MS Your Valuation Partner

09
2023

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

09
2023

MS MARKET REPORT

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. MS 논문소개 11
3. 부동산시장 동향 19
4. MS People 39
5. With MS 45
6. MS News 49



01 정책 Briefing

◎ 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시…9월 15일부터 적용[1)]

건설자재 가격, 노무비 변동 등을 고려하여 기본형건축비 고시, 3월 정기고시 대비 1.7% 상승

- 기본형건축비는 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 항목(기본형건축비 + 택지비 + 건축가산비 + 택지가산비) 중 하나로서, 공사비 증감요인을 고려하여 6개월마다(매년 3.1일, 9.15일) 정기적으로 고시, 고시 후 3개월이 지난 시점에서 주요 건설자재 가격이 15% 이상 변동 시, 혹은 고강도 철근 레미콘 가격 변동률의 합이 15% 이상 변동 시 비정기 고시
  - 공동주택 : 공공택지, 민간택지 분양가상한제 적용지역에서 건설·공급하는 주택
  - 주요 건설자재 : 레미콘, 고강도 철근, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집

'23년 9월 기본형건축비 고시

(단위 : 천원/㎡)

구분	40㎡ 이하	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	125㎡ 초과
5층 이하	1,995	2,108	2,036	1,946	1,991	1,975	1,946
6~10층 이하	2,135	2,256	2,179	2,083	2,131	2,114	2,083
11~15층 이하	2,003	2,116	2,044	1,954	1,999	1,983	1,954
16~25층 이하	2,025	2,140	2,067	1,976	2,021	2,006	1,976
26~30층 이하	2,058	2,175	2,100	2,008	2,054	2,038	2,008
31~35층 이하	2,090	2,208	2,133	2,039	2,086	2,070	2,039
36~40층 이하	2,123	2,243	2,166	2,071	2,119	2,102	2,071
41~45층 이하	2,151	2,273	2,196	2,099	2,147	2,130	2,099
46~49층 이하	2,218	2,344	2,264	2,164	2,214	2,196	2,164
지하층	947						

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.09.14., 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시, p.2-3.

- 국토교통부는 분양가상한제 주택에 적용되는 기본형건축비를 9월 15일 정기고시, 기본형건축비(16~25층 이하, 전용면적 60~85㎡ 이하 지상층 기준)는 올해 3월 고시된 ㎡당 194만 3천원에서 197만 6천원으로 조정

1) 국토교통부 보도자료, 2023.09.14., 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시

- 9월 정기고시된 기본형건축비는 건설자재 가격과 노무비 변동 등을 반영, 올해 3월 정기고시 대비 1.7% 조정
  - 자재가격 변동률 : 레미콘 7.84%, 창호유리 1.00%, 철근 -4.88% 등
  - 노임단가 변동률 : 보통인부 2.21%, 특별인부 2.64%, 철근공 5.01% 등
- 9월 정기 고시된 기본형건축비는 2023년 9월 15일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 단지부터 적용

재건축 · 재개발 속도 높인다[2][3]

- 국토교통부는 '23년 9월 11일부터 10월 23일까지 재건축 · 재개발 등 정비사업의 절차 간소화, 혜택 부여 등을 내용으로 하는 「도시 및 주거환경 정비법」 시행령, 시행규칙 개정안을 입법예고함
  - 정비사업을 통해 주택공급을 확대하고자 개정된 법률 개정안('23년 7월 18일 공포, '24년 1월 19일 시행)의 위임사항을 구체적으로 규정하기 위함

정비사업 시 역세권 용적률 1.2배까지 완화

- 역세권 등에서 법적 상한의 1.2배까지 용적률을 완화하는 경우, 법적 상한보다 추가 완화된 용적률의 50% 이상(시 · 도 조례로 규정)은 뉴:홈으로 활용할 수 있도록 하고, 이 경우 인수자의 토지인수가격은 감정평가액의 50%로 규정 * 뉴:홈: 2022년 발표된 "청년 · 서민 주거 안정을 위한 공공주택 50만호 공급 계획"의 정책브랜드로, 향후 5년 간 나눔형 25만호, 선택형 10만호, 일반형 15만호가 공급될 예정[4]

정비사업 시 공공임대주택을 제공할 경우 용적률 인센티브 적용 가능지역 확대

- 공공임대주택을 제공할 경우 법적 상한까지 용적률을 부여받을 수 있는 인센티브 적용 가능지역을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대

정비계획 입안 요청제도 신설

- 토지 등 소유자가 정비계획의 입안을 요청하는 제도 신설, 이 경우 정비계획안은 제출 요건에서 제외해 절차 간소화
- 이때 필요한 동의비율은 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상으로 하고, 정비구역 지정권자는 정비계획 입안권자에게 용적률, 높이 등 개발 밀도나 공공시설의 설치 방향 등 정비계획 기본 방향을 사전 제시하도록 함

신탁 방식 정비구역 우선 지정 제안 전 토지 소유자 2/3 이상의 사전 동의 필요

- 신탁업자나 한국토지주택공사(LH) 등 전문 개발기관이 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 우선적으로 지정할 것을 지정권자에게 제안하는 경우에는 제안 전에 토지소유자 2/3 이상의 동의를 받도록 규정
- 신탁방식 정비사업 시 표준계약서 및 표준시행규정을 정해 신탁업자와 토지 등 소유자 간 공정한 계약 체결 뒷받침

시공능력평가 안전 · 품질 평가 강화한다[5]

- 안전 · 품질 평가항목 확대, 경영평가액의 합리적 조정 등 시공능력평가제도 개선을 위한 「건설산업기본법 시행규칙」 개정안을 '23년 9월 11일부터 40일간 입법예고하고 '24년부터 시행할 계획
  - 향후 제도 개선을 통해 건설 현장의 안전 · 품질 및 불법 행위에 대한 평가가 강화됨에 따라 건설사들의 안전사고 및 부실시공 방지 노력이 강화될 것으로 기대

① 신인도평가 비중 확대 및 항목 조정

- (평가비중) 최근 건설현장 안전사고 및 ESG 경영 중요성 등을 고려해 신인도평가의 상하한을 현행 실적 평가액의 ±30%에서 ±50%로 확대
- (품질 · 안전) 부실벌점 · 사망사고 만인율 등 평가항목의 변별력을 강화하고 시공평가, 안전관리수준평가, 중대재해 등 신규 평가항목 도입 * 사망사고 만인율: 근로자 1만명당 산재 사망자 수
- (건설현장 불법행위) 소위 '벌떼입찰' 등 불공정 행위에 대한 감점 수준을 확대, 불법하도급에 대한 감점항목을 신규 도입하되, 불법행위 근절 노력 등을 고려하여 불법행위 신고포상에 대한 가점도 신규 도입
- (기타) 건설 신기술, 해외건설 고용에 대한 가점과 회생절차 등에 대한 감점 수준을 확대, 공사대금 체불, 환경법 위반에 대한 감점을 신규 도입

② 경영평가액 상하한을 실적평가액의 2.5배로 조정

- 최근 건설경기 침체에 따른 건설사 재무건전성의 중요성을 감안하되, 그간 과도한 경영평가액에 대한 조정요구를 반영하여 경영평가액 가중치는 유지하면서 상하한은 실적평가액의 3배에서 2.5배로 조정

혁신지구 · 우리동네살리기 11곳 신규 선정…총 6,460억원 투입[6]

- 국토교통부는 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 '23년 상반기 도시재생사업 신규사업지로 총 11곳을 신규 지정
  - 작년 7월 발표한 「새정부 도시재생 추진방안」에 따라 추진 중인 사업유형 중 경제거점 조성 및 소규모 주거지역 재생 등을 위한 혁신지구 사업과 우리동네살리기 사업을 대상으로 실시, 접수된 27개 사업 중 실현 가능성과 타당성 평가 등을 거쳐 완성도 높은 사업을 선별

* 혁신지구: 산업 · 상업 · 주거 등이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발 사업

* 우리동네살리기: 소규모 주거지역의 주거지 정비, 집수리 등 노후 주거환경 개선 사업

2023년 상반기 도시재생사업 신규 사업지

구분	합계	인천	경기	강원	충북	충남	전북	경북	경남
합계	11	1	1	1	2	1	2	1	2
혁신지구	1	-	-	-	청주	-	-	-	-
우리동네살리기	10	강화	의왕	홍천	제천	홍성	남원 정읍	영덕	함안 함양

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.09.03., 혁신지구 · 우리동네살리기 11곳 신규 선정, p.1.

- 신규 선정된 도시재생사업 사업지에는 국비 727억원, 지방비 498억원 등 총 6,460억원을 투입해 쇠퇴지역 67만㎡를 재생할 예정

2) 국토교통부 보도자료, 2023.09.08., 재건축 · 재개발 등 정비사업 속도 높인다
3) 국토교통부 공고 제 2023-1104, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 일부 개정령안
4) 국토교통부 보도자료, 2023.02.02., 공공분양주택 뉴:홈 사전청약 신청하세요
5) 국토교통부 보도자료, 2023.09.08., 시공능력평가 안전 · 품질 평가 강화한다
6) 국토교통부 보도자료, 2023.09.03., 혁신지구 · 우리동네살리기 11곳 신규 선정

- 세부적으로 공동이용시설 15개, 신규주택 261호 공급 및 노후주택 584호 수리 등을 통해 주거환경을 개선하고 약 6천여개의 일자리를 창출할 전망
- 신규 사업지 11곳 중 9곳(82%)이 비수도권이며, 지방 중 · 소도시(인구 50만 명 이하) 비중이 88.8%로 국토 균형 발전에 기여할 것으로 기대

• 국토교통부는 지역 활성화를 위해 올해 안에 지역 고유자원을 활용한 지역특화재생사업 및 도시 문제 해결을 위한 인정사업 등 추가 공모를 진행할 계획

도시재생사업 신규 사업지 주요 내용

광역	기초	사업유형	사업비	기간	면적(㎡)	주요내용
충북	청주	혁신지구	4,890억원 (국비250억원)	'23~'27	43,957	농수산물도매시장 이전적지에 업무·지원시설, 창업지원시설, 직주근접주거 등 환경 구축으로 도시성장을 견인하고, 도심복합문화공간 등 도시의 활력을 담는 New Market | Place | Home 조성
인천	강화	우리동네 살리기	119.9억원 (국비40억원)	'24~'27	80,014	경로당 신설 및 마을 책방을 활용한 동문안 동행센터 조성, 골목길 정비와 주택 집수리, 마을쉼터 조성 등으로 주민 생활환경 개선
경기	의왕	우리동네 살리기	204.73억원 (국비50억원)	'24~'27	77,863	동행사업, 안전마을 조성 등 정주 환경개선 및 내손애(愛)행복센터, 내손애(愛)어울더울(놀이·쉼터) 조성, 주차장·안심가로 조성 등 추진
강원	홍천	우리동네 살리기	107.72억원 (국비50억원)	'24~'27	76,914	공영주차장 부지를 복합화하여 스마트 어린이 광장 및 스마트 안전안심 학교가는길 등 조성으로 아이가 안전하게 살기 좋은 마을 만들기
충북	제천	우리동네 살리기	247.19억원 (국비50억원)	'24~'27	77,451	저층 노후주택 주거환경 개선, 생활가로 조성, 생활밀착형 커뮤니티시설 및 신규주택 공급 등 노후 주거환경 개선
충남	홍성	우리동네 살리기	206.55억원 (국비50억원)	'24~'27	52,473	집수리 및 안길정비사업, 마을유휴공간을 활용한 기반시설 확충 및 휴식 공간, 주민교류 공간 조성 등 주민 삶의 질 향상
전북	남원	우리동네 살리기	79.86억원 (국비42.87억원)	'24~'27	35,000	노후건물부지와 공폐가부지를 활용한 거점공간조성(어울림센터, 활력센터), 수재민 이주정착마을의 서사를 담은 특화 동행사업 추진, 고령주민 주거안심마을 조성
전북	정읍	우리동네 살리기	81.94억원 (국비45억원)	'24~'27	50,065.1	'사람은 마을을, 마을은 사람을 돌보는 장명:長命'이라는 비전속에서 마을에서 오래 생활 할 수 있도록 동행사업 등 보행환경을 개선하고 각시다리거점을 조성하는 등 지역 활성화 추진
경북	영덕	우리동네 살리기	99.7억원 (국비50억원)	'24~'27	68,800	동행사업, 주차장정비사업, 주민공동이용시설 조성사업 등을 통한 주민의 삶의 질 개선 및 마을 정주환경 개선
경남	함안	우리동네 살리기	257.25억원 (국비48.80억원)	'24~'27	56,000	거북이 주택 정비사업, 백년 골목길 조성사업 등 주거개선을 통해 마을 안전성 및 주거 쾌적성을 확보하고, 혜흘당 및 혜율원 조성 등 문화복지 공간 조성으로 지역 활성화 추진
경남	함양	우리동네 살리기	162.14억원 (국비50억원)	'24~'27	53,397	집수리, 골목길 정비, 생활가로 정비 등 정주환경을 개선하고, 주민공용시설·생활편의시설 확충으로 공동체 활성화 및 생활서비스 개선

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.09.03., 혁신지구 · 우리동네살리기 11곳 신규 선정, p.3.

◉ 건전한 주택임대시장 조성 위해 임대보증 개선한다[7)]

- 국토교통부는 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」의 후속조치로 무자본 갭투자를 근절하고 전세사기 악용을 차단하고 건전한 등록임대시장을 조성하기 위해 임대보증 개선방안을 마련하고 관련 법령 개정을 추진
- 이를 위해 임대보증 가입 시 공시가 · 실거래가를 우선 적용하고 감정평가액은 후순위로 적용하는 내용을 담은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 개정안을 입법예고('23년 9월 1일~10월 11일)
- 임대보증은 「민간임대주택법」에 따른 등록임대사업자가 의무적으로 가입해야 하는 보증으로 이번 개선 방안을 통해 임차인의 전세보증금 반환 보증과 유사한 수준으로 가입요건 강화

임대보증 전세가율 요건 강화

- 임대보증 가입요건인 전세가율을 현행 100%에서 90%로 조정
  - 전세가율 = (선순위채권+보증금) / 주택가격 × 100

주택가격 산정 방법 강화

- 적용 순서, 적용 비율, 감정평가 관리 등의 주택가격 산정 방법을 조정해 전세가율 산정 기준 강화

주택가격 산정 방법 변화 내용

구분		현행	개정안
적용 순서		감정평가액, 공시가격, 실거래가 중 선택해 적용	감정평가액은 공시가격 및 실거래가가 없거나 시장 · 지역 등의 여건 변화로 적용이 곤란한 경우에만 적용
적용 비율	공시가격	주택의 유형 · 가격에 따라 130%~190% 인정	140% 인정
	감정평가액	100% 인정	신축 연립 · 다세대의 경우 90%만 인정
감정평가 관리		감정평가액 유효기간 2년	감정평가액 유효기간 1년, 조사 · 징계 등 관리 강화

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.08.31., 건전한 임대 시장 조성 위해 임대보증 개선한다, p.3.

