MS Your Valuation Partner

05
2024

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

05
2024

MS MARKET REPORT

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. MS 서평 13
2. 부동산시장 동향 17
3. MS People 43
4. With MS 49
5. MS News 53



01 정책 Briefing

❶ 「노후계획도시특별법」 4월 27일부터 시행[1)]

- 국토교통부는 4월 27일 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법('23.12.26 제정, 이하 특별법)」 시행과 함께 노후계획도시정비특별위원회(법 제8조) 구성 및 노후계획도시정비지원기구(법 제34조) 지정 등 노후계획도시 정비 추진체계를 발표함

노후계획도시정비 체계 요약

노후 계획도시	❶ **(면적)** 100만m^2 이상인 지역 *인접 · 연접 택지, 노후 구도심, 유휴부지 포함 ❷ **(노후도)** 조성 후 20년 이상 경과 ❸ **(근거법령)** 주택공급 등의 목적으로 관련법령에 따라 계획적으로 조성
▼	
기본방침 · 기본계획	• **(수립권자)** 국토부장관이 기본방침, 지자체장이 기본계획 수립 • **(수립내용)** 미래도시로의 전환, 이주대책, 단계별 정비계획, 특례 및 공공기여 부여, 특별정비구역 · 선도지구 지정 등에 관한 사항
▼	
특별 정비구역 지정	• **(의의)** 블록 단위 통합정비를 통한 자족기능 · 기반시설 확충으로 도시기능 향상을 도모하는 구역 → 지자체장이 직권, 주민 제안으로 지정 • **(특례)** 공공성 인정 시 창의적인 도시계획을 위한 도시 · 건축특례 부여 ❶ 안전진단 면제 · 완화, ❷ 용도지역 변경, ❸ 용적률 상향, ❹ 리모델링 세대수 증가, ❺ 도정법 등 타법상 정비구역 지정 의제, ❻ 인허가 통합심의 등 • **(공공성 인정기준)** ❶ 통합정비 + ❷ 공공기여(임대주택 공급, 자족용지 확보, 공공시설 · 기반시설 설치 · 제공, 기여금 납부 등) + ❸ 지방위 심의
▼	
사업시행	• **(원칙)** 재건축, 재개발, 도시개발사업 등 개별법에 따라 사업 시행 • **(필요시)** 원활한 정비사업 추진을 위해 총괄사업관리자 제도 운영
▼	
공공기여 · 이주대책	• **(공공기여)** 특례 수준에 따라 적정 수준에서 이익을 환수하여 지역 재투자 → ❶ 공공주택, ❷ 자족용지, ❸ 공공시설 · 기반시설, ❹ 기여금 등 • **(이주대책)** 지자체가 주도하고 정부가 지원하는 방식으로 추진 → ❶ 이주수요 관리, ❷ 이주주택 공급, ❸ 무주택세입자 등 이주자금 지원

1) 국토교통부 보도자료, 2024.04.26., 노후계획도시특별법 27일 본격 시행…내달 선도지구 규모 · 기준 등 발표

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 본격 시행

- 특별법은 노후계획도시의 도시기능 강화, 쾌적한 주거환경 확보, 미래도시 전환을 위해 안전진단 면제, 용적률 상향, 용도지역 변경 등 다양한 혜택을 부여하여 통합정비를 유도하는 법임
- 특별법에 따라 노후계획도시를 정비하고자 하는 지자체는 국토부가 제시하는 가이드라인인 기본방침(법 제4조)에 따라 노후계획도시별 기본계획(법 제17조, 10년 단위)을 수립해야 함
  - 이후 시장 · 군수 등 지정권자가 공간주고 개선계획, 연차별 추진계획 등에 따라 특별정비계획을 수립해 특별정비구역을 지정(법 제11조)하고, 도시정비법 등 개별법에 따라 사업을 추진함
- 특별법에 따른 각종 혜택(법 제21조~제29조)은 특별정비구역에 한해 적용됨
  - 베드타운으로 조성된 신도시의 도시기능을 강화하기 위해서는 도시 차원의 공간 재구조화가 필요하므로, 1개 아파트 단지를 기본단위로 하는 기존 재건축 사업방식으로는 한계 존재
  - 이에 여러 개의 단지를 묶어서 특별정비구역을 지정하고, 각종 특례를 부여해 구역 내 통합 재건축 등 통합정비를 유도함
  - 특별정비구역 내 주거단지들을 통합정비하면 안전진단을 면제(법 제26조)받고, 법적 상한 용적률의 150% 상향(제3종일반주거 기준 300%→450%) 및 용도지역 변경(법 제25조, 제29조)도 가능
- 최근 용역 결과에 따르면, 통합정비는 규모의 경제에 따른 사업비 절감 효과* 외에도 토지이용 효율성 제고** 등 이점을 갖는 것으로 밝혀짐

* 통합재건축 시 사업규모 확대에 따른 공사비용 감소로 단독 재건축 대비 약 11% 내외의 사업비 절감(국토연)

** 통합정비는 학교 등 시설 재배치로 계획의 유연성 확보가 가능하여 실현 용적률 확보에 유리(주거단지 고밀개발 개선방안 연구, '23.10~'24.2, 한아도시연구소)

노후계획도시정비특별위원회 출범

- 법 시행과 함께 출범한 노후계획도시정비특별위원회(법 제8조, 이하 특별위원회)는 기본방침의 수립 · 변경, 국토교통부장관이 승인하는 기본계획, 기본계획에 포함된 국가 지원사항 및 위원장이 상정한 안건 등을 심의하는 법정 기구로, 국토교통부 장관을 위원장으로 정부위원 13명과 민간위원 16명* 등 총 30명으로 구성됨

  * 도시계획 · 건축분야 5명 / 주택 · 정비분야 4명 / 교통 · 환경분야 4명 / 경제 · 산업분야 3명
- 5월 중 개최 예정인 제 1차 특별위원회에서 운영세칙과 그간의 노후계획도시정비 정책의 추진경과 및 향후 계획을 논의할 계획으로, 9~10월에 국토부가 수립 중인 기본방침(안)을 전국 지자체에 공개하고 의견을 수렴할 예정

노후계획도시정비지원기구 지정

- 법 시행에 맞추어 노후계획도시정비지원기구(법 제34조, 이하 지원기구)도 지정, 지원기구는 노후계획도시 정비의 전 과정에 걸쳐 관련 시책의 발굴, 제도 발전을 위한 조사 · 연구, 기본방침 · 기본계획 · 특별정비계획의 수립 지원, 정비사업의 시행 및 운영 · 관리를 지원
- 지원기구는 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국국토정보공사, 한국부동산원, 국토연구원, 한국교통연구원, 한국법제연구원 등 총 7곳
  - 한국토지주택공사(LH)는 노후계획도시 각 지자체가 수립하는 이주대책 등을 지원하고, 이를 위해 LH가 보유한 공공택지를 활용한 이주주택 공급 및 관련 제도개선 필요사항을 검토할 계획임
  - 주택도시보증공사(HUG)는 1.10 대책에서 발표한 12조원 규모의 미래도시펀드, 공공기여금 유동화 등 노후계획도시 정비를 위한 금융지원방안과 관련한 구체적인 실행방안을 마련함
  - 한국국토정보공사(LX)는 1기 신도시 등 노후계획도시의 정비사업 전 · 후를 디지털트윈을 기반으로 시뮬레이션이 가능하도록 플랫폼을 구축하고, 향후 해당 플랫폼을 지자체별 정비사업 심의 시 활용할 계획임
  - 그 외 지원기구의 경우 기본방침과 기본계획 간 정합성 등 검토, 제도 개선 사항, 선도지구의 지정과 관련한 지원 업무 등을 담당함

선도지구 선정 등 향후 계획

- 국토교통부는 4월 27일 특별법 시행에 맞춰 특별위원회, 지원기구 등 추진체계를 갖추게 된 만큼, 구체적인 사업추진에 착수한다는 방침으로, '27년 착공 · '30년 입주를 목표로 노후계획도시 정비 사업을 지원할 계획
- 1기 신도시 지자체별 선도지구 선정 규모,기준 등은 도시정비기획준비단이 지자체와 논의 중이며, 지역별 주택공급 여건, 이주단지 공급계획 등을 살펴 전세시장 불안을 초래하지 않는 범위에서 가능한 선도지구를 다수 지정하고 각 신도시별로 총 정비대상 물량(주택재고)의 약 5~10% 수준에서 지자체와 선도지구의 규모 · 개수 등을 협의하고 있음
  - 또한 국토교통부에서 선도지구 선정 기준 표준안을 제시하여 각 지자체가 여건에 맞게 활용할 수 있도록 할 계획으로, 선정 기준은 주민 의견합치(주민 동의율)를 가장 중시하고 그 외에 세대 당 주차장 대수 등 주민 불편의 정도와 도시기능 향상 가능성 차원에서 통합 정비의 규모 등의 항목을 논의 중임

◎ 공공 사전청약 신규 시행 중단[2)]

- 국토교통부와 한국토지주택공사는 공공 사전청약(이하 사전청약) 신규 시행을 중단하고, 기존 사전청약 당첨자들이 겪고 있는 불편을 해소하기 위해 사전청약 시행단지 관리 방안을 추진함
- 사전청약은 공공분양주택의 조기 공급을 위해 주택착공 이후 시행하는 본청약보다 앞서 시행되는 제도로, 사전청약 공급 이후 문화재 발굴, 맹꽁이 등 법정보호종 발견, 기반시설 설치 지연 등 장애 요소 발생 시 사업 일정이 지연되는 한계를 보임
  - 사전청약 제도 도입 초기인 '21년 7월~'22년 7월에 사전청약을 시행한 단지들의 본청약 시기가 본격 도래하고 있으나, '군포 대야미'와 같이 본청약 일정이 장기 지연되는 사례가 발생하면서 사전청약 당첨자의 대기 시간이 길어지는 등 불편이 증가
- 이에 국토교통부는 사전청약을 더이상 시행하지 않고 신규 공급되는 공공분양주택은 사전청약 없이 바로 본청약을 시행
  - 단, 기존 사전청약 단지에서 본청약 지연으로 사전청약 당첨자의 주거계획에 차질이 발생하지 않도록 국토교통부와 한국토지주택공사가 지원할 계획

사전청약 시행단지 사업추진 일정 조기 통보

- 사전청약 시행단지의 사업추진 일정을 조기에 통보하여 사전청약 당첨자의 원활한 주거계획 수립을 지원함
- LH는 그간 본청약 1~2개월 전에 사전청약 당첨자에게 지연 여부를 안내했으나, 앞으로는 지연 발생 시 예상 지연 기간 및 사유 등을 투명하고 빠르게 안내하여 사전청약 당첨자가 이를 충분히 고려해 주거계획을 수립할 수 있도록 지원할 계획임

2) 국토교통부 보도자료, 2024.05.14., 공공 사전청약 제도적 한계 고려, 신규 시행 중단

- 우선 '24년 하반기에 본청약이 예정된 사전청약 시행단지부터 사업추진 상황 및 지연 여부를 확인하고, 이른 시일 내 순차적으로 해당단지 당첨자에게 사업추진 일정(지연 여부 포함)을 개별 안내할 계획
- 현재 '24년 9월~10월 본청약 예정단지 중 7개 단지에서 사업 지연이 확인되었고, 해당단지 당첨자에게는 '24년 5월 중 사업추진 일정을 안내할 예정

2024년 9월~10월 본청약 예정단지 중 지연 예상 단지

지구 명	단지 명	사전청약 시행시기	공급 호수
남양주왕숙2	A1	2021년 10월	762
남양주왕숙2	A3	2021년 10월	650
과천주암	C1	2021년 11월	884
과천주암	C2	2021년 11월	651
하남교산	A2	2021년 11월	1,056
구리갈매역세권	A1	2021년 12월	1,125
남양주왕숙	B2	2022년 07월	539

국토교통부 보도자료, 2024.05.14., 공공 사전청약 제도적 한계 고려, 신규 시행 중단, p.2.

사전청약 당첨자 주거계획 차질 시 지원방안 추진

- LH는 본청약 지연으로 사전청약 당첨자의 주거계획에 차질이 생길 경우, 주거 부담을 완화하고 임시 주거를 안내하는 지원방안을 추진
- 아직 본청약이 시행되지 않은 사전청약 단지 중 본청약이 6개월 이상 장기 지연되는 경우, LH는 본청약 계약체결 시 계약금 비율을 일부 조정(예: 10%→5%)하여 이를 잔금으로 납부할 수 있도록 하고, 중도금 납부 횟수도 축소 조정(예: 2회→1회)하며, 지연 사업 단지가 중도금 집단대출을 받을 수 있도록 지원할 계획
  - 또한 신혼가구 등 사전청약 당첨자에게 전세임대를 추천·안내하는 등 지원할 예정
- 아울러 사업단지 별 추진 현황 및 장애요소를 주기적으로 점검·관리하여 사전청약 사업 단지의 지연 여부 및 사유가 확인되면 사업 추진상 장애요인을 조기에 해소할 수 있도록 국토부-LH 간 협의체를 구성하고, 사업단계별 사업기간 단축방안을 마련해 사전청약 당첨자의 대기기간을 최소화할 계획

8개 부처 협업으로 지역활력타운 10개소 선정…18개 사업 통합 지원[3)]

- 국토교통부, 교육부, 행정안전부, 문화체육관광부, 농림축산식품부, 보건복지부, 해양수산부, 중소벤처기업부 총 8개 부처가 협업해 '24년도 지역활력타운 공모에서 10개소를 선정
- 지역활력타운은 은퇴자와 귀농·귀촌 청년층 등에게 주거, 생활인프라, 생활서비스를 8개 부처가 통합 지원해 살기 좋은 전원 마을을 조성하는 사업으로, 다양한 유형(단독주택·타운하우스 등)과 공급방식(분양·임대)의 주거를 맞춤형으로 제공하고 문화·복지 등 필수 생활서비스를 8개 부처에서 18개 연계지원사업으로 통합 지원함

3) 국토교통부 보도자료, 2024.05.10., 8개 부처 협업으로 지역활력타운 10개소 선정

선정 지자체는 강원 영월, 충북 보은, 충남 금산, 전북 김제·부안, 전남 구례·곡성, 경북 영주·상주, 경남 사천

- 영월, 금산, 구례는 대도시 은퇴자, 귀농·귀촌인을 위한 타운하우스 및 공공 임대주택, 친환경 전원주택과 복합 커뮤니티센터를 갖춘 주거환경을 조성하고, 올해 선정된 지역활력타운 사업을 통해 총 672호(분양 309호, 임대 363호) 공급할 예정
- 부안, 곡성, 상주에서는 농산업 창업을 희망하는 청년들의 지역정착을 지원하고, 스마트팜을 통한 소득 창출과 지역자원을 연계하여 일자리를 연결할 계획
- 보은에서는 지방이전을 원하는 청년들을 위해 블록형 단독주택을 건립해 청년 창업 지원 프로그램 운영 예정
- 김제, 영주는 지평선 제2일반산업단지와 첨단베어링 국가산단 조성 등으로 유입되는 청년 근로자의 정착을 위해 주거·문화·체육·돌봄을 연계한 새로운 생활거점을 조성할 계획
- 사천은 우주항공청 설립으로 유입되는 청년층의 정착 지원을 위해 도심생활 인프라, 신규 일자리를 갖춘 멀티플렉스 주거단지를 구축할 계획

2024년 지역활력타운 선정 결과

지자체	사업명	총 사업비	조성 면적(㎡)	이주 대상
강원 영월	동강 영월 더 웰타운	300억원	25,091	귀촌·은퇴자·농촌유학가족 등
충남 금산	자연치유 아토피아 산꽃마을 리뉴얼	143억원	101,191	아토피 치유 부모 동반 농촌유학생 등
전북 부안	부안 해뜰 웰니스 가든 타운	354억원	36,728	스마트팜 근로자·은퇴자 등
전남 곡성	곡성 활명수	427억원	29,271	청년 농업인·농촌유학 가족·근로자 등
경북 상주	청년과 지역을 잇는 상상주도 마을	370억원	44,700	스마트팜 혁신밸리 교육생·청년귀농인 등
충북 보은	보은 청년 all來	379억원	22,267	인근 산단근무 청년층 등
전북 김제	힐스타운 시암 조성	411억원	41,416	근로자·도시 은퇴자 등
전남 구례	초록과 파랑사이「구례산에마을」조성	551억원	77,709	귀촌·은퇴자 등
경북 영주	영주 플레이 그라운드 HI·VE	693억원	43,088	국가산단 청년근로자 등
경남 사천	남일미래 남일마레	645억원	36,051	우주항공청 근로자·청년층 등

자료: 국토교통부 보도자료, 2024.05.10., 8개 부처 협업으로 지역활력타운 10개소 선정

지역활력타운 지원 사항

- (재정 지원) 지자체에서 참여부처 연계사업을 자율적으로 선택해 국비 지원규모를 제안하고 각부처 검토를 거쳐 확정
- (인허가 특례) 지역개발사업구역 지정 시 도시·군 관리계획·관광단지·물류단지 지정 의제처리 등 총 67종*
  * 지역개발사업구역 지정·고시 의제 14종, 실시계획 승인 관련 인·허가 등 의제 48종, 사업시행자 및 입주기업 지원 특례 5종
- (행정 지원) 지역개발계획 신속 반영, 다부처 지원체계를 통한 지자체 사업화 컨설팅, 중앙·지자체 간 긴밀 협의에 의한 사업추진 등 지원

◉ 주택 임대차 신고제, 계도기간 1년 연장[4]

- 국토교통부는 주택 임대차 신고제의 계도기간을 '24년 6월 1일부터 '25년 5월 31일까지 1년 추가 연장함
- 주택 임대차 신고제는 임대차시장의 실거래 정보를 투명하게 제공해 임차인의 권리를 보호하기 위해 '21년 6월 1일부터 시행되었으나 도입에 따른 국민부담, 행정여건 등을 감안해 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 3년 간('21년 6월 1일 ~ '24년 5월 31일) 운영해왔으며, 이번 연장을 통해 총 계도기간은 4년이 됨

주택 임대차 신고제 개요

- (제도개요) 주택의 임대차 계약시 계약 당사자가 임대료, 임대기간 등 주요 계약내용에 대한 신고를 의무화
- (신고대상) 전국(단, 경기도 外 도(道)관할 군(郡)지역 제외), 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약
- (신고내용) 임대인 · 임차인 인적사항, 주택유형 · 주소 등 임대 목적물 정보, 임대료 · 계약기간 등 임대차 계약내용*
  * (신규) 보증금, 차임, 계약기간, 체결일 + (갱신) 종전 임대료, 갱신요구권 사용여부
- (신고방법) 계약 체결일로부터 30일 이내 방문(주택소재지 관할 주민센터)이나 온라인(부동산거래신고 홈페이지)으로 신고서 제출, 계약서 제출로 신고 가능하며 공인중개사 등이 대리신고 가능
- (계도기간) 국민들의 적응기간 등을 감안, 4년('21.6~'25.5.31)간 계도기간을 운영, 계도기간 중 과태료 미부과
  - 다만, 「민간임대주택법」에 의해 임대사업자가 등록한 임대주택은 임대차 신고제와 관련 없이 개별법으로 운영되는 제도이므로 관할 시군구에 문의해야 함

