MS Your Valuation Partner

03
2019

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 10

3. Zoom-in Market 16

4. 부동산시장 동향 21

5. MS News 33

01 정책 Briefing

◎ 상가임대차 보호대상 확대, 상가건물 임대차 분쟁조정위원회 규정 완비[1)]

상가임차인의 보호범위를 확대하고, 상가건물임대차분쟁조정위원회 신설에 따른 필요한 사항을 정한 「상가건물 임대차보호법 시행령」 일부개정령안 지난 3월 26일 국무회의 통과

법의 적용범위를 정하는 보증금 상한 인상

- 정부가 지난해 8월 발표한 소상공인·자영업자 지원대책에서 상권 내몰림 현상(젠트리피케이션)을 막기 위해 상가임차인의 권리 보호를 강화하기로 결정한 데 따른 후속 조처로 「상가건물 임대차보호법」의 적용범위를 정하는 보증금 상한을 인상
- 「상가건물 임대차보호법」 상 우선변제권, 임대료 인상률 상한, 월차임 전환률 등 규정은 원칙적으로 법 적용대상 보증금 이하의 임대차에 적용되는데, 지역별 상가임대차 전체 통계를 기준으로 보호 범위를 정하였을 경우, 상권이 발달하지 못한 지역의 통계까지 포함하게 되므로 지역별 보호 편차가 커지고, 젠트리피케이션 등 문제가 되는 주요상권을 충분히 보호하지 못할 수 있다는 문제 발생
- 이에 따라 개정안에서는 각 지역별 주요상권의 상가 임대차 실태를 기준으로 주요상권 임차인의 하위 95%가 보호를 받을 수 있도록 인상 범위를 결정하여, 현행 기준보다 대폭 인상될 수 있도록 함

「상가건물 임대차보호법」 적용 대상 보증금 상한 비교

구 분	현행	개정안
서울	6억 1천만 원	9억 원
과밀억제권역 및 부산광역시	5억 원	6억 9천만 원
광역시, 세종시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	3억 9천만 원	5억 4천만 원
그 밖의 지역	2억 7천만 원	3억 7천만 원

주) 개정안 4월 2일부터 적용

1) 법무부 보도자료, 2019.03.26., 상가임차인의 보호 강화를 위한 「상가건물 임대차보호법 시행령 일부개정령안」 국무회의 통과

상가건물임대차분쟁조정위원회 설차운영에 관한 규정 마련

- 상가임대차와 관련한 각종 분쟁을 쉽고 저렴하게 해결해주는 조정위원회 설치·운영에 관한 구체적 내용이 마련
- 조정위원회는 주택임대차분쟁조정위원회가 설차운영되고 있는 대한법률구조공단 ① 서울중앙 ② 수원 ③ 대전 ④ 대구 ⑤ 부산 ⑥ 광주 각 지부에 설치하고, 2019년 4월 17일부터 상가임대차 관련 분쟁을 심의·조정함
- 또한 상가건물 임대차에 관련된 분쟁이라면 폭넓게 조정의 대상이 되도록 포괄적으로 분쟁의 유형을 설정
  - 계약의 이행 및 계약 내용의 해석에 관한 분쟁
  - 계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
  - 계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
  - 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
  - 상가건물임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
  - 이에 준하는 사유로 위원장이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁



상가건물임대차분쟁조정위원회 설치 지부 및 관할구역

대한법률구조공단 지부	관할구역
서울중앙지부	서울특별시, 강원도
수원지부	인천광역시, 경기도
대전지부	대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도, 충청남도
대구지부	대구광역시, 경상북도
부산지부	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
광주지부	광주광역시, 전라북도, 전라남도, 제주특별자치도

「상가건물 임대차보호법 시행령」 개정의 기대효과

- 「상가건물 임대차보호법」의 보호를 받는 임차인의 범위가 주요상권의 95% 수준까지 확대되고, 상가임대차 관련 분쟁을 신속하게 처리할 수 있는 기반이 마련되어, 자영업자 및 소상공인들의 안정적 영업활동 보장에 기여할 것으로 기대

주택연금 가입 연령 낮추고, 가입주택 가격제한 완화로 활성화 추진[2)]

정부는 고령화에 대응하여 주택연금이 실질적 노후보장 방안으로 활용될 수 있도록 수요확충, 비용경감 등 제도개선 추진할 예정임

주택연금에 가입할 수 있는 나이를 현재 60세 이상에서 하향조정

- 50대에 은퇴 인구가 늘어나는 상황에서 국민연금 등을 받기 전까지 발생하는 '소득절벽' 기간에 도움을 준다는 취지에서임[3)]
- 정확한 나이 기준은 국회 논의를 거쳐 주택금융공사법이 개정돼야 할 사안이지만, 은퇴 나이를 고려해 50대 중후반이 될 전망, 만 55세 정도가 유력한 것으로 알려짐[4)]

가입주택 가격상한 현행 시가 9억원에서 공시가격 9억원으로 상향

- 부동산 가격이 전반적으로 오른 것을 고려해, 가입주택 가격 상한도 현행 시가 9억원에서 공시가격 9억원 가입범위 확대 예정
  - 다만 집값 기준이 올랐다고 연금액 상한이 더 늘어나지는 않고, 월 최대 338만원까지 받을 수 있음
- 또한 가입자가 사망 시 자녀동의 없이도 배우자에게 연금이 자동승계 되도록 개선
  - 현재는 자녀동의를 받아야 하는 데다가 주택 소유권 이전 등을 거쳐야 해서 세금 부담 발생
- 가입주택의 임대(전세·반전세)를 허용하여, 노령층은 추가 소득을 얻고 청년·신혼부부 등에게 시세보다 저렴하게 임대 지원 예정

청년층 전·월세 금융지원 프로그램 마련[5)]

금융위원회는 청년 맞춤형 금융정책으로 청년층이 주거부담을 덜고 학업·취업 등에 전념할 수 있도록 청년층 「전·월세 금융지원 프로그램」을 마련할 예정

전·월세 보증지원

- 주거부담 걱정 없이 학업과 취업에 전념하도록 청년층에 금융지원
- 청년층의 주거 특성 등 감안 전·월세 보증금, 월세자금, 대환지원 등 3종 상품을 총 1.1조원(약 3.3만명) 공급
- 지원 자격은 20~34살로 부부합산 소득 7천만원 이하 청년층이며, 주택금융공사 보증으로 금리 2%대의 소액보증금 대출(최대 7천만원), 월세 자금 대출(월 50만원, 총1,200만원), 기존 전·월세 대환 지원

---

2) 금융위원회 보도자료, 2019.03.07., 2019년 금융위원회 업무계획, 국민체감형 금융혁신 과제
3) 한겨레, 2019.03.07., 50대도 주택연금 가입 허용…조기 은퇴자 '소득 절벽' 막는다
4) 매일경제, 2019.03.07., 시가 14억대 주택도 주택연금 가입…신청 연령은 50대로 낮춰
5) 금융위원회 보도자료, 2019.03.07., 2019년 금융위원회 업무계획, 국민체감형 금융혁신 과제

◎ 공공택지 공급주택 분양가 공시항목 '12개→62개'로 대폭확대[6)]

3월 21일부터 공공택지에서 공급되는 공동주택의 분양가격 공시항목 62개로 확대

- 국토교통부는 공공택지에 공급되는 공동주택의 분양가격 공시항목을 세분화하여 62개로 확대하는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정안이 규제개혁위원회 규제심사(2.22) 통과 후 법제처 심사가 완료되어 3월 21일(목) 공포·시행될 예정이라고 밝힘
- 이에 따라, 3월 21일 이후 공공택지에서 공동주택 입주자모집승인 신청을 하는 주택사업자는 입주자모집 공고 시 분양가격 공시항목을 62개로 세분화하여 공시해야 함
- 정부는 분양가격 공개 항목을 62개로 확대하여 소비자의 정보 접근성을 제고하고, 이와 함께 적정가격의 주택 공급을 유도하여 국민 주거안정에 기여할 수 있을 것으로 기대

공공택지 공급주택 분양가격 공시항목 개정 전·후 비교

구 분			개정 전(12개 항목)	개정 이후(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, 우수·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

북위례 힐스테이트 최초 62개 분양가격 항목 공개 대상

- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정으로 62개 분양가격 항목 공개를 최초로 적용하는 아파트 단지는

6) 국토교통부 보도자료, 2019.03.20., 분양가 공시항목 기존 12개→62개로 대폭 확대

위례신도시에서 분양 예정인 힐스테이트 북위례(A3-4A BL)가 될 것으로 예상되며, 이후 같은 지구에서 분양될 인근 아파트 단지도 입주자모집 공고 시 개정된 분양가격 항목을 공시해야 함

- 한국토지주택공사·서울주택도시공사에서 올해 중 공급하는 서울 고덕강일, 하남감일 지구 및 과천지식정보타운 등 공공택지에 공동주택을 분양할 예정인 주택사업시행자도 입주자모집 공고 시 62개의 분양가격 항목을 공시하여야 함

3월 1일부터 분양가상한제 기본형건축비 2.25% 상승 적용[7)]

분양가상한제 적용 주택 기본형건축비 상한액 3.3㎡당 630만 3,000원에서 644만 5,000원으로 상승

- 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비 상한액이 3월 1일부터 2.25% 상승
- 이에 따라 공급면적(3.3㎡)당 건축비 상한액은 630만 3천원에서 644만 5천원으로 14만 2천원 오르게 됨
- 이번 개정은 '18.9월 고시 이후 보험료, 노무비 등 변동을 고려하여 기본형건축비를 조정한 것임

최근 기본형건축비 증감률

('13. 3.) 1.91% → ('13. 9.) 2.1% → ('14. 3.) 0.46% → ('14. 9.) 1.72% →
('15. 3.) 0.84% → ('15. 9.) 0.73% → ('16. 3.) 2.14% → ('16. 9.) 1.67% →
('17. 3.) 2.39% → ('17. 9.) 2.14% → ('18. 3.) 2.65% → ('18. 9.) 0.53% 상승

국토교통부, 기본형건축비 6개월 마다 정기 조정

- 국토교통부는 공사비 증감요인을 반영한 기본형건축비를 6개월(매년 3월 1일, 9월 15일)마다 정기적으로 조정
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조 제3항에 따라 국토교통부 장관은 공동주택 건설공사비 지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시하여야 함

건강보험 및 국민연금보험료 요율 등 간접공사비 변경과 시중노임 상승 반영 기본형건축비 조정

- 이번 기본형건축비 상승요인은 건강보험 및 국민연금보험료 요율 등 간접공사비 변경과 시중노임 상승 등에 따른 것임

① 간접공사비: 5.93% 상승 ⇒ 기본형건축비 1.437%p 상승
- 건강보험료 요율 1.70→ 3.23%, 국민연금보험료 요율 2.49→ 4.5%, 노인장기요양보험료 요율 7.38→ 8.51%

② 노무비: 2.20% 상승 ⇒ 기본형건축비 0.626%p 상승
- 미장공 11.36%, 배관공 7.98%, 보통인부 6.18%, 건축목공 6.75%

7) 국토교통부 보도자료, 2019.02.27., 분양가상한제 기본형건축비 2.25% 상승…3월 1일부터 적용

• 이번에 고시되는 기본형건축비 상한액은 지난 '18.9월 대비 2.25% 인상(기존 1,910원/㎡→1,953천원/㎡)됨

※ **지난 '18년 9월 고시 이후 기본형건축비 변화**
(전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대 당 지하층 바닥면적 39.5㎡의 경우)

- 공급면적(3.3㎡)당 건축비: **14만 2천 원 상승**(630만 3천원 → 644만 5천원)

2019년 3월 1일 이후 조정된 기본형건축비 상한액 적용

• 개정된 고시는 2019년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용
• 기본형건축비 상한액은 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격 (택지비 + 택지비가산비 + 기본형건축비 + 건축비가산비)의 산정 시 적용
• 그러나 실제 분양가격은 분양 가능성, 주변 시세 등을 종합적으로 감안하여 결정되므로 실제 인상되는 분양가는 이번 기본형건축비의 인상분보다 낮을 것으로 예상

◎ 서울시, 재정비촉진지구 상업지역 주거비율 90%까지 상향[8)]

서울시는 재정비촉진지구(舊 뉴타운지구) 내에서 이뤄지는 도시정비형 재개발사업(舊 도시환경정비사업)의 상업지역 주거비율을 최대 90%까지 높여 주택 공급 확대와 상권 활성화 도모

재정비촉진지구 내 도시정비형 재개발사업 추진의 어려움

• 재정비촉진지구는 낙후 지역의 광역적 개선을 위해 주택 재개발·재건축과 도시정비형 재개발사업(상업지역)이 동시에 이뤄지는 지구
• '도시정비형 재개발사업'은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행되는 정비사업의 하나, 노후·불량 건축물이 대상이라는 점에서는 주택 재개발·재건축과 유사하지만 대상지역이 상업지역 위주라는 점과 사업목적이 주거가 아닌 도시환경 개선이라는 점에서 차이가 남
• 재정비촉진지구 내 도시정비형 재개발사업의 경우 그동안 상가·오피스텔 같은 비주거시설의 미분양과 공실률 상승에 대한 우려로 사업시행자가 사업추진에 적극적으로 나서지 않으면서 구역지정 이후 사업이 답보상태인 경우가 발생

