MS Your Valuation Partner

12
2023

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

12
2023

MS MARKET REPORT

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. 이슈 분석 11
3. 부동산시장 동향 17
4. MS People 43
5. With MS 49
6. MS News 53



01
정책 Briefing

2024년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람[1)]

- '24년 1월 1일 기준으로 조사·산정한 표준지(58만 필지), 표준주택(25만호)의 공시가격(안)에 대한 소유자 열람 및 의견청취 절차를 '23년 12월 20일(수)부터 '24년 1월 8일(월)까지 진행
- '24년 공시가격(안)은 지난 11월 21일 발표한 「부동산 공시가격 현실화 계획 재수립방안」에 따라 금년과 동일하게 현실화 계획 수립 이전인 '20년 수준의 현실화율(표준지 65.5%, 표준주택 53.6%)이 적용되어 산정되었고, 부동산 시장의 변동성이 작아 '23년 대비 표준지 1.1%, 표준주택 0.57%의 적은 공시가격 변동을 보임

2024년 표준지 공시지가(안) 변동률은 1.1%

- '24년 표준지는 공시지가의 정확성 제고를 위해 '23년 대비 약 2만 필지가 증가한 58만 필지(전국 공시대상 토지 3,535만 필지)를 선정하였으며, 117개 감정평가법인 및 감정평가사무소(1,270명의 감정평가사)가 조사·평가에 참여
- 감정평가사의 시세조사를 토대로 산정한 '24년 전국 표준지 공시지가(안)은 '23년 대비 1.1% 상승한 것으로 조사되었으며, 이는 지난 10년간 가장 작은 변동률(절대값 기준)임

최근 10년간 전국 표준지 공시지가 변동률 현황

(단위: %)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024(안)
변동률	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.35	10.17	-5.91	1.10

자료: 국토교통부 보도자료, 2023.12.20., '24년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람, p.1.

- 또한, 전국의 모든 지역과 모든 토지 이용상황에 있어서도 표준지 공시지가(안) 변동이 미미한 것으로 나타남
  - (상위 5곳) 세종 1.59%↑, 경기 1.35%↑, 대전 1.24%↑, 서울 1.21%↑, 광주 1.16%↑
    (하위 5곳) 제주 0.45%↓, 전북 0.21%↑, 울산 0.21%↑, 전남 0.36%↑, 부산 0.53%↑
  - (상업) 1.32%↑, (공업) 1.16%↑, (주거) 1.01%↑, (농경지) 1.01%↑, (임야) 0.62%↑

2024년 표준주택 공시가격(안) 변동률은 0.57%

- '24년 표준주택은 25만호(전국 공시대상 단독주택 409만호)를 선정하였으며, 주택 멸실, 용도변경, 개발사업 시행 등의 사유로 표준주택의 대표성을 확보하기 위해 '23년 표준주택 중 6천호 교체

1) 국토교통부 보도자료, 2023.12.20., '24년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람

• 한국부동산원의 시세조사를 토대로 산정한 '24년 전국 표준주택 공시가격(안)은 '23년 대비 0.57% 상승하였으며, 이는 주택공시 도입('05년) 이래 가장 작은 변동률(절대값 기준)임

최근 10년간 전국 표준주택 공시가격 변동률 현황

(단위: %)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024(안)
변동률	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.34	-5.95	0.57

자료: 국토교통부 보도자료, 2023.12.20., '24년 표준지 · 표준주택 공시가격(안) 열람, p.2.

• 또한, 시 · 도별로는 '24년 현실화율 동결 효과로 전 지역에서 공시가격(안) 변동이 최소화되었으며, 공시가격(안)이 하락한 지역도 일부 나타남

- (상위 5곳) 서울 1.17%↑, 경기 1.05%↑, 세종 0.91%↑, 광주 0.79%↑, 인천 0.58%↑
  (하위 5곳) 제주 0.74%↓, 경남 0.66%↓, 울산 0.63%↓, 대구 0.49%↓, 부산 0.47%↓

표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안) 열람

• '24년 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 「부동산 공시가격알리미」(www.realtyprice.kr)와 해당 표준지 및 표준주택이 소재한 시 · 군 · 구청 민원실에서 '23년 12월 20일(수)부터 열람할 수 있음

• 의견이 있는 경우에는 '24년 1월 8일(월)까지 의견서를 「부동산공시가격알리미」 사이트에서 온라인으로 제출하거나, 해당 표준지 담당 감정평가사(표준지) 또는 한국부동산원 각 지사(표준주택), 시 · 군 · 구 민원실(표준지 · 표준주택)에 서면으로 제출할 수 있음

• 소유자 및 지자체의 의견청취 절차가 마무리된 '24년 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 '24년 1월 25일(목) 공시할 예정

부동산 공시가격 현실화 계획 전면 재검토…'24년 현실화율 동결한다[2)]

국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획 재수립방안」 마련

• 부동산 공시가격은 조사자가 산정한 시세와 지난 정부에서 수립된 '부동산 공시가격 현실화 계획('20.11)'에 따른 연도별 현실화율을 통해 산정

- n년도 공시가격 = (n-1)년도말 시세 × [(n-1)년 현실화율 + 현실화율 인상분(α)]

• 그러나 '21~'22년도에 부동산 가격 상승 및 현실화율 상향에 따른 공시가격 급등과 세제 등이 더해져 국민 부담이 가중되자 대통령 공약과 국정과제에 '공시가격 현실화 계획 재검토' 포함

• 이에 국토교통부는 '22년 집값 급락에 따른 실거래 역전과 국민 부담을 고려하여 '23년 공시에 적용되는 현실화율을 현실화 계획 수립 이전인 '20년 수준으로 하향하는 '공시가격 현실화 수정 계획('22.11)'을 수립하고, 이에 대한 후속 조치로 연구용역과 공청회, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 이번 「재수립 방안」을 마련

- 11월 21일 중앙부동산가격공시위원회에서 「부동산 공시가격 현실화 계획 재수립방안」이 심의 · 의결됨

2) 국토교통부 보도자료, 2023.11.21., '24년 현실화율, 올해와 동일하게 동결

현실화 계획 시행 전 · 후 공시가격 변동률

구분	시기	공동주택	단독주택	토지
시행 전	'11~'20년 연평균	3.02%	4.39%	4.66%
시행 후	'21년	19.05%	6.80%	10.35%
	'22년	17.20%	7.34%	10.17%

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.11.21., '24년 현실화율, 올해와 동일하게 동결, p.1.

현실화 계획의 필요성 및 타당성 근본적인 차원에서 재검토

• (재검토 배경) 현실화 계획을 통한 공시가격 산정 방식은 공시 가격에 대한 국민의 일반적 기대와 실제 공시가격이 괴리되는 결과를 낳아 공시가격에 대한 신뢰도 저하 문제가 나타났고, 부동산 시장 급변 가능성이 충분히 고려되지 않아 국민부담이 급증하는 부작용 발생

- 공시가격 변화가 시장의 시세 변동과 유사하다는 일반적 기대와 달리, 현실화 계획은 시세 변동에 현실화율 인상분까지 공시가격에 추가 반영하는 구조로 국민의 통상적 기대 수준을 크게 상회하는 공시가격의 상승이 매년 반복되는 문제 내포
- 또한, 급속한 시세반영 중심의 계획을 적용하며 부동산 시장 급변 가능성을 고려하지 않아 국민 부담 급증
  * (주택분 재산세) '19년: 5.1조원 → '20년: 5.8조원 → '21년: 6.3조원 → '22년: 6.7조원
    (주택분 종부세) '19년: 1.0조원 → '20년: 1.5조원 → '21년: 4.4조원 → '22년: 4.1조원
- 고가 주택(9억 이상)과 토지에 대해서는 빠른 시세 반영을, 저가 주택(9억 미만)에 대해서는 균형성 제고를 우선적 목표로 설정해 공정한 공시가격 산정이 이뤄지지 못하는 문제도 존재

• (추진 방안) 기존 현실화 계획을 수정 · 보완하는 부분적 개선만으로는 한계가 있어 현실화 계획의 필요성과 타당성을 원점에서 재검토하는 연구 용역을 실시('24년 1월~)하고, 연구결과에 따라 현실화 계획에 대한 근본적 개편방안을 마련('24년 下)할 예정

- 특히 60여개 행정제도에 활용되어 국민들에게 광범위하게 영향을 미치는 공시제도의 특성을 고려, 현실화 계획 및 공시가격에 대한 국민 인식 조사를 통해 국민들의 공감과 신뢰를 얻을 수 있도록 할 계획임

'24년 공시가격 현실화율 '23년과 동일하게 동결

• 현실화 계획을 재검토하는 상황에서 기존 계획대로 현실화율을 높이는 것이 불합리하다는 판단으로 현실화율 동결

- 금리 인상, 물가 상승, 가계부채 증가 등에 따른 국민의 부담을 덜기 위해 공시가격 인상을 최소화할 필요가 있으며 부동산 시장의 불확실성과 거시경제 여건의 불안정성이 여전히 상존한다는 점을 종합적으로 고려

• 이에 따라 '24년 공시가격에 적용될 현실화율은 올해와 동일하게 고정되며, 이는 기존 현실화 계획 평균 대비 공동주택 6.6%p, 단독주택 10.0%p, 토지 12.3%p 하락한 수준임

- 올해와 동일한 현실화율이 적용됨에 따라 공시가격 변동이 최소화될 전망이며, '24년의 최종 공시가격은 '23년 말 부동산 시세를 반영해 '24년 초 결정될 예정임(표준주택 · 표준지 1월, 공동주택 4월)

재수립 방안에 따른 '24년 평균 현실화율

	현 계획		수정	
	'23년 현실화율	'24년 현실화율	'24년 현실화율	기존 계획 대비 변동
공동주택	69.0%	75.6%	69.0%	-6.6%p
단독주택	53.6%	63.6%	53.6%	-10.0%p
토지	65.5%	77.8%	65.5%	-12.3%p

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.11.21., '24년 현실화율, 올해와 동일하게 동결, p.3.

청약제도, 혼인 · 출산가구가 더 많은 혜택 누리도록 개선[3)]

- 국토교통부는 「저출산 · 고령사회 정책과제 및 추진방향」(3.28.) 및 「저출산 극복을 위한 주거지원방안」(8.29.)의 후속조치로 「공공주택 특별법 시행규칙」 등 6개 법령 · 행정규칙을 입법(행정)예고
  - 「공공주택 특별법 시행규칙」 · 「주택공급에 관한 규칙」('23년 12월 7일~'24년 1월 16일 입법예고 예정)
  - 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」 · 「다자녀 및 노부모, 생애최초, 신혼부부 특별공급 운용지침」('23년 12월 7일~'23년 12월 27일 행정예고 예정)

출산가구 주택공급 지원

- (공공) 출산가구(태아 포함 2세 이하 자녀) 대상 특별(우선) 공급을 신설하며, 실제 양육가구에게 주택이 공급되도록 양육사실 증빙서류(부모 급여 등)를 제출하게 함

◈ (소득자산) 뉴:홈(월평균소득 140%, 자산 3.79억원) / 통합공임(중위소득 100%, 자산 3.61억원)
◈ (공급물량) 연간 뉴:홈 3만호 수준, 공공임대 3만호 수준
◈ (물량배분) 뉴:홈(나눔형 35%, 선택형 30%, 일반형 20%) / 통합공임(10%)

  - 공공임대주택 재공급 시, 예비입주자 명부에도 불구하고 해당 단지 전체의 10% 범위에서 출산가구에게 우선공급
  - 매입 · 전세임대 입주자 모집 시 출산가구 1순위 자격 부여(신혼 · 신생아, 다자녀)

◈ (소득자산) 신혼 · 신생아 I (월평균소득 70%, 맞벌이 90%, 자산 3.61억원)
신혼 · 신생아 II (월평균소득 100%, 맞벌이 120%, 자산 3.61억원)
다자녀(1순위: 수급자 등, 2순위: 월평균소득 70%, 자산 3.61억원)
◈ (공급물량) 연간 2만호 수준*
* (매입) 신혼 · 신생아 0.75만호, 다자녀 0.15만호 (전세) 신혼 · 신생아 0.75만호, 다자녀 0.23만호

- (민영) 2세 이하의 자녀가 있는 가구, 생초 · 신혼 특공 20% 先 배정
  * 우선(50%), 일반(20%), 추첨(30%) → 출생우선(15%), 출생일반(5%), 우선(35%), 일반(15%), 추첨(30%)
  - 다자녀 가구 특별공급 요건을 '3명 이상'에서 '2명 이상'으로 완화하고, 자녀 수 배점 변경
    * 3명(30점), 4명(35점), 5명 이상(40점) → 2명(25점), 3명(35점), 4명 이상(40점)

3) 국토교통부 보도자료, 2023.12.01., 청약제도, 혼인 · 출산가구가 더 많은 혜택 누리도록 개선한다

혼인에 따른 불이익 방지

- (공공) 맞벌이 소득기준 완화
  - 모든 특별공급 유형(청년특공 제외)에 맞벌이 기준 도입 및 소득기준 현실화(예시: 월평균 소득 140% → 200%)
  - 상향된 맞벌이 소득기준이 적용되는 추첨제 신설(각 특별공급 유형 10%)
    * (現)우선공급(70%) → 잔여공급(30%) / (改)우선공급(70%) → 잔여공급(20%) → 추첨(10%)
- (공공 · 민간) 부부 개별신청 허용

당첨자 발표일이 같은 경우 부부 모두 당첨시 적용 예시

사례	현행	변경	비고
① A 특별공급 당첨 B 특별공급 당첨	모두 부적격	先 접수분 적격	개정사항 적용
② A 일반공급(규제지역) 당첨 B 일반공급(규제지역) 당첨	모두 부적격	先 접수분 적격	개정사항 적용
③ A 일반공급(비규제지역) 당첨 B 일반공급(비규제지역) 당첨	모두 적격	모두 적격	변동사항 없음

자료: 국토교통부 보도자료, 23.12.01., 청약제도, 혼인 · 출산가구가 더 많은 혜택 누리도록 개선한다, p. 4.

  - '분' 단위까지 기재된 접수증을 발급해 부부가 중복 당첨되는 경우 先 접수분은 유효 처리하고 만약 '분'까지 같을 경우 연장자 신청분을 유효처리함
  - 사전청약은 민간 · 공공 각각의 사전청약 내에서 중복신청 허용
  - 국민주택의 중복신청 금지 규정 삭제(현재는 중복신청만으로도 부적격)
- (공공 · 민간) 배우자 이력 규제 미적용
  - 생애최초 · 신혼부부 특공 시, 배우자의 결혼 前 주택 소유 및 당첨 이력 배제
    * 결혼 前 배우자 주택소유 이력 有 : (現) 생초 특공 신청 불가 / (改) 신청 가능
      결혼 前 배우자 특공 당첨이력 有 : (現) 생초 · 신혼 특공 신청 불가 / (改) 생초 · 신혼 신청 가능
- (민간) 자격요건 : 생애최초 특공 자녀요건에 태아를 포함(현재는 임신 불인정)

상업용부동산 조사에 국세청 임대차 정보 활용[4)]

- 국토교통부는 국세청이 보유한 확정일자부 상가건물 임대차 정보를 상업용부동산 임대동향조사에 활용할 수 있게 됨
  - 국토교통부(한국부동산원 위탁수행)는 2002년부터 상업용부동산 임대동향조사(국가통계 제408001호)를 통해 분기별 임대료, 임대가격지수, 공실률, 투자수익률 등을 공표하고 있으며, 조사 결과는 대국민 정보 제공* 및 소상공인 보호 정책** 등에 활용됨
    * 일간지 및 온라인 매체, 국가통계포털(KOSIS), 부동산통계정보시스템(R-ONE) 및 부동산정보앱 등
    ** 「상가건물임대차보호법」 적용대상 보증금 범위 확대(서울 6.1억→9억, '19.3), 임차인 계약갱신 요구기간 확대(5년→10년, '18.10) 등
- 그동안 통계 작성을 위한 기초자료는 한국부동산원이 보유한 자료와 대면 조사를 통해 확보했으나, 협약으로

4) 국토교통부 보도자료, 2023.12.01., 상업용부동산 조사에 국세청 임대차 정보 활용한다

민간업체나 공적 보증기관에서 받는 임대료 정보는 활용이 제한적인 한계가 있으며 최근 소상공인 경영악화와 코로나 등에 의한 면담 기피 등으로 대면조사 정보 수집에 어려움이 존재

- 이에 국토교통부는 법무부 및 국세청과의 협의를 진행해 국세청으로부터 최근 6년간('18년) 임대차 확정일자 자료(개인정보 제외)를 수령
  - 이번 제공은 국정과제인 "디지털플랫폼정부 구현" 실현과, 소상공인 보호 등 정책지원 및 시장투명성 제고로 인한 창업 확대 등 정확한 통계 생산의 긍정적 효과를 위해 관계기관이 상호 협력한 결과임
- 제공받는 자료는 「상가건물 임대차보호법」 제4조에 따라 작성된 확정일자부 항목 중 상가건물(임대차목적물) 소재지, 건물명 등 상세주소, 임대차기간 및 보증금 · 차임 등의 임대차 계약 정보(개인정보 제외)가 해당됨
- 「'23년 4분기 상업용부동산 임대동향조사*」부터 한국부동산원이 해당 자료를 통계 작성의 기초자료로 활용함으로써 기존 정보와의 교차검증을 통해 데이터 정확성을 높이고 통계 품질이 향상될 것으로 기대
  - 4분기 통계 조사 기간은 '23년 11월부터 '24년 1월이며, 통계 결과는 '24년 1월 25일 공표 예정

전국 5곳에 8만호 규모의 신규 택지 후보지 발표[5)]

- 국토교통부는 「주택공급 활성화 방안」('23.9)의 후속조치로 중장기 주택공급 기반을 확충하기 위해 주택수요가 풍부한 입지를 중심으로 전국 5개 지구 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표
- 수도권은 서울 도심 인접, 철도 역세권, 첨단산업단지 인근 등 입지가 우수한 구리토평2(1.85만호) · 오산세교3(3.1만호) · 용인이동(1.6만호) 등 3개 지구 6.55만호를 선정하고, 비수도권은 일자리와 인구가 증가세이고 오랫동안 공공주택 공급이 적었던 청주분평(0.9만호) · 제주화북2(0.55만호) 등 2개 지구 1.45만호 선정

신규 택지 후보지 주요 내용

후보지		규모 (호)	교통 대책	개발 구상
수도권	구리토평2	1.85만	철도역(상봉·망우·장자호수공원)연결 대중교통망 구축, 광역도로(강변북로, 세종포천고속도로) 연계 강화	한강변 입지로 한강조망이 특화된 고품격 주거·신산업·레저가 어우러진 도시
	오산세교3	3.1만	오산역(GTX·KTX)·동탄역(GTX·SRT) 연계 대중교통 신설, 세교1·2 통합생활권 연결 순환 대중교통망 구축	R&D 등 반도체산업 지원기능 및 세교1·2지구를 통합한 직주근접 자족도시
	용인이동	1.6만	동탄역(GTX·SRT) 연계 대중교통 신설, 세종-포천 고속도로 접근성 개선, 용인 내·외 산업단지를 연결하는 도로교통 강화	반도체 국가산단 배후주거단지로서 상업·레저·교육기능을 강화한 직주락 첨단도시
비수도권	청주분평2	0.9만	오송역·청주공항 연계 대중교통망 신설, 청주1·2순환로 접근성 개선으로 도심내 이동시간 단축	지구 안 도보권에 산업·MICE·수변공원을 골고루 갖춘 10분 워커블(Walkable) 시티
	제주화북2	0.55만	제주공항·제주항 연결 대중교통망 신설로 광역접근성 개선, 道 내 원도심 대중교통망 개선	제주시 동부권에 활력을 불어넣는 친환경 그린수소 에너지시티

자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.11.15., 전국 5곳에 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표, p.2-3. 정리.

