MS Your Valuation Partner

11
2019

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 12

3. Zoom-in Market 16

4. 부동산시장 동향 25

5. MS News 37

01 정책 Briefing

◎ 민간택지 분양가상한제 적용지역 서울 27개동 지정, 조정대상지역 일부 해제[1)]

국토교통부는 11월 6일(수) 주거정책심의위원회 심의·의결을 거쳐 분양가상한제 적용 지역 지정 및 조정대상지역 일부 해제를 발표함

민간택지 분양가상한제 적용지역 지정 방향

- 정부는 최근 분양가격 상승률이 높고, 집값 상승세가 지속되고 있어 시장 영향력이 큰 서울을 중심으로 지정 요건(「주택법」 제58조 및 시행령 제61조) 충족 지역을 구(區) 단위로 선별하고, 해당 구(區) 내의 정비사업·일반사업 추진 현황, 최근 집값상승률, 고분양가 책정 우려, 시장 영향력 등을 종합적으로 고려하여 동(洞) 단위로 핀셋 지정하기로 함

(1단계) 법정요건

구 분	기준
주택가격 (ⓐ)	· 주택가격상승률이 물가상승률 보다 현저히 높아 투기과열지구로 지정된 지역
분양가격 (ⓑ)	· 직전 12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 이상 (단, 분양실적 부재 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
청약경쟁률 (ⓒ)	· 직전 2개월 모두 5:1 (국민주택규모 10:1) 초과
거래 (ⓓ)	· 직전 3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20% 이상 증가
최종판단	ⓐ + [ⓑ or ⓒ or ⓓ]

➡

(2단계) 정량요건

분양가 상승률 高 or 서울 집값 선도	
최근 1년간 분양가격상승률〉물가상승률 × 2	8.2이후 ('17.8~'19.9) 누적 집값 상승률이 서울 평균 초과

&

분양예정물량 多 or 고분양가 책정 움직임이 있는 단지	
일반분양 예정물량이 1천호 이상	고분양가 책정 움직임이 있는 단지

➡

(3단계) 동별검토

지정기준
정비사업 또는 일반사업이 있고, 최근 상승률이 높은지역

&

예외
다만, 사업물량이 적어 시장영향력이 상대적으로 낮은 지역은 제외

1) 국토교통부 보도자료, 2019.10.23., 민간택지 분양가상한제 서울 27개동 지정, 조정대상지역 부산 3개구 전부 해제, 고양·남양주 부분 해제

민간택지 분양가상한제 적용지역

- (적용대상 구(區) 선별) 서울 전 지역(25개區)은 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 지정을 위한 법정 요건 충족
  - 이번 지정 시에는 최근 1년간 분양가격 상승률이 높거나, 8·2대책 이후에도 서울 집값 상승을 선도한 지역 중 일반분양 예정 물량이 많거나, 고분양가 책정 움직임이 있는 사업장이 확인되는 지역을 중심으로 검토
  - 그 결과, 강남·서초·송파·강동 4개구(區)와 후분양·임대사업자 매각 등 고분양가 책정 움직임이 있는 마포·용산·성동·영등포 4개구(區)가 지정 검토 대상으로 선별됨
- (동(洞) 단위 지정) 검토대상 구(區) 중 강남4구(강남·서초·송파·강동)는 총 22개동, 기타 4개구(마포·용산·성동·영등포)는 총 5개동 선정
  - 강남4구는 ①정비사업이나 일반사업이 있고, ②최근 집값 상승률이 높은 지역을 지정하되, 사업물량이 적어 시장 영향력이 상대적으로 작은 지역 등은 제외하여 총 22개동 선정
  - 그 외에는 고분양가 책정 우려가 있는 영등포구 여의도동, 마포구 아현동, 용산구 한남동·보광동, 성동구 성수동1가를 지정하기로 함

민간택지 분양가 상한제 적용지역

지정 구(區)	지정 동(洞)	지정 구(區)	지정 동(洞)
강 남 구 (8개동)	개포, 대치, 도곡, 삼성, 압구정, 역삼, 일원, 청담	영등포구 (1개동)	여의도
서 초 구 (4개동)	잠원, 반포, 방배, 서초	마 포 구 (1개동)	아현
송 파 구 (8개동)	잠실, 가락, 마천, 송파, 신천, 문정, 방이, 오금	용 산 구 (2개동)	한남, 보광
강 동 구 (2개동)	길, 둔촌	성 동 구 (1개동)	성수동1가

