MS Your Valuation Partner

08
2023

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

08
2023

MS MARKET REPORT

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. 이슈 분석 13
3. 부동산시장 동향 19
4. MS People 45
5. With MS 49
6. MS News 53



01 정책 Briefing

◎ 2023년도 건설업체 시공능력평가 결과 공시[1)]

「건설산업기본법」에 따라 등록된 건설업체를 대상으로 평가한 '23년도 시공능력평가 결과 7월 31일 공시

- '시공능력평가'는 발주자가 적정한 건설업체를 선정할 수 있도록 건설공사실적·경영상태·기술능력 및 신인도를 종합 평가하는 제도로, 올해 시공능력평가를 신청한 건설업체는 총 77,675개사로 전체 건설업체 89,877개사의 86.4%임

건설업체 등록현황 및 시공능력평가 업체 수('23.7월 현재)

구분	종합업	전문업	기계설비업	시설물유지관리업
업체수 (89,877개)	19,167	53,735	9,988	6,987
시평업체(77,675개)	17,314 (90.3%)	46,551 (86.6%)	7,283(72.9%)	6,527 (93.4%)

- '23년도 토목건축공사업체 시공능력평가 결과, 전년과 동일하게 ㈜삼성물산이 20조 7,296억원으로 1위, ㈜현대건설이 14조 9,791억원으로 2위를 차지, ㈜대우건설은 9조 7,683억원으로 전년 6위에서 3위로 상승함
- ('22년 업종별 공사실적의 주요순위) '토목건축(토목+건축)' 분야의 경우 삼성물산(11조 4,425억원), 현대건설(9조 1,415억원), 대우건설(7조 776억원) 순이며, 세부적으로 '토목' 분야는 현대건설(1조 5,813억원), 대우건설(1조 5,612억원), SK에코플랜트(1조 1,120억원) 순이고, '건축' 분야는 삼성물산(10조 6,290억원), 현대건설(7조 5,601억원), 지에스건설(5조 5,297억원) 순
  - 그 외 산업 환경설비 업종은 삼성엔지니어링, 두산에너빌리티, 삼성물산 순이며, 조경 업종은 제일건설, 삼성물산, 대정골프엔지니어링 순
- ('22년 주요 공사종류별 공사실적의 주요 순위) '택지용지조성'은 SK에코플랜트(3,551억원), 대광건영(1,713억원), 대우건설(1,661억원) 순이며, '아파트'는 대우건설(4조 7,684억원), 지에스건설(4조 6,229억원), 현대건설(4조 6,173억원) 순이며, '업무시설'은 현대건설(1조 1,645억원), 현대엔지니어링(1조 3억원), 태영건설(3,728억원) 순

'22년 시공능력평가 활용

- '시공능력평가' 결과는 8월 1일부터 적용되며, 공사발주시 입찰자격 제한 및 시공사 선정 등에 활용되고 그 외 신용평가, 보증심사 등에도 활용됨

1) 국토교통부 보도자료, 2023.07.31., '23년도 건설업체 시공능력평가 결과 공시

분야별 시공능력평가 활용방식

분야	활용내용
공공공사	■ (입찰참가자격) 업종별 추정가격이 50억원 이상인 복합공사에서 입찰자의 해당 업종 시평액은 당해 업종의 추정금액을 초과해야함 ■ (유자격자 명부제) 업체별 시공능력평가액에 따라 등급을 구분하여 해당 등급 업체가 입찰참여할 수 있는 공사규모 지정 ■ (도급 하한제) 대기업 건설사업자에게 시공능력평가액의 1% 이하의 공사에 대해서 도급 제한
민간공사	■ (시공사 선정) 재건축 조합, 신탁사 등의 원도급사 선정, 원도급사의 하도급사 선정 등에 활용
기타	■ (신용평가, 보증심사) 신용평가사 등의 건설사 신용평가, 보증기관의 리스크 판단을 위한 보증심사 등에 활용

◎ 7개 특화단지에 민간투자 총 614조원 추진[2)]

국가첨단전략산업 특화단지 7개 지정

- 산업통상자원부는 총 7개의 국가첨단전략산업 특화단지를 지정하고, 2042년까지 민간투자 총 614조원을 뒷받침할 계획
- 지정된 특화단지에는 민간투자가 적기에 이루어지도록 인·허가 신속처리*, 킬러규제 혁파, 세제·예산 지원, 용적률 완화, 전력·용수 등 기반시설을 포함한 맞춤형 패키지를 지원함

  * 인·허가 타임아웃제: 첨단위 요청 후 60일 내 인·허가 미처리시 처리한 것으로 간주함
- 올해 하반기 관계부처, 지자체, 전문가 등으로 구성된 '범부처 협의체'를 구축하여 특화단지별로 맞춤형 세부 육성계획을 마련하고, 산·학·연 협력과 기업 애로 해소 등을 원스톱으로 지원할 예정
- 지난 5월 국가첨단전략산업으로 신규 지정된 바이오 산업에 대해서도 올해 하반기에 특화단지를 공고하여 내년 상반기 중에 특화단지를 지정할 계획임

국가첨단전략산업 특화단지

분야	지역	주요 내용	민간 투자(기간)
반도체	용인·평택*	메모리 세계1위 수성, 시스템 점유율 10%로 확대	562.0조원(~'42)
	구미	12인치 웨이퍼 글로벌 리딩그룹 도약	4.7조원(~'26)
이차 전지	청주	리튬황·4680 원통형 등 미래 이차전지 혁신거점	4.2조원(~'26)
	포항	국내 최대 양극재 생산거점(연 70만톤 이상)	12.1조원(~'27)
	새만금	핵심광물가공(전구체 등) 및 리사이클링 전초기지	6.4조원(~'27)
	울산	이차전지 포트폴리오(LFP, 전고체 등) 다변화 거점	7.4조원(~'30)
디스플레이	천안·아산	OLED 초격차 확보, 무기발광 디스플레이 생태계 조성	17.2조원(~'26)
		합 계	614.0조원(~'42)

* 세계 최대 반도체 클러스터의 육성을 위해 대규모 민간 투자가 예정된 용인·평택 지역을 특화단지로 지정, 현재 가동 중인 이천·화성 생산단지와 연계 육성

2) 산업통상자원부 보도자료, 2023.07.20., 7개 특화 단지에 민간투자 총 614조원 추진

국가첨단전략산업 특화단지 지정(안)



◇ 반도체 : 경기용인·평택, 경북구미
- 경기용인·평택(우수 반도체 산업 생태계 보유 및 민간 대규모 투자 예정지)
  경북구미(국내 웨이퍼 최대 생산지, 반도체 핵심 원재료 업체 집적)

◇ 이차전지 : 충북 청주, 경북 포항, 전북 새만금, 울산
- 청주(차세대 이차전지 선도를 위한 혁신역량 보유), 포항(우수 소재 기업 집적),
  새만금(핵심광물 가공 집적지로 성장 可), 울산(미래 수요대응을 위한 역량 보유)

◇ 디스플레이 : 충남 천안·아산
- 충남천안·아산(디스플레이 글로벌 선도기업 및 인프라가 고도로 집적)

자료 : 산업통상자원부 보도자료, 2023.07.20., 7개 특화 단지에 민간투자 총 614조원 추진, p.7.

8곳의 국가첨단전략산업 특성화 대학 지정

- '반도체 관련 인재 양성방안('22.7.19., 국무회의)'의 후속조치로 8곳의 '국가첨단전략산업 특성화대학'을 선정하고, 융복합 교육과정 설계, 우수교원 확보, 실습 및 교육환경 구축 등을 위해 2023년에 총 540억원 지원
  - 향후 정부는 다른 첨단전략산업으로도 특성화대학 지정을 확대하고, 지난 5월 선정한 '국가첨단전략산업 특성화대학원'과의 연계를 통해 산업현장의 수요에 맞는 실무·고급인력을 육성해나갈 계획임

2023 반도체 특성화 대학

지역	유형	대학명	특성화 분야
수도권	단독	서울대	회로·시스템, 소자·공정
		성균관대	차세대 반도체
	동반성장	명지대-호서대	소재·부품·장비, 패키징
비수도권	단독	경북대	회로·시스템, 소자·공정, 소재·부품·장비
		고려대(세종)	첨단반도체 공정장비
		부산대	차량반도체(파워반도체)
	동반성장	전북대-전남대	차세대 모빌리티반도체
		충북대-충남대-한기대	시스템 반도체, 파운드리반도체

소부장 특화단지 5개 추가 지정[3)]

- 산업통상자원부는 2021년 5개 분야 소부장 특화단지를 최초 지정한 이후 2년 6개월만에 미래차·바이오 등의 신규 분야로 확대 및 반도체 분야 추가, 광주, 대구, 충북 오송, 부산, 경기 안성 등 5개 특화단지를 신규 지정, 총 6.7조원 규모의 기업 신규투자가 이루어질 계획
- 정부는 특화단지 생태계 조성을 위해 수요-공급 기업 간 공동 연구개발(R&D), 테스트배드, 사업화 등 기술자립과 국내복귀 기업지원, 지방투자 등 단지 내 기업유치를 지원하고, 특화단지별 추진단을 구성하여 규제개선과 기업 건의사항 등을 원스톱으로 지원할 계획임

신규 소부장 특화단지

구분	광주	대구	충북 오송	부산	경기 안성
분야	미래차	미래차	바이오	반도체	반도체
특화분야	자율주행차 부품	전기차 모터	바이오 원부자재	전력반도체	반도체 장비
투자	1조 9,000억원	1조 5,000억원	1조 6,000억원	8,000억원	9,000억원
주요 기업	LG이노텍, 기아, GGM	성림첨단산업 경창산업	LG화학, 대웅제약	SK파워텍	케이씨텍, 미코세라믹스
협력 기업	70여개 기업	60여개 기업	70여개 기업	20여개 기업	40여개 기업

- 미래차 분야 특화단지는 자율주행, 전기차 등 미래차 전환에 따라 높은 수요가 발생될 것으로 기대되는 핵심부품들의 자립화, 내재화(전기차 모터 자립률 50%→90% 등)를 추진
  - 바이오 분야 특화단지는 코로나19 이후 바이오의약품 글로벌시장이 크게 성장함에 따라 백신 등 의약품 제조공정(배양→정제→완제)에 필수적인 원부자재 자립을 목적으로 함
  - 반도체 특화단지는 반도체 장비, 전력반도체 등 국내 반도체 생태계 강화 추진

3) 산업통상자원부 보도자료, 2023.07.20., 미래차, 바이오 등 5개 소부장특화단지 지정

기획재정부, 2023년 세법개정안 입법예고[4)]

기획재정부는 경제활력 제고·민생경제 회복·미래 대비·납세 편의 및 형평 제고를 주축으로 하는 2023년 세법개정안을 입법예고(7월28일~8월11일), 9월 정기국회 제출 예정

장기주택저당 차입금 이자상환액 소득공제 확대 및 주택가격 기준 상향

- 주택담보대출 이자부담 경감을 위해 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도 확대 및 주택가격 기준을 5억원에서 6억원으로 상향

구분	현행				개정안			
상환기간	15년 이상			10년 이상	15년 이상			10년 이상
상환방식	고정 + 비거치	고정 또는 비거치	기타	고정 또는 비거치	고정 + 비거치	고정 또는 비거치	기타	고정 또는 비거치
공제한도(만원)	1,800	1,500	500	300	2,000	1,800	800	600
주택가격 (취득당시 기준시가)	5억원 이하				6억원 이하			

주택청약종합저축 소득공제* 한도 상향

- 주택청약종합저축 가입 시 소득공제 대상이 되는 납입한도를 연 240만원에서 300만원으로 상향
  * 총급여 7천만원 이하 무주택 세대주의 주택청약종합저축 납입액 40% 소득공제

혼인에 따른 증여재산 공제 신설

- 물가·소득상승, 전셋집 마련 등 결혼비용의 증가를 고려하여 증여재산에 대한 혼인 공제 신설, 혼인신고일 전후 각 2년 이내(총 4년간)에 직계존속으로부터 증여받은 재산은 1억원을 추가공제

증여재산 공제한도

구분	현행	개정안
배우자	6억원	(좌동)
직계존속 → 직계비속	5천만원 (미성년자 2천만원)	5천만원(미성년자 2천만원) + **혼인공제 1억원**
직계비속 → 직계존속	5천만원	(좌동)
기타친족	1천만원	(좌동)

세법 적용 예시

부모가 자녀에게 혼인신고일 전후 2년 이내에 1억5천만원 증여하는 경우

* 전제 : 증여 전 10년 간 공제받은 금액 없고, 신고세액 공제(3%) 미적용

현행	개정
5천만원 공제 후 1억원(세율 10%)에 대한 증여세 1천만원 부담	5천만원 공제 + 혼인공제 1억원 적용되어 증여세 없음

자료: 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안 문답자료

4) 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안

주택간주임대료 소형주택 특례* 적용기한 연장

- 서민 주거안정 지원을 위해 전세금 등에 대한 간주임대료 과세시 소형주택 비과세 특례 적용기한을 2026년 12월 31일까지 3년 연장

  * 간주임대료 소득세 부과시 기준시가 2억원 이하 & 전용면적 40㎡ 이하인 주택 제외

착한 임대인 세액공제* 적용기한 연장

- 소상공인 지원을 위해 상가임대료 인하액에 대한 세액공제 적용기한을 2024년 12월 31일까지 1년 연장

  * 부동산임대사업자가 소상공인에게 임대료 인하시 인하액의 70%(종합소득금액 1억원 초과 시 50%)를 소득·법인세에서 공제

청년우대형 주택청약종합저축 비과세* 적용기한 연장

- 청년의 주택마련 지원을 위해 주택청약종합저축 비과세 특례 적용기한을 2025년 12월 31일까지 2년 연장

  * 무주택 청년의 청년우대형 주택청약종합저축 이자소득 비과세(500만원 한도)

기회발전특구 세제지원 조항 신설

- 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따라 비수도권에 기업의 대규모 투자를 유치하기 위해 재정·세제 지원, 규제특례 등을 패키지로 지원할 방침 *구체적 지원방안은 별도 발표 예정

① 이전 단계	특구 이전에 따른 세부담 완화를 위해 이전기업에 대한 양도세 등 과세특례 부여
② 운영 단계	특구 창업(또는 사업장 신설) 기업에 대해 소득·법인세 감면을 신설하여 특구 내 기업운영 지원
③ 투자 단계	민간자본 유입 촉진을 위해 기회발전특구펀드* 이자 배당소득에 대해 세제 지원

*펀드 자산의 일정비율 이상을 특구 입주기업·인프라 등에 투자하는 펀드

부동산 양도소득세 알기 쉽게 새로쓰기

- 일반 국민도 부동산 양도세 개요를 이해하고, 조세전문가는 법령을 쉽고 명확하게 적용할 수 있도록 양도세제 정비
- 양도세 계산방법 및 주요 특례 제도에 대한 요약규정 신설
  - (현행) 각종 특례((예)1세대 1주택 비과세 특례: 8가지 유형 및 총 25개항)가 요약규정 없이 서술식으로 나열되어 있어 이해 곤란
  - (개정) 도표 및 계산식을 적극 활용하고, 장문(長文) 규정은 단문(短文)을 사용하여 세부 요건별로 분리 기술

세법상 주택 개념 정비

- 주택 개념에 주택의 구조상 특성*을 반영하여 구체화

  * 출입문, 취사시설, 욕실이 각 세대별로 별도 설치되는 등 세대원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건물(주택법)

건축물 주거용으로 용도 변경시 1세대1주택 보유기간 요건을 용도변경일부터 기산('25.1.1~)

- 건축물을 상업용 등으로 사용한 후 1세대 1주택 비과세·장기보유특별공제 혜택을 위해 양도 직전 주거용으로 용도변경하는 사례가 다수 발생, 이에 조세회피 방지를 위해 보유기간을 용도변경일부터 기산하도록 요건 개선
- 비과세 : 1세대 1주택 비과세 적용 시 보유기간을 주택으로의 용도변경일부터 기산
- 장기보유특별공제 : 1세대1주택인 경우, 아래 중 큰 금액을 적용
  - ❶ 전체 보유기간(취득일~양도일)에 대해 일반 공제율(최대 30%) 적용한 금액
  - ❷ '용도변경일~양도일'을 보유기간으로 보아 1세대1주택 공제율(최대 80%) 적용한 금액

◎ 고령자복지주택 사업 대상지 7곳 선정[5)]

고령자복지주택 사업개요

- (개념) 고령자복지주택은 거동이 불편한 무주택 고령자 등의 주거안정을 위해 무장애설계가 적용된 임대주택과 사회복지시설을 함께 조성하는 사업으로, 정부는 2027년까지 총 5천호 공급을 목표로 사업을 적극 추진하고 있음
  - (순위) 수급자 → 평균소득 70%이하 국가유공자 등 → 평균소득 50%이하 → 중위소득 150%이하



자료: 국토교통부 보도자료, 2023.07.30., 고령자복지주택 사업 대상지 7곳 선정, p.4.

