MS Your Valuation Partner

09
2020

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT



09
2020



CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. 이슈 분석 13
3. Zoom-in Market 21
4. 부동산시장 동향 31
5. MS News 45

BRIEFING

01 정책 Briefing

수도권 내 안정적 주택 공급기반 마련[1)]

- 정부는 지난 8월 4일 『서울권역 등 주택공급 확대방안』을 발표, 실수요자 주거 안정을 위해 올해부터 127만호 주택을 올해 순차적으로 공급한다는 계획
  - 공공택지 물량은 현재까지 입지선정 또는 지구지정이 완료되어 '20년 이후 입주자모집(공급 기준시점)이 예정된 부지이며, 신규 택지 후보지도 상시 관리 중으로 시장상황에 따라 추가 공급할 계획
  - 이에, 공공택지 84만호, 정비사업 39만호 기타(소규모 정비사업, 노후 영구임대단지, 준공업지역 순환정비사업 등) 4만호 공급예정

수도권 127만호 주택(APT) 공급계획

(단위: 천호)

구분	계	'20년	'21년	'22년	'23년 이후
계	1,231+40(기타)	186	213	203	630
공공택지	845	90	132	146	478
서울	118	11	7	11	89
경기	633	70	105	107	351
인천	94	9	20	27	38
정비사업	386	96	81	57	152

자료 : 국토교통부 보도자료, 2020.09.08., 수도권 37만호 집중 공급 본격 시동, p.2.

서울 지역 주택 공급계획

- (공공택지) 입지가 확정된 공공택지의 경우 서울 동남권에 4만 1천호, 서남권에 1만 9천호, 서북권에 2만 6천호, 동북권에 2만 5천호 등 권역별로 균형(강남 6만호, 강북 5.1만호) 있게 공급할 계획
  - 동남권의 경우 고덕강일(1.2만호), 개포구룡마을(2.8천호 이상), 서울의료원(3천호), 수서역세권(2.1천호), 舊 성동

1) 국토교통부 보도자료, 2020.08.13., 8.4 대책 등 서울 36만 신규주택 공급 … 공공택지 12만, 정비사업 20만
국토교통부 보도자료, 2020.08.25., 수도권 127만호 중 경기남부·인천에 58만 … 내년까지 18만호 공급
국토교통부 보도자료, 2020.09.02., 경기북부에 33만호 공급 … 남양주왕숙, 고양창릉 등 신도시 17만호
국토교통부 보도자료, 2020.09.08., 수도권 37만호 집중 공급 본격 시동!

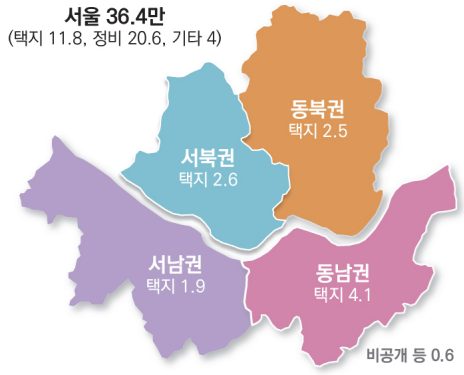
구치소(1.3천호), 서초염곡(1.3천호), 사당역복합환승센터(1.2천호), 서초성뒤마을(1천호), 서울지방조달청(1천호) 등 4만 1천호를 공급

- 서남권의 경우 서남물재생센터(2.4천호), 동작 환경지원센터(1.9천호), 대방동군부지(1.6천호), 강서군부지(1.2천호), 영등포 쪽방촌(1.2천호), 마곡미매각부지(1.2천호), 서부트럭터미널(1천호) 등 1만 9천호를 공급
- 서북권에는 용산정비창(1만호), 캠프킴(3.1천호), 서부면허시험장(3.5천호), 수색역세권(2.1천호), 상암DMC 미매각부지(2천호), 서울역북부역세권(5백호), 중구청사부지(5백호) 등 2만 6천호를 공급
- 동북권은 태릉CC*(1만호), 광운역세권(2.8천호), 서울양원(1.4천호), 도봉성대야구장(1.3천호), 북부간선도로입체화(1천호), 면목행정복합타운(1천호), 중랑물재생센터(8백호) 등 2만 5천호를 공급

• (정비사업 · 제도개선) 서울시 內 정비사업을 통해 총 20만 6천호가 공급되고, 소규모 정비사업, 노후 영구임대단지 재정비, 準공업지역순환정비사업 등 기타 제도개선을 통해 4만호를 공급할 예정

서울 권역별 공공택지 공급계획

(단위 : 만호)



동남권	강남구	1.3	송파구	0.8		
	강동구	1.4	서초구	0.6		
서남권	강서구	0.7	구로구	0.4	영등포구	0.2
	동작구	0.5	관악구	0.1		
서북권	용산구	1.4	은평구	0.2		
	마포구	0.7	중구	0.2		
동북권	노원구	1.5	도봉구	0.2	성동구	0.1
	중랑구	0.3	광진구	0.3		

* 양천구, 금천구, 서대문구, 종로구, 동대문구, 강북구에 총 0.2만호 공급

경기남부, 인천 내 공급계획

• 경기남부 · 인천은 57만 6천호를 공급할 계획이며, 약 80%인 45만 6천호는 공공택지를 통해 공급하고, 나머지 12만호는 정비사업을 통해 공급

- 입지가 확정된 공공택지의 경우 경기 동남권에 13만 6천가구, 서남권에 22만 6천가구, 인천시에 9만 4천가구가 공급

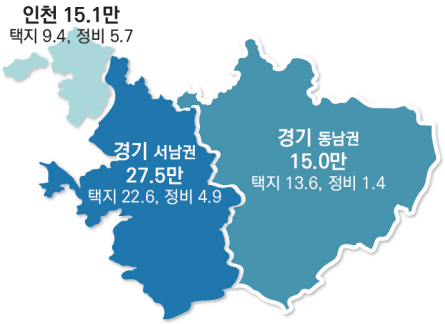
경기북부 내 공급계획

• 경기 북부는 남양주, 고양, 파주, 양주, 구리 등 33만호를 공급할 계획이며, 공공택지를 통해 27만호, 정비사업을 통해 6만호를 공급 할 계획

- 입지가 확정된 공공택지의 경우 남양주시(10만 3천), 고양시(6만 7천), 양주시(3만 5천), 파주시(3만 6천), 구리시(7천) 등에 총 27만호를 공급

경기 남부 · 인천 권역별 공공택지 공급계획

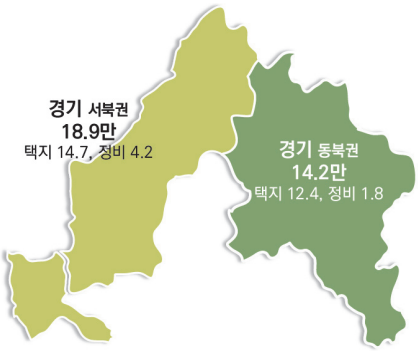
(단위 : 만호)



경기 동남	하남시	3.4	성남시	2.2	수원시	1.4
	과천시	2.2	용인시	2.2		
경기 서남	화성시	7.2	평택시	4.3	광명시	1
	부천시	3.1	시흥시	1.9		
인천	서구	5.1	중구	2.2	계양구	1.8

경기 북부 권역별 공공택지 공급물량

(단위 : 만호)



경기 서북	고양시	6.7	양주시	3.5	파주시	3.6
경기 동북	남양주시	10.3	의정부시	0.8	구리시	0.7

◎ 도심 내 유휴 오피스·상가 등도 1인 주거를 위한 공공임대주택으로 공급[2)]

「5.6. 수도권 주택공급 기반 강화 방안」의 후속조치의 일환으로 도심에 1~2인 주거용 공공임대주택 공급을 확대하기 위한 「공공주택특별법」 일부개정안이 지난 8월 4일 국회 본회의를 통과하였으며, 8월 11일 국무회의 통과

주요 개정안

- 공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 위해 매입할 수 있는 기존주택의 범위를 주택·준주택에서 오피스·상가 등으로 확대
  - 기존에는 공공주택사업자는 「주택법」 제49조의 사용검사 또는 「건축법」 제22조의 사용승인을 받은 주택, 그리고 오피스텔, 기숙사, 고시원 등으로 한정된 주택과 준주택을 매입 후 개·보수하여 공급해옴
  - 그러나 이번 법 개정으로 도심 내 오피스·숙박시설 등을 리모델링 후 1~2인 주거용 공공임대주택으로 공급이 가능해짐

2) 국토교통부 보도자료, 2020.08.10., 도심 내 유휴 오피스·상가 등도 1인 주거를 위한 공공임대주택으로 공급한다.

- 이를 통해 코로나 19로 촉발된 비대면 산업 활성화 등에 따른 도심 내 유휴 오피스·상가 등을 활용할 수 있게 되었으며, 최근 1인 주거 수요증가에 선제적으로 대응할 수 있을 것으로 기대

• 또한, 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하여 1~2인용 공공임대주택 공급에 참여하는 경우 공공주택사업자가 리모델링을 통해 1~2인용 공공임대주택 공급 시 적용되는 주차장기준(세대당 0.3대)을 동일하게 적용

- 공공주택사업자는 주차장 완화 기준을 적용받은 약정주택이 준공되면 1개월 이내에 민간사업자에게 매도요청을 하고, 매도요청을 받은 민간사업자는 2개월 이내에 주택을 매도해야 하며, 정부는 이를 통해 민간사업자가 신축한 양질의 공공임대주택을 신속하게 공급할 수 있을 것으로 기대

「공공주택특별법」 개정안 10월 18일부터 시행

• 이번 개정안은 2020년 10월 18일부터 시행될 예정이며, 하위법령 개정을 통해 매입가능한 건축물의 종류를 구체화하고, 매입약정 시 주차장 완화 기준을 적용하기 위한 세부 절차도 마련할 예정

• 또한, 오피스 등을 포함한 공공리모델링 사업을 통해 2022년까지 서울 등에 공공임대주택 8천호를 공급할 계획

◎ 빈 오피스·상가, 민간임대주택으로 전환 쉬워진다[3)]

「주택건설기준 등에 관한 규정」개정안 입법예고

• 국토교통부는 '서울권역 등 수도권 주택공급 확대 방안' ('20.8.4.)의 후속조치로 민간사업자가 오피스 · 상가를 임대주택으로 용도변경 시 주택건설 관련 규제를 완화하는 내용의 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부 개정령안을 입법예고('20.9.9.~'20.9.16.)

개정안의 주요내용과 기대효과

• 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대 방안」(8.4대책)에서 용도변경(오피스·상가 → 임대주택) 시 규제 완화 대상을 민간사업자의 공공지원민간임대주택까지 확대함에 따라 장기공공임대주택과 동일하게 주택건설기준 적용을 완화하고 주차장 증설을 면제함

- 다만, 주차장 증설 면제 시에는 주차문제 발생을 방지하기 위해 공공지원민간임대주택의 임차인 자격을 차량 미소유자로 제한함
- 공공지원민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대의무기간(8년), 임대료 산정 및 임차인 자격(소득 등) 제한할 수 있음

• 국토교통부는 이번 제도개선을 통해 도심 내 오피스 · 상가 등을 활용하여 공공성 있는 임대주택을 공급하고, 부수적으로 오피스 등의 공실 해소에도 기여하여 도심의 활력을 제고할 수 있을 것으로 기대함

3) 국토교통부 보도자료, 2020.09.09., 빈 오피스·상가, 민간임대주택으로 전환 쉬워진다

'입지규제최소구역' 제도의 실효성 제고[4)]

입지규제최소구역 활성화 방안 추진 계획

- 입지규제최소구역 제도는 도심 내 쇠퇴한 주거지역, 역세권 등을 주거·상업·문화 등의 기능이 복합된 지역으로 개발하기 위해 용도지역 등에 따른 입지규제를 적용받지 않고 건축물의 허용용도, 용적률, 건폐율, 높이 등을 별도로 정할 수 있는 제도로 2015년 처음 도입됨
- 제도 도입 이후 현재까지 '입지규제최소구역'으로 지정된 곳은 포항 해도수변('15.11월), 인천역('16.7월), 고양 성사(도시재생혁신지구 지정, '19.12월), 세종 5-1 생활권(혁신성장진흥지구 지정, '19.12월) 등 4곳에 불과하여 제도의 실효성 부족 문제 제기
  - 이에 국토교통부는 제도의 실효성을 제고하기 위해 제도의 문제점을 분석하고 개선 방안을 마련, 일부 개선방안(주거기능 비율 제한 완화, 주민제안 허용)은 지난 8월 4일 발표한 수도권 주택공급 확대공급방안에 포함함
  - 입소구역 제도개선 방안 중 지침 개정이 필요한 주거기능 비율제한 완화(20→40%), 복합기준 완화(3개 이상→2개 이상), 총량폐지 등은 이번 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 개정안 행정예고(9.3~9.23)를 시작으로 본격적인 지침개정에 착수할 예정
  - 입소구역의 지정대상 확대 등 「국토계획 및 이용에 관한 법률」개정이 필요한 사항은 9월 중 개정안을 발의할 계획

「입지규제최소구역 지침」 개정안 주요내용

❶ 주거기능 비율 제한 완화

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 인구 50만 명 이상의 대도시에 한해 입지규제최소구역 전체 연면적 중 주거 기능에 해당하는 연 면적의 최대 허용비율을 완화(20→40%)하여 사업성 제고
  - 특히 노후주거지 정비를 위한 입지규제최소구역은 주거 기능의 최대 허용 비율을 50%까지 완화하여 주택 공급을 대폭 확대할 수 있는 기반 마련

❷ 주거, 상업, 산업 등 기능 복합기준 완화

- 입지규제최소구역 계획을 수립할 경우 최소 3개 이상의 기능(주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 기능)을 복합해야 하는 의무사항을 완화하여 2개 이상의 기능만 포함해도 계획 수립이 가능하도록 함
  - 다만, 한 가지 기능이 집중되지 않도록 한 가지 기능의 최대 허용비율을 60%로 제한

❸ 지역별 총량 제한 폐지 등 지정요건 완화

- 현재는 지방자치단체마다 입소구역 지정 가능 총량이 주거·상업·공업 지역 면적의 0.5~1.0% 이내로 제한되어 있어 구역 지정에 소극적, 따라서 보다 적극적으로 입소구역을 지정할 수 있도록 지역별 총량 규정을 폐지
- 또한 입지규제최소구역의 지정 시 최소 면적기준(1만㎡ 이상)도 폐지하여 면적에 관계 없이 자유로운 계획을 수립할 수 있도록 제도를 개선함

4) 국토교통부 보도자료, 2020.09.03., '입지규제최소구역' 제도의 실효성을 높인다

입지규제최소구역 활성화 방안 주요내용

주요내용	개정사항
사업성 제고를 위해 과도한 제약 조건 완화	
- 주거기능 비율 제한 완화(20→40%)	지침 개정
- 주거, 상업, 산업 등 기능 복합기준 완화(3개→2개 이상)	지침 개정
입소구역 활용도를 높이기 위한 지정 요건 완화	
- 지역별 총량 제한 폐지, 최소면적 제한 폐지	지침 개정
- 입지규제최소구역의 지정 대상 확대	법률 개정
민간 참여 활성화를 위해 민간 참여 제도적 기반 마련	
- 주민제안 허용, 규제완화 확대(공개공지 확보 배제) 등	법률 개정

◎ 등록임대주택, 보증금 떼일 걱정 없이 10년 거주보장[5)]

- 등록임대제도는 민간임대에 거주하는 임차인의 주거안정을 위해 '94년 도입되었으며, 등록 사업자에게 임차인 보호를 위한 최소 임대의무기간 준수 및 임대료 증액제한 등의 공적 의무를 부여하는 대신 세제혜택을 지원하는 형태로 운영
- 그러나, 임대차 3법 시행과 연계, 제도 간 정합성 및 임대인 간 의무 대비 혜택의 형평성 확보 필요성에 따라, 임대차 3법과 효과가 유사한 4년 단기임대 등을 폐지하고 임차인 보호를 위해 임대사업자의 공적 의무를 강화하는 등 제도개선을 추진
- 개정 시행되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 중 7월 10일 발표한 「주택시장 안정 보완대책」 후속으로 추진되는 내용은 다음과 같으며, 관련 내용들은 법률 개정안이 공포되는 8월 18일부터 즉시 시행됨

임대등록 제도 개편 및 폐지유형 관리

- 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지
  - 단기(4년), 장기일반·공공지원(8년)으로 운영하는 기존 임대주택 등록 및 장기일반매입임대를 폐지하고, 기 등록된 단기임대유형에서 장기임대(장기일반, 공공지원)로 전환도 금지함

주택구분		신규 등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
4년 단기임대	단기	폐 지	폐 지
8년 단기임대	장기일반	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
	공공지원	허 용	허 용

5) 국토교통부 보도자료, 2020.08.10., 등록임대주택, 보증금 떼일 걱정 없이 10년 거주 보장된다!

