MS Your Valuation Partner

08
2021

# MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

# MS MARKET REPORT



08
2021



# CONTENTS


1. 정책 Briefing 1
2. Zoom-in Market 11
3. MS 칼럼 21
4. 부동산시장 동향 27
5. MS News 49

# BRIEFING



# 01 정책 Briefing

## 국토교통부, 중개보수 및 중개서비스 개선 방안 발표[1)]

국토교통부는 지난 2월부터 진행해 온 TF 회의 등 의견수렴 및 토론회 결과를 토대로 「부동산 중개보수 및 중개서비스 개선방안」을 확정·발표하였으며, 「공인중개사법 시행규칙」 개정안 입법예고를 즉시 착수하여 이르면 10월부터 중개보수 개편안이 시행될 것으로 예상됨

### 1 중개보수 경감

- 주택가격 상승으로 거래건수·비중이 증가하고 있는 매매 6억 이상과 임대차 3억 이상에 대해 상한요율을 인하하여 보수부담을 경감
  - 매매 10억원 주택 중개보수 예시: (현행) 900만원(0.9% 상한요율) → (개선안) 500만원(0.5% 상한요율)
  - 임대 8억원 주택 중개보수 예시: (현행) 640만원(0.8% 상한요율) → (개선안) 320만원(0.4% 상한요율)

**중개보수 개편안**

| 거래금액 (억원) | 매매 현행 | | 매매 개편안 | | 거래금액 (억원) | 임대차 현행 | | 임대차 개편안 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 요율 (상한) | 한도액 (만원) | 요율 (상한) | 한도액 (만원) | | 요율 (상한) | 한도액 (만원) | 요율 (상한) | 한도액 (만원) |
| 0.5 미만 | ~0.6 | 25 | ~0.6 | 25 | 0.5 미만 | ~0.5 | 20 | ~0.5 | 20 |
| 0.5~1 | ~0.5 | 80 | ~0.5 | 80 | 0.5~1 | ~0.4 | 30 | ~0.4 | 30 |
| 1~2 | | | | | 1~3 | ~0.3 | - | ~0.3 | - |
| 2~6 | ~0.4 | - | ~0.4 | - | 3~6 | ~0.4 | - | | |
| 6~9 | ~0.5 | - | | | 6~9 | ~0.8 | - | ~0.4 | - |
| 9~12 | ~0.9 | - | ~0.5 | - | 9~12 | | | | |
| 12~15 | | | ~0.6 | - | 12~15 | | | ~0.5 | - |
| 15 이상 | | | ~0.7 | - | 15 이상 | | | ~0.6 | - |

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.08.19., 국민부담 경감을 위한 중개보수 및 중개서비스 개선, p.3.

- 9~15억 구간을 3개로 세분화하고 15억 이상 최고 구간을 신설하여 거래금액 증가에 따른 보수부담 급증 완화
  - 매매 15억원 이상 주택의 경우 상한요율 0.9%에서 0.7%로 인하
  - 임대차 15억원 이상 주택의 경우 상한요율 0.8%에서 0.6%로 인하

1) 국토교통부 보도자료, 2021.08.19., 국민부담 경감을 위한 중개보수 및 중개서비스 개선

• 임대차의 중개보수 부담이 매매보다 높아지는 역전 현상을 해소하기 위해 전 구간에서 임대차 요율이 매매 요율보다 낮거나 같게 설정

- 8억 주택 거래 예시: (현행) 매매 400만원(0.5% 상한요율) 〈 임대차 640만원(0.8% 상한요율)
  (개편) 매매 320만원(0.4% 상한요율) = 임대차 320만원(0.4% 상한요율)

**2 중개서비스 질 향상**

• 소비자 보호 강화

- 중개사고 발생 시 소비자 보호를 위해 공인중개사의 책임보장한도(중개사협회 공제금)를 개인의 경우 연 1억 → 연 2억, 법인의 경우 연 2억 → 연 4억으로 상향
- 중개사협회 공제금에 대한 지급 청구권의 소멸시효를 민법상 손해배상청구권 소멸시효(3년)와 동일하게 연장
- 공인중개사협회에 '소비자 민원 상담 창구'을 마련하고, 소비자단체 협업을 통해 민원 상담 서비스 제공 추진
- 중개거래 시 발생할 수 있는 갈등 조정을 위해 지자체·중개협회·소비자단체 등이 참여하는 '(가칭)분쟁조정위원회' 도입 적극 추진

• 중개대상물에 대한 성능 확인·설명 개선

- 확인·설명서 상 시설물에 대한 항목 신설 및 사용연수 확인 등 중개대상물 성능 확인 강화
- 확인·설명서의 권리관계 항목에 계약기간·보증금액 등 임차권에 대한 내용을 명시하도록 하여 분쟁소지를 최소화하도록 하였으며, 특히, 사고가 잦은 다가구주택 거래의 경우, 확인·설명서에 권리관계 등을 포함하도록 하여 소비자 보호 강화
- 사회통념상 기피 시설인 화장장, 납골당, 공동묘지, 쓰레기처리장 등과 같은 비선호시설에 해당하는 시설물 예시를 명시하여, 중개대상물의 입지요건에 대한 정보제공을 하도록 할 계획

• 온라인 상 중개대상물의 허위·거짓광고 등에 의한 소비자 피해 예방을 위해 표시·광고 모니터링 확대를 통한 허위광고 등 단속, 전자계약 활성화 도모

**3 중개산업 경쟁력 강화**

• 중개사 전문성 제고

- 중개사 교육의 실효성 제고 및 전문성 강화를 위한 위탁교육 성과평가시스템 도입 등 추진
- 연수교육의 전문화를 통한 실무와 교육간 연계성 강화를 위해 주택·토지·상가 등 분야별 특화·전문화 교육 도입
- 중개사의 프롭테크 등 신기술 활용 능력 제고를 위한 교육실시로 중개사 역량 강화 및 부가가치 창출 기반 마련

• 자격관리 강화

- 시장 수요를 고려한 중개사 합격 인원 조정을 위해 공인중개사 자격시험 난이도 조절 및 상대평가 등 제도개선 검토, 단 급격한 제도 개선에 따른 혼란을 방지하기 위해 개선 이전에 연구용역 실시 및 유예기간 설정을 통한 단계적 도입 등 검토
- 중개사무소 당 공인중개사 인원수 고려, 중개보조원 채용 인원의 상한을 도입하는 방안과 지자체·협회 등 유관기관 협업을 통해 중개보조원 등 무자격자 불법 중개행위 및 자격증 대여 등에 대한 단속 강화

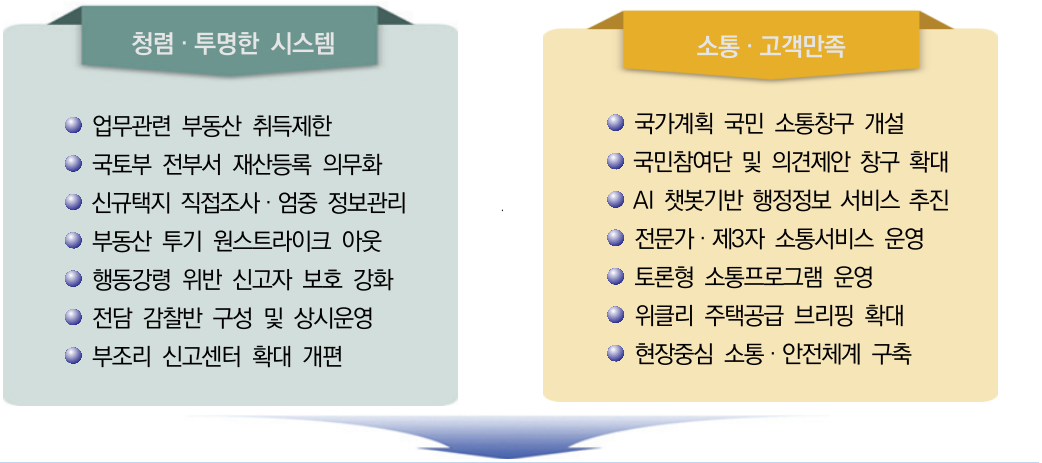
• 이외에도 ⅰ) 중개산업이 부동산 종합서비스를 제공할 수 있도록 제도개선을 통한 기반 조성 추진, ⅱ) 기존 중개업계와 프롭테크 업계 간 협업을 위한 협의체 구성 및 운영 등을 통해 중개산업 경쟁력 강화를 위한 계획 추진

## 국토교통부, 국민신뢰 회복을 위한 혁신방안 발표[2)]

국토교통부는 7월 19일 LH 사태를 계기로 부동산 투기를 근절하고 진정성 있는 소통으로 국민 신뢰를 회복하기 위한 혁신방안 발표

**【 기본방향 】**

- (**청렴 · 투명성**) 공직을 이용한 재산증식과 투기를 원천 차단하는 이중삼중의 엄격한 내 · 외부 통제시스템 구축
- (**소통 · 고객만족**) 국가계획 수립 과정에 국민의 목소리를 경청하고 정책추진 전반에 현장과 소통하며 공감하는 업무체계 정립




자료: 국토교통부 보도자료, 2021.07.19., 국토교통 혁신방안 추진계획 별첨자료, p.2.

### 부동산 투기를 원천 차단하는 청렴하고 투명한 시스템 구축

- 업무 관련 부동산 취득제한 및 관리강화
  - 신도시, 도로 · 철도사업 등 관련 업무분야 및 관할의 생활목적 외 부동산 취득을 원칙적으로 제한
    *상속 · 증여, 근무 · 취학 · 결혼 등 거주 목적, 사회상규 등 불가피한 경우에는 신고 · 관리
  - 신고 의무 위반자는 고의성이 발견되면 징계 조치하고, 생활 목적 외 업무관련 부동산 취득자는 고위공무원 승진 시 배제
- 재산등록 의무화 및 관리 강화
  - 지난 4월 1일 개정된 「공직자윤리법」에 따라 2021년 10월 2일부터 LH 전직원 및 부동산 관련 부서 직원의 공직자 재산등록 및 부동산 신고 의무화
  - 3년 단위로 선별 시행하던 재산등록 심사를 매년 재산등록자 전원에 대한 전수심사로 강화하여 의심거래 적발
- 국토교통부가 신규택지 직접 조사, 정보유출 엄중 관리
  - 기존에 LH가 수행하던 신규택지 후보지 발굴업무를 국토부 전담부서가 직접 수행하고, 내부정보 유출과 보안

2) 국토교통부 보도자료, 2021.07.16., 「국토교통부 혁신방안」 발표
국토교통부 별첨자료, 2021.07.19., 국토교통 혁신방안 추진계획

엄정관리 ; 입지조사자 사전등록, 보안관리 매뉴얼, 상시감찰반 운영, 이해관계자 업무배제, 미공개정보 이용 처벌 강화, 근무기간 제한

- 개발사업 지구내 편입 토지거래 동향 분석, 감찰, 신고센터 운영 등을 통해 내부정보 의심거래 적발·제재

• 부동산 투기 원-스트라이크 아웃제

- 업무 정보를 투기에 이용하거나 타인에게 제공한 자는 중징계 처분, 수사의뢰하고, 퇴직 후 3년 이내 직원에 대해서도 재직당시 알게 된 정보를 이용하여 부동산 투기 등을 한 경우 고발 등 수사의뢰

• 행동강령 위반 신고자 보호 강화

- 국토부 내부망과 홈페이지에 '행동강령 위반 신고' 란을 개설, 직무관련 정보 이용거래 등 위반사항 신고 활성화
- 외부 시민단체 또는 청렴시민감사관 등 외부인으로 '행동강령 보호관'을 지정하여 신고인이 불이익을 받은 경우 불이익 구제 요청 등을 할 수 있도록 보호조치 강화

• 전담 감찰반 구성 및 상시운영, 부조리 신고센터 확대 개편

**소통 · 고객만족 제고를 위한 시스템 구축**

• 국가계획 국민 소통창구 개설

- 국가철도망, 광역교통 등 주요 국가계획 수립시 온라인 의견창구와 전담 콜센터를 운영하여 대국민 의견수렴과 소통창구로 활용
- 온라인에 계획설명, 자료공개, 국민의견(댓글), Q&A 코너를 구성하고 국토교통부와 담당 연구진이 협력하여 대응

• 국민정책 참여단 확대 및 의견제안 창구 확대

- 국민관심 확산 및 의견반영에 효과적인 '국민정책 참여단' 운영을 확대하고 국토부 홈페이지 On통 광장을 통한 설문조사 등의 상설화, 참여·소통경로 다변화

• 전문가·제3자 소통서비스 운영

• 토론형 소통프로그램「공무원이 온통 알려드림」운영

•「위클리 주택공급 브리핑」확대

• 현장중심 소통 · 안전체계 구축

- 현장중심 안전체계 강화를 위해 '국토부 + 지방청 + 공공기관' 합동협의체를 구성하여 지자체에 건설안전 점검 지원, 권역별 맞춤형 교통안전정책 추진
- 지방국토청을 중심으로 지자체와 합동점검을 실시하고 전문인력이 필요한 분야는 국토안전관리원, 교통안전공단과 합동지원

## 8월 2일부터 중복가입 전세보증금 반환보증료 환불 가능[3)]

**국토부 · HUG, 중복가입된 보증의 범위와 기간 고려하여 임차인에게 보증료 환불**

• 8월부터 기존 임대사업자의 임대보증금보증 가입이 전면 의무화되면서, 주택도시보증공사(이하 HUG) 임대보증금보증에 가입된 임대주택에 거주하는 임차인이 개별적으로 HUG 전세보증금반환보증에 가입한 경우, 임차인은 보증료를 이중으로 납부하는 문제가 발생

3) 국토교통부 보도자료, 2021.07.29., 중복가입된 전세보증금반환료 돌려드려요

- 임대보증금보증: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대사업자가 의무가입하며, 보증기관이 보증금의 반환을 보장하는 것으로 보증료는 임대인 75%, 임차인 25% 부담
- 전세보증금반환보증: 임차인이 임의 가입하며 임대인이 임차인에게 지급해야하는 보증금의 반환을 책임지는 보증으로 보증료는 임차인 전액 부담

**보증 중복가입에 따른 보증료 환불방안**

- 보증료 이중 납부 문제를 해결하기 위해 국토부와 HUG는 해당 임차인에게 중복가입된 보증의 범위와 기간을 고려하여 2021년 8월 2일부터 보증료 환불
  - 다만, 매년 갱신되고 보증금액이 변할 수 있는 임대보증금보증특성을 고려하여 보증기간이 만료되거나 보증을 해지하는 시점에 환불 보증료 산정 및 보증료 환불 작업이 이루어지게 됨

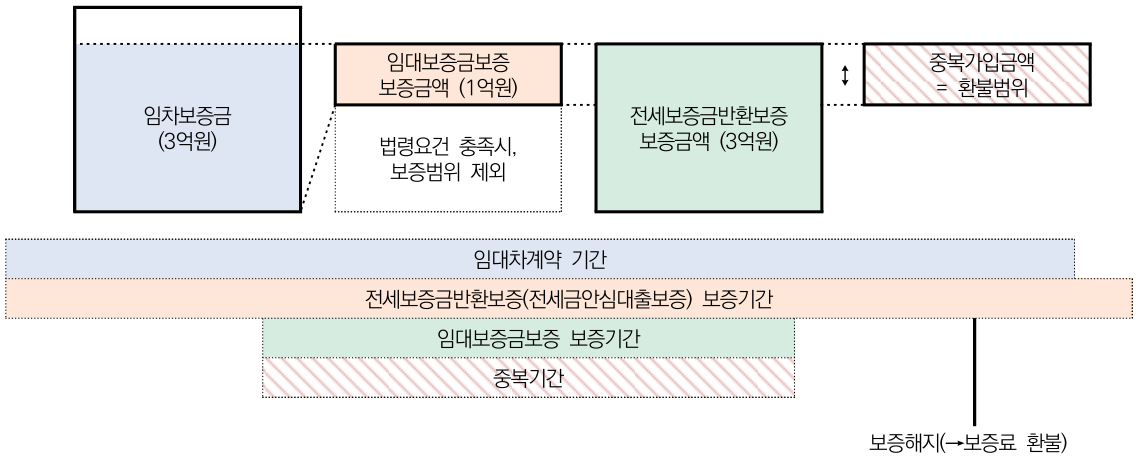
(예시) 임차보증금 3억원(APT), 전세보증금반환보증 보증금액 3억원, 임대보증금보증 보증금액 1억원, 중복기간 9개월일 때의 환불보 증료

= 보증 간 중복가입된 보증금액 x 전세보증금반환보증 보증료율 x 보증 중복일수/365

= 1억원 x 0.128% x 270일/365일 = 94,680원

* 다만, 전세보증금반환보증 발급 당시 적용된 보증료율 및 사회배려계층 할인율 등을 기초로 산정되기 때문에 개별 임차인마다 환불 보증료가 상이할 수 있음

**중복가입 보증금액(환불범위) 및 보증료 환불시점**




※ 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증)이 해지되는 시점에 환불
※ 전세금안심대출보증(반환보증+대출보증)은 반환보증을 통해 대출금을 상환하는 구조로서 보증기간 중 대출금이 상환되지 않는 이상 반환 보증 중도해지 불가

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.07.29., 중복가입된 전세보증금반환료 돌려드려요, p.3.(일부수정)

**HUG 홈페이지 보증 중복가입 확인 방법**

- 임차인은 HUG 누리집(인터넷보증, khig.khug.or.kr)에서 중복가입 여부를 확인할 수 있고, 보증기간이 만료되거나 보증을 해지하는 시점에 전세보증금반환보증을 가입한 창구를 통해 환불 신청이 가능
  - 또한 제도 개선 이전에 보증이 만료되거나 해지된 경우에도 과거 중복지불한 보증료에 대해 소급 환불을 진행할 예정
  - 조회시스템 경로: HUG홈페이지(khig.khug.or.kr) → 인터넷보증 → 고객정보 → 보증 중복가입 확인

## 「국토계획법 시행령」 개정[4)]

### 지구단위계획 개발이익의 자치구 배분이율

- 특·광역시 안의 지구단위계획구역에서 용도지역 변경(예: 주거지역→상업지역) 등으로 발생하는 개발이익(현금)의 사용지역을 당초 '자치구 내'에서 '특·광역시 내'로 확대하는 대신, 개발이익 중 최소 20%, 최대 30%의 범위 안에서 자치구에 귀속되도록 함

### 자연녹지지역 내 수소충전소 증축 시 건폐율 완화 특례

- 자연녹지지역은 다른 용도지역에 비해 상대적으로 건폐율이 낮아 수소복합충전소 구축에 어려움이 있음
  - 용도지역별 건폐율: 주거지역 50~70%, 상업지역 70~90%, 자연녹지지역 20%
- 이에 수소충전소의 신속한 확충을 위해 자연녹지지역에서 현재 운영 중인 주유소·LPG 충전소에서 수소충전소를 추가 설치하는 경우 건폐율을 기존 20%에서 최대 30%까지 한시적으로 완화
  - 2024년 12월 31일 이전에 수소충전소 증축 허가를 신청한 경우에 한해 특례 적용, 최대 건폐율 30% 범위에서 도시·군 계획 조례로 정하는 비율까지 완화

### 입지규제최소구역 지정대상 확대

- 도심 내 쇠퇴한 주거지역, 역세권 등을 주거·상업·문화 등의 기능이 복합된 지역으로 개발하기 위해 용도지역 등에 따른 입지규제를 적용받지 않고 건축물의 허용용도, 용적률, 건폐율을 별도로 정하는 입지규제최소구역으로 지정할 수 있는 대상을 확대
- 그동안 입지규제최소구역으로 지정할 수 있는 대상은 도심·부도심, 지역거점 철도역, 대중교통 결절지 등이었으나 이번 개정을 통해 ⅰ)「산업입지 및 개발에 관한 법률」의 '도시첨단사업단지', ⅱ)「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」의 '소규모주택정비사업의 시행구역', ⅲ)「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 '근린재생형 활성화 계획을 수립하는 지역'이 새롭게 추가되었음

### 성장관리계획구역 내 건폐율 완화 가능한 용도지역 지정

- 비가시화지역의 난개발 방지 수단으로써 당초 시행령에 규정되어 있던 성장관리계획 제도를 법률로 상향 입법하고, 성장관리계획에 따라 건폐율을 20%→30%로 완화할 수 있는 녹지지역의 구체적인 범위를 시행령에 위임함에 따라 그 범위를 자연녹지지역과 생산녹지지역으로 정함

**성장관리계획을 통한 건폐율 완화 가능한 용도지역 및 완화범위**

| 용도지역 | 도시지역 | | | | | | 비도시지역 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주거지역 | 상업지역 | 공업지역 | 녹지지역 | | | 관리지역 | | | 농림지역 | 자연환경보전지역 |
| | | | | 자연녹지 | 생산녹지 | 보전녹지 | 계획관리 | 생산관리 | 보전관리 | | |
| 건폐율 완화여부 | 성장관리계획 수립지역 아님 | | | O | O | X | O | O | X | O | X |
| 완화범위 | | | | 20→30% | | - | 40→50% | 20→30% | - | 20→30% | - |

주: 계획관리, 생산관리, 농림지역의 건폐율 완화 범위는 법률로 규정
자료: 국토교통부 보도자료, 2021.06.28.,「국토계획법 시행령」 개정안 29일 국무회의 통과, p.3.

