

부가가치화된 부동산 종합정보시스템 개발에 대한 연구

- 신용카드 매출정보를 활용한 상권분석시스템을 중심으로 -

김상범*, 박화진**

요약

웹상에서 제공되고 있는 부동산관련 정보가 단순히 매물정보에 그치고 있다는 점에 착안하여, 본 연구는 부가가치가 향상된 부동산 정보 및 콘텐츠 등을 부동산수요자에 원스톱으로 제공할 수 있는 종합 정보서비스 시스템을 개발하여 이를 온라인상으로 구현하는 것에 대한 방법론을 제시하고 있다. 본 연구에서의 부동산종합정보시스템은 GIS를 활용한 지리정보, 사진과 동영상을 활용한 매물정보, 권리분석을 전문으로 하는 부동산과 관련된 각종 권리분석정보, 부동산 검색시 그 자리에서 전문가와 해당부동산에 대한 상담을 시도할 수 있는 웹 콜 센터 (Web Call Center) 기능, 그리고 신용카드회사와 연계하여 신용카드 매출정보를 활용한 상권분석시스템 등의 구현방법에 대해 설명하고 있다.

A Study on the Development of a Value-Added Real Estate Information System with a Focus on Marketing Analysis Using Credit Card Data

Sang-Beom Kim*, Hwajin Park**

Abstract

While most of the real estate information provided on the web is simply based on the information of the properties like addresses, locations, prices etc, this paper suggests methodologies for the development of a total information system of real estate which can provide, in an one-stop mode, value-added real estate information contents. The total information system of real estate designed in this paper includes a geological information system using a GIS, a property information system using photos and videos, a systemized legal consulting system, a web call center where customers can communicate with real estate experts on the web and lastly marketing analyses system using credit card data.

Keywords : 부동산 종합 정보 시스템, 상권 분석 시스템

1. 서론

그간 네트워크를 활용한 부동산정보화 시스템에 관한 연구는 부단히 시도되어 왔다. 1990년 후반까지의 부동산 정보시스템은 단순히 매물을 네트워크상에 올리고 이를 중개업소에서 활용하

는 데에 머물렀다. 이후, 인터넷 기반의 정보시스템이 구현되면서 지역별 시세를 비롯한 가공된 정보가 생산되어 서비스되기 시작했고, 부동산 물건별로는 영상정보를 담게 되어 보다 부가가치가 높여진 정보화가 이루어지게 되었다. GIS를 활용한 부동산정보화는 2002년 무렵부터 등장하기 시작했는데, 본격적으로 활용되기 시작한 것은 2004년경에 여러 부동산업체에서 이를 도입한 이후부터라고 할 수 있다. 그러나 현재 가장 고부가가치화 되어 구현된 것도 3D로 구현하여 단순히 위치를 보여주고 인근의 학교나 공공기관과 같은 편의시설을 나열하여 보여주는 데 그치고 있다. 그야말로 고객이 원하는 분석적

※ 제일저자(First Author) : 김상범
접수일자:2006년10월18일, 심사완료:2006년11월27일
* 세종사이버대학교 부동산경영대학
dan@sjcu.ac.kr
** 숙명여자대학교 멀티미디어전공

인 정보를 제공하는 데에는 아직도 한계가 있다는 것이다.

