

2022
8. 22

KRIHS POLICY BRIEF
No. 879

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안



주요 내용

- 1 기존 단순한 업무지원의 부동산 데이터가 더욱 가치 있는 정보자원으로 활용될 수 있는 잠재력이 큼
- 2 공공부문 부동산정보는 민원인과 지자체 담당자의 행정업무 처리 과정에서 생산되기 때문에 입력오류 노출 가능성, 각 정보 간 연계 가능성이 낮다는 한계가 존재
- 3 민간의 경우 신기술을 접목하여 다양한 정보를 제공하고 있으나, 공공부문에 대한 데이터 의존성, 유사한 정보의 제공, 특정분야에 정보 집중 등의 문제점 노출
- 4 충분성, 적시성, 편의성, 정확성·객관성을 기준으로 부동산정보의 질적 수준을 절대적으로 분석한 결과 중요성은 높으나 만족도가 낮은 것으로 평가
- 5 일반국민들은 계약, 보유 등과 같이 부동산활동의 의사결정을 위해 정보를 이용하는 경향이 강한 데 반해 이에 큰 영향을 미치는 세금 및 부대비용, 금융정보의 충분성, 적시성, 편의성, 정확성·객관성에 대한 점수에 대해서는 낮게 평가

정책제안

- 1 부동산정보와 관련된 공공부문 원천데이터에 대한 의존도가 높은 상황으로 이를 연계·통합하여 유통할 수 있도록 하고, 부동산정보의 정확성·객관성에 대한 국민들의 요구에 부응하여 부동산정보 특성에 맞는 품질진단체계를 강화
- 2 부동산정보와 관련된 다양한 신기술이 민간영역을 중심으로 접목되고 있으므로 이를 활용한 부동산·주거문제 해결체계를 공공과 민간이 협력을 통해 구축
- 3 국민들 수요에 맞게 부동산 세금 및 금융, 부대비용 등을 사전적으로 파악할 수 있는 종합정보시스템 구축과 부동산활동 의사결정에 필요한 빅데이터 맵 작성이 필요

박천규 부동산시장연구센터장
권건우 전문연구원
황관석 부연구위원
최진 전문연구원
안중욱 부연구위원
경정의 명지대학교 교수
안재성 경일대학교 교수

1

국민체감형 부동산정보 개념 정립과 위상

부동산정보: 부동산활동에 대한 불확실성을 감소시키기 위해 사전에 알고 있어야 하는 사실 또는 지식
국민체감형 부동산정보: 국민의 부동산활동과 관련된 합리적인 의사결정에 유용한 충분하면서도 접근이 용이한 수요맞춤형 부동산정보

인터넷이 보급되고 정보통신기술이 발달하면서 부동산시장에서 이를 활용한 관련 정보의 생산과 유통이 국민들의 삶에 매우 큰 영향

- 온라인을 통한 부동산정보의 유통은 관련 정보를 취득하고 이용하는 데 따르는 비용과 시간과 공간의 제약을 크게 개선
- 소셜 네트워크 서비스(Social Network Service: SNS)를 통해 상당한 정보가 자발적으로 공유됨으로써 정보 수요자와 공급자 간 역할의 경계도 허물어지고 부동산과 관련된 정보, 즉 경제, 금융, 세금, 개발 등의 경계선도 모호해지는 이른바 빅블러(Big Blur) 현상의 심화
- 부동산은 일반국민들의 중요한 자산이고 특히 주택은 주거안정과 밀접한 연관이 있기 때문에, 국민들의 의사결정에 중요한 영향을 미치는 “부동산정보의 제공행위 또한 상당한 공익성을 지닌 행위”(한상훈 2016, 70)

부동산은 고가이며, 이질성과 위치고정성으로 인해 주변 요인이 통제 불가능하기 때문에 부동산정보는 다른 정보보다도 유용성을 위한 자료의 가공이 중요하며, 단순한 업무지원 목적의 기존 부동산데이터가 더욱 가치 있는 정보자원으로 활용될 수 있는 잠재력이 존재

- 부동산정보는 모든 국민들이 주거로 활용하거나 경제활동을 위해 매우 중요한 공간기반 데이터로서 여타 활동에 필요한 참조데이터, 원천데이터로서 역할이 지대
- 부동산활동과 관련된 사회, 경제, 정책(법률 및 행정 등) 등 다양한 정보의 연계를 통한 부동산 종합정보의 생산과 유통은 더욱 중요한 화두로 대두되어 시장 내 잠재된 정보의 불확실성을 크게 감소시키는 역할을 수행
- 부동산정보는 지역성과 이질성을 가지는 특성을 가지기 때문에 이를 여러 신기술과 접목하여 정보를 생산하고 제공하는 영역이 확장될 가능성 증대

