MS Your Valuation Partner

05
2019

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

CONTENTS

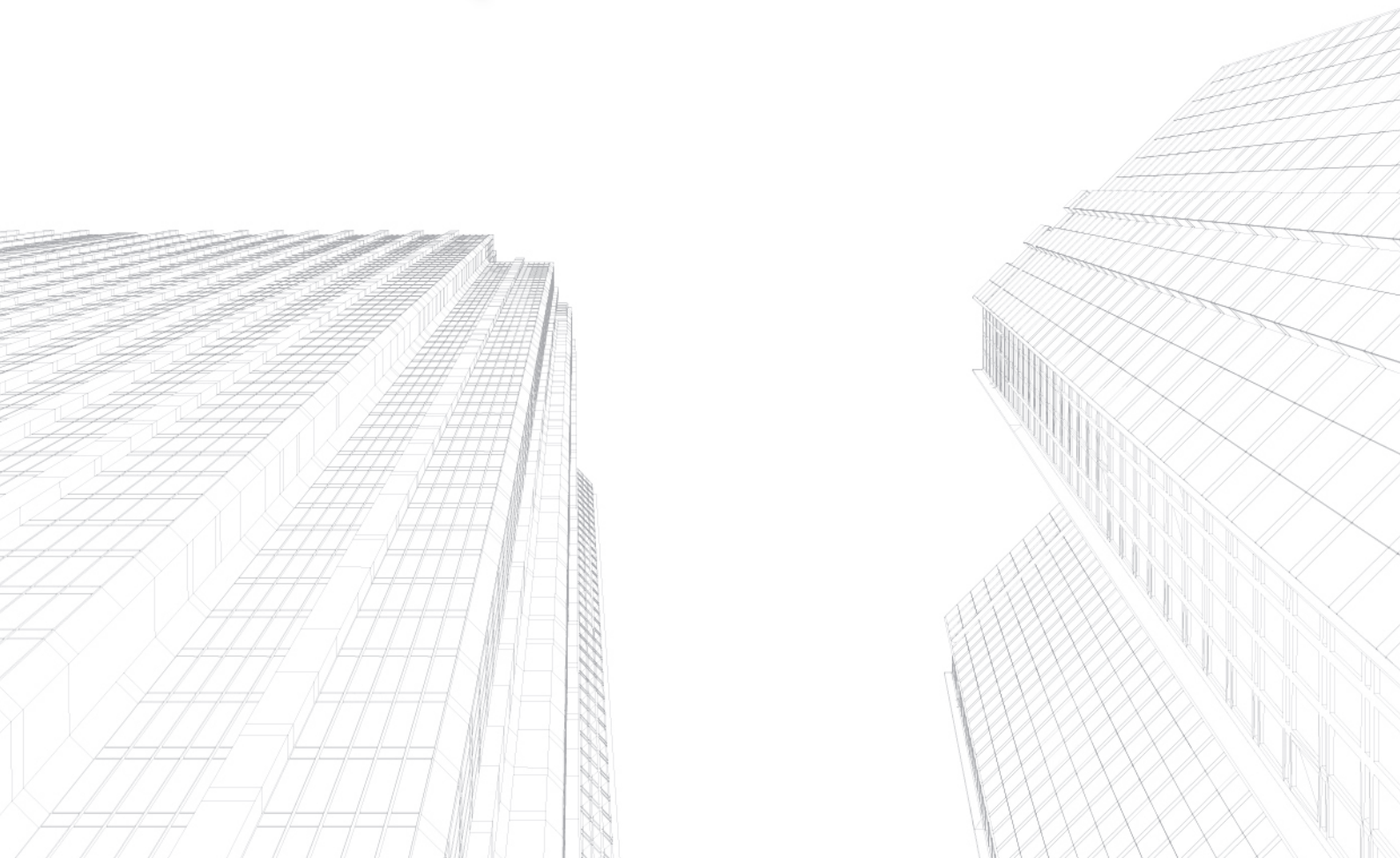
1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 9

3. Zoom-in Market 13

4. 부동산시장 동향 25

5. MS News 37



01 정책 Briefing

◎ 수도권 제3차 신규택지 추진계획, 주택 11만호 공급 입지 확정·발표[1)]

지난 5월 7일 국토교통부는 수도권 주택 30만호 공급방안으로 3기 신도시 2곳(고양 창릉, 부천 대장)과 도심 국공유지, 유휴 군부지 등을 포함하는 중소규모 택지 26곳의 구체적인 입지를 확정·발표

서울 접근성이 양호한 추가 2곳 신도시 개발을 통해 5.8만호 주택 공급

- 지난해 12월 발표한 남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양에 이어 고양 창릉과 부천 대장을 3기 신도시로 개발 예정, 이에 따라 3기 신도시는 5곳 3,274만㎡에 총 17.3만 가구가 공급될 예정임
- 정부는 입주 시 주민들의 불편을 최소화하기 위해 지구지정 제안단계부터 지하철 연장, Super-BRT 등 교통대책을 마련하여 서울도심까지 30분내 출퇴근이 가능한 3기 신도시를 만들겠다고 발표함
- 또한 기존 신도시 대비 2배 수준의 자족용지를 확보하고, 스타트업 육성 등을 위해 기업지원허브, 창업지원주택 등도 공급하여 충분한 일자리가 만들어질 수 있도록 할 계획임

정부의 3기 신도시 개발계획

구 분	3차(19.05.07) 발표		2차 발표(18.12.19)		
	고양 창릉	부천 대장	남양주 왕숙	하남 교산	인천 계양
면적	813만㎡	343만㎡	1,134만㎡	649만㎡	335만㎡
호수	3.8만호	2.0만호	6.6만호	3.2만호	1.7만호
권역	서부권		동부권		서부권

고양 창릉, 주택과 일자리가 어우러지는 도시

- 고양시 창릉동, 용두동, 화전동 일원에 개발되는 고양 창릉지구는 판교 제1테크노밸리 2.7배 규모에 해당하는 135만㎡(41만평)를 자족용지로 조성하여 주택과 일자리가 어우러지는 도시로 구상

1) 국토교통부 보도자료, 2019.05.07., 수도권 주택 30만호 공급방안에 따른 제3차 신규택지 추진계획

- 또한 330만㎡(100만평) 규모의 공원 · 녹지 및 호수공원 조성, 특히 30사단 이전부지는 서울숲 2배 규모의 도시 숲으로 만들고, 지구 중심으로 흐르는 창릉천 정비사업과 함께 호수공원도 조성할 계획임
- 교통대책으로는 새절역(6호선, 서부선)부터 고양시청까지 14.5km에 이르는 가칭 '고양선'을 신설하고, 지구 남측 화전역(경의중앙선)과 지하철 신설역을 BRT로 연결하여 서울 서부권 접근성을 개선할 예정임
- 그리고 일산 백석동과 서울문산고속도로를 연결하는 자동차전용도로를 신설하여 자유로 이용차량의 분산 추진, 창릉지구와 제2자유로 연결, 수색로·월드컵로 입체화, 대도시권광역교통위원회 협조를 통해 수요에 맞춰 광역버스 신설 · 증차를 계획하고 있음

3기 신도시 위치도



출처 : 스트레이트뉴스, 2019.05.07., 고양 창릉-부천 대장동에 3기 신도시...5만8000가구 공급

부천 대장, 계양테크노밸리와 마곡지구를 연결하는 서부권 기업벨트로 조성

- 부천시 대장동, 오정동, 원종동 일원 343만㎡(104만평)에 주택 2만호를 공급할 부천 대장지구는 판교 제1테크노밸리의 1.4배 규모에 해당하는 68만㎡(20만평)의 자족용지를 조성하여 계양테크노밸리와 마곡 산단을 잇는 서부권 기업벨트로 개발될 전망임
- 또한 100만㎡(30만평)를 공원으로 조성, 특히 기피시설이었던 부천하수처리장의 상부를 덮어 30만㎡ 규모 멀티스포츠센터로 조성하여 쾌적한 주거환경을 조성할 예정
- 교통대책으로 김포공항역과 부천종합운동장역을 잇는 Super-BRT(17.3㎞)를 설치하여 서울과의 접근성을 높이고, 청라BRT를 S-BRT와 연계, S-BRT 이용객의 7호선 등 환승 서비스를 높이기 위해 부천종합운동장역에 복합환승센터 설치할 계획임
- 그리고 계양IC부터 광명~서울고속도로를 연결하는 경명대로 신설확장, 소사로를 확장(1km, 2→4차로)하여 서울 진입차량 분산, 고강IC 신설 등을 통해 광명~서울고속도로의 진출입 접근성 개선, 서운IC를 신설하여 경인고속도로 상습 정체구간을 개선할 계획임

26곳에 중소규모 택지 조성 계획

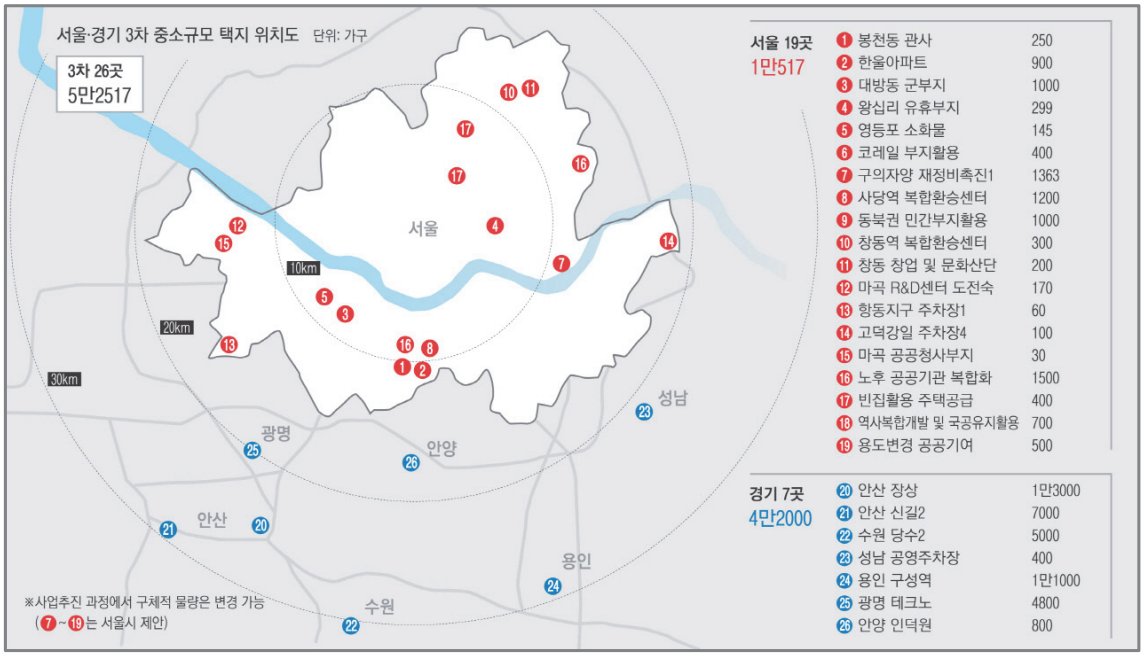
- 서울 19곳(10,517호), 경기 7곳(42,000호)의 중소규모 택지를 조성하여 총 52,517호의 주택 공급 예정

서울 19곳 : 지하철역 부지, 도심 공공부지, 군 유휴부지 활용, 노후된 저층공공시설 복합화 등

- 지하철역 부지를 활용하여 업무 · 상업시설과 공공주택 복합개발
  - 대상부지 : 사당역 복합환승센터(1.2천), 창동역 복합환승센터(0.3천) 및 창업·문화산업단지(0.2천) 등

- 주차장·공공청사부지 등 도심 공공보유부지에 공공주택 건설
  - 대상부지 : 국공유지 등 2곳(0.7천호), 공사 부지 8곳(2.6천호)
    · (국공유지) 성남 공영주차장(0.4천) 및 유휴 도로부지 활용(0.3천)
    · (공사부지) 마곡 R&D센터 도전숙(SH, 0.2천), 주차장 부지(SH, 항동·고덕강일 0.2천), 구의자양동(SH 등, 1.4천), 왕십리역 등(코레일, 0.8천)
- 도심 내 노후 군관사 등을 LH가 활용하여 공공주택 건설
  - 대상부지 : 대방동 군부지(1천호), 관악구 군관사 2곳(1.2천호)
- 노후된 저층 공공시설을 공공시설과 공공주택으로 복합개발
  - 대상부지 : 사당4동 주민센터, 중랑구 망우동 공영주차장 등(1.5천)

제3차 수도권 중소규모 택지 위치도



출처 : 경향비즈, 2019.05.07., 사당 환승센터 1200가구…안산 장상·용인 구성역 1만여 대단지

경기 7곳 : 지하철역 인근 또는 교통망 확충 신설계획 있는 곳 중심으로 택지 조성

- 중소규모 택지 7곳에 4만2000가구의 공급이 예정된 경기도의 경우 주변에 지하철역이 있거나 교통망 확충을 위한 신설계획이 있는 곳 중심으로 택지 조성이 이루어질 예정임
- 안산 장상 – 안산시 상록구 장상동·장하동·수암동·부곡동·양상동 일대 221만㎡에 1.3만호 공급, 올해 착공 예정인 신안산선(안산~여의도) 노선을 변경하고 지구 내에 지하철역과 광장 등을 신설하여 여의도까지 30분대도착 가능, 광명~서울고속도로 IC 및 진입도로 신설, 강남순환고속도로를 이용하여 사당역 30분대 도착하도록 교통대책 수립
- 용인 구성역 – 용인시 보정동 일원 276만㎡에 1.1만호 공급, GTX-A 용인역 개통시 삼성역 15분대 도착 가능, 국지도23호선 우회도로(지하화) 및 경부고속도로와 연결하여 강남역 30분내 접근, 전체 면적의 29%인 80만㎡를

공원으로 조성하고, 44만㎡를 자족용지로 조성하여 도시의 자족성을 높이는 개발구상 추진

- 안산 신길2 – 안산 신길동 주변 75만㎡에 0.7만호 공급, 신길-정왕 간 도로 신설 및 지하차도 2개소 개설 등을 통해 교통여건 개선, 4호선(신길온천역) 및 신안산선 연계시 금천구까지 30분대 접근 가능, 인근 시흥거모 등과 연계개발 및 지역수요에 맞춘 주거단지 조성 예정
- 수원 당수2 – 수원 당수동 일원 69만㎡에 0.5만호 공급, 신분당선 연장선 개통 시 강남역 40분대, 금곡 - 사사도로 확장, 당수 - 월암도로(신설) 연계로 사당역 40분대 접근 가능, 0.8만호 주택 공급예정인 당수1지구와 연계 개발하면서 인근주민들도 이용 가능하도록 문화·체육시설 등 확충할 계획

‘줍줍 차단’, 청약 예비당첨자 비율 500% 확대 추진[2)]

예비당첨자를 확대하여(80%→500%), 1·2순위 신청자의 당첨기회 확대

- 국토교통부는 지난 5월 9일 투기과열지구 내 신규 청약단지의 예비당첨자 비율을 기존 80%에서 500%로 확대하여 청약자격을 갖춘 실수요자(1·2순위)가 보다 많은 기회를 갖도록 유도할 계획이라고 밝힘
- 이는 정부의 고강도 대출 규제로 1순위에 당첨되고도 중도금 마련이 쉽지 않아 계약을 포기하거나 복잡한 청약제도로 인해 부적격 당첨자가 늘어나 무순위 청약 물량이 과도하게 발생하면서 현금부자들이 이러한 물량을 사들이는 상황(이른바 ‘줍줍’ 현상) 발생, 사회적으로 논란이 되면서 이에 대한 개선의 필요성이 제기됨
- 제도개선으로 예비당첨자가 대폭 확대되면, 최초 당첨자가 계약을 포기할 경우 당첨되지 못한 1·2순위 내 후순위 신청자가 계약할 기회를 갖게 되어 계약률도 높아지고, 무순위 청약 물량도 최소화될 것으로 기대됨
- 예비당첨자 확대는 별도의 법령개정 없이 청약시스템(APT2you) 개선을 통해 5월 20일부터 시행됨

투기과열지구 내 신규주택 공급 절차

① 신청자 중 공급순위(1·2순위), 가점, 추첨결과 등 고려 당첨자 선정·계약	미계약 ⇨	② 예비당첨자 순번에 따라 선정 * 부적격 취소, 미계약 물량 등 예비당첨자 선정비율(투기과열) : **〈종전〉 공급물량의 80% →** **〈개선〉 5배수(500%)**	미계약 ⇨	③ 무순위 신청자(성년) 중 추첨 선정 * 아파트투유 추첨

청약자격 체크리스트 제공 부적적 당첨자 감소 유도

- 또한 국토부는 사업주체 홈페이지나 모델하우스 등에 청약자격 체크리스트 및 필요 정보를 의무적으로 제공(게시)하도록 하여, 규정 미숙지로 인한 부적격자 발생을 줄이고, 신청자가 사전에 청약자격, 자금조달 가능성 등을 충분히 검토한 후 신청할 수 있도록 할 계획임
- 이와 관련하여 금년 10월 청약시스템 이관(금융결제원→감정원)과 연계하여 청약자격 사전검증시스템을 구축 중에 있으며, 서비스 개시 이후에는 부적격 청약자를 최소화할 수 있을 것으로 기대

2) 국토교통부 보도자료, 2019.05.09., 국토부, 청약 예비당첨자 비율 확대 추진

국토부-산업부 맞손, 20년 넘은 노후산단 재정비[3)]

노후산단 지역성장 거점으로 키우는 "노후거점산업단지 경쟁력강화사업"