- 모든 신규택지 지구는 인근의 기존 도심, 택지지구, 산업단지 등과 연계 개발해 기존에 부족했던 도시 기능과 인프라를 보완 · 분담함으로써 시너지를 극대화하고 완성도 높은 통합 자족생활권으로 조성할 예정
  - 또한 자연과 공존하는 자연친화도시 조성을 위해 공원녹지를 지구 면적의 30% 내외 확보하고, 지구 전체에 걸쳐 하천 등 친수공간과 녹지가 도보로 연결될 수 있도록 공원녹지를 선형(Linear Park)으로 조성할 예정임
  - 지구 내 어린이집, 아이돌봄센터 등 보육시설, 도서관 등 문화시설, 병원 · 학원 · 카페 등 지원시설이 한곳에 집적된 '아이돌봄 클러스터'를 조성할 계획임
  - 先 교통 後 입주를 위해 신규택지 발표 직후 광역교통 개선대책 수립에 착수해 기존보다 최대 1년 앞당기고 지구지정 후 1년 내 확정할 계획임
- 국토교통부는 공공주택지구 투기 근절을 위해 「예방 · 적발 · 처벌 · 환수」의 4대 투기방지 대책을 시행할 방침
  - 국토부 · 사업시행자 소속 모든 직원의 토지 소유여부를 확인하고 실거래 조사로 이상거래를 추출하였으며, 신규택지 주변을 토지거래허가구역으로 신속 지정하고, 관계기관 합동 투기점검반을 구성 · 운영할 예정
- 이번에 발표한 신규택지는 2025년 상반기까지 지구지정을 완료하고 2026년 하반기 지구계획 승인을 거쳐 2027년 상반기에 최초 사전청약 및 주택사업계획 승인을 추진할 계획
  - 이번 신규택지 공급 물량을 기발표 물량*과 합할 시, 작년 발표한 「270만호 공급계획('22년 8월)」에서 계획한 물량(15만호) 대비 1.5만호를 초과 달성한 것이 됨
    * 〈'22년 11월〉 김포한강2(4.6만호) / 〈'23년 6월〉 평택지제역세권(3.3만호) · 진주문산(0.6만호)

전세사기 예방을 위한 공인중개사 설명의무 강화[6)]

- 국토교통부는 「전세사기 예방대책」('23.2) 및 「소규모주택 관리비 투명화 방안」('23.5)의 후속조치로, 전세사기 예방과 관리비 투명화를 위해 공인중개사의 중개대상물에 대한 확인 · 설명 의무를 강화하는 내용의 「공인중개사법」 하위법령 개정안을 입법예고('23년 11월 8일~12월 18일)
- 이번 개정안으로 바뀌는 점은 첫째, 앞으로 공인중개사는 안전한 거래를 위해 임대인의 정보(체납 여부, 확정일자 현황) 제시 의무, 임차인의 정보열람 권한, 임차인 보호제도(최우선변제금, 전세보증보험 등)를 설명하고, '중개대상물 확인 · 설명서'를 작성 · 서명하여 거래당사자에게 교부해야 함
- 둘째, 원룸 · 오피스텔 등 소형주택 관리비에 포함된 실제 세부 비목(일반관리비, 전기료, 수도료, 가스 사용료, 난방비, 인터넷 사용료, TV 사용료 등)에 대해서도 임차인 등 중개의뢰인에게 자세하게 설명해야 함
- 셋째, 「공인중개사법」제18조의4에 따라 신설된 중개보조원의 신분고지 의무 이행여부를 확인하고, 중개의뢰인에게 설명해야 함
- 이번 개정을 통해 임대차 계약 시 주요 확인 사항에 대해 중개사와 거래당사자가 별도 서명토록 하는 만큼, 중개사고 및 분쟁 예방 효과가 있을 것으로 기대

리츠, 자율성 높이고 투자자 보호는 두텁게[7)]

- 국토교통부는 「부동산투자회사법」 개정('23.8.16. 공포)에 따른 후속조치로 공모 · 상장 리츠 활성화 및 투자자 보호 개선을 위한 「부동산투자회사법 시행령 및 시행규칙」 개정안을 입법예고함('23년 10월 30일~12월 9일)
- 「부동산투자회사법」 개정을 통해 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사 규정에서 상장리츠가 배제됨
  - 이에 따라 이번 하위 법령 개정안에 상장리츠의 자산관리회사가 조치해야 할 세부사항 규정
- 또한, 비상장 리츠의 공모 활성화를 위해 상장리츠와 같이 비상장 공모리츠의 공모 주관사에 대해 인수일 후 1년

5) 국토교통부 보도자료, 2023.11.15., 전국 5곳에 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표

6) 국토교통부 보도자료, 2023.11.07., 전세사기 예방을 위한 공인중개사 설명의무 강화

7) 국토교통부 보도자료, 2023.10.29., 리츠, 자율성 높이고 투자자 보호는 두텁게

6개월 간 주식소유한도(50%)를 적용하지 않도록 함

- 자산운용 전문인력의 전문성과 윤리의식을 제고하기 위해 3년마다 위험관리, 시장여건 변화 등에 대해 보수교육('24.2.17 시행)을 실시함
- 자산관리회사의 이해상충 방지를 위해 리츠의 거래제한 대상에 해당 리츠의 자산관리회사가 운용하는 펀드(집합투자기구)를 포함함
- 국토교통부는 위의 주요 사항이 포함된 개정안을 입법예고하고, 건전한 부동산 간접투자 시장 형성을 위해 지속적인 제도 개선을 추진할 예정

◎ 사망임대인의 전세사기 피해자에 대한 법률 지원 강화한다[8)]

- 국토교통부는 「전세사기 피해자 지원 보완방안」('23.10)의 후속조치로 사망임대인의 전세사기 피해자에 대한 법적 조치 지원을 강화하고 및 법률 · 심리지원을 확대함
  - 그동안 피해자들은 경매 진행을 위해 상속인 전원에게 직접 공시송달을 진행해야 했으나, 앞으로는 법률전문가의 체계적인 조력을 받을 수 있어 더욱 신속한 후속절차가 이뤄질 것으로 기대
  - 지원을 희망하는 피해자는 안심전세포털, 경 · 공매지원센터, 전세피해지원센터, HUG 영업점을 통해 상세한 상담 및 신청 안내를 받을 수 있음

상속재산관리인 선임 지원

- 그동안 임대인이 사망하였으나 상속인이 확정되지 않은 경우 법적 조치의 상대방이 없어 진행이 곤란한 문제 발생
- 이를 개선해 앞으로 상속절차가 완료되지 않더라도 법적 조치를 진행할 수 있도록 대한법무사협회 소속 전문 법무사와 연계해 상속재산관리인 선임청구를 지원함
  - 지원은 수임료 및 최초 관리인 보수에 대해 이루어지며 인지송달료 및 추가 예납금 등은 신청인이 부담
- 상속재산관리인 선임 지원사업의 경우 동일한 사망 임대인에 대하여 피해자가 여러 명인 경우가 많으므로 선임 시 발생되는 관리인 보수 등 신청인 부담을 줄이기 위해 정기공고 방식으로 진행
- 제1차 정기공고는 10월 23일(월)부터 11월 10일(금)까지 3주간 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse)에서 확인할 수 있으며, 정기공고기간 내 안심전세포털, 경 · 공매지원센터, 전세피해지원센터(4개소), HUG 영업점(9개소)에서 온라인 · 방문 · 우편 접수 가능

법률 · 심리지원 강화

- 앞으로 대한변협법률구조재단을 통해 경매개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 보증금반환청구소송), 피해자 본인의 회생 · 파산, 공인중개사 등에 대한 손해배상청구 등 사건에 대한 변호사 연계 및 그 비용을 지원받을 수 있음
  - 지원은 인당 250만원 한도로 이루어지며, 인지송달료 등은 신청인이 부담함
- 또한 '찾아가는 전세피해상담소'(전국 순회)와 심리상담전화(1670-5724, 연중무휴 9~21시)를 통한 심리사 상담 결과 추가적인 지원이 필요한 피해자에 대하여 지원을 제공함
  - 피해자에게 한국심리학회 전문가가 소속된 상담센터를 연계 지원하고(대면/비대면, 3회), 정신의학전문의로부터 치료 시 진료비와 약제비도 지원할 계획임(신청인 선지출 후 학회에 비용 청구)

8) 국토교통부 보도자료, 2023.10.16., 사망임대인의 전세사기 피해자에 대한 법률 지원 강화한다



02
이슈 분석

2024년 달라지는 부동산 세금

혼인·출산 증여재산 공제 도입[9)]

- 「상속세 및 증여세법」 제53조의2 신설, 혼인 또는 출산 시 증여받는 자금에 대한 증여세 부담을 완화하기 위하여 혼인·출산 증여재산 추가 공제 도입
- 현재 직계존속으로부터 증여를 받는 경우 증여세 과세가액에서 5천만원을 공제하고 있는바, 이와 별개로 혼인일 전후 2년 이내 또는 자녀의 출생일(입양신고일 포함)부터 2년 이내에 직계존속으로부터 증여를 받는 경우 총 1억원을 공제할 수 있도록 함
- 이에 신혼부부가 양가에서 결혼자금을 증여세 부담 없이 최대 3억원까지 받을 수 있게 되며, 2024년 1월 1일 증여분부터 적용 예정
  - 부모나 조부모 등 직계존속으로부터 혼인신고일을 기점으로 전후 각 2년 이내 총 4년간 재산을 증여받는 경우 기본 공제 5,000만원(10년간)에 1억원을 추가로 공제받을 수 있음
  - 일반적으로 결혼식을 올리고 1~2년 뒤 혼인신고를 하는 사례가 많다는 점을 감안해 증여세를 공제받을 수 있는 기간을 총 4년으로 확대 설정

신생아 출산가구에 주택구입 및 전세자금 융자 지원[10)]

- 신생아 신규 출산시 소득요건 등을 대폭 완화하여 주택구입 및 전세자금 대출을 지원하고, 추가 출산 시 우대금리 혜택을 부여해 금융부담 경감
- (신생아 특례 구입자금 대출) 대출 신청일 기준 2년 내에 출산한 무주택 가구(2023년 출생아부터 적용)가 대상, 기존 대비 소득요건이 2배 수준으로 상향되어 연 소득 1억 3천만원 이하가 자격 기준이며, 기존 대출 대비 주택가액은 9억원까지, 대출한도는 최대 5억원까지 가능
  - 자산은 5억600만원 이하, 연 소득 1억3,000만원 이하, 소득에 따라 연 1.6~3.3% 특례금리로 최대 5억원까지

9) 기획재정위원장 발의, "상속세 및 증여세법 일부개정법률안(대안)", 2125697 (2023.12.01.), [본회의 심의 중] 의안정보시스템(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K2K3Q1M1B3H0H1A0J0P7R0D8V6C8Z2)
10) 국토교통부 참고자료, 2023.08.29. 저출산 극복을 위한 주거지원 방안, pp.5-6.

적용(시중比 약 1~3%p 저렴), 특례 대출 후 추가 출산 시 신생아 1명당 0.2%p 추가 금리 인하 혜택을 제공하고, 특례금리 5년 연장 부여(최장 15년)

- (신생아 특례 전세자금 대출) 출산하는 임차가구의 주거 안정을 위해 저리 전세자금 대출을 신설하고, 기존 대비 소득요건 2배 이상 상향되어 연 소득 1억 3천만원 이하 가구를 지원
  - 대상은 대출신청일 기준 2년 내 출산한 무주택가구로 '23년 출생아부터 적용
  - 자산요건은 기존 전세대출과 동일하게 적용하여 3.61억원 이하, 소득 1.3억원 이하로, 소득에 따라 1.1~3.0% 특례금리(시중比 약 1~3%p 저렴)로, 대출한도 3억원까지 적용, 신규 전세가구의 대출 및 현재 전세 거주가구의 대환도 포함
  - 특례 대출 후 추가 출산 시 신생아 1명당 0.2%p 추가 금리 인하 혜택을 제공하고, 특례금리 4년 연장 부여(최장 12년)

신생아 특례 구입 · 전세자금 대출(안)

구 분	구입자금 대출			전세자금 대출		
	기존(신혼 · 생초)		특례	기존(신혼)		특례
소득	7천만원 이하 (8.5천만원 상향 예정)		1.3억원 이하	6천만원 이하 (7.5천만원 상향 예정)		1.3억원 이하
자산	5.06억원 이하		5.06억원 이하	3.61억원 이하		3.61억원 이하
대상주택	주택가액 6억원 이하		주택가액 9억원 이하	(보증금) 수도권 4억원 지방 3억원 이하		(보증금) 수도권 5억원 지방 4억원 이하
대출한도	4억원		5억원	3억원		3억원
소득별 금리(%) *1자녀 기준	8.5천 이하	1.85~3.0	1.6~2.7	7.5천 이하	1.2~2.4	1.1~2.3
	8.5천~1.3억	이용불가	2.7~3.3	7.5천~1.3억	이용불가	2.2~3.0

* 적용금리, 지원대상 등 세부 지원조건은 시장상황에 따라 변동 가능
자료 : 국토교통부 참고자료, 2023.08.29., 저출산 극복을 위한 주거지원 방안, p.6.

출산 · 양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면 신설[11)]

- 저출산 위기 극복을 위한 출산율 제고 및 양육 지원을 위해 출산 · 양육 주택에 대한 취득세 특례 신설
- 2024년 1월 1일 납세의무가 성립하는 때부터, 출산한 자녀와 함께 거주할 목적으로 주택을 취득한 경우 1세대 1주택에 한해 취득세를 500만원 한도 내에서 100% 감면, 100% 감면시 부과되는 최소납부세제(15%)도 제외됨
- 자녀 출산 후 5년 이내 양육용 주택을 취득하거나, 주택 취득* 후 1년 이내 출산하여 양육용 주택으로 사용하는 경우 취득세 면제 요건에 해당됨 * 2024년 1월 1일 이후 주택을 취득하는 경우에 한함

주택청약저축 납입액 소득공제 범위 확대[12)]

- 무주택자의 주택마련을 돕기 위해 총급여 7천만원 이하 무주택 세대주의 주택청약종합저축 납입액 중 40%를 소득공제하는 제도 운영 중
- 주택청약저축을 통해 소득공제 받을 수 있는 연간 납입한도를 기존 240만원에서 300만원으로 상향
  - 단, 「조세특례제한법」 개정이 필요한 사안으로 법령 통과 시 2024년 1월 1일 이후 납입분부터 적용될 예정

11) 행정안전부 보도참고자료, 2023.08.17., 2023년 지방세입 관계법률 개정안 참고자료, p.57.
12) 국토교통부 보도자료, 2023.08.18., 주택청약저축 보유 혜택 대폭 강화

장기주택저당 차입금 이자상환액 소득공제 확대[13)]

- 서민 · 중산층 주거비 부담 완화를 위해 장기주택저당 차입금 이자상환액에 대한 소득공제 한도 상향 및 적용대상 확대
  - 공제한도는 상황방식에 따라서 기존 300만원~1,800만원에서 600만원~2,000만원으로 상향되며, 2024년 1월 1일 이후 이자상환액 지급분부터 적용
  - 주택 요건은 기준시가 5억원 이하에서 6억원 이하로 확대되며, 2024년 1월 1일 이후 취득분부터 적용

2024년 달라지는 장기주택저당 차입금 이자상환액 소득공제 기준

구 분	현 행				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			

자료: 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안, p.12.

양도소득세 이월과세 필요경비 합리화[14)]

- 양도소득세 이월과세는 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산 또는 부동산에 관한 권리 등을 증여받고 10년 이내에 증여받은 자산을 양도하는 경우 그 취득가액과 취득시기를 당초 증여자의 취득가액과 취득시기로 적용하여 양도소득세를 계산하는 규정으로, 증여자가 아닌 수증자의 자본적지출액, 양도비, 증여세만을 필요경비로 인정했음
- 2024년 1월 1일 이후 양도분부터 양도소득세 이월과세가 적용될 경우 필요경비에 증여자가 지출한 자본적 지출액도 포함

세법상 주택 개념 정비[15)]

- 주택 여부에 대한 납세자 혼란 및 조세 회피 방지를 위해 세법상 주택 개념 정비
- 2024년 1월 1일 양도분부터 주택의 구조상 특성을 반영하여 구체화한 주택 개념 적용
  - (현행) 허가여부나 공부상 용도구분과 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물
  - (개정) 세대원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조*로 된 건물 * 출입문, 취사시설, 욕실이 각 세대별 별도 설치

재건축 초과이익 부담금 면제 기준 및 부과 구간 단위 완화[16)]

- 재건축부담금*이 면제되는 재건축초과이익** 금액을 현행 3천만원에서 8천만원으로 올려 의무자의 부담 경감
  - * 재건축초과이익 중 국토교통부장관이 부과 · 징수하는 세금
  - ** 재건축 사업으로 인하여 정상주택가격상승분을 초과해 재건축 조합 및 조합원 등에 귀속되는 주택가액의 상승분

13) 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안 상세본, p.29.
14) 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안 상세본, p.110.
15) 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안 상세본, p.75.
16) 대한민국 국회 보도자료, 2023.12.08., 국회 본회의, 재건축부담금 완화 「재건축초과이익환수에 관한 법률」 개정안 등 147건의 안건 처리, p.3.

