MS Your Valuation Partner

08
2020

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae&Saehan Appraisal Co.,LTD

01
정책 Briefing

◎ 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안[1)]

• 정부는 실수요자 보호 및 투기수요 근절을 위해 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」을 마련

– 6.17, 7.10 안정화 방안에서 발표한 수요관리 대책에 이은 공급확대 방안으로 실수요자의 불안감을 해소하고, 수급균형을 통해 시장안정을 도모하기 위한 목적

• 서울권역을 중심으로 주택 총 26.2만호+α 추가 공급 추진 → 향후 수도권 지역에 총 127만호 공급 예정

❶ '20.5.6일 발표한 서울도심 내 주택공급: 7만호 ('23~'28년)

* 정비사업 활성화 4만호(공공재개발 2만호, 소규모정비사업 2만호), 유휴공간 정비 및 재활용 3만호(용산정비창 8천호 등)

❷ 8.4 서울권역 주택공급 물량 확대: 13.2만호+α ('21~'28년)

구 분	공급물량
1. 신규택지 발굴 (군부지, 이전기관 부지 등)	3.3만호
2. 3기 신도시 등 용적률 상향 및 기존사업 고밀화	2.4만호
3. 정비사업 공공성 강화	7.0만호
1) 공공참여형 고밀 재건축 도입	(5.0만호)
2) 공공재개발 활성화	(2.0만호)
4. 규제완화 등을 통한 도심공급 확대	0.5만호+α
1) 노후 공공임대 재정비	(0.3만호)
2) 공실 상가오피스 주거전환	(0.2만호)
3) 택지 용도 전환 및 준공업지역 순환정비 촉진 등	(+α)
합 계	13.2만호+α

❸ 당초 계획된 공공분양물량 사전청약 확대 : 6만호 ('21~'22년)

신규 택지 발굴 : 3.3만호

• 軍 골프장 등 도심 내 군부지를 활용하여 1.31만호 건설

• 공공기관이 이전하는 부지와 공공기관이 보유한 유휴부지에 6.2천호 건설

• LH·SH 등 공공기관의 미매각 부지에 4.5천호 건설

1) 관계기관 합동 보도자료, 2020.08.04., 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 발표

• 노후 우체국, 공공청사 등을 주택과 복합개발하여 6.5천호 공급

구 분	대 상 지	공급물량
도심 내 군부지	태릉CC(서울 노원) , 캠프킴(용산)	13,100호
공공기관 이전·유휴부지	정부 과천청사 일대(과천), 서울지방조달청(서초) 등	6,200호
공공기관 미매각 부지	상암 DMC 미매각 부지(마포), SH 마곡 미매각 부지(강서) 등	4,500호
공공시설 복합개발	노후 우체국 복합개발(수도권), 면목행정복합타운(중랑) 등	6,500호

3기 신도시 등에 대한 용적률 상향과 기존사업 고밀화 : 2.4만호

• 3기 신도시 등의 주거단지 밀도를 높여 2만호를 추가 공급

• 용도 상향 등을 통해 복합개발 예정부지의 주거 기능 강화

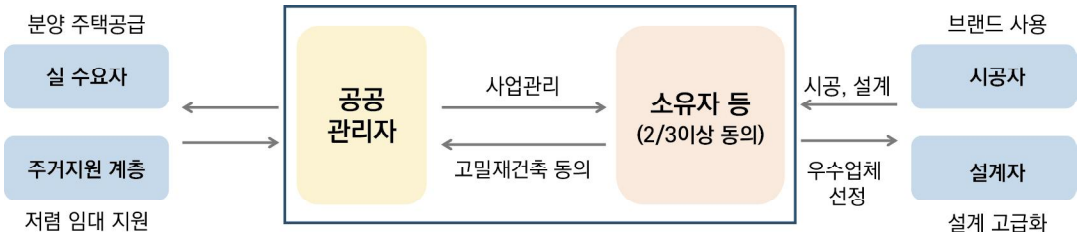
구 분		당 초	변 경	증 가
합 계		39.2	41.6	+2.4
3기 신도시 등 용적률 상향	대규모 공공주택지구 (3기 신도시 17만호 포함)	20.5	21.6	+1.1
	중·소규모 공공주택지구	6.1	6.6	+0.5
	택지개발지구	3.0	3.3	+0.3
기존사업 확장·고밀화	서울의료원 (서울 강남)	0.1	0.3	0.2
	용산정비창 (서울 용산)	0.8	1.0	0.2

재건축·재개발 등 정비사업 공공성 강화 : 7.0만호

• 공공 참여 時 도시규제 완화를 통해 주택을 획기적으로 공급하는 '공공참여형 고밀재건축' 도입

- LH·SH 등 공공이 참여(소유자 2/3 동의)하여, 도시규제 완화를 통해 주택을 기존 세대수 보다 2배 이상 공급, 개발 이익은 증가용적률의 50~70%를 기부채납으로 환수
- 공공이 자금 조달, 설계 등을 지원하는 공공관리 방식, 조합과 지분을 공유하는 지분참여 방식 등 조합 등이 공공참여 유형 선택 가능하게 함

[공공관리자 방식의 고밀재건축 구조]



- 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 용적률 300~500% 수준으로 완화하고, 층수는 최대 50층까지 허용, 주거공간을 최대로 확보하기 위해 준주거지역의 주거비율 상한과 대지(공원) 대신 임대주택으로 기부채납하는 등의 공원설치 의무 완화

- 고밀 재건축을 통해 기부채납 받은 주택은 장기공공임대(50%이상) 및 무주택, 신혼부부·청년 등을 위한 공공분양(50%이하)으로 활용

• 주거환경 정비가 필요하지만 아직, 정비구역으로 지정되지 않은 지역(정비예정구역, 정비해제구역)에서도 공공재개발이 가능하도록 허용

- LH·SH가 참여하고 조합원 물량 제외한 50%를 임대주택으로 공급하는 대신, 종상향(예 : 2종→3종주거), 용적률 상향, 분상제 제외 등 인센티브를 제공하여 공공재개발 활성화

규제완화 등을 통한 도심공급 확대 : 0.5만호+α

• 노후 공공임대단지의 재정비를 통해 도심내 주택공급을 확대하고 기존 거주민의 삶의 질 개선

- 연내 3,000호 시범사업 선정, 재정비 과정에서 필요시 용도지역 종상향 병행
- 노후 공공임대(60세이상 약 65%)를 신혼부부, 청년 등 다양한 계층이 어울려 거주하는 단지(통합공공임대 + 공공분양)으로 조성
- 기존 입주민의 내몰림 방지를 위해 인근 공공임대 및 매입임대 공가를 우선 제공하여 순환형 정비사업으로 추진

• 민간사업자도 공실 오피스·상가를 주거용도 전환, 공공지원 민간임대주택으로 공급할 수 있도록 지원

- 리모델링 비용 융자 지원, 주차장 추가설치 면제 등 지원
- 다만, 공공성 확보와 교통혼잡 방지 차원에서 임대의무기간, 차량 소유자 입주제한 등 요건 적용
- 공공방식과 동일하게 임차인의 자격을 차량 미소유자 등으로 제한하고, 임대의무기간(10년 이상), 임대료 요건, 주거취약계층에 우선공급 의무 부과

• 역세권 준주거·상업 지역에서 적용 가능한 복합용도 개발 지구 단위계획을 역세권 주거지역에도 확대하고 용적률 최대 700% 완화

• 도심에 다양한 주거공간을 육성하기 위해 각종 도시규제 등이 최소화되는 입지규제 최소구역 제도를 개선하여 활성화 추진

- 이를 위해 입지규제 최소구역 내 주거비율을 20%에서 40%까지 확대, 민간제안 허용 등의 제도 개선

구 분	참 고
노후 공공임대 재정비 시범사업 추진	0.3+α
공실 등 유휴공간을 활용하여 주거공급 확대	0.2+α
역세권 주거지역에 복합개발 추진	주거지역 복합개발 허용
입지규제 최소구역 제도 개선	입소구역 주거비율 상향 등
준공업지역 순환정비사업지 추가 발굴	1~2곳 → 3~4곳
장기 공실 공공임대주택의 입주요건 완화	도시근로자평균소득 50~100% → 150% 이하
지분 적립형 분양주택 도입	주택지분을 장기간 분할 취득

• 준공업지역 순환정비 사업(5.6대책) 2개소 추가 발굴(1~2→3~4곳)

- 공장 등 산업시설을 집중시키고, 공장 등 이전부지에 오피스텔 등 공급

• 6개월 이상 장기 공실로 남아 있는 공공임대주택의 입주요건을 완화하여 주거공간 마련이 시급한 무주택자에게 기본 4년 거주할 수 있도록 임대

- 도시근로자 월평균소득의 50~100% 이하인 현행 입주요건을 150% 이하(2인 기준 657만원)로 완화, 자산요건은 동일하게 유지

• 공공분양물량 중 지분적립형 분양주택(주택지분을 장기간 분할취득)을 시범 도입하여 생애최초자 등 무주택 실수요자의 내집 마련 지원

- 지분적립형 분양주택은 구입자금이 부족한 무주택실수요자를 위해 입주 시 분양대금의 일정지분을 납부하고, 장기간 거주하여 지분을 분할 취득하는 주택으로 투기방지를 위해 20년 전매제한, 실거주요건 등 방안 적용

기존 공공물량 분양 사전청약 확대 : 6만호

• 旣 계획된 공공택지(수도권 30만호 등 총 77만호) 내 공공분양 중 사전 청약 물량을 당초 9천호에서 6만호('21년 3만호, '22년 3만호)로 대폭 확대

• 청약시스템이 구축되는 2021년 3분기부터 사전청약 접수를 시작하여 실수요자에게 예측가능성 제고하고 청약대기 및 매매수요 완화

- 본청약 1~2년 전 일부 물량에 대해 사전청약(입주까지는 3~4년 소요)

「주택임대차보호법」 개정 법률안 국회 본회의 통과! 계약갱신청구권·전월세상한제 도입[2)]

• 지난 7월 30일 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입을 담은 「주택임대차보호법」 개정안 국회 본회의 통과

계약갱신청구권 도입

• 임대인은 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 계약갱신을 요구하는 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못함

- 지난 6월 9일 법 개정에 따라 2020년 12월 10일 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약은 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신 청구

- 임차인은 계약갱신청구권을 1회에 한하여 행사할 수 있도록 하며, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봄

직접거주 갱신거절에 대한 손해배상

• 임대인이 실 거주를 이유로 갱신을 거절했으면서도, 임차인이 요구한 갱신기간 동안 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 함

• 허위의 갱신 거절시 손해배상액 산정은 다음과 같음

① 임대인과 임차인 간 손해배상 예정액

② "①"이 없는 경우 법정 손해배상 예정액 중 가장 큰 금액

1) 갱신 거절 당시 월단위 임대료(전세금은 전액 월세로 전환, 법정 전환율 4% 적용) 3개월분에 해당하는 금액

2) 『임대인이 새로운 임차인에게 임대하여 얻은 월단위 임대료 - 갱신 거절 당시 월단위 임대료』의 2년분에 해당하는 금액

2) 법무부·국토교통부 공동보도자료, 2020.07.30., 『주택임대차보호법』 개정 법률안 국회 본회의 통과! 계약갱신청구권·전월세상한제 도입

3) 갱신거절로 인해 임차인이 입은 손해액

임대계약 갱신시 증액상한

• 임대료 증액상한을 5%로 하되, 지자체가 지역 임대차 시장 여건 등을 고려하여 조례로 달리 정할 수 있도록 함

기타 사항

• 대한법률구조공단과 함께, LH 및 한국감정원 분쟁조정위원회를 확대 설치

• 주택임대차 표준계약서를 법무부장관이 국토부 장관과 협의하는 등 향후 「주택임대차보호법」을 공동소관하기로 함

※ 임대차 3법 중 하나인 임대차 신고제도는 2021년 6월부터 시행 예정

• 임대차 신고제는 임대차 실거래 정보를 취합하여 임차인에게 시의성 있는 시세 정보를 제공하는 제도로, 이를 담고 있는 「부동산거래신고법」은 지난 7월 28일 국회 국토교통위원회를 통과, 아직 본 회의를 통과하지 않음

6.17 주택시장 안정을 위한 관리방안[3)]

과열요인 차단을 통한 주택시장 안정화

과열지역에 투기수요 유입 차단	정비사업 규제 정비	법인을 활용한 투기수요 근절	12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진
◈ **조정대상지역 지정** - 경기·인천·대전·청주 대부분 ◈ **투기과열지구 지정** - 경기·인천·대전 17개 지역 ◈ **토지거래허가구역 지정** ◈ **거래질서 조사체계 강화** - 실거래 기획조사 시행 - 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대 ◈ **주택담보대출 및 전세자금 대출 규제 강화** - 규제지역 주담대 및 보금자리론 실거주 요건 강화 - 전세자금 대출보증 제한 강화	◈ **재건축안전진단 절차 강화** - 안전진단 시·도 관리 강화 및 부실안전진단 제재 - 2차 안전진단 현장조사 강화 및 자문위 책임성 제고 ◈ **정비사업 조합원 분양 요건 강화** - 투기과열지구·조정대상지역에서 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주 필요 ◈ **재건축부담금 제도개선** - 재건축 부담금 본격 징수 - 공시가격 현실화에 따른 공시비율 적용 및 재건축 부담금 귀속비율 조정	◈ **주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화** - 모든 지역 개인·법인 사업자 주담대 금지 ◈ **법인 등 세제 보완** - 종부세율 인상 및 공제 폐지 - 조정대상지역 신규 임대주택 종부세 과세 - 주택 양도 시 추가세율 인상 및 장기등록임대도 적용 ◈ **부동산 매매업 관리 강화** ◈ **법인 거래 조사 강화** - 법인대상 실거래 특별조사 - 법인용 실거래 신고서식 도입, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화	◈ **주택시장 안정화 방안 (12.16) 후속조치** - 분양가상한제 및 12.16대책 관련 5개 법률 신속 개정 ◈ **수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6) 후속조치** - 공공참여 가로주택정비사업 1차공모 사업지구 선정 및 2차 사업지 공모 착수(8월) - 공공재개발 시범사업 공모(9월) - 준공업지역 민관합동사업 공모(9월) - 오피스·상가 주거 용도변경 사업 시범사업 선정(10월)

대책 발표 이후 시장상황을 면밀히 모니터링하여, 필요한 경우 세제 · 금융 · 공급 등 근본적인 시장안정 방안을 강구

출처 : 국토교통부 보도자료, 2020.06.17., 주택시장 안정을 위한 관리방안, p.4.

• 국토교통부, 기획재정부, 금융위원회는 지난 6월 17일 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 발표, "투기수요 근절, 실수요자 보호"라는 원칙 아래 주택시장 과열요인을 차단하고, 비규제지역에 집중되는 투기수요 유입을 차단하기

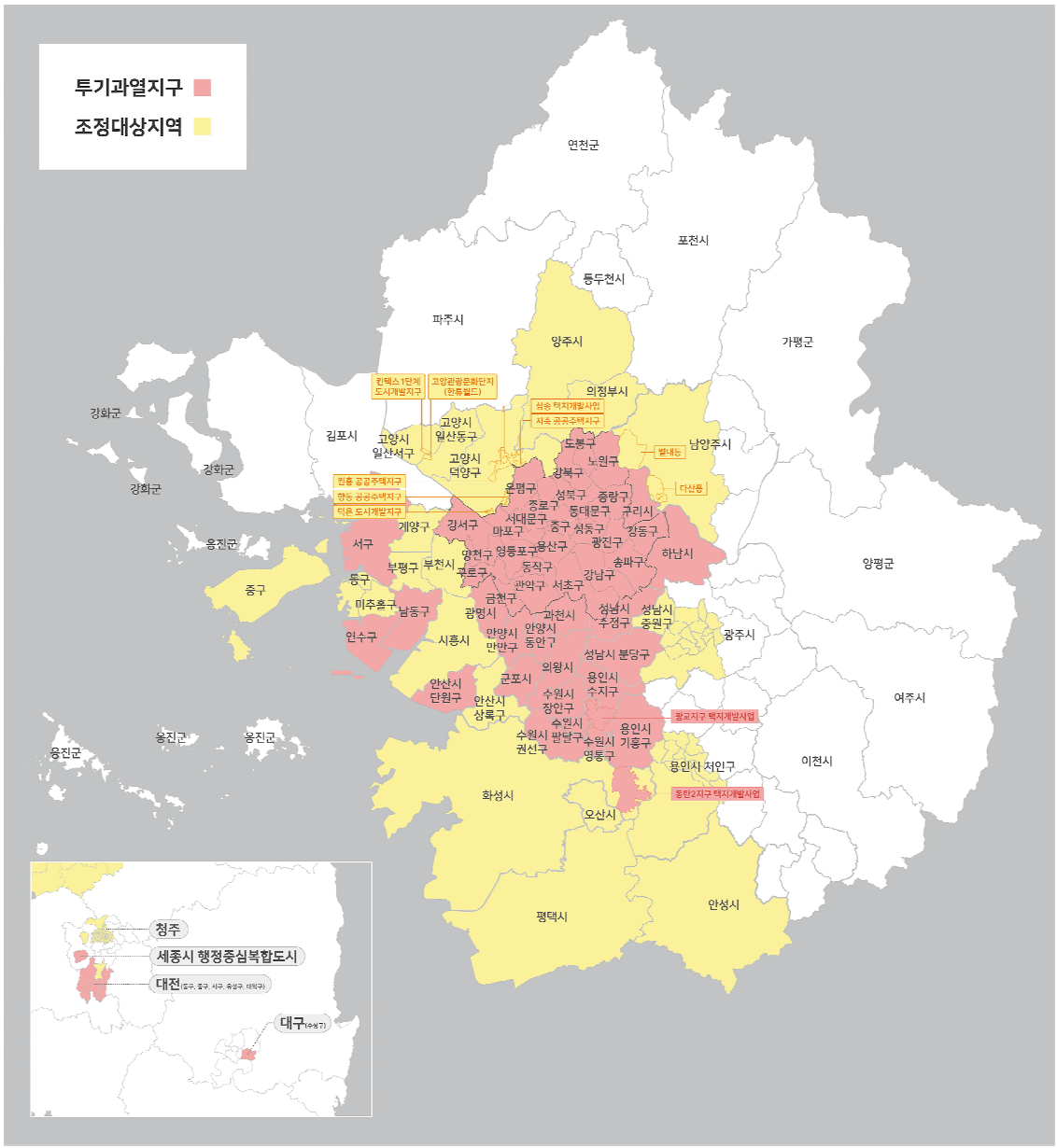
3) 국토교통부 보도자료, 2020.06.17., 주택시장 안정을 위한 관리방안

위해 수도권·대전·청주 대부분 지역을 조정대상지역·투기과열지구로 지정하는 등의 내용을 담고 있음

과열지역에 투기수요 유입 차단

① 조정대상지역 및 투기과열지구 지정

- 최근 주택가격 급등세를 보이는 경기, 인천, 대전, 청주에 대해서 조정대상지역과 투기과열지구 추가지정, 이로써 조정대상지역은 69곳, 투기과열지구는 48곳으로 늘어남



조정대상지역·투기과열지구 지정 현황도 (2020.6.19. 기준)

출처 : 국토교통부 보도자료, 2020.06.17., 주택시장 안정을 위한 관리방안, p.6.