- 「노후거점산업단지 경쟁력강화사업」은 착공 후 20년 이상 경과한 산업단지를 대상으로 교통시설 재정비, 주거·복지·문화·안전시설 확충, 산업공간의 효율적 개편, 연구개발 역량 강화 등을 통해 산업단지의 경쟁력을 강화하기 위해 지원하는 사업임
- 국토부와 산업부가 지자체 대상 공모를 통해 사업지구를 선정하고 지자체는 국토부의 재생사업과 산업부의 구조고도화 사업을 연계하여 시행, 선정된 산단은 국비 지원과 입지규제 완화, 인허가 의제 등 각종 특례를 지원받게 됨
  - 국토부의 산단재생사업은 도로, 주차장 등 기반시설 확충, 토지이용계획(용도지역 등) 변경을 통해 면 단위로 재정비하며, 국비와 지방비를 50:50으로 지원
  - 산업부의 산단 구조고도화사업은 공장 재건축, 입주업종 고도화, 휴폐업 부지 활용 등을 통해 점 단위로 재정비하며, 펀드를 통해 편의시설의 확충을 지원

군산·대구·동해·정읍·충주 등 5개소 선정…국비지원, 규제완화로 경쟁력 강화

- 지자체 공모 방식으로 추진되는 이 사업은 전문가로 구성된 평가위원회를 통해 산단의 경제적 중요도, 기반시설 노후도, 혁신역량, 사업계획의 실현 가능성 등을 종합적으로 평가하고, 「노후거점산업단지 경쟁력강화추진위원회(위원장:국무총리)」의 심의를 거쳐 지원 대상을 최종 확정함
- 국토교통부와 산업통상자원부는 올해 시·도에서 신청한 총 10개 노후 산단에 대한 심의결과 「노후거점산업단지 경쟁력강화사업」 지구로 군산(국가산단), 대구달성(일반산단), 동해북평(국가·일반산단), 정읍제3(일반산단), 충주제1(일반산단) 등 5곳(이상 가나다 순)을 선정, 사업지구별 주요 사업내용은 아래의 표와 같음

산업단지별 주요 사업내용

산업단지명	추진목표	주요내용
군산·군산2 국가산단	미래형 新산업 혁신단지	· 중소형선박 기자재 품질고도화센터, 자동차 연구센터 등을 통한 주력산업 경쟁력 강화 · 근로자 지원 기반시설 확충 · 새만금개발과 연계한 발전방안 등
대구 달성1차 일반산단	근로자친화형 미래형 산업단지	· 사고위험 도로 개선 및 스마트 주차장 설치, 공원 조성 등 기반시설 정비 · 임대형 지식산업센터 건립을 통한 업종 고도화
동해 북평 국가·일반산단	해양심층수 특화 산업단지	· 지하시설물 보수 및 도로정비 등 환경개선을 통한 산단 경쟁력 강화 · 해양심층수 공급라인 구축 등을 통해 유망산업 유치·육성 추진
정읍 제3 일반산단	활력이 넘치는 샘고을 혁신산단	· 연구개발특구와 연계한 연구개발 역량 강화 · 활력문화거리 조성 추진 · 주차장 확충, 노후 공업용수시설 정비 등
충주 제1 일반산단	지역경제 선도창의·활력거점	· 스마트 주차타워 및 도로시설물 확충 · 신재생에너지 기반 구축 등 스마트 산업기반 · 산학융합지구 및 혁신지원센터 조성

3) 국토교통부 보도자료, 2019.05.27., 국토부-산업부 맞손, 노후산단 지역성장 거점으로 키운다

- 올해 지자체는 경쟁력강화 사업계획 수립에 착수하며, 국토부는 개소당 5억 원을 지원, 정부는 '20년 이후 지자체가 수립한 사업계획을 「노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법」에 따라 검토·승인한 후 연차별로 지원함
- 선정된 지자체는 스마트 기술을 활용한 기반시설 재정비 계획과 지역산업에 특화된 산업육성 계획을 제시하고 있어 노후산단이 지역산업의 혁신거점과 지역경제의 활력소로 자리매김할 것으로 기대됨
- 정부는 이번에 선정된 사업을 포함한 산업단지 재정비 사업이 더욱 활성화되도록 규제 개선, 예산 및 금융 지원 등을 적극 지원하고, 사업이 속도감 있게 추진될 수 있도록 지자체와 협력할 계획이라고 밝힘

◎ 재건축·재개발 비리 근절을 위한 『도시 및 주거환경정비법』 개정안 국회 본회의 통과[4)]

공사비 검증 의무화, 조합임원의 자격·결격사유 강화 등 담아

- 재건축·재개발 비리 근절을 위하여 공사비 검증 의무화, 조합임원의 자격 및 결격사유 강화 등의 내용을 담은 「도시 및 주거환경정비법」 개정안이 4월 5일 국회 본회의 통과
- 개정안의 주요내용은 다음과 같음
  - 일정비율(10%) 이상 공사비를 증액하려 하거나, 조합원의 1/5 이상이 요청하는 경우 정비사업지원기구의 검증을 통해 공사비 증액의 적정성을 확인해야 함
  - 조합임원에 대한 자격요건이 법률상 부여되고, 도시정비법 위반에 대한 조합임원 제한기간이 10년으로 강화됨
  - 조합원의 요청(총회에서 조합원 과반수 출석 및 출석 조합원의 과반수 동의)에 의해 전문조합관리인 선정 가능
  - 추진위원회, 조합이 구성된 후에도 토지 등 소유자·조합원 일정 비율(과반수) 이상이 정비구역 해제를 요청할 경우 지자체장의 직권해제가 가능해짐
- 이번 개정안은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행될 예정으로, 국토교통부는 개정안이 본격 시행되면 무분별한 사업비 증액으로 인한 조합원 부담증가를 방지하는 등 조합임원에 대한 조합원의 견제·감시가 강화되어 비리를 예방할 수 있을 것으로 기대된다고 밝힘
- 국토교통부는 개정안 시행과 별개로 올해 상반기 중 서울시와 합동점검을 추진하고, 조합점검 매뉴얼을 마련하여 지자체에 배포하는 등 재건축·재개발사업에 대한 관리·감독을 지속 강화해 나갈 계획임

◎ 도시재생 특례보증, 담보 부족한 영세사업자에 0.3% 저리보증[5)]

4월 16일 주택도시기금법 시행령 개정안 국무회의 의결…4월 말부터 도시재생 특례보증 시행

- 지난 4월 16일 「주택도시기금법 시행령」 일부 개정안이 국무회의를 통과함에 따라 담보나 신용이 부족한 영세사업자에게 낮은 보증료율을 제공하는 도시재생 특례보증이 4월 말부터 시행
- 이번 시행령 개정은 도시재생활성화지역 내에서 코워킹 커뮤니티 시설 조성, 청년창업 공간 조성, 상가 리모델링 등 소규모 재생사업을 추진하는 청년창업자 등 영세사업자를 지원하기 위한 것으로, 주택도시기금 융자상품을

4) 국토교통부 보도참고, 2019.04.05., 공사비 검증 의무화, 조합임원의 자격·결격사유 강화 등 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 국회 본회의 통과
5) 국토교통부 보도자료, 2019.04.15., 도시재생 특례보증, 담보 부족한 영세사업자에 0.3% 저리보증

이용할 때 낮은 보증료율을 제공하여 영세사업자가 주택도시기금을 보다 용이하게 활용할 수 있도록 함

- 심사기준은 사업 안정성, 사업 전망, 사업 적정성 항목 등이며, 기존 보증이 심사등급에 따라 0.26~3.41%의 차등요율을 적용했던 것에 비해 대폭 인하된 0.3%의 고정 보증료율을 적용받게 됨



금융당국, 부동산PF 급증에 건전성 관리시스템 구축 예정[6]

5월 17일 '제2차 거시건전성 분석협의회'에서 부동산PF 익스포져 건전성 관리 방안 논의

- 최근 몇 년간 은행권은 부동산 PF 익스포져(위험노출액)[7]를 줄여온 반면, 비은행권은 적극적으로 익스포져 규모를 늘려와 비은행권의 PF규모 급증
  - 전 금융권의 부동산PF대출 규모는 2013년 말 39.3조원에서 지난해 말 64조원으로 증가, 이 중 은행권의 부동산 PF 대출잔액은 2013년 말 21.5조원에서 지난해 말 17.1조원으로 감소한 반면 비은행권의 경우 17.8조원에서 46.9조원으로 급증
- 이에 따라 금융위원회와 기획재정부, 금융감독원 등은 5월 17일 오전 정부서울청사에서 손병두 금융위 사무처장 주재로 열린 '제2차 거시건전성 분석협의회'에서 부동산PF 익스포져 건전성 관리 방안을 논의
  - 금융당국은 PF 대출 관련 스트레스 상황에서 금융권 완충력·복원력이 낮아지는 것은 아닌지 점검해야 한다고 지적, PF 대출 관련 건전성 지표가 현재는 양호한 수준이나, 여건 변화로 여러 사업장들이 동시에 영향을 받아 대출 건전성이 일시에 변동할 가능성이 있기 때문에 유의해야 함

부동산PF 익스포져 잠재리스크 관리 강화

- 금융당국은 부동산PF 익스포져의 잠재리스크 관리를 위해 건전성 규제 정비, 리스크 실태점검, 종합관리시스템 구축 등을 추진할 예정

6) 금융위원회 보도자료, 2019.05.20., 「제2차 거시건전성 분석협의회」 개최
7) 익스포져(exposure)란 특정 기업 또는 국가와 연관된 금액이 어느 정도인가를 나타내는 말이다. 주로, 신용사건 발생시 특정 기업 또는 국가로부터 받기로 약속된 대출 및 투자금액뿐 아니라 복잡한 파생상품 등 연관된 모든 거래에서 발생할 수 있는 손실 금액을 말함(기획재정부, 2017.11., 시사경제용어사전)

- 건전성 규제 정비 : PF 익스포져에 대한 위험가중치와 대손충당금 적립률 등이 적정 수준인지 검토하고, 업권간에 규제공백이나 규제차익이 있어 익스포져가 전이(spillover)되는 부분이 있는지도 파악하고 대응할 예정임
- 부동산PF 익스포져에 대한 스트레스테스트를 실시하고 요주의 금융회사를 선별하여 리스크 관리실태 점검
- 또한 하반기에 「부동산 익스포져 종합관리시스템」을 구축하여 가계-기업-금융투자 부문의 부동산금융과 관련된 데이터 수집 범위를 확대하고 상시 모니터링 체계를 구축할 예정임

◎ 서울시, '도심 재개발' 공공주택 확대, 도심 활력 증진에 역점[8)]

도시정비형 재개발사업 개편, 침체된 도심에 활력을 불어넣을 수 있는 기반 마련 강화

- 서울시는 그동안의 도심재개발이 노후·불량 건축물과 도심환경을 물리적으로 정비하는 것에 치중했다면 앞으로는 역사, 지역산업, 관광 잠재력 등 여러 관점에서 대상지 특성을 고려해 도심지에 활력을 불어넣을 수 있는 기반 마련에 보다 집중할 것이라고 밝힘
- 예컨대, 제조업 등 도심특화산업 거점을 유지 발전시키고, 관광객 밀집지역에는 관련 인프라를 확충하며, 이와 함께, 도심 상업지역의 주거비율을 높이고, 정비사업 추진시 용적률을 완화해주는 조건으로 공공주택을 확보해 도심부의 주택 공급을 확대하는 것임
- 정비사업으로 기존 터전을 떠나야 하는 기존 영세 상가세입자를 위한 공공임대점포도 확충, 세운상가 일대 같은 도심지역에서 정비와 산업생태계 보전이 공존하는 재개발이 이뤄질 수 있도록 유도한다는 계획임

서울시, 2020년말까지 「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)」 수립 예정

- 서울시는 지난 5월 16일 도심 상업지역과 준주거지역의 도시환경 조성 밑그림에 해당하는 「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)」을 2020년 말까지 수립한다고 밝힘
  - 「도시·주거환경정비 기본계획」은 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립하는 도시계획으로, 이 기본계획의 적합한 범위 내에서 정비사업이 추진되며, 10년 단위로 수립하고 5년마다 타당성 여부를 검토해 기본계획에 반영해야 함
- 서울시는 상위 계획인 「역사도심 기본계획」('15년 수립)에서 제시하고 있는 도시활성화 방안에 대한 구체적인 실현방안을 새롭게 담고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 최근 법 개정 내용을 반영한 구체적인 관리방안을 마련할 계획임
- 또한 최근 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(제 42조의3 제2항 제12호 다목) 개정으로 기반시설(도로, 공원 등)뿐 아니라 공공임대주택, 산업시설, 점포 도입 시에도 용적률 완화 혜택을 받을 수 있게 됨에 따라 서울시는 이런 방식을 도심 재개발 사업에 적극 도입해 도심 내 주택공급을 촉진하고, 산업생태계가 일시에 파괴되지 않고 보전될 수 있도록 할 계획임
- 주택 공급 확대와 주택 시장 안정화를 위해 역사도심 외 지역에서 신규 정비예정구역 확대도 검토, 도시정비형 재개발구역의 지정 위치는 주로 권역별 지구중심지 이상의 역세권 지역으로서 직주근접과 지역 활성화에도 기여할 것으로 기대됨

8) 서울특별시 보도자료, 2019.05.16., 서울시, '도심 재개발' 공공주택 확대·도심 활력 증진에 역점

02
이슈 분석

재건축 사업의 임대주택 건립, 어떻게 해결해야 할까?

‘제2의 박준경’ 없게…서울시, 단독주택 재건축 때 세입자 지원대책 마련[9)]

마포구 아현2구역 철거민의 극단적 선택, 유서에 ‘어머니께 임대아파트 드려 달라’

- 지난해 12월 4일, 재건축 사업이 진행 중인 서울 마포구 아현2구역에 살다 쫓겨난 후 빈집을 전전하며 살던 철거민 박준경씨(37세)가 한강 양화대교와 성산대교 사이에서 사망상태로 발견, 이보다 하루 앞서 발견된 유서에 다음과 같이 적혀 있었음

> 3번의 강제집행으로 모두 뺏기고 쫓겨나 이 가방 하나가 전부입니다.
> 추운 겨울에 씻지도, 먹지도, 자지도 못 하며 갈 곳도 없습니다.
> 3일간 추운 겨울을 길에서 보냈고 내일이 오는 것이 두려워 자살을 선택합니다.
> 저는 이렇게 가더라도 우리 어머니께는 임대아파트를 드려서 나와 같지 않게 해주세요.

- 어머니와 서울 아현동의 한 단독주택에 10여년 간 세들어 살아왔던 그는 지난해 7월 26일 최초 강제집행 이후 9월 6일 강제집행으로 거주할 곳을 잃고 철거구역 안에 있는 빈집을 전전했으나, 11월 30일 기거하던 공간마저 또 한 번의 강제집행으로 잃게 되자 극단적인 선택을 한 것으로 알려짐[10)]

서울시, 재개발처럼 ‘단독주택 재건축’ 세입자 지원대책 마련

- 재개발 사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 세입자 보상대책, 임대주택 공급 방안 등을 의무적으로 마련해야 하나 재건축 사업은 그동안 살아온 삶의 터전을 이전해야 하는 상황은 동일함에도 법적 근거가 없어 건물주에게 의존할 수밖에 없는 구조
- 특히 영세한 단독주택 세입자의 경우 아무런 대책 없이 철거·이주 시점에 이르러 오갈 곳 없는 현실에 내몰리는 악순환이 계속되고 있는 실정으로, 박준경씨 사건을 계기로 단독주택 재건축도 재개발처럼 세입자 대책이 도입되어야 한다는 사회적 공감대가 형성됨

9) 서울시 보도자료, 2019.04.23., 서울시 '단독주택 재건축'도 재개발처럼 세입자 보상… 첫 지원대책
10) 뉴시스, 2018.12.05., 30대 철거민의 유서 "겨울을 길에서…내일이 두려워"

- 이에 따라 2월 20일 서울시의회 도시계획관리위원회는 세입자 이주대책 없이도 단독주택 재건축 사업이 가능한 현행법의 한계를 지적하고 대책을 마련하기 위해 서울시의회 의원회관에서 '재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회'를 개최
- 그리고 서울시는 법이나 조례 개정 같은 중장기 대책에 앞서 시가 마련할 수 있는 대책 등을 검토하여, 지난 4월 23일 재개발사업과 동일하게 단독주택 재건축 구역의 세입자 손실 보상 의무화, 임대주택 지원 등을 주요 골자로 하는 「단독주택 재건축 세입자 대책」을 발표함

2014년 8월「도시 및 주거환경정비법」개정시 단독주택 재건축 사업 폐지, 그러나 66개 구역 사업 진행 중



지난 2016년 8월 서울 마포구 아현초교 앞 포장마차들을 마포구청이 용역과 경찰을 동원해 강제철거를 하고 있다.
출처 : http://www.hani.co.kr/arti/society/area/874110.html

- 단독주택 재건축은 노후 단독 · 다가구 · 다세대 · 연립주택 등을 허물고 아파트로 재건축하는 정비사업으로, 기반시설이 열악한 지역이 많아 사실상 재개발 사업과 큰 차이가 없고, 제도 도입 당시부터 세입자 대책 부재로 주민갈등이 많이 발생하는 등의 이유로 2014년 8월「도시 및 주거환경 정비법」개정과 함께 폐지됨
- 제도 폐지 당시 서울에서 지정된 사업구역은 286개로 이중 사업추진이 지지부진했던 198개 구역은 주민동의를 통해 해제됐고 22개 구역은 준공되었으나, 66개 구역(17개 구역 착공)이 여전히 사업 진행 중에 있어 이에 대한 세입자 보상대책 등이 필요한 상황, 아현2구역 사고도 제도의 사각지대에 놓인 단독주택 재건축 구역에서 발생
  - 「도시 및 주거환경정비법」에서는 기반시설이 양호하지 않은 구역은 이를 포함해 재개발사업을 하며, 재개발의 경우 기반시설 정비라는 공익사업 성격이 있어「도시 및 주거환경정비법」제65조에 최소한의 철거민 대책 마련 규정, 반면에 기반시설이 양호한 아파트 단지가 대상이 되는 재건축 사업의 경우 원주민의 주거 대책을 세울 의무를 지우지 않음
  - 그러나 2000년대 초 이명박 서울시장 때 무분별하게 재건축과 재개발을 허용하며 기반시설이 열악하고 주민들의 사회경제적 여건이 좋지 않은 단독주택 지역을 무리하게 재건축 구역으로 지정한 사례 발생, 이에 해당하는 아현2구역은 아현뉴타운 8개 구역 가운데 유일한 재건축 구역임[11)]

