MS Your Valuation Partner

04
2021

# MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

# MS MARKET REPORT



04
2021



# CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. 이슈 분석 13
3. MS 논문소개 21
4. 부동산시장 동향 27
5. MS 서평 43
6. MS News 47

# BRIEFING

# 01 정책 Briefing

## ◎ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 하위법령 개정안 입법예고[1)]

**6월 1일부터 「주택 임대차(전월세) 신고제」 시행**

- 임대차(전월세) 신고제는 임대차 계약 당사자가 임대기간, 임대료 등의 계약내용을 신고하도록 하여 임대차 시장 정보를 투명하게 공개하고 임차인의 권리를 보호하기 위해 도입되는 제도
- 임대차 신고제 주요내용은 다음과 같음
  - 신고의무 : 임대인+임차인이 계약 체결일로부터 30일 이내에 공동신고
  - 신고주택 : 「주택임대차보호법」상 주택
  - 신고대상 : 대통령령으로 정하는 지역에서 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 계약
  - 신고관청 : 시군구청 → (조례로 위임허용) 읍면동 및 출장소
  - 위반 시 제재 : 미신고 또는 거짓신고 시 100만원 이하의 과태료

**「부동산거래신고 등에 관한 법률」 하위법령 일부개정안의 주요 내용**

① 주택 임대차 신고 지역 및 금액 등

- 신고지역은 수도권(서울, 경기도, 인천) 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역으로 규정
  - 임대차 거래량이 작고 소액계약 임대차 비중이 높아 신고 필요성이 상대적으로 낮은 도 지역의 군(郡)은 신고지역에서 제외
- 신고금액은 확정일자 없이도 최우선변제를 받을 수 있는 임차보증금의 최소금액이 6천만원*인 점을 고려하여 임대차 보증금 6천만원을 초과하거나 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약으로 규정

  * 서울 1.5억, 경기 대부분 및 세종 1.3억, 광역시 등 7천, 그 외 6천만원

  (현재 「주택임대차보호법 시행령」 개정 입법예고 중이며 4월말 개정 시행예정)
- 신규, 갱신계약 모두 신고하여야 하며, 다만 계약금액의 변동이 없는 갱신계약은 신고대상에서 제외

② 임대차 계약 신고내용·절차 및 방법

- [신고내용]
  - 신고 항목은 임대인 · 임차인의 인적사항, 임대 목적물 정보(주소, 면적 또는 방수), 임대료, 계약기간, 체결일

1) 국토교통부 보도자료, 2021.04.15., 「부동산거래신고법」 하위법령 개정안 입법예고

등 표준임대차계약서에 따른 일반적인 임대차 계약 내용으로 하고,

- 갱신계약의 경우 종전 임대료, 계약갱신요구권 행사여부를 추가하도록 규정함

• [신고 절차 및 방법]

- 신고방법은 계약 당사자인 임대인과 임차인이 임대차 계약 신고서(참고1)에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하는 것을 원칙으로 하되,
- 신고의 편의를 위해 임대인 또는 임차인 중 한 명의 당사자가 모두 서명 또는 날인한 계약서를 제출하는 경우 공동으로 신고한 것으로 간주하도록 규정함
- 임대차 신고는 임대한 주택의 관할 읍면동 주민센터를 방문하여 통합민원창구에서 오프라인으로 신청할 수 있고,
- 신고인의 편의를 위해 관할 주민센터 방문 없이 비대면 온라인 신고*도 가능하도록 전용시스템 구축 완료

* 검색포털에서 '임대차 신고'를 검색하거나 직접 주소입력(부동산거래관리시스템, https://rtms.molit.go.kr)하여 사이트 접속

** 온라인으로 신고할 경우에는 계약서 원본을 pdf, jpg 등 파일로 변환하거나 스마트폰으로 촬영한 사진파일(png)을 첨부하여 신고

- 임대인 또는 임차인이 임대차계약서를 제출하여 신고를 접수한 경우 상대방에게는 문자 메시지로 임대차 신고가 접수 완료되었음이 통보됨
- 공동으로 작성한 계약서가 없는 경우, 계약자 중 한 명이 계약금 입금내역 등 임대차 계약내용을 확인할 수 있는 서류와 함께 신고서를 작성하여 신고할 수 있도록 하되,
- 이 경우에도 계약 상대방에게 본인과 관련된 임대차신고가 접수되었으며 본인도 기한 내 신고하여야 함을 문자로 통보할 계획

③ 다른 법률에 따른 신고의 의제 절차

• 「주민등록법」상 전입신고를 할 경우, 임대차 계약서를 첨부하면 임대차 계약 신고를 한 것으로 규정
• 임대차 신고 시 계약서를 제출*한 경우, 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자가 부여되는 것으로 함

* 온라인으로 신고하는 경우 pdf, jpg, png 등 계약서를 파일로 제출

④ 임대차 계약 신고서 작성 및 제출 대행 등

• 임대차 계약 당사자의 신고 편의를 위하여 계약 당사자로부터 위임을 받은 자가 임대차 계약 신고서의 작성 및 제출 대행할 수 있도록 하고 위임장 등 필요한 서류 규정

⑤ 과태료 부과기준

• 임대차 계약을 미신고하거나 거짓 신고하는 경우, 100만원 이하의 과태료를 부과하도록 함에 따라,

- 거짓신고는 100만원을 부과하고, 미신고의 경우 계약금액 규모가 작고, 신고 해태기간이 짧을수록 과태료를 최소 4만원까지 낮추는 등 차등적으로 부과 예정
- 다만, 신규 제도 도입에 따른 일반 국민들의 적응기간 등을 감안하여 시행일로부터 1년('21.6.1~'22.5.31) 동안은 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 운영할 예정이며,
- 계도기간 이후에도 자진신고 시 과태료를 면제하는 등 일반 국민의 부담을 최소화하면서 제도가 조기 정착될 수 있도록 지원할 계획

## 공공택지공급제도 추첨에서 '평가' 방식으로 개선[2)]

**공공택지공급 입찰 시 사회적 기여 · 이익공유 정도 등 사업계획 평가**

- 국토교통부는 「공공주택특별법 시행령」 제24조(조성된 토지의 공급방법 등) 개정에 따라 추첨 방식이었던 공공택지공급 제도를 입찰에 참여하는 주택건설사업자의 '임대주택 건설계획 · 이익공유 정도' 등을 평가하는 경쟁방식 방식으로 개선
- 이는 지난해 「서민 · 중산층 주거안정 지원방안」(11.19) 중 '질 좋은 평생주택'과 '공공택지공급제도 개선방안'의 일환으로 도입된 제도로 기존의 추첨원칙에서 탈피하고, 사회적 기여를 포함한 사업계획을 평가하여 양질의 공공임대주택을 공급하고, 일반국민들도 개발이익을 향유할 수 있도록 하기 위해 마련된 제도임

**「공공주택특별법」 개정에 따른 주요 토지공급제도**

① 토지공급 기준 다양화

- 공공택지 공급 시 토지의 용도, 공급대상자, 토지가격의 안정성 등을 고려하여 추첨, 경쟁입찰, 수의계약 등 다양한 공급방법을 활용하여 사업자 결정 ; 기존의 추첨을 원칙으로 한 기존 토지공급 시 계열사를 동원한 소위 '벌떼입찰' 등의 부작용을 해결하기 위한 방안

② 민간분양 + 공공임대 소셜믹스 확대

- 공공주택지구 내 사회적 혼합 확대 및 양질의 공공임대주택 공급을 위해 민간분양용지에 건설되는 주택의 일부를 임대주택으로 건설하는 계획을 평가하여 주택용지를 공급할 수 있게 됨
- 이를 통해 민간건설사의 개발이익을 질 좋은 임대주택 건설에 기여하고, 민간분양주택과 동일한 수준으로 공공임대주택을 공급할 계획

③ 일반 국민들의 개발사업 이익공유 활성화

- 기존 공공개발사업을 통해 조성된 토지는 높은 가격으로 일반 국민들이 참여하는데 한계가 있었음
- 이를 해결하고자 수익성 좋은 사업지구에 일반 국민의 참여가 용이하도록 공모사업자의 사업계획(주식공모비율, 공모 배당률, 소액투자자 주식 배정계획 등)을 평가하여 토지를 공급
- 아울러, 국민들이 안정적으로 공모에 참여할 수 있도록 공모사업자와 사전 협약을 통해 공모조건 등을 부여하고 이행여부도 철저히 관리할 계획

## 대토리츠 영업인가 전 특례등록 절차 신설[3)]

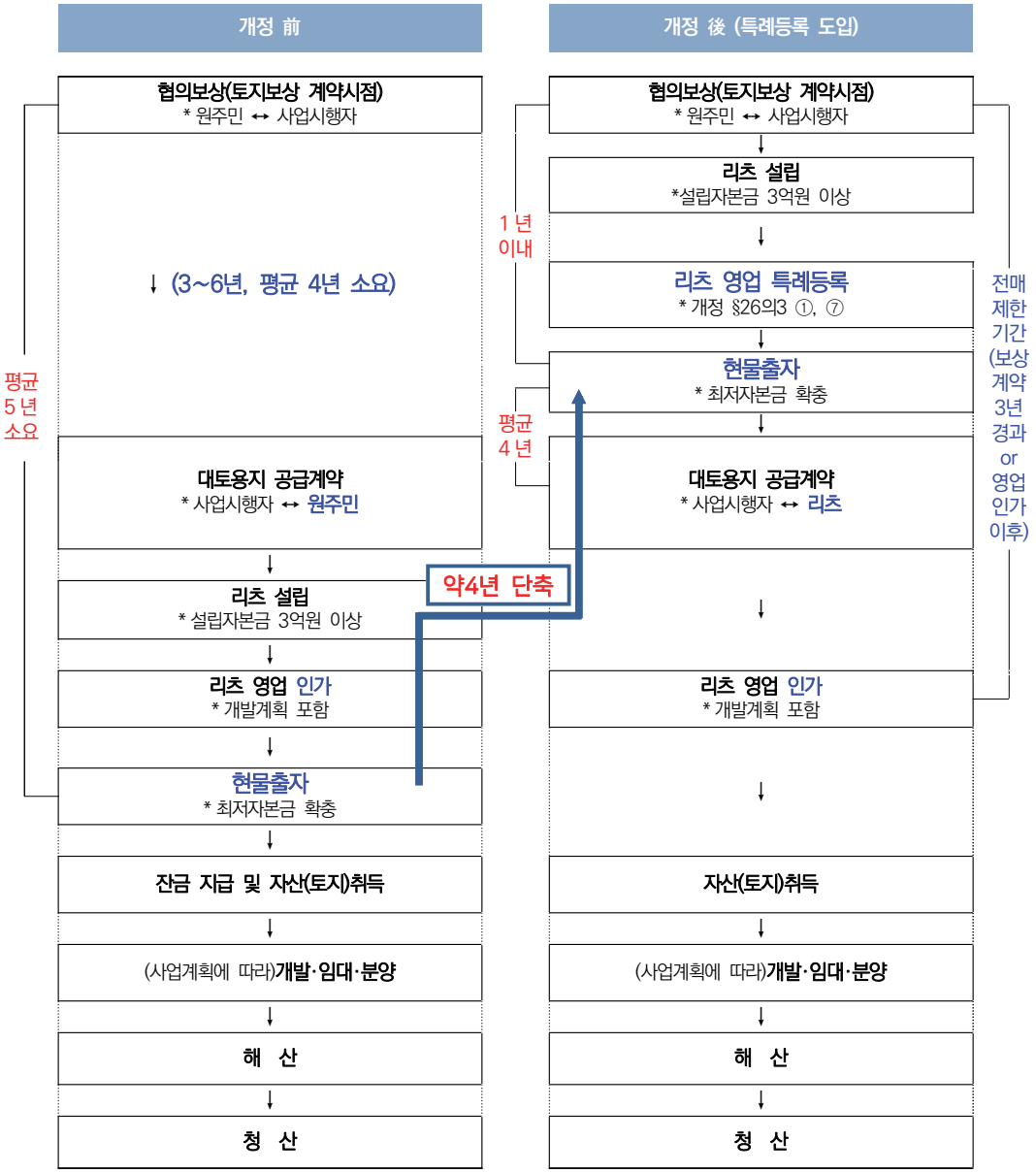
- 대토리츠에 대한 특례등록 절차를 도입하여 영업인가 전 대토보상권의 조기 현물출자를 허용하고, 이러한 대토리츠의 주식에 대해서는 대토보상계약 후 3년간 전매를 제한하는 「부동산투자회사법」 개정안이 국회 본회의를 통과(3.24)하여, 4월 6일 공포 후 즉시 시행
- 3기 신도시 등 택지개발사업 등으로 인한 토지보상금이 부동산시장으로 재유입 되어 가격상승을 부추길 수 있다는 그간의 우려에 대응하기 위해 「부동산투자회사법」(3.26)을 개정하여 대토리츠제도를 활성화하기 위한 목적

**주요개정내용**

① 대토리츠에 대해서 영업인가 전 특례등록 절차 신설

2) 국토교통부 보도자료, 2021.03.19., 공공택지공급제도 추첨→평가 방식으로 개선
3) 국토교통부 보도자료, 2021.04.05., 대토리츠 영업인가 전 특례등록 절차 신설

**특례등록 도입에 따른 대토리츠 운영절차 개선효과**




자료: 국토교통부 보도자료, 2021.04.05., 대토리츠 영업인가 전 특례등록 절차 신설, p.6.

- 특례등록한 대토리츠는 일반 리츠와 달리 영업인가 전에도 대토보상권을 현물출자 받을 수 있도록 허용되어, 영업인가를 받기 전에는 자금차입·사채발행 등을 비롯한 자산의 투자·운용행위 제한*

* 특례등록을 하고 대토보상권을 현물출자 받았으나, 아직 구체적인 개발사업계획이 마련되지 않은 영업인가 전 단계에서의 무분별한 영업행위에 대한 관리장치를 마련하기 위해 투자 및 운용행위 제한

② 대토리츠의 주식에 대한 전매제한 신설

• 토지주들은 특례등록을 한 대토리츠에 대토보상권을 출자하는 경우 리츠의 지분으로서 주식을 받게 되는데, 이러한 주식에 대해서는 우회적인 현금화 방지를 위해 ⅰ) 대토보상계약일로부터 3년이 경과하거나 ⅱ) 대토리츠가 영업인가를 받기 전에는 전매를 제한함

**개정안의 기대효과**

• 대토보상권을 리츠에 현물출자하여 받은 주식에 대해 전매제한이 적용되는 대신 세부담 완화 추진
- 대토보상보상권의 리츠 현물출자 시 양도세 감면율 확대(예: 15%→30%, '21년 경제정책방향)

• 리츠 영업인가 전 대토보상권의 조기 현물출자가 허용됨으로써 사업 불확실성이 감소함에 따라 토지주들의 대토리츠 참여가 촉진될 것으로 예상
- 기존에는 대토보상계약 시점부터 대토보상권 현물출자를 통해 대토리츠가 본격 구성되기까지 약 5년이 소요되었으나, 법 개정을 통해 약 1년으로 단축될 것으로 기대

• 또한 이에 따라 토지수용사업의 개발이익을 보다 원주민들이 공유할 수 있도록 하는 기반이 마련될 것으로 기대

**대토리츠 현황**

(21.3월말 기준)

| 회사명 | 인가일 | 사업내용 |
|---|---|---|
| ㈜호원평택고덕대토개발제1호 위탁관리부동산투자회사 | 2018.11.12 | 대토보상권을 현물출자받아 상업용건물을 신축 · 분양하는 사업<br>- 소재지 : 경기도 평택시 고덕 택지개발지구 내 일반상업용지 3-1-1 |
| ㈜판교2밸리대토개발제1호 위탁관리부동산투자회사 | 2020.03.30 | 대토보상권을 현물출자받아 오피스텔 · 근생시설을 신축 · 분양하는 사업<br>- 소재지 : 경기도 성남시 판교2테크노밸리 내 D4-1 |
| ㈜생보제십삼호하남감일벨솔레 위탁관리부동산투자회사 | 2020.06.02 | 대토보상권을 현물출자받아 상업용건물을 신축 · 분양하는 사업<br>- 소재지 : 경기도하남시감일지구내 상업용지 1-2BL |

*총 6개 리츠 인가 중 현재 운영 중인 리츠 3개 (3개는 사업완료 후 청산)
자료: 국토교통부 보도자료, 2021.04.05., 대토리츠 영업인가 전 특례등록 절차 신설, p.5.

## 「행복도시 이전기관 종사자 특별공급제도」 전면 개편[4)]

**'11년부터 운영된 이전기관 특별공급제도 문제점 전면 개선, 「행복도시 주택특별공급 세부운영기준」 개정안 행정예고**

• 부동산 투기근절 및 재발방지대책(21.3.29., 관계부처 합동)의 후속조치로 행복도시(세종시) 이전기관 종사자 특별공급제도 개편에 관한 세부 시행방안을 마련하고, 「행복도시 주택특별공급 세부운영기준」 등에 대한 개정안 행정예고

• 이번 개정은 2011년 4월 1일부터 10년간 운영된 이전기관 특별공급 제도가 갖고 있던 문제점을 전면 개선하는데 그 의의를 두었으며, 행복도시의 정주여건 향상 등 변화된 여건을 반영하여 제도 전반을 원점에서 재검토, 요건을 대폭 강화함

**개정안의 주요내용**

① 이전기관 특별공급의 취지 강화 (「주택공급에 관한 규칙」 제47조 개정)

• 비수도권에서 이전하는 기관에 대한 특별공급 제한

• 또한, 행복도시에 본사 · 지사를 신설하거나 타 지역 지사를 이전하여 특별공급을 받을 수 없도록 신설 · 일부 이전기관의 경우 특별공급 대상에서 제외

4) 국토교통부 보도자료, 2021.04.05., 「행복도시 이전기관 종사자 특별공급제도」 전면 개편

• 임대 이전 등 한시적으로 이전한 기관이 특별공급을 받지 않도록 건축물 건설 또는 매입으로 이전방식 제한
• 이에 따라 향후 특별공급은 ㉠수도권에서 ㉡건축물 건설 또는 매입으로 ㉢본사·본청을 ㉣이전하는 경우로 한정
  - 다만, 법령개정·국무회의 의결 등을 통해 수도권에서 이전하는 경우에는 일부 예외를 둘 수 있도록 함

| | 현 행 | 개선안 |
|---|---|---|
| **이전기관 특별공급의 취지 강화** | 수도권 + 비수도권 | **수도권** 한정(비수도권 제외) |
| | 이전 + 신설 | **이전**으로 한정 (신규 설치 제외) |
| | 본사이전 + 지사이전 | **본사이전**으로 한정(일부이전 제외) |
| | 취득·건설이전 + 임대이전 | **취득·건설이전** 한정(임대 제외) |
| **자족기능 유치와 특공혜택간 이익형량** | **(기업)** 일반기업 : 투자금 30억<br>벤처기업 : 투자요건 없음<br>※ 투자금 : 토지매입비 제외 | 일반기업 : **투자금 100억**<br>벤처기업 : **투자금 30억**<br>※ 투자금 : 토지매입비+건축비 제외 |
| | **(병원)** 30병상 이상의 치과·한방·요양병원 등 | **500병상 이상** 종합병원 |
| | **(연구기관)** 연구원 30명 이상 | **연구원 100명 이상** |
| | **(국제기구)** 정부 간 기구+산하기구+지역사무소 | **삭제** |
| **특공비율 추가 축소** | '21년 40% → '22년 30% → '23년 이후 20% | '21년 30% → '22년 이후 20% |
| **중복특공 불인정** | 행복도시·혁신도시 등 이전기관 특공 간 중복공급 가능 | **1인 1차례로 한정**(중복공급 삭제) |

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.04.05., 「행복도시 이전기관 종사자 특별공급제도」 전면 개편, p.2.

