MS Your Valuation Partner

02
2024

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

02
2024

MS MARKET REPORT

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. 부동산시장 동향 19
3. MS People 45
4. With MS 51
5. MS News 55



01 정책 Briefing

◎ 1월 30일부터 개편된 보금자리론 출시…연간 10조원 규모 공급 예정[1)]

- 금융위원회는 '24년 1월 29일 기존의 특례보금자리론을 종료하고 1월 30일부터 개편된 보금자리론을 공급함
- 보금자리론 공급 규모는 연간 10조원 공급을 목표로 시장 자금수요 · 여타 정책자금 집행상황 등을 고려해 ±5조원 범위에서 탄력적으로 운영하되, 전체 정책모기지(보금자리론+디딤돌)가 과거 10년간 평균 수준인 40조원 내외로 공급되도록 관리할 계획

보금자리론 지원 요건 및 한도 비교

구 분	일반	신혼부부	다자녀			전세사기 피해자
			1자녀	2자녀	3자녀	
소 득	7천만원	8.5천만원	8천만원	9천만원	1억원	제한 없음
주택 가격	6억원	6억원	6억원	6억원	6억원	9억원
대출 한도	3.6억원	3.6억원	3.6억원	3.6억원	4억원	4억원
LTV	70%	70%	70%	70%	70%	100%

자료: 금융위원회 보도자료, 2024.01.26., 1.30일부터 서민 · 실수요자에게 혜택이 집중되도록 보금자리론을 개편하여 공급합니다. p.2.

- (지원 요건) 기본적으로 특례 이전의 보금자리론 수준인 연소득(부부합산) 7천만원 이하 · 주택가격 6억원 이하 대상으로 지원하고, 신혼부부는 연소득 8,500만원 이하, 다자녀 가구는 자녀 수에 따라 8천만원~1억원까지 소득요건을 완화하며 전세사기 피해자에 대해서는 소득제한 없이 9억원 이하 주택까지 지원함
- (한도) LTV 70%, DTI 60%를 적용하며, 금액한도는 3.6억원으로 하되, 다자녀 · 전세사기피해자의 경우 4억원, 생애최초는 4.2억원으로 한도 확대

보금자리론 적용 금리 요약

구 분	기본	전세사기 피해자	사회적 배려층				신혼 가구	신생아 가구	저소득 청년
			장애인	다자녀*	다문화	한부모			
우대폭 (bp)	-	100bp	70bp	70bp	70bp	70bp	20bp	20bp	10bp
적용 금리 (%)	4.2~4.5	3.2~3.5	3.5~3.8	3.5~3.8	3.5~3.8	3.5~3.8	4.0~4.3	4.0~4.3	4.1~4.4

*3자녀 이상인 경우 해당
자료: 금융위원회 보도자료, 2024.01.26., 1.30일부터 서민 · 실수요자에게 혜택이 집중되도록 보금자리론을 개편하여 공급합니다. p.2.

1) 금융위원회 보도자료, 2024.01.26., 1.30일부터 서민 · 실수요자에게 혜택이 집중되도록 보금자리론을 개편하여 공급합니다.

- (금리) 금리는 이전의 특례보금자리론(우대형) 대비 30bp 인하한 4.2%~4.5%를 적용하고, 취약부문에 대해서 3%대 중반의 금리가 제공될 수 있도록 우대금리를 확대할 계획
  - 우대금리 최대 인하폭은 총 100bp까지로 이전(80bp)보다 확대, 전세사기피해자의 경우 최대치인 100bp를 적용하고 장애인 · 다자녀(3자녀이상) · 다문화 · 한부모 가구는 각각 70bp, 저소득청년 · 신혼부부 · 신생가가구 등에 각각 10~20bp의 우대금리 혜택 적용
- (만기) 10년~50년으로 하되, 40년 만기는 39세 이하 청년층(신혼부부는 49세)을 대상으로, 50년 만기는 34세 이하(신혼부부 39세)를 대상으로 지원함
- (중도상환수수료) 전세사기피해자, 장애인 · 다자녀 등 사회적 배려층과 저신용자에 대해 '25년 초까지 중도상환수수료를 면제하고, 일반가구 대상으로도 기존 보금자리론 대비 인하해 시중은행 절반수준(0.7%)을 적용할 예정

◎ 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 발표[2)]

정부는 지난 1월 10일 ① 도심 주택공급 확대, ② 다양한 유형의 주택공급 확대, ③ 신도시 등 공공주택 공급, ④ 건설경기 활력 회복 등 주택공급 정상화를 위한 네 가지 주요 대응방향을 담은 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 발표

1. 도심 주택공급 확대

1 재건축 · 재개발 규제 완화 및 사업 지원

- 재건축 · 재개발 활성화를 위해 사업속도 개선, 진입장벽 완화, 사업성 제고, 공사비 갈등 완화 등 규제 완화 및 사업 지원 세부 방향 설정, 또한 권역별 도시 재창조센터(LH, 한국부동산원 등) 등을 통해 종합 컨설팅 시행을 지원할 예정('24.上)
  - 분양가 상한제('22.6.), 안전진단('23.1.), 재건축부담금('23.12.) 등 3대 규제 합리화

❶ 사업속도 개선 : 패스트트랙 도입

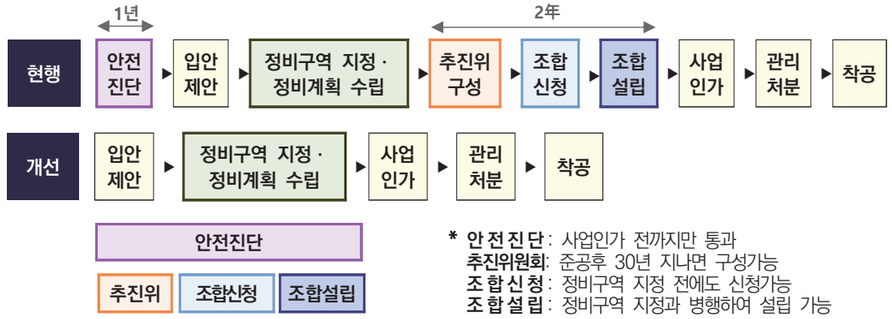
- [패스트트랙] 준공 30년 도과시 안전진단 없이도 재건축 착수를 허용하고 조합설립 시기 조기화를 통해 사업기간을 최대 3년 단축할 수 있도록 함
- [안전진단] 현재는 안전진단 통과 이후 정비구역 입안이 가능하나, 안전진단을 통과하지 않아도 정비사업 착수가 가능하도록 개선
  - 안전진단은 사업시행인가 전까지만 통과하면 되도록 개선하고, 노후도가 높은 아파트의 경우 안전진단이 걸림돌로 작용하지 않도록 안전진단 기준 개선도 병행
- [사업주체 구성 조기화] 준공 30년 도과시 추진위를 구성할 수 있도록 하고, 추진위의 역할을 '구역지정 후 조합설립 준비'에서 '입안제안 등 구역지정 사전 절차'까지 확대
  - 또한 정비구역 지정 전에도 조합설립을 신청하여 정비구역 지정과 조합설립을 병행 가능하도록 정비구역 지정 및 조합 설립인가 동시 처리 허용
- [신탁방식 효율화] 주민 전체회의 기의결 범위 내* 시행사항은 추가의결 없이 추진하고, 사업계획인가 신청 시 주민 의사확인 간소화**

2) 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」

* 예: 연간 예산안(전체회의 의결사항) 범주에서 시행하는 사항(용역계약, 자금차입 등) 등

** (現) 전체회의 의결 + 주민 동의(토지주 1/2, 면적 1/2) 충족 → (改) 전체회의 의결만 충족

《 재건축 패스트트랙 절차 》



자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.4.

❷ 진입 장벽 완화 : 정비사업 추진 요건 완화

- 신축빌라 혼재 등 부지 특성상 재개발 추진이 불가능했던 지역도 사업에 착수할 수 있도록 정비사업 추진 요건 완화
- 재개발 노후도 요건을 현행 3분의 2에서 60%로 완화하고 노후도 외 요건(접도율, 밀도 등)도 걸림돌이 되지 않도록 개선하여 노후가 높은 지역은 접도율, 밀도 등 요건을 충족하지 않아도 사업추진 가능
- 정비구역 요건에 해당하지 않은 유휴지, 복잡한 지분관계로 방치된 자투리 부지도 포함할 수 있도록 구역지정 · 동의 요건 등을 개선

재개발 노후요건 완화	(현행) 30년 이상 건축물이 전체 2/3이어야 노후도 요건 충족 (개정) 노후도 요건 60%로 완화, 촉진지구 지정시 50%로 완화 (효과) 정비구역 추진 가능 대상지역 확대
구역지정 요건 완화	(현행) 노후도 등 입안 요건에 부합하지 않는 지역도 10%까지 포함 가능 (개정) 입안요건에 부합하지 않는 지역도 20%까지 포함 (효과) 나대지나 차고지 등도 포함하여 한 번에 정비 가능
공유자 동의요건 완화	(현행) 공유자 전원이 동의해야 공유지에 대한 토지등소유자 동의 인정 (개정) 공유자 3/4동의로도 토지등소유자 동의인정 (효과) 공유관계가 복잡한 필지도 포함하여 개발 가능

자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.4.

❸ 사업성 제고 : 사업 초기 자금지원, 재건축 부담금 추가 합리화

- [자금지원 신설] 관리처분인가 이전에도 계획수립 등에 필요한 자금조달이 용이하도록 기금융자 제공 및 HUG 보증대상 확대
  - 공공성 확보, 사업가능 여부 등을 심사하여 초기사업비를 융자하며, 그중 공공성은 정비계획에 뉴:홈 공급 반영 여부 및 공공임대주택 공급비율 등을 종합적으로 심사할 계획임

• [재건축 부담금 완화] 부담금 면제 초과이익 상향, 부과구간 확대, 1주택 장기보유자 감경 등 부담경감 조속 시행('24.3. 개정법 시행)

– 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 비용인정을 확대(신탁방식 운영비 등 제반 실집행 비용, 기부채납 토지 기여분 등)하여 부담 추가 완화

❹ 중단 없는 사업 : 공사비 갈등 완화

• 원활한 공사비 조정 및 분쟁 예정을 위한 표준계약서 배포

– 표준계약서를 통해 공사비 조정시 사용지수(지수조정률 또는 건설공사비 지수), 공사비 세부 산출내역, 공사비 조정 가능시기(착공 이후에도 물가 반영 일부 허용) 등 규정

• 지자체 도시분쟁조정위의 조정에 확정판결과 동일한 재판상 화해 효력을 부여하여 실효성을 제고하고, 신속한 갈등 해소 지원 추진

– (現) 집행권원 효력만 인정(판결로 이의 가능) → (改) 판결효력까지도 인정(확정시 이의 불가)

2 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

• 현 정부 임기 내 첫 착공, 2030년 첫 입주를 목표로 안전진단 면제, 용적률 상향, 금융지원, 이주단지 조성 등 사업 전 과정에 대해 패키지 지원 계획

– 민간과 공공이 함께 참여하는 협력적 거버넌스를 구축하여 주민의 뜻에 따라 정비가 이루어지도록 공공이 체계적으로 지원할 예정

❶ 신속하고 내실 있는 계획 수립

• [기본방침 · 기본계획] 국가 차원의 시책과 지침을 제시하고 도시의 재구조화 방향, 단계별 정비계획을 담은 도시별 청사진 제시('24.下)

• [사업계획] 선도지구를 지정해 정비 모범사례를 제시('24.下)하고, 본격적인 정비사업 절차인 특별정비계획 수립('25)

❷ 노후계획도시 정비 사업여건 개선

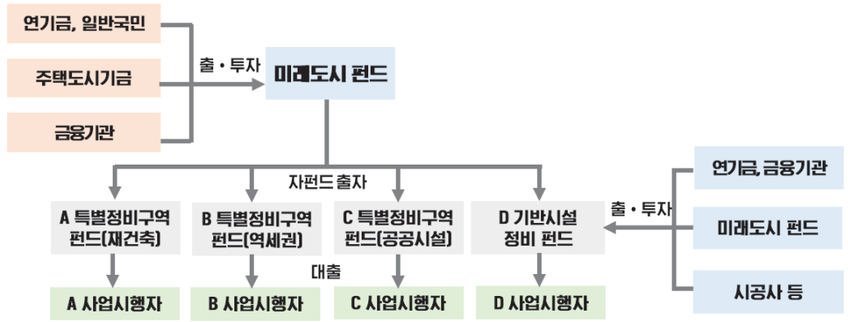
• [규제 완화] 통합 재건축 시 안전진단 면제, 용도지역 변경 · 용적률 상향 등을 통해 사업기간을 단축하고, 사업성 개선(특별법 제정 완료)

– 주거지역 평균용적률을 100%p 내외 상향하고, 3종 일반주거에서 준주거로 변경시 최대 500% 적용

• [금융지원 강화] 12조원 규모의 「미래도시 펀드」를 조성하고, 신도시 정비 전용 보증상품을 출시해 원활한 자금조달 지원('25년)

• [사업시행 지원] 주민이 자유롭게 사업방식(조합 또는 신탁)을 선택하고, 공공은 총괄사업관리자를 통해 사업 단계별로 조합 지원('25년)할 예정이며, 필요시 조합 · 신탁 방식의 장점을 접목한 새로운 사업 모델을 발굴할 계획

《 미래도시 펀드 개요(예시) 》



자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.6.

❸ 공공의 충실하고 체계적인 지원

• [기반시설] 공공기여금을 유동화하여 기반시설 설치비용 적기 조달

– 특별정비구역 공공기여금을 담보로 지자체가 채권 발행 → 기반시설 적기 설치

• [이주대책] '25년부터 1기 신도시별 1개소 이상 이주단지 先 조성

• [지원조직] 국토부 내 도시정비기획단을 설치하고, LH · HUG · LX · 부동산원 등을 지원기구로 지정해 지자체와 주민 지원('24.上)

– LH는 1월 중 5개 신도시 내 상담센터(도시재창조센터)를 설치하고 주민설명회를 개최할 계획임

3 소규모 정비 및 도심복합사업 지원

• 일반 정비사업이 불가능한 지역도 소규모 정비사업, 도심복합사업으로 신속 추진 가능하도록 진입장벽 완화, 속도 제고, 사업성 개선 등 지원

– 소규모 정비사업 : ①소규모재건축(1만㎡ · 200세대 미만) ②소규모재개발(5천㎡미만) ③가로주택정비(도로 연접 1만㎡ 미만, 관리지역 2만㎡미만) ④자율주택 정비(단독 10호 · 연립20호 미만)

❶ 진입장벽 완화 : 사업가능지역 확대

• [사업요건 개선] 인접 도로 건너편까지 구역지정을 허용하고, 노후도 요건을 완화(現2/3→60%, 관리지역 50%)하여 사업대상지를 확대

• [공공참여 확대] 사업성 부족으로 자력 개발이 어려운 단지의 경우 LH 참여로 사업성을 보완하고, '24년 공모*로 신규사업지 추가 선정 * '23.8월 기 공모분은 '24.上 신속선정(5곳 내외), '24.上 추가공모 시행 후 연내 선정

❷ 사업속도 개선 : 절차 간소화 및 참여유인 제고

• [절차 간소화] 조합설립 주민 동의율을 완화(80→75%)하고 통합심의 대상을 확대해(교통 · 경관심의 등) 사업기간을 단축할 계획이며, 공공컨설팅 강화 및 지자체 관리계획 수립 지원(LH)으로 사업속도 제고

– 공공컨설팅은 제안서 작성 및 시공사 선정 지원, 사업성 분석 등(한국부동산원)을 제공하며, 예산('24년 9.3억원) 및 인력(7명) 확대 예정

• [도심복합 참여 제고] 토지주 우선공급일* 합리화, 상가주 및 임대업자 보상 다변화(임대수입 지원, 상가주 토지보상 등)로 갈등 요소 해소

* 토지주우선공급일 : [現] 일괄 '21.6.29(공공주택특별법 의결일) → [改] 개별후보지 발표일

** 우선공급일 이후 거래(1회, 무주택자)에도 현물보상(법 개정 후 거래부터 적용), 입주권 전매도 허용

- 공공 도심복합사업은 사업 연속성 확보를 위해 일몰('24.9.) 연장 추진

❸ 사업성 제고 : 인센티브 및 자금지원 강화

- [인센티브] 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금융자(現50→70%) 인센티브 제공
- [자금지원] 기금융자 지원확대 추진(융자한도 구역당 現 300→500억원)

❹ 광역정비 : 미니 뉴타운 지원 확대

- [노후요건 완화] 재정비촉진지구 내 사업*은 노후도 요건(30년 이상 건물 비율)을 현행 2/3에서 50%로 완화하여 사업추진 확대 * 소규모재건축, 가로주택정비, 일반재개발사업 등
- [지구지정] 소규모정비 등을 중심으로 하는 중소규모의 신규 촉진지구를 지자체와 합동 공모하고, 용적률 법적 상한 1.2배까지 완화, 높이 제한 배제, 용도지역 상향, 기반시설 설치지원 등 특례부여 예정('24.上)
- [공공지원] 사업성이 열악한 지역 등에 대해서 LH 등 공공기관이 사업계획을 제안하고, 직접 시행까지 하는 신속정비 체계 구축
  - '24년 상반기에 지자체 수요를 파악하고, '24년 하반기 중 사업계획안 마련 착수

2. 다양한 유형의 주택공급 확대

[1] 소형주택 공급 규제 및 사업 여건 개선

❶ 도시·건축 규제 완화

- [세대 수 제한 폐지] 도시형생활주택의 토지이용 효율성을 높일 수 있도록 세대수 제한(現 300세대 미만) 폐지
- [방 설치 제한 폐지] 도심 내 다양한 주거 수요에 유연하게 대응 가능하도록 도시형생활주택 방 설치 제한* 규제 폐지 * 現 전체 세대 수 절반까지만 방 설치 가능 (30㎡ 미만은 설치 불가, 30~60㎡은 3개까지 설치 허용)
- [주차장 기준 완화] 도시형생활주택 내 공유차량 주차면수 설치 시 주차장 기준 완화(공유차량 주차면서 1대당 일반 주차면수 3.5대 적용)

공유차량 설치에 따른 세대당 주차대수 비교

구분	일반 100% (현행)	일반 50% : 공유 50%	공유차량 100%
소형 (전용 60㎡ 이하)	(일반) 세대당 0.6대	(일반) 0.13대 (공유) 0.13대 → (합계) 세대당 0.26대	(공유) 세대당 0.17대
다세대·연립 (전용 85㎡ 이하)	(일반) 세대당 1대	(일반) 0.22대 (공유) 0.22대 → (합계) 세대당 0.44대	(공유) 세대당 0.29대

자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.9.

- [입지규제 완화] 중심상업지역에 도시형생활주택을 건설하는 경우, 주상복합*이 아닌 단일 공동주택(주택 100%)으로도 건축 가능하도록 완화 * 주택과 주택 외(상가, 오피스텔) 용도가 복합된 건축물 중 주택 부분이 90% 미만인 것
- [발코니 설치 허용] 그간 오피스텔에 금지되어 있던 발코니 설치를 전면 허용하여 쾌적한 주거여건을 갖춘 주거용 오피스텔 공급 촉진

❷ 세제·금융 지원

- [세제 지원] 향후 2년간 준공되는 신축 소형 주택(60㎡ 이하, 아파트는 제외)에 대한 원시취득세 최대 50% 감면(법 개정 전제)
  - 신축 소형 주택은 '24년 1월 ~ '25년 12월 사이에 준공된 60㎡ 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택(법25%+조례25%)을 의미함
- [자금 지원] 도시형생활주택 등 융자한도를 상향(1년 한시)하고, 금리도 저리로 지원(최저금리 분양 3.0%, 임대 2.0%)
  - 융자한도의 경우 분양은 7,500만원에서 1억원으로, 장기일반은 1억원에서 1.2억원으로, 공공지원은 1.2억원에서 1.4억원으로 상향 예정
  - 또한 공사비 지원 단가를 현실화*하고, 리츠를 통한 도시형생활주택 등 공급 촉진을 위해 非아파트 융자심사기준 신설 * 부동산원 표준단가 적용(도시형생활주택 전용 50㎡ 원룸의 경우 200만원/㎡)
- [보증 지원] 도시형생활주택·오피스텔 PF 대출 보증한도 확대(70% →80%), 자기자본 선투입 요건 완화 등 공적 보증 지원도 강화
  - 자기자본 선투입 요건은 (現) 토지비 10% 선투입 필요, 시공순위 100위 이내는 5%로 완화 → (改) 200위까지 적용 확대

[2] 소형주택 활용도 제고

- 다양한 소형주택(아파트 제외)의 구입 부담을 낮추고, 임차인 보호가 강화된 등록임대주택으로 활용될 수 있는 기반 구축

❶ 소형주택 구입 부담 경감

- (개인) 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택은 취득세·양도세·종부세 산정시 주택 수 제외

대상 주택	■ '24.1월 ~ '25.12월 준공된 전용 60㎡이하, 수도권 6억원·지방3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	■ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용 (단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용

자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.4.

