MS Your Valuation Partner

03
2022

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

01
정책 Briefing

2022년 공동주택 공시가격(안) 열람[1)]

국토교통부는 3월 24(목)부터 2022년 1.1일 기준 공동주택 공시가격(안)을 공개하고, 4.12(화)까지 소유자와 지자체 등의 의견을 제출받아 검토·반영하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거친 후 4.29(금)에 결정·공시 예정, 결정·공시 이후에는 4.29(금)부터 5.30(월)까지 한 달 간 이의신청 접수를 받고, 신청된 건에 대한 재조사 및 검토과정을 거쳐 6월말 조정·공시할 예정

공동주택 공시가격(안)

- '22년 공시대상 공동주택 수는 '21년(1,420.5만호)보다 2.4% 증가한 1,454만호로, 공동주택 공시가격(안)은 한국부동산원에 의뢰하여 조사·산정됨
- '22년 공동주택 공시가격(안)의 변동률은 전년 대비1.83%p 하락한 17.22%로 조사됨
  - 지역별 공시가격 변동률의 전년 대비 하락폭은 세종이 가장 크며(△74.81%p), 울산(△7.78%p), 서울(△5.67%p), 대구(△2.96%p), 부산(△1.24%p), 경기(△0.74%p) 등 주요 지역의 변동률도 전년 대비 하락
- 현실화율은 '21년 70.2% 대비 1.3%p 제고된 71.5%로, 현실화 계획에서 제시한 목표와 같이 소폭 변동됨
- '22년 공동주택 공시가격 중위값은 전국 1.92억원이며, 지역별로는 서울 4.43억원, 경기 2.81억원, 부산 1.66억원 등으로 나타남

세부담 완화방안

- 지난해에 이어 금년에도 '22년 공시가격 변동으로 인한 1세대 1주택 실수요자의 재산세·종부세·건강보험료 등 부담이 늘어나서는 안 된다는 점과 코로나 등으로 어려운 경제여건을 감안하여 세부담 완화방안 마련
  - 전체 1세대 1주택자를 대상으로 '22년 보유세 과표 산정 시 '21년 공시가격으로 동결하여 보유세 부담을 전년과 유사한 수준으로 유지
- 공시가격과 관련된 67개 제도 전체(재산세, 종부세, 지역가입자 건강보험료, 피부양 자격 탈락 등)를 대상으로, 공시가격 변동으로 인한 영향과 제도별 보완 필요성을 각 제도의 취지, 영향 정도 등을 고려하여 부처별로 면밀히 살피고, 국민생활에 직접적 영향을 미치면서, '22년 공시가격이 금년 중 활용되는 시급성이 높은 제도부터 우선 검토하여 마련

1) 국토교통부 보도자료, 2022.03.23., 24일부터 '22년 공동주택 공시가격(안) 열람

① 보유세

• 1세대 1주택자('22.6.1일 기준)를 대상으로, '22년 재산세·종부세 과표 산정 시 '21년 공시가격 적용, 다만 '22년 공시가격이 지난해 대비 같거나 낮은 경우 '22년 가격 적용

• (재산세) '22년 공시가격 변동에도 불구하고 세 부담이 전년 수준으로 동결, 특히, '21년부터 시행된 재산세 특례세율(공시가격 9억 이하 1세대 1주택자에 대해 가격구간별 세율 0.05%p 감면)의 효과로, 전체 주택의 93.1%에 해당하는 '21년 공시 6억 이하 주택 중 1세대 1주택자의 경우 '22년 재산세가 `20년보다도 낮은 수준으로 예상

• (종부세) 세 부담이 전년과 유사한 수준으로 유지

- 공시가격 상승에 따른 '22년 신규 과세대상(6.9만명 추정) 진입을 차단하여 1세대 1주택자 과세 인원은 '21년 수준(14.5만명 추정)을 유지, 1세대 1주택자가 부담하는 종부세 총 세액도 1,745억원(추정)이 경감됨에 따라 '21년과 유사한 수준으로 예상
- 다주택자도 '22.6.1일 전 주택을 매각하여 1세대 1주택자에 해당되는 경우 '21년 공시가격 기준으로 과세
- 상대적으로 납세 여력이 부족한 고령자의 종부세 부담을 완화하기 위해 납부유예 제도도 새롭게 도입, 연령·소득·세액 등의 요건[①총급여 7천만원(종합소득금액 6천만원) 이하 + ②세액 100만원 초과 + ③60세 이상 + ④1세대 1주택자]을 충족하는 경우, 납세 담보 제공 시 양도·증여·상속 등 시점까지 종부세 납부를 유예하여, 현금 흐름이 부족한 1세대 1주택 고령자의 유동성 문제 완화

• 이와는 별도로 담세력이 부족한 1주택자, 고령자 등을 위한 안전장치도 이미 운영

- 재산세의 경우, 공시가격 9억원 이하 1주택자에 대해서는 과표 구간별로 0.05%p를 인하한 특례세율이 적용되며, 1주택자 여부와 상관없이 저가주택(공시 3억 이하)의 경우 세부담 상한 효과로 '21년 재산세 대비 '22년 재산세 증가분이 최대 5%로 제한됨
- 종부세의 경우, 1세대 1주택 고령자와 장기보유자에 대해 공제혜택도 두고 있으며, 작년부터 고령자 공제를 구간별 10%p씩 상향하고, 고령자와 장기보유 공제 합산 한도를 최대 80%까지 10%p 확대 적용

② 건강보험료

• 공시가격 변동으로 인한 건강보험료 부담완화를 위해, 지역가입자 건강보험료 산정 시 활용되는 과표를 동결하고, 재산공제도 전년보다 큰 폭으로 확대

• 보유세 부담 완화방안에 따라 '22년 재산세 과표가 '21년 공시가격을 기준으로 산정되면, 지역가입자의 건강보험료 산정 과표도 동결

• 재산공제액도 건강보험료 2단계 부과체계 개편에 따라 재산 규모 관계없이 5천만원 일괄 공제로 크게 확대하고, 무주택·1세대 1주택자의 경우 실거주 목적의 주택금융부채 일부도 추가로 공제하여 부담을 더욱 경감할 계획

③ 기타 복지제도 등 검토

• 장애인이나 노인 등 근로능력이 없는 가구가 재산가액 상승만으로 수급자에서 탈락하는 경우 3년간 연장 지원 가능하며, 기초연금은 '22년 대상자 선정기준액(소득+재산)*을 상향 조정하여 '21년 공시가격 상승에 따른 영향을 최소화함 * (단독) '21년 169만원→ '22년 180만원, (부부) '21년 270.4만원→ '22년 288만원

• 생계곤란 병역감면 재산액 기준도 공시가격 변동을 반영하여 전년(7,850만원) 대비 9.95%(`21년 전국 공시지가 변동률) 상향(8,630만원)

◎ 캠퍼스혁신파크, 지역 혁신성장의 요람으로[2)]

캠퍼스혁신파크 선도사업

- 캠퍼스혁신파크 사업은 입지가 좋은 대학의 유휴지를 도시첨단산업단지로 조성하여, 각종 기업시설 및 창업지원시설, 주거 및 문화시설을 설치하고, 다양한 정부의 기업지원 프로그램을 연계해 대학을 지역의 혁신성장의 거점으로 육성하는 3개 부처(국토교통부, 교육부, 중소벤처기업부) 공동사업임
  - 국토교통부는 대학 캠퍼스 내 도시첨단산업단지 지정 및 개발과정을 총괄하여 지원, 교육부는 대학의 인재양성, 연구개발 등 산학협력 역량 강화를 지원하고, 중소벤처기업부는 혁신파크에 입주하는 창업 및 중소기업에 대한 각종 지원 프로그램 담당
- 캠퍼스혁신파크는 창업활성화, 양질의 일자리 창출을 통해 지역경제활성화를 선도하는 혁신성장의 거점으로, 지역 발전의 새로운 성공 모델이 될 것으로 기대
- 2019년 선도사업으로 선정된 강원대, 한양대 ERICA 캠퍼스, 한남대는 2021년 도시첨단산업단지로 지정 및 착공하였고, 올해 산학연 혁신허브를 착공할 계획

강원대학교 청년창업 지원플랫폼(산학연 혁신허브) 착공

- 국토교통부는 캠퍼스혁신파크 선도사업 중 하나인 강원대학교 캠퍼스 내 청년창업 지원플랫폼인 산학연 혁신허브 기공식을 3월 17일 개최
- 강원대 캠퍼스혁신파크의 면적은 66,500㎡로, 강원대와 한국토지주택공사가 공동사업시행자로 참여, 1단계(부지면적 2.8만㎡, 사업비 약 504.7억원)는 한국토지주택공사(LH)가 국비(190.5억원)를 지원받아 산학연 혁신허브 건설
- 산학연 혁신허브는 창업 기업, 연구소 등을 위한 저렴한 임대공간으로 시세의 20~80% 수준의 임대료로 장기간 제공된다. 또한, 일부 공간은 대학에 무상으로 제공되어 대학의 연구개발 및 기업지원 프로그램을 위한 공간으로 활용될 예정
- 2단계(부지면적 약 3.8만㎡)는 대학 주도로 지역전략산업인 데이터산업 기반의 바이오, 정밀의료, 디지털치료기기 분야의 연구시설과 지식산업센터 등을 추가 조성 예정
- 2024년 상반기부터 산학연 혁신허브에 기업입주가 시작되면, 강원대 캠퍼스혁신파크가 활성화되는 2025년까지 약 1,500개의 일자리를 창출할 것으로 기대

◎ 노후 · 공사중단 방치 공공건축물 신속정비 가능해진다[3)]

국토교통부는 「방치건축물정비법」 개정('21.3.16. 공포)에 따른 후속조치로 「방치건축물정비법」 시행령 개정안을 2022년 3월 17일부터 시행

「방치건축물정비법」 하위법령 개정안 주요 내용

① 직권철거 시 보상비 지급기준 마련

---

2) 국토교통부 보도자료, 2022.03.18., 대학 캠퍼스가 지역 혁신성장의 요람으로
3) 국토교통부 보도자료, 2022.03.14., 「국가공간정보 기본법」·「방치건축물정비법」 시행령 개정안 17일부터 시행
_____, 2021.12.14., 공사중단 방치건축물 신속정비하고 지역안전 강화한다

• 시장 · 군수 · 구청장이 붕괴 · 화재 등 안전사고 우려가 높은 방치건축물을 직권으로 철거하는 경우 건축주의 재산권 보장을 위해 피해보상비를 지급하도록 함에 따라 직권철거 통보일을 기준으로 산정한 방치건축물의 감정평가금액에서 철거비용을 제외한 금액을 건축주에게 보상비로 지급하도록 함

– 감정평가금액은 건축주 추천 1인을 포함하여 2인의 감정평가액을 산술평균한 값

② 주택건설기준 완화 특례 부여

• 지자체로부터 정비사업을 위탁 · 대행 받은 LH 또는 지방공사 등이 방치건축물을 공동주택으로 정비하려는 경우 기존 방치건축물을 철거하지 않고 활용할 수 있도록 공동주택 리모델링 시 적용되는 주택건설기준 특례 부여

– 시 · 도지사가 건축위원회 심의를 거쳐 완화하는 내용을 정비계획에 포함하는 경우 공장 등 인접시설과의 이격거리 기준, 승강기 설치기준 등 완화

③ 선도사업 추진절차 개선

• 방치건축물 정비 촉진을 위해 국토부장관이 선도사업계획을 수립하는 경우 건축주 등과 협의하도록 하고 있으나, 협의대상에 시장 · 군수 · 구청장이 누락되어 있고 사업기간의 1년 범위 내 변경, 총사업비의 10% 범위 내 변경 등 경미한 변경상황과 관련된 절차가 따로 마련되어 있지 않았음

• 이에 선도사업 계획수립 시 협의대상에 시장 · 군수 · 구청장을 포함하고 사업계획의 경미한 변경 시에는 건축주 등과의 협의절차를 생략할 수 있도록 개정

④ 정비지원기구 확대 지정 및 조문 정비

• 방치건축물 실태조사, 정비계획 수립 등 업무를 지원하기 위해 한국부동산원을 정비지원기구로 추가 및 국토부장관이 인정하는 기관도 정비지원기구로 지정될 수 있도록 개정

• 그 밖에 개정법률에 따른 정비사업 시행주체를 시 · 도지사에서 시장 · 군수 · 구청장 등으로 변경하는 등 관련 조문 정비

국토부, 공사중단 · 노후 공공건축물 정비 선도사업 대상사업지 7곳 선정[4)]

• 국토교통부는 지난 12월 17일 오래되고 노후된 건축물의 정비 활성화를 위하여 공사중단 건축물 2개소(강원태백 · 전남장흥)와 노후 공공건축물 3개소(경북문경 · 경북울진)을 제7차 공사중단 건축물 정비 및 노후 공공건축물 정비 선도사업 대상 사업지로 선정

제7차 공사중단 건축물 정비 선도사업 대상 사업지

위치	공사중단	허가내용	대지면적	선정이유
강원도 태백시 화전동 일원	23년10개월 ('98.2월 중단)	근생 및 운동시설	1,162㎡ (B1, 3F)	스포츠센터로 건축 중 1998년 2월 이후 24년간 방치되어 있으며, 인근 주거지역을 활용한 사업성 검토 및 정비 모델 마련 지원의 필요성이 인정됨
전남 장흥군 장흥읍 일원	5년 ('16.12월 중단)	근생 및 도시형생활주택	496㎡ (B1, 7F)	도시형생활주택으로 건축 중 2016년 2월 이후 5년간 방치되어 있으며, 군(郡) 중심부에 위치하여 주변 편의시설과 접근성 등을 감안한 정비모델안 마련을 지원 예정

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.12.17., 공사중단 · 노후 공공건축물 정비 활성화한다, p.2.

4) 국토교통부 보도자료, 2021.12.17., 공사중단 · 노후 공공건축물 정비 활성화한다

제7차 노후 공공건축물 정비 선도사업 대상 사업지

위치	면적	건폐율	용적률	선정이유
경북문경 (의회청사)	9,248㎡(대지) 1,281㎡(건축)	13.8%(현행) 50%(법정)	48.5%(현행) 150%(법정)	1968년 준공되어 53년 이상 사용 중이며, 기본계획 구상 및 타당성 조사가 완료되어 있는 등 지자체 추진 의지가 높은 점이 인정됨
경북울진 (기성면사무소)	2,600㎡(대지) 843㎡(건축)	32.4%(현행) 60%(법정)	57.75%(현행) 100%(법정)	1957년에 준공되어 64년 이상 사용 중이며, 시설 노후화에 따른 정비 시급성 등이 인정됨
경북울진 (대한노인회)	314㎡(대지) 187㎡(건축)	59.7%(현행) 60%(법정)	119%(현행) 250%(법정)	1987년에 준공되어 34년 이상 노인회관으로 사용 중이며, 읍 중심지에 위치하고 있어 정비사업을 통한 편의시설 확충 가능성 등이 인정됨

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.12.17., 공사중단 · 노후 공공건축물 정비 활성화한다, pp.2~3.

- 공사중단 건축물 정비 선도사업은 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 클 것으로 인정되는 건축물을 대상으로 추진되는 사업으로 2015년부터 선도사업 대상지로 36곳의 건축물을 선정하였음
- 노후 공공건축물 정비 선도사업은 오래된 공공건축물을 안전하고 효율적으로 개선하기 위한 사업으로 2015년부터 20곳의 공공건축물을 선도사업 대상지로 선정하였음

◎ 민간개발이익 환수 강화 등을 담은 「도시개발법」 하위법령 개정안 입법예고[5)]

국토교통부는 민·관 공동 도시개발사업에서 과도한 민간이익이 발생하지 않도록 국정감사 등에서 제기된 다양한 의견을 반영하여 지난해 11월 4일 「도시개발사업의 공공성 강화 방안」 발표 및 12월 9일 국회 본회의를 통과한 개정 「도시개발법」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 사항을 규정하기 위해 「도시개발법 시행령」 및 「도시개발업무지침」개정안에 대한 입법예고('22.3.11.~'22.4.20.) 및 행정예고('22.3.11.~'22.3.31.) 실시, 주요 내용은 다음과 같음

민·관 공동 도시개발사업 시 민간 이윤율 상한 규정

- 민간 개발이익을 적정 수준으로 제한하기 위하여 민·관 공동 도시개발사업에 참여하는 민간의 이윤율 상한을 제도화하고 그 구체적인 상한은 대통령령으로 정하도록 법률에 규정됨에 따라, 민·관 공동 도시개발사업 시 민간의 이윤율 상한을 민간이 부담하는 총사업비를 기준으로 10% 이내로 규정
- 동시에 총사업비의 구성 항목을 용지비, 용지부담금, 이주대책비, 조성비 등으로 구체적으로 규정하고, 각 항목별 세부 산정기준을 마련하는 등 총사업비 산정방식도 구체적으로 규정
- 또한, 이윤율 상한을 초과하는 민간의 이익은 법률에 따라 다양한 용도로 재투자*되게 되며, 이와 관련하여 재투자 대상의 하나인 생활편의증진 시설의 종류를 공공·문화체육시설, 주차장, 복합환승센터로 규정

  * 생활편의시설 설치, 특별회계 납입, 임대주택사업 교차보전, 공공용지 공급가격 인하 등

민·관 공동 도시개발사업의 절차 및 방법 신설

- 민·관 공동 도시개발사업의 경우 민간참여자 공모, 공공시행자와 민간참여자의 협약체결 등을 거치도록 법률에서 규정. 이에 따라 민 · 관 공동 도시개발사업의 세부적인 사업절차를 정하고, 민간참여자 공모 시 해당 평가계획

5) 국토교통부 보도자료, 2022.03.10., 민간 이윤율 상한 구체화 등 11일부터 「도시개발법」 하위법령 개정안 입법예고

등을 공개하도록 함

- 사업절차 : 사업계획 수립 → 민간참여자 공모 → 참여계획서 평가 → 우선협상대상자 선정 → 협약체결(지정권자 승인 및 국토부장관 보고) → 법인설립

