MS Your Valuation Partner

01
2023

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT





01
2023

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. 이슈 분석 27
3. 부동산시장 동향 39
4. MS News 63

BRIEFING

01 정책 Briefing

◎ 주택시장 연착륙을 위한 규제 정상화와 서민·취약계층 주거복지 강화[1)]

국토교통부는 「2023년도 국토교통부 업무 보고」를 통해 2023년 주요정책과제를 발표, 특히, 부동산 분야에서는 최근 주택 시장 침체 및 경제난으로 인한 주거불안에 대응하여, 시장 연착륙을 위한 규제 정상화와 서민 · 취약계층의 주거복지 강화 적극 추진 목표

1. 시장변화에 부응하는 부동산 시장 정상화

❶ 규제지역 해제

• 서울 강남, 서초, 송파, 용산을 제외한 전 지역을 투기과열지구, 조정대상지역, 투기지역에서 전면 해제

– 국토교통부는 1.2(월) 주거정책심의위원회(위원장: 국토교통부 장관)를 개최하여 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」을 심의한 결과, 서울 강남, 서초, 송파, 용산은 대기수요 등을 감안하여 투기과열지구 및 조정대상지역을 유지하되, 나머지 서울 21개구 및 경기 전 지역은 최근 시장 상황 등을 고려하여 해제키로 함

· 투기과열지구·조정대상지역 해제지역 : [서울 21개구] 도봉, 강북, 노원, 성북, 은평, 종로, 중랑, 동대문, 서대문, 중, 마포, 성동, 광진, 강서, 양천, 구로, 영등포, 금천, 동작, 관악, 강동 [경기] 과천, 성남(분당·수정), 하남, 광명

– 기획재정부도 1.2(월) 부동산가격안정심의위원회(위원장: 기획재정부 제1차관)를 개최하여 서울 강남, 서초, 송파, 용산만 주택 투기지역을 유지하고 그 외에는 모두 해제키로 함

구분	현행	개선
규제지역	• 투기과열지구 · 조정대상지역 : 서울, 과천, 성남(분당·수정), 하남, 광명	• 투기과열지구·조정대상지역 : 강남, 서초, 송파, 용산(서울 4개구) * 투기지역도 동일하게 적용
조치계획	• 규제지역 해제안은 1.5(목) 0시부터 효력 발생 (주거정책심의원회 심의 1.2일 기 완료)	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.2.

❷ 민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제

• 서울 강남, 서초, 송파, 용산을 제외한 전 지역을 민간택지 분양가 상한제 적용지역에서 전면 해제

– 국토교통부는 1.2(월) 주거정책심의위원회에서 규제지역 조정(안)과 함께 「분양가상한제 적용지역 조정(안)」을 심의한 결과, 서울 강남, 서초, 송파, 용산만 유지하고, 나머지 서울 14개구 및 경기 전 지역은 최근 주택시장 상황과

1) 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진

분양가 상한제 적용으로 인한 실수요자의 불편* 등을 고려하여 분양가 상한제 적용지역 지정을 해제**키로 함

* 분양가상한제가 적용되는 주택은 전매제한 강화, 실거주 의무(수도권) 등 부과

** 분양가상한제 해제지역

: (서울) 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 중, 광진, 서대문구 全 지역, 강서(5개동), 노원(4개동), 동대문(8개동), 성북(13개동), 은평(7개동) 〈총 14개구〉

(경기) 과천(5개동), 하남(4개동), 광명(4개동)

- 아울러, 민간택지 분양가상한제 지역과 상관없이 의무적으로 분양가 상한제가 적용되는 도심복합사업, 주거재생혁신지구 사업도 분양가상한제 적용을 배제할 계획

* 분양가상한제 적용 배제로 인해 이익이 발생할 경우 생활 SOC 확충 및 공공자가·임대주택 공급 등 공공기여와 토지주 분담금 저감에 활용

• (조치계획) 분양가상한제 적용지역 해제 효력은 관보 게재가 완료되는 1.5(목) 0시 이후 입주자모집승인을 신청하는 건부터 적용

- 도심복합사업, 주거재생혁신지구 사업의 분양가상한제 적용 배제는 「주택법」 개정 사항으로, 즉시 개정에 착수할 계획

구분	현행	개선
민간택지 분양가상한제 적용지역	• (서울) 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중·광진·서대문全지역, 강서(5개동)·노원(4개동)·동대문(8개동)·성북구(13개동)·은평구(7개동) • (경기) 과천(5개동)·하남(4개동)·광명(4개동)	• (서울) 강남·서초·송파·용산구 全지역
조치계획	• (민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제) 1.5일 0시부터 효력 발생, 이후 입주자모집승인 신청건부터 적용 (주거정책심의원회 심의 1.2일 기 완료)	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.4.

❸ 전매제한 완화

• 지역별 시장 상황을 감안하여 전매제한 기간을 완화하고, 복잡한 관련 규정 간소화

수도권	공공택지 또는 규제지역	과밀억제권역	기타
	3년*	1년	6개월
비수도권	공공택지 또는 규제지역	광역시(도시지역)	기타
	1년	6개월	없음

*3년: 소유권 이전 등기시 3년 충족으로 간주, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 함
자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.5.

- 수도권의 경우 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역은 3년, 과밀억제권역은 1년, 그 외 지역은 6개월로 완화
- 비수도권의 경우 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역은 1년, 광역시 도시지역은 6개월로 완화하고, 그 외 지역은 전면 폐지

• (조치계획) 전매제한 완화는 「주택법 시행령」 개정사항으로서 즉시 개정에 착수할 예정이며, 시행령 개정 이전에 분양을 받았더라도 아직 전매제한이 남아있는 경우에는 개정된 시행령을 소급 적용하여 완화된 규정 적용 예정

❹ 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지

• 수도권 분양가 상한제 주택과 공공재개발 일반분양분에 적용되는 실거주 의무 폐지

• (조치계획) 실거주 의무 폐지는 「주택법」 개정사항으로, 법 개정 이전에 실거주 의무가 기 부과된 경우에도 개정 법률을 소급하여 적용할 예정

– 아울러, 「주택법」 개정과 별개로 민간택지 분양가상한제 지정이 해제된 지역에서는 해제 이후 분양되는 주택은 2~3년의 실거주 의무가 부과되지 않음

구분	현행	개선
실거주 의무	• 수도권 분양가상한제 주택 최대 5년 • 공공재개발 2년	• 폐지
조치계획	• 「주택법」 개정안 조속 발의, 법 개정 완료시 기 부과된 실거주 의무도 해제	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.6.

❺ 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지

• HUG 중도금대출 보증이 가능한 분양가 상한 기준을 폐지하여 분양가에 관계없이 모든 분양주택에서 중도금 대출을 받을 수 있게 하고, 중도금대출보증 인당 한도도 폐지

구분	현행	개선
중도금 대출 보증	• (지원대상) 분양가 12억원 이하 • (인당 보증한도) 5억원	• (지원대상) 제한 없음 • (인당 보증한도) 제한 없음
조치계획	• 「HUG 내규 개정 후 은행시스템 준비를 거쳐 '23.1분기 내 시행	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.6.

❻ 특별공급 분양가 기준 폐지

• 특별공급 배정을 제한하는 분양가 기준을 폐지하여 분양가와 관계없이 모든 주택에서 특별공급이 가능하도록 개선

구분	현행	개선
특별공급 분양가 기준	• 투기과열지구 내에서 분양가격 9억원 초과시 특별공급 불가	• 특별공급 분양가격 기준 폐지
조치계획	• 주택공급에 관한 규칙 개정 · 시행('23.2월)	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.8.

❼ 1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 폐지

• 청약에 당첨된 1주택자*의 기존주택 처분 의무 폐지

* 투기과열지구, 조정대상지역, 수도권 및 광역시의 민영주택 일반공급 추첨제 1순위 물량의 25%

구분	현행	개선
주요내용	• 규제지역 등에서 추첨제 당첨된 1주택자는 기존주택 처분 필요	• 1주택자 기존주택 처분 의무 폐지
조치계획	• 주택공급에 관한 규칙 개정('23.2) 후 청약시스템 정비를 거쳐 조속 시행	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.8.

❽ 무순위 청약 자격요건 완화

• 주택 소유자도 무순위 청약 신청이 가능하도록 개선 ; 무순위 청약 자격요건 중 '무주택 요건' 폐지

구분	현행	개선
주요내용	• 무순위 청약 신청시 무주택 요건 부과	• 무순위 청약 시 무주택 요건 폐지
조치계획	• 주택공급에 관한 규칙 개정·시행('23.2)	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.9.

❾ HUG PF대출 보증 확대

• 건설사의 자금조달 리스크를 최소화하고 주택공급이 차질없이 이루어질 수 있도록 사업 단계별로 HUG PF대출 보증을 신설·확대

- 착공 전 단계에서는 브릿지론에서 본 PF 대출로 원활하게 넘어갈 수 있도록 PF대출 보증 공급 규모를 확대('23년 10조원)하고, 금리·심사요건 등도 개선*

* 금리 자율화(CD + 1.5% 이내 → 제한 없음), 심사방식 개선(시공사 신용등급, 사업장 규모 등 따라 심사 기간·주체 차등) 등

- 착공 후에는 만기가 짧아 자금조달 리스크가 큰 PF-ABCP 등을 만기가 긴 대출로 대환*할 수 있는 보증상품을 1.2일 신설하고 보증서 발급 신청 접수도 시작

* 예시: HUG 보증을 통해 기존 PF대출(대출 30%, ABCP 70%)을 신규 대출 100%로 전환

- 아울러, 준공 전 미분양*이 발생하여 자금조달이 어려워진 사업장을 지원하는 미분양 PF 보증상품(5조원)**도 1.2일 신설하여 보증서 발급 신청 접수도 시작함

* 준공 후 미분양의 경우, HUG 주택담보대출 보증을 통해 유동성 지원 중

**주택사업자가 미분양으로 인한 사업비 부족 시 자구노력 등을 전제로 HUG 대출보증을 통해 건설자금 확보 지원

구분	현행	개선
PF대출 보증	• PF 대출보증 공급중 • PF-ABCP는 대출 전환 불가 • 미분양 대출보증 미 취급	• PF 대출보증 확대 시행('23년 10조원 공급) • PF-ABCP의 대출전환을 위한 보증 신설 • 미분양 대출보증 신설(5조원)
조치계획	• 1.2일 시행	

자료: 국토교통부 보도참고자료, 2023.01.03., 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, p.9.

2. 두텁고 촘촘한 주거복지 구현

(1) 공공주택 100만호 공급 및 질적 개선

❶ 공공주택 100만호 공급

• 향후 5년간('23~'27) 공공주택 100만호를 공급하되, 공공분양과 공공임대 간 균형감 있는 공급을 통해 다양한 주거선택지 제공

- 공공분양주택은 구입부담을 낮추고 주거선택권을 높인다는 차원에서 「뉴:홈」이라는 브랜드를 사용하여 지난 정부 대비 3배 이상인 50만호('23~'27)를 공급할 예정

· 내집 마련 수요가 높은 청년층에 약 34만호, 그 외 중장년층에도 약 16만호 공급, 올해는 7월부터 사전청약 실시 계획

· 일반형 외에 초기 부담금을 크게 낮춘 나눔형(시세 70% + 시세차익 70%), 선택형(임대 후 분양 여부 결정) 등 신규 유형을 도입하여 소득·자산 여건에 따라 다양한 선택을 할 수 있게 됨

· 아울러, 초저금리(1.9~3.1%, 변동 가능)의 획기적인 전용모기지를 지원하여 주택구입 부담 완화

– 공공임대는 연 10만호(건설임대 3.5만호, 매입임대 3.5만호, 전세임대 3만호)씩 총 50만호 공급

· 경기침체, 재해 등으로 어려움을 겪는 저소득층(소득 4분위 이하) 대상으로 충분히 공급('23~'27, 86%)하고, 수도권 등 우수입지에 70% 이상 공급하는 등 수요 맞춤형으로 공급 추진

· 특히, 인구·가구 변화에 대응하여 늘어나는 고령층 대상 공공임대 공급을 확대하고('23~'27, 6만호), 청년 1인 가구를 위한 행복기숙사, 일자리연계형 주택(연 4천호) 등 다양한 특화임대도 공급

· 또한, 그간 공공임대 공급 시 입주 희망자가 공고별 내용을 직접확인 후 신청하여 불편을 초래하였으나, 앞으로는 대기자통합시스템을 도입하여 한 번 신청하면 입주자격에 맞는 선호주택을 맞춤형으로 공급할 수 있도록 지원할 계획

· 이외에도 공공임대 입주자가 안정적으로 거주할 수 있도록 입주자격·임대기간·보증금 등도 개선할 예정

* (입주자격) 통합임대 중위 150%로 일원화, 매입임대는 청년·신혼간 칸만이 완화 등
(임대기간) 통합임대는 30년 거주, 매입·전세임대는 청년층 거주기간 확대(6→10년)
(보증금) 주거급여 수급청년 보증금 하한선 인하, 매입임대 전세형 유형 도입 등

❷ 공공임대주택 질적 개선

• 신규 공공임대는 품질과 서비스를 향상하고, 기존 공공임대는 노후도, 입지 등에 따라 체계적으로 정비하여 공공임대주택의 생활 수준을 높일 예정

– 앞으로 새롭게 공급하는 공공임대는 공급면적 확대(3기 신도시 17→20평, '23)와 함께 생활SOC를 설치하고, 빌트인 품목과 마감재 재질을 분양 수준으로 개선하는 등 전반적인 품질을 혁신할 계획

· 특히, 공실률이 높은 행복주택은 계획 변경(신규물량 중 미착공분, 14→20㎡), 세대통합 리모델링(16→32㎡, '23년 시범사업) 등을 통해 소형면적을 확대하여 효용성을 높임

· 아울러, 공공임대 이미지 개선을 위해 디자인 특화 공모(연 10개 단지 이상), 테마형매입임대 공급(연 2천호) 등 민간 역량을 적극 활용

· 또한, 공공임대 소셜믹스를 강화하기 위해 단지 내 분양·임대를 무작위로 혼합 배치하고, 민간분양과 공공임대를 혼합하는 것을 조건부로 하는 택지 매각도 확대

· 공공임대에 대한 차별과 배제를 해소하기 위해 시공사 브랜드 또는 입주민이 희망하는 단지명으로 변경하는 시범사업도 추진

– 기존 공공임대의 경우 노후도, 입지 등 개발여건 등을 종합 고려하여 재건축, 리모델링 등 전략적으로 정비를 추진할 예정

· 30년 이상 오래된 공공임대는 재건축 대상으로 선정하여 공공분양과 공공임대를 혼합하고, 상업·문화시설 등을 복합 설치한 새로운 공공주택단지로 조성

* 시범사업(서울 중계1·가양7·하계5) 이주부지 확보('23) 및 사업계획 승인('24) 추진

· 15년 이상 공공임대는 개별 세대 중심으로 부문별로 시설 개선하던 것을 옥외공간, 부대·복리시설까지 포함한 단지 단위 리모델링으로 전환하여 주민체감형 공간으로 탈바꿈

⑵ 주거안전망 확충

• 사각지대에 놓인 주거위기·취약가구를 선제적으로 발굴하고, 적정한 주거생활권 보장을 위해 주거비지원, 맞춤형 주택·서비스 제공 등 다각적인 지원 추진 계획

- 정부의 손길이 닿지 않는 주거위기가구를 발굴하기 위해 복지부 등 관계부처와 협업하여 정보망 연계를 강화하고, 발굴된 대상은 긴급주거지원* 및 공공임대 우선공급(소득·자산요건 개선) 등을 통해 주거안정을 회복할 수 있도록 지원할 계획

  * 現 재해·재난 이재민 한해 지원(최대 2년) → 경제적 위기가구 추가 검토

- 주거복지 사각지대를 해소하기 위해 주거복지센터를 확충하고, 표준모델을 마련하여 주거복지 전달체계 강화

· 주거급여 대상자임에도 몰라서 신청하지 못한 미수급자도 공공임대 입주정보 등을 활용하여 적극 발굴할 예정

⑶ 전세사기 근절 및 피해자 지원

• 최근 증가하는 악질적 전세사기에 대응해 「전세사기 대응 전담 조직」('22.12.30 구성)을 통한 피해 예방 및 피해자 지원에 역량 집중

• (피해예방) 안심전세 앱을 출시('23.1월)하여 전세계약시 확인해야할 체크리스트, 시세정보(매월 업데이트) 등을 한눈에 확인하고, 전세금 반환 보증가입 가능 여부도 손쉽게 확인할 수 있도록 함

- 아울러, 임차인이 임대인의 정보를 확인할 수 있는 권리를 강화*하고(법률 개정 진행중), 시중은행이 주택담보대출을 심사할 때 임대차 계약 여부를 확인**할 수 있도록('23.1, 시범사업) 하는 등 전세사기 피해 방지를 위한 제도개선 추진

  * 임차인이 임대차계약 체결 전에 임대인의 선순위 권리관계, 납세증명서를 확인할 수 있는 권리 부여(「주택임대차보호법」 개정, '22.11.21~'23.1.2 입법예고)

  ** 전입신고 효력발생(익일) 전에 임대인이 임차인 몰래 담보대출을 받아 은행의 채권(근저당권)이 임차인의 대항력보다 우선하게 되는 피해사례 방지를 위해 은행에 확정일자 조회권한 부여

• (피해자 지원) 전세피해자는 「국토부-법무부 합동 법률지원 TF」('22.12.20 출범)를 통해 HUG 보증금 반환 심사기간을 단축하고, 무료 법률·금융상담 등을 지원하는 한편, 전세피해 지원센터 추가 설치('23.1), 주택도시기금 1%대 긴급지원 대출*('23.1~) 착수, 임시거처 확대(28개소→100개소) 등을 통해 피해자 지원·보호 확대

  * (대출한도) 가구당 1.6억원, (금리) 연 1% 수준, (기간) 최대 10년 등

• (단속 강화) 범정부 전세사기 특별단속('22.7~'23.1) 결과를 2월 중에 발표하고, 경찰청과 상시 공조체계를 유지하여 전세사기에 대한 단속·처벌을 강화해나갈 계획

◎ 도시규제로부터 자유롭고, 융복합적 도시개발이 가능한 공간혁신 3종 구역 도입[2)]

• 현행 도시계획 체계는 제조업 시대에 마련된 것으로 주거환경 보호를 위하여 토지의 용도(주거·상업·공업 등)와 밀도(용적률·건폐율)를 엄격하게 구분하여 운용하고 있으나 최근 4차 산업혁명, 디지털 전환 등 경제·사회구조 변화로 인해 직주근접, 고밀·복합 개발 등 새로운 공간전략이 요구되고 있음

2) 국토교통부 보도자료, 2023.01.05., 「도시계획 혁신 방안」 발표

• 이에 국토교통부는 최근 시대변화에 맞게 도시계획 체계를 개편하기로 하고, 금년도 대통령 업무보고에서 제시된 「도시계획 혁신 방안」 발표

융복합 도시공간 조성을 위한 3가지 종류의 공간혁신 구역 도입

1 도시혁신구역

• 경직적인 현행 도시계획으로는 민간의 창의적인 계획 수립과 융복합이 필요한 대규모 프로젝트 추진에 한계가 있어 지자체와 민간이 도시규제 제약 없이 창의적인 개발이 가능하도록 입지규제최소구역(2015년 도입)을 전면 개편하여 "도시혁신구역"(한국형 White Zone) 도입

• 도시혁신구역은 도시 내 혁신적인 공간 조성이 필요한 곳에 기존 도시계획 체계를 벗어나 토지·건축의 용도 제한을 두지 않고, 용적률과 건폐율 등을 자유롭게 지자체가 정할 수 있게 함, 다만, 복합용도 목적에 맞게 단일용도 비율은 70%, 주거용도는 50+α 이하로 한정

- 특히, 민간의 참여 활성화를 위해 민간사업자가 도시혁신구역을 제안하는 경우에 도시개발 사업구역으로 지정된 것으로 의제하고, 제안자에게는 도시개발법상 사업시행 자격도 부여할 계획

• 이를 통해 철도정비창 부지 등 민간이 선호하는 도심 내 유휴부지에 업무, 호텔, 주거, 병원, 공원 등의 다양한 시설이 고밀 융복합되는 개발사업이 활성화될 것으로 기대

2 복합용도구역

• 도시관리 목적에 따라 주거·상업·공업지역 등 용도지역을 지정하고, 그에 맞게 설치 가능한 시설과 밀도를 각기 다르게 허용하고 있어, 주거지역내 오피스, 융복합 신산업 단지 조성 등 시대상 반영에 한계가 있어 이에 주거지역내 상업시설 설치, 공업지역에 주거·상업시설 설치 등 기존 용도지역의 변경 없이도 다른 용도시설의 설치가 허용되는 "복합용도구역"을 도입

- 복합용도구역의 밀도는 주변과 조화로운 경관, 복합화 촉진 등을 고려하여 기존 용도지역의 용적률 범위 내에서 적용

• 복합용도구역은 노후·쇠퇴 등으로 도시 변화가 필요하나 전면 재개발보다는 점진적·융합적 전환이 필요한 지역에 지정, 다만 주거·공업·녹지 환경 보호를 위해 전용주거, 전용공업, 녹지지역은 적용 제한

• 이를 통해 노후 공업단지, 쇠퇴 구도심 등을 주거·문화·업무 복합지역으로 점진적 전환하여 직주근접 수요 등에 부응할 것으로 기대

3 도시계획시설 입체복합구역

• 체육시설, 대학교, 터미널 등 다중 이용 도시계획시설은 복합적인 공공서비스 수요 증가에도 불구하고 용적률·건폐율·입지 제한 등으로 인해 단일·평면적 활용에 그치고 있어 도시계획시설을 융복합 거점으로 활용하고 시설의 본래 기능도 고도화할 수 있도록 "도시계획시설 입체복합구역" 도입

• 시설 복합화 또는 지하화 등을 추진할 경우 용도지역별로 설치가 제한된 도시계획시설도 설치를 허용하고, 도시계획위원회 심의를 거쳐 용적률·건폐율을 1.5~2배까지 상향해 줄 계획

- 특히, 도시계획시설에 민간투자 활성화를 위하여 민간의 국공유재산 장기사용 등 특례 부여도 관계기관 협의를 거쳐 추진함

• 이를 통해 도시계획 시설을 입체적으로 복합화하고, 한정된 공간에 다양한 기반시설 확보도 가능할 것으로 기대

④ 공간혁신 구역 지정절차

- 특정 지역에 도시혁신구역과 복합용도구역을 적용할 경우 인근의 주거·교통 계획, 기반시설 등에 변화가 예상되므로 사전 영향 검토 필요
  - 이 경우 도시혁신구역과 복합용도구역의 지정 위치 및 계획 내용, 도시 전체에 미치는 영향 등을 담은 "공간재구조화계획"(제도 신설)을 수립토록 하여 지역 단위의 공간계획을 종합적으로 검토할 계획
  - 특히, 공간재구조화계획에 대한 민간사업자 제안을 허용하고, 재구조화계획 승인 시에는 기존 도시계획(도시기본계획, 도시관리계획) 변경 효과도 부여함으로써, 빠르게 변화하는 시대에 맞게 신속한 도시개발이 가능토록 절차도 간소화
  - 아울러 규제완화 효과가 큰 만큼 남용 방지를 위해 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 공간재구조화계획을 승인하도록 절차 마련
- 도시계획시설 입체복합구역은 시설 단위의 계획인 만큼, 일반적인 도시군관리계획 수립·변경 절차를 적용토록 함

〈 도시혁신구역, 복합용도구역 지정 절차 〉

▸ **공간재구조화계획 수립** → 주민 및 지방의회 의견수렴 → **중앙도시계획위원회 심의** → 공간재구조화계획 승인, 구역 지정 및 고시

⑤ 공간혁신구역 적용으로 인한 지가영향 완화

- 공간혁신구역을 통한 규제 완화는 지가의 상승과 직결되므로 무분별한 개발방지를 위해 적절한 공공기여 방안이 필요
  - 공공기여는 도시계획 변경에 의한 우발적 이익을 공공시설 등 기부채납 방식으로 환수하는 제도로서 2012년 「국토계획법(제52조의 2)」에 도입
- 이에 기존에 지구단위계획 지정 · 변경을 통한 이전부지 · 역세권 개발 등에만 적용되던 공공기여를 공간혁신구역까지 확대 적용함
  - 환수방식은 기존과 같이 토지가치 상승 범위에서 지자체와 사업자간 사전협상으로 결정토록 하고, 지자체의 원활한 공공기여 제도 운영을 지원하기 위해 공공기여 가이드라인도 마련할 계획임

n분 생활권 조성을 위해 생활권 도시계획 제도화

- 전 세계적으로 삶의 질의 중요성이 커지면서, 파리 15분 도시 등 일상생활과 시간을 고려한 도시계획이 확산 추세, 이에 생활권 단위의 도시계획 활성화를 위하여 현재 도시군기본계획상 부문계획인 생활권계획을 "생활권 도시계획"으로 제도화함
  - 생활권 단위의 도시관리가 필요한 지자체는 권역내 개발방향, 생활 인프라 구축 계획, 밀도·높이 관리방안 등 생활권 중심 도시발전을 위한 생활권 도시계획 수립 가능
  - 특히 지역내 관광, 산업 등 일정기간 동안 체류하는 "생활인구"를 고려하여 계획을 수립토록 하고, 상위계획인 도시군기본계획상 계획인구 및 토지개발물량 등을 조정할 수 있는 특례를 부여할 계획

• 이를 통해 인프라와 자원은 갖추고 있으나 접근성 격차로 인해 지역별로 삶의 질의 차이가 나는 도시에서 일상 공간에서 주거·업무·문화·여가 생활을 모두 누릴 수 있는 생활권 도시로 전환될 것으로 기대

