MS Your Valuation Partner

11
2020

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT



11
2020



CONTENTS

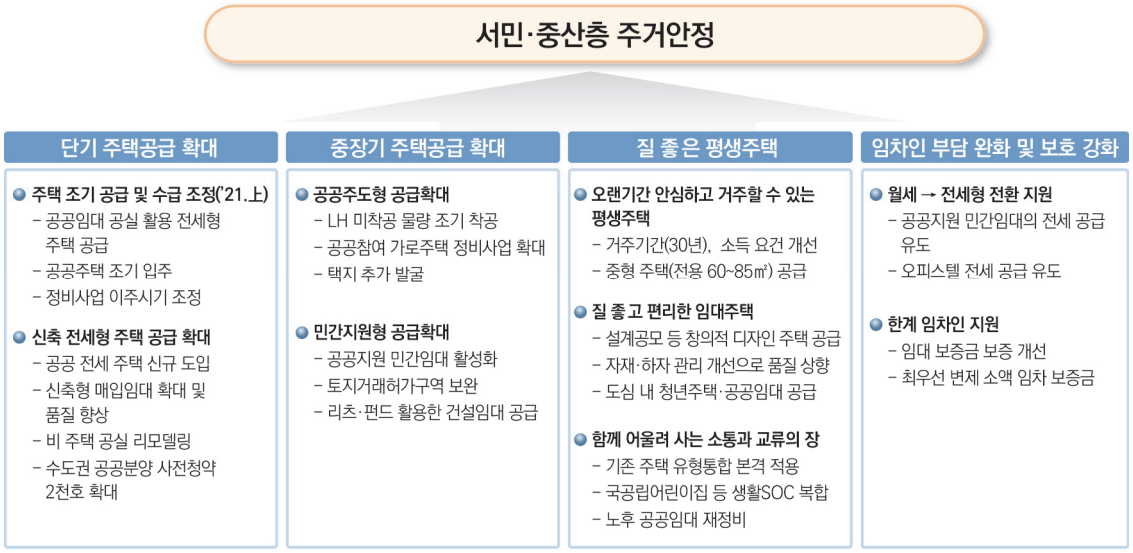
1. 정책 Briefing 1
2. 이슈 분석 13
3. Zoom-in Market 19
4. 부동산시장 동향 25
5. MS News 39

BRIEFING

01 정책 Briefing

2022년까지 전국에 11.4만호 주택 공급 예정[1)]

정부는 지난 11월 19일 관계부처 합동으로 '22년까지 전국에 11.4만호의 주택을 공급하는 「서민·중산층 주거안정 지원방안」 발표



자료 : 국토교통부 보도자료, 2020.11.19., '21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중 공급 됩니다., p.8.

서민·중산층 주거안정 지원방안

① 단기주택공급 확대

- 일시적으로 공급부족이 우려되는 2022년까지 예년 수준 이상의 물량을 확보, 서울 및 수도권의 품질 좋은 주택을 전세형으로 공급하여 아파트 전세수요 분산
- LH 등에서 공급한 3개월 이상 공실인 공공임대 3.9만호, 공공전세주택 1.8만호, 신축매입 약정 4.4만호, 상가 등 리모델링 1.3만호 등 총 11만 4천호의 전세형 공공임대주택을 통한 단기 주택공급 방안 마련

1) 국토교통부 보도자료, 2020.11.19., '21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중 공급 됩니다

- (LH 공실 등) '20년 10월 말 LH, SH 등이 보유한 3개월 이상 공실은 전국 3.9만호이며, 오는 12월까지 「공공주택 업무처리지침」, 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」개정을 통해 전세형으로 전환하여 공급한다는 방침
- (공공전세주택 도입) 기존 월세형 공급형태에서 전국 1.8만호를 2022년까지 한시적으로 전세로 전환 공급하여, 무주택 실 수요자에게 추첨방식으로 공급하고 최대 6년간 시세 90%이하 보증금으로 거주 가능토록 함
- (신축매입약정 임대주택) 2022년까지 매입약정 물량 전국 4.4만호를 확보하여 고품질의 신규 임대주택 공급
- (상가 등 비주택 공실) 기 발표한 주거복지로드맵의 도심 공간 효율화 및 직주근접 주택공급 확대 방안으로 공실 상가·오피스·숙박시설 등 리모델링을 통해 2022년까지 전국 1.3만호 공급계획

• 또한, 입주·청약시기를 단축 조정하여 공공주택 조기입주('21.2분기→'21.1분기) 1.06만호, 매입임대주택 조기입주('21.3분기→'21.2분기) 0.8만호, 사전청약 물량확대 2천호 추가 확대하여 공급시점을 조기화 한다는 방침

전세형 공공임대주택 공급 예정 현황

(단위: 만호)

구 분	계			2021년			2022년		
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울
전세형 공공임대주택	**11.41**	**7.14**	**3.53**	**7.51**	**4.28**	**1.96**	**3.9**	**2.86**	**1.57**
LH 공실 등	3.91	1.57	0.49	3.91	1.57	0.49	-	-	-
공공전세주택	1.8	1.3	0.5	0.9	0.65	0.3	0.9	0.65	0.2
신축매입	4.4	3.3	2	2.1	1.6	0.9	2.3	1.7	1.1
상가 등 리모델링	1.3	0.97	0.54	0.6	0.46	0.27	0.7	0.51	0.27

자료 : 국토교통부 보도자료, '21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중 공급 됩니다, p.9.

② 중장기 주택시장 안정기반 확충

• 점증하는 아파트 수요 충족을 위해 공공택지 추가 발굴, 규제개선 및 지원강화로 도심 내 민간주도 주택공급 촉진
- LH 사업승인 후 미착공 물량 12.7만호에 대한 착공선행일정 단축을 통한 조기착공
- 공공참여형 가로주택정비사업을 '21년 6월 통합공모를 시행, 기존 서울시에서 전국으로 확대(예상물량 전국 5천호) 하고 택지 추가확보 등 추진
- 민간의 공급확대를 위해 도심 내 공급하는 공공지원민간임대에 대한 기금융자 한도 및 금리 인하 추진, 리츠·펀드 등을 활용한 건설임대 활성화 방안도 마련

③ 질 좋은 평생주택 공급

• 임대주택을 다양한 사회서비스가 결합된 주거 플랫폼으로 전환하여, 중산층도 살고 싶은 질 좋은 주택공급과 소셜믹스를 통한 민간 전·월세 시장 안정 도모
- 공공임대주택 거주기간을 30년으로 확장하고 중위소득을 기존 130→150% 확대하여 입주계층을 일부 중산층까지 확대하고, '소득연계형 임대료 체계'를 도입하여 중위소득 130~150%구간은 시세의 90%임대료 책정
- 3~4인 가구가 선호하는 중형(60~85㎡)주택 신규 도입을 통해 공급평형을 높이고, 민간참여 활성화를 위한 '분양+임대' 통합공모 사업 확대 등을 통한 임대주택 품질개선 도모

④ 임차인 부담 완화 및 보호 강화

- 전세 물량에 대한 금리인하 및 보험료 절감 등을 통해, 공공지원 민간임대, 오피스텔 등의 월세를 전세형으로 전환 할 수 있도록 공급 유도
- 임대 보증료 인하 및 감정평가 비용 부담 완화로 임대인의 임대 보증금 보증가입을 적극 유도하고, 임차인의 보증금 보호를 강화

조정대상지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화[2)]

- 정부는 조정대상지역 지정을 통한 시장안정을 위해 최근 가격불안이 지속되는 경기 김포시, 부산 해운대· 수영·동래·연제·남구, 대구 수성구 7개 지역을 조정대상으로 신규지정 되면서 11월 20일 기준 전국 투기과열지구는 48개, 조정대상지역은 75개임
  - 경기 김포는 서부권급행철도 신설에 대한 기대감으로, 최근 외지인 투자비중 증가에 따라 주택가격에 급등 하는 등 과열이 심화, 단 통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면은 가격안정화로 제외
  - 부산은 조정대상지역 해제 이후 안정세를 유지하였으나, 금년 7월부터 상승폭 확대 중이며, 최근 외지인 매수세가 증가하여 과열로 재지정
  - 대구 수성은 '17년 9월 투기과열지구로 지정되었으나, 비 조정대상지역으로 다주택자 양도세 중과 등 세제규제가 적용되지 않아, 다주택자 및 외지인의 매수비중이 증가하여 가격 급등

규제지역 지정 현황

구 분	투기과열지구(48개)	조정대상지역(75개)
서 울	全 지역	全 지역
경 기	과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2만 지정)	과천, 성남, 하남, 광명, 구리, 안양 동안·만안, 용인 수지·기흥구, 수원 팔달·영통·권선·장안·처인구*, 광교지구, 의왕, 고양, 남양주, 화성, 군포, 안성*, 부천, 안산, 시흥, 오산, 평택, 광주*, 양주, 의정부, **김포***
인 천	연수, 남동, 서구	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서구 * 강화·옹진 제외
지 방	대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전 동, 중, 서, 유성	**부산(해운대, 수영, 동래, 남, 연제구)** **대구 수성,** 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전(동, 중, 서, 유성, 대덕구), 청주(동 지역, 오창·오송읍)

자료 : 국토교통부 보도자료, 2020.11.19., 조정대상지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화, p.5.
*일부 제외지역
김포(통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면), 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천, 용인 처인(포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면, 원삼면 가재월·사암·미평·좌항·두창·맹리), 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍·수동면·조안면), 안성(일죽면, 죽산면 죽산·용설·장계·매산·장릉·장원·두현리, 삼죽면 용월·덕산·율곡·내장·배태리)

- 조정대상지역으로 지정되면 다주택자 양도세 중과, 장기보유특별공제 배제, 조정대상지역 내 2주택 이상 보유자 종합부동산세 추가 등의 세제가 강화되며, LTV(9억이하 50%, 초과 30%)적용 및 실거주 목적 외 주택담보대출 금지, 청약규제 강화 등이 적용됨

2) 국토교통부 보도자료, 2020.11.19., 조정대상지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화

내집마련 확대를 위한 청약제도 개선[3)]

정부가 지난 7월 10일 발표한 「주택시장 안정 보완대책」의 후속조치로 생애최초 특별공급 확대, 생애최초 요건을 갖춘 신혼부부 소득기준 완화 등이 포함된 「주택공급에 관한 규칙 일부 개정안」 및 「공동주택 특별법 시행규칙 일부 개정안」 9월 29일부터 시행

생애최초 특별공급 확대

- '생애최초 특별공급제도' 공급량을 민영주택까지 확대, 국민(공공)주택은 30%로 확대하고, 85㎡ 이하 민영주택 중 공공택지는 분양물량의 15%, 민간택지는 7%를 신설함
- 민영주택의 생애최초 특별공급 자격요건은 기본적으로 국민주택과 동일하되 높은 분양가를 고려해 소득수준을 도시근로자 월평균 소득 140%(맞벌이 160%)까지 완화하여 공급할 계획

신혼부부 소득기준 완화

- 공공·민영주택 모두 특별공급 물량의 70%는 100%(맞벌이 120%) 기준을 유지하되, 일반공급 물량의 30%는 소득기준을 20~30%p 수준 추가 완화하여 140%(맞벌이 160%)까지 공급할 계획으로 지난해 도시근로자 연평균(세전)소득으로 3인 이하 가구 기준 140%는 월 788만원, 160%는 월 889만원 수준임
  - 또한, 완화되는 물량(30%)에 대해서는 기존 소득, 자녀수, 청약저축납입횟수 등 점수가 높은 순으로 선정하고 있는 기존의 입주자 선정방식을 보완한 추첨제 도입예정
- 신혼희망타운은 우선공급 물량 구분 없이 기존 공급방식에서 소득요건만 130%(맞벌이 140%)를 적용할 계획

무주택 실수요자를 위한 제도개선

- 혼인신고 이전 출생자녀를 둔 신혼부부에게 제1순위 자격을 부여하지 않으나, 국가인권위원회 권고(20년 1월)에서 불합리한 차별이라는 지적에 따라 이를 개선, 「민법」 제855조 제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우, 혼인기간 중 출생한 자녀로 인정하여 1순위 청약이 가능하도록 개선
- 또한, 해외 장기간 근무하는 청약자의 경우, 우선공급 대상에서 제외하였으나, 해외근무 등 생업사정으로 인하여 혼자 국외에 체류한 경우(단신부임)에는 국내에 거주한 것으로 인정하여 우선공급 대상자에 포함
- 개발제한구역 내 공공주택건설사업 지구의 경우 협의 양도인에 대한 특별공급 규정이 없었으나, '무주택 협의양도인'도 특별공급을 받을 수 있는 근거를 마련하여 희망자에게 선택권 부여

3) 국토교통부 보도자료, 2020.09.29., 내 집 마련 확대를 위한 청약제도 개선
기획재정부 보도자료, 2020.10.14., 「제8차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최
국토교통부 보도설명자료, 2020.10.14., 내년부터 보다 많은 무주택 실수요자에게 특별공급 청약기회가 제공됩니다.

특별공급 소득요건 개정(안)

구 분		현 행		개 정 (안)	
신혼부부	공공	100% (맞벌이 120%) 이하		우선(70%)	100%(맞벌이 120%)
				일반(30%)	130%(맞벌이 140%)
	신혼희망타운	6억 이하	120%(맞벌이 130%)	130%(맞벌이 140%)	
		6억~9억	130%(맞벌이 140%)		
	민영	우선(75%)	100% (맞벌이 120%) 이하	우선(70%)	100% (맞벌이 120%)
		일반(25%)	120% (맞벌이 130%) 이하 *6억이상 생애최초의 경우 130%(맞벌이 140%)	일반(30%)	140%(맞벌이 160%)
생애최초	공공	100% 이하		우선(70%)	100% 이하
				일반(30%)	130% 이하
	민영	130% 이하		우선(70%)	130% 이하
				일반(30%)	160% 이하

자료 : 국토교통부 보도설명자료, 2020.10.14., 내년부터 보다 많은 무주택 실수요자에게 특별공급 청약기회가 제공됩니다, pp.2~3.

중소기업 근로자 특별공급, 재직기간 배점 확대 및 무주택기간 배점 반영[4)]

- 정부는 중소기업 근로자를 대상으로, 대기업 근로자에 비해 낮은 임금(대기업의 53%)과 복지 수준(대기업의 43%)에서 근무하고 있는 중소기업 근로자의 주거지 마련에 대한 경제적 부담을 완화하고, 중소기업으로의 인력유입과 장기재직을 유도하기 위한 주거지원 안정대책 확대

① 분양주택 특별공급[5)]

- 장기근속(5년 이상 재직 또는 동일기업 3년 이상 재직) 무주택자 우대를 강화하기 위해, 재직기간의 배점을 확대(60→75점)하고, 무주택기간을 배점에 반영(5점), 추천받은 후 미청약하는 경우에는 감점(10점)을 부여, 다음 순위자가 추천받지 못하는 사례를 예방하는 등 특별공급 추천 관련 지침을 합리적으로 개선해 내년부터 적용할 예정

② 공공임대주택 우선공급

- 정부는 중소기업 취업자 등 주거 안정을 위해, 2018년 '일자리 연계형 지원주택 추진방안'을 발표, 2022년까지 3만호* 공급을 계획한 바 있으며, 이에 근로자 주거지원 확대를 위해 2025년까지 추가 3만호를 공급, 총 6만호 공급 예정
  - * ▲중소기업 근로자에게 100% 우선 공급하는 '중소기업 근로자 전용주택' 등 1만 1,000호 ▲(예비)창업자와 지역전략산업 종사자에게 공급하는 '창업·지역전략산업 지원주택' 4,000호 ▲산업단지 근로자에게 90%까지 우선공급하는 '산단형 행복주택' 1만 5,000호 등

4) 중소벤처기업부 보도자료, 2020.10.15., 중기 근로자 주택 특별공급, 재직기간 배점 확대·무주택기간 배점 반영
5) 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 중소기업 장기근속자에게 주거전용면적 85㎡(분양가격 9억원 이하)이하의 국민·민영주택 공급물량의 10% 내에서 '기관추천' 유형으로 일반청약자와 경쟁 없이 특별공급하고 있는 제도

◎ 실수요자 공급확대·수분양자 보호 위한 청약제도 개선[6)]

신혼부부 특별공급과 생애최초 특별공급 소득요건 개선안과 수분양자 보호를 위한 입주예정일 사전통보 등을 담은 「주택공급에 관한 규칙(국토교통부령) 일부개정안」을 입법예고, 주요개정 내용은 다음과 같음

신혼부부 특별공급과 생애최초 특별공급 소득요건 개선

• 완화된 소득기준에 대한 세부기준은 아래와 같음

신혼부부·생애최초 특별공급 소득요건 변경(민영주택)

구 분	현 행		개 정 (안)	
신혼부부	우선(75%) 100% (맞벌이 120%) 이하 일반(25%) 120% (맞벌이 130%) 이하 *6억이상 생애최초의 경우 130%(맞벌이 140%)	⇨	우선(70%)	100% (맞벌이 120%)
			일반(30%)	140%(맞벌이 160%)
생애최초	도시근로자 130% 이하		우선(70%)	130% 이하
			일반(30%)	160% 이하

자료 : 국토교통부 보도설명자료, 2020.11.04., 실수요자 공급확대·수분양자 보호 위한 청약제도 개선 p.1.