- 폐지유형의 최소임대의무기간 종료 시 자동 등록말소
  - 법 개정 전 폐지유형(단기, 아파트 장기일반 매입임대)으로 등록된 기존 임대주택은 법 시행 후 임대의무기간이 종료한 날 자동으로 등록 말소
- 폐지유형의 임대주택에 대한 자발적 등록말소 기회 부여
  - 종전 자발적 등록말소는 등록 후 일정기간 내 한정적으로 가능했으나, 폐지유형(단기 · 아파트 장기일반 매입임대)으로 등록된 기존 임대주택은 임대의무기간 내에도 자발적 등록말소를 허용하며, 임대의무기간 미준수에 따른 과태료도 적용되지 않도록 함

임대사업자의 공적 의무 강화

- 장기임대유형의 최소 임대의무기간 연장 (기존 8년→10년)
  - 신규 임대등록은 장기임대(장기일반, 공공지원형)만 가능하며, 임대차 3법의 보편시행과 연계하고 등록임대사업자의 임차인 보호의무 강화 필요성을 고려, 법 시행 이후 신규 등록임대주택의 최소 임대의무기간도 기존 8년에서 10년으로 연장
- 등록 임대사업자 임대보증금 보증가입 의무화
  - 등록임대주택에서 임차인이 보증금 미반환 걱정 없이 안심하고 살 수 있도록 앞으로는 모든 등록임대주택에 대해 임대보증금 보증 가입이 의무화
  - 법 시행 이후 신규 등록하는 주택의 경우 법 시행 즉시 적용하며 기존 등록주택은 법 시행 1년 후 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용
- 지자체장의 등록임대 관리 권한 강화
  - 임차인이 임대보증금을 떼일 우려 없이 장기간 거주가능한 임대주택으로 관리될 수 있도록 임대등록 관리 권한자인 지자체의 등록 관련 심사권한을 강화
  - 이에, 지방자치단체장은 임대사업자 등록신청을 받았을 때 신청인의 신용도, 임대주택의 부채비율 등을 고려하여 임대보증금 보증가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우 또는 등록신청된 주택이 정비사업 또는 소규모주택정비사업으로 인하여 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우 등록신청을 거부할 수 있도록 함

임대사업자의 공적 의무 강화 관련 제도개편

- 사회적 책임 강화를 위한 등록요건 강화
  - '미성년자' 또는 '민간임대주택법상 주요 의무위반으로 등록이 말소된 후 2년이 지나지 않은 자' 및 법인의 경우 법인 임원에게 동일한 등록 제한사항이 있는 경우를 포함하여 임대사업자 등록을 제한, 등록임대사업자의 공적 책임 강화
- 임차인 보증금 보호를 위한 임대사업자 등록말소 요건 추가
  - 임대사업자의 임차인 보호 실효성을 높이기 위하여 임대사업자가 임대보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하거나, 임대주택의 권리관계를 거짓이나 부정한 방법으로 제공한 경우 시장 · 군수 · 구청장이 임대사업자의 등록을 직권말소할 수 있는 요건 추가

• 임대사업자의 임대주택 권리관계 관련 정보제공 의무 강화

- 임대사업자가 임대차계약 시 임차인에게 세금체납 여부와 선순위보증금 현황 등에 대한 정보를 제공하도록 의무를 추가하고, 해당 규정의 실효성 담보를 위해 위반 시 500만원 이하의 과태료를 부과

HUG 전세보증금반환보증 제도 개선[6)]

임차인의 보증금 보호 강화를 위해 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 관련 제도를 개선하여 9월 7일부터 시행

다가구주택, 다중주택 임차인도 자유롭게, 부담 없이 가입 가능

• 기존 다가구주택의 임차인은 동일 주택 내의 다른 전세계약에 대한 보증금 확인*이 있어야 HUG의 전세보증금반환보증을 이용할 수 있다는 불편이 있었음

- 즉, 다가구주택은 「주택법」상 단독주택에 해당하여 임차 가구별 구분 등기가 되어 있지 않아 선순위보증금 확인을 위해 타 전세계약 확인서가 필요했었음

• 이러한 문제를 해결하기 위해 다가구주택의 임차인도 다른 전세계약 확인 없이 기존 보증료 그대로(0.154%) HUG 전세보증금반환보증의 가입이 가능하도록 제도 개선

- 타 전세계약 확인이 없어 높아진 보증 위험에 따른 보증료 인상분은 임차인의 부담을 경감하기 위해 HUG가 지원

- 선순위보증금이 확인되지 않는 경우, HUG는 사고율 및 회수율 측정이 곤란하여 보증 위험(리스크) 증가, 증가하는 리스크를 고려한 적정 보증료율은 9천만원 이하는 0.427%, 9천만원~2억원 0.460%, 2억원 초과는 0.474%

• 또한 기존에 보증가입이 어려웠던 사각지대를 대폭 해소, 이에 따라 기존에는 가입이 되지 않았던 다중주택 임차인도 전세보증금반환보증에 가입할 수 있게 됨

- 다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로, 독립된 주거 형태를 갖추지 아니한(실별 욕실 설치는 가능, 취사시설 설치는 불가) 단독주택, 1개 동 주택으로 쓰이는 연면적이 330㎡ 이하, 3개층 이하인 주택을 말함

- 다중주택의 경우에도 다가구주택의 경우와 같이 동일 주택 내 다른 전세계약 확인 없이도 가입이 가능하고, 높아진 보증 리스크에 따른 보증료 인상분에 대해 다가구주택과 동일하게 HUG가 부담(보증료율 0.154%)

- 뿐만 아니라 임대인이 주택건설사업자 또는 법인임대사업자인 경우 임차인의 보증가입이 제한되었던 사각지대도 해소함

보증료 부담 완화 및 HUG 리스크 관리 기반 마련

• 전세보증금반환보증 보증료율 체계를 대폭 정비

- 아파트(0.128%), 비(非)아파트(0.154%)로만 구분하던 보증료율 체계를 ①주택 유형, ②보증금액, ③해당 임차주택의 부채비율을 감안하여 세분화한 맞춤형 보증료율 체계 구축

6) 국토교통부 보도자료, 2020.08.27., 주택도시보증공사 전세보증금반환보증 제도 개선

① (주택유형) 아파트 〈 단독·다가구 ≦ 기타(그 외 주택)로 구분
② (보증금액) 9천만 원 이하, 9천만 원 초과 2억 원 이하, 2억 원 초과로 구분
③ (부채비율) (전세보증금+선순위채권) / 주택가액 ≦ 80%를 기준으로 구분

- 이에 따라 임차인은 자신의 임차 주택에 맞는 적정 보증료만을 부담, HUG는 안정적인 보증리스크 관리 기반을 마련하게 됨
- 보증금 사고 위험이 낮은 경우에는 현재보다 낮은 보증료율을 적용하고, 그 외에는 보증료 인상 없이 현재의 보증료율을 유지하도록 하여 전반적인 보증료 수준은 인하함

• 보증 가입시점과 무관하게 계약기간만큼 보증료를 부담하도록 하여 고객 간 보증료 부담의 형평성 제고

공공정비사업 통합지원센터 운영[7)]

국토부 · 서울시, 공공참여형 공공재건축·재개발 지원센터 설치

• 국토교통부와 서울특별시는 지난 8월 수도권 127만호 공급을 발표하면서 공공 참여 시 용적률 등 도시규제 완화를 통해 기존 세대수 보다 2배 이상 주택을 공급하는 공공참여형 고밀재건축을 도입

• 공공참여형 고밀재건축은 도시규제 완화를 통한 사업성 개선 외에도 ① 공공의 전문성을 바탕으로 한 인허가 지원 등 신속한 사업 추진, ② 투명한 사업관리 및 사업비 조달을 통한 조합 내 갈등완화와 비리 예방, ③ 시공사 선정(민간 브랜드 사용) 등 주요 의사결정 시 조합 자율성 보장 등 다양한 장점이 있음

- LH·SH 등은 민간 재건축 사업을 지원하는 공공지원자로서 사업에 참여하는 것으로 단지배치, 시공사 선정 등 조합의 자율성은 보장됨

• 이와 같은 공공참여형 고밀재건축의 장점을 적극적으로 알리고, 참여 결정을 유보하고 있는 조합 등에게 올바른 정보 제공과 컨설팅을 지원하기 위해 국토교통부와 서울시는 8월 20일 공공정비사업 통합지원센터를 개소

통합지원센터 운영과 조직구성

• 통합지원센터는 한국토지주택공사(LH) 용산특별본부 내 설치되며, 한국토지주택공사, 한국감정원, 서울주택도시공사가 공동으로 운영

• LH 도시정비사업처장을 센터장으로 각 기관의 파견 직원 10명으로 센터 운영, 변호사, 감정평가사, 정비업계 등으로 구성된 10명 규모의 자문단도 운영하여 법적 자문 등도 지원

• 통합지원센터는 공공정비사업 제도 상담, 공공재건축에 대한 사전 컨설팅 등을 주요 업무로 하며, 추후 공공재개발에 대한 컨설팅도 지원할 예정

컨설팅 신청 자격

• 사전 컨설팅은 안전진단 통과에서 사업시행계획인가 전(前) 단계인 초기 사업장을 대상으로 함

7) 국토교통부 보도자료, 2020.08.20., 20일부터 공공정비사업 통합지원센터 운영

- 조합 · 추진위가 구성된 경우에는 조합장 · 추진위원회 위원장이, 추진위원회 구성 전에는 추진위 준비위원장 또는 소유자 협의회 대표 등 대표성이 있는 자가 신청이 가능함
- 추진위 구성 전에 신청 시에는 사업구역 내 10% 이상의 토지 등 소유자 동의 필요

주요 컨설팅 항목

- 공공재건축 안내 : 공공재건축의 사업 구조와 절차, LH·SH 등의 역할(총괄 사업관리자) 등을 설명
- 사업성 분석 : 사업 시행 전후 자산 가치 추정, 일반분양가, 공사비 등을 분석하여 공공정비사업 시 기대할 수 있는 사업 수익률(비례율), 추정분담금 등 조합이 사업참여를 판단할 수 있는 기준 제시
- 건축계획(안) 구상 : 단지배치(안), 세대구성(안), 단지개요 작성을 지원하고, 건설되는 개략적인 건축구상(안)을 사전에 확인할 수 있도록 하여 조합의 참여 여부 판단 지원
- 후속 행정 절차 : 안전진단, 추진위, 조합 설립 단계 등 다양한 신청인의 상황에 맞춰 후속 행정 절차, 지원내용, 개략적인 사업 추진일정 안내

컨설팅 및 선도사업 선정 절차

- 조합 등이 컨설팅을 신청하면, LH·SH 등은 사업성, 건축계획 등을 검토한 후 3주 이내로 컨설팅 결과를 제공
- 조합 등은 조합원 등과 함께 컨설팅 결과를 검토하여 선도사업 후보지로 신청 가능
- 접수된 선도사업 후보지 중 주민동의율, 주택공급 효과 등을 고려하여 국토부와 서울시가 선도사업 후보지를 선정
- LH·SH 등은 선정된 후보지를 대상으로 심층 컨설팅을 진행하고, 주민 동의율(2/3 이상)이 확보되는 경우 조합 등과 협약 체결 등을 통해 공공재건축 선도사업지를 확정
  - 동의율 확보를 위해 소유자 등을 대상으로 한 사업 설명회 등도 지원
- 선도사업 후보지 선정절차와 일정은 다음과 같으며, 선도사업으로 선정되는 경우 8.4 대책 범위 내에서 기부채납 비율 완화 적용, 주택도시기금 지원 등 인센티브 부여 등도 검토

공공참여형 고밀재건축 선도사업 후보지 선정 절차 및 일정(잠정)

❶ 사전 컨설팅 신청	→	❷ 컨설팅 결과 회신	→	❸ 선도사업 후보지 신청	→	❹ 선도사업 후보지 선정	→	❺ 심층 컨설팅 및 주민 동의	→	❻ 사업지 확정 (공공참여 약정)
8.24~9.18		9.21~10.16		10.17~10.28		10월말		11~12월		12월말
조합 등		지원센터		조합 등		국토부·서울시		조합 등↔지원센터		조합 등↔LH·SH

◎ 서울시-국토부 '공공기여 광역화' 법제화 추진[8)]

- 서울시가 정부에 지속적으로 건의해온 '공공기여 광역화' 법제화가 연내 완료를 목표로 추진됨
  - 서울시는 대규모 개발에 따른 공공기여금 사용범위를 현행 '자치구'에서 '시 전체'로 확대하는 '공공기여 광역화'를 정부에 지속적으로 건의해 옴

8) 서울특별시 보도자료, 2020.09.10., 서울시-국토부, 강남 개발 공공기여금 강북에도 쓴다…연내 법개정 추진

- 서울시와 국토교통부가 마련한 개선안을 담은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정이 이뤄지면 강남 지역의 대규모 개발로 발생하는 개발이익(공공기여금)을 강북 등 서울 전역 어디서나 쓸 수 있게 됨
  - '공공기여금'은 개발사업에 대해 서울시가 용도지역 변경을 통한 용적률 상향 같은 도시계획 변경을 허가해주는 대신 개발이익의 일부를 현금으로 기부채납 받는 것으로 현행 법령에 따라 현재는 해당 자치구 범위 안에서만 쓸 수 있음
  - 그러나 법개정이 이뤄지면 강남 지역의 대규모 개발로 거둬들인 공공기여금 일부를 상대적으로 낙후된 非강남지역에 투입해 서울 전역의 균형발전을 도모할 수 있음

'공공기여 광역화' 적용사업과 공공기여금 사용

- '공공기여 광역화' 제도개선은 이전적지, 유휴부지 개발사업 등 현재 자치구 범위 내에서 공공기여금 활용이 가능한 대규모 개발사업에 적용, 모든 개발사업에 적용되는 것은 아님
  - 적용가능 사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 제8호의2 또는 8호의3에 따라 지구단위계획구역을 지정하는 경우, 지구단위계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되는 경우
- 공공기여금 사용처는 ① 장기미집행 도시계획시설 설치 ② 임대주택 등 조례로 정하는 시설(서울시의 경우 공공임대주택, 공공기숙사, 공공임대산업시설) ③ 기반시설 및 공공시설 설치이며, 구체적인 사용처는 '지구단위계획'을 통해 결정하고, '공공시설 등 설치기금'을 설치해 운용함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정되면, 공공기여 사용범위가 해당 기초지자체(시·군·구)에서 도시계획 수립단위(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군) 전체 지역으로 확대

ISSUE



02 이슈 분석

무주택자이면 소득 제한없이 누구나 입주할 수 있는 기본주택!

국내 최초 보편적 주거서비스 모델, 경기도 기본주택

지난 7월 21일 경기도와 경기주택도시공사(GH)는 주거문제 해결을 위해 무주택자 누구나 적정임대료를 내고 30년 이상 거주할 수 있는 기본주택 공급방안을 제안하며, 사회적 관심을 끌고 있음

경기도 기본주택이란?