「국토계획법」 개정 추진

• 공간혁신구역, 공간재구조화계획, 생활권 도시계획 등 새로운 혁신 제도들을 도입하기 위한 「국토계획법」 개정을 추진 * 개정안 발의(2023년 1월 예정) → 하위법령 정비(2023년)

• 아울러, 새로운 제도 도입으로 인한 예상치 못한 부작용을 보완하고, 민간에서 안정적인 제도 정착과 확산을 위해 공간혁신구역을 활용한 국토부 선도사업을 추진할 계획

2040 서울도시기본계획 확정[3)]

서울시의 향후 20년 미래상 담아

• 서울시는 지난 1월 5일 '2040 서울도시기본계획'을 확정·공고, 향후 20년 서울의 미래상으로 '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울' 을 제시하고, 이를 실현하기 위한 7대 목표, 부문별 전략계획, 공간계획, 권역별 계획 등을 담음

• 서울 도시공간정책의 방향성인 7대 목표는 ① 보행일상권 조성 ② 수변 중심 공간 재편 ③ 기반시설 입체화 ④ 중심지 기능 확산 ⑤ 미래교통 인프라 확충 ⑥ 탄소중립 안전도시 조성 ⑦ 도시계획 대전환임

서울 아파트 '35층 높이규제' 폐지

• 이번 계획에는 서울 아파트 층수를 일률적·절대적 수치 기준으로 적용했던 35층 높이 제한을 전면 폐지하고, 지역 여건을 고려한 정성적 스카이라인 관리로 전환하는 것을 담고 있음

- 다만, 연면적, 용적률 등은 그대로 유지되기 때문에 날씬한 건물이 간격을 두고 배치되면서 통경축이 확보되고 다채로운 경관이 실현될 것으로 서울시는 전망

미래의 도시관리 패러다임으로서 새롭게 제시한 Beyond Zoning

• 비욘드 조닝은 도시공간의 효율적인 활용을 위해 용도지역별 지정 목적은 유지하면서 지역 특성을 고려한 주거 · 업무 · 상업 · 여가 등 융복합적 토지이용을 도모하는 유연한 운영·관리 체계를 의미

• 서울시는 용도지역 변경에 대한 장벽을 낮추고 입지규제최소구역 등 제도를 최대한 활용하여 지역 특성에 부합하는 다기능 복합지역을 조성할 계획

• 또한 미래 도시공간의 모습을 담아내는 '새로운 용도지역제' 구상을위해 중앙정부와 협력하고, 학계·전문가·주민 등 다양한 주체와 공론을 추진하여 미래형 도시계획체계 준비에 박차를 가할 예정임

보행일상권 개념 도입

• 주거·업무 등 공간경계가 사라지고 '나' 중심의 생활양식이 강한 디지털 대전환 시대를 맞아 '보행일상권' 개념을 새롭게 도입

• 주거 용도 위주의 일상 공간을 전면 개편해 서울 전역을 도보 30분 내에서 주거 · 일자리 · 여가를 모두 누릴 수 있는 공간으로 조성하겠다는 구상

3) 서울시 보도자료, 2023.01.09., '시민 삶의 질과 도시경쟁력 끌어올린다'…'2040 서울도시기본계획' 확정

◎ 재건축 안전진단 합리화 방안[4] 및 개정고시 1월 5일부터 시행

재건축 안전진단 합리화 방안 추진 배경

- 안전진단은 재건축의 첫 관문에 해당하는 절차로서, 국민의 주거환경에 관한 눈높이에 맞춰서 재건축이 진행될 수 있도록 이미 지난 2015년 5월 "주거환경 중심 평가 안전진단(주거환경 중심 평가 안전진단: 주거환경, 설비노후도, 구조안전성, 비용분석을 평가)"을 도입하면서, 주거환경에 대한 평가를 강화한 바가 있음
- 하지만, 개편된 제도 취지에도 불구하고 2018년 3월 안전진단 평가 시 구조안전성 비중을 크게 상향(20→50%)하여 여전히 구조안전을 중심으로 평가하고, 안전진단 결과에 대해 공공기관 적정성 검토를 의무화하는 등 안전진단 기준을 재건축 규제수단으로 운영해 오고 있음
- 그 결과 안전진단 통과 건수가 급감하여 도심 내 양질의 주택공급 기반이 크게 위축되고 있고, 국민의 소득수준 향상, 기술발전 등에 따라 증가하는 주거환경 향상 요구에 대응하는 데에도 한계가 있는 상황

안전진단 통과 건수 비교

대상기간	적용 가중치	전국	서울
2015.5 ~ 2018.2 (34개월)	2015.5월 완화기준	139건 (年 49건)	59건 (年 21건)
2018.3 ~ 2022.11 (56개월)	2018.3월 강화기준	21건 (年 5건)	7건 (年 2건)

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.08., 「재건축 안전진단 합리화 방안」 발표, p.1.

- 이러한 문제점을 해소하기 위해 지자체, 전문가, 관련 단체로부터 광범위하게 의견을 수렴하여 개선방안 마련, 개선방안은 주거수준 향상에 대응하고자 한 "주거환경 중심 평가 안전진단"제도 취지에 맞는 기준을 마련하고, 안전진단 기준이 인위적인 재건축 규제수단으로 활용되지 않도록 하는 데에 중점을 둠
- 「재건축 안전진단 합리화방안('22.12.8)」의 후속 조치로 1월 5일(목)부터 「주택 재건축 안전진단 기준」 및 「도시·주거환경 정비계획 수립지침」을 개정·시행, 지자체에 안전진단 체크리스트 배포 등 관련 사항을 안내하여 개편된 안전진단 절차가 조기에 정착할 수 있도록 지원할 예정

주요내용 ① 평가항목 배점 비중 개선

- 주거환경 중심 평가 안전진단임에도 불구하고 현재 구조 안전성 점수를 전체의 50%의 비중으로 반영하다 보니, 재건축 판정 여부가 구조 안전성 점수에 크게 좌우되는 문제가 발생하고 있음
  - 동시에, 주거환경 점수 비중은 15%, 설비노후도 점수 비중은 25%로 낮다 보니, 소득수준 향상, 주택기술 변화 등으로 높아진 국민의 주거환경에 대한 기대 수준을 충족시킬 수 있는 재건축은 어려운 상황
  - 실제로, 지역주민은 배관 등의 누수·고장으로 인한 주거수준 저하, 주차장 부족 등에 따른 주민불편·갈등, 배수·전기·소방시설 취약으로 인한 안전사고 문제 등 아파트 노후화로 인한 문제를 호소하고 있음
- 이에, 구조안전성 점수 비중을 30%로 낮추고, 주거환경, 설비노후도 점수 비중을 각각 30%로 높일 계획
  - 주거환경 항목은 주차대수, 생활환경, 일조환경, 층간소음, 에너지효율성 등을 평가하고 있고, 설비노후도는 난방, 급수, 배수 등 기계설비, 전기소방설비 등을 평가하고 있는 만큼, 주거환경, 설비노후도 평가 비중이 확대되어,

4) 국토교통부 보도자료, 2022.12.08., 「재건축 안전진단 합리화 방안」 발표

주거수준 향상, 주민불편 해소와 관련된 요구가 평가에 크게 반영될 될 수 있을 것임

- 평가항목 배점비중 조정은 개선안을 그대로 반영하여 1월 5일부터 시행 중

평가항목별 가중치 개선안

구 분	구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
현행 가중치	50%	15%	25%	10%
개선 가중치	30%	30%	30%	10%

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.08., 「재건축 안전진단 합리화 방안」 발표, p.2.

주요내용 [2] 조건부재건축 범위 축소

- 현재 4개 평가항목별로 점수 비중을 적용하여 합산한 총 점수에 따라 "재건축(30점 이하)", "조건부재건축(30점~55점이하)", "유지보수(55점초과)"로 구분하여 판정
  - 이 중 "재건축"은 바로 재건축 추진이 가능하며, "조건부재건축"은 재건축 시기 조정이 가능한 구간으로 운영하고 있음
  - 그러나, "조건부재건축" 점수 범위인 30~55점은 2003년 제도 도입 이후 동일하게 유지되어 오고 있고 구간 범위도 넓다 보니, 사실상 "재건축" 판정을 받기가 어려워 재건축 진행에 차질이 발생하고 있음
    · 2018년 3월 이후 현행 기준을 적용하여 안전진단을 완료한 46곳 중 "재건축" 판정 없음
- 이에, "조건부재건축"의 점수 범위를 45~55점으로 조정하여, 45점 이하의 경우에는 "재건축" 판정을 받아 바로 재건축 추진이 가능하도록 판정 기준을 합리화할 계획임
- 조건부 재건축범위 조정은 개선안을 반영하여 1월 5일부터 시행 중

안전진단 판정기준 개선안

점수분포	30이하	30~40	40~45	45~50	50~55	55초과
현행	재건축	조건부재건축				유지보수
개선	재건축			조건부재건축		유지보수

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.08., 「재건축 안전진단 합리화 방안」 발표, p.3.

주요내용 [3] 적정성 검토 개선

- 현재 민간 안전진단기관이 안전진단을 수행(1차 안전진단)한 점수가 조건부재건축에 해당하면, 의무적으로 1차 안전진단 내용 전부에 대하여 국토안전관리원 등 공공기관의 적정성 검토(2차 안전진단)를 받아야 하는 상황
  - 그러나, 민간진단기관이 수행한 진단에 대해서 일률적으로 적정성 검토를 거치는 것은 절차적으로 과도하게 중복되고, 많은 기간과 추가 비용이 소요되어 안전진단 판정이 장기화되는 문제가 발생하고 있음
    · 기간 : 1차 안전진단에 소요된 기간(3~6개월) 보다 적정성검토에 더 많은 기간 소요(통상 7개월)
    · 비용 : 1,500세대 기준으로 1차 안전진단 시 2.6억원, 적정성 검토에 1억원 추가 소요
- 앞으로는 조건부재건축이라도 원칙적으로 공공기관의 적정성 검토를 거치지 않고, 지자체가 요청 시에만 예외적으로

공공기관의 적정성 검토가 시행되도록 개선

- 입안권자인 시장·군수·구청장이 1차안전진단 결과 중 기본적으로 확인이 필요한 사항*에 대해 검토(필요시 전문가 자문회의 가능)를 하고, 검토 과정에서 명확하게 확인된 오류나 근거자료 미흡에 대한 보완이 지연되거나 소명이 부족하여, 평가 결과에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단하는 경우에는 적정성 검토를 요청할 수 있도록 할 예정

  * 국토부가 기본사항(①표본 수량, ②필수 검사·시험, ③증빙자료) 확인 체크리스트 제공

- 입안권자가 공공기관에 적정성 검토 요청을 하는 경우에도 1차 안전진단 내용 전부가 아닌 지자체가 미흡하다고 판단한 사항에 한정하여 적정성 검토를 하도록 개선할 계획

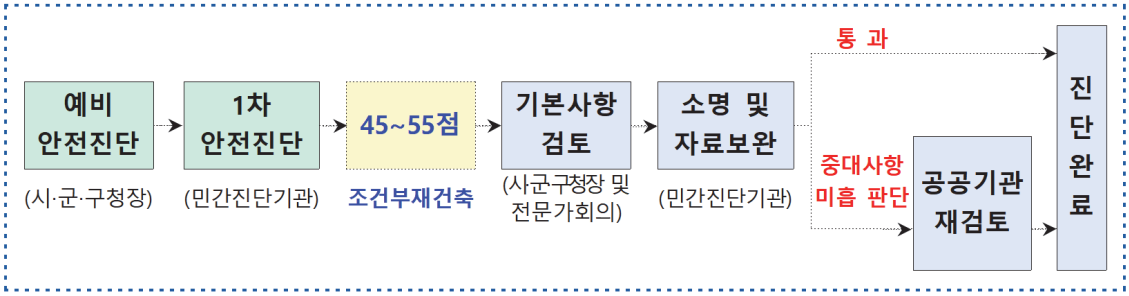
- 또한, 국토부 장관이나 시·도지사는 필요한 경우(실태조사로 미흡 내용을 확인하거나, 분쟁 발생 및 의혹 제기·제보가 있는 경우 등)에는 입안권자에 대하여 적정성 검토 권고 조치나 시정요구가 가능하도록 할 예정

적정성 검토 개선안

구분	현행	개선
대 상	조건부재건축(30~55점) 대상 **모두 의무 시행**	조건부재건축(45~55점) 중 **선택적 시행**
절 차	사전절차 없이 **공공기관**이 시행	**지자체**가 검토 후 **요청**하는 경우 시행
범 위	1차 안전진단 **모든 내용 확인**	**확인이 필요한 사항에 한정**

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.08., 「재건축 안전진단 합리화 방안」 발표, p.4.

《 지자체 검토 및 적정성 검토 요청 과정 》



주요내용 ④ 안전진단 내실화 병행

- 안전진단이 공공기관의 적정성 검토 없이 기본적으로 민간진단기관의 책임 하에 시행되도록 필요한 교육과 컨설팅을 강화하고, 실태점검도 병행하여 안전진단을 내실화할 계획
  - 국토안전관리원 등 공공기관이 전체 민간진단기관 대상으로 평가방법·오류사례 등에 대한 분기별 정기교육 실시
  - 지자체가 요청하는 경우, 안전진단 실시 전에 공공기관이 지자체, 선정된 민간진단기관(참여기술자)을 대상으로 안전진단수행계획서 등에 대한 컨설팅(법정 표본 수량, 필수 검사·시험, 점수 산정 등의 방법과 절차 위주로 설명) 도 지원할 계획
- 또한, 민간진단기관에 대한 국토부, 지자체, 공공기관의 합동 실태점검을 정기적으로 실시하여, 부실 안전진단 적발 시 엄중 처벌(2년이하 징역, 2천만원 이하 벌금)하고, 제재도 강화(영업정지 신설)할 예정

주요내용 ⑤ 재건축 시기 조정제도 보완

- 안전진단은 재건축 판정여부를 위주로 보는 제도인 만큼, 안전진단 이후 시장상황 등을 고려한 재건축 시기조정 방안도 보완해 나갈 계획
  - 시기조정 대상인 조건부재건축 판정 단지에 대하여 시·군·구청장이 지역 내 주택수급 상황을 종합적으로 검토하여 정비구역 지정 시기(정비계획수립)를 조정할 수 있도록 시기조정 방법을 구체화하고, 시장 불안, 전·월세난 등이 우려되는 경우 정비구역 지정을 1년 단위로 조정할 수 있도록 구체적인 절차도 규정할 계획
  - 또한, 종합적, 광역적인 시장 대응이 필요한 경우에는 국토부장관, 시·도지사가 지정권자에게 정비구역 지정 시기 조정을 권고할 수 있는 규정도 마련할 계획

기대효과

- 금번 개선방안의 대부분의 내용은 '주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(고시)' 개정사항으로, 12월 중 행정예고를 거쳐 1월 5일부터 시행되고 있음
- 이번 개선방안은 그간 과도하게 강화된 기준으로 인해 재건축의 첫 관문도 통과가 어려웠던 상황을 해소하기 위해 안전진단 기준을 합리화하는 것으로, 제도가 시행되면 도심 주택공급 기반을 확충하고, 국민의 주거여건을 개선하는 데에 큰 효과를 기대할 수 있을 것임

현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안[5)]

국토교통부는 부동산시장의 악화에 따른 부동산투자회사(이하 '리츠', REITs) 침체에 대응하기 위해 '리츠 제도 개선 방안'을 부동산서비스산업 정책위원회의 심의를 거쳐 발표, 리츠시장의 회복을 위해 시의적절한 규제 개선을 추진하여 국민의 유용한 부동산 간접투자수단이 건전하게 유지될 수 있도록 하기 위함

리츠 민관협의체 회의 등을 통해 시장경쟁력 강화, 불합리한 규제 개선방안 마련

- 리츠는 일반국민이 소액으로 우량 부동산에 투자하여 투자수익을 향유할 수 있는 대표적인 중위험·중수익 상품으로서 '01년 리츠 제도 도입 이후 꾸준히 성장하는 중
  - 운영리츠(개) : ('18) 219 → ('19) 248 → ('20) 282 → ('21) 315 → ('22) 350
  - 자산규모(조원) : ('18) 43.2 → ('19) 51.2 → ('20) 61.3 → ('21) 75.6 → ('22) 87.6
- 그러나 기준금리가 2022년 1월 1.25%에서 11월 3.25%로 연초 대비 2배 이상 상승하는 등 최근 급격한 금리 상승에 따라 리츠 자금조달 곤란 및 투자자 관심저하로 시장여건이 악화되고 있음
  - 상장 리츠의 주가 하락(6월말 대비 11월말 25% 하락/KRX리츠 TOP10 지수 기준), 일부 리츠의 상장 연기, 유상증자 모집액 미달 등 발생
- 이에 따라 리츠 민관협의체 회의 등을 통해 시장의 의견을 수렴하여 시장의 대응력을 강화하고 리츠 업계 부담 완화를 위한 규제개선 방안 마련

5) 국토교통부 보도자료, 2023.01.05., 현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안

리츠제도 개선방안의 주요내용

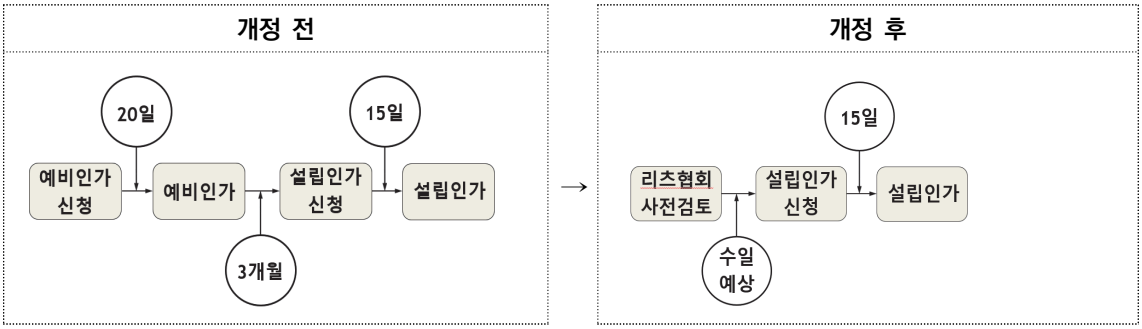
- **[新 모델 개발 지원]** 리츠 투자자산은 주택·오피스에 집중(주택 : 51.0%, 오피스 : 25.9%)되어 특정 분야의 부동산 경기가 침체될 경우 리츠 시장이 전반적으로 침체될 우려가 있어 투자 다양성 확보를 위한 헬스케어 리츠, 내집마련 리츠, 리츠형 도심복합개발사업 등을 민관협업을 통해 적극 지원할 예정
  - 헬스케어리츠 해외 사례 : (미국) 노인주택(시니어하우징)을 자산으로 하는 리츠는 6개로 시가 총액은 한화로 약 89.8조원(628억 달러) 규모, (호주) 노인요양시설을 중심으로 산업이 형성되어 있으며 수익 규모는 한화로 약 24.6조원(268억 호주 달러) 규모
- **[리츠의 자금조달을 위한 기업어음(CP : Commercial Paper) 발행 허용]** 현재 차입을 통한 리츠 자금조달은 금융 대출, 회사채 발행만 인정하고 있어 단기 자금조달 및 탄력적 시장 대응 등에 한계가 있으므로 유연한 자금조달 등을 지원하기 위해 기업어음(CP) 발행을 허용할 계획.
  - 기업어음은 1년 미만 만기 시 증권신고서 제출이 불필요하여 증권신고서를 의무제출해야 하는 회사채에 비해 단기 자금조달이 용이
  - CP 발행은 두 개 이상의 신용평가회사에서 B등급 이상을 받아야 하므로 투자자 보호에 문제가 발생할 가능성은 낮지만, 발행 전 국토부와 사전협의하도록 규정하여 무분별한 발행은 지양하도록 할 예정임
- **[감가상각비를 활용한 초과배당 인정 범위 확대]** 현재 리츠가 직접 실물 부동산에 투자한 경우에만 감가상각비에 대한 초과배당을 허용함에 따라 부동산법인에 투자하는 간접투자리츠의 경우 배당규모가 감소하는 문제가 있음
  - 이에 지분율·투자 구조 등을 고려하여 제한적으로 허용할 예정임
- [수익증권에 대해서는 실사보고서 제출의무 완화] 리츠가 부동산을 취득 또는 매각하는 경우 부동산 현황, 가격(감정평가필요) 등이 포함된 실사보고서를 제출하도록 규정하고 있음
  - 이에, 부동산이 아닌 펀드 수익증권 등에 대해서는 공정가치평가서*로 대체하는 등 자산 성격에 맞는 규제를 적용하도록 개선하기로 함

  * 펀드 판매 증권사가 공시하는 재무제표·손익계산서 등을 바탕으로 주식의 가치 평가

리츠운영 관련 규제개선

- **[리츠 자산 중 부동산 인정 범위 확대(부동산법인 출자지분 확대 인정)]** 현재 리츠가 부동산법인(총자산의 80% 이상이 부동산인 법인)의 지분 50%를 초과하여 소유한 경우에만 해당 투자지분을 부동산으로 인정하고 있어, 리츠의 수익 구조가 다양하지 못해 포트폴리오 확대를 저해하는 측면이 있음
  - 이에 부동산법인의 지분 20% 이상(최소한의 영향력 확보 기준*)을 소유한 경우에도 해당 투자지분을 부동산자산으로 인정할 계획임

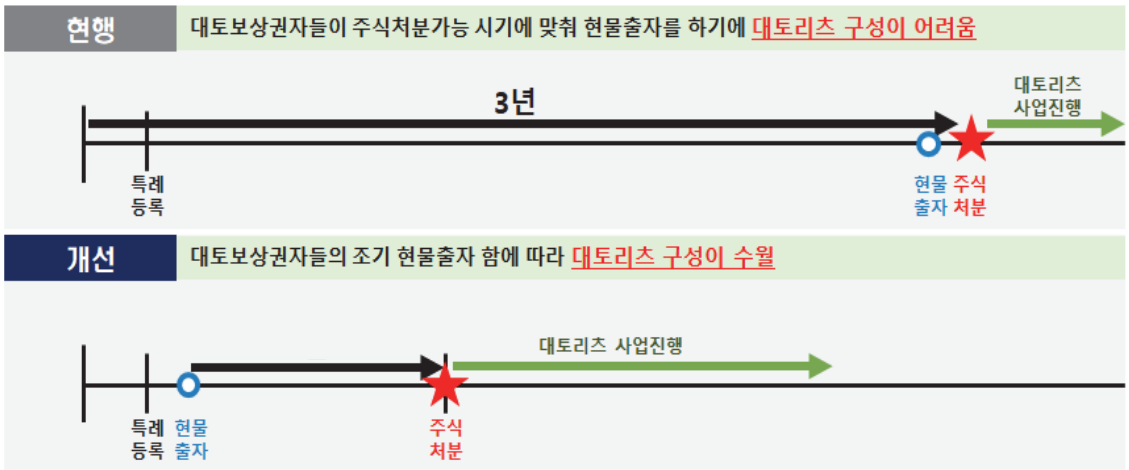
  * 피투자회사의 의결권이 있는 주식의 20% 이상을 보유한 경우 해당 투자기업은 '유의적인 영향력'이 있는 것으로 인정(기업회계기준 8장 지분법)
- [자산관리회사(AMC) 설립 시 예비인가 절차 폐지] AMC 설립 시 예비인가-설립인가 2단계로 나누어 심사해왔으나 각 단계에서 사실상 동일한 요건*을 심사하는 등 비효율이 발생
  - 이에 국토부의 예비인가 절차는 폐지하되 민간단체인 리츠협회 등의 사전검토로 대체하기로 함(국토부는 설립인가만 담당) * (예비인가) 인력·시설·내부통제 계획 등 확인→ (설립인가) 예비인가 사항 이행 확인



⇨예비인가 절차 폐지 시 인가 소요 기간이 3~4개월 단축 예상(예비인가 후 설립인가 신청까지 최대 3개월 소요)

- **[대토리츠에 출자한 주주의 주식거래 가능 시기 개선]** 대토보상자가 대토리츠에 현물출자하고 받은 주식은 보상계약일부터 3년 경과 후 처분 가능(리츠에 출자한 시점과 무관)하여, 대토보상자가 대토리츠에 조기 출자할 유인이 없어 대토리츠의 투자자산 확보가 지연되는 등 조속한 추진이 곤란한 점이 있음
  - 이에 대토리츠에 현물출자 이후 일정 기간(약 1~2년) 경과 후부터 주식을 처분할 수 있도록 하여 대토리츠의 조기 착수를 지원할 예정

대토리츠 주식처분 시기 관련 개정 예시



자료: 국토교통부 보도자료, 2023.01.05., 현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안, p.5.