- (재정지원)임대주택은 규모에 따라 건설비의 80%를 지원하고, 사회복지시설은 개소당 건설비 27.3억원 지원
  - 지원단가 947만원/3.3㎡를 기준으로 출자로 39%, 융자로 41% 지원('23년 기준)
- (연혁) 초기에는 기축 영구임대 단지에 별동을 증축하는 주거복지동 주택('11~'16)으로 공급, 이후 공공실버주택('16~'17)을 거쳐 고령자복지주택('19~) 추진 중
  - '23년 6월 기준 총 72곳 7,548호 선정, 27곳 3,254호 준공

공모 선정 사업지 현황

- 국토교통부는 사업제안 공모를 통해 고령자복지주택의 '23년 제1차 사업 대상지로 경기도 포천시·부천시, 강원특별자치도 화천군·횡성군, 충청북도 증평군, 충청남도 홍성군, 전라남도 고흥군 등 총 7곳(710호) 선정
- 사업 대상지 선정은 임대주택 규모, 사업비 분담방안, 사회복지시설 설치·운영계획 등에 대한 지자체 등 공공주택

5) 국토교통부 보도자료, 2023.07.30., 고령자복지주택 사업 대상지 7곳 선정

사업자 제안, 현장조사 및 평가위원회를 통한 입지·수요 등 종합적인 검토를 거친 결과, 지자체 제안 지구 6곳(590호)과 한국토지주택공사 제안 지구 1곳이 선정됨

- (지자체 제안) 경기 포천시(100호), 강원 화천군(60호)·횡성군(100호), 충북 증평군(80호), 충남 홍성군(100호), 전남 고흥군(150호)
- (LH 제안) 부천 대장(A-12BL, 120호)

• 선정된 지자체들은 사업시행자인 한국토지주택공사와 사업비 분담금 등 구체적인 사항을 협의하여 협약 체결, 주택건설사업계획 승인 등 사업 추진

고령자복지주택 사업대상지 세부 현황

지구명	사업 면적(㎡)	고령자 주택(호)	복지시설(㎡)	복지 프로그램	인근 시설
경기 포천시 (송우)	20,953	100	2,000	카네이션 하우스, 헬스클리닉, 심리상담, 체조·요가교실 등	노인복지관, 버스정류장, 생활편의시설 등
강원 화천군 (사내)	4,000	60	1,000	나들이서비스, 헬스클리닉, 심리상담, 체조·요가교실, 한글교육 등	시외버스정류장, 체육공원, 면사무소 등
강원 횡성군 (읍하)	5,000	100	2,000	종합복지서비스, 지역사회 통합 돌봄, 문화 프로그램 등	시외버스정류장, 마트, 축협, 보건소, 치매안심 센터 등
충북 증평군 (내성)	12,326	80	1,200	경로당 활성화 프로그램, 헬스클리닉, 공동 편의시설 등	보건복지타운 내 장애인 복지관, 보건소, 가족센터 등
충남 홍성군 (남장)	4,908	100	4,000	통합돌봄 서비스, 건강 및 생활지원 프로그램, 정보화 교육, 문화탐방 프로그램 운영	기차역, 종합버스터미널, 편의시설 등
전남 고흥군 (도양)	22,439	150	1,800	건강클리닉, 통합돌봄 프로그램, 생활 프로그램 등	버스터미널, 종합병원, 실버복지타운, 복합체육관 등
부천대장 (A-12BL)	36,603	120	1,500	인근의 다양한 커뮤니티시설과 연계하여 특화된 서비스 제공	커뮤니티 시설, 근린생활 시설, 주민센터 등 편의시설

자료: 국토교통부 보도자료, 2023.07.30., 고령자복지주택 사업대상지 7곳 선정, p.2-3.

2030년까지 연간 3,000호 공공발주 목표로 공업화주택 활성화 추진[6)]

• 국토교통부는 공업화주택의 공급을 활성화하고 모듈러공법 등 첨단 건설기술이 확산될 수 있도록 규제개선, 인센티브 제공 등의 공업화주택 공급 로드맵을 마련하여 시행할 계획

• 스마트건설기술 중 하나인 OSC공법으로 건설하는 공업화주택은 공사기간 단축, 시공품질 향상, 안전사고 저감 등 장점이 많아, 영국, 싱가포르 등 해외에서는 주택건설산업 혁신의 아이콘으로 부상

- OSC 공법은 현장 이외의 장소에서 제조된 부재(또는 모듈)를 현장에 운반하여 조립하는 건설방식을 말함

• 그러나 아직까지 적은 물량 등으로 인하여 기존 철근콘크리트(RC) 공법 대비 공사비가 높은 편으로 공공 지원 없이 공업화주택이 널리 보급되기에 한계 존재

6) 국토교통부 보도자료, 2023.07.31., '30년까지 연간 3,000호 공공발주 목표로 공업화주택 활성화 추진

• 이에, 공업화주택의 사업성을 높일 수 있도록 인센티브를 제공하고, 공법 특성을 고려하여 기존 규제를 개선하는 한편, 지속적인 시장 확대를 위해 공공임대주택 발주물량을 점진적으로 확대할 계획

• [공업화주택 공공발주 물량 확대] 공공발주기관은 2030년까지 연간 3,000호 발주를 목표로 매년 발주계획을 수립하고, 도심 내 소규모 주택사업 등에는 신속공급이 가능한 모듈러 공법 적극 활용

〈 공업화주택 공공발주 물량 확대 목표(사업계획승인 기준) 〉

'23년	'24년	'25년	'30년
658호(예정)	1,000호	1,500호	3,000호

• [공공발주공사 공사비 산정기준 개선] 연구용역을 통해 공업화주택 건설에 추가되는 공정별 투입인력, 소요시간 등을 분석하여 표준품셈 등 공사비 산정기준 마련

• [모듈러주택 맞춤형 제도개선] 전반적인 설계, 감리 등 공업화인정 특례제도와 내화기준, 친환경건축 인증제도, 인센티브를 모듈러주택에 맞게 종합 개선방안 마련

• [모듈러공법 업종분류기준 확립 및 실적관리] 모듈제작 및 현장조립 관련업의 업종분류를 명확히 하고, 공업화주택의 실적관리 및 통계처리 체계 마련

일하는 청년들의 주거안정 강화를 위한 일자리연계형 지원주택의 유형 통합[7)]

• 정부는 「공공주택특별법 시행규칙」 개정·시행('23.8.4)을 통해 일하는 청년들의 주거안정을 위해 일자리연계형 지원주택의 유형을 하나로 통합, 이번 개정으로 청년근로자들의 공공임대주택 입주기회가 확대되어 청년층 일자리 창출 및 주거안정에 도움이 될 것으로 기대

- 일자리연계형 지원주택은 주거와 일자리 지원시설 등이 결합된 청년 근로자를 위한 특화형 임대주택으로서, 그간 창업인, 중기근로자 등 근로유형별로만 공급*되어 다양한 형태의 청년근로자가 제때 지원받지 못하는 문제 상존
- 이에 정부는 근로유형에 무관하게 누구나 입주할 수 있도록 일자리연계형 지원주택의 유형구분을 없애기로 함

• 앞으로 공급되는 주택은 창업인, 지역전략산업종사자, 중소기업 및 산업단지 근로자 모두 입주신청을 할 수 있게 되었으며, 남은 공실은 일자리를 따라 불가피하게 거주지를 이동해야 하는 근로자들이 주거불편을 겪지 않도록 무주택 요건도 완화함

통합 일자리연계형 지원주택 개요

• (사업모델) 일자리 관련 입주자 선정특례 적용 중인 3개 주택유형과 산업단지형 행복주택을 「일자리연계형 지원주택」 단일유형으로 통합

- ①창업지원, ②지역전략산업지원, ③중기근로자 전용, ④산업단지형행복주택 → 일자리연계형지원주택

• (공급대상) 기존 주택유형별 입주대상*을 모두 포함하되, 공급 취지와 관련성이 낮은 산업단지형 행복주택 비근로 입주대상**은 제외

* 창업인(근로자 포함), 지역전략산업 종사자, 중소기업 및 산업단지 입주기업 근무자 등

** 일반 대학생·청년·신혼부부·한부모가족 등

7) 국토교통부 보도자료, 2023.08.04., 일하는 청년들의 주거안정 강화한다

- 일자리 지원 목적의 행정기관비영리법인(전체 물량의 5% 이하), 해당주택건설지역 소재 중소기업(숙소·관사용) 공급 허용

• (입주자격) 해당 종사자 중 청년(만 19세~39세)·신혼부부(혼인기간 7년이내 또는 6세 이하 자녀)·미성년 자녀가 있는 5년 이상 장기근속자

- 무주택세대(미혼청년은 본인)로 소득, 자산은 행복주택·통합공임 기준 적용
  · (행복주택) 가구원수별 월평균 소득의 100%(1인 120%, 2인 110%) / 자산 361백만원('23년)
  · (통합공임) 기준 중위소득의 150%(1인 170%, 2인 160%) / 자산 361백만원('23년)

• (거주기간) 종전 유형과 동일하게 6년(자녀 有 10년)으로 하며, 입주희망자가 없는 경우는 예외적으로 2년씩 연장 가능

- 입주계층 변동(청년→일반, 신혼부부→미혼 등), 대상자격 상실*(퇴사 등)시에도 재계약(* 자격상실은 1회 한정) 허용

ISSUE

02
이슈 분석

새로운 공유주거공간, 세면하우스 공유별장이 뜬다!

체류형 여행에 대한 수요와 관심 증대로 '공유별장' 플랫폼 생겨나

1인 가구의 증가와 코로나19로 인한 재택근무 일반화, 소유보다는 새로운 경험에 아낌없이 돈을 지불하는 MZ 세대의 수요가 맞아떨어지면서 체류형 관광을 즐길 수 있는 공유별장 형태의 공유부동산 상품 등장



Pacaso에서 분양 중인 공유별장 (2023.08.10. 검색)
https://www.pacaso.com/listings/745-forest-rd-vail-co/be6fdc89-d3c2-4cb9-89c9-b146cf564201

공유별장은 무엇?

- 공유별장은 말 그대로 하나의 별장을 여러 명이 함께 소유하면서 관리·이용하는 것으로, 최근 일과 휴가를 병행하는 워케이션, 특정지역에서의 '한 달 살기'와 같은 장기체류형 관광 인기가 지속되면서 공유별장에 대한 시장 수요가 커지고 있음
- 개인이 별장을 짓기 위한 적절한 위치를 찾고 건설까지 상당한 시간과 비용이 소요되며, 별장을 완공한 이후에도 실제 이용 시간이 길지 않아 방치되는 경우가 적잖고 관리에도 부담을 겪기도 하는데 공유별장은 기존 별장이 지니는 단점을 보완한 사업임[8)]
- 공유별장은 회사가 고객들과 별장을 공동 소유하고, 프롭테크 기업은 별장 개발과 매입 과정을 대행하고 시설관리 서비스 등 맞춤형 서비스를 제공하며, 고객은 지분등기 형태로 별장의 소유권을 구매하고 원하는 기간에 별장을 예약하여 자유롭게 이용할 수 있음
- 공유별장 서비스를 이용하면 비교적 적은 자금으로도 세컨하우스를 마련할 수 있으며, 별장을 구매하고 관리하는 복잡한 과정을 직접 하지 않아도 된다는 장점이 있음[9)]

8) 영남일보, 2022.09.15., 건축 스타트업 '스테이빌리티'…비대면 시대 '공유 별장·세컨드 하우스' 선도 기업으로 주목
9) 하나은행, K-직장인이 꿈꾸는 이중생활! 세컨하우스가 뜨는 이유
https://m.post.naver.com/viewer/postView.naver?volumeNo=35846038&memberNo=24109238&vType=VERTICAL

- 공동소유를 통해 비용 부담을 줄이고, 시설 관리와 운영은 회사가 맡기 때문에 별장 소유에 따르는 유지 부담을 줄일 수 있음

• 또한 공유별장은 사용에 대한 권리가 아니라 특정 부동산(주택)의 일부를 소유하는 것이기 때문에 언제나 이용할 수 있으며, 지분을 거래할 수도 있고 시장가치를 반영하여 매도자가 직접 거래가격을 정할 수 있도록 함

• 이에 따라 국내외 프롭테크업계에서도 공유별장에 대한 관심도 높아지고 있는데, 특히 2021년 고급 휴양지를 부분적으로 소유하는 공유별장이 벤처 생태계에서 화두가 됨[10)]

- 공유별장 산업에서 가장 규모가 큰 기업인 미국의 파카소(PACASO)는 손정의 소프트뱅크 비전 펀드2로부터 1억2500만 달러를 투자를 받음
- 또한 같은 해 런던에 본사를 둔 알타카사(Altacasa)와 멕시코시티에 본사를 둔 코코모(Kokomo)도 각각 200만 유로, 5600만 달러 규모의 투자를 받는 등 벤처생태계에서 공유별장에 대한 투자가 확대되고 있음

별장공유 플랫폼 Pacaso[11)], Altacasa[12)], Prello[13)]

• Pacaso는 부동산 플랫폼 Zillow 전 CEO Spencer Rascoff와 Austin Allison가 만든 별장 공유 플랫폼으로, 소유권을 8개의 지분으로 나누어 1/8에서 최대 1/2까지 비용을 부담하고 소유할 수 있도록 서비스를 제공, 구매와 관련된 모든 절차를 책임지고, 별장 구매 이후의 유지관리 등을 다양한 업무를 전부 처리함

• Pacaso의 비즈니스 모델은 미국내 세컨하우스 이용 및 관리의 현실과 수요의 모순을 해결하기 위해 착안

- 미국에서는 1년에 11개월 동안 거의 1,000만 개의 세컨하우스가 비어 있는 반면, 수백만 명의 사람들은 세컨하우스를 소유하고 즐기는 것을 원함
- 이에 Pacaso는 세컨하우스를 소유하고 싶은 사람들의 소유를 충족시키고 공백기간을 줄일 수 있도록 여러명이 세컨하우스를 소유하게 하는 서비스를 제공하는 것임



Altacasa, Prello, Pacaso에서 분양 중인 공유별장 (2023.08.10. 검색)

https://www.altacasa.com/listings/damville/cl2yupahm1289690qp98o9h201t
https://api.prello.co/vault/ffW_HCRp/Tx7YcByG58NByQw6iIOnag-5pEs/b7_Mlw../ds-live_property.property.621.image_ids_xuny7u1fe7qh52pdjz6vq96p3kp6py8n-1684242567881.jpeg?tpl=bigger.jpg
https://www.pacaso.com/listings/735-betty-lane-incline-village-nv/2ea409c6-1744-47fb-9b0b-65a6a5708843

• 별장공유 스타트업인 Altacasa와 Prello도 세컨하우스로 사용하고 싶은 집의 1/3, 1/8의 지분으로 구입할 수 있으며, 다른 공동소유자와 건물 비용을 공유하고 투자 비율에 해당하는 날짜만큼 별장을 사용할 수 있도록 하고 있으며, 공정한 주택공유가 이루어질 수 있도록 관리함

- 현재 프랑스 전역에 공동 소유 부동산을 보유하고 있는 Prello의 경우 주택의 소유권을 최대 8개의 지분으로 나누고, 각각의 공동 소유자는 알프스의 샬레든 노르망디의 농가든 해당 별장을 연간 44박 동안 사용할 권리를 갖게 되는데, 44박은 프랑스에서 별장의 평균 사용일수임[14)]

왜 공유별장인가?

• 지난 1월 한국관광공사와 문화체육관광부가 발표한 「2023년 관광 트렌드 전망」 보고서에 따르면 코로나 팬데믹 이후 환경 및 기술의 변화로 재택 및 원격근무의 증가로 일과 생활의 경계가 무너지고 근무형태가 자유롭고 다양해짐에 따라 여행지에서 장기체류를 하면서 근무하는 '워케이션'이 등장, 점차 이에 대한 관심이 증가하고 있으며, 이에 따라 '한달살기' 뿐만 아니라 '일주일', '단기' 등 비교적 짧은 '살아보기' 여행도 증가추세[15)]

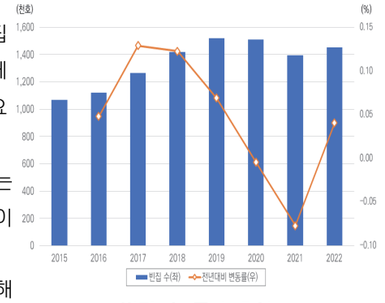
- 보고서에 따르면 특히 Z세대와 영밀레니얼의 체류형 관광 의향 높으며, 체류형 관광 결정시 '음식'과 '숙소'를 주로 고려하는 것으로 나타났는데, 특히 이들은 특정 지역에서 살아보는 여행에 대한 수요가 크며, 코로나19 팬데믹 이후 자연과 가까이 할 수 있는 '농가/고택'에 대한 선호가 커진 것으로 나타남[16)]

• 또한 소비트렌드로 떠오른 '워라밸' 열풍이 계속되면서 세컨하우스에 대한 관심이 커지고 있고, 특히 과거 서울 도심과 가까운 남양주, 양평 등에 위치한 세컨하우스가 인기였다면, 최근에는 멋진 풍경을 자랑하는 곳에 자신만의 별장처럼 이용할 수 있는 휴양지 세컨하우스가 새롭게 뜨면서[17)] 국내에서도 합리적인 가격에 오래 머물 수 있는 공유별장에 대한 수요가 표면화되고 있음

• 그러나 개인이 공유별장을 관리하는 경우 적은 자금을 들여 '세컨하우스'를 마련할 수 있다는 점이 매력적이지만 개인이 마음에 맞는 사람들을 모아 별장을 신축하거나 매입하고 관리·유지하는 것은 쉽지 않기 때문에[18)] 부동산 공유경제 스타트업의 하나로 새로운 시장이 만들어지고 있음

• 또한 계속해서 늘어나고 있는 빈집 문제, 특히 농촌지역의 빈집 증가가 사회 문제로 떠오르자 이를 해소하기 위한 정부 및 지자체의 지원이 확대되면서 이를 활용한 세컨하우스 마련에 대한 수요도 공유별장 시장 확대 요인으로 작용함

- 통계청의 자료에 따르면 2015년 1,068,919호였던 빈집 수는 2022년 1,451,554호로 증가하여 전체 주택재고의 7.6%에 이르고 있음



빈집 수 증가 추이
자료: 통계정보시스템(https://kosis.kr/)

• 대표적인 예로 농림축산식품부는 세컨하우스 마련 지원을 통해 농촌 빈집 문제를 해소하고자 2023년부터 농촌주택개량사업을 개선함[19)]

- 농촌주택개량사업이란 농촌 주민의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 농촌의 노후, 불량 주택을 개량하거나 신축하는

