MS Your Valuation Partner

05
2023

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

05
2023

MS MARKET REPORT

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. MS 논문소개 15
3. 부동산시장 동향 21
5. MS People 45
6. With MS 51
7. MS News 55



01 정책 Briefing

◎ 「전세사기 특별법」을 통한 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안 추진[1)]

「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정하여 피해자 주거안정 지원 신속 제공

- 특별법 지원대상은 ❶ 대항력을 갖추고 확정일자를 받은 임차인, ❷ 임차주택에 대한 경·공매 진행(집행권원 포함), ❸ 면적·보증금 등을 고려한 서민 임차주택(세부요건 하위법령 위임), ❹ 수사 개시 등 전세사기 의도가 있다고 판단될 경우, ❺ 다수의 피해자가 발생할 우려가 있거나, ❻ 보증금의 상당액이 미반환될 우려가 있는 위 6가지 요건을 모두 충족하는 임차인
- 국토부 내 민관합동으로 20인 이내로 전세사기 피해지원위원회(관계기관 및 법률·세무 등 전문가)를 설치하고, 시·도는 신청접수(접수 즉시 국토부 통보), 기초조사 등의 역할 수행
- 피해자 인정신청은 임차인이 하며, 전세사기 피해지원위원회에서 ❶~❻ 요건 모두 충족 여부를 판단하여 피해자 여부 최종 결정
  - 지자체 기초조사와 병행하여 위원회 직권조사도 가능

신청	⇨	기본요건 조사·확인	⇨	심의의결	⇨	피해자 결정
전세피해자		시·도		피해지원위원회		국토부

- 특별법은 법 공표 후 즉시 시행(일부 규정은 공표 후 1개월 이내 시행)되며, 시행 후 2년간 유효

전세사기 피해자 지원 기본 방향

- 특별법에 따른 전세사기 피해자로 인정된 경우 ① 임차주택을 낙찰받을 수 있도록 특례를 지원하고, ② 계속 거주 희망 시, 공공이 매입 후 임대주택으로 공급, ③ 생계가 곤란한 피해자에 대해 긴급 자금·복지 지원
  - 경·공매가 이미 완료된 임차인이라도 전세사기 피해자로 인정된 경우 공공임대 입주, 긴급복지·신용대출 지원

피해 임차인이 살던 임차주택을 낙찰 받을 수 있도록 지원

- 경·공매 유예로 피해자에게 준비기간을 제공하고, 우선매수권과 조세채권 안분으로 낙찰 받을 수 있게 하여 낙찰자금 부담을 완화

1) 국토교통부 보도자료, 2023.04.27., 범부처 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안 발표

❶ 경 · 공매 유예 · 정지

• 피해 임차인이 직접 경매 유예 · 정지 신청 가능, 법적 근거에 따라 정부에서 경 · 공매 유예 이행력 제고 가능

❷ 우선매수권 부여

• 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경 · 공매될 경우 피해 임차인에게 우선 매수 권한 부여

* '15.8월 이전에는 임대아파트가 부도로 경매되는 경우 임차인에게 우선매수권 부여

– 우선매수 신고 시 최고가 낙찰액으로 낙찰 가능하며, 임차인이 희망하는 경우 LH에 우선매수권 양도 가능

❸ 조세채권 안분

• 기존에는 임대인이 세금체납액이 많을 경우 피해 임차인의 경매 신청이 불가능한 경우가 많았으나, 이를 개선하여 임대인의 전체 세금체납액을 개별주택별로 안분하도록 조치

• 주택 경매 시 조세당국은 해당주택의 세금체납액만 분리하여 환수하도록 조치하여 피해임차인의 경 · 공매 신청이 가능하고 배당이 증가

❹ 경 · 공매 낙찰시 금융 · 세제 지원

• 전세사기 피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입 시 금융지원이 강화된 정책모기지 마련하고, 주택기금 구입자금대출(디딤돌) 시 최우대요건인 신혼부부와 동일한 기준을 적용하고, 거치기간도 연장(1→3년)

* 일반 : 금리 2.15~3.0%, 한도 2.5억, 소득 6천↓ → 신혼 : 금리 1.85~2.7%, 한도 4억, 소득 7천↓

– 특례보금자리론은 금리 인하, 개선된 상환조건 등으로 제공하여 소득 관계없이 40bp우대, 분할상환(원금 30%까지 만기 일시상환가능) 지원

– 민간금융사에 대한 LTV · DSR 등 대출규제도 완화(1년한시, 필요시 연장)

* 대출액 4억원 한도 內, [LTV] (경락) 낙찰가 100%, (일반주담대) 비규제 70→80% / [DSR · DTI] 적용배제 등

– 경 · 공매 이후 전세대출 잔여채무에 대한 분할상환 지원프로그램 혜택 확대 및 연체정보 등 신용도 판단 정보 등록 유예

* 최장 분할상환기간(現 10→20년), 무이자 원금 분할상환 및 상환기간 중 최대 2년 상환유예 허용

• 기존 임차주택 낙찰 시 취득세 면제(200만원 한도), 등록면허세 면제, 3년간 재산세 감면(전용60㎡이하 50%, 60㎡초과 25%)

– 전세사기 피해자는 지방세 납부기한 연장 및 징수 · 고지 · 체납처분 유예 등이 이루어질 수 있도록 조치(최대 1년)

거주 중인 주택 낙찰 지원 방안

구분	조치 방향
경 · 공매 유예 · 정지	(현행) 경매 유예 · 정지는 경매 신청자만 가능하나 현재 금융당국 요청 및 금융권 자율적 협조로 유예 중 (개선) 피해 임차인이 직접 경매 유예 · 정지 신청 가능, 정부도 법적근거에 따라 요청하여 이행력 제고
우선매수권 부여	(현행) 임차주택에 대한 경매 진행시 피해임차인은 다른 채권자 등과 동일하게 최고가로 입찰하는 경우에만 낙찰 가능 (개선) 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경 · 공매될 경우, 피해 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권한 부여 * '15.8월 이전에는 임대아파트가 부도로 경매되는 경우 임차인에게 우선매수권 부여 – 우선매수 신고시 최고가낙찰액과 같은 가격으로 낙찰 가능, 임차인 희망 시 LH에 우선매수권 양도 가능
조세채권 안분	(현행) 임대인의 세금체납액이 많을 경우, 피해임차인은 경매신청이 불가능하거나 경매 시 배당 손실이 큰 상황 (개선) 임대인의 전체 세금체납액을 개별주택별로 안분, 주택 경매 시 해당 주택의 세금체납액만 분리 환수 – 피해 임차인은 경 · 공매 신청 가능, 배당도 증가
경 · 공매 낙찰 시 금융 · 세제 지원	(금융지원) 전세사기 피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입 시 금융지원이 강화된 정책모기지 마련 – 주택기금 구입자금대출(디딤돌) 시 최우대요건인 신혼부부와 동일한 기준을 적용하고, 거치기간도 연장(1→3년) – 특례보금자리론은 금리 인하, 개선된 상환조건 등으로 제공 (세제 지원) 기존 임차주택 낙찰 시 취득세 면제(200만원 한도), 등록 면허세 면제, 3년간 재산세 감면

자료: 국토교통부 보도자료, 2023.04.27., 범부처 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안 발표, 첨부자료 p.4-5.

기존 임차주택을 공공임대로 제공하여 주거 연속성 확보

• LH 등 공공주택사업자가 피해 임차인으로부터 우선매수권을 양도받아 해당 주택을 경 · 공매로 매입 후 공공임대로 공급함으로써 피해자는 살던 주택에서 계속 거주 가능하여 주거연속성 확보

• 금년 매입임대 사업('23년 3.5만호, 6.1조원)을 활용하여 신속하게 공급하고, 신청 수요 등에 따라 필요시 예산 및 공급물량 확대 등 추진

• (임대조건) 전세사기 피해자는 소득 · 자산요건 고려 없이 매입임대 입주자격을 부여하고, 임대료(시세 대비 30~50%), 거주기간(최대 20년) 등은 현행 매입임대 공급조건과 동일하게 적용

* 현재 일반 입주자격은 도시근로자 월평균 소득 70% 이하, 소득 3/5분위 평균 순자산 이하 등

– 낙찰가격, 주택상태 등에 따라 LH가 현재 임차주택을 매입하지 못할 경우, 인근지역 유사 공공임대에 우선 입주할 수 있는 자격 부여

전세사기 피해자 생계 지원

• 재난 · 재해 등 위기상황 발생시 지원하는 긴급복지 지원제도를 '전세사기 피해자' 가구에도 적용하여 생계비 등 지원

– 기존 긴급복지 요건 충족시 지원종류에 따라 생계비(월 62만원), 의료비(3백만원 이내), 주거비(대도시 월 40만원) 등 지원(1인 가구 기준)

* 긴급복지 요건 : 1인가구 기준 소득 월 156만원, 재산 3.1억원(대도시), 금융재산 6백만원 이하

• 한부모 · 조손 가정 등에 지원하는 3% 금리의 신용대출을 전세사기 피해자에게도 지원(최대 1,200만원, 미소금융 '취약계층 자립자금 대출')

* 대상요건 : ① 개인신용평점 하위 20%, ② 기초수급자 · 차상위계층, ③ 근로장려금 해당자

정부가 직접 찾아가는 지원서비스 확대

• 생계로 인해 피해지원을 신청하기 어렵거나, 몰라서 활용하지 못하는 일이 발생하지 않도록 지자체, 피해지원센터 등과 찾아가는 서비스 확대

– 지역별 수요를 보며 이동형 상담버스 확대 추진하여 법률 · 금융 · 심리 상담 등을 진행하고, 거동이 불편하거나 외출이 어려운 피해자의 경우 사전 예약 등을 통해 방문서비스 진행

– 전세사기 피해가 많은 지역 내 주민센터에 상담부스를 설치하고('23.5~, 5곳 순회), 피해 추이에 따라 추가 설치

– 신속하고 전문적인 상담을 위해 법률 · 심리 전문상담 인력을 확충(200명)하고, 전세피해지원센터 조직 · 인력 확충

경공매 완료 임차인에 대한 지원

• 경 · 공매가 완료된 경우에도, 특별법 상 전세사기 피해자로 인정하여 경 · 공매 특례 외의 혜택 적용

– (대상) 특별법 시행 직전 2년 내 경 · 공매가 종료되고, 경 · 공매 완료시점에서 특별법 상 피해자 인정요건을 모두 충족한 임차인에 대해 위원회에서 증빙자료 등을 종합 감안하여 확정

– (지원사항) 공공임대 우선 입주기회, 다른 주택 구입 시 금융지원, 긴급복지 및 신용대출 지원

전세사기 처벌 강화

• 국토부 기획조사를 대폭 확대(現 1차 조사 : 9천 건 → 하반기 2차 조사 : 4만 건)하고, 조사과정에서 전세사기 의심 건은 선제적으로 수사를 의뢰하고, 2차 범부처 특별단속(~'23.7)을 실시하여 전세사기 지속 근절

• 「특정경제범죄법」에 사기죄 등 이득액 합산규정을 신설하여 전세사기 등 대규모 재산범죄 가중처벌을 추진('23.5

개정안 발의)하고, 검찰에 송치된 전세사기 혐의자는 공인중개사법, 부동산거래법 등 관련법에 따른 행정처분 병행

* (現) 특정경제범죄법 적용대상은 피해자별 피해금액이 5억 원 이상 → (改) 피해자에 대한 범의가 단일하고 범행방법이 동일 · 유사시 피해금액 합산액을 기준으로 가중처벌

◎ 원룸 · 오피스텔 등 관리비 투명화해 부당한 관리비 부담 덜어[2)]

- 국토교통부는 원룸, 오피스텔 등의 임대인이 과도한 관리비를 부과하는 관행을 막고, 임차인의 알 권리를 보장하기 위해 "소규모 주택 관리비 투명화 방안"을 마련하여 6월부터 단계적으로 시행할 예정
- 그동안 50세대 미만의 공동주택, 다가구(원룸), 오피스텔(준주택) 등은 관리비에 대한 별도 규정이 없어, 특히 대학생, 사회초년생 등 청년층이 주로 거주하는 이들 주택의 경우 임차인이 매물을 구하거나 계약할 때 관리비가 얼마나 부과될지에 대한 정보를 미리 알기가 어려움
- 이에, 국도교통부는 전 · 월세 매물 광고 시 월별로 일정 금액이 부과되는 정액관리비에 대해서는 부과내역을 세분화하여 표시하도록 함
  - 중개대상물표시 · 광고 시 정액관리비를 일반관리비와 사용료(전기 · 수도료, 난방비 등) 및 기타관리비로 구분하여 금액을 표시하도록 개선
  - 이를 통해 정액관리비에 포함되는 사항과 그 세부금액 및 별도 부과되는 사용료(전기료 등)를 명확히 확인할 수 있을 것으로 기대되며, 특히 월 10만원 이상 정액관리비에 대해서는 관리비 부과내역 세분화 표시를 의무화하되 중개의뢰인(임대인)이 세부금액을 표시하기 곤란한 경우에 대한 예외규정도 마련
- 또한, 온라인 중개플랫폼에도 표준화된 입력 기능을 마련하여 임차인이 해당 매물의 관리비 부과내역 등 정보를 명확히 확인할 수 있도록 할 예정
  - 중개플랫폼의 관리비 입력 기능을 고도화하여 매물 등록 시 정액관리비와 실비 부과되는 관리비 항목을 구분하고, 정액관리비에 대해서는 「중개대상물 표시 · 광고 명시사항 세부기준」에 따른 비목별로 표준화된 양식에 따라 세부금액을 입력할 수 있도록 기능을 추가
  - 특히, 10만원 미만 정액관리비가 부과되는 경우에도 중개사 · 임대인이 원하는 경우 자율적으로 세부금액을 입력하도록 하고, 플랫폼 자체적으로 매물별 관리비 비교서비스를 제공하여, 시장에서 자연스럽게 관리비 투명화를 위한 선순환 구조가 만들어질 수 있도록 유도
- 아울러, 공인중개사가 계약 전에 임차인에게 확인 · 설명해야 하는 항목에 관리비도 포함하여, 임차인이 계약 전 관리비 정보를 명확히 안내받을 수 있도록 개선
  - 공인중개사가 임대인에게 확인한 관리비 총액과 실비로 부과되는 항목에 대해 안내토록 하여, 임차인은 계약 전 발급되는 중개대상물 확인 · 설명서를 통해서 해당 매물을 계약할 경우 월 평균 부과되는 관리비 수준을 미리 확인할 수 있게 됨
- 온라인 중개플랫폼의 관리비 입력 세분화 기능 추가에 대해서는 표준화된 관리비 입력 양식을 조속히 마련하여 플랫폼 업계와 협의하여 6월 중 즉시 시행될 수 있도록 추진, 10만원 이상 정액관리비에 대한 중개대상물 표시 · 광고 의무화는 「중개대상물 표시 · 광고 명시사항 세부기준」 개정을 통해 '23년 9월 중, 중개대상물 확인 · 설명 의무화는 「공인중개사법 시행령」 개정을 통해 '23년 12월 중 시행할 계획

2) 국토교통부 보도자료, 2023.05.22., 원룸·오피스텔 등 관리비 투명화해 부당한 관리비 부담 덜어

◎ 기업혁신파크로 지방 일자리 창출[3)]

- 국토교통부는 "기업이 주도하는 지방시대"를 이끌기 위해 기업이 입지 선정에서 토지 조성, 입주에 이르는 투자 전 과정을 직접 주도하는 "기업혁신파크" 추진
- 기업혁신파크는 국토교통부가 "기업의 지방이전 및 투자활성화"를 위해 2004년 도입한 기업도시 제도를 개선한 것으로, 규제 완화 및 정부지원 강화 등 기업도시 제도 본연의 취지를 살려 일자리 창출의 주체인 기업의 투자여건을 개선하는데 역점을 둠

〈기업도시 개요〉

- (기업도시) 기업이 지자체와 함께, 산업 · 연구 · 업무 등 주기능 시설과 주거 · 교육 · 의료 · 문화 등 자족적 복합기능을 갖춘 도시 조성사업
- (사업현황) 총 6개 시범사업이 선정되어 2개(충주, 원주)는 준공되었고, 2개(태안, 영암 · 해남)는 진행 중, 2개(무주, 무안)는 지정해제

  - 기업이 원하는 곳을 개발하도록 최소개발면적을 완화, 도심 내 주거환경과 연계한 소규모 개발도 허용, 통합계획 및 통합심의를 통해 사업기간 단축, 우수한 정주여건을 갖출 수 있도록 도시 · 건축 특례도 확대하는 등 개발규제를 획기적으로 개선

〈주요 제도개선 사항〉

■ (최소면적 완화) 100만㎡ ⇨ 50만㎡
■ (도시지역 개발) 도시지역 내 최소 10만㎡ 개발 허용
  * 예외적으로, 기업이 주된용도 2만㎡ 이상 포함하여 개발하는 경우에는 10만㎡ 미만 개발 허용
■ (인허가 간소화) 개발 · 실시계획을 통합수립 · 승인하는 통합계획 도입, 교통 · 재해 등을 동시에 심의하는 통합심의 도입
■ (도시건축 특례) 용적률 · 건폐율 완화를 위한 입지규제최소구역 적용

  - 시행자와 입주기업 지원을 확대하기 위해 현행 세제감면, 기반시설 지원 외에 범정부 지원방안으로 재정지원과 규제특례, 우수한 인재를 유치하고 확보할 수 있는 교육여건 등 정주여건 개선방안 등을 추가 마련 계획
  - 개발사업 추진 시 균형발전 목적 달성과 공공성을 확보할 수 있도록 ① 지자체와의 공동 사업 제안, ② 개발이익의 재투자, ③ 개발부지의 일정비율 사업시행자 직접사용 등 현행 의무사항은 유지

〈공공성 확보 방안〉

■ (공동제안) 개발구역 지정 제안시, 민간기업과 지자체가 공동으로 제안
■ (개발이익 재투자) 개발이익의 20% 이상을 공공, 입주기업을 위해 재투자
■ (토지이용규제) 가용지 30% 이상을 산업 · 연구 · 업무 등 주된용도 토지로 조성, 시행자는 주된용도 토지 중 20% 이상을 직접사용

- 상반기 내 「기업도시개발특별법」 개정안 심사를 추진하고, 조속한 사업 추진과 성공모델 발굴을 위해 오는 하반기까지 선도사업을 2개소 이상 선정할 계획
  - 선도사업은 기업과 지자체가 사업계획을 공동 제안하면, 정부지원 관련부처 등이 참여하는 평가 위원회를 통해 사업성, 실현가능성 등을 평가하여 선정할 예정

3) 국토교통부 보도자료, 2023.04.27., 기업혁신파크로 지방 일자리 창출

기업혁신파크 주요 개선방안

구 분			현 행	개선방안
1 개발관련 규제개선				
	최소면적 완화		100만㎡	50만㎡
	도시지역 개발		별도 규정 없음	신설(최소 10만㎡) * 주된용도 2만㎡ 이상 포함시,10만㎡미만 개발 허용
	인 · 허가 간소화		개발 · 실시계획 별도 수립 재해 · 교통 등 별도 심의	통합계획 및 통합심의 도입
	도시 · 건축특례		용적률 1.5배까지 완화 가능	입지규제최소구역 지정 (용적률 · 건폐율 등 대폭 완화)
2 시행자 · 입주기업 지원확대				
	시행자 지원	세제감면	(국세) 3년간 50%, 2년간 25% (재산세 · 취득세) 최대 50%	〈추후개선〉 현재 지원방안 외 기업 · 지자체 수요를 바탕으로 추가지원 등을 지속 협의 · 검토
		사업비 지원	주진입도로 1개소 50% 지원	
	입주기업 지원	세제감면	〈신설 · 창업기업 대상〉 (국세) 3년간 100%, 2년간 50% (재산세 · 취득세) 최대 50%	
		국공유 재산 임대료 감면	국 · 공유재산 임대료 20% 감면	
		정주여건 지원	유치원 · 대학교 외국교육기관 설립 허용	
		개발이익 재투자 대상 확대	공공편익시설, 구역 밖 간선시설, 산업시설용지 분양가 인하	(추가) 창업보육센터 등 입주기업 지원시설 건립 · 운영, 산업 · 연구 · 업무 등 주용도 토지 분양가 인하
3 공공성 확보방안 (현행 유지)				
	지정제안		민간기업과 지자체가 공동으로 개발구역 지정제안	
	개발이익 환수		개발이익의 20% 이상을 지역 · 입주기업을 위해 재투자	
	토지이용규제		(주된용도) 가용지 30% 이상은 산업 · 연구 · 업무 등으로 조성 (직접사용) 주된용도의 20% 이상은 시행자가 직접사용	

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.04.27., 기업혁신파크로 지방 일자리 창출, p.4.

