

“다운계약” 꼼짝마! 정부3.0을 위한 부동산거래정보 제공 확대

- 주택에서 분양권, 오피스텔까지 공개 대상 확대를 통한
부동산 거래정보 제공 확대로 정부3.0 실현 -

작성자 : 한국감정원 부동산통계센터 부순응(053-663-8522)

1. 추진배경

한국감정원에서는 2014년 7월1일자로 전국 부동산의 거래내역을 관리하는 부동산거래관리시스템(RTMS)의 운영관리 업무를 국토교통부로부터 위탁받았다. 기존 운영기관이던 LH에서 바뀐 이유는 감정원이 40여년간 부동산 조사·통계·평가업무를 수행함으로써 부동산거래관리시스템의 핵심업무인 실거래가격에 대한 적정성 검증 등 부동산가격정보에 전문성이 있다고 인정받았기 때문이다.

한국감정원은 부동산거래관리시스템의 새로운 운영기관으로서 부동산거래현황통계 생산 시스템 자동화와 지자체 신고시스템 개편, 혁신도시 등 관심지역 상시검증체계 도입 등 시스템에 대한 여러 가지 개선방안을 수립하여 시행에 옮기고 있다.

최근 분양시장이 활황으로 청약경쟁률이 몇백 대 일이 넘는 단지가 속출하고, 위례 등 일부 신도시의 경우에는 분양권 거래 프리미엄이 1억원을 상회하는 등의 언론기사가 종종 보도되고 있다. 또한 아파트의 전월세 시장에 대한 대체재로서 오피스텔의 인기가 많아지고 있으나 그에 대한 신뢰성이 있는 가격정보는 시장에 전무한 형편이었다.

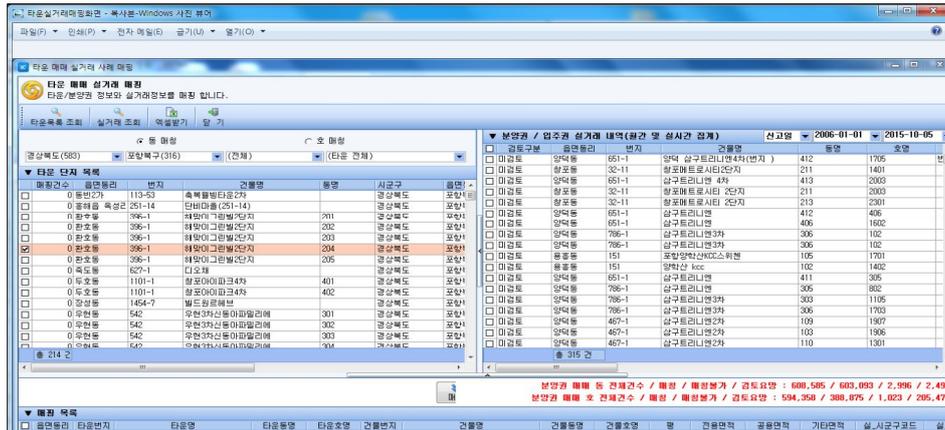
이러한 배경에서 국민에게 시의성 있는 부동산정보제공을 위해 무엇보다도 중요한 것이 실제 거래되고 있는 분양권과 오피스텔에 대한 가격정보를 민간에 공개하여 실수요자가 내집 마련에 도움이 될 수 있고, 투자자 등에게도 신뢰성 있는 정보를 제공하여 민간투자가 활성화 될 수 있도록 분양권과 오피스텔에 대한 거래정보를 공개하는 방안을 추진하게 되었다.

2. 추진내용

가. 실거래 자료 일제 정비 착수

실거래 자료를 대국민에 공개할 경우 무엇보다 중요한 것이 자료의 정확성 및 신뢰성을 제고하는 것이다. 따라서 한국감정원은 2006년부터 시행된 실거래신고 자료를 전수조사하여 자료 공개를 위해 공적장부와의 연계 확인을 통해 잘못 신고되거나 오류가 있는 부분들을 찾아내어 일일이 수작업을 통해 연계·수정하는 작업을 실시하였다. 세부적으로 분양권 및 오피스텔 약 백만건에 육박하는 데이터에 대해서 실시하였으며, 예를들어 신고시에

현대아파트를 아이파크아파트로 공적장부와 다르게 신고된 경우 전산적으로 확인하기 어려운 부분들을 일일이 담당자들이 검색하고 확인하여 국민들이 활용하는 데 문제가 없도록 자료의 신뢰성을 확보하기 위해 노력하였다.