계도 중심의 검사체계로 전환

- [리츠 및 AMC 검사체계 개편] 부동산투자회사 등에 관한 현장검사(종합·특별), 상시모니터링, 리츠 운영위험평가, AMC 경영실태평가 등 유사 · 반복검사로 인해 업체의 수검 부담 증가 및 중복 검사 등에 따른 업무 효율성 저하되는 문제가 있음
  - 이에 ❶계도 ❷실질 ❸선택과 집중 3원칙에 따라 검사 절차를 상반기 중 대폭 개편하기로 함

[참고] 리츠 등 검사 3원칙

❶ (처벌 → 계도) 투자자 보호와 관련된 공시·보고 의무 및 기타 법적 의무 사전교육 강화, 업무매뉴얼 배포, 시스템을 통한 사전체크 및 계도

〈 사전교육 및 사전체크 방안 〉

■ 투자(영업)보고서 및 공시 관련 매뉴얼 제작·배포
■ 리츠 정보시스템 이용자 대상 동영상 교육 프로그램 신설
■ 공시·보고 및 법률 위반사항(전문인력 미충족 등)을 리츠 정보시스템을 통해 자동확인

❷ (형식 → 실제적 검사) 공시·보고사항, 투자·영업보고서에 대해 서면검사 및 상시모니터링을 강화하고, 그 결과 위반 의심사항만 선별하여 현장검사

❸ (선택과 집중) 시장 상황과 업계 동향을 면밀히 검토하여 매년 투자자 보호와 직결되는 중점항목(최저자본금 유지, 배당·차입금 기준

- **[리츠, 자산관리회사(AMC)의 인가취소 규정 완화]** 현재 리츠, AMC가 전문인력 및 자기자본 미확보 등 인가요건을 충족하지 못한 경우 반드시 리츠·AMC의 인가를 취소하도록 규정하고 있어, 위반의 정도를 고려하지 못한 문제점이 있음
  - 이에 고의·과실의 정도를 고려하여 인가 취소 여부를 결정할 수 있도록 개선할 예정
- **[경직적인 처벌을 개선하기 위한 '리츠 처분 자문위원회'의 공식화]** 현재 리츠·AMC의 위반행위에 대한 획일적 처벌을 방지하기 위해 민간전문가로 구성한 '리츠 처분 자문위원회'의 위반행위의 경중에 대한 자문을 받아 형사고발대상을 수사기관에 통보하고 있음
  - 다만, 해당 위원회가 필요에 따라 구성·운영되고 있어 정책의 일관성 등을 위해 행정규칙에 설립근거를 마련하는 등 제도화할 예정

정보 접근성 개선

- [리츠 정보 접근성 개선] 현재 리츠·자산관리회사(AMC) 인가 및 감독 업무를 지원하고 국민에게 리츠 정보를 제공하기 위해 국토교통부(운영위탁 : 한국부동산원)에서 리츠정보시스템을 운영 중이나 리츠 정보시스템에 공지되는 상장리츠의 청약 정보가 적시에 제공되지 않아 국민의 투자기회를 제약(예 : 청약개시 1일 전 공지 등) 하는 사례가 있었고, 현행 시스템은 정보 검색이 불편하고 시각화도 미비한 측면이 있음
  - 이에 공모시 청약 정보 안내 기준을 명시(예 : 청약 30일 전 공지)하고 재무정보·주가 정보를 통합 제공하며 디자인을 개선하는 등 시스템을 고도화할 계획(2023년 완료)임

◎ 임대·분양을 혼합한 新주택 모델 '내집마련 민간임대' 추진[6)]

내집마련 민간임대 주요내용

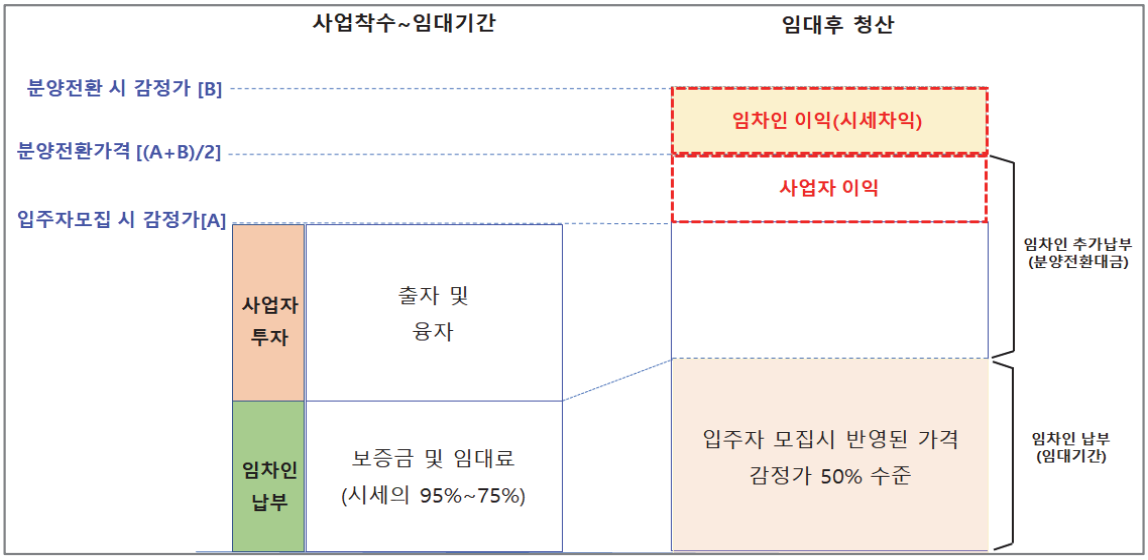
- 내집마련 민간임대는 임대와 분양을 혼합한 모델로 일정기간(최장 10년) 임대 거주 후 분양여부를 선택할 수 있는 주택으로, 민간의 활력을 활용하여 안정적으로 임대 주택을 공급하고 임차인은 적절한 시기에 내집마련 기회를 가질 수 있을 것으로 기대

6) 국토교통부 보도자료, 2022.12.22, 임대·분양을 혼합한 新주택 모델 '내집마련 민간임대' 추진

- 민간사업자는 입주자 모집 시점 및 분양전환 시점의 예측 감정가를 반영하여 공모에 참여하고, 향후 주택도시기금의 출자를 통해 공동으로 리츠를 설립한 후, 임대운영을 함
- 분양전환 가격은 입주자모집 시점 감정가 50%, 분양전환 시점 감정가 50%를 반영하여 시세보다 저렴하며, 조기 분양을 허용하여 입주자가 희망하는 시기에 내집마련이 가능한 민간임대 주택으로 추진할 계획
- 임차인은 시세보다 저렴한 가격(시세 75%~95% 이하)으로 최장 10년간 안정적인 거주가 가능하고, 조기분양(예: 6년, 8년 등)을 통해 적정한 시기에 시세보다 저렴한 가격으로 내집마련 기회를 가질 수 있음

• 입주자의 주거 만족도 향상을 위해 민간사업자는 입주자 맞춤형 주거서비스 제공, 입주자 참여 등 공동체 활동 지원, 주거서비스 시설 및 운영계획 등을 마련하도록 하여 양질의 주거서비스 공급을 유도할 계획

내집마련 리츠 시범사업 사업구조



자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.22, 임대·분양을 혼합한 新주택 모델 '내집마련 민간임대' 추진, p.2.

시범사업 공모사업지구 고양장항

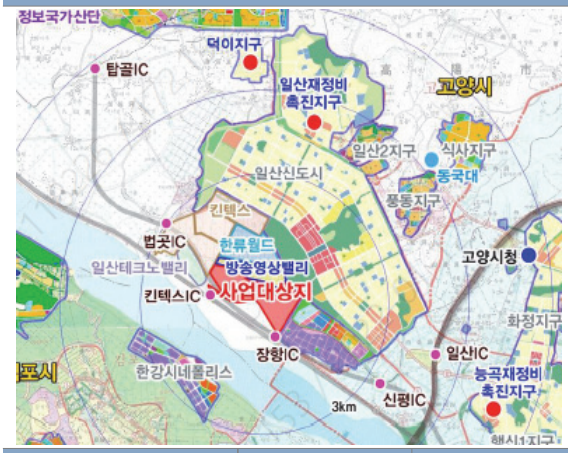
• (주택공급) 총 51,950㎡ 부지에 전용면적 60~85㎡ 이하의 공동주택 1,017호 공급 계획

• (교통여건) 자유로 킨텍스IC , 제2자유로 한류월드IC , 수도권 제1순환 고속도로, 일산IC, 정발산역 등이 위치해 서울 및 수도권 접근 용이

• (입지특성) 인근에 일산호수공원, 장항습지, 일산신도시가 위치하고 있으며, 지구 내 유치원, 초 · 중 · 고등학교가 신설될 예정으로 교육환경 및 킨텍스, 일산테크노밸리(예정) 등 직주근접성 양호

• 선정된 우선협상대상자는 주택도시보증공사(HUG)와 구체적인 사업 협의를 거쳐, 주택사업계획 승인, 주택도시기금 출자 승인, 임대리츠 영업인가, 사업약정 체결 등 본격 사업을 추진할 계획

• 국토교통부는 이번에 공모하는 고양장항 시범사업을 시작으로 내년에도 공공택지 중 우수입지를 중심으로 약 4천호를 추가 공모하고, 시범사업의 시장 호응을 보아가며 5년('23년~'27년)간 연 평균 4천호, 총 2만호까지 내집마련 민간임대를 확대 추진할 방침임

주변 현황도	사업지구 계획도
	

블록명	면적	용도	용적률	세대수	주택규모
고양장항 B4	51,950㎡	임대	210%	1,017호	60~85㎡이하

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.22, 임대·분양을 혼합한 新주택 모델 '내집마련 민간임대' 추진, p.3.

◎ 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 입법예고[7)]

국토교통부는 '청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획(10.26.)' 및 '부동산 시장 현안 대응 방안(11.10.)'의 후속조치로 청약 제도 일부 개편

「주택공급에 관한 규칙」 개정안 주요내용

- 현재 규제지역 내 중소형주택(85㎡이하)는 가점제 비율이 높아(투기과열지구 100%, 조정대상지역 75%), 부양가족이 적고 무주택기간이 짧은 청년 가구의 내집 마련 기회 부족
- 이에, 청년 가구의 수요가 높은 주택에 대하여는 추첨제 비율을 상향조정하고, 중장년 가구 수요가 많은 대형주택(85㎡ 초과)의 경우는 가점제를 확대하여 수요자의 요구에 부합하도록 개편할 계획
  - 청년층의 당첨기회 확대 감안, 청년층 관련 특별공급 물량을 소폭 축소하여 일반물량 3%p 확보
    (생애최초: 공공택지 20→19% 민간택지 10→9% / 신혼부부: 20%→18%)
- 최근 금리 인상, 주택가격 하락 등에 따라 무순위 청약이 지속적으로 발생하고 있어, 원활한 주택공급을 위해 기존의 무순위 청약 시의 해당 지역 거주 요건을 폐지하여 타 지역으로 이주하고자 하는 청약대기자의 당첨기회 확대
- 예비입주자 비율을 당초 40% 이상에서 500% 이상으로 확대, 예비입주자 명단 공개 기간 또한 60일에서 180일로 연장하여 무순위 청약을 최소화할 예정

7) 국토교통부 보도자료, 2023.12.22., 임대·분양을 혼합한 新주택 모델 '내집마련 민간임대' 추진

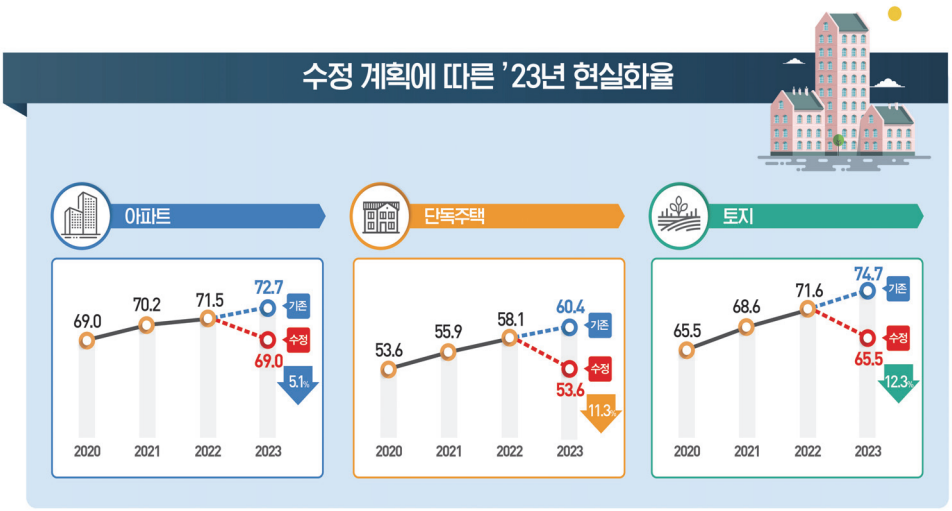
수요 맞춤형 청약 개선(안)

면적	투기과열지구		조정대상지역	
	현행	개선(안)	현행	개선(안)
60㎡ 이하	가점 100%	가점 40% 추첨 60%	가점 75% 추첨 25%	가점 40%, 추첨 60%
60~85㎡		가점 70% 추첨 30%		가점 70%, 추첨 30%
85㎡ 초과	가점 50% 추첨 50%	가점 80% 추첨 20%	가점 30% 추첨 70%	가점 50%, 추첨 50%

* 비규제지역에서의 가점제 및 추첨제 비율은 종전과 동일(85㎡이하: 가점제 40% 이하(지자체 결정), 85㎡초과: 추첨제 100%)
자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.14., 16일부터 40일간 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 입법예고, p.2.

2023년 공시가격 산정시 2020년 수준 현실화율 적용 보유세부담 완화[8)]

정부는 최근 집값 하락 및 어려운 경제여건 등을 감안하여 공시가격 현실화 수정 계획 및 국민들의 납세부담 경감을 위한 재산세 개편방안을 마련함



출처: 국토교통부 보도자료, 2022.11.24., '23년 부동산 보유세, '20년 수준으로 되돌린다, p.3.

공시가격 현실화 수정 계획

- 2023년 공시가격 산정 시 적용될 현실화율이 '공시가격 현실화 계획' 수립('20.11) 이전인 '20년 수준으로 낮춰짐
- 2023년 공시가격에 적용될 유형별 평균 현실화율은 수정된 계획에 따라 2020년 수준인 공동주택 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5%로 감소
- 이에 따라, 모든 주택과 토지가 이번 수정 계획에 따른 현실화율 하향 대상이 되며, 유형별로는 기존 계획상 2023년 현실화율 대비 평균적으로 공동주택 -5.1%, 단독주택 -11.3%, 토지 -12.3%가 하락하게 됨

8) 국토교통부 보도자료, 2022.11.24., '23년 부동산 보유세, '20년 수준으로 되돌린다

2020년 수준 하향 결정 시 고려한 사항

❶ (과도한 보유 부담) 현실화 계획이 시행된 이후 모든 주택 및 토지에 대한 현실화율을 제고하면서, 지난 2년간('21년, '22년) 공시가격 변동률이 과도하게 증가함에 따라 국민 보유 부담이 가중된 측면*

현실화 계획 시행 전·후 공시가격 변동률

구분	시기	공동주택	단독주택	토지
시행전	'11~'20년 연평균	3.02%	4.39%	4.66%
시행후	'21년	19.05%	6.80%	10.35%
비수도권	'22년	17.20%	7.34%	10.17%

* 현실화율 제고로 인한 공시가격 상승분은 공동주택 연간 최대 4.3% 수준('21년 시세 9~15억)
자료: 국토교통부 보도자료, 2022.11.24., '23년 부동산 보유세, '20년 수준으로 되돌린다, p.3.

❷ (시세 역전 방지) 최근의 부동산 시장 침체 상황이 내년에도 이어질 경우, 최근 공동주택 일부에서 나타나는 공시가격과 실거래가격 간 역전 문제가 보다 확대되어 공시가격에 대한 국민 수용성이 낮아질 우려

❸ (균형성 개선) 부동산 유형별 현실화율 균형성 제고도 중요한 목표이나, 현실화율을 2022년 수준으로 단순 동결할 경우 부동산 유형별 현실화율 균형성 개선 효과가 없음

• 이와 같은 공시가격 현실화 수정 계획에 따른 현실화율 인하 효과로 인해 2022년 대비 2023년 공시가격 변동률은 평균적으로 공동주택은 -3.5%, 단독주택은 -7.5%, 토지는 -8.4%가 하락할 예정이며, 2023년의 최종 공시가격은 2022년의 부동산 시세 변동분을 반영하여 결정될 예정

2023년 공시가격 = 2022년 말 시세 x 2023년 현실화율('20년 수준)

2023년 주택 보유세 완화 방안

• (재산세) 주택 실수요자인 1주택자의 2023년 재산세를 최근 주택가격 하락과 서민 가계부담을 고려하여 2020년 이전 수준으로 환원

- 정부는 지난 6월 「지방세법 시행령」을 개정, 1주택자의 공정시장가액비율[9]을 60%에서 45%로 인하하여 납세자의 재산세 부담을 올해 한시적으로 '20년 수준으로 낮춘 바 있는데,
- 내년에는 서민 재산세 부담 완화를 위해 1주택자 공정시장가액비율 인하 기조를 유지하면서, 주택가격 하락에 따른 공시가격 하락 효과 등을 반영하여 추가로 45% 보다 낮은 수준으로 인하할 계획

• (종합부동산세) 지난 7월 발표한 정부개편안이 국회에서 통과될 수 있도록 적극 노력할 방침, 이 경우 2023년 종부세액과 납부 인원이 2020년 수준으로 환원될 것으로 예상됨

9) 공시가격을 재산세 과표에 반영하는 비율, 공시가격이 5억이고 공정시장가액비율이 60%일 경우 과표는 3억(5억×60%)

종합부동산세 정부개편안

구분	현행	개선
공제액	• (1세대1주택자) 11억원 • (일반) 6억원	• (1세대1주택자) 12억원 • (일반) 9억원
세율	• (2주택 이하) 0.6% ~ 3.0% • (3주택 이상) 1.2% ~ 6.0%	• 0.5% ~ 2.7%
세부담 상한	• 2주택 이하 150% • 3주택 이상 다주택자 300%	• 무관하게 150%

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.11.24., '23년 부동산 보유세, '20년 수준으로 되돌린다, p.5.

2023년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람[10)]

12월 14일부터 1월 2일까지 20일간 표준지, 표준주택 공시가격 소유자 열람 및 의견청취 절차 진행

- 국토교통부는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 2023년 1월 1일 기준으로 조사·산정한, 표준지 56만 필지, 표준주택 25만호의 공시가격(안)에 대해 소유자 열람 및 의견청취 절차를 12월 14일부터 금년 1월 2일까지 20일간 진행
- 그간 정부는 대선 공약이자, 07-4번 국정과제(국민 부담과 투기를 줄이는 공정한 주택시장 기반 조성)에 따라 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 재검토
- 최근 집값 하락 및 어려운 경제여건 등을 감안하여, 2023년 부동산 보유세 부담을 2020년 수준으로 완화하기 위해 2023년 현실화율을 2020년 수준으로 하향 조정하는 내용으로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」을 마련하여 지난 11월 23일 발표
- 이번 2023년도 표준지 공시지가(안) 및 표준주택 공시가격(안)은 수정된 현실화 계획에 따라 산정됨

2023년 표준지 공시지가(안)

- 2023년도 가격공시를 위한 표준지는 전국 공시대상 토지 3,502만 필지 중에서 56만 필지 선정, 이는 표준지의 용도지역별 분포 개선을 위해 2022년 대비 약 2만 필지를 증가한 것으로, 2023년 표준지 공시지가(안)은 감정평가사의 시세조사를 토대로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」을 적용하여 산정함
- 2023년 전국 표준지 공시지가(안) 변동률은 -5.92%로 조사되었으며, 2022년 10.17% 대비 16.09%p가 감소함

연도별 전국 표준지 공시지가 변동률(%) 현황

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
변동률	17.81	12.40	9.63	-1.42	2.51	1.98	3.14	2.70	3.64
연도	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023(안)
변동률	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.35	10.17	-5.92

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.13., 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람, p.2.

10) 국토교통부 보도자료, 2022.12.13., 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람

• 시·도별로는 2023년 현실화율 하향 조정 효과로 전 지역에서 공시지가(안)가 감소하였으며, 경남 -7.12%, 제주 -7.09%, 경북 -6.85%, 충남 -6.73%, 울산 -6.63% 순으로 감소율이 높은 것으로 나타남

시도별 전국 표준지 공시지가 변동률(%) 현황

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
2023(안)	-5.92	-5.86	-5.77	-6.02	-6.33	-6.27	-6.10	-6.63	-5.30
2022	10.17	11.21	10.41	10.56	7.44	9.78	9.28	7.74	10.77
연도	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2023(안)	-5.51	-5.85	-6.43	-6.73	-6.45	-6.13	-6.85	-7.12	-7.09
2022	9.86	8.75	8.19	8.18	7.99	8.53	7.79	7.84	9.84

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.13., 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람, p.2.

• 이용상황별로는 임야 -6.61%, 농경지 -6.13%, 주거 -5.90%, 공업 -5.89% 순으로 감소율이 크게 나타남

이용상황별 표준지 공시지가 변동률(%) 현황

구분	계	주거	상업	공업	농경지	임야
2023(안)	-5.92	-5.90	-5.88	-5.89	-6.13	-6.61
2022	10.17	10.90	9.60	8.32	9.34	7.98

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.13., 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람, p.2.

• 2023년 표준지 공시지가(안)의 현실화율은 65.4%(신규 표준지 추가로 당초 '20년 현실화율 65.5%보다 소폭 하락)로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」에 따라 2020년 수준으로 하향 조정됨

2023년 표준주택 공시가격(안)

• 2022년도 가격공시를 위한 표준주택은 전국 단독주택(다가구·다중·용도혼합주택 포함) 411만호 중에서 25만호를 선정, 이는 표준주택의 용도지역별 분포 개선을 위해 2022년보다 1만호 증가한 결과로, 표준주택 공시가격(안)은 한국부동산원의 시세조사를 토대로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」을 적용하여 산정함

• 2023년 전국 표준주택 공시가격(안) 변동률은 -5.95%로 조사되었으며, 2022년 7.34% 대비 13.29%p 감소

연도별 전국 표준주택 공시가격 변동률(%) 현황

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
변동률	5.46	6.02	4.43	-1.98	1.74	0.86	5.38	2.48	3.53
연도	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023(안)
변동률	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.34	-5.95

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.13., 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람, p.3.

• 시·도별로는 2023년 현실화율 하향 조정 효과로 전 지역에서 공시가격(안) 이 감소하였으며, 서울 -8.55%, 경기 -5.41%, 제주 -5.13%, 울산 -4.98%, 대전 -4.84% 순으로 감소율이 큰 것으로 나타남

시도별 전국 표준주택 공시가격 변동률(%) 현황

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
2023(안)	-5.95	-8.55	-3.43	-4.47	-4.29	-3.47	-4.84	-4.98	-4.17
2022	7.34	10.55	8.96	7.52	5.68	7.23	5.27	5.03	6.72
연도	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2023(안)	-5.41	-3.10	-4.36	-4.54	-3.53	-2.98	-4.10	-4.50	-5.13
2022	6.72	3.44	3.96	1.98	3.68	5.85	3.13	3.17	8.11

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.12.13., 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람, p.4.