수분양자를 위한 입주예정일 사전통보 및 입주지정기간 신설

• 수분양자의 안정적인 입주를 지원하기 위해 사업주체가 실입주가 가능한 날로부터 2개월 전에 입주예정일을 통보하도록 신설, 공급계약서도 이를 명시하도록 규정

• 입주지정기간을 설정하여 지정기간이 짧은 경우 이사 준비에 어려움이 있고, 여러 세대가 동시에 이사함에 따른 안전사고 위험도 충분히 고려할 필요가 있어 제도개선을 통하여 공급 세대수, 이사 필요시설(사다리차등) 등을 감안하여 300세대 이상의 중·대형단지는 60일 이상으로, 300세대 미만의 소형단지는 45일 이상으로 설정

• 전매행위 제한을 위반한 자(알선자 포함)에 대하여 공급질서 교란자와 동일하게 위반행위를 적발한 날로부터 10년간 입주자 자격을 제한

– 「주택법」 개정('20.8.18. 법률 제17486호)에 따른 후속조치로 2021년 2월 19일부터 시행

• 규제지역 및 시·도지사가 인정하는 단지 외에 국토교통부 장관이 인정하는 단지도 포함하여 불법전매 등 계약취소 주택의 재공급 절차를 개선하여 해당지역의 무주택세대주 및 특별공급 대상자 등 실수요자에게 우선 공급

• 지난 9월 28일 행복청에서 발표한 「행복도시 이전기관 특별공급을 실수요자 중심으로 개편」에 따라 진행되는 사항으로 앞으로 교원 등 반복적 신설기관 종사자는 행복도시 이전기관 특별공급 대상에서 제외

◎ 규제지역 내 주택거래시 자금조달계획서 제출의무화[7)]

• 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정으로 10월 27일부터 규제지역 내 주택 거래 신고시 "주택 취득자금 조달 및 입주계획서" 제출 의무화

– 기존 규제지역 3억원 이상, 비규제지역 6억원 이상 주태거래 및 법인의 주택매수 시 자금조달계획서 제출이

6) 국토교통부 보도자료, 2020.11.04., 실수요자 공급확대·수분양자 보호 위한 청약제도 개선
7) 국토교통부 보도자료, 2020.10.20., 규제지역 내 주택거래시 자금조달계획서 제출 의무화

의무화되며, 증빙자료 제출대상, 법인주택거래 시 특수관계 여부 등 신고대상 확대됨

① 자금조달계획서 제출대상 확대

• 투기적 주택수요에 대한 조사체계를 강화하기 위해, 규제지역 소재 주택을 거래하는 경우 거래금액과 무관하게 자금조달 계획서 제출 의무

- 이에, 투기과열지구 또는 조정대상지역 내 3억 미만 주택 거래계약을 체결하는 경우, 관할 시·군·구 실거래 신고 시 자금조달계획서를 제출

② 증빙자료 제출대상 확대

• 기존에는 투기과열지구 내 9억원을 초과하는 주택을 거래하는 경우 증빙자료 제출을 의무화하였으나, 투기과열지구 내 모든 주택거래에 대해서도 증빙자료 제출하게 함으로써 대상을 확대 적용

③ 법인거래 신고사항 확대

• 그간, 개인과 법인 구분 없이 모든 거래 주체의 신고항목이 동일하여 법인거래의 특수성이 신고사항에 충분히 반영되지 못했던 점을 고려하여 법인 주택거래 신고 시 법인 등기현황, 거래 상대방 간 특수관계 여부*, 주택 취득목적 등을 추가 신고토록 함

* 아버지(매도인)가 아들이 임원으로 있는 법인(매수인)에 매도한 경우 거래당사자는 특수관계에 해당

• 「법인 주택 거래계약 신고서」는 주택거래 당사자(매도·매수인) 모두 법인인 경우(주택 거래 당사자 모두 법인인 경우 매도인, 매수인 각각 별도로 작성·제출)뿐 아니라, 거래 당사자 중 일방만이 법인(법인-개인 간 거래)인 경우에도 제출하여야 하며, 신고 시 「법인 주택 거래계약 신고서」 뿐 아니라, 기존의 「부동산거래계약 신고서」도 함께 제출하여야 함

④ 법인거래시 자금조달계획서 제출

• 법인에 대한 실거래 조사체계를 강화하기 위해 법인이 매수자인 모든 거래신고 건에 대해 거래지역 및 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 의무적으로 제출하도록 의무화

자금조달계획서 및 증빙자료 제출대상 변경내역

구 분		현 행	개 정
자금조달계획서	규제지역	3억 이상	모든 거래
	비규제지역	6억 이상	개인(6억 이상) + 법인(모든 거래)
증빙자료	투기과열지구	9억 초과	모든 거래

자료 : 국토교통부 보도자료, 2020.10.20., 규제지역 내 주택거래시 자금조달계획서 제출 의무화, p.6.

● 「공동주택관리법 시행령」, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 개정(안)

「공동주택관리법 시행령」[8)]

• 이번 개정안은 '공동주택 관리규약'에 공동주택 근로자에 대한 괴롭힘 금지 사항을 반영하고, 입주 전에도 다함께돌

8) 국토교통부 보도자료, 2020.10.08., 「공동주택관리법 시행령」 개정안 입법예고 … 이르면 12월말 시행

봄센터 등 아동돌봄시설을 개설할 수 있도록 하는 「공동주택관리법 시행령」 개정안을 오는 11월 17일까지 입법예고하고 12월말부터 시행할 계획

① 공동주택 내 근로자에 대한 괴롭힘 금지

• 시·도지사가 정하는 관리규약준칙 및 해당 단지 관리규약에 '공동주택내 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치사항'을 반영

• 이에 따라 시·도지사는 법 시행령 공포 후 3개월 내에 공동주택 근로자에 대한 괴롭힘 금지, 신고방법, 피해자 보호조치, 신고를 이유로 해고 등 불이익 금지 등의 내용을 담은 관리규약 준칙을 정하고, 공동주택 입주자대표회의는 법 시행령 공포 후 4개월 내 관리규약을 개정하도록 함

② 신혼희망타운 아동돌봄시설 입주 전 조기 개설

• 현행법상 어린이집만 입주예정자의 동의를 얻어 입주전 임대계약 체결이 가능하였으나, 신혼희망타운 특성상 맞춤형 주거와 아동돌봄서비스가 중요함에 따라, 다함께돌봄센터 및 공동육아나눔터도 입주자대표회의 구성 전에 시·군·구청장이 필요하다고 인정하면 사업주체가 '입주 예정자' 과반수 동의를 받아 임대차계약을 체결가능

③ 이동통신 구내중계설비(중계기) 설치 · 철거 요건 완화

• 5G 이동통신 이용이 활성화되고 재난이나 사고발생 시 원활한 긴급통신이 가능해지는 등 입주민의 생활 편의와 안전을 개선하기 위하여, 공동주택 단지 내 이동통신 중계기 설치요건 완화

- 입주자의 (옥상은 2/3이상 동의) 동의 후 시·군·구청장 허가 → 입주자대표회의 동의 후 시·군·구청장 신고

④ 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자의 결격사유 강화 및 임원 선출방법 보완

• 동별 대표자는 공사 및 관리비 지출의결 등 공동주택 관리에 미치는 영향이 크므로 대표자의 결격사유 요건을 강화함으로써 관리비리 개연성 사전 차단

- 금액에 관계없이 "벌금형"을 선고받고 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자의 결격사유에 해당하게 되어, 동별 대표자의 윤리성 강화

• 또한, 입주자대표회의 구성원들의 간접선거로 선출된 입주자대표회의 임원의 경우, 득표수가 동수(同數)가 될 때, 기존 재투표 방식에서 추첨 방법으로 정하도록 보완

「상가건물 임대차보호법 시행령」[9)]

• 정부는 「상가건물 임대차보호법」의 정책 실효성을 높이기 위하여, 「상가건물 주택임대차보호법 시행령」 개정을 통해 주택에 이어 상가건물에도 '임대차 위원회'가 신설되고 '임대차 분쟁 조정위원회'는 전국 단위로 확대할 계획, 개정안은 대통령 재가 및 공포를 거쳐 오는 11월부터 시행할 예정임

① 상가건물임대차위원회를 신설 운영

• 상가임대차 위원회는 「상가임대차보호법」의 적용범위를 정하는 기준인 보증금액 범위 및 최우선변제대상인 임차인과 보증금 중 일정액의 적용범위와 기준을 정하며, 이번 시행령 개정을 통해 상가임대차위원회의 구성, 운영에 필요한 사항을 구체적으로 정하게 됨

9) 국토교통부 보도자료, 2020.10.13., 「상가건물 임대차보호법 시행령」 개정안 국무회의 통과

「상가 임대차보호법」 적용범위 및 최우선변제임차인과 보증금 범위

구분	법 적용범위 보증금액	최우선변제 적용 임차인 (소액임차인)	최우선변제금 범위 ※ 임대건물 가액의 2분의1을 초과하지 못함 (시행령 제7조 제2항)
서울	9억원	6.5천만원	2.2천만원
과밀억제권	6.9억원(부산포함)	5.5천만원	1.9천만원
광역시, 안산, 용인, 김포, 광주	5.4억원 (세종, 파주, 화성 포함)	3.8천만원	1.3천만원
그 밖지역	3.7억원	3천만원	1천만원

자료 : 국토교통부 보도자료, 2020.10.13., 「상가건물 임대차보호법 시행령」개정안 국무회의 통과, p.2

② 분쟁조정위원회를 현재 6개소에서 18개소로 확대

- 기존 법률구조공단에서만 운영하던 분쟁조정위원회를 LH한국주택공사와 한국감정원도 추가하여 임대인과 임차인 간 분쟁을 보다 신속하고 편리하게 조정할 수 있도록 확대 설치할 계획
- 현재 설치된 6곳(법률구조공단 서울중앙·수원·대전·대구·부산·광주 6개 지부) 이외에 12곳*을 추가로 설치할 계획

  * '20. 11. 1. 시행 : LH(인천·청주·창원), 한국감정원(서울 동부·전주·춘천)/ '21년도 설치계획 : LH(제주·성남·울산), 한국감정원(고양·세종·포항)

2020년도 국토교통형 예비사회적기업 지정[10)]

도시재생사업분야 46개 기업 국토교통형 예비사회적기업 지정

- 국토교통부는 도시재생사업 분야에서 활동 중인 46개의 기업을 국토교통형 예비사회적기업으로 지정하고, 이들 기업이 도시재생사업 분야에서 적극 활동하여 지역사회에 일자리 제공 등 지역주민과 함께 성장할 수 있도록 지원
- 예비사회적기업 지정 제도는 현재 사회적기업 인증요건을 충족시키지는 못하지만 사회적 목적을 추구하는 기업을 지정하여 사회적기업으로 육성하는 제도를 의미
  - 사회적기업은 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업 활동을 하는 기업으로 법에 따라 인증을 받은 기업을 말함
- 금년에 지정된 46개의 기업은 예비사회적기업의 5개 유형 중 창의혁신형 기업이 28개로 가장 많았고, 일자리 제공형 기업이 8개, 지역사회 공헌형 기업이 7개, 사회서비스 제공형 기업 2개, 혼합형 기업 1개 포함

10) 국토교통부 보도자료, 2020.09.25., 2020년도 국토교통형(도시재생 분야) 예비사회적기업 지정

예비사회적기업의 유형

구 분	내 용
일자리 제공형	· 취약계층에게 일자리를 제공
사회서비스 제공형	· 취약계층에게 교육, 보건, 사회복지 등 사회서비스 제공
혼합형	· 취약계층에게 일자리나 사회서비스를 동시에 제공
지역사회 공헌형	· 지역의 인적·물적 자원을 활용, 지역주민의 소득과 일자리 증대 · 지역의 빈곤·소외·범죄 등 사회문제 해결 · 지역의 사회적 목적을 추구하는 조직을 지원
창의혁신형	· 다양한 방식으로 사회적 문제를 해결

자료: 국토교통부 보도자료, 2020.09.25., 2020년도 국토교통형(도시재생 분야) 예비사회적기업 지정, p.1.

- 국토교통부는 2018년부터 국토교통형 예비사회적기업 지정 제도를 도입, 2018년에는 총 52개, 2019년에는 총 60개의 기업을 예비사회적기업으로 지정하였으며, 이 중 17개 기업이 사회적기업으로 성장하였음
- 국토교통형 예비사회적 기업으로 선정된 기업은 고용노동부와 지자체가 추진하는 재정지원 사업(일자리 창출사업 인건비, 전문인력 인건비, 사업개발비 지원)에 참여를 신청할 수 있게 됨
  - 또한 주택도시기금 융자상품 실행을 위한 보증심사 시 가점 부여, 융자한도 상향(총 사업비의 70%→ 80%), 도시재생예비사업 심사 시 가점 부여 등의 국토교통부 자체 지원 혜택도 받을 수 있음

2020년 제2차 도시재생 뉴딜사업 47개소 선정, 2024년까지 1.7조 원 투자

일반근린형 33개, 주거지지원형 4개, 우리동네살리기 10개 총 47개 신규 도시재생뉴딜사업 선정

- 정부는 제24차 도시재생특별위원회서, 올해 제2차 도시재생 뉴딜 신규사업으로 47개소를 선정하였는데, 일반근린형 33개, 주거지지원형 4개, 우리동네살리기 10개 사업이 선정됨
  - (일반근린) 주거지·골목상권 혼재지역에 공동체 거점조성 등으로 원도심 활성화
  - (주거지지원) 도로정비 등 소규모 주택정비 기반을 마련하고, 기초생활 인프라 공급
  - (우리동네살리기) 생활 밀착형 시설 공급 등으로 소규모 노후저층 주거지 생활환경 개선

2020년 제2차 도시재생 뉴딜사업 신규 선정 결과

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
합계	47	3	3	2	1	1	2	1	5	2	3	3	3	6	5	6	1
일반근린	33	중랑	북구 해운대		연수		동구 서구	울주	군포 용인 화성	정선	진천	금산 서천 천안	고창 순창 진안	고흥 곡성 영암 완도 진도 해남	경주 구미 성주 예천 청송	진주 통영 함안	서귀포
주거지 지원	4	양천							오산		제천					하동	
우리동네 살리기	10	구로	연제	달서 중구		남구			평택	철원	영동					거창 고성	

자료: 국토교통부 보도자료, 2020.11.03., '20년 제2차 도시재생 뉴딜사업 47개소 선정, '24년까지 1.7조 원 투자, p.1.