- (등록임대) 소형 기축 주택은 향후 2년간 구입·임대등록(매입임대)하는 경우 세제 산정 시 주택 수 제외
  - 소형 기축 주택에는 '24.1월 ~ '25.12월동안 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔이 해당함

❷ 등록임대 사업 여건 개선

- [단기 등록임대 도입] 임대의무기간(現10년)이 완화된 단기 등록임대를 도입하여 소형 임대주택 공급 활성화
  - 기 폐지('20.8.)된 단기 등록임대 유형을 도입하되, 임대의무기간 및 대상(예: 6년, 아파트 제외), 세제 혜택은 합리적 수준으로 부여 계획
- [임대 리츠 활성화] 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활하게 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 개선
  - 임대리츠가 대출을 받을 수 있는 기관을 현행 보험사 위주에서 연기금, 공제회, 공단 등으로 확대하여 투자재원 다변화

- 기금이 투자하는 임대리츠의 경우 기금투자 심사 시 수익률 산정에 활용되는 주택가격 상승률을 현행 수도권 1.5%에서 2.0%로 현실화하는 등 심사기준을 개선하고, 기금투자 심사와 리츠 영업인가 시 중복되는 심사내용을 통합하고 공동주택 분양가격 산정규칙으로 산정된 공사비 상한액 이하 시 공사비 검증을 면제하는 등 심사 절차를 간소화할 예정

• [임대보증 가입여건 개선] 임대보증 가입 시 시세를 적절히 반영할 수 있도록 주택가격 산정방식 개선 추진

- 현재는 주택가격 산정 시 공시가격 인정비율을 경직적으로 적용하고 있어 시세 반영에 애로가 존재한다는 판단

❸ 기업형 장기임대 활성화

• [기업형 등록임대 인센티브] 기업 중심으로 양질의 등록임대주택(10년)이 확대될 수 있도록 기업형 사업자(예: 100호 이상 등록 법인) 혜택 확대

- 기업형 사업자는 등록임대 세제혜택 적용주택 대상을 확대하고, 기금융자 한도 상향(예: 2천만원) 등 지원 확대 추진

• [자율형 장기임대 도입] 안정적 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대(예:20년) 신규 도입

- 운영주체를 장기임대리츠로 한정하고 장기임대리츠가 공모형일 경우 기금융자 지원 확대 등을 통해 공모 리츠 참여를 유도하며, 임대수익 등으로 안정적인 수익구조가 가능하도록 규제 최소화 및 세제지원

• [규제 완화] 초기 임대료 제한 및 임대료 증액 추가제한 완화, 의무임대기간 중 임차인 변경 시 임대료 시세반영 가능

- 현재 100세대 이상 등록임대주택은 소비자물가 변동률 적용(통상 2% 내외)

• [세제 지원] 합리적 수준의 세제 혜택 부여 추진

• 고령자 · 청년 등에 특화된 주거서비스를 제공할 수 있는 기업형 장기민간임대 사업모델도 마련 계획

- 예: 고령자 특화시설_서비스를 제공하는 '실버스테이', 1인 가구 등 일반 청년 등을 위한 공유주택(임대형 기숙사) 등

❹ 공공 신축매입 약정 확대

• 미분양 부담 없는 공공의 신축 매입약정의 매입단가를 현실화하고, 물량도 확대('23년 0.8만호 → '24년 3만호)

- 공사비 상승분 등을 반영할 수 있도록 평가방식을 보완하고, 매입 상한 단가(現 기준단가 120%) 및 매입기준 등도 합리적으로 개선할 예정이며, 매입기준 개선 완료('24.1.) 후 사업자 모집공고('24.2.) 추진

• 신축 매입 약정 주택에 대한 PF 보증 도입 및 용적률 인센티브 확대

- 용적률 인센티브는 현재 지자체별 조례 한도 1.2배까지 완화 가능하나, 법적한도의 1.2배까지 완화 가능하도록 확대할 예정임

3 전세사기 피해지원 및 예방 강화

• 피해 임차인의 보증금 회수를 위한 협의매수 및 우선매수권 활용 지원, 사각지대 없는 피해자 주거 지원과 철저한 전세사기 예방 강화

❶ 보증금 피해 경감 지원

• [협의매수] LH가 現경공매 낙찰매입(낙찰가)보다 조기에 피해주택을 협의매수(감정가)하여 보증금 반환을 조기화하고, 반환금액도 확대

- 임차인 외 다른 채권자가 없는 경우부터 우선 시행하고, 감정가(시세)가 보증금보다 높은 경우 임차인이 보증금을 감정가 이내로 감액 조정하도록 함

- 채권자가 다수인 경우 채권자 간 채권조정 협의를 거쳐 감정가 이내로 부채총액을 조정한 후 매입하도록 하고, 협의매수 및 채권조정을 위한 절차 · 기준(채권조정위) 등 제도적 기반 마련 추진

• [우선매수권] 복잡한 권리관계로 협의매수 곤란 시 우선매수권을 활용해 낙찰받을 수 있도록 경공매 대행 및 저리금융 등 지원

❷ 피해 임차인 주거 지원 강화

• [주거안정 지원] 협의매수 및 우선매수권 활용 등이 곤란한 피해자의 주거안정을 위해 기존 공공임대 주거지원 사각지대 보완

- 전세임대 지원을 신설하여 '기존주택 매입임대 → 전세임대 → 대체 공공임대' 등 맞춤형 3단계 지원체계 구축

• [금융지원 확대] 주거용 오피스텔도 구입 대출 지원(주택금융공사 보금자리론 신규 포함, 주택도시기금의 디딤돌 대출은 기 포함), 경매 개시에 따른 피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 저리대환 조기화(현재는 계약 만료 후 임차권 등기명령을 받은 경우에만 저리대환 대출을 지원함)

❸ 피해 임차인 종합 지원 체계 강화

• [지원체계 정교화] 피해 지원방안의 분산된 접수창구*를 전세피해지원센터로 일원화하는 시범사업을 실시하여 피해자 편의 제고 * 공공임대: LH / 조세채권 안분: 세무서 · 지방자치단체 / 경 · 공매 유예: 법원 등

• [법률전문가 연계 강화] 전세보증금 반환을 위한 법률조치 수행 시 어려움이 없도록 법률전문가 대행비용 지원 확대(인당 140만원 限)

❹ 전세사기 예방

• [중개사 책임 강화] 전세사기로 인한 중개사의 손해배상책임 실효성 강화를 위해 공제한도 확대 및 소송 없이 지급절차를 간소화

- 연간 공제한도(現 개인 2억원/법인 4억원)를 위험요인에 따라 상향 · 차등화하고, 임대차분쟁조정위 조정사항에 중개사고를 추가하여 지급기한 단축(2~4년→3개월)

• 임대인 체납, 등기부에 포함되지 않는 확정일자 부여 현황*, 전세사기 방지 특약 등을 중개사가 직접 확인** · 설명 의무 부여('24.2.)

* 다가구주택은 1개 등기에 다수 임차인이 거주하고 있어, 선순위 보증금 확인이 필요

** 확정일자 부여현황, 국세 · 지방세 체납정보, 전입세대 확인서, 최우선변제금 등

• [위험계약 방지] 임대관리업체 관리 · 감독 강화 및 허위계약 검증 등을 통해 보증금 미반환과 사기계약 체결을 사전 방지

- 임대관리업체의 자본금 요건을 강화(1.5억 → 2억원)하고, 분기별 현황신고 시 임대차계약서 제출을 의무화할 계획

- 허위계약 검증은 부동산거래관리시스템(RTMS)과 렌트홈을 연계해 임대차 계약정보 사실검증을 진행할 예정

• '확정일자 확인 후 대출' 사업의 금융 기관을 제2금융권까지 확대하여, 확정일자 신고된 보증금(RTMS에서 확인)은 우선 차감 후 대출 시행

• [안심전세앱 고도화] 안전한 계약을 위한 주요사례 및 악성임대인 공개, 주택유형 · 임차인 상황별 주의사항 안내 등 정보제공 강화

• [전세보증] 보증료 지원 확대로 가입부담 완화('23년 122억원 → '24년 236억원)

3. 신도시 등 공공주택 공급

1 공공주택 공급 확대

- '24년 건설형 공공주택 공급(인허가)은 당초 계획(12.5만호)를 상회하는 14만호 이상으로 확대해 민간 위축 보완
- [민간 → 공공 전환] 미매각 토지 및 민간 매각 토지 중 반환 용지를 공공주택 용지로 전환하여 공공주택 추가 공급(5천호+α)
  - LH 택지 중 미매각 부지는 입지, 수요 등을 검토하여 전환하고, 토지리턴제* 대상 확대 및 시행 1년 연장('23.12월 → '24.12월)
  - 토지리턴제는 토지 매수자가 원하는 경우 위약금 없이 계약해제가 가능한 제도로 현재 미매각토지를 대상으로 시행되고 있는 것을 '기 매각토지 중 공공주택 수요가 있는 부지+미매각토지+신규 공급 토지 일부'로 확대할 예정
- [민간참여] 공공주택 사업 민간 참여 확대 및 경쟁 도입으로 주택공급 회복 견인
  - 택지 매수부담이 적은 민간참여사업을 중장기적으로 LH 연간 물량의 최대 30%(인허가 기준)까지 확대* 추진
    * ('23) 4%(3,200호) → ('24) 15% → ('25) 20% → ('26) 25% → ('27) 30%
  - 민간 단독 사업시행 근거를 마련하고(공공주택특별법 개정, '24.上), 경쟁도입을 위한 택지공급 기준 및 평가제도 등 마련(분양가격, 하자빈도, 입주민 만족도 등을 평가하여 평가 결과에 따라 민간시행 비율을 조정)
  - 법령 개정 후 민간시행 공공주택 본격 시행('24.下~), '24년 이후 LH 착공예정 물량 일부를 사업성 분석 등을 거쳐 민간시행 전환
- [공급속도 제고] LH 공급계획을 조기에 확정하고('24.1), 지방공사 참여 확대 및 집행관리 강화 등을 통해 적기 공급

2 3기 신도시 등 공공택지 물량 확대 및 조성 속도 제고

- 신규택지 2만호 추가 확보, 수도권 신도시 3만호 추가 등 물량 확대와 3기 신도시 조성속도 제고를 통해 부담 가능한 내집마련 기회 조기화

❶ 공급 물량 확대

- [신규택지 발굴] 지자체 GB 해제 가능 물량 및 유휴부지 등을 활용하여 수도권 중심으로 '24년 신규택지 2만호 발굴 추진
- [수도권 신도시] 토지이용 효율화*로 '24년부터 3만호 이상 물량 확충
  * (용적률) 5%p 이상 상향, (공원녹지) 약 2%p 조정, (자족용지) 10~15% 내 협의조정

❷ 신도시 조성속도 제고

- [사업재원 다각화] 인력·자본 추가 투입으로 지구착공 6개월 이상 단축
- 추가 자본·인력을 활용한 광명시흥지구 등의 사업속도 제고를 위해 '신도시리츠' 도입 및 사업지역 지방공사 참여 확대 추진
  - 신도시리츠 : 공공(예: 기금, 연기금, 금융 공공기관 등)에서 리츠를 설립해 LH-지방공사와 공동사업자로 신도시 대지조성사업 참여하는 형태로 다양한 재원 활용을 위해 일반국민 투자, HUG 보증 등도 검토
  - 사업지역 지자체 재원의 지방공사 출자, 공사채 추가 발행 등을 통해 사업참여 확대 추진
- [절차 개선] 일정기간(예: 90일) 내 보상착수 의무화, 보상추진(안)지정권자 보고 등을 통해 보상절차가 지연되지 않도록 관리
  - 지구 지정 前 택지는 지구 지정-계획 승인 통합 확대(10만→300만㎡)
  - '18년 ~ '19년에 발표한 3기 신도시(5곳)는 '24.上 인천계양부터 '25.1월까지 모두 주택착공하여 부담 가능한 공공주택 본격 공급

3기 신도시별 추진 계획

인천 계양 (1.7만호)	고양 창릉 (3.6만호)	남양주 왕숙 (6.6만호)	하남 교산 (3.3만호)	부천 대장 (1.9만호)	광명 시흥 (7.0만호)	의왕군 포일산 (4.1만호)	화성 진안 (2.9만호)
주택착공 ('24.上)	주택착공 ('24.下)			주택착공 ('25.1)	지구계획 승인('24.下)	지구계획 신청('24.上)	지구계획 신청('24.下)

* '22~'23년 기 발표 신규택지는 現 정부 내 주택공급 가능토록 연내 지구지정 추진
자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.16.

4. 건설경기 활력 회복 지원

1 자금조달 및 유동성 지원

- [PF 대출 등] 정상사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 공적 PF대출 보증 25조원을 차질없이 공급하고, 사업장별 애로 해소 지원
  - PF대출 대환보증 신설 : 보증 없이 고금리로 PF 대출을 받은 사업장이 저금리 PF 대출로 대환할 수 있도록 HUG PF 보증 발급
    * 예시 : 비보증부 OO은행 9.5% PF 대출 → HUG 보증부 △△은행 6.0% PF 대출로 대환
  - PF 정보제공 확대 : 시행사-대출기관 간 정보비대칭 해소를 위해보증기관 상설협의체 구성, PF 관련 정보를 주택관련 단체에 제공
  - 대주단 협약 : 준공기한 도과한 시공사는 책임 분담을 전제로 대주단 협약을 통해 시공사의 채무인수 시점 연장 독려
  - 불합리 개선 : 정상사업장에 대한 적시 유동성 공급과 함께, 필요시 과도한 수수료 책정 등 불합리한 사항 시정 유도
- [유동성 지원] PF시장 위축에 따른 유동성 확보 부담 완화를 위해 건설사가 보증한 PF-ABCP의 대출 전환 확대 (HUG·주금공, 3조원 → 5조원)
  - 비주택 PF보증 등 : PF 대출시 부가되는 건설사의 책임준공 의무에 대한 이행보증 확대(3→6조원), 비주택 PF 보증 도입 확대(3조원 → 4조원)
  - 특별융자 : 자금난을 겪는 건설사에 대한 특별융자 확대(0.3→0.4조원)

2 공공지원을 통한 민간 애로 해소

❶ 지방 사업 여건 개선

- [지방 준공 후 미분양-사업자] 지방 준공 후 미분양주택으로서 '24.1~'24.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하에 해당하면서 '24년 12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법25%+조례25%)을 임대주택으로 활용하는 경우 주택건설사업자 원시취득세를 최대 50% 감면(1년 한시, 법 개정 전제)
  - 준공 후 미분양 추이를 살펴 건설업계의 자구노력(분양가할인 등), 임대수요 등을 고려하여 준공 후 미분양 주택의 LH 매입도 추진할 계획이며, 자구노력의 정도, 매입물량 등은 시장상황을 고려해 추후 구체화할 예정

• [지방 준공 후 미분양-구입자] 향후 2년간 지방 준공후 미분양 주택(85㎡ · 6억원 이하)을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정시 주택수에서 제외하며, 법 개정 후 1년 내 미분양주택을 최초 구입하는 경우에 기존 1주택자가 최초 구입하면 1세대1주택 특례도 적용

대상 주택	■ 전용면적 85㎡ 이하, 취득가격 6억원 이하*의 준공 후 미분양 주택으로, '24.1.10일~'25.12.31일까지 최초로 구입한 경우
주택수 제외 효과	■ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) ■ 기존 1주택자 1세대 1주택 특례는 유지

* (취득세) 취득가격 (양도세 · 종부세) 공시가격
자료: 국토교통부 보도 참고자료, 2024.01.10., 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, p.18.

• [인구감소지역] 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채(가액 · 지역은 추후발표)를 신규 취득시 1주택자로 간주해 1세대1주택 특례 적용

❷ 공공임대 참여 사업자 지분 조기매각 허용

• 공공임대 사업(공공지원민간임대)에 참여한 민간 지분을 조기에 매각할 수 있도록 지분 양수 기준 완화
- 공공지원 민간임대사업에 참여한 민간지분 전체를 양도 가능하도록 하고(現 50%) 입주 즉시 지분 양도 가능하도록 개선할 예정(現 입주 후 4년 후 양도 가능)

2 사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원

• [조정위원회] 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등 등 적극 해소할 계획으로, 공공 참여 사업장은 민관합동PF 조정위원회를 통해 사업기한 연장, 지체상금 · 위약금 감면 등 적극 조정하며, 민관합동PF 조정위원회의 조정기능을 강화해 실효성을 제고
- 민관합동PF 조정위원회는 공공이 출자 또는 토지를 제공하거나 발주한 사업장을 대상으로 사업계획 및 협약변경 조정을 지원하고 있으며, '23년 10월부터 운영해 '23년 12월까지 29개 사업장 조정안을 마련함

• 민간 사업장은 시공사-시행사 간 공사비 분쟁 등을 신속히 해소할 수 있도록, 전문기관 위탁, 사무국 설치 등 건설분쟁조정위원회 조정 기능 강화 방안 마련

• [사업장 공공인수] 사업 추진에 애로를 겪고 있는 민간 사업장은 LH가 사업성 등을 검토해 매입 후 공공주택사업으로 전환하여 LH가 직접 사업을 시행하거나, 타 시행사 · 건설사에 매각을 추진하는 등 정상화 추진

• [PF정상화 펀드] 사업여건 악화로 사업성이 저하된 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원(캠코)

3 건설사업 관련 리스크 완화

• [공사 재개] 구조조정 등으로 공사 중단 시 신속 재개 및 공기지연 최소화를 위해 기존 시공사의 계속 공사를 유도하되, 대체 시공사 선정이 필요할 경우 대체 시공사 풀(건설협회) 마련 등 원활한 시공사 교체 지원

• [수분양자] 입주 지연, 하자보수 우려 등 수분양자의 애로 해소
- 주택 사업장이 신속하게 정상화(시공사 교체 등)될 수 있도록 지원하고, 필요시 분양대금을 전액 환급하고 분양대금 환급 1개월 전 필요절차에 대한 사전 안내를 강화해(책자, 동영상 등) 입주예정자를 보호
- 구조조정 등 발생 시 입주예정자 불안 해소를 위해 사업진행 상황 및 향후 절차 등을 전체 수분양자에게 주기적으로 안내(알림톡)
- 준공 사업장 등은 하자보수 주체 공백 방지를 위해 LH, HUG가 수분양자 불편사항을 지속 점검하고 보완조치 이행

• [협력업체] 하도급대금 지급보증을 통해 하도급대금 체불 피해를 방지하고, 공사 차질로 인한 피해 최소화를 위한 지원 확대
- 대금 지급 차질 발생시, 공공은 신속하게 직불체계로 전환하고, 민간은 발주자에게 협력업체 하도급대금 직접 지급을 권고할 계획이며, 원도급사의 구조조정으로 일시적 유동성 부족에 처한 협력업체는 신속지원 프로그램으로 만기연장, 상환유예 등 지원
- 하도급대금 지급보증 가입여부에 대한 실태조사를 추진하고, 보증 미가입, 대금체불 건설사에 대해 행정처분

• 구조조정 등 건설사업 리스크에 따른 공사지연 및 수분양자 · 협력업체 피해 최소화를 위해 위기 사업장 모니터링 체계를 구축해 '24년 1월부터 신속대응반을 운영 중이며, 수분양자 · 협력업체 애로사항 발굴 및 개선을 위한 애로신고센터로 운영

4 건설투자 활성화

• [재정 집행] 국토부 집행관리대상 예산 56조원(전년比 +5.5조원) 중 19.8조원(35.5%)을 '24.1Q에 집중 투자(최근 5년간 1분기 투자비율은 30%)하고, 5대 SOC 주요 공공기관(LH, 철도공사, 도로공사 등)의 투자금액('24년 24.6조원)도 조기 집행을 위해 집중 관리