임대보증과 임대차계약의 기간이 일치하도록 조정

- 현행 제도상 임대인이 보증기간을 1년/2년/임대차기간 중 선택하도록 해 임대차기간 종료 전 보증이 종료되어 미보증인 상태가 발생하는 상황, 이를 개선해 '보증기간=임대차기간'이 되도록 단계적으로 조정할 계획
- 개선사항은 '24년 7월 1일부터 시행하되, 기존 등록임대사업자의 보증금 반환 어려움을 고려하여 기존 등록임대주택에 대해서는 '26년 6월 30일까지 적용을 유예할 예정

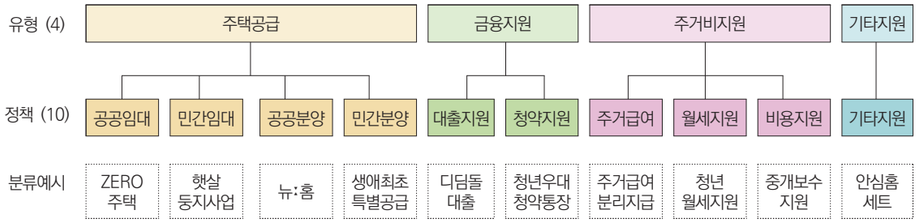
◉ 청년 주거정책 193개를 10종으로 단순화, 마이홈에서 찾는다[8)]

- 국토교통부는 193개에 달하는 청년 주거정책을 10개 정책으로 단순화하고, 모든 청년 주거정책 정보를 한 곳에서 통합 제공하는 마이홈 App 청년전용 페이지를 8월 30일 신설

7) 국토교통부 보도자료, 2023.08.31., 건전한 임대 시장 조성 위해 임대보증 개선한다
8) 국토교통부 보도자료, 2023.08.30., 내게 맞는 청년 주거정책, 마이홈에서 찾아보세요

193개 청년 주거 정책을 4개 유형, 10개 정책으로 단순화

- 그동안 정책 주제별로 서로 다른 정책 명칭을 사용해 사업 명칭만으로 무엇을 제공하는 정책인지 알기 어려운 문제가 있어 청년 주거정책을 사업별 특성에 따라 4개 유형, 10개 정책으로 체계화 · 단순화하고 정책 홍보 시 10개 정책명을 표기하도록 지침 마련



자료: 국토교통부 보도자료, 2023.08.30., 내게 맞는 청년 주거정책, 마이홈에서 찾아보세요, p.1.

정부와 지자체 간 사업이 중복될 경우 전국단위 사업으로 통합

- 정부와 지자체간 사업 대상과 혜택에 중복되는 사례는 지자체가 선 시행한 사업을 국토교통부에서 전국단위로 확대함에 따라 발생한 것으로, 실제 운영상의 중복 수혜는 불가능
  - 중복에 따른 혼란을 막기 위해 전국단위 사업 시행으로 중복 발생 시 지역사업을 폐지하도록 유도할 계획

정책 유형별로 소득 기준 통일

- 그동안 주거 정책에 다양한 소득기준이 혼용되고 있어 청년들이 스스로 정책대상에 해당하는지 쉽게 알기 어려운 문제가 있어 이번 개선방안에서는 주택공급과 주거비 지원 사업대상 신청 시에는 각종 복지 사업에서 주로 사용되는 '중위소득'을 사용하고, 금융지원 시에는 상환능력 확인을 위해 '연소득'을 사용하도록 기준 마련

모든 청년주거정책을 마이홈 앱 · 포털에서 확인



마이홈 포털, 청년 · 신혼부부 주거지원(https://www.myhome.go.kr/hws/portal/main/getMgtMainYhsPage.do)

- 현재 각 시 · 도 및 부처 누리집에 흩어져있는 정책별 자격 요건, 혜택 및 문의처 등 정보를 마이홈 포털* 한 곳에서 확인할 수 있도록 청년 전용 페이지 신설
  * 「마이홈 앱」은 구글 플레이스토어, 앱스토어 등에서 다운로드 가능
  * 마이홈 포털 사이트(m.myhome.go.kr)에서도 청년 전용 페이지 이용 가능
- 본인의 지역, 소득, 연령 등 정보를 입력시 신청 가능한 주거정책을 맞춤형으로 추천하는 자기진단 기능을 도입
  - 진단 결과 화면에서 바로 신청 가능한 페이지로 연결(또는 콜센터 번호 안내)하는 등 청년들이 쉽게 주거정책을 찾고 신청할 수 있도록 함

◎ 「민간건설공사 표준도급계약서」 개정고시, 8월 31일부터 시행[9)]

- 물가변동 조정방식 구체화, 분쟁 해결방식 사전합의, 납품대금 연동제 기본사항 등을 담은 「민간건설공사 표준도급계약서」 고시 개정안을 8월 31일부터 시행

물가변동으로 인한 계약조정 방식 구체화

- 이전에는 표준도급계약서 상 물가변동 조정 관련 세부기준이 불명확하여 최근 급격한 공사비 상승에도 계약당사자(민간 발주자, 시공사) 간 물가변동에 따른 계약금액의 원활한 조정 및 협의에 어려움 존재
- 이에 물가변동 조정기준을 공공공사에서 적용 중인 '품목조정률' 또는 '지수조정률' 방식으로 명확화하고 조정금액 산출방법 등도 구체화

현행	품목 또는 비목의 가격 등의 변동으로 인한 등락액이 잔여공사액의 3% 이상일 때 조정 가능
개정안	품목 또는 비목, 비목군 및 지수 등의 변동으로 인한 등락액이 잔여공사액의 3% 이상일 때 조정 가능하며, 품목조정률* 또는 지수조정률*이 3% 이상인지로 판단 * 품목조정률 = 각 품목 또는 비목에 대한 변동금액을 합산한 뒤 전체 계약금으로 나눠 산출 * 지수조정률 = 각 비목군에 국가·한은 등의 공표하는 지수 등을 활용하여 가중평균으로 산출

자료: 국토교통부 보도자료, 2023.08.30., 「민간건설공사 표준도급계약서」 개정 고시, 8월 31일부터 시행, p.2.

건설분쟁 해결방식 사전합의 유도

- 이전에는 건설 해결방식으로 조정(국토부 건설분쟁조정위) 또는 중재(중재법에 따른 중재기관)가 가능하였으나, 사전에 해결방식이 정해져 있지 않아 분쟁 발생 후 계약 당사자 간 이견으로 분쟁 해결이 지연될 우려 존재
- 이에 분쟁 해결 방식으로 조정 또는 중재 중 하나를 사전(도급 계약 체결 시)에 계약 당사자 간 합의를 통해 정하도록 규정

납품대금 연동제 기본사항 규정

- 「대 · 중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」 개정에 따라 시행 예정인 "납품대금 연동제" 관련 표준 약정서 사용, 적용 예외사유 등 기본 사항을 표준도급계약서에 반영
- 납품대금 연동제는 납품대금의 10% 이상인 주요 원재료의 가격이 계약당사자 간 협의하여 정한 비율(10% 이내 범위) 이상으로 변동하는 경우, 그 변동분에 연동하여 납품대금을 조정하는 제도임
  - 위탁자 ↔ 수탁자 간 거래(상생협력법), 원도급사 ↔ 하도급사 간 거래(하도급법)에 건설공사 도급계약도 해당 가능

9) 국토교통부 보도자료, 2023.08.30., 「민간건설공사 표준도급계약서」 개정 고시, 8월 31일부터 시행

‘소규모 주택(원룸 · 오피스텔) 관리비’ 세부내역 표시 의무화[10)]

- 「소규모 주택 관리비 투명화 방안」('23.5)의 후속조치로 원룸, 오피스텔 등 소규모 주택의 정액관리비 내역을 세분화하여 광고하도록 규정한 「중개대상물의 표시 · 광고 명시사항 세부기준」고시 개정안 9월 21일부터 시행
  - 이를 통해 부동산 중개플랫폼업계*에서 자율적으로 시행하고 있는 ‘원룸 · 오피스텔 등의 관리비 세부내역 표출 서비스’에 대한 제도적 기반이 마련되어 보다 안정적인 서비스가 제공될 수 있을 것으로 기대
    * 네이버부동산, 직방, 다방, 피터팬의좋은방구하기, 부동산R114 등
- 이번 고시 개정에 따라 10만원 이상의 정액관리비가 부과되는 경우에는 ① 일반관리비와 ② 사용료(전기 · 수도료, 난방비 등), ③기타관리비로 구분하여 세부 비목*을 구체적으로 표시하고 광고해야 함
  * 일반관리비, 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비, 인터넷 사용료, TV사용료 등
- 국토교통부는 「중개대상물의 표시 · 광고 명시사항 세부기준」이 현장에서 온전히 안착되도록 충분한 적응기간을 부여하고자 6개월('23.9.21.~'24.3.31.)의 계도기간을 두고 운영할 계획임
  - 단순 관리비 내역 미표기 등 50만원, 허위·거짓, 과장된 관리비 표시광고 500만원
- 또한 제도 안착을 위해 인터넷 상 부당한 관리비 표시·광고에 대해 집중적으로 모니터링('23.9.26~12.31, 부동산 광고시장감시센터)을 실시할 예정이며, 동 기간에는 과태료 부과 대신 공인중개사가 자발적으로 표시·광고를 수정 또는 삭제할 수 있도록 계도할 예정

10) 국토교통부 보도자료, 2023.09.21., ‘소규모 주택(원룸 · 오피스텔) 관리비’ 세부내역 표시 의무화



02
MS 논문소개

지적재조사사업 조정금 산정제도의 개선 요인 중요도에 관한 연구[11)]

Ⅰ. 서론

지적불부합지는 지적공부상 등록사항과 현황의 등록사항이 다른 경우를 지칭한다. 국토교통부는 지적불부합지에서 나타나는 재산권 침해, 분쟁 등을 해소하기 위하여 지적공부의 등록사항과 실제 현황을 일치시키는 지적재조사사업을 진행하고 있다. 또한 사업 과정에서 발생하는 토지의 면적증감에 따른 금전적 조정을 위해 조정금 제도를 운용하고 있다. 그러나 토지소유자 간, 토지소유자와 사업 주체 간 조정금으로 인한 갈등과 소송분쟁이 발생하면서 지적재조사사업은 계획에 비해 더딘 성과를 보인다. 따라서 지적재조사사업 일몰 시점인 2030년까지 물량이 확대되고 사업 종류가 다양해질 것으로 예상되는 상황에서 토지소유자 간 갈등 해소와 조정금 산정의 균형 잡힌 운영을 위해 제도개선이 필요하다.

산정된 조정금은 국민의 재산권 권리와 행사에 중대한 영향을 미치기 때문에, 관련 제도 및 규정에 대한 합리적인 개정과 투명한 운영이 매우 중요하다. 그러나 2030년까지 조정금 산정 필지의 지속적인 증가, 사업 유형의 다양화가 예상됨에도 불구하고 조정금 산정 절차, 감정평가 이슈와 관련된 연구는 현재 부분적으로 이루어지고 있다.

특히, 지적재조사사업은 2012년 1월 1일 시작되어 2030년을 종료 시점으로 진행되는 장기간의 대규모 국책사업으로 권역별, 사업 구역별 특색을 갖고 있다. 조정금은 도심지 및 농촌 등 사업 구역의 특성을 반영하며, 여기에 개별적이고 구체적인 상황이 추가되어 매우 다양한 모습으로 나타나므로 지적재조사사업의 안정적이며 효율적이고 객관적인 진행을 위하여 조정금 산정과 관련된 법령 및 제도 운용의 개선은 필수적이다. 따라서 본 연구는 지적재조사 사업 조정금 제도 및 실태조사를 토대로 문제점을 검토하고, 지적재조사사업 조정금 산정을 수행한 공무원과 감정평가사를 대상으로 설문조사를 실시하여 AHP 분석을 통해 조정금 제도개선과 관련하여 전문가가 인식하는 우선순위 요인을 도출하고자 한다. 이를 통해 지적재조사사업 조정금 산정제도 개선과 관련한 정책적, 제도적 시사점을 제시하고자 한다.

11) 이 글은 최재헌(2023)의 부동산학 박사학위(목원대학교) 논문 “지적재조사사업 조정금 산정제도의 개선 요인 중요도에 관한 연구”를 요약한 것임

Ⅱ. 지적재조사사업 제도와 지적재조사사업 조정금 산정

[지적재조사사업제도] 지적재조사사업은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적공부의 등록사항을 조사·측량하여 기존의 지적공부를 디지털에 의한 새로운 지적공부로 대체함과 동시에 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로 잡기 위하여 2012년부터 지적을 재조사하는 국가사업이다. 그동안 운영되었던 지적제도는 1910년대 세금 징수를 목적으로 작성된 종이 지적도면을 통해 다양한 행정 목적으로 활용 운용되었다. 그러나 일제강점기에 작성되었던 종이 지적도면을 복사하여 사용하다 보니 도면의 신축, 마모, 훼손이 불가피했다. 또한 6.25 전쟁으로 인한 측량 기준점의 망실로 기준점이 부정확해지면서 현황과 지적이 불일치 하는 등 문제점이 나타났다. 이에 정부는 국민 재산권 보호, 대한민국 미래 경쟁력 확보, 경계의 효율적 조정 등을 통해 지적공부의 질적 향상을 추구하고, 지적관리의 현대화를 도모하기 위하여 현행법, 행정, 기술적 기준을 더욱 완벽하게 정립하는데 초점을 맞추어 지적재조사사업을 추진하였다.

지적재조사 과정에서 대부분 필지는 다소의 면적증감이 초래되었으며, 일부 토지는 사업 이전 부정형에서 사업 이후 정형으로 변동되는 등 면적증감 없이 유효활용도 증가에 따른 가치상승이 나타났다. 지적소관청은 경계 확정으로 지적공부상 면적이 증감된 토지에 대해 행정자산을 제외하고 조정금을 산정하여 토지소유자에게 이를 통보하고 조정금을 징수하거나 지급하게 된다. 이때 조정금은 감정평가방식에 의한 조정금 산정을 원칙으로 산정되며 공무원은 감정평가사에 의해 평가된 금액을 참작하여 토지소유자에게 통보하게 되는데, 예외적으로 토지소유자협의회의 요청이 있는 경우 개별공시지가방식에 의한 지적재조사 조정금이 산정된다. 지적소관청은 산정된 조정금을 개별 토지소유자에게 수령 또는 납부할 금액으로 통보하며, 이의가 있는 토지소유자는 법령상 정한 일정한 기간 내 일정 요건을 갖추어 이의신청할 수 있다. 이의신청 기간이 지나거나 이의신청 절차를 거친 후에는 기존 지적공부는 폐쇄되고 새로운 지적공부가 작성되며 디지털화하여 작성된다. 이후 지적소관청은 관할등기소에 등기촉탁을 하여 등기부가 작성되고, 토지소유자는 이를 통해 법적으로 재산권을 보호받게 된다.

[지적재조사사업의 조정금 산정] 지적 재조사사업 조정금에 대한 법률상, 강학상 개념은 없으나, 「지적재조사법」 제20조 제1항에서 “지적소관청은 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감되었을 때 필지별 면적증감 내용을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다.”라고 규정하여 사업추진에 따른 면적증감이 있는 경우 조정금 제도를 운용하고 있다. 그러나 조정금 산정 대상, 방법, 심의에 관해 규정하고 있을 뿐 지적재조사사업 조정금 산정, 조정금, 산정과 관련된 명시적 정의 규정이 없다.

토지소유자 간, 토지소유자와 사업 주체 간 조정금으로 인한 갈등과 소송분쟁이 발생하면서 지적재조사사업은 계획에 비해 더딘 성과를 보인다. 지적재조사사업 일몰 시점인 2030년까지 물량이 확대되고 사업 종류가 다양해질 것으로 예상되는 상황에서 토지소유자 간 갈등 해소와 조정금 산정의 균형 잡힌 운영을 위해 제도와 실무를 개선할 필요가 있다.

Ⅲ. 지적재조사사업의 조정금 산정현황

[분석 개요] 지적재조사사업의 조정금 산정과 관련된 문제점을 분석하고 시사점을 도출하기 위해서 한국감정평가사협회에서 운영하는 감정평가정보체계인 KAPA-HUB PLUS에 구축된 감정평가 전례를 2023년 1월 31일을 종료 시점으로 하여 최종으로 확인, 분석하였다. 분석 기간은 지적재조사사업이 개시된 2012년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지이며, 국토교통부 지적재조사사업단에서 공표하는 바른땅 사이트를 이용하여 해당 기간에 지적재조사사업 완료지구를 받은 사업지구가 대상이다.