10) 조선일보, 2023.03.09., "아파트는 끝났다, 요즘 부자들이 대신 몰려드는 부동산"
11) https://www.pacaso.com/
12) https://www.altacasa.com/
13) https://en.prello.co/
14) https://www.forbes.com/sites/alexledsom/2021/10/10/startups-bring-owning-a-second-home-to-the-masses/?sh=75e692134a00
15) 한국관광공사 보도자료, 2023.01.31., 올해 국내 관광트렌드는 '일상의 모든 순간이 여행' 〈M.O.M.E.N.T.〉 한국관광공사, 2023, 「2023 관광트렌드 전망」, p.17.
16) 한국관광공사, 2023, 「2023 관광트렌드 전망」, pp.99-102.
17) 리얼캐스트, 2020.02.26., 소득 3만불시대, 바닷가 세컨하우스가 뜬다
18) 비즈니스포스트, 20023.03.26., 남의 집에서 한 달 살기, 공유별장에 주택교환까지 커지는 공유주거 시장
19) 농림축산식품부 보도자료, 2023.03.02., 농촌에 「세컨 하우스」 마련하세요

비용을 저금리로 융자 지원하는 사업으로 농촌 주택 개량 시 최대 1억원, 신축 시 최대 2억원까지 대출받을 수 있으며, 대출금리는 2%, 만 40세 미만 청년은 1.5%가 적용되며 상환기간은 최대 20년임

- 지원 대상은 주택과 부속 건축물을 포함한 전체면적 150㎡ 이하의 단독주택이며, 농촌주택개량사업 대상자로 선정 시 최대 280만원의 취득세를 감면해 주고, 지적측량 수수료를 30% 감면해 주는 등 추가 혜택을 지원함
- 기존에는 무주택자에게만 융자를 지원해 왔으나 증가하는 세컨하우스 수요에 발맞춰 빈집 개량 시 1주택자로 대상을 확대하여 농촌지역에 세컨하우스를 마련하려는 도시민들의 비용 부담을 줄이고, 농촌 지역은 빈집 감소와 관계인구 유입으로 지역 활성화 기대

트렌드에 따라 별장공유 스타트업 생겨나 향후 시장 확대 예상

- 국내에서도 호캉스, 감성스테이 등의 인기에 한 달 살기, 재택근무 확산 문화가 맞물리면서 합리적인 가격에 오래 머물 수 있는 공유별장 바람이 불며 몇 년 전부터 이를 사업모델화한 스타트업들이 생겨나고 있음
- 별장공유 스타트업들은 공유별장을 건립하기 위한 부지선정부터 각종 인허가, 상하수도와 전기 등 건물 인프라 구축, 내부 인테리어 등을 원스탑 서비스로 제공하거나 방치된 빈집 등을 리모델링한 뒤 유한책임회사 방식으로 소유권을 나눠 판매하고, 디지털시스템 적용 관리 플랫폼을 통해 별장의 유지관리 서비스를 맡아서 운영하고 있음
  - 스테이빌리티, 트리이어의 숨공프로젝트, 건축미학, 홈플릭스 마이호텔, 클리의 마이세컨플레이스 등이 있음
  - 2021년 창업한 건축 브랜딩 스타트업 스테이빌리티는 '밀리언그라운드'라는 공유별장서비스를 출시, 빈집 등 방치 건축물을 사들여 공간 고유의 콘텐츠를 살려 리모델링한 후 지분등기 형태로 별장의 소유권을 판매하고 별장의 운영, 관리 서비스는 회사가 맡아 소유자들이 복잡한 절차나 관리부담 없이 별장을 이용할 수 있게 함[20)]
  - 트리이어는 '숨공프로젝트'를 설립하여 전국에 방치된 구옥을 개조해 누구나 가질 수 있는 '저가형 세컨하우스', '수익성 세컨하우스', '공유 별장' 등을 컨설팅, 정부 및 지자체와 협력해 행정적, 법적 지원을 통해 '1가구 다주택', '철거 지원비' 등 산재한 문제 해결 방안 등을 모색하고 있음[21)]
  - 인공지능 건축매니징 스타트업 홈플릭스는 금년 2월 공유별장 서비스 '마이호텔'을 론칭하며 시장에 합류, 마이호텔은 개인의 여가생활을 위한 목적보다 별장을 공유해 수익을 낼 수 있는 수익형 부동산모델로 차별화를 시도
  - 건축미학은 '다섯 번째 계절'이란 브랜드로 여러 사람이 공동소유를 통해 경제적 부담을 줄이고, 이용하는 동안 편의는 물론 향후 매각까지 지원하는 공유별장 '별빛계단'을 홍천에 개발하는 중[22)]
- 오랜기간 특정계층의 전유물로만 여겨졌던 별장은 재택근무의 확산과 워라벨, 워케이션 및 체류형 여행 수요 증가, 특히 공간의 '소유'에서 '경험'이라는 MZ세대의 변화된 라이프스타일이 반영되며 공유의 공간으로 변화되고 있고, 앞으로도 공유별장에 대한 수요는 계속 확대될 것으로 전망되며, 이에 따른 산업의 성장도 예상
  - 미국의 대표적인 별장공유 스타트업인 Pacaso는 서비스출시 출시 6개월 후 유니콘기업이 되었으며, 현재 캘리포니아 와인 산지 주택에서 스페인 이비자의 빌라에 이르기까지 미국과 유럽 전역의 40개 시장에서 서비스를 공급[23)]
  - 국내에서도 '마이세컨플레이스'를 운영하는 프롭테크 스타트업 '클리'가 전략적 투자의 성격인 브릿지 투자를 성공적으로 유치[24)], 지난해 스테이빌리티도 프리 시리즈A 투자를 유치하는[25)] 등 시장이 확대되고 있음

20) 비즈니스포스트, 20023.03.26., 남의 집에서 한 달 살기, 공유별장에 주택교환까지 커지는 공유주거 시장
21) 아주경제, 2023.08.03., 숨공프로젝트, '세컨하우스', '공유 별장' 등으로 구옥 리모델링 앞장
22) 월간조선, 2022.09.28., 2500만원으로 캠핑에 최적화된 별장을 구할 수 있다면 당신의 선택은?
23) https://www.uschamber.com/co/good-company/the-leap/how-pacaso-reached-unicorn-status
24) 플래텀, 2023.06.12., 공유 세컨하우스 플랫폼 '마이세컨플레이스', 크립톤 등에서 브릿지 투자 유치
25) 머니투데이, 2022.07.28., '공유별장' 건축 스타트업 스테이빌리티, 프리A 투자 유치

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

1. 토지시장 동향

○ 지가변동률 추이

2023년 상반기 누적 지가변동률은 0.060%로 전년 동기(1.894%) 대비 1.834%p 하락

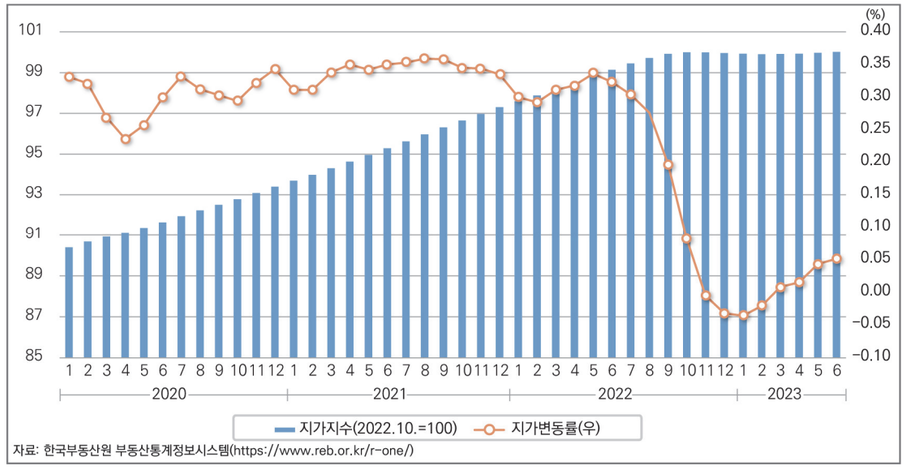
- 2023년 상반기 누적 지가변동률은 0.060%로 전년 동기(1.894%) 대비 1.834%p, 전기(0.839%) 대비 0.779%p 하락
- 17개 시도 중 상반기 누적 지가변동률이 가장 많이 상승한 지역은 충남(0.249%)이며, 다음으로는 경기(0.174%), 강원(0.172%), 인천(0.167%), 대전(0.118%) 순임
  - 충남은 삼성 반도체 패키지 특화단지 및 디스플레이 클러스터 조성을 위한 투자 계획이 발표[26]된 2023년 3월부터 4개월 연속 꾸준한 상승세를 보이며 시도별 지가변동률 1위 기록
  - 지난해와 비교할 때 상반기 전국 누적 지가변동률이 비교적 하락세를 보인 것과 달리 강원지역의 지가변동률은 급등락 없는 완만한 흐름을 기록해 상대적으로 누적 지가변동률이 높게 나타난 것으로 보임[27]
- 반면, 상반기 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 제주(-0.350%), 다음으로는 울산(-0.156%), 대구(-0.116%), 전북(-0.080%), 부산(-0.038%) 순으로 하락폭이 크게 나타남
- 월별 지가변동률은 2023년 3월 상승 전환된 이후 2023년 6월까지 4개월 연속 상승세를 보여 2022년 10월 수준으로 지가를 회복함[28]

6월 지가지수(2022.10=100)는 100.023로 전월(99.972) 대비 0.051%p 상승, 3월부터 상승 추세

- 월별 지가변동률은 2023년 1월(-0.036%)까지 하락세를 기록한 이후 3월(0.008%) 상승 국면으로 전환 후 6월(0.051%)까지 4개월 연속 상승세
  - ('23.1월)-0.036% → (2월)-0.021% → (3월)0.008% → (4월)0.015% → (5월)0.043% → (6월)0.051%
- 지가지수는 지난해 11월부터 하락세를 보이다가 2월 최저점을 찍고 3월부터 상승세로 전환, 이에 따라 6월 지가지수는 전월 대비 0.051%p 상승한 100.023 기록, 다만 서울의 지가지수(99.809)는 100미만으로 나타남

26) 충청투데이, 2023.03.17.,투자보따리 푼 삼성, 아산 디스플레이 '통큰 지원'
27) 강원일보, 2023.06.28., 강원지역 올해 땅값 상승률 전국 2위
28) 국토교통부 보도자료, 23.07.25., '23년 상반기 전국 지가 0.06% 상승, p.3.

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2021년			2022년			2023년						
	상반기	하반기	누계	상반기	하반기	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
전국	2.018	2.155	4.173	1.894	0.839	2.733	-0.036	-0.021	0.008	0.015	0.043	0.051	0.060
서울	2.619	2.694	5.313	2.293	0.771	3.064	-0.072	-0.043	-0.008	-0.004	0.052	0.065	-0.009
부산	1.891	2.151	4.042	1.911	0.835	2.746	0.000	-0.011	-0.006	-0.021	0.002	-0.002	-0.038
대구	2.119	2.257	4.376	1.714	0.837	2.551	-0.030	-0.056	-0.043	-0.010	0.008	0.015	-0.116
인천	1.865	2.234	4.099	1.769	0.599	2.368	-0.034	-0.016	0.016	0.039	0.084	0.078	0.167
광주	1.736	1.731	3.467	1.512	0.761	2.273	-0.007	-0.011	-0.011	-0.002	0.004	0.001	-0.026
대전	2.381	2.291	4.672	2.037	0.528	2.565	-0.050	-0.043	0.037	0.052	0.051	0.071	0.118
울산	1.191	1.124	2.315	1.625	0.494	2.119	-0.040	-0.031	-0.030	-0.021	-0.021	-0.013	-0.156
세종	4.008	3.052	7.060	2.548	0.701	3.249	-0.084	-0.023	0.065	0.056	0.045	0.043	0.103
경기	2.051	2.254	4.305	1.994	1.117	3.111	-0.016	-0.003	0.029	0.038	0.058	0.067	0.174
강원	1.496	1.534	3.030	1.344	0.931	2.275	0.015	0.011	0.030	0.035	0.043	0.039	0.172
충북	1.635	1.625	3.260	1.475	0.757	2.232	-0.008	-0.001	0.017	0.030	0.026	0.027	0.090
충남	1.375	1.435	2.810	1.285	0.748	2.033	-0.016	0.003	0.056	0.063	0.068	0.075	0.249
전북	1.292	1.279	2.571	1.304	0.872	2.176	-0.030	-0.017	-0.003	-0.008	-0.013	-0.009	-0.080
전남	1.819	1.852	3.671	1.784	0.887	2.671	-0.019	-0.011	-0.004	0.006	0.004	0.001	-0.022
경북	1.216	1.074	2.290	1.102	0.651	1.753	-0.026	-0.008	0.011	0.030	0.036	0.042	0.085
경남	0.898	1.129	2.027	1.122	0.634	1.756	0.002	0.014	0.021	0.026	0.017	0.023	0.103
제주	0.222	1.626	1.848	1.431	0.456	1.887	-0.123	-0.096	-0.069	-0.041	-0.014	-0.007	-0.350

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2023년 상반기 지가상승폭이 큰 지역은 경기 용인 처인구, 성남 수정구, 경북 군위군, 서울 강남구, 충남 아산시 순

- 2023년 6월 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(2.807%)이며, 다음으로 경기 성남 수정구(0.810%), 경북 군위군(0.792%), 서울 강남구(0.777%), 충남 아산시(0.691%) 순임
  - 반도체 클러스터 조성[29] 및 국가첨단전략산업 반도체 특화단지 지정[30] 등 계속된 개발 호재로 경기 용인 처인구의 상반기 지가상승률은 2.807%로 전국 평균(0.060%)과 큰 편차를 보이며, 지난 3월부터 지가변동률 1위 유지
  - 성남 수정구는 위례지구 4차산업 클러스터 조성 계획[31] 및 외곽지역 판교 2·3지구 개발, 복정지구, 신촌지구 착공 등 개발사업의 영향으로 투자수요가 지속됨에 따라 상반기 0.810%의 높은 지가변동률 기록
  - 경북 군위군(0.792%)은 4월 통과된 대구경북 신공항 특별법[32]에 대한 기대효과로 4개월 연속 지가변동률 상승세를 이어가고 있으나 6월(0.186%)은 전월(0.219%)대비 상승폭이 축소됨
  - 서울 강남구는 압구정·개포·청담동 일대에서 진행되는 재건축 사업, 현대차 신사옥 글로벌비즈니스센터와 영동대로 복합 개발, 수서역세권 개발 등의 영향 및 정부와 서울시가 추진 중인 '그레이트 한강' 프로젝트의 영향으로[33] 상반기 지가변동률 0.777%를 기록
  - 충남 아산시는 삼성의 디스플레이 종합 클러스터 조성[34]과 디스플레이 국가첨단전략산업 특화단지 선정[35] 등 개발호재 지속으로 0.691%의 높은 지가변동률 기록

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년								2023년						
	상반기	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
용인 처인구	1.732	0.287	0.294	0.268	0.123	0.120	0.088	2.938	0.076	0.08	0.709	0.625	0.641	0.646	2.807
성남 수정구	2.689	0.387	0.352	0.230	0.033	0.003	-0.122	3.598	-0.022	0.106	0.109	0.131	0.264	0.220	0.810
경북 군위군	2.727	0.385	0.408	0.328	0.301	0.088	0.072	4.363	0.065	0.062	0.091	0.166	0.219	0.186	0.792
서울 강남구	2.571	0.380	0.312	0.255	0.100	0.030	0.021	3.701	0.054	0.064	0.102	0.093	0.248	0.214	0.777
충남 아산시	1.520	0.263	0.266	0.240	0.216	0.051	0.047	2.625	0.039	0.084	0.117	0.134	0.165	0.149	0.691

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2023년 상반기 지가변동률 하위 지역은 서울 성북구, 서대문구, 도봉구, 동대문구, 서울 강서구 순

- 2023년 상반기 지가변동률이 가장 낮은 지역은 서울 성북구(-0.637%)이며, 그 다음으로는 서울 서대문구(-0.614%), 도봉구(-0.561%), 동대문구(-0.546%), 강서구(-0.543%) 순임

29) 한국일보, 2023.06.28., "반도체 공장 짓기 경쟁 속...한국도 용인 클러스터로 속도 높인다"
30) 산업통상자원부 보도자료, 2023.07.20., 7개 특화단지에 민간투자 총 614조원 추진
31) 경기일보, 2023.05.25., "성남시 위례지구 4차산업 클러스터로 조성…우수기업 유치 나선다"
32) 조선일보, 2023.04.13., "[대구경북신공항 특별법 통과] 사업 불확실성 해소…종전부지 개발 날개 달았다"
33) 중앙일보, 2023.07.28., 상반기 서울 땅값 내렸지만, 강남 3구는 되레 올랐다
34) 뉴스핌, 2023.04.04., 삼성, 충남 아산에 4조1000억원 투자...지역균형발전 약속 첫이행
35) 충청일보, 23.07.21., 아산시 국가첨단전략산업 특화단지 선정

- 부동산경기 침체 및 고금리의 영향으로 주택가격 하락과 투자수요가 줄어들며 그동안 부동산가격 상승폭이 컸던 서울 주요지역에서 지가변동률 하락폭이 크게 나타남