주거이전비 등 세입자 손실보상 의무화

- 서울시는 재건축 사업시행자로 하여금 철거세입자에게 재개발에 준하는 손실보상(주거이전비, 동산이전비, 영업손실보상비)을 하도록 하며, 이때 시는 손실보상에 상응하는 용적률 인센티브를 최대 10%까지 부여해 사업시행자의 자발적 참여를 이끌어낸다는 계획임
- 서울시는 대책의 실효성을 담보하기 위해 세입자 손실보상을 사업시행계획(변경) 인가조건으로 의무화할 계획
  - 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 정비계획 단계부터 용적률 인센티브를 명시하고, 도시계획위원회(재정비촉진지구의 경우 도시재정비위원회) 심의를 거쳐 최종 확정

11) 한겨레, 2019.02.20., '제2의 박준경' 없도록…서울시, 재건축 철거민 이주대책 마련 추진

재개발 사업과 동일한 기준 적용, 구역 내 임대주택 등 입주기회 제공

- 대부분 영세한 단독주택 재건축 철거 세입자들에게도 재개발 세입자처럼 임대주택 입주기회를 새롭게 제공해 주거권을 강화하고 재정착을 지원
  - 자격요건이 되고 임대주택 입주를 희망하는 세입자가 대상이며, 재개발 철거 세입자에게 적용하고 있는 보증금·임대료, 임대기간 등 조건이 동일하게 적용
- 해당 구역 내에서 건립되는 임대주택 물량을 행복주택(매입형 임대주택)으로 우선 공급하고, 타 재개발구역 임대주택 중 기존 재개발 철거 세입자에게 공급 후 남은 잔여 주택과 공가를 활용해 병행 공급
- 임대주택 입주대상자 요건은 재개발 임대주택 공급대상과 동일하게 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업시행계획인가로 이주하는 날까지 계속 거주하고 있는 무주택 세대주를 대상으로 함

재건축 세입자 보호에 대한 사회적 요구 계속 커지고 있어

재건축 세입자 보호 방안 담은 「도시 및 주거환경정비법 개정안」 이미 국회에서 계류 중

- 서울시가 발표한 단독주택 재건축 세입자 지원방안에 앞서 이미 국회에는 재건축 세입자 보호 방안 등을 담은 2개의 「도시 및 주거환경정비법 개정안」이 계류 중에 있음
- 2개의 법안은 재건축사업 구역 내 세입자들의 재산권 보호와 주거안정을 위해 재개발사업 구역 내 세입자와 동일하게 손실보상청구권, 주거지원방안 등을 법적으로 구체화
  - 정동영 의원(안)은 재건축 사업에도 재개발처럼 임대주택 건립을 의무화하는 내용이 핵심이며, 금태섭 의원(안)은 재건축 사업에도 세입자 손실보상대책(영업손실과 시설이전비, 이주비 등)을 마련토록 하는 내용

현재 발의된 재건축 세입자 보호 법안

의안번호	발의자	의안명	주요내용	목적
201738	정동영 의원 등	도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 (2018.12.10)	재건축 사업시 증가되는 용적률의 25%이상 40% 이하 범위에서 임대주택 건설 의무화	임대주택 공급 확대 및 서민 주거복지 향상 기여
2018476	금태섭 의원 등	도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 (2019.02.01)	재건축사업 세입자에 대한 휴업·폐업시 영업손실과 시설이전비용, 주거이전비용 등의 보상	재건축사업에서의 세입자 보호를 강화를 위한 보상 규정 마련

경실련, 재건축사업의 임대주택 건립 부활하고 세입자대책 수립 의무화해야[12)]

- 경실련이 최근 국토부가 발표한 「2019년 주거종합계획」에 대해 반쪽짜리라고 평가하며 "재건축사업의 임대주택 건립을 부활하고 세입자대책 수립을 의무화해야 한다"고 주장
  - 지난 4월 23일 국토부는 「2019년 주거종합계획」을 발표[13)], 여기에 재개발사업의 임대주택 의무건립 비율을 높여 공공임대로 활용하는 내용이 포함되었지만, 재건축사업의 임대주택 공급방안과 세입자 대책은 빠져 있음

12) 경실련, 2019.04.25., 재건축대책 빠진 정부의 정비사업 공공성방안은 반쪽짜리
13) 국토교통부 보도자료, 2019.04.23., 「2019년 주거종합계획」

- 재건축사업의 임대주택 건립 의무화방안은 2003년 노무현정부에서 도입, 재건축사업으로 늘어나는 면적의 25%를 임대주택으로 공급해 공공주택 확보 수단이 되었으나 2009년 이명박정부에서 부동산시장 침체를 이유로 폐기됨
- 경실련은 재개발과 재건축사업은 토지수용을 허용하는 공익사업이므로 민간의 개발사업으로 방치할 것이 아니라 공영개발 등 정부가 사업과정에 개입해 공공성을 확보해야 하는데, 재개발사업에만 임대주택 건립의무를 부여하고 재건축사업에는 책임을 면제해 주는 것은 사업간 형평성 측면에서 문제가 있으며, 따라서 재건축사업도 재개발과 동일하게 세입자 대책이 마련되어야 한다는 것임

재건축 임대주택 건립을 위한 실효성 있는 인센티브 부여 방안과 관련법 개정 우선

재건축조합, 공공 임대주택 건립 갈등으로 사업추진 지연

- 전체 가구 수 중 15%를 임대주택으로 지어야 하는 재개발과 달리 재건축은 임대주택 건립이 의무가 아니며 용적률 인센티브를 원할 경우에만 임대주택을 지으면 됨
- 그러나 서울시에서는 임대주택 의무 비율이 없는 재건축 단지에 대해 임대주택 확대를 권고하며 정비계획안을 돌려보내는 사례가 발생하며, 임대주택을 둘러싼 재건축 단지 내 주민 갈등은 앞으로 더욱 심해질 전망
  - 1대 1 재건축 추진 예정인 서울 용산구 이촌동 왕궁아파트는 서울시에 정비계획을 제출했지만, 지난 3월 서울시 도시계획위원회에서 기부채납으로 임대주택을 추가해 다시 제출하라고 권고함[14)]
  - 서울 서초구 방배동 임광1·2차아파트는 지난해 7월 서울시 도시계획위원회 심의과정에서 서울시와 협의를 거쳐 정비안이 일부 조정되면서 공공임대주택 148가구를 짓는 조건으로 재건축 법적 최고 용적률인 299.99%를 적용받기로 했으나 정비안이 심의를 통과한 후 주민공람을 거치는 과정에서 이 같은 변경사안을 제대로 전달받지 못한 일부 주민들이 임대주택 비율을 두고 크게 반발하면서 사업추진이 지연되고 있음[15)]
- 서울시가 세입자 보상대책으로 제시한 용적률 인센티브에 대한 실효성 논란도 지속해서 제기되고 있음
  - 재건축 사업에서 임대주택 의무 건립, 기반시설 설치 등에 따른 보상으로 용적률 인센티브를 제공하고 있지만, 법적 상한 용적률의 한계로 인해 용적률을 다 사용하기 어렵다는 이유로, 층수 제한 해제나 기반시설 설치비율 재조정 등 실질적 인센티브 조치가 따르지 않으면 무용지물이라는 의견이 지배적[16)]

실효성 있는 인센티브 부여 방안, 관련법 개정 우선 필요

- 서울시는 단독주택 재건축 구역 내 세입자를 위한 이주비, 임대주택 공급방안 등의 대책이 실효성을 갖을 수 있도록 용적률 인센티브의 현실화 방안, 즉 층수 제한 해제나 기반시설 설치비율 재조정 등 실질적 인센티브 부여방안 등을 심도 있게 검토해야 할 것임
- 또한 서울시가 자체적으로 재건축 세입자의 이주비, 임대주택 공급 등 대책을 마련했으나 미봉책에 불과하고 관련법 개정 없이는 전국적 시행이 어렵기 때문에[17)] 이에 대한 근본적인 해결방안이 요구됨

14) 건설경제, 2019.03.12., "재건축하려면 임대주택 내놔라" 서울시도 확대 압박
15) 매일경제, 2019.04.02., 임대주택 갈등에 방배임광 재건축 1년째 표류
16) 이뉴스투데이, 2019.05.30., 재개발·재건축 용적률 규제 완화 요구 증가…"서울 부동산 폭등 가능성 있어"
17) 파이낸셜 뉴스, 2019.04.24., 서울시가 쏘아올린 '재건축 난민대책' 국회로 가나

03
Zoom-in Market

반도체 클러스터와 플랫폼시티 건설로 반도체 명품도시로 비상하다!

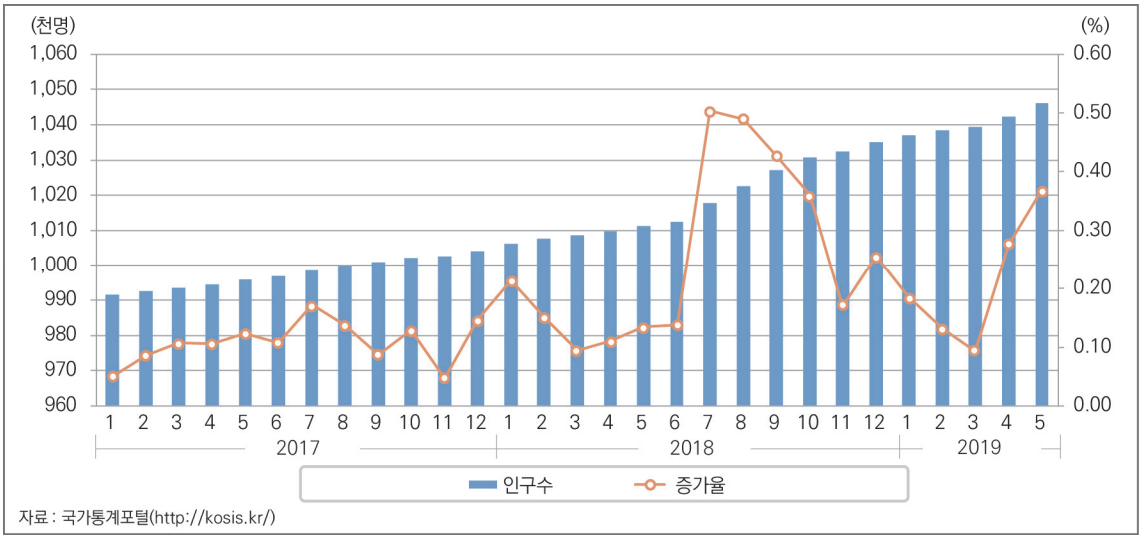
용인시 YONGIN CITY

인구 100만명이 넘는 수도권 남부 성장중심도시, 경기 용인!

전국 기초지자체 중 4번째로 인구 100만명 넘겨

- 수도권 남부에 위치한 경기 용인시는 2017년 9월 전국 기초자치단체 중에서 4번째로 인구 100만명이 넘는 거대도시가 되었으며, 저출산으로 인구가 감소하고 있는 주변 도시들과 달리 현재도 계속해서 인구가 늘어나고 있음
  - 2017년 9월 용인시 인구는 1,000,854명으로 처음으로 100만명 돌파
  - 경기 수원시, 경남 창원시, 경기 고양시에 이어 기초자치단체 중에서 전국 4번째로 100만 인구 도시가 됨
- 2019년 5월 현재 용인시 인구는 1,046,066명으로 전국 도시 순위로는 11번째에 해당
  - 경기도에서는 수원(1,197,648명), 고양(1,046,552명)에 이어 3위로 인구 규모가 큼

용인시 인구 증가 추이



자료 : 국가통계포털(http://kosis.kr/)

2002년 인구 50만명 돌파 이후 15년 만에 배로 늘어, 분당 배후도시로 주목받으며 인구 증가[18)]

- 1996년 3월 도농복합형태의 시로 승격될 당시 용인시의 인구는 25만명에 불과하였으나 2002년에 50만명 돌파(525,622명)하였고, 15년만인 2017년에 100만명이 넘는 등 급격한 인구 증가 발생
- 용인시 인구 증가의 가장 큰 원인은 1990년대 중반 수지구와 기흥구 일대를 중심으로 추진된 대규모 주택개발임
  - 당시 1기 신도시인 분당의 배후도시로 수지구 지역이 주목 받으면서 1990~2002년에만 이 지역에 1만5945가구 규모의 아파트 단지가 들어섰으며, 서울의 전세난 등을 피해 경기도로 이주한 '전세 난민'들이 급증한 것도 인구 증가에 큰 영향을 끼침
  - 최근에도 기흥역세권 개발, 역북지구 도시개발사업지구, 한숲시티 등 대규모 아파트단지 개발사업이 이어지면서 용인시의 인구증가는 진행 중
- 교통인프라가 대폭 개선된 것도 인구유입을 가속화시킴
  - 용인시 기흥구 영덕동에서 서울 강남구 세곡동까지 이어지는 용인-서울고속도로가 2009년 7월 개통, 2011년부터 순차적으로 신분당선이 개통되면서 서울과의 접근성이 개선되면서 인구유입이 확대
  - 정부가 발표한 수도권 제3차 신규택지 추진계획에 따라 수도권광역급행철도(GTX) A 노선이 신설되는 구성역세권이 개발되는 경우 인구유입은 더욱 증가할 것임
- 기업 유치로 일자리가 늘어난 것도 인구 증가의 원인 중 하나
  - 용인시는 민선 6기에 공공사업과 민간투자 유치를 통해 용인 테크노밸리 등 산업단지 23곳을 조성, 13개 기업을 유치하였으며, 2017년 현재 용인 지역에 위치한 기업 수만 1,726곳에 이름
  - 또한 처인구 원삼면 일대에 건립되는 SK하이닉스 반도체 클러스터와 기흥구 보정동 일대에 플랫폼시티의 조성이 완료되면 약 40만개의 일자리가 창출될 것으로 예상됨에 따라 용인의 인구성장은 더욱 가속화될 것임

2028년까지 120조 투자하는 반도체 클러스터 조성으로 비상하는 용인시!

SK하이닉스 반도체 클러스터 건설로 관심 집중

- 2019년 2월 SK하이닉스가 반도체 제조공장(FAB) 4개를 건설하기 위한 약 448만㎡(약 135만평)규모의 반도체 클러스터를 용인시 처인구 원삼면 일대에 조성하겠다며 용인시에 투자의향서를 공식 제출하기[19)] 시작하면서부터 용인시는 대한민국에서 가장 각광받는 지역이 됨
- 특히, SK하이닉스가 120조원을 들여 조성하는 '반도체 특화 클러스터'건설과 관련해 산업통상자원부가 수도권정비위원회에 2월 22일 심의요청한 '산업단지 물량 추가 공급' 안건이 지난 3월 15일 실무위원회를 거쳐 3월 26일 본위원회에서 최종 통과되면서[20)] "용인"에 대한 시장의 기대감은 계속 커지고 있음



18) 중앙일보, 2017.09.03., 용인시, 인구100만돌파 '메가시티' 된 3대 비결은?
19) 연합뉴스, 2019.02.22., 정부, SK하이닉스 용인공장 위한 수도권 규제완화 착수
20) 산업통상자원부 보도참고자료, 2019.03.27., 반도체 클러스터 관련 산업단지 물량 추가공급 수도권정비위원회 심의 통과

SK하이닉스 반도체 클러스터 조성방안

- 수도권 규제의 문턱을 넘은 반도체 클러스터는 용인시 처인구 원삼면 일원(448만㎡)에 2028년까지 10년간 120조원을 투입해 D램과 차세대 메모리 생산기지 및 반도체 상생 생태계 거점을 조성하는 사업임
  - 반도체 제조 공장(FAB) 4개 신설, 최대 80만장/월 생산능력 확보
  - 50개 이상 협력업체가 입주하는 상생형 클러스터 조성
  - 스마트산단 적용 및 창업활성화 등 혁신활동 지원
- 이를 위해 2021년 3분기 단지 공사를 착공해 2024년 12월 1차 준공, 먼저 4개의 FAB 가운데 3,000여 명이 근무하는 1개의 FAB을 건설하고 이후 2028년까지 3개의 FAB이 연차적으로 준공되면 총 1만2,000명의 전문인력이 근무하게 되며, 여기에 지원부서 인력 3,000명과 주변에 입주할 50여 개 장비·소재·부품 협력업체 직원 8,000여 명 등 총 2만3,000여 명이 상주할 예정임[21)]

산업통상자원부, 국토교통부 수도권정비위원회에 수도권 산업단지 공급물량 추가공급 요청

- 산업통상자원부는 경기도 용인지역에 반도체 특화 클러스터를 조성하기 위해 지난 2월 22일 국토교통부 수도권정비위원회에 산업단지 공급물량 추가 공급(특별물량)을 요청하였음
- SK하이닉스는 반도체 제조공장 건설을 위한 부지 확보를 위해 용인시와 경기도를 통해 산업부에 수도권 산업단지 공급물량 추가 공급을 요청했으며, 이에 대해 산업부는 제3차 수도권정비계획에 따른 국가적 필요성 검토를 거쳐 국토교통부 수도권정비위원회 심의를 요청함
- 제3차 수도권정비계획
  - 「수도권정비계획법」 제4조의 규정에 의하여 2006년 7월 25일 건설교통부 고시 제2006-277호로 고시된 것으로, 서울특별시, 인천광역시 및 경기도 전역에 걸쳐 2006~2020까지 15년간 적용
  - 수도권 산업단지 개발면적이 전국의 20%를 넘지 않도록 공급계획을 수립하여 관리하는 것이 원칙
  - 그러나 기타 국가적 필요에 의해 관계중앙행정기관의 장이 요청하여 수도권정비위원회에서 불가피하다고 인정하는 경우 공업지역 공급 물량 외에 추가 공급이 가능함
- 제3차 수도권정비계획 규정에 따라 산업부는 다음과 같이 반도체 클러스터 조성의 국가적 필요성을 검토함[22)]
  ① 반도체는 우리나라 수출 1위 품목('18년 국내 수출 점유율 20.9%)으로써 국가 경제적 측면에서 차지하는 비중과 위상이 매우 큼
  * 메모리반도체 분야 세계시장 60%이상 차지하며 독보적인 입지를 구축, 향후 4차 산업혁명 본격화에 따른 반도체시장 지속 성장이 전망됨
  ② 시기적으로 반도체 산업 경기둔화와 글로벌 불확실성 등을 고려할 때 지금이 미래시장 선점과 경쟁력 유지·강화를 위한 투자 적기
  * 과거 불황기에 투자를 지속해 온 업체만이 반도체 치킨게임에서 생존, 현재 메모리 반도체 시장을 주도하고 있음
  ③ 소재 장비 등 후방산업 육성을 위해 클러스터 조성을 통한 소자대기업 - 중소 중견 소재 장비기업간 협업 등 시너지효과 창출 필요

21) 한국경제, 2019.05.29., 반도체 클러스터 + 플랫폼시티…용인 '100년 미래 먹거리'로 키운다
22) 산업통상자원부 보도참고자료, 2019.02.22., 반도체 특화 클러스터 조성 추진

④ 기존 반도체기업들과의 협업, 우수 전문인력 확보, 기존 SK하이닉스 공장과의 연계성(생산, 연구개발 등) 등을 감안했을 때 수도권 남부 용인지역의 입지 필요성이 인정

입지 장점 살려 세계적 반도체 생태계 거점 중심도시로!