[지적재조사사업의 조정금 산정현황 및 문제점] 지적재조사업 조정금 산정과 관련된 감정평가 사례는 실지조사 단계에서의 조정금 산정, 성과정리 단계의 조정금 산정, 조정금 산정 감정평가로 분석하였다. 분석 결과 실지조사 단계 사업지구에서 감정평가를 활용하는 빈도는 낮으며, 하나의 감정평가법인 등을 통해 조정금을 산정하여 균형있는 조정금 검토가 이루어지지 못한다는 문제가 있었다. 성과정리 단계의 조정금 산정과 관련하여 하나의 감정평가법인 등을 활용하여 조정금을 산정할 때 조정금 산정과정에서 토지소유자 간 불합리성, 불균형성과 조정금에 대한 공정성이 문제 된다. 현재 과반수 사업지구에서 조정금 산정 경험이 비교적 적은 감정평가사를 활용하여 조정금을 산정하고 있어 하나의 감정평가기관에서 조정금 산정 경험이 충분하지 않은 감정평가사가 업무를 담당하는 경우가 다수 존재할 수 있다는 문제가 확인되었다. 조정금 산정 감정평가와 관련하여 일부는 보상평가 법령으로 조정금을 산정하고 있으며, 대다수가 목적을 확정하지 못하여 기타로 기재하는바 조정금 산정 목적을 보다 명확히 할 필요가 제기된다.

Ⅳ. 지적재조사사업의 조정금 사례분석

[분석 개관] 조정금과 관련된 사례는 전국적으로 다양한 모습으로 나타나 특수한 상황만 강조하여 사례를 선정, 분석할 때 객관성과 보편성을 담보할 수 없기 때문에 사례 선정이 중요하다. 따라서 본 연구에서는 조정금 산정과 관련된 중앙행정심판위원회, 시/도 행정심판위원회 재결 사례 및 국토교통부에서 제공한 2012~2020년 질의회신 내용과 행정소송 판례를 검토하여 객관성을 확보하였다. 아울러 사업지구를 실제 감정평가하였던 감정평가사 및 공무원과의 인터뷰를 바탕으로 지적재조사사업 추진 절차에 따라 실지 조사단계, 성과정리단계와 감정평가 부분을 부각한 조정금 감정평가 사례를 선정하였다.

[실지조사 단계 조정금 사례분석] ㅇㅇ 지자체는 현행법상 조정금을 경계 확정 이후 산정하기에 토지소유자가 사전에 예측하기 어렵고, 감정평가 금액과 소유자가 원하는 조정 금액의 차이에 따라 이의신청 및 체납 증가 등의 문제가 발생해 전반적인 사업 만족도가 저해된다고 판단하였다. 이후 사업 지연에 따른 행정력 낭비 및 토지소유자의 만족도 저하로 향후 지적재조사 사업의 원활한 진행이 어렵다고 판단하여 지적재조사사업 경계 협의 전 면적변동에 따른 조정금을 구체화하였다. 그러나 위 절차를 신설하여 운용 시 법령에 기반한 근거 조항을 마련하지 못해 행정법의 일반원칙인 법률 유보원칙에 위배 될 가능성이 있었다.

[성과정리 단계 조정금 사례분석] 농촌지역에 비하여 비교적 고가의 시가지 토지로서 대도시에서 면적증감에 따른 조정금 산정에 대해 토지소유자 간 인식 및 이의신청 내용을 파악할 수 있으며, 임야 및 농경지와 단독주택 건부지 소유

자 사이에 이용 상황별로 산정된 조정금에 대한 인식 차이를 검토할 수 있는 사업지구를 선정하여 분석하였다. 분석 결과 이의신청 시 감정평가 기준 및 절차 등이 별도로 규정되지 않아 토지소유자 또는 이해관계인에게 산정된 조정금에 관한 해당 내용을 객관적이고 설득력 있게 설명할 수 없는 어려움, 인근지역 유사 필지의 조정금 산정 금액과 균형성 저해 등이 문제점으로 도출되었다. 이는 경계 확정에 따른 조정금 산정 및 수령통지·납부 고지 이후 이의신청에 따른 조정금 산정과정에서 인근 지가와의 균형성을 검토할 수 있는 규정의 부재, 인근 지가와의 균형성 여부는 소유자 간 갈등 해소 및 민원 해소 시 주된 기준이 될 수 있다는 점에서 중요성이 강조되지만, 현재 명문화된 규정이 없으며 유추 적용이 가능한 조항 또한 부재하기 때문으로 보인다.

[조정금 산정 감정평가 사례분석] 조정금 산정 감정평가 단계에서 나타나는 감정평가 이슈를 살펴보았다. 조정금 산정과 관련된 감정평가 과정에서 난해한 부분은 평가대상 확정, 평가대상 확인과 관련된 것으로 도출되었다. 구체적으로 평가대상 확정과 관련하여 평가대상 확정의 어려움, 행정재산이 조정금 산정의 제외가 문제 되었다. 또한 평가대상 확인과 관련하여 물적 사항 및 권리 사항 확인의 어려움, 공법상 제한 및 정도 확인의 어려움, 이용 상황 확인의 어려움이 있었다. 이는 지적재조사사업은 분필 절차를 거치지 아니하고 1필지 일부에 대해 진행하는 경우가 많으며 경계 확정은 지적소관청에서 감정평가 당시 제공한 현황 도면에 의해 확인하게 되나 현행 제도는 “경계 미확정 토지”라고 기재하고 지적공부를 정리할 수 있으므로 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 토지이용계획확인서상 기재될 내용을 확인하기 어렵기 때문으로 보인다.

V. 조정금 산정 제도개선 요인 실증 분석

[제도개선 요인 선정 개요] 조정금 산정제도와 관련한 현황 및 사례분석을 통해 개선 요인 및 문제점을 파악하였다. 이를 통해 지적재조사사업 조정금 산정과정의 시사점 및 개선 요인이 도출되었으나, 우선적으로 개선이 요구되는 요인이 무엇인지에 대한 객관적인 판단은 어렵다. 이를 해결하기 위하여 조정금 산정 전문가가 인식하는 제도개선의 우선순위를 도출하고, 비교와 정량화하기 어려운 전문가 인식을 계량화하기 위해 AHP 분석을 실시하였다. AHP 분석을 위해 문헌조사와 실증자료를 분석, 이후 지적소관청 공무원, 감정평가사, 부동산전문가(대학교수)의 개별심층 면접 및 FGI를 통해 제도개선 영향 항목을 도출하였으며, 마지막으로 이를 종합 고려하여 최종 변수를 결정하였다. 지적재조사사업 조정금 산정 개선 요인 보완을 위해 지적소관청 공무원, 감정평가사, 부동산전문가(대학교수)를 초빙하여 개별심층 면접 2회와 FGI를 2회에 걸쳐 실시하였다. 전문가 자문을 토대로 최종 설문항목을 확정하였다.

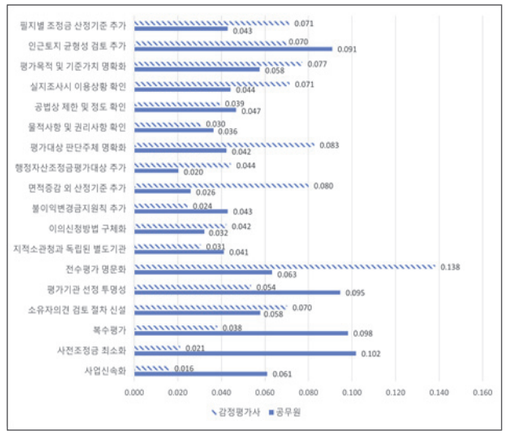
[분석 방법 및 기초분석] 조정금 산정 결정 관련 개선 요인 도출을 위해 AHP분석을 실시하였다. 설문조사에 응한 지적소관청 공무원은 24명, 감정평가사는 26명으로 응답자는 총 50명이다. 공무원의 활동 지역은 광역시, 특별자치시 및 50만 이상 지방 대도시가 11명(약 46%), 군지역이 9명(38%)을 차지하였다. 현재 지적재조사 업무는 개별 지자체마다 3년 미만의 공무원이 다수 참여하기 때문에 이들을 전문가그룹에 포함하여 연구를 진행하였다. 공무원 응답자의 업무경력은 3년 미만이 8명(33%), 15년 이상이 12명(50%)으로 나타났으며, 업무수행 건수는 5건 이상이 13명(54%)을 차지하였다. 감정평가사의 활동 지역은 광역시, 50만 이상 지방 대도시가 22명(약 85%)을 차지하였다. 경력은 10년 이상이 16명(62%)이었으며, 업무수행 건수는 1~4건 이하가 18명(70%)을 차지하였다. 감정평가법인은 주로 광역시, 50만 이상 지방 대도시에 소재하고 있어 주된 활동 지역이 광역·특별자치시, 50만 이상 지방 대도시에서 표본의 85%가 선정되었다. 감정평가 경력은 10년 이상이 62%로서 업무 경험이 풍부한 담당자를 선정하였다.

[대분류 요인의 상대적 중요도 분석] 지적소관청 공무원과 감정평가사는 각각 다른 우선순위 중요도를 보였다. 공무원은 조정금 산정 절차(0.593)를 가장 중요한 개선 요인으로 꼽았으며, 감정평가사는 조정금 산정 감정평가(0.566)를 가장 중요한 개선 요인으로 적시하였다.

[중분류 요인의 상대적 중요도 분석] 공무원은 감정평가 원칙 및 기준 개선(0.470), 경계 확정 이전 사전조정금평가 개선(0.440), 경계 확정 이후 감정평가(0.364) 항목을 비교적 중요하게 인식하였다. 반면, 평가대상 확인(0.313), 평가대상 확정(0.217), 수령통지·납부 고지 이후 이의신청(0.196)의 중요도는 상대적으로 낮은 편으로 조사되었다. 감정평가사는 감정평가 원칙 및 기준(0.528), 수령통지·납부 고지 이후 이의신청(0.507), 경계 확정 이후 감정평가(0.281) 항목을 비교적 중요하게 인식하였다. 반면, 평가대상 확정(0.268), 평가대상 확인(0.205), 경계 확정 이전 사전조정금평가 개선(0.173)의 중요도는 상대적으로 낮은 편으로 조사되었다.

[소분류 요인의 상대적 중요도 분석] 공무원그룹은 평가대상 판단 주체 명확화(0.479), 인근 토지 균형성 검토 추가(0.475), 평가기관 선정 투명성(0.438), 사전조정금 최소화(0.39), 경계 확정 이전 사전조정금 평가 시 복수 평가(0.376), 이의신청 시 불이익변경금지원칙 추가(0.369)항목이 비교적 높게 나타났다. 반면 물적 사항 및 권리 사항 확인(0.286), 이의신청 방법 구체화(0.277), 소유자 의견검토 절차 신설(0.268), 경계 확정 이전 사전조정금 평가를 통한 사업 신속화(0.234), 행정자산 조정금 평가대상 추가(0.229), 필지별 조정금 산정기준 추가(0.224)의 중요도는 상대적으로 낮은 편으로 조사되었다. 감정평가사그룹은 전수평가 명문화(0.528), 경계 확정 이전 사전조정금 평가 시 복수 평가(0.507), 실지조사 시 이용 상황 확인(0.506), 이의신청 방법 구체화(0.435), 평가대상 판단 주체 명확화(0.399) 항목이 비교적 높게 나타났다. 반면 소유자 의견검토 절차 신설(0.268), 불이익변경금지원칙 추가(0.251), 물적 사항 및 권리 사항 확인(0.216), 행정자산 조정금 평가대상 추가(0.214), 경계 확정이전 사전조정금 평가를 통한 사업 신속화(0.234), 평가기관 선정 투명성(0.205)의 중요도는 상대적으로 낮은 편으로 조사되었다.

[복합가중치를 감안한 상대적 중요도 분석] 공무원에 대한 전체 항목의 우선순위는 사전조정금 최소화(0.102), 사전조정금 평가 시 복수 평가(0.098), 평가기관 선정 투명성(0.095), 인근 토지 균형성 검토 추가(0.091), 전수평가 명문화(0.063), 사업 신속화(0.061), 소유자 의견검토 절차 신설(0.058), 평가목적 및 기준가치 명확화(0.059), 공법상 제한 및 정도 확인(0.047) 항목이 상대적으로 더 높은 우선순위를 가진 것으로 조사되었다. 반면 감정평가사의 전체 요인의 우선순위는 전수평가 명문화(0.138), 평가대상 판단 주체 명확화(0.083), 면적증감 외 산정기준 추가(0.080), 평가목적 및 기준가치 명확화(0.077), 실



지조사 시 이용 상황 확인(0.071), 필지별 조정금 산정기준 추가(0.071), 인근 토지 균형성 검토 추가(0.070), 소유자 의견검토 절차 신설(0.070), 평가기관 선정 투명성(0.054), 항목이 상대적으로 더 높은 우선순위를 가진 것으로 조사되었다.

Ⅵ. 결론

본 연구는 지적소관청 공무원과 감정평가사의 조정금 산정과 관련된 개선 요인에 대한 인식을 담고 있으며, 세부적으로 공무원과 감정평가사가 인식하는 개선 요인의 공통점과 차이점을 제시하고 있다는 점에서 의의가 있다. 연구 결과를 종합하여 검토할 때 다음과 같은 시사점을 확인할 수 있다.

첫째, AHP 분석에서 보는 바와 같이 공무원과 감정평가사는 공통으로 조정금 산정 감정평가 시 전수평가 명문화 항목을 제도개선 최우선 요인으로 꼽았으며, 평가기관 선정 투명성, 소유자 의견검토 절차 신설 항목을 두 번째 및 네 번째 개선 요인으로 봅았다. 이를 위하여 「지적재조사법」 제20조 등에서 전수평가를 명문화하는 규정을 신설하고, 지적소관청은 한국감정평가사협회의 추천을 통한 평가기관 선정, 토지보상법 등 규정을 유추 적용하여 토지소유자가 추천해 평가기관을 선정하는 제도를 신설하는 방안을 검토할 필요가 있다고 판단된다.

둘째, 공무원과 감정평가사는 공통으로 감정평가 원칙 및 기준 지표와 관련하여 인근 토지와의 균형성을 검토하는 항목을 세 번째로 개선되어야 할 요인으로 응답하였다. 조정금은 현황 및 인근 토지와의 균형성을 반영하여 신뢰성과 객관성을 바탕으로 산정하는 것이 중요하다. 「지적재조사법」 제20조 규정은 위와 같은 사항이 미흡하거나 부재 한 바 이를 보충하거나 수정하고, 필요한 추가항목을 신설해야 할 것으로 판단된다.

셋째, AHP 분석 종합에서 나타난 바와 같이 공무원은 감정평가사와 상이하게 사전조정금 최소화, 사전조정금 평가 시 복수 평가를 최우선적인 개선 요인으로 꼽았다. 이를 위하여 「지적재조사법」 제16조 등에서 경계 확정 이전 지적소관청과 토지소유자 간 원활한 합의를 위하여 사전조정금 평가지표 및 복수 평가항목 등의 추가적인 신설을 검토할 필요가 있을 것으로 판단된다.