- 조정대상지역 : 최근 주택시장 상승이 지속되고 있는 경기, 인천, 대전, 청주 중 일부지역을 제외한 全 지역을 조정대상지역으로 지정(단, 수도권 일부 자연보전권역·접경지역 및 청주 일부 읍·면 지역 제외)
- 투기과열지구 : 조정대상지역 지정 후에도 과열이 지속되고 있거나, 非규제지역 중 과열이 심각한 지역 중 경기 10개 지역, 인천 3개 지역, 대전 4개 지역을 투기과열지구로 지정

② 주요 개발호재 지역 토지거래허가구역 지정

• 시장 불확실성이 큰 상황에서 주요 개발호재가 복합 작용하는 경우 인근지역 매수심리 자극 및 과열 심화 우려
  → 시장 불안요인 사전차단, 실수요자 중심의 부동산 시장질서 확립을 위해 서울시와 협의 하에 토지거래허가구역 지정을 추진

- 잠실 MICE 개발사업, 영동대로 복합개발사업 사업부지 및 영향권 일대를 허가구역으로 지정하는 방안을 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정
- 허가대상 면적 초과 토지(주택인 경우 대지지분면적을 의미) 취득을 위한 계약을 체결하고자 할 경우 관할 구청장 허가 필요하며, 허가를 받은 경우 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무가 발생하며, 특히 주거용 토지는 2년간 실거주용으로만 이용 가능하며, 매매와 임대는 금지됨

③ 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화

• 서울시 내 개발사업을 중심으로 상시·기획조사를 통해 편법증여·대출위반·실거래 허위신고 등을 적발하여 과태료부과 및 금융위원회·국세청 등 통보할 계획

- 현재 잠실MICE·용산정비창 인근 실거래 기획조사를 착수하였으며, 잠실MICE산업 인근에 영동대로 복합개발이 추가 발표됨에 따라 조사지역 확대

• 또한, 9월「부동산거래신고법 시행령」등 개정을 통해 투기과열지구·조정대상지역내에서 3억원 이상의 주택을 거래하는 경우 자금조달계획서 제출 대상이었으나, 해당 지역에서 주택을 거래하는 경우 거래가액과 무관하게 자금조달계획서를 제출하도록 하고, 투기과열지구 내 주택거래 신고의 경우 자금조달계획서 작성 항목별 증빙자료를 첨부하여 제출토록 할 예정임

④ 주택담보대출 및 전세자금 대출규제 강화

• 규제지역 내 주택담보대출 취급시 전입·처분 요건 강화, 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 주택가격과 관계없이 6개월내 전입· 처분 의무 부과

- 무주택자의 경우 대출시행일로부터 6개월내 전입 의무 부과, 1주택자는 대출시행일로부터 6개월내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

• 뿐만 아니라, 실 거주 의무가 없었던 보금자리론도 대출받은 날로부터 3개월 이내 전입 및 1년 이상 실거주 유지 의무를 부과하고, 의무 위반시 대출금을 회수토록 함으로써 보금자리론 대상 실거주 요건 부과

• 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한을 강화하기 위해 투기지역·투기과열지구 내 시가 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우도 전세대출 보증 제한 대상에 추가, 전세대출을 받은 후 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 구입하는 경우 전세자금대출은 즉시 회수

- 다만 구입주택의 기존 임대차 계약 미완료 등 불의의 피해가 발생될 수 있는 경우에만 회수규제 적용 유예

• 전세대출 보증한도가 보증기관별로 차이가 있어 1주택자의 갭투자 용도로 활용되는 문제점을 해결하기 위해 주택도시보증공사(HUG)의 1주택자 대상 전세대출보증 한도를 주택금융공사(HF)와 동일하게 모두 2억원으로 인하

정비사업 규제 정비

① 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 '21년도 상반기부터 재건축 안전진단의 투명성과 공정성 강화를 위해 1차 안전진단 기관 선정 및 관리주체, 2차 안전진단 의뢰를 시·군·구에서 시·도가 담당하는 것으로 변경할 예정

【현지조사】 안전진단 필요성 판단	⇨	【1차 안전진단】 주택단지의 구조적 안정성 등 진단	⇨	【2차 안전진단】 (조건부) 안전진단 결과 적정성 검증	⇨	【재건축 판정·입안】 안전진단 결과에 따라 입안여부 결정
시·군·구 (요청시 공공기관 합동)		**시·군·구 → 시·도지사** (안전진단기관 선정·관리)		**시·군·구 → 시·도지사** (공공기관 의뢰)		시·군·구

- 또한, 안전진단 보고서를 부실하게 작성할 경우 과태료 2,000만원을 부과하고 허위·부실 작성이 적발되면 1년간 안전진단 입찰 제한할 예정
- 2차 안전진단 시 기존 서류심사 위주의 소극적 검토에서, 철근부식도·외벽마감상태 등 정성적 지표에 대한 검증을 위해 2차 안전진단 기관의 현장조사를 의무화
- 2차 안전진단 자문위원회에서 구조안전성, 건축·설비노후도 등 평가분야 별로 개별·분리 심의하고, 자문위원에게 총점은 비공개하여, 자문위원회의 책임성 제고

② 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용

- 지금까지는 재건축사업에서 거주여부와 관계없이 모든 토지 등 소유자에게 조합원 자격요건이 부여되고, 상대적으로 낮은 가격에 분양신청이 가능했으나, 앞으로는 수도권 투기과열지구의 재건축에서는 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주한 경우에 한하여 분양 신청 허용하는 것으로 제한할 예정임
  - 현재 소유한 주택에서 소유 개시 시점(매각 후 재매입 시에는 재매입 시점부터 기산)부터 조합원 분양신청 시까지 연속 거주가 아닌 합산 거주기간 2년 이상인 경우로 분양 신청을 허용하되, 금년 12월 「도시 및 주거환경정비법」 개정 이후 최초 조합설립인가 신청 사업부터 적용할 예정임

③ 재건축부담금 규제 개선

- 지난해 12월 27일 헌법재판소의 재건축 초과이익환수제에 대한 합헌 결정에 따라 재건축분담금 부과 취소 청구소송을 제기했던 한남연립(17억원)·두산연립(4억원)을 시작으로 하반기부터 본격적으로 재건축분담금의 징수 예정
- 실효성 있는 시행을 위한 제도 보완을 위해 재건축 부담금 산정 개시 및 종료시점의 주택가액에 대해 동일한 공시비율을 적용할 예정
- 재건축 부담금 귀속비율은 국가 50%, 광역지자체 30%, 기초지자체 20%로 조정하고, 국가징수분 재 배분 시 주거복지센터 설치, 공공임대 건설 등 주거복지 증진을 위해 노력하는 지자체에 인센티브 부여할 예정

법인을 활용한 투기수요 근절

① 주택매매·임대사업자 대출규제 강화

- 법인을 활용한 투기수요를 근절하기 위해 규제지역과 비규제지역 상관없이 모든 주택 매매 및 임대사업자에 대한 주택담보대출을 금지

② 법인 등에 대한 세제보완

- 법인 소유 주택에 대한 종합부동산세 공제를 폐지하고, 개인에 대한 세율 중 최고 세율을 단일세율(3~4%)로 적용
- 법인이 보유한 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)은 종부세를 비과세했던 것과 금년 6월 18일 이후 조정대상지역에 8년 장기 임대등록하는 주택에 대해 종부세 과세
- 법인의 주택 양도차액에 대한 추가세율을 기존 10%에서 20%로 인상하고, 법인이 금년 6월 18일 이후 8년 장기 임대등록하는 주택에도 추가세율 적용, 다만 추가세율 적용은 2021년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용 예정

6.17 주택시장 안정을 위한 관리방안 주요내용

구분		내용
과열지역에 투기수요 유입 차단	조정대상지역 지정 (44→69곳)	· 경기, 인천, 대전, 청주 일부 지역을 제외한 대부분의 지역 (경기) 고양, 남양주, 화성, 군포, 안성, 부천, 안산, 시흥, 용인 처인구, 오산, 평택, 광주, 양주, 의정부 (인천) 중구, 동구, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서구 (대전) 동구, 중구, 서구, 유성, 대덕 (충북) 청주
	투기과열지구 지정 (31→48곳)	· 경기, 인천, 대전 17개 지역 (경기) 수원, 성남 수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2 (인천) 연수, 남동, 서구 (대전) 동구, 중구, 서구, 유성
	토지거래허가구역 지정	· 잠실MICE 사업 및 영동대로 복합개발사업 사업부지 및 영향권 일대 · 주거용 토지의 경우, 2년 이상 실거주 의무 및 매매·임대 금지
	투기적 주택수요 조사체계 강화	· 개발호재 등 과열 우려지역의 실거래 기획조사 시행 · 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 및 증빙자료 제출
	주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화	· 규제지역 주택담보대출 및 보금자리론 실거주 요건 부과(2년내 전입·처분) · 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한 강화 · 주택도시보증공사 전세자금대출 보증한도 축소(수도권 4억원, 지방 3.2억원→ 2억원)
정비사업 규제 정비	재건축안전진단 절차 강화	· 안전진단 시·도 관리 강화 및 부실안전진단 제재 · 2차 안전진단 현장조사 강화 및 자문위 책임성 제고
	정비사업 조합원 분양 요건 강화	· 투기과열지구 조정대상지역에서 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주 필요
	재건축부담금 규제 개선	· 재건축 부담금 본격 징수 · 공시가격 현실화에 따른 공시비율 적용 및 재건축 부담금 귀속비율 조정
법인을 활용한 투기수요 근절	주택매매·임대사업자 대출규제 강화	· 모든 지역 개인·법인 사업자 주택담보대출 금지
	법인 등 세제 보완	· 종부세율 인상(단일세율 3%, 4%적용) 및 공제(6억원) 폐지 · 조정대상지역 신규 임대주택 종부세 과세 · 주택양도 시 추가세율 인상 및 장기등록임대도 적용
	부동산 매매업 관리 강화	· '부동산매매업'을 법정 업종으로 관리, 설립요건 의무사항 규정 등 마련하여 관리
	법인거래 조사 강화	· 법인 대상 실거래 특별조사 · 법인용 실거래 신고서식 도입, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화

③ 부동산 매매업 관리 강화 : '부동산의 매매'를 주된 사업으로 영위하는 법인 등을 법정 업종으로 관리, 설립요건, 의무사항 규정 등을 마련하여 관리체계를 구축할 예정

④ 법인거래 조사 강화

- 최근 과열이 관측된 경기 남부 등에서 자금조달계획서가 미제출된 거래 중 투기 가능성이 있는 법인 등의 거래를

대상으로 특별조사를 추진하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 및 시행규칙」 개정을 통해 9월부터 법인 주택거래 시 별도의 "법인용 신고서식"을 작성토록 하고, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화

7.10 주택시장 안정 보완대책[4)]

서민·실수요자 부담 경감

① 생애최초 특별공급 확대

- 무주택 실수요자의 내집 마련 지원을 위해 생애최초 특별공급 적용 대상주택 범위를 민영주택으로 확대
- 공급비율도 국민주택은 20→25%까지 확대하고, 85㎡ 이하 민영주택 중 공공택지는 분양물량의 15%, 민간택지는 7%를 배정하는 등으로 확대 예정
- 소득기준은 국민주택의 경우 도시근로자 월평균소득 100%를 유지하되, 민영주택은 도시근로자 월평균 소득 130% 이하까지 확대할 방침

생애최초주택 특별공급 확대안

구 분			특별공급						일반 공급
			합계	기관 추천	다자녀	노부모	신혼	생애 최초	
국민 주택	종전		80%	15%	10%	5%	30%	20%	20%
	변경		85%	15%	10%	5%	30%	25%	15%
민영 주택	종전		43%	10%	10%	3%	20%	-	57%
	변경	공공택지	58%	10%	10%	3%	20%	15%	42%
		민간택지	50%	10%	10%	3%	20%	7%	50%

② 신혼부부 특별공급(생애최초 주택) 소득기준 완화

- 분양가 6억원 이상 신혼희망타운에 대해서는 도시근로자 월평균소득 130%(맞벌이 140%)까지 확대
- 분양가 6억원 이상 민영주택에 대해서는 최대 130%(맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화

③ 생애최초 주택에 대해서는 취득세를 감면하여 주택 구입 부담을 경감

- 연령·혼인여부와 관계없이 생애최초 주택구입시 취득세 감면혜택 적용
- 이에 따라 1.5억원 이하의 경우 취득세 100% 감면, 1.5억원 초과 ~ 3억원(수도권 4억원) 이하는 50% 감면
  - 다만, 감면대상 주택 가액은 세수감소 규모 추계 이후, 조정될 수 있음

④ 중저가 주택 재산세율 인하를 통해 서민 부담 경감 예정

⑤ 사전분양 물량 대폭 확대, 특히 3기 신도시 조기 공급을 위해 2021년부터 사전 청약(9천호)을 추진할 예정이며, 3기신도시 外 공공택지로 확대하여 3만호 이상 사전청약 추진 예정

⑥ 규제지역 LTV·DTI를 10%p 우대하는 '서민·실수요자' 소득기준 완화

4) 관계부처합동 보도자료, 2020.07.10., 주택시장 안정 보완대책

금융업 감독규정상 서민·실수요자 기준

구 분		특별공급	일반공급
소득	현행	부부합산 연소득 7천만원 이하 (생애최초구입자 : 8천만원 이하)	부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자 : 7천만원 이하)
	개선	부부합산 연소득 8천만원 이하 (생애최초구입자 : 9천만원 이하)	
주택가격		6억원 이하	5억원 이하
주택보유여부		무주택세대주	무주택세대주

⑦ 규제지역 지정·변경 전까지 입주자모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 규제지역 지정·변경前 대출규제 적용

⑧ 청년층 포함 전월세 대출지원 강화

- 전세 : 만34세 이하 청년 버팀목 대출금리 0.3%p인하(1.8~2.4%→1.5~2.1%), 대출대상(보증금 7천만→1억원), 지원한도(5→7천만원) 확대, 일반 버팀목 대출 금리도 0.3%p 인하(2.1~2.7% → 1.8~2.4%)
- 월세 : 청년 전용 보증부 월세 대출금리 0.5%p 인하 (보증금 1.8%+월세 1.5% → 보증금 1.3%+월세 1.0%), 일반 월세 대출 금리도 0.5%p 인하(1.5~2.5% → 1.0~2.0%)

다주택자·단기 거래에 대한 부동산 세제 강화

① 다주택자 대상 종합부동산세 중과세율 인상

• (개인) '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대해 과세표준구간별로 1.2%~6.0% 세율 적용

종합부동산세 세율 인상

과세표준	2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외)			3주택이상 + 조정대상지역 2주택		
	현행(%)	개정(%)	증가(%p)	현행(%)	개정(%)	증가(%p)
3억원 이하	0.5	0.6	0.1	0.6	1.2	0.6
3~6억원	0.7	0.8	0.1	0.9	1.6	0.7
6~12억원	1.0	1.2	0.2	1.3	2.2	0.9
12~50억원	1.4	1.6	0.2	1.8	3.6	1.8
50~94억원	2.0	2.2	0.2	2.5	5.0	2.5
94억원 초과	2.7	3.0	0.3	3.2	6.0	2.8

자료 : 기획재정부 보도참고자료, 2020.07.28., 부동산 시장 안정화를 위한 「종합부동산세법·소득세법·법인세법 개정안」 국회 기재위 의결, p.1.

