MS Your Valuation Partner

11
2018

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 8

3. Zoom-in Market 12

4. 부동산시장 동향 24

5. MS News 33

01 정책 Briefing

◎ 정부, 9.21 「수도권 주택공급 확대 방안」[1] 발표

신규택지 확보를 통해 주택 30만호 추가 공급 추진

- 양질의 저렴한 주택이 충분히 공급될 수 있도록 수도권 내 입지가 좋은 곳에 30만호 규모의 공공택지 추가 공급
- 1차로 지자체 등 관계기관 협의 절차가 완료된 중소규모 택지 17곳, 약 3.5만호 선정 → 21년 주택공급 개시 목표

추가공급 예정 1차 신규택지 대상지구

지구명		면적(천㎡)	주택수(호)	입지특성 등
서울 (SH)	舊성동구치소	52	1,300	오금역(지하철 3, 5호선 교차)과 도보 2분 거리(200m)
	개포동 재건마을	13	340	매봉역(지하철 3호선) 1km 거리
	비공개 9개 부지	348	8,642	사전절차 이행 후 서울시가 공개
	소 계	413	10,282	
경기 (LH)	광명 하안2	593	5,400	광명IC (제2경인고속도로) 2.5km, 금천IC (서해안고속도로) 2.0km 거리
	의왕 청계2	265	2,560	인덕원역(지하철 4호선) 2.0km 거리, 국지도 57호선 연접
	성남 신촌	68	1,100	수서역(SRT, 3호선) 3km, 복정역 (지하철 8호선, 분당선) 1.8km 거리 송파IC(서울 외곽고속도로) 2.0km 인접
	시흥 하중	462	3,500	신현역·시흥시청역(소사-원시선) 2km 거리
	의정부 우정	518	4,600	녹양역(지하철 1호선) 연접
	소 계	1,906	17,160	
인천 (인천도공)	검암 역세권	793	7,800	검암역(공항철도, 인천 2호선) 연접, 검바위역 (인천 2호선) 1km 거리 인근에 청라지구가 입지(5km 이내)
합 계		**3,112**	**35,242**	

자료 : 국토교통부

1) 국토교통부 보도자료, 2018.9.21., 수도권 주택공급 확대 방안

- 서울과 1기 신도시 사이 지역에 1백만평 이상 대규모 택지 4~5개소를 조성하여 주택 약 20만호 공급 예정
- 추가로 조속한 주택 공급을 위하여 도심내 유휴부지, 군유휴시설, 장기미집행 도시계획시설 등에 중소규모 택지를 조성하여 약 6.5만호의 주택 공급 추진
- 주택 공급 확대를 위해 이미 훼손되어 보존가치가 낮은 3등급 이하 서울 인접 개발제한구역의 일부를 해제하는 방안 검토
- 분양가상한제가 적용되는 수도권 공공택지 내 공공분양주택에 대해서는 전매제한(최대 6→8년), 거주의무기간(최대 3→5년) 연장 등으로 공공성 강화 → 투기목적 주택구입 방지

신혼희망타운 10만호 조기 공급

- 지난해 '주거복지로드맵'과 올해 '청년·신혼부부 주거지원방안'을 통해 밝힌 신혼희망타운 10만호 공급을 위해 9월까지 8만호(수도권 6만호)의 부지를 확보, 올 연말까지 2만호(수도권 1만호)의 택지 추가 확보 예정
- 올해 12월 위례신도시와 평택 고덕에서 신혼희망타운 첫 분양 실시, 내년에는 수도권에서 6천호, 오는 2022년까지 5.4만호를 분양할 계획이며, 지방에서도 2019년 4천호의 분양을 시작으로 2022년까지 1.8만호를 공급할 예정

도심 내 공급 확대를 위한 도시규제 등 정비

- 서울 상업지역 내 주거복합건물의 주거용 비율과 주거용 사용부분의 용적률 상향
  - 주거외 용도 비율 : 현행 20~30% 이상 → 20% 이상으로 하향
  - 주거용 사용부분의 용적률 : 현행 400% 이하 → 600% 이하 상향
- 도심내 역세권 뿐 아니라 모든 준주거지역에서 임대주택을 용적률 초과 부분의 50% 이상 건축시 용적률 500%를 부여하는 것으로 확대, 다만 서울시 도시계획 조례 개정 후 3년간 한시적으로 시행
- 도시지역내 개발사업 추진시 기반시설이 충분한 경우 기부채납 대상에 공공임대주택 포함
- 교통이 편리한 서울시 역세권의 용도지역을 상향하여 임대주택 및 분양주택 공급 확대, 증가된 용적률의 50%는 임대주택 등으로 공공기여를 의무화하고, 역세권 청년임대 부설주차장 설치 기준 완화 검토

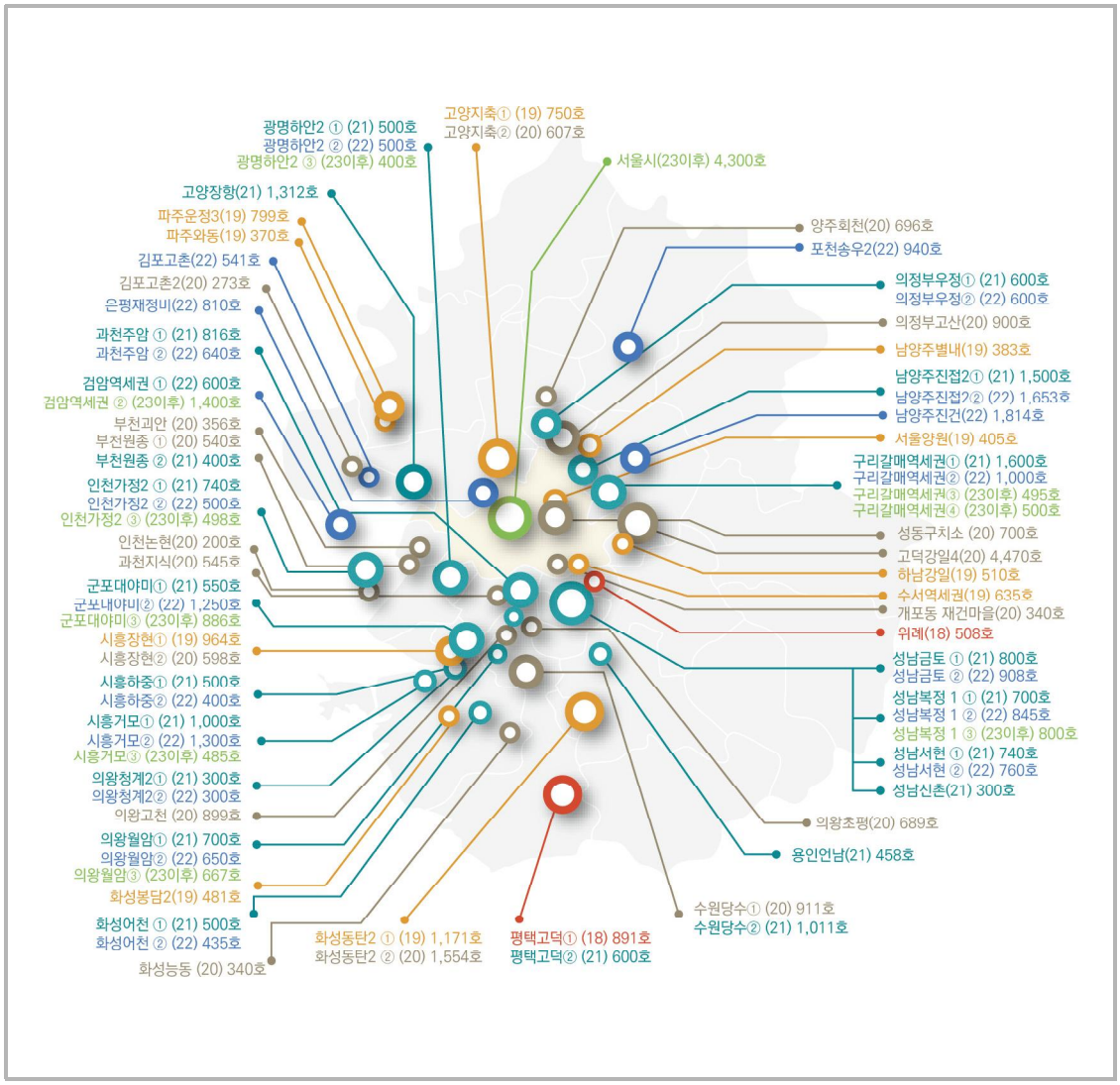
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정 등으로 소규모 정비사업 활성화를 통한 도심 내 주택 공급 확대

- 소규모정비를 통한 공적임대 확대를 위해 연면적 또는 세대수 20% 이상 공적임대 공급 시 용적률 혜택 부여
- 주거환경 개선을 위해 소규모정비사업으로 기반시설 부지제공 또는 설치 시 용적률 혜택 부여
- 20세대 미만 연립도 인근 단독주택 또는 다세대 주택과 함께 정비할 수 있도록 자율주택정비사업 대상 확대
- 가로주택정비사업의 일반분양주택을 전량 매입할 수 있는 「소규모정비 임대리츠」 설립 추진, 주택도시기금과 LH가 출자한 리츠가 주민합의체, 조합 등이 건설한 자산을 선매입하여 10년간 임대운영 후 분양전환
- 자율주택정비사업을 통해 연면적 또는 세대수의 20% 이상 공공지원주택 공급 시 융자기간 연장(5→10년)

융자기간(10년) = 건설기간(2년) + 공공지원주택 임대기간(8년)

수도권 신혼희망타운 공급 예정지 지도

* 공급지구(분양년도) 호수



국토부 공공택지 발표지역 6곳 토지거래허가구역 지정[2)]

9.21 「수도권 주택공급 확대방안」에서 확정 발표한 6곳 공공주택지구 및 인근지역 토지거래허가구역 지정

- 국토교통부는 지가 급상승과 투기방지를 위해 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 경기 광명하안2, 의왕청계2, 성남신촌, 시흥하중, 의정부우정, 인천검암 역세권 등 총 6곳(17.99㎢)을 토지거래허가구역으로 지정
  - 광명 하안동 일원(3.00㎢), 의왕 포일동 일원(2.20㎢), 성남 신촌동 일원(0.18㎢), 시흥 하중동 일원(3.50㎢), 의정부 녹양동 일원(2.96㎢), 인천 검암동 · 경서동 일원(6.15㎢)

2) 국토교통부 보도자료, 2018.10.30., 국토부 공공택지 발표지역 6곳을 토지거래허가구역으로 지정

- 경기 5곳, 인천 1곳 등 총 6곳의 토지거래허가구역 지정은 10월 31일 공고되어 11월 5일부터 발효되며, 구역 지정기간은 2020년 11월 4일까지 2년임
- 이에 따라 대상구역에서 「부동산거래신고법시행령」 제9조제1항제1호의 기준면적을 초과하는 토지거래시 시군구청의 허가를 받은 후 거래계약을 체결해야 하며, 등기 신청시 허가증을 첨부하여야 함

토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적

용도지역		면적	용도지역		면적
도시지역	주거지역	180㎡ 초과	도시지역 외의 지역	농 지	500㎡ 초과
	상업지역	200㎡ 초과		임 야	1,000㎡ 초과
	공업지역	660㎡ 초과			
	녹지지역	100㎡ 초과		농지 및 임야 이외의 토지	250㎡ 초과
	용도지역이 지정이 없는 구역	90㎡ 초과			

자료 : 국토교통부

11월 1일부터 연금형 희망나눔 주택 시범사업 시작[3)]

고령층과 청년층의 내일을 준비하는 '연금형 희망나눔 주택'

- 고령자가 가지고 있는 집을 팔고, 매각대금은 연금방식으로 지급받으면서 공공임대주택에 입주할 수 있는 '연금형 희망나눔 주택' 시범사업이 11월 1일부터 추진되고 있음
- '연금형 희망나눔 주택'은 지난해 11월 '주거복지 로드맵'에서 발표한 '연금형 매입임대' 사업의 새 이름으로, '연금형'이란 주택 매각 대금의 지급 방법을, '희망나눔'은 매각된 주택의 향후 쓰임을 의미
- 즉, '연금형 희망나눔 주택'은 집은 있지만 고정 소득이 없는 은퇴한 고령자의 집을 매입해 매각대금을 매월 연금 형식으로 지급하고, 해당 노후주택은 재건축 또는 리모델링을 통해 저소득층 청년과 신혼부부들에게 공공임대주택으로 제공하는 주거복지 정책

아파트 아닌 단독주택·다가구주택, 감정평가액 9억원 이하 매입대상[4)]

- 연금형 희망나눔 주택 매입대상은 감정평가액 9억 원 이하의 단독 또는 다가구 주택으로, 아파트는 대상이 아님
- 매입대상 주택은 주택사용승인 기준 10년 이내 다가구주택 중 즉시 공급할 수 있는 주택, 또는 주택사용승인 기준 15년 이상 경과된 단독주택, 다가구주택 중 현재 주택 전체가 공가(빈집)이거나 공가예정인 주택(단, 동별 호수가 10호 이내 주택)으로, 요건에 부합하는 주택을 동별로 매입함
- 주택의 소유자는 1주택자로 부부 중 1명 이상 만 65세를 넘어야 주택매입 신청 가능

3) 국토교통부 보도자료, 2018.10.19., 집 팔고 노후 준비하세요…19일 '연금형 희망나눔 주택' 매입공고
4) 한국토지주택공사, 2018.10.19., 단독·다가구주택(연금형 희망나눔주택) 매입 공고

• 집 가격은 공인감정평가 기관 2곳에서 감정평가한 금액의 산술 평가액으로 정하는데 가장 최근 거래된 인근 주택이 비교 대상이며, LH가 신청된 주택 중 현장 실태조사를 거쳐 입지, 주택 상태, 권리관계 등을 종합적으로 검토하여 매입대상주택을 선정함

매각대금, 최장 30년간 매월 연금방식으로 지급

• 매각대금은 소유권이전등기 완료 후 매도주택에서 퇴거한 날(또는 약정한 날)의 익월 말일부터 매월 연금방식으로 지급, 매입대상주택으로 선정된 신청자는 LH와 매매계약 체결 시 주택 매각대금의 분할지급 기간을 10년~30년 중 연단위로 자유롭게 선택 가능

• 금리는 금융투자협회에서 고시한 5년 만기 국고채 최종호가수익률의 전월 평균금리를 기준으로 1년마다 변동하여 적용하되, 매도자의 퇴거(약정)시점의 금리를 기준으로 산정

연금형 희망나눔 주택 매도인 주거지원, 매각 후 공공임대주택 우선 입주 가능

• 소유권을 유지한 채 금융기관에 주택을 담보로 제공한 후 매월 연금을 받는 '역모기지'형태의 주택연금과 달리 연금형 희망나눔 주택의 경우 매각이 이루어지면 소유권이 사업시행자인 LH로 이전되기 때문에 기존 소유자는 새로운 주거공간 확보 필요

• 따라서 당해주택 매도 후 2년 이내인 자가 무주택세대구성원으로서 해당세대의 월평균소득(연금형 지급액 제외) 및 매월 연금형 지급액이 각각 도시근로자 월평균 소득 이하인 경우 당해 주택을 리모델링·재건축한 주택 또는 인근 지역의 매입·전세임대주택 등에 입주할 수 있도록 주거지원

주택연금과 어떤 차이가 있을까?[5)]

• 연금형 희망나눔 주택과 유사한 제도로 한국주택금융공사에서 2007년 도입한 주택연금이 있음

• 주택연금은 '역모기지론'으로, 소유 주택을 담보로 평생 혹은 일정 기간 동안 매월 연금 방식으로 노후생활자금을 지급받는 것으로, 가입자 사망 등 청산 시점 때 주택가격에서 그동안 지급한 연금액, 대출 이자, 보증료 등을 제하는 방식이기 때문에 주택가격의 60~70%만 연금으로 지급

• 반면, 연금형 희망나눔 주택은 고령층이 자기 집을 LH에 팔고, 판 돈 즉 매각대금에 이자를 붙여 일정액씩 나눠 받는 구조, 따라서 비슷한 조건일 경우 희망나눔 연금이 주택연금보다 수령액이 약 2배 가량 더 많음[6)]

예) 3억 원짜리 주택으로 주택연금에 가입한 70세 노인은 10년간 매달 153만6,000원을 받는 반면, 연금형 희망나눔 주택의 경우 월 277만5,000원 수령 가능 → 주택연금에 비해 1.8배 많음

• 그러나 기존 주택에서 계속 거주할 수 있는 주택연금과 달리 연금형 희망나눔주택은 주택 매각으로 무주택자가 되기 때문에 새로운 주거공간을 확보해야 하며, 조건을 충족한 경우 임대주택을 공급받긴 하지만 매달 임대료를 부담해야 하며, 향후 집값이 오를 경우 이미 집을 LH에 팔았기 때문에 보전받을 수 없다는 단점이 있음

5) 이투데이, 2018.10.22., LH '연금형 주택' vs. 주금공 '연금주택' 차이점은?
6) 문화일보, 2018.11.05., 우리 집을 나라에 판다고요? LH가 이자 붙여 매달 연금 준대요~!