건설공사비지수로 표준시장단가 물가지수 변경[4)]

5월 1일(월)부터 적용되는 표준시장단가에 대해 개선된 물가보정 방식을 적용하여 4월 30일(일) 공고

* (표준시장단가) 건설공사 실적을 기반으로 공종별 시공비용(재료비+노무비+경비)을 추출하여 유사 공사의 공사비 산정에 활용할 수 있도록 마련한 공사비 산정기준

표준시장단가 개정 내용

- 그동안 표준시장단가는 노무비와 재료비 · 경비로 분류하여, 노무비에는 '건설근로자 시중노임단가(건설협회)'를, 재료비 · 경비에는 '생산자물가지수(한국은행)'를 적용하여 물가보정을 수행해 왔으나 재료비 · 경비에 대한 물가지수인 '생산자물가지수'는 全 산업에 대한 물가 변동을 나타내고 있어 건설현장의 물가를 제대로 반영하지 못하고 있다는 의견이 많았음
- 이에 국토교통부는 4월 20일 「건설기술진흥업무 운영규정」을 개정하여, 재료비 · 경비에 대한 물가지수를 건설물가 변동을 나타내는 대표적 지표인 '건설공사비지수'로 전환

  * ('22.10월~'23.2월 등락율) 건설공사비지수 1.53% 증가, 생산자물가지수 0.22% 감소

4) 국토교통부 보도자료, 2023.04.30., 표준시장단가 물가반영, 건설 맞춤형 물가지수로 더욱 확실하게

- 변경된 물가지수를 적용하여 개정한 표준시장단가 총 1,666개 중 1,391개 단가(토목 730, 건축 372, 기계설비 289)는 거푸집 설치, 철근 타설 등에 대한 기초단가들로, 시중노임단가 상승률 3.14%와 건설공사비지수 상승률 1.53%가 적용되어 2.62% 상승
  - 그 외 275개 단가는 암거, 집수정, 배수관 등 완성형 구조물에 대한 공사비를 편리하게 산정하도록 만든 구조물 단가로, 물가 보정 외 각 구조물에 소요되는 철근, 콘크리트 등의 물량 · 비용을 반영하여 3.47% 상승

  * 구조물 단가 적용 비중(0.35%)은 아직 낮은 수준이나, BIM 확산 시 확대될 것으로 기대
- 표준시장단가 개정 시 물가 변동을 정확히 반영할 수 있도록 건설물가 대표 지수인 '건설공사비지수'를 적용함에 따라 최근 4개월 동안의 건설 물가변동분을 반영한 결과 직전('23년 1월) 대비 2.63% 상승

23년 5월 표준시장단가 개정결과

구분	공종 수	단가상승(가중치 고려)	금액 비중
합 계	1,666	102.63%	19.32%
① 기초단가 물가보정	1,391	102.62%	18.97%
토목	730	102.45%	12.04%
건축	372	102.88%	6.00%
기계설비	289	103.07%	0.92%
② 구조물 단가 현실화	275	103.47%	0.35%
토목	275	103.47%	0.35%

자료: 국토교통부 보도자료, 2023.04.30., 표준시장단가 물가반영, 건설 맞춤형 물가지수로 더욱 확실하게, p.4.

기대효과

- 개선된 구조물 단가를 BIM 설계모델(3D)에 적용할 경우 물량 산출 간소화로 공사비를 편리하게 산출할 수 있어, 향후 BIM 설계모델에 대한 공사비 산정에도 적극 활용할 수 있을 것으로 기대

표준시장단가 중 구조물 단가 예시



자료: 국토교통부 보도자료, 2023.04.30., 표준시장단가 물가반영, 건설 맞춤형 물가지수로 더욱 확실하게, p.2.

- 올해부터 표준시장단가에 대한 현장 조사 범위를 확대, 조사 주기 단축 등 현장의 단가가 공사비에 신속 반영될 수 있도록 현장조사 체계의 개편도 추진하여, 빠르면 올해 말부터 효과 체감 가능

자율주행 · 신재생 에너지 등 스마트시티 조성사업 6개 시도 선정[5)]

- 국토교통부는 '23년 거점형 및 강소형 스마트시티 조성사업 공모 결과, 거점형은 울산광역시, 고양시 등 지자체 2곳, 강소형은 평택시, 목포시, 태안군, 아산시 등 지자체 4곳을 선정
- 스마트시티 조성사업은 시민과 기업, 지자체가 힘을 모아 기존 도시문제를 해결하기 위한 혁신적인 서비스를 찾아내고, 만들어나가는 사업

5) 국토교통부 보도자료, 2023.04.27., 6개 도시, 자율주행 · 신재생 에너지 등 스마트 서비스를 위한 혁신 거점으로 도약한다

- (거점형) 도시 전역의 문제를 해결하기 위한 솔루션을 개발 · 구축하여 스마트시티의 확산 거점을 조성하는 사업으로, 선정된 지자체에는 각각 국비 200억원(지방비 1:1 매칭) 지원 계획
- (강소형) 기후위기 · 지역소멸 등 최근의 환경변화에 대응력을 확보하기 위한 특화솔루션 집약 도시를 조성하는 사업으로, 각각 국비 120억원(지방비 1:1 매칭) 지원 계획

거점형 스마트시티 조성사업 추진 계획

거점형 스마트시티 조성사업은 총 10곳의 지자체가 신청해 5:1의 경쟁률을 보였으며, 사업계획이 우수한 울산광역시, 고양시 2곳 선정

❶ 울산광역시: 4차산업 도약을 위한 新울산 구축

- 4차 산업 및 신사업을 창출하기 위한 첨단 혁신도시로 도약하기 위해 우정혁신도시 및 성안동 일대를 스마트시티로 조성하는 계획을 수립, 이를 통해 울산의 도시경쟁력 제고 예정
  - 자율주행 기반의 수요응답형 버스, 스마트 교통패스 등 모빌리티 관련 서비스와 신재생 에너지 측정 시스템, 탄소중립 리워드 등 친환경 솔루션, 스마트 헬스케어 등 혁신기술을 기반으로 스마트시티 서비스 구축
  - (참여기관) 현대자동차, SK 플래닛, 씨엘, 울산테크노파크, 울산대학교 등

❷ 경기 고양시: 고양 S-Curve 거점도시

- 경기권의 데이터허브 거점도시로서, 혁신성장동력 R&D와 연계를 통해 데이터 허브의 중추적인 역할을 위한 인프라 구축, 드론밸리 조성을 통해 향후 드론 등 혁신산업의 거점으로 도약
  - 고양드론앵커센터를 활용한 드론 및 UAM 산업 클러스터 구축, 교통문제 해결을 위한 수요응답형 버스, 킨텍스 및 호수공원을 중심으로 스마트폴 및 미디어월 조성 등 추진
  - (참여기관) 고양산업진흥원, LX 경기지역본부, 카카오엔터프라이즈, 시티랩스 등

강소형 스마트시티 조성사업 추진 계획

- 강소형 스마트시티 조성 사업은 기후위기 대응형과 지역소멸 대응형으로 접수 받았으며, 각각 2개소를 선정하는데 총 14개 지자체가 지원하여 3.5:1의 경쟁률 보임
  - 기후위기 대응형은 평택시와 목포시가 선정되었으며, 지역소멸 대응형은 태안군과 아산시가 선정

❶ 경기 평택시: 자발적 탄소시장 활성화를 통한 '녹색시티 평택 구현'

- 급속한 인구 증가에 따른 환경오염 및 탄소배출량 증대에 대응하여 시민참여를 이끌어낼 자발적 탄소시장을 구성해 녹색 스마트시티를 구축 계획
  - 제로에너지빌딩 등 친환경 건물의 관리체계를 강화하고, 산업방류수를 가로수 생육 등에 활용한 탄소배출권 확보, AR기반 도시숲 관리 등을 통한 시민참여 활성화 구현
  - (참여기관) KT엔지니어링, 대지정공, 케빈랩, 데이터얼라이언스, 가천대학교, 카이스트 등

❷ 전남 목포시: Sea You Again 목포

- 친환경 스마트 해양도시를 조성하기 위해 친환경 자율주행 교통과 스마트 업사이클링 솔루션을 도입하여 기후위기를 대응하고, 탄소중립 신산업 도입을 통해 강소 스마트시티 조성 계획
  - 내연차량으로 인한 기후변화 대응을 위해 주요 교통을 친환경 전기셔틀을 이용한 자율주행 노선으로 전환, 해양쓰레기 해결을 위해 친환경 신산업인 업사이클링 도입으로 지속가능한 선순환 체계 구축
  - (참여기관) 전라남도환경산업진흥원, 코리아DRD, 목포과학대 등

❸ 충남 태안군: 모빌리티 경험도시, 모험도시 태안

- 미래형 첨단 모빌리티와 관광을 경험할 수 있는 스마트솔루션 적용을 통해 지역소멸 문제 대응, 지역산업 육성을 지원하며, 이를 비즈니스 모델로 확립하여 도시경제 활성화 계획
  - 원도심의 고령화 등에 따른 문제를 해결하기 위해 수요응답형 교통, 로봇카트, 노인 생활안전 케어존 등을 구성하고, 기업도시 특화산업 지원을 위해 드론 배송 및 순찰, 관제시스템 등 도입
  - (참여기관) 현대도시개발, 현대건설, 현대자동차, 파블로항공, 핀텔, KT, 한서대학교 등

❹ 충남 아산시: 디지털 OASIS 구현을 통한 지역경제 활성화 및 데이터기반 스마트시티 조성

- 서남부권 인구 감소지역을 대상으로 디지털노마드 유입을 위한 업무 · 휴식 공간 구성, 이를 대상으로 한 비즈니스 모델 실증을 통해 타지역 인구를 유입하고, 도시산업 육성을 위한 데이터 기반 스마트 거점 조성 계획
  - 도시 내 유휴시설 및 캠핑장 등을 활용하여 공간을 구성하고, 스마트오피스, 수요응답형 교통, 전자시민증 등 서비스를 통해 디지털 노마드족을 유입하는 스마트시티 사업모델을 개발하고, 거점시설인 이노베이션 센터를 중심으로 산학연이 함께하는 지식공유 네트워크 구축
  - (참여기관) KT, 제일엔지니어링, 지케스, 트러스테이, 신한은행, 호서대학교, 충남과학기술진흥원 등

◎ 서울시 재개발 신속통합기획 '수시신청' 전환하여 매월 선정위 개최[6)]

- 서울시가 노후한 저층주거지의 주거환경 개선과 주택 공급 확대를 위해 기존에 매년 한 차례 공모로 진행했던 서울 시내 재개발 후보지 선정방식을 '수시 신청'으로 전환
  - 연말까지 재개발 후보지 주택 물량 13만 호 이상을 확보하기 위해 지금까지 공모로 확보한 9만6천 호 외에 연내 후보지 3만4천 호 이상을 추가 선정할 계획
- 5.8(월)부터는 시기에 관계없이 주민이 자치구로 재개발 후보지 신청 가능, 시는 매월 수시 검토로 후보지 선정
  - 단, 수시 신청을 통해 후보지로 선정되어도 공모 때와 마찬가지로 신속통합기획을 적용해 정비계획 수립 필요

신청 및 선정 방식 변경

- 재개발 사업 활성화 및 속도를 높이기 위해 연 1회 공모를 통해 신청받았던 재개발 후보지 선정방식을 '수시신청 · 선정' 방식으로 전환
  - 재개발 희망지역 주민이 신청요건을 갖춰 자치구로 후보지를 신청하면 자치구 사전검토와 추천, 매달 열리는 시 선정위원회 심사를 거쳐 최종 후보지 선정
- 수시 신청요건은 공모 때와 동일하게 ① 법령 · 조례 상 재개발 정비구역 지정요건에 맞으면서, ② 토지등소유자 30% 이상이 구역지정을 희망하는 지역으로 두 가지 요건 모두 충족 필요
  - 재개발 구역지정을 위한 법적요건은 필수항목(노후도 동수 2/3이상, 구역면적 1만㎡ 이상)을 충족하고 선택항목(노후도 연면적 2/3 이상, 주택접도율 40% 이하, 과소필지 40% 이상, 호수밀도 60동/ha 이상) 중 1개 이상을 충족, 토지등소유자 동의는 30% 이상을 충족하면 신청 가능
  - 다만, 토지등소유자 50% 이상 동의를 받아 추진하는 '주거환경개선사업지역(관리형)'의 경우에는 토지등소유자 30%가 아닌 50% 이상 동의를 받아야 신청 가능

6) 서울특별시 보도자료, 2023.05.08., 오세훈표 재개발 신속통합기획 '수시신청' 전환… 매월 선정위 연다

• 신청구역의 재개발 추진 적정성, 정비 시급성, 실현가능성 등 현황 검토를 위해 이뤄지는 자치구 사전검토 및 선정위원회 개최 등 후보지 선정절차도 기존 공모와 동일하게 유지

〈재개발 후보지 선정절차〉

후보지 신청	사전검토	후보지 추천	위원회 상정 요청	선정위원회 개최
(주민→區) (수시)	(區) (구역지정 요건 등 검토)	(區→市 소관부서) (수시)	(市 소관부서→市 주거정비과) (선정위 개최 3주 전)	(市 주거정비과) (매월 세번째 목요일)

⇕ 市 관계부서 사전협의 (區 → 市 관계부서)

• 6월부터 매월 세 번째 목요일 선정위원회를 개최할 예정으로, 서울시 각 소관부서에서 선정위원회 개최 3주 전까지 상정 요청된 구역을 대상으로 심사 예정

• 자치구는 위원회 일정, 시 소관부서 검토기간 및 관계부서 사전협의 일정 등을 고려하여 사전검토 완료 후 서울시 각 소관부서로 수시 추천 가능

- 추천된 구역은 서울시 소관부서 검토를 거쳐 위원회에 상정되고, 관계 전문가로 구성된 선정위원회 심사를 거쳐 최종 선정 여부 결정

침수 이력 · 반지하 등 재난취약지역, 주민 추진의지 높은 구역 등 우선 검토

• 시는 침수 등 재난에 취약한 주거지역의 개선을 위해 지난해 재개발 후보지 공모부터 침수 이력이 있거나 반지하주택 밀집지역에 각 항목별 최대 5점씩 가점 부여

• 재개발사업은 주민 의지에 따라 사업 속도가 결정되는 만큼 추진의지가 높은 구역은 특별한 제외 사유가 없는 한 후보지로 우선 검토하고, 선정 시 행정 · 재정적 지원

- 앞으로는 정량평가 내용 중 '찬성동의율 가점'을 최대 5점에서 10점으로 상향하는 등 후보지 선정에 주민의 추진의지를 우선하여 검토 예정

- 다만 추진의지가 높더라도 제외 사유가 있거나 선정위원회에서 재개발 추진이 부적합하다고 판단 또는 사업성이 현저히 낮다고 판단되는 구역 등은 후보지 선정에서 제외하거나 사전타당성 조사 등 선행 후 재검토 가능

추진의지 높은 반복 미선정구역에 '사전타당성조사' 지원

• 서울시는 지난 네 차례의 공모(민간 · 공공)에서 도시규제(1종일반 · 고도지구 등)로 사업성이 낮아 후보지 선정에서 2회 이상 반복해서 제외됐지만 주민 추진의지가 높은 노후 주거지를 정비할 수 있는 기회를 열어주기 위해 해당 구역에 '사전타당성 조사 용역' 비용 50%를 지원

- 5월 중으로 지원대상에 해당하는 구역의 관할 자치구에 '사전타당성 조사 용역' 추진의사를 우선적으로 확인하고, 대상이 확정되면 하반기 내 사전타당성 조사가 진행될 수 있도록 지원

• 자치구는 사전타당성 조사 용역을 통해 개략계획 · 추정분담금 산출내용 등 구역의 정확한 현황을 도출, 주민설명회 등을 통해 주민에게 설명하여 재개발 추진의사를 재확인

- 재확인 결과 동의 2/3 이상, 반대 1/4(25%) 미만 충족 시 별도의 재신청 절차(주민→자치구) 없이 자치구가 시로 재추천하고, 시는 바로 선정위원회를 열어 추진 여부 결정

• 사전타당성 조사 용역에서는 개략계획 수립, 추정분담금 산출 외에도 해당 구역 실정에 맞는 실질적 주거환경개선 방안(결합 개발, 모아타운 등)도 함께 검토, 자치구가 구역 특성에 맞는 주거환경 개선방안을 마련하는 자료로 활용할 수 있도록 할 계획