재정비촉진지구 내 도시정비형 재개발사업의 용적률 90%까지 대폭 상향하여 사업 활성화 도모

• 서울시는 통상 50~70%인 지구 내 주거비율을 90%까지 높여 용적률을 대폭 상향, 사업자의 사업성을 높여 도심부 재정비촉진사업 활성화 도모
• 특히, 주거비율을 높여주는 대신 연면적 10%를 공공주택(전용면적 45㎡ 이하)으로 짓도록 하고, 이를 시가 공공기여로 확보해 행복주택으로 공급
  - 건물 1층은 비주거 용도로 계획하되 가로와 접하는 지역은 가로활성화계획을 수립하고, 지역여건을 고려해 '도시재정비위원회'에서 저층부(지상)의 비주거 용도비율을 결정하게 됨

8) 서울시 보도자료, 2019.03.28., 서울시, 재정비촉진지구 상업지역 주거비율 90%까지 상향

• 재정비촉진지구 상업지역 주거비율 확대계획은 서울시가 작년 말 발표한 '공공주택 8만호 추가공급 계획' 중 도심 내 공공주택 공급확대를 위한 후속조치의 하나

재정비촉진지구 내 준주거지역 용적률도 500%로 상향

• 서울시는 준주거지역 용적률도 400%에서 500%까지 높이기로 하고, 민간사업자가 늘어난 용적률의 절반 이상을 공공주택으로 공급하도록 의무화

「재정비촉진지구 내 건축물 용도에 관한 운영기준」 개선, 3년간 한시적 운영 계획

• 서울시는 이를 위해 「재정비촉진지구 내 건축물 용도에 관한 운영기준」을 개선, 「서울시 도시계획조례」 일부개정이 공포되는 29일(목)부터 3년 간 한시적으로 운영해 도심 내 공공주택을 집중공급할 계획

• 새로 개선된 운영기준은 시행일로부터 3년 내 재정비촉진계획(변경)결정 고시된 구역에 한해 적용, 결정 이후 3년 이내 사업시행인가 신청을 원칙으로 함

• 운영기준은 재정비촉진계획(변경)결정을 위한 '서울시 도시재정비위원회' 심의기준이 되며, 주거비율 등 최종 (변경) 결정사항은 각 구역별 특성에 따라 심의를 통해 결정됨

서울시, '사전협상제' 대상 5천㎡로 완화, 유휴부지 개발 활성화 기대[9)]

「서울시 도시계획조례」 개정으로 '도시계획변경 사전협상제도'의 대상 토지면적 완화

• 서울시는 삼성동 옛 한전부지, 고덕동 옛 서울승합차고지 등 대규모 유휴부지 개발에 적용해온 '도시계획변경 사전협상제도'를 중·소규모 민간부지까지 확대 적용하는 「서울시 도시계획조례」 개정안을 공포하고, 3월 28일부터 시행에 들어감

• 이는 지난해 3월 8일 제285회 서울시의회에서 가결된 조례개정안으로 제 용도를 잃고 놀고 있는 중·소규모 부지에 대한 개발 기회를 높여 민간투자를 유도하고 지역경제에도 활력을 불어넣기 위함임

개발 가능한 중·소규모 민간부지 약 200개소 이상

• 개정 조례의 핵심은 '도시계획변경 사전협상제도'의 대상이 되는 토지면적이 '1만㎡ 이상'에서 '5천㎡ 이상'으로 확대되는 것임

• 이번 개정으로 서울시는 사전협상제도를 통해 개발 가능한 중·소규모 민간부지가 약 200개소 이상일 것으로 파악하고 있음

  - 사전협상제도 예상 중·소규모 대상지는 국·공유지를 제외한 5천㎡ 이상 단일필지를 기준으로 검토해 추정한 것으로, 도로·수도·개발제한구역 등 개발이 불가능한 부지와 이미 개발됐거나 개발진행 중인 부지는 제외

9) 서울시 보도자료, 2019.03.27., 서울시, '사전협상제' 중·소규모 부지로 확대… 지역경제 활력 유도

도시계획변경 사전협상제도란?

- 도시계획변경 사전협상제도는 민간사업자가 부지를 개발할 때 용도지역 상향 같은 도시계획 변경의 타당성과 개발의 공공성을 동시에 확보하기 위해 사전에 서울시와 협의하도록 한 제도임
- 차고지, 공공청사부지 등 기존 시설이 이전하면서 비어있는 토지의 용도를 상향해 민간사업자의 사업성을 높여주는 대신, 개발이익 일부를 공공기여로 환수하는 것으로, 2009년 서울시가 처음 도입한 이후 전국으로 확대됨
- 도시계획변경 사전협상부지는 1만㎡ 이상 대규모 유휴부지로, 도시관리계획의 변경(용도 및 도시계획시설 변경)이 필요한 경우가 대상이었음
- 서울시는 제도 도입과 함께 2009년 대상지를 일괄접수(총 30개소) 받아 이중 16개소를 협상대상지로 선정함
- 삼성동 옛 한전부지 등 개별신청 건을 포함해 강동구 서울승합차고지, 마포구 홍대역사, 용산구 관광버스터미널 등 현재까지 총 10개 부지의 사전협상을 완료·추진 중임

'사전협상제' 대상 부지 면적 완화에 따른 기대효과

- 서울시는 이번 조례개정을 통해 그동안 사업성 확보가 어려워 투자기회를 얻지 못했던 중·소규모 유휴부지의 민간개발이 활성화되고, 놀고 있던 땅에 편의시설, 상업시설 등이 확충되면서 지역경제에도 활력을 불어넣을 것으로 기대하고 있음
- 특히, 사전협상에 평균 2년 정도 소요되는 대규모 부지에 비해 중·소규모 부지는 주요쟁점이 적어 상대적으로 사업추진기간이 줄어들 것으로 예상됨

서울시, 307개 모든 지하철역에 '역세권청년주택' 공급 예정[10)]

서울시가 '역세권 청년주택' 건립이 가능한 역을 서울 전 역으로 확대하여 '하나의 역세권에 하나 이상의 청년주택(일역일청)'이 들어설 수 있도록 함

서울시 역세권 청년주택이란?

- '역세권 청년주택'은 서울시가 용도지역 상향, 용적률 완화, 절차 간소화, 건설자금 지원 등을 제공하면 민간사업자가 역세권에 주거면적의 100%를 임대주택(공공·민간)으로 지어 청년층에게 우선 공급하는 정책
- 현재 사업인가가 완료된 역세권 청년주택은 30곳 [총 12,890실(공공임대 2,590실, 민간임대 10,300실)], 사업인가가 진행 중인 곳은 30곳 [총 9,512실(공공임대 2,101실, 민간임대 7,411실)], 사업인가 준비 중인 곳은 21곳 [총 9,558실(공공임대 1,735실, 민간임대 7,823실)]으로, 총 31,960실 규모

「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 일부조례 개정, 3월 28일 시행

- 지난 3월 8일 도시계획관리위원회 대안으로 본회의를 통과한 개정조례의 주요 내용은 역세권의 범위를 서울시 내 모든 역세권으로 확대, 조례 시행기간을 2022년 12월까지 연장 등임

10) 서울시 보도자료, 2019.03.18., 서울시,'역세권 청년주택'307개 모든 역으로 확대

역세권 범위 확대

- 역세권 청년주택 사업대상 역이 서울시 내 모든 역으로 확대
- 당초에는 사업대상 역이 교차 역, 버스전용차로가 있는 역, 폭 25m 도로에 위치한 역으로 제한되어 서울시 내 전체 307개 역 중 267개 역만이 사업대상이었으나, 이러한 기준을 삭제하여 서울시 내 모든 역에서 역세권 청년주택 사업이 가능하도록 함
- 이렇게 되면 사업대상지 면적이 지금보다 약 1.6㎢(14.4㎢ → 16.0㎢) 넓어지고, 늘어난 면적의 10%에 역세권 청년주택을 건립한다고 가정하면 약 1만9천호 이상 공급이 가능할 것으로 예상됨

「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 시행기간 연장

- 당초 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」는 2016년 7월 13일 공포·시행 이후 3년 이내에 사업승인 인허가를 받은 사업에 대해서만 효력을 가진다고 하였음
- 그러나 정부의 "주거복지로드맵"과 서울시의 "공적임대주택 24만호 공급계획"의 원활한 추진과 역세권 청년주택 8만실 공급목표 달성을 위하여 조례 시행기간을 2022년 12월 31일까지 연장함

수주 비리 저지르는 시공사 3진 아웃제로 시장에서 퇴출[11)]

정비사업 등의 공공성을 높여 실수요자 보호 강화

- 국토교통부는 생활적폐 개선대책의 하나인 정비사업 비리근절을 위해 조합설립 후 정비업자 재선정, 정비업자의 자금대여 제한을 통해 정비업자가 이권 선점을 위한 통로로 활용되는 것을 차단할 예정
- 정비업자도 수주비리 시 해당 입찰을 무효화하고, 3진 아웃제를 도입하여 시공사 수주비리 반복 업체는 영구 배제하는 등 비리행위에 대한 처벌도 강화
- 재개발은 사업으로 인한 주민 부담사항을 정비계획에 포함하여 불필요한 분쟁과 사업지연을 예방하고, 관리처분계획 수립 시 임차인 참여 협의체 구성 의무화, 동절기 퇴거 제한 등 임차인 권리보호도 강화하고, 의무 임대주택 상한선도 높여 지자체 주거복지의 폭도 넓혀줄 계획

11) 국토교통부 보도자료, 2019.03.08., 2019년 국토교통부 업무계획, p.9.

02
이슈 분석

불 꺼진 업무용 빌딩을 주거용으로 전환하여 주택공급을 확대?
(Office to Residential conversions)

도심의 오피스 공실 증가와 렌트프리(Rent free)

계속되는 경기 불황과 공급 증가로 도심의 불 꺼진 오피스 증가

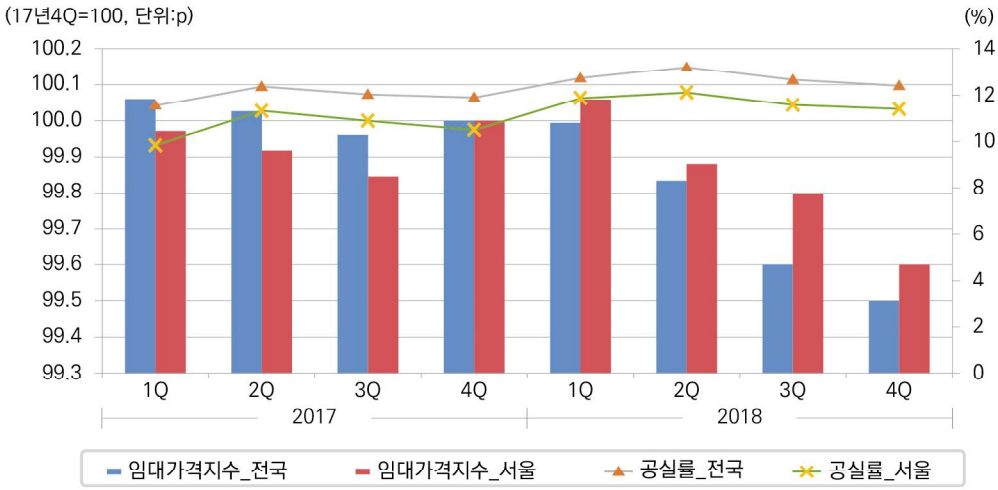
- 불확실한 국내외 경제상황과 내수부진에 따른 경기위축 지속으로 오피스 공실률 증가 추세
  - 한국감정원이 지난 2월 발표한 「2018년 상업용 부동산 시장 동향」에 따르면 2018년 오피스 임대가격지수(17년 4분기=100)와 임대료는 2017년에 비해 하락하고, 공실률은 증가한 것으로 나타남
  - 18년 오피스 임대가격지수는 4분기 99.5p를 찍으며 전년 동기 대비 0.52% 하락, 오피스 공실률은 12.4%로 전년동기 대비 0.52%p 증가한 것으로 나타남
- 대표적인 오피스 밀집지역인 서울 도심에서도 경기불황과 대형 신축 오피스빌딩 공급 증가 등의 영향으로 공실률은 높아지고 있으며, 특히 고용시장 불안정, 소비회복 부진 등으로 기업들이 사무실을 도심에서 외곽으로 이전하거나 규모를 축소하고 있음

오피스 공실증가에 따른 렌트프리 기간도 확대

- 여기에 2019년에도 서울 기준 약 8만 8천㎡의 공급이 예정되어 있는 등 공급과잉으로 오피스 임대차 시장이 임차인에게 유리한 조건으로 계속 흘러가면서[12] '렌트프리(Rent free, 무상임대)'가 급증하고 있음
- 심지어 '첫 1년은 임대료 안 받는다'는 파격 제안까지도 속속 등장하며[13], 6개월에서 최대 1년까지 임대료를 받지 않는 렌트프리가 나타나고 있음

12) MoneyS, 2018.12.13., 서울 오피스시장 공실 지속… '제4의 도심'으로 떠오른 '판교'
13) 채널A, 2019.02.12., 텅 빈 건물 늘어나자…"1년 임대료 안 받아요"

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

전국 및 서울시 오피스 공실률 추이

구분	2017년				2018년				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	전년동기 대비
전국	11.5	12.4	12	11.9	12.7	13.2	12.7	12.4	-0.23
서울	12.5	11.4	11.8	11.7	11.9	12.1	11.6	11.4	-0.22
CBD	8.9	10.9	11.2	10.9	16.2	15.6	15.0	14.5	-0.56
GBD	6.3	8.4	8.6	8.9	9.1	9.4	8.9	8.4	-0.47
YBD	7.2	18.1	15.8	18.5	10.4	10.8	10.6	11.3	0.67
ETC	14.2	12.0	10.2	8.5	15.4	15.3	13.6	14.0	0.43