- 이번에 선정된 47개 사업에는 2024년까지 총 1.7조원이 순차 투입되고, 총 616만㎡의 쇠퇴지역에서 도시재생이 이루어질 예정이며, 일자리는 마중물 사업을 기준으로 약 9천개(건설단계: 약 7천개, 운영·관리단계 약 2천개)가 창출될 전망임
- 47개 사업지에서 노후저층 낙후된 주거지의 주거환경 개선을 위해 1,972호에 대한 집수리, 36호에 대한 빈집정비가 추진되고 공공임대주택 741호가 공급되며, 전선 지중화는 10개 사업지(총 9.05km)에서 추진됨
- 또한, 구도심의 도시공간 혁신 및 상권 활성화를 위해 마을 주차장·문화시설 등 98개의 생활SOC 시설이 공급되고, 로컬푸드 판매·청년 창업공간 등 57개의 산업·창업지원시설이 건립될 계획임
- 위험건축물정비(전남해남·고흥), 방치 건축물 리모델링(대구중구 등 5곳), 노후·미활용 공공시설 활용(경기용인 등 12곳) 등을 통해 지역에 필요한 SOC 공급
- 총 37개의 사업지에서 제로에너지건축 또는 그린 리모델링을 적용하여 환경친화적인 도시재생이 되도록 계획하고, 서울 양천과 경기 용인은 스마트기술요소(주차공유시스템, 스마트 가로등 등)를 적용하여 지역 문제를 더욱 효과적으로 해결할 예정

마중물사업 완료로 도시재생뉴딜사업 성과 본격화 기대

- 도시재생뉴딜사업을 시작한 2017년부터 작년까지 선정된 사업은 총 284개로 전국 157개 지자체에서 활발하게 사업을 추진, 이를 통해 공공임대주택 공급 1.5만호(170개 사업지), 빈집 정비 1.2천호(185개 사업지), 주차장·도서관·공원 등 생활SOC 919개소 공급 등이 이루어질 계획임
- 지금까지 올해 선정된 사업은 1차 23개, 2차 47개로 총 70개이며, 올해말에는 최초로 전체 마중물사업이 완료되는 사업지가 탄생하는 등(총 13개 : '16년도 선정 8개, '17년도 선정 5개) 사업의 성과가 점차 본격화될 예정

ISSUE



02
이슈 분석

공동주택관리를 둘러싼 갈등, 해결방안은?

○ 공동주택관리를 둘러싼 갈등 끊이질 않아

공동주택관리 종사자와 입주민의 갈등, 사회문제로 부각

- 2019년 말 기준으로 국내 주택재고 중 77.2%는 아파트, 연립주택, 다세대주택 등의 여러 가구가 모여 사는 공동주택 형태로, 이 중 아파트(11,287,048호)로 전체 주택재고의 62.3%에 달함

주택의 종류별 재고 현황 (2019년)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택	합계
주택수(호)	3,917,683	11,287,048	514,337	2,194,943	212,943	18,126,954
비율(%)	21.6	62.3	2.8	12.1	1.2	100

출처 : 통계청, 「주택총조사」, KOSIS국가통계포털(https://kosis.kr)

- 그러나 한정된 공간에 많은 가구가 함께 거주하는 과정에서 다양한 갈등과 분쟁이 발생하고 있는데, 대표적인 형태는 층간소음 및 실내 흡연, 반려동물 양육 등으로 인한 입주민 간 갈등, 아파트 운영 및 관리 관련 업무 등을 둘러싼 입주민(동대표, 입주자대표 등)과 관리주체 간의 갈등, 관리사무소 종사 직원에 대한 입주민의 갑질 등으로 인한 갈등이 주를 이룸
- 대한주택관리사협회에 따르면 이 중 입주민 간 갈등에 의한 분쟁이 가장 많으며, 다음으로 관리사무소 종사 직원에 대한 입주민의 부당 간섭 및 갑질에 따른 갈등이 높은 비중을 차지하며[11], 최근 들어 입주민과 관리직원의 갑을관계에서 오는 갈등이 사회적 문제로 부각됨

11) 이데일리, 2019.12.21., [아파트 돋보기]공동주택 내 주민 갈등 해결방안은?①

10월 인천 서구 J아파트 관리소장 입주자 대표에게 살해



출처 :
https://m.yna.co.kr/view/AKR20201016161300004
http://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002610648

- 지난 10월 28일 인천 서구 A아파트에서 관리 불신을 이유로 관리소장이 입주자대표에게 살해된 사건 발생
  - 「공동주택관리법」에 따라 아파트 관리 통장은 입주자대표와 관리소장이 공동인감으로 개설하여 관리하게 되어 있으나 입주자대표는 수차례 단독명의로 통장을 개설하는 과정에서 관리소장이 번번이 이를 바로잡으며 갈등을 빚어옴
  - 입주자 대표는 해당 아파트에서 6년간 근무하며 투명하게 관리비를 집행하고자 노력했던 여성 관리소장에게 그 때마다 폭언을 하며 횡포를 부렸고, 사건 당일 다른 직원들이 옥상에 잠시 시설관리를 위해서 자리를 비운 사이에 관리사무소장 혼자 있는 틈을 타서 흉기를 휘둘러 살해함[12)]
- 이에 대한주택관리사협회는 10월 30일 비상대책위원회를 출범하고 유가족과 함께 진상조사단을 설치·운영해 사건 경위 파악, 피해자 산재처리, 민·형사상 대응 및 명예보호 등을 진행하고 있으며, 전국 관리종사자가 함께하는 '근조 리본 달기 캠페인'과 '릴레이 1인 시위'를 펼치고 있음[13)]
- 또한 지난달 30일 청와대 국민청원 게시판에는 '관리사무소장을 무참히 살해한 동대표를 엄벌하고 재발 방지를 위해 법을 제정해달라'는 내용의 청원글이 올라와 현재 재발 방지를 촉구하는 청원이 진행 중임

5월 강북구 아파트 경비원 주민 갑질에 스스로 목숨 끊어

- 지난 5월엔 서울 강북구의 한 아파트 경비원이 입주민의 갑질을 견디지 못하고 스스로 목숨을 끊는 일이 벌어져 사회적으로 큰 이슈가 된 바 있음
  - 4월 경비원이 이중주차 돼있던 입주민의 차량을 밀어서 이동시킨 것을 계기로 시작된 입주민의 갑질은 온갖 폭언과 폭행, 협박으로 이어져 경비원을 경비실 내부 화장실에 가둬놓고 폭행하는 등의 사건 발생
  - 계속되는 입주민의 행패에 시달리다 경비원이 스스로 목숨을 끊었고, 이러한 이야기를 한 입주민이 네이트판 게시판에 올리면서 국민적 공분을 사게 됨
- 이 사건은 청와대 국민청원으로 이어져 446,434명이 청원에 동의함에 따라 지난 7월 8일 청와대는 답변을 통해 범정부 갑질 피해 신고센터를 운영해 경비원 갑질 피해에 적극·엄정 조치하겠으며, 경비원의 근무환경 개선을 위해 올해 안에 공동주택관리법 시행령을 개정하겠다고 밝힘[14)]
  - 개정된 법안에는 '경비원 등 근로자에 대한 폭언 등의 금지와 발생 시 보호에 관한 사항'을 아파트 관리규약에 포함시켜 경비원에 대한 부당행위가 발생했을 때 필요한 보호조치와 신고 등이 이뤄질 수 있도록 하고, 관계부처 합동으로 '공동주택 경비원 제도개선 TF'를 구성해 경비원의 업무범위와 기준을 명확하게 하겠다고 답변함
- 또한 이 사건을 계기로 아파트 경비원들에 대한 일부 관리주체와 입주민, 입주자대표들의 괴롭힘이 사회적 문제로 대두되자 7월 서울 성북구 아파트입주자대표 연합회는 공동주택 경비원 및 미화원에 대한 갑질(괴롭힘) 방지를 위한 선언문을 내기도 함[15)]

12) 노컷뉴스, 2020.11.06., 아파트 관리소장 피살 사건 "우리는 샌드백처럼 맞았다"
13) 아파트관리신문, 2020.11.10., "인천 아파트 관리소장 살해에 분노···관리종사자 보호하라"
14) 조선일보, 2020.07.08., 靑, "경비원 갑질피해, 범정부신고센터로 엄정조치"

4월 부천 60대 아파트 관리소장도 주민 갑질에 극단적 선택

- 지난 4월 경기 부천에서도 주민 갑질에 시달린 60대 여성 아파트 관리사무소장이 아파트 옥상에서 극단적 선택을 한 사건 발생[16)]
  - 아파트 관리소장이 배관교체 공사와 관련해 입주자대표회의와 입주민 사이 갈등에 시달리다 업무상 스트레스로 추정되는 원인에 의해 극단적 선택을 함
  - 사건 현장에서는 미완성의 사직서 등이 발견되었으며, 관리소장의 자택에서 발견된 업무수첩에는 '공갈협박죄', '배임행위', '문서손괴', '잦은 비하 발언', '빈정댐', '여성 소장 비하 발언' 등 단어가 적혀 있었던 것으로 확인됨[17)]

갑(甲)·을(乙) 관계 피해 사례 무수히 많아

- 공동주택 경비원 뿐 아니라 아파트 단지 관리를 책임지는 관리소장, 관리직원들에 대한 동대표들과 입주민들의 갑질 문제는 계속 있어왔던 사회적 문제임
- 2014년 11월 강남구의 한 아파트 입주민의 횡포와 모욕에 일어난 아파트 경비원의 분신자살 사건, 2016년 5월 서초구의 한 아파트 관리사무소장에게 입주자대표회의 회장이 발언한 '종놈' 막말 사건, 2017년 6월과 8월 각각 울산과 경남 양산의 모 아파트에서 업무 스트레스로 인한 관리사무소장의 자살 사건, 2018년 10월 서대문구의 한 아파트 입주민이 70대 경비원 폭행해 사망한 사건, 2019년 4월 부산 모 아파트 입주자대표회의 회장이 야구방망이로 관리사무소장과 관리 직원들을 위협한 사건 등 피해 사례 다수[18)]

국회 국토교통위원회에서도 공동주택 근로자 문제 화두

- 아파트 관리사무소 직원과 입주민의 극단적 갈등이 사회적 이슈로 계속 부각되면서 지난 10월 국회 국토교통위원회 국정감사에서도 공동주택 근로자들에 대한 입주민들의 폭언 등 갑질 문제가 화두가 됨
- 10월 8일 국회 국토교통위원회 국정감사에서 정동만 의원(국민의힘)은 LH가 제출한 임대아파트에 대한 '관리사무소 직원 폭행 및 폭언 현황'자료 분석 결과 최근 5년간(2015~2019년) 공동주택에서 근무하는 직원에 대한 폭언, 폭행이 3,065건으로 나타났다고 밝힘[19)]

LH 임대아파트의 관리사무소 직원 폭행 및 폭언 현황

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020(7월까지)
폭언 및 폭행	903	888	653	364	257	70

자료: 아파트신문, 2020.10.11., "지난 5년간 공동주택 직원에 대한 폭언, 폭행 3,065건"

- 또한 허영 의원(더불어민주당)에 따르면 폭언이 1,471건으로 가장 많았으며, 주취폭언이 1,384건, 협박 130건, 주취폭행과 폭행은 각각 72건과 69건으로 나타났으며, 흉기협박도 25건에 이름[20)]

15) 국민일보, 2020.07.14., 성북구 아파트입주자대표연합회, 경비원 갑질 방지선언
16) 서울신문, 2020.05.21., 부천 아파트 여성관리소장도 '주민 갑질'에 극단적 선택
17) 아파트관리신문, 2020.11.09., 인천 관리소장 살해사건에 관리현장 갑질 문제 또 다시 조명
18) 이데일리, 2019.12.28., [아파트 돋보기]공동주택 내 주민 갈등 해결방안은?②
19) 아파트신문, 2020.10.11., "지난 5년간 공동주택 직원에 대한 폭언, 폭행 3,065건"
20) 전북제일신문, 2020.10.08., 허영 의원, 임대아파트 관리소 직원 폭언·폭행, 5년간 3천건 넘게 발생

공동주택관리 갈등 해결을 위한 지자체의 노력

경기도 공동주택관리 분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례 제정

- 경기도는 공동주택관리 분쟁조정위원회를 설치·운영하여 경기도에 소재한 공동주택 관리와 관련된 분쟁 등을 조정하긴 위한 목적으로 2019년 7월 16일 「경기도 공동주택관리 분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」를 제정, 2020년 1월 17일부터 시행
- 입주자대표회의 회장이 무소불위의 힘을 휘둘러 관리규약을 변경하거나, 동대표 회장·관리사무소장 등을 일방적으로 교체하는 등의 사례가 빈번하게 발생함에 따라[21] 경기도 공동주택관리 분쟁조정위원회를 설치해, 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항, 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항 등을 심의·조정, 위원회의 분쟁의 조정사항 등을 규정하고 있음

서울 양천구, 공동주택 갈등 해결사 '민원조정감사관' 운영[22]

- 양천구는 2019년 9월부터 공동주택 내에서 발생하고 있는 분쟁 및 갈등사항의 중재, 조정을 위한 공동주택관리 민원조정 감사관 제도를 운영
- 변호사, 회계사, 노무사, 기술사, 주택관리사, 퇴직공무원 등 공동주택관리 경험이 풍부한 분야별 전문가로 구성된 민원조정 감사관은 담당직원과 한 조를 이뤄 민원이 발생한 공동주택에 직접 찾아가 2~3일 가량 민원 내용을 조사하고 중재하는 역할 수행

시흥시, '공동주택관리 감사관' 제도 도입[23]

- 경기 시흥시는 지난 3월부터 공동주택에서 발생하고 있는 입주민 간의 분쟁과 갈등을 중재·조정하기 위한 공동주택관리 감사관 제도 도입
- 변호사, 회계사, 기술사, 주택관리사 등 공동주택관리 경험이 풍부한 분야별 전문가 10명을 감사관으로 위촉하여 감사신청을 한 공동주택에 찾아가 직접 감사요청 내용을 조사하여 문제점과 갈등원인을 파악하고, 이를 중재하는 역할을 수행하게 함

대전시, 소통 클리닉 시범사업 실시[24]

- 대전광역시는 효율적 공동주택관리를 위해 아파트 주민과 관리주체들에게 전문가의 소통 스킬을 받을 수 있도록 2020년 5월부터 직접 현장을 찾아가는 '소~통 클리닉(Clinic)'을 시범 시행
- 주로 아파트단지 내에서 빈번하게 발생하는 동대표간의 갈등, 입주자대표회의와 관리주체와의 갈등, 층간소음이나 흡연 등으로 인한 입주자 간의 갈등 해결을 지원하기 위해 갈등내용을 확인하고 전문가를 지원하는 방식으로 3개 아파트 단지를 선정하여 시범사업 실시

---

21) 비전21뉴스, 2019.06.25., 경기도의회, 공동주택관리 갈등과 분쟁 조정 근거 마련
22) 아시아경제, 2019.09.05., 양천구, 공동주택 갈등 해결사 '민원조정감사관' 운영
23) 뉴시스, 2020.02.24., 시흥시 "공동주택 입주민 갈등, 감사관 제도 통해 해결"
24) 대전광역시 보도자료, 2020.04.16., 아파트 주민간 갈등 해소도우미 "소~통 클리닉(Clinic)" 시범 운영
대전일보, 2020.04.19., 대전시, 공동주택 갈등 '소통 클리닉'으로

인천서구, 공동주택 분쟁 해결을 위해 주택관리사 채용[25)]

- 인천광역시 서구는 공동주택단지 내 갈등과 분쟁이 증가하고 있는 상황에서 공동주택관리 업무의 전문성을 높이기 위해 2020년 11월 주택관리사를 시간선택제임기제 공무원으로 채용
- 이를 통해 인천 서구는 공동주택단지 내에서 발생하는 각종 문제에 대해 유연한 해결책을 마련하고, 공동주택단지 내 각종 사업자 선정과 입찰 과정에서 발생하는 비리 등 위법사항에 대한 조사와 지도·점검 업무를 전문적으로 추진할 예정

계속되는 공동주택관리 갈등 해결을 현실적 대안은?