이렇듯, 서비스 측면에서 단시간 안에 많은 발전을 이루고 있으면서도 정작 정보에 대해서 일정 금액을 지불하면서까지 사려고 하지 않는 분야가 바로 부동산 관련 콘텐츠인 것이다. 사실, 부동산이란 것이 법학이나 경제학, 건축학, 미학 등 종합적인 예술을 망라하고 있는 분야라는 것은 두말할 나위도 없고, 따라서 그 콘텐츠의 특성도 매우 독특하다. 부동산정보화의 근간이 되는 부동산 관련 디지털 콘텐츠의 특징은 여러 가지로 설명될 수 있으나, 그중 중요한 것은 콘텐츠의 수가 무한정이라는 점, 반면에 콘텐츠의 형식이 일률적일 수 있다는 점, 마지막으로 콘텐츠를 제작하여 제공하는 자가 일정하지 않다는 점을 들 수 있다. 첫 번째 특징인 콘텐츠의 무한성은 부동산 정보가 완벽하게 구축되는 것이 근본적으로 불가능하게 만드는 요인이 되고, 두 번째 특징인 콘텐츠의 일률성은 정보를 어느 정도 체계화시킬 수 있다는 점을 나타낸다. 마지막 특징인 콘텐츠제작자의 무일관성은 같은 부동산을 두고서도 여러 제작자가 콘텐츠를 제작하여 정보화 할 수 있어 시장을 압도할 수 있는 투자가 사실상 어렵고 따라서 정보의 부가가치가 다른 콘텐츠에 비해 낮다는 것과 연결될 수 있다.

위와 같은 콘텐츠의 특성으로 인해, 인터넷상에서 부동산정보를 접하는 고객들은 기꺼이 일정 금액을 지불하면서 정보를 이용하려는 경우는 거의 없다. 따라서 인터넷상에서 가공된 부동산 정보를 제공하고 있는 부동산정보업체들은 보다 차별화되고 부가가치가 높은 콘텐츠를 제공하여 과금할 수 있는 정보를 제공하기 위해 노력하고 있는 것이 사실인 것이다. 이러한 노력 가운데 부족한 분야의 하나가 상권분석시스템에 관한 연구이다. 상권분석이란 것이 상권과 관련된 유동인구조사, 경쟁업소조사, 교통량조사, 동종업종조사 등과 같이 자동화하는데 한계가 있는 분야이기 때문에 이를 웹상에서 자동화한 분석을 구현하는데 어려움을 겪었던 것이다.

본 연구는 기존의 부동산종합정보시스템 개발에 대한 연구에 부가하여 상가나 업무용 빌딩을 매입하는 부동산수요자가 현실적으로 취득하고자 하는 정보인 매출정보를 활용하여 해당 상권

의 유사업종이나 해당 지역의 매출정보를 제공하는 시스템 개발을 위한 기본적인 연구를 수행하기 위한 것이다. 본 논문은 2장에서 부동산종합정보시스템의 필요성을 언급하고, 3장에서 시스템의 개발을 위한 방향, 시스템개요, 세부시스템 설계에 대해 설명하였으며, 4장에서는 시스템 구축단계에 대해서 분석하였다[1][2].

2. 부동산종합정보시스템의 필요성

2.1 부동산 정보공급자 측면

부동산종합정보시스템의 개발은 여러 분야에서 필요성이 대두되고 있다. 우선 지적할 수 있는 것은 하루가 다르게 쏟아지고 있는 부동산정보를 체계화하기 위해서 이와 같은 종합정보시스템이 필요하다는 것이다. 부동산정보는 온라인과 오프라인을 막론하여 매우 방대하여 이를 효과적으로 전달하고자 하는 노력은 부동산정보업계와 건설교통부 등과 같은 공공기관에서도 그 필요성이 꾸준히 제기되고 있다고 할 수 있다. 소위 매출정보는 전국단위로 말하자면 하루에도 수십만 건이 새로이 업데이트되고 있는 실정인데 반해, 이들 부동산정보를 한 곳에서 관리하여 제공하는 것은 거의 불가능에 가깝다고 할 수 있다. 설혹 그것이 가능하다고 할지라도 신뢰성 있는 데이터로 인정받기는 사실상 쉽지 않다.

또한, 기존의 부동산정보는 부동산 매물의 특성을 텍스트 위주로 서술하는 형식을 취하고 있는 것이 대부분이며, 매물의 취합을 고객이 직접 입력하는 것이 아니고, 부동산중개업체가 중간에 매물을 입력하는 방식을 취함으로써 같은 매물을 중복 입력하거나, 가격정보를 왜곡하여 입력함으로써 수요자 중심의 입력체계가 아닌, 중개인의 입장에서 매물이 정리되는 오류를 범하는 것이 비일비재하였다.

