MS Your Valuation Partner

09
2022

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

MS MARKET REPORT



09
2022



CONTENTS

1. 정책 Briefing 1
3. MS 논문소개 13
4. 부동산시장 동향 23
5. MS News 47

BRIEFING

01 정책 Briefing

● 인천·세종 투기과열지구 해제, 경기 외곽 5곳 조정대상지역 해제, 지방 광역시·도 조정대상지역 전면 해제[1)]

정부는 9.21일(수) '22년 제3차 주거정책심의위원회(위원장: 국토교통부 장관), 제61차 부동산가격안정심의위원회(위원장: 기획재정부 제1차관)를 개최하여 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」, 「2022년 9월 주택 투기지역(지정지역) 해제(안)」을 심의·의결

주거정책심의위원회 결과

- 주택가격 등 시장상황을 종합 고려하여 주거정책심의위원회에서 규제지역 조정(안)을 심의한 결과 지방권(세종 제외) 및 일부 수도권 외곽지역의 조정대상지역을 해제하고, 서울·경기를 제외한 인천·세종 지역은 투기과열지구를 해제키로 함
- (지방권) 최근 가격 하락, 거래량 감소, 미분양 확대 등 주택시장 하향안정세와 상반기 기 해제지역의 해제효과 등을 감안할 때, 지방권 조정대상지역은 모두 해제할 필요가 있다고 판단
  - 다만, 세종시의 경우, 최근 지속 확대된 주택가격 하락폭 등을 감안하여 투기과열지구를 해제하되, 적은 미분양 현황, 높은 청약경쟁률 등을 고려하여 조정대상지역은 유지하기로 함
- (수도권) 수도권은 대체로 하락세가 이어지고 있으나, 서울 및 인접 지역은 미분양 주택이 많지 않고, 규제완화 기대감 등에 따른 시장불안 가능성이 남아있는 점 등을 감안하여 규제지역을 유지하고 시장 상황을 추가 모니터링하기로 함. 다만 인천 지역은 가격 하락폭이 큰 점 등을 감안하여 투기과열지구를 우선 해제

규제해제 지역

투기지역 해제	세종
투기과열지구 해제	인천 서·남동·연수구, 세종
조정대상지역 해제	경기 안성·평택·동두천·양주·파주
	부산 해운대·수영·동래·남·연제·서·동·영도·부산진·금정·북·강서·사상·사하구
	대구 수성구, 광주 동·서·남·북·광산구, 대전 동·중·서·유성·대덕구, 울산 중·남구
	충북 청주, 충남 천안동남·서북·논산·공주, 전북 전주완산·덕진, 경북 포항 남, 경남 창원 성산

1) 국토교통부 보도자료, 2022.09.21., 지방 광역시·도 조정대상지역 전면 해제

부동산가격안정심의위원회 결과

- 세종특별자치시에 대해 주택 투기지역 지정사유 충족 여부를 심의한 결과 주택 투기지역에서 해제
  - 이번 주택 투기지역 해제는 세종특별자치시의 주택매매가격 지속 하락 등으로 투기지역 유지 필요성이 해소된 점을 고려하였고, 세종특별자치시에 대한 조정대상지역 지정은 유지됨에 따라 주택 투기지역이 해제되더라도 향후 주택가격 상승 등 불안 양상이 나타날 우려가 낮다는 점 등을 종합적으로 감안

규제지역 조정 효력발생시점

- 이번 심의위원회에서 의결된 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」, 「2022년 9월 주택 투기지역 해제(안)」은 관보 게재가 완료되는 9.26일(월) 0시부터 효력 발생

규제지역 현황_22년 9월 26일 기준

구분	투기지역(주택: 16→15곳)	투기과열지구(43→39곳)	조정대상지역(101→60곳)
서울	용산·성동·노원·마포·양천·강서·영등포·서초·강남·송파·강동('17.8.3.) 종로·중·동대문·동작('18.8.28.)	전 지역('17.8.3.)	전 지역('16.11.3.)
경기	-	과천('17.8.3.), 성남분당('17.9.6.), 광명·하남('18.8.28.), 수원·성남수정·안양·안산단원·구리·군포·의왕·용인수지·기흥·동탄2('20.6.19.)	과천·성남·하남·동탄2('16.11.3.), 광명('17.6.19.), 구리·안양동안·광교지구('18.8.28.), 수원팔달·용인수지·기흥('18.12.31.), 수원영통·권선·장안·안양만안·의왕('20.2.21.) 고양·남양주·화성·군포·부천·안산·시흥·용인처인·오산·안성·평택·광주·의정부('20.6.19.) 김포('20.11.20.) 파주('20.12.18.) 동두천시('21.8.30.)
인천	-	연수·남동·서('20.6.19.)	중·동·미추홀·연수·남동·부평·계양·서('20.6.19.)
부산	-	-	해운대·수영·동래·남·연제('20.11.20.) 서·동·영도·부산진·금정·북·강서·사상·사하('20.12.18.)
대구	-	-	수성('20.11.20.)
광주	-	-	동·서·남·북·광산('20.12.18.)
대전	-	-	동·중·서·유성·대덕('20.6.19.)
울산	-	-	중·남('20.12.18.)
세종	세종('17.8.3.)	세종('17.8.3.)	세종('16.11.3.)
충북	-	-	청주('20.6.19.)
충남	-	-	천안동남·서북·논산·공주('20.12.18.)
전북	-	-	전주완산·덕진('20.12.18.)
전남	-	-	-
경북	-	-	포항남('20.12.18.)
경남	-	-	창원성산('20.12.18.)

분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시…9월 15일부터 적용[2)]

건설자재, 노무비 등 가격변동 고려 기본형건축비 고시, ㎡당 기본형건축비 2.53% 상승

- 국토교통부는 지난 7월 고시 이후 건설자재, 노무비 등 가격변동을 고려하여 9월 15일 기본형건축비 고시
- 이번 고시로 인해 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비가 9월 15일부터 2.53% 상승, 이에 따라 ㎡당 기본형건축비(16~25층 이하, 전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하 기준)는 185만 7천원에서 190만 4천원으로 조정
  - 기본형건축비는 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격(택지비 + 택지가산비 + 기본형건축비 + 건축 가산비)의 산정 시 적용

9월 15일 이후 입주자 모집승인 신청분부터 적용

- 국토교통부는 공사비 증감요인을 반영하여 기본형건축비를 6개월(매년 3월 1일, 9월 15일)마다 정기적으로 조정, 고강도 철근, 레미콘, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집 등의 주요 건설자재 가격 급등 시에는 비정기 조정하는 제도 운영 중
- 지난 7월에는 자재가격 급등이 건축비에 보다 적기 반영될 수 있도록 비정기 조정 요건을 추가 마련하여 3월 고시 이후 급등한 고강도 철근(10.8%), 레미콘(10.1%) 가격 상승분을 반영하여 기본형건축비를 1.53% 상승 조정
  - (기존) 주요 건설자재 가격이 정기고시 후 3개월이 지난 시점에서 15% 이상 변동 시,
  - (추가) 고강도 철근 레미콘 가격 변동률의 합이 15% 이상 변동 시 등
- 이번 정기고시에는 지난 7월 고시에서 선반영된 고강도 철근 레미콘 이외 자재가격, 노무비 가격 변동 등을 반영하여 기본형건축비를 직전 고시(22년 7월) 대비 2.53% 상승 조정
- 개정된 고시는 2022년 9월 15일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용됨

국토부, 관계부처 합동으로 전세사기 피해 방지방안 발표[3)]

임차인 재산 보호와 주거안정 지원을 위해 전세사기 피해 방지방안 마련

- 최근 임대차 계약 종료 이후에도 보증금을 돌려받지 못하는 전세피해가 증가하고 있고, 계약정보가 부족한 임차인을 노린 악의적 전세사기도 급증하고 있는 상황
  - HUG 보증사고액(억원): '18년 792 → '19년 3,442 → '20년 4,682 → '21년 5,790 → '22.7월 4,279
  - 전세사기 검찰 송치건수(경찰청): '19년 107건 → '20년 97건 → '21년 187건
- 그간 임차인은 위험성을 올바르게 판단할 수 있는 정보를 충분히 제공받지 못했고, 전세피해가 발생했을 경우 법률·금융 등 적절한 대응방법을 알지 못해 자력구제가 어려운 경우가 많았음
- 또한, 조직적이고 지능적으로 진화하는 전세사기 수법에 효과적으로 대응하기 위한 범정부적 공조체계가 미흡했고, 전세사기 가해자에 대해서는 형사벌 이외의 별도 처벌근거가 미약하여 범죄를 예방하기에 한계가 있었음
- 정부는 전세사기 피해를 선제적으로 예방하고, 피해자를 촘촘하게 지원하는 동시에, 범죄에 대한 단속과 처벌을 더욱 강화하여 서민 임차인을 전세사기 피해로부터 빈틈없이 보호할 계획임

2) 국토교통부 보도자료, 2022.09.15., 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시…15일부터 적용
3) 국토교통부 보도자료, 2022.09.01.,「전세사기 피해 방지방안」발표

전세사기 피해 예방

❶ 임차인에게 폭넓은 정보 제공

(1) 자가진단 안심전세 APP 구축

• 전세계약 시 임차인이 확인해야 할 주요 정보들을 모아 한눈에 확인할 수 있도록 “자가진단 안심전세 App(가칭)”을 내년 1월에 출시할 예정

- 입주희망 주택의 적정 전세가와 매매가 수준에 대한 정보와 함께 악성임대인 명단(「주택도시기금법」 및 「민간임대주택법」 개정 필요), 임대보증 가입 여부, 불법·무허가 건축물 여부 등에 대한 정보도 제공될 예정
- 또한, 청년·신혼부부 등 임대차 계약 경험이 적은 사회 초년생을 위해 임대차 계약 시 주의사항, 계약 이후 조치 필요사항과 같은 기초 정보들도 함께 제공 계획

(2) 선순위 권리관계 확인권한 부여

• 임대주택의 선순위 권리관계에 대한 정보를 임차인이 확인할 수 있도록 제도 개선

- 임차인이 계약 이전에 임대인의 체납 사실이나 선순위 보증금 등의 정보를 확인할 수 있는 서류를 요청할 경우 임대인이 의무적으로 제공하도록 하고, 계약 후에도 임차개시일 전까지 미납 국세·지방세 등의 정보를 임대인 동의 없이도 임차인이 확인할 수 있도록 제도를 개선할 계획
- 임차인에게 선순위 권리관계를 확인할 수 있는 권한이 있다는 것을 공인중개사가 임차인에게 의무적으로 설명하도록 하고, 임대차 표준계약서에도 반영

❷ 안전한 거래환경 조성

(1) 임대사업자 관리 강화

• 등록임대사업자가 보증가입을 신청하는 경우 임차인이 안심할 수 있도록 HUG가 임차인에게 즉시 통보하고, 임차인이 HUG 홈페이지 또는 자가진단 안심전세 App을 통해 임대사업자의 보증가입 여부를 확인할 수 있도록 할 계획이며, 등록임대사업자의 보증가입 준수 여부도 상시 점검 예정

(2) 공인중개사 등의 시장 감시기능 확대

• 공인중개사 등이 전세사기 의심매물 등을 발견하여 지자체에 신고할 경우 포상금(예: 50만원)을 지급할 수 있도록 제도를 마련할 계획

(3) 신축빌라 등에 대한 공정한 가격산정체계 마련

• 그간 신축빌라 등 시세를 확인하기 어려운 주택의 경우 HUG 보증에 가입할 때 집값을 실제보다 높게 부풀리는 방법 등으로 이른바 깡통전세 계약을 유도하는 사례 다수

• 이에, 주택의 적정 시세가 반영될 수 있도록 믿을 만한 감정평가사를 추천받아 가격을 산정하고, 공시가 적용을 기존 150%에서 140%로 낮추는 등 주택가격 산정체계를 개선

- 공시가 적용비율은 현실화율(71.5%)을 고려하여 개선(150% → 140%)하고, 의뢰인과 평가사 간 결탁이 없도록 감정평가 시 감정평가사협회 추천제 활용

(4) 고전세가율 지역 관리

• 매월 실거래 정보를 기반으로 아파트와 빌라 등의 전세가율을 전국은 시·군·구 단위, 수도권은 읍·면·동 단위로 확대하여 공개하고, 보증사고 현황과 경매낙찰 현황도 시·군·구 단위로 제공할 방침

• 전세피해가 우려되는 지자체는 별도로 통보하고, 지자체와 중개사 등을 통해 이상거래 및 위험매물 등에 대한

점검을 실시하며, 임대차 계약 시 확인해야 하는 주의사항 등을 핵심 체크리스트, 카드뉴스 등으로 배포하는 등 홍보도 병행할 계획

❸ 임차인의 법적 권리 강화

(1) 최우선 변제금액 상향

• 임대차 보증금 통계와 권역별 임대차 시장 현황 등 제반 여건을 검토하여 「주택임대차보호법 시행령」 개정을 통해, 임차인이 담보설정 순위와 관계없이 보증금 중 일정 금액을 우선 돌려받을 수 있도록 운영하고 있는 최우선변제금액을 올해 4분기에 상향 추진할 계획

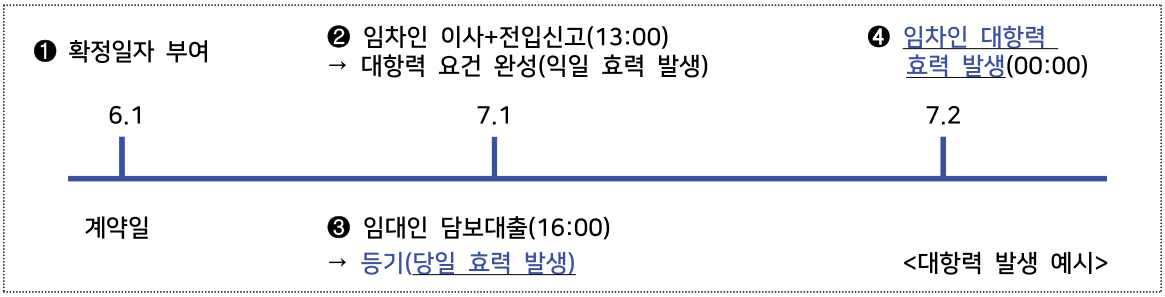
– 현행 최우선변제금: 서울(5천만원), 과밀억제권역(4.3천만원), 광역시(2.3천만원), 그 외(2천만원)

(2) 임차인 대항력 보강

• 임차인의 대항력이 전입신고 다음 날 발생하는 점을 악용하여, 집주인이 임차인의 대항력 발생 전에 주택을 매도하거나 근저당을 설정하는 등 임차인 보증금 보호가 취약해지는 사례 다수

– 대항력은 현행법상 ❶주택 인도(이사), ❷전입신고를 모두 마친 다음날부터 발생

• 이에, 임차인의 대항력 효력이 발생할 때까지 임대인이 매매나 근저당권 설정 등을 하지 않는다는 특약을 계약서에 명시하도록 주택임대차 표준계약서 개선



• 은행이 담보대출을 실행할 때 해당 물건의 확정일자 부여 현황을 확인하고, 대항력이 발생하지 않은 임차인의 보증금까지 감안할 수 있도록 시중 주요은행과 협의할 계획

전세사기 피해 지원

❶ 피해 회복을 위한 원스톱 서비스 제공

• '전세피해 지원센터'를 설치하여, 전세사기 피해자를 대상으로 금융서비스, 임시거처 마련, 임대주택 입주, 법률상담 안내 등을 원스톱으로 제공

• 시범센터 설치 후 HUG 지사나 주거복지센터 등 지역거점을 활용하여 단계적으로 확대 예정

❷ 돌려받지 못한 보증금을 대신할 자금 지원

• (저리 긴급 자금 대출) 내년부터 주택도시기금을 활용해 전세사기 피해 임차인을 대상으로 1%대 초저리 자금대출 지원 – (대출한도) 가구당 1.6억원, (금리) 연 1%대 수준, (기간) 최대 10년 등

• (전세보증금 반환보증 가입 지원) 전세사기에 특히 취약한 청년과 신혼부부 등을 대상으로 보증료를 추가 지원하여 보증 가입 유도

❸ 당장 살 곳이 없는 경우 긴급 거처 제공

• HUG가 강제관리 중인 주택 등을 시세의 30% 이하로 임시거처로 사용할 수 있도록 제공하여 임차인의 긴급 주거불안 해소

전세사기 단속·처벌 강화

❶ 전세사기 단속 강화

• 국토부와 경찰청은 지난 7월부터 긴밀히 공조하여 '전세사기 특별단속' 실시, 향후 분기별 자료제공, 단속·수사 진행방식 고도화 등 상시적 공조체계를 구축하여 전세사기 근절에 총력을 다할 계획이며, 9월 중에는 '전세피해 지원센터' 개소식과 연계하여 기관 간 MoU 체결 예정

❷ 관련자 엄중 처벌

• 향후 전세사기에 연루된 임대사업자는 사업자 등록을 불허하고, 기존에 등록된 사업자의 경우 등록을 말소하는 등 벌칙 강화

• 공인중개사, 감정평가사 등 자격사 대상 결격사유 적용 기간과 자격 취소 대상행위를 확대하는 등 처벌 강화

• 악성 채무자로부터 채권을 집중적으로 회수하기 위한 HUG 내 전담조직 운영 예정

◎ 국토부, 전국 전세가율·보증사고·경매낙찰 통계 정보 제공[4)]

국토교통부는 관계부처 합동으로 발표한 「주거분야 민생안정 방안」(7.20)과 「전세사기 피해 방지방안」(9.1)의 후속 조치로, 전세보증금 미반환 피해를 예방할 수 있도록 임대차계약을 체결할 때 활용할 수 있는 지역별 전세가율, 보증사고 현황 및 경매낙찰 통계 정보를 제공

전세가율 정보 제공

• 전세가율은 매매가 대비 전세가 비율로, 전세가율이 높을수록 매매가 하락 시 전세보증금을 돌려받지 못할 우려가 크므로, 전세계약 체결 전에 해당 지역의 전세가율을 참고할 필요가 있음

• 정부는 해당 지역의 아파트와 연립·다세대주택의 매매·전세 실거래 자료를 분석하여 전세가율을 산정, 해당 지역의 전세가율 상승 추이 등 최근 시장 동향을 확인할 수 있도록 최근 1년('21.9~'22.8) 및 최근 3개월('22.6~'22.8) 전세가율을 제공

– 전세가율 산정 시 통계의 신뢰성 확보 차원에서 일정 수준 이상의 실거래가 발생한 지역을 분석하고, 전국은 시·군·구 단위, 수도권은 읍·면·동 단위까지 정보를 제공함

지역별 전세가율_한국부동산원

지역구분	아파트		연립·다세대주택	
	최근 1년	최근 3개월	최근 1년	최근 3개월
전국	72.3	74.7	80.1	83.1
수도권	66.6	69.4	80.8	83.7
비수도권	77.5	78.4	74.8	78.4

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.09.15., 분양가 상한제 등 합리화로 주택공급 촉진한다, p.2.

4) 국토교통부 보도자료, 2022.09.15., 전세계약 전, "전세정보 확인하고 보증금 피해 예방하세요"

• 한국부동산원에 따르면 최근 3개월 기준 전세가율은 아파트의 경우 전국 74.7%, 수도권 69.4%, 비수도권 78.4%이며, 연립·다세대주택은 전국 83.1%, 수도권 83.7%, 비수도권 78.4%로 나타나, 연립·다세대주택의 전세가율이 아파트에 비해 다소 높은 경향을 보임

보증사고 현황

• 전세계약 종료 후 전세보증금을 돌려받지 못하는 경우 전세금을 대신 반환해주는 상품인 '전세보증금 반환보증'의 사고 통계도 제공

• 보증사고가 많이 발생하고, 사고율이 높은 지역은 위험계약을 체결하지 않도록 매물의 권리관계, 주변 매매·전세시세, 임대인의 세금체납 여부 등을 면밀히 살피고, 계약 이후에는 임대차 신고(확정일자 자동 부여), 전입신고를 통해 우선변제권을 확보하고 전세자금 보증상품에 가입하는 등 각별히 유의할 필요가 있음

• 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 지난 8월 한 달 동안 75개 지자체에서 총 511건(1,089억원)의 보증사고가 발생했으며, 당월 만기가 도래하는 보증상품의 총액 중 미반환 보증금액의 비율을 의미하는 보증사고율은 전국 평균 3.5%로 집계됨

– 지역별로는 서울 강서구(60건, 9.4%), 인천 미추홀구(53건, 21.0%), 경기 부천시(51건, 10.5%) 등 수도권에서 보증사고가 많이 발생한 것으로 나타남

지역별 보증사고 현황_8월 HUG

지역구분	사고 건수(건)	사고 금액(억원)	사고율(%)
전국	511 (100%)	1,089 (100%)	3.5
수도권	478 (93.5%)	1,034 (94.9%)	4.2
비수도권	33 (6.5%)	55 (5.1%)	0.9

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.09.15., 분양가 상한제 등 합리화로 주택공급 촉진한다, p.2.