주택 임대차 신고제 계도기간 연장 및 향후 추진 계획

- 주택 임대차 신고제 계도기간 연장은 과태료를 부과하기에 앞서 자발적인 신고여건을 조성하고 과태료 수준도 완화하기 위한 조치로, 특히 확정일자 부여 신청을 임대차 신고로 오인해 임대차 신고를 누락하는 사례가 있어 추가 계도기간을 갖고 홍보를 강화할 방침임
- 7월부터 임대차계약을 체결한 자리에서 임대인 · 임차인이 모바일로 간편하게 신고할 수 있도록 기능을 구축해 임대차 신고의 편의도 높일 계획이며, 향후 안심전세앱과 모바일 신고시스템을 연계해 임대차 신고율을 제고하고 안심전세앱 활용을 향상할 계획임
- 또한 거래 빈도가 잦고 주거취약계층이 많은 임대차 특성을 감안할 때 과태료 수준이 높다는 의견에 따라 과태료를 낮추기 위해 관련 법령 개정을 추진, 현행(4만원~100만원) 대비 20%~50% 수준으로 과태료 하향 조정을 검토함
  - 다만, 과태료 부과 유예 결정과 관계없이 계약일로부터 30일 내 신고의무는 여전히 유지되며, 임대차 신고 시 계약서를 제출하면 확정일자가 수수료 없이 자동으로 부여되므로 적극적인 신고가 필요함

◉ 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시…3월 1일부터 적용[5]

건설자재 가격, 노무비 변동 등을 고려하여 기본형건축비 고시, 9월 정기고시 대비 3.1% 상승

- 기본형건축비는 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 항목(기본형건축비 + 택지비 + 건축가산비 + 택지가산비) 중 하나로서, 공사비 증감요인을 고려하여 6개월마다(매년 3.1일, 9.15일) 정기적으로 고시, 고시 후 3개월이 지난 시점에서 주요 건설자재 가격이 15% 이상 변동 시, 혹은 고강도 철근 레미콘 가격 변동률의 합이 15% 이상 변동 시 비정기 고시
  - 공동주택 : 공공택지, 민간택지 분양가상한제 적용지역에서 건설 · 공급하는 주택
  - 주요 건설자재 : 레미콘, 고강도 철근, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집
- 국토교통부는 분양가상한제 주택에 적용되는 기본형건축비를 3월 1일 정기고시, 기본형건축비(16~25층 이하, 전용면적 60~85㎡ 이하 지상층 기준)는 작년 9월 고시된 ㎡당 197만 6천원에서 203만 8천원으로 조정
- 3월 정기고시된 기본형건축비는 건설자재 가격과 노무비 변동 등을 반영, 올해 9월 정기고시 대비 3.1% 조정
  - 자재가격 변동률 : 레미콘 7.20%, 창호유리 17.7%, 강화합판 마루 1.30% 등
  - 노임단가 변동률 : 보통인부 3.05%, 특별인부 5.61%, 콘크리트공 4.14% 등
- 3월 정기 고시된 기본형건축비는 2024년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 단지부터 적용

'24년 3월 기본형건축비 고시 (단위 : 천원/㎡)

구분	40㎡ 이하	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	125㎡ 초과
5층 이하	2,057	2,174	2,099	2,007	2,053	2,037	2,007
6~10층 이하	2,202	2,326	2,247	2,148	2,197	2,180	2,148
11~15층 이하	2,066	2,183	2,109	2,016	2,062	2,046	2,016
16~25층 이하	2,089	2,207	2,132	2,038	2,085	2,069	2,038
26~30층 이하	2,123	2,243	2,166	2,071	2,119	2,102	2,071
31~35층 이하	2,156	2,278	2,200	2,103	2,151	2,135	2,103
36~40층 이하	2,189	2,313	2,234	2,136	2,185	2,168	2,136
41~45층 이하	2,218	2,344	2,264	2,164	2,214	2,196	2,164
46~49층 이하	2,288	2,417	2,335	2,232	2,283	2,265	2,232
지하층	976						

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

◉ 재개발 임대주택 인수가격 상향한다[6]

- 국토교통부는 '건설경기 회복 지원방안(3.28)'과 법 개정(6.27. 시행 / 7.31. 시행)에 따른 후속 조치 사항을 반영한 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 · 시행규칙을 입법예고함(4월 30일~6월 10일)

재개발 임대주택 인수가격 조정 (시행령 : 7월 31일 시행 예정)

- '건설경기 회복 지원방안' 후속조치로 재개발사업에서 의무적으로 건설되는 임대주택(재개발 의무 임대주택)을 지자체 · 공기업 등 공공이 인수할 때, 조합에 지불하는 인수가격을 조정
  - 재개발사업은 신축 주택의 20% 내에서 지자체 고시로 정하는 비율만큼 임대주택 건설(서울 15%, 부산 10%,

4) 국토교통부 보도자료, 2024.04.18., 주택 임대차 신고제, 계도기간 1년 연장
5) 국토교통부 보도자료, 2024.02.29., 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시
6) 국토교통부 보도자료, 2024.04.29., 재개발 임대주택 인수가격 상향한다

경기 · 인천 · 대구 5% 등 / 재건축사업은 의무 임대주택 없음)

- 현재 재개발 의무 임대주택 인수가격은 건축물은 표준건축비, 토지는 감정가를 기준으로 하고 있으나, 임대주택 관리 목적으로 산정하는 표준건축비는 특별수선충당금 적립을 위한 기준가격으로 건설과 직접 관련이 적은 측면이 있어('05년 이후 3회 인상) 공사비 상승을 반영하는 데 한계가 존재
  - 이에 건축물 인수가격의 산정 기준을 기본형건축비*로 전환하고, 인수가격도 그동안 건설공사비 상승률 등을 고려해 기본형건축비의 80%(표준건축비의 약 1.4배) 수준으로 상향함

  * 기본형건축비는 분양가상한제에 적용되는 비용으로 6개월마다 공사비 변동 등을 반영해 산정함

※ 인수가격 조정효과 시뮬레이션(예시)
: 서울 1천세대(신축 주택수) 규모 재개발사업의 경우(조합원 6백명), 의무 임대주택 인수가격 상향으로 조합원 1인당 분담금이 약 7백만원 가량 감소할 것으로 추정

- 재개발 · 재건축사업에서 용적률 상향에 따라 건설해야 하는 공공임대주택(완화 용적률의 50%)의 인수가격 상향도 추진
  - 현재 용적률 상향에 따른 임대주택 인수가격은 법률(도시정비법)에서 표준건축비로 정하고 있으나, 이를 재개발 의무 임대주택과 동일하게 기본형건축비 80%로 상향하는 법률 개정(상반기 중 발의)도 신속히 추진할 계획

도시정비법 개정 후속 하위법령 개정 (시행령 : 7월 31일 시행 예정 / 시행규칙 : 6월 27일 시행 예정)

- 재개발 임대주택 인수가격 조정 외에도 최근 국회에서 개정된 법률에 대한 후속 하위법령 개정도 추진
- 법 개정('24.1.30 개정, '24.7.31 시행)으로 시공자 선정 시 건설업자 등의 금품 제공행위가 적발된 경우 시 · 도지사의 입찰참가 제한이 의무화되었고(기존 임의), 이 경우 1회에 한해 입찰 참가 제안의 과징금 대체가 허용되고 그 범위는 공사비의 100분의 20 이내에서 시행령으로 정하도록 함
  - 이에 지자체가 과징금을 차등적으로 부과하도록 시행령에서 위반행위 가액 수준에 따라 아래와 같이 구간을 세분화함

입찰참가 제한 대체 과징금 부과 기준

구 분 (위반가액)	입찰제한 대체 과징금 금액
500만원 미만	공사비 **100분의 5** 이내
500만원 이상 1,000만원 미만	공사비 **100분의 10** 이내
1,000만원 이상 3,000만원 미만	공사비 **100분의 15** 이내
3,000만원 이상	공사비 **100분의 20** 이내

* 시행령 별표 5의3 신설, 현행 별표 5의2에 따른 시공자 선정취소 대체 과징금 부과기준과 동일한 수준
국토교통부 보도자료, 2024.04.29., 재개발 임대주택 인수가격 상향한다, p.2.

- 이 밖에 법 개정('23.12.26 개정, '24.6.27 시행)에 따라 건설사의 금품제공 행위 등에 대한 신고 접수 · 처리를 위해 지자체가 정비사업 총괄부서에 신고센터를 설치 · 운영할 수 있게 하고, 조합원의 알 권리를 위해 조합은 시공자 입찰에 참가하는 건설사들이 합동으로 설명하는 '합동설명회'를 '입찰마감일' 이후에 개최*할 수 있도록 함

  * (現) '입찰마감 이후 대의원회에서 총회에 상정할 건설사를 확정한 이후' 개최 가능
    (改) '입찰 마감' 이후로 개최가능 시점을 변경하여 조합원 대상 충분한 설명기회 보장

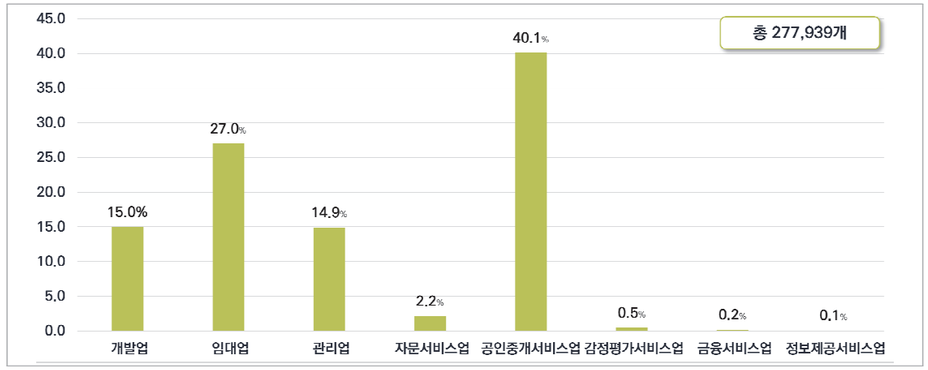
2022년도 부동산서비스산업 현황 통계조사 공표[7)]

- 국토교통부는 전국에서 부동산서비스산업을 영위하고 있는 표본 4천 개의 사업체를 대상으로 조사한 2022년도 부동산서비스산업 실태조사 결과를 공표, 이는 국가승인통계 지정('23.10.5) 이후 첫 조사 결과임
  - 부동산서비스산업 현황 통계조사는 국토부가 한국부동산원에 의뢰해 부동산 산업 사업체 기초현황 · 경영 현황 및 사업 실태 · 인력 현황 등 5개 분야(53개 항목)에 대해 조사를 진행한 결과로, 개발업 · 중개업 · 임대업 등 전통적 부동산산업과 함께 부동산 신산업으로 떠오르고 있는 리츠(부동산 금융서비스업)와 프롭테크(부동산 정보제공 서비스업) 등이 포괄된 조사임
- 부동산서비스산업 현황 통계조사의 세부 결과는 3월 8일부터 「국가통계포털」(http://kosis/kr)과 「국토교통부 통계누리」(http://stat.molit.go.kr)를 통해 확인 가능함

2022년 부동산서비스산업 사업체 수는 27.7만 개, 매출액 254조 원, 종사자 78.3만 명

- 2022년 부동산서비스산업 전체 사업체 수는 277,939개로, 이 중 '부동산 공인중개서비스업'에 해당하는 사업체가 111,516개(40.1%)로 가장 많고, 그 다음으로 부동산 임대업 75,159개(27.0%), 부동산 개발업 41,691개(15.0%), 부동산 관리업 41,478개(14.9%) 등의 순임
  - 대표자 연령별로 볼 때 '60대 이상' 대표자 사업체가 전체의 51.8%(144,081개)로 가장 많았으며, '30대 이하' 대표자 사업체는 전체의 2.2%(6,090개)로 가장 적은 것으로 나타남
  - 설립 연월별로 볼 때 '2013년~2017년'에 설립된 사업체가 전체의 25.3%(70,449개)로 가장 많으며, 이 중 임대업과 관리업은 '2002년 이전' 설립 비중이 약 40%인 반면 정보제공서비스업은 약 41%가 '2018년~2022년'에 설립됨

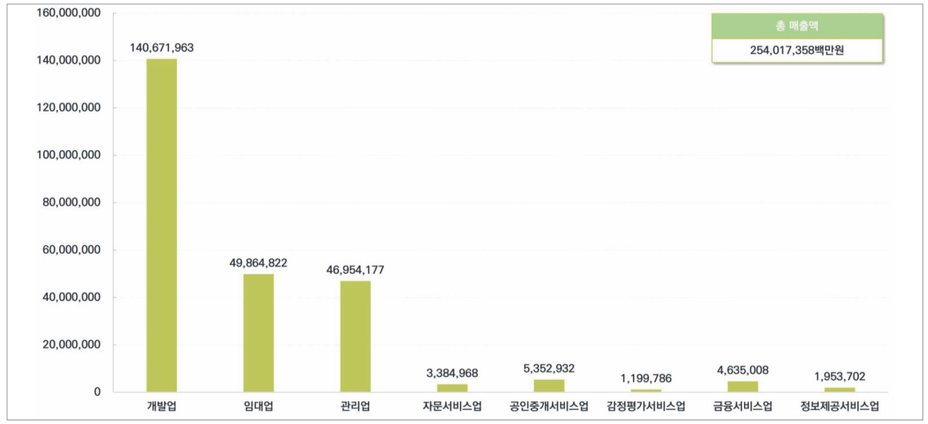
부동산서비스산업 사업체 수 분포



- 2022년 부동산서비스산업 전체 매출액은 약 245조 원, 그중 가장 큰 비중을 차지한 업종은 부동산 개발업으로 매출액이 약 140.7조원(55.4%)으로 나타났으며 그 다음으로 부동산 임대업 약 49.9조원(19.6%), 부동산 관리업 약 47.0조원(18.5%) 등의 순임
  - 평균 매출액은 약 10.2억원으로 이중 금융서비스업 평균 매출액이 약 112.5억원으로 가장 높고, 공인중개서비스업의 경우 약 0.48억원으로 가장 낮은 것으로 나타남

7) 국토교통부 보도자료, 2024.03.08., '부동산서비스산업' 현황 한 눈에, 국가승인통계 지정 후 첫 실태조사 공표

부동산서비스산업 사업체 수 분포

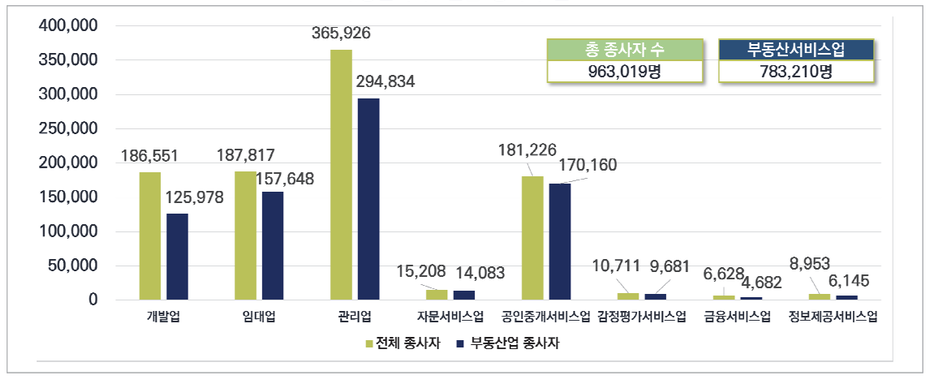


- 경영 성과 측면에서 전체 사업체 46.3%가 전년 대비 경영 성과가 나빠졌다고 평가, 업무 다각화와 관련해 전체 사업체 중 약 34.7%가 현재 영위 사업 외 다른 분야로 사업 영역 확대를 계획하고 있는 것으로 조사되었고 진출 분야로는 임대업, 관리업, 개발업 순으로 선호되었음

• 2022년 부동산서비스산업과 관련된 사업체에 종사하는 전체 종사자 수는 총 963,019명, 이중 관련사업체 내에서 부동산서비스업 외 업무를 담당하는 인원을 제외한 순수 부동산서비스산업 종사자는 783,210명이며, 사업체 1개 당 평균 3.7명의 인력이 고용된 것으로 나타남

- 업종별로 볼 때 종사자 수가 가장 많은 것은 부동산 관리업(294,834명)이며 반대로 부동산 금융서비스업(4,682명) 종사자 수가 가장 적게 나타남
- 조사 결과 부동산서비스산업 종사자 중 남성 비중이 65.7%로 여성보다 약 2배 이상 많았으며, 전체 종사자의 71.9%가 50대 이상으로 나타남

부동산서비스산업 종사자 분포



MS REVIEW



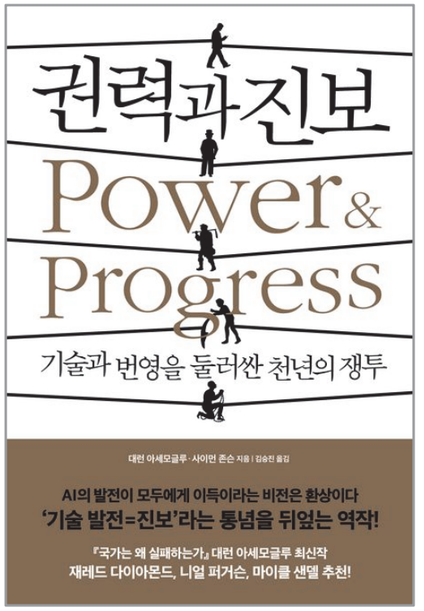
02
MS 서평

Daron Acemoglu & Simon Johnson “권력과 진보”를 읽고

감정평가사 곽욱탁 / 미래새한감정평가법인 본사

머리말

지난 4월 23일은 세계 책의 날이었다. 인류가 더 이상 책을 읽지 않는 현상은 새삼스러울 것도 없다. 유튜브나 넷플릭스, SNS 등에서는 매일 미처 다 섭렵하기도 힘든 엄청난 정보가 쏟아지고 있고, 그 정보를 내가 선택하는 것이 아니라 알고리즘이 이미 우리를 압도해버렸다. 이런 시기에 책을 읽는다는 것이 어떤 의미를 가질지에 대해 회의적이긴 하지만 그래도 고집스럽게 주변 사람들에게 책읽기를 권하는 사람들은 단지 아직도 인류는 책을 읽을 의무가 있다고 생각하기 때문이다.



출처: http://www.yes24.com/

우리는 대학을 가기 위해, 직장에 취직하기 위해, 또는 시험에 합격하기 위해 열심히 책을 읽지만, 세상에 대하여 다른 사람들이 어떻게 사유하는지에 관심을 갖기 위하여 책을 읽지 않은지 오래되었다. 원래 책이란 것은 후자의 목적으로 읽는 것인데, 전자의 목적으로 소비되고 마는 현실을 어떻게 이해해야 할까? 여기서 소개하는 이 책처럼 700쪽이 넘는, 소위 ‘벽돌책’을 읽는 사람은 희귀종이 되어버렸다. 이른바 가성비가 떨어지는 행동이다. 그럼에도 누군가는 이런 책을 찾아서 읽고 탐구하며 인간 세상의 앞날에 대해 고민하고 사유하는 것이 필요하다고 본다.