<부동산 실거래 신고자료와 공적장부와의 연계 작업 프로그램>

나. 홈페이지 전면 개편을 통해 찾기 쉽게!

기존의 실거래 공개 홈페이지는 주택에 한정하여 매매·전월세 자료를 공개하고 있었으며, 최초 개발한 지가 약9년이 경과하여 디자인이 노후화되어 있고 기능에도 제한이 있었으나, 이번에 자료 공개확대와 더불어 깔끔하고 간편한 디자인 리뉴얼, 빠른 검색메뉴 도입, 실거래 엑셀자료 제공 메뉴 추가 등 전반적으로 홈페이지를 개편하여 국민들이 쉽게 찾을 수 있고 자료 다운로드도 편리하도록 홈페이지를 개선하였다.

다. 실시간 자료 공개를 빠르게! (월→일단위)

기존에는 전국 250여개 시군구의 신고자료를 한 달에 한 번 취합하여 정비작업을 거친 후에 공개하였으나, 정보의 적시성 확보차원에서 매일 공개하는 방향으로 개선하였다. 이에 따라 취합 시스템을 개선하여 매일 실시간으로 지자체의 정보를 취합하고 하루 정도의 자료 정리 작업을 거친 후에 익일에 공개하는 것으로 개선하였으며 이에따라 한달 단위에 서 일 단위로 공개주기가 한달 정도 단축되었다.

이에 따라 전국의 부동산 거래동향에 대한 적시적인 파악이 가능하게 되었으며, 시시각각 변할 수 있는 거래정보에 대한 제공이 가능하게 되었다.

라. 실거래 자료 활용을 편리하게! (엑셀파일로 다운로드기능 도입)

기존에는 부동산 실거래 정보를 단순히 화면에서만 조회하는데 그쳤으나, 이용자의 자료 활용 및 2차 통계 생산, 민간이 영리 목적 활용 등 폭넓게 이용 가능하도록 엑셀파일로 전환하여 공개를 하게 되었다. 이는 자료의 소극적 공개에서 탈피하여 정부3.0에 부합되게 수요자 중심의 맞춤형 서비스를 제공하게 된 것이다.



<실거래자료(엑셀파일) 다운로드 메뉴>

3. 문제점 및 극복과정

가. 데이터 신뢰성은 일일이 대조하여 확보!

지자체의 부동산거래관리시스템을 통해서 신고된 자료에는 신고자가 잘못 입력한 신고오류 사항, 신고시에 아파트 목록을 선택하여 입력하지 않고 수기로 입력한 경우, 신고금액에 0을 하나 더 쓰거나 빠뜨린 경우 등 공개할 수 없거나 공적장부와 연계가 안되는 자료들이 상당히 많이 존재하고 있었다. 이러한 자료들을 정제하지 않고서는 국민들에게 신뢰할 수 있는 부동산 거래정보를 제공할 수가 없는 상황이었다.

이에 따라 우리원에서는 전산으로 1차로 자료들을 정비할 수 있는 프로그램을 약 한 달에 걸쳐 개발하였고, 그 프로그램을 활용하여 1차 정비된 자료를 바탕으로 약 2개월간 50만 건에 대하여 직원들을 총동원하여 일일이 공적장부와 연계 확인하는 과정을 거쳤다.

이렇게 보완된 데이터를 바탕으로 자료의 신뢰성을 확보한 상태에서 부동산 실거래 공개 홈페이지를 무사히 오픈할 수 있었다.

나. 공개 주기 단축에 따른 정확성 문제는 오류 수정 프로세스로 해결!

기존에는 실거래자료를 전국 250여개 지자체로부터 한 달에 한 번 취합하여 공개하는 방식이었으나 최신의 자료를 원하는 이용자의 요구가 강하여 자료 공개 주기의 단축방안에 대하여 심도있게 검토하였다. 기존과 같은 한 달에 한 번 취합 방식으로는 주기 단축을 할 수 없기에 전산실과 개선방안을 지속 검토한 결과, 지자체의 자료를 국토부 서버를 거치지 않고 매일 감정원 서버에 저장하는 방식으로 개선하여 새롭게 실시간 취합 시스템을 구축할 수 있었다.

이에 따라 실거래자료의 공개 주기를 월에서 일단위로 단축할 기반이 마련되었으나 실시간 공개에 따른 자료 정제의 절대적 시간이 부족하여 자료의 신뢰성 확보 차원에서는 일부 문제가 있었다. 이에 대한 대처방안으로 전산프로그램을 개선하여 최대한 시스템상으로 오류를 실시간 수정하는 프로세스를 갖추고, 전산으로 해결이 안되는 부분은 인력을 총원하여 수작업 확인하는 방식을 도입하여 일일 공개에 따른 정확성이 떨어질 수 있는 문제를 해결하였다.