넷째, 감정평가사는 공무원과 상이하게 평가대상 판단 주체 명확화, 면적증감 외 산정기준 추가, 평가목적 및 기준가치 명확화를 우선적인 개선 요인으로 꼽았다. 면적증감 외 산정기준 추가항목을 볼 때 감정평가사는 현행법인 개별 필지 기준 산정이 아닌 사업지구 전체를 기준으로 감정평가하는 것이 타당하다고 판단하는 것으로 보인다. 또한 평가대상 판단 주체와 평가목적 및 기준가치를 명확화하는 측면에서 조정금 산정을 위한 목적물을 명확하게 제시할 필요가 있어 보인다.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

1. 토지시장 동향

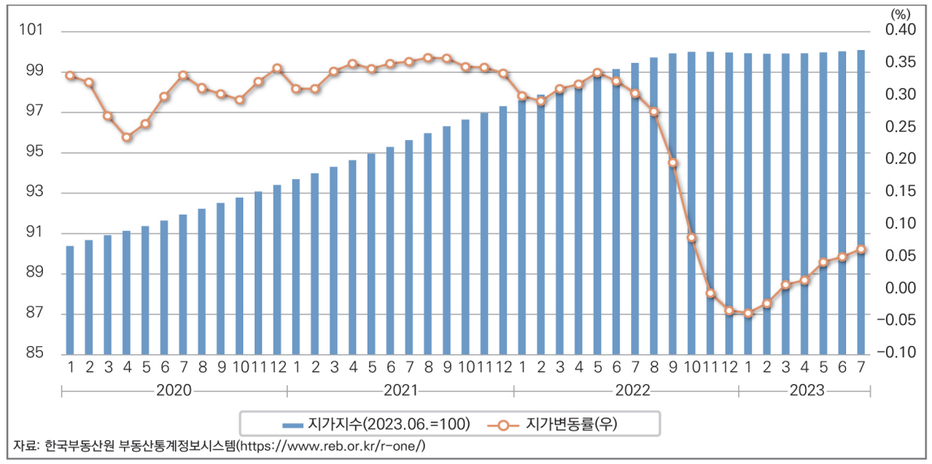
◎ 지가변동률 추이

2023년 7월 전국 지가변동률은 0.063%로 전월 대비 0.012%p 상승, 지가지수는 100.063(2023.06.=100)

- 지가변동률은 '22년 6월부터 전월 대비 하락하여 '23년 1월(-0.036%) 최저치를 기록한 이후 3월(0.008%)부터 상승 국면으로 전환해 7월 기준 5개월 연속 상승세
- 1~7월까지의 전국 누적 지가변동률은 0.123%로 전년 동기(2.204%) 대비 2.081%p 하락하였으나, 지가지수는 100.063으로 지난 2월(98.882) 최저점을 찍고 반등하고 있는 중
- 7월 기준 17개 시도 중 지가변동률 상승폭이 가장 큰 지역은 서울(0.090%), 그 다음으로 대전(0.085%), 인천(0.084%), 경기(0.073%), 충남(0.072%) 순임
  - 수도권을 중심으로 아파트 가격이 상승하고 분양시장이 회복되어 수도권의 지가변동률이 상대적으로 높게 나타났으며, 서울 내에서는 7월 기준 서울 강남구(0.255%), 서울 동작구(0.106%), 서울 성동구(0.094%)의 지가변동률이 상승폭이 큰 것으로 나타남
  - 대전은 '23년 6월 방산혁신클러스터 대상지로 최종 선정되어 향후 530만㎡ 크기의 부지에 나노 · 반도체 · 항공우주 · 바이오헬스 · 의료 산업을 중심으로 대규모 산업단지를 조성하고, 신축 청사에 가상청, 방위사업청, 한국임업진흥원 등의 공공기관이 이전할 예정으로 다수의 개발이 예정되어있으며[12], 유성구(0.130%)와 서구(0.101%)의 상승폭이 크게 나타남
  - 삼성 반도체 패키지 특화단지 및 디스플레이 클러스터 조성 계획으로 상반기 가장 높은 누적 변동률(0.249%)을 기록했던 충남의 지가변동률은 7월 기준 상위권이나 전월(0.075%) 대비 상승폭은 소폭 감소함
- 7월 지가변동률이 하락한 지역은 제주(-0.011%), 전북(-0.007%) 두 곳이며, 지가변동률 상승폭이 적은 지역은 광주(0.001%), 울산(0.001%), 경남(0.012%) 등의 순임
  - 제주는 '23년 1월(-0.123%) 연중 가장 낮은 지가변동률을 기록한 이후 전국에서 가장 낮은 상반기 누적 변동률(-0.350%)을 보였으며, 하락폭이 꾸준히 감소하는 추세였으나 7월에는 하락폭이 소폭 증가함

12) 조선일보, 2023.06.16., 산업단지 유치, 기상청·방사청 이전… 잇단 호재에 대전 부동산 꿈틀

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2022년							2023년							
	1~7월 누계	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
전국	2.204	0.276	0.197	0.081	-0.005	-0.032	2.733	-0.036	-0.021	0.008	0.015	0.043	0.051	0.063	0.123
서울	2.684	0.342	0.205	0.005	-0.088	-0.094	3.064	-0.072	-0.043	-0.008	-0.004	0.052	0.065	0.090	0.081
부산	2.204	0.243	0.181	0.093	0.018	-0.005	2.746	0.000	-0.011	-0.006	-0.021	0.002	-0.002	0.013	-0.025
대구	1.976	0.238	0.174	0.129	0.028	-0.006	2.551	-0.03	-0.056	-0.043	-0.01	0.008	0.015	0.038	-0.078
인천	2.039	0.252	0.175	0.055	-0.085	-0.074	2.368	-0.034	-0.016	0.016	0.039	0.084	0.078	0.084	0.251
광주	1.748	0.214	0.174	0.121	0.008	-0.002	2.273	-0.007	-0.011	-0.011	-0.002	0.004	0.001	0.001	-0.024
대전	2.353	0.235	0.144	0.032	-0.102	-0.101	2.565	-0.050	-0.043	0.037	0.052	0.051	0.071	0.085	0.203
울산	1.845	0.119	0.121	0.065	0.017	-0.053	2.119	-0.040	-0.031	-0.030	-0.021	-0.021	-0.013	0.001	-0.155
세종	2.946	0.349	0.200	0.051	-0.203	-0.102	3.249	-0.084	-0.023	0.065	0.056	0.045	0.043	0.036	0.139
경기	2.321	0.305	0.243	0.135	0.076	0.011	3.111	-0.016	-0.003	0.029	0.038	0.058	0.067	0.073	0.247
강원	1.571	0.206	0.191	0.161	0.086	0.047	2.275	0.015	0.011	0.030	0.035	0.043	0.039	0.042	0.214
충북	1.701	0.191	0.177	0.097	0.044	0.013	2.232	-0.008	-0.001	0.017	0.03	0.026	0.027	0.028	0.118
충남	1.497	0.200	0.170	0.128	0.028	0.002	2.033	-0.016	0.003	0.056	0.063	0.068	0.075	0.072	0.321
전북	1.510	0.186	0.158	0.158	0.108	0.045	2.176	-0.03	-0.017	-0.003	-0.008	-0.013	-0.009	-0.007	-0.087
전남	2.060	0.255	0.196	0.148	0.014	-0.016	2.671	-0.019	-0.011	-0.004	0.006	0.004	0.001	0.004	-0.018
경북	1.271	0.154	0.134	0.118	0.041	0.028	1.753	-0.026	-0.008	0.011	0.030	0.036	0.042	0.061	0.146
경남	1.313	0.167	0.135	0.087	0.039	0.010	1.756	0.002	0.014	0.021	0.026	0.017	0.023	0.012	0.114
제주	1.679	0.210	0.123	0.064	-0.103	-0.089	1.887	-0.123	-0.096	-0.069	-0.041	-0.014	-0.007	-0.011	-0.361

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

'23년 7월 누적 지가변동률 상위 지역은 경기 용인 처인구, 경기 성남 수정구, 대구 군위군, 서울 강남구, 충남 아산시

- 2023년 7월 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(3.425%)이며, 그 다음으로 경기 성남 수정구(1.118%), 대구 군위군(1.041%), 서울 강남구(1.034%), 충남 아산시(0.843%) 순임
  - 경기 용인 처인구는 반도체 클러스터 조성 계획 발표 및 삼성 디스플레이의 대규모 투자 소식 이후 지가 변동률이 대폭 상승하며 상반기 누적 변동률(2.807%)에 이어 7월 지가변동률(0.601%)도 전국에서 가장 높게 나타났으나, 월별 변동률은 전월(0.646%) 대비 소폭 하락함
  - 성남 수정구는 위례지구 4차산업 클러스터 조성 계획 및 외곽지역 판교 2 · 3지구 개발, 복정지구, 신촌지구 등 개발사업의 영향으로 높은 지가변동률을 기록했으며 서울공항 고도제한 규제가 완화될 경우 정비 사업에 탄력이 붙을 것이라는 기대감이 조성된 것으로 보임[13]
  - 대구 군위군은 7월부터 대구시로 편입된 영향[14]으로 대구와 인접한 지역을 중심으로 지가가 상승하고 신공항 철도, 달빛고속철도, 대구 산업선 및 팔공산 관통 고속도로 등 대구경북 신공항 관련 건설 계획 추진[15]으로 높은 지가변동률을 보임, 단 7월 토지거래허가구역으로 지정되어[16] 이후 토지거래량 추이는 변동 가능성이 있음
  - 서울 강남구는 서울의 부동산가격 회복 기대 심리에 힘입어 역삼동, 신사동, 압구정동 등을 중심으로 상업용 부동산 수요가 지속되며 높은 지가변동률을 보임[17]
  - 충남 아산시는 삼성 디스플레이의 대규모 투자 소식 및 디스플레이 국가 첨단전략산업 특화단지 지정에 이어 미국 코닝 사의 대규모 투자 소식이 이어지고[18] 천안-아산 고속도로 개통을 앞두는 등[19] 호재가 이어지고 있음

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년							2023년							
	1~7월 누계	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
용인 처인구	2.023	0.294	0.268	0.123	0.120	0.088	2.938	0.076	0.080	0.709	0.625	0.641	0.646	0.601	3.425
성남 수정구	3.087	0.352	0.230	0.033	0.003	-0.122	3.598	-0.022	0.106	0.109	0.131	0.264	0.220	0.306	1.118
대구 군위군	3.122	0.408	0.328	0.301	0.088	0.072	4.363	0.065	0.062	0.091	0.166	0.219	0.186	0.246	1.041
서울 강남구	2.961	0.312	0.255	0.100	0.030	0.021	3.701	0.054	0.064	0.102	0.093	0.248	0.214	0.255	1.034
충남 아산시	1.787	0.266	0.240	0.216	0.051	0.047	2.625	0.039	0.084	0.117	0.134	0.165	0.149	0.151	0.843

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

'23년 7월 누적 지가변동률 하위 지역은 서울 성북구, 경남 거제시, 서울 서대문구, 서울 도봉구, 부산 해운대구

- 2023년 7월 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 서울 성북구(-0.607%) 그 다음으로 경남 거제시(-0.597%), 서울 서대문구(-0.599%), 서울 도봉구(-0.538%), 부산 해운대구(-0.527%) 순임

13) 파이낸셜 뉴스, 2023.08.01., 분당 스카이라인 높아지나…서울공항 고도제한 완화 추진
14) 대구광역시 보도자료, 2023.06.16., 「대구광역시 군위군」시대 개막, 대구 미래 50년 초석(礎石) 놓는다
15) 대구일보, 2023.07.25., "철길부터 도로까지"…대구경북신공항 '새길'로 날아 오른다
16) 서울신문, 2023.09.14., "땅값 폭등 막자"… '대구 편입' 군위군 토지거래 묶는다
17) 국토교통부 · 한국부동산원,「7월 지가동향」, p.9.
18) 대전일보, 2023.09.03., 충남 디스플레이 산업 2조 원 투자 계획 발표 '또 대형 호재'
19) 문화일보, 2023.08.30., 착공 8년 만에… '천안~아산 고속도로' 내달 개통

- 부동산 침체 및 금리 인상 등의 영향으로 투자 수요가 감소하며 그동안 지가 상승폭이 컸던 서울과 부산의 주요 지역의 지가변동률 하락폭이 크게 나타남
- 다른 하위권 지역에서 6월과 7월 들어 지가변동률이 상승 전환된 것과 달리, 조선업 경기 부진에 따른 소비위축이 지역경기침체로 이어진[20] 경남 거제시는 '22년 10월부터 이어진 하락세가 10개월 간 지속되며 '23년 7월 기준으로 전국에서 가장 낮은 지가변동률(-0.079%)을 보임

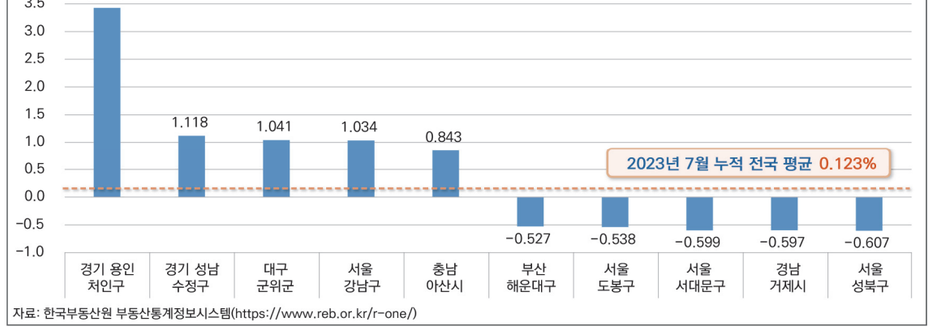
지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년							2023년							
	1~7월 누계	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
부산 해운대구	3.385	0.379	0.230	0.097	-0.061	-0.098	3.951	-0.099	-0.102	-0.101	-0.112	-0.055	-0.064	0.005	-0.527
서울 도봉구	1.779	0.233	0.083	-0.095	-0.112	-0.108	1.779	-0.104	-0.109	-0.103	-0.121	-0.114	-0.011	0.023	-0.538
서울 서대문구	2.353	0.311	0.101	-0.054	-0.314	-0.292	2.099	-0.262	-0.147	-0.108	-0.061	-0.039	0.001	0.015	-0.599
경남 거제시	0.802	0.082	0.012	-0.052	-0.116	-0.113	0.614	-0.094	-0.104	-0.095	-0.081	-0.074	-0.071	-0.079	-0.597
서울 성북구	2.331	0.306	0.048	-0.106	-0.366	-0.258	1.946	-0.229	-0.167	-0.090	-0.098	-0.057	0.002	0.030	-0.607

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

2023년 7월 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

토지거래량 추이

2023년 7월 전국 토지거래량은 15만 4,542필지로 전월 대비 7.7% 감소, 전년 동월 대비 7.4% 감소

- 2023년 7월 기준 전국 토지거래량은 15만 4,542필지, 103.7백만㎡이며, 전월(16만 7,510필지, 140.2백만㎡) 대비 필지 기준으로 7.7% 감소, 면적 기준으로 24.4% 감소
  - 7월 기준 누적 토지거래량은 107만 8,621필지, 821.535백만㎡으로, 전년 동기(143만 7,372필지, 1,103.385백만㎡) 대비 필지 기준으로 25.0% 감소, 면적 기준으로 25.5% 감소

20) 국토교통부 · 한국부동산원, 「7월 지가동향」, p.9.

