MS Your Valuation Partner

08
2019

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 10

3. MS Market Index 19

4. 부동산시장 동향 28

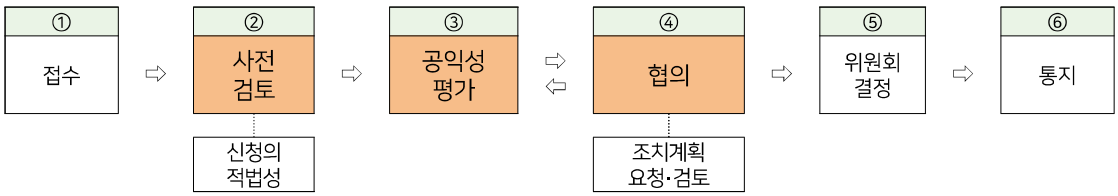
5. MS News 40

01 정책 Briefing

토지수용 대상 공익사업 검증 강화[1)]

지난해 12월 31일 개정된 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 시행으로 7월 1일부터 토지를 수용하는 사업을 인허가 하려면 국토교통부 중앙토지수용위원회(이하 '중토위')와 미리 협의를 거쳐야 하고, 토지수용사업을 신설하는 입법을 할 때에도 중토위의 의견을 들어야 함

〈협의절차 흐름도〉



*□ : 기존 의견청취보다 추가되거나 강화되는 부분

토지수용 인허가 과정에서 중앙토지수용위원회 사전협의 필수

- 그동안 토지수용사업을 인허가 하려는 행정기관은 중토위로부터 해당 사업의 공익성에 관한 의견을 들어야 했으나 개정 「토지보상법」 시행으로 7월 1일부터는 협의절차를 거쳐야 하며, 이로 인해 크게 2가지가 달라짐

ⅰ) 중토위 협의의견의 이행력 담보

- 종래 의견청취의 경우, 중토위가 제시한 의견을 해당 행정기관이 따라야 하는지 의문이 있었으나 바뀐 협의절차에서 '협의'는 사실상 '합의'에 가깝다고 평가됨 → 해당 행정기관이 협의절차를 거치지 않거나 중토위가 해당 토지수용사업에 대하여 동의를 하지 않으면 사실상 토지수용을 할 수 없게 됨

ⅱ) 협의과정에서 중토위는 해당 행정기관이나 사업시행자에게 조치계획을 요청할 수 있음

- 조치계획은 중토위가 해당 사업에 공익성이 부족하다고 판단할 경우 해당 행정기관이나 사업시행자에게 요구하는 것으로, 조치계획을 요청받은 행정기관이나 사업시행자는 공익성을 보완·강화하는 조치계획을 중토위에 제출하고, 중토위는 제출받은 조치계획을 심사하여 공익성 여부를 판단함

1) 국토교통부 보도자료, 2019.07.01., 1일부터 토지수용 대상 공익사업 검증 강화한다

중토위, 공익성 협의를 위한 평가항목 세분화 등 협의 절차 기준과 방법 마련

- (접수) 중앙토지수용위원회 협의 신청(인허가권자→중토위)을 위하여는 ① 협의신청요청공문 시행 후 ② LTIS(사업내용입력 및 협의요청서 등 첨부)입력을 완료하여야만 사건번호가 부여됨

공익성 평가항목 및 지표(안)

구분	평가항목		지표	
사업의 공공성 (법 제21조제3항)	1	시행목적의 공공성	주된 시설 종류(공용, 공공용, 기타)	
	2	사업의 공공기여도	공공시설(용지) 비율	
			(추가고려) 공적 귀속 장치(기부채납 등)	
	3	사업시행자 유형	국가 / 지자체 / 공공기관/ 민간	
			(추가고려) 국가·지자체 출자비율 30%이상	
	4	사업재원의 공공성	정부재정 투입비율	
			(추가고려) 공공기관 자기자본 100%	
	5	사업수행능력	사업재원 확보 비율	
			(추가고려) 유사사업 수행실적(민간, SPC)	
	6	목적 및 상위계획 부합여부	주된 시설과 입법목적 부합여부	
			상위계획 내 사업 추진 여부	
	7	공익의 지속성	완공 후 소유권 귀속	
			완공 후 관리주체	
	8	시설의 대중성	시설의 개방성 : 이용자 제한 여부	
			접근의 용이성 : 유료 여부 등	
수용의 필요성 (법 제21조제3항)	9	피해의 최소성	사익 침해최소화	이주대상 가구 수
				(추가고려) 이주대책 수립
			공익 침해최소화	보전지역 편입비율 사회·경제·환경 피해
				(추가고려)중요공익시설 포함
	10	방법의 적절성	사전 토지 확보(취득/동의)비율	
			(추가고려) 사전협의 불가사유 (법적불능·보안규정 존재, 사실적 불능, 알박기 등)	
			분쟁제기 여부	
			(추가고려) 대면협의 등 분쟁완화 노력	
	11	사업의 시급성	공익실현을 위한 현저한 긴급성	
			(추가고려) 정부핵심과제	

자료 : 중앙토지수용위원회, 2019. 6., 「토지보상법 개정에 따른 공익성 협의 절차 안내」, p.31.

• (사전검토) 입력한 LTIS(사업내용입력 및 협의요청서 등 첨부) 내용에 근거하여 수용사업의 적격성, 사전절차의 적법성 등에 대한 사전검토 이루어지며, 요건 미충족시 '반려' 또는 보완요구 후 '각하' 조치 (중토위→인허가권자)

항목	세부항목	검토기준	조치
신청의 적법성	수용사업 적격성	「토지보상법」 제4조 해당여부	반려
	사전절차 적법성	사업시행 절차 준수 여부	보완요구 후 보완불이행시 각하
		의견수렴 절차 이행 여부	

• (공익성 평가) 개정 「토지보상법」 제21조제3항 및 시행령 제11조의2에서 따른 검토사항(사업공공성, 수용필요성)을 11개 평가항목으로 세분하여 정량·정성평가

• (협의) 공익성 보완·강화를 위해 협의취득 상향, 공적귀속장치 마련, 재원확보방안 마련, 공공용지비율 상향, 이주대책 마련, 중요 공익시설 존치, 사회적 약자 등 무료이용 등의 조치계획 요청(중토위→인허가권자)

– 인허가권자가 제출한 조치계획을 심사하여 적정하다고 판단되면 조치계획을 조건으로 하여 조건부 동의, 조치계획이 불명확, 불충분하다고 판단되면 추가 요청 후 심사

• (결과통지) '동의', '조건부 동의', '부동의'로 회신(LTIS 열람)

구 분	협의의견	수용재결신청 관계
동 의	토지수용에 동의	수용재결신청 가능
조건부 동의	조치계획을 조건으로 동의	조건을 이행한 경우 수용재결신청 가능 * 수용재결신청 시 조건의 이행여부가 체크됨
부동의	토지수용에 부동의	토지수용 재결신청 불가 – 재협의 가능(「토지보상법 시행규칙」 제9조의2)

– '조건부 동의'를 받은 사업의 경우 조건을 이행했을 때 수용재결신청 가능

– '부동의'를 받은 사업의 경우에 「토지보상법 시행규칙」 제9조의2 공익성 미흡사항을 보완하여 다시 협의를 요청할 수 있음

◉ 하반기부터 신혼부부 가점제 개편, 청년 입주자 불편 개선 등 매입·전세임대 업무처리지침 개정 추진[2)]

저소득·다자녀 신혼부부 지원을 위한 입주자 선정 가점항목 및 배점 개편 추진

• 저소득 · 다자녀 신혼부부에 대한 주거지원 강화를 위해 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」, 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 개정 추진

• 이번 개정은 주거지원이 시급한 저소득·다자녀 신혼부부 등을 우선적으로 지원하기 위해 신혼부부 매입·전세임대주택 입주자 선정 가점항목 및 배점을 개편하는 것으로, 연령이 낮을수록, 혼인기간이 짧을수록 유리했던 기존의 규정을 개선하여 소득수준, 어린 자녀 유무 등 주거 지원이 보다 절실한 가구가 유리하도록 개선

– 신혼부부 매입·전세임대주택은 혼인 기간이 7년 이내인 신혼부부 또는 혼인 예정인 예비 신혼부부에게 시세 50% 이하로 저렴하게 제공되는 임대주택으로, 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하(맞벌이인 경우 120% 이하) 가구인 경우 입주신청 가능

2) 국토교통부 보도자료, 2019.06.07., 신혼부부 매입·전세임대, 저소득·다자녀가구 우대한다

신혼부부 매입·전세임대주택 가점제 개편안

- 저소득층 지원 강화 및 소득 증빙 간소화
  - 그동안 전년도 도시근로자 월평균소득의 50% 이하인 경우 2점, 70% 이하인 경우 1점을 일률적으로 부여했던 방식을 탈피하여 기초생활수급자 및 보호 대상 한부모 가족, 차상위계층 등 저소득층이 최대 3점의 가점을 받을 수 있도록 개편, 저소득 계층에 대한 가중치를 강화
  - 수급자 · 차상위계층 증명서 등으로 소득 수준 증빙서류 간소화 추진
- 핵심 항목 위주로 가점 항목 합리화
  - 주거지원의 시급성과 연관이 적었던 혼인 기간 · 연령 항목과 신청자 대부분이 가점을 획득하여 변별력이 적었던 경제활동 관련 가점 항목 삭제
  - 가점 항목이 간소화 되고, 핵심 항목 위주로 배점이 조정되면서 다자녀가구나 장애인, 직계존속 부양가구 등은 실질적인 가점상향 효과가 있을 것으로 예상

〈 현행 〉			〈 개정 〉
기준(배점)	내용		내용
① **소득(2)**	50% 이하(2), 70% 이하(1)	⇨	수급자·한부모(3), 차상위(2)
② **자녀수(3)**	3인이상(3), 2인(2), 1인(1)		좌동
③ **혼인기간(3)**	3년내(3), 3~5년(2), 5~7년(1)		**삭제**
④ **연령(3)**	30세이하(3), 30~34세(2), 35세이상(1)		**삭제**
⑤ **청약횟수(3)**	24회초과(3), 12~24회(2), 6~11회(1)		좌동
⑥ **경제활동(3)**	2년이상(3), 1~2년(2), 1년미만(1)		**삭제**
⑦ **지역거주(3)**	5년이상(3), 3~5년(2), 3년미만(1)		좌동
⑧ **장애인(1)**	장애인(1)		좌동
⑨ **존속부양(1)**	직계존속 부양(1)		좌동

청년 입주자 불편 야기 일부 기준 및 운영방식 개선 추진

- 소득 · 자산 합산기준 일원화
  - 청년 매입·전세임대주택 입주 신청 시 자산기준을 '세대 구성원 합산 자산'에서 '부모·본인 합산 자산'으로 변경 ; 자산 검증을 위해 형제 개인정보 동의서를 요구하는 등 신청자 불편이 발생함에 따라, 소득 요건과 동일하게 본인과 부모의 자산만을 합산하도록 일원화
- 군입대 청년 등 거주기간 연장
  - 매입·전세임대주택에 거주 중인 청년이 군입대, 대학소재 변경과 같은 불가피한 사유로 입주 1년 이내에 퇴거 후 재계약하는 경우, 재계약 횟수(현행 최대 2회, 최장 6년 거주)에서 미차감하여 안정적 거주 지원

『일자리 연계형 지원주택 추진방안』에 따른 「공공주택특별법 시행규칙」 등 개정 추진[3)]

국토부는 『일자리 연계형 지원주택 추진방안』에 따라 중기근로자 전용주택 도입 근거를 신설하고, 노후 영구임대주택 장기 공가 해소를 위해 입주자격 완화 기준을 마련하는 등 「공공주택특별법 시행규칙」 및 공공주택 업무처리지침 일부개정안 등을 마련하여 입법예고 및 행정예고 함

일자리 연계형 지원주택 추진방안[4)]

- 지난해 11월 12일 국토교통부와 중소벤처기업부가 부처간 업무협약(MOU)을 체결하고 중소기업 근로자의 주거비 부담을 경감하기 위한 『일자리 연계형 지원주택 추진방안』 등을 발표
- 『일자리 연계형 지원주택 공급 추진방안』은 중소기업 근로자를 위한 전용주택 특화단지 조성사업과 행복주택에 대한 중기근로자 우선공급 및 소호형 주거클러스터와 산단형 행복주택의 공급규모 확대 등이 주요 내용
- 국토부는 중소기업 재직자를 대상으로 중소기업 근로자 주택, 청년 창업인 지원주택, 산단 근로자를 위한 산업단지형 행복주택 등을 통해 2022년까지 일자리 연계형 공공주택 4만호 공급을 추진할 계획, 이 중 3만호는 2022년까지 입주를 완료하고, 1만호는 부지를 선정하여 사업승인을 완료한다는 계획임

「공공주택특별법 시행규칙」 등 개정안의 주요내용

- 중소기업근로자 전용주택 도입
  - 중소기업 근로자에게 전량을 공급하는 중소기업근로자 전용주택 도입 근거 마련
  - 가족이 있는 장기근속자를 위해 넓은 면적에 입주가 가능한 장기근속형 입주계층을 신설하고 일자리 창출 및 장기근속 유도를 위해 신입사원·장기근속자를 우선지원(가점 부여)
  - 장기근속형 주택의 입주자격은 3인 이상(미성년 자녀 1명 이상 포함)의 세대로 구성되어있으며, 중소기업에 재직한 기간이 5년 이상인 자
- 노후 영구임대주택 입주자격 완화
  - 국민·행복주택과 달리 영구임대주택은 장기 공가가 발생하는 경우에도 입주자격을 완화하여 공급할 수 있는 근거가 없었으나 노후 영구임대주택(준공 후 15년 이상 경과) 중 공가율이 6개월 이상, 5% 이상인 경우에는 입주자격을 완화할 수 있도록 근거를 마련하여 장기 공가를 해소할 수 있도록 개선
  - 다만, 완화기준을 충족하는 경우에도 최초 1회 이상은 기존 입주자격에 따라 입주자를 선정하도록 하여 소득이 낮은 가구의 입주기회를 충분히 보장하도록 함
- 공공임대주택 입주 소득기준 합리화
  - 공공임대주택 입주자격 소득기준 적용*시 3인 이하 가구에 대해 동일한 소득기준을 적용하고 있으나, 저소득 가구의 입주 기회 확대를 위해 1~3인 가구에 대해서도 가구원수에 따라 구분하여 전년도 도시근로자 월평균소득을 적용하도록 개선

    * (3인이하) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(조사대상 전체가구의 평균소득)
      (4인이상) 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득

3) 국토교통부 보도자료, 2019.07.09., 중소기업근로자 전용주택 도입 등을 위한 입법예고
4) 국토교통부 보도자료, 2018.11.12., 좋은 일자리 창출을 위해 국토부와 중기부가 손잡는다

• 창업지원주택 입주자 선정 주체 일원화

- 창업지원주택의 입주대상인 지역전략산업 관련 창업자는 지자체장이 선정하고 있으나, 1인 창조기업은 선정 주체가 불명확
- 이러한 문제를 해결하기 위해 창업지원주택은 지자체 공모 등을 통해 지자체 주도로 추진되는 사업인 만큼 지자체장이 지역 창업활성화를 위해 필요한 1인 창조기업을 선정할 수 있도록 일원화 추진

서울시, 무주택 서민과 신혼부부를 위한 전월세보증금 30% 지원 '장기안심주택' 2,500호 공급[5)]

무주택 서민들의 주거비 부담을 덜어주는 보증금지원형 장기안심주택 공급

• 서울시는 무주택 서민들의 주거비 부담을 덜어주기 위해 전월세보증금의 30%(최대 4,500만원, 신혼부부 6,000만원)를 지원하는 '보증금지원형 장기안심주택' 2,500호를 공급, 입주대상자를 모집함

• 이번에 공급하는 2,500호 중에 40%(1,000호)는 혼인 출산율 저하의 주요 원인인 서울의 높은 주거비 부담을 덜어주기 위해 신혼부부에게 특별 공급함

