MS Your Valuation Partner

06
2021

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT



06
2021



CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. Zoom-in Market 17
3. MS 칼럼 23
4. 부동산시장 동향 31
5. MS News 53

BRIEFING



01 정책 Briefing

◎ 「한국토지주택공사법」·「공공주택특별법」 시행령 개정안 7월 2일부터 시행[1)]

LH 직원들의 부동산투기행위를 독립적으로 감시 · 적발하는 업무를 수행하는 LH 준법감시관 임용 근거 마련

- 준법감시관의 자격 및 임명 – 감사 · 수사 경력이 5년 이상인 5급 이상 공무원 또는 판사 · 검사 · 변호사 등 외부전문가를 대상으로 공개모집 선발하여 업무의 전문성과 공정성 담보
- 준법감시관의 주요업무
  - LH 임직원의 부동산 소유 여부 및 거래행위 등에 대해 확인하고, 공공개발사업 추진 과정에서 개발정보를 이용해 투기행위를 했는지에 대해 조사한 후 그 결과를 공개
  - 아울러, 위법 · 부당한 부동산 거래행위 및 투기행위를 예방하기 위한 부패방지교육의 지원 업무 수행
- 준법감시관의 권한
  - LH 임직원의 부동산 거래 확인과 투기행위 여부에 대한 조사를 위해 임직원 등에게 진술과 관련 자료의 제출을 요구할 수 있고, 현장조사까지 실시할 수 있는 권한 부여
  - 준법감시관의 요구에 임직원 등이 응하지 않으면, 준법감시관이 LH 사장에게 징계를 요구할 수 있도록 함

국토교통부장관이 실시하는 LH 임직원의 부동산 거래에 관한 정기조사에 필요한 '고유식별정보(주민등록번호)' 처리 근거 마련

- 지난 4월 1일 개정된 「한국토지주택공사법」 제26조의2에 따라 국토부장관은 매년 LH 임직원의 주택 · 토지 등의 거래에 대한 정기조사를 실시하고 공직자윤리위원회에 보고해야 하는데, 이번 개정을 통해 LH 직원의 부동산 거래에 관한 정기조사에 필요한 고유식별정보에 대한 처리근거를 마련함

「공공주택특별법 시행령」 개정을 통해 공공주택지구 지정 및 지정 제안 관련 미공개정보를 이용한 부동산 매매 등 위반행위 조사에 관한 범위와 방법 등 세부사항 규정

- 공공주택사업 예정지에 지구지정 관련 업무종사자 등이 미공개정보를 이용한 부동산 투기행위로 인하여, 투기근절 및 재발방지대책의 필요성이 제기됨에 따라 정부는 지난 4월 「공공주택특별법」을 개정하여 위반행위자에 대한 처벌을 강화*하고, 업무종사자의 부동산 매매 등에 관한 정기조사 및 수시 실태조사를 실시하도록 제도적 근거 마련

  * 위반 시 5년 이상 징역 또는 이익액의 3~5배 벌금, 이익액이 50억원 이상 징역가중(최대 무기징역), 재산상 이익 몰수 · 추징 등

1) 국토교통부 보도자료, 2021.06.22., 「한국토지주택공사법」·「공공주택특별법」 시행령 개정안 22일 국무회의 통과·7월 2일부터 시행

• 개정의 주요내용은 다음과 같음

- 조사 범위를 공공주택지구의 지정 및 지정 제안과 관련된 미공개정보의 누설 · 제공 · 부정취득 여부, 국가 · 지자체 및 공공주택사업자 등 관련 기관 또는 업체의 종사자나 종사하였던 자의 부동산 거래행위 내역 등으로 정함
- 신속하고 효율적인 조사를 위해 필요한 경우 부동산거래관리시스템(RTMS), 국토정보시스템(NSDIS), 건축행정시스템(세움터) 등에 입력된 자료를 활용할 수 있도록 하여, 업무종사자의 개발예정지 내 부동산거래내역과 소유내역 등을 면밀하게 점검할 수 있게 함
- 또한, 30만㎡ 미만의 지구조성사업은 지구지정의 권한이 있는 해당 시 · 도지사가 위반행위 여부와 조사에 필요한 '고유식별정보(주민등록번호)'에 대한 처리 근거도 마련함

• 이번 시행령 개정을 통해 위반행위 조사를 위한 세부적인 내용과 방법 등을 규정함으로써 조사의 실효성을 높이는 한편, 투기행위에 대한 상시 예방 · 관리체계 구축

분양가 10~25%만 내고 입주가능한 지분적립형 분양주택 입법예고[2)]

국토교통부와 서울시는 분양가의 10~25%만 내고 입주한 뒤 공공주택사업자로부터 20~30년에 걸쳐 남은 지분을 취득하는 '지분적립형 분양주택'의 세부내용을 구체화하는 「공공주택 특별법 시행령」 개정안을 6월 11일~7월 13일까지 입법예고

지분적립형 분양주택이란?

• 소득은 있으나 자산이 부족한 무주택 실수요자에게 초기 자금 부담을 낮춰 안정적인 내 집 마련을 지원하기 위해 도입된 정책

• 입주 시 집값의 일부만 납부하고, 잔여지분은 20~30년간 정기 분할 취득하되, 처분 시 지분 비율대로 매각금액을 분배하여 장기 거주를 통한 내 집 마련 지원과 자산형성 유도 효과 기대

지분 적립기간 및 취득기준

• 공공주택사업자는 주택공급가격 등을 고려하여 20년 또는 30년 중에서 지분 적립기간을 정하도록 하고, 수분양자는 자금 여건 등에 따라 적립기간을 선택할 수 있음

• 수분양자의 부담이 최소화되도록 매 회차 10~25%의 범위에서 지분을 취득하도록 하고, 지분 취득가격은 최초 분양가에 지분 취득 시까지의 1년 만기 정기예금이자를 합산한 금액 기준으로 산정

- 예시) 최초 25% + 4년마다 '15% + 1년만기 정기예금이자'를 5회 취득 (총 20년)

미취득 지분에 대한 임대료 산정기준

• 수분양자는 「공공주택 특별법」 제49조 제7항에 따라 지분 적립기간 동안 잔여 지분(공공주택사업자 소유 지분)에 대해 임대료를 납부해야 함

• 수분양자 부담 완화를 위해 잔여 지분에 대한 임대료는 인근 주택 임대료의 80% 이하로 산정

전매제한 및 거주의무 기간

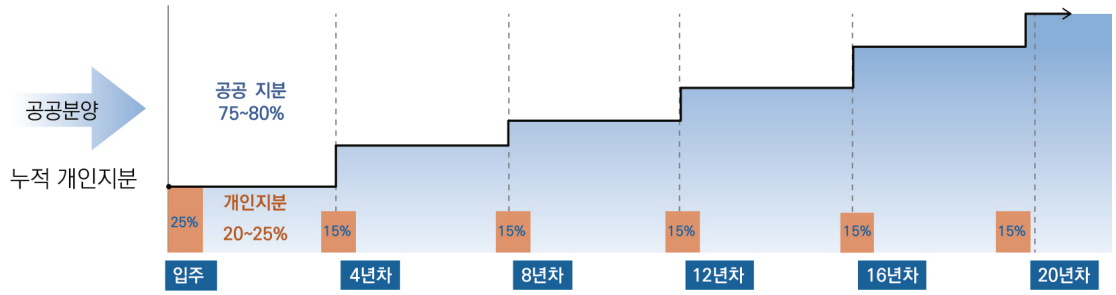
• 장기간 집값을 나눠 내며 자산을 형성할 수 있도록 하는 제도취지에 맞게 전매제한 기간은 10년, 거주의무 기간은 5년으로 운영

2) 국토교통부 보도자료, 2021.06.10., 11일부터 지분적립형 분양주택 입법예고

- 부득이한 거주이전 또는 전매 시 취득가에 정기예금이자를 더한 금액으로 환매 가능

• 전매제한 기간 종료 이후 제3자에게 주택 전체 매각이 가능하며, 처분 시점의 지분 비율대로 처분 이익을 배분

운영예시(20년 운영, 초기지분 25% 취득, 4년마다 15% 추가취득 가정)



자료: 국토교통부 보도자료, 2021.06.10., 11일부터 지분적립형 분양주택 입법예고, p.3.

서울시, '역세권 복합개발' 본격화로 용적률 최대 700% 고밀개발 가능[3)]

서울시는 지난해 정부의 8.4 공급대책의 후속조치로 「역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획 수립기준」을 마련하여 (준)주거지역 용적률을 최대 700%까지 완화, 역세권 고밀개발을 통한 주택공급 확대 추진

사업대상지 기준

역세권 내(승강장경계 250m 이내)에 입지한 지역으로 다음 요건을 충족하는 대상지		
역세권 적정개발 유도	역세권 이면도로 교통 원활화	
면적 요건 (1,500 ~ 5,000㎡, 최대 1만㎡ 이하)	**도로 요건** (2면 이상 접도, 가로구역 권장)	**노후도 요건**
- 최소 개발단위: 1,500㎡ 이상 - 대규모 난개발 지양: 5,000㎡ 이하 가로구역의 1/2 이상 *1,500㎡이상 단일토지 포함 시, 1/2 미만 가능	- 2면 이상 폭 4m 이상 도로 접하면서 최소 1면 이상 폭 8m 이상 도로 연접	시 도시계획조례 시행규칙 별표1

*역세권 내 가로구역의 1/2이상 걸치는 경우 가로구역 전체를 사업대상지로 보며, 가로구역의 1/2미만이 걸치는 경우 간선도로에 접하거나 정형화 등 필요성이 인정되는 경우 사업대상지로 볼 수 있음
**지하철역과 연계된 광장 등 편의시설을 제공하여 위원회에서 인정하는 경우 제한적으로 완화 허용(최대 1만㎡ 이하 범위 내)
자료: 서울시 보도자료, 2021.06.03., 서울시, 도심 주택공급 확대 '역세권 복합개발' 본격화, p.3.

「역세권 복합개발 지구단위계획 수립기준」 주요 내용

① 사업대상지 기준

• 역세권(승강장경계 반경 250m) 중 도로와 면적 요건을 충족하는 곳으로 일반주거지역(제2종 · 제3종) 중 다음의 기준을 충족하는 경우 준주거지역으로 용도지역을 변경해 추진

- 1,500㎡ 이상~ 5,000㎡ 이하 및 가로구역의 1/2 이상의 부지 면적 확보

3) 서울시 보도자료, 2021.06.03., 서울시, 도심 주택공급 확대 '역세권 복합개발' 본격화

- 최소 2면 이상의 도로에 접하면서 노후도 요건을 충족하는 곳

• 대상지가 구릉지* 또는 저층주거지**와 인접하는 경우 예외적으로 제3종 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경이 가능하나, 역사도심기본계획상의 특성관리지구, 구릉지, 「도시정비법」에 따른 정비(예정)구역 등은 제외

*구릉지: 해발고도 40M 이상, 경사도 19도 이상 **저층주거지: 제1종·제2종전용주거지역, 제1종일반주거지역

② 용적률 체계

• 현행 '공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준'과 정합성을 유지하되, 상한용적률은 ⅰ) 도시계획 측면의 중심지체계, ⅱ) 대중교통의 접근성을 고려한 대상지 입지, ⅲ) 진·출입도로 폭원 등을 고려해 차등 적용 예정

- 예를 들어, 중심지(2030 서울플랜상 도심·광역중심·지역중심·지구중심) 역세권에서 간선도로변에 면하고, 진출입도로 폭원이 10m 이상 확보되는 경우 용적률 최대 700%까지 개발 가능, 일반적으로 준주거지역으로 상향되는 경우에 비해 용적률을 최대 300%까지 추가로 확보할 수 있음

용적률 체계

구분			중심지 역세권	비중심지 역세권
기준 용적률(%)			• 제2종/제3종: 변경 전 조례용적률 - 20% (지구단위계획 체계와 동일) • 준주거: 조례용적률 ※ 기존 지구단위계획구역의 경우 기존 허용용적률* - 20%	
허용 용적률(%)			• 제2종/제3종: 용도지역 변경 전 조례용적률 • 준주거: 조례용적률 ※ 기존 지구단위계획구역의 경우 기존 허용용적률*	
상한 용적률 (%)	간선도로변	10m 이상 진입도로 확보	600% 이하(700% 이하)**	500% 이하(600% 이하)*
		8m 이상 진입도로 확보	560% 이하	460% 이하
	이면도로변	10m 이상 진입도로 확보	530% 이하	430% 이하
		8m 이상 진입도로 확보	500% 이하	400% 이하

*기존 지구단위계획구역에서 기존 허용용적률이 용도지역 변경이력 등으로 인해 현저히 낮게 결정되어 있는 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능
**고밀주거 개발의 필요성이 인정되거나, 인접지 일조권 영향이 경미한 경우 등 부작용이 적다고 판단되는 경우는 사전 검토회의를 통해 최대 600% / 700% 제안 가능
자료: 서울시 보도자료, 2021.06.03., 서울시, 도심 주택공급 확대 '역세권 복합개발' 본격화, p.4.

③ 완화된 용적률 활용 기준

• 개정된 「서울특별시 도시계획조례」('21.05.20.시행)에 따라 민간사업자는 준주거지역 상향과 용적률 완화를 통해 사업추진 동력을 확보하는 대신, 완화된 용적률의 50%를 '공공기여'로 제공해야 함

- 공공기여(50%): 70% 이상은 공공임대주택, 30% 이하는 지역에 필요한 공공시설 등 제공 원칙
- 민간활용(50%): 완화된 용적률의 나머지 50%는 분양주택·민간임대주택(공공지원)으로 공급
- 상가 등 비주거시설은 전체 용적률의 10% 이상으로 하되, 여건을 고려하여 최대 5% 범위에서 완화할 수 있음

④ 건축계획 기준

• 채광 등을 확보하기 위해 기존에 정한 높이 제한을 상한용적률과 연동해 최대 2배까지 차등적으로 완화하여 고밀개발의 실현가능성을 높임

• 이외에도 입주민 공동체 활성화를 위해 주민공동시설을 100㎡ 이상 설치하도록 하고, 건축한계선·공개공지계획 수립 명시 및 보행 환경 개선을 위한 계획기준 등을 제시

국토교통부, 2050년 탄소중립 녹색건축 활성화 방안 발표[4)]

- 정부는 '한국판 뉴딜' 발표('20.7), '2050 탄소중립 비전' 선언('20.12)에 이어 오는 6월 기존 건축물과 신규 건축물 등 건축물의 특성을 반영한 그린리모델링 및 제로에너지건축물에 대한 맞춤형 지원과제를 담은 '2050 탄소중립를 위한 녹색건축 활성화 방안' 발표
- 녹색건축을 위한 핵심 정책 수단인 그린리모델링 사업 확대(기축)와 제로에너지건축물 보급(신축) 등을 중심으로 4개 전략, 8개 추진과제를 마련

목표	2050 탄소중립을 위한 녹색건축 활성화		
방향	- 공공부문에 대한 지속적 지원 및 의무화 제도 도입·정착 - 민간부문의 자발적 참여 여건 조성		
추진 전략	기축	그린리모델링	신축	제로에너지건축
		① 공공부문의 그린리모델링 선도		③ 공공부문 성능 향상 및 시범도시 발굴
		② 민간 대상 그린리모델링 지원 확대		④ 민간 ZEB 활성화 기반 마련

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.06.02., 2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색건축 활성화 방안 발표, p.2.

그린리모델링 - 기존건축물 대상

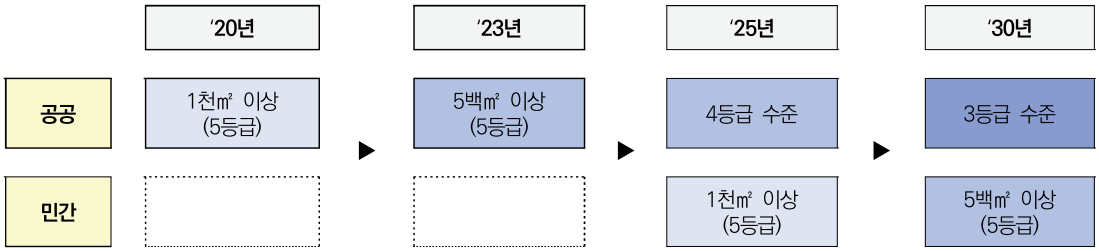
- 지난해부터 한국판 뉴딜로 추진 중인 공공건축물 그린리모델링 사업의 지속적 지원방안을 마련
  - 국토교통부는 관계부처와의 협업으로 '20년부터 2년간 추진해온 취약계층 이용 공공건축물 그린리모델링 지원사업*에 대한 사업성과, 지역 수요 및 국민 니즈 등을 종합적으로 분석하여 2022년 이후의 구체적 사업계획 검토

    *2개년 간('20년 추경, '21년) 총 2천여동의 국공립 어린이집, 보건소 및 의료시설 대상 그린리모델링 추진에 국비 4,552억원(2,276×2개년) 투입
  - 이와 더불어 중장기과제로 공공건축물 그린리모델링의 자발적 확산을 위한 민자유치 방안 검토 등 새로운 유형의 사업모델 발굴도 적극 모색해 나갈 계획
- 공공부문 그린리모델링 지원정책과 병행하여 보다 안정적이고 적극적인 그린리모델링 시행 유도를 위해 공공건축물 그린리모델링 의무화 제도 도입
  - 2024년까지는 그린리모델링 의무화 대상선정을 위한 합리적 평가체계 개발, 법령 정비 등 관련 제도적·기술적 인프라 구축 예정
- 민간건축물에 대한 그린리모델링 지원 확대
  - 민간건축물 그린리모델링 이자지원 사업의 지원기준 완화, 지원규모 상향, 지원방식 다각화를 통해 지속적으로 확대 발전시켜 나가고, 공공성을 갖춘 민간건축물 등을 대상으로 하는 인센티브 마련 등 신규 사업모델 발굴 적극 검토

4) 국토교통부 보도자료, 2021.06.02., 2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색건축 활성화 방안 발표

제로에너지건축물 - 신규 건축물 대상

• 공공부문에서 ZEB(Zero Energy Building) 성능 향상을 적극적으로 선도하기 위해 '19.6월 수립한 ZEB 로드맵을 한 번 더 강화하여 '25년부터 ZEB 4등급, '30년부터 ZEB 3등급으로 상향



주: 세부 적용대상은 면적·용도·용적률 고려하여 확정(공동주택 30세대 이상은 '25년 의무화)
자료: 국토교통부 보도자료, 2021.06.02., 2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색건축 활성화 방안 발표, p.5.