- 삼성 기흥구 반도체공장에 이어 SK하이닉스가 참여하는 120조 규모의 반도체 특화 클러스터 사업 유치가 확정됨에 따라 용인 지역이 갖고 있는 입지적 장점을 살려 용인시가 세계 반도체 산업을 선도할 대도시로 성장할 가능성이 큰 것으로 예상
- 물류효율성 양호, 우수 인력 유치 용이
  - 실제 용인시는 기존 SK하이닉스 이천 캠퍼스와 청주 캠퍼스와 각각 20㎞, 55㎞ 정도 거리를 두고 있는데다 서울·세종고속도로가 2022년 개통할 경우 원삼 IC가 들어서 접근성이 더욱 개선될 것[23], 이 고속도로를 메인으로 생산된 반도체를 인천이나 평택, 부산을 통해 수출하거나 전국적으로 유통 가능
  - 무엇보다도 수도권에 입지해 있어 우수한 석·박사 인력 유치에 유리
- 안정적인 용수와 전력 공급 가능[24]
  - 반도체 생산에는 물이 필수, SK하이닉스 용인 사업지 인근에 자리한 안성 고삼저수지는 유효저수량이 1,521만 7,000톤으로 경기도 내 세 손가락에 꼽히는 저수량을 자랑하고 있으며, SK하이닉스 용인 부지와 직선거리로 7㎞ 안팎, 또한 저수량이 유사한 용인 이동저수지와의 거리도 10㎞ 정도 떨어져 있어 용수 공급 유리
  - SK하이닉스 용인 사업지 7㎞ 이내에 765kv신안성변전소가 위치해 있어 전력 확보가 수월, 별도의 송전선로만 설치되면 SK하이닉스 용인은 대규모 공장으로써 질 좋고 안정적인 전기 공급을 받을 수 있음
- 환경영향 최소화[25]
  - 대상지역과 수도권 광역상수도(판교)망과도 40㎞ 정도 이격되어 있고, 여기에 지연보전권역 및 수질오염총량제 미 적용지역이라 환경영향도 최소화 할 수 있음
- 협력업체와 시너지 창출 가능 및 이해관계자 대응 최적[26]
  - 세계 최대 규모의 삼성 반도체 공장이 인접한 기흥구에 위치해 있어 중복투자 방지, 판교나 강남에 위치한 벤처업체와 신규협력 및 공동개발도 용이, 반도체 주요 고객사인 국내외 PC, 스마트폰 및 서버업체에 대한 대응 역시 쉽게 할 수 있으며, 이를 통해 판교~용인~평택 잇는 '한국형 실리콘밸리' 구축 가능

◎ 첨단산업 · 상업 · 주거 어우러진 미래형 복합자족도시 '용인플랫폼시티' 개발

용인 기흥에 축구장 386배 크기 자족도시 조성 市-道-도시공사 양해각서 체결

- 지난 5월 7일 이재명 경기도지사와 백군기 용인시장, 이헌욱 경기도시공사 사장, 김한섭 용인도시공사 사장은 경기도청에서 '경기용인 플랫폼시티 조성 양해각서(MOU)'를 체결

23) 용인시민신문, 2019.02.18., 용인, 세계 반도체 산업 중심되나…SK하이닉스 유치 '성큼'
24) 민주신문, 2019.03.22., 첫 관문 넘은 SK하이닉스 용인…물+전기+물류 3박자 갖췄다
25) 전기신문, 2019.02.21., SK하이닉스 반도체 유치경쟁 치열…지역별 차별화 전략 내세워
26) 이투데이, 2019.02.21., 반도체 클러스터 후보지 용인…'패싱' 우려에 SPC 먼저 요청
용인시민신문, 2019.02.18., 용인, 세계 반도체 산업 중심되나…SK하이닉스 유치 '성큼'

- 이는 지난해 확정된 「2035년 용인도시기본계획」에서 플랫폼시티를 공영개발방식으로 조성하도록 규정한데 따른 것으로 대규모 투자가 필요한 사업을 효율적으로 진행할 수 있도록 4개 기관이 협력키로 한 것임[27)]
  - 「2035년 용인도시기본계획」에 따르면 경기도종합계획에서 제시된 수도권 Grand R&D 벨트와 연계한 첨단산업을 육성하고, 복합환승센터 설치 등을 통해 경제자족도시를 구현,
  - 그리고 GTX 개통예정지 일원의 체계적인 개발을 통해 난개발을 방지하고 잠재력을 활용한 지속가능한 도시발전을 촉진하기 위해 용인GTX 역세권 복합단지 개발을 전략사업으로 제시하고 있음[28)]
- 협약을 통해 4개 기관은 플랫폼시티를 공공주도로 체계적으로 개발하되, 난개발 방지와 도시자족기능 확충, 일자리 창출을 위해 공동으로 노력하기로 함

판교테크노밸리 5배 '용인플랫폼시티'[29)]

- 플랫폼시티는 용인시 기흥구 보정동, 마북동, 신갈동 일원 270만㎡에 지식기반의 미래형 첨단산업단지와 이를 뒷받침할 상업 업무시설, 주거시설, 문화 복지시설 등이 어우러진 미래형 복합자족도시를 조성하는 사업으로[30)], 2022년 상반기 착공해 2025년 하반기 준공을 목표로 총 5조원을 투입, 용인시의 100년 미래를 책임질 대형 프로젝트 가운데 하나로 판교테크노밸리 면적의 5배에 달함
- 플랫폼시티 조성지는 SK하이닉스 반도체 클러스터 조성지와 약 23㎞ 떨어진 거리에 위치해 있어 반도체 클러스터와 연계기능을 수행하여 시너지 효과를 낼 수 있도록 개발계획을 수립 중임
- 기존의 삼성전자 용인 기흥 반도체, 화성 반도체와 평택 고덕 반도체, 이천 SK하이닉스 반도체 등과 연계해 용인의 반도체 생산 능력을 높인다는 구상으로, 경기 남부권에 차세대 대한민국의 성장을 주도할 '경기도 반도체 클러스터'가 조성되는 것임
- 플랫폼시티 조성지는 GTX 용인역과 분당선 구성역, 영동고속도로와 경부고속도로가 교차하는 곳으로 교통여건이 매우 양호하며, 주변에 녹십자, 일양약품 등 대형 제약사 본사와 제조·연구개발(R&D) 시설이 분포해 있고, 인근 마북 연구단지(R&D)에는 현대모비스 현대자동차 연구소 등 9개 기업체가 입주해 있어 산업기반도 탄탄함[31)]
- 특히, 지난 5월 7일 국토교통부가 발표한 '수도권 주택 30만호 공급안-제3차 신규택지 추진 계획'에 구성역(분당선 구성역·GTX-A신설역)이 포함됨에 따라 기흥구 보정 · 마북 플랫폼시티에는 1만1,000여개 주택이 공급될 예정이며, 플랫폼시티사업이 급속한 탄력을 받게될 것으로 예상[32)]
  - 국토부가 발표한 3기 신도시 계획은 기존의 1·2기 신도시와는 달리 단순한 주택공급이 아닌 자족도시 기능을 강화하고, 광역교통개선 대책 방안을 포함하는 등 용인시가 당초 계획하고 있던 플랫폼시티 경제도심 개발과 방향이 유사한 것임
  - 이에 따라 용인시는 당초 시의 개발방향을 그대로 수용하고, 가용지 35% 이상의 자족기능을 확보하는 등 주거비율을 최소화해 자족도시 기능을 강조키로 국토교통부와 협의함

27) 매일일보, 2019.05.08., 경기 용인 플랫폼시티 업무 협약
28) 용인시, 2018, 「2035년 용인도시기본계획」, p.196.
29) 한국경제, 2019.05.29., 반도체 클러스터 + 플랫폼시티…용인 '100년 미래 먹거리'로 키운다
30) 경기신문, 2019.05.07., 용인 기흥에 '플랫폼시티' 조성
31) 경기도 보도자료, 2019.05.07., 용인 기흥에 축구장 386배 크기 자족도시 조성. 경기반도체클러스터 탄생 기대
32) 이데일리, 2019.05.07., 용인시 '플랫폼시티' 조성 탄력

국내 최대 규모 물류단지 개발로 지역경쟁력 강화 추진

100만㎡ 규모의 용인국제물류단지 4.0 개발로 지역경제활성화 기대

- 「2035년 용인도시기본계획」에서는 경기도종합계획에서 제시된 경기남부지역 내륙 산업물류 클러스터와 연계하여 용인시 양지면 일대의 기존 복합유통기능 및 지역경쟁력을 강화하기 위해 양지 첨단유통 복합단지 개발을 전략사업으로 제시하고 있는데, 이는 용인시가 처인구 양지면 주북리와 고림동 일원에 추진하고 있는 국제물류단지사업을 도시기본계획에 반영한 것임
- 용인시는 물류단지시설과 지원시설(제조업), 공공시설, 문화시설, 주거시설 등의 복합개발로 낙후지역의 신성장 거점을 조성하기 위한 물류유통단지 개발을 위해 2017년 2월 외국투자기업과 5억 불(5천600억여 원) 투자양해각서(MOU)를 체결하고, 국토교통부에 실수요 검증을 신청하였음[33]



출처 : 아시아투데이(http://www.asiatoday.co.kr/)

- 국토교통부는 2017년 12월 물류단지 실수요검증 심위위원회를 열어 용인을 포함한 이천·광주 2곳, 파주·김포 등 모두 7개 곳의 대규모 물류단지 신청 단지에 대해 심의한 결과 용인국제물류단지 1곳에 대해서만 지정 자격을 인정한 바 있으며[34], 2018년 4월에는 경기도지사, 용인시장 등이 '용인 국제물류4.0 조성 및 투자유치를 위한 양해각서'를 체결하였음[35]
- 이에 따라 물류시설용지(창고, 집배송시설) 59만 7천㎡, 상류시설용지(대규모점포, 전문상가단지, 업무시설) 5만 2천㎡, 지원시설용지(공장, 지식산업센터, 제1·2종근린생활시설, 문화집회, 업무시설 등) 8만 5천㎡ 등 98만여㎡의 대규모 첨단 국제물류단지의 개발이 추진되고 있음
- 용인국제물류단지는 ㈜KT&G, ㈜퍼시스, 국내최대 물류단지 자산운영사인 ㈜에이디에프, 어시트코리아, 싱가폴의 세계적인 물류기업 팬아시아 등이 공동 투자와 더불어 입주할 계획이며 GS건설㈜는 투자 및 시공을 하고 있음
- 물류단지가 들어서게 될 지역은 영동고속도로는 물론 국도 42번·45번, 제2외곽 순환고속도로에 둘러싸여 있어 최고의 교통망을 확보하고 있으며, 물류단지 개통에 맞춰 경부고속도로(신갈JC), 영동고속도로(용인IC) 등 광역교통망 연결과 북측 지방도98호선, 남측국도42호선 통과로 지역 접근성을 용이하게 하고 서울~세종간 고속도로 개설(예정), 국지도57호선 확장(계획)으로 물류기반 시설을 확충할 계획임[36]
- 용인국제물류단지 개발에는 토지매입과 단지 조성비 4천500억원과 건축물 공사비 8천억여원 등 총 1조 2천500억원의 사업비가 투입되며, 지역주민 6,500여명의 고용창출이 예상되고, 년간 용인시의 세수입이 98억여 원을 넘을 것으로 보여 지역경제 활성화에 크게 기여할 것으로 기대됨[37]

33) 경인일보, 2017.02.07., 용인시, 52만평 국제물류유통단지 개발
34) 일간투데이, 2019.02.21., 용인에 100만㎡ 최대 규모 첨단 국제물류단지 조성
35) 국제뉴스, 2018.04.10., 용인 초대형 '국제물류단지' 조성사업 본격화
36) 일간투데이, 2019.05.18., 용인시의 오랜 숙원사업 중단된 57호선 국지도와 용인IC 연결 해결 실마리
37) 일간투데이, 2019.02.21., 용인에 100만㎡ 최대 규모 첨단 국제물류단지 조성

검증되지 않은 국제물류4.0 기대효과, 부작용에 대한 우려 검토 필요

- 용인 지역에는 현재 국제물류단지4.0 외에도 유방동 산127-1번지 일원 용인물류단지(12만1,968㎡), 양지리 산89-5번지 일원 용인양지물류단지(23만5,498㎡), 백봉리 611일대 물류터미널(16만86㎡), 완장리 산102번지 일대 남사물류단지(9만9,248㎡)의 개발이 진행 중인 상황[38]
- 이와 관련하여 타 지자체들은 물류단지개발의 경우 기대효과는 미흡하고, 교통 등 부작용이 크다는 이유로 물류단지 건립 반대하고 있는 것에 반해, 용인시는 '새로운 용인, 난개발 치유'라는 시정방침에도 불구하고 일자리 창출과 세수효과, 전임시장이 벌인 사업이라는 이유로 '뒷짐'만 지고 있다는 비판의 목소리가 제기되고 있어[39] 이에 대한 신중한 검토가 필요
  - 광주시는 "민간개발인 CJ대한통운 물류단지(26만4,000㎡ 규모)의 경우 당초 4,500명의 고용창출은 800명(지역주민 70명), 20억원 예상한 재산·주민·지방소득세도 1억5,000만원에 불과하다"며 진행 중인 4곳 물류시설에 대해 반대하고 있음
  - 반면, 경기도 내 1,000㎡ 이상 규모의 대형 물류창고 551개 중 20%에 해당하는 110개가 몰려 있는 용인시는 개발 과정에서 임야 훼손이 불가피하며, 교통체증과 미세먼지 배출에 따른 대기오염 등에 대한 시민과 용인시의회의 반대, 전문가들의 제동권고에도 불구하고 물류단지 방침도 수립되지 않음[40]

SK하이닉스 반도체 클러스터, 플랫폼시티 등의 개발 호재 기대감으로 부동산시장 뜨거워

용인시 지가변동률 추이

(%)

구분	2016	2017	2018	2019				
				1월	2월	3월	4월	누계
전국	2.700	3.879	4.584	0.314	0.265	0.300	0.317	1.201
수도권	2.532	3.822	5.14	0.356	0.295	0.338	0.364	1.360
경기	2.231	3.45	4.421	0.323	0.313	0.350	0.351	1.345
용인	1.846	2.238	3.527	0.303	0.500	0.520	0.483	1.818
처인구	1.828	2.363	2.955	0.241	0.785	0.817	0.642	2.506
수지구	1.915	2.3	3.72	0.351	0.336	0.371	0.427	1.468
기흥구	1.765	1.974	4.023	0.332	0.348	0.353	0.349	1.415