• 이와 관련하여 LH 관계자는 “희망나눔 연금은 변동금리 상품으로 향후 금리 인상이 되면 수령액이 증가하지만, 주택연금은 대출이자에 대한 상환금액이 더 높아지는 구조”라며 “주거 안정성에 방점을 찍는다면 주택연금이 좋고, 금전적 여유로움을 찾는다면 희망나눔 연금이 더 나은 선택”이라고 설명함[7)]

연금형 희망나눔주택과 주택연금 비교

구 분	연금형 희망나눔 주택	주택연금
개요	고령자가 살던 주택을 LH에 팔고 매각대금을 최장 30년간 매월 연금방식으로 수령	고령자가 살고 있는 집에서 거주하면서 국가에서 평생(사망시까지) 연금 지급
기본구조	주택 매매(매각대금 지급)	주택담보(대출금액 지급)
연금지급 방식	집값의 100%에 해당하는 원금에 만기에 따라 이자를 더해 지급 *금리 인상시 이자 상승으로 연금 지급액 증가	집값의 60~70%에 대한 연금을 지급 *청산 시점(가입자 사망 등)의 집값에서 연금지급액, 이자, 보증료를 공제
신청자격	부부 중 1명이 만65세 이상, 1가구 1주택자	부부 중 1명이 만60세 이상, 2주택자 예외적 허용(합산가격 9억원 이내, 3년내 매각)
주택가격	감정평가 기준 9억원 이하	감정평가 기준 9억원 이하
매입대상 주택	단독, 다가구 동별 매입(공동주택 호별 매입 불가) - 주택사용승인 기준 10년 이내 다가구주택 중 즉시 공급할 수 있는 주택 - 주택사용승인 기준 15년 이상 경과된 단독주택, 다가구주택 중 현재 주택 전체가 공가이거나 공가예정인 주택(단, 동별 호수가 10호 이내 주택)	아파트 위주(담보가치가 확실함)
소유권	LH로 소유권 이전	연금가입자
고령자의 주거형태	이사 필요 (요건 충족시 공공임대주택 우선 입주 가능)	자가주택 거주
주거비용	임대주택 입주시 임대료 등 부담	별도 부담 없음
주택관리	주택보수 비용, 재산세 등 LH에서 납부	주택보수 비용, 재산세 등 집주인 납부
보증료 부담	별도 부담 없음	가입 시 연금지급액 총액의 1.5%, 매년 0.75% 부담
사업시행자	한국토지주택공사(LH)	한국주택금융공사(HF)

자료 : 국토교통부, 한국토지주택공사, 한국주택금융공사

7) 한국일보, 2018.11.06., 연금형 희망나눔 주택, 주택연금보다 유리?

공공택지 공급주택 분양가격 공시항목 '12개→62개' 확대

내년 1월부터 공공택지에서 공급되는 공동주택의 분양가격 공시항목 62개로 확대

- 국토교통부는 11월 15일 분양가상한제가 적용되는 공공택지 내에서 공급하는 공동주택을 대상으로 분양가격 공시항목을 확대하는 내용의 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정안을 마련하고 입법 예고함
- 공공택지에서 건설, 공급되는 공동주택이 적정 가격으로 공급되도록 「주택법」 제57조 제1항에 따른 분양가상한제를 적용하고 있으며, 사업주체는 동법 제57조 제5항에 따라 국토교통부령으로 정하는 12개의 세부항목을 공시
- 그러나 정부는 공공택지의 경우 공적 목적에 따라 토지 수용 등의 방식을 통해 개발, 공급하고 있어 주택의 수요자인 국민의 알 권리를 확보하기 위해 분양가격 공시항목을 62개로 세분화 추진

공공택지 공급주택 분양가격 공시항목

구 분			현행(12개 항목)	개정안(62개 항목)
택지비			택지공급가격, 기간이자, 그 밖의 비용	택지공급가격, 기간이자, 필요적 경비, 그 밖의 비용
건축비	공사비	토목	토공사, 흙막이공사 등 토목공사비	토공사, 흙막이공사, 비탈면보호공사, 옹벽공사, 석축공사, 우·오수공사, 공동구 공사, 지하저수조 및 급수공사, 도로포장공사, 교통안전 시설물 공사, 정화조시설공사, 조경공사, 부대시설공사
		건 축	공통가설공사, 가시설물공사 등 건축공사비	공통가설공사, 가시설물공사, 지정 및 기초공사, 철골공사, 철근콘크리트 공사, 용접공사, 조적공사, 미장공사, 단열공사, 방수방습공사, 목공사, 가구공사, 금속공사, 지붕 및 홈통공사, 창호공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 수장공사, 주방용구공사, 잡공사
		기계설비	급수설비공사, 급탕설비공사 등 기계설비공사비	급수설비공사, 급탕설비공사, 오배수설비공사, 위생기구설비공사, 난방설비공사, 가스설비공사, 자동제어설비공사, 특수설비공사, 공조설비공사
		그 밖의 공종	전기, 소방설비 등 그 밖의 공종 공사비	전기설비공사, 정보통신공사, 소방설비공사, 승강기공사
		그 밖의 공사비	일반관리비 및 이윤	일반관리비, 이윤
간접비			설계비, 감리비, 부대비	설계비, 감리비, 일반분양시설 경비, 분담금 및 부담금, 보상비, 기타 사업비성 경비
그밖의 비용			제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용	제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용

자료 : 국토교통부

- 이번 시행규칙 개정안의 입법예고 기간은 16일부터 다음달 26일까지 40일간이며, 관계기관 협의, 법제처 심사 등을 거쳐 내년 1월 중 공포·시행될 예정

02
이슈 분석

끊이지 않는 '그린벨트 해제' 논란, 해결방안은?

그린벨트 해제가 정부의 부동산 대책 관련 최대 관심사로 떠오르면서 그린벨트 해제에 대한 의지를 표명하고 있는 국토교통부와 이를 반대하고 있는 서울시가 갈등 하고 있는 가운데 그린벨트 투기 열풍까지 과열, 어떻게 해결해야 할까?

개발제한구역(Greenbelt)제도 도입과 변화

1971년 개발제한구역제도 도입, 1977년 이후 신규 지정 無

- Greenbelt라 불리는 개발제한구역제도는 도시의 무질서한 확산을 방지하고, 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위해 도시주변에 설정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나
- 1971년 1월 「도시계획법」 제21조에 의해 도입된 개발제한구역 제도는 그해 7월 30일 서울지역 지정을 시작으로 부산, 대구, 춘천, 청주, 대전, 울산, 마산, 진해, 충무, 전주, 광주, 제주 등의 도시에서 1977년까지 총 8차에 걸쳐 전 국토의 5.4%에 이르는 총 5,397.1㎢을 지정, 30년 가까이 지정 취지를 유지하여 손댈 수 없는 보존대상으로 관리되어 왔으며, 이후 새롭게 지정된 사례는 없음[8)]

개발제한구역 조정과 해제

- '개발제한구역의 조정'을 공약으로 내세운 김대중 정부는 1999년 7월 22일 '先 환경평가 및 도시계획, 後 해제'라는 기본원칙을 담은 「개발제한구역 제도개선방안」을 발표
- 2000년에는 개발제한구역의 지정절차와 개발제한구역의 종합적, 체계적인 관리를 위한 법적 기반을 마련하기 위해 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(제정 2000년 1월 28일 법률 제6241호, 시행 2000년 7월 1일)을 제정[9)], 이를 통해 개발제한구역의 지정과 개발제한구역에서의 행위 제한, 주민에 대한 지원, 토지매수, 그 밖에 개발제한구역을 효율적으로 관리하는 데에 필요한 구체적 사항을 규정함
- 이에 따라 2000년 이후 중소도시권의 개발제한구역과 일부조정가능지 등이 해제되었고, 그 뒤에는 정권이 바뀌면서

8) 김중은·이우민, 2018.11.05., 국토정책브리프 : 2020년 이후의 개발제한구역 조정 제도 운영방향, 국토연구원, p.3.
9) 김중은 외, 2017, 「광역적 도시공간구조를 고려한 개발제한구역 중장기 관리방안 연구」, 국토연구원, p.28.

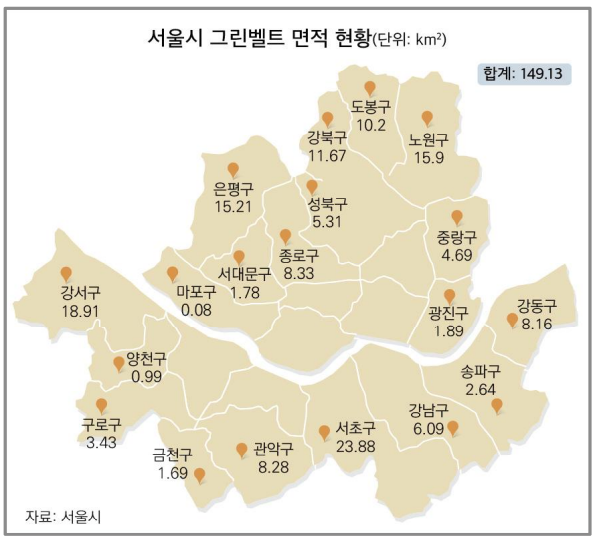
국민임대주택사업(2001년), KTX역 개발(2003), 보금자리주택(2008년), 기업형 임대주택사업(2015년) 등 국가정책사업을 위해 해제되거나, 지방자치단체가 추진하는 지역현안사업 등을 위하여 해제총량이 정해지고, 부분적으로 해제가 이루어짐

- 1999년 「개발제한구역 제도개선방안」 발표 이후, 2017년 말까지 1,550.8㎢의 개발제한구역이 해제[10)]
  - 지정의 실효성이 낮아 2000년대 초반 도시권 내 개발제한구역 전체를 해제한 7개 중소도시권(춘천권, 청주권, 전주권, 진주권, 여수권, 통영권, 제주권)의 해제 면적이 1,103.1㎢로 전체 해제면적의 약 71%를 차지
  - 도시성장관리를 목적으로 개발제한구역을 유지하고 있는 7개 대도시권에서 해제된 면적은 447.7㎢, 이 중 서민주택공급과 고용창출 및 지역경제 활성화에 기여가능한 산업단지 등을 조성하기 위해 도시용지로 해제한 면적은 186.6㎢(최초 지정 면적의 4%)
  - 노무현 정부 때는 주택 건설 등의 목적으로 654㎢의 그린벨트를 해제, 이명박 정부는 보금자리주택 사업 등 국책사업과 지방자치단체 현안 사업을 추진한다는 이유로 88㎢의 그린벨트를 해제, 박근혜 정부 때 규제 개혁과 행복주택·뉴스테이와 같은 임대주택을 짓기 위해 11㎢의 그린벨트 해제

주택공급 목적을 위한 그린벨트 해제를 둘러싼 갈등 진행 중

그린벨트를 둘러싼 국토부와 서울시 갈등 여전

- 정부가 치솟는 수도권 주택가격을 잡기 위해 개발제한구역을 활용해 주택공급을 확대하겠다는 방안에 대해 서울시가 그린벨트를 보존해야 한다는 원칙하에 철도부지 등 도심 유휴지를 중심으로 택지를 발굴하겠다는 입장을 표명하면서[11)] 그린벨트를 둘러싼 국토부와 서울시의 갈등 표출
- 그리고 정부의 9.13 「주택시장 안정 방안」과 이어 내놓은 9.21 「수도권 주택공급 확대방안」에 서울시 내 그린벨트 해제 방안이 빠지면서 그린벨트를 둘러싼 국토교통부와 서울시의 갈등이 일단락되는 듯 했으나 국토부가 서울시 동의 없이도 그린벨트 해제권을 행사할 수 있다고 밝히면서 이를 둘러싼 팽팽한 대립이 이어지고 있음



- 국토부는 환경보전 가치가 낮은 서울 및 수도권 그린벨트를 해제해 주택공급을 늘려야 한다고 주장, 반면 서울시는 그린벨트는 환경보전을 위해 미래세대를 위해 남겨둬야 할 녹지라며 맞서면서 갈등이 계속되자 국토부는 지자체와 최종 합의에 이르지 못하면 직권으로 그린벨트를 해제할 수 있다고 밝힘[12)]
  - 지난 10월 2일 김현미 국토부장관은 국회 경제 분야 대정부질문에 출석해 "지자체가 (신규 공공택지 개발계획을) 수용하지 않으면 국토부 보유 개발제한구역 해제 물량을 독자적으로 활용하겠다"고 밝힘[13)]

10) 김중은·이우민, 2018.11.05., 상게서, pp.4~5.
11) 경향비즈, 2018.09.05., 서울시, 주택공급 확대엔 공감 '그린벨트 해제'엔 난색
12) 한국경제, 2018.11.01., "그린벨트 해제된 공공택지…민간아파트 분양 자제해야"

- 이는 국토부가 시·도지사에 위임한 30만 ㎡ 이하 그린벨트 해제 권한을 직접 행사할 수 있다는 의미로, 현재 국토부 장관이 수도권에서 직권으로 해제할 수 있는 총량은 42.6㎢임.