표 1 부동산정보의 위상과 향후 전망

전망	내용
기반 데이터로서 역할이 증대	부동산이라는 공간이 기반이 되고, 그 위에 여러 국민생활, 국민경제활동이 접목되어 부동산뿐만 아니라 여러 사회, 경제적 현상을 분석하는 일이 더욱 많아지고 이를 위한 작업이 더욱 활발
여러 신기술과 접목하여 정보를 생산하고 제공하는 영역이 확장	부동산정보가 유용성을 가지기 위해서는 가공이 필요한데, 특히 공간분석과 관련된 신기술과 접목하여 발전할 가능성
부동산활동과 연관된 다양한 정보의 연계가 활발	부동산활동과 관련된 사회, 경제, 정책(법률, 행정 등) 등 다양한 정보의 연계를 통한 부동산 종합정보의 생산과 유통의 확대
디지털화된 부동산활동 더욱 확산	메타버스, 가상현실 등의 신기술, 관련 프롭테크 기업의 성장과 진화로 부동산정보의 디지털화는 더욱 가속화

2

부동산정보의 생산·제공 현황과 이슈

공공부문의 부동산정보 관련 현황과 이슈: 입력오류 노출 가능성, 개인정보 보호이슈에 취약 등

공공부문은 주택공급(세움터 등), 가격 및 거래(RTMS, 공시가격 등), 금융(HOUSTA, ECOS 등), 주거복지(마이홈, K-apt 등), 정보포털(씨리얼, 국토교통통계누리 등)에서 다양한 부동산정보를 생산 및 축적하고 관련 정보 제공

공공부문 부동산정보는 민원인과 지자체 담당자의 행정 업무처리 과정에서 생산되기 때문에 입력오류에 노출될 가능성이 높고, 각 정보 간 연계가능성이 낮다는 한계가 존재

공공부문 부동산정보는 공공에서 생산하는 자료이기 때문에 행정 및 정책 업무에 활용하기 적합하며, 개인정보와 관련한 정보는 제한적으로 공개

- 일부 특수목적용 가진 사용자에게 마이크로 자료를 제한적으로 제공하기도 하지만, 부동산시장은 지역 및 미시적 분석이 중요한 만큼 보다 구체적이고 상세한 정보 제공 요구가 지속적으로 증대

민간부문의 부동산정보 관련 현황과 이슈: 공공데이터 의존성, 유사하고 특정한 정보 집중 등

민간의 부동산 관련 기업은 공공에서 생산되는 다양한 부동산정보(가격, 시세, 심리지수, 분양정보 등)를 빠르게 취합·정리하고 이를 GIS 기반 지도와 연결시켜 수요자가 관심 있는 지역의 부동산 관련 정보를 쉽고 빠르게 볼 수 있도록 정보를 가공하여 제공

민간의 경우 신기술을 접목하여 다양한 정보를 제공하고 있으나, 공공부문에 대한 데이터 의존성, 유사한 정보의 제공 등 중복성, 특정 분야에 정보 집중 등의 문제점 노출

공공부문에서 축적된 다양한 정보와 민간부문의 신기술을 융합한 공공-민간의 협력이 매우 중요

앞으로 부동산정보의 품질기준 확보, 정보의 다양화 및 융복합, 신기술 이용 정보제공환경 다양화 등이 매우 중요한 과제로 대두될 가능성

표 2 부동산정보 생산 및 제공기반에 대한 개선 과제

과제	내용
품질기준 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 입력단계부터 오류 방지 및 검증 시스템 강화 • 입력단계부터 활용성을 감안한 시스템 설계 및 고도화
수요자 맞춤형 정보 다양화	<ul style="list-style-type: none"> • 수요자 맞춤형 정보 발굴 및 제공 • 마이크로 자료 공개 확대 • 고급정보 확대(분석 및 예측 정보 등)
융복합 정보제공기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 융복합정보를 위한 통합관리체계 구축 • 생산 단계에서의 표준화 및 시스템 연계 강화
정보제공환경 다양화	<ul style="list-style-type: none"> • 융복합 정보제공 서비스 발굴 • 빅데이터, AI, 메타버스 등 새로운 정보기술 지원환경 구축