경매낙찰 통계

• 법원 경매정보를 활용하여 지역별 주택의 경매 건수, 낙찰건수 및 낙찰가율도 제공

– 낙찰가율은 경매 물건의 감정평가액 대비 낙찰가격의 비율

• 경매낙찰 통계는 부동산시장 상황을 나타내는 지표로 활용되고 있으며, 임대인의 부도·파산 등으로 해당 주택이 경매에 부쳐지는 경우 임차인이 돌려받을 수 있는 보증금액을 유추해볼 수 있음

• 전국 기준 최근 3개월('22.6~'22.8) 평균 낙찰가율은 82.7%로 최근 1년('21.9~'22.8) 낙찰가율(86.2%) 대비 3.5%p 낮게 나타남

지역별 평균 낙찰가율(%, %p)

지역구분	최근 1년(A)	최근 3개월(B)	증감(B-A)
전국	86.2	82.7	-3.5
수도권	90.3	85.2	-5.1
비수도권	82.3	80.1	-2.2

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.09.15., 분양가 상한제 등 합리화로 주택공급 촉진한다, p.3.

자가진단 안심전세 App 개발 추진

- 국토교통부는 전세보증금 피해 예방 차원에서 매물별 적정 시세수준과 계약 전·후 확인사항 등 전세계약 시 고려해야 할 주요 정보들을 편리하게 제공하기 위해 '23년 1월 출시를 목표로 (가칭) 자가진단 안심전세App을 개발 중
- 이번에 제공하는 통계 정보를 (가칭) 자가진단 안심전세App을 통해서도 확인할 수 있도록 추진할 계획임

국민 주거안정 실현방안 발표[5)]

국토교통부는 관계부처 합동으로 향후 5년 공급 계획과, 민간의 활력 제고, 공공의 지원, 주택품질 제고 등 국민 삶의 질 개선을 위한 「국민 주거안정 실현방안」 발표

도심 내집 마련 기회 확대

❶ 재개발·재건축 사업 정상화 착수

(1) 신규 정비구역 지정 촉진

- 신규 공급기반을 회복하기 위해, 향후 5년('23~'27) 동안 지자체와의 협력강화, 제도개선 등을 통해 전국에서 22만호('18~'22 12.8만호보다 70%이상 많은 수준) 이상의 신규 정비구역 지정 계획
- 서울에서는 신속통합기획(정비계획 가이드라인 사전 제시를 통해 구역지정 소요기간을 5년에서 2년으로 단축) 방식으로 10만호를, 경기·인천에서는 역세권, 노후 주거지 등에 4만호 지정, 지방은 광역시 쇠퇴 구도심 위주로 8만호 규모의 신규 정비구역 지정
- 10월부터 수도권·광역시 등을 대상으로 추가 정비사업 수요조사 착수, LH 등을 통해 사업 컨설팅 등을 지원하고 빠른 사업 시행 유도 예정이며, 주민들이 구역 경계만으로 정비구역 지정을 요청할 수 있게 하고, 특·광역시 등이 정비계획 가이드라인을 사전 제시하는 등의 주민 참여도 제고와 사업촉진을 위한 제도개선 병행

(2) 재건축부담금 합리적 감면

- 현행 재건축부담금 부과기준을 현실화하고 1주택 장기보유자·고령자 등에 대한 배려방안을 마련하고, 임대주택 공급 등 공익에 기여하는 사업장은 감면받을 수 있도록 할 계획
- 재건축 과정에서 발생하는 지나친 이익은 환수하되, 사업 자체를 저해하는 수준의 부담금을 적정수준으로 완화할 예정이며, 면밀한 검토를 거쳐 향후 세부 감면(안)을 발표 계획

(3) 안전진단 제도개선 착수

- 안전진단 시 구조안전성 비중을 합리적인 수준으로 조정하여(예: 30~40% 수준) 재건축 사업의 문턱을 낮추는 한편, 지역 여건을 잘 아는 지자체가 시장 상황 등에 따라 탄력적으로 평가항목 배점을 조정할 수 있도록 하고, 의무적으로 받아 왔던 공공기관 적정성 검토도 지자체 요청 시에만 시행토록 함

(4) 정비사업 전문성·투명성 강화 등

- 전문 개발기관인 신탁사의 사업 시행을 촉진하여 정비사업이 보다 체계적으로 추진될 수 있도록 하고, 조합 운영 등의 투명성을 강화하기 위한 지원 및 제도개선 등 추진
- 주민 희망 시 조합설립 없이 신탁사를 활용할 수 있도록 신탁사 사업시행자 지정 요건을 완화*하고, 주민-신탁사 간 공정한 계약 체결 및 토지주 권익보호를 위한 표준계약서**를 도입

5) 국토교통부 보도자료, 2022.08.16., 「국민 주거안정 실현방안」 발표

* 現) 전체 토지 1/30이상 신탁 필요→改) 국공유지 제외한 토지의 1/30이상 신탁 필요

** 주민 해지권한 보장, 신탁 종료시점 명확화, 주민 시공자 선정권 명시 등 포함

❷ 도심복합 사업 개편

• 역세권 등에서 주거·상업·산업 등 다양한 기능이 복합된 창의적 개발이 활성화 수 있도록 "민간 도심복합사업"을 신규 도입(「도심복합개발법」 제정, '22.12)하고 '23년 상반기 중 공모 착수 계획

– 이 모델은 신탁사·리츠 등 민간 전문기관이 토지주와 협력하여 도심, 부도심, 노후역세권 등에서 복합개발을 신속히 추진하는 사업(기존 공공도심복합사업을 개선)임

• 편리한 교통으로 상업·문화 거점이 될 수 있으나, 낙후·저이용된 지역은 첨단산업 중심의 「성장거점형」으로, 노후 역세권, 준공업지 등은 「주거중심형」으로의 개발을 유도하고, 공공사업 수준의 용적률과 세제 혜택, 공원 및 녹지 기준완화 등 인센티브를 적용하면서, 필요 시 규제특례(가칭 도시혁신계획구역 지정 등)를 부여하여 도시 경쟁력 강화

• 개발 이익의 적정 수준 관리를 위해 공급 주택의 일부는 공공임대 또는 공공분양으로 의무 기부채납 하는 등 충분한 공공 기여가 이루어지도록 하고, 필요 시 이익상한제 도입도 검토

쾌적한 주거환경 조성

❶ 우수입지 공공택지 신규 지정

• 안정적인 중장기 공급 기반을 확보하기 위해 '23년까지 15만호 내외 신규 택지 후보지 발굴

– 수도권·지방의 주거수요가 높은 곳을 지정하되, 산업단지, 도심·철도 인접지역 등을 중심으로 적정 규모를 발굴할 예정이며, 철도역 인근 부지의 경우 개발밀도를 높이고 주변부 연결성을 강화한 Compact-city 컨셉을 적용하여 개발할 계획

❷ 신도시 정주환경 개선

• 3기 신도시 등은 GTX-A 조기 개통('24.6월 이전), B·C노선 조기 착공 등 주요 교통사업을 신속히 이행하고, 도첨산단 중복지정('23.下), 개발밀도 확대 등을 통해 경쟁력 제고 계획

• 2기 신도시 등 기존 신도시 128개 지구는 교통여건 개선을 위한 전수 조사 실시, 광역버스 신설, 출퇴근 전세버스 투입, 광역교통축 지정 등 맞춤형 개선대책을 마련

• 1기 신도시의 경우, 연구용역을 거쳐 도시 재창조 수준의 재정비 마스터플랜을 '24년 중 수립 예정

• 지방권은 광역 교통체계가 상대적으로 충분치 않고 중소-대도시 간 연결성도 부족한 점을 감안하여 메가시티를 중심으로 광역철도 선도 사업과 방사형 순환도로망 구축 등 가속화

❸ 지방 주거환경 개선

• 수도권 위주로 추진되어 왔던 공공재개발, 공공도심복합사업 등을 지방의 사업 여건에 맞춰 개선하고, 농·어촌 등의 주택품질 및 주거환경 개선을 위한 노후주택 개보수 사업 등 적극 추진

❹ 재해취약주택 해소대책 마련

• 반지하·고시원 등 재해취약주택에 대해서는 주거복지망 강화 등 입체적인 접근을 토대로, 연말까지 종합적인 해소방안 마련

• 재해우려 주택에 대한 개보수, 정상거처 이주 등을 추진

– 재해취약주택을 우선 매입하여 공공임대로 리모델링하고 지하층은 커뮤니티 시설 등 용도변경 추진

- 비정상거처 거주자 우선공급 확대('21년 6천호 → 연 1만호 이상), 도심 신축매입 및 전세임대 물량 확대 등을 추진

• 공공임대만으로 수요 충족이 어려운 제약 등을 감안하여 민간임대 이주 희망 시 전세보증금 무이자 대출을 지원(3천호 이상)하고, 주거급여 지원 확대 등 전반적인 주거복지망 강화

주택공급 시차 단축

❶ 통합심의 전면도입 등 절차 개선

• 각종 심의 및 영향평가를 통합하여 심의하는 통합 심의를 민간 정비 및 도시개발사업에도 도입하고, 공공정비와 일반주택사업도 의무적으로 적용하여 공급 기간 단축

• 100만㎡ 이하 중소택지는 지구지정과 지구계획수립 절차를 통합하고, 정비사업 변경 시 총회 등 동일 절차는 일괄 처리

❷ 소규모사업 추진 애로요인 해소

• 현재 단일 공동주택 단지에서만 추진가능한 소규모 재건축을 연접 복수단지에도 허용하여 개발밀도를 높이는 등, 소규모 정비에 대한 금융·세제지원 및 절차 간소화 등 추진

• 도시형생활주택은 1~2인 가구 수요 대응 및 유연한 주거 공간활용이 가능토록 총 세대수를 현행 300세대 → 500세대까지 늘리고, 투룸 비중을 현행 전체 세대의 1/3에서 1/2까지 상향하되, 교통혼잡 및 주차난 방지 장치도 충분히 마련할 예정

- (세대수 제한 완화) 기존 기반시설 설치를 고려해, 상업, 공업, 준주거지에만 허용
- (투룸 완화) 증가한 투룸세대에는 주차장을 세대당 0.6→0.7대(공동주택 수준)로 강화

❸ 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토 - 인허가 감소 등으로 장래 공급부족이 우려되거나 노후 주택 등 가용지가 많은 지역 등을 대상으로, 도시규제 완화 등 인센티브를 적용하는 제도 신설 검토 예정

끊어진 주거사다리 복원



• 내집 마련의 단계별로 빈틈없이 구성된 맞춤형 주거지원 프로그램 마련

- 【준비】 저소득층, 무주택 서민을 위한 양질의 공공임대주택, 주거급여 강화
- 【도약】 청년원가 /역세권 첫집, 임대- 분양의 장점을 혼합한 민간분양 新모델* 등
- 【완성】 재개발 재건축, 신규택지 등에서 공급되는 분양주택으로의 주거 상향 등

* 우선 임대로 살면서, 분양여부 및 시기를 자유롭게 선택 할 수 있는 신개념 민간분양 주택(가칭 "내집마련 리츠")

주택품질 제고

❶ 층간소음에 강한 주택 확대 및 주차 편의 제고

- 소음 완화를 위해 바닥두께 강화 시 분양가 가산 등의 인센티브 제공, 소음저감 매트 설치 지원 추진
- 법정기준* 이상의 주차 편의를 갖춘 주택이 공급되도록 추가 비용은 분양가에 가산(「품질향상 가산비 기준」 개정, '22.下) 할 수 있도록 함

* 주차면수 세대당 1.0~1.2대, 주차구획은 확장형(2.6m×5.2m)을 30% 이상 설치

❷ 공공임대주택 혁신

- 무주택 서민, 취약계층 등을 위해 양질의 공공임대주택 및 부담 가능한 공공분양주택 공급을 늘리고, 주거급여 지원도 '22년 132만가구에서 '27년 175만가구로 단계적으로 확대
- 공공임대주택 면적과 내·외부 품질을 개선하면서, 브랜드·동호수·자재 등 구별이 없는 공공임대주택을 공급하기 위해 민간 분양주택 매입 후 임대주택으로 공급하는 사업 등 추진 예정

MS 논문 소개



02
MS 논문소개

빈집발생과 지역 산업구조의 상관성 분석[6]

Ⅰ. 서론

우리 사회가 저출산 · 고령화, 인구감소 시대에 들어서고 주택보급률이 100%를 초과하면서 빈집이 사회적인 문제로 부각되고 있다(강미나 외, 2017). 전체 주택재고에서 빈집이 전혀 없을 수는 없지만, 너무 많은 경우 사회적 문제를 초래할 수 있다. 조정희 외(2020)에 따르면 빈집은 범죄 · 화재위험, 붕괴위험, 구조물 낙하위험, 지역경관 악화, 불법 쓰레기 적치, 경관 · 위생 피해, 벌레 · 위생 문제 등을 유발할 수 있으며, 빈집의 증가는 주택 · 토지의 비효율적 활용, 지역의 슬럼화, 주택가격 하락, 빈집의 공간적 확산 등으로 이어질 수 있다.

과거에는 산업화에 따른 이촌향도로 인해 주로 농촌지역에서 빈집이 발생했다면, 고도성장기 이후에는 확장적 도시개발(개발된 신도심) 또는 인구유출(쇠퇴하는 구도심)로 인하여 빈집이 발생하고 있다. 빈집의 직접적 원인이라 할 수 있는 인구유출은 지역 산업구조의 변화와도 밀접한 연관이 있다. IT 및 소프트웨어 경쟁력이 강화되고 지식서비스산업 일자리가 증가하면서 나타나게 되는 '대도시권 산업경쟁력 강화'는 우리나라에서 수도권 일극집중 형태로 나타나고 있으며(김영수, 2022), 기존 산업단지들의 쇠퇴는 인구 및 사업체 감소뿐만 아니라 노후주택 증가와 같은 물리적 쇠퇴로도 이어질 수 있다(한지혜 · 남진, 2020). 인구이동 사유 측면에서도 '주택'사유가 약 40%로 여전히 높은 비중을 차지하고 있지만, '직업'사유로 인한 이동이 점차 늘고 있는 상황이다(민성희 · 배인성, 2020).

지역 산업구조와 빈집발생의 연관성에 초점을 둔 연구는 많지 않은 듯하다. 기존 연구에서는 산업쇠퇴가 빈집발생으로 이어진다는 가정을 바탕으로 사업체수, 종사자수, 업종다양성 등의 변수를 고려하고 있다(김경혜 외, 2018; 김성용 · 김선형, 2019; 김현중 외, 2018; 노민지 · 유선종, 2016; 심희철 · 김재환, 2019; 정수영 · 전희정, 2019; 카마타 요코 · 김정은, 2020). 하지만 산업고도화 또는 디지털전환(digital transformation: DX)에 따라 기술수준이 높은 산

6) 이 글은 오근상 · 김규환(2022)의 "지역 산업구조와 인구이동이 빈집발생에 미치는 영향"(「도시행정학보」 제35집 제3호(2022. 9.) 게재 예정)의 일부를 요약 · 수정한 것임을 밝힙니다.

업군으로 산업구조가 재편되고 있는 현 상황에서, 이들 연구는 기술수준별로 산업군의 영향력이 다를 수 있음을 고려하고 있지 있다. 이런 배경하에 이 글에서는 지역 산업구조와 빈집발생의 상관성을 통계적으로 간략히 살펴보고 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

II. 빈집의 정의 및 발생원인

우리나라의 경우 통계조사나 법령에서 제시하는 빈집의 정의 및 범위는 다소 상이하다. 2020년 기준 통계청 주택총조사에서는 매매 · 임대 · 이사, 미분양 · 미입주(사용승인에 관계없이 완공된 것에 한정), 수리, 일시적 이용(전원주택, 별장 등), 영업용, 요양시설 입원 등의 사유로 조사기간 동안 사람이 살지 않는 주택을 빈집으로 간주하며, 여기에는 오랫동안 내버려진 폐가, 철거 예정으로 사람이 살지 않는 주택 등이 포함된다(통계청, 2020: 121). 일시적인 빈집이 포함되기 때문에 대규모 신규 택지개발로 아파트 공급이 이루어진 지역에서는 미분양주택 등이 빈집에서 차지하는 비중이 높게 나타나는 측면이 있다(김진하 · 남진, 2016; 이세원, 2018). 결국, 주택총조사에서의 빈집현황은 빈집의 범위를 넓게 보아 비어 있는 주택의 총량을 나타내고 있는 것이라 볼 수 있다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」[7]상의 빈집은 "특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택"으로 정의되고 있고,[8] 「농어촌정비법」에서는 "시장 · 군수 · 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물"로 명시되고 있다. 요컨대, 주택총조사에서는 '조사시점에 비어 있는 주택'을 빈집으로 간주하고 있으며, 법령에서는 빈집정비에 초점을 두어 '1년 이상 거주 · 사용하지 않으면서 다시 거주 · 사용할 가능성이 희박한 주택'을 빈집으로 간주한다.

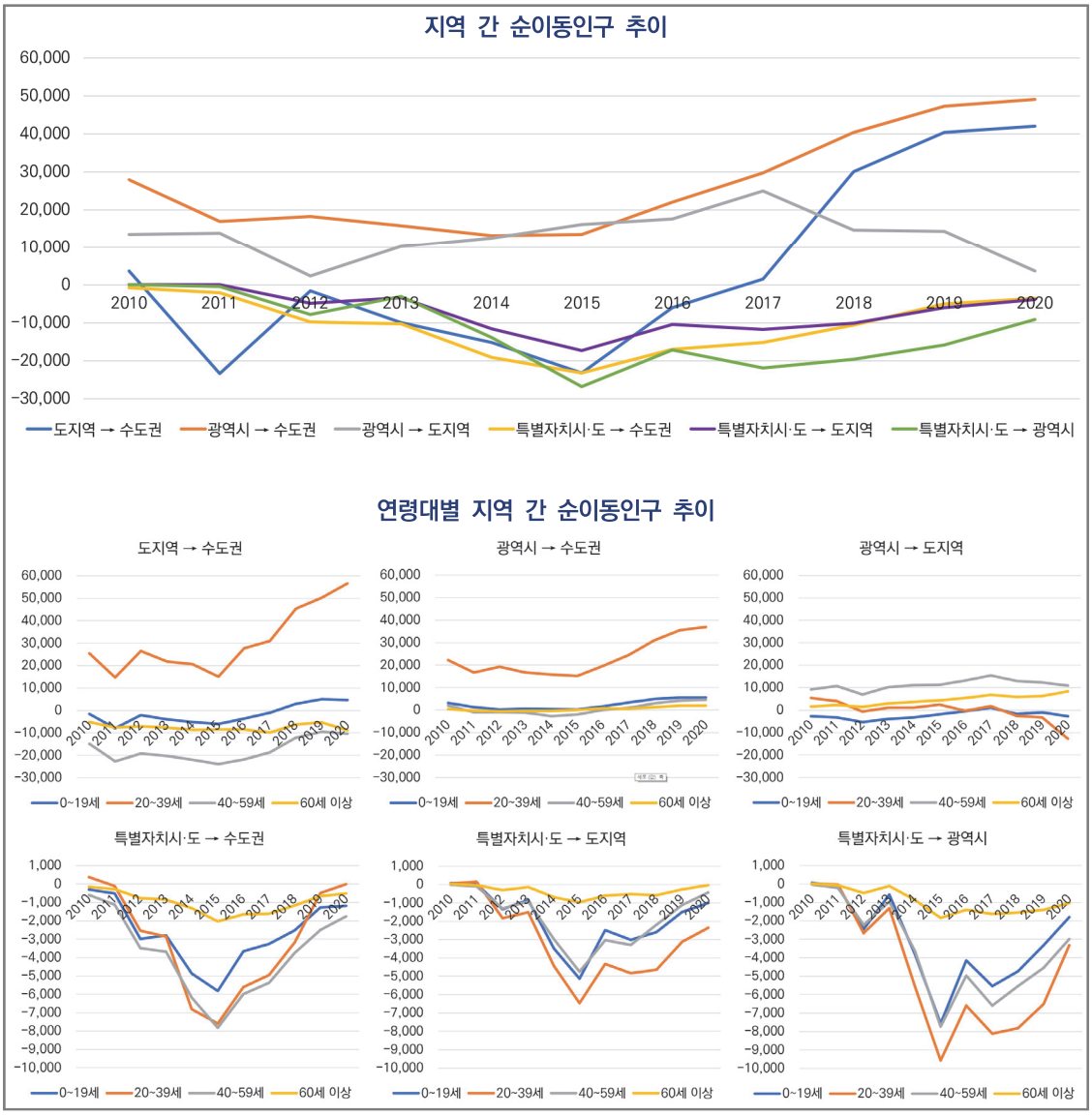
최근 저출산 · 고령화 및 인구감소 추세 속에서 지방의 인구유출로 지역쇠퇴와 지역경제 침체가 발생하고 빈집이 늘어나고 있다(이다예, 2019). 지방에서는 도시 외곽을 중심으로 아파트단지가 조성되어 왔는데, 기존 구도심은 인구유출, 세수감소, 기반시설 저하 등으로 인해 빈집발생의 악순환이 발생하기도 한다(최영상 · 백인걸, 2019: 10-11). 이외에도 열악한 물리적 환경(블록 · 가로 · 건물 등), 재정비촉진지구의 지정 및 해제, 사회취약계층의 공간적 집중, 기피시설의 입지 등이 빈집발생의 원인으로 작용하고 있다(전영미 · 김세훈, 2016: 92). 또, 큰 규모의 주택에 대한 선호가 감소함으로써 수도권 및 지방광역시에서는 도심형 빈집이 확산되기도 하였다(최영상 · 백인걸, 2019: 6). 한편, 조정희 외(2020: 101)에 따르면 소유자 연령이 낮을수록 해당 주택이 빈집이 될 가능성이 높아지는 경향이 있다. 또한 이 연구에서는 젊은층이 상속 등을 통해 소유한 주택, 외지인이 소유하거나 근저당이 설정된 주택(투자목적의 주택) 등이 빈집으로 방치될 가능성이 높다고 지적하고 있다.