• '보증금지원형 장기안심주택'은 2012년 도입 이후 매년 신청자를 받아 2019년 6월말 기준으로 9,316호에 전월세보증금을 지원해 옴

보증금지원형 장기안심주택 임대차계약

• 임대차계약은 주택소유자, 세입자와 서울주택도시공사가 공동으로 체결하고 보증금을 지원하는 형식으로 이루어지며 기준에 적합한 주택에 세입자가 이미 거주하는 경우에도 계약이 가능

• 2년 단위 재계약으로 최대 10년간 지원이 가능하며, 재계약시 10% 이내의 보증금 인상분에 대해 30%를 시에서 지원하고 임대인(주택소유자)이 지급하여야 하는 중개수수료는 시 재원으로 대납함

보증금지원형 장기안심주택 지원대상자 조건

• 지원 대상자는 모집공고일 기준으로 서울에 거주하는 무주택세대 구성원으로서 도시근로자 가구당 월평균 소득액이 100% 이하(신혼부부의 경우 120%)인 가구이며, 소유 부동산은 21,550만원 이하, 자동차는 현재가치 2,799만원 이하여야 함

- 도시근로자 가구당 월평균 소득 100%는 4인 가구의 경우 월평균 총수입은 616만원 수준

가구원수	3인 이하 가구	4인 가구	5인 가구
도시근로자 가구당 월평균소득 100%	5,401,814원	6,165,202원	6,699,865원
도시근로자 가구당 월평균소득 120%	6,482,177원	7,398,242원	8,039,838원

5) 서울특별시 보도자료, 2019.07.22., 서울시, 전월세보증금 30% 지원 '장기안심주택' 2,500호…1천호는 신혼부부에

보증금지원형 장기안심주택 지원 대상 주택 및 지원 금액

- 지원 대상 주택은 순수 전세주택과 보증부월세주택(반전세)으로, 보증금 한도는 다음과 같음
  - 1인 가구 : 순수 전세의 전세금 또는 보증부월세의 기본보증금과 전세전환보증금의 합이 2억 9천만원 이하
  - 2인 이상 가구 : 순수 전세의 전세금 또는 보증부월세의 기본보증금과 전세전환보증금의 합이 최대 3억 8천만원 이하
- 대상주택의 전용면적은 1인 가구는 60㎡ 이하, 2인 이상 가구는 85㎡ 이하

지원 대상 주택 및 지원 금액

구 분		전 세	보증부월세
대상주택	면적	전용면적 60㎡ 이하 (2인 이상 가구는 전용면적 85㎡ 이하)	
	보증금 등	전세보증금 2억 9천만원 이하 (2인 이상 가구는 전세보증금 3억 8천만원 이하)	기본보증금+전세전환보증금의 합계가 2억 9천만 원 이하 (2인 이상 가구는 보증금 합계 3억 8천만 원 이하)
지원금액		전세보증금의 30% (최대 4천5백만원) (신혼부부 특별공급 : 최대 6천만원)	기본보증금의 30% (최대 4천5백만원) (신혼부부 특별공급 : 최대 6천만원)
		※ 1억 원 이하 보증금은 50% 지원 (최대 4천5백만 원까지)	

※ 전세전환보증금 = 월세금액 x 12/전월세전환율(5.25%) [주택임대차보호법 제7조의2 의거]

서울시, 『도시계획 조례』 개정으로 '지역 맞춤형'도시재생·활성화 지원[6)]

「도시계획 조례」 개정으로 기부채납 기능시설 확대

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」개정('19.3.19)으로 지구단위계획구역 안에서 공공시설과 기반시설 뿐 아니라 공공필요성이 인정되어 도시계획 조례로 정하는 시설까지 기부채납이 가능하게 되어, 서울시는 지난 5월 임대주택과 기숙사를 기부채납 가능시설로 확대
- 이에 더해, 서울시는 「도시계획 조례」를 개정·공포하여 산업육성 및 지원, 영세상인 보호 등을 위하여 '공공임대산업시설'까지 기부채납 가능시설을 확대
- 공공임대산업시설이 기부채납 대상시설에 포함됨에 따라 전략산업 유치 및 소공인 등에 저렴한 임대산업 활동공간 제공이 가능하고, 청년스타트업 공간제공, 재개발·재건축 등 추진으로 내몰린 영세상인들에게 시세보다 저렴한 가격으로 임대하여 안정적인 영업환경 지원이 가능하게 됨

6) 서울특별시 보도자료, 2019.07.18., 서울시, 도시계획 조례 개정으로'지역 맞춤형'도시재생·활성화 지원

대학부지 인근 기숙사 건립시 용적률 20% 인센티브 부여

- 서울시 소재 대학의 기숙사 수용률은 13.5%로 전국 시·도 중 최저 수준으로 기숙사를 추가로 확충할 필요성이 크지만, 대학의 용적률 부족으로 기숙사 확충에 어려움을 겪어옴
- 이에 따라 서울시는 대학부지 내외에 기숙사를 건축하는 경우에는 「도시계획 조례」 상 용적률의 20% 범위까지 용적률을 추가로 허용하여 대학기숙사 확충을 지원하기로 함

보전형 도심재개발사업과 자연경관지구 안의 주거환경개선사업에 대한 건폐율 완화로 원활한 사업 지원

- 도시정비형 재개발구역 중 기존 도시조직을 유지하면서 건축물 및 기반시설 정비를 유도하는 '소단위정비형'과 사업지구에서 역사문화유산을 철거하지 않고 보존해야 할 의무 부과로 잔여부지를 활용하여 건축하는 '보전정비형'에 대하여, 도시·주거환경정비기본계획으로 건폐율을 국토계획법 시행령의 범위까지 완화하여 적용할 수 있도록 함으로써 도시정비 활성화를 지원
- 자연경관지구 안의 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여, 용도지역별 건폐율 범위에서 정비계획으로 건폐율을 완화하여 정할 수 있도록 하여 계획적 주거환경 정비를 지원함

HUG, 전세보증금 반환보증 특례지원 전국으로 확대[7)]

7월 29일부터 전세보증금 반환보증 특례지원 전국으로 확대 시행

- 국토교통부는 지난 7월 3일 「2019년 하반기 경제정책방향」을 통해 임차인 보증금 보호 강화를 위한 주택도시보증공사(이하 HUG)의 전세보증금 반환보증 특례를 전국으로 확대하는 방안을 발표
- 이에 따른 후속조치로 HUG는 "전세보증금 반환보증 특례지원 제도"를 7월 29일부터 전국으로 확대하여 시행할 예정

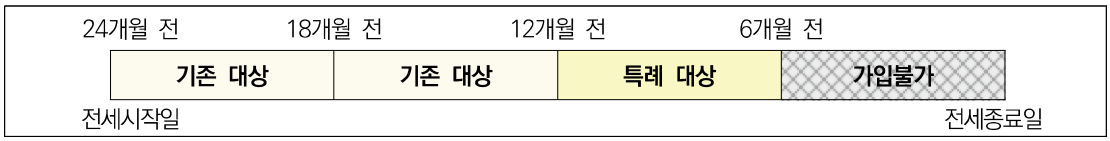
전세보증금 반환보증 지원제도란?

- 전세보증금 반환보증은 가입자인 임차인이 집주인으로부터 계약기간 만료 후에도 전세보증금을 반환받지 못하는 경우 보증기관인 HUG에서 대신 지급하는 상품
- 가입은 HUG 영업점 및 홈페이지, 시중은행과 위탁 공인중개사를 통해 가입 가능하며, 9월부터는 모바일 '카카오페이'를 통해서도 가능
- 보증료는 아파트는 전세보증금 기준 연 0.128%, 아파트 외의 주택은 연 0.154%로, 예를 들어 전세보증금 1.5억원 아파트의 경우 2년간 총 38.4만원의 보증료를 납부하면 되며, 저소득층, 신혼부부, 다자녀, 한부모, 장애인 등 사회배려계층에 대해서는 보증료의 40~60%를 할인해 줌
- 전세보증금 반환보증은 전체 전세계약 기간의 1/2가 경과하기 전 보증을 신청해야 가입이 가능했으나, HUG는 미분양관리지역 내 임차인 보호를 위해 지난해 10월 말부터 미분양관리지역의 세입자가 전세계약 만료 6개월 전에만 보증을 신청하면 가입이 가능하도록 "특례보증"을 운영해 오고 있음

7) 국토교통부 보도자료, 2019.07.03., 전세 계약기간이 절반 이상 지난 세입자도 전세금반환보증 가입이 가능해집니다.
주택도시보증공사 보도자료, 2019.07.23., HUG, 전세보증금 반환보증 특례지원 전국으로 확대

특례보증 전국 확대로 계약기간 종료 6개월 전까지 가입가능

- HUG는 서민 임차인 보호를 더욱 강화하고자 보증신청인의 연소득(부부합산)이 1억 이하이면서 전세보증금이 수도권 5억, 그 외 지역 3억 이하인 경우, 전세 계약기간 만료 6개월 전에도 보증에 가입할 수 있도록 하는 "특례보증"을 전국으로 확대



- 다만, 기존 '전세보증'은 가입일부터 보증기간 만료일까지 보증료를 산정하나, 전세계약 기간의 1/20이 경과한 후, 가입하는 "특례보증"의 경우, 보증리스크 등을 감안하여 가입일이 아닌 전체 전세계약 시작일을 기준으로 보증료를 산정
- 또한 이번에 확대되는 "특례보증"은 시행일로부터 1년간 운영될 예정으로 향후 시장 상황에 따라 연장 여부를 검토할 계획임
- 미분양관리지역 내 임차인을 대상으로 하는 기존 "특례보증"은 이번에 전국으로 확대되는 "특례보증"에 적용되는 소득 및 전세보증금 요건을 적용하지 않고, 기존과 동일한 기준으로 운영됨

기존 전세보증금 반환보증과 특례보증 비교

구 분	기 존	미분양관리지역 내	특례확대안
신청기한	전세계약 1/2 경과 전	전세계약 종료 6개월 전	전세계약 종료 6개월 전
신청요건		[지역] 미분양관리지역	[지역] 전국
	[전세금] 수도권 7억원, 기타 5억원	[전세금] 수도권 7억원, 기타 5억원	[전세금] 수도권 5억원, 기타 3억원
	소득요건 없음	소득요건 없음	부부합산 1억원 이하
보증료 산정기간	보증가입일~보증만료일	계약 시작일~보증만료일	계약 시작일~보증만료일

02
이슈 분석

민간택지 아파트 분양가상한제 적용기준 개선, 그 효과와 문제점은?

- 지난 7월 8일 국토교통부 김현미 장관은 국회 국토교통위원회 전체회의에 출석해 "민간택지 아파트에도 분양가상한제 도입을 검토할 때가 됐다"며, "주택법 시행령을 개정해 지정 요건을 바꾸는 방안을 검토하고 있다"고 밝힘[8)]
- 이에 대한 실행방안으로 지난 12일 국토교통부가 '민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진'방안을 발표하면서 민간택지 아파트 분양가상한제는 부동산시장의 'hot issue'가 됨

아파트 분양가상한제란?

분양가상한제의 개념[9)]

- 분양가상한제는 주택을 분양할 때 택지비와 건축비에 건설업체의 적정 이윤을 더한 분양가격을 산정하여 그 가격 이하로 신규 주택을 분양하도록 규제하는 제도
- 분양가상한제는 집값 안정화 조치의 일환으로, 분양가 자율화를 집값 상승의 주원인으로 보아 분양가 산정 방식을 법으로 규정하여 분양가격을 정책적으로 조정하는 제도로, 분양가를 낮춰 실수요자의 부담을 줄이고, 주택시장을 안정시키기 위한 것임
- 분양가상한제는 공공택지 건설·공급 공동주택 뿐 아니라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택에도 적용됨
- 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가는 「주택법」 및 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격의 이하로 공급해야 함
- 또한 시장 · 군수 · 구청장은 분양가격에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치 · 운영하여야 하며, 입주자모집 승인 시 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 함

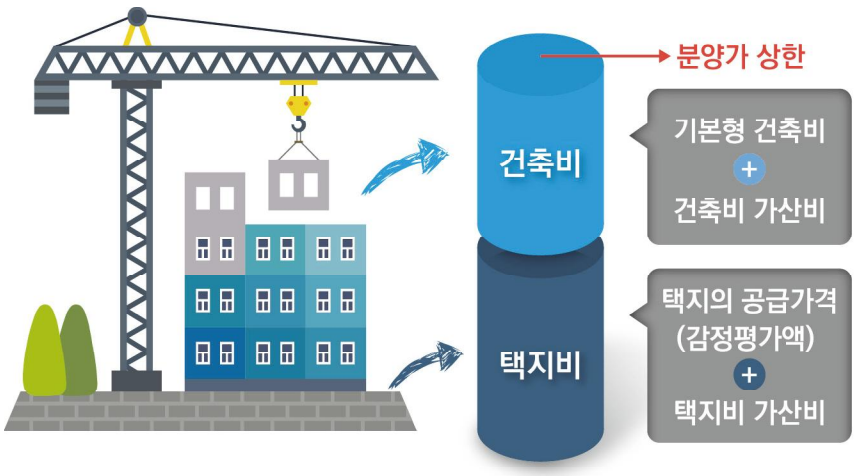
8) 중앙일보, 2019.07.08., "민간 분양가 상한제" 김현미의 초강수
9) 씨:리얼(https://seereal.lh.or.kr/main.do#)
서울특별시 알기 쉬운 도시계획 용어(http://urban.seoul.go.kr)

분양가상한제에 의한 분양가격 산정

- 분양가상한제에 의한 분양가격 산정식은 다음과 같음

분양가격 = 기본형 건축비 + 건축비 가산비용 + 택지비

- 기본형 건축비 = 지상층 건축비 + 지하층 건축비
  - 국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수(주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 산정한 지수로서 주택건축비의 등락을 나타냄)와 이를 반영한 기본형 건축비를 매년 3월 1일과 9월 1일을 기준으로 고시
  - 주택건설에 투입되는 주요 건설자재의 가격이 기본형 건축비를 고시한 후 3개월이 지난 시점에 15% 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형 건축비를 조정하여 고시하여야 하며, 시장·군수·구청장은 해당 지역의 특성을 감안하여 95% 이상 105% 이하의 범위에서 기본형 건축비를 따로 정하여 고시할 수 있음
- 건축비 가산비용
  - 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」 [별표 1의 3] 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법 적용
- 택지비
  - 감정평가된 택지공급가격에 가산비용을 합산하여 산정
  - 공공택지에서 주택을 공급하는 경우 : 해당 택지의 공급가격에 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」에서 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액
  - 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액



분양가상한제의 역사[10]

1963년 「공영주택법」 제정으로 분양가 규제 시작, 1977년 분양가 규제 전면 시행으로 민간까지 대상 확대

- 정부가 신규주택 분양가 규제를 처음 시작한 것은 1963년으로 그해 11월 「공영주택법」을 제정하며 공공 발주자가 짓는 아파트의 분양가를 최고가격으로 묶어 규제
- 본격적으로 분양가규제를 시작한 것은 1977년으로, 그해 8월 아파트 분양가 규제를 전면적으로 시행하며 민간까지 적용 대상 확대
  - 당시 중동 특수로 수출이 100억 달러를 달성하고 경상수지가 1965년 이래 12년 만에 흑자를 기록
  - 급격한 수출 증가와 중동붐으로 유입된 자본이 부동산시장에 유입되면서 민간아파트 분양가는 공공부문 아파트의 80~100%까지 높았으며, 5개월간 분양가가 30~60% 상승하는 등 아파트 가격 급등이 사회문제로 이슈화됨
  - 이에 따라 정부는 아파트 분양가 안정화를 목적으로 민간아파트까지 가격상한제를 확대하게 됨

1981년 전용면적 85㎡ 초과 민간아파트의 분양가 자율화, 부동산투기 급증으로 1983년 분양가상한제 재도입

- 70년대 말부터 80년대 초 원유파동과 수출 감소 등으로 경기 침체, 특히 2~3년 전에 건설된 아파트 2,000여 채가 미분양 상태로 남아있는 등 주택시장 경기가 침체되면서 부동산 경기를 활성화해 돌파구 마련 필요, 이에 따라 정부는 1981년 6월 전용면적 85㎡(25.7평) 초과 민간아파트의 분양가 자율화를 선언
- 그러나 1982년 주택경기가 다시 살아나며 '개포 프리미엄 사건'[11] 등과 같은 시세차익을 노린 부동산투기 급증, 이에 정부는 1983년 1월 전용면적 85㎡(25.7평) 초과 민간아파트의 3.3㎡당 분양가를 1982년 수준인 134만원으로 정하며 가격상한제 재도입, 그리고 이를 보완하기 위해 그해 3월 청약제도 강화와 함께 채권입찰제 도입

