

부동산가격형성과정에서 공인중개사의 가격조정 역할에 관한 연구

A Study on the Price Adjustment Role of Real Estate Realtors in Real Estate Price
Formation Process

강희목* · 장희순**

Kang, Hee Mok · Jang, Hee Soon

目次

- | | |
|----------------------|----------------------|
| I. 서론 | 3. 조사 집단에 제시된 내용 |
| 1. 연구의 필요성 및 목적 | IV. 실증분석 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 1. 조사 실시 |
| II. 이론적 고찰 | 2. 분석결과의 해석과 논의 |
| 1. 부동산가격형성이론의 배경 | V. 결론 |
| 2. 부동산가격형성과정에서의 행동분석 | 1. 연구결과의 요약 및 시사점 |
| 3. 선행연구의 검토 | 2. 연구의 한계 및 향후 논의 과제 |
| III. 분석의 틀 설정 | <abstract> |
| 1. 조사 설계 및 가설의 설정 | <참고문헌> |
| 2. 조사 내용의 구성 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

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.

(2) RESEARCH METHOD

For this study, questionnaires were distributed 600 cases, and the useful results were

* 주 저 자 : 강원대학교 부동산학과 박사수료, eogks1152@hanmail.net

** 교신저자 : 강원대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사, kobejhs@kangwon.ac.kr

▷ 접수일(2017년 5월 31일), 수정일(1차: 2017년 6월 27일, 2차: 2017년 7월 12일, 3차: 2017년 7월 20일), 게재확정일(2017년 8월 10일)

516 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.

(3) RESEARCH FINDINGS

As a result of the T test between the control group and the experimental group, the probability of significance was 0.321, and the null hypothesis was adopted that "the public realtors will offer the transaction price without depending on the previous case price".

2. RESULTS

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.

3. KEY WORDS

- Real Estate Market, Real Estate Agent, Market Price Proposal, Market Price Formation, Price Distortion

국문초록

본 연구는 부동산시장에서 부동산(아파트)거래 시 공인중개사가 시장가격을 제시할 때 가격의 조정자로서 부동산 시장의 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 개업공인중개사를 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 독자적 판단으로 가격을 제안함을 알 수 있었다. 즉, 공인중개사가 부동산시장에서 시장가격의 형성에 있어 전문가로서의 역할을 수행하고 있음을 확인하였다.

핵심어 : 부동산시장, 공인중개사, 시장가격제안, 시장가격형성, 가격왜곡

I. 서론

1. 연구의 필요성과 목적

공인중개사는 부동산유통시장에서 부동산의 시장가격형성에 중추적인 역할을 하고 있다.

자본주의 시장경제 체제하에서 가격은 곧 소비자
자와 생산자의 활동을 결정지어 주는 핵심적 메
커니즘이다.¹⁾ 공인중개사는 거래당사자 사이에
서 그들의 거래가 성립하도록 협력하는 행위를
하는데 특히 부동산소비자에게 정보를 제공해주
며, 적정한 시장가격을 형성시켜 부동산의 유통

을 원활하게 한다.²⁾

부동산의 시장가치는 일반적으로는 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 가치평가는 의뢰인의 요구가 있고난 후에 이루어진다는 점과 평가목적이 명확해야만 가능하다는 점 등이 있어 시장가치와 시장가격은 다른 개념일 수밖에 없다. 부동산시장에서 형성되는 시장가격은 수요·공급에 의하여 형성되며, 형성된 시장가격이 부동산시장의 상황이나 매도자와 매수자의 협의내용, 급한 사정, 시장규제 등의 요인에 의해 변화됨으로써, 부동산거래 시 가격전문가인 공인중개사의 개입(중개)이 필요하게 되고, 매도자와 매수자간의 가격조정을 통해 시장가격의 형성에 그 역할을 담당⁴⁾ 하고 있다.

최근 급변하는 부동산 시장 환경 즉, 인구구조의 변화, 급속한 정보화의 진행, 부동산중개업의 시장개방과 국제화, 소비자 권익보호의식의 확대, 환경권 중시의 사회분위기 고령화에 따른 라이프 스타일의 변화 등은 보다 신뢰할 수 있는 부동산 유통환경을 요구하고 있다. 하지만, 많은 발전에도 불구하고 부동산중개업의 현실은 모든 변화를 수용하기에는 다소 미흡하다고 생각된다. 공인중개사의 직업윤리나 업무의 전문성부족⁵⁾, 제시된 가격의 불명확성 등이 사회문제화 되기도 한다. 이에, 국가는 국민의 재산권을 보

호하고 부동산중개업의 공신력을 높이고자 하는 목적으로 2014년 5월 21일에 공인중개사법을 개정·공포하여 공인중개사의 위상을 높이고, 보다 안정된 거래질서를 확립하기 위한 법적조치를 단행했다.

부동산중개업은 학문적 지식과 풍부한 경험을 바탕으로 중개의뢰인의 재산권을 보호하고, 부동산 거래질서의 확립과 건전한 부동산 유통에 기여해야 하는 사회·공공적 성격이 강조되고, 이를 위해 고도의 직업윤리가 요구⁶⁾되는 업종이다.

