MS Your Valuation Partner

04
2023

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT



04
2023



CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. MS 서평 15
3. MS 논문소개 21
4. 부동산시장 동향 27
5. MS People 47
6. With MS 53
7. MS News 55

BRIEFING

01 정책 Briefing

분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시…3월 1일부터 적용[1)]

건설자재 가격, 노무비 변동 등을 반영하여 작년 9월 정기고시 대비 2.05% 조정

- 기본형건축비는 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 항목(기본형건축비 + 택지비 + 건축가산비 + 택지가산비) 중 하나로서, 공사비 증감요인을 고려하여 6개월마다(매년 3.1일, 9.15일) 정기적으로 고시, 고시 후 3개월이 지난 시점에는 주요 건설자재가격이 15% 이상 변동 시 비정기 고시하는 제도 운영
  * 공동주택 : 공공택지, 민간택지 분양가상한제 적용지역에서 건설·공급하는 주택
  * 주요 건설자재 : 레미콘, 고강도 철근, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집
- 정부는 분양가상한제 주택에 적용되는 기본형건축비를 3월 1일 정기고시, 기본형건축비(16~25층 이하, 전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 지상층 기준)는 작년 9월 고시된 ㎡당 190만 4천원에서 194만 3천원으로 조정
- 3월 정기고시된 기본형건축비는 최근 건설자재 가격, 노무비 변동 등을 반영, 작년 9월 정기고시 대비 2.05% 조정
- 주요 요인별로 살펴보면, 2.05% 조정분 중 건설 자재가격과 노무비 인상에 따른 직접공사비 상승분이 1.21%p, 이와 연동된 간접공사비 상승분이 0.84%p로, 직접공사비로 인한 영향이 더 큰 것으로 나타남
  * 자재가격 변동률 : 레미콘 15.2%, 고강도 철근 -9.9%, 합판거푸집 7.3% 등
  * 노임단가 변동률 : 보통인부 2.21%, 특별인부 2.64%, 콘크리트공 3.91% 등
  - 주요 건설자재인 레미콘의 경우에는 최근 레미콘값 급등(15.2%)에 따라 지난 2월에 비정기 고시를 추진하여 기본형건축비에 레미콘값 영향을 이미 반영한 바 있음

2023년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 단지부터 적용

- 개정된 고시는 2023년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 단지부터 적용
- 기본형건축비는 분양가상한제 주택이 적용할 수 있는 분양가 상한을 정해 놓은 것으로서, 실제 분양가격은 기본형건축비를 포함한 분양가 상한 범위 내에서 분양 가능성, 주변 시세 등을 종합적으로 고려하여 합리적인 수준에서 결정되는 것이 바람직
- 정부는 원활한 주택공급을 통해 무주택 서민 실수요자가 부담 가능한 가격으로 내 집을 마련할 수 있도록 지원하면서, 최신 기술 및 자재를 적용한 우수한 품질의 주택이 공급될 수 있도록 건설자재 가격 변동 등을 반영하여 기본형건축비를 합리적으로 조정해 나갈 계획

1) 국토교통부 보도자료, 2023.03.01., 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시…1일부터 적용

'23년 3월 기본형건축비 고시

(단위 : 천원/㎡)

구분	40㎡ 이하	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	125㎡ 초과
5층 이하	1,962	2,073	2,002	1,914	1,958	1,943	1,914
6~10층 이하	2,099	2,218	2,142	2,048	2,095	2,079	2,048
11~15층 이하	1,970	2,082	2,010	1,922	1,966	1,951	1,922
16~25층 이하	1,992	2,104	2,032	1,943	1,988	1,972	1,943
26~30층 이하	2,023	2,138	2,065	1,974	2,019	2,004	1,974
31~35층 이하	2,055	2,171	2,097	2,005	2,051	2,035	2,005
36~40층 이하	2,087	2,205	2,130	2,036	2,083	2,067	2,036
41~45층 이하	2,115	2,234	2,158	2,063	2,110	2,094	2,063
46~49층 이하	2,181	2,305	2,226	2,128	2,177	2,160	2,128
지하층	933						

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.03.01., 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시…1일부터 적용, p.3~4.

◎ 「국토계획법」 시행령 개정안 3월 14일 국무회의 통과[2)]

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정안의 주요 내용

❶ 국가첨단전략기술을 보유한 기업이 산업통상자원부 장관에게 신청하면 지자체장이 용적률 상향 계획을 수립하여, 국토교통부의 산업입지정책심의회 심의를 거쳐 용적률 완화 혜택 적용

* 국가첨단전략기술 : 「국가첨단전략산업법」에 따라 산업부 장관이 국가첨단전략기술을 지정·고시

- 개정안이 시행되면 기존 부지에서 생산시설의 증설이나 인근 부지에 공장 신설이 가능해져 반도체 등 첨단 전략산업 수요가 증가할 때 신속하게 생산시설 확충 가능 ; 반도체 공장의 경우 생산시설 1개당 약 천여 명의 인력이 필요한 점을 감안하면 양질의 일자리 창출에도 큰 도움이 될 전망

❷ 공장 등 건물을 증축할 때 도시계획위원회 심의를 면제하는 "소규모 증축"의 범위를 부지면적의 5% 이내에서 10% 이내까지 확대하고, 부지를 10%까지 확장하는 경우에도 도시계획위원회 심의 면제

- 도시계획위원회 심의를 거치지 않으면, 허가 기간을 60일 이상 단축할 수 있어 신속하고 유연한 공장 증설 가능

❸ 공공임대주택에 대한 용적률 완화 혜택 확대 : 종전에는 공공과 민간임대주택은 임대의무기간이 8년 이상인 경우에만 용적률을 1.2배 완화하였으나, 앞으로는 임대의무기간에 관계없이 모든 공공임대주택의 용적률을 최대 1.2배 완화(2종일반주거지역 기준 250 → 300%)

- 반지하 주택 등을 매입하여 공공임대주택으로 신축하는 매입약정 임대주택(임대의무기간이 5년 이상)도 용적률 완화가 적용됨에 따라 주거환경을 개선하고 국민의 수요에 맞춘 다양한 유형의 임대주택 공급 활성화 유도 ; 서울시 기준으로 100호를 공급할 경우 용적률 완화 적용 이전보다 최대 25호까지 공급량 증가 예상

2) 국토교통부 보도자료, 2023.03.10., 「국토계획법」·「여객자동차 운수법」 시행령 개정안 14일 국무회의 통과

● 첨단산업 생태계 구축을 위한 15개 국가첨단산업단지 조성[3)]

제14차 비상경제민생회의에서 국가첨단산업 육성전략, 국가첨단산업벨트 조성계획 논의

- 산업통상자원부와 국토교통부는 지난 3월 15일(수) 「제14차 비상경제민생회의」를 개최, 첨단산업을 둘러싼 치열한 글로벌 각축전 속에서 우리가 선도국가로 도약하는 전략과 과제를 논의하기 위해 개최
- 산업부는 첨단산업 초강대국 도약을 위한 6대 핵심과제와 반도체, 디스플레이, 이차전지, 바이오, 미래차, 로봇 등 국가첨단산업 육성전략 발표
- 국토부는 15개 국가산업단지 후보지를 선정하고 전 국토를 균형적인 첨단산업기지로 조성하는 국가첨단산업벨트 조성계획 발표

국가첨단산업 육성전략

- 정부는 국가와 기업의 성장 엔진이자, 경제안보를 위한 전략 자산인 첨단산업 주도권 확보를 위해 ❶ 초격차 기술력 확보, ❷ 혁신인재 양성, ❸ 지역 특화형 클러스터, ❹ 튼튼한 생태계 구축, ❺ 투자특국(投資特國), ❻ 통상역량 강화 등 6대 국가 총력 지원 과제 추진 계획

❶ 초격차 기술력 확보 : 우리나라의 강점인 제조역량을 바탕으로 최첨단 연구설비가 집적된 한국형 IMEC을 구축하여 첨단 기술을 연구 · 교육 · 실증하는 혁신 공간으로 발전시키고, 양자, AI 등 12대 국가전략기술 R&D에 5년간 총 25조원 투입 계획 * IMEC : 벨기에 소재 반도체 연구 · 인력양성 센터(96개국 산학연 전문가 참여), 최첨단 공정 보유

❷ 혁신인재 양성 : 혁신을 주도할 핵심인재 확보를 위해, 이공계 우수 인재를 선발하여 해외 연수를 지원하는 방안을 검토하고, 산업계와의 적극적인 소통을 통해 해외 인재를 유치하기 위한 다양한 인센티브 확대 방안 논의

❸ 지역 특화형 클러스터 : 15개 지정 국가산단 외에 금년 중 국가첨단전략산업 특화단지, 소부장 특화단지 등을 신규 지정하여 지역 특화형 클러스터로 발전시킬 계획, 이를 통해, 지역에서도 반도체 등 첨단산업이 성장할 수 있는 혁신역량을 지속 확충해 나갈 예정

- 국가첨단전략산업 특화단지 : 혁신 생태계 조성 등을 통해 첨단산업 성장기반 조성
- 소부장 특화단지 : 기술 자립화 · 기업 협력체계 구축으로 소부장 산업 경쟁력 강화
- 기회발전특구(입법중) : 非수도권 투자 유치를 위해 특구內 인센티브와 규제특례 부여

❹ 튼튼한 생태계 구축 : 최첨단 기술과 설비를 갖춘 핵심 생산시설인 마더팩토리(Mother Factory)는 국내에 구축하고, 해외 시장을 공략하는 양산 공장은 해외에 조성하는 마더팩토리 전략 추진, 안정적 첨단산업 성장을 위해 핵심 소부장의 국내 생산을 확대하고, 특정국 의존도는 완화하는 「산업공급망 3050」 전략 수립 예정

❺ 투자특국(投資特國) : 세계에서 가장 투자하기 좋은 나라를 만들기 위해 투자세액공제율을 대폭 상향하고, 전력, 용수 등 필수 인프라 구축('23년 1,000억원) 지원 계획, 또한 기업 투자에 걸림돌이 되는 규제와 인허가 제도를 대폭 개선하여 경쟁국 수준으로 규제를 낮추는 '글로벌 스탠다드 준칙주의'와 인허가 타임아웃 제도를 도입하고, 국내외 중장기 전략투자를 수행할 '국가투자지주회사'를 설립하는 방안도 검토할 예정

❻ 통상역량 강화 : 인도 · 태평양 경제 프레임워크(IPEF)와 핵심광물안보파트너십(MSP) 등을 통해 우호국들과 협력 채널을 구축하면서 글로벌 규범 설정을 주도하고, IRA, CBAM과 같은 자국 우선주의에 대해서는 우리 산업의

3) 산업통상자원부 · 국토교통부 보도참고자료, 2023.03.15., 첨단산업 생태계 구축을 위한 15개 국가첨단산업단지 조성

부담 최소화와 수혜 극대화를 목표로 주요 기업, 학계 · 법조계 · 연구계 전문가들과 소통하며 적극적으로 협상에 임할 예정

- 또한 첨단기술 유출에 따른 국익 누수를 방지하기 위해 「산업기술보호법」을 개정하여 사각지대 보완 예정

6대 핵심 산업별 육성전략

- 반도체, 디스플레이, 이차전지, 바이오, 미래차, 로봇 등 우리가 강점을 보유한 첨단 분야 6대 핵심 산업에 대해서는 2026년까지 민간 주도로 550조원을 집중 투자하고, 정부도 투자, 인력, 기술, 생태계 등 종합적인 육성 전략을 통해 글로벌 선도국 도약 적극 지원 예정

6대 핵심산업별 육성전략 핵심내용

첨단산업	비전	세부과제
반도체	세계 최대 클러스터와 유기적 생태계로 압축 도약	‣ 반도체 메가클러스터 조성(신규 국가산단 포함) ‣ 첨단 패키징 거점 구축에 24조원 민간 투자
디스플레이	디스플레이 세계 1위 탈환	‣ 투자 지원을 위해 '국가전략기술' 지정 ‣ 투명, 확장현실, 차량용 등 3大 유망분야 실증
이차전지	2030년 이차전지 세계 1위 도약	‣ 기술 초격차를 위해 민 · 관 20조원 투자(~'30년) ‣ 핵심광물 관련 글로벌 광물지도 · 수급지도 제작
바이오	바이오의약품 제조역량 세계 1위 달성	‣ 제조역량 확충을 위한 민간투자 밀착 지원 ‣ 현장수요 맞춤형 인력양성(K-NIBRT 등 시설 활용)
미래차	미래차 글로벌 3强 도약	‣ 전기차 생산규모 5배 확대 ‣ 「미래차전환특별법」 제정
로봇	첨단로봇 글로벌 제조국 진입	‣ 핵심기술 확보를 위해 민 · 관 2조원 투자 ‣ 규제개선 · 실증으로 로봇 친화적 환경 조성

자료 : 산업통상자원부 보도자료, 2023.03.15., 첨단산업 생태계 구축을 위한 15개 국가첨단산업단지 조성, p.3.

세계 최대 반도체 클러스터 구축

- 「국가첨단산업 육성전략」내 시스템 반도체 분야와 관련해서는 대규모 민간 신규투자를 바탕으로 세계 최대의 메가 클러스터를 구축하여 압축도약 전략 추진 예정
- 대규모 신규 민간투자는 2042년까지 300조원 규모로 단일 단지 기준 세계 최대 규모의 새로운 '첨단 시스템반도체 클러스터'를 경기도에 조성할 계획
  - 첨단 반도체 제조공장(Fab) 5개를 구축하고, 국내외 우수한 소부장, 팹리스 기업 등 최대 150개 유치 계획
- 신규 클러스터가 조성되면, 기존 생산단지(기흥, 화성, 평택, 이천 등) 및 인근 소부장 기업, 팹리스 밸리(판교)를 연계한 세계 최대 '반도체 메가 클러스터'가 완성될 것으로 기대
  - 메가 클러스터는 메모리-파운드리-디자인하우스-팹리스-소부장 등 반도체 전 분야 밸류체인과 국내외 우수 인재를 집적한 '글로벌 반도체 클러스터의 선도모델'이 될 것임
  - 클러스터에서 기업, 연구소, 대학 간 공동 기술개발, 실증 사업을 수행하고, 우리 팹리스가 개발한 반도체의 생산을 지원하여 반도체 생태계 경쟁력 강화에 크게 기여하게 될 것임
  - 이를 위해, AI반도체용 4나노 공정, 차량 · 가전 반도체용 레거시 공정의 개방을 대폭 확대하고, 우수한 팹리스의 시제품 제작과 양산을 집중 지원하여 매출 1조원 팹리스 10개를 육성한다는 목표 제시
- 정부는 기업과 협력하여 세계 최대 클러스터와 유기적 생태계를 겸비한 시스템반도체 선도국으로의 도약 추진 예정

국가첨단산업벨트 조성계획

- 미래첨단산업 발전을 위해 지역의 산업강점에 기반한 특화산업을 육성하여 전 국토에 균형된 첨단산업 생산거점 확보할 계획
  - 국가산단 후보지는 지역에서 스스로 비교우위 분야를 선택하여 산업 수요와 입지를 제안하였으며, 중앙은 국가전략 산업 연관성과 지역균형발전 등을 고려하여 선정함
  - 정부는 반도체 · 미래차 · 우주 · 원전 등 미래 첨단산업 육성을 위해 총 4,076만㎡(약 1,200만평) 규모의 15개 국가산업단지를 조성하여 기업 투자를 전폭적으로 지원할 예정

국가산업단지 후보지 선정 내용

명칭(가칭)	위치	면적	개발기간	개발방법	주요유치업종
(경기 용인) 첨단시스템 반도체 클러스터	경기 용인	약 710만㎡ (약 215만평)	'23~'30	공영개발 또는 민간개발	반도체 제조 및 연구시설
(대구광역시) 미래 스마트기술	대구 달성군	약 329만㎡ (약 100만평)			미래차 및 로봇산업
(대전광역시) 나노 · 반도체	대전 유성구	약 530만㎡ (약 160만평)			나노 · 반도체 및 우주항공 산업
(광주광역시) 미래자동차	광주 광산구	약 338만㎡ (약 102만평)			미래차 핵심 부품(소재 · 부품 · 장비) 산업
(강원 강릉) 천연물 바이오	강원 강릉시	약 93만㎡ (약 28만평)			천연물 바이오산업
(충북 청주) 오송 철도클러스터	충북 청주시	약 99만㎡ (약 30만평)			철도(차량 및 부품 등) 산업
(충남 천안) 미래모빌리티	충남 천안시	약 417만㎡ (약 126만평)			미래모빌리티 산업
(충남 홍성) 내포신도시 미래 신산업	충남 홍성군	약 236만㎡ (약 71만평)			수소 및 미래차 산업 등
(전북 익산) 국가식품클러스터 2단계	전북 익산시	약 207만㎡ (약 63만평)			식품 산업(푸드테크)
(전북 완주) 수소특화	전북 완주군	약 165만㎡ (약 50만평)			중대형 수소모빌리티 및 수소용품 산업
(전남 고흥) 우주발사체	전남 고흥군	약 173만㎡ (약 52만평)			우주발사체 산업
(경북 경주) SMR(혁신원자력)	경북 경주시	약 150만㎡ (약 46만평)			SMR(혁신원자력) 산업
(경북 안동) 바이오생명	경북 안동시	약 132만㎡ (약 40만평)			바이오(백신, 원료의약) 산업
(경북 울진) 원자력 수소	경북 울진군	약 158만㎡ (약 48만평)			원전 기반 수소 (생산 · 유통 · 활용) 산업
(경남 창원) 방위 · 원자력 융합	경남 창원시	약 339만㎡ (약 103만평)			방위 및 원자력 산업

자료 : 국토교통부 공고 제2023-305호, 신규 국가산업단지 후보지(예정지) 선정 공고

첨단산업 육성 국가산단 추진방안

- 이번에 조성되는 국가산단은 지역에서 첨단산업 육성을 주도하고 중앙은 지역의 계획을 달성할 수 있도록 전방위적으로 지원하여 진정한 지방발전을 위한 것임

❶ 지방 국가산단 지정의 걸림돌로 작용했던 개발제한구역 관련 규제를 적극 완화하여 산업단지 지정이 신속히 추진될 수 있도록 할 것이며, 첨단산업이 지역에 자리잡을 수 있도록 후보지 및 인근 거점을 대상으로 도심융합특구(국토부),

국가첨단전략산업·소부장특화단지(산업부), 스마트혁신지구*(중기부) 등을 비수도권 중심으로 지정하여 본격 추진할 예정

* (지정혜택) 낙후지역내 스마트사무공간 등 구축 지원 / '23년 약 40억원 지원

❷ 기존과 달리 단순한 제조·생산 거점이 아닌 기술개발, 실증, 유통 등이 포함된 산업 전주기 여건을 조성하고, 후보지 인근의 산업 거점(기존 산단, 중간지원기관 등)과 연계하여 완결된 생태계가 구축될 수 있도록 함

- 특히 지역의 첨단 전문인력 양성을 위해 반도체 계약학과 확대, 특성화 대학(원), 창업중심대학* 지정, 마이스터고 지원방안 발굴 등을 통해 반도체 등 첨단산업에 대한 우수 인재 양성 기반 강화 예정

* (지정혜택) 사업화자금(최대1~3억원) 및 역량강화 프로그램 등 지원

❸ 수요자 요구를 반영한 신속한 산단 조성을 위해 관계기관 사전협의, 신속예타 등을 통해 적기 개발을 추진하고, 기업이 산업단지 개발계획 수립부터 참여할 수 있도록 "국가첨단산업벨트 범정부 추진지원단"을 구성할 계획

❹ 기후위기와 탄소중립 등 요구에 대응하기 위해 스마트그린산업단지 기본계획을 수립하고, 근로·정주여건 개선 등을 통해 청년이 선호하고 근로자가 편안한 산단으로 조성할 계획

국가산업단지 조성전략 비교

	기존 국가산단		국가첨단산업벨트
입지	· 중앙 주도 입지 선정·개발		· 지역에서 입지 제안, 육성전략 마련
업종	· 지역 특화 산업		· 미래 첨단산업
규제	· GB, 농지 등 규제 전제 하에서 추진		· 입지규제 적극 완화→최적입지 공급
산업구조	· 단순 제조·생산 거점	⇨	· 산업 全주기 지원 생태계
토지이용	· 토지개발자 중심 부지 조성		· 기업·산업계 수요 반영
지원방식	· 산단별 조성·지원전략 마련		· 범정부 추진지원단 가동
개발방식	· 온실가스, 기후변화 등 별도 고려 無		· 스마트그린산단 조성·운영

자료 : 산업통상자원부 보도자료, 2023.03.15., 첨단산업 생태계 구축을 위한 15개 국가첨단산업단지 조성, p.6.

