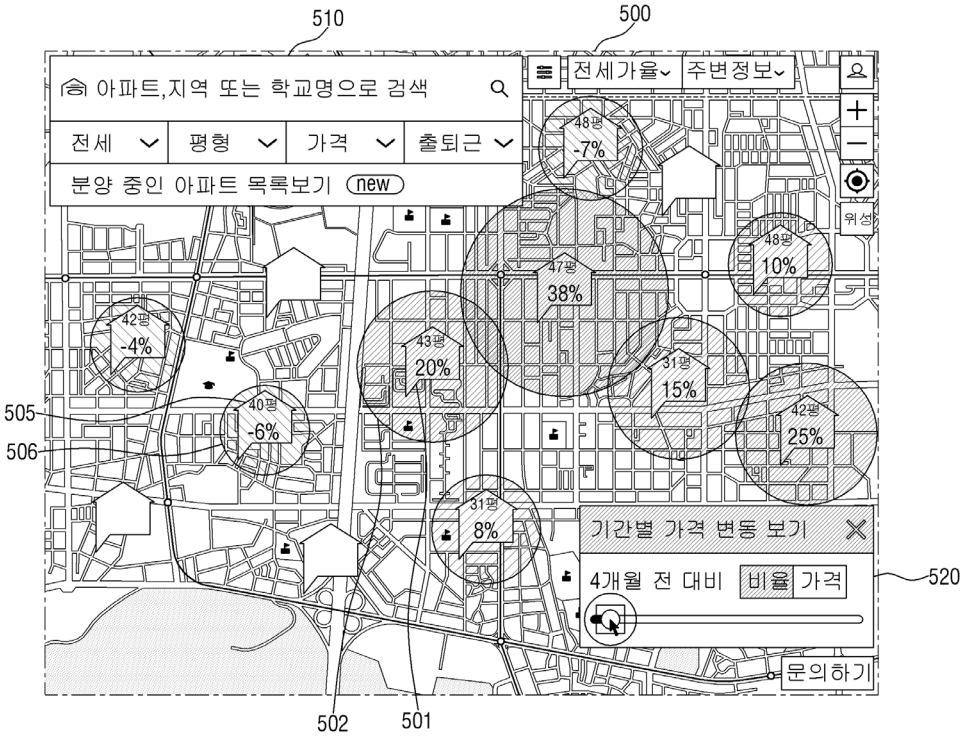
#9. 프롭테크 스타트업(a.k.a. 부동산)
-호갱노노(Hogangnono), 직방(Zigbang), 스페이스워크(Spacewalk)-

부동산은 규모가 가장 큰 유형의 자산(asset)입니다. 우리나라에서는 가계 자산에서 부동산이 차지하는 비중이 80%에 육박할 정도로 높은 만큼 많은 사람들이 부동산에 관심을 가지고 있고, 부동산 산업과 그로부터 파생되는 산업의 규모도 상당히 큽니다. 이런 환경에서 부동산 산업을 기술로써 혁신하고 있는 프롭테크(proptech) 스타트업이 주목을 받는 것은 자연스러운 일입니다.

이번 연구 자료에서는 아파트로 대표되는 주거용 부동산 분야의 '호갱노노' 및 '직방'의 사례와 부동산 개발 및 가치 평가 분야의 '스페이스워크'의 사례를 통해 특허와 투자 트렌드를 살펴보겠습니다.

호갱노노(Hogangnono)

사람들이 가격 정보에 관심이 많다는 사실에 아이디어를 얻어 2015 년부터 부동산 실거래가를 제공하는 앱 개발을 시작하였습니다. 업계 최초로 실거래가 정보를 제공하였으며, 일조량 데이터 제공 등 데이터를 가공하고 시각화하는 기술 개발에 집중하고 있습니다. 한편, 2018 년에 직방이 호갱노노를 인수하였으나, 독립 경영을 하고 있습니다.