• [민자 확대] 도로 신설뿐만 아니라 도로 확장 등 개량에 대한 민자모델을 구축하여 개량 운영형 민자사업 추진여건 조성하고, 연 2회 정기적 평가제도를 통해 안정적인 민자철도 사업 발굴
- '23년부터 정기 평가제도를 도입해 '19~'22년 0.75개(6조원)에서 '23년 3개(10.4조원)로 민자사업 발굴이 증가함

◎ 정비사업 표준공사계약서 배포[3)]

• 국토교통부는 「주택공급 확대 방안」(1.10)의 후속조치로 조합과 시공사 간의 공사비 분쟁을 최소화하고 신속한 사업추진을 지원하기 위한 「정비사업표준계약서」를 배포함

공사비 산출 근거 명확화

• 그동안 많은 정비사업에서 공사비 총액만으로 계약을 체결하고 공사비 세부 구성내역이 없어, 향후 설계변경 등으로 시공사가 증액을 요구하는 경우 조합은 해당 금액의 적정성을 판단하기 어려운 문제가 있어 분쟁의 원인이 됨

• 이에 「정비사업표준계약서」를 통해 시공사가 제안하는 공사비 총액을 바탕으로 시공사를 선정하되 선정 후 계약 체결 전까지 시공사가 세부 산출내역서를 제출하고 이를 첨부해 계약을 체결하도록 규정해 공사비 근거를 명확히 함
- 단, 조합이 기본설계 도면을 제공해야 시공사의 산출내역서 제출이 가능하므로, 조합이 도면을 제공하기 어려운 경우에는 시공사가 입찰 제안할 때 품질사양서를 제출하고 이를 바탕으로 계약하도록 함
- 품질사양서는 시공사가 임찰 참여 당시 조합에 제안하는 마감재 · 설비 등의 명확한 사양을 명시한 서류로, 「정비사업 표준공사계약서」에 표준품질사양서 양식을 별도로 첨부함

설계변경 및 물가변동에 따른 공사비 조정기준 마련

• 다수의 계약서에서 설계변경 시 '단순 협의'를 거쳐 공사비를 조정하도록 해 설계변경에 따른 공사비 조정기준이

3) 국토교통부 보도자료, 2024.01.24., 정비사업 표준공사계약서 배포

모호한 경우가 많은 문제가 있어, 표준계약서에 설계변경 사유나 신규로 추가되는 자재인지 등에 따라 공사비 조정기준을 세부적으로 포함해 원활한 공사비 조정을 유도할 계획임

- 물가변동에 따른 공사비 조정의 경우 당초 공사비에 소비자물가지수 변동률을 적용하는 방식으로 이루어지고 있으나, 소비자물가지수는 음식이나 의류 등 국민이 많이 소비하는 품목의 물가를 나타내는 지수로 건설공사 물가를 충분히 반영하지 못하는 문제가 있음
  - 이에 공사비 조정 시 국가계약법에 따른 지수조정률 방식*을 활용하거나, 당사자 간 합의가 있는 경우 예외적으로 건설공사비지수 변동률**을 활용할 수 있도록 하는 등 물가 반영방식을 현실화
    * 총공사비를 비목군(노무비 · 경비 · 재료비 등)으로 나누고, 비목군 별로 별도 물가지수를 적용해 공사비에 물가 상승을 반영하는 방식
    ** 건설공사비 지수를 활용하는 경우 공사비에서 간접공사비 · 관리비 · 이윤을 제외한 직접공사비에 대해서만 적용해야 함
  - 특히 착공 이후에도 특정 자재* 가격이 급등하는 경우 물가를 일부 반영할 수 있도록 기준 마련
    * 총공사비의 일정 비율(계약당사자가 계약서에 포함) 이상을 차지하는 자재

공사비 검증 규정

- 증액 소요가 큰 굴착공사 시 지질상태가 당초 지질조사서와 달라 시공사가 증액을 요청하는 경우 증빙서류를 감리에게 검증받은 후 증액할 수 있도록 규정해 과도한 증액 요구 방지
- 그동안 공사비 검증 관련 규정이 없었으나, 이번 표준공사계약서를 통해 일정 비율 이상 공사비가 증액되는 경우 공사비 검증을 받도록 하고 검증 결과를 총회에서 공개한 후 증액 계약하도록 규정

분쟁 자구 해결

- 그동안 계약당사자 간 분쟁 발생 시 해결 방안 관련 규정이 없었으나, 표준공사계약서를 통해 분쟁 발생 시 도시분쟁조정위 또는 대한상사중재원에 조정 · 중재 신청하도록 규정

◎ 「주택공급 확대방안」 후속 하위법령 입법 속도전[4)]

- 국토교통부는 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(1.10)의 후속조치로 위축된 주택공급을 정상화하고 다양한 유형의 주택공급을 활성화하기 위한 11개 법령 · 행정규칙을 입법 · 행정예고함
  - 「도시정비법 시행령」, 「소규모주택정비법 시행령」, 「주택법 시행령」, 「주택건설기준규정」, 「국토계획법 시행령」, 「공공주택특별법 시행령」, 「민간임대주택특별법 시행령 · 시행규칙」(1.31~2.29, 입법예고)
  - 「오피스텔 건축기준」, 「피해주택 매입업무 처리지침」, 「공공주택 업무처리지침」(1.31~2.13, 행정예고)

소규모주택정비 사업 추진 요건 완화

- 현재 소규모주택 정비사업은 노후도 요건을 2/3 이상 충족해야 하고, 가로주택정비사업은 폭이 4m 이상(사업면적 1만~4만㎡일 경우 6m 이상)인 도로가 사업구역을 통과하는 경우 사업 추진이 불가하여 사업대상지가 제한되고 가로주택정비사업의 경우 도로인접부지 활용성이 낮아지는 문제가 있음
- 이에 「도시정비법 시행령」 개정안을 통해 사업구역 노후도 요건을 60% 이상(관리지역 · 재정비촉진지구 50% 이상)으로 완화하고, 소규모주택정비 관리지역의 경우 사업구역 내 폭 4m 이상인 도로가 사업구역을 통과해도 가로주택정비사업을 추진 가능하도록 개선

4) 국토교통부 보도자료, 2024.01.30., 「주택공급 확대방안」 하위법령 입법예고

도시형생활주택 방 제한 폐지 및 주차장 기준 완화

- 도시형 생활주택 중 소형주택(전용 면적 60㎡ 이하)은 방 설치가 제한돼 다양한 유형의 주택 공급에 한계가 존재
  - 그동안 전용면적 30㎡ 미만인 경우 원룸형으로만 구성하고, 전용면적 30㎡이상 60㎡미만인 경우 전체 세대의 절반 이하까지만 침실 3개까지 설치할 수 있도록 해 나머지 절반 세대는 원룸형으로만 구성해야 했음
- 이번 「주택법 시행령」 개정안을 통해 도시형 생활주택 중 소형 주택에 대한 방 설치 제한 규제를 폐지하고, 전용면적에 관계없이 다양한 공간구성을 허용해 전용면적 30㎡ 미만이더라도 주방과 거실을 분리하는 1.5룸이나 투룸으로 구성할 수 있고, 60㎡ 이하인 모든 세대에 방을 설치하는 것 등이 가능하도록 함
- 또한 도시형생활주택은 일반 공동주택 대비 주차장 기준을 완화(세대당 0.7→0.6대)하고 공유차량 주차면수 20% 확보시 0.4대까지 완화 적용하고 있으나 현재 완화 효과가 크지 않고 다세대 · 연립주택에는 해당 완화규정이 적용되지 않는 문제가 있어, 이번 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안에서 공유차량 전용 주차장을 설치할 경우 전용 주차면수 1개 당 일반차량 주차면수 3.5개를 설치한 것으로 보도록 해 완화 실효성을 높이고 규정을 모든 도시형 생활주택으로 확대 적용함
  - 이를 통해 소형 주택의 경우 공유차량 주차장 50% 확보 시 세대당 주차대수가 0.26대로 절반 이상 완화

입지규제 및 임대주택 용적률 완화

- 현재 중심상업지역*에서 주택은 주거 외 업무, 상업 등 다른 용도가 복합된 건물에 한해서만 건축할 수 있으며, 공공임대주택과 공공지원 민간임대주택의 경우 지자체가 조례로 규정한 용적률 기준으로 최대 1.2배까지로 완화가 제한됨
  * 국토계획법상 용도지역 중 하나로 해당 도시의 상업 · 업무기능의 중심지로 도시 내 모든 지역으로부터 접근이 용이하고, 대중교통수단의 이용이 편리한 지역을 지정
- 이번 「국토계획법 시행령」 개정안을 통해 도시형 생활주택은 중심상업지역에서 주택 단일 건물로도 입지를 허용하고, 공공임대주택과 민간지원 임대주택에 적용되는 용적률 완화 범위를 용도지역별 최대한도까지 확대

매입임대주택 주차장 기준 완화

- 현재 전용면적 30㎡ 미만 신축매입약정 주택은 주차장 기준을 완화(세대당 0.5→0.3대)할 수 있으나, 일부 지자체는 적용하지 않는 문제가 있음
- 이에 「공공주택특별법 시행령」 개정안을 통해 역세권 1㎞ 이내 건설되는 등 공공주택사업자가 별도 요건을 정하는 신축매입약정 주택(30㎡ 미만)은 0.3대를 의무 적용함
  - 또한 도시형 생활주택으로 건설되는 신축매입약정 주택(30㎡ 미만)에 공유차량 전용 주차장을 설치할 경우 해당 전용주차면수 1개당 일반차량 주차면수 3.5개를 설치한 것으로 보아, 공유차량 주차장 50% 확보 시 세대 당 주차대수가 대폭 완화(0.3→0.13대)되는 효과가 있음

신도시 사업 재원 다각화

- 현재 「공공주택 특별법 시행령」에서 주택공사 이외 공공주택에 참여할 수 있는 공공기관으로 공무원연금공단, 한국자산관리공사 등 7개 기관만 규정하고 있어 다양한 기관 참여에 한계가 있음
- 이에 개정안을 통해 공공주택 사업을 추진할 수 있는 기관으로 국민연금공단, 한국주택금융공사 등을 추가해 신도시 사업에 참여할 수 있도록 하여 사업 재원을 다각화

임대관리업체 의무 강화

- 현재 자기관리형 주택임대관리업은 등록하기 위한 자본금 요건이 유사 업종에 비해 낮은 수준이며 임대인 · 임차인은

임대관리업체의 보증가입 여부를 확인하기 위한 정보가 부족한 문제가 있으며, 자기관리형 임대관리업체의 지자체 신고항목이 세분화되지 않고 현행 제출 서류로는 비정상계약 단속 등 관리가 어려운 상황

- 이에 「민간임대주택특별법 시행령 · 시행규칙」 개정안을 통해 자기관리형 주택임대관리업의 등록을 위한 자본금 요건을 1.5억원에서 2억원으로 상향 조정하고, 업체의 보증가입 여부를 안심 전세앱을 통해서도 확인할 수 있도록 함
  - 또한 자기관리형 주택임대관리업체의 분기별 현황신고 항목을 임대인, 주택별로 구분하여 기재하도록 하고, 현황신고 시 제출하는 서류에 임대차계약서를 포함하는 등 서류 목록을 구체적으로 나열해 지자체의 관리가 강화될 수 있도록 함

오피스텔 발코니 설치 허용

- 그동안 오피스텔은 내 · 외부의 완충공간인 발코니 설치가 금지되어 있었으나, 「오피스텔 건축기준」 개정안을 통해 오피스텔 발코니 설치를 허용

전세사기 피해주택 협의매수

- 현재 시행 중인 경 · 공매 매입(우선매수권 양도)은 경 · 공매 진행에 1~2년이 소요돼 임차인들의 신속한 구제가 어려운 상황으로, 이번 「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입업무처리지침」 개정안에 임차인 외 다른 채권자가 없는 경우 공공주택사업자가 피해주택을 감정가로 협의매수할 수 있도록 규정해 임차인의 보증금 반환을 조기화하고 반환금액도 확대할 수 있을 것으로 기대

공공주택지구 보상절차 조기착수 의무화

- 현재 공공주택지구를 지정 · 고시할 때 「토지보상법」상 사업인정 고시가 의제되어 보상절차에 착수할 수 있으나, 착수시기 등에 대한 규정이 없어 사업시행자 여건에 따라 일부 지구에서 보상절차가 지연되고 그 기간 동안 사유재산권이 제한됨에 따른 주민 불편이 우려되는 상황
- 이에 「공공주택 업무처리지침」 개정안을 통해 공공주택지구 지정 · 고시 후 사업시행자가 토지 및 지장물 조서 작성을 위한 현장조사를 120일 내 착수하도록 의무화하고, 현장조사 착수 전에 공공주택지구 지정권자에게 보상업무 추진계획을 보고하도록 개선

● 「재건축초과이익 환수법」 하위법령 입법예고[5)]

- 국토교통부는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정('23.12.26. 공포, '24.3.27. 시행)에 따라 법률에서 위임한 사항을 규정한 시행령 · 시행규칙을 입법예고함('24년 2월 2일~'24년 2월 29일)
  - 개정 법률을 통해 부담금 부과 기준을 완화하고, 1세대1주택 장기보유자 감경과 60세 이상 납부유예 규정이 신설됨
- 이번 시행령 · 시행규칙 개정안에는 ❶ 1세대 1주택 요건 규정, ❷ 고령자 납부유예 절차 규정, ❸ 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 개발비용의 인정범위 확대 등 세 가지 주요 내용이 포함됨

장기감면을 위한 1세대 1주택 요건 규정

- 개정법률에서 장기 1세대 1주택자에 대해 보유기간에 따라 최대 70%까지 부담금을 감경하는 규정 신설
  - 보유기간 6~10년 미만: 10~40% / 10~15년 미만: 50% / 15~20년 미만:60% / 20년 이상: 70% 적용
- 시행령 개정안을 통해 1세대 1주택자 기준 적용을 위한 1세대를 조합원과 배우자, 주민등록표 상에 등재된 그 직계존 · 비속으로 규정했으며, 단 동거봉양을 고려해 주민등록표에 등재되어 있다 하더라도 한 명이라도 60세 이상인 직계존속은 제외하되, 19세 미만 직계비속의 경우에는 주민등록표 상에 없어도 세대원으로 보도록 함
- 또한 개정법률에서 상속 · 혼인 등으로 인한 보유 주택(상속 · 혼인 주택), 재건축 사업 중 거주를 위한 주택(대체주택), 저가주택은 주택 수에서 제외하도록 규정
- 이에 시행령 개정을 통해 상속 · 혼인 주택은 상속 · 혼인으로 인해 보유한 기간이 '5년 이내'인 주택으로, 대체주택은 사업시행계획인가의 고시일 이후에 보유한 주택으로 '1년 이상' 거주한 경우에 주택 1채까지 인정하는 것으로 세부 요건을 정함
  - 또한 재건축부담금을 감경 받은 조합원은 상속 · 혼인 주택의 취득일부터 '5년' 이내, 대체주택은 부과종료일로부터 '3년' 이내에 처분해야 함
  - 저가주택의 경우 취득 당시 공시가격이 3억원 이하인 주택(투기과열지구 제외)으로서 1채 주택까지만 인정함

고령자 납부 유예

- 개정법률에 따라 60세 이상인 1세대 1주택자 조합원은 주택 처분 시 납부유예(담보제공 시) 신청 가능
- 이에 시행령 개정안을 통해 고령자 납부유예 신청 방식과 허가 취소 사유, 납부유예 부담금 취소시 가산 이자 등에 대한 상세 요건 규정

초과이익에서 차감하는 개발비용 인정범위 확대

- 현재 재건축 사업 시 공공임대주택을 건설하고 해당 부속토지 등을 지방자치단체 등에 공공기여하고 있으며, 공공기여분에 해당하는 토지의 공시지가에 상당하는 금액을 부담금 산정 시 비용으로 인정하고 있음
- 이번 개정안을 통해 앞으로 공공임대주택의 부속토지를 공공기여하는 경우 공시지가 대신 감정평가액에 상당하는 금액을 비용으로 인정하도록 개선해, 재건축부담금 산정에 영향을 미치는 개발비용의 인정범위를 현실화함
  - 공공분양주택은 '23년 7월 도시정비법에 제도가 신설됨에 따라 현재 비용 인정 규정이 미비한 문제가 있으므로, 개정안을 통해 공공분양주택 또한 공공기여를 하는 해당 부속토지에 대해 감정평가액으로 비용을 인정받도록 함
- 이외에도 신탁방식 혹은 공공이 시행하는 재건축사업에 대해서도 신탁보수나 공공에 부담하는 수수료 등이 비용으로 인정받을 수 있도록 개선함

부담금 완화 시뮬레이션
(부과기준 개선+장기보유 감경)

기존 부담금	부과기준 개선 (법률개정)		장기보유 감경 적용 (법률개정)			장기보유 시 최종 감경율		
	부담금	감면율	10%(6년)		70%(20년 이상)			
3,000만원	500만원	83%	450만원	~	150만원	85%	~	95%
5,000만원	1,300만원	74%	1,170만원	~	390만원	77%	~	92%
1억원	4,600만원	54%	4,140만원	~	1,380만원	59%	~	86%
2억원	1억 4,500만원	28%	1억 3,050만원	~	4,350만원	35%	~	78%

* 단지별 상황에 따라 개시시점 조정(추진위 승인일→조합설립인가일), 종료시점주택가액에서 공공주택 제외에 따른 추가 감면 가능
자료: 국토교통부 보도자료, 2024.02.01., 「재건축초과이익 환수법」 하위법령 입법예고, p.4.

