MS Your Valuation Partner

09
2018

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
MIRAE & SAEHAN APPRAISAL CO.,LTD.

CONTENTS

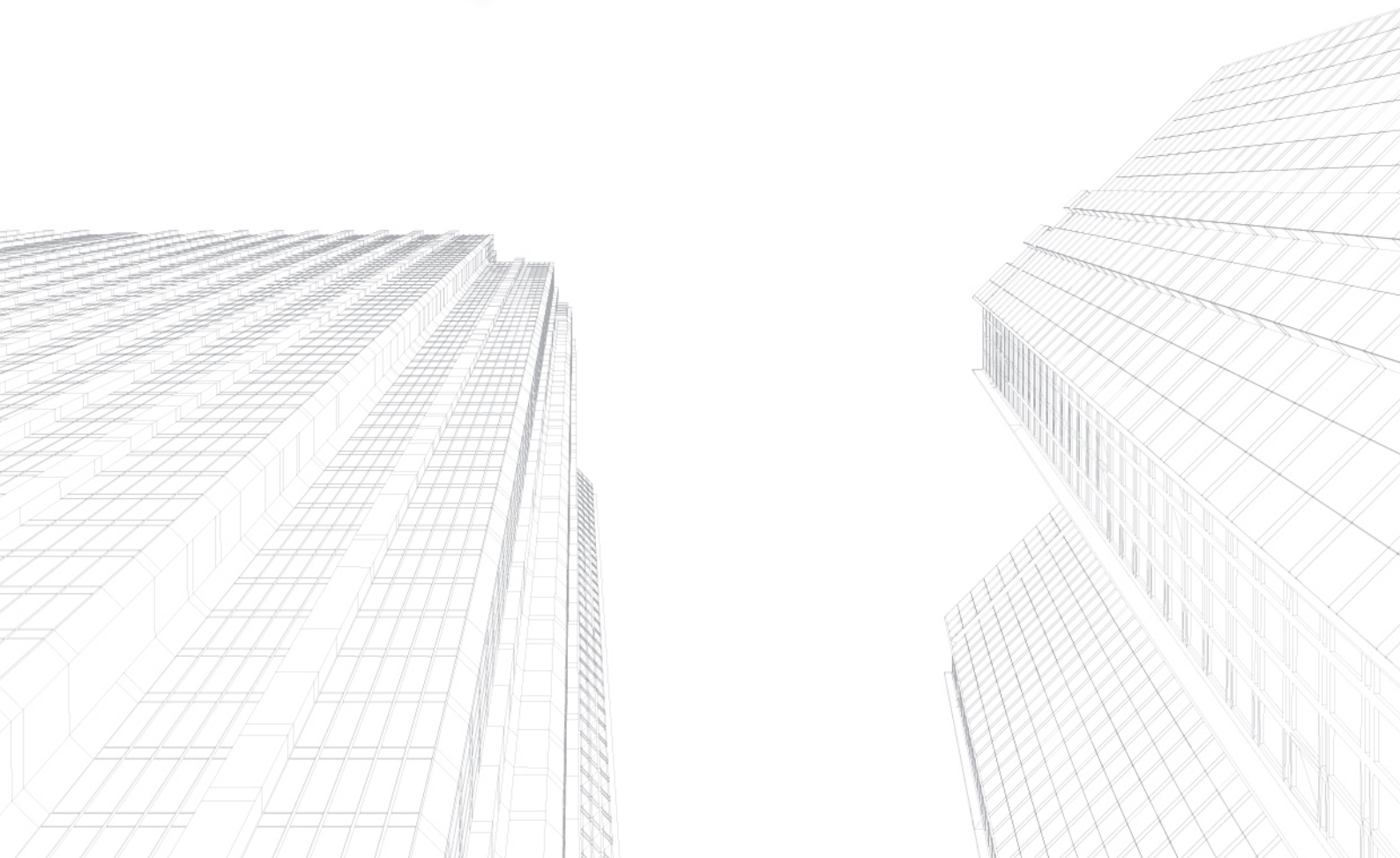
1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 9

3. Zoom-in Market 13

4. 부동산시장 동향 22

5. MS News 32



01 정책 Briefing

● 문재인 정부, 2018년 세법개정안 확정, 부동산 세제 적정화 추진[1)]

과세형평 제고를 위한 세부담 합리화 목표, 10년 만에 종합부동산세 인상 추진

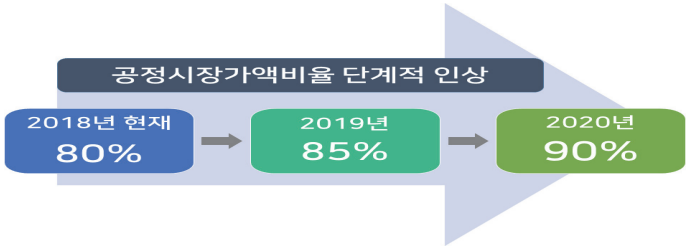
- 기획재정부는 8월 28일 대통령 직속 정책기획위원회 산하 재정개혁특별위원회가 권고한 종합부동산세 인상방안을 담은 2018년 세법개정안을 확정하고, 9월 정기국회에 제출할 예정
- 정부의 '종합부동산세 개편방안'의 핵심은 재산이 많은 사람이 더 많은 세금을 내도록 하는 것, 이를 통해 자산·소득 양극화나 부동산 쏠림이 완화하고 과세 형평성이 제고될 것으로 기대

공정시장가액비율 90%까지 점진적 인상, 2022년까지 선진국 수준의 보유세 비중 도달 예상

- 공정시장가액비율을 연 5%p씩 단계적으로 인상하여 90%까지 인상

종합부동산세 과세표준 = (공시가격 - 공제액) × 공정시장가액비율

* 공정시장가액비율 : 세금을 부과하는 기준인 과세표준을 정할 때 적용하는 공시가격의 비율



- 2022년 1% 수준 선진국 수준의 보유세 비중 도달 예상
  - GDP 대비 보유세 비중 (OECD 평균 1.1%) : ('15) 0.8 → ('22) 1% 수준

주택 · 종합합산토지에 대한 세율 인상, 3주택 이상 다주택자 추가과세를 통한 과세형평성 제고

- 주택분 세율과표 6억원 초과 구간의 세율을 0.1~0.5%p 인상, 과표 6억원 이하는 현행 유지

1) 기획재정부 보도자료, 2018.7.30., 「2018년 세법개정안」 발표
기획재정부 보도자료, 2018.8.28., 「2018년 세법개정안」 정부안 확정

• 3주택 이상 다주택자 6억원 초과 구간 0.3%p 추가과세

– 과표 6억원 초과 구간의 세율 1.15~2.8%

• 나대지, 잡종지 등의 종합합산토지분 세율 구간별로 0.25~1%p 인상, 별도합산토지는 현행 세율 유지

종합부동산세 개편안 주요내용

구분		과세표준	현행(%)	재정개혁특별위 권고안(%)	정부안(%)
주택	2주택 이하	6억원 이하	0.5	0.5	0.5
		6~12억원	0.75	0.8	0.85
		12~50억원	1.0	1.2	1.2
		50~94억원	1.5	1.8	1.8
		94억원 초과	2.0	2.5	2.5
	3주택 이상	6억원 초과		강화방안 권고	0.3%p 추가 과세
종합합산토지 (나대지, 잡종지 등)		15억원 이하	0.75	1.0	1.0
		15~45억원	1.5	2.0	2.0
		45억원 초과	2.0	3.0	3.0
별도합산토지 (상가, 공장, 물류시설 부지 등)		200억원 이하	0.5	0.7	0.5
		200~400억원	0.6	0.8	0.6
		400억원 초과	0.7	0.9	0.7

자료 : 기획재정부 보도자료, 2018.07.30., 2018년 세법개정안

주택 임대소득에 대한 과세적정화를 위해 임대보증금 과세시 배제되는 소형주택 범위 축소



임대주택 등록 활성화를 위해 임대주택등록 여부에 따라 필요경비와 기본공제 차등 적용

• '19년부터 2천만원 이하 주택 임대소득을 분리과세 전환('18년까지 비과세)

• 주택 임대소득 분리과세* 적용시 등록 여부에 따라 필요경비 차등

– 현행 60% → 등록사업자 70%, 미등록사업자 50%

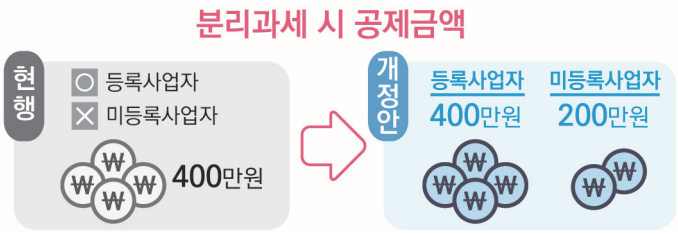
* 주택임대소득 과세방법 : 주택임대소득 2천만원이하 분리과세 선택 가능

• 주택 임대소득 분리과세 적용시 기본공제** 차등

– 현행 400만원 → 등록사업자 현행과 같이 400만원 유지, 미등록사업자의 경우 200만원으로 축소

세액 = {수입금액 × (1 − **필요경비율**) − **공제금액**} × 14%

** 주택임대 외 종합소득금액이 2,000만원 이하인 경우에만 기본공제 적용



◎ 「민간임대주택법」 국회 본회의 통과, 임차인 권리보호를 위해 합리적인 임대료 증액 기준 마련[2)]

- 지난 7월 26일 일정 규모 이상의 등록 민간임대주택은 별도의 임대료 증액기준을 적용하고, 150세대 이상의 공동주택단지에서 임차인대표회의 구성을 의무화하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 국회 본회의 통과
- 개정법안은 하위법령 위임에 따른 대통령령 개정 등을 고려하여 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행될 예정

민간임대주택 임대료 증액 기준 및 초과 임대료 반환 청구권 도입

- 임대사업자가 임대료 증액을 청구할 수 있는 한도를 현행법상의 임대료의 연 5% 범위에서 물가지수, 인근 지역 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 대통령령으로 정할 수 있도록 하고, 임대료의 증액은 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 증액하지 못하도록 하여 임차인 보호
- 임차인이 법에서 정한 증액 비율을 초과하여 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료 상당금액의 반환 청구 가능
- 시장·군수·구청장은 임대사업자가 신고한 임대료가 법에서 정한 증액비율을 초과하거나 해당 지역의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경우 임대료를 조정할 것을 권고할 수 있고, 권고를 받은 임대사업자가 재신고한 임대료가 법에서 정한 증액비율을 초과하는 경우 신고수리를 거부할 수 있도록 함
- 임대료 증액 제한에 관한 규제를 종전의 「임대주택법」 제2조제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로 보는 임대주택에도 적용하도록 함

임차인 대표회의 구성 의무화 등

- 임대주택 관리에 있어 임차인의 참여를 활성화하기 위해 임차인대표회의 구성을 의무화하되, 임차인대표회의 운영 부담을 고려하여 150세대 이상 대통령령으로 정하는 공동주택 단지에 대하여 의무화
- 또한 임대주택분쟁조정위원회의 위원 구성 방법을 법률에서 규정하면서 임대주택과 관련된 시민단체 또는 소비자단체가 추천한 사람을 1명 이상 포함
- 임대사업자가 사용하여야 하는 표준임대차계약서에는 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항이 포함되도록 하여 임차인 보호 강화

2) 국토교통부 보도참고자료, 2018.7.26., 「민간임대주택법」국회 본회의 통과
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)[의안번호 2014557]

국토교통부, 부동산가격공시제도 개선 추진[3)]

관행혁신위원회, 낮은 공시가격 현실화율과 형평성 문제가 제기된 부동산가격공시제도 개선 권고

- 지난 7월 10일 국토교통분야 관행혁신위원회는 낮은 현실화율과 형평성 문제가 제기된 부동산가격공시제도 개선안 등을 담은 2차 권고안 발표
- 관행혁신위원회는 공시가격의 낮은 현실화율, 공시가격의 형평성 제고, 부실 조사자에 대한 제재 미흡, 조사자의 전문성 확보 미흡 등을 부동산가격공시제도의 문제점으로 지적, 국토교통부에 이에 대한 개선방안을 마련 권고

공시가격의 현실화율 제고 및 형평성 제고 위해 시세 반영률 개선

- 국토교통부는 공시가격의 현실화율을 높이기 위해 공시가격을 조사자가 감정평가선례 및 실거래가 등을 분석해 결정한 시세로 나눈 시세반영률을 개선, 통계를 객관적이고 체계적으로 관리해 나갈 계획
- 이를 위해 조사평가자가 공시대상 부동산별로 실거래가 이외의 시세를 분석한 뒤 공시가격을 산정하는데 시세 분석의 통일된 방법론과 기준 등이 포함된 가이드라인 마련, 조사평가자에게 시세 분석 보고서 작성 의무화
- 또한 부동산유형, 지역, 가격대간 형평성 제고를 위해 모든 조사평가자가 엄격히 시세분석을 하도록 해 토지·단독주택과 실거래가가 급등한 지역의 시세를 면밀히 파악하도록 할 계획
- 김현미 국토부 장관은 8월 21일 국회에서 열린 국토교통위원회 업무보고에서도 "최근 주택시장은 개발호재 등으로 서울 등 일부지역에 국지적 불안이 나타나고 있다"면서 "올해 공시가격 조사에서 집값 상승분을 현실적으로 반영할 것"이라고 밝힘[4)]

부실 조사자에 대한 제재 강화와 이에 따른 감정평가법인 간 공시물량 배정 차등 예정

- 공시가격 부실 조사자에 대한 제재 기준 보다 강화, 조사 결과에 대한 엄격한 성과평가를 통해 부실 조사자의 차년도 공시업무 참여 제한, 감정평가법인 간 공시물량 배정 차등 폭을 대폭 확대 예정
  (현재) 국토부장관으로부터 최근 3년간 3회 주의 받은 경우 향후 1년간 참여 제한
  (개선) 국토부장관으로부터 최근 5년간 2회 주의 받은 경우 향후 2년간 참여 제한

공시가격 조사자의 전문성 강화, 특수부동산 조사자 지정제 도입

- 일반 부동산보다 고도의 전문성이 필요한 특수부동산(골프장, 유원지 등)은 해당 분야의 전문지식을 보유한 전문가가 조사를 할 수 있도록 특수부동산 조사자 지정제 실시
- 정부의 방침에 따라 한국감정평가사협회는 평가경력 10년 이상의 특수토지 감정평가 경력을 갖춘 감정평가사 26명을 지정하여 특수토지 전담제 실시 예정 → 특수토지 평가의 전문성 향상과 가격균형성 검토 용이
- 지방 소재 표준지는 최대한 해당 지역에 정통한 지사 소속 감정평가사에게 의뢰하도록 비율 확대