② 자족기능 유치와 특별공급의 실효성 고려 (「행정중심복합도시 주택특별공급 세부운영기준」 개정)
• 기관별 특별공급 요건 한층 강화
• 기업의 투자금 요건이 강화되고, 병원은 500병상 이상의 종합 병원만 특별공급 대상이 됨
  - 일반기업 : 투자금 30억 → 100억 / 벤처기업 : 투자금 요건 없음 → 30억
  - 투자금 산정시 : 토지매입비만 제외 → 토지매입비 + 건축비 제외
• 연구기관은 100명 이상 상시 연구인력을 확보한 기관으로 한정되며, 국제기구는 임대 거주가 많아 특별공급 대상에서 아예 제외함
③ 특별공급 비율 축소 (「행정중심복합도시 예정지역 공급주택의 이전기관 종사자 특별공급 비율」 개정)
• 특별공급 비율 축소가 현행보다 1년 앞당겨 추진
• 이에 따라 2021년 40% → 30%, 2022년 30%·23년 이후 20% → 2022년 이후 20%
④ 중복 특별공급 금지 (「주택공급에 관한 규칙」 제55조 개정)
• 현행 주택공급에 관한 규칙은 행복도시·혁신도시·기업도시·도청이전 등을 사업별로 운영, 특별공급이 중복 공급될 수 있었으며, 다자녀·신혼부부·기관추천 등 특별공급과 이전기관 특별공급 간 중복 공급을 제한하고 있지 않아, 근무지 이전 등을 통해 특별 공급을 2차례 이상 받는 경우도 발생될 수 있었음

• 그러나 이번 개정안에서는 특별공급을 대상 · 종류와 관계없이 모두 1인 1회로 한정하여, 중복 특별공급을 받지 못하도록 규정함

– 철거민 특별공급을 제외한 다른 모든 특별공급 간의 중복공급을 금지함

## 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기 고시[5)]

국토교통부는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조제3항에 의거하여 6개월(매년 3월 1일, 9월 15일)마다 정기적으로 공사비 증감요인을 반영한 기본형건축비를 조정, 이에 따라 지난 9월 정기고시 이후 노무비, 건설자재 등 가격변동을 고려하여 3월 1일 기본형건축비를 개정 · 고시함

### 기본형건축비 상한액 직전 고시('20년 9월) 대비 0.87% 상승

• 3월 1일 정기 조정에 따라 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비 상한액은 직전 고시 대비 0.87% 상승, 이에 따라 공급면적(3.3㎡)당 건축비 상한액은(16 ~ 25층 이하, 전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대 당 지하층 바닥면적 39.5㎡로 가정하여 산출) 6,475천원에서 6,534천원으로 조정됨

• 이번 기본형건축비 주요 상승요인은 노무비 상승과 이로 인한 간접공사비 상승 등에 따른 것으로, 각 비용별 기본형건축비 영향요인은 다음과 같음

– (지상층) 노무비(+0.35%p), 재료비(+0.18%p), 경비(+0.06%p), 간접공사비 등(+0.30%p) 반영

– (지하층) 노무비(+0.25%p), 재료비(+0.25%p), 간접공사비 등(+0.24%p) 반영

**3월 정기 고시 분양가상한제 기본형건축비**

(단위: 천원/㎡)

| 구분 | 지상층 건축비(주택공급면적 기준) | | | | | | | | | 지하층 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5층 이하 | 6층~ | 11층~ | 16층~ | 26층~ | 31층~ | 36층~ | 41층~ | 46~49층 | |
| 40㎡ 이하 | 1,708 | 1,827 | 1,714 | 1,734 | 1,761 | 1,789 | 1,817 | 1,841 | 1,899 | 814 |
| 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 | 1,766 | 1,889 | 1,772 | 1,792 | 1,821 | 1,850 | 1,878 | 1,904 | 1,963 | |
| 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 1,715 | 1,834 | 1,721 | 1,741 | 1,769 | 1,796 | 1,824 | 1,849 | 1,906 | |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 | 1,668 | 1,784 | 1,674 | 1,693 | 1,720 | 1,747 | 1,774 | 1,798 | 1,854 | |
| 85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하 | 1,712 | 1,831 | 1,718 | 1,737 | 1,765 | 1,793 | 1,820 | 1,845 | 1,903 | |
| 105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하 | 1,693 | 1,810 | 1,699 | 1,718 | 1,745 | 1,773 | 1,800 | 1,824 | 1,881 | |
| 125㎡ 초과 | 1,670 | 1,786 | 1,676 | 1,695 | 1,722 | 1,749 | 1,776 | 1,800 | 1,856 | |

### 2021년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인 신청 분부터 개정된 고시 적용

• 기본형건축비 상한액은 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격(택지비+택지비가산비+기본형건축비+건축비가산비)의 산정 시 적용됨

– 실제 분양가격은 분양 가능성, 주변 시세 등을 종합적으로 감안하여 결정되므로 실제 분양가에 미치는 영향은 기본형건축비의 인상분보다 낮을 것으로 예상

• 국토교통부는 기본형건축비를 최신 기술 및 자재를 적용한 적정 품질의 아파트를 공급할 수 있는 수준으로 책정하고,

5) 국토교통부 보도자료, 2021.03.01., 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기 고시…1일부터 적용

가산비를 통해 추가적인 품질 향상 소요 비용으로 인정하고 있어 양질의 공동주택이 지속적으로 공급될 수 있을 것으로 기대

- 주요 가산비 : 주택성능등급 · 소비자만족도 우수업체 가산비, 친환경주택 건설 비용, 인텔리전트 설비 비용, 초고층주택 가산비, 구조가산비 등

## ◎ 서울시, 노인안전강화 전통시장 주변 전국 최초 '노인보호구역' 지정[6)]

**노인보행사고 다발 전통시장 주변 4개소 6월 중 첫 지정…보행 사망사고 절반 넘는 노인 안전 강화**

- 서울시가 물건과 시장 이용객, 불법주정차 차량 등으로 복잡하게 뒤엉켜 노인 보행사고의 가장 많은 40%가 발생하고 있는 전통시장 주변 도로를 전국 최초로 '노인보호구역'으로 지정
- 작년 한 해 교통사고로 사망한 보행자 115명 중 60명(52%)이 노인, 노인 보행사고가 가장 빈번한 곳은 '전통시장'으로, 노인 보행사고의 40%가 전통시장에서 발생하였으나 전통시장 주변에 '노인보호구역'이 지정된 곳은 전국적으로 한 곳도 없음
- 이는 「도로교통법」이 정한 지정대상에 전통시장은 포함돼있지 않기 때문으로, 서울시는 올해 1월 「노인보호구역에 관한 조례」를 제정, 전통시장 주변도로를 노인보호구역으로 지정할 수 있는 제도적 근거 마련
- 6월 중 지정 예정 대상지는 사고가 가장 빈번했던 ▲성북구 장위시장 ▲동대문구 청량리 청과물 시장 ▲도봉구 도깨비 시장 ▲동작구 성대시장 등 4개 전통시장임

**전통시장 주변 노인보호구역 지정해 노인보행자 보호 및 사고 방지**

- '노인보호구역'으로 지정되면 시속 30㎞로 차량 속도가 제한되고, 불법주정차 과태료도 일반도로 대비 2배(8만원)가 부과됨
- 또한 운전자들이 '노인보호구역'임을 알 수 있도록 표지판이 설치되고, 과속단속 CCTV, 과속방지턱, 미끄럼방지포장 같은 교통안전시설도 보강됨
- 특히, 전통시장은 복지관이나 경로당 같은 시설과 달리 구역 지정을 신청하는 주체가 불분명한 경우가 많은 점을 고려해 서울시장이 「노인보호구역에 관한 조례」에 따라 직권으로 노인보호구역을 지정하도록 함
- 서울시는 이런 내용으로 올해 4개 전통시장 주변을 '노인보호구역'으로 첫 지정하고, 전통시장을 포함해 연말까지 총 11개 구역을 신규 지정할 예정

## ◎ 서울시, 160억원 규모의 '정비사업 초기자금' 융자 공공지원[7)]

**서울시, 2008년부터 공공자금 활용 융자지원제도 시행**

- 서울시는 2008년부터 운영비 및 설계비 등 초기자금이 부족한 추진위원회 · 조합이 시공자 등을 통해 자금을 조달할 경우 발생할 수 있는 유착관계 형성 등을 방지하기 위해 공공자금을 활용한 융자지원제도 시행
- 정비사업 융자금은 정비사업에 대한 공공지원의 하나로 지난해까지 약 2,380억원을 지원해 옴

6) 서울시 보도자료, 2021.04.19., 서울시, 노인보행사고 최다 전통시장 주변 '노인보호구역' 전국 최초 지정
7) 서울시 보도자료, 2021.02.25., 서울시, 올해 재개발 등 '정비사업 초기자금' 160억 원 융자 공공지원

**정비사업 추진위원회와 조합의 사업초기 자금난 해소와 사업 활성화 목적, 총 160억원 규모의 융자금 지원**

- 지원대상은 주택정비형 · 도시정비형 재개발, 재건축 조합 및 추진위원회로 정비구역 지정, 자금차입 총회 의결 및 상환과 채무승계에 대한 정관 제·개정 등 요건을 갖추어 신청할 수 있음
- 건축연면적 기준으로 조합은 최대 60억원, 추진위원회는 최대 15억원 이내로 지원되며 대출 금리는 신용 연 3.5%, 담보 연 2.0%임
- 정비사업 융자금은 5년 만기 원리금 일시상환 조건이나, 추진위원회에서 지원받은 융자금은 시공자 선정 전까지, 조합에서 받은 융자금은 준공인가 신청 전까지 1년 단위로 연장 가능

**정비사업 융자금 한도액: 단계별 필요경비의 80% 이내**

| 건축연면적 | 20만㎡ 미만 | 20만㎡ ~ 30만㎡ | 30만㎡ ~ 40만㎡ | 40만㎡ ~ 50만㎡ | 50만㎡ 이상 |
|---|---|---|---|---|---|
| 추진위원회 | 10억원 | 12억원 | 15억원 | 15억원 | 15억원 |
| 조합 | 20억원 | 30억원 | 40억원 | 50억원 | 60억원 |

*신용대출의 경우 조합장 또는 추진위원장 1인 보증을 요함
**건축연면적은 차수별 공고일 직전 수립되어 고시된 정비계획의 지상 건축연면적을 말함
자료: 서울시 보도자료, 2021.02.25., 서울시, 올해 재개발 등 '정비사업 초기자금' 160억 원 융자 공공지원, p.4.

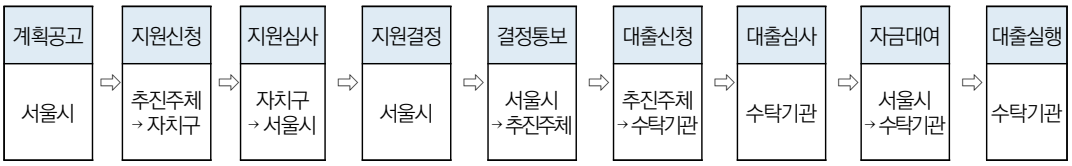
**신청대상**

- 정비사업 융자계획 공고 이전에 「도시정비법」 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시된 구역의 추진위원회와 조합(법 제25조에 따라 조합과 공동으로 시행하는 경우 제외)

**융자신청 자격 요건**

- 정비구역이 지정된 구역일 것
  - 舊「도시정비법」 부칙 〈제6852호, 2002.12.30.〉의 아파트지구 및 지구단위계획 지정구역의 정비계획 수립일
    (아파트지구) 아파트지구개발기본계획 수립일
    (지구단위계획지정구역) 「도시정비법」에 의한 정비사업 추진을 위한 세부개발계획(주택재건축정비계획) 수립일
- 「도시정비법」 제20조(정비구역등의 해제) 및 제21조(정비구역등의 직권해제)에 따른 해제 대상구역이 아닐 것
- 추진위원회 및 조합의 존립에 관한 소송이 진행 중인 구역이 아닐 것
- 추진위원회 운영규정 또는 조합 정관에 아래사항이 기재되어 있을 것
  - 정비사업이 추진되지 않을 경우 융자금 상환에 관한 사항
  - 융자 신청 당시 담보 등을 제공한 추진위원장 또는 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
- 표준 예산 · 회계규정, 선거관리규정, 행정업무규정을 적용하는 구역일 것
- e-조합시스템을 사용하는 구역일 것
- 2019년 1월 1일 이후 총회에서 서울시 융자금 차입을 의결한 구역일 것
- 신탁업자가 정비사업에 공동시행 · 지정개발자 · 사업대행자로 참여한 구역이 아닐 것

**정비사업 초기자금 융자 지원 절차**




추진주체: 조합 또는 추진위원회

## 서울시, 공공참여 소규모주택정비로 청년 · 신혼부부에게 임대주택 공급[8)]

소규모주택정비란 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 정한 절차에 따라 노후 · 불량건축물의 밀집 등 일정한 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 실시하는 ① 자율주택정비사업 ② 가로주택정비사업 ③ 소규모재건축 사업을 의미함[9)]

**자율주택정비사업으로 건설한 주택 매입하여 임대주택 공급 확대**

- '18년 2월부터 시행된 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 따라 도입된 자율주택정비사업은 노후 단독 · 다세대(연립)주택 소유주들이 주민합의체를 구성하여 스스로 주택을 개량 및 건설하는 사업으로 서울시는 해당 사업을 통해 건설된 주택을 매입하여 청년 · 신혼부부를 위한 임대주택으로 공급할 예정
- 작년 자율주택정비사업 매입임대 공모 신청 결과, 은평 · 중랑 · 강동 · 도봉구에서 13개소(186세대) 매입을 신청하여 사업 추진 중
  - 현재 '21년 매입임대 공모 진행 중에 있으며, 11월 30일까지 서울주택도시공사를 통한 연중 접수가능
  - 작년 접수된 자율주택정비사업 중 토지등 소유자 재입주 주택을 제외한 주택을 공공임대주택으로 계획하여 서울시 통합심의를 거친 뒤 법적상한 용적률(120%)을 적용할 수 있도록 함

**가로주택정비사업으로 신속한 사업 추진 및 주택도시기금(HUG)을 통한 사업비 융자 지원**

- 가로주택정비사업은 종전의 가로구역을 유지하면서 노후 주거지를 소규모로 정비하는 사업으로 대규모 재개발, 재건축 사업과 달리 사업 절차가 간소화되어 있어 신속한 사업 추진이 가능하며, 주택도시기금(HUG)을 통한 사업비 융자 지원으로 점차 활성화 되고 있음
- 서울시는 작년 공공참여(국토부 · 서울시 · LH · SH) 가로주택정비사업 합동공모를 실시하였으며, 1차(3월) 공모 결과 4개소(망원동 · 오금동 2개소 · 양재동 가로주택정비사업) 접수, 2차(9월) 공모 결과 24개소 접수
  - 총 사업비의 90%(기본 50% / 공적임대 20% 이상 공급 시 20%p 상향 / 공공참여 시 20%p 상향) 내에서 연 1.5%의 금리로 융자 지원
  - 조합단독일 경우 50%까지 기금융자 지원

**가로주택정비사업에 공공시행자 참여 시 다양한 혜택 부여**

- 공공시행자 참여로 공공성 요건 충족 시, 사업시행면적 한도를 1만㎡에서 2만㎡ 미만까지 확대
- 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20% 이상을 공공임대주택으로 공급하는 경우, 법적상한용적률인 120%까지 완화

8) 서울시 보도자료, 2021.03.03., 서울시, 공공참여 소규모주택정비로 서울도심 주택공급 확대
9) 서울특별시 집수리닷컴(https://jibsuri.seoul.go.kr/place/intro/index1.do)

• 공공이 참여하는 사업장의 경우, 이주비 융자금액을 종전자산 또는 권역별 평균전세가격의 70%까지 연 1.5% 이율로 지원하여(3억원 한도) 종전자산평가액이 과소한 토지등소유자에게도 현실적인 이주비를 지원함

– 공공이 참여하지 않는 경우 종전자산의 70%까지만 이주비 융자 가능

**충족되어야 하는 공공성 요건**

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 사업주체 | LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여 |
| 확정지분제 | 조합원은 적정 추가분담금을 보장받고 공공이 사업손익 부담<br>→공공이 정비사업으로부터 나오는 일반분양 가격의 결정권 확보 |
| 저렴주택공급 | 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급 |
| 난개발 방지 | 지역여건에 부합한 체계적인 사업계획이 수립될 수 있도록 1만㎡ 이상 개발사업의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도시계획위원회 심의 의무화 |

*4가지 요건 모두 충족 필요
자료: 국토교통부·서울시·LH·SH, 2020.03.11., 서울 도심 내 공공참여 가로주택정비사업 공모 신청 가이드라인(1차 공모)

# ISSUE



# 02 이슈 분석

## 부동산중개수수료 갈등, 해결방안 언제쯤?

### ○ 주택가격 상승으로 중개수수료 갈등 끊이질 않아



출처 : https://www.freepik.com/

**부동산 중개수수료를 둘러싼 갈등**

- 최근 집값 상승으로 중개수수료 부담이 늘어나면서 중개업자와 의뢰인간 소위 '복비'를 둘러싼 분쟁과 이를 둘러싼 사회적 갈등이 끊이지 않고 있음
- 최근 2년간(2019~2020년) 국민신문고에 주택 중개보수 관련 민원 및 제안 무려 3,370건 접수[10)]
- 지난 1월 2일 기준 청와대 국민청원게시판 상의 중개수수료 청원 190여개, 서울시 강북지역 한 구청의 경우 민원전화의 30%가 중개수수료 항의 전화[11)]
- 2020년 상반기 한국소비자단체협의회 물가감시센터 접수된 부동산 관련 상담 사례 387건 중 112건이 부동산 중개수수료 관련 상담이며, 계약해지시 중개수수료 지불(27.7%), 과다 수수료 청구(22.3%) 등이 주[12)]

**부동산 중개수수료 갈등 사례**

- 부동산중개수수료가 너무 비싸서 이사 가려면 허리가 휠 지경이다 / 청와대 국민청원게시판 / 2021.01.14.