한국등록특허 제 10-1884649 호 가격 변동량 디스플레이 방법 및 그 장치

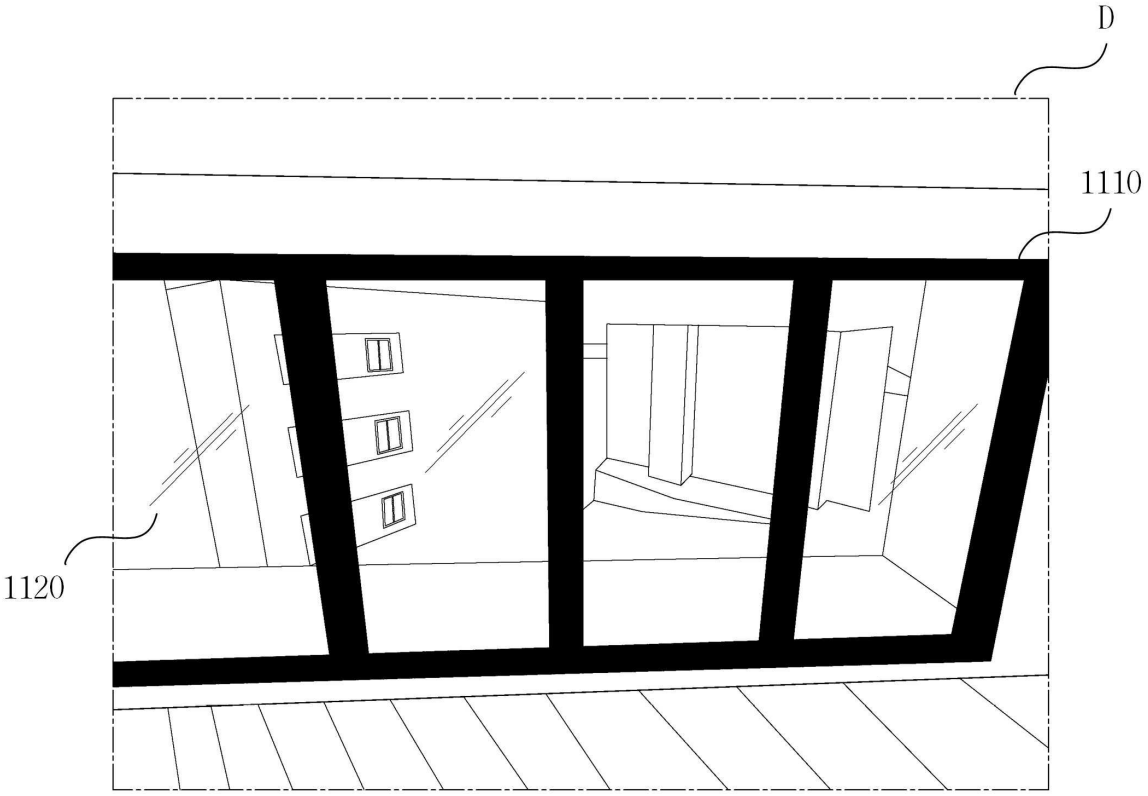
(특허권자: 주식회사 호갱노노)

호갱노노는 실거래가 데이터를 활용하여 주거용 부동산에 대한 정보를 시각적으로 새로운 방식으로 제공하는 기술에 관한 특허를 보유하고 있습니다. 특히 호갱노노는 가격 변동량 인디케이터(버블 그래프), 기타 정보(교통, 인구수, 거래량)를 표시하는 UI/UX 등에 관한 특허를 다수 보유하고 있는데, 이들 특허는 호갱노노 앱에서 인기를 끌고 있는 주요 기능을 뒷받침하고 있습니다.

- **초기 단계 특허활동**: 시드(seed) 투자만 받은 2015-2016 년 구간에서도 비교적 많은 수의 특허를 공격적으로 출원함
- **서비스(앱)를 보호하는 특허 포트폴리오 구축**: 호갱노노 앱이 구글 플레이 올해를 빛낸 앱에 선정될 정도로 인기를 끈 2017 년에 호갱노노 앱의 주요 기능을 보호하는 특허 포트폴리오가 구축되어 있었음
- **직방 M&A 후 변화**: 2018 년 직방에 인수된 후 직방의 사업과 관련된 기술에 대한 특허를 확보하기 시작한 것으로 파악됨