분양가상한제로 주택공급 감소, 이를 해결하기 위해 1기 신도시 건설 추진하며 원가연동제 도입

- 이후 가격 상한제 도입으로 아파트 공급이 급격히 감소하며 기존 주택에 대한 수요 급증, 또한 연 10% 이상 가파른 경제성장이 이어지면서 시중에 돈이 넘쳐났고, 이러한 유동성 자금이 부동산시장에 몰리면서 매매가와 임대료 급등, 특히 대도시 밀집 지역 중심으로 전세가격 폭등
- 이에 정부는 주택공급 확대를 위해 1기 신도시 건설을 추진, 당시 민간건설업체는 이를 이용하여 '아파트 분양가 현실화'를 계속해서 요구, 이에 정부는 분양가를 어느 정도 현실화시키면서 지나친 가격 상승은 막는 원가연동제를 1989년 11월에 도입

---

10) 대한민국 정책브리핑, 2007.03.13., [실록 부동산정책 40년 ⑬] 분양가규제 논란의 역사, "치솟는 분양가, 어찌 하오리까" (http://www.korea.kr/special/policyFocusView.do?newsId=148620760&pkgId=49500196&pkgSubId=)
the300, 2019.07.11., 5년만에 또 꺼낸 카드, 분양가상한제의 역사
국가기록원, 기록정보콘텐츠 / 분양가상한제도 (https://www.archives.go.kr/next/search/listSubjectDescription.do?id=009749)

11) 1982년 11월 초 문제가 된 '개포 프리미엄 사건'은 복부인과 부동산업자의 결탁으로 이 지역의 아파트 값 8800만원에 프리미엄 4500만원이 붙으면서 심각한 사회문제로 대두, 불과 4년 전 아파트 프리미엄이 400만원 정도였고 한 달 전 프리미엄이 1600만~1700만원가량이었던 점을 감안하면 엄청난 급등세, 당시 일류회사 고참 부장이 15년 근무하고 받는 퇴직금(2000만원 수준)의 2배 이상 프리미엄이 붙으면서 서민들의 허탈감은 매우 큼

90년대 중반 건설업체를 살리기 위해 단계적으로 분양가 자율화, IMF 이후 완전 자율화

- 1990년대 중반 삼익, 우성 등 건설업체 도산, IMF 외환위기로 인해 주택시장이 침체되고 미분양이 급증하게 되면서 정부는 주택건설업계를 살리기 위해 단계적으로 아파트 분양가 자율화 추진
- 이에 따라 1998년 2월 민간택지에 공급되는 아파트의 분양가는 완전 자율화되었으며, 1999년 1월에는 국민주택기금을 지원받아 건설하는 아파트를 제외하고 수도권 공공택지 내 전용면적 85㎡(25.7평) 이하 아파트 분양가까지 자율화되면서 사실상 분양가규제가 폐지됨

아파트 분양가 규제 관련 변화

시 기	주 요 내 용
1963년 11월	「공영주택법」 제정으로 공공주택 분양가 규제 시작
1977년 10월	민간아파트 분양가상한제 도입
1981년 6월	전용면적 25.7평 초과 분양가 가격규제 해제
1981년 8월	아파트 분양가 급등과 서울시 분양가 통제 유지
1983년 1월	아파트 분양가 규제 전면 재도입
1983년 3월	아파트 분양가상한제 보완·채권입찰제 도입
1989년 11월	아파트 분양가 원가연동제 도입
1995년 11월	일부지역 중대형 분양가 규제 폐지
1996년 12월	수도권 및 대도시 지역을 제외한 지역 분양가 자율화
1997년 5월	수도권 지역을 제외한 분양가 자율화
1998년 2월	수도권 민간택지에 건설되는 아파트 분양가 자율화
1998년 10월	수도권 공공택지 내 전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 자율화
1999년 1월	수도권 공공택지 내 전용면적 25.7평 이하 아파트 분양가 자율화 (국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 18평 이하 아파트 이외 분양가 전면 자율화)
2005년 3월	공공택지 내 전용면적 25.7평 이하 아파트 분양가 원가연동제 재도입 및 분양원가 일부 공개
2006년 2월	공공택지 내 전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 원가연동제 재도입 및 분양원가 일부 공개
2007년 9월	민간택지에 건설되는 아파트 분양가 원가연동제 재도입 분양원가 일부 공개
2015년 4월	민간택지 분양가상한제 지정요건 강화(사실상 폐지)
2017년 11월	민간택지 분양가상한제 기준 완화(사실상 부활)
2019년 8월	민간택지 분양가상한제 적용기준 개선(안) 발표
2019년 10월	분양가상한제 민간택지 아파트 확대 예정

자료 : 대한민국 정책브리핑, 2007.03.13., [실록 부동산정책 40년 ⑬] 분양가규제 논란의 역사
씨:리얼(https://seereal.lh.or.kr/main.do) 정책가이드 / 분양가상한제

2006년 2월 공공택지 전체 아파트 분양가상한제 적용

- 2002년 4월 서울시는 아파트 분양가를 과다 책정할 경우, 이를 국세청에 통보하는 방안을 추진하기로 하는 등 분양가 상승 문제가 사회 문제로 대두되며 다시 분양가 규제의 목소리가 커지기 시작, 그러나 이러한 시장 상황에도 불구하고 정부는 분양가 규제를 주택시장 안정화 대책에 포함시키지 않음
- 2004년 2월 서울시 도시개발공사(현 SH공사)가 분양원가 구성내역을 밝히면서 분양가 논란은 분양원가 공개로 확대되었고, 결국 공공택지 내 아파트 분양가상한제(원가연동제) 및 주요항목 부분공개로 이어짐
- 이에 따라 2005년 3월 공공택지 내 전용면적 25.7평 이하 아파트 분양가 원가연동제 재도입 및 분양원가 일부를 공개하게 되었으며, 다음 해 2월에는 공공택지 내 중대형 아파트로 확대됨

민간택지 아파트 분양가상한제 2007년 9월 재도입, 2014년 이후 적용 사례 없어...

- 2005년 8·31 부동산 대책의 후속 조치로 판교신도시부터 적용되기 시작한 분양원가연동제는 공공택지를 공급받아 건설·공급하는 공동주택에 한해 실시되었으나 주택가격 폭등
- 이에 정부는 2007년 4월 「주택법」을 개정하고 9월부터 민간택지 아파트에도 감정평가된 택지비에 표준건축비를 합산하여 분양가를 산정하는 방식의 분양가상한제를 적용
- 그러나 주택공급 위축이나 아파트 품질저하 등의 부작용 등이 나타나면서 2015년 4월 분양가상한제 민간택지 적용 요건이 강화되며 2014년 이후에는 민간아파트에 분양가상한제가 적용된 사례는 없었음
- 정부는 다시 2017년 11월 민간택지 분양가상한제 적용 요건을 완화하면서 사실상 제도를 부활시켰으나 필수요건(직전 3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과)을 충족하지 못해 현재까지 적용 사례가 없었음
- 반면 공공택지 아파트는 현재 분양가상한제 대상으로, 지방자치단체 분양가심사위원회에서 분양가의 적정성을 심사·승인하고 있음

민간택지 분양가상한제 적용기준 개선(안)[12)]

- 7월부터 투자수요가 집중된 서울 강남권 재건축 중심으로 아파트 가격 상승세가 나타났으며, 최근 1년간 서울의 분양가 상승률이 집값 상승률보다 3.7배 높게 나타나는 등 분양가 상승이 인근 기존주택의 주택가격 상승을 이끌어 집값 상승을 촉발할 우려가 나타남
  - 최근 1년간('18.7~'19.6) 서울 아파트가격상승률 / 분양가격 상승률 : 5.74 / 21.02%
- 이에 국토교통부는 분양가격을 적정한 수준으로 유지시켜 실수요자의 내집 마련 부담을 완화하고, 주택시장의 안정화를 위해 금년 10월까지 「주택법 시행령」을 개정, 민간택지 내 공동주택에 대한 분양가상한제 적용을 위한 분양가상한제 적용지역의 지정요건과 적용대상 등의 개선 추진 예정

민간택지 분양가상한제 지역 지정요건 개선(「주택법 시행령」 개정)
; 직전 3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과인 지역 → 투기과열지구로 지정된 지역

- 민간택지 분양가상한제 적용지역 지정요건이 매우 엄격하여 최근 시장 불안 조짐이 있는 서울도 상한제 적용이

12) 국토교통부 보도자료, 2019.08.12., 민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진

불가하므로, 적용지역 지정 필수요건을 기존 '직전 3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과인 지역'에서 '투기과열지구로 지정된 지역'으로 개정

- 선택요건 중 하나인 분양가격상승률 관련하여 해당 시·군·구의 분양실적이 없는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」상 청약이 가능한 지역인 주택건설지역(특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군특·광역시)의 분양가격상승률을 사용할 수 있도록 개선

개정 전·후 민간택지 분양가상한제 지역 지정 정량요건

구 분		현 행	개 선
필수요건	주택가격ⓐ	·직전3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	·주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높아 투기과열지구로 지정된 지역
선택요건	분양가격ⓑ	·직전12개월 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	·직전12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과(단, 분양실적 부재 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
	청약경쟁률ⓒ	·직전2개월 모두 5:1(국민주택규모 10:1) 초과	좌동
	거래ⓓ	·직전3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20%이상 증가	좌동
정량요건 판단		ⓐ+ [ⓑ or ⓒ or ⓓ]	

※ 정량요건을 충족한 지역 중 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역을 선별하여 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용지역 지정

민간택지 분양가상한제 지정효력 적용시점 개선(「주택법 시행령」 개정)

- 현재 분양가상한제 적용지역 지정 시 지정효력은 일반주택사업의 경우 지정 공고일 이후 '최초로 입주자모집승인을 신청한 단지'부터 적용
- 반면, 재건축·재개발 사업의 경우 예외적으로 '관리처분계획인가를 신청한 단지'부터 적용하도록 되어 있어 입주자모집승인 신청 전에 분양가상한제 적용지역으로 지정하더라도 이미 관리처분계획인가를 신청한 단지에 대해서는 분양가상한제 적용이 불가한 문제 발생
- 또한 최근 일부 단지에서 주택도시보증공사(HUG)의 고분양가 관리를 회피하기 위해 후분양가 방식을 채택하여 분양을 추진하는 등의 사례 발생
- 따라서 재건축·재개발 사업의 효과적인 고분양가 관리를 위해 민간택지 분양가상한제 지역 지정에 따른 효력 적용시점을 일반주택사업과 동일한 '최초 입주자모집승인 신청한 단지'부터로 일원화

수도권 분양가상한제 주택 전매제한기간 개선(「주택법 시행령」 개정)

- 수도권 투기과열지구 내 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 전매제한기간을 인근 주택의 시세 대비 분양가 수준에 따라 5~10년으로 확대, 수도권 투기과열지구 공공택지 내 공동주택의 전매제한기간도 5~10년으로 확대
  - 현재 수도권 투기과열지구 내 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 전매제한기간은 3~4년에 불과, 따라서 단기 시세차익을 노리는 투기수요의 유입을 막기에는 한계가 있으므로 이를 개선함
- 또한, 분양을 받은 사람이 전매제한기간 내 불가피한 사유로 주택을 매각하는 경우에는 한국토지주택공사(LH)가

해당주택을 일정금액으로 우선 매입할 수 있는 제도를 활용, LH가 우선 매입한 주택은 임대주택으로 공급하고, 필요 시 수급조절용으로 활용할 예정

- 이와 함께 「주택법」 개정(안)을 발의하여, 수도권 공공분양주택에 적용되고 있는 거주의무기간(최대 5년)을 금년 중 민간택지 분양가상한제 주택에도 도입하는 방안 적극 추진 계획

수도권 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 개선안

구 분			전매제한기간	
			투기과열	그 외
현행	공공택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	3년
		85~100%	4년	4년
		70~85%	6년	6년
		70% 미만	8년	8년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년 6개월
		85~100%	3년	2년
		70~85%	3년	3년
		70% 미만	4년	4년
개선	**공공택지**	**분양가격 인근 시세의 100% 이상**	**5년**	**3년**
		80%~100%	**8년**	**6년**
		80% 미만	**10년**	**8년**
	민간택지	**분양가격 인근 시세의 100% 이상**	**5년**	**-**
		80%~100%	**8년**	**-**
		80% 미만	**10년**	**-**

택지비 산정기준 객관화(「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙」 개정)

- 분양가상한제 주택의 분양가를 최종적으로 결정하는 지방자치단체 분양가심사위원회의 분양가 심사가 공개적이고 투명하게 이루어질 수 있도록 제도 개선 추진 중
- 「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙」을 추가로 개정하여 분양가상한제 적용 시 택지비 산정기준을 명확히 하고, 한국감정원이 택지비 산정절차의 적정성을 검토하는 방안도 함께 추진

민간택지 아파트 분양가상한제 적용 효과에 대한 찬반 논란

민간택지 분양가상한제 기대효과

- 분양가상한제의 가장 큰 효과는 분양가격 인하, 초기 시세보다 낮은 가격에 신규공급이 이루어지면 가격 인하 효과 발생, 이후 가격규제가 시장에서 지속된다는 기대가 형성되면 주택가격 안정화로 이어질 것
  - 국토연구원의 "2019년 하반기 주택시장 전망과 향후 과제 : 분야가상한제 확대도입 영향 점검" 보고서에 따르면 서울 지역에 민간택지 분양가상한제를 확대 도입할 경우 주택매매가격이 연간 1.1% 하락할 것으로 전망[13)]

13) 국토연구원, 2019.07.29., "2019년 하반기 주택시장 전망과 향후 과제 : 분야가상한제 확대도입 영향 점검", 「국토정책 Brief」 No.724. p.8.