지자체의 노력에도 불구하고 위에서 살펴 본 사례와 같은 입주민과 공동주택 관리업무 종사사 간의 갈등이 계속되고 있어 이에 대한 해결방안이 필요한 상황

제도적 해결방안

- 정부는 2015년 8월 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용을 분리해 「공동주택관리법」을 제정, 2016년 8월부터 시행하고 있음
  - 중앙공동주택관리분쟁조정위원회, 중앙공동주택관리지원기구 설치, 동대표 범죄경력 조회 근거, 시설 교체·보수 실적관리 의무화 등의 내용을 신설, 동대표 선출방법 및 결격사유, 선거관리위원회 구성·운영 등의 내용을 담음
- 하지만 공동주택관리 전문가들은 아직까지 관련법에 근본적인 해결방안을 담고 있지 못하기 때문에 공동주택관리 업무 종사자의 권익보호 규정을 구체적으로 담아 제도화해야 한다고 주장
  - 지난 10월 14일 개최된 경기도-경기도의회 정책토론 대축제(공동주택 관리현장 내 종사자 인권보호 및 자살방지 대책시스템 구축제도 개선)에서는 「공동주택관리법」과 「경기도 공동주택관리 및 지원조례」 개정을 통해
  - 관리자 업무에 대한 부당 간섭 배제 및 관리에 관한 감독 등의 내용을 보다 구체화하고, 관리 종사자들의 인권을 보호를 위한 '갑질신고센터'의 설치와 지방 공동주택분쟁조정위원회의 활성화, 그리고 실효성 있는 업무매뉴얼 등을 구축해야 한다는 의견이 제시됨[26)]

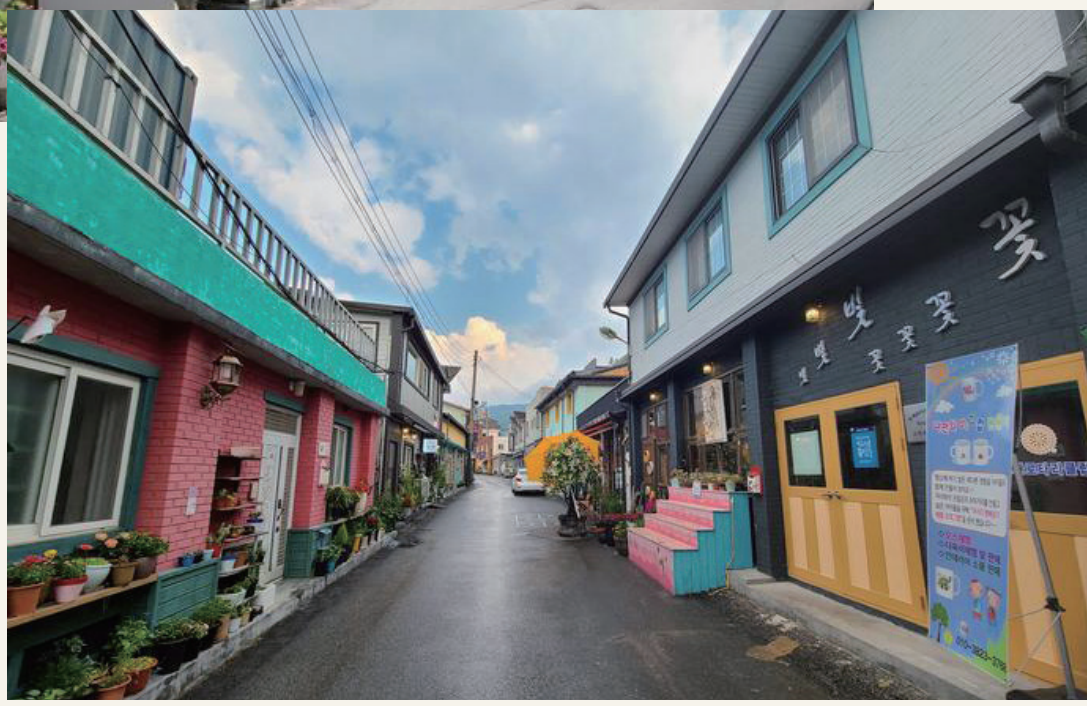
거버넌스를 통한 공동체의 노력이 우선적으로 필요

- 그러나 무엇보다도 공동주택에서는 이웃을 비롯한 구성원과 함께하고 소통하는 공동체 문화를 형성해야만 수많은 문제와 갈등 해결의 실마리를 찾을 수 있을 것임[27)]
- 아파트라는 공동주택은 입주민을 포함한 입주자대표회의, 관리사무소장을 비롯한 관리사무소 종사 직원 등으로 구성된 합집합으로, 구성원 들이 서로 이해와 존중, 배려하는 자세로 함께 공동체를 형성해 나가는 노력이 필요
- 여기에 지자체의 제도적 지원과 관심, 전문가의 참여를 통한 갈등조정과 노하우 공유 등이 함께 어우러질 때 행복한 주거공동체가 운영될 수 있으며, 입주민과 관리종사자간의 갑질문제도 줄어들 수 있을 것임
- 또한 구성원간의 협력과 주민자치 활성화를 통한 아파트 공동체 형성은 전통적인 이웃관계 회복과 갈등의 완화로 주민들의 삶의 질 제고로 이어질 것이며, 나아가서는 풀뿌리 민주주의를 실현하는 근간을 조성할 수 있을 것임

25) 경인일보, 2020.11.11., "공동주택 분쟁 해결"…인천 서구, 주택관리사 공무원 채용
26) 데일리와이, 2020.10.16., 경기도의회 박옥분 의원, "'주택관리 종사자와 입주자 모두가 행복한 경기도 만들기 최선"
27) 이데일리, 2019.12.28., [아파트 돋보기]공동주택 내 주민 갈등 해결방안은?②

ZOOM in MARKET





출처: 대한민국 구석구석(https://korean.visitkorea.or.kr/)

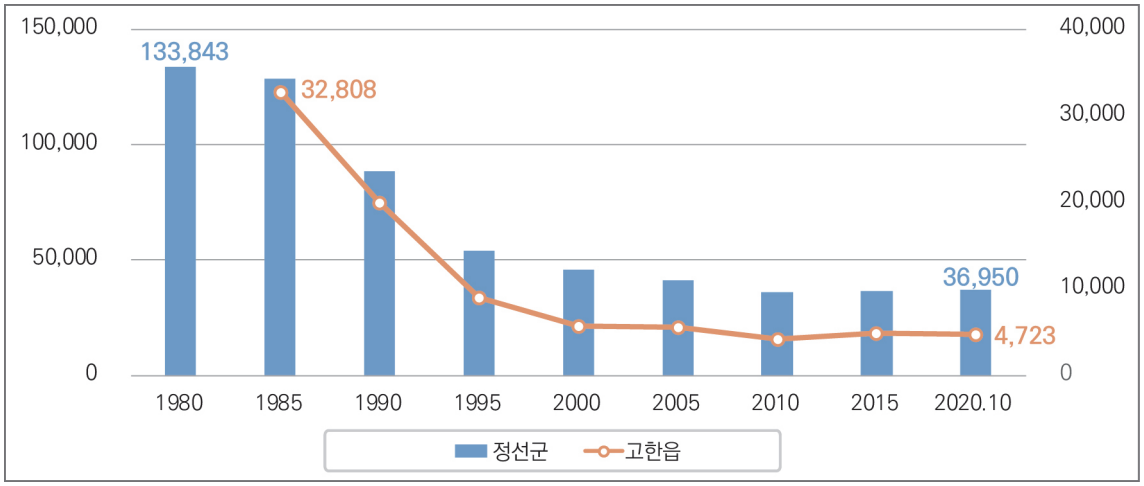
03
Zoom-in Market

석탄먼지 날리던 폐광촌의 새로운 변화, 고한18번가 마을호텔!

○ 탄광개발로 부흥한 지역, 폐광으로 지역경제 무너지다

강원도 정선군의 대표적인 탄광지역, 고한읍의 번성과 쇠퇴

- 강원도 정선지역은 1948년 함백광업소를 시작으로 1959년 삼척탄좌, 1960년 동원탄좌 등이 들어오면서 석탄개발과 더불어 인구가 늘고, 경제가 부흥함
- 그러나 1989년 정부의 석탄산업합리화 정책으로 채산성이 낮은 대부분의 지역 탄광들이 폐광되면서 정선 지역은 급격히 쇠퇴하기 시작, 특히, '지나가는 개도 만원짜리 지폐를 물고 다닌다'는 말이 있을 정도로 번성했던 사북, 고한 지역은 탄광의존도가 높았던 까닭에 회복이 불가능할 정도로 경제가 무너지면서 급격한 인구감소 발생



정선군과 고한읍의 인구 변화 추이

- 1980년 133,843명에 이르던 정선군의 인구는 석탄산업합리화정책 추진과 함께 급격히 감소하여 2020년 10월말 현재 36,950명에 불과

- 1985년 사북읍 고한리에서 분리된 고한읍의 경우 1985년 당시 32,808명으로 정선군 내 8개 읍면 중 가장 인구가 많았으나 2020년 10월말 현재 4,753명에 불과한 상황

• 이 후 폐광지역 경제 활성화 정책을 일환으로 2000년 1월 고한읍에 국내 유일의 내국인 카지노 강원랜드가 개장, 스키장과 골프장, 리조트 등이 들어서며 관광지로 변모하게 되면서 주민들은 지역발전을 기대함

• 그러나 카지노 때문에 지역에 전당포, 호텔과 모텔, 찜질방 등이 생겨나고, 뒷골목에는 카지노에서 돈을 탕진한 사람들이 배회하는 등의 도박중독이 지역의 새로운 사회적 문제로 떠오르고, 지역주민들의 삶은 나아지지 않음

주민들의 자발적 노력으로 도시재생, 그리고 누워있는 '마을호텔' 만들기

장기주차 차량과 빈집, 쓰레기더미로 넘쳐나던 고한18리

• 정부가 지역 경제를 살리기 위해 고한읍에 내국인 카지노 운영 공기업인 강원랜드를 설립하고, 하이원리조트 등을 건설함에 따라 지역주민들은 경제 부활을 꿈꿨지만, 기대에 미치지 못함

• 이로 인해 고한읍에도 점차 빈집이 증가했는데, 여러 마을 중에서도 고한18리가 가장 열악했으며[28], 해당 지역에는 그대로 방치된 장기주차 차량과 빈집, 쓰레기더미로 넘쳐나게 됨

지역토박이 김진용씨와 유영자 이장의 도전, 그리고 지역주민들의 자발적 노력

• 고한10리에서 광고기획사 '하늘기획'을 운영했던 지역토박이 김진용씨는 2017년 10월 고한18리 골목의 빈집을 고쳐 '하늘기획' 사무실을 이전

• 김진용씨의 사무실 이전과 비슷한 시기에 이전의 마을리더들과 달리 빈집과 지역을 살리는 재생에 초점을 맞추고자 한 유영자씨가 주민의 선거로 고한18리 이장으로 선출[29]

• 2018년 1월 공유 오피스 공간인 이음플랫폼 개소와 더불어 유영자 이장과 김진용 씨가 주축이 되어 고한18번가 마을만들기 위원회가 꾸려짐

• 주민들은 우선 돈을 들이지 않고 할 수 있는 골목길 가꾸기부터 시작, 자발적으로 화분을 내놓고, 집마다 다른 색의 페인트를 칠했으며, 쓰지 않는 게시대와 담장을 허물어 마을 정원을 만들고 마을 경관을 훼손하던 폐전선들도 민원을 제기해 정비를 했고, 지역 작가가 직접 벽화를 그리고 부녀회에서는 리스, 편지꽂이, 화분대, 벽걸이 등 아기자기한 공예품을 만들어 골목을 장식[30]

  - 마을 주민들은 골목에 설치한 화분, 벽화들에 관심을 두고 지속적으로 관리하기 시작했으며, 관의 주도로 누군가가 와서 설치해주고 간 것이 아닌 주민들 스스로가 설치하고, 가꾼 것이기 때문으로 누군가는 화분을 예쁘게 꾸미기도 했고, 누군가는 화분에 물을 주고 손질해주기도 함[31]

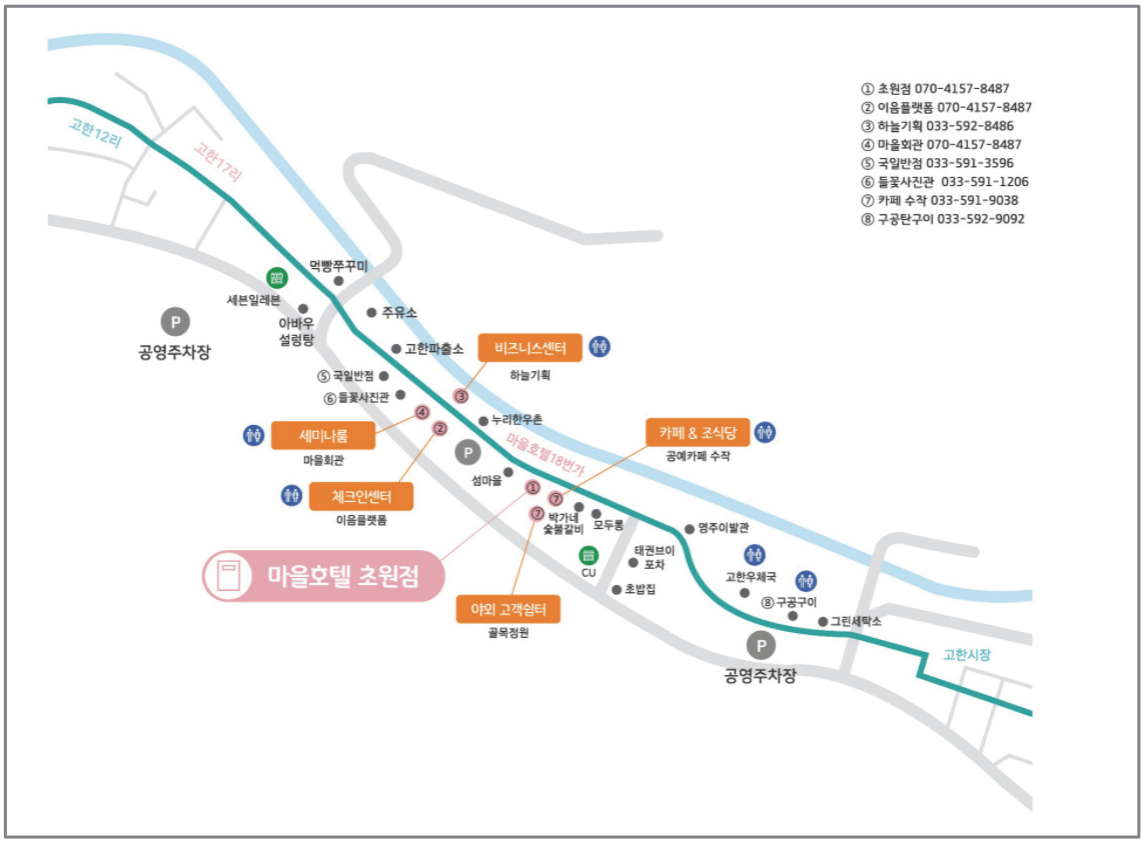
• 그러나 마을에 새로운 바람이 불게 하는 것은 마냥 순조롭지 않았는데, 재개발의 기대를 안고 있던 주민들에게 빈집을 채워 나가는 모습은 반감의 대상이 되었으며, 심지어 골목길 콘서트를 진행하는 도중에 주민들의 항의로 중단이 되기도 함

---

28) 브라보마이라이프, 2020.11.02., 마을이 호텔로 변신 '고한18번가의 기적'
29) 라이프인, 2020.01.31., [SE♥현장] 18리, 예뻐졌다
30) 한국농촌경제연구원, 2018, "강원 정선군 마을호텔 고한 18번가", 「2019 농업인 삶의 질 향상 정책 우수사례집」, pp.56~60.
31) 머니투데이, 2018.11.09., [신나는소식] 강원도 작은 마을이 호텔이 된다? '마을호텔 고한18번가' 이야기

위기를 기회로, 마을위원회 전문위원 강경환 영화감독의 아이디어로 시작된 마을호텔

- 강원도 고한읍 18번가에서 주민들과 함께 김용일 세눈컴퍼니 대표와 강경환 영화제작소 눈 대표가 전문위원으로 참여하여 마을호텔 사업을 주민들과 함께 기획하고 추진, 골목길 주민아카데미 운영
- 마을위원회 전문위원인 강경환 대표가 처음 누워있는 '마을호텔' 아이디어를 내놓았는데, 호텔이라는 건물을 짓는 것이 아닌 기존에 고한읍 18번가에 있던 사업장들을 묶어 '호텔화' 하는 것이었음
  - 한 건물 안에 숙박시설, 식당, 카페, 세탁 등 모든 것이 종합적으로 이뤄질 수 있는 호텔처럼 고한읍 18번가를 방문하면 모든 서비스를 이용할 수 있게 한다는 구상, 다른 길과는 다르게 고한18번가에는 숙박시설, 카페, 세탁소, 음식점 등 다양한 업종이 한 데 모여 있는데서 착안한 것임[32)]
- 마을만들기위원회의 고한읍 마을 호텔 18번가 사업제안은 2018년 12월 국토부 소규모 도시재생공모사업에 선정, 국토부에 선정된 사업은 5년 무상임대가 가능한 상가를 구해야 한다는 것이 조건이었는데, 유영자 이장이 자신의 집을 선뜻 내놓으면서 마을호텔로 사용하는 것을 허락, 2019년 8월부터 본격적인 시공에 돌입, 본격적인 마을호텔 사업 추진



고한18번가 마을호텔 위치도

출처: https://www.dongtuni.com/board/board_view.php?board_id=contents&no=620&sch_key=&sch_text=&refer=

32) 머니투데이, 2018.11.09., [신나는소식] 강원도 작은 마을이 호텔이 된다? '마을호텔 고한18번가' 이야기

주민 모두 마을 호텔리어가 되다!