3) 국토교통분야 관행혁신위원회, 2018.7.10., 국토부 주요 정책에 대한 2차 개선권고안
4) 뉴스1, 2018.8.23., '공시가격 현실화' 카드 꺼낸 국토부, 집값 잡을 수 있을까

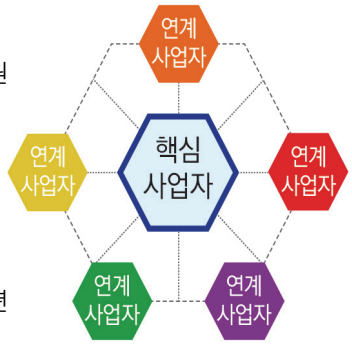
「부동산서비스산업 진흥법」 시행에 따른 우수 부동산서비스사업자 인증 실시[5]

우수 부동산서비스사업자 인증제로 부동산서비스 새옷 입는다

- 지난해 12월 19일 제정·공포된 「부동산서비스산업 진흥법」('18.6.20 시행)의 시행령 제정안이 6.12(화) 국무회의를 통과하여 6.20(수)부터 시행됨에 따라 국토교통부는 "우수 부동산서비스사업자 인증제도"를 실시하고 인증사업자에 대하여 각종 인센티브를 제공할 예정[6]
- 우수 부동산서비스사업자 인증제는 부동산서비스산업의 고부가가치화와 소비자 편의 증진을 위해 부동산서비스를 핵심서비스로 제공하면서 다른 사업자와 연계하여 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 제공하는 사업자를 인증해 주는 제도, 「부동산서비스산업 진흥법」 제15조에 근거

우수 부동산서비스사업자 인증은 핵심사업자와 연계사업자로 구성

- 우수 부동산서비스사업자 인증은 주된 서비스를 제공하는 핵심사업자와 지원서비스를 제공하는 연계사업자로 구성
  - 핵심사업자 : 「부동산서비스산업 진흥법」 제2조제1호에 따른 "부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위" 중 어느 하나를 특정하여 제공하기로 한 부동산서비스 인증대상 사업자
  - 연계사업자 : 핵심서비스와 함께 제공되는 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 지원하는 사업자



* 부동산 관련 서비스 : 등기, 세무, 회계, 경매, 공매, 인테리어, 이사, 보육, 도배, 청소, 그 밖에 부동산서비스와 함께 제공 시 소비자의 편의가 증진되는 서비스

국토교통부 고시로 인증기준 제시, 제도 활성화를 위한 다양한 인센티브 제공

- 국토교통부는 제도 시행에 앞서 지난 7월 27일까지 우수 부동산서비스사업자 인증에 대한 절차 및 방법 등을 담은 「우수 부동산서비스사업자 인증요령」 제정안 행정예고 실시
- 인증기준은 고객중심의 서비스 운영비전 및 리더십, 사업자의 전문성 및 법규준수도, 서비스의 안정성 및 신뢰성, 서비스의 우수성 및 참신성, 소비자 보호 대책 등으로, 인증평가점수 합계 70점 이상, 각 심사항목별 소계 40점 이상인 경우로 정하고, 소상공인의 경우 인증기준 완화 예정(합계 60점, 소계 30점)
- 인증심사의 공정성과 중립성을 확보하기 위하여 부동산서비스 관련 전문가로 구성된 인증심사위원회를 구성·운영
  - 대학교수, 전문연구자, 관련협회 임원, 감정평가사, 건축사, 기술사, 회계사, 변호사 등 관련 분야의 자격증을 소지한 자 등을 심사위원으로 구성
- 정부는 인증 사업자에 대해 금융 및 행정상 지원 등을 우대할 수 있으며, 국토부는 국가·지자체·공공기관이 부동산서비스 관련 계약 및 평가인증 시 인증 사업자를 우대하도록 요청하는 등 인센티브 도입 예정, 이를 통해 인증사업자 부동산산업을 선도할 수 있도록 함

5) 국토교통부 보도자료, 2018.7.4., 부동산서비스 새옷 입는다
6) 국토교통부 보도자료, 2018.6.20., 「부동산서비스산업 진흥법」 6월 20일부터 본격 시행

수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정[7)]

수도권 30만호 이상의 추가공급이 가능한 30여 곳의 공공택지 추가개발

- 국토교통부는 8월 27일 주택시장 안정을 위해 수도권 내에 30만호 이상의 주택공급이 가능토록 다양한 규모의 30여개 공공택지를 추가 개발하겠다는 계획 발표
- 수도권 내에서 교통이 편리한 지역에 양질의 저렴한 주택 공급 확대를 위해 지자체 협의가 완료된 일부 사업지구의 구체적인 입지 등을 9월 중 공개하고, 그 외 사업지구는 주민의견 수렴 및 지자체 협의절차를 진행하여 입지가 확정되는 대로 단계적으로 발표할 계획
- 이를 위해 국토부는 한국토지주택공사, 서울시, 경기도 등 관계기관과 함께 TF를 구성하여 신규부지 발굴, 개발절차이행 등을 정례적으로 점검하는 등 공공택지 개발을 적극적으로 추진해 나갈 계획
- 8월 29일 후속조치로 경기도와 국토부, LH, 경기도시공사가 도내 신규 공공주택지구 후보지 공동발굴을 위한 협업체계를 마련하기로 함[8)9)]

기 발표된 수도권 내 신규 공공주택지구

구분		사업면적(천㎡/천평)	주택호수(호)	추진현황	비고
1	성남금토	584 (177)	3,417	중도위 심의(7.5) 통과, 8월초 지구지정 완료	GB
2	성남복정(1)	568 (172)	4,191	중도위 심의(7.5) 통과, 8월초 지구지정 완료	GB
3	성남복정(2)	77 (23)	500		
4	성남서현	248 (75)	3,000	주민공람 중	-
5	남양주진접2	1,292 (391)	12,612	중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
6	구리갈매역세권	799 (242)	7,190	중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
7	부천괴안	138 (42)	734	중도위 심의(6.14) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
8	부천원종	144 (44)	1,880	중도위 심의(6.14) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
9	군포대야미	622 (188)	5,372	중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
10	의왕월암	525 (159)	4,034	중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
11	시흥거모	1,522 (460)	11,140	주민공람 중	GB
12	인천가정2	266 (80)	3,476	중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
13	김포고촌2	42 (13)	753	중도위 심의(7.5) 통과, 8월초 지구지정 완료	GB
14	화성어천	744 (225)	3,741	주민공람 중	GB
합계		7,591 (2,291)	62,040		

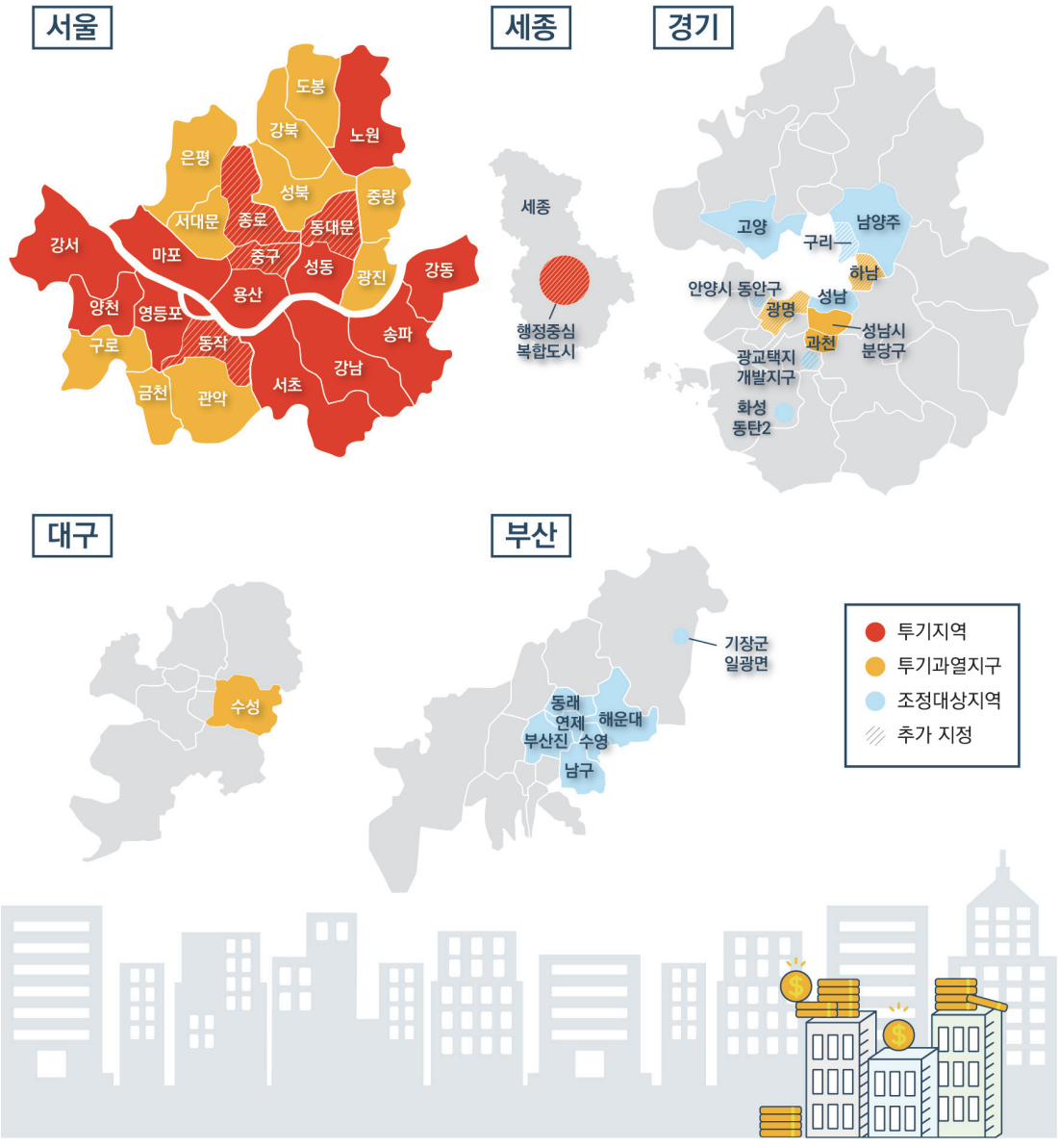
자료 : 국토교통부

7) 국토교통부 보도자료, 2018.8.27., 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정 등을 통한 시장안정 기조 강화
8) 경기도청 보도자료, 2018.8.29., 경기도-국토부, 수도권내 공공택지 후보지 공동 발굴 합의
9) 경기도는 정부 발표에 앞서 8월 24일 수도권 주택공급 확대 계획과 관련해 국토부, LH, 경기도시공사와 가진 실무회의에서 향후 공공주택사업 추진 시 도내 신규 공공주택지구 후보지 공동 발굴, 경기도시공사의 사업 참여 확대방안 등을 제안, 국토부가 이를 받아들이기로 하면서 합의가 성사됨

투기지역·투기과열지구·조정대상지역 조정

- 최근 국지적 불안이 발생하고 있는 서울과 수도권 일부 지역으로의 단기적인 투기수요 유입을 차단하기 위해, 부동산가격안정심의위원회의 심의와 주거정책심의회의 심의를 거쳐, 서울과 수도권 9곳을 투기지역, 투기과열지구 등으로 추가 지정(8.28일부터 지정효력 발생)
- 또한 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역으로 지정하지는 않지만 가격 불안을 보일 우려가 있는 지역을 집중모티터링 지역으로 지정하여 주택가격, 분양권 등 거래동향, 청약상황 등을 상시 모니터링

투기지역·투기과열지구·조정대상지역 지정 현황



8·27 부동산대책 주요내용

구 분	대상지역	규제 및 적용효과
공급확대	수도권내 30여개 공공택지 개발	주택 30만호 공급 → 주택시장 안정
투기지역 확대	**서울 15개구** 강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서 **종로, 중, 동대문, 동작** **세종시(행정복합도시)**	•주택담보대출 세대 당 1건 제한 •주택담보대출 만기연장 제한 •신규 아파트 취득 목적의 기업자금대출 제한 등
투기과열지구 확대	**서울 25개구 전체** **경기 4개시** 과천, 성남 분당구, **광명, 하남** **세종시(행정복합도시)** **대구 수성구**	•금융규제 강화(LTV·DTI 40% 적용 등) •재건축 조합원 지위 양도금지 •정비사업 분양 재당첨 제한 •청약규제 강화, 분양권 전매제한 •3억 이상 주택 거래 시 자금조달계획 신고 등
조정대상지역 확대	**서울 25개구 전체** **경기 7개시** 성남, 고양, 남양주, 동탄2 **구리, 안양 동안구, 광교** **부산 7개구** 해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 부산진 기장군 일광면 **세종시(행정복합도시)**	•다주택자 양도소득세 중과·장기보유특별공제 배제 •분양권 전매시 양도소득세 강화(50% 적용) •금융규제 강화(LTV 60%·DTI 50% 적용 등) •청약 1순위 자격요건 강화, 가점제 적용 확대 등
조정대상지역 해제	부산시 기장군(일광면 제외)	
집중모니터링지역 지정	서울 10개구*(투기지역 미지정) *구로, 금천, 관악, 광진, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 은평, 서대문 성남시 수정구(투기과열지구 미지정) 용인시 기흥구, 대구시 수성·중·남구, 광주시 광산·남구(이상 조정대상지역 미지정)	주택가격, 분양권 등 거래동향, 청약상황 등 상시 모니터링 → 시장이 과열되었거나 과열될 우려가 크다고 판단시 투기지역·투기과열지구·조정대상지역 지정

자료 : 국토교통부

주택시장 상황을 면밀히 모니터링하여 지역별 맞춤형 수급대책 지속 추진

- 서울을 중심으로 하는 국지적 이상 과열 지속에 대해 자금조달계획서 엄격 검증, 편법증여, 세금탈루 등 행위에 대한 조사도 지속적으로 실시, LTV·DTI 규제 준수여부 및 편법 신용대출 등에 대해 집중점검 강화 계획
- 주택시장 안정을 위한 금융·세제 등의 제도적 보완방안 준비, 수도권 내 양질의 저렴한 주택공급이 원활히 이루어질 수 있도록 공공택지 개발 적극 추진

02
이슈 분석

서울에서 사라지면 안될 미래유산, 오래된 아파트 보전 고민

서울시가 최근 재개발·재건축 사업 진행 시 역사적 가치가 있다고 판단되는 일부 시설물에 대해
'서울 미래 유산'으로 보전하는 프로젝트를 진행하면서 지역 주민과 갈등 중, 오래된 아파트 보전 어떻게 해야 할까?