출처: https://blog.naver.com/gico12

- 보편적 형태의 주거서비스로 무주택자라면 누구나, 부담가능한 적정임대료를 지불하고 30년 이상 장기거주할 수 있는 임대주택
  - 이는 재산이나 소득의 유무, 노동 여부나 노동 의사 등과 관계없이 사회 구성원 모두에게 최소생활비를 지급하는 기본소득(Universal Basic Income)의 개념을 주택에 적용한 모델임
- 경기도가 추진하고 있는 기본주택은 모든 국민이 인간다운 생활을 영위할 수 있도록 국가 또는 지방자치단체가 제공하는 보편적 기본서비스(Universal Basic Services)의 하나가 될 것임
  - 보편적 기본 서비스는 2017년 런던대학(UCL)의 Institute for Global Prosperity의 「Social prosperity for the future: A proposal for Universal Basic Services」 보고서에서 처음 제안된 복지국가의 발전모델로, 영국 노동당이 2018년에 당 강령에 편입하면서 활발한 논의 시작된 것[9)]
  - 보편적 기본서비스는 모든 시민에게 안전, 기회, 참여에 대한 접근을 보장하여 보다 나은 삶을 살아갈 수 있도록 제공하는 공공서비스를 의미하며, 주택은 교통, 보건, 교육, 식품 등과 함께 공공지원이나 민간지출을 통해 모든

9) Institute for Global Prosperity, 2017, Social prosperity for the future: A proposal for Universal Basic Services, p.13.

사람에게 보편적으로 제공되어야 하는 대표적인 기본서비스(Basic Services)임[10]

경기도 기본주택 추진배경과 필요성

- 2018년말 기준 경기도에 거주하는 4,751,497가구 중 주택보유가구는 2,642,084가구로 주택소유율은 55.6%, 즉 44.4%에 달하는 2,109,413가구가 무주택 가구, 이는 전국의 17개 광역지자체 중 13위로, 전국 평균(56.2%)보다 낮은 수준
- 이와 같은 무주택가구 중 전체 가구의 9% 정도만이 정부에서 지원하는 공공임대주택 혜택을 받고 있음
  - 2018년 기준 취약계층, 청년 및 신혼부부 등을 위한 공공임대주택 물량은 427,715호(건설임대 337,783호, 매입임대 29,691호, 전세임대 61,241호)에 불과한 상황으로 경기도 내 전체가구 중 35.4%에 해당하는 무주택가구(2018년 기준 1,681,698 가구)는 민간임대시장에 의존해야 하는 구조
- 그러나 경기도내 무주택가구의 약 80%가 의존하고 있는 민간임대시장의 경우 타 시도와 비교할 때 월등히 높은 임대가격 상승이 계속되고 있어 무주택가구의 임대료 부담이 가중되고 있음
  - 한국감정원의 월간주택가격동향조사에 따르면 특히 주택가격이 급등한 2020년 1분기의 경우 경기도의 아파트 전세가격상승률은 전국 평균(3.16%)보다 1.7배 높은 5.23%로 나타남
- 이에 따라 소득에서 주거비가 차지하는 비중이 어느 정도인지를 보여주는 지표인 RIR(Rent to Income Ratio)도 타 지역에 비해 높은 것으로 나타남
  - RIR은 월소득대비 주택임대료 비율로 무주택자가 주거를 위해 소득에서 부득하는 비율을 말하는데,
  - 주택임대료 비율이 높을수록 주거비 부담이 큰 것으로, 국가지표체계에 따르면 통상 주택임대료 비율이 20%를 넘으면 주거비 부담이 과중하다고 판단함
  - 주거실태조사에 따르면 지방보다 수도권의 주택임대료 비율이 높아 지방 대비 수도권 거주자의 주거비 부담이 상대적으로 높은 편으로, 수도권의 RIR 값은 2008년부터 2014년까지 20%를 넘었다가 2016년부터 20% 아래로 떨어졌다가 2019년에 다시 20% 수준으로 상승

전국, 수도권 및 광역시·도 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)

(단위 : %)

구 분	2006년	2010년	2014년	2016년	2017년	2018년	2019년
전 국	18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1
수도권	19.9	20.9	21.6	17.9	18.4	18.6	20.0
광역시 등	18.5	16.4	16.6	15.4	15.3	16.3	16.3
도지역	17.8	14.4	15.8	14.2	15.0	15.0	12.7

자료 : 국토교통부, 각년도 「주거실태조사 보고서」

- 또한 2019년 주거실태조사 결과에 따르면 수도권(서울, 인천, 경기) 주거이동률[11]이 40.3%로 타 지역에 비해 월등히 높은 것으로 나타남

10) John Weeks, 11.13.2019., Universal Basic Income and Universal Basic Services: a synthesis for the Election

11) 현재주택에 거주한지 2년 이내인 경우 주거이동이 있었다고 간주함

- 특히 점유형태별로는 자가(20.3%) 보다는 전세 가구(60.9%) 〈 보증금 있는 월세가구(60.1%) 〈 보증금 없는 월세가구(64.9%)의 순으로 주거여건이 열약한 임차가구의 주거이동률이 더 높았으며,
- 주거이동의 원인도 '계약만기', '집값 · 집세 부담' 및 '집주인이 나가라고 해서' 등의 비자발적 이동 비율도 수도권은 35.8%, 광역시 등 22.9%, 도지역 21.3%로 수도권이 가장 높게 나타나 타 지역에 비해 주거안정성이 낮음

• 따라서 민간임대시장에 의존해야 하는 시장구조에서 탈피하여 타지역에 비해 높은 임대료 상승과 주거비 부담, 비자발적 주거이동으로 주거불안이 가중되고 있는 경기도내 무주택가구들이 적정한 비용부담으로 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 주거여건 조성을 목표로 기본주택 정책이 추진되고 있는 것으로 판단됨

- 소득, 자산, 나이 등 입주자격 제한으로 기존 공공임대주택의 혜택을 받지 못하고 주거안정의 사각지대에 놓여 있는 무주택가구의 주거안정을 위해 보편적 주거서비스를 제공하기 위한 공공임대주택 모델의 하나가 "경기도 기본주택"이라 생각됨

기본주택의 입지

• 경기도에 따르면 기본주택은 교통이 편리한 역세권 등 우수한 입지에 공급하는 것을 원칙으로 하며, 이와 관련하여 지난 9월 3일 개최된 '경기도 기본주택 추진을 위한 전문가 간담회'에서 이재명 경기도지사는 기본주택 공급을 위해 LH가 민간에 판매하는 택지 물량에 대한 경기주택도시공사(GH)의 매입을 주문하기도 함[12)]

• 이에 따라 경기도 기본주택은 현 정부가 주택공급을 확대하기 위해 추진하고 있는 3기 신도시 내 역세권 중심가에 조성될 계획으로 광역교통망을 이용한 서울 접근이 용이한 지역이 공급대상지가 될 것임

• 경기도는 우선 하남 교산지구내 4,800가구를 비롯해 과천 과천지구와 안잔 장상지구, 용인 플랫폼시티 등에 1만 가구 이상의 기본주택을 공급할 계획이라고 밝힘[13)]

기본주택 공급유형

• 경기도 기본주택은 무주택자 누구나 입주가능한 '장기 전월세 주택'으로 정부가 기존에 공급하던 임대주택과 달리 다양한 가구 형태의 주거수요를 충족하기 위해 공급유형을 세분화하고, 공급면적도 현실화

- 지금까지 공공임대주택의 양적 공급확대에도 불구하고, 특정 유형의 공공임대주택은 면적이 작은 주택 위주로 공급되어 가구원이 늘어나는 경우 생활불편으로 인한 입주민의 불만이 큼
- 따라서 공공임대주택에 대한 부정적 인식을 없애고 입주민의 주거만족도를 높이기 위해 경기도시공사가 공급하는 기본주택은 가구특성에 맞게 세대면적을 확대하여 공급할 예정
- 구체적으로는 전용면적 26㎡(1인 가구)에서부터 84㎡(5인 가구)까지 가구특성에 맞게 주택 크기를 선택할 수 있도록 다양한 규모의 주택을 공급할 예정[14)]

기본주택의 임대료

• 공급을 담당할 공공사업자가 경제적 지속가능성을 얻을 수 있는 원가 수준으로 책정하되 RIR(Rent to income Ratio) 20%를 상한으로 함

12) 경기일보, 2020.09.03. 이재명 "GH, LH 공공택지 최대한 매입하라"… 기본주택 확대 방안 지시
13) 노컷뉴스, 2020.07.27., [딥뉴스]이재명이 말하는 '기본주택'…도대체 어떻길래?
14) 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.29. 경기도 기본주택 임대료, 부담 가능한 수준으로

- 그동안 저렴한 임대료 부담을 공공에서 떠안은 탓에 적자를 면치 못한 기존 임대주택의 단점을 해결하기 위해서 중위소득의 20%를 월임대료의 상한선으로 두겠다는 것임[15]

• 또한 임차인의 주거안정을 위해 공공사업자의 임대운영에 필요한 최소한의 임대보증금 규모로 책정할 계획

- 행복주택의 경우 임대보증금이 높아 임차인의 주거비 부담을 가중시킨다는 비판 제기, 실제로 2019년부터 현재까지 경기도에 공급되는 행복주택의 모집공고 분석결과 임대보증금이 임대료의 240배가 넘는 것으로 나타남
- 이러한 문제를 해결하기 위해 경기도는 행복주택 입주자 가운데 전세자금 대출을 받은 사람을 대상으로 입주시 누구나 이자의 40%를 지원받으며, 입주 후 한 자녀 출산 시 60%, 두 자녀 이상은 이자의 100%를 지원받게 하여 주거비 부담을 완화하는 정책을 추진하기도 함[16]

경기도 행복주택 임대료 현황

지역	공급대상	전용면적	임대보증금(원, A)	월임대료(원, B)	A/B	모집공고일
하남감일	고령자	26.83	41,762,000	163,560	256	20.08.04
고양지축	청년	26.62	40,320,000	178,000	226	20.07.31.
화성남양뉴타운	고령자	26.73	23,180,000	92,720	250	20.06.23
김포한강	청년	26.80	28,080,000	117,000	240	19.09.26
	신혼부부, 한부모가족	44.68	51,200,000	213,330	240	

자료 : https://www.myhome.go.kr/

• 이에 따라 월임대료는 RIR 20%(가구원수별 중위소득×20%), 임대보증금은 1~2인 가구의 경우 월임대료의 50배, 3인 가구 이상인 경우는 월임대료의 100배로 책정함[17]

- 사회초년생이나 신혼부부, 주거약자(고령자 등) 계층이 많은 1~2인 가구의 보증금 부담을 줄이기 위해 월임대료의 50배로 차등화

경기도 기본주택 공급유형과 임대료(안)

가구유형	공급면적	예상임대료	임대보증금	RIR
1인 가구	전용 26㎡, 공급면적 13평	283,000원	14,150,000원	16.1%
2인 가구	전용 44㎡, 공급면적 20평	397,000원	19,850,000원	13.3%
3인 가구	전용 59㎡, 공급면적 25평	485,000원	48,500,000원	12.5%
4인 가구	전용 74㎡, 공급면적 30평	573,000원	57,300,000원	12.1%
5인 가구	전용 84㎡, 공급면적 34평	634,000원	63,400,000원	11.3%

자료 : 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.29., 경기도 기본주택 임대료, 부담 가능한 수준으로, p.2.

15) 더스쿠프, 2020.09.15., 이재명의 실험, 경기도 기본주택 통할까
16) 연합뉴스, 2019.04.23., 경기도 행복주택 올해 1천316가구 공급…작년보다 5배 증가
17) 경기도형 기본주택의 입주자격과 임대료 수준은?
http://www.gh.or.kr/business/housing/gyeonggi_lease_02_view.do

경기도 기본주택 실행을 위한 과제

기존 임대주택과 어떻게 다른가?

- 경기도와 경기도시공사는 분양주택을 대체해 국내 최초로 시도하는 중산층 임대주택을 광교신도시에 시범사업을 추진하고 있음
- 지난 2월 26일 경기도의회 본의회를 최종 통과한 중산층 임대주택사업은 과도한 대출로 인한 가계부채 증가와 로또분양 등 소수에게 혜택이 집중되는 분양주택시장의 문제점을 줄이고자, 분양주택 부지를 활용해 무주택자가 20년간 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택을 공급하는 사업임
- 주변 시세의 95% 수준의 임대료가 책정되는 중산층 임대주택은 무주택자 누구나 입주가능하며 사업시행자가 민간임대사업자인 것에 반해 경기도형 기본주택은 경기도시공사와 같은 공공주택사업자가 건설과 공급, 관리를 담당함
- 중산층 임대주택의 거주기간이 20년인 것에 반해 기본주택의 경우 30년 이상 장기 거주할 수 있게 운영하여 입주자의 주거안정을 도모함
- 또한 소득, 자산, 나이 등의 입주자격을 제한하고 있는 기존 공공임대주택과 달리 기본주택은 입주자의 자격요건 제한 없이 무주택자 누구나 입주가능하다는 점에서 차이가 있음

경기도 기본주택 vs 공공임대 vs 중산층임대 비교

구 분	기본주택	공공임대주택	중산층임대주택
시 행 자	공공주택사업자	공공주택사업자	민간임대사업자
주택소유	공공	공공	민간
입 주 자	무주택자 누구나	소득, 자산, 나이 제한	무주택자 누구나
임 대 료	임대주택운영비 수준 *기준 중위소득 20% 이내	시세의 30~80%	시세의 95% 이내
운영기간	30년 이상	30년 이상	20년 이상

자료 : 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.21., 경기도형 기본주택 Q&A, p.7.

정책실행을 위한 과제

- 현재 경기도가 추진하고 있는 경기도형 기본주택은 현행 공공임대주택 범주에 포함되지 않아 제도시행을 위해서는 「공공주택 특별법 시행령」에 기본주택 유형을 신설해야 함
  - 그러나 국토교통부는 지난 4월 17일부터 40일간 기존 공공임대주택 유형(영구·국민·행복)이 다양하고 입주자격이 복잡하고 달라 수요자 접근성이 낮다는 문제점을 개선하기 위해 공공임대주택 유형을 `통합공공임대주택`으로 통합해 수요자가 알기 쉽게 입주자격 등을 단순화하는 「공공주택 특별법 시행령」에 대한 입법예고를 실시하였고, 이에 따른 후속계획을 추진하고 있는 상황임
  - 따라서 새로운 임대주택 유형 신설에 대한 경기도와 국토교통부간의 긴밀한 협의가 필요한 상황임
- 또한 기본주택의 임대료를 기준 중위소득의 20%를 상한으로, 임대주택단지 관리 · 운영비를 충당하는 수준으로

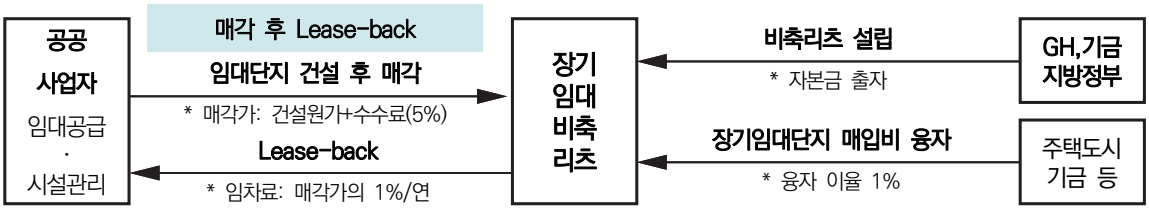
책정하기 위해서는 임대주택용지 용적률이 상향되어야 하며, 사업성을 높이기 위해 주택도시기금 융자 한도 상향 및 이율 인하 등의 자금조달 방법도 개선되어야 함

- 이와 관련하여 경기도는 현재 통상 300% 이하인 아파트 용적률을 500%까지 높이고, 주택도시기금 융자이율을 1.0%로 인하해줄 것을 요구하고 있음

• 뿐만 아니라 임대주택 보유로 인한 공공사업자의 부채비율 상승과 임대주택 운영 손실 등의 문제를 해결하기 위해 공공사업자와 정부(주택도시기금)의 역할 분담이 필요한데, 이에 대해 경기주택도시공사는 장기임대주택의 공급과 비축, 확대를 위해 장기임대 비축리츠(장기임대매입공사) 설립을 제안하고 있으나 현실적으로 해결해야 할 과제가 많음

- 경기주택도시공사는 정부(기금), 지방정부, GH 등은 "장기임대 비축리츠(가칭)"을 설립하여 공공사업자가 건립한 임대주택단지를 매입하고, 공공사업자는 임대주택단지를 임차하여 임대주택을 공급·관리하는 방안을 제안함

[경기주택도시공사(GH) 제안 장기임대 비축리츠 운영모델(안)]



* "공공사업자"는 「임대단지 관리운영 + 임대단지임차료」 수준의 저렴한 임대료 책정
* "장기임대 비축리츠"는 기금융자로 매입비용 확보

자료: 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.21., 경기도형 기본주택 Q&A, p.5.