이러한 책임과 직업윤리를 성실하게 실천하기 위해서는 공인중개사 본연의 업무인 시장가격의 형성 및 조정자로서의 역할을 충실히 이행하여야 하며, 합리적인 시장가격이 형성되도록 노력해야 한다. 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, 자의적 혹은 의뢰인의 요구 등에 흔들리지 않고, 주어진 시장상황이나 자료에 입각해서 시장가격을 결정하고 있는가의 여부를 의미한다.

이 연구의 목적은 공인중개사가 부동산 가격을 제안할 때에 가격조정자로서 종합적인 상황을 판단하여 전문가로서 독자적인 시장가격을 제시하는가를 확인하는 것이다. 그리하여 부동산 시장가격 형성과정에서 가격조정자로서의 역할을 충실히 이행하여 안정적이며 합리적인 부동산 유통시장을 형성함으로써 지역경제에 기여함이 이차적인 목적이다.

1) 이창석, "부동산시장의 동향과 부동산중개업자의 역할", 부동산학보, 한국부동산학회, 1991, 제7권, p.26.

2) 이원준, 부동산중개경영론, 서울: 경영문화원, 1982, p.5.

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

4) 김영진, 부동산학총론, 서울: 법문사, 2000, p.82.

5) 다가구주택설명자료 제공의무위반(대법원 2012.1.26. 선고 2011다63857 판결), 위반건축물 설명미비(대구지법 2014.3.7. 선고 2013구합3124 판결), 임대인의채납처분 미확인(부산고법 2014.3.25. 선고 2013나3750 판결) 대리계약체결 시 주의의무위반(서울고법 2014.6.25. 선고 2013나79810 판결), 전용면적에 대한 잘못된 정보제공(서울중앙지법 2015.6.5. 선고 2014가합528398 판결) 아파트방향을 잘못 설명함(서울중앙지법 2016.4.1. 선고 2015가단5288886 판결) 신탁부동산 계약내용 미확인(인천지법 2016.5.10. 선고 2015가단206774 판결) 취득세증과세율 미확인(서울중앙지법 2016.7.18. 선고 2015가단34104 판결)

6) 문영기·채현길, 부동산중개론, 서울: 부연사, 2012, p.145.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 부동산시장내에서 형성되는 가격에 대한 공인중개사의 행동연구로 한정하며, 공간적 범위는 서울지역의 공인중개사로 한정하고, 시간적 범위는 2017년 5월 현재 개업공인중개사로 한정한다.

연구의 방법은 먼저 문헌조사를 통하여 부동산가격형성이론을 고찰하고, 설문조사를 통한 실증분석을 실시한다. 분석방법은 독립표본 T검정을 실시하여 공인중개사가 가격조정자로서의 역할을 함에 있어, 가격을 제안 시에 가격형성에 중요한 변수와 시장의 일반적인 자료에 기초해서 거래가능가격을 제안하는지 아니면, 단순히 유사한 종전거래사례의 가격에 의존해서 제안하는가에 대하여 가격결정과 관련된 역할행동에 대하여 가설을 세우고 이를 검증하고자 하는 것이다.

구체적으로 서울시내 개업공인중개사를 실험집단과 통제집단으로 나누고 각각 가격에 대한 설문조사를 실시한다. 통제집단에는 중개대상 물건에 대한 일반적인 자료와 시장가격자료를 제시하고, 실험집단에는 통제집단에 제공한 물건정보 외에 동일 단지 내 최근 거래사례의 가격정보를 제공한다. 수집된 자료는 IBM SPSS21 통계프로그램을 이용하여 분석하기로 한다.

II. 이론적 고찰

1. 부동산가격형성 이론의 배경

부동산의 가격은 부동산의 유용성, 상대적 희소성, 유효구매력 등 가격발생요인의 상호작용에 의하여 형성 또는 소멸되는데, 이러한 부동

산의 가격발생요인에 영향을 주는 요인을 부동산 가격형성요인이라고 한다.⁷⁾ 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 있다⁸⁾. 사회 환경은 늘 변동하기 때문에 부동산이 속한 지역도 그러한 영향 하에서 그 지역의 사회적, 경제적 변화와 함께 한다. 따라서 부동산의 이용형태와 공헌의 정도가 부동산이 속한 지역과의 상관관계에서 최적이며 최고인가(보통사람의 합리적인 행동에 따라 결정되는 보편적인 상태), 또 현재 시인되고 있는 이용형태도 시간의 경과에 따라 지속가능한가의 여부는 늘 고려되어야 한다. 따라서 부동산의 가격은 현시점의 부동산 이용형태만을 기초로 해서 형성되는 것이 아니라 과거와 미래에 걸치는 장기적인 관점에서 형성되는 것이다. 오늘의 가격은 과거로부터 생성된 과정의 반영이고 현재의 가격은 장래의 변화를 내재한 가격인 점을 의미하는 것이다.⁹⁾ 거래가격은 부동산거래의 필요에 따라 성립하는 것이나, 부동산시장의 특성, 거래 당사자 능력의 다양성과 동기에 따라 급 매매 등의 개별적인 사정이 개재되는 수가 많기 때문에, 거기서 형성되는 가격은 반드시 그 부동산의 적정한 가격이라고 말하기 어렵다.