〈반복 미선정구역 추진절차〉

자치구 의견조회	용역비 지원	개략계획, 추정분담금 산출 등	주민설명회	재추천	선정위원회
(市→區)	(市→區) 용역 착수(區)	(區)	(區)	(市→區)	(수시) (市)
- 사전타당성조사 용역 추진 의사 확인 - 지원대상 확정	- 용역비 50% 지원	- 개략계획 타당성 등 관계부서 사전 협의	- 개략계획, 추정 분담금 주민안내 후 추진의사 재확인	- 동의 2/3 이상, 반대 1/4 미만 충족 시 재추천 - 미충족 시 타 사업방식 등 검토	- 추진 여부 신속 결정

• 서울시는 지분쪼개기 · 갭투자 등 재개발 후보지 투기 세력 유입을 원천 차단하기 위해 1차 공모 후보지 발표('21.12.28) 당시 안내한 대로 올해 선정되는 후보지의 권리산정기준일을 '22.1.28.로 적용하고, '24년부터 선정되는 후보지는 자치구 추천일(자치구 → 시) 또는 별도 요청일을 권리산정기준일로 추진 예정

- 시는 재개발 활성화를 통해 주택공급을 확대하기 위해서는 무엇보다 '부동산시장 안정화'가 전제되어야 하므로 미선정 구역에도 권리산정기준일 지정, 토지거래허가구역 지정, 건축허가 제한 등 강력한 투기방지 대책 적용

동의서 번호부여 ➡ 동의서 징구 ➡ 후보지 신청(주민→區) ➡ 사전검토(區) ➡ 후보지 **추천**(區→市) ➡ 선정위 개최(선정)

←—— (구청장 투기동향 판단 시) 구청장 별도 요청일 ——→ ↳ (원칙) 구청장 후보지 추천일

투명성 제고 및 알권리 강화 위해 '동의서 번호 의무화'

• 재개발 후보지 선정에 주민 추진의지가 중요해짐에 따라 시는 동의서 징구의 투명성을 높이고, 주민 알권리 강화를 위해 동의서 제출 절차 변경

• 주민 동의서를 받기 전, 관할 자치구로부터 '동의서 번호'를 부여받아 사용해야 한다. 작년 연말, 2차 공모 이후 이미 징구한 동의서도 인정되나 해당 구역의 추진주체는 이번 수시 전환 발표 후 관할 자치구에 기 징구한 동의서를 포함하여 자치구에 번호 부여를 요청, 번호가 기재된 동의서를 사용하여 징구

- (번호부여 절차) 구역계 첨부하여 관할 자치구로 동의서 번호부여 요청(추진주체 → 區) ➡ 번호부여(區 → 추진주체) 및 해당 구역 공개(區) ➡ 동의서 징구(추진주체 → 토지등소유자)

- 번호를 부여한 자치구는 해당 구역의 재개발 추진동향을 구역 주민들이 알 수 있게 구청 홈페이지 및 해당 동주민센터 게시판 등에 구역계 등을 공개하게 되며, 이를 통해 주민들의 찬/반 의사 표현 등 주민 알권리 강화

- 동의서 번호부여를 통해 자치구는 해당 구역의 재개발 추진 동향 사전 파악 가능, 신축허가 신청 시 사전안내 등 선제적인 투기방지대책 추진 가능, 추진주체별 동의서 구분도 가능해 동의서 징구의 투명성 확보 가능

• 재개발 후보지 수시 신청 및 관련서식(신청서, 동의서 등) 등에 대한 자세한 내용은 '정비사업 정보몽땅(자료실)' 또는 '서울시 홈페이지(서울소식)보도자료)'에 게재된 수시 모집 안내문을 통해 확인 가능

◉ 서울시, 용적율 완화 공공주택 매입 시 적용되는 '공공주택 매입기준' 개편[7)]

- 서울시는 공공주택 주거 품질을 높이고 공급을 빠르게 확대하기 위해 공공주택 매입비에 빌트인(built-in) 가전 · 가구 설치비용을 포함하고, 매입 절차 간소화 추진
- 재건축 · 역세권 등 소형주택 매입업무 처리기준을 정비한 뒤로 만 8년 만에 재건축 등 용적률 완화로 건립되는 공공주택 매입 시 적용하는 '공공주택 매입기준'을 대폭 개선
  - 「공공주택 매입업무 처리기준」은 재건축 등 사업추진 시 민간건설사업자가 용적률 완화로 늘어난 주택의 일부를 공공주택으로 건설, 서울시에 공급(매도)하는 일련의 절차를 담은 기준으로, 서울시는 2010년부터 13년 간 정비사업 등 총 10,319호를 매입하여 행복주택, 장기전세주택 등으로 공급하고 있음

공공주택 매입기준 개선안

- 매입기준 개선안에 따르면 기존에 '공정률 20% 이후'였던 매입시기가 '일반 분양시점'으로 앞당겨지고 제출서류도 9종 → 5종으로 간소화
  - 당초에 공공주택은 공정률 70~80% 이후 계약을 체결, 일반 분양세대에 비해 입주가 늦어지다 보니 공가로 유지되는 기간 중 관리비 부과 등의 문제 발생
  - 주택 매매(매입)계약서, 사업시행인가(허가)서, 관리처분계획인가서 등 시 · 구청이 보관 또는 확인 가능한 서류를 중복제출하는 등의 불필요한 절차 개선
- 자치구 인 · 허가로 추진되는 소규모주택건설 사업 중에는 입지 등 주거여건이 우수함에도 불구하고, 공공주택 공급 절차 등의 어려움으로 공공주택 건설이 활발하지 못한 경우 절차를 대폭 개선하여 적극적으로 공급을 유도할 계획
  - 건축허가 과정에서 공공주택 건설이 누락되지 않도록 자치구 건축심의 시 공공주택 건설여부를 반드시 확인하고, 지역건축사회 등 관련 직능단체 등에도 안내와 협조 요청 예정
- 품질 향상을 위해 공공주택 매입비에 빌트인 가전 · 가구 등 설치비용도 반영하여 기본 품목으로 시스템에어컨, 붙박이장, 주방 가스쿡탑을 설치, 전용 32㎡ 이하 원룸 등에는 냉장고, 세탁기를 매립형으로 설치 예정
  - 빌트인 가전 · 가구는 공공주택 매매계약 체결 시 사업시행자와 품목을 협의하여 건축비에 가산, 매입비에 포함하는 방식으로 반영
  - 전용 32㎡ 이하 기준 공공주택 1호 당 약 4,050천원의 비용이 반영될 것으로 예상

7) 서울특별시 보도자료, 2023.05.08., 서울시, '공공주택 매입기준' 개선해 물량 늘리고 품질 높인다



02
MS 논문소개

집합상가 과세가치의 수직적 형평성에 관한 연구[8)]

Ⅰ. 서론

부동산 재산세(Property Tax)는 부동산의 소유에 기반한 과세로서 매년 정기적으로 부과된다. 부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항을 규정하는 「부동산 가격공시에 관한 법률(이하 '부동산공시법')」에 따라 지가와 주택가격의 공시는 매년 이루어지고 있다. 그러나 비주거용 부동산가격 공시제도는 2016년 9월 「부동산공시법」 개정으로 도입되었으나 현재까지 그 시행이 지연되고 있다. 이로 인해 집합상가 거래 규모의 비중에도 불구하고 공시가격 체계에서 과표현실화율에 대한 관리가 이루어지는 토지, 주택 및 공동주택과 달리 집합상가의 과세가치 불형평성에 대한 실태 분석은 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 실거래된 서울시의 집합상가를 대상으로 실거래가격과 과세가치로서 토지분 및 건물분 시가표준액의 합계 간의 과표현실화율에 대한 기초통계를 검토하고 다양한 분석방법을 통하여 과세가치의 수직적 형평성 분석을 실시하고자 한다. 이를 통하여 비주거용 집합건물의 과세가치 형평성 개선을 위한 시사점을 제공하고자 한다.

본 연구는 비주거용 부동산에 대한 과세가치 형평성에 대해 다각적인 실증분석을 보완하여 다음과 같은 차별점을 제시하였다. 첫째, 집합상가의 과세가치 형평성 분석에서 수직적 효용에 영향을 미치는 층 및 수평적 효용 영향요인 분석을 통하여 구분상가 간의 층분만 아니라 호에 따른 형평성 분석을 실시하였다. 둘째, 과세가치 형평성 분석방법으로 PRB[9)] 모형 및 사회현상에 대한 불평등도에 대한 해석방법으로 Gini 계수 응용분석 등 새로운 분석방법을 실시하여 형평성 분석을 위한 다양한 지표를 제시하고자 하였다. 셋째, 건물분 과세가치에 대하여 서울시 ETAX 시스템의 직접 조회를 통하여 실제 과표기준인 과세가치를 활용하여 형평성 분석을 위한 과표현실화율의 정확성을 높이고자 하였다.

8) 이 글은 유기용(2022.12.)의 「부동산연구」 제32집 제4호 게재 논문 "집합상가 과세가치의 수직적 형평성에 관한 연구"를 요약한 것임

9) PRB는 거래가격과 조정 과세가치의 평균을 이용한 가격 대용치와 과표현실화율 비율간의 관계를 회귀분석하여 산출한 회귀계수(β_1)임

Ⅱ. 과세가치의 수직적 형평성 분석

[과세가치의 수직적 형평성] 헌법 제11조 1항의 평등의 원칙을 근거로 하여 국민은 조세부담에 있어 평등하게 취급되어야 하고, 조세부과는 종가의 원칙에 따라 재산의 가치에 따라 공평하게 배분되어야 한다는 원칙을 조세공평주의 또는 조세평등주의라고 한다(임승순, 2021). 부동산 과세표준 산정에 있어 시장가치에 대한 과세가치의 비율이 동일하게 정해진 과세체계에서 수직적 형평성은 도달할 수 있다.

[연구의 가설] 집합상가의 과세가치는 수직적 형평성에 있어 불형평할 것으로 예상되며, 연구가설은 다음과 같다.

가설 1: 집합상가의 점포유형에 따라 수직적 형평성 수준의 차이가 있을 것이다.

가설 2: 집합상가의 층에 따라 수직적 형평성 수준의 차이가 있을 것이다. 집합상가의 층에 따른 수직적 형평성 수준은 점포유형에 따라 차이가 있을 것이다.

가설 3: 집합상가의 점포특성에 따라 수직적 형평성 수준의 차이가 있을 것이다. 집합상가의 점포특성에 따른 수직적 형평성 수준은 점포유형에 따라 차이가 있을 것이다.

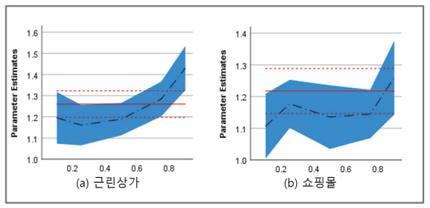
[점포유형에 따른 수직적 형평성 분석] 근린상가와 쇼핑몰에 대하여 비율분석 결과 〈표 1〉과 같이 모두 PRD, PRB 지표에서 역진적 불형평성이 존재한다. 이러한 역진적 불형평성은 전통적 회귀분석의 Clapp 모형과 Gini 계수 응용분석에서도 마찬가지로 확인되었다. 그러나 형평성의 정도는 비율분석에서 근린상가에 비하여 쇼핑몰에서 완화되고, Gini 모형에서도 형평성의 정도는 근린상가와 비교하여 쇼핑몰에서 완화되어 수직적 형평에 가까운 수치를 보인다. 이는 쇼핑몰과 비교하여 근린상가에서 고가부동산의 소유자가 낮은 세율의 과세부담을 갖고 있는 것으로 해석할 수 있다.

〈표 1〉 점포유형별 수직적 형평성 분석결과

분석모형	비율분석		전통적 회귀분석	Gini 계수 응용분석		분위회귀분석				
	PRD	PRB	Clapp	KI	MKI	10%	25%	50%	75%	90%
근린상가	1.542	-0.189	1.26***	-0.057	0.914	1.195***	1.161***	1.189***	1.284***	1.43***
쇼핑몰	1.226	-0.129	1.217***	-0.008	0.985	1.107***	1.177***	1.135***	1.145***	1.26***

주 : 1) 음영은 역진적 불형평성 의미(이하 표에서 동일)
2) *** ,** ,* 는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함을 의미(이하 표에서 동일)

분위회귀분석 결과 [그림 1]과 같이 분위별 불형평성의 정도가 점포유형에 따라 다소 차이가 있음을 보여주고 있다. 대체적으로 가격수준이 높은 분위에서 역진성이 강화되는 모습을 보여주고 있다. 비율분석이나 전통적 회귀분석에서 하나의 지표를 이용한 단면적인 모습으로 수직적 형평성 차이를 설명하고 있는데, 분위회귀분석은 여러 지점에서 점포유형에 따른 수직적 형평성의 차이를 보여줄 수 있는 관계로 〈가설 1〉을 증명하는 유의미한 분석이 된다.



주: 1) X축은 분위수, Y축은 회귀계수 추정치

[그림 1] 점포유형별 불형평성 변화 추이

[층에 따른 수직적 형평성 분석] 층별 수직적 형평성 분석을 근린상가와 쇼핑몰로 나누어 비율분석과 전통적 회귀분석을 통하여 살펴보면 〈표 2〉와 같다. 근린상가의 경우 비율분석 및 전통적 회귀분석 결과 대체로 역진적 불형평성이 나타났다. 반면 쇼핑몰의 경우 비율분석의 PRB나 전통적 회귀분석에서 누진적 불형평성이 나타나는 층의 비율이 증가하고 있음을 볼 수 있다. 근린상가와 쇼핑몰 모두 2~4층에서 PRD 기준으로 역진적 불형평성이 나타나나, 불형평성의 정도가 쇼핑몰에서 크게 완화되었다. 쇼핑몰 5층의 경우 PRD 기준 누진성을 보인 것이 PRB 기준으로 역진성을 나타내어 PRB 지표의 유의미함을 보여준다.

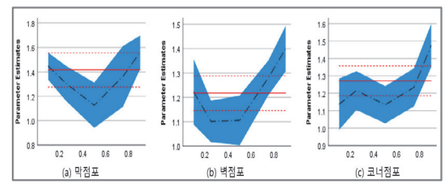
〈표 2〉 층별 근린상가와 쇼핑몰의 수직적 형평성 회귀분석 결과

분석모형	비율분석				전통적 회귀분석					
	PRD		PRB		Cheng		KP		Clapp	
층	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰
-2		0.782		0.151		1.054***		0.765***		0.863***
-1	1.082	1.268	-0.065	-0.096	0.858***	0.689***	0.985***	0.924***	1.096***	1.067***
1	1.564	1.549	-0.386	-0.265	0.634***	0.578***	1.284***	0.972***	1.371***	1.156***
2	1.690	1.131	-0.200	-0.053	0.743***	0.809***	1.219***	0.953***	1.303***	1.11***
3	1.602	1.094	-0.174	-0.006	0.778***	0.851***	1.215***	0.76***	1.276***	0.915***
4	1.784	1.065	-0.130	-0.179	0.735***	0.182	1.29***	0.256	1.352***	0.321
5		0.982		-0.041		0.889***		0.995***		1.173***
6		1.063		-0.052		0.558***		0.691***		1.011***
7		0.989		0.175		1.06***		0.633***		0.775***
8		1.101		-0.668		0.076		0.306		1.65***
9		0.997		0.297		0.991***		0.459***		0.865***

주 : *** ,** ,* 는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함을 의미

전통적 회귀분석의 경우 Clapp 모형 및 Cheng 모형과 KP 모형의 수직적 형평성 결과가 크게 차이가 나고 있음을 확인할 수 있다. 비율분석, 전통적 회귀분석 및 Gini 계수 응용 분석의 층에 따른 수직적 형평성 수준의 차이는 분위회귀분석을 통하여 보다 더 명확하게 드러나고, 근린상가 및 쇼핑몰에서 층별 수직적 형평성 수준의 차이는 비율분석 및 전통적 회귀분석에서 확인되어 〈가설 2〉는 채택될 수 있다.

[점포특성에 따른 수직적 형평성 분석] 점포특성에 따른 표본 전체의 수직적 형평성 분석결과를 〈표 3〉과 같이 살펴보면, 비율분석 결과 모든 점포특성에서 역진적 불형평성이 존재한다. 점포형태에서는 벽점포가 다른 점포형태와 비교하여 불형평성의 정도가 다소 완화되고, 위치 특성에서는 에스컬레이터의 역진성 정도가 낮은 것으로 나타났다. 전통적 회귀분석의 경우 통계적으로 유의미한 수준의 역진적 불형평성이 나타났다. 분위회귀분석 결과 모든 점포특성에서 분위별로 역진적 불형평성이 나타났다. 형평성의 정도는 [그림 2]에서 보듯이 낮은 분위인 10% 분위와 높은 분위인 90% 분위에서 불형평성 정도가 심하고, 중간분위에서 불형평성의 정도가 완화되는 모습을 대체로 보여주고 있다. 대체로 고가부동산의 소유자에게서 역진성의 모습이 확인되며, 점포유형 및 층별 분위회귀분석에서도 마찬가지이다. 그리고 소득이 낮은 저가부동산의 소유자도 복지혜택 유지를 위한 자산가격 상승을 꺼림에 따른 역진성이 존재하는 것으로 추정되며(양지원, 2015), 이는 점포유형별 분위회귀분석의 근린상가와 쇼핑몰의 중간분위에서 형평성의 정도가 완화되는 것과 같은 맥락으로 해석할 수 있다.