• 경기도가 제안하고 있는 기본주택은 소득과 자산의 많고 적음과 관계없이 무주택자면 누구나 적정한 임대료를 지불하고 30년 이상 거주할 수 있는 장기공공임대주택 구상임

• 현재 경기도시공사가 추진하고 있는 기본주택은 기존의 공공임대주택과 달리 분양주택의 대안이 될 수 있는 임대주택을 만들어 '소유'에서 '거주'로 집의 패러다임을 바꾼다는 게 정책구상의 핵심으로 해결해야 할 과제가 많지만 부동산 시장의 안정화와 주거복지의 수단이 될 것임에는 틀림없음

ZOOM in MARKET



03
Zoom-in Market

친환경 신산업도시로 재도약하는 울산 !

울산광역시 ULSAN METROPOLITAN CITY

한국의 대표적인 공업도시, 울산!

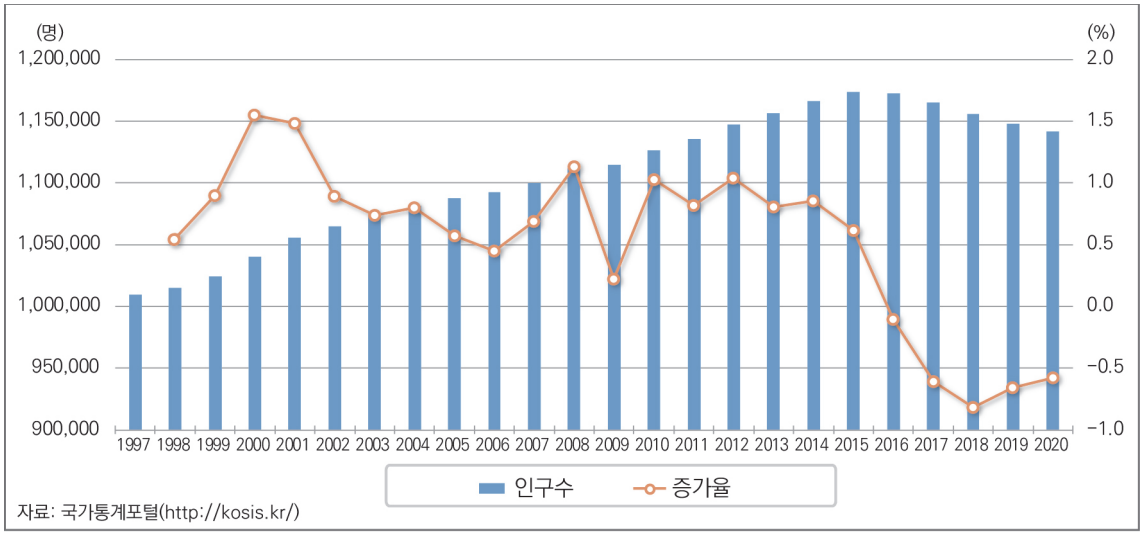
가장 대표적인 공업도시 울산

- 한국의 경제발전과 궤를 함께 해온 울산은 제1차 경제개발계획의 첫 사업으로 1962년 울산 특정공업지구로 지정되며 산업도시로 변모
  - 이전에는 삼양사 울산공장을 비롯한 소수 식료품 공장들만이 입지, 주민의 대부분이 농수산업에 종사하였으나 1962년 1월 27일 당시 울산군의 울산읍, 방어진읍, 하상면, 대현면, 농소면, 청량면, 범서읍 일대가 특정공업지구로 지정·공포되며 정유·비료·자동차·조선 등의 공업이 입지하기 시작
  - 2·3차 산업인구가 급속히 증가함에 따라 1962년 6월 1일 울산시로 승격하였고, 1966년 12월 31일 「울산광역시 설치 등에 관한 법률(법률 제5243호)」이 공포되어 1997년 7월 15일 울산광역시가 출범하게 됨

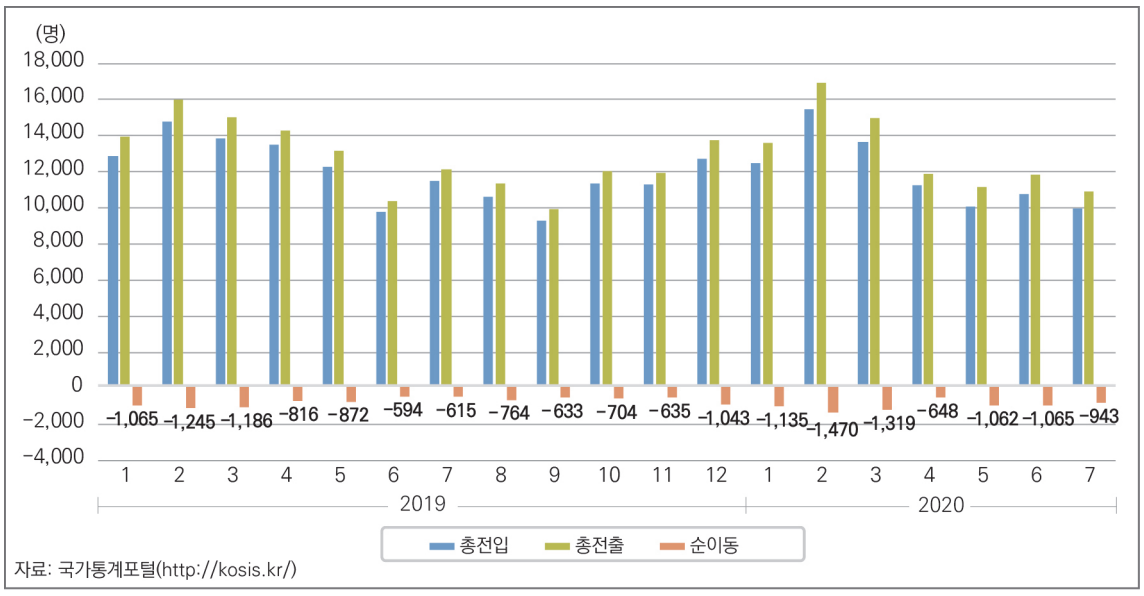
2015년 인구 117만명으로 최대, 이후 56개월 연속 탈울산 행렬 이어져 인구 감소[18)]

- 1997년 광역시 출범 당시 1,009,652명이었던 울산의 인구는 지역기반산업 성장과 더불어 지속적으로 증가, 2015년에 1,173,534명으로 최대인구를 기록한 이후 계속해서 감소하고 있는 추세
- 2020년 7월말 현재 울산의 인구는 1,141,362명으로 인구의 감소가 지속되고 있는데 출생아수 감소 뿐 아니라 주력산업의 경쟁력 하락으로 2015년 12월부터 금년 7월까지 인구의 유출이 56개월째 지속되며, 7월 전국 최고수준의 순유출률 기록
  - 지난 8월 26일 통계청이 발표한 '7월 국내인구이동 통계'에 따르면 지난 7월 울산을 떠난 사람은 10,763명인 반면 다른 도시에서 울산으로 이사를 와서 울산시민이 된 사람은 9820명으로 943명이 순유출되어 인구순유출률(인구 대비 순유출 비율) 1.0%로 전국에서 가장 높게 나타남[19)]

18) 시사저널, 2020.08.27., 울산 인구 순유출 전국 '최고'…산업 경쟁력 '빨간불'



울산광역시 인구 증가 추이



울산광역시 인구이동 추이

석유화학, 자동차, 조선해양 산업의 성장과 위기

주력산업의 성장

• 1962년 경제개발 5개년 계획 실시에 따라 국내 공업화의 핵심지역으로 지정돼 정부계획주도형으로 건설된 국내

19) 통계청 보도자료, 2020.08.26., 2020년 7월 국내인구이동통계, p.3.

최초이자 최대의 임해국가공업단지인 울산 · 미포 국가산업단지는 1980~90년대 국가기반산업인 중화학공업의 발전과 함께 울산 지역경제 성장의 원동력이 됨

- 한국의 산업수도라 해도 과언이 아닌 울산 산단은 초기에 정유와 비료 공장이 주축이었으나 이후 석유화학과 자동차 공장 등이 직접화하면서 본격적인 성장단계로 접어들게 됨
- 석유화학 산업은 1972년 10월 대한석유공사가 국내 최초의 나프타분해공정(NCC) 시설 운영을 시작, 이후 한국을 제조업 강국이자 선진국 반열에 올려놓은 토대가 됨[20)]
  - 1968년 울산 석유화학단지 공사를 시작으로 1972년 10월에 설립된 NCC공장은 정유회사가 원유를 정제해 만든 나프타를 가져다 올레핀을 생산하는 곳으로 제조업의 가장 근본이 되는 시설로
  - 1970~1990년대 한국의 주요 수출품이었던 섬유와 장난감, 전자제품, 자동차 등에 들어가는 소재의 원료를 생산해 공급, 이전까진 수입에만 의존하던 석유제품을 생산하면서 한국의 산업 근대화를 이끌었다는 평가를 받음
- 축구장 670개 면적에 달하는 부지로 세계 최대 규모의 단일 자동차 생산시설인 현대자동차 울산공장이 1968년 완공, 이곳에서 1976년 2월 국내 최초의 자동차 모델인 '포니'를 출고하며, 울산은 국내 자동차산업의 메카로 성장함
  - 한국인의 취향과 체격, 한국 도로 사정에 맞춰 만들어진 자동차 '포니'. 국내산 자동차에 대한 열렬한 염원과 함께 1975년 12월 최초로 생산 되었으며, 76년 2월 울산공장에서 최초로 출고되었고 그해 남미 에콰도르에 5대 수출을 시작[21)]
- 석유화학과 자동차 산업이 급성장하면서 울산에 관련 부품 · 원자재 공장과 알루미늄 · 기계 산업이 모여들었고, 1974년 현대그룹의 조선소가 완공되면서 울산은 국내 중화학공업 중심도시로 부상하며, 울산 지역의 고용과 경제활동을 견인함[22)]
  - 현대차 울산공장은 단일 공장으로 세계 최대 규모를 자랑, 현재 연간 170만대 생산이 가능하며, 주변에는 협력사 500여개가 밀집해 동반 성장하고 있음
  - 조선 산업은 철강 · 전자 · 기계 · 화학 등의 각종 관련기술을 집약하고 체계화하는 종합 산업으로 울산 조선소의 연간 생산액은 27조원에 달함

울산의 3대 주력산업 및 경제 현황

- 3대 주력 산업의 고용자 수는 울산 제조업 전체 고용의 71.8%로 석유 화학 산업 14.6%, 자동차 산업 29.2%, 조선 해양 산업 28.0%를 차지하고 있음[23)]
  - 출하액은 석유 화학 산업 55.6%, 자동차 산업 18.6%, 조선 해양 산업 10.3%로 울산 제조업 전체 출하액의 84.5%를 차지
  - 수출액은 울산 제조업 전체 수출액의 81.3%로, 석유 화학 산업 50.8%, 자동차 산업 17.8%, 조선 해양 산업 12.7%를 차지하고 있음

20) 한국경제, 2020.03.26., '석유화학 산업의 시초' SK 울산 NCC공장, 48년 만에 문 닫는다
21) https://blog.naver.com/mocienews/220840146672
https://m.post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=28115127&memberNo=7441963&vType=VERTICAL
22) 인천투데이, 2015.11.04., 국내 최초의 산업기지 울산, 이젠 한국의 산업수도
23) 울산역사문화대전(http://ulsan.grandculture.net/Contents?local=ulsan&dataType=01&contents_id=GC80001327)

• 3대 주력 산업이 울산 경제에서 차지하는 비중이 너무 높기 때문에 하나의 산업이라도 불황에 빠지면 지역 경제에 매우 큰 영향을 미치게 되므로 이에 대한 대비가 요구됨

- 자동차 산업은 빠른 시일 내에 전기 자동차로 대체될 것으로 예상되고 있고, 조선 산업도 선박금융 위축과 선박 공급 과잉으로 경기 침체가 지속되고 있음
- 석유 화학 제품 중에서 범용 제품은 세계적으로 이미 포화 상태로 가격경쟁에서 밀려 국내 첫 석유화학공장인 울산 NCC시설은 금년 12월부터 가동이 중단될 예정임

• 2020년 제조업 생산은 자동차 수출 급감, 조선 생산공정 차질 등으로 전분기 대비 1분기에는 6.7%, 2분기에는 14.2% 감소율을 보였으며, 수출액도 2분기에 28.1% 감소해 1998년 외환위기 이후 최대 감소폭 기록

• 또한 고용에 있어서도 2분기 울산지역 취업자는 555,000명으로, 전년 같은 분기 대비 19,000명(-3.3%) 감소, 그 중에서도 광·제조업(-22,000명), 도소매·음식숙박업(-6,000명) 취업자의 감소가 두드러짐

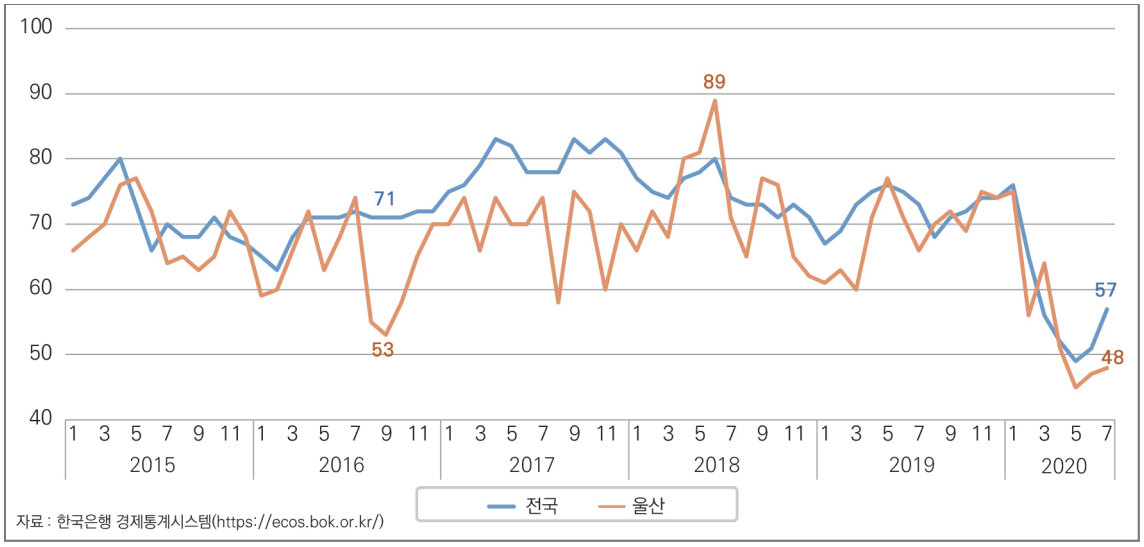
- 2분기 고용률은 57.6%로, 전국 평균(60.0%) 보다 낮은 수준으로, 전년 동분기 대비 1.7%p 하락