- 김현미 국토교통부 장관은 "(제도 발표 전) 시뮬레이션을 몇 군데 해봤는데 (시세보다) 평당 20~30% 정도는 낮아지는 것으로 나왔다"고 말한 바 있음[14]

• 「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙」 추가개정으로 분양가상한제 적용 시 택지비 산정기준과 산정절차의 적정성 검토가 이루어지고, 분양가심사위원회의 투명하고 공정한 분양가 심사를 통해 합리적인 분양가격 산정 가능, 이를 통해 신규 분양가가 재고주택 가격에도 영향을 미쳐 주택가격 안정화 도모 가능

• 시세보다 최대 30% 저렴한 아파트 공급으로 청약가점이 높은 무주택 실수요자 중심의 청약시장 실현 가능, 즉 실수요자가 부담가능한 수준의 분양가를 책정하도록 하여 실수요자의 내집 마련 부담이 완화될 것이며, 주택시장 전반의 안정화 도모 가능

분양가상한제에 따른 예상 부작용과 반론

• 분양가 상한제 도입이 주택공급 부족을 불러올 수 있다는 우려 제기, 특히 재개발·재건축 사업의 경우 분양가상한제 적용으로 수익성이 저하되어 사업추진의 어려움을 겪게 되고, 결과적으로 시장에서 신규 분양물량 감소 예상, 궁극적으로 공급 축소는 오히려 주택가격 상승으로 이어질 것이라는 비판

☞ [반론] 최근 주택 공급 물량이 많았고, 향후에도 주거복지로드맵에 따라 2022년까지 주택 100만 호 공급계획, 3기 신도시 개발 등을 통해 수도권 내 주택 30만 호 공급계획을 병행 추진할 것이므로 주택공급 위축 가능성을 우려할 수준은 아님[15]

• 실제 분양가와 시세의 격차가 크므로 일명 '청약 대박·청약 로또'가 늘어나 청약과열 예상, 이로 인해 정상가격에 의해 거래가 이루어지는 재고 주택시장의 위축 예상, 특히 청약에 당첨된 특정한 수요자에게 혜택을 집중시키는 제도는 공정하지 않을 뿐 아니라 '로또 심리'의 확산은 사회적으로 건전하지 않다는 의견[16]

☞ [반론] 분양가 상한제가 안착돼 장기적으로 집값이 안정될 경우, '로또 분양권' 논란은 일시적인 현상에 그칠 것이며[17], 정부는 '로또' 수준의 시세 차익과 이를 노리는 투기 수요 유입을 막기 위해 전매제한기간을 최장 10년까지 늘릴 계획이며, 거주 의무기간(5년)도 도입할 예정임

• 분양가 인하로 건설사의 수익성이 낮아지면서 아파트 품질 저하 가능성 제기, 2015년 분양가 자율화 이후 설계, 자재 면에서 업그레이드된 주택을 공급해왔는데 앞으로 상한제가 시행되면 설계나 품질 상향에 제약이 될 것이라고 건설업계 예상[18]

☞ [반론] 최신 기술 및 자재를 적용한 적정 품질의 아파트를 공급할 수 있는 수준으로 분양가를 책정하고 있으며[19], 이미 "세종·위례 등 주요 공공택지에서 소비자가 선호하는 우수한 품질의 주택 공급이 기대되고 있고 과거 상한제가 적용된 대치·논현 등 주요 민간택지에도 가격 대비 성능이 좋은 아파트가 공급된 바 있다"고 밝힌 바 있음[20]

14) 세계일보, 2019.08.16., 시세보다 30% 싸게… '분양가 상한제' 무주택자에 '기회'될까?
15) 국토연구원, 전게서, p.8.
16) 최막중, 2011, "[부동산정책 포커스]분양가 상한제가 주택시장에 미치는 영향", 「Real Estate Issue & Market Trend」 Vol.1(2011년 7월호), 하나다올신탁, p.27.
17) 경향비즈, 2017.09.09., '로또 분양권' VS '집값 안정'…분양가 상한제 효과는?
18) 노컷뉴스, 2019.07.09., 민간 분양가 상한제 도입?…"집값 안정" VS "공급 부족"
19) 파이낸셜뉴스, 2019.08.12., 민간택지 분양가 상한제 왜 시행하나
20) 헤럴드경제, 2019.08.16., 앞 뒤 안맞는 분양가 상한제…자기모순 빠진 국토부

실효성 있는 분양가상한제 시행을 위한 충분한 준비 필요

민간택지 분양가 상한제 논란은 진행형

- 민간택지 분양가 상한제의 본격적인 시행을 앞두고 재건축·재개발 일부 조합에서는 민간택지 분양가 상한제 위헌여부를 놓고 소송 등 집단 행동에 나설 가능성도 제기되고 있음[21)]
  - 실제 청와대 국민청원 게시판에는 7월부터 8월 15일 현재까지 분양가 상한제와 관련하여 14개의 국민청원 및 제안이 올라와 있으며, 특히 재건축아파트 단지의 민간택지 분양가 상한제의 소급적용이 재산권 침해라는 주장의 글에 5,400여명이 동의하는 등 분양가상한제 반대의 목소리가 커지고 있음
- 그러나 시세보다 저렴한 분양가격으로 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회 확대에 도움을 주겠다는 정부의 민간택지 아파트 분양가 상한제 적용에 국민 절반 이상이 찬성한다는 조사결과도 제시 됨
  - 여론조사 전문기관 리얼미터가 8월 14일 전국 19세 이상 성인 501명을 대상으로 전국 민간택지 아파트 분양가 상한제 적용에 대한 국민여론을 조사한 결과, '찬성' 응답이 절반 이상인 54.7%(매우 찬성 25.5%, 찬성하는 편 29.2%)인 것으로 나타남[22)]

제도 시행에 따른 부작용을 최소화하기 위한 실효성 있는 제도 개선과 시장상황 판단 필요

- 국토교통부는 민간택지 분양가 상한제 시행에 따른 시장의 부작용을 최소화하기 위해 관계부처 간 여러 차례 협의를 거쳐 최종안을 마련하였고, 구체적인 상한제 지정 지역 및 시기에 대한 결정은 관계부처와 긴밀한 협조 하에 이뤄진다고 밝힌 바 있으며, 제도 시행도 「주택법 시행령」 개정 이후 주거정책심의위원회에서 시장 상황을 종합적으로 고려해 별도로 이뤄질 계획이라고 입장을 표명한 바 있음[23)]
- 그러나 민간택지 분양가 상한제가 경기에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 있기 때문에 시장에서 논란이 되고 있는 제도 시행의 부작용을 최소화하기 위해서 제도 시행에 앞서 충분한 시간을 두고 시장상황을 종합적으로 고려한 적용시기 판단이 요구됨
- 또한 분양가 상한제 적용으로 우려되고 있는 민간 시장에서의 신규 주택 공급 위축 및 품질 저하 논란과 관련하여 분양가에 적용되는 적정이윤과 품질향상에 드는 비용에 대한 가산비 적용 기준 등이 구체화되어야 할 것임
- 그리고 무엇보다도 가계소득에 비해서 너무 높은 주택가격을 안정화시키고, 양질의 주택을 공급하기 위한 추가적인 대책들도 함께 논의되어야 할 것임

---

21) 디지털타임스, 2019.08.15., 정부 경고에 움찔한 시장… '분양가 상한제' 경고 통했나
22) 뉴시스, 2019.08.15., 국민 절반 이상 "민간택지 분양가 상한제 찬성"…반대는 28%
리얼미터의 이번 조사는 전국 19세 이상 성인 남녀 1만1836명 중 501명이 응답해 응답률 4.2%를 기록, 무선 전화면접(10%) 및 무선(70%)·유선(20%) 자동응답 혼용, 무선전화(80%)와 유선전화(20%) 병행 무작위 생성 표집틀을 통한 임의전화 걸기 방법으로 실시했으며, 표본오차는 95% 신뢰수준에 ±4.4%p임
23) 미디어펜, 2019.08.14., 분양가상한제 놓고 '정부vs시장' 힘겨루기 팽팽

03
MS Market Index

1. MS Market Index 시범사업

MS Market Index란?

MS Market Index 개요

- 전국 16개의 본·지사를 갖추고 있는 미래새한감정평가법인에서 법인에서 근무하고 있는 감정평가사와 지역의 부동산 전문가(교수, 연구기관 전문연구자, 부동산 유관기관 종사자 등)를 대상으로 설문조사를 실시하여 토지 및 주택시장의 가격 변화 등 부동산시장 예측을 위한 지수 산정

MS Market Index 산정식

$$\frac{[\text{대폭상승}\times 1 + \text{소폭상승}\times 0.5 + \text{소폭하락}\times(-0.5) + \text{대폭하락}\times(-1)]\times 100}{\text{전체응답수}} + 100$$

- 前記와 비교하여 100=보합, 100초과=상승, 100미만=하락으로 부동산시장 가격변화 예측
- 전체응답수 : 설문조사에 참여한 감정평가사 및 부동산전문가 수

MS Market Index 시범사업 및 설문조사 개요

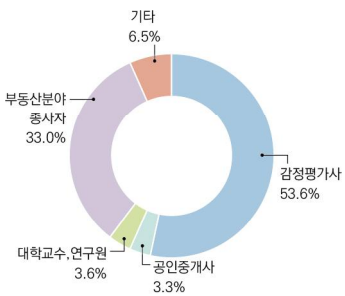
- 시범사업 목적 : 지수 산정 체계의 검증 및 정확성 제고를 위해 시범사업 실시
- 조사시기 : 2019년 7월 8일 ~ 23일(15일)
- 조사대상 : 미래새한감정평가법인 16개 본·지사 감정평가사 및 부동산전문가
- 조사지역 : 서울, 부산, 인천, 경기남부, 경기북부, 강원, 충북, 대전충남, 전북, 광주전남, 대구경북, 울산경남, 제주
- 조사내용
  - 전국 및 지역별 토지이용상황별 가격 변화 전망
  - Issue Question 1 : 주택도시보증공사 고분양가 심사기준 강화에 따른 후분양제 추진 효과
    Issue Question 2 : 3기 신도시 개발에 대한 찬반 의견

• 조사방법 : 인터넷 설문조사(법인 홈페이지 연계)

• 응답자수 : 336명

- 설문응답자 중 부동산 분야 전문자격사인 감정평가사가 180명으로 53.6%를 차지
- 응답자의 연령대는 30~40대가 70.3%, 업무경력에 있어서는 10년 이상 종사자가 49.1%를 차지
- 조사지역별로 응답 표본 20개 이상 확보

설문응답자 현황

구 분		빈도(N)	비율(%)
성 별	남 자	282	83.9
	여 자	54	16.1
연 령	20 대	28	8.3
	30 대	94	28.0
	40 대	142	42.3
	50 대	55	16.4
	60 대	16	4.8
	70대 이상	1	0.3
직 업	감정평가사	180	53.6
	공인중개사	11	3.3
	대학교수, 전문연구원	12	3.6
	부동산분야 종사자	111	33.0
	기 타	22	6.5
업무경력	3년 미만	59	17.6
	3년 이상 ~ 5년 미만	34	10.1
	5년 이상 ~ 10년 미만	78	23.2
	10년 이상 ~ 15년 미만	49	14.6
	15년 이상 ~ 20년 미만	56	16.7
	20년 이상 ~ 30년 미만	50	14.9
	30년 이상	10	3.0
주요활동지역 	서 울	50	14.9
	부 산	20	6.0
	인 천	23	6.8
	경기 북부	24	7.1
	경기 남부	40	11.9
	강 원	21	6.3
	충 북	20	6.0
	대전·충남	22	6.5
	전 북	23	6.8
	광주·전남	26	7.7
	대구·경북	27	8.0
	울산·경남	20	6.0
	제 주	20	6.0

2019년 하반기 토지시장 전망 MS 토지시장전망지수=110.4

2019년 하반기 전국 토지시장 전망

토지이용상황	MSMI	토지이용상황	MSMI
전 체	110.4	공업용지	92.6
주거용지	111.9	전·답	107.0
상업용지	104.0	임야	100.9

- '19년 하반기 전국 토지가격 변화에 대한 MS전망지수는 110.4로 부동산 전문가들은 하반기 토지가격이 상반기보다 상승할 것으로 예측하였으나 그 폭은 크지 않을 것으로 판단함
- 토지이용상황별로는 주거용 토지지수가 111.9로 가장 상승폭이 클 것으로 예상되었으며, 잠재적 개발가능 토지인 전·답에 대한 지수도 107.0으로, 하반기 소폭으로 상승할 것으로 기대됨
- 반면 공업용지에 대한 전망지수는 92.6으로 가격하락이 예상되었는데, 이는 기업들의 실적 부진, 미중 무역분쟁 및 일본 정부의 보복적 수출 규제 등으로 인한 불확실성 증대 등에 따른 수요 감소에 기인한 것으로 판단됨
  - 실제로 해당 토지의 수요자인 기업들이 향후 체감경기와 수출경기 등에 대한 부정적인 예측 전망 우세
  - 한국경제연구원의 매출액 기준 600대 기업 대 기업경기실사지수(BSI, Business Survey Index) 조사 결과에 따르면 8월 전망치가 80.7을 기록, 이는 2009년 3월 이후 가장 낮은 수치로, 지난 2월(81.1) 이후 올해만 두 번째 금융위기 이후 최저치를 갱신했으며, 7월 실적치는 84.6으로 조사되어 51개월간 100선 아래에 머뭄[24)]

2019년 하반기 지역별 토지시장 전망

- '19년 하반기 지역별 토지가격에 대한 MS전망지수는 서울이 105.1로 가장 높게 나타났으며, 제3기 신도시 및 공공택지 개발계획이 집중된 경기남부(102.1)와 북부(101.5), 인천(101.5) 등도 소폭의 가격상승이 예상됨
- 반면, 울산·경남과 제주의 토지시장전망지수는 각각 99.1, 99.7로 100 이하로 나타남
  - 조선 및 자동차산업, 기계산업 등 계속되는 지역내 주력산업 불황으로 지역경제 침체가 이어지고 있는 울산·경남 지역의 경우 지가하락이 계속 될 것이라는 전망 우세, 특히 2017년 1월부터 30개월 연속으로 지가하락이 나타나고 있는 울산을 포함하여 창원, 거제 등을 중심으로 한 지가하락이 예측됨
  - 부동산경기 침체를 겪고 있는 제주의 경우 상반기 동안 지가상승률(0.293%)이 전국에서 가장 낮았으며, 지난 5월부터는 지가하락 현상이 나타나고 있어 이러한 시장상황이 가격전망지수 산정에 반영된 것으로 판단됨
- 지역별 토지이용상황에 따른 토지시장 전망에 있어서도 서울 지역 주거용지의 전망지수가 105.5로 가장 높게 예측, 반면 울산·경남의 공업용 토지에 대한 가격전망은 97.6으로 가장 낮게 나타남
  - 중소기업들이 수출의 어려움으로 경기침체를 겪고 있는 부산지역의 경우에도 공업용 토지에 대한 전망지수가 97.8로 가격하락을 의미하는 100 이하로 나타남

24) 한국경제연구원 보도자료, 2019.07.30., 8월 BSI 80.7, 2009년 3월 이후 10년 5개월 만에 최저치

2019년 하반기 지역별 토지시장 전망지수

지 역	전 체	주거용지	상업용지	공업용지	전·답	임 야
서 울	105.1	105.5	104.6	102.2	102.5	102.2
부 산	100.9	100.6	100.4	97.9	100.3	99.7
인 천	101.5	100.9	100.7	100.7	101.3	101.3
경기 북부	101.5	100.3	100.7	100.7	100.9	100.1
경기 남부	102.1	103.0	101.6	100.3	101.3	100.4
강 원	101.2	101.0	101.0	99.6	100.9	100.7
충 북	100.3	100.1	100.4	99.9	100.0	99.7
대전·충남	101.5	101.6	100.3	100.3	100.6	99.9
전 북	100.9	101.0	101.0	98.8	100.9	100.0
광주·전남	101.9	101.6	100.6	100.9	101.5	100.7
대구·경북	100.6	101.0	100.6	98.8	100.3	100.0
울산·경남	99.1	99.1	98.5	97.6	99.4	98.7
제 주	99.7	99.7	99.9	99.4	99.4	99.3

2019년 하반기 주택시장 전망

MS 주택시장전망지수=96.4

2019년 하반기 전국 주택시장 전망

구 분	MSMI	구 분	MSMI
매매가격	96.4	전세가격	96.7

- 2019년 하반기 전국 주택가격에 대해서는 설문조사에 응한 부동산전문가 41.1%가 보합세를, 31.5%는 소폭하락할 것으로 예상하였으며, 이에 따라 주택매매가격에 대한 전망지수는 96.4로 나타남
  - 이는 경기침체 및 대출규제 강화에 따른 신규 수요 감소, 보유세 강화에 따른 시장 위축, 그리고 민간택지 분양가 상한제 적용 등에 따른 관망세 증가 등에서 기인한 것으로 보임
  - 낮은 물가와 대외무역수지 등 거시경제적 요인, 토지보상금 등으로 촉발될 유동성 위험은 상존하지만 정부에서 이러한 위험을 인지하고 조절할 가능성이 있기 때문에 하방 압력이 클 것으로 전망됨[25)]
- 주택시장의 불안으로 전세가격에 대한 전망지수도 96.7로 하락세로 전망됨

25) 건설산업연구원, 2019.07, 「건설이슈포커스 : 2019년 하반기 주택경기전망」, p.30.