◎ 개발제한구역 제도개선 입법예고 추진[4)]

「2023년도 국토교통부 업무계획」(1.3)과 대통령 주재 「제3회 중앙지방협력회의」(2.10)에서 발표한 비수도권 지자체 개발제한구역 해제권한 확대(30만㎡→100만㎡) 등 제도개선의 후속조치로, 「개발제한구역법 시행령」 개정안과 「광역도시계획수립지침」 등 하위지침 개정안에 대한 입법예고(2.28~4.9) 및 행정예고(2.28~3.20) 실시

* 「광역도시계획수립지침」, 「도시·군관리계획수립지침」, 「개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침」, 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」, 「개발제한구역 훼손지 복구 및 정비사업 업무처리 규정」

개발제한구역 제도개선 주요 내용

❶ **비수도권 지자체 해제권한 확대**(「개발제한구역법 시행령」, 「도시·군관리계획수립지침」)

• 지역균형발전을 위해 지역이 개발제한구역을 포함한 도시공간을 주도적으로 활용할 수 있도록 국토교통부장관으로부터 시·도지사에게 위임된 개발제한구역 해제권한을 비수도권은 30만㎡ 이하에서 100만㎡ 미만으로 확대

4) 국토교통부 보도자료, 2023.03.01., 개발제한구역 제도개선 입법예고 추진

- 추가 권한이 확대되는 비수도권 30만㎡~100만㎡ 개발사업은 계획 변경 시에도 국토부 협의를 의무화하는 등 질서있는 개발 유도
  · (현행) 최초계획 수립 시 국토부 사전협의(환경훼손, 지자체 이견 시 중도위 심의)
  · (개선) 30만~100만㎡은 최초계획 + 계획변경 시 국토부 사전협의(중도위 심의)

❷ **국가전략사업 해제가능총량 제외**(「광역도시계획수립지침」)

- 국가가 지정하는 산업단지와 물류단지 조성사업 등 국가전략사업을 비수도권 개발제한구역에서 추진하는 경우에는 중앙도시계획위원회 및 국무회의 심의를 거쳐 개발제한구역 해제가능총량의 예외로 설정 가능
  - 해제가능총량 : 개발제한구역을 해제할 수 있는 최대 면적(권역별 「광역도시계획」에 반영)

❸ **해제기준 합리화**(「개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침」 등)

- 개발제한구역이 도시를 관통하고, 지형이나 교통노선을 따라 시가지가 확산되어 하나의 생활권으로 관리가 필요한 비수도권 지자체의 경우에는 개발제한구역 최소폭 5㎞ 규정을 완화하여 적용
- 개발제한구역 해제기준이 되는 환경평가등급 중 '수질'은 환경부 기준에 부합하는 수질오염방지대책을 수립한 경우 해제가 가능하도록 함
  - 환경평가등급 : 개발제한구역 내 토지의 자연적·환경적 현황(표고·경사도·농업적성도·식물상·임업적성도·수질)을 조사하여 보전가치에 따라 1~5등급으로 구분, 1·2등급은 원칙 해제 불가

❹ **공익성·환경성 강화**(「개발제한구역 훼손지 복구 및 정비사업 업무처리 규정」 등)

- 개발제한구역 해제사업을 특수목적법인(공공지분 50% 이상)이 추진하는 경우 공공지분에 포함되는 '기타공공기관'을 제외하여 개발제한구역 해제사업의 공영개발 요건 강화
  - 공공지분 구성요건
  · (현행) 국가·지자체·공공기관(공기업·준정부기관·기타공공기관)·지방공사 50% 이상
  · (개선) 국가·지자체·공공기관(공기업·준정부기관)·지방공사 50% 이상
- 개발제한구역을 해제하는 경우 해제면적의 10~20% 범위에서 주변의 훼손지를 공원·녹지 등으로 복구하는 '개발제한구역 훼손지 복구제도'를 활성화하기 위해 복구대상지역을 불법 물건 적치지역 등으로 확대
  - (현행) 건축물 또는 공작물 등 시설물이 밀집·산재된 경우, 미집행 도시공원
  - (개선) 불법 물건 적치지역, 지목상 개발가능한 토지(垈, 공장·창고용지, 잡종지), 생태계 복원 필요지역(백두대간·정맥의 능선으로부터 300미터 이내) 등도 포함
- 개발사업자가 훼손지 복구 대상지역을 찾지 못하는 경우 납부할 수 있는 보전부담금은 훼손지 복구사업비에 비해 상대적으로 적어, 이를 현실화하기 위해 보전부담금 상향(개별공시지가 평균의 15→20%)

◎ 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화[5] 방안 시행

정부는 건물부문 탄소중립을 위한 핵심정책인 녹색건축물 활성화를 유도하고자 관련 인증취득 시 받을 수 있는 건축기준 완화 혜택을 중첩 적용할 수 있도록 개선하는 방안 등이 포함된 「건축물의 에너지절약설계기준」 일부 개정고시안을 2월 28일부터 시행

5) 국토교통부 보도자료, 2023.02.28., 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화

녹색건축물 관련 건축기준 완화 기준 정비

- 현행 법령에 따르면 제로에너지건축물 인증 등 녹색건축물 관련 인증*을 취득하거나 시범사업 대상 지정, 재활용 건축자재를 사용(골재량 중 15% 이상)할 경우 해당 건축물은 최대 15% 범위 내에서 건축기준(용적률 및 높이)을 완화하여 적용 가능

  * 등급별로 건축기준 완화비율 차등 적용 : 녹색건축 인증 · 건축물 에너지효율등급 인증(3~9%), 제로에너지건축물 인증(11~15%) 등

- 다만, 최근까지 건축기준 완화에 대한 혜택을 중첩 적용할 수 있는 법률적 근거가 미비하여 녹색건축물 관련 인증 등을 모두 취득하더라도 가장 큰 완화비율에 한정하여 1건만 인정하였으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」('21.10) 및 「건축법」('22.02) 등이 중첩 적용 가능토록 개정됨에 따라, 녹색건축물 관련 건축기준 완화 세부기준 등을 합리적으로 정비

녹색건축물 관련 건축기준 완화 중첩 적용 예시(용적률)

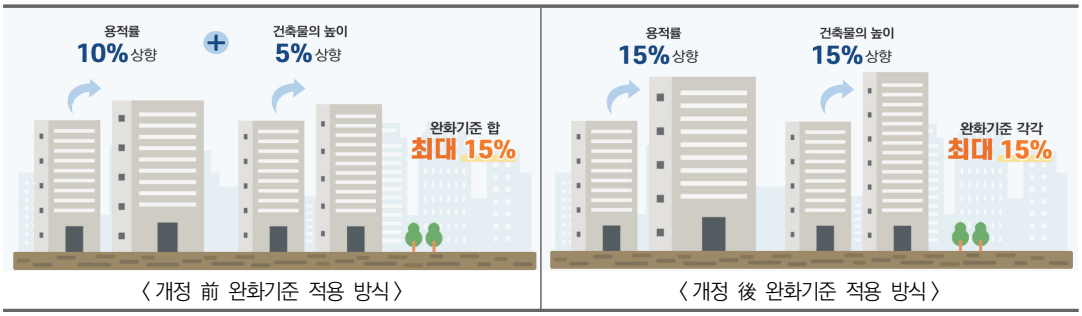
○ **제1종 일반주거**(지구단위구역 외)* / **녹색건축 최우수 등급**(6%), **ZEB 5등급**(11%)

* oo시 : 180% 미만, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 200% 미만(이 경우 국토계획법 제78조제7항에 따라 240% 미만까지 중첩적용 허용)

- (**前**) 가장 큰 완화비율(11%) 1개 → 199%까지 용적률 완화 가능[180 x (1+0.11)]
- (**後**) 최대 완화비율(15%)까지 중첩 → 207%까지 용적률 완화 가능[180 x (1+0.15)]

자료 : 국토교통부, 2023.02.28., 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화, p.2.

- 건축기준에 대한 완화기준을 최대 완화비율 범위 내에서 용적률과 높이로 나누어 적용하였으나, 이번 개정을 통해 최대 완화비율 범위 내에서 각각 적용할 수 있도록 개선

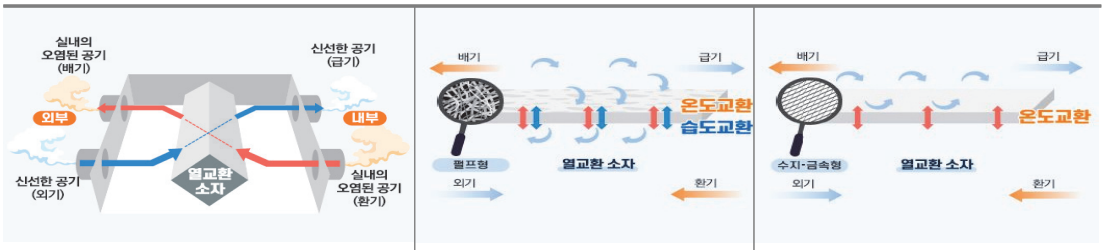


〈 개정 前 완화기준 적용 방식 〉 〈 개정 後 완화기준 적용 방식 〉

자료 : 국토교통부, 2023.02.28., 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화, p.2.

- 건축물의 에너지절감을 위한 기술요소인 에너지성능지표(EPI)* 중 '열회수형 환기장치'가 전열방식으로만 평가되고 있었으나, 최근 관련 표준(KS)이 전열 · 현열로 구분되는 등 환기방식의 평가 방법을 다양화함에 따라 EPI 평가 기준에서도 현열방식을 신설하여 배점 취득 가능

  * EPI(Energy Performance Index) : 건축 · 기계 · 전기 · 신재생 부문별 권장(선택)사항 중 건축주 등이 희망하는 지표를 선택하여 최저점수 이상 취득 필요(공공 74점, 민간 65점)

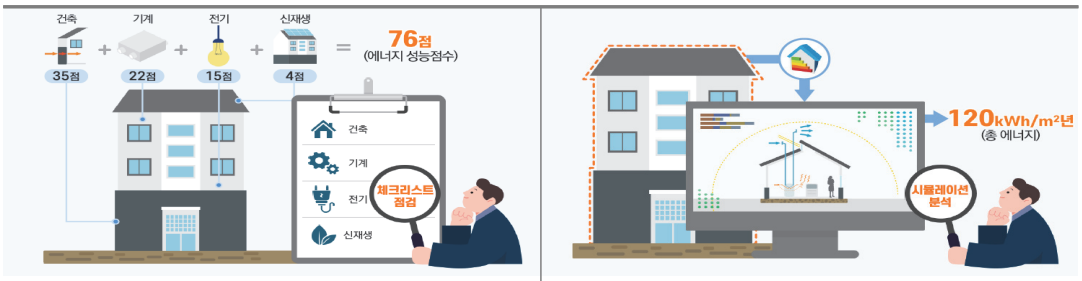


〈 열회수형 환기장치 〉 〈 전열방식(Total heat) 〉 〈 현열방식(Sensible heat) 〉

자료 : 국토교통부, 2023.02.28., 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화, p.2.

- 건축물 에너지소비 총량제(소요량 평가제도) 적합 기준 만족 시 받을 수 있는 EPI 최저점수 취득 면제 혜택을 일부 용도 및 대상에서 모든 건축물로 확대하여 건축물의 에너지 성능을 종합 평가할 수 있는 방식 활성화 유도

  * 소요량 평가제도 : 신축 시 '건물에너지 성능 평가 프로그램'(ECO2-OD) 상 단위면적당 1차 에너지소요량(kWh/㎡ · 년)이 일정기준 미만으로 설계되도록 유도하는 정량평가 제도



〈 EPI 평가방식 〉 〈 에너지소요량 평가방식 〉

자료 : 국토교통부, 2023.02.28., 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화, p.3.

서울시, 공동주택 지하주차장 물막이판 '설치비 절반' 지원[6)]

서울시는 지난 10년 사이 한 번이라도 침수된 이력이 있는 지역이거나 실제 침수가 발생한 공동주택 단지 내 지하주차장 입구에 차수판 설치를 지원할 예정

물막이판 설치비 지원 방안

- 서울시는 여름철 폭우에 대비하여 침수 위험이 있는 공동주택 지하주차장 물막이판 설치를 지원, 설치비용의 최대 50%(단지 당 최대 2천만 원)까지 지원하며, 설치를 희망하는 단지는 3월 중 각 자치구의 안내에 따라 신청
  - 시간당 많은 양의 폭우가 내릴 경우, 빗물이 한꺼번에 지하주차장으로 쏟아져 물이 차는 위험을 막기 위해 이번 '지하주차장 입구 차수판 설치'를 지원
  - 지난달 시내 150세대 이상 공동주택 단지를 대상으로 점검하여 침수 이력 또는 침수 위험이 조사된 11개 구 총 82개 단지를 비롯하여 신청단지에 신속하게 차수판 설치 지원 계획
- 공동주택은 '민간 소유'이므로 단지별 장기수선충당금을 통해 우선 설치토록 하되 시는 150세대 당 지하주차장 입구 물막이판 1개소씩, 설치비의 최대 50%, 단지당 최대 2천만원까지 지원

6) 서울특별시 보도자료, 2023.03.14., 서울시, 공동주택 지하주차장 물막이판 '설치비 절반' 지원

- 예를 들어, 150세대 단지는 1개소, 151~300세대는 단지는 2개소 등 세대수와 비례하여 2천만 원 이내에서 물막이판 전체 설치비의 50% 지원
- 대단지와 중·소규모 단지와의 형평성을 고려하여 단지별 지원금을 2천만 원으로 제한, 최대한 많은 공동주택 단지에 설치 계획

• 서울시는 3월 중 침수 위험 또는 피해 단지 비율에 따라 각 자치구에 예산을 배분, 자치구가 관내 공동주택으로부터 신청을 받아 4월부터 설치를 시작하여 여름철 우기가 오기 전인 6월 말까지 설치 완료 계획

◎ 서울시, 도시경쟁력 5위 달성을 견인할 「그레이트 한강 프로젝트」 추진계획 발표[7)]

「그레이트 한강 프로젝트」 추진 방향

• 한강은 최대 강폭이 1.2km로 센강, 템즈강의 5~6배에 달하고, 길이 41.5km로 서울의 중심을 관통하는 대한민국의 상징이며, 많은 국민의 일상과 연결된 가장 잠재력 있는 공공공간

• 한강의 자연생태를 존중하면서도 한강의 편의성, 매력을 높여 시민 삶의 질을 높이고, 수변의 활력을 한강의 도시공간까지 확장하여 서울의 도시경쟁력을 강화할 계획

• 「그레이트 한강 프로젝트」는 이전 한강르네상스사업(2007)의 2.0 버전으로서, "함께 누리는 더 위대한 한강"을 비전으로 4대 핵심전략, 55개 사업을 추진

- 4대 핵심전략 : 자연과 공존하는 한강, 이동이 편리한 한강, 매력이 가득한 한강, 활력을 더하는 한강

「그레이트 한강 프로젝트」 세부 추진 계획

❶ 자연과 공존하는 한강

• 한강르네상스 사업으로 생태공원이 대폭 확대되고 콘크리트 호안이 자연형으로 바뀌면서, 한강은 생태환경이 지속적으로 좋아져 서울의 허파와 같은 역할을 담당, 한강의 자연잠재력을 강화하기 위해 자연성을 회복하고, 자연과 사람이 공존하는 자연친화환경 조성을 위해 9개 사업 추진

• 생태경관보전지역 확대, 생태공원 재정비, 자연형 호안복원, 야생생물 서식지 보호사업을 중점 추진

• 숲과 정원을 확대하여 자연과 사람이 마주하는 기회를 늘리고 지속 가능한 생태환경을 만들 계획으로 기존 여의샛강 생태체험관은 리모델링하고, 자연형 캠핑장·물놀이장도 조성

- 2025년까지 21만주의 나무를 심어 녹색쉼터를 확장하고, 2024 서울국제정원박람회를 개최하여 한강의 자연환경 안에서 서울의 정원문화를 세계적으로 홍보할 계획
- 한강의 노후 수영장은 현대적 기술과 감각의 자연형 물놀이장으로 전환하며, 2024년 잠실에 먼저 개장하여 시민 의견을 수렴 후 광나루, 잠원, 망원 수영장까지 점차 확대

❷ 이동이 편리한 한강

• 누구나 한강을 걸어서 접근할 수 있도록 도시와 한강을 연결해, 세계까지 도약하는 기반을 조성하겠다는 목표로 다양한 교통수단으로 보행약자도 한강을 누리는 데 불편함이 없도록 한강연결, 수상산책, 이동성 확장을 주요과제로 15개 사업 추진

---

7) 서울특별시 보도자료, 2023.03.09., 오세훈 시장, 한강 중심의 글로벌 매력도시 청사진 그려…「그레이트 한강 프로젝트」 추진계획 발표

- 한강 배후지역 어디서나 도보 10분이내 한강공원 접근이 가능토록 접근시설을 확충하여 2030년까지 7개의 나들목을 신·증설(증설 1개소)하고 리모델링(31개소)도 추진
- 도시공원에서 한강까지 쾌적하게 걸어갈 수 있는 암사초록길을 조성하고, 한강주변에 민간 개발사업 추진 시 한강변 입체보행교 설치를 원칙으로 인·허가 진행 예정

  * 암사초록길 : '23년 준공예정인 암사초록길사업은 올림픽대로(왕복 8차로) 일부구간을 지하화 하고, 길이 50m, 6,300㎡ 규모의 상부 생태공원 조성으로 한강 접근성을 높이고, 단절됐던 한강·선사유적지를 연결해 역사성을 회복하는 동시에 지역활성화 기대
- 수상산책로를 만들어 한강 더 가까이서 한가운데의 한강 위를 산책하는 경험을 제공하며 2026년 내에 잠수교 보행 편의성을 강화하고, 물 위에서 영화나 소규모 공연도 관람하는 등 다양한 여가·문화 활동도 즐김
  - 잠수교는 반포대교 하단부에 위치하여 교통정체 등은 최소화하면서 비교적 빠른 시일 내에 안전한 수상산책 가능
  - 선유도에는 순환형 보행잔교를 조성하고, 노들아트브릿지, 서울숲 컬처브릿지도 2025년 착공 목표로 추진 예정
- 한강 내·외를 연결하는 이동수단은 지상·수상·공중으로 다양화하며, 대중교통 접근이 불편한 상암동에 친환경 자율주행버스를 확대하고, 여의도 등으로 운행지역을 넓혀갈 예정임. 수상활동 거점으로서 권역별 마리나를 조성하고, 기존 수상교통과 연결하며, UAM(도심항공교통) 및 곤돌라 등 공중이동과도 연계할 계획
  - 권역별 마리나는 난지한강공원 인근 서울수상레포츠센터가 2023년 준공될 예정이며, 여의선착장은 활성화하고, 잠실 및 이촌 마리나는 2025년 착공 계획
  - UAM을 활용한 한강 관광상품은 연내 추진전략을 마련하고, 2024년 운행테스트 후 2025년 상용화를 목표로 추진
  - 곤돌라는 강남북간 대중교통 연결이 필요한 주요 거점 및 관광명소에 설치를 검토 중으로 교통편익을 증진하고 색다른 이동경험 제공 예정
- 이번 프로젝트는 민선8기 서울시 핵심 정책철학인 '약자와의 동행' 기조도 적극 반영하여 한강의 매력자산을 시민 모두가 이용할 수 있도록 '유니버설디자인' 시범사업을 추진, 노약자와 장애인 등 보행 약자도 한강이용에 불편이 없게끔 보행이동권을 강화하고, 한강 고유의 유니버설 디자인 모델도 개발하며, 이를 통해 2024년 이후에는 한강에 추진되는 모든 사업에 '한강유니버설 디자인'이 적용될 수 있도록 함

❸ 매력이 가득한 한강

- 새로운 전망과 시선, 즐거운 놀이와 문화를 경험할 수 있도록 감성조망명소와 문화·예술공간, 축제·행사 개최를 주요과제로 최소 27개 사업을 추진
- 서울링ZERO(대관람차), 전망가든을 비롯하여 한강 곳곳에 시민들이 누릴 수 있는 아름다운 조망명소를 만들어 나갈 예정으로, 시민공모를 통해 발굴한 노을명소, 자전거도로변 명소, 생태경관이 우수한 지천합류부 등을 감성조망명소로 만들고, 기존 전망카페를 활성화하여 야간경관도 개선
  - 다양한 생물종이 서식하고, 자연경관이 뛰어난 지천 합류부에 조성될 감성명소인 '놀빛광장'은 올해 중랑천 합류부를 시작으로 2026년까지 안양천, 성내천, 고덕천, 반포천, 탄천, 홍제천 총 7개소에 조성
  - 안전하고 조화로운 야간경관 연출을 위한 '한강변 야간경관 가이드라인 및 마스터플랜' 수립을 시작으로 야간경관 특화명소를 발굴하고, 한강교량 경관조명도 함께 개선
- 한강을 더욱 다채로운 매력 공간으로 탈바꿈할 특별한 문화예술공간도 조성 계획
  - 여의도공원에는 제2세종문화회관, 여의도 시범아파트 전면에 서울문화마당, 노들섬은 자연과 예술, 색다른 경험이

가득한 예술섬으로 정체성을 강화, 뚝섬 자벌레는 한강 역사문화홍보 전시관으로 재탄생 예정

- 뚝섬 자벌레에는 2023년까지 한강역사문화전시관 기능과 더불어 아이들이 마음껏 뛰어놀 수 있는 키즈카페도 함께 조성

• 더 많은 시민이, 더 다채롭게, 더 오랫동안, 더 즐겁게 한강을 즐길 수 있도록 문화예술, 스포츠체험, 축제·행사 등을 대폭 확대하여 불꽃놀이, 한강사계절 축제 등 기존 이벤트를 지속 개최함은 물론, 신규 프로그램을 개발하고 시민의 의견수렴을 통한 한강 특화 콘텐츠로 한강의 매력을 극대화