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

업무용 빌딩의 주거용도 전환(Office to Residential conversions)

공실 증가에 따른 비주거용 건물의 타 용도 활용 방안 모색 필요

- 계속되는 경기부진과 이에 따른 임차수요 감소, 오피스 공급 과잉 등으로 전국적으로 오피스 공실률 증가 추세
- 도심 내 공실 오피스의 증가는 건물의 물리적 쇠퇴뿐 아니라 지역의 상권 쇠퇴를 가속화시키고, 이에 따른 외부효과로 인하여 도시의 경쟁력과 지역주민의 삶의 질을 떨어뜨리는 부정적 영향을 미치므로 이에 대한 해결방안 모색이 필요함

• 특히, 도심의 비주거용 건물은 접근성이 양호하므로, 직주근접의 수요가 높은 대도시에서 적절한 가격의 주택(affordable housing) 공급을 위한 좋은 대안이 될 수 있으며, 비어있는 비주거 건물을 주거로 전환하는 사업은 사회의 가장 큰 불평등 원인인 주거 빈곤 해결과 사회적 다양성을 높이는 가장 강력한 해결책이 되고 있음[14)]

미국 사례[15)]

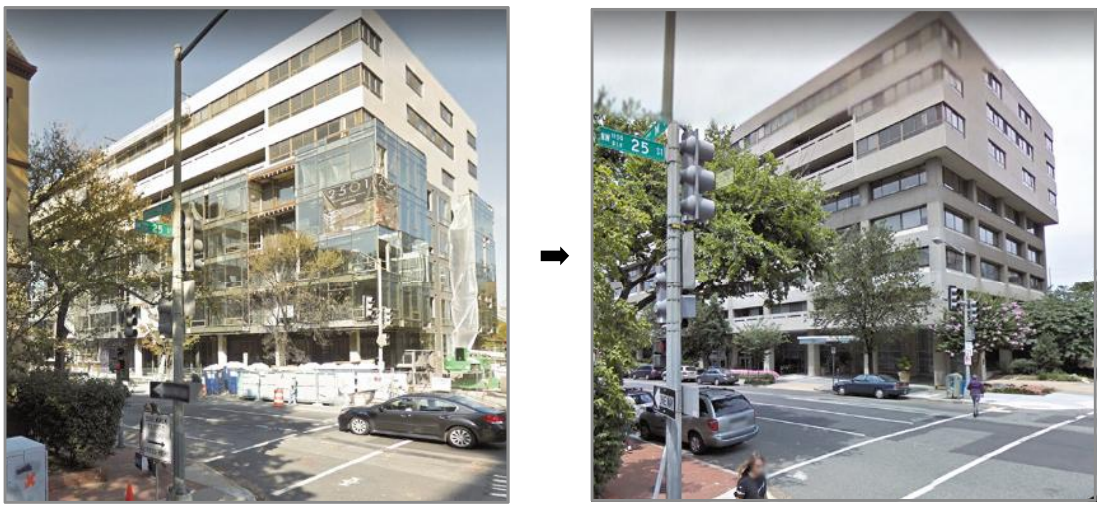
• 1990년대 미국의 수많은 도시정부는 도심지역 재생 전략으로 비어있는 오피스를 중산층 주택으로 전환하는 사업을 본격적으로 시작[16)]

• 1990년대 초반 경제침체가 시작되면서 대도시 도심의 오피스 건물의 공실 급격히 증가, 뉴욕의 경우 1992년~1995년 동안 오피스 공실률이 거의 20%에 육박하였으며, 맨하탄을 선호하는 임차인들은 신규 공급된 고품질의 오피스 밀집 지역인 midtown으로 이주하게 되면서 Lower Manhattan 지역의 오피스 공실률은 증가하게 됨

• 이에 뉴욕시는 1995년 Lower Manhattan Revitalisation Plan(LMRP)을 시작, Lower Manhattan 지역에 있는 빈 오피스 건물을 아파트로 전환하는 것을 가능하게 하고, 보조금을 지급
  - 보조금은 준공된 지 20년 이상(당시 1975년 이전에 지어진) 오피스 건물을 주택으로 전환하는 경우 지급
  - 시정부는 세입자를 위한 원룸이나 소규모 아파트로의 전환하는데 중점을 둠

• Lower Manhattan Revitalisation Plan(LMRP)은 큰 성공을 거두었으며, 그 결과 1995년부터 2005년 동안 60동 이상의 오피스 빌딩이 주거용으로 전환되었으며, 해당 지역에 거주인구가 증가함

• 현재 미국은 절반 이상의 도시에서 11,500동의 건물이 주거용 건물로 전환되었거나 진행 중임[17)]



워싱턴 D.C 다운타운 오피스 주거용 전환 사례

출처 : http://montgomeryplanning.org/blog-design/2017/10/converting-office-to-residential-is-complicated/

14) 최민성, 2019.03.19., "해외 Office-to-Residential 흐름과 시사점", p.37.
15) Sara J. Wilkinson, Hilde Remøy, Craig Langston, *Sustainable Building Adaptation: Innovations in Decision-making*, pp.97~98, Wiley-Blackwell
16) Robert A. Beauregard, 2005, "The Textures of Property Markets: Downtown Housing and Office Conversions in New York City", *Urban Studies*, Vol. 42, No. 13, p.2431.
17) 최민성, 2019.03.19., 위의 글, p.37.

영국의 사례[18)]

- 런던도 오피스를 주거용으로 전환하여 도심 재개발에 성공한 사례
- 1990년대 런던 중심부에는 주택이 거의 없는 사무 구역으로 특징지어졌으며, 오후 6시 이후에는 방치
- 1980년대 후반 오피스 건설 붐과 1990년대 초 경기 침체로 인해 높은 공실률과 급격한 임대료 감소 발생
  - 1992년 런던 중심부에 360만㎡의 오피스 공실 발생
- 오피스의 과잉공급에도 불구하고 1990년대 중반 시장이 회복되기 시작하면서 현대적 시설을 갖춘 오피스의 신규 공급으로 런던 중심부에 약 280만㎡의 오피스 공실 공간 발생
- 이에 따라 1992년 RICS(The Royal Institute of Chartered Surveyors)와 런던도시계획자문위원회가 비어 있는 오피스의 주거용 전환을 추진하기 시작하면서 처음으로 주거용 전환을 통한 오피스 건물의 재사용에 대한 관심을 갖기 시작, 이후 중앙정부와 지자체 도시계획국이 오피스의 주거용 전환을 통한 도시생활을 장려하며, 이에 대한 사회적 관심 증대
- London Property Research Limited(1996)는 1993~1996년 런던에서 완공된 10동 이상의 건물에 100호 이상의 오피스를 주거용으로 전환하여 4,500개 이상의 신규 주거공간 제공
- 1997년까지 런던의 빈 오피스 공간 약 39만㎡가 주거용으로 전환



1960년대 지어진 비어있는 상업용 건물을 주거용 아파트로 전환, 30 Old Street, Islington, London
출처 : https://www.mw-a.co.uk/properties/barbican-house/

18) Heath, T., 2001, Adaptive re-use of offices for residential use The experiences of London and Toronto. Cities, 18(3), pp.173~184.

- 영국은 2013년 5월부터 사업계획 신청과 허가 없이 오피스를 주거용으로 전환하는 Permitted Development 정책 추진, Permitted Development Rights은 계획 허가를 신청할 필요 없이 특정 유형의 용도 변경을 수행할 수 있도록 허용하기 위해 정부가 시행하는 것으로, 오피스 용도에서 주거용으로 용도 변경하는 것도 허용[19]
- 2015년 4월부터 2016년 3월까지 주택재고 18만 9,650호 증가 중 30,600호가 용도변경에 따른 것이며, 이 중 42%에 해당하는 12,824호가 오피스를 공동주택으로 개조한 것임[20]

서울시, 도심에 비어있는 업무용 빌딩 임대주택 전환 정책 추진 의지 밝혀

도심에 비어있는 업무용 빌딩을 주거용 전환

- 지난해 10월 박원순 서울시장은 도심에 비어있는 업무용 빌딩에 임대·분양주택을 만들어 중산층에 공급하는 방안을 검토하고 있다고 밝힌 바 있음
- 그린벨트 해제를 통한 3기 신도시 개발 문제가 이슈였던 당시 박시장은 "그린벨트를 풀지 않는 범위 안에서 주택공급을 해야 한다"며, 도심의 업무빌딩 안에 주택을 공급하는 것이 도심 활성화와 주택공급을 동시에 가능하게 만드는 방안이라고 밝힘
- 구체적으로는 도심의 오래된 업무빌딩을 허물고 그 자리에 고층 주상복합을 짓자는 재건축 방향이고, 다른 하나는 있는 업무용 건물을 그대로 활용하는 방안임[21]
  - 그는 "새로 짓는 주상복합에 분양이 이뤄지게 되면 인근 집값 자극이 일어날 수 있으니 층고 제한 등 규제를 완화하는 대신 주거 임대 비율을 최소 절반 이상으로 높이겠다"고 설명, 기존 업무빌딩을 임대주택으로 재활용하는 방안은 법적 문제를 검토하고 있다고 밝힘
- 또한 "임대주택을 중산층에게 공급하여, 소득차에 따라 임대 보증금을 더 높게 받고, 이 임대보증금으로 공공임대를 추가로 지을 수 있게 하자"는 방안을 제시하였음[22]

종로구 베니키아호텔 건물 청년주택 전환, 용산구 업무용 빌딩 공실 일부 1인 가구를 위한 공유주택 전환 시범사업 추진

- 서울시는 12월 26일 주민편의 및 미래혁신 인프라 함께 조성, 도심형 공공주택 확대로 직주근접 실현, 도시공간 재창조, 입주자 유형 다양화, 디자인 혁신 등을 골자로 한 '주택공급 5대 혁신방안'을 발표
- 특히 박원순 시장이 유럽 순방 중 밝힌 도심 업무용 빌딩의 공실을 주거용도로 전환하는 전략 도입계획을 발표, 종로, 용산에 처음으로 실행할 방침을 밝힘
- 구체적으로는 중·대형 업무빌딩은 청년주택으로, 소형 업무빌딩은 사회주택 등 공유주택으로 공급하는 것이 주요 방안으로, 현재 종로구 베니키아호텔(지하 3층~지상 18층) 건물을 청년주택(255호)으로 전환하는 사업과 용산구 업무용 빌딩 공실 일부를 1인 가구를 위한 공유주택(200호)으로 전환하는 시범사업을 추진 중에 있음[23]

---

19) https://www.planningportal.co.uk/info/200187/your_responsibilities/37/planning_permission/2
https://urbanistarchitecture.co.uk/how-to-convert-offices-into-homes-without-planning-permission/
20) https://www.theguardian.com/business/2016/nov/15/office-home-conversions-housing-stock
21) SBSCNBC, 2018.10.02., "서울 도심 업무빌딩 주거용 활용·중산층에 임대"…효과는?
22) 조선비즈, 2018.10.01., 박원순 "도심 업무빌딩에 임대주택 공급해야…그린벨트 해제는 반대"
23) 이투데이, 2018.12.26., 전문가가 본 주택공급 혁신방안 "'공실 오피스·호텔→공공주택' 아이디어 좋지만 한계 있다"

공실 오피스를 활용한 양질의 주택 공급을 위한 더 나은 규제(better regulation) 필요

유휴 업무용 건물 주거용 전환 사업의 장점

- 비어 있는 업무용 건물을 주거용으로 전환하는 사업은 도심내 유휴 부동산의 재활용을 통해 주택공급을 손쉽게 확대할 수 있는 정책방안으로, 특히 서울시에서 추진하고 있는 청년임대주택 등으로 활용 시 주거 빈곤층 문제를 해결할 수 있는 유용한 사업이 될 것임
- 시장에서 업무용으로 매력도가 떨어지는 노후화된 오피스의 용도전환을 통해 직주근접이 가능한 적정가격의 주택(affordable housing)을 제공함으로써 도심 공동화 현상 축소와 함께 민간 부동산의 주택 인프라 활용으로 정부의 재정지출을 줄이는 효과를 얻을 수 있음

그러나 여러 가지 문제점도 예상

- 리모델링 비용 증가로 사업성이 없는 경우가 발생할 우려가 많고, 거주인구 증가에 따른 기반시설 과부하 현상도 발생할 수 있음
- 또한 소형 평형 위주의 afforable housing 공급으로 주거품질의 하락이 나타날 수 있으며, 임대주택공급을 반대하는 지역이기주의 현상으로 인한 사회적 갈등도 우려됨
- 실제로 RICS(The Royal Institute of Chartered Surveyors)의 2005, 2010, 2013, 2015년 조사에 따르면 Permitted Development Rights에 의해 용도가 전환된 568개 건물의 방문조사 결과 30%만이 국가공간기준을 충족하였으며, 오피스에서 주거용으로 전환하는 경우 저품질의 주택이 공급되는 것으로 조사된 바 있음[24)]

충분한 인프라와 양질의 주택 공급을 위한 더 나은 규제(better regulation) 필요

- 지난해 통계청이 발표한 「KOSTAT 통계플러스」여름호에 실린 “지난 20년 우리가 사는 집에는 어떤 변화가 있었나” 이슈 분석 보고서에 따르면 서울의 1인 20~34세 청년가구 중 주거빈곤가구의 비율은 2005년 34.0%, 2010년 36.3%, 2015년 37.2%로 계속해서 늘어나고 있음[25)]
- 이 보고서에 따르면 "청년 가구는 다른 세대와 뚜렷하게 구별될 정도로 지하, 옥탑, 고시원 등에 거주하는 주거빈곤가구 비율이 높았다"면서 "특히 서울 1인 청년가구의 주거빈곤 가구 비율은 2000년 이후 지속해서 증가했는데 이는 다른 세대에서 관찰되지 않는 역주행 패턴"이라고 지적하며, "주택의 공급확대라는 총량적 접근보다 주거빈곤가구의 감소를 위한 맞춤형 주거복지정책의 확대가 필요하다"고 강조함
- 그러나 현실적으로 공공의 예산을 투입하여 청년가구의 빈곤을 완전히 해결할 수는 없으며, 실제로 중앙정부와 지자체의 예산도 충분하지 않으므로, 민간의 유휴 부동산 활용방안에 대한 긍정적 검토가 필요하다고 판단됨
- 특히 주거편의성을 높일 수 있는 기본적인 생활인프라와 양질의 주택공급을 위한 용적률 완화나 보조금 지급과 같은 인센티브 제공 등을 통해 민간의 적극적 참여를 유도할 필요가 있으며, 이를 위해 도시계획의 큰 틀 안에서 개발사업이 정합성을 갖출 수 있도록 더 나은 규제(better regulation)를 통한 계획적 접근이 필요할 것임

24) https://www.ucl.ac.uk/news/2018/may/office-residential-developments-providing-poor-quality-housing
25) 권순필·최은영, 2018, “지난 20년 우리가 사는 집에는 어떤 변화가 있었나”, 「KOSTAT 통계플러스」 여름호, pp.30~47.