5) 국토교통부 보도자료, 2024.02.01., 「재건축초과이익 환수법」 하위법령 입법예고

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



02 부동산시장 동향

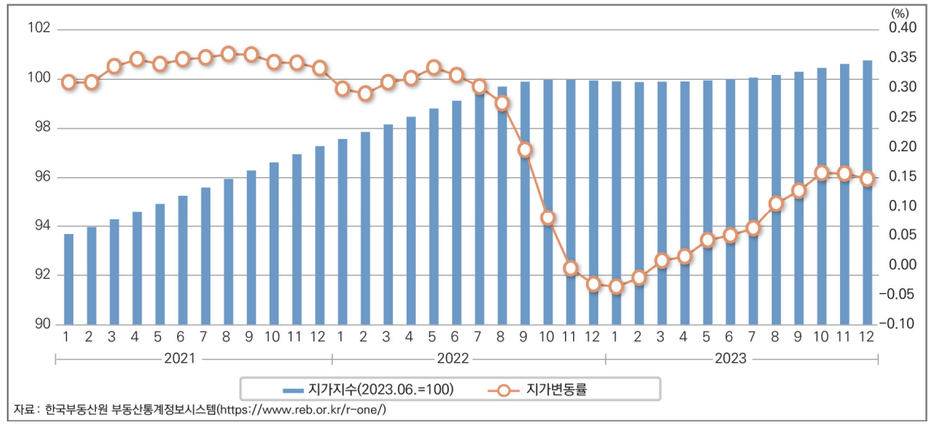
1. 토지시장 동향

◎ 지가변동률 추이

2023년 12월 지가변동률은 0.148%로 전월 대비 0.009%p 하락, 지가지수(2023.06.=100)는 100.762

- 월별 변동률은 '23년 3월(0.008%) 상승 전환된 후 10개월 연속 상승, 변동률 상승폭은 10월(0.158%)까지 확대되었으나 11월부터는 축소되면서 12월 지가변동률은 0.148%를 기록, '12월 지가지수는 23년 2월(99.882) 이후 10개월 연속 상승한 100.762로 나타남
- 고금리 장기화와 건설경기 악화에 따른 부동산 경기침체가 이어지면서 '23년 연간 누적 지가변동률은 0.823%로 '22년(2.733%) 대비 1.910%p 하락, '21년(4.173%) 대비 3.350%p 하락
- '23년 4분기 지가변동률은 0.463%로 전기(0.297%) 대비 0.166%p 상승, 전년 동기(0.044%) 대비 0.419%p 상승

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2022년	2023년												
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
전국	2.733	-0.036	-0.021	0.008	0.015	0.043	0.051	0.063	0.106	0.128	0.158	0.157	0.148	0.823
서울	3.064	-0.072	-0.043	-0.008	-0.004	0.052	0.065	0.090	0.144	0.205	0.251	0.227	0.193	1.106
부산	2.746	0.000	-0.011	-0.006	-0.021	0.002	-0.002	0.013	0.031	0.045	0.041	0.042	0.045	0.178
대구	2.551	-0.030	-0.056	-0.043	-0.010	0.008	0.015	0.038	0.059	0.088	0.092	0.083	0.075	0.319
인천	2.368	-0.034	-0.016	0.016	0.039	0.084	0.078	0.084	0.095	0.085	0.113	0.136	0.134	0.816
광주	2.273	-0.007	-0.011	-0.011	-0.002	0.004	0.001	0.001	0.015	0.036	0.125	0.151	0.154	0.457
대전	2.565	-0.050	-0.043	0.037	0.052	0.051	0.071	0.085	0.087	0.099	0.102	0.156	0.158	0.807
울산	2.119	-0.040	-0.031	-0.030	-0.021	-0.021	-0.013	0.001	0.014	0.029	0.035	0.042	0.059	0.023
세종	3.249	-0.084	-0.023	0.065	0.056	0.045	0.043	0.036	0.141	0.161	0.180	0.225	0.293	1.144
경기	3.111	-0.016	-0.003	0.029	0.038	0.058	0.067	0.073	0.146	0.137	0.168	0.187	0.193	1.083
강원	2.275	0.015	0.011	0.030	0.035	0.043	0.039	0.042	0.039	0.038	0.044	0.050	0.048	0.435
충북	2.232	-0.008	-0.001	0.017	0.030	0.026	0.027	0.028	0.067	0.114	0.167	0.150	0.148	0.766
충남	2.033	-0.016	0.003	0.056	0.063	0.068	0.075	0.072	0.066	0.069	0.073	0.094	0.099	0.723
전북	2.176	-0.030	-0.017	-0.003	-0.008	-0.013	-0.009	-0.007	0.021	0.072	0.120	0.058	0.064	0.248
전남	2.671	-0.019	-0.011	-0.004	0.006	0.004	0.001	0.004	0.010	0.027	0.102	0.110	0.087	0.318
경북	1.753	-0.026	-0.008	0.011	0.030	0.036	0.042	0.061	0.095	0.110	0.117	0.118	0.102	0.690
경남	1.756	0.002	0.014	0.021	0.026	0.017	0.023	0.012	0.021	0.021	0.024	0.021	0.029	0.230
제주	1.887	-0.123	-0.096	-0.069	-0.041	-0.014	-0.007	-0.011	0.006	0.006	-0.006	-0.030	-0.028	-0.412

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

- 12월 지가변동률이 가장 높은 지역은 세종(0.293%)이며, 그 다음으로 서울 · 경기(0.193%), 대전(0.158%), 광주(0.154%) 순임
  - 세종은 연서면 일원에 조성 예정인 스마트 국가산업단지가 개발 본궤도에 올랐으며[6], 국회세종의사당 · 대통령 제2집무실 설치 등이 반영된 「행복도시건설 기본계획 및 개발 계획」 변경안이 통과됨에 따라 '행정 수도 세종' 계획에 탄력을 받고 있음에 따라[7] 가장 높은 지가변동률 기록
  - 서울은 용산 정비창 부지를 개발하는 용산국제업무지구 개발이 본격 추진되고[8] 약 12만평 규모의 한남뉴타운 재개발 지역에서 주민 이주가 시작되며[9] 매수세가 유입된 용산구(0.227%), 관수동 일대가 정비사업구역으로 지정된[10] 종로구(0.225%) 등을 중심으로 12월 지가변동률이 높게 나타남
  - 경기는 GTX 개통 예정지 및 투자와 일자리 창출이 활발한 지역을 중심으로 높은 지가변동률 지속
  - 160만평 규모의 나노 · 반도체 국가산업단지를 조성하고 향후 이를 기반으로 우주항공, 도심교통항공(UAM) 등 연관산업을 유치해 고부가가치 첨단산업 클러스터 조성을 추진 중인[11] 대전시의 지가변동률이 상위권으로 나타남
  - 광주는 '광주 그랜드 스타필드'가 건설될 예정인 어등산 관광단지 개발 및 영산강 · 황룡강 일대를 문화 · 관광 명소로 육성하기 위한 'Y 프로젝트' 추진[12], 쇼핑몰과 광주종합버스터미널을 결합하는 '광주 신세계' 확장 계획, 전남 · 일신방직 부지를 활용한 '더현대 광주' 건설 계획[13] 등 관광 및 유통시장 개발이 적극적으로 추진됨에 따라 타 지역보다 높은 지가변동률을 나타냄
- 전국 17개 시도 중 12월 지가변동률이 하락한 지역은 제주(-0.028%) 뿐이며, 지가변동률 상승폭이 가장 작은 지역은 경남(0.029%), 부산(0.045%), 강원(0.048%), 울산(0.059%)등임

2023년 누적 지가변동률 상위 지역은 경기 용인 처인구, 경기 성남 수정구, 대구 군위군, 경북 울릉군, 서울 강남구

- 2023년 연간 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(6.660%)이며 그 다음으로 경기 성남 수정구(3.141%), 대구 군위군(2.857%), 경북 울릉군(2.551%), 서울 강남구(2.432%) 순임

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년	2023년												
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
용인 처인구	2.938	0.076	0.080	0.709	0.625	0.641	0.646	0.601	1.018	0.512	0.503	0.539	0.519	6.660
성남 수정구	3.598	-0.022	0.106	0.109	0.131	0.264	0.220	0.306	0.411	0.420	0.415	0.380	0.358	3.141
대구 군위군	4.363	0.065	0.062	0.091	0.166	0.219	0.186	0.246	0.286	0.325	0.352	0.402	0.419	2.857
경북 울릉군	4.070	0.019	0.028	0.097	0.088	0.143	0.165	0.223	0.422	0.380	0.337	0.327	0.292	2.551
서울 강남구	3.701	0.054	0.064	0.102	0.093	0.248	0.214	0.255	0.263	0.333	0.317	0.261	0.201	2.432

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

- 경기 용인 처인구는 '23년 3월 반도체 클러스터 조성 계획 발표 후 꾸준한 지가 상승을 보이는 지역으로, 이외에도 228만㎡ 규모의 이동 신도시 공공주택지구 지정 발표[14]에 더해 경기도형 미니 수소도시 1호에 선정되는 등[15] 대규모 개발이 이어지고 있음
- 경기 성남 수정구는 2027년 준공을 목표로 하는 위례지구 4차산업 클러스터 조성지에 포스코 홀딩스가 기업추천 대상자로 선정되면서[16] 기대감이 조성되고 있으며, 기존의 제2 · 3 테크노밸리 개발호재 및 성남 고등 보금자리지구 개발 기대감[17]으로 높은 지가변동률을 보임
- 대구 군위군은 대구경북 통합신공항이 건설되는 지역으로 지속적인 관심을 받으며 대구로 편입된 이후에도 꾸준히 지가변동률 상승폭이 확대되고 있음

6) 충청투데이, 2023.11.14., 세종 황금알 낳는 '스마트 국가산단' 닻 올랐다
7) 대전일보, 2023.12.21., 세종 행복도시 '실질적 행정수도' 도약, 도시건설 새판짰다
8) 조선일보, 2023.10.31., 용산 국제업무지구 개발, 올 연말 본격적으로 시동
9) 조선일보, 2023.10.30., 사업비 3조 '한남3구역'...8300가구 20년 만에 이주 시작한다
10) 헤럴드경제, 2023.12.29., 노후 · 불량건축물 가득한 종로 관수동 일대…재개발구역 지정[부동산360]
11) 서울경제, 2024.01.09., 국가산단 · 투자 유치 등 지자체별 지역 먹거리 찾기 분주
12) 국민일보, 2023.11.06., '꿀잼도시 광주' 순항 중… Y프로젝트 밑그림 완성
13) 국민일보, 2023.11.30., 유통업계 최대 격전지 된 광주… 신세계 · 현대 '용호상박'
14) 용인특례시 보도자료, 2023.11.15., 용인특례시 이동읍에 1만6천가구 '반도체 신도시' 조성된다
15) 매일경제, 2023.11.22., '서울 부럽지 않은 경기도' 뜬다…1호 미니 수소도시 선정된 용인
16) 경기남부뉴스, 2023.11.15., 위례지구 4차산업 클러스터 기업추천 대상자 선정된 포스코홀딩스
17) 국토교통부 · 한국부동산원, 2024, 「11월 지가동향」, p.9.

- 경북 울릉군은 울릉공항 개발 사업이 진행 중인 지역으로 7월 신규 여객선 및 항로 확충으로 관광산업 활성화에 대한 기대감이 형성되며 누적 지가변동률이 높게 나타났으나 8월 이후 월별 상승폭은 둔화됨
- 서울 강남구는 꾸준한 오피스 수요와 유동인구가 가격 상승을 견인해 누적 변동률이 높게 나타남

2023년 누적 지가변동률 하위 주요 지역은 경남 거제시, 제주 서귀포시, 제주 제주시, 부산 부산진구, 부산 중구

- 2023년 연간 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 경남 거제시(-0.677%)이며, 그 다음으로 제주 서귀포시(-0.416%), 제주 제주시(-0.408%), 부산 부산진구(-0.205%), 부산 중구(-0.170%) 순임
- 경남 거제시는 지역 경제 침체와 내륙 철도 건설 지연의 영향이 이어지며 누적 지가변동률이 전국 최하위를 기록함
- 고금리 고물가 장기화 영향으로 지역경제 활성화에 대한 기대감이 저조한 상황에서, 관광 리오프닝에도 불구하고 외국인 관광 회복이 지연되고 내국인 방문객 수가 크게 감소한[18)][19)] 제주 및 엑스포 유치에 실패한 부산의 주요 지역에서 지가변동률이 하위권으로 나타남

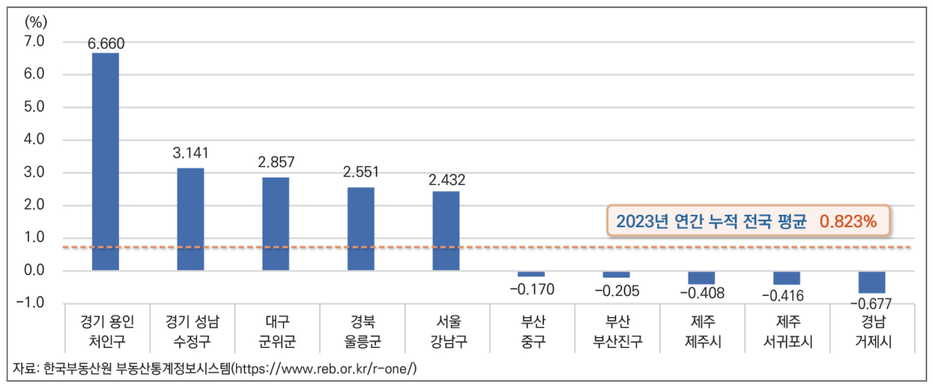
지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2022년	2023년												
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
부산 중구	1.363	-0.024	-0.001	-0.019	-0.032	-0.037	-0.025	-0.021	-0.020	0.001	0.004	-0.001	0.004	-0.170
부산 부산진구	3.180	-0.051	-0.049	-0.037	-0.074	-0.022	-0.069	-0.007	0.005	0.045	0.027	0.015	0.015	-0.205
제주 제주시	1.922	-0.129	-0.107	-0.081	-0.050	-0.017	-0.008	-0.008	0.006	0.009	-0.005	-0.008	-0.011	-0.408
제주 서귀포시	1.840	-0.113	-0.080	-0.050	-0.026	-0.010	-0.006	-0.016	0.008	0.002	-0.007	-0.064	-0.055	-0.416
경남 거제시	0.614	-0.094	-0.104	-0.095	-0.081	-0.074	-0.071	-0.079	0.004	-0.047	-0.027	-0.008	-0.002	-0.677

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

2023년 연간 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

18) 파이낸셜 뉴스, 2023.10.29., 유커가 먹여 살리는 국제선… 여객 절반도 회복 못했다 [공항 양극화시대 지방이 무너진다 〈8〉]
19) 헤럴드경제, 2023.12.27., "엔저에 차라리 일본 간다" 휴가철 제주도 숙박 소비 25.3% 격감 [머니뭐니]

토지거래량 추이

2023년 누적 전국 토지거래량은 182만 5,728필지로 전년 대비 17.4% 감소, 12월 거래량은 14만 7,534필지

- 2023년 연간 누적 전국 토지거래량은 182만 5,728필지, 1,362.4백만㎡으로, 전년(220만 9,175필지, 1,795.4백만㎡)에 비해 필지 기준으로 17.4% 감소, 면적 기준으로 24.1%감소
- 전국 17개 시도 중 전년 대비 누적 거래량(필지수 기준)이 증가한 지역은 대구(18.5% 증가), 대전(6.9% 증가), 서울(0.7% 증가) 세 곳이며, 반대로 전년 대비 연간 누적 거래량이 가장 큰 폭으로 감소한 지역은 세종(31.7% 감소), 그 다음으로 제주(31.3% 감소), 경남(24.3% 감소), 인천(22.9% 감소), 전북(21.7% 감소) 순임
- 2023년 12월 전국 토지거래량은 14만 7,534필지, 114.2백만㎡으로 전년 동월(17만 3,278필지, 188.9백만㎡) 대비 필지 기준으로 14.9% 감소, 면적 기준으로 39.5% 감소

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2022년	2023년												
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
전국	2,209.2	115.9	152.1	164.3	154.6	169.6	167.5	154.5	160.1	143.4	140.9	155.2	147.5	1825.7
수도권	884.6	45.3	61.6	62.2	60.7	72.6	70.7	65.5	65.6	60.3	56.6	60.8	58.2	739.9
서울	167.3	9.7	15.7	13.2	11.5	19.4	13.7	15.0	13.6	14.5	13.7	13.9	14.5	168.4
부산	87.5	5.0	4.9	6.2	6.6	6.8	8.6	7.5	11.5	7.4	6.2	6.4	5.9	83.0
대구	44.2	2.2	3.5	4.3	5.4	4.7	4.9	5.3	4.9	4.7	5.1	4.0	3.3	52.4
인천	129.8	5.8	7.2	8.1	8.9	9.7	8.6	9.1	8.8	8.3	7.4	10.8	7.5	100.1
광주	43.8	2.2	2.6	3.5	2.8	4.7	2.9	3.5	3.6	3.0	2.9	3.6	3.3	38.6
대전	37.6	3.2	4.6	3.3	3.1	3.0	3.9	3.8	3.3	2.8	2.5	4.1	2.6	40.3
울산	30.8	1.5	2.3	2.6	2.2	2.7	2.5	2.6	2.7	2.2	2.2	2.5	2.6	28.5
세종	18.6	0.7	1.2	1.4	1.1	1.3	1.2	0.9	0.9	1.2	0.9	1.0	1.0	12.7
경기	587.5	29.8	38.7	40.9	40.4	43.4	48.3	41.5	43.1	37.5	35.6	36.1	36.2	471.5
강원	118.6	6.3	7.0	8.0	7.9	8.3	8.1	7.3	8.3	9.4	6.8	8.6	9.6	95.5
충북	107.3	5.4	6.2	8.3	7.0	7.7	9.4	6.3	6.5	6.3	6.7	8.5	7.1	85.4
충남	184.1	10.0	11.6	14.3	13.0	14.0	12.3	12.3	12.4	10.3	10.8	12.4	12.5	145.9
전북	116.9	6.1	8.0	8.9	8.0	8.8	8.5	7.0	7.4	6.4	7.0	7.8	7.5	91.5
전남	156.8	8.3	11.3	13.0	11.6	10.3	10.2	9.7	9.6	7.6	10.6	11.7	9.8	123.9
경북	166.6	8.9	11.0	13.1	11.4	11.5	11.3	9.7	10.6	10.1	10.6	11.1	11.4	130.7
경남	170.9	8.8	14.0	12.4	11.0	10.9	10.6	10.9	10.6	9.4	10.1	10.3	10.2	129.3
제주	40.8	2.1	2.2	2.8	2.7	2.4	2.5	2.2	2.3	2.2	1.9	2.4	2.3	28.1

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

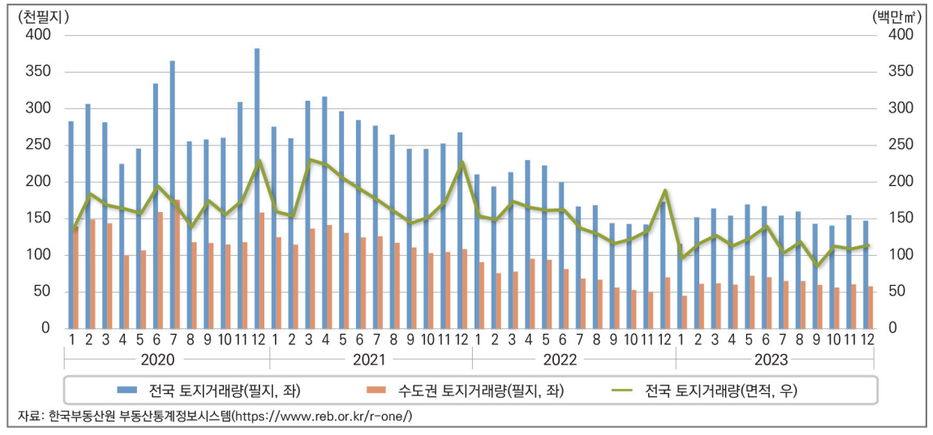
2023년 연간 누적 토지거래량 상위 지역은 경기 화성시, 경기 용인시, 충북 청주시, 경기 평택시, 충남 천안시

- 고금리 및 고물가 장기화로 부동산 경기가 위축되며 전년 대비 토지거래량이 상당히 감소하였음에도 불구하고 2023년 한 해 토지거래량(필지수 기준)이 가장 많은 지역은 경기 화성시(52,411필지, 18.6백만㎡)이며, 그 다음으로 경기 용인시(36,999필지, 16.3백만㎡), 충북 청주시(36,515필지, 16.7백만㎡), 경기 평택시(35,683필지,

11.3백만㎡), 충남 천안시(32,940필지, 17.2백만㎡) 순임

- 경기 화성시는 용인 반도체 클러스터 인접지역으로 관심을 받는 동시에 3월 개통 예정인 GTX-A 수서~동탄 구간 혜택지로서, 동탄신도시 대규모 택지 개발에 더해 삼성전자, 네덜란드 ASML, ASM를 비롯한 글로벌 반도체 기업과 기아현대자동차 남양연구소 등 모빌리티 관련 기업, 향남 제약단지 등 바이오기업에 이르기까지 기업 입주가 활발해 일자리와 인구가 증가하며[20] 성장 활력이 지속, 2023년 한 해 가장 많은 토지거래량 기록
- 경기 용인시는 시스템반도체 국가첨단전략 산업단지이자 SK하이닉스와 삼성 반도체 클러스터의 중심지인 용인 처인구를 중심으로 계속적인 투자와 개발이 이루어지고 있고 해당 지역 개발제한구역 해제에 대한 기대감이 조성되고 있으며[21], 기흥구 일대 용인플랫폼시티 개발사업이 활발히 추진되고 있어 발전에 대한 기대감이 큰 지역임
- 이차전지 국가첨단전략 산업단지로 지정된 충북 청주시는 이차전지 관련 기업이 대거 밀집한 오창과학산업단지 이외에도 오송 제3생명과학단지 개발사업이 활발히 추진 중인 지역으로, 청주분평2 지구가 신규택지 후보지로 선정되는 등[22] 호재가 지속되고 있음
- 경기 평택시는 용인 반도체 클러스터 배후지역으로 반도체 관련 중소기업 및 삼성전자 평택캠퍼스와 카이스트를 지역 내로 유치해 견고한 첨단 반도체 생태계를 구축 중이며, 고덕국제신도시, 브레인시티, 화양지구, 평택지제역 세권 등 택지지구 개발이 활발히 추진되고 있음[23]
- 충남 천안시는 충남 아산시와 함께 차세대 디스플레이 국가첨단전략 산업단지로 지정되며 디스플레이와 자동차 산업 등이 지속적으로 성장 중인 지역으로 천안-아산역 복합환승센터 개발과 R&D 융복합지구, 집적지구, 강소연구개발특구의 개발사업을 활발히 추진 중임[24]

토지거래량 추이



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

20) 동아일보, 2023.12.13., 기업-일자리 유치 효과… 화성, 인구 100만 돌파
21) 머니투데이, 2023.11.29., 정부 그린벨트 해제 어디?…삼성 반도체 사업장 등 '이곳' 유력
22) 국토교통부 보도자료, 2023.11.15., 전국 5곳에 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표
23) 문화일보, 2023.12.26., "메가시티 아니어도 괜찮아" …평택의 도시 경쟁력
24) 충청일보, 2023.12.14., 천안아산역에 전국최대 '광역환승센터'