주: 1) X축은 분위수, Y축은 회귀계수 추정치

[그림 2] 점포형태별 불형평성 변화 추이

〈표 3〉 점포특성별 표본 전체의 수직적 형평성 분석결과

구분	비율분석		전통적 회귀분석	Gini 계수 응용분석		분위회귀분석				
층	PRD	PRB	Clapp	KI	MKI	10%	25%	50%	75%	90%
막점포	1.720	−0.240	1.416***	0.028	1.045	1.446***	1.309***	1.126***	1.363***	1.561***
벽점포	1.413	−0.147	1.217***	−0.028	0.959	1.222***	1.101***	1.106***	1.281***	1.4***
코너점포	1.657	−0.203	1.272***	−0.126	0.806	1.138***	1.216***	1.134***	1.234***	1.475***
승강기	1.261	−0.133	1.238***	0.029	1.045	1.184***	1.215***	1.225***	1.286***	1.218***
에스컬레이터	1.129	−0.138	1.232***	0.016	1.023	1.186***	1.123***	1.09***	1.308***	1.414***
계단	1.384	−0.158	1.184***	−0.013	0.978	1.207***	1.039***	1.11***	1.181***	1.266***
주출입구	1.806	−0.660	1.427***	−0.092	0.829	1.485***	1.435***	1.142***	1.375***	1.5***

주 : *** ,** ,* 는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함을 의미

점포특성에 대한 근린상가의 비율분석 및 전통적 회귀분석에 의한 수직적 형평성 분석결과 〈표 4〉와 같이 계단 및 주출입구에서 누진 편의성이 나타나는 전통적 회귀분석 KP 모형을 제외하고 모든 모형에서 역진적 불형평성이 나타났다. 쇼핑몰의 경우에도 전통적 회귀분석의 KP 모형에서 누진성이 강화되는 것과 비율분석의 PRD 기준으로 승강기, 에스컬레이터에서 누진성이 나타나는 것 외에 근린상가와 마찬가지로 역진성이 두드러지게 나타났다. 점포특성별 수직적 형평성에 대한 분석결과 〈가설 3〉과 같이 점포특성에 따라 수직적 형평성 정도의 차이가 있는 것으로 나타났고, 점포유형별로 점포특성에 따른 수직적 형평성 정도의 차이 또한 있는 것으로 확인된다.

〈표 4〉 점포특성별 근린상가와 쇼핑몰의 수직적 형평성 회귀분석 결과

분석모형	비율분석				전통적 회귀분석					
	PRD		PRB		Cheng		KP		Clapp	
구분	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰
막점포	1.662	1.208	−0.322	−0.134	0.62***	0.557***	1.295***	0.719***	1.501***	1.144***
벽점포	1.505	1.089	−0.172	−0.075	0.732***	0.698***	1.104***	0.829***	1.232***	1.115***
코너점포	1.710	1.447	−0.209	−0.207	0.688***	0.627***	1.179***	1.023***	1.296***	1.306***
승강기	1.252	0.961	−0.132	−0.049	0.779***	0.841***	1.069***	0.949***	1.215***	1.127***
에스컬레이터	1.722	0.807	−0.179	−0.069	0.727***	0.766***	1.175***	0.947***	1.315***	1.2***
계단	1.190	1.146	−0.117	−0.034	0.763***	0.747***	0.962***	0.818***	1.15***	1.097***
주출입구	1.339	1.801	−0.065	−0.822	0.743***	0.535***	0.988***	1.352***	1.124***	1.463***

주 : *** ,** ,* 는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함을 의미

점포특성에 대한 분석결과는 특성변수에 구별 없이 역진성이 두드러지게 나타나 누진성과 역진성의 양상이 교차한 층과 다른 모습을 보이고 있다. 이에 대한 차이는 집합상가의 과세가치인 시가표준액 산정 시 적용하는 층수에 따른 가감산에서 찾을 수 있을 것이다. 1층, 2층의 상가에 대하여 건물 전체 층수에 따라 다른 가산율을 적용하고, 지하 및 5층 이상의 상가 부분에 대하여 감산율을 적용한다(행정안전부, 2022). 현실적인 효용의 차이를 어느 정도 반영하고 있으나, 그 비율 정도는 구분상가의 층에 따른 가격수준을 반영함에 있어 미흡한 것으로 보인다(한국지방세연구원, 2020). 시가표준액 산정 시 층수에 따른 거래가격 수준을 적절하게 반영하지 못한 결과 1층에 가까울수록 과세가치가 역진성이 두드러지게 나타나고 반대로 지하 2층이나 9층의 경우 누진성이 나타나는 것으로 판단된다. 점포특성에 따른 과세가치의 증감이 반영되고 있지 않은 관계로 점포특성별 분석결과는 두드러진 역진성을 보이는 것으로 판단된다.

Ⅳ. 결론

집합상가는 현재 「부동산공시법」에 의한 공시대상이지만, 실무적인 공시작업이 지연되어 토지, 주택과 달리 과표현실화율에 대한 적정한 관리가 이루어지고 있지 않다. 과표현실화율에 대한 기초통계에서 보듯이 하나의 집합건물 내 구분상가라도 과표현실화율의 격차가 최대 4배까지 차이가 있어 과세가치의 불균형이 심각한 것으로 나타났다.

본 연구의 결과를 요약하면, 첫째, 점포유형에 따른 수직적 형평성 분석결과 근린상가와 쇼핑몰은 모든 모형에서 역진적 불형평성이 존재하나, 불형평성의 정도는 근린상가에 비하여 쇼핑몰에서 완화되어 점포유형에 따른 수직적 형평성 차이가 확인된다. 둘째, 층에 따른 수직적 형평성 분석결과는 지하 1층에서 8층까지 주요 모형에서 역진적 불형평성이 나타나고, 지하 2층에서는 Gini 모형을 제외하고 모든 모형에서 누진적 불형평성이 나타나 상반된 모습을 보였다. 대체로 1층에 가까울수록 역진성이 두드러지고 1층에서 멀어질수록 누진성이 강화되는 모습을 보였다. 셋째, 점포특성에 따른 수직적 형평성 분석에서는 Gini 모형에서 막점포, 승강기, 에스컬레이터에서 누진적 불형평성이 나타난 것을 제외하고 모든 모형에서 역진적 불형평성이 있는 것으로 분석되었다. 본 연구의 비율분석 결과 PRD 지표는 토지, 공동주택의 선행연구 결과보다 높아 집합상가의 역진성 정도가 심한 것으로 나타났다. 이러한 차이는 과세가치의 현실화율에 대한 적정한 관리체계의 유무에 따른 것으로 판단된다.

이러한 연구결과를 토대로 본 연구는 다음과 같은 시사점을 제공한다.

첫째, 토지 및 건물의 일체 효용을 기초로 가격이 형성되고 거래되는 현실과 달리 토지 및 건물로 개별 산정되어 합산되는 현재의 집합상가의 과세가치는 구조적으로 시장가치를 적정하게 반영하기 어려운 문제점을 갖고 있다. 따라서 건물의 시가표준액 산정을 위한 단기적인 개선방안으로 점포특성에 따른 수평적 효용차이를 반영하는 요소를 신설하거나 수직적 효용차이를 현실적인 층별 가격수준을 반영하여 조정하는 것이 필요할 것으로 판단된다. 둘째, 세목에 따라 기준시가 및 시가표준액으로 이원화되어 있는 현재의 집합상가의 과세가치 산정체계에 대한 장기적인 해결방안의 하나로서 공시체계 내에 집합상가를 포함하는 것도 검토해 볼 수 있다. 공시가격의 지역간 균형, 공시가격 검증 등 과세형평성을 제고하기 위한 보완체계가 과세가치 산정에 추가됨으로써 과세형평성 제고에 도움이 될 수 있을 것으로 보인다. 셋째, 조세평등주의를 실현하기에 앞서 과세 행정의 투명성 제고를 위하여 집합상가 등 비주거용 부동산의 과세가치 형평성에 대한 대규모 실태조사가 이루어져야 한다. 집합상가의 소유자는 자신의 부동산에 대한 과세의 형평성과 합리성에 대한 아무런 정보도 제공받지 못하고 있다. 개인정보로서 과세자료의 취득 한계 및 상가의 개별성으로 거래 데이터의 전처리에 많은 시간이 소요되는 문제는 집합상가 등 비주거용 부동산의 과세가치 형평성 분석을 어렵게 하는 요인으로 이를 위해서는 관련 기관의 원활한 협조가 필요해 보인다.

본 연구는 실거래가격 데이터 수집처리와 실거래가격 차이를 가져올 수 있는 건물 내 호 단위 점포특성 조사반영의 어려움으로 충분하지 못했던 집합상가의 과표현실화율 실태 조사와 수직적 및 수평적 효용특성에 따른 과세가치 형평성 분석을 시행함으로써 현재의 과세가치 산정체계 개선 시사점을 제공하였다는 점에 그 의의를 두고 있다.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

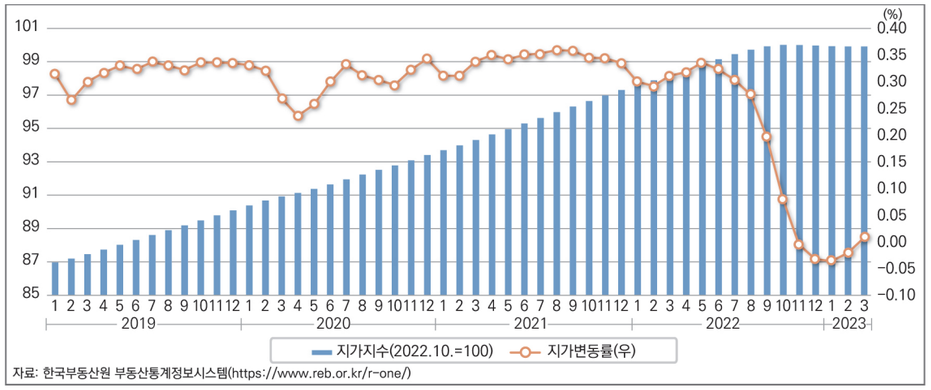
1. 토지시장 동향

◎ 지가변동률 추이

2023년 3월 전국 지가지수는 99.914(2022.10.=100), 전국 지가변동률은 0.008%로 전월 대비 소폭 상승세

- 2023년 1월까지 하락세를 보이던 지가변동률은 2월부터 하락폭이 다소 완화(-0.021%)되면서 3월에는 0.008%(전월 대비 0.029% 상승)를 기록하며 5개월 만에 상승 전환
  - ('22.10월) 0.08% → (11월) -0.01% → (12월) -0.03% → ('23.1월) -0.04% → (2월) -0.02% → (3월) 0.01%
- 부동산경기 침체가 장기화되면서 관련법령 개정 등 주택공급 요건을 완화하는 정책시행으로 3월까지 누계된 전국 지가변동률은 -0.049%, 지가지수(2022년 10월=100)는 전월(99.905) 대비 0.009p 상승한 99.914 기록
- 3월 기준 17개 시도 중 지가변동률 상승폭이 가장 큰 지역은 세종(0.065%), 충남(0.056%), 대전(0.037%), 강원(0.030%), 경기(0.029%) 순이나, 상승폭은 작아 전국적인 보합세로 볼 수 있음

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2022													2023			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
전국	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	0.008	-0.049
서울	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	-0.008	-0.123
부산	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	-0.006	-0.017
대구	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	-0.043	-0.129
인천	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	0.016	-0.034
광주	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	-0.011	-0.029
대전	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	0.037	-0.056
울산	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	-0.030	-0.101
세종	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	0.065	-0.041
경기	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	0.029	0.010
강원	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	0.030	0.055
충북	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	0.017	0.008
충남	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	0.056	0.043
전북	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	-0.003	-0.050
전남	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	-0.004	-0.034
경북	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	0.011	-0.022
경남	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	0.021	0.037
제주	0.212	0.198	0.238	0.239	0.264	0.271	0.245	0.21	0.123	0.064	-0.103	-0.089	1.887	-0.123	-0.096	-0.069	-0.288

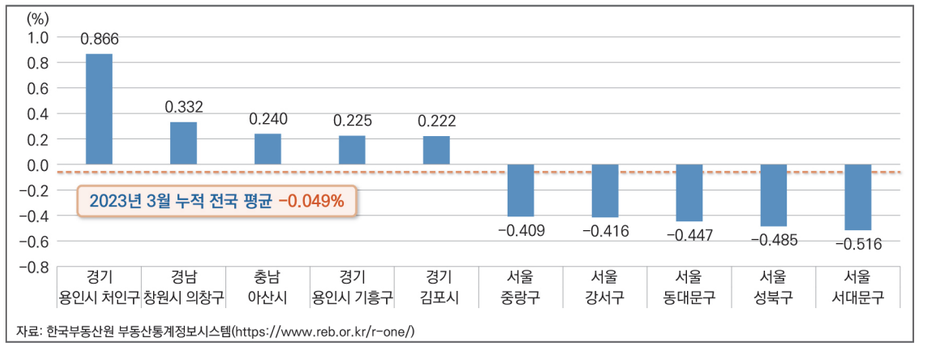
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 지가변동률이 가장 낮은 지역은 제주(-0.069%)이며, 그다음으로는 대구(-0.043%), 울산(-0.030%), 광주(-0.011%), 서울(-0.008%) 순으로 하락폭이 크게 나타남
  - 제주지역은 2022년 6월 이후 지가변동률이 점차 하락, 2022년 11월부터는 마이너스 지가변동률을 보이며 3월까지 전국에서 가장 낮은 지가변동률을 보이나 하락폭은 점차 줄어드는 양상
  - 대구지역은 2021년 하반기부터 미분양 주택이 증가하기 시작하여 3월 기준 13,199호로 분양 시장 침체가 악화되면서 지가 하락에 영향을 주는 것으로 보임[10]
- 2023년 1분기 전국 누적 지가변동률은 -0.049%로, 2021년 및 2022년 1분기 전국 누적 지가변동률(0.963%, 0.905%)에 비해 각각 1.012%p, 0.954%p 하락
- 전년 동월(0.311%) 대비 지가변동률은 0.303%p 하락, 지역별로는 서울(0.367%p 감소), 세종(0.348%p 감소), 부산(0.332%p 감소), 대구(0.329%p 감소) 순으로 크게 하락했으며, 전월(-0.313%) 대비 하락폭은 축소

2023년 3월 누적 지가변동률 상위 지역은 경기 용인 처인구, 경남 창원 의창구, 충남 아산, 경기 용인 기흥구, 경기 김포 등

- 2023년 3월 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(0.866%)이며, 다음으로 경남 창원 의창구(0.332%), 충남 아산시(0.240%), 경기 용인 기흥구(0.225%), 경기 김포시(0.222%) 순임
  - 경남 창원 의창구, 경기 용인 처인구 및 기흥구 등은 지난 3월 산업통상자원부 국가첨단전략산업 특화단지 응모 및 선정 인근지역으로 지가변동률에 영향을 미친 것으로 보이며[11], 이 중 경기 용인 처인구는 3월 지가변동률이 0.709%로 전국에서 가장 높게 나타남
  - 충남 아산시는 국가첨단전략산업 특화단지 응모에 지원하여 선정되지 못하였으나 삼성디스플레이의 디스플레이 종합 클러스터 조성 지원[12], 방산혁신클러스터 신규지역 공모 지원[13] 등 대규모 산업단지 개발에 대한 기대심리와 배방읍 · 탕정지구 일대 도시개발사업이 지가변동률에 영향을 미친 것으로 보임
  - 경기 김포시는 2022년 8월부터 지가변동률이 점차 하락하고 있으나 2023년 1월(0.066%)에 가장 낮은 변동률을 보이다가 유지되는 것으로 보임

2023년 3월 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년													2023년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
경기 용인 처인구	0.263	0.268	0.305	0.290	0.305	0.288	0.287	0.294	0.268	0.123	0.120	0.088	2.938	0.076	0.080	0.709	0.866
경남 창원 의창구	0.175	0.170	0.215	0.213	0.232	0.234	0.170	0.184	0.152	0.080	0.028	-0.062	3.352	0.026	0.181	0.124	0.332
충남 아산시	0.234	0.232	0.265	0.255	0.250	0.274	0.263	0.266	0.240	0.216	0.051	0.047	1.803	0.039	0.084	0.117	0.240
경기 용인 기흥구	0.432	0.370	0.387	0.431	0.405	0.381	0.367	0.307	0.254	0.185	0.116	0.101	2.625	0.074	0.074	0.077	0.225
경기 김포시	0.240	0.252	0.260	0.286	0.300	0.283	0.285	0.284	0.225	0.143	0.110	0.090	3.801	0.066	0.076	0.079	0.222

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

- 2023년 3월 기준, 전월 대비 지가상승률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(0.709%, 0.629%p 증가), 충남 서산시(0.073%, 0.174%p 증가), 대전 서구(0.061%, 0.154%p 증가), 경기 성남 중원구(-0.014%, 0.147%p 증가), 충남 보령시(0.046%, 0.114%p 증가) 순임

10) 중기이코노미, 2023.03.29., 미분양 리스크…부동산PF 우려 금융당국 촉각

11) 조선경제, 2023.03.08., "국가첨단단지를 우리 지역에" 20여 지자체가 나섰다
12) 충청투데이, 2023.03.21., 아산시장 "삼성 투자 환영… 행정 · 재정적 지원 힘쓸 것"
13) 충청투데이, 2023.03.07., 방산혁신클러스터 도전장 던진 충남도

2023년 3월 누적 지가변동률 하위 지역은 서울 서대문구, 서울 성북구, 서울 동대문구, 서울 강서구, 서울 중랑구 등

- 2023년 3월 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 서울 서대문구(-0.516%), 서울 성북구(-0.485%), 서울 동대문구(-0.447%), 서울 강서구(-0.416%), 서울 중랑구(-0.409%) 등의 순으로 나타남
  - 부동산경기 침체에 따라 서울의 자치구에서 지가변동률이 큰 폭으로 하락, 용도별로는 주거지역, 이용 상황별로 주거용 대지에서 토지가격 하락이 주로 발생함[14)]

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년													2023년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
서울 서대문구	0.309	0.348	0.324	0.335	0.339	0.356	0.319	0.311	0.101	-0.054	-0.314	-0.292	2.099	-0.262	-0.147	-0.108	-0.516
서울 성북구	0.300	0.299	0.311	0.336	0.352	0.360	0.351	0.306	0.048	-0.106	-0.366	-0.258	1.946	-0.229	-0.167	-0.090	-0.485
서울 동대문구	0.400	0.321	0.321	0.429	0.435	0.438	0.415	0.345	0.132	-0.094	-0.238	-0.197	2.736	-0.189	-0.152	-0.107	-0.447
서울 강서구	0.382	0.367	0.368	0.359	0.372	0.367	0.356	0.327	0.222	-0.022	-0.189	-0.208	2.732	-0.188	-0.140	-0.090	-0.416
서울 중랑구	0.263	0.284	0.286	0.307	0.322	0.317	0.326	0.297	0.098	-0.082	-0.132	-0.104	2.203	-0.163	-0.126	-0.121	-0.409

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

- 2023년 3월 기준 전월 대비 지가변동률이 가장 낮은 지역은 부산 동래구(-0.030%, 0.067%p 감소), 경남 창원 의창구(0.124%, 0.057%p 감소), 부산 동구(-0.027%, 0.038%p 감소), 강원 춘천시(0.041%, 0.023%p 감소), 서울 노원구(-0.110%, 0.021%p 감소) 순임
  - 부산 동래구 및 동구는 특별한 개발 호재가 없고 지역상권 위축으로 상승여력이 없는 원도심으로 하락폭이 크게 나타남[15)]
  - 경남 창원 의창구는 국가첨단전략산업 특화단지 선정에 따라 지난 2월(0.181%) 지가상승률이 가장 높게 나타난 이후, 토지거래 허가구역으로 지정[16)]됨에 따라 영향이 있었을 것으로 보임