역사적 보전가치가 큰 재건축 대상 아파트, 미래유산으로 보전하라

서울 아파트 재건축 단지에 과거와 현재를 이어주는 역사 흔적을 남겨라?

- 서울시는 지난 1월 송파구 잠실주공5단지 재건축 정비계획과 관련하여 "이 아파트는 미래 유산으로 가치가 있다. 일부를 보전할 방안을 찾으라"는 조건을 달아서 사업을 승인, 이에 앞서 재건축 정비계획 심의 권한을 가진 서울시 도시계획위원회 소위원회는 재건축조합 측에 "단지 중 1개 동(523동)과 단지 중앙에 있는 굴뚝을 남기라"는 내용의 팩스를 보냄[10)]
  - 1978년에 지어진 잠실 주공 5단지는 중앙난방 시스템을 도입한 최초의 아파트 단지로, 서울시 도시계획위원회는 이러한 이유로 아파트 한 동과 굴뚝의 존치를 권고함

미래유산으로 보전을 권고받은 재건축 대상 아파트 단지들은?

- 잠실주공5단지 아파트 외에 '미래 유산 보전'의 대상으로 권고받은 재건축사업 추진 단지는 서초구 반포주공1단지, 강남구 개포주공1·4단지 등이 있음
- 반포주공1단지는 전체 66개 동 중 1개 동을 남겨두고 재건축 추진, 재건축 아파트가 내야 할 기부채납금 15% 중 일부를 1개 동을 남기는 것으로 대신, 남게 될 108동은 연탄아궁이를 살린 주거역사박물관이 될 예정[11)]
- 개포주공 1단지는 집 안 난방용 연탄 아궁이가 설비됐다는 게 보전 이유

10) 조선일보, 2018.01.11., 재건축 때 아파트 한 동은 미래유산으로 남겨라
11) 중앙일보, 2018.01.11., "재건축 하려면 아파트 한 동 미래유산으로 남겨라?"…서울시 조건에 주민 반발
중앙선데이, 2018.03.17., 아파트도 미래유산 … 세계적 트렌드라지만 주민 설득 부족

서울 미래유산이란?

서울의 역사문화 유산을 살리기 위해 2012년 도입된 제도

- 멸실되기 쉬운 근현대 유산의 보전에 대한 시민 공감대를 통해 서울시의 가치 있는 근현대 유산을 체계적으로 보전 및 활용하여 역사문화도시로서의 서울시의 정체성을 확립하고, 문화, 교육, 관광자원 등 미래자산으로 활용하기 위해 2012년 도입
- '서울 미래유산'은 국가 또는 서울시 지정문화재, 등록문화재로 지정되지 아니한 것 가운데 시민들이 공유할 수 있는 공통의 기억과 감성을 지닌 근현대 서울의 유산 선정
- 문화적 인공물, 문화적 행위·이야기, 장소 또는 경관 등이 '서울 미래유산'의 대상, 2012년 서울 강북구 수유동 인수봉로 84길 5에 위치한 "윤극영 가옥"을 서울 미래유산 제1호로 선정한 이래로 현재까지 약 450여개 지정

미래유산 목록으로 지정된 아파트 한 군데도 없다

- 서울 미래유산 예비목록에 보전가치가 있는 아파트 다수 포함
  - 일제 강점기인 1930년에 건설된 국내 최초 아파트인 서대문구의 '충정아파트', 연예인이 많이 살았던 '동대문 아파트, 첫 외국인 아파트인 '힐탑 아파트', 여의도 첫 아파트인 '여의도 시범아파트'를 비롯해 '서소문 아파트', 건축 당시의 주거환경을 살펴볼 수 있으며 독특한 건축 형태를 갖춘 '성요셉아파트' 등이 대상임
- 그러나 2018년 8월 현재까지 지정된 451개 서울 미래유산 중 아파트는 없는 상태[12)]
- 이는 집합 건물인 아파트의 특성 때문, 즉 미래유산의 보전은 소유자의 자발적 참여를 전제하므로 소유자가 동의한 경우에 최종 미래유산으로 선정되는데 아파트의 경우 다수의 소유자에게 동의를 받기 어렵다는 현실적 제약 존재



굴뚝 존치될 잠실주공 5단지
(자료:https://news.joins.com/article/22449248)



주거역사박물관이 될 반포주공1단지 108동
(자료:https://news.joins.com/article/22449248)

12) 일부 언론에는 몇몇 아파트가 서울시 미래유산으로 지정되어 보호되고 있다고 기술되어 있으나 현재까지 지정된 사례는 없으며, 이는 서울미래유산 홈페이지(http://futureheritage.seoul.go.kr/)를 통해 확인 가능

서울시 미래유산사업, 정비사업 적용 논란

서울시와 주민간의 견해 차이 커

- 지원과 제약을 함께 받는 문화재와 달리, 미래유산은 선정되더라도 자발적 보전을 원칙으로 하기 때문에, 소유자가 동의하지 않으면 미래유산으로 선정될 수 없음
- 그러나 주민들은 재건축 사업 승인을 받기 위해 서울시 도시계획위원회의 의견을 울며 겨자 먹기로 받아들일 수밖에 없는 상황이지만 사유재산 침해라고 반발[13)]
  - 재건축 허가권을 갖고 있는 서울시의 조건부 승인과 인센티브 협상을 통한 미래유산 지정은 형평성과 일관성 측면에서 문제가 될 수 있음[14)]
  - 흔적 남기기를 권고·유도하겠다는 게 서울시의 기조지만 재건축 사업 인허가 승인 조건으로 미래유산 보전을 권고, 서울시가 문화유산을 남기기 위해 개인 사유 재산을 침범하고 있지만 인허가권과 인센티브를 미끼로 거래를 하고 있다는 비판[15)]
- 반면 서울시는 도시의 역사와 장소성 등을 보전하기 위해 필요한 정책이라는 입장, 미래의 우리 후손들이 과거의 서울시민들이 어떻게 살았는지 알 수 있도록 하겠다는 방안이라는 설명, 즉, 대규모 철거 정비사업을 하더라도 '장소'만은 기억될 수 있도록 하는 흔적을 남기겠다는 게 요지[16)]

서울시 미래유산 지정 흔적 남기기 재개발사업에도 적용, 확대 추진[17)]

- 서울시는 사업지의 일부를 미래 유산으로 보전하는 '흔적 남기기'를 재개발사업에도 적용할 방침이며, "관리처분인가를 받지 않은 재개발·재건축 정비구역 101곳을 흔적 남기기 검토지역으로 선정해 조사를 진행 중"이라며 "이중 20곳을 심층조사지역으로 선정해 구체적인 흔적 남기기 방안을 적용할 계획"이라고 밝힘
- 서울시의 흔적 남기기 검토지역 101곳에는 노량진, 한남, 상계, 수색, 신림 등 주로 재정비촉진지구 내 사업지가 선정, 이외에도 서초 방배13·14구역, 송파 문정동 136 등 재건축 단지 등도 포함

일본 도쿄 오모테산도 힐즈 사례

마지막 한 동의 외관을 그대로 남긴 오모테산도 힐즈 쇼핑몰

- 재개발이나 재건축사업 추진 과정에서 아파트 한 동을 남긴 대표적 사례는 일본 도쿄의 쇼핑몰 '오모테산도 힐즈'
  - 2006년 2월 11일 개장한 이 건물은 세계적인 건축가 안도다다오가 설계하고 모리빌딩이 개발한 복합쇼핑몰로 개발 당시부터 세계의 관심을 받은 곳으로, 역사적 유산을 보전한 채 재개발해서 크게 이슈가 됨
- 재건축 전 이 건물은 1923년 관동대지진 당시 이재민을 위해 건설되었던 도준카이 아오야마(同潤會青山) 아파트로 일본 최초의 철근 콘크리트 집합주택으로 대지진에도 끄떡없이 버팀

13) 아시아경제, 2017.07.05., [서울시, 아파트 흔적남기기 확대]유산 vs 흉물… 커지는 논란
14) 뉴데일리, 2018.02.26., [취재수첩] 재건축아파트 '미래유산' 보존… 명분의 '딜레마'
15) 아시아경제, 2018.07.05., [서울시, 아파트 흔적남기기 확대]유산 vs 흉물… 커지는 논란
16) 아시아경제, 2018.07.05., 한남·방배 등 재개발 '흔적남기기' 추진… 유산인가 흉물인가
17) 아유경제, 2018.07.06., 서울시 "사업지 일부 보존하는 '흔적 남기기' 재개발도 적용"

- 세월이 지나 재건축을 위해 기존 건물이 철거되면서 문화재 논란이 시작, 역사적 경관과 환경의 조화가 고려
- 특히 오모테산도에 있는 아파트 재건축 프로젝트를 맡은 건축가 안도다다오는 "아파트가 만들었던 풍경, 도시의 기억을 잇겠다"며 한 동을 남기고, 새로 짓는 건물의 층수를 제한(지상 6층, 지하 6층)[18]
  - 이는 지하 공간을 최대한 활용함으로써 건물 본체의 높이가 오래된(100년 이상) 느티나무 가로수 높이와 같게 하고자 함[19]
- 또한 친환경적인 경관 연출을 위해 옥상을 정원화하고, 건물 주변에 실개천이 흐르게 설계한 차별화된 공간 조성으로 현재는 도쿄 패션1번지 하라주쿠의 랜드마크가 됨
- 재개발 당시 남겨둔 도준카이 아오야마(同潤會青山) 아파트 건물에는 6세대가 있었는데, 낡은 외관을 그대로 간직한 채 과거 모습을 재현한 공간, 임대 갤러리 등으로 쓰고 있음



낡은 아파트를 쇼핑몰로 개조한 오모테산도 힐즈 전경
(http://www.hankookilbo.com/v/c9db2498c60c4a26a403c798db3b8b84)



마지막 아파트 외관 그대로 남긴 오모테산도 힐즈 전경
(자료:http://koreajoongangdaily.joins.com/news/article/article.aspx?aid=3046053)

서울에서 사라지면 안될 미래유산, 오래된 아파트 보전 어떻게 해야 할까?

- 살아 움직이는 유기체, 도시의 역사성을 간직한 건축물을 보전하는 것은 매우 중요, 이는 도시의 정체성을 나타내는 상징물이며, 도시마케팅의 중요한 수단, 이러한 이유로 선진국의 도시들은 근대문화유산을 포함한 역사적 건축물 보전을 위해 다양한 정책들을 추진
- 이러한 측면에서 서울의 도시개발과 주거문화의 변화를 고스란히 간직한 아파트를 역사적 건축물로 인식하고, 보전을 추진하는 것은 매우 바람직
- 그러나 역사적 건축물은 "있는 그대로의 모습"을 단순히 보존하는 것이 아니라 과거의 의미를 담아, 현재와 미래의 사람들이 조화롭게 활용할 수 있도록 보전해야 할 것임
- 무엇보다도 인허가권과 인센티브를 통해 역사적 건축물 보전을 강제하는 일방적인 정책 추진이 아닌 정책결정자와 시민, 전문가 등이 충분한 협의를 통해 합리적 보전방안을 도출하는 과정이 전제되어야 할 것임

18) 아주경제, 2018.3.28., 서울시, 아파트 '흔적 남기기'...문화보존 VS 도심흉물
19) 경북일보, 2018.6.12., 세상을 변화시키는 디자인 (11) 오모테산도 힐즈

03
Zoom-in Market

폐조선소 도시재생을 통해 '한국판 말뫼'로의 변신을 꿈꾸는 통영

지난해 12월 폐조선소를 국제 관광명소로 조성하는 '글로벌 통영 르네상스' 프로젝트가 정부의 도시재생뉴딜 사업 공모에 선정되면서 통영은 조선업 쇠퇴의 위기를 딛고 도시재생에 성공한 제2의 말뫼를 꿈꾸는 중

통영, 조선업 불황에 따른 지역경제 위기

지난 3월 마지막 남은 성동조선 법정관리 들어가

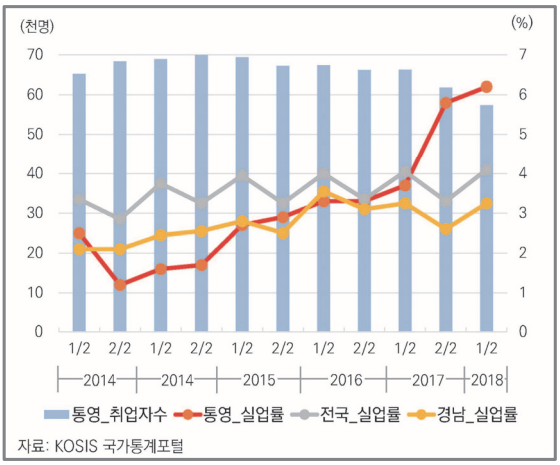
- 지난 3월 통영에 남은 마지막 조선소인 성동조선이 법정관리에 들어가면서 지역경제의 위기감이 커지고 있음
- 수산업, 관광업과 더불어 통영 지역경제의 기반이었던 조선업의 몰락은 통영시민의 경제적 고통과 직결
- 지난 2009년 조선산업 호황 때 통영에는 6개의 중형조선소가 있었고 당시 GRDP(지역내총생산)은 48%를 차지, 2009년 조선업 총매출이 5조원, 노동자 수 18,000여명에 달함[20]
- 그러나 2008년 금융위기 이후 중국의 저가 수주에 따른 일감부족으로 21세기조선·삼호조선·신아SB·가야중공업·SPP조선 등이 잇따라 문을 닫았으며[21], 2010년 협력업체를 포함한 직원수가 9천여명에 달했던 성동조선이 법정관리에 들어가면서 지역경제는 큰 타격을 입은 상태