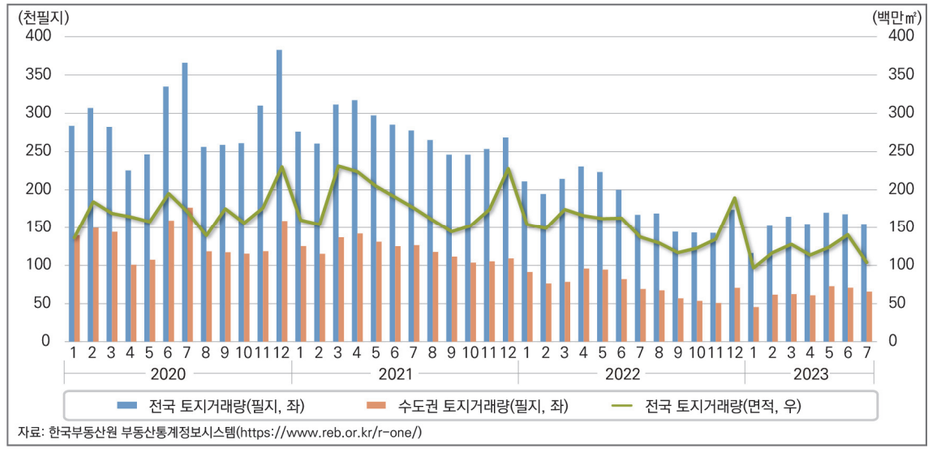
- 전국 17개 시도 중 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준) 증가율이 가장 높았던 지역은 대구(63.7% 증가), 그 다음으로 광주(25.9%증가), 부산(16.8%증가), 울산(10.4%증가), 대전(4.7%증가) 순임
- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준) 감소율은 경북(26.7%감소), 세종(22.1%감소), 제주(19.9%감소), 충북(18.5%감소), 강원(18.3%감소) 지역 순으로 낮았음
- 7월 토지거래량(필지수 기준)이 가장 많은 지역은 경기 화성시(4,393필지, 1,181천㎡), 그 다음으로 경기 파주시(3,284필지, 986천㎡), 경기 용인시(3,086필지, 1,734천㎡), 충남 천안시(2,887필지, 1,817천㎡), 충남 아산시(2,591필지, 1,346천㎡) 순임
  - 경기 화성시는 송산 그린시티 개발 및 대기업 생산시설 유치 등 호재가 지난해부터 지속되고, 용인 반도체 클러스터에 인접한데다가 개발제한구역 해제권한 확대 및 환경 규제 완화 등 호재가 이어지는 지역으로, 개발허가 건수가 2022년 전국 1위(1만 2,813건)를 기록하는 등[21] 개발에 대한 관심이 높아 '23년 상반기에 이어 7월에도 토지거래량이 전국 1위로 나타남
  - 경기 파주시의 경우 개통을 앞둔 GTX-A 운정역과 운정 신도시, 파주 메디컬클러스터, 운정 테크노밸리 등 기존의 개발 계획[22]에 더해 접경지 개발 혜택을 핵심으로 하는 「평화경제특별구역의 지정 및 운영에 관한 법률」이 6월 통과 후 연말 시행을 앞두고 있어 특구 지정 가능성이 높은 지역으로 주목받고 있음[23]
  - 용인시는 3월 반도체 클러스터 조성 계획 발표에 이어 7월 반도체 국가첨단전략산업 소부장 특화단지로 지정되며 많은 관심을 받은 지역으로, SK하이닉스반도체 클러스터, 용인 플랫폼시티, 삼성전자 기흥캠퍼스, 용인 테크노밸리에 이어 용인시 처인구 일대에 26만㎡ 규모의 소부장 특화단지 조성 계획이 발표되는 등[24] 개발이 활발히 이어지고 있음
  - 충남 천안시와 아산시는 7월 차세대 디스플레이 분야에서 국가첨단전략산업 특화단지로 지정되었으며, 이외에도 천안시에 정수이앤씨 · 폴리우드, 아산시에 한국에버스톤 등 기업 투자 유치[25] 및 GTX-C노선 천안 연장에 대한 기대감[26]이 반영된 것으로 보임
- 반면, 토지거래량(필지 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(31필지, 21천㎡), 부산 중구(65필지, 2천㎡), 강원 화천군(79필지, 215천㎡), 충북 증평군(83필지, 38천㎡), 경북 영양군(93필지, 339천㎡) 순임

7월 전국 순수토지거래량은 5만 5,987필지로 전월 대비 9.0% 감소, 전년 동월 대비 22.3% 감소

- 2023년 7월 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 55,987필지, 95.1백만㎡이며, 전월(65,519필지, 130.7백만㎡) 대비 필지 기준으로 9.0% 감소, 면적 기준으로 27.2% 감소
  - 전년 동월(75,584필지, 127.6백만㎡)에 비해서는 필지 기준으로 22.3% 감소, 면적 기준으로 21.2% 감소
  - 2023년 2분기 전국 순수토지거래량은 18만 9,738필지, 350.473백만m^2으로, 전분기(18만 4,920필지, 318.631백만m^2) 대비 필지 기준으로 2.69% 증가, 면적 기준으로 10.0% 증가

21) OBS, 2023.07.18., "개발 1번지, 경기"…개발 허가 화성·양평 1·2위
22) 서울신문, 2023.07.14., '평화경제특구법' 날개 단 파주… "국내외 기업 유치 성장동력 육성"
23) 경기일보, 2023.07.03., 파주시 평화경제특구 유치 박차… 전담팀·시민추진단 구성
24) 문화일보, 2023.07.18., 용인 원삼면에 26만㎡ 규모 반도체 소재·장비 단지 조성
25) 헤럴드경제, 2023.07.11., 충남도, 국내 우량기업 15개사 4825억원 투자유치
26) 충청투데이, 2023.07.08., 발표 임박한 'GTX-C 노선 천안연장' 긍정기류 감지

토지거래량 추이



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

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2022년							2023년							
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
전국	166.8	168.7	144.3	143.0	142.6	173.3	2,209.2	115.9	152.1	164.3	154.6	169.6	167.5	154.5	1437.4
수도권	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	65.5	586.1
서울	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	15.0	115.2
부산	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	7.5	56.4
대구	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	5.3	27.7
인천	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	9.1	92.0
광주	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	3.5	27.2
대전	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	3.8	24.3
울산	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	2.6	19.6
세종	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	0.9	13.1
경기	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	41.5	378.9
강원	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	7.3	73.3
충북	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	6.3	67.7
충남	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	12.3	120.5
전북	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	7.0	77.6
전남	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	9.7	100.1
경북	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	9.7	108.7
경남	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	10.9	110.0
제주	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	2.2	25.2

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

- 시군구 중에서 7월 한달 동안 순수토지거래(필지수 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(1,774필지, 919천㎡), 그 다음으로 경기 용인시(1,157필지, 1,523천㎡), 경기 양평군(1,078필지, 802천㎡), 충북 청주시(967필지, 1,065천㎡), 충남 아산시(934필지, 1,229천㎡) 순임
- 투자 목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지거래량은 2023년 7월 기준 18,430필지로, 전월(20,194필지) 대비 8.7% 감소, 전년 동월(26,967필지) 대비 31.7% 감소
  - 17개 시도 중 전월 대비 외지인 순수토지거래량 증가율이 가장 높은 지역은 대구(75.5% 증가), 그 다음으로 대전(29.9% 증가), 전북(19.5% 증가), 서울(4.3% 증가), 강원(1.2% 증가) 순임
  - 전년 동월 대비 외지인 순수토지거래량이 증가한 지역은 대구(113.1% 증가)뿐이며, 감소한 지역은 경남(54.4% 감소), 대전(49.7% 감소), 인천(49.2% 감소), 세종(45.9% 감소), 제주(40.4% 감소) 순임
  - 시도별 7월 순수토지거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(54.1%), 강원(45.8%), 충남(44.8%), 인천(41.0%), 충북(36.4%) 순이며, 외지인 매입의 비중이 낮은 지역은 광주(17.0%), 부산(22.4%), 대구(23.8%), 제주(25.7%), 경남(26.4%) 순임
  - 7월 외지인 순수토지거래량은 전체 거래량의 32.9%을 차지하며, 전월(32.8%) 대비 0.1%p증가, 전년 동월(36.2%) 대비 3.2%p 감소

2. 주택시장 동향

주택매매가격

전월 대비 7월 아파트 매매가격지수 변동률은 전국 0.06%, 서울 0.27%, 수도권 0.26%

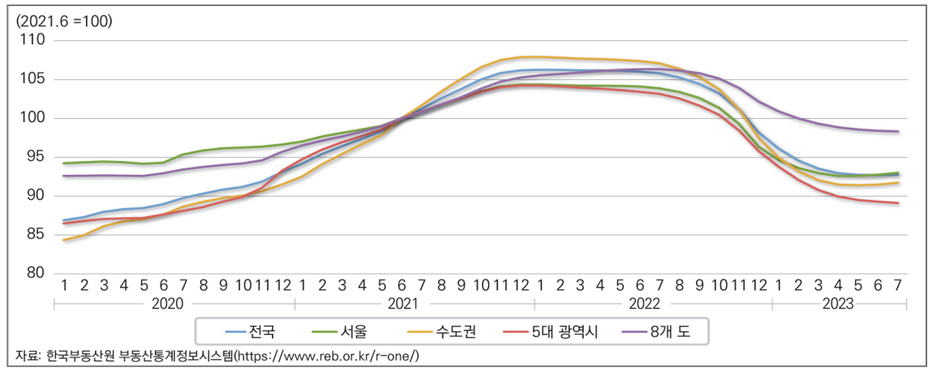
- 2023년 7월 전국 아파트 매매가격지수는 92.735(2021년 6월=100)으로 전월(92.676) 대비 0.06% 상승, 전년 동월(105.825) 대비 12.4% 하락
- 전월 대비 매매가격지수 상승률이 가장 높은 지역은 경기 과천시(1.91%), 그 다음으로 경기 하남시(1.82%), 경기 화성시(1.64%), 경기 성남 수정구(1.37%), 경기 광명시(1.91%) 순임
  - 수도권 전체 상승세로 그 중에서 경기 지역은 선호단지 및 역세권 대단지 위주로 매매가격지수가 상승함[27]
- 전월 대비 매매가격지수 하락률이 가장 높은 시군구는 부산 동구(-0.99%), 그 다음으로 경기 동두천시(-0.98%), 충남 홍성군(-0.73%), 전남 여수시(-0.67%), 대구 수성구(-0.61%) 순임
- 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수가 상승한 지역은 경북 영주시(4.8%), 강원 동해시(0.2%) 뿐이며, 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 하락폭이 큰 지역은 경기 양주시(-22.7%), 경기 의왕시(-20.9%), 경기 안산 단원구(-20.6%), 경기 군포시(-20.4%), 대구 수성구(-20.2%) 순임
  - 경북 영주시(105.563)는 부동산 비규제지역으로 전매제한이 없고 수요 대비 공급이 적어 매매가격지수가 상승, 신축 아파트가 전체 시세를 견인하며[28] '21년(99.727) 12월 이후 19개월 연속 상승세

27) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「23.7월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.3.
28) 경향신문, 2023.02.09., 공급 부족에 일부 아파트값 2배로…경북 영주, 전국에서 '나 홀로 상승'

연립 · 다세대주택 매매가격지수 하락세 지속, 아파트와 단독주택은 상승 전환

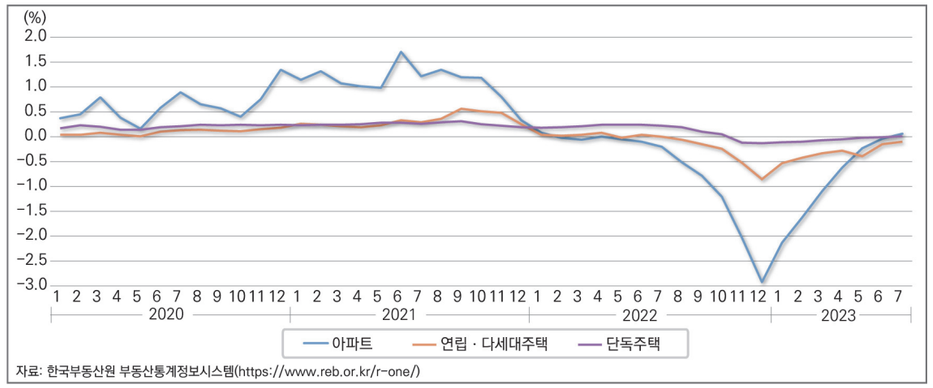
- 2023년 7월 연립 · 다세대주택 매매가격지수는 98.615로 전년 동월(102.678) 대비 3.9% 하락하였으며, 단독주택은 102.834로 전년 동월(103.087) 대비 0.25% 하락, 전월 대비 매매가격지수 변동률은 연립 · 다세대(6월:98.713)가 -0.10%으로 하락폭 지속 중이나 2023년 1월부터 둔화되는 추세, 단독주택(6월:102.821)은 전월 대비 0.01% 상승해 2022년 10월(매매가격지수:103.434) 이후 처음으로 상승 전환
  - 아파트 매매가격지수 변동률 추이: 4월(-0.62%) → 5월(-0.23%) → 6월(-0.04%) → 7월(0.06%)
  - 연립 · 다세대주택 매매가격지수 변동률 추이: 4월(-0.28%) → 5월(-0.39%) → 6월(-0.15%) → 7월(-0.10%)
  - 단독주택 매매가격지수 변동률 추이: 4월(0.07%) → 5월(-0.02%) → 6월(-0.01%) → 7월(0.01%)

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/)

전국 아파트 중위매매가격은 2개월 연속 보합, 서울은 '21년 12월 이후 19개월 만에 상승 전환

- '23년 7월 기준 전국 아파트 중위매매가격은 3억 1,500만원으로 2개월 연속 보합세, 전년 동월(3억 7,100만원) 대비 5,600만원 하락
- 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 세종(+800만원), 그 다음으로 서울(+300만원), 경기(+100만원), 인천 · 충북 · 충남(+50만원) 순이며, 가장 많이 하락한 지역은 부산(-150만원), 그 다음으로 광주 · 대전 · 전북 · 전남(-100만원), 대구 · 경남(-50만원) 등의 순임
- 서울 아파트 중위매매가격은 '21년 12월(9억 7,100만원) 이후 19개월 연속 이어지던 하락세가 중단, 7월 기준 8억 4,500만원으로 전월(8억 4,200만원) 대비 300만원 상승
  - 서울 내 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 용산구(+1,900만원), 그 다음으로 서초구(+900만원), 양천구(+800만원), 중랑구 · 서대문구 · 마포구 · 영등포구(+400만원) 순임
  - 전월 대비 아파트 중위매매가격이 하락한 지역은 강북구(-400만원), 도봉구(-100만원), 중구 · 성북구(50만원) 네 곳임

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

구분	2022년							2023년						
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	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	315,000
서울	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	845,000
부산	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	284,000
대구	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	266,000
인천	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	308,000
광주	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	217,000
대전	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	300,000
울산	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	245,000
세종	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	557,000
경기	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	441,000
강원	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	155,000
충북	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	160,500
충남	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	171,500
전북	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	141,000
전남	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	140,000
경북	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	138,000
경남	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	178,000
제주	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	261,000

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

7월 아파트 평균매매가격은 서울 10.33억원, 경기 5억 5.06억원, 인천 3.61억원으로 모두 전월 대비 상승

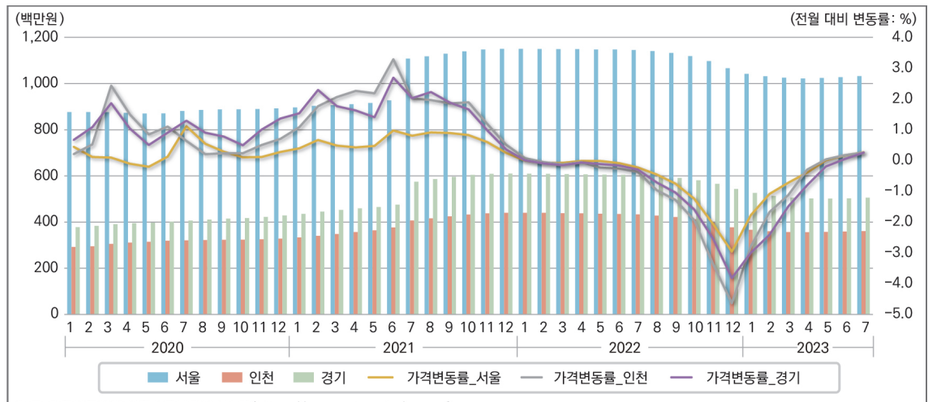
- 서울의 아파트 평균매매가격은 '22년 1월부터 지속된 16개월 연속 하락세가 중단되며 5월부터 3개월 연속 상승세, 7월의 평균매매가격은 전월(10억 2,866만원) 대비 436만원 상승
  - 서울 아파트 평균매매가격 추이: ('23년 1월) 10.43억원 → (2월) 10.33억원 → (3월) 10.26억원 → (4월) 10.23억원 → (5월) 10.25억원 → (6월) 10.29억원 → (7월) 10.33억원