이와 같이, 부동산시장에서 형성되는 가격은 거래의 필요성과 부동산의 특성, 동기의 다양성 등이 충분한 검토를 거쳐 형성되며, 그 과정에 중개행위를 통한 공인중개사의 개입이 이루어진다. 특히, 매도자와 매수자는 일반적으로 당해 부동산의 정확한 가격을 알지 못하고, 단지 주변의 시세 정보를 통해서 개략적으로 알고 있는 정도에 지나지 않는다. 따라서 공인중개사가 제시하는 거래가능가격이 매도자와 매수자에게 상당한 영향력을 줄 수 있는 것이다.

7) 장희순·방경식, 전게서, p.248.

8) 장희순·방경식 공역, 요설 부동산감정평가기준, 서울: 부연사, 2004, p.40.

9) 장희순·방경식 공역, 상게서, pp.40~41.

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.¹⁰⁾

즉, 시장에서 거래된 사례가격에 기초해서 시세를 판단하고, 가장 최근의 사례로부터 여러 사정변경사항을 참작하여 거래가능가격을 제시하는 것이다. 이 때 공인중개사가 가격을 제시함에 있어 어떠한 이론적 기초에 의하는지 기술한다.

2. 부동산가격형성과정에서의 행동 분석

부동산가격에 대한 기대가격의 형성은 개개인의 주관적인 행위이므로 그 형성과정을 가지적으로 관찰할 수 없는 어려움이 있다.

적응적기대가설(Adaptive Expectation Hypothesis)은 케이건(Cagon, 1956)에 의하여 제시된 가설로 사람들이 미래를 예측함에 있어서 체계적인 과오(systematic error)를 범하게 되지만, 그 후 일정기간 동안 새로운 정보를 습득함에 따라 그들의 예측에 과오가 있었음을 알고, 원래에 범한 미래 예측상의 오차를 일정부분만큼 수정 또는 적응시켜 감을 의미한다.¹¹⁾

합리적 기대 형성방법이 제시되기 전까지는 경제학 등에 사용된 기대형성방법은 적응적 기대(adaptive expectation)였으며 이에 따라 기대가 형성되면 피할 수 있는 오차 즉 체계적인 오차가 존재한다.¹²⁾

적응적 기대의 장점은 타당해 보이는 경제

주체들의 행동양식을 전제로 하고 있다는 것이다. 사람들이 과거의 경험으로부터 배워간다는 생각은 타당하며 또한 보다 오래된 과거의 경험 일수록 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.¹³⁾

예를 들어, 현재의 부동산 시장이 침체기로 주택의 과잉공급 상태에서 미래의 가격상승을 기대하기 어려운 상황에 있다고 하자. 매도자의 입장에서 보면 과거의 주택경기를 고려하지 않을 수 없기 때문에 좀 더 좋은 가격을 유지하려는 경향을 보인다. 반면 매수자 입장에서선 과거의 주택경기를 고려하더라도 미래가치보다 더 낮은 가격을 요구하려 한다. 만약 적응적 기대가설이 주택시장에서 통용될 경우 다음 번 기대가격은 과거의 상승추세를 반영하기에 현재의 경제상황과 무관하게 지속적으로 상승되는 모습의 틀이 형성된다.

무스(Muth, 1961)에 의해 경제이론에 처음 도입된 합리적 기대가설(Rational Expectation Hypothesis)은 경제주체들이 보유하고 있는 포괄적인 경제정보(all available information)를 기반으로 적합한 경제이론에 입각하여 그들의 경제행위를 반영하는 경제모델과 일관성 있게 형성된 조건부기대치라고 정의할 수 있다.¹⁴⁾

따라서 경제주체가 예측하는 경우 예측치가 실제 물가수준에 기반을 둔 예측치 라면 그 기대는 합리적이라는 것이다.

그러나 이러한 기대는 미래에 대한 완전한 예측이라 할 수 없다. 합리적 가설이라 해도 주

10) 이창석, 부동산학개론, 서울: 형설출판사, 2014, p.589.

11) 이준용, "주택의 기대가격을 포함한 주택서비스시장 모형에 대한 연구", 건국대학교대학원 박사학위논문, 2011, p.38.

12) 조장욱, "합리적 기대가설 해설", 시장경제연구, 서강대 시장경제연구소, 2001, 제30권 제1호, p.28.

13) 최영걸·이창무·최막중, "서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증연구", 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 2004, 제39권 제2호, p.133.

14) 이준용, 전제논문, p.38.

어진 정보의 제약 하에서 형성된 기대치이므로 경제배역들이 모두 합리적이어서 각자의 예측을 새 정보에 따라 끊임없이 쇄신한다 하여도 불확실성을 완전히 배제할 수 없기 때문이다. 특히 부동산 시장에서의 숨겨진 정보 즉 정보의 비대칭에 대하여는 합리적 기대가설로는 충분히 설명하기 어렵다.