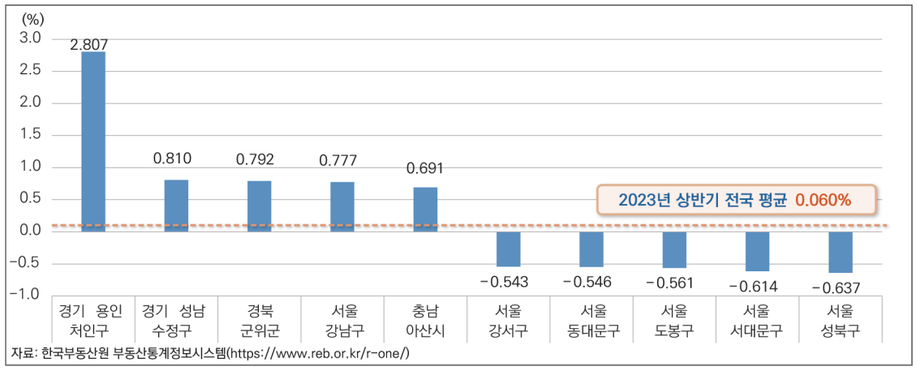
지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년								2023년						
	상반기	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
서울 강서구	2.235	0.356	0.327	0.222	-0.022	-0.189	-0.208	2.732	-0.188	-0.140	-0.090	-0.074	-0.041	-0.012	-0.543
서울 동대문구	2.367	0.415	0.345	0.132	-0.094	-0.238	-0.197	2.736	-0.189	-0.152	-0.107	-0.090	-0.020	0.010	-0.546
서울 도봉구	1.540	0.235	0.233	0.083	-0.095	-0.112	-0.108	1.779	-0.104	-0.109	-0.103	-0.121	-0.114	-0.011	-0.561
서울 서대문구	2.028	0.319	0.311	0.101	-0.054	-0.314	-0.292	2.099	-0.262	-0.147	-0.108	-0.061	-0.039	0.001	-0.614
서울 성북구	1.974	0.351	0.306	0.048	-0.106	-0.366	-0.258	1.946	-0.229	-0.167	-0.090	-0.098	-0.057	0.002	-0.637

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2023년 상반기 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

토지거래량 추이

2023년 상반기 924,079필지(717.845백만㎡)로 지난해 같은 기간 대비 거래량 필지 기준 27.3% 감소

- 2023년 상반기 전국 토지거래량은 92만4,079필지(717.845백만㎡)로 2022년 상반기 127만563필지(966.265백만㎡) 대비 필지 기준 27.3%, 면적 기준 25.7% 감소
- 2023년 6월 전국 토지거래량은 약 16만 7,510필지, 140.190백만㎡으로 전년 동월(19만9,531필지, 162.340백만㎡)대비 필지 기준 16.0% 감소, 면적 기준 13.6% 감소

상반기 토지거래가 활발한 곳은 경기 화성시, 경기 용인시, 충북 청주시, 서울 강동구, 경기 평택시 등

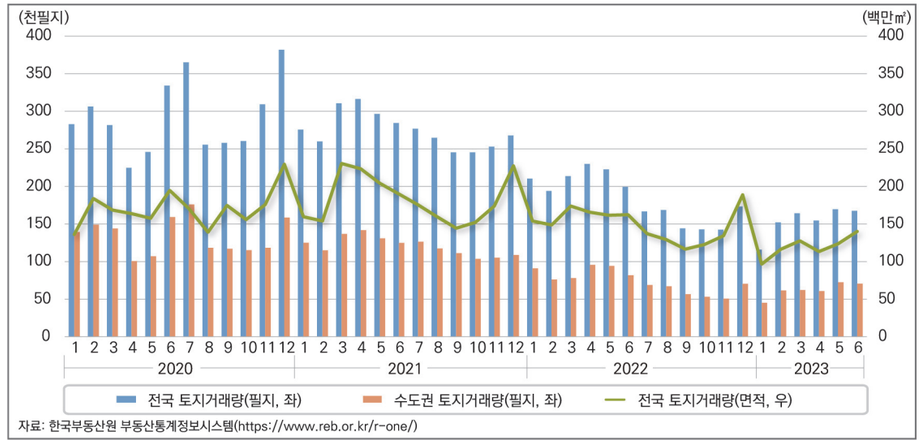
- 경기 화성시(2만8,053필지, 10,526천㎡)는 송산그린시티 개발사업, 대기업 생산시설 유치 등 기존 개발 호재 이외에도 용인 반도체 메가 클러스터의 인근 도시로서 개발 호재가 지속되고, 개발제한구역 해제 권한확대[36] 및 환경평가 규제 완화로 개발에 탄력이 붙을 것으로 예상되면서[37] 상반기 토지거래량 1위를 기록, 단 금리 인상 및 부동산 경기 침체의 영향으로 '22년 상반기(3만3,399필지)대비 필지 기준 거래량 16.0% 감소
- 경기 용인시(1만9,797필지, 8,025천㎡)는 지난 3월 남사·이동읍 국가산업단지와 원삼면 일대 710만㎡에 시스템 반도체 클러스터 조성 계획 발표, 7월 반도체 분야 국가첨단전략산업 소부장 특화단지 지정으로 삼성전자와 SK하이닉스 반도체 제조공장 9개를 비롯해 200여개 유관 기업 입주가 예정되는 등[38] 개발호재가 지속되며, '22년 상반기(2만2,102필지) 대비 필지 기준 거래량 10.4% 감소
- 다목적방사광가속기 구축, 반도체·이차전지 국가첨단전략산업특화단지 지정, 오송 철도 클러스터 국가산단 지정[39] 등으로 개발 기대감이 조성된 충북 청주시의 상반기 토지거래량(1만8,364필지, 8,951천㎡)이 상위권을 기록, 다만 부동산경기 침체의 영향으로 '22년 상반기(2만2701필지) 대비 필지기준 19.1% 감소
- 서울 강동구(1만 7,990필지, 834천㎡)의 토지거래량은 상반기 월별로 급등락을 반복하며 2월(5,537필지, 175천㎡)과 5월(7,008필지, 301천㎡)에 특히 높은 수치를 기록, '22년 상반기 대비 308.96% 증가
  - 특히, 강남 4구 중 유일하게 토지거래허가제가 해제되어 그 반사이익으로 집값 상승 기대감이 이어지며 급매물이 소진되고 신축 대단지 위주로 일시적으로 거래량이 급증한 것으로 보임[40][41]
- 경기 평택시(1만 7,956필지, 6,431천㎡)는 용인 반도체 클러스터의 배후도시로서 평택지제역 인근 콤팩트시티 조성 등 신규 택지 공급 소식[42]이 이어지며 2023 상반기 거래량 상위권 기록, '22년 상반기(2만 1,904필지) 대비 필지기준 거래량 18.0% 감소
- 반면, 상반기 토지거래량(필지기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(190필지, 317천㎡)이며, 그 다음으로 부산 중구(365필지, 27천㎡), 강원 양구군(642필지, 1,322천㎡), 강원 태백시(687필지, 802천㎡), 강원 화천군(714필지, 1,894천㎡) 순임

2023년 2분기 전국 토지거래량은 49만1,692필지로, 전분기(43만2,387필지) 대비 필지 기준 13.7% 증가

- 2023년 2분기 토지거래량은 49만1,692필지, 377.340백만㎡로 전분기(43만2,387필지, 340.505백만㎡)대비 필지 기준 13.7%, 면적 기준 10.8% 증가, 전년 동기(65만2,211필지, 489.682백만㎡) 대비 필지 기준 24.6% 감소, 면적 기준 22.9% 감소
- 2023년 2분기 수도권 토지거래량은 20만 3,943필지로 전국 거래량의 41.5%를 차지, 전년 동기(27만1,850필지) 대비 25.0% 감소하였으며 거래량 감소폭은 필지 기준 서울 16.3%, 인천 31.5%, 경기 26.1%
  - 서울 : '22년 3Q(37,186필지) → 4Q(30,288필지) → '23년 1Q(38,516필지) → 2Q(44,664필지)
  - 인천 : '22년 3Q(23,592필지) → 4Q(23,280필지) → '23년 1Q(21,058필지) → 2Q(27,194필지)
  - 경기 : '22년 3Q(132,007필지) → 4Q(121,034필지) → '23년 1Q(109,461필지) → 2Q(132,085필지)

36) 조선일보, 2023.06.30., [하반기 달라지는 것] 7월부터 비수도권 그린벨트 100만㎡까지 시도지사가 해제
37) 경기일보, 2023.07.31., '경기도 건의 반영' 불합리 수질 규제 개선... 현안 사업 '탄력'
38) 아주경제, 2023.07.25., '반도체 효과' 용인 처인구 토지 경매시장서 몸값↑... 감정가보다 2.5배 높게 낙찰도
39) 중도일보, 2023.06.28., 청주시, 민선 8기 1년 21조 7000억원 투자유치… 기업 친화도시 구현
40) 문화일보, 2023.06.20., 토지거래허가제 풍선효과… '옆동네 갭투자' 크게 늘어
41) 메트로신문. 2023.06.06., [현장르포] 부동산 시장 변화? 〈5〉 서울 고덕동 "급매물 소진 거래 활발"
42) 중부일보, 2023.06.15., 평택지제에 'K-반도체 배후 도시' 만든다

토지거래량 추이



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

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2022년													2023년						
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	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	2,526.6	115.9	152.1	164.3	154.6	169.6	167.5	924.1
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	60.7	72.6	70.7	373.0
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	11.5	19.4	13.7	83.2
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	6.6	6.8	8.6	38.1
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	5.4	4.7	4.9	25.0
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	8.9	9.7	8.6	48.3
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	2.8	4.7	2.9	18.7
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	3.1	3.0	3.9	21.1
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	2.2	2.7	2.5	13.8
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	1.1	1.3	1.2	6.9
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	40.4	43.4	48.3	241.5
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	7.9	8.3	8.1	45.5
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	7.0	7.7	9.4	44.0
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	13.0	14.0	12.3	75.2
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	8.0	8.8	8.5	48.3
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	11.6	10.3	10.2	64.8
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	11.4	11.5	11.3	67.2
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	11.0	10.9	10.6	67.8
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	2.7	2.4	2.5	14.7

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

2. 주택시장 동향

주택매매가격

전월 대비 6월 아파트 매매가격지수 변동률은 전국 -0.04%, 서울 0.17%, 수도권 0.10%

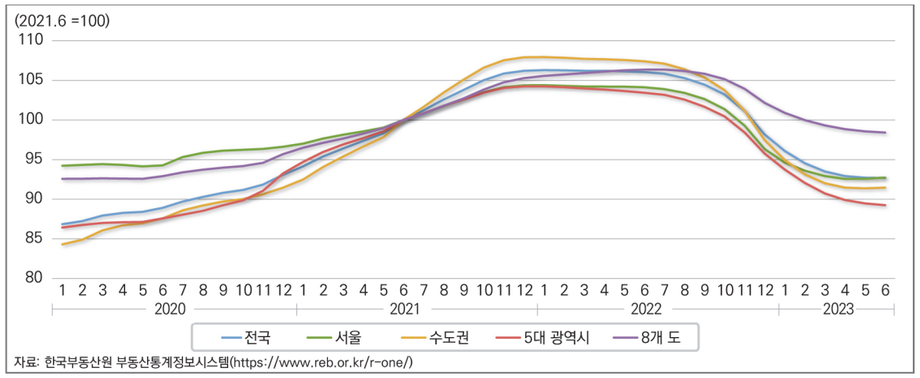
- 2023년 6월 아파트 매매가격지수는 92.676(2021년 6월=100)으로 전월(92.714) 대비 0.04% 하락, 전년 동월(106.034) 대비 12.6% 하락
  - 일부 지역은 매수·매도인간 희망가격 격차가 발생하며 혼조세를 보이는 가운데, 주요지역 선호단지 위주로 상승거래가 발생하며 수도권 전체 상승 전환[43]
- 2022년 2월 이후 전국 아파트 매매가격지수의 하락세가 지속되는 가운데, 2023년 6월을 기준으로 매매가격변동률이 가장 높은 지역은 경기 하남시(1.32%), 경기 화성시(1.27%), 서울 송파구(1.18%), 경기 성남 수정구(1.10%), 경기 광명시(1.03%) 순임
- 반면 6월 매매가격변동률이 가장 낮은 지역은 대구 남구(-1.19%), 그 다음으로 충남 홍성군(-1.08%), 부산 영도구(-1.03%), 경기 일산서구(-0.94%), 경기 양주시(-0.88%) 순임
- 6월 서울의 아파트 매매가격지수는 92.731(2021년 6월=100)로 전월대비 0.17% 상승하였으며 서초·강남·송파 등이 토지거래허가구역으로 묶여 실거주 외의 거래가 제한되었음에도 불구하고 서울 동남권의 6월 아파트 매매가격 변동률이 0.68%를 기록, 강남 4구가 서울의 매매가격변동률 상승을 견인하였으며 그 중에서도 송파구(1.18%)의 잠실 일대에 수요가 몰리면서 급매물이 소진되고 매매가격이 상승함[44]
- 수도권(매매가격지수:92.676, 변동률:0.10%)은 2022년 12월(매매가격지수:97.463, 변동률:-3.66%) 이후로 아파트 매매가격변동률의 하락폭이 완화되어 6월 처음으로 상승 전환, 경기(0.05%)는 하남·화성·광명시의 신축 아파트 위주로, 인천(0.18%)은 연수·중구에서 교통 및 학군이 양호한 단지 위주로 상승세를 기록함[45]
  - 수도권 아파트 매매가격 변동률: ('23년 1월:-2.59%) → (2월:-1.90%) → (3월:-1.20%) → (4월:-0.6%) → (5월:-0.10%) → (6월:0.10%)

2022년 이후 모든 주택 유형의 매매가격지수 하락세 지속 중이나 '23년 1월부터 6개월 연속 하락폭 축소

- 2023년 6월 단독주택 매매가격지수는 102.821로 전년 동월(102.861) 대비 0.4% 하락하였으며, 연립·다세대 주택 매매가격지수도 98.713으로 전년 동월(102.676)대비 3.9% 하락, 전월 대비 매매가격 변동률은 단독주택(5월:102.827)이 0.01%, 연립·다세대주택(5월: 98.864) 0.15% 하락하며 하락폭 둔화
  - 아파트 매매가격지수 변동률 추이: 3월(-1.09%) → 4월(-0.62%) → 5월(-0.23%) → 6월(-0.04%)
  - 연립·다세대주택 매매가격지수 변동률 추이: 3월(-0.33%) → 4월(-0.28%) → 5월(-0.39%) → 6월(-0.15%)
  - 단독주택 매매가격지수 변동률 추이: 3월(0.07%) → 4월(0.05%) → 5월(-0.02%) → 6월(-0.01%)

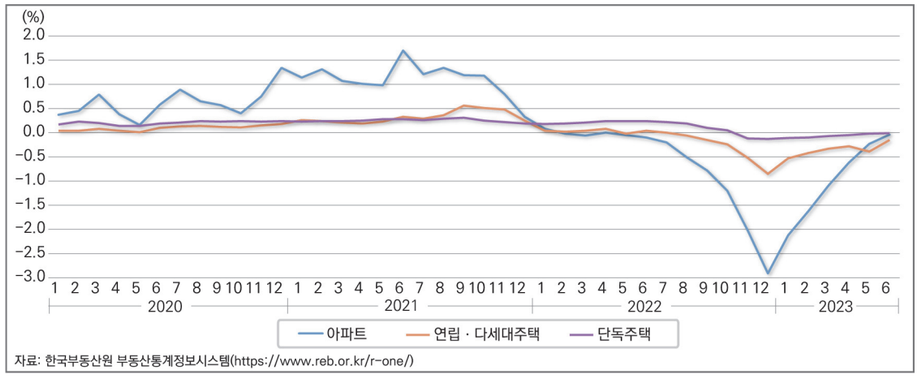
43) 한국부동산원, 2023, 「23.6월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.3.
44) 한국경제, 2023.07.23., 잠실의 힘…송파구 올 상승률, 서울 유일 '플러스'
45) 한국부동산원, 2023, 「23.6월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.3.