4) 국토교통부 보도자료, 2021.06.28.,「국토계획법 시행령」 개정안 29일 국무회의 통과

**지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 범위**

- 구조, 존치기간, 설치목적 등에 있어 속성상 임시적인 가설건축물은 지구단위계획의 규율대상에서 제외하되, 이에 해당하는 가설건축물의 구체적인 범위는 시행령으로 위임
- 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 범위를 '임시적' 특성을 지닌 가설건축물로 한정할 수 있도록 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간)이 3년의 범위에서 조례로 정한 기간 이내인 가설건축물, 그 외 재해복구용 또는 공사용 가설건축물로 정하였음
  - 다만, 개정안 시행 전에 「건축법」에 따라 허가를 받거나 신고를 한 가설건축물은 본 개정 내용과 상관없이 旣허가 또는 신고에 의한 존치기간 동안 지구단위계획 미적용
- 시행령 개정으로 단기간 사용 목적의 가설건축물은 지구단위계획 적용대상에서 제외하되, 존치기간 연장 등으로 사실상 일반건축물과 유사하게 '항구성'을 지닌 가설건축물은 지구단위계획을 통해 체계적인 관리 예정

## 국토교통부, 220개 공공기관 공간정보 목록 개방[5)]

**7월 20일부터 국가공간정보포털에서 총 607건의 공간정보 목록 확인 가능**

- 국토교통부는 2016년도부터 국가공간정보포털을 통해 보유 기관, 작성기준, 갱신주기, 활용분야 등 공간정보와 관련된 다양한 정보 목록을 제공
- 7월 20일부터는 중앙부처, 지자체, 공공기관 등 220개 기관이 보유하고 있는 공간정보 목록을 조사하여 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr)에 공개
- 공개하는 공간정보목록은 '20년 67,278건 대비 26.6% 증가한 85,199건으로 매년 꾸준히 증가하고 있음
  - 2019년 54,256건(▲33.1%) → 2020년 67,278건(▲24.0%) → 2021년 85,199건(▲26.6%)
  - 공간정보 목록의 유형은 국토관리 · 지역개발 분야가 50.6%로 가장 많으며, 다음으로 도로 · 교통 · 물류 16.6%, 지도관련 8.9%, 일반공공행정 8.3% 순

**분류체계에 따른 공간정보목록 현황**

(기준일: 2021.05.10., 단위: 건)

| 공간정보 유형분류 | | 합계 | 국토관리 · 지역개발 | 도로 · 교통 · 물류 | 지도 | 일반공공행정 | 과학기술 · 통신 | 재난방재 · 공공안전 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전체 | 건수 | 85,199 | 43,127 | 14,153 | 7,605 | 7,037 | 2,868 | 2,744 |
| | 비율 | 100% | 50.62% | 16.61% | 8.93% | 8.26% | 3.37% | 3.22% |

| 농림 · 해양 · 수산 | 산업 · 중소기업 | 환경 · 자연 · 기후 | 문화 · 체육 · 관광 | 보건 · 의료 | 사회복지 | 통일 · 외교 · 국방 | 교육 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2,493 | 1,815 | 1,503 | 1,117 | 419 | 230 | 45 | 43 |
| 2.93% | 2.13% | 1.76% | 1.31% | 0.49% | 0.27% | 0.05% | 0.05% |

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.07.19., 220개 공공기관의 공간정보 목록을 개방합니다, p.3.

5) 국토교통부 보도자료, 2021.07.19., 220개 공공기관의 공간정보 목록을 개방합니다

## 「공동주택관리법 시행령 및 시행규칙」 개정안 입법예고[6)]

**공동주택 경비원 업무 범위 설정**

- 공동주택 경비원은 「경비업법」에 따라 경비 업무만 수행할 수 있었으나 「공동주택관리법」 개정*('21.10.21. 시행)으로 경비 업무 외에 대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무를 수행할 수 있게 되었음

*공동주택 경비원의 경비 외 업무 수행을 금지하고 있는 경비업법 제7조 제5항 적용을 배제하는 특례규정 신설('20.10.20. 공포, '21.10.21. 시행)

- 공동주택 경비원이 경비 업무 외에 수행할 수 있는 업무는 ⅰ) 청소 등 환경관리, ⅱ) 재활용가능자원의 분리배출 정리·단속, ⅲ) 위험·도난 발생 방지 목적을 전제로 한 주차관리, ⅳ) 택배물품 보관 등의 업무로 한정됨
- 반면, ⅰ) 공용부분 수리 보조, ⅱ) 경비원 본연의 업무와 관련성이 적은 관리사무소 일반사무 보조(예: 각종 동의서 징구 등), ⅲ) 개인차량 이동 주차(발렛주차), ⅳ) 택배물품 세대 배달 등 개별세대 및 개인 소유물 관련 업무는 원칙적으로 제한됨

**공동주택 관리규약 준칙에 간접흡연과 관련한 사항 추가**

- 공동주택 세대 내의 흡연으로 입주민간 간접흡연 분쟁이 늘어나고 있다는 지적에 따라, 시·도지사가 정하는 관리규약 준칙에 '공동주택 간접흡연에 관한 사항'을 추가함으로써 공동주택 단지의 관리규약에 반영하도록 함

**입주자대표회의 임원(회장·감사) 선출방법 개선**

- 500세대 이상 단지는 입주자대표회의 임원을 직접선출을 하는 반면, 500세대 미만 단지는 관리규약으로 정하지 않는 한 간선으로 임원을 선출하고 있어 그동안 대표성의 한계 지적
- 이번 개정으로 단지규모의 구분 없이 입주자대표회의 회장 및 감사를 직선으로 선출해 500세대 미만의 중소규모 단지에서도 입주민의 의사를 기초로 주민자치가 실현될 것으로 기대

**장기수선충담금 제도 개선**

- 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 등 세부사항은 대통령령에서 규정하는 반면, 산정방법은 시행규칙에서 규정하였으나 이번 개정으로 장기수선충당금의 세대별부담액 산정방법을 시행령으로 상향 규정

## 도심지 철도 유휴부지, 물류시설 활용[7)]

국토교통부는 7월 13일 철도공사의 사업범위에 철도자산을 활용한 물류사업을 포함하는 내용이 담긴 「한국철도공사법 시행령」 개정안을 국무회의에서 의결

**기존 철도물류 운송량 감소 및 영업적자 커져**

- 철도물류는 친환경·안전 운송수단임에도 불구하고 철도운송량은 감소 추세를 보이고 있으며, 철도운영사의 영업여건도 지속적으로 악화되고 있음
  - 물류운송량 추이(만톤): 4,167('05) → 3,710('15) → 2,628('20, '05년 대비 ▲37%)
  - 철도운영사 영업적자(억원): 3,181('05), 2,259('15), 2,409('20, '05년 이후 누적적자 4.4조원)

6) 국토교통부 보도자료, 2021.07.08., 9일부터 「공동주택관리법」 하위법령 개정안 입법예고
7) 국토교통부 보도자료, 2021.07.13., 도심지 철도 유휴부지에 '물류시설 운영 확대'

- 현재까지 철도물류는 철도운송과 연계한 사업만 가능하여 물류창고운영 등 종합물류사업 추진이 불가능
- 반면, 국내 육운(도로), 해운업계와 해외 철도운영사 등은 유휴부지, 시설자산 등을 활용한 물류시설을 활발히 운영 중

**도심지 인근의 철도 유휴부지 활용 물류서비스 제공**

- 국토교통부는 이번 개정의 주요 내용으로 ⅰ) 국내 철도물류의 운송량 증대 기여, ⅱ) 운영사의 자생역량 확보를 위해 철도물류 사업범위에 철도유휴부지, 역사(驛舍)부지 등 철도자산을 활용한 물류사업 포함을 담고 있음
- 도심지 인근의 철도부지, 시설 등 지금까지 이용되지 못한 자산을 활용해 보관, 분류, 포장 등의 물류서비스를 제공할 방침이며, 전자상거래 활성화와 코로나19로 인한 물동량 급증에 따른 창고 등 물류시설의 부족에 대응할 예정 → 철도물류의 업역확대로 그동안 활용되지 못한 철도자산의 활용도를 높여 철도물류의 역할 제고
  - 전국 창고면적(야적장 포함)은 2018년 기준 1,447만㎡로 2008년 대비 45% 감소하였으나 코로나19 팬데믹으로 2020년 택배 물동량은 약 33억개로 전년 대비 20% 증가

**도로 유휴부지 물류시설(조감도)**



**철도 유휴부지를 활용한 물류시설(조감도)**



자료: 국토교통부 보도자료, 2021.07.13., 도심지 철도 유휴부지에 '물류시설 운영 확대', pp.1~2.

# ZOOM in MARKET



출처: http://www.siaplan.com/m11_view.php?cate=1&sort=st1&idx=273



출처: https://www.fairmont.co.kr/seoul/

# 02
# Zoom-in Market

## 대한민국 금융1번지, 파크원과 함께 여의도가 변하고 있다!

감정평가사 김정언 / 미래새한감정평가법인 본사

### 여의도, 모래섬에서 금융산업의 중심지로

국회의사당, 금융감독원과 증권사, 방송사 등이 집중되어 있어 과거 대한민국의 정치, 경제, 방송의 중심지로 불리던 곳, 여전히 국내 최대 금융산업의 중심지이며, CBD, GBD와 함께 서울의 3도심의 하나

**1968년 밤섬 폭파로 여의도 개발 본격화**

- 조선시대 왕의 말을 키우던 목축장으로 쓰였던 여의도는 일제시대 비행장으로 사용되었고, 해방이후 민간공항시설은 김포공항으로 이전하고, 군사적 목적으로만 사용되면서 일반인들의 접근이 통제되던 지역이었음
- 그러나 1965년 7월 수해로 여의도 비행장이 물에 잠기면서 서울시는 1966년 9월 한강의 치수와 매립지 확보를 위한 '한강개발 3개년 계획'을 수립하고, 1967년부터 여의도 개발을 시작, 1968년 2월 밤섬을 폭파하며 개발을 본격화[8)]
  - 밤섬에서 채취된 11만4,000㎥의 돌과 자갈로 여의도 주위 제방도로(윤중제)를 완공했으며,[9)] 공유수면 매입으로 만들어진 넓은 대지에는 이후 대규모 아파트 단지가 들어서게 됨

**금융감독원과 한국거래소 이전으로 여의도 금융시대 열려[10)]**

- 과거 우리나라 금융의 중심은 명동이었으나 1978년 증권감독원(현 금융감독원)이 여의도 화재보험빌딩으로 이전, 1920년대 이래 계속해서 명동에 위치했던 한국증권거래소(현 한국거래소)도 1979년 여의도로 이전하며 여의도 금융시대가 열림

8) 손정목, 2014,「서울도시계획이야기」, 한울
매일경제, 2013.09.13., [토요 FOCUS] 여의도 개발 45년史
9) 한겨레, 201.01.20, 폭파시킨 지 46년…한강 밤섬 6배 커졌다
10) 뉴스1, 2020.06.26., 모래톱 땅이 '금융1번지'로…여의도 역사 한 눈에

• 1980년대 중반 경제 호황으로 성장한 증권사들은 거래 업무 전산화가 진행되면서 빠른 전산거래를 위해 여의도 거래소 내 전산시스템과 지리적으로 가까운 곳에 위치하기 위해 여의도로 이전하면서 금융1번지로 성장

**2000년대 이후 초고층 빌딩 등장으로 스카이라인 변화**

• 여의도 개발계획에 따라 여의도 주변에 둑이 축조된 후 1972년에 광장이 조성되었는데, 조성 당시 5·16광장으로 불리었으나 1980년대 들어 여의도광장으로 명칭이 변경되었고, 1995년 서울 민선시장이 부임하며 국가권력의 상징이었던 여의도광장은 1998년 공원으로 조성되면서 여의도공원으로 불리게 됨[11)]

• 또한 1980년대 88서울올림픽 개최가 확정되며 시작된 한강개발계획에 따라 한강시민공원이 재정비되고 유람선이 다니기 시작하였고, 여의도 동쪽 끝에 당시 동양 최고의 63빌딩이 완성되어 발전된 서울의 모습을 올림픽을 통해 전 세계에 선보이며, 63빌딩은 여의도의 랜드마크로 자리매김함

• 2000년대 이후 초고층 빌딩 등장으로 여의도의 스카이라인이 변화하였는데, 특히, 2010년대 이후 서울국제금융센터, 전경련회관, 파크원 등 여의도에는 초고층건물이 들어서고 있음

- 2012년 8월 완공된 서울국제금융센터(International Finance Center Seoul)는 3개의 사무동과 1개의 호텔로 구성되어 있는데, 가장 높은 3IFC가 지상56층, 높이 284m임[12)]
- 전경련회관(51층), 컨퍼런스센터(3층), 여의디지털도서관(2층)으로 구성된 전경련회관은 2013년 12월 준공되었으며, 회관의 첨탑높이 245.5m, 지붕높이 245.5m, 최상층높이 234.8m임
- 2020년 12월 준공이 끝난 포스트타워는 여의도우체국을 재건축한 빌딩으로, 지하 4층과 지상 33층으로 이뤄져 있으며, 높이는 150.80m임[13)]

## 여의도 오피스 시장 동향

**공급동향**

• 지난해 YBD 권역에 파크원 타워1 · 2, KB신사옥, 여의도포스트타워 등 15.5만평에 이르는 역대 최대 규모의 대형 오피스가 공급됨

- 이는 2019년 말 기준 YBD 오피스 총 재고(131만평) 대비 11.8%를 차지하는 비중으로,[14)] 지난해 서울에 공급된 신규 공급량(36.9만평)의 약 42%에 이르는 수치임

• 2022년에는 MBC사옥 재개발 프로젝트인 브라이튼 여의도(오피스 약 17,700평)의 공급이 계획되어 있으며[15)], 2023년 12월에는 사학연금빌딩(약 44,300평) 준공 예정[16)]

**임대사례**

• JLL코리아에 따르면 지난해 3분기 파크원, 4분기 여의도포스트타워 준공 이후 적극적인 임대마케팅에 힘입어 여의도의 Grade A 오피스 시장의 순흡수면적은 금년 1분기 30,776평, 2분기 24,804평으로, 1분기에는 분기별 역대 최고치를 기록, 2분기에도 여전히 매우 높은 수치를 보임[17)]

11) 한국민족문화대백과사전, 여의도공원, http://encykorea.aks.ac.kr/Contents/Item/E0036449
12) https://www.ifcseoul.com, https://ko.wikipedia.org/
13) https://www.koreapost.go.kr/, https://ko.wikipedia.org/
14) 하나자산신탁, 2019.12., 「Real Estate Issue&Market Trend」, vol.20., p.42.
15) JLL, 「2021년 1분기 서울 A급 오피스 시장」, p.6.
16) 한국경제, 2020.09.24., 여의도 사학연금회관 42층으로 재건축

• KTB증권(약 5,100평), 이상투자그룹(약 1,800평), 국민건강보험공단(약 600평), KB증권(약 600평) 등이 포스트타워에 신규 입주 계약을 체결하였으며 파크원 타워1에는 LG에너지솔루션(약 2,000평)이 지난해 4분기에 이어 올해 1분기 증평하였고, 포스코건설(약 1,000평), LG화학(약 1,000평) 또한 파크원 타워1에 추가로 신규 입주하는 등 신축빌딩을 중심으로 신규 조직 및 금융사의 대규모 임대수요가 관찰되고 있음[18]

**2021년 주요 임대 사례**

| 입주시기 | 임차기업 | 업종 | 임차면적(㎡) | Moved From | Moved To |
|---|---|---|---|---|---|
| 1분기 | KTB투자증권 | 증권 중개업 | 17,000 | KTB빌딩 | 여의도포스트타워 |
| 1분기 | 이상투자그룹 | 증권 중개업 | 5,800 | 신송센터 | |
| 1분기 | 재원산업 | 기타 석유정제물 재처리업 | 2,000 | 트레이드타워 | |
| 1분기 | KB증권 | 증권 중개업 | 2,000 | KB금융타워 | |
| 1분기 | 웨이브 | 정보통신업 | 2,000 | SBS프리즘타워 | |
| 2분기 | 이베스트투자증권 | 증권 중개업 | 14,200 | KT여의도빌딩 | |
| 2분기 | 이촌회계법인 | 공인회계사업 | 5,900 | 미원빌딩 | |
| 2분기 | 머니투데이 | 신문발행업 | 2,000 | 하나금융투자빌딩 | |
| 1분기 | LG에너지솔루션 | 축전지제조업 | 36,300 | LG트윈타워 | 파크원 타워1 |
| 2분기 | LG화학 | 합성수지및기타플라스틱물질 제조업 | 26,358 | LG트윈타워 | |
| 2분기 | 포스코E&C | 건설 · 토목 · 건축업 | 3,400 | 신규 | |
| 1분기 | GC녹십자웰빙, GC녹십자헬스케어 | 완제 의약품 제조업 | 13,500 | 용인녹십자본사 | 파크원 타워2 |
| 2분기 | 케이프투자증권 | 증권 중개업 | 7,571 | 유스홀딩스 | |
| 2분기 | NH투자증권 | 증권 중개업 | 59,200 | NH투자증권빌딩 | |
| 2분기 | 진원생명과학 | 완제의약품제조업 | 2,748 | 더피나클강남 | |
| 2분기 | 뉴에라 | 의류업 | 1,300 | 로이코빌딩(상수동) | |
| 2분기 | 바이엘코리아 | 제약업 | 1,400 | 삼성 보라매 옴니타워 | |
| 2분기 | 하이투자증권 | 증권 중개업 | 16,835 | 하이투자증권빌딩 | KTB빌딩 |
| 2분기 | 펜타시큐리티 | 정보통신업 | 6,700 | 유수홀딩스 | 세우빌딩 |

자료: JLL, 「Korea Property Digest」,; Savills Korea, 「서울 프라임 오피스」

• 2분기에는 파크원 타워2에 NH투자증권과 케이프투자증권, 여의도포스트타워에 이베스트투자증권이 입주하는 등 금융권의 이전이 활발했으며, 이외에도 의류업체인 뉴에라, 진원생명과학, LG화학 등 다양한 업종의 기업 입주가 이루어지고 있어 임차 수요의 다변화를 관측할 수 있음[19]

• 하반기에는 4분기 하이투자증권의 KTB빌딩 이전 외에 예정된 대형 임차기업의 이동은 없는 것으로 조사되며, 파크원 타워1 · 2의 적극적인 마케팅으로 다수의 기업이 임차 협의를 진행 중에 있으나 대부분의 입주는 4분기 이후에 이루어질 것으로 전망됨[20]

17) JLL, 「2021년 2분기 서울 A급 오피스 시장」, p.4.
18) Savills Korea, 「2021 Q1_서울 프라임 오피스」, p.2.
19) Savills Korea, 「2021 Q2_서울 프라임 오피스」 p.3.
20) Savills Korea, 위 보고서, p.4.