• 한강의 큰 폭을 활용하여 '한강 스포츠 르네상스'를 새롭게 시작

- 한강의 수상·수변을 활용한 야외 스포츠·레저 교실·프로그램을 상시 운영하여 초보자들도 안전하게 수상스포츠 종목에 입문하도록 도와 종목별 아마추어 대회를 개최해 시민들에게 친숙한 수상스포츠 문화를 만들고, 국제수영대회, 트라이애슬론 등 국제스포츠 대회를 유치하여 한강을 스포츠의 메카로 브랜딩. 아울러 시민들이 안심하고 스포츠·레저를 즐길 수 있도록 안전관리 강화 방침

❹ 활력을 더하는 한강

• 수변의 감성과 매력을 도시공간과 연결하여, 미래서울의 중심공간을 창출하고 도시활력을 끌어올리기 위해 성장거점 강화·연계와 주거지혁신 사업을 추진하며 원할한 사업 추진을 위해 다각적인 도시계획 지원방안 모색

• 용산국제업무지구 등 한강변 핵심 거점에 '도시혁신구역'을 적용하고 한강변 대규모 도시계획시설을 복합 활용하기 위해 용도구역이나 높이제한 등 규제를 최소화해 민간이 창의적인 아이디어로 활력있는 도시공간 창출

- '도시혁신구역'은 기존 도시계획 체계를 벗어나 도시·건축의 용도 제한을 두지 않고, 용적률과 건폐율도 서울시가 자유롭게 정할 수 있어, 한강과 연계된 종합개발 가능
- 한강변 대규모 도시계획시설은 복합 활용이 가능하도록 적극 지원하여 잠실운동장의 경우 K-콘텐츠, 신산업 전시 개최 등 미래전략산업 중심의 글로벌 MICE 허브로 구축할 계획으로 연내 민간사업자와 협상을 마무리하고 2024년 말 착공 목표로 신속 추진
- 여의도 금융중심지는 중심상업지역으로의 용도지역 상향 및 용적률 인센티브 제공, 높이규제 완화 등 대폭적인 도시계획적 지원을 통해 국제금융중심지로의 도약을 지원

• 단조롭고 사유화된 한강변 주거지는 재건축에 대한 도시계획 지원을 통해 공공성을 강화하고, 리듬감 있는 도시경관을 만들 계획

- 아파트 단지와 한강을 녹색 보행동선으로 연결하고, 저층부에 상업·업무 등 복합용도를 유도하여 한강변 토지 공공성을 강화하며, 특히 문화기능은 한강변으로 배치하여 한강과 연계된 활력있는 도시공간 조성
- 35층이하, 한강변 주동 15층 등 경직된 규제를 과감히 폐지하여 스카이라인은 다양화하고, 특화 디자인으로 경관 차별화

MS REVIEW



02
MS 서평

David Graeber "부채, 그 첫 5,000년"을 읽고

감정평가사 곽욱탁 / 미래새한감정평가법인 본사

글머리에

팬데믹이 시작된 때가 2020년 초니까, 벌써 3년이 흘렀다. 정치적으로는 2019년부터 조국사태를 둘러싸고 국민의 여론이 종잇장처럼 찢어지고 수습의 기미가 보이지 않았다. 이 책을 접하게 된 것은 매우 우연한 기회였다. 그해(2019년) 봄, "우리 인류의 미래는 대안이 있는가"라는 일반적인 질문에 대한 답을 놓고 친한 벗들과 토론하던 중, 독서모임을 꾸리기로 하고, 지난 세기에 걸쳐 인류에 가장 큰 영향을 미친 카를 마르크스의 저작 "자본"에서 시작하여, E. K. 헌트의 "경제사상사", 칼 폴라니의 "거대한 전환", "인간의 살림살이", 존 커먼스의 "제도경제학", "자본주의의 법적 기초" 등 경제관련 서적을 읽어나가고, 한편으로는 로버트 달의 미국 민주주의에 관한 서적, 한나 아렌트의 "인간의 조건(활동적 삶)"을 비롯한 일련의 저작과 원고들, 그리고 공화주의에 관한 여러 서적과 논문들, 심지어는 양자물리학과 진화론에 관한 서적들까지 닥치는 대로 읽어나갔다.



출처: http://www.yes24.com/

독서 과정에서 주변의 사람들 대부분이 자신의 정치적 주장에 따라 이러한 책들에 대하여 편견을 가지고 '악마의 책 또는 바이블'로 대할 뿐, 정작 진지하게 비판적인 태도로 읽어보고 분석하는 분위기는 전혀 보이지 않았다. 가령 칼 폴라니의 일련의 저작들은 카를 마르크스의 "자본"이 가지는 변증법적유물론과 사적유물론에 대하여 그 이후의 다양한 인류학적 연구성과를 기반으로 반론을 제기하면서, 자본주의의 몰락보다는 자본주의의 장점과 한계를 지적하는 내용인데도, 주류 경제학자를 포함하여 비교적 경제학에 관심을 가진 사람들도 크게 관심을 두지 않는 듯해서 매우 놀랐다.

칼 폴라니의 "인간의 살림살이"를 읽다 보면 새로운 인류학적 연구가 많이 등장하는데, 이 부분을 읽어나가는 것이 쉽지 않아 고민하던 중, 한 인류학 교수로부터 데이빗 그레이버라는 아나키스트 인류학자의 "가치이론에 대한 인류학적 접근"을 참고하라는 제안을 받고 읽게 되었지만, 인류학에 대한 기초 지식이 없는 나로서는 매우 어려웠다. 특히 인류학에 관한 여러 주장과 연구내용이 나열되어 있어서 맥락을 파악하기가 몹시 난감하였다. 그 무렵(2020년으로 기억하는데) 데이빗 그레이버의 사망 소식을 듣고 그의 저작을 살펴보던 중, 바로 "부채, 그 첫 5,000년"이란 책이 번역되어 있다는 것을 알게 되었다. 더구나 이 책은 주제의 무게나 내용의 깊이에 비하여 매우 번역이 잘 되어 누구나 소설을 읽듯이 훑어 나갈 수 있다는 장점이 있다. 번역자의 전공에 대해서는 정보가 없어 잘 모르겠지만 이 정도의 텍스트를 이렇게 쉽게 번역해낸 번역자의 내공이 느껴져 매우 감사한 마음으로 읽어나갔다.

이 책을 굳이 소개하는 것은 이 저자의 견해에 동의하거나 또는 그와 같은 정치적 경향을 가지고 있기 때문이 아니라, 이런 문제를 도발적으로 제기한 선구자도 있다는 점을 공유할 필요가 있다고 보았기 때문이다. 이 책은 전작 "가치이론에 대한 인류학적 접근"의 확장판이자 대중서이기도 하다. 번역본의 두께가 700쪽에 이르는 대작을 하룻밤에 읽을 수는 없겠지만 한꺼번에 읽어나가는 재미를 느껴보는 것도 좋겠고, 각 절마다 천천히 읽으면서 음미해보는 것도 괜찮을 듯하다.

저자에 관하여

데이빗 그레이버(1961~2020)는 미국의 인류학과 교수이자 아나키즘을 지지하는 사회운동가였다. 그는 1961년 뉴욕, 혁명적 아나키스트적 운동에 참여한 노동자계급 지식인 가정에서 태어났다. 그의 인류학 주장은 주로 1970년대, 1980년대의 에너지 위기와 국제 부채 위기에서 확대된 불평등으로부터 영향을 받았던 듯하다. 또한 마다가스카르에서의 연구에서 식민지 본국에 의한 식민지 해방의 대가인 무거운 부채를 감당하기 위해 주민들이 고통받는 현실을 보면서 부채 문제에 관심을 가졌던 듯하다. 이 책은 그가 2011년 무렵, "월가를 점령하라", "우리가 99%이다" 등의 주장으로 뉴욕에서 벌어진 일련의 시위에 참여하면서, 그 이론적 기초를 마련하기 위해서 작성한 것으로 보인다.

이 책의 재미에 대하여

이 책이 다루는 주제는 "부채"라는 매우 무거운 내용이지만, 생각보다는 매우 재미있다. 원래 인류학은 제국주의의

첨병역할을 한 학문인데, 이 책에서는 역설적으로 인류학적 증거들이 오히려 약자, 채무자들에게 어떻게 무기로 쓰일 수 있는지를 시도하고 있다. 그래서 아프리카, 동남아시아, 아메리카, 폴리네시아의 원시 부족들에 관한 인류학적 연구들을 통하여 고대 인류들에게서 부채(채권과 채무)가 어떤 의미를 갖는지 시사점을 발견해 나간다. 뿐만 아니라 메소포타미아, 인더스, 황하, 이집트의 고대 문명에서 발견된 서사시, 문건 등의 의미를 되짚으면서, 상상력을 자극한다. 축의 시대(고대 중국, 인도, 그리스 등의 현자의 시대), 중세시대, 근대 자본주의 시대의 이야기도 어려운 인류학이나 경제학적 개념이 아니라 우리에게 익숙한 사례들로 설득해 나간다.

이 책을 읽다 보면 어느새 전 세계를 여행하면서 과거와 현재를 넘나드는 묘한 재미에 빠져들게 된다. 인류 최초의 서사시인 "길가메시" 이야기는 매우 난해한 편이고, 대체로 우정과 죽음 개념에 대한 인류의 고뇌 등을 다루는 내용으로 알려져 있는데, 여기서는 도시인인 길가메시와 유랑인 엔키두의 만남과 헤어짐에 얽힌 인류학적 의미를 추적하는 것을 보면서 끊임없이 다시 재해석되는 고대 서사시의 가치를 다시 느끼게 된다.

이 책의 주요 내용과 주장

데이빗 그레이버의 2011년 작, "부채 : 그 첫 5,000년"에서 저자는 부채의 인류사에 관한 이야기를 전개하고, 화폐, 시장, 그리고 우리의 현재 경제체제가 빈자를 착취하는 부자를 돕기 위해 만들어졌다고 주장하면서, 독자에게 경제학에 관한 전통적인 이해에 대안을 제시하고, 경제 위기에 대한 기존의 가정들에 도전하려고 노력한다.

경제학과 경제사에서는 항상 부채와 화폐는 물물교환 체제에서 매매를 더욱 쉽게 하기 위하여 생겨난다는 것이 통상적인 견해인데, 저자는 이러한 화폐와 부채에 관한 이해를 부정하고, 비시장 사회(사적 이익을 위한 교역이 결정적 특징이 아닌 사회)가 가능할 뿐만 아니라 아마 더 나을 수도 있다고 주장한다. 경제학자들은 부채가 경제성장에 가장 큰 위협으로 보일 수 있다는 점에 대하여 다양한 견해를 갖는 반면, 그는 자본주의 자체가 부채를 통하여 부정의를 관철시키고 있다고 주장한다. 저자는 우리가 시장사회와 비시장 사회를 비교하는 인류학적 증거를 활용한 더 공정한 경제적 삶의 사고를 구축할 수 있다고 믿는다. 이를 위하여 지난 한 세기 이상의 인류학적 연구 성과를 폭넓게 동원한다.

그레이버는 초기 인류는 신용을 매개로 한 인간경제, 신용의 붕괴와 군사, 주화, 노예, 시장을 기반으로 한 축의 시대, 그리고 이들 시스템의 붕괴와 종교를 기반으로 한 새로운 신용 사회, 이어서 현재에 이르는 부채와 이자를 중심으로 한 자본제(금융자본) 사회 등으로 설명하는 독특한 입장을 취한다. 가장 시급한 과제에 대하여, 그는 채무자의 족쇄인 부채의 해소가 중요하다고 보는 견해이다.

저자는 이 책에서 두 개의 주제, 즉 화폐와 시장의 기원, 그리고 "부채" 자체의 개념의 기원에 관하여 쓰고 있다. 화폐와 시장은 인간관계의 성립기반인 사회적 의무를, 권력자가 다른 사람들을 착취하기 위해 측정하여 사용할 수 있는 "부채"로 변환하기 위하여 인위적으로 만들어낸 도구라고 주장한다. 이 책은 대중서이기에 경제학적 정합성보다는 도덕성과 정치철학에 대한 접근을 쉽게 해주는 듯하다. 그런 의미에서 이 책은 경제학 교과서가 아니라 "사고

를 위한 개론서"라 봐야 할 것이다. 그럼에도 한꺼번에 너무 많은 이야기를 담다보니 대중들이 그의 견해를 따라가기에는 약간의 무리가 있고, 경제학자들 입장에서는 경제학적 배경이 취약하다고 경시할 가능성이 존재한다. 그럼에도 불구하고 전체적 연구는 평등, 권력 역학, 그리고 혁명을 포함, 경제 인류학에 관한 더 급진적인 주제에 초점을 맞추고 있다는 점에서, 그의 인류학적 견해와 아나키스트 운동가로서의 지적 수준을 가늠케 하는 명작이다.

이 책에 대한 비판 의견

이 책에서는 아담 스미스의 물물교환에서의 화폐의 탄생은 증거에 근거하지 않은 신화이며, 오히려 부채로부터 화폐와 시장이 인위적으로 만들어졌거나 발생했다고 주장한다. 그런데, 경제학자들은 경제학에서 화폐이론과 시장이론에 대하여 그레이버가 주된 논점을 정확히 이해하지 못하고 있다고 비판한다. 그리고 부채가 갖는 중요성을 지나치게 부각한다고 비판한다. 아울러 부채 문제 해소에 대하여 그의 주장이 너무 비현실적이라고 주장한다.

그레이버는 오늘날 부채가 자본주의 체제에서 채권자가 채무자를 착취하는 도구란 점에서 희년제(일정한 해마다, 가령 7년마다 상업부채를 제외한 은행부채를 탕감하는 방법) 등을 통하여 부채를 해소함으로써, 화폐와 시장경제에서 인간경제로 돌아가야 한다고 주장한다. 어쨌든 그의 주장은 인류학과 경제학의 서로 다른 원리에서 이론을 전개했다는 점에서 신선하기는 하지만 두 진영 사이에서 지속가능하고 진지한 토론이 어렵게 만드는 측면이 있는 듯하다. 그래서인지 그의 생각은 오히려 비주류 경제학자들에게 쉽게 받아들여지고 있다.

이 책의 의의

이 책은 전문서가 아닌 대중서이기에 일반인이 경제학에 대하여 시각을 재구성하는데 좋은 시사점을 줄 것이며, 동시에 세계 경제 체제의 현실적 난제를 이해하는 데에 도움을 줄 것이 자명하다. 이전에 시도된 적이 없는 독특한 접근 방식에도 불구하고 이 책은 불평등으로 치닫는 자본주의의 경향을 직시하는 중요한 저작으로 남을 것이다. 또한 세계 금융 위기를 해소하는 수단으로서, 그 역사적, 도덕적 및 철학적 기초를 제공하는 저작으로 기억될 것이다. 또한 정책결정자나 오피니언 리더들에게 신용, 부채, 그리고 자본주의 체제의 도덕성에 관한 기존 관점을 바꾸라고 주장한다.

경제학과 경제사에서 인류학적 이론과 증거를 활용한 토론을 야기한 점에서, 이 책은 인류학자들에게도 중요한 책으로 기억될 것이다. 또한 설득력 측면에서 이 책은 실질적인 정책 토론에서 실천적인 영향을 미칠 것임에 틀림없다. 마지막으로 이 책이 경제사 전체는 부채에 의해 발전해 왔다는, 또는 부채가 경제사에서 가장 중요한 요체였다고 주장하는 것으로 오해해서는 곤란하며, 중요한 것은 부채의 개념이 어떻게 생겨나고, 경제사의 국면들에서 어떤 역할을 수행했는지, 그리고 오늘날 부채가, 특히 빈자들의 채무가, 그리고 헤어날 수 없는 채무로 엮여 있는 21세기 자본주의 사회가 어디로 나아갈지, 그리고 우리 앞에 펼쳐질 미래가 과연 지속가능한가에 대한 화두를 이 인류학자는 우리에게 던지고 있는 것이다.

MS 논문 소개



03
MS 논문소개

건축법상 도로지정과 이해관계인의 손실보전에 관한 연구[8)]

Ⅰ. 서론

건축법에서는 건축물의 대지는 원칙적으로 2m 이상의 도로에 접하도록 규정하고 있어 건축물의 대지에 진출입로가 없는 경우에는 건축허가 신청자가 건축허가를 신청하더라도 도로요건이 갖추어져 있지 않으므로 건축허가권자의 승인을 받지 못한다. 따라서 관계법령에 따라 지정 · 고시가 된 도로가 있거나, 기존에 지정 · 공고한 건축법상 지정도로(이하 지정도로라 한다)가 있는 경우 등으로 진출입로가 있는 경우를 제외하고는 건축허가를 받으려는 건축물의 대지에 진출입을 위한 도로를 확보하기 위하여 건축허가권자는 건축허가를 신청한 건축물의 대지가 사용할 토지인 도로부지에 대하여 이해관계인의 동의를 받거나 건축위원회의 심의를 거쳐 위치를 지정 · 공고하는 도로를 확보하여야 한다.

그런데 건축법상 도로지정(이하 도로지정이라 한다)으로 인하여 이해관계인은 그 지정도로부지에 대하여 재산권 행사에 제한을 받게 된다. 소유자가 동일하지 않거나 동일한 권리를 행사할 수 없는 경우에는 지정도로부지는 도로지정으로 인하여 사용이 제한되므로 재산권 행사의 제한에 따른 손실이 발생한다. 이와 같이 지정도로부지와 건축물의 대지의 서로 상반되는 이해관계가 밀접하게 얽혀있지만 이에 대한 손실보전 내지는 이해조정 규정이 건축법에는 규정되어 있지 않다. 따라서 건축법상 도로지정 과정에서 이해관계인과 건축허가신청자 및 건축허가권자인 행정청 사이의 이해충돌로 인한 민법적 · 공법적 분쟁이 잦다. 헌법은 재산권은 보장하되, 그 내용과 한계는 법률로 정하도록 규정하고 있고, 민법은 소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다고 규정하여 헌법과 법률로 재산권 또는 소유권을 제한하는 규정을 두고 있다. 하지만 건축법에는 지정도로로 사용할 토지(도로부지)에 대해서는 이해관계인의 동의 또는 건축위원회의 심의만으로 도로지정을 할 수 있도록 규정하고 있을 뿐, 사용료를 포함한 이해관계인의 손실에 대한 보전에 관한 규정이 미비(未備)하다.

8) 이 글은 황덕식(2023)의 법학 박사학위(동국대학교) 논문 "건축법상 도로지정과 이해관계인의 손실보전에 관한 연구"를 요약한 것임을 밝힙니다.

본 논문은 건축물의 대지에 기존의 진출입로가 없는 경우에 건축허가를 승인하기 위한 보충조건으로서 건축법상 도로 지정에 따른 이해관계인의 재산권 제한에 대한 현행 법제도 및 법이론과 판례이론, 실무적 절차인 감정평가의 문제점을 검토하여 이해관계인이 입은 재산상 손해에 대한 보전방안을 연구하고자 한다.

II. 도로와 건축법상 지정도로

[도로의 종류와 개념] 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령 제58조 제1호 내지 제28호에서는 28개 지목 중 제14호에서는 첫째, 일반공중의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지, 둘째, 도로법 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지, 셋째, 고속도로의 휴게소 부지, 넷째, 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지 등 네 가지의 이용을 도로로 분류하고 있다.
도로는 크게 공도(公道)와 사도(私道)로 나누며 공도의 정의에 관해서 규정한 개별법률은 없다. 다만, 민법 제219조 제1항에서는 주위토지통행권과 관련해서 "어느 토지와 공로 사이에"라고 규정하여 공로(公路)로 표현하고 있으며, 일반적으로는 많은 사람과 차가 다니는 큰길로 표현된다. 국가 혹은 지방공공단체가 관리책임을 가지고 있는 도로라고 정의하기도 한다. 사실상의 사도의 개설 · 이용 · 관리 등에 관한 개별법률은 없고, 개별법률로서는 유일하게 사실상의 사도에 대한 정의 및 손실보상을 규정하고 있는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제26조 제2항 제1호 내지 제4호에서 사실상의 사도에 대한 개념을 규정하고 있다. 동법에서는 사도 중 사도법에 의한 사도 외의 도로로서 첫째, 도로개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로, 둘째, 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로, 셋째, 건축법 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정 · 공고한 도로, 넷째, 도로개설 당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로 등으로 규정하고 있다.

[건축법상 지정도로] 건축법 제2조 제1항 제11호에서는 건축법상 도로를 원칙적으로 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로서 동호 가목 및 나목의 어느 하나에 해당하는 도로 및 예정도로로 규정하고 있다. 즉 건축법상 도로는 가목의 도로인 도로법 등 공법상의 도로와 나목의 도로인 건축법상 지정도로를 포괄하는 개념이다. 현행 건축법 제2조 제11호는 예정도로도 도로로 규정하고 있지만, 그 예정도로의 요건에 대한 구체적인 규정은 없다. 도로지정의 시기에 대한 명확한 규정은 없지만 건축법 제2조 제1항 제11호 나목의 "건축허가 또는 신고 시에 시장 · 군수 · 구청장이 위치를 지정하여 공고"라는 조항의 해석상 건축허가 전후 또는 건축허가와 함께 지정하여야 할 것이고, 공고는 도로지정 후 바로 해당 지방자치단체의 공보(公報)에 일정 기간 게재하여야 하여야 할 것으로 판단된다. 도로지정은 공용개시행위이고, 실제 도로로서 효용을 다할 수 있는 정도의 구조 · 형태를 갖추어야 한다. 그리고 건축허가를 보충한다는 의미에서 그 한계도 있다.