반도체 클러스터 호재로 용인시 처인구 지가상승률 전국 1위

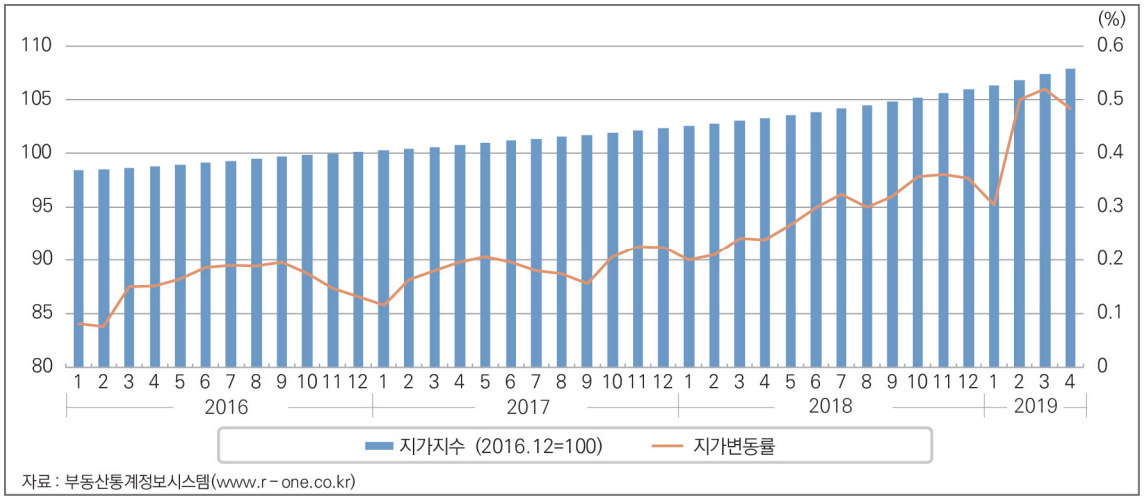
- 수도권광역급행철도(GTX) A 노선 용인역 신설, SK하이닉스의 반도체 클러스터 조성, 플랫폼시티, 대규모 물류단지 개발 등 개발 호재가 겹치면서 올해 들어 용인시의 지가 급등세, 지가지수도 최고치 경신
- 특히 파급효과가 가장 큰 SK하이닉스 반도체 클러스터 부지로 확정된 원삼면이 있는 용인시 처인구의 경우 1분기에

38) 아시아투데이, 2019.03.05., 용인시, 검증되지 않은 국제물류4.0 기대효과 '갸우뚱'
39) 아시아투데이, 2019.03.08., 물류단지 건설반대 '고조'…용인시 '뒷짐' vs 광주시 '강력 제동'
40) 아시아투데이, 2019.03.11., 용인시, 자동차 미세먼지·대형물류창고 '수도권 최다'

전국 지가상승률 평균(0.882%)의 2.1배에 이르는 1.852%의 높은 지가상승률을 보이며, 전국에서 가장 높은 땅값 상승을 기록

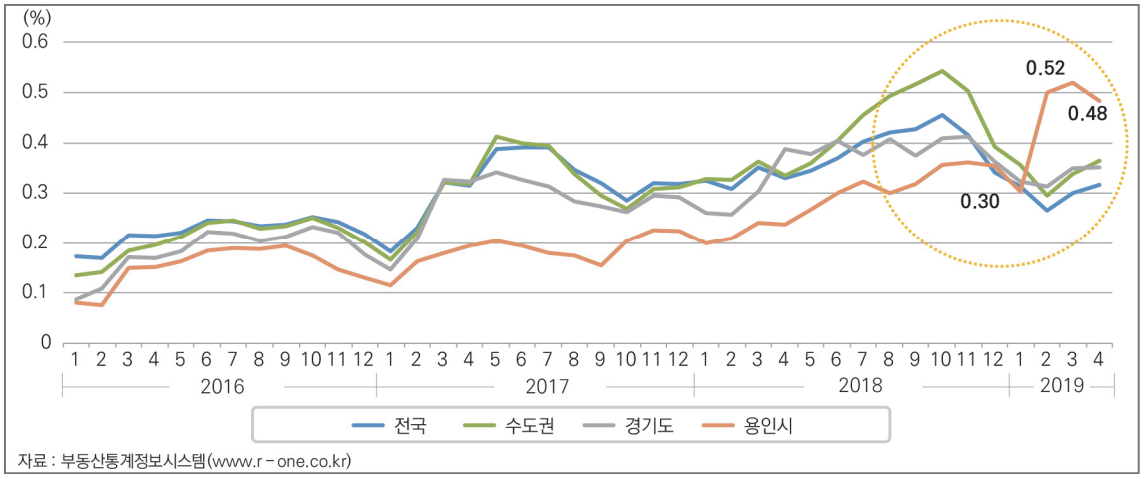
- 용인시 처인구는 4월에도 땅값이 0.642% 올라 전국에서 가장 높은 지가상승률을 기록했으며, 투기목적을 가진 외지인의 방문이 급증하고 투기 조짐이 일면서 토지거래량 급증, 부동산중개사무소가 우후죽순처럼 생겨나 용인시에서 전담반을 편성해 단속에 나서고 있는 상황임

용인시 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

용인시, 경기도, 수도권 및 전국 지가변동률 추이



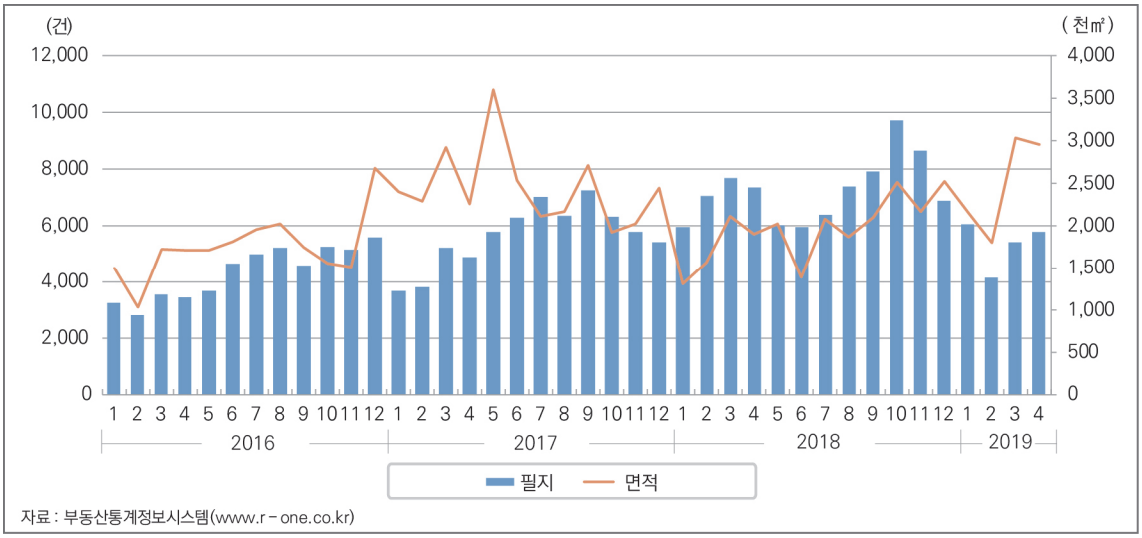
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

18년 하반기 토지거래량 증가, 특히 지난해 10월 토지거래량 9,711필지

- 2018년 하반기 이후 대규모 반도체 클러스터 입지를 둘러싸고 경기 이천시, 충북 청주시, 경북 구미시 등 일부 지자체가 적극적인 유치활동과 갈등이 표면화되면서 유력한 후보지로 꼽혔던 용인 지역의 토지거래량 증가

- 특히 지난해 10월 24일 당시 김동연 경제부총리 겸 기획재정부 장관이 주재한 경제관련 장관회의에서 SK하이닉스의 수도권 투자가 안건에 오른 것으로 전해지면서[41] 유력한 대상지였던 용인지역 토지시장에 영향을 줌
  - SK하이닉스가 입지대상지로 수도권을 희망하나 제조업이 수도권에 과도하게 몰리는 것을 막기 위해 도입된 공장총량제 규제로 인해 입지를 확정하지 못하고 있으며, 정부가 SK하이닉스 측이 원하는 부지와 관련 규제 등을 고려해 해법을 모색하고 있다는 것이 언론을 통해 알려지며[42] 유력한 대상지였던 용인지역의 지난 4/4분기 토지거래량 최대
  - 필지기준 토지거래량은 2018년 7월부터 꾸준히 증가하여 10월 최대 9,711건
- 19년 2월 용인시 처인구 원삼면 일대로 입지가 확정된 이후에는 토지가격 상승 기대감으로 거래 매물을 찾기 어려운 상황, 다만 토지가격 급등에도 가격상승에 따른 시세차익을 노린 투기 움직임이 나타나 일부 고가 거래는 계속, 이에 따라 거래면적기준으로는 지난 3월 거래량이 3,033천㎡로 많았음

용인 토지거래량 변동 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

'미분양 무덤'이라 불리던 용인, 다양한 호재가 집중되면서 미분양주택 거의 사라져

- 용인은 2000년대 초반부터 이어진 공급과잉과 글로벌 금융위기로 인한 부동산 경기침체의 여파로 2008년 이후 줄곧 '미분양의 무덤'이라는 오명을 벗지 못함[43]
- 특히 수요가 한정적인 중대형 물량이 많아 미분양 물량을 소진하는 데 한계가 있었으며, 2010년 부동산 경기침체와 더불어 악성 미분양이 쌓이기 시작하면서 '할인분양' 현수막이 곳곳에 걸리기도 함
  - 용인 성복지구 대형 아파트단지가 중대형 아파트 미분양의 대표적 사례로, 2008년 금융위기 당시 건설된 50평대

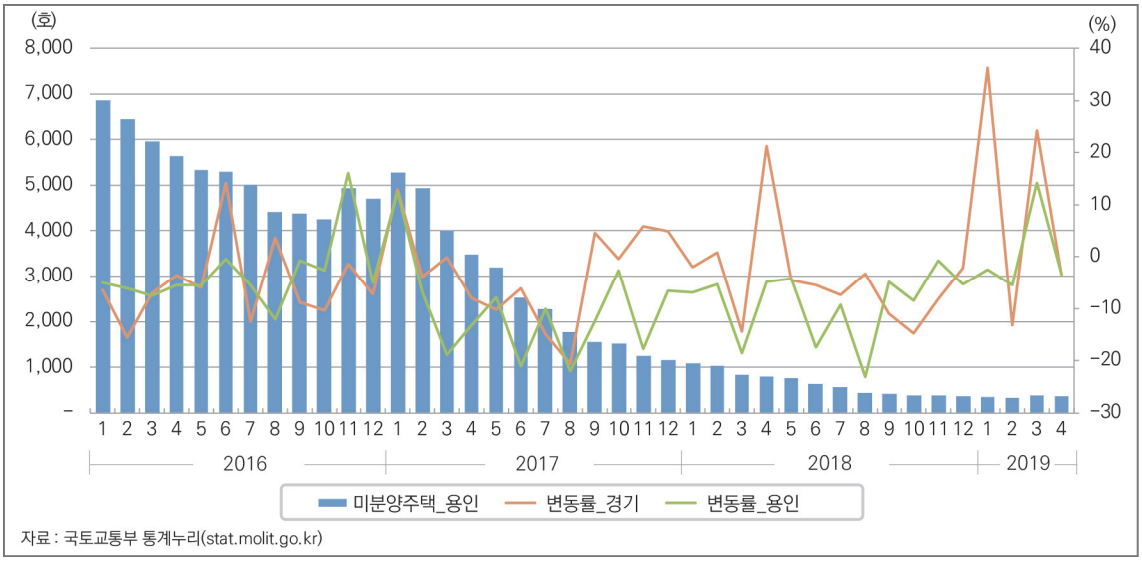
41) 전자신문, 2018.12.18., 반도체 특화 클러스터 후보지는?... 어떻게 구성되나
42) 시대일보, 2018.10.24., 기업투자로 일자리 만든다…조기착공 6조+α, 금융지원 15조
매경프리미엄, 2018.10.26., SK하이닉스공장, 현대차 신사옥 연말에 윤곽
한국경제TV, 2018.10.24., 현대차新사옥·SK하이닉스공장 연내 '결판'…고용투자 속도낼까
43) 머니투데이, 2017.06.13., '미분양의 무덤' 오명 용인시…4월 급감, 알고보니 '갭투자'

이상의 아파트가 아직도 1억원 이상 할인분양을 내세우며 구매자를 찾고 있으며[44], 현재까지도 미분양 물량이 일부 남아 있음

19년 4월말 현재 미분양주택 364호, 전국 미분양주택물량의 2.2%에 불과

- 2015년 11월말 기준 전국의 미분양주택 49,724호 중 16.4%에 해당하는 8,156호가 용인시에 집중되어 있을 정도로 용인 지역의 미분양주택 문제는 매우 심각한 상황이었음
- 그러나 지난해부터 다양한 개발호재가 집중, 특히 SK하이닉스 반도체 클러스터 입지 결정으로 지역 부동산 시장이 달아오르면서 미분양주택도 빠르게 소진되고 있음
- 특히, 하이닉스 클러스터 효과를 즉각적으로 볼 수 있는 처인구 삼가동에 위치한 용인행정타운과 역북지구에 남아 있는 미분양 물량뿐 아니라 지난해 입주한 기흥구 아파트단지까지도 웃돈을 받고 거래되고 있어[45] 지역 주택시장 경기는 좋아질 것으로 전망됨
- 2019년 4월말 현재 전국의 미분양주택은 총 16,493호, 이 중 경기도에 7,048호(42.7%)가 집중되어 있으나 용인시의 미분양주택 재고물량은 364호에 불과

용인 미분양주택 변동 추이



자료 : 국토교통부 통계누리(stat.molit.go.kr)

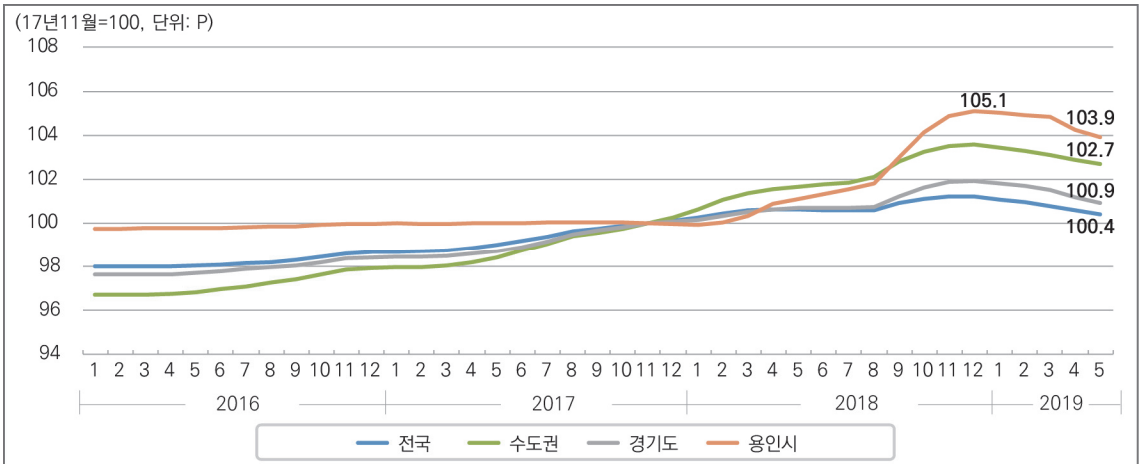
2018년 하반기 이후 큰 폭의 주택가격 상승 이후 안정화 추세

- 지난해 정부의 9·13 부동산 대책 발표 이후 주택시장이 안정되면서 용인 주택가격지수도 소폭으로 하락하며 안정화 추세

44) 서울경제, 2018.01.16., 수도권 난개발지역마다 '불꺼진 빌라'...'10년 미분양' 아파트도
이투뉴스, 2018.04.24., 경기도 수도권 용인수지 미분양아파트 성복동 성복자이&힐스테이트', 할인 분양 진행
45) 매경이코노미, 2019.03.18., SK하이닉스가 반도체 부지 점찍은 용인 요즘-투기 광풍에 땅값 2배…미분양 싹 사라져

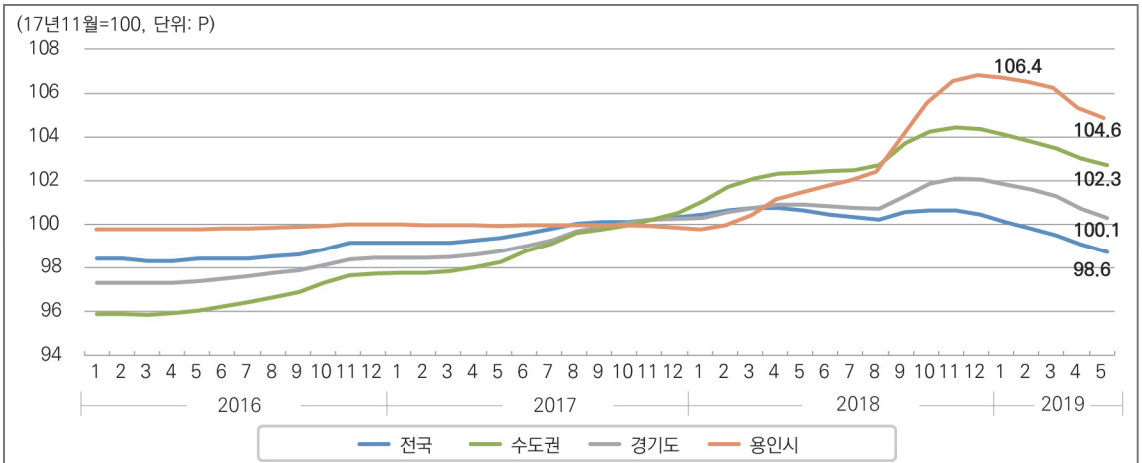
- 용인시의 19년 5월 종합주택 매매가격지수(2017년 11월=100)는 103.9로 전달에 비해 0.3p 하락하였으나 17년부터 꾸준히 상승, 특히 18년 하반기 큰 폭의 가격상승 이후 안정화
- 105.1로 종합주택 매매가격지수가 가장 높았던 지난해 12월 과천(111.4), 광명(110.1), 성남(108.8), 구리(108.2)에 이어 경기도에서 5위, 전국, 수도권 및 경기도 보다 높은 주택가격 상승 유지
- 19년 5월 용인시의 아파트 매매가격지수(2017년 11월=100)는 104.6으로 전달(105.0)에 비해 0.4p 떨어졌으나 수도권(102.3) 및 경기도(100.1) 평균에 비해 여전히 높은 수준 유지