• 경기 · 인천 역시 상승세를 보이며 7월 경기의 아파트 평균매매가격은 5억 574만원으로 전월(5억 328만원) 대비 246만원 상승, 인천의 경우 3억 6,091만원으로 전월(3억 5,881만원) 대비 210만원 상승

• 서울의 5개 권역별 7월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 16억 9,753만원으로 가장 높고, 그 다음으로 도심권(12억 3,601만원), 서북권(8억 6,178만원), 서남권(8억 4,959만원), 동북권(7억 5,772만원) 순임

– 서울의 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 상승하였으며 그중에서도 동남권은 전월(16억 8620만원) 대비 6.7%(1,133만원) 상승하여 상승폭 확대, 단 전년 동기 대비 아파트 평균매매가격은 모든 권역에서 하락

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

주택매매량

2023년 7월 주택매매량은 총 48,170호로 전월 대비 8.4% 감소, 전년 동월 대비 21.6% 증가

• 7월 전국 주택 매매량은 전월(52,592호)에 비해 8.4% 감소하였으나, 전년 동월(39,600호)에 비해 21.6% 증가

– 전국 주택 매매거래량은 6월(4.7% 감소)에 이어 7월(8.4% 감소)에도 감소세를 보였으나, 급격한 감소세를 보이던 전년 6월(20.4% 감소)과 7월(21.3% 감소)에 비해 상대적으로 완만한 흐름을 보임

• 7월 기준 전국 주택유형별 매매량은 아파트 36,260호(75.3%), 다세대주택 5,443호(11.3%), 단독주택 4,266호(8.9%), 연립주택 1,534호(3.2%), 다가구주택 667호(1.4%)임

– 전월 대비 주택매매량이 가장 많이 감소한 유형은 단독주택(8.9% 감소), 그 다음으로 다세대주택(8.6% 감소), 아파트(8.5% 감소), 다가구주택(5.9% 감소), 연립주택(5.3% 감소) 순임

– 전년 동기 대비 주택매매량이 증가한 유형은 아파트(66.1% 증가)가 유일하며, 반대로 가장 많이 감소한 유형은 다세대주택(40.0% 감소), 다가구주택(39.6% 감소), 단독주택(26.6% 감소), 연립주택(14.0% 감소) 순으로 전세사기가 사회적으로 대두되면서 연립 · 다세대주택에 대한 선호가 급감, 다세대주택 전세 수요가 아파트 매매수요로 이동하는 것으로 보이며[29], 이에 따라 '23년 들어 아파트 위주로 주택매매량이 회복되는 추세임

• '23년 1~7월 누적 주택매매량은 322,778호로 전년 동기(349,860호) 대비 7.7% 감소

– 주택유형별로 전년 동기 대비 누적 매매량이 증가한 주택유형은 아파트(16.4% 증가)가 유일하며, 반대로 가장 많이 감소한 유형은 다가구주택(50.6% 감소), 그 다음으로 다세대주택(48.4% 감소), 단독주택(34.4% 감소), 연립주택(31.1% 감소) 순임

• 7월 수도권 주택매매량은 22,179호로 전월(23,989호) 대비 7.5% 감소, 전년 동월(16,734호) 대비 32.5% 증가

• 7월 서울 주택매매량은 6,081호로 전월(6,674호) 대비 8.9% 감소, 전년 동월(4,858호) 대비 25.2% 증가

– 서울의 주택유형별 매매량은 아파트 3,804호(62.6%), 다세대주택 1,756호(28.9%), 연립주택 236호(3.9%), 단독주택 189호(3.1%), 다가구주택 98호(1.6%) 순으로 아파트의 비중이 높게 나타남

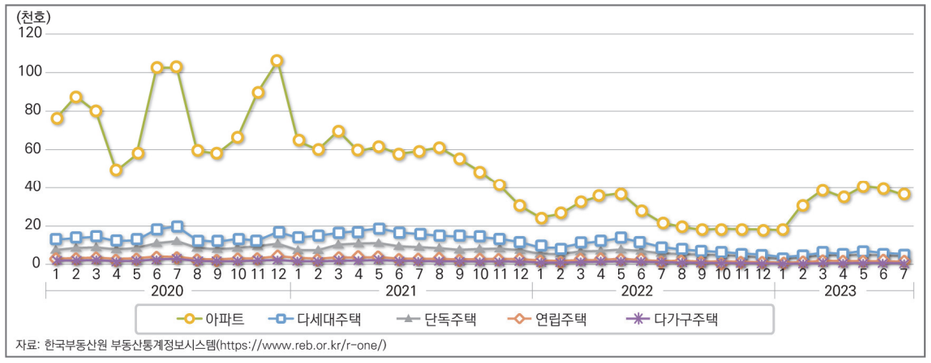
• '23년 2월(31,337호) 들어 반등했던 전국 아파트매매거래량은 4월에 다소 하락하였다가 5월(40,746호)에 연중 가장 높은 수치를 기록, 6월부터 다시 감소세를 보여 2개월 연속 감소하며 7월 거래량은 3만 6,260호로 나타남

– '23년 7월 기준, 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 매매거래량이 증가한 지역은 울산(2.9% 증가), 충북(1.8% 증가)뿐이며, 매매거래량 감소율이 높은 지역은 세종(30.5% 감소), 그 다음으로 전북(25.0% 감소), 제주(18.3% 감소), 인천(13.6% 감소), 대전(13.0% 감소) 순임

– 전국 거래량이 연중 가장 낮았던 '23년 1월(17,841호) 대비 7월 거래량을 살펴보면 모든 시도에서 아파트 매매거래량이 증가하였으며 그 중에서 증가율이 가장 높은 지역은 서울(227.6% 증가), 그 다음으로 경기(139.3% 증가), 대구(133.5% 증가), 울산(113.3%), 인천(111.0%) 순임

• 서울의 경우 '22년 11월 761건까지 떨어졌던 아파트 매매거래량이 12월부터 증가하여 '23년 6월에 4,136호로 '21년 8월(5,054호) 이후 22개월 만에 가장 높은 거래량을 보였으며, 7월에는 전월 대비 8.0% 감소한 3,804호로 나타남

주택유형별 매매거래 추이



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

29) 디지털 타임스, 2023.07.23., 확산되는 '빌라 포비아'

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2022년							2023년							
	1~7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
전국	205,970	19,516	18,028	18,570	18,275	18,222	298,581	17,841	31,337	38,926	34,965	40,746	39,622	36,260	239,697
서울	10,959	907	856	900	761	1,001	15,384	1,161	2,286	3,234	2,981	3,711	4,136	3,804	21,313
부산	12,978	1,271	1,139	1,409	1,177	1,231	19,205	1,245	2,030	2,768	2,411	2,579	2,355	2,251	15,639
대구	6,636	951	879	818	777	984	11,045	874	1,525	1,970	2,052	2,058	2,264	2,041	12,784
인천	8,969	901	974	944	976	1,192	13,956	1,078	2,095	2,678	2,308	2,707	2,632	2,275	15,773
광주	10,875	705	739	727	718	673	14,437	852	1,000	1,942	1,251	1,512	1,483	1,377	9,417
대전	4,783	580	531	587	512	550	7,543	517	928	1,143	1,149	1,215	1,240	1,079	7,271
울산	6,505	582	563	573	575	457	9,255	535	912	1,067	931	1,240	1,109	1,141	6,935
세종	1,660	155	157	172	227	277	2,648	244	692	628	474	567	502	349	3,456
경기	40,116	3,657	3,285	3,270	3,933	3,698	57,959	4,093	7,913	9,903	9,218	10,670	10,633	9,795	62,225
강원	12,309	1,138	994	884	1,043	819	17,187	762	1,042	1,432	1,266	1,724	1,468	1,316	9,010
충북	12,039	1,134	1,099	1,294	1,114	1,169	17,849	895	1,472	1,833	1,583	1,960	1,579	1,608	10,930
충남	15,351	1,511	1,426	1,461	1,255	1,383	22,387	1,218	1,932	2,350	2,245	2,317	2,101	2,035	14,198
전북	13,656	1,175	1,031	1,025	989	815	18,691	797	1,264	1,474	1,374	1,967	1,902	1,427	10,205
전남	9,340	938	911	938	818	742	13,687	737	1,759	1,257	1,199	1,278	1,231	1,141	8,602
경북	15,067	1,587	1,405	1,517	1,349	1,386	22,311	1,286	1,918	2,155	1,876	2,148	2,034	1,890	13,307
경남	22,822	1,961	1,789	1,894	1,885	1,680	32,031	1,427	2,403	2,909	2,469	2,888	2,735	2,553	17,384
제주	1,905	363	250	157	166	165	3,006	120	166	183	178	205	218	178	1,248

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

거래원인별 주택거래량

7월 전국 총 주택거래 8만 2,812호 중 매매는 58.2%, 증여는 6.8%, 분양권전매는 5.7%

- 2023년 7월 전국 총 주택거래 82,812호 중 매매는 58.2%(48,170호), 증여는 6.8%(5,610호), 분양권전매는 5.7%(4,726호)로 전월(89,030호) 대비 총 거래량은 다소 감소
  - 전월(89,030호) 대비 총 주택거래는 7.0% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 0.9%p 감소, 증여 비중 0.2%p 감소, 분양권 전매 비중 0.1%p 감소, 기타원인 비중은 1.2%p 증가
  - 전년 동월(65,721호) 대비 총 주택거래는 25.6% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 1.9%p 감소, 증여 비중 3.1%p 감소, 분양권 전매 비중 2.1%p 증가, 기타원인 비중은 2.9%p 증가
  - 수도권의 경우 총 주택거래 39,040호 중 매매는 56.8%(22,179호), 증여는 6.3%(2,451호), 분양권전매는 4.2%(1,624호)로 전국 비중보다 낮으며, 이에 반해 기타소유권이전, 판결, 교환 등의 기타 원인은 32.8%(12,786호)로 전국 비중(29.4%)에 비해 높은 수준을 기록
- 7월 전국 아파트 거래는 66,698호에 대해 이루어졌으며, 이 중 매매는 54.4%(36,260호), 증여는 4.6%(3,085호), 분양권전매는 7.0%(4,695호), 기타원인은 34.0%(22,658호)로 나타남
  - 전월(71,937호) 대비 총 아파트 거래는 7.3% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 0.7%p 감소, 증여 비중 0.3%p 감소, 분양권 전매 비중 0.1%p 감소, 기타원인 비중은 1.1%p 증가

- 전년 동월(42,595호) 대비 총 아파트 거래는 56.6% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 13.%p 증가, 증여 비중 3.3%p 감소, 분양권 전매 비중 1.6%p 증가, 기타원인 비중은 1.3%p 증가

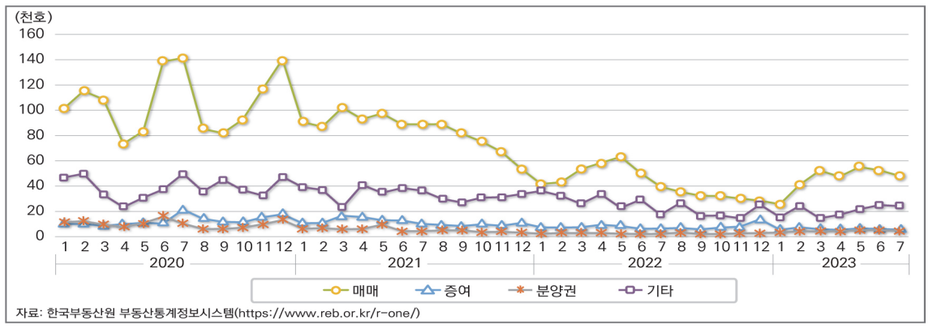
거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2022년						2023년						
		7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	합계	65.9	72.6	57.1	58.3	55.6	70.8	50.2	77.5	77.2	74.8	88.8	89.0	82.8
	매매	39.6	35.5	32.4	32.2	30.2	28.6	25.8	41.2	52.3	47.6	55.2	52.6	48.2
	증여	6.5	7.0	5.9	7.2	8.0	13.9	5.5	7.4	6.0	5.4	6.6	6.2	5.6
	분양권*	2.4	3.3	2.3	2.2	2.7	2.9	3.4	4.4	4.2	4.5	5.2	5.2	4.7
	기타**	17.4	26.8	16.5	16.8	14.6	25.4	15.5	24.5	14.6	17.3	21.8	25.1	24.3
수도권	합계	29.0	31.0	21.9	24.0	21.6	35.2	22.2	37.4	35.2	34.7	43.6	42.5	39.0
	매매	16.7	13.9	12.6	12.1	11.4	11.1	10.3	17.2	22.7	20.8	24.7	24.0	22.2
	증여	2.7	2.8	2.4	3.1	3.0	6.8	2.9	3.7	2.4	2.2	3.2	2.5	2.5
	분양권*	0.5	1.2	0.4	0.4	0.9	0.9	1.0	1.4	1.4	1.4	2.0	1.8	1.6
	기타**	9.1	13.1	6.5	8.4	6.3	16.3	8.0	15.0	8.6	10.3	13.7	14.2	12.8
5대광역시	합계	11.7	9.6	10.9	10.3	12.0	14.0	9.9	12.8	14.3	15.0	16.4	17.5	17.4
	매매	6.8	5.9	5.6	5.8	5.2	5.3	5.0	7.5	10.3	9.2	10.3	9.9	9.2
	증여	1.2	1.2	1.1	1.3	1.9	3.1	0.6	1.2	1.0	1.0	1.0	1.2	1.1
	분양권*	0.5	0.5	0.4	0.5	0.6	0.7	0.7	1.1	0.9	1.0	1.3	1.4	1.1
	기타**	3.2	1.9	3.8	2.6	4.3	4.9	3.7	3.0	2.1	3.8	3.7	5.0	6.0
기타지방	합계	25.2	32.1	24.2	24.1	22.0	21.6	18.1	27.3	27.7	25.1	28.8	29.0	26.3
	매매	16.0	15.7	14.2	14.3	13.6	12.2	10.5	16.4	19.3	17.5	20.1	18.7	16.8
	증여	2.6	2.9	2.3	2.8	3.1	4.0	2.1	2.6	2.6	2.2	2.4	2.5	2.1
	분양권*	1.4	1.6	1.5	1.3	1.2	1.3	1.7	1.9	1.9	2.0	1.9	2.0	2.0
	기타**	5.1	11.8	6.2	5.7	4.1	4.1	3.8	6.4	3.9	3.3	4.3	5.8	5.5

*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/)