이러한 사회적 변화뿐만 아니라 산업환경 등의 변화 역시 인구유출을 유발하여 빈집발생에 영향을 미칠 수 있다. 지방에서는 교통체계 개선 등으로 인해 도심 산업시설이 외곽으로 이동하여 일자리 및 인구가 빠져나가기도 하였다(최영상 ·

7) 농어촌지역에서는 1995년 「농어촌주택개량촉진법」을 제정하여 빈집정비제도를 운영하기 시작하였으나, 도시지역에서는 2017년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(2018년 2월 시행)이 제정되었다.

8) 단, 공공임대주택, 미분양주택(사용승인 또는 사용검사 후 5년 이내), 사용승인(또는 사용검사)을 받지 않은 주택, 준주택(오피스텔 제외), 일시적 거주 · 사용을 목적으로 하는 주택(별장 등)은 빈집에서 제외된다.

백인걸, 2019: 11). 그리고 제조업 중심의 산업구조가 고부가가치산업 중심으로 재편됨에 따라 지식기반산업을 중심으로 성장해왔던 수도권에 경제활동인구가 집중되었다(원광희 외, 2019). 특히, 수도권과 도지역(경기도 제외) 간 순이동인구를 살펴보면, 2010년대 전반기에는 도지역으로의 이동이 더 많았지만, 그 이후에는 수도권으로의 이동이 급증하고 있음을 알 수 있다. 연령층 중에서는 도지역 및 광역시(인천 제외)에서 수도권으로 순이동하는 20~30대의 규모가 2010년대 중반 이후 상대적으로 빠르게 커지고 있다. 2010년대 중반을 전후로 60대 이상을 제외한 모든 연령대에서 세종 및 제주로의 순이동이 늘어나기도 했지만 그러한 추세는 인구의 수도권 집중 규모에 비할 바가 아니며, 그마저도 수도권으로의 순이동인구 증가와 함께 점차 사라지고 있는 것으로 보인다.



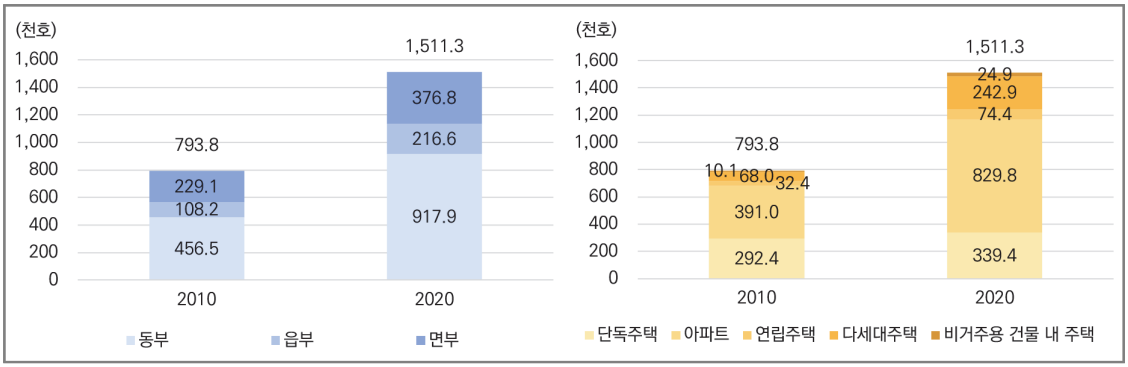
주: '도지역'에서는 경기도가, '광역시'에서는 인천광역시가 제외되었다.
자료: 국가통계포털(https://kosis.kr)

Ⅲ. 빈집수 및 기술수준별 산업특화도 현황

우선 전국 250개의 시군구 및 행정구를 분석단위로 하여 국가통계포털(https://kosis.kr)상의 주택총조사 데이터로부터 2010년, 2015년, 2020년의 빈집수 및 빈집비율(= 빈집수 ÷ 전체 주택수 × 100)을 추출하였다. 그리고 전국사업체조사 데이터로부터 지역별 및 산업별 종사자수를 추출하여 기술수준별 산업(첨단기술/고기술/저기술/지식서비스)의 특화도(Location Quotient: LQ)를 계산하였다.[9] 단, 전국사업체조사의 경우 2020년 데이터가 아직 공개되지 않아 2020년 대신 2019년 데이터를 사용하였다. 한편, 기술수준별 산업 분류의 경우 정승용 · 동그라미(2018)가 제시한 기준[10]을 활용하였다.

전국의 빈집은 2010년 79.4만 호에서 2020년 151.1만 호로 증가하였으며, 전체 빈집에서 동 · 읍부의 빈집이 차지하는 비중은 증가한 반면(동부: 57.5% → 60.7%, 읍부: 13.6% → 14.3%), 면부의 빈집이 차지하는 비중은 감소한 것으로 나타났다(면부: 28.9% → 24.9%). 주택유형별로 살펴보면, 단독주택은 2010년 36.8%에서 2020년 22.5%로 감소하였으나, 아파트는 49.2%에서 54.9%로, 다세대주택은 8.6%에서 16.1%로 증가하였다. 전반적으로, 지난 약 10년의 기간 동안 동 · 읍부에서는 상대적으로 빈집의 증가율이 높았고, 단독주택보다는 아파트 · 다세대주택 형태의 빈집이 더 많이 늘어났음을 알 수 있다.

동 · 읍 · 면부별 및 주택유형별 전국 빈집수(2010년, 2020년)



자료: 국가통계포털(https://kosis.kr)

9) 산업특화도 = (지역의 해당 산업 종사자수 ÷ 지역의 전 산업 종사자수) ÷ (전국의 해당 산업 종사자수 ÷ 전국의 전 산업 종사자수)

10) 정승용 · 동그라미(2018)가 제시한 기준은 다음과 같다.

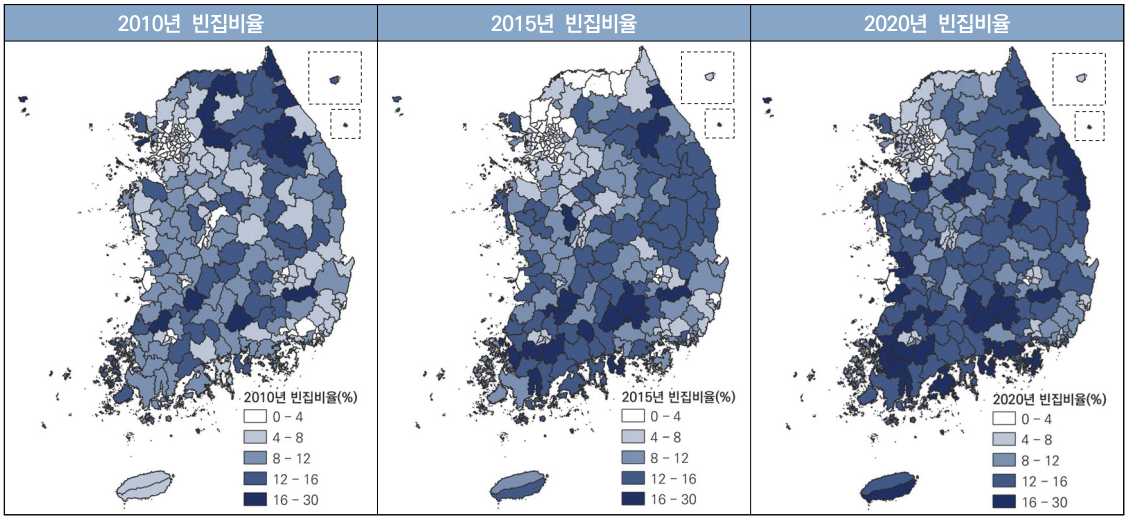
[첨단기술산업] (C21) 의료용 물질 및 의약품 제조업, (C26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업, (C27) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업, (C313) 항공기, 우주선 및 부품 제조업

[고기술산업] (C20) 화학물질 및 화학제품 제조업, (C28) 전기장비 제조업, (C29) 기타 기계 및 장비 제조업, (C30) 자동차 및 트레일러 제조업, (C31) 기타 운송장비 제조업 (단, C313과 C311은 제외)

[중기술산업] (C19) 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업, (C22) 고무제품 및 플라스틱제품 제조업, (C23) 비금속 광물제품 제조업, (C24) 1차 금속 제조업, (C25) 금속가공제품 제조업, (C311) 선박 및 보트 건조업

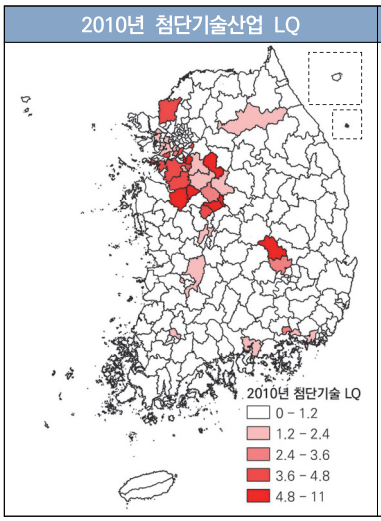
[저기술산업] (C10) 식료품 제조업, (C11) 음료 제조업, (C12) 담배 제조업, (C13) 섬유제품 제조업(의복 제외), (C14) 의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업, (C15) 가죽, 가방 및 신발 제조업, (C16) 목재 및 나무제품 제조업, (C17) 펄프, 종이 및 종이제품 제조업, (C18) 인쇄 및 기록매체 복제업, (C32) 가구 제조업, (C33) 기타 제품 제조업

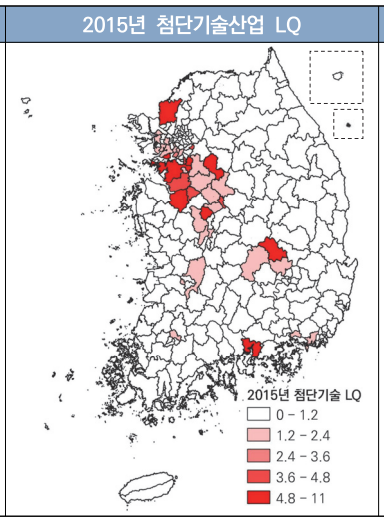
[지식서비스산업] (J582) 소프트웨어 개발 및 공급업, (J62) 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업, (J63) 정보서비스업, (M701) 자연과학 및 공학 연구개발업, (M72) 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업, (M73) 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업

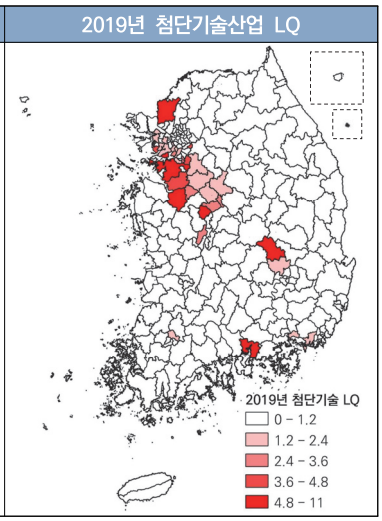

2010년 빈집비율
2010년 빈집비율(%)
0 – 4
4 – 8
8 – 12
12 – 16
16 – 30

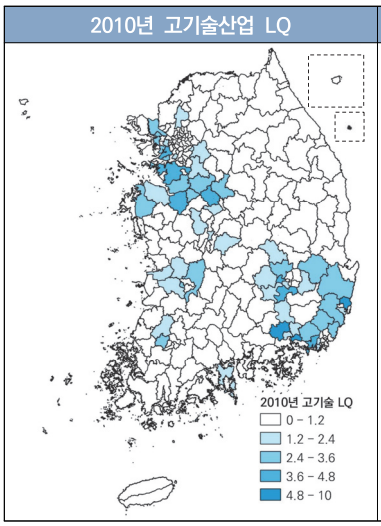
2015년 빈집비율
2015년 빈집비율(%)
0 – 4
4 – 8
8 – 12
12 – 16
16 – 30

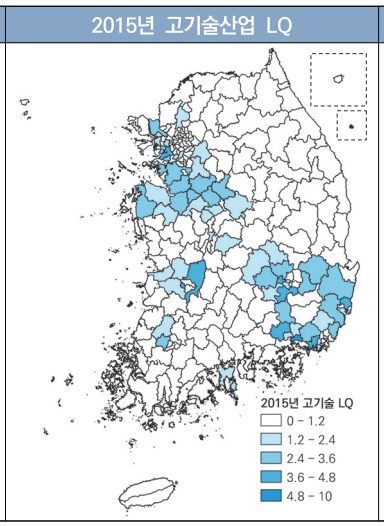
2020년 빈집비율
2020년 빈집비율(%)
0 – 4
4 – 8
8 – 12
12 – 16
16 – 30

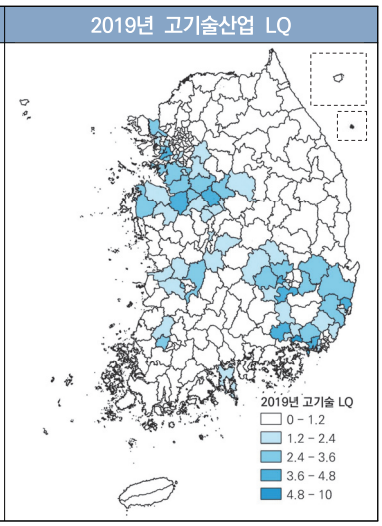

2010년 첨단기술산업 LQ
2010년 첨단기술 LQ
0 – 1.2
1.2 – 2.4
2.4 – 3.6
3.6 – 4.8
4.8 – 11


2015년 첨단기술산업 LQ
2015년 첨단기술 LQ
0 – 1.2
1.2 – 2.4
2.4 – 3.6
3.6 – 4.8
4.8 – 11

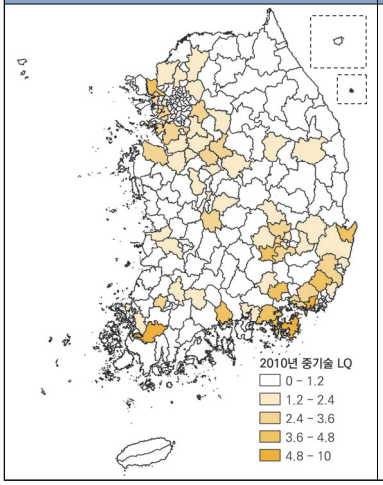

2019년 첨단기술산업 LQ
2019년 첨단기술 LQ
0 – 1.2
1.2 – 2.4
2.4 – 3.6
3.6 – 4.8
4.8 – 11


2010년 고기술산업 LQ
2010년 고기술 LQ
0 – 1.2
1.2 – 2.4
2.4 – 3.6
3.6 – 4.8
4.8 – 10

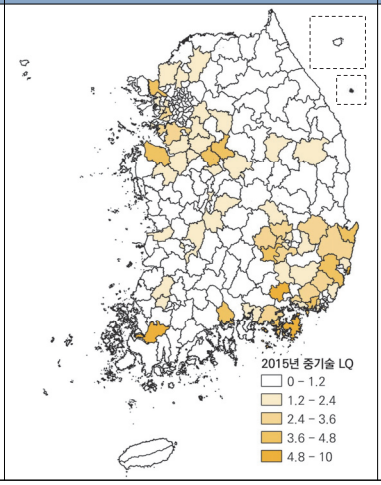

2015년 고기술산업 LQ
2015년 고기술 LQ
0 – 1.2
1.2 – 2.4
2.4 – 3.6
3.6 – 4.8
4.8 – 10


2019년 고기술산업 LQ
2019년 고기술 LQ
0 – 1.2
1.2 – 2.4
2.4 – 3.6
3.6 – 4.8
4.8 – 10

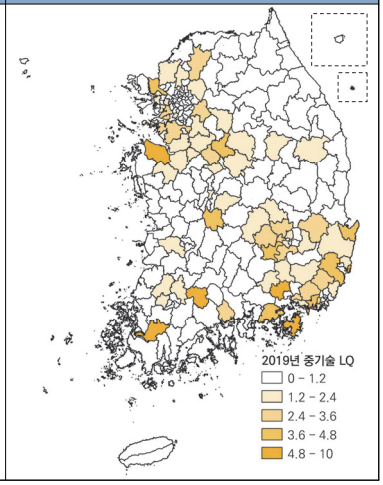
2010년 중기술산업 LQ



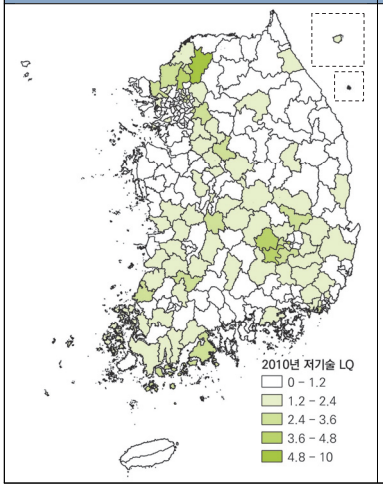
2015년 중기술산업 LQ



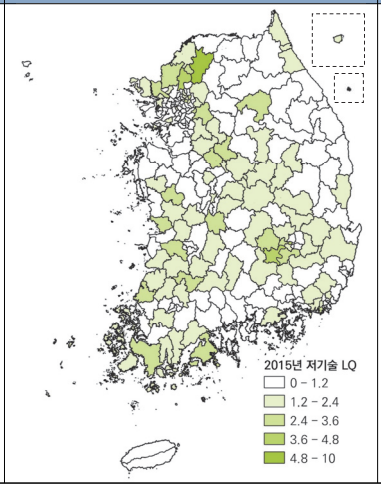
2019년 중기술산업 LQ



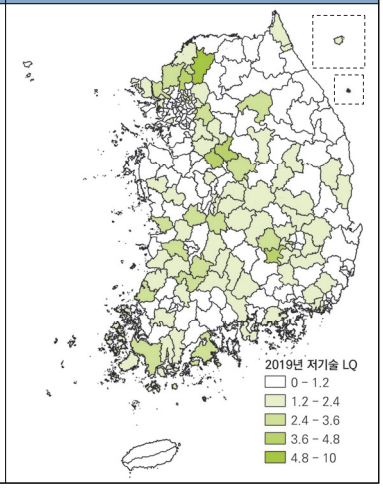
2010년 저기술산업 LQ



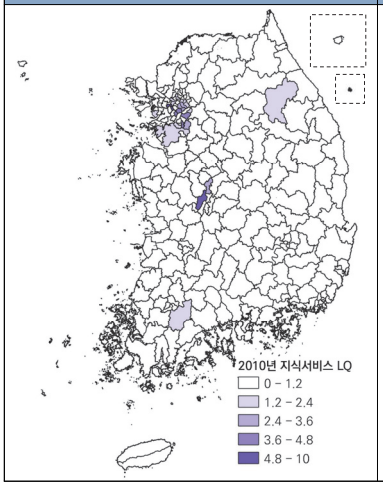
2015년 저기술산업 LQ



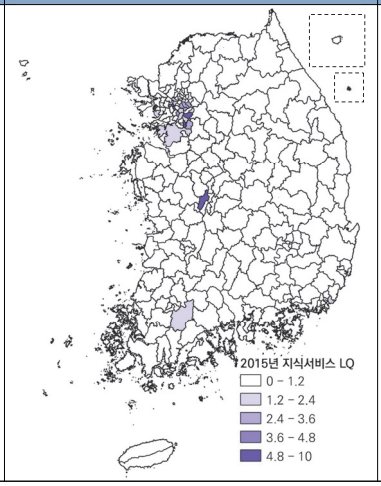
2019년 저기술산업 LQ



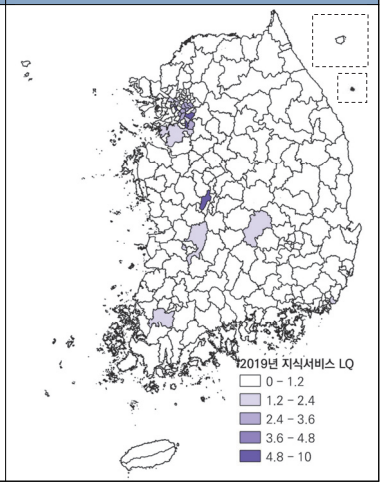
2010년 지식서비스산업 LQ



2015년 지식서비스산업 LQ



2019년 지식서비스산업 LQ



Ⅳ. 빈집비율과 기술수준별 산업특화도 간 상관성 분석

지역 산업구조와 빈집발생의 상관성을 살펴보기 위해 빈집비율을 종속변수로 하고 기술수준별 산업특화도를 독립변수로 하는 회귀분석을 실시하였다. 이는 빈집발생과 산업특화도 간의 인과관계를 검증하기보다는 빈집비율과 각 산업특화도 간의 상관성을 상대적으로 비교하기 위한 것이다. 분석 결과, F값이 유의하게 나타났고 회귀모형의 설명력은 10~17% 수준이었는데, 이는 빈집비율과 기술수준별 산업특화도 간의 상관성이 매우 크지는 않더라도 어느 정도 존재하고 있음을 의미한다.