- 2023년 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 소유자 및 지자체의 의견청취, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 2023년 1월 25일에 공시할 예정
- 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)에 대해서는 「부동산 공시가격알리미」 사이트(www.realtyprice.kr)와 해당 표준지와 표준주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 2022년 12월 14일(수)부터 열람할 수 있음

서울시, 재개발 임대주택 의무건립 산정 기준에 '연면적' 도입[11)]

앞으로 서울 시내에서 추진되는 재개발 사업에서 '임대주택 의무 건립 비율'을 산정할 때에 기존의 전체 세대수뿐만 아니라 '전체 연면적'을 기준으로도 산정할 수 있게 됨

서울시, 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 고시

- 서울시는 12월 12일 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」을 고시하고 즉시 본격적인 적용에 들어감
  - 이번 고시는 12월 11(일)부터 시행되는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」과 국토부 고시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 개정에 따른 것으로 서울시도 12월 12일(월) 고시, 이후부터 적용에 들어감
- 서울시는 당초 도정법에 임대주택 의무 건설비율을 세대수나 연면적의 30% 이하에서 시행령으로 정할 수 있게끔 되어 있지만 실제로 시행령에서는 '세대수'로만 정하도록 규정돼 있어 2020년부터 국토부에 이와 관련된 제도 개선을 지속적으로 건의해 옴
- 기존에는 임대주택 의무 공급비율이 '세대수'로만 규정되어 있다 보니 사업시행자는 주로 소형 평형 위주로 임대주택을 공급해 왔지만 앞으로는 연면적을 기준으로도 산정할 수 있게 되면서 다양한 평형의 임대주택 공급이 가능해지게 될 전망
  - 따라서 1~2인 가구 등을 위한 소형 평형 외에도 다자녀, 대가족 등 다양한 수요를 반영하여 중·대형 임대주택도 공급할 수 있게 됨
- 특히 재개발 시 확보되는 임대주택 대부분이 소형 평형 위주인 반면 분양세대는 중형 이상으로 구성되어 있어 임대·분양세대를 한 동에 혼합하는데 제약이 있었으나 이제 중형 규모 임대주택도 확보할 수 있게 되면서 완전한 소셜믹스 및 품질 혁신이 가능해질 것으로 기대
  - 지금까지는 분양·임대세대 간 평형 차이로 인해 완전 혼합이 어려웠으나 중형 규모 임대주택이 확보되면 주동 내 혼합이 가능해지면서 입면, 마감재 등도 분양세대와 완전히 동일한 품질로 공급할 수 있게 되는 것임

11) 서울시 보도자료, 2022.12.13., 서울시, 재개발 임대주택 의무건립 산정 기준에 '연면적' 도입

• 서울시는 원활한 재개발 사업과 효율적인 소셜믹스를 유도하는 범위 내에서 연면적을 적용하여 임대주택을 확보할 적정 비율을 검토, 국토부가 정한 비율(주거지역 등 10~20%, 상업지역 5~20%) 중에서 최저 기준인 '주거지역 등 10%, 상업지역 5%'로 정함
• 시는 이미 사업시행계획인가를 받은 구역이라도 임대주택 건설비율을 세대수 기준에서 연면적 기준으로 변경하여 추진할 수 있도록 할 계획임

◎ 관리비의 투명성 및 공동주택 안전관리 강화와 관리효율성 제고를 위한 제도 개선[12)]

공동주택 관리비의 투명성을 높이고, 침수 등에 대비하는 안전관리는 강화하며, 다양한 규제개선을 통한 관리의 효율성을 높이고자 규제개선사항을 담은 「공동주택관리법 시행령 및 시행규칙」개정안 입법예고('22.12.9~'23.1.19)

관리비 사각지대 해소·투명화를 위한 개선방안 후속 조치

• 공동주택의 관리비 등의 공개 의무대상을 100세대 이상에서 50세대 이상 공동주택으로 확대(시행령 안 제23조)
- 다세대 등 소규모 공동주택의 관리비 등 내역이 불투명하고, 불합리한 비용부담 사례가 발생한다는 지적에 따라 입주민 등의 알 권리를 강화하고 관리비의 투명성을 강화할 수 있을 것으로 기대
- 다만, 이번 의무 공개대상에 신규 편입되는 50세대 이상 100세대 미만 공동주택은 관리주체 업무부담 경감 등을 위해 공개항목을 간소화(21개→13개)
• 관리규약준칙 항목에 입주자대표회의 운영 시 회의록 작성, 녹음, 녹화 등에 관한 사항 추가(시행령 안 제19조)
- 입주자대표회의는 입주민이 선출한 동별 대표자로 구성된 자치 의결기구로서, 공동주택관리와 관련한 중요사항을 결정함에 있어 운영의 투명성이 강화될 것으로 기대
• 관할 지자체는 주택관리업자에 대한 영업정지 등 법령 위반사실을 발견하거나 과태료 부과시, 등록지 지자체에 행정처분을 요구하거나 과태료 부과사실을 통보하도록 규정(시행령 안 제67조, 제100조)
- 등록지 지자체에서 주택관리업자의 전국 행정처분 사항을 체계적으로 관리할 수 있게 됨에 따라 행정처분의 실효성이 높아질 것으로 기대
• 관리사무소장이 관리비 등 계좌의 잔액과 장부상 금액의 일치 여부를 매월 확인하도록 규정(시행규칙 안 제30조)
- 관리사무소장이 관리비 집행에 대한 내부통제절차를 강화함으로써, 회계직원의 횡령을 방지하고 관리비 집행의 투명성을 제고할 수 있을 것으로 기대

지하주차장의 침수예방을 위한 관리강화 및 규제개선사항 등 반영

• 공동주택 안전사고 예방을 위해 수립하는 안전관리계획에 지하주차장 침수 예방 및 침수 시 대응사항을 포함하고, 우기 안전진단 대상에 주차장 추가(시행령 안 제33조, 시행규칙 안 별표2)
- 최근 태풍·홍수로 인해 공동주택 지하주차장이 침수되면서 인명피해가 발생한 바 있어, 이에 대비한 시설물의 안전관리 강화를 위한 조치
• 「공동주택관리법」 개정(6.10)으로 입찰의 중요사항에 대한 입주자 과반수 동의절차가 신설·시행(12.11)*됨에 따라,
- 기존 주택관리업자와의 재계약 절차 중 중복되는 절차를 통일하여 과다한 중복규제 완화(시행령 안 제5조)
- 입주자 의견수렴과 입주자대표회의 의결 등 시행령의 중복된 절차를 삭제하여 선정절차를 간소화함으로써 관리업

12) 국토교통부 보도자료, 2022.12.08., 관리비의 투명성 및 공동주택 안전 관리를 강화하겠습니다

무의 효율성이 증대될 것으로 기대

* 신설된 입주자 과반수 동의절차를 포함한 주택관리업자 선정절차를 안내하여 새로운 절차 도입에 따른 혼란을 최소화할 예정

기존 주택관리업자와 재계약 시 중복 규제 개선사항(3단계→2단계)

기존 절차('22.12.11 시행)		개선 절차
① **입주자대표회의 의결**(과반수 찬성) → 입찰의 중요한 사항 의결		① 좌 동
② **입주자등 1/10** 이상 이의제기가 없고, **입주자대표회의 2/3** 이상 찬성 → 기존 주택관리업자와 재계약시	⇨	②〈 삭 제 〉
③ **입주자등 과반수 동의** ('22.12.11.부터 시행) → 입찰의 중요한 사항 동의		③ 좌 동

- 첨단 보안·방범시설 도입이 가능하도록 입주자 등의 과반수 동의를 통해 자체적으로 장기수선계획 수립기준 항목을 조정할 수 있도록 함(시행규칙 안 제8조, 안 별표1)
  - 사회적·기술적 환경변화를 반영하여 입주자 등의 자율적 결정에 따라 첨단 보안·방범시설 도입함으로써 안전하고 편리한 주거환경을 조성할 수 있을 것으로 기대

ISSUE



02
이슈 분석

부동산경기침체 속 깡통전세 피해 증가, 해결방안은?

◎ 수도권 20~30대 청년, 신혼부부 대상 빌라 깡통전세 피해 끊이질 않아

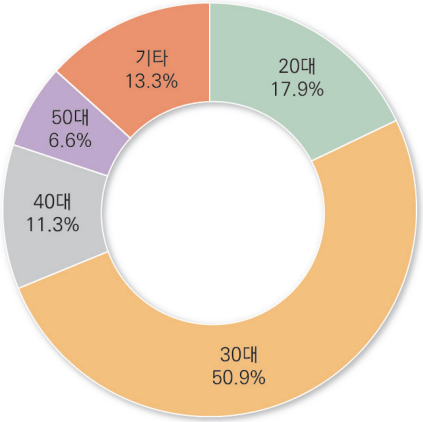
'깡통전세' 청년, 신혼부부 등 대상으로 수도권 피해 집중

- 지난해 10월 수도권 빌라·오피스텔 1139채를 갖고 있다가 숨진 '빌라왕' 김씨, 인천 일대에서 30여년간 건축업을 하며 2700여채의 전세보증금을 가로챈 '건축왕', 수도권 일대에서 빌라 · 아파트 3493채를 매입해 임대업을 해온 '빌라의 신',[13] 2021년 136명의 보증금을 가로챈 '화곡동 세모녀' 등 갭투기로 보유한 주택으로 세입자들을 등친 전세사기 사건이 끊이지 않고 있음
- '빌라왕' '빌라의 신' '화곡동 세모녀' 등 많은 세입자를 고통으로 몰아넣은 전세 사기범 문제가 계속해서 사회적으로 이슈가 되고, 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금반환보증보험 사고 금액이 최고치를 경신하는 등 전세계약 종료 이후 보증금을 돌려받지 못하는 전세보증금 미반환 피해가 증가하고 있어, '깡통전세' 피해에 대한 사회적 우려가 커지고 있음
  - 전세보증금이 주택가격과 유사한 수준이거나 그보다 더 높아서 해당 주택이 경매로 넘어가더라도 기존 임차인이 보증금을 다 돌려받기 어려운 경우를 흔히 '깡통전세'라고 함
- 매매가와 전세가의 차이가 작으면 임대계약 만료 시 전세보증금을 돌려받지 못하는 '깡통전세' 피해를 당할 가능성이 커지는데, 지난해 금리인상에 따른 부동산 경기침체로 집값이 하락하자 매매가와 전셋값의 차이가 줄어들었고, 수요감소와 월세 전환 등으로 전세값이 큰 폭으로 하락하며 깡통전세가 확산되고 있음
- 이와 같은 전세사기 피해는 주택가격이 높은 수도권에서 20~30대 청년층에 집중되고 있는데, 이들은 상대적으로 부동산 거래 경험이 적어 깡통전세 범행 대상으로 선호되기 때문임
  - 국토부가 지난해 9월 28일부터 11월까지 전세피해지원센터에 접수된 피해상담 사례 687건에 대한 분류 심사를 거쳐 1차로 106건을 경찰청에 수사 의뢰했는데, 106건의 피해자 연령대를 살펴보면 30대가 50.9%, 20대가

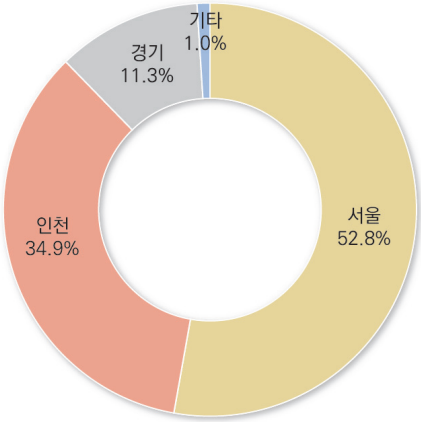
13) 중앙일보, 2022.12.19., "등본 떼도 당했다"…3493채 '빌라신' 사기, 그뒤엔 '2400조직' [빌라왕 전성시대]

17.9%로 피해자의 68.8%가 20·30대로 10명 중 7명에 해당되며, 40대는 11.3%, 50대는 6.6%에 불과한 것으로 나타났으며, 피해 지역은 서울 52.8%, 인천 34.9%, 경기 11.3%로 수도권이 99.0%[14]

연령대별 전세사기 피해자 현황



지역별 전세사기 피해자 현황



매매가격보다 높은 전세사기 계약, 대부분 수도권의 연립·다세대주택, 소위 빌라를 중심으로 이루어져

- 전셋값과 매매값의 차이가 크지 않아 전세사기 사고로 이어지는 '깡통전세' 현상은 소위 빌라라고 불리는 연립·다세대주택에서 주로 발생하고 있는데, 대부분이 '갭투자'를 악용한 임대사기임
- 왜 빌라일까? 시세 정보가 명확하지 않고 '신축', '풀옵션' 등을 혜택처럼 내세울 수 있기 때문으로, 빌라나 다세대주택이 모여 있고 주변 여건 대비 가격이 낮아 수요가 많은 서울 강서구 화곡동이나 인천 미추홀구에 피해가 몰린 이유도 여기에 있음[15]
- 전세사기 수법은 다음과 같은 과정으로 이루어짐[16]

① 건축주가 '분양실장'이라고 하는 동시진행 브로커에게 분양(매매)를 일임, 동시진행은 매매와 전세계약을 동시에 체결하는 것을 말함, 혹은 건축주가 건물을 짓고 집을 분양하면서 분양가와 동일하거나 혹은 더 비싸게(무갭전세) 부동산 중개업자에게 전세매물을 직접 내놓기도 함

② 건축주의 일임을 받은 동시진행 브로커들은 곧바로 매매 컨설팅업자와 전세 컨설팅업자(공인중개사·중개보조원)에게 연락을 취하면 이후 중개업자들은 매매가격보다 높은 보증금에 전세계약을 체결할 입주자들을 물색하고, 매매건설팅업자는 명의를 빌려줄 '바지 빌리왕'을 물색

- 예를 들어, 매매 가격이 2억원이라면 전세 보증금은 2억5000만원~3억원으로 책정하고, 이 차액은 분양 대행사, 부동산 중개업자, 명의만 빌릴 바지 사장에게 줄 리베이트가 됨
- 통상 건축주로부터 집 분양가의 10%를 리베이트로 받는 중개업자는 이 돈으로 세입자에게 전세금대출 이자와 이사비를 지원해 준다며 미끼를 던짐

14) 대한민국 정책브리핑, 2022.12.20., '빌라왕' 사례 등 전세사기 의심거래 106건 경찰에 수사의뢰
15) 매거진한경, 2023.01.07., 깡통전세로 한 푼도 안들였다…'빌라왕·빌라신' 전세 사기 사건 전말은?
16) 중앙일보, 2023.01.13., '빌라왕'도 장기말, 배후 드러났다…628채 등친 전세사기 전말
머니투데이, 2022.05.25., 주택 1277채 '빌라의 신'은 어떻게 전세사기를 쳤을까
매거진한경, 2023.01.07., 깡통전세로 한 푼도 안들였다…'빌라왕·빌라신' 전세 사기 사건 전말은?

③ 분양 대행사나 부동산 중개업자가 신축 빌라에 거주하려는 세입자를 구하면 웃돈이 붙은 가격과 동일하게 전세금액수를 맞춰 임대차 계약을 맺으며, 이때 '빌라왕'과 같은 바지 사장이 명의만 대여해 집주인이 됨

④ 이후 세입자가 낸 보증금으로 다른 주택을 매매하는 방식으로 여러 곳에서 동시다발적으로 빌라를 사들이게 되는데, 일명 '무자본 갭 투자', '동시 진행' 수법으로 자기 자본 없이 보증금으로만 취득한 일명 '깡통 주택'들을 늘려나가는 방식임

⑤ 이렇게 사기전세 계약을 체결하는 과정에서 바지사장 '빌라왕'이 양도소득세, 종합부동산세 등을 납부하지 않는 등 많은 세금을 체납하면서 빌라왕이 소유한 주택 전체에 '압류'가 걸려 공매 절차에 들어가면 세입자들은 계약시 확정일자와 전입신고를 받아놨어도 보증금 상당액을 날리게 되는 구조임

- 공매는 경매와 달리, 세금 체납으로 인해 진행되는 것이라 보증금이 세금체납액의 후순위로 밀린므로 낙찰대금은 공매비용, 세금체납액 순으로 먼저 변제되고 3순위로 전세임차인에게 배당됨

전세사기의 유형

- 깡통전세는 큰 범주에서 보면 보증금 미반환 문제에 속하는 것으로, 보증금 미반환에는 '전세사기(고의적)', '임대인의 여력 부족(비고의적)', '매매가격 대비 보증금 크기(관행적)' 등의 요인이 관련되어 있으며, 이러한 요인들이 서로 배타적인 관계를 지니는 것은 아니며, 단독으로 또는 복합되어 보증금 미반환 사례로 나타날 수 있음
- '깡통전세 피해예방 상담센터'[17] 홈페이지에서 제공하고 있는 "깡통전세 유형 및 예방법"에 따르면, 전세사기의 유형에는 크게 다음과 같은 유형들이 있음
  - 직접적으로 임차인의 보증금, 갭투자자의 투자금, 은행으로부터의 대출금 등을 노리는 행태 (중복·이중계약, 건물 "ALL" 전세 사기, 신탁사 소유 건물 사기, 갭투자자를 노리는 사기, 전세대출 사기)
  - 임차인에게 통보 없이 불량 임대인에게 해당 주택을 매도하거나 임대차계약 당일 근저당을 설정하는 등 임차인 대항력의 허점을 악용하는 행태 (불량 집주인 등에게 명의 이전)
  - 세금체납, 근저당설정, 선순위보증금 등 중요사실을 허위로 알리거나 숨김으로써 임차인의 보증금 확보를 어렵게 하는 행태 (세금체납·대출 사실의 허위고지 및 미고지)
- '사기' 행태가 아니더라도 전세계약 시 보증금 미반환으로 인한 위험은 존재하고 있음
  - 첫째, 사기 행태(임대인이 보증금을 반환할 능력 또는 의사가 없는 상황에서 계약을 진행)를 통해 나타나는 '깡통전세(고의적)'도 있지만, 외부 상황의 변화로 인해, 임차인에게 반환해야 할 보증금의 전부 또는 일부를 임대인의 능력(자금, 신용, 자산가격 등)으로 부담할 수 없게 되어 버리는 '깡통전세(비고의적)'도 있음
  - 전세사기가 아니더라도 그리고 선순위채권이 없더라도, '전세계약 시 이미 주택가격이 보증금보다 낮았던 경우'나 '전세계약 시 주택가격이 보증금보다 높았지만 임차인의 퇴거 시점에 주택가격이 보증금보다 낮아지는 경우'에 깡통전세(비고의적) 위험이 발생함

17) 경기도, 한국공인중개사협회, 한국감정평가사협회는 깡통전세 피해예방을 목적으로 '깡통전세 피해예방 상담센터' 홈페이지(https://consult.kapanet.or.kr/)를 통해 공동으로 상담서비스(주택가격 무료상담)를 진행하고 있음

전세사기 유형

구 분	내 용
중복계약	하나의 임대물건에 여러 세입자와 전세계약을 체결한 후 보증금을 가로채는 경우
이중계약	월세 물건에 전세계약을 함으로써 세입자의 보증금을 가로채는 경우 집주인과 월세계약을 한 임차인이 새로운 세입자와 전세 계약 집주인에게는 새로운 세입자와 월세계약을 했다고 거짓말을 하고, 대리인이 새로운 세입자와 전세 계약
건물 "ALL" 전세 사기	집주인과 중개사가 결탁하여 건물(다가구주택, 상가주택 등) 내 모든 호실을 전세로 만든 후 경매로 넘겨 세입자의 보증금을 가로채는 경우
신탁사 소유 건물 사기	집주인이 신탁사에 소유권을 넘긴 뒤 은행대출을 받고, 중개사와 결탁하여 세입자의 배당순위를 신탁사보다 우선해준다고 속이고 전세계약 체결 후 보증금을 가로채는 경우
갭투자자를 노리는 사기	집주인이 전세물건을 월세물건으로 속여 투자자에게 명의를 넘기는 경우
전세대출 사기	집주인과 세입자가 결탁하여 정부기금으로 운영되는 전세자금대출을 허위로 대출받는 경우 세입자는 전세대출을 받은 직후 다른 주택으로 전출신고를 하고, 집주인은 세입자가 없는 것처럼 속여 주택담보대출을 받음
불량 임대인 등에게 명의 이전 (또는 무자본 갭투자)	시세를 알기 어려운 신축빌라에서 주로 발생 집주인이 전세가격을 매매시세 수준 또는 그 이상으로 부풀려 세입자와 임대차계약 후 ① 불량 임대사업자 등에게 명의를 넘기거나 ② 세금체납·보증금소진 등으로 보증금 반환을 불가능하게 하는 경우 집주인이 바뀌면서 해당 물건에 전세보증금 수준의 근저당이 설정되는 경우도 존재
세금체납·대출 사실의 허위고지 및 미고지	집주인의 세금체납으로 인해 공매가 진행되어 보증금의 상당액을 돌려받지 못하는 경우 선순위보증금 등을 속이고 임대차계약을 하는 경우

자료: 깡통전세 피해예방 상담센터(https://consult.kapanet.or.kr/)의 "깡통전세 유형 및 예방법" 내용을 요약·수정함.

- 둘째, 주택가격이 전세보증금보다 높은 수준으로 형성되어 있다고 하더라도, '역전세'로 인해 기존 임차인이 부담했던 수준의 보증금을 지불할 수 있는 신규 임차인을 구하는 것이 어려울 수 있고, 또 신규 임차인을 구해야 하는 시점에 임대인이 보증금 차액을 부담할 여력이 없을 수 있음
  - 이러한 경우는 '깡통전세'에 해당되기보다는 보증금 미반환의 전형적 형태인 '보증금 반환지체'에 해당되는 것이며, 기본적으로 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증(SGI)에서 제공하는 전세보증금 반환보증은 이에 대응하는 상품인 것으로 판단됨
  - 전세보증금 반환보증 상품은 보증금 미반환의 위험을 막아주기는 하지만 전세사기 자체를 미연에 방지하는 것은 아니며, 임차인의 보증금을 보장해주는 대신에 공공이 보증금 미반환 위험을 부담하는 구조임

깡통전세의 제도적 문제

전세보증금 반환보증제도

- 전세보증금 반환보증제도는 주거용 주택의 전월세 임차인이 주택의 경매, 공매가 실시되어 보증금을 반환받지 못하거나, 계약이 해지 또는 종료되었으나 보증금을 반환받지 못하는 경우 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전월세 보증금의 반환을 책임지는 보증상품임
  - 보증기관은 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증으로, 보증기관 홈페이지, 영업지사나 위탁은행 방문, 온라인(네이버부동산, 카카오페이, KB국민카드) 등을 통해 가입이 가능하나 주택도시보증공사

(HUG)의 보증보험에 가입하는 것이 일반적

• HUG의 전세보증금 반환보증 상품은 다음과 같음

주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증 상품 개요

구 분	내 용
보증대상 주택	• 아파트, 단독주택, 다가구, 연립, 다세대, 주거용 오피스텔, 노인복지주택 ※ 주거용 오피스텔의 경우 전세계약서 또는 중개대상물확인·설명서에 주거용 표기가 있어야 함
보증금액	• 보증한도 내에서 보증인이 신청한 금액
보증한도	• 주택가격-선순위채권 ※ 선순위 채권 등 : 보증신청인의 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권
보증조건	• 전세계약이 1년 이상일 것 • 공인중개사를 통해 체결한 전세계약서일 것 • 전세보증금액이 수도권 7억원 이하, 기타지역 5억원 이하일 것 • 전세보증금과 선순위채권을 더한 금액이 주택가격 이내일 것 - 전세보증금 5억, 선순위채권 2억, 주택가격 6억인 경우 : 전세보증금 5억 + 선순위채권 2억 〉 주택가격 6억 → 가입불가 - 전세보증금 6억, 선순위채권 0원, 주택가격 6억인 경우 : 전세보증금 6억 = 주택가격 6억 → 가입가능 - 전세보증금 7억, 선순위채권 0원, 주택가격 6억인 경우 : 전세보증금 7억 〉 주택가격 6억 → 가입불가 • 전세보증금반환채권의 담보 및 양도를 금지하는 특약이 없을 것 • 신청하려는 주택에 거주하면서 전입신고와 확장일자를 받았을 것 • 보증신청일 현재 타세대 전입내역이 없을 것(단독,다가구,다중주택 제외) • 보증발급일 기준 주택 송유권에 대한 권리침해 사항(경매신청,압류,가압류,가처분,가등기 등) 없을 것 • 선순위채권이 주택가격의 60% 이내일 것 • 주택의 건물과 토지(대지권)가 모두 임대인의 소유일 것 • 건축물대장상 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것(아파트 제외) • 단독,다중,다가구주택의 경우 - 선순위채권과 다른 세입자들의 선순위 보증금액을 합한금액이 주택가격의 80% 이내일 것 - 전세권이 설정된 경우 말소 또는 공사로 전세권을 이전할 것 - 질권설정 또는 채권양도 통지된 전세대출을 받지 않았을 것 • 임대인이 공사의 보증금지대상자가 아닐 것

자료: 주택도시보증공사(https://www.khug.or.kr/)

• HUG의 전세보증금 반환보증보험 가입시 적용되는 주택가격 산정기준은 주택유형별로 다양하며, 보증신청인이 감정평가수수료를 부담하는 경우 감정평가금액을 우선적으로 적용

- 주택가격산정 기준별 활용 현황을 살펴보면 KB시세가 65%, 공인중개사 시세확인서 17%, 공시가격 12%, 감정평가 2%로(2018년 HUG 내부자료 기준), KB시세가와 공인중개사 시세확인서가 주로 가격산정에 활용되었으나 공인중개사가 임대인 또는 임차인과 결탁하여 전세보증금을 허위로 기재하는 등의 문제 발생으로 2019년부터 공인중개사 시세확인서는 주택가격산정 기준에서 배제됨
- 감정평가를 활용한 비율은 2018년 2%에서 2022년 7월 4.9%로 높아졌으나, 전체 보증보험 가입 건수와 비교하면 극히 미미한 수준임

주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증 주택가격 산정기준

주택유형	적용순위	가격정보
아파트·오피스텔	①	• KB시세 (onland.kbstar.com), 한국부동산원 부동산테크 시세 (www.rtech.or.kr) 상기 2가지 산정기준 중 선택 적용 (상한가·하한가의 산술평균 적용, 아파트 최저층, 주거용 오피스텔은 하한가 적용)
	②	• 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격 (오피스텔의 경우 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 다목에 따라 국세청장이 공시하는 가격)의 140%에 해당하는 금액 * '22.12.31 이전 신청건의 경우 150% 적용
	③	• 해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
	④	• 분양가격의 90% (단, 준공 후 1년이 지나지 않은 주택에 한함)
	⑤	• 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액
연립·다세대	①	• 국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 140%에 해당하는 금액 * '22.12.31 이전 신청건의 경우 150% 적용
	②	• 해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
	③	• 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액
단독·다중·다가구	①	• 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
	②	• 국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격의 140%에 해당하는 금액 * '22.12.31 이전 신청건의 경우 150% 적용
	③	• 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액
감정평가서 이용시	적용대상	• 보증신청인이 감정평가수수료를 부담하는 경우 위에 불구하고 우선 적용
	감정평가기관	• 한국감정평가사협회에 가입된 감정평가법인 및 감정평가사무소 중 공사에서 선정한 감정평가기관
	감정평가방법	• 평가금액 : 감정평가일로부터 6개월이 경과되지 아니한 금액만 인정 • 평가목적 : 담보제공용 • 평가대상물건 : 전부 또는 주택형별, 동별, 층별, 향별로 1세대씩 샘플감정 가능 (다만, 금융기관의 담보제공 등을 위하여 감정평가를 받은 경우에는 이를 활용 가능)

자료: 주택도시보증공사(https://www.khug.or.kr/)

주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증 중 감정평가서 활용 현황

구분	'18년		'19년		'20년		'21년		'22년(7월말)	
	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중
감정평가서	1,756	2.0%	3,384	2.2%	3,338	1.9%	6,373	2.7%	6,335	4.9%
전체실적	89,351	100%	156,095	100%	179,374	100%	232,150	100%	129,528	100%

자료: 주택도시보증공사(https://www.khug.or.kr/) 내부자료

• HUG의 전세보증금 반환보증보험 가입시 근저당 등 선순위 채권이 없는 경우 주택가격의 100% 이내의 전세금까지 보증을 해주고 있고, 시세가 없는 다세대·연립주택은 지난해 연말까지 '공시가격의 150%'를 1순위 주택가격으로 적용함에 따라 신축빌라 등 시세 파악이 어려운 주택의 경우 전세가격을 매매가격보다 높게 부풀려 깡통전세 계약을 유도하는 사례가 다수 발생하는 문제점 내포

- 예를 들면 보증보험 가입 당시 KB시세나 한국부동산원 부동산테크 시세가 5억인 경우 전세금이 5억인 경우에도

보증보험에 가입이 가능하므로 임차인은 임대인의 무리한 전세계약체결 요구에 응할 가능성이 높을 수밖에 없음, 그런데 이후 주택가격이 4억으로 하락하게 된다면 전세보증금보다 주택가격이 낮으므로 깡통전세가 될 수밖에 없는 구조

- 또한 시세 5억인 주택의 공시가격 현실화율(70%)을 적용할 경우 공시가격은 3.5억이 되고 공시가격의 150%를 적용하면 전세보증금액은 5.25억이 되는 역전현상 발생
- 이러한 문제를 해결하기 위해 국토교통부는 지난해 9월 1일 「전세사기 피해 방지방안」에서 공시가 적용비율을 140%로 낮추는 산정체계 개선방안을 제시하고 금년부터 적용하고 있으나 공시가격의 140% 적용시 전세보증금액이 4.9억으로 현재와 같이 주택가격이 계속 하락하는 경우 깡통전세 발생 가능