• 서울시는 오히려 "그린벨트를 풀지 않는 범위 안에서 주택공급을 해야 한다"는 입장을 고수, 도심의 업무 빌딩 일부에 공공임대나 분양주택을 공급하는 방안을 제시[14], 신규택지 뿐 아니라 강북의 빈집 등을 매입해 임대하는 방안도 발표하며[15] 그린벨트 해제를 둘러싼 국토부와 서울시의 갈등은 여전히 평행선을 달리고 있음

신규 택지공급 앞두고 그린벨트 해제 갈등 중 투기 열풍 움직임

• 필요하다면 그린벨트의 직권해제를 통해 신규택지 공급안을 마련하겠다고 국토교통부가 입장을 밝히면서 향후 주택공급 후속 대책에 포함될 가능성이 높은 서울 주변 개발제한구역에 기획부동산을 포함한 투기 열풍이 일고 있음

• 11월 8일 국토교통부 실거래가 정보시스템에 따르면 지난 10월 서울 전체 토지거래 규모는 3만62㎡(계약일 기준)로 이 중 그린벨트는 45.6%인 1만3,719㎡(약 50억원 규모)에 달한 것으로 나타났으며, 9월 그린벨트 거래비중(약 46.7%)과 비슷한 수준을 보였다는 점에서 뜨거운 매매열기가 유지되고 있는 것으로 보임[16]

- 그린벨트 토지거래 비중 : 8월 35%(31,906㎡) → 9월 46.7%(97,701㎡) → 10월 45.6%(13,719㎡)
- 부동산 거래 신고기한(60일)이 아직 남아있어 9월과 10월 거래규모는 12월 말이 돼야 정확한 집계가 가능하겠지만 그린벨트 내 토지거래건수는 지난해에 비해 급격히 증가하고 있는 추세 확실

• 또한 특정지역 내 개발제한구역 내에서 기획부동산으로 의심되는 거래가 증가하고 있어 피해를 우려하는 목소리가 커지고 있으며, 구로구 궁동 일대의 토지거래가 대표적임[17]

- 지난 10월 서울 전체 토지거래는 336건, 그 중 76건의 거래가 개발제한구역에서 이뤄졌으며, 이 중 65.8%에 해당하는 50건의 거래가 구로구 궁동에서 발생, 그리고 11월 11일 현재까지 그린벨트 내 거래 5건 중 4건이 궁동에서 이루어짐
- 지난 4월에는 단 한 건도 없던 궁동지역 토지거래가 10월 50건으로 최고거래량 기록, 거래금액은 11억원에 달함

관행혁신위원회, 그린벨트 보존 원칙, 불가피한 경우에만 해제, 구역 해제 시 공공성 확보 권고

• 지난 11월 1일 국토교통분야 관행혁신위원회는 국토의 난개발을 초래하고, 각종 개발사업에 활용되는 도시분야 규제완화 및 개발제한구역제도(Greenbelt) 등에 관한 3차 권고안을 발표

• 관행혁신위원회는 그린벨트가 해제된 지역에서 기업형 임대사업자를 통한 민간개발을 허용하고, 임대주택을 분양주택으로 전환을 용이하게 하는 등 지난 몇 년간 시행되었던 그린벨트 해제 지역에서의 규제완화가 그린벨트제도의 공공성을 훼손한 측면이 있다고 지적

• 김남근 혁신위원장은 "그린벨트는 원칙적으로 보존하고 예외적으로 필요 불가피한 경우에만 해제해야 한다"며[18],

13) 뉴시스, 2018.10.03., 국토부 자체 활용가능 그린벨트 42.6㎢…수도권으로 '퉁' 후보지 알기 힘들어
14) 한국경제, 2018.10.01., 박원순 "그린벨트 안 푼다…도심 업무빌딩에 임대·분양주택 검토"
15) 뉴스원, 2018.10.18., 그린벨트 해제없이 박원순式 주택공급 성공할까
16) 아시아경제, 2018.11.08., 식지 않는 그린벨트 투기열풍
17) 서울경제, 2018.11.12., 서울 궁동 그린벨트 '묻지마 투자'...커지는 기획부동산 주의보

"환경적으로 보전가치가 높은 곳은 그린벨트로 철저하게 보전하고, 불가피하게 해제하는 경우 공공주택 등 공공성이 높은 사업만 해제 가능한 대상 사업으로 제한하는 한편, 민간에 택지분양을 자제해야 한다"고 설명함[19]

- 이에 대해 국토교통부는 환경적으로 보전가치가 높은 곳은 그린벨트로 철저하게 보전하고 불가피하게 해제하는 경우 공공주택 등 공공성이 높은 사업만을 해제 가능한 대상으로 제한하며, 개발 시에도 주변 지역에 공원·녹지를 최대한 확충하겠다고 밝힘[20]
- 또한 국민의 편익을 위해 그린벨트를 철저히 관리하고, 그린벨트를 활용한 개발 시 그 이익을 보다 많은 국민이 공유할 수 있도록 기업형 임대사업자의 그린벨트해제지역에서 사업추진 제한 등을 통해 공영개발 원칙을 강화하고, 임대주택비율 상향, 분양주택 전환절차 강화 등의 공공시설 설치 강화를 통해 공공성을 더 강화할 계획

끊이지 않는 '그린벨트 해제' 논란, 해결방안은?

그린벨트를 처음 도입한 영국에서도 그린벨트 조정에 관한 논쟁[21]

- 1943년 아버크럼비(Patrick Abercrombie)가 제안한 대런던계획에 따라 1950년대 도시 주변의 녹지공간을 보존하여 개발을 제한하고 자연환경을 보전하자는 취지로 런던 주변에 그린벨트를 지정한 이래 영국 전역에 걸쳐 그린벨트 지정이 확대, 지방정부에서는 매년 그린벨트 예산을 확보하여 지속적으로 토지를 매입, 2015년 기준으로 16,366㎢ (우리나라 개발제한구역 지정면적의 약 4배)의 면적을 그린벨트로 엄격하게 관리해 오고 있음[22]
- 최근 들어 영국에서도 부동산가격 상승의 원인이 되고 있는 대도시권 주택부족 문제를 해결하기 위해 그린벨트 내 토지를 활용하여 주택을 공급하자는 주장이 여러 차례 제기된 바 있으며 영국정부도 2015년 작성한 그린벨트 정책에 관한 컨설팅 보고서를 통해 생애최초 주택구매자를 위한 주택단지(Starter Homes)의 개발을 그린벨트 내 기개발지에 한해 허용한다는 내용을 발표한 바 있음
- 그러나 영국에서는 이러한 논의에도 불구하고 기존 도시지역의 고밀개발을 우선적으로 고려하여 그린벨트 해제를 최소화하자는 의견이 주를 이루고 있으며, 충분한 사회적 논의와 합의 속에서 그린벨트 개발방안이 모색되고 있으며, 이러한 과정이 모두 Local Plan과 같은 상위계획에서 제시하고 있는 원칙하에 이루어지고 있음[23]

그린벨트 해제시 충분한 사회적 논의와 합의, 그리고 구역지정 유지시 발생하는 편익까지 고려한 검토 필요

- 수도권 주택난 해결을 위한 개발제한구역 내 토지이용에 대한 수요가 커짐에 따라 그린벨트 활용방안에 대한 충분한 논의가 필요, 여기에는 중앙정부나 해당 지자체 뿐 아니라 시민, 환경보호단체 등과 같은 시민단체, 전문가, 개발업자, 인근 지자체 등 다양한 주체간의 합의를 통한 조정안 도출이 전제되어야 함
- 또한 개발제한구역 해제를 통한 개발의 경제적인 효과 뿐 아니라 그린벨트 보전을 통해 얻을 수 있는 도시확산 방지, 미래세대를 위한 가용토지의 확보 등의 긍정적인 측면도 함께 고려하여 구역 해제에 신중한 접근 필요

18) 서울경제, 2018.11.01., 국토부 혁신위 "지속적 그린벨트 해제는 문제"
19) 연합뉴스, 2018.11.01., 정부 혁신위 "기업형 민간임대 임대료 낮춰야" 국토부에 권고
20) 국토교통분야 관행혁신위원회, 2018.11.01., 국토부 주요 정책에 대한 3차 개선권고안
21) 김중은 외, 2017, 상게서, pp.138~143.
22) 장영호·김중은, 2016, "최근 영국의 그린벨트 정책 동향과 시사점" 「국토」 통권417호, 국토연구원, p.99.
23) 장영호·김중은, 2016, 전게서, p.107.

03
Zoom-in Market

'2018 삼척 방문의 해', 에너지와 해양관광문화로 비상하는 삼척

'대한민국 관광특별시'를 지향하는 강원도 삼척시는 2018년을 삼척 방문의 해로 선포, 다양한 관광산업 육성과 에너지 산업 유치를 통해 해양관광문화도시와 에너지도시로 비상하는 중

삼척시 SAMCHEOK CITY

◎ 삼척, 국내 5대 공업도시에서 폐광으로 지역경제 침체 장기화

탄광과 시멘트 산업 번성으로 큰 호황을 누렸던 삼척, 지역경제 침체

- 풍부한 지하자원을 가진 삼척은 일제 강점기 탄광이 개발되면서 많은 사람들이 몰려들기 시작하면서 발달, 특히 1937년에 일제가 세운 삼척개발주식회사를 통해 삼척탄광과 삼척철도, 북삼화학 등 광공업이 발달하면서 일자리를 찾는 사람들이 몰려들기 시작[24)]
- 이후 탄광, 시멘트 산업으로 큰 호황을 누리며 한때 국내 5대 공업 도시로 성장했던 삼척시는 석탄산업합리화 조치로 탄광이 줄줄이 문을 닫고, 시멘트 산업의 쇠퇴도 이어지면서 90년대 이후 지역경제 침체가 가속화됨
- 도시의 다른 한쪽을 차지하던 어업 역시 어족자원의 감소와 폐광산 침출수로 인해 바다 생태계가 위협당하게 되면서 영세한 수준을 벗어나지 못하게 됨
- 또한, 최근 정부의 탈석탄 정책으로 국내 최대 민영탄광인 경동과 대한석탄공사 도계광업소 2곳이 위치한 삼척시 도계읍의 존립기반이 흔들리면서 지역경제의 붕괴 위기가 커지고 있음[25)]

지역기반 산업 붕괴에 따른 인구감소와 고용 지표 하락

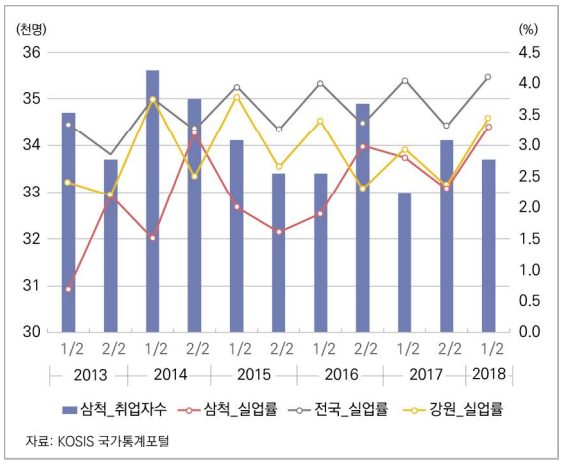
- 지역경제 기반이었던 탄광과 시멘트 산업의 쇠퇴는 공업도시 삼척의 경기침체와 인구 감소로 이어져 한 때 15만명에 달했던 인구가 2016년부터 인구 7만명 이하로 감소함
  - 주민등록인구 92년 말 99,997명 → 17년 말 68,514명(92년 대비 31,483명, 31.5%▼)
- 지속적인 취업자수 감소와 고용지표 하락으로 강원도에서 가장 낮은 고용률, 2번째로 높은 실업률을 보임

---

24) 국내 시장백과, 삼척 중앙시장
https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=3341689&cid=51381&categoryId=51381
25) 한겨레, 2018.10.23., "미세먼지 주범 찍히면서 졸지에 죄인…" 탄광촌의 검은 눈물

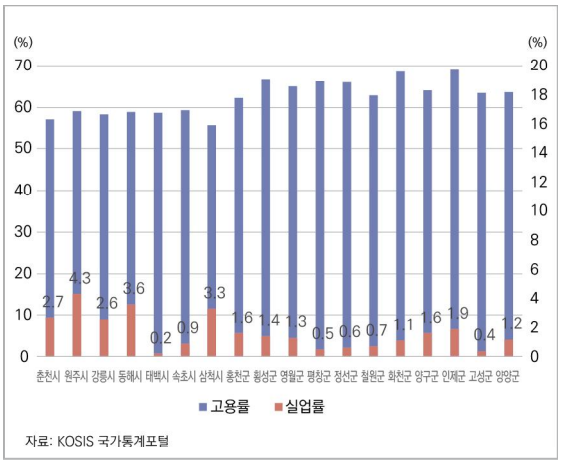
- 18년 상반기 취업자수는 33.7천명, 14년 상반기(35.6만명) 대비 5.3% 감소
- 금년 상반기 고용률은 55.8%로 강원도 내에서 가장 낮은 것으로 나타났으며, 전기 대비 0.2%p, 16년 하반기 대비 1.4%p 하락
- 실업률도 등락을 거듭하며 2016년 하반기부터 상승추세, 18년 상반기 3.3%

삼척 취업자수 및 실업률 추이



자료: KOSIS 국가통계포털

2018년 상반기 강원 시군별 고용률 및 실업률



자료: KOSIS 국가통계포털

쇠락하던 탄광도시 삼척, 에너지도시로 변화 추진

폐광 이후 지역경제 활성화를 위해 에너지 중심도시로 변화 시도

- 삼척은 탄광산업이 위축되고 문 닫는 광업소가 늘어나면서 1980~90년대 이후 지역 경제기반 자체가 몰락위기에 처해 있었음
- 이에 시는 파격적 조건으로 부지를 제공하면서 외부자본 유치에 나섰고, 에너지 관련 투자가 하나 둘씩 성사되면서 국내 최대 에너지 도시를 추진하게 됨

세계최대 규모 삼척 LNG 제4생산기지 건설 및 종합발전단지 등 국책에너지 시설 유치 성공

- 삼척시의 유치노력으로 2006년 말 정부의 제8차 천연가스수급계획에 따라 평택, 인천, 통영생산기지에 이어 2008년 삼척을 LNG 제4생산기지로 확정, 이후 한국가스공사는 2010년부터 삼척시 원덕읍 호산리 일대에 2조7,400억원을 들여 건설사업을 추진함
  - 삼척 LNG 제4생산기지는 1~3단계 건설사업으로 나눠 진행, 99만1,735㎡의 부지 매립에 이어 총연장 1.8㎞의 방파제를 비롯, 12만7,000톤급 LNG선박 접안설비 및 항로와 선회장, 시간당 최대 780톤의 LNG 기화송출설비, 20만㎘급 저장탱크 9기와 27만㎘급 저장탱크 3기 등 저장탱크 12기 등이 순차적으로 건설, 2017년 9월 21일 종합준공식을 개최함[26]

26) 파이낸셜뉴스, 2017.09.18., 세계 최대 규모 삼척 LNG 생산기지 본격 운전

• 또한 삼척시는 삼척종합발전단지 유치를 위해 2007년 11월 29일 한국남부발전㈜와 추진협약을 체결하고 삼척시 현안사업협력위원회를 구성, 관계기관 및 정부부처를 대상으로 적극적인 유치활동을 펼쳐 5조9,000억원이 들어가는 5,000MW급 발전소 7기를 건설하는 종합발전단지 사업유치에 성공[27)]

