MS Your Valuation Partner

11
2021

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT



11
2021



CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
2. Zoom-in Market 15
3. MS 칼럼 21
4. 부동산시장 동향 27

BRIEFING

01 정책 Briefing

담합 유발 아파트 보수공사·용역 입찰제도 개선[1)]

공정거래위원회와 국토교통부는 아파트 등 공동주택 유지·보수공사 및 용역 입찰에서 신규 사업자의 진입을 가로막아 소수의 기존 사업자에게 담합 유인을 제공하였던 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 개정 추진 합의

아파트 보수공사·용역 관련 경쟁제안 요인

- 아파트 등의 보수공사·용역 입찰에서 '실적'은 입찰 참여 및 낙찰 여부를 결정하는 매우 중요한 요소로, 입찰참가자격으로 높은 실적기준을 요구하면 그 실적에 미달된 사업자는 애초에 참여할 수 없는 경우가 발생
  - 입찰에 참가하더라도 평가 항목으로 높은 실적기준을 요구하면 기술자·장비 등 관리능력이 충분하여도 평가점수 미달로 낙찰 받기 어려움
- 그동안 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 상 입찰참가자격과 적격심사기준에 있는 실적요건이 지나치게 높아 신규 사업자에게 상당한 진입장벽으로 작용
  - 기술면허, 자본금 등은 단기간에 충족할 수 있으나 실적은 단기간 내 충족이 어려운 요건으로, 일부 기존 사업자들은 높은 실적기준 설정을 유도하여 신규 사업자의 진입을 차단한 후 수월하게 낙찰을 받기도 함
- 이와 같이 입찰 과정에서 과도하게 높은 실적기준을 요구하여 이를 충족하는 소수의 사업자들만 입찰에 참여하고, 상호간 들러리 품앗이 행위가 가능한 점이 담합 요인으로 작용

실적기준 등 진입장벽을 낮춰 신규 사업자의 참여 기회 확대 제도개선

- 공정거래위원회와 국토교통부는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정을 추진하여 2022년부터 신규 사업자의 진입을 확대하여 경쟁을 촉진하기 위해 실적기준을 완화하기로 함
- (인정기간) 제한경쟁입찰에서 입찰참가자격으로 실적을 요구하는 경우 실적 인정기간을 최근 3년에서 최근 5년으로 확대하여 가까운 과거에 공사·용역 실적이 없더라도 참여가 가능하도록 함
- (실적건수) 적격심사시 업무실적 평가 점수가 만점이 될 수 있는 실적 상한을 10건에서 5건으로 축소
  - 아파트 보수공사·용역은 업무 난이도가 높지 않고 유사한 성격의 작업이므로 많은 공사·용역 경험을 보유하지 않더라도 업무 수행에 큰 문제가 발생하지 않음
- (기대효과) 아파트 등 공동주택 보수공사·용역 시장은 다수의 소규모 공사 등이 빈번하게 발주되는 영역으로 지역업

1) 국토교통부 보도자료, 2021.09.15., 담합을 유발하는 아파트 보수공사·용역 입찰제도 개선

체간 유착 가능성이 높고 담합 감시가 쉽지 않은 특성이 있는 시장, 이번 제도개선을 통해 참여 사업자의 범위를 넓힘으로써 소규모 지역시장에서의 담합 가능성을 축소하고, 신규 사업자의 참여 기회를 확대할 것으로 기대

◉ 도시형생활주택 · 오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다[2)]

도심 주택공급 활성화를 위한 건축 규제 완화 및 세제 지원 확대

- 4차 산업혁명, 언택트 시대가 도래 하면서 주거와 업무 공간이 융합된 도시형생활주택, 오피스텔 등은 다변화된 주거 수요를 충족시키면서 젊은층의 2~3인 가구 등이 선호하는 대표적인 주거유형임
- 도시형생활주택 등은 도심 내 자투리 땅을 활용해 단기간 내 공급이 가능하므로 다음과 같은 건축 규제 완화 및 세제 · 자금 지원 확대를 통해 주택 수급상황 개선 및 전세시장 안정에 기여할 것으로 기대

① '원룸형' 도시형생활주택을 '소형'으로 개편

- 도시형생활주택*은 부지확보가 어려운 도심에도 공급이 가능하도록 건축 규제 등이 완화되어 있으나 좁은 면적** 등의 이유로 선호도가 감소하는 추세

  * 도시형생활주택: 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택 규모의 원룸형, 단지형 다세대 · 연립주택

  ** 원룸형은 50㎡ 이하 좁은 면적 및 공간구성 제약(침실1+거실1)으로 2~3인 가구 등 도심 중소형 주택 수요에 효과적으로 대응하기 어려움

- 향후 도심 내 우수 입지에 2~3인 가구도 쾌적하게 거주 가능한 중소형 평형 주거공간 공급이 확대 될 수 있도록 '원룸형' 도시형생활주택을 '소형'으로 개편하여 허용면적을 가족형 평형인 전용 60㎡까지 확대하고, 공간구성도 최대 4개(침실3+거실1)까지 완화
  - 다만, 공간구성 완화세대는 전체세대의 1/3 이하로 제한하여 부대시설 과부하 방지

② 주거용 오피스텔 바닥난방 설치 허용 면적 전용 120㎡까지 확대

- 오피스텔은 건축법 상 업무시설로 분류되나, 주거기능을 일부 인정하여 전용 85㎡ 이하인 경우에만 바닥난방 설치를 허용하고 있으나 발코니 설치 및 확장이 불가하여 동일 전용면적 아파트에 비해 실사용 면적이 작아, 3~4인 가구가 거주하기에는 한계가 있음
- 이에 오피스텔 내 바닥난방 설치가 허용되는 면적 기준을 기존 전용 85㎡에서 3~4인 가구가 선호하는 아파트 전용면적 85㎡과 유사한 실사용 면적인 전용 120㎡까지 확대하여 도심 내 중대형 오피스텔 공급 촉진

③ 주택도시기금 건설자금 융자 한도 상향 및 대출 금리 인하

- '21~'22년 간 도시형생활주택, 오피스텔 등이 집중 공급되도록 민간 건설사 등에 대한 주택도시기금 건설자금 융자 한도를 현행 대비 약 40% 상향하고, 대출 금리는 현행 대비 1%p 인하 예정
- 또한, 현재 민간 사업자(법인)가 과밀억제권역 내에서 오피스텔을 신축하는 경우 취득세가 중과되고 있으나, LH 등과 매입약정('21~'22년 약정분 한정)을 통해 공공임대로 공급하는 경우, 취득세 중과를 배제할 계획
  - (취득세율) 토지분: 4%(기본) + 4%(중과) = 8% / 건축분: 2.8%(기본) + 1.6%(중과) = 4.4%

2) 국토교통부 보도자료, 2021.09.15., 도시형생활주택·오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다.. 도심 주거수요 등을 반영한 제도 개선 착수

주택도시기금 융자조건 개선(안)

유형	대출한도(현행 → 개선)	대출금리(현행 → 개선)
다세대 주택	3.5천만원 → **5천만원**	3.3% → **2.3%**
다가구 주택	3.5천만원 → **5천만원**	3.3% → **2.3%**
도시형생활주택	5천만원 → **7천만원**	3.3~3.5% → **2.3~2.5%**
준주택(오피스텔 등)	4천만원 → **6천만원**	4.5% → **3.5%**

출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.15., 도시형생활주택·오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다..도심 주거수요 등을 반영한 제도 개선 착수, p.4.

④ 민간사업자의 공유형 주거 서비스 제공

- 민간 사업자가 일반인을 대상으로 공유형 주거 서비스를 제공할 수 있도록 규제챌린지, 전문가 의견수렴 등을 통해 용도를 신설하고 건축기준을 마련하는 등 제도적 기반 마련 예정

● 아파트 공급속도 제고를 위한 제도 정비[3)]

아파트 공급 속도 단축을 위해 HUG 고분양가 심사, 분양가 상한제, 통합 심의 수정

① 통합심의 의무 시행을 통해 인·허가 소요기간 단축

- 현재 지자체가 주택건설 사업과 관련 있는 건축, 경관, 교통 등 각종 인·허가 사항을 한 번에 심의할 수 있는 통합심의가 존재하나 임의규정으로 적극적인 활용에 한계가 있어 지난 5년 간 통합심의 제도를 활용한 지자체는 전체의 16%(37/228) 수준에 불과
- 향후 사업주체가 통합심의를 신청하는 경우, 해당 지자체는 특별한 사유가 없는 한 원칙적으로 통합심의를 의무 시행하도록 하여 인·허가 소요기간을 획기적으로 단축할 예정

② HUG 고분양가 관리제도 개선

- 금년 2월 심사기준 전면 개편 이후에도 분양가 산정 기준 등에 대한 합리성 보완* 등 개선 요구 지속

  *예시: 수도권·광역시 등에서 최근 분양·준공된 사업장이 없는 경우 비교사업장이 부족하여 고분양가 심사 가격이 감소하는 경향

  - HUG 고분양가 심사제도: 주택분양보증 심사업무의 일환으로 분양보증 발급 후 입주 시점에 고분양가 등으로 다수의 사업장에서 미입주 사태가 발생할 우려가 있어, 적정한 분양가 설정을 통해 보증리스크에 선제적으로 대응하기 위한 관리 방안[4)]
- 이에 단지규모 및 브랜드 등이 유사한 인근 사업장 시세 반영, 세부 심사기준 공개 등 제도 운영과정의 합리성과 투명성을 강화하는 개선방안 마련 예정

③ 분양가 상한제 심사기준 마련

- 분양가상한제 지역의 분양가는 해당 시·군·구 분양가 심사위원회에서 심사 중이나, 지자체 마다 분양가 인정 항목, 심사 방식 등이 각기 달라 예측 가능성이 떨어진다는 문제점 지적

3) 국토교통부, 2021.09.15., 위의 보도자료
4) 주택도시보증공사 보도자료, 2021.09.29., HUG, 고분양가 심사제도 일부 개선

• 이에, 분양가에 대한 예측 가능성을 높일 수 있도록 분양가 심사 업무 매뉴얼 개정을 통해 분양가 심의 기준을 구체화하는 심사 기준 마련 예정

고분양가 관리제도 개선방향

구분	현행	개선(안)
인근시세 산정기준	모든 사업장 조사 인근 준공 20년內, 100세대 이상 기준의 인근 아파트 평균 시세	**유사 사업장 조사** 단지특성·사업안정성이 유사한 아파트 평균시세
비교사업장 선정기준	평가점수가 유사한 단지(±30) 사례만 반영 점수기준 충족 사례 부족하면 분양·준공 단지중 하나만 선정可	**기준 충족 단지가 없는 경우 점수기준 완화** 분양·준공 비교사업장을 각각 1곳 선정
지역 평균분양가	지역분양가 수준을 고려하여 조정	**지역분양가 수준을 합리적으로 결정** 시군구 또는 시도 평균 분양가 고려
심사세부기준 공개범위 확대	심사 가이드라인 공개 심사 개요 수준	**심사 세부기준 추가 공개** 심사평점 하한점수, 건축 연령별 가산율 및 심사평점에 따른 가감율 등

출처: 주택도시보증공사 보도자료, 2021.09.29., HUG, 고분양가 심사제도 일부 개선, p.2.

분양가상한제 기본형건축비 9월 정기 고시[5)]

기본형건축비 상한액 직전 고시('21년 7월) 대비 3.42% 상승

• 국토교통부는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조 제3항에 의거하여 6개월(매년 3월 1일, 9월 15일)마다 정기적으로 공사비 증감요인을 반영한 기본형건축비를 조정하고 있으나 정기고시 3개월 이후 주요 건설자재 가격이 15% 이상 변동할 경우 비정기로 가격 조정을 할 수 있음

• 이에 따라 3월 정기고시 이후 주요 건설자재인 고강도 철근가격이 급등(32.87%)하여 지난 7월 기본형건축비를 1.77% 상승한 공급면적(3.3㎡)당 6,649천원으로 비정기 조정 고시한 바 있음

• 9월 15일 정기고시에서는 지난 7월 고시에서 반영되지 않은 고강도 철근 외 건설자재, 노무비 가격 변동 등을 반영하여 기본형건축비를 직전 고시('21.7월) 대비 3.42% 상승 조정함

- 지난 4월 조달청의 간접노무비 산정에 활용되는 요율이 직접노무비의 7.9%에서 12.6%로 변경됨에 따라 간접공사비 상승분이 2.09%p, 노무비와 주요 건설자재 가격 변동에 따른 직접공사비 상승분이 1.10%p 상승

> 지상층 3.42% 상승 = 간접공사비 2.09%p + 직접공사비 1.10%p + 기타 0.23%p
> 지하층 3.62% 상승 = 간접공사비 2.29%p + 직접공사비 1.33%p

• 이에 따라 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비 상한액은 공급면적(3.3㎡)당 6,649천원에서 6,879천원으로 조정되었는데, 이는 2008년 3월(4.4%) 이후 역대 두 번째로 높은 상승률임

- 공급면적(3.3㎡) 당 건축비 상한액은 16~25층 이하, 전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대 당 지하층 바닥면적 39.5㎡로 가정하여 산출함

• 개정된 고시는 2021년 9월 15일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용됨

5) 국토교통부 보도자료, 2021.09.14., 분양가 상한제 기본형건축비 9월 정기고시… 15일부터 적용

9월 정기 고시 분양가상한제 기본형건축비

(단위: 천원/㎡)

구분 (주거전용면적 기준)	지상층 건축비(주택공급면적 기준)									지하층
	5층 이하	6층~	11층~	16층~	26층~	31층~	36층~	41층~	46~49층	
40㎡ 이하	1,797	1,923	1,804	1,825	1,855	1,883	1,913	1,938	1,998	858
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,858	1,988	1,865	1,887	1,917	1,947	1,978	2,003	2,066	
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,805	1,931	1,812	1,832	1,862	1,891	1,921	1,946	2,006	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,755	1,878	1,762	1,782	1,811	1,839	1,868	1,892	1,951	
85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,801	1,927	1,808	1,829	1,858	1,887	1,917	1,942	2,002	
105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,781	1,906	1,788	1,808	1,838	1,866	1,895	1,920	1,980	
125㎡ 초과	1,757	1,880	1,764	1,784	1,813	1,841	1,870	1,894	1,953	

출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.15., 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기 고시…15일부터 적용, pp.4~5.

‘건축자재 품질인정제도’확대… 화재안전 성능 높인다[6)]

품질인정제도 확대 도입 및 「건축자재등 품질인정 및 관리기준」 제정안 행정예고

- 국토교통부는 건축물 화재안전과 관련된 주요 건축 자재 등에 대한 제조-유통-시공 전 과정의 품질관리 강화를 위해 ‘품질인정제도’를 금년 12월 23일 확대 도입하고, 기존에 있던 건축자재 관련 국토교통부 고시를 통합 정비하여 「건축자재등 품질인정 및 관리기준」 제정안 행정예고 실시
- 품질인정제도는 화재안전 성능이 요구되는 건축자재 등이 적합하게 생산되는지 전문기관을 통해 인정받고, 인정받은 대로 현장에 유통·시공될 수 있도록 성능·품질을 관리하는 제도로 내화구조 대상에서 방화문, 자동방화셔터, 내화채움구조, 복합자재(샌드위치패널) 등 주요 건축자재에 대하여 확대 도입을 단계적으로 추진하고 있음

  - 내화구조('99년~) → 방화문·자동방화셔터('21.8.7) → 내화채움구조·복합자재('21.12.23) → 단열재 등 그밖에 건축자재('22년 이후)

「건축물 마감재료의 난연성능 및 화재 확산 방지구조 기준」
+
「내화구조의 인정 및 관리기준」 ⇒ 「건축자재등 품질인정 및 관리기준」
+
「방화문 및 자동방화셔터의 인정 및 관리기준」 등

출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.16., ‘건축자재 품질인정제도’ 확대…화재안전 성능 높인다, p.1.