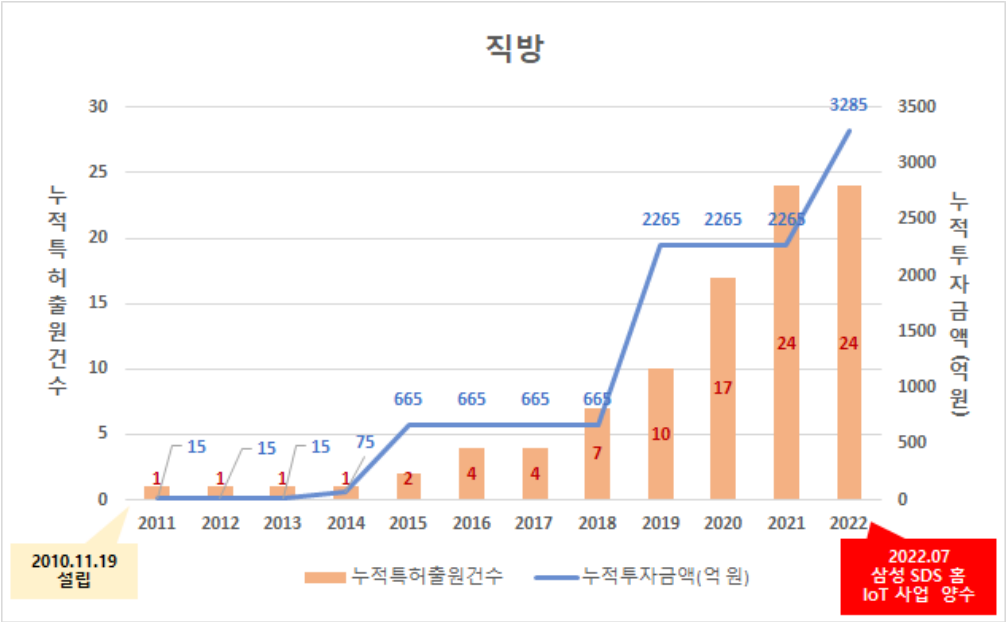
직방(Zigbang)

2010 년에 설립된 직방은 국내 대표 프롭테크 기업입니다. 2012 년부터 '직방' 서비스를 시작하여 아파트, 원룸, 오피스텔, 빌라 등 부동산 거래 플랫폼에서 나아가 최근에는 주거관리 영역으로 확장하였습니다. 아파트 관리사무소를 모바일로 그대로 옮겨 놓은 '우리집서비스', 언제 어디서나 아파트 중개 서비스를 받을 수 있는 '중개 LIVE' 등의 프롭테크 서비스를 선보이고 있습니다.



한국등록특허 제 10-2287906 호 부동산 정보 제공 장치 및 부동산 정보 제공 방법
(특허권자: 주식회사 직방)