조선업 쇠퇴에 따른 지역경제 침체, 고용 지표 전국 최하위

- 지역경제의 기반이 되는 주요 조선소가 차례로 문을 닫으면서 인구 급감 및 고용지표 하락
  - 주민등록인구 11년 말 140,297명 → 17년 말 135,833명 → 18년 7월 말 134,462명(최고 대비 5,835명 ▼)
- 지속적인 취업자수 감소와 고용지표 하락으로 전국에서 가장 낮은 고용률, 2번째로 높은 실업률
  - 18년 상반기 취업자수는 5.7만명, 14년 하반기(7만명) 대비 18.4% 감소
  - 고용률은 51.3%로 전국 최하위, 전기 대비 3.6%p, 전년 동기 대비 7.3%p, 14년 하반기 대비 10.3%p 하락
  - 실업률도 13년 2분기부터 지속 상승하여 18년 상반기 6.2%로, 전국에서 거제시(7.0%) 다음으로 높은 수치

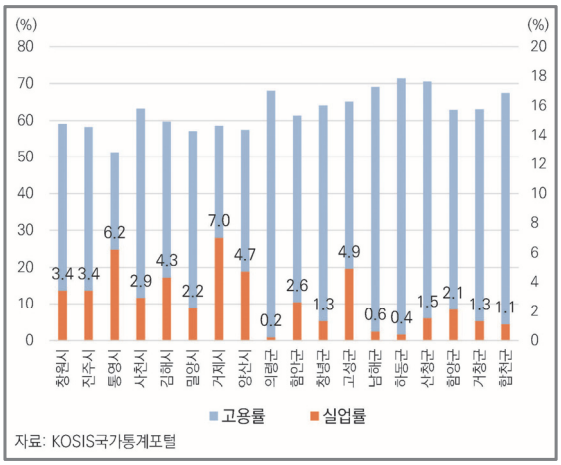
20) 경남신문, 2018.4.2., 6·13 지방선거 핫이슈 (6) 통영시장
21) 중앙일보, 2018.3.9., 마지막 남은 성동조선마저 법정관리 … 통영의 눈물

통영 취업자수 및 실업률 추이



자료: KOSIS 국가통계포털

2018년 상반기 경남 시군별 고용률 및 실업률



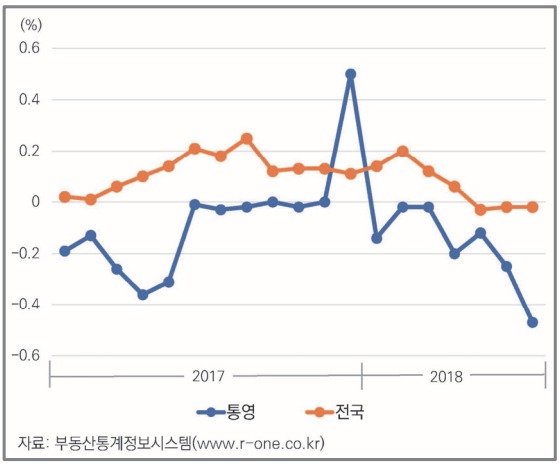
자료: KOSIS국가통계포털

부동산 시장도 꽁꽁 얼어, 가격하락과 거래량 감소 지속

주택매매가격, 전국 평균의 20배가 넘는 변동률을 기록하며 하락세 지속

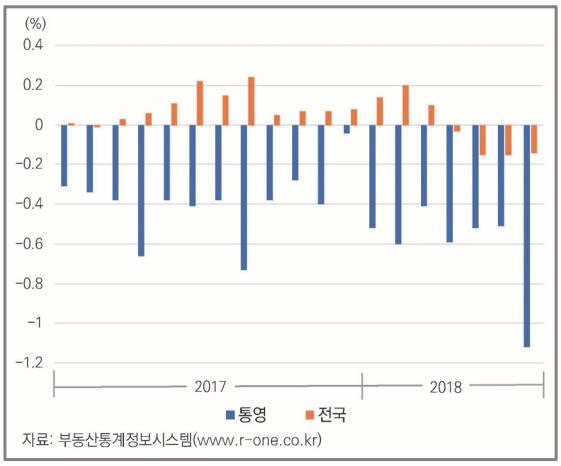
- 조선업 불황의 여파로 주택매매가격은 마이너스(-) 변동률 추세를 이어가고 있으며, 18년 들어 더욱 가속화
  - 7월 전월 대비 0.47% 주택매매가격 하락률 기록, 전국 매매가격변동률(-0.02%)의 20배가 넘는 하락
- 전국의 아파트매매가격이 상승세를 이어가는 시점에도 통영의 아파트 시장에서는 가격변동률 하락 추세가 지속, 18년 들어 아파트매매가격은 더욱 큰 폭으로 하락, 7월에는 전월 대비 1.12%의 하락률을 보임
- 지역경제 기반인 조선업과 하청 업체의 휴업이 지속되면서 통영 주택시장의 불황은 더욱 가속, 특히 조선소 인근 주택처분 매물이 쏟아지면서 원룸의 월세는 3~4년 전의 1/5 수준으로 하락, 가격하락에도 불구하고 해당 지역의 공실률은 80%에 달하며, 매물이 쏟아지고 있음[22)]

통영 주택매매가격(종합) 변동률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

통영 아파트매매가격 변동률 추이



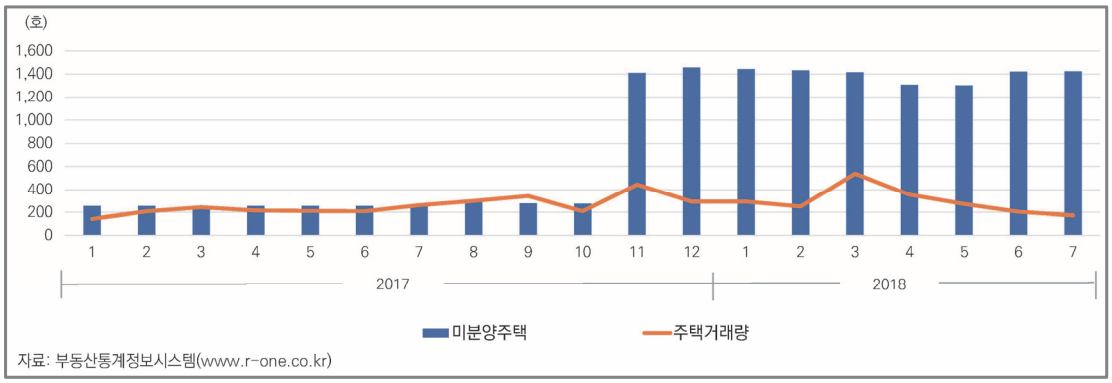
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

22) 통영시 광도면 D공인중개사 인터뷰(2018.08.23.)
조선비즈, 2018.3.9., '성동 쇼크' 통영은 지금, 사람도 방도 돈도 빠진다

주택거래량 감소, 미분양주택 급증으로 1월부터 주택도시보증공사(HUG)가 미분양관리지역으로 지정

- 지역주력 산업의 쇠퇴로 일자리가 감소함에 따라 주택수요가 사라지면서 주택가격 뿐 아니라 거래량도 감소
  - 18년 7월 주택거래량은 174건으로 전년 동월(262건) 대비 33.4% 감소, 3월(540건) 이후 계속 거래량 감소
- 주택가격 하락과 거래량 감소 뿐 아니라 미분양주택 급증, 조선업 호황기에 건설사들이 계획했던 아파트 물량이 공급되면서 주택시장에 미분양 물량 누적
- 7월 미분양주택(1,422호)은 전년 동월 대비 1,166호 증가(455%▲)

통영 주택거래량 및 미분양주택 추이

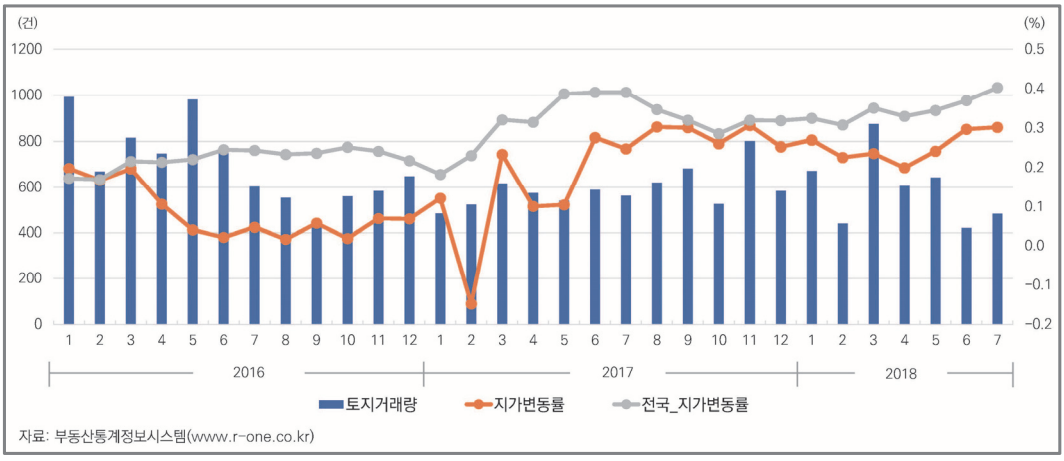


자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

전국 상승률 보다 낮은 지가변동률, 토지거래량은 감소 추세

- 17년 2월(-0.148%) 지가하락 이후 등락을 반복하며 상승세를 이어가고 있으나 전국 평균에 미치지 못함
  - 18년 7월 통영 지가변동률 0.302%, 전국 평균(0.403%)보다 낮은 상승률을 보임
- 토지거래량 감소 추세, 18년 7월 토지거래량은 483건으로 전년 동월 대비 14.2% 감소
  - 15년 7월(752건) → 16년 7월(603건) → 17년 7월(563건) → 18년 7월(483건)
- 지난 7월 광도면에 위치한 동일조선 부지(70,606㎡) 및 공장(17,862㎡) 두 차례 유찰 끝에 감정가액(372억 5,189만원)의 70%(260억원)에 매각

통영 토지거래량 및 지가변동률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

‘글로벌 통영 르네상스’ 프로젝트로 도시재생에 박차를 가하는 통영

폐조선소 활용 도시재생사업으로 새로운 비상을 준비하는 통영

- 한국의 나폴리라 불리는 통영은 우리나라를 대표하는 미항으로, 1개 읍, 6개 면, 17개 동으로 이루어진 인구 14만의 도시, 윤이상·전혁림 ·박경리 등 유명한 문화예술가들이 탄생한 도시
- 아름다운 한려해상의 자연자원과 역사문화자원을 개발하여 2000년대 초반부터 관광산업 부흥 노력
  - 2007년 12월부터 운영된 통영케이블카, 10년 동안 누적 1조 3000억 원 매출, 1000만 명 탑승
  - 2000년부터 통영국제음악제 개최, 2013년 통영국제음악당 개관, 2015년 12월 유네스코 음악창의도시 선정
  - 2003년 전혁림미술관, 2010년 박경리 기념관 개관 등

글로벌 통영 르네상스 추진 상황 및 향후 계획

시기	주요 내용
2016년 8~10월	국토교통부 해안권 발전거점 조성사업 1, 2차 회의에 참석하여 신아조선소 부지개발 건의
2017년 2월 27일	제11차 무역투자진흥회의(2.27) 쇠퇴산업 지역 폐조선소 부지 활용방안 안건 상정
2017년 3월 4일	국토교통부, 통영시와 LH의 신아조선소 부지 공영개발 사업구조 마련
2017년 4월 19일	통영시의회, 신아조선소 문화관광형 기반조성 촉구 건의문 채택
2017년 8월 21일	통영시, LH와 공동사업방안 최종 결정
2017년 12월 14일	국토교통부, 2018년 경제기반형 도시재생뉴딜 사업 산정
2018년 2월 27일	LH, 신아조선소 자산매각 낙찰
2018년 3월 29일	LH, 신아SB와 폐조선소 부지 매입계약 체결
2018년 4월 27일	LH, 신아조선소 부지 매입(소유권 이전) 완료
2018년 7월 30일	통영시-LH-경상남도, 통영 폐조선소 재생사업 업무협약 체결
2018년 3월 ~ 2019년 2월	LH, 신아조선소 기본구상 및 사업타당성 용역
2018년 4~9월	통영 폐조선소 도시재생 마스터플랜 국제공모 - 공모참여 지명초청팀 선정을 위한 참가의향서 접수 : 5.16~18 - 지명초청팀 발표 : 5.25 / 20개팀 중 7개 팀 선정 - 작품접수 : 8.27~31 - 최종 당선작 발표 : 9월 중순
2018년 6~10월	통영 폐조선서 도시재생 국제 아이디어 공모 - 일반 시민 대상 아이디어 공모 접수 : 6.1~10.14 - 수상작 발표 : 10월 말
2018년 하반기	지구지정 및 개발계획 승인신청
2019년 하반기	실시계획 승인 및 공사착공



자료 : 통영시, LH

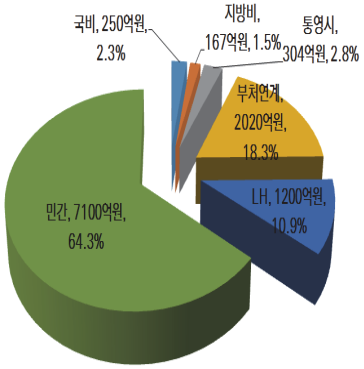
- 이러한 노력에도 불구하고 조선업 불황의 그림자가 드리우면서 폐조선소 부지가 장기 방치되며 지역공동화에 대한 우려가 커지고 지역경제는 침체
- 특히, 통영의 대표적 관광상품인 케이블카와 루지가 있는 도남동에 함께 위치한 신아SB조선소 부지에 대한 부정적 우려가 커짐
  - 1946년에 설립된 신아SB조선소는 중형 조선소임에도 불구하고 세계 10대 조선소에 포함됐었고, 한 때 통영 지역경제를 견인하기도 하였으나 조선업 침체에 따라 2010년 이후 쇠퇴하기 시작, 결국 2015년 11월 26일 파산
  - 이로 인해 관련 종사자까지 포함해 약 5,000명의 노동자가 실직, 주변지역 주거지의 70%가 공실·공가화되었고, 조선소 근로자의 이탈로 인한 공실은 지역공동화로 이어져 지역경제가 급격히 침체·쇠퇴
- 이에 따라 통영시와 경상남도는 정부와 LH에 꾸준히 폐조선소 재활용 방안 검토 요청, 지난해 12월 경제기반형 도시재생뉴딜사업에 선정되면서 사업비 1조 1,041억원 규모의 도시재생 사업 추진으로 통영의 부활 기대
  - 신아조선소를 포함한 인근 50만 9,687㎡ 지역의 도시재생사업으로 1만 2,000개의 일자리와 5,000억 원 규모의 건설 수요가 창출될 것으로 예상[23)]

폐조선소, 세계적 랜드마크로 거듭나게 할 '글로벌 통영 르네상스'

- '글로벌 통영 르네상스' 프로젝트의 목표는 신아SB조선소 폐부지에 정주(定住)를 위한 미래형 수변 도시와 문화, 관광 Hub를 조성하고 산업 재편을 통해 글로벌 관광거점을 구축하는 것임
- LH는 유럽의 조선업 쇠퇴 도시들이 관광·문화 자원을 활용하여 도시재생에 성공한 것을 벤치마킹하여 기존 통영의 문화관광자원과 시너지를 일으킬 수 있는 해양·관광·문화복합단지를 컨셉으로 구상안 작성
- 이를 위해 폐조선소 도크, 크레인 등 기존 시설물을 창의적으로 재활용하여 '도크메모리얼 해양공원' '통영국제미술관' '통영마리나24 수상스포츠센터' 등 랜드마크가 될 관광시설을 만들고, 쇼핑몰, 숙박시설을 유치할 예정, 세부방안은 지난 5월 지명초청팀 선정을 시작으로 실시된 마스터플랜 국제공모 결과를 반영할 것임



신아SB조선서 부지 전경
(자료:http://idea.tongyeong-regeneration.com)



통영 폐조선서 재생사업 주체별 비용분담(안)

23) 김대근, 2018, "폐조선 활용을 통한 통영 도시재생 뉴딜사업", 「걷고싶은도시 2018 여름호」, pp.28~37. 걷고싶은 도시만들기 시민연대.