- 재건축부담금의 부과율이 변경되는 구간의 단위는 현행 2천만원에서 5천만원으로 상향해 재건축부담금 완화
  - 이는 2006년 재건축부담금 제도 도입 이후 17년 만에 집값 상승 등 시장 변화를 반영한 것임
- 1세대1주택 장기보유자(부과종료시점부터 역산해 6년 이상 보유)에 대한 재건축부담금 감경 규정 신설
  - 1세대1주택자에 대해서는 준공 시점부터 역산해 산정된 보유기간에 따라 부담금을 최소 10%(6년 이상 7년 미만)에서 최대 70%(20년 이상)까지 감경할 수 있도록 함
- 개정법은 공포 후 3개월이 지난 후 시행하며, 시행 후 국토교통부장관이 재건축부담금을 결정·부과하는 재건축사업부터 적용할 계획

장기 고정 금리 모기지 대출 취급 유도[17)]

- 금융위원회는 은행들 스스로 장기·고정금리 모기지 대출을 적극적으로 취급할 수 있도록 체계적인 유인구조를 마련할 계획
- 2024년 1월부터 은행별 고정금리 대출실적을 예금보험료 차등평가 보완지표에 반영하는 방안을 시행
- 그동안 혼합형 대출을 확대하는 데 기여했던 '新 고정금리·분할상환 행정지도'를 2024년 1분기 중 발표할 예정
- 또한 장기·고정금리 대출의 자금조달 수단으로 활용되는 커버드본드* 등에 대한 인센티브(예대율 규제 완화 및 주신보 출연요율 우대 등)도 더욱 확대할 계획

  * 은행 등 금융기관이 보유하고 있던 주식담보대출채권을 담보로 발행하는 유동화 채권

청년우대형 주택청약종합저축 비과세 적용기한 연장[18)]

- 연 최대 3.3%의 우대 금리를 적용하는 청년우대형 주택청약종합저축 비과세 적용기한 2년 추가 연장
- 총 급여액 3천600만원 또는 종합소득금액 2천600만원 이하 무주택 세대주인 청년은 2025년말까지 500만원 한도로 청년우대형 주택청약종합저축 이자 소득 비과세를 받을 수 있음

주택간주임대료 소형주택 특례 적용기한 연장[19)]

- 현행 세법상 거주자가 주택을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액을 받은 경우 보증금 등에 대한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입하고 있음
- 이에 3주택 이상자의 전세금·보증금 등에 따른 간주임대료를 계산해 과세하고 있으나, 소형주택(40㎡이하 규모이면서 기준시가 2억원 이하)은 간주임대료 과세대상에서 제외하는 특례 적용
- 소형주택 임대에 대한 과세부담을 줄여 서민 주거안정을 지원하기 위해 2023년 12월 31일 일몰예정이던 소형주택 특례 적용기한을 2026년 12월 31일까지 3년 연장

17) 금융위원회 보도참고자료, 2023.11.08., 관계부처 합동「가계부채 현황 점검회의」개최
18) 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안
19) 기획재정부 보도자료, 2023.07.27., 2023년 세법개정안 상세본, p.30.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

1. 토지시장 동향

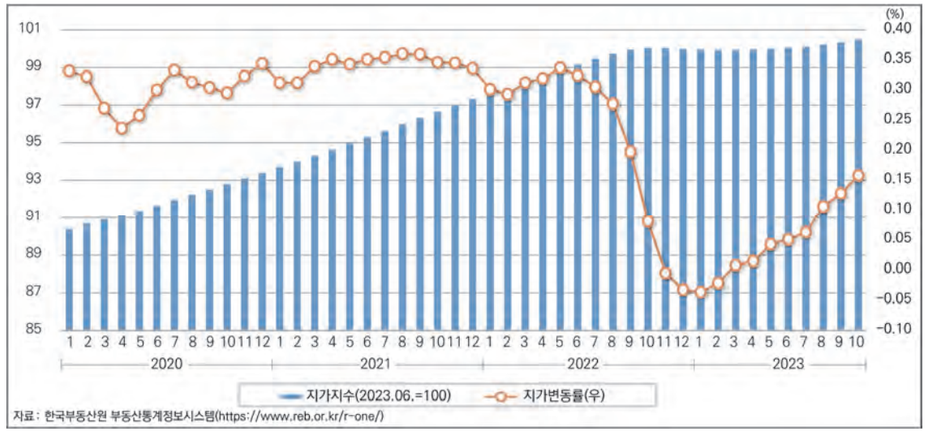
지가변동률 추이

2023년 10월 지가변동률은 0.158%로 전월 대비 0.030%p 상승, 지가지수(2023.06.=100)는 100.455

- 월별 지가변동률은 '23년 1월(-0.036%)까지 이어진 8개월간의 하락세 끝에 3월부터 상승세로 전환, 이후 변동률 상승폭이 매월 확대돼 10월 기준으로 올해 들어 가장 높은 0.158%를 기록함
  - 월별 변동률은 지난해 최고치를 보인 '22년 5월(0.336%)에 비해 낮지만 전년 동기(0.081%)에 비해서는 높게 나타남
- 1~10월 누적 지가변동률은 0.516%로 전년 동기(2.772%) 대비 2.256% 하락하였으나, 지가지수는 100.455로 '23년 2월(98.882) 이후로 계속해서 상승 중
- 10월 기준 17개 시도 중 지가변동률 상승폭이 가장 큰 지역은 서울(0.251%), 그 다음으로 세종(0.180%), 경기(0.168%), 충북(0.167%), 광주(0.125%) 순임
  - 서울 지가변동률은 '23년 5월(0.052%)부터 6개월 연속 상승, 7월부터 모든 지역구에서 월별 지가변동률이 상승
  - 경기는 GTX-A 노선 조기 완공 예정으로 기대감이 조성되었으며[20], 개발 호재가 있고 입지가 우수한 지역 위주로 지가변동률 상승
  - 충북은 아파트 가격과 분양가가 급등하면서 단독주택용지 가격도 동반 상승해 주거지역 및 도시 편입이 예상되는 지역 위주로 지가변동률이 상승하였으나 토지거래량은 줄어 실수요는 감소한 것으로 보임[21]
  - 광주는 어등산 일대와 옛 전방·일신방직 부지 일대에 대형 복합쇼핑몰 및 문화시설 건립이 적극적으로 추진 중인 지역으로[22] 10월 기준 지가변동률이 상위권으로 나타남
- 10월 지가변동률이 하락한 지역은 제주(-0.006%)뿐이며, 지가변동률 상승폭이 작은 지역은 경남(0.024%), 울산(0.035%), 부산(0.041%), 강원(0.044%) 등의 순임
  - 제주는 '23년에 8월과 9월 소폭 상승한 것을 제외하면 지가변동률 하락세로 누적 지가변동률 전국 최하위 기록

20) 서울신문, 2023.11.07., 尹 "GTX-A 내년 3월 말 조기 개통… 재임 중 D·E·F 노선 착공"
21) KBS, 2023.11.02., 충북 땅값도 '들썩'…거래는 급감
22) 국민일보, 2023.10.16., 광주권 유통업계 '빅뱅' 가시화…어등산과 옛 전방·일신방직 협상 막바지

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2022년				2023년										
	1~10월 누계	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	누계
전국	2.772	-0.005	-0.032	2.733	-0.036	-0.021	0.008	0.015	0.043	0.051	0.063	0.106	0.128	0.158	0.516
서울	3.252	-0.088	-0.094	3.064	-0.072	-0.043	-0.008	-0.004	0.052	0.065	0.090	0.144	0.205	0.251	0.683
부산	2.734	0.018	-0.005	2.746	0.000	-0.011	-0.006	-0.021	0.002	-0.002	0.013	0.031	0.045	0.041	0.091
대구	2.529	0.028	-0.006	2.551	-0.030	-0.056	-0.043	-0.010	0.008	0.015	0.038	0.059	0.088	0.092	0.161
인천	2.532	-0.085	-0.074	2.368	-0.034	-0.016	0.016	0.039	0.084	0.078	0.084	0.095	0.085	0.113	0.545
광주	2.267	0.008	-0.002	2.273	-0.007	-0.011	-0.011	-0.002	0.004	0.001	0.001	0.015	0.036	0.125	0.151
대전	2.774	-0.102	-0.101	2.565	-0.050	-0.043	0.037	0.052	0.051	0.071	0.085	0.087	0.099	0.102	0.492
울산	2.155	0.017	-0.053	2.119	-0.040	-0.031	-0.030	-0.021	-0.021	-0.013	0.001	0.014	0.029	0.035	-0.077
세종	3.564	-0.203	-0.102	3.249	-0.084	-0.023	0.065	0.056	0.045	0.043	0.036	0.141	0.161	0.180	0.622
경기	3.021	0.076	0.011	3.111	-0.016	-0.003	0.029	0.038	0.058	0.067	0.073	0.146	0.137	0.168	0.700
강원	2.139	0.086	0.047	2.275	0.015	0.011	0.030	0.035	0.043	0.039	0.042	0.039	0.038	0.044	0.336
충북	2.175	0.044	0.013	2.232	-0.008	-0.001	0.017	0.030	0.026	0.027	0.028	0.067	0.114	0.167	0.467
충남	2.002	0.028	0.002	2.033	-0.016	0.003	0.056	0.063	0.068	0.075	0.072	0.066	0.069	0.073	0.529
전북	2.020	0.108	0.045	2.176	-0.030	-0.017	-0.003	-0.008	-0.013	-0.009	-0.007	0.021	0.072	0.120	0.126
전남	2.673	0.014	-0.016	2.671	-0.019	-0.011	-0.004	0.006	0.004	0.001	0.004	0.010	0.027	0.102	0.120
경북	1.683	0.041	0.028	1.753	-0.026	-0.008	0.011	0.030	0.036	0.042	0.061	0.095	0.110	0.117	0.469
경남	1.707	0.039	0.010	1.756	0.002	0.014	0.021	0.026	0.017	0.023	0.012	0.021	0.021	0.024	0.180
제주	2.083	-0.103	-0.089	1.887	-0.123	-0.096	-0.069	-0.041	-0.014	-0.007	-0.011	0.006	0.006	-0.006	-0.355

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

'23년 10월 누적 지가변동률 상위 지역은 경기 용인 처인구, 경기 성남 수정구, 대구 군위군, 서울 강남구, 경북 울릉군

- 2023년 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(5.540%)이며, 그 다음으로 경기 성남 수정구(2.384%), 대구 군위군(2.017%), 서울 강남구(1.960%), 경북 울릉군(1.919%) 순임
  - 세계 최대 규모 반도체 클러스터 조성 계획 발표 및 국가첨단전략산업 반도체 특화 단지 지정으로 이른바 "반세권"[23]의 중심축으로 부상한 경기 용인 처인구의 누적 지가변동률이 전국에서 가장 높게 나타남
  - 경기 성남 수정구는 위례지구 4차산업 클러스터 조성 계획 및 기존의 원도심 개발 소식, 그리고 서울공항 인근 건축물 고도제한 완화에 대한 기대감[24]이 조성되고 제2판교 테크노밸리를 중심으로 하는 66만㎡ 규모의 벤처스타트업 공간을 마련하는 벤처 클러스터 조성 계획이 발표되는 등[25] 개발호재가 이루어지며 누적 지가변동률 2위 기록
  - 서울 강남구는 수도권 아파트 가격 상승세의 영향에 더해 역세권과 대로변, 주거지역 후면지 및 유동인구가 많은 지역을 중심으로 투자수요가 유지되며[26] 누적 지가변동률 상위권 기록
  - 대구 군위군은 200만㎡ 규모의 복합휴양관광단지 조성 계획[27] 및 공항과 대구를 잇는 팔공산 관통 고속도로 조속 추진[28] 등 대구경북 공항 관련 개발이 활발히 추진 중인 지역으로 누적 지가상승률 상위권을 나타냈으며, 7월 대구 편입 후 군 전체가 토지거래허가구역으로 지정되었음에도 지가변동률이 상승 중임
  - 경북 울릉군은 2025년 개항 예정인 울릉 공항에 대한 기대감이 큰 지역으로, '23년 7월 기존의 8배 규모 대형 여객선이 신규 취항[29], 9월 '양양 수산항~울릉 현포항' 구간 최단거리 정기여객선 운항이 새로 추진되며[30] 접근성 개선에 대한 기대감으로 10월 지가변동률이 높게 나타난 것으로 보임

2023년 10월 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

23) 아주경제, 2023.10.02., 땅값도 '반세권' 효과…용인 처인구, 올 들어 지가 상승률 1위
24) 중부일보, 2023.09.13., 성남시, 시민 숙원인 '3차 고도제한 완화 기반 구축 사업' 착수
25) YTN, 2023.10.12., 경기도, 판교+20 벤처클러스터 조성…스타트업 3천개 육성
26) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「9월 지가동향」, p.9.
27) 세계일보, 2023.07.12., 대구시, 군위군에 200만㎡ 규모 복합휴양단지 만든다
28) 파이낸셜 뉴스, 2023.08.28., TK신공항 연결 '팔공산 관통 고속道' 가속
29) 조선일보, 2023.07.13., [100만 新동해안 시대] '교통혁명' 덕분…'인구 감소→증가' 대전환한 울릉군
30) 강원도민일보, 2023.09.20., '양양~울릉도 최단거리 뱃길' 개설 경기성장 발판 마련

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년				2023년										
	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	누계
용인 처인구	0.123	0.120	0.088	2.938	0.076	0.080	0.709	0.625	0.641	0.646	0.601	1.018	0.512	0.503	5.540
성남 수정구	0.033	0.003	-0.122	3.598	-0.022	0.106	0.109	0.131	0.264	0.220	0.306	0.411	0.420	0.415	2.384
대구 군위군	0.301	0.088	0.072	4.363	0.065	0.062	0.091	0.166	0.219	0.186	0.246	0.286	0.325	0.352	2.017
서울 강남구	0.100	0.030	0.021	3.701	0.054	0.064	0.102	0.093	0.248	0.214	0.255	0.263	0.333	0.317	1.960
경북 울릉군	0.269	0.178	0.074	4.070	0.019	0.028	0.097	0.088	0.143	0.165	0.223	0.422	0.380	0.337	1.919

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

'23년 10월 누적 지가변동률 하위 지역은 경남 거제시, 제주 제주시, 제주 서귀포시, 부산 연제구, 부산 해운대구

- 2023년 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 경남 거제시(-0.667%), 그 다음으로 제주 제주시(-0.389%), 제주 서귀포시(-0.297%), 부산 연제구(-0.264%), 부산 해운대구(-0.251%) 순임
  - 조선과 제조업 부진으로 지역 경제가 위축된 영향에 더해, 남부내륙철도(김천~거제)가 적정성 재검토 절차에 들어가며 개통이 연기된[31] 경남 거제시의 누적 지가변동률이 최하위를 기록함
  - 고금리 장기화의 여파로 외지인 투자수요가 감소하고 미분양주택이 증가한 부산과 제주 주요 지역의 누적 지가변동률이 하위권으로 나타남

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년				2023년										
	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	누계
부산 해운대구	0.097	-0.061	-0.098	3.951	-0.099	-0.102	-0.101	-0.112	-0.055	-0.064	0.005	0.065	0.095	0.117	-0.251
부산 연제구	0.072	-0.066	-0.113	2.437	-0.077	-0.081	-0.075	-0.080	-0.043	0.002	-0.035	-0.001	0.051	0.075	-0.264
제주 서귀포시	0.063	-0.112	-0.110	1.840	-0.113	-0.080	-0.050	-0.026	-0.010	-0.006	-0.016	0.008	0.002	-0.007	-0.297
제주 제주시	0.064	-0.098	-0.075	1.922	-0.129	-0.107	-0.081	-0.050	-0.017	-0.008	-0.008	0.006	0.009	-0.005	-0.389
경남 거제시	-0.052	-0.116	-0.113	0.614	-0.094	-0.104	-0.095	-0.081	-0.074	-0.071	-0.079	0.004	-0.047	-0.027	-0.667

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

2023년 10월 전국 토지거래량은 14만 883필지로, 전월 대비 1.7% 감소, 전년 동월 대비 1.5% 감소

- 2023년 10월 기준 전국 토지거래량은 14만 883필지, 112.9백만㎡이며, 전월(14만 3,360필지, 86.0백만㎡) 대비 필지 기준으로 1.7% 감소, 면적 기준으로 31.3% 증가
  - 10월 기준 누적 토지거래량은 152만 2,991필지, 1,139.1백만㎡로, 전년 동기(189만 3,343필지, 1,472.1백만㎡) 대비 필지 기준으로 19.6% 감소, 면적 기준으로 22.6% 감소

31) 경남도민일보, 2023.09.25., 남부내륙철도 적정성 재검토...2027년 개통 불투명

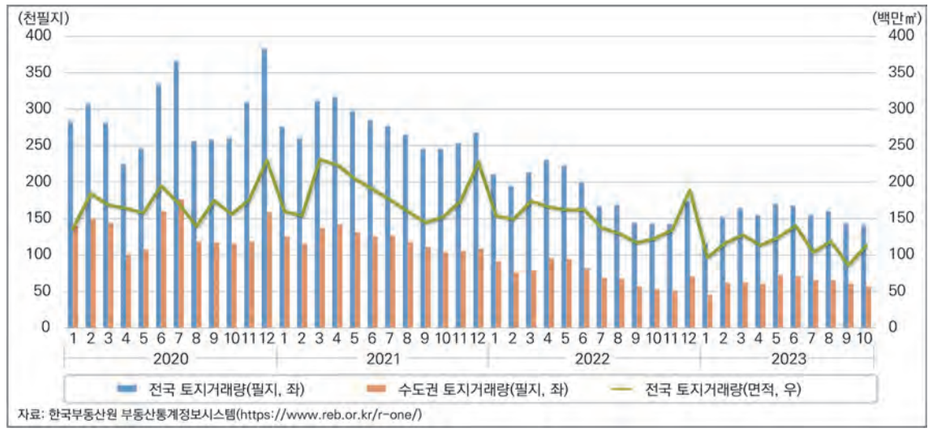
- 전국 17개 시도 중에서 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 가장 큰 폭으로 증가한 지역은 대구(58.2% 증가), 그 다음으로 서울(57.4% 증가), 광주(19.9% 증가), 부산(16.5% 증가), 전남(7.5% 증가) 순임
- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 가장 큰 폭으로 감소한 지역은 제주(28.0% 감소), 그 다음으로 경남(27.2% 감소), 충북(18.2% 감소), 강원(18.0% 감소), 울산(14.8% 감소) 순임
- 10월 기준 토지거래량(필지수 기준)이 가장 많은 지역은 경기 화성시(3,817필지, 1,235천㎡), 그 다음으로 충북 청주시(2,998필지, 1,205천㎡), 경기 용인시(2,591필지, 1,487천㎡), 충남 천안시(2,554필지, 844천㎡), 충남 아산시(2,117필지, 1,148천㎡) 순임
  - 경기 화성시는 용인 반도체 클러스터 인접지역으로 투자자들의 관심을 받고 있으며 기존의 송산 그린시티 개발, 대기업 생산시설 유치 등 호재 외에도 개발제한구역 해제 및 환경 규제 완화에 대한 기대감이 존재하는 지역으로, 본격 추진예정인 경기 동남부 광역교통망인 동탄 트램[32]과 조기 개통 예정인 GTX-A 수서~동탄 구간[33] 등 교통망 확충 소식과 함께 개발이 활발히 이루어지고 있음
  - 이차전지 국가첨단전략 산업단지로 지정된 충북 청주시는 오창과학산업단지를 중심으로 LG엔솔, 에코프로비엠, 더블유스코리아, 미래나노텍 등 이차전지 관련 기업이 대거 밀집하고 있으며, 413만㎡ 규모의 오송 제3생명과학단지를 조성하고 있어 투자와 개발이 활발한 지역으로 10월 기준 토지거래량이 상위권 기록[34][35]
  - 경기 용인시는 첨단 시스템반도체 국가첨단전략 산업단지 지정과 더불어 세계 최대 반도체 클러스터 조성 지역으로, 이외에도 용인시 기흥구 일대 275.7만㎡ 부지에 주택 1만여 가구와 일자리, 쇼핑, 문화를 아우르는 복합 신도시 개발 프로젝트인 용인 플랫폼시티 사업이 토지보상 마무리 단계에 접어들며 활발히 추진 중임[36],
  - 삼성 디스플레이의 대규모 투자 호재에 이어 7월 차세대 디스플레이 국가첨단전략 산업단지로 지정되고 9월 천안~아산 고속도로 개통으로 교통망이 확충된 충남 천안시와 충남 아산시의 지가변동률이 상위권으로 나타남
- 반면, 토지거래량(필지수 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(37필지, 54천㎡), 그 다음으로 부산 중구(57필지, 1천㎡), 강원 양구군(83필지, 352천㎡), 강원 화천군(105필지, 362천㎡), 충북 증평군(114필지, 78천㎡) 순임