Ⅲ. 도로지정에 따른 재산권 침해의 여러 문제

[도로지정에 따른 문제의 소지] 도로지정과 건축허가 및 재산권의 제한과 확장은 현행 건축법 규정으로 보아서는 서로 불가분의 관계에 있는 것이지만, 그 불가분의 관계에 대해 조정할 수 있는 법규정이 없으므로 그 해결은 쉽지가 않다. 하지만, 이해관계인이 입은 재산권 제한에 대한 손실보전 차원에서의 공권력 행사로 인한 침해된 재산권 회복을 위한 구제수단으로서 행정상 손실보상의 가능성, 행정청의 건축허가의 제3자이지만 원고적격이 있는 이해관계인이 입은 손실에 대하여 행정소송을 통한 건축허가 취소소송의 가능성, 헌법 및 법이론의 재해석과 판례이론의 재검토를 통한 손실보전 가능성, 현행 건축법 등 관련법령의 문제점의 개선을 통한 가능성, 헌법상 정당보상을 위한 실무적 절차로서 이해관계인이 입은 손실액을 객관화 · 수치화하는 감정평가의 문제점 등을 통하여 도로지정으로 이해관계인이 입은 재산상의 손실에 대한 보전을 중심으로 개선방안을 찾고자 한다.

[도로지정에 따른 재산권 보장 및 제한과 한계] 헌법 제23조 제3항에서는 공공필요에 의한 재산권에 대한 수용 · 사용 · 제한은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하도록 규정하고 있어 소유권을 포함하는 재산권을 포괄하여 보장하고 있지만 다른 한편으로는 제한을 받을 수도 있음을 예정하고 있다. 재산권은 기본권이므로 재산권을 제한하는 법률은 최종적으로는 비례의 원칙에 따라야 하고 과잉제한은 위헌(違憲)이라는 입장을 유지해 오고 있다.

[도로지정에 따른 행정상 손실보상] 헌법 제23조 제3항은 재산권의 수용 · 사용 · 제한 및 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 할 것을 규정하고 있지만, 구체적인 보상액의 산출기준 · 방법 등은 법률에 유보하고 있다. 대법원은 일관되게 협의취득을 사법상의 계약으로 보고 있지만 이는 법적 성질의 판단일 뿐이다.

[도로지정 처분과 행정소송] 건축허가 과정에서 도로지정이라는 행정행위의 제3자인 이해관계인은 건축허가신청자가 사용할 진출입로를 제공하게 된다. 이 도로지정으로 제공되는 이해관계인의 재산권의 제한은 곧바로 건축허가신청자의 도로확보라는 재산권의 확장으로 실현된다. 따라서 건축허가 처분에 의하여 이해관계인이 입은 재산권의 침해를 구제받기 위한 방법으로 행정청의 처분 등의 취소 또는 변경을 구(求)하는 건축허가 취소소송을 제기할 수 있을 것이다.

[도로지정에 따른 재산권 침해] 타인의 토지를 도로로 사용할 것을 전제로 건축허가를 행한다는 것은 적법한 공권력행사에 의해 발생한 재산상 특별한 손해에 대한 재산권보장과 공평부담이라는 견지에서 행정주체가 행하는 평균적 · 조절적인 재산적 보상이라는 행정상의 손실보상청구권의 취지와 부합하는 것이기 때문이다. 주위토지통행권은 민법 제219조에 의한 법정권리인 강행규정으로서 그 손해보상 규정이 있지만 지정도로에 대해서는 해당 법률인 건축법에는 손해보상규정이 없다. 건축법에는 행정청의 도로지정으로 인한 이해관계인의 손실보전 규정이 없는데 비해, 사도법에는 손실보전과 유사한 것으로 볼 수 있는 사용료의 징수, 보조금의 지급 등의 방안이 마련되어 있다.

Ⅳ. 도로지정에 따른 손실과 재산권보장을 위한 개선방안

[도로지정에 따른 재산권가치 변동의 조정] 건축법에서 개인의 토지재산권에 건축위원회의 심의만으로 도로지정을 할 수 있도록 규정하면서 행정상 손실보상에 관한 규정을 두지 않은 것 그 자체는 헌법 제23조 제3항을 위반한 것으로 무효가 되며, 도로지정으로 인하여 재산권을 침해받은 자는 헌법규정에 의거하여 직접 손실보상청구권이 발생하고 이에 의하여 정당한 보상을 청구할 수 있다는 직접효력설에 근거할 수 있을 것이다. 또한 헌법상의 손실보상규정은 입법자로 하여금 국민의 재산권을 침해하는 법률을 제정하는 경우에 손실보상규정을 두도록 구속하는 효력을 가진다는 위헌무효설에 의하면 재산권의 침해를 규정하면서 보상규정을 두지 않게 되면 그 법률은 위헌무효가 되며, 위헌무효인 법률에 근거한 재산권의 침해행위는 불법행위가 되기 때문에 국가배상의 법리에 근거해 손해배상청구를 할 수 있을 것이다.

[도로지정에 따른 재산권 제한과 행정상 구제방안] 도로지정은 이해관계인의 재산상의 손실을 가져오는 중요한 사건이지만 그에 상응하는 건축법상의 손실보전에 관한 규정은 없다. 현행 헌법 제23조 제3항이 완전보상으로 해석되는 정당보상의 원칙을 선언하고 있고, 완전보상에 따른 보상액을 법원이 결정할 수 있으므로 국민의 권리구제의 실효성(實效性)을 위하여서는 직접효력설도 타당한 일면이 있다고 보여지지만, 대법원이 취하고 있는 입장으로 보이는 위헌무효설(입법자에 대한 직접효력설)은 위헌을 사유로 한 취소판결을 거쳐 행정상 손실보상을 청구하여야 하므로 행정상 손실보상이 이루어질 때까지의 절차나 시간이 많이 소요된다. 따라서 유추적용설에 의한 행정상 손실보상의 방법을 적극적으로 검토하여야 하여야 할 것이다.

[배타적 사용수익권 포기법리의 재검토] 그동안 비판적으로 연구한 법리와 대법원 판례이론으로 정립된 배타적 사용수익권 포기법리의 재해석 및 학계의 비판적 검토로 그동안 동 법리에 의하여 부당이득의 성립을 부정한 입장에 변화의 움직임이 보이므로 도로지정 없이 국가 · 지방자치단체 등이 불법으로 점유 · 관리하고 있는 현황도로에 대해서 부당이득반환청구권 행사가 가능할 것이다.

[건축법 등 관련 법령의 보완을 통한 개선방안] 첫째, 사도법과 비교 · 검토하여 건축법에도 사도법상 사용료 징수 및 보조금 지급과 유사한 건축법에 맞는 손실보전 방안을 규정하는 것이 바람직한 해결방안이라 할 것이다. 둘째, 토지매수청구제도를 지정도로에도 적용 가능할 것으로 본다. 국가 · 지방자치단체가 도로지정 후 점유 · 관리하고 있다면 행정상 손실보상의 가능성은 별론으로 하고, 가능한 손실보전의 한 방법으로 건축법의 보완을 통하여 이해관계인이 건축허가권자에게 토지매수청구권을 행사하는 방법으로 그 손해를 보전할 수 있는 방안이 있을 것이다. 셋째, 민법상 계약, 행정상 손실보상, 행정소송, 법이론과 판례이론의 재검토, 토지매수청구제도 등을 검토 · 도입하고 건축법 등의 보완 등과 함께 실무적으로는 아래와 같은 개선책을 강구하여야 할 것이다.

[지정도로부지의 감정평가방법 개선방안] 첫째, 표준지공시지가의 적정가격 공시는 전체 공시대상 토지 필지수 대비 표준지 필지수의 적정성, 표준지공시지가 간의 균형성, 표준지공시지가 기준으로 하는 조세부담의 형평성 및 저항, 예산문제, 부동산가격 등락문제, 서로 다른 이해관계에 따른 각종 민원 등으로 인하여 현실적으로 실현되기는 어려울

것으로 판단되며, 따라서 정당보상을 위한 현실적인 방법인 그 밖의 요인 보정은 필요불가결의 요소로 보아야 할 것이다. 둘째, 지정도로는 가격시점 당시의 현황이 아니라 도로지정 당시의 현황으로 판단하도록 보완하거나 준용 또는 유추할 수 있어야 할 것이다. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제26조 제2항 제3호 지정도로도 도로지정 당시에 공익사업에 편입되었지만, 행정상 손실보상이 없었던 토지로 유추하여 도로지정 당시의 이용 상황을 기준으로 행정상 손실보상을 하여야 할 것이다.

Ⅴ. 결론

도로법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 농어촌도로 정비법, 농어촌정비법, 사도법, 건축법 등 개별법률에서는 해당 법률제정 목적에 맞는 다양한 도로의 정의를 부여하고 있다. 이들 관련 법률들을 종합해보면 도로는 일반적으로는 두 지점 간에 사람과 물자를 경제적으로 이동시키기 위하여 합리적으로 설치한 지상의 시설, 또는 사람 · 차 등이 다닐 수 있도록 만들어 놓은 비교적 넓은 길(道)로서 교통 · 물류의 기반을 제공하는 복합개념의 기반시설(基盤施設)이며, 정치 · 경제 · 사회 · 문화 · 역사적으로 가장 중요하고 기본적인 사회간접시설인 것이다. 지정도로에 대한 근거 법률인 건축법에서는 도로지정으로 인한 이해관계인의 손실보전에 대한 규정이 없다. 현행 건축법상 복효적 행정행위인 건축허가는 공도 등의 진출입로가 없는 경우 도로지정이라는 보충조건이 충족되어야 한다.

이해관계인의 동의에 의한 도로지정으로 이해관계인의 재산상 손실에 의한 건축허가신청자의 재산상 이득은 동의로서 민법상 부당이득의 성립이 조각(阻却)되므로 부당이득반환청구는 할 수 없어 이해관계인의 손실보전 방안으로 민법상 계약의 문제로 이해관계인과 건축허가 신청자인 양당사자가 해결할 수 있는 방안이 있을 것이다. 나아가 건축법에 민법 제219조 제2항처럼 이해관계인의 손실에 대하여 건축허가 신청자에 의한 손해보상규정을 두어 이해충돌을 해결할 수도 있다. 실무적이고 구체적인 해결방법으로는 이해관계인과 건축허가 신청자 및 건축허가권자를 당사자로 하는 건축법상 지정도로의 사용료 산정 지침의 제정, 합의등록제도, 토지이용권 매수청구제도, 공탁제도 등의 도입이 필요할 것이고, 위 해결방안에 따른 합의사항에 대하여 일정한 효과를 부여한다면 건축허가 신청자의 안정적인 도로확보를 보장하는 것이 되며, 또한 양당사자의 합의는 채권관계이지만 물권관계에 준하는 효력을 부여하는 방안도 검토해볼 만한 가치가 있을 것이다. 위 외에도 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제26조 제2항 제3호의 지정도로에 대해 인근토지 평가가격의 1/3 이내로 한다는 규정의 보완, 동법 시행규칙 제25조 규정의 미지급용지로 볼 수 있는 조건의 검토 및 동법 제70조 제2항이 가격시점에서의 현실적인 이용상황 기준(현황평가)의 예외규정 등을 통하여 이해관계인의 정당한 손실보전을 담보하는 방안도 있을 것이다.

헌법이 보장하는 정당보상을 위하여서는 합리적인 사용료 산정이나 적정한 손실보상금을 산정하여야 할 것이다. 이를 위해서는 합리적인 감정평가기법이 도입되어야 할 것이다.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



04
부동산시장 동향

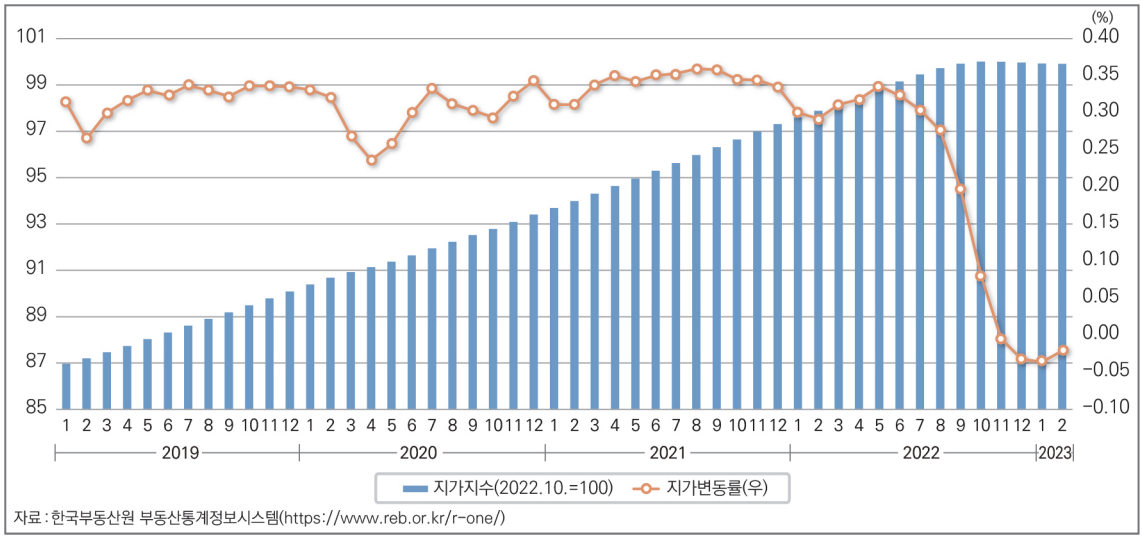
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2023년 2월 전국 지가지수는 99.905(2022.10.=100), 전국 지가변동률은 -0.021%로 전월 대비 하락폭 완화

- 2022년 5월 이후 지가하락세 지속, 특히 11월부터는 마이너스 지가변동률을 기록하며 하락세 지속, 하락폭도 1월까지 증가하였으나 2월에는 하락폭이 다소 완화(1월 -0.036%)되어 전국 평균 -0.021%의 변동률을 기록
- 계속된 금리인상, 수요 감소 등으로 부동산경기 침체가 이어지며 지가변동률에도 영향, 이에 따라 23년 2월까지 누계된 전국 지가변동률은 -0.057%, 지가지수(2022년 10월=100)는 99.905 기록
- 2월 기준 17개 시도 중 경남(0.014%), 강원(0.011%), 충남(0.003%)을 제외한 전 지역에서 마이너스 지가변동을 나타냄

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2021	2022													2023		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	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	-0.032	2.733	-0.036	-0.021	-0.057
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	-0.094	3.064	-0.072	-0.043	-0.115
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	-0.005	2.746	0.000	-0.011	-0.011
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	-0.006	2.551	-0.030	-0.056	-0.086
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	-0.074	2.368	-0.034	-0.016	-0.050
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	-0.002	2.273	-0.007	-0.011	-0.018
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	-0.101	2.565	-0.050	-0.043	-0.093
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	-0.053	2.119	-0.040	-0.031	-0.071
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	-0.102	3.249	-0.084	-0.023	-0.107
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	0.011	3.111	-0.016	-0.003	-0.019
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	0.047	2.275	0.015	0.011	0.026
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	0.013	2.232	-0.008	-0.001	-0.009
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	0.002	2.033	-0.016	0.003	-0.013
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	0.045	2.176	-0.030	-0.017	-0.047
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	-0.016	2.671	-0.019	-0.011	-0.030
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	0.028	1.753	-0.026	-0.008	-0.034
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	0.010	1.756	0.002	0.014	0.016
제주	1.848	0.212	0.198	0.238	0.239	0.264	0.271	0.245	0.210	0.123	0.064	-0.103	-0.089	1.887	-0.123	-0.096	-0.219

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

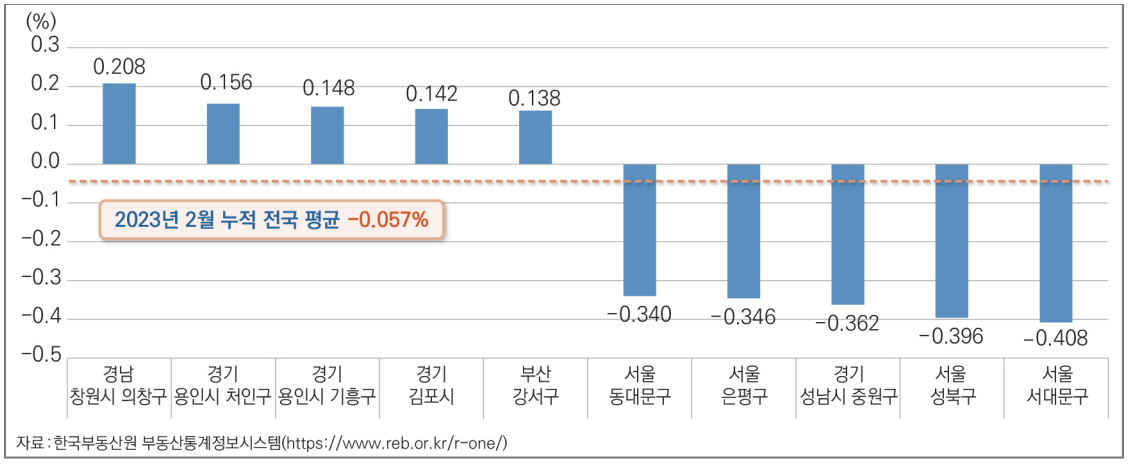
- 지가변동률이 가장 낮은 지역은 제주(-0.096%)이며, 그다음으로는 대구(-0.056%), 서울(-0.043%), 대전(-0.043%) 순으로 하락폭이 크게 나타남
  - 제주지역은 지난해 4분기 기준 -0.16%의 지가변동률로 전국에서 유일하게 마이너스 변동률을 기록한 바 있으며, 코로나19 여파로 지역 경제 침체가 누적된데다 금리인상에 따른 부동산 가격하락, 토지거래 감소 등 부동산 경기가 얼어붙으면서 1월에 이어 2월에도 가장 낮은 지가변동률을 보임
- 2023년 1~2월 전국 누적 지가변동률은 -0.057%로, 이는 2021년 및 2022년의 1~2월 전국 누적 지가변동률(0.622%, 0.592%)에 비해 각각 0.679%p, 0.649%p 하락한 수치임
  - 전월대비 지가하락폭이 증가한 지역은 부산(0.011%p 감소), 강원(0.004%p 감소), 광주(0.004%p 감소)이며, 이외 지역은 하락폭이 다소 둔화되는 양상을 보임
- 전년 동월(0.292%) 대비 지가변동률은 0.313%p 하락, 지역별로는 세종(0.472%p 감소), 서울(0.390%p 감소), 대전(0.381%p 감소), 대구(0.338%p 감소) 순으로 크게 하락했으며, 2020년 이후 지가상승폭이 컸던 지역에서 하락폭이 크게 나타남
  - 세종 지가변동률 추이: ('20) 10.155% → ('21) 6.843% → ('22) 3.205% → ('23.2월 누적) -0.107%
  - 서울 지가변동률 추이: ('20) 4.702% → ('21) 5.186% → ('22) 3.023% → ('23.2월 누적) -0.115%
  - 대전 지가변동률 추이: ('20) 4.484% → ('21) 4.576% → ('22) 2.536% → ('23.2월 누적) -0.093%
  - 대구 지가변동률 추이: ('20) 3.353% → ('21) 4.291% → ('22) 2.523% → ('23.2월 누적) -0.086%

2023년 2월 누적 지가변동률 상위 지역은 경남 창원 의창구, 경기 용인 처인구 및 기흥구, 경기 김포, 부산 강서구 등

• 2023년 2월 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경남 창원 의창구(0.208%)이며, 다음으로 경기 용인 처인구(0.156%), 경기 용인 기흥구(0.148%), 경기 김포시(0.142%), 부산 강서구(0.138%) 순임

- 경남 창원 의창구, 경기 용인 처인구 및 기흥구 등은 2023년 2월 산업통상자원부 국가첨단전략산업 특화단지 응모 지원 대상지역 인근으로 국가산단 개발 기대심리가 지가변동률이 영향을 미친 것으로 보이며[9], 경남 창원 의창구는 2월 지가변동률이 0.181%로 전국에서 가장 높게 나타남
- 경기 김포시는 김포한강2 콤팩트시티 조성에 따른 5호선 김포 연장 지자체 합의 등 광역교통체계 구축 계획과 미래형 환승센터인 '김포 콤팩트시티역' 건립 계획 등에 따른 지가상승 발생[10]
- 부산에서는 3년간 전매가 금지되었다가 3월 말부터 전매제한 기간 축소를 주요 내용으로 하는 '주택법 시행령' 개정안이 시행되면서 전매제한 기간이 대폭 축소, 프리미엄 단지인 에코델타시티 등이 공급되는 강서구를 중심으로 시장 활성화 기대[11]