용인시 종합주택 매매가격지수 변동 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

용인시 아파트 매매가격지수 변동 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

용인, 계획적 개발과 지역간 협력을 통한 국가경제 허브 역할 기대

난개발 사전 차단, 계획적 개발 의지 중요

- 용인시는 지난 1990년대 초반부터 2000년대 중반까지 적정한 기반시설과 교통대책 수립 없이 개발이익만을 추구하는 민간주도의 개발이 추진되면서 '난개발의 대명사'라는 오명을 썼으며, 이로 인한 주민들의 불편은 아직도 개선되지 않음
- 용인시는 이러한 과거를 되풀이하지 않기 위해 지난해 4월 플랫폼시티 조성 예정지를 '개발행위허가 제한지역'으로 지정으며, 3월 25일에는 경사도와 표고기준 강화방안을 담은 「도시계획조례 일부 개정안」을 입법예고
  - 관련하여 용인시 난개발조사특별위원회와 처인구 리·통장협의회를 중심으로 일부의 반발이 있긴 하였으나 [46] 용인시는 주민의견 수렴 후 5월말 조례규칙심의회의 심의, 6월 중 시의회의 의결을 거쳐 개정안을 확정할 예정[47]
- 또한 용인시는 자족도시 건설을 목표로 체계적이고 통합적인 공공개발을 하겠다는 의지를 표명하며 5월 29일 상생의 친환경 생태도시 조성을 위한 도시·건축행정 4대 개선책을 마련하여 발표, 6월부터 시행 예정
  - 도시·건축분야 4대 개선책에 따르면, 대규모 교통유발이 예상되는 판매·운수시설이나 대규모 건축 등은 건축·교통 통합심의에서 분리해 별도의 교통영향평가를 받도록 하고, 주거지 인근에 신축하려는 기피시설 등의 허가신청 정보는 사전 공개해 주민의견을 수렴한 뒤 허가 절차를 진행하며, 대규모 개발을 위한 토지형질변경이나 산지·농지전용은 보다 엄격히 심의하고, 녹지지역을 용도 변경해 공동주택을 건립할 경우 고밀도 개발 지양
- 이와 같은 용인시의 난개발 방지 행보는 국내 반도체 대표도시를 넘어 국가경제의 허브도시로 거듭나기 위한 초석을 다지는 중요한 원동력이 될 것임

지역간 경쟁이 아닌 협력을 통한 상생발전 필요

- SK하이닉스 반도체 클러스터의 입지 결정 과정에서 반도체 업계뿐 아니라 클러스터 사업 유치를 위해 전력을 기울여왔던 지자체들이 결정 반대의사를 표명하면서, 이를 둘러싼 갈등이 표출되기도 함[48]
- 이번 입지 결정은 지역 안배 논리보다는 국가의 산업 경쟁력을 제고하기 위한 정책 판단의 결과라는 의견이 지배적, 반도체 클러스터 조성은 중국의 추격을 벗어나 반도체 강국의 위상을 유지하기 위한 국가 산업 경쟁력 확보 차원의 정부 프로젝트로, 우수한 인재 영입과 국내 반도체 경쟁력 강화를 위한 대·중소기업 협력 생태계 조성, 이천·청주 등 기존 반도체 사업장과의 연계성 제고 및 인프라 구축 용이성 측면에서 입지가 결정된 것임[49]
- 그러나 반도체 클러스터 유치전을 벌여온 타 지자체들, 특히 비수도권의 지자체들은 이번 결정이 자칫 수도권 규제완화로 이어지지 않을까 하는 우려도 제기, 반도체 클러스터 조성과 운영과정에서 지자체간 상호협력을 통한 상생발전 노력 필요
- 특히, SK그룹이 유치경쟁을 벌였던 경기 이천시(10년간 20조원), 충북 청주(10년간 35조원) 등에 대규모 투자뿐 아니라 비수도권에 향후 5년간 그룹 투자의 60%(22조원)를 집중하겠다는 적극적인 투자계획을 내놓은 만큼[50] 더 이상의 지역간 논쟁은 기업과 국가 경쟁력에 도움이 되지 않을 것임

---

46) 중부일보, 2019.04.07., 용인시 난개발 방지 개정안에 처인구 리·통장협의회 강력 반발
47) 아시아타임즈, 2019.03.25., 용인시, 도시계획조례 일부개정안 입법예고
48) 첨단헬로티, 2019.02.25., 용인시 반도체 특화 클러스터 조성, 반대 부딪쳐 재결정되나?
내일신문, 2019.02.22., SK하이닉스 선택에 '수도권 규제완화' 우려
49) 데일리안, 2019.02.22., SK하이닉스, 용인 투자 수용될까?…"지역논리보다 산업 경쟁력"
50) 한국경제, 2019.02.21., SK그룹 "반도체 클러스터 용인에 짓겠다"…비수도권 포함 210兆 투자

04
부동산시장 동향

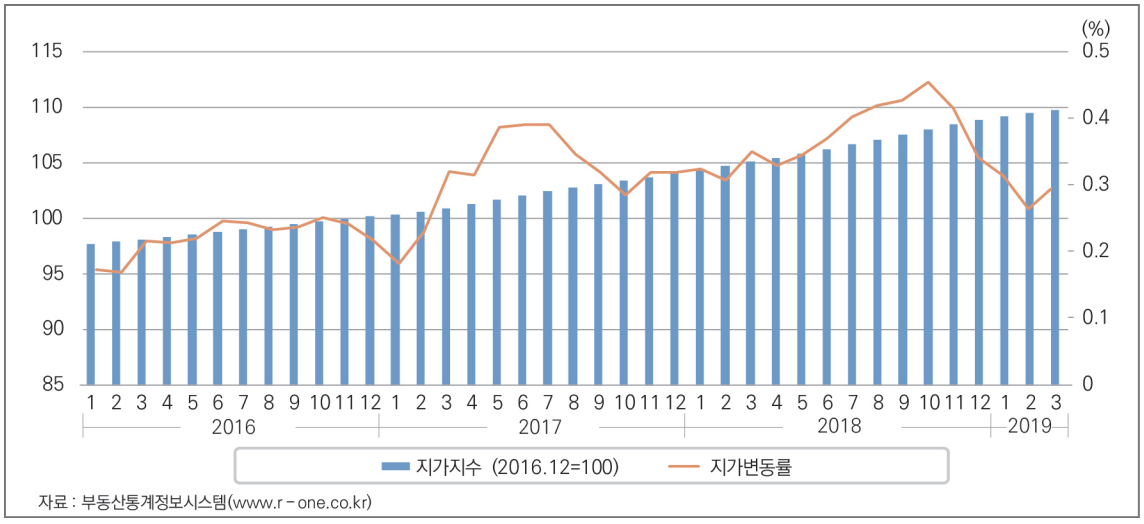
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2019년 3월 전국 지가변동률은 0.300%로 지난 2월(0.265%) 대비 상승

- 19년 3월 전국의 지가변동률은 0.300%로, 지난 2월(0.265%)보다 0.035%p 상승
  - 지난해 정부의 9·13 대책 이후 지가가 안정세로 돌아서며 2월까지 하락세를 보였으나, 3월부터 다시 상승
- 19년 3월까지 누계된 전국 지가변동률은 0.882%이며, 지가지수(2016년 12월=100)는 109.837로 최고치 경신
- 17개 시도에서 지난 1분기 동안 지가상승 폭이 가장 큰 지역은 광주(1.260%)였으며, 다음으로 세종(1.183%), 대구(1.081%), 전남(1.035%), 서울(0.996%), 부산(0.995%), 인천(0.966%) 등의 순이었음
- 지난해 1분기 상승률(0.987%)에 비해 0.105%p 낮은 수준, 인천(0.320%p), 광주(0.255%p), 경기(0.165%p), 전남(0.120%p), 전북(0.054%p), 대구(0.017%p) 등의 지역은 전년 동기 대비 소폭 지가상승

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2019년 1분기 지가상승폭이 가장 큰 지역은 경기 용인시 처인구, 경기 하남시, 전남 나주시

- 경기 용인시 처인구는 금년 1분기 동안 1.852%로 전국에서 가장 높은 지가상승률을 나타냄
  - '18년 누계 (2.955%) → '19년 1월(0.241%) → 2월(0.785%) → 3월(0.817%), 전국 1위
  - SK하이닉스가 반도체 제조공장(FAB) 4개를 건설하기 위한 약 448만㎡(약 135만평)규모의 반도체 클러스터를 용인시 처인구 원삼면 일대에 조성하겠다며 지난 2월 용인시에 투자의향서를 공식 제출[51]하면서부터 지가 급등
- 경기 하남의 경우 교통인프라 확대(지하철 3, 5, 9호선 연장), 위례신도시 청약 열풍, 교산신도시 개발 등에 따른 기대감으로 타 지역보다 높은 지가상승률을 보임(전국 2위)
  - '18년 누계 (5.263%) → '19년 1월(0.579%) → 2월(0.575%) → 3월(0.486%), 1분기 지가상승률 1.649%
- 한국전력공과대학(Kepco Tech·한전공대) 유치가 확정된 전남 나주도 1.597%의 높은 지가상승
  - '18년 누계 (4.875%) → '19년 1월(0.656%) → 2월(0.505%) → 3월(0.428%), 1분기 지가상승률 1.597%
- 경북 울릉군은 일주도로 완공과 함께 울릉공항 건설의 걸림돌이 돼 왔던 울릉-포항 간 직항로 개설 관련 군 훈련공역 중첩문제 해결[52]과 건설사업비가 최종적으로 확보[53]됨에 따라 지난 3월 전국에서 두 번째로 높은 지가상승
  - '18년 누계 (4.382%) → '19년 1월(0.466%) → 2월(0.381%) → 3월(0.599%), 1분기 지가상승률 1.452%

시도별 지가변동률 추이

(%)

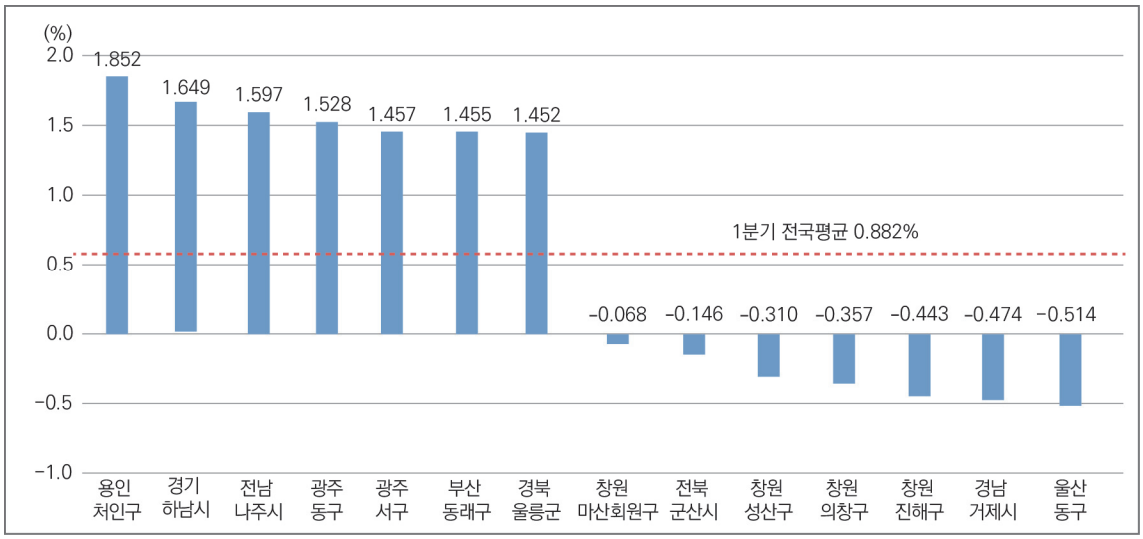
구분	2016년	2017년	2018년	2019년			
				1월	2월	3월	누계
전국	2.700	3.879	4.584	0.314	0.265	0.300	0.882
서울	2.974	4.315	6.114	0.388	0.275	0.329	0.996
부산	4.174	6.507	5.739	0.379	0.312	0.301	0.995
대구	3.931	4.580	5.011	0.387	0.325	0.365	1.081
인천	1.737	3.098	3.588	0.339	0.317	0.307	0.966
광주	2.823	4.174	5.256	0.429	0.407	0.418	1.260
대전	3.448	3.363	3.342	0.238	0.246	0.247	0.733
울산	2.351	3.542	2.646	0.101	0.108	0.126	0.335
세종	4.775	7.015	7.419	0.455	0.333	0.391	1.183
경기	2.231	3.450	4.421	0.323	0.313	0.350	0.990
강원	2.924	3.818	3.578	0.254	0.215	0.238	0.709
충북	1.919	3.079	3.156	0.208	0.214	0.252	0.674
충남	1.898	2.983	2.276	0.134	0.124	0.154	0.412
전북	2.151	3.326	2.717	0.223	0.224	0.290	0.739
전남	2.603	3.902	3.995	0.361	0.311	0.359	1.035
경북	2.542	3.090	2.860	0.206	0.174	0.229	0.610
경남	2.359	3.094	2.204	0.080	0.072	0.082	0.234
제주	8.332	5.457	4.989	0.221	0.121	0.093	0.436

51) 이투데이, 2019.02.27., "부르는 게 값"···용인부동산 SK하이닉스 효과에 '들썩'
52) 경북도민일보, 2019.01.24., 울릉공항 건설 본궤도 오를듯
53) 동아일보, 2019.05.01., 서울→울릉도, 1시간 이내로 간다···국토부, 2025년 울릉공항 개항 전망

반면 울산 동구, 전북 군산시, 경남 거제시와 통영시, 경남 창원시 5개구는 지난 1분기에 마이너스의 상승률 기록

- 울산 동구는 계속되는 조선 및 자동차산업 경기 침체로 지난해에 이어 지가 하락 지속, 2017년 1월부터 27개월 연속으로 마이너스(-) 지가변동률을 이어가고 있음
  - '18년 누계 (-3.032%) → '19년 1월(-0.221%) → 2월(-0.175%) → 3월(-0.119%), 1분기 지가상승률 -0.514%로 전국 최하위
- 지역 내 주력산업 침체에 따른 지역경제 위축으로 경남 거제시와 통영시, 창원시 5개구 모두 지가 하락
  - 조선업 불황 장기화로 거제와 통영은 3월까지 누계 지가변동률은 각각 -0.474%, -0.015%
  - 3월까지 지역 전체적으로 -0.28%의 지가변동률을 보인 창원시의 경우 STX조선해양 매각절차가 추진되고 있는 진해구의 지가변동률이 -0.443%로 가장 큰 폭으로 하락, 의창구(-0.357%), 성산구(-0.31%), 마산회원구(-0.068%), 마산합포구(-0.019%) 등도 마이너스 상승률을 보임
- GM자동차공장 폐쇄 이후 지가하락이 계속된 전북 군산의 1분기 지가변동률은 -0.146%, 그러나 13개월 연속되던 지가하락을 멈추고 지난 3월에는 0.168%의 지가상승을 나타냄
  - 이는 지난 3월 29일 엠에스오토텍 컨소시엄이 한국GM이 군산공장 인수에 관한 합의서를 체결하고[54], 국내 입주기업에 대한 임대료 감면 등을 담은 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 개정안이 4월 1일부터 시행되는 등에 따라 지역경제 회복에 대한 기대가 반영된 것으로 판단됨

2019년 1분기 주요지역 지가변동률 현황



토지거래량 추이

19년 3월 전국 토지거래량은 236,906필지, 168,722천㎡

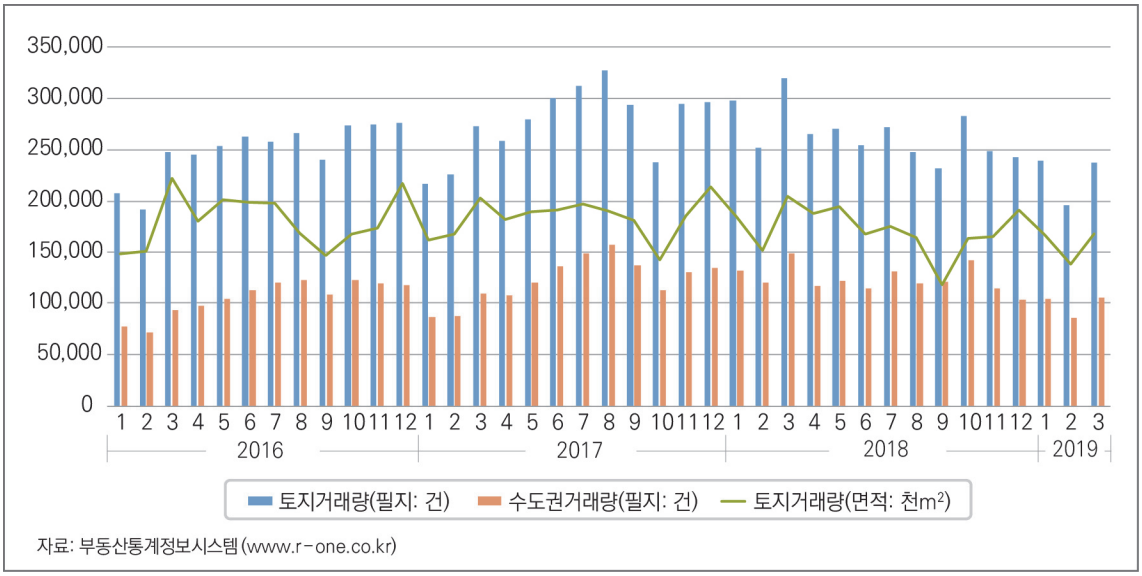
- 19년 3월 전국 토지거래량은 236,906필지, 168,722천㎡로, 거래량이 크게 떨어진 2월(196,260필지, 139,002천㎡)에 비해 필지기준 20.7%, 면적기준 21.4%의 거래량 증가