• 건축물로 한정되어 있는 ZEB의 개념을 지구·도시단위로 확장하여 적용하기 위해 ZEB 특화도시를 행복도시 내 신규 발굴
  - ZEB 특화지구 선도 모델로써 지구 단위 최초 제로에너지 1등급 수준(에너지자립률 100% 이상)을 목표로 행복도시 6-2 생활권역 내 일부 지구를 에너지 특화지구로 지정하여 추진할 계획
• ZEB 인증 시 인센티브를 강화하고, 인증제도를 효율화하는 등 민간 의무화를 대비하여 제도 개선 마련
  - 인증 시 적용되는 용적률과 건물높이 제한 완화 규정을 현행 최대 15%→최대 20%로 상향
  - BEMS(건물에너지관리시스템) 등 ZEB 핵심 인프라 설치비용을 확대 지원
  - 건설업체 참여 유도를 위해 공공건축사업 입찰시 ZEB 인증 실적을 가점으로 도입
• ZEB 의무화로 인한 인증 수요 확대에 효율적으로 대응하기 위해 현재 운영하고 있는 에너지소비총량제를 활용하여 ZEB 최소 인정 기준 마련 계획 등의 전략 및 추진과제 마련
• ZEB 인증기관을 기존 1개에서 9개로 확대 지정, 인증제도 간 연관성과 제도 간 통합 계획을 고려하여 현 에너지효율등급 인증기관을 ZEB 인증기관으로 우선 지정

3080+ 주택공급방안 3차·4차 도심복합사업 후보지 선정[5)]

도심복합사업 3차·4차 선도사업 후보지 선정, 처음으로 지방 대도시권 후보지 선정

• 국토교통부는 「3080+ 대도시권 주택공급방안('21.2.4.)」 관련 도심공공주택복합사업의 3차 선도사업 후보지로 대구(2곳)·부산광역시(2곳) 선정에 이어 4차 선도사업 후보지로 서울(5곳)·인천(3곳) 선정
  - 3차 후보지는 저층주거지 사업의 경우 20년 이상 노후건축물 비율이 대구 50%, 부산 60% 이상인 지역을 대상으로,
  - 추후 역세권 사업의 경우 대구는 역 반경 500m, 부산은 역 반경 350m 이내에 포함된 지역을 대상으로 하는 등 지역특성을 고려하여 차등적으로 운영할 예정

5) 국토교통부 보도자료, 2021.05.12., 3080+ 주택공급방안 3차 도심복합사업 후보지 선정
_____, 2021.05.26., 3080+ 4차 후보지 선정… 1~3차 후보물량 2개월 만에 40%(12곳) 예정지구 동의

- 4차 후보지는 역세권 사업의 경우 서울은 역 반경 350m, 인천은 도시여건 등을 감안하여 역 반경 500m 이내의 지역을 대상으로 선정

3차·4차 도심복합사업 선정 후보지역

구분	지역	위치	면적(㎡)	노후도(%)	現용도지역	공급규모(호)	비고
저층주거지 (주택공급활성화지구)	대구 남구	미군부대 캠프조지 인근	102,268	77	2종	2,605	3차 선정 (5.12)
	대구 달서구	대구 신청사 인근	159,413	83	2종, 3종 근린상업	4,172	
	부산 부산진구	舊 당감4구역	48,686	92	2종	1,241	
		舊 전포3구역	95,140	90	2종, 3종	2,525	
	서울 중랑구	용마터널 인근	18,904	93	1종, 2종, 3종	455	4차 선정 (5.26)
		상봉터미널 인근	43,202	72	2종, 3종	1,132	
역세권 (주거상업고밀지구)	서울 중랑구	중랑역 인근	49,967	87	2종	1,161	
		사가정역 인근	28,099	81	2종, 3종	922	
		용마산역 인근	21,681	76	2종	507	
	인천 미추홀구	제물포 인근	98,961	91	2종	3,104	
	인천 부평구	동암역 남측 인근	51,622	83	2종, 준주거	1,731	
		굴포천역 인근	59,827	88	1종, 2종, 3종 준주거	2,531	

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.05.12., 3080+ 주택공급방안 3차 도심복합사업 후보지 선정, p.11.
_____, 2021.05.26., 3080+ 4차 후보지 선정… 1~3차 후보물량 2개월 만에 40%(12곳) 예정지구 동의, pp.9~10.

도심복합사업 후보지 지정에 따른 사업효과

- [용적률] 용도지역 상향 등 도시계획 인센티브를 통해 재개발 등 기존 자력개발 추진 대비 용적률이 3차 선도사업 후보지 평균 65%p, 4차 선도사업 후보지 평균 76%p 상향
- [공급세대] 도시규제완화 및 기반시설 기부채납 완화(15% 이내) 등을 통해 자력개발 대비 구역별 3차 선도사업 후보지 평균 727세대(38.1%), 4차 선도사업 후보지 평균 396세대(37.8%) 증가

3차·4차 선도 후보지 구역 평균 사업효과

구분		현행	민간재개발	3080+사업	기존사업 比 증감
용적률	3차 후보지	88%	224%	289%	65%p 상향
	4차 후보지	124%	275%	351%	76%p 상향
세대수	3차 후보지	746호	1,909	2,636호	38.1% 증가
	4차 후보지	616호	1,047	1,443호	1.4배 증가
우선분양액/시세	3차 후보지	-	79.9%	74.0%	5.9%p 감소
	4차 후보지	-	79.4%	69.4%	10.0%p 감소
수익률	3차 후보지	-	57.6%	71.5%	13.9%p 증가
	4차 후보지	-	45.7%	69.7%	24.0%p 증가

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.05.12., 3080+ 주택공급방안 3차 도심복합사업 후보지 선정, p.5.
_____, 2021.05.26., 3080+ 4차 후보지 선정… 1~3차 후보물량 2개월 만에 40%(12곳) 예정지구 동의, p.5.
※ 세부 개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정 등에서 변동 가능
※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

• [토지주 수익(률)] 공급물량 증가에 따른 사업성 개선을 통해 우선분양가액이 시세대비 3차 선도사업 후보지 평균 74.0%(토지주 수익률* 13.9%p 향상), 4차 선도사업 후보지 평균 69.4%(토지주 수익률* 24.0%p 향상) 수준으로 예측 *토지주 수익률=시세차익(시세-우선분양가액) / 종전자산가액

• [토지주 평균 분담금] 3차 선도사업 후보지의 경우 기존사업 대비 약 16.9%, 4차 선도사업 후보지는 약 26.4% 감소

서울시, 주거정비지수제 폐지 등 재개발 규제완화로 2025년까지 24만호 주택공급 추진[6)]

서울시는 '25년까지 24만호 주택공급을 본격화하기 위해 재건축과 비교하여 상대적으로 집값 자극이 덜하고 열악한 주거환경을 개선하는 데 효과가 있는 재개발 사업에 대한 6대 규제완화 방안을 발표

① '주거정비지수제' 폐지

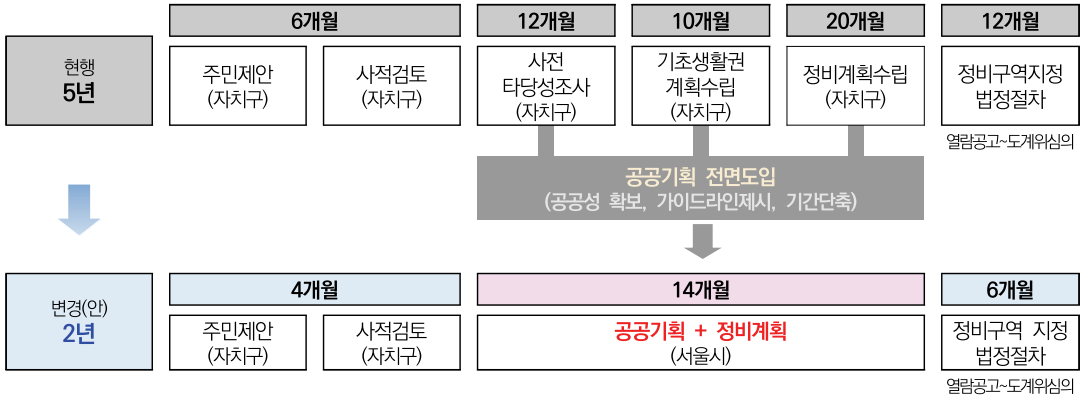
• 그동안 정비구역 지정의 진입장벽으로 작용한 '주거정비지수제'를 폐지, 법적요건만 충족하면 재개발구역 지정 가능

- 법적요건: 필수항목(노후도 동수 2/3 이상, 구역면적 1만㎡ 이상) 충족하고, 선택항목(노후도 연면적 2/3 이상, 주택접도율 40%, 과소필지 40%, 호수밀도 60세대/㏊) 중 1개 이상을 충족하면 됨

구분	법적요건 현행유지	주거정비지수제 폐지
필수항목	노후도(동수) 2/3 이상 & 구역면적 1만㎡ 이상	노후도(연면적) 60% 이상 & 평가점수 70점 이상
선택항목	① 노후도(연면적) 2/3 이상 ② 주택접도율 40% ③ 과소필지 40% ④ 호수밀도 60세대/㏊	① 주민동의(소유자, 면적): 40점 ② 도로연장률: 15점 ③ 노후도(동수, 연면적): 30점 ④ 세대밀도: 15점

자료: 서울시 보도자료, 2021.05.26., 서울시, 주거정비지수제 폐지 등 '6대 재개발 규제완화'…주택공급 기반 마련, p.3.

② '공공기획' 전면 도입을 통한 정비구역 지정기간을 5년에서 2년으로 대폭 단축



자료: 서울시 보도자료, 2021.05.26., 서울시, 주거정비지수제 폐지 등 '6대 재개발 규제완화'…주택공급 기반 마련, p.4.

• 사전타당성조사부터 정비계획 수립 단계까지 서울시가 주도해 공공성이 담보된 합리적인 정비계획을 수립하는 공공기획 도입을 통해 통상 42개월 정도 소요됐던 절차를 1/3(14개월)로 단축 가능

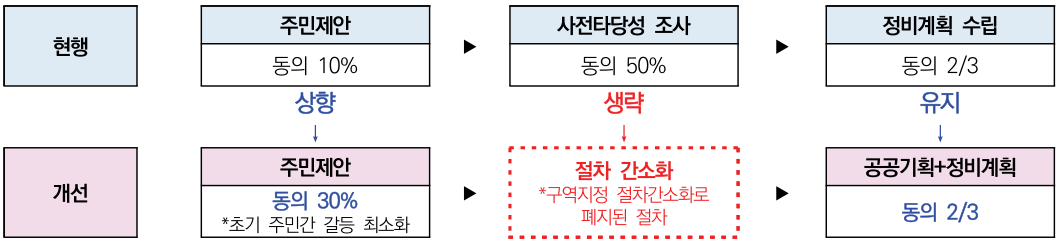
6) 서울시 보도자료, 2021.05.26., 서울시, 주거정비지수제 폐지 등 '6대 재개발 규제완화'…주택공급 기반 마련

• 주민제안·사전검토(6개월→4개월), 정비구역 지정을 위한 법정절차(12개월→6개월) 같은 나머지 구역지정 절차도 각각 단축하여 정비구역 지정절차가 원활하게 추진

③ 주민동의 등 민주적 절차 보호·강화 및 확인단계 간소화

• '공공기획' 도입으로 사전타당성 조사 단계가 통합·폐지되는 만큼, 주민동의율 확인절차를 기존 3단계에서 2단계로 간소화

• 대신, 사업 초기 단계인 주민제안 단계에서는 동의율을 기존 10%에서 30%로 높여 주민 간 갈등을 최소화하고, 정비구역 지정 단계는 2/3 이상 동의율을 그대로 유지



자료: 서울시 보도자료, 2021.05.26., 서울시, 주거정비자수제 폐지 등 '6대 재개발 규제완화'…주택공급 기반 마련, p.4.

④ 재개발해제구역 중 노후지역 신규구역 지정

• 서울시의 재개발해제구역 대상 실태조사에 따르면 해제지역 총 316곳 중 절반이 넘는 170여 곳(약 54%)이 여전히 건물 노후화가 심각하고, 해당 구역들이 모두 법적요건을 충족하고 있는 것으로 나타남

• 이에 따라 서울시는 해당 구역 주민들의 재추진 의사에 따라 구역지정이 가능할 것으로 보고 있고, 해제지역의 70%가 동북·서남권에 집중 분포되어 있어 해당 지역에 재개발 재추진이 활성화된다면 지역균형발전 효과 기대

⑤ '2종 7층 일반주거지역' 규제 완화를 통한 사업성 개선

• 2종 일반주거지역 중 난개발 등을 막기 위해 7층 이하로 높이제한을 적용받고 있는 지역에 대해 '재개발' 추진시 주거환경 개선을 위해 규제를 완화하여 기준용적률 190%, 허용용적률 200% 적용

• 현재 서울시의 2종 일반주거지역은 전체 주거지역(325㎢)의 약 43%(140㎢)를 차지하고 있으며, 이 중 2종 7층 지역은 약 61%(85㎢)로 전체 주거지역에서 상당한 비중을 차지하고 있어 2종 7층 지역에 대한 규제완화가 이루어진다면 사업성 개선 및 주택공급 확대 효과 기대 예상

⑥ 매년 '재개발구역 지정 공모'를 통한 구역 발굴

• 구역 지정 활성화를 위해 매년 '재개발구역 지정 공모'를 실시하여 연 25개 이상 구역 발굴 계획

– 각 자치구별 주택수급계획과 재개발현황 등을 토대로 연도별 공급목표를 설정하고 재개발 시급성, 자치구별 안배, 추진의사 등을 종합적으로 고려해 사업구역 선정 계획

향후 '재개발·재건축 정상화' 추진계획

• 재개발 6대 규제완화책 시행을 위한 준비 절차로 10월까지 「도시 및 주거환경정비 기본계획」 변경 추진

• 재개발 규제완화를 통해 '25년까지 연평균 2만6천호, 5년간 총 13만호를 공급할 계획이며, 추후 재건축 정상화 방안 발표를 통해 연평균 2만2천호, 5년간 총 11만호를 공급하여 '재개발·재건축 정상화'로 2025년까지 총 24만호의 주택공급 추진 예정

7월 인천계양서 3기 신도시 첫 사전청약 진행 1,100가구 조기 공급[7)]

인천계양을 시작으로 올해 하반기부터 수도권 공공택지 내 공공분양주택 3만2백호 사전청약으로 조기공급

- 3기 신도시 중 인천계양(1만7천호, 333㎡)은 금년 7월 공공분양주택 2개 단지 1,100호에 대한 사전청약이 시행되는 첫 번째 지역으로, 사전청약 대상주택은 2023년 본 청약을 거쳐 2025년에 입주할 전망
  - 인천계양 신도시는 약 1만7천호(인구 약 3만9천명)의 주택이 공급되며, 여의도공원 4배 규모의 공원·녹지(전체 면적의 27%), 판교 테크노밸리 1.7배 규모의 일자리 공간(전체 면적의 22%) 등이 조성될 예정
  - 전체 주택 중 35%인 6,066호(7개 블록)는 서민 주거안정을 위한 공공임대주택(통합임대*)으로 공급될 계획이며, 공급될 공공분양주택은 2,815호(6개 블록) 중 1,050호가 금년 7월 사전청약을 통하여 조기 공급될 예정

  *통합공급임대주택은 기존의 영구임대·국민임대·행복주택을 하나로 통합한 형태
- 인천계양을 시작으로 올해 하반기부터 수도권 공공택지 내 공공분양주택 3만2백호가 사전청약을 통해 조기 공급되며, 2022년에는 3만2천호에 대한 사전청약이 시행될 예정
  - 올해 하반기에는 작년 동기 대비 4배 이상인 3만9천호(사전청약 3만호, 본청약 9천호)의 공공주택이 수도권에 공급되어 무주택 실수요자의 청약 대기수요 일부를 해소할 수 있을 것으로 전망됨

'21년 사전청약 시행 계획

(단위: 천호)

일정	소계	사전청약 대상지구
7월	4.4	인천계양(1.1), 남양주진접2(1.6), 성남복정1(1.0), 의왕청계2(0.3), 위례(0.4)
10월	9.1	남양주왕숙2(1.4), 성남신촌(0.3), 성남낙생(0.9), 성남복정2(0.6), 의정부우정(1.0), 군포대야미(1.0), 의왕월암(0.8), 수원당수(0.5), 부천원종(0.4), 인천검단(1.2), 파주운정3(1.2)
11월	4.1	하남교산(1.0), 시흥하중(0.7), 양주회천(0.8), 과천주암(1.5)
12월	12.6	남양주왕숙(2.3), 부천대장(1.9), 고양창릉(1.7), 부천역곡(0.9), 시흥거모(1.3), 안산장상(1.0), 안산신길2(1.4), 동작구수방사(0.2), 구리갈매역세권(1.1), 고양장항(0.8)

주: (3기 신도시)
자료: 국토교통부 보도자료, 2021.06.02., 7월 사전청약 인천계양, 3기 신도시 첫 번째 지구계획 확정!, p.2.

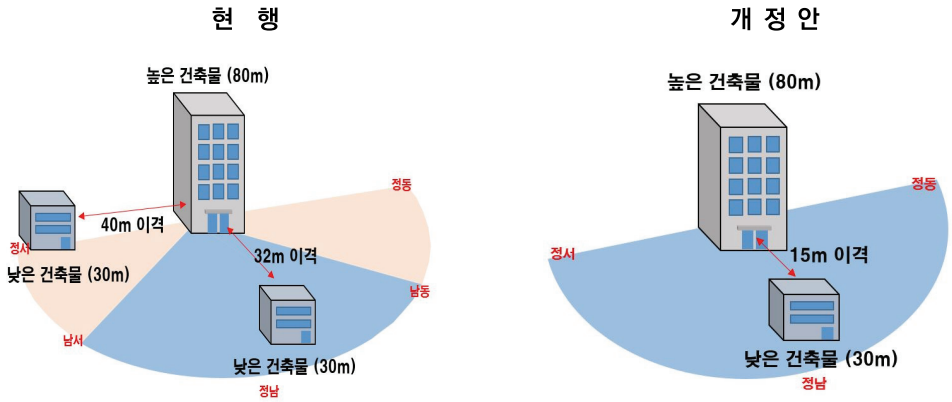
「건축법 시행령」 등 개정안 입법·행정예고(5.4~6.14)[8)]

「건축법 시행령·시행규칙」 개정안

① 공동주택 단지 내 동간거리 개선

- 낮은 건물이 전면(동-남-서 방향)에 있는 경우 후면의 높은 건물의 채광에 미치는 영향이 크지 않아 낮은 건물의 0.5배 이상으로 건축 조례로 정하는 거리를 이격하도록 개선
  - 현재는 전면의 낮은 건물 높이의 0.5배 또는 후면의 높은 건물 높이의 0.4배 이상 중 큰 거리를 이격토록 되어 있어 주변 조망 등을 고려한 다양한 주동 계획에 제약
- 다만, 사생활 보호·화재확산 등을 고려하여 건물 간 최소 이격거리 10m는 유지해야 함

7) 국토교통부 보도자료, 2021.06.02., 7월 사전청약 인천계양, 3기 신도시 첫 번째 지구계획 확정!
8) _____, 2021.05.03., 「건축법 시행령」 등 개정안 입법·행정예고(5.4~6.14)
국토교통부 공고 제2021-668호, 「건축법 시행령」 일부개정령안 입법예고



자료: 국토교통부 보도자료, 2021.05.03., 「건축법 시행령」 등 개정안 입법·행정예고(5.4~6.14), p.2.