- 1차 사업으로 석탄화력 1·2기 2000MW규모의 발전시설을 갖춰 현재 가동 중에 있음
- 또한 지역경제 회생을 위해 2016년 2월 3일 한국남부발전 3·4호기 유치위원회가 발족, 3·4호기 발전량 증설이 전력수급기본계획에 반영될 수 있도록 주민들의 서명운동 등을 통해 남부발전 3·4호기 증설이 시급하다는 의견을 정부에 지속적으로 건의하고 있음[28)]

원자력 발전소 건설을 백지화, 예정부지 황폐화 및 재산권 보상 갈등

• 삼척시는 원자력 발전소 건설도 유치, 2011년말 정부가 신규 원전 후보지 중 하나로 근덕면 일대 부지를 선정, 2012년 9월 삼척시 근덕면 동막리, 부남리 일대 317만8,292㎡를 전원(電源) 개발사업 예정구역으로 지정고시함

• 그러나 정부의 탈원전 선언에 따라 한국수력원자력(주)은 2018년 6월 15일 이사회를 통해 신규 원전 백지화를 의결한 데 이어 이달 초 산업통상자원부에 신규 원전건설 종결사실을 통보, 이에 따라 산업통상자원부는 부처 의견 수렴 등 행정절차를 이행한 뒤 대진 원전예정구역을 해제할 예정임

• 이와 같이 삼척 원전 건설 계획이 백지화되기까지 10년 가까이 걸리면서 해당 부지의 황폐화가 갈수록 심각해지고 있고, 원전 추진시 예정됐던 주민 집단이주 등 피해보상 계획도 무산되면서 주민들이 입은 재산권과 생활피해에 대한 보상 대책을 시와 정부에 촉구[29)]

폐광 부지에 화력발전소 건설로 환경문제 해결과 지역경제 활성화 추진

• 삼척시 적노동 옛 동양시멘트 46광구, 과거 삼척 경제의 한축을 담당하던 동양시멘트가 1976년부터 2014년까지 석회석을 채굴한 230만㎡의 폐광부지임

• 폐광으로 인한 환경훼손은 심각, 46광구 한복판에 빗물이 고여 30m 깊이로 형성된 거대한 물웅덩이가 칼데라호(화산호수)처럼 만들어졌는데, 석회석 침출수가 썩어 주민들의 식수를 오염시키고, 바다로 흘러들어 백화현상(바닷물 속 탄산칼슘이 고체 상태로 해양생물이나 해저 바위 등에 하얗게 붙는 현상)을 일으키면서 바다 생태계까지 위협[30)]

• 게다가 시멘트용 석회석을 채취하고 그대로 방치된 폐광 석회가루에서 나오는 비산먼지는 바람에 날려 시민들의 건강을 위협함에 따라 삼척시민들은 지역 주민 96.8%가 찬성하여 5년이 넘는 갈등과 조정 끝에 환경오염 문제도 해결하고 지역경제를 살릴 방안으로 폐광부지에 화력발전소를 건립하기로 합의[31)]

• 2013년 6차 전력수급기본계획에서 가장 경쟁이 치열했던 삼척 석탄화력발전소 건설사업권은 동양파워가 획득,

---

27) 뉴시스, 2008.12.18., 삼척 종합발전단지 가속화
28) 강원도민일보, 2016.03.04., 삼척 종합발전단지 3·4호기 건설 촉구…유치위, 서명운동 전개
강원일보, 2018.08.30., 남부발전 3·4호기 반드시 필요
29) MBC강원영동뉴스, 2018.10.22., 강원삼척 원전부지 피해보상 요구
G1tv, 2018.11.06., 삼척 원전부지 마을, 황폐화 '심각'
강원도민일보, 2018.10.18., 삼척 원전예정지 주민 재산권 피해 보상요구
30) 머니투데이, 2017.09.28., 삼척 가보니 "미세먼지보다 석회가루에 고통…석탄발전 지어라"
31) SBS 뉴스, 2017.10.21., 환경 오염·경제 침체…폐광을 둘러싼 '삼척의 눈물'

사업부지는 폐광 부지인 동양시멘트 46광구를 활용, 산림훼손이나 환경 문제, 부지 매입비용 등의 최소화 추진[32)]

- 동양시멘트 46광구는 가채 연한이 얼마 남지 않은 기존의 광산부지로 사업부지 개발을 위한 환경훼손 우려가 적고 이미 동양시멘트가 소유하고 있는 부지이므로 신규 사업부지 확보를 위한 비용과 시간, 주민이주 등의 문제 발생 소지가 적다는 점에서 최적의 사업부지로 평가받았음

• 그러나 부도 직전 사업권을 획득한 동양파워는 모그룹이 유동성 위기에 처하면서 매물로 나오게 되었고, 당시 2GW석탄화력 사업은 1조5,000억원 이상의 연매출과 3,000억원대 이익을 보장하는 황금알로 인식, 포스코를 비롯해 대우건설, 대림산업, 한화컨소시엄, 삼탄 등이 앞다퉈 동양파워 인수에 나섰고, 결국 4,311억원을 써낸 포스코가 2014년 8월 새 주인이 됨[33)]

• 하지만 항만건설을 위한 지자체 공유수면 점사용 허가에만 2년이 추가 소요됐고, 그 사이 두 차례나 정부로부터 공사계획인가 기한연장을 받는 등 진통은 계속됨

• 또한 현 정부가 '탈(脫)원전·탈석탄' 에너지 정책을 강력히 추진하면서 신규 석탄화력발전소 건설을 중단하겠다고 발표함에 따라 삼척 발전소 2기를 포함해 당진 SK가스 건설분까지 총 4기의 연료를 석탄에서 LNG로 전환하는 것을 협의하기로 하면서 발전소 건설 논의 자체가 무산될 위기에 놓이기도 함

• 화력발전소 건설을 두고 지역주민 여론이 찬·반으로 갈라지는 등의 갈등을 겪기도 하였으나, 지역내 일자리 창출과 경제활성화를 위해 삼척상공회의소를 주축으로 지난해 14차례의 상경시위를 통해 사업자를 적극 지원하였음

• 결국, 2018년 1월 19일 산업자원부가 전기사업법(제61조 및 제62조)에 따라 삼척 포스파워(주) 화력발전소 건설사업을 최종 인가함에 따라 현재 본격적으로 건설사업이 진행되고 있음

• 포스파워 석탄화력발전소는 적노동 일대 시멘트 폐광산 부지에 총 사업비 4조5,000억 원을 들여 2022년 말까지 1050MW급 발전용량 2기 설비 규모의 석탄화력발전소를 건설하는 사업으로, 4조6,000억원을 투입하는 대형사업임

• 삼척 상공회의소는 하루 1,500~3,000명의 젊은 인력이 장기간 투입되는 석탄화력발전소 건설이 지역 경기에 활력을 불어넣을 것으로 예상, 완공 후 발전소가 운영되는 30여 년 동안엔 발전소 및 관련 사업에서 정규직 1200명의 일자리 창출이 가능하다고 보고, 이에 따른 지역 경제 활성화 효과를 총 1조4000억원 수준으로 추산[34)]

• 또한 포스파워(주)는 맹방해변 침식저감시설 1,100억원, 맹방지역 관광시설 투자 950억원, 지역협력사업 630억원 등 직접 투자와 풍력, 태양광, 온배수열 등 신재생에너지 800억원, 미래에너지 사업 1,800억원, 사원주택 400억원 등 5,680억원의 간접 투자도 진행할 예정이어서[35)] 이에 따른 지역경제 활성화에 대한 기대가 커지고 있음

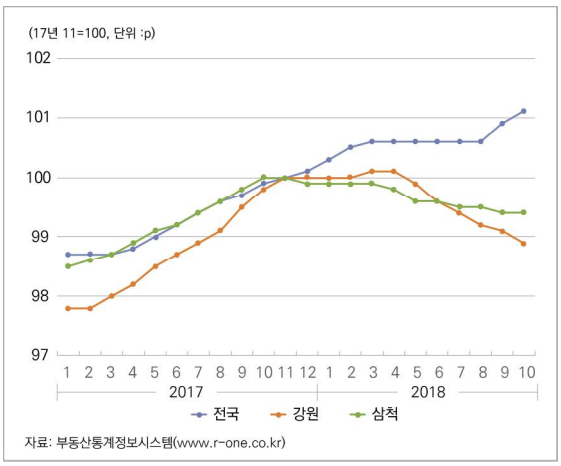
32) 전기신문, 2013.05.27., 민간발전사업에 진출한 또 다른 플레이어들
33) 이투뉴스, 2018.01.02., [삼척르포] 원전도 물린 땅, 석탄火電 껴안나
34) 머니투데이, 2017.09.28., 삼척 가보니 "미세먼지보다 석회가루에 고통…석탄발전 지어라"
35) 프레시안, 2018.01.20., 산업부, 포스파워 화력발전소 '건설 승인'

포스파워 화력발전소 건설 확정 등에 따른 주택수요 증가, 지가상승률 상승

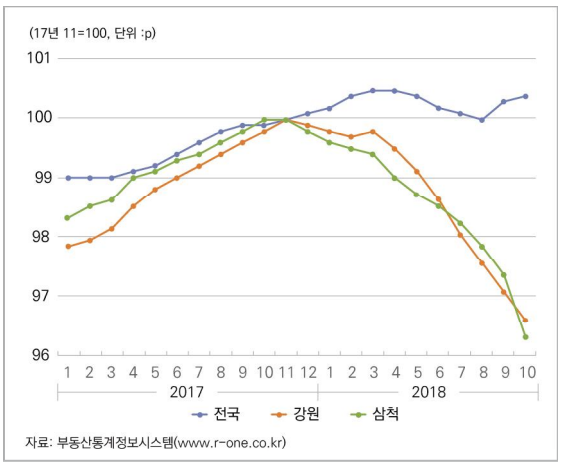
포스파워 화력발전소 건설 확정 등에 따른 주택수요 증가로 대규모 아파트 분양과 신축 사업이 잇따르고 있음

- 2018년 1월 19일 포스파워(주)의 화력발전소 건설 최종 인허가 승인으로 지역경제 활성화에 대한 기대가 커지면서 주택수요 증가
- 올해 준공이 완료된 3개 아파트단지 1,753세대의 분양률이 평균 97% 이상 기록, 이는 강원권역 아파트 분양률(65.4%) 보다 훨씬 높은 수준임[36)]
  - 삼척시에 따르면 이편한세상아파트 723세대, 지웰아파트 612세대, 세영리첼아파트 418세대의 18년 1월 기준 분양률이 이편한세상 95.7%(692세대), 지웰아파트 97.05%(594세대), 세영리첼아파트 99.52%(416세대)였으며, 현재는 대부분의 주택재고가 소진된 상태임
- 또한 18년 10월까지 대규모 아파트 건설을 위한 사업계획승인 신청 아파트도 6개 단지 2천 세대에 이름[37)]
  - 현진도시개발과 삼척에버빌디오션지역주택조합의 아파트 건립 사업계획 승인신청 절차가 상반기에 마무리, 삼척관광호텔이 정상동 351번지 일원 2만6256㎡ 부지에 669세대 규모의 아파트 건립 등을 추진[38)]
- 이에 따라 삼척시는 향후 인구유입과 주택건설을 위한 택지 부족 상황에 대비하기 위해 신규 택지개발을 추진
  - 삼척시는 성남과 마달, 자원지구를 신규 택지개발 예정지로 선정하여 2022년까지 3개 단지에 약 110만㎡의 택지를 개발해 공급할 계획이며, 우선적으로 43만㎡ 규모의 성남지구에 대한 타당성 조사와 기본계획 용역 발주를 추진함[39)]

삼척 종합주택 매매가격지수 변동 추이



삼척 아파트 매매가격지수 변동 추이



36) 뉴시스, 2018.01.18., 삼척지역 아파트 분양률 평균 97%…인구회복 기대감 커져
37) MBC 강원영동뉴스, 2018.10.01., 삼척시 택지부족, 신규개발 추진
38) 강원도민일보, 2018.01.19., 삼척 아파트 신축 붐 지역경기 활력 기대
http://www.kado.net/?mod=news&act=articleView&idxno=893543
39) 강원도민일보, 2018.05.10., 삼척시 인구유입 대비 맞춤형 택지개발
MBC 강원영동뉴스, 2018.10.01., 삼척시 택지부족, 신규개발 추진

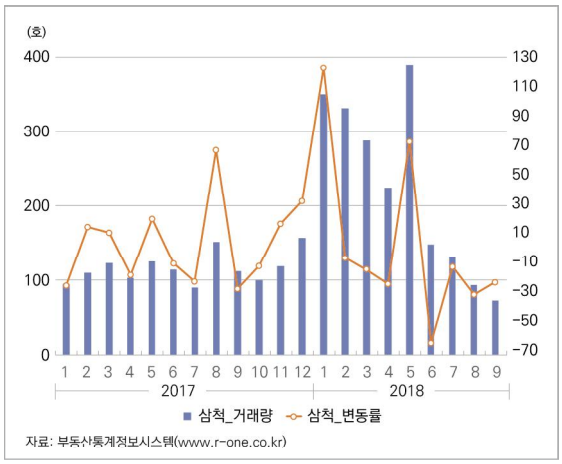
주택 매매가격은 하락세이나 변동폭 미미

- 18년 10월 삼척의 종합주택 매매가격지수(2017년 11월=100)는 99.4로 전달과 동일, 그러나 17년 11월 이후 미미하게 하락하는 추세, 이는 전국(101.1)에 비해 낮은 수준이나 강원도(98.9) 매매가격지수에 비해 높은 것으로, 춘천, 원주, 강릉 등 타 시에 비해 가격하락폭이 크지 않음
- 18년 10월 삼척의 아파트 매매가격지수(2017년 11월=100)는 96.2로 전국(100.4) 및 강원도(96.5)에 비해 낮은 수준, 이는 전달(97.3)에 비해 0.9p 떨어진 것으로, 17년 11월 이후 계속해서 하락세를 이어가고 있음

최근 몇 년간 신규 아파트 분양이 이어지면서 꾸준한 주택거래량 유지, 미분양주택 재고는 감소 추세

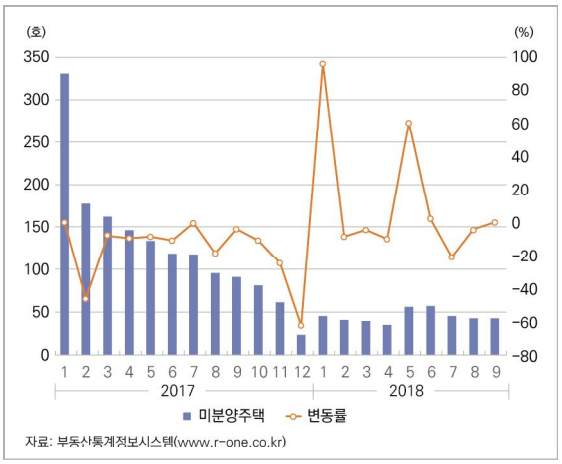
- 18년 9월까지의 삼척시 주택거래량은 2,029호로 전년 동기(1,023호) 대비 98.3% 증가, 상반기에 거래량이 집중되었으며, 5월 이후 거래량은 감소하고 있음
- 주택수요 증가와 지역경제 활성화에 따른 기대로 미분양주택 재고는 감소 추세
  - 330호의 미분양주택이 누적되었던 17년 1월 이후 미분양주택 지속적 감소, 18년 9월 현재 43호의 미분양주택 재고가 남아 있음
  - 이는 포스파워(주) 화력발전소 건설에 따른 고용확대와 지역경제 활성화에 대한 기대로 주택수요 증가에 기인한 것으로 판단됨