이와 같은 이유로 인해 부동산정보 그 자체에 대한 가치도 그다지 높게 평가되지 않아서, 전술한 바와 같이 인터넷 기반의 부동산정보는 거의 무료로 제공되는 것이 일반적이다. 이는 부동산정보 그 자체가 가공되지 않은 정보이어서 시중의 일반 중개업소에서 제공되는 정보와 별반 차이가 없기 때문이다. 사실 부동산정보에 대한 유

료화는 업계의 소망이기도 하다. 부동산정보화 분야에서 유료화로 성공을 거둔 것은 부동산 경매정보에 그치고 있다. 부동산경매정보는 시장에서 쉽게 얻을 수 없는 감정평가에 대한 자료, 부동산과 관련하여 복잡한 각종 권리분석을 자동으로 계산하는 과정, GIS를 활용한 위치정보의 제공, 각종 현장사진의 제공 등으로 유료화를 성공적으로 달성한 것이다.

현재 부동산시장의 한 흐름을 형성하는 것은 부동산 금융이다. 지금까지의 부동산금융은 매수자가 단순히 부동산을 매수할 경우, 매수자가 가지고 있는 정보와 신용에 의해 각자 움직임을 하는 것이 일반적이었다. 그러나 부동산시장, 특히 부동산금융시장은 금융 분야가 매수자를 찾아가는 서비스로 전환하고 있으며, 이를 웹상에 충분히 구현할 수 있게끔 관련 기술도 발전하였다.

이와 같이 부동산정보의 공급자 측면에서도 막대한 양의 부동산정보의 분류 및 체계화, 부동산 정보의 가공을 통한 정보의 유료화, 부동산 금융의 웹 구현 등 새로운 형태의 부동산종합정보시스템에 대한 필요성이 제기되고 있다.

2.2 부동산 정보수요자 측면

기존의 부동산정보는 여러 가지 면에서 부동산 정보의 수요자에게 만족스럽지 못한 측면이 있다. 부동산정보가 각 지역별로 천편일률적이어서 지역별로 특화된 서비스가 없다. 예컨대, 개발예정지역 인근의 부동산시세정보는 그 자체만으로는 정보의 수요자에게 정확한 정보를 주기는 어려울 것이다. 즉 그 지역의 부동산 가격이 높게 형성된 이유, 최근에 가격이 급등한 이유, 향후 부동산 가격 등에 대한 전망 등을 고객이 알고 있지 않는 한 고객이 그러한 시세정보를 가지고 매도 또는 매수의 행동을 취하기는 근본적으로 어렵다는 것이다.

웹을 통해 부동산정보를 검색하는 수요자입장에서는 부동산 매물의 등록이나 검색에서 부터, 유통이나 거래 단계까지 전문가와 상담하거나, 중개를 원하거나, 금융의 방법 등에서 컨설팅을 원하는 등 다양한 윈스톱 서비스를 원하게 될 것이다. 이렇게 앉은 자리에서 정보를 최대한 얻고자 하는 수요자는 매물현장을 직접 방문하지 않고서도 주변상권, 교통, 학군, 관공서, 병원, 문화시설 등의 지역환경 상황에 대한 상세정보를

제공받기 원할 것이다.

이러한 고객이 일정한 물건을 선택하였을 경우, 그 부동산이 과연 안전한 물건인지를 알고 싶어 할 것이고 즉 권리분석을 원할 것이며, 전세로 입주하기 원할 경우 전세로 계약하는 것이 안전한 계약인지를 알고 싶어 할 것이다. 그 부동산을 단순한 투자물건으로 생각한다면 일정한 조건하에 원하는 수익률을 거둘 수 있는 물건인지를 분석하고 싶을 것이다. 고객의 입장에서는 이와 같은 물건에 대한 정보를 앉은 자리에서 자동분석프로그램을 통해 분석하기를 원할 것이다. 이러한 자동분석프로그램으로 만족하지 못한다면, 수요자는 해당부동산에 대해 가장 많은 지식을 가지고 있는 신뢰할 만한 중개업소나 전문가와 즉각적으로 상담할 수 있도록 하는 웹 콜센터 (Web Call Center)에 의존하여 적절한 서비스를 받을 수 있다.