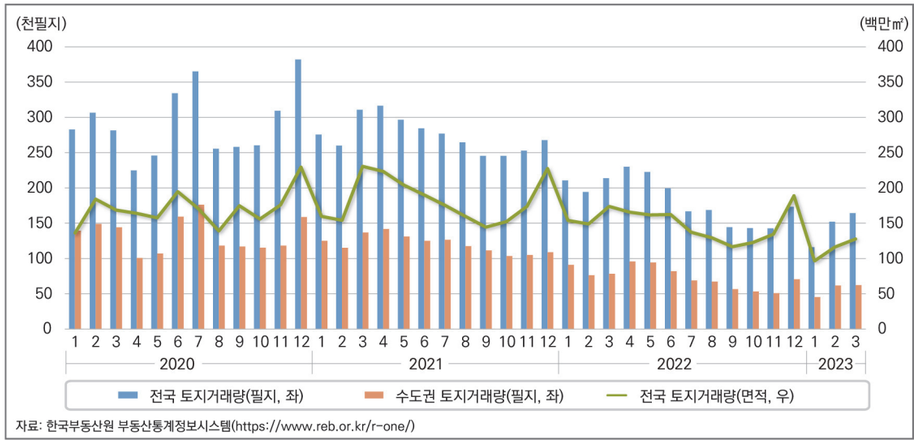
토지거래량 추이

2023년 3월 전국 토지거래량은 16만4,327필지로 전월 대비 8.0% 증가, 전년 동월 대비 23.1% 감소

- 2023년 3월 전국 토지거래량은 16만4,327필지, 127.6백만㎡이며, 전월(15만2,136필지, 116.4백만㎡)에 비해 필지 기준으로 8.0% 증가, 면적 기준으로 9.7% 증가
  - 2023년 1분기 누적 토지거래량은 43만2,387필지, 340.5백만㎡로, 전 분기 대비(45만8,827필지, 446.0백만㎡) 필지 기준으로 5.8% 감소, 전년 동기(61만8.352필지, 476.6백만㎡) 대비 필지 기준으로 30.1% 감소
- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 증가한 지역은 17개 시도 중 대구(7.9%), 울산(4.7%) 2개 시도에 불과함
  - 시군구 단위로 보면 서울 강동구(280.7%), 경기 광명시(192.4%), 경기 의왕시(150.0%), 대전 유성구(140.6%), 경기 양주시(89.6%) 순으로 증가폭이 크게 나타남

14) 국토교통부 보도자료, 2023.04.25., '23년 1분기 전국 지가 0.05% 하락
15) 국제뉴스, 2023.04.28., 부산시 개별공시지가, 전년 대비 5.38% ↓… 전국 평균 5.73%
16) 뉴스1, 2023.03.15., '창원 신규 국가산단' 예정지 토지거래 허가구역 지정…투기 차단

토지거래량 추이



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

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2022													2023			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
전국	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	164.3	432.4
수도권	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	62.2	169.0
서울	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	13.2	38.5
부산	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	6.2	16.1
대구	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	4.3	10.0
인천	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	8.1	21.1
광주	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	3.5	8.3
대전	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	3.3	11.1
울산	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	2.6	6.4
세종	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	1.4	3.3
경기	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	40.9	109.5
강원	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	8.0	21.2
충북	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	8.3	19.9
충남	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	14.3	35.9
전북	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	8.9	23.0
전남	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	13.0	32.7
경북	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	13.1	33.1
경남	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	12.4	35.2
제주	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	2.8	7.1

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

- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 감소한 지역은 부산(-35.5%), 인천(-35.2%), 세종(-31.6%), 경북(-29.2%), 전북(-28.5%) 순임
  - 시군구 단위로 보면 부산 동래구(-88.2%), 광주 남구(-75.6%), 서울 동작구(-74.8%), 전남 나주(-66.7%), 대전 중구(-66.3%) 순임
- 3월 동안 토지거래(필지 기준)가 가장 활발했던 시군구 지역은 경기 화성시로 3,938필지(1,481천㎡)에 대한 거래가 이루어졌고, 그다음으로 경기 용인시(3,516필지, 1,818천㎡), 충북 청주시(3,412필지, 1,454천㎡) 등의 순임
  - 경기 화성시의 경우 송산그린시티 개발 사업, 대기업 생산시설 유치 등 기존 개발사업 이외에도 용인 시스템 반도체 클러스터 인근지역[17]으로 향후 개발 호재가 계속되고, 개발제한구역 해제 권한 확대 시 화성시리물류단지 개발사업이 탄력을 받아 친환경·스마트 물류단지 조성이 가능하다는 기대감이 지속되는 것으로 보임[18]
  - 경기 용인시는 반도체 클러스터 선정에 이어 삼성전자에서 향후 20년간 300조원을 투자받아 공장 구축 예정, 기존 SK하이닉스에서 추진해 온 반도체 클러스터 조성 등 개발 기대감에 따라 해당 지역 아파트 매매가격이 상승하고 거래량이 상승한 것으로 나타남[19]
- 반면, 토지거래량(필지 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(22필지, 34천㎡)이며, 그다음으로 부산 중구(59필지, 4천㎡), 강원 양구군(111필지, 304천㎡), 강원 태백시(118필지, 177천㎡), 대구 남구(122필지, 8천㎡) 순임

3월 전국 순수토지 거래량은 7만 1,189필지로 전월 대비 17.3% 증가, 전년 동월 대비 23.9% 감소

- 2023년 3월 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 71,189필지, 119.0백만㎡이며, 전월(60,687필지, 108.9백만㎡)에 비해 필지 기준으로 17.3% 증가, 면적 기준으로 9.3% 증가
  - 전년 동월(93,504필지, 162.3백만㎡)에 비해서는 필지 기준으로 23.9%, 면적 기준으로 26.7% 거래량 감소
  - 2023년 1분기 순수토지거래량은 18만 4,920필지, 318.6백만㎡로, 전 분기(22만 5,227필지, 421.4백만㎡) 대비 필지 기준으로 17.9% 감소, 2022년 1분기(26만 3,752필지, 444.3백만㎡) 대비 필지 기준으로 29.9% 감소
- 시군구 중에서 3월 한달 동안 순수토지 거래(필지 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(1,848필지, 1,208천㎡)이며, 그 다음으로 충남 당진시(1,344필지, 1,141천㎡), 충남 서산시(1,100필지, 1,331천㎡), 경기 용인 처인구(1,096필지, 1,237천㎡), 충북 청주시(1.010필지, 1,294천㎡) 순임
- 투자목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지 거래량은 2023년 3월 기준 22,905필지로, 전월(19,092필지) 대비 20.0% 증가, 전년 동월(32,132필지) 대비 28.7% 감소
  - 17개 시도 중에서 전월 대비 외지인 순수토지 거래량이 증가한 지역은 대구(85.0% 증가), 세종(56.1% 증가), 서울(55.9% 증가), 전남(46.3% 증가), 제주(32.3% 증가) 순이며, 감소한 지역은 광주(41.6% 감소), 부산(25.1% 감소), 울산(1.7% 감소) 3개 지역뿐임
  - 그리고 전년 동월 대비 외지인 순수토지 거래량은 서울(46.1% 증가)을 제외한 시도 지역에서 모두 감소하였으며, 가장 크게 감소한 지역은 대전(60.7% 감소), 부산(48.7% 감소), 광주(42.1% 감소), 경남(37.3% 감소), 강원(34.8% 감소), 인천(32.2% 감소), 충북(32.0% 감소) 등의 순임
  - 시도별 3월 순수토지 거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(61.8%), 충남(48.0%), 서울(40.6%), 인천(38.7%), 강원(38.1%), 제주(33.0%), 충북(33.0%), 울산(32.9%) 순이며, 외지인 매입의 비중이 낮은 지역은 광주(16.8%), 부산(19.2%), 대전(20.9%), 전북(23.5%), 대구(25.0%), 경남(26.5%), 전남(28.4%), 경기(28.7%), 경북(32.1%) 순임
  - 3월 외지인 순수토지 거래량은 전체 거래량의 32.2%를 차지하며, 전월(31.5%) 대비 0.7%p 증가, 전년 동기(34.4%) 대비 2.2%p 감소

17) 매일경제, 2023.03.24., 300조 용인 반도체 클러스터가 온다, 경기 남부 부동산 '지각 변동'
18) 기호일보, 2023.03.03., 개발제한구역 해제 권한 확대 땐 경기도 수십 조 경제 효과
19) 매일경제, 2023.03.24., 300조 용인 반도체 클러스터가 온다, 경기 남부 부동산 '지각 변동'

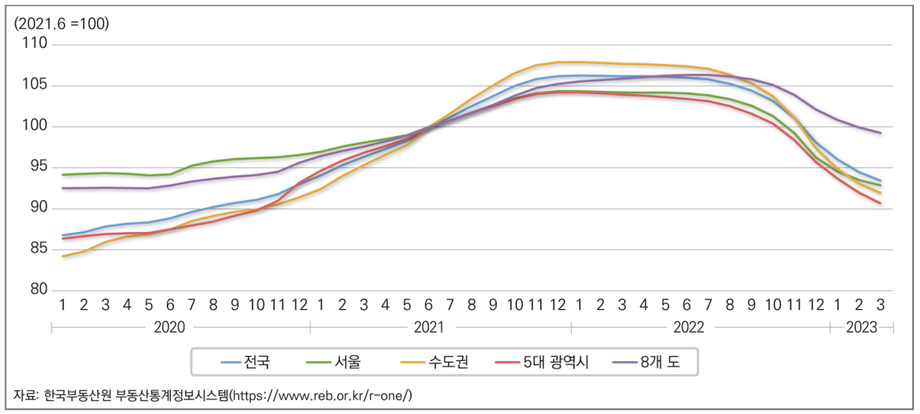
2. 주택시장 동향

주택매매가격

전월 대비 3월 아파트매매가격지수 변동률은 전국 -1.09%, 서울 -0.72%, 수도권 -1.20%로 하락세 지속

- 2023년 3월 전국 아파트 매매가격지수는 93.509(2021년 6월=100)으로 전월(94.541) 대비 1.09% 하락, 전년 동월(106.203) 대비 -11.95% 하락
  - 공급물량의 영향으로 매물적체 및 매수심리 위축 지속에 따라 하락세는 지속되나 급매물 소진 및 규제완화 기대감으로 하락폭 축소[20]
- 2022년 2월 이후 전국 아파트 매매가격지수의 하락세가 지속되는 가운데, 2023년 3월 기준으로 전월 대비 매매가격지수가 상승한 지역은 경북 영주시(0.29%) 1곳에 불과
  - 경북 영주시는 비규제 지역으로 전매제한이 없어 2022년 11월 분양한 영주 아이파크를 중심으로 분양권 거래가 활발하게 이루어지고 있으며, 신축 아파트의 시세 견인에 따라 평균 매매가격이 상승하는 경향이 있음[21]

아파트 매매가격지수 추이

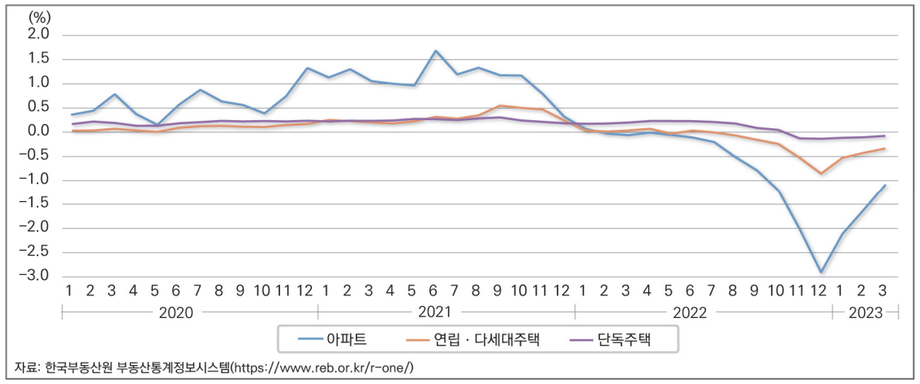


자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

20) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「23.3월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.3.
21) 경상매일신문, 2023.03.12., 부동산 침체에도 '영주' 나홀로 집값 상승 왜?

- 전국적으로 매도 · 매수 희망가격 격차가 유지되며 주택가격 하락세가 지속되고 있으나 전년도말부터 발생한 급매물 소진 등으로 전월대비 아파트 매매가격지수 하락폭 감소[22)]
- 전월 대비 아파트 매매가격지수 하락률이 가장 높은 시군구는 충남 홍성군(-2.88%), 경기 오산시(-2.43%), 대구 중구(-2.40%), 경기 고양 일산서구(-2.38%), 경기 안산 단원구(-2.36%) 등의 순임
  - 충남 홍성군은 내포신도시 내 주택공급 대비 수요가 적어 부동산경기 침체가 지속되는 것으로 보이며, 향후 준공 및 신규공급 물량이 약 3만호로 미분양 우려와 장기적 경기 침체 우려[23)]
  - 대구 중구는 공급물량 영향으로 관망세가 지속되고 있으며, 미분양주택이 지속적으로 증가하는 등 신축 위주로 하락세 지속[24)]
  - 경기도 지역은 오산시 갈곶, 수청, 부산동 주요단지, 고양시 일산서구 일산·탄현동 주요 단지, 안산시 단원구 안산푸르지오브리파크에 1,714가구의 입주물량 증가로 하락세를 보이고 있음[25)]
- 전년 동기 대비 아파트 매매가격지수가 상승한 지역은 경북 영주시(4.36%), 전북 김제시(1.34%), 강원 강릉시(1.14%), 강원 동해시(0.98%) 순임
- 반면, 전년 동기 대비 아파트 매매가격지수 하락폭이 큰 지역은 경기 수원 영통구(22.18% 감소), 세종(21.88% 감소), 경기 화성시(21.58% 하락), 경기 의왕시(20.86% 감소), 경기 광명시(20.60% 감소) 순임
  - 전국적으로 아파트 매매가격 하락세가 유지되고 있어 하락폭이 큰 지역은 부동산 호황기에 급격한 상승세를 보이다가 급락하는 추세

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



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

2022년 이후 모든 주택 유형의 매매가격지수 하락세 지속, 2023년 1월 이후 3월까지 하락폭 축소

- 최근 3개월간 연립 · 다세대주택의 전월 대비 매매가격지수 변동률은 1% 미만 하락, 단독주택은 11월부터 하락한 반면 아파트 매매가격지수는 12월 급격한 하락세 이후 3월까지 하락폭 둔화

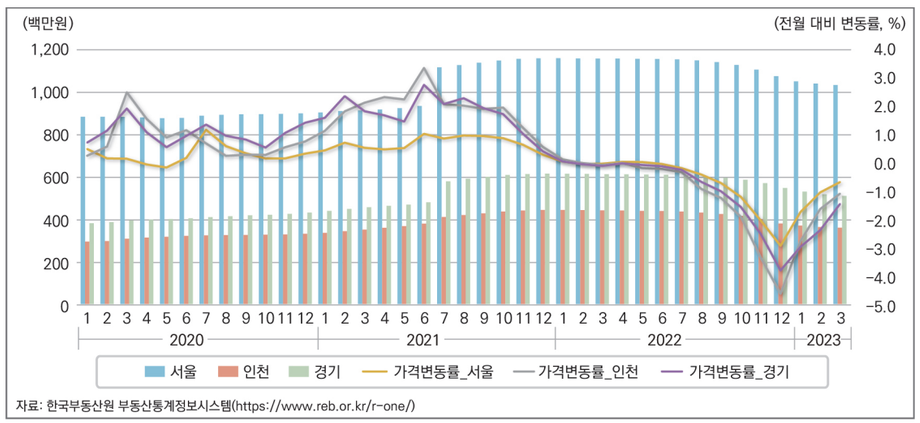
22) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「'23.3월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.8.
23) 충남일보, 2023.05.08., 내포신도시, 아파트 우후죽순 늘었지만 부동산 경기 '찬바람'
24) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 위의 자료, p.8.
25) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 위의 자료, p.8.; 대퍼포트, 2023.02.27., 3월 수도권 입주물량 전월보다 51%↓…물량 공급 '주춤'

- 아파트 매매가격지수 변동률 추이: ('23.1월) -2.12% → (2월) -1.62% → (3월) -1.09%
- 연립 · 다세대주택 매매가격지수 변동률 추이: ('23.1월) -0.53% → (2월) -0.42% → (3월) -0.33%
- 단독주택 매매가격지수 변동률 추이: ('23.1월) -0.11% → (2월) -0.10% → (3월) -0.07%
- 아파트 매매가격은 일부 지역의 급매물이 거래되면서 낙폭이 둔화되는 것으로 보이며, 매수심리는 회복되고 있으나 매도 · 매수 희망가격 격차 발생, 실거주 의무 폐지 개정안 표류, 기준금리 상승 우려로 관망세 유지[26)]

3월 아파트 평균매매가격은 서울 10.26억원, 경기 5.06억원, 인천 3.57억원으로 모두 전월 대비 하락

- 3월 서울의 아파트 평균매매가격은 10억 2,619만원이며 2022년부터 15개월 연속 하락
  - 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 → (3월) 10.26억원
- 경기 · 인천 역시 전년도부터 아파트 평균매매가격이 계속 감소, 3월 경기의 아파트 평균매매가격은 5억 612만원으로 전월(5억 1,336만원) 대비 724만원 감소하였고, 인천의 경우 3억 5,697만원으로 전월(3억 6,058만원) 대비 361만원 감소
- 서울 5개 권역별 3월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 16억 5,814만원으로 가장 높고, 그다음으로 도심권(12억 3,788만원), 서북권(8억 6,369만원), 서남권(8억 5,021만원), 동북권(7억 6,203만원) 순임
  - 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 하락, 하락폭이 큰 지역은 도심권(-1,000만원), 서남권(-829만원), 서북권(-724만원), 동북권(-695만원), 동남권(-185만원) 순임
  - 전년 동기 대비 아파트 평균매매가격 또한 모든 권역에서 크게 하락하였으며, 동남권(-17,618만원), 도심권(-13,294만원), 서북권(-12,415만원), 동북권(-10,858만원), 서남권(-9,841만원) 순임

