■ 부동산 칼럼

Multiple Listing Service(MLS)

인터넷이 발달하지 않았던 시절에는 부동산을 어떻게 매매 했을까? 1900년대 초반을 상상해보자. 인터넷도 없고 핸드폰도 없다. 집을 판매하려 해도 집을 내놨다는 사실을 사람들이 알아야 집을 보러 오든지 할 텐데, 알릴 길이 마땅치 않으니 답답하다. 그렇기 때문에 소통의 한계가 명확했던 옛 시절에는 보다 많은 사람들을 아는 것이 중요했다. 입을 통해 정보가 전달되던 시절이기 때문이다.

그 시절 부동산 브로커들은 local 부동산 association을 만들어 주기적으로 모임을 가졌다. 모임의 목적은 시장에 나와 있는 부동산에 대한 정보 나눔에 있었다. 그들은 부동산 매매가 진행될 수 있도록 돕는 상대에게 일종의 보상을 해주기로 약속했고, 셀러 측에서 바이어를 찾아오는 브로커에게 커미션을 제공하는 오늘의 관습은 그렇게 탄생한 것이다.

오늘 글의 주제는 Multiple Listing Service(MLS)이다. 그렇다면 MLS가 무엇일까? MLS의 탄생은 방금 나눴던 옛 시절 부동산 브로커들의 모임에서 시작되었다. Multiple(다수의) Listing(시장에 나와있는 부동산) Service (서비스), 말 그대로 해석하면 현재 판매 목적으로 시장에 나와있는 다수의 부동산에 대한 정보를 제공하는 서비스이다.

1900년대 초만 하더라도 사람들이 직접 모여 정보를 나누는 MLS의 형태였지만 현재는 많이 다르다. 인터넷과 스마트폰이 발달했고, 정보 전달 방법 또한 근본적으로 변화했다. 그렇기에 오늘날의 MLS는 부동산 정보가 결집된 온라인 플랫폼으로 생각할 수 있다.

모든 listing을 받은 에이전트는 MLS에 listing 매물에 대한 구체적인 정보(커미션 %, 사진, 부동산에 대한 세부 정보 등)를 업로드 해야 한다. 참고로 listing이란 집을 판매하고자 하는 셀러가 에이전트에게 본인 부동산 판매 알선을 의뢰하는 것을 뜻한다. 그렇기 때문에 부동산 브로커들은 MLS를 통해 현재 부동산 시장에 나와있는 매물들을 한 눈에 볼 수 있는 것이다. 이렇게 이야기 하면 몇몇 분들은 대중에게 제공되는 Zillow, Redfin과 같은 부동산 매물 플랫폼들을 생각할 수도 있다. MLS는 Zillow 혹은 Redfin과 비슷한 개념이지만 퍼블릭의 접근이 불가능하고 에이전트 및 브로커들만이 수수료를 내용하고 사용할 수 있다. 또한 에이전트들이 직접 정보를 업데이트 하기 때문에 제 3의 플랫폼 보다는 정보가 정확하며 업데이트가 신속하다.

그렇다면 에이전트 없이 직접 집을 팔고 싶어하는 셀러는 어떻게 해야할까? 물론 집을 파는 과정은 복잡하고, 거래되는 돈의 액수가 크며, 법적 문제 발생 여부가 있기 때문에 브로커와 함께 진행하는 것이 현명하지만, 에이전트 없이 MLS에 업데이트를 하고 싶다면 에이전트에게 소량의 돈을 지불하고 대신 업로드를 부탁하는 방법이 있다. MLS에 정보를 올릴 수 있다면 그만큼 많은 사람들에게 정보가 전달 될 테고 집 판매도 좀 더 수월해질 테니 말이다.

오늘의 칼럼에서는 부동산 거래 촉진의 기반이 되는 MLS에 대해 살펴봤다. 유익한 내용이었길 바라며 다음 칼럼에서도 도움이 되는 정보를 나눠보도록 하겠다.

JHT Group
JHT Real Estate School
대표 진 홍
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com
ko.jhtschool.com

■ 교육

AI가 쓴 매끈한 대입 에세이 합격 가능성 낮출 수 있어

▲ AI가 써주는 완벽해 보이는 글이 오히려 합격 가능성을 낮출 수 있다. 사진=shutterstock

가을이 오면 고등학생들은 대학 입시라는 거대한 관문 앞에 선다. 수많은 지원서 가운데 자신을 돋보이게 할 수 있는 '인상 깊고 세련된 에세이' 를 써야 하기 때문이다.