• 또한, 협약에 반영할 내용으로 법률에서 규정된 사항(출자자 간 역할분담, 이윤율, 비용분담 및 수익배분에 관한 사항 등) 외에 조성토지의 공급·처분, 개발이익 재투자에 관한 사항 등을 추가

임대주택 계획 절차 및 기준 강화

• 현재는 개발계획 상 반영된 임대주택 계획이 변경되는 경우 별도 심의절차가 없으나, 앞으로 당초 개발계획보다 임대주택이 10% 이상 감소하는 경우에는 도시계획위원회를 심의를 거치도록 함

• 개발계획 시 반영해야 하는 임대주택 의무 비율(수도권·광역시 공공시행 사업은 전체 공동주택 중 25% 이상을 임대주택으로 확보 등)을 지정권자가 해당 지역의 임대주택 수급상황 등을 고려하여 ±10%p 범위에서 조정할 수 있었으나, 그 재량 범위를 ±5%p범위로 축소

중앙정부의 협의 및 검사 확대

• 현재는 지정권자가 도시개발 구역지정 시 구역면적이 100만㎡ 이상인 경우에만 국토부장관과 협의하고 있으나, 협의대상 구역면적을 50만㎡ 이상으로 확대하여 협의절차 강화

• 특히, 민 · 관 공동 도시개발사업에 대해서는 국토부 장관이 사업자 선정, 운영실태 등의 검사를 할 수 있도록 법률에 규정함에 따라, 국토부 장관이 검사의뢰를 할 수 있는 전문기관을 전문성 등을 고려하여 국토연구원, 한국부동산원, HUG로 규정

◎ 건축물 분양제도, 수요자 중심으로 개선[6)]

오피스텔, 생활숙박시설 등의 수분양자 권리보호, 분양시장 질서확립 및 사업자 부담 완화 등을 위하여 건축물 분양제도를 아파트 수준으로 대폭 개선

건축물 수분양자의 권리 보호 강화

① 장기 공사중단 현장의 공사재개 근거 마련

• 그동안 분양관리신탁 사업장은 '토지신탁'이나 '분양보증' 사업장과 달리 사업자의 부도 · 파산이 아닌 경우 공사중단 · 지연된 경우에는 해당 건축물에 대한 청산이나 공사이행이 사실상 불가능

• 그러나 6개월 이상 공사가 중단 ·지연된 사업장도 수분양자의 80% 이상이 요청하고, 신탁사 등이 이에 동의하는 경우에는 신탁사에서 사업자 지위승계를 통해 공사를 이행할 수 있게 됨

② 청약신청금 규정 구체화

• 일부 청약경쟁률이 과열된 오피스텔 등의 분양현장에서 문제가 된 청약신청금 환불지연이 재발하지 않도록 수분양자를 선정하면 7일 이내(공휴일 제외)에 청약신청금을 환불하도록 개선

- 청약신청금은 수분양자의 무분별한 계약철회 방지, 신청자의 계약의지 확인 등을 위해 예치하며, 당첨자 결정 후에 전액 반환

6) 국토교통부 보도자료, 2022.02.03., 건축물 분양제도, 수요자 중심으로 개선한다

③ 분양대금 납입방법 규정

• 수분양자가 납부한 분양대금 보호를 위해 앞으로 분양사업자는 분양광고(공고) 및 분양계약서에 기재된 지정계좌로만 분양대금을 받도록 개선.

④ 전매제한 예외사유 확대

• 현재 상속에만 인정되는 전매제한 예외사유를 전매가 불가피한 ⅰ) 이혼에 따른 재산분할, ⅱ) 채무불이행에 의한 경매·공매, ⅲ) 실직, ⅳ) 파산 및 ⅴ) 배우자에게 일부 지분 증여 등의 경우까지 확대

⑤ 분양건축물 등 저당권 설정 제한

• 분양 건축물이나 해당 대지가 준공 이전에 담보물권이 설정되거나 경매 등으로 처분되는 일이 없도록 앞으로는 분양신고일부터 소유권이전등기 신청가능일 이후 60일까지 분양 건축물 등에 대한 담보물권 설정 등을 제한

⑥ 거주자 판단 기준일 개선

• 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 분양 건축물의 20% 범위에서 우선분양받는 해당 지역의 거주자를 판단하는 기준일을 분양신고일에서 주택과 같이 분양광고(공고)일로 개선하여 수분양자의 혼동을 방지

⑦ 관리단 구성 안내 강화 등 분양공고 및 분양계약서 내용 보완

• 건축물 사용승인 및 보존등기 후 「집합건물법」에 따라 당연 설립 · 소집해야 하는 관리단에 대하여 수분양자들이 제대로 알 수 있도록 분양광고와 분양계약서에 관리단 설립 및 관리인의 보고(외부 회계감사결과 등) 의무 등을 상세 안내하도록 개선

• 아울러 융자지원 내용, 건축물 사전방문, 하자담보책임기간 등 수분양자에게 중요한 사항을 분양공고 및 분양계약서에 포함하도록 개선

- (분양공고) 분양대금 납부방법(납입계좌), 융자지원 내용, 건축물 사전방문(하자확인), 관리단 설립내용 등
- (분양계약서) 하자담보책임기간, 임대 후 분양전환 조건(해당 시), 연체이자 최대한도, 지체상금 지급방식 등

분양시장 질서 확립

⑧ 인터넷 청약 의무 대상 건축물 확대

• 앞으로 투기과열지구 또는 조정대상지역 등의 규제지역에서 오피스텔이나 생활숙박시설을 50실 이상을 분양하는 경우는 인터넷(한국부동산원의 '청약홈') 청약이 의무화됨

- 현재는 3백실 이상의 오피스텔에만 인터넷 청약의무가 적용되고 있으나, 최근 오피스텔 및 생활숙박시설의 청약경쟁이 과열되면서 청약신청금 환불지연 및 분양과정 상 부조리 의혹 등의 논란이 발생함에 따라 인터넷 청약대상을 생활숙박시설까지 확대하는 한편, 투기과열·조정대상지역에서는 50실 이상으로 확대키로 함

⑨ 허위·과장 광고 근절

• 분양사업자는 분양건축물에 대해 「표시광고법」 상 표시·광고를 하려는 경우에는 그 사본을 허가권자(시·군·구청장)에게 제출하여야 하며, 허가권자는 해당 건축물 사용승인 후 2년간 보관해야 함

- 대부분의 수분양자는 분양받은 건축물의 실제 상태를 건축물 준공 직전 또는 그 후에 알게 되므로 분양 당시 전단지 등을 이용한 광고의 허위성 및 과장성 등을 확인하기 어려웠으나,
- 앞으로는 허가권자에게 표시 · 광고 사본을 제출하도록 하여 허위 · 과장 광고를 사전에 차단하거나 사후에 적발하기가 용이하게 됨

분양사업자의 부담 완화

⑩ 설계변경 동의 요건 및 통보 방식 개선

• 현재 분양 건축물의 중요한 사항*에 대해 설계변경하기 위해서는 수분양자 전원의 동의를 받도록 하고 있으나, 앞으로는 「주택법」과 같은 수준인 80% 이상의 동의를 받는 것으로 완화하며, 경미한 사항**의 설계변경을 포함한 수분양자에 대한 통보방식에 이메일 등 전자적 방법도 추가됨

- 중요한 사항: 분양가 인상, 전용면적 감소, 내·외장재 변경, 연면적 10%이상 증감 등
- 경미한 사항: 연면적 3%내 구조변경, 면적 변경 없는 건축물 배치 조정, 연면적 10%미만 증감 등

⑪ 분양신고 변경절차 마련

• 분양신고 사항에 변경이 생긴 경우 최초 분양신고 시에 작성한 신고서와 첨부서류를 다시 갖추어 신고를 재이행해야만 하는 번거로움을 해소하기 위하여 변경신고 절차 도입

- 수리권자(시·군·구청장)는 중요사항이면 5일 이내에 수리여부를 결정하고, 경미한 사항이면 즉시 처리하여 사업자 부담이 경감됨

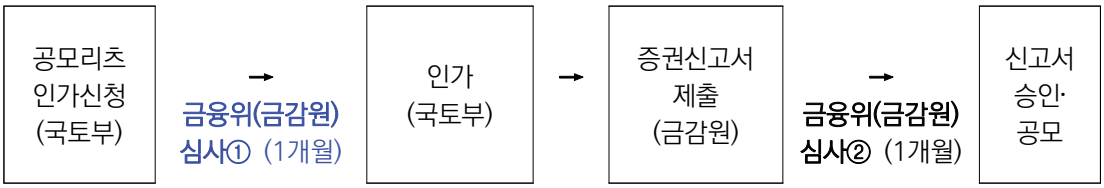
◎ 공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안 발표[7)]

국토교통부, 금융위원회, 공정거래위원회는 국민이 보다 안전하고 편리하게 부동산투자회사(리츠)에 투자할 수 있는 여건을 조성하고자, 부동산서비스산업 정책위원회 심의를 거쳐 「공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안」 발표

투자기구인 리츠의 특성을 고려한 경직적 규제 개선

① 리츠 인가·등록 시 절차 간소화

• 현재 공모리츠 인가 시와 공모리츠 자산관리회사 인가 시 금융위(금감원) 협의사항 심사가 중복적으로 이루어지는 절차를 개선하여, 공모리츠 인가 절차를 간소화 → 현재 공모리츠 인가 시 금융위(금감원) 심사①을 생략



• 현재 연기금·공제회 등 전문 기관투자자가 30% 이상 투자 시 인가 대신 등록제를 적용받는 리츠의 경우 사업계획 검토를 생략하여 법정기간 내 신속한 등록이 이루어질 수 있도록 함

- 대신 연기금 등 비율요건을 상향(30→50%)하여 책임투자 및 공공성을 확보하고, 개발사업 비율은 주총 결의사항으로 자율화할 예정

② 리츠에 대한 「공정거래법」상 지주회사 규제 등 합리화

• 모자(母子)구조의 대형(5천억원 이상) 상장리츠에 대한 지주회사* 규제를 완화하여, 우량 리츠의 상장이 증가하도록 지원할 예정 * 자산규모 5천억원 이상, 50% 이상이 자회사 주식으로 구성된 경우 지주회사 규제적용

• 부동산 투자만을 목적으로 한 간접투자기구라는 특수성을 고려하여, 상장(모)리츠에 대해 경제력 집중 우려가 없는

7) 국토교통부 보도자료, 2022.01.12., "공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안" 발표

범위*에서 지주회사 규제를 배제하여 자유로운 투자가 가능하게 할 예정 * 일반기업의 주식을 보유하지 않을 것, 출자단계가 모리츠-자리츠 이내일 것, 공시대상기업집단 소속이 아닐 것 등

• '21년 12월 경쟁제한성 없는 리츠의 기업결합(투자목적 부동산 취득)을 간이심사로 이미 완화 하는 등 리츠의 부동산 자산 취득 시 기업결합 심사 절차를 간소화하여, 보다 신속한 투자활동이 이루어질 수 있도록 할 예정

상장리츠 활성화 및 국민의 투자환경 개선

③ 국민의 리츠 투자수단 다양화(연금저축계좌 투자허용)

• 많은 국민들이 노후대비를 위해 활용하는 연금저축펀드를 통해 공모상장리츠에 투자할 수 있도록 허용

- 국민 노후대비 제고를 위해 개인이 금융회사에 장기간 납입·운용 후 그 수익을 연금형태로 수령시 세액공제 등 세제혜택 제공(소득세법 근거, '20말 규모 18.9조원)

*유사제도인 퇴직연금의 경우 공모상장리츠 투자가 旣 허용('19.12~)

• 유권해석 명확화를 통해 공모상장리츠 투자를 허용하여 국민의 노후자산 형성기회를 확대하고 리츠 활성화 도모

④ 뉴딜 인프라자산 등 투자유형 다양화

• 투자유형 다양화를 위해 「부동산투자회사법」상 투자대상·방식을 명확화하고, 추가 연구를 통해 사업모델을 정비할 예정

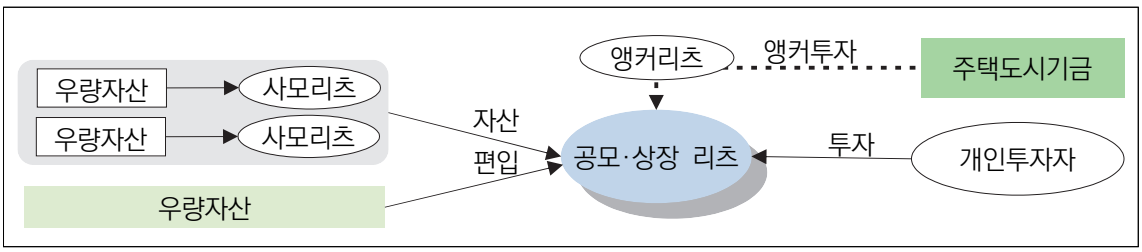
• 이미 뉴딜인프라리츠(디지털·그린뉴딜 등 뉴딜인프라에 투자하는 리츠·펀드에 대한 세제혜택 부여)가 도입됐으나, 리츠의 인프라 투자 관련 규정이 명확치 않아 상품구성상 발생했던 애로사항을 개선하기 위해

ⅰ) 사회기반시설(민간투자법 §2.1)도 부동산 투자(개발수익, 매각차익, 임대수익 목적 등의 투자 - 예) 전기차·수소 충전소 시설 등 임대)인 경우 리츠가 투자할 수 있는 부동산 자산에 포함될 수 있음을 명확화하고,

ⅱ) 대출방식 투자규정을 보완하여 인프라 투자에 일반적으로 활용되는 "사업시행법인(SPC)에 대한 대출"이 가능하게 할 예정임

⑤ 정책기금 등의 상장리츠 앵커투자 확대 지원

• 앵커투자*와 관련된 운영 제약사항을 완화하여 공모·상장리츠로 연기금 등 대형자금이 유입될 수 있도록 유인할 계획 *앵커투자 : 금융기관, 공적 자금, 연기금 등이 리츠의 최대주주(앵커)가 되어 자금조달과 자산의 관리운영을 지원함으로써, 리츠 신뢰성을 높여주는 형태



자료 : 국토교통부 보도자료, 2022.01.13., "공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안" 발표. p.5.

• 그 시범사례로 기금 여유자금 운용 시 리츠 투자를 확대하고자 도입('20.11)된 주택도시기금 앵커리츠의 운영상 제약을 개선

- 투자한 리츠가격이 결산시점에 일시 하락하여 자산평가 손실이 발생하는 경우 특례를 규정하여 기금수익률 악화위

험을 해소하고, 이미 인가받은 약정총액과 투자대상 내에서는 신속한 투자가 가능하도록 행정절차 간소화와 함께, 투자범위 확대를 통한 다양한 투자기회를 마련함으로써 상장리츠 앵커투자를 본격화할 예정

⑥ 리츠공모정보시스템 개선 및 청약정보 확대

- 차세대 리츠정보시스템을 개발하고, 리츠 공모 시 청약정보 안내를 확대하여 일반 투자자 접근성을 향상할 예정
  - 이에 따라 공모정보가 청약마감 임박하여 공개되는 등 공모정보를 알기 어려웠던 사례나 시스템 연계성이 떨어져 투자정보 검색 및 데이터관리 등에 존재했던 한계가 개선될 것으로 기대

투자자 보호를 위한 시장의 건전성 관리 강화

⑦ 리츠 명칭을 악용한 기획부동산 차단

- 부동산투자회사법에 따른 인가가 없는 경우 "리츠" 명칭 사용을 제한하여, 리츠를 사칭한 기획부동산 등 교란행위를 차단
  - 피해 증가에 따라 리츠 신고·상담센터를 도입('20.5)했으나, 법적 제재가 난해하여 실효성이 부족했던 문제가 해결될 것으로 기대

⑧ 자산관리회사(AMC) 등 건전성 강화

- 산업성장에 따른 자산관리회사의 급격한 증가[30개('19) →52개('22.1)]에 대응하여, 투자자 보호를 위한 전문성·건전성 관리를 강화
  - 자산운용전문인력에 대한 주기적 보수교육을 도입하여, 최초 교육 후 별도 교육이 없어 전문성 약화가 우려됐던 문제를 해소
  - 자산관리회사가 자신이 관리하는 여러 투자기구(리츠·펀드·PFV 등) 간 자산거래에 대한 제한규정을 보완하여 이해충돌을 방지
  - 자산관리회사에 대한 감독기관 시정조치 시 공시하게 하여, 정보 비대칭을 완화하고 경각심 제고를 통한 자정효과를 도모
  - 자산관리회사 난립으로 인한 과당경쟁·시장과열을 예방하고자 3년간 리츠 미수탁 시 인가반납 규정을 2년으로 강화
  - 자기관리리츠도 그간 지적된 경영개선 필요성에 대해, 기존 전문 범위 내에서 타 투자기구 자문·관리 등 업무다양화를 유도하여 재무건전성을 제고할 수 있도록 할 계획임
- 이외에 지난달 당초 '21년 일몰예정이었던 공모리츠 배당소득에 대한 저율(9%) 분리과세(~'23, 조세특례제한법 제87조의7) 및 리츠의 취득세 중과배제(~'24, 지방세특례제한법 제180조의2)도 각각 연장됨에 따라, 세제지원도 지속될 방침

2022년「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」및「건물 기준시가 계산방법」정기 고시[8)]

2022년「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」정기 고시

- 국세청은「상속세 및 증여세법」과「소득세법」에 따라 2022년 1월 1일부터 시행하는「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」를 정기 고시

8) 국세청 보도참고자료, 2021.12.31., 2022년「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」및「건물 기준시가 계산방법」정기 고시

• 기준시가 고시대상은 수도권(서울·인천·경기), 5대 광역시(대전·광주·대구·부산·울산), 세종특별자치시에 소재하고 호별로 구분 등기가 가능한 오피스텔 및 상업용 건물로, 건물의 토지와 건물의 가액을 일괄 평가하여 호별 ㎡당 기준시가를 정기 고시함

- 오피스텔: 오피스텔이 포함된 건물의 전체
- 상업용 건물: 근린생활시설 및 판매시설이 포함된 건물 중 연면적이 3,000㎡ 이상이거나 구분 소유된 100호 이상인 건물의 전체

• 「오피스텔·상업용 건물 기준시가」는 상속·증여세 및 양도소득세 과세 시 활용

- 상속·증여세는 시가를 기준으로 과세하나, 시가를 알 수 없는 경우 고시된 기준시가를 과세기준으로 함
- 양도소득세의 경우 실지거래가액으로 과세하나, 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없어 환산취득가액을 계산하는 경우 고시된 기준시가를 활용함

$$\text{* 환산취득가액} = \text{양도 당시 실지거래가액} \times \frac{\text{취득 당시 기준시가}}{\text{양도 당시 기준시가}}$$

- 취득세, 재산세 등 지방세는 행정안전부의 시가표준액이 적용되며, 종합부동산세 과세 및 건강보험료 등 사회보험료 부과 시에는 국세청 기준시가는 적용되지 않음

최근 5년간 연도별 기준시가 변동률

(단위: %)

시행일	구분	전국	서울	경기	인천	대전	광주	대구	부산	울산	세종
'22.1.1.	오피스텔	**8.05**	7.03	11.91	5.84	6.92	2.41	3.34	5.00	-1.27	1.22
	상업용 건물	**5.34**	6.74	5.05	3.26	1.72	3.31	2.83	5.18	1.44	-1.08
'21.1.1.	오피스텔	**4.00**	5.86	3.20	1.73	3.62	1.01	0.73	1.40	-2.92	-1.18
	상업용 건물	**2.89**	3.77	2.39	2.99	1.75	1.67	2.82	1.29	0.87	-0.52
'20.1.1.	오피스텔	**1.36**	3.36	0.36	-2.30	1.91	0.15	-2.41	-1.33	-2.22	-4.14
	상업용 건물	**2.39**	2.98	2.64	1.21	1.67	2.33	4.25	-0.17	-0.35	-4.06
'19.1.1.	오피스텔	**7.52**	9.36	9.25	2.56	0.10	5.22	2.83	1.26	-0.21	-
	상업용 건물	**7.56**	8.51	7.62	6.98	4.76	5.44	8.40	4.51	1.69	-
'18.1.1.	오피스텔	**3.69**	5.02	2.29	2.49	-0.50	2.41	1.51	3.46	0.37	-
	상업용 건물	**2.87**	3.67	2.17	2.78	1.21	2.89	4.03	2.86	1.37	-

자료: 국세청 보도참고자료, 2021.12.31., 2022년「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」및「건물 기준시가 계산방법」정기 고시, p.4.