• 이러한 HUG 전세보증금 반환보증제도의 허점을 악용하여 일부 임대인들이 '공시가격의 150% 이내, 전세금안심대출 보증 100% 가입 가능'을 내세우며 깡통주택을 만들어냈다는 것임[18]

선순위채권 및 임대인 세금체납 정보 확인

• 선순위채권 및 세금체납 여부의 확인은 전세사기를 피할 수 있게 하면서도 임대인의 보증금 반환 여력을 판단하는데 중요하지만, 임대차계약 시 신규임차인이 이들 사항을 확인하기 쉽지 않은 상황임

- 일반적으로 선순위채권은 등기부등본(을구)을 통해 확인할 수 있으나, 확정일자, 차임·보증금 등의 정보는 기본적으로 '주택의 임대차에 이해관계가 있는 자'[19]만 확인할 수 있으므로 다가구주택 임대차계약 시에는 해당 건물에 거주하는 다른 임차인의 선순위보증금을 확인하기가 쉽지 않으며, 계약 전에 선순위보증금을 확인하려면 임대인의 동의가 있어야 함(「주택임대차보호법」 제3조의6 제5항)
- 또한, 계약 전후와 상관없이, 임차인이 임대차계약 전에 임대인의 국세·지방세 미납 여부를 확인하기 위해서는 임대인의 동의가 필요(「국세징수법」 제109조; 「지방세징수법」 제6조), 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권이 성립되더라도 그 이후에 해당 재산에 대해 당해세[20]가 부과될 경우, 이들 세금은 그 임차권에 의해 담보된 임대차보증금반환채권보다 우선(「국세기본법」 제35조 제3항; 「지방세기본법」 제71조 제5항)하므로 계약 이후 발생하는 세금체납에 대해서는 임차인이 적시에 파악하기 어려울 수 있고, 또 파악한다 하더라도 임차인의 보증금은 세금보다 우선순위에서 밀리게 됨

• 주택임대차신고(확정일자 취득) 및 전입신고(대항력 취득)는 우선변제권[21]을 취득하기 위한 것인데(「주택임대차보호법」 제3조의2 제2항), 임대차는 그 등기가 없더라도 주택인도(이사·입주) 및 전입신고(주민등록)를 마친 그다음 날(익일 0시)부터 제3자에 대한 대항력을 가지게 됨(「주택임대차보호법」 제3조 제1항), 즉, 현행 제도상 계약, 전입신고, 대항력 취득 간에는 시차가 존재하고 있음

- 전입신고와 대항력 취득 간 시차에 관한 대법원 판결에서는, 주택인도나 주민등록은 "등기와 달리 간이한 공시방법"이어서 "제3자 명의의 등기가 같은 날 이루어진 경우에 그 선후관계를 밝혀 선순위 권리자를 정하는 것이

18) 한국일보, 2022.8.8., "정부, 역전세 유발 '공시가 150% 제도' 손질 검토"
19) '주택의 임대차에 이해관계가 있는 자'에는 해당 주택의 임대인·임차인, 해당 주택의 소유자, 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자(환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자·근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자), 우선변제권을 승계한 금융기관, 임대인이 해당 주택에 실제 거주하려고 함으로써 계약갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자 등이 속함(「주택임대차보호법 시행령」 제5조)
20) 상속세·증여세·종합부동산세 등의 국세 및 재산세·지역자원시설세(소방분)·지방교육세(재산세 부과분) 등의 지방세를 의미함
21) 우선변제권은 경매·공매 시 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말함(「주택임대차보호법」 제3조의2 제2항)

사실상 곤란"하며, 주택인도나 주민등록을 갖춘 다음날부터 대항력이 발생한다고 규정한 데에는 "같은 날 임차인이 인도와 주민등록을 마침으로 인하여 입을 수 있는 불측의 피해를 방지하기 위하여 임차인보다 등기를 경료한 권리자를 우선시키고자 하는 취지"가 있다고 언급하고 있음[22)]

- 정부의 전세계약 가이드라인에서는 임대인의 담보권 설정 가능시점을 계약서 특약에 명시(주택임대차표준계약서 활용)하여 시차 문제에 대응하는 방법을 제시하고 있는데, 이를 통해서 '임대인의 여력 부족'에는 어느 정도 대응할 수 있겠지만, 시차 문제가 근본적으로 해결되는 것은 아니기 때문에 '전세사기'에 대응하는 데에는 한계가 있는 것으로 보임

• 또한 전세권 설정등기[23)]는 확정일자·전입신고와는 달리 시차 문제가 존재하지 않고, 전입신고 없이도 신청할 수 있으며, 계약종료 후 전세보증금을 돌려받지 못하더라도 임차권등기명령 및 보증금반환청구소송 없이 경매집행이 가능하다는 장점이 있음

- 그러나 전세권 설정등기를 위해서는 임대인의 동의가 필요하고 그 신청비용도 상대적으로 높은 편이며, 전세권설정만으로는 건물가격을 기준으로 보증금을 돌려받을 수 있기 때문에 보증금 전액을 반환받지 못할 가능성이 있음

전세보증금 보호를 위한 최근 정부대책

2022년 7월「주거분야 민생안정 방안」및 9월「전세사기 피해 방지방안」

• 전세사기·깡통전세가 사회적으로 큰 문제가 되고 있는 상황에서, 2022년 7월 20일 정부가 발표한「주거분야 민생안정 방안」에는 '임차인 보증금 보호 강화'가 포함되었음[24)]

「주거분야 민생안정 방안」(2022.7.20.) 중 '임차인 보증금 보호 강화' 방안

구분			주요내용
임차인 보증금 보호 강화	전세가율 급등 지역 등 사전 관리		• 깡통전세 징후 발견 시 지자체 등에 '주의지역'(전세가율이 90% 이상이거나 '경락률 < 전세가율'인 지역)으로 통보하고 특별 관리 - 지자체 합동 위험매물 점검, 중개사 교육, 이상거래 점검 등 실시
	안전한 거래환경 조성	보증가입 활성화	• 사회배려계층(다자녀, 청년, 신혼부부 등)에 대한 보증료 추가 할인 • 보증가입 가능 보증금 기준(현행: 수도권 7억 원, 지방 5억 원) 상향 검토
		임대인 관리 강화	• 보증금 상습 미반환 임대인 명단 공개 • 등록임대사업자 보증가입 의무 준수여부 점검 추진
		임차인 정보 제공	• 신축빌라 등의 시세를 확인하기 위한 DB를 구축하여 정보비대칭성 해소
	피해 발생 시 긴급 주거안정 지원	금융지원	• 사기 피해자에 전세자금 긴급대출
		지원센터 운영	• 법률상담 알선, 긴급 금융지원 서비스 매칭 등을 위한 오프라인 지원센터 운영

출처: 관계부처 합동, 2022「주거분야 민생안전 방안」, 2022.7.20., pp.10-11

22) 대법원 1997.12.12. 선고 97다22393 판결
23) '전세권'은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자나 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 의미하며(「민법」 제303조), 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 발생함(「민법」 제186조)
24) 관계부처 합동, 2022,「주거분야 민생안정 방안」, 2022.7.20.

- '임차인 보증금 보호 강화' 방안은 ① 전세가율이 높은 지역을 지자체에 통보, ② 전세보증금 반환보증 가입 활성화(보증수수료 할인), ③ 악성임대인(보증금을 상습적으로 미반환하는 임대인) 명단 공개, ④ 등록임대사업자 임대보증금 보증가입 의무 준수 여부 점검, ⑤ 시세확인 DB 구축, ⑥ 피해자에 대한 긴급대출 및 지원센터 운영 등으로 구성됨

• 「주거분야 민생안정 방안」에 대한 후속조치로서 2022년 9월 1일에 발표된 「전세사기 피해 방지방안」은 "서민 임차인의 재산권 보호와 주거안정 지원"을 목표로 하여 '피해예방', '피해지원', '단속·처벌 강화' 차원의 방안들을 담고 있음[25)]

- 피해예방 관련 방안에서 몇 가지 주요한 것들을 살펴보면, 자가진단 안심전세App 구축, 선순위 권리관계 확인권한 부여, 주택가격 산정체계 개선, 임대사업자 관리 강화, 지역별 전세가율 · 보증사고·경락률 정보 제공, 표준임대차계약서 개선 등이 있음

전세사기 피해 방지 3대 전략(2022.9.1.)

구분		주요내용
피해 예방	임차인에게 폭넓은 정보 제공	• 자가진단 안심전세App 구축 • 선순위 권리관계 확인권한 부여
	안전한 거래환경 조성	• 임대사업자 관리 강화 • 공인중개사 등의 시장 감시기능 확대 • 신축빌라 등에 대한 공정한 가격산정체계 마련 • 고전세가율 지역 관리
	임차인의 법적 권리 강화	• 최우선 변제금액 상향 • 임차인 대항력 보강
피해 지원	One-stop 서비스 제공	• HUG 내 '전세피해 지원센터' 설치
	보증금 미반환 피해 지원	• 저리 긴급 자금 대출 • 전세보증금 반환보증 가입 지원
	긴급 거처 제공	• HUG 강제관리 주택 등을 임시거처로 제공
단속·처벌 강화	전세사기 단속 강화	• 범정부 전세사기 특별단속 • 상시적 공조체계 구축
	전세사기 관련자 엄중 처벌	• 가해 임대사업자 및 자격자 처벌 강화 • 채권회수 전담반 운양

출처: 국토교통부 보도자료, 2022.9.1., "「전세사기 피해 방지방안」 발표: 임차인 재산보호와 주거안정 지원을 위한 종합대책 마련", p.1

• 후속작업으로 법무부와 국토교통부가 「주택임대차보호법」과 그 시행령 개정 추진, 주택임대차표준계약서 개선을 통해 세입자가 집주인의 세금 체납 여부와 선순위보증금 현황을 확인할 수 있는 법적 권리, 이를 통해 확정일자 효력이 나타나기 직전 임대인이 근저당권을 설정하는 이른바 '하루 차 전세사기'가 방지되도록 특약 제도 수정

• 또한 지난해 12월 24일 개정된 「국세징수법」에 따라 세입자는 전국 세무서에서 집주인 동의 없이도 집주인의 국세 체납액 열람이 가능해지고, 경매 등으로 주택이 넘어갈 경우 국세 등 체납세액 변제에 앞서 임차인이 우선변제를 받을 수 있게 됨

25) 관계부처 합동, 2022, 「전세사기 피해 방지방안」, 2022.9.1.

2023년 1월 전세사기 피해 법률지원 TF, 임차권등기 신속화 방안 마련[26)]

- 법률지원 합동 TF 법무부와 국토교통부는 2022년 12월 20일 이른바 '빌라왕 사건' 등 전세사기로 인한 피해 임차인의 보호를 위해 「전세사기 피해 임차인 법률지원 합동 TF」 구성하고, 지속적으로 피해 임차인에 대한 법률지원 및 제도개선 방안 논의, 그 결과 「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」는 임대인의 비협조나 사망 등으로 인해 임차인들이 적시에 임차권등기를 하지 못하는 문제를 해결하기 위한 「주택임대차보호법」 개정안을 1월 19일 입법 예고함
- 현행 법령에 따르면 임차권등기의 촉탁을 하기 위해서는 반드시 그 이전에 임차권등기명령 결정을 임대인에게 고지하여야 하는데(「주택임대차보호법」 제3조의3 제3항, 「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제4조·제5조), 임대인 사망 후 상속관계가 정리되지 않거나, 임대인의 주소불명, 송달회피 등의 경우 적시에 임차권등기가 이루어지기 어렵다는 문제가 있음
  - 이에 「주택임대차보호법」의 임차권등기명령 조항(제3조의3 제3항)의 준용규정에 '가압류 집행은 채무자에게 재판을 송달하기 전에도 할 수 있다'는 「민사집행법」 제292조 제3항을 추가하여, 임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전에도 임차권등기가 이루어질 수 있도록 함
- 또한 기존에는 집주인이 사망한 이후 주택도시보증공사(HUG)에 보증금 반환을 신청하려면 세입자가 일정 비용을 지불해야 대위상속등기를 할 수 있어서 상속인을 대신해 상속인 명의로 등기를 해달라고 신청하는 것으로 시세 2억 원인 빌라의 경우 600만 원가량을 세입자가 대신 부담해야 했음[27)]
  - 그러나 앞으로는 세입자가 숨진 집주인의 가족관계증명서 등 사망 사실과 상속인 전원을 알 수 있는 서면을 첨부해 임차권등기명령을 신청하면 비용을 물지 않아도 됨

보증금 미반환 방지 및 임차인 주거안정을 위한 제도적 개선안

지금까지 추진되고 있는 정부의 제도개선 방안 외에 주거약자의 전세사기 및 주거안정을 위한 몇 가지 추가 개선방안을 제시하면 다음과 같음

전세보증금 반환보증제도 개선

- 현재와 같이 보증보험 가입 당시 KB시세나 한국부동산원 부동산테크 시세를 100% 적용하는 경우 향후 주택가격 하락시 깡통전세 위험이 커지므로 주택담보대출시 적용되는 LTV와 같이 보증보험 가입시 주택가격에 적정비율(60~70%)을 적용하여 임차인의 보증금 보호
- 또한 국토교통부가 지난 9월 1일 발표한 「전세사기 피해 방지방안」에서 공시가격 적용비율을 150%에서 140%로 낮추는 방안을 제시하여 현재 공시가격 적용비율 140%를 적용하고 있으나 금리인상과 부동산경기 침체로 주택가격이 계속 하락하고 있어 깡통전세 발생 가능성 존재, 따라서 공시가격 적용비율을 120~130% 수준으로 보다 보수적으로 적용하여 주택가격 하락에 따른 임차인 보호 필요

26) 국토교통부 설명자료, 2023.01.18., [참고] 전세사기 피해 법률지원 TF, 임차권등기 신속화 방안 마련
27) 동아일보, 2023.01.19., 집주인에 안 알려도 임차권등기 가능해진다

임대시장 진입 주택의 적정가격 범위에 대한 확인 및 공시 방안

- 시세 파악이 어려운 주택을 대상으로 전세보증금 반환보증 가입 시 주택가격을 실제보다 부풀려 깡통전세 계약을 유도하는 경우가 최근 사회적으로 문제가 됨에 따라 정부는 "신축빌라 등에 대한 공정한 가격산정체계 마련"을 위해, 전세보증금 반환보증 가입 시 적정 시세가 반영될 수 있도록 감정평가사협회 추천제가 도입되고, 공시가격 적용비율이 하향 조정(150% →140%)됨
- 그러나 감정평가사협회 추천제가 활용되더라도 전세보증금 반환보증 가입 시에만 적정 시세가 파악될 수 있으며, 보증가입이 이루어지지 않는 경우에는 "공정한 가격산정체계"가 작동하지 않음[28)]
  - 물론 전세보증금 반환보증이 전세가격을 매매가격 수준 또는 그 이상으로 높이는 데 기여한 측면이 있기 때문에, 보증가입 관련 주택에 대해서만 적정 시세를 산정하는 것이 효과가 없지는 않을 것임
  - 하지만 적정 시세의 파악이 어려운 주택에 대한 "공정한 가격산정"이 필요하다고 판단된다면, 이는 보증가입 여부와 관계없이 이루어져야 함
  - 서울시의 경우 한국감정평가사협회와 업무협약을 맺고 '전세가격 상담 서비스'를 제공하여 임차인이 계약 전에 전세 예정가격의 적정 여부를 확인할 수 있는 서비스를 제공하고 있고,[29)] 경기도 역시 깡통전세 피해예방을 위해 한국감정평가사협회를 통해 주택가격 무료상담 서비스를 제공하고 있음[30)]
- 따라서 임대시장에 신규진입 또는 재진입하는 모든 주택을 대상으로 하여, 등록을 통해 적정 전세가격(또는 임대료 수준)의 범위를 확인·공시하는 절차가 마련될 필요가 있을 것임
  - 해당 주택 또는 유사 유형의 주택에 대해 거래이력이 충분한 일반적인 경우에는 실거래가 데이터와 지리정보시스템(GIS)을 활용하여 이러한 정보를 제공할 수 있을 것이라 판단됨
  - 다만, 시세 파악이 어려운 주택에 대해서는 감정평가를 통해 적정 가격의 범위를 산정·공시할 수 있을 것임
- 이를 위해서는 우선적으로 정부 차원에서 '임대주택 등록 체계' 구축이 필요하며, 이러한 체계 속에서, 시세 파악이 어려운 주택에 대해 적정 가격의 범위를 산정·공시하는 절차가 진행되어야 할 것임

28) 이강훈(2022), "전세사기 피해 방지대책에 대한 평가", 「전세사기 피해 방지대책 평가 긴급 좌담회」, 좌담회 자료집, p.7
29) 서울시 보도자료, 2022.8.18., "서울시, '전세 적정가격 상담서비스' 개시... 깡통전세 등 전세사기 예방 '총력'"
30) 경기도 보도자료, 2020.12.17., "도, 감정평가사협회·공인중개사협회와 '깡통전세' 피해예방 나선다"

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

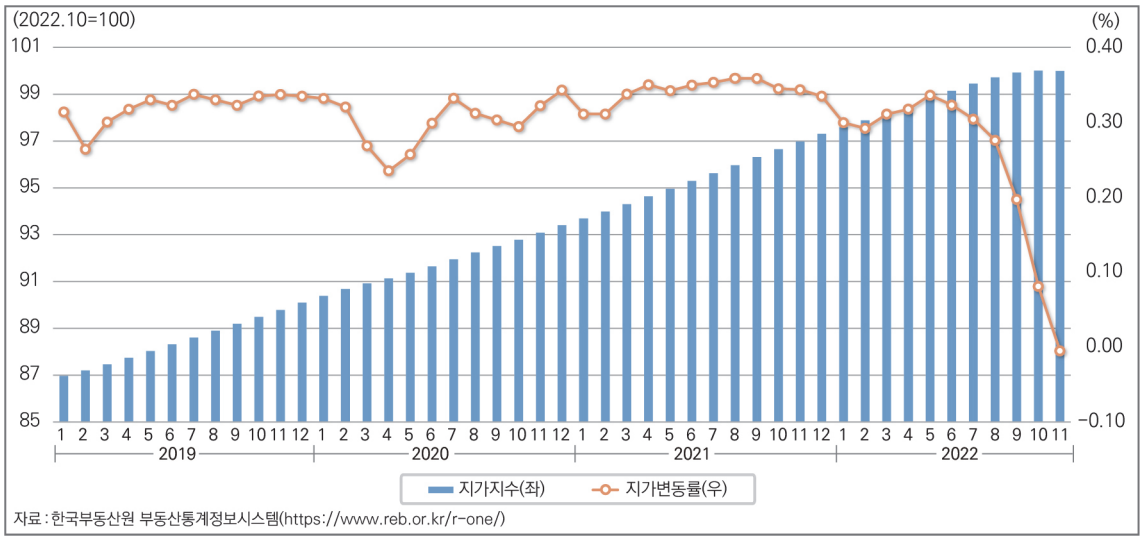
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2022년 11월 전국 지가지수는 99.995(2022.10.=100), 전국 지가변동률은 -0.005%로 12년 1개월만에 하락 전환

- 2022년 7월부터 전월 대비 지가상승 폭 축소, 2022년 11월에 -0.005%의 변동률을 나타내며 12년 1개월만에 마이너스 변동률로 전환되었으며, 이에 따라 지가지수도 99.995(2022.10.=100)로 하락세로 전환
- 2022년 1~11월 전국 누적 지가변동률은 2.766%, 이는 2021년의 1~11월 전국 누적 지가변동률(3.825%)에 비해 1.059%p 하락한 것으로 미국발 금리인상에 따른 부동산경기 침체 우려와 소비심리 위축 등에 기인한 것으로 판단됨

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

• 2022년 11월 기준 17개 시도 중 세종(-0.203%), 제주(-0.103%), 대전(-0.102%), 서울(-0.088%), 인천(-0.085%) 등 5개 지역은 마이너스 지가변동을 나타냄

- 세종의 경우 1~11월 누적 지가변동률이 3.354%로 17개 시도 가운데 가장 높으나 전월 대비 지가변동률이 -0.254%로 17개 시도 가운데 가장 큰 폭으로 하락

• 2022년 11월 지가변동률이 가장 낮은 지역은 경북(0.167%)이며, 그다음으로는 경남(0.189%), 전북(0.204%), 충남(0.209%), 울산(0.216%) 순임

• 2022년 1~11월 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 세종(3.161%)이며, 다음으로는 서울(3.161%), 경기(3.099%), 부산(2.752%), 전남(2.687%) 등의 순으로 나타남

• 반면 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 경북(1.724%)이며, 그다음으로는 경남(1.746%), 제주(1.977%), 충남(2.031%), 전북(2.130%), 울산(2.173%) 순임

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2021년	2022년											
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 누계
전국	4.173	0.300	0.292	0.311	0.318	0.336	0.323	0.304	0.276	0.197	0.081	-0.005	2.766
서울	5.313	0.368	0.347	0.359	0.378	0.414	0.404	0.383	0.342	0.205	0.005	-0.088	3.161
부산	4.042	0.287	0.294	0.326	0.333	0.358	0.299	0.288	0.243	0.181	0.093	0.018	2.752
대구	4.376	0.303	0.282	0.286	0.282	0.277	0.272	0.258	0.238	0.174	0.129	0.028	2.558
인천	4.099	0.295	0.288	0.317	0.289	0.295	0.272	0.265	0.252	0.175	0.055	-0.085	2.444
광주	3.467	0.233	0.227	0.247	0.254	0.277	0.265	0.232	0.214	0.174	0.121	0.008	2.275
대전	4.672	0.332	0.338	0.338	0.348	0.347	0.316	0.309	0.235	0.144	0.032	-0.102	2.669
울산	2.315	0.158	0.239	0.286	0.311	0.311	0.309	0.216	0.119	0.121	0.065	0.017	2.173
세종	7.060	0.439	0.449	0.413	0.408	0.400	0.413	0.388	0.349	0.200	0.051	-0.203	3.354
경기	4.305	0.318	0.311	0.326	0.335	0.350	0.338	0.320	0.305	0.243	0.135	0.076	3.099
강원	3.030	0.201	0.195	0.224	0.223	0.256	0.237	0.224	0.206	0.191	0.161	0.086	2.226
충북	3.260	0.229	0.232	0.252	0.253	0.254	0.246	0.223	0.191	0.177	0.097	0.044	2.219
충남	2.810	0.209	0.206	0.219	0.220	0.218	0.206	0.209	0.200	0.170	0.128	0.028	2.031
전북	2.571	0.199	0.203	0.227	0.223	0.226	0.218	0.204	0.186	0.158	0.158	0.108	2.130
전남	3.671	0.285	0.291	0.307	0.298	0.294	0.295	0.272	0.255	0.196	0.148	0.014	2.687
경북	2.290	0.163	0.169	0.198	0.194	0.194	0.180	0.167	0.154	0.134	0.118	0.041	1.724
경남	2.027	0.149	0.157	0.194	0.200	0.211	0.205	0.189	0.167	0.135	0.087	0.039	1.746
제주	1.848	0.212	0.198	0.238	0.239	0.264	0.271	0.245	0.21	0.123	0.064	-0.103	1.977

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

2022년 11월 누적 지가변동률 상위 지역은 서울 성동구, 경북 군위군, 경기 하남시, 부산 해운대구, 경북 울릉군 등

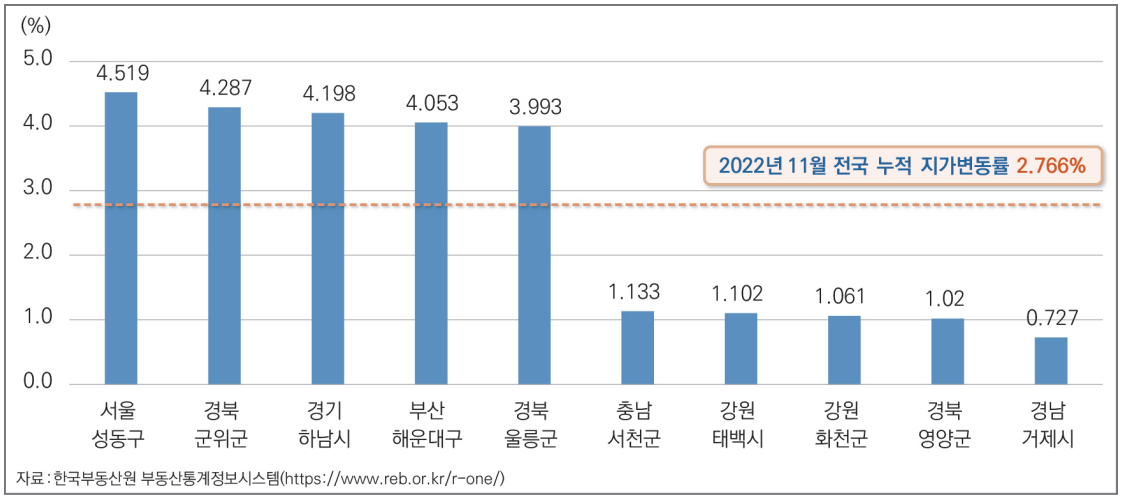
• 2022년 11월 누적 지가상승률이 가장 높은 지역은 서울 성동구(4.519%)이며, 다음으로 경북 군위군(4.287%), 경기 하남시(4.198%), 부산 해운대구(4.053%), 경북 울릉군(3.993%) 등의 순으로 나타남

- 서울 성동구는 성수동을 중심으로 고급 주거단지들이 들어서며 신흥 부촌으로 부각되었고, 명품브랜드 오픈,

다양한 글로벌 패션 브랜드를 경험할 수 있는 플래그십스토어들이 경쟁적으로 입점하며 상권 활성화, 그러나 경기 침체의 영향으로 11월 지가변동률은 0.019%에 불과