② 지식산업센터·산업단지 내 기숙사 운영주체 '일반법인'까지 확대

- 「건축법」 상 기숙사는 기업, 공장만 운영할 수 있었으나 앞으로는 소규모 기업을 포함한 일반법인도 지식산업센터, 산업단지 내에서 기숙사 운영이 가능
- 다만, 기업·공장 등이 기숙사 운영사업자(일반법인)와 계약을 통해 주거서비스를 제공하는 형태만 「건축법」 상 기숙사로 인정

③ 복합수소충전소 건축면적 완화

- 기존 주유소, LPG 충전소 등에서는 건폐율(건축면적/대지면적 x 100%) 최대한도를 초과하여 수소충전소를 추가로 건축할 수 없었음
- 그러나 앞으로는 주유소, LPG 충전소 등에서 복합수소충전소를 지을 때 지붕 끝부분에서 2m(현행 1m까지 건축면적 완화)까지 건축면적에서 제외됨

④ 다기능 주택 활성화

- 다기능 주택 활성화를 위해 아이돌봄센터, 가정어린이집, 작은도서관 등이 1층 필로티 구조에 입지하는 경우 층수 산정에서 제외

⑤ 생활숙박시설 주택전용 차단

- 생활숙박시설은 건축물 용도가 숙박업을 영위하기 위한 숙박시설로 주택 불법전용 차단을 위해 건축기준을 제정하여 숙박시설 형태를 유지토록 하고, 사용승인 시 숙박업 동의서 제출을 의무화

「생활숙박시설 건축기준」 제정안

- 생활숙박시설은 「공중위생관리법」상 기준 등 숙박시설 형태를 갖추도록 「생활숙박시설 건축기준」을 제정

– 건축기준안: 프론트데스크, 로비, 린넨실, 객실의 출입제어 시스템 등 설치

◎ 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행령 · 시행규칙 개정안 입법예고[9)]

생활숙박시설의 불법 주택전용 방지

- 분양사업자는 생활숙박시설의 분양단계부터 용도 변경 없이 이 시설을 주거용으로 사용할 수 없으며, 숙박업 신고대상이라는 사실을 수분양자에게 반드시 안내하여야 함
- 또한 수분양자는 분양계약을 체결할 때 이러한 사실을 안내받았음을 확인하는 증명서를 작성해야 함

수분양자가 분양계약을 해제할 수 있는 사유 확대

- 건축물 수분양자가 이미 체결한 분양계약을 해제할 수 있는 분양사업자의 귀책사유 확대
- 지금까지는 ⅰ) 분양사업자가 분양광고에 대한 시·군·구청장 등 허가권자의 시정명령을 이행하지 않은 경우, ⅱ) 분양절차를 위반하여 벌금형을 받은 경우, ⅲ) 분양대금을 받는 시기를 어겨 과태료 처분을 받은 경우에 한하여 분양계약을 해제할 수 있었음
- 앞으로는 여기에 ⅳ) 분양사업자가 거짓·과장 광고로 「표시 · 광고의 공정화에 관한 법률」에 따른 처분을 받은 경우, ⅴ) 그 밖에 분양사업자의 귀책사유로 인해 계약목적을 달성할 수 없어 분양계약서에 해제사유*로 열거되어 있는 항목에 해당하는 경우에도 수분양자가 계약을 해제할 수 있게 됨

  *계약이행을 기대하기 어려운 부도·파산, 입주지연, 이중분양 등과 같이 분양사업자의 귀책사유로 인하여 계약목적을 달성할 수 없게 된 경우

장기간 공사가 중단 · 지연된 분양관리신탁 사업장의 공사재개 근거 마련

- 그동안 분양관리신탁 사업장은 '토지신탁'이나 '분양보증' 사업장과 달리 사업자의 부도·파산이 아닌 공사 중단 · 지연의 사유로는 공사 중인 건축물에 대한 청산이나 공사이행이 사실상 불가능하였음
- 그러나 이번 개정을 통해 공사가 6개월 이상 중단 · 지연된 사업장에서 80%가 넘는 수분양자의 요청 및 신탁업자 동의가 있는 경우에 한해 신탁업자는 분양사업자의 지위를 승계하여 공사를 재개할 수 있음

◎ 「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안 입법예고[10)]

국토교통부는 공공재개발 · 재건축의 요건과 절차, 특례를 구체화하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도정법) 시행령 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(이하, 고시) 개정안을 입법예고, 주요내용은 다음과 같음

공공재개발사업의 공공임대 공급비율

- 공공재개발은 전체 세대수의 20%(서울) 또는 10%(서울 외 지역) 이상을 공공임대주택으로 공급하도록 함
  - 단, 시 · 도지사는 주거지역이 아닌 곳에서 공공임대 공급비율을 10%(서울) 또는 5%(서울 외 지역)까지 낮춰 고시할 수 있으며, 전체 세대수가 200세대 미만인 소규모 사업장이나, 사업성이 낮아 공공임대비율을 준수하기 어려운 사업장에는 지방도시계획위의 심의를 거쳐 공공임대 공급의무를 완화 적용할 수 있음

공공재건축사업의 주택공급 규모

- 공공재건축은 종전 세대수의 1.6배 이상을 건축하도록 함

---

9) 국토교통부 보도자료, 2021.05.11., 분양절차를 합리적으로 개선하여 수분양자의 권리를 강화하겠습니다
10) _____, 2021.05.18., 「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안 입법예고

- 단, 해당단지 또는 인근단지의 여건 등을 고려하여 1.6배 이상 건축이 어려운 경우 주택공급 규모요건 완화 가능

공공재개발사업 예정구역 지정 절차

- 정비구역의 지정권자는 정비구역의 지정 전 공공재개발을 추진하려는 구역의 개요, 현황, 정비구역 지정시기, 공공재개발 예비 시행자 등을 고시하여 공공재개발 예정구역을 지정할 수 있음
  - 지정권자는 예정구역 지정에 대한 의견수렴을 위해 고시내용을 주민·지자체에게 공람하고, 지방도시계획위의 심의를 거쳐야 함
- 공공재개발 예정구역으로 지정되면 해당 구역에 신축행위가 제한되며 지분쪼개기로 토지등을 취득한 자에 대한 분양권이 부여되지 않아 투기 방지가 가능

공공재건축사업의 용도지역 상향 및 기부채납주택 운영

- 공공재건축 정비구역은 시행령에 따라 현행 용도지역에서 1단계 종상향된 것으로 보며, 이를 통해 용적률·층수 등 도시규제가 완화되어 대규모 주택공급 및 사업성 개선이 이루어짐
- 한편, 지자체는 종상향으로 늘어난 용적률의 40~70% 범위에서 시·도 조례로 정한 비율을 주택으로 인수하고, 이중 50%는 공공분양, 50%는 공공임대로 활용
  - 단, 시·도지사는 임대 및 분양수요를 고려하여 조례를 통해 공공임대 비율을 50% 이상으로 조정할 수 있음
- 또한, 지자체는 부속토지를 무상인수하는 공공임대와 달리 공공분양을 인수할 경우 부속토지를 감정평가액의 50%로 인수하여, 토지주의 기부채납 부담이 일부 완화됨

공공재개발·재건축의 사업시행계획 통합심의 구성 및 운영

- 공공정비 사업시행계획 통합심의위원회는 총 30명으로 구성, 통합심의에 참여하는 위원회의 중요도를 고려하여 위원회별 3명 또는 2명 이상의 위원을 통합심의위원으로 둠
- 통합심의를 통해 그간 사업시행인가를 위한 각종 심의절차가 한 번에 처리될 수 있게 되어 신속한 공공재개발·재건축 추진 가능

공공재개발에서의 재개발임대주택 입주자격

- 일반재개발로 사업을 추진하던 기존 정비구역에서 공공재개발로 사업방식을 변경한 경우 시행자 지정일 또는 공공재개발을 위한 정비계획 수립일 중 빠른 날 전부터 거주한 자에게 임대주택 입주권을 부여하여 영세원주민의 재정착 지원을 폭넓게 지원 *현행은 구역지정일을 이전부터 거주한 세입자 및 청산자에게 입주권 부여

국토교통부, 「제3차 공간정보산업 진흥 기본계획(2021~2025)」 발표[11)]

- 국토교통부는 향후 5년간 공간정보산업을 디지털 경제의 핵심 기반 산업으로 육성하기 위한 「제3차 공간정보산업 진흥 기본 계획(2021~2025)」을 국가공간정보위원회 심의를 거쳐 확정함
  - 초연결-초지능-초융합이 구현될 4차 산업혁명 시대에 현실과 가상을 연결하는 핵심 기반인 '공간정보'는 한국판 뉴딜을 중심으로 산업의 디지털 전환과 기술·정보의 융·복합이 빠르게 진행 중인 상황에서 중요성이 높아지고 있음
  - 이에 정부는 최근의 산업·기술 환경 변화를 반영하고 공공·민간의 융·복합 서비스 창출을 촉진할 수 있도록

11) 국토교통부 보도자료, 2021.05.14., 공간정보, 디지털 경제의 핵심 기반 산업으로 키운다

공간정보 산업을 육성하기 위해 기본계획을 마련

- 「제3차 공간정보산업 진흥 기본 계획」에서는 '25년까지 공간정보산업 매출액 13조원, 공간정보 분야 국가경쟁력 7위권 진입 목표를 달성하기 위해 3대 추진전략과 12개 중점 추진과제 제시

비전

공간정보산업을 디지털 경제의 핵심 기반 산업으로 육성

목표

공간정보산업 매출액 9조원('19) → 13조원 달성('25)

1. (창업기업 발굴·육성) 연간 15개사 → **연간 40개사 이상**
2. (적정 사업대가 반영) 현행 대비 **20% 이상 개선**
3. (해외사업 수주) 1300억 원('16~'20) → **3천억 원 이상**('21~'25)

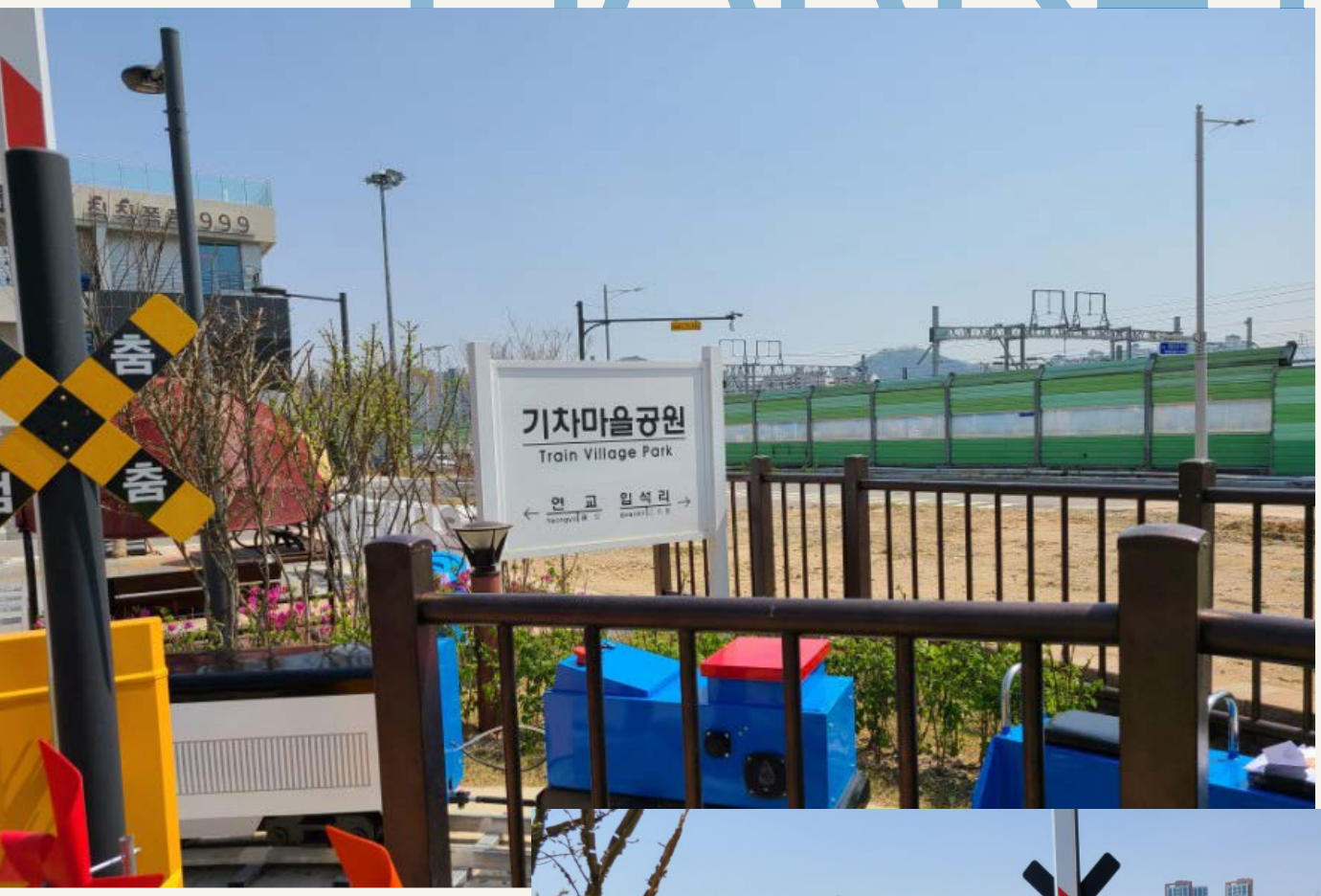
공간정보 분야 국가경쟁력 13위('19) → 7위권 진입('25)

1. (최고기술 보유국 대비 기술수준) 81%('19) → **90%('25)**
2. (공간정보 융·복합 인력 양성) 연간 800명 → **연간 2,000명**
3. (대표기업 육성) 매출액 400억 이상 기업 1.1%('19) → **4%('25) 등**

추진 전략	추진 과제
[전략 1] 기업 맞춤 지원으로 산업 경쟁력 강화	① 창업기업 발굴·지원 ② 대·중소기업 상생 발전 ③ 사업 대가기준 개선 및 전문 감리방안 마련 ④ 해외 진출 역량 강화 및 사업 수주 지원
[전략 2] 공간정보 유통·활용 체계 선진화	① 맞춤형 데이터 지원 및 유통 활성화 ② 위성정보 활용 융·복합 서비스 창출 지원 ③ 데이터 표준 개발 선도 및 적용 확대 ④ 보안규제 완화를 통한 정보 유통환경 개선
[전략 3] 미래 핵심기술 개발 및 융·복합 인재 육성	① 디지털 트윈 분야 신기술 개발 ② R&D 추진체계 강화 및 성과 확산 ③ 신산업 지원을 위한 융·복합 인재 육성 ④ 취업-고용 매칭을 통한 일자리 지원 강화

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.05.14., 공간정보, 디지털 경제의 핵심 기반 산업으로 키운다, p.5.

ZOOM in MARKET



출처: https://blog.naver.com/luv0826/222344854161



출처: https://blog.naver.com/cnc2370072/222316428794

02
Zoom-in Market

80년 철도교통의 요충지 제천역의 재생

철도교통의 요충지로 번성했던 도시, 제천

중앙선, 태백선, 충북선이 교차하는 철도교통의 요충도시 제천

- 충북 제천은 청주, 충주 다음으로 인구규모가 큰 충청북도 제3의 도시로, 강원도 원주시와 영월군, 경상북도 문경시와 접경하고 있는 중부내륙의 중심지
- 3도 접경지역에 위치한 제천의 이러한 지리적 위치 때문에 이미 일제강점기에 제천은 경상북도, 충청북도, 강원도 등 남한 동부내륙의 물자를 수송하는 거점으로 주목받기 시작함
  - 일제가 대륙 침략과 지하자원 수탈을 목적으로 1936년 건설을 시작한 중앙선 철도가 1942년 4월 완공되면서 중앙선이 종단하는 제천은 남한 동부지역의 지하자원을 토굴하여 운송하는 중요한 거점이 됨[12)]
- 해방 이후 태백선과 충북선이 개통되면서 강원도 영월, 정선, 태백, 삼척 등에서 생산되는 무연탄과 단양, 영월에서 생산되는 시멘트, 충주에서 생산되는 비료 등을 수송하는 중추적인 역할을 맡게 되며, 도시가 크게 번성하기 시작함

철도와 함께 성장한 도시, 제천

- 제천은 중앙선, 태백선, 충북선이 교차하는 교통의 요지로서 고도성장 시기에 경제 개발계획을 가능하게 하는 중추적인 역할을 담당하며, 철도와 함께 성장함
- 급속한 경제성장과 함께 물류수요 충족을 위해 1968년 태백선의 전철화, 1980년 충북선의 복선화, 1988년 중앙선 제천-영주 구간의 전철화 등 철도시설의 추가투자 및 현대화 등이 이루어지며 철도이용객의 증가와 인구 유입이 계속되며 도시도 성장함
  - 철도 이용객의 경우 1960년에 연간 승차객의 수가 71만2,689명이었는데, 1969년에는 109만7,275명으로 100만명을 넘어섰고, 1980년에는 164만4,745명에 이르고, 열차 승객 수가 가장 많았던 시기인 1991년에는 169만1,915명에 이르렀음[13)]

12) 한국민족문화대백과사전(http://encykorea.aks.ac.kr/)
13) 한국학중앙연구원-향토문화전자대전/디지털제천문화대전, 한국 근대화의 기적 소리-철도

• 또한 철도가 개통되면서 단양과 제천, 그리고 영월 쪽에 들어선 시멘트 공장은 제천 경제를 크게 발전시켰고, 외부에서 인구가 유입되고, 철도이용객이 크게 증가하면서 상업과 여러 종류의 유통업이 크게 성장하였으며, 강원 영서 지역의 광산지대에서 풀려 나온 현금이 제천 지역경제에 활기를 불어넣음[14]

- 특히 경제개발과정에서 전략산업으로 성장한 시멘트산업이 계속되는 건설경기 호황, 특히 90년대 중반까지 주택 200만호 건설 등 건설경기부양에 따른 시멘트수요 급증으로 활황을 누리면서 지역경제 성장과 인구증가도 이어짐

80년 군림한 철도교통의 요충지 제천역의 쇠퇴

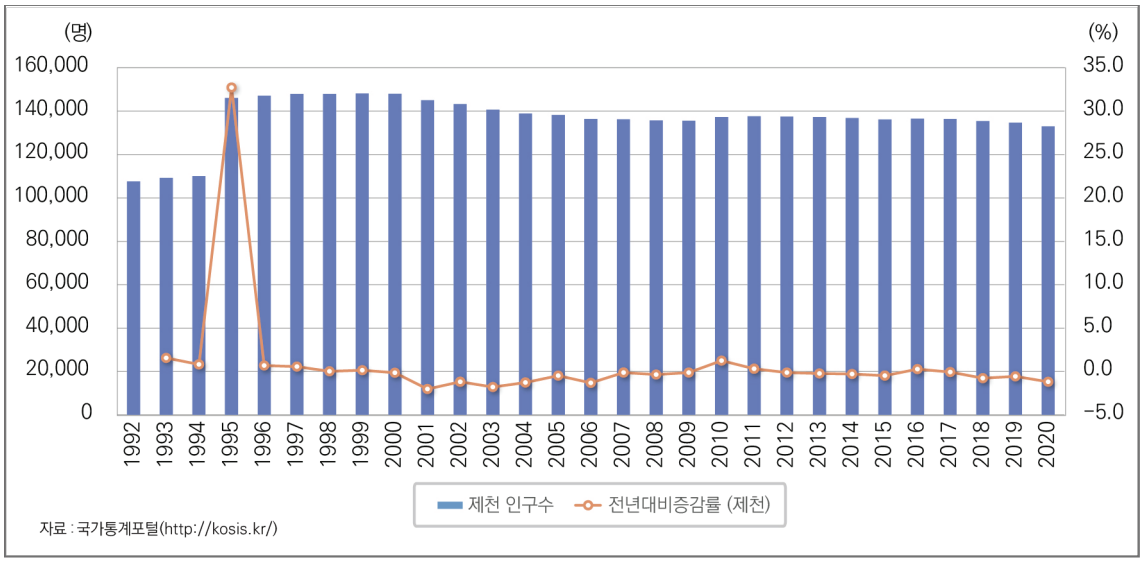
• 그러나 1989년 정부의 석탄산업합리화 정책에 따른 석탄산업의 쇠퇴와 시멘트산업이 침체되면서 제천역의 철도 화물 수송량이 감소하였고, 중앙고속도로의 개통과 소득증가에 따른 자동차 보급률의 증가로 철도이용객 감소

- 1980년 제천역의 화물 수수량이 159만2,000톤[15]이었으나 2010년에는 6천톤[16]으로 감소
- 여객수요의 경우에도 1998년 제천역에서 탑승한 승객이 107만6,580명을 기록한 이후 다시는 100만 명을 넘지 못했고, 이후 지속적으로 감소하여 2019년에는 71만3,124명으로 집계[17]

• 이와 같은 화물수송량과 이용객의 계속된 감소로 한때 우리나라 철도 요충지였던 제천역은 이후 '동네 역'으로 전락[18]하며, 제천역의 상권도 쇠퇴, 더불어 제천의 인구도 감소함

- 1999년 148,155명에 이르던 제천시의 인구는 2020년 12월말 현재 133,018명으로 꾸준히 감소

제천시 인구 증가 추이



(http://jecheon.grandculture.net/jecheon/toc/GC03300004)

14) 한국학중앙연구원-향토문화전자대전/디지털제천문화대전, 한국 근대화의 기적 소리-철도 (http://jecheon.grandculture.net/jecheon/toc/GC03300004)

15) 한국문화원연합회, 철도도시 제천의 번성과 쇠퇴-대한통운 제천영업소(https://ncms.nculture.org/legacy/story/788)

16) 중도일보, 2020.05.08., [제천시의 '공간' 프로젝트]…딱딱한 도시에 감성을 입히다.

17) http://www.stationdb.x-y.net/stationphoto/jecheon.htm

18) 중도일보, 2020.05.08., [제천시의 '공간' 프로젝트]…딱딱한 도시에 감성을 입히다.

과거 철도교통 요충지 제천역 재생프로젝트로 과거의 영광을 되찾다!