다행히 이 책은 두께에 비하여 매우 친절한 책이다. 우선 번역상의 문제가 전혀 없고 내용이 어렵지 않아 소설을 읽듯이 쉽게 읽어나갈 수 있다. 더구나 서론과 1장에 각장의 내용이 다 요약되어 있어서 큰 혼란이 없이 전체 지도를 그리며 읽을 수 있다. 그리고 벽돌책에 익숙지 않은 분들에게 친숙하게 접근할 기회를 제공한다는 점, 경제학자가 쓴 책인데도 어려운 경제학의 이론이 등장하지 않는다는 점, 다루는 주제는 매우 무거우나 적절한 사례와 예시를 통하여 인류학적 통찰을 쉽게 이해시키고 있다는 점 등 매우 장점이 많다. 이 책의 서문과 1장에서 전체 내용이 소개되고 있고, 11장에서는 결론에 해당하는 내용이 쉽게 제시되고 있기에 내용을 소개하는 것은 불필요하다고 판단되어 아래에서는 아세모글루의 주장의 전체적 맥락만을 소개하고자 한다.

대런 아세모글루(Daron Acemoglu)의 저작에 대하여

이 글에서 우리 시대 대표적 경제학자로 손꼽히는 저자의 저작을 모두 소개하기는 무리지만 이 책은 『국가는 왜 실패하는가』의 후속편이라고 보는 것이 타당하다. 저자는 『국가는 왜 실패하는가』에서, 고대 로마에서 현대 국가에 이르기까지 왜 어떤 나라는 부유하고 어떤 나라는 가난한가에 대하여 그 근본적 차이를 설득력 있게 제시하였다. 그것은 지리적, 인종적(선천적) 차이가 아니라 "제도"의 차이라는 점을 밝히면서, 현재 남한과 북한의 성패를 예시로 보여주고 있다. 국가의 빈부의 차이는 경제제도에 기인하지만 그 경제제도는 정치제도에 의해 결정되는 경우가 많다는 점에서 정치제도의 중요성을 강조하고 있는데, 저자는 착취적 제도보다는 포용적 제도가 경제발전에 크게 기여한다고 주장한다. 포용적 경제의 전제는 독점적 시장이 아니라 포용적 시장이며, 포용적 시장의 전제는 착취적 정치제도가 아니라 포용적 정치제도라는 것이다. 동시에 국가의 성패를 결정하는 것은 운명적이거나 우연적인 경우도 있겠지만 기본적으로는 항상 "선택"의 문제라고 주장한다.

이 책 『권력과 진보』는 이제 국가의 성패를 넘어 기술 진보에서도 권력의 문제는 매우 중요하며, 설득권력에 맞서는 길항권력(대항권력)의 중요성과 그것을 보장하는 제도의 문제를 전면적으로 제기하고 있다. 이들 개념을 간략히 정리해 두기로 하자.

설득권력, 길항권력, 그리고 제도

우리는 매일 키보드를 마주하고 있다. 물론 키보드와 마우스는 기술진보의 결과이지만 때로는 왜 내가 현재의 자판에 적응해야 하는지 의심해볼 필요가 있다. 예전에는 3벌식 자판이 있었는데 지금은 왜 없어졌는지, 마우스는 왜 저렇게 생겼는지 등등. 이것을 결정하는 것이 바로 설득권력이며 지배적인 비전을 가진 의사결정자이다. 그들의 결정이 항상 진보적인 것은 아니며, 그들의 의도에 의해 결정되는 경우도 많기에 사실 우리는 우리 주변의 당연한 기술상의 진보를 그대로 믿어서는 안 된다. 작년에 개봉한 "오펜하이머"라는 영화를 모두 기억하겠지만, 그 영화에서는 물리학자 내부의 이론물리학과 실험물리학사이의 갈등, 원자폭탄이라는 파괴무기의 개발을 둘러싼 갈등, 미소 경쟁과정에서 일어나는 간첩 행위 등에 대하여 다양하게 다루고 있다. 그 중 원자력의 이용을 둘러싼 갈등이 전형적으로 설득권력의 주도로 이루어지는 문제이다.

바로 이런 당연시되는 결정의 이면을 들여다보고 공통의 이익이 되는 방향으로 의사가 결정되도록 끊임없이 영향을 미치는 대항권력, 길항권력이 필요하다. 그것은 적어도 설득권력이 제시하는 협소한 비전이 아니라 공통의 번영을 지향하는 포용적 비전의 가능성을 높일 것이기 때문이다. 불행하게도 AI의 시대에 이러한 길항권력이 설 자리는 매우 좁아지고 있는 듯하다. 아마도 대부분의 사람들은 설득권력의 압도적 힘에 지배당할 것이고 그들이 나누어주는 알량한 보편기본소득(?)이라는 알사탕에 의존하면서 연명할지도 모른다. 그럼에도 우리는 오늘날 설득권력이 안내하는 기술진보의 위험을 규제하고 대항할 길항권력의 설 자리를 만들어주고 이를 제도화하는 문제를 더욱 고민해보자는 것이 이 책의 주장이다.

기술발전을 맹신하지 말 것

기술발전이 매우 자연스러운 과정으로 생각해온 우리에게 저자는 그것은 설득권력에 의한, 그들의 입맛에 따른 발전이며, 그렇기에 기술발전은 오히려 많은 사람들에게 고통을 안겨주기도 하였다는 점을 상기하고 있다. 기술발전이 피할 수 없는 일이라면, 어떻게 하면 이것이 많은 인류에게 행복을 가져다줄 진정한 의미에서의 진보가 될 수 있을 것인지 이 책은 진지하게 고민하게 만든다.

우리는 역사를 통하여 폭압적이고 착취적인 권력의 성쇠를 배워왔다. 지난 세기만 하더라도 파시즘, 스탈린이즘 등 전체주의를 목도하였다. 그럼에도 오늘날 새로운 기술을 활용하여 서로 갈등을 부추기고 그에 편승하여 이득을 취하는 권력에 무방비로 노출되고 있다. 우리 앞에 놓인 인류사적 문제를 해결하기에 지금의 정치제도는 과연 적합한지에 대하여 고민해볼 필요가 있겠지만, 적어도 더 포용적인 제도의 시급성에 대한 저자의 우려는 충분히 설득력을 가진다.

이 책의 주장은 간단하다. 더구나 앞에서 밝혔듯이 중요한 내용은 서문과 1장에서 잘 정리해 두었다. 그러나 2장부터 흥미진진한 내용이 펼쳐진다는 점을 놓쳐서는 안 된다. 이 책에서 언급되는 여러 사례들을 읽어나가는 동안 인류사 전체를 아우르는 저자의 해박한 지식, 그리고 그 통찰을 충분히 경험하게 될 것이다. 너무 많은 스포일러를 피하기 위하여 여기서는 언급을 하지 않겠지만, 끝까지 읽어보기 바란다. 이런 벽돌책은 빨리 읽기보다는 천천히 음미하면서 내 생각을 정리하는 수단으로 활용하는 것이 좋을 듯하다.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

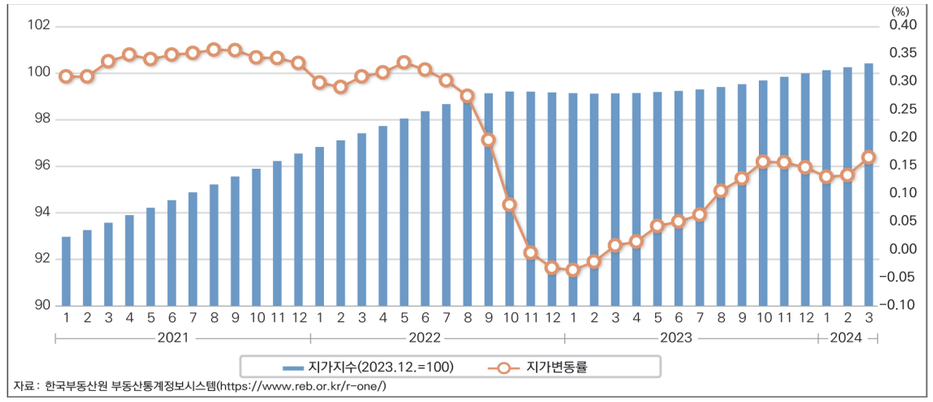
1. 토지시장 동향

◎ 지가변동률 추이

2024년 3월 지가변동률은 0.166%로 전월 대비 0.032%p 상승, 지가지수(2023.12.=100)는 100.432

- 3월 지가변동률은 미국발 금리 인상 등에 따른 소비심리 위축 및 부동산경기 침체 우려가 불거지던 전년 동월(0.008%)에 비해서는 0.174%p 상승, 3월 지가지수도 13개월 연속 상승한 100.432를 기록
- 지가변동률 월별 추이를 살펴보면 '23년 1월(-0.036%)에 저점 기록 후 주택공급 요건 완화 방안 발표 및 특례보금자리론 출시 등의 영향으로 부동산 시장에 활기가 돌자 지가변동률 또한 3월(0.008%)부터 상승 전환되고 이후 7개월 동안 지가 상승폭이 확대되었다가 11월부터 상승폭이 둔화, '24년 들어 재개발 · 재건축 규제 완화 및 GTX 개발 등 건설 정책이 다수 발표됨에 따라 3월 지가변동률은 전월(0.134%) 대비 0.032%p 상승한 0.166%를 기록하며 전월 대비 상승폭이 확대됨

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



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

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2023년													2024년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
전국	-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	0.131	0.134	0.166	0.432
서울	-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	0.157	0.158	0.226	0.542
부산	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	0.031	0.039	0.084	0.154
대구	-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	0.071	0.068	0.073	0.212
인천	-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	0.145	0.140	0.156	0.443
광주	-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	0.157	0.134	0.135	0.426
대전	-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	0.139	0.112	0.107	0.358
울산	-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	0.096	0.077	0.081	0.254
세종	-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	0.158	0.130	0.155	0.443
경기	-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	0.181	0.196	0.211	0.589
강원	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	0.034	0.067	0.107	0.207
충북	-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	0.128	0.117	0.124	0.370
충남	-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	0.092	0.085	0.088	0.265
전북	-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	0.049	0.029	0.056	0.134
전남	-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	0.099	0.088	0.114	0.302
경북	-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	0.100	0.089	0.106	0.295
경남	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	0.017	0.030	0.051	0.098
제주	-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	-0.020	-0.026	-0.030	-0.076

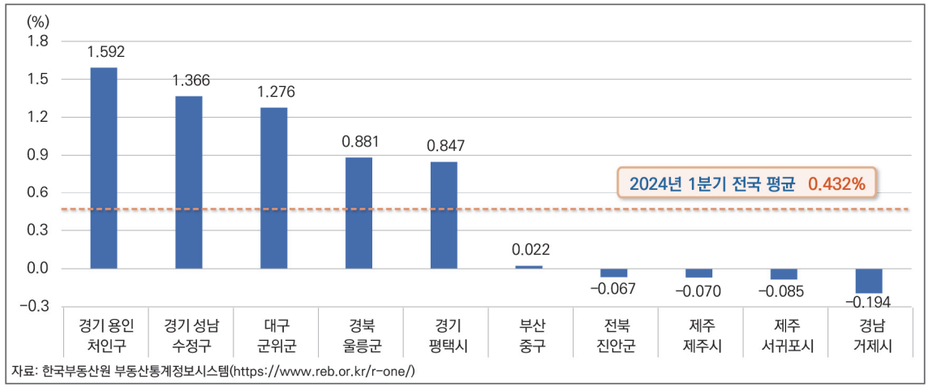
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 3월 전국 17개 시도 중 지가변동률 상승폭이 가장 큰 지역은 서울(0.226%), 경기(0.211%), 인천(0.156%), 세종(0.155%), 광주(0.134%) 순임
  - 서울은 성남 서울공항 주변 군사보호구역 해제 영향으로 서초구(0.304%), 강남구(0.411%) 등에서 높은 지가변동률을 보였으며[8], 용산 국제업무지구 조성 예정인 용산구(0.232%)의 지가변동률도 서울 전체보다 높게 나타남
  - 경기는 남부를 중심으로 투자와 개발이 활발히 이루어지고 있으며, 반도체 클러스터, GTX 호재가 있는 지역 위주로 높은 지가변동률을 기록함
  - 인천은 2030년 개통 예정인 GTX-B 노선의 종착역이 위치한데다 셀트리온과 삼성 바이오로직스 등의 바이오 기업 및 연구기관이 입주해있는 송도국제도시 내 신규 택지지구인 송도11공구 개발 영향으로 3월 연수구(0.280%)의 지가변동률 상승폭이 비교적 크게 나타난 것으로 보임
  - 세종은 외지인 투자가 활발한 지역으로 '25년 전구간 개통 예정인 세종~포천고속도로 개발과 '대전~세종~충청' 광역급행철도(CTX) 추진 등으로 교통망 확충 기대감이 조성되고 있고, 지역숙원사업인 대통령 세종 집무실 설치와 세종 국회의사당 건립 계획이 탄력을 받으며 높은 지가변동률을 보임
  - 광주의 경우 옛 전방 · 일신방직 부지 사전협상이 완료됨에 따라 대규모 유통 · 관광 시설 개발이 본격 추진될 예정이며, 주거 · 업무 · 휴식 · 쇼핑 공간이 집약된 '콤팩트도시' 개발 구상 발표로 서구 광천동 일대를 중심으로 활발한 개발이 예상되면서[9] 지가변동률이 비교적 높게 나타남
- 전국 17개 시도 중 지가변동률이 하락한 지역은 제주(-0.030%)가 유일, 변동률 상승폭이 작은 지역은 경남(0.051%), 전북(0.056%), 대구(0.073%), 울산(0.081%) 순임
  - 제주는 고물가에 따른 관광 비용 증가 및 해외여행 재개 영향으로 내국인 관광객이 일본 등 해외로 대거 유출되며 외지인 투자 수요가 급감하고[10] 미분양 주택 적체로 지역 부동산 경기에 한기가 돌면서 전국 17개 시도 중 유일하게 지가변동률이 마이너스로 나타남

8) 헤럴드 경제, 2024.02.28.., 강남3구 '금싸라기 땅'에 쏠리는 눈…서울공항 주변 군사보호구역 해제 [부동산360]

9) 광주광역시청 보도자료, 2024.01.21., 옛 전방부지 · 터미널 개발 '15분 도시' 구상...강기정 시장, 도심 복합개발 '연결'에 주목
10) 조선일보, 2023.09.16., 1년 만에 거래금액 95% '뚝'… 관광객 줄자, 제주도 상업용 부동산도 급랭
11) 국토교통부 · 한국부동산원, 2024, 「2024년 3월 지가동향」, p.11.
12) 매일경제, 2024.01.31., "스타트업 천국으로"…제3판교테크노밸리 2025년 착공
13) 중부일보, 2024.01.25., 신상진 성남시장, 수정구 주민 700여 명과 소통

2024년 1분기 주요지역 누적 지가변동률 현황



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

'24년 3월 누적 지가변동률 상위 지역은 경기 용인 처인구, 경기 성남 수정구, 대구 군위군, 경북 울릉군, 경기 평택시

- 2024년 1~3월 누적 지가변동률이 가장 높은 지역은 경기 용인 처인구(1.592%)이며 그 다음으로 경기 성남 수정구(1.366%), 대구 군위군(1.276%), 경북 울릉군(0.881%), 경기 평택시(0.847%) 순으로, '23년 지가변동률 상위권을 기록했던 주요 지역에서 1분기에도 높은 지가변동률 수준을 보임
  - 경기 용인 처인구는 '23년 3월 시스템반도체 첨단 클러스터 대상지로 선정된 이후 계속해서 전국에서 가장 높은 지가상승률을 보였던 지역으로 반도체 클러스터 조성이 속속 진행되고 반도체 고속도로 추진 및 국도 45호선 확장 계획 등 교통 개선에 대한 기대감이 증폭되면서[11] 지가변동률이 상승
  - 경기 성남 수정구의 경우 연면적 50만㎡ 규모의 제3판교 테크노밸리 추진 계획 발표 및 성남 서울 비행장 일대 군사시설 보호구역 해제 등 영향으로[12] 지가변동률 상승폭이 확대되었으며, 동시에 신흥1구역 · 신흥3구역 · 수진1구역 · 산성구역 등 다수 지역에서 진행 및 추진 중인 재개발 사업에 대한 기대감[13]이 작용한 것으로 보임
  - 대구 군위군은 대구경북 신공항 개발이 진행 중인 지역으로, 1월 「군위군 도시공간개발 종합계획」 발표에 따른

TK신공항 연계 산업단지 및 배후 주거단지 구축을 위한 20조원 규모의 개발사업 추진[14] 및 TK신공항 광역급행철도 예비타당성 절차 돌입[15] · 전국 최대 규모의 파크 골프장 조성 본격화 영향[16] 등으로 지가변동률 상위권 기록

- 경북 울릉군은 2025년 완공 목표인 울릉공항 사업지 인근의 상업용으로 용도변경 가능한 농지에 대해 외지인 투자가 유입되고 있으며[17], 섬 주민 정주 환경 개선 · 산업 진흥 · 주민소득 확대 · 교통수단 및 사회간접자본 확충 등 지원 사업 추진 및 국비 보조사업 보조율 상향의 근거가 되는 「울릉도 · 흑산도 등 국토외곽 먼섬 지원 특별법」 제정안이 국회 본회의를 통과함에 따라[18] 개발 기대감이 증폭되면서 비교적 높은 지가변동률을 기록함
- 경기 평택시는 반도체 클러스터 배후지역으로 삼성전자 등 반도체 관련 기업 입주 및 KAIST 캠퍼스 유치가 이루어지고 택지지구가 활발히 개발 중인 지역으로[19], 특히 GTX-A, GTX-C 노선 지제역 연장 소식이 발표되면서 지가변동률이 상승한 것으로 보임[20]

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2023년													2024년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
용인 처인구	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	0.588	0.501	0.495	1.592
성남 수정구	-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	0.400	0.477	0.483	1.366
대구 군위군	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	0.420	0.445	0.406	1.276
경북 울릉군	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	0.303	0.331	0.244	0.881
경기 평택시	-0.036	-0.006	-0.011	0.026	0.037	0.095	0.093	0.210	0.190	0.192	0.203	0.211	1.208	0.302	0.271	0.272	0.847

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

'24년 3월 누적 지가변동률 하위 지역은 경남 거제시, 제주 서귀포시, 제주 제주시, 전북 진안군, 부산 중구

- 2024년 1~3월 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역은 경남 거제시(-0.194%)이며, 그 다음으로 제주 서귀포시(-0.085%), 제주 제주시(-0.070%), 전북 진안군(-0.067%), 대구 중구(0.022%) 순임
  - 경남 거제시의 경우 지역경제의 큰 축인 조선업 일자리 선호도가 감소하면서 조선업 인력이 급감[21], 이에 따른 인구 감소로 내지인 부동산 수요가 크게 줄어들면서 '24년 3월 누적 지가변동률이 전국 최하위로 나타남
  - 관광객 역성장 및 미분양 주택 적체로 외지인 투자가 감소한 데 더해 제주 제 2공항 사업비 검토가 지연되고 있는[22] 제주 주요 지역의 지가변동률이 하위권을 기록
  - 이외에도 전반적인 부동산 경기 침체 속에서 태양광 허가 지연으로 지역 내 투자가 감소한 전북 진안군[23]에서 3월 누적 지가변동률이 마이너스를 기록함

14) 대구광역시 보도자료, 2024.01.11., 신공항 도시 군위, TK 미래 100년 이끌 글로벌 관문으로 도약!
15) 조선일보, 2024.2.15., '대구~신공항~의성 40분' 시속 180km GTX급 열차 달린다
16) 대구일보, 2024.01.24., 대구 군위군, 전국 최대 규모 180홀 파크골프장과 시니어친화형 국민체육센터 건립
17) 국토교통부 · 한국부동산원, 2024, 「2024년 2월 지가동향」, p.11.
18) 행정안전부 보도자료, 2023.12.20., 우리나라 최외곽 섬을 지원하기 위한 특별법 제정된다
19) 경기일보, 2024.04.16., 평택시, 거침없는 '성장가도'… 사람 · 일 · 미래 '3박자' [인사이드 경기]
20) 평택시사신문, 2024.02.28., 국토교통부-평택시, GTX-A노선 · C노선 '2028년 개통'
21) 헤럴드경제, 2024.01.13., "외국인만으로 배 만들 지경" 조선업 고용 훈풍? 봅으면 퇴사하는데…[비즈360]
22) 헤드라인제주, 2024,04,05.,제주 제2공항 사업비 검토 지연…기본계획 고시 시점은?
23) 국토교통부 · 한국부동산원, 2024, 「2024년 2월 지가동향」, p.11.