- 경북 군위군은 국방부가 대구 공군기지(K2)를 이전하고 대구·경북 통합신공항을 건설할 후보지로 선정되었고, 내년 7월 대구시로 편입이 확정되며 기반시설확충과 부동산 가치 상승에 대한 기대 발생[31)]
- 경기 하남시의 경우 3기 신도시(교산지구)가 들어설 예정이며, 서울~세종 고속도로 사업이 2019년 정부의 국정운영 5개년 계획에 포함되며 조기 구축이 추진되는 등의 영향으로 2022년 높은 지가상승이 나타남
- 부산 해운대구는 옛 해운대역 인근에 생활형 숙박시설 및 공동주택 부지에 대한 수요가 증가하였고, 해운대구 그린시티가 '1기 신도시 정비 기본방침 수립 및 제도화 방안 연구용역'에 포함되며 재정비에 대한 기대감이 커짐[32)]
- 경북 울릉군은 2025년 개항을 목표로 울릉공항 개발사업의 공정이 진행되고 있고, 울릉순환도로 개통 등으로 관광산업 호재가 예상되며 높은 지가상승 발생

2022년 11월 주요지역 누적 지가변동률 현황



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2021년	2022년											
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 누계
서울 성동구	6.173	0.508	0.442	0.473	0.483	0.498	0.503	0.497	0.48	0.391	0.135	0.019	4.519
경북 군위군	6.778	0.493	0.444	0.42	0.459	0.46	0.420	0.385	0.408	0.328	0.301	0.088	4.287
경기 하남시	6.846	0.42	0.476	0.446	0.457	0.478	0.462	0.417	0.409	0.362	0.106	0.089	4.198
부산 해운대구	6.196	0.518	0.488	0.462	0.474	0.478	0.481	0.436	0.379	0.23	0.097	-0.061	4.053
경북 울릉군	5.321	0.414	0.333	0.407	0.346	0.459	0.438	0.410	0.362	0.307	0.269	0.178	3.993

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

31) 조선비즈, 2022.12.27., 경북 군위군, 내년 7월 대구시 편입… 대구, 국내서 가장 넓은 도시로
32) 국제신문, 2022.12.22., '노후 신도시' 해운대그린시티 재정비 본격화하나

11월 누적 지가변동률 하위 주요지역은 경남 거제시, 경북 영양군, 강원 화천군, 강원 태백시 등[33)]

- 2022년 11월 누적 지가상승률이 가장 낮은 지역은 경남 거제시(0.727%)이며, 그다음으로 경북 영양군(1.020%), 강원 화천군(1.061%), 강원 태백시(1.102%), 충남 서천군(1.133%) 순임
  - 조선업 장기불황을 거치며 큰 폭으로 지가가 하락했던 경남 거제시의 경우 전국에서 가장 낮은 지가상승률을 보였으며, 2023년 표준지공시지가 변동률도 -8.22%로 전국에서 하락 폭이 가장 큰 것으로 나타남
  - 경북 영양군은 자농인의 농지 거래 및 자연경관 우수지역 토지거래로 지가가 소폭 상승하긴 하였으나 지속적인 인구감소 및 노령화로 인해 구매력 약화로 낮은 지가변동을 보였으며, 강원 화천군, 태백시 등도 유사
- 2022년 11월 기준 전월 대비 지가하락 폭이 큰 지역은 서울 은평구(-0.408%%), 성북구(-0.366%), 서대문구(-0.314%), 관악구(-0.292%), 동대문구(-0.238%), 종로구(-0.212%)의 순으로 10월부터 마이너스 지가변동률을 보였으며, 그동안 높은 지가상승을 보였던 세종시도 -0.203%로 지가하락

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2021년	2022년											
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 누계
경남 거제시	1.189	0.029	0.052	0.152	0.154	0.151	0.150	0.112	0.082	0.012	-0.052	-0.116	0.727
경북 영양군	1.536	0.080	0.091	0.129	0.085	0.097	0.112	0.091	0.09	0.121	0.090	0.028	1.020
강원 화천군	1.618	0.066	0.073	0.076	0.085	0.123	0.131	0.145	0.121	0.108	0.092	0.036	1.061
강원 태백시	1.528	0.104	0.096	0.131	0.108	0.113	0.118	0.115	0.114	0.091	0.059	0.047	1.102
충남 서천군	1.488	0.123	0.125	0.130	0.130	0.117	0.130	0.135	0.123	0.095	0.039	-0.020	1.133

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

토지거래량 추이

2022년 11월 전국 토지거래량은 14만 2,554필지로 전월 대비 0.3% 감소, 전년 동월 대비 43.6% 감소

- 2022년 11월 전국 토지거래량은 14만 2,554필지, 134.4백만㎡이며, 전월(14만 2,995필지, 122.7백만㎡)에 비해 필지 기준으로 0.3% 감소, 다만 면적 기준으로 9.5% 증가
  - 1~11월 누적 토지거래량은 203만 5,897필지, 1,606.5백만㎡로, 전년 동기(302만 8,8162필지, 1,967.5백만㎡)에 비해 필지 기준으로 32.8% 감소, 면적 기준으로 18.3% 감소
- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)을 비교했을 때 17개 시도 모두 거래량이 감소하였는데, 세종(-65.6%), 인천(-63.3%), 서울(-52.5%), 대구(-51.9%), 강원(-50.2%), 경기(-48.4%) 순으로 감소폭이 큰 것으로 나타남
  - 시군구 단위로 보면 부산 남구(112.6%), 경기 구리시(64.0%), 강원 양구군(35.6%), 경기 연천군(25.6%), 광주 남구(22.3%), 충북 보은군(18.9%), 충북 옥천군(9.4%), 대전 중구(8.9%), 경기 광명시(3.3%), 전남 신안군(1.0%) 등 10개 지역만 전년 동일 대비 거래량이 증가, 그 외 모든 시군구에서 전월 대비 토지거래량 감소
  - 반면, 전년 동월 대비 거래량이 가장 많이 감소한 지역은 부산 중구(-88.6%), 경기 과천시(-81.0%), 인천 부평구

33) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 「6월 지가동향」, p.9.

(-79.9%), 경남 창원 마산합포구(-78.8%), 안양 동안구(-78.7%), 대구 남구(-78.0%), 강원 동해시(-76.7%), 서울 송파구(-76.4%) 순으로 나타남

- 경기 침체와 가격하락 우려로 전국적으로 토지거래가 감소하는 추세에도 불구하고 11월 동안 토지거래(필지 기준)가 가장 활발했던 시군구 지역은 경기 화성시로 4,218필지(1,934천㎡)에 대한 거래가 이루어졌고, 그다음으로 경기 평택시(2,339필지, 892천㎡), 경기 파주시(2,039필지, 1,307천㎡) 등의 순임
  - 경기 화성시의 경우 신세계프라퍼티가 송산면 일대의 315만㎡ 부지에 테마파크, 호텔, 쇼핑몰, 골프장을 건립하는 국제테마파크 사업이 2030년까지 추진되고 있고, 세계 최대 반도체 노광분야 기업인 네덜란드의 ASML[34], 반도체 원자층증착(ALD) 장비 1위 업체인 네덜란드 ASM[35] 등의 반도체클러스터 건설 사업 추진, 경기국제공항 개발 등에 따른 기대감이 반영된 것으로 보임
  - 경기 평택시의 경우 삼성의 평택캠퍼스 투자 외에도 경기도에서 가장 큰 규모의 일반산업단지인 평택 브레인시티의 개발 사업과 평택 가재지구 도시개발사업이 진행되고 있고, 고덕국제신도시의 개발에 따른 미래가치사업과 인구 및 인프라 증가가 예상되는 등[36] 개발호재가 계속되면서 토지거래도 여전히 활발

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2021년	2022년											
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 누계
전국	276.9	210.5	194.1	213.7	230.0	222.7	199.5	166.8	168.7	144.3	143.0	142.6	2,035.9
수도권	126.4	91.1	76.1	78.2	95.7	94.3	81.9	68.9	67.2	56.7	53.3	50.8	814.1
서울	25.3	16.7	14.6	15.2	17.1	19.3	17.0	15.4	11.9	9.9	8.7	9.4	155.0
부산	13.4	7.6	6.7	9.6	8.5	9.7	8.0	6.4	5.4	7.5	5.3	6.8	81.5
대구	7.9	4.9	3.9	4.0	4.5	3.8	3.3	3.2	3.5	2.9	3.2	3.1	40.4
인천	17.5	17.6	13.1	12.5	14.3	13.3	12.1	9.0	7.6	6.9	7.2	6.5	120.2
광주	5.5	3.5	3.2	4.5	4.3	4.3	4.6	2.8	3.1	2.5	2.4	3.6	38.8
대전	3.7	3.3	2.6	3.4	4.4	3.4	3.6	3.6	2.2	1.6	2.6	2.6	33.2
울산	5.0	2.3	3.1	2.5	3.0	3.5	2.7	2.4	1.9	2.5	2.5	2.1	28.6
세종	1.9	2.3	2.3	2.0	1.9	1.8	1.7	1.1	0.9	1.5	0.8	1.1	17.4
경기	83.5	56.9	48.4	50.5	64.3	61.7	52.7	44.4	47.7	39.9	37.4	35.0	538.8
강원	12.7	10.0	10.2	11.0	10.4	12.1	10.6	9.0	9.6	9.5	8.3	8.6	109.3
충북	13.1	7.8	8.7	9.7	13.1	10.1	10.6	7.7	9.1	7.2	8.2	7.9	100.0
충남	21.1	18.6	15.4	19.2	20.9	18.4	14.9	13.2	14.6	10.6	11.8	11.6	169.0
전북	11.6	12.1	12.8	12.4	11.0	10.6	10.8	7.9	8.1	7.2	7.6	7.7	108.3
전남	14.7	13.6	14.6	18.0	15.2	14.1	12.8	11.8	13.6	10.4	9.9	11.3	145.3
경북	16.6	14.8	17.6	18.6	16.0	15.6	13.0	13.2	13.6	10.3	10.4	10.7	153.7
경남	19.7	15.3	13.8	17.0	16.8	16.7	17.3	12.9	12.8	11.1	13.9	11.6	159.3
제주	3.7	3.5	3.2	3.5	4.1	4.3	3.7	2.7	3.0	2.9	2.7	3.1	36.9

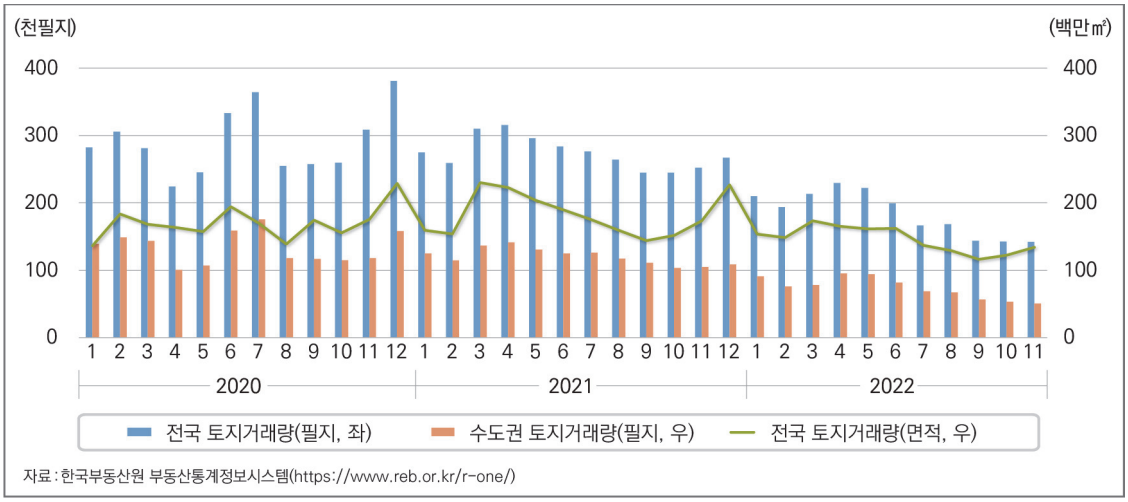
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

34) 머니투데이, 2022.11.16., 네덜란드 반도체기업 'ASML'도 경기도로..글로벌 1~4위 장비업체 유치
35) 헤럴드경제, 2022.10.14., 네덜란드·독일 반도체 부품·장비 기업, 韓에 289억원 투자
36) 이데일리, 2023.01.05., 삼성 이어 테슬라까지...들썩이는 평택

- 경기 파주시의 경우 2025년 GTX-A 노선의 운정역 개통, 47만3,000㎡ 규모 부지로 개발되는 운정테크로벨리, 국립암센터, 미래혁신센터, 바이오융합복합단지, 아주대병원 등을 조성하는 메디컬클러스터 등의 개발이 추진되고 있어[37] 토지가격 상승에 대한 기대감 커짐

• 반면, 토지거래량(필지 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(49필지, 52천㎡)이며, 그다음으로 부산 중구(60필지, 6천㎡), 충남 계룡시(83필지, 65천㎡), 부산 영도구(105필지, 7천㎡), 충북 증평군(106필지, 67천㎡), 부산 동구(108필지, 6천㎡) 순임

토지거래량 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

11월 전국 순수토지 거래량은 7만 177필지로 전월 대비 2.6% 증가, 전년 동월 대비 31.9% 감소

• 2022년 11월 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 70.177필지, 126.4백만㎡이며, 전월(68,367필지, 114.5백만㎡)에 비해 필지 기준으로 2.6% 증가, 면적 기준으로 10.4% 증가

- 전년 동월(103,039필지, 160.1백만㎡)에 비해서는 필지 기준으로 31.9% 감소, 면적 기준으로 21.1% 감소, 다만 금리인상 부담 때문에 가격을 낮춘 급매 물건이 시장에 나오며 11월 거래 건수는 다소 증가한 것으로 나타남
- 그러나 상대적으로 금리 영향을 적게 받는 토지거래에 있어서도 지난해 계속된 금리인상으로 전반적인 거래량 감소세가 나타남

• 시군구 중에서 11월 한달 동안 순수토지 거래(필지 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(2,104필지, 1,715천㎡)이며, 그다음으로 경기 양평군(1,359필지, 930천㎡), 충남 당진시(1,311필지, 2,216천㎡), 제주시(1,166필지, 1,409천㎡), 충남 서산시(1,103필지, 1,180천㎡) 순임

• 투자목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지 거래량은 2022년 11월 기준 24,652필지로, 전월(26,464필지) 대비 6.8% 감소, 전년 동월(38,063필지) 대비 36.1% 감소

- 17개 시도 중에서 전월 대비 외지인 순수토지 거래량이 증가한 지역은 광주(89.7% 증가), 대전(58.6% 증가),

37) 건설타임즈, 2022.10.25., 교통망·서울 접근성 뛰어난 '운정신도시', 호재 업고 재평가

부산(51.6% 증가), 세종(38.7% 증가), 전남(22.4% 증가), 울산(21.0% 증가), 충남(16.8% 증가), 대구(13.7% 증가), 강원(13.4% 증가), 충북(5.8% 증가), 경북(1.6% 증가) 등이며, 감소한 지역은 경남(51.0% 감소), 경기(-19.0%), 서울(5.8% 감소), 제주(0.4% 감소), 인천(1.4% 감소) 순임

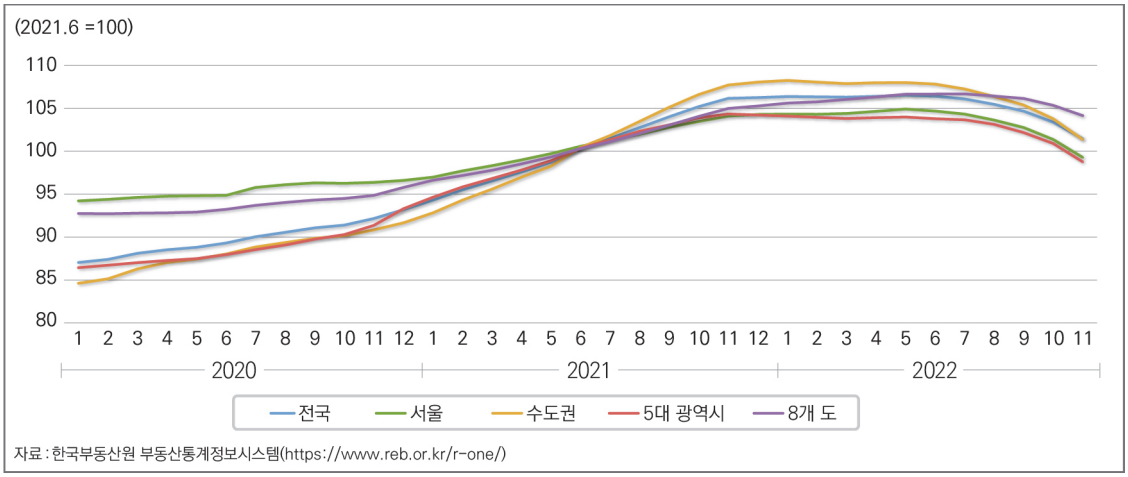
- 그리고 전년 동월 대비 외지인 순수토지 거래량이 증가한 지역은 광주(24.3% 증가)뿐이며, 감소한 지역은 인천(58.4% 감소), 강원(50.0%), 경기(43.5% 감소), 충북(39.3% 감소), 전남(36.8% 감소), 경북(33.1% 감소), 전북(32.1%), 충남(30.6% 감소) 등의 순임
- 시도별 11월 순수토지 거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(64.8%), 충남(52.8%), 강원(42.5%), 경남(38.0%), 경북(37.2%), 인천(36.9%), 충북(36.7%), 울산(33.1%) 순이며, 외지인 매입의 비중이 낮은 지역은 광주(17.9%), 대구(20.8%), 대전(23.7%), 제주(25.9%), 부산(26.2%), 전북(27.2%), 경기(28.7%), 서울(28.7%), 전남(30.0%) 순임

주택매매가격

11월 전월 대비 아파트매매가격지수 변동률은 전국 -2.02%, 서울 -2.06%, 수도권 -2.49%로 하락세 지속

- 2022년 11월 전국 아파트 매매가격지수는 101.121(2021.6=100)으로 전월(103.203) 대비 2.02% 하락, 전년 동월(105.857) 대비 -4.47% 하락
- 2022년 2월 이후 전국 아파트 매매가격지수의 하락세가 지속되는 가운데, 2022년 11월 기준으로 전월 대비 매매가격지수가 상승한 지역은 경북 영주시(0.53%), 경북 칠곡군(0.03%), 경북 문경시(0.02%) 3곳에 불과
  - 계속된 금리인상과 주택가격 하락으에 따른 부동산시장 침체에도 불구하고 매매가격지수가 상승한 경북 영주의 경우 초등학교와 중학교에 인접하여 교육여건이 우수할 뿐 아니라 지역에 처음 건립되는 브랜드 아파트단지가 분양되며 집값하락을 최소화한 것으로 판단됨[38]

아파트 매매가격지수 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

38) 경상일보, 2023.01.06., 새해에도 부동산은 침체…'영주아이파크' 등 학세권 단지 강세 눈길

• 전월 대비 매매가격지수 하락률이 가장 높은 시군구는 경기 광명시(-4.50%), 경기 고양시 덕양구(-4.06%), 경기 의왕시(-3.93%), 인천 연수구(-3.91%) 등의 순임

- 2025년 신안산선 개통 호재 등으로 아파트값이 가파르게 올랐던 광명은 '23년 1월 5일 강남 3구와 용산구를 제외한 모든 규제지역 해제 전까지 규제지역으로 묶여 있었고, 대단지 아파트 청약이 예정되어 있어[39] 매수심리 위축가 위축됨에 따라 가격 하락폭이 컸던 것으로 보임
- 경기 고양시 덕양구의 경우 미니신도시급인 덕은지구에 지난해 연말 5개 단지, 약 4000가구 입주가 예정됨에 따라 주택 매수자 및 전세 세입자를 확보하기 위해 인근지역까지 경쟁적으로 매매가와 전세금을 낮추면서 주택가격이 급락한 것으로 판단됨[40]

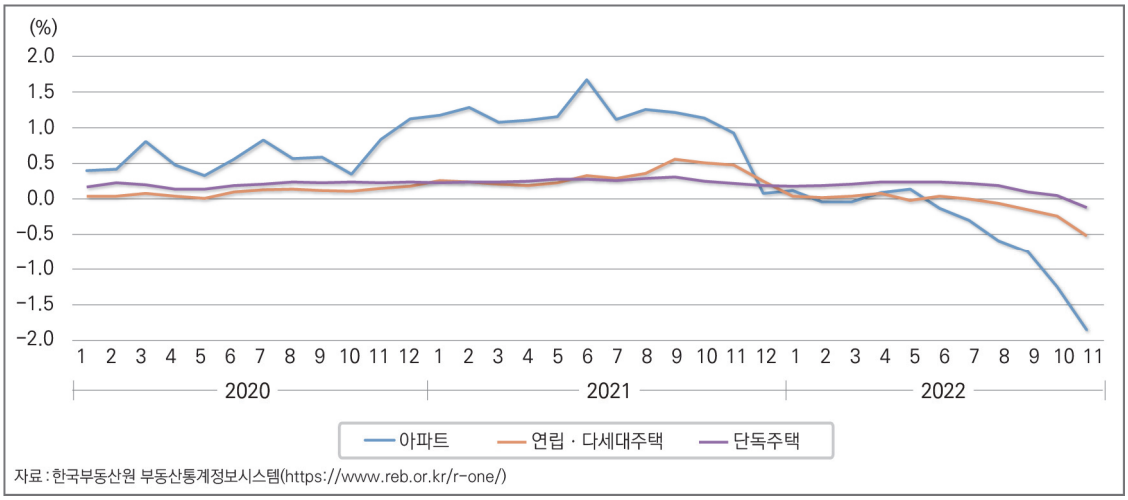
2022년 들어 시작된 아파트 매매가격지수 하락 추세, 11월에 더욱 심화

• 최근 3개월간 연립·다세대주택의 전월 대비 매매가격지수 변동률은 1% 미만 하락, 단독주택은 11월부터 하락한 반면 아파트 매매가격지수는 급격한 하락세 유지

- 아파트 매매가격지수 변동률 추이: (9월) -0.75% → (10월) -1.25% → (11월) -1.86%
- 연립·다세대주택 매매가격지수 변동률 추이: (9월) -0.15% → (10월) -0.24% → (11월) -0.52%
- 단독주택 매매가격지수 변동률 추이: (9월) 0.10% → (10월) 0.05% → (11월) -0.12%

• 2022년 금리인상에 따른 부동산 시장의 어려움에도 불구하고 아파트, 연립·다세대주택과 달리 단독주택의 매매가격지수는 10월까지 상승하였는데, 코로나19로 인해 늘어난 수요에 비해 신축 공급량이 충분하지 않았기 때문으로 판단되며, 11월부터는 부동산경기 침체 영향으로 하락세로 돌아섬

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

39) 매일경제, 2022.12.05., 톱브랜드 아파트도 6억 '뚝'...'규제 족쇄'에 눈물짓는 광명 하남
40) 땅집고, 2022.11.29., '집값 이렇게까지 떨어질 줄은'…무서운 폭락에 떠는 덕양구

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 백만원)

구분	2021년		2022년										
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
전국	373.0	375.0	375.0	375.0	374.0	374.0	373.0	372.0	371.0	369.0	366.0	360.0	352.0
서울	970.0	971.0	970.5	970.0	969.5	966.0	965.0	963.0	962.0	959.0	951.0	933.5	913.0
부산	329.0	330.0	330.0	330.0	330.0	331.0	330.0	330.0	330.0	329.0	327.0	323.0	317.0
대구	337.0	337.0	337.0	337.0	334.0	331.0	328.0	325.0	324.0	321.0	318.0	314.0	307.0
인천	387.0	389.0	390.0	390.0	386.0	386.0	384.0	384.0	383.0	379.0	373.0	367.0	355.0
광주	235.0	236.0	238.0	238.0	238.5	239.0	239.0	242.0	241.5	240.0	238.0	237.5	235.0
대전	360.0	360.0	360.0	357.5	356.0	355.0	352.0	351.0	350.5	349.5	343.0	338.0	332.0
울산	278.0	276.0	276.0	277.0	278.0	279.0	279.0	278.0	278.0	280.0	277.0	270.0	266.0
세종	719.5	705.5	703.5	698.5	690.0	688.0	681.0	673.0	671.5	662.0	648.5	637.5	615.0
경기	548.0	549.0	550.0	549.0	548.0	547.0	546.0	544.0	541.0	537.0	530.0	521.0	505.0
강원	157.0	158.0	158.5	159.0	160.0	159.5	161.0	161.0	162.0	161.0	161.0	161.0	160.0
충북	171.0	171.5	172.0	174.0	173.5	174.0	174.0	174.0	174.0	173.0	173.0	173.0	169.5
충남	184.0	185.0	185.5	186.0	188.0	187.0	187.0	185.5	185.5	184.0	183.0	183.0	181.0
전북	145.0	146.0	148.0	148.0	149.0	150.0	150.0	151.0	151.0	151.0	152.0	152.0	149.0
전남	154.0	155.0	155.0	154.0	154.0	154.0	155.0	155.0	152.0	153.0	153.0	151.0	150.0
경북	142.0	143.5	144.0	144.5	145.0	145.0	145.0	145.0	145.0	145.5	146.0	146.0	145.0
경남	193.0	195.0	195.0	196.0	198.5	198.0	198.0	198.0	198.0	198.5	198.0	195.5	193.0
제주	257.0	260.0	265.0	266.0	266.0	266.0	263.0	263.0	264.0	267.0	267.0	266.0	266.0