- 주민들의 자발적 노력으로 좁은 폐광지 골목길에서 빈집과 낡은 집이 새로운 공간으로 변신하는데 그치지 않고 전문위원들과 함께 마을의 자원으로 경제를 활성화할 수 있는 지속가능한 모델을 만들기 위해 제안된 마을호텔 사업은 200여명의 마을주민들이 모두 호텔리어라는 마음으로 적극적으로 사업에 참여[33)]
- 주민들은 마을 전체를 호텔로 탈바꿈하기 위해 민박집은 호텔 객실이 되고 중국음식점은 호텔에 딸린 중식 레스토랑, 다방은 호텔 커피숍, 마을 골목길은 손님을 맞는 호텔 로비로 변화하여 골목전체가 누워있는 호텔로 완성, 지역의 활기를 되찾음
- 2019년 7월에는 함백산 야생화 축제와 연계하여 야생화 정원을 마을로 끌어들여 골목길 정원박람회를 추진해 행정안전부의 '지역골목상권 활성화 우수사례'에서 최우수상을 받음
  - 나무 한그루 심을 수 없는 작은 골목길을 함백산 만항재의 형형색색 야생화로 채운 이 박람회는 '주민'이 모든 과정을 주도해 '대한민국 최초의 주민 주도' 골목길 정원박람회라는 찬사를 받았으며, 전국에서 수많은 관광객이 몰려들었음[34)]
- 또한 밤이 되면 폐광지의 어둡고 적막한 골목길에 볼거리를 제공하기 위해 주민들이 LED로 지역의 특색인 야생화를 직접 만들어 동화같은 골목길을 조성하여 밤에도 관광객이 찾아오는 계기가 됨
  - 이를 위해 먼저 LED 수업을 수료한 주민들이 재능기부형태로 엘이디야생화 아카데미와 공예방을 열어 많은 주민이 참여할 수 있는 LED야생화 골목길을 함께 만들고, '빛으로 깨어나는 함백산 야생화'를 주제로 2019년 12월부터 2020년 1월까지 '엘이디야생화 공예작품 전시회'를 개최함
  - 이를 계기로 2020년 국토교통부 소규모재생사업에 LED 야생화 수공예사업이 선정되었고, 지난 10월 개최된 대한민국 도시재생 산업박람회 정선군 부스에서도 LED 야생화를 전시하여 눈길을 끔

폐광지 도시재생의 미래 18번가의 기적, 그리고 남은 과제

폐광지 도시재생의 미래가 된 고한 마을 호텔 18번가 개소

- 대한민국 최초의 마을 호텔이자 첫번째 주민주도형 도시재생사업으로 탄생한 마을 호텔 18번가의 1호점(초원점)이 지난 5월 19일 개소하며 많은 관광객들이 방문, 폐광지역 도시재생에 희망이 되고 있음
- 마을호텔의 운영주체는 주민 11명이 출자해 설립한 마을 호텔 18번가 협동조합으로, 주민들 스스로 마을호텔을 만들고 운영하며, 주민주도의 도시재생사업, 공·폐가 개선사업의 성공모델로서 주목받고 있음[35)]

18번가의 기적

- 마을호텔사업은 2018년 9월 대통령 직속 국가균형발전위원회의 2018균형발전박람회에서 국가균형발전위원장상 수상하였고, 같은 해 10월에는 국토교통부의 2018 도시재생 한마당에서 '18번가의 기적, 마을이 호텔이다'를 선보여 최우수상을 받음
- 또한 2020년 11월에는 한국FM대상에서 도시디자인 부문 최우수상을 수상함

33) 한겨레, 2018.11.23., 주민과 상생하는 도시재생…'마을호텔' 변신 중인 폐광촌
34) 한겨레, 2019.12.25., '마을호텔' 정선 고한18번가에는 밤마다 야생화가 피어난다
35) 건축사신문, 2019.10.17., 주민이 경영하는 마을호텔 '고한18번가'

- 고한18번가 마을호텔의 성공의 핵심요인은 기존에 추진되었던 폐광지역 활성화를 위한 대규모 사업들이 하향식·관주도로 이루어졌던 것과는 달리 지역주민들의 자발적 참여와 주도에 있으며, 이러한 성과가 주변으로 확산되고 있다는 점에서 희망적임
  - 고한18리에서 시작한 마을호텔은 현재 고한17리, 고한10리로 번져가 향후 고한읍 전역에서 10호점까지 오픈하여 지역 전체가 경제공동체를 형성하는 것을 목표로 협동조합을 중심으로 사업이 추진되고 있음
- 그러나 11개 마을 상가가 참여한 협동조합으로 운영되는 마을호텔 18번가의 숙박비는 1박에 9만~15만원으로 인근의 하이원 리조트와 비교할 때 저렴하다고 보기 어려우며, 호텔주변에서 먹고 즐길거리가 아직은 충분하지 않음[36)]
- 고한18번가 마을호텔이 상업적으로 지속가능한 비즈니스모델이 되기 위해서는 철저한 비용분석에 기반한 가격책정으로 주변 숙박시설과의 경쟁에서 우위를 가져야 할 것이며, 이용자들의 재방문을 유도할 수 있는 보다 다양한 먹을거리, 볼거리, 즐길거리, 놀거리 등이 확대되어야 할 것임



정선군 고한18번가 마을호텔을 방문한 관광객들이 사진을 찍고 있다
출처: http://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1046476



관광객들이 마을 곳곳을 휴대폰 카메라에 담고 있다
출처: https://hub.zum.com/donga/61750



마을호텔에 찾아온 아이들이 추억의 놀이를 즐기고 있다
출처: https://hub.zum.com/donga/61750



2020년 5월 19일 문을 연 강원도 정선군 마을호텔18번가의 외관
출처: http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=202006051620005

36) 경향신문, 2020.06.05., "식당은 옆집, 비즈니스센터는 길 저쪽 입니다" 석탄먼지 날리던 폐광촌, 호텔이 되다

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



04 부동산시장 동향

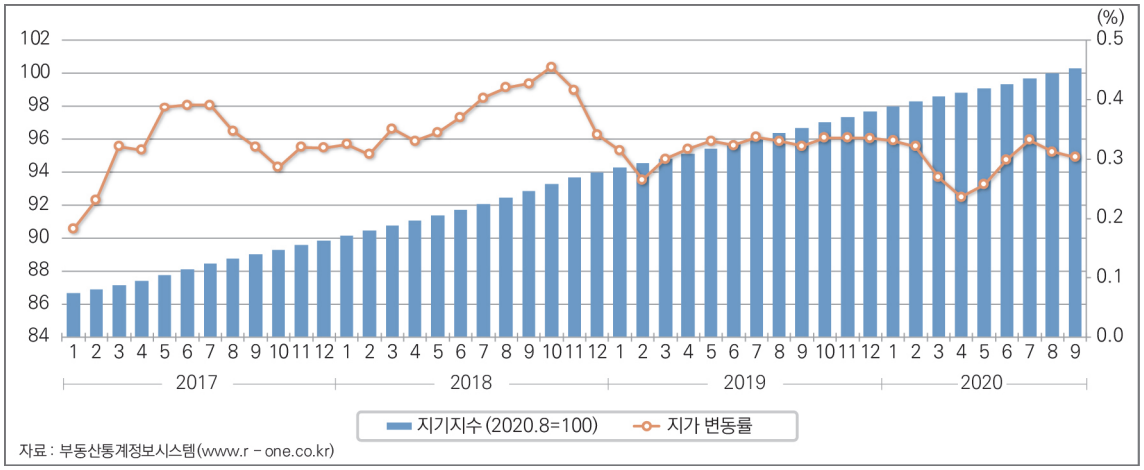
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2020년 3분기 전국 지가변동률 0.950%, 지가지수 100.303

- 2020년 3분기 전국 지가변동률은 0.950%이며, 전분기(0.794%)대비 0.156%p 상승, 전년동기(0.992%)대비 0.042%p 하락한 것으로 나타남
- 지가변동률 상승이 이어짐에 따라 20년 9월 지가지수(2020년 8월=100)도 100.303으로 119개월째 상승 중
- 2020년 3분기 기준 17개 시도 중 지가변동률이 가장 높게 상승한 지역은 세종으로 4.590% 상승하였으며, 서울 1.250%, 대전 0.980%, 경기 0.970%, 부산 0.917% 순으로 지가상승
  - 세종은 국회 분원 이전 논의 및 스마트국가산단 조성 등에 따른 기대감으로 투자수요가 늘어남에 따라, 전분기(0.924%) 대비 3.666%p, 전년동기(1.274%)대비 3.316%p 상승한 것으로 나타남
  - 반면 제주는 계속되는 지역 경기악화로 '19년 5월 이후 17개월 연속 지가하락을 이어가며, 전국 최하위 지가변동률(-0.233%)을 보임

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	8월	9월	누계
전국	3.879	4.584	3.915	0.331	0.321	0.269	0.236	0.257	0.299	0.332	0.312	0.303	2.690
서울	4.315	6.114	5.287	0.457	0.425	0.342	0.306	0.336	0.374	0.428	0.419	0.398	3.539
부산	6.507	5.739	3.761	0.320	0.305	0.203	0.191	0.215	0.300	0.334	0.282	0.298	2.475
대구	4.580	5.011	4.553	0.353	0.251	0.188	0.196	0.217	0.267	0.311	0.314	0.278	2.399
인천	3.098	3.588	4.030	0.351	0.365	0.345	0.291	0.290	0.322	0.303	0.279	0.276	2.857
광주	4.174	5.256	4.769	0.387	0.388	0.306	0.273	0.268	0.309	0.312	0.279	0.258	2.815
대전	3.363	3.342	4.250	0.469	0.483	0.371	0.289	0.332	0.355	0.320	0.308	0.349	3.325
울산	3.542	2.646	0.350	0.102	0.136	0.044	0.002	0.099	0.191	0.203	0.185	0.182	1.149
세종	7.015	7.419	4.952	0.419	0.435	0.300	0.298	0.289	0.334	1.705	1.510	1.307	6.779
경기	3.450	4.421	4.291	0.362	0.370	0.338	0.287	0.299	0.341	0.346	0.308	0.313	3.003
강원	3.818	3.578	2.655	0.174	0.171	0.145	0.144	0.154	0.185	0.162	0.170	0.184	1.499
충북	3.079	3.156	2.221	0.143	0.148	0.125	0.118	0.186	0.179	0.185	0.175	0.198	1.467
충남	2.983	2.276	1.632	0.128	0.124	0.106	0.095	0.111	0.185	0.230	0.219	0.220	1.426
전북	3.326	2.717	2.597	0.187	0.199	0.184	0.177	0.186	0.205	0.205	0.183	0.194	1.733
전남	3.902	3.995	3.896	0.312	0.311	0.268	0.249	0.240	0.263	0.262	0.247	0.259	2.437
경북	3.090	2.860	2.38	0.182	0.141	0.110	0.103	0.109	0.128	0.148	0.163	0.176	1.267
경남	3.094	2.204	0.557	0.032	0.048	0.037	0.025	0.054	0.082	0.076	0.043	0.053	0.451
제주	5.457	4.989	-1.767	-0.309	-0.314	-0.316	-0.294	-0.212	-0.111	-0.081	-0.072	-0.080	-1.775

2020년 3분기 지가상승폭이 큰 지역은 세종, 경북 군위, 경기 과천· 하남·성남 수정구, 경북 울릉

- 경북 군위(1.810%)와 울릉(1.501%)은 대구·경북 통합신공항 확정과 울릉공항 건설에 따른 기대감으로 3분기 지가상승률 각각 전국 2위, 6위 기록
  - 군위 : '20년 1Q(0.868%)→ 2Q(0.345%)→3Q(1.810%), '20년 누적(3.048%)
  - 울릉 : '20년 1Q(1.328%)→ 2Q(1.274%)→3Q(1.501%), '20년 누적(4.160%)
- 경기 과천(1.714%)의 경우 지식정보타운 조성 및 주암지구, 장군마을 등 개발사업 진척으로 공동주택지구 인근으로 수요가 지속되면서 전국 3위 기록
  - '20년 1Q(1.586%)→2Q(1.480%)→3Q(1.714%), '20년 누적(4.856%)
- 경기 하남(1.615%)은 지하철 5호선 연장 및 교산지구 광역교통개선대책 확정, 3기 신도시 조성 등의 개발호재로 전국 4위의 지가상승을 나타냄
  - '20년 1Q(1.840%)→ 2Q(1.572%)→3Q(1.615%), '20년 누적(5.110%)
- 경기 성남 수정(1.528%)은 제3판교테크노밸리 등 개발사업 진척 및 원도심 재개발 사업에 대한 기대감으로 높은 상승률을 보임
  - '20년 1Q(1.920%)→ 2Q(1.328%)→3Q(1.528%), '20년 누적(4.852%)

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2018년	2019년	2020년									
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
경북 군위	3.631	3.514	0.400	0.305	0.162	0.121	0.110	0.114	0.407	0.694	0.698	3.048
경기 과천	5.581	6.316	0.528	0.507	0.543	0.448	0.495	0.530	0.639	0.554	0.511	4.856
경기 하남	5.263	6.904	0.696	0.620	0.514	0.415	0.562	0.587	0.624	0.519	0.463	5.110
경기 성남수정	6.440	6.037	0.609	0.709	0.590	0.459	0.409	0.454	0.733	0.400	0.388	4.852
경북 울릉	4.382	6.072	0.500	0.508	0.315	0.389	0.413	0.467	0.522	0.484	0.488	4.160