03
Zoom-in Market

기업하기 좋은 전북 완주군!
대규모 산업단지 조성과 기업유치로 전북경제 1번지 꿈꾼다.

다함께 열어가는 으뜸도시 완주

완주군, 전북에서 인구증가율과 지역내총생산 성장률 가장 높아

최근 10년간 연평균 1.23%의 인구증가

- 전북지역은 자동차 산업과 더불어 화학, 섬유, 기계 등 전반적인 제조산업의 장기침체가 이어지면서 지역의 일자리가 줄고, 청년층을 포함한 고용가능인구가 타 지역으로 빠져나가면서 인구감소 현상이 지속되고 있음
  - 2000년대 들어 전북지역은 연평균 9,024명의 인구감소가 이루어지고 있으며, 특히 2017년에는 10,184명, 2018년에는 17,775명의 대폭의 인구감소를 경험하였는데, 지역외 인구유출이 큰 비중을 차지함
- 특히 최근 10년간 전북지역에서는 전주시 덕진구, 군산시, 그리고 완주군을 제외한 모든 지역에서 인구감소, 그러나 완주군의 경우 이러한 지역추세와 달리 최근 10년간 전북에서 가장 높은 비율(1.23%)의 인구증가 나타남

지역내총생산(GRDP) 성장률 전북 1위, 고용률도 전주보다 높아

- 완주군의 경우 2018년 2분기 고용률도 60.7%로, 전주시(55.8%), 군산시(53.1%), 익산시(55.5%) 보다 높은 것으로 나타나는데, 이는 전북혁신도시로의 수도권 공공기관 이전에 따른 종사자의 유입과 완주테크노밸리(1단계) 산업단지 분양률 제고로 기업들이 입주에 기인한 것으로 판단됨
- 완주군의 5년간 지역내총생산(GRDP) 성장률은 9.7%로 전북에서 가장 높은 것으로 나타났으며, 전국에서는 31위에 해당함[26)]
  - 2012년 3조2,780억, 2013년 3조4,268억, 2014년 3조8,971억, 2015년도에는 4조5,511억 기록
  - 1인당 GRDP는 2012년 3,804만원, 2013년 3,939만원, 2014년 4,312만원, 2015년 4,775만원으로 특히, 2015년 기준 완주군의 1인당 GRDP는 전북 평균(2,441만원)의 두 배 가까이 높음

26) 전민일보, 2018.11.15., 완주군 GRDP 성장률 전북 1위 '독보적'

전북지역 인구변화 추이

(명, %)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	평균 증가율
전북	1,854,508	1,868,963	1,874,031	1,873,341	1,872,965	1,871,560	1,869,711	1,864,791	1,854,607	1,836,832	-0.10
전주시	635,007	641,525	645,894	648,863	650,082	652,877	652,282	651,744	648,964	651,091	0.31
완산구	352,737	357,919	362,636	363,986	363,694	364,872	365,605	361,845	359,012	345,065	-0.20
덕진구	282,270	283,606	283,258	284,877	286,388	288,005	286,677	289,899	289,952	306,026	0.93
군산시	266,922	272,601	275,659	278,341	278,319	278,098	278,398	277,551	274,997	272,645	0.33
익산시	306,669	307,289	309,804	306,469	306,539	304,117	302,061	300,479	300,187	294,062	-0.50
정읍시	121,545	122,000	120,466	119,392	118,328	117,183	115,977	115,173	113,776	112,169	-0.90
남원시	87,675	87,775	87,455	87,000	86,460	85,643	84,856	84,188	83,281	82,554	-0.68
김제시	94,770	94,346	93,111	92,317	91,218	90,108	88,721	87,782	86,926	85,331	-1.15
완주군	83,885	85,119	84,660	86,164	86,978	90,377	95,303	95,480	95,975	94,444	1.23
진안군	27,558	27,543	28,473	26,963	26,703	26,474	26,203	26,069	26,271	25,963	-0.45
무주군	25,811	25,578	25,863	25,321	25,398	25,390	25,220	24,949	24,809	24,589	-0.56
장수군	23,478	23,386	23,215	23,191	23,243	23,335	23,277	23,628	23,003	23,221	-0.27
임실군	30,703	30,593	30,789	29,956	29,739	29,966	30,271	30,197	30,162	30,072	-0.34
순창군	30,179	30,209	29,497	30,055	30,272	30,368	30,248	29,949	29,698	29,209	-0.56
고창군	60,102	60,861	60,065	60,440	60,522	60,090	60,046	60,597	60,472	57,041	-0.54
부안군	60,204	60,138	59,080	58,869	59,164	57,534	56,848	57,005	56,086	54,441	-1.10

대규모 산업단지 조성과 기업친화적 환경 조성으로 기업하기 좋은 도시 만들기 노력!

현재 조성된 산업단지 814만 2,000㎡[27)]

- 현재 완주군 내에는 완주산업단지 335만9,000㎡, 과학산업연구단지 307만4,000㎡, 이서농공단지 39만4,000㎡, 테크노밸리 1단계 131만1,000㎡ 등 4곳의 산업단지와 농공단지가 조성되어 있음
- 2016년 말 기준 이들 4개 산업단지에 입주한 기업은 모두 284개 업체로 1만6482명이 종사하고 있음
- 특히 2008년부터 2015년까지 완주군 봉동읍 일대에 131만1000㎡규모로 조성된 테크노밸리 1단계가 준공 뒤 1년여 만에 100% 분양에 성공하면서 청년층의 일자리 창출에 크게 기여함

2021년까지 산업단지 1,060만㎡ 확대 예정

- 여기에 2017년 12월에 첫 삽을 뜬 35만㎡ 규모의 삼례농공단지가 2020년까지 준공될 예정임
- 완산군 삼례읍 수계리 일원 31만6,493㎡ 부지에 산업용지 24만3,119㎡, 지원시설용지 1,560㎡, 공공시설용지

27) 전북일보, 2016.12.27.,완주 2020년 산단 면적 1000만㎡ 돌파

7만1,814㎡ 규모로 조성되는 농공단지는 완주군과 (주)모아종합건설·(주)삼부종합건설이 총 424억원을 투자, 기술력과 민간재원을 활용해 민관합동개발 방식으로 추진, 30여개 기업유치를 통해 397명의 일자리 창출과 1,436억원의 경제적 파급효과가 기대됨[28)]

- 또한 2017년 10월 기공식을 갖고 2021년 준공을 목표로 추진되고 있는 테크노밸리 산업단지 2단계 사업은 211만5,000㎡ 규모로 조성될 예정이며, 산업단지를 비롯해 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교시설 등으로 토지이용이 계획돼 있음
- 완주테크노밸리 제2산업단지는 호남고속도로 익산IC와 익산~장수간 고속도로, 지방도 799호선 등 광역교통망과의 탁월한 연계성을 가지고 있어 지리적 접근성이 뛰어나 기업체 130여개에 입주, 1만4252명의 일자리 창출과 1조원의 투자유발, 3조7,000억원의 경제적 파급효과가 예상되며, 주거단지 조성으로 8500여명의 인구증가도 예상됨[29)]



완주테크노밸리 위치도 (http://www.wanju.go.kr/)

'기업하기 좋은 전북만들기' 우수기관 선정

- 이와 같은 하드웨어의 구축과 더불어 완주군은 중소기업의 경쟁력을 높이기 위해 △이차 보전 및 중소기업 환경개선사업 △기업 애로 해소를 위한 기업 간담회 추진 △규제 애로 개선 △네거티브 규제 개선 △기숙사 임차료 지원 △로컬 잡센터 운영 등의 추진으로 실질적인 기업 경영 활동에 도움을 주고자 노력하고 있음
- 그 결과 완주군은 '기업하기 좋은 환경 조성'을 위해 추진하는 '기업하기 좋은 전북 만들기' 평가에서 2017년 최우수기관, 2018년에는 우수 기관으로 선정됨
- 특히, 2018년에는 인구수, 제조업체 수 및 산업규모 등을 고려한 평가대상에서 완주군은 인구수 8만 이상으로 포함돼 실시한 평가에서 다른 시 지역을 제치고 우수기관으로 선정됨[30)]

28) 전북일보, 2017.12.13., 완주농공단지 '첫 삽'…1436억 경제효과 기대
29) 전북일보, 2017.10.31., 완주테크노밸리 2산업단지 '첫 삽'
30) NSP통신, 2019.02.19., 완주군, '기업하기 좋은 전북만들기' 우수기관 선정

대한민국 지방자치 박람회 등에서 수상[31)]

- 완주군은 2018년 '제6회 대한민국 지방자치 박람회' 등 각종 평가에서 지방자치 경쟁력을 인정받아 지자체 상생협력·갈등관리 우수시책 경진대회, 행정서비스 공동생산 우수사례 사상발표, 주민자치센터 우수사례 등의 5개 전 분야에서 수상한 바 있음
- 또한 행정안전부가 주관한 '2017년 지자체 정부혁신 평가'에서 국무총리 표창 수상(전국 군단위 지자체 중 1위), 한국지방자치경쟁력지수(KLCI)에서도 종합경쟁력 부문 전국 4위, 경영활동 2위를 기록한 바 있음

지난해 전북 전국 최하위권 지가상승률 불구, 완주군 전국 평균보다 높은 지가상승률 보여

완주테크노밸리 2단계 사업, 삼봉택지지구 등의 개발호재와 혁신도시 기반으로 인한 이주 수요 등으로 지가상승

- 완주군은 테크노밸리 2단계 사업, 삼례농공단지, 삼봉택지지구 등의 개발호재로 전북 도내 다른 지역에 비해 높은 지가상승을 나타냄
  - 삼봉택지지구 개발은 한국토지주택공사가 '삼봉웰링시티 명품 주거단지 조성'이라는 이름으로 완주군 삼례읍 수계리, 봉동읍 고천리 일원 91만4,978㎡대에 1,882억원의 사업비를 투자해 2020년까지 약 6천여 가구를 공급하는 사업[32)]
- 19년 2월 전북 완주의 지가변동률은 0.281%로, 2달 연속 하락세를 보였지만, 전북 평균 지가상승률(0.224%)보다 0.057%p 높은 수준임
- 2018년 누계 지가변동률은 0.387%로 전북지역에서 가장 높은 지가상승이 있었는데, 이는 전국 평균(0.341%)보다 높은 것으로, 2016년과 2017년에도 전북은 물론, 전국 평균보다 높은 지가상승을 나타냄
  - 2016년 연간 지가변동률(%) : 전국 2.700, 수도권 2.532, 전북 2.151, 전주 2.810, 완주 3.073
  - 2017년 연간 지가변동률(%) : 전국 3.879, 수도권 3.822, 전북 3.326, 전주 3.929, 완주 4.856
  - 2018년 연간 지가변동률(%) : 전국 4.584, 수도권 5.140, 전북 2.717, 전주 3.967, 완주 4.075

다양한 개발호재에 따른 지가상승 올해도 이어질 듯

- 인접지역인 군산의 경우 지난해 2월 GM자동차공장 폐쇄로 11개월 연속 지가가 하락하였음에도 불구하고, 2016년부터 계속해서 지가가 상승한 것은 완주테크노밸리, 삼봉택지지구 등의 개발호재와 혁신도시 기반으로 인한 이주 수요 등에 기인한 것으로 보이며, 올해도 이러한 지가상승세가 이어질 것으로 전망됨
- 이와 같은 지속적인 지가변동률 상승으로 19년 2월 완주군의 지가지수(2016년 12월=100)는 110.051로 최고치를 경신하였으며, 이는 전국 (109.508), 전북(106.818) 및 전주(108.973) 보다 높은 수음