울산 경제지표 추이

구 분	19년 1분기	19년 2분기	19년 3분기	19년 4분기	20년 1분기	20년 2분기
제조업생산증감률(%)	6.2	4.0	1.1	-3.4	-6.7	-14.2
수출액 증감률(%)	-11.7	13.4	-9.8	2.7	-9.5	-28.1
고용률(%)	57.6	59.3	59.6	59.8	58.5	57.6

자료 : 국가통계포털(KOSIS)

제조업 업황 BSI 추이



자료 : 한국은행 경제통계시스템(https://ecos.bok.or.kr/)

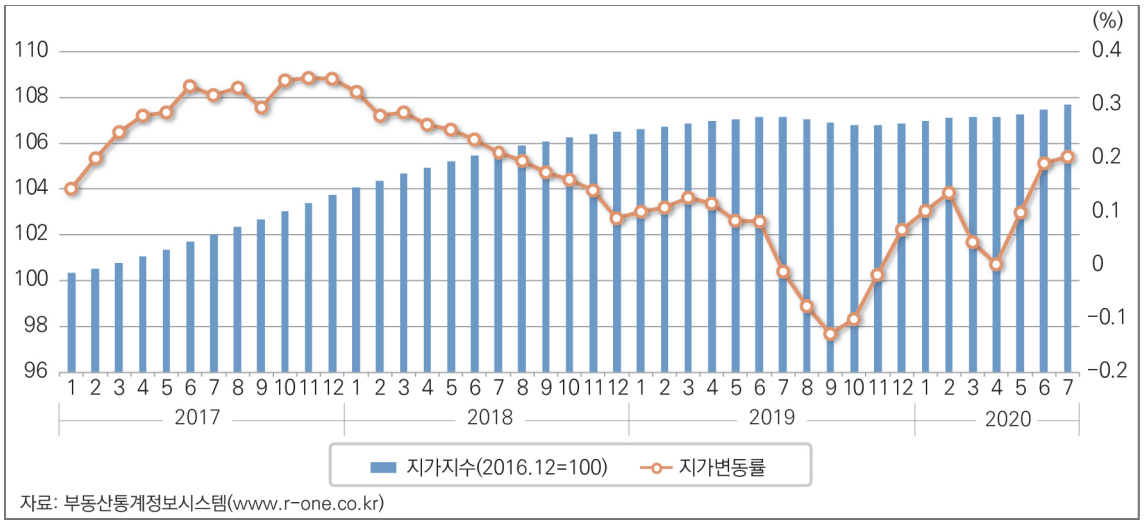
- 특히, 현대중공업과 현대미포조선이 입지하고 있는 동구의 경우 조선업의 비중에 높아, 조선업 악화에 따른 지역경기 침체가 지속되고 있는 상황[24)]
  - 동구는 울산지역 조선업체수의 78.5%가 집중되어 있으며 종사자수 91.9%, 출하액 95.9%, 부가가치 95.4%를 차지하고 있으나, 2016년부터 시작된 급격한 세계 선박 수요 감소와 경제국의 추격 등으로 조선업의 영업실적은 악화 되고 있는 실정임
- 이와 같은 주력 산업의 위기로 인해 울산은 인구유출이 이어지고 있어 지역의 산업 재구조화를 통한 경쟁력 강화와 신규 일자리를 창출을 위한 과제를 안고 있음

◎ 주력산업 쇠퇴로 지가변동률 하락, 그러나 지역경제 활성화에 대한 기대심리로 거래량 증가

지역 주력산업의 쇠퇴로 전국 평균보다 낮은 지가상승률, 공시지가 변동률은 전국 최저

- 주력 산업 쇠퇴에 따른 영향으로 울산의 부동산시장 침체가 지속되면서 2016년 6월부터 전국 평균보다 낮은 지가상승률을 이어가고 있음
  - 2018년부터는 격차가 점차 벌어져 지난해 말 기준으로 전국 지가변동률(3.915%)의 8.9%에 불과한 0.350%의 지가상승을 보임
  - 2020년 7월까지의 지가상승률은 0.780%로 제주(-1.626%) 다음으로 낮게 나타났으며, 전국 평균(1.724%)은 울산의 3배에 이름
- 울산의 부동산시장 침체가 지속되면서 2020년 표준지 공시지가 변동률은 전년(5.40%)대비 3.64%p 하락한 1.76%로, 전국에서 가장 낮은 상승률을 기록[25)]

울산 지가변동률 및 지가지수 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

24) 한국은행, 2020.06.01., 「우리나라 지역별 혁신성장동력 확충 방안(Ⅰ, Ⅱ)」;"제8장 울산-전남지역 조선업 현황과 발전전략", p. 421.
25) 국토교통부 보도자료, 2020.02.12., 2020년 표준지공시지가 공시

• 특히, 조선업이 밀집되어 있는 울산 동구의 7월 지가변동률은 -0.054%로, 43개월째 마이너스 지가변동률을 보이고 있으며, 지난해까지 연속 3년으로 전국 기초 지방자치단체 중 표준지공시지가 상승률 최대낙폭을 기록

- 2017년 -1.38%, 2018년 -2.34%, 2019년 -1.11%로 3년간 지가하락 기록
- 다만, 2020년 개별공시지가는 2월13일 결정·공시된 표준지 공시지가 상승에 따른 영향과 조선업 불황 지속 등으로 지역경제가 위축된 것을 반영하여 전년대비 0.1% 상승

울산 지가변동률 추이

(%)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년							
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
울산	3.542	2.646	0.350	0.102	0.136	0.044	0.002	0.099	0.191	0.203	0.780
중구	4.904	3.708	0.805	0.094	0.16	0.093	0.007	0.077	0.296	0.312	1.043
남구	3.675	3.145	0.736	0.097	0.174	0.092	0.007	0.101	0.302	0.345	1.123
동구	-1.86	-3.03	-1.85	-0.1	-0.095	-0.101	-0.105	-0.100	-0.08	-0.054	-0.628
북구	4.266	3.404	1.009	0.085	0.128	0.084	0.043	0.08	0.118	0.104	0.645
울주군	4.175	3.002	0.04	0.174	0.159	-0.006	-0.001	0.168	0.157	0.142	0.795
전국	3.879	4.584	3.915	0.331	0.321	0.269	0.236	0.257	0.299	0.332	2.062

지역경제 활성화에 대한 기대로 부동산거래량 증가

• 코로나19 상황으로 인한 경기침체와 정부의 강력한 부동산정책에도 불구하고 시중에 넘쳐나는 유동성 자금과 저금리의 영향으로 부동산거래량은 계속 증가하고 있는 추세

• 여기에 정부의 '2019 국가균형발전 프로젝트'에 따라 울산외곽순환고속도로와 산재전문 공공병원, 농소~외동 국도 확장 등 3개 사업에 대한 예비타당성 조사 면제와 지난 6월 1일 카타르 국영 석유사인 카타르페트롤리엄(QP)의 현대중공업·대우조선해양·삼성중공업과 LNG 운반선 발주 권리를 보장하는 '약정서(Deed of Agreement)' 체결 등으로[26] 지역경제 활성화가 기대되면서 부동산거래량 증가 추세

• 2020년 7월 토지거래량은 거래면적기준 8,304천㎡로 전월 대비 85.9% 증가, 전국 평균 보다 9.3배 높은 증가율을 보였으며, 전년 동월 대비로는 132.1%증가한 것으로 나타났는데, 부동산시장에서의 소비심리가 크게 작용한 것으로 판단됨

• 주택거래량은 더 큰 폭으로 증가하여 전월 대비 109.4%, 전년 동월 대비는 188.8% 증가한 것으로 나타나 전국 평균보다 훨씬 높은 거래량 증가를 보였는데, 이는 그동안 주력산업쇠퇴로 거래량의 급격히 감소했던 부동산시장에서 가격상승에 대한 기대심리가 반영된 결과라 판단됨

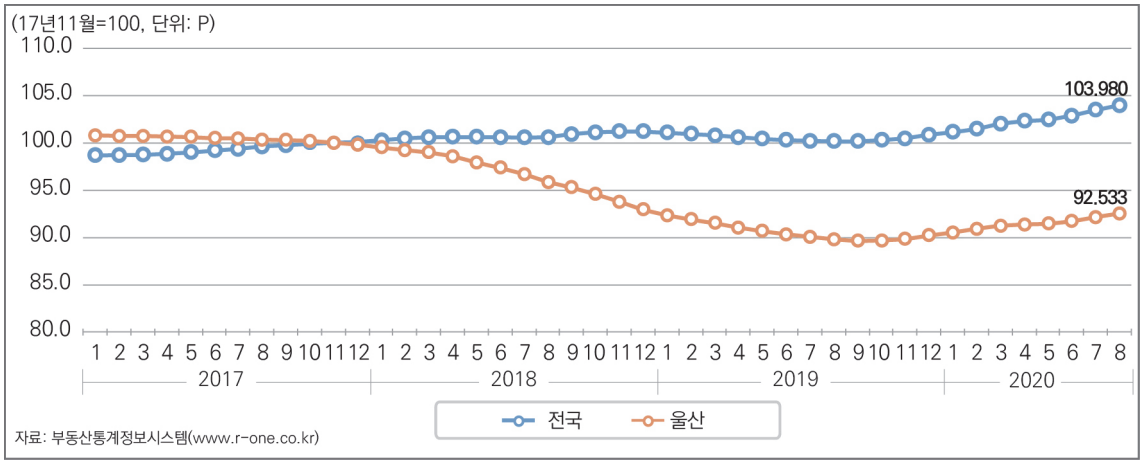
26) 부산일보, 2020.06.02., 'LNG선 100척' 23조 초대형 수주…조선도시 거제·울산 '들썩'

울산 부동산거래량 추이

(필지수:천건, 주택:천호)

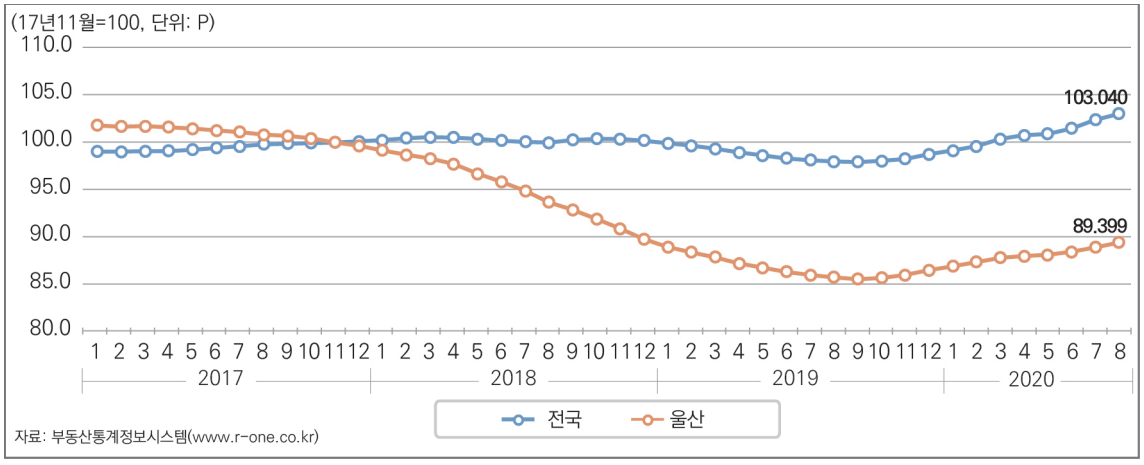
구분		2019년	2020년								증감률(%)	
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계	전월비	전년동월비
토지	전국	2,902	282.9	306.4	281.6	224.8	245.8	334.2	365.2	2,040.9	9.3	46.0
	울산	49.5	4.4	4.9	3.4	2.6	3.2	4.5	8.3	31.2	85.9	132.1
주택	전국	19,257	169.8	187.5	160.2	114.6	136.2	202.4	223.1	1,193.8	10.3	65.3
	울산	498.3	3.2	3.6	2.3	1.5	1.8	3.1	6.5	21.9	109.4	188.8

울산 주택 매매가격지수 변동 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

울산 아파트 매매가격지수 변동 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2019년 하반기 이후 주택가격 상승세

- 계속되는 지역의 주력산업 침체와 2018년 정부의 9·13 부동산 대책 발표 이후 주택시장이 안정되면서 울산 주택가격지수도 소폭으로 하락하며 안정화 추세를 보였으나 지난해 하반기부터 다시 상승추세를 보임
- 울산시의 2020년 8월 종합주택 매매가격지수(2017년 11월=100)는 92.533으로 전국(103.980)에 비해 낮은 수치이기는 하나 전달에 비해 0.398p 상승한 것으로, 2019년 10월 이후 상승세를 이어가고 있음
- 2020년 8월 울산시의 아파트 매매가격지수(2017년 11월=100)도 전국(103.040)에 비해 낮지만 2017년1월부터 이어진 가격하락세를 마감하고 2019년 10월부터 상승세를 이어가고 있음
  - 이는 LNG선 수주와 울산형 뉴딜사업 등의 추진으로 지역경제 활성화에 대한 기대가 커지고 있고, 울산 남구를 중심으로 신규 아파트 물량이 공급되면서 지난해 10월부터 현재까지 상승세를 이어가고 있음

수소산업을 제4대 주력산업으로 육성, 수소산업 허브를 꿈꾸다!

울산 주력산업, 친환경 에너지 기반으로 패러다임 전환

- 4차 산업혁명의 도래를 앞두고 석유화학, 자동차, 조선해양산업이 주축이었던 울산시는 산업의 패러다임 전환을 통해 주력산업의 변화를 시도하고 있음
- 지난 7월 5일 울산시는 부유식 해상풍력과 수소경제, 동북아 오일가스허브, 원전해체시장 등 4대 에너지 산업 분야를 집중 추진하고 있다고 밝힘
- 부유식 해상풍력발전 사업은 송철호 울산시장이 이끄는 민선7기가 출범하면서 신성장산업 육성 및 새로운 일자리 창출 목적으로 시작된 사업임
  - 정부의 재생에너지 3020 계획에 따라 풍력발전 16.5GW (해상풍력12GW) 설치를 목표로 하고 있으며,
  - 최근 코로나19 극복을 위한 정부의 '한국형 뉴딜'에도 선정된 부유식 해상풍력 사업에 석유공사 뿐 아니라 세계최고의 해상부유체 제작기술을 보유한 현대중공업이 참여의사를 밝히면서 국내 대기업들의 추가 참여가 기대되고 있음[27)]



출처: https://www.fnnews.com/news/202009081330516284

수소 산업 허브 비상을 꿈꾸는 울산시!