10월 전국 순수토지거래량은 5만 1,310필지로 전월 대비 4.2% 증가, 전년 동월 대비 24.9% 감소

- 2023년 10월 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 51,310필지, 105.234백만㎡으로, 전월(49,225필지, 78.001백만㎡) 대비 필지 기준으로 4.2% 증가, 면적 기준으로 34.9% 증가
  - 전년 동월(68,367필지, 114.462백만㎡)에 비해서는 필지 기준으로 24.9% 감소, 면적 기준으로 8.1% 감소
- 시군구 중에서 10월 한 달 동안 순수토지거래(필지수 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(1,529필지, 999천㎡), 그 다음으로 경기 용인시(1,054필지, 1,341천㎡), 충남 아산시(1,053필지, 1,068천㎡), 충북 청주시(991필지, 1,064천㎡), 경기 양평군(987필지, 1,263천㎡) 순임

32) 서울경제, 2023.09.18., 화성시, 트램으로 동탄신도시 광역교통망 완성 방점 찍는다
33) 동아일보, 2023.10.16., GTX 효과에 탄력 받는 수도권 부동산 시장
34) 서울경제, 2023.09.19., 이차전지 메카 '오창과학산업단지', 청주 넘어 국내 미래 산업 이끈다
35) 동아일보, 2023.08.22., 충북도, 오송 제 3국가산단 조성 속도낸다
36) 매일경제, 2023.08.13., [부동산 라운지] '판교 4배' 용인플랫폼시티 개발 본궤도

토지거래량 추이



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

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2022년				2023년										
	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	누계
전국	143.0	142.6	173.3	2,209.2	115.9	152.1	164.3	154.6	169.6	167.5	154.5	160.1	143.4	140.9	1,523.0
수도권	53.3	50.8	70.5	884.6	45.3	61.6	62.2	60.7	72.6	70.7	65.5	65.6	60.3	56.6	620.9
서울	8.7	9.4	12.2	167.3	9.7	15.7	13.2	11.5	19.4	13.7	15.0	13.6	14.5	13.7	140.0
부산	5.3	6.8	6.0	87.5	5.0	4.9	6.2	6.6	6.8	8.6	7.5	11.5	7.4	6.2	70.7
대구	3.2	3.1	3.8	44.2	2.2	3.5	4.3	5.4	4.7	4.9	5.3	4.9	4.7	5.1	45.0
인천	7.2	6.5	9.6	129.8	5.8	7.2	8.1	8.9	9.7	8.6	9.1	8.8	8.3	7.4	81.8
광주	2.4	3.6	5.0	43.8	2.2	2.6	3.5	2.8	4.7	2.9	3.5	3.6	3.0	2.9	31.6
대전	2.6	2.6	4.4	37.6	3.2	4.6	3.3	3.1	3.0	3.9	3.8	3.3	2.8	2.5	33.5
울산	2.5	2.1	2.2	30.8	1.5	2.3	2.6	2.2	2.7	2.5	2.6	2.7	2.2	2.2	23.5
세종	0.8	1.1	1.2	18.6	0.7	1.2	1.4	1.1	1.3	1.2	0.9	0.9	1.2	0.9	10.8
경기	37.4	35.0	48.7	587.5	29.8	38.7	40.9	40.4	43.4	48.3	41.5	43.1	37.5	35.6	399.2
강원	8.3	8.6	9.3	118.6	6.3	7.0	8.0	7.9	8.3	8.1	7.3	8.3	9.4	6.8	77.4
충북	8.2	7.9	7.3	107.3	5.4	6.2	8.3	7.0	7.7	9.4	6.3	6.5	6.3	6.7	69.8
충남	11.8	11.6	15.1	184.1	10.0	11.6	14.3	13.0	14.0	12.3	12.3	12.4	10.3	10.8	121.0
전북	7.6	7.7	8.6	116.9	6.1	8.0	8.9	8.0	8.8	8.5	7.0	7.4	6.4	7.0	76.2
전남	9.9	11.3	11.5	156.8	8.3	11.3	13.0	11.6	10.3	10.2	9.7	9.6	7.6	10.6	102.4
경북	10.4	10.7	13.0	166.6	8.9	11.0	13.1	11.4	11.5	11.3	9.7	10.6	10.1	10.6	108.2
경남	13.9	11.6	11.5	170.9	8.8	14.0	12.4	11.0	10.9	10.6	10.9	10.6	9.4	10.1	108.7
제주	2.7	3.1	3.9	40.8	2.1	2.2	2.8	2.7	2.4	2.5	2.2	2.3	2.2	1.9	23.3

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

- 투자 목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지거래량은 2023년 10월 기준 16,710필지로, 전월(16,062필지) 대비 4.0% 증가, 전년 동월(26,464필지) 대비 36.9% 감소
  - 17개 시도 중 전월 대비 외지인 순수토지거래량 증가율이 가장 높은 지역은 대구(252.8% 증가), 그 다음으로 울산(43.6% 증가), 전남(23.3% 증가), 경남(13.9% 증가), 전북(10.1% 증가) 순임
  - 전년 동월 대비 외지인 순수토지거래량이 증가한 지역은 대구(325.5% 증가) · 대전(11.4% 증가)뿐이며, 감소한 지역은 경남(74.2% 감소), 제주(48.1% 감소), 경기(41.5% 감소), 인천(30.1% 감소), 부산(29.4% 감소) 순임
  - 대구 지역의 외지인 순수토지거래량 증가세는 7월 군위군이 대구로 편입되며 해당 군의 거래량이 대구로 반영된 영향에 더해 신공항 건설 추진에 따른 기대감으로 외지인 투자수요가 증가한 영향으로 보임
  - 시도별 10월 순수토지거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(80.6%), 대구(51.7%), 충남(46.0%), 강원(39.7%), 울산(39.6%) 순이며, 외지인 매입 비중이 낮은 지역은 광주(21.2%), 제주(23.2%), 전북(24.6%), 대전(25.9%), 경기(27.7%) 순임
  - 10월 외지인 순수토지거래량은 전체 거래량의 32.6%를 차지하며, 전월(32.6%)과 보합, 전년 동월(38.7%) 대비 6.1%p 감소

2. 주택시장 동향

주택매매가격

전월 대비 10월 아파트 매매가격지수 변동률은 전국 0.27%, 서울 0.36%, 수도권 0.44%

- 전국 아파트 매매가격지수가 4개월 연속 상승세를 보이는 가운데, '23년 10월 전국 아파트 매매가격지수는 93.533(2021년 6월=100)으로 전월(93.280) 대비 0.27% 상승, 전년 동월(103.203) 대비 9.37% 하락
- 전월 대비 매매가격지수 변동률이 가장 높은 시군구는 경기 하남시(1.42%)이며, 그 다음으로 경기 안양 동안구(1.39%), 경기 과천시(1.26%), 경기 안산 단원구(1.15%), 경기 화성시(1.11%) 순임
- 반면 전월 대비 매매가격지수 변동률이 가장 낮은 시군구는 부산 부산진구(-0.79%)이며, 그 다음으로 경남 거제시(-0.77%), 충남 홍성군(-0.50%), 전남 여수시(-0.35%), 부산 영도구 · 경기 동두천시(-0.32%) 순임
  - 부산은 부동산 호황기에 풀린 아파트 물량이 소화되지 않은 상태에서 최근 대규모 아파트 단지의 입주가 이어진 영향으로[37] 부산진구(-0.79%), 영도구(-0.32%), 동구(-0.26%)를 중심으로 아파트 매매가격지수 하락
- 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 높은 지역은 경북 영주시(3.99%)이며, 그 다음으로 강원 동해시(1.40%), 경북 상주시(1.20%), 경북 칠곡군(1.09%), 전북 김제시(1.06%) 순임
  - 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 낮은 지역은 군포시(-18.34%), 그 다음으로 경기 양주시(-18.03%), 경기 동두천시(-17.45%), 부산 해운대구(-16.99%), 경기 의왕시(-16.34%) 순임
- 10월 서울 아파트 매매가격지수는 94.233으로 전월 대비 0.36% 상승, '22년 2월부터 15개월 간 하락세가 지속되다가

37) 부산일보사, 2023.10.24., 전국 '집값 반등' 소식에도 부산은 여전히 '침체기'

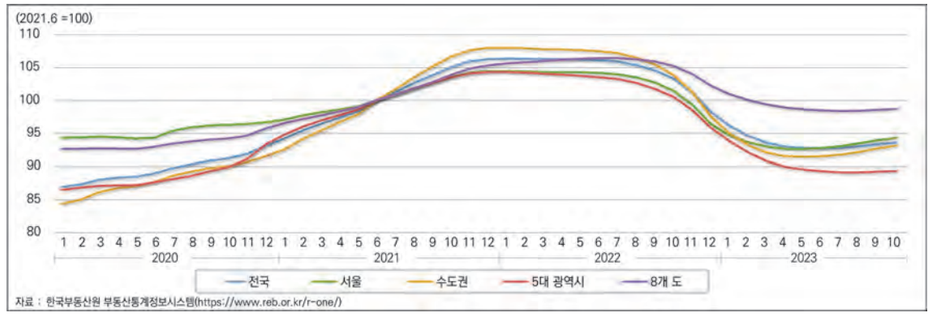
'23년 5월 상승 전환되며 6개월 연속 상승 중이나 10월에는 전월(0.50%)에 비해 상승폭이 둔화됨

- 10월 수도권 아파트 매매가격지수는 93.061으로 전월 대비 0.44% 상승, 6월 상승 전환 후 5개월 연속 지수 상승
  - 수도권은 신도시 등 정주여건이 양호한 지역 및 개발호재가 있는 단지 위주로 상승 기대감이 유지되고 있음[38)]

연립 · 다세대주택 매매가격지수 상승 전환으로 모든 주택 유형에서 매매가격지수 상승

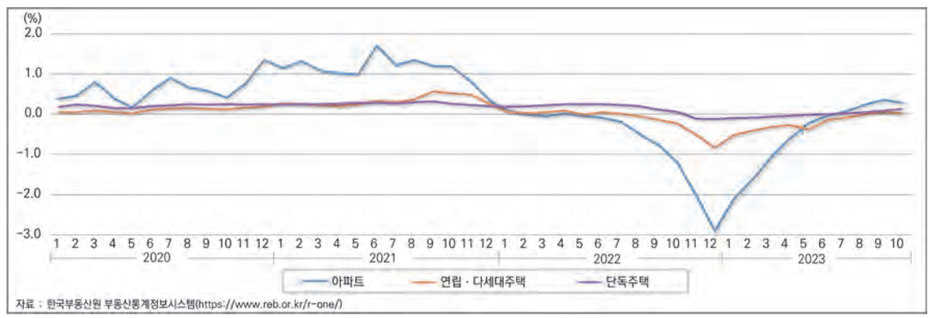
- '23년 10월 연립 · 다세대주택 매매가격지수는 98.655로 전년 동월(102.216) 대비 3.48% 하락했고 단독주택은 103.083으로 전년 동월(103.434) 대비 0.34% 하락
- 10월 기준 전월 대비 매매가격지수 변동률은 연립 · 다세대주택 0.006%로 전월에 '23년 들어 처음으로 상승 전환된 이후 10월은 상승폭 축소, 단독주택의 경우 0.121%로 4개월 간 상승폭 확대
  - 아파트 매매가격지수 변동률 추이 : 7월(0.06%) → 8월(0.23%) → 9월(0.35%) → 10월(0.27%)
  - 연립 · 다세대주택 매매가격지수 변동률 추이 : 7월(-0.10%) → 8월(-0.01%) → 9월(0.04%) → 10월(0.01%)
  - 단독주택 매매가격지수 변동률 추이 : 7월(0.01%) → 8월(0.04%) → 9월(0.08%) → 10월(0.12%)

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/)

38) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「2023.9월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.9.

10월 전국 아파트 중위매매가격은 전월 대비 상승, 서울 · 경기 중위매매가격 상승

- '23년 10월 기준 전국 아파트 중위매매가격은 3억 1,800만원으로 전월(3억 1,700만원) 대비 100만원 상승해 3개월 연속 상승하였으나 전년 동월(3억 6,000만원) 대비 4,200만원 하락
- 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 서울(+550만원), 그 다음으로 경기 · 강원 · 충북(+200만원), 광주 · 세종(+100만원) 순이며, 가장 많이 하락한 지역은 대구(-150만원), 그 다음으로 부산 · 전북 · 경북 · 제주(-100만원) 순임
- 10월 서울 아파트 중위매매가격은 8억 5,650만원으로 전월(8억 5,100만원) 대비 550만원 상승해 4개월 연속 상승
  - 서울 내에서 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 강남구(+2,200만원), 그 다음으로 마포구 · 영등포구(+1,700만원), 서초구(+1,400만원), 양천구(+1,350만원) 순임
  - 반대로 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 강동구(-700만원), 중구 · 강북구(-300만원), 성동구 · 노원구(-250만원) 순임

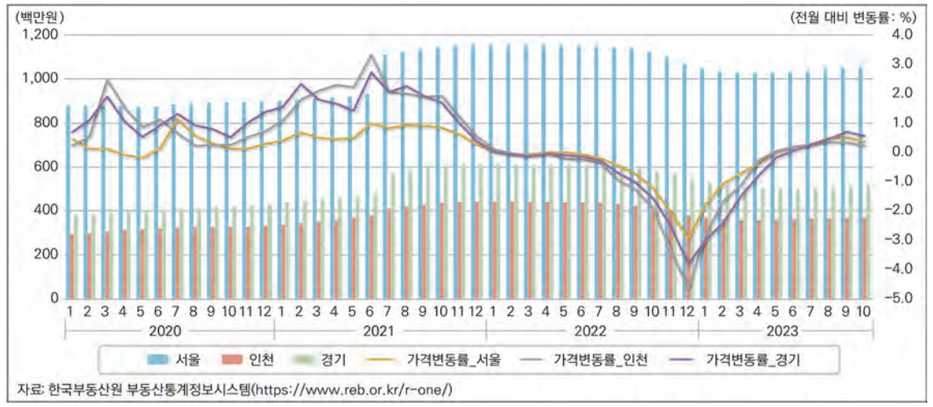
시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

구분	2022년				2023년									
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
전국	366,000	360,000	352,000	341,000	332,000	324,000	319,000	317,000	315,000	315,000	315,000	316,000	317,000	318,000
서울	951,000	933,500	913,000	883,000	866,000	857,000	849,000	845,000	842,000	842,000	845,000	848,000	851,000	856,500
부산	327,000	323,000	317,000	311,000	300,000	296,000	290,000	288,500	286,500	285,500	284,000	284,000	284,000	283,000
대구	318,000	314,000	307,000	292,000	286,000	279,500	275,000	270,500	268,000	266,500	266,000	267,000	266,500	265,000
인천	373,000	367,000	355,000	340,000	328,000	320,500	313,000	309,000	309,000	307,500	308,000	309,000	311,500	311,500
광주	238,000	237,500	235,000	230,000	226,000	222,000	221,000	219,000	217,000	218,000	217,000	216,000	215,000	216,000
대전	343,000	338,000	332,000	320,000	313,000	308,000	305,000	302,000	299,000	301,000	300,000	300,000	301,000	301,000
울산	277,000	270,000	266,000	261,000	254,500	250,000	248,000	246,000	246,000	245,000	245,000	245,000	245,500	245,500
세종	648,500	637,500	615,000	577,500	548,000	534,000	530,000	538,000	542,000	549,000	557,000	557,000	559,000	560,000
경기	530,000	521,000	505,000	484,000	467,000	455,000	446,000	442,000	440,000	440,000	441,000	443,000	446,000	448,000
강원	161,000	161,000	160,000	158,000	157,000	156,000	156,000	156,000	155,000	155,000	155,000	154,000	154,000	156,000
충북	173,000	173,000	169,500	167,500	164,000	163,000	160,500	159,500	159,500	160,000	160,500	160,000	160,000	162,000
충남	183,000	183,000	181,000	180,000	176,500	174,000	173,500	172,000	172,000	171,000	171,500	171,000	170,000	170,000
전북	152,000	152,000	149,000	148,000	146,000	145,000	144,000	142,500	143,000	142,000	141,000	141,000	141,000	140,000
전남	153,000	151,000	150,000	146,000	146,000	145,000	144,000	143,000	142,000	141,000	140,000	140,000	140,000	140,000
경북	146,000	146,000	145,000	143,000	140,000	140,000	139,000	138,000	138,000	138,000	138,000	138,000	139,000	138,000
경남	198,000	195,500	193,000	186,000	181,000	180,000	180,000	179,000	178,000	178,500	178,000	178,000	178,000	178,000
제주	267,000	266,000	266,000	265,000	265,000	262,000	262,000	262,000	261,000	261,000	261,000	261,000	261,000	260,000

