

[장대섭 교수]

부동산 정책변화와 중개업 성공전략

- 부동산학박사 / 감정평가사
- 전)건국대, 명지대 부동산대학원 겸임교수
- 현)서울시상가임대차분쟁조정위원회 위원



UKR 전쟁

**高 물가
高 금리
高 환율.**

정치불안

북한 핵미사일?

**일본과 중국의
불안??**

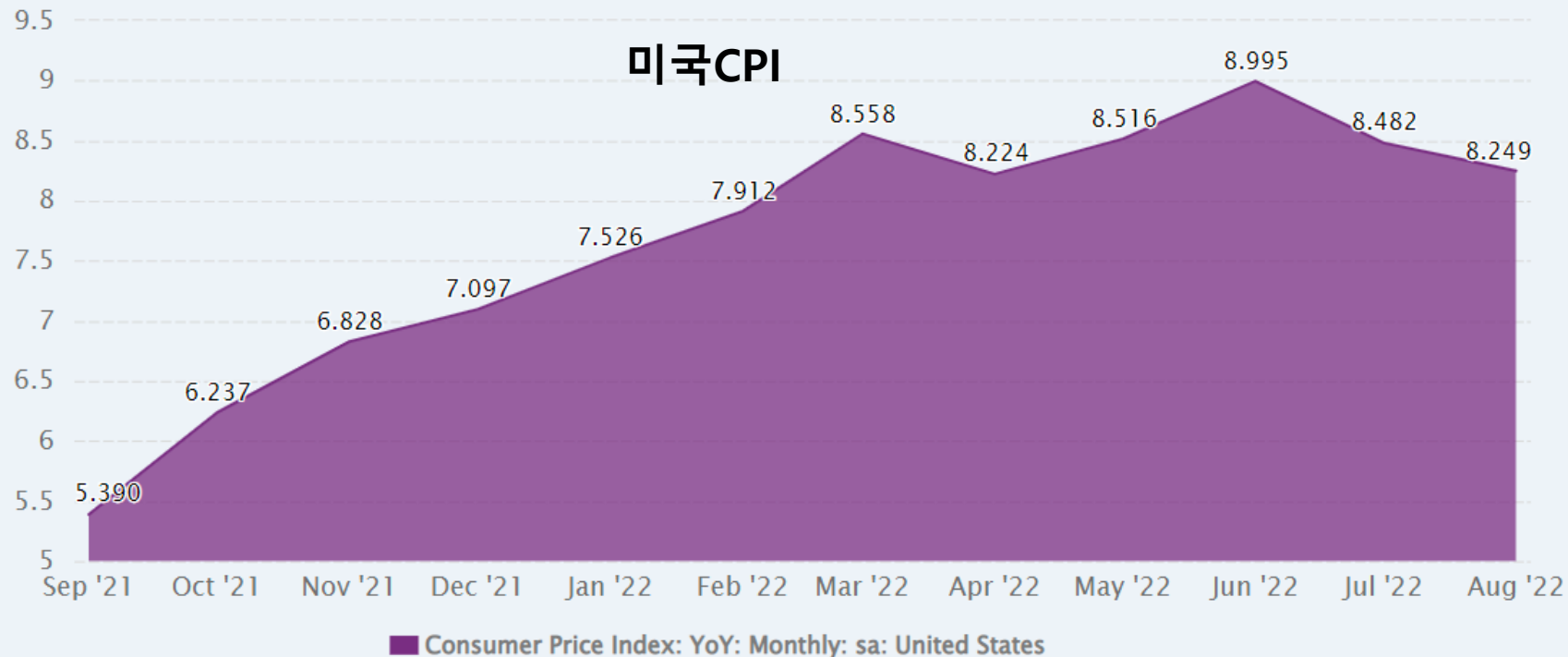


高혈압

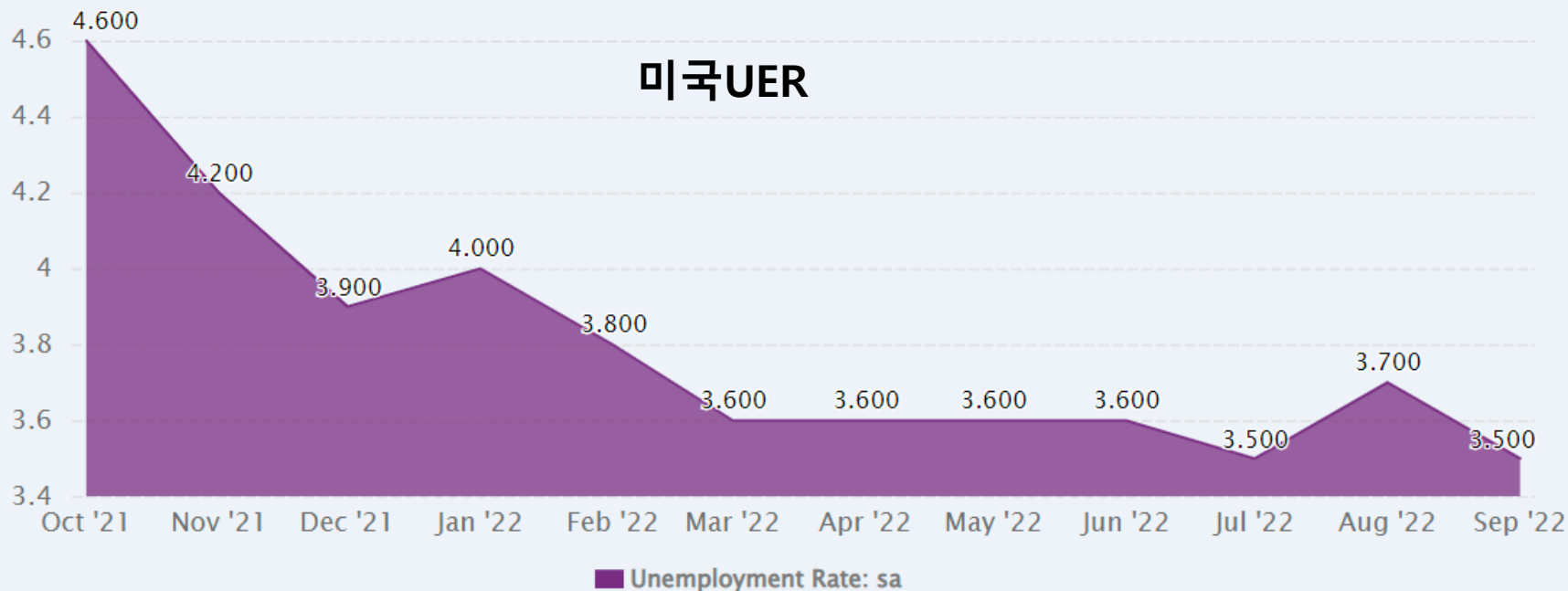
인플레이션 유발 3요인



미국CPI



미국UER



※NAIRU(자연실업률, 5~6%)

1. 부동산시장 순환국면과 시장



‘거래절벽’ 끝에 선 이사·중개업체… 줄줄이 폐업·감원

아파트 거래 반토막… 관련 자영업자 비명

공인중개업소

“한 달에 한 건 계약도 어려워… 직원들 내보내고 버텨”

인테리어 업체

“코로나 특수 사라지며 매출 반 토막인데 자재값·인건비는 30~40% 올라 치명타”

연도별 1~5월 아파트 매매 거래 단위: 건



자료=한국부동산원

"거래절벽 더는 못 버텨"...문 닫은 중개사무소 올 들어 가장 많이
전국 중개사무소 6월 개업 건수는 1,249건, 휴.폐업 건수는 1,229건으로 각각 집계됐다. 특히 폐업은 지난 5월 (727건) 대비 57.9% 증가하면서 올해 들어 처음으로 1,000건을 넘어섰다.