• (법인) 다주택 보유 법인에 대해 중과 최고세율인 6% 적용

- 지난 6.17 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 통해 주택 보유 법인의 경우 개인 최고세율을 단일세율로 적용함을 발표, 이에 따라 법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않음

② 양도소득세

- 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상(1년 미만 40 → 70%, 2년 미만 기본세율 → 60%)하여 단기 양도차익 환수
- 규제지역 다주택자 양도세 중과세율 인상
  - 기본세율(6~42%) + (10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상) → 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상))

양도소득세 세율 인상(안)

보유기간	현행			12.16 대책	개선	
	주택외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	주택·입주권	분양권
1년 미만	50%	40%	(조정대상지역) 50% (기타지역) 기본세율	50%	70%	70%
2년 미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
2년 이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	

③ 취득세

- 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상 : 개인 2주택 8%, 개인 3주택 이상 및 법인의 경우 12%
- 개인에서 법인으로 전환을 통한 세부담 회피를 방지하기 위해 부동산 매매·임대업 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면혜택(75%) 배제

④ 재산세 : 다주택자들이 주택을 신탁할 경우 수탁자가 납세의무자가 되어 종부세 부담이 완화되는 점을 활용하는 문제를 방지하기 위해 부동산 신탁시 종부세·재산세 등 보유세 납세자를 "수탁자(신탁사)에서 원소유자(위탁자)"로 변경

등록임대사업제 제도 보완

- 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지하고, 그 외 장기임대 유형은 유지하되 의무기간을 8년에서 10년으로 연장하는 등 공적의무 강화
- 폐지되는 단기 및 아파트 장기일반 매입임대로 등록한 기존 주택은 임대의무기간 경과 즉시 자동 등록말소, 임대의무기간 종료 전에도 자진말소 희망 시 공적의무를 준수한 적법 사업자에 한해 자발적인 등록말소 허용, 이때 임대의무기간 준수 위반 과태료 면제 예정
- 매년 등록사업자의 공적 의무 준수 합동점검을 정례화하고 위반사항 적발 시 행정처분 통해 등록임대사업 내실화
  - 임대의무기간 준수, 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 핵심의무 등을 중점 점검하고, 위반사항 적발시 과태료 부과 및 등록 임대사업자(임대주택) 등록말소, 세제혜택 환수 조치

「종합부동산세법 · 소득세법 · 법인세법 개정안」 국회 기재위 의결[5)]

• 지난 7월 28일 국회 기획재정위원회는 부동산시장 안정화를 위한 「종합부동산세법 · 소득세법 · 법인세법 개정안」을 의결, 주요내용은 다음과 같음

종합부동산세법

① 주택 보유에 대한 과세형평 제고를 위해 종합부동산세 세율 인상 및 법인에 대한 개인 최고세율 적용(p.7. 참조)

• (일반) 과세표준 구간별로 0.1~0.3%p 인상

• (3주택 이상 및 조정대상지역 2주택) 0.6~2.8%p 인상

• (법인) 법인 보유주택에 대해 개인에 대한 종합부동산세율 중 최고세율을 단일세율(3%, 6%)로 적용

- 2주택 이하(조정대상지역 내 1주택 이하) 3%, 3주택 이상(조정대상지역 내 2주택) 6%

② 실수요 1주택자의 부담 경감을 위해 1세대 1주택 보유 고령자의 세액공제율(구간별 +10%p↑) 및 합산공제율 한도(70→80%) 상향

- 1세대 1주택 보유자 합산공제율 = 고령자 공제율 + 장기보유 공제율

1세대 1주택 보유 고령자 공제율 개정

고령자 공제			장기보유 공제(현행 유지)	
연 령	공제율(%)		보유기간	공제율(%)
	현행	개정		
60 ~ 65세	10	20	5~10년	20
65 ~ 70세	20	30	10~15년	40
70세 이상	30	40	15년 이상	50

③ 조정대상지역 2주택자 세부담 상한을 200% → 300%로 인상하고, 법인 보유주택에 대한 종합부동산세 과세시 세부담 상한 폐지

- 전년 대비 당해 연도의 「종합부동산세액과 재산세액」의 합산세액 증가 한도 : ① 일반 150%, ② 조정대상지역 2주택자 200%, ③ 3주택 이상 300%

④ 신규 법인을 설립하여 분산 보유시 공제액이 무한대로 증가하는 점을 감안, 법인 보유 주택에 대해 종부세 공제 폐지

- 예) 개인이 3주택 보유시 → 공제 6억 원
  법인 2개 설립하여 3주택 분산 보유시 → 공제 21억 원(개인 1주택 9억 원 + 법인별 6억 원)

소득세법

① 1세대 1주택(실거래가 9억 원 초과)에 대한 장기보유특별공제율 적용요건에 거주기간 추가

- 보유기간 연 8%의 공제율을 「보유기간 4% + 거주기간 4%」로 조정, 2021년 1월 1일 양도분부터 적용

5) 기획재정부 보도참고자료, 2020.07.28., 부동산 시장 안정화를 위한 「종합부동산세법 · 소득세법 · 법인세법 개정안」 국회 기재위 의결

장기보유특별공제율 적용요건 조정

고령자 공제		3~4	4~5	5~6	6~7	7~8	8~9	9~10	10년 이상
현행(%)	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
개정(%)	보유	12	16	20	24	28	32	36	40
	거주	12	16	20	24	28	32	36	40
	합계	24	32	40	48	56	64	72	80

② 2년 미만 보유주택 및 조정대상지역 내 다주택자에 대한 양도소득세율 인상, 2021년 6월 1일 이후 양도분부터 적용

- (단기) 1년 미만: 40% → 70%, 1~2년: 기본세율 → 60%

구 분		현행				12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권		주택·입주권	주택·입주권	분양권
				조정	非조정			
보유기간	1년미만	50%	40%	50%	50%	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	기본세율	

- (다주택) [현행] 기본세율 + 10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상) [개정] 기본세율 + 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)

③ 1세대 1주택자·조정대상지역 내 다주택자 등 양도소득세제상 주택 수를 계산할 때 분양권도 포함

- 법 시행(2021년 1월 1일) 이후 새로 취득하는 분양권부터 적용

법인세법

- 법인의 주택 양도차익에 대해 기본 법인세율(10~25%)에 더해 추가과세되는 세율을 10% → 20%로 인상
  - 법인이 보유한 주택을 취득하기 위한 권리(조합원입주권, 분양권)에 대해서도 양도시 추가세율 적용

서울시, '정비사업 관리처분' 표준기준 마련[6)]

- 서울시는 재개발·재건축 등 정비사업의 관리처분 인가를 위한 '관리처분계획'이 합리적으로 수립될 수 있도록 표준기준을 마련하고 서식을 재정비
  - 2003년 「도시 및 주거환경정비법」 제정으로 관리처분계획 수립이 의무화되었지만 지금까지 계획 수립을 위한 표준화된 기준이나 구체적인 방법론이 부재하여 정비사업 유형에서 다양한 갈등이 발생, 이로 인해 사업이 장기화되거나 소송으로 이어짐
- 서울시는 최근 3년간 관리처분 인가를 받은 총 89개 구역에 대한 대대적인 실태조사를 통해 표준화된 '관리처분계획' 수립기준을 세우고 표준서식을 재정비하기로 함

6) 서울시 보도자료, 2020.06.05., 서울시, '정비사업 관리처분' 표준기준 마련…조합원 자산배분 갈등 줄인다

• 이와 관련하여 현재 「정비사업 유형별 관리처분계획 실태조사 및 제도개선 용역」을 진행 중이며, 2021년 7월까지 완료하여 현장에 적용한다는 계획

– 주요 내용은 ▲정비사업 유형별 관리처분계획 수립 및 인가 실태조사 및 분석 ▲유형별 사업성 분석 방안 및 사업비 변화요인 분석 ▲판례 및 질의회신 분석을 통한 법령 및 제도개선방안 마련 ▲표준화된 수립기준 제시 및 실무매뉴얼 마련 등임

용산 정비창 부지 인근 지역 토지거래허가구역 지정[7)]

• 국토부는 지난 5월 6일 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」을 통해 용산 정비창 부지 내에 도심형 공공주택 등 총 8천호를 공급하겠다는 계획을 발표하면서 투기방지 대책의 일환으로, 주택 공급사업 추진 등에 따라 주변지역 매수심리 자극 우려가 큰 지역에 대해서는 토지거래허가구역 지정을 추진하겠다고 밝힘

• 이에 따라 역세권 우수입지에 업무, 상업시설, 주민 편의시설 등과 주거를 복합개발하는 용산정비창 사업의 경우 주변 주거·상업지역에 추진 중인 다수의 재건축·재개발 사업장을 중심으로 투기적 수요가 유입될 우려가 높다고 판단하여 용산 정비창 부지와 인근 재건축·재개발 사업구역에 대해 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 지난 5월 20일부터 토지거래허가구역으로 지정함

용산 정비창 부지 인근 토지거래허가구역 지정 대상 재건축·재개발 사업구역

유형	구역명칭	위치	사업단계
재건축	중산 아파트	이촌동	추진위 구성
	이촌 1구역	이촌동	예정구역 지정
재개발	한강로	한강로1가	조합설립인가
	삼각맨션	한강로1가	예정구역 지정
	신용산역 북측 1구역	한강로2가	조합설립인가
	신용산역 북측 2구역	한강로2가	조합설립인가
	신용산역 북측 3구역	한강로2가	정비구역 지정
	용산역 전면 1-2구역	한강로3가	추진위 구성
	국제빌딩 주변 5구역	한강로2가	관리처분 인가
	정비창 전면 1구역	한강로3가	추진위 구성
	정비창 전면 2구역	한강로3가	정비구역 지정
	정비창 전면 3구역	한강로3가	정비구역 지정
	빗물펌프장	한강로3가	예정구역 지정

토지거래허가구역 지정내용

• 지정범위는 용산 정비창 부지(한강로동, 0.51㎢)와 용산구 한강로동·이촌2동 일대 재건축·재개발 정비사업구역 13개소로 총 0.77㎢에 이름

7) 국토교통부 보도자료, 2020.05.14., 용산 정비창 부지 인근 지역 토지거래허가구역 지정

- 토지거래허가구역 지정을 위해 당해 사업예정지 및 주변지역 등을 포함하여 구역(안)을 검토한 결과 매수심리 자극이 특히 우려되는 인근 재건축·재개발 구역으로서 사업 초기단계에 해당하여 조합원 지위양도가 허용되는 사업장을 중심으로 지정하는 것을 원칙으로 하여 13개 정비사업구역을 포함함

• 허가대상 면적은 「부동산거래신고법」 시행령(제9조) 상 기준면적(도시지역 중 주거지역 180㎡, 상업지역 200㎡ 초과 등)의 10% 수준으로 조정

- 토지의 투기적 거래를 억제하기 위한 토지거래허가구역 제도의 실효성을 확보하고, 도심지 지정의 특성을 반영하기 위해 이번 구역지정에서 허가대상 면적을 법령상 기준면적 이하로 하향조정함

• 지정기간은 1년('20.5.20~'21.5.19)이며, 향후 국토부가 토지시장 동향, 인근 정비사업 추진 현황 등을 지속 모니터링하여 지정기간 만료 시점에서 재지정(연장) 여부 등을 종합적으로 검토할 예정

쪽방촌 정비 등을 위한 공공주택 업무처리지침 개정[8)]

• 국토교통부는 지난 5월 '쪽방촌 등 도심 소규모 취약주거지 개선을 위한 공공주택사업'의 원활한 사업 추진을 위하여 대규모 택지조성에 맞춰진 「공공주택 업무처리지침」을 일부 개정한다고 밝힘

• 이는 지난 1월에 발표한 '영등포 쪽방촌 주거환경 개선 및 도시 정비를 위한 공공주택사업'[9)]에 적용될 예정으로 쪽방촌 거주자 등 주거취약계층의 주거안정을 목적으로 공공주택사업을 시행하는 경우 공원·녹지 및 주차장 확보 기준을 완화토록 함

• 국토교통부는 영등포를 포함한 전국 10개 쪽방촌(서울 5곳, 부산 2곳, 인천·대전·대구에 각 1곳씩)도 지역 여건에 맞는 사업방식을 적용해 단계적 정비를 추진한다는 계획

- 현재 '영등포 쪽방촌'은 사전재해 영향성을 검토 등이 진행되고 있으며, '대전 쪽방촌'은 주민공람 이후 지구지정을 위한 행정절차 진행 중

- 서울에는 2018년 기준 종로구 돈의동, 종로구 창신동, 중구 남대문5가, 용산구 동자동, 영등포구 영등포 쪽방촌 일대 3,183명이 거주하고 있음

공원녹지 확보기준 변경

• 공공주택사업자는 「공공주택 업무처리 지침」 제20조 제1항 5호에 의한 공원· 녹지율을 적용하여야 하나, 「도시공원 및 녹지 등에 관한법률」 제14조 '도시공원 또는 녹지확보' 기준을 적용, 주거용도 계획면적이 1만㎡ 미만인 쪽방촌 공공주택 사업의 가처분 면적 확대로 사업여건을 개선하고자 함

- 주거용도 계획면적 1만㎡ 이상인 공공주택 사업은 「도시공원 및 녹지 등에 관한법률」에 따라 공원 · 녹지 확보계획수립

- 주거용도 계획면적 1만㎡ 미만 사업은 「건축법」 제42조 '대지의 조경' 기준 및 해당자치단체의 건축조례에 따른 건축물 규모 기준의 조경면적 계획수립

• 이에, 지난 1월 발표한 '영등포 쪽방촌 공공주택사업'의 경우 기존규정 적용 시 주거용도 면적 9,800㎡ 중 약 8,200㎡(84%)를 공원 · 녹지로 확보하여야 하는데 개정된 지침에 의해 조경면적 1,470㎡(15%) 이상 확보하는 것으로 완화됨

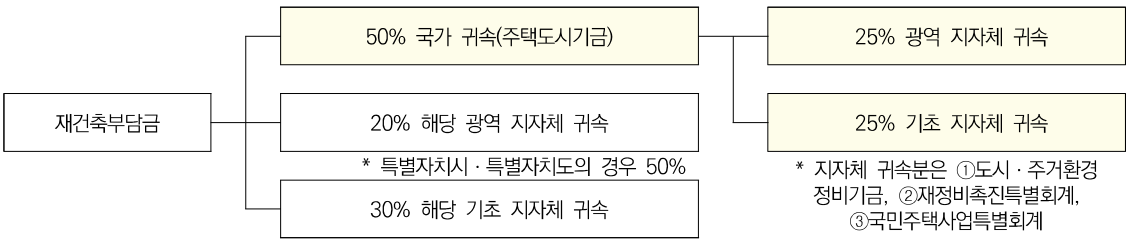
8) 국토교통부 보도자료, 2020.05.13., 쪽방촌 정비 등을 위한 공공주택 업무처리지침 개정
9) 국토교통부 보도자료, 2020.01.20., "50년된 영등포 쪽방촌", 주거·상업·복지타운으로 탈바꿈

영구임대주택 주차장 설치기준 예외조항 신설

- 「공공주택 업무처리 지침」 제32조에 공공임대주택 주차장 설치기준의 예외조항을 신설, 영구임대주택을 행복주택건설시 적용되는 예외조항과 같이 적용토록 함
- 영구임대주택의 주차장 설치기준은 서울 0.4대/세대, 광역시 및 수도권 시지역 0.35대/세대, 시지역 및 수도권 군지역 0.30대/세대, 기타지역 0.25대/세대이며, 이를 철도역·역사 반경 500m 이내 건설하는 경우 주차장 설치기준을 1/2 범위에서 완화·적용 가능
- 이는, 역세권인 경우 대중교통 여건, 입주자 차량 보유 등을 고려해 주차장 설치기준을 완화 · 적용토록 예외조항을 신설하되, 지구계획 수립 시 교통영향 분석 등을 통해 적정 수준의 주차장을 확보할 계획임

재건축부담금 국가귀속분 지자체 배분 평가지표 현실화[10)]

- 지난해 12월 27일 헌법재판소의 재건축부담금 제도에 대한 "합헌"결정으로 재건축부담금 징수가 본격화됨에 따라 국토부는 재건축부담금의 국가 귀속분(50%)에 대한 지자체 배분 평가지표의 현실화를 위해 「재건축초과이익 환수법 시행령」 및 「환수업무처리지침 개정안」을 발표, 6월 3일부터 7월 12일까지 40일간 입법예고과정을 거침
- 징수된 재건축부담금은 국가에 50%, 해당 광역 20%(세종 · 제주 50%), 해당 기초 지자체에 30%가 귀속되며, 국가 귀속분은 차년도에 지자체 평가를 통해 광역 · 기초 지자체에 각각 50%씩 배분하게 됨



「재건축초과이익 환수법 시행령」 개정안 주요내용

- 기존 5개 평가항목(① 주거기반시설 설치수준, ② 주거복지실태 평가결과, ③ 주거복지 증진노력, ④ 공공주택 사업실적, ⑤ 재건축부담금 활용실적 및 운용계획) 중 주거복지 증진노력과 중복되는 공공주택 사업실적을 삭제하여 4개로 조정, 지자체 평가항목을 현실에 맞게 통합·조정
- 또한, 평가항목별 가중치를 조정하여 주거복지 여건이 상대적으로 열악한 지자체에 재건축부담금이 더 지원되도록 하였으며, 지자체에 배부된 재건축부담금은 임대주택 건설·매입경비 및 관리비, 정비사업 시행자에 대한 보조금 및 융자금 지원, 기반시설 설치비용 등에 활용되게 됨

「재건축초과이익 환수업무처리지침」 개정안 주요내용

- 시행령 개정안에 맞춰 평가항목을 4개로 조정하고, 평가항목별 세부지표를 다음과 같이 구체화하였으며, 특히, 주거복지센터 설치, 장기공공임대주택 및 청년주택 공급 등 주거복지 증진 노력에 인센티브를 주기 위하여 가장 높은 가중치(기존 20% → 45%)를 부여함

10) 국토교통부 보도자료, 2020.06.02., 재건축부담금 국가귀속분 지자체 배분 평가지표 현실화

4개 평가항목 및 세부 평가지표 주요내용

항 목 별	세부 평가지표	비율(%)	비고
①주거기반 시설 설치(20→10%)	주거기반시설 설치수준	10	도로보급률, 주차면수, 도시공원면적, 지역난방 비율
②주거복지 실태(20→30%)	주거 지원계층 비율	10	주거급여 수급 비율
	주택보급률	10	(신)주택보급률
	노후 건축물 비율	10	30년↑ 비율
③주거복지 증진 노력(20→45%)	장기공공임대주택 공급	15	공급 비율
	주거복지 연계시설 공급	20	주거복지센터 설치, 공공청사 복합개발 등
	주거 관리비 지원 등	10	예산 편성, 조례 有
④정책추진 기반(15%, 정성포함)	정책추진 준비사항 등	15	부담금 운영계획, 정보체계 관리, 자료 협조 등

재개발 사업시 임대주택 건설비율 상향조정[11)]

- 세입자의 주거안정을 위해 재개발 사업 시의 임대주택 건설비율 상한선을 상향하는 내용의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안이 6월 16일 국무회의를 통과하여 9월부터 시행될 예정
- 또한, 국토교통부는 적기에 제도를 정비하기 위해 법령에서 위임한 내용을 구체화하는 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 개정안」도 6월 16일부터 7월 6일까지 행정예고 실시후 시행 예정