삼척 주택거래량 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

삼척 미분양주택 변화 추이

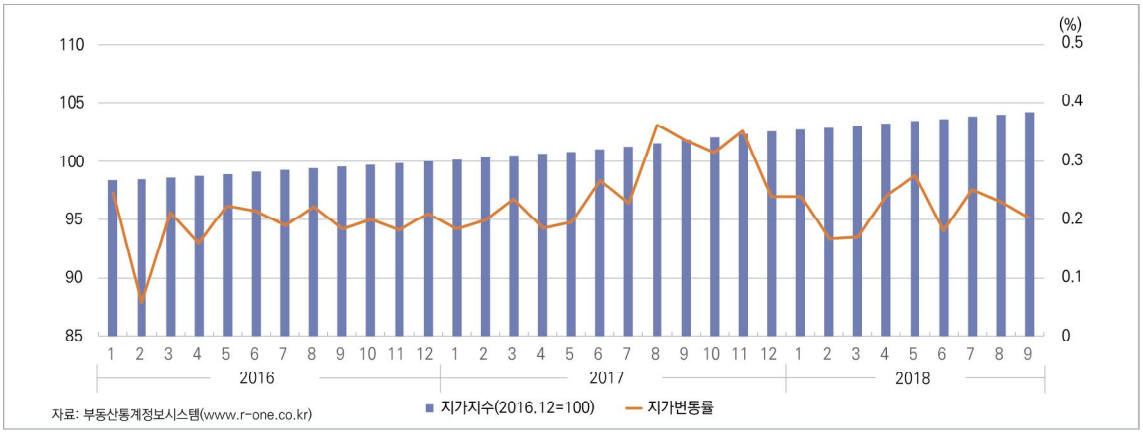


자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지가변동률은 등락을 거듭하며 상승하는 추세, 그러나 상승폭이 전국 지가상승률의 절반 이하로 매우 낮은 수준

- 18년 9월 삼척의 지가변동률은 0.163%, 누계 지가변동률 1.591%로 강원권역에서 태백시(1.402%) 다음으로 낮은 지가상승률을 보임
- 지속적인 지가변동률 상승으로 18년 9월 삼척시의 지가지수(2016년 12월=100)는 104.337로 최고치를 경신했으나 전국 (107.569) 및 강원도(106.867) 지가지수에 비해 낮음

삼척 지가변동률 및 지가지수 추이

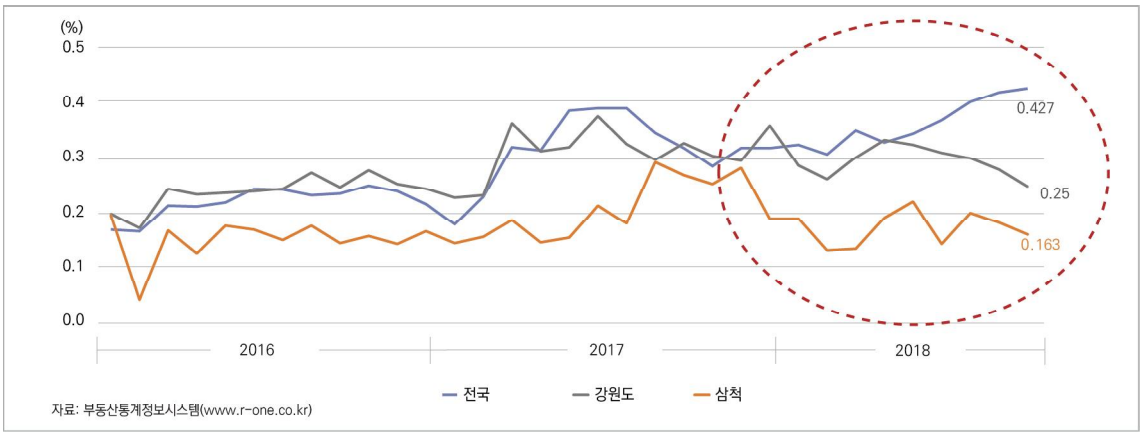


강원 주요지역 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년									
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
전국	2.700	3.879	0.325	0.308	0.351	0.330	0.345	0.370	0.403	0.420	0.427	3.327
강원	2.924	3.818	0.287	0.263	0.302	0.334	0.325	0.311	0.300	0.281	0.250	2.547
삼척	1.869	2.530	0.193	0.135	0.138	0.194	0.223	0.146	0.202	0.186	0.163	1.591
춘천	3.296	3.492	0.278	0.241	0.297	0.288	0.259	0.250	0.280	0.248	0.228	2.395
원주	3.979	4.419	0.325	0.315	0.337	0.384	0.305	0.261	0.277	0.264	0.271	2.773
강릉	2.626	4.070	0.301	0.313	0.351	0.303	0.26	0.248	0.231	0.229	0.214	2.477
동해	2.164	3.195	0.222	0.247	0.268	0.309	0.221	0.242	0.238	0.22	0.185	2.173
태백	1.600	1.952	0.167	0.156	0.150	0.186	0.165	0.119	0.127	0.168	0.154	1.402
속초	3.451	5.81	0.524	0.518	0.521	0.531	0.562	0.494	0.407	0.362	0.251	4.248

삼척, 강원, 전국의 지가변동률 추이



해양문화관광 특화로 비상하는 삼척

폐광으로 내리막길 걷던 삼척, 해양문화관광으로 새로운 비상 중

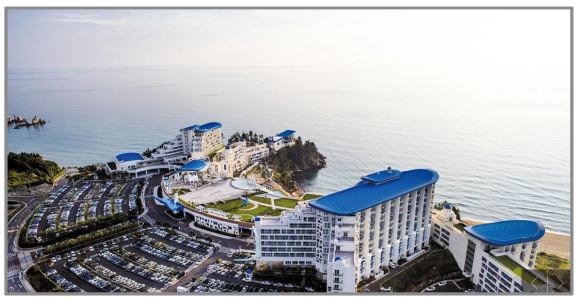
- 탄광과 시멘트산업이 번성하고, 어족자원이 풍부해 인구 15만명에 달했던 강원도 최남단에 위치한 도시 삼척, 현재는 2개 읍, 6개 면, 4개 동으로 이루어진 인구 7만의 도시
- 폐광으로 쇠락의 길을 걷던 삼척은 전국 최대 규모의 동굴과 해양관광, 폐광자원 등을 개발하여 90년대 후반부터 관광산업 부흥 노력

동굴관광의 메카로 우뚝 선 삼척

- 석회동굴이 많아 우리나라 최초의 시멘트 공장이 들어선 삼척, 삼척시는 국내 최대 규모인 82개 동굴이 있는 만큼 이를 활용하여 관광산업 활성화 추진
- 삼척시는 천연기념물 제178호인 대이리 동굴지대에 위치한 환선굴과 대금굴을 1997년과 2007년에 일반에 개방, 이곳은 문화체육관광부와 한국관광공사가 주관한 '한국인이 꼭 가봐야 하는 대표 관광지 100선'에 2013년과 2017년 2차례 이름을 올리며 동굴관광의 대명사가 됨[40]
- 모노레일을 설치하여 관람의 편의성을 높인 이들 동굴에는 사계절 내내 관광객의 발길이 끊이지 않고 있으며, 2017년 10월 현재 누적 관람객이 각각 1,120만여명, 187만여명에 이르며[41], 동굴투어 누적수입도 500억원을 넘는 것으로 추정됨[42]

2000년대 들어 해양관광 특화, 체류형 숙박시설 조성

- 넓고 긴 해안선을 따라 위치한 다수의 해수욕장을 갖고 있는 삼척시는 해양자원을 원동력으로 관광산업 활성화 정책을 추진, 그 일환으로 2009년 12월 28일 대명그룹과 MOU를 체결하고 삼척해수욕장 인근 와우산 일대 해양관광리조트타운 조성사업 시작



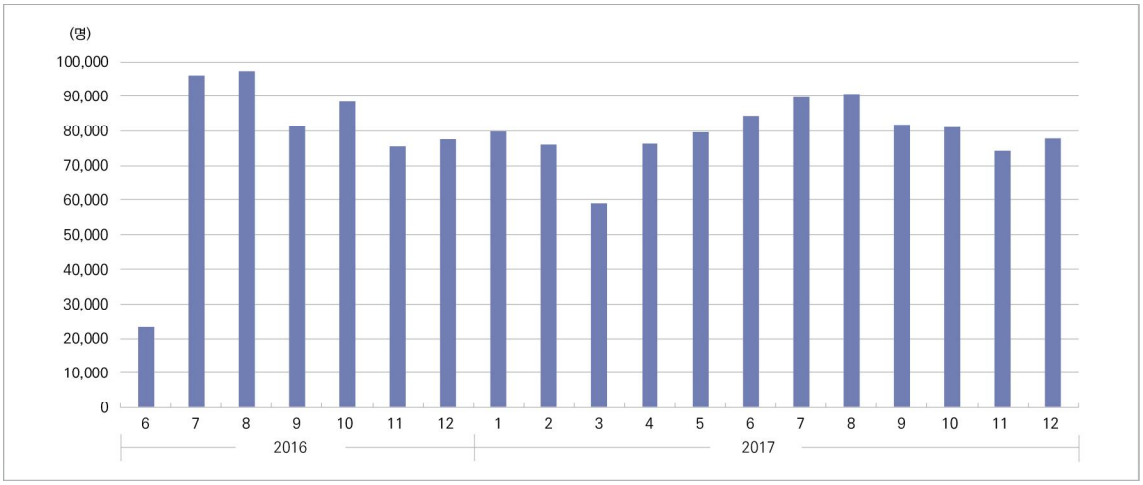
대명 쏠비치 호텔&리조트 삼척 전경
(자료:http://www.daemyungresort.com/sb/sc/)

- 해양관광리조트타운 사업 추진을 위해 삼척시는 리조트 건설을 위한 부지내 軍휴양시설 이전 협의 추진, 리조트 조성부지 매매 계약체결 등의 행정절차 지원 뿐 아니라 아름다운 해안절경 조망권 확보를 위한 와우산 해안경계 철책철거 사업, 증산~추암 간 도시계획도로공사, 갈천~증산 간 도시계획도로공사 등을 통해 삼척해변 관광지 일원 교통인프라를 구축함[43]
- 총 사업비 2,500억여원이 투자된 대명 솔비치 리조트는 9만8,985㎡ 부지에 호텔 217실, 콘도 721실, 컨벤션센터, 아쿠아 월드, 카페테리아 등을 갖추고 있으며, 2016년 6월 개장 이후 지역 내 주요 관광지와 연계한 사계절 체류형 관광리조트로 각광 받고 있음[44]

40) 국민일보, 2018.07.15., 삼척시, 한국의 나폴리서 '더위사냥'
41) 경향신문, 2017.12.07., 강원 삼척 - 탄광 내리막길, 관광으로 꽃길 열다
42) 한국일보, 2017.02.13., 삼척 대이리 동굴 체험 1200만 매료
43) 국민일보, 2016.03.18., 삼척시, 와우산 대명리조트 6월 개장 예정
아시아뉴스통신, 2014.04.03., 삼척 와우산 해양관광리조트 건설사업, 첫 삽!!

• 삼척시에 따르면 개장 이래 2017년 12월까지 월 평균 78,419명의 이용객이 대명 쏠비치 삼척 리조트를 방문하고 있으며, 레일바이크와 해상케이블카 등의 해양스포츠 뿐 아니라 유리조형 테마파크 개장으로 체류관광객이 늘고 있는 추세

대명 쏠비치 삼척 이용객 추이



삼척 해양관광의 꽃을 피우다! 해양레일바이크와 해상케이블카 운영

• 2000년대 들어 삼척시는 해양관광을 특화, 대표적인 사업이 2010년 7월 20일 개장한 해양레일바이크임

• 일제 강점기 설치된 폐철로를 활용, 시가 총 사업비 347억원을 들여 설치한 삼척해양레일바이크는 국내에서 유일하게 바닷가를 내달리며 바다와 해송을 전망할 수 있어 많은 관광객들에게 인기를 끌고 있음

• 삼척시 근덕면 궁촌리~용화리 간 5.4㎞ 구간을 운행하는 해양레일바이크는 연평균 약 46만명의 탑승객을 유치, 2017년 한해에만 510,431명이 이용할 정도로 인기이며[45], 운영수입도 한 해 30억원에 달함[46]



삼척 해양레일바이크
(자료:http://www.oceanrailbike.net)



삼척 해상케이블카
(자료:http://www.samcheokcablecar.kr/)

44) 강원일보, 2016.06.22., 쏠비치 호텔 & 리조트 오늘 개장
45) 삼척시에 따르면 해양레일바이크 이용객은 2016년 445,945명, 2017년 510,431명으로 계속해서 증가하는 추세
46) 국민일보, 2016.05.21., 버려진 레일 따라 금맥 캐기 "가지 않은 노선을 찾아라"… 레일바이크의 부흥과 미래

- 레일바이크에 이어 2017년 9월 26일에는 근덕면 용화리에서 장호항까지 874m 구간의 해상케이블카 운영이 시작되었으며, 개장한지 1년 만에 탑승객 수가 50만명을 돌파하며 삼척의 새로운 관광랜드마크로 자리매김함[47)]
  - 2017년 11월 10만명, 2018년 2월 20만명, 4월 30만명, 7월 40만명, 9월 50만명 돌파
- 해양케이블카 주변에는 '동해안의 보석', '한국의 나폴리'라 불리는 장호항에서 바닷속이 훤히 들여다보이는 투명 카누를 타거나 스노클링을 하는 사람들을 많이 볼 수 있으며, 장호 비치캠핑장이 입지하는 등 해양관광도시로의 면모를 갖춰가고 있음



장호항 스노쿨링
(자료:http://www.samcheokcablecar.kr/)



장호항 투명카누
(자료:http://www.samcheokcablecar.kr/)

폐광자원을 활용한 관광문화 상품 개발

- 삼척시는 석탄산업 사양화로 침체된 폐광지의 경제회생을 위해 도계읍에 2018년 3월 29일 유리나라와 피노키오나라를 개장[48)], 개장 이후 8월 10일까지 16만4,000여명이 다녀갔고 2억300만원의 수익을 올림[49)]
  - 삼척시가 총사업비 280억원을 들여 지난 2012년부터 도계읍 심포리 일원 8만6,719㎡ 부지에 조성한 유리조형 문화관광 테마파크인 유리나라는 국내 최대규모로, 평소에 접하지 못하는 유리 공예체험을 할 수 있음
  - 국비 23억 원을 포함해 59억 원의 사업비가 투입된 피노키오나라는 친환경 목재를 주제로 한 체험공간으로, 연면적 1,626㎡에 지하 1층, 지상 2층 규모로 나무이용 전시실, 나무도서관, 나무놀이터, 피노키오 전시실 등을 갖췄음
- 삼척시는 또한 두타산영농조합법인과 함께 전국 최초로 폐교를 이용한 마을공동체 정원사업인 삼척미로정원을 2018년 5월 31일 개장함
  - 미로정원은 사계절 투명카누 체험과 주막식당에서 가족단위로 먹을 수 있는 다양한 먹거리가 있으며, 전통 방식의 두부체험과 공예체험, 아름다운 카페 '아뜰리에', 숙박시설까지 갖추고 있어 다양한 계층의 관광객들이 체류형 관광을 즐길 수 있는 공간이 될 것으로 기대

47) 강원도민일보, 2018.09.28., 삼척 해상케이블카 누적탑승객 50만명.
48) 동아일보, 2018.03.15.,삼척시 '도계 유리-피노키오나라' 29일 개장
49) 강원일보, 2018.08.14., 유리&피노키오나라 반년새 16만명 다녀가



피노키오나라
(자료:http://www.pinocchioworld.kr)



삼척 미로정원
(자료:삼척시)

‘2018 삼척 방문의 해’, 지역관광 활성화와 관광객 유치 증대를 위한 노력, 미래가 보인다!