전반적으로 지식서비스산업 특화도(LQ)와 빈집비율 간 부(-)의 상관성은 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 고기술산업 LQ의 경우 2010년 및 2015년에는 빈집비율과 부(-)의 상관성을 보였으나 2020년에는 그 상관성이 유의하지 않았으며, 중기술산업 LQ와 빈집비율 간 정(+)의 상관성은 2010년과 달리 2015년 및 2020년에 유의하였다. 저기술산업 LQ와 빈집비율 간 정(+)의 연관성의 경우 2010년에만 상대적으로 약한 통계적 유의성을 보였으며, 첨단기술산업 LQ는 빈집발생과 유의한 상관성이 없었다. 그리고 세 연도의 데이터를 통합하여 수행한 분석의 경우 2015년에 비해 2010년에는 전반적인 빈집비율이 낮고, 2020년에는 빈집비율이 높은 것으로 나타났다.

종합해보면, 전반적으로 시간이 흐름에 따라 빈집비율이 높아지고 있는 가운데, 빈집비율과 기술수준별 산업특화도(특히, 중기술산업과 지식서비스산업) 간의 상관성 역시 약간 강해진 것으로 보인다. 구체적으로 보면, 지식서비스산업 특화도는 빈집비율과 부(-)의 상관성이 있고, 과거 고기술산업 특화도는 빈집비율과 부(-)의 상관성이 있었으나 그 상관성이 약해지고 있으며, 중기술산업 특화도의 경우 빈집비율과 정(+)의 상관성이 점차 강해지고 있다.

회귀분석 결과

변 수	2010년		2015년		2020년		2010년~2020년	
	계 수	표준오차	계 수	표준오차	계 수	표준오차	계 수	표준오차
(상 수)	8.623***	0.570	9.603***	0.620	11.253***	0.630	9.499***	0.424
첨단기술산업 LQ	-0.055	0.213	-0.351	0.253	-0.228	0.273	-0.193	0.140
고기술산업 LQ	-0.677**	0.305	-0.697**	0.336	-0.544	0.353	-0.650***	0.190
중기술산업 LQ	-0.063	0.240	0.422*	0.251	0.553**	0.255	0.303**	0.143
저기술산업 LQ	0.651*	0.347	0.444	0.354	0.280	0.350	0.461**	0.202
지식서비스산업 LQ	-1.408***	0.336	-1.887***	0.385	-2.110***	0.389	-1.775***	0.213
2010년							-0.740*	0.413
2020년							1.647***	0.413
F	6.90***		9.59***		10.24***		22.67***	
R-squared	0.1238		0.1642		0.1734		0.1762	
Adj R-squared	0.1059		0.1471		0.1565		0.1684	
N	250		250		250		750	

주 1) *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1
주 2) 세 연도의 데이터를 통합하여 수행한 분석에서는 2015년을 기준연도로 하여 연도 더미변수를 추가하였다.

Ⅴ. 분석결과 요약 및 정책적 시사점

분석결과를 요약해보면, 우선 지식서비스산업의 발달 및 그 종사자들의 집적은 빈집비율과 부(-)의 상관성이 있고, 그 크기는 빈집비율과 다른 산업특화도 간의 상관성보다 큰 것으로 나타났다. 지역 산업구조와 빈집발생과의 연관성 측면에서 본다면, 산업고도화 과정에서 소프트웨어 · 프로그래밍 · 시스템관리 · 연구개발 관련 일자리 증가가 젊은층을 끌어들이고, 또 젊은 인력을 구하기 위해 이런 관련 산업이 집중되는 과정에서, 수도권의 빈집비율은 상대적으로 낮아졌다고 볼 수 있다.

둘째, 시간이 지날수록 중기술산업 특화도와 빈집비율의 상관성이 정(+)의 방향으로 강해지는 것으로 나타났다. 이에 대해서는, 제조업의 전반적인 경쟁력이 약화되고 있는 상황에서, 금속 · 광물 · 고무 · 플라스틱 등 소재가공기술과 관련된 중기술산업이 집적된 지역에서 인구유출과 빈집증가가 나타나는 것이라고 해석할 수도 있을 것이다. 그러나 중기술산업은 주로 후방산업의 중심인 뿌리산업으로 이루어져 있다는 점, 또 이들 산업이 밀집되어 있는 지역은 지역산업의 경쟁력 및 관련 산업종사자들을 어느 정도 유지하는 점을 고려한다면 이러한 해석은 주의할 필요가 있다.[11)]

분석결과를 토대로 판단하건대, 지역 산업구조의 개편 과정에서 지역의 기존 산업과 지식서비스산업 간 융합 등의 정책방향은 지역경제를 활성화시키고 빈집을 감소시키는 역할을 할 수 있을 것으로 기대된다. 물론, 지방도시의 상황에서 '신산업' 또는 '전략산업' 육성을 통한 지역경제의 도약은 단기간에 이루어지기 쉽지 않고, 또 모든 지역에서 가능한 것도 아니다. 하지만 제조업 등의 기존 산업에 강점을 지니는 지역을 축으로 제품의 서비스화 또는 서비스의 제품화, 즉 서비타이제이션(servitization)을 통해 고부가가치 서비스산업의 집적을 유도한다면, 장기적으로 빈집감소 측면에서도 긍정적인 효과를 미칠 수 있을 것이다.

하지만 여기에서 간과하면 안 되는 것이 하나 있다. 산업 · 일자리도 중요하겠지만 지방의 빈집문제에 대처하는 데 있어 가장 중요한 것은 '살고 싶은 장소'의 조성이라는 것이다. 이를 위해서는 교육 · 문화 · 의료 등의 확보를 통해 지방거주민의 삶의 질을 제고하는 것이 수반되어야 하고, 더 나아가 다른 지역에서는 얻기 어려운 '차별화된 가치'를 이들에게 제공할 수 있어야 한다. 궁극적으로 '거주민에게 가치를 지닌 장소로 다시 태어나는 것'이 바로 지방이 나아가야 하는 방향인 동시에 서울 · 수도권지역이 동참해야 하는 방향이며, 수도권집중이 심화되고 있는 현 상황에서 빈집문제뿐만 아니라 지방소멸에 대응하는 길일 것이다.

2018년「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행 이후 지금은 빈집정비체계를 점차 갖추어 가는 시점이다. 아직까지는 빈집의 범위가 관련 부처에 따라 상이하기도 하고, 농어촌지역과 도시지역의 빈집에는 각각 별도의 법령이 적용되고 있다. 게다가 주택총조사상 빈집의 범위에는 매매 · 임대 · 이사, 미분양 · 미입주 등으로 인한 일시적 빈집까지 포함되어 있어, 정책대상으로서의 빈집을 명확하게 분류하기 어려운 실정이다. 이러한 점은 앞서 수행한 분석의 한계이기도 한데, 향후 빈집의 기준 · 범위 · 통계 · 관리체계 등의 정비를 바탕으로 빈집에 대한 심층적인 분석이 이루어질 수 있기를 기대해본다.

11) 오근상 · 김규환(2022)에 따르면 공간계량모형을 사용한 분석에서는 중기술산업 특화도가 높을수록 오히려 해당 지역의 빈집비율이 낮은 것으로 나타났다. 즉, 빈집비율이 높은 지역들이 군집성을 보인다는 점을 감안할 경우, 그러한 상황에서 중기술산업 특화도가 높은 지역에서는 상대적으로 빈집비율이 낮게 나타나고 있다는 것이다.

참고문헌

1. 강미나 · 김근용 · 김혜승 · 김은란 · 임은선 · 이경주 · 이동헌 · 박헌춘 · 김대욱, 2017, 「인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구」, 국토연구원
2. 김성용 · 김선형, 2019, "지역특성이 빈집비율의 변화에 미치는 영향에 관한 연구 – 광주광역시를 대상으로", 「부동산경영」, 20: 285-317
3. 김영수, 2022, "초광역권에 기반한 지역의 산업혁신 전략", 「KIET 산업경제」, 51-64
4. 김경혜 · 한은진 · 손소영, 2018, "지리가중라소 모형을 활용한 빈집 발생 영향요인 탐색 연구", 「대한산업공학회지」, 44(1): 54-68
5. 김진하 · 남진, 2016, "도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계에 관한 연구", 「지역연구」, 32(1): 105-122
6. 김현중 · 이종길 · 정일훈, 2016, "확률선택모형을 활용한 농촌 빈집의 공간적 패턴 예측", 「주거환경」, 29(1): 127-154
7. 노민지 · 유선종, 2016, "빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석", 「부동산연구」, 26(2): 7-21
8. 민성희 · 배인성, 2020, 「지역 간 인구이동 특성 분석 및 정책방안 연구」, 국토연구원
9. 심희철 · 김재환, 2019, "도시와 비도시지역의 빈집특성에 관한 연구", 「주택도시연구」, 9(2): 49-62
10. 원광희 · 채성주 · 설영훈 · 남윤명, 2019, "수도권 집중의 심화, 이대로 괜찮은가?", 「충북 FOCUS」, 166(2019-6호)
11. 이다예, 2019, 「민간협력을 통한 빈집 관리 및 활용 사례 연구」, Working Paper, 국토연구원
12. 이세원, 2018, "국내 빈집 대책, 정밀한 실태조사가 우선이다", 「세계와 도시」, 22: 26-39
13. 오근상 · 김규환, 2022, "지역 산업구조와 인구이동이 빈집발생에 미치는 영향", 「도시행정학보」 제35집 제3호(2022. 9.) 게재 예정
14. 전영미 · 김세훈, 2016, "구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구 – 인천 남구 숭의동 지역을 중심으로", 「도시설계」, 17(1): 83-100
15. 정수영 · 전희정, 2019, "빈집 증가의 공간적 자기상관성에 대한 탐색적 연구", 「국토계획」, 54(7): 89-102
16. 정승용 · 동그라미, 2018, "2018 경기도 중소기업 R&D 투자 전망", 「GBSA Policy Focus」, 경기도경제과학진흥원
17. 조정희 · 박미선 · 송하승 · 문근식, 2020, 「빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집관리체계 개선방안 연구」, 국토연구원
18. 최영상 · 백인걸, 2019, 「빈집문제 완화를 위한 금융지원정책의 필요성」, 한국주택금융공사 주택금융연구원
19. 카마타 요코 · 강정은, 2020, "한국과 일본의 빈집 현황과 발생 요인에 관한 실증적 비교 분석", 「국토계획」, 55(7): 56-72
20. 통계청, 2020, 「2020 인구주택총조사 조사지침서」
21. 한지혜 · 남진, 2020, "도시지역 내 산업단지 쇠퇴가 도시 쇠퇴에 미치는 영향 분석", 「한국지역개발학회지」, 32(1): 167-188
22. 국가통계포털, https://kosis.kr

MS
MARKET
REPORT

부동산 시장 동향



03
부동산시장 동향

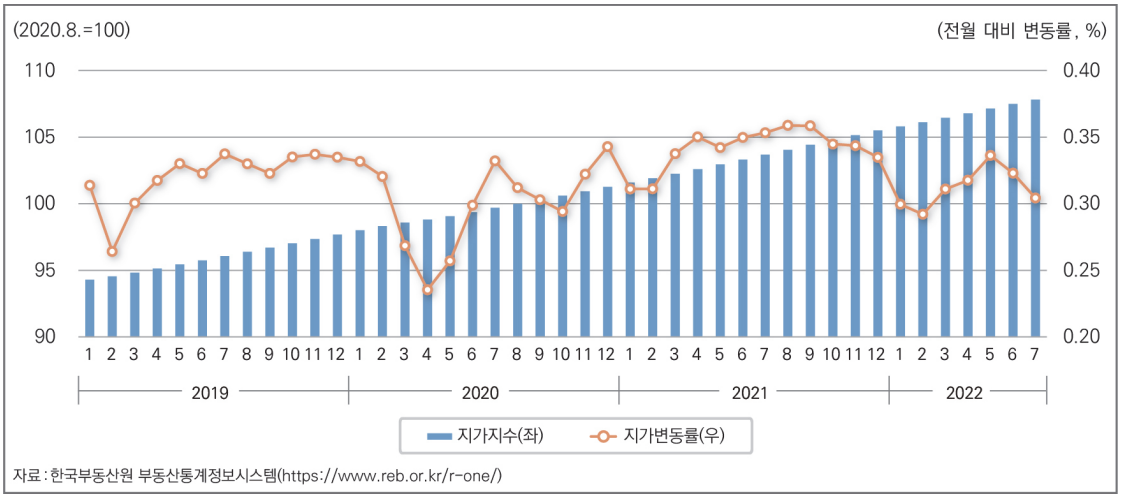
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2022년 7월 전국 지가변동률은 0.304%, 지가지수는 107.82(2020.8.=100)로 전년 동월 대비 3.995% 상승

- 2021년 9월부터 전월 대비 지가변동률이 계속 하락하여 2022년 2월에는 0.292%까지 떨어졌고, 3월부터는 다시 상승세로 돌아섰다가 5월(0.336%) 이후 다시 하락
- 2022년 1~7월 전국 누적 지가변동률은 2.204%로 이는 2020년의 1~7월 전국 누적 지가변동률(2.062%)에 비해 0.142%p 상승한 수치이나, 2019년 및 2021년의 같은 기간(각각 2.207%, 2.379%)에 비해서는 각각 0.003%p, 0.175%p 하락한 수준

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

• 2022년 7월 기준, 17개 시도 중 전월 대비 지가변동률이 가장 큰 지역은 세종(0.388%)이며, 그다음은 서울(0.383%), 경기(0.320%), 대전(0.309%), 부산(0.288%) 순임

- 세종의 경우 1~7월 누적 지가변동률 역시 2.946%로 17개 시도 가운데 가장 높으며, 서울과 함께 2022년 6월까지 전월 대비 지가변동률이 0.4% 이상을 나타내다가 부동산 경기 침체의 영향으로 7월에 0.4% 미만으로 하락

• 2022년 7월 지가변동률이 가장 낮은 지역은 경북(0.167%)이며, 그다음으로는 경남(0.189%), 전북(0.204%), 충남(0.209%), 울산(0.216%) 순임

- 1~7월 누적 지가변동률이 가장 낮은 지역 역시 경북(1.271%)으로 나타났고, 그다음은 경남(1.313%), 충남(1.497%), 전북(1.510%), 강원(1.571%) 순임

• 17개 시도 중에서 울산의 경우 2022년 1월부터 4월까지의 지가변동률의 상승폭이 급격하게 상승(1월 0.158% → 2월 0.239% → 3월 0.286% → 4월 0.311%)하였다가 5~6월에는 보합 상태(5월 0.311% → 6월 0.309%)를 보인 후 7월에 다시 0.216%로 하락

- 조선업 경기 불황 등으로 지속적인 지가하락세를 보였던 울산 동구의 경우 2021년 7월부터 지가변동률이 상승세로 돌아선 이후 금년 4월(0.217%)과 5월(0.202%)에는 0.2%가 넘는 지가변동률을 나타냈고, 그 이후 6월(0.190%)과 7월(0.180%)에는 0.2% 미만 수준으로 소폭 감소

시도별 지가변동률 추이

(단위: %)

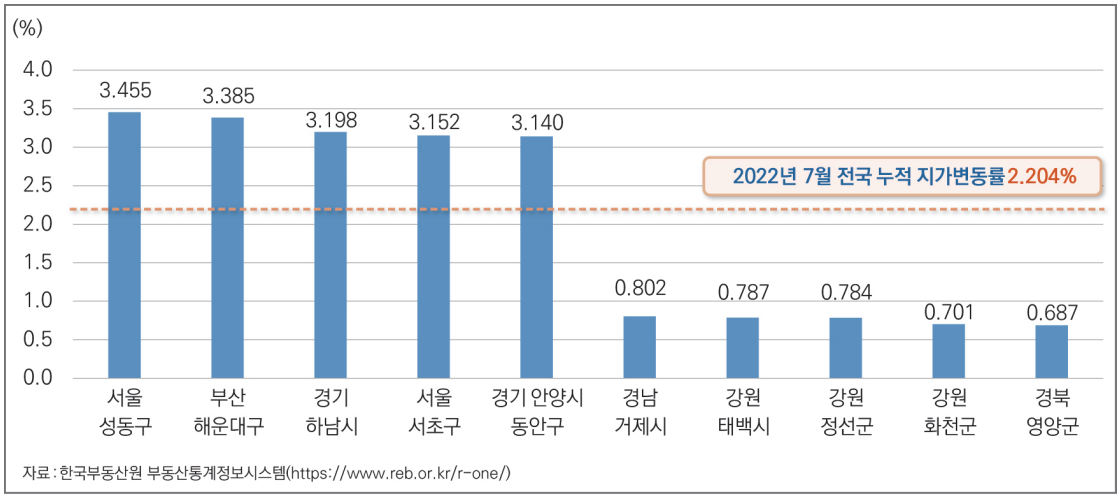
구분	2021년						2022년							
	1~7월 누계	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	1~7월 누계
전국	2.379	0.359	0.358	0.345	0.344	0.335	0.300	0.292	0.311	0.318	0.336	0.323	0.304	2.204
서울	3.069	0.433	0.446	0.432	0.429	0.418	0.368	0.347	0.359	0.378	0.414	0.404	0.383	2.684
부산	2.251	0.354	0.376	0.343	0.338	0.327	0.287	0.294	0.326	0.333	0.358	0.299	0.288	2.204
대구	2.506	0.368	0.370	0.341	0.360	0.371	0.303	0.282	0.286	0.282	0.277	0.272	0.258	1.976
인천	2.210	0.388	0.388	0.363	0.359	0.337	0.295	0.288	0.317	0.289	0.295	0.272	0.265	2.039
광주	2.044	0.287	0.273	0.282	0.276	0.268	0.233	0.227	0.247	0.254	0.277	0.265	0.232	1.748
대전	2.788	0.371	0.360	0.367	0.364	0.358	0.332	0.338	0.338	0.348	0.347	0.316	0.309	2.353
울산	1.368	0.168	0.173	0.187	0.229	0.174	0.158	0.239	0.286	0.311	0.311	0.309	0.216	1.845
세종	4.515	0.496	0.493	0.508	0.455	0.460	0.439	0.449	0.413	0.408	0.400	0.413	0.388	2.946
경기	2.428	0.381	0.379	0.364	0.354	0.341	0.318	0.311	0.326	0.335	0.350	0.338	0.320	2.321
강원	1.761	0.267	0.245	0.245	0.237	0.246	0.201	0.195	0.224	0.223	0.256	0.237	0.224	1.571
충북	1.891	0.258	0.264	0.266	0.275	0.274	0.229	0.232	0.252	0.253	0.254	0.246	0.223	1.701
충남	1.628	0.240	0.221	0.219	0.234	0.243	0.209	0.206	0.219	0.220	0.218	0.206	0.209	1.497
전북	1.494	0.199	0.202	0.205	0.213	0.237	0.199	0.203	0.227	0.223	0.226	0.218	0.204	1.510
전남	2.135	0.313	0.296	0.287	0.298	0.300	0.285	0.291	0.307	0.298	0.294	0.295	0.272	2.060
경북	1.408	0.192	0.182	0.159	0.163	0.171	0.163	0.169	0.198	0.194	0.194	0.180	0.167	1.271
경남	1.086	0.201	0.190	0.176	0.184	0.176	0.149	0.157	0.194	0.200	0.211	0.205	0.189	1.313
제주	0.504	0.348	0.278	0.222	0.239	0.243	0.212	0.198	0.238	0.239	0.264	0.271	0.245	1.679

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

2022년 7월 누적 지가변동률 상위 지역은 서울 성동구, 부산 해운대구, 경기 하남시 등

- 2022년 7월 누적 지가상승률이 가장 높은 지역은 서울 성동구(3.455%)이며, 다음으로 부산 해운대구(3.385%), 경기 하남시(3.198%), 서울 서초구(3.152%), 경기 안양시 동안구(3.140%) 순으로 나타남
  - 서울 성동구는 성수동을 중심으로 명품브랜드 오픈, 글로벌 패션 브랜드 컨셉스토어 상권 활성화 영향 등으로 인해 투자수요가 지속[12)]
  - 부산 해운대구는 옛 해운대역 인근에 생활형 숙박시설 및 공동주택 부지에 대한 수요가 증가하였고, 경기 하남시의 경우 3기 신도시(교산지구)가 들어설 예정이며, 경기 안양시 동안구는 GTX(수도권광역급행철도) C 노선이 지나는 인덕원역 주변에 투자수요가 많음[13)]