재개발 임대주택 비율 상한선 상향

- (시행령) 재개발 사업 시 건설해야 하는 임대주택 비율의 상한선을 종전 15%에서 20%로 높이고, 세입자 수 등 구역특성에 따라 주택수급 안정이 필요한 경우에는 최대 10%p 범위(종전 5%p)에서 비율 추가가능
- (행정예고) 지자체가 정할 수 있는 임대주택 의무비율의 범위를 서울의 경우 종전 10~15%에서 10~20%로, 경기·인천의 경우 종전 5~15%에서 5~20%로 확대, 그 외 지역은 현행(5~12%) 유지

상업지역의 임대주택 공급

- (시행령) 도심 내 임대주택 공급 활성화를 위해 기존에는 임대주택 건설의무가 없었던 상업지역에서 시행되는 재개발 사업에서도 임대주택을 건설
- (행정예고) 상업지역에서는 임대주택 비율을 서울의 경우 5%, 경기·인천의 경우 2.5%, 기타 지역의 경우 0%까지 완화하여 운영가능(서울 : 5~20%, 경기·인천 : 2.5~20%, 기타 0~12%)
  - 이는 상업지역에 대한 임대주택 공급 의무가 신설되었고, 주거지역에 비해 상대적으로 정비사업 추진의 어려움이 있는 점, 지방자치단체의 의견 등을 고려하여 지역별 여건에 따라 차등 적용할 수 있도록 한 것임

도시재생 모태펀드 출범[12)]

- 국토교통부는 도시재생 분야 중소·벤처기업, 청년 창업기업 등을 직접 지원하기 위한 도시재생 모태펀드가 조합결

11) 국토교통부 보도자료, 2020.06.16., 재개발 아파트 임대주택 더 짓는다
12) 국토교통부 보도자료, 2020.06.15., 제1호 도시재생 모태펀드 출범…15일부터 본격활동 나서

성을 마치고 6월 15일 출범한다고 밝힘

- 도시재생 모태펀드는 주민 커뮤니티 공간 개발, 지역에 특화된 문화 콘텐츠 개발 등 쇠퇴지역에 활력을 불어넣을 새싹기업(스타트업), 청년창업 기업 등을 발굴·투자하여 직접지원을 통해 지속가능한 도시재생 생태계를 구축
- 도시재생 모태펀드는 주택도시기금 출자금 200억원과 민간출자금 50억원 등 총 250억 원의 규모로 조성되었으며, 도시재생활성화지역의 사회·문화·환경·경제적 활력 회복과 주민 삶의 질 향상에 기여하는 중소·벤처기업 등을 중심으로 다양한 분야의 기업들에 투자할 계획임

• 제1호 도시재생 모태펀드를 전담하여 운용할 운용사는 청년창업 기업 등을 포함하여 다양한 기업에 투자해온 경험이 있는 더웰스인베스트먼트이며, 운용사는 향후 3년간 약 20개 내외의 유망한 기업들을 찾아 투자하고 4년간 투자금 회수 기간을 거쳐 총 7년간 펀드를 운용할 예정임

• 또한 금년과 내년에 제2호와 제3호 도시재생 모태펀드도 출범하여 도시재생활성화 지역에 양질의 일자리를 창출하고 구도심이 활기를 찾는 기반을 조성하도록 할 계획임

- 제2호 도시재생 모태펀드 250억(기금 200억+민간 50억): 2020년 9월 운용사 공모 예정
- 제3호 도시재생 모태펀드 125억(기금 100억+민간 25억): 2021년 하반기 운용사 공모 예정

도심 인근 공공기관 유휴부지에 생활물류시설 들어선다[13)]

• 앞으로 공공기관 보유 유휴부지를 활용한 공유형 집배송센터 등 도심 내 생활물류시설 설치 공급이 대폭 늘어날 것이며, 이에 따라 증가하는 생활물류 수요 충족과 생활물류서비스의 질이 향상될 것으로 전망됨

- 공유형 집배송센터는 소형화물 집배송에 필요한 시설을 설치하여 중소 물류업체 등이 공동으로 활용, 도심 내 인근지역 배송업무를 위한 소규모 거점 기능을 수행

• 국토부는 포스트 코로나 시대를 대비하기 위하여 서울특별시, 인천광역시, 경기도, 한국도로공사, LH공사, 한국철도시설공단, 코레일, ㈜SR, 서울교통공사, 통합물류협회 등과 함께 생활물류 협의체를 구성하여 택배 등 급증하는 생활물류 수요에 대응하기 위한 물류 인프라 확충을 적극 추진

• 그동안 택배업계 등은 소비자에게 쉽게 접근할 수 있는 도심지 인근에 집·배송센터 등 생활물류 기반시설을 설치하기를 희망하여 왔으나, 신규부지 확보에 어려움을 겪어왔음

• 국토부는 생활물류기업들의 이러한 어려움을 덜어 주기 위해 교통물류실장 주재로 6월 16일 '공공기관 유휴공간 활용 생활물류시설 확대 회의'를 개최하고, 협의체를 통하여 공공기관이 보유하고 있는 유휴 부지 및 공간을 생활물류기업들이 활용할 수 있도록 할 예정임

- 도시 지역은 좁은 도로, 부족한 주차공간 등 택배 근로자의 근로 여건이 열악하며 이와 관련한 민원도 지속 발생하는 상황으로, 이에 대응하여 신규 입지 확보가 어려운 도시 내 공공시설 등의 유휴공간을 활용하여 중소업체 등 생활물류기업이 공동으로 활용하는 집배송센터를 비롯한 생활물류시설을 공급한다는 계획임
- 이를 위해 철도역사 및 차량기지 내 유휴공간, 지하 공실상가, 도로변 유휴부지 및 고가교 하부, 환승센터 등을 적극 확보하여 생활물류 시설을 설치·활용하는 방안을 추진할 예정

13) 국토교통부 보도자료, 2020.06.16., 도심 인근 공공기관 유휴부지에 생활물류시설 들어선다

02
MS Market Index

1. MS Market Index 시범사업

MS Market Index란?

MS Market Index 개요

- 전국 16개의 본·지사를 갖추고 있는 미래새한감정평가법인에서 법인에서 근무하고 있는 감정평가사와 지역의 부동산 전문가(교수, 연구기관 전문연구자, 부동산 유관기관 종사자 등)를 대상으로 설문조사를 실시하여 토지 및 주택시장의 가격 변화 등 부동산시장 예측을 위한 지수 산정

MS Market Index 산정식

$$\frac{[\text{대폭상승}\times 1 + \text{소폭상승}\times 0.5 + \text{소폭하락}\times(-0.5) + \text{대폭하락}\times(-1)]\times 100}{\text{전체응답수}} + 100$$

- 前記와 비교하여 100=보합, 100초과=상승, 100미만=하락으로 부동산시장 가격변화 예측
- 전체응답수 : 설문조사에 참여한 감정평가사 및 부동산전문가 수

MS Market Index 시범사업 및 설문조사 개요

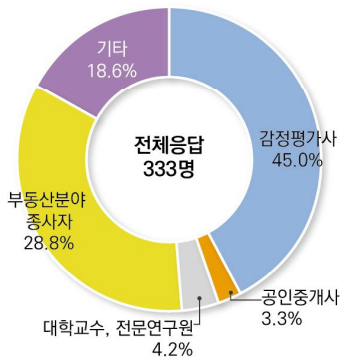
- 시범사업 목적 : 지수 산정 체계의 검증 및 정확성 제고를 위해 시범사업 실시
- 조사시기 : 2020년 7월 1일 ~ 7월 20일(20일)
- 조사대상 : 미래새한감정평가법인 16개 본·지사 감정평가사 및 부동산전문가
- 조사지역 : 서울, 부산, 인천, 경기남부, 경기북부, 강원, 충북, 대전충남, 전북, 광주전남, 대구경북, 울산경남, 제주
- 조사내용
  - 전국 및 지역별 토지이용상황별 가격 변화 전망
  - 전국 및 지역별 주택가격 및 전세가격 변화 전망
  - Issue Question : COVID-19 장기화에 따른 하반기 상업용 부동산시장 전망

• 조사방법 : 인터넷 설문조사(법인 홈페이지 연계)

• 응답자수 : 333명

- 설문응답자 중 부동산 분야 전문자격사인 감정평가사가 150명으로 45.0%를 차지
- 응답자의 연령대는 30~40대가 67.5%, 업무경력에 있어서는 10년 이상 종사자가 54.7%를 차지
- 조사지역별로 응답 표본 20개 이상 확보

설문응답자 현황

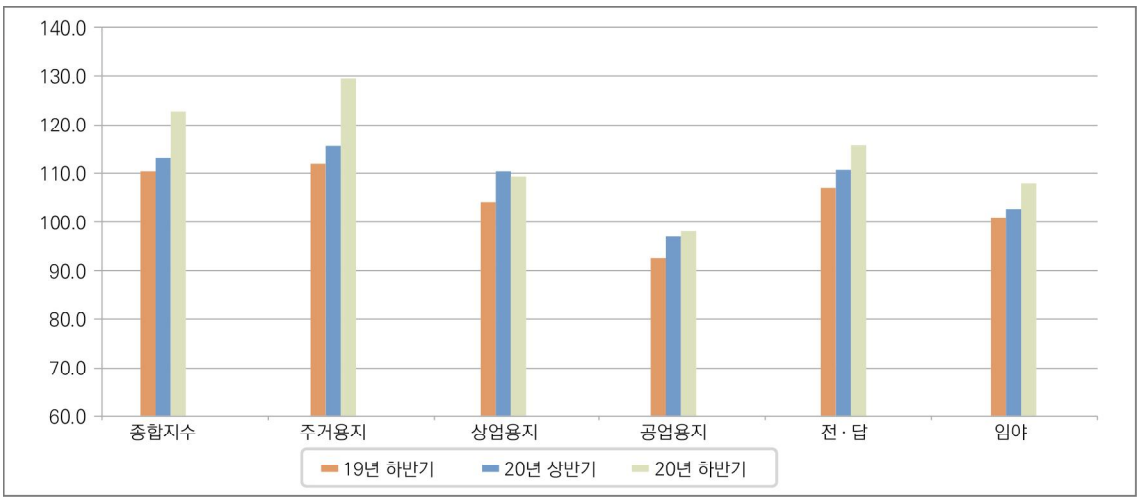
구 분		빈도(N)	비율(%)
성 별	남 자	259	77.8
	여 자	74	22.2
연 령	20 대	30	9.0
	30 대	95	28.5
	40 대	130	39.0
	50 대	59	17.7
	60 대	18	5.4
	70대 이상	1	0.3
직 업	감정평가사	150	45.0
	공인중개사	11	3.3
	대학교수, 전문연구원	14	4.2
	부동산분야 종사자	96	28.8
	기 타	62	18.6
업무경력	3년 미만	56	16.8
	3년 이상 ~ 5년 미만	24	7.2
	5년 이상 ~ 10년 미만	71	21.3
	10년 이상 ~ 15년 미만	65	19.5
	15년 이상 ~ 20년 미만	43	12.9
	20년 이상 ~ 30년 미만	62	18.6
	30년 이상	12	3.6
주요활동지역 	서 울	54	16.2
	부 산	21	6.3
	인 천	20	6.0
	경기 북부	21	6.3
	경기 남부	39	11.7
	강 원	24	7.2
	충 북	21	6.3
	대전·충남	21	6.3
	전 북	20	6.0
	광주·전남	22	6.6
	대구·경북	20	6.0
	울산·경남	30	9.0
	제 주	20	6.0

2020년 하반기 토지시장 전망 MS 토지시장전망지수=122.7

2020년 하반기 전국 토지시장 전망

토지이용상황	MSMI	토지이용상황	MSMI
전 체	122.7	공업용지	98.0
주거용지	129.4	전·답	115.8
상업용지	107.7	임야	108.0

토지시장 가격변화 전망_MSMI



- 2020년 하반기 전국 토지가격 변화에 대한 MS전망지수는 지난 상반기 대비 9.5p 상승한 122.7로 강보합 상태로 예측되었으며, 부동산 전문가들은 금년 하반기 토지가격이 2020년 상반기보다 큰 폭으로 상승할 것이라 전망
- 토지이용상황별로는 주거용 토지지수가 129.4으로 가장 상승폭이 클 것으로 예상되었으며, 다음으로는 잠재적 개발가능 토지인 전·답에 대한 지수가 115.8로 높게 나타남
  - 정부의 강력한 부동산규제정책에도 불구하고 상반기 전국 주택가격이 큰 폭으로 상승(아파트 매매가격 2.73%, 전세 1.84%)함에 따라 하반기에도 이러한 추세가 일정 정도 계속될 것이라는 의견이 반영된 것이라 판단됨
- 상업용지의 경우 COVID-19 확산과 이에 따른 소비심리위축으로 지난 상반기(110.4)에 비해 2.7p 하락한 107.7로 전망되었는데 여기에는 전반적인 경기침체, 소비자심리지수 하락 등이 반영된 것으로 판단되며, 경기 개선에 대한 기대감도 일부 반영되어 100이하로 전망지수가 하락하지는 않음
  - 한국은행의 발표자료에 따르면 4월 소비자심리지수(CCSI)는 71로 금융위기 이후 12년 내 최저치를 기록
  - 지난 7월 29일 발표한 「2020년 7월 소비자동향조사 결과」에 따르면 7월 소비자심리지수는 84로 5월부터 3달 연속 상승세를 이어가고 있어 하반기에는 소비지출, 경기전망 등의 상황이 나아질 것으로 기대됨
  - 특히, 신종 코로나바이러스감염증 확산으로 외국인 관광객이 끊긴 제주의 경우 95로 가장 낮은 수치 기록

• 반면 공업용지에 대한 전망지수는 98로 전기(97)에 비해 1p 상승하였으나 여전히 100 미만으로 COVID-19 사태의 영향에 따른 우려가 예상된다는 것을 의미

- 지난해 5월 제조업 업황실적 기준 기업경기실시지수(BSI, Business Survey Index)가 49로 역대 최저점을 기록했으며, 이후 조금씩 개선되고는 있으나 여전히 기업들이 실적 부진과 경기 악화 전망
  · 제조업 업황실적BSI 20년 3월 56 → 4월 52 → 5월 49 → 6월 51 → 7월 57
  · 제조업 업황전망BSI 20년 3월 69 → 4월 54 → 5월 50 → 6월 49 → 7월 51
- 특히, 주력산업의 침체가 이어지고 있는 대구·경북, 울산·경남 지역의 경우 하반기 공업용지 전망지수가 각각 80.0, 81.7로 나타남

2020년 하반기 지역별 토지시장 전망지수

지 역	전 체	주거용지	상업용지	공업용지	전·답	임 야
서 울	123.1	135.2	119.4	113.9	118.5	112.0
부 산	121.4	128.6	114.3	92.9	116.7	109.5
인 천	120.0	125.0	97.5	105.0	122.5	117.5
경기 북부	121.4	126.2	114.3	119.0	121.4	119.0
경기 남부	124.4	133.3	116.7	115.4	123.1	120.5
강 원	112.5	106.3	110.4	100.0	116.7	110.4
충 북	123.8	128.6	126.2	123.8	126.2	123.8
대전·충남	121.4	126.2	97.6	111.9	123.8	111.9
전 북	120.0	127.5	102.5	102.5	117.5	102.5
광주·전남	112.5	122.5	107.5	102.5	117.5	112.5
대구·경북	117.5	125.0	95.0	80.0	115.0	115.0
울산·경남	108.3	115.0	98.3	81.7	108.3	95.0
제 주	97.5	105.0	95.0	87.5	97.5	95.0

2020년 하반기 지역별 토지시장 전망

• 2020년 하반기 지역별 토지가격에 대한 MS전망지수는 지역의 부동산시장에 따라 매우 상이하게 나타남

• 상반기 부동산가격이 급등하거나 계속된 개발호재가 있는 수도권, 그리고 방사광가속기 입지 결정, 행정수도이전 논의가 진행되고 있는 충북과 충남 지역을 중심으로 120이 넘는 상승세로 예측됨

• 전국에서 토지가격 전망지수가 가장 높은 지역은 경기남부로 종합지수 124.4를 기록

- SK하이닉스 반도체 산업단지 개발, GTX 및 신분당선 연장, 3기 신도시 개발과 공공택지개발 등의 개발호재 뿐 아니라 정부의 서울 부동산가격 집값 규제로 토지가격 상승에 대한 기대가 계속 작용하고 있음

- 이에 따라 경기 남부의 경우 주거용지에 대한 전망지수가 133.3으로 서울(135.2) 다음으로 높게 예측됨

• 다음으로는 지난 5월 총사업비 1조원이 넘는 방사광가속기 입지가 청주시 오창테크노폴리스산업단지로 결정되며, 부동산가격 상승이 이어지고 있는 충북지역의 토지가격전망지수 123.8로 예측됨

- 특히 신규개발이 가능한 전답과 임야에 대한 전망지수가 126.2, 123.8로 전국에서 가장 높게 예측됨

• 또한 급격한 주택가격 상승 문제가 이어지고 있는 서울의 토지가격 전망지수는 123.1로 특히 주거용지에 대한 전망지수가 135.2로 가장 높게 예측됨

• 반면, 2019년 5월 이후 14개월 연속 지가하락이 이어지고 있는 제주의 경우 MS전망지수가 97.5로 전국에서 유일하게 토지가격이 하락하는 것으로 예측되었는데, 이는 COVID-19 확산 지속에 따른 관광산업 위축과 경기 침체에 대한 불안감이 토지시장가격 전망에 반영된 결과라 유추됨

2020년 하반기 주택시장 전망 MS 주택시장전망지수=124.5

2020년 하반기 전국 주택시장 전망

구 분	MSMI	구 분	MSMI
매매가격	124.5	전세가격	137.5

• 미래새한 부동산시장전망지수(MSMI) 산정 설문조사에 참여한 전문가들은 2020년 하반기 전국 주택 매매가격에 대해 상승세를 동반한 강보합세가 유지될 것으로 전망함