2019년 하반기 지역별 주택시장 전망

- 2019년 하반기 지역별 주택시장 전망에 있어서 서울지역 주택 매매가격지수는 103.9로 약보합으로 예측됨
  - 기준금리 인하에 대한 시장의 기대가 일부 존재하지만 계속되는 정부의 금융 및 재건축 사업 규제, 10월 이후 분양가 상한제 적용 등으로 큰 폭의 주택가격 상승을 기대하기는 어려울 것이라는 전망이 우세함
- 3기 신도시를 포함해 정부의 신규 택지개발지구가 집중된 경기 남부의 경우 101.2
- 반면 일산 주택가격 하락과 '미분양의 무덤'으로 불리는 파주 운정, 양주 옥정 등의 2기 신도시가 몰려 있는 경기북부 지역의 하반기 주택매매가격은 98.8로 하락세 전망
  - 설문조사에 응한 경기북부 지역에서 활동하는 부동산전문가의 45.8%가 보합, 37.5%가 소폭하락으로 예측
- 지방 시장에서는 상반기 분양 열기가 뜨거웠던 일명 대대광(대구·대전·광주) 지역 등을 제외한 대부분의 지역에서 시장부진이 지속될 것으로 예상됨
  - 대전·충남, 광주·전남, 그리고 전북 지역을 제외한 모든 지역에서 주택매매가격지수가 100 이하로 나타남
  - 전북의 경우 완주 산업단지, 전주과학산업연구단지, 완주테크노벨리산업단지 등의 개발 등에 기인하여 하락세에서 제외된 것으로 판단됨

2019년 하반기 지역별 주택시장 전망지수

지 역	매매가격 전망지수	전세가격 전망지수
서 울	103.9	101.8
부 산	99.6	99.0
인 천	100.7	100.6
경기 북부	98.8	98.8
경기 남부	101.2	100.7
강 원	98.7	99.3
충 북	98.2	99.0
대전·충남	101.0	100.7
전 북	100.4	100.6
광주·전남	100.6	100.7
대구·경북	99.3	99.7
울산·경남	97.5	97.9
제 주	99.3	99.9

2. Issue Question

- 미래새한감정평가법인은 부동산시장 예측과 함께 정부의 새로운 제도 도입이나 정책 추진 등과 관련하여 시장에서 이슈가 되는 주제를 선정하여 전문가들의 의견을 조사하고자 함
- 이번 조사에서는 조사 당시 주택도시보증공사의 고양분가 심사기준 강화에 따른 일부 재건축 단지의 후분양가 검토 문제와 3기 신도시 개발 발표에 따른 지역간 갈등이 계속되고 있어, 이 2개 주제를 Issue Question으로 설정하여 전문가들의 의견을 수렴함

HUG의 고분양가 통제 회피수단으로서의 후분양제 효과에 대한 의견

- 주택도시보증공사(HUG)는 신규 분양 아파트의 분양가를 주변 시세의 100~105%가넘지 못하도록 강화한 「고분양가 사업장 심사기준」을 지난 6월 24일부터 발급하는 분양보증서에 적용하기 시작함
- 이에 따라 서울의 일부 재건축 아파트단지들이 주택도시보증공사(HUG)의 고분양가 통제를 피하기 위한 수단으로 후분양 추진을 검토함에 따라 이러한 정부의 분양가 통제에 따른 후분양제 효과에 대한 부동산전문가의 의견을 조사함

HUG, 「고분양가 사업장 심사기준」 제도개선

- 주택도시보증공사(HUG)는 변화된 주택시장상황을 반영하여 고분양가 사업장 확산차단을 통한 보증리스크 관리와 주택시장 안정화를 도모하기 위해 6월 24일부터 신규 아파트의 분양가를 최대 10% 낮추는 내용의 「고분양가 사업장 심사기준」을 적용

HUG 고분양가 사업장 판단 기준

① (1년 이내 분양기준) 비교사업장을 1년 이내 분양한 아파트로 하여, 당해 사업장의 평균분양가가 비교사업장의 평균분양가를 초과하거나 당해 사업장의 최고분양가가 비교사업장의 최고분양가를 초과하는 경우

② (1년 초과 분양기준) 비교사업장을 분양일로부터 1년을 초과하는 아파트로 하여, 당해 사업장의 평균분양가가 비교사업장 평균분양가에 주택가격변동률[26]을 적용한 금액 또는 비교사업장 평균분양가의 105%를 초과하는 경우

③ (준공기준) 비교사업장을 준공아파트로 하여, 당해 사업장의 평균분양가가 비교사업장의 평균매매가를 초과하는 경우에 고분양가 사업장에 해당

- 또한, 당해 사업장 평균분양가가 비교사업장 평균분양가에 주택가격변동률을 적용한 금액과 "해당지역의 최근 1년간 평균분양가격[27]" 중 높은 금액을 초과하는 경우에도 고분양가 사업장에 해당되도록 변경

26) 주택가격변동률은 한국감정원의 월간 아파트 매매가격지수 활용
27) HUG가 매월 공표하는「민간아파트 분양가격 동향」 중, '시·도별 ㎡당 분양가격'

고분양가 사업장 심사기준

구분	세부내용
① 1년 이내 분양기준	·(비교사업장) 해당 지역에서 입지·단지규모·브랜드 등이 유사한 최근 1년 이내 분양한 아파트를 비교사업장으로 함 ·(심사기준) 당해 사업장의 평균분양가 및 최고분양가를 각각 비교사업장의 평균분양가 및 최고분양가 이내에서 심사
② 1년 초과 분양기준	·(비교사업장) 해당 지역에서 입지·단지규모·브랜드 등이 유사한 분양한 지 1년을 초과한 아파트를 비교사업장으로 함 ·(심사기준) 당해 사업장의 평균분양가를 비교사업장의 평균분양가에 주택가격변동률 적용금액과 비교사업장 평균분양가의 105% 중 낮은 금액 이내에서 심사
③ 준공기준	·(비교사업장) 해당 지역에서 입지·단지규모·브랜드 등이 유사하며 준공된 지 10년이 지나지 않은 아파트를 비교사업장으로 함 ·(심사기준) 당해 사업장의 평균분양가를 비교사업장의 평균매매가 이내에서 심사 – 또한, 당해 사업장의 평균분양가를 비교사업장의 평균분양가에 주택가격변동률 적용금액과 HUG가 공표하는 국가통계 "해당지역 최근 1년간 평균분양가격" 중 높은 가격 이내에서 심사

평균분양가 산정방식

- HUG는 고분양가 사업장의 평균분양가(또는 평균매매가)를 산정하는 방식을 기존의 '산술평균+가중평균방식'에서 '가중평균방식'으로 변경함
  - 이에 따라 각 평형별·타입별·층별 공급면적의 평당 분양가를 각 평형별·타입별·층별 공급면적의 비율로 가중평균한 가격을 평균 분양가(또는 평균매매가)로 일괄적으로 적용하도록 개선함

비교사업장 선정기준

- 비교사업장 선정기준을 ① 1년 이내 분양기준, ② 1년 초과 분양기준, ③준공기준 순으로 적용하도록 제도를 개선하였으며, 준공일로부터 10년을 초과한 아파트를 비교대상에서 제외하도록 함

부동산전문가 설문조사 결과

HUG의 고분양가 통제에 따른 후분양제 효과	빈도(N)	비율(%)
고분양가 심사기준 강화에 따른 분양가 통제로 주택가격이 안정화될 것이다.	71	21.1
투기수요 감소와 소비자의 선택권 확대를 통해 긍정적 효과를 가져올 것이다	89	26.5
신규주택 공급감소로 이어져 오히려 주택가격을 상승시킬것이다.	99	29.5
시공사의 분양대금 회수 기간 지연과 이에 따른 금융비용 증가로 최종 분양가 상승효과를 가져올 것이다.	64	19.0
기 타	13	3.9
합 계	336	100.0

• HUG의 고분양가 통제 회피수단으로서 후분양제를 활용하는 경우 그 효과에 대해 설문조사에 참여한 336명의 부동산전문가들은 긍정적인 의견(47.6%)과 부정적인 의견(48.5%)이 분분한 것으로 나타남

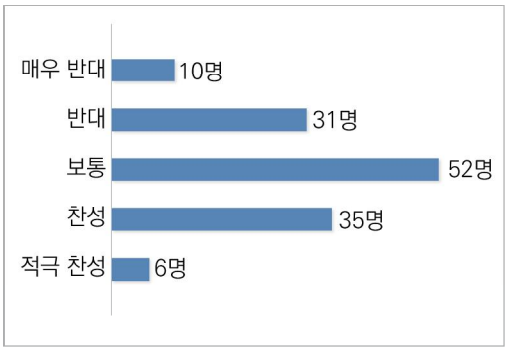
- 그 중에서도 '신규주택 공급감소로 이어져 오히려 주택가격을 상승시킬 것이다'라는 부정적 답변이 29.5%(99명)으로 가장 많았으며,
- '투기수요 감소와 소비자의 선택권 확대를 통해 긍정적 효과를 가져올 것이다'라는 긍정적 의견이 26.5%(89명)이 다음으로 많았음

3기 신도시 개발에 대한 의견

• 지난해 12월과 금년 5월 정부가 발표한 경기도 남양주 왕숙·하남 교산·인천 계양·고양 창릉·부천 대장 등 5곳의 3기 신도시 개발을 둘러싼 논란과 관련하여 부동산전문가의 의견을 조사함

• 그 결과 '보통이다'라는 응답이 38.8%(52명)로 가장 많았으며, '찬성한다'는 의견이 26.1%, '반대한다'는 의견이 23.1%로 나타남

구 분	빈도(N)	비율(%)
매우 반대	10	7.5
반대한다	31	23.1
보통이다	52	38.8
찬성한다	35	26.1
적극 찬성	6	4.5
합 계	134	100



3기 신도시 개발에 따른 기대효과

• 3기 신도시 개발에 대해 긍정적으로 생각하는 응답자들은 '주택공급 확대에 따른 수도권 주택가격 안정'(39.8%)과 '광역교통망 개선에 따른 서울의 주택수요 분산효과'(36.6%)를 3기 신도시 개발의 주된 효과로 평가함

- 반면, 정부가 강조한 '자족기능 강화'에 대해서는 기대효과가 크지 않은 것으로 조사됨

구 분	빈도(N)	비율(%)
주택공급 확대로 수도권 주택가격 안정에 기여할 것이다.	37	39.8
광역교통망 개선으로 서울의 주택수요 분산효과를 가져올 것이다.	34	36.6
자족기능 강화로 지역내 고용창출효과를 가져올 것이다.	6	6.5
주거환경 및 교통여건개선으로 기존도시와 상생 및 지역발전을 견인할것이다.	14	15.1
기 타	2	2.2
합 계	93	100.0

3기 신도시 개발 반대 이유

구 분	빈도(N)	비율(%)
개발계획 실행까지 상당기간이 소요되므로 주택가격안정 효과는 크지 않을 것이다.	8	19.5
대상지역 및 주변 부동산 가격의 상승을 가져올 것이다.	3	7.3
광역교통망 확충 및 자족기능강화에 대한 실행가능성이 낮다.	16	39.0
2기 신도시 개발 및 주변 택지지구 개발에 부정적 영향을 줄 것이다.	10	24.4
기 타	4	9.8
합 계	41	100.0

- 3기 신도시 개발 반대 의견으로는 '광역교통망 확충 및 자족기능강화에 대한 낮은 실행가능성'에 대한 응답이 39.0%로 가장 많았으며, 다음으로 '2기 신도시 개발 및 주변 택지지구 개발에 미치는 부정적 영향' 때문에 반대한다는 의견이 24.4%로 많았음
- 또한 '신도시 개발계획에서부터 실행까지 많은 시간이 소요되므로 즉각적인 주택가격안정 효과는 크지 않을 것이다'라는 의견도 19.5%로 나타남

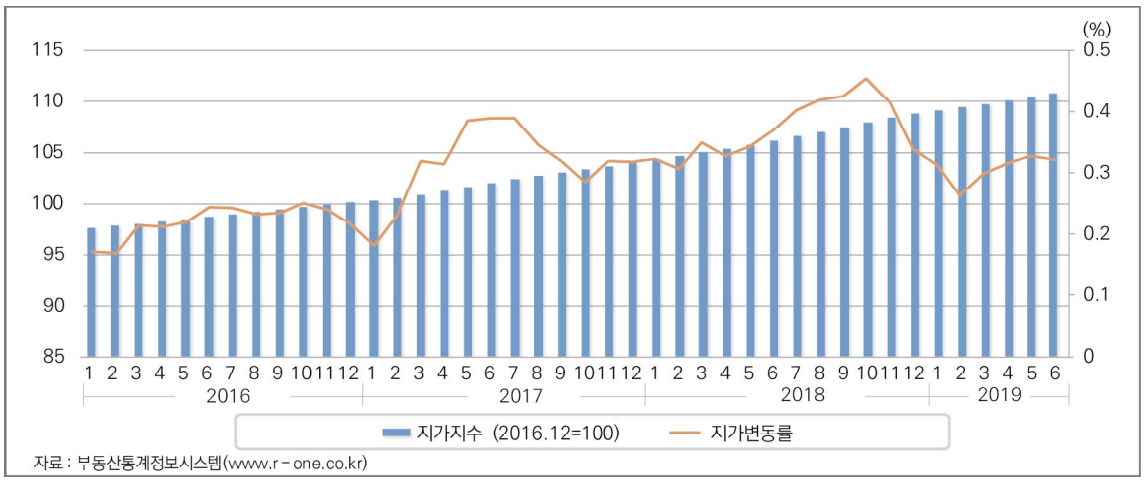
04
부동산시장 동향

1. 토지시장 동향

2019년 6월 전국 지가변동률은 0.323%, 누적 지가변동률 1.864%로 지난해 상반기(2.047%)보다 낮은 상승

- 19년 6월 전국의 지가변동률은 0.323%로, 지난 5월(0.330%) 대비 0.007%p 하락
- 19년 6월 누계 전국 지가변동률은 1.864%이며, 지가지수(2016년 12월=100)는 110.906으로 최고치 경신
- 17개 시도에서 6월까지 지가상승 폭이 가장 큰 지역은 세종(2.656%)이며 다음으로 광주(2.483%), 서울(2.277%), 대구(2.258%), 경기(2.056%), 전남(2.050%) 순임
  - 반면 제주는 상반기 동안 전국에서 가장 낮은 지가상승(0.293%)을 보이며, 지난 5월(-0.133%)과 6월(-0.112%)에는 두달 연속으로 지가하락, 이는 인규유입 감소와 적체된 미분양 물량 등에 따른 부동산경기 침체에서 기인한 것으로 판단됨[28)]

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

28) 제주신보, 2019.07.25., 올해 제주지역 땅값 상승률 전국 '최하'

2019년 상반기 지가상승폭이 가장 큰 지역은 경기 용인 처인구, 경기 하남시, 대구 수성구, 경기 과천시, 광주 동구

- 상반기 동안 경기 용인시 처인구의 지가상승률은 3.731%로 전국에서 가장 큰 폭으로 지가상승
  - '18년 누계 (2.955%) → '19년 상반기 (3.731%), 전국 지가상승 1위
  - 이는 지난 2월 SK하이닉스가 용인시 처인구 원삼면 일대에 반도체 클러스터를 조성하겠다고 발표한 이후 해당 사업추진이 시작되면서 지역 내 투자수요가 증가하고 있기 때문임
- 경기 하남시의 상반기 지가상승률은 3.213%로 전국 2위, 이는 제3기 신도시인 교산지구 개발 및 인접지역 개발, 지하철 3호선 연장 추진 등에 따른 기대감으로 타 지역보다 높은 지가상승을 이어가고 있음
  - '18년 누계 (5.263%) → '19년 상반기 (3.213%), 전국 지가상승 2위
- 금년 들어 지방 분양시장에서 높은 청약 경쟁률을 기록 중인 대구 수성구(3.052%)와 광주 동구(2.902%)도 높은 지가상승률을 보였으며, 계속되는 신규 분양아파트 공급으로 하반기에도 지가상승세가 이어질 것으로 예상됨
- 재건축 사업과 지식정보타운, 신규택지 개발 추진 등으로 투자수요가 커지면서 과천시의 지가상승률도 2.918% 올라 전국에서 4번째로 높은 지가상승을 보임