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

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

10월 아파트 평균매매가격은 서울 10.51억원, 경기 5.16억원, 인천 3.66억원으로 모두 전월 대비 상승

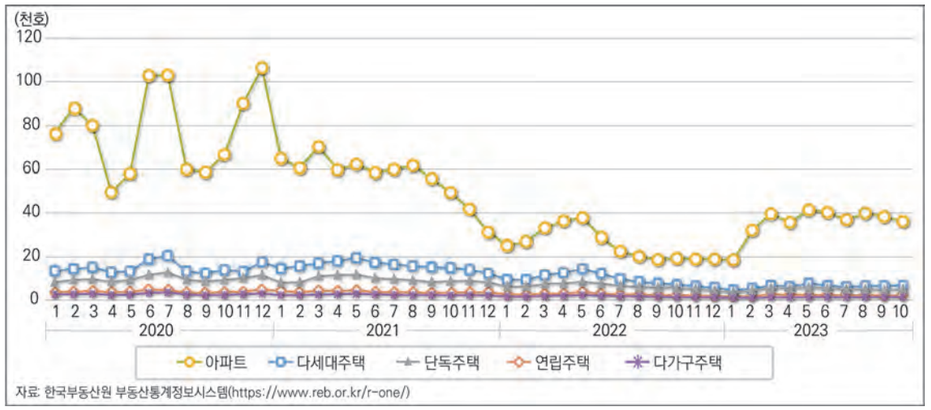
- 서울의 아파트 평균매매가격은 6개월 연속 상승세로 10월 기준으로 전월(10억 4,632만원) 대비 459만원 상승
  - 서울 아파트 평균매매가격 추이: ('23년 2월) 10.33억원 → (3월) 10.26억원 → (4월) 10.23억원 → (5월) 10.25억원 → (6월) 10.29억원 → (7월) 10.33억원 → (8월) 10.40억원 → (9월) 10.46억원 → (10월) 10.51억원
- 경기 · 인천 역시 평균매매가격이 전월 대비 상승하여 10월 기준 경기는 전월(5억 1,319만원) 대비 319만원 상승한 5억 1,638만원, 인천은 전월(3억 6,478만원) 대비 131만원 상승한 3억 6,610만원을 기록
- 서울의 5개 권역별 10월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 17억 3,429만원으로 가장 높고, 그 다음으로 도심권(12억 5,682만원), 서북권(8억 7,481만원), 서남권(8억 6,193만원), 동북권(7억 6,866만원) 순임
  - 서울의 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 상승하였으며, 그중에서도 동남권(711만원 상승)과 도심권(684만원 상승)에서 크게 상승함

주택매매량

10월 전국 주택매매량은 총 47,799호로 전월 대비 3.3% 감소, 전년 동월 대비 48.6% 증가

- 10월 전국 주택매매량은 전월(49,448호) 대비 3.3% 감소, 전년 동월(32,173호) 대비 48.6% 증가
  - '23년 2월부터 급증한 매매량은 월별로 다소 편차는 있으나 5월(55,176호)을 정점으로 소폭 감소하는 추세
  - 전국 월별 주택매매량: ('23년 1월)25,761호 → (2월)41,191호 → (3월)52,333호 → (4월)47,555호 → (5월)55,176호 → (6월)52,592호 → (7월)48,170호 → (8월)51,578호 → (9월)49,448호 → (10월)47,799호
- 10월 기준 전국 주택유형별 매매량은 아파트 35,454호(74.2%), 다세대주택 6,029호(12.6%), 단독주택 4,135호(8.7%), 연립주택 1,485호(3.1%), 다가구주택 696호(1.5%)임
  - 전월 대비 주택매매량이 증가한 주택유형은 단독주택(9.1% 증가), 다세대주택(3.5% 증가)이며, 감소한 주택유형은 아파트(5.8% 감소), 다가구주택(3.2% 감소), 연립주택(0.1% 감소) 순임

주택유형별 매매거래 추이



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

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2022년				2023년										
	1~10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	누계
전국	262,084	18,275	18,222	298,581	17,841	31,337	38,926	34,965	40,746	39,622	36,260	39,277	37,629	35,454	352,057
서울	13,622	761	1,001	15,384	1,161	2,286	3,234	2,981	3,711	4,136	3,804	4,091	3,845	2,983	32,232
부산	16,797	1,177	1,231	19,205	1,245	2,030	2,768	2,411	2,579	2,355	2,251	2,547	2,400	2,384	22,970
대구	9,284	777	984	11,045	874	1,525	1,970	2,052	2,058	2,264	2,041	2,159	2,236	2,083	19,262
인천	11,788	976	1,192	13,956	1,078	2,095	2,678	2,308	2,707	2,632	2,275	2,438	2,343	2,132	22,686
광주	13,046	718	673	14,437	852	1,000	1,942	1,251	1,512	1,483	1,377	1,391	1,335	1,233	13,376
대전	6,481	512	550	7,543	517	928	1,143	1,149	1,215	1,240	1,079	1,273	1,271	1,206	11,021
울산	8,223	575	457	9,255	535	912	1,067	931	1,240	1,109	1,141	1,120	1,126	1,089	10,270
세종	2,144	227	277	2,648	244	692	628	474	567	502	349	370	423	388	4,637
경기	50,328	3,933	3,698	57,959	4,093	7,913	9,903	9,218	10,670	10,633	9,795	10,319	10,076	8,242	90,862
강원	15,325	1,043	819	17,187	762	1,042	1,432	1,266	1,724	1,468	1,316	1,487	1,579	1,520	13,596
충북	15,566	1,114	1,169	17,849	895	1,472	1,833	1,583	1,960	1,579	1,608	1,765	1,583	1,896	16,174
충남	19,749	1,255	1,383	22,387	1,218	1,932	2,350	2,245	2,317	2,101	2,035	2,213	2,019	2,075	20,505
전북	16,887	989	815	18,691	797	1,264	1,474	1,374	1,967	1,902	1,427	1,546	1,448	1,476	14,675
전남	12,127	818	742	13,687	737	1,759	1,257	1,199	1,278	1,231	1,141	1,477	1,186	1,419	12,684
경북	19,576	1,349	1,386	22,311	1,286	1,918	2,155	1,876	2,148	2,034	1,890	2,077	1,927	2,349	19,660
경남	28,466	1,885	1,680	32,031	1,427	2,403	2,909	2,469	2,888	2,735	2,553	2,799	2,638	2,796	25,617
제주	2,675	166	165	3,006	120	166	183	178	205	218	178	205	194	183	1,830

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

- 전년 동기 대비 주택매매량이 증가한 주택유형은 아파트(90.9% 증가)가 유일하며, 반대로 가장 많이 감소한 주택유형은 단독주택(13.3% 감소), 그 다음으로 연립주택(10.1% 감소), 다세대주택(6.4% 감소), 다가구주택(5.8% 감소) 순임

• '23년 1~10월 누적 주택매매량은 471,603호로 전년 동기(449,967호) 대비 4.8% 증가

- 주택유형별로 전년 동기 대비 누적 매매량이 증가한 주택 유형은 아파트(34.3% 증가)가 유일, 반대로 가장 많이 감소한 주택유형은 다가구주택(42.8% 감소), 그 다음으로 다세대주택(41.4% 감소), 단독주택(30.6% 감소), 연립주택(26.3% 감소) 순임

• 10월 수도권 주택매매량은 총 19,791호로 전월(22,741호) 대비 13.0% 감소, 전년 동월(12,102호) 대비 63.5% 증가

• 10월 서울 주택매매량은 총 5,442호로 전월(6,396호) 대비 14.9% 감소, 전년 동월(3,405호) 대비 59.8% 증가

- 서울의 주택유형별 매매량은 아파트 2,983호(54.8%), 다세대주택 1,962호(36.1%), 연립주택 219호(4.0%), 단독주택 188호(3.5%), 다가구주택 90호(1.7%) 순으로 아파트 비중이 높게 나타남

- 1~10월 누적 매매량 기준으로 볼 때에도 서울 내 아파트 매매거래량 비중은 전년 동기(26.9%) 대비 31.3%p 증가한 58.3%의 비중을 차지함

- 전세사기와 역전세난 여파로 빌라 기피 현상이 뚜렷해지면서 빌라와 아파트 시장의 양극화가 발생하고 있음[39)]

거래원인별 주택거래량

10월 전국 총 주택거래 7만 5,906호 중 매매는 63.0%, 증여는 7.6%, 분양권전매는 4.9%

• '23년 10월 전국 총 주택거래 75,906호 중 매매는 63.0%(47,799호), 증여는 7.6%(5,797호), 분양권전매는 4.9%(3,747호)로 전월(78,737호) 대비 총 거래량은 다소 감소

- 전월(78,737호) 대비 총 주택거래는 3.6% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 0.2%p 증가, 증여 비중 1.1%p 증가, 분양권전매 비중 0.4%p 감소, 기타원인 비중 0.8%p 감소

- 전년 동월(58,347호) 대비 총 주택거래는 30.1% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 8.6%p 증가, 증여 비중 6.8%p 감소, 분양권전매 비중 보합, 기타원인 비중 1.9%p 감소

- 수도권의 경우 10월 총 주택거래 33,669호 중 매매는 58.8%(19,791호), 증여는 6.7%(2,247호), 분양권전매는 3.0%(1,015호)로 전국 비중보다 낮으며, 이에 반해 기타소유권 이전, 판결, 교환 등의 기타원인은 31.5%(10,616호)로 전국 비중(24.5%)에 비해 높은 수준을 기록

• 10월 전국 아파트 거래는 59,428호로, 이 중 매매는 59.7%(35,454호), 증여는 5.3(3,138호), 분양권전매는 6.3%(3,722호), 기타원인은 28.8%(17,114호)로 나타남

- 전월(63,061호) 대비 총 아파트 거래는 5.8% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 전월과 보합, 증여 비중 0.8%p 증가, 분양권전매 비중 0.4%p 감소, 기타원인 비중은 0.4%p 감소

- 전년 동월(39,369호) 대비 총 아파트 거래는 51.0% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 12.5%p 증가, 증여 비중 4.1%p 감소, 분양권전매 비중 0.8%p 증가, 기타원인 비중은 9.2%p 감소

39) 동아일보, 2023.11.14., 전세사기 파문에…서울 빌라 매매 역대 최소

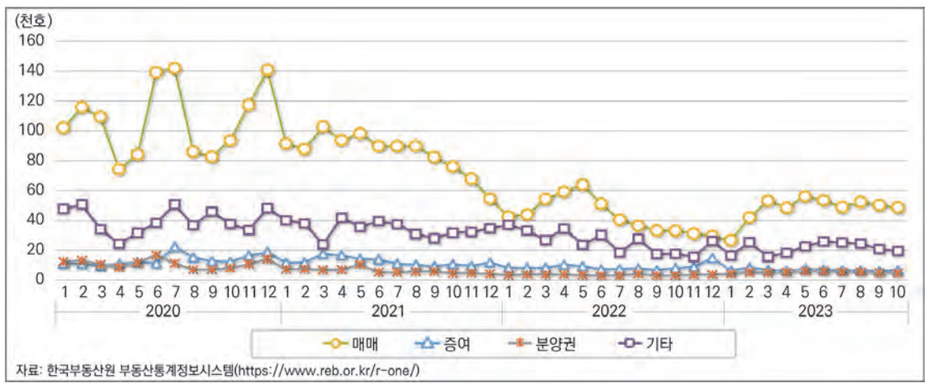
거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2022년			2023년									
		10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
전국	합계	58.3	55.6	70.8	50.2	77.5	77.2	74.8	88.8	89.0	82.8	85.7	78.7	75.9
	매매	32.2	30.2	28.6	25.8	41.2	52.3	47.6	55.2	52.6	48.2	51.6	49.4	47.8
	증여	7.2	8.0	13.9	5.5	7.4	6.0	5.4	6.6	6.2	5.6	5.8	5.1	5.8
	분양권*	2.2	2.7	2.9	3.4	4.4	4.2	4.5	5.2	5.2	4.7	4.7	4.2	3.7
	기타**	16.8	14.6	25.4	15.5	24.5	14.6	17.3	21.8	25.1	24.3	23.7	19.9	18.6
수도권	합계	24.0	21.6	35.2	22.2	37.4	35.2	34.7	43.6	42.5	39.0	39.0	37.2	33.7
	매매	12.1	11.4	11.1	10.3	17.2	22.7	20.8	24.7	24.0	22.2	23.3	22.7	19.8
	증여	3.1	3.0	6.8	2.9	3.7	2.4	2.2	3.2	2.5	2.5	2.0	2.1	2.2
	분양권*	0.4	0.9	0.9	1.0	1.4	1.4	1.4	2.0	1.8	1.6	1.4	1.2	1.0
	기타**	8.4	6.3	16.3	8.0	15.0	8.6	10.3	13.7	14.2	12.8	12.4	11.2	10.6
5대광역시	합계	10.3	12.0	14.0	9.9	12.8	14.3	15.0	16.4	17.5	17.4	18.6	14.4	14.4
	매매	5.8	5.2	5.3	5.0	7.5	10.3	9.2	10.3	9.9	9.2	9.9	9.6	9.3
	증여	1.3	1.9	3.1	0.6	1.2	1.0	1.0	1.0	1.2	1.1	1.2	1.0	1.0
	분양권*	0.5	0.6	0.7	0.7	1.1	0.9	1.0	1.3	1.4	1.1	1.1	1.1	1.1
	기타**	2.6	4.3	4.9	3.7	3.0	2.1	3.8	3.7	5.0	6.0	6.4	2.7	2.9
기타지방	합계	24.1	22.0	21.6	18.1	27.3	27.7	25.1	28.8	29.0	26.3	28.1	27.2	27.9
	매매	14.3	13.6	12.2	10.5	16.4	19.3	17.5	20.1	18.7	16.8	18.4	17.1	18.7
	증여	2.8	3.1	4.0	2.1	2.6	2.6	2.2	2.4	2.5	2.1	2.6	2.0	2.6
	분양권*	1.3	1.2	1.3	1.7	1.9	1.9	2.0	1.9	2.0	2.0	2.2	2.0	1.6
	기타**	5.7	4.1	4.1	3.8	6.4	3.9	3.3	4.3	5.8	5.5	4.9	6.0	5.0

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

거래원인별 주택거래 추이



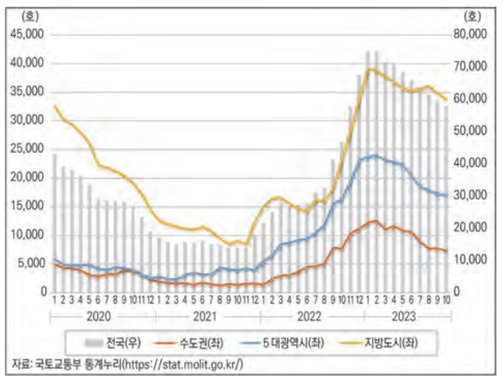
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

미분양주택 현황

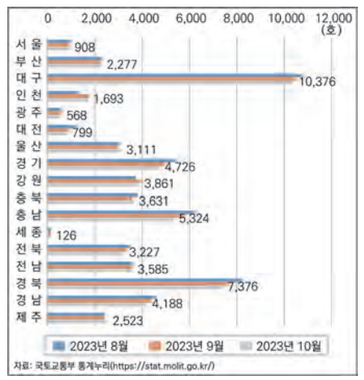
2023년 10월 전국 미분양주택은 총 58,299호로 전월 대비 2.5% 감소, 전년 동월 대비 23.5% 증가

- 미분양주택 수는 '23년 2월(75,438호) 정점을 찍은 후 8개월 연속 감소세를 보이며 정점 대비 22.7% 감소한 가운데, 10월(58,299호) 기준으로 전월(59,806호) 대비 2.5% 감소, 전년 동월(47,217호) 대비 23.5% 증가
  - 전체 미분양주택 중 수도권 지역은 전체의 12.6%인데 반해, 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 87.4%로 지방에 더욱 집중되고 있음
- 10월 수도권 미분양주택은 7,327호로 전월(7,672호) 대비 4.5% 감소, 지방도시는 50,972호로 전월(52,134호) 대비 2.2% 감소
  - 수도권 미분양 추이 : ('23년 7월) 8,834호 → (8월) 7,676호 → (9월) 7,672호 → (10월) 7,327호
  - 지방도시 미분양 추이 : ('23년 7월) 54,253호 → (8월) 54,135호 → (9월) 52,134호 → (10월) 50,972호
- 지역별로 살펴보았을 때, 10월 기준 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(10,376호), 그 다음으로 경북(7,376호), 충남(5,324호), 경기(4,726호), 경남(4,188호) 순임
  - 전월 대비 미분양주택 수가 증가한 지역은 제주(2,523호, ▲4.6%), 울산(3,111호, ▲4.0%), 부산(2,277호, ▲1.9%), 충북(3,631호, ▲1.3%) 네 곳임
  - 반대로 전월 대비 감소폭이 가장 큰 지역은 대전(799호, ▼13.0%), 그 다음으로 충남(5,324호, ▼8.4%), 인천(1,693호, ▼5.3%), 경기(4,726호, ▼4.9%), 경남(4,188호, ▼4.3%) 순임
- 전체 미분양주택 수가 감소세를 보이는 것과 달리, 10월 준공 후 미분양주택은 10,224호로 전월(9,513호) 대비 7.5% 증가, 전년 동월(7,077호) 대비 44.5% 증가
  - 준공 후 미분양주택은 올해 7월(9,041호) 한차례 감소한 것을 제외하면 '22년 11월(7,110호)부터 계속 증가
  - 분양가 상승과 고금리 영향으로 수요층이 주택 구매에 신중한 자세를 취하면서 가수요가 주춤하고 실수요 선호 단지 위주로 거래가 이루어지고 있어, 준공 후 미분양주택 수는 당분간 큰 폭으로 감소하기 어려울 것으로 보임[40]