「건축자재등 품질인정 및 관리기준」 주요내용

- (제조현장 관리강화) 건축법령에 따라 화재안전 성능이 요구되는 건축자재는 시험을 통한 성능 확인뿐 아니라

6) 국토교통부 보도자료, 2021.09.16., ‘건축자재 품질인정제도’ 확대…화재안전 성능 높인다

제조현장의 품질 관리상태까지 확인하여 적합한 자재 등에 대해서만 인정함으로써 자재 공급업자의 제조능력에 대한 검증을 강화

- 고품질의 자재로 성능시험 후 제조 과정 상 품질 관리의 부실로 인해 성능 미달 자재를 생산·유통하는 위법 행위를 방지하고자 함
- 이를 위해 제조현장 점검은 원재료 추적 관리, 제조공정 관리, 제조 및 검사설비 관리 여부 등 품질관리 능력을 확인할 예정이며, 인정 이후에도 정기적인 점검을 통한 사후 관리를 실시할 계획

• (성능시험 관리강화) 건축법령 및 한국산업표준 등에 따라 적절하게 기준을 준수하여 시험하는지 시험기관에 대한 관리 · 감독을 강화하고, 기업주도의 성능확인에서 품질인정기관 주도의 품질 · 성능을 확인하는 것으로 성능 검증 체계 개선

- 기존에는 기업이 직접 제작한 시험용 샘플을 시험기관에 제출하여 성능을 검증하였으나, 앞으로는 품질인정기관(한국건설기술연구원)을 통해 제조현장 점검 시 채취한 시료로 성능을 검증하고, 매년 인정자재 등의 성능 시험(시험기관)에 대한 점검도 실시함으로써 실제 생산되는 자재의 신뢰성을 직접 확인할 계획

• (유통체계 관리강화) 건축안전모니터링 사업을 확대하여 건축공사 현장 불시 점검을 강화하고, 인정받은 대로 적합하게 유통 · 시공하지 않았을 경우 인정취소 등 행정조치 강화

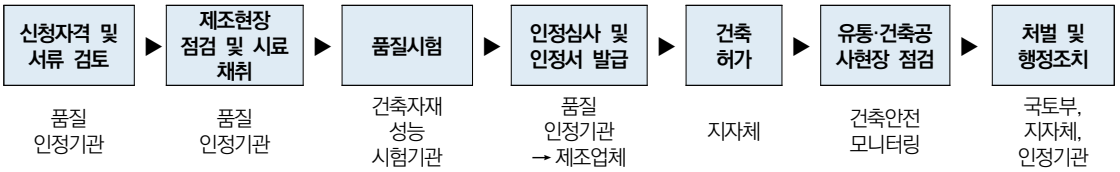
- 현장 중심의 점검과 품질 인정제도를 연계하여 품질 인정기관이 부적합 적발된 제조업체에 대해 제조현장 개선명령, 인정 일시정지, 인정취소 등 즉각적인 행정조치를 통해 자재의 생산 · 유통 과정을 관리하고 형사고발도 병행하여 불량 자재에 대한 제재를 보다 강화
- 위반행위로 인정이 취소된 제품 및 품목은 제조현장의 품질 관리 등 재정비 기간을 고려하여 일정 기간 동안 인정신청을 제한하여 행정조치의 실효성을 제고할 예정

건축자재등 품질인정기관 누리집을 통해 인정 신청

• 현행 「건축물 마감재료의 난연성능 및 화재 확산 방지구조 기준」, 「내화구조의 인정 및 관리기준」, 「방화문 및 자동방화셔터의 인정 및 관리기준」 등을 통해 각 자재별로 규정된 성능 및 시험방법 등은 2021년 12월 23일 이후 「건축자재등 품질인정 및 관리기준」을 통해 확인할 수 있음

• 앞으로 품질인정 대상 건축자재를 제조하려는 자는 이번 제정안에 따라 설계도서, 품질관리 설명서 등을 갖추어 품질인정기관(한국건설기술연구원) 누리집을 통해 인정 신청 후 품질 인정을 받아야 함

• 공사감리자 · 허가권자 등은 품질인정 대상 건축자재 성능 · 품질 확인 시 기존의 시험성적서가 아닌 품질인정서를 확인하여야 함



출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.16., '건축자재 품질인정제도' 확대…화재안전 성능 높인다, p.5.

무주택 실수요자 특별공급 청약기회 확대[7)]

국토교통부는 지난 8월 26일 개최됐던 청년특별대책 당정협의회 후속 조치의 일환으로 현행 생애최초·신혼부부 특별공급 제도를 일부 개편하여 1인 가구, 맞벌이 등으로 소득기준을 초과하는 가구에게 특별공급 청약기회를 부여하고, 무자녀 신혼의 당첨기회 확대를 위해 신혼특공에 추첨방식 도입

기존 신혼·생초 특별공급의 문제점

- (1인 가구) 현행 생애최초 특별공급은 ⅰ) 주택소유 이력이 없고, ⅱ) 5년 이상 소득세를 납부했으며, ⅲ) 소득이 도시근로자 월평균 소득의 최대 160% 이하인 자에게 공급했으나, '혼인 중'이거나, '유자녀 가구'로 자격을 한정하고 있어 1인 가구는 주택구입 경험이 없음에도 생애최초 특별공급 신청이 불가능했음
- (소득기준 초과) 현행 신혼·생초 특별공급은 도시근로자 월평균 소득 160% 이하의 소득기준을 운영 중이나, 대기업 맞벌이 신혼 등은 소득기준을 초과하여 특별공급 신청이 어려웠음

신혼·생초 특별공급 소득기준

구분	신혼부부		생애최초	
	우선(70%)	일반(30%)	우선(70%)	일반(30%)
국민주택	100%(맞벌이 120%)	**130%(맞벌이 140%)**	100%	**130%**
민영주택	100%(맞벌이 120%)	**140%(맞벌이 160%)**	130%	**160%**

주: (민영 생초 예시) 130% 이하에 70% 우선공급 후, 탈락가구 포함 160% 이하 중 잔여 30% 선정
출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.07., 무주택 실수요자 특별공급 청약기회 확대한다., p.2.

- (무자녀 신혼) 신혼부부 특별공급은 신청자 중 자녀수 순으로 공급하여 자녀가 없는 신혼부부는 당첨이 사실상 어려워, 무자녀 신혼부부 수요가 생애최초 특별공급으로 쏠려 경쟁률을 상승시키는 측면이 있었음
  - 2020년 특별공급 경쟁률: (신혼) 5:1, (생애최초) 13:1

신혼·생초 특별공급 사각지대 해소를 위한 개선 방안

- (대상확대) 신혼·생애최초 특별공급 30% 추첨 물량에 대해 1인 가구도 생애최초 특별 공급 청약을 허용하고, 현행 소득기준을 초과하는 맞벌이 가구도 신혼부부·생애최초 특별공급 청약기회 제공
- (운영방식) 기존 신혼·생초 특공 대기수요자를 배려하기 위해 대기수요자에게 70%를 우선공급하고, 잔여 30%는 신규로 편입된 대상자와 우선공급 탈락자를 포함하여 한 번 더 추첨
  - 내 집 마련 이후 출산을 계획하는 최근 트렌드를 반영하여 신혼부부 특별공급 30% 추첨 물량은 자녀수를 고려하지 않음
- (추가요건) 소득이 도시근로자 월평균소득의 160%를 초과하는 자는 자산기준을 적용하여 금수저 특별공급을 제한하고, 생애최초 특별공급 시 1인 가구는 60㎡ 이하의 주택만 신청할 수 있도록 제한
  - 적용 자산기준: 부동산가액(토지: 공시지가, 건축물: 시가표준액, 전세보증금 제외) 약 3.3억원 이하
- 완화된 요건은 수요자의 선호도가 높고 분양주택 공급량의 대부분(약 90%)을 차지하는 민영주택에만 적용되며, 저소득층·다자녀 가구 등 배려 차원에서 국민주택(공공분양)은 적용 제외

7) 국토교통부 보도자료, 2021.09.07., 무주택 실수요자 특별공급 청약기회 확대한다.

◎ 임대보증금 보증 제도 개선을 위한 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정법률 공포[8)]

임대보증금 보증 제도 개선 및 임대사업자 관리강화를 주요내용으로 하는 「민간임대주택법」 개정

- '임대보증금 보증'이란 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우, 보증 회사가 임차인에게 보증금 반환을 책임지는 상품으로 2005년 공공건설임대 보증 의무가입을 시행하였고 2015년 민간건설임대, 2019년 100호 이상 매입임대 등으로 가입대상을 점진적으로 확대하였음
- 지난해 주택시장 안정 보완대책(7.10대책)에 따라 모든 등록임대주택으로 가입 대상이 확대됐으나, 보증과 관련한 일부 불합리한 사항이 있어 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 통해 보증가입 면제 사유 규정, 보증 미가입 시 처벌 완화 등의 제도개선 마련 및 임차인 보호를 위한 임대사업자 관리강화 방안을 추진

임대보증금 보증 관련 제도개선 사항

① **임대보증금 보증 가입 면제사유 규정** ('21.9.14. 시행)

; 임차인의 보증금 반환 보장이 가능한 3가지 사례에 대해 임대사업자의 임대보증금 보증 가입의무 면제사유 규정

- 임대보증금이 「주택임대차보호법」 상 최우선변제금액 이하이고 보증 미가입에 임차인이 동의한 경우, 최우선변제금액은 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 권리가 보장됨
  - 다만, 임차인의 알권리 보장, 최우선변제금액이 주택가액의 1/2의 범위 내에서 배정 받는 한계를 고려하여 임차인의 보증 미가입 동의를 받도록 함
- 임대사업자가 기존 주택을 임차하는 공공주택사업자(LH, SH 등 지방공사)와 임대차계약을 체결하였고 해당 공공주택사업자(임차인)가 보증 가입을 한 경우, 공공기관이 보증금 반환을 위한 조치를 완료하였으므로 보증가입 면제
- 임차인이 보증회사(주택도시보증공사, SGI서울보증)와 이에 준하는 기관(한국주택금융공사)에서 운용하는 전세금 반환 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 전부 지급한 경우 중복가입 및 임차인의 수수료 이중부담 문제를 해결하기 위해 보증가입을 면제하되 임대사업자의 의무부담 전가 방지를 위해 임대사업자가 모든 수수료를 부담하도록 함

② **보증 미가입 처벌을 형벌에서 과태료로 전환** ('22.1.15. 시행)

- 현재 보증에 가입하지 않은 임대사업자는 2년 이하의 징역 혹은 2천만원 이하의 벌금인 형사처벌 대상이나 제재의 실효성 부족, 위반 건수와 무관한 일률적 적용으로 의무위반에 따른 처벌의 형평성 문제 발생
- 이를 해결하기 위해 형벌 조항을 삭제하고 위반 건당 임대보증금의 10% 이하에 상당하는 과태료를 부과하도록 하되, 3천만원의 상한액을 설정함

③ **일부보증의 요건 완화** ('21.9.14. 시행)

- 임대보증금 보증은 원칙적으로 보증금 전액이 보증 대상이되 법정 일정요건 충족 시 일부금액을 대상으로 일부보증이 가능하나 그 요건 중 '전세권 설정' 관련 기준이 불분명하여 실제 적용에 혼선이 있었음
  - 일부보증액은 [(담보권 설정금액+임대보증금) - (주택가격*60%)]로서, 그 금액이 0 이하인 경우 보증가입대상이 없어 보증에 가입하지 않아도 됨
  - 그러나 「민간임대주택법」 제49조제3항제3호에서 전세권 설정 관련기준을 '임차인이 전세권설정을 요구하고 임대사업자가 이에 동의하여 전세권이 설정된 경우'로 규정하고 있어 임차인이 전세권 설정을 요구하지 않은 경우에

8) 국토교통부 보도자료, 2021.09.06., 최우선변제금 이하 보증금은 보증가입 면제 가능

대해 적용 여부에 대한 논란이 있었음

- 따라서 일부보증 요건으로 '전세권이 설정된 경우' 또는 '주택임대차 보호법 상 대항력과 확정일자를 갖춘 경우'로 명시하고, 임차인 의사를 반영하기 위해 일부보증에 대한 동의를 받도록 하였음

④ **임대보증금 보증가입기간 연장** ('21.9.14. 시행)

- 현재 임대보증금 보증 가입의무기간이 '임대의무기간'으로 규정되어 기간 경과 후에는 가입여부가 불확실하여 임차인 보호에 한계가 있었음
- 이에 임대사업자 등록이 말소된 날(말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지 보증가입기간을 연장함

⑤ **보증회사에서 보증가입·해지 자료를 지자체로 제출** ('22.1.15. 시행)

- 현재 지자체와 국토교통부는 보증회사로부터 직접 보증 가입 자료를 취득할 법적 근거가 없어 임대사업자의 보증 가입 여부 파악 및 관리에 한계가 있었음
- 이에 보증회사는 임대사업자의 보증 가입 또는 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고 관련 자료를 제출하며, 해당 자치단체의 장은 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하도록 함

임대사업자 관리 강화사항

① **임대보증금 보증 미가입 시 등록 직권말소 가능** ('22.1.15. 시행)

- 부채 과다로 인해 보증 가입이 거부되었는데도 사업자가 개선하지 않는 경우 처벌만으로는 실효성 확보가 곤란하여, 보증 미가입 사업자에 대해 시장·군수·구청장이 직권으로 등록 말소할 수 있도록 함
  - 다만, 하위법령에서 말소의 적용 요건을 엄격하게 규정하여 말소의 남용을 방지할 예정

② **임대차계약 갱신가능기간 연장** ('21.9.14. 시행)

- 임대사업자는 임대의무기간 경과 후 등록 말소 전까지 세제혜택을 받을 수 있는 반면, 임차인은 임대의무기간 이후 계약 갱신 여부가 불분명한 문제 상존
- 이에 임대료 체납 등 법정 거절사유가 없는 한 임차인이 임대차계약 갱신을 요구할 수 있는 기간을 당초 '임대의무기간'에서 '임대등록기간(임대개시일로부터 임대등록말소일까지)'으로 연장함

③ **임대사업자 등록 제한사유 추가** ('21.9.14. 시행)

- (현행) 거짓·부정 등록, 임대료 증액제한 위반, 임대차계약 거절 등으로 등록말소된 지 2년 이내인 자
- (개정) 선순위 담보권·세금 체납 등 설명의무 위반, 보증금 미반환으로 인한 임차인 피해 발생, 지자체의 임대차계약 신고 보고에 대해 거짓 보고 또는 3회 이상 불응하여 등록이 말소된 임대사업자도 말소 후 2년 이내 등록 제한

● 공공임대주택 재고율 8% 수준으로 OECD 10위권, '22년까지 200만호 재고달성 전망[9)]

'22년도 공공임대주택 예산 22.8조원 수립으로 주거수준 상향 정책 계속 추진

- 정부는 2017년 11월 무주택 서민의 주거안정을 위한 〈주거복지로드맵〉 발표 이후 공공임대주택을 대폭 확대 공급, 그 결과 10년 이상 장기 공공임대주택의 재고 약 170만호, 재고율은 8% 수준으로 추산

9) 국토교통부 보도자료, 2021.09.01., 공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성, OECD 10위권, '2022년에는 200만호 재고 달성 전망

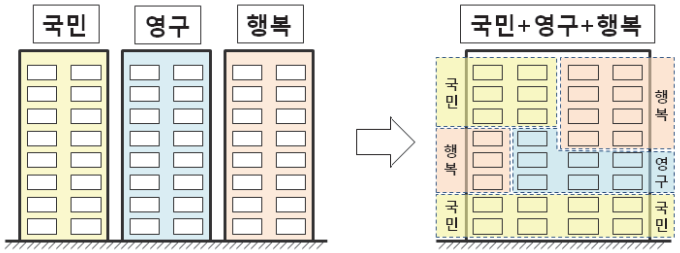
• 정부는 공공임대주택 공급 확대를 위해 '18년부터 공공임대주택 예산을 꾸준히 확대해왔으며, 내년에도 공공임대주택을 안정적으로 공급하기 위해 '22년도 공공임대주택 예산 22.8조원을 정부안으로 확정

• 정부의 이러한 노력의 결과로 OECD가 공표한 〈OECD 국가별 공공임대주택 재고율 순위〉에 따르면 우리나라의 공공임대주택 재고율은 2019년 10위, 2021년 9위로 OECD 국가들 간 상이한 산정기준을 감안하더라도 임대주택 공급 수준이 상위권에 진입한 것으로 해석 가능

재고 확대와 더불어 공공임대주택의 운영방안과 주거품질 혁신적 개선 추진, 통합공공임대주택 전면 도입

• 2022년부터 영구임대('89년 도입), 국민임대('98년 도입), 행복주택('13년 도입) 등 복잡한 유형이 하나로 통합된 통합공공임대주택이 전면도입되며, 다양한 측면에서 주거수준이 개선될 계획

- 정부는 '22년 통합공공임대주택 본격 도입에 앞서 현재 시범단지 2곳(과천 지식정보타운 650호, 남양주 별내 576호)을 추진 중이며, 통합공공임대주택을 위한 예산으로 '22년 1.8조원 반영
- 공급계획: '21년 1천호 → '22년 6천호 → '23년 1만호 → '24년 1.5만호 → '25년 이후 연 2만호



· 공급자 중심의 유형별 칸막이 운영

→ 수요자의 소득수준, 가구특성에 따라 임대료, 입주기준이 설정되는 통합관리 실현

출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.01., 공공임대주택 재고율 8% 수준 달성, OECD 10위권, '2022년에는 200만호 재고 달성 전망, p.3.