오피스텔 고시 가격은 전년 대비 평균 8.05%, 상업용 건물은 평균 5.34% 상승

• 고시 물량은 2.8만동(187만 호)으로 전년 대비 동수 기준 15.0%,호수 기준 19.5% 증가

• 오피스텔 고시 가격은 전년 대비 평균 8.05% 상승하였으며, 상업용 건물은 평균 5.34% 상승하였으며, 전년 대비 가격상승폭이 각각 4.05%p, 2.45%p씩 확대되었음

- 급격한 세부담 증가를 완화하기 위하여 시세 변동만을 반영하였으며, 가격반영률은 전년 수준을 유지

• 고시 열람은 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)와 모바일 홈택스(손택스)에서 열람 가능

- (접근경로) 홈택스 〉 조회/발급 〉 기준시가 조회 〉 상업용 건물/오피스텔

2022년 「건물 기준시가 계산방법」 정기 고시

• 국세청은 호별로 구분 고시되는 오피스텔 등을 제외한 일반 건물의 상속·증여세 및 양도소득세 과세 시 활용하는 「건물 기준시가 계산방법」도 정기 고시

* 건물(토지포함) 가액 = 건물(기준시가 계산방법에 따른 가격) + 토지(개별공시지가×면적)

- 위 방법은 일반 건물의 상속·증여재산의 시가를 알 수 없는 경우 상속·증여세 과세가액을 계산할 때 활용
- 취득 당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 양도소득세 환산취득가액을 계산할 때 활용

$$\text{* 환산취득가액} = \text{양도 당시 실지거래가액} \times \frac{\text{취득 당시 기준시가}}{\text{양도 당시 기준시가}}$$

• 건물 기준시가 계산 방법

건물 기준시가	=	㎡당 금액*	×	평가대상 건물 면적

* ㎡당 금액 = 건물 신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별 잔가율 × 개별특성조정률

※ 개별특성조정률은 상속·증여세만 적용하고, 양도소득세는 적용하지 않음

• 이번 고시는 2022. 1. 1.이후 최초로 상속·증여, 양도하는 분부터 적용됨

「국토교통 2050 탄소중립 로드맵」 발표[9)]

• 국토교통부는 2021년 12월 23일 수소화물차 시범운영(경기 고양, 킨텍스)을 계기로 2050 탄소중립 선언('20.10), 2030 국가온실가스감축 목표 상향('21.10)에 대응하기 위한 「국토교통 2050 탄소중립 로드맵」을 수립 · 발표

- 「국토교통 탄소중립 로드맵」은 「탄소중립기본법」('22.3 시행)에 따라 내년에 수립할 「국가 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 반영할 국토교통 정책 이정표로,
- 매 5년마다 정책 추진실적과 시장상황, 기술진보 등을 반영하여 수정할 계획으로, 이번 첫 로드맵은 향후 정량적이고 적시성 있는 탄소중립 과제관리를 위한 "데이터 기반의 탄소중립"에 착안
- 2050년까지 "국민의 생활터전이 되는 모든 공간과 이동수단의 탄소중립"을 목표로 건물, 교통, 국토와 도시, 국외감축 분야에서 탄소중립을 위한 다양한 과제를 추진, 이 중 건물과 국토·도시 분야의 주요내용을 살펴봄

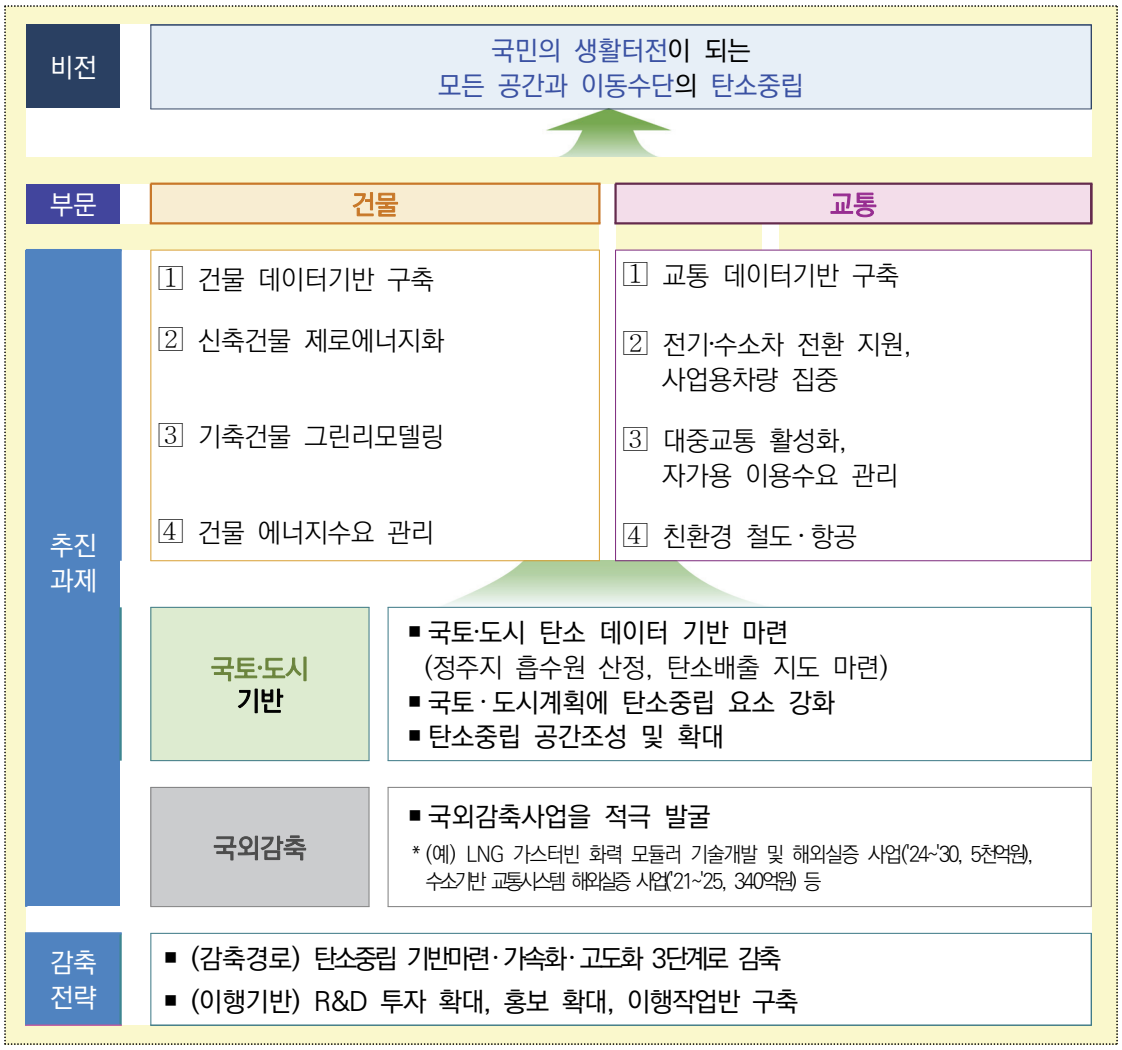
[건물] 건물 탄소중립 성능개성

① 건물 데이터기반 구축

• 신 · 개축 건물의 성능을 측정 · 기록하여 생애주기별 관리를 지원하는 건물성능정보 통합시스템을 구축('24~), 여러 시스템에 파편화된 건물의 기본정보, 에너지성능, 에너지사용량 등 각종 정보를 통합 및 연계하여 제공

• 현재 시스템(그린투게더)을 통해 건물 에너지성능이 공개되고 있는 대상건물을 단계적으로 확대

9) 국토교통부 보도자료, 2021.12.22., 생활터전과 이동수단에서 탄소중립을 실현해나가는 「국토교통 2050 탄소중립 로드맵」 발표
국토교통부 보도자료(별첨), 2021.12., 국토교통 탄소중립 로드맵



자료: 국토교통부 보도자료(별첨), 2021.12.23., 국토교통 탄소중립 로드맵, p.4.

② 신축건물 제로에너지화

• 제로에너지건축 의무화 대상확대와 인증등급 상향을 가속화, 공공 신축건물부터 우선 추진

- 「녹색건축 활성화 방안」('21.6)에 따라 공공건물*부터 우선 추진, 2050시나리오에 따르면 '30년까지 대형건물(예: 연면적 1천㎡ 이상)에 제로에너지건축 3등급(에너지 자립률 60% 이상) 적용, '50년까지 全 건물 1등급化

* 정부, 지자체, 공공기관 등 공공이 소유·관리하는 건물(단, 공동주택 제외)

- 민간건물은 2025년부터 연면적 1천㎡ 이상(공동주택은 30세대 이상)에 5등급, '30년부터 5백㎡ 이상에 의무화할 계획, NDC(Nationally Determined Contribution)상향에 따라 공동주택 중 공공은 '23년, 민간은 '24년에 의무화를 우석 적용하고, 소형건물(5백㎡ 이하)에 대한 별도의 관리방안 등 검토('23)

• 제로에너지건축 확산을 위한 규제 완화, 경제적 인센티브 등을 「녹색건축 활성화 방안」에 따라 추진·확대 검토

- (규제개선) 건물에너지효율등급 인증제와 제로에너지건축 인증제로 분리된 現 건물에너지 인증제도를 통합·간소화 검토·추진, 제로에너지건물의 용적률 상한을 현 15%에서 20%로 추가 완화('22년) 등

- (금융) 건물부문 탄소배출량 감축 활동(설비 설치 등)에 주택도시기금을 활용한 금융지원 추진(건물 표준 베이스라인 활용)
- (세제) 제로에너지건축 활성화 상황 등을 보아가며 인증건물 세제 감면의 지속방안 등을 검토(現 취득세 최대 20% 감면: '24년 일몰)
- (기타) 건설사 참여 유도를 위해 제로에너지건축물 인증 실적을 공공건축사업 PQ 심사, 공동주택용지 청약 등에서 가점적용 추진

	조기적용	녹색건축 활성화 방안('21.6)			2050 시나리오
현재	'23~'24	'25	'30		'50
-	**공동주택** ('23) 공공분양임대 ('24) 민간분양임대 중 30세대 이상	**1천㎡ 이상** **민간건물**	**5백㎡ 이상** **민간건물**	~	**全 건물** (1등급)

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.12.22., 생활터전과 이동수단에서 탄소중립을 실현해나가는「국토교통 2050 탄소중립 로드맵」발표, p.2.

③ 기축건물 그린리모델링

- 민자유치 등 새로운 유형의 공공건축물 그린리모델링 활성화 사업모델을 발굴 검토하고, 공사범위 구체화, 개선효과 측정체계 마련 등 공공건물에 대한 그린리모델링 지원사업 지속
- 「녹색건축물 조성 지원법」 개정을 추진하여 노후 공공건물부터 그린리모델링 의무화를 단계적으로 적용할 수 있도록 검토
- 민간건물에 대해서는 그린리모델링 공사비 대출에 대한 지원을 확대할 수 있도록 이자지원을 활성화하고 타 정책과 연계하여 새로운 인센티브 모델 검토 · 추진

[국토 · 도시] 계획수립-공간조성 탄소중립화

① 국토 · 도시 탄소 데이터 기반 마련

- 그간 국가온실가스 인벤토리에 토지 흡수원으로 산정되지 않은 정주지의 탄소흡수량을 산정('20~'24)하여 UN기후변화협약 사무국에 제출, 국토계획평가에 탄소중립 흡수·배출 평가지표를 추가개선하여 계획지역의 탄소 흡수·배출량을 평가('23)
- 국토를 세분화하고(예: 1x1km 격자, 읍면동 등), 구역 내 배출·흡수원을 시각화한 탄소배출 공간지도 구축을 추진하는 등 지역 중심의 탄소데이터 기반 마련

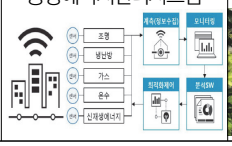
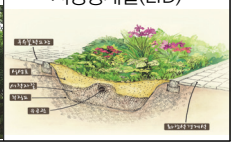
② 국토 · 도시계획에 탄소중립 요소 강화

- 2024년까지 국토를 성장형 · 개발형에서 탄소중립형 · 에너지감축형으로 전환하기 위해 제5차 국토종합계획을 수정
  - 2030 국가온실가스감축목표 상향에 맞춰 국토종합계획 상 국토이용 · 보전 목표를 '저탄소'에서 '탄소중립'으로 상향
- 도시기본 · 관리계획, 도시개발계획 등 도시와 관련된 계획에 탄소 중립 요소를 반영하도록 계획수립 지침을 마련하고, 지자체별로 감축목표 설정 및 도시 규모 · 유형별 온실가스 감축수단이 계획구역에 반영되도록 유도

③ 탄소중립 공간조성 및 확대

• 건물·수송·에너지·흡수원·자원순환 등 도시 수준의 종합적 탄소중립 실현을 위한 탄소중립도시 조성 추진

【 스마트그린산단 요소 】

에너지자립		저탄소화		
태양광설비	공장에너지관리시스템	스마트가든	도시숲	저영향개발(LID)
				

자료: 국토교통부 보도자료(별첨), 2021.12., 국토교통 탄소중립 로드맵, p.13.

- 제로에너지건축 의무화에 앞서 단지 단위로 시범확산한 제로에너지타운 조성, 주거·산업·교통 등에 사용되는 에너지원을 수소로 전환한 수소도시, 에너지자립, 저탄소 물류 등을 지향하는 스마트그린산단 조성
- '30년까지 42㎢에 이르는 장기미집행 공원 및 신도시 녹지 등 탄소흡수원 신규 확보

공유주거 서비스 활성화를 위한 제도 정비[10)]

공유주거 서비스 활성화를 위한 '공동기숙사' 용도 신설과 건축물 면적, 높이 등 산정방법에 대한 세부기준 마련 등의 내용을 담은 「건축법 시행령」 개정안과 「기숙사 건축기준」 및 「건축물 면적, 높이 등 세부 산정 기준」 제정안 2022년 3월경 공포 예정

공동기숙사 용도 신설

• 1인 가구 증가 및 라이프스타일 변화에 따라 공유주거에 대한 수요증가로 「규제챌린지*」를 통해 민간부문에서 공유주거 제도화를 위한 제도정비 제안 * 규제챌린지: 민간이 제안한 해외 주요국보다 과도한 규제를 민간 · 정부가 함께 3단계(소관부처→국무조정실→국무총리)로 검토하여 최대한 개선하는 것을 의미[11)]

• 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 국가, 지자체, LH, 지방공사 등 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 일반인을 대상으로 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 '공동기숙사' 용도를 '기숙사'의 하위 세부 용도로 신설하고 기존의 '기숙사' 용도는 '일반기숙사'로 명칭 변경

건축법 시행령 별표1. 공동기숙사 용도 신설

현 행		개 정 안	
기숙사 • 운영주체 : 학교 또는 공장 • 사 용 자 : 학생 또는 근로자	⇨	기숙사	**일반기숙사** • 운영주체 : 학교 또는 공장 • 사 용 자 : 학생 또는 근로자
			공동기숙사(신설) • 운영주체 : 공공주택사업자, 임대사업자

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.11.25., 공유주거 서비스 활성화 · 건축기준도 알기 쉽게, p.2.