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

11월 전국 아파트 중위매매가격은 전월 대비 2.22% 하락, 전국 17개 모든 시도에서 전월 대비 하락

- 2022년 11월 기준 전국 아파트 중위매매가격은 3억 5,200만원으로 전월(3억 6,000만원)에 비해 800만원 하락, 전년 동월(3억 7,300만원)에 비해 2,100만원 하락
- 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 세종(-2,250만원)이며, 그다음으로 서울(-2,050만원), 경기(1,600만원), 인천(-1,200만원), 대구(-700만원), 대전·부산(-600만원) 순임
  - 세종의 아파트 중위매매가격은 2021년 7월에 급격히 상승(5억 8,500만원 → 7억 3,800만원)하였으나 그 이후에는 꾸준히 감소하는 추세, 11월(6억 1,500만원)에는 최고점 대비 1억 2,300만원 하락
  - 서울은 2021년 12월(9억 7,100만원)을 정점으로, 경기는 2022년 1월(5억 5,000만원), 인천은 2022년 1~2월(3억 9,000만원), 대구는 2021년 9월(3억 3,900만원), 대전은 2021년 11월~2022년 1월(3억 6,000만원), 부산은 2022년 3월(3억 3,100만원)을 정점으로 아파트 중위매매가격이 감소하기 시작

11월 아파트 평균매매가격은 서울 10.98억원, 경기 5.65억원, 인천 3.98억원으로 모두 전월 대비 하락

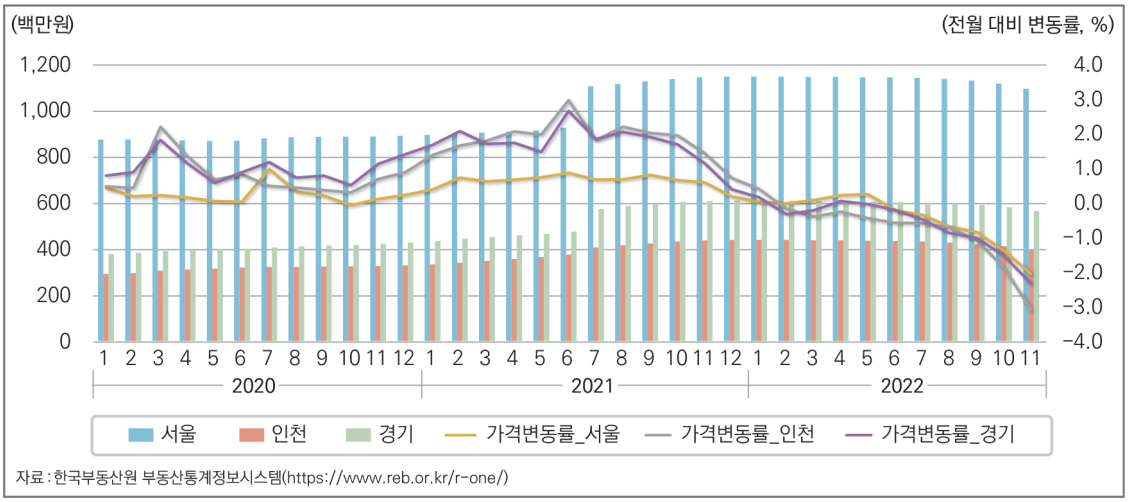
- 11월 서울의 아파트 평균매매가격은 10억 9,817만원이며 2022년 들어 대체적으로 감소하는 추세
  - 서울 아파트 평균매매가격 추이: (1월) 11.52억원 → (2월) 11.51억원 → (3월) 11.50억원 → (4월) 11.50억원 → (5월) 11.49억원 → (6월) 11.48억원 → (7월) 11.46억원 → (8월) 11.42억원 → (9월) 11.34억원 → (10월) 11.20억원 → (11월) 10.98억원

• 경기 · 인천 역시 올해 들어 아파트 평균매매가격이 계속 감소하고 있는데, 11월 경기의 아파트 평균매매가격은 5억 6,599만원으로 전월(5억 8,154만원) 대비 1,555만원 감소하였고, 인천의 경우 3억 9,728만원으로 전월(4억 1,231만원) 대비 1,503만원 감소

• 서울 5개 권역별 11월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 17억 5,825만원으로 가장 높고, 그다음으로 도심권(13억 2,089만원), 서북권(9억 3,366만원), 서남권(9억 888만원), 동북권(8억 2,461만원) 순임

- 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 하락하였으며, 하락폭이 큰 지역은 동남권(3,331만원), 도심권(-2,1223만원), 동북권(-1,922만원), 서남권(-1,789만원), 서북권(-1,776만원) 순임

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

주택매매량

2022년 11월 전국 주택매매량은 총 3만220호로 전월 대비 6.07% 감소, 전년 동월 대비 55.0% 감소

• 11월 전국 주택매매량은 전월(32,173호) 및 전년 동월(67,159호)에 비해 큰 폭으로 감소

- 2020년 12월(140,281호)를 정점으로 지속적인 감소세를 보인 전국 주택매매량은 2022년 1월까지 감소하다가 2월부터~5월까지 잠시 증가세를 보였으나 6월부터 11월까지 6개월 연속 감소하여 11월 30,220호를 기록

• 11월 전국 주택유형별 매매량은 아파트 18,275호(60.5%), 다세대주택 5,635호(18.6%), 단독주택 4,265호(14.1%), 연립주택 1,370호(4.5%), 다가구주택 675호(2.2%)임

- 모든 유형에서 전월 대비 주택매매량이 감소한 가운데 감소폭이 가장 큰 주택유형은 연립주택(17.0% 감소)이며, 다음으로 다세대주택(12.6% 감소), 단독주택(10.6% 감소), 다가구주택(8.7% 감소), 아파트(1.6% 감소) 순임

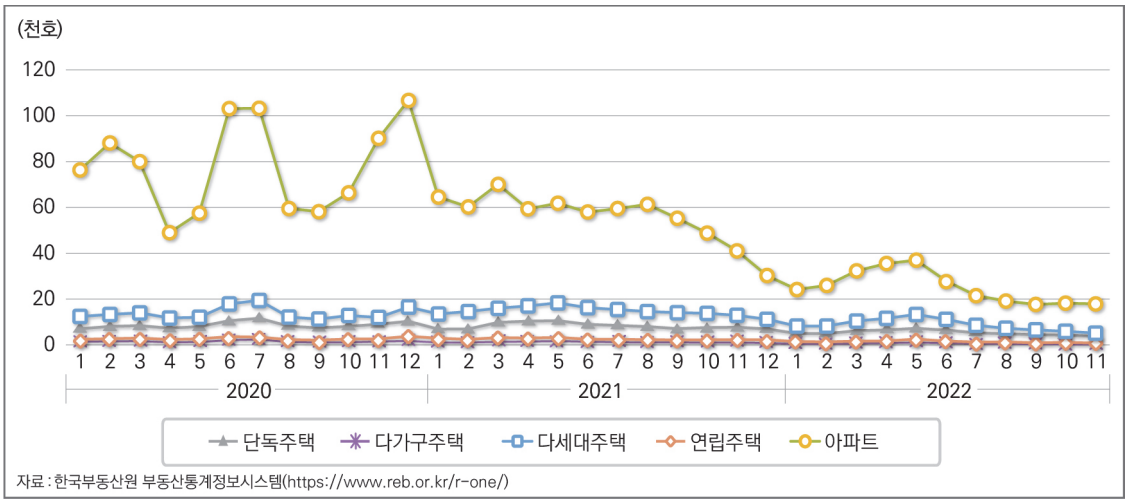
• 수도권의 경우 11월 동안 주택매매량은 총 11,428호로 전월(12,102호) 대비 5.6% 감소, 전년 동월(26,365호) 대비 56.7% 감소

- 11월 수도권 주택유형별 매매량은 아파트 5,670호(49.6%), 다세대주택 4,078호(35.7%), 단독주택 877호

(7.7%), 연립주택 583호(5.1%), 다가구주택 220호(1.9%)임

- 2022년 6월~9월까지 수도권 주택매매량 중에서 다세대주택 매매량이 아파트 매매량을 추월하였으나 10월 이후 아파트 매매량이 가장 많아졌으며, 아파트 매매가 차지하는 비중은 2021년 11월 이후 계속해서 50% 아래로 떨어짐
- 11월 수도권에서 전월 대비 주택매매량 감소율이 높은 주택유형은 다가구주택(29.3% 감소)이며, 그다음으로 연립주택(26.8% 감소), 다세대주택(17.1% 감소), 단독주택(8.6% 감소) 순이며, 아파트는 전월(5,114호) 대비 10.9% 매매량(5,670호) 증가

주택유형별 매매거래 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 지난해 말부터 감소추세를 보였던 아파트 매매거래량은 올해에 들어서면서 3~5월 잠시 반등하였으나 6월부터 다시 감소하는 상황
  - 2022년 11월 기준, 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 매매거래량 감소율이 가장 큰 지역은 부산(16.5% 감소)이며, 다음으로 서울(15.4% 감소), 충남(14.1% 감소), 충북(13.9% 감소), 전남·대전(12.8% 감소), 경북(11.1% 감소) 순임
  - 반면 2022년 11월 기준 전월 대비 아파트 매매거래량 증가율이 가장 큰 지역은 세종(32.0%)이나 전년 동월(1,864호) 대비 87.8% 감소한 227건에 불과
  - 전월 대비 아파트 매매거래량이 증가한 경기(20.3%), 강원(18.0%)의 경우에도 전년 동월(7,852호, 2,371호) 대비 49.9%, 56.0% 감소한 3,933호(경기), 1,043호(강원)에 불과
- 2022년 1월부터 11월까지 아파트 매매거래량은 280,359호로 전년 동기(638,698호)에 비해 56.1% 감소
  - 같은 기간 동안 전국 대비 아파트 매매거래량 비중이 높은 지역을 살펴보면, 경기(54,261호, 19.4%), 경남(30,351호, 10.8%), 충남(21,004호, 7.5%), 경북(20,925호, 7.5%), 부산(17,974호, 6.4%) 순임
- 특히, 금리인상으로 금융비용 부담이 늘어나고 외부 환경에 의한 경기 침체로 인한 수요심리가 위축되며, 2022년 아파트 가격변동률과 거래량은 한국부동산원 통계 발표 이후 최저치를 기록할 것으로 예상[41)]

- 지난 하반기부터 가계부채 관리를 위한 대출규제가 강화되고 기준금리가 지속 인상되면서 2022년 전국 아파트 매매거래량이 급감, 특히 서울과 인천의 경우 8월부터 아파트 매매거래량이 매월 1,000건 미만으로 급감

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2021		2022											
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 누계
전국	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836	19,516	18,028	18,570	18,275	280,359
서울	2,305	1,634	1,281	1,404	1,236	1,624	2,372	2,014	1,028	907	856	900	761	14,383
부산	2,475	1,948	1,470	1,480	1,923	2,268	2,529	1,831	1,477	1,271	1,139	1,409	1,177	17,974
대구	1,542	1,133	795	861	1,075	987	1,191	834	893	951	879	818	777	10,061
인천	1,762	1,527	963	940	1,296	1,567	1,769	1,393	1,041	901	974	944	976	12,764
광주	1,851	1,602	1,610	1,405	1,600	1,881	1,974	1,379	1,026	705	739	727	718	13,764
대전	1,099	905	597	628	699	778	805	659	617	580	531	587	512	6,993
울산	1,235	908	792	861	893	1,146	1,268	895	650	582	563	573	575	8,798
세종	1,864	392	201	202	343	294	303	167	150	155	157	172	227	2,371
경기	7,852	5,791	4,642	4,537	6,190	7,306	7,414	5,460	4,567	3,657	3,285	3,270	3,933	54,261
강원	2,371	1,701	1,294	1,676	2,343	2,072	2,073	1,713	1,138	1,138	994	884	1,043	16,368
충북	2,237	1,584	1,317	1,617	1,985	2,094	2,166	1,599	1,261	1,134	1,099	1,294	1,114	16,680
충남	2,946	2,540	1,848	2,049	2,445	2,682	2,712	2,114	1,501	1,511	1,426	1,461	1,255	21,004
전북	2,112	1,558	1,530	1,838	2,420	2,383	2,292	1,771	1,422	1,175	1,031	1,025	989	17,876
전남	1,716	1,459	1,209	1,256	1,542	1,528	1,550	1,141	1,114	938	911	938	818	12,945
경북	2,714	2,074	1,851	2,024	2,406	2,705	2,572	1,974	1,535	1,587	1,405	1,517	1,349	20,925
경남	4,731	3,490	2,776	3,203	3,734	4,089	3,837	2,956	2,227	1,961	1,789	1,894	1,885	30,351
제주	329	238	289	251	357	275	297	247	189	363	250	157	166	2,841

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

거래원인별 주택거래량

11월 전국 총 주택거래 5만 5,588건 중 매매는 54.4%, 증여는 14.4%, 분양권전매는 4.9%

- 총 주택거래 55,588건 중 매매는 54.4%(30,220건), 증여는 14.4%(7,999건), 분양권전매는 4.9%(2,740건)로 2006년 1월 관련 통계조사를 시작한 이래 월별 기준으로 증여 비중 최대
  - 전년 동월(111,172건) 대비 총 주택거래가 50.0% 감소하였는데, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 증여 비중은 6.6%p 증가, 분양권전매 비중은 1.4%p 증가, 기타 원인 비중은 0.4%p 증가하였고, 매매 비중은 6.0%p 감소
  - 수도권의 경우 총 주택거래 21,614건 중에서 매매는 52.9%(11,428건), 증여는 13.8%(2,992건)였으며, 기타 소유권 이전, 판결, 교환 등의 기타 원인이 33.3%(7,194건)로 높음

41) 서울경제, 2022.12.19., 2022년 아파트 거래량 역대 최저일듯…가격 하락률은 가장 커

- 11월 전국 아파트거래는 38,186건에 대해 이루어졌고, 이 중 매매는 47.9%(18,275건), 증여는 11.1%(4,244건), 분양권전매는 4.2%(2,697건)로 아파트 증여 비중도 2006년 1월 이래 가장 높은 것으로 집계됨
  - 전년 동월(78,341건) 대비 총 아파트거래는 51.3% 감소하였으며, 전년 동월에 비해 증여 비중은 5.4%p 증가, 분양권전매 비중 2.1%p 증가하였고, 매매 비중은 4.7%p 감소, 기타 원인 비중도 2.8%p 감소
  - 수도권의 경우 총 아파트거래(13,224건) 중에서 매매의 비중이 42.9%(5,670건)이며, 기타 원인의 비중은 37.4%(4,949건), 증여 비중이 12.1%(1,594건)으로 집계됨
- 주택거래에서 증여 비중이 높아진 것은 금리 인상 등에 따른 계속되는 거래 절벽으로 일반 매매거래량이 크게 줄어들었고, 집값 하락이 이어지자 시세보다 낮은 가격에 처분하는 것보다 차라리 증여세를 내고 자녀 등에 사전 증여를 하는 게 낫다고 보는 것이며[42], 이 경우 증여세 부담도 줄어들게 되기 때문

거래원인별 주택거래량

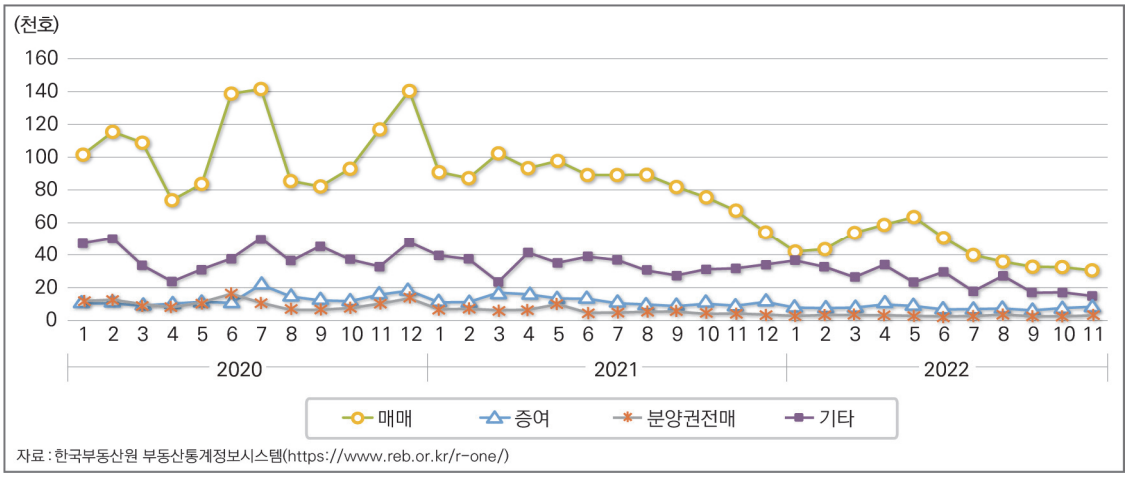
(단위: 천호)

구분		2021년		2022년										
		11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
전국	합계	111.2	101.8	87.8	85.7	89.9	104.4	97.0	88.2	65.9	72.6	57.1	58.3	55.6
	매매	67.2	53.8	41.7	43.2	53.5	58.4	63.2	50.3	39.6	35.5	32.4	32.2	30.2
	증여	8.7	10.9	7.5	7.2	7.5	9.4	8.5	6.3	6.5	7.0	5.9	7.2	8.0
	분양권*	3.9	3.3	2.4	3.0	2.9	2.9	2.5	2.2	2.4	3.3	2.3	2.2	2.7
	기타**	31.4	33.8	36.2	32.3	26.0	33.6	22.8	29.3	17.4	26.8	16.5	16.8	14.6
수도권	합계	47.6	44.7	39.8	35.2	33.3	47.4	44.7	39.5	29.0	31.0	21.9	24.0	21.6
	매매	26.4	21.6	16.2	16.1	20.1	23.3	26.3	21.7	16.7	13.9	12.6	12.1	11.4
	증여	4.2	4.9	3.8	3.0	3.5	4.8	4.0	2.4	2.7	2.8	2.4	3.1	3.0
	분양권*	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	1.2	0.4	0.4	0.9
	기타**	16.5	17.9	19.5	15.7	9.4	18.8	13.9	14.9	9.1	13.1	6.5	8.4	6.3
5대광역시	합계	19.2	18.2	13.3	11.6	15.5	15.9	15.7	13.9	11.7	9.6	10.9	10.3	12.0
	매매	12.2	10.2	7.7	7.3	8.9	9.8	11.2	8.1	6.8	5.9	5.6	5.8	5.2
	증여	1.5	1.9	0.9	1.2	1.1	1.6	1.4	0.9	1.2	1.2	1.1	1.3	1.9
	분양권*	0.5	0.4	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5	0.5	0.4	0.5	0.6
	기타**	5.0	5.7	4.3	2.7	5.0	4.1	2.7	4.6	3.2	1.9	3.8	2.6	4.3
기타지방	합계	44.4	38.8	34.7	38.9	41.1	41.0	36.5	34.8	25.2	32.1	24.2	24.1	22.0
	매매	28.6	22.0	17.8	19.7	24.5	25.2	25.7	20.6	16.0	15.7	14.2	14.3	13.6
	증여	3.0	4.1	2.7	3.0	2.9	3.1	3.1	3.1	2.6	2.9	2.3	2.8	3.1
	분양권*	2.9	2.5	1.8	2.3	2.1	2.0	1.6	1.3	1.4	1.6	1.5	1.3	1.2
	기타**	9.9	10.2	12.4	13.9	11.7	10.7	6.2	9.9	5.1	11.8	6.2	5.7	4.1

*분양권: 분양권전매
**기타: 판결 + 교환+ 기타 + 기타소유권이전
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

42) 조선일보, 2023.01.09., "집 안 팔리니 증여라도"... 11월 주택 증여비중 역대 최대

거래원인별 주택거래 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

2020년 2분기 이후 전국 오피스 공실률은 지속적으로 하락 중

- 2022년 3분기 전국 오피스 공실률은 9.6%로 전기(10.0%) 대비 0.35%p 감소, 전년 동기(10.9%) 대비 1.31%p 하락
  - 전기 대비 공실률이 큰 폭으로 하락한 지역은 대구(-3.23%p), 인천(-2.81%p), 경기(-2.21%p) 등이며, 큰 폭으로 상승한 지역은 경북(+2.87%p), 경남(+1.42%), 충북(+0.96%p) 등임
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전국 평균보다 낮은 공실률을 보이는 지역은 경기(4.8%), 제주(6.7%), 서울(6.4%)이며, 공실률이 높은 지역은 충북(31.3%), 전남(23.8%), 경북(23.4%) 등임
  - 서울은 전반적으로 낮은 공실률과 제한적인 신규 공급물량으로 임대인 우위의 시장이 당분간 계속될 것으로 보이는 가운데, 강남과 판교의 임차수요가 도심 · 여의도로 이전하는 현상도 나타나고 있음[43)]
- 2022년 3분기 서울 오피스 공실률은 6.4%로 전기(6.5%) 대비 0.07%p 하락, 전년 동기(7.9%) 대비 1.48%p 하락
  - CBD는 오피스 공실률이 10.5%이지만, GBD · YBD · ETC는 이보다 낮은 수준으로 각각 4.0%, 4.9%, 4.7%
  - 전기 대비 공실률 하락폭이 큰 지역은 ETC(-0.69%p)와 YBD(-0.69%p), 전년 동기 대비 공실률 하락폭이 큰 지역은 YBD(-3.88%p)와 GBD(-2.82%p)

2022년 3분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.12% 상승한 100.23, 평균 임대료는 17.3천원/㎡

- 2022년 3분기 전국 오피스 임대가격지수는 100.23(2021.4Q=100)로 전기(100.11) 대비 0.12% 상승, 전년 동기(100.12) 대비 0.11% 상승

43) 파이낸셜뉴스, 2022.10.28., 상업용 부동산 수요는 꾸준...오피스 공실률 감소세

- 전국 16개 시도 중 전기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 충남(+0.44%), 인천(+0.22%), 서울(+0.20%) 등이며, 하락한 지역은 광주(-0.29%), 전남(-0.24%), 경남(-0.23%) 등임

• 서울의 경우 CBD · GBD · YBD · ETC 모두에서 오피스 임대가격지수가 전기 대비 각각 0.36%, 0.24%, 0.03%, 0.13% 상승

- 서울지역은 오피스 · 대학가 · 주거지 등 견고한 배후지를 둔 소비중심 상권의 유동인구 증가와 코로나19 방역조치 완화에 따른 해외입국자 증가 등으로 주요상권을 중심으로 상권 회복세[44]
- 서울 주요 지역에서 공유오피스 업체가 운영하는 거점오피스 서비스에 대한 수요가 증가 추세[45]

• 2022년 3분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.3천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 높은 지역은 서울(22.6천원/㎡), 경기(12.4천원/㎡), 인천(8.4천원/㎡), 대구(7.3천원/㎡), 부산(7.2천원/㎡) 순임

- 서울 지역별 오피스 평균 임대료는 CBD 28.4천원/㎡, GBD 23.5천원/㎡, YBD 18.6천원/㎡, ETC 13.2천원/㎡

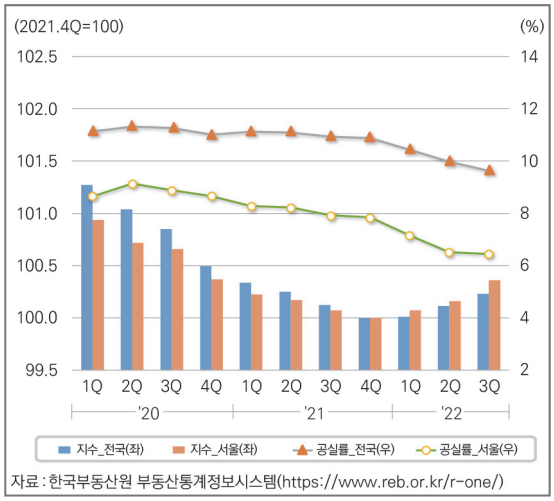
오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비·전년동기대비 %)									공실률 (단위: %, 전기대비·전년동기대비 %p)								
	2021년				2022년					2021년				2022년				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.1	17.1	17.1	17.1	17.3	17.3	17.3	0.12	0.11	11.1	11.1	10.9	10.9	10.4	10.0	9.6	-0.35	-1.31
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	22.5	22.5	22.6	0.20	0.29	8.3	8.2	7.9	7.8	7.1	6.5	6.4	-0.07	-1.48
CBD	28.0	28.0	28.0	28.0	28.3	28.3	28.4	0.36	0.12	10.4	10.7	10.5	10.8	10.9	10.9	10.5	-0.40	-0.08
GBD	23.3	23.3	23.3	23.3	23.4	23.4	23.5	0.24	0.46	7.8	7.5	6.9	6.6	5.6	4.1	4.0	-0.05	-2.82
YBD	18.2	18.2	18.6	18.6	18.6	18.6	18.6	0.03	0.22	9.7	9.4	8.7	8.6	5.9	5.5	4.9	-0.69	-3.88
ETC	13.4	13.4	13.4	13.4	13.2	13.2	13.2	0.13	0.38	7.0	6.7	6.7	6.9	7.6	5.4	4.7	-0.69	-1.95
부산	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	-0.09	-0.41	17.6	15.2	15.8	16.2	16.5	16.5	15.9	-0.61	0.05
대구	7.3	7.2	7.2	7.2	7.3	7.3	7.3	-0.13	-0.23	19.8	19.9	19.7	19.5	18.9	19.1	15.9	-3.23	-3.80
인천	8.5	8.3	8.3	8.3	8.4	8.4	8.4	0.22	0.26	17.2	19.6	19.7	19.4	21.6	20.4	17.6	-2.81	-2.12
광주	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.29	-1.19	18.0	17.5	17.1	16.8	16.4	16.1	15.3	-0.82	-1.83
대전	4.6	4.6	4.6	4.6	4.7	4.7	4.7	-0.01	-0.08	15.3	15.4	16.6	16.1	15.0	14.9	15.5	0.58	-1.14
울산	7.2	7.1	7.1	7.1	6.8	6.8	6.8	-0.04	-0.22	19.5	20.1	18.6	18.5	18.5	17.5	16.6	-0.96	-1.97
경기	11.9	11.7	11.8	11.7	12.3	12.4	12.4	0.04	0.13	5.8	6.2	6.0	6.2	6.9	7.0	4.8	-2.21	-1.18
강원	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	-0.05	-0.42	24.1	24.2	23.3	24.0	24.2	23.3	22.8	-0.55	-0.46
충북	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0	4.0	4.0	-0.02	-0.43	27.3	27.3	27.7	28.5	30.3	30.3	31.3	0.96	3.57
충남	6.9	7.3	7.2	7.2	7.1	7.1	7.1	0.44	-0.61	12.4	21.4	21.5	22.4	23.0	23.2	23.2	-0.01	1.68
전북	4.3	4.3	4.2	4.2	4.3	4.3	4.3	0.00	-0.37	14.4	14.4	14.8	14.6	14.7	15.7	15.1	-0.55	0.34
전남	4.8	4.8	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	-0.24	-0.73	23.8	23.8	24.6	24.7	23.5	22.9	23.8	0.95	-0.80
경북	6.1	6.1	6.0	6.0	5.9	5.9	5.9	-0.19	-0.32	21.5	20.9	20.6	21.0	21.2	20.5	23.4	2.87	2.77
경남	5.9	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	-0.23	-0.36	18.2	18.3	18.0	17.1	17.2	17.1	18.5	1.42	0.55
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	5.0	5.0	5.0	0.09	0.12	7.6	8.4	9.9	10.9	6.7	6.7	6.7	0.00	-3.28