> 맞벌이 부부인 며느리 출산일이 다가와서 손주를 봐주려고 아들집 근처로 이사를 가려니까 부동산중개수수료가 너무 비싸서 이삿짐 센터 비용까지 합치면 1,000만원이 훨씬 넘는다. 1,000만원은 큰돈이다. 공산주의도 아닌데 우리나라에서 돈 때문에 거주이전이 자유롭지 못한 것이다.
>
> < 중 략 >
>
> 요즘 웬만한 아파트 전세가 6억 이상으로 올랐다. 7억짜리 전세 한번 들어가려면 수수료 560만원+부가세 56만원이니 중개업자와 협의를 잘 해도 500만원은 달라고 할 것이다. 살던 집도 수수료를 주어야 할 경우 양쪽 집 수수료만 해도 1,000만원 가까이 되며, 이삿짐센터 비용까지 합치면 보통 사람들 6개월분 월급이 들어가야 하니 어디 이사를 가겠는가?
>
> < 생 략 >

10) 아주경제, 2021.02.10., [기고] 부동산 중개수수료 및 서비스 개선 서둘러야
11) 세계일보, 2021.01.04., 집값 따라 뛰는 중개료… '복비 갈등' 늘어난다 [이슈 속으로]
12) 한국경제, 2020.11.02., 해준 것도 없는데 법정 최고 수수료? 부동산 중개료 분쟁 급증

• 집값 따라 뛰는 중개료…'복비 갈등' 늘어난다 [이슈 속으로] / 세계일보. 2021.01.04

> 무주택자인 A씨는 20년간 맞벌이를 하면서 6억원을 모았지만 3년 전 점찍었던 9억원짜리 아파트가 불과 2년 만에 16억원대로 치솟으면서 내집 마련 꿈을 접은 채 그 돈으로 다시 지난해 전셋집을 구했다. 이 과정에서 '복비'(부동산 중개수수료)가 너무 비싸 부담스러웠다. A씨는 "복비가 480만원이나 됐다. 부동산 중개소가 한 일을 생각하면 '정말 이건 아니다' 싶었다"며 "집 딱 한번 보(여주)고 나도 쓸 수 있는 계약서 한 장 쓰고 480만원, (집주인과 세입자 합쳐) 양쪽에서 1000만원 가까이 받아간다"고 꼬집었다. A씨는 지난해 2월 청와대 국민청원게시판에 주택 매매 · 전세 중개 수수료 인하가 필요하다고 요청했다.

## 부동산 중개수수료 구조와 문제점

### 주택 중개보수에 관한 사항은 시 · 도 조례로 규정

• 부동산중개보수는 「공인중개사법」 제32조 규정에 따라 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는데, 이때 주택의 중개에 대한 보수에 관한 사항은 「공인중개사법 시행규칙」으로 정하는 범위 안에서 특별시 · 광역시 · 도 또는 특별자치도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 「공인중개사법 시행규칙」으로 정하고 있음

• 「공인중개사법 시행규칙」 제20조에 따라 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매 · 교환의 경우에는 거래금액의 0.9%이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 0.8% 이내로 받도록 규정함에 따라 매매 또는 임대하는 주택의 거래금액에 연동하여 중개보수도 늘어나는 구조임

• 「서울시 주택 중개보수 등에 관한 조례」에 따른 서울시 주택 중개수수료의 경우 매매와 임대 계약 모두 거래금액에 따라 크게 5단계로 구분되며, 각 구간마다 상한요율이 적용됨

- 주택 매매의 경우 최저구간인 5,000만원 미만 거래의 경우 상한요율은 0.6%, 한도액은 25만원이며, 최고구간인 9억원 이상 거래의 경우 상한요율은 0.9%, 한도액 제한은 없어 거래금액에 따라 0.4~0.9%의 요율이 적용됨
- 전세 등의 임대차 계약의 경우 0.3~0.8%의 상한요율이 적용되는데, 최저구간인 5,000만원 미만 거래의 경우 상한요율은 0.5%, 한도액은 20만원이며, 최고구간인 6억원 이상 거래의 경우 상한요율은 0.8%이며, 한도액 제한은 없음

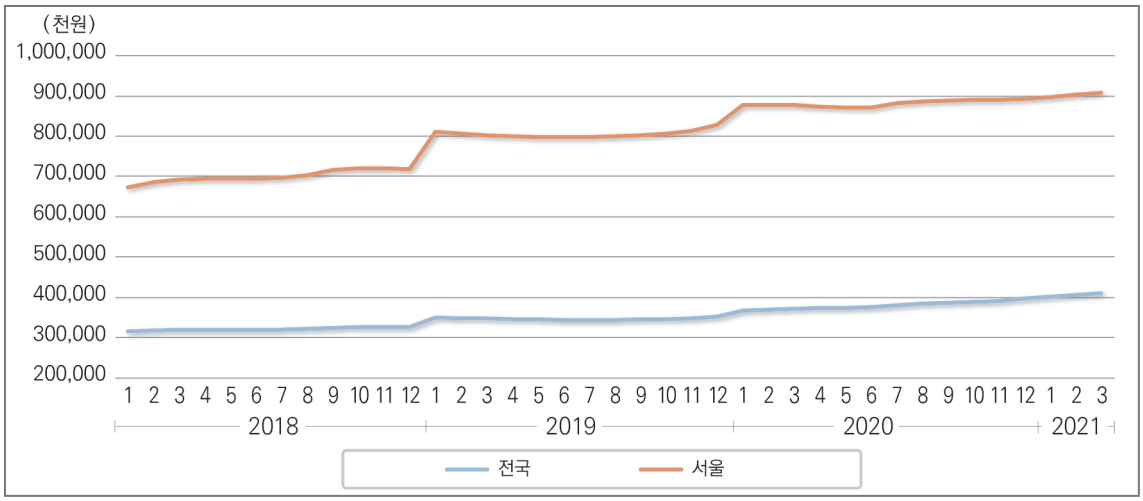
**서울특별시 주택 중개보수 요율표**

| 구 분 | 거래금액 | 상한요율 | 한도액 | 구분 | 거래금액 | 상한요율 | 한도액 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매매 · 교환 | 5,000만원 미만 | 0.6 | 25만원 | 임대차 | 5,000만원 미만 | 0.5 | 20만원 |
| | 5,000만 ~ 2억원 미만 | 0.5 | 80만원 | | 5,000만 ~ 1억원 미만 | 0.4 | 30만원 |
| | 2억 ~ 6억원 미만 | 0.4 | 없음 | | 1억 ~ 3억원 미만 | 0.3 | 없음 |
| | 6억 ~ 9억 미만 | 0.5 | 없음 | | 3억 ~ 6억 미만 | 0.4 | 없음 |
| | 9억원 이상 | 0.9 | 없음 | | 6억원 이상 | 0.8 | 없음 |

**종가제 구조 + 주택 가격 비쌀수록 수수료율도 높아져...**

- 시 · 도의 조례로 정하는 주택의 중개보수는 거래금액에 따라 보수요율을 적용하여 수수료가 결정되는 정률제 방식의 종가 구조로 되어 있어 주택가격이 급등하는 경우 중개서비스의 질과 관계없이 수수료 부담 급증
  - 한국부동산원의 전국주택가격동향조사 자료에 따르면 2018년 1월부터 지난해 12월말까지 전국의 아파트 평균 매매가격은 315,961천원에서 396,418천원으로 25.5% 상승, 수도권은 433,036천원에서 564,152천원으로 30.3% 상승
  - 이렇게 상승한 주택가격에 따라 부동산중개보수가 결정되기 때문에 소비자의 부담이 크게 증가, 따라서 중개수수료를 둘러싼 중개의뢰인과 공인중개사 간의 갈등이 커지고 있을 뿐 아니라 부동산중개 수수료 인하가 필요하다는 사회적 요구도 증가
- 또한 매매와 임대계약의 경우 거래금액이 늘어남에 따라 수수료 상한요율이 감소하다가 다시 상한요율이 증가, 주택가격이 높은 구간의 경우 수수료율도 최대로 높아지는 구조로, 이는 주택가격이 급등하는 현재의 상황에서 소비자의 부담을 가중시키는 요인으로 작용
  - 한국부동산원의 전국주택가격동향조사에 따르면 서울의 경우 지난 2월부터 아파트 평균매매가격이 최고구간금액인 9억원을 넘어서, 최대상한요율(0.9%)에 해당하는 중개보수를 적용받을 수 있는 상황임

**전국 및 서울의 아파트 평균매매가격 변화 추이**




**상한요율 범위 내 협의 · 결정 방식의 현실 적용 어려움**

- 조례에서 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 공인중개사가 협의를 통해 결정하도록 규정하고 있지만 다른 선택지가 마땅치 않은 의뢰인들로선 중개소 측이 최대 금액을 요구해도 따를 수밖에 없다[13]는 것도 소비자들의 주된 의견
- 또한 상한요율 범위 내 협의근거에도 불구하고 협의 결렬시 중개사가 상한요율대로 중개보수를 요구하더라도 현재 소비자가 민사소송 이외 이용할 수 있는 제도적 장치가 부재한 상황[14]

13) 세계일보, 2021.01.04., 집값 따라 뛰는 중개료… '복비 갈등' 늘어난다 [이슈 속으로]

- 국민신문고 일반민원 사례 / 2019.12.12

> 며칠 전 이사를 위한 전세계약을 하였습니다(○○동 소재 부동산). 그런데 전세계약서에 부동산 중개부소가 보증금×0.8%로 기재되어 있었습니다. 계약당일 계약서를 작성하며 중개보수도 0.8%로 지대한 것입니다. 제가 알기로는 6억 이상 임대차계약의 경우 상한요율 0.8% 이내에서 상호 협의하여 중개보수를 결정하는 것으로 알고 있습니다. 그래서 상한요율이 0.8%이며, 상호 협의에서 결정하는 것이 아니냐고 이의를 제기하자 - 협의라고 알고 있는데 협의가 아니다. 그렇게 찍혀 나온다. - 라고 설명을 했습니다. ○○구청에서 그렇게 나온다. 라고 이야기 하더군요. 해서 제가 ○○구청 어디에 문의하면 확인할 수 있느냐고 묻자 - ○○구청 부동산정보과에 문의하면 된다. - 라고 하더군요.

**주요 거래 금액구간의 임대차 계약에 대한 과도한 상한요율 적용과 중개보수 역전**

- 현재 주택 중개보수 수수료 적용시 6억원 이상 9억원 미만 구간의 경우 매매·교환 거래보다 임대차 거래에 더 높은 상한요율을 적용하도록 규정하고 있어 중개보수의 역전 현상 문제 발생
  - 6억원 이상 9억원 미만 거래의 경우 매매·교환시 0.5%의 상한요율을 적용하는 반면, 임대차 거래시 0.8%의 상한요율 적용
  - 이에 따라 거래금액 6억원 기준 중개보수는 매매·교환시 300만원, 임대차 480만원, 8억원 기준 매매·교환시 400만원, 임대차 계약시 640만원으로 매매계약보다 임대계약시 더 많은 중개수수료를 부담해야 하는 상황으로 이에 대한 개선이 필요

**현행 주택 중개보수 수수료 적용시 매매 및 임대 계약자 비용부담 비교**

| 거래금액 | 매매·교환 | | | 임대차 등 | | | 비고 (매매 : 임대) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상한요율 | 한도액 | 중개보수 | 상한요율 | 한도액 | 중개보수 | |
| 4천만원 | 0.6 | 25만원 | 24만원 | 0.5 | 20만원 | 20만원 | 매매 |
| 5천만원 | 0.5 | 80만원 | 25만원 | 0.4 | 30만원 | 20만원 | 매매 |
| 1억원 | 0.5 | 80만원 | 50만원 | 0.3 | | 30만원 | 매매 |
| 2억원 | 0.4 | - | 80만원 | 0.3 | - | 60만원 | 매매 |
| 3억원 | 0.4 | - | 120만원 | 0.4 | - | 120만원 | 동일 |
| 4억원 | 0.4 | - | 160만원 | 0.4 | - | 160만원 | 동일 |
| 5억원 | 0.4 | - | 200만원 | 0.4 | - | 200만원 | 동일 |
| 6억원 | 0.5 | - | **300만원** | 0.8 | - | **480만원** | 임대 |
| 7억원 | 0.5 | - | **350만원** | 0.8 | - | **560만원** | 임대 |
| 8억원 | 0.5 | - | **400만원** | 0.8 | - | **640만원** | 임대 |
| 9억원 | 0.9 | - | 810만원 | 0.8 | - | 720만원 | 매매 |

자료: 국민권익위원회, 2021.02.08., 「주택의 중개보수 및 중개서비스 개선 전원위원회 의결정본」, p.13.

14) 국민권익위원회, 2021.02.08., 「주택의 중개보수 및 중개서비스 개선 전원위원회 의결정본」, p.19.

## 국민권익위원회, 주택 중개수수료 요율체계 개선 권고안 발표

중개수수료에 대한 사회적 갈등과 서울 아파트 평균매매가격이 9억원을 넘어서는 등 고가주택 비중이 크게 늘어난 만큼 중개수수료 체계를 세분화해 비용 부담을 줄일 필요가 있다는 지적이 이어지자 국민권익위원회는 지난 2월 중개 수수료 요율 체계 개선을 위한 4가지 정책 방안을 제안함

**[1안] 거래구간별 누진차액(공제 또는 가산) 활용방식 도입**

- 현재의 5단계 거래금액 구간표준을 7단계로 세분화(9억 초과 거래구간의 세분화 및 단계별 요율 감소)하고, 구간별 누진방식 고정요율로 하는 방안
- 최고요율 인하(매매 0.9%→0.7%, 임대 0.8%→0.5%), 상한요율제 폐지하고 구간별 고정요율 명시
- 2년 또는 4년 주기로 이사를 자주 갈 수밖에 없는 임차인 중개보수 비용부담을 경감

**[2안] '매매 12억 이하, 구간별 초과 누진제+12억 초과, 초과분의 상·하한요율 범위 내 협의' 혼용방식 도입**

- 1안과 동일하게 구간별 누진방식 고정요율로 하되, 고가주택 거래구간에서는 공인중개사와 거래당사자 간 협의를 통해 중개보수 비용을 결정하는 방안
- 2년 또는 4년 주기로 이사를 자주 갈 수밖에 없는 임차인 중개보수 비용부담을 경감

**[3안] 전체 거래금액구간에 대한 단일 요율제 또는 단일 정액제 적용 방안**

- 현재의 「중개보수 요율표」상에서 '구간별 상한요율과 한도액'을 '단일 요율제' 또는 '단일 정액제'로 전환
- 단일 요율제 적용시에는 현행 오피스텔 중개보수 요율을 참고하여 매매·교환의 경우 0.5% 이하, 임대차의 경우 0.4% 이하로 정할 필요

**[4안] 중개보수의 부분 자율 권한 부여 및 책임성 강화장치 강구**

- 공인중개사가 중개거래시장의 특성(매도자 우위 또는 매수자 우위)을 판단하여 중개보수를 어느 일방에게만 요구하거나 쌍방에게 차등 요구할 수 있는 법적 근거 마련하고, 매매·임대 구분 없이 0.3%~0.9% 요율의 범위 내에서 공인중개사가 중개의뢰인과 협의하여 중개보수를 결정하는 방안
- 다만, 공인중개사가 부분 자율권을 부여하되, 중개의뢰인(소비자)에 대한 책임성 담보장치(에스크로제도 등) 강구

## 부동산 중개수수료 개편의 필요성은 공감, 그러나 넘어야할 산 많은 난제

**국토교통부, 3월부터 개선방안 마련 착수**

- 국민권익위원회 권고안에 대해 국토교통부는 지난 3월부터 구체적인 개선 방안 모색 추진
- 이를 위해 부동산 중개업계와 소비자단체, 관련 전문가, 지방자치단체 등이 참여하는 중개보수 및 중개서비스 개선 TF를 구성해 지난 2월 25일 첫 회의를 개최한 바 있음[15]
- 또한 지난 3월 31일 국토연구원과 용역계약을 체결하고 부동산중개보수 개선방안 마련을 위한 연구를 위탁[16], 연구결과를 보완수정해 6~7월 최종 개선방안을 확정할 예정임
- 이외에도 중개수수료 개편을 위해 실태조사와 국민서비스 만족도 조사 등을 실시할 예정임

15) 이코노뉴스, 2021.02.28., 국토교통부, 부동산 중개보수 개편 TF 첫 회의…관련 전문가, 지방자치단체, 소비자단체, 업계 관계자 등 참여
16) 뉴스웨이, 2021.03.31., 국토부, 중개보수 개편 연구용역 체결

**한국공인중개사협회도 한국주거환경학회에 연구용역 발주**

- 국민권익위원회와 국토교통부의 이러한 움직임에 대응하기 위해 이해당사자인 한구공인중개사협회는 한국주거환경학회에 중개보수 현실화 방안을 모색하는 연구용역을 발주[17)]
  - 주요내용으로는 각 지역별 공인중개사의 수입·지출 등 현 실태 조사, 요율 변경 후 영향, 해외 사례 등이 포함[18)]

**소비자단체, 시 · 도의회 조례 개정까지 넘어야할 산 많은 난제**

- 국토부의 중개보수 및 중개서비스 개선 TF 참여주체인 한국소비자단체협의회는 국민권익위원회가 제시한 수수료 개선안과 관련하여 소비자 부담이 늘어난다는 이유로 반대 입장을 밝힌 바 있음[19)]
  - 권익위 안에 따르면 2억원 이상 6억원 미만 부동산 매매 시 중개수수료 요율이 기존 0.4%에서 0.5%로, 6억원 이상 9억원 미만은 0.5%에서 0.6%로 상승하여 5억9,000만원인 아파트를 매매하는 경우 중개보수가 295만원으로 기존 236만원보다 소비자 부담이 오히려 59만원 더 늘어난다는 것임
  - 또한 소비자가 공인중개사에게 중개 대상물을 소개만 받아도 알선 수수료를 지급해야 하는 근거 규정 신설안이 포함되어 있어 이에 대한 우려의 문제도 제기하고 있어 향후 수수료 개편에 대한 소비자단체협의회와의 조율과정에 난항이 예상됨
- 뿐만 아니라 요율 체계 조례 변경 권한을 갖고 있는 지방자치단체(시 · 도)와 조례 개정을 위한 시·도의회 통과까지 제도개선 추진과정에서 다양한 의견수렴과 이해관계자의 의견조율과정까지 해결해야 할 과제가 많음

**조속한 중개수수료 개편방안 모색으로 사회적 통합 도모 필요**

- 그러나 주택가격이 급등하면서 서울 아파트 절반 이상이 중개보수 최고요율을 적용하는 고가주택 기준 9억원을 크게 넘어서고 있어 중개수수료 개편은 더 이상 미룰 수 없는 과제임
- 따라서 정부는 국민들이 느끼는 중개수수료 부담을 완화하고 제도적 불공정성을 해소하기 위해 소비자들의 목소리에 귀 기울이고, 이해당사자인 중개업계, 지자체 등과의 적극적인 의사소통을 통해 부동산시장 상황을 반영한 합리적 제도개선 방안을 조속히 모색하여 사회적 통합을 도모해야 할 것임

17) 매일경제, 2021.02.25., 국토부, 부동산 수수료 낮춘다…6~7월 개편안 발표
18) 아주경제, 2021.04.12., 부동산 복비 하반기엔 내려갈까…"갈 길 멀었다"
19) 매일경제, 2021.03.05., 10억 아파트 수수료 900만 원에서 550만 원으로…부동산 중개수수료 부담 낮출까


MS
논문
소개

# 03
# MS 논문소개

## 도시재생사업 사유지 취득방식 개선 필요성에 대한 사업참여자 인식분석[20]

### Ⅰ. 서론

2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 "도시재생특별법") 제정 이후 선도지역과 일반지역 공모사업으로 추진되던 중앙정부 지원 도시재생사업은 도시재생 뉴딜 사업이 문재인 정부의 100대 국정과제로 선정되면서, 선정 대상 지역 규모와 정책예산 규모가 대폭 확대되어 추진되고 있다. 그러나 뉴딜사업 추진과정에서 국비 지원이 확정된 도시재생사업의 앵커시설, 도시재생기반시설 조성 과정에 필요한 사유지 취득 어려움이 지속해서 제기되고 있다. 원활하고 효율적인 사업 진행을 위해서는 앵커시설·기반시설 조성 등의 설치를 위한 사업부지 확보가 전제되어야 하나 재정력이 취약한 기초지자체는 공모사업 선정과 국비 지원 확정이 이루어지기 전까지 자체적인 사유지 매입이 어려운 실정이다. 또한 국비지원이 확정되는 시점에서는 과도한 토지가격 요구 및 매도 의사 번복으로 사유지를 대상으로 한 사업부지 확보문제가 지속적인 어려움으로 제기 되고 있다.