2022년 7월 주요지역 누적 지가변동률 현황



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

지가변동률 상위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2021년						2022년							
	1~7월 누계	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	1~7월 누계
서울 성동구	3.322	0.499	0.524	0.512	0.590	0.605	0.508	0.442	0.473	0.483	0.498	0.503	0.497	3.455
부산 해운대구	3.228	0.597	0.589	0.561	0.586	0.510	0.518	0.488	0.462	0.474	0.478	0.481	0.436	3.385
경기 하남시	3.924	0.657	0.678	0.490	0.526	0.429	0.420	0.476	0.446	0.457	0.478	0.462	0.417	3.198
서울 서초구	3.402	0.475	0.481	0.512	0.479	0.491	0.462	0.438	0.447	0.433	0.448	0.463	0.419	3.152
안양시 동안구	3.209	0.567	0.518	0.509	0.438	0.473	0.458	0.477	0.467	0.472	0.447	0.415	0.365	3.140

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 2022년 7월 기준, 전월 대비 지가상승률이 가장 높은 지역은 서울 용산구(0.516%)이며, 그다음으로 서울 성동구(0.497%), 서울 종로구(0.483%), 부산 해운대구(0.436%), 서울 서초구(0.419%) 순임

12) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 「6월 지가동향」, p.9.
13) 조선일보, 2022.07.27., 상반기 땅값 가장 많이 오른 곳은... 서울 성동구 · 부산 해운대

- 용산의 경우 용산정비창(용산국제업무지구) 개발계획에 대한 청사진이 공개된 이후 지역가치가 크게 상승하고, 향후 강남을 뛰어넘을 것이라는 전망, 고도제한 완화에 대한 기대감에 남산 주변 및 남양동 종상향 결정, 한남2구역 시공사 선정 등 주거환경개선 기대감에 따른 지가 상승[14)]
- 서울 종로구는 대통령 집무실 이전, 등산로 개방 등으로 상권 호재가 예상되는 데다가 청와대 인근에 적용되는 개발제한규제가 완화될 것이라는 기대감이 나오는 상황[15)]
- 서울 서초구의 경우 한강변 아파트단지를 대체할 만한 단지가 나타나기 전까지 아파트 가격이 하락할 가능성이 낮으며, 고가주택 밀집지역인 만큼 금리 인상의 영향권에서 벗어나 있는 지역이라는 평가가 있음[16)]

7월 누적 지가변동률 하위 주요지역은 경북 영양군, 강원 화천군, 강원 정선군 등[17)]

- 2022년 7월 누적 지가상승률이 가장 낮은 지역은 경북 영양군(0.687%)이며, 그다음으로 강원 화천군(0.701%), 강원 정선군(0.784%), 강원 태백시(0.787%), 경남 거제시(0.802%) 순임
  - 경북 영양군은 지속적인 인구감소 및 노령화로 인해 구매력이 약화되었으나 자농인의 농지 거래 및 자연경관 우수지역 고가거래로 일부 지역 소폭 상승
- 2022년 7월 기준 전월 대비 지가상승률이 가장 낮은 지역 역시 경북 영양군(0.091%)이며, 그다음으로 경북 봉화군(0.100%), 경북 청송군(0.105%), 강원 삼척시(0.107%), 경북 문경시(0.108%) 순임
  - 경북 봉화군은 인구감소와 노령화가 계속되며 쇠퇴를 겪고 있으나 귀농/귀촌 수요 및 전원주택지 조성지역 투자수요에 따른 거래 발생으로 소폭의 지가 상승
  - 경북 청송군은 농번기에 접어들면서 수요감소세로 전반적인 지가변동이 미미한 가운데, 농경지 실수요층과 도시재생뉴딜사업지 주변 거래 증가로 소폭 상승
  - 경북 문경시는 계절적 비수기, 농지법 개정으로 구매력이 약화되었으나 문경 관광자원화 추진에 따른 수요증가로 소폭의 지가 상승

지가변동률 하위 주요지역 변화 추이

(단위: %)

구분	2021년						2022년							
	1~7월 누계	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	1~7월 누계
경북 영양군	0.984	0.134	0.146	0.129	0.083	0.053	0.080	0.091	0.129	0.085	0.097	0.112	0.091	0.687
강원 화천군	1.148	0.171	0.084	0.067	0.069	0.073	0.066	0.073	0.076	0.085	0.123	0.131	0.145	0.701
강원 정선군	0.781	0.117	0.102	0.114	0.114	0.086	0.081	0.080	0.129	0.121	0.118	0.134	0.120	0.784
강원 태백시	0.870	0.131	0.129	0.114	0.133	0.143	0.104	0.096	0.131	0.108	0.113	0.118	0.115	0.787
경남 거제시	1.065	0.202	0.102	0.054	0.028	0.015	0.029	0.052	0.152	0.154	0.151	0.150	0.112	0.802

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

14) 주간현대, 2022.08.12., 용산정비창 일대 개발...천지개벽과 승천 가능?;
국토교통부·한국부동산원, 2022,「6월 지가동향」, p.9.
15) 매일경제, 2022.04.01., 용산도 종로도 집값 들썩...靑 집무실 이전의 경제학
16) 조선일보, 2022.08.06., "어라, 여기도 떨어져?"...'20주 폭등' 서초구 집값 질주 멈췄다
17) 국토교통부·한국부동산원, 2022,「6월 지가동향」, p.9.

토지거래량 추이

2022년 7월 전국 토지거래량은 16만 6,809필지로 전월 대비 16.4% 감소, 전년 동월 대비 39.8% 감소

- 2022년 7월 전국 토지거래량은 16만 6,809필지, 137.1백만㎡이며, 전월(19만 9,531필지, 162.3백만㎡)에 비해 필지 기준으로 16.4% 감소, 면적 기준으로 15.5% 감소
  - 한편 1~7월 누적 토지거래량은 143만 7,372필지, 1,103.4백만㎡로, 전년 동기(202만 564필지, 1,337.5백만㎡)에 비해 필지 기준으로 28.9% 감소, 면적 기준으로 17.5% 감소

시도별 토지거래량 추이

(단위: 천필지)

구분	2021년						2022년							
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	1~7월 누계
전국	276.9	264.7	245.4	245.3	252.8	267.8	210.5	194.1	213.7	230.0	222.7	199.5	166.8	1,437.4
수도권	126.4	117.6	111.3	103.5	105.1	108.8	91.1	76.1	78.2	95.7	94.3	81.9	68.9	586.1
서울	25.3	22.3	22.6	19.2	19.7	20.5	16.7	14.6	15.2	17.1	19.3	17.0	15.4	115.2
부산	13.4	11.8	9.5	12.6	10.5	11.0	7.6	6.7	9.6	8.5	9.7	8.0	6.4	56.4
대구	7.9	6.7	7.5	5.8	6.4	6.1	4.9	3.9	4.0	4.5	3.8	3.3	3.2	27.7
인천	17.5	18.2	16.6	18.3	17.6	15.0	17.6	13.1	12.5	14.3	13.3	12.1	9.0	92.0
광주	5.5	5.5	5.0	5.7	5.1	5.6	3.5	3.2	4.5	4.3	4.3	4.6	2.8	27.2
대전	3.7	3.7	3.7	4.5	4.4	4.8	3.3	2.6	3.4	4.4	3.4	3.6	3.6	24.3
울산	5.0	4.3	3.3	3.5	3.9	3.6	2.3	3.1	2.5	3.0	3.5	2.7	2.4	19.6
세종	1.9	2.6	2.3	2.8	3.3	2.4	2.3	2.3	2.0	1.9	1.8	1.7	1.1	13.1
경기	83.5	77.1	72.1	66.0	67.8	73.4	56.9	48.4	50.5	64.3	61.7	52.7	44.4	378.9
강원	12.7	12.9	12.8	13.4	17.2	15.7	10.0	10.2	11.0	10.4	12.1	10.6	9.0	73.3
충북	13.1	11.4	10.9	9.9	11.2	10.8	7.8	8.7	9.7	13.1	10.1	10.6	7.7	67.7
충남	21.1	22.7	18.9	19.8	17.8	23.1	18.6	15.4	19.2	20.9	18.4	14.9	13.2	120.5
전북	11.6	11.3	10.4	11.0	12.2	13.2	12.1	12.8	12.4	11.0	10.6	10.8	7.9	77.6
전남	14.7	14.2	12.7	14.5	15.1	17.8	13.6	14.6	18.0	15.2	14.1	12.8	11.8	100.1
경북	16.6	18.5	14.6	15.9	17.5	19.2	14.8	17.6	18.6	16.0	15.6	13.0	13.2	108.7
경남	19.7	18.2	19.4	18.8	19.5	21.0	15.3	13.8	17.0	16.8	16.7	17.3	12.9	110.0
제주	3.7	3.5	3.2	3.6	3.7	4.7	3.5	3.2	3.5	4.1	4.3	3.7	2.7	25.2

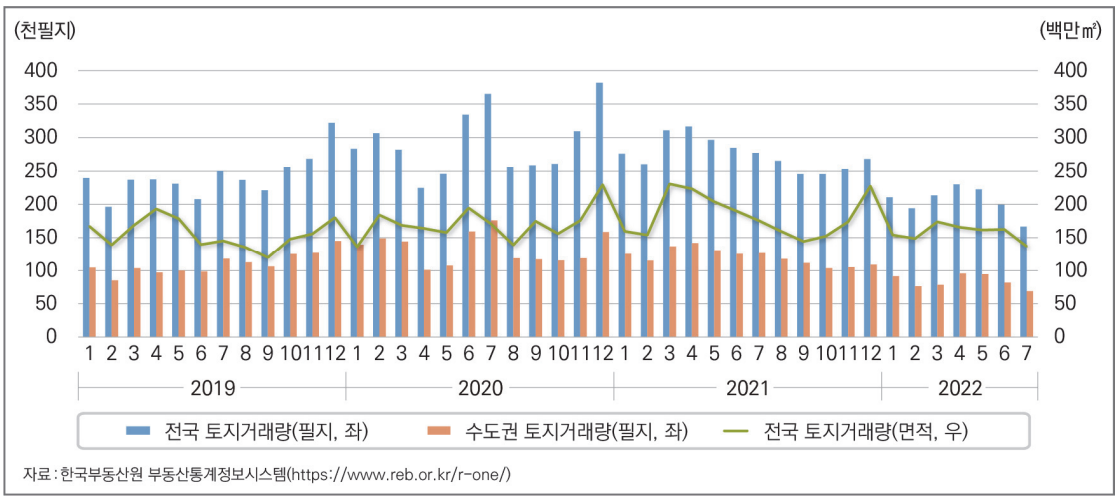
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 전년 동월 대비 거래량(필지수 기준)을 비교했을 때 17개 시도 모두 거래량이 감소하였는데, 대구(59.0% 감소), 울산(53.0% 감소), 부산(52.1% 감소), 광주(49.5% 감소), 인천(48.5% 감소) 순으로 감소
  - 시군구 단위로 보면 대전 동구와 부산 영도구가 전년 동월 대비 거래량이 각각 195.4%, 172.6% 증가하여 그 증가율이 가장 높았던 반면, 전년 동월 대비 거래량이 가장 많이 감소한 지역은 부산 북구(86.6% 감소)와 대구 서구(86.3% 감소)로 나타남
- 7월 동안 토지거래(필지 기준)가 가장 활발했던 시군구 지역은 경기 화성시로 4,382필지(4,324천㎡)에 대한 거래가 이루어졌고, 그다음으로 경북 포항시(3,355필지, 1,216천㎡) 경기 평택시(2,875필지, 842천㎡), 경기 남양주시

(2,794필지, 980천㎡), 경기 시흥시(2,608필지, 479천㎡) 순임

- 반면 토지거래량(필지 기준)이 가장 적었던 지역은 경북 울릉군(49필지, 52천㎡)이며, 그다음으로 강원 양구군(66필지, 81천㎡), 경기 과천시(82필지, 9천㎡), 충남 계룡시(120필지, 116천㎡), 강원 인제군(123필지, 150천㎡) 순임

토지거래량 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

7월 전국 순수토지 거래량은 7만 5,584필지로 전월 대비 9.4% 감소, 전년 동월 대비 21.6% 감소

- 2022년 7월 전국 순수토지* 거래량은 75,584필지, 127.5백만㎡이며, 전월(83,391필지, 151.1백만㎡)에 비해 필지 기준으로 9.4% 감소, 면적 기준으로 15.6% 감소
  - 전년 동월(96,414필지, 160.2백만㎡)에 비해서는 필지 기준으로 21.6% 감소, 면적 기준으로 20.4% 감소

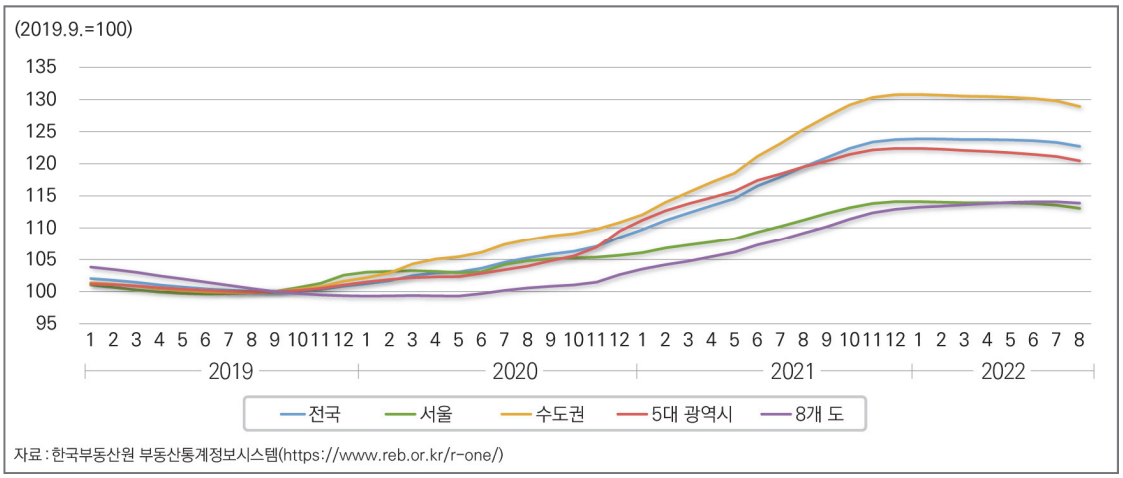
  * 아파트 등 건축물에 딸린 토지 거래를 제외한 토지 거래
- 시군구 중에서 7월 동안 순수토지 거래(필지 기준)가 가장 활발하게 이루어진 곳은 경기 화성시(2,728필지, 3,993천㎡)이며, 그다음으로 경기 양평군(1,634필지, 1,445천㎡), 경기 용인시(1,533필지, 2,560천㎡), 충남 천안시(1,362필지, 2,157천㎡) 충남 아산시(1,351필지, 1,320천㎡) 순임
- 투자목적으로 볼 수 있는 외지인(관할 시도 외에 거주하는 매입자) 순수토지 거래량은 2022년 7월 기준 26,967필지로, 전월(30,673필지) 대비 12.1% 감소, 전년 동월(36,751필지) 대비 26.6% 감소
  - 17개 시도 중에서 전월 대비 외지인 순수토지 거래량이 증가한 지역은 서울(73.1% 증가), 경남(7.1% 증가), 대구(2.9% 증가)뿐이며, 감소한 지역은 광주(52.4% 감소), 울산(44.8% 감소), 세종(36.4% 감소) 순임
  - 그리고 전년 동월 대비 외지인 순수토지 거래량이 증가한 지역은 경남(20.1% 증가)뿐이며, 감소한 지역은 대전(50.1% 감소), 부산(48.2% 감소), 세종(47.3% 감소) 순임
  - 시도별 7월 순수토지 거래량 중에서 외지인 매입의 비중이 높은 지역은 세종(63.4%), 충남(49.3%), 강원(44.2%), 인천(41.4%), 경남(40.0%) 순이며, 외지인 매입의 비중이 낮은 지역은 대구(15.6%), 광주(18.4%), 부산(20.1%), 경기(27.4%), 전북(27.5%) 순임

주택매매가격

8월 전월 대비 아파트매매가격지수 변동률은 전국 -0.510%, 서울 -0.453%, 수도권 -0.659%

- 2022년 8월 전국 아파트 매매가격지수는 122.70(2019.9.=100)으로 전월(123.33) 대비 0.510% 감소, 전년 동월(119.54) 대비 2.650% 상승
- 2021년 11월 이후 전국 아파트 매매가격지수가 전반적으로 정체된 모습을 보이는 가운데, 2022년 7월 기준으로 전월 대비 매매가격지수 상승률이 가장 높은 지역은 경북 영주시(0.451%), 강원 강릉시(0.365%), 강원 동해시(0.293%), 충북 제천시(0.246%), 경기 여주시(0.238%) 전북 군산시(0.230%) 순임
  - 전북 군산의 경우 조선업 호황을 맞아 현대중공업이 내년부터 공장을 재가동할 예정이며, 디오션시티(신도시 개발사업), 군산 신역세권 개발사업, 새만금국제공항 건설 등의 개발사업이 본격화되면서 지역경제가 회복할 것이란 기대감이 커지고 있음[18)]
- 전월 대비 매매가격지수 하락률이 가장 높은 시군구는 대구 달서구(-1.254%), 경기 광주시(-1.237%), 경기 오산시(-1.223%), 인천 연수구(-1.217%), 경기 양주시(-1.215%), 경기 의왕시(-1.214%) 순임
  - 공급물량 증가 및 금리 인상의 영향으로 관망세가 이어짐에 따라 2021년 11월 이후 대구 아파트 매매가격지수는 지속 하락하는 추세[19)]

아파트 매매가격지수 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 2022년 8월 기준 서울 내에서 전월 대비 아파트 매매가격지수가 상승한 지역은 없는 것으로 나타났으며, 전월 대비 아파트 매매가격지수 하락률이 높은 지역은 노원구(-0.990%), 도봉구(-0.974%), 은평구(-0.800%), 성북구(-0.776%), 중구(-0.776%) 순임

2022년 들어 시작된 아파트 매매가격지수 하락 추세, 5월 이후 더욱 심화

- 최근 3개월간 단독주택의 전월 대비 매매가격지수 변동률은 0.1~0.2%대를 유지 중이나, 아파트 매매가격지수는

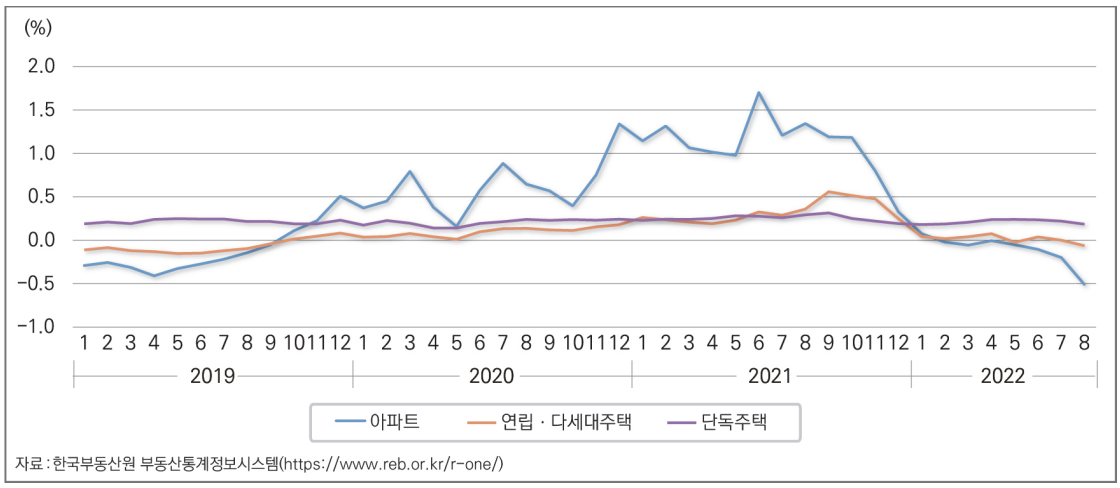
18) 조선일보, 2022.08.19., '불장' 때 잠잠하던 군산 집값, 상승률 1위된 이유는
19) KBS NEWS, 2022.08.12., 대구 주택매매지수 1년 3개월 만에 최저

급속히 하락하는 추세

- 아파트 매매가격지수 변동률 추이: (6월) -0.104% → (7월) -0.197% → (8월) -0.510%
- 연립·다세대주택 매매가격지수 변동률 추이: (6월) -0.039% → (7월) 0.002% → (8월) -0.062%
- 단독주택 매매가격지수 변동률 추이: (6월) 0.236% → (7월) 0.220% → (8월) 0.187%

• 단독 및 연립·다세대주택은 아파트보다 환금성이 낮고 가격오름세가 비교적 완만하다는 인식이 있으나, 작년 하반기부터 대출규제 강화와 금리인상 압력으로 아파트 매매가 상대적으로 부진하면서[20] 현재 단독 및 연립·다세대주택의 전월 대비 매매가격지수 변동률이 아파트보다 높아진 상황