- 울산시는 지난해 11월 중소벤처기업부가 주관하는 '수소 그린모빌리티 규제자유특구'로 지정받았으며, 12월에는 국토교통부가 주관하는 '수소 시범도시'와 산업통상자원부가 주관하는 '수소융복합단지 실증사업' 공모에 최종 선정[28)]
- 이에 따라 울산시는 수소경제 선도도시 도약을 위해 수소 지게차, 무인운반차, 이동식 충전소, 고효율 수소 튜브 트레일러 실증 등 관련 산업 영역을 다각도로 넓히는 사업을 추진하고 있으며, 현대자동차 등 자동차업계와 함께 2026년 완료를 목표 수소 융복합 모빌리티 클러스터 구축사업도 구상 중임

27) 파이낸셜 뉴스, 2020.09.08., 울산 '부유식 해상풍력 사업' 현대중공업 가세로 탄력
28) 노컷뉴스, 2019.12.30., 울산시, 수소경제 선도도시 도약 본격화

- 또한 2030년까지 7조6000억원을 투입하여 수소전기차 생산라인을 단계적으로 확대해 2022년 4만대에서 최종 50만대 규모의 생산시설을 갖출 계획이며, 50만대 생산시설에는 수소전기차 뿐 아니라 수소버스와 수소트럭 등 타 지역 물량과 수소전기차 관련 부품 생산기업까지 모두 포함됨
- 이를 위해 울산시는 수소융복합밸리에 소재부품산단과 연구지원단지를 구축해 수소와 관련된 200개 이상의 전문기업을 육성할 계획임

수소전기 노선버스 본격 운행

- 울산시는 울산여객자동차, 현대차와 함께 지난 5월부터 시내버스 노선에 수소전기버스를 본격 운행하고 있음[29)]
  - 현재 남구 울산대공원 정문에서 중구 태화강 국가정원을 순환하는 707번 시내버스 노선을 신설해 수소전기버스 3대를 배치해 운행 중이며,
  - 향후 수소전기버스 보급을 확대해 2035년까지 전체 시내버스를 모두 수소전기버스로 교체할 계획임
- 이 밖에도 수소공급망 및 충전인프라 구축, 수소 전문가 양성, 수소산업진흥기관 유치, 수소산업협회 기능 활성화, 수소제품 안전성 지원 등에도 나서 수소산업 선도도시로의 전환을 추진하고 있음



울산시에 시범 보급된 수소전기버스
출처: https://www.news1.kr/articles/?3930961

미래신성장 동력산업인 수소산업을 울산의 제4대 주력산업으로!

- 울산시는 당장 2022년까지 수소전기차 연 4만대 생산시스템이 현실화되면 완성차업체와 전국 협력업체 125여곳 등에서 9000억에 가까운 설비 및 연구개발(R&D) 투자로 2200여명의 신규 고용이 창출될 것으로 기대
- 또한 장기적으로 국내 수소생산 50% 이상을 담당하고 세계 최초 수소차 양산도시라는 기반위에 미래신성장 동력산업인 수소산업을 울산의 제4대 주력산업으로 집중 육성하는 것을 목표로 하고 있음
- 여기에 수소산업을 관광분야로 확대, 수소 유람선을 개발하여 태화강 국가정원과 지역 해안명소를 둘러보는 관광에 활용할 구상을 계획하고 있음[30)]
  - 이를 위해 수소연료전지 추진시스템을 적용한 친환경 소형선박 개발과 실증사업에 올해부터 내년 말까지 2년간 총 95억원(국비 50억원, 시비 30억원, 민자 15억원)을 투입할 예정
- 기존의 석유화학, 자동차, 조선해양의 주력산업 기반을 활용한 4차 산업혁명 시대, 울산시의 새로운 먹거리 창출을 위한 제4대 주력산업 수소산업의 육성과 관광산업과 연계한 미래발전 전략이 큰 결실을 맺을 것으로 기대

29) 뉴스1, 2020.05.11., 울산시·현대차, 문재인 대통령 '미래차 육성' 수혜 받나
30) 중앙일보, 2020.09.17., [미래 혁신도시 울산] 수소특구로 뜨는 울산, 경제 이어 관광생태정원도시 꿈꾼다

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



04 부동산시장 동향

1. 토지시장 동향

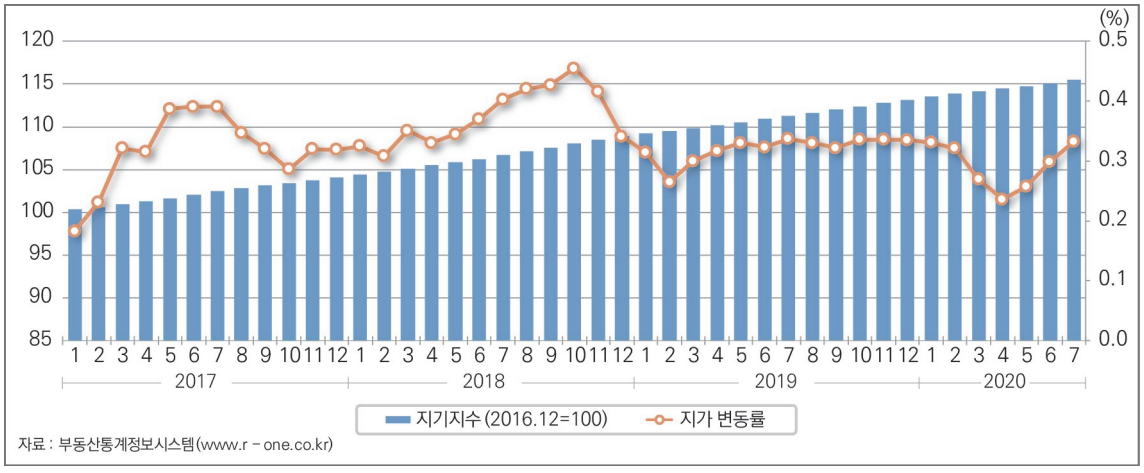
◎ 지가변동률 추이

2020년 7월 전국 지가변동률은 0.332%, 지난 4월 이후 상승세 유지

- 2020년 7월 전국 지가변동률은 0.332%이며, 전월(0.299%)대비 0.033%p 상승, 전년동월(0.337%)대비 0.005%p 하락한 것으로 나타남
- 지가상승률이 이어짐에 따라 20년 7월 지가지수(2016년 12월=100)도 115.472로 117개월째 상승 중
- 2020년 7월 기준 17개 시도 중 지가변동률이 가장 높게 상승한 지역은 세종으로 1.705% 상승하였으며, 서울 0.428%, 경기 0.346%, 부산 0.334% 순임

  - 세종은 국회 분원 이전 논의에 따른 기대감으로 주택가격이 상승하며 지가변동률도 상승, 7월 누적상승률 3.833%를 보인 반면, 제주는 계속되는 지역 경기악화로 '19년 5월 이후 15개월 연속 지가하락을 이어가며, 전국 최하위 지가상승률(-0.081%)을 나타냄

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년							
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
전국	3.879	4.584	3.915	0.331	0.321	0.269	0.236	0.257	0.299	0.332	2.062
서울	4.315	6.114	5.287	0.457	0.425	0.342	0.306	0.336	0.374	0.428	2.698
부산	6.507	5.739	3.761	0.320	0.305	0.203	0.191	0.215	0.300	0.334	1.883
대구	4.580	5.011	4.553	0.353	0.251	0.188	0.196	0.217	0.267	0.311	1.796
인천	3.098	3.588	4.030	0.351	0.365	0.345	0.291	0.290	0.322	0.303	2.289
광주	4.174	5.256	4.769	0.387	0.388	0.306	0.273	0.268	0.309	0.312	2.265
대전	3.363	3.342	4.250	0.469	0.483	0.371	0.289	0.332	0.355	0.320	2.650
울산	3.542	2.646	0.350	0.102	0.136	0.044	0.002	0.099	0.191	0.203	0.780
세종	7.015	7.419	4.952	0.419	0.435	0.300	0.298	0.289	0.334	1.705	3.833
경기	3.450	4.421	4.291	0.362	0.370	0.338	0.287	0.299	0.341	0.346	2.366
강원	3.818	3.578	2.655	0.174	0.171	0.145	0.144	0.154	0.185	0.162	1.140
충북	3.079	3.156	2.221	0.143	0.148	0.125	0.118	0.186	0.179	0.185	1.090
충남	2.983	2.276	1.632	0.128	0.124	0.106	0.095	0.111	0.185	0.230	0.982
전북	3.326	2.717	2.597	0.187	0.199	0.184	0.177	0.186	0.205	0.205	1.351
전남	3.902	3.995	3.896	0.312	0.311	0.268	0.249	0.240	0.263	0.262	1.921
경북	3.090	2.860	2.38	0.182	0.141	0.110	0.103	0.109	0.128	0.148	0.925
경남	3.094	2.204	0.557	0.032	0.048	0.037	0.025	0.054	0.082	0.076	0.354
제주	5.457	4.989	-1.767	-0.309	-0.314	-0.316	-0.294	-0.212	-0.111	-0.081	-1.626

2020년 7월 지가상승폭이 큰 지역은 성남 수정구·중원구, 과천, 하남, 부산 해운대

- 경기 성남 수정구(0.733%)는 원도심 정비사업 활성화 및 제2 · 3판교 테크노밸리 등 개발기대감으로 전국에서 지가상승폭이 가장 높았음
- 성남 중원구도 상대원2 · 3구역, 도환중1 · 2구역 등 주택재개발사업 진행에 따른 기대심리 및 외부수요 유입 지속으로 0.665%의 지가상승을 나타내며 전국 2위 기록

지가변동률 상승 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2018년	2019년	2020년							
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
성남 수정구	6.44	6.037	0.609	0.709	0.590	0.459	0.409	0.454	0.733	4.031
성남 중원구	4.408	4.911	0.536	0.580	0.523	0.373	0.371	0.481	0.665	3.581
경기 과천	5.581	6.316	0.528	0.507	0.543	0.448	0.495	0.530	0.639	3.748
경기 하남	5.263	6.904	0.696	0.620	0.514	0.415	0.562	0.587	0.624	4.086
부산 해운대	7.948	5.602	0.477	0.379	0.337	0.273	0.368	0.569	0.597	3.038

- 지난해 전세가격이 급등한 경기 과천(0.639%)의 경우 지식정보타운 조성 및 과천지구 광역교통 개선대책 확정, GTX-C노선 연장 등으로 투자수요가 지속되면서 7월 지가상승률 전국 3위 기록
- 경기 하남은 지하철 5호선 연장 및 교산지구 광역교통개선대책 확정, 3기 신도시 조성 등의 개발호재로 지가상승률 0.624%, 전국 4위 기록
- 부산 해운대는 지난해 조정대상지역 해제 이후 외지인 거래가 느는 등의 투자수요 집중, 우동 주택재개발사업 등의 영향으로 0.597%의 지가상승률을 보이며, 전국 5위 기록

2020년 7월 지가하락 주요지역은 제주 서귀포·제주, 울산 동구, 경남 통영

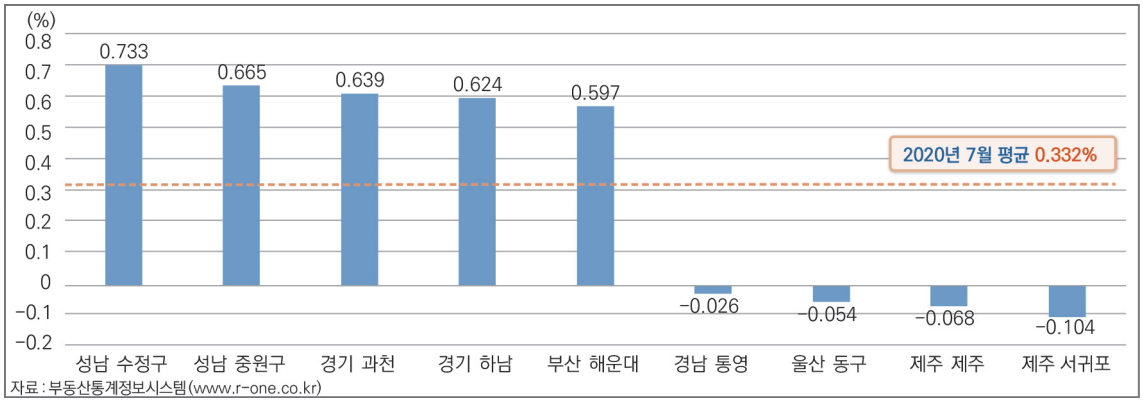
- 제주도는 COVID-19의 영향으로 관광객이 급감하면서 부동산시장도 위축, 제2공항 등 지역내 개발사업의 부진, 미분양 물량 적체 등이 지속되는 등의 시장상황으로 지가하락이 가장 큰 폭으로 나타남
  - 이로 인해 서귀포(- 0.104%)는 전국에서 가장 낮은 지가변동률을 보였으며, 이어 제주시도 - 0.068%의 지가변동률을 나타내며 전국 하위 2위 기록
- 지역주력산업인 조선·제조업의 계속된 불황과 이에 따른 소비심리 위축으로 울산 동구(-0.054%)는 43개월째 연속 마이너스 지가변동률을 이어가고 있음
- 경남 통영(-0.026%)은 조선업 불황에 따른 인구유출이 이어지며 부동산 시장도 하락세 지속

지가변동률 하락 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2018년	2019년	2020년							
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
제주 서귀포	5.121	-1.811	-0.320	-0.318	-0.313	-0.302	-0.216	-0.145	-0.104	-1.704
제주 제주	4.923	-1.740	-0.301	-0.310	-0.317	-0.290	-0.211	-0.09	-0.068	-1.577
울산 동구	-3.032	-1.845	-0.096	-0.095	-0.101	-0.105	-0.096	-0.083	-0.054	-0.628
경남 통영	2.309	-0.359	-0.075	-0.009	-0.011	-0.041	-0.032	-0.023	-0.026	-0.215

2020년 7월 주요지역 지가변동률



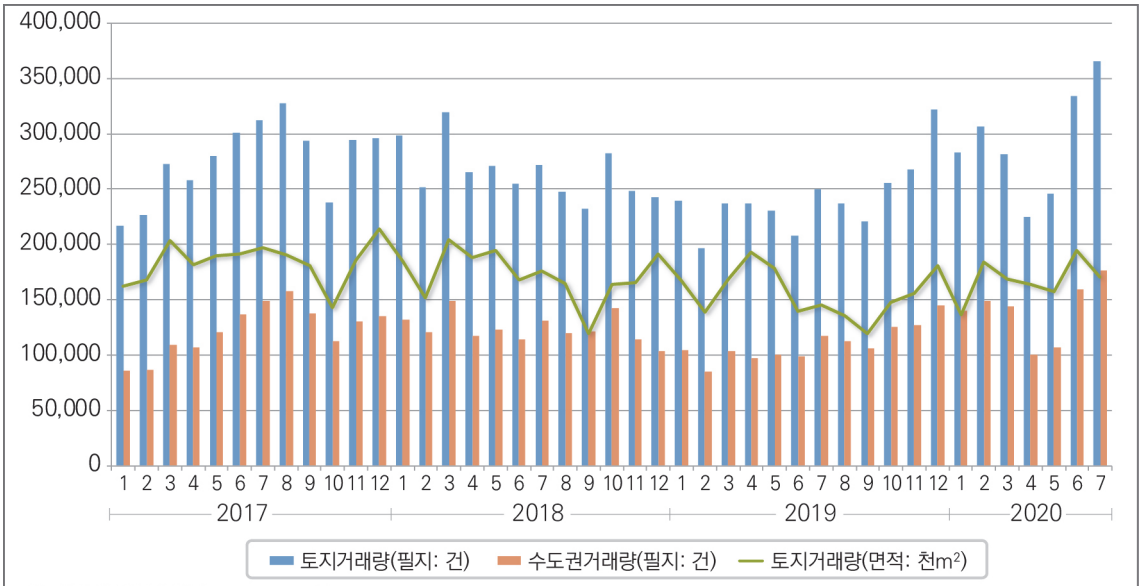
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

2020년 7월 전국토지거래량은 365,187필지(170,594천㎡)로 지난해 같은 기간 대비 거래량 상승

- 2020년 7월 전국 토지거래량은 365,187필지(170,594천㎡)로 전년 동월 250,163필지(145,133천㎡) 대비 필지 기준 46.0%, 면적 기준 17.5% 증가
- 부동산시장 과열이 지속된 수도권의 거래량이 176,113필지로 전국 토지거래량의 48.23%를 차지, 이는 전년 동월 (117,672필지) 대비 49.7% 증가한 것으로 지역별로는 필지 기준 서울(73.2%), 경기(44.7%), 인천(30.1%) 등 순으로 거래량이 큰 폭으로 증가함