전국 미분양주택 현황



지역별 미분양주택 재고현황



40) 아주경제, 2023.11.06., 초기 분양률 · 악성 미분양 모두 증가...혼돈의 부동산 시장 '옥석 가리기' 심화된다

3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

2023년 3분기 전국 오피스 공실률은 8.9%로 전기 대비 0.51%p 하락

- '23년 3분기 전국 오피스 공실률은 8.9%로, 전기(9.4%) 대비 0.51%p 하락, 전년 동기(9.6%) 대비 0.72%p 하락
  - 전분기 대비 공실률이 크게 감소한 지역은 대전(-1.11%p), 서울(-0.76%p), 울산(-0.75%p), 부산(-0.41%p), 충남(-0.37%p) 순이며, 반대로 공실률이 큰 폭으로 증가한 지역은 강원(+1.03%p), 전북(+0.88%p), 충북(+0.85%p), 경남(+0.81%p), 인천(+0.58%p) 순임
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중에서 전국 평균 대비 낮은 공실률을 보인 지역은 경기(5.3%), 서울(5.5%)이며, 충북(27.0%), 전남(24.9%), 경북(22.3%), 강원(20.8%), 인천(20.1%) 등에서 전국 평균 대비 공실률이 높게 나타남
- 서울의 오피스 공실률은 5.5%로 전기(6.2%) 대비 0.76%p 하락, 전년 동기(6.4%) 대비 0.98%p 하락
  - 권역별 공실률이 가장 낮은 지역은 GBD(3.7%), 그 다음으로 YBD(4.0%), ETC(6.2%), CBD(8.3%) 순임
  - 서울에서 전기 대비 오피스 공실률이 하락한 권역은 YBD(-0.86%p), CBD(-0.84%p), GBD(-0.55%p) 순이며, 공실률이 상승한 권역은 ETC(+0.67%p)가 유일
  - 전년 동기 대비 공실률이 하락한 권역은 CBD(-2.12%p), YBD(-0.85%p), GBD(-0.33%p) 순이며, 공실률이 상승한 권역은 ETC(+1.45%p)분임
  - 엔데믹에 따른 재택근무 종료로 서울 오피스 수요는 꾸준히 발생하는 반면 매물이 부족해[41] 3분기 서울 오피스 공실률이 역대 최저치를 기록하였으나, 고금리 여파로 당분간 오피스 시장 전체가 위축될 위험성 상존[42]

2023년 3분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.34% 상승한 101.25, 평균 임대료는 17.5천원/㎡

- 3분기 전국 오피스 임대가격지수는 101.25(2021.4Q=100)로 전기(100.91) 대비 0.34% 상승, 전년 동기(100.23) 대비 1.02% 상승
  - 전국 16개 시도(세종 제외) 중에서 전기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 서울(▲0.50%), 경기(▲0.43%), 대구(▲0.10%), 인천(▲0.06%) 등이며, 하락한 지역은 부산(▼0.41%), 전북(▼0.35%), 경북(▼0.29%), 전남(▼0.24%), 광주(▼0.20%) 등임
- 서울의 경우 CBD · GBD · YBD · ETC 모두에서 오피스 임대가격지수가 전기 대비 상승, 상승률이 가장 높은 지역은 GBD(▲0.67%)이며, 그 다음으로 CBD(▲0.63%), YBD(▲0.25%), ETC(▲0.21%) 순임
  - 서울은 오피스 공급이 제한적인 상황에서 거점 오피스 확산 등 수요 증가로 인해 전기 대비 임대가격지수 상승[43]
- 2023년 3분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.5천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 가장 높은 지역은 서울(22.9천원/㎡), 경기(12.5천원/㎡), 인천(8.4천원/㎡) 순임
  - 서울에서 임대료가 가장 높은 권역은 CBD로 28.7천원/㎡이며, 그 다음으로 GBD(23.9천원/㎡), YBD(18.7천원/㎡), ETC(13.3천원/㎡) 순임

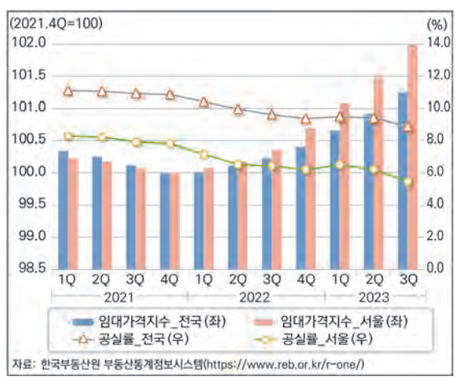
41) 헤럴드경제, 2023.10.28., 이 불경기에 사무실이 없다는게 말이돼?…서울 오피스 공실률 10년내 최저[부동산360]
42) 머니투데이, 2023.10.25., 서울 공실없다 안심? 거래금액 35%↓…"내년 하반기돼야 회복"
43) 한국부동산원 보도자료, 2023.10.25., 2023년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.3.

오피스 임대료 및 공실률 추이

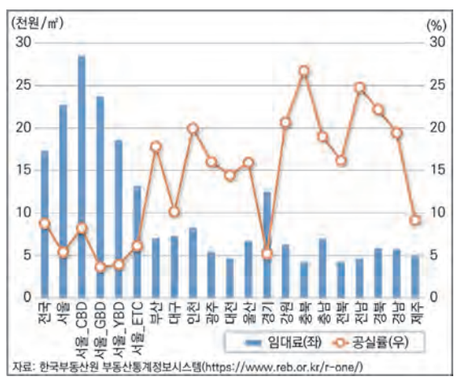
구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 %)									공실률 (단위: %, 전기대비 %p)								
	2022년				2023년					2022년				2023년				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.3	17.3	17.3	17.3	17.4	17.4	17.5	0.34	1.02	10.4	10.0	9.6	9.4	9.5	9.4	8.9	-0.51	-0.72
서울	22.5	22.5	22.6	22.6	22.7	22.8	22.9	0.50	1.62	7.1	6.5	6.4	6.2	6.5	6.2	5.5	-0.76	-0.98
CBD	28.3	28.3	28.4	28.5	28.5	28.6	28.7	0.63	1.93	10.9	10.9	10.5	10.1	10.2	9.2	8.3	-0.84	-2.12
GBD	23.4	23.4	23.5	23.5	23.6	23.7	23.9	0.67	1.47	5.6	4.1	4.0	4.2	4.0	4.3	3.7	-0.55	-0.33
YBD	18.6	18.6	18.6	18.7	18.7	18.7	18.7	0.25	0.39	5.9	5.5	4.9	4.4	4.7	4.9	4.0	-0.86	-0.85
ETC	13.2	13.2	13.2	13.2	13.3	13.3	13.3	0.21	0.93	7.6	5.4	4.7	4.7	5.9	5.5	6.2	0.67	1.45
부산	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.1	-0.41	-0.64	16.5	16.5	15.9	17.3	17.0	18.4	17.9	-0.41	2.05
대구	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.4	0.10	-0.21	18.9	19.1	15.9	12.7	10.6	10.3	10.2	-0.02	-5.62
인천	8.4	8.4	8.4	8.4	8.3	8.4	8.4	0.06	-0.02	21.6	20.4	17.6	17.2	18.3	19.5	20.1	0.58	2.49
광주	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.20	-0.87	16.4	16.1	15.3	14.7	15.2	16.3	16.2	-0.17	0.88
대전	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.03	0.21	15.0	14.9	15.5	14.8	16.0	15.7	14.6	-1.11	-0.89
울산	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	-0.06	-0.96	18.5	17.5	16.6	16.9	17.0	16.8	16.1	-0.75	-0.52
경기	12.3	12.4	12.4	12.4	12.5	12.5	12.5	0.43	0.90	6.9	7.0	4.8	5.6	5.2	4.8	5.3	0.44	0.44
강원	6.3	6.3	6.3	6.3	6.4	6.4	6.4	-0.06	-0.46	24.2	23.3	22.8	22.2	20.0	19.8	20.8	1.03	-1.96
충북	4.0	4.0	4.0	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.03	-0.58	30.3	30.3	31.3	29.0	26.9	26.1	27.0	0.85	-4.33
충남	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	0.00	-0.44	23.0	23.2	23.2	23.5	21.2	19.5	19.1	-0.37	-4.02
전북	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.35	-0.46	14.7	15.7	15.1	15.3	14.6	15.4	16.3	0.88	1.18
전남	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	-0.24	-0.38	23.5	22.9	23.8	24.1	24.1	24.9	24.9	0.04	1.10
경북	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	-0.29	-0.72	21.2	20.5	23.4	22.1	19.7	22.2	22.3	0.15	-1.06
경남	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	-0.01	-0.57	17.2	17.1	18.5	17.2	19.9	18.8	19.6	0.81	1.09
제주	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	-0.02	0.11	6.7	6.7	6.7	6.7	9.2	9.2	9.2	0.00	2.60

*오피스 임대가격지수의 전기 대비, 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



2023년 3분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



상가 시장 동향

2023년 3분기 중대형상가 공실률 13.6% · 소규모상가 공실률 7.3%로 전기 대비 상승, 집합상가 9.4%로 강보합

- 고금리, 경기 부진에 대한 우려와 외국인 관광객 증가 및 주요 상권 활성화에 대한 기대감이 동시에 작용하는 가운데, 3분기 전국 중대형상가 공실률은 13.6%로 전기(13.5%) 대비 0.14%p 상승, 전년 동기(13.1%) 대비 0.48%p 상승
  - 전국 17개 시도 중 전기 대비 중대형상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 세종(+5.57%p), 전북(+0.65%p), 경남(+0.63%p), 인천(+0.56%p), 서울(+0.35%p) 순이며, 공실률 하락폭이 큰 지역은 대전(-1.15%p), 충남(-0.50%p), 광주(-0.48%p), 울산(-0.19%p), 부산(-0.09%p) 순임
- 3분기 서울 중대형상가 공실률은 8.8%이며 전기(8.4%) 대비 0.35%p 상승, 전년 동기(9.1%) 대비 0.31%p 하락
  - 전기 대비 공실률이 하락한 지역은 명동(-4.52%p), 당산역(-3.86%p), 목동(-2.11%p), 강남대로(-1.54%p), 광화문(-1.52%p) 등이며, 반대로 공실률이 증가한 지역은 도산대로(+9.53%p), 군자(+9.23%p), 홍대/합정(+3.82%p), 시청(+3.13%p), 양재역(+1.88%p) 등임
  - 펜데믹 기간 동안 침체기를 겪은 명동은 최근 단순 소비보다 브랜드 체험을 중시하는 관광 트렌드 변화에 따라 화장품 로드숍 등의 소규모 점포에서 명동 애플스토어, 블루보틀, 아디다스 플래그십 스토어, 피파1904, 다이나핏 등 글로벌 브랜드 플래그십 스토어와 대형 프랜차이즈가 입점할 수 있는 중대형 상가로 빠르게 교체되고 있음[44)]
- 3분기 전국 소규모상가 공실률은 7.3%로 전기(6.9%) 대비 0.35%p 상승, 전년 동기(6.8%) 대비 0.49%p 상승
  - 전국 17개 시도 중 전기 대비 소규모 상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 울산(+2.78%p), 대전(+1.64%p), 광주(+1.38%p), 제주(+0.94%p), 부산(+0.92%p) 등이며, 반대로 소규모 상가 공실률 하락폭이 큰 지역은 세종(-0.72%p), 충남(-0.52%p), 경북(-0.29%p), 서울 · 전남(-0.26%p) 등임
- 3분기 전국 집합상가 공실률은 9.4%로 전기(9.3%) 대비 0.06%p 상승해 강보합세
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 상승한 지역은 전남(+2.12%p)이며, 가장 많이 하락한 지역은 충북(-1.40%p)임

2023년 3분기 임대가격지수는 중대형상가 보합, 소규모상가 하락, 집합상가 소폭 상승

- 2023년 3분기 전국 상가 임대료는 중대형 · 소규모 상가 전기 대비 0.15% 상승, 집합상가 보합
  - 중대형상가(천원/㎡): '22년 2Q(25.5) → 3Q(25.6) → 4Q(25.5) → '23년 1Q(25.6) → 2Q(25.6) → 3Q(25.6) 전기 대비 0.15% 상승
  - 소규모상가(천원/㎡): '22년 2Q(19.4) → 3Q(19.4) → 4Q(19.4) → '23년 1Q(19.4) → 2Q(19.4) → 3Q(19.4) 전기 대비 0.15% 상승
  - 집합상가(천원/㎡) : '22년 2Q(26.8) → 3Q(26.8) → 4Q(26.8) → '23년 1Q(26.8) → 2Q(26.7) → 3Q(26.7) 전기 대비 보합
- 2023년 3분기 임대료의 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 중대형상가 보합, 소규모상가 0.11% 하락, 집합상가 0.01% 상승, 소비자심리지수 개선('22년 11월: 86.7 → '23년 1월: 90.7 → 3월: 92.0 → 5월: 98.0 → 7월: 103.2 → 9월: 99.7)에도 불구하고 인플레이션 지속 및 고금리 기조 장기화에 따른 소비여력 감소로 매출 증가로의 전환은 한계를 보이며 상가 유형별로 임대가격지수 변화 양상이 상이하게 나타남[45)]

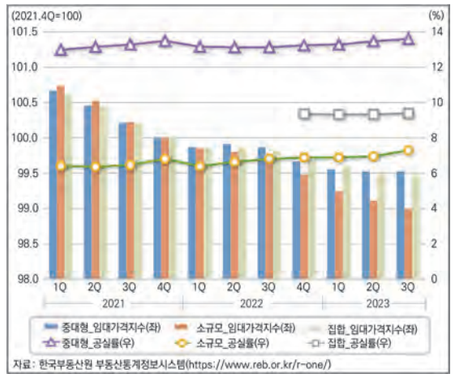
44) 동아일보, 2023.10.28., 뷰티 로드숍 대신 아웃렛 '통임대'… "MZ 관광객 공략"
45) 한국부동산원 보도자료, 2023.10.25., 2023년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.4.

- 중대형상가 : '22년 2Q(99.9) → 3Q(99.9) → 4Q(99.7) → '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) → 3Q(99.5) 보합
- 소규모상가 : '22년 2Q(99.8) → 3Q(99.7) → 4Q(99.5) → '23년 1Q(99.2) → 2Q(99.1) → 3Q(99.0) 전기 대비 0.11% 하락
- 집합상가 : '22년 2Q(99.9) → 3Q(99.8) → 4Q(99.7) → '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) → 3Q(99.5) 전기 대비 0.01% 상승

• 서울은 2000년대 이후로 다시 젊은층의 발길이 잦아진 압구정, 청담 상권, 팝업스토어 오픈이 줄 잇는 뚝섬 상권 등을 중심으로 임대료가 상승하며 전기 대비 임대가격지수는 중대형 상가 0.40%, 소규모 상가 0.52%, 집합 상가 0.23% 각각 상승[46]

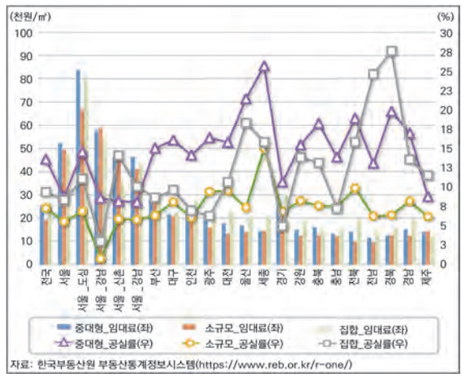
• 제주는 2017년 이후 처음으로 2023년 8월 말부터 중국인 단체관광이 다시 시작되면서 지역 관광 활성화에 대한 기대감이 확산되고 있으며[47] 전기 대비 임대가격지수는 중대형 상가 0.17%, 소규모 상가 0.11%, 집합 상가 0.23% 각각 상승

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



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

2023년 3분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



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

상업용 부동산 투자수익률 동향

2023년 3분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.00%, 중대형상가 0.65%, 소규모상가 0.59%, 집합상가 0.84%

• 투자수익률(소득수익률 + 자본수익률)은 오피스를 제외한 모든 유형의 상업용 부동산에서 전기 대비 하락
- 전기 대비 소득수익률은 재산세 납부 등 운영경비 상승으로 모든 유형에서 하락한 가운데, 전기 대비 자본수익률은 집합상가를 제외한 모든 유형에서 상승
- 전기 대비 투자수익률 변화폭은 오피스 보합, 중대형 상가 -0.08%p, 소규모 상가 -0.07%p, 집합상가 -0.17%p

• 전국 17개 시도 중 2023년 3분기 오피스 투자수익률이 전국 평균(1.00%)보다 높은 지역은 서울(1.23%), 대전(1.03%)
- 서울은 4차 업종 임차수요가 꾸준히 유지되는 강남대로, 지가상승세를 보이는 논현역 상권 등에서 자본수익률이 상승함에 따라 3분기 운영경비 상승에도 불구하고 전국에서 가장 높은 오피스 투자수익률을 보임[48]

46) 한국부동산원 보도자료, 2023.10.25., 2023년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.5.
47) 헤럴드경제, 2023.09.09., [르포] "따자하오!"…제주에 中 크루즈 관광객 밀려온다 [돌아온 유커]

• 중대형 상가 및 소규모 상가 투자수익률이 높은 지역은 인천, 대전, 세종, 경기, 충남 등이며, 상대적으로 경남, 전북 등의 투자수익률이 낮음
- 경기 · 인천은 지가 상승에 따른 자본수익률 상승으로 전기 대비 투자수익률이 상승한 반면, 경남 · 전북 등에서는 지역부동산 경기 침체로 자산가치가 하락해 투자수익률이 상대적으로 낮게 나타남[49]
- 대전은 성심당의 전국적 인기에 힘입은 '빵지순례' 관광객 유입과[50] 지역 축제의 성공적 개최가 지역 상권에 호재로 작용하고 있으며[51] 서대전네거리, 유성온천역 등 입지 조건이 양호한 상권에서 자본수익률이 상승함
- 충남은 전통시장 살리기, 맥주 축제 등 특색 있는 체험으로 핫플레이스가 된 예산시장에 외지인 방문객이 유입되고 있으며[52], 아파트 입주 예정에 따른 배후지 확대 기대감이 조성된 당진시청 상권에서도 자본수익률이 상승함[53]

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비 · 전년동기대비 %p)

구분		2021년				2022년				2023년				
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	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	0.75	-0.22	0.03
	자본수익률	1.03	1.16	1.05	1.16	1.03	0.91	0.94	0.07	0.06	0.02	0.24	0.22	-0.70
	투자수익률	2.04	2.15	1.80	2.11	1.99	1.87	1.67	1.02	1.04	1.00	1.00	0.00	-0.67
중대형상가	소득수익률	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	0.85	0.64	-0.22	0.01
	자본수익률	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.12	0.02	0.14	-0.68
	투자수익률	1.69	1.75	1.57	1.83	1.68	1.59	1.32	0.84	0.69	0.73	0.65	-0.08	-0.66
소규모상가	소득수익률	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	0.78	0.61	-0.17	0.00
	자본수익률	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.12	-0.01	0.10	-0.60
	투자수익률	1.48	1.56	1.38	1.56	1.47	1.43	1.20	0.80	0.58	0.66	0.59	-0.07	-0.60
집합상가	소득수익률	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	1.04	0.88	-0.16	0.00
	자본수익률	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.03	-0.04	-0.01	-0.55
	투자수익률	1.38	1.78	1.61	1.66	1.55	1.54	1.39	1.07	0.84	1.01	0.84	-0.17	-0.55

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

48) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「2023년 3분기 상업용임대동향조사 보고서」, p.4.
49) 국토교통부 · 한국부동산원, 2023, 「2023년 3분기 상업용임대동향조사 보고서」, p.21, p.40.
50) KBS, 2023.08.01., [뉴스 더하기] "성심당에 무슨 일이래?"…오픈런에 차량통제까지
51) 대전일보, 2023.09.24., 109만명 찾은 대전 0시축제, 경제 파급효과 1739억원 추산
52) 조선일보, 2023.10.03., [지방소멸 막으려면]④사과약과 맛보러 100명 줄섰다…백종원의 예산시장 "경제 살렸쥬?"
53) 한국부동산원 보도자료, 2023.10.25., 2023년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.9.