한 번의 검색으로 찾을 수 없는 물건이 있는 경우, 그 수요자는 일정한 시스템을 통해 적절한 매물이 올라올 경우 자동으로 알람을 해 주거나, 정보를 자동으로 제공받기를 원할 것이다.

마지막으로 부동산의 수요자 입장에서는 부동산정보 그 자체나, 부동산의 각종 분석 자료가 매우 신뢰성 있는 자료일 것을 요구할 것이다 [3].

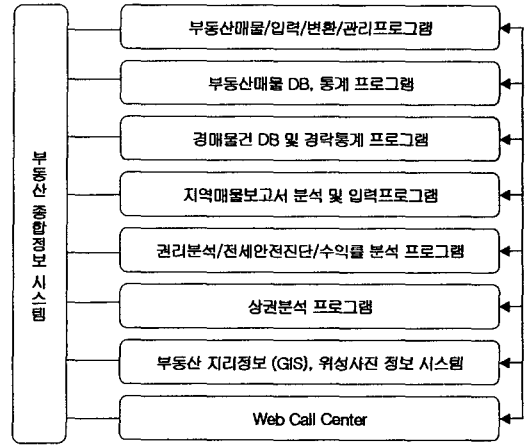
3. 상권분석이 가능한 부동산종합정보 시스템의 개발

3.1 개발방향

3.1.1 부동산종합정보시스템 개발

본 연구에서의 부동산종합정보시스템 개발은 부동산과 관련된 유통업자나 거래에 있어서의 공급자와 수요자 등 다양한 형태의 부동산정보화에 대한 고객들에게 고품질의 부동산 정보 및 콘텐츠 등을 윈스톱으로 제공할 수 있는 종합정보서비스 시스템을 개발하여 이를 온라인상으로 구현하는 것을 목표로 한다. 본 연구에서의 부동산종합정보시스템은 부동산정보의 생산자가 부동산매물을 입력하는 프로그램, 이를 변환하는 프로그램, 중앙에서 관리하는 프로그램, 현재 경매물건에 대한 선호도가 높은 만큼 경매물건을 DB화하는 프로그램, 부동산관련 디지털콘텐츠의

기본적인 분석이 되는 권리분석/전세안전진단/수익률분석 프로그램 등을 포함하고 있다. 또한, 본 연구의 핵심이 되는 신용카드의 매출정보를 활용한 상권분석 프로그램, GIS를 활용한 지리 정보, 사진과 동영상을 활용한 매물정보, 권리분석을 전문으로 하는 부동산과 관련된 각종 권리분석정보, 부동산 검색 시 그 자리에서 전문가와 해당부동산에 대한 상담을 시도할 수 있는 웹콜 센터 (Web Call Center) 기능, 부동산매매 시 발생할 수 있는 각종 금융거래관련 정보를 하나로 엮어 고객이 부동산거래 시 발생할 수 있는 니즈(needs)를 한 곳에 해결할 수 있는 시스템을 구현하고자 하였다.



(그림 1) 부동산종합정보시스템 개발개요

3.1.2 신용카드를 활용한 상권분석 시스템 개발

통상의 상권분석이라는 것은 해당 부동산의 일정 반경 내에 소재하고 있는 상가, 유통인구나 거주 인구, 공공건물, 주요 도로의 형상을 파악하는 것인데, 대부분 현장실사에 의한 수작업에 의존하고 있는 것이 현실이다. 이를 보다 시스템화하는 노력은 인구정보나 주거세대정보, 교통망 정보 등을 GIS에 접목시키려는 것이 그것이다. 여기서 인구정보는 통계청이나 전국지자체 통계를 활용할 수 있고, 주거세대정보는 국립지리원과 국세청 자료를, 문화시설이나 대형업무시설 등 인구유입 또는 유발시설은 산업자원부와 교육부, 체신청 자료를, 지하철 승차인원과 버스정류장과 같은 교통망 정보는 건교부 자료를 활용하고 이것들을 국립지리원에서 제공되는 지리정보와 결합하는 것이다.