아파트 매매가격지수 추이



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

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



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

아파트 중위매매가격은 2022년 2월부터 하락세 지속 중이나 '23년 6월은 보합

- '23년 6월 기준 전국 아파트 중위매매가격은 3억1,500만원으로 전월(3억1,500만원)과 보합, 전년 동월(3억 7,200만원) 대비 5,700만원 하락
- 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 대구·인천(-150만원), 울산·충남·전북·전남·부산(-100만원) 등임
  - 대구는 '21년 9월(3억3,900만원)을 정점으로, 부산은 '22년 7월(3억 3,000만원)을 정점으로 하락세 지속 중
- 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 상승한 지역은 세종(+700만원), 그 다음으로 대전(+200만원), 광주(+100만원), 충북·경남(+50만원) 순임
- 한편 서울 내 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 강남구(+5,100만원), 그 다음으로 관악구(+750만원), 마포구(+700만원), 양천구(+600만원), 서초구(+500만원) 순임

- 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 용산구(-1,000만원), 그 다음으로 강북구(-900만원), 광진구(-800만원), 동대문구(-750만원), 중구(-650만원) 순임

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

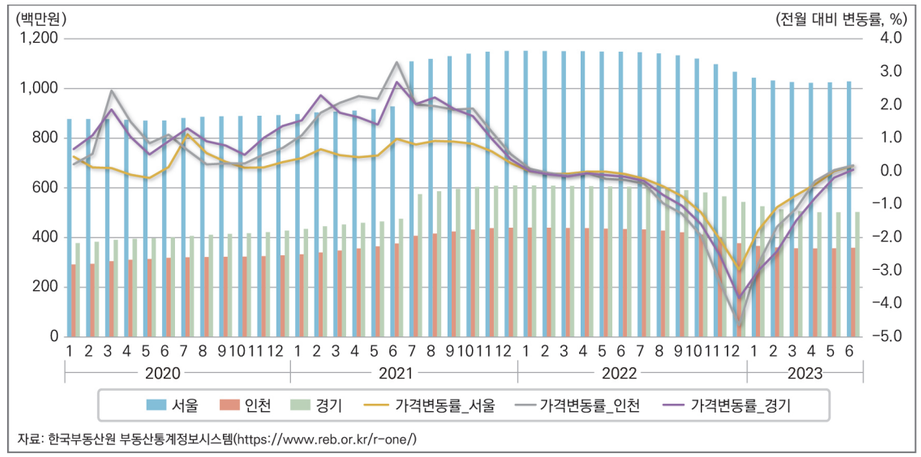
구분	2022년								2023년					
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	373,000	372,000	371,000	369,000	366,000	360,000	352,000	341,000	332,000	324,000	319,000	317,000	315,000	315,000
서울	965,000	963,000	962,000	959,000	951,000	933,500	913,000	883,000	866,000	857,000	849,000	845,000	842,000	842,000
부산	330,000	330,000	330,000	329,000	327,000	323,000	317,000	311,000	300,000	296,000	290,000	288,500	286,500	285,500
대구	328,000	325,000	324,000	321,000	318,000	314,000	307,000	292,000	286,000	279,500	275,000	270,500	268,000	266,500
인천	384,000	384,000	383,000	379,000	373,000	367,000	355,000	340,000	328,000	320,500	313,000	309,000	309,000	307,500
광주	239,000	242,000	241,500	240,000	238,000	237,500	235,000	230,000	226,000	222,000	221,000	219,000	217,000	218,000
대전	352,000	351,000	350,500	349,500	343,000	338,000	332,000	320,000	313,000	308,000	305,000	302,000	299,000	301,000
울산	279,000	278,000	278,000	280,000	277,000	270,000	266,000	261,000	254,500	250,000	248,000	246,000	246,000	245,000
세종	681,000	673,000	671,500	662,000	648,500	637,500	615,000	577,500	548,000	534,000	530,000	538,000	542,000	549,000
경기	546,000	544,000	541,000	537,000	530,000	521,000	505,000	484,000	467,000	455,000	446,000	442,000	440,000	440,000
강원	161,000	161,000	162,000	161,000	161,000	161,000	160,000	158,000	157,000	156,000	156,000	156,000	155,000	155,000
충북	174,000	174,000	174,000	173,000	173,000	173,000	169,500	167,500	164,000	163,000	160,500	159,500	159,500	160,000
충남	187,000	185,500	185,500	184,000	183,000	183,000	181,000	180,000	176,500	174,000	173,500	172,000	172,000	171,000
전북	150,000	151,000	151,000	151,000	152,000	152,000	149,000	148,000	146,000	145,000	144,000	142,500	143,000	142,000
전남	155,000	155,000	152,000	153,000	153,000	151,000	150,000	146,000	146,000	145,000	144,000	143,000	142,000	141,000
경북	145,000	145,000	145,000	145,500	146,000	146,000	145,000	143,000	140,000	140,000	139,000	138,000	138,000	138,000
경남	198,000	198,000	198,000	198,500	198,000	195,500	193,000	186,000	181,000	180,000	180,000	179,000	178,000	178,500
제주	263,000	263,000	264,000	267,000	267,000	266,000	266,000	265,000	265,000	262,000	262,000	262,000	261,000	261,000

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

6월 아파트 평균매매가격은 서울 10.29억원, 경기 5.03억원, 인천 3.59억원으로 모두 전월 대비 상승

- 서울의 아파트 평균매매가격은 2022년 1월부터 16개월간 지속되던 하락세가 멈추며 5월부터 상승세로 전환, 6월 평균매매가격은 전월(10억 2,500만원) 대비 365만원 상승함
  - 서울의 아파트 평균매매가격 추이: ('23.1월) 10.43억원 → (2월) 10.33억원 → (3월) 10.26억원 → (4월) 10.23억원 → (5월) 10.25억원 → (6월) 10.29억원
- 경기·인천 역시 하락세가 중단되었으며, 6월 경기의 아파트 평균매매가격은 5억328만원으로 전월(5억 21만원) 대비 117만원 상승, 인천의 경우 3억5,880만원으로 전월(3억 5,728만원) 대비 152만원 상승
- 서울 5개 권역별 6월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 16억8,620만원으로 가장 높고, 그 다음으로 도심권(12억3,373만원), 서북권(8억5,876만원), 서남권(8억4,686만원), 동북권(7억5,585만원) 순임
  - 동북권을 제외한 모든 권역에서 아파트 평균매매가격 상승, 그러나 전년 동기 대비 아파트 평균매매가격은 모든 권역에서 크게 하락

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

주택매매량

2023년 6월 전국 주택매매량은 총 52,592호로 전월 대비 4.7% 감소, 전년 동월 대비 4.5% 증가

- 6월 전국 주택매매량은 전월(55,176호)에 비해 4.7%% 감소하였으나 전년 동월(50,304호)에 비해 4.5% 증가
  - 전국 주택 매매거래량은 '22년 6월(50,304호)부터 8개월 연속 감소 후 2월부터 반등, 5월(55,176호) 연중 최고치를 기록하였다가 6월에 소폭 감소, 감소세가 시작된 전년 6월보다 다소 높은 수준으로 거래량 회복
- 6월 기준 전국 주택유형별 매매량은 아파트 39,622호(75.3%), 다세대주택 5,956호(11.3%), 단독주택 4,685호(8.9%), 연립주택 1,620호(3.1%), 다가구주택 709호(1.3%)임
  - 전월 대비 주택매매량이 가장 많이 감소한 주택유형은 다세대주택(16.1% 감소), 그 다음으로 연립주택(7.9% 감소), 단독주택(3.7% 감소), 아파트(2.8% 감소), 다가구주택(0.1% 감소)순임
  - 전년 동기 대비 주택매매량이 증가한 주택유형은 아파트(40.8% 증가)가 유일하며, 반대로 가장 많이 감소한 주택유형은 다세대주택(48.7% 감소), 그 다음으로 다가구주택(47.2% 감소), 단독주택(33.0% 감소), 연립주택(27.1% 감소) 순으로 집계되었으며, 이는 최근 빌라(연립·다세대) 등을 중심으로 전세사기 문제가 대두되면서 아파트 선호가 크게 늘어난 영향으로 보임[46)]
- '23년 1~6월 누적 주택매매량은 274,608호로 전년 동기(310,260호) 대비 11.5% 감소
  - 주택유형별로 전년 동기 대비 누적 매매량이 증가한 주택유형은 아파트(10.5% 증가)가 유일하며, 반대로 가장 많이 감소한 유형은 다가구주택(52.2% 감소), 그 다음으로 다세대주택(49.6% 감소), 단독주택(35.5% 감소), 연립주택(33.4% 감소) 순임
- 6월 수도권 주택매매량은 총 23,989호로 전월(24,739호) 대비 3.0% 감소, 전년 동월(21,704호) 대비 10.5% 증가

46) 문화일보, 2023.07.14., 서울 아파트 '훈훈' …연립·다세대 '꽁꽁'

- 6월 서울 주택매매량은 총 6,674호로 전월(6,468호) 대비 3.2% 증가, 전년 동월(6,617호) 대비 0.9% 증가
  - 서울의 주택매매량 증가세는 연초 대비 주택담보대출 금리가 하락하여 현금동원력을 갖춘 40대 실수요자 중심으로 실거주 용도의 매수가 활발히 이루어진 영향으로 보임[47)]
  - 서울 주택유형별 매매량은 아파트 4,136호(62.0%), 다세대주택 1,958호(29.3%), 연립주택 241호(3.6%), 단독주택 227호(3.4%), 다가구주택 112호(1.7%) 순으로 아파트 매매량 비중이 높게 나타남

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2022년								2023년						
	1~6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
전국	184,134	21,836	19,516	18,028	18,570	18,275	18,222	298,581	17,841	31,337	38,926	34,965	40,746	39,622	203,437
서울	9,931	1,028	907	856	900	761	1,001	15,384	1,161	2,286	3,234	2,981	3,711	4,136	17,509
부산	11,501	1,477	1,271	1,139	1,409	1,177	1,231	19,205	1,245	2,030	2,768	2,411	2,579	2,355	13,388
대구	5,743	893	951	879	818	777	984	11,045	874	1,525	1,970	2,052	2,058	2,264	10,743
인천	7,928	1,041	901	974	944	976	1,192	13,956	1,078	2,095	2,678	2,308	2,707	2,632	13,498
광주	9,849	1,026	705	739	727	718	673	14,437	852	1,000	1,942	1,251	1,512	1,483	8,040
대전	4,166	617	580	531	587	512	550	7,543	517	928	1,143	1,149	1,215	1,240	6,192
울산	5,855	650	582	563	573	575	457	9,255	535	912	1,067	931	1,240	1,109	5,794
세종	1,510	150	155	157	172	227	277	2,648	244	692	628	474	567	502	3,107
경기	35,549	4,567	3,657	3,285	3,270	3,933	3,698	57,959	4,093	7,913	9,903	9,218	10,670	10,633	52,430
강원	11,171	1,138	1,138	994	884	1,043	819	17,187	762	1,042	1,432	1,266	1,724	1,468	7,694
충북	10,778	1,261	1,134	1,099	1,294	1,114	1,169	17,849	895	1,472	1,833	1,583	1,960	1,579	9,322
충남	13,850	1,501	1,511	1,426	1,461	1,255	1,383	22,387	1,218	1,932	2,350	2,245	2,317	2,101	12,163
전북	12,234	1,422	1,175	1,031	1,025	989	815	18,691	797	1,264	1,474	1,374	1,967	1,902	8,778
전남	8,226	1,114	938	911	938	818	742	13,687	737	1,759	1,257	1,199	1,278	1,231	7,461
경북	13,532	1,535	1,587	1,405	1,517	1,349	1,386	22,311	1,286	1,918	2,155	1,876	2,148	2,034	11,417
경남	20,595	2,227	1,961	1,789	1,894	1,885	1,680	32,031	1,427	2,403	2,909	2,469	2,888	2,735	14,831
제주	1,716	189	363	250	157	166	165	3,006	120	166	183	178	205	218	1,070

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

거래원인별 주택거래량

6월 전국 총 주택거래 8만9,030호 중 매매는 59.1%, 증여는 7.0%, 분양권전매는 5.8%

- 2023년 6월 전국 총 주택거래 89,030호 중 매매는 59.1%(52,592호), 증여는 7.0%(6,208호), 분양권전매는 5.8%(5,155호)로, 전월(88,191호) 대비 총거래량은 다소 증가, 매매거래량은 다소 감소
  - 전월(88,797호) 대비 총 주택거래는 0.3% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 3.1%p 감소, 증여 비중은 0.5%p 감소, 분양권전매 비중은 0.1%p 감소, 기타 원인 비중은 3.6%p 증가
  - 전년 동월(88,166호) 대비 총 주택거래 1.0% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 2.0%p 증가, 증여 비중은 0.2%p감소, 분양권전매 비중은 3.3%p 증가, 기타 원인 비중은 5.1%p 감소

47) 한국경제, 2023.08.06., 서울 생애 첫 내집마련, 올 두 배 늘었다

- 수도권의 경우 총 주택거래 42,455호 중에서 매매는 56.5%(23,989호), 증여는 5.8%(2,462호), 분양권전매는 4.2%(1,785호)로 전국 비중보다 낮으며, 이에 반해 기타소유권이전, 판결, 교환 등의 기타 원인은 33.5%(14,219호)로 전국 비중(28.2%)보다 높게 나타남

• 6월 전국 아파트거래는 71,937호에 대해 이루어졌으며, 이 중 매매는 55.1%(39,622호), 증여는 4.9%(3,557호), 분양권전매는 7.1%(5,129호), 기타원인은 32.8%(23,629호)로 나타남

- 전월(70,317호) 대비 총 아파트거래는 2.3% 증가하였으며, 전월 대비 매매 비중은 2.9%p 감소, 증여 비중은 0.5%p 감소, 분양권전매 비중은 0.2%p 감소, 기타원인 비중은 3.6%p 증가
- 전년 동월(60,119호) 대비 총 아파트거래는 19.7% 증가, 전년 동월대비 매매 비중은 8.3%p 증가, 증여 비중은 0.2%p 감소, 분양권전매 비중은 3.6%p 증가, 기타원인 비중은 11.6%p 감소

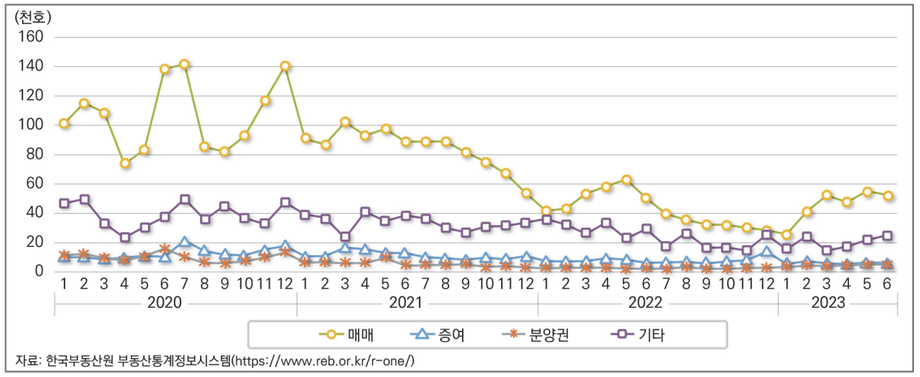
거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2022년												2023년					
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
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	74.8	88.8	89.0
	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	47.6	55.2	52.6
	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	5.4	6.6	6.2
	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	4.5	5.2	5.2
	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	17.3	21.8	25.1
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	34.7	43.6	42.5
	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	20.8	24.7	24.0
	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	2.2	3.2	2.5
	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	1.4	2.0	1.8
	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	10.3	13.7	14.2
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	15.0	16.4	17.5
	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	9.2	10.3	9.9
	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	1.0	1.0	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	0.9	1.0	1.3	1.4
	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	3.8	3.7	5.0
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	27.7	25.1	28.8	29.0
	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	17.5	20.1	18.7
	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	2.2	2.4	2.5
	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	2.0	1.9	2.0
	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	3.3	4.3	5.8

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

거래원인별 주택거래 추이



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

미분양주택 현황

2023년 6월 전국 미분양주택은 총 66,388호로 전월 대비 3.6% 감소, 전년 동월 대비 137.9% 증가

• 미분양주택은 '23년 2월(75,438호) 정점을 찍은 이후 4개월 연속 감소세를 보이며 '23년 6월(66,388호) 기준으로 전월(68,865호) 대비 3.6% 감소, 전년 동월(27,910호) 대비 137.9% 증가

- 전체 미분양주택 중 수도권지역은 전체의 15.9%인데 반해, 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 84.1%로 지방에 더욱 집중되고 있음
- 전국 미분양주택 감소세는 전체 분양 물량이 감소하고 서울을 중심으로 분양시장이 회복된 영향으로 보임[48)]

• 6월 수도권 미분양주택은 10,559호로 전월(10,799호) 대비 2.2% 감소, 지방도시는 55,829호로 전월(58,066호) 대비 3.9% 감소

- 수도권 미분양 추이: ('23.3월) 11,034호 → (4월) 11,609호 → (5월) 10,799호 → (6월) 10,559호
- 지방도시 미분양 추이: ('23.3월) 61,070호 → (4월) 59,756호 → (5월) 58,066호 → (6월) 55,829호

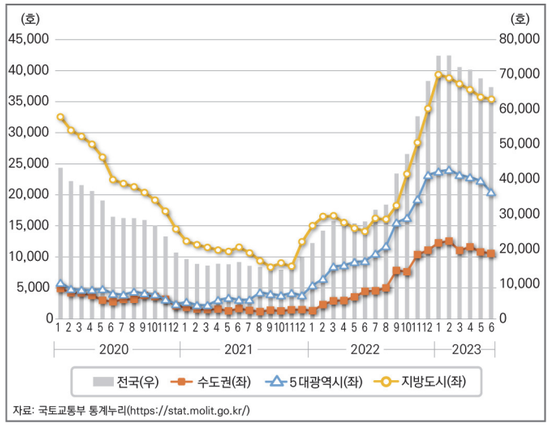
• 지역별로 살펴보았을 때 6월 기준 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(11,409호), 그 다음으로 경북(8,276호), 경기(7,226호), 충남(7,023호), 경남(4,076호) 순임

- 전월 대비 미분양주택 증가폭이 가장 큰 지역은 전남(3,560호, 17.8% 증가), 그 다음으로 광주(7,226호, 15.6% 증가), 부산(3,107호, 7.4% 증가), 경기(7,226호, 3.9% 증가), 서울(1,181호, 3.2%) 순임
- 반대로 감소폭이 가장 큰 지역은 세종(86호, 24.6% 감소), 그 다음으로 인천(2,152호, 20.2% 감소), 대전(1,729호, 14.7% 감소), 울산(3,551호, 12.9% 감소), 대구(11,409호, 10.4% 감소) 순임
- 대구는 6월 기준 미분양주택 물량이 가장 많으나 전월(12,733호) 대비 1,324호 감소해 전국 17개 시도 중에서 감소량이 가장 많은 것으로 나타났으며, 특례보금자리론 출시 및 주택건설사업 계획승인 보류, 그리고 대구 수성구를 중심으로 주택소비 심리가 반등하고 타지역에서의 투자심리가 집중된 영향으로 보임[49)50)]

48) 헤럴드경제, 2023.07.31., 둔촌주공 미분양 걱정하던게 엊그제인데…넉달째 줄고 또 줄었다
49) 영남일보, 23.08.01., 대구 미분양 한달새 1324호 소진…전국 해소 물량의 절반이상 차지