'전주특례시' 지정 추진에 따른 관심 증대

- 또한 '전주특례시' 지정 문제가 전북지역의 최대 화두가 되면서 그동안 도시기능 확대를 위해 통합을 추진했으나

31) 전북일보, 2018.12.25., [되돌아본 2018 완주군정] 소득·삶의 질 높은 15만 도시 대도약의 원년
32) 완주군청(http://www.wanju.go.kr/)
전북일보, 2016.02.17., LH, 완주 삼봉지구 택지개발 '재시동'

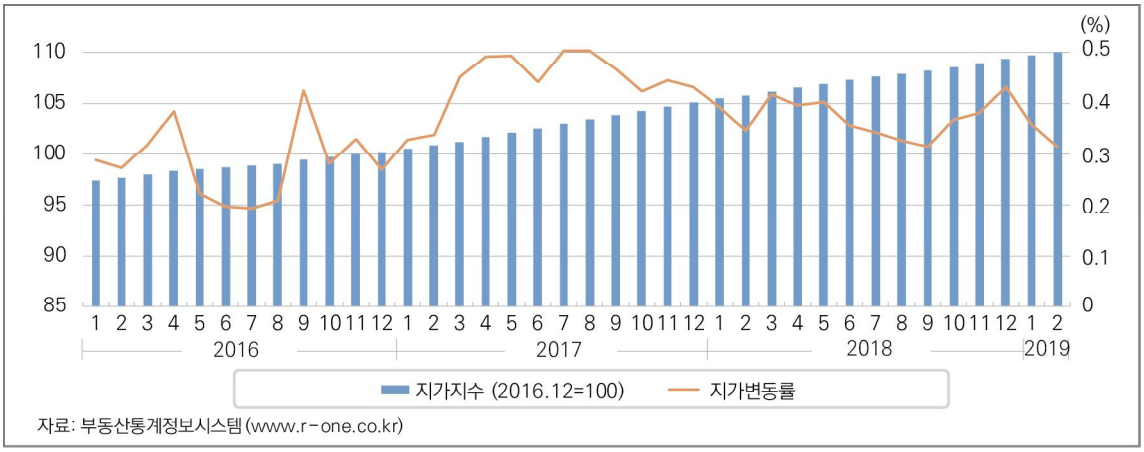
계속해서 실패했던 완주군과의 통합논의도 다시금 회자 되면서 시장의 관심이 커지고 있음

- 전주시와 완주군은 지난 1997년과 2009년, 그리고 2013년 3회에 걸쳐서 통합을 시도했으나 실패, 특히 2013년 통합 추진 당시 완주가 전주에 일방적으로 흡수될 것이라는 지역주민의 우려뿐 아니라 혁신도시 및 산업단지 개발에 따른 인구유입과 일자리 창출 등을 기대한 완주군민들의 반대가 투표결과에 반영된 바 있음

여전히 15만 자족도시 완주의 노력은 계속된다.

- '전주 특례시' 지정여부와 상관없이 여전히 완주군은 대규모 산업단지 조성과 기업유치를 통해 자족기능을 확보하고, 계획인구 15만명이 대도시의 수준의 삶의 질을 갖추도록 광역교통망 구축, 구도심 도시재생, 공공주택 유치 등에 힘쓰고 있으며, 이를 통해 '으뜸도시'완주를 만들어 가고 있음

완주군 지가변동률 및 지가지수 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

전북 주요지역 지가변동률 추이

(%)

구분	16년	17년	2018년												2019년		
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계
전국	2.700	3.879	0.325	0.308	0.351	0.330	0.345	0.370	0.403	0.420	0.427	0.455	0.416	0.341	0.314	0.265	0.58
수도권	2.532	3.822	0.329	0.327	0.363	0.335	0.36	0.404	0.456	0.494	0.516	0.543	0.503	0.393	0.356	0.295	0.652
전북	2.151	3.326	0.256	0.185	0.242	0.214	0.215	0.232	0.241	0.218	0.192	0.253	0.235	0.201	0.223	0.224	0.448
완주	3.073	4.856	0.35	0.31	0.373	0.354	0.36	0.318	0.307	0.292	0.282	0.328	0.34	0.387	0.32	0.281	0.602
전주	2.810	3.929	0.251	0.266	0.313	0.319	0.315	0.324	0.352	0.370	0.298	0.410	0.349	0.332	0.333	0.280	0.614
군산	1.257	1.171	0.107	-0.223	-0.131	-0.152	-0.171	-0.012	-0.015	-0.212	-0.22	-0.229	-0.277	-0.405	-0.259	-0.055	-0.313
익산	2.005	3.911	0.394	0.317	0.376	0.274	0.32	0.27	0.238	0.287	0.255	0.357	0.366	0.349	0.357	0.305	0.663
정읍	2.012	3.497	0.251	0.261	0.268	0.241	0.22	0.201	0.25	0.230	0.216	0.279	0.313	0.263	0.280	0.270	0.550
남원	1.847	2.926	0.242	0.222	0.274	0.221	0.209	0.187	0.249	0.273	0.271	0.304	0.276	0.301	0.293	0.219	0.513
김제	0.175	3.025	0.207	0.206	0.269	0.254	0.233	0.273	0.256	0.272	0.315	0.345	0.361	0.292	0.296	0.293	0.590

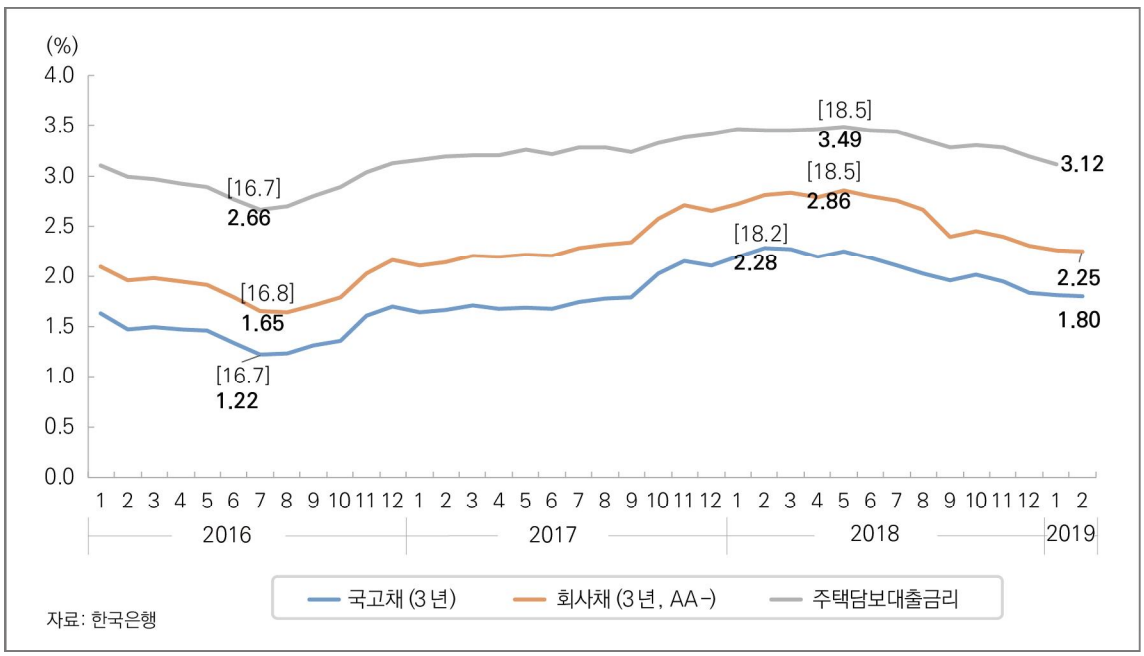
04
부동산시장 동향

1. 거시경제 동향

◎ 금리 변동 추이

국고채 및 회사채 금리 16년 하반기부터 상승 추세였으나, 18년 상반기부터 다시 하락세, 주택담보대출금리 5월 최고치 이후 하락 추세

주요 금리 변동 추이



자료: 한국은행

- 국고채 금리(3년)는 16년 7월 1.22%로 최저 수준을 기록한 후 지속적으로 상승, 18년 2월 2.28%로 최고치를 기록하여 최저 수준 대비 1.06%p 상승, 이후 등락을 반복하며 전반적으로 하락 추세, 19년 2월에는 전월 대비 0.01%p 하락
- 지난해부터 부동산 대출 규제 강화로 고금리를 좇는 자금이 회사채 시장에 집중됨에 따라 회사채 금리(3년, AA-)는 16년 7월 1.65%로 최저치를 보이다 반등하여 18년 5월(2.86%) 최고치를 기록하며 상승세를 이어갔으나 그 이후 하락세, 19년 2월 회사채 금리(3년, AA-)는 2.25%로 전월 대비 0.01%p 하락
- 신규취급액 기준 주택담보대출금리는 16년 7월 2.66%로 최저 수준을 기록한 이후 지속적으로 상승하여 18년 5월 3.49%로 최고치 경신, 최저 수준 대비 0.83%p 상승, 이후 하락세로 돌아서며 19년 1월에는 3.12%로 낮아짐

가계대출 추이

가계대출 증가세는 다소 둔화됐지만 여전히 총액 증가, 주택담보대출보다 기타대출 증가율 상회

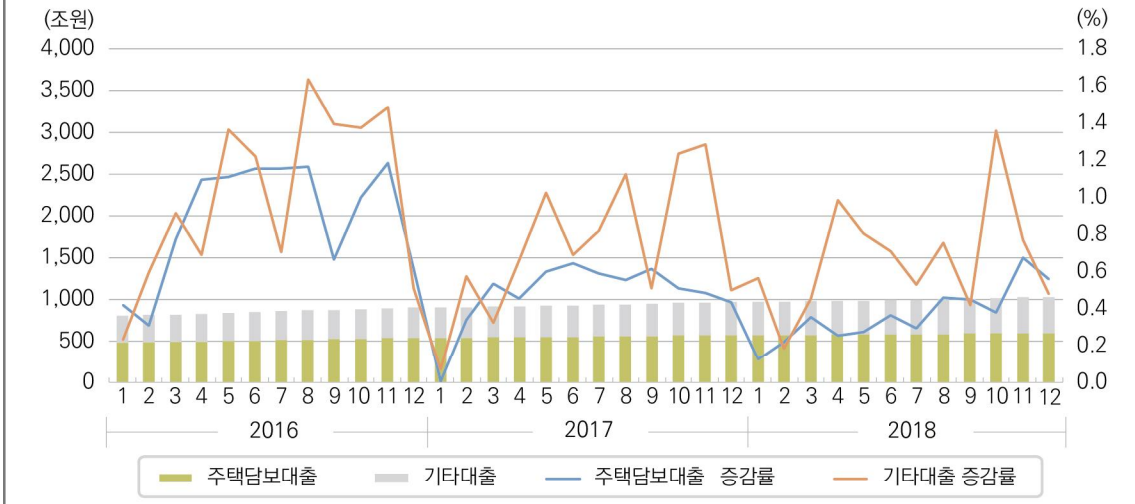
- 예금취급기관의 가계대출은 16년 1월 815조원에서 계속해서 증가 추세, 18년 12월 대출규모는 약 1,034조원으로, 16년 1월 대비 약 219조원(26.8%▲) 증가, 전년 동월 대비 16조원 증가(2.9%▲)
- 가계대출 증가추세는 16년 8월(1.4%) 최고치를 기록한 이후 증가세 둔화, 18년 2월 전월 대비 증가율(0.2%) 최저 수준 기록 이후 등락 반복 중
- 주택담보대출도 여전히 증가하고 있으나 정부의 부동산 대출 규제 강화 등의 영향으로 증가세 둔화, 18년 12월 주택담보대출은 약 604조원으로 전월 대비 소폭(0.6%) 증가
- 일반신용, 마이너스통장 대출 등을 포함하는 기타대출도 주택담보대출 증가율을 상회하며 증가 추세 이어감, 18년 12월 기타대출은 약 429조원으로 전월 대비 0.5% 증가

가계 주택담보대출 및 기타대출 추이

(십억원, %)

구분		'16년 6월	'16년 12월	'17년 6월	'17년 12월	'18년 6월	'18년 12월
가계대출	대출액	853,309.9	908,675.7	935,349.8	974,569.4	998,893.0	1,033,817.4
	전월대비증가율	1.2	0.6	0.7	0.5	0.5	0.5
주택담보대출	대출액	515,249.6	545,839.6	560,141.5	578,312.9	587,660.8	604,487.7
	전월대비증가율	1.2	0.6	0.6	0.4	0.4	0.6
기타대출	대출액	338,060.3	362,836.1	375,208.3	396,256.5	411,232.2	429,329.7
	전월대비증가율	1.2	0.5	0.7	0.5	0.7	0.5