3

국민체감형 부동산정보의 평가와 과제

국민체감형 부동산정보가 갖추어야 할 요소

부동산정보가 국민들의 부동산 선택권을 확대하고, 관련 비용을 줄여 신속하면서도 합리적인 의사결정을 유도하는 긍정적 역할을 하기 위해서는 충분성, 실효성, 객관성, 공공성 등이 전제되어야 함

- 부동산정보가 충분하게 제공되어야 하는데 이때 정보의 이해수준을 높여 합리적인 의사결정을 할 수 있도록 실효성이 담보되어야 하고, 편향된 의사결정을 유도하지 않는 객관성과 누구나 필요하면 접근하여 이용할 수 있는 공공성을 가질 필요

부동산정보 제공과 관련하여 다양한 신기술이 접목되어 여러 특화정보를 제공하고 있는 상황으로 새로운 기술을 받아들이는 것이 합리적인 의사결정에 도움을 주는지, 즉 수용성과 편익도 판단할 필요

- 국민들이 새로운 기술 및 시스템을 목적에 맞게 사용할 수 있어야 하는데, 즉 이는 국민들이 해당 시스템을 효율적(효율성, 접근성), 효과적(효과성)으로 이용하여 높은 만족도(만족성)를 느낄 수 있는가로 귀결

국민체감형 부동산정보의 평가기준 설정과 평가틀

평가기준은 국민체감형 부동산정보의 개념, 국민체감형 부동산정보가 갖추어야 할 요소 등을 종합하여 충분성, 적시성, 편의성, 정확성·객관성으로 설정

- 충분성은 문제해결의 관련성, 원하는 정보의 충분하고 상세한 제공, 전문적 지식 제공을 통한 유용성 등, 정확성·객관성은 편향되지 않은 객관적 정보, 사실에 근거한 정보, 정보의 오류 여부 등을 의미
- 적시성은 정보의 적시 제공, 정보의 업데이트, 정보를 통한 비용과 시간의 절약 등을 의미하며, 편의성은 이해성, 명확성, 개인정보 보호, 의사소통 창구 등을 포함하는 의미

표 3 국민체감형 부동산정보 평가기준

구분	주요 내용	참고자료
충분성	• 부동산소비자가 최선의 선택을 할 수 있도록 정보의 양적인 측면에서 충분한 정보를 제공되어야 함을 의미	한상훈(2016)
적시성	• 부동산소비자가 필요한 부동산정보를 꼭 필요한 시점에 제공해 주는가를 의미	Zmud(1979)
편의성	• 부동산소비자가 필요한 부동산정보를 알기 쉽고 편리하게, 안전하게 구독할 수 있는가를 의미	최민섭(2016)
정확성·객관성	• 부동산소비자가 특정 부동산을 선택하도록 유인할 의도를 가지고 있는 편향된 부동산정보를 제공하지 않아야 하고 오류가 적어야 함을 의미	한상훈(2016), Zmud(1979)

국민체감형 부동산정보 평가를 위한 설문조사를 설계하여 활용하였으며, 설문조사 대상자는 업계 종사자, 학계 전문가, 일반국민으로 설정

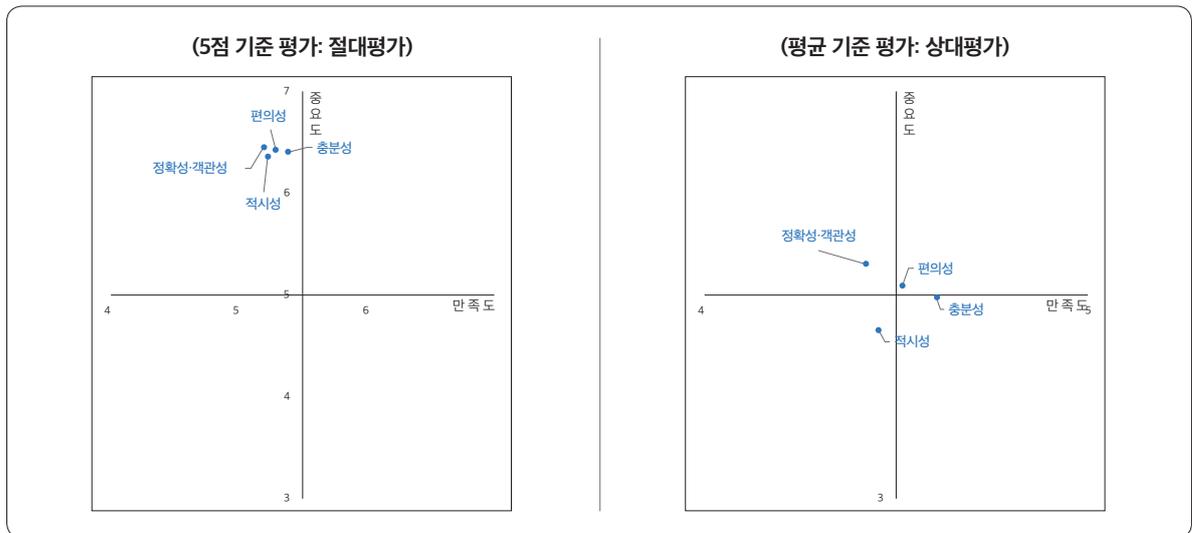
- 중요도-만족도 분석법(Importance Performance Analysis: IPA)을 적용하였으며 즉 중요도가 높는데 만족도가 낮은 항목은 집중적으로 개선해야 하는 영역(Concentrate Here)을 의미