주택유형별 매매가격지수 변동률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

8월 전국 아파트 중위매매가격은 전월 대비 소폭 하락

• 2022년 8월 기준 전국 아파트 중위매매가격은 3억 6,900만원으로 전월(3억 7,100만원)에 비해 200만원 하락, 전년 동월(3억 5,900만원)에 비해 1,000만원 하락

• 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 세종(-950만원)이며, 그다음으로 경기·인천(-400만원), 서울·대구(-300만원), 광주·충남(-150만원) 순임

- 세종의 아파트 중위매매가격은 2021년 7월에 급격히 상승(5억 8,500만원 → 7억 3,800만원)하였으나 그 이후에는 꾸준히 감소하는 추세
- 대구는 2021년 9월(3억 3,900만원)을 정점으로, 서울은 2021년 12월(9억 7,100만원)을 정점으로, 대전은 2021년 11월~2022년 1월(3억 6,000만원)을 정점으로 아파트 중위매매가격이 감소하기 시작

• 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 중위매매가격이 상승한 지역은 제주(+300만원), 울산(+200만원) 등임

• 한편 서울 내 전월 대비 아파트 중위매매가격이 상승한 지역은 관악구(+100만원)뿐이며, 하락한 지역은 종로구(-2,450만원), 중구(-1,650만원), 양천구(-1,550만원), 서대문구·도봉구(-1,200만원), 성북구(-1,100만원) 순임

20) 매일경제, 2022.06.01., 서울서 팔린 주택 10채 중 6채가 빌라...17개월째 빌라 > 아파트

시도별 아파트 중위매매가격 추이

(단위: 백만원)

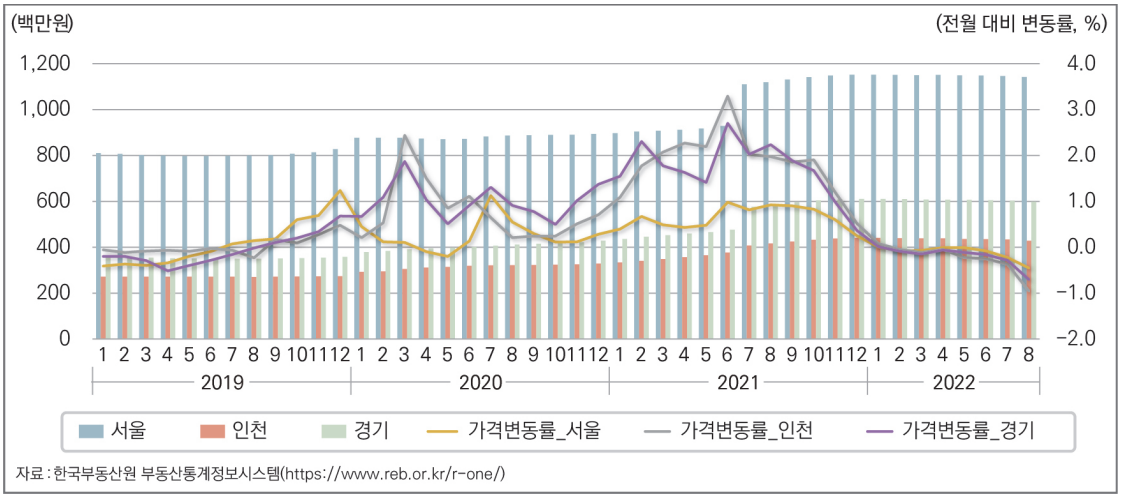
구분	2021년						2022년							
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	352.5	359.0	365.0	370.0	373.0	375.0	375.0	375.0	374.0	374.0	373.0	372.0	371.0	369.0
서울	940.0	948.0	957.0	965.5	970.0	971.0	970.5	970.0	969.5	966.0	965.0	963.0	962.0	959.0
부산	313.0	316.0	320.0	325.0	329.0	330.0	330.0	330.0	330.0	331.0	330.0	330.0	330.0	329.0
대구	336.0	338.0	339.0	338.0	337.0	337.0	337.0	337.0	334.0	331.0	328.0	325.0	324.0	321.0
인천	360.0	366.0	374.0	380.0	387.0	389.0	390.0	390.0	386.0	386.0	384.0	384.0	383.0	379.0
광주	224.0	227.0	230.0	233.0	235.0	236.0	238.0	238.0	238.5	239.0	239.0	242.0	241.5	240.0
대전	340.0	347.0	350.5	358.0	360.0	360.0	360.0	357.5	356.0	355.0	352.0	351.0	350.5	349.5
울산	267.0	271.0	271.0	274.0	278.0	276.0	276.0	277.0	278.0	279.0	279.0	278.0	278.0	280.0
세종	738.0	730.0	729.0	724.5	719.5	705.5	703.5	698.5	690.0	688.0	681.0	673.0	671.5	662.0
경기	510.0	521.0	535.0	544.0	548.0	549.0	550.0	549.0	548.0	547.0	546.0	544.0	541.0	537.0
강원	150.0	150.0	152.5	155.0	157.0	158.0	158.5	159.0	160.0	159.5	161.0	161.0	162.0	161.0
충북	159.5	162.0	163.5	167.5	171.0	171.5	172.0	174.0	173.5	174.0	174.0	174.0	174.0	173.0
충남	175.0	177.0	180.5	183.0	184.0	185.0	185.5	186.0	188.0	187.0	187.0	185.5	185.5	184.0
전북	140.0	141.0	143.0	145.0	145.0	146.0	148.0	148.0	149.0	150.0	150.0	151.0	151.0	151.0
전남	155.0	154.0	154.0	154.0	154.0	155.0	155.0	154.0	154.0	154.0	155.0	155.0	152.0	153.0
경북	139.0	140.0	140.5	141.8	142.0	143.5	144.0	144.5	145.0	145.0	145.0	145.0	145.0	145.5
경남	183.5	185.0	187.0	190.0	193.0	195.0	195.0	196.0	198.5	198.0	198.0	198.0	198.0	198.5
제주	248.0	250.0	252.0	253.0	257.0	260.0	265.0	266.0	266.0	266.0	263.0	263.0	264.0	267.0

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

8월 아파트 평균매매가격은 서울 11.42억원, 경기 5.98억원, 인천 4.28억원으로 모두 전월 대비 하락

- 8월 서울의 아파트 평균매매가격은 11억 4,161만원이며 2022년 들어 대체적으로 감소하는 추세
  - 서울 아파트 평균매매가격 추이: (1월) 11.52억원 → (2월) 11.51억원 → (3월) 11.50억원 → (4월) 11.50억원 → (5월) 11.49억원 → (6월) 11.48억원 → (7월) 11.46억원 → (8월) 11.42억원
- 경기·인천 역시 올해 들어 아파트 평균매매가격이 계속 감소하고 있는데, 8월 경기의 아파트 평균매매가격은 5억 9,806만원으로 전월(6억 269만원) 대비 464만원 감소하였고, 인천의 경우 4억 2,803만원으로 전월(4억 3,302만원) 대비 499만원 감소
- 서울 5개 권역별 8월 아파트 평균매매가격을 살펴보면 동남권이 18억 2,466만원으로 가장 높고, 그다음으로 도심권(13억 6,456만원), 서북권(9억 7,332만원), 서남권(9억 4,369만원), 동북권(8억 6,119만원) 순임
  - 모든 권역에서 전월 대비 아파트 평균매매가격이 하락하였으며, 하락폭이 큰 지역은 서북권(-753만원), 도심권(-569만원), 동북권(-489만원), 동남권(-423만원), 서남권(-289만원) 순임

수도권 아파트 평균매매가격 및 매매가격지수 변동률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

주택매매량

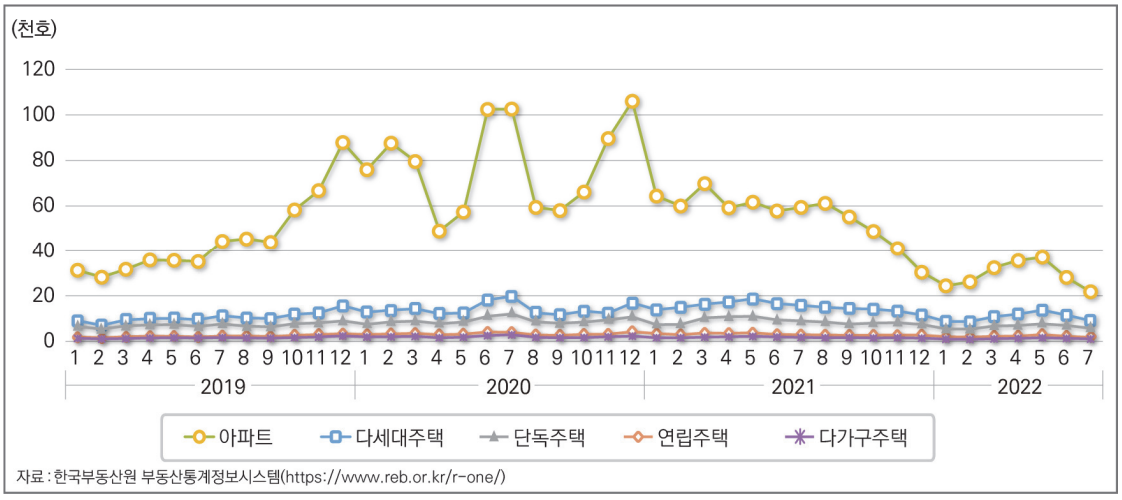
2022년 7월 전국 주택매매량은 총 3만9,600호로 전월 대비 21.3% 감소, 전년 동월 대비 55.5% 감소

- 7월 전국 주택매매량은 전월(50,304호) 및 전년 동월(88,937호)에 비해 큰 폭으로 감소
  - 2021년 말까지 감소세를 보인 전국 주택매매량은 2022년 1월부터 다시 증가하기 시작하여 5월에 63,200호까지 증가하였으나, 2개월 연속 감소하여 7월 39,600호를 기록
- 7월 전국 주택유형별 매매량은 아파트 21,836호(55.1%), 다세대주택 9,066호(22.9%), 단독주택 5,811호(14.7%), 연립주택 1,783호(4.5%), 다가구주택 1,104호(2.8%)임
  - 모든 유형에서 전월 대비 주택매매량이 감소한 가운데 감소폭이 가장 큰 주택유형은 아파트(22.4% 감소)이며 다음으로 다세대주택(21.9% 감소), 연립주택(19.8% 감소), 다가구주택(17.7% 감소), 단독주택(16.9% 감소) 순임
- 수도권의 경우 7월 동안 주택매매량은 총 16,734호로 전월(21,704호) 대비 22.9% 감소, 전년 동월(42,074호) 대비 60.2% 감소
  - 7월 수도권 주택유형별 매매량은 다세대주택 7,308호(43.7%), 아파트 6,636호(39.7%), 단독주택 1,498호(9.0%), 연립주택 823호(4.9%), 다가구주택 469호(2.8%)임
  - 최근 수도권 주택매매량 중에서 아파트가 차지하는 비중은 2021년 11월 이후 50% 아래로 떨어졌으며, 2022년 6월에는 다세대주택 매매량이 아파트 매매량을 추월
  - 7월 수도권에서 전월 대비 주택매매량 감소율이 높은 주택유형은 연립주택(25.3% 감소)이며, 그다음으로 아파트(25.2% 감소), 다세대주택(21.8% 감소), 다가구주택(19.1% 감소), 단독주택(17.2% 감소) 순임
- 7월 서울 주택매매량은 총 4,858호로 전월(6,617호) 대비 26.6% 감소, 전년 동월(11,014호) 대비 55.9% 감소
  - 7월 서울 주택유형별 매매량은 다세대주택 2,885호(59.4%), 아파트 1,028호(21.2%), 단독주택 414호(8.5%), 연립주택 321호(6.6%), 다가구주택 210호(4.3%) 순으로 나타났으며, 2021년 9월 이후 서울에서는 다세대주택

매매량이 아파트 매매량을 상회

- 7월 서울에서 전월 대비 주택매매량 감소율이 높은 주택유형은 아파트(49.0% 감소)이며, 그다음으로 연립주택(21.9% 감소), 단독주택(16.5% 감소), 다세대주택(16.5% 감소), 다가구주택(12.9% 감소) 순임

주택유형별 매매거래 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

- 지난해 말 대체로 감소추세를 보였던 아파트 매매거래량은 올해에 들어서면서 반등하였으나 6월부터 다시 감소하는 상황
  - 2022년 7월 기준, 전국 17개 시도 중 전월 대비 아파트 매매거래량 감소율이 가장 높은 지역은 서울(49.0% 감소)이며, 그다음으로 강원(33.6% 감소), 충남(29.0% 감소), 울산(27.4% 감소), 광주(25.6% 감소) 순임
  - 2022년 1월부터 7월까지 아파트 매매거래량 증가율이 가장 높은 지역은 대구(12.3% 증가), 인천(8.1% 증가), 대전(3.4% 증가) 등이며, 감소율이 가장 높은 지역은 광주(36.3% 감소), 제주(34.6% 감소), 세종(25.4% 감소) 등임
- 2022년 1월부터 7월까지 아파트 매매거래량은 205,970호로 전년 동기(432,400호)에 비해 52.4% 감소
  - 같은 기간 동안 전국 대비 아파트 매매거래량 비중이 높은 지역을 살펴보면, 경기(40,116호, 19.5%), 경남(22,822호, 11.1%), 충남(15,351호, 7.5%), 경북(15,067호, 7.3%), 전북(13,656호, 6.6%) 순임
  - 지난 하반기부터 가계부채 관리를 위한 대출규제가 강화되고 기준금리가 지속 인상되면서 2022년 상반기(1~6월) 전국 아파트 매매거래량이 급감하였는데, 특히 서울과 인천에서 상반기 아파트 매매거래량이 1만 건을 밑도는 것은 올해가 처음[21)]
  - 한편 전년 동기(2021년 1~7월) 대비 아파트 매매거래량 감소율이 가장 높은 지역은 인천(73.2% 감소)이며, 그다음으로 서울(67.8% 감소), 경기(67.8% 감소), 대전(59.7% 감소), 부산(54.4% 감소) 순임
- 서울의 경우 지난해 12월부터 아파트 매매거래건수가 월 1,000건대 수준으로 떨어졌고, 올해 5월(2,372건) 및 6월(2,014건)에는 2,000건대 수준으로 소폭 증가하였으나 7월에는 다시 1,041건으로 감소

21) 매일경제, 2022.08.02., "2~3억씩 떨어지는데 누가 집 사나"... 올 상반기 주택거래량 역대 최저

시도별 아파트 매매거래량 추이

(단위: 호)

구분	2021						2022							
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	1~7월 누계
전국	59,386	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836	205,970
서울	4,646	5,054	3,874	2,839	2,305	1,634	1,281	1,404	1,236	1,624	2,372	2,014	1,028	10,959
부산	4,324	4,161	3,782	4,001	2,475	1,948	1,470	1,480	1,923	2,268	2,529	1,831	1,477	12,978
대구	1,750	1,628	1,415	1,416	1,542	1,133	795	861	1,075	987	1,191	834	893	6,636
인천	3,514	3,530	3,184	3,070	1,762	1,527	963	940	1,296	1,567	1,769	1,393	1,041	8,969
광주	2,605	2,605	2,534	2,312	1,851	1,602	1,610	1,405	1,600	1,881	1,974	1,379	1,026	10,875
대전	1,306	1,268	1,346	1,231	1,099	905	597	628	699	778	805	659	617	4,783
울산	2,100	1,731	1,529	1,557	1,235	908	792	861	893	1,146	1,268	895	650	6,505
세종	236	799	594	324	1,864	392	201	202	343	294	303	167	150	1,660
경기	16,580	16,249	13,997	10,513	7,852	5,791	4,642	4,537	6,190	7,306	7,414	5,460	4,567	40,116
강원	2,614	3,178	2,753	2,742	2,371	1,701	1,294	1,676	2,343	2,072	2,073	1,713	1,138	12,309
충북	2,951	2,521	2,730	2,412	2,237	1,584	1,317	1,617	1,985	2,094	2,166	1,599	1,261	12,039
충남	3,603	4,077	3,496	3,322	2,946	2,540	1,848	2,049	2,445	2,682	2,712	2,114	1,501	15,351
전북	2,621	2,780	2,503	2,333	2,112	1,558	1,530	1,838	2,420	2,383	2,292	1,771	1,422	13,656
전남	2,081	2,210	1,822	1,925	1,716	1,459	1,209	1,256	1,542	1,528	1,550	1,141	1,114	9,340
경북	3,098	3,284	2,932	3,089	2,714	2,074	1,851	2,024	2,406	2,705	2,572	1,974	1,535	15,067
경남	4,988	5,733	6,406	5,380	4,731	3,490	2,776	3,203	3,734	4,089	3,837	2,956	2,227	22,822
제주	369	362	294	330	329	238	289	251	357	275	297	247	189	1,905

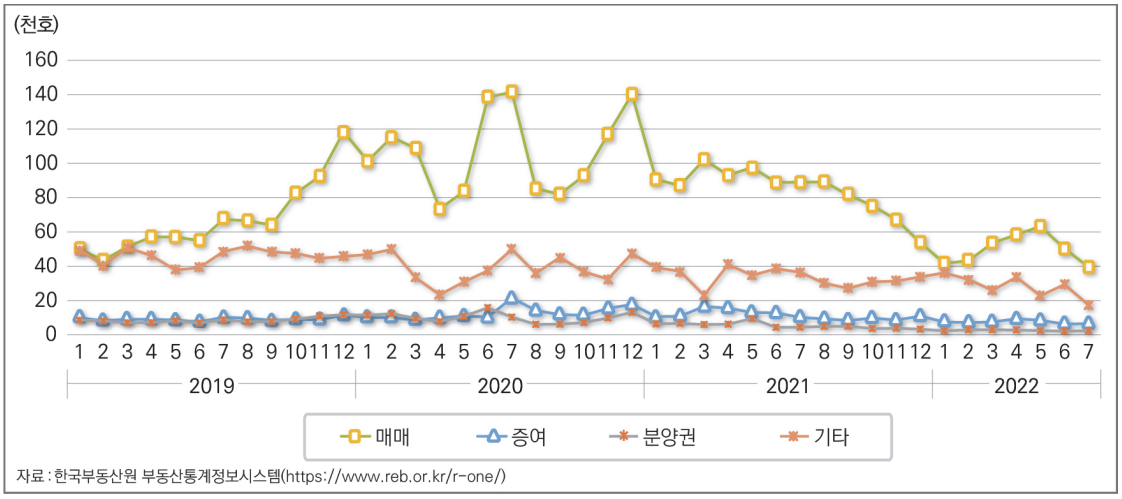
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

거래원인별 주택거래량

7월 전국 총 주택거래 6만 5,921건 중 매매는 60.1%, 증여는 9.9%, 분양권전매는 3.6%

- 총 주택거래 65,921건 중 매매는 60.1%(39,600건), 증여는 9.9%(6,535건), 분양권전매는 3.6%(2,359건)
  - 전년 동월(140,102건) 대비 총 주택거래가 52.9% 감소하였는데, 거래원인별 비중의 변화를 살펴보면 전년 동월에 비해 증여 비중은 2.7%p 증가, 분양권전매 비중은 0.4%p 증가, 기타 원인 비중은 0.4%p 증가하였고, 매매 비중은 3.4%p 감소
  - 수도권의 경우 총 주택거래 29,044건 중에서 매매의 비중이 57.6%(16,734건)로 다른 지역에 비해 약간 낮으며, 이와 달리 기타 원인의 비중은 31.3%(9,077건)로 높음
- 7월 전국 아파트거래는 42,595건에 대해 이루어졌고, 이 중 매매는 51.3%(21,836건), 증여는 8.0%(3,388건), 분양권전매는 5.5%(2,329건)
  - 전년 동월(102,785건) 대비 총 아파트거래는 58.6% 감소하였으며, 전년 동월에 비해 증여 비중은 2.2%p 증가, 분양권전매 비중은 1.2%p 증가, 기타 원인 비중은 3.2%p 증가하였고, 매매 비중은 6.5%p 감소,
  - 수도권의 경우 총 아파트거래(15,923건) 중에서 매매의 비중이 41.7%(6,636건)이며, 기타 원인의 비중은 45.3%(7,216건)

거래원인별 주택거래 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

거래원인별 주택거래량

(단위: 천호)