하지만, 일정 지역에서 해당 상권전체의 매출액을 추정하는 것이나, 일정한 거리를 중심으로 한 매출액 추정, 한 개의 점포를 기준으로 하는 매출액 추정과 같이 상권분석의 핵심이라고 할 수 있는 매출액 추정이 반드시 필요할 것이다 [5].

3.2 시스템 개요

3.2.1 부동산종합정보시스템 개요

3.2.2 신용카드 매출정보를 활용한 상권분석시스템 개요



(그림 2) 신용카드 매출정보를 활용한 상권분석 시스템 개요

3.3 세부시스템 설계

3.3.1 부동산매물 입력/변환/관리 프로그램

부동산매물에 대한 초기 정보를 정보제공자가 입력하는 프로그램이다. 이 프로그램을 통해 입력된 정보는 자동으로 변환되어 웹상에 입력된 정보를 제공해주는 역할을 한다. 정보의 종류에는 법원 경매정보, 아파트단지 정보, 부동산 매물정보, 일반 건물 또는 상가에 대한 정보들을 들 수 있다. 또한 정보를 총괄적으로 관리하는 관리자가 정보를 일정부분까지 가공하는 것이 이 프로그램을 통해 가능하도록 한다.

3.3.2 부동산매물 DB 및 통계 프로그램

입력된 정보를 저장하는 공간이다. 부동산 매물은 통계적으로 가공될 때, 그 가치가 크게 증가될 수 있다. 통계정보에는 일반부동산 매물의 경우 지역별 또는 물건별 시세, 시세의 변동 등이 통계 프로그램에 의해 제공될 수 있다.

3.3.3 경매물건 DB 및 경락통계 프로그램

법원경매정보의 경우에는 지역별과 물건별로 최저경매가, 낙찰가, 낙찰가율, 기존의 낙찰물건에 대한 정보, 법원 입찰시의 경쟁률 등이 통계 프로그램으로서 가공될 수 있다.

3.3.4 지역매물보고서 분석 및 입력프로그램

매물보고서는 가공된 정보로서 유료화의 시발점이라고 할 수 있다. 해당 지역매물의 전문가는 해당지역에서 영업을 영위하는 공인중개사가 그 역할을 수행할 수 있다. 매물보고서를 작성하는 공인중개사에게는 일정부분 인센티브를 제공하고, 그 매물보고서는 유료화하여 정보를 제공하는 업체와 수익을 공유할 수 있다. 왜곡된 보고서를 작성하는 전문가는 일정한 패널티를 가해 양질의 보고서를 작성하는 전문가와 차별되게 해야 한다. 뿐만 아니라, 매물보고서는 입력하는 자 마다 형식이 다를 경우, 일정수준이 유지되는 보고서가 작성될 수 없으므로, 이 프로그램을 이용하여 작성하는 보고서를 위한 입력프로그램을 별도로 만들어야 한다. 해당지역의 전문가가 작성하는 매물보고서에 대해서는 클릭숫자를 공개하여, 이 정보를 이용하는 자의 관심도를 간접적으로 반영하는 것이 바람직하다[4].

3.3.5 권리분석/전세안전진단/수익률 분석 프로그램

권리분석 프로그램은 해당부동산위에 설정되거나 주장되어질 수 있는 각종 권리관계를 분석하는 프로그램이다. 각종 권리관계라 함은 해당 부동산위에 존재하는 압류나 가압류, 가등기, 가처분, 저당, 근저당, 전세권, 예고등기 등을 말하는 것이며, 이들 권리는 부동산의 매매 특히 매수자에게 심대한 영향을 미치는 것으로서 이익 분석은 부동산에 대한 일반인의 접근을 보다 용

이하게 하는 역할을 하게 된다.