- 설문조사에 응한 부동산전문가들의 51.4%는 소폭상승을, 24.0%는 보합세를, 16.8%는 소폭하락 할 것으로 예상하였으며, 대폭상승 할 것이라는 의견도 7.5%나 됨
- 주택매매가격에 대한 전망지수는 20년 상반기(110.1)보다 14.4p 상승한 124.5로 예측됨
- 이는 계속되는 정부의 부동산규제에도 불구하고 지난 상반기에 수도권 및 지방 일부 지역으로 중심으로 나타났던 주택매매 및 전세가격 상승 추세가 계속 이어질 것이라는 관측

· 전국적으로 2019년 하반기에는 주택매매가격이 0.430% 상승한 반면 2020년 상반기 2.736% 상승

- 과열되는 부동산 시장을 잡기 위한 정부의 고강도 대출규제와 보유세 강화 등을 담은 6.17, 7.10 시장안정화 대책에도 불구하고 하반기 부동산시장은 대규모 개발 호재로 인한 추가 상승이 이어질 것이라는 전망이 우세

• 또한, 전세가격 전망지수는 지난 상반기 117.2 보다 20.3p 상승한 137.5로 상승할 것으로 예측되었는데, 이는 전월세상한제와 계약갱신청구권제 등의 내용을 담은 「주택임대차보호법」 개정으로 법 시행 전 전세가격의 급등과 전세매물이 없어지며 시장불안이 커질 수 있다는 전문가들의 우려가 반영된 결과라 판단됨

- 거래위축에 따른 전세수요 증가로 전국의 아파트 전세가격은 지난해 10월부터 9개월째 상승 하고 있으며, 종합부동산세 강화와 공시가격 현실화에 따른 보유세 증가 등에 따른 주택소유자의 세부담 전가, 시장의 불안 등으로 상반기 전세가격이 큰 폭으로 상승
- 또한 개정된 「주택임대차보호법」 시행에 따른 시장혼란으로 전세가격 상승이 계속될 것이라는 전망이 우세

2020년 하반기 지역별 주택시장 전망

- 지역별로 2020년 하반기 주택시장 전망지수를 살펴보면 모든 지역에서 주택가격과 전세가격 상승이 예상, 특히 전세가격 상승폭이 클 것으로 예측됨
- 계속되는 정부의 강력한 부동산 규제에도 불구하고, 3기 신도시 개발사업을 포함한 대규모 택지개발 및 산업단지 등의 개발호재가 있는 수도권 및 대전·충청, 충북 지역의 주택가격 상승폭이 클 것으로 전망됨
  - 매매가격 전망지수는 서울이 122.7로 가장 높았으며, 다음으로 대전·충남과 충북 119.0, 경기 남부 117.9, 경기 북부 116.7, 부산 116.7로 전망됨
- 서울지역 주택 매매가격지수는 122.7로 전국에서 가장 높은 수치로 전망되었으며, 특히 전세가격지수는 134.5로 매매가격보다 더 높은 폭으로 상승할 것으로 예측됨
- 지난해 12.16 대책의 영향으로 아파트값이 폭등한 경기 남부지역의 경우 하반기에도 주택가격 상승과 더불어 전세가격 상승폭이 클 것으로 전망됨
- 부산의 경우 해운대, 중구, 남구를 일컫어 '해·수·남'이라는 용어가 등장, 조정대상지역 해제에 따라 주택가격상승이 20년 상반기 110에서 6.7p 증가한 116.70이며, 전세가격 전망지수 또한 지난 상반기 117.5에서 13.5p 상승한 131로 예측됨

2020년 하반기 지역별 주택시장 전망지수

지 역	매매가격 전망지수			전세가격 전망지수		
	'20년 상반기	'20년 하반기	전기 대비	'20년 상반기	'20년 하반기	전기 대비
서 울	112.8	122.7	9.9	119.8	134.5	14.7
부 산	110.0	116.7	6.7	117.5	131.0	13.5
인 천	115.9	117.5	1.6	115.9	122.5	6.6
경기 북부	114.8	116.7	1.9	118.5	123.8	5.3
경기 남부	117.6	117.9	0.3	120.0	132.1	12.1
강 원	107.5	108.3	0.8	110.0	118.8	8.8
충 북	110.0	119.0	9.0	112.5	126.2	13.7
대전·충남	111.9	119.0	7.1	114.3	128.6	14.3
전 북	107.5	115.0	7.5	110.0	125.0	15.0
광주·전남	112.5	113.6	1.1	115.0	122.7	7.7
대구·경북	91.9	112.5	20.6	96.8	125.0	28.2
울산·경남	101.3	107.8	6.5	102.6	117.2	14.6
제 주	77.5	102.5	25.0	81.0	107.5	26.5

- 대전·충남권역의 경우 상반기 지가상승률 상승과 개발호재, 규제 반사효과 등으로 전세가격전망지수가 128.6으로 하반기에도 전세가격 상승 예상

- 상반기 전국에서 가장 높은 지가상승률을 보인 대전은 6.17일 부동산시장안정화 대책에서 지역전체가 조정대상지역으로 지정되었으며, 동구, 중구, 서구, 유성구는 투기과열지구로 지정됨
- 충남 계룡시는 세계적 가구브랜드인 이케아 입점에 대한 기대효과로, 6.17 부동산안정화 대책에서 규제지역에서 제외된 천안·아산·당진의 경우 수요가 몰리면서 거래량 증가를 보임[14)]
- 또한, 세종시의 경우 20년 상반기 아파트가격상승률 14.458%를 기록하면서 전국 1위, 대전 또한 상반기 9.114% 상승폭을 기록하며 전국 2위를 차지하는 등 대전·충남권역의 가격상승을 견인하는 것으로 나타남

• 전반적인 부동산 시장 침체를 겪고 있는 제주지역의 경우 주택매매가격 및 전세가격전망지수가 각각 102.5, 107.5로 상반기 대비 25.0p, 26.5p 상승하며 주택시장의 회복 기대감이 살아남

- 지난 5년간 가파르게 상승한 제주의 경우 외국인 관광수요 감소 및 주택시장 경기침체가 지속되면서[15)] 아파트 매매가격은 19년 하반기 -2.669%, 20년 상반기 -1.577% 하락하였으며, 전세가격 역시 19년 하반기 -2.505%, 20년 상반기 -1.052% 하락하였으나 전국적인 주택가격 상승에 따른 기대효과가 반영된 것으로 보임

2. Issue Question

• 미래새한감정평가법인은 부동산시장 예측과 함께 정부의 새로운 제도 도입이나 정책 추진 등과 관련하여 시장에서 이슈가 되는 주제를 선정하여 전문가들의 의견을 조사하고자 함

• 이번 호에서는 신종 코로나바이러스 감염증 확산으로 수출뿐 아니라 내수경기 침체가 이어짐에 따라 오피스, 상가 등 상업용 부동산 시장에 부정적인 영향을 미치고 있다는 판단 하에 향후 상업용 부동산 전망과 그 원인에 대한 전문가들의 의견을 조사·분석함

- 실제로 코로나19 사태 장기화가 조심스럽게 예상되며 부동산 시장에 더욱 악영향을 미칠 것으로 보인다는 전망도 나오기 시작
- 뿐만 아니라, 사회적 거리두기, 자택근무 등 바이러스 확산 방지를 위해 외출을 자제하는 소비자들이 전자상거래를 이용한 거래가 활성화됨에 따라 상업용 부동산의 공실 증가 및 매출감소의 영향을 보이고 있음

상업용 부동산 가격 전망과 원인

• 설문조사에 응한 전문가들에게 2020년 하반기 상업용 부동산 가격 변화에 대한 의견을 물어본 결과 '보합세를 유지할 것이다'라는 의견이 41.1%(137명)로 가장 많았으며, 다음으로는 '소폭하락 할 것이다'라는 응답이 30.6%(102명)로 많았으며, '소폭상승 할 것이다'라는 긍정적인 예측도 22.8%(76명)나 되는 것으로 나타남

- 코로나의 영향으로 재택근무 증가, 오프라인 제품 구매나 서비스 이용을 자제하고 타인과의 접촉을 최소화 하려는 비대면(Untact) 방식의 수요 급증[16)], 그리고 경기침체에 따른 소비위축의 영향이 하반기에도 지속될 것이라는 전망이 주를 이루고 있음

14) 한국경제, 2020.07.05., 대전·청주 규제지역으로 묶이자…'비규제' 천안·아산·당진, 거래 확 늘었다
15) 조선일보, 2020.06.12.,집값 폭락, 땅값 초토화, 미분양 속출…제주도 '날개 없는 추락'
16) 김현수, 2020, "코로나19 이후 글로벌 전자상거래 트렌드", 「Trade Focus」, 2020년 21호, p.1., 국제무역연구원.

• 이를 바탕으로 2020년 하반기 상업용 부동산 가격전망지수를 도출, 그 결과 상업용 부동산의 MSMI는 97.9로, 설문조사에 참여한 부동산전문가들은 상업용 부동산 시장을 하락세가 나타나는 약보합 상태로 예측함

- 부동산 유형별로는 오피스의 경우 106.8로 상승세가 미미하게 나타나고, 경기변화에 즉각적인 영향을 보이는 중대형 상가와 소형상가는 각각 94.0, 95.9로 미미하게 하락세가 나타날 것으로 전망됨

2020년 하반기 상업용 부동산 시장 전망 MS 상업용 부동산 전망지수= 97.9

구 분	MSMI	구 분	MSMI
상업용 부동산	97.9	오피스	106.8
중대형 상가	94.0	소형 상가	95.9

상업용 부동산 가격 하락 원인

• 상업용 부동산 가격이 하락(보합 포함)할 것이라고 응답한 전문가 245명에게 그 이유에 대해 질문한 결과 응답자의 54.3%(133명)가 '신종 코로나바이러스19 확산에 따른 국내경기 침체'라고 응답하였으며, 그 다음으로는 30.6%(75명)가 '소비 위축에 따른 시장여건(공실률, 수익률 등)악화'로 응답함

- 결국 COVID-19 장기화에 따른 지역경기침체와 소비심리둔화, 매출감소 등의 여파가 지난 상반기에 이어 계속될 것이라는 전망이 주를 이루고 있는 것을 알 수 있음
- 상반기의 경우 예상치 못한 COVID-19의 영향으로 수출경기 둔화와 내수 경기 침체가 이어지며 소상공인의 어려움 등이 가중되자 정부는 지난 5월 사상 처음으로 전 국민을 대상으로 긴급재난지원금을 지급한 바 있음

• 이 외 주택시장 과열에 따른 투자수요 감소, e-commerce 확대에 따른 오프라인 시장규모 축소에 대해서는 응답률이 낮은 것으로 조사됨

구 분	빈도(N)	비율(%)
코로나19 확산에 따른 국내 경기 침체	133	54.3
주택시장 과열에 따른 상업용 부동산 투자수요 감소	14	5.7
소비위축에 따른 시장여건(공실률, 수익률 등) 악화	75	30.6
e-commerce 확대에 따른 오프라인 시장규모 축소	10	4.1
기 타	13	5.3
합 계	245	100

상업용 부동산 가격 상승 원인

• 반면 상업용 부동산 가격이 상승할 것이라고 응답한 전문가 88명에 대해 그 이유를 질문한 결과 '저금리 및 경기부양을 위한 유동성 증가에 따른 자금 유입'이라는 의견이 40.9%로 가장 많았음

- 한국은행이 기준금리를 인하하면서 은행의 예금금리가 사상 처음으로 0%대로 진입하면서, 계속되는 저금리로

투자처를 잃은 유동자금이 비교적 안전한 자산으로 꼽히는 부동산 시장으로 유입될 경우 가격상승 요인으로 작용할 수 있는 만큼 상업용 부동산에 대한 관심이 늘어 날 수 있다는 전망임

- 한국은행이 6월 10일 발표한 '4월 중 통화 및 유동성' 자료를 보면 통화량(M2·말잔)은 4월 말 기준 3011조4312억원으로 집계되었는데, 이는 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)이 확산되기 직전인 지난해 말에 비해 3.4%(97조8216억원) 늘어난 수치로 시중 유동성이 계속해서 늘어나며 부동산시장에 몰리고 있다는 평가임

• 다음으로는 "주택시장 규제 강화에 따른 대체 투자수요 확대"에 대한 응답이 28.4%(25명)로 나타났는데, 이는 정부의 부동산 정책의 반사이익에 대한 기대로 상업용 부동산 시장에 대한 수요가 확대되는 현상이 나타날 수 있다는 의견임

• 이외에도 "코로나19 영향 축소에 따른 국내경기 개선" 에 대한 의견도 18.2%(16명), "소비 진작을 위한 정부의 재정 확대 정책으로 시장 수요 증가" 11.4%(10명)가 응답 한 것으로 조사됨

- 정부는 코로나19 영향에 따른 실물 피해대책, 금융안정 및 고용안정, 경기보강 등을 위해 역대 최대 규모의 추경 예산으로 1차(3월17일) 11.7조원, 2차(4월 30일) 12.2조원, 3차(7월 3일) 35.1조원의 예산을 편성하였으며, 적극적인 재정 투입으로 '위기극복→ 성장견인→ 세수증대'의 선순환을 구축한다는 목표를 삼고 있음[17)]
- 뿐만 아니라 국제통화기금(IMF)는 한국의 올해 경제성장률을 -1.2%대로 전망, 비록 마이너스 성장률이긴 하나 이는 OECD 36개국 중 1위로 2한국 경제는 내수와 수출시장 침체 및 고용 악화로 역성장이 예측되고는 있지만 정부의 선제적이고 적극적인 노력으로 세계 주요국과 대비하면 코로나 위기로 인한 경제적 피해를 최소화하고 있다는 평가도 있음[18)]

구 분	빈도(N)	비율(%)
주택시장 규제 강화에 따른 대체 투자수요 확대	25	28.4
저금리 및 경기 부양을 위한 유동성 증가에 따른 자금 유입	36	40.9
소비 진작을 위한 정부의 재정확대 정책으로 시장 수요 증가	10	11.4
코로나19 영향 축소에 따른 국내 경기 개선	16	18.2
기 타	1	1.1
합 계	88	100

17) 기획재정부 보도자료, 2020.03.17., 코로나19 파급영향 최소화와 조기극복을 위한 2020년도 추가경정예산안 국회 확정
기획재정부 보도자료, 2020.04.30., 2020년도 제2회 추가경정예산 국회확정
기획재정부 보도자료, 2020.07.03., 제3회 추가경정예산 국회 확정

18) 기획재정부 보도자료, 2020.04.16., IMF "한국 올해 경제성장률 OECD 1위" 전망

03
부동산시장 동향

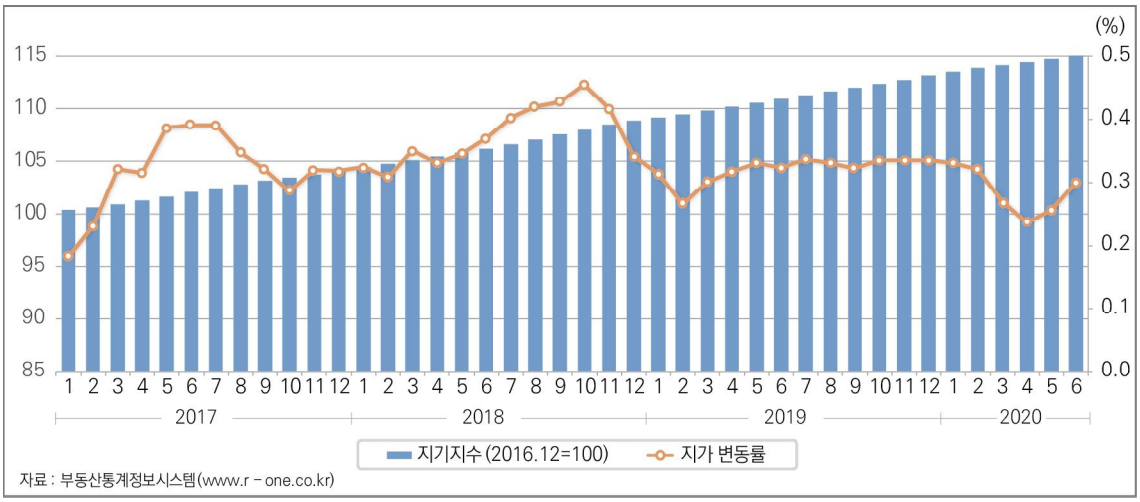
1. 토지시장 동향

◎ 지가변동률 추이

2020년 6월 전국 지가변동률은 0.299%로 19년 5월 이후 상승폭 둔화, 20년 상반기 1.724%, 전년동기(1.864%) 대비 0.14%p 하락

- 5월부터 코로나19 확산이 주춤해지고 금리인하로 인한 유동성이 증가한 가운데, 국지적 개발호재 영향으로 전반적으로 거래량 증가하며 전국 지가변동률은 0.299% 상승, 지난 5월(0.257%) 대비 0.042%p 상승
- 2020년 상반기 지가상승률은 1.724%로 코로나19의 영향으로 지난해 상반기(1.864%) 대비 0.14%p 낮음
- 그러나 유동성 증가에 따른 지가 상승세 지속으로 20년 6월 지가지수(2016년 12월=100)는 115.09로 최고치 경신하며 116개월째 상승

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

• 17개 시도 중 상반기에 지가변동률이 가장 많이 상승한 지역은 대전으로 2.322% 상승하였으며, 다음으로는 서울 2.261%, 세종 2.093%, 경기 2.013%, 인천 1.979%의 순임

- 반면, 제주는 금년 상반기 동안 마이너스 지가상승률(-1.546%)을 보이며, ′19년 5월 이후 14개월 연속 지가하락을 보이며 전국 최하위 기록