국민체감형 부동산정보의 평가: 중요도는 높으나 만족도는 낮은 상황

충분성, 적시성, 편의성, 정확성·객관성의 평가기준을 토대로 부동산정보의 수준을 평가한 결과 모든 기준에서 중요성은 높으나 만족도가 낮은 것으로 나타나, 정확성·객관성 제고를 최우선으로 인식해야 함을 시사

- 이 연구에서 제시한 평가기준들을 종합적으로 진단하여 개선하는 노력이 부동산정보 분야에서는 매우 중요한 과제이며, 특히 정확성·객관성은 상대적으로 최우선 과제로 인식할 필요
- 다른 평가기준에 비해 정확성과 객관성 기준은 상대적으로 중요도가 높고, 만족도는 낮은 것으로 보이기 때문에, 부동산정보가 다양해지고 생산 및 제공기반이 선진화되더라도 정확성·객관성을 높이는 노력을 지속적으로 경주할 필요

그림 1 국민체감형 부동산정보 제공을 위한 평가기준의 중요도-만족도 분석(IPA)(일반국민)



주: 부동산정보 평가기준에 대해 0~10점(보통 5점) 척도로 중요도, 만족도를 설문한 결과를 활용하여 작성. 왼쪽은 절대적인 기준에서 5점을 중심으로 평가한 것이며, 오른쪽은 평균 점수를 기준으로 상대적으로 어느 부분이 가장 중요하고, 만족도가 낮은지를 살펴보기 위해 평가한 것임.

표 4 부동산정보 전반에 대한 평가

조사대상	평가기준	공공부문	민간부문	공공과 민간 전반
학계 전문가	충분성	5.1	4.7	5.5
	적시성	4.7	5.1	5.2
	편의성	4.8	5.4	5.2
	정확성·객관성	4.4	4.1	4.7
	평균	4.8	4.9	5.1
업계 종사자	충분성	5.7	5.9	5.9
	적시성	5.2	6.2	5.6
	편의성	5.1	6.5	5.6
	정확성·객관성	5.0	5.8	5.3
	평균	5.3	6.1	5.6
일반국민	충분성	5.5	5.9	5.7
	적시성	5.2	5.8	5.5
	편의성	5.3	5.9	5.6
	정확성·객관성	5.0	5.3	5.3
	평균	5.2	5.7	5.5

주: 0~10점 구간이며, 5점이 보통.

우리나라는 부동산정보 제공과 관련하여 공공의 원천데이터에 대한 의존도가 매우 높아 공공데이터의 개방과 연계, 품질관리가 매우 중요

- 부동산정보의 원천데이터 비중에 대한 학계 전문가 조사결과 공공데이터 의존 비중이 매우 높음. 그리고 이용 및 제공되고 있는 부동산정보도 기존 통계 또는 이를 가공한 통계의 비중이 높아 통계의 품질관리는 매우 중요한 과제라고 판단

부동산정보의 이용자는 온라인을 통한 정보 이용이 절대적이며, 신기술을 접목한 미래 예측 정보 수요도 증가

- 부동산의 이질성, 고정성을 감안한 지도화, 시각화 등을 통해 오프라인 정보의 온라인화가 중요한 과제가 될 것으로 판단되며, 인공지능기술 등을 활용한 미래 예측도 중요한 정보가 될 것으로 전망

표 5 부동산정보 온라인 및 오프라인 비중

(단위: %)