관광 활성화와 관광객 유치 증대를 위한 삼척시의 노력, 그리고 향후 과제

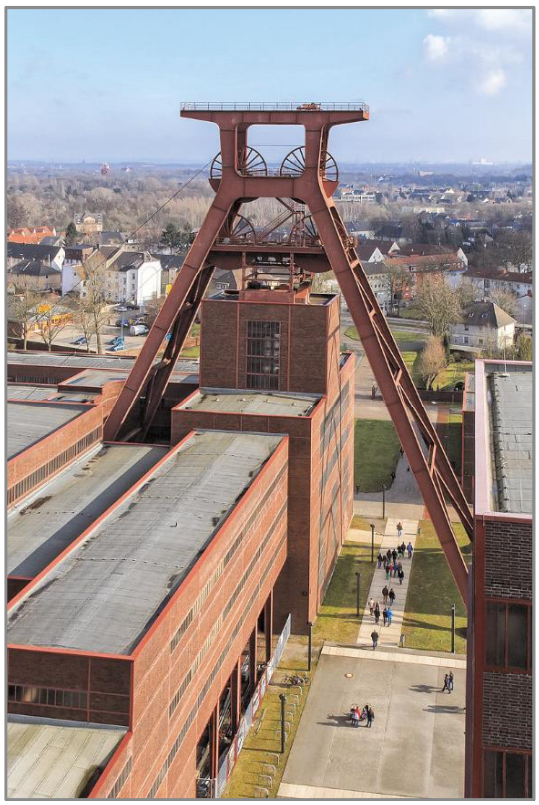
- 삼척시는 2018년을 ‘삼척 방문의 해’로 선포하고, 관광객 1,000만명 유치를 위해 다양한 홍보마케팅 실시
  - 2017년 12월 15일 : 중국 18명, 베트남, 몽골, 우즈베키스탄 각 4명, 네팔 2명, 필리핀 1명 등 6개국 33명의 외국인 유학생을 SNS 홍보기자로 위촉하여 홍보활동 지원[50)]
  - 2018년 3월 1~4일 : 서울 코엑스에서 열리는 2018 내나라 여행박람회 참가, 관광홍보부스 운영
  - 2018년 9월 4~5일 : 해외 관광객 유치를 위해 중화권 인바운딩 여행사 대상 주요관광지 팸투어 진행
  - 2018년 9월 6~9일 : 고양 킨텍스에서 열리는 대한민국 국제관광 박람회에서 관광지 VR체험 홍보부스와 하이원 추추파크 기차 체험 부스 운영
  - 2018년 9월 13~16일 : 동해에서 열리는 GTI 국제무역투자박람회 참가, 삼척 관광 홍보
  - 2018년 10월 20일~11월 4일 : 2018 가을 여행주간 특별이벤트 실시 ; 관내 12개 관광·체험시설 업체가 참여해 환선굴, 해신당공원 등 입장료 감면을 비롯해 하이원추추파크 스위치백 트레인 이용할인, 도계유리마을 체험상품 할인 등 다양한 할인이벤트 제공
  - 2018년 10월 25~27일 : 부산 벡스코에서 열리는 제6회 대한민국 평생학습박람회에서 도계유리나라 홍보
  - 2018년 11월 11일 :삼척의 매력과 공감스토리를 열어줄 제2기 삼척시 SNS 서포터즈 25명을 선발하여 위촉
- 삼척시 관계자는 “1,000만 관광객 유치와 삼척 관광을 알리기 위한 다양한 마케팅 활동을 추진 중”이라며 “관광업계에 활력을 불어넣고 실질적으로 지역 관광산업이 활성화될 수 있도록 발전방안 모색과 관광객 유치 홍보를 지속 추진하겠다”고 말함
- 강원대학교 관광학과 허중욱 교수는 삼척 관광 활성화를 위해 “휴양·치료·레저스포츠시설 확충 등 4계절 연계 상품개발 강화뿐 아니라 상품공급 주체를 다각화하고, 어촌마을과 해변의 지역적 가치를 일깨우는 마을 가꾸기나 예술인 정착 환경 조성 등이 추진되어야 하며, 무엇보다도 게스트하우스와 같은 젊은 관광객들의 체류를 유인할 수 있는 인프라를 확충해야 한다”고 향후 과제를 제시함

50) 뉴시스, 2017.12.15., ’2018 관광삼척 방문의 해‘ 맞아 외국인 유학생 홍보기자로 위촉

[참고] 폐광 재생의 대명사, 독일 졸페라인(zollverein)

산업유산 가치 인정, 유네스코 세계유산으로 등재
폐광산이 문화예술공간으로 재생[51]

- 독일 루르 공업지대의 대표적 도시 에센에 위치한 탄광 지역인 졸페라인 광산은 독일에서 가장 크고 오래된 탄광으로 과거에 하루 1만 2,000t의 석탄을 생산하였으나 폐광이 되면서 버려진 땅이 됨
- 졸페라인 탄광은 지하로 내려가는 수직갱 형태의 탄광으로, 1932년에 지어진 12번 샤프트는 건축적, 기술적 측면에서 걸작이라 평가받으며, "세계에서 가장 아름다운 탄광"이라는 명성을 얻음
- 1884년 석탄 채굴을 시작해 1986년에 폐광한 졸페라인 탄광은 한 때 Schwarzes Gold(검은 황금)으로 불릴 만큼 석탄과 함께 호황을 누렸으나 폐광으로 석탄산업에 종사했던 주민들이 일자리를 잃으면서 지역 경제가 파탄남
- 폐광으로 광산시설이 방치되면서 거의 폐허로 변해 철거냐 보존이냐를 두고 다양한 논의가 오고 갔으나 노르트라인 베스트팔렌 주정부는 세계에서 가장 규모가 컸던 졸페라인은 산업유산으로 보존할 가치가 충분히 있다고 판단, 2억유로(2,880억원)을 투자해 졸페라인을 재생하여 문화예술 공간으로 변모시킴[52]



Zollverein Coal Mine, shaft 12
(자료:http://en.wikipedia.org)

- 과거 150년 이상 기간 동안 산업의 발전과 쇠퇴를 보여주는 역사적 가치와 건축미를 인정받아 2001년 12월 14일 유네스코세계유산으로 지정[53], 졸페라인은 혁신적인 건축문화와 예술적 건축성이 가미된 루르지역이 2010년 EU에서 선정한 '유럽문화수도'로 선정되는 데도 결정적인 역할을 함[54]
- 폐광으로 불씨가 꺼졌던 보일러 하우스는 영국의 유명건축가 노먼 포스터의 손길을 거쳐 '레드닷 디자인 박물관'으로 부활했고 레스토랑, 예술가 스튜디오, 이벤트홀, 세라믹 작업장 등이 들어섰으며, 이러한 건축가들의 창의적인 발상과 주정부의 열정으로 졸페라인은 1,000여 개의 일자리가 새로 생겨나기도 함
- 석탄을 보관하던 거대한 저장고 등 여러 건물들은 수시로 공연 무대와 미술 전시장 역할을 하고 있고, 관광객들은 거대한 공장 굴뚝 사이를 조깅하고 산책하며 문화를 향유하고 있으며, 그 결과 한해에 150만명이 이곳을 찾을 만큼 독일에서 성공한 도시재생으로 꼽히고 있음[55]

---

51) http://www.dgt.uns.ac.rs/pannonica/papers/volume18_2_3.pdf
(Transformation of Industrial Heritage – an Example of Tourism Industry Development in the Ruhr Area)
52) 한겨레, 2017.10.18., '폐광의 부활'은 도시재생 가능성의 잣대
53) https://whc.unesco.org/en/list/975
https://www.zollverein.de/zollverein-unesco-world-heritage-site/
54) https://en.wikipedia.org/wiki/Zollverein_Coal_Mine_Industrial_Complex
55) 광주일보, 2018.08.02., 광부 떠난 탄광촌 문화 캐는 예술촌 변신
기독일보, 2014.10.28., 폐탄광서 유네스크문화유산으로...獨 도시재생사업 소개

04
부동산시장 동향

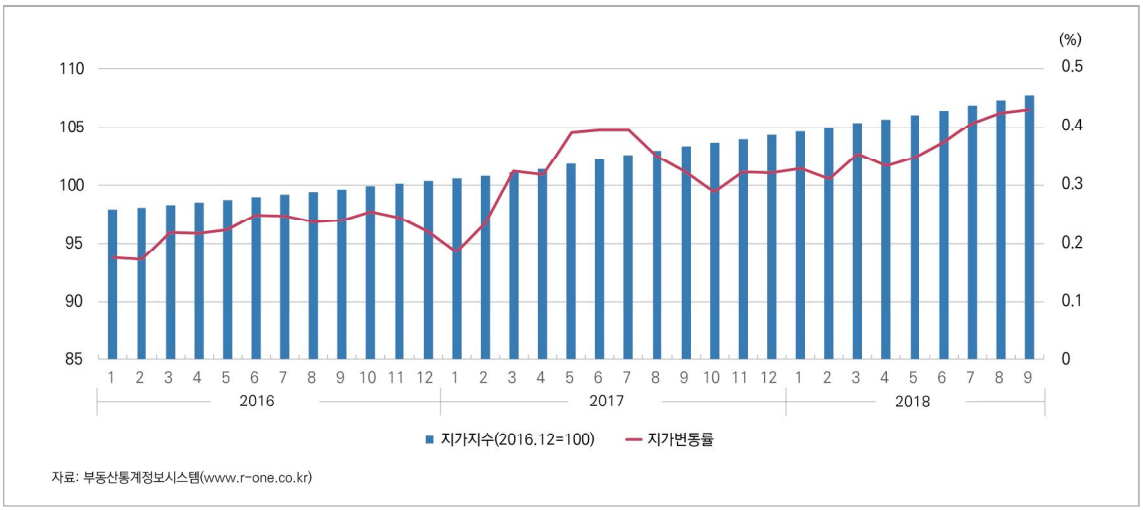
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

지가변동률은 상승세 계속, 18년 9월 누계 3.327%로 전년 동기 누계 대비 0.441%p 상승

- 18년 9월 전국의 지가변동률은 0.427%로 올해 가장 높은 상승률을 보임
- 18년 9월까지의 누계된 지가변동률은 3.327%로 17개 시도에서 모두 상승
- 17년에 이어 지가변동률 상승세가 계속 지속됨에 따라 18년 9월 지가지수(2016년 12월=100)도 107.569로 최고치 경신
- 17개 시도에서 9월 지가상승폭이 가장 큰 지역은 서울(0.681, 누계 4.297%)로 나타났으며, 다음은 제주(0.578, 누계 4.081%), 세종시(0.533%, 누계 5.415%), 광주(0.491, 누계 3.501%) 순

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년									
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
전국	2.700	3.879	0.325	0.308	0.351	0.330	0.345	0.370	0.403	0.420	0.427	3.327
서울	2.974	4.315	0.417	0.417	0.440	0.302	0.360	0.424	0.563	0.613	0.681	4.297
부산	4.174	6.507	0.517	0.482	0.521	0.486	0.505	0.504	0.507	0.46	0.438	4.507
대구	3.931	4.580	0.340	0.332	0.387	0.422	0.422	0.418	0.354	0.394	0.411	3.536
인천	1.737	3.098	0.206	0.191	0.247	0.238	0.275	0.302	0.294	0.28	0.359	2.417
광주	2.823	4.174	0.310	0.297	0.395	0.364	0.402	0.371	0.372	0.447	0.491	3.501
대전	3.448	3.363	0.263	0.280	0.289	0.283	0.262	0.282	0.254	0.256	0.288	2.485
울산	2.351	3.542	0.325	0.280	0.286	0.264	0.254	0.236	0.211	0.195	0.174	2.247
세종	4.775	7.015	0.582	0.426	0.545	0.606	0.616	0.667	0.810	0.504	0.533	5.415
경기	2.231	3.450	0.261	0.258	0.304	0.388	0.378	0.404	0.376	0.408	0.374	3.195
강원	2.924	3.818	0.287	0.263	0.302	0.334	0.325	0.311	0.300	0.281	0.25	2.685
충북	1.919	3.079	0.220	0.208	0.327	0.290	0.313	0.268	0.250	0.257	0.204	2.36
충남	1.898	2.983	0.250	0.224	0.280	0.231	0.231	0.205	0.174	0.164	0.154	1.931
전북	2.151	3.326	0.256	0.185	0.242	0.214	0.215	0.232	0.241	0.218	0.192	2.013
전남	2.603	3.902	0.303	0.255	0.354	0.317	0.307	0.288	0.295	0.314	0.334	2.801
경북	2.542	3.090	0.238	0.181	0.243	0.251	0.247	0.253	0.265	0.229	0.212	2.139
경남	2.359	3.094	0.251	0.226	0.261	0.241	0.229	0.253	0.220	0.149	0.088	1.936
제주	8.332	5.457	0.490	0.337	0.353	0.349	0.354	0.324	0.526	0.698	0.578	4.081