주택담보대출 및 기타대출 증감 추이



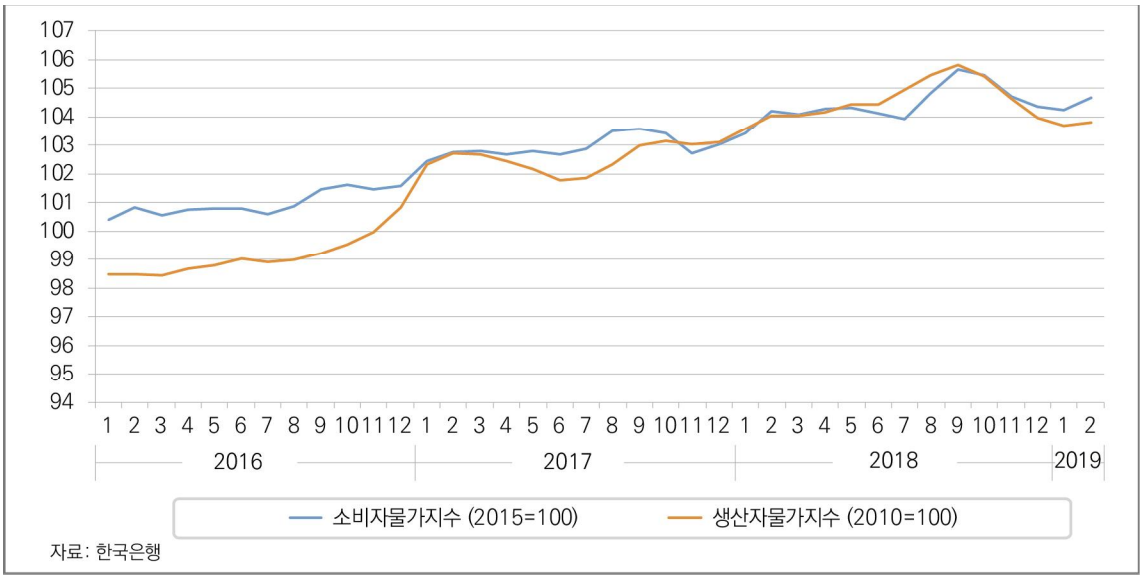
자료: 한국은행

물가 및 경기심리 지수 추이

소비자물가지수는 전월 대비 0.43% 상승, 생산자물가지수는 전월대비 0.1% 상승

- 19년 2월 소비자물가지수는 104.69(2015=100)로 전월대비 0.43% 상승, 전년 동월대비로는 0.46% 상승
- 19년 2월 생산자물가지수는 103.81(2010=100)로 4개월 연속 하락 후 상승, 전월대비 지수기준 0.1% 상승

소비자 및 생산자 물가지수 추이

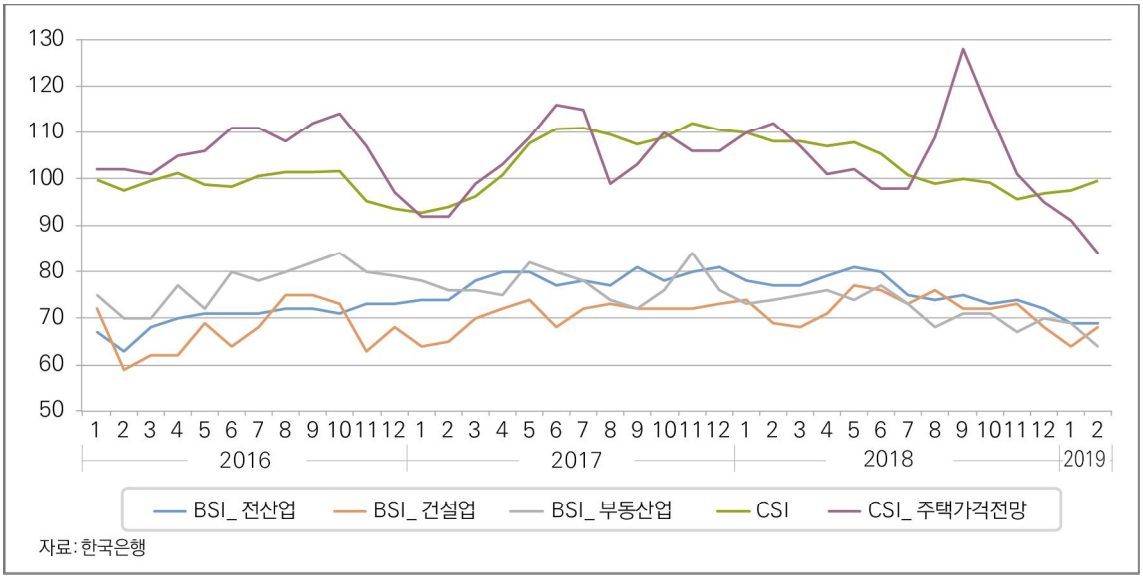


자료: 한국은행

소비자심리지수와 기업경기실사지수 모두 하락, 특히 기업의 체감 경기 평가 부정적

- 2월 소비자심리지수 100으로 18년 7월부터 등락을 거듭하며 하락 추세, 특히 주택가격전망 지수(84)는 지난해 10월 이후 부정적 전망 우세
- 2월 기업경기실사지수 69로 지난해 6월부터 하락세 지속, 건설업(68)과 부동산업(64) BSI는 더 낮은 수치

기업실사지수 및 소비자심리지수 추이



자료: 한국은행

건설경기 동향

건설경기는 하락 추세, 선행지표인 건설수주와 건축허가면적 18년 12월 실적 전년동월대비 각각 7.0%, 5.3% 감소

- 18년 국내건설수주액은 134조 5,568억원으로 전년 대비 4.5% 감소
  - 국내건설수주액(십억원): (16년) 145,385.8 → (17년) 140,844.5 → (18년) 134,556.8
- 18년 건설기성액은 136조 6,862억원으로 전년 동기대비 1.3% 감소
  - 건설기성액(십억원): (16년) 119,971.2 → (17년 상반기) 138,484.2 → (18년) 136,686.2
- 18년 전체 건축허가면적은 약 16,096만㎡로 전년 대비 6.3% 감소, 주거용의 경우 미분양주택 재고 증가 등의 이유로 전년 대비 18.4% 감소, 상업용은 7.2% 감소
  - 건축허가면적_ 전체(천㎡): (16년) 178,954.8 → (17년) 171,875.2 → (18년) 160,964.4
  - 건축허가면적_주거용(천㎡): (16년) 78,420.5 → (17년) 70,254.8 → (18년) 57,324.7
  - 건축허가면적_상업용(천㎡): (16년) 48,144.3 → (17년) 48,226.4 → (18년) 44,754.8
- 18년 전체 건축착공면적은 약 12,1221만㎡로 전년 대비 5.1% 감소, 주거용의 경우 미분양주택 재고 증가 등의 이유로 전년 대비 20.0% 감소, 상업용은 6.3% 감소

- 건축착공면적_ 전체(천㎡): (16년) 143,865.5 → (17년) 127,801.3 → (18년) 121,220.7
-건축착공면적_주거용(천㎡): (16년) 62,051.1 → (17년) 48,676.8 → (18년) 38,933.1
- 건축착공면적_상업용(천㎡): (16년) 38,929.6 → (17년) 37,740.0 → (18년) 35,378.5

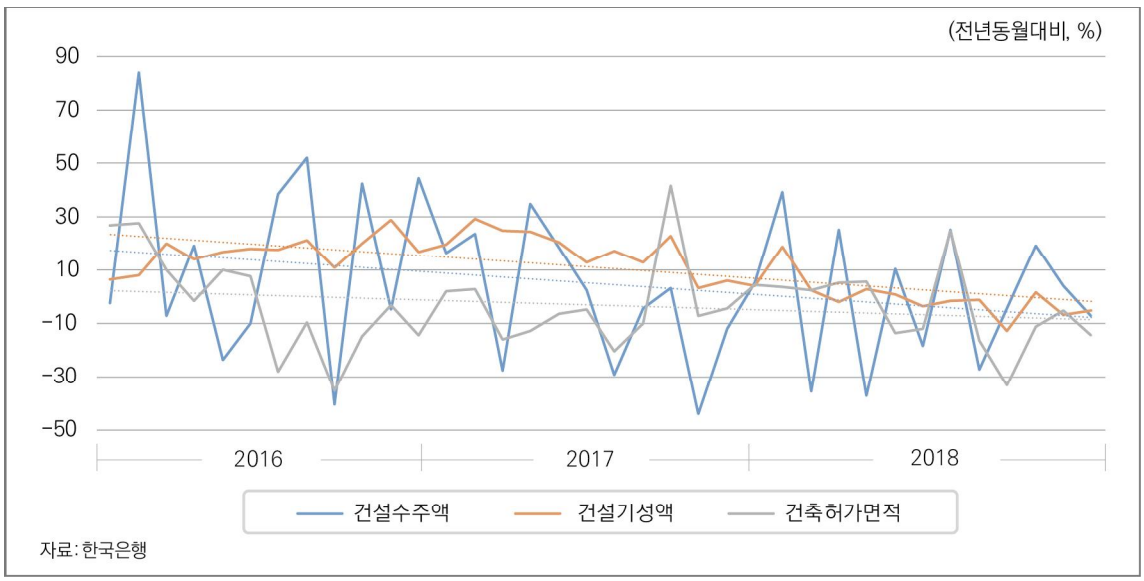
건설경기 동향

(십억원, 천㎡)

구분	2016년	2017년	2018년										
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
국내건설수주액	145,385.8	140,844.5	11,885.1	7,946.4	10,509.2	9,208.8	12,670.3	10,714.2	10,610.4	9,251.3	11,221.2	9,843.6	11,587.6	19,108.6
건설기성액	119,971.2	138,484.2	10,692.7	9,827.5	11,739.2	11,524.7	11,334.7	12,609.7	11,025.5	10,958.0	10,918.3	10,995.2	11,286.0	13,775.0
건축허가면적	178,954.8	171,875.2	12,875.9	12,874.1	14,284.5	14,377.1	13,110.5	14,450.6	16,458.2	11,335.2	10,943.6	12,073.4	14,096.3	14,085.1
주거용	78,420.5	70,254.8	4,448.3	4,833.9	4,865.0	5,033.8	4,290.3	5,295.3	6,975.9	4,244.8	3,585.5	3,516.2	5,187.9	5,047.8
상업용	48,144.3	48,226.4	4,015.7	3,621.1	3,833.9	3,862.2	3,757.1	4,187.9	3,966.9	2,982.5	3,846.1	3,293.2	3,447.2	3,941.0
건축착공면적	143,865.5	127,801.3	8,214.0	6,982.4	13,431.7	11,498.3	13,370.8	10,404.7	9,332.4	9,475.3	8,811.3	10,553.8	10,113.4	9,032.8
주거용	62,051.1	48,676.8	2,135.3	2,431.0	5,654.7	3,665.2	4,559.2	3,496.6	2,764.2	2,998.1	2,491.1	2,643.4	2,870.0	3,224.4
상업용	38,929.6	37,740.0	2,892.0	1,920.9	3,143.5	3,293.2	3,838.0	2,858.9	2,740.2	2,852.1	3,068.9	3,593.5	3,037.2	2,140.0

자료 : 한국은행

주요 건설경기 지표 추이



자료: 한국은행

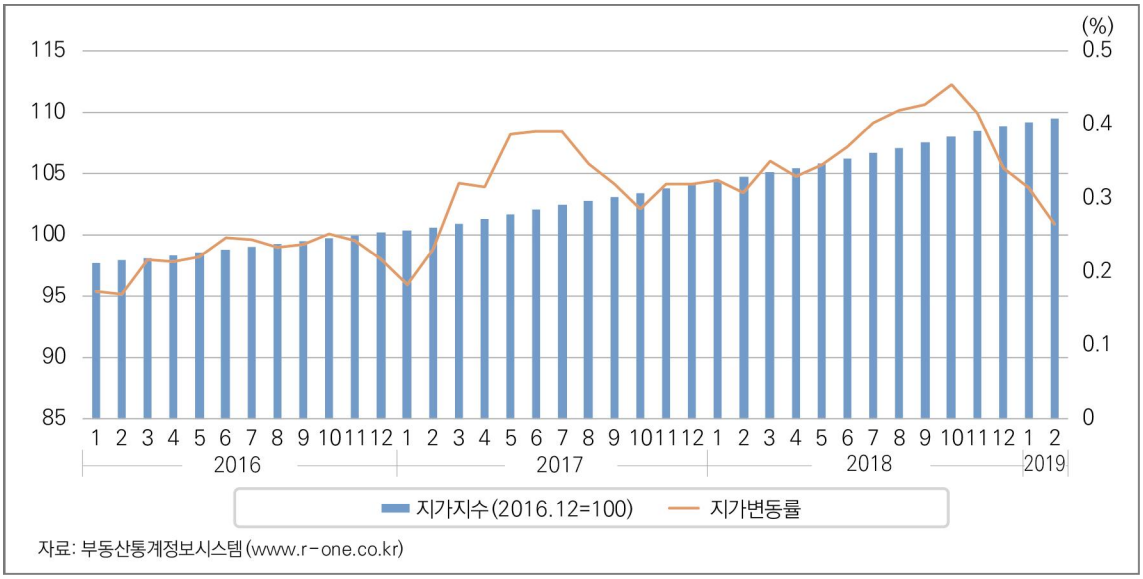
2. 토지시장 동향

◎ 지가변동률 추이

2019년 2월 전국 지가변동률은 0.265%로 전년도 10월 최고 기록 이후 상승세 둔화

- 19년 2월 전국의 지가변동률은 0.265%, 1월(0.314%)보다 낮은 상승률을 보이며 하락세 유지
- 19년 2월까지 누계된 전국 지가변동률은 0.580%이며, 지가지수(2016년 12월=100)는 109.508로 최고치 경신
- 17개 시도에서 2월 지가상승폭이 가장 큰 지역은 광주(0.407%)였으며, 다음으로는 세종(0.333%), 대구(0.325%) 인천(0.317%)의 순, 반면 변동률이 낮은 지역은 경남(0.072%), 울산(0.108%), 제주(0.121%) 등의 순이었음
- 정부의 9·13 대책 이후 지가는 안정세로 돌아서며 10월 0.455%로 최고점을 찍은 후 11월 0.416%, 12월 0.341%, 1월 0.314%, 2월 0.265%로 지난해 11월부터 상승세 둔화
- 전년 동월과 비교했을 때 전반적으로 지가 하락, 반면 인천(0.126%p), 광주(0.11%p), 전남(0.056%p), 경기(0.055%p), 전북(0.039%p), 충북(0.006%p) 등의 지역은 전년 동월 대비 지가상승, 그러나 상승폭은 크지 않음