- 반면, 2023년 연간 토지거래량(필지수 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(411필지, 578천㎡)이며, 그 다음으로 부산 중구(751필지, 48천㎡), 대구 군위군(838필지, 2,433천㎡), 강원 양구군(1,239필지, 2,834천㎡), 강원 태백시(1,406필지, 1,277천㎡), 강원 화천군(1,434필지, 4,624천㎡) 순임
  - 대구 군위군의 경우 2023년 7월 대구로 편입됨에 따라 7월 이후 토지거래량만을 합산한 결과로 편입 이전 거래량을 합산한 2023년 연간 누적 거래량은 2,070필지, 6,594천㎡임

2023년 전국 누적 순수토지거래량은 71만 92필지로 전년 대비 27.1% 감소

- 2023년 연간 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 72만 92필지, 1,263.8백만㎡로 전년(97만 3,807필지, 1,675.6백만㎡) 대비 필지 기준으로 27.1% 감소, 면적 기준으로 24.6% 감소
- 전년 대비 2023년 순수토지거래량(필지수 기준)은 모든 시도에서 감소하였으며, 가장 감소폭이 큰 지역은 세종(46.0% 감소), 그 다음으로 부산(42.7% 감소), 대전(40.0% 감소), 광주(34.7% 감소), 인천(32.5% 감소) 순임
- 시군구 중에서 2023년 한 해 동안 순수토지거래가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(21,092필지, 15.1백만㎡)이며, 그 다음으로 경기 용인시(16,555필지, 14.4백만㎡), 경기 양평군(11,737필지, 11.9백만㎡), 충남 당진시(11,700필지, 12.4백만㎡), 충북 청주시(11,158필지, 14.6백만㎡)의 순임
- 투자 목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지거래량은 2023년 한 해 22만 9,961필지로, 전년(34만 8,110필지) 대비 33.9% 감소
  - 전년 대비 외지인 순수토지거래량이 증가한 지역은 대구(12.2% 증가)가 유일하며, 반대로 가장 감소폭이 큰 지역은 대전(52.2% 감소), 그 다음으로 세종(45.7% 감소), 경남(44.1% 감소), 부산(43.1% 감소), 경기(38.4% 감소) 순임
  - 시도별 순수토지거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(64.0%), 충남(46.6%), 강원(40.4%), 인천(38.3%), 충북(36.1%) 순이며, 외지인 매입 비중이 낮은 지역은 광주(22.1%), 부산 · 전북(23.4%), 대전(25.5%), 전남(27.5%) 순임
  - 2023년 외지인 순수토지거래량은 전체 거래량의 32.4%를 차지하며, 전년(35.7%) 대비 3.4%p 감소

2. 주택시장 동향

주택매매가격

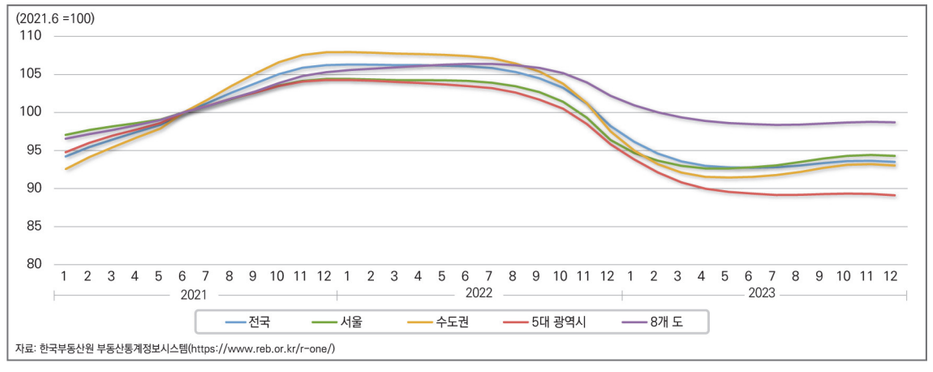
전월 대비 12월 아파트 매매가격지수 변동률은 전국 -0.15%, 서울 -0.13%, 수도권 -0.18%로 하락 전환

- 고금리 장기화의 영향에 더해 '23년 9월 특례보금자리론 일반형 대출 중단으로 매수 관망세가 이어지면서[25] 12월 전국 아파트 매매가격지수 변동률은 하락 전환, 매매가격지수는 '23년 12월 기준으로 93.435(2021년 6월=100)을 기록했으며 전월(93.574) 대비 0.15% 하락, 전년 동월(98.174) 대비 4.83% 하락

25) 연합뉴스, 2023.09.13., 특례보금자리론 일반형 공급 이달 중단…우대형은 내년 1월까지

- 12월 기준 전월 대비 전국 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 높은 시군구는 경북 상주시(0.66%)이며, 그 다음으로 충남 보령시(0.58%), 강원 동해시(0.43%), 충남 논산시(0.40%), 충북 흥덕구(0.31%) 순임
- 반면 전월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 낮은 시군구는 경남 거제시(-0.97%)이며, 그 다음으로 부산 부산진구(-0.87%), 충남 홍성군(-0.84%), 경기 광주시(-0.80%), 인천 중구(-0.71%) 순임
- 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 높은 시군구는 서울 송파구(3.84%)이며, 그 다음으로 경북 영주시(3.52%), 강원 동해시(2.82%), 경북 상주시(2.30%), 경북 칠곡군(1.94%) 순임
  - 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 낮은 시군구는 충남 홍성군(-13.42%), 부산 해운대구(-12.43%), 대구 남구(-12.29%), 경기 고양 일산서구(-12.02%), 경기 동두천시(-11.86%) 순임
  - 경북 영주시, 강원 동해시, 경북 상주시, 경북 칠곡군 등은 아파트 공급이 적은 지역으로 신규 공급에 대한 높은 관심으로 전년 동월 대비 매매가격지수 변동률이 상승한 것으로 보임[26)]
- 12월 서울 아파트 매매가격지수는 94.240으로 전월(94.358) 대비 0.13% 하락, 전년 동월(96.336) 대비 2.18% 하락하며 '23년 5월(92.557)부터 이어진 7개월간의 상승 국면 끝에 지수 변동률이 하락 전환됨
- 12월 수도권 아파트 매매가격지수는 92.965로 전월(93.134) 대비 0.18% 하락, 전년 동월(97.463) 대비 4.62% 하락해 '23년 6월(91.465)부터 6개월간 상승했으나 12월에는 지수 하락
- 태영건설 워크아웃 신청 등 PF부실로 인한 건설사 운영 악화가 가시적으로 드러나기 시작하면서[27)] 부동산 경기에 대한 불안감이 고조되고 매수심리가 위축되며 전월 대비 아파트 매매가격지수 변동률 하락
  - 특례보금자리론이 판매 중단된 가운데 주택담보대출 갈아타기 시행 및 보금자리론 · 신생아 특례대출 등이 신규 출시되었으나, 신규 대출은 특례보금자리론에 비해 대상 가구가 적고 대출요건을 충족하는 경우가 많지 않아 매매가격에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보임[28)]

아파트 매매가격지수 추이



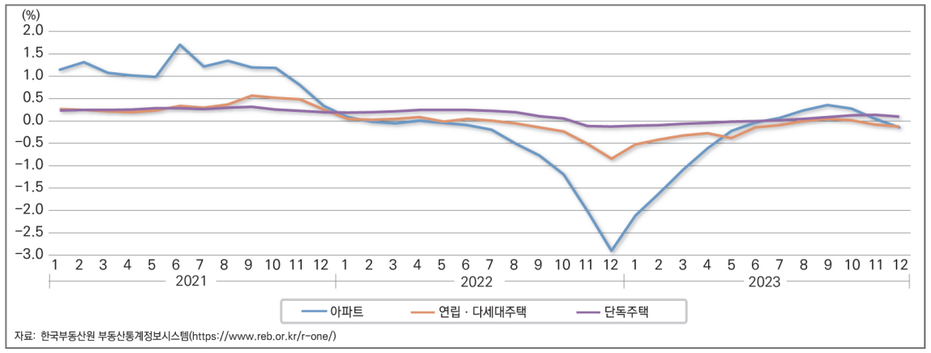
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

26) 국토일보, 2023.11.14., 1년 새 집값 오른 8개 시군구 중 상승률 1위 '영주시'
27) KBS, 2023.12.30., 태영건설 워크아웃 신청…지역 건설업계 파장 촉각
28) 아주경제, 2024.01.31., 신생아특례대출 · 보금자리론, 부동산 온기 넣을까? 전문가들 "대상 한정돼 영향 제한적"

연립 · 다세대주택 매매가격지수 하락폭 확대, 단독주택 매매가격지수는 상승폭 축소

- '23년 12월 연립 · 다세대주택 매매가격지수는 98.441로 전년 동월(100.815) 대비 2.35% 하락, 단독주택은 103.314로 전년 동월(103.176) 대비 0.134% 상승
- 12월 기준 전월 대비 매매가격지수 변동률은 연립 · 다세대주택 -0.130%로 올해 9월과 10월 상승한 것을 제외하면 계속해서 하락하며 전월 대비 하락폭 확대, 단독주택의 경우 변동률 0.094%로 7월부터 6개월간 상승하였으나 전월 대비 상승폭은 축소
  - 아파트 매매가격지수 변동률 추이 : 9월(0.35%) → 10월(0.27%) → 11월(0.04%) → 12월(-0.15%)
  - 연립 · 다세대주택 매매가격지수 변동률 추이 : 9월(0.04%) → 10월(0.01%) → 11월(-0.09%) → 12월(-0.13%)
  - 단독주택 매매가격지수 변동률 추이 : 9월(0.08%) → 10월(0.12%) → 11월(0.13%) → 12월(0.09%)

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



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

12월 전국 아파트 중위매매가격 전월과 보합, 서울 아파트 중위매매가격 전월 대비 하락

- 2023년 12월 전국 아파트 중위매매가격은 3억 1,700만원으로 전월과 보합, 전년 동월(3억 4,100만원) 대비 2,400만원 하락
- 시도별로 볼 때 전월 대비 아파트 중위매매가격이 상승한 지역은 울산(+150만원)이 유일하며, 서울 · 인천 · 부산 · 대구 · 광주 · 세종 · 전남 · 경남 등 다수 지역에서 전월 대비 100만원 하락
- 12월 서울 아파트 중위매매가격은 8억 5,700만원으로 전월(8억 5,800만원) 대비 100만원 하락해 직전 5개월간 이어지던 상승세가 중단됨
  - 서울 내에서 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 서대문구(+300만원)이며, 그 다음으로 영등포구(+200만원), 구로구(+150만원), 송파구 · 강동구(+100만원) 순임
  - 반대로 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 마포구(-1,100만원)이며, 그 다음으로 동작구(-700만원), 광진구 · 성북구 · 은평구(-500만원) 순임
  - 서울 25개 구 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 상승한 지역은 6개, 보합 2개, 하락 17개로 하락한 지역의 수가 비교적 더 많음

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

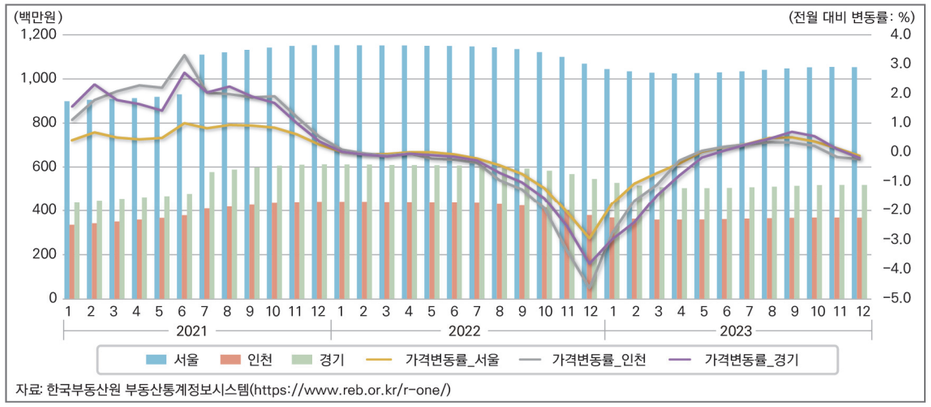
구분	2022년		2023년											
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	352,000	341,000	332,000	324,000	319,000	317,000	315,000	315,000	315,000	316,000	317,000	318,000	317,000	317,000
서울	913,000	883,000	866,000	857,000	849,000	845,000	842,000	842,000	845,000	848,000	851,000	856,500	858,000	857,000
부산	317,000	311,000	300,000	296,000	290,000	288,500	286,500	285,500	284,000	284,000	284,000	283,000	283,000	282,000
대구	307,000	292,000	286,000	279,500	275,000	270,500	268,000	266,500	266,000	267,000	266,500	265,000	265,000	264,000
인천	355,000	340,000	328,000	320,500	313,000	309,000	309,000	307,500	308,000	309,000	311,500	311,500	310,000	309,000
광주	235,000	230,000	226,000	222,000	221,000	219,000	217,000	218,000	217,000	216,000	215,000	216,000	217,000	216,000
대전	332,000	320,000	313,000	308,000	305,000	302,000	299,000	301,000	300,000	300,000	301,000	301,000	301,000	301,000
울산	266,000	261,000	254,500	250,000	248,000	246,000	246,000	245,000	245,000	245,000	245,500	245,500	243,500	245,000
세종	615,000	577,500	548,000	534,000	530,000	538,000	542,000	549,000	557,000	557,000	559,000	560,000	556,000	555,000
경기	505,000	484,000	467,000	455,000	446,000	442,000	440,000	440,000	441,000	443,000	446,000	448,000	448,000	448,000
강원	160,000	158,000	157,000	156,000	156,000	156,000	155,000	155,000	155,000	154,000	154,000	156,000	156,000	156,000
충북	169,500	167,500	164,000	163,000	160,500	159,500	159,500	160,000	160,500	160,000	160,000	162,000	162,000	162,000
충남	181,000	180,000	176,500	174,000	173,500	172,000	172,000	171,000	171,500	171,000	170,000	170,000	169,000	169,000
전북	149,000	148,000	146,000	145,000	144,000	142,500	143,000	142,000	141,000	141,000	141,000	140,000	140,000	140,000
전남	150,000	146,000	146,000	145,000	144,000	143,000	142,000	141,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	139,000
경북	145,000	143,000	140,000	140,000	139,000	138,000	138,000	138,000	138,000	138,000	139,000	138,000	138,000	138,000
경남	193,000	186,000	181,000	180,000	180,000	179,000	178,000	178,500	178,000	178,000	178,000	178,000	178,000	177,000
제주	266,000	265,000	265,000	262,000	262,000	262,000	261,000	261,000	261,000	261,000	261,000	260,000	260,000	260,000

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

12월 아파트 평균매매가격은 서울 10.51억원, 경기 5.17억원, 인천 3.65억원으로 전월 대비 하락

- 12월 서울 아파트 평균매매가격은 10억 5,146만원으로 전월(10억 5,260만원) 대비 114만원 하락, 전년 동월(10억 6,759만원) 대비 1,613만원 하락
  - 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 → (8월) 10.40억원 → (9월) 10.46억원 → (10월) 10.51억원 → (11월) 10.53억원 → (12월) 10.51억원
- 12월 경기 아파트 평균매매가격은 전월(5억 1,732만원) 대비 70만원 하락한 5억 1,662만원, 인천의 경우 전월(3억 6,593만원) 대비 83만원 하락한 3억 6,510만원으로 나타남
- 서울의 5개 권역별 12월 아파트 평균매매가격을 살펴보면, 동남권이 17억 3,281만원으로 가장 높고, 그 다음으로 도심권(12억 5,995만원), 서북권(8억 7,486만원), 서남권(8억 6,300만원), 동북권(7억 6,982만원) 순임
  - 서울의 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 하락하였으며, 그중에서도 동남권(0.16% 하락)과 서북권(0.15% 하락)의 하락폭이 크게 나타남

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

주택매매량

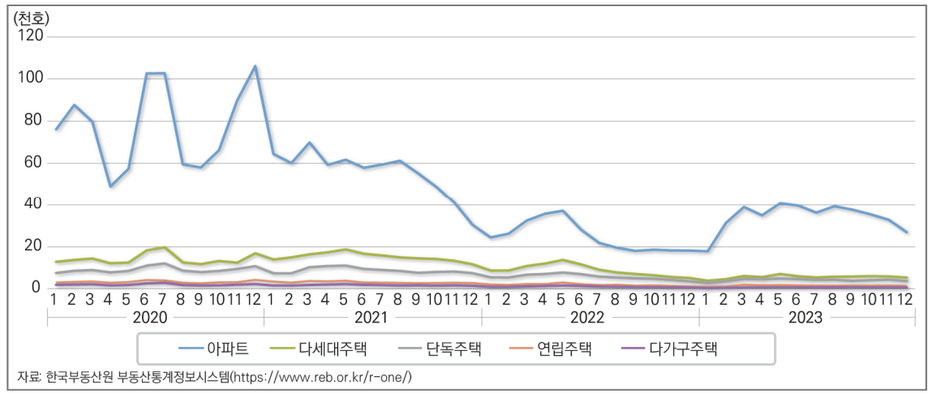
2023년 전국 주택매매량은 총 55만 5,054호로 전년 대비 9.1% 증가

- 2023년 전국 주택매매량은 55만 5,054호로 전년(50만 8,790호) 대비 9.1% 증가, 직전 5년 평균(89만 2,951호) 대비 37.8% 감소
  - '22년 주택매매량이 전년(101만 5,171호) 대비 49.9% 급감하였던 것에 비해 '23년도 주택매매량은 전년 대비 증가하였으나, 월별 매매량을 살펴보면 '23년 8월 이후로는 계속해서 감소하는 형태를 나타냄
  - 주택유형별로 전년 대비 누적 매매량이 증가한 주택 유형은 아파트(15.5% 증가)가 유일, 반대로 가장 많이 감소한 주택유형은 다세대주택(8.8% 감소)이며 그 다음으로 단독주택(4.4% 감소), 연립주택(1.3% 감소), 다가구주택(1.0% 감소) 순임

12월 전국 주택매매량은 총 38,036호로 전월 대비 16.2% 감소, 전년 동월 대비 33.0% 증가

- 12월 전국 주택매매량은 38,036호로 전월(45,415호) 대비 16.2% 감소, 전년 동월(28,603호) 대비 33.0% 증가
  - '23년 2월(41,191호)부터 증가했던 전국 주택매매량은 8월(51,578호) 이후 다시 감소하는 양상을 보임
  - 전국 월별 주택매매량: ('23년 3월)52,333호 → (4월)47,555호 → (5월) 55,176호 → (6월)52,592호 → (7월)48,170호 → (8월)51,578호 → (9월)49,448호 → (10월)47,799호 → (11월)45,415호 → (12월)38,036호
- 12월 기준 전국 주택유형별 매매량은 아파트 26,934호(70.8%), 다세대주택 5,376호(14.1%), 단독주택 3,712호(9.8%), 연립주택 1,402호(3.7%), 다가구주택 612호(1.6%)임
  - 모든 주택유형에서 전월 대비 매매량이 감소했으며 가장 많이 감소한 주택유형은 아파트(17.9% 감소), 그 다음으로 다가구주택(17.3% 감소), 단독주택(15.0% 감소), 연립주택(10.6% 감소), 다세대주택(9.2% 감소) 순임
  - 급감하는 흐름을 보인 전년 동기와 비교했을 때 2023년은 모든 주택유형에서 주택매매량이 증가, 가장 많이 증가한 주택유형은 아파트(47.8% 증가), 그 다음으로 연립주택(25.2% 증가), 다가구주택(5.0% 증가), 다세대주택(4.8% 증가), 단독주택(4.6% 증가) 순임