제천역 사람들의 상생이야기

- 제천시 영천동 999-2번지 일원 30,995㎡ 지역은 우리동네 살리기형 도시재생 뉴딜 사업으로 '제천역 사람들의 상생이야기 만들기'를 2018년부터 2020년까지 추진
- 2017년 국토교통부 도시재생 뉴딜 시범사업으로 선정된 제천역 사람들의 상생이야기 사업은 커뮤니티센터 건립, 진입로 부분정비, 안길정비, 공영주차장 건립 등 생활인프라를 조성해 주민들의 주거환경을 개선하고, 소규모 주택정비와 집수리, 공적임대주택 공급으로 양질의 주거를 제공하는 것을 목표로 추친됨[19)]
- 이와 더불어 과거 70~80년대 철도교통 요충지로서 영광을 누렸던 '제천역'이라는 지역아이덴티티를 소재로, 쇠퇴한 옛 철도관사 주변지역에 '칙칙폭폭999 게스트하우스' 건립과 기차마을공원 조성을 통한 다양한 도심관광 콘텐츠를 제공하여 지역경제 활성화를 도모함
- '칙칙폭폭999 게스트하우스'는 조성이 완료되어 지난 4월 8일 개관식을 열고 본격적으로 운영에 들어감[20)]
  - 기차를 테마로 한 기차마을공원과 연계하여 조성된 '칙칙폭폭999 게스트하우스'는 영천동 8, 9통 주민으로 구성된 기차마을협동조합이 운영을 맡고 있으며, 1층에는 카페와 소매점을, 2층은 지역주민을 위한 커뮤니티시설(작은도서관과 헬스장, 스터디룸), 3층에는 6실(32인)의 방문객 숙소와 화장실, 샤워시설을 각 실마다 갖추고 있음
- 또한 기차마을공원에서 즐길 수 있는 JTX 미니열차 체험, 기차와 관련된 다양한 벽화 조성, 제천시의 적극적인 마케팅에 힘입어 관광객이 조금씩 증가하고 있음

상생으로 엮어가는 제천역세권 리빌딩 프로젝트[21)]

- 지난해 9월 「제23차 도시재생특별위원회」에서 1차 도시재생 뉴딜 신규사업으로 선정된 제천역세권 도시재생 뉴딜사업(사업명: 상생으로 엮어가는 제천역세권 리빌딩 프로젝트)은 제천역세권 활성화 및 지역 경쟁력 강화를 위한 복합거점시설과 빈상가를 활용한 상생협력상가를 조성하기 위한 목적임
- 상생으로 엮어가는 제천역세권 리빌딩 프로젝트 대상지역은 제천시 영천동 1383-3 일원의 제천역세권 일대로 사업면적은 257,888㎡에 이르며, 2024년까지 5년간 403억원(국비 160억원, 지방비 151억원, 충북개발공사 78억원 등)이 투입되는 사업임
- 구체적으로는 마을동아리 운영, '팝업 스토어' 공간 조성, 축제 및 프리마켓 운영을 통한 주민공동체 역량강화 추진, 기능복합형 도시재생 거점시설 사업인 '제천다누리스퀘어 건립'을 비롯해, 상생협력상가와 특화가로 조성을 통한 '한마음상권 활성화 사업' 그리고 역세권 생활환경 개선사업인 '의림대로 가로환경 및 주거환경개선' 등을 추진할 예정[22)], 다누리스퀘어에는 상생상가지원센터, 게스트하우스, 공공임대주택, 생활체육공원이 들어서며, 이 사업의 총괄사업관리자인 충북개발공사는 임대주택 건립에 필요한 78억원을 투자할 예정[23)]
- 제천시는 앞서 선정된 인정사업 제천어반케어센터와 이번 도시재생 뉴딜사업의 제천다누리스퀘어 2개의 거점시설을 중심으로 그간 부족했던 집객기능과 커뮤니티 활성화, 소비활동 촉진 등을 기대할 수 있을 것으로 기대

19) 제천시청(https://www.jecheon.go.kr)
20) 뉴스원, 2021.04.09., 기차 테마 제천 '칙칙폭폭999 게스트하우스' 개관
21) 국토교통부 보도자료, 2020.09.16., 20년 도시재생 뉴딜사업 23곳 1차 선정, '24년까지 1.2조원 투자
22) 국제뉴스, 2020.0916, 제천역세권, 국토교통부 '도시재생 뉴딜사업' 공모 선정
23) 충청투데이, 2020.09.21., 제천 역세권, 재개발 호재 타고 '노른자' 될까

중앙성 복선 전철 개통으로 철도 관광 르네상스 시대 열어

- 제천시는 이와 함께 지난 12월 중앙선(청량리~제천역) 복선전철 개통을 새로운 기회요인과 코로나 19로 인해 어려움에 처해 있는 제천지역경제와 제천역 명성 회복에 새로운 터닝 포인트가 될 수 있을 거라 생각
- 중앙선 복선 전철 기반 수도권 대도시 관광수요 유입 마케팅과 KTX-이음 포함 철도와 연계한 제천만의 특색있는 관광상품 개발에 노력하고 있음
  - 특히, 개선된 접근성을 강점으로 수도권 주민을 겨냥 뷰티·스파, 자연·숲치유, 힐링·명상, 한방 등 4가지 테마에 미식관광을 접목한 형태의 철도 관광상품을 구성하고 있음
- 이상천 제천시장은 "제천의 관광 산업과 미래가 철도에 달렸다"면서 "철도 도시 제천의 명성을 되찾고 새로운 철도 관광 르네상스 시대를 열 것"이라고 말함[24)]



제천시 영천동 칙칙폭폭999 게스트하우스
- 영천동 8,9통 주민으로 구성된 기차마을협동조합이 운영
- 1층 카페·편의점, 2층 작은도서관·헬스장·스터디룸
  3층 게스트하우스 4층 야외테라스

출처: https://blog.naver.com/cnc2370072/222316428794



출처: https://blog.naver.com/luv0826/222344854161



제천시 영천동 기차마을공원 JTX 미니 열차
출처: https://blog.naver.com/cnc2370072/222316428794



제천시 영천동 기차마을공원 JTX 미니 열차 이정표
출처: https://blog.naver.com/cnc2370072/222316428794

24) 뉴시스, 2021.01.07., 제천시-코레일관광개발 수도권 철도 마케팅 맞손

MS COLUMN



03
MS 칼럼

혼란스러운 대한민국 부동산시장에서 필요한 것

감정평가사 이상춘 / 미래새한감정평가법인 경인지사

비이성적으로 흘러가는 대한민국 부동산시장

미국에서 주택 가격 동향의 기본지수로 활용되는 '케이스-쉴러 주택가격지수'[25]를 개발한 위기의 예언자 로버트 쉴러(Robert J. Shiller) 교수는 '비이성적 과열(Irrational Exuberance, 2005)'에서 ① 자본주의의 폭발적 확대와 소유사회 ② 사업의 성공을 존경하는 문화적 변화 ③ 새로운 정보기술 ④ 주가를 부양하는 통화정책 ⑤ 베이비 붐 버스트 ⑥ 경제 뉴스를 보도하는 언론의 성장 ⑦ 애널리스트들의 낙관적인 전망 ⑧ 확정기여형 연금플랜의 성장 ⑨ 뮤추얼 펀드의 성장 ⑩ 인플레이션의 하락과 화폐 환상의 영향 ⑪ 거래량의 증가 ⑫ 도박 기회의 증가가 시장에서 나타날 때 버블이 형성된다고 보았다.

또 신용주기이론(Big Debt Cycle)[26]으로 21세기의 워렌 버핏으로 불리우는 레이 달리오(Raymond Dalio)는 Big Debt Crises(2018)에서 버블의 징후로 ① 통상의 기준보다 높은 가격 ② 낙관적인 기대심리 ③ 자산 구매 자금을 부채에 의존(레버지리 비율 높음) ④ 미래의 가격상승을 보고 투자 ⑤ 예전에 없던 구매자들이 시장에 새롭게 진입 ⑥ 통화 확장 정책을 꼽았다.

25) 칼 E. 케이스(Karl E. Case)와 개발한 '케이스-쉴러 주택가격지수(Case-Shiller Home Price Indices)'는 시카고 상품거래소 선물시장의 기본 자료로, 미국 주택가격 동향을 나타내는 가장 일반적인 지표로 활용되는 실물 경제 정책의 주요 지수이다.

26) 경제를 움직이는 3가지 주요 요소는 (1) 생산성 증가 (2) 단기부채 주기 (3) 장기부채 주기이며, 생산성은 장기적으로 중요하지만 신용에 의해 형성되는 단기 부채와 장기부채에 의해 경기 사이클이 흘러간다는 이론이다. 현재 레이 달리오의 포토 폴리오는 세계 주요 투자자들의 대세를 이루는 투자 전략으로 알려져 있다.

현재 대한민국 부동산시장에서 나타나는 징후들을 살펴보면 21세기 인류가 맞는 최대의 위기인 COVID-19 사태에도 부동산 거래량과 부동산 가격 수준은 사상 최고치를 기록하고 있다[27]. 경제 위기를 막기 위한 인위적인 유동성 증가와 서울 등의 일부 지역에서의 공급부족, 저금리 기조와 맞물려 상승하기 시작한 부동산 가격이 다시 유동성을 증가시켜 가격을 급등시키는 유동성 장(場)이 형성된 것이다[유동성 증가 → 부동산 가격 상승 → 높아진 가격에 따른 대출증가(유동성 증가) → 부동산 가격이 다시 상승하는 패턴이다]. 여기에 매물이 팔리지 않아도 매도가를 낮추지 않는 부동산 가격의 하방경직성과 불안한 매수자의 추격매수 심리가 결합하여 부동산 가격수준과 거래량은 멈추지 않고 지속적으로 상승하고 있다. 가장 우려스러운 부분은 가계대출증가와 더불어 가계소득의 감소 또는 정체이다. 어려운 경제 상황에서 즉, 경제주체들의 소득이 감소하거나 정체된 상태에서 부동산 가격이 상승할 수 있었던 가장 큰 이유는 대출증가와 관련이 있다. 최근 일부 주택에 대해 대출 규제가 시행되고 있으나, 역대 최대 거래량을 기록한 2020년에는 주택담보대출금액이 급속도로 증가해 930조원에 이르렀다. 이러한 대출액 증가는 주택거래량 증가에 따른 대출증가와 부동산 가치 상승(담보가치 상승)에 따른 대출증가가 결합하여 발생한 것으로 이해된다[28].

부동산 가격상승이 경제성장에 따른 개인들의 소득증가와 맞물려 발생한 것이라면 상승한 가격이 조정을 받는다 해도 그것을 감내할 여력이 있을 테니 큰 문제가 되지 않을 것이다. 하지만 2021년 현재 대한민국 국민들의 소득수준은 정부보조금(이전소득)을 제외하면 2019년 대비 감소한 수준이다(2019년 1/4분기 3,796만원 → 2021년 1/4분기 3,661만원)[29]. 부동산 가격 상승세가 유지되는 이유 중에 하나가 여력이 없는 구매자들에게 가격이 높아진 부동산을 살 수 있도록 많은 대출을 해 주었기 때문이라고 생각된다.

현재 대한민국의 부동산시장을 볼 때 쉴러 교수와 레이 달리오가 제시한 요인과 징후들을 대입해 보면 한국의 부동산시장의 미래는 밝지 않아 보인다. 물론 각각의 요인들 중 몇 가지 요인이 들어맞는다고 해서 위기가 임박했다고 하는 것은 어리석은 행동이다. 하지만 레이 달리오는 Big Debt Crises(2018)에서 높은 레버리지에 기대어 자산을 매입하여 가격이 상승하고, 시장에 매수세가 팽배해져 레버리지 비율과 자산가격이 지나치게 높고 모든 사람들이 앞으로 상황이 더 좋아질 거라고 믿게 되는 순간이 바로 시장의 정점(버블의 정점)이라고 보았는데, 그가 이야기하는 버블의 정점과 유사한 부분은 심각하게 받아들여져야 할 것이다. 부채를 기반으로 자산가치가 지나치게 오를 때마다 회자 되는 민스키 모멘트(Minsky Moment)[30]의 전조 증상이 떠올리게 되는 건 지나친 기우일까?

---

27) 한국부동산원의 부동산통계 주택매매거래 현황을 살펴보면 2020년 주택거래건수는 127.9만호로 2019년(80.5만호) 대비 59%가 증가하였으나, 2019년 거래량은 최근 6년 내 최저 거래량을 기록한 해로 2015년부터 2020년까지 6개년 평균 약 102만호 수준이며, 6개년 평균 주택거래량을 기준하면 25% 정도 상승한 것이다. 주택실거래가 지수는 2020년 1월(101.1) 이후 지속적으로 우상향해서 2021년 5월 110.4를 기록하고 있는데, 2011년 이후 가장 가파르고 지속적인 상승세를 보여주고 있다.

28) 한국은행 경제통계 자료에 따르면 주택 담보대출금액은 2019년 1/4분기 812조원에서 2021년 1/4분기에는 931조원 수준으로 매월 평균 4.4조원씩 증가하였다. 우려스러운 점은 2019년 말까지는 월 1~3조원의 증가세를 보였으나 2020년 1/4분기 이후에는 월 4~5조원 가량씩 급증하는 상황이 발생하고 있다는 것이다.

29) 통계청 가계동향조사에 따르면 COVID-19 사태 이전인 2019년 1/4부터 2021년 1/4분가까지의 가계소득은 보합세를 나타내고 있으며, 정부보조금 등의 이전소득을 제외하면 2019년 4/4분기 3,796만원에서 2021년 1/4분기 3,661만원으로 오히려 3.6% 감소한 상태이다.

30) 미국의 경제학자인 하이먼 민스키(Hyman Minsky)가 주장한 '금융 불안정성 가설(Financial Instability Hypothesis)'에 따른 이론이다. 민스키 모멘트(Minsky Moment)란 과도한 부채로 인한 경기 호황이 끝나고, 채무자의 부채상환능력 악화로 건전한 자산까지 팔기 시작하면서 자산가치가 폭락하고 금융위기가 시작되는 시기를 의미한다.

현재 부정적인 요인들로 미래의 주택가격을 예측하기란 매우 어려운 문제이다. 부동산시장은 랜덤워크(random walk)를 보이는 시장으로 쉴러 교수는 1880년부터 2000년대 초반까지의 100년이 넘는 기간의 부동산 가격 동향을 분석하면서 가격변동이 1997년 이후의 로켓과 같이 치솟은 가격 변동구간을 전혀 이해하지 못한다고 고백했다. 우리는 다만 지나간 과거를 설명할 수 있을 뿐이고, 미래를 예측하기는 힘든 나약한 존재라는 것에 자괴감이 들뿐이다. 하지만 미래에 어떤 일이 벌어질 것인가를 상상하는 이가 없었다면, 우리 사피엔스가 지금과 같은 풍요를 누릴 수는 없었을 것이다.

자산시장에서 돈을 벌고 싶은 것은 자연스러운 현상이고 시장의 버블을 촉진하는 요인들이 생기기 시작하면 투자자들은 시장에 대거 달려들기 시작한다. 돈의 자기 증식 욕구가 발동되면 시장 참가자들을 막는 것이 상당히 어려운 일일 것이다. 하지만 평생 모은 돈을 알지 못하는 누군가에게 헌납할 위기에 빠진 나와 내 가족, 내 친구에게는 비이성적인 행동을 자제 할 수 있도록 도움을 줄 수 있는 착한 사마리아인들이 필요하다. 더욱이 주택은 단순한 투자 자산이 아니다. 인간 생활에 기본적인 요소로서 먹을 것과 입을 것이 충족되는 현대사회에서는 삶의 질을 결정짓는 핵심적인 생활요소이다. 비이성적 시장 즉, 폭등하거나 폭락을 반복하는 불안정적인 시장이 되면 그 사회는 불행해질 수밖에 없기 때문에 시장 참가자들에게 도움이 될 친구가 필요하다.

과거를 기억하지 못하는 이들에게 과거는 반복된다!

최근 부동산시장을 보면 2008년 금융위기를 떠올리게 한다. 개인적으로 2003년 감정평가사에 합격하고 몇 년 후에 맞이한 2008년의 위기상황은 감정평가업자로서 현실의 문제 그 자체였다. 부동산 가격의 하락(거의 폭락 수준의 하락)은 부동산과 관련된 거의 모든 경제주체들에게 타격을 주었기 때문에 감정평가사로서 한참 자리 잡고 있을 시기에 실질소득의 큰 감소를 맛보았다. 그때의 금융위기는 전반적인 실물경제에 영향을 미쳐 국내 코스피지수가 2008년 3월 1,852P에서 금융위기가 터진 2008년 9월 이후 2개월이 지난 11월에는 1,076P까지 40% 이상 하락 했다. 이후 높아진 환율로 인해 수출이 급격히 증가하는 덕분에 경제가 비교적 빨리 회복되었지만, 대한민국 부동산 시장이 안고 있는 문제점(높은 주택가격과 가계대출 문제)이 고스란히 노출되었다. 2008년 금융위기를 맞을 때 가계부채가 부동산 가격을 폭락시키는 주범이 되었다. 이른바 대출금액보다 부동산 가치가 낮게 형성되는 깡통주택 문제가 연일 기사화 되곤 했다.

2008년 문제가 되었던 가계부채가 약 380조원인데 2021년 3월 현재 가계부채는 1,200조원, 그 중 주택담보대출은 930조원이다. 십여 년 전보다 대한민국의 경제는 체감할 정도로 성장했고, 세계를 주도하는 산업도 여럿 생기는 등 옛날과 비교하는 것 자체가 어쩌면 나조차 싫어하는 '라떼스러운' 일일 수도 있겠다. 하지만 매일 부동산데이터와 함께하고 나름 부동산가격이 어떻게 형성되는지 분석하는 일을 업으로 하는 감정평가사인 나조차도 상상을 뛰어 넘는 실거래사례들이 거의 매일 나타나고 있는 지금 여러 가지 다른 양상이 있지만 계속해서 2008년이 오버랩 되는 것은 어쩔 수가 없다. 요사이 현명한 역사가와 투자자들의 철칙인 '과거의 일을 기억하지 못하는 자들은 과거의 일을 반복하고야 만다(Those who cannot remember the past are condemned to repeat it)'라는 산타야나(George Santayana)의 경고가 머릿속을 떠나지 않는다.

예고된 위기는 오지 않는다

위기설은 경제가 큰 변환점을 맞이할 때마다 제기된다. 하지만 위기가 실제로 닥쳤을 때에는 위기론의 목소리가 크지 않았다. 앞에서 언급한 2008년에도 사전에 위기를 인지하고 이를 대비한 시장참가자들은 그리 많지 않았다. 자본주의 시장 자체가 가지고 있는 모순으로 인해 우리의 시장은 늘 위기에 직면해 있다고 볼 수 있어 위기를 사전에 인지하려는 끊임없는 노력이 필요하다.

지금 생각해 보면 위기의 전조 증상이 있을 때 그것을 파악하고 강력한 메시지를 보낼 수 있는 체계적인 집단이 있었다면, 아마 좀 더 많은 이들을 구하지 않았을까 하는 생각이 든다. 긴축과 디레버리징(deleveraging)이 자주 언급되고 있는 상황에서 위기를 예고할 주체들이 길을 잃고 헤매는 형국이다. 시장참가자들이 정부에서 제공하는 정보를 신뢰하지 않고 정책에 반해 행동하는 일이 빈번해 지고 있다. 태풍이 오는데 기상 예보를 믿지 않는다면 큰 피해를 입을 수 있지만, 현재 대한민국에는 태풍을 비교적 예리하게 예측할 관측소가 없는 상태인 것 같다. 위기를 예고된 위기로 만들기 위해서는 신뢰할 만한 관측소를 만들어야 한다.

누가 부동산시장의 파수꾼이 될 수 있을까?

모든 투자의 책임이 본인에게 있는(자기책임의 원칙) 시장에서 왜 개인들을 보호해야 할까? 이유는 단순하다. 시장에 사람들이 없으면 시장은 소멸하기 때문이다. 자본시장의 경우 최근 한국의 상장주식 시가총액은 세계 10~14위권으로 매년 성장하고 있는 추세이고 늘어나는 투자자들을 보호하기 위한 일환으로 '新외부감사법'이 제정되어 시행 중이다. 新외부감사법의 시행으로 공인회계사의 자본시장의 파수꾼 역할이 갈수록 강조되고 있는데, 상공회의소의 305개 상장회사 설문에 따르면 법률 시행 후 80% 정도의 회사에서 회계감사의 기간과 비용이 증가했다고 응답했다. 감사를 받은 회사입장에서는 강화된 감사활동을 불편해 하는 것이 사실이나, 대부분의 회사에서 회계제도 개선의 필요성은 인정하고 있는 부분이다[31]. 또한 한국증권거래소 시장감시위원회는 조직적이고 지능화하는 불공정거래 세력에 효과적으로 대응하기 위해 감시시스템인 CAMS(Catch-All Market Surveillance)를 구축하여 운영 중이고 자본시장법을 개정하여 시장질서교란행위 금지 규정을 신설해 시행 중이다.