권리분석의 한 분야로서, 전세안전진단 프로그램은 위에서 설명한 부동산위에 존재하는 제반 권리관계를 전세로 들어가는 세입자 측면에서 분석하는 프로그램이다. 부동산 정보를 얻고자하는 수요의 50% 이상이 전세수요이고 보면, 전세안전진단 프로그램도 그 유용성이 상당할 것으로 예상된다.

수익률분석 프로그램은 부동산투자기업에서 활용되는 각종 변수, 예를 들어 할인률, 매입가와 예상매도가, 부동산을 매입한 후 해당 부동산에서 발생하는 임대료나 주차료와 같은 제반 수입, 그리고 대출금액 및 대출이자 등을 감안하여 해당 부동산에 투자하였을 경우에 일정기간의 수익률을 계산하여 주는 프로그램이다.

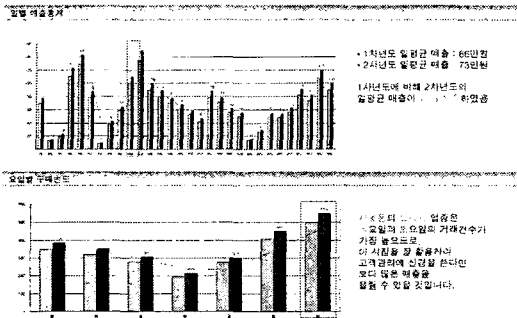
3.3.6 상권분석 프로그램

본 연구에서의 상권분석 프로그램을 구현하기 위해서는 신용카드회사와의 연계가 필요하다. 가능하다면 매출규모가 큰 카드회사가 정보의 질 면에서 유리하고, 몇 개의 카드회사가 연합하여 정보를 제공할 수도 있을 것이다. 신용카드회사는 가맹점으로부터 해당 카드를 사용한 매출이 발생할 때부터 해당점포와 해당지역에서 매출정보를 획득하게 된다. 물론, 카드회사마다 별도의 독립된 DB를 가지고 있기 때문에 해당점포나 해당지역에서의 모든 카드매출을 획득하는 것은 사실상 불가능에 가까울 것이다. 그러나 일정 카드의 매출정보만이라도 획득할 수 있다면 전체 카드매출을 추정하는데 그리 어렵지 않고, 추정된 카드매출정보를 바탕으로 총 매출정보를 추정할 수 있는 것이다.

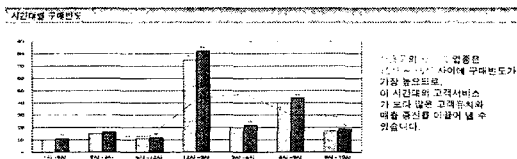
구현된 상권분석 시스템은 (그림 2)에서 보여주는 바와 같이 다양한 리포트를 고객들에게 제공할 수 있다. 연도별 매출통계, 연도별 가맹점 매출편차 통계, 월별 매출통계, 월별 거래건수 통계, 일별 매출통계, 요일별 구매빈도, 시간대별 구매빈도 등이 그것이다.

(그림 3)은 상권분석 시스템에서 제공할 수 있는 것으로서 요일별 구매빈도 리포트를 예시한 것이다. 카드회사가 가지고 있는 카드사용에 대한 데이터는 장소별과 시간대별로 DB화가 가능한 것이므로 요일별 구매빈도 리포트는 해당 점포나 지역에서 집중적으로 마케팅해야 할 요

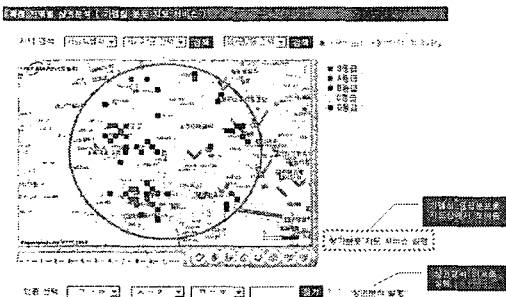
일을 정확하게 보여줄 수 있다.