• 입주대상이 현재 기준 중위소득 130%에서 150%(맞벌이 180%)까지 확대되고, 주변 시세보다 저렴한 임대료를 입주자의 소득에 따라 임대료차등 부과

통합공공임대주택 소득연계 임대료 부과 기준

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%	90%

출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.01., 공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성, OECD 10위권, '2022년에는 200만호 재고 달성 전망, p.3.

• 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(전용 60~85㎡)을 도입하고, 주요 마감재(도어락, 바닥재 등) 품질을 분양주택 수준으로 제고

• 단지 내에 지역여건에 맞는 국공립어린이집, 생활문화센터 등 생활 SOC를 설치하여 건강·복지·창업지원 등의 다양한 서비스가 공급되는 '살고 싶은 임대주택'으로 공급 예정

◎ 반값 등록금 실현 등 청년특별대책 3대 방향 · 5대 분야 · 87개 과제 발표[10)]

정부는 청년들이 당면한 어려움을 해소하고 출발선상의 격차 완화를 위한 「청년특별대책」을 마련하여 청년에게 실질적 도움이 되는 87개 정책과제를 마련, 이 중 주거분야 정책을 살펴봄

주거비 부담 완화 및 청년주택 공급 확대를 통한 청년의 주거안정성 확대

- (월세 지원 신설) 청년의 주거비용 부담완화를 위해 무주택 청년 15.2만명에게 월세 범위 내에서 최대 월 20만원을 12개월간 지원하는 월세특별 지원 한시적으로 신설
  - 지원대상은 가구소득 기준 중위 100% 이하 혹은 본인 소득 기준 중위 60% 이하 무주택 청년
- (주거급여 분리지급 확대) 주거급여 선정기준 완화(중위소득 45% → 46%), 분리지급 연령기준 합리화(출생일 → 출생연도) 및 기준임대료 현실화(최대 32.7만원)를 통해 저소득 청년의 주거비 지원 예정
- (청년 월세대출 확대) 월세대출 소득기준을 연 2천만원에서 5천만원으로 상향하여 지원대상을 확대하고, 20만원 월세 무이자대출도 신설 예정
- (청년주택 공급) 주거안정을 위해 '22년에 청년주택 5.4만호를 공급하는 등 '21~'25년 동안 총 24.3만호 공급 예정
- 이외에도 청년우대형 청약통장 가입기간 2년 연장(~23년말) 및 소득기준 완화(연 3,000만 → 3,600만), 행복주택 제도개선 등 청년 입주지원 강화를 통해 청년의 주거안정성 강화를 도모하고자 함
  - 청년우대형 청약통장의 경우 年 최대 3.3% 우대금리 지원, 원금에 대한 이자소득세 비과세 혜택 지속
  - 행복주택 계약금 인하(10% → 5%), 재청약 요건 완화(원칙금지 → 허용), 통합공공임대 공급을 통한 거주기간 연장(6 → 30년) 등 제도개선 추진

◎ 청년·신혼부부 등 무주택자의 내 집 마련을 위한 '누구나집' 시범사업 택지공모[11)]

국토교통부 · 한국토지주택공사 · 인천도시공사는 화성능동, 의왕초평, 인천검단 등 6개 사업지에 분양가확정 분양전환형 공공지원민간임대주택(이하 '누구나집') 공급을 위한 사업자 공모를 9월 8일부터 실시

저렴한 임대료로 장기간 안심하고 거주할 수 있는 '누구나집'

- 누구나집은 거주의 가치를 높인 품질 좋은 주택에서 주변 시세에 비해 저렴한 임대료(일반공급 : 시세의 95% 이하, 특별공급 : 시세의 85% 이하)로 10년간 안심하고 살 수 있는 민간임대주택임
- 무주택자로서 도시근로자 월평균 소득 120% 이내 청년 · 신혼부부 · 고령자를 대상으로 하는 특별공급은 전체 공급물량의 20% 이상, 일반공급은 전체 공급물량의 80% 이하로 무주택자를 대상으로 공급됨

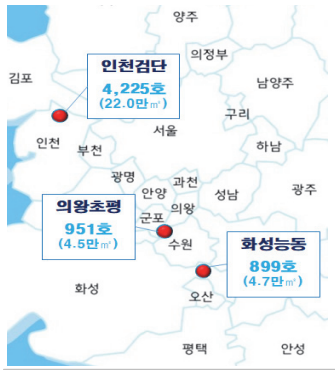
'누구나집'의 주요 특징

- 임대종료 후 주택의 처분방식을 사업초기에 '사전에 확정된 분양전환가격'(이하 '확정분양가격')으로 무주택 임차인에게 우선 분양
- 개발이익을 사업자와 임차인이 공유
- 협력적 소비와 공유경제에 기반한 주거서비스를 통해 주택을 단순한 주거공간이 아닌 가치를 생산하고 공유하는 플랫폼으로 조성

10) 국토교통부 보도자료, 2021.08.26., 반값 등록금 실현 등 청년특별대책 87개 과제 발표
11) 국토교통부 보도자료, 2021.09.06., 청년·신혼부부 등 무주택자의 내집 마련을 위한 누구나집 시범사업 택지공모 8일부터 시행

- 카셰어링, 교육·보육, 의료·건강·뷰티, 식품·케이터링, 세탁·클린서비스, 반려동물관리 등 주거생활 영역 전반에 걸친 각종 부가서비스 제공 예정

누구나집 택지공모 사업지 개요



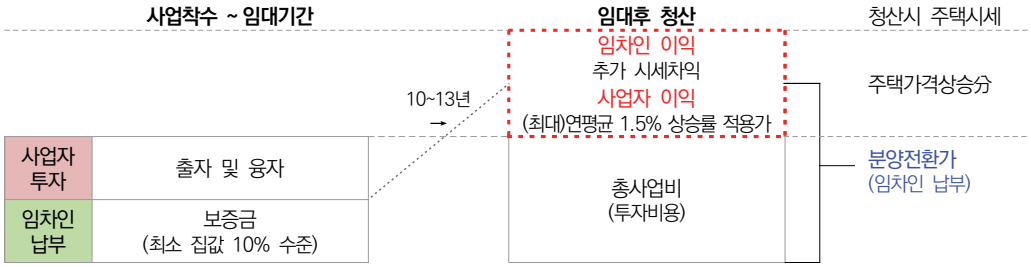
위치	유형	건설규모	면적(㎡)	세대수(호)	비고
화성능동A1	아파트	60~85㎡	47,747	899	LH
의왕초평A2	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	45,695	951	
인천검단AA26	아파트	60㎡ 이하	63,511	1,366	
인천검단AA31	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	34,482	766	
인천검단AA27	아파트	60~85㎡	100,657	1,629	iH
인천검단AA30	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	20,876	464	
계			**312,968**	**6,075**	

출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.06., 청년·신혼부부 등 무주택자의 내집 마련을 위한 누구나집 시범사업 택지공모 8일부터 시행, p.1.

새로운 주택공급 모델인「누구나집」사업의 신속한 추진을 위해 공정·투명한 공모절차 수립·지원

- 공모시점 감정가격에 사업 착수시점부터 분양시점까지 연평균 주택가격 상승률 1.5%를 적용한 주택가격을 분양전환가격 상한을 정하고, 이 범위 내에서 사업자가 확정분양가격을 제시하도록 함
  - 이를 통해 임차인은 시세보다 저렴한 가격으로 내집 마련의 기회를 얻을 수 있고, 사후 분양가 산정방식에 대한 갈등을 미연에 방지할 수 있음
- 확정분양가격 이상의 시세차익이 발생할 경우 주택을 분양받지 않는 임차인의 경우에도 '거주'를 통해 주택의 가치 향상에 기여하는 측면을 고려하여 사업자가 임차인의 거주기간에 따라 경제적 혜택(인센티브)을 공유하는 방안을 제시하도록 함

분양전환에 따른 시세차익 공유구조



출처: 국토교통부 보도자료, 2021.09.06., 청년·신혼부부 등 무주택자의 내집 마련을 위한 누구나집 시범사업 택지공모 8일부터 시행, p.4.

- 사업자가 요식, 의료, 교통, 여가, 교육 등 일상생활의 주거서비스에 대해 협력적 소비와 공유경제 등을 통해 부가가치를 창출하는 방안을 제시하도록 함
- 이를 통해 민간의 창의적 아이디어를 바탕으로 주거서비스를 통해 창출되는 경제적 수익이 임차인에게 환원되면 임차인의 거주비 부담 완화에도 기여할 수 있을 것으로 기대됨

ZOOM in MARKET



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



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

02
Zoom-in Market

폐산업시설 문화재생으로 Refine 장항!

항만과 제련산업의 성장과 쇠퇴를 함께 한 충남 서천군 장항읍

일제시대 장항선과 장항항, 장항제련소 건설로 근대 산업화를 주도한 장항읍

- 금강하구에 위치하며, 전라북도 군산시와 마주하고 있는 충청남도 서천군의 중심지 장항읍은 일제가 원래 갈대밭이었던 지역(약 172만㎡에 달하는 바닷가)을 매립해서 만든 곳으로, 1920년대부터 대일 곡물 출항 항구로서 역할이 시작되면서 장항항 개발과 1930년 11월 1일 장항역 개통[12], 1936년 조선제련 주식회사(장항제련소)가 설립되면서[13] 근대적인 도시의 면모를 갖추며 성장
  - 본래 사설의 조선경남철도주식회사에 의하여 충남선[14]이라는 이름으로 천안~온양 사이가 1922년 6월 1일에 개통되고, 1931년 8월 1일에 서천 판교구간까지 전구간이 개통되면서 장항역이 종착역이 되었고, 이후 충남의 곡량을 일본으로 수출하고, 보령의 석탄과 장항의 금을 캐는 역할을 해 왔으며, 장항에서 군산 사이의 연락선을 타려는 사람들로 장항 역시 북새통을 이루며[15] 도시의 성장에 기여함
  - 1936년 6월 3일[16] 남한 유일의 건식(乾式) 제련소인 장항제련소가 건설되어 구리 · 금 · 은 · 납 · 아연 등을 제련하게 되며, 1938년 1월 장항항이 개항하며 일제시대 자원수탈을 위한 거점지역으로 산업이 성장하기 시작함
- 해방 후 산업화가 진행됨에 따라 장항제련소는 1964년 연제련공장 준공, 1974년과 1976년에 동제련공장이 2차에 걸쳐 증설(1974년 1만5천t, 1976년에는 5만t 규모로 증설)되는 등[17] 우리나라 비철금속 제련의 핵심 거점으로 자리 잡았으며, 장항제련소와 함께 장항은 1980년대 중반까지 장항선, 도선업, 수산업 등으로 번창함[18]

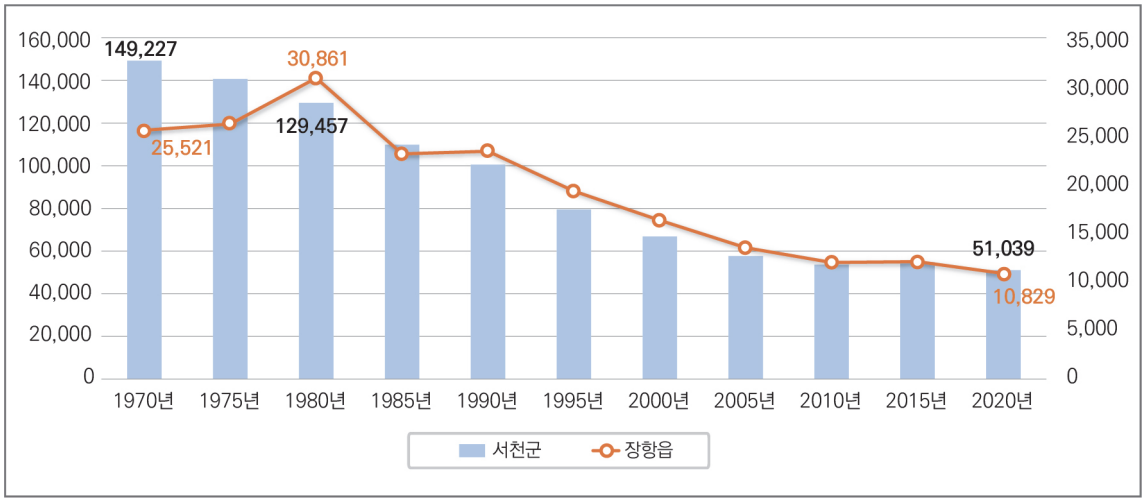
12) 철도산업정보센터 http://www.kric.go.kr/
13) 트래블아이, 2018.12.04., 장항미곡창고의 아름다운 변신! 서천군문화예술창작공간 http://www.traveli.co.kr/read/contentsView/5106/23
14) 1955년 6월에 장항선으로 개칭됨
15) 홍주일보, 2018.05.03., 장항선 새마을호, 추억 속으로 사라져
16) 위키백과 https://ko.wikipedia.org/wiki/1936%EB%85%84
17) 한국민족문화대백과 http://encykorea.aks.ac.kr/, 더위키 https://thewiki.kr/
18) 전남일보, 2017.11.14., 충남일대 수탈 쌀 보관하던 곳, 지역 거점 문화시설 탈바꿈

그러나 장항제련소 가동중단, 금강하굿둑 준공, 장항선 폐선으로 급격히 쇠퇴

- 거대한 굴뚝이 사회교과서에 실릴 정도로 근대 산업화의 상징이었던 장항제련소는 1989년 6월 용광로 공정을 폐쇄하며 가동이 중단되었고, 이후 2007년 마을에서 생산된 벼와 대파에서 카드뮴과 납이 허용기준 이상 검출되어 전량 폐기하는 사태 발생[19], 장항읍 장암리 마을 주민들의 집단 암발병 등[20] 토양의 중금속 오염 및 주민의 건강피해 문제가 사회적으로 대두됨
- 장항제련소 운영 중단에 이어 1990년 금강하굿둑 건설로 도선업이 중단되고, 군산으로 연결되는 신장항선이 생겨나며 장항은 내리막길을 걷게 됨
  - 금강하굿둑의 완공에 따른 토사 적층이 심화되어 대형선박 접안이 어렵게 되면서 결국 국제항으로서의 기능을 상실하였고, 둑건설로 충남과 전북 이남을 육로로 연결함으로써, 과거 양 지역을 수로로 연결해 주던 장항선과 장항도선장의 기능이 더 이상 필요 없게 됨
  - 또한 물자와 문화의 교류지로 서천과 장항의 발전을 이끌었던 장항역은 장항선 복선화에 따라 장항화물역으로 전환되면서 그 기능이 축소되었고, 2017년 화물역까지 운영이 중단됨

1980년 후반 산업쇠퇴와 함께 인구 감소 시작, 현재는 최대 인구수의 1/3 수준

- 서천군의 인구는 70년대 후반부터 감소하기 시작하였으나 장항읍은 산업의 성장과 함께 1980년대 중반까지 지속적으로 증가
  - 1970년 서천군의 인구는 149,227명, 장항읍은 25,521명으로 서천군 인구의 17.1%를 차지하였으나 1980년에는 30,861명으로 증가하여 서천군 인구의 23.8%를 차지할 정도로 인구의 성장을 경험
  - 그러나 1980년대 중반 이후 장항의 산업과 도시의 쇠퇴가 시작되며 인구가 점차 감소하여 2020년에는 10,829명으로 인구가 가장 많았던 시기의 1/3 수준으로 감소



19) 디지털타임스, 2017.11.29., 70여년 지속된 '장항제련소'의 토양오염
20) 동아일보, 2007.07.09., 장항제련소 주변 중금속 오염 '비상'
대전일보, 2008.01.14., 집단 암발병 중금속오염 관련 큰 듯

폐역에 문화를 입히다, 장항도시탐험역으로의 변신!