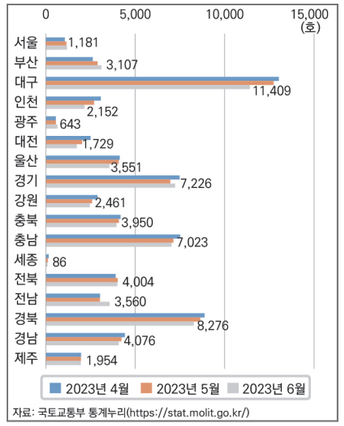
• 전체 미분양주택 수가 감소세를 보이는 것과 반대로, 준공 후 미분양은 6월 기준 9,399호로 전월(8,892호) 대비 5.7% 증가, 전년 동월(7,130호) 대비 31.8% 증가하며 '21년 4월(9,440호) 이후 26개월 만의 최대치를 기록함
- 6월 기준 수도권의 준공 후 미분양주택 수는 1,992호로 전월(1,616호) 대비 23.3% 증가해 지방도시(7,407호, 1.8% 증가)보다 증가폭이 큰 것으로 집계되었으며, 인천(677호, 46.5%), 서울(484호, 31.9%), 경기(831호, 5.6%) 순으로 전월 대비 증가폭이 크게 나타남
- 준공 후 미분양주택 수가 계속해서 증가할 경우 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 지급 불능 우려가 증대되는 등 부동산 경기 전반의 악재로 이어질 가능성이 있으므로 향후 지표를 주목할 필요가 있음[51]

전국 미분양주택 현황



자료: 국토교통부 통계누리(https://stat.molit.go.kr/)

지역별 미분양주택 재고현황



자료: 국토교통부 통계누리(https://stat.molit.go.kr/)

3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

2023년 2분기 전국 오피스 공실률은 9.4%로 전분기 대비 0.08%p 감소

• 2023년 2분기 전국 오피스 공실률은 9.4%로, 전분기(9.5%) 대비 0.08%p 감소, 전년 동기(10.0%) 대비 0.56%p 감소
- 전기 대비 공실률이 큰 폭으로 감소한 지역은 충남(-1.71%p), 경남(-1.13%p), 충북(-0.78%p), 경기(-0.41%p), 대구(-0.38%p) 등이며, 공실률이 큰 폭으로 증가한 지역은 경북(+2.50%p), 인천(+1.26%p), 광주(+1.08%p), 전북(+0.83%p), 전남(+0.76%p) 순임

50) 대구일보, 23.07.31., 수성구 미분양 넉달새 50% 소진…심리회복에 투자수요 더해 대구 미분양 '감소'
51) 한국경제, 2023.07.31., '악성' 준공 후 미분양, 1만가구 육박…2년여 만에 최대

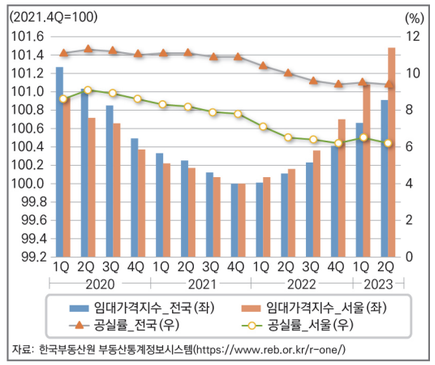
• 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전국 평균보다 낮은 공실률을 보이는 지역은 경기(4.8%), 서울(6.2%), 제주(9.2%)이며, 충북(26.1%), 전남(24.9%), 경북(22.2%), 강원(19.8%), 충남 및 인천(19.5%), 경남(18.8%) 등은 전국 평균의 2배 이상 높은 공실률을 나타냄
- 전국에서 가장 낮은 공실률을 보인 경기 지역의 경우 분당역세권, 인계동, 일산라페스타 상권 등에서 4% 미만의 매우 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 특히 일산라페스타 상권은 신규 임차로 공실이 해소되며[52] 1.6%의 안정적인 공실률 보임
• 서울의 오피스 공실률은 신규 공급 부족과 주요 업무지구 등에서 협업공간 등 더 나은 업무환경 조성을 위한 사무실 임대 수요가 증가하면서 전분기 대비 0.29%p 하락한 6.2%로, 전년 동기(6.5%) 대비 0.30%p 감소
- 주요 권역별로 살펴보면 CBD는 오피스 공실률은 9.2%로 여전히 높지만 GBD·YBD·ETC는 이보다 낮은 수준으로 각각 4.3%, 4.9%, 5.5%를 나타냄
- 서울에서 전기 대비 공실률이 감소한 지역은 CBD(-1.01%p), ETC(-0.36%p)이며, 공실률이 증가한 지역은 GBD(+0.24%p)와 YBD(+0.16%p)임
- 쿠시먼앤드웨이크필드(Cushman & Wakefield)에 따르면 향후 서울 내 신규 공급 부족과 당분간 공실 부족 현상이 지속될 것으로 예상[53]됨에 따라 서울의 오피스 공실률 감소와 임대료 상승 추이는 계속될 것으로 보임

2023년 2분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.25% 상승한 100.91, 평균 임대료는 17.4천원/㎡

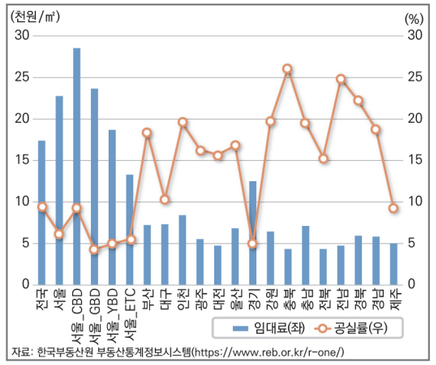
• 2분기 전국 임대가격지수는 100.91(2021.4Q=100)으로 전분기 대비 0.25% 상승, 전년 동기 대비 0.80% 상승
- 오피스의 신규 공급이 제한적인 상황에서 엔데믹 국면으로 재택근무 축소 및 거점 오피스 확산 추세로 임대료 상승세가 이어지며 2분기 임대가격지수 상승[54]
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전분기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 서울(0.39% 상승), 인천(0.18% 상승), 전북(0.15% 상승), 경기(0.12% 상승), 대구(0.06% 상승) 등이며, 임대가격지수가 하락한 지역은 경남(0.29% 하락), 광주(0.24% 하락), 충북(0.17% 하락), 대전(0.09% 하락), 울산(0.08% 하락) 등임
- 서울의 경우 전지역에서 전기 대비 임대가격지수 상승, 상승률이 가장 높은 지역은 CBD(0.46% 상승)이며, 그 다음으로 GBD(0.43% 상승), ETC(0.34% 상승), YBD(0.03% 상승) 순임
• 2023년 2분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.4천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 가장 높은 지역은 서울(22.8천원/㎡), 경기(12.5천원/㎡), 인천(8.4천원/㎡) 순임
- 서울에서 오피스 평균임대료가 가장 높은 지역은 CBD로 28.6천원/㎡이며, 그다음으로 GBD(23.7천원/㎡), YBD(18.7천원/㎡), ETC(13.3천원/㎡) 순으로, 광화문 상권 등 우량 임차인들이 입주한 지역에서 수요 대비 공급 부족으로 지속적으로 임대료가 상승하며[55], 전분기 대비 0.39%, 전년 동기 대비 1.22% 상승

52) 한국부동산원 보도자료, 2023.07.26., 2023년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.11.
53) 쿠시먼앤드웨이크필드, 2023.07.18.,「서울 오피스 마켓 리포트 2023년 2분기」, p.1.
54) 한국부동산원 보도자료, 2023.07.26., 2023년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.4.
55) 한국부동산원 보도자료, 2023.07.26., 2023년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.5.

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



2023년 2분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



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	2Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.3	17.3	17.3	17.3	17.4	17.4	0.27	0.93	10.4	10.0	9.6	9.4	9.5	9.4	-0.08	-0.56
서울	22.5	22.5	22.6	22.6	22.7	22.8	0.39	1.22	7.1	6.5	6.4	6.2	6.5	6.2	-0.29	-0.30
CBD	28.3	28.3	28.4	28.5	28.5	28.6	0.23	0.91	10.9	10.9	10.5	10.1	10.2	9.2	-1.01	-1.67
GBD	23.4	23.4	23.5	23.5	23.6	23.7	0.51	1.24	5.6	4.1	4.0	4.2	4.0	4.3	0.24	0.18
YBD	18.6	18.6	18.6	18.7	18.7	18.7	0.10	0.26	5.9	5.5	4.9	4.4	4.7	4.9	0.16	-0.68
ETC	13.2	13.2	13.2	13.2	13.3	13.3	0.17	0.43	7.6	5.4	4.7	4.7	5.9	5.5	-0.36	0.09
부산	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	-0.02	-0.13	16.5	16.5	15.9	17.3	17.0	18.4	1.33	1.84
대구	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	0.08	0.30	18.9	19.1	15.9	12.7	10.6	10.3	-0.38	-8.82
인천	8.4	8.4	8.4	8.4	8.3	8.4	0.25	0.16	21.6	20.4	17.6	17.2	18.3	19.5	1.26	-0.89
광주	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.15	-0.95	16.4	16.1	15.3	14.7	15.2	16.3	1.08	0.24
대전	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.09	0.42	15.0	14.9	15.5	14.8	16.0	15.7	-0.29	0.81
울산	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	-0.09	-0.41	18.5	17.5	16.6	16.9	17.0	16.8	-0.17	-0.73
경기	12.3	12.4	12.4	12.4	12.5	12.5	0.23	0.74	6.9	7.0	4.8	5.6	5.2	4.8	-0.41	-2.21
강원	6.3	6.3	6.3	6.3	6.4	6.4	0.02	1.10	24.2	23.3	22.8	22.2	20.0	19.8	-0.21	-3.54
충북	4.0	4.0	4.0	4.3	4.3	4.3	-0.03	7.86	30.3	30.3	31.3	29.0	26.9	26.1	-0.78	-4.21
충남	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	-0.08	-1.00	23.0	23.2	23.2	23.5	21.2	19.5	-1.71	-3.66
전북	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.02	0.18	14.7	15.7	15.1	15.3	14.6	15.4	0.83	-0.25
전남	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.05	-0.05	23.5	22.9	23.8	24.1	24.1	24.9	0.76	2.00
경북	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	-0.02	-0.78	21.2	20.5	23.4	22.1	19.7	22.2	2.50	1.66
경남	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	0.24	0.03	17.2	17.1	18.5	17.2	19.9	18.8	-1.13	1.70
제주	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	-0.05	0.38	6.7	6.7	6.7	6.7	9.2	9.2	0.00	2.60

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

상가 시장 동향

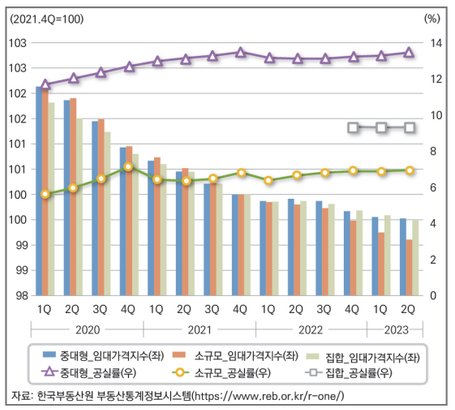
2023년 2분기 중대형상가 공실률 13.5%로 전분기 대비 소폭 증가, 소규모 상가(6.9%), 집합상가(9.3%)는 보합

- 상가공실률은 일부 유명 상권의 회복세에도 불구하고, 고금리 및 영업 비용 상승으로 인한 소상공인 체감 경기 위축의 영향으로 중대형 상가에서 소폭 상승하여 전분기(13.3%) 대비 0.18%p 증가한 13.5%로 나타남
- 소규모상가는 수도권 및 광역시 중심으로 일부 상권 내 신규 임차수요 발생, 부산, 충남 등 지역상권 활성화의 영향으로 중대형상가보다 낮은 6.9%의 공실률로 보합세 유지, 집합상가도 9.3%로 보합세 유지
- 서울의 경우 중대형상가 공실률은 8.4%이며, 전기(8.6%) 대비 0.13%p 감소, 전년 동기(9.5%) 대비 1.10%p 감소하였으며, 소규모 상가도 5.8%로 전기(6.3%) 대비 0.43%p 감소, 전년 동기(6.1%) 대비 0.31%p 감소
  - 특히, 코로나19로 높은 공실률을 기록했던 명동상권은 외국인 관광객 입국 및 유동인구가 증가로 상권이 살아나며[56] 중대형 상가의 공실률이 2022년 4분기(43.5%) 이후 2분기 연속 감소하고 있으며('23년 1분기: 37.6% → '23년 2분기: 35.8%), 소규모 상가의 공실률도 19.7%로 급격하게 감소하고 있음

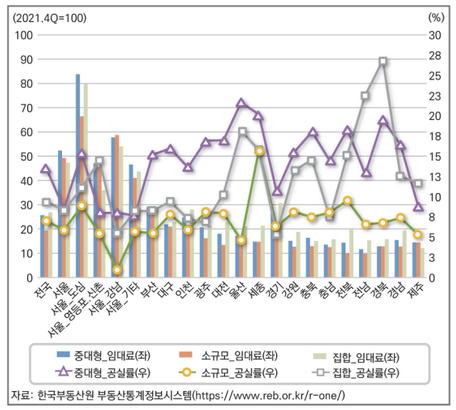
2023년 2분기 임대가격지수는 중대형 및 집합상가 하락, 소규모 상가 상승

- 경기 부진 지속과 기준금리 인상 여파로 2023년 2분기 전국 상가 임대료는 소규모 상가를 제외한 모든 유형에서 하락세 지속
  - 중대형상가(천원/㎡): '22년 1Q(25.5) → 2Q(25.5) → 3Q(25.6) → 4Q(25.5) → '23년 1Q(25.6) → 2Q(25.6) 전기 대비 0.03% 하락
  - 소규모상가(천원/㎡): '22년 1Q(19.4) → 2Q(19.4) → 3Q(19.4) → 4Q(19.4) → '23년 1Q(19.4) → 2Q(19.4) 전기 대비 0.02% 상승
  - 집합상가(천원/㎡): '22년 1Q(26.9) → 2Q(26.8) → 3Q(26.8) → 4Q(26.8) → '23년 1Q(26.8) → 2Q(26.7) 전기 대비 0.09% 하락

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



2023년 2분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



56) 뉴시스, 2023.07.26., 서울 상가 임대료 상승세…명동 상권 기지개

- 2023년 2분기 임대료의 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 중대형 0.03%, 소규모 0.14%, 집합 0.11% 하락, 이는 엔데믹으로 상권 유동인구가 증가하였음에도 불구하고 계속된 기준금리 인상으로 인한 경기 침체와 대내외 경제 상황 불확실성 등으로 일부 지역을 제외한 대부분의 지역에서 임대료 하락세를 보였기 때문
  - 중대형상가: '22년 1Q(99.9) → 2Q(99.9) → 3Q(99.9) → 4Q(99.7) → '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) 전기 대비 0.03% 하락
  - 소규모상가: '22년 1Q(99.8) → 2Q(99.8) → 3Q(99.7) → 4Q(99.5) → '23년 1Q(99.2)→ 2Q(99.1) 전기 대비 0.14% 하락
  - 집합상가: '22년 1Q(99.9) → 2Q(99.9) → 3Q(99.8) → 4Q(99.7) → '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) 전기 대비 0.11% 하락
- 서울은 젊은층 유동인구가 증가하며 특색있는 음식점 등이 증가한 충무로 상권과 팝업스토어와 스타트업 입주로 활성화되고 있는 뚝섬 상권 등을 중심으로 임대료가 상승하며 전분기 대비 임대가격지수는 중대형 상가 0.27%, 소규모 상가 0.26%, 집합상가 0.13% 각각 상승
- 부산은 전통마을과 시장을 찾는 외국인 관광객 증가[57], 광안리 상권 중심으로 MZ세대의 감성을 자극하는 카페 및 점포 입점 증가, 갤럭시 스튜디오, 밀락더마켓 등의 팝업스토어가 활성화되며 전분기 대비 임대료 상승

상업용 부동산 투자수익률 동향

2023년 2분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.00%, 중대형상가 0.73%, 소규모상가 0.66%, 집합상가 1.01%

- 투자수익률(소득수익률 + 자본수익률)은 오피스를 제외한 모든 유형의 상업용 부동산에서 전기 대비 상승
  - 3개월간의 임대 이익 등의 소득수익률은 오피스 0.98%, 중대형 상가 0.85%, 소규모 상가 0.78%, 집합 상가 1.04%로 나타났으며, 전분기 대비 소규모 상가에서 0.01%p 상승, 그 외 모든 유형에서 보합세
  - 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.02%, 중대형 상가 -0.12%, 소규모 상가 -0.12%, 집합 상가 -0.03%로 나타났으며, 전분기 대비 오피스에서 0.04%p 하락, 그 외 모든 유형에서 하락폭이 줄어듦
  - 이에 따라 전분기 대비 투자수익률은 오피스만 감소(-0.04%p), 중대형 상가(0.04%p), 소규모 상사(0.08%p), 집합 상가(0.17%p) 상승
  - 결과적으로 전분기 대비 소득수익률은 대체로 보합세인 가운데, 최근 거래량 증가 등으로 모든 상가 유형에서 투자수익률은 전분기 대비 상승했으나, 투자심리 위축으로 상가 자산가치 하락세가 이어짐[58]
- 전국 17개 시도 중 2분기 오피스 투자수익률이 높은 지역은 경기(1.41%), 서울(1.1%) 등임
  - 경기는 서울에 인접해 접근성이 뛰어나고 주요 상권의 우수한 인프라 집적으로 신규 임차수요 유입과 안정적인 수요가 유지되며 비교적 높은 투자수익률(1.41%)을 보임
    - 특히 분당역세권(1.60%) 상권에서 인근 판교지역 공급 부족으로 인한 대체 임차수요가 유입되며, 일산라페스타(1.48%) 상권에서는 우수한 접근성을 바탕으로 안정적인 수요를 유지하고 있음[59]

57) 파이낸셜투데이, 2023.06.27., 부산, 외국인 관광객들의 '핫플레이스'로 부상…지역상권 활성화↑
58) 한국부동산원 보도자료, 2023.07.26., 2023년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.7.
59) 한국부동산원 보도자료, 2023.07.26., 2023년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.8.