54) 엠에스오토텍이 주력기업인 MS그룹의 명신 등이 참여한 컨소시엄이 군산공장 인수와 초기 생산시설 등에 2000억원을 투자해 앞으로 약 900여명의 인력을 고용할 계획이며, 공장 정비과정 등을 거쳐 2021년부터 연간 5만대 규모의 전기차 생산을 시작할 계획이라고 밝힘(서울신문, 2019.03.29., 한국GM 군산공장 새 주인 찾았다...車부품업체가 인수)

• 19년 1분기 전체로 보면 672,699필지, 474,758천㎡로, 지난해 동기(869,740필지, 540,972천㎡)대비 필지기준 22.7%, 면적기준 12.2% 거래량 감소

• 이는 지난해 8·2, 9·13부동산대책 등 하반기 정부의 부동산규제정책으로 인한 거래심리위축에 따른 것으로, 2월까지 거래량이 감소하는 추세였으나, 3월에 토지거래량 다소 증가

토지거래량 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

화성, 용인 등 대규모 개발 예정지역 토지거래 활발

• 3월 토지거래가 활발하게 이루어진 주요 지역은 경기 화성(9,441필지, 2,418천㎡), 인천 서구(5,881필지, 443천㎡), 경기 용인(5,417필지, 3,033천㎡)

• 경기 화성의 경우 전월 대비 필지기준 132.5% 거래량 증가, 이는 대규모 개발예정부지를 중심으로 부동산투지가 기승을 부리고 있기 때문임

  - 특히, 화성시 우정읍 원안리 일대가 2017년 2월 수원군공항 이전 예비후보지로 선정된 이후 보상을 노린 소규모 단독주택인 일명 '벌집'이 난립하고, 주민등록 위장전입자가 증가하는 등으로 인해 화성시는 금년 말까지 주민등록 위장전입자 신고센터를 운영하고, 매월 부시장 주재 투기대책회의를 개최하고 있음[55]

• 경기 용인의 경우 전월 대비 필지기준 30.8%, 면적기준 68.7%로 3월에 거래량 급증

  - 3월에 거래된 토지 중 필지기준 61.0%(3,321필지), 면적기준 86.6%(2,626천㎡)가 SK하이닉스 반도체클러스터 부지로 예정된 원삼면이 포함된 처인구에서 거래된 것으로

  - 투기목적을 가진 외지인의 방문이 급증하고 '부동산 대박' 가능성이 커지자 부동산중개업자들이 몰리면서 부동산 중개사무소가 우후죽순으로 생겨나고 있으며[56]

55) 한국경제, 2019.03.19., "부동산 투기 꼼짝마"…용인·화성·과천시, 집중단속 착수
56) 경기신문, 2019.03.28., 반도체 클러스터 입지' 용인 원삼면 부동산 거래 '꽁꽁'

- 이에 따라 용인시는 5월말까지 원삼면 일대의 '떴다방'과 기획부동산 등 부동산중개업소를 대상으로 자격증 대여 및 무허가 여부 등을 강력 단속 중[57]

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2017년	2018년												2019년		
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
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	236.9
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	19.5
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	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	8.7
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	16.4
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	5.1
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	3.9
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	5.4
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	2.1
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	67.5
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	10.5
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	8.1
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	15.0
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	12.2
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	16.7
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	15.9
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	16.8
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	3.7

2. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

19년 1분기 전국 오피스 공실률 12.4%로 지역간 격차 심각

- 최근 들어 기업심리가 다소 개선되었으나 신규 공급의 증가로 전국 오피스 시장의 공실률은 12.4%를 나타냄
  - 제조업 업황전망BSI : 1월 71 → 2월 65 → 3월 76
  - 전국 오피스 공급(건축물대장 기준) 396,745㎡('18.4분기) → 470,735㎡('19.1분기), 18.6% 증가[58]

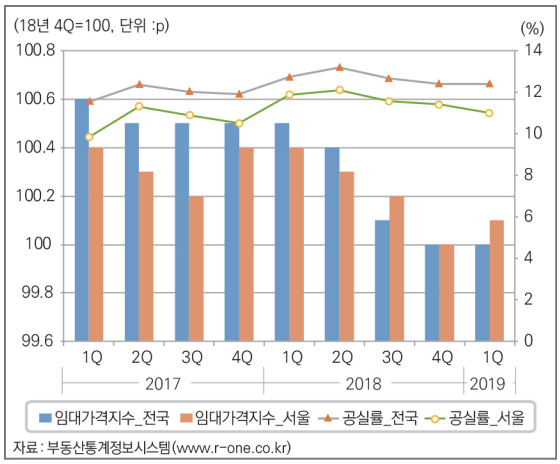
57) 내일신문, 2019.03.08., SK하이닉스 예정지 원삼면 땅투기 단속

• 지역적으로는 전남(26.8%), 경북(24.3%), 충북(24.1%)이 20%가 넘는 높은 공실률을 보인 반면, 경기는 4.1%로 가장 낮은 공실률을 보였으며, 서울(11.0%), 제주(10.1%)도 전국 평균보다 낮은 공실률을 나타내는 등 지역간 최대 6.5배의 격차 발생

- 상권별로는 경기 인계동 상권의 경우 공실률이 0.6%로 가장 낮은 반면, 광주 금남로/충장로는 36.9%의 높은 공실률을 보이고 있어 61.5배의 공실률 차이 발생

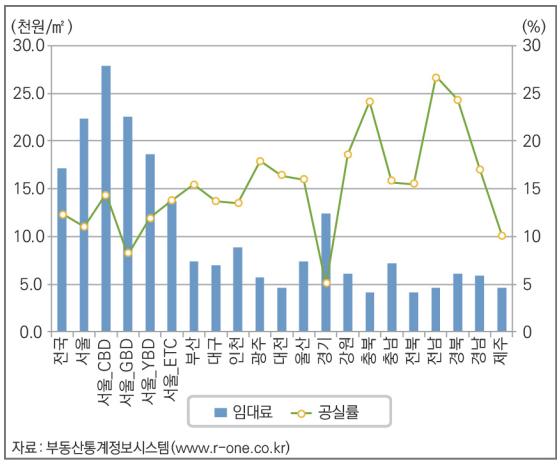
• 서울의 경우 공유오피스 임차 수요 증대 및 오피스 거래 수요가 증가[59]하면서 공실률 소폭(0.34%p) 감소

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

19년 1분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

19년 1분기 전국 오피스 임대료는 전분기 대비 보합세

• 임대료의 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 100(18년 4분기=100)으로 전분기 대비 보합

- 서울(100.1), 인천(100.1), 경기(100.2) 지역의 경우 신축오피스의 공급과 입지조건이 양호한 일부 지역에서의 수요 증가로 평균보다 다소 높았으나 충북, 중남, 제주를 제외한 모든 비수도권 지역은 100미만의 수치를 나타냄

• 19년 1분기 전국 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 지역별로는 서울(22.3천원/㎡)이 가장 높으며, 충북과 전북이 4.1천원/㎡으로 가장 낮은 수준임

상가 시장 동향

전반적인 소비지표 둔화로 모든 상가 유형에서 전기 대비 임대료 하락

• 18년 4분기와 비교하여 19년 1분기 소매판매액지수[60]와 서비스업생산지수[61] 하락

58) 한국감정원 보도자료, 2019.04.24., 19년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.4.
59) 아시아경제, 2019.04.26., 1분기 서울 오피스 투자 '강남권·중소형' 몰렸다
60) 통계청에서 매월 서비스업동향조사를 통해 약 2,700개의 소매표본사업체를 조사한 것과 행정자료(관세청, 수입자동차협회, 한국석유관리원 등)를 이용하여 작성·공표, 이 지표는 백화점, 대형마트(대형할인점, 기타대형마트(아울렛, 면세점))는 물론 슈퍼마켓, 전문소매점 등에서 매월 판매금액을 조사하여 작성하는 통계로 최종수요자에게 판매된 실적을 나타내는 지표이므로 실현된 소비에 근사하다는 점에서 소비동향을 잘 나타낸다고 할 수 있음
61) 통계청에서 매월 서비스업동향조사 결과와 행정자료(한국은행, 금융감독원, 국토교통부, 건강보험심사평가원 등)를 이용하여 작성, 서비스업의 성장세를 가늠하는 핵심지표로서 서비스업 전체 및 개별업종의 생산 활동을 종합적으로 파악하기 위하여

- 소매판매액지수(2015=100) 18년 3분기 113.4 → 18년 4분기 119.3 → 19년 1분기 110.5
- 서비스업생산지수지수(2015=100) 18년 3분기 111.3 → 18년 4분기 115.9 → 19년 1분기 110.0

• 이에 따라 19년 1분기 모든 상가 유형에서 임대가격지수는 전분기 대비 하락
- 중대형 상가 : 18년 4분기 100.0 → 19년 1분기 99.9p로 전기 대비 0.12% 하락
- 소규모 상가 : 18년 4분기 100.0 → 19년 1분기 99.8p로 전기 대비 0.18% 하락
- 집합 상가 : 18년 4분기 100.0 → 19년 1분기 99.9p로 전기 대비 0.10% 하락

• 모든 상가 유형에서 임대료도 전분기 대비 하락
- 중대형 상가 : 18년 4분기 29.0 → 19년 1분기 28.0천원/㎡
- 소규모 상가 : 18년 4분기 20.8 → 19년 1분기 20.4천원/㎡
- 집합 상가 : 18년 4분기 28.5 → 19년 1분기 28.3천원/㎡

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)							공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)						
	2018년				2019년			2018년				2019년		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비*	전년동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	전기 대비	전년동기 대비
전국	17.2	17.2	17.2	17.2	17.1	0.00	-0.51	12.7	13.2	12.7	12.4	12.4	-0.04	-0.34
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	22.3	0.06	-0.39	11.9	12.1	11.6	11.4	11.0	-0.34	-0.85
CBD	28.1	28.2	28.3	28.3	27.9	-0.07	0.44	16.2	15.6	15.0	14.5	14.5	0.04	-1.72
GBD	22.8	22.7	22.7	22.7	22.5	0.21	-0.12	9.1	9.4	8.9	8.4	8.1	-0.31	-0.99
YBD	19.0	18.8	18.7	18.7	18.6	-0.01	-3.02	10.4	10.8	10.6	11.3	12.0	0.73	1.59
ETC	13.8	13.8	13.8	13.8	13.7	0.11	0.09	15.4	15.3	13.6	14.0	13.8	-0.19	-1.55
부산	7.8	7.8	7.8	7.7	7.4	-0.16	-1.81	16.0	16.0	15.6	15.2	15.5	0.34	-0.43
대구	7.3	7.3	7.2	7.2	7.0	-0.28	-1.04	11.1	11.5	11.3	11.2	13.7	2.53	2.67
인천	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	0.13	0.40	13.4	16.6	16.5	17.3	13.5	-3.78	0.12
광주	5.6	5.6	5.6	5.6	5.7	-0.25	-0.24	14.3	16.6	17.1	17.0	17.9	0.94	3.58
대전	4.8	4.8	4.8	4.8	4.6	-0.10	-2.31	20.1	20.9	16.8	16.3	16.3	0.02	-3.80
울산	7.7	7.8	7.7	7.6	7.4	-0.29	-1.66	17.0	19.7	18.8	17.0	15.9	-1.10	-1.10
경기	12.4	12.5	12.5	12.4	12.4	0.20	0.70	5.1	5.0	4.2	4.4	4.9	0.46	-0.22
강원	6.3	6.2	6.2	6.1	6.1	-0.39	-1.27	15.4	15.7	18.0	18.9	18.6	-0.25	3.21
충북	4.2	4.2	4.1	4.1	4.1	0.00	-1.54	16.9	19.2	19.3	19.3	24.1	4.80	7.28
충남	7.2	7.2	7.2	7.1	7.2	0.00	-3.26	15.3	15.9	15.3	14.9	15.7	0.83	0.43
전북	4.2	4.2	4.2	4.2	4.1	-0.18	0.24	22.3	21.4	22.7	15.9	15.5	-0.40	-6.83
전남	5.0	4.9	4.9	4.9	4.6	-0.21	-0.89	21.8	22.1	24.9	24.4	26.8	2.37	4.92
경북	6.3	6.3	6.2	6.2	6.1	-0.38	-1.19	17.5	18.1	19.0	22.6	24.3	1.64	6.78
경남	6.3	6.2	6.0	6.0	5.9	-0.33	-0.78	13.8	16.7	15.5	15.9	17.1	1.18	3.31
제주	4.6	4.6	4.5	4.5	4.6	-0.02	-0.99	10.5	10.5	10.5	10.5	10.1	-0.35	-0.35

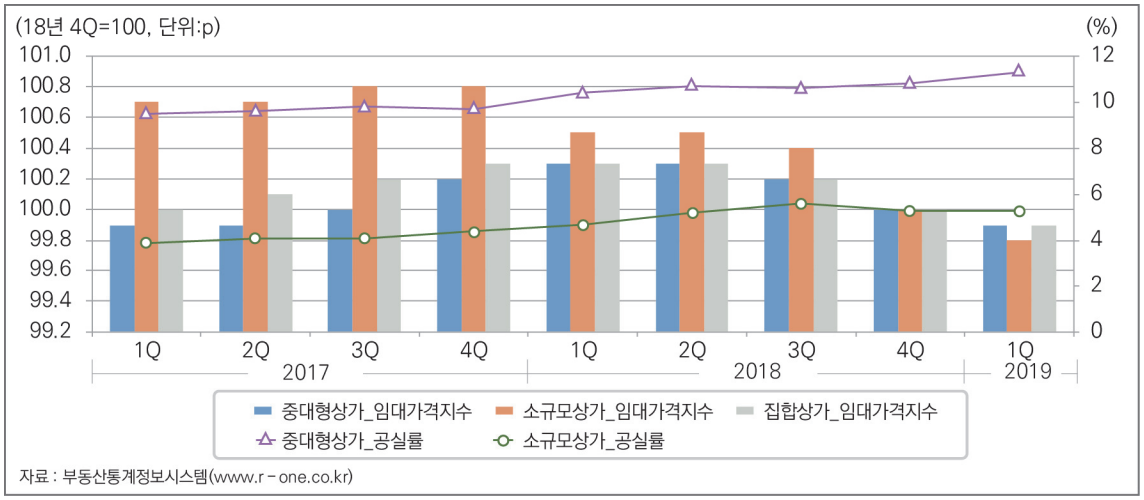
* 오피스 임대가격지수의 전기 대비, 전년 동기 대비 변동률을 의미
자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

지수화한 것으로 현재의 경기 상황을 잘 나타내주어 경기동행지수의 구성지표로 이용되고 있음

중대형 상가의 공실률은 전기 보다 0.55%p증가, 소규모 상가는 0.03%p 감소

- 중대형 상가의 공실률은 11.3%로 전기 대비 0.55%p, 전년 동기 대비 0.89%p 증가
- 소규모 상가 : 5.3%로 전기 대비 0.03%p 감소하였으나 전년 동기와 비교할 때 0.57%p 증가한 수치임
- 전국에서 공실률이 가장 높은 지역은 세종시로 중대형 상가의 공실률은 전국 평균의 1.6배에 이르는 18.7%, 소형상가의 공실률은 13.4%로 전국 평균의 2.5배에 이르는 높은 수준임

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상업용 부동산 투자수익률 동향

19년 1분기 오피스와 중대형 상가, 소형 상가의 투자수익률 하락

- 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산출되는 투자수익률은 오피스 1.69% 중대형상가 1.50% 소규모상가 1.36%, 집합상가 1.77%로 나타남
  - 전분기와 비교할 때 집합상가만 0.03%p 증가, 반면 오피스(-0.27%p), 중대형상가(-0.25%p), 소규모상가(-0.22%p)의 투자수익률은 하락

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, 전기 대비 %p)

구분	2018년				2019년	전기 대비	전년동기 대비
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		
오피스	1.85	1.84	1.75	1.96	1.69	-0.27	-0.15
중대형상가	1.72	1.72	1.54	1.75	1.50	-0.25	-0.22
소규모상가	1.58	1.62	1.43	1.58	1.36	-0.22	-0.22
집합상가	1.71	1.84	1.75	1.73	1.77	0.03	0.05

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 집합 상가만 제외하고 모두 감소
  - 오피스 0.58%(전기 대비 0.27%p▼), 중대형 상가 0.44%(전기 대비 0.21%p▼)
    소규모 상가 0.43%(전기 대비 0.18%p▼), 집합상가 0.55%(전기 대비 0.02%p▲)
- 기초자산가액 대비 순영업소득을 나타내는 소득수익률은 중대형 및 소규모 상가에서 하락
  - 오피스 1.12%(전기 대비 0.004%p▲), 중대형 상가 1.05%(전기 대비 0.04%p▼)
    소규모 상가 0.93%(전기 대비 0.03%p▼), 집합상가 1.21%(전기 대비 0.01%p▲)