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2019년 2월까지 지가상승폭이 가장 큰 지역은 전남 나주, 경기 하남, 부산 해운대

- 전남 나주는 2019년 들어 지가변동률이 가장 많이 상승
  - '18년 누계 (4.875%) → '19년 1월(0.656%) → 2월(0.505%), 2월 현재 누계 지가변동률 1.163%로 지가상승 전국 1위
  - 그동안 정부 국정과제로 한국전력공사가 설립을 추진해온 한국전력공과대학(Kepco Tech·한전공대) 부지가 지난 1월 28일 나주혁신도시 내 부영(CC)골프장 일원으로 확정되면서[33] 나주지역 부동산시장 빠르게 변화

- 경기 하남의 경우 지하철 3, 5, 9호선 연장 호재 및 신도시 수요에 따른 기대감으로 인한 상승
  - '18년 누계 (5.263%) → '19년 1월(0.579%) → 2월(0.575%), 2월까지 지가상승 1.157%로 전국 2위
  - 국토부가 서울도시철도 3호선을 연장하여 하남 교산지구 및 감일지구 3곳에 역사신설 계획 발표[34], 2024년 5호선 풍산역 개통 및 9호선 연장 예정, 위례신도시, 교산신도시 개발 등의 호재로 지가상승 중
- 부산 해운대는 해운대 해수욕장, 엘시티, 북항 재개발 사업 등이 본격화되면서 부동산시장의 관심 증가
  - '18년 누계 (7.938%) → '19년 1월(0.577%) → 2월(0.491%), 2월까지 누계 지가상승률(1.071%) 전국 3위

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년												2019년		
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계
전국	2.700	3.879	0.325	0.308	0.351	0.330	0.345	0.370	0.403	0.420	0.427	0.455	0.416	0.341	0.314	0.265	0.580
서울	2.974	4.315	0.417	0.417	0.440	0.302	0.360	0.424	0.563	0.613	0.681	0.690	0.609	0.433	0.388	0.275	0.664
부산	4.174	6.507	0.517	0.482	0.521	0.486	0.505	0.504	0.507	0.46	0.438	0.429	0.381	0.365	0.379	0.312	0.692
대구	3.931	4.580	0.340	0.332	0.387	0.422	0.422	0.418	0.354	0.394	0.411	0.479	0.474	0.466	0.387	0.325	0.713
인천	1.737	3.098	0.206	0.191	0.247	0.238	0.275	0.302	0.294	0.28	0.359	0.415	0.393	0.331	0.339	0.317	0.657
광주	2.823	4.174	0.310	0.297	0.395	0.364	0.402	0.371	0.372	0.447	0.491	0.580	0.577	0.529	0.429	0.407	0.838
대전	3.448	3.363	0.263	0.280	0.289	0.283	0.262	0.282	0.254	0.256	0.288	0.308	0.258	0.268	0.238	0.246	0.485
울산	2.351	3.542	0.325	0.280	0.286	0.264	0.254	0.236	0.211	0.195	0.174	0.161	0.140	0.088	0.101	0.108	0.209
세종	4.775	7.015	0.582	0.426	0.545	0.606	0.616	0.667	0.810	0.504	0.533	0.846	0.530	0.513	0.455	0.333	0.790
경기	2.231	3.450	0.261	0.258	0.304	0.388	0.378	0.404	0.376	0.408	0.374	0.410	0.412	0.363	0.323	0.313	0.638
강원	2.924	3.818	0.287	0.263	0.302	0.334	0.325	0.311	0.300	0.281	0.25	0.309	0.287	0.272	0.254	0.215	0.469
충북	1.919	3.079	0.220	0.208	0.327	0.290	0.313	0.268	0.250	0.257	0.204	0.242	0.280	0.253	0.208	0.214	0.422
충남	1.898	2.983	0.250	0.224	0.280	0.231	0.231	0.205	0.174	0.164	0.154	0.140	0.101	0.098	0.134	0.124	0.258
전북	2.151	3.326	0.256	0.185	0.242	0.214	0.215	0.232	0.241	0.218	0.192	0.253	0.235	0.201	0.223	0.224	0.448
전남	2.603	3.902	0.303	0.255	0.354	0.317	0.307	0.288	0.295	0.314	0.334	0.419	0.399	0.338	0.361	0.311	0.673
경북	2.542	3.090	0.238	0.181	0.243	0.251	0.247	0.253	0.265	0.229	0.212	0.255	0.238	0.211	0.206	0.174	0.380
경남	2.359	3.094	0.251	0.226	0.261	0.241	0.229	0.253	0.220	0.149	0.088	0.115	0.058	0.090	0.080	0.072	0.152
제주	8.332	5.457	0.490	0.337	0.353	0.349	0.354	0.324	0.526	0.698	0.578	0.397	0.237	0.235	0.221	0.121	0.343

반면 울산 동구, 경남 거제, 경남 창원 진해의 경우 지가 하락

- 울산 동구는 계속되는 조선 및 자동차산업 경기 침체로 지난해에 이어 지가 하락 지속, 2017년 1월부터 26개월 연속으로 마이너스(-) 지가변동률을 이어가고 있음
  - '18년 누계 (-3.032%) → '19년 1월(-0.221%) → 2월(-0.175%), 2월 현재 누계 지가변동률 -0.395%로 지가상승 전국 하위

33) 경향신문, 2019.01.28., 한전공대 부지 '나주시 부영골프장' 확정
34) 뉴스원, 2018.12.19., [3기신도시]하남 교산에 3.2만가구 공급…지하철3호선 연장

• 경남 거제, 경남 창원 진해는 지역 내 주력산업 침체 및 인구 감소에 따른 주거·상업수요 감소에 따른 하락세 지속
  - 조선업 불황 장기화로 거제는 2월까지 누계 지가변동률 -0.366%
  - 2월까지 -0.325%의 지가변동률을 보인 창원 진해는 STX조선해양 매각절차 등으로 지가하락 추세 지속

지가변동률 상승, 하락 주요 지역 추이

(%)

구분	2017년	2018년												2019년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계
전국	3.879	0.325	0.308	0.351	0.330	0.345	0.370	0.403	0.420	0.427	0.455	0.416	0.341	0.314	0.265	0.580
전남 나주	4.928	0.250	0.294	0.373	0.324	0.317	0.309	0.301	0.318	0.484	0.555	0.654	0.591	0.656	0.505	1.163
경기 하남	3.885	0.373	0.315	0.323	0.319	0.317	0.299	0.403	0.542	0.524	0.534	0.578	0.614	0.579	0.575	1.157
부산 해운대	9.054	0.612	0.656	0.749	0.638	0.637	0.644	0.698	0.633	0.647	0.613	0.621	0.526	0.577	0.491	1.071
창원 진해	3.076	0.104	0.097	0.133	0.068	0.058	0.014	0.048	-0.121	-0.157	-0.119	-0.189	-0.279	-0.148	-0.178	-0.325
경남 거제	0.333	0.144	0.117	0.073	0.049	0.045	0.044	0.037	-0.055	-0.130	-0.381	-0.404	-0.184	-0.235	-0.132	-0.366
울산 동구	-1.855	-0.199	-0.211	-0.197	-0.191	-0.208	-0.235	-0.283	-0.421	-0.420	-0.26	-0.243	-0.209	-0.221	-0.175	-0.395

토지거래량 추이

2월 전국 토지거래량은 필지기준 거래량이 가장 많았던 18년 10월(282,423건)이후 전반적인 감소추세

• 19년 2월 전국 토지거래량은 약 19만6천 필지, 면적기준 139,002천㎡으로 전년 동월(18년 2월) 대비 필지기준 22.1%, 면적기준 8.5% 거래량 감소

• 수도권의 경우 지난해 10월 142,185건의 최다 토지거래가 이루어진 이후 거래량이 감소하는 추세, 2월 거래량은 85,144건으로 전달 대비 18.3%, 전년 동월 대비 29.3%의 거래량 감소

최근 주요 지가상승 및 하락 지역의 토지거래량은 전년 동기(18년 1월~2월) 대비 큰 폭으로 감소

• 주요 지가 상승지역의 19년 1월 ~ 2월까지의 토지거래량은 전년 동기(18년 1월~2월)대비 경기 하남(필지기준: - 22.7%, 면적기준: -39.0%) 전남 나주 (필지기준: -7.3%, 면적기준: -3.4%), 부산 해운대 (필지기준: -35.8%, 면적기준: -46.4%)로 모두 하락

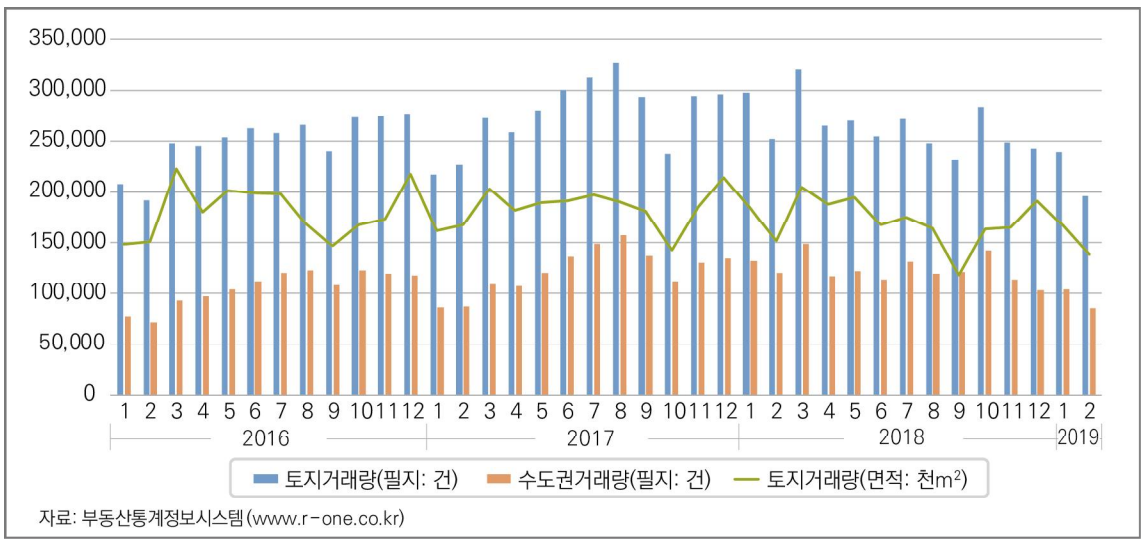
• 주요 지가 하락지역의 경우 울산 동구 (필지기준: -57.7%, 면적기준: -85.9%) 경남 거제 (필지기준: -34.1%, 면적기준: -56.8%) 경남 창원 진해 (필지기준: -26.6%, 면적기준: 11.5%)로 거래량 감소 추세

시도별 토지거래량 추이

(필지수:천건)

구분	2017년	2018년												2019년	
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	3314.8	298.2	251.9	319.6	265.4	270.5	254.5	272.1	247.7	231.8	282.4	248.7	242.8	239.5	196.3
서울	387.1	35.5	30.7	43.1	25.6	28.5	24.0	33.8	28.3	31.8	35.3	22.3	21.3	22.0	14.6
부산	186.0	17.3	10.2	15.8	11.3	11.9	11.5	11.3	8.4	10.2	12.4	11.1	13.4	10.7	9.5
대구	103.3	7.1	6.2	8.2	7.2	9.9	9.5	8.9	8.3	8.6	8.8	9.1	8.2	10.1	7.2
인천	186.3	15.8	15.2	15.0	16.1	18.5	14.9	12.1	12.1	11.5	14.9	14.1	14.9	13.7	13.9
광주	75.4	10.2	6.8	7.0	7.0	6.0	5.9	5.8	5.9	6.0	7.6	5.9	5.8	4.9	4.7
대전	55.7	5.4	6.0	4.5	4.9	5.2	4.6	4.1	4.6	6.2	5.7	5.4	4.7	5.8	3.2
울산	59.2	5.9	4.3	5.4	3.9	4.1	3.9	4.0	3.5	3.3	2.9	3.3	3.9	4.8	4.0
세종	47.7	4.7	3.8	5.3	4.0	3.9	7.2	4.4	3.6	2.5	3.1	2.1	2.1	2.5	1.5
경기	895.1	80.7	74.6	91.0	75.9	75.6	75.1	85.3	79.5	77.8	91.9	77.4	67.1	68.5	56.7
강원	149.6	14.3	10.8	15.3	12.4	13.1	11.3	11.8	12.5	9.4	12.4	11.3	11.9	12.2	9.0
충북	116.7	10.4	9.1	11.0	10.2	9.9	8.8	8.8	8.1	7.2	10.3	9.5	9.0	8.4	7.4
충남	196.0	16.2	15.1	18.8	16.7	16.2	15.3	16.6	14.7	11.4	14.6	13.8	13.8	13.5	11.7
전북	139.4	14.9	12.2	17.0	13.0	12.4	12.6	10.4	10.8	8.5	11.3	11.7	13.1	11.5	9.9
전남	181.9	18.7	12.8	20.4	16.7	15.9	15.3	15.0	14.0	10.3	15.7	16.1	16.7	15.8	12.9
경북	220.9	16.7	13.9	18.7	18.8	16.7	14.2	16.0	13.7	11.3	15.5	16.0	16.3	15.5	13.3
경남	247.5	19.1	16.0	18.3	16.7	17.0	15.8	18.4	15.1	12.2	14.8	15.3	16.1	15.4	13.7
제주	67.1	5.5	4.2	5.0	5.0	5.8	4.7	5.5	4.6	3.6	5.2	4.2	4.6	4.1	3.2