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년						
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	누계
전국	2.700	3.879	4.584	0.314	0.265	0.300	0.317	0.330	0.323	1.864
서울	2.974	4.315	6.114	0.388	0.275	0.329	0.378	0.445	0.440	2.277
부산	4.174	6.507	5.739	0.379	0.312	0.301	0.297	0.304	0.300	1.909
대구	3.931	4.580	5.011	0.387	0.325	0.365	0.383	0.395	0.381	2.258
인천	1.737	3.098	3.588	0.339	0.317	0.307	0.354	0.320	0.259	1.911
광주	2.823	4.174	5.256	0.429	0.407	0.418	0.433	0.376	0.394	2.483
대전	3.448	3.363	3.342	0.238	0.246	0.247	0.248	0.332	0.360	1.683
울산	2.351	3.542	2.646	0.101	0.108	0.126	0.116	0.084	0.082	0.619
세종	4.775	7.015	7.419	0.455	0.333	0.391	0.317	0.554	0.578	2.656
경기	2.231	3.450	4.421	0.323	0.313	0.350	0.351	0.351	0.350	2.056
강원	2.924	3.818	3.578	0.254	0.215	0.238	0.257	0.249	0.227	1.449
충북	1.919	3.079	3.156	0.208	0.214	0.252	0.233	0.209	0.162	1.284
충남	1.898	2.983	2.276	0.134	0.124	0.154	0.154	0.142	0.144	0.855
전북	2.151	3.326	2.717	0.223	0.224	0.290	0.262	0.255	0.224	1.488
전남	2.603	3.902	3.995	0.361	0.311	0.359	0.352	0.326	0.324	2.050
경북	2.542	3.090	2.860	0.206	0.174	0.229	0.226	0.213	0.198	1.252
경남	2.359	3.094	2.204	0.080	0.072	0.082	0.092	0.066	0.046	0.439
제주	8.332	5.457	4.989	0.221	0.121	0.093	0.103	-0.133	-0.112	0.293

반면 울산 동구, 경남 거제시, 경남 창원시 4개구는 상반기에 마이너스의 지가상승률 기록

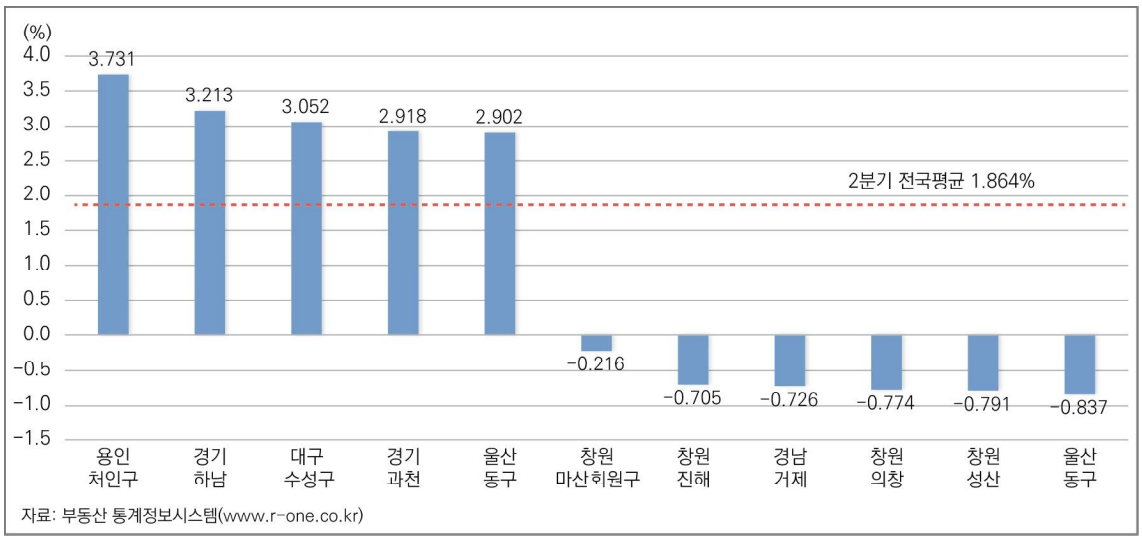
- '19년 상반기 동안 -0.837%의 지가변동률을 보인 울산 동구는 계속되는 조선 및 자동차산업 경기 침체로 2017년 1월부터 30개월 연속으로 마이너스(-) 지가변동률을 이어가고 있음

- 특히, 현대중공업의 일감부족 등 '제조업발 고용한파'에 이어 현대중공업의 물적 분할 및 본사이전 등에 따른 인구유출 우려 등이 커지며, 전국 최하위 지가상승률을 보임[29)]

• 조선과 기계산업 등 지역 내 주력산업 불황으로 지역경제 침체가 이어지고 있는 경남 거제시와 창원시 4개구의 지가하락도 계속 되는 중

- 조선업 불황 장기화로 거제시는 지난 상반기 -0.726%의 지가상승률을 보임
- 6월까지 지역 전체적으로 -0.582%의 지가변동률을 보인 창원시의 경우 성산구(-0.791%), 의창구(-0.774%), 진해구(-0.705%), 마산회원구(-0.216%) 등 마산합포구를 제외한 4개구에서 마이너스 지가상승률을 보임

2019년 상반기 주요지역 지가변동률 현황



자료: 부동산 통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

19년 상반기 전국 토지거래량은 1,348,524필지, 986,149천㎡로 지난해 같은 기간 대비 거래량 감소

• 19년 상반기 전국 토지거래량 1,348,524필지로 18년 상반기(1,660,236필지, 1,091,585천㎡) 대비 필지기준 18.78%, 면적 기준 9.66% 거래량 감소, 전기('19.1Q) 대비 필지기준 0.46%, 면적 기준 7.72% 증가

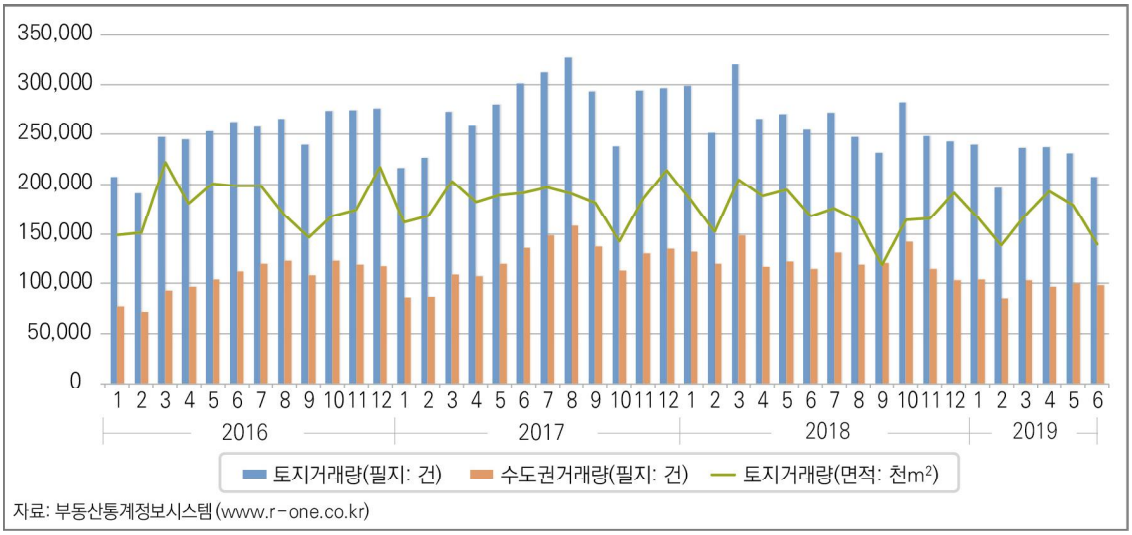
- 전국 토지거래량(만필지) : 87.0('18.1Q) → 79.0('18.2Q) 75.2('18.3Q) → 77.4('18.4Q) → 67.3('19.1Q) → 67.6('19.2Q)

• 19년 6월 전국 토지거래량은 20.8만필지, 면적기준 1억 3,971만㎡로 전월 대비 거래량 10.0% 감소(면적 기준 21.8% 감소)

- 지난해 9·13 대책 발표 이후 부동산 시장안정과 거래관망세 지속 등으로 전체 토지거래량이 감소 추세를 보이고 있으며, 특히 3차 신규택지 발표 이후 투기 차단을 위해 해당 지구 및 인근 지역을 토지거래허가구역으로 지정하는 등으로 토지거래가 안정화 추세를 나타냄

29) 파이낸셜뉴스, 2019.05.30., "울산 뜨자" 41개월 째 인구 유출.. 조선, 자동차 침체가 원인
매일경제, 2019.07.25., 상반기 땅값 세종, 광주, 서울 순으로 많이 올랐다

토지거래량 추이



자료: 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2017년	2018년	2019년					
			1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	3,314.8	3,185.7	239.5	196.3	236.9	237.3	230.8	207.7
서울	387.1	360.2	22.0	14.6	19.5	19.5	21.4	23.3
부산	186.0	144.9	10.7	9.5	9.5	10.4	10.5	9.7
대구	103.3	99.8	10.1	7.2	8.7	8.3	7.5	7.7
인천	186.3	175.1	13.7	13.9	16.4	12.9	12.1	14.2
광주	75.4	80.0	4.9	4.7	5.1	5.7	4.2	4.7
대전	55.7	61.2	5.8	3.2	3.9	4.0	6.5	4.2
울산	59.2	48.2	4.8	4.0	5.4	5.3	4.2	3.5
세종	47.7	46.8	2.5	1.5	2.1	2.3	1.9	1.7
경기	895.1	951.9	68.5	56.7	67.5	64.6	66.6	60.9
강원	149.6	146.4	12.2	9.0	10.5	12.7	11.2	9.6
충북	116.7	112.3	8.4	7.4	8.1	8.8	8.2	7.1
충남	196.0	183.0	13.5	11.7	15.0	16.0	14.3	11.6
전북	139.4	147.7	11.5	9.9	12.2	12.0	11.2	9.7
전남	181.9	187.7	15.8	12.9	16.7	17.9	15.8	12.1
경북	220.9	187.8	15.5	13.3	15.9	15.1	15.4	11.8
경남	247.5	194.8	15.4	13.7	16.8	17.7	15.5	13.0
제주	67.1	57.9	4.1	3.2	3.7	4.0	4.3	2.8

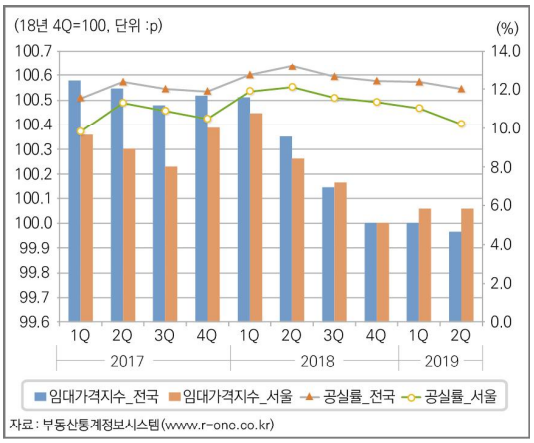
2. 상업용 부동산시장 동향

오피스 시장 동향

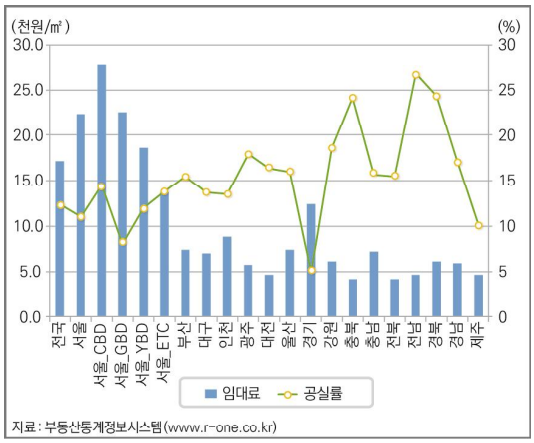
19년 2분기 전국 오피스 공실률(12.0%) 전분기 대비 0.4%p 감소

- 2분기 전국 오피스 시장의 공실률은 12.0%로 전분기 대비 0.4%p, 전년 동기 대비 1.2%p 감소
- 지역별로는 경기(4.8%)가 전국에서 가장 낮은 공실률을 보인 반면, 전남(26.8%), 충북(26.7%), 경북(24.4%)이 20%가 넘는 높은 공실률을 보임
  - 울산(19.7%), 광주(19.6%), 강원(18.3%), 경남(17.3%), 부산(16.3%), 대전(16.1%), 충남(16.7%) 등 비수도권 대부분의 지역에서 15% 이상의 높은 공실률을 나타냄
  - 이 중에서도 장기 경제 침체를 겪고 있는 울산의 경우 전분기 대비 오피스 공실률 3.8%p 증가
- 서울은 상반기 대형오피스 빌딩거래 등에 힘입어 매매와 임대시장이 활황을 보이면서[30] 지난 2분기 오피스 공실률이 1분기보다 0.8%p 감소한 10.2%를 기록
- 상권별로는 수원 인계동 상권의 경우 공실률이 0.9%로 가장 낮은 반면, 광주 금남로/충장로(35.4%), 부산 현대백화점 주변(33.6%), 울산 신정동(30.4%) 등의 상권은 30%가 넘는 오피스 공실 상태임

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



19년 2분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



19년 2분기 전국 오피스 임대료는 전분기 대비 하락

- 시장임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 99.97p(18년 4분기=100)으로 전분기 대비 0.03% 하락
  - 서울(100.1), 인천(100.2), 경기(100.2) 지역을 제외한 모든 시도의 임대가격지수가 100p 미만
  - 전국에서 가장 높은 임대료 상승을 보인 지역은 인천으로 전분기 대비 임대가격지수 0.08% 상승
  - 반면, 대전의 경우 전분기 대비 임대가격지수 하락폭(0.52%)이 가장 크게 나타남
- 19년 2분기 전국 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 지역별로는 서울(22.3천원/㎡)이 가장 높으며, 충북과 전북이 4.1천원/㎡으로 가장 낮은 수준 유지

30) 한경비즈니스, 2019.07.16., 대형 오피스 빌딩 거래 상반기 7조원 육박…'매물이 사라진다'

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)								공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)							
	2018년				2019년				2018년				2019년			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.2	17.2	17.2	17.2	17.1	17.1	-0.02	-0.12	12.7	13.2	12.7	12.4	12.4	12.0	-0.38	-1.18
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	22.3	22.3	-0.03	-0.13	11.9	12.1	11.6	11.4	11.0	10.2	-0.80	-1.90
CBD	28.1	28.2	28.3	28.3	27.9	27.8	-0.07	-0.37	16.2	15.6	15.0	14.5	14.5	12.9	-1.57	-2.67
GBD	22.8	22.7	22.7	22.7	22.5	22.6	0.05	-0.15	9.1	9.4	8.9	8.4	8.1	7.9	-0.18	-1.48
YBD	19.0	18.8	18.7	18.7	18.6	18.7	0.07	-0.13	10.4	10.8	10.6	11.3	12.0	10.7	-1.28	-0.08
ETC	13.8	13.8	13.8	13.8	13.7	13.8	0.06	-0.04	15.4	15.3	13.6	14.0	13.8	11.8	-1.99	-3.49
부산	7.8	7.8	7.8	7.7	7.4	7.4	0.00	-0.40	16.0	16.0	15.6	15.2	15.5	16.3	0.77	0.27
대구	7.3	7.3	7.2	7.2	7.0	7.0	0.00	-0.30	11.1	11.5	11.3	11.2	13.7	13.7	0.03	2.23
인천	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	-0.03	-0.03	13.4	16.6	16.5	17.3	13.5	13.4	-0.11	-3.21
광주	5.6	5.6	5.6	5.6	5.7	5.7	0.03	0.13	14.3	16.6	17.1	17.0	17.9	19.6	1.73	3.03
대전	4.8	4.8	4.8	4.8	4.6	4.6	0.01	-0.19	20.1	20.9	16.8	16.3	16.3	16.1	-0.15	-4.75
울산	7.7	7.8	7.7	7.6	7.4	7.3	-0.10	-0.50	17.0	19.7	18.8	17.0	15.9	19.7	3.80	0.00
경기	12.4	12.5	12.5	12.4	12.4	12.4	-0.04	-0.14	5.1	5.0	4.2	4.4	4.9	4.8	-0.08	-0.18
강원	6.3	6.2	6.2	6.1	6.1	6.1	0.04	-0.06	15.4	15.7	18.0	18.9	18.6	18.3	-0.26	2.64
충북	4.2	4.2	4.1	4.1	4.1	4.1	0.00	-0.10	16.9	19.2	19.3	19.3	24.1	26.7	2.63	7.53
충남	7.2	7.2	7.2	7.1	7.2	7.2	-0.02	-0.02	15.3	15.9	15.3	14.9	15.7	16.7	0.96	0.76
전북	4.2	4.2	4.2	4.2	4.1	4.1	0.01	-0.09	22.3	21.4	22.7	15.9	15.5	14.9	-0.64	-6.54
전남	5.0	4.9	4.9	4.9	4.6	4.7	0.05	-0.25	21.8	22.1	24.9	24.4	26.8	26.8	0.01	4.71
경북	6.3	6.3	6.2	6.2	6.1	6.1	0.00	-0.20	17.5	18.1	19.0	22.6	24.3	24.4	0.05	6.25
경남	6.3	6.2	6.0	6.0	5.9	5.9	-0.04	-0.34	13.8	16.7	15.5	15.9	17.1	17.3	0.23	0.63
제주	4.6	4.6	4.5	4.5	4.6	4.6	-0.01	-0.01	10.5	10.5	10.5	10.5	10.1	10.1	0.01	-0.39