주택유형별 매매거래 추이



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

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2022년		2023년												
	12월	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
전국	18,222	298,581	17,841	31,337	38,926	34,965	40,746	39,622	36,260	39,277	37,629	35,454	32,821	26,934	411,812
서울	1,001	15,384	1,161	2,286	3,234	2,981	3,711	4,136	3,804	4,091	3,845	2,983	2,417	1,790	36,439
부산	1,231	19,205	1,245	2,030	2,768	2,411	2,579	2,355	2,251	2,547	2,400	2,384	2,377	1,684	27,031
대구	984	11,045	874	1,525	1,970	2,052	2,058	2,264	2,041	2,159	2,236	2,083	1,889	1,486	22,637
인천	1,192	13,956	1,078	2,095	2,678	2,308	2,707	2,632	2,275	2,438	2,343	2,132	1,795	1,450	25,931
광주	673	14,437	852	1,000	1,942	1,251	1,512	1,483	1,377	1,391	1,335	1,233	1,169	989	15,534
대전	550	7,543	517	928	1,143	1,149	1,215	1,240	1,079	1,273	1,271	1,206	1,269	933	13,223
울산	457	9,255	535	912	1,067	931	1,240	1,109	1,141	1,120	1,126	1,089	927	760	11,957
세종	277	2,648	244	692	628	474	567	502	349	370	423	388	334	326	5,297
경기	3,698	57,959	4,093	7,913	9,903	9,218	10,670	10,633	9,795	10,319	10,076	8,242	7,407	6,081	104,350
강원	819	17,187	762	1,042	1,432	1,266	1,724	1,468	1,316	1,487	1,579	1,520	1,631	1,481	16,708
충북	1,169	17,849	895	1,472	1,833	1,583	1,960	1,579	1,608	1,765	1,583	1,896	1,823	2,005	20,002
충남	1,383	22,387	1,218	1,932	2,350	2,245	2,317	2,101	2,035	2,213	2,019	2,075	1,906	1,618	24,029
전북	815	18,691	797	1,264	1,474	1,374	1,967	1,902	1,427	1,546	1,448	1,476	1,404	1,251	17,330
전남	742	13,687	737	1,759	1,257	1,199	1,278	1,231	1,141	1,477	1,186	1,419	1,395	1,118	15,197
경북	1,386	22,311	1,286	1,918	2,155	1,876	2,148	2,034	1,890	2,077	1,927	2,349	1,982	1,665	23,307
경남	1,680	32,031	1,427	2,403	2,909	2,469	2,888	2,735	2,553	2,799	2,638	2,796	2,838	2,108	30,563
제주	165	3,006	120	166	183	178	205	218	178	205	194	183	258	189	2,277

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

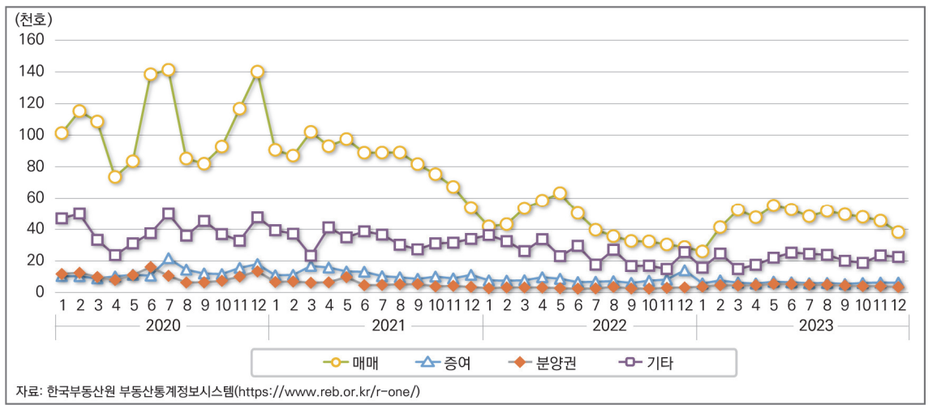
- 12월 아파트 매매거래량 비중은 전체의 70.8%로 전월(72.3%) 대비 1.5%p 감소, 전년 동월(63.7%) 대비 7.1%p 증가
  - 전세사기 여파로 아파트 선호가 증가하며 전년 동월에 비해 아파트 매매량 비중이 증가했으나, 특례보금자리론 일반형 중단 및 매매가격 하락의 영향으로 매수 관망세가 짙어지면서 8월을 정점으로 아파트 매매량 비중이 감소하고 있음
  - 전국 아파트 매매량 비중 추이: ('23년 8월)76.2% → (9월)76.1% → (10월)74.2% → (11월)72.3% → (12월)70.8%
- 12월 수도권 주택매매량은 총 15,083호로 전월(18,010호) 대비 16.3% 감소, 전년 동월(11,127호) 대비 35.6% 증가
- 12월 서울 주택매매량은 총 4,073호로 전월(4,961호) 대비 17.9% 감소, 전년 동월(2,844호) 대비 43.2% 증가
  - 서울의 주택유형별 매매량은 다세대주택 1,831호(45.0%), 아파트 1,790호(43.9%), 단독주택 201호(4.9%), 연립주택 165호(4.1%), 다가구주택 86호(2.1%) 순으로 12월 다세대주택 매매 비중이 아파트 비중을 넘어선 것으로 나타남

거래원인별 주택거래량

12월 전국 총 주택거래 6만 9,591호 중 매매는 54.7%, 증여는 8.6%, 분양권전매는 4.7%

- 2023년 12월 전국 총 주택거래 69,591호 중 매매는 54.7%(38,036호), 증여는 8.6%(5,993호), 분양권전매는 4.7%(3,244호), 기타원인은 32.1%(22,318호)로 전월(78,504호) 대비 총 거래량 감소
  - 전월(78,504호) 대비 총 주택거래는 11.4% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 3.2%p 감소, 증여 비중 0.9%p 증가, 분양권전매 비중 0.1%p 감소, 기타원인 비중 2.4%p 증가
  - 전년 동월(70,787호) 대비 총 주택거래는 1.7% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 14.2%p 증가, 증여 비중 11.0%p 감소, 분양권전매 비중 0.5%p 증가, 기타원인 비중 3.8%p 감소

거래원인별 주택거래 추이



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

- 수도권의 경우 12월 총 주택거래 30,850호 중 매매는 48.9%(15,083호), 증여는 7.6%(2,331호), 분양권전매는 3.0%(916호)로 전국 비중보다 낮으며, 이에 반해 기타소유권 이전, 판결, 교환 등의 기타원인은 40.6%(12,520호)로 전국 비중(32.1%)에 비해 높은 수준을 기록

• 12월 전국 아파트 거래는 53,798호로, 이 중 매매는 50.1%(26,934호), 증여는 5.4%(2,892호), 분양권전매는 6.0%(3,222호), 기타원인은 38.6%(20,750호)로 나타남

- 전월(61,142호) 대비 총 아파트 거래는 12.0% 감소, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 3.6%p 감소, 증여 비중 0.4%p 증가, 분양권전매 비중 0.1%p 감소, 기타원인 비중은 3.3%p 증가
- 전년 동월(52,385호) 대비 총 아파트 거래는 2.7% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 15.3%p 증가, 증여 비중 8.6%p 감소, 분양권전매 비중 0.4%p 증가, 기타원인 비중은 7.1%p 감소

거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2022년	2023년										
		12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	합계	70.8	50.2	77.5	77.2	74.8	88.8	89.0	82.8	85.7	78.7	75.9	78.5	69.6
	매매	28.6	25.8	41.2	52.3	47.6	55.2	52.6	48.2	51.6	49.4	47.8	45.4	38.0
	증여	13.9	5.5	7.4	6.0	5.4	6.6	6.2	5.6	5.8	5.1	5.8	6.0	6.0
	분양권*	2.9	3.4	4.4	4.2	4.5	5.2	5.2	4.7	4.7	4.2	3.7	3.7	3.2
	기타**	25.4	15.5	24.5	14.6	17.3	21.8	25.1	24.3	23.7	19.9	18.6	23.3	22.3
수도권	합계	35.2	22.2	37.4	35.2	34.7	43.6	42.5	39.0	39.0	37.2	33.7	33.7	30.9
	매매	11.1	10.3	17.2	22.7	20.8	24.7	24.0	22.2	23.3	22.7	19.8	18.0	15.1
	증여	6.8	2.9	3.7	2.4	2.2	3.2	2.5	2.5	2.0	2.1	2.2	2.4	2.3
	분양권*	0.9	1.0	1.4	1.4	1.4	2.0	1.8	1.6	1.4	1.2	1.0	1.0	0.9
	기타**	16.3	8.0	15.0	8.6	10.3	13.7	14.2	12.8	12.4	11.2	10.6	12.3	12.5
5대광역시	합계	14.0	9.9	12.8	14.3	15.0	16.4	17.5	17.4	18.6	14.4	14.4	15.4	12.6
	매매	5.3	5.0	7.5	10.3	9.2	10.3	9.9	9.2	9.9	9.6	9.3	9.1	7.1
	증여	3.1	0.6	1.2	1.0	1.0	1.0	1.2	1.1	1.2	1.0	1.0	1.1	1.0
	분양권*	0.7	0.7	1.1	0.9	1.0	1.3	1.4	1.1	1.1	1.1	1.1	0.9	0.8
	기타**	4.9	3.7	3.0	2.1	3.8	3.7	5.0	6.0	6.4	2.7	2.9	4.3	3.8
기타지방	합계	21.6	18.1	27.3	27.7	25.1	28.8	29.0	26.3	28.1	27.2	27.9	29.4	26.2
	매매	12.2	10.5	16.4	19.3	17.5	20.1	18.7	16.8	18.4	17.1	18.7	18.3	15.9
	증여	4.0	2.1	2.6	2.6	2.2	2.4	2.5	2.1	2.6	2.0	2.6	2.5	2.7
	분양권*	1.3	1.7	1.9	1.9	2.0	1.9	2.0	2.0	2.2	2.0	1.6	1.9	1.5
	기타**	4.1	3.8	6.4	3.9	3.3	4.3	5.8	5.5	4.9	6.0	5.0	6.6	6.0

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

미분양주택 현황

2023년 12월 전국 미분양주택은 총 62,489호로 전월 대비 7.9% 증가, 전년 동월 대비 8.3% 감소

• 전국 미분양주택 수는 '23년 2월(75,438호) 정점을 찍은 이후 9개월간 감소하였으나 12월에는 다시 증가해 62,489호를 기록했으며 전월(57,925호) 대비 7.9% 증가, 전년 동월(68,148호) 대비 8.3% 감소

- 전체 미분양주택 중 수도권 지역은 전체의 16.1%인데 반해, 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 83.9%로 지방에 더욱 집중되고 있음

• 12월 수도권 미분양주택은 10,031호로 전월(6,998호) 대비 43.3% 증가, 지방도시는 52,458호로 전월(50,927호) 대비 3.0% 증가

- 수도권 미분양 추이 : ('23년 9월) 7,672호 → (10월) 7,327호 → (11월) 6,998호 → (12월) 10,031호
- 지방도시 미분양 추이 : ('23년 9월) 52,134호 → (10월) 50,972호 → (11월) 50,927호 → (12월) 52,458호
- 전반적인 부동산 시장 침체 국면에서 분양가 상승에 부담을 느낀 청약자들이 계약을 대거 포기하면서 그동안 미분양주택 수가 지방도시 대비 양호한 것으로 여겨졌던 수도권에서 미분양 물량이 급증[29)]

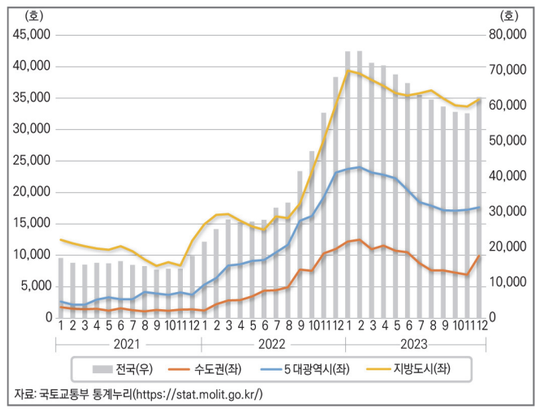
• 지역별로 살펴보았을 때, 12월 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(10,245호), 그 다음으로 경북(8,862호), 경기(5,803호), 충남(5,484호), 경남(3,682호) 순임

- 전월 대비 미분양주택 수 증가폭이 가장 큰 지역은 인천(3,270호, ▲151.9%), 그 다음으로 경북(8,862호, ▲29.2%), 경기(5,803호, ▲20.3%), 대전(894호, ▲19.7%), 부산(2,997호, ▲18.3%) 순임
- 반대로 전월 대비 감소폭이 가장 큰 지역은 경남(3,682호, ▼9.5%), 그 다음으로 충남(5,484호, ▼5.6%), 울산(2,941호, ▼4.2%), 세종(122호, ▼2.4%) 순임

• 12월 준공 후 미분양주택은 10,857호로 전월(10,465호) 대비 3.7% 증가, 전년 동월(7,518호) 대비 44.4% 증가했으며 2023년 한 해 동안 7월(9,041호) 한차례 감소한 것을 제외하면 계속해서 증가

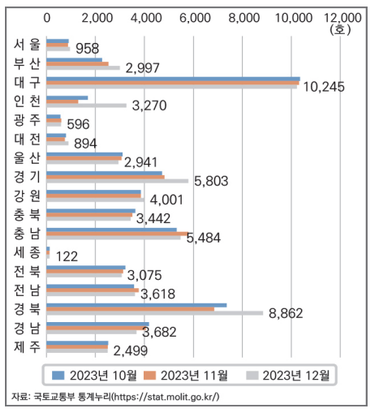
- PF 부실로 인한 건설 경기 리스크에 대한 우려가 계속해서 커지는 가운데, 정부에서 「주택공급 활성화 및 건설경기 보완방안」을 통해 지방 준공 후 미분양 주택 관련 신규 세제 혜택을 발표하는 등 미분양주택 관리에 적극적으로 나서고 있음

전국 미분양주택 현황



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

지역별 미분양주택 재고현황



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

29) 세계일보, 2024.02.03., 수도권도 '불꺼진 아파트' …미분양 1만가구, 한달새 43%↑

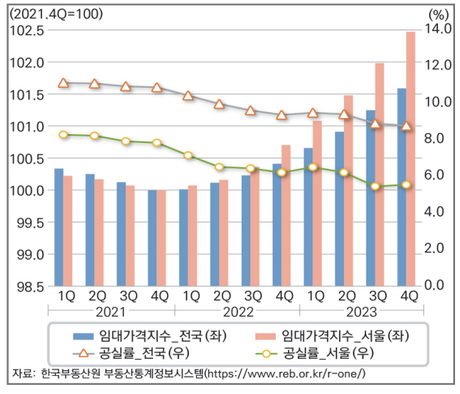
3. 상업용 부동산시장 동향

◎ 오피스 시장 동향

2023년 4분기 전국 오피스 공실률은 8.8%로 전기 대비 0.12%p 하락

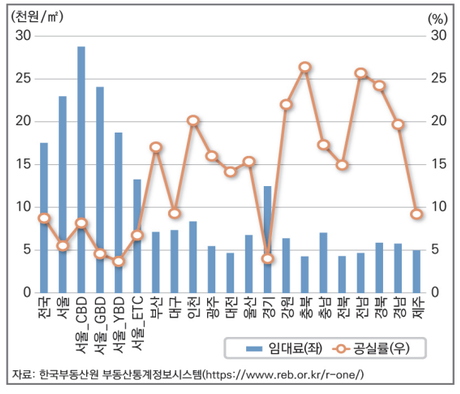
- 23년 4분기 전국 오피스 공실률은 8.8%로 전기(8.9%) 대비 0.12%p 하락, 전년 동기(9.4%) 대비 0.59%p 하락
  - 전기 대비 공실률이 크게 감소한 지역은 충남(-1.81%p), 전북(-1.35%p), 경기(-1.24%p), 대구(-0.93%p), 부산(-0.90%p) 순이며, 반대로 공실률이 큰 폭으로 증가한 지역은 경북(+1.89%), 강원(+1.21%p), 전남(+0.75%p), 경남(+0.11%p), 서울(+0.09%p) 순임
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중에서 전국 평균 대비 낮은 공실률을 보인 지역은 경기(4.0%), 서울(5.5%)이며, 충북(26.4%), 전남(25.7%), 경북(24.2%), 강원(22.0%), 인천(20.2%) 등은 전국 평균 대비 공실률이 높게 나타남
- 서울의 오피스 공실률은 5.5%로 전기(5.5%) 대비 0.09%p 상승, 전년 동기(6.2%) 대비 0.67%p 하락
  - 권역별 공실률이 가장 낮은 지역은 YBD(3.7%)이며, 그 다음으로 GBD(4.6%), ETC(6.8%), CBD(8.2%) 순임
  - 서울에서 전기 대비 오피스 공실률이 하락한 권역은 YBD(-0.29%p), CBD(-0.14%p)이며, 공실률이 상승한 권역은 GBD(+0.89%p), ETC(+0.63%p)임
  - 전년 동기 대비 공실률이 하락한 권역은 CBD(-1.86%p), YBD-(0.67%p)이며, 공실률이 상승한 권역은 ETC(+2.12%p), GBD(+0.44%p)임
  - 쿠시먼앤드웨이크필드 코리아(Cushman&Wakefield Korea)에 따르면 최근 해외 오피스 공실률이 가파르게 상승하고 있는 것과 대조적으로 서울의 경우 펜데믹 이후 재택근무가 폐지 혹은 축소되며 기업의 입주 수요가 증가해 오피스 공실률이 매우 낮은 수준을 보이고 있으며, '24년부터 '26년까지 예정된 신규 공급 면적이 이전의 절반 수준에 그칠 것으로 예상되면서 24년도 서울오피스 공실률이 낮게 유지될 것으로 전망됨[30]

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



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

2023년 4분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



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

30) 대한경제, 2023.12.05., 내년 서울 오피스 공실률 3% 안팎…"임대료 상승세 전망"

2023년 4분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.34% 상승한 101.59, 평균 임대료는 17.5천원/㎡

- 4분기 전국 오피스 임대가격지수는 101.59(2021.4Q=100)로 전기(101.25) 대비 0.34% 상승, 전년 동기(100.41) 대비 1.17% 상승
  - 전국 16개 시도(세종 제외) 중에서 전기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 서울(▲0.48%), 경기(▲0.35%), 울산(▲0.28%), 강원(▲0.21%), 대전(▲0.11%) 등이며, 하락한 지역은 충남(▼0.46%), 경남(▼0.16%), 부산(▼0.13%), 전북(▼0.12%), 전남(▼0.08%) 등임
- 서울의 경우 CBD · GBD · YBD · ETC 모두에서 전기 대비 오피스 임대가격지수 상승, 상승률이 가장 높은 지역은 GBD(▲0.57%)이며, 그 다음으로 CBD(▲0.52%), YBD(▲0.44%), ETC(▲0.40%) 순임
  - 도산대로, 광화문, 숙명여대(용산역 일대) 등 중심업무지구 위주로 임차수요가 증가하며 서울 오피스 임대가격지수 상승
- 2023년 4분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.5천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 가장 높은 지역은 서울(23.0천원/㎡), 경기(12.5천원/㎡), 인천(8.4천원/㎡) 순임
  - 서울에서 임대료가 가장 높은 권역은 CBD로 28.8천원/㎡이며, 그 다음으로 GBD(24.1천원/㎡), YBD(18.7천원/㎡), ETC(13.3천원/㎡) 순임

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 %)						공실률 (단위: %, 전기대비 %p)					
	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비*	전년동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비	전년동기 대비
전국	17.4	17.4	17.5	17.5	0.34	1.17	9.5	9.4	8.9	8.8	-0.12	-0.59
서울	22.7	22.8	22.9	23.0	0.48	1.76	6.5	6.2	5.5	5.5	0.09	-0.67
CBD	28.5	28.6	28.7	28.8	0.52	1.87	10.2	9.2	8.3	8.2	-0.14	-1.86
GBD	23.6	23.7	23.9	24.1	0.57	2.18	4.0	4.3	3.7	4.6	0.89	0.44
YBD	18.7	18.7	18.7	18.7	0.44	0.80	4.7	4.9	4.0	3.7	-0.29	-0.67
ETC	13.3	13.3	13.3	13.3	0.40	1.26	5.9	5.5	6.2	6.8	0.63	2.12
부산	7.2	7.2	7.1	7.1	-0.13	-0.60	17.0	18.4	17.9	17.0	-0.90	-0.25
대구	7.3	7.3	7.4	7.4	0.04	-0.09	10.6	10.3	10.2	9.3	-0.93	-3.40
인천	8.3	8.4	8.4	8.4	0.05	0.14	18.3	19.5	20.1	20.2	0.04	3.00
광주	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.05	-0.86	15.2	16.3	16.2	16.0	-0.14	1.30
대전	4.7	4.7	4.7	4.7	0.11	0.22	16.0	15.7	14.6	14.2	-0.40	-0.67
울산	6.8	6.8	6.8	6.8	0.28	-0.07	17.0	16.8	16.1	15.4	-0.69	-1.48
경기	12.5	12.5	12.5	12.5	0.35	1.24	5.2	4.8	5.3	4.0	-1.24	-1.57
강원	6.4	6.4	6.4	6.4	0.21	-0.21	20.0	19.8	20.8	22.0	1.21	-0.16
충북	4.3	4.3	4.3	4.3	0.01	-0.22	26.9	26.1	27.0	26.4	-0.55	-2.62
충남	7.1	7.1	7.1	7.0	-0.46	-0.73	21.2	19.5	19.1	17.3	-1.81	-6.15
전북	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.12	-0.32	14.6	15.4	16.3	15.0	-1.35	-0.29
전남	4.7	4.7	4.7	4.7	-0.08	-0.39	24.1	24.9	24.9	25.7	0.75	1.58
경북	5.9	5.9	5.9	5.9	-0.01	-0.46	19.7	22.2	22.3	24.2	1.89	2.15
경남	5.8	5.8	5.8	5.8	-0.16	-0.60	19.9	18.8	19.6	19.7	0.11	2.48
제주	5.0	5.0	5.0	5.0	0.01	0.24	9.2	9.2	9.2	9.2	-0.02	2.58