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

26) 뉴스1, 2023.05.07., 금리 또 오를까, 집값 더 내릴까…짙어지는 부동산시장 관망세

주택매매량

2023년 3월 전국 주택 매매거래량은 총 5만 2,333호로 전월 대비 27.0% 증가, 전년 동월 대비 2.1% 감소

- 3월 전국 주택 매매거래량은 전월(41,191호)에 비해 큰 폭으로 증가하여 전년 동월(53,461호)보다 다소 낮은 수준이며, 지난해 5월부터 올해 1월까지 8개월 연속 하락 이후 2개월 연속 거래량 증가
  - 전국 주택 매매거래량은 2022년 6월부터 2023년 1월까지 8개월 연속 감소하였다가 2월부터 반등하여 3월에는 52,333호로 전년 동월보다 2.1% 낮은 수준까지 회복
- 3월 전국 주택유형별 매매거래량은 아파트 38,926호(74.4%), 다세대주택 6,121호(11.7%), 단독주택 4,735호(9.0%), 연립주택 1,940호(3.7%), 다가구주택 611호(1.2%)임
- 2023년 3월까지 누적 전국 주택 매매거래량은 119,285호로 전년 동기(138,349호) 대비 13.8% 감소
  - 아파트(5.9% 증가)를 제외한 모든 유형에서 전년 동기 대비 주택 매매거래량이 감소하였으며, 다가구주택(53.4% 감소), 다세대주택(48.6% 감소), 단독주택(36.5% 감소), 연립주택(34.9% 감소) 순으로 감소폭이 큼
  - 아파트 거래량은 규제완화, 대출금리 인하, 주택가격 하락 등에 따라 증가하는 양상을 보이는 반면, 다가구주택 및 다세대 주택은 전세사기 문제가 사회적으로 대두되며 임대차 수요 감소, 매매거래가 위축된 것으로 보임[27)]
- 수도권의 경우 3월 주택 매매거래량은 총 22,722호로 전월(17,240호) 대비 31.8% 증가, 전년 동월(20,109호) 대비 13.0% 증가
  - 수도권 주택유형별 매매거래량은 아파트 15,815호(69.6%), 다세대주택 4,725호(20.8%), 단독주택 1,090호(4.8%), 연립주택 873호(3.8%), 다가구주택 219호(1.0%)임
  - 수도권의 주택 매매거래량 증가는 아파트 매매거래량(서울 41.5% 증가, 인천 27.8% 증가, 경기 25.2% 증가)이 전월대비 큰 폭으로 증가한 것에 기인
  - 또한, 수도권의 경우 미분양주택 물량이 감소하며 주택 매매거래량 증가로 이어짐[28)]
- 3월 서울 주택 매매거래량은 총 5,812호로 전월(3,975호) 대비 46.2% 증가, 전년 동월(5,098호) 대비 13.9% 감소
  - 주택유형별 매매거래량은 아파트 3,234호(55.6%), 다세대주택 1,863호(32.1%), 연립주택 385호(6.6%), 단독주택 242호(4.2%), 다가구주택 88호(1.5%) 순으로, 아파트 거래량 비중이 큰 폭으로 증가
- 아파트 매매거래량은 3월 38,926호로 전월(31,337호) 대비 24.2% 증가하였으며, 전년 동월(32,487호) 대비 19.8% 증가
  - 2023년 3월 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 매매거래량이 감소한 지역은 전남(28.5% 감소), 세종(9.3% 감소) 2곳에 불과, 증가량이 가장 큰 지역은 광주(94.2% 증가), 서울(41.5% 증가), 강원(37.4% 증가), 부산(36.4% 증가), 대구(29.2% 증가), 인천(27.8% 증가) 순임
- 서울의 경우 3월 아파트 매매거래량이 3,000건대를 기록하면서 2021년 9월 수준으로 회복하였고, 매매가격 하락 거래 비중이 줄어들고 2030의 아파트 매수 비중이 늘어나면서 실수요자 거래에 기인하는 것으로 보임[29)]

27) 서울경제, 2023.04.18., 아파트 시장 온기 도는데…빌라 매매는 87% '뚝'
28) 아시아경제, 2023.04.27., 전국 미분양 주택 11개월 만에 감소…거래량은 2개월째 증가
29) 파이낸셜뉴스, 2023.05.04., "지금 아파트 사면 손해 안 본다"…다시 살아난 2030 영끌

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2022년													2023년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
전국	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	38,926	88,104
서울	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	3,234	6,681
부산	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	2,768	6,043
대구	795	861	1,075	987	1,191	834	893	951	879	818	777	984	11,045	874	1,525	1,970	4,369
인천	963	940	1,296	1,567	1,769	1,393	1,041	901	974	944	976	1,192	13,956	1,078	2,095	2,678	5,851
광주	1,610	1,405	1,600	1,881	1,974	1,379	1,026	705	739	727	718	673	14,437	852	1,000	1,942	3,794
대전	597	628	699	778	805	659	617	580	531	587	512	550	7,543	517	928	1,143	2,588
울산	792	861	893	1,146	1,268	895	650	582	563	573	575	457	9,255	535	912	1,067	2,514
세종	201	202	343	294	303	167	150	155	157	172	227	277	2,648	244	692	628	1,564
경기	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	9,903	21,909
강원	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	1,432	3,236
충북	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	1,833	4,200
충남	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	2,350	5,500
전북	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	1,474	3,535
전남	1,209	1,256	1,542	1,528	1,550	1,141	1,114	938	911	938	818	742	13,687	737	1,759	1,257	3,753
경북	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	2,155	5,359
경남	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	2,909	6,739
제주	289	251	357	275	297	247	189	363	250	157	166	165	3,006	120	166	183	469

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

거래원인별 주택거래량

3월 전국 총 주택거래 7만 7,199건 중 매매는 67.8%, 증여는 7.8%, 분양권전매는 5.4%

- 총 주택거래 77,199건 중 매매는 67.8%(52,333건), 증여는 7.8%(6,010건), 분양권전매는 5.4%(4,207건)로 전월(77,490건) 대비 총거래량은 다소 감소, 매매거래량은 큰 폭으로 증가
  - 전월(77,490건) 대비 총 주택거래는 0.4% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 14.6%p 증가, 분양권전매 비중은 0.2%p 감소, 증여 비중은 1.8%p 감소, 기타 원인 비중은 12.6%p 감소
  - 전년 동월(89,915건) 대비 총 주택거래는 14.1% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 8.3%p 증가, 분양권전매 비중은 2.2%p 증가, 증여 비중은 0.5%p 감소, 기타 원인 비중은 10.0%p 감소
  - 수도권의 경우 총 주택거래 35,222건 중에서 매매는 64.5%(22,722건)로 전국 비중보다 낮으며, 기타 소유권 이전, 판결, 교환 등의 기타 원인은 24.5%(8,642건)로 높음
- 3월 전국 아파트거래는 59,750건에 대해 이루어졌으며, 이 중 매매는 65.1%(38,926건), 기타 원인은 22.6%(13,506건), 분양권전매는 7.0%(4,173건), 증여는 5.3%(3,145건)로 아파트 매매 비중 증가, 증여 비중 감소
  - 전년 동월(62,391건) 대비 총 아파트 거래는 4.2% 감소하였으며, 전년 동월에 비해 매매 비중은 13.1%p 증가, 분양권전매 비중은 2.3%p 증가하였고, 기타 원인 비중 14.6%p 감소, 증여 비중 0.8%p 감소

- 전월(63,909건) 대비 총 아파트 거래는 6.5% 감소, 전월에 비해 매매 비중은 16.1%p 증가, 분양권전매 비중은 0.2%p 증가하였고, 기타 원인 비중은 14.1%p 감소, 증여 비중은 2.2%p 감소
- 수도권의 경우 총 아파트 거래(26,629건) 중에서 매매의 비중이 59.4%(15,815건)이며, 기타 원인의 비중은 29.5%(7,864건), 증여 비중은 5.7%(1,527건), 분양권 비중은 5.3%(1,423건)으로 집계됨

• 수도권 아파트 거래의 기타원인 비중이 높게 나타나는 것은 전년 말부터 수도권 분양물량에 대규모 미달 사태가 발생하여 무순위 청약 등으로 3월까지 분양 계약이 진행되면서 거래량 증가로 이어진 것으로 볼 수 있음[30]

- 국토교통부에서 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정령을 공포·시행('23.02.28.)함에 따라 무순위 청약과 거주지 요건이 폐지되고 다주택자의 주택담보대출이 가능하게 조정되어 미분양주택에 대한 계약 체결이 다수 발생[31]

거래원인별 주택거래량

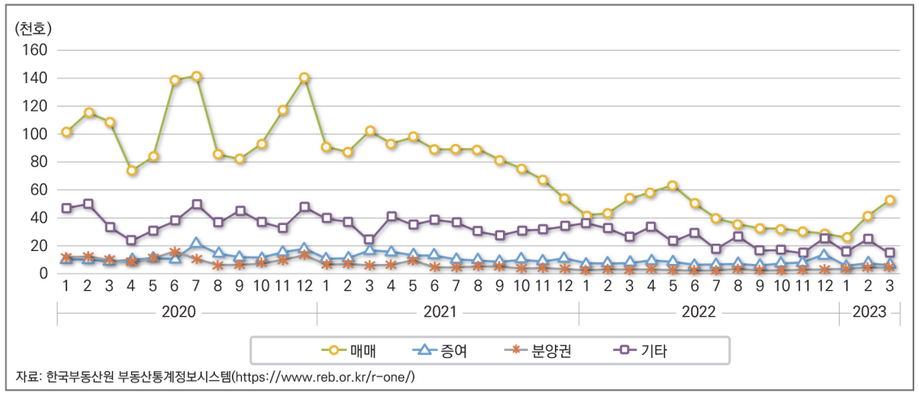
(단위: 천호)

구분		2022년												2023년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
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	77.2
	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	52.3
	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	6.0
	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	4.2
	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	14.6
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	35.2
	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	22.7
	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	2.4
	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	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	8.6
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	14.3
	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	10.3
	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	1.0
	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	0.9
	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	2.1
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	27.7
	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	19.3
	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	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	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	3.9

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

30) 뉴스토마토, 2023.05.04., 주택거래 살린 '기타소유권이전'
31) 국가법령정보센터, 2023.02.28.시행, 「주택공급에 관한 규칙」 일부개정령

거래원인별 주택거래 추이



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

미분양주택 현황

2023년 3월 전국 미분양주택은 총 7만 2,104호로 전월대비 4.4% 감소, 전년 동월 대비 157.8% 증가

• 3월 전국 미분양주택은 전월(75,438호)과 비슷하나, 전년 동월(27,974호)과 비교해서는 큰 폭으로 증가

- 미분양주택이 가장 큰 폭으로 증가한 2022년 9월(41,604호, 전월 대비 27.14% 증가) 이후 2023년 2월까지 전국 미분양주택은 증가세를 유지하였으나, 전월 대비 4.4% 감소하며 11개월 만에 감소세 전환
- 특히, 전체 미분양주택 중 수도권지역은 전체의 15.3%인데 반해, 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 84.7%로 지방에 더욱 집중되고 있음
- 정부에서 청약 규제 등을 완화하면서 입지가 좋은 지역을 중심으로 미분양 물량이 줄어들고, 건설사의 분양가격 할인, 중도금 대출 무이자 등의 노력으로 축소되는 것으로 보임[32]
- 다만, 준공 후 미분양이 전국 8,650호로 전월(8,554호) 대비 1.1% 증가하여 적극적으로 해소되는 것은 아님

• 수도권은 11,034호로 전월(12,541호) 대비 12.0% 감소, 지방도시는 61,070호로 전월(62,897호) 대비 2.9% 감소

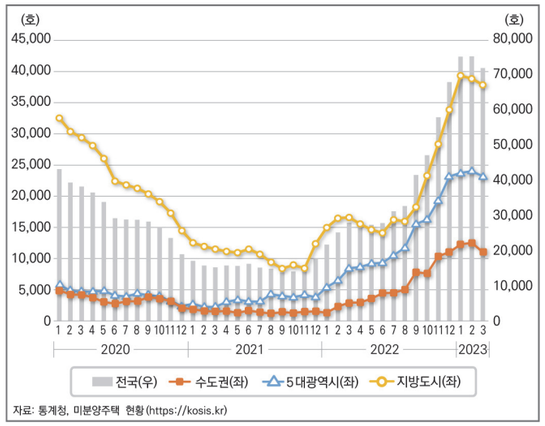
- 수도권 미분양 추이: ('22.12월) 11,035호 → ('23.1월) 12,257호 → (2월) 12,541호 → (3월) 11,034호
- 지방도시 미분양 추이: ('22.12월) 57,072호 → ('23.1월) 63,102호 → (2월) 62,897호 → (3월) 61,070호

• 3월 지역별 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(13,199호), 경북(9,016호), 충남(8,036호), 경기(6,385호)순임

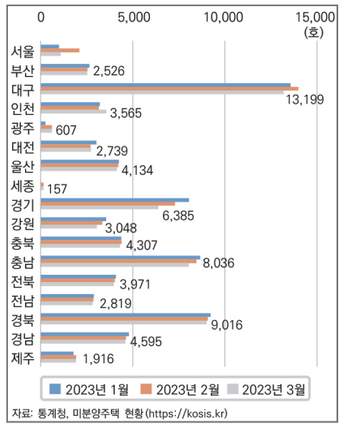
- 전월 대비 미분양주택이 증가한 지역은 인천(3,565호, 13.03% 증가)이 유일, 가장 많이 감소한 지역은 서울(1,084호, 46.36% 감소), 경기(6,385호, 12.39% 감소), 강원(3,048호, 8.74% 감소) 순임
- 서울은 강동구 둔촌주공 재건축 미분양주택 물량 소진[33]에 따라 미분양 주택이 큰 폭으로 감소
- 반면, 지방도시의 미분양물량은 수요 위축에 따라 미분양이 증가하고 연쇄적으로 준공 후 미분양이 증가함에 따라 신규 분양물량이 줄어들어 미분양 주택의 감소로 이어짐[34]

32) 데일리안, 2023.05.02., 전국 미분양 물량 감소, 위기 정점 찍었나
33) 아시아경제, 2023.04.27., 전국 미분양 주택 11개월 만에 감소…거래량은 2개월째 증가

전국 미분양주택 현황



지역별 미분양주택 재고현황



3. 상업용 부동산시장 동향

◎ 오피스 시장 동향

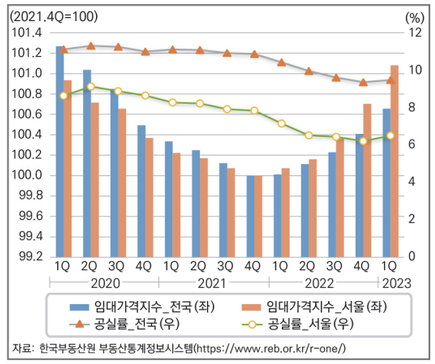
2023년 1분기 전국 오피스 공실률은 9.5%로 전기 대비 다소 상승

- 2023년 1분기 전국 오피스 공실률은 9.5%로, 전기(9.4%) 대비 0.12%p 증가, 전년 동기(10.4%) 대비 0.94%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 큰 폭으로 감소한 지역은 경북(-2.39%p), 충남(-2.26%p), 강원(-2.18%p), 충북(-2.13%p), 대구(-2.06%p) 등이며, 큰 폭으로 증가한 지역은 경남(+2.69%p), 제주(+2.60%), 인천 및 대전(각 +1.13%p) 등임
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전국 평균보다 낮은 공실률을 보이는 지역은 경기(5.2%), 서울(6.5%), 제주(9.2%)이며, 충북(26.9%), 전남(24.1%), 충남(21.2%), 강원(20.0%) 등은 전국 평균 대비 높은 공실률을 나타냄
  - 하였고, 경남은 제조업 수출 부진 및 기업심리 위축 영향으로 사무공간 축소에 따라 공실률이 2.69%p 증가[35]
- 서울의 오피스 공실률은 강남 업무지구 등에 신규 공급으로 인해 전기 대비 0.30%p 상승한 6.5%로, 전년 동기(7.1%) 대비 0.64%p 감소
  - 주요 권역별로 살펴보면 CBD는 오피스 공실률이 10.2%이지만, GBD · YBD · ETC는 이보다 낮은 수준으로 각각 4.0%, 4.7%, 5.9%를 나타냄
  - 서울에서 전기 대비 공실률이 감소한 지역은 GBD(-0.14%p)뿐이며, 증가폭이 큰 지역은 ETC(-1.19%p), YBD(-0.31%p), CBD(-0.13%p) 순임
  - 전년 동기 대비 공실률 감소폭이 큰 지역은 ETC(-1.74%p), GBD(-1.54%p), YBD(-1.16%p), CBD(-0.72%p) 순
  - 세빌스코리아(Savills)에 따르면 2022년에는 신규공급 빌딩이 없어 공급이 부족하였으나, 2023년 전 권역에 걸쳐 프라임 오피스 공급이 예정되어 있어 일시적인 공실률 상승이 발생할 것으로 예상[36]

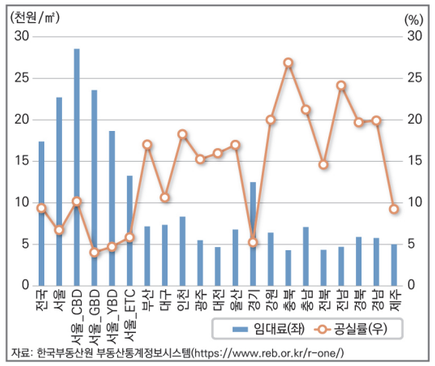
2023년 1분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.25% 상승한 101.66, 평균 임대료는 17.4천원/㎡

- 1분기 전국 임대가격지수는 100.66(2021.4Q=100)으로 전기 대비 0.25% 상승, 전년 동기 대비 0.64% 상승
  - 오피스는 신규공급이 제한되고 주요 업무지구에 대한 임차수요가 견고한 가운데 임대료 상승세가 이어지며 임대가격지수가 상승하였음[37]
  - 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 서울(0.38% 상승), 경기(0.33% 상승), 제주(0.32% 상승), 대전(0.17% 상승) 등이며, 광주(0.38% 하락), 강원(0.32% 하락), 대구(0.30% 하락), 충남(0.21% 하락), 울산(0.21% 하락), 인천(0.16% 하락) 등의 지역에서는 임대가격지수 하락
  - 서울의 경우 전 지역에서 전분기 대비 임대가격지수가 상승, 상승률이 가장 높은 지역은 GBD(0.50% 상승)이며, 그다음으로 ETC(0.30% 상승), CBD(0.25% 상승), YBD(0.07% 상승) 순임
- 2023년 1분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.4천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 가장 높은 지역은 서울(22.7천원/㎡), 경기(12.5천원/㎡), 인천(8.3천원/㎡) 순임
  - 서울에서 오피스 평균임대료가 가장 높은 지역은 CBD로 28.5천원/㎡이며, 그다음으로 GBD(23.6천원/㎡), YBD(18.7천원/㎡), ETC(13.3천원/㎡) 순이며, 도산대로, 잠실/송파 상권 등 수요가 견고하고 접근성이 양호한 지역에서 신규 계약시 임대료 상승요인이 반영되면서 전분기 대비 0.38% 상승함[38]

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



'23년 1분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



34) 머니S, 2023.04.28., "미분양 감소 이유, 분양이 줄어서" 부동산 경착륙 리스크 경고
35) 국토교통부 · 한국부동산원 보도자료, 2023.04.26., 2023년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.11.
36) 세빌스코리아, 2023, 「2023 한국 상업용 부동산 시장 전망 - 오피스」, p.2.
37) 국토교통부 · 한국부동산원 보도자료, 2023.04.26., 2023년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.4.
38) 국토교통부 · 한국부동산원 보도자료, 2023.04.26., 위의자료, p.5.