지자체 등 공공의 필요에 의한 사유지 취득 방법은 협의매수방식과 공용수용방식으로 구분된다. 현행 「도시재생특별법」에서는 원칙상 협의 방식에 의해 사유지를 매입하나, 2019년 법 개정을 통해 도시재생혁신지구의 경우 예외적으로 엄격한 요건 아래 공용수용 가능성이 도입되었다. 사유지 취득에 관하여 협의취득 원칙하에 극히 예외적 상황에서 공용수용 방식이 도입된 현재의 제도여건 내에서 본 연구는 지자체 주도의 국비 지원 도시재생사업 과정에서의 사유지 취득 실태와 제도여건의 문제점을 파악하고, 도시재생 전담조직 담당자 등이 필요로 하는 사유지 취득 관련 제도개선 인식을 분석하여, 도시재생사업 과정에서의 비효율성, 거점시설 입지 비효율 등에 따른 사업 체감도 저하, 사업시행 지연 문제 등을 완화할 수 있는 제도개선 방향을 모색하고자 한다.

---

20) 이글은 「도시재생」 제6권 제3호(2020년 12월)에 게재된 최재헌·이재우(2020), "도시재생사업의 사유지 취득방식 개선 필요성에 대한 사업참여자 인식분석"을 요약한 것으로, 주저자 최재헌은 ㈜미래새한감정평가법인 대전충청지사에서 근무하는 감정평가사이며, 교신저자 이재우는 목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수이다.

## II. 공공사업을 위한 사유지 매입제도 유형과 세부방식별 특징 비교

협의매수는 대상물건마다 개별 감정평가를 원칙으로 한다. 토지, 건물을 개별 물건으로 경제적 가치를 평가하며 토지는 가격조사완료일의 현황을 기준으로, 건물은 원가법에 의거 적법한 건축물만을 대상으로 한다. 반면 공용수용제도에 의할 때 취득 대상물건은 개발이익 배제를 위해 사업인정 및 사업인정의제일 당시의 토지 등에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 수용 및 보상에 관한 법률」에 의거 적정가격을 기준가치로 감정평가한다. 토지 등은 토지, 건축물, 입목, 공작물, 권리를 포함하며, 개인의 재산권에 가해진 특별한 희생에 대한 손실보상의 개념으로 정당한 보상을 지급한다. 헌법상 정당보상원칙 및 개별법상 규정을 통해 일부 무허가건축물 및 영업보상, 주거 이전비 등 이해관계인 및 다양한 권리 관계를 고려하며, 재산권 보장의 범위가 협의매수 방식보다 상대적으로 확대된다. 이처럼 사유지 취득 시 취득 대상과 보상의 범위가 달라질 수 있는 기준의 차이는 도시재생사업의 취득 대상 사유지를 둘러싼 다양한 권리 관계 존재 여부에 따라 사유지 확보를 위한 협의, 갈등조정, 재산권 보장을 위한 대안확보 과정의 많은 행정적 부담을 가중시킬 수 있다. 또한, 궁극적으로 취득방식에 따른 가장 큰 차이는 협의매수방식은 협의 불성립 시 취득이 불가능 하나 공용수용방식은 「토지보상법」에 의거 토지를 수용할 수 있으며, 수용금액에 대해 지방토지수용위원회, 중앙토지수용위원회의 재결절차 및 행정소송 등을 통해 보상금액에 대해서만 다툴 수 있다. 개발이익 배제와 관련 보상은 사유지 소유자의 노력이나 자본의 투자 등에 의한 지가변동이 아닌 공익사업의 시행에 따라 발생하는 사회에 귀속되어야 할 이익이기에 주관적 이익은 배제하며, 당해 공익사업의 계획 또는 시행이 공고·고시된 것에 따른 가치의 증감분, 해당 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행한 토지이용계획의 설정 변경 해제 등에 따른 가치의 증감분, 그 밖에 해당 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행에 따라 발생한 개발이익의 증감분은 배제하고, 면적 사업에 대해 일정 요건 충족 시 개발이익을 배제할 수 있다. 양자를 비교한 내용은 다음의 표와 같다.

**일반협의매수방식과 공용수용방식의 비교**

| 구분 | 일반협의매수방식 | 공용수용방식 |
|---|---|---|
| 적용법률 | 감정평가에 관한 규칙 | 공익사업을 위한 토지 등의 수용 및 보상에 관한 법률 |
| 기준가치 | 시장가치 | 적정가격 (법 제70조) |
| 토지 | 가격조사완료일 (규칙 9조)<br>(취지: 현황 기준) | 사업인정 및 사업인정의제일 (법 제70조)<br>(취지: 개발이익 배제) |
| 건축물 | 원가법에 따른 평가 (규칙 15조)<br>(일반 건축물대장 등재 기준) | 이전비, 취득가격 (법 제75조) |
| 영업보상 · 주거이전비 · 무허가건축물 · 임차인보호 | 재산권 보장 대상 제외 | 재산권 보상 대상 (법 제77조) |
| 취득 가능 여부 | 매수 협의 불능시 취득 불가 | 토지(목적물) 취득 (법 제83조)<br>단, 수용액에 대한 이의신청(지방 · 중앙토지수용위원회)를 거침 |
| 취득 절차 | 목적물 확정 → 감정평가 의뢰 → 협의 → 협의 불성립 시 대체토지 마련 | 사업계획 결정(설계도서 작성) → 사업승인 공고 · 고시 → 토지물건의 조서작성 → 감정평가의뢰 → 보상 · 협의 → 수용재결 → 불복 (이의신청, 행정소송) |

## Ⅲ. 국비 지원 도시재생사업의 사유지 매입 관련 실태조사

**[사유지 매입 현황 및 문제점]** 사유지 매입을 통한 단위 사업 진행은 추가적인 비용 부담과 수익성 및 사업성 악화, 협의매수 난항 과정에서의 시간비용·사업무산 위험에 노출될 수밖에 없다(김은희 외, 2019). 이와 관련하여 2017년부터 2020년 10월까지 도시재생뉴딜사업 선정 및 도시재생활성화계획 사업 진행 과정에서 나타난 지역별·사업유형별 사유지 매입과 관련한 갈등사례를 일간·지역신문 등의 보도기사 검토를 통해 살펴보았다. 그 결과 대부분의 이슈는 도시재생사업 유형 중 주거재생형, 일반근린형, 중심시가지형 등에서 나타났으며, 사유지 매입 절차 진행 과정에서 협의 진행 시 문제점은 크게 '기존사업무산위험', '시간·비용위험', '기타'로 분류할 수 있었다. 구체적인 사례로 부산 사하구의 '동매마을'은 2018년 뉴딜사업에 선정되었으나, 소유자의 1/3이 뉴딜사업에 반대하며 재개발을 추진하였다. 인천 동구는 주민들과 보상과정에서 난항을 겪다 2019년 사업계획을 변경하는 등 기존사업 무산 위험을 경험했다. 이외에도 전북 익산시·제주도·대구 등 전국 각 사업지에서 사유지 확보과정에서 토지주 협의 및 건물주와 세입자의 이해관계가 원만하게 해결되지 않아 사유지 취득 기간이 길어져 전체적인 사업 진행이 더뎌지는 문제가 나타났다. 즉, 협의매수방식의 사유지 매입과정은 사업 참여자에게 기존사업 무산위험, 장기간의 시간 소요 및 매입비용 증액에 대한 부담을 가져오는 한편, 사업구역 내 주민에게는 세입자 보호 등 재산권 보장 요구를 만족시키지 못하고, 사업지연 및 사업부지 위치변경 등으로 주민의 사업체감도가 낮아지는 문제가 있는 것으로 분석되었다.

**[공용수용방식에 의한 지자체 공고 고시 분석]** 사업시행자인 지자체는 협의 방식에 의해 사유지를 매입하여야 하나, 지연될 경우 정해진 기간과 한정된 사업비용 내에서 사업을 완료할 수밖에 없는 불가피성으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조의 규정을 활용하여 토지소유자 또는 관계인에게 토지 및 물건 조서의 작성 후 보상 대상물 확정 후, 고시·공고를 통해 공용수용절차로서 소유권 이전 및 보상금을 지급하고 있다. 전국적으로 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형 등 다양한 사업유형에서 이러한 사례가 나타나고 있다.

## Ⅳ. 사업참여 관계자 인식조사 및 분석

**[조사설계]** 도시재생사업 활성화 계획수립과 시행과정에 참여하고 있는 사업관계자(마중물 도시재생사업을 직접 시행하는 지자체 전담조직 공무원·지자체 도시재생지원센터·총괄 코디네이터·도시재생지원기구 관계자 포함) 97명을 대상으로 실태조사 실시, 설문지는 사유지 취득기준, 보상대상과 방식 차별화의 기준이 될 수 있는 사업의 공공성 인식, 협의취득 중심의 현행방식 개선 필요성과 관련한 사유지 취득 효율성, 공공수용의 필요성과 도입 시 적용수준 등에 대한 관계자의 인식을 파악할 수 있는 문항으로 구성하였다.

**[도시재생사업의 공공성에 대한 인식]** 공익사업 요건인 공공성에 대한 도시재생사업의 부합과 관련 응답자의 96.9%는 공공성이 있다고 응답, 국비지원과 관련하여 응답자의 100%가 적정 및 확대되어야 한다고 응답, 특히 국비지원이 확

대되어야 한다는 응답이 75.3%로 나타났다. 완공 후 시설의 접근성 및 개방성 측면에서 응답자의 84.5%는 개방성 또는 접근성이 있으며, 80.4%가 공익성이 지속하는 것으로 인식하였다. 또한 응답자의 99%는 도시재생사업으로 인하여 삶의 질 향상에 이바지한다고 응답하였다. 그러나 세부적으로 볼 때 보상업무 수행 경험이 없는 응답자 및 일반매수업무 수행 경험이 없는 참여자간 응답의 차이가 있었다. 설문조사 당시 추가적인 면담결과 응답자 일부는 도시재생사업은 해당 공익사업 당해 사업으로만 끝나는 사업으로 마중물사업 성격을 정확히 인지하지 못하며 향후 이를 통해 유발되는 지역 내 변화 등을 고려치 않아 공익성이 지속되지 않는다고 인식하고 있는 것으로 파악되었다.

**[사유지 취득방식에 따른 사업 효율성 인식]** '사실적 불능해소'는 일부 소유자의 협의매수 지연을 의미하며, '법률적 불능해소'는 권리 관계 정리 등에서 나타나는 해소를 뜻한다. 대부분의 응답자는 공용수용방식을 적용하는 경우, 협의매수 방식보다 강제취득에 의한 협의매수의 지연 기간을 단축하여 사실적 불능해소의 기여도가 높다고 답했다. 법률적 불능해소에 대한 기여도 인식 또한, 공용수용방식을 적용하는 경우, 권리 관계가 복잡하여 매수가 어려운 부분을 공탁을 통한 법적 조치로서 취득하여 법률적 불능해소 측면에서 높은 기여를 할 수 있는 것으로 파악되었다.

소유자와 임차인의 재산권 보장 문제점 해소 기여도에 대한 인식 조사결과 협의매수보다 공용수용방식을 적용하는 경우, 소유자 측면에서 무허가건축물 및 종물, 부합물, 주거이전비 등 재산권의 보장범위가 넓어져 소유자 재산권 보호 가능성이 커질 수 있다고 인식하는 것으로 나타났다. 임차인의 재산권 또한 공용수용방식으로 진행되면 임차인의 영업보상 및 주거이전비 등 생존권 측면까지 재산권의 범위에 반영될 수 있어 문제점 해소에 기여할 수 있다고 응답한 비율이 높게 나타났다. 즉, 협의매수보다 공용수용이 소유자와 임차인의 재산권 보장 측면에서 모두 효용이 있다고 인식하는 것으로 나타났다.

사업방식에 따른 도시재생뉴딜사업 기여도에 대한 인식 분석 결과 동일 부지의 경우 협의매수(234.532만원/3.3㎡) 보다 공용수용(194.305만원/3.3㎡)에 의한 취득금액이 낮은 것으로 나타났다. 또한 사업기간의 경우에도 협의매수에 의한 사업기간은 평균 약 9.4개월인 반면, 공용수용에 의한 사업기간은 평균 약 7.7개월로 약 18% 이상 사업기간의 단축을 기대하는 것으로 나타났다. 이는 공용수용 방식 적용 시 대체토지 마련 등의 후속 절차 없이 신속히 진행되어 평균 매수금액이 낮아지며, 효율성 측면에서 높을 수 있다고 생각하기 때문일 것이다.

**공용수용절차의 필요성 인식**

(N=97)

| 구분 | | | 최소값 | 최대값 | 기술통계량 | | | t | p |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | N | M | SD | | |
| 공용수용의 필요성 | 전면적 필요성 | 협의매수 | 0 | 150 | 94 | 71.330 | 33.9130 | 10.338 | 0.000 |
| | | 공용수용 | 20 | 300 | 94 | 130.106 | 58.0414 | | |
| | 혁신지구 공용수용 절차준용 등 부분적 필요성 | 협의매수 | 0 | 150 | 95 | 71.684 | 35.5100 | 10.539 | 0.000 |
| | | 공용수용 | 20 | 500 | 95 | 133.368 | 63.9416 | | |

**[공용수용절차 필요성 인식]** 사업관계자가 사유지 취득 시 공용수용방식의 필요성과 적용방식에 대하여 어떻게 인식하고 있는지 조사하였다. 도입방식은 사업의 공공성 종합 검토를 통한 '전면적 적용 필요성'과 혁신지구 공용수용과 같이

토지의 2/3 이상 확보하였으나, 1/3 이하 미확보 시 '부분적 공용수용 필요성'으로 구분하여 조사하였다. 조사결과 협의매수 대비 전면적 공용수용 1.82배, 부분적 공용수용 1.86배 높게 응답하여 공용수용방식 도입의 필요성에 대한 인식이 높은 것을 알 수 있다.

## Ⅴ. 결론

본 연구는 도시재생사업과정에서 수반되는 사유지 매입 시 사업일정 지연, 사업계획 축소 등 사업 추진상 불확실성 증대에 대한 실태 및 제도개선 필요성 인식을 조사·분석하였다. 이를 위해 협의매수와 공용수용 취득방식의 제도 고찰 후, 도시재생사업 현장의 사유지 매입실태 조사 및 공무원 등 사업관계자 대상의 설문조사와 인식분석을 하였다. 분석결과 현재 협의취득방식으로 추진되고 있는 사유지 취득은 많은 어려움이 있어 전담조직 공무원, 도시재생지원센터 등 다수의 사업관계자는 협의매수방식의 효율성 개선과 공용수용방식의 필요성을 인식하고 있다. 구체적으로 사전협의 불능 문제점과 소유자·임차인의 다양한 재산권 보장에 따른 문제점 완화, 사유지 취득 소요기간 장기화로 인한 사업비 증가와 토지가격 상승 부작용을 최소화하기 위한 보완책이 필요한 것으로 조사되었다. 이에 따른 정책적 시사점 및 결론은 다음과 같다.

공익성 충족과 정당보상을 전제로 도시재생사업 사유지 취득방식의 효율성 개선에 대한 면밀한 검토가 이루어져야 하며, 도시재생사업의 주민 협력적 사업추진의 주민 협력적 사업추진 중요성에도 불구하고, 개발기대감이 남아 있는 대도시와 도시중심지를 대상으로 추진 중에 있는 공공주도형 마중물 사업에서 사유지 취득 방식에 대한 보완이 필요하다. 동시다발적인 마중물사업지역 선정보다는 개발기대감만으로 토지가격 상승을 기대하기 어려운 열악한 지역을 집중적으로 지원하는 것이 바람직하겠으나, 빈집과 빈 점포 증가에도 불구하고 도시재생사업추진 기대감만으로 토지 등의 매도호가와 거래가격이 상승하는 현실을 고려하여 일정 요건 기준 충족에 따른 예외적 상황에서 공용수용방식 도입이 검토되어야 한다. 최근 국비 지원 공모사업은 제안된 도시재생 활성화 계획상의 시설용지 선매입 또는 계약여부를 선정기준에 포함하여 사유지 매입 문제를 해소하고자 한다. 그러나 재정자립수준이 열악한 기초지자체가 공모사업 선정 확정 이전에 40~60% 수준의 국비 지원액이 보장되지 않은 쇠퇴지역 내 사유지를 선매입하는 것은 현실적으로 또 다른 어려움을 수반할 수밖에 없다.

마지막으로 예외적인 공용수용방식의 활용은 주민 체감효과를 높이고 사업추진의 불확실성과 예산 비효율을 최소화하기 위해 공공성과 효용을 모두 고려할 수 있는 '부분적 수용방식'으로의 제도개선이 필요하다. 빈집 철거로 인하여 얻게 되는 공익이 침해되는 사익에 비하여 매우 클 경우, 비교 형량을 통한 공권력의 개입으로 한정된 요건 하에서 사유재산권을 취득한 영국의 빈집강제취득제도(CPOs) 사례나 빈집이 장기간 방치되어 슬럼화 및 범죄현장 등의 우려가 있을 경우 예외적인 강제집행을 시행하는 일본의 사례를 참고하여 엄격한 요건에 한해서 수용제도 도입을 할 수 있을 것이다.