**거래사례**

- 삼성SRA자산운용과 NH투자증권이 이지스자산운용으로부터 오투타워(옛 HP빌딩)를 3,360억원(2,476만원/3.3㎡)에 매입하여 직전 최고 평당가인 BNK여의도빌딩의 2,200만원을 넘기며 YBD 최고 거래가를 기록하였음

**최근 3년간 YBD 주요 거래 사례**

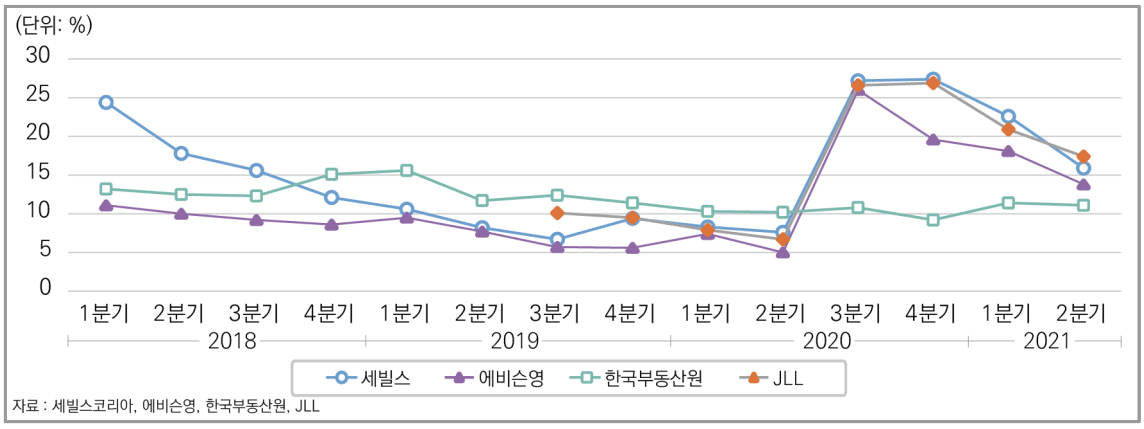
| 거래시기 | 빌딩명 | 매도자 | 매수자 | 매매면적(㎡) | 매매가격(억원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 19년 2분기 | 여의도파이낸스타워 | 삼성SRA자산운용 | 생보부동산신탁 | 42,346 | 2,322 |
| | 메리츠종금증권 본사빌딩 | 메리츠종금증권 | 코리아크레딧뷰로 | 11,042 | 511 |
| | 메리츠종금증권 제2빌딩 | 메리츠종금증권 | 마스턴투자운용 | 12,223 | 629 |
| 19년 4분기 | NH투자증권빌딩 | NH투자증권 | 마스턴투자운용 | 45,499 | 2,549 |
| 20년 1분기 | BNK여의도빌딩 | 삼성생명 | BNK자산운용 | 40,361 | 2,715 |
| 20년 4분기 | 파크원 타워2 | Y22 PFV | ARA코리아자산운용(NH투자증권) | 162,221 | 9,500 |
| 21년 2분기 | 오투타워 | 이지스자산운용 | 삼성SRA자산운용, NH투자증권 | 44,859 | 3,360 |
| | NH농협캐피탈빌딩 | 베스타스자산운용 | 케이리츠투자운용 | 20,740 | 1,176 |

자료: Savills Korea,「서울 프라임 오피스」; AVISON YOUNG,「OFFICE MARKET REVIEW_2021.2Q」

**공실률**

- 전세계적인 코로나19 팬데믹과 여의도 최고층 건물 파크원이 준공되면서 지난 1분기까지 여의도 프라임 오피스의 공실률이 20%를 넘어섰으나 2분기에는 공실률이 감소하는 추세로 돌아섬
  - 세빌스코리아, 에비슨영, JLL에 따르면 지난해 파크원 준공으로 공실률이 급격히 증가한 YBD의 공실률은 올해 2분기 지난해 3분기 대비 평균 10.9%p(세빌스코리아 11.3%p, 에비슨영 12.2%p, JLL 9.1%) 이상 감소, 전기 대비 평균 4.8%p한 감소한 것으로 나타남
- 이는 NH투자증권의 파크원 타워2 이전 완료, 대형 임차인의 파크원 타워 · 여의도포스트타워로 대거 입주하는 등 YBD 내 노후화 된 오피스의 입주사들이 신규 오피스로 확장 이전하는 사례가 두드러지게 나타나면서 YBD 2분기 공실률이 급감한 것으로 보임

YBD 오피스 공실률 추이



자료 : 세빌스코리아, 에비슨영, 한국부동산원, JLL

## 파크원, 10년간 방치된 흉물에서 여의도의 새로운 랜드마크가 되다!

### BTS 공연 영상으로 '핫플레이스'로 떠오른 파크원, 그러나 말도 많고 탈도 많았던 역사

- 지난 3월 그래미 어워드에서 화려한 도심 야경이 내려다보이는 마천루 꼭대기에 수백 개의 조명이 설치됐고, 드론이 아찔한 높이의 상공을 날아다니는 독특한 방탄소년단(BTS)의 단독 공연이 중계되며 전세계 팬들의 이목이 집중되었는데, 유튜브에서 조회수 3300만여 회를 기록한 BTS 영상의 촬영지가 바로 여의도의 새로운 랜드마크 파크원임[21)]
- 그러나 파크원은 2010년 토지소유주인 통일교 재단과 시행사의 지상권 소송으로 약 10년간 공사가 전면 중단되면서 흉물로 방치됐던 철골 구조물
- 파크원이 들어선 부지는 1980년대 통일교에서 세계선교본부를 짓기 위해 신자들의 모금을 통해 통일교가 구입한 것으로 1990년대까지 빌딩이 들어서지 못하고 주차장으로만 이용돼 '통일주차장'으로 불림
- 1997년 외환위기 사태 이후 통일그룹이 재정적인 어려움에 빠지면서 통일교가 소유한 땅 중 가장 가치가 높은 것으로 알려진 여의도 파크원 부지가 그룹 계열사들의 근저당 대상이 됨[22)]
- 이후 2005년 서울시가 여의도를 국제금융지구로 지정하면서 그해 5월 서울시와 통일교재단, 그리고 프로젝트 파이낸싱(PF)을 목적으로 만들어진 페이퍼 컴퍼니 "Y22프로젝트금융투자(이하 Y22)"가 협약을 통해 99년간 지상권을 갖도록 설정하는 데 합의
  - 지상권설정계약 조건은 ⅰ) 해당 부지를 Y22가 임대해 개발한 뒤 99년 후에는 재단에 무상으로 반환해야 하며, ⅱ) 건축물의 최초 승인일 3년 이후부터 매년 공시지가의 5%에 해당하는 금액을 임대료로 제공[23)]


출처: 파크원(www.parc1.com)

- 2007년 6월 4만6,465㎡ 규모의 통일주차장 부지에 초고층 오피스 타워 2개동과 30층 규모의 비즈니스호텔, 7층 규모의 쇼핑몰 등 총 4개 빌딩을 짓는 초대형 복합개발사업인 '파크원 개발 프로젝트(시공주체: 삼성물산)'가 2010년 완공을 목표로 착수되었음[24)]
- 2008년 MB 정부 출범 직후 여의도를 글로벌 금융중심지로 만들기 위해 도입된 「금융중심지의 조성과 발전에 관한 법률」이 통과 및 시행되었고, 부산 문현에 이어 2010년 1월 여의도가 금융중심지로 지정·고시되면서 초기 파크원 개발프로젝트는 많은 관심과 기대를 받으며 순조롭게 진행되었음
- 삼성물산은 Y22와 지난 2006년 4월 단독 시공협상 MOU를 체결한 이후, 2007년 1월 1단계 토공사 및 지하골조공사 계약을 체결하였으며 2008년 12월 다양한 기술검토 및 협상을 거쳐 본공사 계약을 1조3,310억원에 체결[25)]
- 2009년 9월 파크원은 국내최초로 미국 친환경 건물인증인 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)의 골드 등급 예비 인증을 받아 친환경건물로서 국제적 인증을 획득하였음[26)]
- 2009년 11월 우리투자증권은 오피스 빌딩1 매각의 우선협상자로 선정되었으나 시행사인 Y22와 이견을 좁히지

21) 한국경제, 2021.07.16., 여의도 파크원은 어떻게 부동산 금융의 바이블이 됐나
22) 월간조선, 2021.02.24., 드디어 문 여는 여의도 파크원의 파란만장한 역사
23) 파이낸셜투데이, 2011.09.19., 여의도 파크원에 숨겨진 2.3진실[1탄]
24) 이투데이, 2016.08.09., 삼성물산 손 뗀 여의도 파크원…6년 표류 끝, 공사 재개될까?
25) 한국경제, 2008.12.23., 삼성건설, 여의도 파크원 빌딩공사 1조3301억에 계약
26) 머니투데이, 2009.08.12., 여의도 '파크원', 국내최초 국제친환경인증

못하면서 우선협상자로서의 지위를 상실하였고, 2010년 4월 Y22가 채권단에 2,000억원 규모의 브릿지론을 모두 상환하였음[27]

- 2010년 9월 당시 사업비 조달에 어려움을 겪던 Y22는 오피스 건물 2개동을 맥쿼리증권과 미래에셋맵스자산운용 측에 매매하려고 하자 토지소유주인 통일교재단은 계약 위반으로 '지상권설정 등기 말소 소송' 제기[28]
- 여기에 통일교의 애초 후계자로 알려졌던 3남(문현진)과 2010년 당시 실제 후계권을 갖게 된 4남(문국진)의 갈등으로 불거진 소위 '형제의 난'이 불거지며 지상권 설정 소송이 이어졌고, 2014년 7월 대법원 판결에서 통일교 재단이 패소한 원심을 확정하면서 법적 분쟁은 일단락됨
- 공사가 중단된 지 6년만인 2016년 2월 Y22는 프로젝트 파이낸싱(PF) 주관사로 국민은행, 시공주체로 포스코건설을 선정, 그해 7월 오피스타워2 선매입 및 오피스 매각 차익의 일부를 받는 조건으로 NH투자증권이 프로젝트 파이낸싱(PF) 주관사 및 금융자문을 맡는 것으로 계약을 맺고[29], 2020년 완공을 목표로 공사가 재개됨
- 총 13년에 걸친 공사 끝에 2020년 7월 파크원이 준공되었으며, 2021년 2월 현대백화점 '더현대 서울'과 '페어몬트 앰배서더 서울'이 개점하며 파크원 건설의 대장정이 마무리됨

**한국전통 건축양식 붉은 기둥 건물, 여의도 랜드마크가 되다**

- 붉은 기둥의 외관이 특징인 파크원은 프랑스 파리 퐁피두 센터, 영국 런던 그리니치 반도의 밀레니엄돔 등을 설계한 세계적인 건축가 리차드 로저스(Richard Rogers)가 설계
  - 하이테크 건축의 대가인 리차드 로저스는 한국 전통 건축의 기둥 형상을 담아내기 위해 철 구조물인 모서리 기둥을 한국 전통 건축양식에서 위엄과 품위를 상징하는 '자적색'으로 물들여[30] 파크원을 여의도의 랜드마크로 부각시킴
- 파크원은 총 4개의 건물(오피스1, 오피스2, 리테일, 호텔)로 구성, 이중 오피스1은 국내에서 3번째로 높은 빌딩으로 준공 직전 여의도에서 가장 높은 3IFC(284m)보다 50m 이상 높고, 여의도에서 가장 넓은 전경련회관(16만8,5006㎡)보다 5만㎡ 이상 큰 규모
- 리테일은 서울 최대 규모의 현대백화점 '더현대 서울'이 들어왔으며, 호텔은 드라마 '도깨비'에 나오면서 관심이 높아진 페어몬트 앰배서더 서울이 국내 최초로 개관하였음
- 파크원은 비즈니스, 휴식, 쇼핑 등을 동시에 누릴 수 있는 복합 시설로 이용자의 편의를 위해 오피스 타워와 상업시설, 호텔 동선을 연결하였고, 또한 지하철 이용고객, 파크원 오피스 사용자 및 인근 지역주민들의 보행 편의를 위해 지하철 여의도역에서 서울국제금융센터(SIFC)를 잇는 기존 지하 보도를 파크원까지 연장함[31]

**파크원 공사개요**

| | |
|---|---|
| 대지위치 | 서울특별시 영등포구 여의대로 108 |
| 용도 | 업무시설, 숙박시설, 판매 및 영업시설 |
| 구조 | 철골 · 철근콘크리트구조 |
| 대지면적 | 46,465㎡(14,055평) |
| 건축면적 | 24,766㎡(7,492평) |
| 연면적 | 629,047㎡(189,870평) |
| 건폐율 | 53.3% |
| 용적률 | 793.12% |
| 규모 | 오피스1: 72층(332.7m)<br>오피스2: 56층(256m)<br>리테일: 8층(50m)<br>호텔: 31층(104m) |
| 시행사 | Y22프로젝트금융투자 주식회사 |
| 설계사 | Rogers Strik Harbour + Partners<br>㈜삼우종합건축사사무소 |
| 시공사 | ㈜포스코건설 |

27) 아시아경제, 2010.04.12., 우리투자證, '여의도 파크원' 놓고 법적공방 지속
28) 매일경제, 2011.01.05., 여의도 '파크원' 통일교 지상권 소송으로 장기 표류 위기
29) 파이낸셜뉴스, 2020.01.15., 9500억 써낸 NH투자증권, 여의도 파크원 타워2 품는다
30) 이코노미조선, 2021.05.31., 붉은 기둥과 여덟 마리 학에 숨겨진 파크원의 비밀
31) 국민일보, 2021.01.06., 여의도역~파크원 지하보도 개통

## 파크원과 여의도 오피스 시장의 변화

### 파크원 준공 이후 임차계약

- 시공업체인 포스코건설은 '3년' 동안만 책임임차[32]를 보장, 그러나 입주를 희망하는 기업들은 시설투자 등의 이유로 5~10년 장기 임대차 계약을 선호하기 때문에 지난해 10월까지 단 2개의 기업(유진그룹, 레이니스트)만 입주하였음
  - 3년 이후부터는 시행사인 Y22와 협의하여 임대료를 책정해야하는 높은 불확실성에 대한 우려와 여의도 포스트빌딩 신규 공급 등의 영향으로 임차의향서를 제출했음에도 불구하고 계약 성사율은 높지 않았음[33]
  - 20년 4분기 공급된 여의도 포스트타워는 YBD 평균 대비 낮은 임대료(5만4,200원/3.3㎡)로 준공 후 3개월 만에 100% 입주 계약을 체결하였음[34]
- 이후 지난 1월 파크원 타워1에 LG에너지솔루션, 타워2에는 GC녹십자헬스케어 · GC녹십자웰빙, 레이니시트가 입주[35], 2분기에는 LG화학(타워1), 포스코E&C(타워1), 케이프투자증권(타워2), 진원생명과학(타워2), 뉴에라(타워2) 등의 기업들이 입주하였으며, 9월에는 지상 4~5층(임대면적 약 6840㎡)에 공유오피스 스파크플러스 개점 예정으로[36], 공실률 하락에 긍정적인 영향을 줌
- 또한 지난 4월 NH투자증권이 타워2의 2~18층에 입주를 완료하며 공실을 일부 해소하였음

### 파크원 렌트프리 제공 등 적극적인 마케팅 진행

- 파크원 측이 계속해서 렌프프리 제공 등의 적극적인 마케팅을 진행하고 있고, 개장 일주일 만에 매출 400억원 돌파, 하루 평균 20만명 방문 등으로 혁신의 아이콘이 된 '더현대 서울' 등의 성공에 힘입어 향후 공실률이 다소 낮아질 것으로 기대

**파크원 타워1 · 2 임대 정보**

| 구분 | Tower1 | Tower2 |
|---|---|---|
| 기준층 면적 | 임대 3,416㎡ / 전용 1,724㎡ | 임대 3,556.50㎡ / 전용 1,838.51㎡ |
| 전용률 | 50.47% | 51.69% |
| 임대료 단가(평당) | 보증금 103만원 / 임대료 10.3만원 | 보증금 131.3만원 / 임대료 13.13만원 |
| 관리비 단가(평당) | 4.3만원 | 4.6만원 |
| 렌트프리 | 3개월 | 3개월 |

자료: 사무실찾기(https://www.officefind.co.kr/, 2021.07.23. 검색), 한울C&S, 탐문조사 등

### 여의도 오피스 시장

- 그러나 지난해 파크원 공급 이후 3분기 여의도 오피스 공실률은 가파르게 올랐으며, 여전히 파크원을 비롯한 YBD의 공급률은 타 지역에 비해 높은 수준임
- 또한 현재 여의도에 입주를 기다리는 대형 오피스빌딩이 적지 않아 여의도권역 전체 공실률이 크게 감소하기는 어려울 것으로 보임

32) 포스코건설은 파크원 공사비로 1조1,190억원을 확보하는 대신 오피스타워1의 전체 연면적 22만2,988㎡ 중 16만5,289㎡(약 5만평)에 대해 준공 후 3년간 임차를 책임지겠다는 내용으로 만약 임차인을 구하지 못할 경우 포스코건설이 대신 임대료를 지불해야함(출처: 시사저널e, 2020.10.21., "파크원, 임차인 확보 급한데"…발주처에 발목잡힌 포스코건설)
33) 매일경제, 2020.10.23., 여의도 최고층 파크원의 눈물...준공 3개월 되도록 입주기업 2곳뿐
34) Savills Korea, 「2021 Q1_서울 프라임 오피스」, p.3.
35) 더벨, 2021.01.11., 파크원 A동, 새해 입주사 '속속'…공실 해결 박차
36) 전자신문, 2021.07.19., 공유오피스 스파크플러스, 9월 여의도 파크원에 19호점 오픈

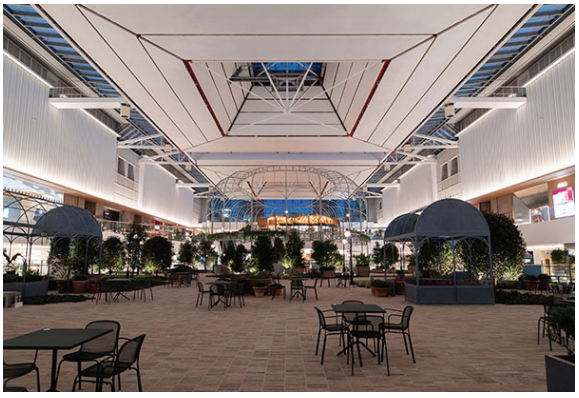
- 대표적으로 여의도 사학연금회관과 MBC부지 재개발에 따른 추가 오피스 공급이 예정되어 있으며, 기존 여의도 내 노후화 된 오피스 입주사들을 대상으로 유치 경쟁이 치열할 것으로 예상

**파크원의 가격영향**

- 파크원타워 준공으로 여의도권역내 오피스의 공실률이 큰 폭으로 증가하였으나, 임대료 하락 또는 매매가격 하락 등의 움직임은 관측되지 않은 것으로 보이며, GBD 및 CBD의 업무용 부동산의 매매가 상승세를 참고할 때 업무용 부동산의 가격은 향후 당분간 지속적으로 상승될 것으로 판단됨
- 업무용 부동산의 활성화는 주거용 부동산에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단되어, 주거용 부동산 가격 또한 향후 상승할 것으로 예상됨
- 또한, 탐문조사 결과 rent-free로 인하여 당분간 파크원타워의 실질 임대료는 명목 임대료에 비하여 다소 낮으나, 공실률이 어느 정도 해소된 후에는 실질 임대료 또한 상승 가능성이 있으며, 파크원타워 준공 후 약 2~3년 내외로 공실률은 해소될 것으로 기대됨
- 따라서, 향후 구축 업무용 부동산과 신축 업무용 부동산 간의 임대료 간의 격차가 나타날 수 있다고 판단됨



출처: http://www.siaplan.com/





(좌) 현대백화점 내부 / (우) 페어몬트 호텔 내부
출처: http://www.parc1.com/ko/main/main.asp#1

# MS COLUMN



# 03
# MS 칼럼

## AI 그리고 감정평가

감정평가사 문재혁 / 미래새한감정평가법인 동부지사

전화를 받았다. 글을 써 보라는 전화였다. 일기를 끊은 지 어언 삼십여 년. 글을 쓸 수 있을지 모르겠지만 습관적인 yes가 남발됐다. 전화를 받았다. 글을 다 썼냐는 전화였다. 민원에 시달린 지 어언 삼십여 일. 글을 쓸 수 있었을지 모르겠지만 습관적으로 남용된 알코올로 글자 한 자 없다.