토지거래량 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

경기 화성, 고양, 수원, 용인, 창원 등 토지거래 활발

- 경기 화성(필지기준: 9,471필지, 면적기준: 2,361천㎡)은 송산그린시티 개발사업 추진 및 동탄~청주공항 수도권 내륙선 추진 등의 영향으로 전년 동월 (6,137필지, 2,175천㎡) 대비 필지 기준 54.3%, 면적 기준 8.6% 거래량 증가를 보이며 토지거래가 전국에서 가장 활발하게 일어남
- 경기 고양(필지기준: 8,676필지, 면적기준: 1,096천㎡)은 3기 신도시개발 및 4기 미니신도시 후보지로 거론되며 전년 동월 (3,756필지, 767천㎡)대비 필지 기준 131.0%, 면적 기준 42.9%의 토지거래량 증가
- 경기 수원(필지기준: 7,970필지, 면적기준: 1,437천㎡)은 대규모 쇼핑몰 '스타필드 수원 '개발, GTX 교통망 확충 등의 개발 호재로 전년 동월 (4,782필지, 1,362천㎡)대비 필지 기준 66.7%, 면적기준 5.5% 토지거래량 증가
- 경기 용인(필지기준: 7,808필지, 면적기준: 2,446천㎡)은 SK하이닉스 반도체 클러스터 개발, 플랫폼시티 도시개발 구역 지정 등의 영향으로 전년동월 (6,205필지, 1,729천㎡) 대비 필지 기준 25.8%, 면적 기준 41.5% 토지거래량 증가

• 경남 창원 (필지기준: 5,877필지, 면적기준: 1,270천㎡)은 오랜 침체를 겪었던 조선업에서 23억원 규모의 수주계약을 하며 조선업 경기회복에 대한 기대감이 부동산 시장에 영향을 미치며[31], 전년 동월(5,877필지, 1,270천㎡)대비 필지 기준 97.1% 면적 기준 46.3%의 토지거래량 증가를 보임

시도별 토지거래량 추이

(필지수:천건)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년							
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	누계
전국	3,314.8	3,185.7	2,901.8	282.9	306.4	281.6	224.8	245.8	334.2	365.2	2,040.9
서울	387.1	360.2	297.2	35.3	33.2	33.2	21.4	23.1	34.3	48.8	229.2
부산	186.0	144.9	149.8	17.3	14.2	13.8	12.3	12.5	20.6	22.3	113.0
대구	103.3	99.8	107.2	10.1	12.6	7.5	6.4	8.8	12.6	16.3	74.3
인천	186.3	175.1	180.1	26.6	21.7	24.4	15.0	17.6	23.2	19.6	148.2
광주	75.4	80.0	63.4	6.3	10.9	5.4	4.7	5.6	6.2	7.4	46.5
대전	55.7	61.2	68.1	6.1	6.8	5.6	4.6	5.0	11.6	6.2	45.8
울산	59.2	48.2	49.5	4.4	4.9	3.4	2.6	3.2	4.5	8.3	31.2
세종	47.7	46.8	35.0	3.5	3.1	2.8	2.2	2.6	2.8	10.3	27.4
경기	895.1	951.9	843.7	77.6	94.2	86.5	64.3	66.4	101.7	107.8	598.5
강원	149.6	146.4	129.8	11.2	13.4	11.9	10.4	11.0	12.9	13.6	84.5
충북	116.7	112.3	101.4	9.5	10.3	9.5	8.6	13.0	13.1	10.0	74.1
충남	196.0	183.0	172.1	14.5	16.3	16.9	15.8	14.8	19.7	20.7	118.7
전북	139.4	147.7	131.2	11.6	12.5	12.1	11.1	11.3	12.5	13.7	84.8
전남	181.9	187.7	180.0	14.4	17.1	16.7	16.2	17.1	18.1	19.1	118.6
경북	220.9	187.8	166.9	14.3	15.3	13.1	13.3	14.7	18.8	17.6	107.2
경남	247.5	194.8	184.1	17.4	16.4	15.7	12.8	16.1	18.5	19.5	116.6
제주	67.1	57.9	42.3	2.9	3.3	3.0	3.0	2.9	3.2	3.9	22.3

2. 주택시장

아파트매매가격

8월 아파트 매매가격지수 및 중위매매가격 상승

• 8월 전국의 아파트매매가격지수 변동률은 0.65p로 정부의 부동산정책 규제의 영향으로 7월(0.89p)에 비해 상승폭이 줄어들었으나 상승세는 계속되고 있음

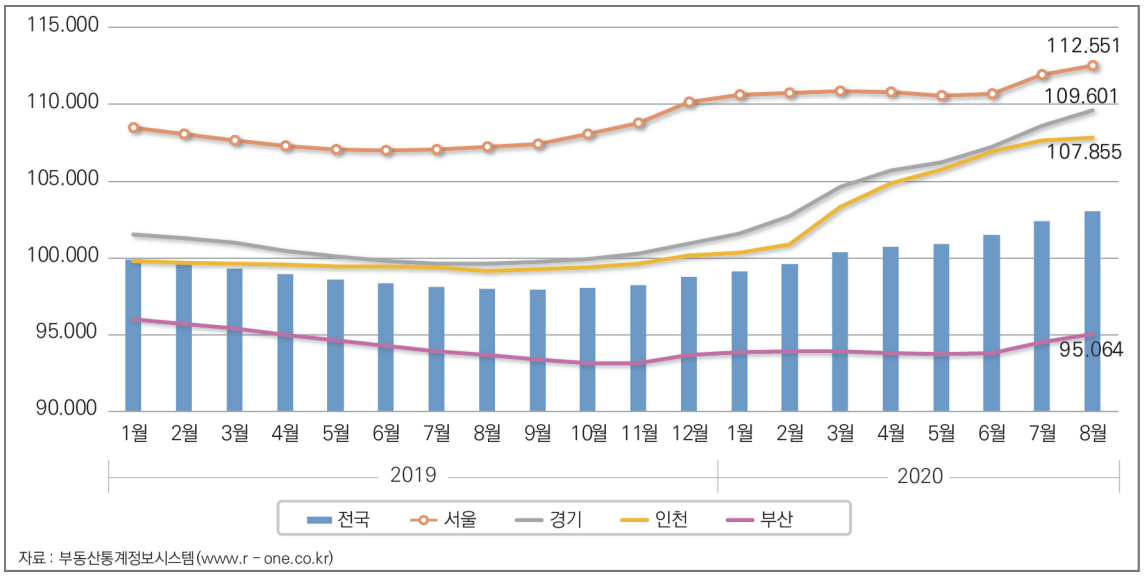
• 서울을 포함한 수도권 전역에서 지난달 대비 모든 주택유형의 매매가격지수는 상승, 다만 7.10 부동산대책 및

31) 아주경제, 2020.08.24.,비규제지역도 패닉바잉...창원 아파트값 1년새 '쑥'
리얼케스트, 2020.07.14., 먹구름 걷힌 조선업의 힘? 창원 집값 1년 새 2억원 '훌쩍'

7.22 발표된 「2020년 세법개정안」에 따른 보유세 부담 증가 등으로 아파트 매매가격지수 변동률의 상승폭은 감소한 것으로 나타남

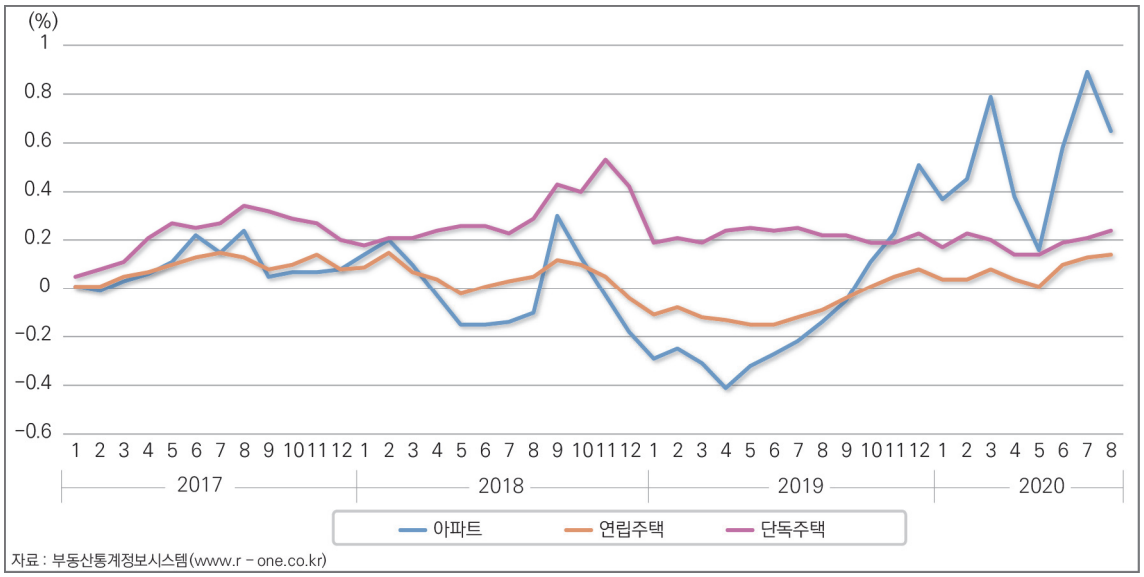
- 아파트 : 7월(109.7, 1.16) → 8월(110.5, 0.70)
- 연립다세대 : 7월(102.4, 0.19) → 8월(102.6, 0.19)
- 단독주택 : 7월(111.9, 0.32) → 8월(112.3, 0.32)

아파트 매매가격지수 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

주택유형별 매매가격지수 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

- 아파트 매매시장의 흐름을 파악하는 데 사용되는 지표인 아파트 중위매매가격은 계속해서 상승하며 최고치를 기록
  - 중위매매가격은 지역 내 모든 아파트를 가격 순으로 나열했을 때, 가장 중간에 위치하는 주택의 가격을 의미
  - 한국감정원이 발표한 '8월 전국 주택가격동향조사' 자료에 따르면, 8월 전국 아파트 중위매매가격은 3억 5,756만원으로 집계돼, 전월(3억 5,252만원) 대비 304만원 상승
- 서울의 8월 아파트 중위매매가격은 3~5월 잠시 하락하다가 다시 6월부터 상승하여 8월에는 8억 5,301만원으로 집계돼, 전월(8억 4,634만원) 대비 617만원 상승하여 역대 최고치를 기록
- 중위매매가격을 단위면적으로 환산하여 보다 객관적으로 비교한 서울의 8월 아파트 중위단위매매가격도 계속 상승하여 7월(1,055만원/㎡) 대비 3만원/㎡ 상승한 1,058만원/㎡으로 최고치를 기록함
- 중위단위매매가격 상승폭이 가장 큰 지역은 세종시로 8월 아파트 중위단위매매가격은 668만원/㎡으로 전월(601만원/㎡) 대비 11.3%(68만원/㎡) 상승한 것으로 조사됨

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

구분	2019년				2020년							
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	323,162	323,810	325,143	328,115	342,706	344,669	346,766	348,038	348,678	350,537	354,523	357,563
서울	776,007	779,620	784,674	797,577	839,206	839,551	839,376	836,658	834,101	835,418	846,835	853,009
부산	254,827	253,521	253,481	254,662	266,392	267,508	267,600	267,257	266,546	265,762	267,493	267,919
대구	265,878	265,861	266,816	267,810	279,536	280,232	280,264	280,822	279,914	280,469	279,883	281,220
인천	250,608	249,963	249,911	250,504	283,640	286,205	289,098	294,126	295,939	299,799	300,107	302,590
광주	195,386	195,386	195,529	195,600	197,605	198,054	197,194	197,231	197,380	197,429	197,479	197,779
대전	226,175	228,106	230,280	233,906	249,819	253,894	254,748	258,023	262,591	270,813	273,897	277,351
울산	193,589	193,516	194,458	195,630	204,303	206,255	206,820	206,999	206,940	207,995	209,595	210,301
세종	347,500	347,000	349,000	350,000	380,000	401,500	437,000	444,000	446,000	457,500	480,000	535,000
경기	332,541	333,564	335,123	337,489	358,494	363,173	369,163	373,881	377,034	380,003	385,598	389,350
강원	124,454	124,118	123,771	123,195	125,086	124,781	124,445	124,443	124,425	125,161	125,978	126,700
충북	125,721	124,854	124,311	123,603	126,675	126,667	126,223	126,476	126,717	133,498	134,180	134,424
충남	147,093	147,239	147,371	147,364	147,780	147,434	147,403	146,873	147,907	147,851	149,601	152,044
전북	120,590	119,800	119,516	118,976	120,635	120,112	120,503	119,881	119,604	119,572	119,671	119,401
전남	143,570	143,378	143,070	142,834	143,931	144,093	144,057	143,642	143,751	143,817	143,826	144,596
경북	119,485	118,715	117,793	117,269	118,877	118,253	118,194	118,080	117,753	118,384	118,444	118,537
경남	158,746	158,632	159,048	159,463	159,657	160,049	160,163	159,965	159,691	159,556	161,377	161,886
제주	239,598	237,576	237,076	236,076	220,879	222,015	221,773	221,531	221,288	220,804	219,955	219,577

아파트 거래량

7월 전국 아파트 거래량 173,221건, 전월 대비 54.4%(14,873건) 증가

- 2020년 7월 전국 아파트거래량은 총 173,221건으로 전년 동월(104,299건)대비 68,922건 증가하였으며 거래량이 대폭 늘어난 전월(158,348건)에 비해서도 14,873건 증가
  - 20년 6월 아파트거래량은 총 158,348건으로 전월(83,012건) 대비 54.4% 증가하였는데, 정부의 부동산규제와 신종 코로나바이러스 감염증의 영향으로 잠시 거래량 감소 추세를 보이다가 6월부터 거래량이 대폭 증가함
- 서울의 경우에도 4, 5월에 거래량이 대폭 감소하였다가 6월부터 증가하고 있으며, 매매량은 6월에는 전월대비 156.6%, 7월 44.1%의 증가세를 이어가고 있음
  - 거래량 : 20년 3월(15,521건) → 4월(7,332건) → 5월(9,767건) → 6월(15,761건) → 7월(24,038건)
  - 매매량 : 20년 3월(9,152건) → 4월(3,699건) → 5월(4,328건) → 6월(11,106건) → 7월(16,002건)
  - 특히 6·17 부동산 대책 발표 이후 15억원 이상 초고가 아파트 매매량이 대폭 늘어난 것으로 나타났는데, 이는 소위 똘똘한 한 채로 불리는 '서울 아파트'에 대한 투자수요가 살아나고 있는 것을 의미함[32)]
  - 또한 수도권 규제가 강화되면서 상대적으로 서울 규제가 덜한 것으로 시장참여자들이 인식하면서 서울 지역으로의 부동산 거래가 늘어났기 때문이라 판단됨

시도별 아파트 거래량 추이

(단위: 호)

구분	2019년					2020년						
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	107,575	102,477	116,757	123,398	147,148	137,125	152,542	123,721	83,012	102,531	158,348	173,221
서울	13,960	11,483	14,393	15,032	18,298	17,545	16,515	15,521	7,332	9,767	15,761	24,038
부산	5,795	8,275	6,524	11,743	16,419	11,037	8,456	8,762	6,846	6,983	13,588	13,397
대구	6,654	7,198	5,462	5,215	6,542	7,025	8,725	4,874	4,026	5,581	8,561	11,089
인천	6,889	9,360	7,023	8,730	10,186	18,841	13,637	15,049	6,792	9,258	12,911	9,456
광주	3,950	3,328	3,911	3,854	3,307	3,524	8,878	3,181	2,330	3,281	3,783	4,724
대전	4,610	3,444	6,846	3,973	6,268	4,165	4,354	3,483	2,750	3,085	8,165	3,693
울산	1,577	1,445	2,361	2,969	2,892	2,885	3,281	1,990	1,233	1,581	2,661	5,964
세종	3,663	2,192	1,455	1,798	3,721	2,159	1,824	1,191	776	1,527	1,577	8,988
경기	35,877	30,967	42,273	40,383	39,486	38,053	53,407	43,226	26,861	28,200	52,000	52,315
강원	2,837	4,396	3,035	2,603	4,693	4,173	5,080	3,572	3,156	3,522	4,514	4,578
충북	3,087	2,967	3,034	3,440	6,027	3,695	3,932	3,063	2,716	6,598	5,848	2,793
충남	3,402	3,767	4,276	5,550	6,909	4,165	4,390	4,570	4,063	4,009	6,480	6,748
전북	2,196	2,551	2,326	3,403	5,083	4,152	3,897	3,120	2,506	3,623	4,023	4,634
전남	3,864	3,862	2,826	3,634	4,203	2,361	4,265	3,180	4,154	4,787	4,266	5,982
경북	2,517	2,686	4,108	3,597	3,842	3,968	4,213	3,142	3,184	4,171	6,300	5,350
경남	6,319	4,300	6,548	7,063	8,793	8,962	7,322	5,464	4,040	6,326	7,519	8,973
제주	378	256	356	411	479	415	366	333	247	232	391	499