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

상가 시장 동향

전국 상가 공실률은 중대형상가 13.5%, 소규모 상가 7.3%, 집합상가 9.9%

- 4분기 전국 중대형 상가 공실률은 13.5%로 전기 대비 0.09%p 하락, 전년 동기 대비 0.28%p 상승
  - 전국 17개 시도 중에서 전기 대비 중대형 상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 제주(+1.41%p), 광주(+1.17%p), 대전(+0.61%p), 충남(+0.50%p), 충북(+0.35%p) 순이며 공실률 하락폭이 큰 지역은 세종(-1.82%p), 울산(-1.37%p), 인천(-0.57%p), 서울(-0.41%p), 경남(-0.32%p) 순임
- 4분기 서울 중대형 상가 공실률은 8.4%로 전기(8.8%) 대비 0.41%p 하락, 전년 동기(9.1%) 대비 0.68%p 하락
  - 서울 내에서 전기 대비 공실률이 상승한 지역은 청담(+14.50%p), 을지로(+6.08%p), 상계역(+3.97%p), 수유 · 잠실/송파(+3.88%p), 학동/강남구청역(+2.24%p) 등이며, 공실률이 하락한 지역은 도산대로(-13.80%p), 명동(-3.59%p), 잠실새내역(-3.44%p), 신사역(-2.97%p), 광화문 · 교대역(-2.96%p) 등임
  - 강남 도산대로 상권은 해외 식음료 브랜드를 중심으로 점포 신규 출점이 이어지고 있고 명동 상권 또한 엔데믹 영향으로 주요 브랜드가 입점하고 있어 추가 회복이 기대되는 지역임[31)]
- 4분기 전국 소규모 상가 공실률은 7.3%로 전기(7.3%)와 보합, 전년 동기(6.9%) 대비 0.41%p 상승
  - 전국 17개 시도 중 전기 대비 소규모 상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 부산(+1.50%p), 충북(+0.89%p), 대구(+0.81%p), 강원(+0.68%p), 광주(+0.67%p) 등이며, 반대로 공실률 하락폭이 큰 지역은 세종(-3.36%p), 경남(-1.98%p), 제주(-1.92%p), 울산(-1.09%p), 전북(-0.62%p) 등임
- 4분기 전국 집합상가 공실률은 9.9%로 전기(9.4%) 대비 0.54%p 상승, 전년 동기(9.4%) 대비 0.57%p 상승
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 상승한 지역은 충남(+2.51%p)이며, 가장 많이 하락한 지역은 경북(-0.93%p)임

2023년 4분기 임대가격지수는 모든 상가 유형에서 소폭 하락

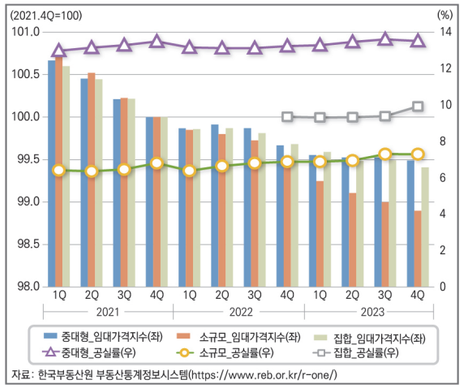
- 4분기 전국 상가 임대료는 중대형 상가 · 소규모 상가 · 집합상가에서 전기 대비 0.07% · 0.05% · 0.09% 각각 상승
  - 중대형상가(천원/㎡): '22년 3Q(25.6) → 4Q(25.5) → '23년 1Q(25.6) → 2Q(25.6) → 3Q(25.6) → 4Q(25.6)
    전기 대비 0.07% 상승, 전년 동기 대비 0.26% 상승
  - 소규모상가(천원/㎡): '22년 3Q(19.4) → 4Q(19.4) → '23년 1Q(19.4) → 2Q(19.4) → 3Q(19.4) → 4Q(19.4)
    전기 대비 0.05% 상승, 전년 동기 대비 0.22% 상승
  - 집합상가(천원/㎡) : '22년 3Q(26.8) → 4Q(26.8) → '23년 1Q(26.8) → 2Q(26.7) → 3Q(26.7) → 4Q(26.8)
    전기 대비 0.09% 상승, 전년 동기 대비 0.01% 하락
- 2023년 4분기 임대료의 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 전기 대비 중대형 상가 0.04%, 소규모 상가 0.10%, 집합 상가 0.08% 각각 하락하며 모든 상가 유형에서 소폭 하락
  - 중대형상가 : '22년 3Q(99.9) → 4Q(99.7) → '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) → 3Q(99.5) → 4Q(99.5)
    전기 대비 0.04% 하락, 전년 동기 대비 0.18% 하락
  - 소규모상가 : '22년 3Q(99.7) → 4Q(99.5) → '23년 1Q(99.2) → 2Q(99.1) → 3Q(99.0) → 4Q(98.9)
    전기 대비 0.10% 하락, 전년 동기 대비 0.59% 하락
  - 집합상가 : '22년 3Q(99.8) → 4Q(99.7) → '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) → 3Q(99.5) → 4Q(99.4)

31) 중앙일보, 2024.02.24., 서울 상권 지각변동… "성수 · 한남 뜨고 가로수길 · 홍대 고전"

전기 대비 0.08% 하락, 전년 동기 대비 0.27% 하락

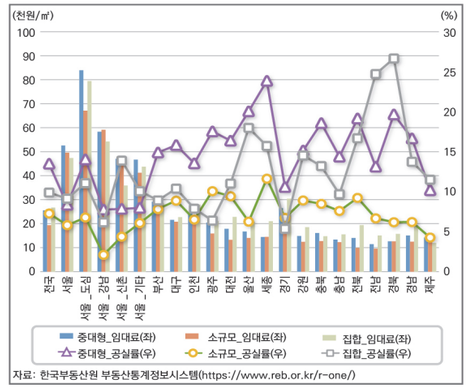
- 고금리 여파로 운영 경비는 상승했으나 경기 침체로 소비심리가 위축되며 대부분의 지역에서 전기 대비 지수가 하락한 가운데 서울은 압구정, 뚝섬 등 젊은 층에게 인기가 많은 SNS 명소 상권 위주로 유동인구가 몰리며 전기 대비 모든 상가 유형에서 임대료 및 임대가격지수가 상승함[32)]

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



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

2023년 4분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



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

상업용 부동산 투자수익률 동향

2023년 4분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.45%, 중대형상가 1.06%, 소규모상가 0.93%, 집합상가 1.21%

- 투자수익률(소득수익률+자본수익률)은 모든 상업용 부동산 유형에서 전기 대비 상승하였으며, 소득수익률과 자본수익률을 각각 살펴볼 때에도 모든 상업용 부동산 유형에서 전기 대비 상승
  - 전기 대비 투자수익률 변화폭은 오피스 +0.45%p, 중대형상가 +0.40%p, 소규모 상가 +0.34%p, 집합상가 +0.37%p로 나타남
- 전국 17개 시도 중 2023년 4분기 오피스 투자수익률이 전국 평균(1.45%)보다 높은 지역은 서울(1.70%)이 유일함
- 중대형 상가 투자수익률이 높은 지역은 경기(1.34%), 서울(1.28%), 충북(1.24%), 광주(1.07%) 등임
  - 서울 오피스는 펜데믹 이후 재택근무 축소의 영향에 따른 오피스 수요 증가 대비 공급 부족으로 낮은 공실률을 보이며 4분기 높은 투자수익률을 보였으며, 상가의 경우 트렌디한 카페와 레스토랑 및 개성 있는 브랜드와 팝업스토어의 성지로 떠오르고 있는 성수동, 한남동 등을 중심으로 MZ세대와 외국인 관광객이 유입됨에 따라 뚝섬 · 이태원 · 도산대로 등 신흥 상권에서 활황세를 보임[33)]

32) 디지털 타임스, 2024.01.25., 오피스 시장은 슬슬 살아나는데 상가는 여전히 '꽁꽁'
33) 중앙일보, 2024.02.04., 서울 상권 지각변동… "성수 · 한남 뜨고 가로수길 · 홍대 고전"

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비 · 전년동기대비 %p)

구분		2021년				2022년				2023년					
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	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	1.00	0.25	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	0.49	0.24	0.42
	투자수익률	2.04	2.15	1.80	2.11	1.99	1.87	1.67	1.02	1.04	1.00	1.00	1.45	0.45	0.43
중대형상가	소득수익률	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	0.85	0.64	0.85	0.21	0.00
	자본수익률	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.12	0.02	0.21	0.19	0.22
	투자수익률	1.69	1.75	1.57	1.83	1.68	1.59	1.32	0.84	0.69	0.73	0.65	1.06	0.40	0.21
소규모상가	소득수익률	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	0.78	0.61	0.78	0.17	-0.01
	자본수익률	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.12	-0.01	0.16	0.17	0.13
	투자수익률	1.48	1.56	1.38	1.56	1.47	1.43	1.20	0.80	0.58	0.66	0.59	0.93	0.34	0.13
집합상가	소득수익률	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	1.04	0.88	1.03	0.16	-0.01
	자본수익률	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.03	-0.04	0.18	0.22	0.16
	투자수익률	1.38	1.78	1.61	1.66	1.55	1.54	1.39	1.07	0.84	1.01	0.84	1.21	0.37	0.15

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

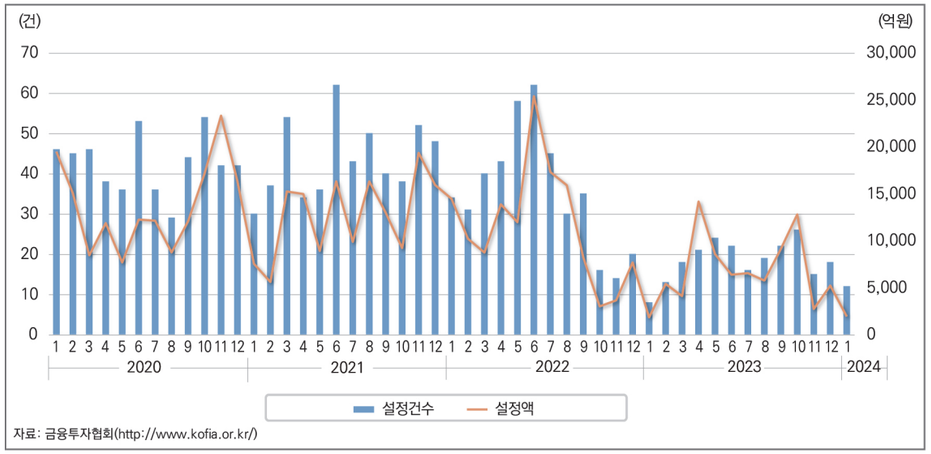
4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2023년 12월까지 부동산펀드 설정건수 222건, 설정액은 82,382억원으로 전년 동기 대비 58.8%에 불과

- 고금리 지속과 증권사 부동산PF 대출 부실 확산 등으로 부동산 경기가 얼어붙고, 국내 금융사의 해외부동산 투자 부실 우려 규모가 커짐에 따라 부동산펀드 시장 급격히 둔화
- 이에 따라 2023년 12월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 8조 2,382억원으로 2022년 동기에 비해 5조 7,781억원(41.2%), 설정건수는 206건(48.1%) 감소
- 높은 금리 수준이 지속되는 가운데 경기침체까지 겹치고, 해외 투자 부동산도 줄줄이 부실화되며 부동산 펀드에서의 자금 이탈이 확산됨에 따라 2023년 신규설정액은 전년 대비 58.8%에 불과한 수준으로 부동산펀드 신규투자 저조
- 다만, 2024년 1월 신규 펀드 설정건수는 12건, 설정액은 1,916억원으로 전년 동기 대비 5.3% 증가
  - 신규 설정건수(건): '22년 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) → 12월(18) → '24년 1월(12)
  - 신규 설정액(억원): '22년 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) → 12월(5,196) → '24년 1월(1,916)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

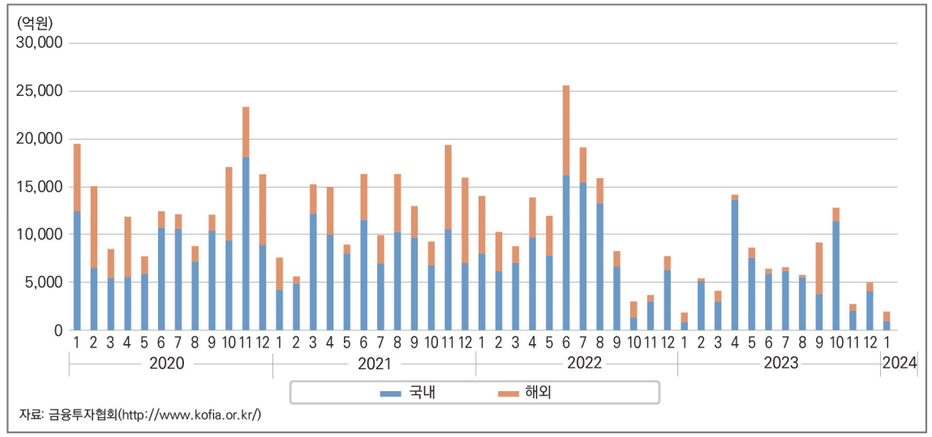


자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

- 북미 지역을 중심으로 상업용 부동산 위기가 지속되면서 국내 금융권의 관련 투자손실이 3조원을 넘어섰고, 만기 이전에 대출금을 회수하는 기한이익상실(EOD) 사유가 발생한 사업장이 늘어나면서 투자금의 회수가 어려워지면서[34] 2023년 해외 신규 펀드 설정액은 전년 대비 67.3% 감소('22년 41,172억원 → '23년 13,473억원)
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 12월(4,037) → '24년 1월(942)
  - 해외 펀드 신규 설정액(억원): '22년 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) → 12월(889) → '24년 1월(973)
- 최근 미국 지역은행인 뉴욕커뮤니티뱅코프가 상업용 부동산에 내준 대출과 관련한 손실 우려로 신용등급이 정크(투자 부적격) 등급으로 강등됐고, 독일의 부동산에 초점을 맞춘 대출 기관인 도이체 판트브리프방크도 부동산 시장 약세로 채권값이 폭락하는 등[35] 해외 부동산 펀드를 둘러싼 손실 우려가 지속되고 있음

34) 조선일보, 2024.02.22., 금융권, 해외 상업용 부동산 투자 손실 3兆 넘어섰다
35) 매일경제, 2024.02.19., 은행, 이번엔 해외부동산 투자 사태?…평가 손실 벌써 1조 넘었다는데

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2024.02.22. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	562	-3.27	-8.39	-25.65	하나대체투자자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	168	0.02	-12.34	-11.88	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	776	0.08	-30.56	-31.76	키움투자자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	858	0.70	6.74	11.35	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,048	0.66	1.85	7.44	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,106	-0.77	1.99	0.35	미래에셋자산운용
한국투자이탈리아물류부동산투자신탁 1(A)	22.05.27	670	670	-0.05	-0.03	6.48	한투리얼에셋운용

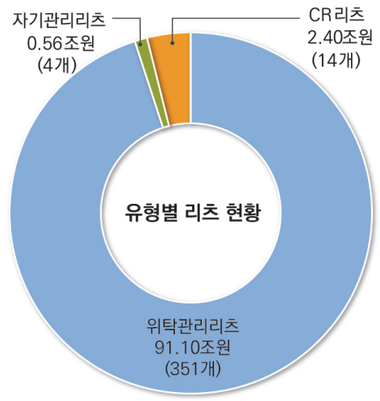
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

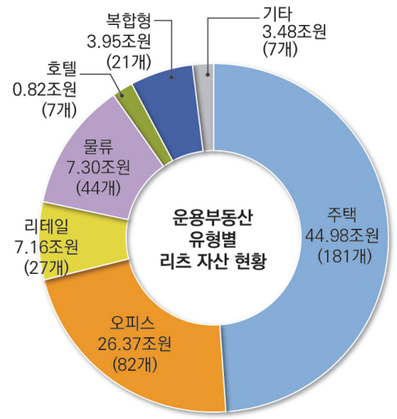
2024년 1월 말 기준 영업 중인 리츠는 총 369개로, 자산은 총 94.06조원 규모

- 2024년 1월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 351개, 자기관리리츠 4개로 총 369개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 23개임
  - 자산 기준으로 위탁관리리츠가 자산총계의 96.86%(91.10조원)를 차지, CR리츠 2.54%(2.40조원), 자기관리리츠 0.56%(0.56조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 181개, 자산총계 44.98조원으로 전체 리츠의 47.82%를 차지
  - 오피스 26.37조원(28.03%), 물류 7.30조원(7.76%), 리테일 7.16조원(7.62%), 복합형 3.95조원(4.20%), 기타 3.48조원(3.70%), 호텔 0.82조원(0.87%)의 순
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 106개, 자산총계는 65.29조원으로 전체 운용 자산의 69.41%를 차지함

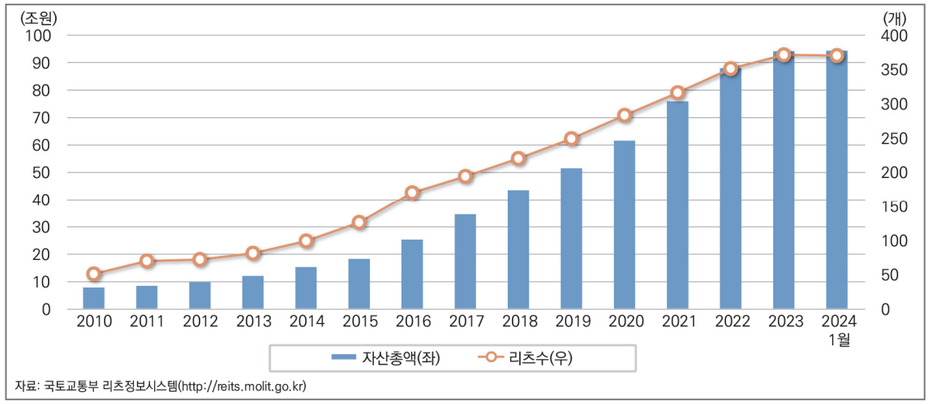
리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계



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(12월~2월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
변경등록	㈜민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사	23.12.18	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경등록	민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	23.12.18	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
영업인가	맹그로브제1호위탁관리부동산투자회사	23.12.20	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜하나자산신탁
영업등록	퍼시픽물류전문제1의3호위탁관리부동산투자회사㈜	23.12.28	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	퍼시픽투자운용㈜
변경등록	퍼시픽물류전문제1호위탁관리부동산투자회사	23.12.28	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	퍼시픽투자운용㈜
변경등록	㈜민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	23.12.28	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경인가	생보우암뉴스테이위탁관리부동산투자회사	23.12.29	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	교보자산신탁㈜
영업등록	㈜우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사	24.01.05	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	기타	우리자산신탁
변경인가	㈜투게더임대주택위탁관리부동산투자회사	24.01.08	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	투게더투자운용㈜
영업인가	㈜카이트제이십오호위탁관리부동산투자회사	24.01.12	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁㈜
변경인가	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	24.01.18	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	서울투자운용주식회사
변경인가	㈜제이알제16호위탁관리부동산투자회사	24.01.18	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	리테일	제이알투자운용(주)
변경인가	㈜브이인마크청년주택위탁관리부동산투자회사	24.01.18	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	하나대체투자자산운용
변경인가	㈜미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사	24.01.25	공모이행	상장	위탁관리리츠	물류	미래에셋자산운용㈜
변경인가	㈜미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	24.01.25	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	미래에셋자산운용㈜
변경인가	㈜제로에너지임대리츠2호주택위탁관리부동산투자회사	24.02.01	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업인가	㈜코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	24.02.08	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜코람코자산신탁
영업인가	㈜케이비스타멀티에셋제1호위탁관리부동산투자회사	24.02.08	공모예외(특금 및 펀드)	비상장	위탁관리리츠	오피스	KB자산운용(주)
변경등록	㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	24.02.08	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
영업인가	하월곡동대한제43호위탁관리부동산투자회사	24.02.16		비상장	위탁관리리츠		대한토지신탁(주)

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

MS People



03
MS People

미래새한감정평가법인 대구경북지사
민세식 감정평가사



1. IMF 외환 위기 속에서 찾은 직업!

학창시절 막연히 대학을 졸업하면 적당한 기업에 무난하게 취직할 것이라고 믿고 지내왔던 1997년도 우리에게 생각지도 못했던 IMF 외환 위기가 다가왔다. 외환위기 극복을 위한 국가경제의 구조조정이 시작되면서 직장을 구한다는 것이 무척이나 어렵게 느껴지던 그때, 친구의 소개로 "감정평가사"라는 직업에 대하여 알게 되어 그와 함께 수험생활을 시작했다.