10) 국토교통부 보도자료, 2021.11.25., 공유주거 서비스 활성화 · 건축기준도 알기 쉽게
11) 대한민국 정책브리핑, 2021.06.10., [보도자료] 규제챌린지 추진

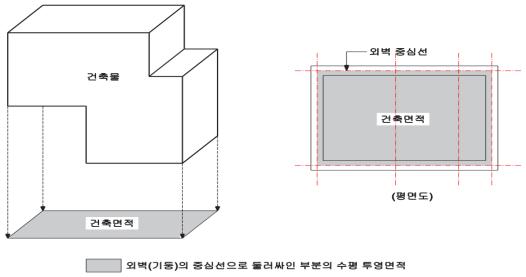
기숙사 건축기준 마련

- 쾌적하고 안전한 주거환경 확보를 위해 기숙사 건축기준을 제정 · 고시하여 새로이 건축되는 일반 · 공동기숙사에 적용하도록 함
- 기숙사 개인시설을 지하층에 설치하는 것을 공통적으로 금지하며, 추락방지를 위한 난간 설치와 층간 소음방지 및 범죄예방을 위한 건축기준을 준수하여야 함
  - 공동기숙사는 최소 20실 이상이 되어야 하며, 1실 당 1~3인이 거주 가능
  - 1인당 개인공간은 10㎡ 이상이며, 1인당 개인공간과 공유공간(개인공간 제외 다수의 거주자가 공동 사용하는 거실 · 부엌 등)의 합은 최저주거기준인 14㎡ 이상이 되어야 함

건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준 마련

- 면적, 높이, 층수 산정방식 등 건축기준은 건축행위에 큰 영향을 미치나 적용사례가 다양하고 복잡하여 적용에 불편함이 있었음
- 이에, 지난해 10월 국정현안조정회의를 통해 발표한 '국민불편해소 및 건축사업 활성화를 위한 규제개선'의 후속조치로서 건축기준 적용례와 해설을 그림과 함께 설명한 「건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준」을 제정 · 고시

예시: 건축 면적 · 높이 등 세부 산정기준 제정 고시안

구분	현재(AS-IS) 건축법 시행령	개선(TO-BE) 고시를 통해 해설 보완
건축 면적	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.  〈 외벽의 중심선 적용 예시 〉

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.11.25., 공유주거 서비스 활성화 · 건축기준도 알기 쉽게, p.3.

「감정평가법」 시행령·시행규칙 등 개정안 시행[12)]

'20년 9월 발표한 '감정평가산업 개선방안'의 주요 내용을 반영한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 「감정평가법」)이 지난해 7월 20일 개정됨에 따라, 이를 시행하기 위한 후속 입법 조치로 감정평가 기준제정기관 지정근거 마련, 감정평가서 적정성 검토제도 도입 등을 담은 시행령, 시행규칙이 1월 21일부터 시행됨

감정평가 기준제정기관의 업무, 지정 요건 및 절차

- '감정평가 실무기준'은 '13년 제정되어 감정평가사의 실질적인 업무 기준으로 활용되고 있으나, 시장 변화를 반영한

12) 국토교통부 보도자료, 2022.01.20., 「감정평가법」 시행령·시행규칙 등 개정안 공포… 21일부터 시행

전문적 검토와 체계적 관리는 그간 부족한 실정이었음

- 국토교통부는 감정평가기준을 전문적으로 연구하고 시장변화에 따른 기준 개정수요를 체계적으로 반영하기 위한 전담기구가 필요하다는 인식 아래, 작년 7월「감정평가법」개정을 통해 전담기관(기준제정기관)* 지정에 관한 법적 근거를 마련하고, 금번 하위법령 개정을 통해 기준제정기관의 업무, 지정절차 등 세부 사항을 규정함
- 하위법령 개정에 따라, 기준제정기관은 감정평가 실무기준의 제·개정과 제도개선 사항의 연구, 실무기준 해석 등을 주요 업무로 함
  - 5년 이상의 실무경력이 있는 감정평가사 등 전문인력을 3명 이상 고용하고, 업무수행에 필요한 전담조직 및 관리체계를 갖추는 등 요건을 충족하는 기관이 국토교통부에 지정 신청을 하면, 국토교통부는 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐 적정기관을 기준제정기관으로 지정
- 국토교통부는 감정평가사, 변호사 등 전문가로 전담조직(TF)을 구성하여 기준제정기관의 세부 기능, 조직구성, 필요 인력 등을 면밀히 검토하고 있으며, 연내 기준제정기관을 지정할 계획임
- 기준제정기관이 지정되면 감정평가기준에 대한 체계적· 전문적 관리가 가능해져 감정평가시장 환경 변화 및 기준관리 수요에 대응한 기준의 제·개정이 원활해지고 감정평가의 적정성 확보에 기여할 것으로 전망됨

감정평가서 적정성 검토 기준 및 절차

- 발급된 감정평가서에 대한 적정성 검토는 감정평가 의뢰인과 관계 행정기관, 감정평가 결과를 직접 활용하려는 거래 또는 계약의 상대방이 의뢰할 수 있음
  - 다만, 불필요한 분쟁을 방지하기 위하여「토지보상법」등 관계 법령에 권리구제 절차가 규정되어 있는 경우나 감정평가 결과를 직접 활용하지 않는 경우 등은 제외
- 적정성 검토는 5년 이상 실무경력을 가진 자로서 감정평가실적이 100건 이상인 감정평가사가 2명 이상 소속된 감정평가법인 등이 수행하게 되며, 적정성 검토를 의뢰받은 감정평가법인 등은 해당 감정평가서가 감정평가의 원칙과 기준을 준수했는지 여부를 검토하고, 결과서를 작성·발급함
- 국토교통부는 제도 시행 이후 시장에 미치는 영향, 효과 등을 지속 모니터링하고, 필요시 전문가·업계 등과 협의하여 추가적인 보완사항을 발굴, 제도개선을 추진할 계획임
- 감정평가 적정성 검토제도의 도입으로 발급된 감정평가서의 적정성에 대한 감정평가법인 등의 상호 간 검토가 가능해져 감정평가시장의 자정작용을 강화하고 감정평가서의 품질향상에 기여할 것으로 전망됨

02
부동산시장 동향

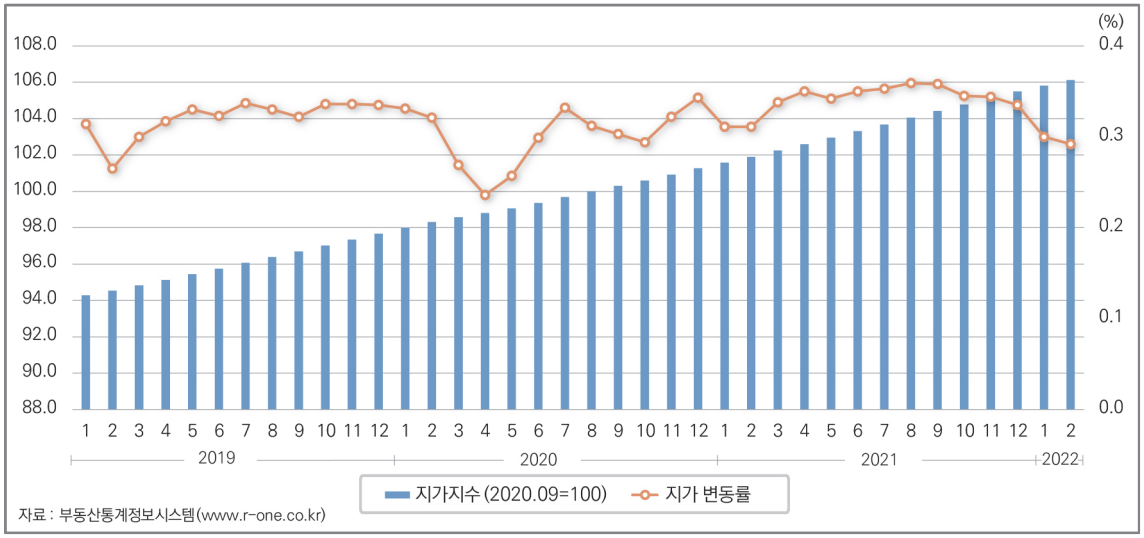
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2022년 2월까지 전국 지가변동률 누계 0.623%, 지가지수는 106.119로 상승세 지속

- 2월 전국 지가변동률은 0.292%로 지난 8월(0.359%) 최고 기록 이후 다소 둔화되었으나 여전히 높은 상승세 유지
- 22년 2월까지 전국 지가변동률 누계는 0.592%임
- 2월 기준 17개 시도 중 지가변동률이 가장 많이 상승한 지역은 세종(0.449%)으로, 전국 평균의 1.5배 이상 상승하였으며, 다음으로는 서울 0.347%, 대전 0.338%, 경기 0.311% 순으로 나타났으며, 반면 경남은 전국에서 가장 낮은 지가변동(0.157%)을 보임

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

• 2월 지가지수(2020.09=100)는 전월(105.810) 대비 0.309p 상승한 106.119로 최고치를 경신하며, 136개월 연속 상승세를 이어가고 있으나 지난해 9월(-0.001%p) 이후 6개월 연속 상승폭은 조금씩 줄어들고 있는 추세

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

구분	2020	2021년													2022년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
전국	3.678	0.311	0.311	0.338	0.350	0.342	0.350	0.353	0.359	0.358	0.345	0.344	0.335	4.173	0.300	0.292	0.592
서울	4.803	0.408	0.418	0.432	0.446	0.434	0.452	0.438	0.433	0.446	0.432	0.429	0.418	5.313	0.368	0.347	0.717
부산	3.750	0.281	0.289	0.291	0.328	0.345	0.342	0.354	0.354	0.376	0.343	0.338	0.327	4.042	0.287	0.294	0.581
대구	3.404	0.342	0.321	0.333	0.371	0.370	0.365	0.379	0.368	0.370	0.341	0.360	0.371	4.376	0.303	0.282	0.586
인천	3.762	0.297	0.284	0.314	0.345	0.301	0.312	0.339	0.388	0.388	0.363	0.359	0.337	4.099	0.295	0.288	0.584
광주	3.884	0.305	0.235	0.288	0.298	0.305	0.294	0.303	0.287	0.273	0.282	0.276	0.268	3.467	0.233	0.227	0.461
대전	4.578	0.386	0.363	0.404	0.416	0.400	0.389	0.398	0.371	0.360	0.367	0.364	0.358	4.672	0.332	0.338	0.672
울산	1.635	0.184	0.177	0.203	0.219	0.220	0.182	0.175	0.168	0.173	0.187	0.229	0.174	2.315	0.158	0.239	0.398
세종	10.623	0.818	0.655	0.692	0.626	0.621	0.532	0.487	0.496	0.493	0.508	0.455	0.460	7.060	0.439	0.449	0.890
경기	3.978	0.308	0.313	0.345	0.357	0.349	0.361	0.370	0.381	0.379	0.364	0.354	0.341	4.305	0.318	0.311	0.630
강원	2.155	0.219	0.213	0.264	0.268	0.264	0.259	0.262	0.267	0.245	0.245	0.237	0.246	3.030	0.201	0.195	0.397
충북	2.273	0.247	0.240	0.302	0.287	0.275	0.274	0.252	0.258	0.264	0.266	0.275	0.274	3.260	0.229	0.232	0.461
충남	2.080	0.205	0.205	0.24	0.239	0.231	0.247	0.249	0.240	0.221	0.219	0.234	0.243	2.810	0.209	0.206	0.416
전북	2.368	0.196	0.206	0.236	0.227	0.213	0.207	0.199	0.199	0.202	0.205	0.213	0.237	2.571	0.199	0.203	0.402
전남	3.322	0.295	0.285	0.310	0.315	0.302	0.299	0.311	0.313	0.296	0.287	0.298	0.300	3.671	0.285	0.291	0.577
경북	1.850	0.183	0.186	0.220	0.215	0.204	0.202	0.190	0.192	0.182	0.159	0.163	0.171	2.290	0.163	0.169	0.332
경남	0.719	0.121	0.110	0.150	0.164	0.177	0.173	0.186	0.201	0.190	0.176	0.184	0.176	2.027	0.149	0.157	0.307
제주	-1.933	-0.012	-0.010	0.013	0.044	0.091	0.095	0.282	0.348	0.278	0.222	0.239	0.243	1.848	0.212	0.198	0.410

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2022년 2월까지 지가상승폭이 큰 지역은 부산 해운대구, 안양 동안구, 경기 하남시, 세종시, 경북 군위군

• 2022년 표준지 공시지가 상승률이 10.40%로 전국에서 4번째로 높은 부산에서 가장 높은 공시지가상승률(12.55%)을 나타낸 해운대구의 경우 2월까지의 지가변동률이 전국 평균의 1.7배인 0.488%로 전국 최고

- 해운대 우3구역과 반여1-1구역 등 재개발·재건축 등 개발호재로 지난해부터 해운대구가 부산의 지가상승을 견인하고 있으며[13], 특히 해변을 중심으로 고급 주거 및 숙박시설 조성과 마이스(MICE, 기업회의·포상관광·컨벤션·전시회) 생태계 구축 등의 개발호재가 이어지면서 해운대의 부동산시장 상승세는 당분간 계속될 전망[14]

• 대선 이후 윤석열 정부의 재건축 · 재개발 규제완화에 대한 기대감으로 안양 동안구(0.477%)는 관양·평촌동을 중심으로 주택가격 상승과 함께 지가도 상승

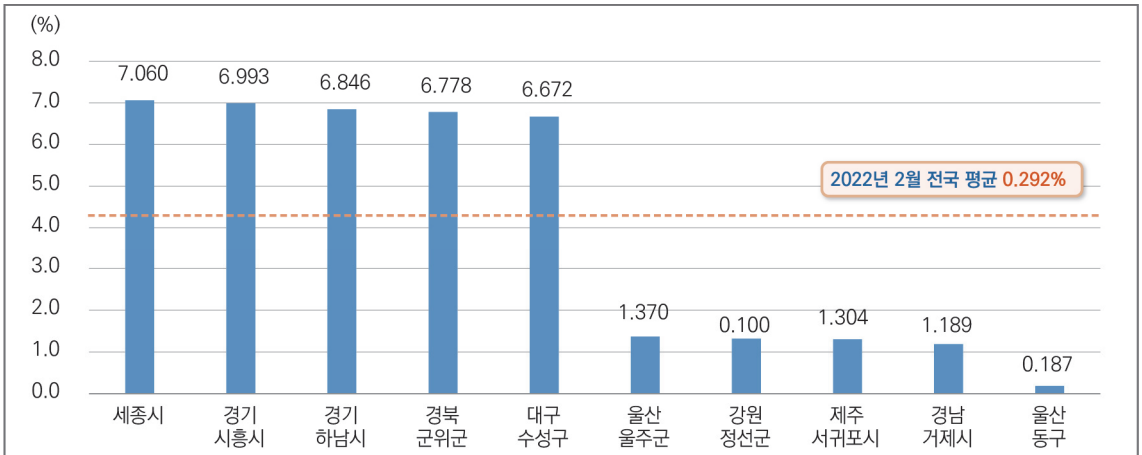
• 2020년, 2021년 2년 연속 전국에서 지가가 가장 많이 상승한 세종시는 행정수도 이전 논의가 이루어지기 시작한 2020년 7월(1.705%) 이후 지가가 급등, 스마트 국가산업단지 지정과 국회의사당 분원 설치 등 잇따른

13) 중앙일보, 2022.01.25.,“ 재개발·재건축 개발 호재 많다”…해운대·남·수영구 부산 땅값 상승 주도
14) 지피코리아, 2022.03.11., 부산 해운대 생활숙박시설, 갈수록 귀해진다

개발 호재로 계속해서 토지 투자수요가 늘면서[15] 2022년에도 지가상승을 이어가고 있음

- 3기 신도시로 지정된 교산지구가 속한 경기 하남시(0.476%)도 계속 높은 지가상승을 보이고 있고, 대구경북 통합신공항 건설과 대구시 편입을 앞둔 경북 군위군(0.444%)도 2020년 7월부터 20개월 연속 0.4% 이상의 높은 지가상승이 이어지고 있음

2022년 2월 주요지역 지가변동률 현황



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2020년	2021년													2022년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
부산 해운대	5.795	0.415	0.39	0.413	0.47	0.508	0.499	0.488	0.597	0.589	0.561	0.586	0.51	6.196	0.518	0.488	1.009
안양 동안	4.043	0.360	0.383	0.387	0.413	0.417	0.594	0.612	0.567	0.518	0.509	0.438	0.473	5.821	0.458	0.477	0.937
경기 하남	6.574	0.635	0.658	0.522	0.453	0.461	0.576	0.554	0.657	0.678	0.490	0.526	0.429	6.846	0.420	0.476	0.898
세종시	10.623	0.818	0.655	0.692	0.626	0.621	0.532	0.487	0.496	0.493	0.508	0.455	0.460	7.060	0.439	0.449	0.89
경북 군위	5.000	0.576	0.541	0.582	0.552	0.523	0.465	0.502	0.613	0.556	0.509	0.580	0.577	6.778	0.493	0.444	0.898

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지가변동률 하위 주요지역은 경남 거제시, 강원 화천군·정선군·철원군, 경북 청도군·영양군

- 전국에서 가장 낮은 지가상승지역은 경남 거제시(0.081%)로, 지역주력산업인 조선업 장기호황 진입 기대감과 가덕도신공항 및 남부내륙철도(김천~거제) 건설사업 등으로 소폭 지가 상승, 그러나 인구 감소 및 코로나19로 인한 경기침체가 지속됨에 따라 지가상승폭은 전국 평균의 1/7수준에도 미치지 못함
- 강원 화천군·정선군·철원군, 경북 청도군·영양군은 지속적인 인구 감소가 이루어지는 지역으로, 코로나19 장기화에 따른 지역경기 침체와 부동산 수요감소에 기인하여 지가변동률이 낮음

15) 한겨레, 2022.01.24., 지난해 세종시 땅값 상승률 7.06%...2년 연속 전국 최고

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2020년	2021년													2022년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월	2월	누계
경남 거제	0.048	0.057	0.045	0.077	0.153	0.121	0.146	0.184	0.202	0.102	0.054	0.028	0.015	1.189	0.029	0.052	0.081
강원 화천	1.366	0.102	0.102	0.153	0.201	0.185	0.216	0.182	0.171	0.084	0.067	0.069	0.073	1.618	0.066	0.073	0.139
강원 정선	1.212	0.098	0.089	0.127	0.117	0.113	0.126	0.108	0.117	0.102	0.114	0.114	0.086	1.318	0.081	0.08	0.160
경북 영양	1.500	0.109	0.112	0.16	0.159	0.158	0.135	0.146	0.134	0.146	0.129	0.083	0.053	1.536	0.08	0.091	0.171
경북 청도	1.517	0.222	0.228	0.266	0.282	0.232	0.23	0.211	0.173	0.171	0.158	0.15	0.109	2.461	0.091	0.09	0.181
강원 철원	1.191	0.125	0.127	0.151	0.15	0.145	0.156	0.142	0.127	0.103	0.1	0.104	0.102	1.545	0.094	0.087	0.182