2020년 3분기 지가하위 주요지역은 제주 서귀포·제주, 울산 동구

- 제주 서귀포시(- 0.389%)는 제2공항 등 지역내 개발사업 부진과 COVID-19 재확산의 영향으로 관광객이 감소하면서 전국 시군구 중 최저의 지가변동률을 보였으며, 제주시(- 0.136%)도 계속되는 미분양주택 누적과 부동산경기 침체로 전국에서 3번째로 낮은 지가변동률을 보였으나 제주드림타워 복합리조트 준공에 따른 기대감으로[37] 하락폭이 다소 줄어들어 전기 대비 0.454%p 상승
  - 서귀포 : '20년 1Q(-0.948%)→2Q(-0.662%)→3Q(-0.389%), '20년 누적(-1.984%)
  - 제주 : '20년 1Q(-0.925%)→2Q(-0.590%)→3Q(-0.136%), '20년 누적(-1.644%)
- 지역주력산업인 조선·제조업의 경기 불황과 전망불투명, 이에 따른 소비심리 위축과 근로자의 유출이 이어지며 울산 동구(-0.147%)는 45개월째 연속 마이너스 지가변동률을 이어가고 있음
  - '20년 1Q(-0.292%)→ 2Q(-0.284%)→3Q(-0.147%), '20년 누적(-0.721%)
- 경남 통영(0.002)은 조선업 전망 불투명 및 경기 불황이 지속되고 있음에도 불구하고 동피랑과 서피랑, 디피랑[38] 등의 새로운 관광명소와 남해안 관광벨트 개발에 따른 기대감으로 지가소폭 상승
  - '20년 1Q(-0.094%)→ 2Q(-0.096%)→3Q(0.002%), '20년 누적(-0.188%)

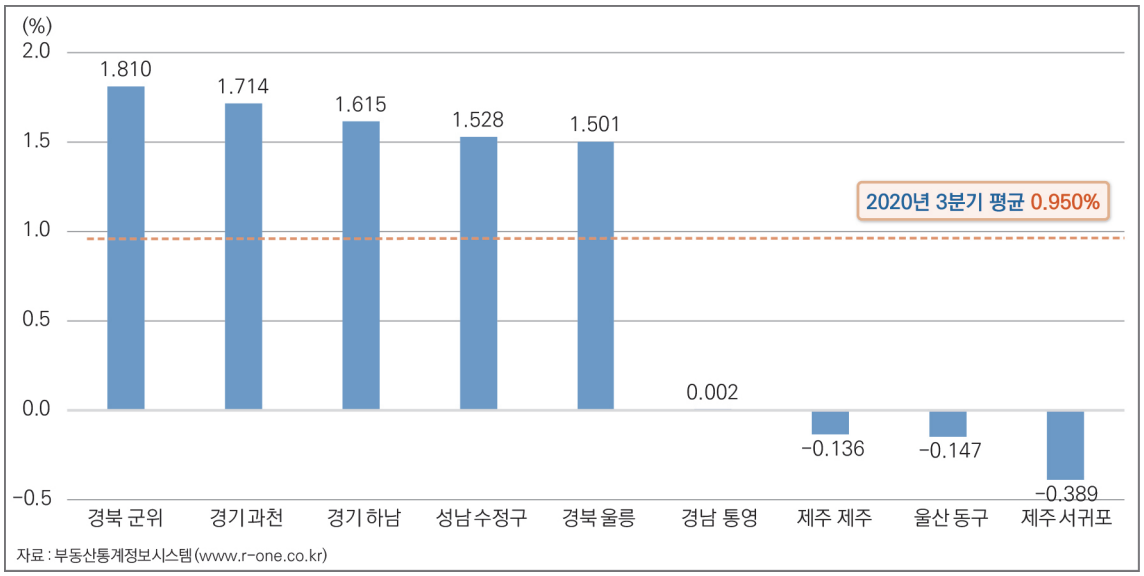
지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2018년	2019년	2020년									
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
제주 서귀포	5.121	-1.811	-0.320	-0.318	-0.313	-0.302	-0.216	-0.145	-0.104	-0.135	-0.150	-1.984
제주 제주	4.923	-1.740	-0.301	-0.310	-0.317	-0.290	-0.211	-0.090	-0.068	-0.032	-0.036	-1.644
울산 동구	-3.032	-1.845	-0.096	-0.095	-0.101	-0.105	-0.096	-0.083	-0.054	-0.048	-0.045	-0.721
경남 통영	2.309	-0.098	-0.075	-0.009	-0.011	-0.041	-0.032	-0.023	-0.026	0.004	0.024	-0.188

37) 제민일보, 2020.10.26., 제주 땅값 6분기 연속 하락세, 낙폭은 진정
38) 2020년 10월 16일 오픈한 디피랑은 동피랑과 서피랑의 벽화들이 2년마다 새롭게 그려질 때, 지워진 벽화들을 남망산에 모여 디지털로 즐길 수 있도록 만든 1.5km 구간의 디지털 산책로로, 15개의 테미로 구성, 개장한 지 보름만에 만명 이상이 다녀가는 등 큰 인기를 끌고 있음(LG헬로비전, 2020.11.09., [이슈앤피플] 통영의 야간 관광을 이끄는 '디피랑')

2020년 3분기 주요지역 지가변동률 현황



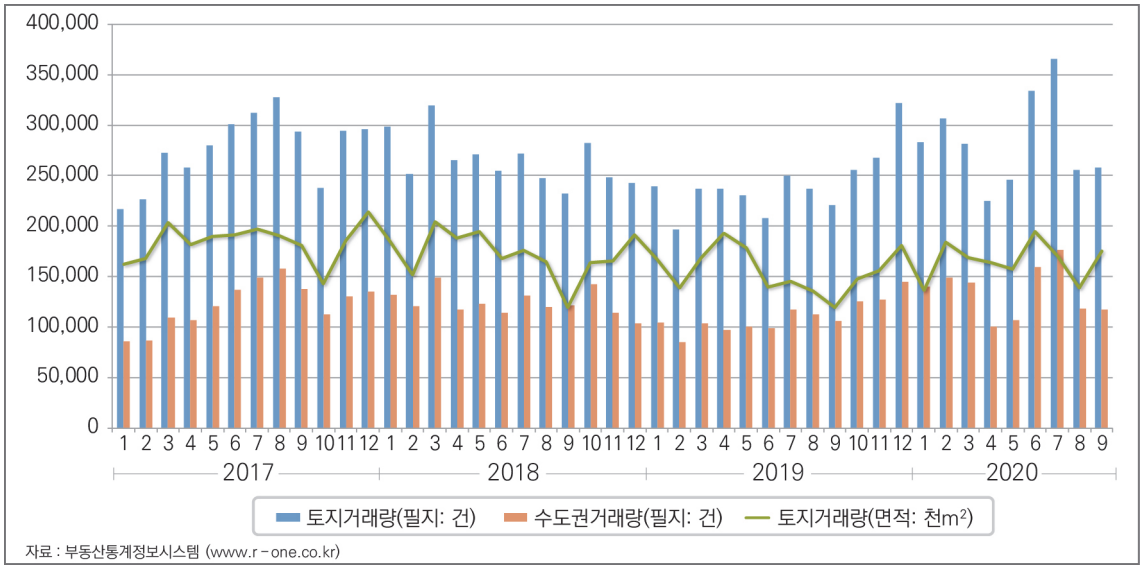
자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

2020년 3분기 전국 토지거래량은 878,853필지(484.4㎢)으로 전 분기 804,758필지(516.2㎢) 대비 9.2% 증가

- 2020년 9월 전국토지거래량은 약 258,086필지, 면적기준 174,782천㎡으로 전년 동월(약 221,149 필지, 119,343천㎡) 대비 필지기준 16.7%, 면적기준 46.5% 거래량 증가

토지거래량 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

- 2020년 3분기 토지거래량은 878,853필지로 전년 동기 707,938필지 대비 24.1% 거래량이 증가하였으며, 면적기준으로는 484,429천㎡으로 전년 동기(399,610천㎡) 대비 21.2% 증가
  - 코로나19 확산에 따른 부동산 매수심리 위축 및 관망세 등으로 거래가 감소했던 전 분기와 비교할 때 거래량이 다소 회복되어 전 분기(약 804,758필지, 516,247천㎡)대비 필지기준으로 9.2% 거래량 증가, 다만 면적은 6.2% 감소
- 수도권의 거래량은 '20년 3분기 411,443필지로 전국 토지거래량의 46.82%를 차지, 이는 전년 동기(335,974필지) 대비 22.5% 증가한 것으로 지역별로는 필지 기준 서울(35.9%), 경기(18.7%), 인천(16.7%) 순으로 거래량이 큰 폭으로 증가함
- 특히, 지난 6월부터 국회분원 이전 논의가 되고 있는 세종의 3분기 토지거래량은 18,478필지(5,976천㎡)로 전 분기(7,590필지, 3,805천㎡)대비 필지기준 143.5%, 면적기준 57.1%로 큰 폭의 거래증가를 보임

경기 화성, 수원, 용인, 고양, 김포 등 토지거래 활발

- 2020년 3분기 토지거래량이 많은 지역은 경기 화성, 수원, 용인, 고양, 김포 순으로 수도권의 대규모 개발 호재가 있는 지역을 중심으로 거래가 활발히 이루어짐

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년									
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	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	255.6	258.1	2,554.5
서울	387.1	360.2	297.2	35.3	33.2	33.2	21.4	23.1	34.3	48.8	29.7	28.2	287.1
부산	186.0	144.9	149.8	17.3	14.2	13.8	12.3	12.5	20.6	22.3	14.7	14.5	142.2
대구	103.3	99.8	107.2	10.1	12.6	7.5	6.4	8.8	12.6	16.3	11.4	15.5	101.2
인천	186.3	175.1	180.1	26.6	21.7	24.4	15.0	17.6	23.2	19.6	16.8	17.7	182.7
광주	75.4	80.0	63.4	6.3	10.9	5.4	4.7	5.6	6.2	7.4	5.6	5.0	57.1
대전	55.7	61.2	68.1	6.1	6.8	5.6	4.6	5.0	11.6	6.2	4.0	3.5	53.3
울산	59.2	48.2	49.5	4.4	4.9	3.4	2.6	3.2	4.5	8.3	3.7	4.0	38.9
세종	47.7	46.8	35.0	3.5	3.1	2.8	2.2	2.6	2.8	10.3	4.6	3.5	35.5
경기	895.1	951.9	843.7	77.6	94.2	86.5	64.3	66.4	101.7	107.8	71.9	71.1	741.4
강원	149.6	146.4	129.8	11.2	13.4	11.9	10.4	11.0	12.9	13.6	10.5	11.6	106.5
충북	116.7	112.3	101.4	9.5	10.3	9.5	8.6	13.0	13.1	10.0	7.9	8.7	90.8
충남	196.0	183.0	172.1	14.5	16.3	16.9	15.8	14.8	19.7	20.7	16.0	17.4	152.1
전북	139.4	147.7	131.2	11.6	12.5	12.1	11.1	11.3	12.5	13.7	10.7	11.0	106.5
전남	181.9	187.7	180.0	14.4	17.1	16.7	16.2	17.1	18.1	19.1	14.2	15.1	147.9
경북	220.9	187.8	166.9	14.3	15.3	13.1	13.3	14.7	18.8	17.6	14.0	13.9	135.2
경남	247.5	194.8	184.1	17.4	16.4	15.7	12.8	16.1	18.5	19.5	16.9	14.7	148.2
제주	67.1	57.9	42.3	2.9	3.3	3.0	3.0	2.9	3.2	3.9	3.1	2.6	27.9

- 경기 화성(필지기준: 20,697필지, 면적기준: 7,779천㎡)은 송산그린시티 개발사업 추진 및 동탄~청주공항 수도권 내륙선 추진 등의 영향으로 전년 동기 (16,8217필지, 5,895천㎡) 대비 필지 기준 23.0%, 면적 기준 32.0% 거래량 증가를 보이며 전국에서 토지거래가 가장 활발하게 일어남
- 경기 수원(필지기준: 19,437필지, 면적기준: 2,414천㎡)은 대형쇼핑몰 '스타필드 수원'개발, GTX 교통망 확충 등의 개발 호재로 전년 동기 (12,409필지, 2,442천㎡)대비 필지 기준 56.6% 거래량 증가
- 경기 용인(필지기준: 18,735필지, 면적기준: 7,296천㎡)은 SK하이닉스 반도체 클러스터 개발, 플랫폼시티 도시개발구역 지정 등의 영향으로 전년 동기 (16,236필지, 4,534천㎡) 대비 필지 기준 15.4%, 면적 기준 60.9% 토지거래량 증가
- 경기 고양(필지기준: 16,717필지, 면적기준: 2,631천㎡)은 3기 신도시개발 및 4기 미니신도시 후보지로 거론되며 전년 동기(11,216필지, 1,916천㎡)대비 필지 기준 49.0%, 면적 기준 37.3%의 토지거래량 증가
- 수도권 비규제지역인 경기 김포(필지기준: 14,079필지, 면적기준: 3,876천㎡)는 전년 동기(14,292필지, 3,318천㎡)대비 필지 기준 -1.5% 면적 기준 16.8%의 토지거래량 증가를 보임

2. 상업용 부동산 시장

오피스 시장 동향

2020년 3분기 전국 오피스 공실률(11.2%) 전기 대비 0.05%p 감소

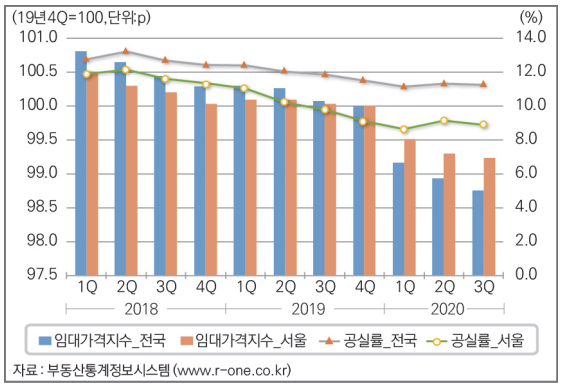
- 2020년 3분기 전국 오피스 시장의 공실률은 11.2%로 전기 대비 0.05%p 감소
- 지역별로 경기(5.0%)가 가장 낮은 공실률을 보인 반면, 충북(26.8%), 전남(21.1%), 경북(21.0%), 울산(20.0%) 등 비수도권 지역에서 20%가 넘는 높은 공실률을 보임
  - 공실률이 가장 큰 폭으로 감소한 지역은 전북(13.4%)으로 전기(15.1%)대비 1.71%p감소, 반면 충남(18.9%)은 전기(16.5%)대비 2.34%p 공실률 증가를 보임
- 서울은 8.9% 공실률을 보이며 전기(9.1%)대비 0.25%p 공실률 감소, 권역별로는 CBD 공실률이 0.6%p증가한 반면, GBD 0.9%p, YBD 0.2%p 기타권역 1.8%p 감소한 것으로 나타남
- 상권별로는 분당상권이 2.4%로 가장 낮은 공실률을 보였으며, 울산 신정동(34.6%), 부산 현대백화점 주변(32.0%) 순으로 높은 공실률을 보임

2020년 3분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 임대가격지수는 98.7p 기록

- 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 98.7p(19년 4분기=100)으로 전기 대비 0.18%, 전년 동기대비 1.33% 하락하였으며, 전국이 모두 하락하여 100p미만의 수치를 나타냄
- 2020년 3분기 전국 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 지역별로 임대료가 가장 높은 곳은 서울(22.4천원/㎡), 경기(11.8천원/㎡), 인천(8.7천원/㎡)의 순이며, 충북이 4.0천원/㎡으로 가장 낮은 수준으로 나타남

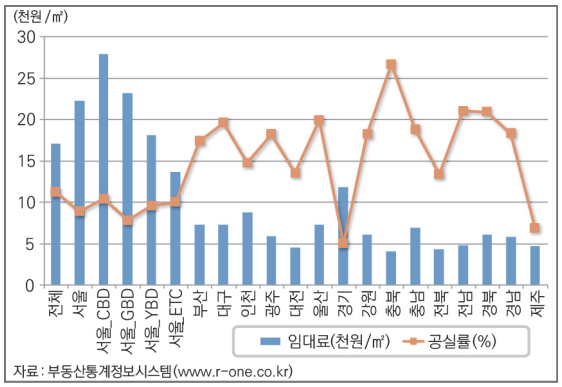
• 전기와 비교할 때 대구(7.3천원/㎡), 대전(4.5천원/㎡), 강원(6.1천원/㎡)을 제외한 모든 지역에서 임대료 하락