경제주체가 합리적이고 시장이 효율적이라 해도 거품이 발생할 가능성은 항상 존재한다. 때문에 부동산 시장에선 시장기본 가치를 결정하는 주요변수들의 추이에 대한 객관적인 정보를 무시하고, 국지적인 사례나 부동산가격은 하락하지 않는다는 믿음에 따라 행동하는 경우가 종종 나타난다.¹⁵⁾

3. 선행연구의 검토

두 가설의 주요한 이론적 배경의 차이는 경제주체가 얼마나 정확한 정보를 인지하고 있으며 그 정보를 얼마나 신속하게 반영하느냐에 있다. 합리적으로 기대하는 사람은 예상에 오류가 있을 경우 오류의 원인을 신속·정확하게 파악하여 반영하려 할 것이다. 하지만 적응적으로 기대하는 사람은 오류의 원인을 즉시 알지 못하기 때문에 예측의 오류를 조금씩 수정해 가면서 기대를 형성하게 된다.

결국 부동산수요자가 합리적으로 기대한다면 시장균형 달성이 신속하고 정확하게 이루어지게 되므로 현재의 주택가격을 시장균형가격으로 바라 볼 수 있게 된다. 즉 버블을 인정하지 않는다는 의미이다. 하지만 적응적으로 기대한다면 미래가격에 대한 과다 혹은 과소 예측으로 인하여 시장가격이 균형에 수렴하지 못하고 거품 혹은 자산deflation 현상이 발생 할 수 있는

것이다.¹⁶⁾ 한길석 외(1992)¹⁷⁾는 적응적으로 기대하는 사람들은 과거의 경험에 크게 의존하기 때문에 쉽사리 새로운 정보를 믿으려 하지 않는다고 하였다. 여기서 부동산의 숨은 정보로 인한 도덕적 해이가 발생될 수 있다. 아무리 좋은 정보를 갖고 있는 매도나 매수 정보자라 하여도 공인중개사의 시장정보와 가격정보 또는 매도 매수의 정보를 모두 알 수는 없는 한계를 가지고 있기 때문이다. 물론 모든 공인중개사가 수많은 정보를 모두 수집하고 있다고 볼 수는 없으나 어차피 중개사를 통하여 거래를 한다면 공인중개사의 선별·처리·분석을 통한 의사결정을 전제로 거래가 이루어진다고 볼 수 있기 때문이기도 하다.

최영걸(2004)¹⁸⁾은 서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증분석에서 적응적 기대와 합리적 기대가 시장에 영향을 미치는지 검증하여 그 결과 합리적 기대는 비교적 시장의 구조적 변화를 잘 설명하는 것으로 밝혀냈다.

이현재(2003)¹⁹⁾는 국가경제 운용에 있어서도 합리적 기대변수를 반영한 수출입함수의 실증분석 결과, 국내총생산 재정환율 등이 경제이론에 부합하는 안정된 결과를 나타남을 확인한 연구도 발표하였다.

이준용(2011)²⁰⁾은 주택의 기대가격을 포함한 주택서비스 시장 모형에 대한 연구에서 정태적 기대가설, 적응적 기대가설, 합리적 기대가설 등을 서울시 아파트지역에서 검증하여 합리적 기대가설이 적합하다고 분석하였다.

따라서 본 연구에서는 합리적 기대가설에 입각하여 공인중개사가 자신의 해당 부동산에 대한 예상가격을 합리적으로 추론하여 형성한다

15) 최영걸 외, 상계서, p.132.

16) 최영걸, "서울시 주택시장에서 작동되는 가격 기대심리 연구", 한국주택학회학술대회논문집, 한국주택학회, 2003, p.135.

17) 한길석·김평기, "합리적기대가설과 재무정보의 공시유인", 산업경제, 전북대산업경제연구소, 1992, 제22호, p.143.

18) 최영걸, 전계서, p.135.

19) 이현재, "합리적기대가설과 마샬-런너 조건 연구", 산업경영연구, 청주대학교산업경영연구소, 2003, 제26권 제3호, pp.11-12.

20) 이준용, "주택의 기대가격을 포함한 주택서비스시장 모형에 대한 연구", 건국대학교대학원 박사학위논문, 2011, p.90.

는 가정을 토대로 한다. 즉 본인이 과거에 관찰한 것만을 토대로 예상하는 것이 아니라 이미 발표된 현재의 모든 주어진 정보와 본인의 부동산 관련 지식까지 감안하여 추정가격을 예상하는 것으로 본다. 또한 공인중개사가 합리적 기대치 도는 추정치를 얻기 위하여 위의 정보들을 가장 효율적인 방법으로 처리·분석한다고 가정한다.

기존 연구들과의 차이점은 이론적 분석에 더하여서 공인중개사들이 가격형성과정에서 마주치는 현실적인 행동에 대하여 일선 개업공인중개사를 대상으로 직접 설문문을 통한 실증분석을 시도한 점이다.