2023년 2월 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	'21년	2022년													2023년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
경남 창원 의창구	2.261	0.175	0.170	0.215	0.213	0.232	0.234	0.170	0.184	0.152	0.080	0.028	-0.052	1.791	0.026	0.181	0.208
경기 용인 처인구	3.534	0.263	0.268	0.305	0.290	0.305	0.288	0.287	0.294	0.268	0.123	0.120	0.088	2.899	0.076	0.080	0.156
경기 용인 기흥구	4.595	0.432	0.370	0.387	0.431	0.405	0.381	0.367	0.307	0.254	0.185	0.116	0.101	3.736	0.074	0.074	0.148
경기 김포시	3.520	0.240	0.252	0.260	0.286	0.300	0.283	0.285	0.284	0.225	0.143	0.110	0.090	2.758	0.066	0.076	0.142
부산 강서구	2.860	0.284	0.292	0.298	0.389	0.395	0.342	0.266	0.215	0.104	0.083	0.063	0.063	2.794	0.091	0.046	0.138

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

9) 조선경제, 2023.03.08.., "국가첨단단지를 우리 지역에" 20여 지자체가 나섰다
10) 파이낸셜뉴스, 2023.02.23., 김포시-한국공항공사, 'UAM 미래도시' 향해 '맞손'
11) 부산일보, 2023.03.27., 주중 전매 완화… '프리미엄' 수준이 분양시장 활성화 판가름

• 2023년 2월 기준, 전월 대비 지가상승률이 가장 높은 지역은 서울 용산구(0.054%, 0.158%p 증가), 경남 창원시 의창구(0.181%, 0.155%p 증가), 전북 진안군(0.040%, 0.133%p 증가), 경기 성남시 수정구(0.106%, 0.128%p 증가), 서울 서대문구(-0.147%, 0.115%p 증가) 순임

- 서울 용산구는 아직 토지거래허가구역에서 해제되지 않았지만 용산 대통령실 이전과 국제업무지구 개발, 상반기 내 용산공원 임시개방 예정 등의 개발호재가 이어지면서 지가상승에 반영[12)]
- 전북 진안군은 2023년도 전년도 대비 241억원(16.5%) 증가한 국가예산 신규 사업비(1,461억원) 확보, 용담호 생명수 탐방길 조성, 군립 자연휴양림 조성, 진안 지혜의 숲 복합문화도서관 건립, 국립 지덕권 산림치유원 조성사업 등의 지역개발사업 추진[13)]에 따른 지가상승 기대감 나타남
- 경기 성남시 수정구는 올해 신흥2구역에 4,774가구의 신규 입주 물량이 예정되어 있으며, 지난 2월 태평3구역과 신흥3구역을 재개발 정비구역으로 고시함에 따라 개발 기대 영향으로 지가 상승한 것으로 예상됨[14)]

2023년 2월 누적 지가변동률 하위 지역은 서울 서대문구, 서울 성북구, 경기 성남 중원구, 서울 은평구, 서울 동대문구 등

• 2023년 2월 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 서울 서대문구(-0.408%), 서울 성북구(-0.396%), 경기 성남시 중원구(-0.362%), 서울 은평구(-0.346%), 서울 동대문구(-0.340%) 등의 순으로 나타남

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	21년	2022년												2023년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
서울 서대문구	4.600	0.309	0.348	0.324	0.335	0.339	0.356	0.319	0.311	0.101	-0.054	-0.314	-0.292	2.082	-0.262	-0.147	-0.408
서울 성북구	4.676	0.300	0.299	0.311	0.336	0.352	0.360	0.351	0.306	0.048	-0.106	-0.366	-0.258	1.933	-0.229	-0.167	-0.396
경기 성남 중원구	5.133	0.388	0.385	0.393	0.420	0.428	0.413	0.403	0.380	0.203	-0.047	-0.107	-0.179	3.080	-0.202	-0.161	-0.362
서울 은평구	4.697	0.311	0.360	0.280	0.329	0.347	0.352	0.360	0.298	0.038	-0.067	-0.408	-0.243	1.957	-0.201	-0.145	-0.346
서울 동대문구	5.116	0.400	0.321	0.321	0.429	0.435	0.438	0.415	0.345	0.132	-0.094	-0.238	-0.197	2.707	-0.189	-0.152	-0.340

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

• 2023년 2월 기준 전월대비 지가변동률이 가장 낮은 지역은 부산 남구(-0.05%, 0.082%p 감소), 충남 서산시(-0.101%, 0.061%p 감소), 대구 남구(-0.08%, 0.053%p 감소), 강원 동해시(-0.039%, 0.052%p 감소) 순임

- 부산 남구는 2023년 3월 우암동 등 신규 아파트 3,399세대가 분양될 예정, 3월 말 진행된 '두산위브더제니스 오션시티'의 청약 경쟁률이 0.60대 1로 나타나 등[15)] 수요대비 공급 증가에 따른 영향으로 보임
- 충남 서산시는 서산공항 건설을 위한 예비타당성조사가 지연[16)]됨에 따라 지가변동률 감소폭이 확대된 것으로 보이나 추후 사업추진 여부에 따라 지가변동률 변동 예상
- 대구는 2023년 2월 기준 미분양 공동주택이 1만 3,987가구로 그 중 3,083가구가 남구에 소재하는 등[17)] 지가 하락 요인 상존

12) 메트로신문, 2023.02.09., 서울 용산구 "호재 잇따라 집값 상승 중"
13) 파이낸셜뉴스, 2023.01.05., 진안군, 국가예산 신규 사업비 1461억원 확보…전년比 241억원↑
14) 서울경제, 2023.02.21., 신흥3·태평3도 정비구역 지정…성남 구도심 재개발 후발주자도 '속도'
15) 아시아타임즈, 2023.03.30., 두산 오션시티 청약 '휘청'…부산 분양시장 '눈치싸움' 시작되나
16) 굿모닝충청, 2023.03.30., 충남 하늘길 또 막히나?…대선공약 파기 첫 사례 전망
17) 뉴스1, 2023.03.30., '거래절벽' 대구 미분양 아파트 1만4000가구 육박…1년 새 2배 증가

- 강원 동해시는 동해안권경제자유구역 망상지구 중 제1지구의 지역갈등 심화, 자금조달 난항, 사업부지 과반 이상이 경매로 진행되는 등 사업추진에 차질이 발생[18]하면서 지가변동에 영향을 주었을 것으로 예상

토지거래량 추이

2023년 2월 전국 토지거래량은 15만2,136필지로 전월 대비 31.2% 증가, 전년 동월 대비 21.6% 감소

- 2023년 2월 전국 토지거래량은 15만2,136필지, 116.4백만㎡이며, 전월(11만5,924필지, 96.5백만㎡)에 비해 필지 기준으로 31.2% 증가, 면적 기준으로 20.6% 증가
  - 2023년 1~2월 누적 토지거래량은 26만8,060필지, 212.9백만㎡로, 전년 동기(40만 4,678필지, 302.7백만㎡)에 비해 필지 기준으로 33.8% 감소, 면적 기준으로 30.0% 감소
- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 증가한 지역은 17개 시도 중 대전(78.7%), 서울(7.6%), 경남(1.4%) 3개 시도에 불과함
  - 시군구 단위로 보면 서울 강동구(750.5%), 경기 광명시(651.7%), 경기 의왕시(333.0%), 경남 창원시 의창구(328.2%), 경남 창원시 성산구(299.4%) 순으로 증가폭이 크게 나타남
- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 감소한 지역은 세종(-46.8%), 인천(-45.5%), 경북(-37.2%), 전북(-37.0%), 강원(-31.6%) 순으로 감소폭이 크게 나타남
  - 시군구 단위로 보면 인천 동구(-80.5%), 전남 나주시(-77.1%), 부산 중구(-76.2%), 서울 중구(-75.3%), 서울 강남구(-71.6%) 순임
- 2월 동안 토지거래(필지 기준)가 가장 활발했던 시군구 지역은 경남 창원시로 5,657필지(895천㎡)에 대한 거래가 이루어졌고, 그다음으로 서울 강동구(5,537필지, 175천㎡), 경기 화성시(4,487필지, 2,233천㎡) 등의 순임
  - 경남 창원시의 경우 비수도권의 개발제한구역 해제 권한이 지방자치단체로 넘어가면서 현재 창원시 전체의 33%를 차지하는 그린벨트 해제에 관심이 높은 상황, 국가첨단산업단지 2.0 사업에 활용될 경우 그린벨트 해제 가능 규모가 늘어남에 따라 산단 부지확보에 따른 세제혜택과 보상금에 대한 기대감이 시장에 반영된 것으로 보임[19]
    · 다만, 창원시 의창구 북면일대가 국가첨단산업단지 후보지로 선정되면서 3월 15일 이후 토지거래 허가구역으로 지정됨[20]에 따라 이후 거래량이 안정화될 것으로 예상
  - 서울 강동구는 토지거래허가제가 해제되면서 2월에 공급한 둔촌주공아파트 재개발 사업에 4,786가구 중 약 2,700세대의 계약을 2월 중 완료하면서 거래량이 증가한 것으로 보임[21]
  - 경기 화성시의 경우 2030년까지 총 6만 가구 주택과 리조트, 테마파크, 골프장 등 대형 복합시설을 조성하는 송산그린시티 개발 사업의 기대감, 현대기아차 연구소 등 대기업 생산시설 유치 등에 따른 기대감으로 지난해에도 거래량이 많은 지역이며,[22] 또한 아파트 가격하락에 따라 갭투자 증가로 거래량이 증가한 것으로 보임[23]

18) 쿠키뉴스, 2023.02.23., 동자청, 망상 제1지구 개발사업시행자 교체…전면 재조정
19) 경남신문, 2023.01.05., 빗장 풀린 부동산 규제, 도내 훈풍 불까
20) 경남신문, 2023.03.16., '창원 방산 · 원자력 산단 부지' 토지거래 허가구역 지정
21) 파이낸셜뉴스, 2023.02.14., 서울 강동구 '둔촌주공' 59㎡ · 84㎡ '완판'
22) 머니투데이, 2022.02.03., 지난해 토지거래 첫 100조 돌파…대기업 많은 화성시 4조원 팔렸다
23) 매일경제, 2023.03.06., "모두 집값 크게 빠진곳"…요즘 갭투자 성지로 뜬다는 지역

시도별 토지거래량 추이

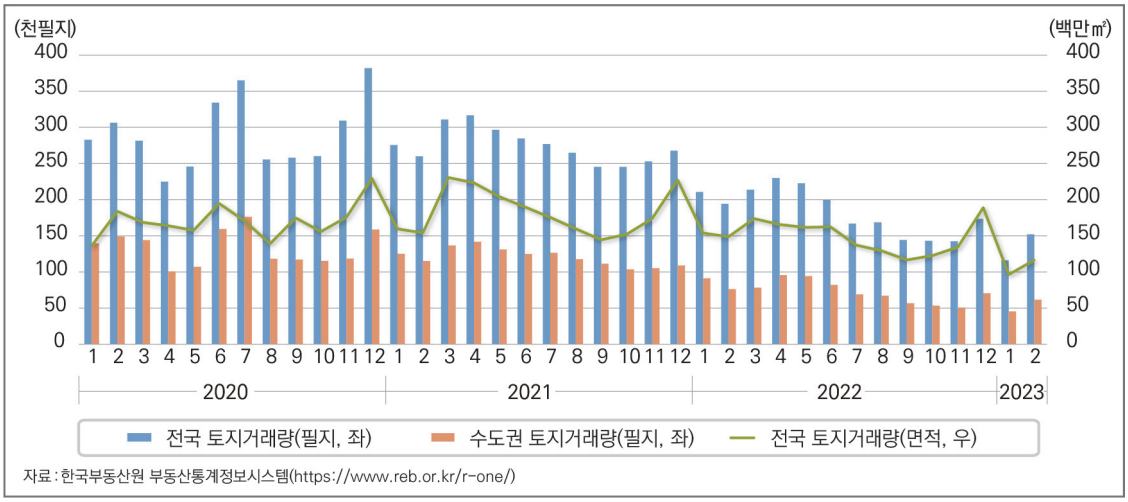
(단위: 천필지)

구분	2021	2022													2023		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
전국	3296.6	210.5	194.1	213.7	230.0	222.7	199.5	166.8	168.7	144.3	143.0	142.6	173.3	2209.2	115.9	152.1	268.1
수도권	1447.2	91.1	76.1	78.2	95.7	94.3	81.9	68.9	67.2	56.7	53.3	50.8	70.5	884.6	45.3	61.6	106.9
서울	295.9	16.7	14.6	15.2	17.1	19.3	17.0	15.4	11.9	9.9	8.7	9.4	12.2	167.3	9.7	15.7	25.4
부산	150.1	7.6	6.7	9.6	8.5	9.7	8.0	6.4	5.4	7.5	5.3	6.8	6.0	87.5	5.0	4.9	9.9
대구	97.4	4.9	3.9	4.0	4.5	3.8	3.3	3.2	3.5	2.9	3.2	3.1	3.8	44.2	2.2	3.5	5.7
인천	218.9	17.6	13.1	12.5	14.3	13.3	12.1	9.0	7.6	6.9	7.2	6.5	9.6	129.8	5.8	7.2	12.9
광주	65.4	3.5	3.2	4.5	4.3	4.3	4.6	2.8	3.1	2.5	2.4	3.6	5.0	43.8	2.2	2.6	4.8
대전	54.5	3.3	2.6	3.4	4.4	3.4	3.6	3.6	2.2	1.6	2.6	2.6	4.4	37.6	3.2	4.6	7.8
울산	49.3	2.3	3.1	2.5	3.0	3.5	2.7	2.4	1.9	2.5	2.5	2.1	2.2	30.8	1.5	2.3	3.7
세종	32.4	2.3	2.3	2.0	1.9	1.8	1.7	1.1	0.9	1.5	0.8	1.1	1.2	18.6	0.7	1.2	2.0
경기	932.4	56.9	48.4	50.5	64.3	61.7	52.7	44.4	47.7	39.9	37.4	35.0	48.7	587.5	29.8	38.7	68.6
강원	163.0	10.0	10.2	11.0	10.4	12.1	10.6	9.0	9.6	9.5	8.3	8.6	9.3	118.6	6.3	7.0	13.3
충북	143.6	7.8	8.7	9.7	13.1	10.1	10.6	7.7	9.1	7.2	8.2	7.9	7.3	107.3	5.4	6.2	11.6
충남	247.3	18.6	15.4	19.2	20.9	18.4	14.9	13.2	14.6	10.6	11.8	11.6	15.1	184.1	10.0	11.6	21.6
전북	149.7	12.1	12.8	12.4	11.0	10.6	10.8	7.9	8.1	7.2	7.6	7.7	8.6	116.9	6.1	8.0	14.1
전남	193.0	13.6	14.6	18.0	15.2	14.1	12.8	11.8	13.6	10.4	9.9	11.3	11.5	156.8	8.3	11.3	19.7
경북	224.3	14.8	17.6	18.6	16.0	15.6	13.0	13.2	13.6	10.3	10.4	10.7	13.0	166.6	8.9	11.0	19.9
경남	232.8	15.3	13.8	17.0	16.8	16.7	17.3	12.9	12.8	11.1	13.9	11.6	11.5	170.9	8.8	14.0	22.8
제주	46.6	3.5	3.2	3.5	4.1	4.3	3.7	2.7	3.0	2.9	2.7	3.1	3.9	40.8	2.1	2.2	4.3

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

- 반면, 토지거래량(필지 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(12필지, 14천㎡)이며, 그다음으로 부산 중구(46필지, 4천㎡), 강원 태백시(91필지, 198천㎡), 부산 영도구(98필지, 9천㎡), 강원 양구군(65필지, 58천㎡) 순임

토지거래량 추이



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

2월 전국 순수토지 거래량은 6만684필지로 전월 대비 14.4% 증가, 전년 동월 대비 26.2% 감소

- 2023년 2월 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 60,684필지, 108.9백만㎡이며, 전월(53,047필지, 90.7백만㎡)에 비해 필지 기준으로 14.4% 증가, 면적 기준으로 20.0% 증가
  - 전년 동월(82,185필지, 138.8백만㎡)에 비해서는 필지 기준으로 26.2%, 면적 기준으로 21.5% 거래량 감소
  - 금리인상 부담 때문에 가격을 낮춘 매물과 세금 부담 완화를 위한 증여 등으로 12월까지 거래 건수는 다소 증가하다가 1월 일시적 감소 후 2월에 다소 증가
- 시군구 중에서 2월 한달 동안 순수토지 거래(필지 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(1645필지, 1,973천㎡)이며, 그 다음으로 경기 용인시(1,285필지, 1,177천㎡), 충북 청주시(984필지, 1,569천㎡), 충남 당진시(954필지, 1,335천㎡), 제주 제주시(811필지, 798천㎡) 순임
- 투자목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지 거래량은 2023년 2월 기준 19,092필지로, 전월(17,531필지) 대비 8.9% 증가, 전년 동월(29,463필지) 대비 35.2% 감소
  - 17개 시도 중에서 전월 대비 외지인 순수토지 거래량이 증가한 지역은 광주(89.4% 증가), 울산 (45.3% 증가), 경남(35.6% 증가), 경북(28.4% 증가), 충북(27.4% 증가) 순이며, 감소한 지역은 대구(38.0% 감소), 대전(27.8% 감소), 강원(13.0% 감소), 서울(9.2% 감소), 세종(8.9% 감소) 순임
  - 그리고 전년 동월 대비 외지인 순수토지 거래량은 광주(2.5% 증가)를 제외한 시도 지역에서 모두 감소하였으며, 가장 크게 감소한 지역은 대전(61.8% 감소), 세종(59.7% 감소), 대구(52.7% 감소), 강원(51.1% 감소), 울산(45.6% 감소), 인천(43.8% 감소), 경기(41.1% 감소) 등의 순임
  - 시도별 2월 순수토지 거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(62.3%), 충남(45.4%), 충북(38.8%), 인천(38.5%), 울산(35.1%), 강원(35.0%), 경북(33.0%) 순이며, 외지인 매입의 비중이 낮은 지역은 대구(19.5%), 전북(21.8%), 전남(24.0%), 대전(24.4%), 광주(24.5%), 부산(25.6%), 제주(26.5%) 경남(26.8%), 서울(29.0%), 경기(30.8%) 순임
  - 2월 외지인 순수토지 거래량은 전체 거래량의 31.5%를 차지하며, 전월(33.0%) 대비 1.5%p 감소, 전년 동기(35.8%) 대비 4.3%p 감소한 수준으로 이는 고금리 영향으로 부동산 거래시장이 침체되면서 투자 수요보다 실수요자 위주의 거래가 발생한 것으로 보임

주택매매가격

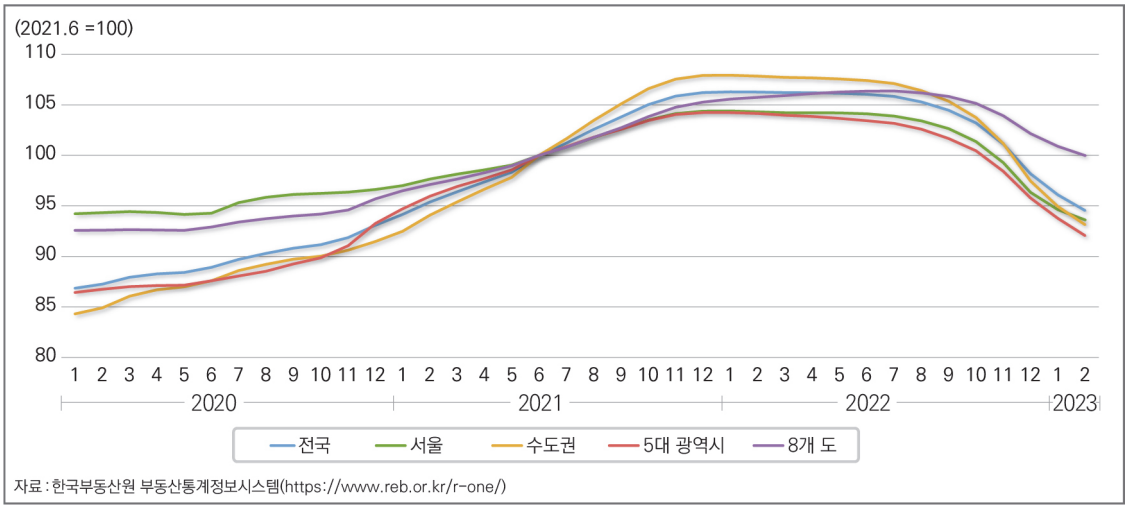
전월 대비 2월 아파트매매가격지수 변동률은 전국 -1.62%, 서울 -1.08%, 수도권 -1.90%로 하락세 지속

- 2023년 2월 전국 아파트 매매가격지수는 94.541(2021.6=100)으로 전월(96.093) 대비 1.62% 하락, 전년 동월(106.262) 대비 -11.03% 하락
  - 매수심리 위축으로 하락세는 지속, 그러나 정부의 규제완화정책에 따른 기대심리로 하락폭 축소[24]
- 2022년 2월 이후 전국 아파트 매매가격지수의 하락세가 지속되는 가운데, 2023년 2월 기준으로 전월 대비 매매가격지수가 상승한 지역은 경북 영주시(0.29%), 전북 김제시(0.08%) 2곳에 불과
  - 경북 영주는 지난 10년간 신축 아파트 공급량이 1,200여 가구에 불과하며, 이마저도 임대 후 분양으로 실제

24) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「23.2월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.3.