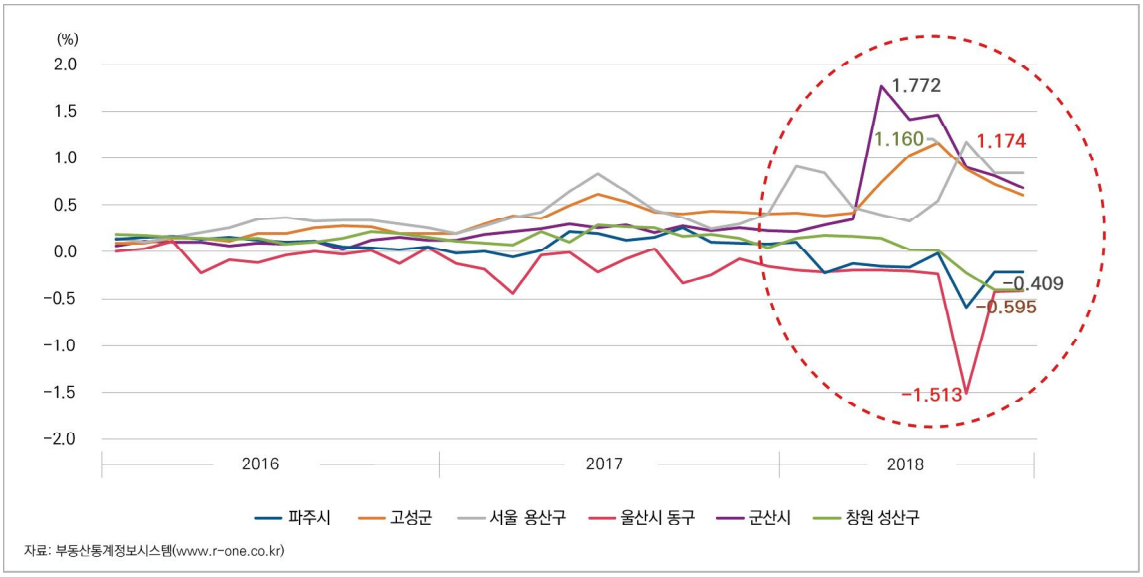
18년 9월까지 지가상승폭이 큰 지역은 경기 파주와 강원 고성, 서울 용산, 반면 울산 동구와 전북 군산, 창원 성산구는 지가 하락 추세

- 지난 4월 27일 남북정상회담 이후 접경지역인 경기 파주와 강원 고성 지역의 지가는 계속해서 상승하고 있음
  - 경기 파주 : 4월(1.772%)→5월(1.407%)→6월(1.458%)→7월(0.902%)→8월(0.806%)→9월(0.684%), 9월 누계 8.142%로 전국 평균보다 2.4배 높은 지가 상승률을 보임, 전국 1위
  - 강원 고성 : 4월(0.73%)→5월(1.034%)→6월(1.16%)→7월(0.877%)→8월(0.723%)→9월(0.597%), 9월까지 전국 지가상승 2위
- 서울 용산구는 지난 7월부터 계속해서 전국에서 지가가 가장 많은 오른 것으로 나타났으며, 9월 지가상승률은 0.838%로 전국 평균의 2배보다 높음
  - 서울 용산 : 7월(1.17%)→8월(0.84%)→9월(0.838%), 9월까지 전국 지가상승 3위
  - 용산은 지난 7월 10일 박원순 시장이 서울역~용산역 철로를 지하화한 뒤 그 위에 MICE(회의·관광·전시·이벤트) 단지와 쇼핑센터를 짓겠다는 계획이 발표되면서 가파른 지가 상승이 이어지고 있음
  - 이후 부동산시장 과열 현상이 나타나자 8월 26일 박원순 시장이 개발 추진을 보류하겠다는 입장을 발표하면서

가격상승세가 다소 주춤하는 듯 했으나 개발계획에 대한 '보류'이지 계획이 백지화된 것은 아니므로 지가 상승에 대한 기대감은 여전한 상황이며, 이러한 기대심리가 지가상승률에도 나타나고 있음

- 울산 동구와 전북 군산, 경남 창원 성산구는 지역 내 주력산업 침체에 따른 지가 하락세 지속
  - 조선 및 자동차산업 경기침체 지속으로 울산 동구의 18년 9월 현재 누계 지가변동률 -2.339%
  - 전북 군산도 GM자동차공장 폐쇄가 결정된 지난 2월부터 계속 지가 하락, 9월 누계 지가변동률 -1.023%
  - 경남 창원 성산구도 조선업과 제조업 불황에 따른 지역 경기침체로 7월부터 지가가 하락 추세로 돌아섰으며, 9월 현재 누계지가변동률은 -0.391%, 전국에서 3번째로 지가하락폭이 큼

주요 지역 지가변동률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

거래량이 증가했던 7월(27.2만 필지, 1억 9,680만㎡) 이후 전국 토지거래량은 연속해서 감소 추세

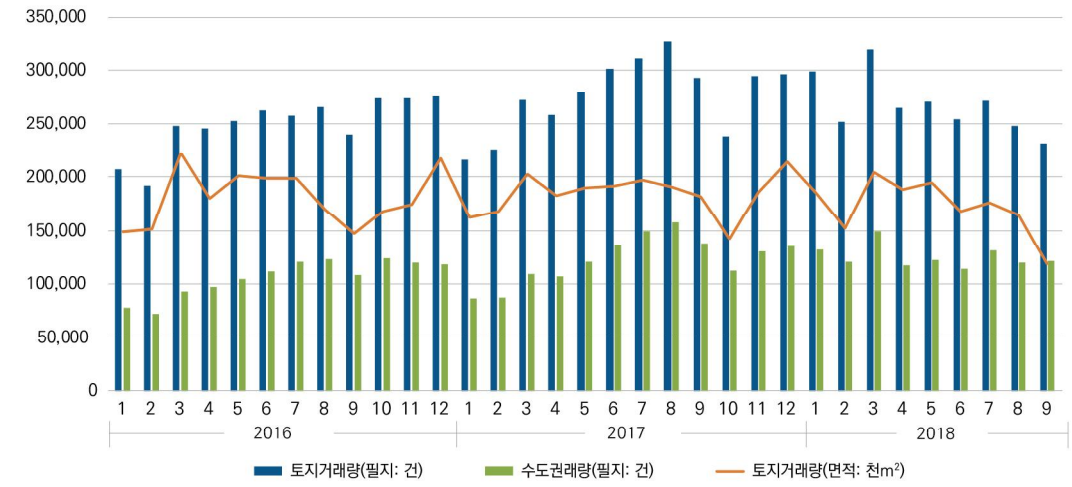
- 18년 9월 전국토지거래량은 약 23.2만 필지, 면적 기준 1억 1,890만㎡의 토지 거래, 전년 동월 대비 거래량 20.9% 감소(면적 기준 34.3%▼)
- 18년 9월까지의 전국 토지거래량은 전년 동기(약 248만 필지) 대비 3% 감소한 약 241만 필지 거래
- 면적 기준으로는 18년 9월까지 약 15억 5,056만㎡의 토지가 거래되어 전년 동기(약 16억 6,390만㎡) 대비 6.8% 감소

최근 주요 지가상승 지역의 토지거래량은 전년 동기 대비 증가

- 전국적으로 전년 동기 대비 토지거래량이 감소(필지수 기준 -3.0%, -6.8%)한 것과 달리 주요 지가상승 지역의 18년 9월까지의 토지거래량은 전년 동기 대비 필지수 기준 파주 54.5%, 고성 2.3%로, 용산은 0.3% 증가
- 면적기준으로 전년 동기 대비 파주 70.3%, 고성 26.4%로 거래량이 증가하였으나 최근 지가상승폭이 컸던 서울 용산구의 경우 전년 동기와 비교할 때 필지수 기준 49.8%, 면적 기준 18.5% 거래량 감소

• 주요 지가하락 지역 중 경남 창원 성산구의 경우 전월 대비 9월 토지거래량이 2.2% 감소에 불과, 그러나 전년 동월과 비교하면 필지수 기준 63.9%, 면적 기준 63%의 거래량 감소

토지거래량 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2. 상업용 부동산시장 동향

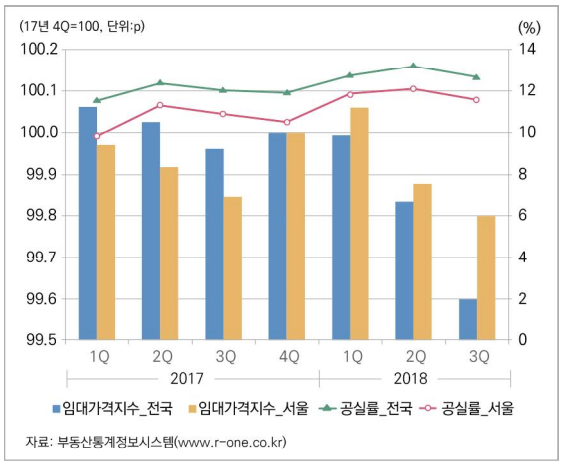
오피스 시장 동향

18년 3분기 전국 오피스 임대료 전기 대비 0.21% 하락, 공실률 0.5%p 하락

• 미국과 중국의 무역 갈등 심화 등 불확실한 대외 경제상황 속에 내수부진 등 기업 경기에 대한 우려가 지속되면서 18년 3분기 오피스 임대가격지수(17년 4분기=100)는 99.6포인트로 하락
- 전분기 대비 임대료 변동이 큰 지역은 충남(1.49%▼), 제주(1.15%▼), 부산(0.8%▼) 등으로 나타남
• 공실률은 전국적으로 지난 분기 대비 0.5%p 하락한 12.7%로 나타났으며, 전국에서 공실률이 가장 높은 곳은 전남(24.9%)이며, 전북(22.7%), 충북(19.3%), 경북(19.0%), 강원(18.0%) 등의 순임
- 전분기 대비 공실률 변동이 가장 큰 지역은 대전으로 전기 대비 4.1%p 하락, 경남도 1.2%p 하락하여 4분기 만에 공실률 증가세를 멈춤
- 반면 전남(2.8%p▲), 강원(2.2%p▲), 전북(1.3%p▲)의 순으로 공실률이 상승한 것으로 나타남
• 서울에서는 CBD 권역의 임대료(0.06%▲)만 상승, 나머지 모든 권역의 임대료는 전분기 대비 하락
- GBD(0.02%▼), YBD(0.13%▼), ETC(-0.03%▼)
• 서울지역의 공실률은 여전히 종로·광화문을 포함한 도심권(CBD)이 15.0%로 가장 높게 나타났는데, 이는 연면적이 14만평이 넘는 종로 센트로폴리스 등과 같은 신규 공급된 오피스빌딩이 늘면서 나타난 결과라 판단됨
• 18년 3분기 임대가격지수가 가장 높은 지역은 제주도(101.9p), 가장 낮은 지역은 전남(97.7p), 전기 대비 가격

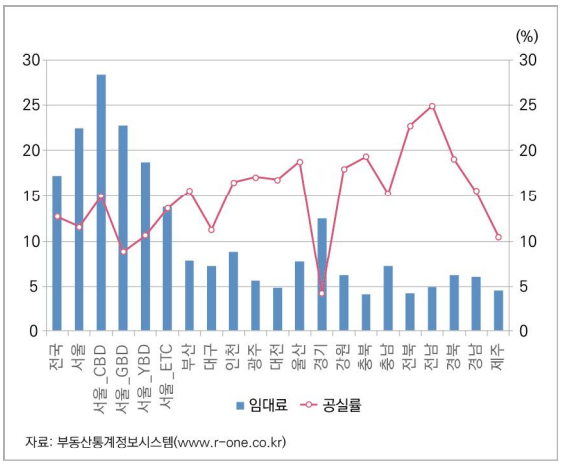
변동 폭이 가장 큰 지역은 경남(0.64%▼)과 울산(0.49%▼), 이들 지역은 조선 및 자동차산업 경기 침체로 임대료 하락 계속됨

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

18년 3분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)					공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)				
	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년동기 대비	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년동기 대비
전국	17.2	17.2	17.2	-0.02	0.01	12.7	13.2	12.7	-0.54	0.62
서울	22.4	22.4	22.4	-0.01	0.02	11.9	12.1	11.6	-0.54	0.69
CBD	28.1	28.2	28.3	0.06	0.21	16.2	15.6	15.0	-0.53	2.06
GBD	22.8	22.7	22.7	-0.02	-0.10	9.1	9.4	8.9	-0.46	0.31
YBD	19.0	18.8	18.7	-0.13	-0.31	10.4	10.8	10.6	-0.13	-0.59
ETC	13.8	13.8	13.8	-0.03	0.12	15.4	15.3	13.6	-1.72	1.60
부산	7.8	7.8	7.8	-0.06	-0.02	16.0	16.0	15.6	-0.32	0.46
대구	7.3	7.3	7.2	-0.04	-0.02	11.1	11.5	11.3	-0.21	-0.92
인천	8.9	8.9	8.9	0.00	0.05	13.4	16.6	16.5	-0.09	4.31
광주	5.6	5.6	5.6	0.02	0.03	14.3	16.6	17.1	0.49	3.45
대전	4.8	4.8	4.8	0.04	0.10	20.1	20.9	16.8	-4.09	-4.17
울산	7.7	7.8	7.7	-0.09	-0.15	17.0	19.7	18.8	-0.92	0.62
경기	12.4	12.5	12.5	0.01	0.02	5.1	5.0	4.2	-0.78	-2.73
강원	6.3	6.2	6.2	-0.07	-0.13	15.4	15.7	18.0	2.23	2.56
충북	4.2	4.2	4.1	-0.05	-0.10	16.9	19.2	19.3	0.11	4.91
충남	7.2	7.2	7.2	0.01	-0.11	15.3	15.9	15.3	-0.58	3.63
전북	4.2	4.2	4.2	0.00	0.06	22.3	21.4	22.7	1.32	2.96
전남	5.0	4.9	4.9	-0.03	-0.22	21.8	22.1	24.9	2.82	6.71
경북	6.3	6.3	6.2	-0.01	-0.05	17.5	18.1	19.0	0.86	2.85
경남	6.3	6.2	6.0	-0.20	-0.31	13.8	16.7	15.5	-1.17	3.51
제주	4.6	4.6	4.5	-0.02	0.01	10.5	10.5	10.5	0.00	0.93

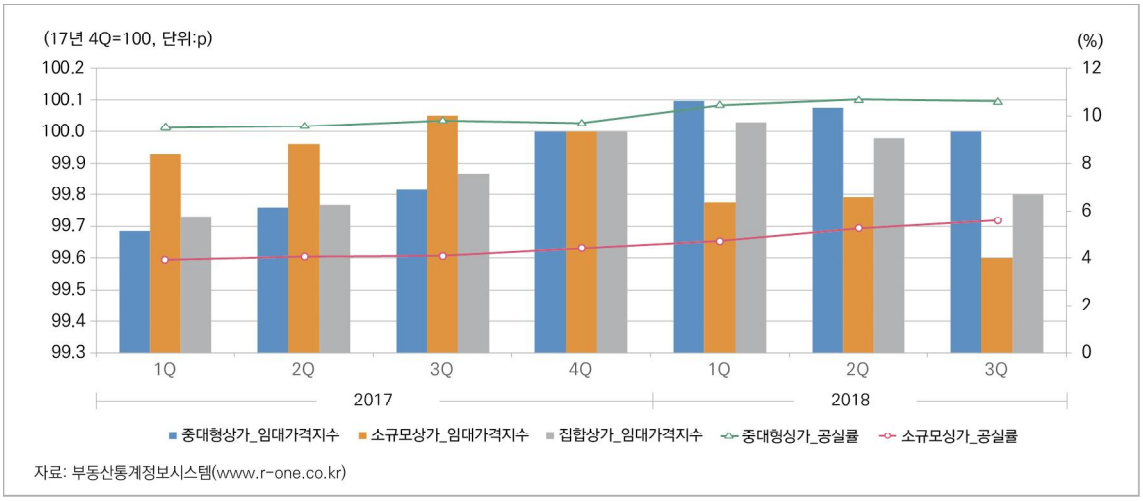
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상가 시장 동향