서천군 장항화물역 리모델링 사업 추진

- 충남 서천군 장항읍 발전에 견인차 역할을 했던 과거 장항선의 종착역 장항역은 2008년 여객열차 운행을 중단하며 장항화물역으로 이름이 변경되었고, 2017년까지 화물역까지 운영을 중단하면서 더 이상 열차가 서지 않는 폐역이 됨[21)]
- 서천군은 장항역 운행 중지로 침체된 장항읍 지역경제를 활성화하고 방치된 공간 활용을 통한 장항의 새로운 변화를 유도하기 위하여 2015년 국토교통부 도시재생 공모사업에 응모, 그 결과 '장항화물역 리모델링 및 공생발전 거점 조성사업'이 선정되면서 변신을 추진함[22)]
- 이를 계기로 서천군이 토지와 건물을 매입하고 건축설계에 들어갔으며, 정부 공모사업으로 선정돼 3년간 총사업비 43억원이 투입됐으며, 폐선 후 1년 남짓 공사 기간을 거쳐 2019년 5월, 현대적으로 탈바꿈한 장항도시탐험역이 문을 활짝 열게 됨[23)]

공간혁신에 성공한 장항도시탐험역

- 2017년 폐선 이후 2년 후인 2019년 5월, 역사 속으로 사라졌던 장항역은 현대적 감각으로 재탄생하며, 장항도시탐험역으로 문을 열며, 공간의 혁신을 의미하는 '카멜레존'(카멜레온과 Zone의 합성어)으로 부상, 근대문화역사를 생생하게 느낄 수 있는 공간으로 탈바꿈함[24)]
- 장항역 리모델링 사업을 통해 재탄생한 장항도시탐험역은 '느낌이 있는 일상, 느낌이 있는 여행으로 초대'를 슬로건으로, 1층에는 다양한 문화프로그램이 펼쳐지는 소통의 공간인 '맞이홀'과 어린이를 위한 '어린이시공간', 2층에는 여행자와 주민에게 휴식과 정보를 제공하며, '핑크카페'로 유명한 '도시탐험카페'가 있음
  - 그리고 장항역과 장항의 역사를 볼 수 있는 '장항이야기뮤지엄', 장항 시내가 시원하게 내려다보이는 18m 높이의 '도시탐험전망대' 등 5개 공간으로 이루어져 있음
- 또한 일명 카멜레온 필름으로 불리는 '다이크로익(DICHROIC) 필름'으로 외관을 장식하고, 역사 내부 역시 감성 가득한 공간으로 꾸며 지역 주민들과 여행객들을 불러 모으고 있음

2019 지역정책 우수사례 경진대회 최우수상, 전국 기초단체장 매니페스토 우수사례 경진대회 도시재생분야 우수상 수상

- 2019년 5월 개관한 장항도시탐험역은 개관 8개월 만에 3만명이 방문하는 기록을 세우며, 지역주민의 문화 향휴 공간을 제공하고 지역 활력을 제고하였다는 평가를 받음[25)]
- 2015년부터 추진된 충남 서천군의 장항 도시재생 노력으로 탄생한 장항도시탐험역은 2017년 지역문화 활성화 분야 최우수상을 수상하였고[26)], 이번 2019년 지역정책 우수사례 경진대회 산업 및 주민복지분야에서 최우수상을, 2019년 전국 기초단체장 매니페스토 우수사례 경진대회에서 도시재생 분야 우수상을 수상함[27)]
- 이 사업을 통해 지역 주민들의 휴식공간 및 다목적공연장, 지역 예술가 작업공간, 어린이들을 위한 실내놀이터,

21) 매일경제, 2021.03.11., 문화 공간이 된 기차역-기차 대신 문화가 달린다
22) 국토교통부 보도자료, 2019.12.11., 단양군 역사문화길, 서천군 장항도시탐험역 지역정책 최우수사업 선정
23) 이데일리, 2019.12.14., 카멜레온 같은 복합문화공간, 장항의 스타가 되다
24) 매일경제, 2021.03.11., 위의 기사
25) 국토교통부 보도자료, 2019.12.11., 단양군 역사문화길, 서천군 장항도시탐험역 지역정책 최우수사업 선정
26) 대전도시재생지원센터, 2019.10.18., 도시재생 분야 우수상을 받은 서천 장항역
27) 대전일보, 2019.07.28., 서천군 (구)장항역 도시재생 분야 우수상 수상

도시탐험전망대, 자전거대여소 등을 설치하여 지역주민의 문화 향휴 공간을 제공하고 지역 활력을 제고함





장항의 핫플레이스 장항도시탐험역　　장항역 대합실 바닥을 나무재질로 시공하며 맞이홀로 변신

출처: 대한민국 구석구석, 충남 서천군_카멜레온 같은 복합 문화 공간, 서천 장항도시탐험역 https://korean.visitkorea.or.kr/





장항 근대역사의 발자취를 찾아서

출처: 서천군 문화관광 https://www.seocheon.go.kr/tour.do

뉴트로 문화도시재생으로 다시 비상하는 장항읍

장항 아우름 스테이 허브로 관광객의 레트로 감성 자극

- 장항도시탐험역을 비롯한 뉴트로 관광 열풍, 세계유산인 한산모시 길쌈, 그리고 2021년 7월 26일 전북 고창갯벌, 전남 신안갯벌, 전남 보성-순천갯벌과 함께 서천갯벌을 포함하는 한국의 갯벌이 세계문화유산으로 등재됨에[28] 따라 서천군의 대표관광지 장항을 찾는 관광객도 증가
- 이에 서천군은 지역을 찾는 관광객의 체류 수요에 대응하고 장항 도시재생 활성화를 위해 국토교통부가 주관하는 '2020년도 지역수요 맞춤지원 공모'에 '장항 아우름 스테이 허브 조성사업'을 지원하여 선정됨
- 20억원의 국비를 포함, 총사업비 30억 7천만원이 투입될 예정인 이 사업은 (구)장항화물역 일대의 장항 방문자 숙소 리모델링, 도선장 가는 길의 옛 여인숙 건물 등을 활용한 레트로 게스트하우스 등이 조성될 전망
  - 세부 프로그램으로는 할머니가 차려주는 추억의 밥상을 제공하는 게스트하우스, 그때 그 시절 놀이와 간식을 체험할 수 있는 공간 조성 등 '복고'의 향수를 품고 있는 장항의 매력을 극대화 할 수 있는 다양한 감성의 공간으로 도선장 일대가 재창조될 전망임[29]

28) 매일경제, 2021.07.26., '한국의 갯벌' 유네스코 세계유산 등재됐다

• 장항도시탐험역, 장항의 집, 장항미디어센터와 연계한 문화 크리에이터 양성, 월간 문화의 날 운영 등의 사업 추진을 통해 지역 일자리 창출과 지역경제 활성화 도모[30]

장항 리파인 문화재생활력사업, 장항 폐선로 유휴부지 활용으로 문화재생에 활력을 불어넣다!

• 서천군은 2020년부터 장항화물역 일원 복합문화테마지구 조성사업 추진을 위한 국·도비 확보에 총력을 기울여 폐산업시설 문화재생사업(문화체육관광부)과 충청남도 2단계 균형발전사업으로 국·도비 82억 5천만 원을 포함한 총 110억 원의 사업비를 확보하였으며, 이를 기반으로 장항역 일원에 지역주민과 관광객을 위한 복합문화테마지구를 2023년까지 조성해 나갈 예정임[31]

• 특히, 2021년 1월 국토교통부 고시로 장항화물선 국가선로(장항역~장항화물역, 4.2km)가 폐지돼 역사의 뒤편으로 사라지게 됨에 따라 장항화물역 일원을 중심으로 철도와 문화·예술이 상생하는 문화·관광 지역 거점을 조성해 향후 많은 관광객이 찾아오도록 한다는 계획임

• 이를 위해 지난 7~8월 장항 리파인(Refine); 장항 폐선로 유휴부지 활용 문화재생 활력사업 아이디어 공모전을 통해 근대 산업도시인 장항의 중심에 자리한 폐선로와 그 주변에 남아있는 산업유산, 생태환경, 해양자원을 이용하여 지속가능한 지역활성화와 관광활성화를 위한 문화콘텐츠, 조경, 도시, 건축 아이디어를 모집, 여기서 제안된 참신한 아이디어들이 장항 폐선로 활용 문화재생사업에 반영될 예정[32]

주민과 함께 장항의 미래를 만들어가다

주민참여를 통한 장항재창조 프로젝트

• 충남 서천군은 장항지역에서 진행되고 있는 지역 활성화 사업들에 대한 추진 현황 공유 및 발전방향 논의, 지역주민들의 의견수렴을 통해 효율적인 정책추진 방안을 모색하기 위해 2018년부터 장항활성화사업 통합추진위원, 전문가, 공무원 등이 참석하는 「장항 열린 포럼」을 주기적으로 개최하고 있음

• 2021년의 경우 코로나19의 확산으로 현재까지 2번의 열린 포럼 개최

- 5월 26일 개최된 제1회 열린 포럼에서는 장항 활성화 사업 통합추진위원, 공무원 등 30여 명이 참석하여 장항 활성화 사업과 장항 리파인 문화재생 활력사업 활성화 방안에 대한 토론을 펼침[33]
- 8월 19일 제2회 열린 포럼에서는 장항 활성화 사업 통합추진위원, 공무원 등이 참여하여 장항 아우름 스테이 허브 조성사업 활성화를 위해 지역주민들의 의견을 수렴[34]

• 이를 통해 지역주민이 주도적으로 참여하는 장항 재창조 프로젝트를 진행, 장항 리파인 문화재생 활력사업, 장항 아우름 스테이 조성 등 지역에서 추진되는 사업에 주민의견을 적극 반영하고, 주민이 주도하는 장항의 미래를 만들어가며 대한민국 산업화를 이끈 장항의 재도약을 위한 그림을 그려가고 있는 중

29) 서천일보, 2020.07.17., "장항에 새로운 활력 불어 넣는다~" 서천군, 2020년도 지역수요 맞춤지원 공모사업 선정
30) 뉴스앤티, 2020.07.10., 서천군, '장항 아우름 스테이 허브' 국토부 공모사업 선정
31) 서천포스트, 2021.02.26., 서천군 장항화물역 일원 '장항 리파인 문화재생 활력사업' 첫발
32) 중도일보, 2021.09.27., 장항 폐선로 부지 활용안 나왔다
33) 충청일보, 2021.05.27., 서천군, 2021년 제1회 장항 열린 포럼 개최
34) 쿠키뉴스, 2021.08.21., 서천군, 주민 참여형 제2회 장항 열린 포럼 개최

MS COLUMN



03
MS 칼럼

코리빙(co-living)

감정평가사 신동현 / 미래새한감정평가법인 경기북부지사

1. 들어가며

대가족에서 핵가족으로, 소규모 가구에서 1인 가구 형태로 시대의 흐름에 따라 주거 형태가 바뀐다. 최근 설문조사 자료를 참고하지 않더라도 1인 가구나 비혼 인구의 증가는 뚜렷하다. 소규모 주거형태 중 특히 1인 가구의 경우 주거의 편의성과 실용성을 도모하고, 인적 물적 네트워크 구축이 용이한 코리빙(co-living)을 살펴보려 한다. 새로운 주거 및 생활, 업무의 한 형태로 볼 만 하다. 신림동 고시촌의 고시원이나 소호사무실을 상상하면 쉽다. 거기에 좀 더 쾌적하고, 편의시설이 다양하며, 비용을 나눌 수 있고, 일하기도 편리한 형태일 듯하다.

2. 코리빙(co-living) 개념

코리빙(co-living)이란 함께 라는 뜻의 cooperative와 산다는 뜻의 living이 결합된 용어이다. 함께 산다. 여기서의 함께는 가족이나 직접적 동료가 아닌 사람들과 함께이다. 시대의 흐름에 따른 거주 형태의 변화와 함께 합리성과 경제적 편리성을 추구하는 공유경제가 코리빙의 기본 바탕이라 볼 수 있다.

외국 생활을 경험한 사람이라면, 방 하나씩을 나눠 가지고 주방과 거실을 공유하는 셰어하우스(share house)가 코리빙의 원조 격이라고 생각하면 된다. 우리나라에선 하숙집, 고시원 등이 코리빙의 시초라고 볼 수 있을 듯하며, 2010년쯤부터 코리빙이란 단어가 등장하기 시작하였으며, 이후 관련 논문들이 발표되고 연구도 활발하게 진행되고 있다. 최근엔 우주,

맹그로브, 쉐어원 같은 업체들이 점차 영역을 넓혀가고 있는 추세이다.



출처: https://www.shareone.co.kr/



출처: https://blog.naver.com/imhome_share/221888721397

유사한 개념으로 코워킹(co-working)이 있다. 우리나라에서는 코리빙보다는 빨리 정착된 형태로 소호사무실로 알려져 있다. 코리빙과 접목된 형태로 명확한 경계 없이 생활과 업무가 동시에 가능한 형태로도 발전되고 있다. 정보통신기술의 발전과 함께 플랫폼 비즈니스는 부동산 임대시장에도 새로운 형태로 적용되었다. 좀 더 저렴한 임대료와 보증금을 내면서 공용공간은 공유하는 개념의 공유 오피스가 초창기 모델이다. 2005년 미국 샌프란시스코에서 햇 팩토리(Hat Factory)를 창업한 브래드 뉴버그(Brad Neuberg)가 처음으로 코워킹 개념을 비즈니스에 적용한 것으로 알려졌다. 단순한 공간의 공유를 넘어 멤버십, 커뮤니케이션 플랫폼 등 소프트웨어적 서비스와 네트워킹 기회가 주어지는 장으로 구성되었다.[35]

3. 코리빙의 유형

코리빙을 유형별로 분류해 보면 다음과 같다.[36]

① 도시중심

뉴욕, 런던, 암스테르담, 바르셀로나 등 미국, 유럽 등의 주요 도시에 합리적인 가격으로 모여 살기를 원하는 코리빙이다. 우리나라의 서울 그중에서도 강남, 서초 등에 코리빙이 분포하는 이유가 되는 것으로, 주거 공간의 부족, 높은 임대료 등이 이유가 된다.

코리빙의 가장 기본적이고 보편적인 형태이다. 도시지역 내에서의 생활비 절약 및 거주지 확보 차원의 코리빙이다. 대표적인 모델로는[37] 위워크(Wework)와 위리브(Welive)인데, 위워크의 경우 업무 중심의 모델로 그들만의 커뮤니티를 통해 각국에 있는 구성원들과 자유롭게 소통할 수 있을 뿐 아니라, 신규 인력을 구하고 다른 기업에 조언을 구할 수 있다는

35) 최정희, 2019, 공유공간 개념을 활용한 문화예술 분야의 공간 사용 전략, 경희대학교 경영대학원 석사학위논문
36) 이혜수, 2019, 코리빙(Co-living) 활성화 구현을 위한 커뮤니티 공간 특성 분석, 한양대학교 석사학위논문
37) 안효진 · 김승인, 2017, 공유경제 서비스 사례분석을 통한 협력적 라이프스타일 연구: 코워킹과 코리빙 스페이스를 중심으로, 디지털융복합연구, 15(10), pp.405~410.

장점이 있다. 공간의 선택적 사용이 가능하고, 기업전용 서비스를 운영해 전 세계 기업들과 소통이 가능한 자체 커뮤니티를 구축하고 있다는 점이 성공요인으로 지목된다. 위리브의 경우 작업실과 방의 조합이 가능하며, 이용자는 원하는 금액에 따라 공간을 공유하거나 임대할 수 있다. 부엌과 라운지, 화장실은 조합된 유닛 내에서 공유 가능하며 집단 대공간은 건물 전체를 사용할 수 있도록 설계되어 있다. 공간별 유닛별로 구분되어 요금 책정이 가능하며 생활에 필요한 시설들은 시설 이용비로 운영되며, 사교적인 라이프스타일을 추구하는 젊은 세대를 초점으로 커뮤니티 중심으로 운영된다. 이 유형의 핵심은 도심을 바탕으로 큰 커뮤니티 네트워크를 형성하여 사람과 기업 간의 끊임없는 연결고리를 제공한다는 점이다.

② 장소중심

특정 지역의 여행지, 휴양지에서의 단기 거주 등을 위해 하는 코리빙이다. 제주도 한 달 살기 등을 위해 구성하는 거주 형태 역시 코리빙의 범주에 들어간다고 볼 수 있다. 이 유형의 특징은 도심과 떨어진 휴양지에 위치하는 경우가 대부분이며, 디지털 유목민을 뜻하는 노마드를 중심으로 운영되고 있다. 일(work)과 휴가(vacation)를 접목한 형태로 여유로운 환경에서 잘 갖추어진 인터넷망을 이용해 일과 휴식을 병행할 수 있다는 장점이 있고, 커뮤니티를 중심으로 다양한 인맥을 쌓을 수 있어 주목받고 있다. 대표적 기업으로 롬(Roam)이 있으며, 마이애미, 발리, 도쿄, 런던, 샌프란시스코에 지점을 두고 있다.[38)]

③ 목적중심

자기계발, 취미생활, 종교 활동, 노후케어, 업무편의를 위한 코리빙이다. 넓게 볼 때 최근 늘고 있는 1인 창업, 프리랜서 뿐 아니라 코로나 시대로 인한 재택근무의 증가 및 기존 업무공간의 개념변화로 인한 코워킹도 포함한다. 공동의 목적을 가진 사람들이 아울러 함께 살고, 함께 일함으로써 구성원의 소속감을 높이고 강력한 커뮤니티를 통해 고립감을 해소한다. 실질적인 삶의 질 향상과 업무효율을 높일 수 있는 장점이 있다. 프리랜서와 창업자들을 위한 공간을 지향하며 하나의 기업을 중심으로 고객이 렌트하는 개념이 아닌, 하나의 협동조합의 형태를 따른다는 특징이 있다.