(그림 3) 상권분석 실행결과 요일별 구매빈도 리포트 예시



(그림 4) 상권분석 실행결과 시간대별 결과 리포트 예시



(그림 5) 상권분석 실행결과 특정지역별 결과 리포트 예시

(그림 4)는 시간대별 분석결과 리포트이다. 시간대별 분석결과는 해당지역을 살살이 조사하여 분석할 경우, 그 비용측면에서 접근하기 어려운 데이터일 것이다. 그러나 카드회사의 정보를 활용할 경우, 이러한 복잡한 분석작업이 수초 안에 적은 비용으로 얻어질 수 있다.

(그림 5)는 지역별 분석결과를 보여주고 있다. 해당지역을 고객이 선정할 경우, 상권분석 시스

템은 해당지역에서 거리 또는 골목마다 매출이 우수한 순서대로 형상화하여 보여줄 수 있어, 소위 목이 좋은 지점을 시각적으로 구현할 수 있다.

3.3.7 부동산지리정보(GIS) 및 위성지리정보 프로그램

일반적인 부동산지리정보(GIS)와 위성지리정보는 사실 지리정보를 나타내는 점에서는 동일한 프로그램이다. 그러나 위성지리정보의 경우 실제 건물의 모양과 위치를 보여줄 수 있다는 점에서 일반적인 부동산지리정보의 수요자와 차별적인 요소가 있다. 부동산매물의 위치를 파악하기 위한 정보의 수요자라면 일반적인 부동산지리정보로 충분할 것이다. 해당 지역의 상권을 중시하는 수요자라면 위성지리정보와 같은 정도의 정보를 요구하게 될 것이다.

또한, 상권분석프로그램과 GIS가 연동되는 것은 (그림 5)에서 보는 바와 같이 반드시 필요하다[3].

3.3.8 Web Call Center

Web Call Center는 정보의 수요자가 웹상에서 바로 해당물건에 대한 정보를 해당물건에 대한 전문가로부터 제공받을 수 있게 하는데 그 목적이 있다. 이 센터를 통해 정보의 수요자가 이용할 수 있는 방향은 web to web, web to phone, phone to phone이 모두 가능하도록 하여 정보의 수요자나 공급자가 가지고 있는 컴퓨터 사양에 따라 다양하게 지원이 되도록 해야 한다.

4. 시스템 구축단계

본 연구에서의 부동산종합정보시스템을 구축하는 것은 온라인에서 뿐만 아니라, 오프라인에서도 다양한 네트워크와 시스템을 개발해야 한다. 우선 부동산매물 센터를 구축하여 부동산매물에 대한 정보를 획득해야 한다. 이는 (주)R114나 스피트뱅크와 같은 기존 부동산정보제공업체와의 제휴를 통해 일정부분 해결할 수 있다. 부동산경매정보의 경우 원천 DB의 경우에는 (주)디지털태인이나 GGI라는 정보제공업체와 제휴로서 가능하다. 매물이 확보되면, 다음 단계로서는

권리분석 프로그램, 전세안전진단 프로그램, 수익률 분석 프로그램을 개발해야 한다. 권리분석 프로그램이나 전세안전진단 프로그램은 법률상의 권리분석 로직을 이용할 경우 5-6개월 내에 개발이 가능하다. 수익률 분석 프로그램은 1개월 내에 개발이 가능할 것으로 추정된다. 이상의 단계는 단독으로 구축이 가능하나, 지리정보나 상권분석 프로그램은 이러한 정보를 가진 업체로부터 정보를 제공받아야 가능하다. Web Call Center의 경우, 오프라인에서 존재하는 지역별 전문가를 프랜차이즈나 사이버중개업소라는 것을 이용하여 모집한 후, 이들로 하여금 콜에 대한 대응, 각종 부동산 분석 자료를 제공하도록 구축할 수 있다.