LH와 통영시 공동사업시행, 경상남도와 정부, 민간이 함께 참여

- 프로젝트의 원활한 수행을 위해 지난 7월 30일 통영시, 경상남도, LH간 "통영 폐조선소 재생사업 기본협약서"를 체결하고 다음과 같이 업무분담을 명시
  - 경상남도 : 지방비 부담, 앵커시설 유치 및 각종 인허가 등 행정지원
  - 통영시 : 공동 사업시행자 참여, 지방비 부담, 앵커시설 유치 및 각종 인허가 등 행정지원
  - LH : 통영 폐조선소 재생사업 시행 및 도시재생뉴딜사업에 대한 지원
- 2018 경제기반형 도시재생뉴딜사업에 선정되어 국비, 지방비 등의 재정보조, 부처연계사업 등의 지원을 받게 되며, 공동사업자인 LH와 통영시, 민간참여를 통해 재원을 확보할 예정

통영 지역주민의 적극적 참여, 통영의 밝은 미래가 보인다

- 통영시는 조선업 쇠퇴에 따른 지역경제 문제 등의 현안을 함께 고민하고 합리적인 대안을 마련하기 위해 8월 17일 "통영시 사회적경제 상생 네트워크" 출범하고 제1차 간담회를 가짐[24)]
  - 통영시 사회적경제 상생 네트워크는 총 17명으로 구성, 지역에서 활동하는 사회적기업 및 마을기업, 사회적협동조합, 자활기업, 비영리법인 등 대표자와 통영 핵심 관광자원인 통영케이블카 및 스카이라인 통영루지뿐만 아니라 경남사회적경제통합지원센터 관계자도 참여해 조직의 전문성을 강화
  - 통영시청 도시재생과 지역공동체담당주사가 간사를 맡아 체계적인 운영을 도모
- 통영시청 관계자는 "사회적경제 상생 네트워크 출범을 통해 정책결정자와 기업인, 지역주민 등이 하나가 되어 최근 통영시가 겪는 조선산업 위기와 관광침체 등 지역의 현안문제를 함께 고민해 합리적인 대안을 모색하고, 폐조선소를 활용하는 도시재생 프로젝트를 통해 통영시 발전을 도모할 수 있을 것이다."라며 기대를 내비침

[참고] 조선업 쇠퇴에 따른 경제침체를 딛고 도시재생에 성공한 도시 1 - 스웨덴 말뫼

스웨덴 말뫼의 눈물[25)]

- 통영의 뉴딜 사업이 성공하면 '제2의 말뫼', '한국판 말뫼'가 될 수 있다는 기대가 나오면서 조선업으로 번창했던 스웨덴 항구 도시 말뫼 도시재생이 많은 이들에게 회자
- 말뫼(Malmö)는 인구 30만명(2013년 기준)을 가진 스웨덴에서 3번째로 큰 도시, 과거 조선업 중심의 공업도시로 번성하였으나 한국을 비롯한 극동아시아로 산업의 패권이 넘어가면서 1980년대 도시의 급격한 쇠퇴 경험
  - 1980년대 도시의 주력산업인 조선업 쇠퇴로 25,000개의 일자리 감소, 실업률이 22%에 달하면서 1985년 인구는 229,000명으로 감소[26)], 90년대 초 스웨덴 국가재정위기로 지역경제는 더욱 악화

---

24) 경남도민일보, 2018.8.20., 통영시, 사회적경제 네트워크 출범

25) 1974년 세계적인 조선업체 코쿰스가 말뫼조선소에 코쿰스 크레인(Kockums Crane)을 설치해 스웨덴을 조선 최강국으로 이끌었는데, 그 후 스웨덴의 조선산업 침체로 코쿰스(Kockums) 조선소가 문을 닫으며 크레인을 내놓았고, 그걸 2002년 현대중공업이 막대한 해체비용을 부담하는 조건으로 단돈 1달러에 사들임. 2002년 9월 25일 말뫼 주민들은 크레인의 마지막 부분이 해체되어 운송선에 실려 나가는 모습을 보며 눈물 속에 한없이 아쉬워했고, 스웨덴 국영방송은 그 장면을 장송곡과 함께 내보내면서 '말뫼의 눈물(Tears of Malmoe)'이라 표현함

26) URBED(Urban and Economic Development), 2010, *Learning from Copenhagen and Malmö* http://urbed.coop/sites/default/files/Learning%20from%20Copenhagen%20and%20Malmo.pdf

- 특히 1974년 Western Harbour에 위치한 코쿰스 조선소가 세계 최대의 골리앗 크레인을 도입하면서 말뫼는 스웨덴 뿐만 아니라 유럽 조선 산업의 번영을 상징하는 도시가 되었으나 세계 최대의 크레인을 단돈 1달러에 내다 팔 정도로 쇠락

스웨덴 말뫼, 눈물을 닦고 친환경도시로 변신 성공

- 그러나 말뫼는 1990년대부터 코쿰스 조선소가 있던 Western Harbour지역을 도시재생을 통해 청정에너지와 정보통신기술 중심의 친환경 도시로 변신하는 데 성공[27)]
- 2002년 폐조선소 부지를 매입해 청정에너지로 운영되는 친환경주택 단지 개발, 2020년까지 탄소중립성 유지, 2030년까지 재생 에너지 100% 운영을 목표로 친환경도시 조성 중, 2007년에는 글로벌 '녹색 도시' 조사에서 4위에 오름
- 2005년에는 코쿰스 크레인이 있던 자리에 54층짜리 Calatrava의 건물 몸통이 90도까지 뒤틀리는 190m 높이의 Turning Torso를 세워 새로운 랜드마크로 부각시킴[28)]
- 말뫼 대학을 이전하고 세계해사대학(World Maritime University)을 세워 교육 도시로서 자리매김하고, 코쿰스 조선소 본사가 있던 건물은 500여 개의 IT 스타트업 기업이 입주한 Media Evolution City로 개조, 비즈니스 육성 공간과 글로벌 첨단기술 산업과의 강력한 연계를 통해 산업발전 도모



말뫼의 친환경주거단지
(자료: http://wwf.panda.org/wwf_news/?204433)



Turning Torso
(자료: https://blog.naver.com/skywello/220581788213)

강력한 지도자의 리더쉽, 시민과 함께하는 도시재생으로 성공

- 말뫼 도시재생은 1995년 정치지도자의 변화에서 시작[29)], 1994년부터 2013년까지 말뫼 시장을 역임한 Ilmar Reepalu는 정치인, 관료, 기업인, 시민이 함께 참여하는 위원회를 조성, 대화와 토론을 통해 신재생에너지와 IT, 바이오와 같은 첨단산업으로 도시의 산업구조를 바꾸는 도시재생 추진[30)]

27) https://www.academyofurbanism.org.uk/malmo/
http://wcsckl.com/v1/wp-content/uploads/2015/08/PAPER-5-CATARINA-Foredrag_KL_2015_V5.pdf
28) http://www.turningtorso.justd.se/
29) https://www.academyofurbanism.org.uk/malmo/
30) 오피니언뉴스, 2018.4.6.,'부활한 말뫼'서 배울 점…새로운 산업으로 리모델링
울산뉴스, 2017.7.12., 회색도시의 기적 … 빌바오·말뫼의 비결은?
거제타임즈, 2018.4.24., '한국판 말뫼'로 변신 시도하는 폐조선소

• 현재 말뫼시의 모토는 양질의 주택, 교육, 의료 서비스를 통합하는 'A good life for everyone'으로, 시정부는 2020년까지 지속가능한 도시 개발을 위한 세계 최고의 도시가 되는 것을 목표로 정책 추진 중

[참고] 조선업 쇠퇴에 따른 경제침체를 딛고 재생에 성공한 외국의 도시 2 – 스페인 빌바오

철강과 조선업이 붕괴된 빌바오, 문화도시로 일어서다

• 스페인 북부에 위치하고 있으며 바스크주를 구성하는 세 프로방스 중의 하나인 비츠카야(Vizcaya)의 수도인 빌바오(Bilbao)는 스페인에서 가장 큰 항구이자 네 번째로 큰 대도시

• 철광석이 풍부하여 15세기 이후 제철, 철강, 조선 산업이 발달한 공업도시였으나 1980년대 이후에는 주요 지역산업의 급속한 쇠퇴로 1986년 급격한 인구이동과 실업률이 25%를 넘어서는 등 지역경제의 몰락이 가속화되고, 이와 함께 바스크 지방의 분리요구로 인한 정치적 갈등이 가속화되면서 사회경제적으로 불안정한 지역으로 전락[31)]

• 1991년 바스크자치정부는 산업구조와 사회의 변화에 따라 도시의 지속가능한 발전이 한계에 직면해 있음을 깨닫고, 불황의 늪에서 벗어날 수 있는 방법은 문화산업이라고 판단, 공업도시에서 문화도시로의 전환을 결정

• 바스크정부의 지역계획 아래 빌바오가 추구한 궁극적인 목표는 문화와 예술을 통한 경제의 활성화에 있었는데, 이에 따라 빌바오시는 '메트로폴리탄 빌바오 계획'을 수립, 구체적으로는 '대도시 금융 재활성화를 위한 새로운 문화적 지역을 수립'하는 것으로서 구겐하임 미술관과 오스칼두나 회의장, 오페라하우스, 쇼핑센터 등이 건립됨

• 문화산업으로 도시의 경제를 부흥시킬 수 있다는 계획은 수많은 반대에 직면했지만 결과는 대성공, 빌바오는 철강과 조선산업의 침체로 잃어버린 일자리를 문화 및 관광산업에서 그대로 회복했고, 쾌적한 주거환경과 국제적 명성까지 얻게 됨[32)]

구겐하임미술관을 도시의 랜드마크로, 문화산업을 이용한 도시재생

• 메트로폴리탄 빌바오 계획'의 일환으로 예산낭비와 문화적 종속을 우려하는 일부 반대 여론 속에서도 유럽진출을 모색하던 세계 최고 현대미술관인 뉴욕 구겐하임 미술관 분관을 유치

• 건축가 Frank Gehry에 의해 설계된 미술관은 1억 5,000만 달러의 비용을 들여 19개의 전시실, 연면적 2만4,290㎡ 규모로 1997년 10월 개관하여 첫해에 백만명 이상의 방문객을 끌어 모음[33)]

• 개관 당시 구겐하임 미술관의 수만개의 은빛 티타늄과 역동적 비정형적인 형태, 도시 고속도로를 가로지르는 건물의 연결, 물고기 비늘모양 같은 독특한 외형은 현대건축과 예술의 결정체로, 미술관은 건축물이라기보다는 하나의 예술작품(조형물)으로 높게 평가받으며 빌바오의 랜드마크로 자리매김함

• 1997년 개관한 독특한 외관의 구겐하임 미술관을 보기 위해 관광객들이 몰려들었고, 그 결과 빌바오는 문화관광산업을 통한 경제도약에 성공, 이후 빌바오 효과는 도시의 유명 건축물이 도시경쟁력을 높이는 현상을 지칭하게 됨

---

31) LSE Housing and Communities, 2016, Bilbao City Story, CASE(Centre for Analysis of Social Exclusion) http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/casereport101.pdf

32) 희망제작소, 2015.11.6., [세계는 지금] 빌바오 도시재생의 비밀

33) Jörg Plöger, 2017, Bilbao City Report, CASE(Centre for Analysis of Social Exclusion) http://eprints.lse.ac.uk/3624/1/Bilbao_city_report_%28final%29.pdf