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년						
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
전국	3.879	4.584	3.915	0.331	0.321	0.269	0.236	0.257	0.299	1.724
서울	4.315	6.114	5.287	0.457	0.425	0.342	0.306	0.336	0.374	2.261
부산	6.507	5.739	3.761	0.32	0.305	0.203	0.191	0.215	0.300	1.543
대구	4.580	5.011	4.553	0.353	0.251	0.188	0.196	0.217	0.267	1.48
인천	3.098	3.588	4.030	0.351	0.365	0.345	0.291	0.290	0.322	1.979
광주	4.174	5.256	4.769	0.387	0.388	0.306	0.273	0.268	0.309	1.947
대전	3.363	3.342	4.250	0.469	0.483	0.371	0.289	0.332	0.355	2.322
울산	3.542	2.646	0.350	0.102	0.136	0.044	0.002	0.099	0.191	0.576
세종	7.015	7.419	4.952	0.419	0.435	0.300	0.298	0.289	0.334	2.093
경기	3.450	4.421	4.291	0.362	0.37	0.338	0.287	0.299	0.341	2.013
강원	3.818	3.578	2.655	0.174	0.171	0.145	0.144	0.154	0.185	0.977
충북	3.079	3.156	2.221	0.143	0.148	0.125	0.118	0.186	0.179	0.903
충남	2.983	2.276	1.632	0.128	0.124	0.106	0.095	0.111	0.185	0.751
전북	3.326	2.717	2.597	0.187	0.199	0.184	0.177	0.186	0.205	1.144
전남	3.902	3.995	3.896	0.312	0.311	0.268	0.249	0.240	0.263	1.654
경북	3.090	2.860	2.38	0.182	0.141	0.110	0.103	0.109	0.128	0.776
경남	3.094	2.204	0.557	0.032	0.048	0.037	0.025	0.054	0.082	0.278
제주	5.457	4.989	-1.767	-0.309	-0.314	-0.316	-0.294	-0.212	-0.111	-1.546

2020년 상반기 지가상승폭이 가장 큰 지역은 경기 하남, 성남 수정구, 광명, 과천, 성남 중원구 순임

• 경기 하남(3.44%)은 3기 신도시 등 공공택지개발과 지하철 3·5호선 연장에 따라 지가상승이 지속되어 전국 1위

- ′19년 1Q(1.649%) → 2Q(1.564%) → 3Q(1.623%) → 4Q(2.068%) → ′20년 1Q(1.840%)→2Q(1.600%)

• 경기 성남 수정구(3.274%)는 원도심 정비사업 활성화 및 제2·3판교 테크노밸리 등 개발사업으로 전국 2위

- ′19년 1Q(1.161%) → 2Q(1.575%) → 3Q(1.416%) → 4Q(1.885%) → ′20년 1Q(1.920%)→2Q(1.354%)

• 경기 광명(3.113%)은 광명뉴타운개발 및 신안산선 건설, 시흥·광명테크노밸리 조성사업의 진척에 따라 투자수요 증가 기대감으로 전국 3위

- ′19년 1Q(1.16%) → 2Q(1.119%) → 3Q(1.288%) → 4Q(1.800%) → ′20년 1Q(1.825%)→2Q(1.288%)

• 지난해 전세가격이 급등한 경기 과천(3.09%)의 경우 3기신도시 및 지식정보타운 조성, 과천 위례선 예정으로 전국 4위 기록

- ′19년 1Q(1.430%) → 2Q(1.448%) → 3Q(1.518%) → 4Q(1.880%) → ′20년 1Q(1.586%) →2Q(1.504%)

• 성남 중원구도 상대원2 · 3구역, 도환중1 · 2구역 등 주택재개발사업 진행에 따른 기대심리 및 외부수요 유입 지속으로 2.897%의 지가상승을 나타내며 전국 5위 기록

- ´19년 1Q(1.04%) → 2Q(1.153%) → 3Q(1.211%) → 4Q(1.507%) → ´20년 1Q(1.647%)→2Q(1.250%)

지가변동률 상승 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2019년													2020년						
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
경기 하남	0.579	0.575	0.486	0.507	0.517	0.507	0.474	0.519	0.572	0.683	0.673	0.603	6.904	0.696	0.620	0.514	0.415	0.562	0.587	3.440
성남 수정구	0.370	0.389	0.418	0.529	0.577	0.443	0.467	0.409	0.495	0.573	0.596	0.631	6.037	0.609	0.709	0.590	0.459	0.409	0.454	3.274
경기 광명	0.396	0.365	0.395	0.392	0.393	0.395	0.370	0.419	0.465	0.471	0.508	0.748	5.447	0.630	0.604	0.580	0.345	0.430	0.484	3.113
경기 과천	0.480	0.460	0.483	0.479	0.488	0.493	0.466	0.489	0.512	0.494	0.635	0.661	6.316	0.528	0.507	0.543	0.448	0.495	0.530	3.090
성남 중원구	0.366	0.305	0.375	0.351	0.384	0.401	0.414	0.392	0.375	0.447	0.434	0.568	4.911	0.536	0.580	0.523	0.373	0.371	0.481	2.897

2020년 상반기 지가하락 지역은 제주전역, 울산동구, 경남 창원시 의창·성산·진해구, 경남 통영, 경남 거제 등

• 제주는 신종 코로나바이러스감염증(코로나19) 확산에 따른 외국인 관광시장의 '개점휴업' 장기화, 제2공항 등 지역 내 개발사업 부진, 미분양 증가 등 계속되는 부동산 경기 위축 및 지역경제 침체로 인해 지가하락세 지속, 이로 인해 전국에서 가장 낮은 지가변동률 기록 ; 서귀포시(-1.602%) 전국 1위, 제주시(-1.546%) 전국 2위 기록

- 서귀포: ´19년 1Q(0.403%) → 2Q(-0.174%) → 3Q(-0.703%) → 4Q(-1.337%) → ´20년 1Q(-0.948%)→2Q(-0.654%)
- 제주시:´19년 1Q(0.456%) →2Q(-0.124%) → 3Q(-0.749%) → 4Q(-1.323%) → ´20년 1Q(-0.925%)→2Q(-0.585%)

• 장기간 계속되는 조선업계 불황과 지역산업경기 불확실성 여파 등으로 울산동구(-0.283%)는 42개월째 연속 마이너스 변동률 기록

- ´19년 1Q(-0.514%) → 2Q(-0.323%) → 3Q(-0.577%) → 4Q(-0.431%) → ´20년 1Q(-0.292%)→2Q(-0.283%)

• 경남 창원과 거제, 통영은 계속되는 주력산업 침체와 이에 따른 경기 위축으로 지가하락이 이어지고 있음

- 경남 창원(-0.180%)은 의창, 성산, 진해구에서 마이너스 지가 상승률을 기록, 마산합포(0.052%), 마산회원(0.180%)은 회복세
  - ·의창 : ´19년 1Q(-0.357%) → 2Q(-0.417%) → 3Q(-0.597%) → 4Q(-0.532%) → ´20년 1Q(-0.276%)→2Q(-0.022%)
  - ·성산 : ´19년 1Q(-0.310%) → 2Q(-0.481%) → 3Q(-0.589%) → 4Q(-0.605%) → ´20년 1Q(-0.239%)→2Q(-0.034%)
  - ·진해 : ´19년 1Q(-0.443%) → 2Q(-0.262%) → 3Q(-0.275%) → 4Q(-0.310%) → ´20년 1Q(-0.205%)→2Q(-0.068%)
- 경남통영(-0.19%)과 거제(-0.084%)도 주력산업 침체와 코로나19의 영향으로 상권침체 및 부동산 경기 위축, 마이너스 변동률을 기록, 다만 거제는 거제해양특구조성사업 등의 개발소식으로 2분기 상승세로 전환

· 통영 : ′19년 1Q(-0.106%)→ 2Q(0.019%)→ 3Q(-0.139%)→ 4Q(-0.224%)→ ′20년 1Q(-0.094%) →2Q(-0.096%)

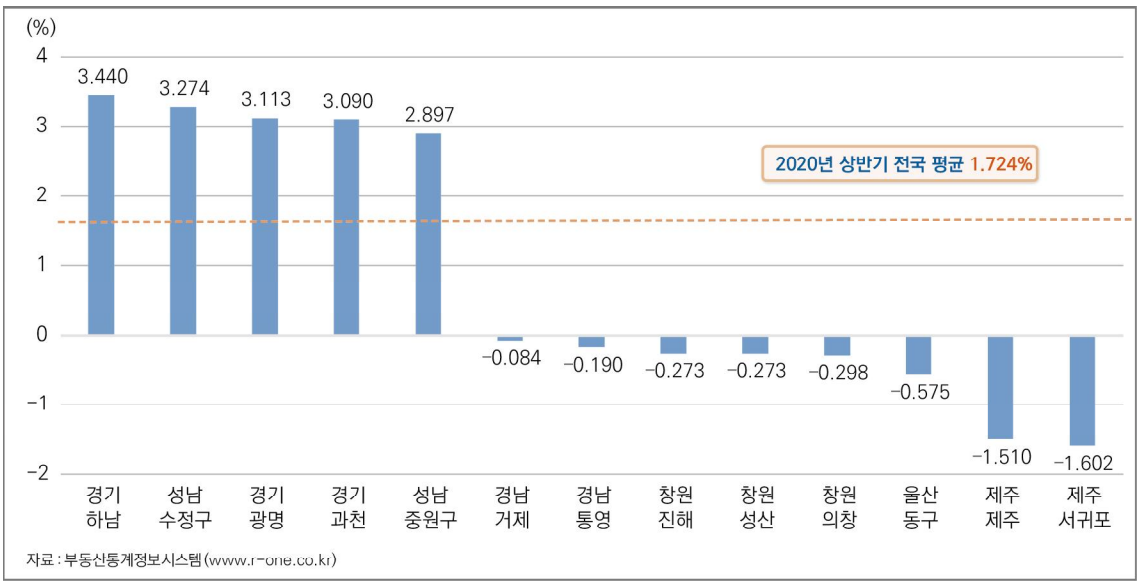
· 거제 : ′19년 1Q(-0.108%)→ 2Q(-0.252%)→ 3Q(-0.246%)→ 4Q(-0.129%)→ ′20년 1Q(-0.092%) →2Q(0.008%)

지가변동률 하락 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2019년													2020년						
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
제주 서귀포	0.214	0.116	0.072	0.092	-0.155	-0.110	-0.119	-0.180	-0.403	-0.414	-0.556	-0.38	-1.811	-0.320	-0.318	-0.313	-0.302	-0.216	-0.15	-1.602
제주 제주	0.226	0.123	0.107	0.109	-0.120	-0.113	-0.136	-0.200	-0.411	-0.420	-0.501	-0.414	-1.740	-0.301	-0.310	-0.317	-0.290	-0.211	-0.09	-1.510
울산 동구	-0.221	-0.175	-0.119	-0.098	-0.128	-0.099	-0.142	-0.206	-0.235	-0.284	-0.088	-0.066	-1.845	-0.096	-0.095	-0.101	-0.105	-0.096	-0.08	-0.575
창원 의창	-0.129	-0.152	-0.075	-0.100	-0.134	-0.185	-0.194	-0.185	-0.225	-0.184	-0.188	-0.168	-1.903	-0.132	-0.07	-0.074	-0.083	0.022	0.038	-0.298
창원 성산	-0.098	-0.101	-0.111	-0.121	-0.163	-0.198	-0.152	-0.213	-0.231	-0.236	-0.226	-0.152	-1.985	-0.119	-0.054	-0.066	-0.068	-0.024	0.058	-0.273
창원 진해	-0.148	-0.178	-0.118	-0.047	-0.120	-0.097	-0.070	-0.075	-0.131	-0.113	-0.105	-0.095	-1.290	-0.064	-0.061	-0.08	-0.088	0.001	0.019	-0.273
경남 통영	0.031	0.060	-0.106	0.077	-0.031	-0.028	-0.002	-0.125	-0.012	-0.010	-0.117	-0.098	-0.359	-0.075	-0.009	-0.011	-0.041	-0.032	-0.02	-0.190
경남 거제	-0.235	-0.132	-0.108	-0.087	-0.090	-0.078	-0.052	-0.101	-0.095	-0.050	-0.061	-0.020	-1.101	-0.042	-0.020	-0.03	-0.046	0.006	0.048	-0.084

2020년 상반기 주요지역 지가변동률



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

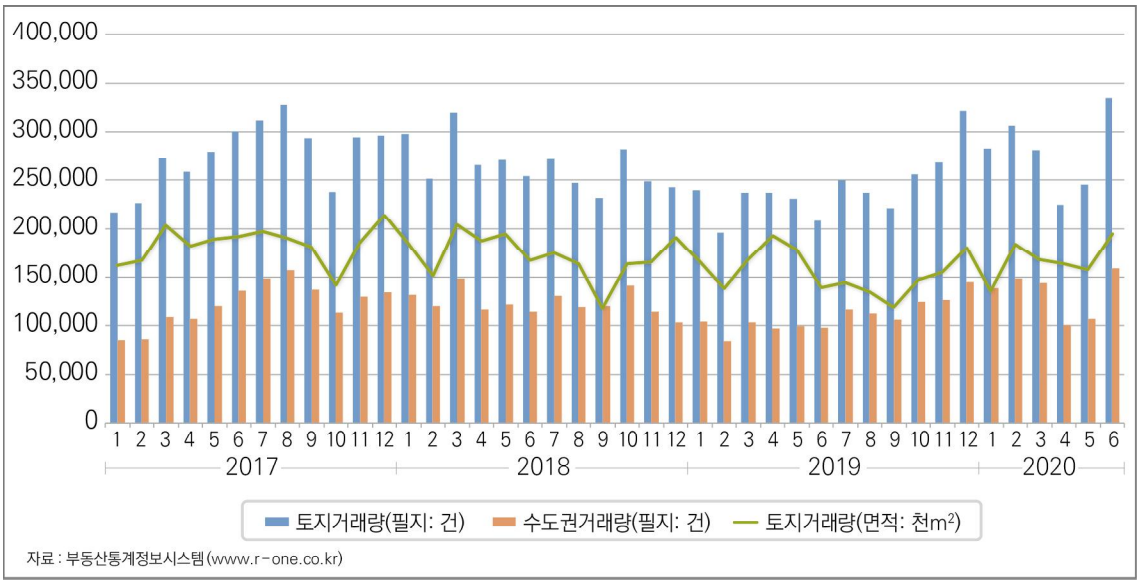
2020년 상반기 1,675,663필지(1,005.0㎢)로 지난해 같은 기간 대비 거래량 상승

- 코로나19 확산에도 불구하고 20년 상반기 전국 토지거래량은 167만 5,663필지(1,005.0㎢)로 ´19년 상반기 134만 8,524필지(986.1㎢) 대비 필지 기준 24.3%, 면적 기준 1.9% 증가

2020년 2분기 토지거래량은 804,758필지(516.2㎢)로 전분기 870,905필지(488.7㎢)대비 7.6%감소

- ´20년 6월 전국토지거래량은 약 33만 4천 필지, 면적기준 194,714천㎡으로 전년 동월(207,724필지, 139,708천㎡)대비 필지 기준 60.9%, 면적 기준 39.4%거래량 증가
- ´20년 2분기 토지거래량은 80만 4,758필지로 전년동기(67만 5,825필지) 대비 19.1%(128,933필지)증가하였으며, 면적기준으로는 516,247천㎡로 전년동기 511,391천㎡보다 0.95%(4,856천㎡) 거래량 증가
- 지역별로는 수도권에서 36만7,106필지가 거래되면서 전국 거래량의 45.6%차지, 이는 전년동기(29만 5,566필지) 대비 24.2%증가하였으며, 거래량 증가폭은 필지기준 서울(22.5%), 인천(42.9%), 경기(21.0%)증가한 것으로 나타남
  - 서울 : ´19년 3Q(78,528필지) → 4Q(98,261필지) → ´20년 1Q(101,670필지) → 2Q(78,755필지)
  - 인천 : ´19년 3Q(46,305필지) → 4Q(50,758필지) → ´20년 1Q(72,753필지) → 2Q(55,863필지)
  - 경기 : ´19년 3Q(211,141필지) → 4Q(247,697필지) → ´20년 1Q(258,228필지) → 2Q(232,488필지)

토지거래량 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상반기 경기 화성, 수원, 용인, 인천 서구, 충북 청주 등 광역교통 호재 지역 중심으로 토지거래 활발

- 경기 화성(필지기준: 4만 991필지, 면적기준: 15,895천㎡)은 송산그린시티 개발사업 추진 및 동탄~청주공항 수도권내륙선 추진 등에 따라 토지거래 활발, 19년 상반기 대비 면적기준 14.4% 거래량 증가를 보이며 전국 1위

- 경기 수원(필지기준: 3만 8,874필지, 면적기준: 3,075천㎡)은 19년 상반기(2만2,387필지, 2,044천㎡)대비 필지기준 73.6% 면적기준 50.4% 거래량 증가
  - 그러나 지난 2월 규제지역으로 묶인 이후 거래량 감소, 이에 따라 2분기(필지기준: 1만 4,373필지, 면적기준: 996천㎡)에는 전기 대비(2만4,501필지, 2,079천㎡) 필지기준 41.3%, 면적기준 52.1% 감소
  - '19년 3Q(12,409필지) → 4Q(16,112필지) → '20년 1Q(24,501필지) → 2Q(14,373필지)
- 경기 용인(필지기준: 3만7,960필지, 면적기준: 15,112천㎡)은 플랫폼시티 등 대규모 도시개발 호재로 19년 상반기 대비 필지기준(3만 2,415필지) 거래량 17.1% 증가
- 인천 서구(필지기준: 3만7,624필지, 면적기준: 3,843천㎡)는 인천2호선 연장, 공항철도 고속화 등 교통망 확대로 서울 접근성이 향상되면서 19년 상반기(2만 3,837필지, 3,152천㎡)대비 필지기준 57.8%, 면적기준 21.9% 거래량 증가
- 충북 청주 (필지기준: 3만 1,822필지, 면적기준: 13,512천㎡)는 1조원대가 투입되는 차세대 다목적 방사광가속기 유치와 청주공항~동탄 수도권내륙선 추진으로 수도권 접근성 향상에 대한 기대로 19년 상반기(1만 7,739필지, 10,979천㎡)대비 필지기준 79.4% 면적기준 23.1% 거래량이 증가