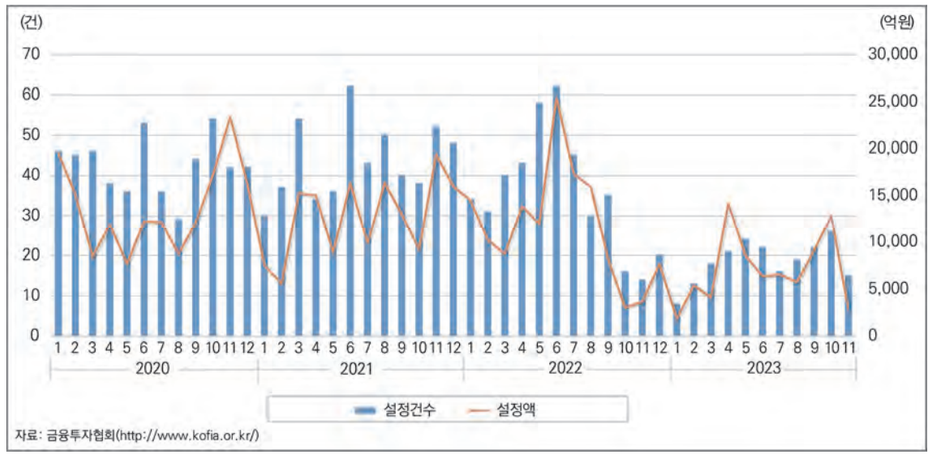
4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2023년 11월까지 부동산펀드 설정건수 204건, 설정액은 77,186억원으로 전년 동기 대비 58.3%에 불과

- 고금리 지속과 증권사 부동산PF 연체율이 17%를 넘는 등 부실 우려가 겹치면서[54] 국내 자본시장에서 해외 부동산 펀드 부실이 빠르게 가시화되고 있으며[55] 이에 따라 부동산펀드 시장도 둔화
- 이에 따라 11월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 7조 7,186억원으로 2022년 동기에 비해 5조 5,310억원(41.7%), 설정건수는 204건(50%) 감소
- 지난해부터 높은 금리 수준이 지속되는 가운데 경기침체까지 겹치고, 해외 투자 부동산도 줄줄이 부실화되며 부동산 펀드에서의 자금 이탈이 확산됨에 따라 11월까지의 신규설정액은 전년 동기 대비 58.3%에 불과한 수준으로 부동산 펀드 신규투자 저조
  - 신규 설정건수(건): '22년 11월(14) → 12월(20) → '23년 1월(8) → 2월(13) → 3월(18) → 4월(21) → 5월(24) → 6월(22) → 7월(16) → 8월(19) → 9월(22) → 10월(26) → 11월(15)
  - 신규 설정액(억원): '22년 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) → 9월(9,098) → 10월(12,781) → 11월(2,708)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

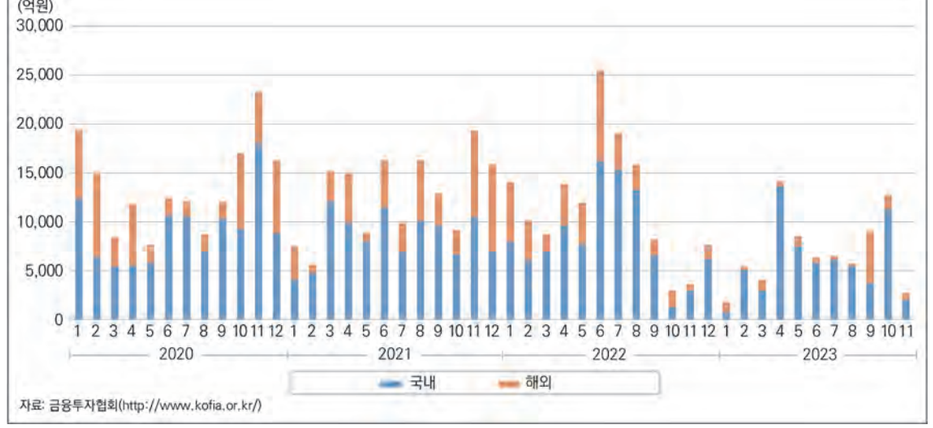


자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

54) 매일일보, 2023.11.19., 증권사 PF 연체율 17% 훌쩍… 내년 실적전망까지 '먹구름'
55) 시사저널, 2023.11.18., 해외 부동산펀드 수렁에 빠진 한국 자본시장

- 최근 몇 년간 급증하던 해외 부동산투자 부분에서 고금리로 인한 부동산 가치 하락으로 펀드들이 매입한 오피스빌딩, 호텔, 물류센터 등의 매각 어려움 급증, 특히, 재택근무 확산으로 임차인이 이탈하고 고금리가 지속하면서 대출자가 채무불이행을 선언하는 등 해외 상업용 부동산 투자에서 실패가 이어지면서[56] 해외 신규 펀드 설정액은 68.3% 감소
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 9월(3,752) → 10월(11,351) → 11월(2,033)
  - 해외 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 9월(5,346) → 10월(1,430) → 11월(675)
- 또한 펀드를 통해 미국 발전소 투자금이 전부 손실처리되거나 펀드를 통해 투자한 오피스 물건을 매입가 대비 20% 저렴하게 파는 등 해외부동산 투자에서 손실이 커짐에 따라 투자자들이 금융감독원에 민원을 제기하는 등의 형태가 나타나고 있으며[57], 향후에도 해외 부동산 비중이 큰 회사의 경우 건전성 우려가 나타날 수 있어 해외 부동산펀드 시장의 어려움이 당분간 가중될 것으로 예상됨

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

56) 국민일보, 2023.12.12., 해외 부동산 56조 투자해놓고… 원금도 못챙긴 금융사들
57) 국민일보, 2023.12.11., 56兆 투자 했는데… 해외 부동산서 죽 쑤는 국내 운용사

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2023.12.11. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	609	-2.08	-7.60	-13.03	하나대체투자자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	192	-0.46	-1.05	0.81	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	784	-29.68	-30.33	-29.53	키움투자자산운용
KB와이즈타부동산3A	19.11.29	409	846	5.61	6.41	11.46	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,053	0.56	1.81	7.39	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,105	-0.76	0.93	-0.98	미래에셋자산운용
한국투자이탈리아물류부동산투자신탁 1(A)	22.05.27	670	668	0.28	-0.65	7.23	한투리얼에셋운용

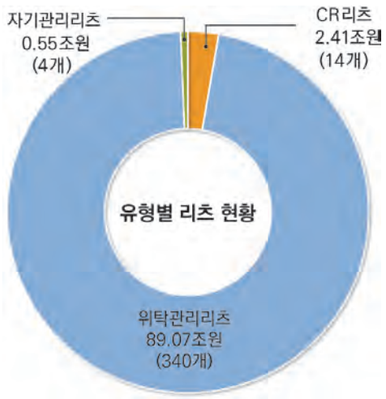
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

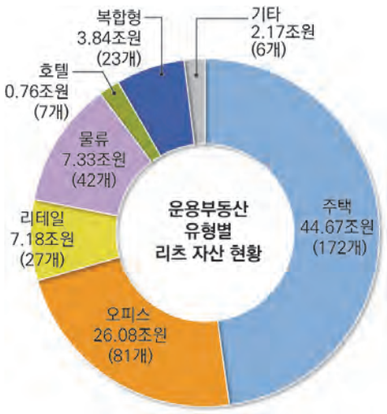
2023년 10월 말 기준 영업 중인 리츠는 총 358개, 자산은 총 92.03조원 규모

- 2023년 10월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 340개, 자기관리리츠 4개로 총 358개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 23개임
  - 자산 기준으로 위탁관리리츠가 자산총계의 96.78%(89.07조원)를 차지, CR리츠 2.62%(2.41조원), 자기관리리츠 0.60%(0.55조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 172개, 자산총계 44.67조원으로 전체 리츠의 48.54%를 차지
  - 오피스 26.08조원(28.34%), 물류 7.33조원(7.96%), 리테일 7.18조원(7.80%), 복합형 3.84조원(4.17%), 기타 2.17조원(2.36%), 호텔 0.76조원(0.83%)의 순
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 100개, 자산총계는 62.08조원으로 전체 운용 자산의 67.46%를 차지함

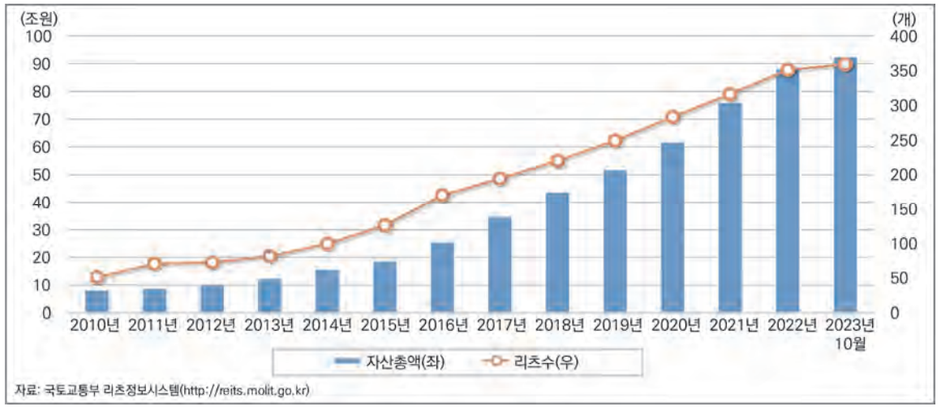
리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산 총계



리츠 수 및 자산규모 변동 추이



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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(10월~12월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
변경인가	㈜신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사	23.10.06	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류	신한리츠운용㈜
영업인가	㈜영종하늘도시3차주택위탁관리부동산투자회사	23.10.18	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업등록	㈜울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사	23.10.30	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜에이자기관리부동산투자회사	23.10.30	공모이행	상장	자기관리리츠	복합형	㈜에이자기관리부동산투자회사
영업인가	㈜이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사	23.11.01	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
영업인가	㈜이베데스다제칠호위탁관리부동산투자회사	23.11.01	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁㈜
영업등록	㈜민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사	23.11.02	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	도시주택보증공사
변경인가	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사㈜	23.11.02	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	켄달스퀘어리츠운용㈜
영업등록	㈜미래검암역세권대토위탁관리부동산투자회사	23.11.10	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	기타	인천도시공사
영업인가	㈜이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사	23.11.10	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	에이치엘리츠운용㈜
변경인가	신한알파광교위탁관리부동산투자회사	23.11.13	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
영업인가	㈜밸류트러스트제18호위탁관리부동산투자회사	23.11.17	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	-	교보자산신탁㈜
변경인가	디디아이남청라로지스틱스위탁관리부동산투자회사	23.11.17	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류	디앤디인베스트먼트㈜
변경인가	㈜동남현대카이트제십호기업형임대위탁관리부동산투자회사	23.11.17	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁㈜
영업인가	㈜한국투자로지스틱스제1호위탁관리부동산투자회사	23.11.22	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류	한국투자부동산신탁
변경등록	민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	23.11.24	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경인가	㈜인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사	23.11.27	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
영업등록	현대물류위탁관리부동산투자회사	23.11.29	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	현대자산운용㈜
변경인가	㈜엔에이치에프제5호공공임대위탁관리부동산투자회사	23.11.30	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업인가	㈜인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사	23.12.01	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜하나자산신탁
인가등록	㈜미래검암역세권대토위탁관리부동산투자회사	23.12.05	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	인천도시공사
영업인가	㈜서한하나제4호위탁관리부동산투자회사	23.12.08	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜하나자산신탁
영업인가	㈜우미대한제33호위탁관리부동산투자회사	23.12.08	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜우미대한제28호위탁관리부동산투자회사	23.12.08	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경등록	㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	23.12.12	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	엔에이치농협리츠운용㈜
변경등록	㈜뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사	23.12.12	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사

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

MS People



04
MS People

미래새한감정평가법인 본사
조동진 감정평가사



1. 감정평가사로서의 첫 시작

감정평가사로서 첫 발을 내딛은 이후 4년이라는 시간이 지났다. 20~30년 경력의 선배 평가사님들에 비하면 물론 한참 부족하지만 미래새한에서의 나의 지난 4년은 집보다 더 오랜 시간을 보내며 그 어느 때보다 치열하게 고민했던 시간이었다. MS People에 대한 요청을 받고 '감정평가사'로서의 첫 발을 내딛을 당시 내가 바라보았던 그 길을 제대로 걷고 있는지 되돌아보았다.

대학 졸업 후 미국 뉴욕에서 에어비앤비를 운영하고 있을 때만 해도 미래의 내가 '감정평가사'라는 직업을 갖게 되고 '미래새한감정평가법인'이라는 직장에서 일을 하고 있을 것이라고는 예상하지 못했다. 당시에는 생각지 못했던 감정평가라는 분야에 처음 발을 내딛고 일을 시작하게 되었을 때, 감정평가사로서의 '방향성'에 대해 많은 고민을 했던 것이 떠오른다. 지난 4년이라는 시간은 그 방향성에 대한 해답을 찾는 시간이었다.

2. 감정평가사로서의 방향성

부동산 활동이라는 일련의 과정에서 중요한 한 부분을 담당하고 있는 것이 감정평가라고 생각한다. 시장참여자 사이에 부동산 거래가 성립되거나 신규 개발 등이 이루어지기 위해서는 파이낸싱(financing)이 필수적 요소이고, 이러한 파이낸싱의 선행적 절차로서 자산에 대한 적정한 감정평가가 진행된다. 나는 감정평가사로서 주어진 감정평가 업무를

넘어서 부동산 거래의 전반적인 절차에 참여해보고 싶었다. 특히 대형 부동산으로 분류되는 오피스, 골프장, 물류창고, 호텔 등과 같은 특수한 시장에서 거래되는 부동산에 대해서 관심을 가지기 시작했다.

미래새한감정평가법인에 입사 후 첫 1년간은 수습감정평가사로서 기본적인 업무를 배워나갔다. 감정평가 업무가 손에 익을 때쯤, 경기도 고양시에 소재한 한 골프장에 대한 감정평가 의뢰가 회사로 접수되었다. 대형 부동산 감정평가에 관심을 갖고 있던 내가 담당 평가사님께 찾아가 일을 배우고 싶다고 먼저 요청드렸고, 다행히 담당 평가사님께서 수습평가사인 나에게 흔쾌히 기회를 주셨다. 맡은 바를 잘 해내겠다는 열정으로 숱한 밤을 새가며 대형 부동산에 대한 첫 감정평가 업무를 그렇게 시작했다. 감정평가사로서 앞으로 어떤 방향으로 나아갈 것인지에 대해 고민하고, 그 방향성을 확고히 했던 귀중한 시기였다.

수습평가사의 기간이 끝나갈 때쯤 부동산 금융에 관한 이해도를 높이고 싶다는 생각이 들었다. 평소에 관심이 있던 펀드, 리츠에 대해 좀 더 알고 싶은 마음도 강했다. 때마침 한국리츠협회에서 진행하는 부동산금융 실무자 전문가 과정이 있어 오프라인 강의를 신청했다. 회사 업무만으로도 주중, 주말 없이 하루의 대부분을 회사에서 보내던 시기였지만 잠자는 시간을 줄여서라도 강의를 꼭 듣고 싶었다. 2달간 이어진 강의를 통해 부동산 매매계약의 체결 실무부터 사업타당성 분석, 부동산펀드 및 리츠 운용 실무, 부동산 자산 매각 실무사례 검토, 리츠상장 실무 등 부동산금융에 대한 전반적인 이해도를 높일 수 있었다. 그 중에서도 기존의 부동산 투자 사례를 분석하면서 오피스, 물류창고 등 실물자산뿐만 아니라 부동산 개발의 투자 프로세스를 간접적으로 경험할 수 있었던 점이 기억에 남는다. 특히 '부동산 매입-인허가-착공-준공-매각' 이라는 실제 개발 사례를 분석하면서, 일련의 개발사업 중 감정평가는 어느 순간에 필요한 것인지, 그리고 감정평가액이 사업에 구체적으로 어떤 영향을 미치는지 다각도로 이해하게 되었다.

리츠협회의 강의를 수강한 이후부터는 업무에 대한 접근 방식을 달리해 감정평가뿐만 아니라 해당 사업의 전반적인 절차를 함께하는 것이라는 생각으로 접근하기 시작했다. 즉, 내가 시행사가 되어 토지매입부터 개발계획을 해보고, 시공사가 되어 공사비 견적을 내어보고, 금융기관이 되어 투자심사도 해보고, 분양대행사가 되어 분양 전략을 세워보기도 하였다. 그리고 이때 각각의 관점에서 감정평가액이 어떻게 영향을 미치는지, 그리고 감정평가 이외에도 감정평가사가 할 수 있는 역할은 무엇이 있을지 고민하게 되었다.



2020년 판교 신축 오피스 감정평가 현장조사 당시

예를 들어 당시 포스코역삼타워 오피스에 대한 거래가격 결정을 위한 감정평가 업무를 진행하면서, 매수자-매도자간 가격차이를 어디까지 각자 수용할 수 있는지 고민해보기도 하고, 매도자의 경우 매각자금을 어떤 자산에 투자할 수 있는지, 매수자의 경우 매입 이후 자산가치 증대를 위해 어떤 방안을 생각할 수 있는지에 대해 자연스럽게 분석하게 되었다. 그리고 감정평가사이자 부동산 전문가로서 감정평가 이외에도 역량을 펼칠 수 있는 업무영역이 많을 것이라는 판단을 하였다. 또한 인천 송도에 위치한 잭니클라우스 골프클럽의 적정 매각가격 추정

컨설팅을 통해 국내 골프장 중 홀당 최고 거래가격을 기록한 골프장의 실제 매각 프로세스에 참여하면서 거래가격에 영향을 미칠 수 있는 기회를 가지기도 했다. 그러니 부동산금융에서부터 부동산 개발 과정 전반으로 이어진 관심을 바탕으로 배우고 분석했던 시간들은 감정평가사로서 전문성과 방향성을 확고히 해나가는 데에도 적지 않은 도움이 되었던 셈이다.