- 중대형상가 및 소규모 상가 투자수익률이 높은 지역은 대전, 세종, 충남 등이며, 상대적으로 대구, 경남, 광주 등은 수익률이 낮음
  - 대전은 둔산, 유성온천역 상권 등 입지 조건이 양호하고 안정적인 지역에서 유동인구 증가 등 상권이 정상화되는 모습을 보이고 있고, 충남은 전통시장 살리기 프로젝트를 진행한 예산시장에 젊은 층이 몰리면서[60] 외지 방문객 증가 및 매출 증가로 인한 상권 활성화로 투자수요가 유입되어 투자수익률이 상승함
  - 반면 대구는 공급과잉에 따른 입주물량 증가와 대규모 미분양 등으로 부동산경기 침체가 지속되며[61] 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) 등 모든 유형에서 전분기 대비 투자수익률 하락폭이 크게 나타남
  - 광주는 부동산 경기 침체 장기화로 오피스와 상가의 임대료는 떨어지고 공실률이 크게 늘어나면서[62] 지난 1분기에 이어 투자수익률이 큰 폭으로 하락한 것으로 나타남

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비·전년동기대비 %p)

구분		2021년				2022년				2023년			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	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	0.98	0.00	0.01
	자본수익률	1.03	1.16	1.05	1.16	1.03	0.91	0.94	0.07	0.06	0.02	-0.04	-0.89
	투자수익률	2.04	2.15	1.80	2.11	1.99	1.87	1.67	1.02	1.04	1.00	-0.04	-0.87
중대형상가	소득수익률	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	0.85	0.00	0.01
	자본수익률	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.12	0.03	-0.87
	투자수익률	1.69	1.75	1.57	1.83	1.68	1.59	1.32	0.84	0.69	0.73	0.04	-0.86
소규모상가	소득수익률	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	0.78	0.01	0.01
	자본수익률	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.12	0.07	-0.78
	투자수익률	1.48	1.56	1.38	1.56	1.47	1.43	1.20	0.80	0.58	0.66	0.08	-0.77
집합상가	소득수익률	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	1.04	0.00	0.02
	자본수익률	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.03	0.16	-0.55
	투자수익률	1.38	1.78	1.61	1.66	1.55	1.54	1.39	1.07	0.84	1.01	0.17	-0.53

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

60) 중앙일보, 2023.05.16., 충남 예산 '백종원 효과'?…주말 관광지에 차 댈 곳이 없다
61) 머니투데이, 2023.03.27., 4월 아파트 입주 '연내최저'…'미분양 무덤' 대구, 3000세대 더
62) 광주드림, 2023.06.28., 광주 소규모 상권들 공실률 큰폭 증가

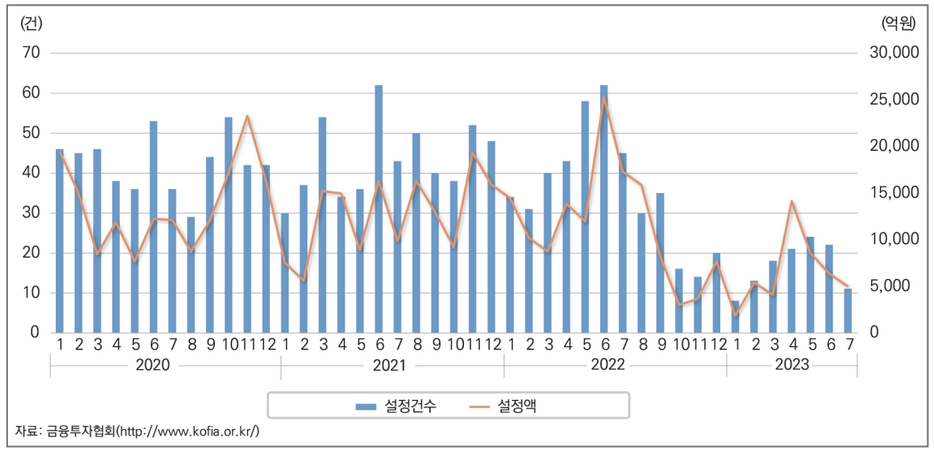
4. 부동산 금융시장 동향

◎ 부동산펀드

2023년 7월까지 부동산펀드 설정건수 117건, 설정액은 45,310억원으로 전년 동기 대비 53.9%에 불과

- 새마을금고가 촉발한 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 연체율이 지속적인 상승세에 있고 최근 몇 년간 해외 부동산 시장에서 공실률 급증과 금리 인상으로 해외 부동산 가치가 떨어지며 투자 손실까지 겹치면서[63] 부동산펀드의 성장세 둔화
- 이에 따라 7월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 4조 5,310억원으로 2022년 동기에 비해 5조 6,477억원(55.5%), 설정건수는 196건(62.6%) 감소
- 지난해부터 높은 금리 수준이 지속되는 가운데 경기침체까지 겹치고, 미분양 물건 증가 및 부동산 관련 유동성 리스크가 커지는 등 건설시장의 불안이 가중됨에 따라 부동산 펀드에서의 자금 이탈이 확산[64], 이에 따라 7월까지의 신규설정액은 전년 동기 대비 55.5%에 불과, 특히 6월과 7월 신규설정액이 전년 동기 대비 25.1%, 28.7%에 지나지 않는 수준으로 부동산펀드 신규투자 저조
  - 신규 설정건수(건): '22년 7월(46) → 8월(30) → 9월(35) → 10월(16) → 11월(14) → 12월(20) → '23년 1월(8) → 2월(13) → 3월(18) → 4월(21) → 5월(24) → 6월(22) → 7월(11)
  - 신규 설정액(억원): '22년 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) → 5월(8,561) → 6월(6,356) → 7월(4,969)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

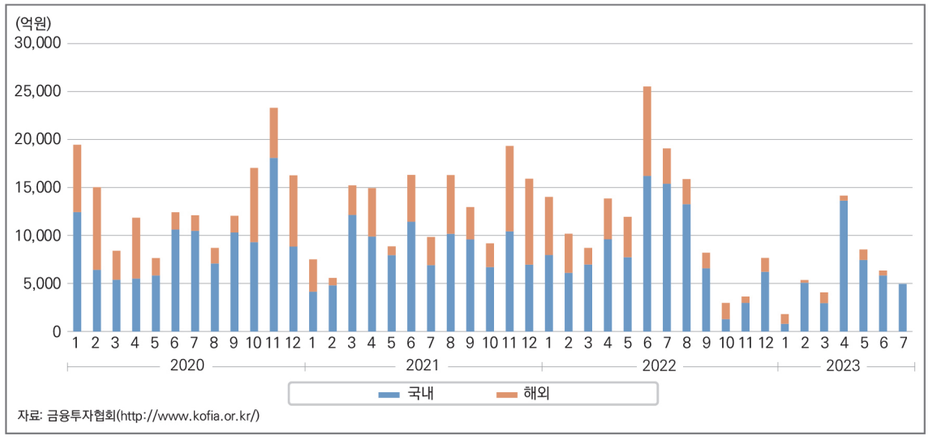


자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

63) 시사저널, 2023.07.20., "문제없다" 진화에도 새마을금고 사태 '후폭풍'은 현재진행형
이코노미스트, 2023.07.30., 증권가 흔든 해외 부동산펀드…'78조' 시한폭탄 되나
64) 파이낸셜뉴스, 2023.02.28., "미분양 심상찮네" 부동산펀드 석달새 1700억 이탈

- 최근 몇 년간 급증하던 해외 부동산투자 부분에서 고금리로 인한 부동산 가치 하락으로 펀드들이 매입한 오피스빌딩, 호텔, 물류센터 등의 매각 어려움 급증, 엔데믹에도 재택근무 지속과 경기 침체 우려에 따른 상업용 건물의 공실률 증가와 부동산 가격하락 등의 영향으로 손실우려가 커지면서 국내 펀드 신규 설정액은 전년동기 대비 41.8% 감소한 반면 해외 신규펀드 설정액은 86.5% 감소, 특히 7월 해외 부동산펀드 신규설정은 없는 상황
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 4월(13,647) → 5월(7,466) → 6월(5,856) → 7월(4,969)
  - 해외 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 5월(500) → 6월(1,095) → 7월(0)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.07.31. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	678	-2.31	-6.26	2.67	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	478	-0.66	0.23	-1.56	신한자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	194	0.39	0.73	-12.51	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	1,131	-0.15	-0.02	2.12	키움투자자산운용
KB와이즈타부동산3A	19.11.29	409	813	0.39	1.40	7.37	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,068	0.59	1.76	7.25	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,066	-3.01	-4.48	-3.16	미래에셋자산운용

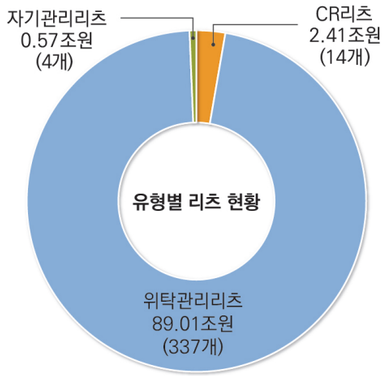
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

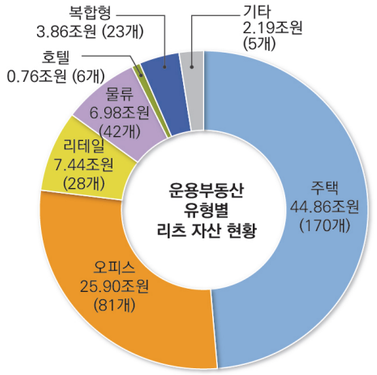
2023년 6월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 355개, 자산은 총 91.99조원 규모

- 2023년 6월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 337개, 자기관리리츠 4개로 총 355개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 23개임
  - 자산 기준으로 위탁관리리츠가 자산총계의 96.76%(89.01조원)을 차지, CR리츠 2.62%(2.41조원), 자기관리리츠 0.62%(0.57조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 170개, 자산총계 44.86조원으로 전체 리츠의 48.77%를 차지
  - 오피스 25.90조원(28.15%), 리테일 7.44조원(8.09%), 물류 6.98조원(7.59%), 복합형 3.86조원(4.19%), 기타 2.19조원(2.38%), 호텔 0.76조원(0.83%)의 순
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 100개, 자산총계는 62.50조원으로 전체 운용 자산의 67.94%를 차지함

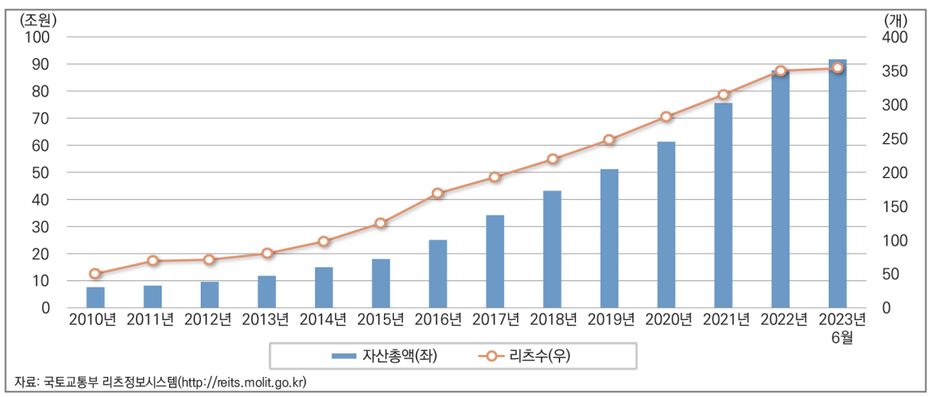
리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계



리츠 수 및 자산규모 변동추이



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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(6~7월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
영업인가	㈜상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사	23.06.05	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사	23.06.09	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	켄달스퀘어리츠운용㈜
변경인가	㈜이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사	23.06.09	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	켄달스퀘어리츠운용㈜
변경인가	㈜이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사	23.06.09	공모이행	상장	위탁관리리츠	물류	켄달스퀘어리츠운용㈜
변경인가	이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	23.06.13	공모이행	상장	위탁관리리츠	주택	이지스자산운용㈜
변경등록	㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	23.06.13	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경인가	㈜이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	23.06.15	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	이지스자산운용㈜
변경인가	㈜미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사	23.06.21	공모이행	상장	위탁관리리츠	물류	미래에셋자산운용㈜
변경인가	㈜미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	23.06.21	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	미래에셋자산운용㈜
변경인가	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	23.06.30	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	서울투자운용㈜
변경인가	㈜코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사	23.06.30	공모이행	상장	위탁관리리츠	기타	㈜코람코자산신탁
변경인가	㈜우리대성문위탁관리부동산투자회사	23.06.30	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	우리자산신탁
변경인가	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	23.07.14	공모이행	상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
변경인가	케이원제17호위탁관리부동산투자회사	23.07.20	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	㈜한국토지신탁
변경인가	㈜엔에이치에프제4호공공임대위탁관리부동산투자회사	23.07.24	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업인가	㈜구리갈매대토개발위탁관리부동산투자회사	23.07.24	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
변경인가	㈜신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사	23.07.25	공모이행	상장	위탁관리리츠	리테일	신한리츠운용㈜
영업인가	㈜신한서부티엔디제2호위탁관리부동산투자회사	23.07.25	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	호텔	신한리츠운용㈜
영업인가	㈜케이원제24호용산위탁관리부동산투자회사	23.07.25	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜한국토지신탁

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

'22년 리츠 배당수익률은 전년 대비 2.60%p 감소한 9.86%로 지난해 말 예금은행 저축성 수신금리의 2.34배

- 부동산투자회사(리츠)의 수는 19년 248개, 20년 282개, 21년 315개, 22년 350개, 23년 6월말 기준 355개로 운영 중인 리츠 개수 매년 증가 추세
- 2022년 말 임대주택 리츠를 제외한 리츠의 배당수익률은 9.86%로, 지난해 말 기준 예금은행 저축성 수신금리(4.22%)[65]의 2.34로, 3년 평균 배당 수익률은 11.08%(21년 11.49%, 20년 11.9%)로 주식, 예금, 채권보다 높은 수익률 기록

65) 한국은행 보도자료, 2023.01.27., 2022 12월 금융기관 가중평균금리

- 자산유형별로는 오피스 분야 수익률이 11.95%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 물류(9.04%), 호텔(9.04%), 리테일(8.55%), 기타(6.78%), 주택(6.05%), 복합형(4.18%) 순임
  - 2022년 수익률이 가장 큰 폭으로 상승한 것은 호텔 리츠로, 코로나19에 따른 외국인 급감으로 수익이 큰 폭으로 하락했던 2020년(3.25%) 이후 기저효과에 따른 것으로 2년 연속 수익률이 회복되는 추세(21년 6.66%, 22년 9.04%). 2022년 기준 수익률은 전년대비 1.36배 증가
- 한편 임대주택을 포함한 전체 리츠의 배당수익률은 5.24%로, 주택의 수익률이 0.33%로 매우 낮음

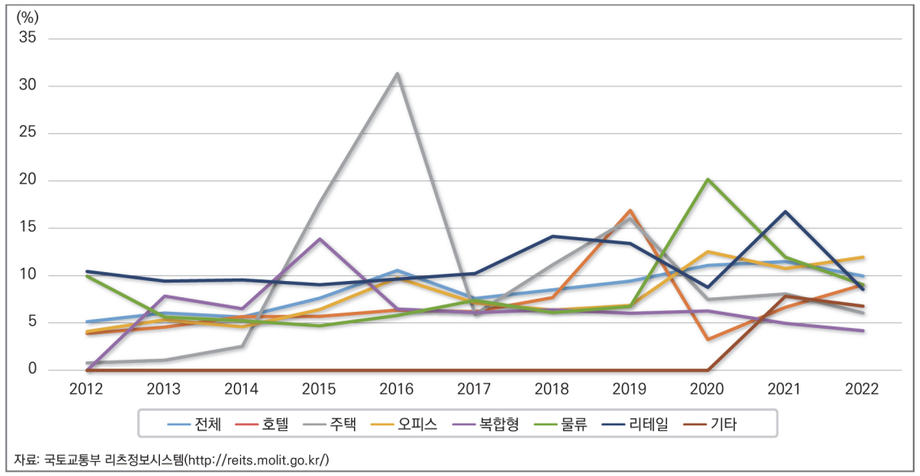
자산유형별 리츠 배당수익률 현황

(단위: %)

자산유형	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전체	5.13	6.06	5.63	7.62	10.55	7.59	8.50	9.43	11.09	11.49	9.96
호텔	3.91	4.56	5.68	5.71	6.36	6.19	7.69	16.91	3.25	6.66	9.04
주택	0.78	1.08	2.54	17.70	31.36	5.92	11.15	16.01	7.49	8.07	6.05
오피스	4.10	5.34	4.59	6.43	9.77	7.12	6.37	6.86	12.53	10.75	11.95
복합형	-	7.84	6.51	13.87	6.48	6.11	6.40	6.02	6.28	4.96	4.18
물류	9.94	5.63	5.24	4.71	5.79	7.39	6.10	6.75	20.19	11.95	9.04
리테일	10.44	9.42	9.55	9.05	9.65	10.22	14.15	13.39	8.76	7.82	8.55

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

자산유형별 리츠 배당수익률 추이



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

MS People



04
MS People

미래새한감정평가법인 본사
부현숙 감정평가사



1. 직장이 아닌 직업을 찾다!

MS People에 글을 써달라는 요청을 받고, 미래새한감정평가법인에 입사 후 지금까지 약 9년간의 시간을 되돌아보았다. 한때 새로운 시작에 설레기도 했었고, 컨설팅보고서나 제안서를 작성하기 위해 며칠 밤을 새며 치열하게 고민도 했었다. 가끔은 너무 의욕이 앞서 일을 망치기도 했고, 감정평가 업무가 스스로의 적성에 맞는 일인지 의문이 들기도 했다. 감정평가사로서 쌓아온 9년의 경험을 추억하면서 몇 가지 단상들을 적어보려고 한다.