5. 결론 및 기대효과

소위 부동산 에이전시라고 하는 부동산중개업소의 수만큼 부동산과 관련된 디지털콘텐츠의 생산자는 날로 늘어나고 있다. 뿐만 아니라, 부동산관련 GIS 기술의 발달은 이제 해당지역을 방문하지 않고서도 건물의 외곽을 살펴볼 수 있을 정도로 부동산 정보의 부가가치를 높이고 있다.

본 연구에서 중점적으로 제시하고 있는 신용카드 매출정보를 활용한 상권분석시스템은 이렇듯 기존에 정확하게 디지털로 존재하고 있는 매출정보를 부동산의 상권분석에 활용할 수 있게 한다는 점에서 그 의의를 찾을 수 있다.

현재 부동산정보를 이용하는데 유료화로 성공한 분야는 경매관련 업체에 그치고 있다. 기존의 부동산정보제공업체는 광고료나 정보를 인터넷 상에 올릴 수 있는 권한을 부여하는 댓가로 정보생산자로부터 유료화를 이끌어내고 있는데 그치고 있는 것이다.

본 연구에서 추구하는 바는 부동산정보를 이용하려는 수요자가 유료화된 정보를 사용할 수 있도록 보다 가치가 향상된 부동산정보시스템을 개발하고자 한 것이다.

본 연구에 의한 시스템개발은 콜센터 운영을 위한 전문가의 모집, 상권분석시에 필요한 매출데이터 확보 측면에서 쉽지 않은 일이나 이들 데이터가 현실적으로 존재하고 있는 데이터인

점을 감안한다면 전혀 불가능하다고는 할 수 없을 것이다.

이 시스템이 개발된다면, 부동산정보의 수요자는 한 곳에서 부동산정보에 대한 모든 것을 확보할 수 있어, 부동산 정보를 위해 발품을 파는 일이 대폭 절감될 수 있을 것이다. 또한 부동산 정보가 전문가의 분석에 의해 수요자에게 전달된다는 점에서 부동산 시장의 전문화 내지는 선진화에 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

참고 문헌

- [1] 권석형, 김명선, 김양희, 정창성, "WWW에 기반한 부동산 거래정보 관리 시스템 설계 및 구현", Journal of GIS Association of Korea, Vol. 4, No.1, pp.75~81, April 1996
- [2] 김상범, "2005한국디지털콘텐츠학회 학술발표 논문집", Vol.1, No.1, 2005
- [3] 김석환, 노동학, 김부영, 옥철영, "2000년 한국정보과학회 가을 학술발표논문집", Vol. 27. No.2 pp.228~230, 2000
- [4] 김영선, "웹공학 기반의 부동산 콘텐츠 시스템 설계에 관한 연구", 한국컴퓨터정보학회 논문지, 제10권 제6호, pp.55~63, 2005. 12.
- [5] www.openmate.co.kr

김 상 범



1984 ~ 1988 : 서울대학교 법학과 학사
 1988 ~ 1992 : 미국 아리조나 주립대학교 경제학 박사
 1992 ~ 1999 : 한국국방연구원 선임연구원

1999 ~ 2003 : (주)디지털태인 상무이사
 2004 ~ 현재 : 세종사이버대학교 부동산경영대학교수, 한국공공정책학회 편집이사
 관심분야 : 부동산개발, 부동산정보, 부동산금융

박 화 진



1983 ~ 1987 : 숙명여자대학교 전산학과 학사
 1987 ~ 1989 : 숙명여자대학교 대학원 전산학 석사
 1991 ~ 1997 : 미국 아리조나 주립대학교 공학 박사

1997 ~ 1998 : 삼성 SDS 선임연구원

1998 ~ 2000 : 평택대학교 전임강사

2000 ~ 현재 : 숙명여자대학교 멀티미디어학과 교수

관심분야 : 컴퓨터그래픽스, 가상현실, 멀티미디어 게임