적인 의사결정에 유용하고 충분하면서도 접근이 용이한 수요 맞춤형 부동산정보로 정의된다. 부동산은 그 위치가 지리적으로 고정되어 있고 해당 토지와 건물이 위치한 입지(location)와 함께 거래·활용되기 때문에 매우 이질적인 특성을 지닌다. 따라서 시장에서 수요와 공급에 따른 균형가격을 인지하기가 어렵고 정보 탐색에 많은 시간과 비용이 소요된다. 부동산의 가격, 입지와 품질과 관련하여 수요자와 공급자 간의 정보의 비대칭성도 높게 나타난다. 결국, 부동산의 매매, 임대차, 개발, 관리, 보유 등 부동산 관련 경제 활동에 필연적으로 수반되는 높은 거래 비용과 정보 비대칭성을 경감할 수 있는 부동산정보를 국민체감형 부동산정보로 볼 수 있다. 공공 부문(정부)은 경제활동 주체들의 부동산 관련 의사결정에 유용하게 활용될 수 있는 신뢰할 만한 부동산정보의 생산과 제공에 적극적인 역할을 담당하여 부동산시장의 효율성을 높일 필요가 있는 것이다.

우리나라에서는 공공기관이 생성, 취득, 관리하는 공공데이터가 부동산정보의 근간을 이루고 있다. 1997년 외환위기 극복 과정에서 정부 주도의 정보화 사업을 통하여 GIS와 연계된 토지 및 건축물 데이터베이스들이 구축되기 시작하였고, 이후 정부의 지속적인 투자로 현재의 건축행정시스템, 건축데이터민간개방시스템, 부동산실거래가공개시스템, 부동산통계정보시스템 등 다양한 목적의 공공 부동산정보시스템들이 구축·활용되고 있다. 연구진의 분석에 따르면 공공부문의 부동산정보는 행정업무 처리 과정에서 생산되어 입력값 오류 등 품질 수준의 문제를 내포하고 있지만 민간 부문 부동산정보의 기초데이터로 널리 활용되고 있다. 최근에는 인공지능, 메타버스 등 신기술 기반 부동산정보를 제공하는 프롭테크 기업들도 등장하여 다양한 부동산정보를 제공하고 있다. 다만, 민간 부문이 자체적으로 부동산정보를 수집·생산하기보다는 공공데이터를 가공하여 시각화하여 제시하는 경우가 많다. 따라서, 보다 다양한 융복합 부동산정보를 수요자의 필요에 맞게 제공하기 위한 민간과 공공의 협력이 요구된다.

이 연구에서는 국민체감형 부동산정보가 갖추어야 하는 핵심요소 중 정보의 양적인 ‘충분성’,



© 국토교통부



편향되지 않고 오류가 적은 ‘정확성·객관성’, 필요한 시점에 정보를 제공하는 ‘적시성’, 알기 쉽고 편리하게 정보를 제공하는 ‘편의성’을 중심으로 업계와 학계, 일반 국민들이 생각하는 부동산 정보의 중요도와 만족도를 분석하였다. 그 결과, 모든 영역이 중요도는 높지만 만족도가 낮아 개선이 시급한 영역으로 분석(절댓값 기준)되었으며, 특히, ‘정확성·객관성’ 부분의 개선 필요성이 높았다. 이는 더 많은 최신 정보의 편리한 제공도 필요하겠지만, 국내 부동산정보 생산의 원천데이터가 되는 부동산 공공데이터의 품질 개선이 선행되어야만 실질적인 국민체감형 부동산정보 제공이 가능함을 시사한다. 부동산 공공데이터의 품질 개선은 해묵은 이슈이지만, 이 연구에서 강조하는 공공-민간 협력체계의 핵심 부분이 될 수 있다. 공공은 보다 적극적으로 데이터를 개방하고, 개방된 공공데이터를 활용하는 민간은 데이터에 대한 피드백(오류 수정 등)을 공공에 제공하여 부동산정보 품질 개선이 이루어지는 체계를 마련하는 것이 민관 협력의 시작점이 될 수 있는 것이다.

최근, 전세사기 예방과 전세시장의 정보 비대칭성을 해소하기 위한 ‘안심전세앱’이 단기간에 개발되어 국민들이 이용할 수 있도록 제공된 바 있는데, 이는 역으로 그동안 관련 부동산정보들을 연계·활용하여 이용 가능하였음에도 그러지 않았다는 것을 시사한다. 사회적 이슈가 발생해서야 ‘사후약방문’식 반응적(re-active) 정보를 제공하는 것이 아니라, 국민이 필요로 하는 정보를 선제적(pro-active)으로 발굴하여 수요자 맞춤형 부동산정보로 생산·제공할 수 있는 기반을 구축해 나가야 할 시점이다. 이를 통해 이 연구에서 제시하듯이 부동산정보가 국민생활의 기반 정보로서 새로운 가치 창출에 더욱 기여할 수 있게 되기를 기대해본다. 🌱

참고문헌

한국은행, 통계청, 2023. 2022년 국민대차대조표(잠정), 7월 20일, 보도자료.