10년간 임대 아파트를 제외한 신축 분양 아파트가 없었던 공급 부족 지역으로 잠재수요가 많은 곳이며, 지난해 지역 내 첫 브랜드 아파트가 공급되며 주택가격의 상승세를 견인[25]

아파트 매매가격지수 추이



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

- 전월 대비 아파트 매매가격지수 하락률이 가장 높은 시군구는 경기 화성시(-4.05%), 경기 하남시(-4.11%). 경기 수원 영통구(-4.01%), 경기 군포시(-3.60%), 부산 해운대구(-3.36%) 등의 순임
  - 정부의 대규모 부동산 규제 완화 및 2월 기준금리 동결에 따른 시장회복에 대한 매수심리 반등, 전년도말부터 발생한 급매물 소진 등으로 전월대비 하락 폭이 감소[26]
  - 세부적으로 경기 화성시의 경우 청계, 반송동, 동탄신도시 중심으로, 경기 하남시는 미사신도시와 덕풍·신장동 위주로, 경기 수원 영통구의 경우 광교신도시와 망포·영통동 위주로, 경기 군포시의 경우 산본·금정동 구축 단지 위주로 하락세를 보이고 있음[27]
  - 부산 해운대구는 좌반여동 위주로 하락세[28]를 보이고 있으며, 부산 내 타 지역 대비 높은 상승률을 기록했던 만큼 하락폭이 크게 나타나는 것으로 볼 수 있음
- 전년 동기 대비 아파트 매매가격지수가 상승한 지역은 경북 영주시(4.11%), 강원 강릉시(2.29%), 전북 김제시(1.51%), 강원 동해시(1.02%) 순임
  - 특히, 경북 영주시는 2021년 10~12월까지 미미한 하락세를 보이다가 이후 서서히 상승하여 2월까지 지속적으로 상승세를 보이고 있음
- 반면, 전년 동기 대비 아파트 매매가격지수 하락폭이 큰 지역은 세종(22.34% 감소), 경기 수원 영통구(21.94% 감소), 인천 연수구(20.73% 하락), 경기 광명시(20.35% 감소), 경기 의왕시(20.07% 감소) 순임

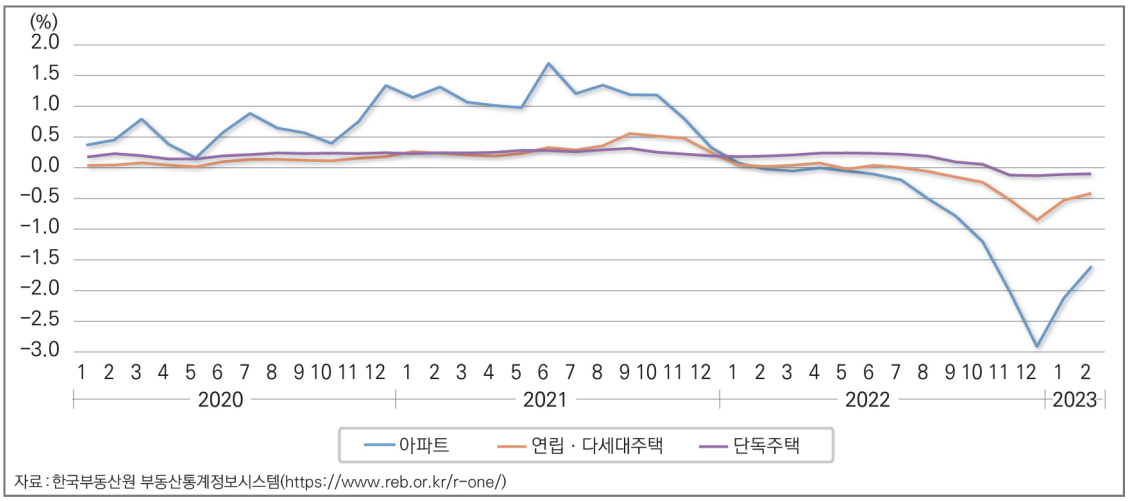
25) 경북매일신문, 2023.03.08., 전국 아파트값 하락… 영주 나홀로 상승
건설타임즈, 2022.11.21., 경북 영주 첫 브랜드 아파트 '영주 아이파크' 견본주택 방문객 줄이어
26) 이투데이, 2023.03.15., 전국 주택가격 낙폭 두 달 연속 줄었다…2월 1.15% 하락
27) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「23.2월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.8.
28) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「23.2월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.8.

- 세종시는 2021년 5월(100.149)까지 아파트 매매가격지수가 상승세였으나, 이후 2월(73.566)까지 하락세를 보이며 2020년 3월(73.721) 수준으로 하락
- 경기 수원시 영통구는 2021년 12월(110.192)까지 상승세였다가 이후 감소세로 돌아서면서 2월(85.784)까지 24.41%p 감소하여 2020년 7월(85.599) 수준까지 하락

2022년 이후 아파트 매매가격지수 하락세 지속, 2023년 1월 대비 2월 하락폭 축소

- 최근 3개월간 연립·다세대주택의 전월 대비 매매가격지수 변동률은 1% 미만 하락, 단독주택은 11월부터 하락한 반면 아파트 매매가격지수는 12월 급격한 하락세에서 1월에 이어 2월까지 다소 하락폭 축소
  - 아파트 매매가격지수 변동률 추이: ('22.12월) -2.91% → ('23.1월) -2.12%→ (2월) -1.62%
  - 연립·다세대주택 매매가격지수 변동률 추이: ('22.12월) -0.85% → ('23.1월) -0.53% → (2월) -0.42%
  - 단독주택 매매가격지수 변동률 추이: ('22.12월) -0.13% → ('23.1월) -0.11% → (2월) -0.10%
- 정부의 1.3 부동산 대책으로 규제완화 정책 추진 및 특례보금자리론 출시 등으로 기대심리와 회복심리로 가격 하락 폭이 둔화되는 흐름을 보였으나, 추가 금리 인상 등의 영향으로 거래가 활성화될 것으로 예상하기는 어려움[29)]

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



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

2월 아파트 평균매매가격은 서울 10.33억원, 경기 5.13억원, 인천 3.61억원으로 모두 전월 대비 하락

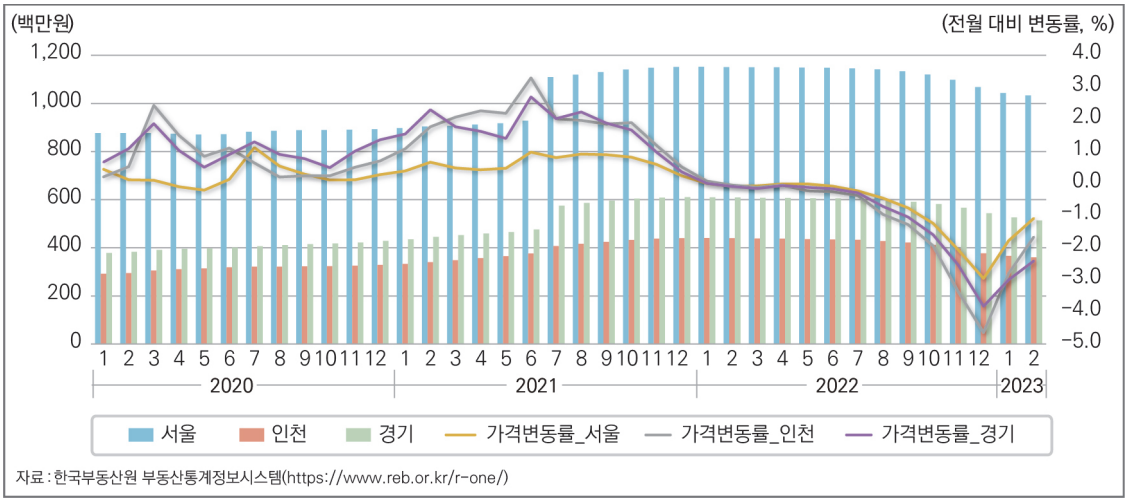
- 2월 서울의 아파트 평균매매가격은 10억3,262만원이며 2022년 이후 지속적인 감소 추세
  - 서울 아파트 평균매매가격 추이: ('22.1월) 11.52억원 → (2월) 11.51억원 → (3월) 11.50억원 → (4월) 11.50억원 → (5월) 11.49억원 → (6월) 11.48억원 → (7월) 11.46억원 → (8월) 11.42억원 → (9월) 11.34억원 → (10월) 11.20억원 → (11월) 10.98억원 → (12월) 10.68억원 → ('23.1월) 10.43억원 → (2월) 10.33억원
- 경기·인천 역시 올해 들어 아파트 평균매매가격이 계속 감소하고 있는데, 2월 경기의 아파트 평균매매가격은 5억 1,336만원으로 전월(5억 2,617만원) 대비 1,281만원 감소하였고, 인천의 경우 3억 6,058만원으로 전월(3억 6,669만원) 대비 611만원 감소

29) 서울경제, 2023.03.15., 2월 전국 아파트 매매·전세가 하락폭 둔화

• 서울 5개 권역별 2월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 16억 5,999만원으로 가장 높고, 그다음으로 도심권(12억 4,788만원), 서북권(8억 7,092만원), 서남권(8억 5,851만원), 동북권(7억 6,898만원) 순임

- 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 하락, 하락폭이 큰 지역은 서남권(-1,335만원), 동남권(-1,178만원), 서북권(-997만원), 도심권(-897만원), 동북권(-800만원) 순임
- 전년 동기 대비 아파트 평균매매가격 또한 모든 권역에서 크게 하락하였으며, 동남권(-17,400만원), 도심권(-12,506만원), 서북권(-11,826만원), 동북권(-10,254만원), 서남권(-9,081만원) 순임

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

주택매매량

2023년 2월 전국 주택매매량은 총 4만 1191호로 전월 대비 59.9% 감소, 전년 동월 대비 4.6% 감소

• 2월 전국 주택매매량은 전월(25,761호)에 비해 큰 폭으로 증가하여 전년 동월(43,179호)보다 다소 낮은 수준

- 2020년 12월(140,281호)를 정점으로 지속적인 감소세를 보인 전국 주택매매량은 2022년 초 일시적인 증가세 이후 6월부터 2023년 1월까지 8개월 연속 감소하였다가 2월 41,191호를 기록하며 반등

• 2월 전국 주택유형별 매매량은 아파트 31,337호(76.1%), 다세대주택 4,620호(11.2%), 단독주택 3,682호(8.9%), 연립주택 1,083호(2.6%), 다가구주택 469호(1.1%)임

• 2023년 1월부터 2월까지 전국 주택매매량은 66,952호로 전년 동기(84,888건) 대비 21.1% 감소

- 모든 유형에서 전년 동기 대비 주택매매량이 감소하였으며, 다가구주택(57.2% 감소), 다세대주택(51.7% 감소), 연립주택(47.4% 감소), 단독주택(40.8% 감소)의 감소폭이 크고, 아파트(3.0% 감소)의 감소폭이 가장 작음

• 수도권의 경우 2월 주택매매량은 총 17,240호로 전월(10,299호) 대비 67.4% 증가, 전년 동월(16,149호) 대비 6.8% 증가

- 2월 수도권 주택유형별 매매량은 아파트 12,294호(71.3%), 다세대주택 3,555호(20.6%), 단독주택 756호(4.4%), 연립주택 445호(2.6%), 다가구주택 190호(1.1%)임

- 2022년 6월~9월까지 수도권 주택매매량 중에서 다세대주택 매매량이 아파트 매매량을 추월하였으나 10월 이후 아파트 매매량이 다시 50%를 초과하면서 아파트 매매가 차지하는 비중은 현재까지 지속적으로 증가
- 수도권의 주택매매량 증가는 전년도말부터 발생한 급매물이 아직 시장에 남아 소진되는 과정이기도 하며, 정부의 부동산 규제 완화 정책에 따라 서울 강남3구(강남·송파·서초)와 용산구를 제외한 전역을 규제에서 토지거래허가제에서 해제하고, 전매제한 기한을 완화하여 매수심리가 회복되는 것으로 보임[30]

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2021년	2022년													2023년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
전국	669,182	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836	19,516	18,028	18,570	18,275	18,222	298,581	17,841	31,337	49,178
서울	49,751	1,281	1,404	1,236	1,624	2,372	2,014	1,028	907	856	900	761	1,001	15,384	1,161	2,286	3,447
부산	44,809	1,470	1,480	1,923	2,268	2,529	1,831	1,477	1,271	1,139	1,409	1,177	1,231	19,205	1,245	2,030	3,275
대구	21,231	795	861	1,075	987	1,191	834	893	951	879	818	777	984	11,045	874	1,525	2,399
인천	46,597	963	940	1,296	1,567	1,769	1,393	1,041	901	974	944	976	1,192	13,956	1,078	2,095	3,173
광주	27,520	1,610	1,405	1,600	1,881	1,974	1,379	1,026	705	739	727	718	673	14,437	852	1,000	1,852
대전	17,726	597	628	699	778	805	659	617	580	531	587	512	550	7,543	517	928	1,445
울산	17,049	792	861	893	1,146	1,268	895	650	582	563	573	575	457	9,255	535	912	1,447
세종	7,043	201	202	343	294	303	167	150	155	157	172	227	277	2,648	244	692	936
경기	178,793	4,642	4,537	6,190	7,306	7,414	5,460	4,567	3,657	3,285	3,270	3,933	3,698	57,959	4,093	7,913	12,006
강원	30,508	1,294	1,676	2,343	2,072	2,073	1,713	1,138	1,138	994	884	1,043	819	17,187	762	1,042	1,804
충북	31,791	1,317	1,617	1,985	2,094	2,166	1,599	1,261	1,134	1,099	1,294	1,114	1,169	17,849	895	1,472	2,367
충남	41,758	1,848	2,049	2,445	2,682	2,712	2,114	1,501	1,511	1,426	1,461	1,255	1,383	22,387	1,218	1,932	3,150
전북	30,018	1,530	1,838	2,420	2,383	2,292	1,771	1,422	1,175	1,031	1,025	989	815	18,691	797	1,264	2,061
전남	22,958	1,209	1,256	1,542	1,528	1,550	1,141	1,114	938	911	938	818	742	13,687	737	1,759	2,496
경북	38,181	1,851	2,024	2,406	2,705	2,572	1,974	1,535	1,587	1,405	1,517	1,349	1,386	22,311	1,286	1,918	3,204
경남	58,746	2,776	3,203	3,734	4,089	3,837	2,956	2,227	1,961	1,789	1,894	1,885	1,680	32,031	1,427	2,403	3,830
제주	4,703	289	251	357	275	297	247	189	363	250	157	166	165	3,006	120	166	286

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

- 2021년 말부터 감소추세를 보였던 아파트 매매거래량은 2022년 3~5월 잠시 반등하고 6월부터 2023년 1월까지 다시 감소하는 등 변동을 보이다가 2023년 2월 6만 3,909호(75.7% 증가)를 기록하며 2022년 5월(63,769호) 수준으로 소폭 상승
  - 2023년 2월 기준, 전국 17개 시도 전부 전월 대비 아파트 매매거래량이 증가하였으며, 증가율이 가장 큰 지역은 세종(183.6% 증가), 전남(138.7% 증가), 서울(96.9% 증가), 인천(94.3% 증가), 경기(93.3% 증가), 대전(79.5% 증가) 순임
  - 전월 대비 아파트 매매거래량 증가율이 가장 낮은 지역은 광주(17.4% 증가), 강원(36.8% 증가), 제주(38.3% 증가) 순임
- 서울의 경우 2021년 12월부터 아파트 매매거래건수가 월 1,000건대 수준으로 떨어졌고, 2022년 5월(2,372건)

30) 뉴시스, 2023.03.16., 지난달 서울 아파트 거래 2200건 넘어…1년5개월 만에 최다

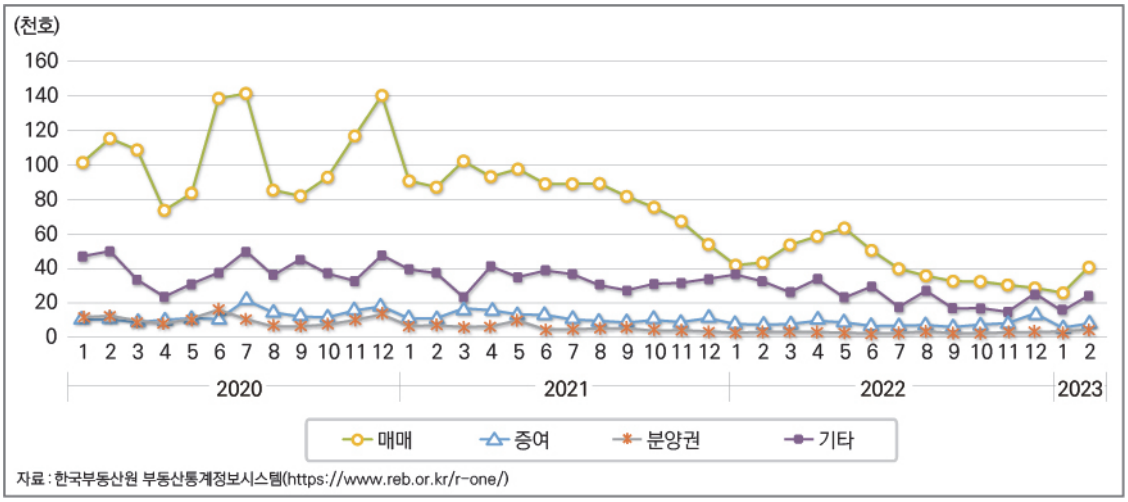
및 6월(2,014건)에는 2,000건대 수준으로 소폭 증가하였으나 9월 800건대 수준까지 감소하다가 8개월 만에 2,000건대로 회복함

거래원인별 주택거래량

2월 전국 총 주택거래 7만 7,490건 중 매매는 53.2%, 증여는 9.6%, 분양권전매는 5.6%

- 총 주택거래 77,490건 중 매매는 53.2%(41,191건), 증여는 9.6%(7,430건), 분양권전매는 5.6%(4,374건)로 전월대비 모든 거래원인에 대해 거래량 증가
  - 전월(50,228건) 대비 총 주택거래는 54.3% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 1.9%p 증가, 기타 원인 비중은 0.7%p 증가, 분양권전매 비중은 1.2%p 감소, 증여 비중은 1.4%p 감소
  - 전년 동월(85,733건) 대비 총 주택거래는 9.6% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 2.8%p 증가, 분양권전매 비중은 2.1%p 증가, 증여 비중은 1.1%p 증가, 기타 원인 비중만 6.1%p 감소
  - 수도권의 경우 총 주택거래 37,370건 중에서 매매는 46.1%(17,240건)으로 전국 비중보다 낮으며, 기타 소유권 이전, 판결, 교환 등의 기타 원인은 40.3%(15,046건)으로 높음

거래원인별 주택거래 추이



- 2월 전국 아파트거래는 63,909건에 대해 이루어졌으며, 이 중 매매는 49.0%(31,337건), 기타 원인은 36.7%(23,461건), 증여는 7.5%(4,766건), 분양권전매는 6.8%(4,345건)로 아파트 매매 비중은 전월대비 소폭 증가
  - 전년 동월(62,688건) 대비 총 아파트거래는 1.9% 증가하였으며, 전년 동월에 비해 분양권전매 비중 46.6%p 증가, 증여 비중은 26.0%p 증가, 매매 비중 19.5%p 증가하였고, 기타 원인 비중은 21.0%p 감소
  - 전월(39,124건) 대비 총 아파트 거래는 63.3% 증가, 전월에 비해 매매 비중 3.4%p 증가, 기타 원인 비중 0.4%p 감소, 증여 비중 1.1%p 감소, 분양권전매 비중 1.9%p 감소
  - 수도권의 경우 총 아파트거래(30,986건) 중에서 매매의 비중이 39.7%(12,294건)이며, 기타 원인의 비중은 46.5%(14,404건), 증여 비중이 9.4%(2,905건)으로 집계됨

• 주택거래에서 증여 비중의 변화는 2023년부터 증여로 인한 취득세 과세표준이 종전 시가표준액(공시가격)에서 시가인정액(매매사례가액 · 감정평가액 · 경매 · 공매 금액)으로 변경되면서 세부담이 늘어날 것을 예상하여 2022년 12월에 증여거래가 일시적으로 급증, 1월에는 감소세를 보였으며[31], 주택가격 하락세가 지속됨에 따라 부담부 증여를 할 경우 양도소득세 부담이 줄어들기 때문에 증여 비중이 다시 증가[32]한 것으로 보임