관련뉴스

"금리 인상 1

고금리 여파.

실종된 중·고

분당도 18주

"2~3억씩 떨어



공인중개사 개폐업 현황

● 월 평균 개업(명) ● 월 평균 휴폐업(명) ● 아파트 거래량(건)



자료: 한국공인중개사협회

The JoongAng

거래 1건에 7900만원 챙기기도...요즘 공인중개사 초호황 ('21.07.07. 중앙일보)

전국 영업 중인 공인중개사 현황 단위: 명



자료: 국토교통부·한국공인중개사협회

'22.4. 합계	개업공인중개사	중개인	법인
121,543	116,809	2,794	1,940

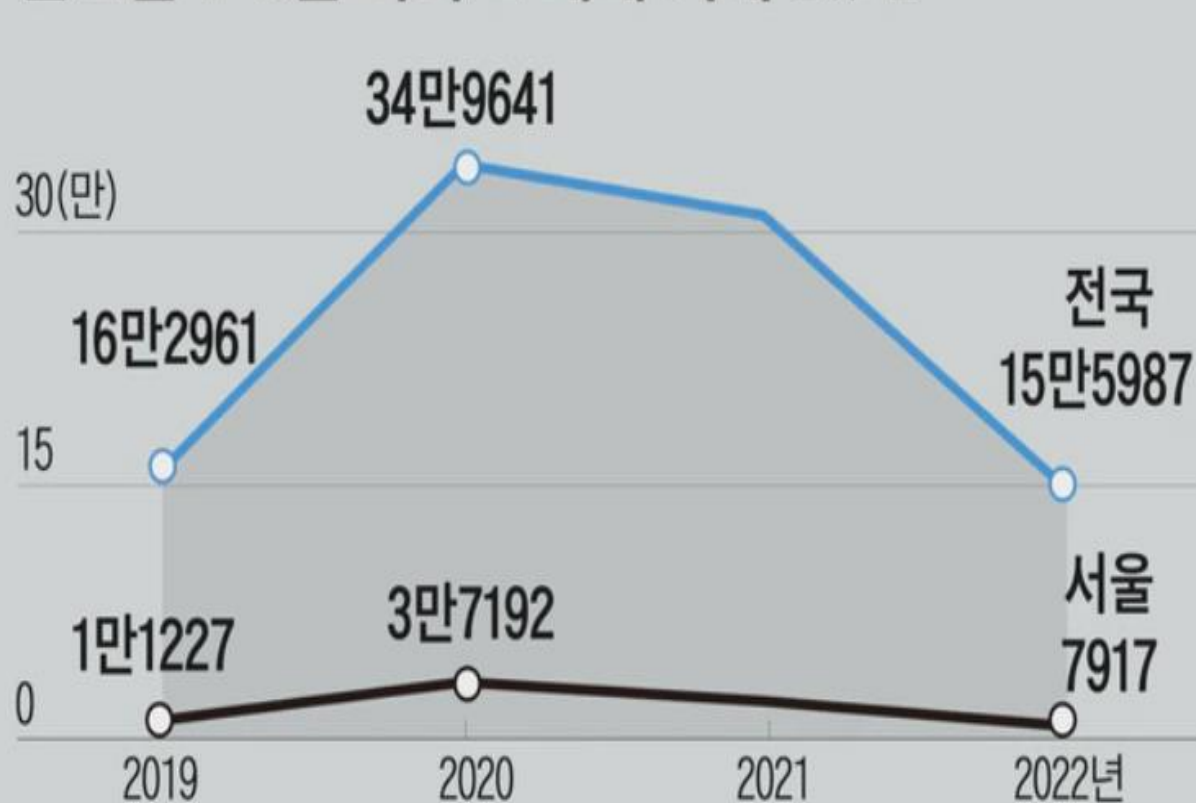
조선경제 > 부동산

‘거래절벽’ 끝에 선 이사·중개업체… 줄줄이 폐업·감원

아파트 거래 반토막… 관련 자영업자 비명

입력 2022.07.08 03:00

연도별 1~5월 아파트 매매 거래 단위: 건



자료=한국부동산

경기도에서 영업 중인 공인중개사 B씨는 3년간 함께 일했던 중개 보조원을 지난 5월 내보냈다. 올해 매매 거래 중개는 한 건도 못 했고, 전·월세 계약도 한 달에 한 건 하기가 어려웠다. 그는 “정이 많이 든 직원이었지만, 월 기본급 50만원 주기도 부담스러워 어쩔 수 없었다”고 했다. 공인중개사 역시 주택 거래 감소로 어려움을 겪고 있다. 현재 전국적으로 개업 중개사는 11만명 정도인데, 매매 거래량이 절반으로 줄어든 탓에 수입이 급감할 수밖에 없다. 서울에서 가구 수가 가장 많은 송파구 가락동 ‘헬리오시티’(9510가구)는 작년 1~5월 95건이 거래됐는데, 올해 같은 기간 거래량은 26건뿐이다. 한국공인중개사협회 관계자는 “2000년대 후반 금융 위기 때보다 체감 경기가 나쁜 것 같다”며 “거의 모든 중개사가 경영난을 호소하고 있다”고 말했다. 서울 성동구의 한 공인중개사는 “윤석열 대통령 공약대로 부동산 규제를 대폭 완화해 거래량이 회복되기만을 바라고 있다”고 말했다.