공공과 민간의 협력을 통한 거버넌스로 도시재생 역량 확보

- 빌바오는 1983년 대홍수 당시 도심복원을 위해 1985년 15명의 법률가, 건축가 등 민간전문가로 구성된 빌바오 도시재생협회를 설립, 1987년 네르비온 강을 중심으로 한 도시기본계획을 수립하며 기존의 철강 등 전통산업기반이 아닌 문화적 접근방법을 시도하게 됨
- 95%에 이르는 반대에도 불구하고 구겐하임 미술관 유치를 추진한 도시재생협회는 1991년 빌바오 메트로폴리 30(Bilbao Metropoli 30)'과 '빌바오 리아 2000(Bilbao Ria 2000)'와 같은 민관 협력체로 재구성되어, 도시재생을 위해 전폭적인 지원을 함[34)]
- 메트로폴리탄 빌바오의 재활성연합인 빌바오 메트로폴리 30(BM30)은 1991년 말 구성, 빌바오 도시전략을 연구하는 민관 합동 연구소인 BM30의 목표는 도시재생 과정에 공공 및 민간의 활동을 참가시키는 것으로, 이에 따라 BM30은 2015년 기준으로 140개 단체회원으로 구성, 여기에는 지방기관, 지역기관, 상업회의, 대학, 대기업, 민간조직 등이 포함됨[35)]
- 1992년 12월 중앙정부와 바스크 행정부는 영국 도시개발회사의 바스크판인 '빌바오 리아 2000'을 만드는 데 동의하여 기구를 설립, 이 공사는 민간회사지만 공공자원을 사용하며, 빌바오 메트로폴리탄 지역 내의 도시재개발 사업을 실행하기 위한 기구임[36)]
  - 모든 프로젝트는 공사의 이름으로 완공되며, 서로 다른 정치적 이해관계를 가진 기관들은 오직 빌바오 시의 발전을 위해 이해관계를 조정하고 타협과 합의를 이뤄내는 모델로 역할, 이런 합의구조는 오랜 기간 동안 진행된 빌바오의 도시재생이 집권정당 및 시장의 교체에도 불구하고 일관된 전략으로 진행될 수 있는 배경이 됨[37)]
- 이와 같은 공공과 민간의 대규모 협력을 통한 거버넌스로 빌바오는 구 산업 지역의 재생, 역사적 중심지의 재건, 메트로시스템, 박물관, 오페라하우스, 컨벤션 센터, 새 공항, 빌바오 항구의 확장 등으로 광범위한 지역적, 국가적, 세계적 평판을 불러일으키는 도시재생 사업을 추진할 수 있었음




스페인 빌바오 구겐하임미술관 전경

(자료: https://pixabay.com/)

34) 박은실, 2004, "스페일 빌바오의 도시재생 전략", 「월간 지방의 국제화」 2004년 9월호 http://webzine.klafir.or.kr/200409/
35) http://www.bm30.es/homeage_uk.html
36) http://www.bilbaoria2000.org/
37) 희망제작소, 2015.11.6., [세계는 지금] 빌바오 도시재생의 비밀

04
부동산시장 동향

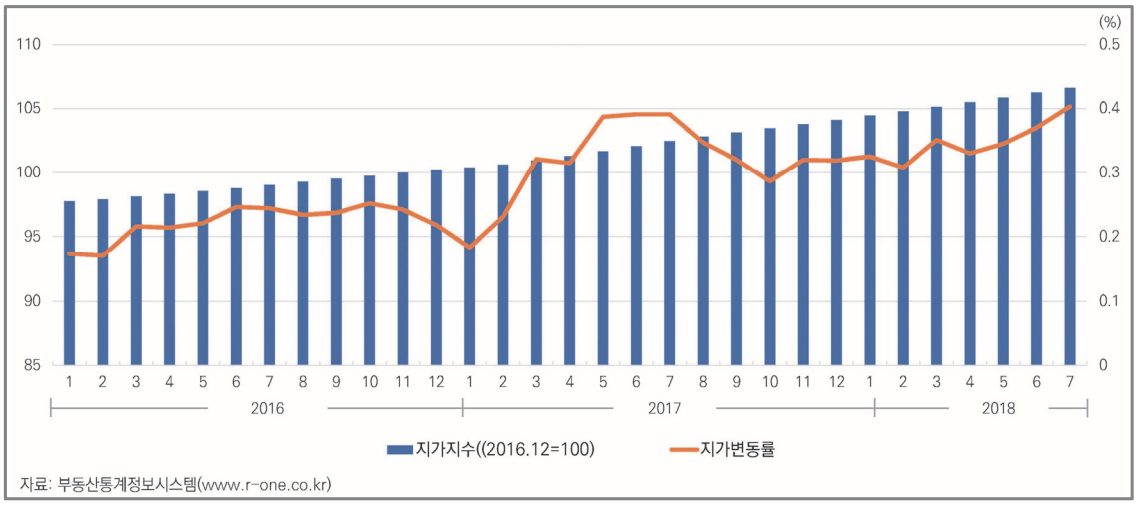
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

지가변동률은 상승세 계속, 18년 7월 누계 2.458%로 전년 동기 누계 대비 0.218%p 상승

- 18년 7월 전국의 지가변동률은 0.403%로 올해 가장 높은 상승률을 보임
- 18년 7월까지의 누계된 지가변동률은 2.458%로 17개 시도에서 모두 상승
- 17년에 이어 지가변동률 상승세가 계속 지속됨에 따라 18년 7월 지가지수(2016년 12월=100)도 106.664으로 최고치 경신
- 17개 시도에서 7월 지가상승폭이 가장 큰 지역은 세종시(0.81%, 누계 4.33%)로 나타났으며, 다음은 서울(7월 0.563, 누계 2.960%), 제주(7월 0.526, 누계 2.766%), 부산(7월 0.507, 누계 3.757%) 순

지가변동률 및 지가지수 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년							
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
전국	2.700	3.879	0.325	0.308	0.351	0.330	0.345	0.370	0.403	2.458
서울	2.974	4.315	0.417	0.417	0.440	0.302	0.360	0.424	0.563	2.960
부산	4.174	6.507	0.517	0.482	0.521	0.486	0.505	0.504	0.507	3.575
대구	3.931	4.580	0.340	0.332	0.387	0.422	0.422	0.418	0.354	2.707
인천	1.737	3.098	0.206	0.191	0.247	0.238	0.275	0.302	0.294	1.766
광주	2.823	4.174	0.310	0.297	0.395	0.364	0.402	0.371	0.372	2.538
대전	3.448	3.363	0.263	0.280	0.289	0.283	0.262	0.282	0.254	1.930
울산	2.351	3.542	0.325	0.280	0.286	0.264	0.254	0.236	0.211	1.871
세종	4.775	7.015	0.582	0.426	0.545	0.606	0.616	0.667	0.810	4.330
경기	2.231	3.450	0.261	0.258	0.304	0.388	0.378	0.404	0.376	2.392
강원	2.924	3.818	0.287	0.263	0.302	0.334	0.325	0.311	0.300	2.142
충북	1.919	3.079	0.220	0.208	0.327	0.290	0.313	0.268	0.250	1.890
충남	1.898	2.983	0.250	0.224	0.280	0.231	0.231	0.205	0.174	1.607
전북	2.151	3.326	0.256	0.185	0.242	0.214	0.215	0.232	0.241	1.597
전남	2.603	3.902	0.303	0.255	0.354	0.317	0.307	0.288	0.295	2.139
경북	2.542	3.090	0.238	0.181	0.243	0.251	0.247	0.253	0.265	1.690
경남	2.359	3.094	0.251	0.226	0.261	0.241	0.229	0.253	0.220	1.694
제주	8.332	5.457	0.490	0.337	0.353	0.349	0.354	0.324	0.526	2.766

18년 7월까지 지가상승폭이 가장 큰 지역은 경기 파주와 강원 고성, 반면 울산 동구와 전북 군산 지가 하락

- 지난 4월 27일 남북정상회담 이후 접경지역인 경기 파주와 강원 고성 지역의 지가 빠르게 상승
  - 경기 파주 : 4월(1.772%) → 5월(1.407%) → 6월(1.458%) → 7월(0.902%), 7월 누계 6.549%로 전국 평균보다 2.7배 높은 지가 상승, 전국 1위
  - 강원 고성 : 4월(0.73%8) → 5월(1.034%) → 6월(1.16%) → 7월(0.877%), 18년 7월 현재 지가상승 2위
- 울산 동구와 전북 군산은 지역 내 주력산업 침체에 따른 지가 하락세 지속
  - 조선 및 자동차산업 경기 침체 지속으로 울산 동구의 18년 7월 현재 누계 지가변동률 -1.513%
  - 전북 군산도 GM자동차공장 폐쇄가 결정된 지난 2월부터 지가 하락 추세, 7월 누계 지가변동률 -0.595%

토지거래량 추이

토지거래량 증가 추세 유지, 거래량이 감소했던 6월(전월 대비 -5.91%)과 달리 7월 전국 토지거래량은 약 27.2만 필지로 전월대비 6.89% 증가, 면적(㎡) 기준 4.76% 거래량 증가

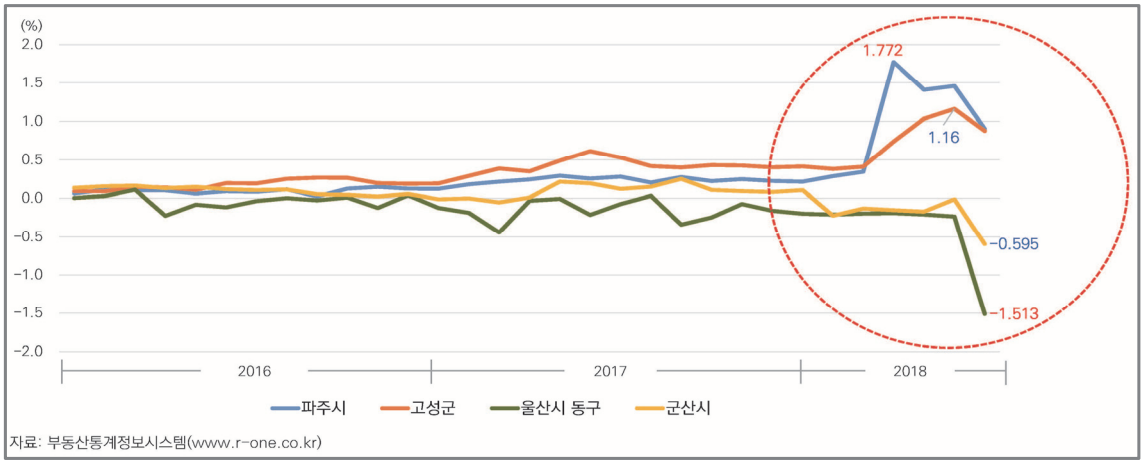
- 18년 7월 전국토지거래량은 약 27.2만 필지, 면적 기준 1억 7,578만㎡의 토지 거래, 반면 6월의 경우 약 25.5만 필지로 전월 대비 거래량 5.91% 감소(면적 기준 -13.9%)

• 18년 7월까지의 전국 토지거래량은 전년 동기 대비 3.6% 증가한 약 193만 필지 거래
• 면적 기준으로는 18년 7월까지 약 12억 6,736만㎡의 토지가 거래되어 전년 동기(약 12억 9,223만㎡) 대비 1.9% 감소

최근 주요 지가상승 지역의 토지거래량은 전년 동기 대비 전국 평균 증가율 상회

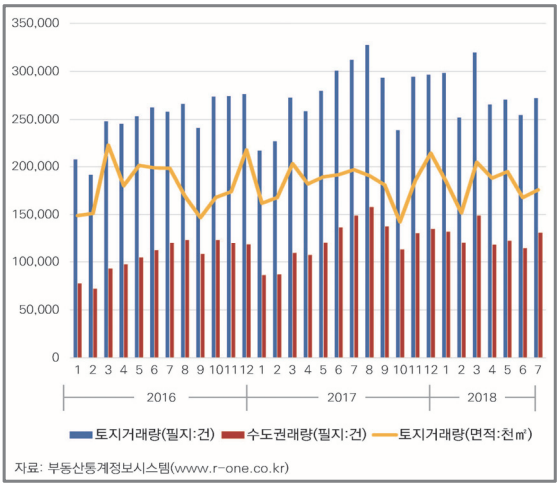
• 주요 지가상승 지역의 18년 7월까지의 토지거래량은 전년 동기 대비 파주 61.4%, 고성 14.3%로, 전국 토지거래량 증가율(3.6%) 모두 상회
  - 경기 파주 : 4월 전년 동월 대비 토지거래증가율 최대(156.4%), 3월 전월 대비 거래증가량 최대(124.9%▲)
  - 강원 고성 : 3월 전년 동월 대비 토지거래증가율 최대(94.7%), 전월 대비 77.1% 토지거래량 증가
• 주요 지가하락 지역인 전북 군산(-42.9%)과 울산 동구(-14.6%)는 전월 대비 7월 토지거래량 감소, 특히 울산 동구는 전년 동월 대비 토지거래량(67.3%▼) 급감

주요 지역 지가변동률 추이



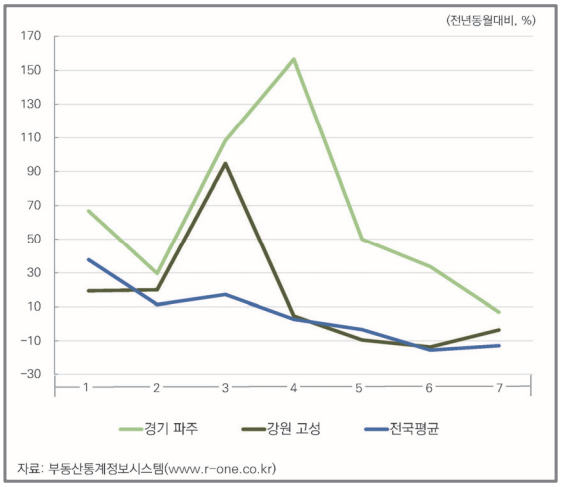
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

주요 지가상승 지역의 토지거래량 증감률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

18년 2분기 전국 오피스 임대료 0.16% 하락, 공실률 0.47%p 증가

- 불확실한 국내외 경제상황과 내수부진에 따른 기업경기 위축[38]과 신규 오피스 공급 확대로 18년 2분기 오피스 임대가격지수(17년 4분기=100)는 99.8포인트(p)로 하락, 공실률은 0.47%p 증가, 2분기 연속 공실률 증가 이어짐
- 전분기 대비 임대료 변동이 큰 지역은 경남(1.3%▼), 충남(0.89%▼), 강원(0.82%▼) 등으로 나타남
- 공실률은 인천(3.25%p▲), 경남(2.92%p▲), 울산(2.64%p▲) 등의 순으로 큰 변동을 보임
- 서울에서는 YBD 권역의 임대료(0.78%▼)가 하락한 반면 CBD와 기타권역(ETC)의 임대료는 전분기 대비 각각 0.4%, 0.17% 상승, CBD와 ETC권역은 공실률도 전분기 대비 0.67%p, 0.07%p 감소
- 18년 2분기 임대가격지수가 가장 높은 지역은 제주도(101.9p), 가장 낮은 지역은 전남(97.7p), 전기 대비 가격변동 폭이 가장 큰 지역은 경남(0.64%▼)과 울산(0.49%▼)
- 조선 및 자동차산업 경기 침체가 이어지고 있는 경남과 울산은 임대료의 하락과 공실률 증가세