4. 코리빙 스페이스(co-living space)[39)]

코리빙을 거주의 형태로만 생각하자면 덴마크에서 1970년대 시작한 코하우징(co-housing) 형태와 흡사하다. 입주자들이 개별적인 공간에서 사생활을 누리면서 공용 공간은 함께 이용하는 협동 주거의 행태로, 북유럽에서 시작하여 미국, 일본 등 다양한 국가로 확산되었다. 각 나라별 고유한 문화가 접목된 형태로 변화하고 있다. 코하우징은 핵가족화와 고령화 문제를 해결하기 위한 대안으로 이야기되며, 코리빙은 인터넷에 연결된 장소 어디에서든 자유롭게 일할 수 있는 직종과 자유로운 형태의 계약을 가진 개인들이 늘어남에 따라 젊은 세대에게 주목받고 있다. '월세 세대'가 된 20~30대 밀레니얼 세대의 적정 생활방식으로 대두되고 있는 코리빙 스페이스는 주거공간을 공유하는 셰어하우스 형태를 기본으로 업그레이드된 서비스와 편의시설을 제공한다. 이용에 있어서도 일별, 주별, 월별의 형태로 계약이 자유롭다는 특징이 있다.

38) https://roam.co/
39) 안효진 · 김승인, 2017, 위의 논문, pp.408~409.

5. 문화의 접목

얼마 전 TV프로그램 중에 해방타운이라는 예능을 봤다. 백지영도 나오고 허재도 나온다. 지친 현대인들이 일상에서 탈출하는 콘셉트를 잡았다. 중장년층 고객을 노린 코리빙의 좋은 예다. 훌륭하다. 애 둘을 키우고 결혼한 지 10년이 되어가는 필자도 무척이나 바라는 바다. 퇴근 후 아이들의 숙제를 봐줄 시간에 공용 소파에 누워 야구를 볼 수 있다니. 상상만으로 즐겁다. 거창하게 계획하지 않고 부담되는 비용이 아니더라도 잠깐의 힐링시간을 집이 아닌 공간에서 즐길 수 있다면 좋겠다.

코리빙에 관한 내용을 처음 접하며, '이게 과연 우리 정서에 맞을까?'라는 의문이 들었다. 집단생활은 군대 시절로 족하다고 생각했다. 우리나라 특유의 간섭문화, 일명 오지랖이 '함께'라는 부분을 어떻게 이해할 것인가. 함께 하지만 함께 하는 것이 아니고, 소유하지만 공유할 수 있는 공간과 시간이 있을 수 있다. 코리빙이란 단어에서 오는 이질감도 있다. 완전히 새로운 주거, 생활 영역인가? 기존의 형태를 바꾸는 새 시대의 생활문화가 될 것인가? 그렇게 이름 붙이고 단정 짓기는 부담된다. 비슷한 콘셉트는 과거에도 있었고, 지금도 있다. 분명한 것은 시대의 흐름과 세대의 변화는 진리다.

2021년도에 시아버지의 요강을 비워내는 며느리는 찾아보기 힘들다. 요강을 발로 찬 독신주의 여성이 모두 코리빙 스페이스에 입주하고 코워킹 네트워크 속에서 일하지는 않을 테다. 가능성은 있다. 거기에 주목하자. 미국이나 유럽에서 시작되었다고 학자들이 말하고 있다. 각국에 녹아들기는 그 나라 정서와 문화대로 자리 잡았다. 우리는 우리 스타일대로 구축되고 이해될 것이다. 시대의 흐름을 이해하고 받아들이고 같이 즐기자. 대체는 아니더라도 새로운 트렌드로 한 축을 맡을 수는 있다. 젊은 세대만 타겟이 아닌 전 세대가 수요자가 될 수도 있다. 나도 해방타운에 한 일주일 입주해서 공용 안마기에 누워 야구 보다가, 지하 1층 스크린 골프장에서 연습하고, 지상 1층 테라스에서 차를 마시다가, 2층 사무실에서 업무자료를 검토한 뒤, 3층 서점에서 책 한 권을 읽고, 7층 침실에서 잠을 청해보고 싶다.

6. 맺으며

감정평가를 업으로 삼고 있는 사람으로서, 부동산 시장을 이해하고 주거 트렌드를 예측하는 건 필수적이다. 부동산 시장 역시 수요와 공급의 접점에서 가격이 형성되는 시장논리를 따른다. 트렌드에 민감하고 정부 정책에도 즉각적으로 반응한다. 시대의 흐름에 따른 트렌드의 하나로 코리빙을 참고해 보면 좋겠다는 생각에 주제를 잡았다. 유익한 정보가 즐겁게 전달되었으면 하는 바람이다.

감정평가사로서 '본건 건물이 의뢰되면 어떻게 평가할까'는 과제로 남는다. 토지, 건물 원가로만 보기엔 너무 가혹한 듯하다. 전체 수익을 기준으로 수익가격으로만 보기에도 형평성의 우려가 있다. 단순히 껍데기만 보는 하드웨어적 판단이 아니라 그 속에 소프트웨어가 녹아있는 완전체로서의 대상을 판단하고 평가할 수 있으면 좋겠다.

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



04 부동산시장 동향

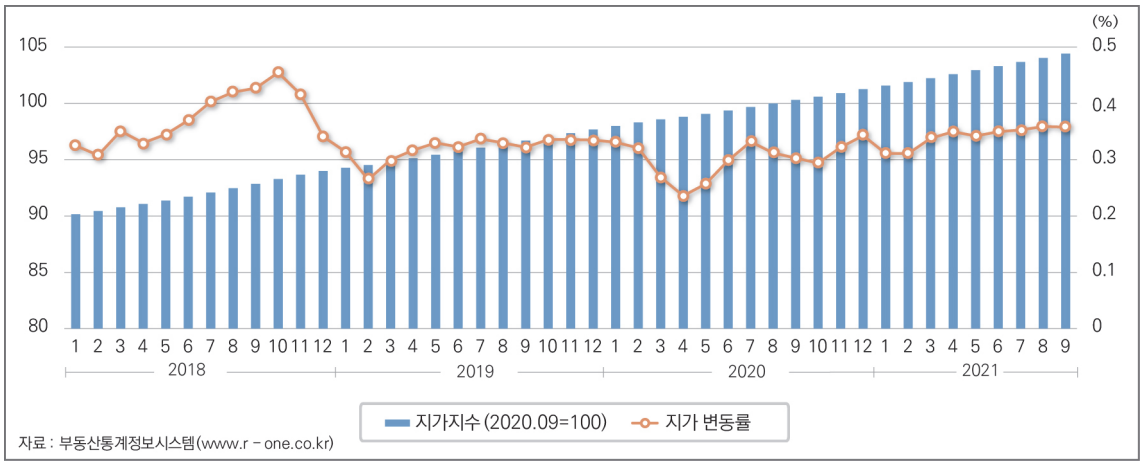
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2021년 3분기 지가변동률 1.074%로 전년 동기(0.950%) 대비 0.124%p 상승

- 2021년 3분기('21.07~'21.09) 지가변동률은 1.074%로 전년 동기(0.950%) 대비 0.124%p, 전기(1.046%) 대비 0.028%p 상승
- '21년 9월까지 전국 지가변동률 누계는 3.115%로 전년 (3.678%) 대비 상승폭은 0.563%p 감소하였으나 지가상승 추세는 지속, 이에 따라 9월 지가지수(2020.09=100)도 104.422로 131개월 연속 상승 중

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

- 2021년 3분기 기준 17개 시도 중 지가변동률 상승폭이 가장 큰 지역은 세종(1.483%)이며, 다음으로 서울(1.323%), 경기(1.134%), 대전(1.133%), 대구(1.121%) 순으로 나타남

- 지난해 7월(1.705%) 역대 최고 지가상승률을 기록한 세종은 7월(0.487%), 8월(0.496%), 9월(0.493%)에도 높은 지가상승률을 보였고, 서울은 '20년 11월 이후 11개월 연속 0.4% 이상의 지가상승률을 보이고 있음

• 반면 지가변동률이 낮은 지역은 울산(0.517%), 경북(0.565%), 경남(0.578%), 전북(0.601%), 충남(0.712%) 순

- 26개월 연속('19.05~'20.06) 17개 시도 중 최하위 지가변동률을 기록했던 제주는 지난 7월부터 7월 0.282%, 8월 0.348%, 9월 0.278%로 지가변동률이 큰 폭으로 상승하며, 하위그룹에서 벗어남

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2020년				2021년										
	1분기	2분기	3분기	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	3분기	누계
전국	0.924	0.794	0.950	3.678	0.311	0.311	0.338	0.350	0.342	0.350	0.353	0.359	0.358	1.074	3.115
서울	1.229	1.019	1.250	4.803	0.408	0.418	0.432	0.446	0.434	0.452	0.438	0.433	0.446	1.323	3.977
부산	0.830	0.708	0.917	3.750	0.281	0.289	0.291	0.328	0.345	0.342	0.354	0.354	0.376	1.088	3.000
대구	0.794	0.682	0.906	3.404	0.342	0.321	0.333	0.371	0.370	0.365	0.379	0.368	0.370	1.121	3.264
인천	1.065	0.906	0.860	3.762	0.297	0.284	0.314	0.345	0.301	0.312	0.339	0.388	0.388	1.119	3.005
광주	1.085	0.852	0.851	3.884	0.305	0.235	0.288	0.298	0.305	0.294	0.303	0.287	0.273	0.865	2.617
대전	1.329	0.979	0.980	4.578	0.386	0.363	0.404	0.416	0.400	0.389	0.398	0.371	0.360	1.133	3.541
울산	0.282	0.292	0.571	1.635	0.184	0.177	0.203	0.219	0.220	0.182	0.175	0.168	0.173	0.517	1.714
세종	1.158	0.924	4.590	10.623	0.818	0.655	0.692	0.626	0.621	0.532	0.487	0.496	0.493	1.483	5.551
경기	1.074	0.930	0.970	3.978	0.308	0.313	0.345	0.357	0.349	0.361	0.370	0.381	0.379	1.134	3.208
강원	0.491	0.484	0.517	2.155	0.219	0.213	0.264	0.268	0.264	0.259	0.262	0.267	0.245	0.776	2.283
충북	0.417	0.484	0.559	2.273	0.247	0.240	0.302	0.287	0.275	0.274	0.252	0.258	0.264	0.776	2.423
충남	0.358	0.391	0.670	2.080	0.205	0.205	0.24	0.239	0.231	0.247	0.249	0.240	0.221	0.712	2.097
전북	0.571	0.569	0.583	2.368	0.196	0.206	0.236	0.227	0.213	0.207	0.199	0.199	0.202	0.601	1.901
전남	0.894	0.754	0.770	3.322	0.295	0.285	0.310	0.315	0.302	0.299	0.311	0.313	0.296	0.923	2.758
경북	0.434	0.340	0.488	1.850	0.183	0.186	0.220	0.215	0.204	0.202	0.190	0.192	0.182	0.565	1.788
경남	0.117	0.161	0.172	0.719	0.121	0.110	0.150	0.164	0.177	0.173	0.186	0.201	0.190	0.578	1.481
제주	-0.936	-0.616	-0.233	-1.933	-0.012	-0.010	0.013	0.044	0.091	0.095	0.282	0.348	0.278	0.911	1.135

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2021년 3분기 지가상승폭이 큰 지역은 부산 수영구, 경기 시흥시, 경기 하남시, 성남 수정구, 대구 수성구

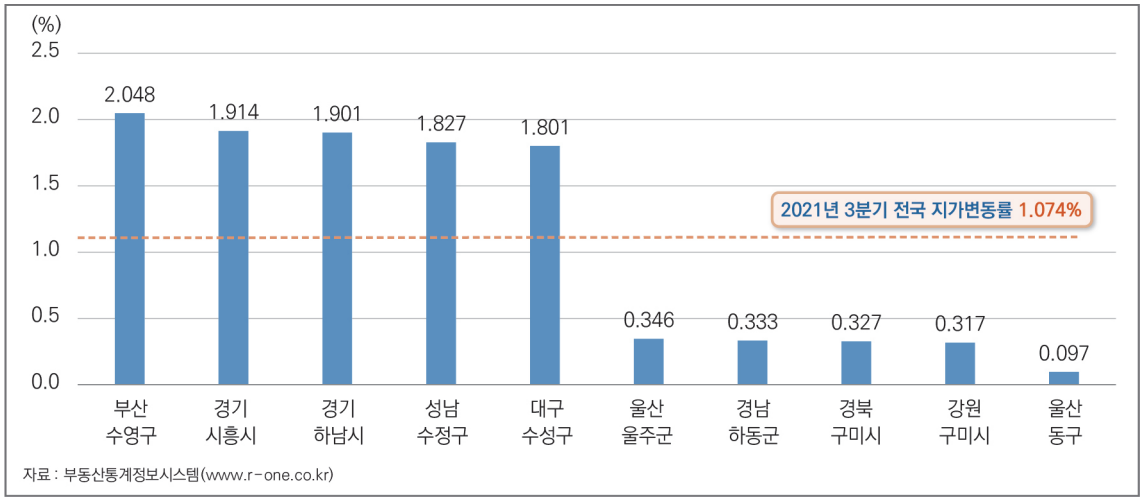
• 4월(0.614%)부터 높은 지가상승을 보이며 7~8월 연속 전국에서 지가가 가장 많이 상승한 부산 수영구(9월: 0.647%, 3분기: 2.048%)는 정비사업에 대한 기대감과 주거선호로 아파트 가격이 크게 상승하며 지가도 상승

- 수영강변을 끼고 있고, 센텀시티와 근접해 주변 정주여건이 좋아 투자자들의 많은 관심을 받은 수영·망미 재개발 추진사업이 지난 6월 심의를 통과[40], 부산의 재건축 아파트 핵심단지인 삼익비치[41], 수영현대, 뉴비치 등 재건축 사업의 기대감이 커지며 주택가격 상승[42]

40) 파이낸셜뉴스, 2021.06.14., 수영·망미·부민3 재개발 사업 첫발 뗐다
41) 비즈니스포스트, 2021.04.11., 부산 삼익비치 재건축사업 다시 속도붙어, GS건설 착공 기대 반갑다
42) 뉴시스, 2021.10.20., '부산도 불장' 해운대구 3.3㎡당 아파트값 1년새 46% 올라

- 3기 신도시 연접지역인 경기 시흥시(9월: 0.607%, 3분기: 1.914%)는 지난 6월 '제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030)'에 신구로선(시흥~목동)이 포함됐고[43], 배곧신도시, 장현지구, 목감지구 등이 개발완료 단계에 접어들며 신축아파트에 대한 주거수요가 몰리면서 주택가격 및 지가 상승
- 경기 하남시(9월: 0.678%, 3분기: 1.901%)는 지난 3월 하남시청역(5호선) 개통에 이어 2028년 3호선 연장선(오금역~교산신도시~하남시청역) 개통이 예정 되어 있는 등 잇따른 교통개발 호재와 교산신도시, 캠프콜번 등의 개발사업기대감으로 전국에서 세 번째로 높은 지가상승 기록
- 성남 수정구(9월: 0.650%, 3분기: 1.827%)는 지난 7월 성남복정1 사전청약에 이어 10월 성남복정2 · 성남신촌 사전청약이 진행됐고 지난 4월 발표된 '제2차 대도시권 광역교통기본계획(2021~2040)'에 성남~복정을 잇는 광역간선급행버스(BRT) 노선이 신설되는 등[44] 교통접근성 개선에 대한 기대감 등이 작용하며 지가상승

2021년 3분기 주요지역 지가변동률 현황



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2020년				2021년										
	1분기	2분기	3분기	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	3분기	누계
부산 수영	0.943	1.044	1.425	5.042	0.306	0.372	0.281	0.614	0.612	0.582	0.716	0.671	0.647	2.048	4.904
경기 시흥	1.082	0.965	0.910	3.904	0.319	0.425	0.631	0.618	0.613	0.597	0.683	0.612	0.607	1.914	5.221
경기 하남	1.841	1.572	1.615	6.574	0.635	0.658	0.522	0.453	0.461	0.576	0.554	0.657	0.678	1.901	5.316
성남 수정	1.920	1.328	1.528	6.227	0.439	0.446	0.429	0.449	0.522	0.554	0.547	0.619	0.650	1.827	4.751
대구 수성	1.081	0.909	1.247	4.589	0.482	0.436	0.459	0.573	0.608	0.605	0.601	0.594	0.595	1.801	5.064

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

43) 국토교통부 보도자료, 2021.06.29., 비수도권 광역철도 확대 등 중장기 철도 투자방향 제시
44) 한국교통연구원 보도자료, 2021.04.29., 제2차 대도시권 광역교통기본계획(2021~2040) 및 제4차 대도시권 광역교통시행계획(2021~2025) 공청회 개최