슈퍼와 편의점의 승자?



중개업의 매출구조

년간 매출액 구성 (업역)	매출액 (만원)	비율 (%)
1. 중개보수	?	
2. 매매업 /경.공매	?	
3. 컨설팅 (상가권리금 등)	?	
4. 주택관리업무	?	
5. 대출중개 및 보험 중개 수수료	?	
합 계	8,000	100

변호사와 전문직 간 '밥그릇 전쟁'



온라인 부동산 거래 플랫폼에 공인중개업계 반발~!

서비스 강화 차원 **VS** 부동산 중개업 생존권 위협
전문가 “논란·우려 따른 제도적 장치 마련 필요”



부동산 플랫폼 업체들이 비대면 부동산 중개업 서비스를 예고하자 중개업 영역갈등이 빚어지고 있다. 부동산 플랫폼 업체들은 서비스 강화 차원의 사업 추진이라는 입장이지만 부동산 중개업계는 생존권을 위협하는 행위라며 강하게 반발하고 있다.

직방은 2021년 ‘직방 10주년 미디어데이’에서 ‘온택트파트너스’라는 새로운 비즈니스 모델을 공개했다. 온라인으로 부동산 정보 조회에서부터 매매, 계약, 수리 등을 온라인으로 처리할 수 있는 플랫폼 서비스다. 거래 성사시 직방과 공인중개사가 수수료를 절반씩 나눠 갖게 된다.

또 다방도 부동산전자계약 서비스를 2021년 10월에 출시하면서, 다방싸인은 집주인이 임대인 전용 앱 ‘다방허브’에 전자계약 매물을 공유하면, 중개사는 해당 매물을 공인중개사 전용 앱 ‘다방프로’로 전송해 다방 앱에 광고할 수 있다. 이어 ‘다방’ 앱에서 광고를 접한 사용자는 희망 매물을 계약 요청하는 방식으로 진행된다.

이같은 부동산 플랫폼기업 행보에 한국공인중개사협회는 **“단순 정보 제공을 넘어 ‘직접 중개’에 뛰어들겠다는 것은 영세한 개인 공인중개사들의 생존권에 중대한 영향을 끼칠 수 있는 중차대한 사안”**이라며 **“공인중개사들로부터 획득한 매물정보를 기반으로 한 기업이 막대한 자금력과 정보력을 가지고 중개시장에 진출한다면, 공정한 경쟁이 이루어질 수 없음은 불 보듯 뻔한 일”**이라고 반발하였다.