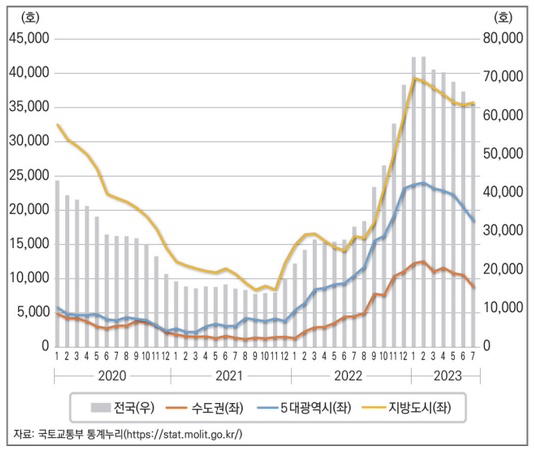
미분양주택 현황

2023년 7월 전국 미분양주택은 총 63,087호로 전월 대비 5.0% 감소, 전년 동월 대비 101.7% 증가

- 미분양주택은 '23년 2월(75,438호) 이후 5개월 연속 감소세를 보이며 '23년 7월(63,087호)에 전월(66,388호) 대비 5.0% 감소, 전년 동월(31,722호) 대비 101.7% 증가
  - 전체 미분양주택 중 수도권 지역은 전체의 14.0%인데 반해, 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 86.0%로 지방에 더욱 집중되고 있음
  - 전반적으로 주택 분양 물량 자체가 감소하여 미분양주택 수도 감소하는 추세로, 1~7월 누적 주택 인허가(전년 동기 대비 29.9% 감소) 및 주택 착공(전년 동기 대비 54.1% 감소) 실적 감소로 현재 착공 물량이 준공되는 시기인 2~3년 후 주택 공급 부족 및 가격 상승이 우려되며 미분양주택 소진에도 영향을 주는 것으로 보임[30]
  - 전월 대비 감소한 미분양주택 총 3,301호 중 수도권의 비중이 전체의 52.3%(1,725호 감소)를 차지, 공급부족 우려에 더해 공사비 인상의 영향으로 분양가 인상이 지속될 것으로 전망되면서 수도권 분양시장이 관심을 받고 있음[31]
- 7월 수도권 미분양주택은 8,834호로 전월(10,559호) 대비 16.3% 감소, 지방도시는 54,253호로 전월(55,829호) 대비 2.8% 감소
  - 수도권 미분양 추이: ('23.4월) 11,609호 → (5월) 10,799호 → (6월) 10,559호 → (7월) 8,834호
  - 지방도시 미분양 추이: ('23.4월) 59,756호 → (5월) 58,066호 → (6월) 55,829호 → (7월) 54,253호
- 지역별로 살펴보면 7월 기준 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(11,180호), 그 다음으로 경북(7,834호), 충남(7,066호), 경기(6,541호), 경남(3,928호) 순임
  - 전월 대비 미분양주택이 증가한 지역은 강원(3,324호, 35.1% 증가), 제주(2,358호, 20.7% 증가), 광주(698호, 8.6% 증가), 충남(7,066호, 0.6% 증가) 네 곳임
  - 전국 17개 시도 중에서 미분양주택이 가장 많은 대구는 수치상으로 5개월 째 감소 중이지만 수성구의 일부 물량 소진을 제외하면 대부분 신규 분양 승인 중단에 기인한 것으로, 하반기에도 대규모 신규 분양이 예고되어 있어 미분양주택 감소세 지속이 어려울 전망임[32]
  - 강원은 원주시와 양양군 중심으로 전월(2,461호) 대비 미분양주택이 증가, 특히 지난 3년간 9천여 세대가 분양된 이후 물량이 소진되기 전 신규 분양이 이어져 공급 과잉 우려가 있는[33] 원주시의 경우 미분양주택이 전월(1,175호) 대비 64.9% 증가한 1,938호로 강원도 전체 미분양주택 재고의 58.3%에 달함
  - 전월 대비 미분양주택 감소폭이 가장 큰 지역은 인천(1,212호, 43.7% 감소), 그 다음으로 부산(2,258호, 27.3% 감소), 울산(2,909호, 18.1% 감소), 대전(1,458호, 15.7% 감소), 세종(77호, 10.5% 감소) 순임
- '23년 7월 준공 후 미분양주택은 9,041호로 '22년 10월(7,077호) 이후 9개월 만에 감소세로 전환, 전월(9,399호) 대비 3.8% 감소, 전년 동월(7,388호) 대비 22.4% 증가
  - 7월 기준 수도권의 준공 후 미분양주택은 1,821호로 전월(1,992호) 대비 8.6% 감소하였으며, 경기(711호, 14.4% 감소), 서울(437호, 9.7% 감소), 인천(673호, 0.6% 감소) 순으로 감소폭이 크게 나타남

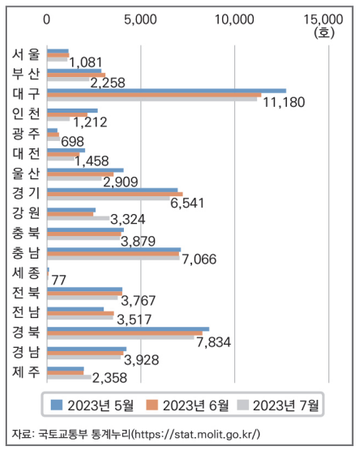
30) 서울신문, 2023.09.01., 전국 주택 착공 물량 반토막… 2~3년 뒤엔 '공급 경색' 경고등
31) 매일경제, 2023.09.08., "오늘이 제일 싸다"…상반기 수도권 아파트 1순위 청약자 '쑥'
32) 조선일보, 2023.08.31., 대구 미분양 5개월째 줄었다는데…업계에서는 "낙관하기 일러"
33) KBS, 2023.09.13., 공급 이어지는 원주지역 아파트 미분양 급증

전국 미분양주택 현황



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

지역별 미분양주택 재고현황



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

3. 부동산 금융시장 동향

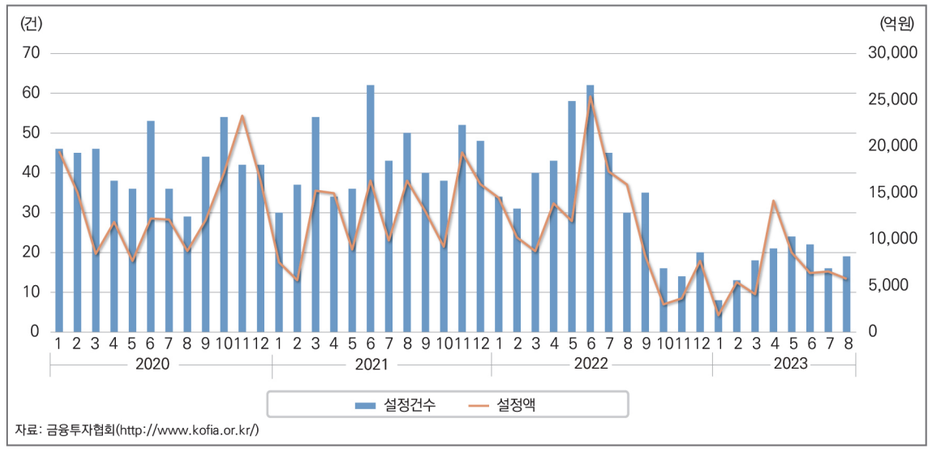
부동산펀드

2023년 8월까지 부동산펀드 설정건수 141건, 설정액은 52,599억원으로 전년 동기 대비 44.7%에 불과

- 새마을금고가 촉발한 증권사들의 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 대출 연체율이 17%대를 기록하는 등 금융권 전반의 PF 연체율 상승세가 꺾이지 않고 있고,[34] 지난 6월 말 기준 미국 오피스 빌딩 평균 공실률이 30년 만에 최고치인 18.2%를 기록한 상황에서 2019년 대규모로 설정된 해외 부동산 펀드 만기가 내년에 집중돼 있어 펀드 환매 연기, 대규모 손실이 불가피하는 등[35] 해외 부동산 펀드투자 손실까지 예상됨에 따라 부동산펀드의 성장세 둔화
- 이에 따라 8월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 5조 2,599억원으로 2022년 동기에 비해 6조 5,065억원(55.3%), 설정건수는 202건(58.9%) 감소
- 고금리와 부동산 경기 악화에 금융권의 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 연체율이 계속 상승하고 있고, 해외의 상업용 부동산 시장 침체가 이어짐에 따라 8월까지의 신규설정액은 전년 동기 대비 44.7%에 불과한 수준으로 부동산펀드 신규투자 저조
  - 신규 설정건수(건): '22년 7월(45) → 8월(30) → 9월(35) → 10월(16) → 11월(14) → 12월(20) → '23년 1월(8) → 2월(13) → 3월(18) → 4월(21) → 5월(24) → 6월(22) → 7월(16) → 8월(19)
  - 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(6,522) → 8월(5,736)

34) SBS, 2023.09.12., 부동산 PF 연체율 2.17%로 또 올라…사업장 152곳 정상화 추진
35) 매일경제, 2023.09.20., 해외 부동산 펀드 내년 만기만 11.6조 '부실 쓰나미' 덮치나

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



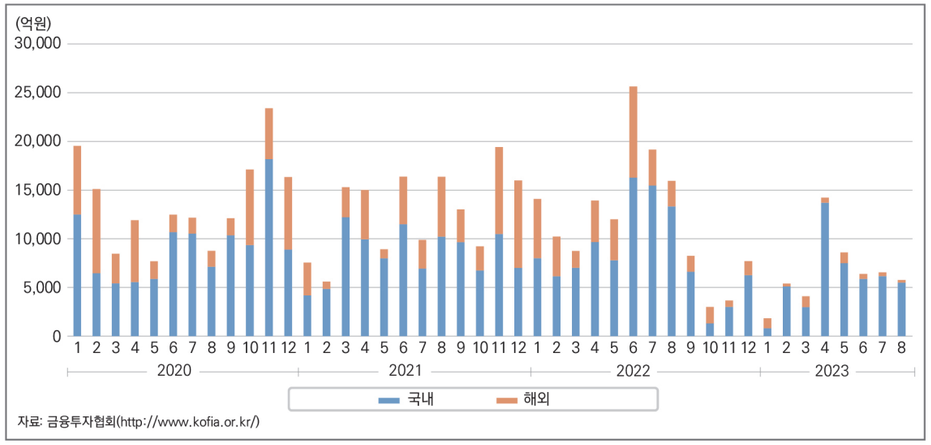
자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

- 최근 몇 년간 급증하던 해외 부동산투자 부분에서 코로나19 이후 재택근무 확산으로 인해 상승한 오피스 공실률이 좀처럼 회복되지 않고 있음에 따라 여전히 상업용 건물의 공실률이 높고, 부동산 시장이 침체되어 있어 자산 매각이나 리파이낸싱이 불가피할 경우 선순위부터 자금이 분배되는 증권사의 후순위 투자 비중이 높아 해외 부동산펀드의 손실 위험이 커지면서[36] 국내 펀드 신규 설정액은 전년 동기 대비 58.7% 감소한 반면 해외 신규펀드 설정액은 90.2% 감소한 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(6,138) → 8월(5,481)
  - 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(1,095) → 6월(500) → 7월(384) → 8월(255)

36) 이코리아, 2023.09.13., 국내 증권사 해외 부동산 리스크, 보험사보다 심각 왜?

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.09.21. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	649	-2.48	-6.90	-0.37	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	71	-0.03	-0.66	-2.02	신한자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	195	-0.11	0.72	-13.84	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	1,129	-0.36	-0.02	-0.23	키움투자자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	821	0.55	1.48	7.38	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,057	0.62	1.80	7.33	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,107	-0.63	3.65	-5.33	미래에셋자산운용

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

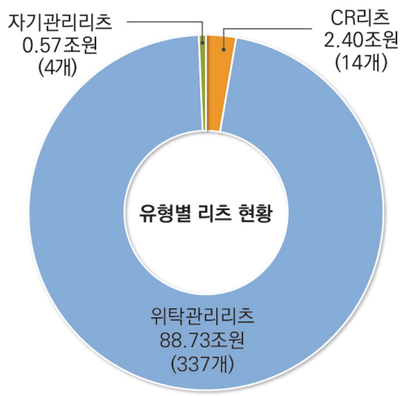
리츠(REITs)

2023년 7월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 355개, 자산은 총 91.70조원 규모

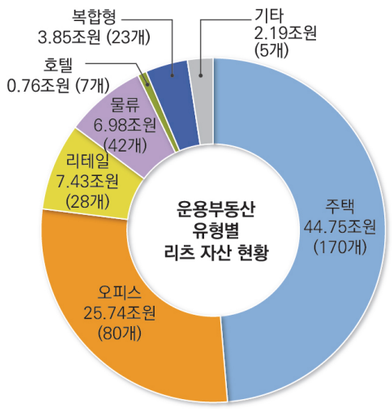
- 2023년 7월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 337개, 자기관리리츠 4개로 총 355개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 23개임
  - 자산 기준으로 위탁관리리츠가 자산총계의 96.76%(88.83조원)을 차지, CR리츠 2.62%(2.40조원), 자기관리리츠 0.62%(0.57조원) 순

- 운용부동산 유형별로는 주택이 170개, 자산총계 44.75조원으로 전체 리츠의 48.80%를 차지
  - 오피스 25.74조원(28.07%), 리테일 7.43조원(8.10%), 물류 6.98조원(7.61%), 복합형 3.85조원(4.20%), 기타 2.19조원(2.39%), 호텔 0.76조원(0.83%)의 순
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 100개, 자산총계는 62.49조원으로 전체 운용 자산의 68.15%를 차지함

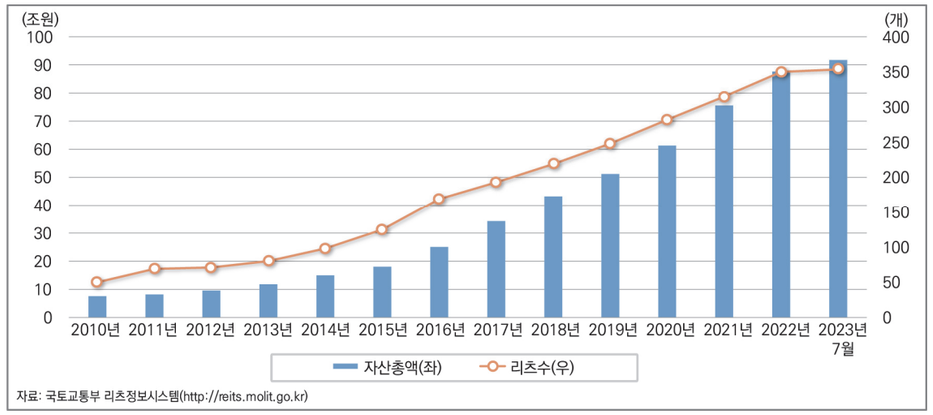
리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계



리츠 수 및 자산규모 변동추이



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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(8~9월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
변경인가	㈜코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	23.08.09	공모예외(특금 및 펀드)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜코람코자산신탁
변경인가	㈜하나글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	23.08.09	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	하나대체투자자산운용
변경인가	㈜하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	23.08.14	공모이행	비상장	위탁관리리츠	호텔	㈜하나자산신탁
변경등록	㈜신한중소형오피스밸류애드위탁관리모부동산투자회사	23.08.18	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
변경인가	㈜코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	23.08.22	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜코람코자산신탁
영업인가	클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사㈜	23.09.04	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	기타	에스케이리츠운용㈜
변경인가	에스케이위탁관리부동산투자회사㈜	23.09.04	공모이행	상장	위탁관리리츠	오피스	에스케이리츠운용㈜
영업인가	㈜에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사	23.09.06	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜에이아이엠투자운용
변경인가	㈜코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사	23.09.06	공모이행	상장	위탁관리리츠	기타	㈜코람코자산신탁
변경인가	㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	23.09.07	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	복합형	㈜코람코자산신탁
영업인가	㈜디디아이브이씨제2호위탁관리부동산투자회사	23.09.12	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	디앤디인베스트먼트㈜
변경등록	㈜디디아이브이씨위탁관리모부동산투자회사	23.09.12	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	디앤디인베스트먼트㈜
영업등록	㈜코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	23.09.19	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜코람코자산신탁

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

MS People



04
MS People

미래새한감정평가법인 경남지사
이경훈 감정평가사



1. 감정평가사로서의 하루하루는 너무나 빠르게 지나갔다.

미래새한감정평가법인에는 다양한 경험과 경륜을 갖춘 감정평가사들이 많이 계시는 데도 불구하고 내가 이 지면을 먼저 할애하다니 영광스럽고 쑥스럽기도 하다. 1991년 감정평가사 시험에 합격하고 새한감정평가법인 경남지사에 입사하여 2006년 법인 대형화의 추세로 미래감정평가법인과 합병 이후 미래새한감정평가법인 경남지사에서 줄곧 재직하였으니 오직 "미래새한맨"으로 살아왔다.