• 대구 인구의 17.5%가 살고 있는 대구 수성구(9월: 0.595%, 3분기: 1.801%)는 대구경북경제자유구역인 수성의료지구 내 '대구 롯데쇼핑타운 복합 쇼핑몰' 조성사업 본격화[45] 및 2025년 법원·검찰청사의 연호지구 이전 확정[46], 수성구와 동구를 잇는 엑스코선이 예비타당성 조사를 통과하는 등 주요 인프라가 수성구로 몰리면서 주택가격 및 지가 상승

지가변동률 하위 주요지역은 울산 동구·울주군, 경북 구미시, 강원 정선군, 경남 하동군

• 2017년 9월부터 지난 3월까지 43개월 연속 마이너스 지가변동률을 기록하며 긴 침체기를 겪은 울산 동구(9월: 0.054%, 3분기: 0.097%)는 올해 상반기 현대중공업이 조선·해양 수주 목표치 5개월 이상 조기 달성[47] 및 현대중공업 울산 본사 인근에 미포지구 산업단지(33만2,000㎡)가 조성되는 등[48] 지역 경제 활성화에 대한 기대감으로 지난 4월부터 상승세로 전환되며, 9월에도 상승(0.054%)을 기록했으나 전국 평균에는 미치지 못함

• 2019년 9월 스마트그린산단사업에 선정된 경북 구미시(9월: 0.069%, 3분기: 0.317%)는 2020년 7월 정부가 한국판 뉴딜종합계획의 10대 대표과제 중 하나로 스마트그린산단을 꼽은 만큼[49] 다양한 디지털 선도사업을 이끌며 지역 경제 회복을 도모하고 있으나 지역 경기침체로 경상북도에서 최저 지가상승률 기록

• 하이원 스키장·골프장·워터파크, 강원랜드 등 대규모 복합레저타운을 형성하고 있는 강원 정선군(9월: 0.102%, 3분기: 0.327%)은 사북읍 직전지구 개발에 따른 주거수요 증가 및 무연탄 저탄장 유휴부지를 활용한 민자사업 유치계획 발표[50] 등 경제 활성화에 따른 기대감으로 지가 소폭 상승

• 경남 하동군(9월: 0.095%, 3분기: 0.333%)은 2013년 9월 이후 지가가 계속 상승했지만 지난 4월(0.140%) 이후 지가상승폭 축소 추세를 보이며 9월 지가변동률 0.095%, 3분기 0.333%의 소폭의 지가 상승

• 울산 울주군(9월: 0.135%, 3분기: 0.346%)은 상대적으로 개발사업이 적었던 울산 서부권 발전의 핵심사업인 KTX 울산역 복합환승센터 사업이 2017년 복합환승센터 지정 승인 이후 약 4년만인 지난 7월 착공이 시작되면서[51] 인근 주거·상업지역의 개발 수요가 증가함에 따라 지가 소폭 상승

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2020년				2021년										
	1분기	2분기	3분기	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	3분기	누계
울산 동구	-0.292	-0.284	-0.147	-0.863	-0.038	-0.002	-0.003	0.001	0.003	0.005	0.011	0.032	0.054	0.097	0.063
경북 구미	0.010	0.002	0.235	0.680	0.153	0.160	0.176	0.191	0.190	0.188	0.135	0.113	0.069	0.317	1.383
강원 정선	0.360	0.351	0.285	1.212	0.098	0.089	0.127	0.117	0.113	0.126	0.108	0.117	0.102	0.327	1.001
경남 하동	0.146	0.127	0.146	0.635	0.082	0.080	0.116	0.140	0.130	0.124	0.112	0.126	0.095	0.333	1.009
울산 울주	0.327	0.324	0.408	1.382	0.118	0.099	0.121	0.121	0.107	0.121	0.116	0.095	0.135	0.346	1.038

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

45) 파이낸셜뉴스, 2021.10.27., '대구 롯데쇼핑타운 복합 쇼핑몰' 조성 본격화
46) 서울경제, 2021.10.26., 10월 26일 1순위청약 접수, 수성구 프리미엄 높은 '시지 센트레빌' 입성
47) 경상일보, 2021.07.16., 현대중공업, 연간 수주목표 초과...기술인력 모집 확대
48) MBN뉴스, 2021.09.27., 현대중공업 울산 본사 인근 산단 조성
49) 대한민국 정책브리핑, 2020.07.17., 한국판 뉴딜 10대 대표 과제
50) 위클리오늘, 2021.08.31., 정선군, 무연탄 저탄장 부지 활용 '대규모 민자사업' 유치
51) 연합뉴스, 2021.07.05., 울산역 복합환승센터 첫 삽..."서부권 개발 기폭제 될 것"

토지거래량 추이

2021년 8월 전국 토지거래량은 26만4,675필지로 4개월 연속 감소 추세, 8월 누적 전국 토지거래량은 전년 동기 대비 0.5% 감소

- 8월 전국 토지거래량은 26만4,675필지, 159,620천㎡로 전년 동월(25만5,580필지, 139,053천㎡) 대비 필지 기준 3.6%, 면적 기준 14.8% 토지거래 증가
- 그러나 5월을 기점으로 4개월 연속 토지거래가 감소하며 금년 8월 누적 전국 토지거래량은 전년 동기(2,296,430필지) 대비 0.5% 감소한 2,285,239필지(1,497.1㎢)
  - 정부가 한국토지주택공사(LH) 임직원의 투기 사태 이후 토지거래 규제에 나서면서 투자심리가 위축되며 하반기부터 토지거래 둔화[52)]
- 8월 동안 토지거래가 가장 활발한 곳은 경기 화성(9,820필지, 2,970천㎡)으로 나타났으며, 다음으로 충남 천안(6,204필지, 2,736천㎡), 경기 파주(5,675필지, 1,411천㎡), 경북 포항(4,734필지, 1,315천㎡), 경기 용인(4,631필지, 1,918천㎡) 순으로 나타남

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2020년										2021년							
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	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	276.9	264.7
수도권	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	126.4	117.6
서울	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	25.3	22.3
부산	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	13.4	11.8
대구	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	7.9	6.7
인천	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	17.5	18.2
광주	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	5.5	5.5
대전	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	3.7	3.7
울산	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	5.0	4.3
세종	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	1.9	2.6
경기	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	83.5	77.1
강원	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	12.7	12.9
충북	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	13.1	11.4
충남	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	21.1	22.7
전북	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	11.6	11.3
전남	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	14.7	14.2
경북	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	16.6	18.5
경남	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	19.7	18.2
제주	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	3.7	3.5

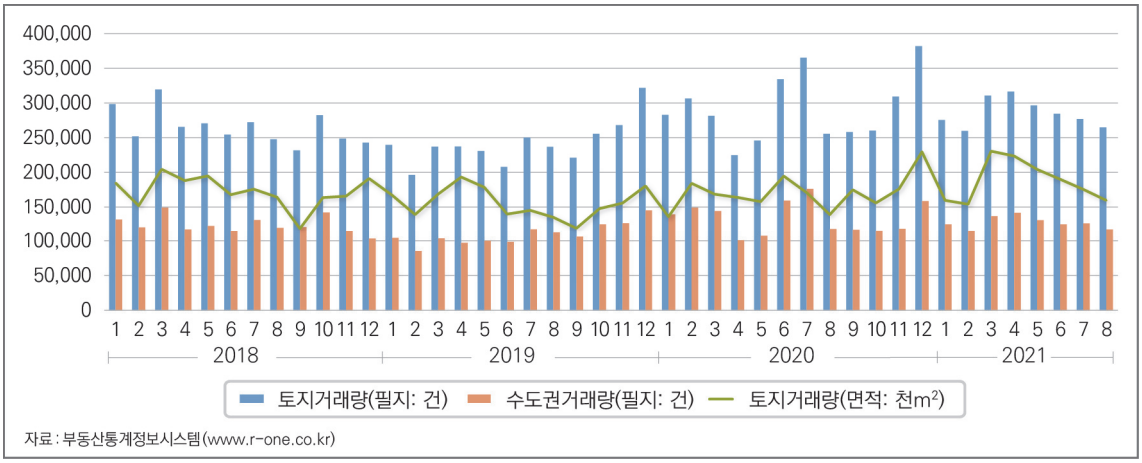
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

52) 헤럴드경제, 2021.10.4., '땅 투기' 규제가 투자심리 꺾었나...토지거래가 줄었다

8월 전국 순수토지거래량 93,920필지(145,094천㎡)로 지난해 동월 대비 거래량 13.8% 증가

- 정부는 지난 3월 'LH 임직원 땅 투기 사태' 이후 토지 단기거래 양도소득세 중과 및 농지 취득자격을 강화하는 토지거래 규제를 도입했음에도 불구하고 한국부동산원의 '순수토지*거래현황'에 따르면 8월 전국 순수토지거래량은 9만3,920필지(145,094천㎡)로 전년 동월(8만2,563필지, 125,325천㎡) 대비 필지 기준 13.8%, 면적 기준 15.8% 증가하였음 *아파트 등 건축물에 딸린 토지 거래를 제외한 토지 거래
  - 토지거래 주요 규제: 1년(2년) 미만 토지 거래 시 양도소득세율 50(40)%→70(60)% 증가, 일정 규모 이상(1,000㎡ 또는 5억원 이상) 토지 취득 시 투기 여부 판단자료로 활용할 수 있도록 자금조달계획서 제출 의무화 등[53]
- 8월 순수토지거래가 가장 활발한 곳은 경기 화성(3,731필지, 2,488천㎡)이며, 경기 양평(2,143필지, 1,691천㎡), 충남 천안(1,688필지, 2,429천㎡), 경기 남양주(1,635필지, 1,128천㎡), 충남 아산(1,567필지, 1,455천㎡) 순
  - 화성·용인은 삼성전자와 SK하이닉스의 반도체 클러스터 조성으로 지역개발 및 경제 활성화에 대한 기대감이 높은 곳임
  - 양평은 지난 4월 서울 송파구~양평 고속도로(26.8㎞) 건설사업 예비 타당성 조사 통과 및 현재 공사 진행 중인 제2순환고속도로(양평~화도)와 양평~이천 고속도로 등이 각각 2022년 말과 2026년 개통을 앞두고 있는 등 잇따른 교통호재[54]로 전년 동월(1,361필지, 943천㎡) 대비 면적 기준 57.5%, 필지 기준 79.3% 거래량 증가

월별 토지거래량 변동 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

- 투자목적으로 볼 수 있는 외지인 토지거래량은 8월 35,615건으로 전년 동월(32,087건) 대비 11.0% 증가하였으며, 토지거래 규제가 발표된 이후 4~8월 거래량은 19만6,561필지로 전년 동기(17만6,341필지) 대비 11.5% 증가
  - 특히, 국회의사당 이전 등 정치권발 호재로 가파른 지가상승을 보인 세종시의 8월 외지인 토지거래량은 전체 거래건수(1,288필지)의 71.0%(915필지)로 가장 높은 비중 차지

53) 기획재정부 보도자료, 2021.03.29., 「부동산 투기근절 및 재발방지대책」 발표
54) 서울경제, 2021.10.15., 양평타운하우스 전원주택단지 '양평 애스톤 리버 빌리지', 쾌적한 조망 갖춰 주목

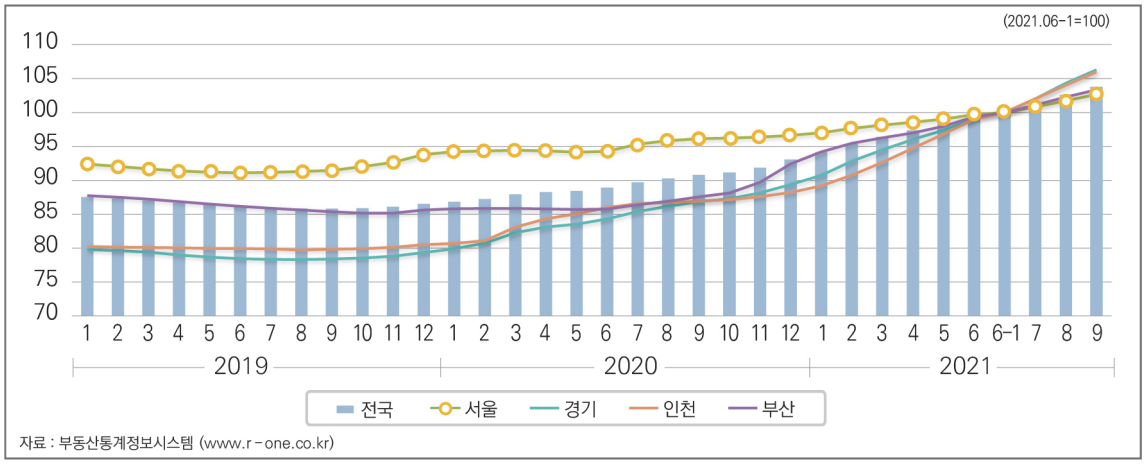
2. 주택시장 동향

주택매매가격

9월 전국 아파트 매매가격변동률 1.19%, 수도권 1.57%, 서울 0.90% 상승했지만 전월 대비 상승폭은 축소

- 9월 전국 아파트 매매가격지수는 103.79, 전년 동월(90.81) 대비 14.3% 상승하며 최고치를 기록했으나 매매가격 변동률은 1.19%로 전월 대비 0.15%p 상승폭 축소
- 동탄·고덕신도시와 인접한 경기 오산(3.21%)은 전국에서 가장 높은 매매가격상승률 기록
  - 지난 6월 '제4차 국가철도망 구축계획안' 발표에 분당선 연장(기흥~동탄~오산 구간) 계획이 포함됐고, 지난해 2.20 대책으로 인근 수원, 용인, 성남이 규제지역으로 묶이면서 경기 오산지역으로 투자 수요가 몰린 영향[55]
- 국토교통부가 동탄도시철도(동탄트램)사업 기본계획을 승인하는 등 교통개발 호재가 잇따르는 경기 화성(3.04%)과 국내 빅3(셀트리온·삼성바이오로직스·SK바이오사이언스) 바이오기업의 사옥이 이전되는 인천 연수구(2.81%)는 오산 다음으로 아파트 매매가격 급등

아파트 매매가격지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

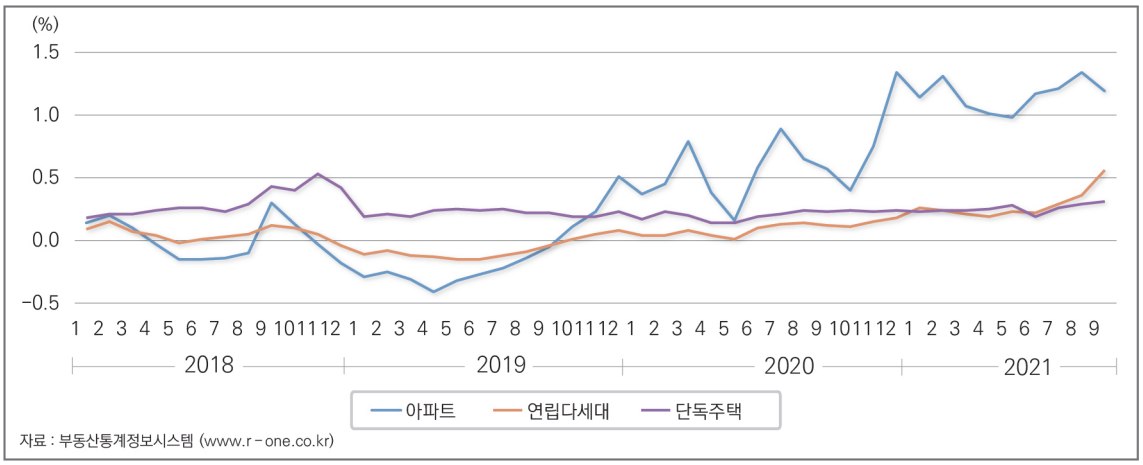
- 서울은 재건축이나 중저가 위주로 매수세가 증가하며 전월 대비 0.90% 상승했으나, 대출규제와 금리인상으로 인한 매수심리 위축 및 거래량 감소[56]로 전월 대비 상승폭은 0.025%p 축소
- 경기(1.89%)와 인천(1.86%)을 비롯한 수도권은 서울의 재건축 단지와 수도권의 중저가 단지로 매수세가 꾸준히 유입되면서[57] 전월 대비 아파트 매매가격이 1.57% 상승
  - 수도권 아파트 매매가격변동률: ('21년 5월) 1.21% → (6월) 1.53% → (7월) 1.64% → (8월) 1.79% → (9월) 1.57%

55) 이코노믹리뷰, 2021.10.02., 오산 집값, 1년새 35% 훌쩍...세교2지구 중흥-S클래스 분양
56) 동아일보, 2021.10.15., 지난달 서울 아파트 3채중 1채 가격 내려 거래
57) 위키리스크한국, 2021.10.08., 금리인상 효과 미미...추석 후 수도권 아파트 매수심리 다시 강해져