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

2021년 전국 토지거래량은 329만6,622필지로 전년(350만6,113필지) 대비 6.0% 감소

- 2021년 전국 토지거래량은 329만6,222필지로 2006년 통계 작성 이래 가장 많은 거래량을 보인 전년도(350만6,113필지) 대비 6.0% 감소하였음
- 2021년 12월 전국 토지거래량은 26만7,806필지, 227,375천㎡로 전월(25만2,834필지, 173,874천㎡) 대비 필지기준 5.9%, 면적기준 30.8% 거래량이 증가했지만 전년 동월(38만1,999필지, 229,557천㎡)과 비교하면 필지기준 거래량 29.9% 감소
- 2021년 동안 토지거래가 가장 활발하게 일어난 곳은 경기 화성시(96,163필지)였으며, 다음으로 경기 용인시(62,077필지), 청북 청주시(56,381필지), 경기 평택시(55,152필지), 경기 수원시(54,785필지) 순
  - 화성시에는 아산국가산업단지 유보지, 우정미래첨단일반산업단지(예정)가 조성될 계획이고, 평택시 세교동에는 300조원이 투자되어 삼성전자 평택캠퍼스가 설립되는 등 대기업 입주로 산업단지가 조성된 지역들은[16] 풍부한 주택수요를 유발하여 토지거래가 활발하게 이루어짐
- 2022년 1월 1일부터 1년 또는 2년 미만 단기 보유 토지 및 비사업용 토지에 대한 양도소득세 중과세율이 인상됨에 따라 2021년 전국 토지 증여 건수는 35만2,447필지로 전년 동기(34만9,533필지) 대비 0.8% 늘었으며 전체 거래 대비 증여 비중 또한 0.7%p 증가하였음

2022년 1월 전국 토지거래량은 21만546필지로 전월 대비 21.4%, 전년 동월 대비 23.6% 감소

- 2022년 1월 전국 토지거래량은 21만546필지, 153,912천㎡로 전월(26만7,806필지, 227,375천㎡) 대비 필지기준 21.4%, 면적기준 32.3% 거래량이 감소했으며, 전년 동월(27만5,532필지, 159,613천㎡) 대비 필지 기준으로 23.6%의 거래량 감소
- 2020년 6.17대책 이후 잠실 · 대치동을 포함한 서울 강남 일대와 지난해 4월 압구정 · 여의도 · 목동 · 성수동 일대를 토지거래허가구역으로 지정[17]했음에도 불구하고 '20년 7월 ~ '22년 1월까지 서울 토지거래량은 50만4,252필지로 허가구역 지정 직전 17개월('19.02~'20.06) 동안 이루어진 거래량(45만5,621필지) 대비 약 10.7% 증가

16) 시장경제, 2022.01.04., 화성 · 오산 · 청주 대기업 산단 지역 연초부터 분양 러쉬
17) 조선비즈, 2021.11.22., 토지시장도 매수심리 위축… 거래량 1년 반 만에 최저

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2021년													2022년
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계	1월
전국	275.5	259.9	310.7	316.5	296.5	284.5	276.9	264.7	245.4	245.3	252.8	267.8	3,296.6	210.5
수도권	125.0	115.0	136.8	141.7	131.0	125.0	126.4	117.6	111.3	103.5	105.1	108.8	1,447.2	91.1
서울	30.1	25.0	26.3	30.8	28.3	25.8	25.3	22.3	22.6	19.2	19.7	20.5	295.9	16.7
부산	11.4	12.0	13.8	16.8	14.1	13.3	13.4	11.8	9.5	12.6	10.5	11.0	150.1	7.6
대구	9.7	8.3	8.7	9.8	10.7	9.8	7.9	6.7	7.5	5.8	6.4	6.1	97.4	4.9
인천	15.3	14.9	22.6	22.8	20.8	19.4	17.5	18.2	16.6	18.3	17.6	15.0	218.9	17.6
광주	4.7	5.2	5.8	5.9	6.6	4.9	5.5	5.5	5.0	5.7	5.1	5.6	65.4	3.5
대전	5.5	4.0	4.8	5.5	4.7	5.1	3.7	3.7	3.7	4.5	4.4	4.8	54.5	3.3
울산	4.0	3.5	3.9	4.2	4.8	5.5	5.0	4.3	3.3	3.5	3.9	3.6	49.3	2.3
세종	3.1	2.2	3.2	3.7	2.4	2.4	1.9	2.6	2.3	2.8	3.3	2.4	32.4	2.3
경기	79.6	75.1	87.9	88.2	81.9	79.9	83.5	77.1	72.1	66.0	67.8	73.4	932.4	56.9
강원	12.1	11.6	13.6	14.1	14.0	12.9	12.7	12.9	12.8	13.4	17.2	15.7	163.0	10.0
충북	12.1	12.9	13.9	12.5	12.3	12.6	13.1	11.4	10.9	9.9	11.2	10.8	143.6	7.8
충남	16.6	19.3	23.5	23.0	21.5	20.1	21.1	22.7	18.9	19.8	17.8	23.1	247.3	18.6
전북	12.8	12.0	15.6	14.9	13.0	11.7	11.6	11.3	10.4	11.0	12.2	13.2	149.7	12.1
전남	17.7	14.7	20.1	19.2	16.6	15.6	14.7	14.2	12.7	14.5	15.1	17.8	193.0	13.4
경북	19.6	21.1	22.2	21.2	18.2	19.7	16.6	18.5	14.6	15.9	17.5	19.2	224.3	14.8
경남	17.5	14.5	20.8	19.7	21.8	21.8	19.7	18.2	19.4	18.8	19.5	21.0	232.8	15.3
제주	3.7	3.5	4.1	4.1	4.8	4.1	3.7	3.5	3.2	3.6	3.7	4.7	46.6	3.5

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2. 주택시장 동향

주택매매가격

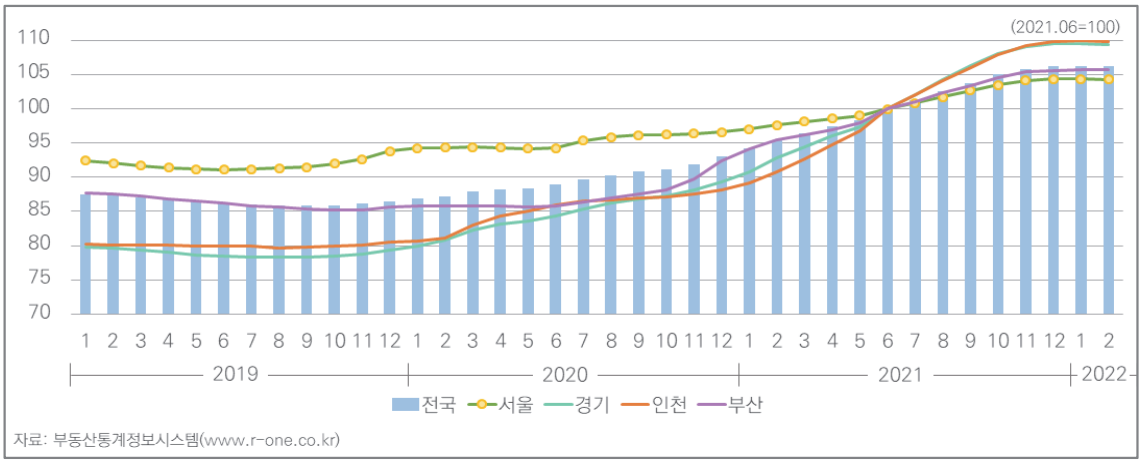
2월 전국 아파트 매매가격변동률 -0.02%, 수도권 -0.08%, 서울 -0.08% 하락

- 2월 전국 아파트 매매가격지수는 106.26으로 전년 동월(95.38) 대비 11.41% 상승했으나 106.284p로 최고치를 기록한 1월보다 0.02%하락, 특히 수도권 위주로 하락 전환
- 최근 경기도의 아파트 매매거래가 급감한 가운데 경기 이천시(0.82%)는 수도권 비규제 지역으로 대출 조건 등이 유리해 투자수요가 급증하여[18] 12월부터 전국에서 가장 높은 아파트 매매가격상승률 기록
- 지난 1월 13일 특례시로 출범한 창원은 지역경제 근간이 되는 조선업 전망이 밝고 마산해양신도시 등 개발 호재 추진 기대감이 높아지면서[19] 지난해 6월 이후 마산합포구(0.78%)를 중심으로 아파트 매매가격이 급격히 상승

18) 매일경제, 2021.11.24., 경기 아파트 거래 줄었지만...평택·이천 호재 지역은 급증

• 서울(-0.08%)은 주택가격 급등 피로감과 금리인상, 대출규제 등의 영향으로 거래 절벽이 현상이 심화되며[20] 1월부터 하락세로 전환, 특히 성북(-0.29%) ·종로(-0.24%) · 은평(-0.22%)· 서대문(-0.21%) 지역에서 가격하락이 크게 나타남

아파트 매매가격지수 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

단독 · 연립다세대주택은 대다수 지역에서 매매가격 상승, 그러나 대출 규제 및 금리 인상 영향으로 상승세 둔화

• 2월 단독주택 매매가격지수는 101.92로 전년 동월(98.95) 대비 3.0% 상승, 전월(101.73) 대비 0.19% 상승, 연립다세대 또한 102.54로 전년 동월(99.05) 대비 3.5% 상승하며 역대 최고치를 기록했지만 정부의 강력한 대출규제로 4개월 연속 오름폭 감소, 전월 대비(102.52) 0.02% 증가

- 단독 · 연립다세대는 아파트보다 환금성이 낮고 가격오름세가 비교적 완만하다는 인식이 있지만 아파트 가격의 급등과 강화된 대출 규제로 주거 수요가 몰려[21] 매매가격지수 상승
- 연립다세대 매매가격상승률 추이: 8월(0.36%) → 9월(0.56%) → 10월(0.51%) → 11월(0.48%) → 12월(0.25%) → '22년 1월(0.04%) → 2월(0.02%)

• 그러나 재건축 등 정비 사업 활성화 기대로 오래된 단독주택과 연립다세대주택의 매매가격지수 더 큰 폭으로 상승

- 2월 연립다세대주택의 매매가격상승률은 10년 이하 -0.06%, 10년 초과 20년 이하 0.08%, 20년 초과 0.08%, 단독주택의 경우는 10년 이하 0.14%, 10년 초과 20년 이하 0.18%, 20년 초과 0.20% 상승

전국 아파트 중위매매가격 전월과 동일한 3억7,500만원으로 가격 오름세 멈춤

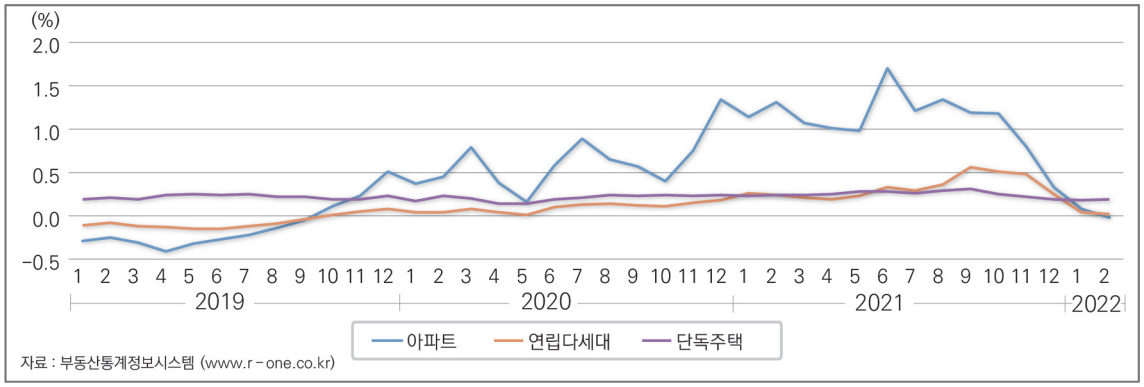
• 한국부동산원이 발표한 〈2월 전국주택가격동향조사〉 자료에 따르면, 아파트 매매시장의 흐름을 파악하는데 사용되는 지표인 전국 아파트 중위매매가격은 3억7,500만원으로 12월부터 계속 동일한 수준

• 지난 7월 고가주택 기준인 9억원을 넘긴 서울의 아파트 중위매매가격은 전월 대비 -0.050%(50만원) 감소, 이는 금리인상 및 가계대출 관리 강화 기조 영향 등으로 매수심리가 위축되며[22] 12월 이후 계속 가격

19) 여성소비자신문, 2021.12.10., 내년 1월 특례시 출범 앞둔 4개 도시 부동산 시장 들썩
20) 뉴데일리경제, 2022.01.13., 서울집값 거래절벽에 실거래가 하락단지 속출
21) 매일경제, 2021.12.02., "내 돈으론 어림없고 빌리기도 어렵고"...아파트 대신 빌라만 팔린다
22) KBS뉴스, 2021.12.15., 아파트 매매가 상승폭 최저…지난달 매매가 0.80% 올라

• 전월 대비 중위매매가격 상승률이 가장 높은 지역은 충북(1.16%)으로 상승률이 유일하게 1% 넘은 반면, 세종(-0.71%)은 최근 아파트 분양 · 입주 물량 증가 등 공급 확대 영향으로[23] 7개월 연속 중위매매가격 하락

주택유형별 매매가격변동률 추이

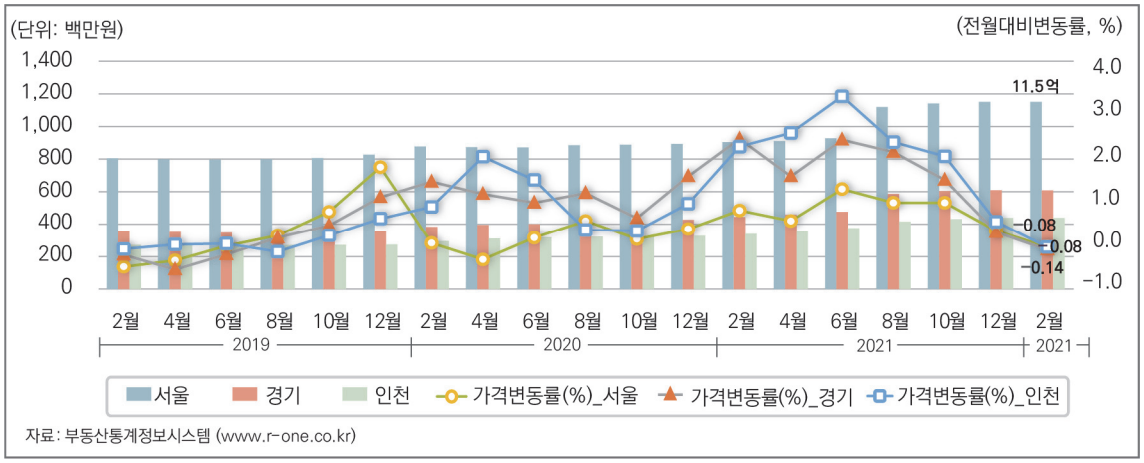


2월 서울 아파트 평균매매가격 11억5,084만원으로 전월 대비 0.08% 하락, 경기(0.14%) · 인천(0.08%) 전월 대비 매매가격 하락

• 서울의 아파트 평균매매가는 통계가 작성되기 시작한 2011년 이후 최고치를 기록했던 1월(11억5,172만원) 대비 0.08%(88만원) 하락한 11억5,084만원으로 집계되었으나 여전히 주택담보대출인정비율(LTV) 규제가 강화되는 9억원을 훨씬 넘는 수준

• 최근 몇 년간 서울의 아파트 가격 장벽이 높아 이를 감당하지 못한 수요자들의 관심이 인천과 경기 지역으로 옮겨감에 따라 높은 가격상승률을 경험했던 인천(4억3,631만원)과 경기(6억929만원)도 전월 대비 0.08%, 0.14% 평균매매가격 하락

수도권 아파트 평균매매가격 변동 추이



*7월 아파트 평균매매가격변동률이 전월 대비 급등한 이유는 한국부동산원이 7월 조사부터 통계정확성을 높이기 위해 가격조사 표본을 1만7,190가구에서 3만5,000가구로 확대했기 때문임

23) 매일경제, 2021.12.09., "집값 하락 신호인가?...세종 아파트값 역대 최대폭 하락

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 백만원)