* 오피스 임대가격지수의 전기 대비 변동률 및 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

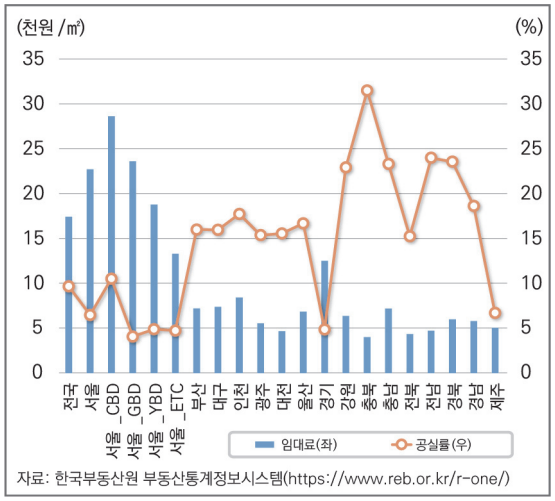
44) 국토매일, 2022.10.28., 한국부동산원, 3분기 임대료 오피스 오르고 상가는 하락
45) 조선일보, 2022.10.27., 임대료 인상에 공유오피스 내 '거점오피스' 인기… "공용공간도 없어요"

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

'22년 3분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

상가 시장 동향

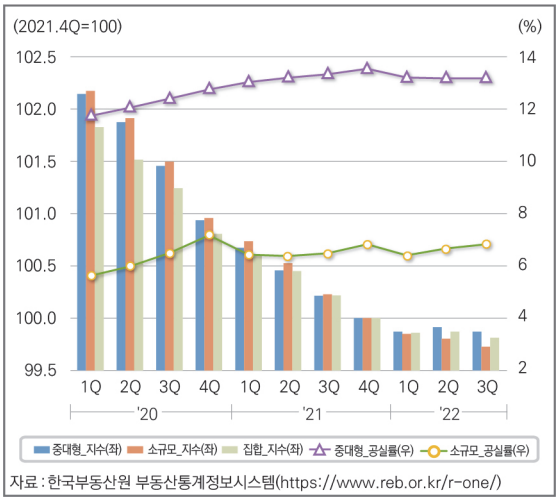
2022년 3분기 중대형상가 공실률은 13.1%로 전기와 유사, 소규모상가 공실률은 6.8%로 전기 대비 증가

- 2022년 3분기 전국 중대형상가 공실률은 13.1%로 전기와 거의 동등한 수준이며, 전년 동기(13.3%) 대비 0.16%p 감소
  - 전국 17개 시도 중 전기 대비 공실률 감소폭이 큰 지역은 광주(-0.79%p), 인천(-0.65%p), 서울(-0.44%p) 순이며, 증가폭이 큰 지역은 세종(+1.40%p), 충남(+1.24%p), 전북(+0.88%p) 순임
- 전국 소규모상가 공실률은 6.8%로 전기(6.6%) 대비 0.16%p 증가, 전년 동기(6.5%) 대비 0.35%p 증가
  - 전기 대비 공실률이 크게 감소한 지역은 세종(-2.24%p), 대구(-1.43%p), 대전(-0.48%p) 순이며, 크게 증가한 지역은 제주(+1.82%p), 전남(+1.19%p), 광주(+0.98%p) 순임

전국 17개 시도 가운데 중대형상가 및 소규모상가의 공실률이 가장 높은 지역은 세종

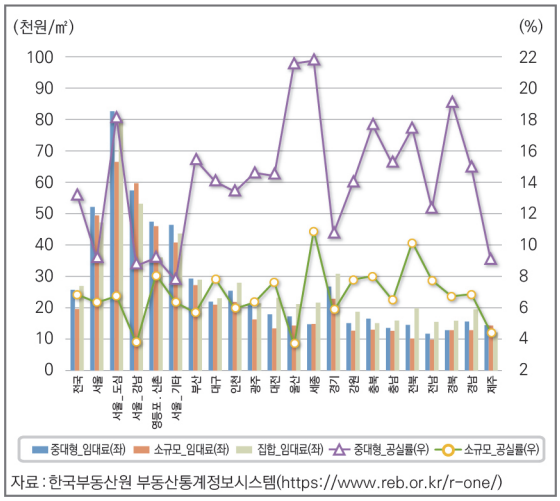
- 전국 17개 시도 중에서 중대형상가 공실률이 높은 지역은 세종(21.7%), 울산(21.5%), 경북(19.1%) 순이며, 낮은 지역은 제주(8.9%), 서울(9.1%), 경기(10.7%) 순임
  - 소규모상가 공실률이 높은 지역은 세종(10.9%), 전북(10.1%), 충북(8.0%) 순이며, 낮은 지역은 울산(3.6%), 제주(4.4%), 부산(5.6%) 순임
- 서울의 경우 중대형상가 공실률이 높은 지역은 명동(43.0%), 논현역(20.0%), 시청(17.5%), 광화문(16.8%), 을지로(16.5%) 등이며, 공실률이 낮은 지역은 동교/연남(0.9%), 왕십리(0.9%), 이태원(1.2%), 신림역(1.7%), 망원역(1.7%) 등임
  - 소규모 상가의 경우 명동(36.9%), 도산대로(19.3%), 수유(17.7%), 홍대/합정(17.1%), 당산역(16.8%) 등이 서울에서 공실률이 높은 지역이며, 광화문, 남부터미널, 논현역, 신사역, 압구정 등은 소규모상가 공실률이 0%대 수준인 것으로 나타남

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

'22년 3분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

상업용 부동산 투자수익률 동향

2022년 3분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.67%, 중대형상가 1.32%, 소규모상가 1.20%

- 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률(소득수익률 + 자본수익률)은 모든 유형의 상업용 부동산에서 2021년 4분기 이후 계속 하락 중
  - 3분기 재산세 납부 및 물가상승에 따른 비용증가로 소득수익률이 하락하는 한편, 연이은 금리인상으로 인한 기대수익 감소가 거래감소 및 자산가치 상승 둔화로 이어짐에 따라 투자수익률이 하락[46)]
  - 전기 대비 투자수익률 변화폭은 오피스 -0.20%p, 중대형상가 -0.28%p, 소규모상가는 -0.24%p
- 전국 17개 시도 중 2022년 3분기 오피스 투자수익률이 전국 평균(1.67%)보다 높은 지역은 서울(1.85%), 대구(1.74%), 제주(1.71%)
  - 상대적으로 높은 대구의 오피스 투자수익률은 동성로 중심과 동대구 상권의 후적지 개발, 그리고 곳곳에서 광범위하게 추진되고 있는 재건축 · 재개발 · 정비사업의 영향 때문[47)]
- 중대형상가 투자수익률이 높은 지역은 서울(1.48%), 경기(1.44%), 대전(1.43%), 충북(1.41%) 순임
  - 서울의 경우, 명동의 중대형매장 투자수익률은 0%대를 기록하고 있는 반면, 청담동, 성수동 등은 최근 고급화되고 젊어진 소비트렌드를 반영, MZ세대들이 유입됨에 따라 상권의 활황도가 높음[48)]

46) 시사주간, 2022.10.27., 3분기 전국 상업용부동산, 투자수익률 '일제히' 하락
47) 파이낸셜뉴스, 2022.10.26., 대구 오피스 투자수익률 1.74%...전국 평균보다 높아
48) 헤럴드경제, 2022.08.04., 상가 수익률 2분기 연속 1%대 '쥐꼬리'

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비·전년동기대비 %p)

구분		2020				2021년				2022년				
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년 동기 대비
오피스	소득수익률	1.06	1.05	0.82	1.01	1.01	0.99	0.74	0.95	0.96	0.96	0.73	-0.23	-0.02
	자본수익률	0.53	0.28	0.50	0.62	1.03	1.16	1.05	1.16	1.03	0.91	0.94	0.03	-0.11
	투자수익률	1.59	1.33	1.32	1.64	2.04	2.15	1.80	2.11	1.99	1.87	1.67	-0.20	-0.13
중대형상가	소득수익률	0.96	0.95	0.72	0.92	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	0.62	-0.22	-0.03
	자본수익률	0.35	0.23	0.41	0.46	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	0.70	-0.06	-0.23
	투자수익률	1.31	1.18	1.14	1.38	1.69	1.75	1.57	1.83	1.68	1.59	1.32	-0.28	-0.25
소규모상가	소득수익률	0.85	0.84	0.68	0.81	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	0.60	-0.17	-0.03
	자본수익률	0.31	0.25	0.40	0.40	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	0.59	-0.07	-0.15
	투자수익률	1.17	1.09	1.08	1.21	1.48	1.56	1.38	1.56	1.47	1.43	1.20	-0.24	-0.18
집합상가	소득수익률	1.13	1.11	0.95	1.08	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.87	-0.15	-0.02
	자본수익률	0.31	0.15	0.19	0.35	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.00	-0.20
	투자수익률	1.45	1.27	1.15	1.44	1.38	1.78	1.61	1.66	1.55	1.54	1.39	-0.15	-0.22

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

4. 부동산 금융시장 동향

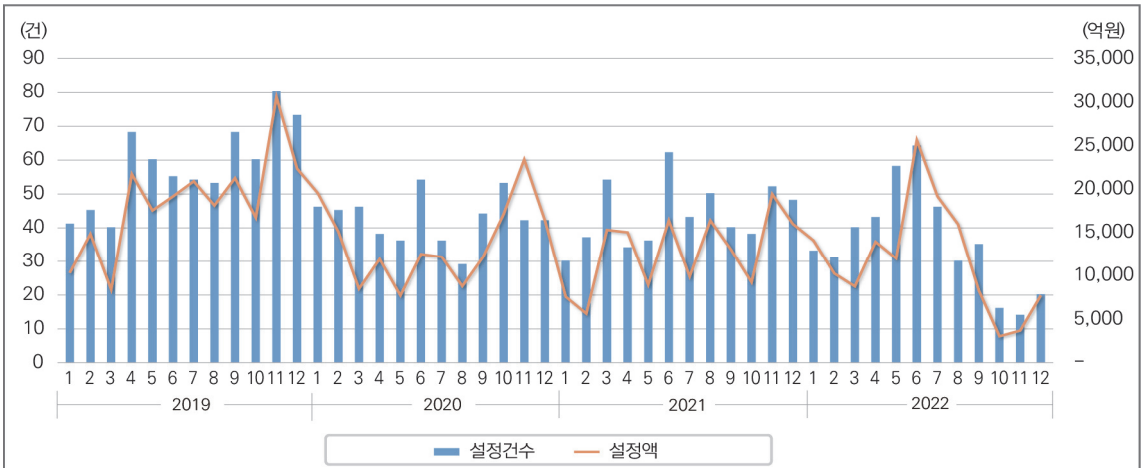
부동산펀드

2022년 12월까지 부동산펀드 설정건수 430건, 설정액은 14조 1,681억원으로 전년 동기 대비 98.5%

- 금리인상 기조가 계속됨에 따라 신규펀드 설정에 어려움이 발생하며 2021년 동기에 비해 부동산펀드 신규 설정액은 1조 307억원(6.8%), 설정건수는 94건(17.9%) 감소
- 특히 미연준이 9월에 이어 11월 연방공개시장위원회(FOMC)에서 4연속 자이언트스텝 인상을 단행함에 따라 10월, 11월 신규설정액은 전년 동기 대비 32.5%, 18.8%에 불과하다가 12월에 소폭 증가(전년 동기 대비 48.2%)

- 신규 설정건수(건): '21년 11월(52) → 12월(48) → '22년 1월(33) → 2월(31) → 3월(40) → 4월(43) → 5월(58) → 6월(64) → 7월(46) → 8월(30) → 9월(35) → 10월(16) → 11월(14) → 12월(20)
- 신규 설정액(억원): '21년 11월(19,341) → 12월(15,916) → '22년 1월(14,016)→ 2월(10,187) → 3월(8,709) → 4월(13,854) → 5월(11,944) → 6월(25,520) → 7월(19,075) → 8월(15,877) → 9월(8,211) → 10월(2,983) → 11월(3,638) → 12월(7,667)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

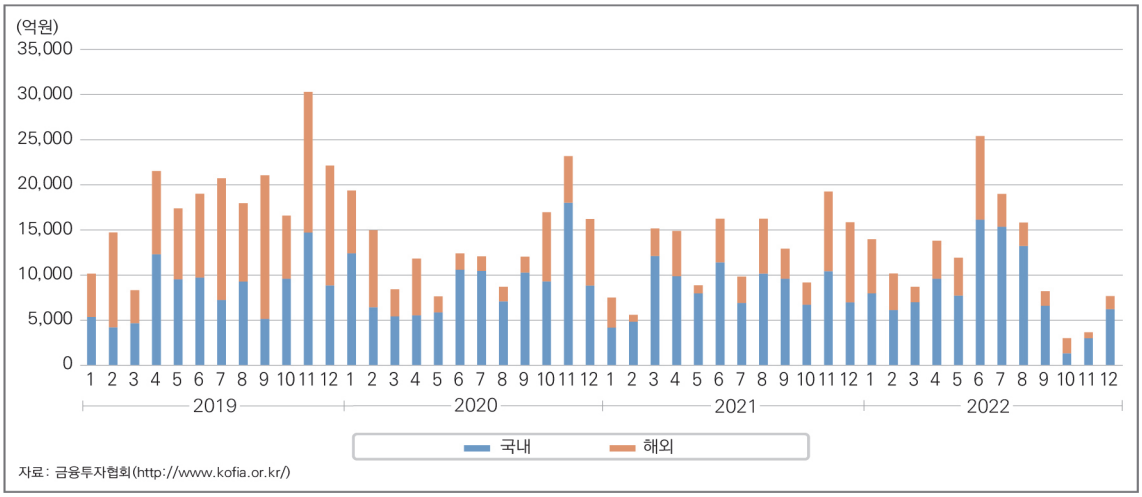


자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

• 지난해 11월부터 나타난 해외주식 투자 열풍과 중국을 제외한 대부분 국가에서의 코로나19 우려 완화로 6월까지 해외 펀드의 비중이 증가하였으나 글로벌 물가상승이 이어지고 있고, 러시아 · 우크라이나 전쟁 장기화, 달러 초강세, 코로나로 인한 중국 본토 봉쇄조치 등의 영향으로 글로벌 경제성장 둔화가 우려되며 해외투자는 감소 추세

- 국내 펀드 신규 설정액(억원): '21년 11월(10,447) → 12월(6,983) → '22년 1월(7,987) → 2월(6,136) → 3월(6,999) → 4월(9,619) → 5월(7,750) → 6월(16,210) → 7월(15,408) → 8월(13,276) → 9월(6,599) → 10월(1,305) → 11월(2,987) → 12월(6,233)
- 해외 펀드 신규 설정액(억원): '21년 11월(8,894) → 12월(8,933) → '22년 1월(6,029) → 2월(4,052) → 3월(1,710) → 4월(4,234) → 5월(4,194) → 6월(9,309) → 7월(3,667) → 8월(2,601) → 9월(1,612) → 10월(1,678) → 11월(651) → 12월(1,434)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.01.13. 부동산임대, 단위: 억원, %)

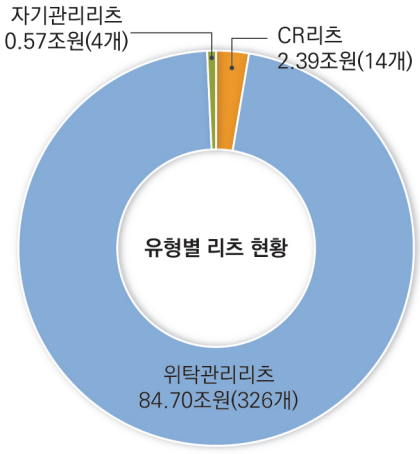
펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	774	11.36	20.52	11.91	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	482	-2.92	-2.04	0.67	신한자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	192	0.43	-15.63	-10.60	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	1,119	-1.13	-2.79	5.41	키움투자자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	811	0.57	2.63	7.49	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,066	0.57	1.73	7.06	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,114	-4.58	-9.50	20.75	미래에셋자산운용

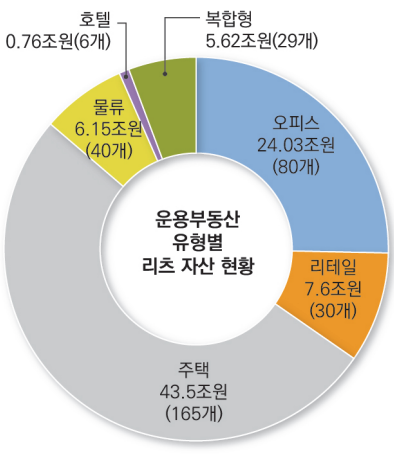
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

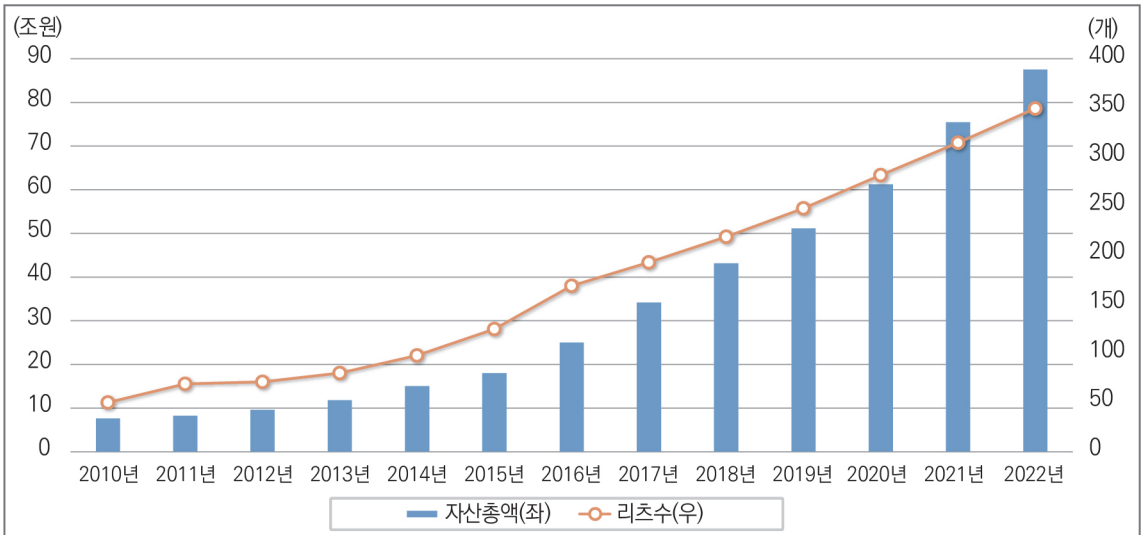
리츠(REITs)

2022년 12월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 350개, 자산은 총 87.66조원 규모

- 2022년 12월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 332개, 자기관리리츠 4개로 총 350개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 21개임
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 96.6%(84.70조원)를 차지, CR리츠 2.7%(2.39조원), 자기관리리츠 0.7%(0.57조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 165개, 자산총계 43.5조원으로 전체 리츠의 49.6%를 차지
  - 오피스 24.03조원(80개), 리테일 7.60조원(30개), 물류 6.15조원(40개), 호텔 0.76조원(6개), 복합형 5.62조원(29개)
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 95개, 자산총계는 59.05조원으로 전체 운용 자산의 67.4%를 차지







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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(10~11월)

구분	부동산투자회사	인가일 (등록일)	투자 유형	상장 여부	회사유형	투자대상	AMC
인가	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사	22.10.21	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	삼성에스알에이자산운용㈜
인가	㈜하나글로벌위탁관리부동산투자회사	22.10.25	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜하나대체투자자산운용
인가	㈜하나글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	22.10.25	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜하나대체투자자산운용
인가	㈜카이트제이십이호위탁관리부동산투자회사	22.11.03	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁㈜
등록	㈜코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	22.11.07	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	㈜코람코자산신탁
변경 등록	㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	22.11.07	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
인가	㈜하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사	22.11.09	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	기타	㈜하나자산신탁
변경 인가	㈜코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	22.11.14	공모이행 (청약미달)	비상장	위탁관리리츠	복합형	㈜코람코자산신탁
등록	㈜케이원프리미어위탁관리부동산투자회사	22.11.21	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	기타	한국토지신탁㈜
변경 인가	이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	22.11.23	공모이행	비상장	위탁관리리츠	복합형	이지스자산운용㈜
인가	대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사	22.11.30	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	리테일	대한토지신탁㈜

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

2023년 코람코더원리츠, 마스턴프리미어리츠, KB스타리츠 3개 상장, 2023년 상장 리츠시장 확대 기대

- 2020년 상장리츠 6개, 2021년 5개 상장, 2022년 12월까지 3개 상장으로 현재 총 21개의 리츠가 상장
- 상장 리츠는 주가 낙폭이 크지 않아 변동성이 큰 장세에서 안정적인 현금흐름을 이어갈 수 있고, 안정적인 배당 수익을 거둘 수 있다는 점에서 투자시장에서 주목을 받아왔으나 올해 가파른 기준 금리 인상과 부동산 경기 침체에 배당 우려가 커지고 있는 데다 최근 강원도 레고랜드 사태까지 부동산 자금경색이 심화되면서 상장 리츠에 대한 투자심리도 주춤[49)]
  - 금년도에 상장한 코람코더원리츠, 마스턴프리미어리츠, KB스타리츠는 공모가 대비 각각 -9.80%, -26.10%, -8.60%의 등락률을 기록
- 그러나 최근 인플레이션 둔화 지표들이 발표되면서 금리 인상 속도 조절 가능성이 현실화되고 있어 리츠 종목들도 주가 회복세가 나타나고 있어 내년 상반기 리츠 투자심리가 개선될 것이라는 기대감이 커지고 있음
  - 12월 19일 한국거래소에 따르면 'KRX 리츠 TOP 10' 지수는 지난 16일 862.40으로 지난 10월 말 794.69에서 8.52% 상승, 국내 상장리츠 시가총액 상위 10종목을 모아 산출하는 KRX 리츠 TOP 10지수는 지난 10월 4일 (761.87) 연중 최저점을 기록한 이후 회복세를 나타내고 있음[50)]
- 이에 삼성생명과 삼성화재가 대주주로 참여한 삼성FN리츠, 한화투자증권을 상장주관사로 선정한 한화리츠, 대신자산신탁의 대신글로벌코어리츠 등이 내년 상반기 IPO를 계획하고 있음

49) EBN, 2022.12.06., 주춤했던 상장 리츠, 내년엔 다를까
50) 데일리안, 2022.12.19., 바닥 찍은 상장리츠 다시 '기지개'...가치 높이기 나선다


MS
NEWS

04
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 한국해비타트에 아동주거환경 개선을 위한 2,000만원 후원



미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 10월 11일 한국해비타트를 방문해 취약계층의 주거환경개선을 위한 후원금 2천만원을 전달했다. 기부금은 열악한 주거환경에 고통받는 주거취약 가정의 주거환경개선사업, 특히 미래 꿈나무인 아동들을 위한 따듯한 보금자리, 안락한 주거공간을 조성하는데 사용될 예정이다. 서울시 중구 한국해비타트 비전홀에서 진행된 이날 행사에서 유윤상 대표는 "3년째 지속된 코로나19 팬데믹으로 경제적 어려움을 겪는 아이들에게 꿈과 희망의 공간을 선물하고자 임직원들의 따듯한 관심과 정성을 모았다"고 말했다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인 교육위원회, 프롭테크 특강 운영



미래새한감정평가법인 교육위원회는 지난 11월 23일 정기세미나를 개최하였다. 이번 정기세미나는 4차 산업혁명과 IT 기술 발전에 따른 부동산산업의 변화에 대응하고, 시장수요에 맞는 감정평가 서비스 방안을 모색하기 위해 프롭테크 분야 특강으로 진행되었다. 강연은 '인공지능 상권분석 기반 상업용 부동산 분석 기술'이라는 제목으로 오아시스비즈니스 문욱 대표가 맡았다. 교육위원회를 총괄하고 있는 이호현 기획이사는 "2022년 마지막 교육프로그램의 일환으로 진행된 이번 특강을 통해 급변하는 부동산시장환경에 선도적으로 대응하고, 수요자의 요구에 부응하는 서비스를 제공하기 위한 해법이 무엇인지 고민하는 계기가 되길 바란다. 앞으로도 미래새한감정평가법인은 시장변화에 맞는 차별화된 서비스 제공을 목표로 The First 감정평가법인으로 발돋움할 수 있도록 노력할 것이다."라고 교육프로그램의 운영목적을 강조하였다.