재개발·재건축 규제완화 기대로 단독·연립주택 매매가격 상승하며 상승폭 확대

- 9월 단독주택 매매가격지수는 100.87로 전년 동월(97.79) 대비 3.2% 상승하여 3개월 연속 상승폭이 확대되고 있으며, 연립다세대 또한 101.21로 전년 동월(98.12) 대비 3.2% 상승하여 역대 최고치 기록
  - 단독·연립다세대는 최근 재개발·재건축 규제완화 등에 대한 기대심리의 영향으로 매매가격지수 상승
  - 특히 연립다세대 매매가격지수는 전월 대비 0.56% 상승하여 2011년 4월(0.61%) 이후 가장 큰폭으로 상승

주택유형별 매매가격변동률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

전국 아파트 중위매매가격 전월 대비 600만원 상승한 3억6,500만원으로 가격 상승 지속

- 한국부동산원이 발표한 「9월 전국주택가격동향조사」 자료에 따르면, 아파트 매매시장의 흐름을 파악하는데 사용되는 지표인 전국 아파트 중위매매가격은 3억6,500만원으로 전월(3억5,900만원) 대비 600만원 상승
- 서울의 아파트 중위매매가격은 전월 대비 900만원, 전년 동월 대비 10,108만원 상승한 9억5,700만원으로 지난 7월 고가주택 기준인 9억원을 넘긴 이후 2개월 연속 상승폭 확대
  - 상대적으로 중저가 아파트가 밀집되어 있는 노원(45.3%)·도봉(60.9%)·강북(53.7%)·성동구(48.1%) 등 동북권 지역의 전년 동월 대비 중위매매가격 상승률은 서울 평균 상승률인 11.8%를 훨씬 웃도는 수치
  - 중위매매가격을 단위면적(1㎡)로 환산하여 보다 객관적으로 비교가 가능한 '중위단위매매가격'도 9월 서울의 경우 1,218.9만원/㎡으로 전년 동월 대비 15% 상승, 노원(1,099.3만원/㎡)은 57% 상승하여 25개 자치구 중 상승률이 가장 높은 곳으로 나타났으며 양천(1,446.2만원/㎡), 성동(1,634.4만원/㎡), 강북(894.3만원/㎡), 도봉(876.6만원/㎡) 순
- 17개 시도 중 전월 대비 중위매매가격이 하락한 곳은 세종(7억2,900만원)이 유일하며, 울산(2억7,100만원)과 전남(1억5,400만원)은 전월 대비 보합세 유지
  - 세종시의 '나홀로 내림세'는 지난해 행정수도 이전 논의가 본격화되면서 아파트 가격이 급등한 영향으로 현재 조정기를 거치고 있다는 시각이 주를 이루고 있음[58)]

58) 세종의소리, 2021.08.20., 세종시 아파트가격 나홀로 하락, 왜?

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 천원)

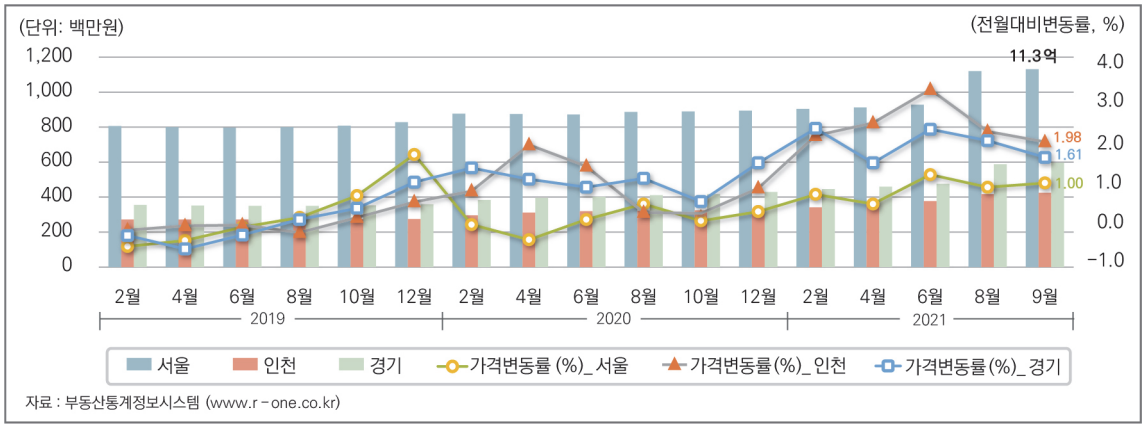
구분	2020년					2021년								
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	357,563	360,039	361,030	363,620	367,683	371,744	377,104	380,920	384,532	388,096	395,826	352,500	359,000	365,000
서울	853,009	855,920	856,958	858,339	862,231	867,027	874,738	876,876	880,047	883,959	895,194	940,000	948,000	957,000
부산	267,919	269,670	270,676	277,762	285,844	290,375	294,723	299,033	301,484	303,759	312,424	313,000	316,000	320,000
대구	281,220	284,910	288,665	291,573	298,173	302,910	307,254	310,354	315,821	321,325	324,213	336,000	338,000	339,000
인천	302,590	303,181	303,732	306,687	308,864	313,737	322,579	331,224	338,280	344,361	362,034	360,000	366,000	374,000
광주	197,779	197,594	197,318	198,051	198,981	200,037	201,074	201,480	201,918	205,998	208,366	224,000	227,000	230,000
대전	277,351	286,879	290,977	293,581	298,787	304,618	313,852	317,864	324,677	328,631	334,157	340,000	347,000	350,500
울산	210,301	211,549	212,690	217,133	223,305	229,435	233,637	235,697	236,831	235,906	237,493	267,000	271,000	271,000
세종	535,000	565,000	567,500	572,500	577,500	577,500	587,500	587,500	587,500	585,000	585,000	738,000	730,000	729,000
경기	389,350	392,678	393,463	397,486	403,096	408,818	417,053	424,367	430,667	436,828	448,659	510,000	521,000	535,000
강원	126,700	126,915	126,789	127,006	127,203	127,839	128,173	128,714	129,626	129,928	130,991	150,000	150,000	152,500
충북	134,424	134,544	134,743	135,187	136,613	137,371	138,022	139,725	141,142	141,998	144,085	159,500	162,000	163,500
충남	152,044	153,701	154,717	155,859	157,082	158,836	160,497	162,405	165,179	166,801	170,813	175,000	177,000	180,500
전북	119,401	119,595	119,811	119,827	119,890	119,916	119,926	119,929	120,269	120,824	122,615	140,000	141,000	143,000
전남	144,596	144,525	144,473	144,473	144,881	144,817	145,001	145,353	145,362	146,164	146,677	155,000	154,000	154,000
경북	118,537	118,904	119,109	119,279	120,688	123,807	124,955	125,702	126,406	127,983	130,145	139,000	140,000	140,500
경남	161,886	162,550	163,517	164,241	167,610	170,543	171,209	171,739	171,773	171,999	173,687	183,500	185,000	187,000
제주	219,577	219,092	218,728	218,728	219,486	222,138	235,397	243,974	245,216	244,216	249,792	248,000	250,000	252,000

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

서울 아파트 평균매매가격 11억3,042만원으로 역대 최고치, 인천(2.0%)·경기(1.6%) 전월 대비 매매가격 증가

• 지난2월 고가주택 기준인 9억원 돌파 후 꾸준한 가격상승세를 이어가며 7월에는 11억원을 넘어선 서울은 전월(11억 1,925만원) 대비 1,117.7만원 상승한 11억3,042만원으로 통계가 작성되기 시작한 2011년 이후 최고치 기록

수도권 아파트 평균매매가격 변동 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

• 서울 5개 권역별로 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동북권이 8억6,339만원으로 가장 낮으며 동남권이 17억8,900만원으로 가장 높음

- 그 외 도심권 13억4,166만원, 서북권 9억7,1238만원, 서남권 9억3,550만원으로 권역별 평균매매가격의 차이가 큰 것으로 나타남

• 한국부동산원의 매매현황 분석에 따르면 지속되는 집값 상승에 불안감을 느낀 2030세대의 패닉바잉(공황매수)으로 올해 1~8월 서울 아파트 매매거래 중 30대 이하의 매매비중이 41.8%를 차지, 이는 전년 동기 대비 6.1%p 증가한 수치로 특히 강서구(51.9%)와 성동구(50.9%)의 경우 30대 이하 매매비중이 절반 이상[59)]

• 서울 아파트 평균매매가격이 급등하자 내 집 마련 수요가 인천과 경기로 옮겨가 인천은 지난 7월 4억원을 넘어선 후 9월에는 전월 대비 2.0% 증가한 4억2,488만원, 경기는 전월 대비 1.6% 상승한 5억9,599만원으로 집계되었음

• 7월 아파트 평균매매가격변동률이 전월 대비 급등한 이유는 7월 조사부터 통계정확성을 높이기 위해 가격조사표본을 1만7,190가구에서 3만5,000가구로 확대했기 때문

주택매매량

8월 전국 주택매매량은 총 89,057건으로 전월 대비 0.1% 증가, 아파트를 제외한 모든 주택유형에서 거래량 감소

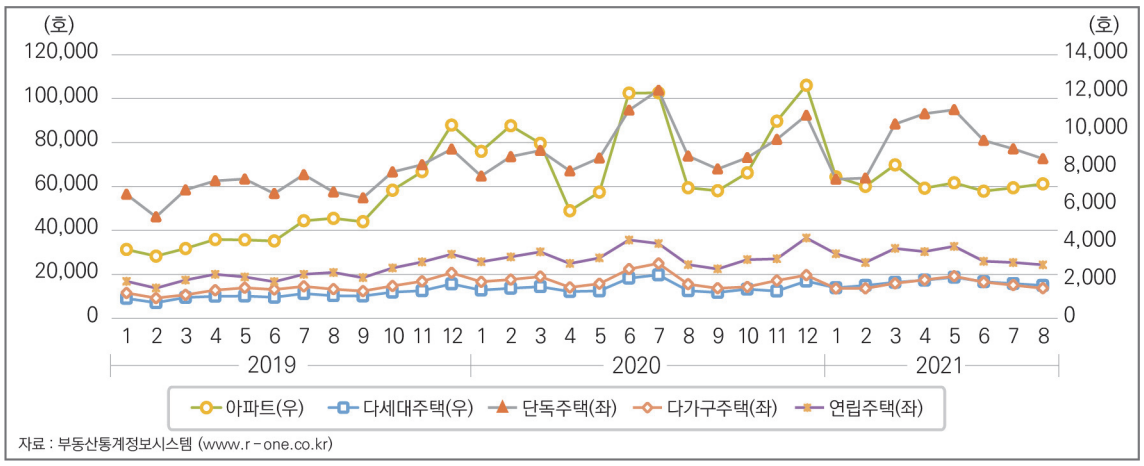
• 8월 주택 매매거래량은 총 89,057건으로 전월(88,937건)에 비해 0.1% 감소, 전년 동월(85,272건) 대비 4.4% 증가

- 수도권 주택 매매거래량은 41,668건으로 전월 대비 1.0% 감소, 전년 동월(43,107건) 대비 3.3% 감소
- 수도권 외 지방의 주택 매매거래량은 47,389건으로 전월 대비 1.1% 증가, 전년 동월(42,165건) 대비 12.4% 증가

• 아파트 매매거래량은 총 61,170건으로 전월(59,386건) 대비 3.0% 증가, 전년 동월(59,429건) 대비 2.9% 증가

- 수도권 거래량은 24,833건으로 전월(24,740건) 대비 0.4% 증가한 반면 전년 동월(27,688건) 대비 10.3% 감소
- 수도권 외 지방의 거래량은 36,377건으로 전월(34,646건) 대비 4.9%, 전년 동월(31,741건) 대비 14.5% 증가

주택유형별 매매거래 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

59) 매일경제, 2021.10.09., 정부는 "상승세 꺾였다"는데...서울 아파트 평균매매가 12억 성큼[핫이슈]

- 다세대 매매거래량은 총 14,969건으로 전월(15,827건) 대비 5.4% 감소, 전년 동월(12,563건) 대비 19.2% 증가
  - 수도권 거래량은 12,210건으로 전월(12,611건) 대비 3.2% 감소, 전년 동월(10,331건) 대비 18.2% 증가
  - 수도권 외 지방의 거래량은 2,759건으로 전월(3,216건) 대비 14.2% 감소, 전년 동월(2,232건) 대비 23.6% 증가
- 단독주택(8,477건), 다가구(1,600건), 연립(2,841건)의 매매거래량은 전년 동월 대비 단독(-1.6%), 다가구(-11.8%), 연립(-0.3%) 모두 감소

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2020년					2021년							
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	59,429	58,037	66,174	89,660	106,027	64,371	60,057	69,827	59,232	61,666	57,861	59,386	61,170
서울	6,880	4,795	4,320	4,725	8,764	5,945	5,435	4,495	4,194	5,090	4,240	4,646	5,054
부산	4,473	5,596	7,762	15,964	9,006	3,136	3,098	4,199	4,217	5,009	4,459	4,324	4,161
대구	3,669	4,209	4,581	6,403	6,359	2,099	2,104	2,170	1,918	1,939	2,117	1,750	1,628
인천	3,009	2,518	3,358	3,192	5,381	4,528	4,926	6,475	5,262	4,866	3,953	3,514	3,530
광주	1,949	2,297	2,605	4,946	4,467	2,024	1,780	2,742	2,313	2,785	2,367	2,605	2,605
대전	1,825	1,538	1,831	1,603	2,701	1,954	1,696	1,991	1,758	1,761	1,411	1,306	1,268
울산	1,356	1,647	2,085	4,184	3,534	1,258	1,193	1,357	1,155	1,374	1,652	2,100	1,731
세종	2,110	588	513	402	1,120	877	471	484	373	369	260	236	799
경기	17,799	16,956	18,905	19,845	30,495	20,938	19,894	19,832	15,689	16,327	15,131	16,580	16,249
강원	2,114	1,807	1,987	2,602	3,388	2,450	2,334	2,759	2,363	2,581	2,662	2,614	3,178
충북	1,607	1,960	2,018	2,526	3,397	2,804	2,739	3,532	2,960	2,784	2,537	2,951	2,521
충남	2,670	2,777	2,982	3,839	5,254	3,071	2,933	4,988	3,705	3,583	3,494	3,603	4,077
전북	2,412	2,442	2,916	3,238	3,936	2,266	2,426	3,129	2,808	2,638	2,844	2,621	2,780
전남	1,749	2,477	2,768	2,240	2,506	2,290	1,651	2,190	1,972	1,789	1,853	2,081	2,210
경북	2,285	2,644	2,902	4,915	6,304	3,614	3,184	4,142	3,583	3,315	3,152	3,098	3,284
경남	3,261	3,517	4,322	8,541	8,682	4,650	3,741	4,921	4,565	5,054	5,087	4,988	5,733
제주	261	269	319	495	733	467	452	421	397	402	642	369	362

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

거래원인별 주택거래량

8월 전국 총주택거래 133,495건 중 증여는 7.0%, 비아파트 주택거래 35,217건 중 증여는 12.3%

- 한국부동산원의 '거래원인별 주택거래 현황 자료' 분석 결과, 8월 전국 총주택거래 133,495건 중 매매거래 66.7%(89,057건), 증여거래 7.0%(9,398건)로 전년 동월 대비 매매 비중은 6.4%p 증가한 반면, 증여 비중은 3.0%p 감소하였음
- 8월 동안 아파트 주택거래는 98,278건이 이루어졌고 이 중 매매거래 62.2%(61,170건), 증여거래 5.1%(5,059건)로 전년 동월 대비 매매 비중은 6.7%p 증가한 반면, 증여 비중은 3.0%p 감소
- 다주택자의 양도소득세 부담과 집값 상승에 대한 기대감으로 빌라와 단독주택 등 비아파트의 증여가 늘어나[60] 8월 비아파트(다세대 · 연립, 단독 · 다가구)의 증여거래 비중은 총 거래(35,217건) 중 12.3%(4,339건)
  - 비아파트 주택의 1~8월 누적 증여거래는 4만1,041건으로 전체 누적거래(31만2,392건) 중 13.1%로 전년 동기(3만7,715건) 대비 8.8% 증가하며 역대 최고치 기록