구분	2021년												2022년	
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	371.7	377.1	380.9	384.5	388.1	395.8	352.5	359.0	365.0	370.0	373.0	375.0	375.0	375.0
서울	867.0	874.7	876.9	880.0	884.0	895.2	940.0	948.0	957.0	965.5	970.0	971.0	970.5	970.0
부산	290.4	294.7	299.0	301.5	303.8	312.4	313.0	316.0	320.0	325.0	329.0	330.0	330.0	330.0
대구	302.9	307.3	310.4	315.8	321.3	324.2	336.0	338.0	339.0	338.0	337.0	337.0	337.0	337.0
인천	313.7	322.6	331.2	338.3	344.4	362.0	360.0	366.0	374.0	380.0	387.0	389.0	390.0	390.0
광주	200.0	201.1	201.5	201.9	206.0	208.4	224.0	227.0	230.0	233.0	235.0	236.0	238.0	238.0
대전	304.6	313.9	317.9	324.7	328.6	334.2	340.0	347.0	350.5	358.0	360.0	360.0	360.0	357.5
울산	229.4	233.6	235.7	236.8	235.9	237.5	267.0	271.0	271.0	274.0	278.0	276.0	276.0	277.0
세종	577.5	587.5	587.5	587.5	585.0	585.0	738.0	730.0	729.0	724.5	719.5	705.5	703.5	698.5
경기	408.8	417.1	424.4	430.7	436.8	448.7	510.0	521.0	535.0	544.0	548.0	549.0	550.0	549.0
강원	127.8	128.2	128.7	129.6	129.9	131.0	150.0	150.0	152.5	155.0	157.0	158.0	158.5	159.0
충북	137.4	138.0	139.7	141.1	142.0	144.1	159.5	162.0	163.5	167.5	171.0	171.5	172.0	174.0
충남	158.8	160.5	162.4	165.2	166.8	170.8	175.0	177.0	180.5	183.0	184.0	185.0	185.5	186.0
전북	119.9	119.9	119.9	120.3	120.8	122.6	140.0	141.0	143.0	145.0	145.0	146.0	148.0	148.0
전남	144.8	145.0	145.4	145.4	146.2	146.7	155.0	154.0	154.0	154.0	154.0	155.0	155.0	154.0
경북	123.8	125.0	125.7	126.4	128.0	130.1	139.0	140.0	140.5	141.8	142.0	143.5	144.0	144.5
경남	170.5	171.2	171.7	171.8	172.0	173.7	183.5	185.0	187.0	190.0	193.0	195.0	195.0	196.0
제주	222.1	235.4	244.0	245.2	244.2	249.8	248.0	250.0	252.0	253.0	257.0	260.0	265.0	266.0

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

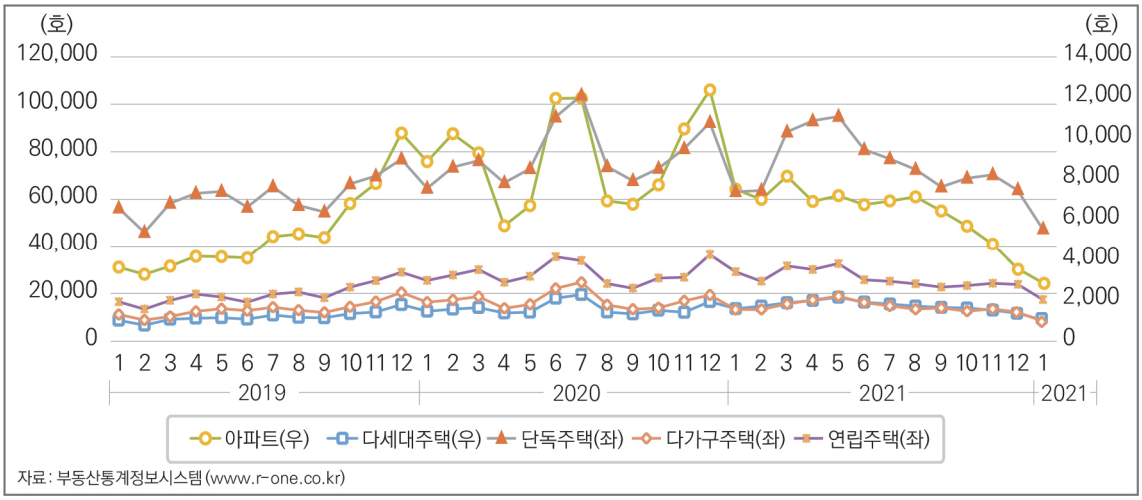
주택매매량

기준금리 인상 및 여신심사 강화로 1월 전국 주택매매량 전년 동월 대비 54% 감소

- 주택가격이 고점에 가까워졌다는 인식 확산과 함께 금융당국의 대출규제 및 시중은행의 대출금리 인상 등이 맞물리면서[24] 지난 9월부터 주택매매량 감소, 1월 주택 매매거래량은 41,709건으로 전월(53,774건)에 비해 22.4%, 전년 동월(90,679건) 대비 54% 급감
  - 수도권 주택 매매거래량은16,209건으로 전월 대비 24.9% 감소, 전년 동월(47,132건) 대비 65.6% 감소
  - 수도권 외 지방의 주택 매매거래량은 25,500건으로 전월 대비 20.8% 감소, 전년 동월(43,547건) 대비 41.4% 감소
- 이러한 매매거래량 급감 추세는 아파트의 거래량 수치로 확연히 드러나는데 1월 동안 전월(30,484건) 대비 19.7%, 전년 동월(64,371건) 대비 62% 감소한 24,465건의 매매거래가 이루어졌음
- 1월 다세대 매매거래량은 아파트 가격 급등에 따른 내 집 마련 수요 이전과 상대적으로 대출 규제가 까다롭지
- 단독주택(5,511건), 다가구(962건), 다세대(8,724), 연립(2,047건)의 매매거래량도 전년 동월 대비 26.2%, 32.0%, 25.1%, 26.0%의 감소를 나타냄

24) 매일경제, 2021.12.14., 거래 '주춤' 가격 '껑충' 증여거래 '역대 최다'...다사다난 올해 주택시장

주택유형별 매매거래 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2021년												2022년
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
전국	64,371	60,057	69,827	59,232	61,666	57,861	59,386	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465
서울	5,945	5,435	4,495	4,194	5,090	4,240	4,646	5,054	3,874	2,839	2,305	1,634	1,281
부산	3,136	3,098	4,199	4,217	5,009	4,459	4,324	4,161	3,782	4,001	2,475	1,948	1,470
대구	2,099	2,104	2,170	1,918	1,939	2,117	1,750	1,628	1,415	1,416	1,542	1,133	795
인천	4,528	4,926	6,475	5,262	4,866	3,953	3,514	3,530	3,184	3,070	1,762	1,527	963
광주	2,024	1,780	2,742	2,313	2,785	2,367	2,605	2,605	2,534	2,312	1,851	1,602	1,610
대전	1,954	1,696	1,991	1,758	1,761	1,411	1,306	1,268	1,346	1,231	1,099	905	597
울산	1,258	1,193	1,357	1,155	1,374	1,652	2,100	1,731	1,529	1,557	1,235	908	792
세종	877	471	484	373	369	260	236	799	594	324	1,864	392	201
경기	20,938	19,894	19,832	15,689	16,327	15,131	16,580	16,249	13,997	10,513	7,852	5,791	4,642
강원	2,450	2,334	2,759	2,363	2,581	2,662	2,614	3,178	2,753	2,742	2,371	1,701	1,294
충북	2,804	2,739	3,532	2,960	2,784	2,537	2,951	2,521	2,730	2,412	2,237	1,584	1,317
충남	3,071	2,933	4,988	3,705	3,583	3,494	3,603	4,077	3,496	3,322	2,946	2,540	1,848
전북	2,266	2,426	3,129	2,808	2,638	2,844	2,621	2,780	2,503	2,333	2,112	1,558	1,530
전남	2,290	1,651	2,190	1,972	1,789	1,853	2,081	2,210	1,822	1,925	1,716	1,459	1,209
경북	3,614	3,184	4,142	3,583	3,315	3,152	3,098	3,284	2,932	3,089	2,714	2,074	1,851
경남	4,650	3,741	4,921	4,565	5,054	5,087	4,988	5,733	6,406	5,380	4,731	3,490	2,776
제주	467	452	421	397	402	642	369	362	294	330	329	238	289

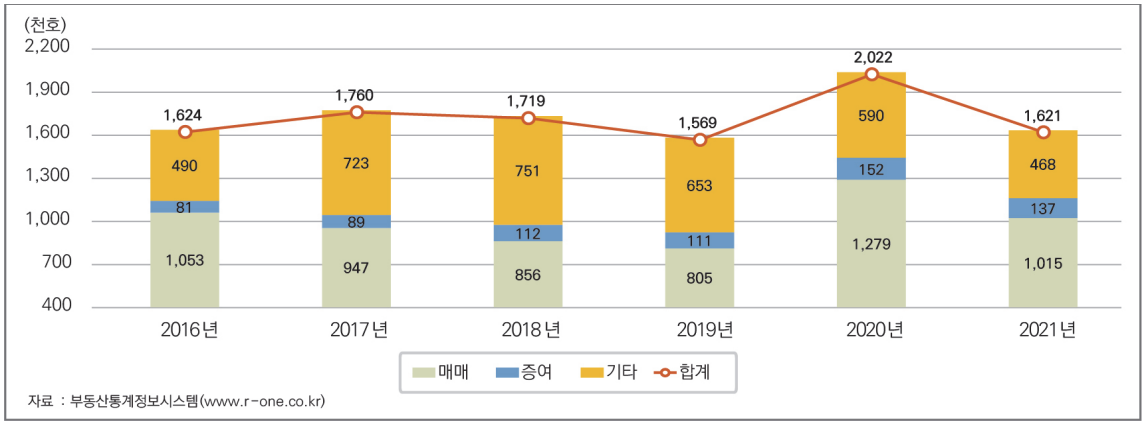
자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

거래원인별 주택거래량

22년 1월 전국 총 주택거래 87,825건 중 매매 47.5%, 증여는 8.5%

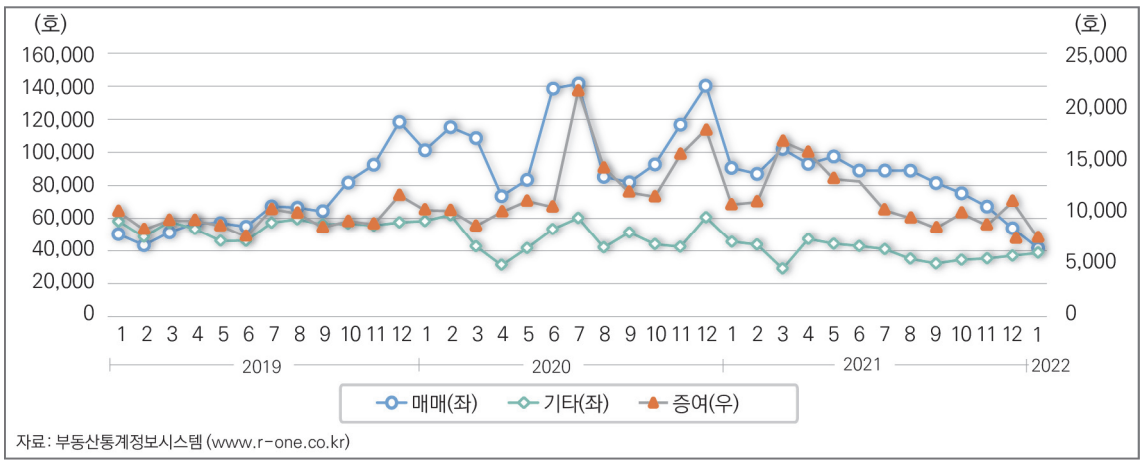
- 한국부동산원의 「거래원인별 주택거래 현황 자료」 분석 결과, 2022년 1월 전국 총 주택거래 87,825건 중 매매거래 47.5%%(41,709건)으로 전년 동월 대비 14.2%p 감소, 증여거래는 7,460로 전체 거래 중 8.5%를 차지, 이는 전년 동월 대비 1.2%p 거래 비중이 증가한 수치임
- 전체 주택 매매거래량이 급격히 감소하는 반면에 주택공시가격 상승에 따른 양도소득세와 보유세 부담으로 매매보다 증여 거래 비중 증가
  - 특히 고가주택이 밀집한 강남구의 경우 다주택자에 대한 보유세 인상에 따른 세금 부담으로[25] 증여 거래 비중이 높게 나타나고 있는데, 1월에는 9.7%에 불과하나 지난해 11월에는 아파트 거래 521건 중 증여 비중이 34.0%(177건), 12월에는 18.9%(86건)로 매매거래 다음으로 높은 비중을 차지

연도별 거래원인별 주택거래 변화 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

월별 거래원인별 주택거래 변화 추이



자료: 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

25) 서울경제, 2021.11.17., 내년, 내후년 더 늘어나는 보유세…'배보다 큰 배꼽'에 증여 급증

거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2021년												2022년
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
전국	합계	147.1	141.8	147.8	155.9	154.9	144.8	140.1	133.5	122.3	119.7	111.2	101.8	87.8
	매매	90.7	87.0	102.1	93.1	97.5	88.9	88.9	89.1	81.6	75.3	67.2	53.8	41.7
	증여	10.7	10.9	16.6	15.6	13.1	12.9	10.1	9.4	8.4	9.8	8.7	10.9	7.5
	기타*	45.7	43.8	29.0	47.2	44.3	42.9	41.0	35.0	32.3	34.6	35.3	37.1	38.7
수도권	합계	75.8	68.9	74.3	80.7	75.6	68.9	65.9	61.5	55.6	51.5	47.6	44.7	39.8
	매매	47.1	47.4	49.4	45.0	47.4	42.0	42.1	41.7	37.2	32.0	26.4	21.6	16.2
	증여	4.8	4.9	9.7	8.8	6.3	7.1	5.2	4.4	4.3	4.9	4.2	4.9	3.8
	기타*	23.9	16.5	15.3	26.9	21.9	19.9	18.7	15.4	14.0	14.6	17.0	18.2	19.8
5대광역시	합계	23.2	23.5	25.0	28.2	29.3	27.2	24.6	21.4	19.8	21.3	19.2	18.2	13.3
	매매	14.9	13.7	17.3	16.5	19.0	16.8	17.0	15.2	14.1	14.1	12.2	10.2	7.7
	증여	2.4	2.5	2.4	2.7	2.4	2.0	1.9	1.6	1.2	1.8	1.5	1.9	0.9
	기타*	6.0	7.4	5.3	9.0	7.9	8.4	5.7	4.6	4.5	5.4	5.5	6.1	4.7
기타지방	합계	48.1	49.3	48.5	47.0	50.0	48.6	49.6	50.6	47.0	46.9	44.4	38.8	34.2
	매매	28.7	25.9	35.5	31.6	31.2	30.1	29.9	32.2	30.3	29.2	28.6	22.0	17.5
	증여	3.5	3.5	4.5	4.1	4.4	3.8	3.0	3.4	2.9	3.1	3.0	4.1	2.7
	기타*	15.9	19.9	8.5	11.3	14.5	14.7	16.7	15.0	13.7	14.5	12.8	12.7	14.0

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

3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

기업들의 견고한 임차 수요로 '21년 4분기 전국 오피스 공실률(10.9%) 전분기 대비 소폭 하락

- 코로나19 오미크론 변이 확산세가 거세지고 있음에도 불구하고 기업들의 임차 수요가 견고한 데다 최근 온라인 등 비대면 업종 증가로 사무실을 얻으려는 수요가 늘어나면서[26] 2021년 4분기 전국 오피스 시장의 공실률은 전기(10.9%) 대비 0.05%p, 전년 동기(11.0%) 대비 0.13%p 감소한 10.9%로 나타남
  - 코로나19 장기화로 인한 재택근무 증가와 메타버스 확산으로 그동안 부동산 시장에서 주목받지 못한 상업용 오피스가 급성장하며 사상 최대 수준의 매매 거래액을 기록, 지난해 11월 말까지 서울(판교 · 분당 포함) 내 100억 원 이상 상업 · 업무용 빌딩 거래액이 총 36조3,840억원[27]에 이르는 등 오피스에 대한 수요 증가
- 전국 평균(10.9%) 보다 낮은 공실률을 보이는 지역은 경기(6.2%), 서울(7.8%) 지역 두 곳이며, 충북(28.5%), 전남(24.7%), 강원(24.0%), 충남(22.4%) 등 비수도권 지역에서는 코로나19 장기화로 인한 사회적 거리두기 강화의 영향으로 폐업이 증가하고 신규 임차 수요가 감소함에 따라[28] 전국 평균 대비 높은 공실률을 나타냄

26) 매일경제, 2022.01.26., 끝 안보이는 코로나19...4분기 빈 상가 늘고 임대료도 내렸다
27) 시사저널, 2022.01.12., [시사저널-알스퀘어 새해 공동 기획] 명동·가로수길 지고 성수동·판교 뜬다

- 특히, 광교신도시와 삼성전자 수원사업장과 인접해있는 인계동(3.2%)은 사업체 수에 비해 오피스 공급량이 적어[29] 전분기와 동일한 공실률을 유지, 분당역세권(6.6%)은 전분기(5.5%) 대비 공실률이 1.11%p 소폭 증가했지만 오피스 공급 부족을 겪고 있는 판교의 임차 수요를 흡수하여[30] 비교적 낮은 공실률을 나타냄

• 서울의 4분기 공실률은 전분기(7.9%) 대비 -0.08%p 감소한 7.8%로 나타났으며, 주요 권역별로는 CBD(0.22%p)와 ETC(0.25%p)는 소폭 증가한 반면 GBD(-0.27%p)와 YBD(-0.17%p)은 공실률은 감소

- 특히 정보기술(IT) 기업과 스타트업이 선호하는 강남 테헤란로와 경기도 판교 사무실이 포화상태가 되면서 성수동, 가산 · 구로 디지털단지(G밸리), 을지로가 '포스트 판교'로 급부상[31]