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2023년													2024년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
부산 중구	-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	0.001	0.010	0.011	0.022
전북 진안군	-0.093	0.040	0.042	0.009	0.019	-0.001	-0.003	-0.010	0.009	0.003	0.004	0.007	0.025	-0.035	-0.062	0.031	-0.067
제주 제주시	-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	-0.014	-0.020	-0.036	-0.070
제주 서귀포시	-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	-0.030	-0.034	-0.020	-0.085
경남 거제시	-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	-0.051	-0.081	-0.062	-0.194

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

토지거래량 추이

2024년 3월 전국 토지거래량은 15만 6,974필지로 전월 대비 17.0% 증가, 전년 동월 대비 4.5% 감소

- 2024년 3월 전국 토지거래량은 15만 6,974필지, 110.1백만㎡로, 전월(13만 4,119필지, 91.6백만㎡) 대비 필지 기준으로 17.0% 증가, 면적 기준으로 20.2% 증가, 전년 동월(16만 4,327필지, 127.6백만㎡)에 비해 필지 기준 4.5% 감소, 면적 기준 13.7% 감소
  - '22년 3월(21만 3,674필지, 173.9백만㎡)에 비해서는 필지 기준 26.5% 감소, 면적 기준 36.7% 감소
  - 중동 정세 악화로 인한 국제유가 상승이 물가 인상을 자극해 미연준의 기준금리 연내 인하 가능성이 낮아져 고유가 · 고물가 · 고금리 기조 지속이 예상됨과 동시에[24], 실수요자 지원 방침의 보금자리론 출시 · 은행권 주택담보대출 한도가 낮아지는 스트레스 DSR 시행 등 정부의 부동산 대출 정책 또한 경기 부양보다는 가계부채 관리에 방점이 찍히면서 당분간 토지거래량 회복 속도는 지연될 것으로 예상됨
- 전국 17개 시도 중 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)이 증가한 지역은 울산(12.0% 증가), 충북(7.3% 증가), 경남(4.7% 증가), 대구(1.2% 증가) 네 곳이며, 거래량이 감소한 지역은 세종(28.6% 감소), 광주(20.3% 감소), 대전(17.9% 감소), 제주(17.0% 감소), 경기(8.5% 감소) 등의 순임
- 2024년 1분기 전국 토지거래량은 44만 4,898필지, 311.3백만㎡로, 전분기(44만 3,620필지, 336.2백만㎡) 대비 필지 기준으로 0.3% 증가, 면적 기준으로 7.4% 감소
  - 전년 동기(43만 2,387필지, 340.5백만㎡) 대비 필지 기준으로 2.9% 증가, 면적 기준으로 8.6% 감소

2024년 3월 토지거래량이 많았던 지역은 충북 청주시, 경기 화성시, 경남 창원시, 경기 평택시, 경북 포항시

- 3월 토지거래량(필지수 기준)이 가장 많은 시군구는 충북 청주시(4,762필지, 1,123천㎡), 그 다음으로 경기 화성시(4,520필지, 1,650천㎡), 경남 창원시(3,429필지, 709천㎡), 경기 평택시(3,043필지, 856천㎡), 경북 포항시(2,860필지, 980천㎡) 순임
  - 충북 청주시는 오송 철도클러스터 국가산단, 산학연 및 병원 연계 오송 K바이오스퀘어, LG엔솔 · 에코프로비엠 등 기업이 입주하는 오창 이차전지 단지, 오송 바이오의약품 소부장 특화단지 등의 산단 개발에 이어 '바이오 국가첨단전략산업 특화단지' 공모에 참여하며 적극적으로 산업을 유치하고 있으며[25], 3월에는 충청권 광역급행

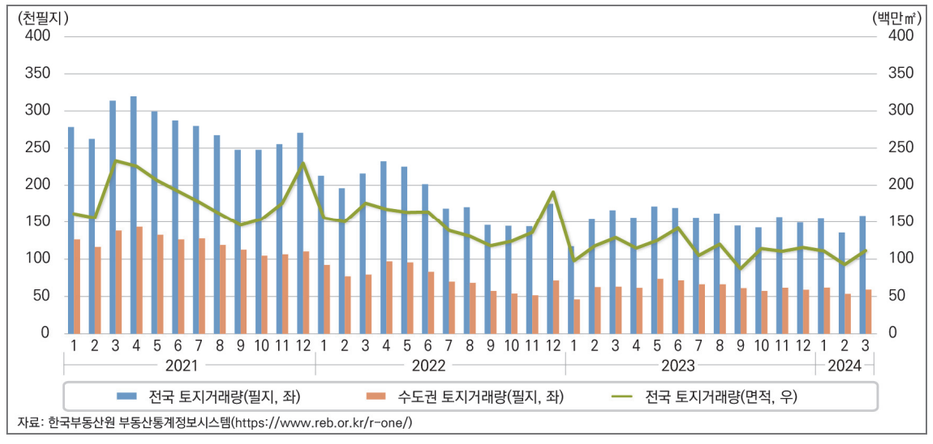
24) 매일경제, 2024.04.15., 원자재 상승에 인플레 공포 고개드나…금리인하 더 늦춰질듯

철도(CTX) 도입 추진 영향으로 토지거래량이 증가한 것으로 보임

- 경기 화성시는 전국에서 개발허가행위가 가장 많은 지역으로 3월 말 개통한 GTX-A노선 수서~동탄 구간이 속해 교통 호재가 있으며 동탄2 신도시 조성 또한 계속해서 이어지고 있고, 현재 개발 중인 송산그린시티 내 '화성국제테마파크' 조성 사업이 본궤도에 오르는 등[26] 다수 개발 사업이 활발히 이루어지면서 토지거래량 상위권을 기록함
- '24년 2월 선거를 앞두고 열린 정부 민생토론회에서 원전 생태계 복원을 위한 3.3조원 규모의 원전 일감 확대와 1조원 규모의 특별 금융 지원, 각종 세제혜택 부여 및 「원전산업지원특별법」 제정 계획 등이 발표되면서[27] 원전 산업의 거점인 경남 창원시에서 3월 토지거래량이 증가한 것으로 보임
- 이차전지 국가첨단전략산업 특화단지로 선정된 경북 포항시는 포항블루밸리국가산업단지 28만㎡ 부지에 2028년까지 연료전지 분야 기업을 집적하는 수소연료전지 클러스터 조성 사업 본격 추진[28] 및 배터리 특성화대학원 포스텍 유치 계획 발표 등[29] 이차전지 관련 개발 호재가 이어지면서 3월 토지거래량이 많게 나타남

• 반면 3월 토지거래량(필지수 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(28필지, 27천㎡)이며, 그 다음으로 부산 중구(72필지, 5천㎡), 강원 태백시(98필지, 47천㎡), 강원 화천군(101필지, 585천㎡), 인천 동구(107필지, 5천㎡) 순임

토지거래량 추이



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

3월 전국 순수토지거래량은 5만 9,831필지로 전월 대비 17.9% 증가, 전년 동월 대비 16.0% 감소

• 2024년 3월 전국의 건축물 부속토지를 제외한 순수토지거래량은 59,831필지, 101.7백만㎡로, 전월(50,763필지, 84.5백만㎡) 대비 필지 기준으로 17.9% 증가, 면적 기준으로 20.4% 증가

- 전년 동월(71,189필지, 119.0백만㎡) 대비 필지 기준으로 16.0% 감소, 면적 기준으로 14.5% 감소

25) 서울신문, 2024.01.05., 철도 · 바이오 · 이차전지 품은 청주… 국가첨단전략산업 중심지로
26) 디지털타임스, 2023.12.20., 총사업비 4.6조 화성국제테마파크 건립 본궤도 올라
27) 부산일보, 2024.02.22., 윤 대통령, "원전산업에 3.3조 규모 일감, 1조원 특별금융 지원"
28) 한국경제, 2024.02.21., 경북, 청정수소 생산기지 구축 본격화
29) 아시아경제, 2024.02.22., '포항 중심' 전지보국 본격화 … 이차전지 동반성장 혁신생태계 구축

• 시군구 중에서 3월 한 달 동안 순수토지거래(필지수 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(1,838필지, 1,304천㎡), 충북 청주시(1,042필지, 850천㎡), 충남 당진시(968필지, 1,153천㎡), 충남 서산시(936필지, 1,626천㎡), 충남 천안시(825필지, 933천㎡) 순임

• 투자 목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지거래량은 2024년 3월 18,576필지로, 전월(15,187필지) 대비 22.3% 증가, 전년 동월(22,905필지) 대비 18.9% 감소

• 전월 대비 외지인 순수토지거래량이 증가한 지역은 대구(140.0% 증가), 대전(82.2% 증가), 경남(46.0% 증가), 전남(38.5% 증가), 부산(37.2% 증가) 등의 순이며, 반대로 외지인 순수토지거래량이 감소한 지역은 광주(71.2% 감소), 세종(25.3% 감소) 두 곳에 불과

• 전년 동월 대비 외지인 순수토지거래량이 증가한 지역은 세 곳으로 대구(45.9% 증가), 부산(15.7% 증가), 서울(7.8% 증가) 순이며, 반대로 전년 동월 대비 외지인 순수토지거래량 감소폭이 가장 큰 지역은 제주(38.2% 감소)이며 그 다음으로 전남(32.4% 감소), 경기(32.4% 감소), 세종(25.3% 감소), 울산(23.9% 감소) 순임

• 시도별 순수토지거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(66.1%), 충남(43.1%), 강원(42.9%), 인천(41.4%), 충북(37.3%) 순이며 외지인 매입 비중이 낮은 지역은 광주(20.4%), 대전(21.8%), 부산(22.5%), 전남(22.7%), 전북(22.9%) 순임

• 2024년 3월 외지인 순수토지거래량은 거래량의 31.0%를 차지하며, 전년 동월(32.2%) 대비 1.1%p 감소

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2023년													2024년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
전국	115.9	152.1	164.3	154.6	169.6	167.5	154.5	160.1	143.4	140.9	155.2	147.5	1,825.7	153.8	134.1	157.0	444.9
수도권	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	61.0	52.8	58.5	172.2
서울	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	13.5	11.3	13.0	37.7
부산	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	8.4	5.6	6.2	20.2
대구	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	4.2	3.5	4.4	12.1
인천	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	8.1	6.8	8.1	23.0
광주	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	2.8	2.7	2.8	8.3
대전	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	2.5	2.3	2.7	7.5
울산	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	2.7	2.7	3.0	8.4
세종	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	1.0	0.8	1.0	2.8
경기	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	39.4	34.7	37.4	111.5
강원	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	7.7	6.6	7.8	22.1
충북	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	8.4	6.7	8.9	24.0
충남	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	12.3	11.4	13.2	36.9
전북	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	7.9	7.0	8.2	23.1
전남	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	10.5	10.4	12.0	32.8
경북	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	12.3	10.1	13.0	35.4
경남	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	10.1	9.5	13.0	32.7
제주	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	2.1	1.9	2.3	6.4

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

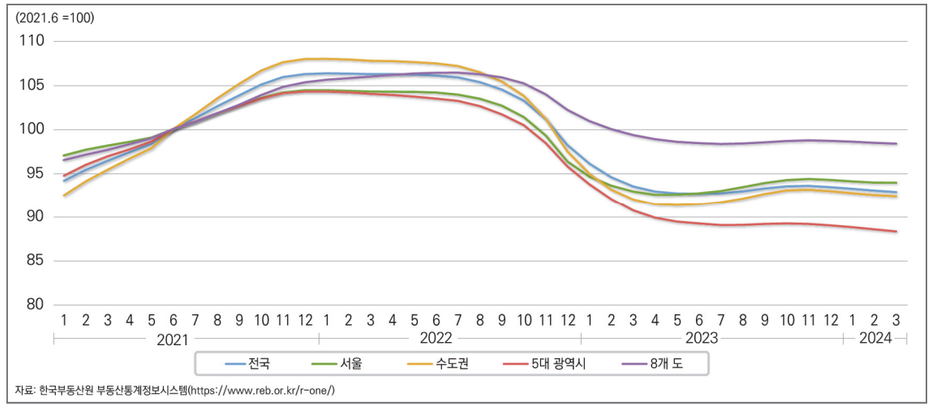
2. 주택시장 동향

◎ 주택매매가격

전월 대비 3월 아파트 매매가격지수 변동률은 전국 -0.18%, 서울 -0.02% 수도권 -0.15%

- '24년 3월 매매가격지수는 92.884(2021년 6월=100)로 전월(93.050) 대비 0.18% 하락, 전년 동월(93.509) 대비 0.67% 하락
  - 정주여건에 따라 지역 · 단지별로 매매가격지수 상승과 하락이 혼조세를 보이는 가운데, 일부 선호단지 위주로 상승세가 나타난 반면 구축 · 외곽지역 위주로 하락세가 이어지면서 시장이 양극화되고 있음[30)]
- 3월 기준 전월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 높은 시군구는 경북 상주시(1.43%), 경북 영천시(1.13%), 경북 안동시(0.44%), 충남 보령시(0.43%) 순임
  - 반면 전월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 낮은 시군구는 세종(-1.19%), 대구 달성군(-0.93%), 충남 홍성군(-0.86%), 경기 안양 동안구(-0.85%), 대구 남구(-0.76%) 순임
- 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 높은 시군구는 경기 하남시(8.61%)이며, 그 다음으로 경기 화성시(7.25%), 경기 과천시(6.70%), 경기 성남 수정구(6.46%), 경기 수원 영통구(6.31%) 순임
  - 이는 '23년 5월을 기점으로 아파트 매매가격이 반등하던 시기에 특히 강남권 접근이 쉽고 거주 여건이 좋은 경기 남부 지역에 저가 매수 수요가 집중되었던 영향이 이어진 것으로 보임[31)]
  - 반면 전년 동월 대비 아파트 매매가격지수 변동률이 가장 낮은 시군구는 충남 홍성군(-10.46%)이며, 그 다음으로 경남 거제시(-9.17%), 부산 영도구(-7.86%), 대구 남구(-7.64%), 경기 동두천시(-7.49%) 순임

아파트 매매가격지수 추이



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

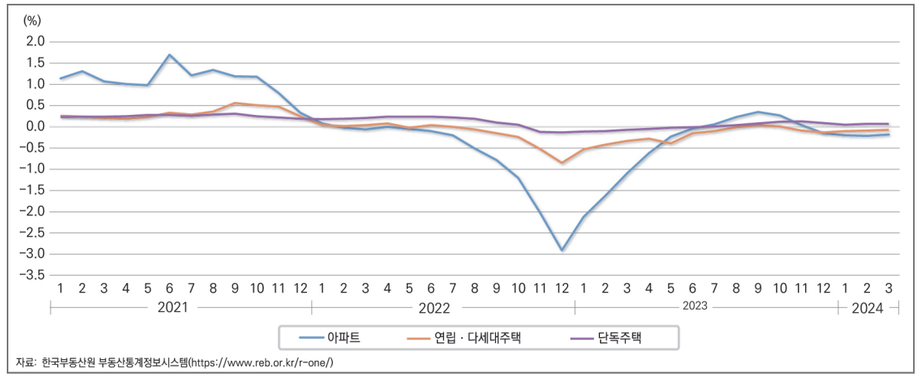
30) 한국부동산원, 2024, 「24.3월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.8.
31) 조선일보, 2023.09.13., 하남 · 화성 · 과천... 경기 남부가 서울보다 아파트값 더 올랐다

- 3월 서울 아파트 매매가격지수는 93.929로 전월(93.945) 대비 0.02% 하락해 하락폭이 축소되며 변동률 상승 전환 기대감이 조성, 전년 동월(92.926) 대비 1.08% 상승
- 3월 수도권 아파트 매매가격지수는 92.403으로 전월(92.544) 대비 0.15% 하락해 4개월 간 하락 중이나 하락폭은 둔화되고 있으며 전년 동월(92.019) 대비 0.42% 상승
  - 경기(-0.25%)는 GTX 및 반도체 호재가 있는 고양 덕양구 및 용인 처인구 등을 중심으로 상승하였으나 외곽지역 위주로 하락 흐름을 보였고, 인천(-0.04%)은 교통 호재가 있는 중구 등에서 상승하며 전체 하락폭이 축소됨[32)]
  - 수도권 아파트 매매가격 변동률 추이: ('23년 6월:0.10%) → (7월:0.26%) → (8월:0.45%) → (9월:0.58%) → (10월:0.44%) → (11월:0.08%)→ (12월:-0.18%)→ ('24년 1월:-0.24%)→ (2월:-0.21%)→ (3월:-0.15%)

연립 · 다세대주택 매매가격지수 하락폭 축소, 단독주택 매매가격지수는 8개월 연속 상승

- '24년 3월 연립 · 다세대주택 매매가격지수는 98.185로 전년 동월(99.530) 대비 1.351% 하락, 단독주택은 103.502으로 전년 동월(102.891) 대비 0.594% 상승
- 3월 기준 전월 대비 매매가격지수 변동률은 연립 · 다세대주택 -0.074%로 '23년 11월부터 하락 국면에 있으나 하락폭은 3개월 간 둔화되었으며, 단독주택의 경우 매매가격지수 변동률 0.067%로 9개월 연속 상승
  - 아파트 매매가격지수 변동률 추이 : 12월(-0.15%) → 1월(-0.20%) → 2월(-0.21%) → 3월(-0.18%)
  - 연립 · 다세대주택 매매가격지수 변동률 추이 : 12월(-0.13%) → 1월(-0.10%) → 2월(-0.09%) → 3월(-0.07%)
  - 단독주택 매매가격지수 변동률 추이 :12월(0.09%) → 1월(0.05%) → 2월(0.07%) → 3월(0.07%)

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



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

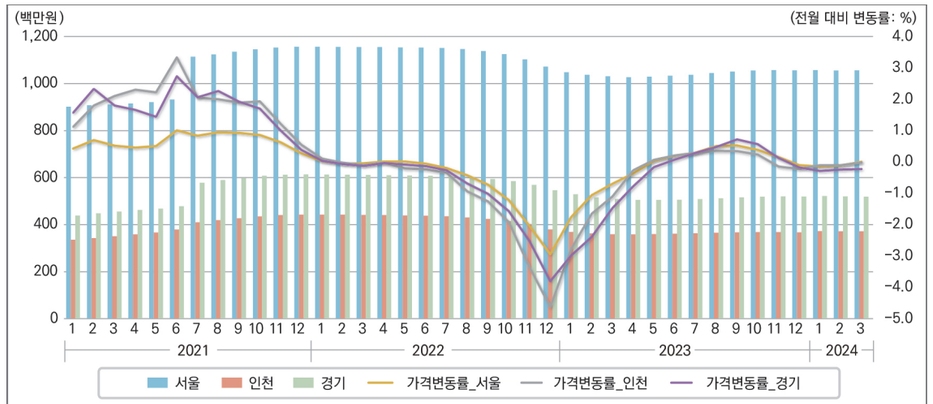
3월 전국 아파트 중위매매가격 전월 대비 100만원 하락, 서울 보합, 경기 하락, 인천 상승

- '24년 3월 전국 아파트 중위매매가격은 3억 2,000만원으로 전월 대비 100만원 하락, 전년 동월(3억 1,900만원) 대비 100만원 상승

32) 한국부동산원, 2024, 「24.3월 전국주택가격동향조사 보고서」, p.8.