거래원인별 주택거래량

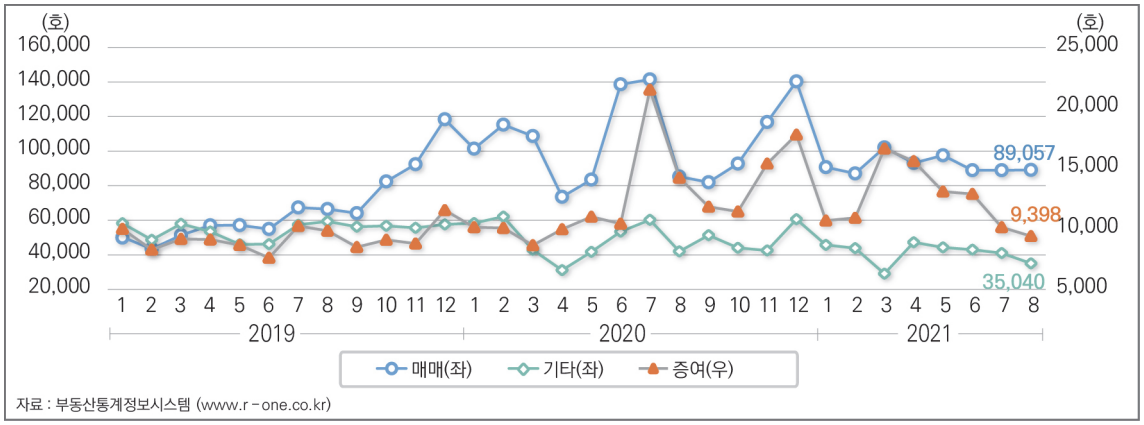
(단위: 천호)

구분		2020년								2021년							
		5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	합계	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	140.1	133.5
	매매	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	88.9	89.1
	증여	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	10.1	9.4
	기타*	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	41.0	35.0
수도권	합계	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	65.9	61.5
	매매	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	42.1	41.7
	증여	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	5.2	4.4
	기타*	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	18.7	15.4
5대광역시	합계	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	24.6	21.4
	매매	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	17.0	15.2
	증여	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	1.9	1.6
	기타*	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	5.7	4.6
기타지방	합계	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	49.6	50.6
	매매	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	29.9	32.2
	증여	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	3.0	3.4
	기타*	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	16.7	15.0

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

60) 조선비즈, 2021.10.06., 빌라·단독주택도 '매매 대신 증여'...역대 최고치 기록

월별 거래원인별 주택거래 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

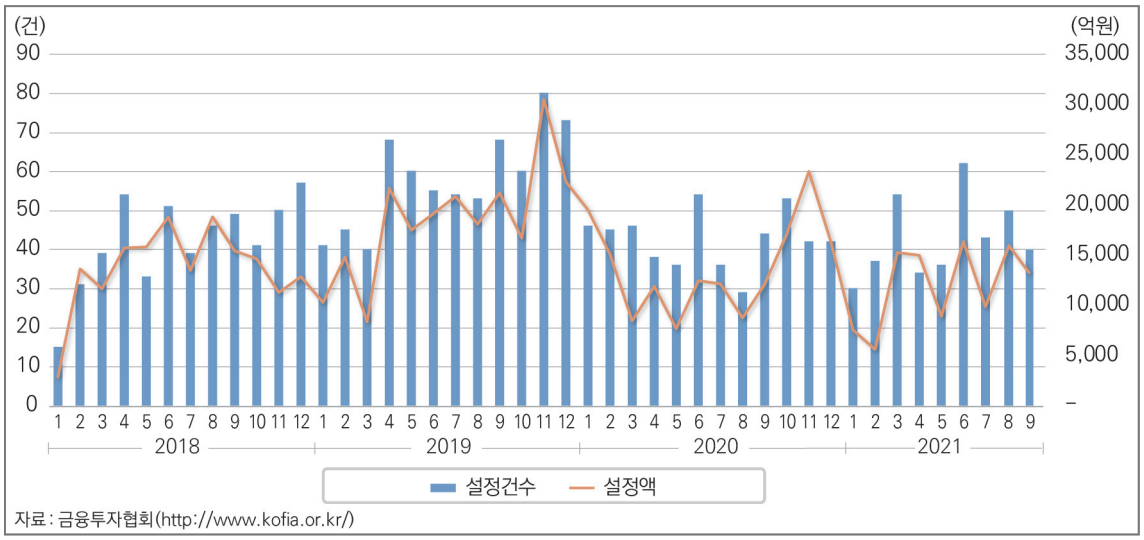
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2021년 9월까지 부동산펀드 설정건수 386건, 설정액은 10조7,554억원으로 전년 동기 대비 177억원 증가

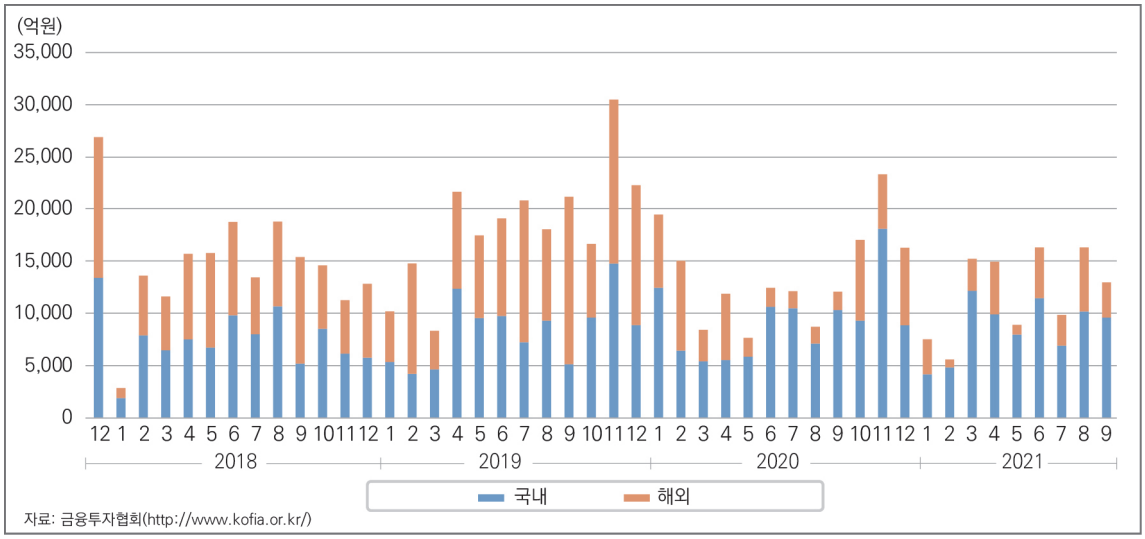
- 코로나19의 영향으로 전체 펀드시장 규모가 감소하면서 부동산펀드 비중 상승, 9월까지 부동산펀드 설정규모는 10조2,961억원으로 전년 동기 대비 177억원 증가
- 9월에는 신규 설정건수는 40건, 설정액은 1조2,961억원으로 전달에 비해 신규 펀드설정규모 감소
  - 신규 설정건수(건) : '21년 1월(30) → 2월(37) → 3월(54) → 4월(34) → 5월(36) → 6월(62) → 7월(43) → 8월(50) → 9월(40)
  - 신규 설정액(억원) : '21년 1월(7,518) → 2월(5,579) → 3월(15,221) → 4월(14,946) → 5월(8,881) → 6월(16,304) → 7월(9,843) → 8월(16,301) → 9월(12,961)
- 코로나19의 영향으로 해외부동산 펀드 자산에 대한 부실 우려가 커짐에 따라 해외펀드의 비중이 과거에 비해 축소되어 '19년 53.6%, '20년 31.6%, '21년의 경우 9월까지 누적 설정액 기준으로 27.2%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) → 8월(10,187) → 9월(9,608)
  - 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) → 8월(6,114) → 9월(3,353)

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/)

8~9월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액(백만원)	투자지역	자산운용사
키움마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁25[재간접형]ClassC-P(퇴직연금)	8.17	4,000	국내	키움투자자산운용
키움마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁26C-P(퇴직연금)	9.03	23,400	국내	키움투자자산운용
브이아이글로벌리츠부동산투자신탁[재간접형]S-P2	9.24	23	혼합	브이아이자산운용
골든브릿지부산명지오피스텔전문투자형사모투자신탁	9.24	7,549	국내	골든브릿지자산운용

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

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2021.10.22. 부동산임대, 단위: 억원, %)

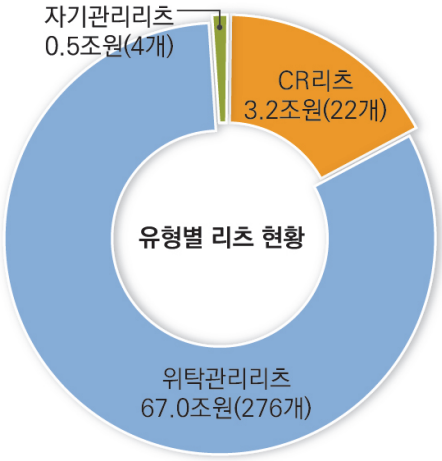
펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률		자산운용사
				6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산투자신탁1호	16.07.26	779	691	-12.53	-11.39	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류)	17.03.29	457	504	2.82	4.04	신한자산운용
키움하이로지미국물류포트폴리오부동산투자신탁제1호재간접형	19.05.17	760	821	3.41	24.44	키움투자자산운용
이지스리테일부동산투자신탁299호	19.10.17	213	217	3.70	7.66	이지스자산운용
KB와이즈스타부동산투자신탁 제3호	19.11.29	784	798	3.00.	6.82	KB자산운용
유경공모부동산투자신탁제3호	20.02.21	1,063	1,075	3.45	6.95	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산투자신탁16호	20.10.28	924	1,002	12.37	11.35	미래에셋자산운용

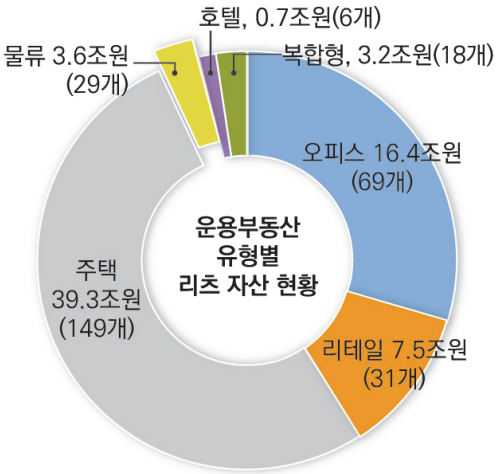
자료: 펀드다모아(http://fundamoa.kofia.or.kr/

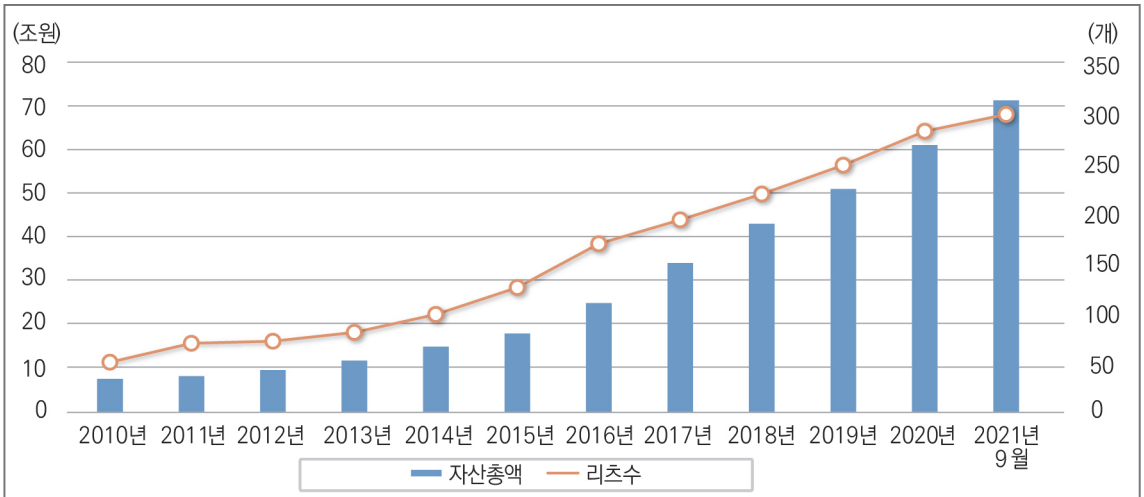
리츠(REITs)

2021년 9월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 302개, 자산은 총 70.7조원 규모

- 2021년 9월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 22개, 위탁관리리츠 276개, 자기관리리츠 4개로 총 302개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 15개
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 94.78%(67.0조원)를 차지, CR리츠 4.47%(3.2조원), 자기관리리츠 0.75%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 149개, 자산총계 39.3조원으로 55.65%를 차지
  - 오피스 16.4조원(69개), 리테일 7.5조원(31개), 물류 3.6조원(29개), 호텔 0.7조원(6개), 복합형 3.2조원(18개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 72개, 자산총계는 45.5조원, 전체 운용 자산의 64.39%로 가장 많음







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

부동산투자회사 신규 인가 현황(8~9월)

부동산투자회사	설정인가일	투자 유형	상장 여부	회사유형	투자대상	AMC
㈜제이알제28호위탁관리부동산투자회사	21.08.12	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	제이알투자운용㈜
케이비이천로지스틱스제5호위탁관리부동산투자회사	21.08.25	공모예외	비상장	위탁관리리츠	물류	KB부동산신탁㈜
㈜신한케이제2호위탁관리부동산투자회사	20.08.31	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용㈜
㈜대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사	21.09.09	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
㈜아산탕정고양삼송주택개발위탁관리부동산투자회사	21.09.09	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
㈜미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사	21.09.15	공모예외	비상장	위탁관리리츠	물류	미래에셋자산운용㈜
㈜미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	21.09.15	공모예외	비상장	위탁관리리츠	물류	미래에셋자산운용㈜
이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사㈜	21.09.29	공모예외	비상장	위탁관리리츠	물류	켄달스퀘어리츠운용㈜

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

2021년 10월 기준 상장리츠 15개, 투자대안으로 부상

- 2020년 상장리츠 6개, 2021년 2개로 총 15개의 리츠가 상장되며 국내 주식시장에서 대안상품으로 관심 증대
  - 2011년 자기관리리츠인 에이리츠가 처음 주식시장에 상장 시작, 이후 침체기를 겪다가 2018년부터 신규 상장이 활성화되며 금년 10월 말 기준 상장리츠는 총 15개에 이름
  - 2018년 신규 상장리츠 2개, 2019년 2개, 2020년 6개, 2021년 10월말 현재 2개의 리츠(디앤디플랫폼, SK)가 상장되며, 꾸준한 성장세가 지속되며 투자대상 부동산도 다양화되고 있음

상장리츠 현황

(2021.10.15 기준, 최근 상장일 순)

리츠명	설립일	상장일	투자섹터	자산총액 (억원)	목표배당수익률	AMC
에스케이위탁관리부동산투자회사㈜	21.03.15	21.09.14	오피스	4,101	연 5.45%(매각차익 제외)	에스케이리츠운용
디앤디플랫폼리츠	20.03.10	21.08.27	오피스	1,474	연 6.3%	디앤디인베스트먼트
이에스알켄달스퀘어리츠	20.02.20	20.12.23	물류	12,415	연 5.5%	켄달스퀘어리츠운용
코람코에너지플러스리츠	19.12.11	20.08.31	리테일	10,413	연 6.2%(매각차익 제외)	코람코자산신탁
제이알글로벌리츠	19.10.24	20.08.07	오피스	8,416	연 8%(7년 평균)	제이알투자운용
미래에셋맵스리츠	19.12.12	20.08.05	리테일	2,965	연 6%(10년 평균)	미래에셋자산운용
이지스레지던스리츠	20.02.03	20.08.05	주택	1,082	5.2%(5년 기준, 매각차익 제외) 8.9%(10년 기준, 매각차익 포함)	이지스자산운용
이지스밸류리츠	19.07.16	20.07.16	복합형	1,554	6.2%(공모가기준) 6.5%(시가기준)	이지스자산운용
NH프라임리츠	19.05.30	19.12.05	오피스	912	5.2%(공모가기준) 6.1%(시가기준)	NH농협리츠운용
롯데리츠	19.03.29	19.10.30	리테일	15,639	6.6%(공모가기준), 6.2%(시가기준)	롯데에이엠씨
신한알파리츠	17.12.18	18.08.08	오피스	7,023	6.2%(공모가기준) 4.4%(시가기준)	신한리츠운용
이리츠코크렙	05.07.26	18.06.27	리테일	5,877	7.2%(공모가기준) 6.6%(시가기준)	코람코자산신탁
㈜모두투어자기관리부동산투자회사	14.01.10	16.09.22	호텔	1,084	2.8%(공모가기준) 5.7%(시가기준)	-
㈜케이탑자기관리부동산투자회사	10.11.04	12.01.31	복합형	2,295	5.0%(액면가기준) 4.3%(시가기준)	-
㈜에이자기관리부동산투자회사	10.11.04	11.07.14	복합형	967	10.7%(공모가기준) 8.6%(시가기준)	-

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr), 한국리츠협회(2021), 「리츠저널」, 2020 winter VOL.37, pp.32~45.