구분		2021년						2022년						
		7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	합계	140.1	133.5	122.3	119.7	111.2	101.8	87.8	85.7	89.9	104.4	97.0	88.2	65.9
	매매	88.9	89.1	81.6	75.3	67.2	53.8	41.7	43.2	53.5	58.4	63.2	50.3	39.6
	증여	10.1	9.4	8.4	9.8	8.7	10.9	7.5	7.2	7.5	9.4	8.5	6.3	6.5
	분양권*	4.5	5.0	5.1	3.7	3.9	3.3	2.4	3.0	2.9	2.9	2.5	2.2	2.4
	기타**	36.5	30.1	27.2	30.9	31.4	33.8	36.2	32.3	26.0	33.6	22.8	29.3	17.4
수도권	합계	65.9	61.5	55.6	51.5	47.6	44.7	39.8	35.2	33.3	47.4	44.7	39.5	29.0
	매매	42.1	41.7	37.2	32.0	26.4	21.6	16.2	16.1	20.1	23.3	26.3	21.7	16.7
	증여	5.2	4.4	4.3	4.9	4.2	4.9	3.8	3.0	3.5	4.8	4.0	2.4	2.7
	분양권*	1.0	0.9	0.9	0.6	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5
	기타**	17.6	14.5	13.1	14.0	16.5	17.9	19.5	15.7	9.4	18.8	13.9	14.9	9.1
5대광역시	합계	24.6	21.4	19.8	21.3	19.2	18.2	13.3	11.6	15.5	15.9	15.7	13.9	11.7
	매매	17.0	15.2	14.1	14.1	12.2	10.2	7.7	7.3	8.9	9.8	11.2	8.1	6.8
	증여	1.9	1.6	1.2	1.8	1.5	1.9	0.9	1.2	1.1	1.6	1.4	0.9	1.2
	분양권*	0.6	0.6	0.5	0.6	0.5	0.4	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5
	기타**	5.1	4.0	4.0	4.9	5.0	5.7	4.3	2.7	5.0	4.1	2.7	4.6	3.2
기타지방	합계	49.6	50.6	47.0	46.9	44.4	38.8	34.7	38.9	41.1	41.0	36.5	34.8	25.2
	매매	29.9	32.2	30.3	29.2	28.6	22.0	17.8	19.7	24.5	25.2	25.7	20.6	16.0
	증여	3.0	3.4	2.9	3.1	3.0	4.1	2.7	3.0	2.9	3.1	3.1	3.1	2.6
	분양권*	2.9	3.5	3.7	2.5	2.9	2.5	1.8	2.3	2.1	2.0	1.6	1.3	1.4
	기타**	13.8	11.6	10.0	12.0	9.9	10.2	12.4	13.9	11.7	10.7	6.2	9.9	5.1

*분양권: 분양권전매
**기타: 판결 + 교환+ 기타 + 기타소유권이전
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

3. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

2022년 2분기 전국 오피스 공실률은 10.0%로 지속 감소 추세

- 2022년 2분기 전국 오피스 공실률은 10.0%로, 전기(10.4%) 대비 0.46%p 감소, 전년 동기(11.1%) 대비 1.12%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 큰 폭으로 감소한 지역은 인천(-1.12%p), 울산(-0.91%p), 강원(-0.91%p), 경북(-0.69%p), 전남(-0.62%p) 등이며, 상대적으로 큰 폭으로 증가한 지역은 전북(+0.96%p), 대구(+0.20%), 충남(+0.13%p) 등임
- 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전국 평균보다 낮은 공실률을 보이는 지역은 서울(6.5%), 제주(6.7%), 경기(7.0%)이며, 충북(30.3%), 강원(23.3%), 충남(23.2%), 전남(22.9%) 등은 전국 평균 대비 높은 공실률을 나타냄
  - 서울은 고급인력 확보 및 투자자 접촉이 용이한 강남대로 · 테헤란로 상권을 중심으로 안정적인 임차수요를 보이고 있으며, 경기는 IT · 스타트업 기업의 재택근무 종료에 따른 오피스 임차수요가 증가하고 있고 공유오피스 수요도 꾸준하게 유지되고 있음[22)]
- 2022년 2분기 서울 오피스 공실률은 6.5%로 전기(7.1%) 대비 0.64%p, 전년 동기(8.2%) 대비 1.71%p 감소
  - 주요 권역별로 살펴보면, CBD는 오피스 공실률이 10.9%이지만, GBD · YBD · ETC는 이보다 낮은 수준으로 각각 4.1%, 5.5%, 5.4%를 나타냄
  - 서울에서 전기 대비 공실률 감소폭이 가장 큰 지역은 ETC(-2.19%p)이며, 그다음으로 GBD(-1.47%p), YBD(-0.35%p), CBD(-0.06%p) 순임
  - 전년 동기 대비 공실률 감소폭이 큰 지역은 YBD(-3.86%p), GBD(-3.37%p), ETC(-1.29%p) 순이며, 이와 달리 CBD는 전년 동기 대비 0.19%p 상승
  - 세빌스 코리아(Savills)에 따르면 GBD 프라임 오피스의 경우 입주할 수 있는 면적이 거의 없는 상황(공실률 1% 수준)이고, 공급부족으로 인해 신규공급에 대한 관심이 높아지고 있으며, 공급 예정 빌딩의 사전 마케팅이 활발하게 진행되고 있음[23)]

2022년 2분기 전국 오피스 임대가격지수는 전기 대비 0.10% 상승한 100.01, 평균 임대료는 17.3천원/㎡

- 2022년 2분기 전국 임대가격지수는 100.01(2021.4Q=100)로 전기 대비 0.10% 상승, 전년 동기 대비 0.14% 감소
  - 재택근무가 종료되고 스타트업 · IT업체를 중심으로 고급인력 확보를 위한 거점오피스 수요가 증가하면서 오피스 임차수요가 꾸준히 유지되고 임대가격지수가 상승하고 있는 상황[24)]
  - 전국 16개 시도(세종 제외) 중 전기 대비 임대가격지수가 상승한 지역은 경기(0.32% 상승), 경남(0.15% 상승),

22) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 앞의 자료, p.5.
23) 세빌스 코리아, 2022, 「2022년 2분기 서울 프라임 오피스 마켓 리포트」, p.2.
24) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 앞의 자료, p.3.

경북(0.14% 상승), 대전(0.12% 상승), 서울(0.09% 상승) 등이며, 울산(0.13% 하락), 전남(0.09% 하락), 광주(0.08% 하락), 충북(0.07% 하락), 전북(0.06% 하락) 등의 지역에서는 임대가격지수 하락

- 한편, 전년 동기 대비 오피스 임대가격지수가 상승한 지역은 경기(0.02% 상승)뿐이며, 광주(1.61% 하락), 충남(1.21% 하락), 충북(1.02% 하락), 전북(0.78% 하락), 부산(0.54% 하락) 등 나머지 시도 지역은 모두 하락
- 서울의 경우 CBD만 전년 동기 대비 오피스 임대가격지수가 하락하였고(0.49% 하락), GBD · YBD · ETC의 경우 전년 동기 대비 오피스 임대가격지수는 각각 0.22%, 0.18%, 0.27%씩 상승함

• 2022년 2분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.3천원/㎡으로, 16개 시도 중 임대료가 가장 높은 지역은 서울(22.5천원/㎡), 경기(12.4천원/㎡), 인천(8.4천원/㎡) 순으로 나타났으며, 임대료가 가장 낮은 지역은 충북(4.0천원/㎡), 전북(4.3천원/㎡), 대전(4.7천원/㎡), 전남(4.7천원/㎡) 순임

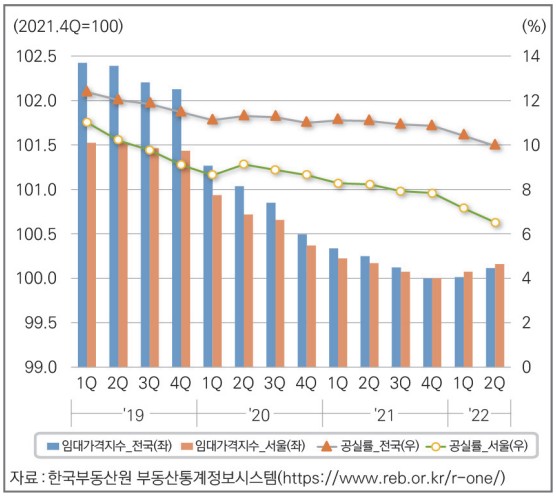
- 서울에서 오피스 평균임대료가 가장 높은 지역은 CBD로 28.4천원/㎡이며, 그다음으로 GBD(23.4천원/㎡), YBD(18.6천원/㎡), ETC(13.2천원/㎡) 순임

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위: 천원/㎡, 전기대비·전년동기대비 %)								공실률 (단위: %, 전기대비·전년동기대비 %p)							
	2021년				2022년				2021년				2022년			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.1	17.1	17.1	17.1	17.3	17.3	0.10	-0.14	11.1	11.1	10.9	10.9	10.4	10.0	-0.46	-1.12
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	22.5	22.5	0.09	-0.01	8.3	8.2	7.9	7.8	7.1	6.5	-0.64	-1.71
CBD	28.0	28.0	28.0	28.0	28.3	28.3	0.05	-0.49	10.4	10.7	10.5	10.8	10.9	10.9	-0.06	0.19
GBD	23.3	23.3	23.3	23.3	23.4	23.4	0.13	0.22	7.8	7.5	6.9	6.6	5.6	4.1	-1.47	-3.37
YBD	18.2	18.2	18.6	18.6	18.6	18.6	0.03	0.18	9.7	9.4	8.7	8.6	5.9	5.5	-0.35	-3.86
ETC	13.4	13.4	13.4	13.4	13.2	13.2	0.19	0.27	7.0	6.7	6.7	6.9	7.6	5.4	-2.19	-1.29
부산	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	0.03	-0.54	17.6	15.2	15.8	16.2	16.5	16.5	0.01	1.30
대구	7.3	7.2	7.2	7.2	7.3	7.3	0.05	-0.12	19.8	19.9	19.7	19.5	18.9	19.1	0.20	-0.80
인천	8.5	8.3	8.3	8.3	8.4	8.4	-0.02	-0.04	17.2	19.6	19.7	19.4	21.6	20.4	-1.12	0.82
광주	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.5	-0.08	-1.61	18.0	17.5	17.1	16.8	16.4	16.1	-0.29	-1.46
대전	4.6	4.6	4.6	4.6	4.7	4.7	0.12	-0.25	15.3	15.4	16.6	16.1	15.0	14.9	-0.11	-0.50
울산	7.2	7.1	7.1	7.1	6.8	6.8	-0.13	-0.51	19.5	20.1	18.6	18.5	18.5	17.5	-0.91	-2.51
경기	11.9	11.7	11.8	11.7	12.3	12.4	0.32	0.02	5.8	6.2	6.0	6.2	6.9	7.0	0.10	0.85
강원	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	-0.06	-0.40	24.1	24.2	23.3	24.0	24.2	23.3	-0.91	-0.89
충북	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0	4.0	-0.07	-1.02	27.3	27.3	27.7	28.5	30.3	30.3	0.00	3.05
충남	6.9	7.3	7.2	7.2	7.1	7.1	-0.02	-1.21	12.4	21.4	21.5	22.4	23.0	23.2	0.13	1.73
전북	4.3	4.3	4.2	4.2	4.3	4.3	-0.06	-0.78	14.4	14.4	14.8	14.6	14.7	15.7	0.96	1.27
전남	4.8	4.8	4.7	4.7	4.7	4.7	-0.09	-0.75	23.8	23.8	24.6	24.7	23.5	22.9	-0.62	-0.86
경북	6.1	6.1	6.0	6.0	5.9	5.9	0.14	-0.23	21.5	20.9	20.6	21.0	21.2	20.5	-0.69	-0.33
경남	5.9	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	0.15	-0.25	18.2	18.3	18.0	17.1	17.2	17.1	-0.14	-1.20
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	5.0	5.0	0.00	-0.17	7.6	8.4	9.9	10.9	6.7	6.7	0.00	-1.78

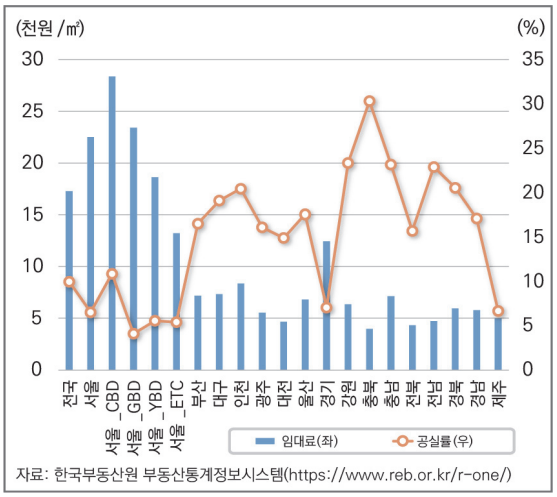
* 오피스 임대가격지수의 전기 대비 변동률 및 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

'22년 2분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

상가 시장 동향

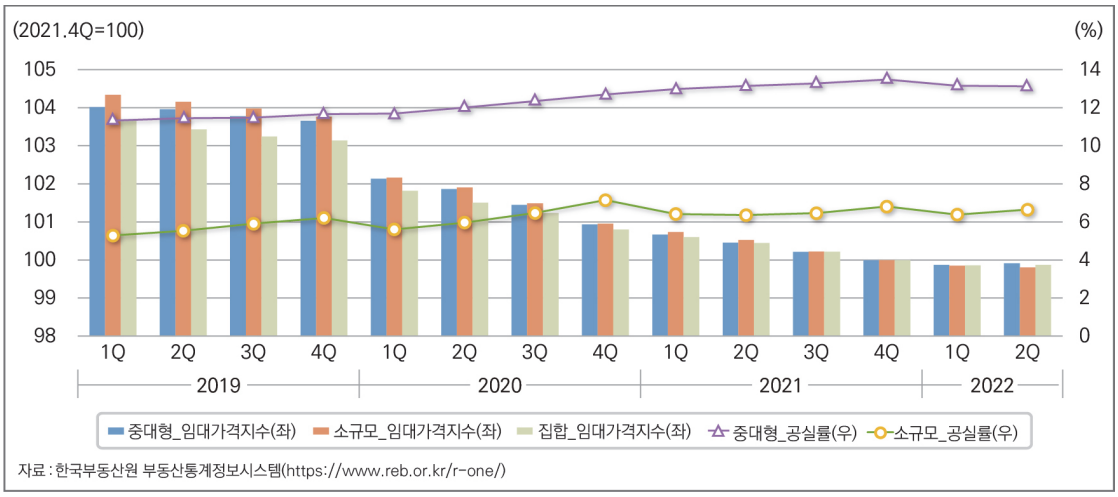
2022년 2분기 중대형상가 공실률 13.1%, 소규모상가 공실률 6.6%

- 2022년 2분기 전국 중대형상가 공실률은 13.1%로 전기(13.2%) 대비 0.04%p 감소, 전년 동기(13.1%) 대비 0.02%p 감소
  - 2022년 기준, 전국 17개 시도 중 전기 대비 중대형상가 공실률 감소폭이 큰 지역은 경기(-0.67%p), 충남(-0.66%p), 강원(-0.40%p), 제주(-0.32%p), 인천(-0.29%p) 순이며, 공실률 증가폭이 큰 지역은 충북(+0.59%p), 전남(+0.51%p), 전북(+0.50%p), 대전(+0.32%p), 경남(+0.31%p) 순임
- 서울 중대형상가 공실률은 9.5%이며 전기(9.5%) 대비 0.04%p 감소, 전년 동기(9.5%) 대비 0.04%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 감소한 지역은 이태원(-8.51%p), 화곡(-5.81%p), 수유(-3.53%p), 광화문(-3.13%p), 독산/시흥(-2.75%p) 등이며, 공실률이 증가한 지역은 시청(+6.35%p), 불광역(+5.81%p), 구로디지털단지역(+5.66%p), 서울대입구역(+3.95%p), 상계역(+2.85%p) 등임
- 2022년 2분기 전국 소규모상가 공실률은 6.5%로 전기(6.4%) 대비 0.26%p 감소, 전년 동기(6.4%) 대비 0.29%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 감소한 지역은 대전(-0.42%p), 인천(-0.40%p), 서울(-0.07%p), 충남(-0.05%p)이며, 공실률이 가장 많이 증가한 지역은 광주(+1.36%p), 대구(+1.12%p), 세종(+0.89%p), 경남(+0.60%p), 전남(+0.60%p) 순임
- 서울 소규모상가 공실률은 6.1%로 전기(6.2%) 대비 0.07%p 감소, 전년 동기(6.5%) 대비 0.31%p 감소
  - 전기 대비 공실률이 가장 많이 감소한 지역은 강남대로(-19.99%p), 압구정(-13.06%p), 광화문(-12.02%), 목동(-6.40%p), 노량진(-6.04%p) 순이며, 가장 많이 증가한 지역은 당산역(+15.08%p), 도산대로(+11.89%p), 건대입구(+8.84%p), 서울대입구역(+4.60%p), 상계역(+3.93%p) 순임

2022년 2분기 중대형상가의 공실률이 가장 높은 지역은 울산(21.4%), 소규모상가의 경우 세종(13.1%)

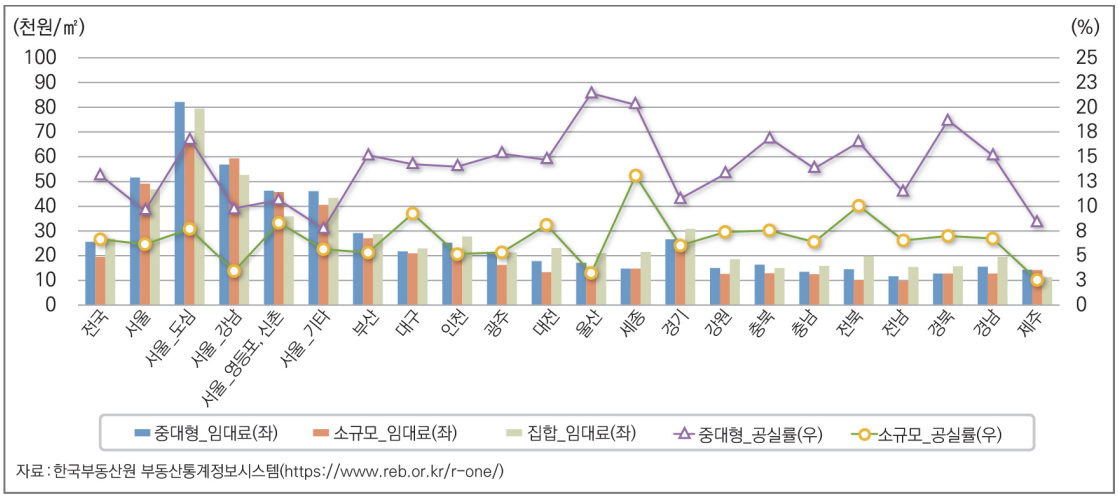
- 전국 17개 시도 중에서 중대형상가 공실률이 가장 높은 지역은 울산(21.4%), 세종(20.2%), 경북(18.7%), 충북(16.9%), 전북(16.5%) 순이며, 가장 낮은 지역은 제주(8.3%), 서울(9.5%), 경기(10.8%), 전남(11.4%), 강원(13.2%) 순임
  - 소규모상가 공실률이 가장 높은 지역은 세종(13.1%), 전북(10.0%), 대구(9.3%), 대전(8.1%), 충북(7.6%) 순이며, 가장 낮은 지역은 제주(2.5%), 울산(3.2%), 인천(5.2%), 부산(5.3%), 광주(5.3%) 순임
- 서울에서 중대형상가 공실률이 높은 지역은 명동(40.9%), 논현역(19.7%), 시청(17.5%), 불광역(16.6%), 신사역(15.6%) 등이며, 소규모상가 공실률이 높은 지역은 명동(36.9%), 당산역(20.2%), 도산대로(19.3%), 홍대/합정(18.2%), 수유(17.7%) 등임

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

2022년 2분기 지역별 상가 임대료 및 공실률



자료 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

상업용 부동산 투자수익률 동향

2022년 2분기 상업용 부동산 투자수익률은 오피스 1.87%, 중대형상가 1.59%, 소규모상가 1.43%, 집합상가 1.54%

- 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률(소득수익률 + 자본수익률)은 모든 유형의 상업용 부동산에서 전기 대비 하락
  - 더딘 공실 회복과 물가 상승으로 소득수익률은 보합 내지 소폭 하락하고, 금리 상승 및 투자수요 감소에 따른 거래 위축으로 자산가치 상승이 둔화되어 모든 유형에서 투자수익률은 전기 대비 하락[25)]
  - 전기 대비 투자수익률 하락폭의 경우 오피스는 -0.12%p, 중대형상가는 -0.08%p, 소규모상가는 -0.04%p, 집합상가는 -0.02%p
- 전국 17개 시도 중 2022년 2분기 오피스 투자수익률이 높은 지역은 서울(1.98%), 부산(1.97%) 등임
  - 부산은 사회적 거리두기 해제에 따른 여행·관광업 관련 오피스 임차수요 증가 및 오피스 공급 비탄력성에 따른 자산가치 상승으로 타 지역에 비해 비교적 높은 투자수익률을 나타냄[26)]
- 한편 2022년 2분기 중대형상가 투자수익률이 높은 지역은 서울(1.77%), 대전(1.73%) 등임
  - 서울은 청담·뚝섬·동교/연남 등 트렌드에 맞는 유연함을 가진 상권을 중심으로 MZ세대 유입 증가와 꾸준한 투자수요 유지를 통해 투자수익률 1.77%를 나타냄[27)]

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기대비·전년동기대비 %p)

구분		2020				2021년				2022년			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비	전년 동기 대비
오피스	소득수익률	1.06	1.05	0.82	1.01	1.01	0.99	0.74	0.95	0.96	0.96	0.00	-0.03
	자본수익률	0.53	0.28	0.50	0.62	1.03	1.16	1.05	1.16	1.03	0.91	-0.12	-0.25
	투자수익률	**1.59**	**1.33**	**1.32**	**1.64**	**2.04**	**2.15**	**1.80**	**2.11**	**1.99**	**1.87**	**-0.12**	**-0.28**
중대형상가	소득수익률	0.96	0.95	0.72	0.92	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	-0.01	-0.04
	자본수익률	0.35	0.23	0.41	0.46	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	-0.08	-0.12
	투자수익률	**1.31**	**1.18**	**1.14**	**1.38**	**1.69**	**1.75**	**1.57**	**1.83**	**1.68**	**1.59**	**-0.08**	**-0.16**
소규모상가	소득수익률	0.85	0.84	0.68	0.81	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	-0.01	-0.03
	자본수익률	0.31	0.25	0.40	0.40	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	-0.02	-0.09
	투자수익률	**1.17**	**1.09**	**1.08**	**1.21**	**1.48**	**1.56**	**1.38**	**1.56**	**1.47**	**1.43**	**-0.04**	**-0.13**
집합상가	소득수익률	1.13	1.11	0.95	1.08	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.00	-0.02
	자본수익률	0.31	0.15	0.19	0.35	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	-0.01	-0.23
	투자수익률	**1.45**	**1.27**	**1.15**	**1.44**	**1.38**	**1.78**	**1.61**	**1.66**	**1.55**	**1.54**	**-0.02**	**-0.24**

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/)

25) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 「2022년 2분기 상업용부동산 임대동향조사」, p.1.
26) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 위의 자료, p.4.
27) 국토교통부·한국부동산원, 2022, 위의 자료, p.21.