MS
MARKET
REPORT

# 부동산 시장 동향



# 04
# 부동산시장 동향

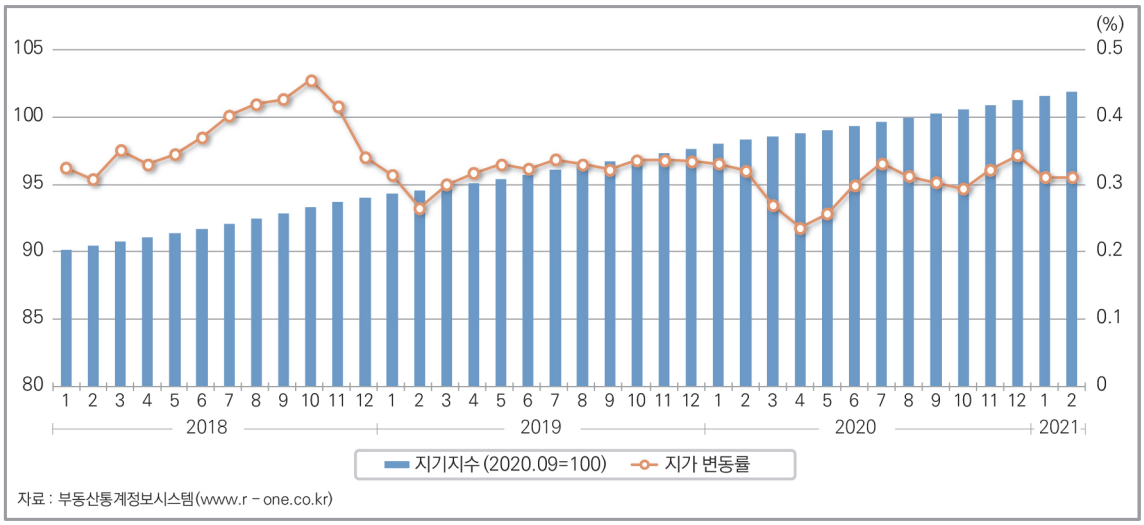
## 1. 토지시장 동향

### 지가변동률 추이

**2021년 2월까지 전국 지가변동률 누계 0.623%, 지가지수 101.899로 상승세 지속**

- 전국 37개 지역을 추가 규제지역으로 지정한 12.17 부동산 대책 이후 1월과 2월의 전국 지가변동률은 각각 0.311%로 전년도 12월(0.343%) 최고 기록 이후 다소 둔화되었으나 여전히 높은 상승세를 유지
- 21년 2월까지 전국 지가변동률 누계는 0.623%이며, 지가지수(2020.09=100)는 전월(101.583) 대비 0.31% 상승한 101.899로 최고치 경신하며, 124개월 연속 상승세를 보이고 있음
- 2021년 2월 기준 17개 시도 중 지가변동률이 가장 많이 상승한 지역은 세종(0.655%)으로, 전국 평균의 2배 이상 상승하였으며, 다음으로는 서울 0.418%, 대전 0.363%, 대구 0.321%, 경기 0.313% 순으로 나타남

**전국 지가변동률 및 지가지수 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

• 반면 지가변동률이 가장 낮은 지역은 제주(-0.01%), 경남(0.11%), 울산(0.177%) 순으로 나타남

- 특히 제주는 계속되는 지역 경기악화로 '19년 5월 이후 21개월 연속 지가하락을 이어가며, 전국 최하위 지가변동률(-0.01%)을 보임

**시도별 지가변동률 추이**

(단위: %)

| 구분 | 2019 | 2020년 | | | | | | | | | | | | | 2021년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 누계 | 1월 | 2월 | 누계 |
| 전국 | 3.915 | 0.331 | 0.321 | 0.269 | 0.236 | 0.257 | 0.299 | 0.332 | 0.312 | 0.303 | 0.294 | 0.322 | 0.343 | 3.678 | 0.311 | 0.311 | 0.623 |
| 서울 | 5.287 | 0.457 | 0.425 | 0.342 | 0.306 | 0.336 | 0.374 | 0.428 | 0.419 | 0.398 | 0.375 | 0.405 | 0.437 | 4.803 | 0.408 | 0.418 | 0.829 |
| 부산 | 3.761 | 0.320 | 0.305 | 0.203 | 0.191 | 0.215 | 0.300 | 0.334 | 0.282 | 0.298 | 0.337 | 0.458 | 0.444 | 3.750 | 0.281 | 0.289 | 0.570 |
| 대구 | 4.553 | 0.353 | 0.251 | 0.188 | 0.196 | 0.217 | 0.267 | 0.311 | 0.314 | 0.278 | 0.265 | 0.326 | 0.387 | 3.404 | 0.342 | 0.321 | 0.664 |
| 인천 | 4.030 | 0.351 | 0.365 | 0.345 | 0.291 | 0.290 | 0.322 | 0.303 | 0.279 | 0.276 | 0.295 | 0.287 | 0.295 | 3.762 | 0.297 | 0.284 | 0.581 |
| 광주 | 4.769 | 0.387 | 0.388 | 0.306 | 0.273 | 0.268 | 0.309 | 0.312 | 0.279 | 0.258 | 0.277 | 0.370 | 0.389 | 3.884 | 0.305 | 0.235 | 0.541 |
| 대전 | 4.250 | 0.469 | 0.483 | 0.371 | 0.289 | 0.332 | 0.355 | 0.320 | 0.308 | 0.349 | 0.375 | 0.416 | 0.417 | 4.578 | 0.386 | 0.363 | 0.750 |
| 울산 | 0.350 | 0.102 | 0.136 | 0.044 | 0.002 | 0.099 | 0.191 | 0.203 | 0.185 | 0.182 | 0.138 | 0.161 | 0.180 | 1.635 | 0.184 | 0.177 | 0.362 |
| 세종 | 4.952 | 0.419 | 0.435 | 0.300 | 0.298 | 0.289 | 0.334 | 1.705 | 1.510 | 1.307 | 1.077 | 1.378 | 1.103 | 10.623 | 0.818 | 0.655 | 1.478 |
| 경기 | 4.291 | 0.362 | 0.370 | 0.338 | 0.287 | 0.299 | 0.341 | 0.346 | 0.308 | 0.313 | 0.307 | 0.310 | 0.327 | 3.978 | 0.308 | 0.313 | 0.622 |
| 강원 | 2.655 | 0.174 | 0.171 | 0.145 | 0.144 | 0.154 | 0.185 | 0.162 | 0.170 | 0.184 | 0.194 | 0.209 | 0.243 | 2.155 | 0.219 | 0.213 | 0.432 |
| 충북 | 2.221 | 0.143 | 0.148 | 0.125 | 0.118 | 0.186 | 0.179 | 0.185 | 0.175 | 0.198 | 0.244 | 0.269 | 0.280 | 2.273 | 0.247 | 0.240 | 0.487 |
| 충남 | 1.632 | 0.128 | 0.124 | 0.106 | 0.095 | 0.111 | 0.185 | 0.230 | 0.219 | 0.220 | 0.206 | 0.206 | 0.232 | 2.080 | 0.205 | 0.205 | 0.410 |
| 전북 | 2.597 | 0.187 | 0.199 | 0.184 | 0.177 | 0.186 | 0.205 | 0.205 | 0.183 | 0.194 | 0.190 | 0.214 | 0.219 | 2.368 | 0.196 | 0.206 | 0.403 |
| 전남 | 3.896 | 0.312 | 0.311 | 0.268 | 0.249 | 0.240 | 0.263 | 0.262 | 0.247 | 0.259 | 0.255 | 0.293 | 0.312 | 3.322 | 0.295 | 0.285 | 0.580 |
| 경북 | 2.380 | 0.182 | 0.141 | 0.110 | 0.103 | 0.109 | 0.128 | 0.148 | 0.163 | 0.176 | 0.189 | 0.186 | 0.200 | 1.850 | 0.183 | 0.186 | 0.369 |
| 경남 | 0.557 | 0.032 | 0.048 | 0.037 | 0.025 | 0.054 | 0.082 | 0.076 | 0.043 | 0.053 | 0.048 | 0.087 | 0.132 | 0.719 | 0.121 | 0.110 | 0.230 |
| 제주 | -1.767 | -0.309 | -0.314 | -0.316 | -0.294 | -0.212 | -0.111 | -0.081 | -0.072 | -0.080 | -0.088 | -0.068 | -0.004 | -1.933 | -0.012 | -0.010 | -0.022 |

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

**2021년 2월까지 지가상승폭이 큰 지역은 세종, 경기 하남, 경북 군위, 서울 강남 · 서초**

• 2021년 표준지 공시지가 상승률이 12.38%로 전국에서 가장 높은 지가 상승이 예상되는 세종시의 경우 2월까지의 지가변동률도 전국 평균의 2.4배인 1.478%로 높게 나타남

- 특히 지난해 하반기 행정수도 이전 논의가 본격적으로 이루어지며 1%가 넘는 높은 지가변동률을 보였으며, 금년에도 1월(0.818%), 2월(0.655%)은 전국 평균 지가변동률의 2배가 넘는 상승률을 보이며 상승세 유지

• 경기 하남(1.298%)은 지하철 5호선 연장 및 3기 신도시 조성 등의 개발호재 영향력이 지속되며 전국 2위의 지가상승, 경기도 평균 지가변동률(0.622%)의 2.1배 높은 지가 상승

• 경북 군위군(1.120%)은 대구 · 경북 통합신공항 부지로 확정된 지난 8월(0.694%) 이후 지가가 큰 폭으로 상승, 금년에도 경북의 평균 지가변동률(0.369%)의 3배가 넘는 지가상승 기록

• 주택가격 상승과 개발압력이 높은 서울시 강남구(0.958%)와 서초구(0.954%)의 지가도 큰 폭으로 상승

- 강남구는 현대차신사옥 GBC 신축과 MICE사업, 영동대로 지하공간 개발사업, 압구정동 재건축, 서초구의 경우에도

반포주공1단지 재건축, 내곡동 헌인마을 도시개발사업 등 대규모 개발사업에 대한 압력 등

**지가변동률 상위 주요지역 변화 추이**

(단위: %)

| 구분 | 2019년 | 2020년 | | | | | | | | | | | | | 2021년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 누계 | 1월 | 2월 | 누계 |
| 세종시 | 4.952 | 0.419 | 0.435 | 0.300 | 0.298 | 0.289 | 0.334 | 1.705 | 1.510 | 1.307 | 1.077 | 1.378 | 1.103 | 10623 | 0.818 | 0.655 | 1.478 |
| 경기 하남 | 6.904 | 0.696 | 0.620 | 0.514 | 0.415 | 0.562 | 0.587 | 0.624 | 0.519 | 0.463 | 0.459 | 0.419 | 0.508 | 6.574 | 0.635 | 0.658 | 1.298 |
| 경북 군위 | 3.514 | 0.400 | 0.305 | 0.162 | 0.121 | 0.110 | 0.114 | 0.407 | 0.694 | 0.698 | 0.653 | 0.648 | 0.581 | 5.000 | 0.576 | 0.541 | 1.120 |
| 서울 강남 | 6.052 | 0.465 | 0.443 | 0.341 | 0.338 | 0.486 | 0.453 | 0.484 | 0.502 | 0.431 | 0.404 | 0.516 | 0.521 | 5.518 | 0.457 | 0.498 | 0.958 |
| 서울 서초 | 5.567 | 0.505 | 0.427 | 0.334 | 0.318 | 0.304 | 0.334 | 0.468 | 0.494 | 0.422 | 0.416 | 0.523 | 0.520 | 5.182 | 0.476 | 0.476 | 0.954 |

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

**지가하락 주요지역은 울산 동구, 제주 서귀포 · 제주시, 경남 거제시**

- 지역주력산업인 조선·제조업의 경기침체 및 코로나19 장기화에 따른 구매력 감소로 원룸 · 상가 공실률 증가가 지속되며 울산 동구(-0.040%)는 42개월째 연속 마이너스 지가변동률을 이어가고 있음
  - '20년 1Q(-0.292%) → 2Q(-0.283%) → 3Q(-0.146%) → 4Q(-0.143%) → '21년 2월 누적(-0.040%)
- 제주 서귀포시(-0.029%)는 제2공항 등 지역 내 개발사업 부진, 국제영어교육도시 2단계 사업 등의 개발사업 추진에 어려움을 겪고 있으며, 제주영어교육도시 · 제주항공우주박물관 등 JDC(제주국제자유도시개발센터)의 주요 사업 부진의 영향으로 낮은 지가변동률을 보임[21)]
- 제주 제주시(-0.018%)는 지난해 12월(0.001%) 제주드림타워 복합리조트 개장에 따른 기대감으로 하락세에서 잠깐 벗어났으나, 지역 경기침체 및 부동산거래량의 부진으로 인해 2개월 연속 마이너스 지가변동률을 보임
- 경남 거제시(0.102%)는 조선업 경기 부진이 지속되고 있으나, 지난 2월 「가덕도신공항특별법」 통과[22)], 서울~김천~거제를 잇는 남부내륙고속철도 사업계획이 구체화됨에 따라 주요 도시와의 접근성이 높아질 것이라는 기대수요가 반영되어 소폭이지만 지가상승

**지가변동률 하위 주요지역 변화 추이**

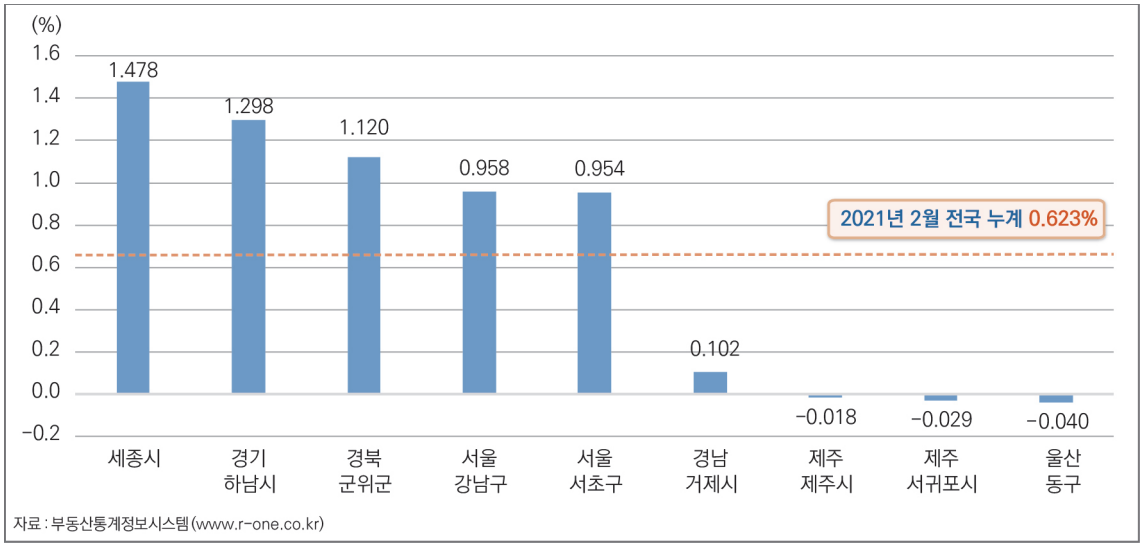
(단위: %)

| 구분 | 2019년 | 2020년 | | | | | | | | | | | | | 2021년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 누계 | 1월 | 2월 | 누계 |
| 울산 동구 | -1.850 | -0.100 | -0.095 | -0.101 | -0.105 | -0.100 | -0.080 | -0.050 | -0.050 | -0.045 | -0.060 | -0.047 | -0.036 | -0.863 | -0.038 | -0.002 | -0.040 |
| 제주 서귀포 | -1.810 | -0.320 | -0.318 | -0.313 | -0.302 | -0.220 | -0.150 | -0.100 | -0.140 | -0.150 | -0.152 | -0.119 | -0.011 | -2.261 | -0.016 | -0.013 | -0.029 |
| 제주 제주시 | -1.740 | -0.300 | -0.310 | -0.317 | -0.290 | -0.210 | -0.090 | -0.070 | -0.030 | -0.036 | -0.047 | -0.036 | 0.001 | -1.724 | -0.011 | -0.007 | -0.018 |
| 경남 거제 | -1.100 | -0.040 | -0.020 | -0.030 | -0.046 | 0.006 | 0.048 | 0.057 | 0.003 | 0.009 | 0.011 | -0.003 | 0.055 | 0.048 | 0.057 | 0.045 | 0.102 |

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

21) 뉴스원, 2021.01.26., 18년 추진 국제자유도시 프로젝트 '면세점' 빼면 모두 적자
22) 동아경제, 2021.03.26., 거제, 굵직한 교통 호재 업고 관광업 활성화 기대... 부동산 시장 주목

**2021년 2월 주요지역 지가변동률 누계 현황**




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

## 토지거래량 추이

**1분기 전국 토지거래량은 84만6,114필지로 전년 동기 대비 필지기준 2.8% 거래량 감소**

- 21년 1분기 전국 토지거래량은 약 84만6,114필지, 면적기준 544,298천㎡로 전년 동기(87만905필지, 488,744천㎡) 대비 필지기준 2.8% 감소하였으나, 면적기준 11.4% 거래량 증가
  - 17개 시도 중 경북(47.2%), 충북(32.3%), 충남(24.3%)은 전년 동기 대비 필지 기준 20%가 넘는 거래량이 증가하였으나, 광주(-30.3%), 인천(-27.4%), 대전(-22.2%)은 필지 기준 거래량이 큰 폭으로 감소하였음
  - 수도권의 경우 1분기 거래량은 37만6,828필지, 면적기준 106,915천㎡로 전년 동기 대비 필지기준 12.9% 감소하였으나, 면적기준 14.8% 거래량 증가
- 2021년 1분기 토지거래가 가장 활발했던 지역은 경기도 화성시로 21년 3월 누적 기준 23,787필지 거래, 반면 경북 울릉군은 123필지로 토지거래량이 가장 적었음
- 2021년 3월 전국 토지거래량(31만711필지, 230,588천㎡)은 전년도 12월 이후 잇따른 감소 추세를 보이다 전월 대비 필지기준 19.6%, 면적기준 49.6% 거래량 증가

**경기 화성·용인·수원·평택, 충북 청주 등에서 토지거래 활발**

- 경기 화성시는 전년도에 이어 올해 1분기에도 토지거래량이 가장 많은 것으로 나타났으며, 다음으로 경기 용인시, 경기 수원시, 충북 청주시, 경기 평택시 순으로 나타나 경기도 내 '삼성벨트'라고 불리는 지역에서 토지거래가 활발하게 이루어진 것을 알 수 있음
- 화성(23,787필지, 9,432천㎡)의 경우 화성 서부권을 중심으로 개발 여력이 남아 있어[23] 수도권 내에서 대규모 택지공급이 가능한 대상지역으로 선호되고 있고, 지난 9월 수인선(수원~인천) 개통 · 인천발 KTX 사업으로 인한