나는 감정평가사가 되기 전, 감정평가와는 무관한 기업에서 약 9년간 일을 했다. 누구나 한 번쯤 이름을 들어본 대기업이었으니 나름 괜찮은 "직장"이었다. 하지만 연차가 쌓일수록 내가 하고 있는 일이 월급 외에 어떤 의미가 있는지 의문이 들었다. 직장에서의 연봉이 나의 몸값과 가치를 보장해주는 것은 아니라는 생각이 들었다. 그리고 회사의 지속적인 성장보다는 단기적인 성과와 개인적 이익 달성에 급급한 상황을 맞닥뜨렸을 때 좌절감과 무기력함을 느끼기도 하였다.

"나는 그들보다, 아니 그들만큼 이 "직장"을 오래 다닐 수 있을까?"
불쑥 머릿속을 스치는 질문이었다. 미래에 대한 고민이 계속되던 중 한 선배로부터 "직장이 아닌 직업을 가져야 한다"는 조언을 들었다. 그 이전에는 직장과 직업이 같은 것이라고 생각했는데, 돌이켜보니 나는 직장만을 갖고 있었고 직업이 없었다. 늘 그렇듯 주변의 권유 또는 결정에 의해 현장영업, 마케팅, 사업전략부서 등의 업무를 맡았을 뿐 아닌가 하는 아쉬움과 함께, 언젠가 내가 직장을 그만두었을 때 이 경력이 나의 진정한 커리어가 될 수 있는지 의문이 들었다.

그래서 직업을 찾기 위해 과감히 직장을 그만두었고……

나는 지금 감정평가사라는 “직업”을 갖고 있다.



2. 감정평가사의 역할을 고민하다.

동아일보 자산관리부서를 대상으로 감정평가에 관한 강의를 맡았을 때의 일이다. 감정평가사로서 처음으로 하는 강의였기에 정말 열심히 준비했다. 이론서나 수험서에 나오는 내용보다는 내가 직접 평가했던 사례와 경험, 느낀 점 등을 나의 언어로 전달하고 싶었다. 특히, 감정평가사의 역할에 대해서 “부동산은 합리적 시장이 결여되어 적정가격의 판단이 어렵고 왜곡된 가격이 도출될 가능성이 높기 때문에, 전문가인 감정평가사에 의한 합리적 가격 결정이 필요하다”와 같은 교과서적인 얘기는 하고 싶지 않았다.

의뢰인들이 가격에 대한 단순한 호기심으로 감정평가를 의뢰하지는 않는다. 감정평가 의뢰 시에는 분명한 “목적”이 있다. 담보평가의 경우 금융기관의 안정적인 이자수익 창출을 목적으로 하며, 상속 및 증여평가는 합법적인 절세를 가능하게 한다. 기업의 자산 매각/매입 평가는 해당 경영행위로 인해 기업에 손실을 입히지 않았음을 입증하는 근거로 쓰인다. 이를 위한 평가 근거와 논리가 합리적이지 못하여 아무도 설득할 수 없다면 그 목적을 달성했다고 볼 수 없다. 나는 감정평가사의 역할은 “의뢰인의 재산을 보호하고 의뢰인을 옹호하기 위해, 관련자들을 설득하고 납득시킬 수 있는 논리와 근거를 찾는 것”이라고 정의하고 싶다.

국방부에서 한남외인아파트 부지(지금의 나인원한남 부지)의 매각(양수도)평가를 위한 감정평가법인을 선정하는 입찰에 참여하기 위해 제안서를 작업한 적이 있다. 이전까지 대부분의 제안서는 감정평가방식에 대한 이론적 설명, 유사용역 실적, 인력 투입 계획과 같은 내용으로 작성되어 다른 감정평가법인과의 차별성이 없었다. 보다 전문적이고 차별화된 전략이 필요한 시점이었다. 이때 가장 중요하게 고려했던 것은 바로 평가사의 역할에 충실하는 것이었다. 따라서 RFP에 드러나지 않은 의뢰인의 니즈를 우선적으로 고민하여, 대상 부지의 입지 분석, 몇 가지 개발계획(안), 개발가치에 대한 검토 결과를 구체적으로 제시하는 방향으로 제안서를 구성하였다.

치열한 경쟁 결과 미래새한감정평가법인이 최종 선정될 수 있었다. 후에 국방부와 미팅에서 제안서를 통해 개발가치를 구체적으로 검토하고 제시한 곳은 미래새한감정평가법인이 유일했음을 알게 되었다. 국방부에서는 미래새한감정평가법인이 의뢰인의 요구를 명확히 이해하고 있으며, 의뢰인의 이익을 가장 잘 대변할 것이라 판단하였던 것이다.

3. 시장을 예측할 수 있을까?



“지금 아파트 살까?”, “계속 오를까?”, “부동산 시장 어떻게 될 것 같아?”

감정평가사가 되고 나서 이런 질문을 종종 받는다. 처음에는 전문가로서 정확하고 세련된 답변을 해야 한다는 부담감이 컸다. 차라리 “지금 매수(매도)하려는 가격이 적정한가?” 라고 질문했으면 훌륭한 답변을 할 수 있다. 하지만 과거와 현재의 가격만을 얘기하는 것은 누구나 할 수 있는 일이다.

부동산 시장에 영향을 주는 요인은 너무나도 많다. 금리, 채권 및 주식시장, 환율, 유동성, 정부정책 등, 그리고 최근의 코로나 팬데믹이나 러시아-우크라이나 전쟁과 같은 이슈도 영향을 준다.

작년부터 계속되는 부동산 PF 이슈들을 보며 부동산 시장에서의 재원 조달의 중요성을 새삼 느끼고 있다. 그래서 최근 금융시장에 대해 관심을 갖고 공부하고 있다. 각 요인들의 상호작용과 메커니즘의 이해를 통해 시장예측은 아니더라도 현재의 시장상황을 충분히 이해하고 설명할 수 있다면 조금이라도 의사결정에 도움이 되지 않을까?

다시 처음의 질문으로 돌아와서, “지금 아파트 살까?”라는 질문에 나는 “살 수 있으면(재원조달과 금융비용의 부담이 가능하다면) 사야지” 라고 대답을 한다.

4. 앞으로의 고민과 바람



나는 미래새한감정평가법인에 입사하게 된 것을 너무나도 큰 행운이라고 생각한다. 미래새한감정평가법인은 변화와 혁신을 통해 지속 성장하고 있으며, 작년에는 감정평가업계 매출 1위를 달성하는 결실을 얻기도 했다. 나 역시 회사의 성장 과정에서 많은 기회와 격려를 받았고, 회사의 매출 순위에도 미약하게나마 기여할 수 있었던 의미 있는 한 해였다.

최근의 경기 침체는 감정평가업계 전반에 걸쳐 위기로 작용하고 있다. 어려움이 닥칠수록 감정평가사로서의 성장 모멘텀을 강화하기 위해 변화와 혁신이 계속되어야 한다고 굳게 믿는다. 우리의 후배들은 과거의 나 자신이 느꼈던 무기력함과 좌절감을 경험하지 않기를 바라는 마음으로, 앞으로도 미래새한과 함께 감정평가사로서 성장과 발전을 위해 부단히 고민하고 도전할 것이다.



05
With MS

미래새한감정평가법인 동부지사



경기도 성남시에 위치한 미래새한감정평가법인 동부지사는 2010년 7월 20일 문을 열었다. 개소 13주년을 맞이한 동부지사의 변화와 미래상을 그려보기 위해 문재혁 지사장을 만났다.

Q : 동부지사를 소개해주시겠어요?

A : 수도권 동부지역은 그동안 자연보전권역 및 특별대책지역, 상수원보호구역, 수변구역 이외에도 공장설립제한지역과 배출시설설치제한지역 등 각종 규제를 중복적용받음에 따라 타 권역에 비해 개발의 제약이 많았습니다. 그러나 서울로부터의 인구유입 가능성이 크고, 양호한 접근성과 교통여건의 개선으로 주거지역뿐 아니라 물류, 산업단지 입지로 개발수요가 확대됨에 따라 동부권역의 감정평가수요에 충족하고, 양질의 서비스를 공급하기 위해 2010년 12명의 감정평가사로 구성된 동부지사가 설립되었습니다. 특히 최근에는 남양주 왕숙지구, 하남교산지구 등 3기 신도시의 개발과 판교 테크노밸리, 이천과 용인의 반도체클러스터 조성 등에 따른 지역산업의 발전과 부동산시장의 활성화가 기대되는 동부지역의 감정평가 허브로 거듭나기 위해 모든 구성원이 최선을 다하고 있습니다.

Q : 동부지사의 구성원을 소개해주시겠어요?

A : 동부지사는 사업본부의 감정평가사 13명과 현장조사팀 직원 6명, 전산팀 2명, 총무팀 3명, 총 24명으로 구성되어 있습니다. 감정평가사 13기로 지사장을 맡고 있는 저는 도시공학박사로, 풍부한 실무경험과 전문성을 바탕으로 보상평가 및 정비사업 분야에서 열심히 일하고 있으며, 한국감정평가사협회 감정평가적정성 심의위원, 경기도 지방토지수용위원회 위원, 경기도 공동주택 리모델링 자문위원, LH 경영투자심사위원회 및 글로벌사업 자문위원회 위원 등으로 활동하고 있습니다. 20기 김나성 평가사는 총무이사를 맡아 법인의 중심이 되어 미래새한 최강 동부를 이끌고 있습니다. 또한 현재 감정평가사협회에 상근 부회장으로 파견된 장선식 평가사와 전임 지사장인 곽도상 평가사, 책임심사역을 맡고 있는 이석조 평가사를 비롯한 13명의 감정평가사가 분담하여 업무를 수행하고 있습니다.

미래새한 동부지사의 경우 구성원 상당수가 경력 10~20년 정도 된 30~40대가 주축을 이루는 젊은 지사로서, 구성원들

간의 상호 소통과 화합이 잘 이루어지는 회사로 정평이 나 있습니다. 이러한 탁월한 팀워크를 바탕으로 지역 및 업계 내에서 다양한 분야의 선도적 역할을 수행하고 있고, 점차 동부지사의 경쟁력을 공고히 하고 나아가 우리 업계의 경쟁력 강화로 이어지길 고대하며 오늘도 필드에서 열심히 뛰고 있습니다.

Q : 혹시 동부지사만의 특별한 점이 있을까요?

A : 대부분의 대형법인 지사는 담보 매출을 주 수입원으로 합니다. 동부지사 또한 담보평가 매출을 기반으로 하면서도 업무영역의 다각화를 추구하고 있습니다. 지사 인근에 위치한 판교테크노밸리에 소재하는 IT업체와의 활발한 교류 이외에도 우리 지사는 IP평가, 사업부가치평가, 특허권평가, 영업권평가 등 무형자산 평가에서 타의 추종을 불허하는 경험과 Know-How를 보유하고 있습니다. 여러분이 사용하시는 스마트폰 어플 중 분명 적어도 두 개 이상은 우리 동부지사의 평가를 거친 후에 만들어진 어플이라고 확신합니다.

민간기업 평가에 있어서는 IT업체뿐 아니라 다양한 사업체와 교류하며 자산재평가 및 일반평가를 상당수 진행하고 있으며, 이를 발판으로 기업체 평가 외에 자산매각 등의 자산관리 업무도 추진하고 있습니다. 도시개발사업이나 지구단위사업 등 다양한 개발사업의 초기 컨설팅부터 단계별 평가 관련 업무도 활발히 진행하고 있습니다. 또한 항공기, 선박 등 의제부동산 평가에도 특화되어 있습니다. 부동산뿐만 아니라 가치를 지닌 모든 물건을 평가하려는 의지로 업무의 한계 없이 최선을 다해 일하고 있습니다.

공적평가 영역에서는 도심재생사업에 따른 재개발, 재건축 및 리모델링 관련 업무 자문과 평가를 진행하고 있으며 성과도 점차 늘어나고 있고, 공익사업을 위한 토지 등의 보상과 관련한 업무 수행 외에도 공공기관을 대상으로 한 강연도 지속적으로 수행하고 있습니다. 그리고, 공공기관에서 수행하는 사업타당성 조사용역의 경우 일부 분야에 대한 보조적 지원 수준을 벗어나 주간사로서 적극적인 역할을 담당하고 있습니다. 대표적으로 현재 00공사의 '00국 해외 산업단지 G2G 합작사업' 타당성 조사 용역을 동부지사에서 수행하고 있습니다.

Q : 그렇다면 지사장님이 그리는 10년 후 동부지사는 어떤 모습일까요?

A : 동부지사는 전 구성원이 항상 最强 동부를 꿈꾸며 일하고 있습니다. 그렇기 때문에 10년 안에 동부권역 최고매출을 달성하는 감정평가법인으로 자리매김할 것을 확신합니다. 전통적인 부동산평가뿐 아니라 무형자산 영역으로 업무 범위를 확대하며, 동부지사의 고유영역을 만들어 나갈 것입니다. 또한 종합부동산회사로 발전하기 위해 다양한 용역서비스를 제공하여 작게는 동부지사의 발전을, 나아가서는 감정평가업계를 선도하는 리딩그룹이 되어 있을 겁니다. 동부지사는 미래 먹거리를 위해 고민하며 그것을 실현할 수 있도록 최선을 다할 것입니다. 그때까지 관심을 갖고 지켜봐 주십시오!



MS NEWS

06
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인 본사 이상필·이계심 감정평가사 정년 퇴임식 개최



7월 28일 미래새한감정평가법인 본사에서 이상필, 이계심 감정평가사의 정년 퇴임식이 개최되었다. 미래새한감정평가법인은 정년 퇴임하는 두 명의 감정평가사에게 그간의 노고와 헌신에 대한 존경과 감사의 마음을 담아 감사패와 꽃다발을 수여하였다. 이상필 감정평가사는 1991년 새한감정평가법인 설립 멤버로 32년간 근속하며 새한감정평가법인 대표이사, 전국대형감정평가법인 대표자 협의회 의장, 미래새한감정평가법인 대표이사, 한국감정평가사협회 회장 직무대행, 한국부동산학 박사회 회장, MS도시부동산연구원 원장을 역임하며 미래새한감정평가법인과 감정평가업계의 발전을 위해 헌신하였다. 이계심 감정평가사는 미래새한감정평가 법인에서 23년간 근속하며 전국여성평가사회 초대회장 및 한국감정평가사협회 부회장을 역임, 중앙토지수용위원회 및 국유재산정책심의위원회 위원으로 활동하였으며, 법인의 발전을 위해 노력하였다. 두 평가사는 퇴임사를 통해 미래새한과 함께한 시간과 감정평가업계의 변화를 회상하며, 본인들이 몸담았던 미래새한법인이 앞으로 더 발전하기를 기원하였다. 미래새한감정평가법인은 장기간 근속한 감정평가사 및 직원들의 정년퇴임시 그간의 수고와 열정에 보답하는 의미로 감사패 수여와 퇴임식을 갖는 전통을 만들어가고 있다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인, 교육위원회 정기세미나 개최



미래새한감정평가법인은 지난 6월 14일과 7월 12일 교육위원회 정기세미나를 개최하였다. 6월과 7월 정기세미나는 전문가 특강으로 진행되었는데, 6월에는 '미등기제시외 건물 소재 부동산 담보평가', '담보평가 특수케이스 검토' 등의 내용으로 하나은행 서정민 팀장이 강의를 맡았다. 7월 정기세미나에서는 '리츠 투자운용 실무 및 사례'라는 주제로 코람코자산신탁의 안승준 팀장이 연사로 참여하여 실무중심의 교육을 진행하였다. 금번 6월과 7월 교육에는 본사, 경인지사, 동부지사, 북부지사 평가사 30여 명이 참석, 강의와 함께 다양한 질의응답이 이뤄졌다.

NEWS 03

미래새한감정평가법인, 감정평가 실무교육 진행

미래새한감정평가법인은 지난 6월 27일 본사 소속 및 수습평가사, 그리고 대리급 이하 감정직원을 대상으로 감정평가 실무교육을 실시하였다. 이날 교육은 류제형 심사역, 정주원 본부장, 유재학 평가사, 장문기 부장과 유병현 총무이사가 강사로 참여하였으며, 표준지·거래사례·평가사례 선정, 지역·개별·기타요인 비교, 물건별 유의사항, 그리고 현장조사에 이르기까지 감정평가 실무에 대한 종합적인 내용으로 진행되었다.








NEWS 04

미래새한감정평가법인, 법인이사회 개최 및 공로패 수여

미래새한감정평가법인은 지난 6월 23일 법인이사회를 개최, 법인 발전을 위해 많은 기여를 한 전임 감사와 지사장들에게 공로패를 수여하였다. 공로패 수상자는 전임 감사인 이경환 감정평가사를 비롯하여 전임 강원지사장, 대전충청지사장, 부산지사장으로 각 지역의 어려운 여건 속에서도 법인의 발전을 위해 헌신적으로 노력한 심용동, 김문기, 민광선 감정평가사이다. 이날 수상은 남상원 강원지사장, 이응기 대전충청지사장, 조재균 부산지사장이 대리 수여하였다.




NEWS 05

미래새한감정평가법인, 창립 34주년 기념 수도권 체육대회 개최

1989년 설립한 미래새한감정평가법인(유윤상 대표)이 올해로 창립 34주년을 맞이하였다. 이에 미래새한감정평가법인은 구성원들의 화합과 결속력을 다지기 위해 지난 6월 2일과 3일, 1박 2일 일정으로 경기도 가평에 위치한 좋은아침연수원에서 수도권 임직원 체육대회를 개최하였다. 금번 체육대회에는 본사, 경기지사, 동부지사, 북부지사, 경인지사에서 감정평가사와 직원 80여 명이 참석하였다.