〈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	현재가격이 시장본원가치보다 저평가되었다는 판단 하에 투자
시장 구조	가격상승 → 가수요발생 → 가격상승 : 버블가격가능성	시장균형 신속히 달성 : 시장균형가격의 가능성

자료: 최영길 외, "서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증연구", 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 2004. 제39권 제2호, p.133. 재구성

Ⅲ. 분석의 틀 설정

1. 조사 설계 및 가설의 설정

공인중개사가 종전사례가격에 의존하는 경향을 가지는 지를 검증하여 중개사의 시장가격에 대한 독자적 판단여부를 검증하고자 한다.

이를 위해 전문가 집단인 공인중개사를 통제집단과 실험집단으로 구분하고, 실험집단에는 최근의 거래사례가격을 제시하여 비교하는 방법

으로 검증하였다.

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 부동산 가격형성 과정에서 공인중개사의 가격에 대한 행동을 파악하고자 서울특별시 전역에서 활동하고 있는 공인중개사를 대상으로 하여 설문조사를 실시하였다.

본 연구에서 사용한 조사표의 구성은 서울특별시 중구 신당동 844번지의 남산타운아파트 전용면적 84.88㎡ 아파트 기준층을 기준으로 구성하였다. 지역의 선정은 국토교통부의 서울시 아파트실거래가²¹⁾ 매매내역을 기초로 분석하였다. 실거래가 공개내역에서 거래면적, 매매금액, 건축년도를 분석하여 중간 값의 지역 중에서 선정하였다. 이에 더하여 지역적으로 일반인들의 가격접근성이 좋은 점을 추가로 고려하였다. 아파트의 건축년도는 15년을 경과하였으며 전용면적 59.94㎡ 864세대, 전용면적 84.88㎡ 1298세대, 전용면적 114.88㎡ 954세대, 임대아파트 2034세대를 포함하여 총5150세대, 42개동으로 구성된 단지이다.

주변지역 유사물건의 거래사례는 신당동 842번지의 약수하이츠아파트 전용면적 114.92㎡의 기준층을 기준으로 선정했으며 다른 하나는 신당동 850 신당푸르지오 아파트로 건축년도는 3년 늦으나 주변상황 등은 대상중개대상물의 기준과 동일하며 전용면적만 다를 뿐이다. 거래사례 금액은 국토해양부 실거래가 내역을 참조하였다. 또한 통제집단과 실험집단과

21) <http://rt.molit.go.kr/>

의 조사표 내용은 문항에 차이를 두어서 통계 집단은 6문항, 실험집단은 7문항으로 구성했으며 실험집단의 7문항은 동일단지 내 최근의 거래사례로 국토해양부 실거래가의 가격을 참조하도록 유도 하였다.

공인중개사를 남녀, 연령으로 인적사항을 구분하고, 거래가능가격에 전문지식 및 경력이 미치는 영향을 보고자 중개업 종사경력을 조사 하였다. 그리고 거래가능가격의 제시는 전체 매매 예상가격으로 설문하였다.

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

가설검증을 위한 설문지를 측정변수별로 구성된 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

3. 조사 집단에 제시된 내용

부동산시장 내에서 거래가능가격에 대한 조사를 실시하기 위해 통제집단과 실험집단을 구분하였다.

첫째, 중개대상물에 대한 소개지, 해당 층 및 총 층수, 건축경과 년 수 및 단지세대수의 정보를 제시하였다.

둘째, 중개대상물건의 물리적 상태에 관한 내용으로 내·외부 시설상태, 벽면 및 도배상태, 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 분위거나 지역 내 수요자의 구매경향 등 제시가 불가능한 자료는 공인중개사의 전문가적 식견에 의존해야 하는 한계가 있음을 인정할 수밖에 없다.

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

<표 3> 중개대상물건과 동일단지 내 최근의 거래사례

구 분	내 용
중개대상 물건 소개지	서울시 중구 신당동 844 남산타운아파트 24동 1709호
해당 층 / 총 층수	17층/20층
면적/ 경과 연수	84.88㎡/ 15년
거래 사례가격	₩679,000,000

자료: 국토교통부 실거래가 2017.1분기

IV. 실증분석

1. 조사 실시

본 연구는 부동산의 가격형성 과정에서 공인중개사의 역할에 대한 행동을 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 동일 사무실에 근무하는 공인중개사간에 가격에 대한 상의 없이 설문지를 작성하도록 설문 조사자에게 사전안내를 실시하였다. 가격에 대한 최종판단은 주어진 자료에만 기초해서 하도록 설명하였고, 인터넷이나 기타 사무실내 가격정보가 게시된 유인물 등의 열람은 제한하였다.

설문지는 총 600부를 배포하고, 550부가 회수되어 91.6%의 회수율을 보였다. 이중 통계처리에 적당하지 않은 설문지를 제외한 유효표본이 516부다. 이 중, 통제집단이 257부, 실험집단이 259부가 분석대상이며, 총 516부의 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.