23) 경인일보, 2021.02.05., 정부 대도시권 신규 공공택지 지정...화성시도 가능성 있을까

교통여건 완화 및 송산그린시티 내 화성국제테마파크 조성 등 대규모 투자계획과 개발사업 등의 기대감으로 전년 동기 대비 필지기준 6.6%, 면적기준 7.2% 거래량 증가를 보이며 전국에서 가장 많은 토지거래가 이루어짐

- 용인(16,307필지, 7,910천㎡)은 SK하이닉스의 반도체 클러스터 조성과 지방주도형 3기 신도시 '경기용인 플랫폼시티' 도시재개발구역 지정 및 GTX-A 개통예정 등 계속되는 개발호재와 부동산 투기 등의 문제로 지난해 12월 말 용인시 처인구 일대가 토지거래허가구역으로 추가 지정[24]되어 전년 동기(21,713필지, 7,699천㎡) 대비 필지기준 24.9% 거래량이 감소했음에도 불구하고 화성시 다음으로 많은 토지거래가 이루어짐
- 경기 남부의 교통거점 지역으로 평가받고 있는 수원은 GTX-C · KTX(인천~수원) 개통예정, 수인분당선 연장개통 등의 교통개발호재와 지난해 12월 복합대규모 주거 · 상업시설 분양 및 초대형 복합 테마파크 '수원 스타필드' 착공 등의 영향을 받아 올해 1분기 15,019필지(1,510천㎡)가 거래됨
- 충북 청주(14,638필지, 7,716천㎡) 동(洞)단위 전 지역은 작년 6월 조정대상지역에 포함됐음에도 불구하고, 오송 화장품 산업단지 투자선도지구 지정 및 청주넥스트폴리스 산업단지 조성 등 주로 읍 · 면지역 개발사업에 따른 경제적 파급효과의 기대감으로 전년 동기(14,007필지, 6,650천㎡) 대비 필지기준 4.5%, 면적기준 16.0% 거래량 증가
- 평택은 SRT · 1호선이 지나는 지제역의 KTX 개통 예정 및 삼성전자 평택캠퍼스 조성, 2008년 경제자유구역으로 지정된 현덕지구가 12년 만에 민관공동개발방식으로 개발사업 추진이 예정되는 등 연이은 개발호재로 올해 1분기 13,326필지(3,895천㎡)가 거래됨

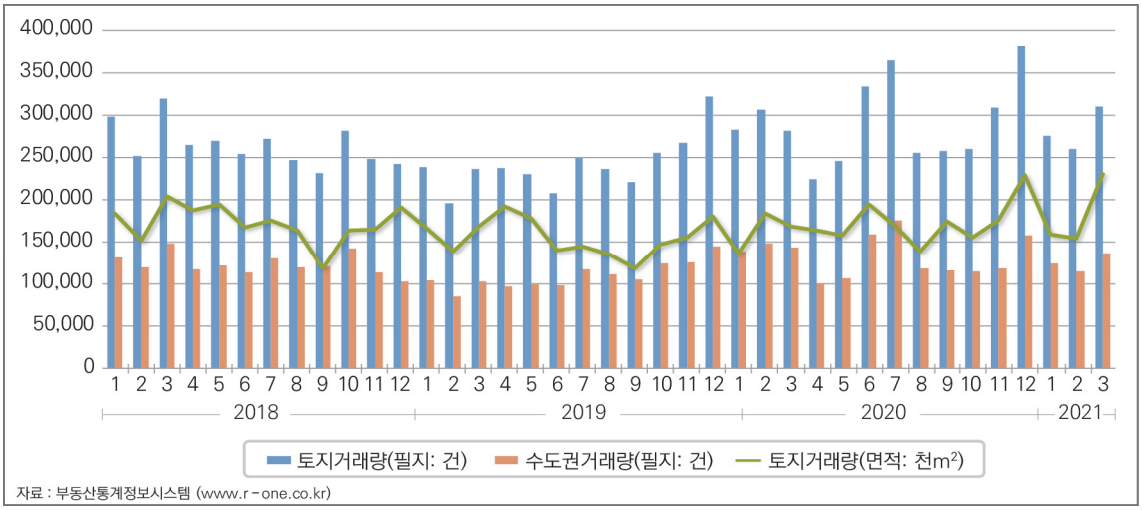
**시도별 토지거래량 추이**

(필지수: 천건)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | | | | | | 2021년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 |
| 전국 | 282.9 | 306.4 | 281.6 | 224.8 | 245.8 | 334.2 | 365.2 | 255.6 | 258.1 | 260.3 | 309.3 | 382.0 | 275.5 | 259.9 | 310.7 |
| 서울 | 35.3 | 33.2 | 33.2 | 21.4 | 23.1 | 34.3 | 48.8 | 29.7 | 28.2 | 24.5 | 26.6 | 34.0 | 30.1 | 25.0 | 26.3 |
| 부산 | 17.3 | 14.2 | 13.8 | 12.3 | 12.5 | 20.6 | 22.3 | 14.7 | 14.5 | 18.0 | 27.6 | 23.9 | 11.4 | 12.0 | 13.8 |
| 대구 | 10.1 | 12.6 | 7.5 | 6.4 | 8.8 | 12.6 | 16.3 | 11.4 | 15.5 | 13.5 | 13.1 | 16.9 | 9.7 | 8.3 | 8.7 |
| 인천 | 26.6 | 21.7 | 24.4 | 15.0 | 17.6 | 23.2 | 19.6 | 16.8 | 17.7 | 13.2 | 12.5 | 17.9 | 15.3 | 14.9 | 22.6 |
| 광주 | 6.3 | 10.9 | 5.4 | 4.7 | 5.6 | 6.2 | 7.4 | 5.6 | 5.0 | 5.4 | 11.7 | 10.5 | 4.7 | 5.2 | 5.8 |
| 대전 | 6.1 | 6.8 | 5.6 | 4.6 | 5.0 | 11.6 | 6.2 | 4.0 | 3.5 | 3.7 | 6.5 | 6.5 | 5.5 | 4.0 | 4.8 |
| 울산 | 4.4 | 4.9 | 3.4 | 2.6 | 3.2 | 4.5 | 8.3 | 3.7 | 4.0 | 3.9 | 8.9 | 8.0 | 4.0 | 3.5 | 3.9 |
| 세종 | 3.5 | 3.1 | 2.8 | 2.2 | 2.6 | 2.8 | 10.3 | 4.6 | 3.5 | 2.4 | 3.0 | 3.7 | 3.1 | 2.2 | 3.2 |
| 경기 | 77.6 | 94.2 | 86.5 | 64.3 | 66.4 | 101.7 | 107.8 | 71.9 | 71.1 | 77.5 | 79.3 | 106.7 | 79.6 | 75.1 | 87.9 |
| 강원 | 11.2 | 13.4 | 11.9 | 10.4 | 11.0 | 12.9 | 13.6 | 10.5 | 11.6 | 10.4 | 12.6 | 14.8 | 12.1 | 11.6 | 13.6 |
| 충북 | 9.5 | 10.3 | 9.5 | 8.6 | 13.0 | 13.1 | 10.0 | 7.9 | 8.7 | 9.7 | 10.0 | 12.9 | 12.1 | 12.9 | 13.9 |
| 충남 | 14.5 | 16.3 | 16.9 | 15.8 | 14.8 | 19.7 | 20.7 | 16.0 | 17.4 | 17.4 | 18.6 | 25.9 | 16.6 | 19.3 | 23.5 |
| 전북 | 11.6 | 12.5 | 12.1 | 11.1 | 11.3 | 12.5 | 13.7 | 10.7 | 11.0 | 11.6 | 14.4 | 19.1 | 12.8 | 12.0 | 15.6 |
| 전남 | 14.4 | 17.1 | 16.7 | 16.2 | 17.1 | 18.1 | 19.1 | 14.2 | 15.1 | 15.7 | 18.0 | 21.5 | 17.7 | 14.7 | 20.1 |
| 경북 | 14.3 | 15.3 | 13.1 | 13.3 | 14.7 | 18.8 | 17.6 | 14.0 | 13.9 | 15.6 | 20.0 | 26.2 | 19.6 | 21.1 | 22.2 |
| 경남 | 17.4 | 16.4 | 15.7 | 12.8 | 16.1 | 18.5 | 19.5 | 16.9 | 14.7 | 15.0 | 22.8 | 28.6 | 17.5 | 14.5 | 20.8 |
| 제주 | 2.9 | 3.3 | 3.0 | 3.0 | 2.9 | 3.2 | 3.9 | 3.1 | 2.6 | 2.7 | 3.6 | 4.7 | 3.7 | 3.5 | 4.1 |

24) 경기도 공고 제2020-2291호(2020.12.29.), 토지거래허가구역 신규지정 정정 공고

토지거래량 추이




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

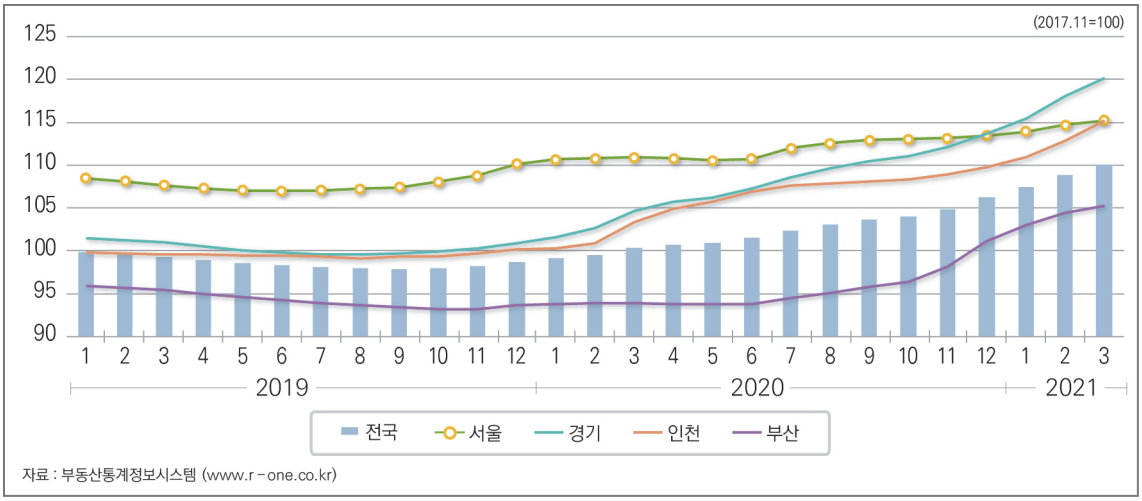
## 2. 주택시장 동향

### 주택매매가격

**3월 전국 아파트 매매가격은 전월 대비 1.07% 상승, 수도권은 1.4%, 서울은 0.49% 상승하며 상승폭 축소**

- 3월 전국 아파트 매매가격지수는 110.01로 전월 대비 1.07%, 전년 동월(100.35) 대비 9.6% 상승하여 최고치 기록
- 아파트 매매가격변동률 상위 5개 지역 모두 경기도에 위치한 곳으로(안산 · 의왕 · 시흥 · 의정부 · 남양주시) 경기도의 매매가격지수(120.2)는 지난 12월부터 서울의 매매가격지수를 앞서고 있음

아파트 매매가격지수 추이




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

• 전국 17개 시도 중에서 아파트 매매가격변동률이 가장 높은 곳은 인천(115.2)으로 5개월 간 변동률이 지속적으로 상승 중에 있으며, 아파트 매매가격지수는 전월(112.86) 대비 2.07% 상승폭을 보임

• 한편, 서울(115.23)의 아파트 매매가격지수는 전월(114.67) 대비 0.49% 상승했으나 상승폭은 전월 대비 0.18%p감소

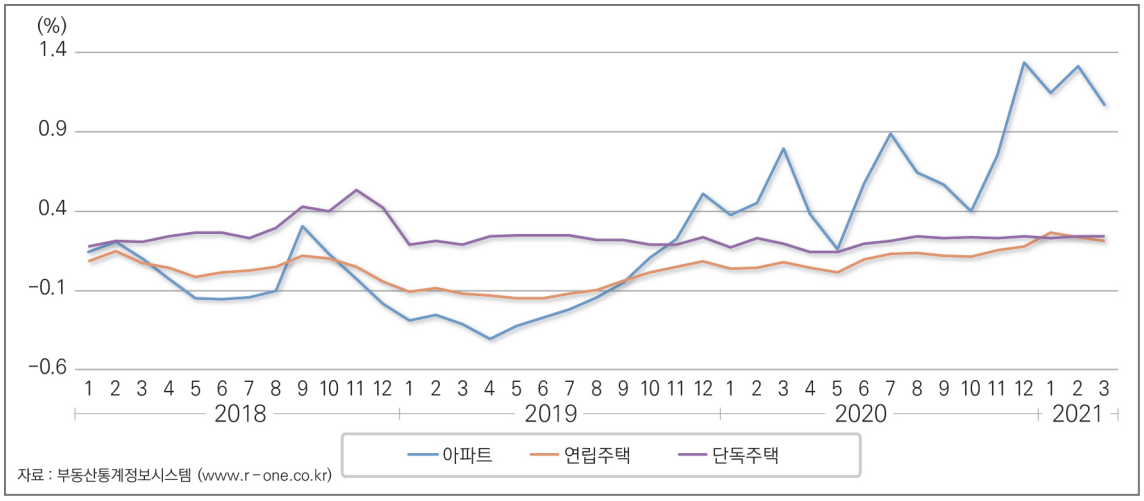
- 정부의 2.4 공급대책에 따른 관망세 확산과 공시가격 급등으로 인한 세금 부담 등이 영향을 미친 것으로 판단됨[25)]

**공공재개발·재건축 기대심리 영향 단독·연립주택 매매가격 상승**

• 단독주택 매매가격지수는 3월 110.15로 전년 동월(107.33) 대비 2.62% 상승하여 통계 수치 작성 이래 역대 최고치를 기록하였으며, 연립주택 또한 101.75로 전년 동월(100.04) 대비 1.7% 상승

- 단독주택·연립주택은 최근 공공재개발 및 재건축 등에 대한 기대심리의 영향으로 매매가격지수 상승

**주택유형별 매매가격변동률 변화 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

**아파트 중위매매가격 상승 지속**

• 아파트 매매시장의 흐름을 파악하는 데 사용되는 지표인 아파트 중위매매가격의 상승세 지속

- 한국부동산원이 발표한 '3월 전국 주택가격동향조사' 자료에 따르면, 3월 전국 아파트 중위매매가격은 3억8,092만원으로 집계돼, 전월(3억7,710만원) 대비 381.6만원 상승하며 역대 최고치 기록

- 21년 1분기 평균 중위매매가격은 3억7,658만원으로 전년 동기(20년 1~3월) 대비9.2%(3,187.6만원) 증가

• 서울의 아파트 중위매매가격(8억7,687만원)은 지난해 10월부터 금년 2월까지 높은 상승폭을 보이며 지속적으로 상승하였으나, 3월은 상승폭 다소 감소

- 특히, 강남구의 경우 25개 자치구 중 유일하게 중위매매가격 변동률이 전월 대비 0.7% 하락, 이는 지난해 5월 이후 10개월 만으로, 공시가격 상승에 따른 재산세·종합부동산세 등의 보유세 부담 증가로 고가 아파트 매수세가 둔화되며 나타나는 현상으로 판단됨

- 중위매매가격을 단위면적보다 환산하여 보다 객관적으로 비교가 가능한 '중위단위매매가격'도 3월 서울의 경우 1,079만원/㎡으로 전월 대비 0.37% 상승했으나, 강남구는 전월 대비 0.22% 감소한 2,113만원/㎡으로 조사됨

25) 이투데이, 2021.03.28., 실거래가 떨어지고 매수심리 '뚝'...서울 아파트값 진정세

**시도별 아파트 중위매매가격 추이**

(단위: 천원)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | | | | | | 2021년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 |
| 전국 | 342,706 | 344,669 | 346,766 | 348,038 | 348,678 | 350,537 | 354,523 | 357,563 | 360,039 | 361,030 | 363,620 | 367,683 | 371,744 | 377,104 | 380,920 |
| 서울 | 839,206 | 839,551 | 839,376 | 836,658 | 834,101 | 835,418 | 846,835 | 853,009 | 855,920 | 856,958 | 858,339 | 862,231 | 867,027 | 874,738 | 876,876 |
| 부산 | 266,392 | 267,508 | 267,600 | 267,257 | 266,546 | 265,762 | 267,493 | 267,919 | 269,670 | 270,676 | 277,762 | 285,844 | 290,375 | 294,723 | 299,033 |
| 대구 | 279,536 | 280,232 | 280,264 | 280,822 | 279,914 | 280,469 | 279,883 | 281,220 | 284,910 | 288,665 | 291,573 | 298,173 | 302,910 | 307,254 | 310,354 |
| 인천 | 283,640 | 286,205 | 289,098 | 294,126 | 295,939 | 299,799 | 300,107 | 302,590 | 303,181 | 303,732 | 306,687 | 308,864 | 313,737 | 322,579 | 331,224 |
| 광주 | 197,605 | 198,054 | 197,194 | 197,231 | 197,380 | 197,429 | 197,479 | 197,779 | 197,594 | 197,318 | 198,051 | 198,981 | 200,037 | 201,074 | 201,480 |
| 대전 | 249,819 | 253,894 | 254,748 | 258,023 | 262,591 | 270,813 | 273,897 | 277,351 | 286,879 | 290,977 | 293,581 | 298,787 | 304,618 | 313,852 | 317,864 |
| 울산 | 204,303 | 206,255 | 206,820 | 206,999 | 206,940 | 207,995 | 209,595 | 210,301 | 211,549 | 212,690 | 217,133 | 223,305 | 229,435 | 233,637 | 235,697 |
| 세종 | 380,000 | 401,500 | 437,000 | 444,000 | 446,000 | 457,500 | 480,000 | 535,000 | 565,000 | 567,500 | 572,500 | 577,500 | 577,500 | 587,500 | 587,500 |
| 경기 | 358,494 | 363,173 | 369,163 | 373,881 | 377,034 | 380,003 | 385,598 | 389,350 | 392,678 | 393,463 | 397,486 | 403,096 | 408,818 | 417,053 | 424,367 |
| 강원 | 125,086 | 124,781 | 124,445 | 124,443 | 124,425 | 125,161 | 125,978 | 126,700 | 126,915 | 126,789 | 127,006 | 127,203 | 127,839 | 128,173 | 128,714 |
| 충북 | 126,675 | 126,667 | 126,223 | 126,476 | 126,717 | 133,498 | 134,180 | 134,424 | 134,544 | 134,743 | 135,187 | 136,613 | 137,371 | 138,022 | 139,725 |
| 충남 | 147,780 | 147,434 | 147,403 | 146,873 | 147,907 | 147,851 | 149,601 | 152,044 | 153,701 | 154,717 | 155,859 | 157,082 | 158,836 | 160,497 | 162,405 |
| 전북 | 120,635 | 120,112 | 120,503 | 119,881 | 119,604 | 119,572 | 119,671 | 119,401 | 119,595 | 119,811 | 119,827 | 119,890 | 119,916 | 119,926 | 119,929 |
| 전남 | 143,931 | 144,093 | 144,057 | 143,642 | 143,751 | 143,817 | 143,826 | 144,596 | 144,525 | 144,473 | 144,473 | 144,881 | 144,817 | 145,001 | 145,353 |
| 경북 | 118,877 | 118,253 | 118,194 | 118,080 | 117,753 | 118,384 | 118,444 | 118,537 | 118,904 | 119,109 | 119,279 | 120,688 | 123,807 | 124,955 | 125,702 |
| 경남 | 159,657 | 160,049 | 160,163 | 159,965 | 159,691 | 159,556 | 161,377 | 161,886 | 162,550 | 163,517 | 164,241 | 167,610 | 170,543 | 171,209 | 171,739 |
| 제주 | 220,879 | 222,015 | 221,773 | 221,531 | 221,288 | 220,804 | 219,955 | 219,577 | 219,092 | 218,728 | 218,728 | 219,486 | 222,138 | 235,397 | 243,974 |