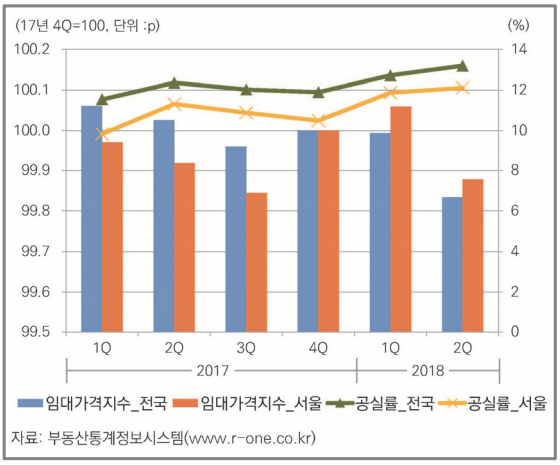
오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)				공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)			
	1Q	2Q	전기 대비	전년동기대비	1Q	2Q	전기 대비	전년동기대비
전국	17.2	17.2	0.06	-0.25	12.7	13.2	0.47	0.83
서울	22.4	22.4	0.08	-0.33	11.9	12.1	0.24	0.79
CBD	28.1	28.2	0.40	0.52	16.2	15.6	-0.67	1.38
GBD	22.8	22.7	-0.09	-1.62	9.1	9.4	0.25	1.00
YBD	19.0	18.8	-0.78	-0.92	10.4	10.8	0.33	-0.12
ETC	13.8	13.8	0.17	1.02	15.4	15.3	-0.07	2.73
부산	7.8	7.8	-0.06	0.39	16.0	16.0	-0.02	1.18
대구	7.3	7.3	0.03	-0.50	11.1	11.5	0.45	-1.62
인천	8.9	8.9	0.07	0.55	13.4	16.6	3.25	2.58
광주	5.6	5.6	-0.10	0.25	14.3	16.6	2.29	2.65
대전	4.8	4.8	0.13	1.12	20.1	20.9	0.77	0.50
울산	7.7	7.8	0.23	0.58	17.0	19.7	2.64	-0.81
경기	12.4	12.5	0.18	0.12	5.1	5.0	-0.10	-1.48
강원	6.3	6.2	-0.82	-1.08	15.4	15.7	0.33	1.57
충북	4.2	4.2	-0.67	-1.43	16.9	19.2	2.37	3.16
충남	7.2	7.2	-0.89	-1.45	15.3	15.9	0.63	5.04
전북	4.2	4.2	-0.07	1.90	22.3	21.4	-0.90	2.10
전남	5.0	4.9	-0.53	-3.83	21.8	22.1	0.22	3.66
경북	6.3	6.3	-0.08	-0.64	17.5	18.1	0.61	2.51
경남	6.3	6.2	-1.30	-1.46	13.8	16.7	2.92	4.41
제주	4.6	4.6	0.07	-0.61	10.5	10.5	0.00	-0.35

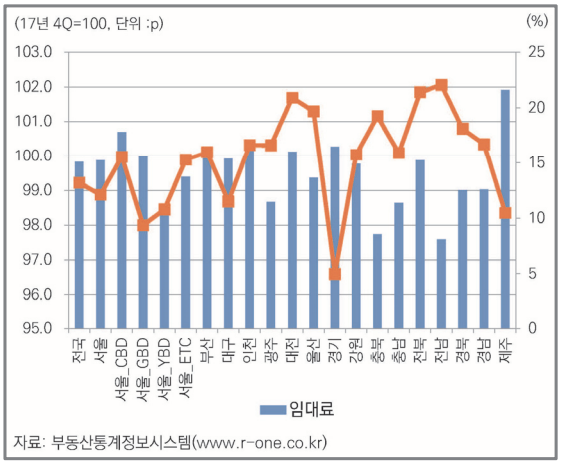
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

38) 기업경기실수지수(BSI) 81(17년 9월) → 81(17년 12월) → 77(18년 3월) → 80(18년 6월)

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



18년 2분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률

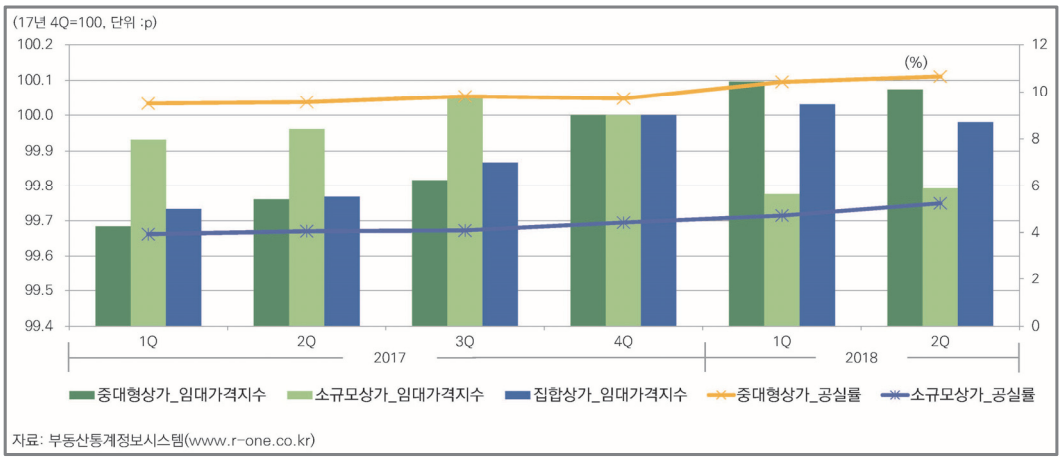


상가 시장 동향

소비심리 위축과 유통업계 전반에 걸친 구매건수 감소세가 이어지면서 모든 상가 유형에서 공실률 상승세 지속

- 전분기 대비 소비심리지수(CSI) 하락[39]과 소매업태별 판매액 지수의 지속적 하락[40]에 따른 부정적 영향
- 중소형 및 소규모 상가의 공실률이 10.7%, 5.2%로 전분기 대비 각각 0.2%p, 0.5%p 증가, 전년 같은 기간과 비교할 때 1.1%p, 1.2%p 증가하는 등 공실률 상승세 지속
- 상가유형별로 임대가격지수는 보합세 유지, 다만 조선업과 자동차산업 쇠퇴와 이로 인한 지역경제 침체의 영향으로 경남 지역의 경우 중대형 상가(0.9%▼), 소규모 상가(0.7%▼) 모두 임대료 하락
  - 특히 경남 거제(2.34%▼), 창원역(2.95%▼) 상권 등의 임대료 하락 심화

상가규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



39) 소비자심리지수(CSI) 107(17년 9월) → 111(17년 12월) → 108(18년 3월) → 106(18년 6월)
40) 소매업태별 판매액 지수 109.3(17년 9월) → 112.8(17년 12월) → 112.9(18년 3월) → 108.4(18년 6월)

상업용 부동산 투자수익률 동향

18년 2분기 오피스와 중대형 상가의 투자수익률은 각각 1.84%, 1.72%로 전분기 대비 보합 수준, 소규모 상가는 1.62%로 전기 대비 0.03%p 상승, 집합 상가는 1.84%(전기 대비 0.12%p▲) 상승

- 당해 분기간 부동산 자산가치의 증감으로 인한 자본수익률은 오피스 0.70%(전기 대비 0.01%p▲), 중대형 상가와 소규모 상가는 0.61%와 0.64%, 집합 상가는 0.61%(전기 대비 0.13%p▲) 기록

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, 전기대비 %p)

구분	2017년				2018년		전기 대비	전년동기 대비
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q		
오피스	1.55	1.62	1.39	1.73	1.85	1.84	0.00	0.22
중대형상가	1.53	1.68	1.50	1.83	1.72	1.72	0.00	0.04
소규모상가	1.41	1.58	1.49	1.70	1.58	1.62	0.03	0.04
집합상가	1.56	1.58	1.52	1.66	1.71	1.84	0.12	0.26

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

오피스 시장의 새로운 변화 공유오피스 확대

Co-Working Space 공유오피스

- 공유오피스는 건물 전체나 일부 공간을 작은 사무실로 나눈 뒤 입주자에게 월 사용료를 받고 사무공간을 빌려주는 오피스
- 사무공간은 개인이나 개별 기업이 빌려 사용하지만, 회의실, 라운지, 프린터 등은 공동 사용
- 초기 사무공간과 관련된 서비스를 함께 제공하는 임대 사무실 위주의 서비스드 오피스에서 스타트업이나 소규모 사업자들끼리 협업하는 코워킹 스페이스 중심으로 변화
- 1989년 벨기에 브뤼셀을 방문한 영국 기업가 마크 딕슨(Mark Dixon)은 많은 사람들이 호텔 라운지에 모여 불편하게 업무를 처리하는 모습을 본 후 공유오피스 사업을 시작, 이후 통신기술의 비약적 발전으로 원격근무가 활성화하면서 공유오피스의 등장 가속화[41)]

IT 기술의 발전 및 스타트업 붐과 함께 코워킹스페이스, 공유 오피스 확대

- 지난 2015년 이후 서울 공유오피스 시장의 점유면적은 매년 지속적으로 늘어나고 있으며, 특히 2015년 대비 2016년 신규 공급된 공유오피스 면적이 약 350% 증가하면서 폭발적인 성장세 기록[42)]
- CBRE에 따르면 18년 5월 현재 서울에는 104개 공유오피스 존재, A급 오피스(연면적 3만㎡ 이상) 빌딩면적 중 71,586㎡가 코워킹 스페이스[43)]

41) 더스쿠프, 2018.08.07., 공유오피스, '혁신의 요람' 흔들다
42) CBRE, 2018.05, A New Era of Work Spaces – Flexible Office Space Goes Mainstream, p.8.

- 코워킹 스페이스 면적 변화 : 16년 18,469㎡ → 17년 28,229㎡ → 18년 71,586㎡

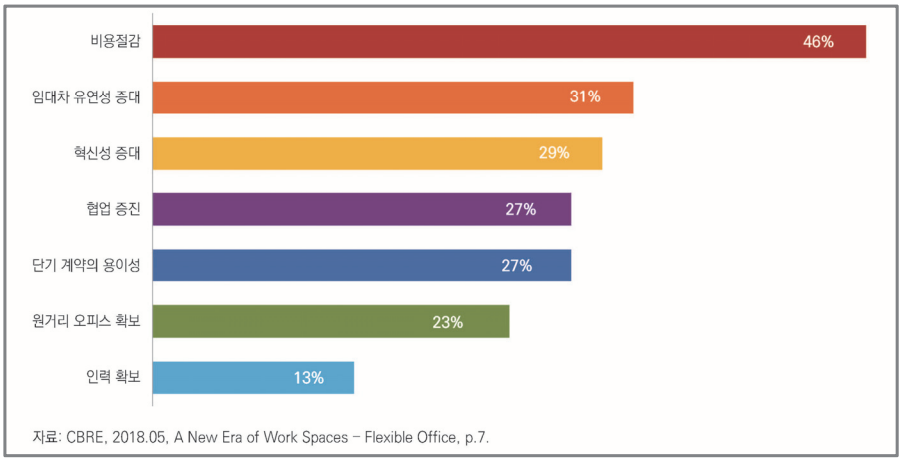
• 공유 오피스 주 이용자는 과거에 외국계 지사가 대부분, 최근에는 국내외 스타트업 기업이나 5인 이하 소규모 회사로 변화

• 더불어 유연한 업무 환경으로 전환하기 위해 공유 오피스를 이용하는 문화는 스타트업 뿐 아니라 마이크로소프트, 구글, 오라클, 우버 등 세계 유수 기업들도 이미 공유 오피스를 활용 중

• 최근에는 현대카드, 한화생명, LG그룹 계열사 서브원, 롯데건설 등 대기업들도 본격적으로 공유 오피스 시장에 진출[44], 위워크(Wework), 패스트파이브(Fast Five), 슈가맨워크(SugarmanWork) 등의 공유오피스 전문업체들도 공간 확장 중

• 향후 공급과잉에 대한 우려도 시장에 존재, 공유서비스 업체가 장기로 건물 일부를 임대하는 반면 스타트업 등에 짧은 기간 동안 전대해 수익을 올리는 만큼 공실로 인해 임대계약 간의 현금흐름이 일치하지 않을 위험 존재[45]

공유오피스 수요 동인



자료: CBRE, 2018.05, A New Era of Work Spaces – Flexible Office, p.7.

공유오피스 확대로 공유오피스 및 소호 사무실 정보와 스타트업 관련 컨텐츠를 다루는 업체도 등장

• 빌려 쓰고, 나눠 쓰는 공유경제가 우리사회 새로운 문화로 자리 잡으면서 사무공간을 함께 쓰는 공유 오피스 시장의 확대 두드러짐

• 16년 국내 시장에 첫 진출한 위워크(Wework) 이후 패스트파이브(Fast Five), 슈가맨워크(SugarmanWork) 등 외국계 코워킹 스페이스 업체의 확장 두드러짐

• 지속적인 임대료 상승에 예비 창업자나 개인들이 부동산을 통한 일반적인 사무실 임대를 하기보다 합리적인 가격에 사무실을 마련할 수 있는 공유오피스를 찾고 싶어 하기 때문에 공유오피스 선호 증가

• 이러한 추세에 맞게 2018년 7월 1일 비즈니스센터와 소호사무실 관련 정보포털을 지향하는 업체(공유오피스닷컴)도 등장하여 관련시장 성장을 지원[46]

43) CBRE, 2018.05, A New Era of Work Spaces – Flexible Office Space Goes Mainstream
44) 아시아경제, 2018.08.08., 롯데, 공유오피스 시장 진출 시동…롯데월드타워 공실 채우나
45) 연합인포맥스, 2018.08.07., 요즘 뜨는 공유오피스…공급과잉 우려도