이때 학생들이 인공지능(AI) 챗봇, 특히 챗GPT 같은 도구를 유혹적으로 바라보는 건 어쩌면 당연한 일이다. 아이디어를 제시하고, 글을 써주고, 문법까지 다듬어주는 기술이 있다면 그만큼 쉬운 길은 없어 보인다.

그러나 대학 입학 전문가들은 "AI가 써주는 완벽해 보이는 글이 오히려 합격 가능성을 낮출 수 있다" 고 경고한다. AI가 만든 매끄럽고 논리적인 글은 오히려 '학생의 진짜 목소리' 를 지워버리기 때문이다.

전미대학입학상담협회(NACAC)의 제니퍼 커크 박사는 "대학 지원서는 빈 캔버스와 같다" 며 "여기에 AI가 쓴 에세이를 던지면, 생생한 색감이 사라지고 캔버스가 희미하게 바래진다" 고 비유했다.

AI를 사용하면 학생의 개성이 사라질 뿐 아니라, 부정확한 정보나 어색한 표현이 들어가거나, 다른 지원자들과 비슷한 문장으로 채워질 위험도 크다.

지원서 본문은 보통 650단어 이내로 제한되며, '의미 있는 재능', '감사한 경험', '흥미로운 아이디어' 등 7가지 중 한 주제를 선택해 작성한다. 여기에 개인 사정(가정불안, 홈리스 경험, 전쟁, 돌봄 등)을 설명하는 추가 에세이와, 각 대학이 요구하는 별도의 '보충 에세이' 까지 작성해야 한다.

UC 버클리의 경우 8개의 질문 중 4개에 답해야 하고, 하버드는 150단어 이하의 문답 5개를 요구한다. 이런 상황에서 수많은 글을 써야 하는 학생에게 AI는 손쉬운 '지름길' 처럼 보일 수 있다.

하지만 코니 리빙스턴 브라운대 입학사무처 부국장은 "진짜 인상적인 에세이는 '배우고자 하는 사람의 진정성 있는 목소리' 가 담긴 글" 이라며 "그건 AI가 대신 써줄 수 없는 부분" 이라고 강조했다.

커크 박사는 "입학사정관들은 AI가 쓴 글의 흔적을 알아볼 수 있다" 고 말했다. 문장 구조, 어휘 선택, 구두점, 문법 패턴 등에서 인간이 쓴 글과 AI가 만든 글의 차이는 명확하다는 것이다.

특히 수많은 학생이 같은 챗봇에 같은 질문을 던질 경우, 비슷한 표현이 반복되는 일이 잦다. 커크는 "수천 명이 같은 AI를 이용해 보충 에세이를 쓰면 결국 다 비슷하게 들리고, 비슷하게 보이게 된다" 고 경고했다.

AI를 사용하려면 먼저 지원하려는 대학이 AI 사용을 허용하는지 여부를 확인해야 한다. 일부 대학은 원서 전반에서 AI 사용을 금지하거나, 제한적으로만 허용하고 있기 때문이다.

AI는 리서치, 브레인스토밍, 개요 구성, 초안 정리, 문법 교정 단계에서 보조 도구로 활용하고 글의 주제나 핵심 아이디어는 반드시 스스로 고민해야 한다.

Law Offices of Joseph KW Choen
"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."
천관우 변호사 그룹
이민법, 상법, 부동산법, 교통사고, 각종상해 전문
DACA 연장, 시민권자의 밀입국 배우자 구제안 상담중
프로디 관련 상담
고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청
한국내 재산에 대한 유산상속 문제를 한국법무법인 "두우"와 연결하여 도와드립니다.
범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청
이민법: 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 – NIW, 국제적기업간부급, 간호사 영주권 신청, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민)
각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i
추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청
*취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 시민권자의 밀입국 배우자 구제안 상담중
부동산법: 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이빅션)/Title에 대한 분쟁–Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
상법: 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토 상해: 낙상, 교통사고 Slip & Fall/Dog Bite

천관우 변호사
서울고·연세대·법학박사
가주 변호사 협회 정회원
이민 변호사 협회 정회원
josephlaw1224@gmail.com
https://sophia781.wixsite.com/website-000
☎ 상담문의
LA Office 213-232-1655 3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010
OC Office 714-522-5220 6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621