조사대상	구분	온라인	오프라인
학계 전문가(이용자)	현재	72.1	27.9
업계 종사자(제공자)	현재	56.8	43.2
일반국민(이용자)	현재	77.5	22.5

일반국민들은 계약, 보유 등과 같이 부동산활동의 의사결정을 위해 정보를 이용하는 경향이 강한 데 반해 이에 큰 영향을 미치는 세금 및 부대비용, 금융정보의 충분성, 적시성, 편의성, 정확성·객관성에 대해서는 낮은 점수 부여

- 이들 정보는 정책과 연관성이 높은 정보로 정보생산 및 제공기반에 대한 개선사항이 높기 때문에 파악

표 6 부동산정보 영역별 주요 정보에 대한 평가

조사대상	평가기준	매물정보	주변환경정보	세금 및 부대비용정보	금융정보
학계 전문가	충분성	5.6	5.5	4.1	4.6
	적시성	5.6	5.4	4.1	4.5
	편의성	5.5	5.3	3.8	4.2
	정확성·객관성	4.2	4.9	3.8	4.4
	평균	5.2	5.3	3.9	4.4
업계 종사자	충분성	6.1	5.9	5.4	5.0
	적시성	5.9	5.7	5.2	5.0
	편의성	5.9	5.7	5.0	5.0
	정확성·객관성	5.4	5.6	4.9	5.0
	평균	5.8	5.7	5.1	5.0
일반국민	충분성	5.7	5.8	5.2	5.2
	적시성	5.5	5.6	5.1	5.1
	편의성	5.7	5.7	5.1	5.1
	정확성·객관성	5.1	5.5	5.0	5.0
	평균	5.5	5.6	5.1	5.1

주: 0~10점 구간이며, 5점이 보통.

국민체감형 부동산정보 생산 및 제공을 위해 공공, 민간의 협력이 중요하며, 각 주체별 협력체계를 구현하여 각종 정보를 연계하고 제공하려는 노력이 필요하다고 판단

- 다양한 기술과 접목을 시도하는 민간과의 협력을 통해 국민들의 수요가 높은 정보에 대한 생산 및 제공기반을 고도화할 필요

4

향후 정책방향

정책제언을 위한 중요 키워드 도출

이 보고서를 통해 도출한 중요 키워드는 '정확성·객관성', '품질진단', '연계·통합', '신기술 접목', '정책정보'

- (정확성·객관성) 부동산정보에 대해 평가한 결과, 부동산정보의 정확성·객관성을 높이는 것이 최우선 과제라고 할 수 있으며, 편의성은 지속적으로 유지 및 발전시켜야 하는 요소로 판단
- (품질진단) 부동산정보와 관련하여 기존 통계, 가공 통계가 매우 중요한 위치를 차지하고 있으므로 부동산의 특성에 맞는 품질진단체계를 갖추는 것이 필요
- (연계·통합) 개별적 업무 지원을 통해 발전해온 부동산정보시스템을 연계 및 통합하는 과정이 필요하며, 특히 민간과의 협력을 통해 품질이 높은 부동산정보를 생산하는 것이 매우 중요
- (신기술 접목) 부동산정보와 접목되는 기술과 관련하여 공간시장으로서 GIS 등 지도화, 시각화 기술이 매우 중요하며, 머신러닝 등 인공지능기술에 대한 수요도 상대적으로 높아 이러한 기술을 이용한 분석 및 예측이 매우 중요
- (정책정보) 세금 및 부대비용, 금융 등 정책과 연관성이 높은 정보에 대한 만족도가 낮은 편으로 이들 정보를 일목요연하게 정리하고 각 시장참여 주체는 어느 부분에 해당하는지를 명확하게 전달할 필요

부동산정보 연계와 데이터 유통체계 및 품질관리체계 강화

부동산정보의 연계기반 강화

- 민관이 공동으로 참여하는 데이터 플랫폼에 다양한 데이터를 통합한 뒤 데이터 표준사전, 표준 KEY 등을 적용하여 표준화하고 이를 플랫폼 내에서 GIS 기반 통합 검색 및 제공할 수 있도록 부동산정보 융합모델 구축
- 가명정보를 이용하여 미개방 데이터를 다양하게 가공 및 분석, 개발 및 활용이 가능한 데이터 안심구역 확대