소매판매와 서비스업 생산 등 내수지표 회복 미미, 계속되는 소비 심리 위축 등으로 모든 상가 유형의 임대료 하락, 소규모 상가 공실률 증가

- 소매업태별 판매 회복 미미, 서비스업 생산 하락, 그리고 계속되는 소비심리지수(CSI) 하락에 따른 부정적 영향
  - 소비자심리지수(CSI) : 110.6(17년 4Q) → 108.1(18년 1Q) → 105.5(18년 2Q) → 101.7(18년 3Q)
  - 서비스업생산지수(도매 및 소매업) : 108.9(18년 2Q) → 106.7(18년 3Q), -2.2%▼
  - 소매업태별 판매액지수 : 110.5(18년 7월) → 107.0(18년 8월, -3.5%▼) → 109.8(18년 9월, 2.8%▲)
- 임대가격지수는 전분기 대비 중대형 상가 0.05%, 소규모 상가 0.19%, 집합상가 0.13% 모두 하락
- 특히 최근 상가 공실이 지역현안 문제가 되고 있는 세종시 임대가격지수는 전기 대비 하락폭이 전국에서 가장 큼
  - 중대형 상가 97.4(0.91%▼), 소규모 상가 94.3(2.63%p▼), 집합상가 96.1%(2.19%p▼)
- 중소형 상가의 공실률은 10.6%로 전분기 수준 유지, 소규모 상가는 5.6%로 전분기 대비 소폭(0.3%p) 상승

상가규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상업용 부동산 투자수익률 동향

18년 3분기 오피스와 상가 등 모든 유형의 상업용 부동산 투자수익률 하락

- 오피스의 투자수익률은 1.75%로 전분기 대비 0.09%p 하락
- 중대형 상가와 소규모 상가의 투자수익률도 각각 1.54%, 1.43%로 전분기 대비 0.18%p, 0.19%p 하락
- 집합상가의 투자수익률도 1.75%로 전분기보다 0.08%p 떨어짐
- 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산정되는 투자수익률 하락은 소득수익률의 하락폭이 자본수익률 상승폭보다 컸기 때문, 즉, 전분기 대비 건물 가치는 상승했지만 임대료 수입이 떨어진 것에 기인함
- 실제 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 소규모 상가만 제외하고 모두 상승
  - 오피스 0.85%(전기 대비 0.15%p▲), 중대형 상가 0.67%(전기 대비 0.06%p▲)
    소규모 상가 0.61%(전기 대비 0.03%p▼), 집합상가 0.68%(전기 대비 0.07%p▲)

• 반면 기초자산가액 대비 순영업소득을 나타내는 소득수익률은 모든 상업용 부동산 유형에서 일제히 하락
- 오피스 0.90%(전기 대비 0.24%p▼), 중대형 상가 0.87%(전기 대비 0.24%p▼)
소규모 상가 0.81%(전기 대비 0.16%p▼), 집합상가 1.08%(전기 대비 0.15%p▼)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, 전기대비 %p)

구분	2017년				2018년			전기 대비	전년동기 대비
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q		
오피스	1.55	1.62	1.39	1.73	1.85	1.84	1.75	-0.09	0.36
중대형상가	1.53	1.68	1.50	1.83	1.72	1.72	1.54	-0.18	0.04
소규모상가	1.41	1.58	1.49	1.70	1.58	1.62	1.43	-0.19	-0.06
집합상가	1.56	1.58	1.52	1.66	1.71	1.84	1.75	-0.08	0.23

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

10월 신규 부동산펀드 설정건수 41건, 설정액은 1조 4,593억원, 9개월 연속 1조원 넘겨

• 10월 신규 부동산펀드 설정건수는 41건으로 전월 대비 8건 감소, 신규 설정액은 1조 4,593억 원으로 전월 대비 대비 5.1%(788억 원) 감소

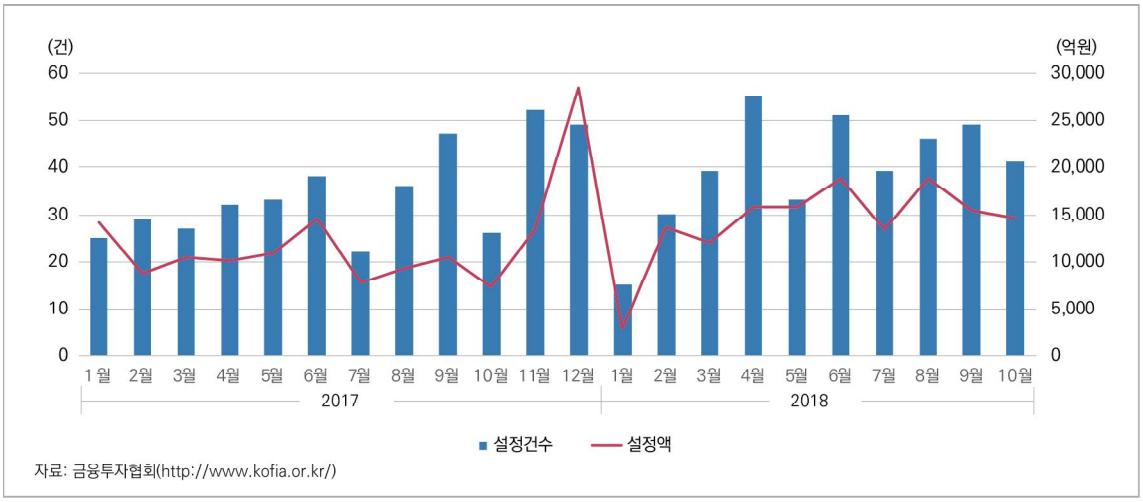
• 그러나 2018년 2월부터 9개월 연속 신규설정액이 1조원 상회, 매월 평균 1조 5,341억원 신규 설정, 지난해(14조 5,218억원)보다 높은 성장 기대

10월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
이지스제210호전문투자형사모부동산투자회사(1종)	10.08	400,000	국내	이지스자산운용
이지스제210호전문투자형사모부동산투자회사(2종)	10.08	30,000	국내	이지스자산운용
이지스제210호전문투자형사모부동산투자회사(3종)	10.08	34,600	국내	이지스자산운용
타이거전문투자형사모부동산투자신탁 1	10.04	83,475	해외	타이거자산운용투자자문
타이거전문투자형사모부동산투자신탁 3	10.23	65,200	해외	타이거자산운용투자자문
플러스전문투자형사모부동산투자신탁 9	10.26	9,099	국내	플러스자산운용
플러스전문투자형사모부동산투자신탁 9종류C-w	10.26	9,000	국내	플러스자산운용
한화JapanREITs부동산투자신탁 1(리츠-재간접형)(C-w)	10.23	2,331	해외	한화자산운용

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

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준 : 2018.11.12. 단위 : 억원, %)

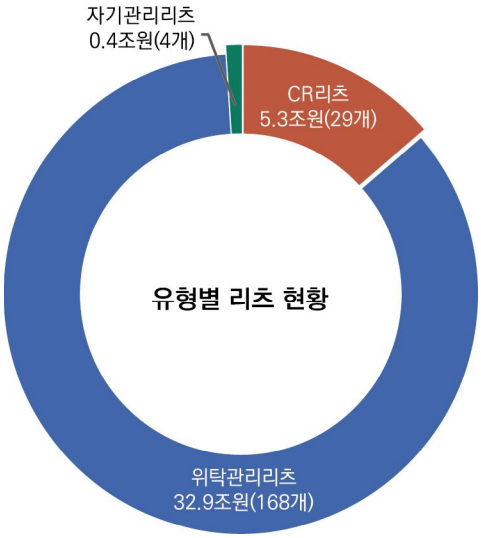
펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	640	730	5.91	7.29	10.59	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 1ClassA	17.06.29	453	809	1.87	3.75	7.63	유경PSG자산운용
이지스코어리테일부동산 126ClassA	17.06.26	671	677	1.59	3.12	6.27	이지스자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117(ClassA)	17.02.24	326	332	1.45	2.91	5.99	이지스자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	466	1.22	2.42	5.07	신한BNP파리바자산운용

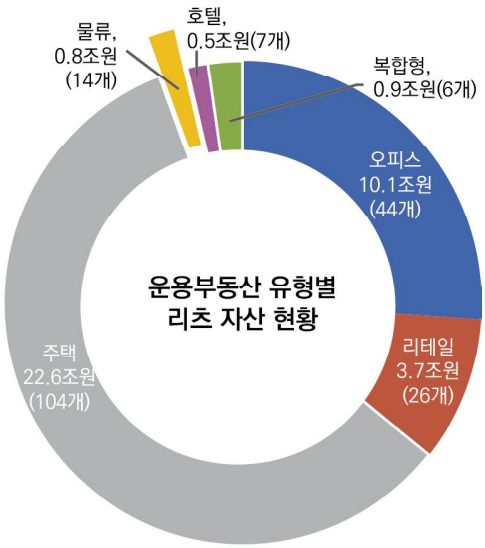
자료 : 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

리츠(REITs)

9월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 201개, 자산은 총 38.6조원 규모

- 18년 9월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 29개, 위탁관리리츠 168개, 자기관리리츠 4개로 총 201개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 2건 증가
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 85.2%(32.9조원)를 차지, CR리츠 13.7%(5.3조원), 자기관리리츠 1.1%(0.4조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 104개, 자산총계 22.6조원으로 자산기준 58.5%로 절반 이상을 차지
  - 오피스 10.1조원(44개), 리테일 3.7조원(26개), 물류 0.8조원(14개), 호텔 0.5조원(7개), 복합형 0.9조원(6개)임
- 규모별로는 500억원 이상 1,000억원 미만 리츠가 45개로 가장 많으며, 3,000억원 이상 리츠는 40개, 자산총계 23.4조원으로 전체 운용 자산의 60.5%를 차지





부동산 리츠 성장세 지속, 18년 2분기 수익률은 2.9%로 전분기 대비 1.56%p 하락

- 부동산투자회사(리츠)의 수는 9월 말 기준 201개(지난해 연말 대비 4.1%▲)로 운영 중인 리츠 개수 증가
- 18년 2분기 기준 기업구조조정리츠와 위탁관리리츠의 평균수익률은 2.9%로, 지난해 3분기(6.4%) 이후 감소 추세, 유형별로는 위탁관리리츠(2.2%)에 비해 기업구조조정리츠의 평균수익률이 7.4%로 상대적으로 높았음

분기별 기업구조조정/위탁관리 리츠 평균수익률

(단위 : %)

자산유형	17년 1Q	17년 2Q	17년 3Q	17년 4Q	18년 1Q	18년 2Q
기업구조조정리츠	6.8	21.5	22.9	15.2	5.1	7.4
위탁관리리츠	3.2	2.9	3.5	2.4	2.7	2.2
평균 수익률	3.8	5.8	6.4	4.4	3	2.9

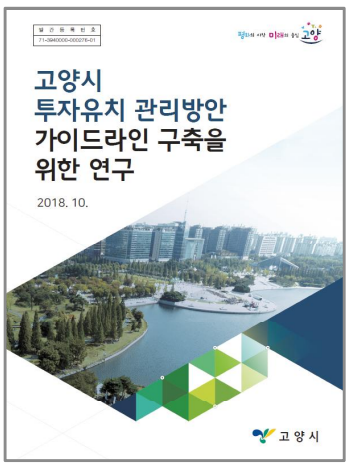
자료 : 한국리츠협회(http://www.kareit.or.kr/)

05
MS News

NEWS 01

고양시 투자유치 관리방안 가이드라인 구축을 위한 연구 용역 준공

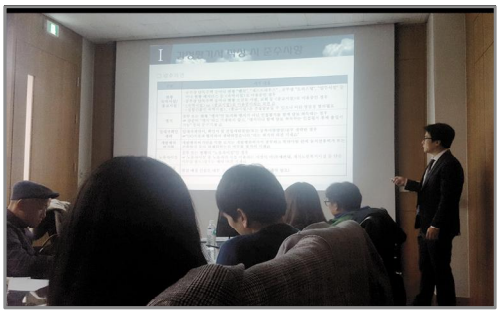
미래새한감정평가법인(경기북부지사)은 지난 5월 고양시 의뢰로 "고양시 투자유치 관리방안 가이드라인 구축을 위한 연구"를 수행하고, 10월 23일 연구용역을 마무리하였다. 이 연구용역은 고양시가 미래 발전사업의 일환으로 역점을 두고 추진하고 있는 '평화의 시작 미래의 중심, 고양 테크노벨리' 의 최첨단 산업클러스터 구축과 민간투자유치 활성화를 위해 투자유치실무(용지공급업무)의 길잡이가 될 수 있는 가이드라인을 마련하기 위한 목적으로 추진되었다. 감정평가법인 최초로 전문연구기관(MS도시부동산연구원)을 개설, 운영하고 있는 미래새한법인은 향후에도 전문성을 바탕으로 공공과 민간부문에서 요구되는 도시부동산 분야 연구용역을 수행하여 감정평가 및 도시부동산 정책 수립과 산업 발전에 기여할 것이다.



NEWS 02

담보평가 정확성 제고를 위한 내부 교육 실시

미래새한감정평가법인은 지난 10월 30일과 31일 이틀에 걸쳐 서울 본사에서 담보평가 교육을 실시하였다. 이는 담보가치 평가의 정확성 제고를 위한 법인 자체교육으로, 80여명이 참여하였다. 미래새한감정평가법인은 업무의 전문성 제고를 위해 별도의 교육연구위원회를 설치하여 운영하고 있으며, 월 1회의 정기교육과 특별교육을 실시하고 있다.



NEWS 03

MS도시부동산연구원 제1기 부동산통계교실 수료식 개최



지난 10월 10일 미래새한감정평가법인 본사에서 MS도시부동산연구원이 주관하는 제1기 부동산통계교실 수료식이 열렸다. 6월에 개원한 도시부동산연구원에서는 중앙부처 및 지자체, 민간연구기관과 건설사 등의 임직원을 대상으로 부동산통계교육을 운영하고 있다.

2개월에 걸쳐 진행된 제1기 부동산통계교실에서는 국방부, 서울시, 그리고 노원구 공무원과 민간연구원, 건설사 직원 6명이 교육과정을 이수하였다.

향후에도 MS도시부동산연구원은 부동산통계 교육뿐 아니라 도시정비와 도시재생, 부동산세무, 부동산자산관리 등 수요자 요구에 부응하는 이론과 실무교육과정을 운영할 예정이다.

NEWS 04

2018 추계 수도권 Workshop 및 체육대회 개최



미래새한감정평가법인은 지난 10월 26~27일 2일에 걸쳐 양평 대명리조트에서 2018년 추계 수도권 Workshop 및 체육대회를 개최하였다. 본사를 포함하여 수도권 4개 지사가 함께한 이번 Workshop에서는 법인의 업무경쟁력 강화와 종합부동산서비스회사로의 발전방안을 논의하였다. 200여명의 임직원이 참여한 이번 대회에서는 또한 체육대회를 개최, Vision탑세우기, 장기자랑, 줄다리기 등의 게임을 통해 법인 구성원 전체의 화합을 도모하였다.