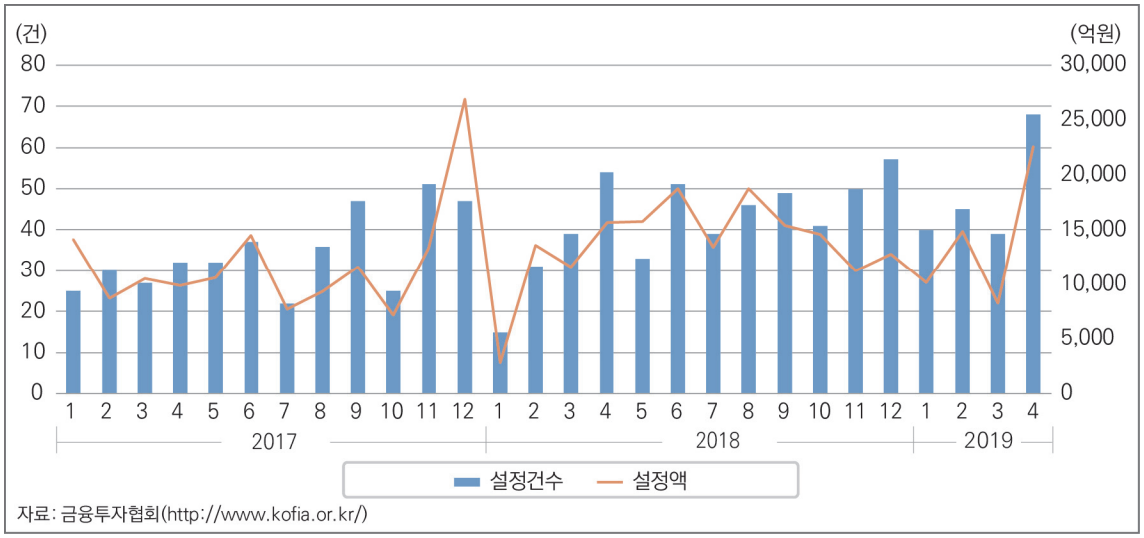
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

4월 신규 부동산펀드 설정건수 68건, 설정액은 2조 2,538억원으로 전월 대비 1조 4,326억원 증가

- 4월 신규 부동산펀드 설정건수는 68건으로 전월 대비 29건 증가, 신규 설정액은 2조 2,538억원으로, 2017년 12월(2조 6,861억원) 이후 16개월만에 신규설정액 2조원 상회
- 지난해 9월부터 6개월간 신규설정액의 지속적 감소를 보이다 4월 신규설정액 크게 증가, 전월 대비 174.5%, 1조 4,327억원 증가
- 2019년 들어 4월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 총 192건, 5조 5,817억원으로 전년 동기(1~4월 139건, 4조 3,743억원) 대비 설정건수는 38.1%, 설정금액은 27.6% 증가한 것으로 금년에도 높은 성장 기대

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이

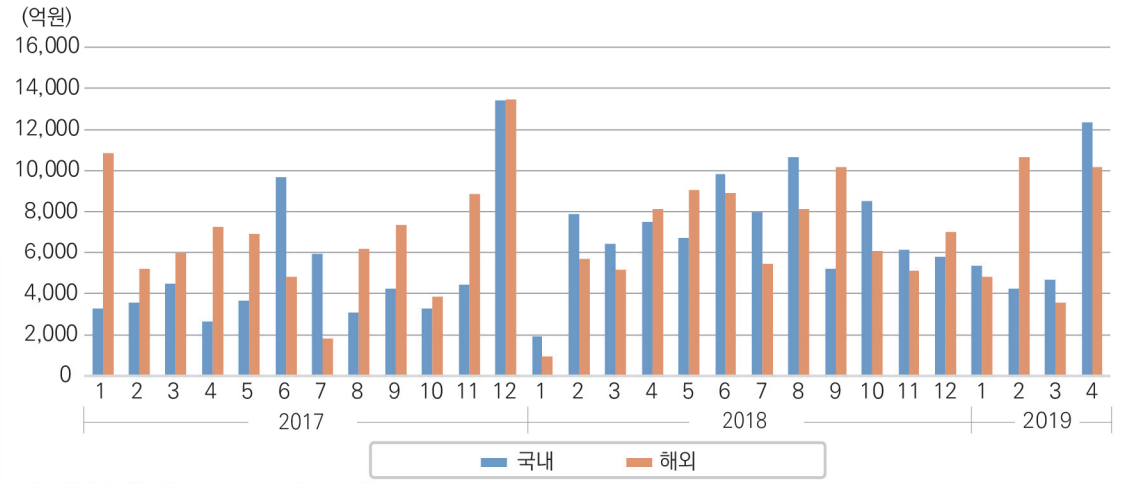


자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

해외 투자펀드 4월 신규 부동산펀드 설정건수 68건, 설정액은 2조 2,538억원으로 전월 대비 1조 4,326억원 증가

- 2019년 4월까지 국내 부동산펀드 신규 설정액은 총 2조 6,572억원으로 전년 동기(2.38조원) 대비 11.8% 증가, 특히 지난해 9월부터 계속 하락세를 보이다가 4월 신규 설정액이 1조 2,357억원에 이르며, 전월(4,647억원) 대비 165.9% 급증
  - 국내 신규 설정액 : 1월 5,356억원 → 2월 4,212억원 → 3월 4,647억원 → 4월 1조 2,357억원
- 4월까지 해외 신규 설정액은 총2조 9,246억원으로, 국내 신규 설정액보다 2,674억원 많으며, 특히 2월과 4월에 1조원 상회, 국내에 비해 높은 수익률을 기대할 수 있는 해외 부동산펀드에 대한 수요는 증가 추세, 특히 금년 들어 일반 투자자를 대상으로 한 해외 부동산펀드에 투자자가 몰리면서 조기에 판매가 마감되는 등 인기 급증[62)]
  - 해외 신규 설정액 : 1월 4,828억원 → 2월 10,671억원 → 3월 3,566억원 → 4월 1조 181억원

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2019.5.27, 단위:억원, %)

펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	644	735	1.43	2.99	10.52	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 1ClassA	17.06.29	455	812	1.93	3.86	7.77	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	331	337	1.60	4.19	7.27	이지스자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	991	1,180	1.56	3.21	6.43	유경PSG자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	366	468	1.84	3.48	6.01	신한BNP파리바자산운용

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

62) 뉴스핌, 2019.05.23., 공모 해외부동산펀드 '완판' 행진..."연 7% 배당에 매각차익도"

4~5월 주요 부동산펀드 설정 현황

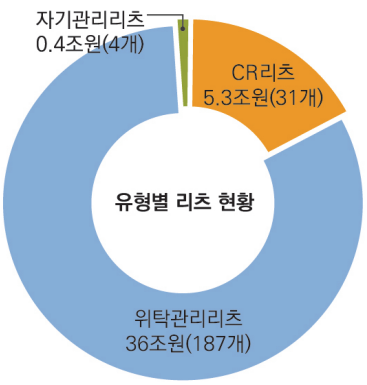
펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](Cpe(퇴직연금))	04.02	168	해외	삼성자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](Cf)	04.17	501	해외	삼성자산운용
엘비전문투자형사모부동산투자유한회사 13(A종)	04.29	17	국내	엘비자산운용
엘비전문투자형사모부동산투자유한회사 13(B종)	04.29	739	국내	엘비자산운용
대신Japan하임부동산투자신탁 03(운용)	05.13	80,000	해외	대신자산운용
대신Japan하임부동산투자신탁 03ClassA	05.13	74,943	해외	대신자산운용
대신Japan하임부동산투자신탁 03ClassC-I	05.13	4,857	해외	대신자산운용
대신Japan하임부동산투자신탁 03ClassC-W	05.13	200	해외	대신자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](Cp(퇴직연금))	05.17	58	해외	삼성자산운용
키움히어로즈미국물류포트폴리오부동산투자신탁 1[재간접형]	05.17	76,059	해외	키움투자자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁 1[REITs-재간접형](S-P)	05.21	14	해외	삼성자산운용

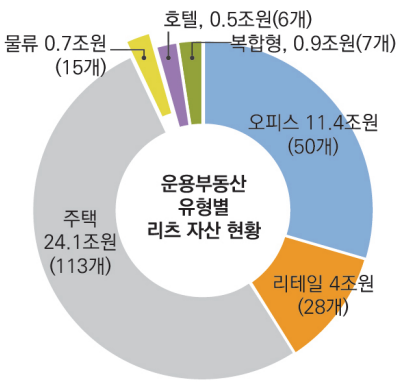
자료 : 금융투자협회 전자공시서비스(http://dis.kofia.or.kr/)

리츠(REITs)

19년 4월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 226개, 자산은 총 43.9조원 규모

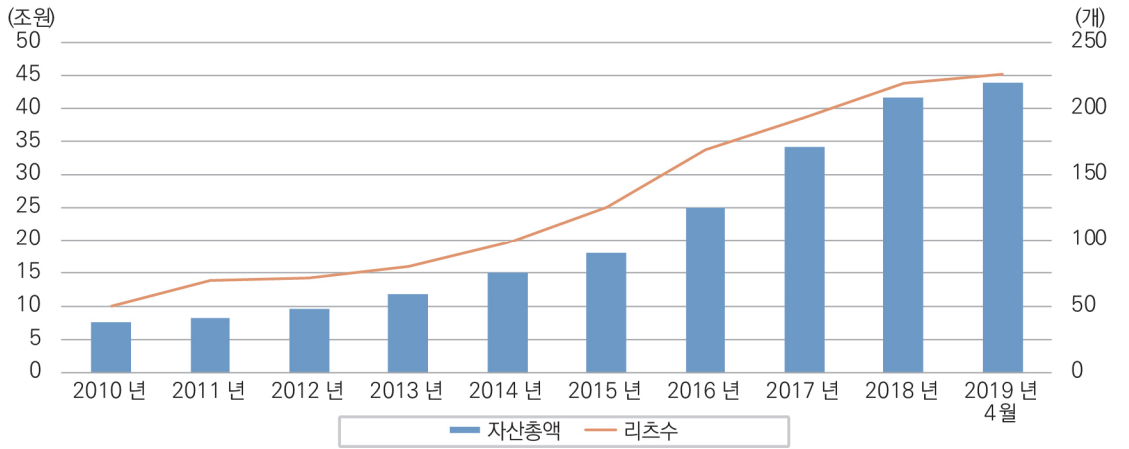
- 19년 4월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 31개, 위탁관리리츠 191개, 자기관리리츠 4개로 총 226개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 1건 증가
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 86.9%(38.2조원)를 차지, CR리츠 12.1%(5.3조원), 자기관리리츠 1.0%(0.4조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 119개, 자산총계 26.1조원으로 자산기준 59.3%로 절반 이상을 차지
  - 오피스 11.7조원(53개), 리테일 4.0조원(28개), 물류 0.7조원(14개), 호텔 0.4조원(4개), 복합형 1.0조원(8개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 49개로 가장 많으며, 자산총계는 28.6조원, 전체 운용 자산의 65.0%를 차지
- 부동산 리츠 성장세 지속, 전년 동기 대비 리츠 수 13%, 자산총액 24.4% 증가





- 부동산투자회사(리츠)의 수는 4월 말 기준 226개로, 2018년 4월 말(200개) 대비 13% 증가
- 자산총액도 43.9조원으로 전년 동기(35.3조원) 대비 24.4% 증가하여 매년 약 25% 자산규모 확대

리츠 수 및 자산총액 추이



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

19년 4~5월 신규 인가된 리츠는 총 13개로, 투자 자산은 대부분 임대주택임

- 4~5월 신규 부동산투자회사(리츠)의 인가는 13건으로, 모두 위탁관리리츠 형태임
- 투자 자산의 유형은 임대주택 7건, 오피스 3건, 리테일 2건, 복합형(오피스텔 및 임대주택) 1건임

부동산투자회사 신규 인가 현황(4~5월)

부동산투자회사	설정인가일	투자유형	회사유형	투자대상	AMC
이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사	19.04.12	사모	위탁관리리츠	임대주택	대한토지신탁(주)
이지스청년주택제1호위탁관리부동산투자회사	19.04.12	사모	위탁관리리츠	임대주택	이지스자산운용
디디아이에스씨57위탁관리부동산투자회사	19.04.12	사모	위탁관리리츠	임대주택	디앤디인베스트먼트
디디아이에스씨 1338 위탁관리부동산투자회사	19.04.24	사모	위탁관리리츠	임대주택	디앤디인베스트먼트
디디아이에스씨 1339 위탁관리부동산투자회사	19.04.24	사모	위탁관리리츠	오피스텔 및 임대주택	디앤디인베스트먼트
토지지원리츠제2호위탁관리부동산투자회사	19.05.01	사모	위탁관리리츠	임대주택	한국토지주택공사
양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사	19.05.01	사모	위탁관리리츠	임대주택	대한토지신탁(주)
민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	19.05.01	사모	위탁관리리츠	임대주택	한국토지주택공사
(주)코람코기타부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사	19.05.02	사모	위탁관리리츠	오피스	(주)코람코자산신탁
(주)신한알파강남위탁관리부동산투자회사	19.05.07	사모	위탁관리리츠	오피스	신한리츠운용(주)
롯데위탁관리부동산투자회사(주)	19.05.14	사모	위탁관리리츠	리테일	롯데에이엠씨(주)
(주)생보제십일호위탁관리부동산투자회사	19.05.17	사모	위탁관리리츠	리테일	(주)생보부동산신탁
(주)생보제십이호위탁관리부동산투자회사	19.05.30	사모	위탁관리리츠	오피스	(주)생보부동산신탁

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

05
MS News

NEWS 01

충북 음성군 삼생1리 신댕이 마을과 자매결연



미래새한감정평가법인은 지난 4월 17일 "1사1촌 운동"의 일환으로 충북 음성군 음성읍 삼생 1리 신댕이 마을과 자매결연을 맺었다. 농협중앙회 음성군지부를 통해 이루어진 자매결연을 통해 미래새한감정평가법인과 신댕이 마을은 주민복지 향상과 지역경제 활성화를 위해 상호 협력해 나가기로 했으며, 이를 위해 향후 농번기 일손돕기 봉사활동과 농산물 직거래, 농촌체험 등의 활동을 지속적으로 추진할 예정이다. 이날 삼생 1리 명예이장으로 위촉된 유윤상 대표이사는 "마을주민들과의 지속적인 소통과 협력을 통해 지역사회 발전에 앞장서겠다."고 밝혔다.

NEWS 02

유윤상 대표, 대한국토·도시계획학회 2019 춘계학술대회 토론 참여



미래새한감정평가법인 유윤상 대표는 지난 4월 27일 가천대학교에서 개최된 대한·국토도시계획학회 2019 춘계산학 학술대회에 토론자로 참여하였다. "공정사회를 향한 감정평가사의 역할과 기여"라는 특별세션 토론자로 나선 유대표는 "감정평가 중 공공성이 큰 부분은 감정평가사협회의 추천을 통하여 평가업무의 독립성과 객관성을 담보하고, 제3자인 협회에서 전문심사역들을 구성하여 사전심사를 거쳐 신뢰성을 확보할 수 있다. 또한 법안 도입이 논의되고 있는 입체개발부담금과 관련하여 실무에 적용할 수 있는 감정평가기준의 제정이 시급하며, 무엇보다도 도로이용에 따른 특혜시비와 대상물건의 특성, 즉 도로상의 주거나 업무시설, 상업시설에 대한 평가라는 점에서 공공성과 전문성 확보가 전제되어야 할 것이다"라고 주장하였다.

NEWS 03

창립 30돌 맞아 홈커밍데이 개최



지난 5월 15일 미래새한감정평가법인은 창립 30주년을 맞아 '2019년 창립기념식 및 홈커밍데이'를 개최했다. 전·현직 감정평가사, 임직원 및 가족 등 80여명이 참석한 이 행사는 법인의 지난 30년을 돌아보고 선후배들이 만나를 자리를 갖기 위해 마련되었다. 1989년 5월 15일 '국내 최고의 감정평가법인'을 표방하며 설립된 미래새한감정평가법인은 올해로 30주년을 맞이했다. 이날 행사에서 유윤상 대표이사는 법인의 설립정신과 발전과정을 되돌아보고, 오늘이 있기까지 고생한 전·현직 선배들에게 감사의 인사와 함께 새로운 30년에 대한 비전과 발전계획을 발표하였다.

NEWS 04

법인 창립 30주년 기념 수도권 체육대회 개최



미래새한감정평가법인은 창립 30주년 기념행사의 일환으로 지난 5월 11일 경기도 가평군 좋은아침연수원에서 춘계체육대회를 개최하였다. 임직원이 함께 하는 이번 행사에서는 미래새한이 지나온 30년의 발자취를 영상으로 돌아보는 특별한 시간을 가졌다. 이 자리에서 유윤상 대표이사는 임직원들에게 "감정평가업계 1위 법인으로 거듭나고, 종합부동산회사로 발돋움하기 위해 공정성과 전문성을 최우선 가치로 삼아 미래새한감정평가법인 소속인으로서 자긍심과 동료애를 갖고 각자 맡은 바 최선을 다할 것"을 요청했다.

NEWS 05

MS 도시부동산연구원 연구실장, 제1회 뉴시스 건설부동산포럼 토론 참여



출처 : 뉴시스(http://www.newsis.com/)

지난 5월 28일 오전 서울 중구 소공동 플라자호텔 별관 그랜드볼룸에서 열린 제1회 뉴시스 건설부동산포럼에 MS 도시부동산연구원 이재순 연구실장이 종합토론 패널로 참여하였다. "삶의 조건, 미래의 도시"라는 주제로 열린 이번 포럼에서는 '문재인 정부의 건설부동산 정책 방향성에 대한 제언 : 주택공급 정책과 보유세', '건설부동산, 내일을 위한 해법과 전망 : 스마트시티와 건설산업'에 대한 다양한 이슈와 쟁점에 대한 방향 제시와 심도있는 토론이 이어졌다. 이 자리에는 김형기 뉴시스 대표이사 사장과 박순자 국회 국토교통위원회 위원장, 박선호 국토교통부 제1차관을 비롯해 종합토론 좌장을 맡은 권대중 명지대 부동산학과 교수 등이 함께 참여하였다.