4. 주요성과

가. 민간공개 확대를 통한 정부3.0 실현

주택, 분양권, 오피스텔 등 부동산 실거래 정보는 부동산 거래, 투자 등 실물 경제 분석을 위한 중요한 핵심자료로서 그간 학계, 언론, 부동산업계, 금융업계 등 자료 공개에 대한 요구가 많았었다.

이에 따라 정부3.0 실현을 위하여 국토교통부와 협업하여 자료 공개를 확대하는 방향을 설정하고 분양권, 오피스텔에 대한 거래 자료를 추가로 공개하게 되었으며, 더 나아가 엑셀파일로 직접 다운로드 받을 수 있게 하고, 스마트폰 앱으로도 손쉽게 찾아볼 수 있게 함으로써, 민간에서 2차 가공 후에 통계 제공, 연구, 사업 아이템으로 활용 등 다양한 방식으로 활용가능하여 정부의 3.0 및 창조경제를 지원하는데 일조하였다.

특히 닥터아파트, 직방 등 부동산 관련 업체에서는 본 자료를 바탕으로 홈페이지에 별도로 자료를 제공하는 등 실거래 정보 제공, 가격 변동 그래프 등 민간이 더 개선 가능한 부분들을 찾아서 활용할 수 있는 밑바탕이 되었다.



<실거래공개시스템 신규 오픈화면>



<신규 개발된 스마트폰 앱>

나. 신뢰성 있는 정보 제공을 통한 부동산시장 효율화

정보가 부족한 부동산 거래시장에 대한 분양권(약50만건), 오피스텔(약40만건) 등 정확한 정보를 제공함으로써 공급자 위주의 시장편향성을 완화시키고, 수요자 중심의 맞춤형 서비스를 제공함으로써 부동산시장을 효율화 시키고, 부동산 투자시 활용 적합한 핵심자료로서의 순기능을 다하고 있다. 특히 엑셀파일 제공 메뉴는 조회수가 월별 약2천건이 넘는 등 자료 활용에 대한 기대감이 매우 크다.

다. 자료 공개를 통한 다운계약 등 잘못된 부동산 거래관행 개선

최근 분양권 거래시장의 과열로 다운계약이 발생하는 등 잘못된 거래관행이 있었으나,

자료의 투명한 공개에 따라 官중심의 사후적 적발이 아니라, 당사자가 투명한 거래를 할 수 있도록 선제적인 분위기를 조성하고, 국민이 직접 부동산 거래를 들여다봄으로써 자발적인 거래신고 문화가 정착될 수 있는 밑바탕이 되고 있다.

5. 향후계획

가. 토지·상가등 지속적인 공개대상 확대

현재 공개중인 주택, 오피스텔, 분양/입주권 외에도 앞으로 공개대상을 더욱 확대하여 토지, 상가 등에 대하여도 자료 정비 후에 추가로 공개할 예정이다. 이로써 부동산 거래 및 투자시에 현재의 “깜깜이” 거래가 폭넓은 거래정보를 활용하여 보다 안전하고 투명성이 있는 거래를 도모하게 될 것이며, 공급자 위주의 부동산시장이 보다 투명해짐으로써 완전 경쟁을 추구하는 자본주의 경제에도 많은 도움이 될 것으로 생각된다.

나. 실거래 검증 강화를 통한 비정상의 정상화

현재까지도 다운계약, 업계약 등의 허위신고의 잘못된 거래관행이 남아 있으나, 앞으로 부동산 실거래 자료의 지속적인 공개 확대, 실거래 검증 강화, 관련 법·제도 정비 등을 통하여 비정상의 정상화를 지속 추진하여 투명하고 건전한 부동산 거래질서 확립을 위해 노력할 것이다.

다. 민·관 협업에 의한 지속적인 공개시스템 개선

기존에는 예산 등 현실적인 제약에 따라 공개시스템에 대한 개선요구사항들을 적시적으로 반영하기 어려웠으나, 관계부처 등과의 적극적인 협의를 통해 시스템을 지속적으로 개선해 나갈 것이며, 세부적으로 GIS 도입·항공사진 도면 적용 등 민간의 부동산 홈페이지를 적극 벤치마킹하여 보다 쉽게 대상물건을 조회할 수 있도록 개선하고, 오픈API 도입 등을 통해 민간에서 활용하기 쉽도록 하여 정부3.0을 실현하고 수요자 중심의 맞춤형 서비스를 지속 제공할 계획이다.