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 · 전년동기대비 %)							공실률 (단위: %, 전기대비 · 전년동기대비 %p)						
	2022년				2023년			2022년				2023년		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.3	17.3	17.3	17.3	17.4	0.35	0.73	10.4	10.0	9.6	9.4	9.5	0.12	-0.94
서울	22.5	22.5	22.6	22.6	22.7	0.38	0.88	7.1	6.5	6.4	6.2	6.5	0.30	-0.64
CBD	28.3	28.3	28.4	28.5	28.5	0.28	0.72	10.9	10.9	10.5	10.1	10.2	0.13	-0.72
GBD	23.4	23.4	23.5	23.5	23.6	0.49	0.82	5.6	4.1	4.0	4.2	4.0	-0.14	-1.54
YBD	18.6	18.6	18.6	18.7	18.7	0.04	0.31	5.9	5.5	4.9	4.4	4.7	0.31	-1.19
ETC	13.2	13.2	13.2	13.2	13.3	0.18	0.29	7.6	5.4	4.7	4.7	5.9	1.19	-1.74
부산	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	-0.07	-0.07	16.5	16.5	15.9	17.3	17.0	-0.27	0.53
대구	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	-0.02	0.26	18.9	19.1	15.9	12.7	10.6	-2.06	-8.24
인천	8.4	8.4	8.4	8.4	8.3	-0.11	-0.14	21.6	20.4	17.6	17.2	18.3	1.13	-3.28
광주	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.46	-0.78	16.4	16.1	15.3	14.7	15.2	0.53	-1.13
대전	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	-0.04	0.36	15.0	14.9	15.5	14.8	16.0	1.13	0.99
울산	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	-0.19	-0.25	18.5	17.5	16.6	16.9	17.0	0.13	-1.47
경기	12.3	12.4	12.4	12.4	12.5	0.44	1.25	6.9	7.0	4.8	5.6	5.2	-0.36	-1.70
강원	6.3	6.3	6.3	6.3	6.4	1.05	1.06	24.2	23.3	22.8	22.2	20.0	-2.18	-4.24
충북	4.0	4.0	4.0	4.3	4.3	-0.02	7.89	30.3	30.3	31.3	29.0	26.9	-2.13	-3.43
충남	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	-0.82	-0.93	23.0	23.2	23.2	23.5	21.2	-2.26	-1.81
전북	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.03	0.28	14.7	15.7	15.1	15.3	14.6	-0.64	-0.12
전남	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.00	0.04	23.5	22.9	23.8	24.1	24.1	0.02	0.62
경북	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	-0.55	-0.67	21.2	20.5	23.4	22.1	19.7	-2.39	-1.53
경남	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	0.07	0.18	17.2	17.1	18.5	17.2	19.9	2.69	2.69
제주	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.39	0.43	6.7	6.7	6.7	6.7	9.2	2.60	2.60

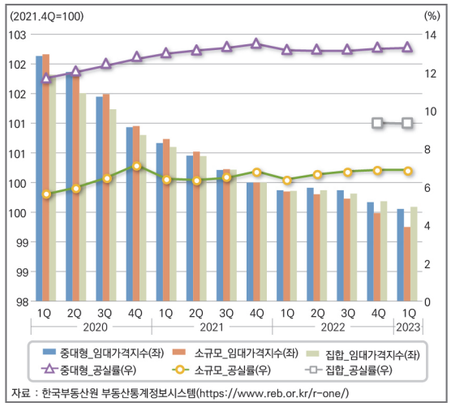
* 오피스 임대가격지수의 전기 대비 변동률 및 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

상가 시장 동향

2023년 1분기 중대형상가 공실률 13.3%, 소규모상가 공실률 6.9%, 집합상가 공실률[39] 9.3%로 전반적인 보합세

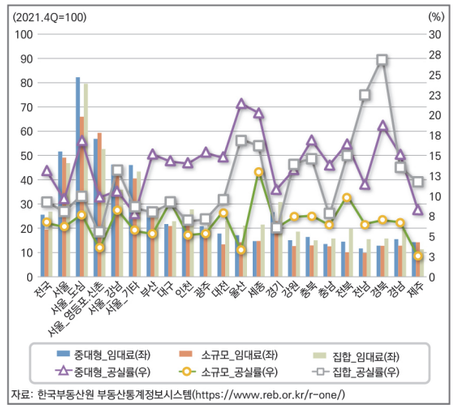
- 2023년 1분기 전국 중대형상가 공실률은 13.3%로 전기(13.2%) 대비 0.05%p 증가, 전년 동기(13.2%) 대비 0.12%p 증가
  - 전국 17개 시도 중 전기 대비 중대형상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 대전(+1.15%p), 경남(+0.78%p), 대구(+0.68%p), 전북(+0.62%p), 강원(+0.40%p) 순이며, 공실률 감소폭이 큰 지역은 울산(-1.36%p), 제주(-1.24%p), 서울(-0.49%p), 경기(-0.39%p), 인천(-0.33%p) 순임
- 서울 중대형상가 공실률은 8.6%이며 전기(9.1%) 대비 0.49%p 감소, 전년 동기(9.5%) 대비 0.92%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 감소한 지역은 불광역(-5.98%p), 명동(-5.94%p), 미아사거리(-4.70%p), 구로디지털단지역(-4.65%p), 홍대/합정(-4.56%p) 등이며, 공실률이 증가한 지역은 목동(+6.65%p), 건대입구(+3.42%p), 독산/시흥(+3.21%p), 양재말죽거리(+2.57%p), 신사역(+2.25%p) 등임
  - 서울의 경우 명동, 종로, 홍대/합정 등 주요 상권에서 코로나 엔데믹 및 외국인관광객, 유동인구 증가로 집객효과가 나타나고, 신규 입점이 늘어나며 공실률이 감소하고 있으나 경기둔화 우려에 따른 소비심리 위축도 여전히 혼재
- 2023년 1분기 전국 소규모상가 공실률은 6.9%로 전기(6.9%)와 동일하며, 전년 동기(6.4%) 대비 0.50%p 증가
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 상승한 지역은 세종(+3.57%p), 제주(+1.84%p), 광주(+0.90%p), 대전(+0.30%p), 충남(+0.18%p)이며, 공실률이 감소한 지역은 충북(-0.72%p), 경기(-0.62%p), 인천(-0.32%p), 대구(-0.26%p), 강원(-0.17%p) 순임
- 서울 소규모상가 공실률은 6.3%로 전기(6.2%) 대비 0.05%p 증가, 전년 동기(6.2%) 대비 0.04%p 증가
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 증가한 지역은 노량진(+11.16%p), 화곡(+9.40%p), 목동(+7.37%p), 이태원(+6.98%p), 교대역(+4.30%p) 순이며, 가장 많이 감소한 지역은 도산대로(-19.32%p), 숙명여대(-10.49%p), 건대입구(-5.61%p), 미아사거리(-3.64%), 시청(-3.46%p) 순임
- 2023년 1분기 전국 집합상가 공실률은 9.3%로 전기(9.4%) 대비 0.04%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 상승한 지역은 충북(+3.05%p)이며, 가장 많이 감소한 지역은 서울(-0.57%p)임

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



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

2023년 1분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



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

상업용 부동산 투자수익률 동향

2023년 1분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.04%, 중대형상가 0.69%, 소규모상가 0.58%, 집합상가 0.84%

- 투자수익률(소득수익률 + 자본수익률)은 오피스를 제외한 모든 유형의 상업용 부동산에서 전기 대비 하락
  - 전기 대비 소득수익률은 보합세인 가운데, 고금리 지속으로 인한 거래시장 위축 및 투자수요가 감소함에 따라 자산가치 하락으로 이어져 오피스를 제외한 모든 상가유형에서 투자수익률은 전기 대비 하락[40]

39) 집합상가 공실률은 표본의 공실면적의 합을 표본 전체 상가면적 총합으로 나누어 산출하며, 2022년 4분기부터 공표하였음

40) 국토교통부 · 한국부동산원 보도자료, 2023.04.26., 2023년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.7.

- 전기 대비 투자수익률 변동폭은 오피스만 0.02%p 상승하고, 중대형상가는 0.15%p 하락, 소규모상가는 0.22%p 하락, 집합상가는 0.23%p 하락

• 전국 17개 시도 중 2023년 1분기 오피스 투자수익률이 높은 지역은 경기(1.29%), 서울(1.14%) 등임
- 경기는 서울에 인접해 접근성이 뛰어나고 판교, 광교, 일산 테크노벨리 등의 우수한 인프라가 집적되어 있어 중소사업체를 비롯한 스타트업과 창업을 앞둔 기업들의 이전 수요가 안정적으로 뒷받침되고, 주요 상권에서 신규 임차수요 유입과 안정적인 수요가 유지되고 있어 비교적 높은 투자수익률을 나타냄
• 중대형상가 투자수익률이 높은 지역은 대전(1.05%), 세종(0.95%) 등임
- 대전은 관공서·업무시설 및 대규모 주거단지의 안정적인 배후수요를 바탕으로 비교적 양호한 임대차 시장 상황을 보이며 1.05%의 투자수익률을 나타냄[41)]
• 한편, 대구지역의 투자수익률은 오피스 1.01%(0.58%p 하락), 중대형상가 0.36%(0.65%p 하락), 소규모상가 0.19%(0.64%p 하락), 집합상가 0.53%(0.61%p 하락)로 모든 유형에서 전분기 대비 하락폭이 큼
- 대구는 공급과잉에 따른 입주물량 증가와 미분양 등으로 부동산 경기 침체가 지속되며[42)], 자산가치가 하락함

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비 · 전년동기대비 %p)

구분		2021년				2022년				2023년		
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비	전년 동기 대비
오피스	소득수익률	1.01	0.99	0.74	0.95	0.96	0.96	0.73	0.95	0.98	0.02	0.01
	자본수익률	1.03	1.16	1.05	1.16	1.03	0.91	0.94	0.07	0.06	0.00	-0.97
	투자수익률	**2.04**	**2.15**	**1.80**	**2.11**	**1.99**	**1.87**	**1.67**	**1.02**	**1.04**	**0.02**	**-0.95**
중대형상가	소득수익률	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	-0.01	0.00
	자본수익률	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.14	-0.98
	투자수익률	**1.69**	**1.75**	**1.57**	**1.83**	**1.68**	**1.59**	**1.32**	**0.84**	**0.69**	**-0.15**	**-0.98**
소규모상가	소득수익률	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	-0.01	-0.01
	자본수익률	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.21	-0.88
	투자수익률	**1.48**	**1.56**	**1.38**	**1.56**	**1.47**	**1.43**	**1.20**	**0.80**	**0.58**	**-0.22**	**-0.89**
집합상가	소득수익률	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	0.00	0.01
	자본수익률	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.22	-0.72
	투자수익률	**1.38**	**1.78**	**1.61**	**1.66**	**1.55**	**1.54**	**1.39**	**1.07**	**0.84**	**-0.23**	**-0.71**

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

41) 국토교통부 · 한국부동산원 보도자료, 2023.04.26., 2023년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.8.
42) 리얼캐스트, 2023.05.24., 지자체도 나서고 있지만… 출구 안보이는 '대구' 부동산 시장

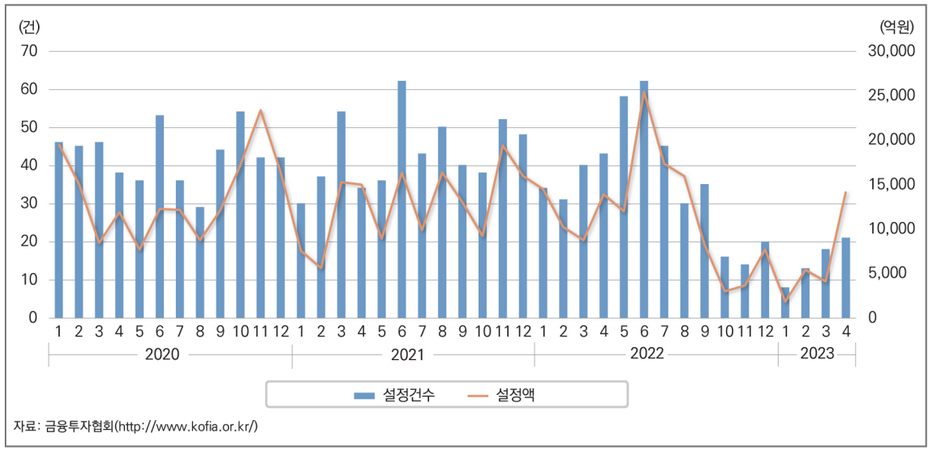
4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2023년 4월까지 부동산펀드 설정건수 60건, 설정액은 25,424억원으로 전년 동기 대비 53.9%에 불과

• 실리콘밸리은행, 크레디트스위스은행 등 해외 은행권의 혼란에도 불구하고 국내 금융시장에 충격은 비교적 양호하다는 평가이나[43)] 부동산펀드 시장은 상대적으로 어려움 상존, 이에 따라 4월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 2조 5,424억원으로 2022년 동기에 비해 2조 1,763억원(59.5%), 설정건수는 88건(46.1%) 감소
• 지난해 연방공개시장위원회(FOMC)의 계속된 금리인상 이후 상업용 부동산시장의 공실률 증가과 수익성 하락이 지속되며 4월까지의 신규설정액은 전년 동기 대비 53.9%에 불과
- 신규 설정건수(건): '22년 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) → 4월(21)
- 신규 설정액(억원): '22년 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) → 4월(14,155)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

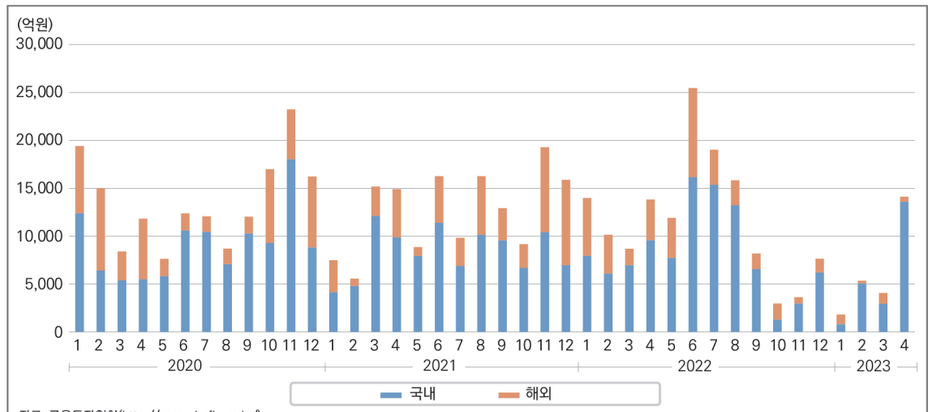
• 해외 부동산시장 침체 지속으로 해외발 금융리스크가 남아 있어 전년도에 비해 해외 신규 펀드 설정 크게 감소, 이에 따라 국내 펀드 신규 설정액은 전년동기 대비 26.7% 감소한 반면 해외 신규펀드 설정액은 82.4% 감소
- 국내 펀드 신규 설정액(억원): '22년 4월(9,619) → 5월(7,750) → 6월(16,210) → 7월(15,408) → 8월(13,276)

43) 금융투자협회, 2023.04.14., 글로벌 혼조에도 흔들림 없는 성장세를 보여준 펀드 시장

→ 9월(6,599) → 10월(1,305) → 11월(2,987) → 12월(6,233) → '23년 1월(817) → 2월(5,092) → 3월(2,968) → 4월(13,647)

- 해외 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 4월(507)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.05.22. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	708	-2.23	-6.29	4.17	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	479	0.51	0.24	-0.66	신한자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	192	0.03	0.44	-11.29	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	1,128	-0.55	-0.56	3.84	키움투자자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	829	0.46	1.47	7.42	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,073	0.54	1.76	7.18	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,105	-0.14	-1.78	2.84	미래에셋자산운용

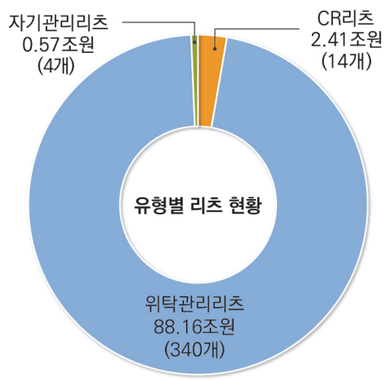
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

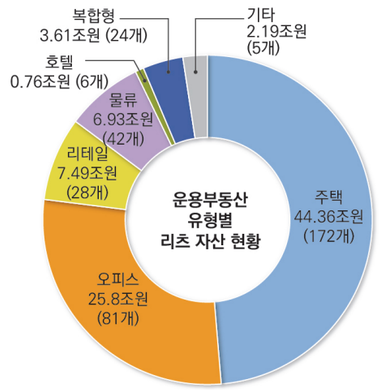
2023년 4월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 358개, 자산은 총 91.14조원 규모

- 2023년 4월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 340개, 자기관리리츠 4개로 총 358개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 23개임
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 96.73%(88.16조원)를 차지, CR리츠 2.65%(2.41조원), 자기관리리츠 0.62%(0.57조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 172개, 자산총계 44.36조원으로 전체 리츠의 48.67%를 차지
  - 오피스 25.80조원(81개), 리테일 7.49조원(28개), 물류 6.93조원(42개), 호텔 0.76조원(6개), 복합형 3.61조원(24개), 기타 2.19조원(5개)
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 98개, 자산총계는 61.74조원으로 전체 운용 자산의 67.74%를 차지