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비 %)						공실률 (단위: %, 전기대비 %p)					
	2021년						2021년					
	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비*	전년동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비	전년동기 대비
전국	17.1	17.1	17.1	17.1	-0.12	-0.49	11.1	11.1	10.9	10.9	-0.05	-0.13
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	-0.07	-0.37	8.3	8.2	7.9	7.8	-0.08	-0.81
CBD	28.0	28.0	28.0	28.0	-0.37	-1.38	10.4	10.7	10.5	10.8	0.22	0.07
GBD	23.3	23.3	23.3	23.3	0.04	0.03	7.8	7.5	6.9	6.6	-0.27	-0.65
YBD	18.2	18.2	18.6	18.6	0.00	-0.13	9.7	9.4	8.7	8.6	-0.17	-0.14
ETC	13.4	13.4	13.4	13.4	0.04	-0.05	7.0	6.7	6.7	6.9	0.25	-3.24
부산	7.2	7.2	7.2	7.2	-0.24	-1.38	17.6	15.2	15.8	16.2	0.33	-0.96
대구	7.3	7.2	7.2	7.2	-0.17	-0.35	19.8	19.9	19.7	19.5	-0.14	-0.01
인천	8.5	8.3	8.3	8.3	-0.01	-0.88	17.2	19.6	19.7	19.4	-0.36	5.51
광주	5.6	5.6	5.5	5.5	-0.51	-1.36	18.0	17.5	17.1	16.8	-0.28	-1.21
대전	4.6	4.6	4.6	4.6	-0.31	-0.47	15.3	15.4	16.6	16.1	-0.50	3.43
울산	7.2	7.1	7.1	7.1	-0.06	-0.60	19.5	20.1	18.6	18.5	-0.10	-0.16
경기	11.9	11.7	11.8	11.7	-0.15	-0.31	5.8	6.2	6.0	6.2	0.22	1.08
강원	6.3	6.3	6.3	6.3	-0.31	-0.34	24.1	24.2	23.3	24.0	0.78	3.18
충북	3.9	3.9	3.9	3.9	-0.31	-2.05	27.3	27.3	27.7	28.5	0.81	1.72
충남	6.9	7.3	7.2	7.2	-0.29	-0.55	12.4	21.4	21.5	22.4	0.93	6.48
전북	4.3	4.3	4.2	4.2	-0.29	-0.70	14.4	14.4	14.8	14.6	-0.21	1.49
전남	4.8	4.8	4.7	4.7	0.08	-0.45	23.8	23.8	24.6	24.7	0.05	3.32
경북	6.1	6.1	6.0	6.0	-0.18	-0.40	21.5	20.9	20.6	21.0	0.36	-1.10
경남	5.9	5.8	5.8	5.8	-0.20	-0.62	18.2	18.3	18.0	17.1	-0.81	-0.06
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	0.09	-0.64	7.6	8.4	9.9	10.9	1.01	4.08

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

2021년 4분기 전국 오피스 임대가격지수는 99.5p, 평균 임대료는 17.1천원/㎡

• 선호도가 낮은 비역세권의 노후 오피스를 중심으로 공실률 해소 및 임차인 이탈방지를 위한 렌트프리 확대 등으로[32]

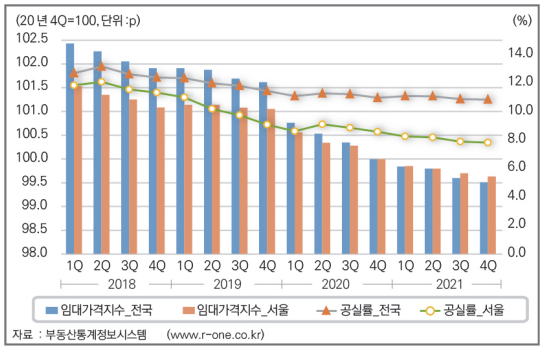
28) KBS, 2021.11.01., 강원지역 '오피스' 공실률 23.3%…전국 평균보다 2배 높아
29) 「경기도수원시기본통계」에 따르면 2019년 인계동의 사업체수는 5,908개로 경기도 내에 가장 많은 사업체가 위치하고 있음
30) 한국부동산원 보도자료, 2021.10.27., 2021년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.10.
31) 한국경제, 2022.01.26., 곽찬 강남 · 판교 오피스…성수 · 을지로 등 '포스트 판교' 부상
32) 한국부동산원 보도자료, 2022.01.26., 2021년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.12.

4분기 전국 임대가격지수는 99.5p(20년 4분기=100)로 전분기 대비 0.12%, 전년 동기 대비 0.49% 하락하였으며, 전국 16개 시도(세종 제외) 전남 · 제주를 제외한 모든 지역에서 전분기 대비 임대가격지수 하락

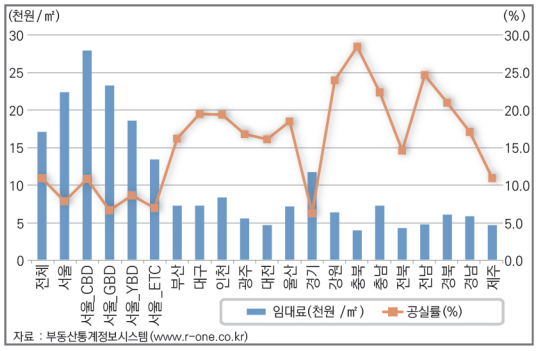
- 전분기 대비 임대가격지수가 가장 큰 폭으로 하락한 지역은 광주(-0.51%)이며, 다음으로 강원(-0.31%), 충북(-0.31%), 대전(-0.31%), 충남(-0.29%), 전북(-0.29%) 순

• 4분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡이며, 지역별로 임대료가 가장 높은 곳은 서울(22.4천원/㎡), 경기(11.7천원/㎡), 인천(8.3천원/㎡) 순이며, 충북이 3.9천원/㎡으로 가장 낮음

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



'21년 4분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



상가 시장 동향

코로나19 장기화에 따른 매출 하락으로 전국 · 서울 중대형상가 공실률 역대 최고

• 2021년 4분기 전국 중대형상가 공실률은 13.5%로 전분기(13.3%) 대비 0.20%p, 전년 동기(12.7%) 대비 0.78%p 증가

- 서울의 경우 중대형상가 공실률은 전국 평균 보다 낮은 10.0%이나 이는 전분기(9.7%) 대비 0.34%p, 전년 동기(8.8%) 대비 1.21%p 증가한 것으로, 코로나19 장기화에 따른 상권침체가 지속되며 관련 자료가 집계된 지난 2013년 1분기 이후 가장 높은 수치를 기록

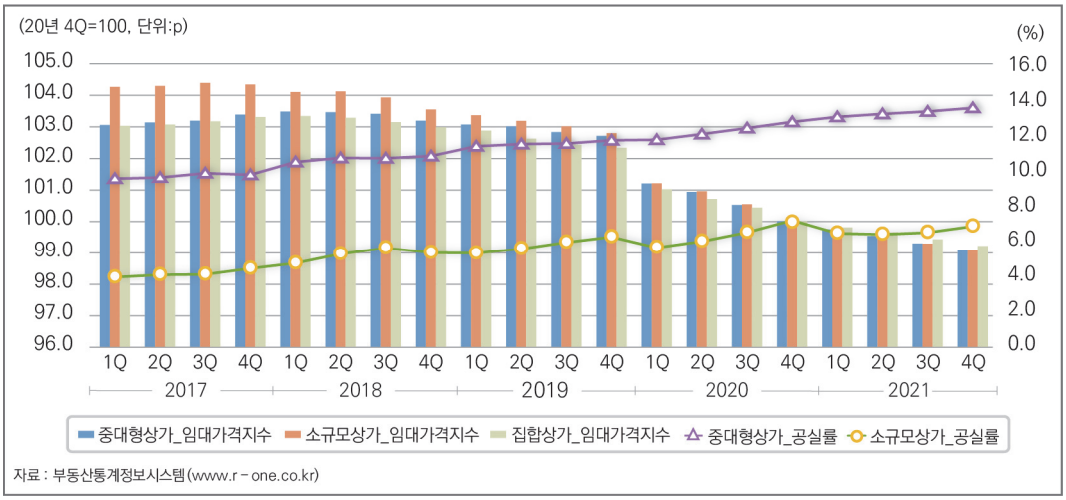
• 4분기 전국 소규모상가 공실률은 중대형상가보다 낮은 6.8%로 집계되었으며 세종(12.4%), 전북(11.3%)이 10%가 넘으며 17개 시도 중 가장 높은 공실률을 보이고 있으며, 제주(2.1%)의 공실률이 가장 낮은 것으로 나타남

• 서울 소규모상가의 공실률은 6.8%로 전국과 동일하나 외국인 방문객이나 젊은 층이 주고객인 명동(50.3%)은 상가 2곳 중 1곳이 비어있는 것으로 집계됐으며, 홍대/합정(28.1%) 상권 또한 4곳 중 1곳이 비어있는 수치로 타 상권보다 월등히 높은 공실률이 지속되고 있음

- 반면, 이태원(5.9%)의 공실률은 2분기(31.9%), 3분기(18.0%)에 이어 연이은 대폭 감소추세를 보이며 상권이 안정화 되고 있는 것으로 나타났는데, 이는 한남동 일대를 중심으로 명품샵이 늘어나고 있고 브랜드 팝업스토어 및 편집샵이 즐비해 '럭셔리'와 '힙'이라는 개념을 동시에 추구하는 MZ세대를 유인할 수 있는 요소를 갖추고 있기 때문으로 판단됨[33)]

33) 땅집고, 2021.11.15., "드디어!" 좀체 살아날 기미 안 보이던 이태원의 반전 부활

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



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
  - 중대형 상가(천원/㎡): '20년 1Q(26.7) → 2Q(26.6) → 3Q(26.5) → 4Q(26.3) → '21년 1Q(25.6) → 2Q(25.5) → 3Q(25.4) → 4Q(25.4) 전기 대비 0.35% 하락
  - 소규모 상가(천원/㎡): '20년 1Q(20.0) → 2Q(19.9) → 3Q(19.8) → 4Q(19.6) → '21년 1Q(19.1) → 2Q(19.1) → 3Q(19.0) → 4Q(19.0) 전기 대비 0.28% 하락
  - 집합 상가(천원/㎡): '20년 1Q(27.8) → 2Q(27.8) → 3Q(27.7) → 4Q(27.6) → '21년 1Q(27.1) → 2Q(27.0) → 3Q(27.0) → 4Q(26.9) 전기 대비 0.22% 하락
- 임대료 하락세 지속에 따라 2021년 4분기 임대가격지수도 모든 상가 유형에서 전분기 대비 하락
  - 중대형 상가: '20년 1Q(101.2) → 2Q(100.9) → 3Q(100.5) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.7) → 2Q(99.5) → 3Q(99.3) → 4Q(99.1) 전기 대비 0.21% 하락
  - 소규모 상가: '20년 1Q(101.2) → 2Q(100.9) → 3Q(100.5) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.8) → 2Q(99.6) → 3Q(99.3) → 4Q(99.1) 전기 대비 0.22% 하락
  - 집합 상가: '20년 1Q(101.0) → 2Q(100.7) → 3Q(100.4) → 4Q(100.0) → '21년 1Q(99.8) → 2Q(99.6) → 3Q(99.4) → 4Q(99.2) 전기 대비 0.21% 하락

상업용 부동산 투자수익률 동향

공실은 늘어나고 임대료는 하락했지만 2021년 4분기 오피스와 모든 상가 유형에서 전분기 대비 투자수익률 상승

- 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률(소득수익률+자본수익률)은 오피스를 포함한 모든 유형의 상업용 부동산에서 전분기 대비 상승한 것으로 나타남

- 오피스 2.11%, 중대형 상가 1.83%, 소규모 상가 1.56%, 집합 상가 1.66% 수준으로, 전분기와 비교할 때 오피스(0.47%p▲), 중대형 상가(0.45%p▲), 소규모 상가(0.35%p▲), 집합 상가(0.22%p▲)의 투자수익률 상승
- 2021년 연간 투자수익률은 오피스(8.34%)는 전년(6.01%) 대비 2.33%p 상승, 중대형 상가(7.02%)는 전년(5.10%) 1.92%p 상승하는 등 비교적 높은 수익률 기록
- 장기화 되는 코로나19에 따라 임대소득은 감소했으나 저금리, 시중 유동성 증가, 주택시장 규제 강화로 인해 상업용 부동산 시장으로 투자자금이 유입됨에 따라 투자수익률 상승[34)]

• 정부의 주택시장 규제강화로 상업용 부동산에 대한 투자수요가 상대적으로 증가함에 따라 집합 상가를 제외한 오피스, 중대형 · 소규모 상가의 자본수익률 전분기 대비 상승

- 오피스 1.16%(전분기 대비 0.10%p▲), 중대형 상가 0.97%(전분기 대비 0.05%p▲)
  소규모 상가 0.77%(전분기 대비 0.03%p▲), 집합 상가 0.64%(전분기 대비 0.07%p▼)

• 3분기 재산세 납부에 따른 기저효과로 오피스 및 모든 상가 유형의 소득수익률 전분기 대비 상승

- 오피스 0.95%(전분기 대비 0.21%p▲), 중대형 상가 0.86%(전분기 대비 0.21%p▲)
  소규모 상가 0.79%(전분기 대비 0.16%p▲), 집합 상가 1.02%(전분기 대비 0.12%p▲)

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	3Q	4Q	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	0.74	0.95	0.21	-0.06
	자본수익률	0.58	0.72	0.96	1.03	0.53	0.28	0.50	0.62	1.03	1.16	1.05	1.16	0.10	0.54
	투자수익률	1.69	1.84	1.83	2.10	1.59	1.33	1.32	1.64	2.04	2.15	1.80	2.11	0.31	0.47
중대형 상가	소득수익률	1.05	1.04	0.80	1.01	0.96	0.95	0.72	0.92	0.89	0.87	0.65	0.86	0.21	-0.06
	자본수익률	0.44	0.49	0.63	0.68	0.35	0.23	0.41	0.46	0.80	0.88	0.92	0.97	0.05	0.51
	투자수익률	1.50	1.53	1.43	1.69	1.31	1.18	1.14	1.38	1.69	1.75	1.57	1.83	0.26	0.45
소규모 상가	소득수익률	0.93	0.92	0.75	0.89	0.85	0.84	0.68	0.81	0.81	0.80	0.64	0.79	0.16	-0.02
	자본수익률	0.43	0.48	0.52	0.53	0.31	0.25	0.40	0.40	0.67	0.76	0.74	0.77	0.03	0.37
	투자수익률	1.36	1.40	1.27	1.43	1.17	1.09	1.08	1.21	1.48	1.56	1.38	1.56	0.18	0.35
집합 상가	소득수익률	1.21	1.19	0.84	1.17	1.13	1.11	0.95	1.08	1.05	1.04	0.89	1.02	0.12	-0.07
	자본수익률	0.55	0.36	0.52	0.60	0.31	0.15	0.20	0.35	0.33	0.74	0.71	0.64	-0.07	0.29
	투자수익률	1.77	1.55	1.36	1.76	1.45	1.27	1.15	1.44	1.38	1.78	1.61	1.66	0.05	0.22

자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

34) 한국부동산원 보도자료, 2022.01.26., 2021년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.5.

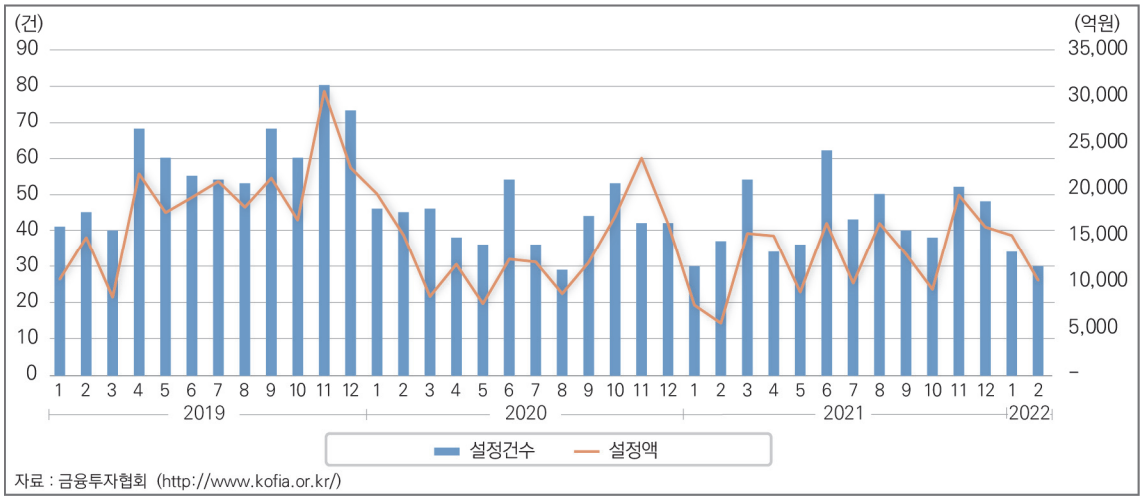
4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2022년 2월까지 부동산펀드 설정건수 64건, 설정액은 2조5,128억원으로 전년 동기 대비 1.92배 증가

- 계속되는 코로나19의 영향으로 전체 펀드시장 규모가 감소하면서 2021년 신규설정액은 전년도 대비 1조 2,341억원 감소, 코로나19 발생 전인 2019년과 비교하면 설정건수는 173건 감소, 설정액은 6조8,864억원(31.2%) 감소
  - 이는 코로나19로 인한 영향도 있겠지만 라임펀드와 옵티머스 펀드 등 사모펀드와 관련된 부정적인 사고가 이어지면서 펀드에 대한 부정적 인식이 확산된 영향도 있는 것으로 판단됨
- 그러나 지난해 11월과 12월에는 신규 설정건수와 설정액 증가, 11월의 경우 가장 높은 실적 기록
- 코로나19 장기화로 경기회복에 대한 기대감이 조금씩 살아나면서 1월에는 신규설정액이 1조4,991억원으로 전년동월(7,518억원) 대비 1.99배 증가, 2월에도 1조137억원으로 전년동월(5,579억원) 대비 1.82배 증가
  - 신규 설정건수(건) : '21년 1월(30) → 2월(37) → 3월(54) → 4월(34) → 5월(36) → 6월(62) → 7월(43) → 8월(50) → 9월(40) → 10월(38) → 11월(52) → 12월(48) → '22년 1월(34) → 2월(30)
  - 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) → 10월(9,177) → 11월(19,341) → 12월(15,916) → '22년 1월(14,991)→ 2월(10,137)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