토지거래량 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

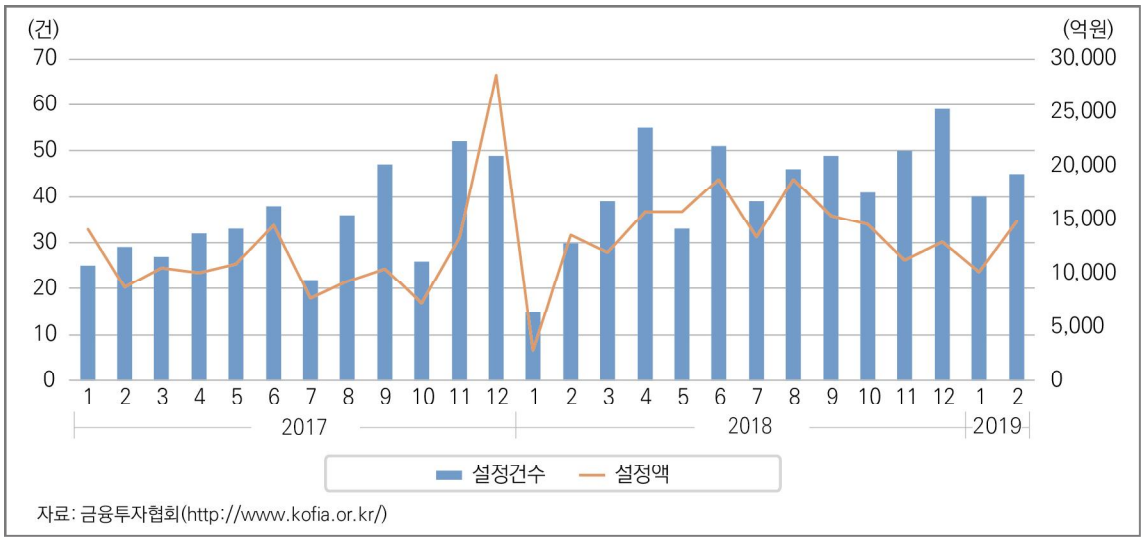
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

2월 신규 부동산펀드 설정건수 45건, 설정액은 1조 4,820억원, 13개월 연속 1조원 넘겨

- 2월 신규 부동산펀드 설정건수는 45건으로 전월 대비 5건 증가, 신규 설정액은 1조 4,820억 원으로 전월 대비 대비 46.5%(4,702억원) 증가
- 지난해 2월부터 13개월 연속 신규설정액 1조원 상회, 2019년 들어 2월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 총 85건, 2조 4,938억원으로 전년 동기(1~2월 54건, 2조 2,871억원) 대비 설정건수는 57.4%, 설정금액은 9.04% 증가한 것으로 금년에도 높은 성장 기대

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2019.3.25, 단위:억원, %)

펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	646	737	1.50	2.88	10.57	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 1ClassA	17.06.29	457	817	1.89	3.81	7.70	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	332	338	2.48	4.14	7.27	이지스자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	995	1,186	1.59	3.13	6.35	유경PSG자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	372	477	1.55	2.78	5.64	신한BNP파리바자산운용

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

1~3월 주요 부동산펀드 설정 현황

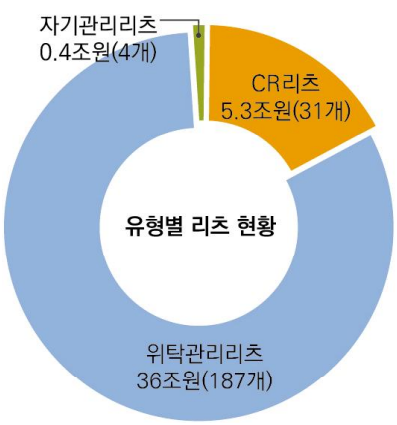
펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
한화아시아리츠부동산자투자신탁(리츠-재간접형)C-f	02.13	7,854	해외	한화자산운용
KB와이즈스타부동산투자신탁 1(운용)	02.18	75,004	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타부동산투자신탁 1A	02.18	70,539	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타부동산투자신탁 1C-F	02.18	700	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타부동산투자신탁 1C-퇴직	02.18	3,765	국내	케이비자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](S)	02.28	141	해외	삼성자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](Ae)	03.13	196	해외	삼성자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](C-Pe)	03.19	47	해외	삼성자산운용
엘비유럽전문투자형사모부동산투자신탁 12	03.25	135,000	해외	엘비자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](C-P)	03.28	142	해외	삼성자산운용

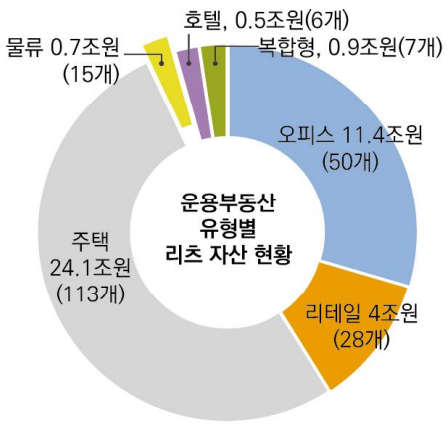
자료 : 금융투자협회 전자공시서비스(http://dis.kofia.or.kr/)

리츠(REITs)

19년 2월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 223개, 자산은 총 41.9조원 규모

- 19년 2월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 31개, 위탁관리리츠 188개, 자기관리리츠 4개로 총 223개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 1건 증가
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 86.4%(36조원)를 차지, CR리츠 12.6%(5.3조원), 자기관리리츠 1.0%(0.4조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 116개, 자산총계 24.2조원으로 자산기준 58.2%로 절반 이상을 차지
  - 오피스 11.3조원(50개), 리테일 4.0조원(28개), 물류 0.7조원(15개), 호텔 0.6조원(6개), 복합형 0.9조원(7개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 44개로 가장 많으며, 자산총계는 26조원, 전체 운용 자산의 62.3%를 차지

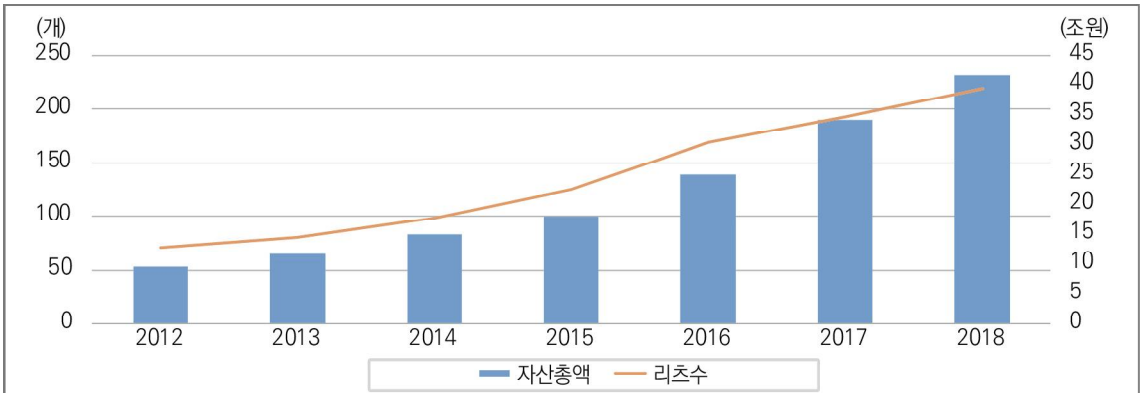




부동산 리츠 성장세 지속, 전년 동기 대비 리츠 수 12.7%, 자산총액 20.9% 증가

- 부동산투자회사(리츠)의 수는 2월 말 기준 222개로, 2018년 2월 말(197개) 대비 12.7% 증가
- 자산총액도 41.7조원으로 전년 동기(34.5조원) 대비 20.9% 증가하여 매년 25% 이상 자산규모 확대

리츠 수 및 자산총액 추이



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

부동산 리츠 성장세 지속, 18년 3분기 수익률은 3.4%로 전 분기 대비 1.56%p 하락

- 1월 신규 부동산투자회사(리츠)의 인가는 3건, 투자 자산의 유형은 모두 주택이며, 위탁관리리츠 형태임
- 2월 신규 부동산리츠 인가는 2건, 투자 자산은 오피스(대기업 사옥 투자)임
- 18년 3분기 기준 기업구조조정리츠와 위탁관리리츠의 평균수익률은 2.9%로, 2017년 3분기(6.4%) 이후 계속 감소추세였으나 지난 3분기 0.5%p 상승
- 유형별로는 위탁관리리츠(2.3%)에 비해 기업구조조정리츠의 평균수익률이 11.1%로 상대적으로 높았으며, 기업구조조정리츠의 수익률의 경우 지난해 1분기 이후 상승 추세

분기별 기업구조조정/위탁관리 리츠 평균수익률

(%)

자산유형	17년 1Q	17년 2Q	17년 3Q	17년 4Q	18년 1Q	18년 2Q	18년 3Q
기업구조조정리츠	6.8	21.5	22.9	15.2	5.1	7.4	11.1
위탁관리리츠	3.2	2.9	3.5	2.4	2.7	2.9	2.3
평균 수익률	3.8	5.8	6.4	4.4	3.0	2.9	3.4

자료 : 한국리츠협회(http://www.kareit.or.kr/)

05
MS News

NEWS 01

신규 CI 선포식 개최



미래새한감정평가법인은 지난 2월 21일 서울 송파구 본사에서 신규 CI 선포식을 진행하였다. 미래새한감정평가법인은 사회적 기여를 통해 "Make a better Society with MS"를 추구하는 법인의 철학을 담고 있는 새로운 CI(Corporate Identity)를 선보이며, 법인의 Identity 재정립과 제2의 도약을 다짐하였다. 유윤상 대표이사는 "새로운 CI는 미래새한을 상징하는 "MS"의 형태를 하나로 연결하여 역동적으로 표현함으로써 구성원의 화합을 바탕으로 미래의 변화와 혁신을 선도하는 법인의 진취적인 이미지를 담아냈다. CI 리뉴얼과 함께 우리 미래새한은 앞으로도 정확하고 공정한 감정평가서비스를 제공할 수 있도록 더 노력하겠다."고 밝혔다.

NEWS 02

서울 중앙시장 정비사업 전문관리용역 수주

지난 3월 20일 미래새한감정평가법인 본사는 서울중앙시장 정비사업 전문관리용역 계약을 체결하였다. 지금까지 18개의 주택재개발·재건축 및 재래시장 정비사업 관리용역을 수주한 바 있는 미래새한법인은 도시정비사업 관리업무 Know-how를 바탕으로 중앙시장 정비사업 관리용역을 수주하였다. 서울시 중구 흥인동 14번지 및 황학동 745번지 일원에 위치한 중앙시장은 서울의 가장 대표적인 전통시장이다.



자료 : https://blog.naver.com/pksweb/221234652089

NEWS 03

미래새한감정평가법인 울산지사 개설 확정

울산은 그동안 조선업 시장의 침체에 따른 영향으로 부동산시장과 지역경제가 어려움을 겪었으나 최근 조선업 회복[35] 과 함께 부동산시장과 지역경제가 조금씩 살아나고 있어 시장의 세분화와 지역 시장의 특성에 부합하는 감정평가 서비스가 제공될 필요가 있다. 이에 따라 미래새한감정평가법인은 지난 3월 22일 개최한 이사회에서 울산지사 개설을 확정하였다. 이사회 의결에 따라 새롭게 개설되는 울산지사는 4월 중에 울산광역시 남구 야음동에 사무실을 마련하고 본격적으로 업무를 시작할 예정이다. 지사장은 허영근 감정평가사가 맡는다. 서강대학교 경영학과를 졸업한 허영근 지사장은 감정평가사 3기로, 25년 이상 감정평가업무를 수행한 전문가이며, 이외에도 감정평가 제 분야에서 이론과 실무능력을 갖춘 감정평가사들이 최고의 감정평가서비스를 제공할 예정이다.

NEWS 04

2019 광주전남지사 Workshop 개최



지난 3월 29일(금) 미래새한감정평가법인 광주전남지사는 1박 2일 일정으로 제주도에서 "감정평가사의 전문성 제고 방안"이라는 주제로 2019년 Workshop을 개최하였다. 1996년 새한감정평가법인 호남지사로 출발, 2006년 글로벌감정평가법인 광주지사와 통합하여 미래새한감정평가법인으로 거듭난 광주전남지사는 호남지역 최대 감정평가법인으로, 부동산 및 유관분야 등의 감정평가 서비스를 제공하고 있다. 특히 보상팀, 담보팀, 어업보상팀, 재개발팀으로 업무영역에 최적화된 전담팀을 두어 보다 전문적이고 체계적인 감정평가 서비스를 제공하려고 노력하고 있다.

35) 산업자원부가 지난 1월 발표한 자료에 따르면 2018년 국가별 선박 수주 실적 최종 집계(영국 조선해운 분석기관 클락슨 리서치 1월 24일 발표자료)에서 한국은 세계 선박 발주량 2,860만 CGT 중 1,263만CGT(44.2%)를 수주해 국가별 1위를 차지했다고 함