거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2022년												2023년	
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	합계	87.8	85.7	89.9	104.4	97.0	88.2	65.9	72.6	57.1	58.3	55.6	70.8	50.2	77.5
	매매	41.7	43.2	53.5	58.4	63.2	50.3	39.6	35.5	32.4	32.2	30.2	28.6	25.8	41.2
	증여	7.5	7.2	7.5	9.4	8.5	6.3	6.5	7.0	5.9	7.2	8.0	13.9	5.5	7.4
	분양권*	2.4	3.0	2.9	2.9	2.5	2.2	2.4	3.3	2.3	2.2	2.7	2.9	3.4	4.4
	기타**	36.2	32.3	26.0	33.6	22.8	29.3	17.4	26.8	16.5	16.8	14.6	25.4	15.5	24.5
수도권	합계	39.8	35.2	33.3	47.4	44.7	39.5	29.0	31.0	21.9	24.0	21.6	35.2	22.2	37.4
	매매	16.2	16.1	20.1	23.3	26.3	21.7	16.7	13.9	12.6	12.1	11.4	11.1	10.3	17.2
	증여	3.8	3.0	3.5	4.8	4.0	2.4	2.7	2.8	2.4	3.1	3.0	6.8	2.9	3.7
	분양권*	0.3	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	1.2	0.4	0.4	0.9	0.9	1.0	1.4
	기타**	19.5	15.7	9.4	18.8	13.9	14.9	9.1	13.1	6.5	8.4	6.3	16.3	8.0	15.0
5대광역시	합계	13.3	11.6	15.5	15.9	15.7	13.9	11.7	9.6	10.9	10.3	12.0	14.0	9.9	12.8
	매매	7.7	7.3	8.9	9.8	11.2	8.1	6.8	5.9	5.6	5.8	5.2	5.3	5.0	7.5
	증여	0.9	1.2	1.1	1.6	1.4	0.9	1.2	1.2	1.1	1.3	1.9	3.1	0.6	1.2
	분양권*	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5	0.5	0.4	0.5	0.6	0.7	0.7	1.1
	기타**	4.3	2.7	5.0	4.1	2.7	4.6	3.2	1.9	3.8	2.6	4.3	4.9	3.7	3.0
기타지방	합계	34.7	38.9	41.1	41.0	36.5	34.8	25.2	32.1	24.2	24.1	22.0	21.6	18.1	27.3
	매매	17.8	19.7	24.5	25.2	25.7	20.6	16.0	15.7	14.2	14.3	13.6	12.2	10.5	16.4
	증여	2.7	3.0	2.9	3.1	3.1	3.1	2.6	2.9	2.3	2.8	3.1	4.0	2.1	2.6
	분양권*	1.8	2.3	2.1	2.0	1.6	1.3	1.4	1.6	1.5	1.3	1.2	1.3	1.7	1.9
	기타**	12.4	13.9	11.7	10.7	6.2	9.9	5.1	11.8	6.2	5.7	4.1	4.1	3.8	6.4

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

미분양주택 현황

2023년 2월 전국 미분양주택은 총 75,438호로 전월대비 0.1% 증가, 전년 동월 대비 198.72% 증가

• 2월 전국 미분양주택은 전월(75,359호)과 비슷하나, 전년 동월(25,254호)과 비교해서는 큰 폭으로 증가

- 2021년 9월(13,842호) 최저를 기록했던 전국 미분양주택은 부동산시장 침체에 따라 지속적인 증가세를 보이며 2023년 2월 75,438호를 기록하여 10년 3개월 만에 최대 기록

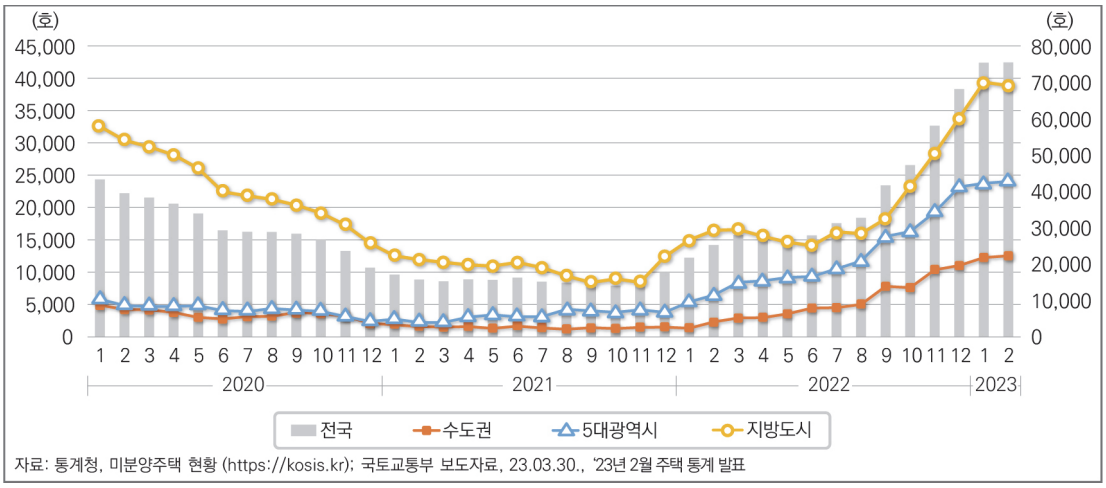
31) 연합뉴스, 2023.03.02., 취득세 오르니 주택 '증여 비중' 급감…12월말 36.5%→1월 11%
32) 시사저널, 2023.04.02., 대출 규제 완화에 20 · 30세대 아파트 매입 증가

- 특히, 전체 미분양주택 중 수도권지역은 전체의 16.6%인데 반해 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 83.3%로 지방에 집중
- 2022년 주요건설자재 가격인상 및 물류비 증가에 따라 분양가격이 상승함에 따라 주변시세보다 높은 분양가가 산정되며 분양시장의 가격이점이 축소되었고, 주택시장 침체가 이어지면서 미분양주택이 증가함
- 또한 준공 후 미분양이 전국 8,554가구로 전월(7,546가구) 대비 13.4% 증가하여 2021년 7월(8,558가구) 이후 20개월 만에 가장 높은 수치 기록

• 수도권은 12,541호로 전월(12,257호) 대비 2.3% 증가, 지방도시는 62,897호로 전월(63,102호) 대비 0.3% 감소
- 수도권 미분양 추이 : ('22.11월) 10,373호 → (12월) 11,035호 → ('23.1월) 12,257호 → (2월) 12,541호
- 지방도시 미분양 추이 : ('22.11월) 47,654호 → (12월) 57,072호 → ('23.1월) 63,102호 → (2월) 62,897호

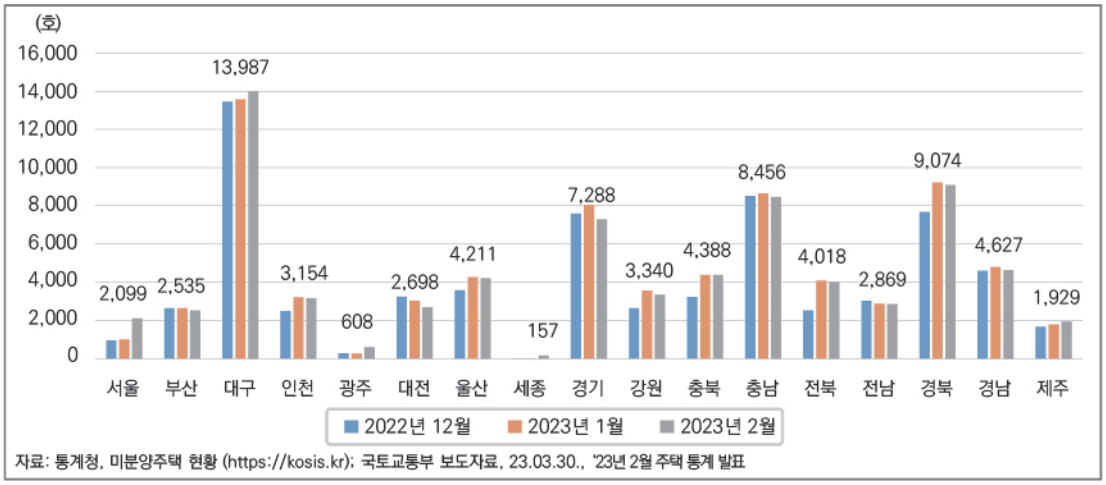
• 2월 지역별 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(13,987호), 경북(9,074호), 충남(8,456호), 경기(7,288호)순임

전국 미분양주택 현황



자료: 통계청, 미분양주택 현황 (https://kosis.kr); 국토교통부 보도자료, 23.03.30., '23년 2월 주택 통계 발표

지역별 미분양주택 재고현황



자료: 통계청, 미분양주택 현황 (https://kosis.kr); 국토교통부 보도자료, 23.03.30., '23년 2월 주택 통계 발표

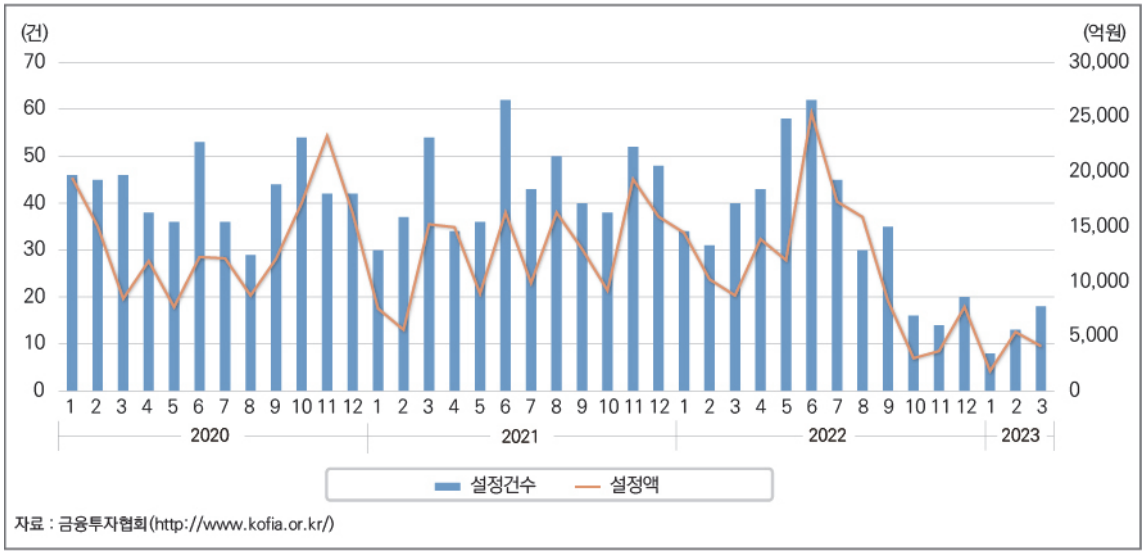
3 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2023년 3월까지 부동산펀드 설정건수 39건, 설정액은 11,269억원으로 전년 동기 대비 33.8%에 불과

- 금리인상 지속과 경기침체의 여파로 신규펀드 설정에 어려움이 발생하여 3월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 2022년 동기에 비해 2조 2,064억원(66.2%), 설정건수는 66건(62.9%) 감소
- 미연준이 지난해 6월부터 연방공개시장위원회(FOMC)에서 4연속 자이언트스텝 인상(0.75%p 인상)을 단행하고, 12월 빅스텝(0.5%p 인상)을 거쳐 금년 2월에는 통상속도인 베이비스텝(0.25%p 인상)으로 돌아온 바 있으나 여전히 인플레이션 재반등의 우려가 나타남에 따라 3월까지의 신규설정액은 전년 동기 대비 33.8%에 불과
  - 신규 설정건수(건): '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) → '23년 1월(8) → 2월(13) → 3월(18)
  - 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) → '23년 1월(1,819) → 2월(5,372) → 3월(4,078)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

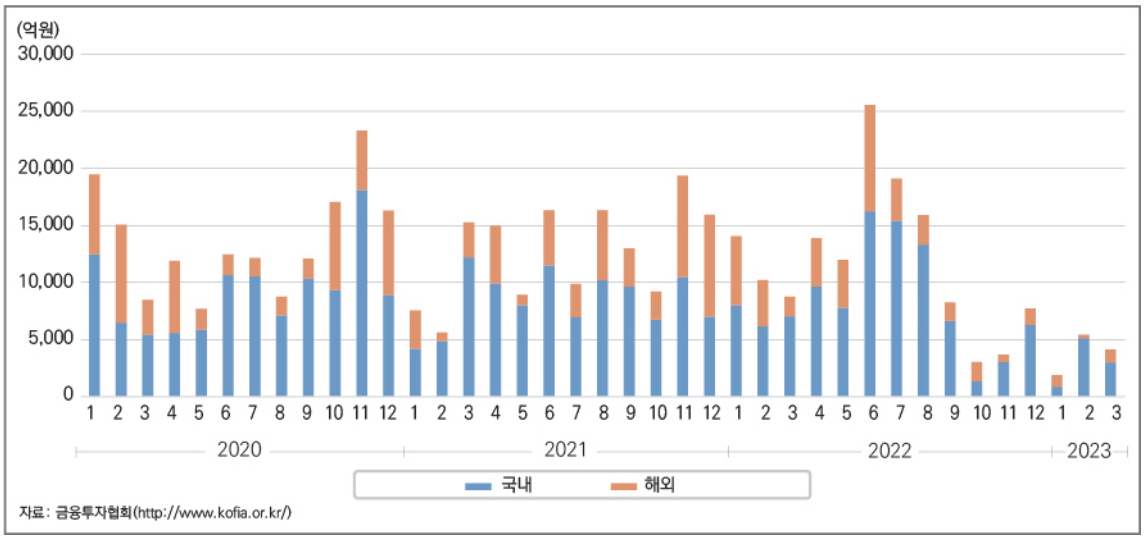
- 글로벌 물가상승이 계속 이어지고 있고, 러시아·우크라이나 전쟁 장기화, 달러 강세 등의 영향으로 글로벌 경제성장 둔화가 우려되며 해외투자심리 악화,[33] 이로 인해 신규 펀드 설정도 감소 추세
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원): '22년 1월(7,987) → 2월(6,136) → 3월(6,999) → 4월(9,619) → 5월(7,750)

33) 서울경제, 2023.03.24., 지난해 4분기 해외직접투자액 1년새 반토막

→ 6월(16,210) → 7월(15,408) → 8월(13,276) → 9월(6,599) → 10월(1,305) → 11월(2,987) → 12월(6,233) → '23년 1월(817) → 2월(5,092) → 3월(2,968)

- 해외 펀드 신규 설정액(억원): '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) → '23년 1월(1,002) → 2월(280) → 3월(1,110)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.04.07. 부동산임대, 단위: 억원, %)

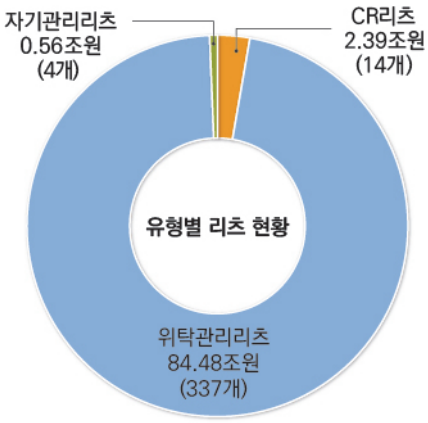
펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	734	-2.23	-5.66	7.61	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	481	-0.09	-0.40	-0.87	신한자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	192	0.11	0.99	-11.25	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	1,127	-1.00	1.44	4.08	키움투자자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	824	0.53	1.59	7.27	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,064	0.59	1.76	7.15	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,099	-5.16	-3.17	6.96	미래에셋자산운용

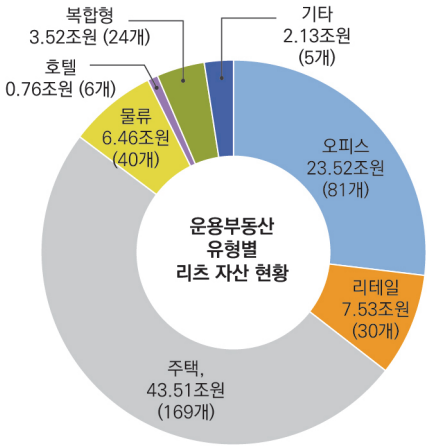
자료 : 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

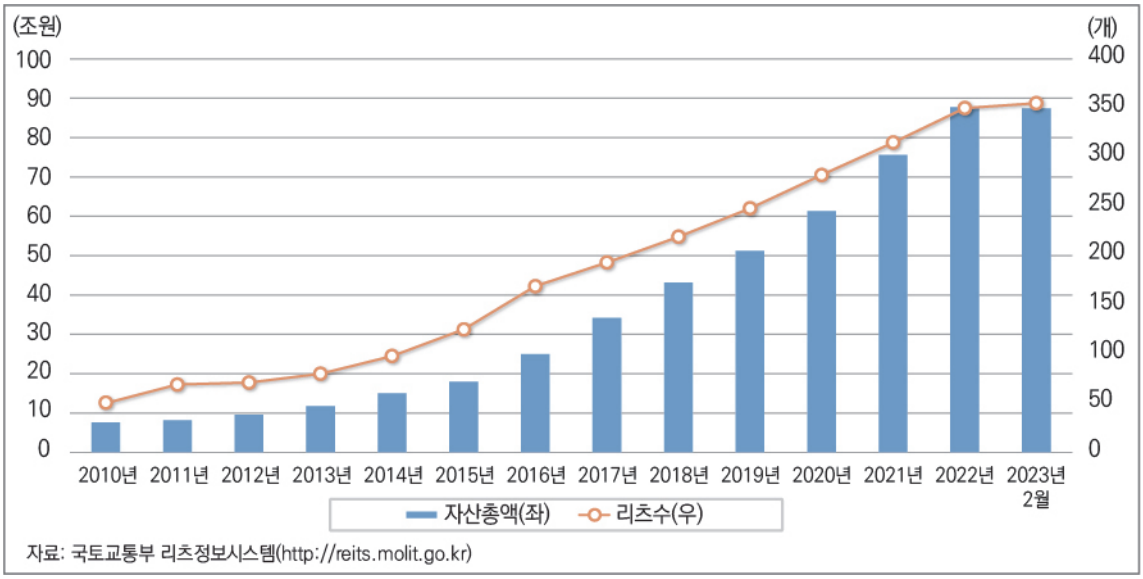
리츠(REITs)

2023년 2월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 355개, 자산은 총 87.43조원 규모

- 2023년 2월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 337개, 자기관리리츠 4개로 총 355개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 21개임
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 96.63%(84.48조원)를 차지, CR리츠 2.73%(2.39조원), 자기관리리츠 0.64%(0.56조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 169개, 자산총계 43.51조원으로 전체 리츠의 49.77%를 차지
  - 오피스 23.52조원(81개), 리테일 7.53조원(30개), 물류 6.46조원(40개), 호텔 0.76조원(6개), 복합형 3.52조원(24개), 기타 2.13조원(5개)
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 94개, 자산총계는 58.25조원으로 전체 운용 자산의 66.03%를 차지