돌이켜보면 공시지가, 보상평가, 기업 관련 평가, 무형자산평가, 컨설팅 등 숱한 업무를 수행하였고 현장조사를 위해 많은 곳을 누볐다. 한참 출장을 다니다 보면 어느새 코스모스가 피는 계절이 되었고 그러면 공시지가 현장조사 시기가 되었으며, 이듬해 공시지가 최종보고서를 납품하게 될 즈음이면 어느덧 만물들이 솟아나는 봄이 찾아왔다.

2. 선입견을 버리고 기본에 충실해야함을 깨닫다.

병아리 감정평가사 시절 ○○공사에서 예비조사로 표본 감정평가가 의뢰되었다. 마침 언론 보도도 있고 해서 개략적으로 도면 등을 준비하여 현장조사를 나갔다. 때마침 주민들이 삼삼오오 모이더니 급기야 마을 이장을 포함하여 꽤 많은 인원이 모였다. 나는 편입될 물건들의 평가 방법에 대하여 설명하고 주민들의 물음에도 성심껏 답변하였다.

이후 여러 자료들을 수집하고 사무실에서 감정평가액 산출을 위해 고민하였다. 그런데 아무래도 석연찮은 마음에 선배 평가사에게 질문하였더니 내가 조사한 곳은 읍면은 다르지만 동·리(洞·理)가 동일한 전혀 엉뚱한 지역이었다. 현장조사 때에는 농경지의 모양이 다소 일치하지 않았지만 현황과 도면의 차이가 있을 수 있다고 판단했다. 급기야 재조사를 하고 마무리를 지었지만, 지금 생각해도 아찔하다. 선입견은 방심을 부른다. 항시 기본에 충실할 것을 다짐하게 만든 사건이었다.

3. 감정평가업무는 언제나 새롭다.

1990년 중반 부산~대구 간 고속도로 개설사업 중 삼랑진~김해 대동 간 고속도로 개설사업의 보상평가 업무를 맡게 되었다. 한 달 남짓 전에 의뢰되어 연말까지 감정평가 결과를 통보해야 했고 현장조사만 보름 이상이 걸렸다. 그때는 지금처럼 주 5일 근무가 아니라 주말 없이 꼬박 새벽부터 오후 늦게까지 조사했으며 감정평가서 납품 기일을 맞추기 위해 밤샘 작업도 했다.

공시지가 업무와 겹쳐서 현장조사는 소위 산 넘고 물 건너 정말 힘들었으나 난생 처음으로 대단위 축사시설도 경험했다. 당시 토지와 건물은 물론이고 수목, 농기계, 대단위 분묘 단지의 석물, 영업손실보상, 축산보상, 공장시설물 등 다양한 항목들을 평가했고 이때 정리한 자료들을 이후 보상평가 업무에 유용하게 활용했다. 그러나 감정평가 업무는 매우 다양한 요인과 변수가 있어 여전히 새롭고 긴장된다.

4. 한일어업협정으로 어업보상평가에 참여하다.

1990년 말 EEZ(배타적 경제수역) 설정으로 한국과 일본은 어업협정을 맺었고 이에 우리 어민들의 연해와 근해의 조업구역이 축소되어 어업손실이 발생했다. 연해의 경우는 소형 어선들을 조사하기가 쉬웠지만, 근해어업은 어선들이 조업을 하러 다소 먼 거리까지 나가기에 조사에 어려움이 있었다. 이에 어민들의 작업에 지장을 주지 않기 위해 직접 배를 타고 어선들을 조사하였다. 한 번은 어민들의 조업 일정을 맞추다 보니 높은 파고에도 불구하고 바다에 나간 적이 있다. 생각보다 거친 파도에 내심 당황하기도 했으나, 다행히도 현장조사를 무사히 마칠 수 있었다.

당시 평가 내용으로는 어장의 감소와 어선 감척으로 인한 어업권의 손실보상, 그리고 어선과 어구들의 손실액이 해당됐다. 어업권 보상은 대학의 용역 결과서를 기초로 평가하였지만 최종적 판단은 감정평가사가 결정하는 작업이었다. 그 당시만 하더라도 어업권의 보상평가는 어선을 제외하고는 이미 도출된 대학교의 용역 결과를 기초로 감정평가하였다. 그러나 최근의 어업보상평가는 예전과 달리 처음부터 용역기관과 공동 수행하며 피해범위는 용역기관이, 경비율과 어선은 감정평가사가 조사평가하고, 최종적으로 감정평가사가 손실보상액을 결정하고 있다.

5. 새로운 지식습득과 위원회 활동



2004 AI Conference 참가자들과 함께(캐나다 토론토)

2000년 초 한국에서 실시하는 AI(Appraisal Institute)의 미국감정평가사(Member of Appraisal Institute, MAI) 교육 및 시험이 있어서 사무실 선배 및 동료들의 눈치를 보면서 다시 책을 들었다. 일본의 감정평가 이론과 실무에 영향을 받은 우리나라 제도였기에 MAI는 미국의 감정평가 이론과 실무를 접할 수 있는 유익한 기회가 되었다. 그중에서도 Advanced Sales comparison and Cost Approaches, Advanced Income Capitalization, Highest & Best Use and Market Analysis(최유효이용 및 시장분석), Feasibility Analysis (타당성 분석), USPAP(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)은 매우 흥미롭고 새로운 내용이었다.

최근 출간된 감정평가 관련 서적을 살펴보니 내가 관심을 가졌던 계량분석기법 등이 꽤 반영되고 있다. 현장 실무에서도 특수부동산평가, 기업가치평가, 무형자산평가 등의 부문에서 어느 정도로 진전이 되고 있어 우리 감정평가업계의 미래에 좋은 지표와 방향이 될 것이다. 이런 연유로 지사 내 무형자산평가 건의 다수를 처리하였고 현재도 관심분야이다.

부동산가격공시위원, 과세심의위원, 지적 관련한 위원, 분양가심의위원, 법원조정위원 등으로 활동하며 또한 학회와 세미나에 참석하여 타 업종의 전문가와 자연스럽게 교류할 기회가 많았다. 이를 계기로 영업권평가, 특허권 평가 등을 공동 수행한 일은 소중한 경험으로 남아있다.

지금도 이에 더해 환경 관련 위원회(지속가능발전협의회, 기후대응기금심의위원회)도 참여하고 있다. 환경문제는 시대적 과제이며 「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」에도 환경오염 등에 관한 규정이 있고 앞으로 주목해야 할 분야이다.



창원시 지속가능발전협의회 위원 위촉식

6. 자주 받는 질문들과 이슈화된 부동산현상

감정평가사라면 자주 받는 질문들이 있다. 이 부동산은 얼마나 됩니까? 앞으로 부동산가격이 오를까요?

참 난감하다. 나는 이럴 때 펀드매니저가 주식시장을 가장 잘 알까요? 증권회사 직원들이 잘 알까요? 라고 반문하기도 하지만 그렇다고 무작정 대답을 회피할 수는 없다. 부동산 시세나 거래가격을 가장 잘 아는 사람은 소유자이며 공인중개사라고, 소유자는 자신의 부동산 현황을 가장 잘 파악하고 있고 관심이 많기 때문이고, 공인중개사는 부동산의 호가, 매물, 거래 내용 등 각종 거래 정보에 가장 잘 접근하고 있기 때문이라고. 그러면 감정평가사는 어떤 역할을 하는 걸까?

감정평가사는 이 모든 정보를 수집·분석하고 사회적 경제적 현상을 파악하여, 여러 합리적인 조건에서 성립될 가능성이 가장 많은 가격을 공정하고 적정하게 결정하는 자이다. 부동산 거래가격은 필요에 따라 적정가격(시장가치)보다 높을 수도 있고, 낮을 수도 있으며 이는 감정평가사가 책정하는 시장가치와는 다르며, 감정평가사는 여러 목적에 따라 가격을 결정하며 적용하는 법규도 다양하다고 설명한다.

최근 전세대금대출사기, P/F대출위기, 지방부동산시장의 침체(가격하락) 등 많은 이슈가 있다. 이중 지방 부동산은 이른바 벚꽃이 피는 순서대로 쇠퇴하고 그나마 수도권의 부동산이 최후의 보루가 될 것이라 우려한다. 지방 부동산가격 하락은 여러 원인이 있지만 핵심은 인구의 감소 및 수도권의 인구 집중이다. 이러한 현상은 매우 구조적이고 복합적이며 장기적인 문제로 남을 것인바 감정평가사는 평가가격 결정에 신중해야 한다.

7. 다짐

초보 감정평가사 시절이 어느덧 30년 이상 지났다. 미래새한감정평가법인도 괄목할 만한 성장을 하였고 지난해는 감정평가업계 매출 1위를 달성하였다. 감정평가사의 업무도 전통적인 재산권의 가치를 평가하는 일에서 훨씬 다양하고 복잡한 영역으로 확대되고 있다.

처음이나 지금 이 순간에도 나는 감정평가사로서 근본적인 문제를 숙고한다. 감정평가사의 존재 이유는 의뢰인이 제시하는 문제들에 대해 해결책이 될 수 있는 유용한 정보를 제공하는 데 있고, 이를 위해서 감정평가 이론과 법규뿐만 아니라 사회적 현상이나 주요한 가치변화 등에도 관심을 놓아서는 아니 된다고…. 그래서 나는 오늘도 감정평가서 작성을 위해 컴퓨터 앞에서 고민을 하고, 새로운 이슈를 찾아 공부를 하고 있다.



05
With MS

미래새한감정평가법인 북부지사



경기도 고양시에 위치한 미래새한감정평가법인 북부지사는 2002년 8월 개소하였다. 올해로 21년차를 맞이한 북부지사의 변화와 앞으로의 계획을 듣기 위하여 김후철 지사장을 만났다.

Q : 북부지사를 소개해주시겠어요?

A : 저희 지사는 과거 '미래감정평가법인 경기북부지사'로 출발하여 현재 '미래새한감정평가법인 북부지사'에 이르기까지 20여 년간 고양, 파주, 양주, 의정부 등 수도권 북부지역을 주 무대로 하여 지역의 터줏대감으로서 일하고 있습니다. 수도권 북부지역은 산업기반이나 지역개발 상황이 수도권의 다른 지역에 비하여 열악하여 감정평가 매출 규모도 타 지역에 비하여 상대적으로 적은 편입니다. 하지만 북부지사 구성원들은 지역에 국한하지 않고 다양한 분야에서 활동하며 업무영역을 확장해 나가고 있습니다. 무엇보다도 미래새한人으로서 자긍심과 책임감을 새기며 모두가 하나된 마음으로 열심히 일하고 있습니다.

Q : 북부지사의 인적 구성을 소개해주시겠어요?

A : 북부지사는 현재 11명의 감정평가사와 7명의 감정직, 2명의 전산직, 2명의 총무직 직원으로 구성되어 있습니다. 30년 가까이 오랜 근무 경력을 가지고 계신 황덕식 평가사님께서 책임심사역을 담당하고 계시고, 20여 년의 경력을 가진 저와 김성철 평가사가 지사장과 총무로 집행부를 담당하고 있습니다. 또한 감정평가업계에서 오랜 경험과 다양한 실무경험을 갖고 있는 문선영, 이제승, 박창서 평가사가 지사의 주요 사안에 대해 책임감을 갖고 헌신하며 일하고 있습니다. 그리고 권형, 이광수, 정윤재 평가사가 북부지사의 든든한 허리 역할을 해주고 있으며, 박혜준 평가사와 윤정욱 수습평가사가 북부지사의 미래를 위해 열심히 배우며 일하고 있습니다.

Q : 북부지사만의 강점이 있다면 말씀해주시겠어요?

A : 대부분의 수도권 소재 지사가 그렇듯이 북부지사의 경우에도 전체 매출에서 담보평가가 차지하는 비중이 높습니다. 그러나 상대적으로 다양한 경력을 가진 구성원의 맨파워를 활용하여 기업평가 분야에서도 상당한 매출 실적을 올리고 있습니다. 그 외 정비사업 관련 평가와 소유자 추천 보상평가 등에도 많은 힘을 쏟고 있으며, 지자체에서 필요로 하는 컨설팅 자문 등도 수행하고 있습니다. 무엇보다도 미래새한 북부지사는 20여 년간 한 가족으로 일하면서 누적된 신구의 조화가 가장 큰 자산이 되어 평가사는 물론 직원들의 경우에도 선후배 간의 상호 보완적인 역할 분담과 맡은 바 책임을 다하여 가장 원활하고 효율적으로 일하며 성과를 만들어 내고 있습니다.

Q : 그렇다면 지사장님께서 그리시는 북부지사의 발전 방향은?

A : 저희 북부지사는 가장 먼저 구성원들이 함께 일하고 싶은 일터를 만들어나가고 있습니다. 서로 이해하고 협조하는 구성원들이 모여 하나의 목표를 향해 함께 나아간다면 어떤 어려운 순간이 오더라도 헤치고 나아갈 수 있을 것입니다. 두 번째로는 변화하는 업계에 선도적으로 대응할 수 있도록 미리미리 준비하는 것입니다. 이를 위해 다양한 분야의 경력을 가진 인적 자원을 영입하는데 힘 쏟을 뿐만 아니라 기존의 구성원을 대상으로 하는 다양한 교육을 통하여 전통적인 감정평가 업무에 국한되지 않고 새로운 업무영역을 개척해 나갈 것입니다. 우선적으로는 향후 기대되는 수도권 1기 신도시의 리모델링, 통합재건축 시장에 대하여 선제적으로 대비하고 있습니다. 저희 북부지사는 구성원 간 유기적 업무 협조 및 신 · 구세대 간 업무영역 조화를 통해 안정적인 매출 구조를 확립할 것이며, 앞으로 수도권 북부지역의 터줏대감을 넘어 감정평가 업계에서 자타가 공인하는 모범적인 지사로 성장해 나갈 것입니다. 이를 위한 미래새한 북부지사의 노력과 발전은 지속될 것입니다. 수도권 북부지역의 성장과 함께 변화와 발전을 준비하는 미래새한 북부지사를 계속 지켜봐 주시고 응원해 주시길 부탁드립니다.





06
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 8월 교육위원회 정기 세미나 개최





미래새한감정평가법인은 지난 8월 23일 교육위원회 정기 세미나를 개최했다. 이날 특강은 '메타버스 트랜스포메이션'이라는 주제로 올림플래닛 이호성 팀장이 연사로 참여하였다. 메타버스와 XR 기술의 산업 활용 사례 및 메타버스 트랜스포메이션의 발전 가능성과 가치 전망을 중심으로 진행된 이번 세미나에는 본사의 평가사와 직원 30여 명이 참석하여 강의뿐 아니라 다양한 질의응답을 통해 4차 산업혁명 시대 감정평가산업의 미래와 변화에 대한 고민을 함께 나누었다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인 본사 김정언 감정평가사, 제31차 PPC 학술논문 발표

미래새한감정평가법인 본사 소속 김정언 평가사가 지난 9월 5일부터 9월 8일까지 대만 타이페이에서 열린 제31차 PPC(Pan Pacific Congress)에 참여하였다. 이번 PPC는 "코로나 19 및 글로벌 정치 · 경제가 부동산에 미치는 영향"이라는 주제로 개최되었으며, 사전에 주제별로 선정한 논문 20여 개를 발표하는 학술세미나가 있었다. 이 학술세미나에서 김정언 감정평가사는 "Suggestions to improve appraisal in order to reflect the value on green building features based on G-seed in Korea"라는 논문 발표를 통해 외국 참가자들에게 한국의 G-seed와 친환경 감정평가 제도를 소개하였다. PPC는 태평양 주요 국가가 회원국으로 참여하는 범태평양부동산회의를 말한다.