무료, 반값, 정액제...

SMATCH

자주 묻는 질문

고객사례

신청내역

내 제안서

로그아웃

사무실 · 지점 확장 · 상가까지

스매치는 중개수수료가 무료

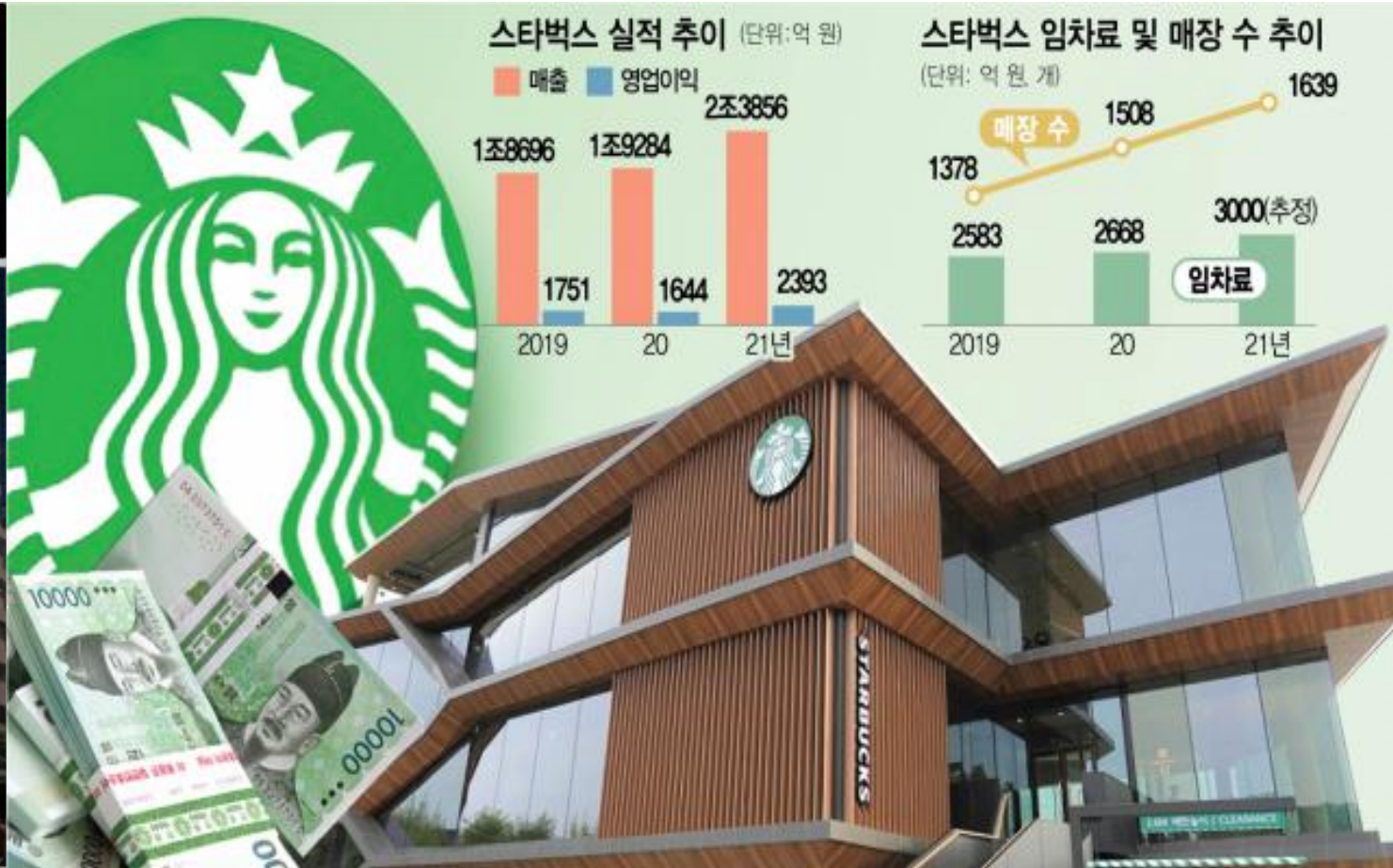
지금 신청하면 평균 24.6분만에
제안서를 받아볼 수 있어요!