거창한 담론을 논할 역량도, 새로운 정보를 제공해 줄 정도의 선구자적 지식도 없음을 누구보다도 잘 알기에 키보드에 얹었던 손을 민망해하며 슬며시 내린다. 그러나 약속은 약속. 삼십여 년 전 덮었던 일기장을 꺼내들어 혼자 고민하는 단상을 적어보듯이 같이 고민하고 풀어가야 할 것에 대해 공유하는 것도 의미가 있을 것 같은 생각이 들어 다시금 조심스레 키보드에 손을 올려본다.

우리가 사는 지금 이 세상은 과거 2000년의 변화속도보다 훨씬 빠른 변화속도를 보이고 있어, 주변 곳곳에서 특이점(特異點, singularity)이 나타나고 있다. 특이점은 우주물리학에서 유래한 말이다. 1927년 조르주 르메트르(Georges Lamaître)의 우주팽창론 입증 2년 뒤 에드윈 허블(Edwin Hubble)의 거리와 팽창속도 관계 증명으로 우주에 대한 이론적 관심이 높아지게 되었다. 이후 우주의 탄생에 대해 빅뱅이론을 정립한 스티브 호킹(Stephen William Hawking) 박사는 빅뱅 이전의 태초라 불리는 상태에서는 무한대의 밀도와 온도를 가지나 부피는 0인 특이점이 있다는 것을 1966년 이론물리학자인 로저 펜로즈(Roger Penrose)와 함께 증명했다. 이렇게 시작된 특이점은 점차 기계공학, 기상학 등 다양한 분야에서 어떤 기준을 상정했을 때, 그 기준이 적용되지 않는 점을 이를 때 쓰는 용어로 확장되었다.

인공지능 분야에서는 인공지능이 비약적으로 발전해 인간의 지능을 뛰어넘는 기점을 특이점이라고 지칭한다. 이러한 특이점이 도래할지 여부에 대해서는 이견이 없으며, 그 시기에 대해서 미국 컴퓨터 과학자이자 알파고를 개발한 구글의 기술부분 이사인 레이먼드 커즈와일(Raymond "Ray" Kurzweil)은 2005년 저서 「특이점이 온다(The Singularity is Near)」에서 2045년이면 인공지능(AI)이 모든 인간의 지능을 합친 것보다 강력해질 것으로 전망했다.

인공지능의 기술수준을 크게 3단계로 나누는데, 1단계는 어느 한 분야에서 인간보다 높은 수준을 보이는 약인공지능(Artificial Narrow Intelligence), 인간처럼 다양한 분야를 포괄적으로 학습하고 이해할 수 있는 수준인 2단계는 강인공지능(Artificial General Intelligence), 모든 분야에서 인간을 뛰어넘는 3단계는 슈퍼인공지능(Artificial Super Intelligence)으로 명명된다.[37] 아마도 3단계의 슈퍼인공지능 시대가 오면 인간이 인공지능을 통제할 수 없는 영화 터미네이터 속의 세상이 올지도 모른다.

우리의 다음 세대가 사회에 적응하는 즈음에 터미네이터 직장 상사로부터 해고 소식을 들어야 하고, 심지어 호모 사피엔스의 종말을 예고하는 암울한 세상으로 변하는 시기가 20여 년밖에 남지 않았다면, 지금 모두 컴퓨터를 불구덩이에 던져 넣어야 하지 않을까?

하지만 3단계의 슈퍼인공지능 시대가 2045년에 도래할 것이라는 주장에 대해서는 다양한 이견이 존재한다. 장 가브리엘 가나시아(Jean-Gabriel Ganascia) 프랑스 파리6대학(피에르 마리 퀴리대) 교수는 1970년대부터 지식 습득과 기계학습 분야를 연구해 온 AI전문가이다. 그는 AI에 대한 신화는 기업과 언론이 만들어 낸 것일 뿐 결코 인간과 같은 사고방식을 갖는 것은 불가능하다고 보았다.[38] 그는 반도체 공정이 2년에 2배씩 증가한다는 무어의 법칙(Moore's Law)은 경험을 공식화한 것에 불과할 뿐이라며, AI에 의한 종말파국이론을 비판하였다.

기술진보에 따른 인류 멸망을 막기 위해 기계와의 전쟁을 그린 다양한 SF 영화나 소설들이 등장하지만, 이는 미래의 상상만은 아니다. 이미 인류는 200여 년 전에 기계와의 전쟁을 한차례 치렀다.

이른바 기계화의 시대(始代)인 산업혁명 시대에 대량생산으로 인류가 보다 나은 삶을 영위함과 동시에 인간과 기계의 전쟁이 시작되었다. 가상의 인물인 '러드'가 주도하였다 하여 러다이트 운동(Luddite Movement)이라 불린 이 전쟁은 1811년에 영국 노팅엄 근처에서 시작되어 다음 해에 요크셔, 더비셔 등으로 퍼져나갔다. 당시 나폴레옹 전쟁의 영향으로 경제불황이 계속되는 데다 기계화로 일자리를 잃게 되자 노동자들이 밤에 가면을 쓰고 직물 공장에 들어가 기계에게 인간의 무서움을 각인시킨 최초의 기계와의 전쟁이라 할 수 있다.

이 전쟁의 결과는 기계를 내세운 인간에게 노동만을 내세운 인간이 패배하면서 세간의 조롱거리로 전락하기도 하였다. 결국, 기계에 인간이 이길 수 없다는 잠재의식을 심어준 사례일 수도 있다. 속내는 자본가에 굴복한 노동자의 현실이며,

37) 민옥기 외, 2020, ALT 1.0: 인공지능 기술 수준 정의, 전자통신동향분석, 35(3)
38) 장 가브리엘 가나시아, 2017, 「특이점의 신화: 인공지능을 두려워해야 하는가(Le Mythe de la singularité: Faut-il craindre l'intelligence artificielle?)」, 글항아리사이언스

종국적으로 효율성을 바탕으로 증식하는 자본의 속성을 온 인류가 당연시 받아들이며 완전한 자본주의가 실현되는 시발점이기도 하다.

우리 업계 또한 다양한 변화의 한 부분으로서, 현재 화두가 되고 있는 자동 가격 산정 프로그램(AVM : Auto Valuation Method)이 누군가에 의해 인공지능을 통해 단계별로 레벨업 되는 수순으로 전개될 수밖에 없을 것이다. 아무리 이를 부정해도 밀려오는 파도를 모래성으로 막을 수는 없는 일이 아닌가.

이제 우리는 기술의 파도가 밀려오는 시점에 제2의 러드가 등장하여 인간에 의한 감정평가만이 진정한 감정평가임을 주장하는 것에 동조하여 AVM을 철저히 배척하거나 기술종말론에 편승하여 무기력하게 업계의 기술잠식을 방관할 것인지 아니면 우리의 경험칙을 살려 AVM을 바탕으로 감정평가의 기술과 역량을 높일 것인지 선택해야 할 시점이 도래하였다.

산업(産業)은 인간의 생활을 경제적으로 풍요롭게 하기 위하여 재화나 서비스를 생산하는 활동이다. 자본주의 시스템 하에서 효율성을 통해 수익을 추구하는 자본을 탓할 수는 있으나 이를 배척할 수는 없다. 감정평가업 또한 의뢰인의 요구에 따라 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 제공하고 보수를 받는 일이기에 법에 저촉이 없는 한 이를 제어할 수 없는 현실을 목도하고 있다.

이제는 AVM의 배척을 외치는 제2의 러드운동을 전개하기보다, 합리적이고 정치한 약인공지능의 AVM을 목표로 정진해야 할 시점이라 본다. 우리의 감정평가는 외형상으로는 그 결과값을 단순 제공하고 대가를 받는 산업활동으로 비춰질 수 있으나, 실질은 그 결과값을 통해 소유권의 이전에 따른 갈등, 자본과 위험의 갈등을 조정하는 조정자로서의 역할을 하는 산업활동임을 자각할 때 더욱 정치한 알파고 같은 "감파고"가 필요한 시점이다.

감정평가가 법제화된 1971년 이래 평가자의 눈에 의한 자료수집과 입력, 계산기에 의한 연산, 감정평가서에 의한 출력으로 이루어진 평가시스템이 "감파고"에 의해 각종 데이터의 수집, 입력과 연산, 출력이 이루어지고, 현장조사한 평가자의 최종 판단에 의해 그 결과값이 채택되고, 채택된 값을 책임지는 시스템으로 변경되는 시점을 맞이하게 된 것이다. 이 과정에서 결코 평가자는 방관자적 입장이 아닌 단계별 적정성을 검증하고 책임지는 주체자가 될 것이다.

"감파고"의 등장으로 우리산업의 의뢰인과 보수에 대한 변화는 필수 불가결한 측면이 있다. 일부 의뢰인은 더 이상 의뢰인으로 존재하지 않을 것이며, 갈등 조정의 정도에 따라 보수의 조정도 있을 것이다. 이를 부정적인 시각으로만 접근하면 산업의 축소를 의미하는 것으로 오인할 수 있다. 그러나 변화되는 시대의 현실에 서 있는 주체적 입장에서 산업의 확장을 주도할 수도 있다. 자본주의 하에서 재산권 보장의 요구는 증대될 것이며, 이에 따른 갈등의 양상도 다양한 형태로 나타나게 될 것이다. 소유권의 이전 과정에서 탐색 및 계약 등에 보다 전문적인 도움을 필요로 하게 될 것이며, 토지 등의 영속성을 고려하여 가격형성요인의 변화 등에 따른 결과의 예측이 필수 검토 사안이 될 것이다. 이러한 변화에 맞춰 산업수요자의 다양한 요구를 충족시킬 수 있는 전문성의 함양과 보다 정치한 결과값을 도출해 낼 수 있는 정치한 시스템이 구축되어야 공급자로서의 정당한 보수 증대 및 확장이 가능할 것이다.

전문가집단의 서비스는 산업수요자의 효율성 추구로 점차 개별 사안의 결과에 대한 사후적 제공에서 집합체의 다양한 변수에 대한 사전 결과값 예측으로 변화하고 있다. 기존의 개별 사안에 대한 특정시점의 결과값 서비스에서 다양한 객체들의 일정 기간 동안의 변수에 따른 예상값 채택에 대한 합리적이고 정밀한 분석과 설명으로 변해가고 있다. 언젠가 도래할 3단계의 슈퍼인공지능이 출현하기 전까지는 일정 기간동안의 변수에 따른 예상값을 도출하고 결과값을 제시하는 인공지능의 효율성보다는 그 과정 속에서 오류를 통제하고 도출된 예상값에서 최종 결과값을 채택하는 전문가의 충분한 설명과 책임이 갈등의 조정 측면에서 훨씬 높은 효율성을 보일 것이다.

이는 인간의 경제활동 속에 잠재되어 있는 비효율성과 비합리성으로 인해 최고효율 할당을 기준으로 인간의 경제활동을 예측하는 인공지능의 한계가 노출될 수밖에 없으며, 결국 인간만이 인간의 경제활동 예측에 대한 정확도가 높을 수밖에 없어 결과값의 예측과 채택에 인간의 결정과 책임이 상존할 수밖에 없는 이유이기도 하다.

인간의 경제활동이 효율성과 합리성으로만 이루어지는 시점에는 호모 사피엔스가 아닌 또 다른 종의 인류가 출현한 시점이 될 것이다. 이 시점에 신인류가 구인류인 호모 사피엔스를 종속하게 되면 터미네이터의 시대가 도래할 시점이라 존 코너가 나타나 주길 고대 할 수밖에 없을 것 같다.

세상의 변화는 끊임없이 이루어지고 그 속에서 하루하루 삶을 이겨내고 있는 우리는 지금보다 더 변화무쌍하고 복잡한 내일을 맞이할지 모른다. 내일은 COVID-19보다 훨씬 강력한 바이러스로 집 밖을 나설 수조차 없을 수도 있으며, 터미네이터 이전에도 우리 산업을 위협하는 다양한 존재들이 출현할 수도 있다. 그러나 우리는 찜통 속 만두 같던 어제가 시간이 가면 새벽녘 찬바람에 이불을 덮는 오늘이 온다는 것을 알고 있지 않은가.

복잡한 세상도 이성적이고 합리적인 대중 속에 비이성적이고 비합리적인 개인들이 모여 사는 곳이기에, 인간의 경제활동의 결과값을 조사·분석하고, 미래의 예측값을 추론하는 우리는 차가운 머리와 뜨거운 가슴으로 존 코너가 오기 전까지 열심히 달려보는 것도 괜찮을 것 같다.

이제 일기장을 덮어야겠다. 이게 일기장에서 밖으로 나오지 않았으면 하지만, 굳이 나와야 한다면 남의 일기는 몰래 숨어서 킥킥거리며 보아야 제맛이기에 꼭 그러하시길 바랄 뿐이다.

MS
MARKET
REPORT

# 부동산 시장 동향



# 04
# 부동산시장 동향



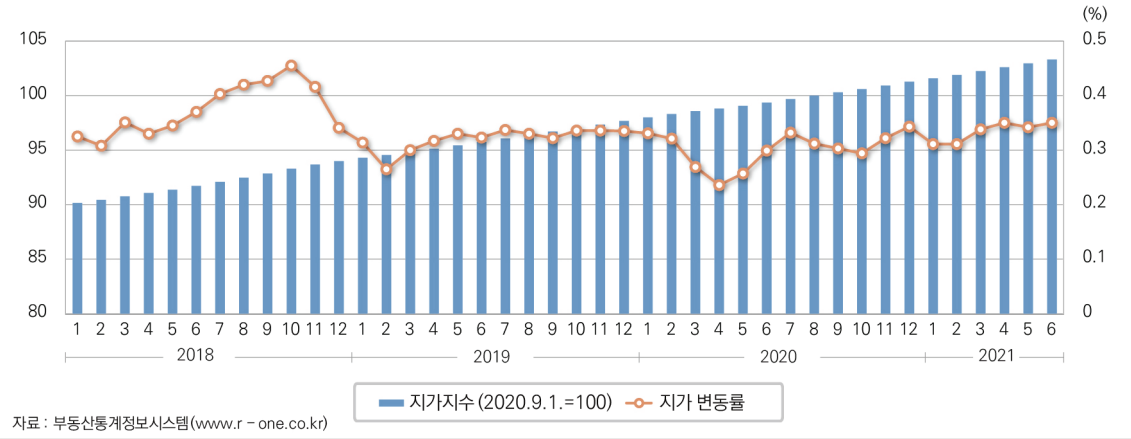
## 1. 토지시장 동향

### 지가변동률 추이

**2021년 상반기 누적 지가변동률 2.018%로 전년 동기(1.724%) 대비 0.294%p 상승**

- 2021년 상반기 누적 지가변동률은 2.018%로 전년 동기(1.724%) 대비 0.294%p, 전기(1.921%) 대비 0.097%p 상승
  - 17개 시도 중 상반기 누적 지가변동률이 가장 많이 상승한 지역은 세종(4.008%)이며, 다음으로는 서울(2.619%), 대전(2.381%), 대구(2.119%), 경기(2.051%) 순
  - 세종은 행정수도 이전론이 등장한 지난해 3분기(4.590%) 이후 올해 2분기(1.790%)를 포함하여 4분기 연속 전국에서 가장 높은 지가상승률 기록을 이어가고 있음

**전국 지가변동률 및 지가지수 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

• 반면, 상반기 누적 지가변동률이 낮은 지역은 제주(0.222%), 경남(0.898%), 울산(1.191%), 경북(1.216%) 순으로 나타남
- 2019년 5월(-0.130%)부터 2021년 2월(-0.010%)까지 마이너스 지가변동률을 보인 제주는 3월(0.013%)부터 상승 국면으로 전환되며 금년 상반기 0.222%의 상승률 기록

**6월 지가지수는 103.312로 128개월 연속 상승 중**

• 전국 지가변동률은 4월 0.350%에서 5월 0.342%로 상승폭이 잠시 주춤하다가 6월 0.350%로 다시 확대되었음
- 3기 신도시 사전청약 지역인 인천 계양(0.515%), 경기 남양주(0.402%), 성남 수정구(0.554%), 경기 하남(0.576%)에서는 전국 평균보다 높은 지가상승률을 보이고 있음

• 교통이 편리하고 강남과 가까워 '준강남'으로 불리는 과천은 GTX-C 노선의 추가 정차역으로 인덕원역이 확정[39]되는 등의 교통 호재로 전월(0.494%) 대비 0.228%p 상승한 0.722%로 전국에서 가장 높은 지가변동률 기록

**시도별 지가변동률 추이**

(단위: %)

| 구분 | 2019년 | | | 2020년 | | | 2021년 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상반기 | 하반기 | 누계 | 상반기 | 하반기 | 누계 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 누계 |
| 전국 | 1.864 | 2.013 | 3.915 | 1.724 | 1.921 | 3.678 | 0.311 | 0.311 | 0.338 | 0.350 | 0.342 | 0.350 | 2.018 |
| 서울 | 2.277 | 2.942 | 5.287 | 2.261 | 2.487 | 4.803 | 0.408 | 0.418 | 0.432 | 0.446 | 0.434 | 0.452 | 2.619 |
| 부산 | 1.909 | 1.820 | 3.761 | 1.543 | 2.172 | 3.750 | 0.281 | 0.289 | 0.291 | 0.328 | 0.345 | 0.342 | 1.891 |
| 대구 | 2.258 | 2.245 | 4.553 | 1.480 | 1.896 | 3.404 | 0.342 | 0.321 | 0.333 | 0.371 | 0.370 | 0.365 | 2.119 |
| 인천 | 1.911 | 2.080 | 4.030 | 1.979 | 1.748 | 3.762 | 0.297 | 0.284 | 0.314 | 0.345 | 0.301 | 0.312 | 1.865 |
| 광주 | 2.483 | 2.230 | 4.769 | 1.947 | 1.900 | 3.884 | 0.305 | 0.235 | 0.288 | 0.298 | 0.305 | 0.294 | 1.736 |
| 대전 | 1.683 | 2.524 | 4.250 | 2.322 | 2.205 | 4.578 | 0.386 | 0.363 | 0.404 | 0.416 | 0.400 | 0.389 | 2.381 |
| 울산 | 0.619 | -0.268 | 0.350 | 0.576 | 1.504 | 1.635 | 0.184 | 0.177 | 0.203 | 0.219 | 0.220 | 0.182 | 1.191 |
| 세종 | 2.656 | 2.236 | 4.952 | 2.093 | 8.355 | 10.623 | 0.818 | 0.655 | 0.692 | 0.626 | 0.621 | 0.532 | 4.008 |
| 경기 | 2.056 | 2.190 | 4.291 | 2.013 | 1.926 | 3.978 | 0.308 | 0.313 | 0.345 | 0.357 | 0.349 | 0.361 | 2.051 |
| 강원 | 1.449 | 1.188 | 2.655 | 0.977 | 1.168 | 2.155 | 0.219 | 0.213 | 0.264 | 0.268 | 0.264 | 0.259 | 1.496 |
| 충북 | 1.284 | 0.925 | 2.221 | 0.903 | 1.359 | 2.273 | 0.247 | 0.240 | 0.302 | 0.287 | 0.275 | 0.274 | 1.635 |
| 충남 | 0.855 | 0.769 | 1.632 | 0.751 | 1.320 | 2.080 | 0.205 | 0.205 | 0.240 | 0.239 | 0.231 | 0.247 | 1.375 |
| 전북 | 1.488 | 1.093 | 2.597 | 1.144 | 1.211 | 2.368 | 0.196 | 0.206 | 0.236 | 0.227 | 0.213 | 0.207 | 1.292 |
| 전남 | 2.050 | 1.807 | 3.896 | 1.654 | 1.639 | 3.322 | 0.295 | 0.285 | 0.310 | 0.315 | 0.302 | 0.299 | 1.819 |
| 경북 | 1.252 | 1.113 | 2.380 | 0.776 | 1.067 | 1.850 | 0.183 | 0.186 | 0.220 | 0.215 | 0.204 | 0.202 | 1.216 |
| 경남 | 0.439 | 0.118 | 0.557 | 0.278 | 0.440 | 0.719 | 0.121 | 0.110 | 0.150 | 0.164 | 0.177 | 0.173 | 0.898 |
| 제주 | 0.293 | -2.054 | -1.767 | -1.546 | -0.392 | -1.933 | -0.012 | -0.010 | 0.013 | 0.044 | 0.091 | 0.095 | 0.222 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

**2021년 상반기 지가상승폭이 큰 지역은 세종시, 경기 하남시, 경북 군위군, 경기 시흥시, 대구 수성구 순**

• 2024년까지 단계별 계통 예정인 서울~세종 고속도로, 국회 분원 및 정부부처 이전 등 개발 호재의 영향으로 세종시 지가상승률은 전국 평균의 약 2배 이상인 4.008%로 가장 높게 나타남