- 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 상승한 지역은 인천 · 충북(+100만원)뿐이며, 9개 시도에서 하락, 6개 시도 보합으로 나타남
  - 경기 · 대구 · 세종 · 강원 · 충남의 전월 대비 아파트 중위매매가격이 200만원 하락했으며, 그 다음으로 울산 · 제주(-100만원), 대전 · 전남(-50만원)의 순임
- 3월 서울 아파트 중위매매가격은 8억 5,600만원으로 전월과 보합, 전년 동월(8억 4,900만원) 대비 700만원 상승
  - 서울 내에서 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 상승한 지역은 중구(+900만원)이며, 그 다음으로 마포구(+800만원), 송파구(+600만원), 종로구(+250만원), 서대문구 · 서초구(+150만원) 순임
  - 반대로 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 용산구(-1,100만원)이며, 그 다음으로 성동구(-1,000만원), 광진구 · 강남구(+600만원), 관악구(-500만원), 동대문구(-400만원) 순임

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



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

3월 아파트 평균매매가격은 서울 10.51억원, 경기 5.16억원, 인천 3.69억원

- 3월 서울 아파트 평균매매가격은 10억 5,134만원으로 전월(10억 5,093만원) 대비 41만원 상승, 전년 동월(10억 2,619만원) 대비 2,515만원 상승
  - 서울 아파트 평균매매가격 추이: ('23년 8월)10.40억원 → (9월)10.46억원 → (10월)10.51억원 → (11월)10.53억원 → (12월) 10.51억원 → ('24년 1월) 10.52억원 → (2월) 10.51억원 → (3월) 10.51억원
- 3월 경기 아파트 평균매매가격은 전월(5억 1,738만원) 대비 126만원 하락한 5억 1,611만원, 인천의 경우 전월(3억 6,954만원) 대비 12만원 하락한 3억 6,942만원으로 나타남
- 서울의 5개 권역별 3월 아파트 평균매매가격을 살펴보면, 동남권이 17억 3,069만원으로 가장 높고, 그 다음으로 도심권(12억 8,154만원), 서북권(8억 7,312만원), 서남권(8억 5,822만원), 동북권(7억 6,948만원) 순임
  - 서울 내 전월 대비 아파트 평균매매가격이 상승한 권역은 동남권(+134만원), 도심권(+96만원), 서북권(+64만원) 세 곳이며, 하락한 권역은 서남권(-3만원), 동북권(-2만원) 두 곳으로 하락폭은 작게 나타남

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

구분	2023년											2024년		
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	324,000	319,000	317,000	315,000	315,000	315,000	316,000	317,000	318,000	317,000	317,000	321,000	321,000	320,000
서울	857,000	849,000	845,000	842,000	842,000	845,000	848,000	851,000	856,500	858,000	857,000	858,000	856,000	856,000
부산	296,000	290,000	288,500	286,500	285,500	284,000	284,000	284,000	283,000	283,000	282,000	287,000	285,000	285,000
대구	279,500	275,000	270,500	268,000	266,500	266,000	267,000	266,500	265,000	265,000	264,000	267,000	267,000	265,000
인천	320,500	313,000	309,000	309,000	307,500	308,000	309,000	311,500	311,500	310,000	309,000	314,000	313,000	314,000
광주	222,000	221,000	219,000	217,000	218,000	217,000	216,000	215,000	216,000	217,000	216,000	221,000	221,000	221,000
대전	308,000	305,000	302,000	299,000	301,000	300,000	300,000	301,000	301,000	301,000	301,000	305,000	303,000	302,500
울산	250,000	248,000	246,000	246,000	245,000	245,000	245,000	245,500	245,500	243,500	245,000	247,000	246,000	245,000
세종	534,000	530,000	538,000	542,000	549,000	557,000	557,000	559,000	560,000	556,000	555,000	556,000	544,000	542,000
경기	455,000	446,000	442,000	440,000	440,000	441,000	443,000	446,000	448,000	448,000	448,000	450,000	448,000	446,000
강원	156,000	156,000	156,000	155,000	155,000	155,000	154,000	154,000	156,000	156,000	156,000	158,000	158,000	156,000
충북	163,000	160,500	159,500	159,500	160,000	160,500	160,000	160,000	162,000	162,000	162,000	162,000	162,000	163,000
충남	174,000	173,500	172,000	172,000	171,000	171,500	171,000	170,000	170,000	169,000	169,000	177,000	176,000	174,000
전북	145,000	144,000	142,500	143,000	142,000	141,000	141,000	141,000	140,000	140,000	140,000	141,000	140,000	140,000
전남	145,000	144,000	143,000	142,000	141,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	139,000	142,000	142,500	142,000
경북	140,000	139,000	138,000	138,000	138,000	138,000	138,000	139,000	138,000	138,000	138,000	138,000	137,000	137,000
경남	180,000	180,000	179,000	178,000	178,500	178,000	178,000	178,000	178,000	178,000	177,000	179,000	178,000	178,000
제주	262,000	262,000	262,000	261,000	261,000	261,000	261,000	261,000	260,000	260,000	260,000	264,000	264,000	263,000

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

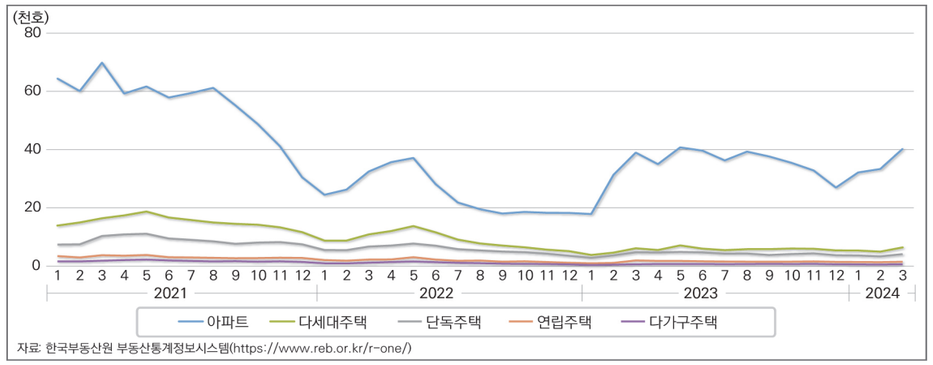
주택매매량

2024년 3월 전국 주택매매량은 총 52,816호로 전월 대비 21.4% 증가, 전년 동월 대비 0.9% 증가

- 3월 전국 주택매매량은 52,816호로 전월(43,491호) 대비 21.4% 증가, 전년 동월(52,333호) 대비 0.9% 증가
  - 주택매매량은 '23년 8월을 정점으로 감소하다가 '24년 들어 반등하는 흐름을 보이며 3월에는 전월보다 큰 폭으로 증가, 시장에 정책 대출 자금이 유입되며 매매량이 증가한 것으로 보이며 전년 동월과 비슷한 수준을 나타냄
  - 전국 월별 주택매매량: ('23년 8월) 51,578호 → (9월) 49,448호 → (10월) 47,799호 → (11월) 45,415호 → (12월) 38,036호 → ('24년 1월) 43,033호 → (2월) 43,491호 → (3월) 52,816호
- 3월 전국 주택유형별 매매량은 아파트 40,233호(76.2%), 다세대주택 6,406호(12.1%), 단독주택 4,087호(7.7%), 연립주택 1,480호(2.8%), 다가구주택 610호(1.2%)임
- 모든 주택 유형에서 전월 대비 매매량이 증가, 그중 가장 큰 폭으로 증가한 유형은 다세대주택(29.5% 증가)이며 그 다음으로 단독주택(22.0% 증가), 아파트(20.7% 증가), 다가구주택(14.9% 증가), 연립주택(11.3% 증가) 순임
  - 다세대주택 매매량 규모는 전세사기 문제가 크게 불거지기 전인 '22년에 비해 크게 축소되었으나, 규제지역 해제 및 신속통합기획, 모아타운 등 정비사업 호재, 비 아파트 세제혜택 발표 등의 영향으로 전월 대비 매매량 증가[33]

- 전년 동월 대비 매매량이 증가한 유형은 다세대주택(4.7% 증가), 아파트(3.4% 증가)이며, 반대로 감소한 유형은 연립주택(23.7% 감소), 단독주택(13.7% 감소), 다가구주택(0.2% 감소) 순임
- 3월 수도권 주택매매량은 총 22,722호로 전월(18,916호) 대비 20.1% 증가, 전년 동월(22,722호)과 보합
- 3월 서울 주택매매량은 총 6,098호로 전월(4,795호) 대비 27.2% 증가, 전년 동월(5,812호) 대비 4.9% 증가해 '23년 9월(6,396호) 이후 6개월 만에 월별 매매량이 6천 호 수준을 회복
  - 서울의 주택유형별 매매량은 아파트 3,482호(57.1%), 다세대주택 2,115호(34.7%), 단독주택 216호(3.5%), 연립주택 189호(3.1%), 다가구주택 96호(1.6%) 순임

주택유형별 매매거래 추이



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

- 3월 전국 아파트 매매거래량은 전체 주택매매량의 76.2%로 전월(76.6%) 대비 0.4%p 감소, 전년 동월(74.4%) 대비 2.0%p 증가
  - 아파트 매매량 비중은 '23년 8월(76.2%)을 정점으로 감소하는 추세였으나 '24년 1월부터 비중이 반등하면서 전체 주택매매량 증가세를 견인하고 있으며, 3월에는 다세대주택 매매량이 증가해 아파트 매매량 비중이 소폭 감소함
  - 아파트 매매량 비중 추이: ('23년 11월)72.3% → (12월)70.8% → ('24년 1월)74.6% → (2월)76.6% → (3월)76.2%
- 아파트 매매거래량은 '23년 9월부터 4개월 간 지속 하락했다가 '24년 1월부터 다소 회복되는 양상을 보이며 3월에는 40,233호를 기록, 전월(33,333호) 대비 20.7% 증가, 전년 동월(38,926호) 대비 3.4% 증가
  - 24년 3월 기준 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 매매거래량 증가율이 높은 지역은 전북(46.0% 증가), 강원(35.6% 증가), 서울(30.7% 증가), 울산(30.3% 증가), 충남(29.6% 증가) 등의 순이며, 반대로 감소한 지역은 제주(14.9% 감소), 전남(14.2% 감소) 두 곳에 불과
  - 부동산 시장 침체에도 불구하고 3월 아파트 매매거래량이 비교적 크게 증가한 것은 신생아 특례 대출과 같은 정부의 정책 대출 영향에 더해 전세 가격의 지속 상승 및 장기적인 공급 부족 전망으로 실수요자의 매수심리가 자극되며 중저가 아파트 위주로 거래가 활발했던 영향으로 보임[34]

33) 경향신문, 2024.05.09., "그냥 회사 가까운 빌라 살래요"…서울 비아파트 30대 매수 비중 '쑥'
34) 뉴스퀘스트, 2024.05.02., 서울 아파트 매매거래량 한 달 새 58% 급증…왜?

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2023년													2024년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	누계
전국	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	32,111	33,333	40,233	105,677
서울	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	2,456	2,665	3,482	8,603
부산	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	1,968	2,003	2,412	6,383
대구	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	1,767	1,823	2,208	5,798
인천	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	1,898	2,060	2,598	6,556
광주	852	1,000	1,942	1,251	1,512	1,483	1,377	1,391	1,335	1,233	1,169	989	15,534	1,157	1,263	1,475	3,895
대전	517	928	1,143	1,149	1,215	1,240	1,079	1,273	1,271	1,206	1,269	933	13,223	1,095	1,041	1,250	3,386
울산	535	912	1,067	931	1,240	1,109	1,141	1,120	1,126	1,089	927	760	11,957	1,053	951	1,239	3,243
세종	244	692	628	474	567	502	349	370	423	388	334	326	5,297	332	319	395	1,046
경기	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	7,729	8,946	10,104	26,779
강원	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	1,481	1,357	1,840	4,678
충북	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	1,602	1,519	1,873	4,994
충남	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	1,945	1,888	2,447	6,280
전북	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	1,506	1,299	1,897	4,702
전남	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	1,237	1,597	1,371	4,205
경북	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	2,023	1,879	2,328	6,230
경남	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	2,650	2,515	3,137	8,302
제주	120	166	183	178	205	218	178	205	194	183	258	189	2,277	212	208	177	597

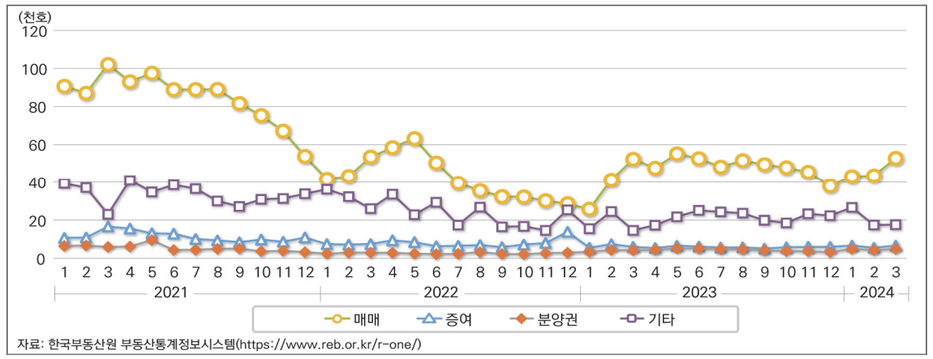
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

거래원인별 주택거래량

3월 전국 총 주택거래 8만 2,007호 중 매매는 64.4%, 증여는 8.2%, 분양권전매는 5.9%

- 2024년 3월 전국 총 주택거래 82,007호 중 매매는 64.4%(52,816호), 증여는 8.2%(6,688호), 분양권전매는 5.9%(4,871호), 기타원인은 21.5%(17,632호)로 전월(70,792호) 대비 총 거래량 증가
  - 전월(70,792호) 대비 총 주택거래는 15.8% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 3.0%p 증가, 증여 비중 0.3%p 증가, 분양권전매 비중 0.2%p 감소, 기타원인 비중 3.1%p 감소
  - 전년 동월(77,199호) 대비 총 주택거래는 6.2% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 3.4%p 감소, 증여 비중 0.4%p 증가, 분양권전매 비중 0.5%p 증가, 기타 비중 2.5%p 증가
- 수도권의 경우 3월 총 주택거래 34,084호 중 매매는 66.7%(22,722호), 증여는 9.8%(3,352%)로 전국 비중보다 높게 나타난 반면, 분양권 전매는 3.0%(1,035호), 기타소유권 이전, 판결, 교환 등의 기타원인은 20.5%(6,975호)로 전국 비중보다 낮은 수준을 기록
  - 공사비 인상으로 분양가가 급등해 비용 부담이 커지고 시세차익에 대한 기대감이 하락하면서 '청약 무용론'마저 대두, 청약통장 가입자 수가 감소하고 그동안 안정적으로 여겨졌던 수도권 분양 시장에서도 당첨 후 계약 포기 사례가 늘어나면서[35] 3월 수도권 주택거래 중 기타소유권 이전(입주예정 아파트의 최초 공급계약 분양권 검인)을 포함한 기타원인 비중이 일시적으로 낮아진 것으로 보임

거래원인별 주택거래 추이



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

거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2023년												2024년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	합계	50.2	77.5	77.2	74.8	88.8	89.0	82.8	85.7	78.7	75.9	78.5	69.6	81.3	70.8	82.0
	매매	25.8	41.2	52.3	47.6	55.2	52.6	48.2	51.6	49.4	47.8	45.4	38.0	43.0	43.5	52.8
	증여	5.5	7.4	6.0	5.4	6.6	6.2	5.6	5.8	5.1	5.8	6.0	6.0	6.7	5.5	6.7
	분양권*	3.4	4.4	4.2	4.5	5.2	5.2	4.7	4.7	4.2	3.7	3.7	3.2	5.0	4.3	4.9
	기타**	15.5	24.5	14.6	17.3	21.8	25.1	24.3	23.7	19.9	18.6	23.3	22.3	26.6	17.5	17.6
수도권	합계	22.2	37.4	35.2	34.7	43.6	42.5	39.0	39.0	37.2	33.7	33.7	30.9	36.9	32.4	34.1
	매매	10.3	17.2	22.7	20.8	24.7	24.0	22.2	23.3	22.7	19.8	18.0	15.1	17.6	18.9	22.7
	증여	2.9	3.7	2.4	2.2	3.2	2.5	2.5	2.0	2.1	2.2	2.4	2.3	2.9	2.1	3.4
	분양권*	1.0	1.4	1.4	1.4	2.0	1.8	1.6	1.4	1.2	1.0	1.0	0.9	1.2	0.9	1.0
	기타**	8.0	15.0	8.6	10.3	13.7	14.2	12.8	12.4	11.2	10.6	12.3	12.5	15.2	10.6	7.0
5대광역시	합계	9.9	12.8	14.3	15.0	16.4	17.5	17.4	18.6	14.4	14.4	15.4	12.6	16.0	12.9	14.5
	매매	5.0	7.5	10.3	9.2	10.3	9.9	9.2	9.9	9.6	9.3	9.1	7.1	8.3	8.2	10.0
	증여	0.6	1.2	1.0	1.0	1.0	1.2	1.1	1.2	1.0	1.0	1.1	1.0	1.4	1.0	0.9
	분양권*	0.7	1.1	0.9	1.0	1.3	1.4	1.1	1.1	1.1	1.1	0.9	0.8	1.1	0.9	1.1
	기타**	3.7	3.0	2.1	3.8	3.7	5.0	6.0	6.4	2.7	2.9	4.3	3.8	5.1	2.8	2.5
기타지방	합계	18.1	27.3	27.7	25.1	28.8	29.0	26.3	28.1	27.2	27.9	29.4	26.2	28.4	25.5	33.5
	매매	10.5	16.4	19.3	17.5	20.1	18.7	16.8	18.4	17.1	18.7	18.3	15.9	17.1	16.4	20.1
	증여	2.1	2.6	2.6	2.2	2.4	2.5	2.1	2.6	2.0	2.6	2.5	2.7	2.4	2.4	2.5
	분양권*	1.7	1.9	1.9	2.0	1.9	2.0	2.0	2.2	2.0	1.6	1.9	1.5	2.6	2.5	2.7
	기타**	3.8	6.4	3.9	3.3	4.3	5.8	5.5	4.9	6.0	5.0	6.6	6.0	6.3	4.1	8.2