무료 신청하기

SMATCH



중개업역의 다각화, 차별화 실시



부동산 시장을 이해하는 키워드 '공유(共有)공간'과 중개업

1. '멀티해비테이션(Multi-Habitation)',
세컨드 하우스 선호 경향 / 도심지內나
View가 좋은 도시 근교 관광휴양입지
→ 토지가격 상승세~!
2. 공동주택: 세대 구분형(멀티 홈) APT
→ (주택법 제2조 제19호, 시행령 제9조)
3. 공유오피스 증가: wework, FASTFIVE,
SPARK-PLUS, Regus, Rehoboth.. 등
4. 집중에서 분산 또는 소유에서 사용으로,
코로나19 비대면 업무 증가로 →거점(분산)
오피스 유행中 → SKT는 장소에 구애받지
않고 어디에서든 일할 수 있는 소위 '워크
애니웨어(Work Anywhere)'를 표방하면서
서울 을지로, 종로, 서대문과 경기 분당, 판교
등 5개 지역에 '거점 오피스'를 운영 중이다.



속도 내는 은행 '공동점포'...점포 축소 대안으로 부상

이진희 기자 | ljh@seoulfn.com | 승인 2022.03.18 16:03 | 댓글 0

우리·하나銀, 4월 중 첫 공동점포 선배
국민·신한銀 공동점포도 상반기 중 개점



은행권, 저녁·주말 영업부터 공동점포까지..."인터넷은행과 차별화"



박은경 기자 입력 2022.05.20 20:01

댓글

영업시간 최대 8시까지 연장..."대면 채널 장점 살릴 것"

[아이뉴스24 박은경 기자] 은행권이 디지털 전환에 따른 구조적 변화를 겪으면서 대면 채널 개편에 나섰다. 대면 채널의 경쟁력을 강화하고 인터넷전문은행들과 차별화를 꾀하기 위함이다.

20일 한국은행에 따르면 지난해 국내은행의 창구 이용률은 5.8%, CD·ATM기 이용률은 3.5%에 그쳤다. 반면 인터넷뱅킹 등 온라인거래를 통한 입출금, 자금이체서비스 이용비중은 74.7%에 달한다.

이를 반영하듯 점포도 급감했다. 지난해 국내은행 점포는 311개가 없어졌는데, 2018년 23개가 줄어든 것에 비하면 감소폭이 10배 이상으로 빨라진 셈이다.

이에 은행권은 영업시간을 개편하고 공동점포를 운영하는 등 체질개선에 나섰다.



많이 본 뉴

[대우건설 허
신청 강행 논

[대우건설 허
챔플레인?...

도 넘은 가사
'실명' 공개

40대 여배우
에 재혼"

귀국 하루 앞
들고 올까

우리은행은 지난 15일부터 외국인 고객을 대상으로 주말 영업에 나섰다. 우리은행은 전국 5개 지점에서 '외국인 일요일영업점 방문 예약 서비스'를 시행중이다. 이 서비스는 매주 일요일 10시 30분부터 15시30분까지 운영되며, 모바일 웹 예약을 통해 이용 가능하며, 홈페이지 내 '영업점 찾기'에서 '외국인영업점찾기'에서도 찾을 수 있다.

중개사무실 공유 (共有)- 시간, 장소, 전문업무...등



『공인중개사법』 제13조 제6항, 개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인 중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

선택과 成敗

十匙一飯

VS

各自圖生

捨名取實

VS

捨實取名



소유

A hand holding a golden torch, with another hand reaching out towards it, symbolizing the transition from ownership to sharing.

공유

누릴 때만 소유한다

여러분의 **성공**을 기원합니다.