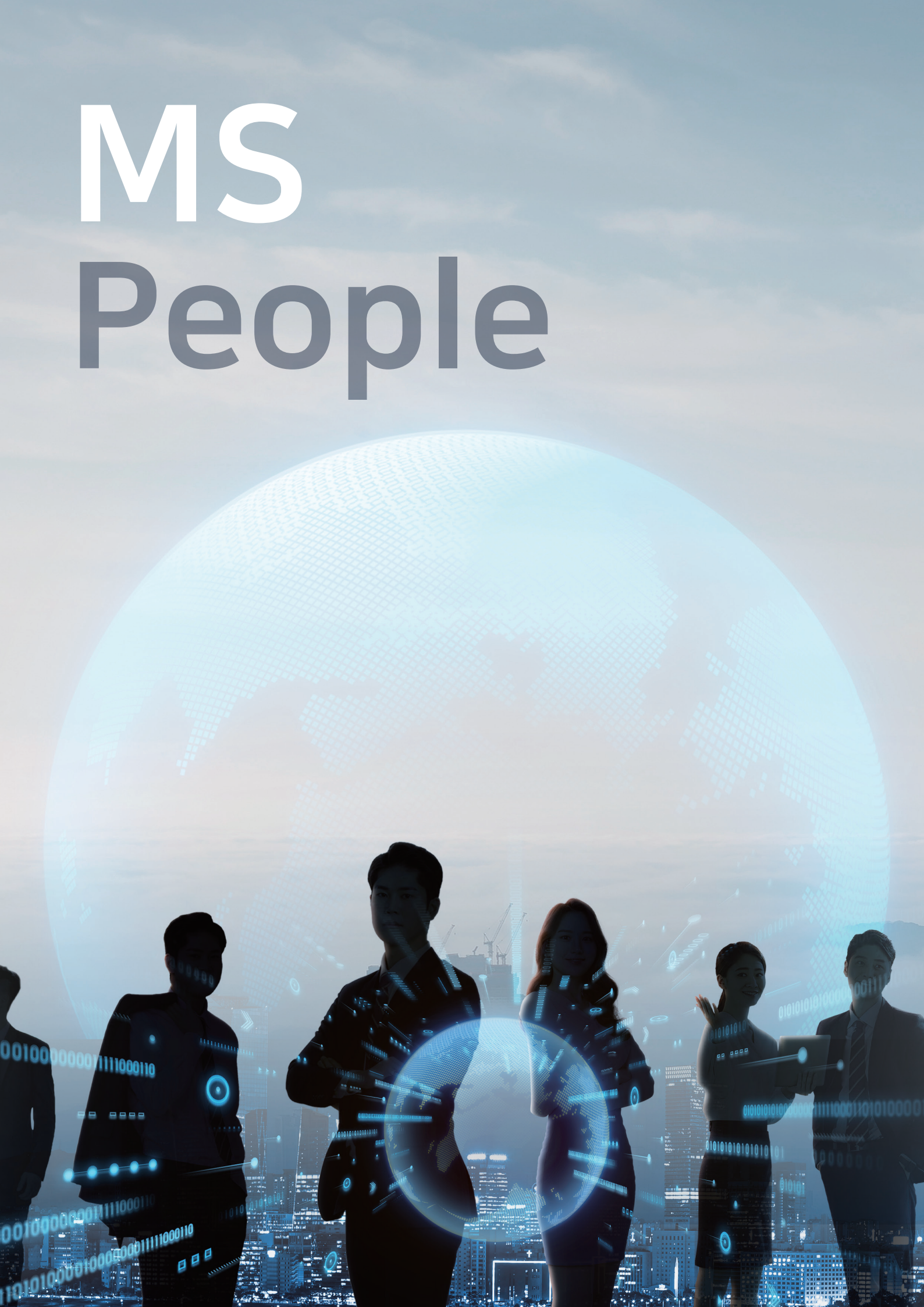
자료: 국토교통부 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(1~3월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
영업인가	㈜우리대성문위탁관리부동산투자회사	23.01.16	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	우리자산신탁
영업인가	㈜노량진케이미트대한제41호위탁관리부동산투자회사	23.01.16	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경등록	민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	23.01.19	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
영업인가	㈜대한묵동위탁관리부동산투자회사	23.01.25	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜코레이트타워위탁관리부동산투자회사	23.01.30	공모이행	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜한국토지신탁
변경인가	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	23.02.21	공모이행	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용(주)
영업등록	㈜과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	23.02.22	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜코람코자산신탁
영업인가	㈜신한오피스분당위탁관리부동산투자회사	23.02.24	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용(주)
변경인가	㈜엔에이치에프제1호공공임대위탁관리부동산투자회사	23.03.03	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
변경인가	㈜엔에이치에프제2호공공임대위탁관리부동산투자회사	23.03.03	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
변경인가	㈜엔에이치에프제2호공공임대위탁관리부동산투자회사	23.03.03	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
변경인가	㈜엔에이치에프제2호공공임대위탁관리부동산투자회사	23.03.03	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업등록	진접2지구대토개발위탁관리부동산투자회사	23.03.06	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	복합형	한국토지주택공사
영업등록	㈜인천도화1임대주택위탁관리부동산투자회사	23.03.06	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대림에이엠씨㈜
영업인가	㈜카이트제이십삼호위탁관리부동산투자회사	23.03.07	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대림에이엠씨㈜
영업인가	디디아이남청라로지스틱스위탁관리부동산투자회사	23.03.14	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류	디앤디인베스트먼트㈜
변경인가	㈜하나글로벌위탁관리부동산투자회사	23.03.21	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	하나대체투자자산운용
변경인가	㈜하나글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	23.03.21	공모예외(특금 및 펀드)	비상장	위탁관리리츠	오피스	하나대체투자자산운용
영업인가	케이비부산오피스제1호위탁관리부동산투자회사	23.03.21	공모예외(특금 및 펀드)	비상장	위탁관리리츠	오피스	KB부동산신탁(주)
변경인가	㈜동남현대카이트제십호기업형임대위탁관리부동산투자회사	23.03.21	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁㈜
변경인가	㈜케이리얼티제3호위탁관리부동산투자회사	23.03.21	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	리테일	㈜케이티투자운용

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

MS People



05
MS People



미래새한감정평가법인 도시정비사업단장
정금강

1. 현재 존재는 선택의 연속이다.

미래새한감정평가법인에는 나와 같이 1992년 시험을 치른 3기 기수의 감정평가사가 다른 평가법인보다 더 많이 있다. 현재 재직하고 있는 3기 평가사들 모두가 우리 법인에서 여전히 제 역할을 충분히 하고 있고, 훌륭한 인품을 지니고 있는데 내가 이 지면으로 제일 먼저 소개되는 점을 매우 영광스럽게 생각한다.

지난 28년간의 감정평가사업을 영위하면서 내가 선택한 2가지를 소개하는 것으로 대신하고자 한다. 왜냐하면 두 개의 선택은 잘한 선택이었고 오늘 미래새한감정평가법인에서 내가 존속하고 있는 이유가 될 것이기 때문에 쑥스럽지만 "선택"이라는 작은 글로 채우고자 하며, 앞으로 나에게 또 다른 선택이 있다면 역시 그 연장선에서 결정될 것이기 때문이다.

2. 관용과 격려가 열정의 에너지를 만든다.

감정평가사로서 나의 첫 선택은 창립한 미래감정평가법인의 구성원이 되는 것이었다. 미래새한감정평가법인은 2006년에 법인 대형화 흐름에 맞춰 미래감정평가법인과 새한감정평가법인이 합병을 추진하여 오늘에 이르렀고, 당연히 그 구성원에는 미래감정평가법인과 새한감정평가법인의 소속 평가사들이 있었는데, 나는 1995년에 설립한 미래감정평가법인의 창립멤버로 법인 합병에 참여하게 되었다.

1995년 당시 3기 감정평가사 42명이 미래감정평가법인을 설립하였는데, 이때 함께한 구성원 중 일부가 아직도 우리 법인에서 열정적으로 일하고 계시다. 우선 우리 법인의 유윤상 대표이사, 심사본부장이신 곽욱탁님, 늘 연구하는 자세

로 일하고 계신 표영선님, 그리고 본사와 지사에 10명의 3기 평가사가 재직하고 있다.

이렇게 3기 감정평가사 합격 동기들을 중심으로 구성된 법인에 참여한 관계로 법인 내부에서 조금 더 편하게 관계를 형성하였고, 그러한 이유로 동료들이 나의 부족함과 실수를 너그러이 이해해 주고 때로는 더 격려해 주었기에 내가 더 열정을 가지고 일할 수 있는 에너지가 되었다. 지금 이 지면을 통하여 파트너로서 믿고 인정해 주신 동료들에게 감사드린다.

요즈음 회사에 입사하는 똑똑하고 젊은 평가사들을 보고 있으면 1995년 미래감정평가법인을 창업할 때 나의 젊은 시절과 비교하게 된다. 그러면서 동료와 선·후배에게 받은 관용과 격려를 젊은 평가사들에게 돌려줌으로써 그 기운이 퍼져서 회사의 든든한 미래를 만들어가는 작은 밑거름이 될 것이라 생각한다.

3. 도전과 믿음은 양자역학에서의 상호작용과 같은 것!

나의 두 번째 선택은 미래새한감정평가법인이 도시정비사업 분야에 본격적으로 진출하도록 도운 것이다. 2006년 대형 감정평가법인 체제로 새롭게 출발하면서 대부분의 법인에서 앞다퉈 종합부동산서비스 제공을 외쳤지만, 이를 어떻게 실행할 것인가에 대한 구체적인 전략과 방법에 대한 고민은 충분하지 않았다. 회사 입장에서 보면 새로운 먹거리가 갑자기 하늘에서 떨어지는 경우는 없는데 당시 '종합부동산서비스'는 너무 막연하고 누구를 상대로 어떤 용역을 줄 수 있는지 고객의 Target이 분명치 않았고 가치창출 생산시스템 자체가 없었다.

합병법인의 기획이사를 맡고 있던 나는 당시 현존하는 시장에서 구체적인 수입원을 만들 수 있는 분야에 진출하여 성공사례를 만들어야 회사의 구성원이 인정하고, 그 사업이 지속할 수 있을 것이라 보았다. 그래서 1년 정도의 준비를 거쳐 2008년 도시정비사업분야의 정비사업전문관리업으로 진출하였다. 도시정비사업 즉, 재개발·재건축 분야는 조합을 상대로 수익을 창출하는 것이고, 기존에 감정평가법인에서 자주 접하는 친숙한 분야이면서 약간의 리스크가 있지만 회사가 감당할 만하다고 판단해서 도전하게 되었다. 다만, 한꺼번에 일을 확장하여 리스크를 키우기 보다는 새로운 분야로 진출한 초반이라서 시간을 갖고 관련 업력(業歷)을 점진적으로 쌓아나가야 한다는 시간표를 갖고 있었고, 무엇보다도 2009년부터 2014년까지는 부동산 경기가 하락기여서 정비사업전문관리업을 수행하면서도 확실하고 안전한 사업장을 선택하여 중도에 철수하거나 실패하지 않고 일을 진행할 수 있었다.

사업진출 이후 상당 기간 시장의 여러 경쟁업체로부터 "감정평가나 하지 뭐 하러 정비사업용역에 뛰어 들었냐?"는 견제와 비난을 받기도 하였다. 그러나 15년 정도 경과한 현재는 도시정비사업 시장에서 여러 재개발 재건축 정비조합, 건설사, 설계업체, 기타 여러 협력업체에게 '미래새한'이 알려졌고 시장에서 나름대로 평판을 얻어 반포아파트(제3주구) 등 강남 3구는 물론 수도권 내 20개가 넘는 정비구역 사업현장을 차질 없이 정비사업전문관리용역을 완수 또는 수행하고 있다.

수주한 정비사업 현장은 똑같은 경우는 하나도 없고 애초 계획한 대로 진행되지 못한 경우가 더 많아 속을 썩는 경우가 다반사였으며, 의사결정이 수시로 오락가락하는 조합장에 대응하느라 식은땀을 흘리기도 하는 등 여러 애환이 있었으나 "미래새한" 명성에 흠이 나지 않도록 관계 임직원이 최선을 다하였다고 생각한다.
감정평가 업무와는 다르게 도시정비사업 업무는 인력과 자금의 선투자가 수반되어야 하는 반면 수익실현은 장기간(long-term)이 소요되므로 무엇보다도 정상적으로 잘 진행될 사업현장을 선택하는 안목이 필요하면서도 어느 정도 리스크를 안고 도전하는 것은 불가피하다. 지금까지는 우리 회사에서 진행한 사업장이 장기간 멈추어 시간과 비용을 날린 곳 없이 관리하였다.

이렇게 도시정비사업 분야의 진출이라는 도전은 단지 과업을 제안한 나의 판단과 선택이 아니라 회사의 선택과 도전이었고, 그 도전에 대응해서 제안하고 수행하는 사람에 대한 파트너로서의 믿음이 상호작용하여 오늘의 결과를 만들었다. 또한 그 믿음은 도전 과정에서 수반되는 사업 현장에서의 여러 난관과 애로를 극복하는 동력이 되었다. 다시 한번 믿음을 만들어 준 동료 선후배들께 이 자리를 빌려 감사의 인사를 전한다.

동료 파트너에 대한 믿음이 커지면 그 상호작용 결과 도전은 커질 것이고 또 다른 새로운 사업분야의 업무에도 연쇄하여 한계 없이 확장될 수 있을 것이라 확신한다. 이것이 우리가 도시정비사업분야에 진출하여 만들어낸 가장 보람있는 성과라고 생각한다. 앞으로 제2, 제3의 선택과 도전이 새로운 후배들에게 확대되어 우리 회사와 임직원이 성장하는데 작은 주춧돌이 될 것이라고 다짐한다.



반포3주구 착공식 참여(2023.03.04.)

(주)미래새한감정평가법인 정비사업전문관리용역 수행 실적

정비사업구역	사업규모 (신축세대기준)	계약내용 및 진행단계
강서 화곡2주구 재건축정비사업	2,517세대	조합~조합청산 / 조합청산완료
짐실 장미아파트 재건축정비사업	5,263세대	추진위~조합청산 / 정비계획변경 중
마천1재정비촉진구역 주택재개발정비사업	2,413세대	추진위~조합청산 / 정비계획변경 중
반포아파트(제3주구) 재건축정비사업	2,091세대	추진위~조합청산 / 착공개시
강남 도곡 삼호아파트 재건축정비사업	352세대	추진위~조합청산 / 이주개시
금천 무지개아파트 재건축정비사업	993세대	조합~조합청산 / 관리처분계획수립 중
전농8재정비촉진구역 주택재개발정비사업	1,790세대	조합~조합청산 / 촉진계획변경 중
신반포7차 LH 공동시행 재건축정비사업	1,004세대	조합~조합청산 / 정비계획변경 중
서래마을 강남원 효성빌라 재건축정비사업	130세대	추진위~조합청산 / 정비계획변경 중
종로 사직2구역 도시정비형재개발사업	456세대	조합~조합청산 / 정비계획변경 중
중구 황학동 중앙시정정비사업	570세대	법인~법인청산 / 사업추진계획수립 중
강북구 수유북부시장정비사업	156세대	법인~법인청산 / 사업추진계획수립 중
영등포도심역세권도시정비형재기발사업	960세대	추진위 설립 공공지원용역
마포로1-47지구 도시환경정비사업	650세대	사업시행인가~조합청산 / 조합청산완료
과천주공4단지 재건축정비사업	1,437세대	추진위~조합청산 / 이주 중
성남 금광1구역 공공(LH) 재개발정비사업	-	이주촉진용역
의왕시 오전나구역 주택재개발정비사업	736세대	추진위~조합청산 / 착공준비 중
구리 남양시장정비사업	313세대	사업시행인가~이주완료 / 이주완료
안양 냉천지구 공공(GH)주거환경개선사업	2,329세대	사업시행인가 완료
천안 봉명2구역 주택재개발정비사업	665세대	조합 ~ 조합해산 / 조합해산완료
천안 주공4단지 재건축정비사업	1,084세대	조합 ~ 조합해산 / 착공 및 일반분양
천안 문화지구 도시정비형재개발사업	833세대	조합 ~ 조합해산 / 이주완료
구미 원평주공아파트 재건축정비사업	603세대	조합 ~ 이주완료 / 이주완료
구미 장한아파트 재건축정비사업	410세대	추진위 ~ 조합해산 / 조합해산
대구 동인 3-1지구 주택재개발정비사업	447세대	조합 ~ 일반분양 / 일반분양완료



2018년 도시정비사업단 한라산 등반

With MS



06
With MS

미래새한감정평가법인 충남지사



지난해 5월 2일 충청남도 천안시 동남구 청당동에 미래새한감정평가법인 충남지사가 문을 열었다. 개소 1년이 다가오는 시점에서 송성준 충남지사장을 만났다.

Q : 충남지사를 개소하게 된 계기나 이유가 있으신지요?

A : 천안은 대기업 투자가 집중되고 계속해서 부동산시장의 성장과 지역경제 활성화가 기대되는 곳입니다. 그래서 대부분의 대형 감정평가법인에서 이미 지사를 설치하였습니다. 그러한 의미에서 우리 법인도 지속적인 시장 성장이 기대되는 천안에 충남지사를 열게 되었습니다.

Q : 개소한 지 거의 1년이 되어가는데 처음 준비할 때 생각했던 것과 실제 운영상의 차이점이나 어려운 점이 있을까요?

A : 이미 11개의 대형감정평가법인이 자리잡고 있는 지역시장에 새로운 터전을 잡기 위해서는 기존 평가법인과의 차별화 요소가 필요했습니다. 그래서 이론과 실무능력을 갖춘 최고의 감정평가사 4인과 업무의 전문성을 가진 9명의 직원들이 힘을 합쳐 개인과 기업들에게 양질의 종합 부동산서비스를 제공하고 있습니다.

Q: 그렇다면 충남지사의 앞으로의 포부는?

A : 지금은 다른 법인들처럼 금융기관과 업무협약을 맺고, 지방자치단체나 공기업에서 추진하는 업무들을 수행하기 위해 전력 질주를 하고 있습니다. 이미 천안테크노파크와 같은 지역내 산업단지 평가에서도 실적을 내고 있습니다. 우리 충남지사는 패기 넘치는 감정평가사들과 직원들이 함께 만들어 나가는 젊은 회사입니다. 젊은 에너지와 넘치는 열정을 원동력 삼아 충남지역에서 선두가 되는 감정평가법인으로 우뚝 설 수 있게 노력하겠습니다.


MS
NEWS

07
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 사랑의 빵나눔 봉사활동



미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 2월 26일 대한적십자사와 함께 서울 송파적십자사 봉사센터에서 '사랑의 빵나눔' 봉사활동을 펼쳤다. '2023 미래새한과 함께하는 희망나누기' 일환으로 진행된 행사에는 30여명의 임직원과 자녀들이 함께 참여하였다. 미래새한감정평가법인은 참가자들과 함께 송파적십자사 봉사센터에서 직접 빵을 만든 후 과일 등과 함께 희망풍차 결연세대, 사회복지시설 등에 전달했다. 유윤상 미래새한감정평가법인 대표이사는 “주변의 어려운 이웃들에 대한 관심을 갖고 이들이 삶의 희망을 키워나갈 수 있도록 감정평가업계 리더인 미래새한감정평가법인이 앞장서겠다”며 “특히 올해는 보다 다양하고 꾸준한 봉사활동으로 더불어 사는 사회를 만들어가도록 노력하겠다"고 밝혔다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인, 수도권 주주총회 및 매출 1위 기념식 가져...



미래새한감정평가법인은 지난 2월 22일 수도권 주주총회와 함께 2022년 감정평가업계 매출 1위 달성 기념식을 개최하였다. 이번 행사에서는 법인의 매출 1위를 자축하는 의미에서 케이크 커팅을 실시하고 법인 발전에 기여한 30년 근속 감정평가사(이상필, 김욱)에 대한 포상을 실시하였다. 또한 지난해 법인 매출실적에 기여한 실적우수 감정평가사 35명에 대한 표창도 있었다.

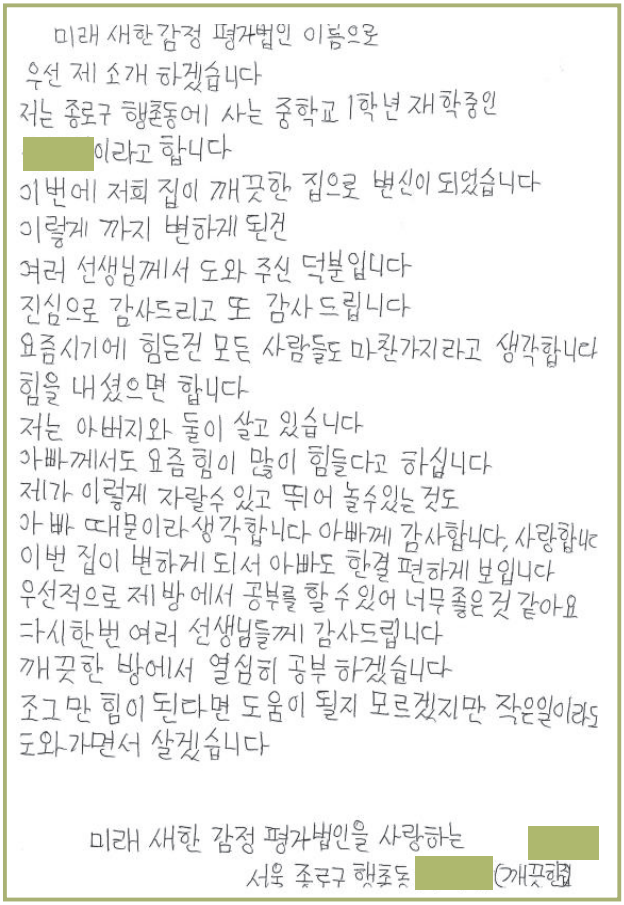






2022년 미래새한감정평가법인이 매출 1위를 달성하였습니다.
보내주신 관심과 성원에 깊이 감사드립니다.

- 미래새한감정평가법인은 앞으로도 공정하고 투명한 감정평가서비스 제공을 위해 더욱 노력하겠습니다.
- Make a better Society with MS 다양한 사회공헌사업을 통해 더불어 사는 사회를 만들어 나가겠습니다.



미래 새한 감정 평가법인 이름으로
우선 제 소개 하겠습니다
저는 종로구 행촌동에 사는 중학교 1학년 재학중인
[redacted]이라고 합니다
이번에 저희 집이 깨끗한 집으로 변신이 되었습니다
이렇게 까지 변하게 된건
여러 선생님께서 도와 주신 덕분입니다
진심으로 감사드리고 또 감사 드립니다
요즘시기에 힘든건 모든 사람들도 마찬가지라고 생각합니다
힘을 내셨으면 합니다
저는 아버지와 둘이 살고 있습니다
아빠께서도 요즘 힘이 많이 힘들다고 하십니다
제가 이렇게 자랄수 있고 뛰어 놀수있는 것도
아빠 때문이라생각합니다 아빠께 감사합니다, 사랑합니
이번 집이 변하게 되서 아빠도 한결 편하게 보입니다
우선적으로 제 방에서 공부를 할 수 있어 너무 좋은 것 같아요
다시한번 여러 선생님들께 감사드립니다
깨끗한 방에서 열심히 공부 하겠습니다
조그만 힘이 된다면 도움이 될지 모르겠지만 작은일이라도
도와가면서 살겠습니다

미래 새한 감정 평가법인을 사랑하는 [redacted]
서울 종로구 행촌동 [redacted] (깨끗한집

2022년 미래새한감정평가법인과 한국해비타트가 함께 주거환경개선사업 추진, 당시 주택개선 혜택을 받은 세대의 자녀가 보내온 손편지