2. 분석 결과의 해석과 논의

1) 표본의 특성

표본의 특성은 우측 <표 4>와 같다.

첫째, 설문조사 대상자의 성별은 남자가 51.4%, 여자가 48.6%로서 성별로 골고루 표집 되었음을 알 수 있다.

둘째, 표본자료의 연령별 표집에 있어서는 30세 이하부터 66세 이상까지 다양했으며, 36세부터 60세까지의 연령비율이 상대적으로 높

<표 4> 표본의 특성

구분		빈도수	백분율
전체합계		516	100
성별	남성	265	51.4
	여성	251	48.6
연령별	30세 이하	1	0.2
	31세~35세	13	2.5
	36세~40세	78	15.1
	41세~45세	118	22.9
	46세~50세	94	18.2
	51세~55세	95	18.4
	56세~60세	76	14.7
	61세~65세	22	4.3
경력별	66세 이상	19	3.7
	1년 미만	86	16.7
	1년~3년 미만	80	15.5
	3년~7년 미만	126	24.4
	7년~10년 미만	124	24.0
	10년~13년 미만	53	10.3
	13년~17년 미만	20	3.9
학력별	17년 이상	27	5.2
	고졸이하	46	8.9
	2년제 대학졸업이하	58	11.2
	4년제 대학졸업이하	312	60.5
	대학원 졸업이하	58	11.2
집단별	대학원 졸업이상	42	8.1
	통제집단	257	49.8
	실험집단	259	50.2

고 35세 이하, 61세 이상의 비율이 낮게 표집되었다.

셋째, 조사된 표본의 경력정도를 보면 1년 전후부터 10년 미만 경력자의 비율이 높고, 10년 이상의 경력자는 낮게 포집되었다. 특이한 것은 1년 미만의 경력비율도 16.7%나 되는 상당부분 차지하고 있다. 이는 최근의 어려운 경제상황을 반영하여 조기퇴직이나 명예퇴직 등으로 일자리를 잃은 직장인들이 제2의 직업을 찾기 위한 노력으로 풀이된다.

넷째, 표집된 자료를 학력별로 비교하면 고졸이하가 8.9%이고, 4년제 대학교 이상이

79.8%로 상당한 고학력자들로 표본구성이 되어있음을 알 수 있으며, 특히 대학원 졸업이상도 8.1%를 차지하고 있음은 주목할 만한 부분이다.

2) 집단별 평균분석

통제집단과 실험집단의 집단별 평균분석을 하였다. 통제집단의 평균 제시가격은 658,323,000 실험집단은 662,633,200으로 집단 간 차이가 크지 않은 것으로 조사 되었다. 실험집단의 경우 제시된 사례가격 679,000,000보다 작은 가격을 제시하였다. 두 집단의 표준편차는 통제집단 46,961,180 실험집단이 51,445,690으로 실험집단이 4,484,510만큼 더 큰 차이를 보이고 있으며, 실험집단이 제시된 거래사례가격에 근접하게 평가한 것을 볼 수 있다. 이러한 결과는 통제집단의 경우에는 일반적인 자료에 의해 개별적으로 거래가능가격을 제시한 반면, 실험집단의 경우에는 종전의 거래사례가격에 다소 의식하는 경향을 보이는 것이라 추정된다.

〈표 5〉 집단별평균분석

집단	평균	N	표준편차	집단 중위수	최소값	최대값
통제 집단	658,323,000	257	46,961,180	647,500,000	580,000,000	900,000,000
실험 집단	662,633,200	259	51,445,690	649,855,100	580,000,000	900,000,000
합계	660,486,400	516	49,262,620	648,652,500	580,000,000	900,000,000

3) 통제집단과 실험집단 간 T-검정 결과

본 연구에서는 공인중개사가 종전사례가격에 의존하는 경향을 가지는 지를 검정하여 공인

중개사의 시장가격에 대한 독자적 판단여부를 검정하고자 한다.

통계량을 보면 통제집단의 제시가격에 대한 표준편차가 46,961,180으로 실험집단의 51,445,690보다 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 0.694이고, 유의확률 = 0.405 > 0.05 이므로 두 집단이 동일하다는 귀무가설이 채택되어 등분산이 가정된 하에서 T검정을 하였다.

〈표 6〉 집단통계량

	집단	N	평균	표준편차	평균의 표준오차
제시 가격	통제 집단	257	658,323,000	46,961,180	2,929,360
	실험 집단	259	662,633,200	51,445,690	3,196,680

〈표 7〉통계량에서 통제집단과 실험집단의 차이는 -4,310,250이며, 유의확률(양쪽) = 0.321 > 0.05 이므로 귀무가설이 채택되었다.22) 따라서 통제집단과 실험집단의 제시가격 차이는 통계적으로 유의하지 않다.23) 이 차이는 95% 신뢰구간에서 계산하면 [-12,831,490.4,211,000]이다.