이러한 경험을 바탕으로 지금도 부동산금융에 대해 관심을 가지고 꾸준히 배움을 이어가고 있다. 지금까지의 시간이 관심 분야에 대한 경험과 배움으로 나의 방향성을 확신하는 과정이었다면, 앞으로 나의 20년은 그 방향을 향해 나아가는 시간이 될 것이라 생각한다.

3. Deal Advisory 본부에서의 새로운 시작

올해 미래새한감정평가법인에서 'Deal Advisory' 본부를 새롭게 개설했다. 감사하게도 여기에 함께 참여할 수 있는 기회를 얻었다. 'Deal Advisory' 본부에서는 부동산 매입매각 자문, NPL 매입매각 자문, 자산에 대한 최유효이용 분석, 기업 보유자산 활용 방안 자문, 임대차 관련 자문 업무 등을 수행한다. 이는 부동산 전문가인 감정평가사가 가장 잘 할 수 있는 영역이라고 생각한다. 본부에서 다루는 분야는 각각 고도의 전문성을 요하면서도, 동시에 광범위한 부동산 활동 중 한 가지 영역들이고 그 일련의 활동들은 처음과 끝이 구분되어 있지 않고 하나의 큰 부동산 활동으로 귀결되는 것이라고 생각한다.



감정평가 역시 일련의 부동산활동 중 하나이지만, 감정평가사로서의 활동 범위는 하나로 정해져 있다고 생각하지 않는다. 감정평가를 통해 습득한 경험과 시장에 대한 이해력을 바탕으로 전문영역을 확장해가는 것이 중요하다. 지난 4년간 실물 부동산 및 부동산 개발 금융 관련 업무를 위주로 경험을 쌓은 만큼, 'Deal Advisory' 본부에서의 활동은 내 역량을 최대로 발휘할 수 있는 좋은 기회라고 생각한다. 따라서 앞으로 본부에서 나의 방향성을 더욱 확고히 다지고자 한다.

또 하나의 목표는 해외 부동산 및 해외 금융기관과의 업무를 개척하고 넓혀나가는 것이다. 지금까지 사이판 소재 리조트 감정평가, 미국 소재 주거용 및 상업용 부동산 감정평가, 네덜란드에 소재한 기업의 요청에 따른 국내 부동산 영문 컨설팅 업무 등 해외 관련 감정평가 업무를 몇 차례 진행한 경험이 있다. 앞으로는 이보다 훨씬 더 많은 기회가 열려있다고 생각한다. 따라서 해외 소재 부동산에 대한 감정평가는 물론이고 해외 투자기관 및 금융기관의 국내 부동산 투자를 위한 시장분석, 적정가치 판단 등의 영역으로 업무범위를 확대하고자 한다.

4. 생각을 실천으로 옮겨야 할 때



지난 10년간 사회를 경험하면서 한 가지 깨달은 바가 있다. '생각하는 사람은 무수히 많다, 그러나 그것을 실천으로 옮기는 사람은 드물다'는 것이다. 자본주의 자유경쟁시장에서 개인과 기업은 지속적으로 새로운 기회를 찾고 또 찾는다. 그리고 어떤 것이 기회가 될 것인지 고민하고 또 고민한다. 그러나 그런 고민과 생각을 실천으로 옮기는 경우는 많지 않다. 그것을 실천하려면 시간과 비용이 소요되고, 무엇보다 위험을 감수해야하기 때문이다.

나는 남들보다 다소 늦은 나이에 감정평가사 공부를 시작한 만큼 더 많은 리스크를 안고 직업에 도전했다. 감정평가사가 된 이후에는 당장의 빠른 피드백이 나타나는 길보다는 장기적으로 보고 걸어갈 방향성을 세웠고 그 방향으로 나아가기 위해 수반되는 리스크를 받아들였다. 그리고 감정평가사로서 새로운 영역을 개척하고자 하는 목표를 실천 중인 지금도 기꺼이 위험을 감수하겠다고 다짐하고 있다.

미래새한에서의 지난 4년은 많은 고민과 노력이 함께하는 시간이었다. 대형 부동산과 부동산 금융을 기반으로 나의 방향성을 다진 시간이기도 했다. 앞으로 미래새한과 함께할 20년은 내가 쌓아온 노력을 기반으로 나아가는 길이기에 더욱 기대가 된다. 그 앞길에 무수한 선택의 순간이 오겠지만, 새로운 발전의 기회를 두고 제자리에서 고민하는 것이 아니라 그것을 실천하고 실현할 수 있는 감정평가사가 되고자 한다.



05
With MS

미래새한감정평가법인 광주전남지사



미래새한감정평가법인 광주전남지사는 2006년 문을 열었다. 개소 17주년을 맞이한 광주전남지사의 변화와 미래상을 그려보기 위해 김창현 지사장을 인터뷰했다.

Q : 광주전남지사를 소개해주시겠어요?

A : 광주전남지역은 석유제품 · 석유화학 · 철강 등 주력산업 외에도 빛그린산단, 첨단3지구, 도시첨단산단, 송암산단 등 굵직한 지역 거점 산단을 중심으로 새로운 경제지도를 그려나가고 있으며, 지역에 새로운 활력을 불어넣을 초광역 협력사업 및 최첨단 전략산업 등 역점사업이 활발히 추진되고 있어 앞으로의 변화와 성장이 기대되는 지역입니다.

저희 광주전남지사는 1996년 새한감정평가법인 호남지사에서 출발하였으며, 2006년 7월 새한감정평가법인과 미래감정평가법인이 통합되면서 지금의 광주전남지사로 거듭나게 되었습니다. 이후 업무에 최적화된 장소와 시스템을 발굴하고자 과감하게 광주에서 화순, 다시 나주혁신도시로 지사를 이전하고 꾸준히 인재 양성에 힘쓴 결과, 현재는 광주전남지역에서 손꼽히는 감정평가법인으로 자리매김하고 있습니다. 광주전남지사는 '변화만이 살길이다'라는 마음가짐으로 140만 광주광역시, 180만 전라남도를 무대로 일어나는 금융활동, 보상업무, 컨설팅, 기타 부동산 서비스와 관련된 다양한 업무를 지원하고 있습니다.

Q : 광주전남지사의 구성원을 소개해주시겠어요?

A : 광주전남지사는 감정평가사 10명, 남직원 8명, 여직원 6명으로 구성되어 있으며, 12월 중에 수습평가사 1명, 여직원 1명이 각각 입사할 예정입니다. 감정평가사는 담보팀 4명, 공적업무팀 6명으로 구성되어 있습니다. 담보팀은 양용하 평가사를 필두로 임재준, 김규진, 정재원 평가사로 구성되어 있습니다. 공적업무팀은 저(김창현 지사장)를 필두로 김태영, 임영광, 박정갑, 박항순, 정석주 평가사로 구성되어 있습니다. 담보팀은 지난 2~3년간 어려움이 많았지만, 지역 내 금융권과의 지속적인 소통을 통해 독점력을 높이는데 힘쓰고 있습니다. 공적업무팀은 어업권, 대형산업단지보상, 지적재조사, 한국토지주택공사 업무수주 등 보상사업의 특수분야 독점력 강화를 통해 고객과의 신뢰를 유지하고

있습니다. 두 개 분야로 업무를 나눠 각 분야에 맞는 고객응대 및 서비스제공을 하기 위해 노력하고 있습니다. 변화하는 환경 속에서 변하지 않는 것은 고객과의 신뢰 및 회사 구성원간의 서로에 대한 믿음이라고 생각합니다.

평가업무팀은 소영환 부장, 조석환 부장을 중심으로 김민기 차장, 정태훈 차장, 정민욱 차장, 김승환 과장, 안현일 과장 김권후 주임이 골프장, 대형공장, 특수기계, 양만장, 선박 등을 평가하는 특수분야의 역량 강화에 힘쓰고 있습니다. 보고서로 작성하기 어려운 현장의 문제들을 체계적으로 접근하여 쉽게 풀어 나갈 수 있도록 선후배간의 멘토링을 통해 업무역량을 제고하고자 노력하고 있습니다. 특히 현장에 대한 깊이 있는 분석과 학습을 통해 차별화된 보고서를 만드는 것이 실력이라 생각하고 내부 구성원간에 끊임없이 교류하고 소통하며 실력을 업그레이드하고 있습니다.

전산·회계팀은 홍현정 차장, 김은경 과장을 중심으로 서주아 과장, 김수빈 주임, 김수경 주임, 김다영 사원이 업무를 빠르게 처리하기 위해 노력하고 있습니다. 감정평가사 및 평가업무팀에서 넘긴 평가보고서를 속도감 있고 정확하게 검토하고, 고객만족을 위해 전화응대 및 고객의 요구에 부합하는 맞춤형 서비스를 제공하기 위해 최선을 다하고 있습니다. 또한 가장 먼저 고객의 전화 및 요구사항을 접수하게 되는 경우 신속한 응대 및 신속한 요구사항을 전달하는 것이 경쟁력이므로, 구성원간에 신속하고 정확한 업무전달 시스템을 구축하고 효율적으로 작동될 수 있도록 업무환경을 조성하고 있습니다.

Q : 광주전남지사만의 특별한 점이 있을까요?

A : 우리 지사는 항상 상위권의 실력을 유지하고자 노력하고 있으며, 고객과의 신뢰를 가장 우선시합니다. 따라서 역설적으로 실력과 신뢰라는 핵심가치 이외엔 모든 것을 다 바꿀 수 있어야 한다고 생각합니다. 법인의 매출은 외부 경기상황, 조직의 내부여건에 따라 시시각각 변한다고 생각합니다. 하지만 감정평가사로서 최고의 실력을 유지하기 위해 만들어 가는 내부 분위기, 고객과의 신뢰를 위해 이익을 포기하는 힘, 업무를 최우선으로 생각하는 조직의 문화 측면에서 우리 지사 구성원이 마음과 뜻을 같이하고 있다고 믿습니다. 이 믿음들이 모여 꾸준하게 상위권에 자리매김할 수 있는 경쟁력이 되지 않았나 조심스레 생각해 봅니다.

특별한 점이라 한다면 저희는 담보팀에서 특수물건을 많이 수주·처리하고, 공적업무팀에서도 더 많은 특수보상업무를 처리한다고 할 수 있습니다. 특수라는 물건이 붙는 것은 처음에는 매출에 대한 기여도가 낮을 수 있습니다. 하지만 우리 광주전남지사의 경우 남들이 어렵다고, 소위 돈이 안 된다고 피하던 업무에 대해 인내심을 갖고 지속적인 인적, 물적 투자를 통해 고유한 업무영역을 꾸준히 확대해 해나가고 있습니다. 이익집단으로서 당장의 이익을 많이 내는 것도 중요하지만 단기손해를 보더라도 장기적으로 성장 가능한 분야에 더 집중하고 있습니다. 이것이 지속가능한 더 큰 이익을 낸다고 경험했기 때문입니다.

또한 인적 구성원이 최근 3년 내 약 40%가 바뀔 정도로 계속적인 인재고용과 인적자산 구축에 힘을 쓰고 있습니다. 인적 구성원의 변화 비율은 새로운 고용창출로 인한 변화로써, 지사의 장기적인 비전 제시와 인재고용 유지 및 신규 영입을 통해 우리 법인만의 색깔로 기업문화를 만들어가고 있습니다.

Q : 10년 후 광주전남지사는 어떤 모습일까요?

A : 광주전남지사는 항상 변화를 거듭하며 발전해왔습니다. 앞으로도 변화하는 대내외 경제여건은 물론, 저희가 터 잡고 있는 광주전남지역의 발전에 촉각을 기울이며 선제적인 대비를 해 나갈 것입니다.



한 시간, 하루, 일주일, 한 달, 1년을 우리가 가고자 하는 방향으로 꾸준히 간다면 10년 후에도 우리는 감정평가 및 부동산서비스가 필요한 곳에 존재하고 있으리라 믿습니다.

10년 후 은퇴하는 사람도 있고 새로 들어온 구성원도 있을 것입니다. 하지만 미래새한을 만들어 온 구성원의 정신이 우리 회사의 문화로 남아 있다면 10년 후에도 우리가 하고자 하는 일을 즐겁게 해나가며 지금과 같이 업계에서 긍정적 영향력을 발휘할 거라 생각합니다. 앞으로 저희 광주전남지사의 변화와 발전을 지켜봐 주십시오!



MS NEWS

06
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인-오아시스비즈니스, 조각 투자 플랫폼 사업 협력을 위한 MOU 체결



미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 10월 11일 Human Experience Data 기반의 인공지능 솔루션 스타트업 오아시스비즈니스와 '조각 투자 플랫폼 사업'에 관한 업무 협력을 위한 양해각서(MOU)를 체결했다. 이번 MOU는 감정평가 법인 최초로 조각 투자 플랫폼 사업 협력을 개시한 것으로, 양사는 앞으로 감정평가 업무를 위한 업무 협력을 공동 추진하기로 했다. 이에 따라 오아시스비즈니스는 투자 상품 공모가 산정 시 미래새한감정평가법인의 전문적인 감정평가를 거쳐 자산 가치를 산정하게 된다. 미래새한감정평가법인은 4차 산업혁명 시대 감정평가 업계의 발전을 선도하고 감정평가 서비스의 품질을 고도화하기 위해 앞으로도 프롭테크 기업과의 교류 및 업무 협력을 강화해 나갈 계획이다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인, 12월 교육위원회 정기 세미나 개최





미래새한감정평가법인은 지난 12월 6일 교육위원회 정기 세미나를 개최했다. 이날 특강은 '생성형 AI를 활용한 업무 생산성 향상 교육'라는 주제로 지피티코리아 AI 사업부 송재성 팀장이 연사로 참여하였다. 생성형 AI에 대한 이론적 강의 및 국내외 실제 활용 사례와 발전 가능성 등을 중심으로 진행된 이번 세미나에는 본사 감정평가사와 직원 30여 명이 참석하여 빠르게 발전하는 생성형 AI 기술의 현주소를 짚고, 생성형 AI을 활용한 업무 효율 극대화 및 전문성 제고 방안에 대해 논의하는 시간을 가졌다.

NEWS 03

미래새한감정평가법인, 한국해비타트에 아동주거환경개선을 위한 후원금 전달



미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 10월 18일 서울시 중구에 위치한 '한국해비타트'를 방문해 주거취약가정의 환경개선을 위한 후원금 1,000만원을 기부했다. 이번 기부금은 열악한 주거환경에 놓인 이웃의 주거환경 개선사업을 위해 사용될 예정이다. 유윤상 대표는 "경제적으로 어려움을 겪고 있는 아이들에게 꿈과 희망의 공간을 선물하고자 임직원들의 따뜻한 관심과 정성을 모았다"며, "앞으로도 우리 미래새한감정평가법인은 더불어 사는 삶과 사회적 배려를 실천하고, 미래의 주인공인 아이들이 더 나은 미래를 꿈꿀 수 있도록 노력하겠다"고 밝혔다. 미래새한감정평가법인은 '더 나은 사회를 만든다'는 비전으로 다문화가정 및 도서벽지 청소년 후원, 1사1촌 농촌봉사활동, 씀씀이가 바른 기업 등에 적극적으로 참여하고 있다.

NEWS 04

미래새한감정평가법인, 유교 2리 농촌 일손돕기 봉사활동 실시



미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 가을 수확철을 맞아 인력난으로 힘든 농가에 힘을 보태기 위해 농촌 일손돕기 봉사활동을 펼쳤다. 지난 10월 17일 임직원 10여 명이 포천 농협의 추천으로 경기도 포천시 유교 2리에 봉사활동을 위해 방문했다. 이날 활동에 참여한 임직원들은 농가의 대표농산물인 사과대추 수확과 주변 환경 정비를 도우며 구슬땀을 흘렸다. 유윤상 대표는 "농번기 일손 부족으로 어려움을 겪고 있는 농가에 조금이나마 보탬이 되었기를 바란다"며, "앞으로도 미래새한은 지역사회와의 상생을 위해 역할을 다하겠다"고 소감을 전했다.

NEWS 05

미래새한감정평가법인, 자매결연 신댕이마을 방문해 농촌 일손돕기 나서



11월 8일 미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 2019년부터 자매결연을 맺고 인연을 이어오고 있는 충북 음성군 신댕이마을을 찾아 일손돕기 봉사활동을 실시했다. 이날 이른 아침부터 봉사활동에 참여한 임직원 10여 명은 신댕이마을 특산품 수확, 환경미화 활동, 지역 특산물 구입 등을 진행하며 일손을 도왔다. 미래새한감정평가법인은 농촌 인력 감소 및 고령화 등으로 인력이 부족한 농가에 힘을 보태고 ESG 경영을 실천하기 위해 주기적으로 농촌마을 일손돕기 봉사활동을 펼치고 있다.

NEWS 06

미래새한감정평가법인, 수습평가사 교육 진행



본사 및 수도권 지사에서 채용한 34기 수습평가사 13명에 대한 교육이 지난 11월 1일부터 6일까지 미래새한감정평가법인 본사에서 진행됐다. 일주일간 진행된 교육에는 미래새한감정평가법인의 임원진과 소속 감정평가사, 각 분야 전문가들이 강사로 참여하였다. 감정평가사의 역할과 자세, 감정평가 시장의 변화와 미래 등 감정평가사와 감정평가업 전반에 대한 개괄적인 강의부터 감정평가 업무 절차, 실거래가의 이해 및 시세조사의 필요성, 평가서 작성 실습 등 구체적인 감정평가실무 강의에 이르기까지 다양한 주제에 대하여 집중교육을 실시했다.

NEWS 07

미래새한감정평가법인 남세일 평가사, 2023 APAGA 대만-한국 미술품 감정 및 메커니즘 관련 국제협력포럼 참석

지난 10월 20일 미래새한감정평가법인 본사의 남세일 감정평가사가 그랜드 하얏트 타이베이 호텔에서 개최된 2023 APAGA(The Asia Pacific Art Gallery Alliance) 대만-한국 미술품 감정 및 메커니즘 관련 국제협력포럼에 참석했다. 'Taiwan Art Gallery Association'의 주최로 열린 포럼에서는 대만과 한국의 예술품 감정평가 및 문화정책 발전 현황, 재무 보고 목적의 미술품 감정 등을 주제로 한 토론 및 국제 교류가 이루어졌다. 남세일 감정평가사는 이날 외국 참가자들에게 한국의 감정평가 법제, 그리고 거래사례비교법을 기준으로 하는 한국의 미술품 감정평가 방법과 실제 사례 등을 소개했다. 남세일 평가사는 샤갈, 데미안 허스트, 앤디 워홀, 줄리안 오피, 김환기, 천경자, 박수근, 박석보, 김홍도, 이대원, 김종학, 장욱진, 사석원 등 많은 작가의 회화, 판화, 도자기, 미디어아트 등 미술품 1,000여점을 평가한 미술품 전문 감정평가사로 활동하고 있다.