부동산정보 특화형 통계품질진단체계 구축

- 국가승인통계 대상 품질진단은 다양한 분야의 통계품질을 진단하기 위한 체계로 개별 통계에 대한 품질진단에 적합하지 않은 부분이 존재하므로 개별 부동산 통계의 정확한 품질진단을 위해 부동산 통계에 특화된 품질진단체계 구축
- 민간의 비승인 통계에 대해 자율적으로 일정한 수준의 품질을 유지하도록 장려하는 장치 마련이 필요한데, 일례로 일정 기준을 통과한 경우 품질관리를 인증하여 통계품질을 유지하기 위한 여러 인센티브를 부여하는 방안 고려

매물등록시스템의 구축과 전자계약 활성화

- 부동산 거래과정을 매물등록시스템부터 계약, 실거래가 신고, 대출, 세금납부, 등기까지 원스톱으로 해결할 수 있도록 공공과 민간이 협력하여 다양한 정보채널을 연계
- 전자계약시스템을 고도화하여 매물등록시스템 구축을 유도하고, 민간에서 구축하고 있는 시스템을 벤치마킹하여 정부의 전자계약시스템을 지속 발전시켜 임대차계약 사고 방지 등 소비자보호 장치로서의 역할 강화

부동산관련 데이터거래소 구축

- 공공뿐만 아니라 민간의 데이터, 공공의 데이터를 활용한 창의적 정보창출을 유도하는 부동산관련 데이터거래소 구축
- 민간뿐만 아니라 정책의 효과 분석, 정책대상계층 분석 등 공공에서도 충분히 활용이 가능한 정보의 생산 및 유통을 유도하고, 데이터 바우처 제도를 통해 정보소외계층에 대한 정보접근성을 제고

문제해결기반 부동산정보시스템의 구축과 활용

부동산정책 DB의 구축

- 시기별 부동산정책 현황 및 이슈 등을 살펴볼 수 있는 부동산정책 시계열 DB 구축. 현재 KDI 경제정보센터에서 구축하여 운영하고 있는 경제정책 시계열서비스 DB와 연계하여 구축하는 방안을 검토
- 규제지역 지정 여부가 일반 국민들의 부동산활동에 큰 영향을 주므로 규제지역 변동, 소유 부동산별 규제수준 등을 구체적으로 제공받을 수 있는 규제지역 현황 DB 구축

부동산 세제 및 금융 관련 종합정보시스템 구축

- 부동산 세제가 복잡하고 지역 및 주택수, 장기보유특별공제, 취득 및 매각 시점에 따라 적용이 달라지므로 국민들 상황에 따른 부동산 세금 및 부대비용 등을 사전적으로 검색할 수 있는 종합정보시스템 구축
- 차주별 소득 및 주택수, 은행/비은행 등에 따라 주택금융을 이용할 수 있는 한도가 달라지므로 이에 대한 정보를 국민들 상황에 맞게 신속하게 제공할 수 있는 종합정보시스템 구축

부동산정보 빅데이터 맵 작성

- 부동산활동에 필요한 정보를 빠르게 검색하여 수요맞춤형으로 의사결정에 활용할 수 있도록 지원기능에 초점을 맞춘 부동산정보 빅데이터 맵 작성
- 부동산활동 수요에 맞는 정보와 사이트, 이용 매뉴얼 등을 한눈에 파악할 수 있는 부동산정보 빅데이터 마인드맵을 제공하고, 이와 연관된 통계, 정보연계도를 제공

참고문헌

- 최민섭. 2016. 인터넷 부동산서비스 품질척도의 개발 및 상호 인과관계 분석에 관한 연구. 부동산학연구 제11권 제1호: 69-91.
 한상훈. 2016. 인터넷 부동산정보의 신뢰도 제고를 위한 제도적 개선과제에 관한 연구. 부동산경영 제14호: 51-80.
 Zmud, R. W. 1979. Individual Differences and MIS Success. *Management Science* 25, no.10: 63-87.

※ 이 브리프는 "박천규, 권건우, 황관석, 최진, 안종욱, 경정익, 안재성. 2021. 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구. 세종: 국토연구원"의 결과를 정리한 것임.

• **박천규** 국토연구원 부동산시장연구센터장
(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

• **권건우** 국토연구원 부동산시장연구센터 전문연구원
(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

• **황관석** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원
(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

• **최진** 국토연구원 부동산시장연구센터 전문연구원
(jchoi@krihs.re.kr, 044-960-0290)

• **안종욱** 국토연구원 건설경제산업연구본부 부연구위원
(jwahn@krihs.re.kr, 044-960-0279)

• **경정익** 명지대학교 교수
(kyungci@hanmail.net)

• **안재성** 경일대학교 교수
(jsahn@kiu.kr)