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

35) 조선일보, 2024.01.20., 99 대 1로 아파트 청약 당첨되고도… 계약 포기 속출

- 3월 전국 아파트 거래는 65,162호로, 이 중 매매는 61.7%(40,233호), 증여는 6.0%(3,923호), 분양권전매는 7.4%(4,839호), 기타원인은 24.8%(16,167호)로 나타남
  - 전월(57,105호) 대비 총 아파트 거래는 14.1% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전월에 비해 매매 비중은 3.4%p 증가, 증여 비중 0.6%p 증가, 분양권전매 비중 0.1%p 감소, 기타 비중 3.9%p 감소
  - 전년 동월(59,750호) 대비 총 아파트 거래는 9.1% 증가, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 매매 비중은 3.4%p 감소, 증여 비중 0.8%p 증가, 분양권 전매 비중 0.4%p 증가, 기타 비중 2.2%p 증가

미분양주택 현황

2024년 3월 전국 미분양주택은 총 64,964호로 전월 대비 0.1% 증가, 전년 동월 대비 9.9% 감소

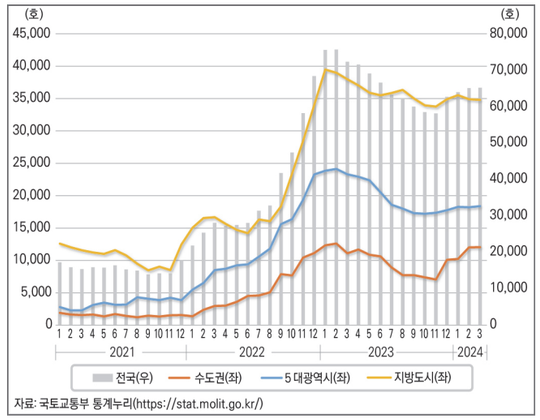
- '23년 12월부터 다시 증가세를 보이고 있는 전국 미분양주택 수는 '24년 3월 64,964호로 전월(64,874호) 대비 0.1% 증가, 전년 동월(72,365호) 대비 9.9% 감소
  - 전체 미분양주택 중 수도권 지역은 전체의 18.4%인데 반해, 5대광역시를 포함한 지방도시 비율이 81.6%로 나타나 지방에 더욱 집중되고 있음
  - 그러나 지자체별로 미분양 주택 집계 기준이 상이하고 일부 현장에서는 미분양 정보 제공을 거부하고 있어 실제 미분양 주택 수는 통계 수치를 상회할 것으로 보임[36]
- 3월 수도권 미분양주택은 11,977호로 전월(11,956호) 대비 0.2% 증가, 지방도시는 52,987호로 전월(52,918호) 대비 0.1% 증가
  - 수도권 미분양 추이 : ('23년 12월)10,031호 → ('24년 1월)10,160호 → (2월)11,956호 → (3월)11,977호
  - 지방도시 미분양 추이 : ('23년 12월)52,458호 → ('24년 1월)53,595호 → (2월)52,918호 → (3월)52,987호
- 지역별로 살펴보았을 때, 3월 미분양주택이 가장 많은 지역은 대구(9,814호), 그 다음으로 경북(9,561호), 경기(8,340호), 충남(4,933호), 경남(3,872호) 순임
- 전월 대비 미분양주택 수 증가폭이 가장 큰 지역은 광주(1,286호, ▲42.3%)이며, 그 다음으로 경북(9,561호, ▲4.4%), 경남(3,872호, ▲3.7%), 경기(8,340호, ▲3.0%), 부산(3,222호, ▲2.3%) 순임
  - 광주의 경우 17개 시도 중 미분양 주택 수가 적은 편이지만 대규모 민간공원 특례사업 물량이 시장에 풀리면서 3월 미분양주택 수가 증가했으며 하반기에 5-6천 세대 규모 분양이 예정돼 미분양 물량 급증에 대한 우려가 존재함[37]
- 반대로 전월 대비 감소폭이 가장 큰 지역은 대전(1,339호, ▼7.3%)이며, 그 다음으로 인천(2,669호, ▼6.1%) · 충북(3,015호, ▼6.1%), 세종(112호, ▼5.9%), 충남(4,933호, ▼5.2%) 순임
- 3월 준공 후 미분양주택 수는 12,194호로 전월(11,867호) 대비 2.8% 증가, 전년 동월(8,650호) 대비 41.0% 증가해 6개월 연속 1만 가구를 초과
  - 수도권을 제외한 지방도시의 준공 후 미분양주택이 전체의 81.5%로 지방도시에 더 집중되고 있으나, 공사비 인상 등으로 치솟는 분양가에 분양을 포기하는 사람이 늘어나면서 수도권에도 준공 후 미분양 물량이 적체되고 있음
  - 서울의 경우에도 강동구의 후분양 신축 단지에서 계약 포기 사례가 여럿 발생하면서[38] 3월 준공 후 미분양주택이

36) 파이낸셜 뉴스, 2024.05.12., '미분양' 소문날라 쉬쉬… 통계 왜곡에 '신고제 도입' 목소리
37) 무등일보, 2024.05.09., 광주 미분양 전국 최저 수준이지만…급증 가능성 '우려'
38) 매일경제, 2024.02.06., [단독] 옆집보다 1억 싸도 미분양…서울 역세권 '이 동네' 무슨 일

490호를 기록, 이는 분양가 부담이 상승하고 부동산 경기에 대한 우려가 번지면서 수요자들이 서울 내 매물에 대해서도 차익실현 가능성에 민감하게 반응하고 있다는 것을 의미함

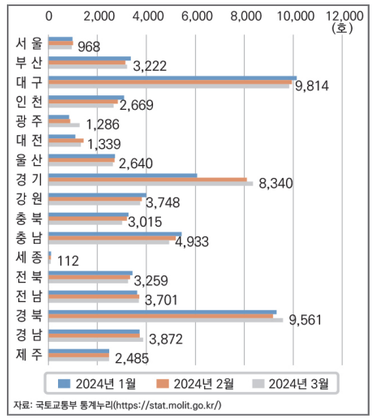
- 미분양주택 수 조절을 위해 국토부가 지방 준공 후 미분양주택 취득 등에 대한 세제혜택을 발표한 데에 이어 기업구조조정리츠(CR리츠)를 부활시켜 리츠의 지방 미분양주택 매입에 대한 취득세 감면 및 종합부동산세 배제 등 세제혜택을 부여하는 추가 대책을 발표한 상황

전국 미분양주택 현황



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

지역별 미분양주택 재고현황



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

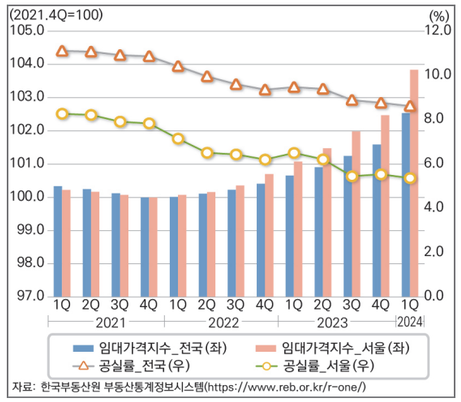
3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

2024년 1분기 전국 오피스 공실률은 8.6%로 전기 대비 0.15%p 하락

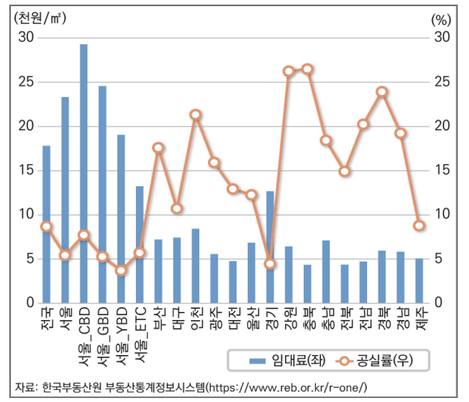
- 23년 4분기 전국 오피스 공실률은 8.6%로 전기(8.6%) 대비 0.15%p 하락, 전년 동기(9.5%) 대비 0.85%p 하락
  - 전기 대비 공실률이 크게 감소한 지역은 전남(-5.53%p), 울산(-3.18%p), 대전(-1.31%p), 경남(-0.54%p), 제주(-0.52%p) 순이며, 반대로 공실률이 큰 폭으로 증가한 지역은 강원(+4.14%p), 대구(+1.33%p), 인천(+1.10%p), 충남(+1.02%p), 부산(+0.47%p) 순임
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중에서 전국 평균 대비 낮은 공실률을 보인 지역은 경기(4.0%), 서울(5.4%)이며, 충북(26.4%), 강원(26.2%), 경북(23.8%), 인천(21.3%), 전남(20.2%) 등은 전국 평균 대비 공실률이 높게 나타남
- 기업 입주 수요가 풍부한 반면 신규 공급은 부족한 서울의 오피스 공실률은 5.4%로 일반적으로 자연공실률로 불리는 5%대 수준을 나타냈으며 전기(5.5%) 대비 0.17%p 하락, 전년 동기(6.5%) 대비 1.13%p 하락

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



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

2024년 1분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



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

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 · 전년동기대비 %)							공실률 (단위: %, 전기대비 · 전년동기대비 %p)						
	2023년				2024년			2023년				2024년		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.4	17.4	17.5	17.5	17.7	0.93	1.87	9.5	9.4	8.9	8.8	8.6	-0.15	-0.85
서울	22.7	22.8	22.9	23.0	23.2	1.33	2.73	6.5	6.2	5.5	5.5	5.4	-0.17	-1.13
CBD	28.5	28.6	28.7	28.8	29.2	1.41	3.05	10.2	9.2	8.3	8.2	7.7	-0.54	-2.53
GBD	23.6	23.7	23.9	24.1	24.5	1.69	3.40	4.0	4.3	3.7	4.6	5.2	0.60	1.18
YBD	18.7	18.7	18.7	18.7	19.0	1.41	2.14	4.7	4.9	4.0	3.7	3.6	-0.07	-1.06
ETC	13.3	13.3	13.3	13.3	13.2	0.67	1.63	5.9	5.5	6.2	6.8	5.7	-1.13	-0.20
부산	7.2	7.2	7.1	7.1	7.1	-0.07	-0.61	17.0	18.4	17.9	17.0	17.5	0.47	0.49
대구	7.3	7.3	7.4	7.4	7.4	0.23	0.44	10.6	10.3	10.2	9.3	10.6	1.33	-0.01
인천	8.3	8.4	8.4	8.4	8.4	-0.04	0.26	18.3	19.5	20.1	20.2	21.3	1.10	2.98
광주	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.07	-0.56	15.2	16.3	16.2	16.0	15.9	-0.17	0.61
대전	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.11	0.15	16.0	15.7	14.6	14.2	12.9	-1.31	-3.12
울산	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	0.03	0.17	17.0	16.8	16.1	15.4	12.2	-3.18	-4.79
경기	12.5	12.5	12.5	12.5	12.6	0.85	1.76	5.2	4.8	5.3	4.0	4.4	0.36	-0.84
강원	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	-0.64	-0.53	20.0	19.8	20.8	22.0	26.2	4.14	6.16
충북	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.09	-0.27	26.9	26.1	27.0	26.4	26.4	0.00	-0.49
충남	7.1	7.1	7.1	7.0	7.0	-0.09	-0.61	21.2	19.5	19.1	17.3	18.3	1.02	-2.88
전북	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	-0.16	-0.48	14.6	15.4	16.3	15.0	14.8	-0.12	0.23
전남	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	-0.19	-0.57	24.1	24.9	24.9	25.7	20.2	-5.53	-3.98
경북	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	-0.12	-0.46	19.7	22.2	22.3	24.2	23.8	-0.39	4.15
경남	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	-0.10	-0.55	19.9	18.8	19.6	19.7	19.2	-0.54	-0.75
제주	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	-0.01	-0.09	9.2	9.2	9.2	9.2	8.7	-0.52	-0.54

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

- 주요 권역별로 살펴보면 CBD 권역의 오피스 공실률은 7.7% 수준으로 나타났으며, GBD · YBD · ETC는 이보다 낮은 수준으로 각각 5.2%, 3.6%, 5.7%를 나타냄
- 서울에서 전기 대비 오피스 공실률이 하락한 권역은 ETC(-1.1%p), CBD(-0.5%p), YBD(-0.1%p)이며, 반대로 GBD는 경기 침체로 인한 IT기업 및 스타트업의 이탈로 중소형 오피스 공실이 장기화되며[39] 전기 대비 공실률이 0.6%p 상승함
- 전년 동기 대비 공실률이 하락한 권역은 CBD(-2.5%p), YBD(-1.1%p), ETC(-0.2%p)이며, 반대로 GBD (+1.2%p)는 전년 동기 대비 공실률이 상승함
- 개인 투자자가 몰리는 상가의 경우 임대료 하락과 공실률 상승으로 경매시장에 매물이 쏟아지고 헐값 매각 사례도 속출하는 반면 기업 투자 수요가 대부분인 오피스는 서울과 경기 주요 도심을 중심으로 극히 낮은 공실률을 보이며 임대료가 상승하고 있어 상가와 오피스 간 양극화가 심화되고 있으며[40], 오피스 중에서도 서울 · 경기 주요 지역과 그 외 지역 간의 격차가 벌어지고 있음

2024년 1분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.93% 상승한 102.53, 평균 임대료는 17.7천원/㎡

- 1분기 전국 오피스 임대가격지수는 102.53(2021.4Q=100)으로 전기(101.59) 대비 0.93% 상승, 전년 동기(100.65) 대비 1.87% 상승
  - 전국 16개 시도(세종 제외) 중에서 전기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 서울(▲1.33%), 경기(▲0.85%), 대구(▲0.23%), 대전(▲0.11%), 울산(▲0.03%) 등이며, 하락한 지역은 강원(▼0.64%), 전남(▼0.19%), 전북(▼0.16%), 경북(▼0.12%), 경남(▼0.10%) 등임
- 서울의 경우 모든 권역에서 전기 대비 오피스 임대가격지수 상승, 상승률이 가장 높은 지역은 GBD(▲1.69%)이며, 그 다음으로 CBD · YBD(▲1.41%), ETC(▲0.67%) 순임
- 2024년 1분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.7천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 가장 높은 지역은 서울(23.2천원/㎡), 경기(12.6천원/㎡), 인천(8.4천원/㎡) 순임
  - 서울에서 임대료가 가장 높은 권역은 CBD로 29.2천원/㎡이며, 그 다음으로 GBD(24.5천원/㎡), YBD(19.0천원/㎡), ETC(13.2천원/㎡) 순임

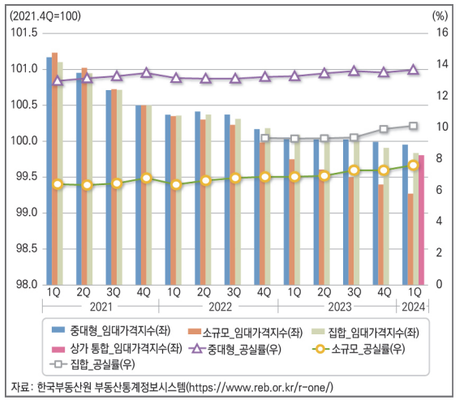
상가 시장 동향

전국 상가 공실률은 중대형 상가 13.7%, 소규모 상가 7.6%, 집합상가 10.1%로 모두 전기 대비 상승

- 코로나19 이후 글로벌 경기 침체와 고물가 · 고금리, 이커머스 시장의 확대, 지역 인구 감소 등 여러 요인으로 다수 지역 상권이 침체되면서 2024년 1분기 전국 중대형 상가 공실률이 13.7%로 나타났으며 전기 대비 0.17%p 상승, 전년 동기 대비 0.40%p 상승
  - 전국 17개 시도 중에서 전기 대비 중대형 상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 대구(+0.99%p), 전남(+0.92%p), 세종(+0.90%p), 대전(+0.62%p), 경남(+0.50%p) 순이며, 공실률이 하락한 지역은 제주(-1.41%p), 울산(-1.16%p), 광주(-0.57%p) 세 곳임

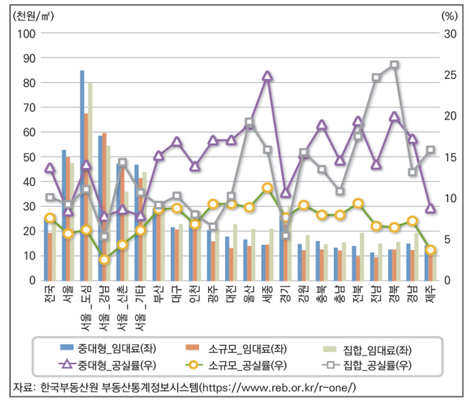
39) SBSBiz, 2024.02.01., 오피스 시장도 '양극화'…"강남 중소형 오피스 공실 장기화"
40) 문화일보, 2024.04.26., 상업용 부동산 양극화 극심… '서울 오피스' 만 봄날

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



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

2024년 1분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



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

- 1분기 서울 중대형 상가 공실률은 8.4%로 전기(8.4%) 대비 0.05%p 상승, 전년 동기(8.6%) 대비 0.14%p 하락
  - 서울 내에서 전기 대비 공실률이 상승한 지역은 광화문(+3.13%p), 연신내(+2.93%p), 도산대로 · 불광역(+2.11%p), 뚝섬(+1.80%p) 등이며, 공실률이 하락한 지역은 명동(-5.38%p), 상계역(-4.86%p), 화곡(-2.31%p), 구로디지털단지역(-2.30%p), 미아사거리(-2.11%p) 등임
  - 연신내 · 불광역 상권은 인근의 은평뉴타운과 갈현동 대규모 아파트 단지 재개발로 거주민 이주가 시작되면서 지역 상권 침체가 지속돼 전기 대비 중대형 상가 공실률이 상승했으며, 추후 'GTX-A 파주~연신내~서울역' 구간 개통 시 상권 수요가 강남역으로 이동하면서 상권 어려움이 가중될 가능성이 존재함[41]
  - '21년 4분기 50.1%까지 치솟았던 명동 상권 공실률은 3년 만인 '24년 1분기에 22.4%까지 하락, 마리떼프랑소, 저버, 이미스, 수프라, 무신사 스탠다드 등 젊은 층이 선호하는 패션 브랜드 입점이 줄 잇고 외국인 관광객 방문이 증가하고 있어[42] 추가 하락이 기대됨
- 1분기 전국 소규모 상가 공실률은 7.6%로 전기(7.3%) 대비 0.32%p 상승, 전년 동기(6.9%) 대비 0.73%p 상승
  - 전국 17개 시도 중 전기 대비 소규모 상가 공실률 상승폭이 큰 지역은 울산(+2.62%p), 경남(+1.04%p), 경기(+0.93%p), 부산(+0.84%p), 충남(+0.37%p) 등이며, 반대로 공실률 하락폭이 큰 지역은 광주(-0.79%p), 제주(-0.52%p), 충북(-0.51%p), 세종(-0.36%p), 대전(-0.13%p) 등임
- 1분기 전국 집합상가 공실률은 10.1%로 전기(9.9%) 대비 0.20%p 상승, 전년 동기(9.3%) 대비 0.81%p 상승
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 상승한 지역은 제주(+4.34%p)이며, 가장 많이 하락한 지역은 대전(-0.76%p)임

2024년 1분기 상가 임대가격지수는 모든 상가 유형에서 소폭 하락

- 1분기 전국 상가 임대료는 중대형 상가 · 소규모 상가 · 집합상가에서 전기 대비 0.04% · 0.08% · 0.02% 각각 상승

41) 조선비즈, 2024.05.11., [르포] 대규모 재개발에 한산한 은평 상권… "GTX 호재에도 상권 침체 우려"
42) 매일경제, 2024.05.08., "오고가는 외국인마다 '이것' 들고다녀"…'MZ패션 성지' 떠오른 명동 가보니