대한민국의 부동산시장은 어떠한가? 부동산 투자도 투자의 일반 원칙인 자기책임의 원칙이 적용된다 할 수 있기에 거품이 낀 부동산을 구입해 얼마 지나지 않아 폭락해 수억원의 손실을 입는 경우에도 전적으로 본인의 책임이다. 사기 행위에 의한 투자를 제외하고는 투자손실을 구제받을 방법은 전혀 없다. 그렇다면 우리의 부동산시장을 누가 보호해 줄 수 있을까? 부동산 자체에 대해서는 개별 법률에 의해 소유(소유권)와 사용(전세권, 임차권)의 권리에 대해 보호를 받는다. 그러나 시장참가자들에게 유용하고 객관적인 정보를 제공하여 시장참여자들을 보호하는 장치가 전혀 없다는 것은 가계자산의 76%를 차지하는 부동산[32]자산이 너무나도 불안정하게 관리되고 있다는 뜻이 된다.

---

31) 대한상공회의소(2021), 「신외부감사법 시행에 따른 애로와 개선과제」; 대한상공회의소 보도자료, 2021.05.03., 新외부감사법에 등골 휘는 '상장사'... 10곳 중 8곳 "시간·비용 부담 늘어".

32) 한국은행과 통계청이 공동으로 발표한 '2019년 국민대차대조표(잠정)'에 따르면 작년말 기준 우리나라의 국민순자산(國富)은 전년 대비 1,057조7,000억원(6.8%) 증가한 1경6,621조5,000억원이다. 가계 자산 중 부동산이 차지하는 비중은 76%에 달했다.

특히 주택시장의 경우는 철저한 관리가 필요한 시장이다. 대한민국 사람들에게 주택은 소유욕을 가장 크게 불러일으키는 보물이자 애물단지이다. 보물로 보일 때는 금보다 더 비싸고, 가격이 하락해 애물단지일 때는 더 떨어질까 봐 무서워서 접근을 못 한다. 대부분의 정부는 주택안정을 위한 기관들을 가지고 있지만, 정부가 시장의 불안정한 흐름을 안정적으로 돌리기에는 역할이 제한적 일 수밖에 없고, 기본적으로 시장참여자가 아니기에 시장에 대해 민감하게 반응하기 힘들어 개입시기를 놓치는 경우가 너무나 많다. 이에 부동산 소비자와 공급자에게 신호등이 될 만한 정보를 제공하는 태풍 관측소가 필요하고 정부는 그러한 주체에게 힘을 실어 주어야 한다.

부동산시장 감시보다는 유용한 정보 제공을

2020년 11월 부동산거래분석원 설치 관련 법률이 발의되었다가 상임위를 통과하지 못한 후 LH(한국토지주택공사) 부동산 투기 의혹이 터지면서 다시 한 번 부동산시장관리기구가 필요하다는 목소리가 높아지고 있다. 이에 따라 정부는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」을 개정해 부동산거래분석원을 신속히 출범시킨다는 계획이다. 부동산거래분석원은 국토부, 금융위, 국세청, 경찰과 금융감독원, 한국부동산원, 감정평가·세무·회계 등 민간 전문인력이 가세하여 부동산시장을 모니터링하면서 시장 교란행위를 분석, 조사하는 기능을 맡을 것으로 예상된다. 부동산거래분석원에 개인금융과 과세정보 등을 제한적으로 조회하는 권한을 부여해 이상거래를 파악하고 부동산 시장질서를 회복하겠다는 목적이다.

부동산거래분석원은 증권거래소의 시장감시위원회와 유사한 기능을 수행할 것으로 기대되는데, 시장을 감시하는 기관이 필요하다는 것에 동의한다. 하지만 감시제도로 시장을 안정화시키는 데에는 한계가 있다. 국민들은 부동산시장의 감시자도 필요하지만 시장에서 정확한 정보를 제공하여 자신들의 의사결정에 도움을 줄 수 있는 기관도 함께 필요하다. 인간은 미래에 일어날 일에 대해 가장 깊게 생각하는 존재로 시장의 신호(정보)를 보면서 행동한다. 현재 대한민국 부동산 시장에서 공급자와 수요자 모두에게 만족할만한 정보는 많지 않은 상황이다. 한국부동산원에서 대한민국의 부동산 통계기관 역할을 수행하고 있지만, 통계방식 등의 한계로 감정평가 시 통계치와 실제 사례와의 괴리를 종종 목격하게 된다.

부동산시장에는 다양한 전문가집단들이 있지만 수요자 입장에서 일을 하는 주체는 거의 없다. 왜냐하면 공급자가 그들에게 자금을 지급하기 때문이다. 공공성의 이름으로 만들어진 주체들이지만 경제 연구소, 감정평가사, 경제언론, 부동산 중개사 등이 모두 공급자로부터 비용을 받고 그들을 위해 일한다는 점은 어떻게 보면 일반 소비자의 입장에서는 구조적인 문제점처럼 보인다. 시장에서 공급자와 가장 긴밀하게 움직이는 주체들이 수요자들에게 중립적이고 객관적인 정보를 제공한다면 그것이 자신의 의뢰인을 배신하는 행위일까? 전혀 그렇지 않다고 본다. 단기적인 투기세력이야 개발 차익 실현이 최대의 목적이지만 지속적으로 부동산을 개발해 공급하는 주체들은 부동산이 잘 팔리는 것이 더 중요하기 때문에 가격 안정화를 훨씬 선호한다. 이런 측면에서 중립적이고 객관적인 부동산 관련 정보를 수집, 생성하는 데 수요자 못지않게 공급자들도 많은 관심을 기울일 것이다.

주택의 수명주기와 이사주기가 상대적으로 짧은 탓에 주택을 소유한 11,456천 가구[33]는 공급자이자 수요자이고, 무주택자인 8,877천 가구는 수요 대기자로 볼 수 있다. 주택가격 상승은 구매자의 심리적인 요인을 끌어올리는 경향이 강하다. 특히 대한민국에서 주택은 가계에서 자산의 대부분을 차지하는 필수재로서 무주택자 대부분이 수요 대기자인 상황이라 가격상승 흐름을 보이면, 불안심리가 작용하여 매수에 동참하는 경향이 있다. 이때 주택 시장동향을 읽을 수 있는 정보가 제공 된다면 가격 상승기에 매수 선택을 신중히 할 것이다.
잘 정제되고 객관적인 부동산 관련 정보는 공급자와 수요자 모두에게 필요하며, 정보의 신뢰가 생긴다면 가격의 바로미터 역할을 수행할 수 있기에 이와 같은 부동산 관련 정보는 부동산 가격안정화에 큰 도움이 될 것이다.

20년간 수많은 부동산을 평가하며 가졌던 생각이 부동산 가격은 그냥 화폐의 단위가 아니고, 사회의 여러 가지 모습이 나타나는 현상이라는 점이다. 따라서 이제부터 제공된 새로운 정보는 부동산 공급자와 밀접하게 관련 있는 집단들뿐만 아니라 부동산 가격에 영향을 미치는 거의 모든 집단과의 협업이 필요하다. 도시계획, 건축, 감정평가, 환경, 교육, 방범, 교통 등 세밀한 부분까지 고려된 정보의 수집이 필요하고, 거시적인 경제 환경을 분석할 수 있는 경제전문가의 정보도 필요하다. 부동산 가격이 결정되는 요인은 거시적인 부분과 지엽적인 부분이 복잡하게 얽혀있기 때문에 다양한 측면에서 정보를 수집하는 것이 필요하다. 의견이 다양해질수록 취합하고 생성하는데 많은 시간이 걸릴 것이다. 또 빅데이터 시대를 맞아 많은 양의 데이터를 올바르게 분석하는 데 어려움이 있을 것이다. 정보 제공의 지역적 단위도 크지 않아야 한다. 주택의 경우 기존 생활권 안에 있는 수준의 시장에서 참가하려는 경향 때문이다. 이에 주로 시·군·구 단위에서 부동산 정보를 조사·분석하고 부동산 가격의 다양한 형성요인을 파악하는 감정평가사의 활약이 기대된다. 많이 어려운 일이지만 정보 제공자 대부분이 공감할 수 있는 템플릿을 만들어 우리의 친구들에게 제공할 수 있다면 부동산시장의 파수꾼으로서 감정평가사가 충분한 역할을 할 수 있지 않을까?

33) 통계청 2019년 주택소유통계에 따르면 개인보유분 전체주택은 15,689천호로 일반가구(20,343천 세대) 중에 주택을 소유한 가구는 11,456천 세대(56.3%), 무주택 가구는 8,887천 세대(43.7%)이며, 주택을 소유한 가구 중 2주택 이상인 가구는 3,168천 세대로 전체 가구의 27.7%를 차지한다.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



04
부동산시장 동향

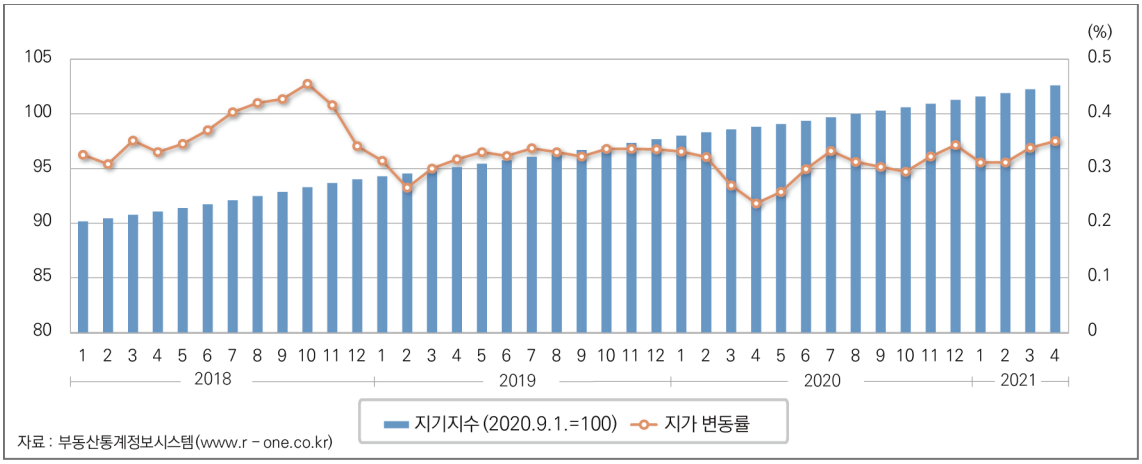
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2021년 4월 전국 지가변동률 0.350%, 지가지수 102.601로 126개월 연속 상승세

- 2021년 4월 전국 지가변동률은 0.350% 상승, 12.17 부동산 대책 이후 1월과 2월 지가변동률 상승이 다소 둔화되는 듯 하였으나 3월부터 다시 상승세가 이어지고 있음
- 21년 4월까지 전국 지가변동률 누계는 1.316%이며, 지가지수(2020.9.1=100)는 전월(102.243) 대비 0.358p 상승한 102.601로 최고치를 경신하며, 126개월 연속 상승세를 보이고 있음

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

- 2021년 4월 기준 17개 시도 중 지가변동률 상승폭이 가장 큰 지역은 세종(0.626%)이며, 다음은 서울(0.446%),

대전(0.416%), 대구(0.371%), 경기(0.357%) 순으로 나타남

- 서울은 지난해 11월부터 0.4% 이상의 높은 지가상승률을 보이고 있으며 지가상승폭 또한 3개월 연속 증가추세

• 반면 지가변동률이 가장 낮은 지역은 제주(0.044%), 경남(0.164%), 경북(0.215%), 울산(0.219%) 순으로 나타남

- 제주는 2019년 5월부터 21개월 연속 마이너스 지가변동률을 기록했지만 3월(0.013%) 이후 지가지수 소폭 상승 추세

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2019	2020년								2021년				
		1~6월 누계	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	누계
전국	3.915	1.724	0.332	0.312	0.303	0.294	0.322	0.343	3.678	0.311	0.311	0.338	0.350	1.316
서울	5.287	2.261	0.428	0.419	0.398	0.375	0.405	0.437	4.803	0.408	0.418	0.432	0.446	1.716
부산	3.761	1.543	0.334	0.282	0.298	0.337	0.458	0.444	3.750	0.281	0.289	0.291	0.328	1.194
대구	4.553	1.480	0.311	0.314	0.278	0.265	0.326	0.387	3.404	0.342	0.321	0.333	0.371	1.373
인천	4.030	1.979	0.303	0.279	0.276	0.295	0.287	0.295	3.762	0.297	0.284	0.314	0.345	1.245
광주	4.769	1.947	0.312	0.279	0.258	0.277	0.370	0.389	3.884	0.305	0.235	0.288	0.298	1.130
대전	4.250	2.322	0.320	0.308	0.349	0.375	0.416	0.417	4.578	0.386	0.363	0.404	0.416	1.577
울산	0.350	0.576	0.203	0.185	0.182	0.138	0.161	0.180	1.635	0.184	0.177	0.203	0.219	0.786
세종	4.952	2.093	1.705	1.510	1.307	1.077	1.378	1.103	10.623	0.818	0.655	0.692	0.626	2.819
경기	4.291	2.013	0.346	0.308	0.313	0.307	0.310	0.327	3.978	0.308	0.313	0.345	0.357	1.330
강원	2.655	0.977	0.162	0.170	0.184	0.194	0.209	0.243	2.155	0.219	0.213	0.264	0.268	0.967
충북	2.221	0.903	0.185	0.175	0.198	0.244	0.269	0.280	2.273	0.247	0.240	0.302	0.287	1.079
충남	1.632	0.751	0.230	0.219	0.220	0.206	0.206	0.232	2.080	0.205	0.205	0.24	0.239	0.892
전북	2.597	1.144	0.205	0.183	0.194	0.190	0.214	0.219	2.368	0.196	0.206	0.236	0.227	0.868
전남	3.896	1.654	0.262	0.247	0.259	0.255	0.293	0.312	3.322	0.295	0.285	0.310	0.315	1.209
경북	2.380	0.776	0.148	0.163	0.176	0.189	0.186	0.200	1.850	0.183	0.186	0.220	0.215	0.806
경남	0.557	0.278	0.076	0.043	0.053	0.048	0.087	0.132	0.719	0.121	0.110	0.150	0.164	0.545
제주	-1.767	-1.546	-0.081	-0.072	-0.080	-0.088	-0.068	-0.004	-1.933	-0.012	-0.010	0.013	0.044	0.035

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2021년 4월 지가상승폭이 큰 지역은 세종시, 경기 시흥시, 부산 수영구, 대구 수성구, 경북 군위군

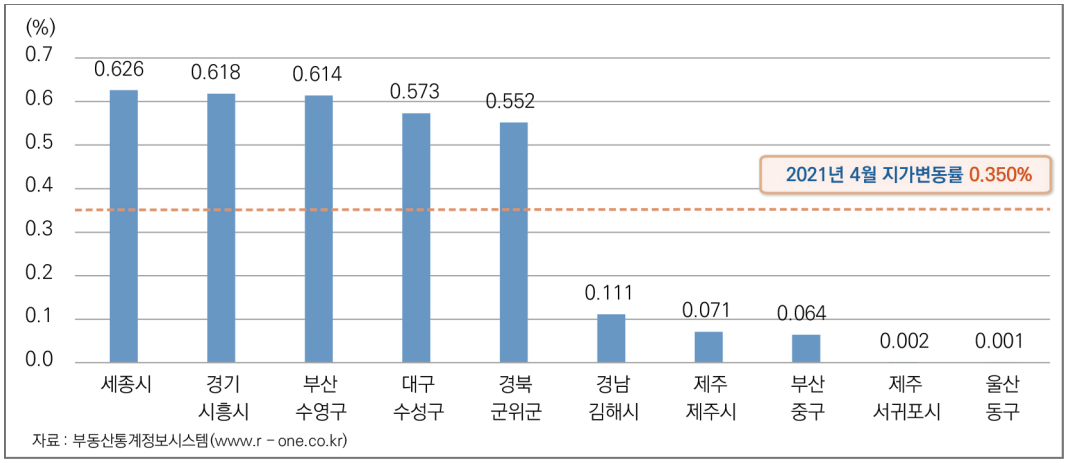
• 2021년 표준지공시지가 상승률이 12.38%로 전국에서 가장 높은 지가상승이 있었던 세종시의 경우 4월 지가변동률도 전국에서 가장 높았으며, 누계변동률도 전국 평균의 2.1배 이상인 2.819%에 이름

- 행정수도 이전 논의가 본격적으로 이루어졌던 지난해 하반기 이후 전국에서 가장 높은 지가변동률(누계)을 보이고 있으며, 금년에도 3월(0.692%), 4월(0.626%) 전국 평균 지가변동률의 2배에 이르는 상승세 유지

• 그동안 저평가지역으로 평가받던 경기 시흥(누계:2.007%, 4월:0.618%)은 3기 신도시 연접지역의 개발가능한 농경지 중심으로 수요가 지속되고, 제2경인선, 신구로선 등 교통편의 향상 기대감 등이 함께 작용하며 4월 지가변동률(0.618%)이 세종 다음으로 높게 나타남

- 부산 수영구(누계:1.583%, 4월:0.614%)와 대구 수성구(누계:1.964%, 4월:0.573%)는 지역의 노후주택 재개발, 재건축 등 정비사업 기대감으로 지가변동률 상승[34]
- 경북에서 가장 지가상승률이 높은 군위군(누계:2.270%, 4월:0.552%)은 대구·경북 통합신공항 부지로 확정된 지난 8월(0.694%) 이후 지가 상승세 유지, 2021년 개별공시지가 상승률 또한 15.22%로 상승

2021년 4월 주요지역 지가변동률 현황



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2020년								2021년				
	1~6월 누계	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	누계
세종시	2.093	1.705	1.510	1.307	1.077	1.378	1.103	10.62	0.818	0.655	0.692	0.626	2.819
경기 시흥	2.058	0.317	0.300	0.290	0.283	0.293	0.312	3.904	0.319	0.425	0.631	0.618	2.007
부산 수영	1.997	0.550	0.366	0.502	0.455	0.630	0.447	5.042	0.306	0.372	0.281	0.614	1.583
대구 수성	1.999	0.427	0.475	0.340	0.315	0.407	0.548	4.589	0.482	0.436	0.459	0.573	1.964
경북 군위	1.217	0.407	0.694	0.698	0.653	0.648	0.581	5.000	0.576	0.541	0.582	0.552	2.270

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지가변동률 하위 주요지역은 울산 동구, 제주 서귀포·제주시, 부산 중구, 경남 김해시

- 2017년 9월 이후 처음으로 마이너스 지가변동률에서 벗어난 울산 동구(누계:-0.042%, 4월:0.001%)는 지역주력 산업인 조선·제조업의 경기침체 및 코로나19 장기화로 지역경제 부진이 지속되고 있으나 조선업계의 신규 선박 수주 증가[35]에 따른 기대감으로 지가상승 국면으로 전환
- 제주 서귀포시(누계:-0.034%, 4월:0.002%)는 2019년 5월 이후 약 2년 만에 지가변동률이 상승세(0.002%)로 반전됐으나 제2공항 등 지역 내 개발사업 부진, 국제영어교육도시 2단계 사업 등의 개발사업 추진에 어려움을

34) 국토교통부·한국부동산원, 「2021년 4월 지가동향」, p.7.
35) 울산제일일보, 2021.05.26., 수주 회복 힘입어 울산 조선업 채용시장 '훈풍'

겪으며 여전히 전국 평균(0.350%)에는 크게 미치지 못하고 있음

- 2021년 표준지공시지가 상승률이 7.6%로 부산에서 가장 낮은 상승률을 보인 부산 중구(누계:0.287%, 4월:0.064%)는 6개월째 둔화된 지가상승률을 보이며 4월 0.064% 기록
- 제주 제주시(누계:0.078%, 4월:0.071%)는 지역 경기침체 및 부동산거래량의 부진으로 지난해 12월을 제외하고는 마이너스 지가변동률을 보였지만 3월(0.025%) · 4월(0.071%) 지가가 상승하며 하락세가 한 풀 꺾인 모습을 보임
- 경남 김해는(누계:0.451%, 4월:0.111%)는 다른 지역에 비해 낮은 지가변동률을 기록했지만 김해관광유통단지, 장유신문지구, 김해율하지구 등의 개발 수요로 지가 상승 기대