32) 동아일보, 2020.08.20., 결국은 서울 '똘똘한 한채'…6·17 이후 초고가 아파트 거래량 82%↑

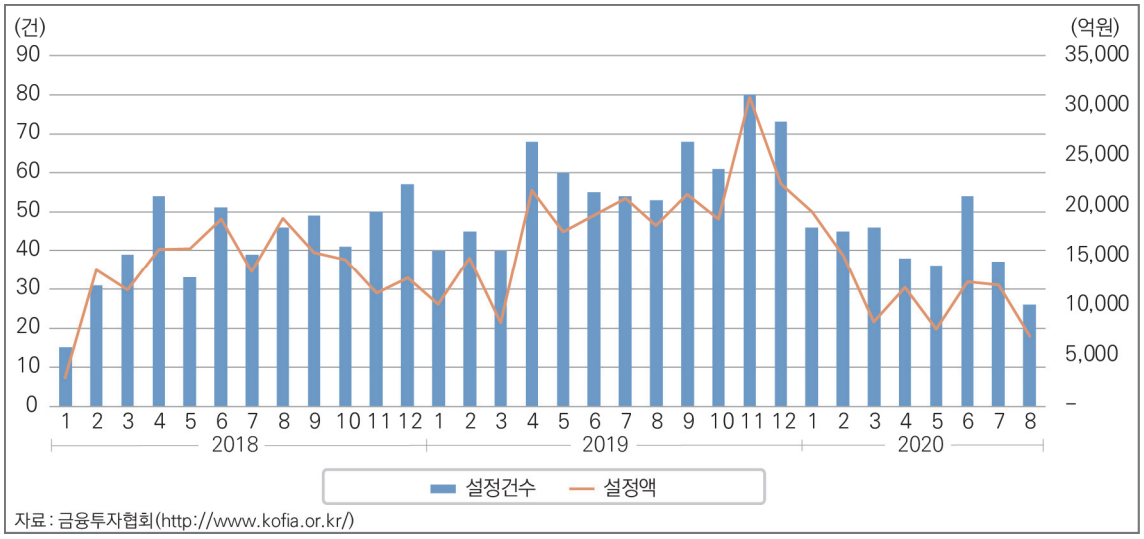
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2020년 8월까지 부동산펀드 설정건수 314건, 설정액은 8조 4,437억원으로 전년 동기대비 4조 5,903억원 감소

- 2020년 8월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 314건, 신규 설정액은 8조4,437억원으로, 전년 동기 대비 설정건수 기준 24.3%(101건), 설정액 기준 35.2%(45,903억원) 감소
  - 신규 설정건수(건) : 1월(32) → 2월(45) → 3월(46) → 4월(38) → 5월(36) → 6월(54) → 7월(37) → 8월(26)
  - 신규 설정액(억원) : 1월(9,963) → 2월(15,028) → 3월(8,424) → 4월(11,859) → 5월(7,653) → 6월(12,425) → 7월(12,107) → 8월(6,978)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

- 부동산펀드 설정액 감소는 주로 해외부동산 펀드 부문에서 나타나고 있음
  - 해외부동산펀드의 경우 코로나19 팬데믹의 영향으로 해외 부동산투자의 어려움이 있는 상황, 이에 따라 금년 8월까지의 신규 해외펀드 설정액은 전년 동기(6조 7,861억원) 대비 55.6% 감소한 3조135억원에 불과
- 또한 그동안 가파른 성장세를 이어오던 사모 부동산 펀드의 경우에도 세제 혜택 폐지와 강력한 대출규제, 정부의 감독 강화 등으로 성장세 둔화[33]
  - 정부는 그동안 유지해온 부동산 펀드와 리츠가 소유한 토지에 대한 재산세 분리과세 혜택을 금년 6월부터 신규 사모펀드(PEF)와 사모 리츠에 대해서는 폐지하였음
  - 이로 인해 8월까지의 사모펀드 신규설정액은 3조1,617억원으로 전년 동기(6조6,216억원) 대비 52.3% 감소

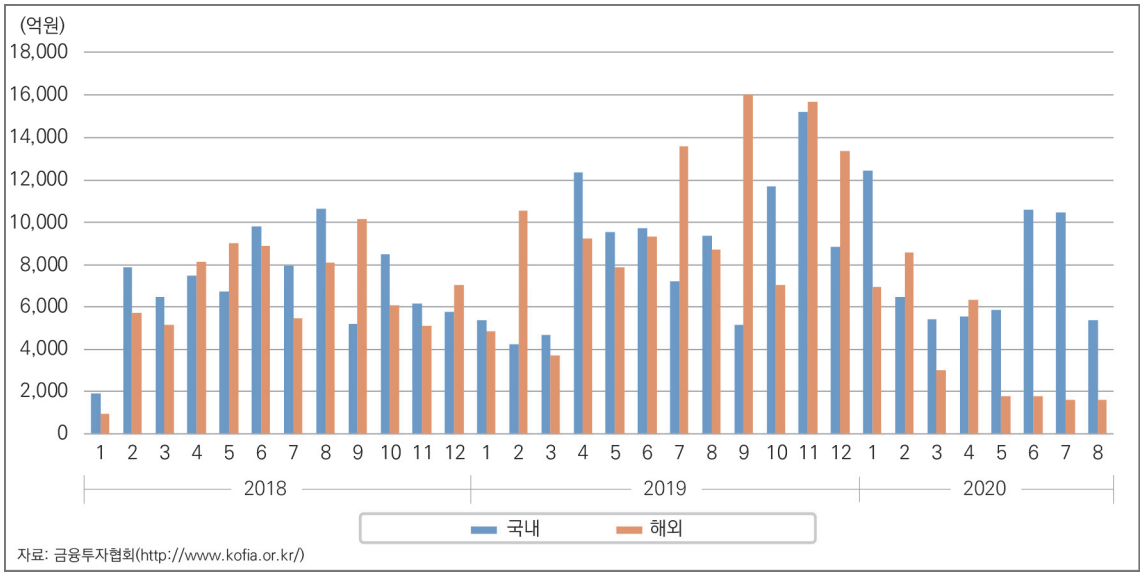
33) 서울경제, 2020.08.20., 매월 수천억씩 늘었는데...사모 부동산펀드 '주춤'

7~8월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
이지스글로벌고배당리츠플러스부동산투자신탁(리츠-재간접형)ClassC-P2	7.10	136	해외	이지스자산운용
KB미국데이터센터인프라리츠인덱스부동산자투자신탁(재간접형)(UH)(운용)	7.13	6.961	해외	케이비자산운용
하나UBS글로벌리츠온리원부동산자투자신탁[재간접형]Class W	7.14	1,108	혼합	하나유비에스자산운용
한화JapanREITs부동산투자신탁 1(리츠-재간접형)S-RP(퇴직연금	7.20	1	해외	한화자산운용
미래에셋밸런스리츠부동산자투자신탁(재간접형)종류S	7.23	9	해외	미래에셋자산운용
대신글로벌리츠부동산자투자신탁2(UH)[리츠-재간접형]종류C-Pe	8.13	6	해외	대신자산운용
삼성누버거버먼미국리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_Cw	8.21	100	해외	삼성자산운용

자료: 금융투자협회 전자공시서비스(http://dis.kofia.or.kr/)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2020.08.31. 부동산임대, 단위:억원, %)

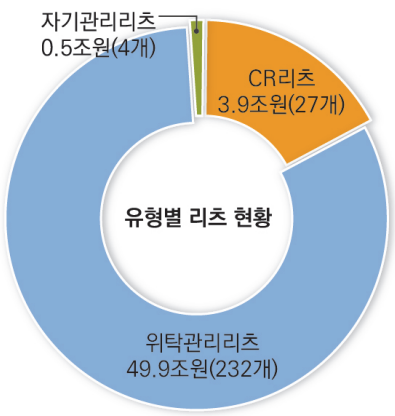
펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률		자산운용사
				6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	778	-0.04	10.03	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	987	1,179	3.33	6.76	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	324	338	2.89	6.55	이지스자산운용
이지스코어리테일부동산126ClassA	17.06.26	611	635	3.14	6.43	이지스자산운용
이지스리테일부동산287ClassA	19.06.14	395	426	2.68	5.26	이지스자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	483	2.05	4.80	신한BNP파리바자산운용
KB와이즈스타부동산자2C-F	19.06.26	988	1,092	3.52	1.62	KB자산운용

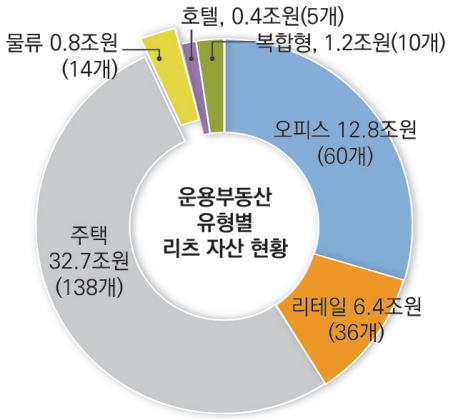
자료: 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

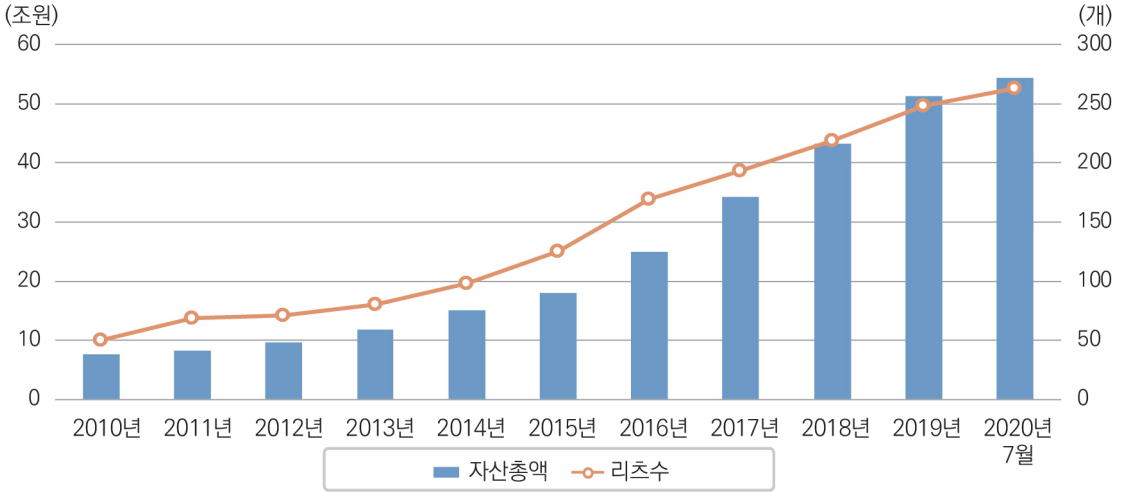
리츠(REITs)

2020년 7월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 263개, 자산은 총 54.3조원 규모

- 2020년 7월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 27개, 위탁관리리츠 232개, 자기관리리츠 4개로 총 263개의 리츠가 운용 중
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 91.89%(49.9조원)를 차지, CR리츠 7.22%(3.9조원), 자기관리리츠 0.89%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 138개, 자산총계 32.7조원으로 자산기준 60.29%를 차지
  - 오피스 12.8조원(60개), 리테일 6.4조원(36개), 물류 0.8조원(14개), 호텔 0.4조원(5개), 복합형 1.2조원(10개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 55개, 자산총계는 33.7조원, 전체 운용 자산의 62.16%로 가장 많음







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

'20년 7~8월 신규 인가된 리츠는 총 10개로, 투자 자산은 물류부동산이 50%를 차지

- 7~8월 신규 부동산투자회사(리츠)의 인가는 10건으로, 모두 위탁관리리츠 형태임
  - 투자 자산의 유형은 물류 5건, 오피스 3건, 주택 2건임
- 7~8월 신규 등록 리츠는 2건으로, 모두 위탁관리리츠 형태임

부동산투자회사 신규 인가/등록 현황(7~8월)

부동산투자회사	설정인가일	투자유형	회사유형	투자대상	AMC
주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사	20.07.08	공모예외(연기금 등)	위탁관리리츠	주택	(주)하나자산신탁
(주)신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	20.07.30	공모예외(연기금 등)	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용(주)
주식회사 코레이트타워위탁관리부동산투자회사	20.07.30	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	오피스	(주)한국토지신탁
주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	20.08.07	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	물류	(주)코람코자산신탁
대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사	20.08.07	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	물류	대신자산신탁
(주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사	20.08.07	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용(주)
주식회사 범양케이원제11호위탁관리부동산투자회사	20.08.18	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	주택	(주)한국토지신탁
(주)대한제30호위탁관리부동산투자회사	20.08.18	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	물류	대한토지신탁(주)
㈜케이비홍대리테일위탁관리부동산투자회사*	20.08.19	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	복합형	KB부동산신탁(주)
이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)	20.08.24	공모예정(2년 이내)	위탁관리리츠	물류	켄달스퀘어리츠운용(주)
이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	20.08.24	공모예외(연기금 등)	위탁관리리츠	물류	켄달스퀘어리츠운용(주)
(주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사*	20.08.24	-	위탁관리리츠	-	신한리츠운용(주)

*등록, 나머지는 인가
자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)


MS
NEWS

05
MS News

NEWS 01

경기지사 박선아 감정평가사 정년 퇴임식 개최



8월 19일(수) 미래새한감정평가법인 본사에서 박선아 감정평가사의 정년 퇴임식이 개최되었다. 미래새한감정평가법인은 정년 퇴임하는 박선아 감정평가사에게 그간의 노고에 대한 감사의 마음을 담아 공로패와 꽃다발을 수여하였다. 박선아(자격번호:1069) 감정평가사는 1995년 5월 미래감정평가법인 창립멤버로 입사하여, 금년까지 미래새한감정평가법인 경기지사에서 근무하며 법인의 변화와 성장을 함께 했다. 그녀는 퇴임의 변을 통해 미래새한과 함께 한 시간들을 회상하며 "감정평가업계를 선도하는 미래새한법인에서 근무할 수 있어서 영광이었고, 앞으로도 법인의 발전을 위해 기원하겠다"고 밝혔다.

NEWS 02

마정(摩丁) 최도향 작가 감사패 전달식 가져



미래새한감정평가법인 유윤상 대표는 지난 20일 송파구 본사에서 摩丁 崔桃香 작가를 초대, 감사패를 전달하였다. 최도향 작가는 한국서예가 협회 초대작가(13기)로 한국서가협회 한문분과 부위원장을 역임하였으며, 대한민국서예전람회 심사위원 등으로 활발히 활동하고 있다. 2002년 처음으로 미래새한감정평가법인과 인연을 맺은 최작가는 매년 서화와 붓글씨 작품을 기증하고 있다. 다양한 홍보물과 책자에 최작가의 작품을 활용하고 있는 미래새한감정평가법인은 법인 발전에 기여한 노고에 감사를 표하고자 이날 행사를 마련하였다.