39) 이데일리, 2021.07.20., 인덕원GTX 확정되자...안양 구축 24평이 '10억원'

- 6월 지가상승률은 0.532%로 전월 대비 0.089%p 하락하여 상승폭은 3개월 연속 줄어들고 있는 추세

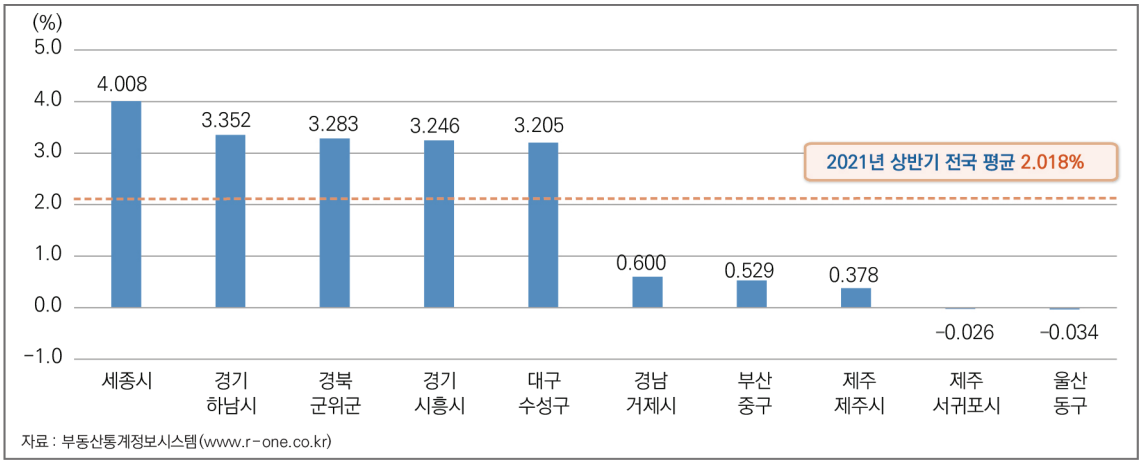
• 서울 강남권과 인접해 있어 도심으로의 이동이 편하며, 교산신도시 개발 호재가 있는 경기 하남시(6월: 0.576%, 상반기: 3.352%)는 2개월 연속 높은 지가 상승을 나타내며 상반기 세종시 다음으로 높은 지가변동률 기록

• 경북에서 가장 지가상승률이 높은 군위군(6월: 0.465%, 상반기: 3.283%)은 대구·경북 통합신공항 부지로 확정된 지난해 8월(0.694%) 이후 지가상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 3개월 연속 감소

• 3기 신도시 연접지역인 경기 시흥시(6월: 0.597%, 상반기: 3.246%)는 개발 가능한 농경지 중심으로 지속적인 수요가 발생하고 있고, 지난 6월 발표된 〈제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030)〉에 시흥과 서울 목동을 잇는 '신구로선'이 신규 사업으로 발표[40]되면서 6월 지가변동률 0.597% 상승

• 대구 수성구(6월: 0.605%, 상반기: 3.205%)는 연호지구 대토수요, 대구대공원 보상 예정 등 외곽지역에 대한 개발기대감과 노후 주택지를 중심으로 한 투자수요 증가[41]로 6월 지가변동률 0.605%, 상반기 3.205% 상승

**2021년 상반기 주요지역 지가변동률 현황**




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

**지가변동률 상위 주요지역 변화 추이**

(단위: %)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | | 2021년 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상반기 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 누계 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 누계 |
| 세종 | 2.093 | 1.705 | 1.510 | 1.307 | 1.077 | 1.378 | 1.103 | 10.623 | 0.818 | 0.655 | 0.692 | 0.626 | 0.621 | 0.532 | 4.008 |
| 경기 하남 | 3.440 | 0.624 | 0.519 | 0.463 | 0.459 | 0.419 | 0.508 | 6.574 | 0.635 | 0.658 | 0.522 | 0.453 | 0.461 | 0.576 | 3.352 |
| 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 | 0.523 | 0.465 | 3.283 |
| 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 | 0.613 | 0.597 | 3.246 |
| 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 | 0.608 | 0.605 | 3.205 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

40) 국토교통부 보도자료, 2021.06.29., 비수도권 광역철도 확대 등 중장기 철도 투자방향 제시
41) 한국부동산원, 「2021.06 지가동향보고서」, p.7.

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

- 2017년 9월부터 지난 3월까지 43개월 연속 마이너스 지가변동률을 기록하며 긴 침체기를 겪은 울산 동구(6월: 0.005%, 상반기: -0.034%)는 올해 상반기 현대중공업이 조선 · 해양 수주 목표치를 5개월 이상 조기 달성하는 등[42] 조선업계의 신규 선박 수주 증가에 따른 지역 경제 회복 기대감으로 4월부터 지가상승 국면으로 전환
- 제주 서귀포시(6월: 0.003%, 상반기: -0.026%)는 2019년 5월 이후 약 2년 만인 지난 4월 지가변동률(0.002%)이 상승세로 반전됐으나 제2공항 건설사업 반려[43], 국제영어교육도시 2단계 사업 지연 등 개발사업 추진에 어려움을 겪으며 상반기 지가변동률 -0.026% 기록
- 지난해 12월을 제외하고는 2019년 5월부터 지난 2월까지 계속해서 마이너스 변동률을 보인 제주 제주시는 비규제지역으로 부동산시장 약세가 지속되면서 상대적으로 가격이 저렴하다는 인식과 코로나19로 인한 국내 여행 수요 증가 등에 따른 복합적 수요로[44] 상승국면으로 전환, 6월 지가변동률 0.155%, 상반기 0.378% 기록
- 코로나19 장기화로 핵심 상권이 어려움을 겪고 있으나 주거환경개선지구 해제 기대감으로 부산 중구(6월: 0.113%, 상반기: 0.529%)는 지가가 소폭 상승[45]
- 경남 거제시(6월: 0.146%, 상반기: 0.600%)도 조선업 수주호황에 따른 지역경제 회복 기대로 소폭으로 지가 상승이 이루어지고 있으나 전국 평균(2.018%)에는 미치지 못함

**지가변동률 상위 주요지역 변화 추이**

(단위: %)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | | 2021년 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상반기 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 누계 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 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 | 0.003 | 0.005 | -0.034 |
| 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 | 0.005 | 0.003 | -0.026 |
| 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 | 0.145 | 0.155 | 0.378 |
| 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 | 0.129 | 0.113 | 0.529 |
| 경남 거제 | -0.084 | 0.057 | 0.003 | 0.009 | 0.011 | -0.003 | 0.055 | 0.048 | 0.057 | 0.045 | 0.077 | 0.153 | 0.121 | 0.146 | 0.600 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

## 토지거래량 추이

**2021년 상반기 토지거래량 1,743,649필지(1,161.9㎢)로 지난해 같은 기간 대비 거래량 4.1%(면적 기준 15.6%) 증가**

- 주택시장 규제 강화로 토지시장에 대한 수요가 증가함에 따라 21년 상반기 전국 토지거래량은 174만3,649필지(1,161.9㎢)로 '20년 상반기 167만5,663필지(1,005.0㎢) 대비 필지 기준 4.1%, 면적 기준 15.6% 증가
- 한국부동산원의 '순수토지* 거래현황' 따르면 상반기 전국 순수토지거래량은 65만4,720건(1,068.3㎢)으로 2006년 1월 통계가 작성된 이래 3번째로 많은 거래량을 보였던 지난 3월(12만7,534건) 이후 3개월 연속 약 10만 건 이상 순수토지가 거래되었음 *아파트 등 건축물에 딸린 토지 거래를 제외한 토지 거래

42) 경상일보, 2021.07.16., 현대중공업, 연간 수주목표 초과...기술인력 모집 확대
43) 한겨레, 2021.07.20., 환경부 "제주 제2공항 건설, 환경영향평가서 미흡" 또 반려
44) 중앙일보, 2021.05.20., 중국인 떠난 후 침체 겪던 제주 부동산...아파트값 · 땅값 다 올랐다
45) 한국부동산원, 앞 보고서, p.7.

- 이는 전기(58만6,666필지, 946.8㎢) 대비 필지 기준 11.6%, 면적 기준 12.8% 증가한 수치임

• 2021년 상반기 순수토지거래가 가장 활발한 곳은 경기 화성시(23,566필지, 20,375천㎡)이며, 경기 양평군(13,841필지, 10,474천㎡), 경기 용인시(12,409필지, 12,915천㎡), 충북 청주시(11,007필지, 15,460천㎡) 순

- 화성과 용인은 삼성전자와 SK하이닉스의 반도체 클러스터 조성으로 지역개발 및 경제활성화에 대한 기대감이 높은 곳임
- 양평은 서울~양평 고속도로(26.8㎞) 건설 사업이 지난 4월 예비타당성조사를 통과했으며, 현재 공사 중인 수도권 제2순환 고속도로(양평~화도 구간), 양평~이천 고속도로 등이 각각 2022년 말과 2025년 말 개통 예정 등 교통 호재가 잇따르며 토지거래 활발[46)]

**시도별 토지거래량 추이**

(필지수: 천건)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | | | | | | 2021년 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 |
| 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 | 296.5 | 284.5 |
| 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 | 131.0 | 125.0 |
| 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 | 28.3 | 25.8 |
| 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 | 14.1 | 13.3 |
| 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 | 10.7 | 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 | 20.8 | 19.4 |
| 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 | 6.6 | 4.9 |
| 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 | 4.7 | 5.1 |
| 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 | 4.8 | 5.5 |
| 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 | 2.4 | 2.4 |
| 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 | 81.9 | 79.9 |
| 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 | 14.1 | 14.0 | 12.9 |
| 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 | 12.3 | 12.6 |
| 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 | 21.5 | 20.1 |
| 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 | 13.0 | 11.7 |
| 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 | 16.6 | 15.6 |
| 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 | 18.2 | 19.7 |
| 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 | 21.8 | 21.8 |
| 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 | 4.1 | 4.8 | 4.1 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

**2021년 2분기 토지거래량은 897,535필지(617.6㎢)로 전기 대비 필지 기준 6.1%, 면적 기준 13.5% 거래량 증가**

• '21년 2분기 토지거래량은 89만7,535필지, 617.6㎢로 전년 동기(80만4,758필지, 516.2㎢) 대비 필지 기준 11.5%, 면적 기준 19.6% 거래량 증가

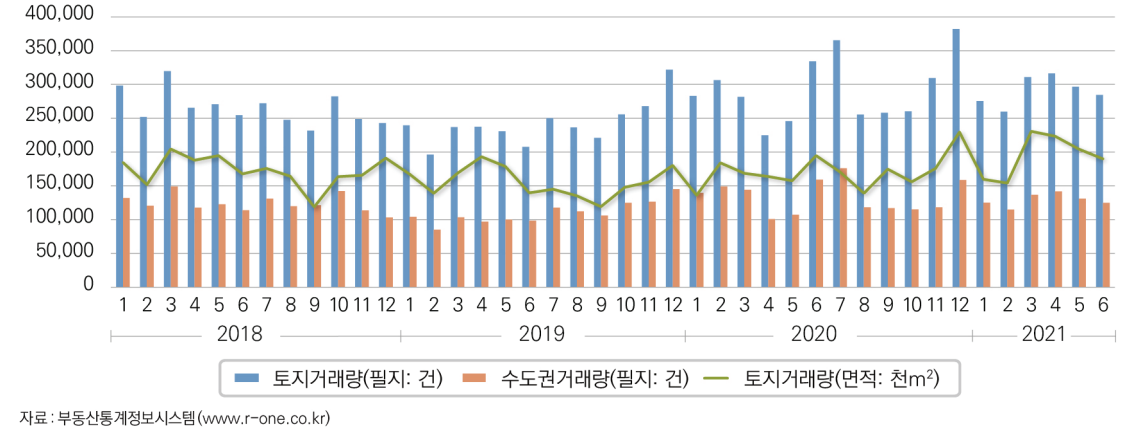
46) 조선비즈, 2021.07.18., 식을 줄 모르는 경기도 땅 투자 열기… "양평은 거래 폭발"
중부일보, 2021.06.24., 수도권 외곽 연결 제2순환고속도로 3개 구간 내년 추가 개통

- 6월 전국 토지거래량은 28만4,529필지, 190.0㎢로 전년 동월(33만4,159필지, 194.7㎢) 대비 필지 기준 14.9%, 면적 기준 2.4% 감소

• 총거래량의 약 44.3%(39만7,770필지)를 차지하고 있는 수도권의 2분기 토지거래량은 전년 동기(36만7,106필지) 대비 8.4% 증가하였으며, 인천(12.7%), 서울(7.8%), 경기(7.5%) 순으로 필지 기준 거래량 증가

- 서울(단위: 필지): ('20.2Q) 78,755 → (3Q) 106,681 → (4Q) 85,046 → ('21.1Q) 81,357 → (2Q) 84,866
- 인천(단위: 필지): ('20.2Q) 55,863 → (3Q) 54,059 → (4Q) 43,624 → ('21.1Q) 52,796 → (2Q) 62,971
- 경기(단위: 필지): ('20.2Q) 232,488 → (3Q) 250,703 → (4Q) 263,491 → ('21.1Q) 242,675 → (2Q) 249,933

**월별 토지거래량 변동 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

## 2. 주택시장 동향

### 주택매매가격

**7월 전국 아파트 매매가격변동률 1.21%, 수도권 1.64%, 서울은 0.81% 상승하며 전월 대비 상승폭 확대**

• 7월 전국 아파트 매매가격지수는 101.21, 변동률은 1.21%로 전년 동월(89.71) 대비 12.8% 상승하며 최고치 기록

• 7월 아파트 매매가격변동률이 가장 높은 전국 상위 3개 지역은 경기 안양 동안구(3.95%) · 안성(3.68%) · 군포(3.60%)로 이들 지역은 그동안 가격상승률이 비교적 높지 않았던 중저가 지역이었지만 GTX 등 교통망 확장에 따른 교통개선 기대감이 크게 작용하고 있다는 공통점이 있음[47]

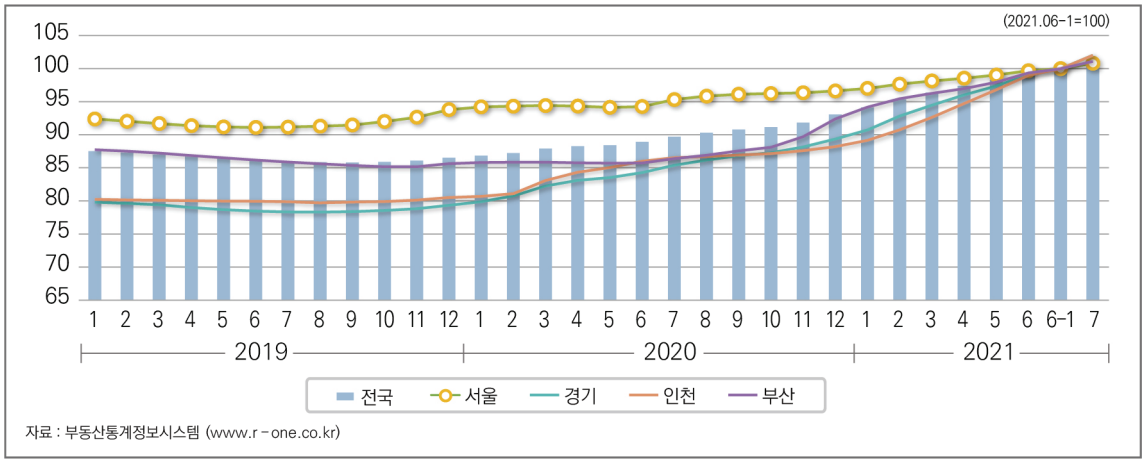
• 재건축 규제완화에 대한 기대감이 지속되고 있는 가운데 서울(100.81)은 정비사업 진척 기대감으로 4개월 연속 25개 자치구 중 아파트 매매가격이 가장 큰 폭으로 상승 중인 노원구(1.49%)와 중저가 위주로 매매가격이 상승 중인[48]

47) 조선비즈, 2021.08.08., 수도권 집값상승 주도하는 군포·안성·안양·오산, 공통 키워드는 '철길'
48) 한국부동산원, 「2021.07 주택가격동향보고서」, p.7.

도봉구(1.14%)를 중심으로 가격이 크게 올라 7월 아파트 매매가격변동률 0.81% 기록

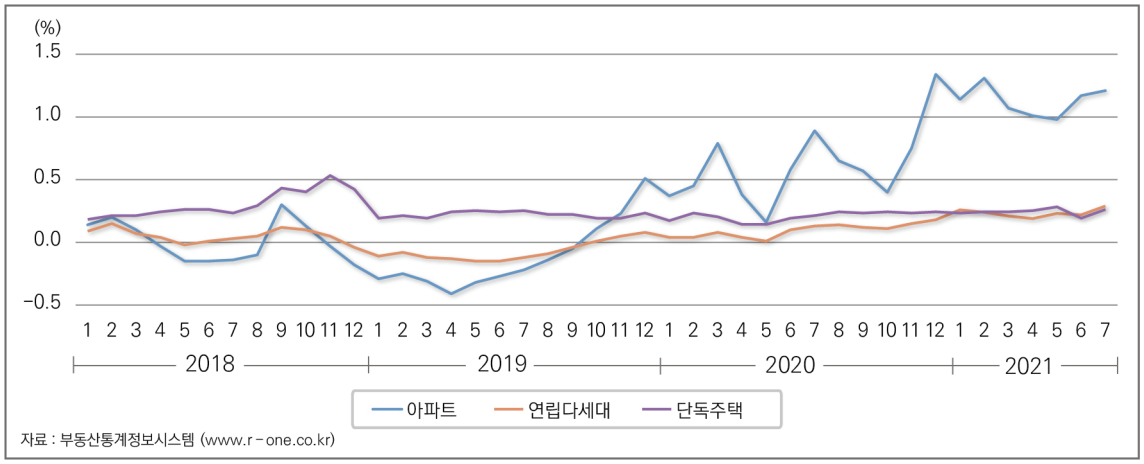
- 경기(2.03%)와 인천(2.02%)을 비롯한 수도권 지역에서는 2.4 대책 이후 아파트 가격 상승폭이 3개월 연속 하락하며 진정세에 접어드는 듯하였으나, 5월 이후 상승폭이 다시 확대되며 7월 매매가격변동률은 2월(1.71%)과 유사한 1.64% 기록
  - 수도권 아파트 매매가격변동률: ('21년 2월) 1.71% → (3월) 1.40% → (4월) 1.33% → (5월) 1.21% → (6월) 1.53% → (7월) 1.64%

**아파트 매매가격지수 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

**주택유형별 매매가격변동률 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

**아파트 가격상승의 영향을 받아 단독·연립다세대 매매가격도 상승하며 상승폭 확대**

- 최근 아파트 가격이 크게 상승하면서 7월 단독주택 매매가격지수도 전년 동월(97.33) 대비 3.01%, 전월(99.91) 대비 0.35% 상승한 100.26으로 나타났으며, 연립다세대주택 또한 전년 동월(97.86) 대비 2.48%, 전월(99.90) 대비 0.39% 상승

- 단독·연립다세대주택은 최근 공공재개발 및 재건축 등에 대한 기대심리의 영향으로 매매가격지수 상승

**전국 아파트 중위매매가격 전월 대비 4,332.6만원 하락한 반면, 서울은 4,480.6만원 상승하며 9억원 돌파**

• 한국부동산원이 발표한 「7월 전국주택가격동향조사」 자료에 따르면, 아파트 매매시장의 흐름을 파악하는데 사용되는 지표인 전국 아파트 중위매매가격은 3억5,250만원으로 전월(3억9,582만원) 대비 4,332.6만원 하락