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

상가 시장 동향

전반적인 소비지표 둔화로 모든 상가 유형에서 전기 대비 임대료 소폭 하락

- 19년 1분기와 비교하여 19년 2분기 소매판매액지수[31]와 서비스업생산지수[32], 소비자심리지수[33] 모두 하락

31) 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

32) 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 지수화한 것으로 현재의 경기 상황을 잘 나타내주어 경기동행지수의 구성지표로 이용되고 있음

- 소매판매액지수 : 19년 1분기 114.3 → 19년 2분기 112.1
- 서비스업생산지수 : 19년 1분기 107.3 → 19년 2분기 107.0
- 소비자심리지수 : 19년 1분기 100 → 19년 2분기 98

• 이에 따라 19년 2분기 모든 상가 유형에서 임대가격지수는 전분기 대비 하락
- 중대형 상가 : 19년 1분기 99.9 → 19년 2분기 99.8p로 전기 대비 0.06% 하락
- 소규모 상가 : 19년 1분기 99.8 → 19년 2분기 99.6p로 전기 대비 0.17% 하락
- 집합 상가 : 19년 1분기 99.9 → 19년 2분기 99.6p로 전기 대비 0.25% 하락

• 모든 상가 유형에서 임대료도 전분기 대비 미미하게 하락
- 중대형 상가 : 19년 1분기 28.04 → 19년 2분기 28.03천원/㎡
- 소규모 상가 : 19년 1분기 20.44 → 19년 2분기 20.39천원/㎡
- 집합 상가 : 19년 1분기 28.34 → 19년 2분기 28.33천원/㎡

중대형 상가의 공실률은 전기 보다 0.13%p, 소규모 상가는 0.25%p 증가

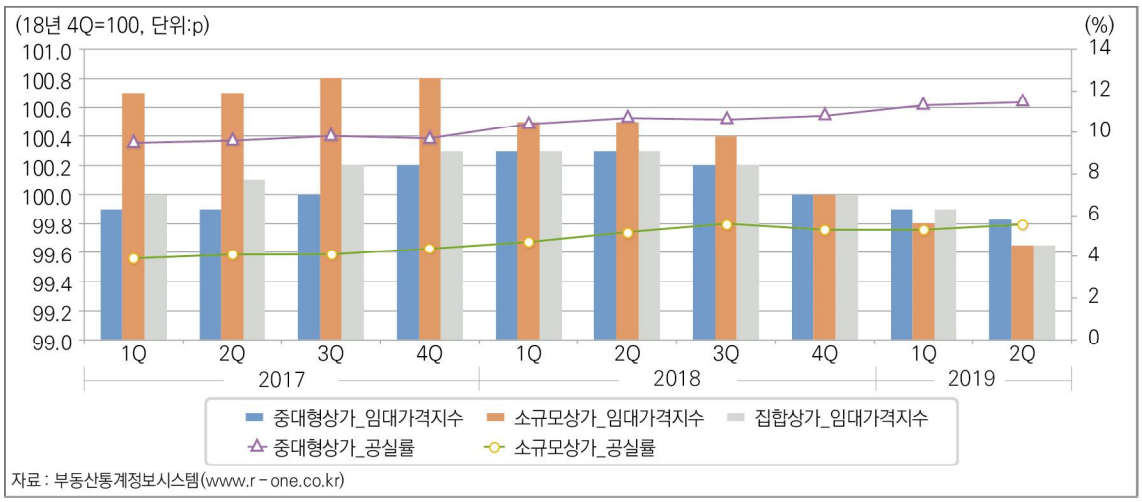
• 중대형 상가의 공실률은 11.5%로 전기 대비 0.13%p, 전년 동기 대비 0.78%p 증가

• 소규모 상가는 5.5%로 전기 대비 0.25%p, 전년 동기 대비 0.29%p 증가

• 중대형 상가의 공실률이 가장 높은 지역은 경북(18.3%)로 가장 낮은 서울 지역 공실률(7.4%)의 2.5배에 이름

• 소규모 상가는 전북지역의 공실률이 11.1%로 가장 높았으며, 전분기 전국 평균의 2.5배에 이르는 높은 공실률을 보인 세종시의 경우 10.2%로 전분기 대비 3.1%p 공실률이 감소함

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

33) 우리나라 가계부문의 현재생활형편, 생활형편전망, 가계수입전망, 소비지출전망, 현재경기판단, 향후경기전망 총 6개의 주요 개별지수를 표준화하여 합성한 지수로, 소비자심리를 종합적으로 판단하는 데 이용되며, 현재 한국은행에서 소비자동향조사를 통해 산출하고 있음

상업용 부동산 투자수익률 동향

19년 2분기 오피스와 중대형 상가, 소형 상가의 투자수익률은 소폭 상승, 집합상가는 0.22%p 하락

- 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산출되는 투자수익률은 오피스 1.84% 중대형상가 1.53% 소규모상가 1.40%, 집합상가 1.55%로 나타남
  - 전분기와 비교할 때 집합상가만 0.22%p 감소, 반면 오피스(0.14%p), 중대형상가(0.03%p), 소규모상가(0.04%p)의 투자수익률은 증가
- 3개월간의 임대이익 등의 소득수익률은 오피스를 제외한 모든 상가 유형에서 전분기 대비 소폭 하락
  - 오피스 1.12%(전기 대비 0.001%p▲), 중대형 상가 1.04%(전기 대비 0.01%p▼)
    소규모 상가 0.92%(전기 대비 0.01%p▼), 집합상가 1.19%(전기 대비 0.02%p▼)
- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 집합 상가만 제외하고 모두 전분기 대비 소폭 증가
  - 오피스 0.72%(전기 대비 0.14%p▲), 중대형 상가 0.49%(전기 대비 0.04%p▲)
    소규모 상가 0.48%(전기 대비 0.04%p▲), 집합상가 0.36%(전기 대비 0.20%p▼)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, 전기 대비 %p)

구분	2018년				2019년		전기 대비	전년동기 대비
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q		
오피스	1.85	1.84	1.75	1.96	1.69	1.84	0.14	-0.01
중대형상가	1.72	1.72	1.54	1.75	1.50	1.53	0.03	-0.19
소규모상가	1.58	1.62	1.43	1.58	1.36	1.40	0.04	-0.22
집합상가	1.71	1.84	1.75	1.73	1.77	1.55	-0.22	-0.29

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

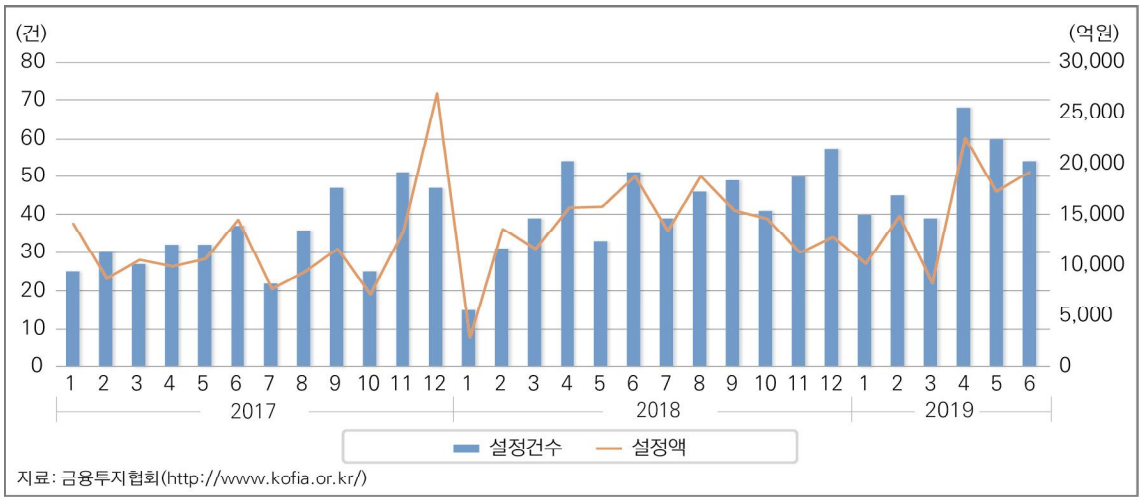
6월 부동산펀드 신규 설정건수 55건, 설정액은 1조 9,084억원으로 전월 대비 1,631억원 증가

- 6월 신규 부동산펀드 설정건수는 55건으로 전월(60건) 대비 5건 감소하였으나, 신규 설정액은 1조 9,084억원으로 5월(1조 7,453억원) 보다 1,631억원 증가, 금년 들어 두 번째로 큰 규모
- 2019년 6월까지 신규 부동산펀드 설정건수는 총 307건, 9조 2,354억원으로 전년 동기(1~6월 223건, 7조 8,256억원) 대비 설정건수는 37.7%, 설정금액은 18.0% 증가한 것으로 지난해 보다 높은 성장 기대
  - 특히, 2017년 12월 신규설정액(2조 6,862억원)이 2조원을 넘은 이후 처음으로 4월 신규 펀드설정액(2조 2,538억원)이 2조원을 넘겼으며, 6월에도 역대 3번째로 큰 규모의 신규 펀드 설정이 이루어지는 등으로 성장세가 예상됨

6월 신규 해외부동산펀드 설정건수 19건, 설정액 9,344억원으로 신규 펀드의 49%, 전월 대비 1,452억원 증가

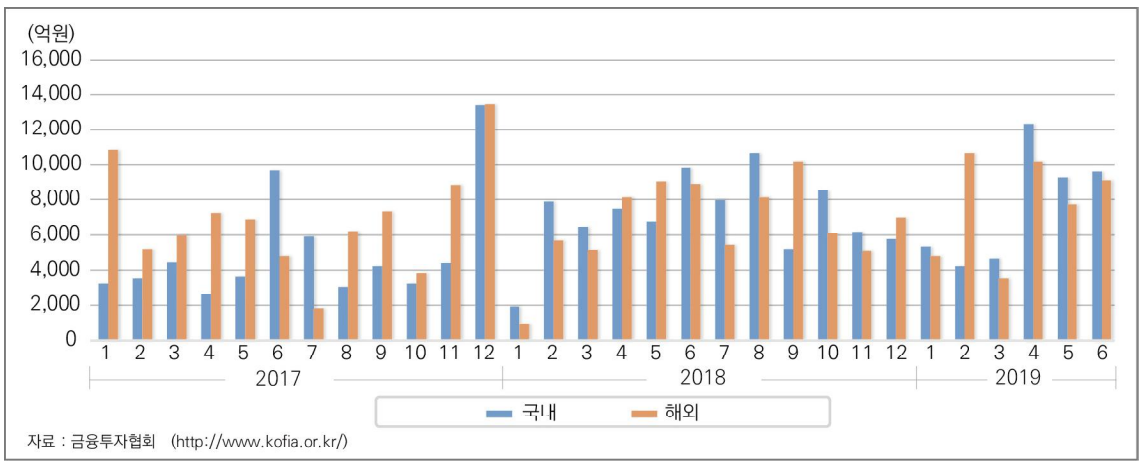
- 2019년 6월까지 국내 부동산펀드 신규 설정액은 총 4조 5,873억원으로 전년 동기(4.03조원) 대비 13.8% 증가, 특히 4월부터 신규 설정액 규모 증가 추세
  - 국내 신규 설정액 : 1월 5,356억원 → 2월 4,212억원 → 3월 4,647억원 → 4월 1조 2,357억원 → 5월 9,561억원 → 6월 9,740억원
- 상반기 해외 신규 설정액은 총 4조 6,482억원으로, 신규 펀드설정액보다 609억원 더 많으며, 특히 2월과 4월에 1조원을 상회하는 등 해외 부동산펀드 투자 규모 증가, 전년 동기 대비 국내 펀드 신규설정액 증가율(13.8%)보다 더 높은 22.5%의 증가율을 나타냄
  - 해외 신규 설정액 : 1월 4,828억원 → 2월 10,671억원 → 3월 3,566억원 → 4월 1조 181억원 → 5월 7.892억원 → 6월 9,344억원

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



지료: 금융투지협회(http://www.kofia.or.kr/)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료 : 금융투자협회 (http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2019.8.19, 단위:억원, %)

펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	643	733	1.24	2.73	10.46	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 1ClassA	17.06.29	454	811	1.92	3.91	7.85	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	330	336	1.44	2.92	7.06	이지스자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	989	1,178	1.59	3.22	6.49	유경PSG자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	371	475	1.55	3.44	6.39	신한BNP파리바자산운용

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

6~7월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액(백만원)	투자지역	자산운용사
한화JapanREITs부동산투자신탁 1(리츠-재간접형)C-Pe(연금저축)	06.03	22	해외	한화자산운용
이지스리테일부동산투자신탁287	06.14	41,999	국내	이지스자산운용
이지스리테일부동산투자신탁287ClassA	06.14	39,495	국내	이지스자산운용
이지스리테일부동산투자신탁287ClassC-I	06.14	200	국내	이지스자산운용
이지스리테일부동산투자신탁287ClassC-P	06.14	2,304	국내	이지스자산운용
이지스부동산투자신탁280	06.21	22,000	국내	이지스자산운용
KB와이즈스타부동산자투자신탁2(운용)	06.26	111,977	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타부동산자투자신탁2A	06.26	5,177	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타부동산자투자신탁2C-F	06.26	98,800	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타부동산자투자신탁2C-I	06.26	8,000	국내	케이비자산운용
KB와이즈스타종로타워부동산모투자신탁	06.26	176,977	국내	케이비자산운용
하나UBS아시안리츠부동산투자신탁[재간접형]종류C-P2E	07.09	20	해외	하나유비에스자산운용
하나UBS아시안리츠부동산투자신탁[재간접형]종류C-P2	07.12	40	해외	하나유비에스자산운용
하나UBS아시안리츠부동산투자신탁[재간접형]종류C-F	07.15	3,000	해외	하나유비에스자산운용
한화JapanREITs부동산투자신탁 1(리츠-재간접형)C-P(연금저축)	07.19	0	해외	한화자산운용

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

리츠(REITs)

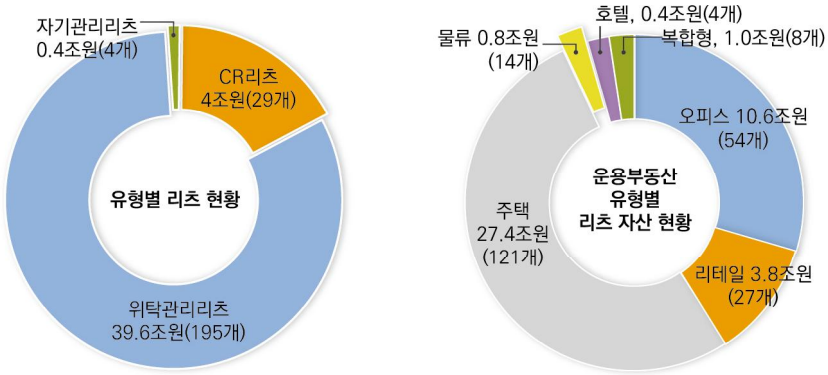
19년 6월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 228개, 자산은 총 44조원 규모

- 19년 6월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 29개, 위탁관리리츠 195개, 자기관리리츠 4개로 총 228개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 2건 감소
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 90%(39.6조원)를 차지, CR리츠 9.1%(4조원), 자기관리리츠 0.9%(0.4조원)의 순