이 길이 나에게 맞는 길인지 의심이 들 때도 많았지만 당장은 열심히 공부해 보자는 결심으로 보낸 3년간의 수험생활 끝에 감정평가사라는 직업을 갖게 되었다. 그렇게 감정평가사로서 미래새한감정평가법인과 함께한 시간이 어느덧 20년이 지났다. 어떻게 보면 IMF 위기는 나에게 괜찮은 직업과 좋은 직장을 가져다주었으니, 국가적으로는 안타까운 일임에 분명하지만 개인적으로는 전화위복이라고 할 수 있었다.

2. 감정평가사 자격증은 끝이 아닌 새로운 시작

한국감정원 포항지사에서 수습을 마치고 새한감정평가법인 경북지사의 구성원으로 첫 사회생활을 시작하게 되었다. 첫발을 내디뎠을 당시 여러 곳을 다닐 수 있는 현장조사업무가 재미있을 것 같았고, 감정평가사가 부동산 전문가로

존중을 받을 수 있는 직업이라 막연히 생각했기에 기대감이 크고 즐거운 시간이었다.

하지만 선배 평가사님들께서 많은 도움을 주셨음에도 병아리 감정평가사에게 감정평가업무는 녹록지 않은 일이었다. 감정평가업무뿐 아니라 영업력 확대를 위해 뛰어다녀야 하는 일은 쉽게 풀리지 않았다. 도면을 잘 살펴보고 현장조사를 빠짐없이 해야 한다는 부담감이 생겼고, 대인관계에서도 본인의 매력을 어필한다는 것이 낯설게 느껴졌다. 자격증을 취득하는 것만으로 완전하게 감정평가사가 되지는 않는다는 것을 절실하게 느꼈고, 새로운 마음으로 기초부터 하나하나 다시 배워나가야만 했다.

공시지가 업무, 보상업무, 담보평가 경험이 늘면서 도면이 눈에 익숙해지고 현장조사 시 조사사항의 체계를 스스로 어느 정도 갖추게 되면서 "아, 감정평가는 이런 것이구나!"하고 깨달을 듯하다가, 다른 관점에서 보면 또 다르게 보이는 것이 "배움에는 끝이 없구나"라며 성찰하게 된다.

결국 조급함을 없애고 매 건마다 깊이 있는 자료조사와 다각화된 분석을 쌓아가며 부동산에 대해 다양하고 밀도 있는 관점을 갖추고자 노력하고 있지만, 시대가 변화하고 새로운 목적의 감정평가와 특수한 물건의 감정평가가 등장함에 따라 처음부터 연구해야 하는 일들이 계속 생기고 있다. 그러니 감정평가사라는 직업은 한 건의 평가를 마무리한 후에 늘 다른 건이 시작되어 다시 연구하고 검토하는, 새로운 시작이 항상 존재하는 재미있는 직업이다.

3. 감정평가업무에 사소한 업무는 없다



약 5년 전 지사 총무 시절에 ○○공사에 택지비 감정평가용역 제안서를 제출할 일이 있었다. 1차 제출 후 양식이 변경되어 다시 제출해 줄 것을 요청받았는데, 그 공사와 업무적으로 함께한 적이 없었기에 내심 좋은 결과를 기대하기는 어려울 것이라 예상하였다. 그럼에도 배점표를 보니 가능성이 보여 진득히 붙들고 몇 번이고 꼼꼼하게 다듬어 제안서를 제출하였다. 제출 후에 업계 분위기는 다른 법인 선정이 유력할 것으로 여겨지고 있어 큰 기대는 하지 않았는데, 최종적으로 우리 법인이 선정되어 ○○공사 택지비 평가업무를 수행하게 되었다.

만일 당시 제안서 제출을 반복적이고 일상적인 업무로 안일하게 여기거나 가능성도 희박한 사소한 업무로 치부했다면 기회가 주어지지 않았을 것인데, 새로운 시각으로 열심히 임한다면 성공할 수 있다는 것을 경험한 좋은 기회였다.

반대로 사소하다고 생각되는 일을 습관적으로 처리하다가 곤욕을 치를 뻔한 경우도 있었다.

10년 전쯤 공시지가 업무를 수행할 당시, 개별공시지가 이의신청으로 담당 공무원과 현장조사를 하게 되었다. 농촌지역의 특성상 거래가격이 공시지가 수준에서 공시지가의 몇 배에 이르는 정도까지 다양하게 나타나고 개별특성 또한 모호한 면이 있는 토지였다. 개별공시지가 이의신청은 자주 해왔던 업무였고, 토지의 가격이나 면적으로 볼 때 그렇게 복잡하거나 중대하지는 않은 업무라 생각했기에 담당 공무원과 협의해서 이의신청을 일부 받아들여 가격조정을 한 후 서류를 발송하였다.

그런데 다음 해, 가격 조정했던 그 토지가 감사 대상이 되었다는 연락을 받았고, 자료제출과 함께 출석을 요구받았다. 전체금액이 얼마 되지 않는 사소한 업무라고 생각하여 "이런 것도 감사를 하나" 싶었던 내 생각과는 다르게 감사기관에서는 세금, 개발 부담금과 관련되어 사안을 중요하게 생각하고 있었고, 여러 가지를 나에게 물어보고 잘못이 있다면 확약서를 제출하고 가라는 얘기를 하였다. 혹시 몰라 같이 가져간 「개별공시지가 검증업무요령」 책자를 펴서 1시간이 넘는 시간 동안 주어진 질문에 나름 성실하게 대답했다. 감사관은 책자에 있는 주요 내용 몇 가지를 복사하였고, 다행히 별다른 이상이 없다고 판단되었는지 마지막 30분 무렵은 좋은 분위기에서 마무리될 수 있었다.

다행스럽게 큰 탈 없이 지나간 일이 되었지만 개별공시지가 이의신청은 수수료 측면에서나 업무강도 면에서 사소한 일이라고 생각했던 나에게 큰 자극이었으며, 지금도 감정평가업무 시 금액과 난이도를 떠나서 모든 업무를 신중하고 꼼꼼히 해야 한다는 마인드를 갖게 해준 일이었다.

평가업무를 시작하고 몇 년 지나지 않았을 당시 다른 법인의 경륜 있는 선배 평가사님과 함께 출장을 떠날 일이 있었다. 같이 차를 타고 현장조사를 마친 후 선배님을 모셔다 드릴 때 그분께서 "평가업계에 30년 넘게 있었지만, 큰 사고 없이 지금까지 지내왔음에 감사하게 생각하고 있다"고 말씀하셨다. 그 말씀에 적극 동의하면서, 감정평가금액의 많고 적음과 관련 없이 모든 건을 신중하게 검토해서 적정한 결과를 도출해야 한다는 마음가짐이야말로 평가사로서 항상 간직해야 할 자세인 것 같다.

4. 구성원들의 어울림 속에 다져지는 조직

미래새한감정평가법인 대구경북지사에서 몇 년간 근무를 하면서 재무, 총무, 그리고 지사장까지 집행부의 역할을 수행하고 있다. 혼자서 일을 처리해 나갈 때와는 다르게 회사 구성원 간 시너지효과가 날 수 있도록 조화를 이끌어내는 결코 쉽지 않은 역할이 내게 맡겨진 것이다.

외부기관과의 문제가 생겨날 때도 있고, 회사 구성원 사이에 갈등이 발생할 때도 있었다. 지사 구성원들의 생각이 다르고, 이해관계가 다르고, 성격도 다른 탓에 때로는 올바른 방향을 찾기 어려웠으나, 성급하기보다 시간을 들여 선후배 평가사가 서로 화합할 수 있는 장을 펼쳐나가고자 했다. 실적이 우수한 다른 조직의 장점을 적극적으로 배워나가는 것도 그런 노력의 일환이었다. 총무 역을 맡고 있을 때 당시 지사장님과 함께 본사에 방문해 대표님과 여러 고민을 함께 논의하는 시간을 가지기도 했고, 지사를 더 좋은 방향으로 이끌기 위해 조직의 체계를 개편하고 구성원 사이를

조율하기도 하며 한 걸음씩 나아갔다.

시간이 흐르면서 우리 지사 구성원의 크고 작은 노력이 모여 선후배 평가사가 더욱 화합하는 조직으로 변화할 수 있었다. 지금도 더 나은 방향으로 나아가기 위해 노력함과 동시에 시장상황의 변화 속에서 긴장감을 놓지 않고 있다.

부동산 시장의 변화 속에서 적정한 시장가격을 찾아내고, 원활한 감정평가업무를 수행하는 과정에서 조직의 뒷받침은 함께 하여야 하는 운명공동체적인 성격이라는 것을 늘 느끼고 있다.



미래새한감정평가법인 대구경북지사 구성원

5. 앞으로도 함께 할 미래새한에서의 다짐

미래새한감정평가법인 대구경북지사에서 근무하면서 지금에 이르게 된 것은 나에게 큰 행운이었다. 위기의 순간도 있었지만 좋은 분들의 도움과 배려 속에서 큰 어려움 없이 잘 지내왔음에 고마움을 느끼고 있다.

회사 생활을 하면서 느끼는 것 중에 하나가 업무가 늘 일관성 있게 고정적으로 주어지지 않는다는 것이다. 과중할 정도로 업무가 몰릴 때도 있고, 지나칠 정도로 한산한 경우도 있다. 업무가 과중될 때에는 업무에 오롯이 집중해야 될 것이고 업무가 한산할 때에는 새로운 기회를 찾을 수 있도록 노력해야 할 것이나, 지금까지 새로운 기회를 찾는 것에는 소홀히 한 면이 있는 것 같아 앞으로 많은 고민을 해야 할 것으로 생각된다.

최근 부동산 경기침체로 감정평가업계 또한 평탄하지 않은 상황이 지속되고 있다. 침체된 시장 속에서 앞으로의 변화를 예측하여 합리적인 시장가격을 도출하고, 어려운 상황 속에서 지사의 운영도 원활하게 유지되도록 해야 하는 과제가 주어진 시기이다.

이런 상황을 원활히 해결할 수 있도록 나에게 주어진 업무를 충실히 하면서 새로운 기회를 찾을 수 있도록 고민하고 노력하여, 선후배 평가사님들과 함께 우리 미래새한이 더 좋은 법인이 될 수 있도록 미력한 도움이라도 줄 수 있는 평가사가 되고자 한다.



04
With MS

미래새한감정평가법인 충북지사



2016년 7월 충북 청주시에 미래새한감정평가법인 충북지사가 문을 열었다. 개소 8주년을 바라보고 있는 지금, 충북지사를 이끌고 있는 김승현 지사장을 만났다.

Q : 충북지사를 소개해주시겠어요?

A : 충청북도는 이차전지, 바이오의약품, 반도체 등 미래 첨단전략산업의 요충지로 주목받으며 오창 · 오송 산단을 중심으로 대규모 산단 조성이 이어지고 기업 입주가 증가함에 따라 감정평가 수요가 꾸준히 증가하는 지역입니다. 이에 충청북도 지역 고객의 수요에 빠르게 대응하기 위해 미래새한감정평가법인 충북지사를 열게 되었습니다. 우리 충북지사는 수년간 모든 구성원이 불철주야 최선을 다해 노력한 결과 개소한 지 4년여 만에 충북지역 내 감정평가업계에서 매출 기준으로 최상위권 자리에 오르는 등 좋은 성과를 거둘 수 있었습니다. 충북지사 구성원들은 늘 공정과 신뢰를 직업의식으로 여기며 보상, 담보, 경매, 재개발, 재건축, 기업자산평가 등 다양한 분야에서 쌓은 경력을 바탕으로 지역사회의 요구와 기대에 부응하고자 최선을 다하고 있습니다.

Q : 충북지사의 구성원을 소개해 주시겠어요?

A : 지사장인 저(김승현 평가사)를 비롯해 이하양 평가사, 하영호 평가사, 정일봉 평가사 등 20대에서 40대로 구성된 젊은 인력들이 합심해 충북지사의 역량 확대에 힘쓰고 있으며, 업무의 전문성과 풍부한 경험을 갖춘 평가업무지원팀 직원 5명과 전산 · 회계팀 직원 4명이 고객의 요구를 충족하기 위해 최선을 다하고 있습니다. 공교롭게도 지사 소속 평가사 모두 타 지역 출신으로 초창기 영업 및 업무 수주에 어려움이 있기도 했습니다. 하지만 절실한 마음으로 고객의 신뢰를 쌓아 지자체와 금융기관을 중심으로 고정 거래처를 늘리며 현재의 안정적인 궤도에 올라서게 되었습니다. 돌이켜보면 오히려 물러설 곳이 없다는 절박함으로 전력 질주해 왔기에 좋은 성과를 만들어 낼 수 있지 않았나 생각해 봅니다. 저희 구성원 모두 현 위치에 안주하기보다 초심을 떠올리며 상호 간 격려해 좋은 시너지 효과를 내고 있습니다. 이론과 실무 능력을 갖춘 평가사들이 직접 발로 뛰며 공격적인 홍보와 지속적인 소통을 통해 제1금융권과의 관계에

주력하고 있으며, 공적평가 업무에 있어서는 공시지가를 담당하는 충북지역 내 지자체를 중심으로 지적재조사, 각종 보상업무, 국유재산 매입·매각업무 등을 수주하며 신뢰를 쌓아가고 있습니다.

Q : 충북지사만의 차별화된 특징이 있다면 말씀해 주시겠어요?

A : 우리 지사는 충북지역에 소재한 (구)대형감정평가법인 13개 업체 중 가장 마지막에 개설한 법인입니다. 충북지역에서 후발주자에 속하는 만큼 빠른 성장을 위해 저희의 전문성을 가장 잘 발휘할 수 있는 영역 중 하나인 담보평가업무에 전략적으로 주력하여 충북지역에서 담보평가업무 부분 상위권을 유지하고 있습니다. 이와 함께 공시업무에 적극 참여하여 지역기반을 확장하는데 노력함으로써 점차 공적업무 및 기타 사적업무 분야의 비중을 넓혀나가며 평가 업무영역 다각화를 구현해 왔습니다.



경력과 실력이 뒷받침되는 젊은 인적 구성 또한 두드러지는 특징이라고 할 수 있습니다. 지사 구성원 대부분이 20~40대로, 변화하는 업무 환경 속에서 의뢰인의 니즈를 정확히 파악하여 평가업무에 신속, 정확하게 반영하여 매출신장을 위해 노력하고 있으며, 업무 실력은 물론, 구성원 간 신뢰와 결속을 바탕으로 서로 존중하고 화합하는 분위기를 만들어가고 있습니다.

Q : 10년 후 충북지사는 어떤 모습일까요?

A : 충북지사는 2016년 설립 후 변화하는 경제여건 속에서도 담보평가를 중심으로 매년 발전하는 모습을 보였습니다. 그러나 최근 2~3년 간 경기 침체에 따른 금융 위기로 금융기관과의 업무가 줄어드는 상황 속에서 임직원들의 지속적인 노력을 통해 기존 담보 업무 외에 보상업무, 컨설팅, 기타 부동산 서비스와 관련된 업무 등 다양성을 확보하기 위해 힘쓰고 있습니다.

앞으로도 글로벌 경제 구조에 많은 변수가 등장함에 따라 부동산 및 금융 시장에도 여러 변화가 있을 것으로 예상됩니다. 그러나 충북지사는 앞으로도 시장의 변화를 두려워하지 않고 새로운 경로를 개척하기 위해 도전할 것이며, 공정하고 전문적인 가치평가를 통해 충북지역 고객과 지자체의 요구에 부응할 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

MS NEWS

05
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 조각투자 플랫폼 테사와 MOU 체결



미래새한감정평가법인은 지난 2월 19일 본사에서 미술품 기반의 조각투자 플랫폼 테사(TESSA)와 미술품의 가치를 객관적으로 산정하는 시스템을 구축하기 위한 업무협약(MOU)을 체결했다. 양사는 이번 협약을 통해 법적으로 동산에 속하는 미술품 내부 평가 기준을 마련한다는 계획이다. 이에 따라 테사는 구입한 미술품의 경제적 가치 산정 시 미래새한감정평가법인 감정평가사의 전문적인 감정평가를 거치게 되며, 이 과정을 통해 미술품의 합리적 가격을 산출하고, 거래 활성화에 기여할 예정이다. 테사는 투자계약증권 발행에 필요한 미술품의 자산가치 평가를 위해 미래새한감정평가법인과 협력해 자산가치 투명화에 나선다. 투자자 보호는 물론 토큰증권 발행 · 유통 시장의 안정적인 미술품 투자 경험 제공에 힘쓴다는 방침이다.

미래새한감정평가법인은 전국 17개의 본·지사망을 갖추고 감정평가사, 행정사, 공인중개사, 정비사업전문관리사, 그리고 부동산 분야 박사 등 약 500여 명의 전문인력이 최고의 부동산 관련 서비스 제공을 위해 총력을 다하고 있다. 특히 서비스 품질과 경쟁력 강화를 위해 2018년 업계 최초로 연구 · 개발 전담 부서인 '도시부동산연구원'을 설립하는 등 시장 변화와 성장동력 확보를 위한 발 빠른 대응으로 업계 최초로 2년 연속 800억원 이상의 매출을 기록, 국내 감정평가업계 1위를 달성하여 국내 최대 규모의 감정평가법인으로 입지를 다졌다.

유윤상 미래새한감정평가법인 대표는 "감정평가란 공정성, 중립성, 윤리성, 전문성에 근거하여 자산의 올바른 가치를 판별하여 정확한 가격정보를 제공해주는 것이기에 상당한 전문성과 책임이 따른다"며 "앞으로 테사와의 협업을 통해 미술품에 대한 객관적인 가격 시스템과 투명한 자산가치 평가 체계를 마련함으로써 미술품 시장 성장에 기여할 것"이라고 전했다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인, 제33기 수도권 주주총회 개최 및 실적우수 감정평가사 표창

미래새한감정평가법인은 지난 2월 2일 제33기 수도권 주주총회를 개최하였다. 이날 행사에서는 그동안의 어려운 여건 속에서도 법인발전에 기여한 본사 및 수도권 지사 감정평가사에게 표창장을 수여했다. 표창장을 받은 인원은 본사 △권덕희 감정평가사, △김건희 감정평가사, △남세일 감정평가사, △박봉욱 감정평가사, △송재원 감정평가사, △이경환 감정평가사, △이용삼 감정평가사, △이진복 감정평가사, △전진 감정평가사, △정금갑 감정평가사, △정주원 감정평가사, △조일봉 감정평가사, 경기지사 △박성민 감정평가사 등 총 13명이다. 본사 정금갑 감정평가사에게는 표창장과 함께 감사의 의미를 담은 공로패를 전달했다. 수상자들은 “미래새한人으로서 법인에 기여할 수 있어 기쁘다”며, “앞으로도 전문성과 신뢰를 제고하기 위해 최선을 다하겠다.”고 소감을 전했다.