시도별 토지거래량 추이

(필지수:천건)

구분	'18	2019년													2020년						
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
전국	3185.7	239.5	196.3	236.9	237.3	230.8	207.7	250.2	236.6	221.1	255.6	267.9	321.8	2901.8	282.9	306.4	281.6	224.8	245.8	334.2	1675.7
서울	360.2	22.0	14.6	19.5	19.5	21.4	23.3	28.2	26.7	23.7	28.6	30.4	39.2	297.2	35.3	33.2	33.2	21.4	23.1	34.3	180.4
부산	144.9	10.7	9.5	9.5	10.4	10.5	9.7	13.2	10.3	13.0	11.1	17.6	24.3	149.8	17.3	14.2	13.8	12.3	12.5	20.6	90.7
대구	99.8	10.1	7.2	8.7	8.3	7.5	7.7	9.8	9.9	9.8	8.5	8.7	10.9	107.2	10.1	12.6	7.5	6.4	8.8	12.6	58.0
인천	175.1	13.7	13.9	16.4	12.9	12.1	14.2	15.0	15.0	16.2	14.5	16.6	19.6	180.1	26.6	21.7	24.4	15.0	17.6	23.2	128.6
광주	80.0	4.9	4.7	5.1	5.7	4.2	4.7	5.7	6.1	5.1	5.7	5.8	5.6	63.4	6.3	10.9	5.4	4.7	5.6	6.2	39.0
대전	61.2	5.8	3.2	3.9	4.0	6.5	4.2	5.2	6.4	5.0	8.7	6.2	8.9	68.1	6.1	6.8	5.6	4.6	5.0	11.6	39.7
울산	48.2	4.8	4.0	5.4	5.3	4.2	3.5	3.6	2.9	2.6	4.0	4.5	4.9	49.5	4.4	4.9	3.4	2.6	3.2	4.5	22.9
세종	46.8	2.5	1.5	2.1	2.3	1.9	1.7	4.9	4.7	3.1	2.3	3.1	4.8	35.0	3.5	3.1	2.8	2.2	2.6	2.8	17.0
경기	951.9	68.5	56.7	67.5	64.6	66.6	60.9	74.5	70.6	66.1	81.8	79.6	86.3	843.7	77.6	94.2	86.5	64.3	66.4	101.7	490.7
강원	146.4	12.2	9.0	10.5	12.7	11.2	9.6	10.7	9.8	10.7	10.2	10.1	13.0	129.8	11.2	13.4	11.9	10.4	11.0	12.9	70.8
충북	112.3	8.4	7.4	8.1	8.8	8.2	7.1	8.1	8.0	7.4	8.1	9.0	12.6	101.4	9.5	10.3	9.5	8.6	13.0	13.1	64.1
충남	183.0	13.5	11.7	15.0	16.0	14.3	11.6	13.6	13.5	12.9	14.7	16.1	19.2	172.1	14.5	16.3	16.9	15.8	14.8	19.7	98.0
전북	147.7	11.5	9.9	12.2	12.0	11.2	9.7	11.8	9.1	8.4	10.0	11.3	13.9	131.2	11.6	12.5	12.1	11.1	11.3	12.5	71.1
전남	187.7	15.8	12.9	16.7	17.9	15.8	12.1	14.3	14.0	12.5	14.1	15.7	18.2	180.0	14.4	17.1	16.7	16.2	17.1	18.1	99.6
경북	187.8	15.5	13.3	15.9	15.1	15.4	11.8	12.5	11.5	10.6	14.8	13.9	16.7	166.9	14.3	15.3	13.1	13.3	14.7	18.8	89.6
경남	194.8	15.4	13.7	16.8	17.7	15.5	13.0	15.2	15.0	11.4	15.1	15.8	19.6	184.1	17.4	16.4	15.7	12.8	16.1	18.5	97.0
제주	57.9	4.1	3.2	3.7	4.0	4.3	2.8	3.8	3.1	2.7	3.3	3.5	3.9	42.3	2.9	3.3	3.0	3.0	2.9	3.2	18.4

2. 상업용 부동산 시장

오피스 시장 동향

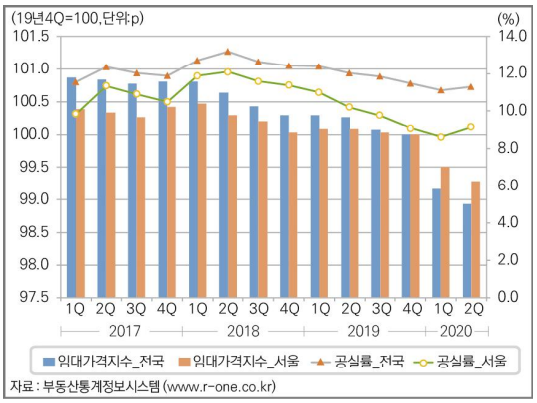
2020년 2분기 전국 오피스 공실률(11.3%) 전기 대비 0.19%p 증가

- 신종 코로나바이러스의 영향으로 오피스 시장의 신규임차수요 감소와 재택근무 확산으로 2분기 전국 오피스 시장의 공실률은 11.3%로 전기 대비 0.19%p 증가
- 지역별로 경기(3.9%)가 가장 낮은 공실률을 보인 반면, 충북(26.3%)이며, 전남(22.2%), 경북(22.0%) 등 비수도권 지역에서 20%가 넘는 높은 공실률을 보임

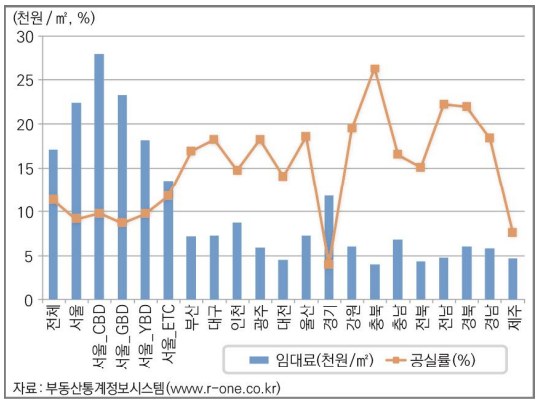
- 공실률이 가장 많이 감소한 지역은 충남(16.5%)으로 전기(22.0%) 대비 5.47%p 감소하였으며, 반면, 경북(22.0%)은 전기(21.1%)대비 0.85%p 공실률 증가를 보임

- 서울은 9.1% 공실률을 보이며 전기(8.6%)대비 0.49%p 공실률이 증가하였으며, 권역별로는 GBD상권의 공실률이 2.0%p ETC상권 0.5%p 증가한 반면, CBD상권 0.1%p, YBD상권 0.4%p 감소한 것으로 나타남
- 상권별로 분당상권이 1.6%로 가장 낮은 공실률을 보였으며, 광주 금남로/ 충장로(40.5%), 부산 현대백화점 주변(32.0%), 울산 신정동(30.0%) 순으로 높은 공실률을 보임

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



'20년 2분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률

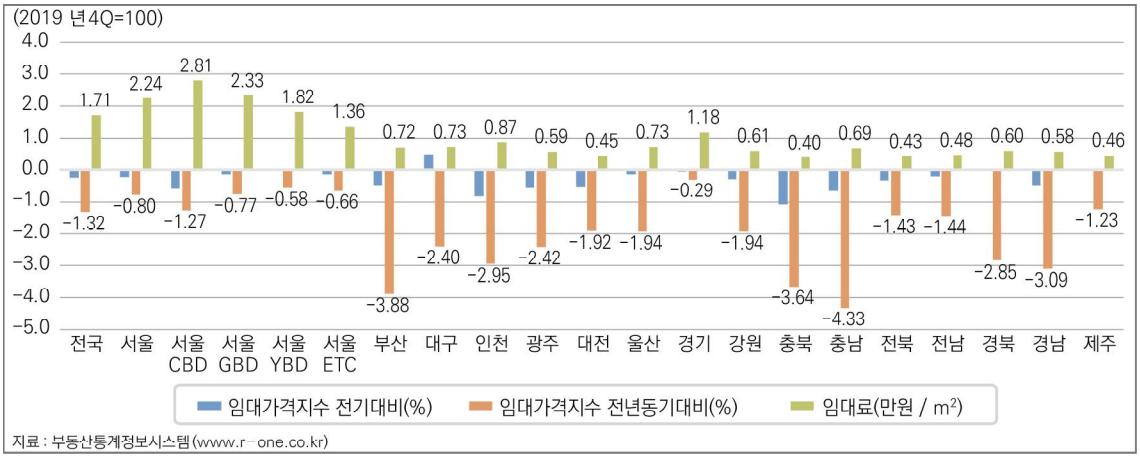


'20년 2분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 임대가격지수는 98.9p 기록

- 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 98.9p(19년 4분기=100)으로 전기 대비 0.23%, 전년 동기대비 1.32% 하락하였으며, 전국이 모두 하락하여 100p미만의 수치를 나타냄
- '20년 2분기 전국 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 지역별로 임대료가 가장 높은 곳은 서울(22.4천원/㎡), 경기(11.8천원/㎡), 인천(8.7천원/㎡) 순 이며, 충북이 4.0천원/㎡으로 가장 낮은 수준 유지

- 대구(7.3천원/㎡), 경북(6.0천원/㎡)의 경우 전분기 급락에 따른 기저효과로 전기 대비 각각 0.42%, 0.25% 소폭 상승을 보인 반면, 그 외 지역에서는 모두 하락한 것으로 나타남

2020년 2분기 지역별 오피스 임대가격지수 및 임대료



지료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)								공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)							
	2019년				2020년				2019년				2020년			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.1	17.1	17.1	17.1	17.2	17.1	-0.23	-1.32	12.4	12.0	11.8	11.5	11.1	11.3	0.19	-0.7
서울	22.3	22.3	22.3	22.3	22.4	22.4	-0.22	-0.80	11.0	10.2	9.8	9.1	8.6	9.1	0.49	-1.1
CBD	27.9	27.8	27.9	27.9	28.1	28.1	-0.60	-1.27	14.5	12.9	12.2	10.4	9.8	9.8	-0.1	-3.2
GBD	22.5	22.6	22.5	22.5	23.3	23.3	-0.13	-0.77	8.1	7.9	7.7	7.4	6.7	8.7	2.0	0.8
YBD	18.6	18.7	18.7	18.6	18.2	18.2	0.01	-0.58	12.0	10.7	10.5	10.5	10.1	9.7	-0.4	-1.0
ETC	13.7	13.8	13.7	13.7	13.6	13.6	-0.14	-0.66	13.8	11.8	11.3	11.5	11.3	11.7	0.5	-0.1
부산	7.4	7.4	7.2	7.1	7.3	7.2	-0.47	-3.88	15.5	16.3	16.7	16.7	16.7	16.9	0.19	0.6
대구	7.0	7.0	7.0	6.9	7.2	7.3	0.50	-2.40	13.7	13.7	18.8	19.9	19.3	18.2	-1.03	4.5
인천	8.9	8.9	8.9	8.8	8.8	8.7	-0.84	-2.95	13.5	13.4	14.1	15.3	14.1	14.8	0.63	1.4
광주	5.7	5.7	5.7	5.7	5.9	5.9	-0.57	-2.42	17.9	19.6	19.5	19.4	18.6	18.2	-0.41	-1.4
대전	4.6	4.6	4.6	4.6	4.5	4.5	-0.55	-1.92	16.3	16.1	15.2	14.4	14.6	14.0	-0.59	-2.1
울산	7.4	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	-0.14	-1.94	15.9	19.7	19.8	20.8	21.9	18.6	-3.29	-1.1
경기	12.4	12.4	12.4	12.4	11.8	11.8	-0.05	-0.29	4.9	4.8	4.2	4.2	3.5	3.9	0.41	-0.9
강원	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	-0.27	-1.94	18.6	18.3	17.7	18.3	19.5	19.5	0.03	1.2
충북	4.1	4.1	4.1	4.0	4.0	4.0	-1.08	-3.64	24.1	26.7	25.6	27.2	27.5	26.3	-1.23	-0.4
충남	7.2	7.2	7.1	7.1	7.0	6.9	-0.66	-4.33	15.7	16.7	16.4	20.4	22.0	16.5	-5.47	-0.1
전북	4.1	4.1	4.1	4.1	4.3	4.3	-0.33	-1.43	15.5	14.9	14.9	15.1	15.0	15.1	0.12	0.2
전남	4.6	4.7	4.7	4.6	4.8	4.8	-0.19	-1.44	26.8	26.8	25.7	24.6	22.5	22.2	-0.29	-4.6
경북	6.1	6.1	6.1	6.1	6.0	6.0	0.03	-2.85	24.3	24.4	24.1	21.4	21.1	22.0	0.85	-2.4
경남	5.9	5.9	5.7	5.7	5.8	5.8	-0.48	-3.09	17.1	17.3	15.2	15.9	18.7	18.4	-0.33	1.0
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	-0.01	-1.23	10.1	10.1	6.9	7.6	7.6	7.6	0.00	-2.5

* 오피스 임대가격지수의 전기 대비, 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상가 시장 동향

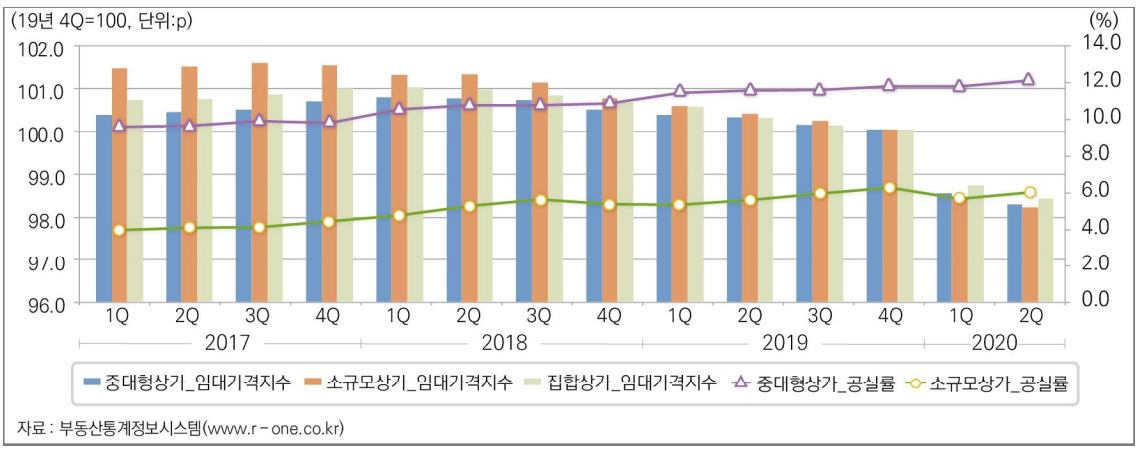
COVID-19 장기화 및 자산가치 상승둔화로 모든 상가 유형에서 전기 대비 임대료 소폭 하락

- 자산가치 상승 둔화 및 COVID-19 영향 등으로 대구를 중심으로 내수가 위축된 가운데 기업경기와 소비심리 등이 둔화가 완전히 회복되지 못하여 전기 대비 임대료 및 투자수익률 하락[19)]
  - 기업경기실사지수: 76(`19.12월)→75(`20.1월)→65(2월)→54(3월)→51(4월)→53(5월)→56(6월)
  - 소비자심리지수: 101(`19.12월)→104(`20.1월)→97(2월)→78(3월)→71(4월)→78(5월)→82(6월)
- 이에 따라 ′20년 2분기 모든 상가 유형에서 임대가격지수는 전기 대비 하락
  - 중대형 상가 : ′19년 4Q 100.0→ ′20년 1Q 98.5p→ ′20년 2Q 98.3p로 전기 대비 0.26%하락
  - 소규모 상가 : ′19년 4Q 100.0→ ′20년 1Q 98.5p→ ′20년 2Q 98.2p로 전기 대비 0.25%하락
  - 집합 상가 : ′19년 4Q 100.0→ ′20년 1Q 98.7p→ ′20년 2Q 98.4p로 전기 대비 0.31%하락
- 모든 상가 유형에서 임대료도 전기 대비 하락
  - 중대형 상가 : ′19년 4Q 27.96→ ′20년 1Q 26.69→ ′20년 2Q 26.64 천원/㎡ 전기 대비 0.20%하락
  - 소규모 상가 : ′19년 4Q 20.35→ ′20년 1Q 19.97→ ′20년 2Q 19.92 천원/㎡ 전기 대비 0.27%하락
  - 집합 상가 : ′19년 4Q 28.20→ ′20년 1Q 27.82→ ′20년 2Q 27.76 천원/㎡ 전기 대비 0.25%하락

중대형 상가의 공실률은 전기보다 0.32%p 증가, 소규모 상가는 0.35%p 증가

- 중대형 상가의 공실률은 12.0%로 전기(11.7%)대비 0.32%p, 전년 동기(11.5%) 대비 0.56%p 증가
- 소규모 상가는 6.0%로 전기(5.6%)대비 0.35%p, 전년 동기(5.5%) 대비 0.43%p 증가
- 중대형 상가의 공실률이 가장 높은 지역은 경북(17.7%)이며, 가장 낮은 곳은 제주 (6.5%)임
  - 전기대비 공실률이 가장 많이 증가한 지역은 강원으로 1.0%p 증가하였으며, 충남은 0.39%p 감소를 보임
- 소규모 상가는 전북 12.0%로 전기(10.1%)대비 1.8%p 증가하면서 가장 높은 공실률을 보였으며, 제주는 1.7% 가장 낮은 공실률을 보임

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

19) 한국감정원 보도자료, 2020.07.30., 20년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.4