## 주택 매매량

**3월 전국 주택매매량은 총102,109건으로 전월 대비 17.3% 증가, 모든 주택유형에서 큰 폭으로 매매거래량 증가**

- 3월 주택 매매거래량은 총 102,109건으로 전월(87,021건)에 비해 17.3% 증가, 전년 동월(108,677건) 대비 6.0% 감소한 것으로 나타남
  - 수도권 거래량은 49,358건으로 전월(47,433건) 대비 4.1% 증가하였으나, 전년 동월(65,051건)과 비교해서는 24.1% 감소
  - 지방의 거래량은 52,751건으로 전월 대비 33.2%, 전년 동월 대비 20.9% 큰 폭으로 증가
- 아파트 매매거래량은 총 69,827건으로 전월(60,057건) 대비 16.3% 증가, 전년 동월(79,615건) 대비 12.3% 감소
  - 수도권 거래량은 30,802건으로 전월 대비 1.8% 증가, 전년 동월과 비교해서는 34.4% 감소
  - 지방의 거래량은 39,025건으로 전월 대비 30.9%, 전년 동월 대비 19.4% 증가
- 다세대 매매거래량은 총 16,401건으로 전월(14,966건) 대비 9.6% 증가, 전년 동월(14,405)건 대비 13.9% 증가한 것으로 나타남
  - 수도권 거래량은 13,134건으로 전월 대비 5.1%, 전년 동월과 비교해서는 9.5% 증가
  - 지방의 거래량은 3,267건으로 전월 대비 32.2%, 전년 동월 대비 35.6% 증가

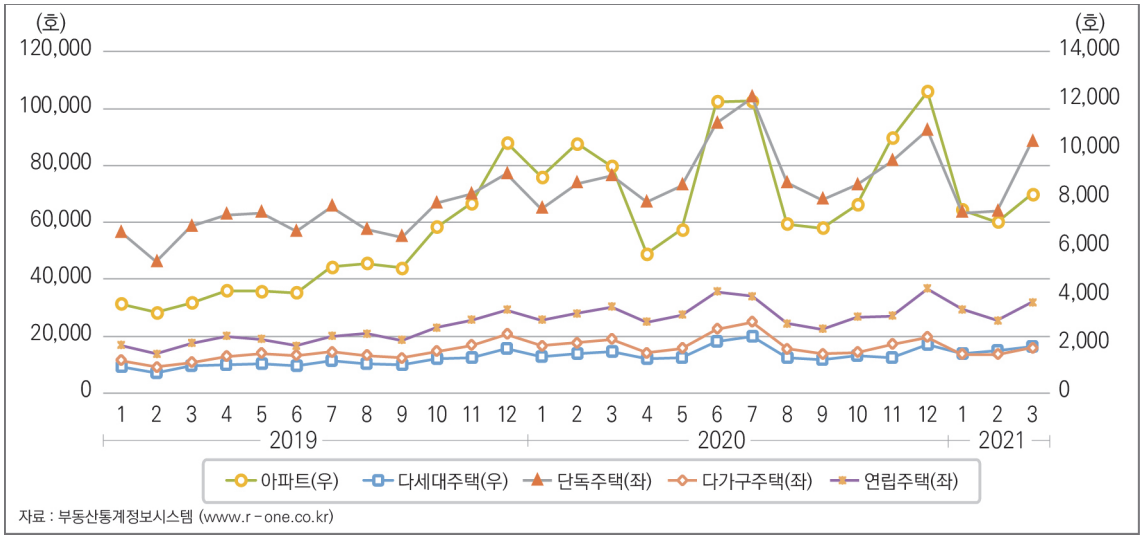
• 단독주택(10,314건), 다가구(1,857건), 연립(3,710건)의 매매래거래량은 전월 대비 단독(38.5%), 다가구(16.9%), 연립(25.2%) 모두 큰 폭으로 증가

### 시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | 2021년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1월~6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 |
| 전국 | 452,123 | 102,628 | 59,429 | 58,037 | 66,174 | 89,660 | 106,027 | 64,371 | 60,057 | 69,827 |
| 서울 | 48,298 | 16,002 | 6,880 | 4,795 | 4,320 | 4,725 | 8,764 | 5,945 | 5,435 | 4,495 |
| 부산 | 28,597 | 9,455 | 4,473 | 5,596 | 7,762 | 15,964 | 9,006 | 3,136 | 3,098 | 4,199 |
| 대구 | 20,324 | 5,850 | 3,669 | 4,209 | 4,581 | 6,403 | 6,359 | 2,099 | 2,104 | 2,170 |
| 인천 | 39,911 | 4,753 | 3,009 | 2,518 | 3,358 | 3,192 | 5,381 | 4,528 | 4,926 | 6,475 |
| 광주 | 12,812 | 2,804 | 1,949 | 2,297 | 2,605 | 4,946 | 4,467 | 2,024 | 1,780 | 2,742 |
| 대전 | 18,645 | 2,005 | 1,825 | 1,538 | 1,831 | 1,603 | 2,701 | 1,954 | 1,696 | 1,991 |
| 울산 | 9,963 | 2,733 | 1,356 | 1,647 | 2,085 | 4,184 | 3,534 | 1,258 | 1,193 | 1,357 |
| 세종 | 6,512 | 1,575 | 2,110 | 588 | 513 | 402 | 1,120 | 877 | 471 | 484 |
| 경기 | 149,511 | 31,735 | 17,799 | 16,956 | 18,905 | 19,845 | 30,495 | 20,938 | 19,894 | 19,832 |
| 강원 | 11,910 | 2,458 | 2,114 | 1,807 | 1,987 | 2,602 | 3,388 | 2,450 | 2,334 | 2,759 |
| 충북 | 16,637 | 2,211 | 1,607 | 1,960 | 2,018 | 2,526 | 3,397 | 2,804 | 2,739 | 3,532 |
| 충남 | 18,163 | 4,689 | 2,670 | 2,777 | 2,982 | 3,839 | 5,254 | 3,071 | 2,933 | 4,988 |
| 전북 | 14,733 | 3,112 | 2,412 | 2,442 | 2,916 | 3,238 | 3,936 | 2,266 | 2,426 | 3,129 |
| 전남 | 13,189 | 3,094 | 1,749 | 2,477 | 2,768 | 2,240 | 2,506 | 2,290 | 1,651 | 2,190 |
| 경북 | 17,382 | 3,702 | 2,285 | 2,644 | 2,902 | 4,915 | 6,304 | 3,614 | 3,184 | 4,142 |
| 경남 | 23,833 | 6,079 | 3,261 | 3,517 | 4,322 | 8,541 | 8,682 | 4,650 | 3,741 | 4,921 |
| 제주 | 1,703 | 371 | 261 | 269 | 319 | 495 | 733 | 467 | 452 | 421 |

### 주택유형별 매매거래 변화 추이




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

## 3. 부동산 금융시장 동향

### ◎ 부동산펀드

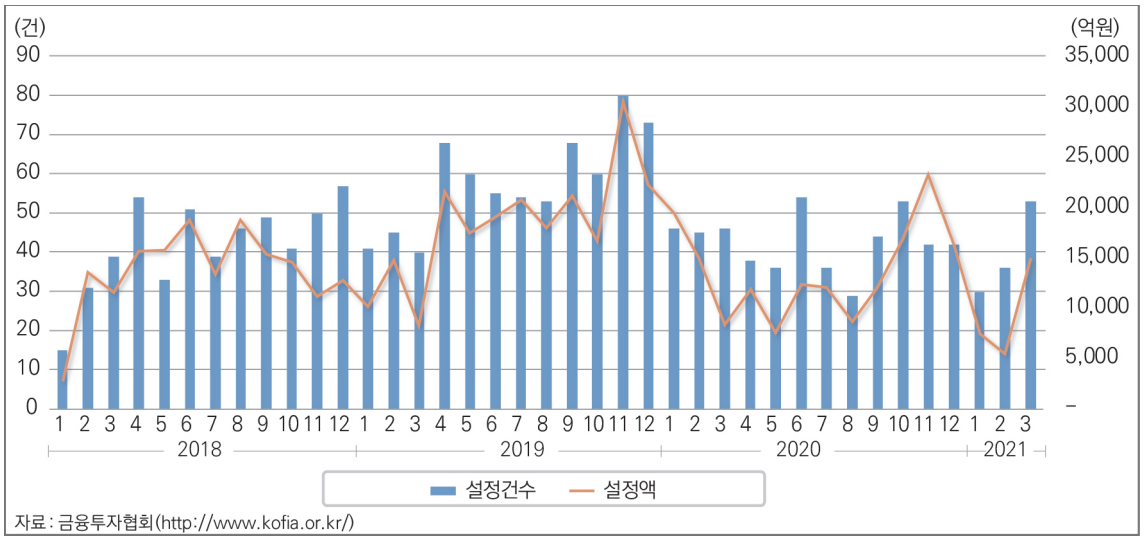
**2021년 3월까지 부동산펀드 설정건수 119건, 설정액은 2조8,109억원으로 전년 동기대비 1조4,796억원 감소**

- 2021년 3월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 119건, 신규 설정액은 2조8,109억원으로, 전년 동기 대비 설정건수 기준 13.1%(18건), 설정액 기준 34.5%(1조4,796억원) 감소하였는데, 이는 코로나19의 영향으로 지난해부터 지속된 신규펀드 설정 규모의 감소와 계절적 특성에서 기인한 것으로 보임
  - 신규 설정건수(건) : '20년 10월(53) → 11월(42) → 12월(42) → '21년 1월(30) → 2월(36) → 3월(53)
  - 신규 설정액(억원) : '20년 10월(17,029) → 11월(23,296) → 12월(16,273) → '21년 1월(7,518) → 2월(5,551) → 3월(15,040)
- 3월 신규 부동산펀드 설정액은 2월에 비해 1.7배 증가한 1조5,040억원으로, 이중 79.6%가 국내 펀드에 대한 신규 설정액임
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원) : '20년 10월(9,316) → 11월(18,092) → 12월(9,230) → '21년 1월(4,712) → 2월(4,824) → 3월(11,973)
  - 해외 펀드 신규 설정액(억원) : '20년 10월(7,713) → 11월(5,204) → 12월(7,411) → '21년 1월(3,346) → 2월(727) → 3월(3,067)
- 한편, 코로나19가 장기화되면서 국내에서 투자한 해외부동산 펀드 자산에 대한 부실 우려가 커짐에 따라 금융감독원은 지난해 12월 16일 해외 부동산펀드 현황을 집계해 발표한 데 이어 지난 3월 31일 해외부동산펀드의 위험요인 등을 담은 「2021년 자본시장 위험 분석보고서」*를 발간[26)]
  - 코로나19 팬데믹 이후 해외 상업용 부동산 시장 침체로 이미 일부 펀드에서 임차료·이자가 연체되거나, 만기를 연장하는 등 코로나로 인한 부정적 영향이 나타나고 있으며, 약60조8,843억원(3월 11일 기준 금융투자협회 집계)에 이르는 해외 부동산 펀드 대부분의 투자처가 코로나 직격탄을 맞은 오피스빌딩(53.2%), 호텔 · 리조트(10.7%), 복합단지 · 리테일(7.1%) 등에 몰려 있으며, 공실률 상승으로 투자자산의 셀다운(재매각)에도 차질 예상[27)]

  * 보고서 3장에 자본시장 내 주요 위험요인을 ① 포스트 코로나 자본시장 구조 변화 ② 개인의 위험자산 직접투자 확대 ③ 부동산 그림자금융 및 해외 대체투자 ④ 사모펀드 및 해외부동산 펀드 등 4개 부분, 10개 세부항목으로 진단하고, 자본시장 시스템리스크 방지를 위한 시사점 도출

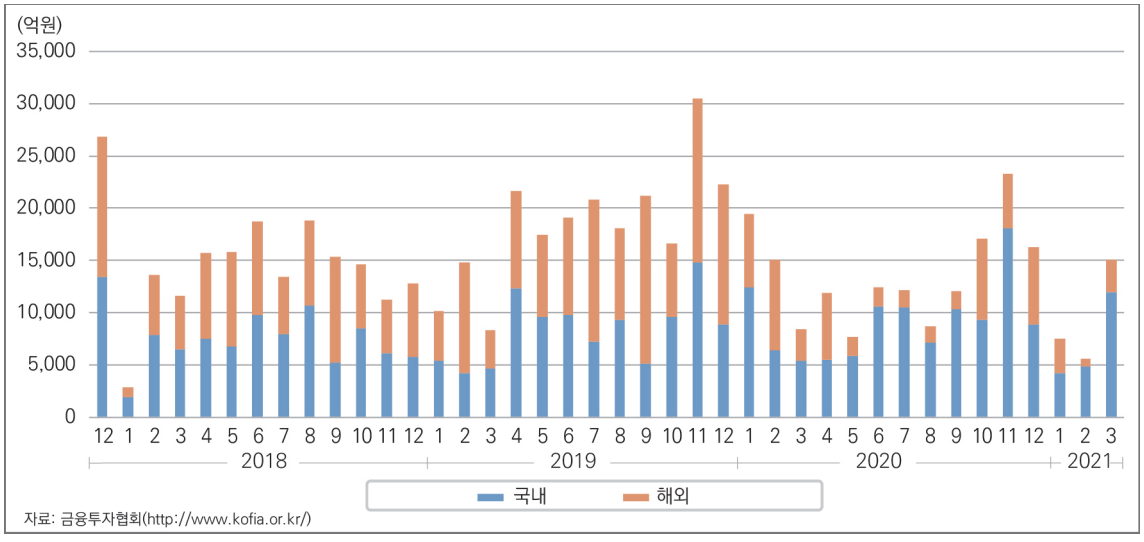
26) 금융감독원 보도자료, 2021.03.31.,2021년「자본시장 위험 분석보고서」발간
조선일보, 2020.12.16., 56조 몰린 해외 부동산펀드, 시한폭탄되나
27) 이투데이, 2021.03.14., 해외 부동산 펀드, 곳곳 부실 징후

### 부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이




자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

### 국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이




자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

### 2~3월 주요 부동산펀드 설정 현황

| 펀드명 | 설정일 | 설정금액(백만원) | 투자지역 | 자산운용사 |
|---|---|---|---|---|
| 메리츠글로벌리츠부동산투자신탁[리츠-재간접형]종류A | 2.03 | 100 | 혼합 | 메리츠자산운용 |
| 유경플레인바닐라부동산인프라자투자신탁(재간접형) ClassA | 2.26 | 613 | 혼합 | 유경피에스지자산운용 |
| 키움마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁24[재간접형]C-P(퇴직연금) | 3.19 | 5,000 | 국내 | 키움투자자산운용 |
| 와이드크릭1전문투자형사모부동산투자회사(운용) | 3.26 | 7,800 | 국내 | 와이드크릭자산운용 |

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

### 주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2021.4.5. 부동산임대, 단위:억원, %)

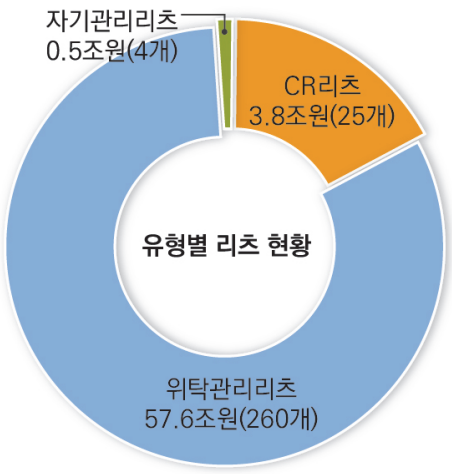
| 펀드명 | 설정일 | 설정액 | 운용규모 | 수익률 | | 자산운용사 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 6개월 | 1년 | |
| 하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA | 16.07.26 | 606 | 788 | 2.95 | 0.77 | 하나대체투자자산운용 |
| 유경공모부동산 3ClassC-I | 20.02.21 | 677 | 1,075 | 3.38 | 6.77 | 유경PSG자산운용 |
| 이지스코어오피스공모부동산 117ClassA | 17.02.24 | 324 | 364 | 11.84 | 15.12 | 이지스자산운용 |
| 이지스리테일부동산 287ClassA | 19.06.14 | 395 | 433 | 3.55 | 6.28 | 이지스자산운용 |
| 신한나인트리부동산(종류A1) | 17.03.29 | 364 | 490 | 0.90 | 2.60 | 신한자산운용 |
| KB와이즈스타부동산자2C-F | 19.06.26 | 988 | 1,109 | 3.78 | 6.41 | KB자산운용 |

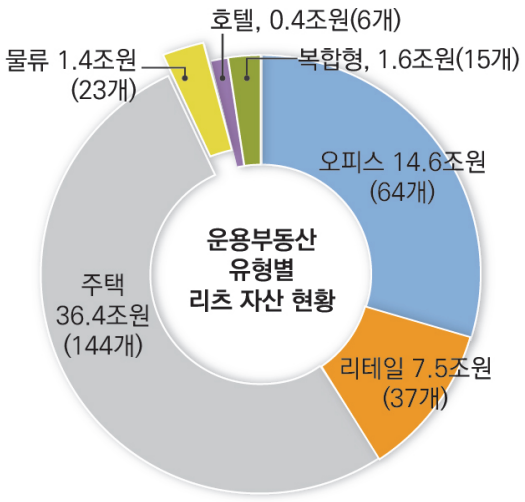
자료: 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

## 리츠(REITs)

**2021년 2월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 289개, 자산은 총 61.9조원 규모**

- 2021년 2월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 25개, 위탁관리리츠 260개, 자기관리리츠 4개로 총 289개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 13개
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 93.05%(57.6조원)를 차지, CR리츠 6.14%(3.8조원), 자기관리리츠 0.81%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 144개, 자산총계 36.4조원으로 자산기준 58.80%를 차지
  - 오피스 14.6조원(64개), 리테일 7.5조원(37개), 물류 1.4조원(23개), 호텔 0.4조원(6개), 복합형 1.6조원(15개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 63개, 자산총계는 38.9조원, 전체 운용 자산의 62.84%로 가장 많음