**시도별 아파트 중위매매가격 추이**

(단위: 천원)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | 2021년 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 |
| 전국 | 350,537 | 354,523 | 357,563 | 360,039 | 361,030 | 363,620 | 367,683 | 371,744 | 377,104 | 380,920 | 384,532 | 388,096 | 395,826 | 352,500 |
| 서울 | 835,418 | 846,835 | 853,009 | 855,920 | 856,958 | 858,339 | 862,231 | 867,027 | 874,738 | 876,876 | 880,047 | 883,959 | 895,194 | 940,000 |
| 부산 | 265,762 | 267,493 | 267,919 | 269,670 | 270,676 | 277,762 | 285,844 | 290,375 | 294,723 | 299,033 | 301,484 | 303,759 | 312,424 | 313,000 |
| 대구 | 280,469 | 279,883 | 281,220 | 284,910 | 288,665 | 291,573 | 298,173 | 302,910 | 307,254 | 310,354 | 315,821 | 321,325 | 324,213 | 336,000 |
| 인천 | 299,799 | 300,107 | 302,590 | 303,181 | 303,732 | 306,687 | 308,864 | 313,737 | 322,579 | 331,224 | 338,280 | 344,361 | 362,034 | 360,000 |
| 광주 | 197,429 | 197,479 | 197,779 | 197,594 | 197,318 | 198,051 | 198,981 | 200,037 | 201,074 | 201,480 | 201,918 | 205,998 | 208,366 | 224,000 |
| 대전 | 270,813 | 273,897 | 277,351 | 286,879 | 290,977 | 293,581 | 298,787 | 304,618 | 313,852 | 317,864 | 324,677 | 328,631 | 334,157 | 340,000 |
| 울산 | 207,995 | 209,595 | 210,301 | 211,549 | 212,690 | 217,133 | 223,305 | 229,435 | 233,637 | 235,697 | 236,831 | 235,906 | 237,493 | 267,000 |
| 세종 | 457,500 | 480,000 | 535,000 | 565,000 | 567,500 | 572,500 | 577,500 | 577,500 | 587,500 | 587,500 | 587,500 | 585,000 | 585,000 | 738,000 |
| 경기 | 380,003 | 385,598 | 389,350 | 392,678 | 393,463 | 397,486 | 403,096 | 408,818 | 417,053 | 424,367 | 430,667 | 436,828 | 448,659 | 510,000 |
| 강원 | 125,161 | 125,978 | 126,700 | 126,915 | 126,789 | 127,006 | 127,203 | 127,839 | 128,173 | 128,714 | 129,626 | 129,928 | 130,991 | 150,000 |
| 충북 | 133,498 | 134,180 | 134,424 | 134,544 | 134,743 | 135,187 | 136,613 | 137,371 | 138,022 | 139,725 | 141,142 | 141,998 | 144,085 | 159,500 |
| 충남 | 147,851 | 149,601 | 152,044 | 153,701 | 154,717 | 155,859 | 157,082 | 158,836 | 160,497 | 162,405 | 165,179 | 166,801 | 170,813 | 175,000 |
| 전북 | 119,572 | 119,671 | 119,401 | 119,595 | 119,811 | 119,827 | 119,890 | 119,916 | 119,926 | 119,929 | 120,269 | 120,824 | 122,615 | 140,000 |
| 전남 | 143,817 | 143,826 | 144,596 | 144,525 | 144,473 | 144,473 | 144,881 | 144,817 | 145,001 | 145,353 | 145,362 | 146,164 | 146,677 | 155,000 |
| 경북 | 118,384 | 118,444 | 118,537 | 118,904 | 119,109 | 119,279 | 120,688 | 123,807 | 124,955 | 125,702 | 126,406 | 127,983 | 130,145 | 139,000 |
| 경남 | 159,556 | 161,377 | 161,886 | 162,550 | 163,517 | 164,241 | 167,610 | 170,543 | 171,209 | 171,739 | 171,773 | 171,999 | 173,687 | 183,500 |
| 제주 | 220,804 | 219,955 | 219,577 | 219,092 | 218,728 | 218,728 | 219,486 | 222,138 | 235,397 | 243,974 | 245,216 | 244,216 | 249,792 | 248,000 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

• 반면, 서울의 아파트 중위매매가격은 전월 대비 5.0%(4,480.6만원) 상승한 9억,4000만원으로 지난해 1월 8억원 돌파 후 약 1년 7개월 만에 고가주택 기준인 9억원을 넘기며 4개월 연속 상승폭 확대

- 중위매매가격을 단위면적(1㎡)으로 환산하여 보다 객관적으로 비교가 가능한 '중위단위매매가격'도 7월 서울의 경우 1,196.2만원/㎡으로 전월 대비 9.14% 상승, 노원(1,071.9만원/㎡)·양천구(1,420.9만원/㎡)는 전월 대비 40% 이상 큰 폭으로 상승하였음
- 이와 관련하여 그동안 한국부동산원이 발표하는 주택가격동향조사는 민간에 비해 시장 상황을 제대로 반영하지 못한다는 지적이 계속됨에 따라 7월 월간 조사부터 표본 수를 확대(1만7,190가구 → 3만5,000가구)하여 통계를 산출, 조사표본 확대로 시장의 특성을 반영한 결과라 판단됨

• 내년 대선과 관련하여 최근 개발 이슈가 자주 등장하고 있는 세종의 7월 아파트 중위매매가격은 7억3,800만원으로

전월 대비 무려 26.2%(15,300만원) 상승

- 세종은 분양시장에서 다른 지역에 거주하는 청약자도 청약이 가능해(당해지역 50%, 전국 기타 지역 50%) 투자수요가 전국에서 몰려 기존 재고 주택가격 상승에 영향을 준 것으로 판단됨[49)]

## 주택매매량

**6월 전국 주택매매량은 총 88,922건으로 전년 동월 대비 35.8% 감소, 모든 주택유형에서 큰 폭으로 매매거래량 감소**

- 6월 주택 매매거래량은 총 88,922건으로 전월(97,524건)에 비해 8.8% 감소, 전년 동월(138,578건) 대비 35.8% 감소한 것으로 나타남
  - 수도권 거래량은 42,016건으로 전월 대비 11.3% 감소, 전년 동월과 비교해서는 44.4% 큰 폭으로 감소
  - 수도권 외 지방의 거래량은 46,906건으로 전월 대비 6.4% 감소, 전년 동월 대비 25.6% 감소

**시도별 아파트 매매거래량 추이**

(단위: 호)

| 구분 | 2020년 | | | | | | | 2021년 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 |
| 전국 | 102,482 | 102,628 | 59,429 | 58,037 | 66,174 | 89,660 | 106,027 | 64,371 | 60,057 | 69,827 | 59,232 | 61,666 | 57,861 |
| 서울 | 11,106 | 16,002 | 6,880 | 4,795 | 4,320 | 4,725 | 8,764 | 5,945 | 5,435 | 4,495 | 4,194 | 5,090 | 4,240 |
| 부산 | 6,932 | 9,455 | 4,473 | 5,596 | 7,762 | 15,964 | 9,006 | 3,136 | 3,098 | 4,199 | 4,217 | 5,009 | 4,459 |
| 대구 | 4,037 | 5,850 | 3,669 | 4,209 | 4,581 | 6,403 | 6,359 | 2,099 | 2,104 | 2,170 | 1,918 | 1,939 | 2,117 |
| 인천 | 8,545 | 4,753 | 3,009 | 2,518 | 3,358 | 3,192 | 5,381 | 4,528 | 4,926 | 6,475 | 5,262 | 4,866 | 3,953 |
| 광주 | 2,405 | 2,804 | 1,949 | 2,297 | 2,605 | 4,946 | 4,467 | 2,024 | 1,780 | 2,742 | 2,313 | 2,785 | 2,367 |
| 대전 | 5,036 | 2,005 | 1,825 | 1,538 | 1,831 | 1,603 | 2,701 | 1,954 | 1,696 | 1,991 | 1,758 | 1,761 | 1,411 |
| 울산 | 2,322 | 2,733 | 1,356 | 1,647 | 2,085 | 4,184 | 3,534 | 1,258 | 1,193 | 1,357 | 1,155 | 1,374 | 1,652 |
| 세종 | 1,566 | 1,575 | 2,110 | 588 | 513 | 402 | 1,120 | 877 | 471 | 484 | 373 | 369 | 260 |
| 경기 | 34,199 | 31,735 | 17,799 | 16,956 | 18,905 | 19,845 | 30,495 | 20,938 | 19,894 | 19,832 | 15,689 | 16,327 | 15,131 |
| 강원 | 2,610 | 2,458 | 2,114 | 1,807 | 1,987 | 2,602 | 3,388 | 2,450 | 2,334 | 2,759 | 2,363 | 2,581 | 2,662 |
| 충북 | 4,336 | 2,211 | 1,607 | 1,960 | 2,018 | 2,526 | 3,397 | 2,804 | 2,739 | 3,532 | 2,960 | 2,784 | 2,537 |
| 충남 | 4,076 | 4,689 | 2,670 | 2,777 | 2,982 | 3,839 | 5,254 | 3,071 | 2,933 | 4,988 | 3,705 | 3,583 | 3,494 |
| 전북 | 3,091 | 3,112 | 2,412 | 2,442 | 2,916 | 3,238 | 3,936 | 2,266 | 2,426 | 3,129 | 2,808 | 2,638 | 2,844 |
| 전남 | 2,323 | 3,094 | 1,749 | 2,477 | 2,768 | 2,240 | 2,506 | 2,290 | 1,651 | 2,190 | 1,972 | 1,789 | 1,853 |
| 경북 | 4,231 | 3,702 | 2,285 | 2,644 | 2,902 | 4,915 | 6,304 | 3,614 | 3,184 | 4,142 | 3,583 | 3,315 | 3,152 |
| 경남 | 5,314 | 6,079 | 3,261 | 3,517 | 4,322 | 8,541 | 8,682 | 4,650 | 3,741 | 4,921 | 4,565 | 5,054 | 5,087 |
| 제주 | 353 | 371 | 261 | 269 | 319 | 495 | 733 | 467 | 452 | 421 | 397 | 402 | 642 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

- 아파트 매매거래량은 총 57,861건으로 전월(61,666건) 대비 6.2% 감소, 전년 동월(102,482건) 대비 43.5% 감소
  - 수도권 거래량은 23,324건으로 전월 대비 11.3% 감소, 전년 동월과 비교해서는 56.7% 큰 폭으로 감소
  - 수도권 외 지방의 거래량은 34,537건으로 전월 대비 2.4% 감소, 전년 동월 대비 29.0% 감소

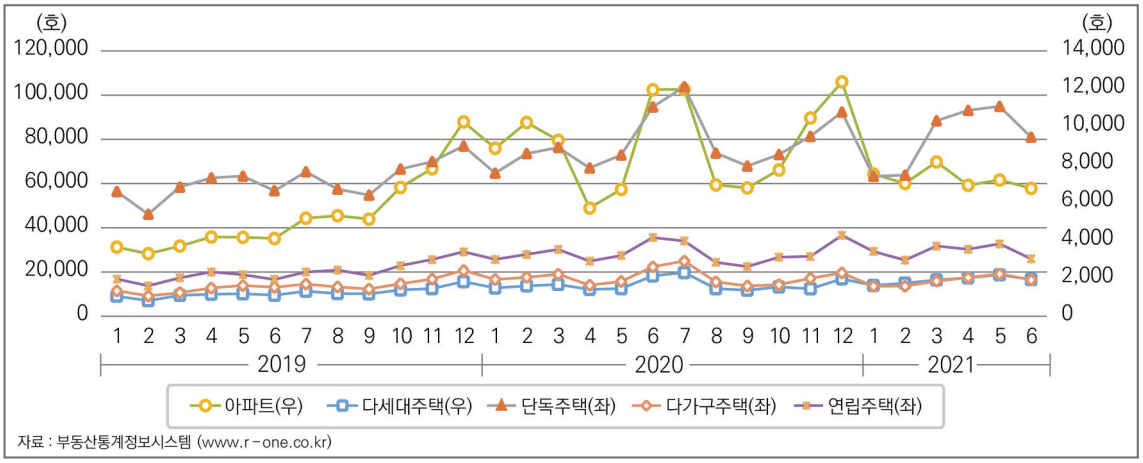
49) 뉴스토마토, 2021.08.18., 세종에 무슨 일이?…아파트 중위값 26% 폭등

• 다세대 매매거래량은 총 16,658건으로 전월(18,729건) 대비 11.1% 감소, 전년 동월(18,277건)과 비교해서는 8.9% 감소한 것으로 나타남

- 수도권 거래량은 13,540건으로 전월 대비 10.8% 감소, 전년 동월 대비 9.3% 감소
- 수도권 외 지방의 거래량은 3,118건으로 전월 대비 12.0% 감소, 전년 동월 대비 7.0% 감소

• 단독주택(9,449건), 다가구(1,923건), 연립(3,031건)의 매매거래량은 전년 동월 대비 단독(14.5%), 다가구(26.4%), 연립(27.1%) 모두 큰 폭으로 감소

**주택유형별 매매거래 변화 추이**



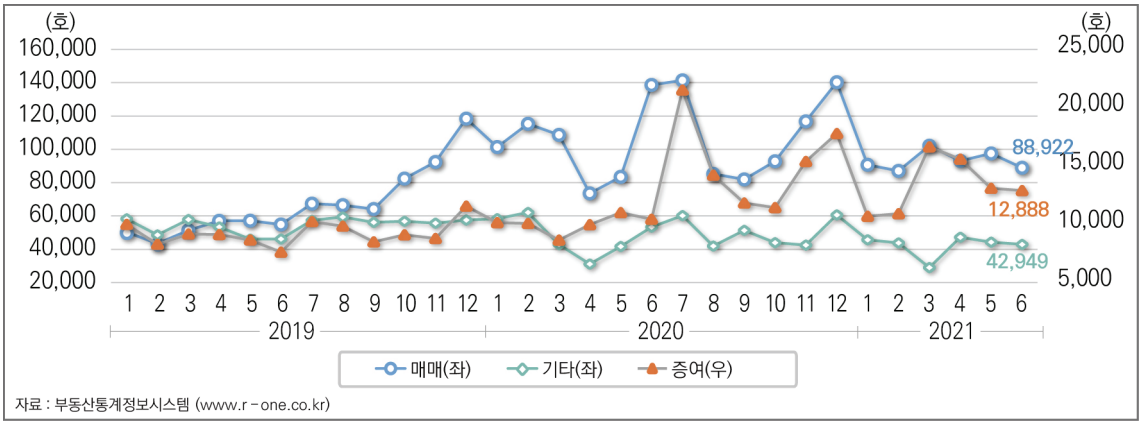

자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

## 거래원인별 주택거래량

**6월 전국 주택거래 144,759건 중 매매 61.4%, 증여 8.9%로 전년 동월 대비 증여 비중 3.7%p 증가**

• 지난해 다주택자 세제강화·대출규제를 기본 골자로 한 6.17대책 이후 주택 증여거래 증가, 실제로 한국부동산원의 '거래원인별 주택거래 현황 자료' 분석 결과, 지난해 전국 주택 증여 건수는 152,427건으로 전년(110,847건) 대비 37.5%(41,580건) 급증한 것으로 나타남

**월별 거래원인별 주택거래 변화 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

- 지난해 12월을 기준으로 주택거래 건수는 감소추세를 보이는 반면 증여거래는 계속해서 증가, 6월 전국 주택거래 144,759건 중 매매거래 61.4%(88,922건), 증여거래 8.9%(12,888건)로 전년 동월 대비 매매 비중은 7.1%p 감소한 반면, 증여 비중은 3.7%p 증가하였음
- 특히 6월 전체 증여거래 중 약 21.7%를 차지하고 있는 서울의 주택 총거래량은 17,117건으로, 이중 매매 68.5%(11,721건), 증여 16.3%(2,795건)로 전년 동월 대비 매매 비중 7.7%p 감소한 반면, 증여 비중은 8.1%p 증가
  - 서울 주택거래 중 증여 비중: ('21.1월) 8.9% → (2월) 9.5% → (3월) 17.6% → (4월) 13.5% → (5월) 12.4% → (6월) 16.3%

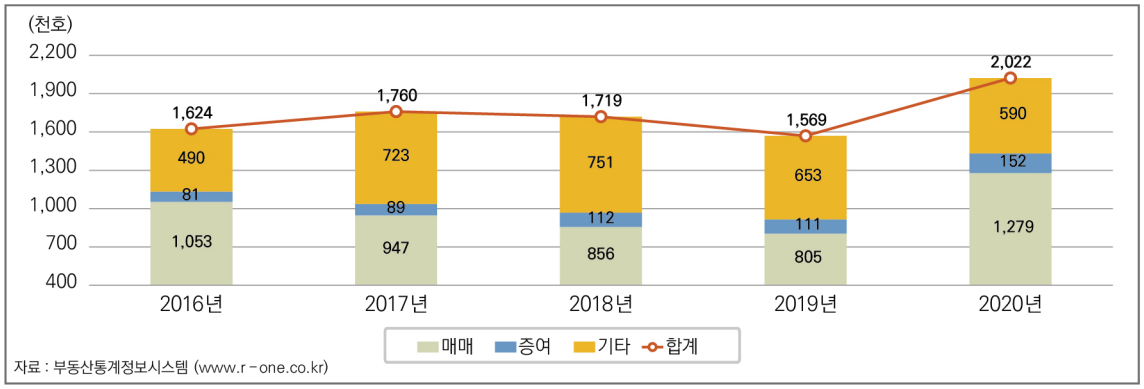
## 거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

| 구분 | | 2020년 | | | | | | | | | | 2021년 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 |
| 전국 | 합계 | 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 | 154.9 | 144.8 |
| | 매매 | 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 | 97.5 | 88.9 |
| | 증여 | 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 | 13.1 | 12.9 |
| | 기타* | 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 | 44.3 | 42.9 |
| 수도권 | 합계 | 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 | 75.6 | 68.9 |
| | 매매 | 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 | 47.4 | 42.0 |
| | 증여 | 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 | 6.3 | 7.1 |
| | 기타* | 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 | 21.9 | 19.9 |
| 5대광역시 | 합계 | 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 | 29.3 | 27.2 |
| | 매매 | 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 | 19.0 | 16.8 |
| | 증여 | 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 | 2.4 | 2.0 |
| | 기타* | 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 | 7.9 | 8.4 |
| 기타지방 | 합계 | 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 | 50.0 | 48.6 |
| | 매매 | 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 | 31.2 | 30.1 |
| | 증여 | 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 | 4.4 | 3.8 |
| | 기타* | 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 | 14.5 | 14.7 |

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

### 2016~2020년 거래원인별 주택거래 변화 추이



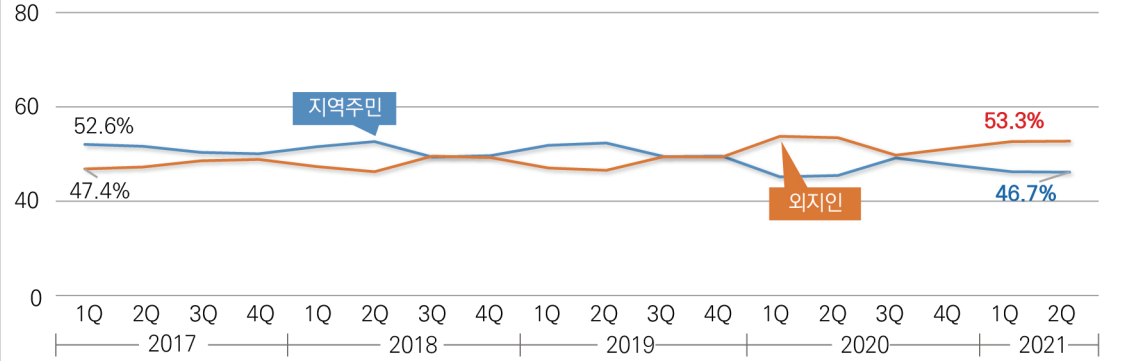

자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

**대도시권 중심 외지인 아파트 구매 비율 증가**

• 주택가격 상승과 함께 대도시권 중심으로 수요가 집중되면서 외지인의 수도권 또는 지방대도시의 주택구매가 이어짐

- 한국부동산원의 부동산거래현황 자료에 따르면 2021년 2분기 아파트 외지인 구매비율이 53.3%로 지역주민의 거래를 넘어서는 것으로 나타남
- 2017년 1월부터 2021년 6월까지 아파트 거래현황 분석결과 2017년 1분기 해당 시군구에 거주하는 주민의 구매비율은 52.6%, 외지인 구매비율은 47.4%
- 그러나 2018년 3분기를 기점으로 외지인의 구매비율이 50%를 넘어서며, 2017년 1분기에 47.4%에 불과했던 아파트 외지인 구매비율은 2021년 2분기 53.3%로 5.9%p 상승