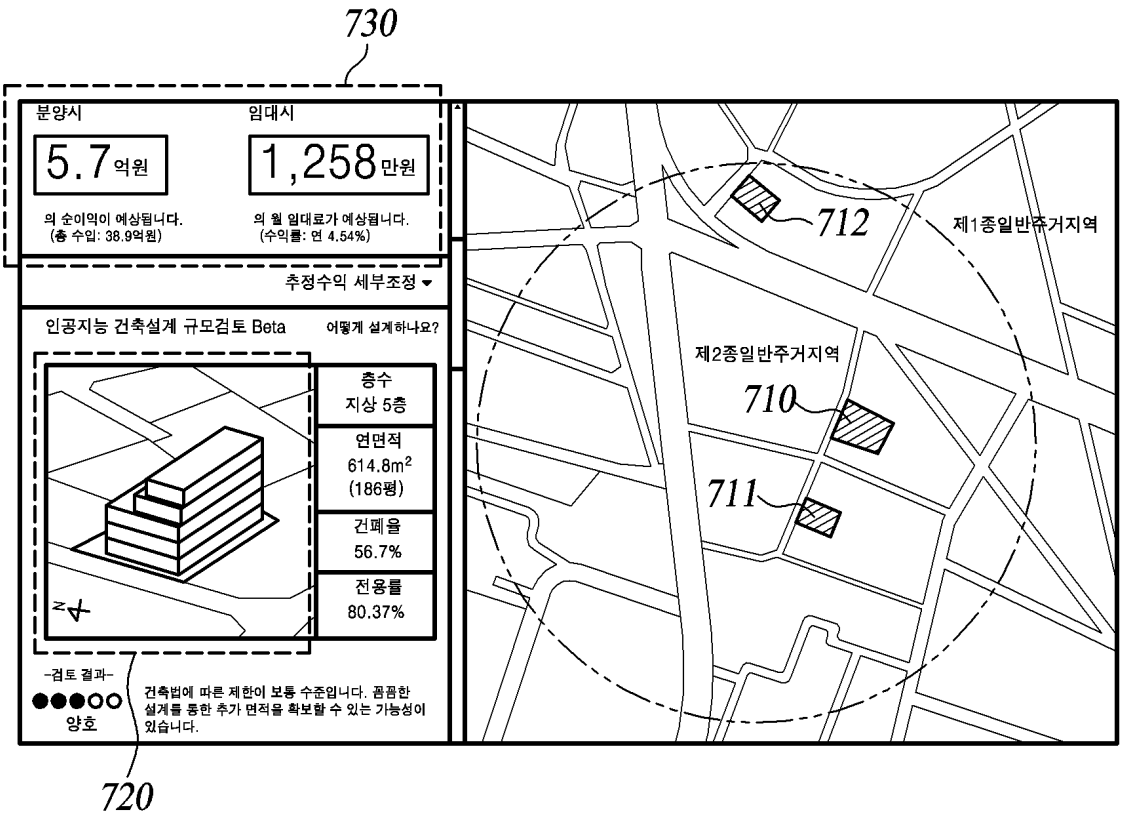
직방은 부동산 중개(거래) 서비스에 대한 특허를 확보하고 있을 뿐만 아니라 M&A 를 통해 호갱노노, 우주, 슈가힐 등 프롭테크 스타트업이 보유하고 있는 특허를 인수하였고, 최근에는 삼성 SDS 홈 IoT 사업부를 인수하면서 삼성 SDS 가 가지고 있던 100 건 이상의 특허를 획득했습니다. 이렇게 직방은 부동산 분야 전반에 걸친 특허 포트폴리오를 구축하고 있습니다.



- **투자 유치에 이은 특허 확보**: 대규모 투자를 유치한 시점(2015 년 및 2019 년) 이후에 특허출원 수가 급증하는 모습이 나타남. 풍부한 자금을 활용하여 특허 자산을 확보하려는 노력을 기울인 것으로 평가됨
- **M&A 를 통한 특허 포트폴리오 구축**: 2018 년 이후 여러 건의 M&A 를 통해 프롭테크 분야 유망 스타트업과 대기업이 보유하고 있던 특허를 양수함으로써 100 건 이상의 특허로 구성된 특허 포트폴리오를 구축하게 됨

스페이스워크(Spacewalk)