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



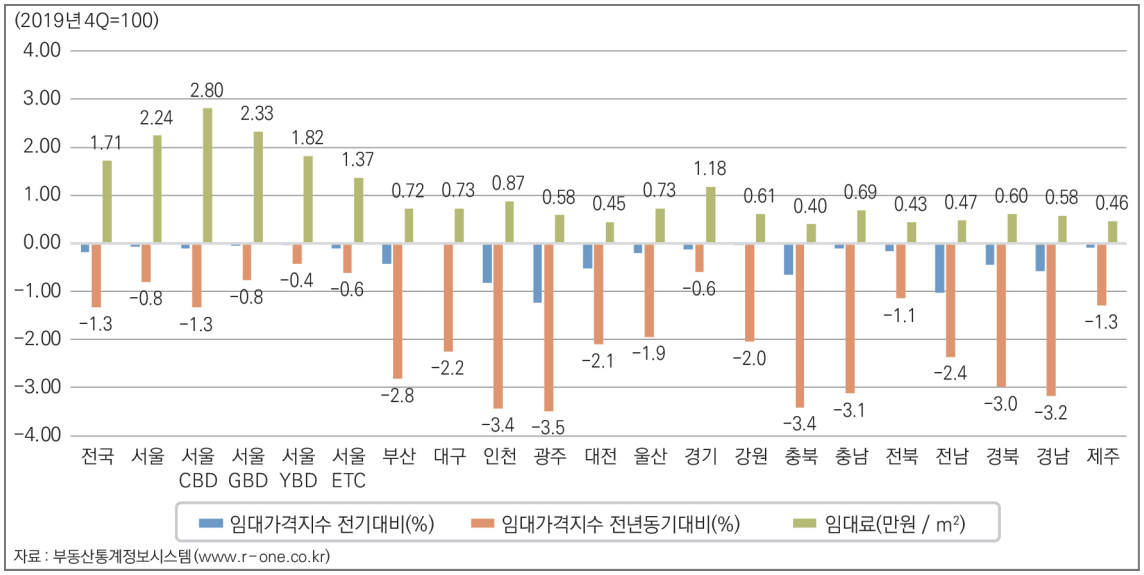
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

'20년 3분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2020년 3분기 지역별 오피스 임대가격지수 및 임대료



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)									공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)								
	2019년				2020년					2019년				2020년				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.1	17.1	17.1	17.1	17.2	17.1	17.1	-0.19	-1.3	12.4	12.0	11.8	11.5	11.1	11.3	11.2	-0.1	-0.6
서울	22.3	22.3	22.3	22.3	22.4	22.4	22.4	-0.06	-0.8	11.0	10.2	9.8	9.1	8.6	9.1	8.9	-0.2	-0.9
CBD	27.9	27.8	27.9	27.9	28.1	28.1	28.0	-0.10	-1.3	14.5	12.9	12.2	10.4	9.8	9.8	10.4	0.6	-1.8
GBD	22.5	22.6	22.5	22.5	23.3	23.3	23.3	-0.05	-0.8	8.1	7.9	7.7	7.4	6.7	8.7	7.8	-0.9	0.1
YBD	18.6	18.7	18.7	18.6	18.2	18.2	18.2	-0.03	-0.4	12.0	10.7	10.5	10.5	10.1	9.7	9.5	-0.2	-0.9
ETC	13.7	13.8	13.7	13.7	13.6	13.6	13.7	-0.11	-0.6	13.8	11.8	11.3	11.5	11.3	11.7	10.0	-1.8	-1.3
부산	7.4	7.4	7.2	7.1	7.3	7.2	7.2	-0.43	-2.8	15.5	16.3	16.7	16.7	16.7	16.9	17.4	0.5	0.8
대구	7.0	7.0	7.0	6.9	7.2	7.3	7.3	0.00	-2.2	13.7	13.7	18.8	19.9	19.3	18.2	19.7	1.4	0.8
인천	8.9	8.9	8.9	8.8	8.8	8.7	8.7	-0.82	-3.4	13.5	13.4	14.1	15.3	14.1	14.8	14.8	0.0	0.7
광주	5.7	5.7	5.7	5.7	5.9	5.9	5.8	-1.24	-3.5	17.9	19.6	19.5	19.4	18.6	18.2	18.3	0.0	-1.2
대전	4.6	4.6	4.6	4.6	4.5	4.5	4.5	-0.52	-2.1	16.3	16.1	15.2	14.4	14.6	14.0	13.5	-0.5	-1.7
울산	7.4	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	-0.21	-1.9	15.9	19.7	19.8	20.8	21.9	18.6	20.0	1.4	0.2
경기	12.4	12.4	12.4	12.4	11.8	11.8	11.8	-0.13	-0.6	4.9	4.8	4.2	4.2	3.5	3.9	5.0	1.0	0.8
강원	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	-0.02	-2.0	18.6	18.3	17.7	18.3	19.5	19.5	18.3	-1.2	0.6
충북	4.1	4.1	4.1	4.0	4.0	4.0	4.0	-0.65	-3.4	24.1	26.7	25.6	27.2	27.5	26.3	26.8	0.5	1.2
충남	7.2	7.2	7.1	7.1	7.0	6.9	6.9	-0.11	-3.1	15.7	16.7	16.4	20.4	22.0	16.5	18.9	2.3	2.5
전북	4.1	4.1	4.1	4.1	4.3	4.3	4.3	-0.15	-1.1	15.5	14.9	14.9	15.1	15.0	15.1	13.4	-1.7	-1.6
전남	4.6	4.7	4.7	4.6	4.8	4.8	4.7	-1.03	-2.4	26.8	26.8	25.7	24.6	22.5	22.2	21.1	-1.1	-4.6
경북	6.1	6.1	6.1	6.1	6.0	6.0	6.0	-0.45	-3.0	24.3	24.4	24.1	21.4	21.1	22.0	21.0	-1.0	-3.1
경남	5.9	5.9	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8	-0.58	-3.2	17.1	17.3	15.2	15.9	18.7	18.4	18.4	0.0	3.2
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	-0.08	-1.3	10.1	10.1	6.9	7.6	7.6	7.6	6.9	-0.8	0.0

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

상가 시장 동향

COVID-19 장기화로 인한 임차수요 감소로 모든 상가 유형에서 전기 대비 임대료 하락

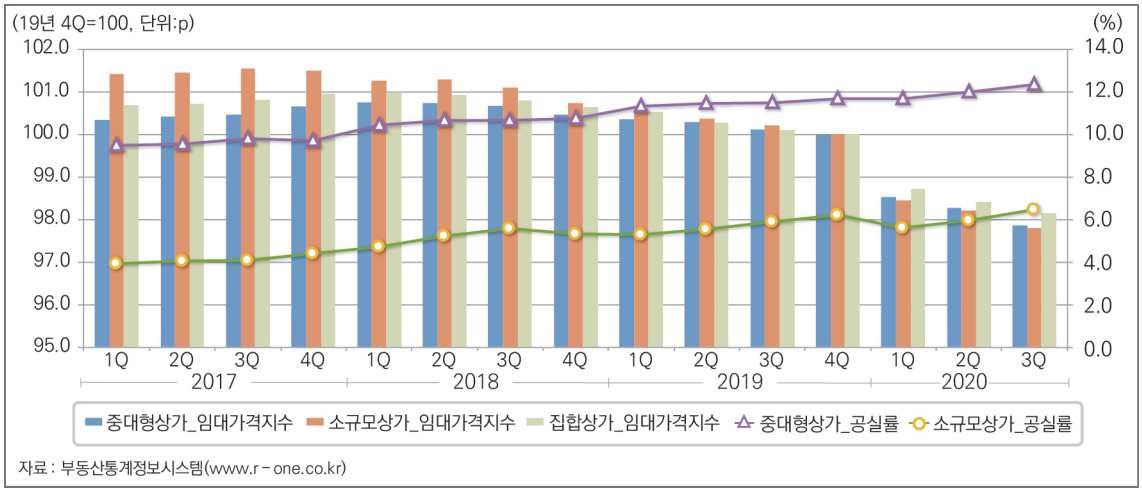
- COVID-19 유행에 따른 사회적 거리두기 강화로 소비심리와 기업경기 둔화로 내수경기 회복세가 더딤에 따라 전체 상가 유형에서 임대료 하락
  - 기업경기실사지수 : 75('20.1월)→65(2월)→54(3월)→51(4월)→53(5월)→56(6월)→62(7월)→66(8월)→64(9월)
  - 소비자심리지수 : 104('20.1월)→97(2월)→78(3월)→71(4월)→78(5월)→82(6월)→84(7월)→88(8월)→79(9월)
    - 이에 따라 '20년 3분기 모든 상가 유형에서 임대가격지수는 전기 대비 하락
  - 중대형 상가 : '19년 4Q 100.0→'20년 1Q 98.5p→2Q 98.3p→3Q 97.9p 전기 대비 0.41%하락
  - 소규모 상가 : '19년 4Q 100.0→'20년 1Q 98.5p→2Q 98.2p→3Q 97.8p 전기 대비 0.41%하락
  - 집합 상가 : '19년 4Q 100.0→'20년 1Q 98.7p→2Q 98.4p→3Q 98.2p 전기 대비 0.27%하락
- 모든 상가 유형에서 임대료도 전기 대비 하락

- 중대형 상가 : '19년 4Q 27.96→'20년 1Q 26.69→2Q 26.64→3Q 26.49 천원/㎡ 전기 대비 0.55%하락
- 소규모 상가 : '19년 4Q 20.35→'20년 1Q 19.97→2Q 19.92→3Q 19.80 천원/㎡ 전기 대비 0.57%하락
- 집합 상가 : '19년 4Q 28.20→'20년 1Q 27.82→2Q 27.76→3Q 27.70 천원/㎡ 전기 대비 0.18%하락

중대형 상가의 공실률은 전기보다 0.34%p 증가, 소규모 상가는 0.51%p 증가

- 중대형 상가의 공실률은 12.4%로 전기(12.0%) 대비 0.34%p, 전년 동기(11.5%) 대비 0.87%p 증가
- 소규모 상가는 6.5%로 전기(6.0%) 대비 0.34%p, 전년 동기(5.9%) 대비 0.56%p 증가
- 중대형 상가의 공실률이 가장 높은 지역은 경북(18.6%)이며, 가장 낮은 곳은 제주 (6.7%)임
- 소규모 상가는 전북이 11.7%로 전기(12.0%) 대비 0.2%p 감소했음에도 불구하고 가장 높은 공실률을 보였으며, 제주는 1.7%로 가장 낮은 공실률을 보임

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상업용 부동산 투자수익률 동향

2020년 3분기 오피스와 중대형 상가, 소형 상가 및 집합상가 투자수익률 하락

- 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산출되는 투자수익률은 모든 유형의 상업용 부동산에서 전기 대비 하락한 것으로 나타남
  - 오피스 1.32%, 중대형상가 1.14%, 소규모상가 1.09%, 집합상가 1.08% 수준으로, 전기와 비교할 때 오피스(0.01%p), 중대형상가(0.04%p), 소규모상가(0.01%p) 집합상가(0.12%p)의 투자수익률 감소
- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 및 모든 상가 유형에서 전기 대비 증가
  - 오피스 0.50%(전기 대비 0.25%p▲), 중대형 상가 0.41%(전기 대비 0.13%p▲)
    소규모 상가 0.40%(전기 대비 0.07%p▲), 집합상가 0.19%(전기 대비 0.16%p▲)
- 3분기 재산세 납부 등에 따른 운영경비 증가로[39] 임대이익을 나타내는 소득수익률은 오피스 및 모든 상가 유형에서

39) 한국감정원 보도자료, 2020.10.28., '20년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표

전기 대비 하락

- 오피스 0.82%(전기 대비 0.23%p▼), 중대형 상가 0.72%(전기 대비 0.23%p▼)
  소규모 상가 0.68%(전기 대비 0.17%p▼), 집합상가 0.95%(전기 대비 0.16%p▼)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, %p)

구분		2019년				2020년				
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년동기 대비
오피스	소득수익률	1.12	1.12	0.87	1.07	1.06	1.05	0.82	-0.2	0.0
	자본수익률	0.58	0.72	0.96	1.03	0.53	0.28	0.50	0.2	-0.5
	투자수익률	1.69	1.84	1.83	2.10	1.59	1.33	1.32	-0.0	-0.5
중대형상가	소득수익률	1.05	1.04	0.80	1.01	0.96	0.95	0.72	-0.2	-0.1
	자본수익률	0.44	0.49	0.63	0.68	0.35	0.23	0.41	0.2	-0.2
	투자수익률	1.50	1.53	1.43	1.69	1.31	1.18	1.14	-0.0	-0.3
소규모상가	소득수익률	0.93	0.92	0.75	0.89	0.85	0.84	0.68	-0.2	-0.1
	자본수익률	0.43	0.48	0.52	0.53	0.31	0.25	0.40	0.2	-0.1
	투자수익률	1.36	1.40	1.27	1.43	1.17	1.09	1.08	-0.0	-0.2
집합상가	소득수익률	1.21	1.19	0.84	1.17	1.13	1.11	0.95	-0.2	0.1
	자본수익률	0.55	0.36	0.52	0.60	0.31	0.15	0.19	0.0	-0.3
	투자수익률	1.77	1.55	1.36	1.76	1.45	1.27	1.15	-0.1	-0.2

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

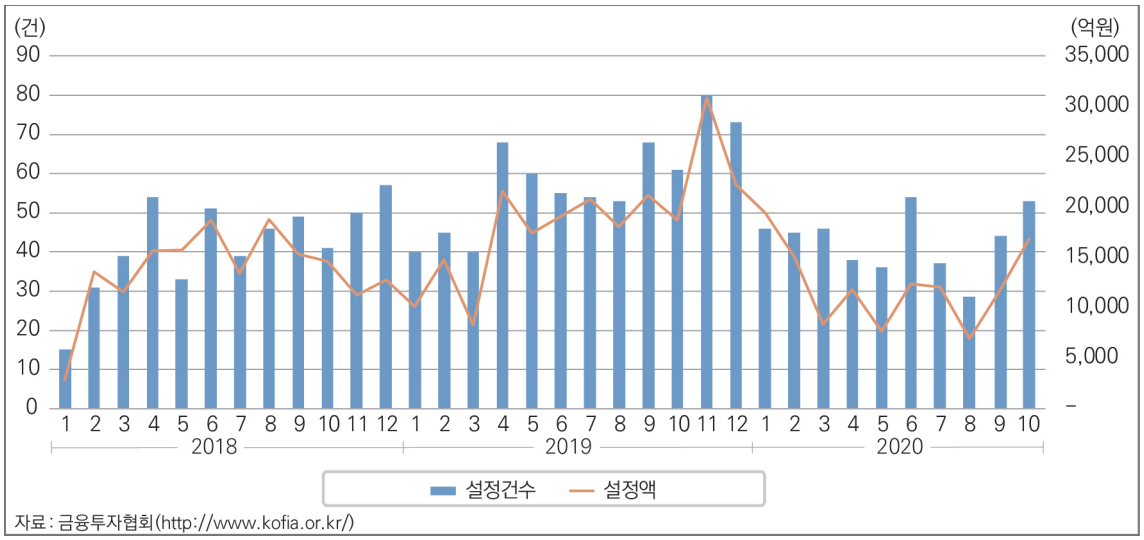
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2020년 10월까지 부동산펀드 설정건수 427건, 설정액은 12조 4,760억원으로 전년 동기대비 4조 3,401억원 감소

- 2020년 10월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 427건, 신규 설정액은 12조 4,760억원으로, 전년 동기 대비 설정건수 기준 21.5%(117건), 설정액 기준 25.8%(43,401억원) 감소
  - 신규 설정건수(건) : 1월(46) → 2월(45) → 3월(46) → 4월(38) → 5월(36) → 6월(54) → 7월(36) → 8월(29) → 9월(44) → 10월(53)
  - 신규 설정액(억원) : 1월(19,453) → 2월(15,028) → 3월(8,424) → 4월(11,859) → 5월(7,653) → 6월(12,425) → 7월(12,107) → 8월(8,718) → 9월(12,064) → 10월(17,029)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