- 중대형상가(천원/㎡): '23년 1Q(25.6) → 2Q(25.6) → 3Q(25.6) → 4Q(25.6) → '24년 1Q(25.6)
  전기 대비 0.04% 상승, 전년 동기 대비 0.22% 상승
- 소규모상가(천원/㎡): '23년 1Q(19.4) → 2Q(19.4) → 3Q(19.4) → 4Q(19.4) → '24년 1Q(19.4)
  전기 대비 0.08% 상승, 전년 동기 대비 0.30% 상승
- 집합상가(천원/㎡) : '23년 1Q(26.8) → 2Q(26.7) → 3Q(26.7) → 4Q(26.8) → '24년 1Q(26.8)
  전기 대비 0.02% 상승, 전년 동기 대비 0.04% 상승

• 2024년 1분기 임대료의 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 전기 대비 중대형 상가 0.04%, 소규모 상가 0.13%, 집합 상가 0.07% 각각 하락하며 모든 상가 유형에서 소폭 하락, 이에 따라 2024년 1분기부터 공표된 상가통합 임대가격지수는 99.3(2021.4Q=100)으로 나타남

- 중대형상가 : '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) → 3Q(99.5) → 4Q(99.5) → '24년 1Q(99.5)
  전기 대비 0.04% 하락, 전년 동기 대비 0.10% 하락
- 소규모상가 : '23년 1Q(99.2) → 2Q(99.1) → 3Q(99.0) → 4Q(98.9) → '24년 1Q(98.8)
  전기 대비 0.13% 하락, 전년 동기 대비 0.48% 하락
- 집합상가 : '23년 1Q(99.6) → 2Q(99.5) → 3Q(99.5) → 4Q(99.4) → '24년 1Q(99.3)
  전기 대비 0.07% 하락, 전년 동기 대비 0.26% 하락

• 서울은 오피스 배후상권과 SNS 핫플레이스 상권을 중심으로 유동인구가 유입되며 임대료가 상승해 전분기 대비 임대가격지수는 중대형 상가 0.32%, 소규모 상가 0.42%, 집합상가 0.18% 각각 상승했으며 '24년 1분기 상가통합 임대가격지수는 101.6으로 나타남

상업용 부동산 투자수익률 동향

2024년 1분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.64%, 중대형상가 1.14%, 소규모상가 0.96%, 집합상가 1.41%

• 투자수익률(소득수익률+자본수익률)은 모든 유형의 상업용 부동산 유형에서 전기 대비 상승

- 3개월간의 임대 이익 등의 소득수익률은 오피스 0.98%, 중대형 상가 0.85%, 소규모 상가 0.77%, 집합 상가 1.03%로 나타났으며, 전기 대비 오피스 0.02%p 상승, 중대형 상가 보합, 소규모 상가 0.01%p 하락, 집합 상가 보합
- 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.65%, 중대형 상가 0.29%, 소규모 상가 0.20%, 집합 상가 0.38%로 나타났으며, 모든 유형의 상업용 부동산에서 전기 대비 상승
- 계속되는 고금리 기조로 상업용부동산에 대한 투자가 감소하고 거래량이 줄어들어 자본수익률 또한 저금리 시기에 비해 전반적으로 낮은 수준을 보였으나, 물가 인상에 기인한 토지가격과 공사비 상승세 영향으로 대부분 시도에서 자산가치가 상승하면서 전기 대비 소폭 상승[43]
- 이에 따라 전기 대비 투자수익률은 모든 유형에서 상승하며 상승폭은 오피스 0.19%p, 중대형 상가 0.08%p, 소규모 상가 0.03%p, 집합 상가 0.20%p 각각 상승

• 전국 17개 시도 중 1분기 오피스 투자수익률이 전국 평균(1.64%)보다 높은 지역은 경기(2.03%), 서울(1.85%)임

- 경기는 서울에 인접한 지리적 이점과 주요 상권에서 구축된 인프라를 바탕으로 안정적인 수요가 유지되고 있어 전국 시도 중에 가장 높은 투자수익률을 보임

• 중대형상가 및 소규모 상가 투자수익률이 높은 지역은 충북, 경기 등이며, 상대적으로 전북, 경남, 제주 등은 수익률이 낮음

- 충북은 충주시 구도심 재생사업의 일환인 '관아골 구도심 청년 가게'를 중심으로 상권이 활성화되면서[44] 충주연수 칠금(1.85%) · 충주자유시장(0.95%) 상권의 투자수익률이 상승했으며, 비수도권 의대 증원 가능성이 높아지면서 호재가 발생한 충북대학교(1.78%) 상권에서도 투자수익률이 상승
- 제주는 전국 17개 시도 중 유일하게 지가 하락 중인 지역으로 자산가치 하락으로 인해 자본수익률이 하락하며 투자수익률이 전국 최하위 수준을 나타냄

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비 · 전년동기대비 %p)

구분		2021년				2022년				2023년		
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비	전년 동기 대비
오피스	소득수익률	0.96	0.96	0.73	0.95	0.98	0.98	0.75	0.96	0.98	0.02	0.01
	자본수익률	1.03	0.91	0.94	0.07	0.06	0.02	0.24	0.49	0.65	0.17	0.59
	투자수익률	1.99	1.87	1.67	1.02	1.04	1.00	1.00	1.45	1.64	0.19	0.60
중대형상가	소득수익률	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	0.85	0.64	0.85	0.85	0.00	0.00
	자본수익률	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.12	0.02	0.21	0.29	0.08	0.44
	투자수익률	1.68	1.59	1.32	0.84	0.69	0.73	0.65	1.06	1.14	0.08	0.44
소규모상가	소득수익률	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	0.78	0.61	0.78	0.77	-0.01	0.00
	자본수익률	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.12	-0.01	0.16	0.20	0.04	0.38
	투자수익률	1.47	1.43	1.20	0.80	0.58	0.66	0.59	0.93	0.96	0.03	0.38
집합상가	소득수익률	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	1.04	0.88	1.03	1.03	0.00	0.00
	자본수익률	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.03	-0.04	0.18	0.38	0.20	0.57
	투자수익률	1.55	1.54	1.39	1.07	0.84	1.01	0.84	1.21	1.41	0.20	0.57

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

4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2024년 4월까지 부동산펀드 설정건수 69건, 설정액은 26,101억원으로 전년 동기와 비슷한 수준

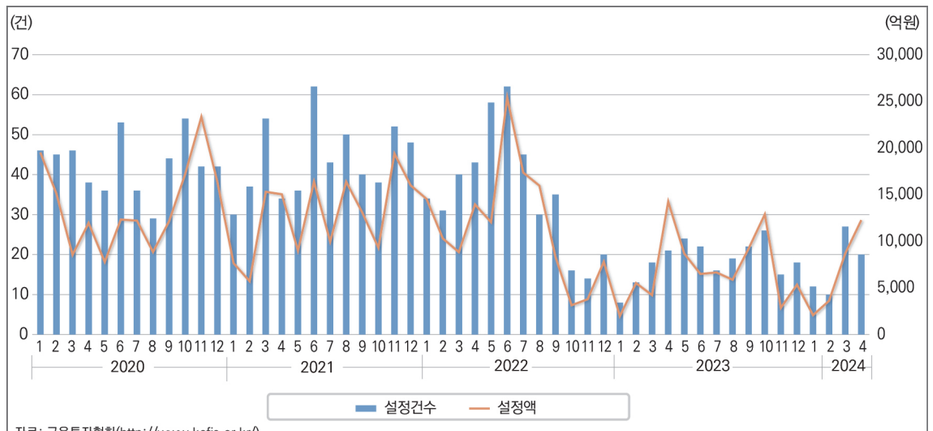
• 고금리 지속과 증권사 부동산PF 대출 부실 확산, 글로벌 상업용 부동산 시장의 극심한 침체가 이어지면서 해외 부동산 공모펀드가 금융시장의 새 뇌관으로 급부상하는 등[45] 부동산펀드 시장 둔화 지속

43) 한국부동산원 보도자료, 2024.04.25., 2024년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.3.

44) 한국일보, 2024.04.20., '충주 살면, 충주 사람'… 이것이 통하기 시작한 충주에 생긴 변화

- 이에 따라 2024년 4월까지의 부동산펀드 신규 설정액은 2조 6,101억원으로 2023년 동기에 비해 677억원 증가하였으나 2022년 동기에 비해 2조 1,086억원(44.7%), 설정건수는 79건(53.4%) 감소
- 높은 금리 수준이 지속되는 가운데 경기침체까지 겹치고, 해외 투자 부동산도 줄줄이 부실화되며 부동산 펀드에서의 자금 이탈이 확산됨에 따라 2022년 하반기부터 부동산펀드 신규투자가 저조하기는 하나 정부가 부동산 PF 정상화 방안을 발표하며 향후 시장의 변화 조심스럽게 전망
- 2024년 4월 신규 펀드 설정건수는 20건, 설정액은 12,159원으로 전년 동기 대비 2.7% 증가
  - 신규 설정건수(건): '23년 3월(18) → 4월(21) → 5월(24) → 6월(22) → 7월(16) → 8월(19) → 9월(22) → 10월(26) → 11월(15) → 12월(18) → '24년 1월(12) → 2월(10) → 3월(27) → 4월(20)
  - 신규 설정액(억원):'23년 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) → 2월(3,462) → 3월(8,564) → 4월(12,159)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



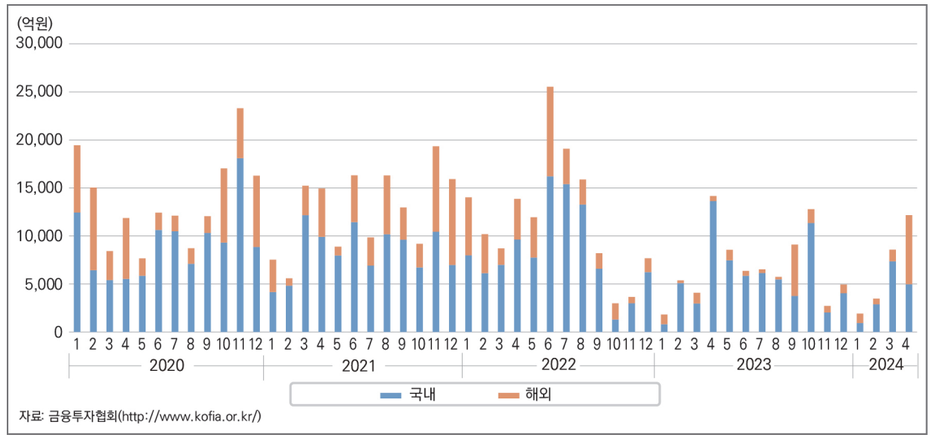
자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

- 지난해 하반기부터 증권사들의 북미 · 유럽 오피스 투자 수익률 악화가 수면 위로 부상, 해외부동산 관련 손실이 장기적 이슈가 될 가능성도 제기되면서[46] 2022년 하반기부터 해외 신규 펀드 설정액이 큰 폭으로 감소하였으나 2024년 4월 해외펀드 신규투자 큰 폭으로 증가
  - 미국과 유럽의 부동산 시장이 얼어붙으면서 국내 금융기관의 투자 방식이 직접 투자에서 간접투자로 급선회, 고수익을 노리고 해외 건물 지분을 직접 사들이는 대신 수익은 낮지만 손실 위험도 덜한 해외 부동산펀드에 투자하거나 담보 대출 확대 등으로 영업전략을 수정하면서[47] 해외 부동산펀드 투자 증가

45) 서울경제, 2024.02.12., 해외부동산펀드 줄줄이 만기…'제2 ELS' 터진다
46) 한국금융경제신문, 2024.05.20., [미래에셋증권 해외부동산 진단②'애물단지' 전락한 유럽 오피스 투자
47) 대한경제, 2024.04.16., [금융기관 투자 패턴 '뉴 트렌드'] 해외부동산 '위험 헤지'→ 간접투자 붐

- 국내 펀드 신규 설정액(억원): '23년 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) → 2월(2,890) → 3월(7,354) → 4월(4,978)
- 해외 펀드 신규 설정액(억원): '23년 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) → 2월(572) → 3월(1,210) → 4월(7,181)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2024.05.21. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	698	-1.53	23.48	-1.90	하나대체투자자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	170	0.13	0.86	-11.49	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산1	19.10.25	1,263	760	-0.17	-1.76	-32.66	키움투자자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	875	0.43	1.88	11.77	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,069	0.60	1.81	7.48	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,007	1.60	-6.58	-3.29	미래에셋자산운용
한국투자이탈리아물류부동산투자신탁 1(A)	22.05.27	670	673	-0.06	3.52	7.96	한투리얼에셋운용

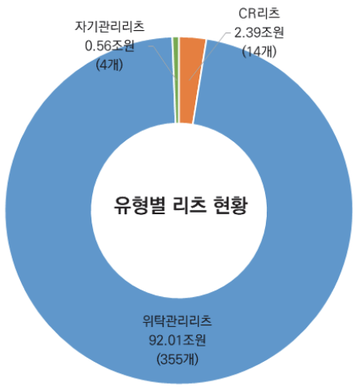
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

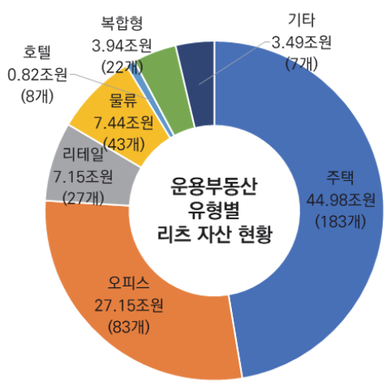
2024년 3월 말 기준 영업 중인 리츠는 총 373개, 자산은 총 94.96조원 규모

- 2024년 3월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 355개, 자기관리리츠 4개로 총 373개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 23개임
  - 자산 기준으로 위탁관리리츠가 자산총계의 96.89%(91.01조원)를 차지, CR리츠 2.52%(2.39조원), 자기관리리츠 0.59%(0.56조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 183개, 자산총계 44.98조원으로 전체 리츠의 47.37%를 차지
  - 오피스 27.15조원(28.59%), 물류 7.44조원(7.83%), 리테일 7.15조원(7.53%), 복합형 3.94조원(4.15%), 기타 3.49조원(3.67%), 호텔 0.82조원(0.86%)의 순
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 107개, 자산총계는 65.90조원으로 전체 운용 자산의 69.40%를 차지함

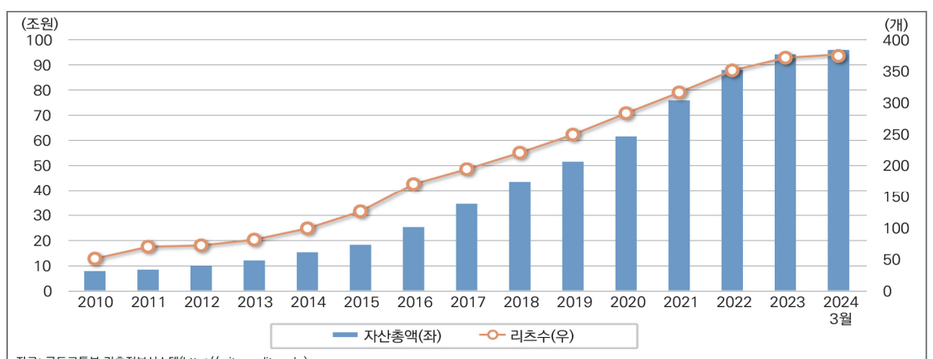
리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계



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(2월~5월)

구분	부동산투자회사	인가일/등록일	투자유형	상장여부	회사유형	투자대상	AMC
영업인가	㈜키움코어호텔제1호위탁관리부동산투자회사	24.02.22	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	호텔	키움투자자산운용㈜
영업인가	㈜이베데스다대한제8호위탁관리부동산투자회사	24.02.23	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜한국투자안성물류제1호위탁관리부동산투자회사	24.02.27	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류	한국투자부동산신탁
변경인가	㈜하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	24.03.18	공모예외(특금 및 펀드)	비상장	위탁관리리츠	물류	㈜하나자산신탁
변경인가	㈜케이비경산로지스틱스위탁관리부동산투자회사	24.03.18	공모이행	비상장	위탁관리리츠	물류	KB부동산신탁㈜
변경인가	㈜케이비와이즈스타6호위탁관리부동산투자회사	24.03.22	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	리테일	KB부동산신탁㈜
영업인가	대신재팬레지던스리츠제1호위탁관리부동산투자회사	24.03.27	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	주택	대신자산신탁
변경인가	㈜제이알제2호기업구조조정부동산투자회사	24.03.27	공모예외(연기금 등)	비상장	기업구조조정리츠	리테일	제이알투자운용㈜
변경등록	㈜민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	24.03.27	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경인가	㈜하나글로벌위탁관리부동산투자회사	24.04.09	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	하나대체투자자산운용
영업등록	㈜케이리얼티제12호위탁관리부동산투자회사	24.04.09	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜케이티투자운용
변경인가	㈜엔에이치에프제6호공공임대위탁관리부동산투자회사	24.04.09	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업인가	㈜엘비더함제1호위탁관리부동산투자회사	24.04.15	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	엘비자산운용㈜
변경인가	㈜대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사	24.04.15	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜케이비와이즈스타6호위탁관리부동산투자회사	24.04.15	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	리테일	KB부동산신탁㈜
변경등록	민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	24.04.15	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사
변경인가	㈜우미대한제28호위탁관리부동산투자회사	24.04.26	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
변경인가	㈜구리갈매대토개발위탁관리부동산투자회사(인가등록)	24.05.01	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
영업인가	㈜삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사	24.05.02	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
영업인가	㈜디디아이수송스퀘어위탁관리부동산투자회사	24.05.13	공모예정(2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	디앤디인베스트먼트㈜
변경등록	㈜민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사	24.05.16	공모예외(연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	주택도시보증공사

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

MS People



04
MS People

미래새한감정평가법인 본사
김정언 감정평가사



1. 감정평가사와 함께 시작한 인생 제2막

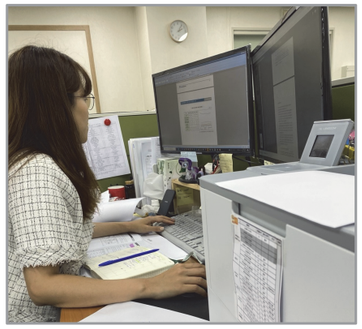
30대 중반, 두 아이를 둔 나는 육아휴직 기간을 보내며 미래에 대한 고민에 잠겨있었다. 당시 기존 직장에서 적성에 맞지 않는다는 생각으로 복직이 망설여지는 마음도 들었기에 이직을 해야 하나 갈등하였다. 하지만 30대 중반, 아이 2명을 키우는 여성에게 이직이 쉽지 않다는 현실 또한 고려해야 했다.

그러던 어느 날, 대학생 때 학교 선배들이 감정평가사 시험을 준비하던 모습이 떠올랐다. 부동산 관련 전공을 공부했던 나는 감정평가사 자격증을 통해 부동산 전문가로서 새로운 길을 열 수 있다는 희망을 느꼈고, 남은 육아휴직 기간인 2년 동안 열심히 공부해서 감정평가사 자격증을 취득할 수 있었다. 그렇게 5년 전, 나는 '감정평가사'로서 인생 제2막을 시작하게 되었다.