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2020년								2021년				
	1 ~ 6월 누계	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	3월	4월	누계
울산 동구	-0.575	-0.054	-0.048	-0.045	-0.060	-0.047	-0.036	-0.863	-0.038	-0.002	-0.003	0.001	-0.042
제주 서귀포	-1.602	-0.104	-0.135	-0.150	-0.152	-0.119	-0.011	-2.261	-0.016	-0.013	-0.007	0.002	-0.034
부산 중구	1.015	0.148	0.109	0.130	0.148	0.125	0.090	1.774	0.084	0.070	0.070	0.064	0.287
제주 제주	-1.510	-0.068	-0.032	-0.036	-0.047	-0.036	0.001	-1.724	-0.011	-0.007	0.025	0.071	0.078
경남 김해	0.518	0.072	0.015	0.065	0.010	0.083	0.105	0.870	0.098	0.095	0.146	0.111	0.451

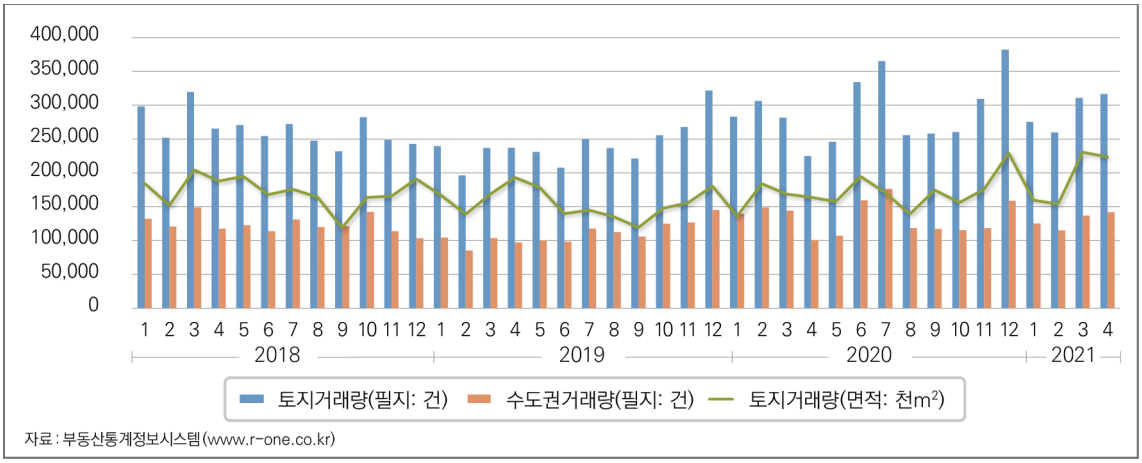
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

2021년 4월 전국 토지거래량은 31만6,463필지로 전년 동월 대비 필지 기준 40.8% 거래량 증가

- 21년 4월 전국 토지거래량은 약 31만6,463필지, 면적 기준 223,441천㎡로 전년 동월(22만4,823필지, 163,882천㎡) 대비 필지 기준 40.8%, 면적 기준 36.3% 거래량 증가

토지거래량 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

- 전년 동월 대비 필지 기준 거래량을 비교했을 때 17개 시도 중 광주(26.2%), 대전(20.3%), 전남(18.4%)을 제외한 모든 지역에서 30% 이상 거래가 증가하였으며, 특히 세종(65.7%), 울산(63.7%), 경북(58.5%), 경남(53.4%)에서 큰 폭으로 거래량 증가
- 부동산가격 상승폭이 컸던 수도권도 전년 동월 대비 토지거래량 크게 증가, 4월의 경우 전년 동월(100,695필지) 대비 40.8% 증가한 141,745필지가 거래됨

• 4월 동안 토지거래가 가장 활발했던 지역은 경기도 화성으로 8,174필지 거래가 이루어진 반면 경북 울릉군은 92필지로 토지거래량이 가장 적었음

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2020년												2021년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
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	316.5
수도권	139.6	149.0	144.1	100.7	107.2	159.3	176.1	118.3	117.0	115.2	118.3	158.6	125.0	115.0	136.8	141.7
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	30.8
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	16.8
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	9.8
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	22.8
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	5.9
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	5.5
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	4.2
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	3.7
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	88.2
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	14.1
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	12.5
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	23.0
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	14.9
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	19.2
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	21.2
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	19.7
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	4.1

경기 화성 · 용인 · 수원 · 평택, 충북 청주 등에서 토지거래 활발

• 경기 화성은 올해 1월을 제외하고 2020년 10월부터 올해 4월까지 전국에서 가장 거래량이 많은 곳으로 나타났으며, 다음으로 경기 용인, 경기 수원, 충북 청주, 경기 평택 순으로 경기도 내 '삼성벨트'라고 불리는 지역에서 토지거래가 활발하게 이루어짐

• 화성(8,174필지, 7,224천㎡)의 경우 수도권 내에서 대규모 택지공급이 가능한 대상지역으로 선호되고 있고, 지난 4월 화성의 동측과 서측을 잇는 봉담~송산 고속도로 개통 및 송산그린시티 내 화성국제테마파크 조성 등 대규모 투자계획과 개발사업 등의 기대감으로 전년 동월 대비 필지 기준 64.0%, 면적 기준 194.6% 거래량 증가를 보이며

전국에서 가장 많은 토지거래가 이루어짐

- 용인(6,628필지, 2,356천㎡)은 SK하이닉스의 반도체 클러스터 조성과 지방주도형 3기 신도시 '경기용인 플랫폼시티' 도시재개발구역 지정 및 GTX-A 개통예정 등 연이은 지역개발로 지난해 12월 말 용인시 처인구 일대가 토지거래허가구역으로 추가 지정[36]되었음에도 불구하고 전년 동월(4,475필지, 1,900천㎡) 대비 필지 기준 48.1%, 면적 기준 24.0% 거래량이 증가하며 화성 다음으로 토지거래 활발
- 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 전년 동월(4,384필지, 365천㎡) 대비 필지 기준 39.2%, 면적 기준 6.6% 거래량 증가
- 충북 청주(4,794필지, 4,309천㎡) 동(洞)단위 전 지역이 작년 6월 조정대상지역에 포함됐음에도 불구하고, 오송 화장품 산업단지 투자선도지구 지정 및 청주넥스트폴리스 산업단지 조성 등 주로 읍 · 면지역 개발사업에 따른 경제적 파급효과의 기대감으로 전년 동월(3,668필지, 1,672천㎡) 대비 필지 기준 30.7%, 면적 기준 157.7% 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 4월에 4,495필지(1,583천㎡)가 거래됨

2. 주택시장 동향

주택매매가격

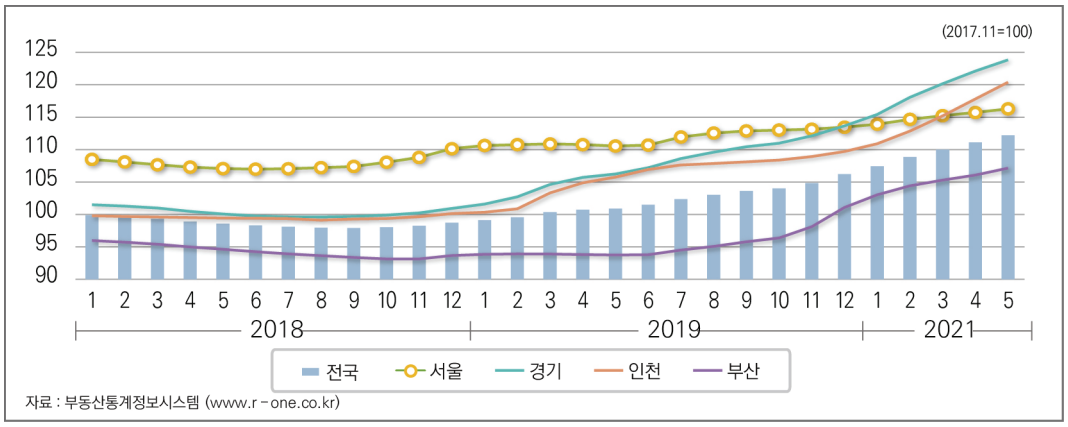
5월 전국 아파트 매매가격은 전월 대비 0.98% 상승, 수도권은 1.21%로 상승폭 둔화된 반면 서울(0.48%)의 상승폭은 0.03%p 확대

- 5월 전국 아파트 매매가격지수는 112.21로 전월 대비 0.98%, 전년 동월(100.9) 대비 11.2% 상승하여 최고치를 기록했으나 상승폭은 전월 대비 0.03%p 축소
- 경기 시흥(4.15%) · 안산시(3.61%), 인천 연수구(3.21%)는 아파트 매매가격변동률이 높은 전국 상위 3개 지역으로 특히 시흥은 2개월 연속 4%가 넘는 변동률 기록
- 17개 시도 중 주택가격 상승폭이 가장 높은 인천의 경우 전국 평균변동률(0.98%)의 2배가 넘는 2.19%의 높은 아파트 매매가격변동률을 나타냈으며, 아파트 매매가격지수도 120.4로 4월(117.82)부터 서울의 매매가격지수를 앞서기 시작함
  - 특히, 인천 아파트 가격상승을 주도하고 있는 연수구(3.21%)는 교통망 확충 등 개발이 가시화됨에 따라 외지인, 30대 이하 젊은 층의 실거주 매수가 증가하고 있음[37]
- 서울(116.29)은 규제완화 기대감이 있는 재건축 위주로 매수세가 증가하며 상승폭이 확대, 경기(123.85)는 시흥 · 안산 · 의왕시 등 서울과 인접한 지역 위주로 가격이 상승하였으나 전월 대비 상승폭 축소[38]

36) 경기도 공고 제2020-2291호(2020.12.29.)
37) 매일경제, 2021.05.20., "경기 인천 아파트값 급등 이유 있었네"...30대 이하 탈서울 러시

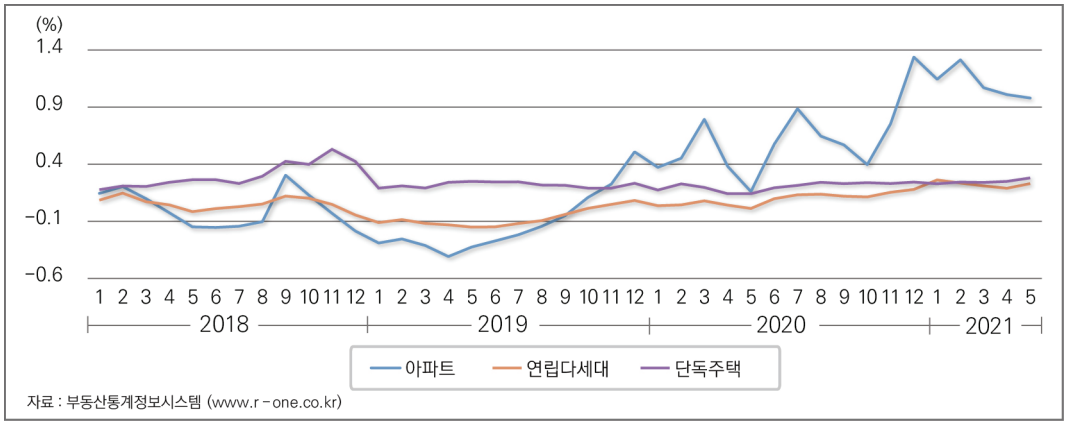
• 부산(107.16)은 정주여건이 양호하나 그동안 저평가되어온 기장군(1.99%)을 중심으로[39] 가격이 상승하며 전월(106.07) 대비 1.03% 상승, 전월 대비 상승폭 0.3%p 확대

아파트 매매가격지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

주택유형별 매매가격변동률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

공공개발 기대심리 영향 단독 · 연립다세대 매매가격 상승하며 상승폭 확대

• 단독주택 매매가격지수는 5월 110.73으로 전년 동월(107.64) 대비 2.88% 상승하여 통계 작성 이래 역대 최고치를 기록하였으며, 연립다세대 또한 102.18로 전년 동월(100.09) 대비 2.09% 상승

- 단독 · 연립다세대주택은 최근 공공재개발 및 재건축 등에 대한 기대심리의 영향으로 매매가격지수 상승
- 특히 단독주택은 전월 대비 0.28% 상승하여 2018년 12월 이후 가장 큰 상승폭을 보였으며, 2020년 7월 이후 매달 0.2%가 넘는 상승폭을 기록 중

38) 한국부동산원, 2021.05, 「주택가격동향보고서」, p.3.
39) 한국부동산원, 위 보고서, p.3.

아파트 중위매매가격 상승 지속

- 아파트 매매시장의 흐름을 파악하는데 사용되는 지표인 아파트 중위매매가격의 상승세 지속
  - 한국부동산원이 발표한 「5월 전국 주택가격동향조사」 자료에 따르면, 5월 전국 아파트 중위매매가격은 3억8,809만원으로 집계돼, 전월(3억8,453만원) 대비 356.4만원 상승하며 역대 최고치 기록
- 서울의 아파트 중위매매가격(8억8,395만원)은 지속적으로 상승하며 3개월 연속 상승폭 확대
  - 중위매매가격을 단위면적(1㎡)으로 환산하여 보다 객관적으로 비교가 가능한 '중위단위매매가격'도 5월 서울의 경우 1,086.5만원/㎡으로 전월 대비 0.3% 상승, 노원(727.1만원/㎡) · 송파(1,388.2만원/㎡) · 강동(1,005.1/만원/㎡) 순으로 높은 상승률을 보이고 있으며, 25개 자치구 중 유일하게 도봉(645.7만원/㎡)만 전월 대비 중위매매가격 하락
- 세종(5억8,500만원)은 올해 3월부터 보합세를 유지하다가 5월(-0.43%) 하락세로 돌아서며, 19년 10월(-0.14%) 이후 19개월 만에 마이너스 수치를 보임
  - 지난해 8월(11.46%) 행정수도 이전 논의가 본격화되면서 중위매매가격이 급등했으나, 지나친 오름세에 대한 피로감과 공시지가 인상에 따른 세금 부담 등의 영향을 받아 조정된 것으로 관측됨[40]

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

구분	2020년									2021년				
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
전국	348,038	348,678	350,537	354,523	357,563	360,039	361,030	363,620	367,683	371,744	377,104	380,920	384,532	388,096
서울	836,658	834,101	835,418	846,835	853,009	855,920	856,958	858,339	862,231	867,027	874,738	876,876	880,047	883,959
부산	267,257	266,546	265,762	267,493	267,919	269,670	270,676	277,762	285,844	290,375	294,723	299,033	301,484	303,759
대구	280,822	279,914	280,469	279,883	281,220	284,910	288,665	291,573	298,173	302,910	307,254	310,354	315,821	321,325
인천	294,126	295,939	299,799	300,107	302,590	303,181	303,732	306,687	308,864	313,737	322,579	331,224	338,280	344,361
광주	197,231	197,380	197,429	197,479	197,779	197,594	197,318	198,051	198,981	200,037	201,074	201,480	201,918	205,998
대전	258,023	262,591	270,813	273,897	277,351	286,879	290,977	293,581	298,787	304,618	313,852	317,864	324,677	328,631
울산	206,999	206,940	207,995	209,595	210,301	211,549	212,690	217,133	223,305	229,435	233,637	235,697	236,831	235,906
세종	444,000	446,000	457,500	480,000	535,000	565,000	567,500	572,500	577,500	577,500	587,500	587,500	587,500	585,000
경기	373,881	377,034	380,003	385,598	389,350	392,678	393,463	397,486	403,096	408,818	417,053	424,367	430,667	436,828
강원	124,443	124,425	125,161	125,978	126,700	126,915	126,789	127,006	127,203	127,839	128,173	128,714	129,626	129,928
충북	126,476	126,717	133,498	134,180	134,424	134,544	134,743	135,187	136,613	137,371	138,022	139,725	141,142	141,998
충남	146,873	147,907	147,851	149,601	152,044	153,701	154,717	155,859	157,082	158,836	160,497	162,405	165,179	166,801
전북	119,881	119,604	119,572	119,671	119,401	119,595	119,811	119,827	119,890	119,916	119,926	119,929	120,269	120,824
전남	143,642	143,751	143,817	143,826	144,596	144,525	144,473	144,473	144,881	144,817	145,001	145,353	145,362	146,164
경북	118,080	117,753	118,384	118,444	118,537	118,904	119,109	119,279	120,688	123,807	124,955	125,702	126,406	127,983
경남	159,965	159,691	159,556	161,377	161,886	162,550	163,517	164,241	167,610	170,543	171,209	171,739	171,773	171,999
제주	221,531	221,288	220,804	219,955	219,577	219,092	218,728	218,728	219,486	222,138	235,397	243,974	245,216	244,216

40) 매일경제, 2021.05.21., 1억 낮춰서라도 '팔자'...세종시 아파트값, 81주만에 꺾였다

주택매매량

4월 전국 주택매매량은 총 93,068건으로 전년 동월 대비 26.6% 증가, 모든 주택유형에서 큰 폭으로 매매거래량 증가

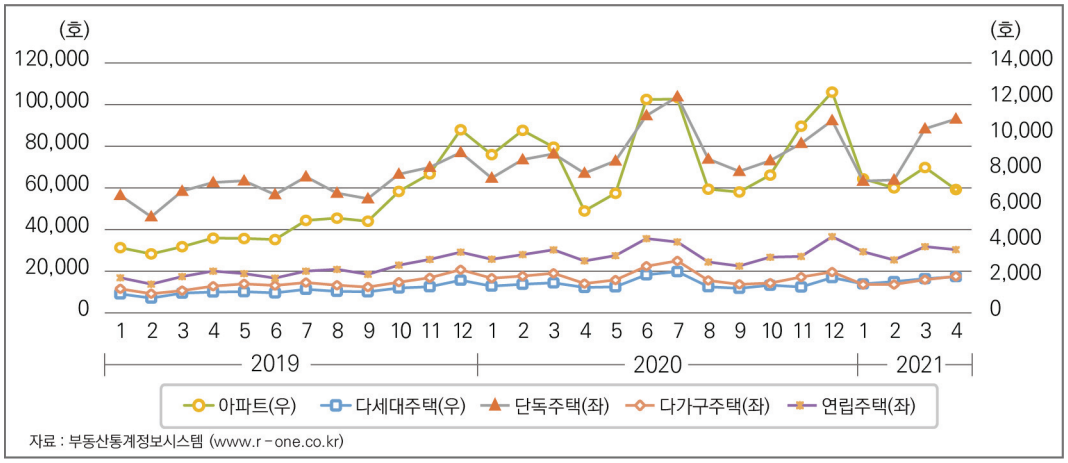
- 4월 주택 매매거래량은 총 93,068건으로 전월(102,109건)에 비해 8.9% 감소했으나 전년 동월(73,531건) 대비 26.6% 증가한 것으로 나타남
  - 수도권 거래량은 45,012건으로 전월 대비 8.8% 감소하였으나, 전년 동월과 비교해서는 22.1% 증가
  - 수도권 외 지방의 거래량은 48,056건으로 전월 대비 8.9% 감소, 전년 동월 대비 31% 증가
- 아파트 매매거래량은 총 59,232건으로 전월(69,827건) 대비 15.2% 감소, 전년 동월(58,972건) 대비 21% 증가
  - 수도권 거래량은 25,145건으로 전월 대비 18.4% 감소, 전년 동월과 비교해서는 12.4% 증가
  - 수도권 외 지방의 거래량은 34,087건으로 전월 대비 12.7% 감소, 전년 동월 대비 28.1% 증가
- 다세대 매매거래량은 총 17,389건으로 전월(16,401건) 대비 6% 증가, 전년 동월(12,182건) 대비 42.7% 증가한 것으로 나타남
  - 수도권 거래량은 14,193건으로 전월 대비 8.1%, 전년 동월과 비교해서는 41.4% 큰 폭으로 증가
  - 수도권 외 지방의 거래량은 3,196건으로 전월 대비 2.2% 감소, 전년 동월 대비 49.3% 큰 폭으로 증가
- 단독주택(10,863건), 다가구(2,044건), 연립(3,540건)의 매매거래량은 전년 동월 대비 단독(38.8%), 다가구(24.5%), 연립(21.6%) 모두 큰 폭으로 증가