상업용 부동산 투자수익률 동향

'20년 2분기 오피스와 중대형 상가, 소형 상가의 집합상가의 투자수익률 하락

- 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산출되는 투자수익률은 오피스 1.33% 중대형상가 1.18% 소규모상가 1.09%, 집합상가 1.27%로 나타남
  - 전분기와 비교할 때 오피스(0.26%p), 중대형상가(0.14%p), 소규모상가(0.08%p) 집합상가(0.18%p)의 투자수익률 감소
- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 또한 모든 상가유형에서 전기 대비 하락
  - 오피스 0.28%(전기 대비 0.25%p▼), 중대형 상가 0.23%(전기 대비 0.13%p▼)
    소규모 상가 0.25%(전기 대비 0.07%p▼), 집합상가 0.15%(전기 대비 0.16%p▼)
- 임대이익 등을 나타내는 소득수익률 또한 모든 상가 유형에서 전기 대비 하락
  - 오피스 1.05%(전기 대비 0.01%p▼), 중대형 상가 0.95%(전기 대비 0.01%p▼)
    소규모 상가 0.84%(전기 대비 0.01%p▼), 집합상가 1.11%(전기 대비 0.02%p▼)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, %p)

구분		2019년				2020년			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비	전년동기 대비
오피스	소득수익률	1.12	1.12	0.87	1.07	1.06	1.05	-0.01	-0.07
	자본수익률	0.58	0.72	0.96	1.03	0.53	0.28	-0.25	-0.44
	투자수익률	1.69	1.84	1.83	2.10	1.59	1.33	-0.26	-0.51
중대형상가	소득수익률	1.05	1.04	0.80	1.01	0.96	0.95	-0.01	-0.09
	자본수익률	0.44	0.49	0.63	0.68	0.35	0.23	-0.13	-0.26
	투자수익률	1.50	1.53	1.43	1.69	1.31	1.18	-0.14	-0.35
소규모상가	소득수익률	0.93	0.92	0.75	0.89	0.85	0.84	-0.01	-0.08
	자본수익률	0.43	0.48	0.52	0.53	0.31	0.25	-0.07	-0.23
	투자수익률	1.36	1.40	1.27	1.43	1.17	1.09	-0.08	-0.31
집합상가	소득수익률	1.21	1.19	0.84	1.17	1.13	1.11	-0.02	-0.08
	자본수익률	0.55	0.36	0.52	0.60	0.31	0.15	-0.16	-0.20
	투자수익률	1.77	1.55	1.36	1.76	1.45	1.27	-0.18	-0.28

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

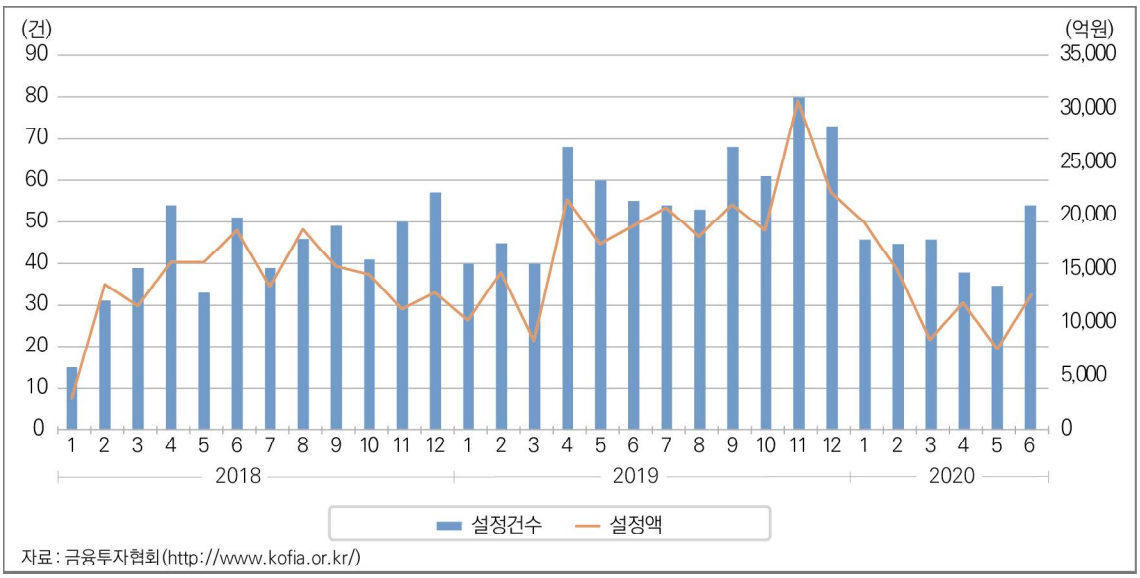
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2020년 6월까지 부동산펀드 설정건수 251건, 설정액은 6조 5,352억원으로 전년 동기대비 2조 6,088억원 감소

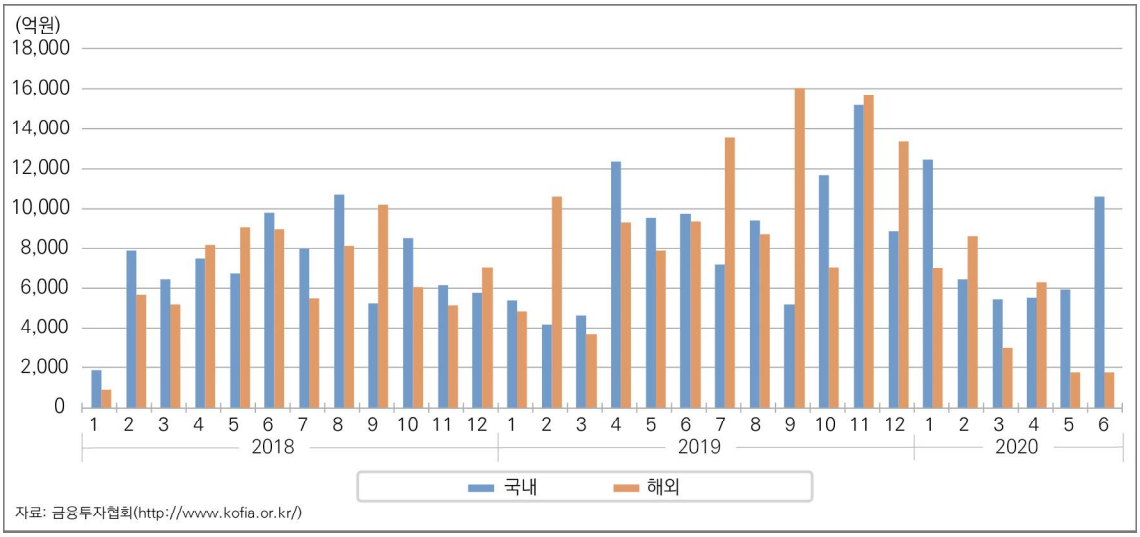
- 2020년 6월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 251건, 신규 설정액은 6조5,352억원으로, 전년 동기 대비 설정건수 기준 18.5%(57건), 설정액 기준 28.5%(26,088억원) 감소
  - 신규 설정건수(건) : 1월(32) → 2월(45) → 3월(46) → 4월(38) → 5월(36) → 6월(54)
  - 신규 설정액(억원) : 1월(9,963) → 2월(15,028) → 3월(8,424) → 4월(11,859) → 5월(7,653) → 6월(12,425)
- 부동산펀드 설정액 감소는 주로 해외부동산 펀드의 부진에서 크게 나타났는데, COVID-19의 영향으로 유럽, 미국 등지에서 신규 부동산펀드 출시를 위한 현지 실사와 투자자 유치 등이 현실적으로 불가능해지며, 계속해서 해외 부동산투자가 연기되고 있어 나타난 결과라 판단됨
- 이로 인해 전년도 대비 해외투자가 큰 폭으로 감소, 2020년 6월까지 해외보다 국내에 투자한 부동산펀드 설정액이 1.4배 더 많은 것으로 나타남
  - 1월부터 6월까지의 국내투자 신규부동산 펀드규모는 3조 8,447억원으로 전체 신규 설정액의 58.8%, 설정건수는 189건으로, 전체 신규펀드의 75.3%에 해당함
  - 해외 부동산펀드의 경우 1월부터 6월까지의 신규부동산 펀드규모는 2조 6,904억원, 설정건수는 62건으로, 전년 동기 설정건수 기준 38%(38건), 설정액 기준 41%(18,660억원)의 감소를 보임

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

5~6월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액(백만원)	투자지역	자산운용사
미래에셋밸런스리츠부동산투자신탁(재간접형)종류C-P2e	5.14	33	혼합	미래에셋자산운용
하나UBS글로벌리츠온리원부동산자투자신탁[재간접형]ClassC-PE	5.15	50	혼합	하나유비에스자산운용
미래에셋TIGERKIS부동산인프라채권TotalReturn부동산상장지수투자신탁	5.21	19,650	국내	미래에셋자산운용
하나UBS글로벌리츠온리원부동산자투자신탁[재간접형]ClassC-P2	5.28	7	혼합	하나유비에스자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](S-P(퇴직연금))	5.28	2	해외	삼성자산운용
현대안다인컴트리리츠부동산자투자신탁 1(UH)[리츠-재간접형]종류A-e	5.29	50	해외	현대자산운용
이지스글로벌고배당리츠플러스부동산투자신탁(리츠-재간접형)	6.08	4,672	해외	이지스자산운용
대신글로벌리츠부동산모투자신탁[리츠-재간접형]	6.17	11,228	해외	대신자산운용
미래에셋밸런스리츠부동산모투자신탁(재간접형)	6.18	20,337	혼합	미래에셋자산운용

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

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2020.07.31. 부동산임대/1년, 단위:억원, %)

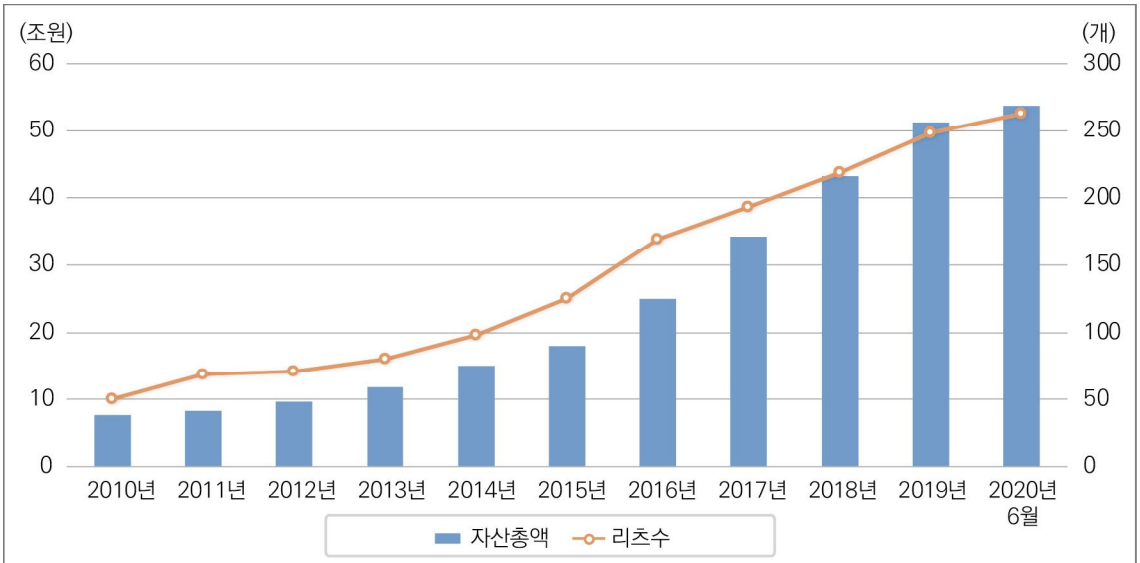
펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률		자산운용사
				6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	775	0.05	9.87	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	987	1,195	3.39	6.74	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	324	336	2.97	6.55	이지스자산운용
이지스코어리테일부동산 126ClassA	17.06.26	611	627	2.94	6.23	이지스자산운용
이지스리테일부동산287ClassA	19.06.14	395	424	2.58	5.07	이지스자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	483	2.23	5.00	신한BNP파리바자산운용
KB와이즈스타부동산자2C-F	19.06.26	988	1,091	3.58	1.35	KB자산운용

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

리츠(REITs)

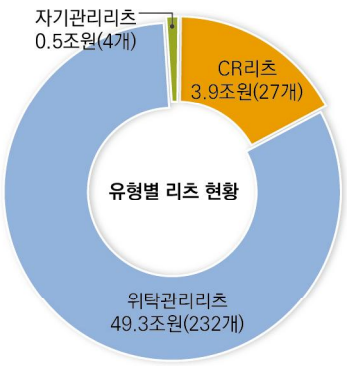
20년 6월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 263개, 자산은 총 53.7조원 규모

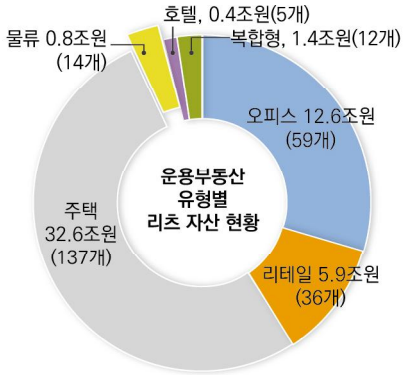
- '20년 6월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 27개, 위탁관리리츠 232개, 자기관리리츠 4개로 총 263개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 위탁관리리츠 3건 증가
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 91.8%(49.3조원)를 차지, CR리츠 7.3%(3.9조원), 자기관리리츠 0.9%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 137개, 자산총계 32.6조원으로 자산기준 60.66%를 차지
  - 오피스 12.6조원(59개), 리테일 5.9조원(36개), 물류 0.8조원(14개), 호텔 0.4조원(5개), 복합형 1.4조원(12개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 54개, 자산총계는 33.4조원, 전체 운용 자산의 62.28%로 가장 많음
- 정부의 강도 높은 부동산 규제와 저금리 지속으로 대안투자처로 리츠에 대한 시장의 관심이 높아지며, 리츠의 수와 자산규모는 매년 꾸준히 증가하는 추세임
  - 2019년말 대비 2020년 6월 리츠 수와 재산 총액은 각각 6.5%, 10.3% 증가하였음
- 그러나 올해 기업공개(IPO)에 도전한 리츠(REITs)들이 수요예측과 청약에서 부진을 거듭하더니 급기야 공모를 연기한 리츠가 나오고, 해외자산·재간접리츠 등 생소한 상품이 쏟아질 뿐 아니라 상장리츠에 대한 시장의 신뢰도가 아직까지 높지 않은 등의 이유로[20] 시장이 잠시 위축되었다가 회복되는 등의 혼란이 남아 있음



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

20) 서울경제, 2020.07.21., [시그널] 흔들리는 리츠 'IPO투심'...왜?





부동산투자회사 신규 인가 현황(5~6월)

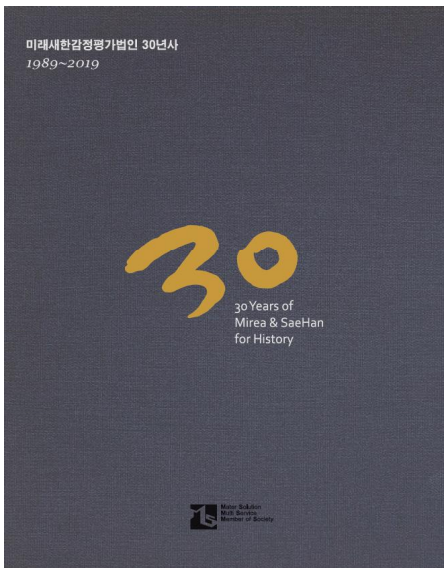
부동산투자회사	설정인가일	투자 유형	상장 여부	회사유형	투자대상	AMC
㈜신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사	20.05.13	사모	비상장	위탁관리리츠	리테일	신한리츠운용(주)
㈜대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사	20.05.20	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	대림에이엠씨(주)
㈜생보제십삼호하남감일벨솔레위탁관리부동산투자회사	20.06.02	사모	비상장	위탁관리리츠	리테일	교보자산신탁주식회사
주식회사 하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	20.06.02	사모	비상장	위탁관리리츠	호텔	(주)하나자산신탁
주식회사 하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	20.06.02	사모	비상장	위탁관리리츠	물류	(주)하나자산신탁
주식회사 마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사	20.06.10	사모	비상장	위탁관리리츠	오피스	마스턴투자운용(주)

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

04
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 30년사 발간



미래새한감정평가법인은 지난 5월 「미래새한 30년사」를 발간하였다. '국내 최고의 감정평가법인'을 표방하며 1989년 5월 15일 설립된 미래새한감정평가법인은 설립 30주년을 맞아 그간의 도전과 발전과정을 돌이켜보고 새로운 미래를 준비하기 위해 지난해 30주년사 발간위원회를 발족하고 社史集 출간을 준비하였다. 10개월 남짓 기간 동안 법인의 발자취를 담은 각종 자료의 수집과 검증, 인터뷰 등을 통해 법인 설립서류부터 법인 발기인과 역대 대표들의 회고록, 30년의 역사를 기록한 사진과 언론자료, 역대집행부 및 지사 설립 현황 등을 책자에 담았다. 유윤상 대표이사는 "법인 30년사 발간을 통해 미래새한이 지나온 발자취를 기록으로 남기고, 모든 구성원이 하나가 되어 제2의 도약을 위한 힘찬 걸음을 내딛겠다"며 새로운 30년을 준비하는 포부를 밝혔다.

NEWS 02

미래새한평가법인, 「부동산과 세금상식」 개정판 발간



미래새한감정평가법인에서는 지난해 MS총서 시리즈의 일환으로 선보인 「부동산과 세금상식」 개정판을 발간하였다. 이 책에서는 2020년 세법 개정내용을 반영하여 부동산의 취득, 보유와 임대, 양도, 상속과 증여 등 각 단계별로 부과되는 세금의 특성과 세액계산, 신고 및 납부방법 등을 알기 쉽게 정리하였다. 또한 적정시가 평가와 합리적인 세금납부를 위해 필요한 감정평가 상식과 국세청·판례 등도 포함하였다. 「부동산과 세금상식」 개정판은 미래새한감정평가법인 홈페이지(http://www.msapp.co.kr/) 고객지원 자료실에서 다운받을 수 있다.