**국내 주식시장의 상장리츠 도입 이후 2020년 두자릿 수 첫 돌파, 12월말 기준 상장리츠 13개**

- 2020년 신규 상장리츠 6개로, 국내 주식시장의 상장리츠 도입 이후 두자릿 수 첫 돌파
  - 2011년 자기관리리츠인 에이리츠가 처음 주식시장에 상장 시작, 이후 침체기를 겪다가 2018년부터 신규 상장이 활성화되며 지난해 말 기준 상장리츠는 총 13개에 이름
- 2018년 신규 상장리츠 2개, 2019년 2개, 2020년 6개이며, 2021년 4월 현재 3개의 리츠(디앤디플랫폼, 신한서부티엔디, 마스턴프리미어제1호)가 상장 예정되어있는 등 성장세 기대

## 상장리츠 현황

(2020.12.30.기준, 최근 상장일 순)

| 리츠명 | 설립일 | 상장일 | 투자섹터 | 시가총액 (억원) | 자산총액 (억원) | 결산주기 | 목표배당수익률 | AMC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 이에스알켄달스퀘어리츠 | 20.02.20 | 20.12.23 | 물류 | 7,263 | 12,415 | 5월, 11월 | 연 5.5% | 켄달스퀘어리츠운용 |
| 코람코에너지플러스리츠 | 19.12.11 | 20.08.31 | 리테일 | 3,345 | 10,413 | 5월, 11월 | 연 6.2%(매각차익 제외) | 코람코자산신탁 |
| 제이알글로벌리츠 | 19.10.24 | 20.08.07 | 오피스 | 8,545 | 8,416 | 6월, 12월 | 연 8%(7년 평균) | 제이알투자운용 |
| 미래에셋맵스리츠 | 19.12.12 | 20.08.05 | 리테일 | 956 | 2,965 | 5월, 11월 | 연 6%(10년 평균) | 미래에셋자산운용 |
| 이지스레지던스리츠 | 20.02.03 | 20.08.05 | 주택 | 1,015 | 1,082 | 6월, 12월 | 5.2%(5년 기준, 매각차익 제외)<br>8.9%(10년 기준, 매각차익 포함) | 이지스자산운용 |
| 이지스밸류리츠 | 19.07.16 | 20.07.16 | 복합형 | 1,136 | 1,554 | 2월, 8월 | 6.2%(공모가기준)<br>6.5%(시가기준) | 이지스자산운용 |
| NH프라임리츠 | 19.05.30 | 19.12.05 | 오피스 | 796 | 912 | 5월, 11월 | 5.2%(공모가기준)<br>6.1%(시가기준) | NH농협리츠운용 |
| 롯데리츠 | 19.03.29 | 19.10.30 | 리테일 | 9,200 | 15,639 | 6월, 12월 | 6.6%(공모가기준),<br>6.2%(시가기준) | 롯데에이엠씨 |
| 신한알파리츠 | 17.12.18 | 18.08.08 | 오피스 | 3,726 | 7,023 | 3월, 9월 | 6.2%(공모가기준)<br>4.4%(시가기준) | 신한리츠운용 |
| 이리츠코크렙 | 05.07.26 | 18.06.27 | 리테일 | 3,427 | 5,877 | 6월, 12월 | 7.2%(공모가기준)<br>6.6%(시가기준) | 코람코자산신탁 |
| ㈜모두투어자기관리 부동산투자회사 | 14.01.10 | 16.09.22 | 호텔 | 230 | 1,084 | 12개월 | 2.8%(공모가기준)<br>5.7%(시가기준) | - |
| ㈜케이탑자기관리 부동산투자회사 | 10.11.04 | 12.01.31 | 복합형 | 543 | 2,295 | 12개월 | 5.0%(액면가기준)<br>4.3%(시가기준) | - |
| ㈜에이자기관리 부동산투자회사 | 10.11.04 | 11.07.14 | 복합형 | 260 | 967 | 12개월 | 10.7%(공모가기준)<br>8.6%(시가기준) | - |

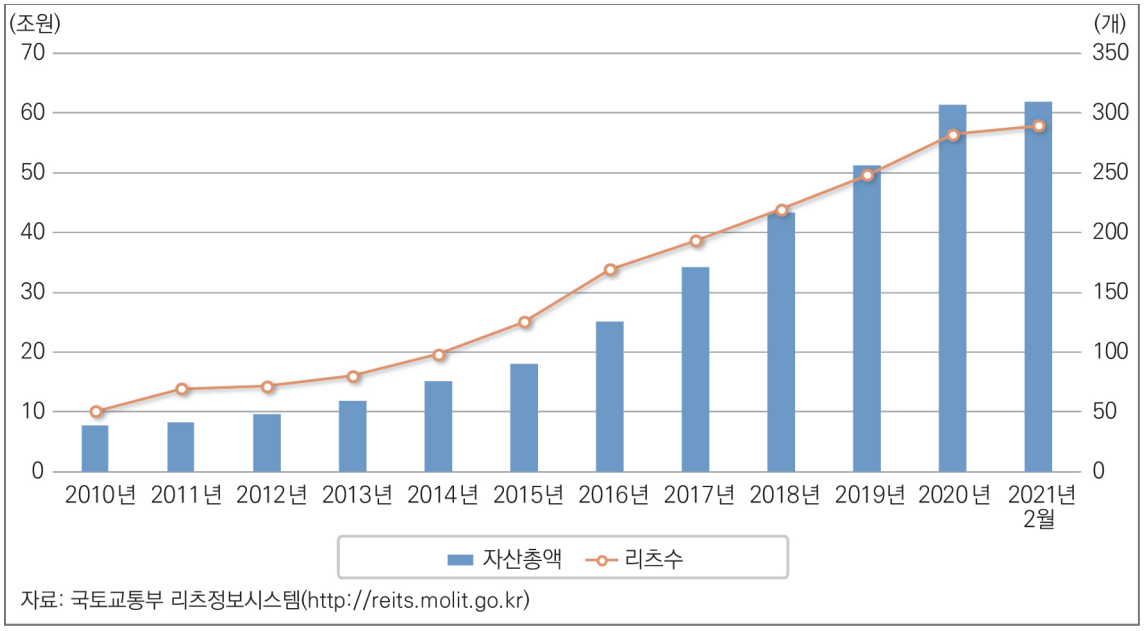
주: 자산총계(AUM)는 2020년 12월말 기준, AUM실적은 속보성격으로 가마감 실적인 바, 결산기 투자보고서 제출시 변동될 수 있음
자료: 한국리츠협회(2021), 「리츠저널」, 2020 winter VOL.37, pp.32~45.

## 상장 예정 리츠 목록

(2020.12.30.기준, 최근 인가일 순)

| 리츠명 | 설립일 | 인가일 | 투자섹터 | AMC | 부동산(개발사업) |
|---|---|---|---|---|---|
| 디앤디플랫폼 | 20.03.10 | 20.04.22 | 오피스 | 디앤디인베스트먼트 | • 영시티(서울시 영등포구 문래동3가 55-18)<br>• 일본소재 물류시설(카나가와현 소재 아마존 재팬) |
| 신한서부티엔디 | 20.01.02 | 20.05.13 | 리테일 | 신한리츠운용 | • 인천 스퀘어원 복합 쇼핑몰<br>• 서울 드래곤시티 호텔 |
| 마스턴프리미어제1호 | 20.02.28 | 20.06.10 | 오피스 | 마스턴투자운용 | • 프랑스 크리스탈 파크 |

자료: 한국리츠협회(2021), 「리츠저널」, 2020 winter VOL.37, p.46.




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

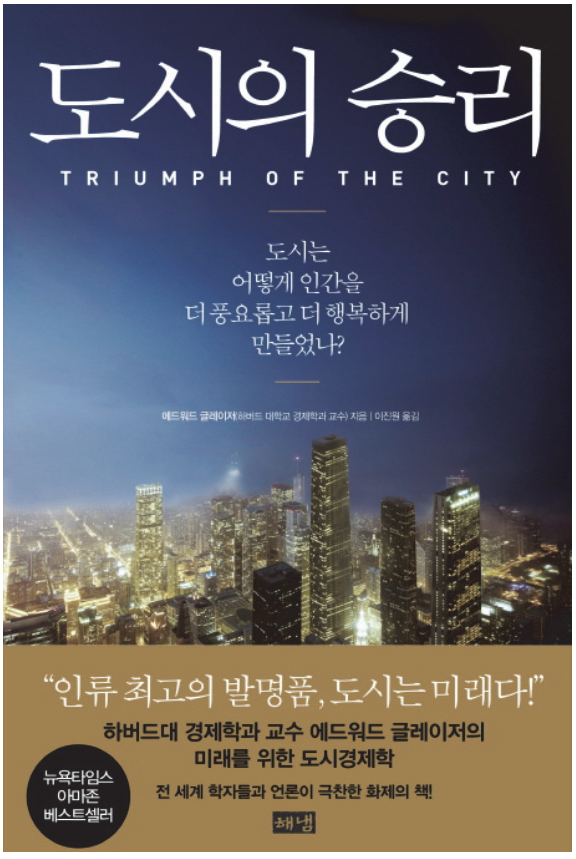
# MS REVIEW



# 05
# MS 서평

## 에드워드 글레이저의 도시의 승리(Triumph of the City)를 읽고

감정평가사 곽욱탁 / 미래새한감정평가법인 본사




이 책은 도시의 발흥과 쇠퇴 그리고 새로운 도전 등에 대한 내용을 전공자가 아닌 독자에게도 충분히 설득력 있게 풀어낸 책이다. 처음 이 책을 마주하게 되면 470여 쪽에 이르는 두께 때문에 시작을 망설이게 된다. 하지만 막상 읽다 보면 난해한 내용이 전혀 없어 누구나 내용의 흐름을 따라잡을 수 있다. 마치 위스키 한잔 걸치고 어두운 뉴욕의 브로드웨이를 저자와 함께 느긋하게 걸으며 그 도시의 옛날과 오늘에 대해서 함께 이야기하는 듯한 편안한 느낌을 준다.

그렇다고 해도 이 책이 담고 있는 주제가 결코 가볍지 않아서 읽는 내내 많은 생각들이 머릿속을 맴돌게 된다. 인류에게 있어 도시는 과연 무엇인가? 시간적으로 고대 아테네로부터 오늘날의 뉴욕과 같은 거대도시에 이르기까지, 공간적으로 미대륙 · 유럽 · 인도 · 아시아 · 아프리카의 유명한 도시는 어떻게 세워지고 발전했는가? 그들이 안고 있는 문제는 무엇이며, 이들 도시의 운명이 인류의 미래와는 어떤 관계를 갖는가?

저자는 이런 문제들에 대하여 폭넓게 다양한 관점을 제기하고 있으면서도 어떤 관점을 강요하기보다는 조곤조곤 설득하는 듯한 기조를 유지하고 있다. 팬데믹으로 직접 세계를 돌아다닐 수는 없지만 책 한 권으로 어느덧 세계를 누비는 듯한 기분을 느낄 수 있다.

"제1장 그들은 방갈로르에서 무엇을 만드는가"에서 오늘날 이 도시에 수많은 정보기술산업체가 모여들게 되는 과정을 평면적으로 나열하는 것이 아니라, 고대 아테네의 사례로부터 풀어낸다. 고대 근동지방의 혼란기에 밀레토스를 비롯한 지중해 연안의 선진 도시로부터 아테네로 많은 지식인이 흘러들어오고 이를 포용한 아테네가 고대 사회의 별빛처럼 찬란한 문화를 꽃피우게 되는 과정을 방갈로르와 대비시킨다. 또한 바그다드의 사례에서 그리스의 사상과 인도 수학, 기독교 전통을 흡수한 이 도시가 중세의 모든 지식의 보고로서 번영을 구가하고 유럽의 중세를 일깨워 르네상스의 기반을 제공하는 과정을 보여준다. 비교적 잘 알려져 있지만 나가사키의 개항과 네덜란드 문물의 유입이 현재 일본을 강대국으로 키워낸 과정도 제시한다. 방갈로르에 우수한 인재들이 모여들고 지식이 집적되면서 세계적인 첨단기업들이 속속 이주해오는 속에서 21세기 도시의 모델을 발견하게 된다.

"제2장 도시는 왜 쇠퇴하는가?"에서는 러스트벨트의 디트로이트를 중심으로 한때 미국 자동차산업의 상징이었던 이 도시의 몰락과 오늘날의 여러 가지 문제들을 살펴본다. 이와 대조적으로 유사한 조건 하에서 건설된 뉴욕이나 보스턴의 새로운 부활에서 그 방향을 제시하기도 한다. "제3장 가난한 도시에도 희망은 있다"에서는 리우데자네이루의 빈민가에서 브라질의 시골에서는 발견할 수 없는 계층 상승의 기회가 상존한다는 사실을 지적하며, "제4장 아프고 혼잡한 도시 어떻게 치료할 것인가"에서는 도시 위생문제와 범죄문제 등 도시환경의 개선에 관한 여러 사례들을 보여주며, "제5장 즐거운 도시가 성공한다"에서는 뉴욕의 브로드웨이가 수많은 여행객을 모으고 도시를 활기차게 만드는 과정으로 안내한다.

여기까지의 내용만 훑어보아도 그 주제의 범위가 만만치 않음을 알 수 있지만, 사실 이 책의 중요한 부분은 "제6장 도시 개발의 아이콘, 마천루가 위대한 이유"에서 시작하여 "제7장 도시확산, 스프롤 현상은 왜 심화되는가", "제8장 아스팔트보다 더 친환경적인 것이 있을까?"에 이어지는 놀라운 반전이다. 즉 우리가 생각하는 것보다 도시의 집중, 마천루화가 도시의 교외로의 확산(스프롤)에 비하여 탄소사용량이 현저히 적어서 오히려 친환경적이라는 주장이다. 뉴욕의 고층건물 건축을 둘러싼 개발업자와 환경론자들의 대립, 뭄바이 같은 거대도시가 건축규제로 인하여 열악한 근무환경에 시달리게 되는 현실, 그에 비하여 도시국가에 지나지 않는 싱가포르나 홍콩의 마천루 숲과 발전 상황 등을 대비하면서 결국 인류의 위대한 발명품인 도시가 나아가야 할 방향을 제시하고 있다. 또한 텍사스 휴스턴의 전원도시가 숲에 둘러싸여 있는 모습의 이면에는 냉난방, 출퇴근 등에 따른 탄소 소비를 고려할 때 그들 지역이 뉴욕보다 훨씬 지구환경에 나쁘다는 점을 지적하는 대목은 시사하는 바가 매우 크다.

"제9장 도시의 성공방정식"과 "제10장 평평한 세계, 점점 높아지는 도시"의 장은 이 책의 결론 부분에 해당하는 바, 도쿄, 싱가포르, 가보로네, 보스턴, 미니애폴리스, 밀라노, 밴쿠버, 시카고, 애틀랜타, 두바이 등 전세계 주요 도시의 과거와 현재, 그리고 앞으로의 전망을 살피면서 도시의 미래상을 그리고 있다. 또한 중국, 인도 등 신흥 강국의 성장과 도시의 발전이 전 지구에 미칠 영향을 생각하면서 도시의 스프롤을 막고 더욱 높고 집적화된 도시의 건설에 대하여 그 길을 제시하는 것으로 이 책을 마무리 짓는다.

앞에서도 언급하였지만 도시 문제에 관한 문외한이 감당하기에는 너무 방대한 주제여서 조금 망설여지기는 했지만 대체로 이들 주제에 대하여 깊이 파고들기보다는 우리가 잘 아는 도시들의 사례를 통하여 쉽게 문제에 접근하게 하고, 향후 더 깊은 공부를 위한 가이드 역할을 한다는 점이 이 책의 장점이라 생각된다.

이 책을 읽는 내내 우리가 살고 있는 수도 서울, 부산, 대구 등 메트로폴리탄의 현실이 계속 대비되면서 과연 우리는 우리의 소중한 도시를 제대로 가꾸어 나가고 있는지 생각해 볼 수 있는 기회가 되었다. 이 책은 도시 문제를 더욱 넓게 바라보고 그 미래를 이해하도록 안내하는 주제를 담고 있어 토지전문가인 감정평가사에게도 매우 흥미로운 책이라 할 수 있겠다. 독서를 권해주신 이재순 교수님에게 감사드린다.


MS
NEWS

# 06
# MS News

NEWS 01

## 미래새한감정평가법인, 마천1재정비촉진구역 재개발정비사업 정비업체 선정



출처 : 하우징헤럴드, 2021.04.12., 마천1구역 재개발, 제1차 주민총회 마치며 사업가속화

지난 4월 10일 서울 송파구 마천1구역 재정비촉진구역 재개발 추진위원회는 총회를 개최하여 정비업체로 미래새한감정평가법인을 선정하였다. 주민총회에는 재적 토지등소유자 1천673명 중 서면참석자 포함 총 1,086명(64.9%)이 참석하는 등 정비사업에 대한 주민들의 관심이 뜨거웠다. 마천1재정비촉진구역 재개발사업은 송파구 마천동 194-1번지 일원 148,498㎡ 부지에 용적률 최대 263.7%를 적용해 지하 3층~지상 25층 규모의 공동주택 33개동 2천413가구 및 부대복리시설을 신축하는 대규모 프로젝트이다. 미래새한감정법인은 재개발 · 재건축 등 정비사업에 관한 풍부한 능력과 경험을 바탕으로 정비사업 관리업무의 전문성과 특화된 서비스를 제공하는 도시정비사업단을 운영하고 있다. 이러한 전문성을 인정받아 잠실 장미1 · 2 · 3차 아파트 주택재건축정비사업, 도곡 삼호아파트 주택재건축정비사업, 과천주공4단지 주택재건축정비사업, 서울 중앙시장 정비사업 등 20개가 넘는 정비사업관리업체로 선정된 바 있다.

NEWS 02

## 미래새한감정평가법인 가격동향조사위원회 설립

미래새한감정평가법인은 감정평가보고서의 질 개선을 위해 법인 내 가격동향조사위원회를 자체적으로 설립하였다. 이호현 기획이사를 위원장으로 하는 가격동향조사위원회는 주기적으로 하위시장별 부동산가격동향과 대형 개발사업에 대한 정보 및 가격영향력 등을 조사 · 분석하여 전반적인 시장의 변화를 파악하기 위한 목적으로 조직되었다. 장기적으로는 조사된 가격자료를 DB화하고, 감정평가 시 이를 활용하는 방안도 검토할 예정이다. 이를 위해 85명의 전문가가 전국을 대상으로 조사구를 세분화하고, 해당 지역 내 주요개발사업 등을 조사 · 분석하여 가격영향력 등에 대한 심층논의를 거쳐 가격동향자료를 구축할 예정이다.