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2020년							2021년			
	1월~6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
전국	452,123	102,628	59,429	58,037	66,174	89,660	106,027	64,371	60,057	69,827	59,232
서울	48,298	16,002	6,880	4,795	4,320	4,725	8,764	5,945	5,435	4,495	4,194
부산	28,597	9,455	4,473	5,596	7,762	15,964	9,006	3,136	3,098	4,199	4,217
대구	20,324	5,850	3,669	4,209	4,581	6,403	6,359	2,099	2,104	2,170	1,918
인천	39,911	4,753	3,009	2,518	3,358	3,192	5,381	4,528	4,926	6,475	5,262
광주	12,812	2,804	1,949	2,297	2,605	4,946	4,467	2,024	1,780	2,742	2,313
대전	18,645	2,005	1,825	1,538	1,831	1,603	2,701	1,954	1,696	1,991	1,758
울산	9,963	2,733	1,356	1,647	2,085	4,184	3,534	1,258	1,193	1,357	1,155
세종	6,512	1,575	2,110	588	513	402	1,120	877	471	484	373
경기	149,511	31,735	17,799	16,956	18,905	19,845	30,495	20,938	19,894	19,832	15,689
강원	11,910	2,458	2,114	1,807	1,987	2,602	3,388	2,450	2,334	2,759	2,363
충북	16,637	2,211	1,607	1,960	2,018	2,526	3,397	2,804	2,739	3,532	2,960
충남	18,163	4,689	2,670	2,777	2,982	3,839	5,254	3,071	2,933	4,988	3,705
전북	14,733	3,112	2,412	2,442	2,916	3,238	3,936	2,266	2,426	3,129	2,808
전남	13,189	3,094	1,749	2,477	2,768	2,240	2,506	2,290	1,651	2,190	1,972
경북	17,382	3,702	2,285	2,644	2,902	4,915	6,304	3,614	3,184	4,142	3,583
경남	23,833	6,079	3,261	3,517	4,322	8,541	8,682	4,650	3,741	4,921	4,565
제주	1,703	371	261	269	319	495	733	467	452	421	397

주택유형별 매매거래 변화 추이



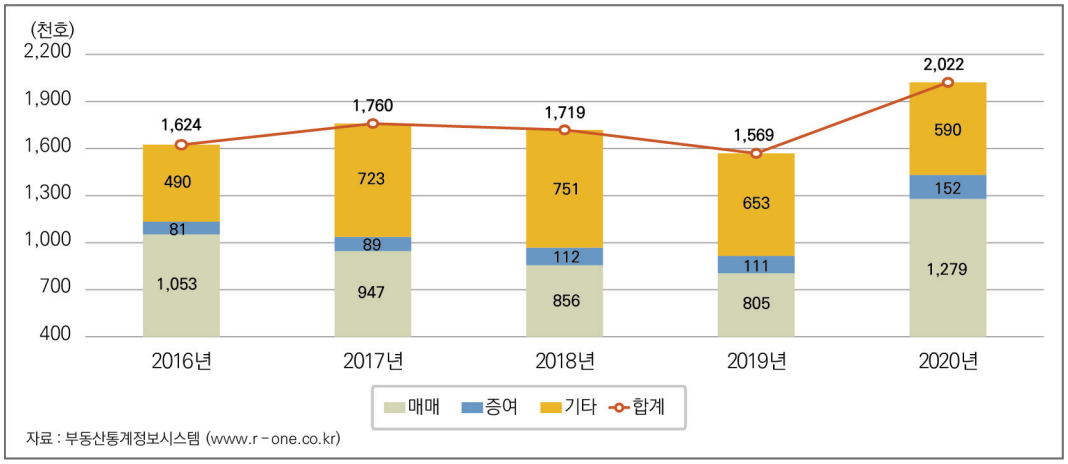
자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

거래원인별 주택거래량

4월 전국 주택거래 155,907건 중 매매 59.7%, 증여 10%로 전년 동월 대비 증여 비중 1.3%p 증가

- 지난해 주택시장 안정을 위한 관리방안을 담은 6.17 대책 이후 주택 증여거래 증가, 실제로 한국부동산원의 '거래원인별 주택거래 현황 자료' 분석결과 지난해 전국 주택 증여 건수는 152,427건으로 2019년(110,847건) 대비 37.5% 급증한 것으로 나타남
- 증여 거래는 계속해서 증가하고 있는데, 4월 전국 주택 거래 155,907건 중 매매 59.7%(93,068건), 증여 10.0%(15,590건)로 전년 동월 대비 매매 비중 4.4%p 감소한 반면, 증여 비중은 1.3%p 증가
- 특히 서울의 경우 4월 주택 총거래량은 22,519건으로 이 중 매매 11,873건(52.7%), 증여는 3,039건(13.5%)으로, 증여의 경우 전년 동월(2,208건) 대비 37.6% 증가
  - 2020년 기준 서울 주택거래 중 증여건수는 35,353건으로 2019년(20,637건) 대비 71.3% 증가

2016~2020년 거래원인별 주택거래 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

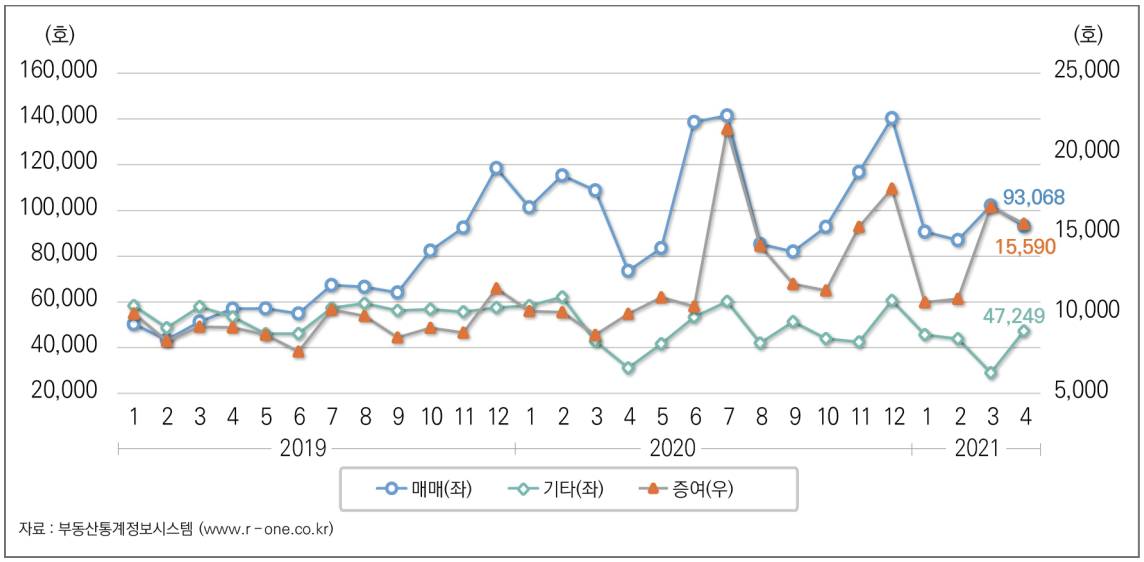
거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2020년												2021년			
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
전국	합계	169.8	187.5	160.2	114.6	136.2	202.4	223.1	141.5	145.1	148.2	174.6	218.7	147.1	141.8	147.8	155.9
	매매	101.3	115.3	108.7	73.5	83.5	138.6	141.4	85.3	81.9	92.8	116.8	140.3	90.7	87.0	102.1	93.1
	증여	10.1	10.1	8.7	10.0	11.0	10.4	21.5	14.2	11.8	11.4	15.4	17.8	10.7	10.9	16.6	15.6
	기타*	58.4	62.1	42.8	31.1	41.7	53.3	60.2	42.0	51.3	44.0	42.5	60.6	45.7	43.8	29.0	47.2
수도권	합계	94.0	104.4	96.4	59.5	66.6	106.7	115.4	72.3	70.9	72.2	67.5	97.1	75.8	68.9	74.3	80.7
	매매	55.4	66.5	65.1	36.9	40.2	75.5	75.7	43.1	38.1	41.9	41.1	63.2	47.1	47.4	49.4	45.0
	증여	5.7	4.6	4.5	5.5	5.7	4.9	12.7	8.1	7.1	6.1	8.2	8.5	4.8	4.9	9.7	8.8
	기타*	33.0	33.4	26.9	17.2	20.6	26.3	27.0	21.1	25.8	24.2	18.2	25.5	23.9	16.5	15.3	26.9
5대광역시	합계	34.3	39.2	27.5	21.8	25.7	44.2	47.1	28.9	33.5	34.9	55.7	50.9	23.2	23.5	25.0	28.2
	매매	21.4	21.3	19.0	14.2	16.4	27.3	29.8	17.6	19.2	23.6	39.7	33.3	14.9	13.7	17.3	16.5
	증여	1.4	2.1	1.3	1.6	1.9	2.0	3.7	2.2	1.6	1.7	3.1	3.7	2.4	2.5	2.4	2.7
	기타*	11.5	15.8	7.2	6.0	7.4	14.8	13.6	9.0	12.7	9.6	12.9	13.9	6.0	7.4	5.3	9.0
기타지방	합계	41.6	43.8	36.2	33.3	44.0	51.4	60.6	40.3	40.6	41.1	51.4	70.6	48.1	49.3	48.5	47.0
	매매	24.6	27.5	24.7	22.5	26.9	35.7	35.9	24.5	24.6	27.3	36.0	43.7	28.7	25.9	35.5	31.6
	증여	3.1	3.4	2.9	2.9	3.3	3.5	5.1	4.0	3.1	3.7	4.1	5.6	3.5	3.5	4.5	4.1
	기타*	13.9	12.9	8.7	7.9	13.7	12.3	19.6	11.8	12.9	10.2	11.3	21.3	15.9	19.9	8.5	11.3

자료: 부동산통계정보시스템(https://www.r-one.co.kr/)
*판결 + 교환 + 분양권 + 분양권전매 + 기타 + 기타소유권이전 거래의 총합

월별 거래원인별 주택거래 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

COVID-19의 영향에도 불구하고 '21년 1분기 전국 오피스 공실률(11.1%) 전분기 대비 0.12%p 증가에 그쳐

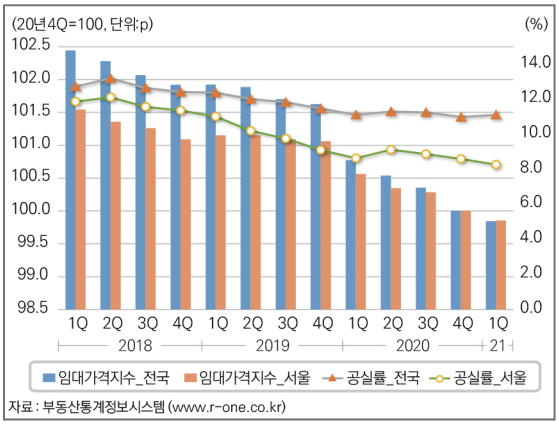
- 지난해부터 이어진 코로나19의 영향에도 불구하고 2021년 1분기 전국 오피스 시장의 공실률은 11.1%로 전분기 대비 0.12%p 증가에 그쳤는데 오피스의 경우 주로 기업 등이 상주하는 업무시설이기 때문에 상가에 비해 코로나19의 영향을 덜 받은 것으로 나타남
- 지역별로 경기(5.8%)가 가장 낮은 공실률을 보인 반면, 충북(27.3%), 강원(24.1%), 전남(23.8%), 경북(21.5%) 등 비수도권 지역은 전국 평균 대비 높은 공실률을 보임
  - 경기는 주요 상권에 은행, 보험사 등 우량 임차인 입주 및 재계약 체결비율이 높아 공실률이 안정적으로 유지된 것으로 나타남[41)]
- 공실률이 가장 큰 폭으로 하락한 지역은 충남(12.4%)으로 전분기(15.9%) 대비 3.56%p 감소, 반면 강원(24.1%)은 전분기(20.8%) 대비 3.29%p 증가
- 핵심 오피스 시장인 서울의 1분기 공실률은 8.3%로 전분기(8.6%) 대비 0.37%p 감소하였으며, 주요권역별로는 CBD(0.28%p)와 ETC(3.12%p)의 공실률이 감소한 반면 GBD(0.52%p)와 YBD(0.96%p)는 공실률 증가
  - 이 중에서도 기타권역(ETC)의 공실률이 크게 감소한 것으로 나타났는데, 기타권역의 인프라 확충과 상대적으로 저렴한 임대료 등이 강점으로 작용하며 오피스 시장의 수요가 기타권역으로 확장, 이동하고 있는 것으로 판단됨

2021년 1분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 임대가격지수는 99.8p 기록

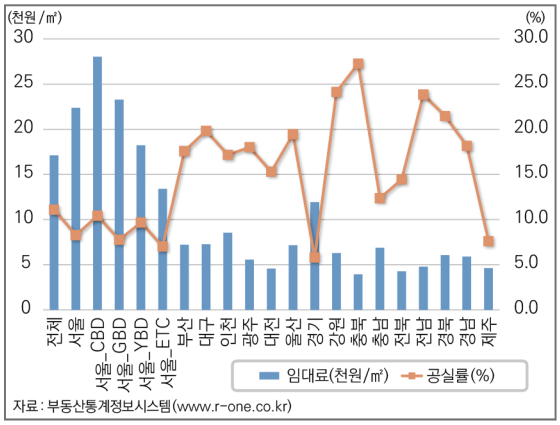
- 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 99.8p(20년 4분기=100)로 전분기 대비 0.16%, 전년 동기 대비 0.93% 하락하였으며, 전국 16개 시·도 중(세종 제외) 대전과 강원을 제외한 모든 지역에서 전분기 대비 임대가격지수 하락
- 2021년 1분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 지역별로 임대료가 가장 높은 곳은 서울(22.4천원/㎡), 경기(11.9천원/㎡), 인천(8.5천원/㎡) 순이며, 충북이 3.9천원/㎡으로 가장 낮음
- 전국 16개 시·도 중 전분기 대비 임대가격지수가 상승한 곳은 대전(0.01%)이 유일하며 강원·전북은 보합세, 그 외 지역은 모두 하락
- 서울은 명동 상권 등에서 코로나19 장기화에 따른 여행 관광업 등 오피스 수요 감소 및 공실 증가로 전분기 대비 임대가격지수 0.15% 하락, 명동 상권의 경우에는 3.86% 하락[42)]

41) 한국부동산원 보도자료, 2021.04.28., '21년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.10.
42) 한국부동산원, 위의 자료, p.5.

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



'21년 1분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 %)							공실률 (단위: %, 전기대비 %p)						
	2020년				2021년			2020년				2021년		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비*	전년동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비	전년동기 대비
전국	17.2	17.1	17.1	17.1	17.1	-0.16	-0.92	11.1	11.3	11.2	11.0	11.1	0.1	-0.01
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	22.4	-0.15	-0.71	8.6	9.1	8.9	8.6	8.3	-0.4	-0.4
CBD	28.1	28.1	28.0	28.0	28.0	-0.52	-1.60	9.8	9.8	10.4	10.7	10.4	-0.3	0.6
GBD	23.3	23.3	23.3	23.3	23.3	-0.01	-0.34	6.7	8.7	7.8	7.2	7.8	0.5	1.1
YBD	18.2	18.2	18.2	18.1	18.2	-0.12	-0.73	10.1	9.7	9.5	8.7	9.7	1.0	-0.5
ETC	13.6	13.6	13.7	13.6	13.4	-0.15	-0.81	11.3	11.7	10.0	10.1	7.0	-3.1	-4.3
부산	7.3	7.2	7.2	7.2	7.2	-0.52	-2.53	16.7	16.9	17.4	17.1	17.6	0.4	0.8
대구	7.2	7.3	7.3	7.3	7.3	-0.12	0.25	19.3	18.2	19.7	19.5	19.8	0.3	0.6
인천	8.8	8.7	8.7	8.6	8.5	-0.45	-3.37	14.1	14.8	14.8	13.9	17.2	3.3	3.0
광주	5.9	5.9	5.8	5.8	5.6	-0.09	-2.54	18.6	18.2	18.3	18.0	18.0	-0.02	-0.6
대전	4.5	4.5	4.5	4.5	4.6	0.01	-1.12	14.6	14.0	13.5	12.7	15.3	2.6	0.7
울산	7.3	7.3	7.3	7.3	7.2	-0.10	-0.57	21.9	18.6	20.0	18.6	19.5	0.8	-2.4
경기	11.8	11.8	11.8	11.8	11.9	-0.07	-0.50	3.5	3.9	5.0	5.2	5.8	0.6	2.3
강원	6.1	6.1	6.1	6.1	6.3	0.00	-0.43	19.5	19.5	18.3	20.8	24.1	3.3	4.7
충북	4.0	4.0	4.0	4.0	3.9	-0.27	-2.68	27.5	26.3	26.8	26.8	27.3	0.5	-0.3
충남	7.0	6.9	6.9	6.8	6.9	-0.06	-0.97	22.0	16.5	18.9	15.9	12.4	-3.6	-9.6
전북	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	0.00	-0.82	15.0	15.1	13.4	13.1	14.4	1.3	-0.5
전남	4.8	4.8	4.7	4.7	4.8	-0.14	-1.46	22.5	22.2	21.1	21.4	23.8	2.5	1.3
경북	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	-0.07	-0.75	21.1	22.0	21.0	22.1	21.5	-0.6	0.4
경남	5.8	5.8	5.8	5.8	5.9	-0.19	-1.71	18.7	18.4	18.4	17.2	18.2	1.0	-0.5
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	-0.09	-0.66	7.6	7.6	6.9	6.9	7.6	0.8	-0.0

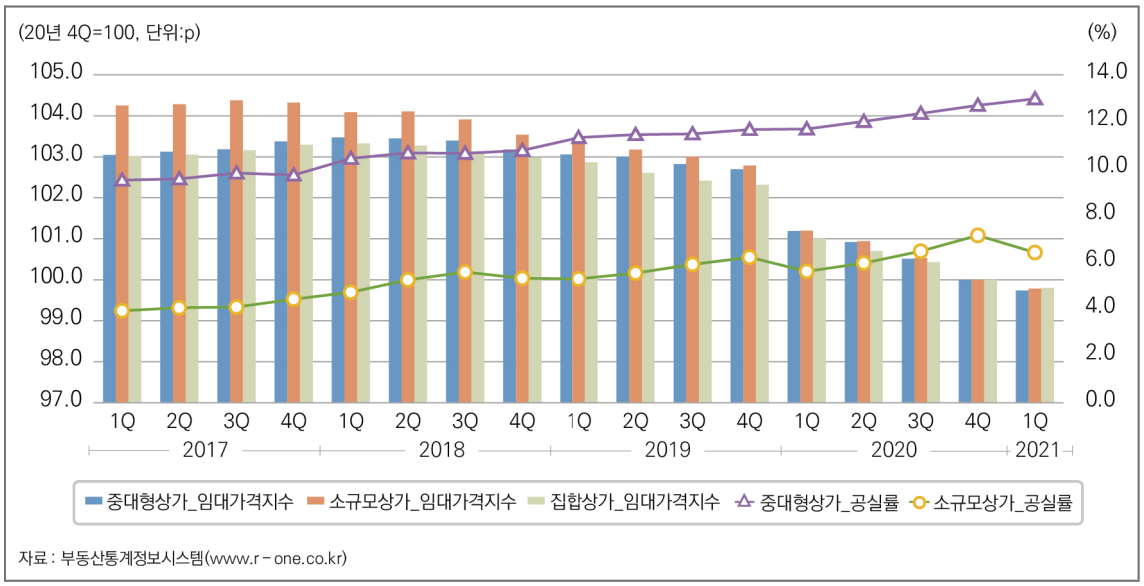
*오피스 임대가격지수의 전기 대비, 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상가 시장 동향

COVID-19 장기화로 중대형상가 공실 증가

- 코로나19 장기화에 따른 매출 하락으로 자영업자 감소 및 폐업 증가, 이로 인해 2021년 1분기 전국 중대형상가 공실률은 13.0%로 전분기(12.7%) 대비 0.28%p, 전년 동기(11.7%) 대비 1.29%p 증가
  - 중소기업연구원에 따르면 지난 4월 자영업자는 554만5,000명으로 전년 동기 대비 0.7%(3만7,000명) 감소, 중소기업중앙회에 따르면 폐업으로 인해 노란우산 공제 해지와 대출도 함께 증가[43)]
- 소규모상가는 수도권 및 광역시 중심으로 일부 상권 내 신규 임차수요 발생, 이의 영향으로 중대형상가보다 낮은 6.4%의 공실률 기록
  - 서울의 소규모상가 공실률(6.5%)도 전국 공실률과 유사, 그러나 명동(38.3%), 이태원(31.9%), 홍대/합정(22.6%) 상권의 경우 평균 보다 월등히 높은 공실률을 나타냈는데, 이는 외국인 방문객의 절대적 감소와 유흥시설의 집합금지 및 영업시간 제한에 따른 경영악화 지역집단화 등에서 기안한 것임