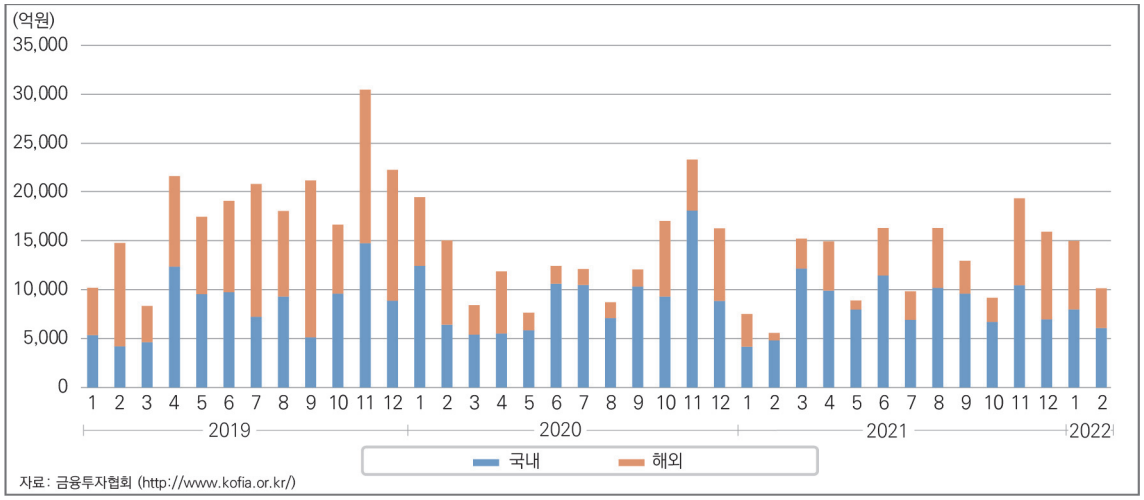


자료 : 금융투자협회 (http://www.kofia.or.kr/)

- 코로나19의 영향으로 해외부동산 펀드 자산에 대한 부실 우려가 커짐에 따라 해외펀드의 비중이 과거에 비해 축소되어 '19년 53.6%였던 것에 비해 '20년 31.6%, '21년의 경우 12월까지 누적 설정액 기준으로 33.3%에 불과하였으나 최근 해외주식 투자 열풍이 펀드로 확산되며, 11월 해외펀드 신규 설정액 비중은 46.0%, 12월에는 56.1%로 크게 증가, 22년 2월까지도 44.0%로 해외펀드 비중이 높아지고 있음

- 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) → 10월(6,718) → 11월(10,447) → 12월(6,983) → '22년 1월(7,987) → 2월(6,086)
- 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) → 10월(2,460) → 11월(8,894) → 12월(8,933) → '22년 1월(7,004) → 2월(4,051)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회 (http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.03.23. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	683	-1.05	-0.11	-12.61	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	514	1.25	2.49	4.19	신한자산운용
키움히어로즈미국물류포트폴리오부동산 1[재간접]	19.05.17	761	839	4.13	4.48	7.88	키움투자자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	224	1.94	3.74	2.32	이지스자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	816	1.87	5.79	8.76	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,066	1.67	3.33	6.69	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,001	1.05	7.09	13.81	미래에셋자산운용

자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/), 금융투자협회 전자공시서비스(https://dis.kofia.or.kr/)

리츠(REITs)

2022년 2월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 324개, 자산은 총 75.6조원 규모

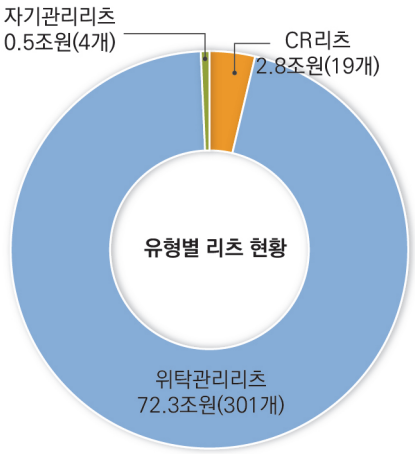
- 2022년 2월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 19개, 위탁관리리츠 301개, 자기관리리츠 4개로 총 324개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 18개임

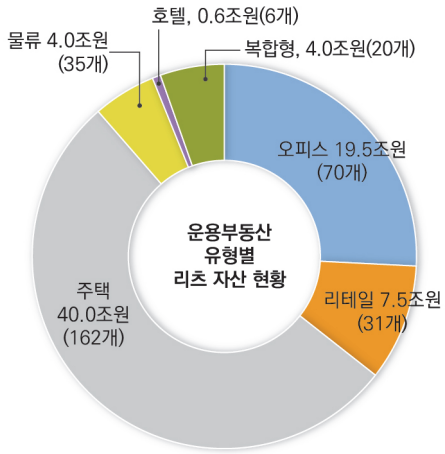
- 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 95.6%(72.3조원)를 차지, CR리츠 3.7%(2.8조원), 자기관리리츠 0.7%(0.5조원) 순

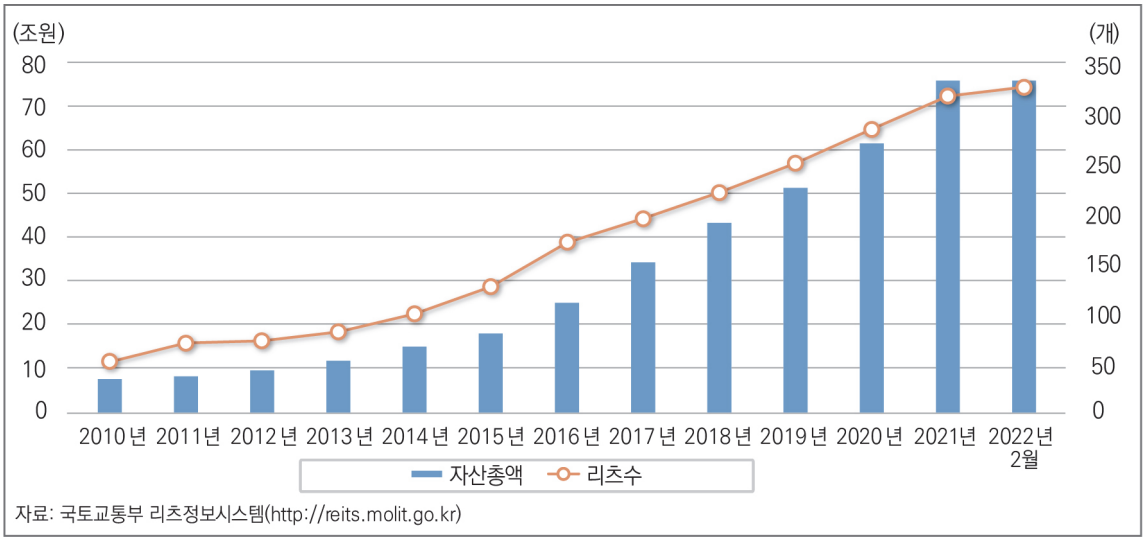
• 운용부동산 유형별로는 주택이 162개, 자산총계 40.0조원으로 53.0%를 차지

- 오피스 19.5조원(70개), 리테일 7.5조원(31개), 물류 4.0조원(35개), 호텔 0.6조원(6개), 복합형 4.0조원(20개)임

• 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 80개, 자산총계는 50.3조원, 전체 운용 자산의 66.6%로 가장 많음







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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(1~3월)

구분	부동산투자회사	인가일 (등록일)	투자 유형	상장 여부	회사유형	투자대상	AMC
등록	㈜구리갈매대토개발위탁관리부동산투자회사	22.01.07	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
등록	㈜코람코자속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	22.01.11	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜코람코자산신탁
인가	㈜대한제37호오피스위탁관리부동산투자회사	22.01.11	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
인가	㈜디디아이오에스108위탁관리부동산투자회사	22.01.14	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	디앤디인베스트먼트㈜
등록	㈜펨코로지스틱제9호위탁관리부동산투자회사	22.01.26	공모예외	비상장	위탁관리리츠	물류센터	퍼시픽투자운용㈜
인가	㈜로지스밸리신한위탁관리부동산투자회사	22.01.26	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류센터	신한리츠운용㈜
등록	㈜케이원감만1위탁관리부동산투자회사	22.02.04	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜한국토지신탁
등록	㈜케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사	22.02.10	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
인가	㈜케이원제19호위탁관리부동산투자회사	22.02.11	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	㈜한국토지신탁
등록	㈜디디아이엘브이씨위탁관리모부동산투자회사	22.02.21	공모예외	비상장	위탁관리리츠	주택	디앤디인베스트먼트㈜
인가	㈜케이비스타갤럭시타워위탁관리부동산투자회사	22.02.24	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	KB자산운용㈜
인가	㈜우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사	22.02.24	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	우리자산신탁
인가	㈜케이비스타글로벌위탁관리부동산투자회사	22.02.24	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	KB자산운용㈜
인가	케이비부산오시리아호텔위탁관리부동산투자회사	22.03.11	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	호텔	KB부동산신탁㈜
등록	㈜디디아이브이씨위탁관리모부동산투자회사	22.03.21	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	디앤디인베스트먼트㈜
인가	㈜디디아이브이씨제1호위탁관리부동산투자회사	22.03.21	공모예외	비상장	위탁관리리츠	오피스	디앤디인베스트먼트㈜

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

2021년 상장리츠 5개로 현재까지 상장리츠 18개, 2022년에도 상장 리츠시장 확대 기대

- 2020년 상장리츠 6개, 2021년 5개 상장 총 18개의 리츠가 상장되는 등 상장리츠 시장은 두배에 가까운 성장률을 기록하며 본격적으로 시장 확대가 이루어지고 있음[35)]
- 금년에도 코람코더원리츠, 마스턴프리미어리츠, KTB물류리츠, 인마크리츠 등 다수의 리츠가 상장을 준비하고 있고, 롯데에 이어 지난해 SK가 성공적으로 리츠를 통해 대규모 부동산 자산을 유동화해 현금을 확보하자 한화, 신세계 등 대기업들도 리츠 설립을 추진[36)], 올해 신규 상장 리츠는 사상 최대 규모를 경신할 것으로 예상됨
  - 롯데리츠에 이어 지난해 상장한 SK리츠가 성공적으로 시장에 안착하면서 대기업의 부동산 자산 유동화를 위한 리츠 상장에 대한 관심이 커지면서 상장리츠 시장 확대가 기대됨

35) 머니에스, 2022.01.31., 상장 리츠시장 올해도 '훈풍'… 첫 주자는?
36) 서울경제, 2022.01.11., '인플레 헤지' 매력…리츠 올 2조 규모 상장

상장리츠 현황

(2022.03.23. 기준, 최근 상장일 순)

리츠명	설립일	상장일	투자섹터	자산총액 (억원)	배당수익률	AMC
신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사	20.01.02	21.12.10	복합형 (리테일+호텔)	4,085	6.25(5년 평균)	신한리츠운용
미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사	21.05.21	21.12.03	물류센터	5,159	6.0% 이상(10년 평균, 환헷지 전, 매각차익 제외)	미래에셋자산운용
엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	19.11.20	21.11.18	복합형	5,150	6.06%(공모가 기준 예상)	NH농협리츠운용
에스케이위탁관리부동산투자회사㈜	21.03.15	21.09.14	오피스	18,786	4.3%(공모가 기준) 3.5%(시가 기준)	에스케이리츠운용
디앤디플랫폼리츠	20.03.10	21.08.27	오피스	7,501	3.3%(공모가 기준) 3.1%(시가 기준)	디앤디인베스트먼트
이에스알켄달스퀘어리츠	20.02.20	20.12.23	물류	13,898	5.4%(공모가 기준) 4.4%(시가 기준)	켄달스퀘어리츠운용
코람코에너지플러스리츠	19.12.11	20.08.31	리테일	9,831	13.2%(공모가 기준) 10.1%(시가 기준)	코람코자산신탁
제이알글로벌리츠	19.10.24	20.08.07	오피스	8,771	7.9%(공모가 기준) 7.4%(시가 기준)	제이알투자운용
미래에셋맵스리츠	19.12.12	20.08.05	리테일	2,926	4.9%(공모가 기준) 5.1%(시가 기준)	미래에셋자산운용
이지스레지던스리츠	20.02.03	20.08.05	주택	1,228	5.3%(공모가 기준) 5.2%(시가 기준)	이지스자산운용
이지스밸류리츠	19.07.16	20.07.16	복합형	1,754	6.2%(공모가 기준) 5.4%(시가 기준)	이지스자산운용
NH프라임리츠	19.05.30	19.12.05	오피스	908	5.0%(공모가 기준) 5.3%(시가 기준)	NH농협리츠운용
롯데리츠	19.03.29	19.10.30	리테일	23,609	5.7%(공모가 기준) 5.3%(시가 기준)	롯데에이엠씨
신한알파리츠	17.12.18	18.08.08	오피스	18,406	7.2%(공모가 기준) 4.5%(시가 기준)	신한리츠운용
이리츠코크렙	05.07.26	18.06.27	리테일	7,311	7.4%(공모가 기준) 6.2%(시가 기준)	코람코자산신탁
㈜모두투어자기관리부동산투자회사	14.01.10	16.09.22	호텔	1,077	2.5%(공모가 기준) 3.0%(시가 기준)	-
㈜케이탑자기관리부동산투자회사	10.11.04	12.01.31	복합형	2,271	8.0%(액면가 기준) 6.1%(시가 기준)	-
㈜에이자기관리부동산투자회사	10.11.04	11.07.14	복합형	945	23.7%(공모가 기준) 16.7%(시가 기준)	-

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr), 한국리츠협회(2022),「리츠저널」, 2021 winter VOL.41, pp.4~23., 최근 3개는 투자설명서 참조

03
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인, 한국해비타트에 아동주거환경개선을 위한 후원금 전달



미래새한감정평가법인(유윤상 대표)은 지난 12월 15일 한국해비타트를 방문해 주거 취약아동 가정의 주거환경개선을 위한 후원금 2천만원을 전달했다. 기부금은 열악한 주거환경에 고통 받는 주거취약 가정의 주거환경개선사업을 위해 사용될 예정이다. 서울시 중구 한국해비타트 비전홀에서 진행된 이날 행사에서 유윤상 대표는 “아이들에게 집은 단순히 사는 곳 이상의 의미를 갖고 있다"면서 "앞으로도 더불어 사는 삶과 사회적 배려를 실천하고 미래의 주인공인 아이들의 미래를 밝히는 등불이 되도록 노력하겠다"고 말했다.

NEWS 02

32기 수습평가사 교육(12.1~12.7)



(좌) 미래새한감정평가법인은 본사 6명과 수도권 지사(경기 · 경기북부 · 동부)에 5명, 총 11명의 32기 수습평가사를 채용하고, 이들의 업무전문성 제고를 위한 교육을 실시하였다. 12월 1일부터 12월 7일까지 총 5일 동안 이론 및 실무기초 교육을, 1월부터는 28기~31기 평가사와 동행출장 및 현장실습 중심으로 전문성을 강화하고 있다.

NEWS 03

김욱 부회장 국토교통부장관상 수상



(우) 미래새한감정평가법인 김 욱 부회장은 2021년 한 해 동안 감정평가업계 발전을 위해 기여한 공로를 인정받아 국토교통부장관 표창장을 받았다.

NEWS 04

미래새한감정평가법인, 유윤상 대표 재연임

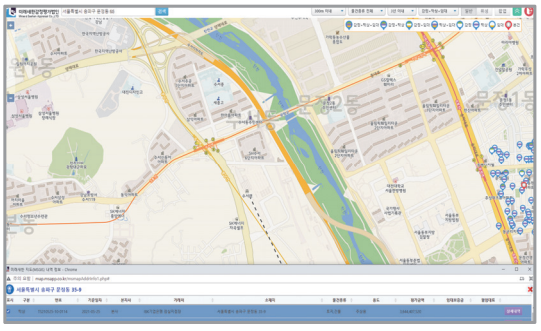


미래새한감정평가법인은 3월 21일 유윤상 감정평가사를 대표이사로 선임하고, 온라인 취임식을 진행했다. 2018년 3월부터 미래새한감정평가법인을 이끌고 있는 유윤상 대표는 2월 18일 주주총회에서 대표로 다시 선출되어 2년간의 임기를 새롭게 시작하였다. 유윤상 대표는 이날 취임사를 통해 "1인 가구 증가와 노령화, 인구감소, 도시쇠퇴와 도시재생, 도시정비제도의 변화 등과 같이 사회경제적 환경변화에 대비해 감정평가 이외 업무의 다각화와 전문성 강화를 기반으로 MS부동산그룹으로 발돋움할 수 있는 초석을 마련하겠다. 특히, 인공지능과 빅데이터, 프롭테크로 대표되는 4차산업혁명 시대 부동산 분야의 환경변화에 대비한 다양한 전산프로그램 개발 및 서비스 확대방안을 모색하여 법인의 경쟁력 제고를 위해 노력하겠다"고 취임사를 밝혔다.

새로운 임기를 시작하는 유윤상 대표는 이호현 감정평가사, 유병현 감정평가사, 전진 감정평가사를 각각 기획이사, 재무이사, 총무이사로 임명하고, 이들과 함께 집행부를 이끌어나가기로 했다. 감사는 이경환, 이경료 감정평가사가 맡았으며, 박준필, 정주원, 김창전, 임윤규, 김상우, 손남석 평가사가 본부장을 맡았다.

NEWS 05

미래새한감정평가법인, 약 133만 건의 평가 및 임대정보 담은 MS-Map 개발



정보검색 화면(http://map.msapp.co.kr/)

미래새한감정평가법인은 효율적인 감정평가 및 탁상감정을 위해 최근 5년 동안의 법인 내부 평가 및 임대정보 약 133만 건을 지도상에 표시해주는 회원전용 프로그램 MS-Map을 개발하였다. 지난 11월 9일(화) 오픈된 MS-Map은 국토교통부 공간정보 오픈플랫폼인 브이월드 오픈 API 지도와 2017년부터 축적된 법인의 감정, 탁상, 임대 자료를 기반으로 검색한 지번 주변에 대한 정보(전례 등)를 시각화하여 제공해주는 프로그램이다. 주요기능으로는 ▲검색한 지번 인근(최대 1.5㎞) 정식감정, 탁상감정, 임대정보 자료를 지도에 표시 ▲물건(토지, 구분건물 등), 정보종류(감정정보, 탁상감정정보, 임대정보)별 제공 ▲서비스의 원활한 제공을 위해 통합프로그램과 별도의 전용서버를 구축하고 별도 DB구축 ▲다음 카카오 로드뷰와 연동, 검색된 지번에 대한 로드뷰 연결 등이 있다. 미래새한감정평가법인은 의뢰인에게 고품질의 감정평가서비스를 제공하기 위해 빅데이터 기반의 시장분석 프로그램 개발을 계속해서 추진하고 있다.