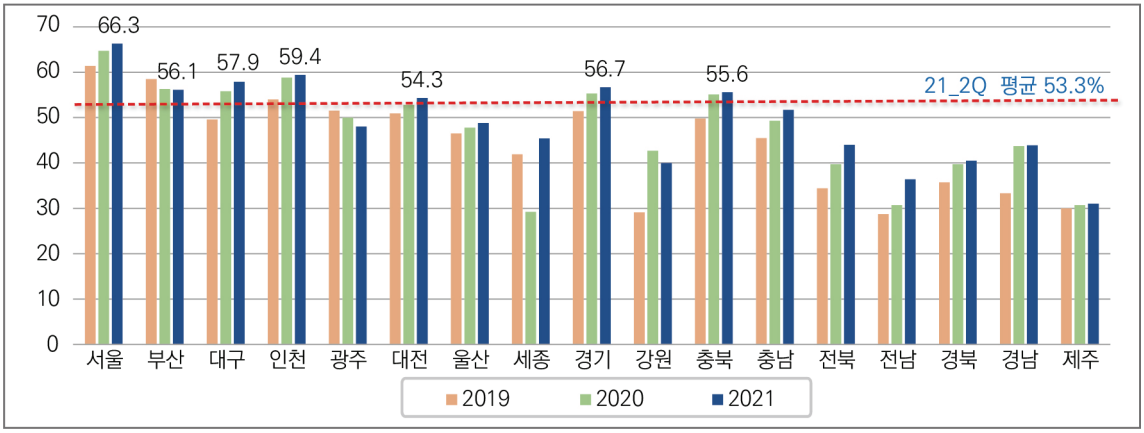
외지인 아파트 구매비율 추이




자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

• 지역별로 살펴보면 2021년 기준 서울(66.3%), 인천(59.4%), 대구(57.9%), 경기(56.7%), 부산(56.1%), 충북(55.6%), 대전(54.3%)의 순으로 외지인 구매비율이 전국 평균보다 높게 나타나 수도권과 인접지역, 대도시 중심으로 구매수요가 집중되는 것을 알 수 있음

시도별 외지인 아파트 구매비율 추이



## 3. 상업용 부동산시장 동향

### 오피스 시장 동향

**COVID-19 재확산에도 불구하고 '21년 2분기 전국 오피스 공실률(11.1%) 전분기와 동일한 수준 유지**

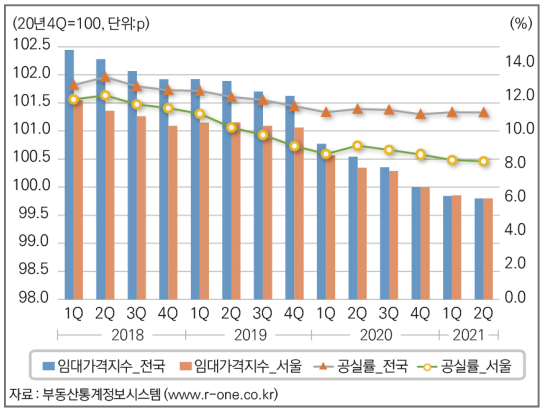
- 계속되는 코로나19의 영향에도 불구하고 2021년 2분기 전국 오피스 시장의 공실률은 전분기와 동일한 11.1%로 나타났는데, 오피스는 비교적 다른 상업용 부동산 유형에 비해 코로나19의 영향을 덜 받은 것으로 보여짐
- 지역별로는 경기(6.2%), 서울(8.2%), 제주(8.4%)는 10% 미만의 공실률을 보인 반면, 충북(27.3%), 강원(24.2%), 전남(23.8%), 충남(21.4) 등 비수도권 지역에서는 전국 평균 대비 높은 공실률을 나타냄
  - 특히, 경기지역은 임대료 부담 가중에 따른 기업들의 탈(脫)서울 현상과 양호한 서울 접근성, 대규모 개발호재[50]에 따른 자산가치 상승 기대감으로 판교테크노밸리가 위치한 분당역세권(5.5%), 삼성디지털시티 수원사업장 인근 인계동(4.0%) 등 주요 업무지구를 중심으로 낮은 공실률을 유지하고 있음
- 공실률이 가장 큰 폭으로 상승한 지역은 충남(21.4%)으로 전분기(12.4%) 대비 9.06%p 증가, 반면 부산(15.2%)의 경우 전분기(17.6%) 대비 2.37%p 공실률이 감소하였음
- 핵심 오피스 시장인 서울의 2분기 공실률은 전분기(8.3%) 대비 -0.05%p 감소한 8.2%로 나타났으며, 주요권역별로는 CBD(0.25%p)의 공실률은 증가한 반면, GBD(-0.30%p), YBD(-0.27%p), ETC(-0.33%p)의 공실률은 감소
  - 모든 상권이 서울 평균 임대료보다 낮은 수준을 보이고 있는 기타권역(ETC)은 상대적으로 저렴한 임대료를 지불하면서 넓은 업무 면적과 편리한 교통을 취할 수 있다는 점이 강점으로 작용하여 수요 증가[51]

**2021년 2분기 전국 오피스 임대가격지수는 99.8p, 평균 임대료는 17.1/㎡**

- 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 99.8p(20년 4분기=100)로 전분기 대비 0.09%, 전년 동기 대비 0.78% 하락하였으며, 전국 16개 시·도(세종 제외) 중 대전과 강원을 제외한 모든 지역에서 전분기 대비 임대가격지수 하락
  - 대전과 강원은 100.0p로 보합세를 유지, 충북(98.9p)은 전분기(99.7p) 대비 0.87% 감소하여 임대가격지수가 가장 큰 폭으로 하락하였으며 다음으로 제주(-0.44%), 부산(-0.40%), 인천(-0.34%) 순
- 서울(99.8)은 명동, 종로 등 노후 오피스가 밀집되어 있는 상권의 공실률 증가 및 임대료 하락의 영향으로 2분기 임대가격지수는 전분기 대비 0.05% 하락, 명동 상권의 경우 -1.18%, 종로 상권은 -0.50% 하락[52]
- 2분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡이며, 지역별로 임대료가 가장 높은 곳은 서울(22.4천원/㎡), 경기(11.7천원/㎡), 인천(8.3천원/㎡) 순이며, 충북은 3.9천원/㎡으로 가장 낮음

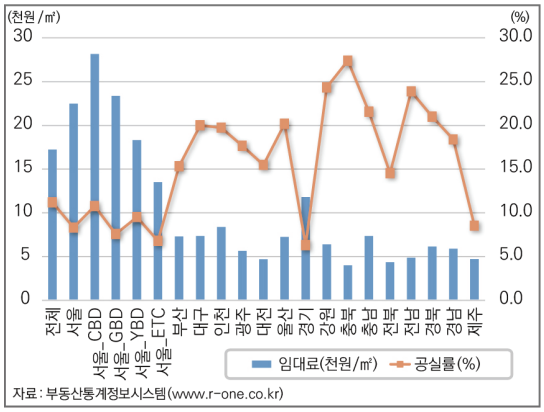
50) 더퍼블릭, 2021.02.16., 전국 최저 공실률 수도권 알짜 오피스 어디?
51) 서울경제, 2021.06.11., 서울 기타 권역 오피스 시장의 확장과 성장
52) 한국부동산원, 2021.07., 「2021년 2분기 상업용임대동향조사 보고서」, p.5.

### 오피스 임대가격지수 및 공실률 추이




자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

### '21년 2분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

## 오피스 임대료 및 공실률 추이

| 구분 | 임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 %) | | | | | | | | 공실률 (단위: %, 전기대비 %p) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020년 | | | | 2021년 | | | | 2020년 | | | | 2021년 | | | |
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 전기 대비* | 전년 동기 대비* | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 전기 대비 | 전년 동기 대비 |
| 전국 | 17.2 | 17.1 | 17.1 | 17.1 | 17.1 | 17.1 | -0.09 | -0.78 | 11.1 | 11.3 | 11.2 | 11.0 | 11.1 | 11.1 | -0.03 | -0.23 |
| 서울 | 22.4 | 22.4 | 22.4 | 22.4 | 22.4 | 22.4 | -0.05 | -0.54 | 8.6 | 9.1 | 8.9 | 8.6 | 8.3 | 8.2 | -0.05 | -0.91 |
| CBD | 28.1 | 28.1 | 28.0 | 28.0 | 28.0 | 28.0 | -0.25 | -1.25 | 9.8 | 9.8 | 10.4 | 10.7 | 10.4 | 10.7 | 0.25 | 0.90 |
| GBD | 23.3 | 23.3 | 23.3 | 23.3 | 23.3 | 23.3 | 0.01 | -0.20 | 6.7 | 8.7 | 7.8 | 7.2 | 7.8 | 7.5 | -0.30 | -1.24 |
| YBD | 18.2 | 18.2 | 18.2 | 18.1 | 18.2 | 18.2 | 0.01 | -0.74 | 10.1 | 9.7 | 9.5 | 8.7 | 9.7 | 9.4 | -0.27 | -0.33 |
| ETC | 13.6 | 13.6 | 13.7 | 13.6 | 13.4 | 13.4 | 0.04 | -0.63 | 11.3 | 11.7 | 10.0 | 10.1 | 7.0 | 6.7 | -0.33 | -5.05 |
| 부산 | 7.3 | 7.2 | 7.2 | 7.2 | 7.2 | 7.2 | -0.40 | -2.46 | 16.7 | 16.9 | 17.4 | 17.1 | 17.6 | 15.2 | -2.37 | -1.70 |
| 대구 | 7.2 | 7.3 | 7.3 | 7.3 | 7.3 | 7.2 | -0.03 | -0.27 | 19.3 | 18.2 | 19.7 | 19.5 | 19.8 | 19.9 | 0.05 | 1.66 |
| 인천 | 8.8 | 8.7 | 8.7 | 8.6 | 8.5 | 8.3 | -0.34 | -2.88 | 14.1 | 14.8 | 14.8 | 13.9 | 17.2 | 19.6 | 2.45 | 4.86 |
| 광주 | 5.9 | 5.9 | 5.8 | 5.8 | 5.6 | 5.6 | -0.08 | -2.05 | 18.6 | 18.2 | 18.3 | 18.0 | 18.0 | 17.5 | -0.46 | -0.68 |
| 대전 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4.6 | 4.6 | 0.00 | -0.56 | 14.6 | 14.0 | 13.5 | 12.7 | 15.3 | 15.4 | 0.08 | 1.34 |
| 울산 | 7.3 | 7.3 | 7.3 | 7.3 | 7.2 | 7.1 | -0.12 | -0.55 | 21.9 | 18.6 | 20.0 | 18.6 | 19.5 | 20.1 | 0.61 | 1.48 |
| 경기 | 11.8 | 11.8 | 11.8 | 11.8 | 11.9 | 11.7 | -0.02 | -0.47 | 3.5 | 3.9 | 5.0 | 5.2 | 5.8 | 6.2 | 0.41 | 2.27 |
| 강원 | 6.1 | 6.1 | 6.1 | 6.1 | 6.3 | 6.3 | 0.00 | -0.16 | 19.5 | 19.5 | 18.3 | 20.8 | 24.1 | 24.2 | 0.08 | 4.72 |
| 충북 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.9 | 3.9 | -0.87 | -2.47 | 27.5 | 26.3 | 26.8 | 26.8 | 27.3 | 27.3 | 0.00 | 0.97 |
| 충남 | 7.0 | 6.9 | 6.9 | 6.8 | 6.9 | 7.3 | -0.04 | -0.36 | 22.0 | 16.5 | 18.9 | 15.9 | 12.4 | 21.4 | 9.06 | 4.89 |
| 전북 | 4.3 | 4.3 | 4.3 | 4.3 | 4.3 | 4.3 | -0.01 | -0.50 | 15.0 | 15.1 | 13.4 | 13.1 | 14.4 | 14.4 | -0.03 | -0.66 |
| 전남 | 4.8 | 4.8 | 4.7 | 4.7 | 4.8 | 4.8 | -0.13 | -1.40 | 22.5 | 22.2 | 21.1 | 21.4 | 23.8 | 23.8 | -0.09 | 1.55 |
| 경북 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.1 | 6.1 | -0.05 | -0.83 | 21.1 | 22.0 | 21.0 | 22.1 | 21.5 | 20.9 | -0.60 | -1.08 |
| 경남 | 5.8 | 5.8 | 5.8 | 5.8 | 5.9 | 5.8 | -0.12 | -1.36 | 18.7 | 18.4 | 18.4 | 17.2 | 18.2 | 18.3 | 0.11 | -0.09 |
| 제주 | 4.6 | 4.6 | 4.6 | 4.6 | 4.6 | 4.6 | -0.44 | -1.09 | 7.6 | 7.6 | 6.9 | 6.9 | 7.6 | 8.4 | 0.83 | 0.83 |

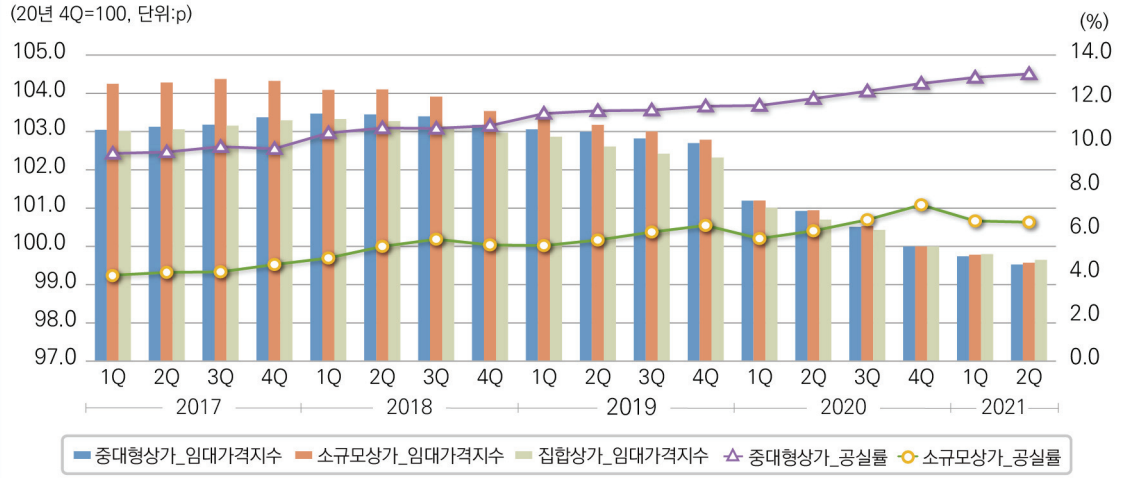
*오피스 임대가격지수의 전기 대비, 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

## 상가 시장 동향

**코로나19 4차 대유행으로 강도 높은 사회적 거리두기가 적용된 가운데 중대형상가 공실 증가**

- 경기에 크게 영향을 받는 지표 중 하나로 꼽히는 공실률은 코로나19 4차 대유행이 시작되면서 전국적으로 강도 높은 사회적 거리두기가 적용됨에 따라[53] 2021년 2분기 전국 중대형상가 공실률은 13.1%로 전분기(13.0%) 대비 0.17%p, 전년 동기(12.0%) 대비 1.14%p 증가
- 소규모상가는 수도권 및 광역시 중심으로 일부 상권 내 신규 임차수요 발생, 이의 영향으로 중대형상가보다 낮은 6.4%의 공실률 기록
  - 이와 관련하여 중소벤처기업연구원에 따르면 6월 자영업자(558.0만명)는 전년 동월 대비 0.5%(2.9만명) 늘며 16개월 만에 증가세로 전환했지만, 고용원이 있는 자영업자는 전년 동월 대비 -6.1%(8.3만명)로 31개월 연속 감소
  - 개인사업자 대출 잔액(405.4조원)은 전월 대비 3.2조원 늘었으며, 개인사업자 연체율(0.25%)은 전월 대비 0.02%p 증가하였음[54]
- 서울의 소규모상가 공실률(6.5%)도 전국 공실률과 유사, 그러나 외국인 방문객이나 젊은 층이 주고객인 명동(43.3%), 이태원(31.9%), 홍대/합정(22.6%) 상권의 경우 타 상권보다 월등히 높은 공실률 지속

**상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이**




자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

**코로나19 재확산에 따른 임차수요 감소로 모든 상가 유형에서 전분기 대비 임대료 하락**

- COVID-19 재확산에 따른 사회적 거리두기 강화로 상업시설 이용인원 및 영업시간이 제한됨에 따라 모든 상가 유형에서 임대료 하락세 지속
  - 중대형상가(천원/㎡): '20년 1Q(26.7) → 2Q(26.6) → 3Q(26.5) → 4Q(26.3) → '21년 1Q(25.6) → 2Q(25.5) 전기 대비 0.29% 하락

53) 한국부동산원 보도자료, 2021.07.28., '21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.10.
54) 중소벤처기업연구원 보도자료, 2021.07.27., KOSI 중소기업 동향('21년 7월), p.2.

- 소규모상가(천원/㎡): '20년 1Q(20.0) → 2Q(19.9) → 3Q(19.8) → 4Q(19.6) → '21년 1Q(19.1) → 2Q(19.1) 전기 대비 0.31% 하락
- 집합상가(천원/㎡): '20년 1Q(27.8) → 2Q(27.8) → 3Q(27.7) → 4Q(27.6) → '21년 1Q(27.1) → 2Q(27.0) 전기 대비 0.13% 하락

• 임대료 하락세 지속에 따라 2021년 2분기 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) → 2Q(99.5) 전기 대비 0.21% 하락
- 소규모상가: '20년 1Q(101.2) → 2Q(100.9) → 3Q(100.5) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.8) → 2Q(99.6) 전기 대비 0.21% 하락
- 집합상가: '20년 1Q(101.0) → 2Q(100.7) → 3Q(100.4) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.8) → 2Q(99.6) 전기 대비 0.15% 하락

## 상업용 부동산 투자수익률 동향

**2021년 2분기 오피스와 모든 상가 유형에서 전분기 대비 투자수익률 상승**

### 상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: 전기 대비 %, 전년 동기 대비 %p)

| 구분 | | 2019 | | | | 2020년 | | | | 2021년 분기별 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 전기 대비 | 전년 동기 대비 |
| 오피스 | 소득수익률 | 1.12 | 1.12 | 0.87 | 1.07 | 1.06 | 1.05 | 0.82 | 1.01 | 1.01 | 0.99 | -0.02 | -0.06 |
| | 자본수익률 | 0.58 | 0.72 | 0.96 | 1.03 | 0.53 | 0.28 | 0.50 | 0.62 | 1.03 | 1.16 | 0.13 | 0.88 |
| | **투자수익률** | 1.69 | 1.84 | 1.83 | 2.10 | 1.59 | 1.33 | 1.32 | 1.64 | 2.04 | 2.15 | 0.11 | 0.82 |
| 중대형상가 | 소득수익률 | 1.05 | 1.04 | 0.80 | 1.01 | 0.96 | 0.95 | 0.72 | 0.92 | 0.89 | 0.87 | -0.01 | -0.08 |
| | 자본수익률 | 0.44 | 0.49 | 0.63 | 0.68 | 0.35 | 0.23 | 0.41 | 0.46 | 0.80 | 0.88 | 0.08 | 0.65 |
| | **투자수익률** | 1.50 | 1.53 | 1.43 | 1.69 | 1.31 | 1.18 | 1.14 | 1.38 | 1.69 | 1.75 | 0.07 | 0.58 |
| 소규모상가 | 소득수익률 | 0.93 | 0.92 | 0.75 | 0.89 | 0.85 | 0.84 | 0.68 | 0.81 | 0.81 | 0.80 | -0.01 | -0.04 |
| | 자본수익률 | 0.43 | 0.48 | 0.52 | 0.53 | 0.31 | 0.25 | 0.40 | 0.40 | 0.67 | 0.76 | 0.09 | 0.51 |
| | **투자수익률** | 1.36 | 1.40 | 1.27 | 1.43 | 1.17 | 1.09 | 1.08 | 1.21 | 1.48 | 1.56 | 0.08 | 0.47 |
| 집합상가 | 소득수익률 | 1.21 | 1.19 | 0.84 | 1.17 | 1.13 | 1.11 | 0.95 | 1.08 | 1.05 | 1.04 | -0.01 | -0.07 |
| | 자본수익률 | 0.55 | 0.36 | 0.52 | 0.60 | 0.31 | 0.15 | 0.20 | 0.35 | 0.33 | 0.74 | 0.41 | 0.59 |
| | **투자수익률** | 1.77 | 1.55 | 1.36 | 1.76 | 1.45 | 1.27 | 1.15 | 1.44 | 1.38 | 1.78 | 0.40 | 0.51 |