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

코로나19 장기화에 따른 임차수요 감소로 모든 상가 유형에서 전분기 대비 임대료 하락

- COVID-19가 장기화되면서 사회적 거리두기에 따른 수요 및 매출액 감소, 다중이용시설 중심의 영업부진 지속으로 상권침체가 이어지며 모든 상가 유형에서 임대료 하락세 지속, 특히 공실이 급증하고 있는 중대형상가의 임대료 하락폭이 크게 나타남
  - 중대형상가(천원/㎡): '20년 1Q(26.7) → 2Q(26.6) → 3Q(26.5) → 4Q(26.3) → '21년 1Q(25.6) 전기 대비 2.65% 하락

43) 아시아경제, 2021.06.16., 우후죽순 폐업...우산마저 내려놓는 자영업자들

- 소규모상가(천원/㎡): '20년 1Q(20.0) → 2Q(19.9) → 3Q(19.8) → 4Q(19.6) → '21년 1Q(19.1) 전기 대비 2.49% 하락
- 집합상가(천원/㎡): '20년 1Q(27.8) → 2Q(27.8) → 3Q(27.7) → 4Q(27.6) → '21년 1Q(27.1) 전기 대비 1.88% 하락

• 임대료 하락세 지속에 따라 2021년 1분기 임대가격지수도 모든 상가 유형에서 전분기 대비 하락
- 중대형상가: '20년 1Q(101.2) → 2Q(100.9) → 3Q(100.5) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.7) 전기 대비 0.26% 하락
- 소규모상가: '20년 1Q(101.2) → 2Q(100.9) → 3Q(100.5) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.8) 전기 대비 0.22% 하락
- 집합상가: '20년 1Q(101.0) → 2Q(100.7) → 3Q(100.4) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.8) 전기 대비 0.20% 하락

상업용 부동산 투자수익률 동향

2021년 1분기 오피스와 중대형·소규모상가에서 전분기 대비 투자수익률 상승

• 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률(소득수익률+자본수익률)은 집합상가를 제외한 모든 유형의 상업용 부동산에서 전분기 대비 상승한 것으로 나타남
- 오피스 2.04%, 중대형상가 1.69%, 소규모상가 1.48%, 집합상가 1.38% 수준으로, 전분기와 비교할 때 오피스(0.40%p), 중대형상가(0.30%p), 소규모상가(0.27%p)는 투자수익률이 증가, 다만 집합상가(-0.06%p)는 감소
- 이와 같이 전반적으로 투자수익률이 상승한 것은 코로나19 지속에 따른 임대수익 감소로 소득수익률이 하락하였음에도 불구하고 풍부한 유동성 및 저금리 기조에 따른 투자수요로 자산가치가 더 큰 폭으로 상승하였기 때문임

• 부동산 자산가치 상승에 기인하여 집합 상가 제외 모든 상가 유형 및 오피스의 자본수익률 전분기 대비 상승
- 오피스 1.03%(전기 대비 0.41%p▲), 중대형 상가 0.80%(전기 대비 0.33%p▲)
  소규모 상가 0.67%(전기 대비 0.27%p▲), 집합상가 0.33%(전기 대비 0.02%p▼)

• 코로나19 지속에 따른 임대수익 감소로 소규모 상가 제외 모든 상가 유형 및 오피스의 소득수익률 전분기 대비 하락
- 오피스 1.01%(전기 대비 0.01%p▼), 중대형 상가 0.89%(전기 대비 0.03%p▼)
  소규모 상가 0.81%(전기 대비 0.00%p), 집합상가 1.05%(전기 대비 0.03%p▼)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: 전기대비 %, 전년동기대비 %p)

구분		2019				2020년				2021년 분기별		
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기대비	전년동기대비
오피스	소득수익률	1.12	1.12	0.87	1.07	1.06	1.05	0.82	1.01	1.01	-0.01	-0.05
	자본수익률	0.58	0.72	0.96	1.03	0.53	0.28	0.50	0.62	1.03	0.41	0.49
	투자수익률	1.69	1.84	1.83	2.10	1.59	1.33	1.32	1.64	2.04	0.40	0.44
중대형상가	소득수익률	1.05	1.04	0.80	1.01	0.96	0.95	0.72	0.92	0.89	-0.03	-0.08
	자본수익률	0.44	0.49	0.63	0.68	0.35	0.23	0.41	0.46	0.80	0.33	0.45
	투자수익률	1.50	1.53	1.43	1.69	1.31	1.18	1.14	1.38	1.69	0.30	0.37
소규모상가	소득수익률	0.93	0.92	0.75	0.89	0.85	0.84	0.68	0.81	0.81	0.00	-0.04
	자본수익률	0.43	0.48	0.52	0.53	0.31	0.25	0.40	0.40	0.67	0.27	0.36
	투자수익률	1.36	1.40	1.27	1.43	1.17	1.09	1.08	1.21	1.48	0.27	0.32
집합상가	소득수익률	1.21	1.19	0.84	1.17	1.13	1.11	0.95	1.08	1.05	-0.03	-0.09
	자본수익률	0.55	0.36	0.52	0.60	0.31	0.15	0.20	0.35	0.33	-0.02	0.01
	투자수익률	1.77	1.55	1.36	1.76	1.45	1.27	1.15	1.44	1.38	-0.06	-0.07

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

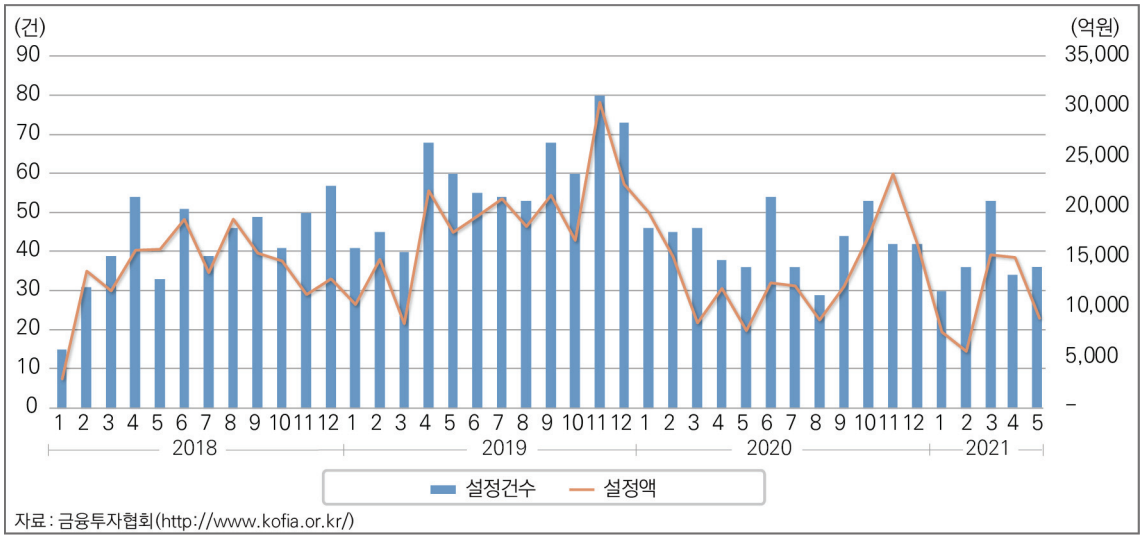
4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2021년 5월까지 부동산펀드 설정건수 191건, 설정액은 5조2,145억원으로 전년 동기 대비 1조272억원 감소

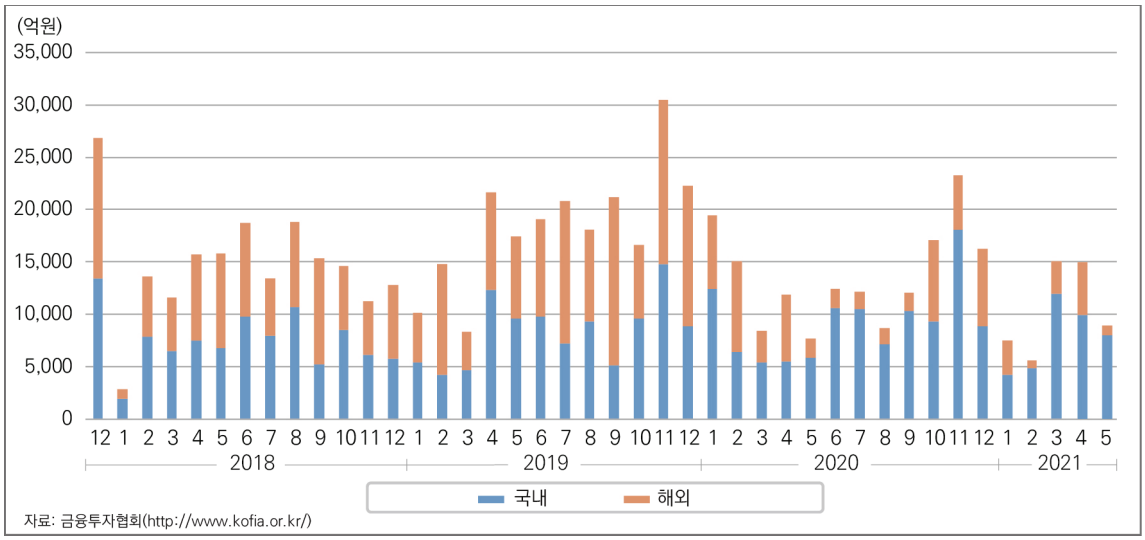
- 지난 3월 「자본시장법」 개정안이 통과되면서 수탁사의 사모펀드에 대한 감시 책임이 강화됨에 따라 수탁사들이 리스크를 감수하며 사모펀드를 수탁하지 않으려는 분위기가 커지며 신규 사모펀드 설정 규모 감소
- 이에 따라 2021년 5월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 191건, 신규 설정액은 5조2,145억원으로, 전년 동기 대비 설정건수 기준 9.5%(20건), 설정액 기준 16.5%(1조272억원) 감소
  - 신규 설정건수(건) : '20년 11월(42) → 12월(42) → '21년 1월(30) → 2월(37) → 3월(54) → 4월(34) → 5월(36)
  - 신규 설정액(억원) : '20년 11월(23,296) → 12월(16,273) → '21년 1월(7,518) → 2월(5,579) → 3월(15,221)→ 4월(14,946) → 5월(8,881)
- 부동산펀드 시장 규모는 3~4월에 증가하다 5월에 급감하였으며, 특히 해외부동산 펀드 자산에 대한 부실 우려가 커짐에 따라 해외펀드의 비중은 10.2%로 하락
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원) : '20년 11월(18,092) → 12월(8,862) → '21년 1월(4,712) → 2월(4,824) → 3월(12,154) → 4월(9,904) → 5월(7,973)
  - 해외 펀드 신규 설정액(억원) : '20년 11월(5,204) → 12월(7,411) → '21년 1월(3,346) → 2월(755) → 3월(3,067) → 4월(5,042) → 5월(908)

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/)

4~5월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액(백만원)	투자지역	자산운용사
엘비아시아전문투자형사모부동산투자신탁31	4.02	3,000	해외	엘비자산운용
엘비전문투자형블라인드사모모투자회사2	4.07	16,400	국내	엘비자산운용
엘비전문투자형사모부동산투자신탁34	4.30	4,000	국내	엘비자산운용

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

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2021.6.18. 부동산임대, 단위: 억원, %)

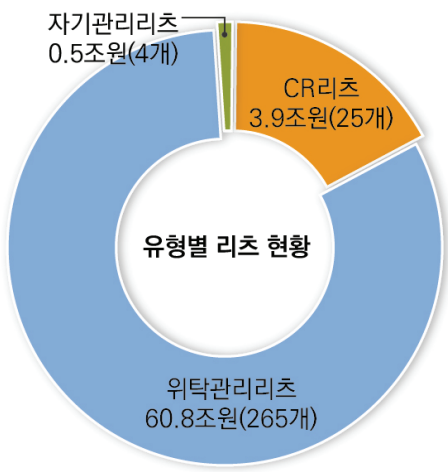
펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률		자산운용사
				6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	700	3.01	0.77	하나대체투자자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117ClassA	17.02.24	324	363	11.76	15.04	이지스자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	386	1.26	2.96	신한자산운용
이지스리테일부동산 287ClassA	19.06.14	395	400	3.43	6.21	이지스자산운용
KB와이즈스타부동산자2C-F	19.06.26	988	985	3.09	7.02	KB자산운용
유경공모부동산 3ClassC-I	20.02.21	677	675	3.47	6.90	유경PSG자산운용

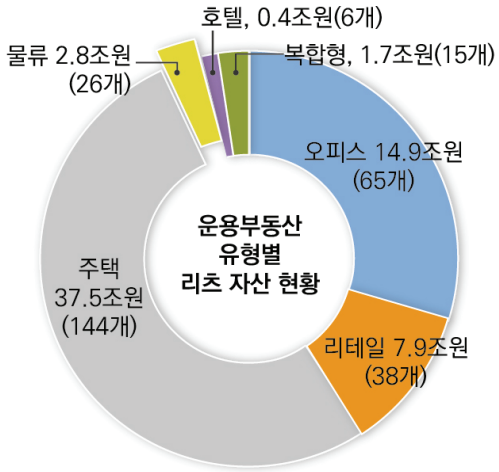
자료: 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

2021년 4월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 294개, 자산은 총 65.2조원 규모

- 2021년 4월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 25개, 위탁관리리츠 265개, 자기관리리츠 4개로 총 294개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 13개
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 93.28%(60.8조원)를 차지, CR리츠 5.98%(3.9조원), 자기관리리츠 0.74%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 144개, 자산총계 37.5조원으로 57.02%를 차지
  - 오피스 14.9조원(65개), 리테일 7.9조원(38개), 물류 2.8조원(26개), 호텔 0.4조원(6개), 복합형 1.7조원(15개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 69개, 자산총계는 42.5조원, 전체 운용 자산의 65.18%로 가장 많음



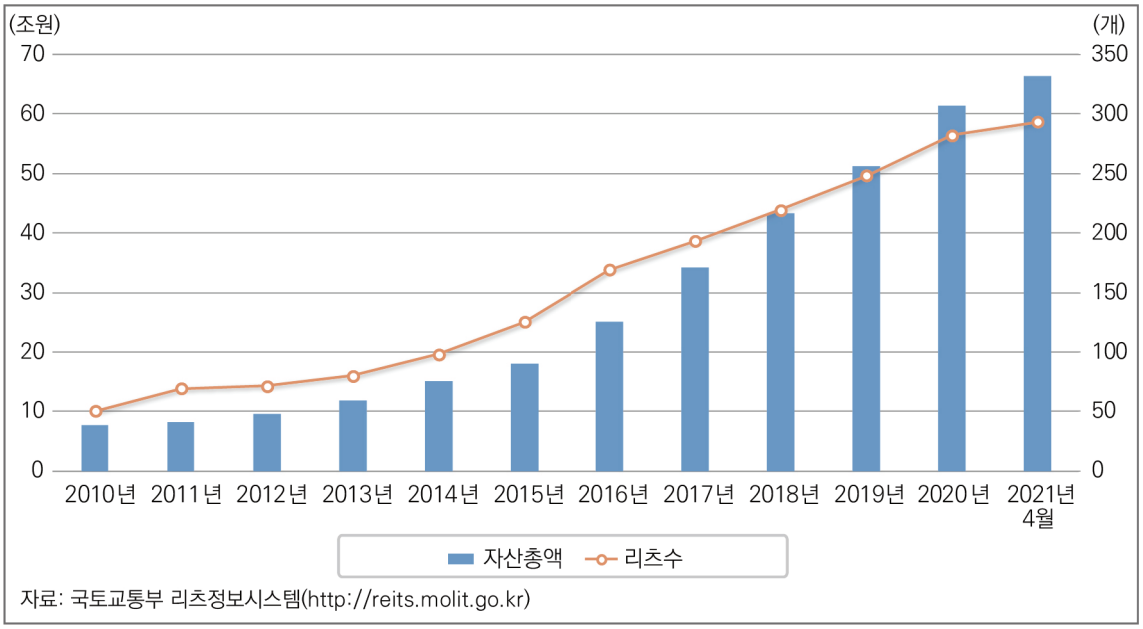


자산운용사 리츠 AMC 신청 늘고, 리츠 자산도 계속 확대

- 지난해 라임, 옵티머스 사태로 사모펀드 시장이 위축되며 자산운용사들이 리츠 시장의 본격적인 참여 추진
  - 2016년 12월 27일 「부동산투자회사법 시행령」 개정을 계기로 리츠 자산관리회사와 부동산펀드 자산운용사(부동산집합투자업) 간 겸영이 허용됨
- 5월에 이미 하나대체투자자산운용이 국토교통부로부터 리츠 자산관리회사(AMC) 겸영 인가를 받았고, 코레이트자산운용과 국제자산운용, 키움투자자산운용, 캡스톤자산운용, JB자산운용, 헤리티지자산운용, 한강에셋자산운용, ADF자산운용, 한화자산운용 등이 리츠AMC 겸영 예비인가를 신청한 상황임[44]
  - AIP자산운용과 리딩자산운용, 메테우스자산운용, 안다자산운용, 빌리언폴드자산운용, 한국투자신탁운용 등은 리츠AMC 설립을 예정하거나 검토 중에 있는 등 또 다수의 자산운용사들이 리츠AMC 인가 신청을 준비 중
- 이렇게 자산운용사들의 리츠 시장 참여가 확대되고 있는 데는 부동산 사모펀드 시장을 둘러싼 불확실성뿐만 아니라 리츠 시장의 성장가능성 때문

44) EBN, 2021.06.18., "펀드만으론 안돼"…운용사, 리츠AMC 신청 봇물

- 2010년 리츠수 50개 자산총계 7.6조원였던 리츠 시장은 2015년에는 자산규모 18조원(125개), 2020년에는 61.3조원(282개)으로 10년간 8배가 넘게 시장규모가 확대되었으며,
- 특히 지난해 6개 리츠가 상장되며 앞으로 공모리츠 활성화를 통한 시장확대 가능성이 커지고 있음



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



MS NEWS

05
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인 2021년 MS 멘토링 프로그램 성황리에 마쳐

미래새한감정평가법인은 조직의 내부 인적자원과 네크워크를 활용, 감정평가사의 전문성 제고 및 조직역량 강화목적으로 지난 4월 29일부터 6월 10일까지 총 6주간 멘토링 프로그램을 운영하였다. 멘토링의 핵심기능인 인재육성프로그램으로 멘토·멘티가 함께하는 분야별 감정평가 교육이 매주 목요일마다 진행되었다. 특히 이번 멘토링 프로그램에서는 감정평가 시장수요를 고려하여 무형자산, 영업권, 선박평가 등 부동산 외 분야 교육이 확대되었다.



NEWS 02

미래새한감정평가법인 창립 32주년 기념 우수직원 표창

미래새한감정평가법인은 지난 5월 17일(월) 창립 32주년을 맞아 업무 우수직원에 대한 표창을 실시하였다. 감정평가 본부에서는 김선우 · 최준오 소속평가사(7본부), 평가지원부에서는 이우혁 과장 · 김모근 주임(감정1팀), 여성구 · 조주영 주임(감정2팀), 김정훈 차장(온라인정보실), 양미진 과장대우(전산A팀), 문희경 · 민수빈 주임(전산B팀), 경영지원부에서는 홍석훈 대리(감정평가정보실), 권성환 차장대우(기획팀), 정혜정 대리(접수팀), 유정환 주임(총무팀), 유성택 차장대우(회계팀), 도시정비사업단에서는 김성민 차장대우 등 총 16명이 수상했다.

NEWS 03

미래새한 경기북부지사, 파주 메디컬 클러스터 조성사업 보상용역 업무 수주

지난 5월 14일 미래새한감정평가법인 경기북부지사(윤일상 지사장)는 파주 메디컬 클러스터 조성사업 보상용역업무 계약을 체결하였다. 경기도 파주시 서패동 432번지 일원에서 개발되는 파주 메디컬 클러스터 조성사업은 파주시의 4차 산업중심 미래신성장동력 확보를 목표로 종합의료시설 입지, 혁신의료연구단지와 바이오융복합단지를 조성하기 위해 추진되는 사업이다. 미래새한감정평가법인은 보상평가업무의 전문성과 노하우을 바탕으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상계획수립에서부터 토지 · 지장물 물건조서 작성, 보상협의 및 수용재결, 공탁, 소유권 이전까지 모든 과정에 걸쳐 최고의 보상업무서비스를 제공하고 있다.