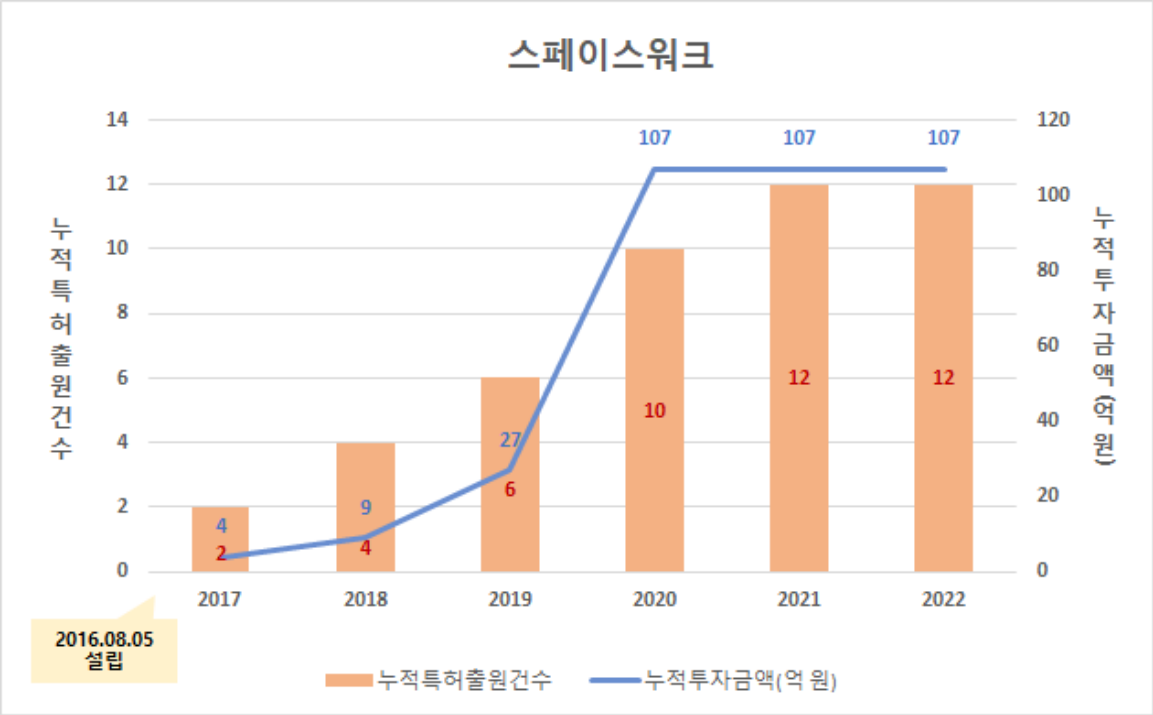
2016 년 창립한 스페이스워크는 인공지능·데이터 기술로 정보의 불균형을 해소하고 토지의 활용을 최대화하여 부동산 개발 및 투자 시장을 혁신하는 프롭테크 기업입니다. 누적 투자유치액은 100 억 원 이상이며, 2020 년에 건축설계와 사업성 분석 보고서를 제공하여 합리적인 토지 개발의 판단과 결정을 돕는 대표 웹 서비스 '랜드북'을 출시하였습니다.



한국등록특허 제 10-2157775 호 부동산의 가치에 관한 정보를 제공하는 방법, 시스템 및 비일시성의 컴퓨터 판독 가능 기록 매체

(특허권자: 스페이스워크 주식회사)

스페이스워크는 인공지능(머신러닝) 기술을 이용하여 부동산 개발 과정에서 요구되는 가치평가를 지원하는 기술에 대한 특허를 확보하고 있을 뿐만 아니라 비교적 규모가 큰 부동산(건물, 토지 등)에 대한 거래를 지원하는 기술에 대한 특허를 확보하고 있습니다. 규격화된 주거용 부동산(아파트 등)을 분석하는 기술과는 달리 가치평가를 하기 어려운 유형의 부동산(건물, 토지 등)에 대한 다양한 솔루션을 제공한다는 점에서 기술 수준이 높은 특허를 보유하고 있다고 평가됩니다.



- **특허-투자 관계**: 특허출원 수와 투자 유치 금액이 높은 상관관계를 가지는 것으로 나타나고, 투자금 유치, 기술 개발 및 특허 확보가 균형 있게 이루어지고 있다고 평가됨
- **해외 특허 확보**: 우리나라만이 아니라 미국, 일본 등 해외에서도 적용될 수 있는 프롭테크 기술을 개발하는 스타트업답게 2017 년부터 미국과 일본에서 특허를 확보하기 위한 노력을 꾸준히 하고 있는 것으로 나타남

시사점

흔히 '부동산'이라고 하면 '아파트'나 '빌딩'과 같은 특정 유형의 부동산으로 좁게 인식되는 경우가 많지만, 부동산 분야에서 기술(프롭테크)이 혁신을 일으킬 수 있는 영역은 굉장히 넓습니다. 실제로, 시세 정보를 제공하거나 거래를 중개하는 것을 넘어서 건축, 개발, 금융, AR/VR 등 다양한 기술 산업에서 수많은 혁신 기술이 소개되고 있습니다. 그리고, 이런 혁신 기술에 대한 독점권은 특허를 통해서만 확보될 수 있습니다. Zillow(질로우), Redfin(레드핀), CoreLogic Matrix(코어로직 매트릭스) 등 해외 프롭테크 기업이 특허 확보에 열을 올리고 있는 이유도 바로 여기에 있습니다.

본 자료에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 특허법인 세움의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 의견을 드리는 것이 아님을 알려 드립니다. Copyright ©2023 SEUM IP

길세영 변리사

Patent Attorney/Partner

sygil@seumip.com