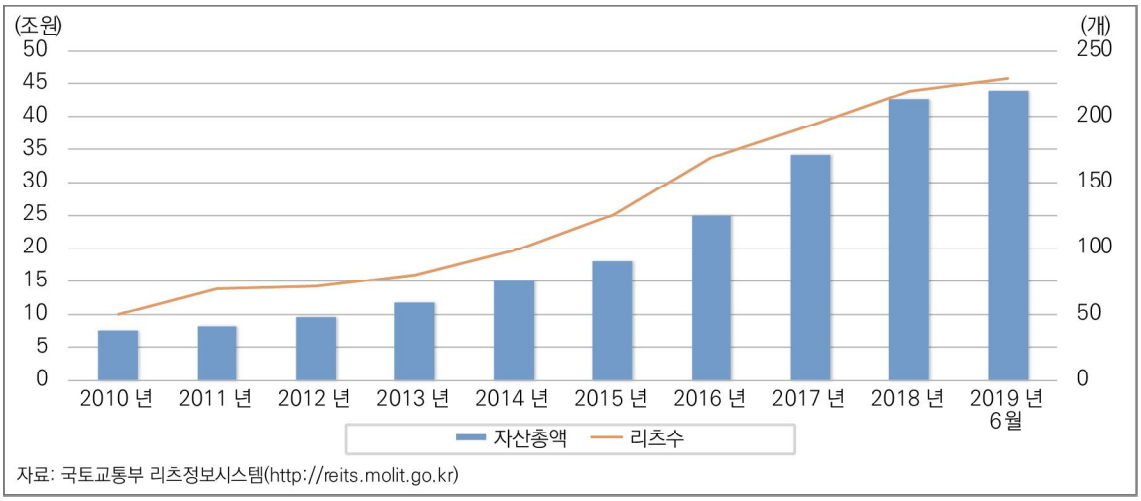
• 운용부동산 유형별로는 주택이 121개, 자산총계 27.4조원으로 자산기준 62.2%를 차지
  - 오피스 10.6조원(54개), 리테일 3.8조원(27개), 물류 0.8조원(14개), 호텔 0.4조원(4개), 복합형 1.0조원(8개)임
• 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 49개로 가장 많으며, 자산총계는 28.3조원, 전체 운용 자산의 64.3%를 차지
• 총 운영리츠 수 및 자산규모는 매년 증가추세, 특히 리츠가 투자 중인 자산규모는 국민연금이 투자를 개시한 2006년 이후 급격히 증가[34)]
  - 총 운영리츠의 수는 6월 말 기준 228개로, 2018년 6월 말(197개) 대비 15.7% 증가, 자산총액도 44조원으로 전년 동기(36.8조원) 대비 19.6% 증가

19년 6~7월 신규 인가된 리츠는 1개로, 투자 자산은 리테일임

• 6~7월 신규 부동산투자회사(리츠)의 인가는 1건, 지난 7월 16일 인가된 주식회사 디디아이에스에스에이치큐위탁관리 부동산투자회사로 사모형 위탁관리리츠이며, 투자대상은 리테일임



리츠 수 및 자산총액 추이



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

34) 한국리츠협회, 「REITs Journal」 2019 Summer, Vol.31, p.14.

부동산 리츠 성장세 지속, 18년 배당수익률 8.50%로 지난해 말 기준 예금은행 수신금리(2.05%)의 4.15배

- 부동산투자회사(리츠)의 수가 17년 193개, 18년 219개(13.5%▲), 19년 6월 말 기준 228개(지난해 연말 대비 4.1%▲)로 운영 중인 리츠 개수 매년 증가 추세
- 18년 말 전체 리츠의 배당수익률은 8.50%로, 지난해 말 기준 예금은행 수신금리(2.05%)의 4.15배로 높은 수준, 3년 평균 배당수익률도 8.88%(16년 10.55%, 17년 7.59%)로 주식, 예금, 채권보다 더 높은 수익률을 보임
- 자산유형별로는 리테일 분야 수익률이 14.15%로 가장 높았으며, 다음으로 주택(11.15%), 호텔(7.69%), 복합형(6.40%), 오피스(6.37%), 물류(6.10%)의 순으로 나타남
  - 2017년 수익률이 급격하게 하락했던 주택 배당수익률(16년 31.36% → 17년 5.92% → 18년 11.15%)로 가장 큰 폭으로 상승, 리테일도 큰 폭으로 배당수익률 상승(16년 9.65% → 17년 10.22% → 18년 14.15%)
  - 반면 2017년 7.39%의 배당수익률을 보인 물류분야의 경우 6.10%로 가장 낮게 나타남
- 한편, 임대주택 투자를 포함한 배당수익률은 3.93%

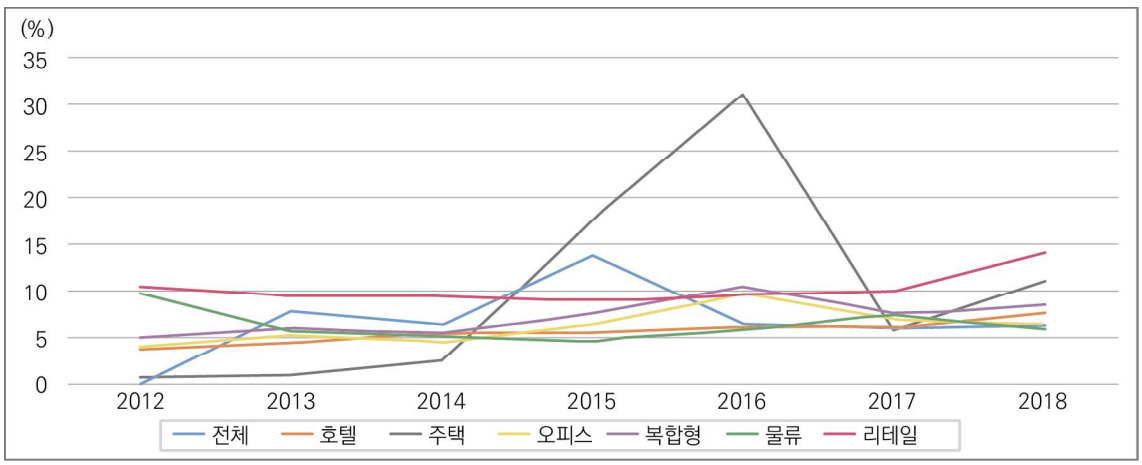
자산유형별 리츠 배당수익률 현황

(단위 : %)

자산유형	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전체	5.13	6.06	5.63	7.62	10.55	7.59	8.50
호텔	3.91	4.56	5.68	5.71	6.36	6.19	7.69
주택	0.78	1.08	2.54	17.70	31.36	5.92	11.15
오피스	4.10	5.34	4.59	6.43	9.77	7.12	6.37
복합형	-	7.84	6.51	13.87	6.48	6.11	6.40
물류	9.94	5.63	5.24	4.71	5.79	7.39	6.10
리테일	10.44	9.42	9.55	9.05	9.65	10.22	14.15

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

자산유형별 리츠 배당수익률 추이



05
MS News

NEWS 01

미래새한감정평가법인 울산지사 개소식



지난 6월 19일(수) 미래새한감정평가법인 울산지사 개소식이 있었다. 이날 행사에는 본사 유윤상 대표이사, 정주원 기획이사, 이호현 재무이사, 권덕희 총무이사가 참여하였다. 또한 울산지사 개소를 축하하기 위해 방문한 김영민 부산지사장, 이경료 경남지사장은 지사간 업무협조를 통해 미래새한법인의 발전을 도모하기로 하였다. 울산광역시 남구 야음동에 사무실을 마련하고 지난 4월부터 본격적으로 업무를 시작한 울산지사의 허영근 지사장은 "대한민국 산업수도 울산에 터를 잡은 본 지사는 이론과 실무능력을 갖춘 최고의 감정평가사들로 구성되었으며, 이를 바탕으로 고객들에게 양질의 종합 부동산서비스를 제공하기 위해 최선을 다할 것이다."고 포부를 밝혔다.

▶ 울산지사 울산광역시 남구 야음로 15-2층 052-265-0055 052-265-0060

NEWS 02

MS 교육위원회, "Proptech와 감정평가의 미래" 교육



미래새한감정평가법인 교육위원회는 지난 6월 27일(목) 본사 대회의실에서 "Proptech와 감정평가의 미래"라는 제목의 강의를 개설하였다. 이날 강의는 우리 사회 새로운 패러다임으로 자리한 4차 산업혁명의 변화에 발맞춰 감정평가 시장환경 변화를 진단하고, Proptech 산업발전과 기술변화에 어떻게 대응할 것인지를 모색하고자 마련되었다. 강의를 맡은 곽욱탁 이사는 "인공지능과 로봇, 사물인터넷, 빅데이터 등으로 대변되는 4차 산업혁명 시대를 살아가고 있는 감정평가사에게 주어진 도전과제가 무엇인지 진지하게 고민해야 할 때이다"라며, 변화된 환경에 대한 학습의 중요성을 강조하였다.

NEWS 03

본사 이강운, 김태교 감정평가사 정년 퇴임식 개최



7월 22일(월) 미래새한감정평가법인 본사에서 이강운, 김태교 감정평가사의 정년 퇴임식이 개최되었다. 미래새한감정평가법인은 정년 퇴임하는 두 명의 감정평가사에게 그간의 노고에 대한 감사의 마음을 담아 공로패와 꽃다발을 수여하였다. 이강운(자격번호:390) 감정평가사는 1989년 5월 새한감정평가사합동사무소 창립 멤버로 30년간 근속하며, 미래새한법인의 역사와 함께 하였다. 그는 퇴임의 변을 통해 미래새한과 함께 한 30년을 회상하며 "앞으로도 영원히 '미래새한 人'으로 남고자 한다"고 밝혔다. 그는 지금까지 한국방송통신대학에서 11개의 학사학위를 취득, 현재도 식품영양학과 재학하며 학업을 이어가고 있으며, 15개의 학사학위를 취득하는 것을 목표로 방송통신대학의 새로운 역사를 만들어 가고 있다. 감정평가사 3기인 김태교(자격번호:1065) 평가사는 1995년 5월 미래감정평가법인 창립 멤버로 미래새한법인에서 25년간 근무하였다. 그는 퇴임 인사를 통해 법인설립 당시를 회상하며, 후배들에게 전문가로서 가져야 할 직업윤리와 사명에 대해 조언하고, "미래새한법인의 발전을 위해 더욱 노력해달라"고 당부하였다. 미래새한감정평가법인은 장기간 근속한 감정평가사 및 직원들의 정년퇴임시 그간의 수고와 열정에 보답하는 의미로 공로패 수여와 퇴임식을 갖는 전통을 만들어가고 있다.

NEWS 04

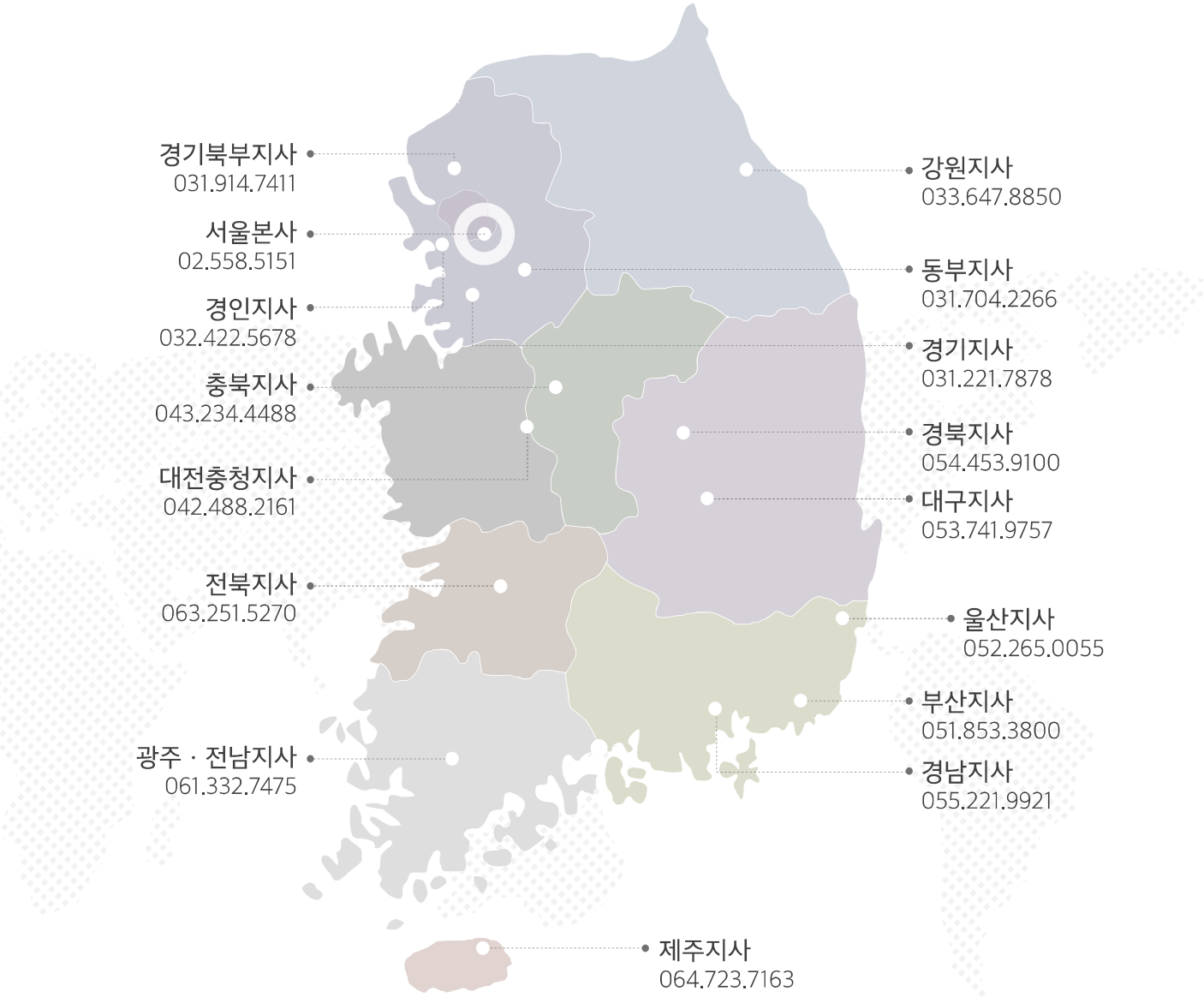
유윤상 대표, 대형감정평가법인을 대표하여 뉴시스 '감정평가 변화와 혁신을 꿈꾼다' 시리즈 첫 인터뷰 나서…



자료 : 뉴시스(http://www.newsis.com/)

미래새한감정평가법인 유윤상 대표는 지난 7월 17일 송파구 본사에서 공감언론 뉴시스와 인터뷰를 가졌다. 이날 인터뷰는 최근 공시가격 형평성 논란이 커지면서 부동산 가치평가 전문가인 감정평가사에 대한 국민적 관심이 높아짐에 따라 뉴시스가 준비한 '감정평가 변화와 혁신을 꿈꾼다'라는 기획시리즈의 일환으로 마련되었다. 대형감정평가법인을 대표하여 인터뷰에 나선 유윤상 대표는 "그동안 축적된 다양한 부동산정보와 가격자료가 빅데이터와 융·복합되면서 자동평가모형이 개발되는 등의 변화가 생기면서 감정평가산업에 대한 회의도 나오고 있으나 앞으로 감정평가사의 역할이 더욱 중요하다"는 의견을 피력하였다. 특히 그는 "정보의 비대칭성이 큰 부동산시장에서 실거래가격의 적정성을 검토하지 않고 그대로 사용하는 경우 산정된 가격의 신뢰성을 떨어뜨릴 수 있기 때문에 앞으로 감정평가사의 전문성에 근거한 '실거래가 조정' 등이 더욱 중요해 질 것이다."고 말하였다. 미래새한법인은 4차 산업혁명에 따른 시대적 변화를 받아들여 국민들에게 더 많은 혜택을 제공할 수 있도록 정확하고 다양한 부동산 정보의 생산과 관리, 그리고 부동산 시장분석 전문가로서 사회적 역할을 다 하기 위해 노력하고 있다는 것도 강조하였다.

Make a better **S**ociety with **MS**



Contact Point

서울특별시 송파구 충민로 52 A동 9층
(문정동, 가든파이브웍스)
02-558-5151(전화)
02-554-9184(팩스)
www.msapp.co.kr