4) 시장가격형성 요인분석

이 연구는 공인중개사가 고객에게 가격을 제시하는 경우 종전사례가격에 의존하는가의 여부를 검증하여, 공인중개사가 전문가적인 관점에서 시장가격을 판단하는가를 파악하였다. 결과적으로 귀무가설이 채택되어 공인중개사의 제안가격이 전문가의 관점에서 독자적으로 판단하여 제시하고 있음이 규명되었다.

22) 노경섭, 제대로 알고 쓰는 논문통계분석, 서울: 한빛아카데미, 2016, p.68.

23) 이학식·임지훈, SPSS매뉴얼, 서울: 집현재, 2015, p.140.

〈표 7〉 독립표본 검정

		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정						
		F	유의확률	t	자유도	유의확률 (양쪽)	평균차	차이의 표준오차	차이의 95% 신뢰구간	
제시 가격	등분산이 가정됨	.694	.405	-.994	514	.321	-4,310,250	4,337,420	-12,831,490	4,211,000
	등분산이 가정되지 않음			-.994	510.465	.321	-4,310,250	4,335,890	-12,828,620	4,208,130

〈표 8〉 가격형성판단요인

		응 답		케이스 퍼센트
		N	퍼센트	
가격 형성 요인	사회환경(노인인구, 1인가구, 노후도)	314	15.2%	60.9%
	교육·유통환경(초·중·고교, 학원수, 백화점)	488	23.6%	94.6%
	도시화(주거지확산, 건축면적확산)	188	9.1%	36.4%
	인구증가(주민유입수, 경제인구수)	155	7.5%	30.0%
	녹지면적(공원, 녹지, 경관)	99	4.8%	19.2%
	개발호재(지역경제호재, 개발계획)	375	18.2%	72.7%
	거리요인(지하철, 버스, 관공서까지)	445	21.6%	86.2%
합계		2064	100.0%	400.0%

이에 과연 공인중개사들이 어떤 변수를 중요하게 생각하는지 파악하고자 시장가격을 반영함에 중요하다고 판단되는 요인을 4개씩 고르도록 하여 확인한 결과, 〈표 8〉의 내용에서 보는 바와 같이 첫째로 교육·유통환경을 들었다. 둘째로는 거리요인으로 지하철까지의 거리나 버스 승강장까지의 거리, 그리고 필요 시 업무를 볼 수 있는 주요 관공서까지의 거리 등을 중요하게 생각하여 선택하였다. 셋째로 주변 지역의 개발 호재가 있거나 개발계획 등의 발전가능성에 비중을 두고 판단하였으며, 넷째로는 사회적 환경을 들었다. 이에 최근 들어 더욱 중요한 노인 인구 비율이나 1인가구의 비중 그리고 주변 건축물의 노후도 등을 중요 변수로 판단함을 알 수 있었다. 그 외로 도시화, 인구증가, 녹지면적 등의 순으로 가격형성 요인을 선택하였음을 알 수 있었다.

시장가격에 대한 독자적 판단을 할 경우, 정해진 기준과 관계없이 판단을 하지만 중요한 판단 요인(fact)에 대한 다른 논문²⁴⁾에서의 다중 회귀분석을 통한 요인분석결과와 근사한 값을 얻어 더욱 신빙성이 높아졌다

5) 분석결과의 종합

부동산시장에서 공인중개사의 시장가격(거래가능가격)의 제시에 대한 행동조사를 실시한 결과, 최근 거래사례 가격에 대한 정보를 제시한 실험집단의 거래가능가격과 일반적인 물건 정보만을 제시한 통제집단간의 거래가능가격에는 통계상 유의성이 없어 귀무가설이 채택되었다. 즉, 공인중개사는 부동산시장에서 시장가격의 제안 시에 거래대상물건에 대한 개별적인 정보와 시장상황을 고려하여 독자적으로 거래가능가격을 제안하고 있음을 알 수 있었다. 한편 통계적으로

24) 김남일, "주택가격상승률 결정요인의 지역적 차이 분석", 한양대학교 도시대학원 석사학위논문, 2009, p.42.

는 귀무가설이 채택되었지만, 실험집단의 경우에는 종전의 거래사레가격과 제시된 거래가능가격과의 차이가 통제집단에 비해 가격 폭이 크지 않다는 것은 최근 거래사레가격에 대해 어느 정도 의식하는 경향을 보이는 것으로 볼 수 있다.

IV. 결론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

이 연구는 부동산시장에서 공인중개사의 시장가격 제안에 대한 행동패턴을 설문을 통해 조사한 연구다. 부동산거래의 60%가 공인중개사를 통해서 거래된다.²⁵⁾는 연구가 말해 주듯, 공인중개사의 가격결정 행동이 시장가격 형성에 적잖이 반영될 수 있다. 본 연구를 통하여 공인중개사가 부동산시장에서 “시장가격”의 형성에 긍정적인 주도적인 역할을 도모하고, 거래질서의 확립에 기여하고 있음을 알 수 있었다.

공인중개사에 의한 시장가격의 제시는 공인중개사의 역할이 부동산시장에서 가격조정자로서의 역할에 부합하는 것이며, 부동산시장 내의 시장가격의 왜곡을 방지함에도 기여해야 하는 책임과 의무가 있다.