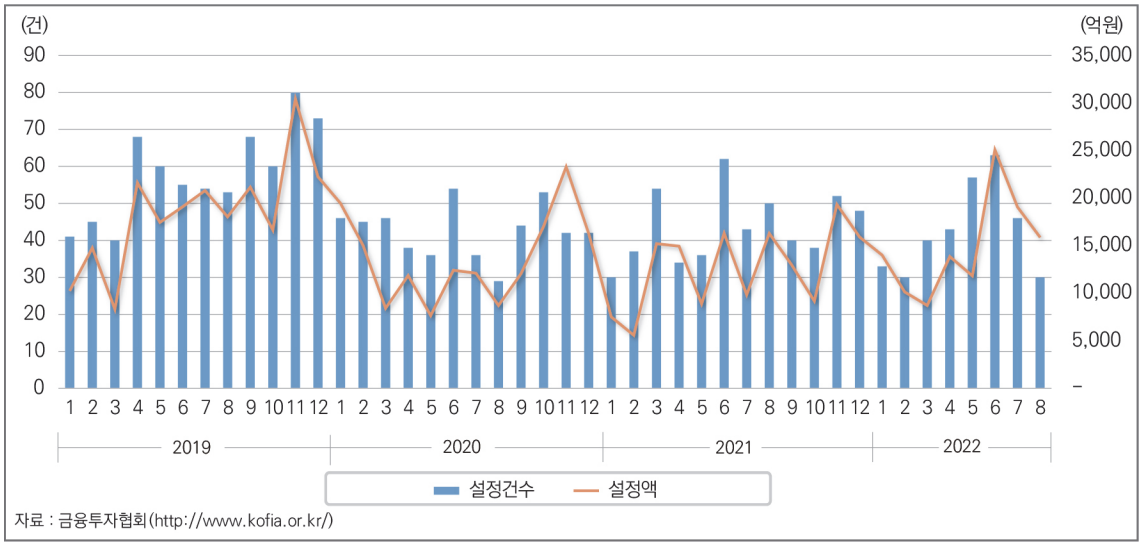
4. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2022년 8월까지 부동산펀드 설정건수 342건, 설정액은 11조 8,608억원으로 전년 동기 대비 1.25배 증가

- 주식시장 부진과 금리인상 여파에도 불구하고 부동산 펀드에 자금이 몰리며 2021년 동기에 비해 부동산펀드 신규 설정액은 2조 4,048억원(25.4%) 증가하였으나 코로나 19 발생 전인 2019년과 비교하면 동기 설정건수는 74건, 설정액은 1조 1,745억원(9.0%) 감소
  - 신규 설정건수(건): '21년 8월(50) → 9월(40) → 10월(38) → 11월(52) → 12월(48) → '22년 1월(33) → 2월(30) → 3월(40) → 4월(43) → 5월(57) → 6월(63) → 7월(46) → 8월(30)
  - 신규 설정액(억원): '21년 8월(16,301) → 9월(12,961) → 10월(9,177) → 11월(19,341) → 12월(15,916) → '22년 1월(14,016)→ 2월(10,137) → 3월(8,709) → 4월(13,854) → 5월(11,840) → 6월(25,100) → 7월(19,075) → 8월(15,877)

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

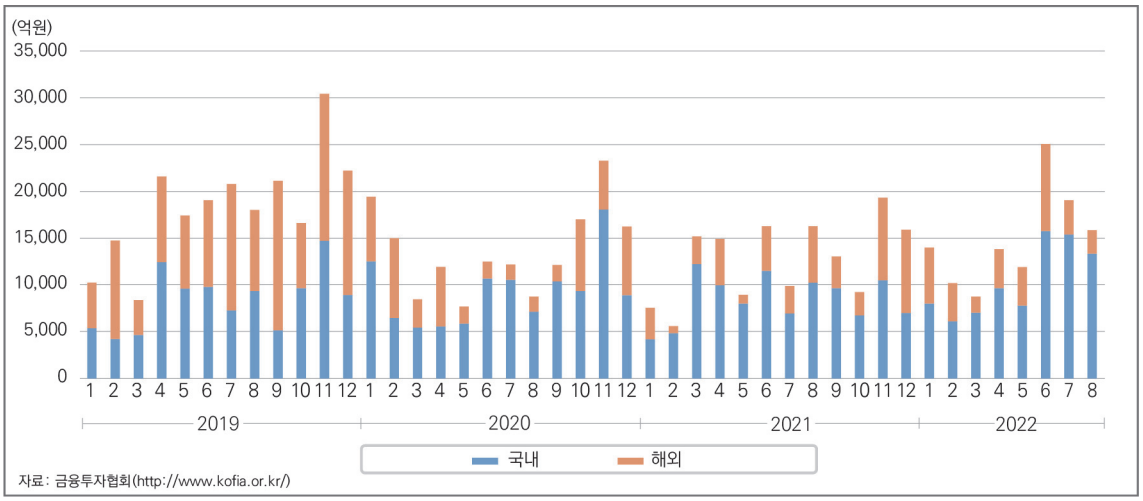


자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

- 코로나19 장기화의 영향으로 해외부동산 펀드 비중이 많이 축소되었으나 지난해 11월부터 나타난 해외주식 투자 열풍과 중국을 제외한 대부분 국가에서의 코로나19 우려 완화로 해외 펀드의 성장이 강화될 것으로 전망, 이에 따라 해외펀드 비중은 '22년 6월 37.1%로 증가, 다만 계절적 영향으로 7월과 8월에는 19.2%, 16.4%로 각각 투자비중 감소
  - 국내 펀드 신규 설정액(억원): '21년 8월(10,187) → 9월(9,608) → 10월(6,718) → 11월(10,447) → 12월(6,983) → '22년 1월(7,987) → 2월(6,086) → 3월(6,999) → 4월(9,619) → 5월(7,750) → 6월(15,790) → 7월(15,408) → 8월(13,276)

- 해외 펀드 신규 설정액(억원): '21년 8월(6,114) → 9월(3,353) → 10월(2,459) → 11월(8,894) → 12월(8,933) → '22년 1월(6,029) → 2월(4,051) → 3월(1,710) → 4월(4,235) → 5월(4,090) → 6월(9,310) → 7월(3,667) → 8월(2,601)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2022.09.15. 부동산임대, 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	설정액	운용규모	수익률			자산운용사
				1개월	3개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	606	647	-1.01	-5.51	-6.05	하나대체투자자산운용
신한나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	364	512	0.29	0.84	4.16	신한자산운용
키움히어로즈미국물류포트폴리오부동산 1[재간접]	19.05.17	761	860	-8.11	-4.93	3.26	키움투자자산운용
이지스리테일부동산299(Class-A)	19.10.17	217	225	0.05	2.13	7.64	이지스자산운용
KB와이즈스타부동산3A	19.11.29	409	812	0.55	1.55	8.86	KB자산운용
유경공모부동산3ClassA	20.02.21	396	1,061	0.56	1.72	6.92	유경PSG자산운용
미래에셋맵스미국부동산16 종류A	20.10.28	926	1,223	6.21	7.40	34.73	미래에셋자산운용

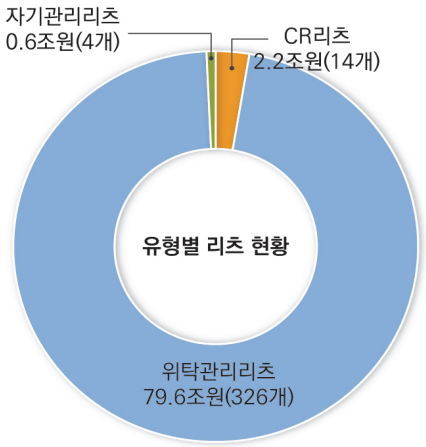
자료: 펀드닥터(https://www.funddoctor.co.kr/)

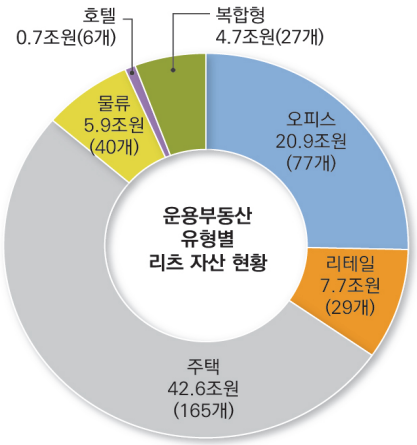
리츠(REITs)

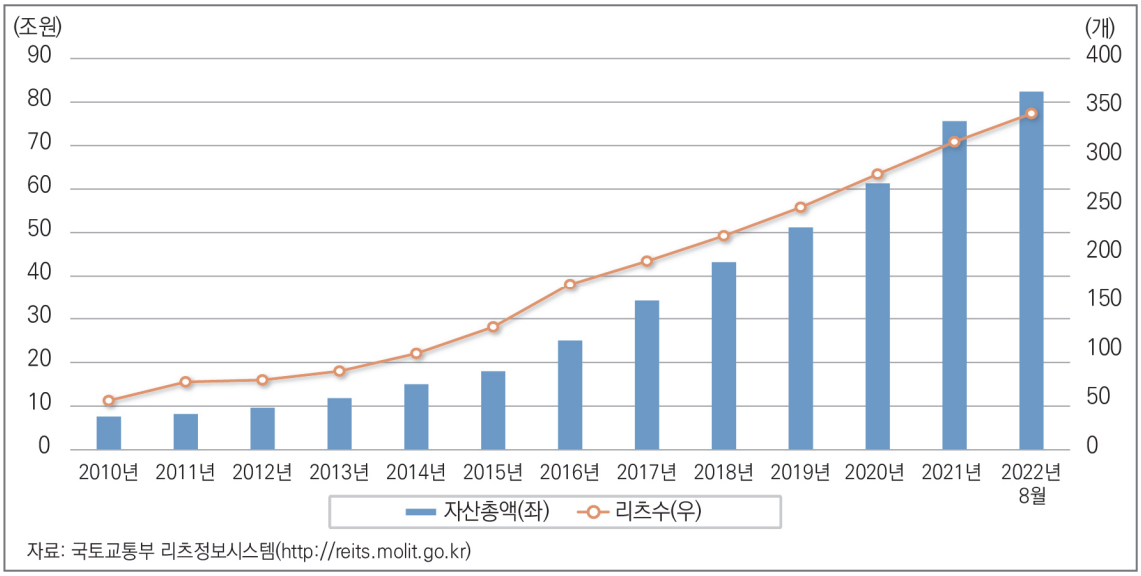
2022년 8월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 344개, 자산은 총 82.4조원 규모

- 2022년 8월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 14개, 위탁관리리츠 326개, 자기관리리츠 4개로 총 344개의 리츠가 운용 중에 있으며, 상장리츠는 총 20개임
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 96.6%(79.6조원)를 차지, CR리츠 2.7%(2.2조원), 자기관리리츠 0.7%(0.6조원) 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 165개, 자산총계 42.6조원으로 전체 리츠의 51.7%를 차지
  - 오피스 20.9조원(77개), 리테일 7.7조원(29개), 물류 5.9조원(40개), 호텔 0.7조원(6개), 복합형 4.7조원(27개)임

• 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 88개, 자산총계는 55.1조원으로 전체 운용 자산의 66.8%를 차지







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

부동산투자회사 신규 등록/인가 현황(6~8월)

구분	부동산투자회사	인가일 (등록일)	투자 유형	상장 여부	회사유형	투자대상	AMC
인가	㈜디디아이백암로지스틱스2호위탁관리부동산투자회사	22.06.09	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	디앤디인베스트먼트㈜
인가	㈜키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사	22.06.13	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	리테일	키움투자자산운용㈜
인가	파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사	22.07.05	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	대한토지신탁㈜
등록	㈜운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사	22.07.05	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	㈜한국토지신탁
등록	㈜신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사	22.07.08	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	기타	신한리츠운용㈜
등록	㈜신한글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	22.07.08	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	기타	신한리츠운용㈜
등록	㈜엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	22.07.25	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	복합형	엔에이치농협리츠운용㈜
인가	인마크글로벌프라임위탁관리부동산투자회사㈜	22.07.27	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	복합형	인마크리츠운용㈜
인가	㈜인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사	22.07.27	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	주택	인마크리츠운용㈜
인가	㈜밸류트러스트제17호위탁관리부동산투자회사	22.07.29	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	오피스	교보자산신탁㈜
등록	에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사	22.08.05	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	오피스	(주)한라리츠운용
인가	㈜한미글로벌스타컬렉션제1호위탁관리부동산투자회사	22.08.10	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	리테일	한미글로벌투자운용㈜
인가	㈜우리로지스위탁관리부동산투자회사	22.08.10	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	물류	우리자산신탁
인가	㈜대신글로벌코어리츠위탁관리부동산투자회사	22.08.18	공모예정 (2년이내)	비상장	위탁관리리츠	복합형	대신자산신탁
인가	㈜대신글로벌코어리츠사모제1호위탁관리부동산투자회사	22.08.18	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	복합형	대신자산신탁
등록	㈜코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	22.08.18	공모예외 (연기금 등)	비상장	위탁관리리츠	물류	㈜코람코자산신탁

자료: 리츠정보시스템(http://reits.molit.go.kr)

5년 연속 리츠 수익률 상승세, '21년 배당수익률 11.49%로 지난해 말 예금은행 저축성 수신금리(1.70%)의 6.76배

- 부동산투자회사(리츠)의 수는 17년 193개, 18년 219개, 19년 248개, 20년 286개, 21년 315개, 22년 8월 말 기준 344개로 운영 중인 리츠 개수 매년 증가 추세
- 2021년 말 임대주택 리츠를 제외한 리츠의 배당수익률은 11.49%로, 지난해 말 기준 예금은행 저축성 수신금리(1.70%)[28]의 6.76배 높은 수준, 3년 평균 배당수익률도 10.67%(19년 9.43%, 20년 11.09%)로 주식, 예금, 채권보다 훨씬 높은 수익률을 보임
- 자산유형별로는 2020년과 마찬가지로 코로나19의 영향으로 물류 분야 수익률이 11.95%로 가장 높았으며, 다음으로 오피스(10.75%), 주택(8.07%), 리테일(7.82%), 호텔(6.66%), 복합형(4.96%)의 순으로 나타남
  - 2021년 수익률이 가장 큰 폭으로 상승한 것은 호텔 리츠로, 코로나19에 따른 외국인 관광객 급감으로 전년

28) 한국은행 보도자료, 2021.01.28., 2021년 12월 금융기관 가중평균금리

대비 1/5 수준으로 수익률이 하락했던 2020년(3.25%)의 2배가 넘는 수익률(6.66%) 상승을 기록

• 한편, 임대주택을 포함한 전체 리츠의 배당수익률은 5.82%로, 주택의 수익률이 0.77%로 매우 낮음

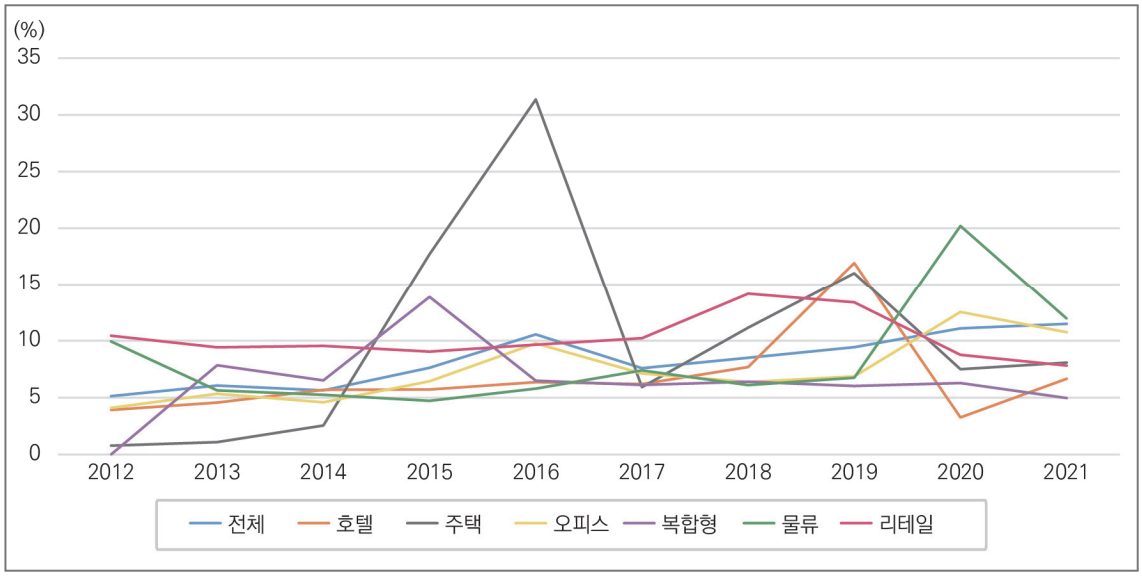
자산유형별 리츠 배당수익률 현황

(단위: %)

자산유형	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전체	5.13	6.06	5.63	7.62	10.55	7.59	8.50	9.43	11.09	11.49
호텔	3.91	4.56	5.68	5.71	6.36	6.19	7.69	16.91	3.25	6.66
주택	0.78	1.08	2.54	17.70	31.36	5.92	11.15	16.01	7.49	8.07
오피스	4.10	5.34	4.59	6.43	9.77	7.12	6.37	6.86	12.53	10.75
복합형	-	7.84	6.51	13.87	6.48	6.11	6.40	6.02	6.28	4.96
물류	9.94	5.63	5.24	4.71	5.79	7.39	6.10	6.75	20.19	11.95
리테일	10.44	9.42	9.55	9.05	9.65	10.22	14.15	13.39	8.76	7.82

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

자산유형별 리츠 배당수익률 추이




MS
NEWS

04
MS News

NEWS 01

미래새한을 이끌어갈 차세대 리더육성 워크숍 개최

미래새한감정평가법인은 미래새한의 향후 20년을 이끌어갈 차세대 리더육성과 내부결속력 강화를 목적으로 워크숍을 개최하였다. 지난 9월 2일 본사가 위치한 서울 송파구 가든파이브웍스동에서 개최된 이번 워크숍에는 본사를 포함한 수도권 5개 지사 부분출자 주주평가사, 소속 및 수습평가사 60여 명이 참여하였다. 프로그램은 멤버들의 단합력 제고와 조직소속감 강화, 업무능력 향상을 도모하기 위한 Team Building 프로그램과 MS법인 미래발전방향 모색을 위한 토론회 등으로 구성하여 진행되었다.





이번 워크숍을 총괄한 이호현 기획이사는 "4차 산업혁명과 IT기술발전, 소비자 니즈의 변화 등 감정평가업무를 둘러싼 시장환경 변화에 탄력적으로 대응하고, 코로나19 팬데믹 이후 펼쳐질 새로운 미래의 환경에 맞는 법인의 대응전략을 준비하기 위해 차세대 리더 양성과 조직의 역량강화가 우선되어야 한다. 이러한 변화를 통해 미래새한은 기업의 핵심가치를 세우고, 디지털혁신과 달라진 수요자의 요구에 부응하는 차별화된 비즈니스를 펼쳐 The First 감정평가법인으로 발돋음할 것이다."라고 프로그램 운영의 목적을 강조했다.

NEWS 02

미래새한감정평가법인 수도권 우수직원 표창

미래새한감정평가법인은 지난 7월 27일(수) 상반기 수도권 우수직원에 대한 표창을 실시하였다. 경기지사에서는 천주환 과정(정보조사팀), 김혜원 사원(전산팀), 북부지사에서는 이수경 부장대우(전산팀), 동부지사에서는 박미정 부장(회계팀), 이승훈 과장(정보조사팀) 등 총 6명이 수상했다.