2. 끊임없는 성장

30대 후반, 뒤늦게 신입사원으로 감정평가 분야에 발을 들여놓은 나는 수습평가사로, 그리고 소속평가사로 일하는 동안 끊임없는 성장과 단단해지는 경험을 쌓아왔다. 처음에는 선배 평가사님들과 동행출장을 통해 현장을 직접 경험하며 배워나갔다. 선배님들의 꼼꼼한 지도와 어떠한 질문에도 친절하게 해주시는 답변, 그리고 격려 덕분에 조금씩 적응하고 발전해 나갈 수 있었다.

꼬마빌딩, 물류센터, 골프장 등의 담보평가 및 시가참고평가, 컨설팅, 120여 필지 자산재평가, 무형자산인 기업가치평가 등 다양하게 감정평가를 하며 실무 경험을 쌓아갔다. 이 과정에서 나는 감정평가 업무가 단순히 부동산 평가에 그치는 것이 아니라 기업가치와 같은 무형자산까지 평가하는 광범위한 분야라는 것을 깨달았다. 다양한 부동산과 무형자산을 평가하고 분석하는 과정은 쉽지 않지만, 동시에 큰 보람을 느낄 수 있었다. 내가 가진 지식과 경험으로 의뢰인들의 유·무형자산 가치를 평가하고, 투자 의사 결정에 도움을 줄 수 있다는 사실은 나에게 전문가로서의 큰 자부심을 선사했다.



입사 후 수습 1년을 마친 후, 제2판교테크노밸리에 위치한 오피스 감정평가를 유치하여 감정평가 하게 된 것은 잊을 수 없는 기억이다. 현장방문 당시에는 건물 사용승인이 난 지 얼마 되지 않아 실내외 마무리 작업이 한창이었기에 안전모를 쓰고 모든 층을 방문하였다. 평가사로서 유치한 첫 평가 물건이었기에 더욱 실수하지 않겠다는 책임감을 갖고 도면과 현황을 비교하며 내부를 꼼꼼히 살펴보았다. 해당 오피스는 자산운용사에서 개발부터 운용까지 진행하는 신축 오피스였다. IM자료를 분석하며 금융구조를 분석하고, 인근 시세를 파악하며 감정평가를 진행하였다. 나중에 열심히 작성한 감정평가서를 통해 기표가 되니, 개발 사업 진행 과정에서 감정평가가 작지만 필수불가결한 부분으로 굉장히 중요한 역할을 한다는 것을 체감하면서 감정평가사로서 자긍심과 책임감을 느꼈다.



또한, 가장 기억에 남는 것은 ㈜GS파워 열병합발전소 감정평가이다. 당시 열병합발전소라는 큰 규모의 감정평가를 접할 기회가 흔치 않았기에 꼭 참여하고 싶다는 생각에 지원하였으며, 그 평가목적도 계열사 간의 지분 이동으로 인하여 평가하는 것으로 생소하여 설렘을 갖고 시작하였다. 선배 평가사님과 부장님, 동기와 함께 투입되어 현장 조사만 2박3일이 걸렸다. 열병합발전소의 구조, 기계설비의 역할을 파악하기 위하여 담당 직원들에게 설명을 들은 후 건물 21개 동과 그 안에 있는 기계설비를 모두 조사하였다. 그 중에서도 선배 평가사님을 보조해 토지, 건물 감정평가를 담당하였다. 토지의 경우 인근에 동일한 용도지역(3종일반주거지역)의 희소성, 이용상황의 특수성, 광평수 등 대상 토지의 특징으로 인하여 감정평가액을 결정하는데 어려움이 많았지만 선배 평가사님의 지도와 충분한 조사를 통해 감정평가할 수 있었다. 건물의 경우, 도면과 현장사진 등을 연결해가며 오차가 없도록 각 건물의 이용상황, 구조, 대수선 등을 파악하고 그에 맞는 재조달원가, 내용연수, 잔존연수 등을 결정하여 감정평가하였다. 이렇게 대규모 부동산의 감정평가를 수행하는 것이 결코 쉽지 않았지만, 어려운 만큼 더욱 신중히 고민하고 면밀히 살피면서 감정평가사로 한단계 더 성장하는 느낌을 받았다.

따라서, 수습 및 소속평가사로 근무하면서 얻었던 가장 큰 성과는 전문성의 향상이다. 다양한 평가 실무를 경험하며 부동산 금융 및 개발, 기업의 계열사 간 유·무형자산 평가 등 감정평가 관련 지식과 실무능력을 탄탄하게 다져나갈 수 있었다. 다만, 코로나로 인하여 해외 부동산 감정평가 경험을 쌓지 못한 점이 아쉬웠고, 해외 시장 진출을 통해 국내외를 아우르는 감정평가사로서의 역량을 키워나가고 싶었다.

3. 새로운 도전

2023년 초 감정평가협회에서 국제세미나에 참여지원자를 뽑는 공고를 올렸다. 법인에서도 관심이 있다면 부동산연구원과 함께 도와줄 것이라고 적극적인 의사를 표현해주셔서 큰 걱정 없이 지원하게 되었다. 그렇게 2023년 9월에 대만에서 열린 Pan Pacific Congress(PPC)에 발제자로 참여하게 된 것은 나에게는 잊을 수 없는 경험이었다. 다양한 국가(대만, 인도네시아, 일본, 뉴질랜드 등)에서 온 감정평가사, 개발업자, 부동산 관련 공무원 등 앞에서 영어로 발표하는 일은 적지 않은 부담으로 다가왔다. 하지만 이는 감정평가사로서 쉽게 접해볼 수 없는 귀중한 기회라는 것을 알기에 용기를 내어 도전했다.



제31회 Pan Pacific Congress 참석 당시

발표주제는 “한국의 친환경주택 관련 제도와 감정평가 적용방안(Regulations And Appraisal Solutions For Green Buildings In Korea)”이었다. 최근 지구온난화의 심화와 녹색건축물의 성장추세를 고려하여 선택한 주제였다. 발표를 준비하면서 한국 녹색건축물 관련 인증제도 및 관련 평가시스템에 대해 심층적으로 연구할 수 있었다. 또한, 인증제도 활성화로 인하여 친환경주택에 대한 사회적 수요가 증가하고 있으며, 부동산시장에서도 녹색건축물 거래 시 경제적 가치가 반영되고 있음을 알게 되었다. 하지만 아직까지 감정평가 분야에서 녹색건축물 평가를 적용하기 어렵고, 평가기준이 명확하지 않아 실제 평가에 그 가치가 제대로 반영되지 않는다는 점이 아쉬워, 친환경주택 관련 제도를 감정평가에 어떻게 적용할 수 있는가를 연구했다. 발표를 준비하면서 실무를 토대로 한 이론적 지식을 확장하고, 감정평가사로서 한 단계 성장하는 계기가 되었다.

발표 준비를 위해 협회 국제위원회 위원인 다른 평가사들 앞에서 20분간의 발표를 여러 번 연습하고, 내용을 보완하며 열심히 준비했다. 발표 PT의 원고, 예상 질문과 답변을 준비하며 영어발표 연습에도 힘썼다. 대만 PPC에서 성공적으로 발표와 질의응답을 마치고 한국 녹색건축물의 제도와 관련된 감정평가 적용방안을 소개한 것에 대해 한편으로는 뿌듯하다는 생각이 들었고, 또 한편으로는 앞으로 국제무대에서 더 많은 경험을 쌓기 위해 이론적, 실무적으로 충분한 준비를 해야겠다는 결심도 하게 되었다.

뿐만 아니라 PPC 개최 기간 동안 다양한 국가의 전문가들과 교류하고, 한국에 돌아와 이메일을 주고 받으며 글로벌 감정평가 네트워크를 구축했다. 이번 PPC 발표 경험은 감정평가 전문성 향상, 국제적 네트워크 구축, 자신감 향상 등의 긍정적인 변화를 가져왔다. 이 소중한 경험을 바탕으로 한국감정평가사협회에 속한 국제위원회의 국제위원으로 지원하여 2024년부터 활동하게 되었다. 앞으로 국내외 부동산 시장에 관심을 갖고 네크워크를 구축하며 감정평가사로서의 역량을 키워나가고 싶다.

4. 미래새한과 함께 성장하는 나를 꿈꾸며

이렇게 지난 5년간 나는 미래새한감정평가법인 안에서 감정평가사로서 성장을 이루며 소중한 경험을 쌓아오고 있다. 다양한 유·무형자산의 평가를 경험하고, 뛰어난 선배 평가사님들의 능력 및 지도 등을 통해 감정평가 업무에 대한 깊은 이해와 실무능력을 갖추는 데 많은 도움을 받았다.

앞으로 나는 미래새한감정평가법인과 함께 더욱 성장하고, 감정평가 분야에서 전문성을 인정받는 감정평가사가 되도록 노력하겠다. 또한, 내가 받은 지식과 경험을 가지고 후배 감정평가사 양성에도 적극적으로 참여하여 미래새한감정평가법인의 미래를 함께 만들어 나가겠다.



05
With MS

미래새한감정평가법인 경인지사



인천광역시 미추홀구에 위치한 미래새한감정평가법인 경인지사는 2006년 3월 3일 문을 열었다. 개소 18주년을 맞이한 경인지사의 변화와 미래상을 그려보기 위해 문영식 지사장을 만났다.

Q : 경인지사를 소개해주시겠어요?

A : 인천광역시는 인천항의 확장과 인천지하철의 개통(1999.10), 인천국제공항의 개항(2001.3), 공유수면의 매립과 각종 산업 · 물류단지의 조성, 관광 · 레저단지와 새로운 주거단지의 건설, 고속화도로의 확대, 교육 · 문화시설의 증대, 송도신도시 개발과 경제자유구역청의 개청(2003.10), 인천대교개통(2009.10), 청라 · 영종지구개발 및 도시재생사업의 진행, 2014 아시안게임 성공 개최[48], 검단신도시, 계양 테크노밸리 등 지금도 개발과 성장을 지속하고 있는 도시입니다. 이러한 지역의 성장 및 구성원의 노력에 힘입어 2006년 지사 설립 이래 꾸준한 질적 · 양적 성장을 통하여 인천지역에서도 손꼽히는 우수 감정평가법인으로 성장하였습니다. 이러한 성장을 바탕으로 올해 미래새한감정평가법인 최우수지사로 선정된 것을 영광스럽게 생각하고 있습니다. 최우수지사 선정은 경인지사 구성원들의 노력뿐만 아니라 우리 모든 미래새한감정평가법인 가족들의 지원 및 노력으로 이루어진 점을 잘 아는 바 법인 모든 구성원들께 지면을 빌려 감사의 인사말을 드립니다.

Q : 경인지사의 구성원을 소개해주시겠어요?

A : 경인지사는 사업본부의 감정평가사 13명과 수습평가사 1명, 총괄 및 탁상전담 직원 1명, 현장조사팀 직원 9명, 전산 회계팀 6명, 총 30명으로 구성되어 있습니다. 감정평가사 13명 중 지사장은 제가(문영식 평가사) 맡고 있으며 책임심사역은 안연수 평가사가, 총무 및 재무이사는 당원호 평가사가 맡고 있습니다. 주로 관내 및 인접 지역 등을 무대로 기업은행, 신한은행 등 1금융권과 지역 농협 및 수협, 새마을금고 등 금융권을 고객으로 담보업무를 주로 수행하고 있습니다. 이외에 관공서의 보상업무 및 개발부담금 관련 평가, 도시정비사업과 관련된 감정평가, 기업 및 도시개발사업시행자를 대상으로 하는 컨설팅 등을 수행하고 있습니다.

48) 인천광역시(2012), 인천광역시 건강도시 프로파일, p.6.

미래새한 경인지사는 구성원 대부분이 경력 15~20년 정도 된 40대 평가사가 주축을 이루는 지사로서, 구성원 개개인의 성품이 훌륭하고 사무실 내 상호 소통과 화합이 잘 이루어진 회사로 관내에 정평이 나 있습니다. 또한 탁상업무를 전담하는 송명복 부장은 감정평가업계 경력 30년 베테랑으로 탁상감정 및 현장조사팀 직원 전체를 원활하게 총괄하는 역할을 맡고 있습니다. 그리고 직원 9명으로 구성된 현장조사팀은 모두 경력 최소 5년~20년 이상의 베테랑들로 많은 경험과 지식이 요구되는 기계기구 평가 및 선박 평가 등 다양한 부분의 특수평가 역량을 가지고 있습니다. 전산회계팀 윤선경 부장은 감정평가업계 경력 30년 베테랑으로 전산 회계팀을 총괄하고 있으며 다른 전산회계팀 직원들도 빠른 업무처리와 친절한 고객응대를 통해 최고의 서비스를 제공하고 있습니다.

경인지사 모든 구성원은 개개인이 가진 역량과 오랜 경험으로 쌓인 노하우를 바탕으로 이를 공유하여 탁월한 팀워크를 만들어내고 있으며, 앞으로도 적극적인 영업활동과 친절한 고객 응대 서비스를 위하여 최선의 노력을 다하겠습니다.

Q : 혹시 경인지사만의 특별한 점이 있을까요?

A : 대부분의 지사는 담보 매출을 주 수입원으로 합니다. 경인지사 또한 현재 매출의 큰 부분이 담보평가 매출을 기반으로 하고 있으나 매출의 안정화 및 추후 도래한 AI시대를 대비하여 업무영역의 다각화를 추구하고 있습니다. 먼저 사적평가 영역에서는 기업 및 도시개발사업시행자를 대상으로 하는 사업타당성 컨설팅 평가를 지속적으로 진행하고 있으며 일반 기업체와 관련된 평가의 부분을 늘리고자 노력하고 있습니다. 공적평가 부분에서는 도시정비사업과 관련된 업무의 증가가 예상됩니다. 현재도 관내 재개발, 재건축 및 소규모 정비사업에 대한 매출을 꾸준히 기록하고 있으며 이를 점차 증대시켜 나갈 계획입니다. 도시개발사업 관련 평가도 꾸준한 매출을 보이고 있고, 계속 진행 중에 있는 업무인 바 이렇게 다양한 분야에서 감정평가업무를 수행하고 있다는 점이 경인지사의 강점이자 특별한 점으로 판단됩니다.

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

A : 최근 저출산 기조에도 인천광역시는 주민등록인구가 300만명을 넘어서며 광역시 중 유일하게 인구가 증가하고 있습니다. 아울러 지난해 12월 통계청에서 발표한 '2022년 지역소득(잠정)'에 따르면 2022년도 인천의 지역내총생산(GRDP)이 사상 처음으로 100조 원을 넘어선 104조 5천억 원으로 집계되어 부산을 제치고 서울에 이어 경제규모 2위 도시로 올라섰고, 실질 경제성장률도 전국 평균 성장률 2.6%를 크게 웃도는 6%를 기록해 2년 연속 6%대 성장률을 보이고 있는 것으로 분석되었습니다.[49] 인천은 꾸준히 성장하고 있는 도시이고 경인지사는 개소 이래 거의 지속적인 매출성장을 이루어 지역 내 상위 그룹에 합류하였습니다. 이에 만족하지 않고 매출 증대는 물론 부동산 전반의 전문성을 강화하여 최고 지사가 되기 위해 노력하고 있습니다. 이를 위해 기존 하던 업무영역 외 추가로 정비사업, 도시개발사업, 컨설팅 등 새로운 업무영역 확장에 최선을 다하고 있습니다. 10년 후 경인지사는 인천 지역 최고는 물론 전국에서도 주목 받는 지사가 될 수 있을 것으로 확신하며, 이를 위해 저와 구성원들 모두가 오늘도 최선을 다하고 있습니다.



49) 인천광역시청 보도자료, 2024.01.30., 인천시, 부산 이후 44년 만에 주민등록인구 300만 도시됐다



MS NEWS

07
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 황규정 대표이사 취임



미래새한감정평가법인은 지난 3월 11일 황규정 감정평가사를 대표이사로 선임하고 취임식을 가졌다. 지난 2월 2일 주주총회에서 투표를 통해 선출된 황규정 대표는 감정평가사 7기로 한국부동산원(舊 한국감정원), ㈜미래감정평가법인, ㈜새한감정평가법인, ㈜미래새한감정평가법인에 근무하며 총무이사, 기획이사 등 감정평가법인의 집행이사를 역임했다. 3월 11일부터 임기를 시작한 황규정 대표는 급변하는 부동산 시장환경에 효율적으로 대응하기 위해 R&D 투자를 확대하고, 업무영역을 다각화하는 등 새로운 패러다임의 감정평가법인 운영 계획을 밝혔다. 황대표는 취임사를 통해 "부동산으로 대표되는 전통적인 감정평가 분야의 전문성과 공정성을 높이고, 기술가치 등 영업적 재산가치와 미술품, 공예품 등 저작권의 가치평가업무, 그리고 감정평가 이외의 시장으로 업무영역을 다각화하도록 노력하겠다. 또한 AI 기술 이용 확대 등 급변하는 시장환경에 대응하기 위해 R&D 투자를 확대, 첨단기술을 활용한 감정평가방안을 모색하여 업계를 선도하는 리더법인으로 거듭나겠다"고 목표를 밝혔다. 아울러 황대표는 신창근, 허필웅, 이종화 감정평가사를 각각 기획이사, 재무이사, 총무이사로 임명하고 이들과 함께 집행부를 이끌어나가기로 했으며 감사는 이용삼, 이경료 감정평가사가 맡았다.

미래새한감정평가법인은 2022년 감정평가업계 매출액 기준 1위를 달성한 감정평가법인으로 ▲국토교통부 지정 공시 전문감정평가법인 ▲부동산 감정평가 ▲투자컨설팅 ▲재개발 · 재건축 ▲도시정비사업 ▲보상수탁사업 ▲중개컨설팅 ▲특수평가 등 분야별 선진 솔루션을 선사하는 종합부동산 전문기업이다. 또한 Make a better Society with MS(Mirae & Saehan)라는 비전을 갖고 한국해비타트 아동주거환경개선 사업 참여, 적십자사 1억 기부클럽 가입, 청소년 장학금 지원 등 사회적 기여활동에도 앞장서고 있다.

NEWS 02

본사 남세일 감정평가사, 2024 토큰증권평가 컨퍼런스 참석



지난 4월 25일 미래새한감정평가법인 본사 남세일 감정평가사가 여의도 나이스그룹 컨퍼런스홀에서 진행된 제 1회 토큰증권평가 컨퍼런스에 참석했다. 나이스그룹의 금융자산평가사인 NICE피앤아이가 주관하는 토큰증권 평가협의체의 정기 컨퍼런스인 '2024 토큰증권 컨퍼런스'는 '토큰증권의 가치평가방법과 정보공유'를 주제로 개최되었으며, 토큰증권의 발행 · 평가 · 유통 등 올인원서비스, 토큰증권 일반평가 방법, 무형자산의 가치평가 방법, 토큰증권 및 조각투자 관련 주요법률 이슈, 부동산 가치평가, 미술품 가치평가 등을 주제로 한 발표와 토론이 진행됐다. 남세일 감정평가사는 이날 컨퍼런스에서 마지막 순서로 연단에 올라 발행사, 플랫폼 관계자를 비롯한 청중들에게 미술품 감정평가 방법과 사례 등을 소개했다. 남 평가사는 다수의 미술품 감정평가 경력을 가진 미술품 전문 감정평가사로 관련 포럼 및 컨퍼런스 활동에도 적극 참여하며 전문성을 발휘하고 있다.