이 연구는 이러한 관점에서 공인중개사가 부동산시장에서 시장가격의 형성에 있어 전문가로서의 역할에 충실한가의 여부를 조사한 것이다.

조사결과, 공인중개사는 부동산시장에서 시장가격의 제안 시에 거래대상 물건에 대한 개별적인 정보와 시장상황을 고려하여 전문가의

관점에서 거래가능가격을 제안하고 있음을 규명하였다. 하지만 통계상으로 실험집단의 경우에는 제시된 거래가능가격과의 차이가 통제집단에 비해 그 폭이 크지 않다는 것은 공인중개사는 부동산 가격형성과정에서 여러 정보를 종합하여 판단하지만 그 중, 종전 사례가격도 참고하고 있음을 완전히 배제할 수는 없다고 생각된다.

이 연구의 시사점은, 공인중개사의 가격형성에 대한 역할이 반시장적인 행태가 아니라, 부동산 시장가격의 형성기능에 충실하고자 노력하고 있으며, 시장 순기능적인 역할을 하고 있음을 시사하고 있다고 볼 수 있다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구 과제

본 연구의 조사대상이 서울지역에 한정되고 검토대상 물건을 주택(아파트)으로만 한정된 점은 연구의 한계로 생각된다. 부동산 거래빈도나 거래사레가 타 지역에 비해 많은 점 등에 비추어 볼 때, 이 연구결과를 일반화하기에는 다소 무리가 있다고 판단된다. 공인중개사가 가격전문가의 관점에서 시장가격의 형성에 기여하고 있다는 점을 통계적으로 규명했다는 점은 의미 있는 결과라고 생각되지만 몇 가지 한계는 좀 더 심층적인 연구가 필요하다.

향후 연구과제는 서울 외의 지역에 종사하는 공인중개사를 대상으로 조사하여, 지역 간 차이, 수도권과 지방에 종사하는 공인중개사의 시장가격에 대한 역할연구를 확대할 필요가 있다고 본다. 또한 본 연구는 주택(아파트)에 한정하여 조사하였으나 토지나 상가 등 가능한 다른 부동산과 관련된 연구기반이 요구된다.

參考文獻

김지원 · 서충원, “부동산시장 분석도구로써 시스템다이나믹스의 유용성고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집.

25) 김학환, “부동산거래신고제도의 쟁점”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제39집, p.115.

- 김남일, “주택가격상승률 결정요인의 지역적 차이 분석”, 한양대학교 도시대학원 석사학위논문, 2009.
- 김영진, 부동산학총론, 서울: 법문사, 2000.
- 김윤옥·박병남·김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제 64집.
- 김창기·김용희·정승영, “주택가격결정 요인들이 주택연금의 수익성에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 김학환, “부동산거래제도의 쟁점”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제39집.
- 노경섭, 제대로 알고 쓰는 논문통계분석, 서울: 한빛아카데미, 2016.
- 문영기·채현길, 부동산중개론, 서울: 부연사, 2012.
- 방경식·장희순 공역, 요설 부동산감정평가기준, 서울: 부연사, 2004.
- 방경식·장희순, 부동산학개론, 서울: 부연사, 2008.
- 오윤경·강정규, “고급주택의 주거특성 및 가격형성요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제 64집.
- 이원준, 부동산중개경영론, 서울: 경영문화원, 1982.
- 이윤희, “경로분석을 활용한 서울시 오피스텔 가격영향요인 규명”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 이준용, “주택의 기대가격을 포함한 주택서비스시장 모형에 대한 연구”, 건국대학교대학원 박사학위논문, 2011.
- 이창석, “부동산시장의 동향과 부동산중개업자의 역할”, 부동산학보, 한국부동산학회, 1991, 제7권.
- 이창석, 부동산학개론, 서울: 형설출판사, 2014.
- 이학식·임지훈, SPSS22매뉴얼, 서울: 집현재, 2015.
- 이현재, “합리적기대가설과 마샬-러너 조건에 관한 연구”, 산업경영연구, 청주대학교산업경영연구소, 2003, 제 26권, 제3호.
- 조은서·김상봉, “부동산자산 소유자들이 상대위험회피계수 추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 조은서·김상봉, “주택가격변화에 따른 주택매도 의사결정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제 61집.
- 조장욱, “합리적기대가설 해설”, 시장경제연구, 서강대 시장경제연구소, 2001, 제30권, 제1호.
- 최영길, “서울시 주택시장에서 작동되는 가격 기대심리 연구”, 한국주택학회학술대회논문집, 한국주택학회, 2003, 추계호.
- 최영길·이창무·최막중, “서울시 주택시장에서 작동되는 가격기대심리에 관한 실증연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39권, 제2호.
- 한길석·김평기, “합리적기대가설과 재무정보의 공시유인”, 산업경제, 전북대산업경제연구소, 1992.
- 국토교통부 실거래가 홈페이지 <http://rt.molit.go.kr/>