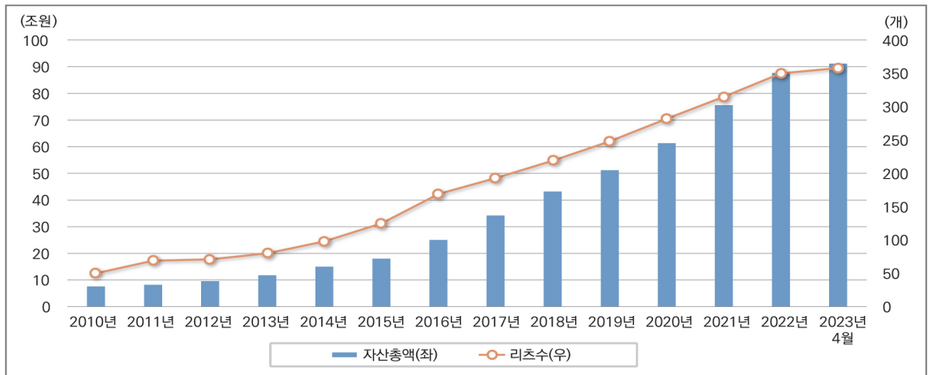
리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계



리츠 수 및 자산규모 변동추이



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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(4~5월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
변경인가	㈜우미케이원제10호위탁관리부동산투자회사	23.04.04	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜한국토지신탁
변경인가	㈜마스턴제146호위탁관리부동산투자회사	23.04.04	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	마스턴투자운용㈜
영업인가	㈜금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	23.04.19	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜하나자산신탁
영업인가	㈜금성백조카이트제이십사호위탁관리부동산투자회사	23.04.19	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁㈜
변경등록	㈜민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사	23.04.21	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경등록	㈜코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	23.04.21	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜코람코자산신탁
영업등록	㈜코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	23.04.21	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	㈜코람코자산신탁
변경인가	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	23.04.27	공모이행	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
영업등록	㈜신한신용산위탁관리부동산투자회사	23.04.27	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
영업등록	㈜신한중소형오피스밸류애드위탁관리모부동산투자회사	23.04.27	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
변경인가	신한알파광교위탁관리부동산투자회사	23.04.27	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
변경등록	㈜우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사	23.05.04	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	복합형	우리자산신탁
변경인가	㈜투게더임대주택위탁관리부동산투자회사	23.05.04	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	투게더투자운용㈜
영업인가	㈜인트러스에스비위탁관리부동산투자회사	23.05.08	공모예정(2년 이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	인트러스투자운용㈜
영업인가	진접2지구대토개발위탁관리부동산투자회사	23.05.11	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	복합형	한국토지주택공사

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

MS People



04
MS People

미래새한감정평가법인 경인지사
조재항 감정평가사



1. 나에게 감정평가는 새로운 경험의 연속이다.

내가 감정평가사가 되기 전 감정평가 업무는 '새로운 장소, 다양한 사람, 생각하지 못한 경험을 하게 되지 않을까?' 하는 기대를 하게 하는 직업이었다. 새로운 환경과 신기한 경험에 흥미가 많은 나는 다양한 상황에서 업무를 해결해야 하는 감정평가 업무가 정말 매력적으로 다가왔다.

감정평가 업무는 대상물건이 어디에 위치하든지 상관없이 직접 그곳에 가서 눈으로 확인하고 조사해야 한다. 그 대상이 수백 킬로미터가 떨어진 곳에 있든, 바다를 건너 섬마을에 있든, 산골짜기에 있든 예외는 없다. 감정평가사로 활동한 지 5년이 조금 넘는 짧지만 흥미로웠던 시간 중 내가 생각했던 그 기대감을 실제로 마주한 몇 가지 경험담을 소개하려고 한다.

2. 과유불급(過猶不急)을 알려준 공시지가 현장조사

작년 표준지 공시지가 현장조사 당시 일어난 일이다. 내가 담당하는 지역의 약 700여 필지를 한정된 일정 내에 직접 확인해야 한다는 조급한 마음에 아침 동이 틀 때부터 논길과 산길을 열심히 달렸다. 아스팔트로 포장된 넓은 도로 대신 자갈과 진흙으로 뒤덮인 좁은 도로를 운전해야 했고, 논길에 박혀 있던 돌이 나의 발목을 잡는 일이 생겼다.

논길에 박혀 있던 돌을 미처 보지 못하고 평소와 같이 운전하던 중 퍽 하는 소리와 함께 큰 충격을 받았고, 5km도 더 가지 못하고 차가 정상적으로 작동하지 않는 상황이 벌어졌다. 어쩔 수 없이 차량을 견인해서 인근 정비소에서 확인해보니 퍽 소리가 난 이유는 미션 오일통이 파손되었기 때문이라고 했다. 다행히 해당 정비소 사장님께서 큰 비용이 들지 않는 방법으로 잘 수리해주셔서 그날 일정을 마무리하고 집으로 돌아올 수 있었다.

내가 직접 운전을 하게 되면서 매번 포장된 도로로만 다니다가 가본 적 없는 논길과 산길로 달리게 되니 생각지 못한 상황을 접하게 된 것이었다. 700여 필지를 특정 기간 내 확인하려고 하다 보니 마음만 앞서 조급한 마음에 정작 확인해야 하고 조심해야 하는 기본적인 것을 놓쳐 버렸고, 결국 자동차 견인과 수리에 필요 이상의 시간과 비용을 낭비하게 되었다. 잘해보려는 마음만 앞서면 정작 중요한 부분을 놓칠 수도 있다는 것을 느끼게 되었다.

3. 무(無)에서 유(有)를 창출한 계양 신도시 보상



3기 신도시 중 한 곳인 계양 테크노밸리 공공주택지구 조성사업 지장물 보상 당시 있었던 일이다. 보상 대상이 되는 사업지 내 토지는 대부분이 개발 제한 구역(G/B) 내 농경지였고, 사업을 위해 필요하지 않은 지장물들은 농사를 위해 필요한 비닐하우스, 각종 농기구, 농기계, 농지나 자연림에 산재 되어 있는 수목류 등으로 보상액을 산정해야 하는데 소요 기간은 최소한 3개월에서 6개월 이상 예상되었다.

농사를 지어본 경험이 없는 나는 비닐하우스를 사용하는 용도에 따라 그 뼈대의 규격과 구성, 설치 방법이 다르다는 것을 알게 되었고, 보온과 보습 그리고 단열을 위해 어떤 장치들이 설비되는지도 알게 되었다. 또 경운기, 트랙터, 콤바인 외 바인더, 관리기, 파종기, 로더 등 농사에 사용되는 각종 농기계의 쓰임과 사용법들도 경험할 수 있는 계기가 되었다. 또한 겨울철 앙상한 가지만 남아있는 수목들을 구분하지 못했던 나는 사과나무와 앵두나무, 매실나무, 밤나무 등 나뭇가지만 보고도 수종과 대략적인 수령을 구분할 수 있는 새로운 능력을 갖추게 되었다.

추운 겨울부터 시작된 현장조사 기간은 다음 해 개나리와 진달래가 만개하는 봄날까지 약 6개월 동안 이어졌고, 그 시간이 경과 하고 나서 나는 무엇이든 가능하다는 것을 깨달았다. 계양 테크노밸리 지장물 보상은 나에게 무에서 유를 창출할 수 있는 기회를 마련해준 사업이었고, 지금도 이 경험을 바탕으로 새로운 업무에 직면했을 때 무리 없이 수행할 수 있는 나만의 힘이 되었다.

4. 초보 아빠에게는 낯선 뱃길의 자월도

아기가 100일을 막 지났을 때 일이다. 옹진군 자월도에 있는 토지 한 필지 감정평가를 위해 현장조사를 가야 하는 일정이 생겼다. 마침 납품 일정도 여유가 있어 아내와 갓 태어난 아기를 데리고 자월도 현장조사를 갔었다. 자월도로 입도하는 여정은 순탄했다. 안전하게 배편으로 현장을 다녀왔고, 자월도 내 맛집에 가서 맛있는 회도 먹고 즐거운 시간을 보냈다. 앞으로 닥칠 일은 꿈에도 모른 채!

내 계획과 달리 돌아오는 배편에 이상이 생겼다. 기상이변으로 배가 연착된다는 것이었다. 생각지도 못한 일이었다. 아내와 나는 배가 늦어져도 큰 문제가 없는 상황이었지만, 우리 아기의 주변 상황에 문제가 생겼다. 당연히 당일 일정으로 계획을 했던지라 아기가 먹을 우유와 기저귀, 옷 모두 반나절 정도의 분량만 준비해 왔기 때문이다. 만약 배가 연착되어 오늘 자월도를 떠날 수 없다면, 당장 저녁부터 아기가 먹어야 할 우유와 기저귀는 어떻게 해야 하는 건지 초보 아빠와 엄마에게는 대책이 서지 않는 난감한 상황이었다.

그러던 중 자월도 매표소 직원분께 감사한 전화 한 통을 받게 되었다. 자월도 내에 '동촌 감리교회'로 가면 우유를 주실 분이 계신다는 것이다. 동촌 감리교회 집사님이셨는데 흔쾌히 아기가 먹을 우유를 내어주시고, 어떠한 사례도 받지 않겠다고 하셨다. 정말 감사했고, 낯선 섬마을에서 따뜻한 마음과 정을 느낄 수 있는 시간이었다. 다행히 배는 2시간 연착 후 정상 운항하여 집으로 안전하게 돌아올 수 있었지만, 나와 아내에게 자월도는 절대 잊을 수 없는 섬이 되었다.

5. 새 옷을 갈아입게 도와준 감정평가

소속 평가사로 미래새한감정평가법인 경인지사에서 일한 지 2년 정도 되었을 때 일이다. 인천 중구에 소재하는 송림동과 송현동 일대의 정비사업을 위한 감정평가 현장에 참여하게 되었다. 정비사업의 대상이 되는 지역의 특성상 노후화되어 주거를 위한 기본적인 생활이 부족한 집들이 대부분이었다. 대부분 1960~70년대에 지어지거나 더 오래되어 공부에 사용승인일이 없는 집들도 많았다.

해당 주거지의 주민들은 자신의 힘으로 생계를 이어갈 수 없을 정도의 노령층이 대부분이었다. 현장 조사하며 마음속으로 '이런 집에서 사람이 어떻게 살 수 있지? 2000년대에 아직도 이런 생활을 하는 사람이 있다고?' 하며 내 눈을 의심했었고 그 기억이 아직도 생생하다.

하루는 한 할머니의 댁을 방문했던 기억이 난다. 현장 조사하는 내내 아무런 말씀이 없으셔서 마무리하고 나가려고 할 때였다. 조용히 다가오셔서 '가족도 없고, 가진 건 이 집밖에 없는데, 앞으로 어떻게 살아야 하지, 그게(감정평가)

뭔지는 모르지만 잘해 달라'며 내 손을 꼭 잡고 간절한 눈빛으로 말씀하셨던 그 할머니가 아직도 기억이 난다.

몇 해가 지나 기존 노후화된 단독주택에서 신축아파트로 탈바꿈하여 작년에 '동인천역 파크 OOOO'라는 이름으로 입주를 시작한다는 소식을 전해 들었다. 정비사업으로 좀 더 개선된 주거 공간에서 행복한 생활을 할 입주민들을 생각하면, 감정평가서로서 이 사업에 참여하여 큰 변화를 끌어낼 수 있었다는 자부심과 자랑스러움을 느낄 수 있었다.

정비사업을 진행하는 과정에서 부정적인 요인들도 있지만, 주거환경의 향상과 도시의 발전이라는 측면에서 보면 기존의 낡은 옷을 벗고, 깨끗하고 기능성 좋은 새 옷으로 갈아입을 수 있는 계기를 마련해 준다. 그렇지만 한편으로는 '감정평가가 뭔지는 모르지만 잘해 달라'고 하셨던 할머니는 입주를 잘하셔서 건강히 잘 지내시는지 궁금하다.

Ⅵ. 미래새한 가족 여러분들과 함께 할 새로운 경험을 꿈꾸며...

감정평가 업무는 대상 물건이 소재하는 곳에서 직접 확인해야 하는 업무적 특성이 있다. 새로운 환경, 익숙하지 않은 상황, 처음 만나는 사람과 친해지는 것이 흥미로운 나에게는 연차가 지날수록 감정평가 업무가 나에게 적합하다 생각된다.



미래새한감정평가법인 경인지사 구성원

앞서 설명한 몇 가지 경험은 당시 생경함으로 인해 걱정과 두려움, 불안이 순식간에 증폭되어 나를 불안하게 했지만 상황에 따라 의연하게 대처해야 함을 느끼게 하였다. 이제 막 8년 차인 나와 30년 이상을 감정평가 업무를 수행한 선배님들과는 차원이 다른 경험일 것임은 분명하다.

앞으로 30년 이상의 경력을 가지게 될 때까지 다양한 경험을 마주하게 되더라도 의연함과 노련함으로 그 상황을 잘 마무리하고 나아가 감정평가에 좋은 영향을 미칠 수 있는 감정평가사가 되고 싶다. 그리고 현재 미래새한 가족 여러분들과 앞으로 가족이 되실 분들과 함께 또 새로운 경험을 만드는 감정평가 업무를 수행하기를 기대한다.



05
With MS

미래새한감정평가법인 울산지사



2019년 대한민국 산업수도인 울산광역시에 종합 부동산서비스를 제공하는 미래새한감정평가법인 울산지사가 문을 열었다. 개소 4년이 된 지금 허영근 울산지사장을 만났다.

Q : 울산지사를 개소하게 된 계기나 이유가 있으신지요?

A : 울산은 자동차, 조선, 석유화학 등 3대 주력산업에 있어 국내 최대 생산 직접지로 지난 수십 년간 지속적으로 성장해온 도시입니다. 그리고 지금은 국가 경제를 지탱할 뿐만 아니라 세계적인 수준의 수출경쟁력을 가진 주요 산업도시로 역할하고 있습니다. 이러한 점은 전국 1인당 소득수준으로도 확인할 수 있는데, 울산광역시는 서울에 이어 1인당 개인소득 2위를 달성하고 있습니다. 또한 울산의 1인당 지역내총생산(GRDP)는 전국에서 가장 높습니다. 이렇듯 울산지역은 산업단지에 기반한 지역경제의 발전과 이에 따른 부동산시장의 활성화 및 성장이 돋보이는 지역입니다. 이에 울산지사는 지역 출신 평가사들을 중심으로 이러한 지역의 감정평가수요에 충족하기 위해 설립되었습니다.

Q : 울산지사의 감정평가사 등 인적 구성은 어떻게 되나요?

A : 울산지사는 12명의 직원과 6명의 평가사로 구성되어 있습니다. 먼저 30여 년의 감정평가 실무경험을 갖고 있는 제가 지사장을 맡고 있습니다. 총무이사를 맡고 있는 박형문 평가사는 뛰어난 영업망을 바탕으로 부산, 울산지역에서의 감정평가경력을 살려 자산재평가, 담보, 보상 업무를 주로 수행하고 있습니다. 함상욱 이사는 담보, 보상, 재건축 등의 업무를 주로 하며, 영산대학교 부동산학과에서 강의를 진행할 정도의 부동산에 대한 이론적 지식과 경험을 갖추고 있습니다. 그리고 실무능력을 갖춘 28기의 우상욱 평가사와 30기의 권두영 평가사, 수습평가사인 박정혜 평가사와 직원들이 함께 울산지사를 만들어가고 있습니다.

Q : 울산지사만의 차별화된 특징이 있다면 말씀해 주시겠어요?

A : 일반적으로 지사에서는 담보업무에 많은 비중을 두고 이를 주된 업무로 처리하게 됩니다. 하지만 울산지사에서는 안정적인 수준으로 담보업무를 수행하고 있을 뿐만 아니라 지역의 여러 산업체에서 파생되는 기업체평가도 활발히 진행하고 있습니다. 공장이나 기계기구의 평가 등 특수물건에 대한 감정평가도 이루어지고 있으며, 지역의 재개발, 재건축 및 도시개발 사업 감정평가에 대한 업무도 수행하고 있습니다. 특정 평가영역에 업무를 집중하면서도 평가대상의 범위를 넓혀 다양한 영역에서 감정평가를 활발히 수행하며 전문성을 강화하고 있다는 것이 울산지사의 강점이자 특화 전략입니다.

Q: 그렇다면 울산지사의 앞으로의 포부는?

A : 울산지사는 개소 후 줄곧 성장을 지속해오며 지역 내에서도, 그리고 전체 미래새한감정평가법인 내에서도 실력을 쌓아가며 인정받는 지사로 평가받고 있습니다. 울산지역 내 다수의 감정평가법인 중에서 업무실적 1위를 유지하고 있으며, 앞으로도 이러한 성장세를 유지하며 더욱 다양한 분야로 감정평가업무를 확대해가고자 합니다. 울산지역과 전체 감정평가업계 활성화에 기여하며, 언제나 발전을 거듭하는 미래새한감정평가법인 울산지사가 되겠습니다.



MS NEWS

06
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 창립 34주년 기념 감사패 및 공로패 수여



1989년에 설립한 미래새한감정평가법인(유윤상 대표)이 올해로 창립 34주년을 맞이하였다. 이에 미래새한감정평가법인은 5월 15일 창립 34주년 기념식 행사를 개최하고, 법인 발전에 많은 기여를 한 임직원에게 감사패와 공로패를 수여하였다. 감사패는 이진복 감정평가사와 곽욱탁 심사위원장이, 공로패는 조남환, 장문기 부장이 수상하였다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인, 수도권지사 우수직원 표창

미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 4월부터 5월까지 수도권 지사를 방문하여 우수 직원 표창을 실시하였다. 4월 17일에는 경기지사 함정우 부장 · 전혜진 대리가, 4월 27일에는 동부지사 박성균 차장 · 조아라 대리가, 5월 4일에는 북부지사 김학규 차장 · 이정희 주임 등 6명이 수상하였다.





NEWS 03

미래새한감정평가법인, 교육위원회 정기세미나 개최

미래새한감정평가법인은 지난 5월 17일 교육위원회 정기세미나를 개최하였다. 이번 세미나는 '수익성 부동산의 컨설팅 보고서 작성'이라는 주제로 정주원 제2본부장이 진행하였다. 실제 사례를 중심으로 물건 유형별 컨설팅 보고서 작성시 중요사항 등을 교육하였다. 금번 교육에는 본사, 경인지사, 동부지사, 북부지사 평가사 30여 명이 참석하였다.