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

• 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률(소득수익률+자본수익률)은 오피스를 포함한 모든 유형의 상업용 부동산에서 전분기 대비 상승한 것으로 나타남
- 오피스 2.15%, 중대형상가 1.75%, 소규모상가 1.56%, 집합상가 1.78% 수준으로, 전분기와 비교할 때 오피스(0.11%p), 중대형상가(0.07%p), 소규모상가(0.08%p), 집합상가(0.40%p)의 투자수익률 증가
- 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 오피스 및 모든 상가 유형의 자본수익률 전분기 대비 상승
- 오피스 1.16%(전분기 대비 0.13%p▲), 중대형 상가 0.88%(전분기 대비 0.08%p▲)
소규모 상가 0.76%(전분기 대비 0.09%p▲), 집합상가 0.74%(전분기 대비 0.41%p▲)
• 코로나19 재확산 따른 임대수익 감소로 오피스 및 모든 상가 유형의 소득수익률 전분기 대비 하락
- 오피스 0.99%(전분기 대비 0.02%p▼), 중대형 상가 0.87%(전분기 대비 0.01%p▼)
소규모 상가 0.80%(전분기 대비 0.01%p▼), 집합상가 1.04%(전분기 대비 0.01%p▼)

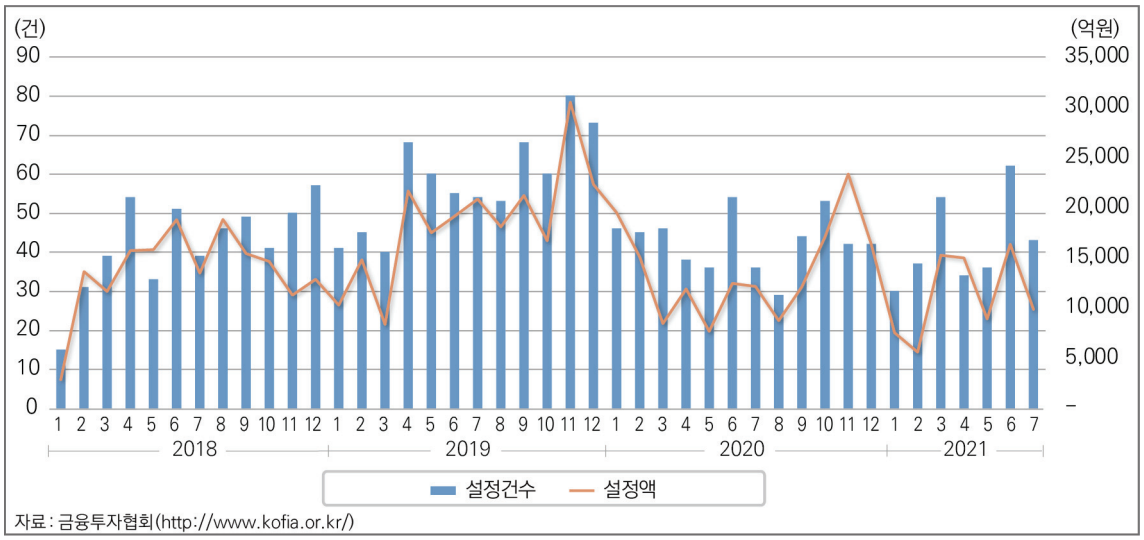
## 4. 부동산 금융시장 동향

### 부동산펀드

**2021년 7월까지 부동산펀드 설정건수 296건, 설정액은 7조8,292억원으로 전년 동기 대비 8,657억원 감소**

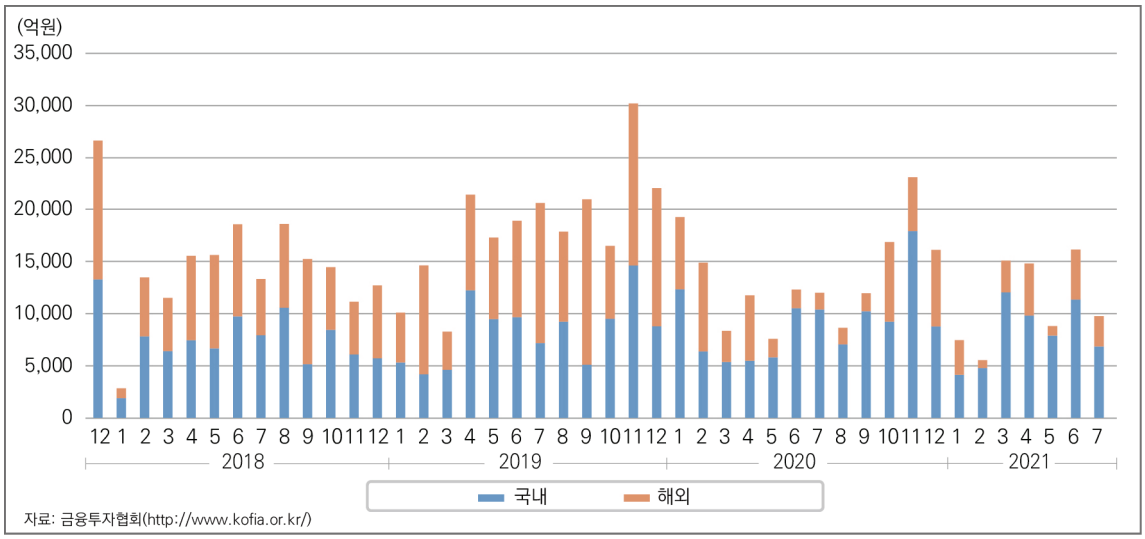
• 부동산 중심으로 대체투자 수요가 증가함에 따라 부동산 펀드 시장규모도 성장세, 6월에는 신규 펀드설정액이 1조6,304억원으로 코로나19 발생 이후 최대실적 기록, 7월에는 43건에 9,843억원의 신규 설정
- 신규 설정건수(건) : '21년 1월(30) → 2월(37) → 3월(54) → 4월(34) → 5월(36) → 6월(62) → 7월(43)
- 신규 설정액(억원) : '21년 1월(7,518) → 2월(5,579) → 3월(15,221) → 4월(14,946) → 5월(8,881) → 6월(16,304) → 7월(9,843)
• 7월까지 부동산펀드 신규설정액은 7조8,292억원으로 전년 동기 대비 8,657억원 감소하였으며, 특히 해외부동산 펀드 자산에 대한 부실 우려가 커짐에 따라 해외펀드의 비중이 과거에 비해 축소되어 '19년 53.6%, '20년 31.6%, '21년의 경우 7월까지 누적 설정액 기준으로 26.0%에 불과
- 국내 펀드 신규 설정액(억원) : '21년 1월(4,712) → 2월(4,824) → 3월(12,154) → 4월(9,904) → 5월(7,973) → 6월(11,449) → 7월(6,913)
- 해외 펀드 신규 설정액(억원) : '21년 1월(3,346) → 2월(755) → 3월(3,067) → 4월(5,042) → 5월(908) → 6월(4,855) → 7월(2,930)

### 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/)

### 6~7월 주요 부동산펀드 설정 현황

| 펀드명 | 설정일 | 설정금액(백만원) | 투자지역 | 자산운용사 |
|---|---|---|---|---|
| 엘비미국전문투자형사모부동산투자신탁35 | 6.24 | 57,407 | 해외 | 엘비자산운용 |
| 엘비미국전문투자형사모부동산투자신탁36 | 6.25 | 15,001 | 해외 | 엘비자산운용 |
| 흥국싱가포르리츠플러스부동산자투자신탁 1(H)[리츠-재간접형]C-p2 | 7.07 | 212 | 해외 | 흥국자산운용 |
| 이지스글로벌고배당리츠플러스부동산투자신탁(리츠-재간접형)ClassC-W | 7.16 | 57 | 해외 | 이지스자산운용 |

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

### 주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2021.8.17. 부동산임대, 단위: 억원, %)

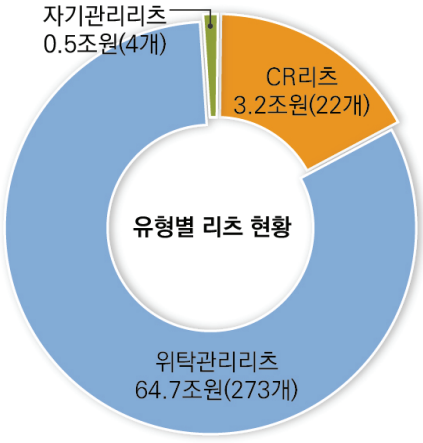
| 펀드명 | 설정일 | 설정액 | 운용규모 | 수익률 | | 자산운용사 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 6개월 | 1년 | |
| 하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA | 16.07.26 | 606 | 684 | -12.47 | -11.91 | 하나대체투자자산운용 |
| 이지스코어오피스공모부동산 117ClassA | 17.02.24 | 324 | 361 | 2.69 | 14.97 | 이지스자산운용 |
| 신한나인트리부동산(종류A1) | 17.03.29 | 364 | 498 | 1.56 | 3.23 | 신한자산운용 |
| 이지스리테일부동산 287ClassA | 19.06.14 | 395 | 429 | 2.77 | 6.47 | 이지스자산운용 |
| KB와이즈스타부동산자2C-F | 19.06.26 | 988 | 1,101 | 1.23 | 3.82 | KB자산운용 |
| 유경공모부동산 3ClassC-I | 20.02.21 | 677 | 682 | 3.45 | 6.95 | 유경PSG자산운용 |

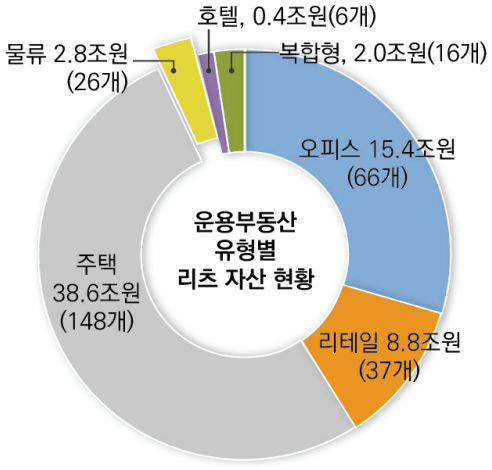
자료: 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

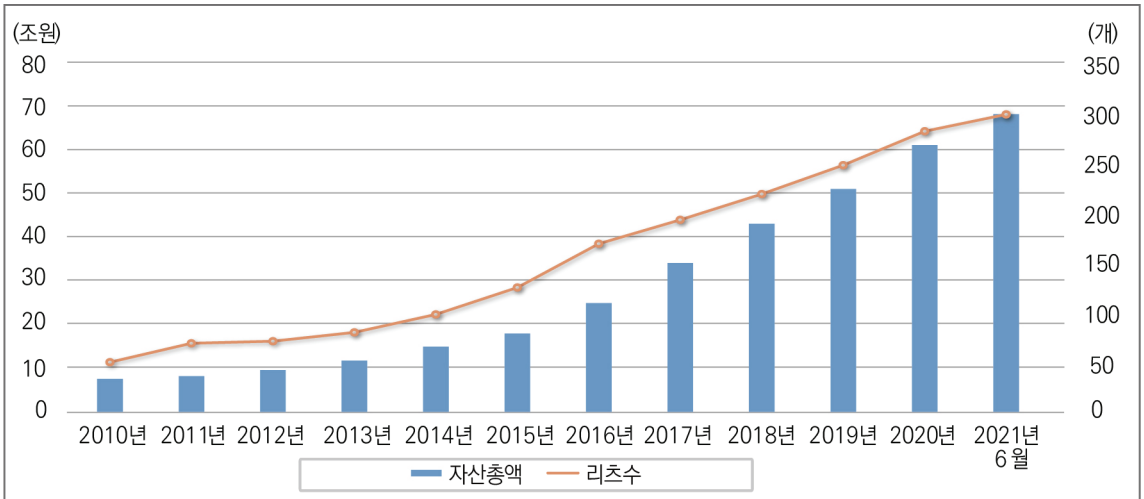
## 리츠(REITs)

**2021년 6월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 299개, 자산은 총 68.4조원 규모**

- 2021년 6월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 22개, 위탁관리리츠 273개, 자기관리리츠 4개로 총 299개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 13개
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 94.67%(64.7조원)를 차지, CR리츠 4.61%(3.2조원), 자기관리리츠 0.72%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 148개, 자산총계 38.6조원으로 56.43%를 차지
  - 오피스 15.4조원(66개), 리테일 8.8조원(37개), 물류 2.9조원(26개), 호텔 0.7조원(6개), 복합형 2조원(16개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 70개, 자산총계는 42.4조원, 전체 운용 자산의 65.18%로 가장 많음





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

**부동산투자회사 신규 인가 현황(6~7월)**

| 부동산투자회사 | 설정인가일 | 투자 유형 | 상장 여부 | 회사유형 | 투자대상 | AMC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ㈜코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사 | 21.06.16 | 사모 | 비상장 | 위탁관리리츠 | 물류 | (주)코람코자산신탁 |
| 케이원제16호분당위탁관리부동산투자회사 | 21.06.22 | 사모 | 비상장 | 위탁관리리츠 | 오피스 | (주)한국토지신탁 |
| 주식회사 브이인마크청년주택위탁관리부동산투자회사 | 20.06.23 | 사모 | 비상장 | 위탁관리리츠 | 주택 | 인마크리츠운용(주) |
| ㈜양주옥정전남구례귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사 | 21.06.25 | 공모 | 비상장 | 위탁관리리츠 | 주택 | 한국토지주택공사 |
| ㈜하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사 | 21.07.08 | 공모 | 비상장 | 위탁관리리츠 | 오피스 | (주)하나자산신탁 |
| ㈜코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사 | 21.07.19 | 사모 | 비상장 | 위탁관리리츠 | 오피스 | (주)코람코자산신탁 |

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

**4년 연속 리츠 수익률 상승세, '20년 배당수익률 11.09%로 지난해 말 예금은행 저축성 수신금리(0.90%)의 12.3배**

- 부동산투자회사(리츠)의 수는 17년 193개, 18년 219개, 19년 248개, 20년 286개, 21년 6월 말 기준 299개로 운영 중인 리츠 개수 매년 증가 추세
- 2020년 말 전체 리츠의 배당수익률은 11.09%로, 지난해 말 기준 예금은행 저축성 수신금리(0.90%)[55]의 12.3배 높은 수준, 3년 평균 배당수익률도 9.67%(18년 8.50%, 19년 9.43%)로 주식, 예금, 채권보다 더 높은 수익률을 보임
- 자산유형별로는 코로나19의 영향으로 물류 분야 수익률이 20.19%로 가장 높았으며, 다음으로 오피스(12.53%), 리테일(8.76%), 주택(7.49%), 복합형(6.28%), 호텔(3.25%)의 순으로 나타남
  - 2020년 수익률이 가장 큰 폭으로 상승한 것은 물류 리츠로 2018년 6.1%, 2019년 6.75%에 불과했던 수익률이 2020년 20.19%로 수익률이 3배 상승, 오피스 수익률도 전년 대비 1.83배 상승

55) 한국은행 보도자료, 2021.01.29., 2020년 12월중 금융기관 가중평균금리

- 반면 코로나19에 따른 외국인 관광객 급감으로 호텔리츠 수익률(3.25%)은 전년 대비 1/5 수준으로 감소했으며, 사회적 거리두기 영향으로 리테일의 수익률도 크게 감소

• 한편, 임대주택을 포함한 전체 리츠의 배당수익률은 5.04%로, 주택의 수익률이 0.61%로 크게 감소

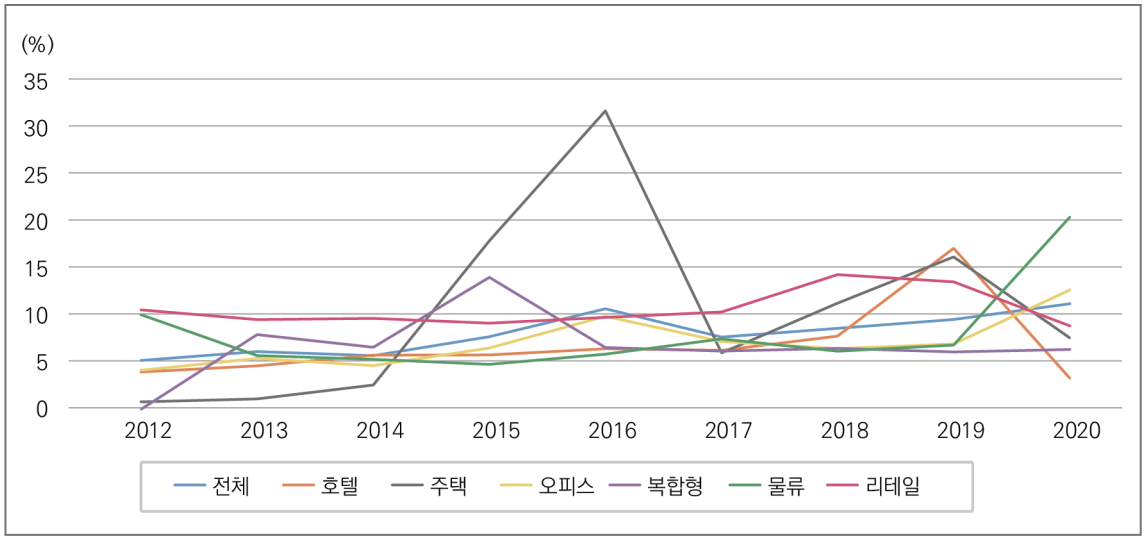
**자산유형별 리츠 배당수익률 현황**

(단위 : %)

| 자산유형 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전체 | 5.13 | 6.06 | 5.63 | 7.62 | 10.55 | 7.59 | 8.50 | 9.43 | 11.09 |
| 호텔 | 3.91 | 4.56 | 5.68 | 5.71 | 6.36 | 6.19 | 7.69 | 16.91 | 3.25 |
| 주택 | 0.78 | 1.08 | 2.54 | 17.70 | 31.36 | 5.92 | 11.15 | 16.01 | 7.49 |
| 오피스 | 4.10 | 5.34 | 4.59 | 6.43 | 9.77 | 7.12 | 6.37 | 6.86 | 12.53 |
| 복합형 | - | 7.84 | 6.51 | 13.87 | 6.48 | 6.11 | 6.40 | 6.02 | 6.28 |
| 물류 | 9.94 | 5.63 | 5.24 | 4.71 | 5.79 | 7.39 | 6.10 | 6.75 | 20.19 |
| 리테일 | 10.44 | 9.42 | 9.55 | 9.05 | 9.65 | 10.22 | 14.15 | 13.39 | 8.76 |

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

**자산유형별 리츠 배당수익률 추이**




MS
NEWS

# 05
# MS News

NEWS 01

## 미래새한감정평가법인 제주지사-드론오렌지, MOU 체결
## 감정평가산업 분야 드론, 인공지능 기술 활용 모색 추진




미래새한감정평가법인 제주지사는 지난 5월 12일 드론기업인 드론오렌지와 'XR(가상융합현실), 드론, 디지털트윈 기술의 감정평가 산업 분야 적용을 위한 기술 개발 및 사업화'를 위한 MOU를 체결했다. 제주를 기반으로 설립된 두 회사는 그간의 연구개발 성과를 통해 터득한 노하우로 디지털 기술을 토지보상 및 감정평가 물건조사 사업영역에 적극 활용할 수 있도록 공동 사업화를 추진하기로 하였다. 구체적으로 이번 협력을 통해 ▲무인항공 드론, 빅데이터, AI, 증강&가상현실 기술 등을 활용한 토지 자산 분석 및 감정평가 ▲토지 등 공간정보 빅데이터 구축 및 감정평가 산업 활용을 통한 효율성 증진 ▲국가 지적 재조사 사업 및 감정평가 수행 부문 산업 생태계 기술 증진 등을 함께 추진할 계획이다. 김현진 제주지사장은 "이번 MOU 체결을 계기로 발전하고 있는 첨단기술을 감정평가분야에 적극적으로 활용하여 감정평가의 정확성 및 품질 제고를 위해 더 노력하겠다"고 밝혔다.