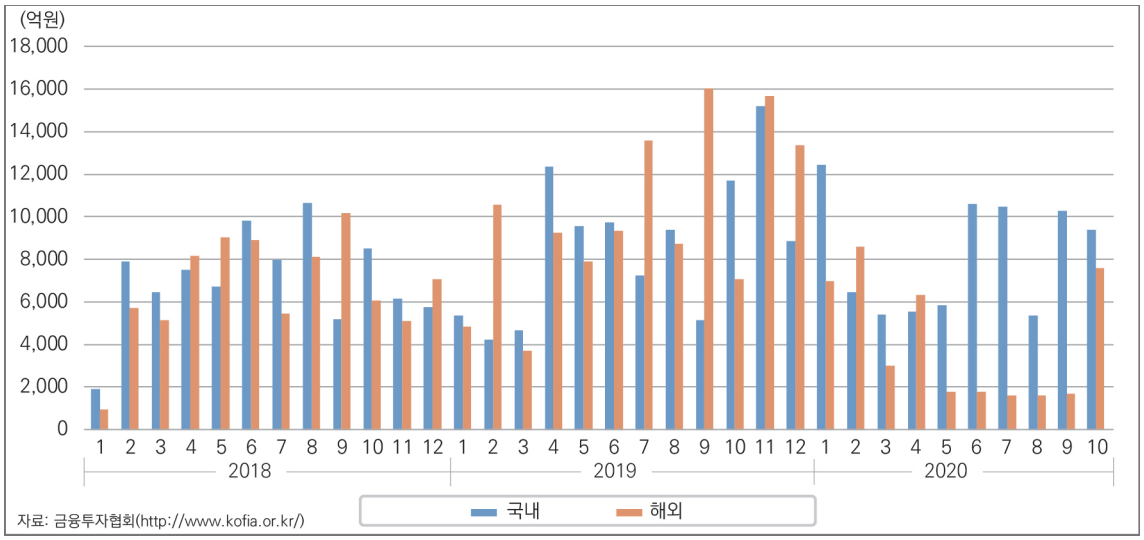
- 10월 부동산펀드 설정액은 1조 7,029억원으로 9월에 비해 4,965억원 증가, 국내 펀드 대상 투자액이 전월 대비 1,002억원(9.7%)으로 감소
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원) : 1월(12,451) → 2월(6,441) → 3월(5,408) → 4월(5,535) → 5월(5,854) → 6월(10,628) → 7월(10,492) → 8월(7,103) → 9월(10,318) → 10월(9,316)
- 반면, 10월 해외펀드 신규 설정액은 7,713억원으로 전월 대비 5,967억원(341.8%)으로 크게 증가함
  - 해외 펀드 신규 설정액(억원) : 1월(7,002) → 2월(8,587) → 3월(3,016) → 4월(6,324) → 5월(1,799) → 6월(1,797) → 7월(1,615) → 8월(1,615) → 9월(1,746) → 10월(7,713)

9~10월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액(백만원)	투자지역	자산운용사
LB스코틀랜드전문투자형사모부동산투자신탁29	9.03	43,843	해외	엘비자산운용
흥국싱가포르리츠플러스부동산모투자신탁[리츠-재간접형]	9.03	391	해외	흥국자산운용
유경플레인바닐라부동산인프라모투자신탁[재간접형]	9.04	1,691	혼합	유경피에스자산운용
한화K리츠플러스부동산모투자신탁[리츠-재간접형]	10.14	1,887	혼합	한화자산운용
미래에셋맵스미국부동산투자신탁16	10.28	92,596	해외	미래에셋자산운용

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:2020.11.18. 부동산임대, 단위:억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률		자산운용사
				6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	771	-0.23	0.75	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	987	1,177	3.39	6.81	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117ClassA	17.02.24	324	338	2.96	6.53	이지스자산운용
이지스리테일부동산 287ClassA	19.06.14	395	433	2.70	5.35	이지스자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	487	1.70	4.38	신한BNP파리바자산운용
KB와이즈스타부동산자2C-F	19.06.26	988	1,096	3.78	3.11	KB자산운용

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

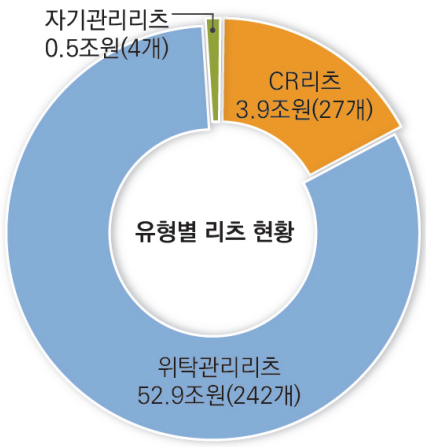
리츠(REITs)

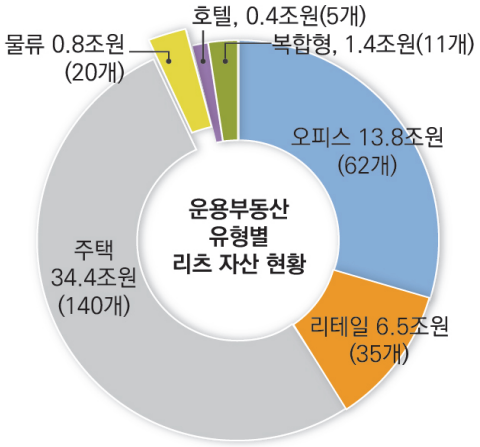
2020년 9월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 273개, 자산은 총 57.3조원 규모

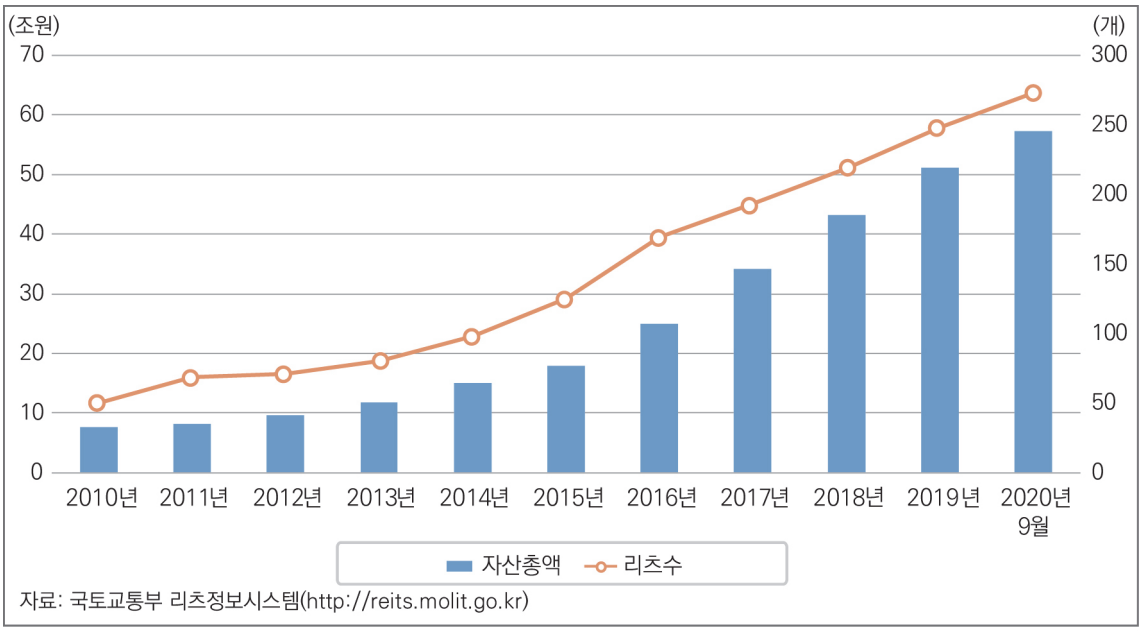
- 2020년 9월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 27개, 위탁관리리츠 242개, 자기관리리츠 4개로 총 273개의 리츠가 운용 중
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 92.24%(52.9조원)를 차지, CR리츠 6.87%(3.9조원), 자기관리리츠 0.89%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 140개, 자산총계 34.4조원으로 자산기준 60.0%를 차지

- 오피스 13.8조원(62개), 리테일 6.5조원(35개), 물류 0.8조원(20개), 호텔 0.4조원(5개), 복합형 1.4조원(11개)임

• 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 58개, 자산총계는 35.7조원, 전체 운용 자산의 62.36%로 가장 많음







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


MS
NEWS

05
MS News

NEWS 01

한국도시재생학회와 공동 학술대회 개최



미래새한감정평가법인은 11월 19일(목) 서울 서초구 감정평가사회관에서 한국도시재생학회와 공동으로 학술대회를 개최하였다. "도시재생과 감정평가"라는 주제로 개최한 이번 공동학술대회는 도시재생사업 추진과정에서 중요한 역할을 담당하고 있는 감정평가사들의 도시재생에 관한 전문성을 제고하고, 미래새한감정평가법인이 도시재생을 통해 지속가능한 도시만들기에 동참하고자 마련되었다. 단국대학교 김호철 교수가 좌장을 맡고, '도시재생 정책 변화와 사업의 구성'이라는 제목으로 LH토지주택연구원 이영은 연구위원이, '도시재생사업의 활성화와 감정평가'라는 제목으로 목원대학교 이재우 교수가 발표를 맡았다. 이날 인사말을 통해 유윤상 대표는 "이번 세미나를 통해 도시재생에 대한 미래새한감정평가법인 구성원들의 관심을 촉진하고, 감정평가사들이 산학연계를 통해 각 분야의 전문가들과 함께 도시재생문제를 고민하고 해결방안을 찾는데 일조할 수 있기를 기대한다."고 말했다.

NEWS 02

광명시 가꿀 영농회 일손돕기



11월 6일(금) 미래새한감정평가법인은 가을 수확철을 맞아 코로나 장기화로 일손부족을 겪고 있는 마을 농가를 돕기 위해 광명농협의 추천을 받아 '광명 가꿀 영농회'를 방문하였다. 유윤상 대표를 포함하여 이호현 기획이사, 경인지사 설덕진 평가사 등 임직원 10여명이 이번 행사에 참석하여 농번기 일손돕기, 환경미화 등을 진행하였다. 유윤상 대표는 "일손이 많이 필요한 가을철에 농가의 인력난 해소에 힘을 보탤 수 있어 기쁘며, 최선을 다해 참여해 준 임직원들께도 감사드린다"고 밝혔다.

NEWS 03

MS도시부동산연구원 제3기 부동산통계교실 수료식



지난 10월 19일 미래새한감정평가법인 본사에서 도시부동산연구원이 주관하는 제3기 부동산통계교실 수료식이 열렸다. 도시부동산연구원에서는 매년 무료로 부동산통계교육을 운영하고 있으며, 교육과정의 90% 이상 출석한 경우에 수료증을 수여하고 있다. 지난 7월부터 3개월에 걸쳐 진행된 제3기 부동산통계교실은 코로나19 확산 방지를 위해 오프라인 교육을 최소화, 온라인 교육 중심으로 진행되었다. 이번 3기 교육 프로그램에는 민간기업 대표 및 CFO, 프롭테크기업 종사자, 고교교사, 대학원생 등 총 6명이 참여하여 과정을 이수하였다. 또한 이번 교육과정에서는 내부 감정평가사들을 대상으로 실무에 필요한 통계교육도 3차례 진행되었다. 미래새한감정평가법인 부설 도시부동산연구원의 제4기 부동산통계교실은 내년 1월에 교육생을 모집하여 운영할 예정이다.

NEWS 04

충북 음성 신댕이 마을 일손돕기



미래새한감정평가법인은 10월 23일(금) 지난해 '1사1촌 운동'의 일환으로 자매결연을 맺은 충북 음성군 음성읍 삼생 1리 신댕이 마을을 방문해 일손돕기에 나섰다. 이번 행사는 유윤상 대표를 비롯한 임직원 10여명이 참석하였다. 코로나19 장기화로 인한 농산물 소비위축과 일손부족 등으로 어려움을 겪고 있는 마을 농가들에 보탬이 되고자 지역을 방문하여 농번기 일손돕기, 환경미화, 지역특산물 구입 등을 진행하였다. 이날 행사에 참석한 유윤상 대표는 "올해는 특히 코로나19 팬데믹이 장기간 이어져 농가의 어려움이 큰 것으로 알고 있다. 이런 시기에 우리법인이 작게나마 농가의 보탬이 될 수 있어 기쁘며, 앞으로도 마을과 좋은 협력관계를 유지할 수 있도록 적극적인 교류와 지원을 아끼지 않겠다"고 말했다.

Master Solution
Multi Service
Member of Society

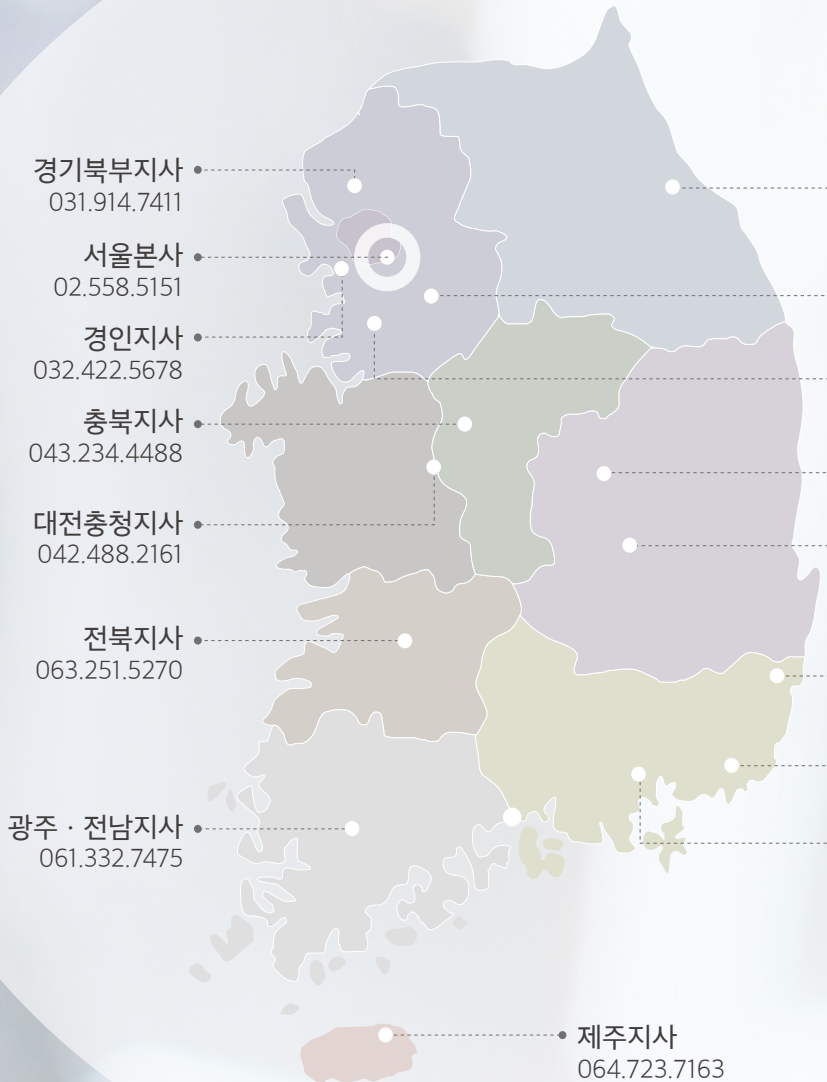
종합부동산회사

감정평가법인 + 2개 자회사 + 4개의 사업단 운영

국내 최대 규모의 감정평가법인으로
정확하고 다양한 부동산 정보의 생산과 관리, 부동산 시장분석 전문가로서
업무의 전문성과 특화된 서비스를 제공



Make a better Society with MS



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

본사 서울특별시 송파구 충민로 52 A동 9층 (문정동, 가든파이브웍스)
TEL. 02-558-5151 FAX. 02-554-9184~5