3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

7월 신규 부동산펀드 설정건수 39건, 설정액(1조 3,432억원)은 전월 대비 28.3% 감소, 해외 투자 비중 강세 여전

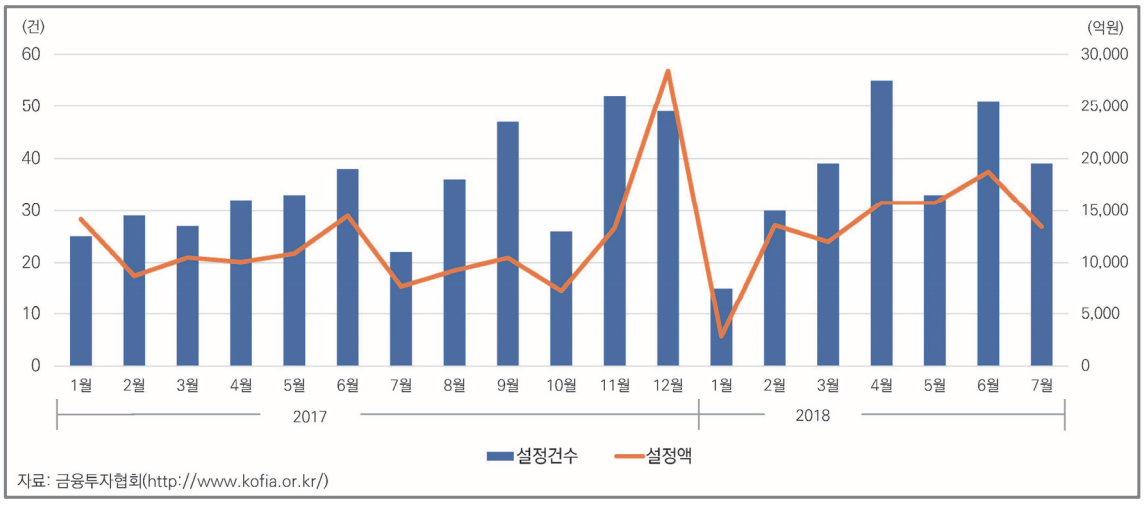
- 7월 신규 부동산펀드 설정액 중 5,400억원은 해외 투자 펀드로 전체의 40.5% 차지, 지난 2분기에 이어 해외시장 진출 가속화 예상
  - 국내 투자 수익률 저하에 따라 부동산 펀드들이 해외로 눈을 돌리면서 해외 투자 활성화
  - 16년 1분기 해외 투자액이 1조원을 넘어섰고, 지난 2분기에도 해외 투자액이 2조 6,125억원(신규 부동산펀드 설정액의 51.9%)을 넘어서는 등 해외 투자 증가 추세[47]

7월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
아쎈다스코리아호스피탈리티제1호전문투자형사모부동산투자유한회사	7.27	78,434	국내	아쎈다스자산운용
LB전문투자형사모부동산투자신탁 10	7.30	56,700	국내	엘비자산운용
키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]S-P	7.18	4	해외	키움투자자산운용
하나UBS글로벌리츠부동산투자신탁[재간접형]종류C-P2E	7.30	-	해외	하나유비에스자산운용

자료 : 금융투자협회 전자공시서비스(http://dis.kofia.or.kr/)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

46) 데일리시큐, 2018.07.06., 비즈니스센터와 소호사무실 관련 정보 다루는 공유오피스 닷컴 론칭
47) 건설경제신문, 2018.07.23, 부동산펀드 2분기 신규 설정액, 사상 첫 5조원 돌파

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준 : 2018.9.3. 단위 : 억원, %)

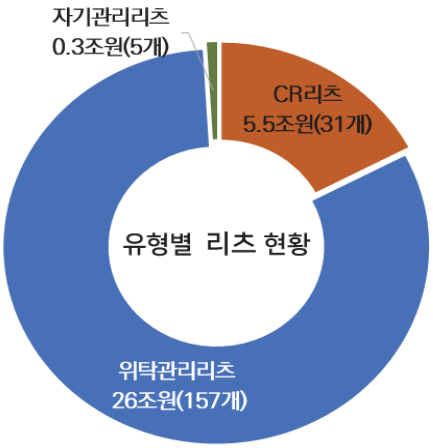
펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
유경공모부동산 1ClassA	17.06.29	455	813	1.85	3.75	7.51	유경PSG자산운용
이지스코어리테일부동산 126ClassA	17.06.26	684	692	1.52	3.06	6.22	이지스자산운용
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	614	701	1.23	2.76	6.15	하나대체투자자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117(ClassA)	17.02.24	327	333	1.44	2.90	5.97	이지스자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	370	474	1.18	2.64	4.95	신한BNP파리바자산운용

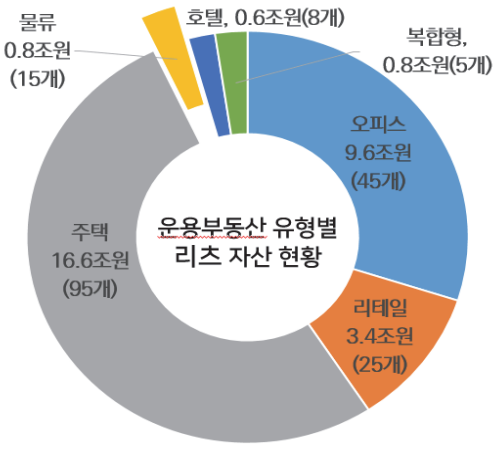
자료 : 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

7월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 198개, 자산은 총 36.7조원 규모

- 18년 7월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 29개, 위탁관리리츠 165개, 자기관리리츠 4개로 총 198개의 리츠가 운용 중
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 84.7%(31.1조원)를 차지, CR리츠 14.2%(5.2조원), 자기관리리츠 1.1%(0.4조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 103개, 자산총계 21.3조원으로 자산기준 58.1%로 절반 이상을 차지
  - 오피스 9.6조원(43개), 리테일 3.6조원(25개), 물류 0.7조원(14개), 호텔 0.6조원(7개) 등임
- 규모별로는 500억원 이상 1,000억원 미만 리츠가 46개로 가장 많으며, 3,000억원 이상 리츠는 36개, 자산총계 21.3조원으로 전체 운용 자산의 58.1%를 차지





부동산 리츠 성장세 지속, 17년 배당수익률 7.59%로 지난해 말 기준 예금은행 수신금리(1.56%)의 4.9배

- 부동산투자회사(리츠)의 수가 16년 169개, 17년 193개(14.2%▲), 18년 7월 말 기준 198개(지난해 연말 대비 2.6%▲)로 운영 중인 리츠 개수 증가
- 17년 말 전체 리츠의 배당수익률은 7.59%로, 지난해 말 기준 예금은행 수신금리(1.56%)의 4.9배로 높은 수준, 3년 평균 배당수익률도 8.59%(15년 7.62%, 16년 10.55%)로 높은 수익을 주는 간접투자상품
- 자산유형별로는 리테일 분야 수익률이 10.22%로 가장 높았으며, 다음으로 물류(7.39%), 오피스(7.12%) 분야의 수익률이 상대적으로 높았음
- 전체 리츠 자산총계의 52.23%를 차지하는 주택 분야의 경우 17년 수익률이 급격하게 하락(31.36% →5.92%), 이는 분양전환 공공임대, 행복주택, 기업형 임대와 같은 임대주택 리츠가 활성화되면서 주택 분야에 대한 투자가 크게 늘어났기 때문이라 판단됨

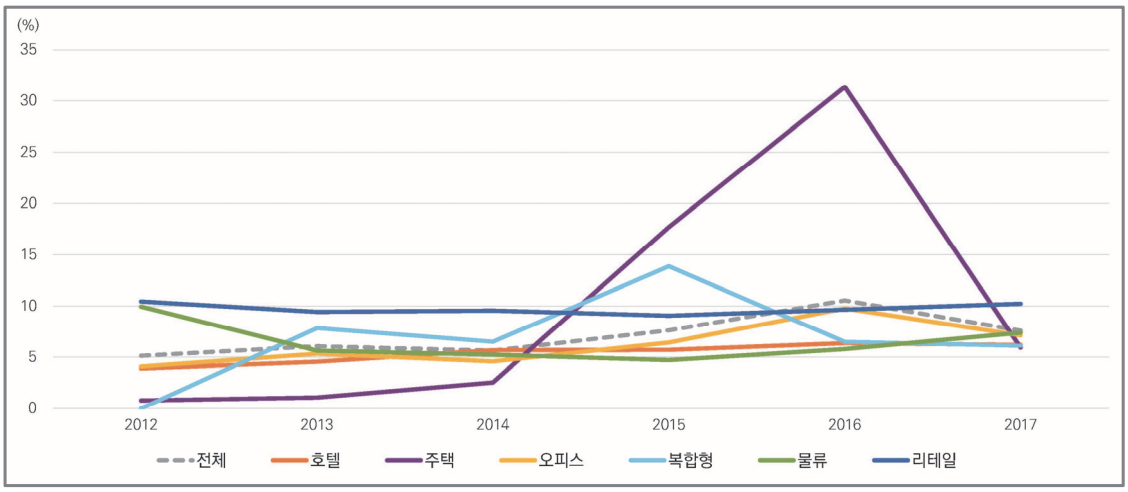
자산유형별 리츠 배당수익률 현황

(단위 : %)

자산유형	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전체	5.13	6.06	5.63	7.62	10.55	7.59
호텔	3.91	4.56	5.68	5.71	6.36	6.19
주택	0.78	1.08	2.54	17.70	31.36	5.92
오피스	4.10	5.34	4.59	6.43	9.77	7.12
복합형	-	7.84	6.51	13.87	6.48	6.11
물류	9.94	5.63	5.24	4.71	5.79	7.39
리테일	10.44	9.42	9.55	9.05	9.65	10.22

자료 : 국토교통부 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

자산유형별 리츠 배당수익률 추이



05
MS News

NEWS 01

도곡 삼호아파트 주택재건축정비사업 전문관리용역 수주

미래새한감정평가법인은 지난 2월 도곡 삼호아파트 주택재건축정비사업(면적 11,042.20㎡, 340세대)의 정비사업전문관리용역을 수주하였으며, 현재 조합설립인가 완료 후 사업시행인가를 준비하고 있다.
미래새한법인은 지금까지 잠실 장미 1,2,3차 아파트, 과천주공4단지 등 17개 구역(총 21,348세대 규모) 사업장의 조합설립 초기 단계부터 청산단계에 이르기까지 각 단계별로 재건축조합의 정비사업 업무를 지원하고 있다.
([부록] 미래새한감정평가법인 정비사업전문관리업 수주 현황 참조)

NEWS 02

법인 창립 29돌 기념식 개최



미래새한감정평가법인은 지난 5월 15일 서울 본사에서 창립 29주년 기념식을 개최하였다. 유윤상 대표이사는 기념사에서 "시장환경 변화를 반영한 양질의 감정평가 서비스 제공과 업무영역 다각화를 모색하고, R&D 투자확대와 교육기능 강화를 통해 새로운 도약의 발판을 마련하겠다"고 밝혔다. 또한 "감정평가법인의 공적 역할 강화와 사회적 가치 실현을 위해 미래새한법인이 앞장서겠다"고 포부를 밝혔다.
창립 29년을 맞은 미래새한감정평가법인은 국토교통부에서 지정한 대형감정평가법인으로, 감정평가에서 투자자문, 재개발·재건축, 도시정비사업, 부동산중개, 자산재평가 및 PF 등 다양한 서비스를 제공하고 있다.

NEWS 03

2018 춘계 Workshop 개최

미래새한감정평가법인은 지난 5월 11일 가평 교원비전센터에서 2018년 춘계 Workshop을 개최하였다. 이 자리에서 유윤상 대표이사는 “Time for Change"라는 제목으로 미래새한감정평가법인의 새로운 비전을 선포하였다. 구체적으로는 2025년 매출 1,000억원을 목표로 감정평가시장에서의 경쟁력 강화와 종합부동산서비스회사로의 발전을 위해 주택 및 도시정비사업, 부동산관리, 중개뿐 아니라 신규 사업영역에 적극적으로 진출하겠다고 밝혔다. 워크숍에는 수도권의 감정평가사 90여명이 참석하였으며, 감정평가사를 위한 통계교육도 함께 진행되었다.





NEWS 04

도시부동산연구원 개원



미래새한감정평가법인은 지난 6월 27일 도시부동산연구원 현판식을 갖고 본격적인 운영에 들어갔다. 연구원은 앞으로 도시·부동산 분야 시장동향 분석과 정부정책 모니터링을 주기적으로 실시하고, 도시재생, 스마트시티, 제4차 산업혁명과 기술발전에 따른 시장 및 산업변화 예측 등에 관한 기초연구 등도 추진할 예정이다. 연구원장은 그동안 부동산 감정평가연구센터를 이끌어온 이상필 감정평가사(부동산학 박사)가 맡았다. 유윤상 대표이사는 “도시부동산연구원 출범으로 다각적인 연구활동과 유관분야 심층 연구를 통해 시장환경 변화를 반영한 양질의 감정평가서비스 제공과 바람직한 감정평가법인의 역할에 대해 고민하고, 나아가서는 정부 정책발전과 도시부동산산업 발전에 기여할 수 있도록 우리 미래새한감정평가법인이 앞장서겠다”고 밝혔다. 현판식에는 유윤상 대표를 비롯해 전국 14개 지사장, 이상필 연구원장, 서울시립대 오동훈 교수(한국부동산분석학회 前 회장), 단국대 김호철 교수(한국도시재생학회장), 경기대 김진유 교수 등 50여명이 참석했다.

[부록] 미래새한감정평가법인 정비사업전문관리업 수주 현황

연번	사 업 명	사업규모	사업추진 현황	비고(계약일)
1	화곡2주구 재건축정비사업	2,513세대	완료	2004.02.
2	마포로1-47지구 도시환경정비사업	약 650세대	완료	2005.07
3	공단4주공 재건축정비사업	약 523세대	완료	2006.06
4	구리 남양시장 정비사업	약 313세대	완료	2007.06
5	장한아파트 재건축정비사업	약 410세대	완료	2006.08
6	오전나구역 재개발정비사업	약 736세대	관리처분인가 중	2009.04
7	봉명2구역 재개발정비사업	665세대	준공	2012.06
8	반포3주구 재건축정비사업	2,091세대	관리처분인가 중	2014.04
9	원평주공 재건축정비사업	603세대	착공	2014.08
10	천안주공4 재건축정비사업	1,225세대	사업시행인가 중	2016.03
11	대구 동인3-1지구 주택재개발정비사업	630세대	관리처분인가 중	2016.11
12	천안 문화지구 도시환경정비사업	833세대	사업시행인가 중	2016.12
13	안양냉천지구 주거환경개선사업	2,322세대	사업시행인가 중	2017.07
14	장미1,2,3차아파트 주택재건축정비사업	4,993세대	추진위원회승인	2017.07
15	과천주공4단지 주택재건축정비사업	1,508세대	조합설립인가	2017.10
16	도곡삼호아파트 주택재건축정비사업	340세대	조합설립인가	2018.02
17	시흥무지개아파트 주택재건축정비사업	993세대	조합설립인가	2018.09