조정대상지역 일부 해제

- 국지적 주택가격 상승을 보이는 서울 및 수도권 일부 지역과 달리 수도권 외곽 및 지방 일부는 주택가격 하락세가 이어지고 있고, 그동안 정부 규제 등의 효과로 시장 안정세가 지속된 부산, 남양주, 고양 지역에 대해서는 조정이 필요하다는 지역의 요청이 제기된 바 있음
- 정부는 시장상황에 따른 맞춤형 대응이라는 원칙에 근거하여 경기고양시·남양주시, 부산 3개구(수영·동래·해운대구) 등에 대하여 조정대상지역 해제를 검토함
- 그 결과, 경기 고양시, 남양주시 일부 지역을 제외한 지역과 부산광역시 동래구·수영구·해운대구 全 지역은 주택가격이 안정세를 보이고 있어 조정대상지역을 해제하기로 함
- [고양시] 조정대상지역 해제 제외지역은 다음과 같음
  - 해제 제외지역 : 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)
  - 이들 지역은 서울 접근성이 우수하고, 신축 단지 위주로 거주 여건이 양호하여 높은 가격수준을 유지하고 있고, GTX-A 노선 및 3기 신도시 관련 교통망 확충 등 개발 호재로 가격 상승 가능성도 높아 조정대상지역을 유지하는 것으로 결정

- [남양주시] 조정대상지역 해제 제외지역은 다음과 같음
  - 해제 제외지역 : 다산동, 별내동
  - 이들은 서울에 인접한 다산신도시, 별내신도시가 위치한 지역으로 서울 집값 상승세의 확산 영향으로 최근 집값 상승세가 뚜렷하여 조정대상지역을 유지하기로 결정함

100세대 이상 공동주택도 관리비 공개 의무화[2)]

국토교통부는 「공동주택관리법 시행령·시행규칙」개정안을 확정하여 공동주택 관리비 공개대상을 100세대 이상으로 확대하여 관리비 집행의 투명성 강화 추진

투명성 강화를 위해 100세대 이상으로 공동주택 관리비 등 공개대상 확대

- 지금까지 "300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙난방(지역난방 포함) 방식, 150세대 이상 주상복합건축물" 등 의무관리대상만 공개해 온 공동주택만 관리비 등의 적용대상을 100세대 이상 공동주택으로 확대
- 다만, 제도도입 초기인 점과 관리인의 업무부담 등을 고려하여 의무관리대상 공동주택(47개 세항목 공개)과는 달리 대항목 수준 항목(21개*)만 공개하도록 함
  - 21개 공개 항목 : 관리비(일반관리비·청소비·수선유지비 등 10개 항목), 사용료(전기료·수도료 등 9개 항목), 장기수선충당금, 잡수입
- 이에 따라 100세대 이상 공동주택단지의 관리인은 2020년 4월 24일부터 공동주택단지 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 관리비 등의 내역을 공개해야 함
  - 이는 비의무관리대상인 공동주택도 관리비 등의 내역을 공개하도록 「공동주택관리법」이 개정됨에 따라 시행령에서 공개대상 세대 수 범위, 내역 등을 구체적으로 정한 것임

외부회계감사, 계약서, 지자체 검사결과 등을 동별 게시판에도 공개하도록 하여 정보공개 및 투명성 강화

- 지금까지 관리주체는 관리에 관한 주요사항을 인터넷 홈페이지 등에 공개해 왔으나, 앞으로는 입주자 등이 보다 쉽게 볼 수 있도록 동별 게시판(통로별 게시판 포함)에도 공개하도록 함
  - 관리비, 회계감사의 결과, 공사·용역의 계약서 등 공동주택 주요정보를 동별 게시판에 추가로 공개
- 또한 지방자치단체의 장 등이 공동주택에 대한 감사 결과 등을 통보하거나 공사중지 등 명령을 하는 경우 입주자대표회의 및 관리주체에게 통보해야 하며, 이 경우 관리주체는 통보받은 날부터 10일 이내에 공동주택단지 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 함
- 한편, 지금까지는 회계감사의 감사인을 입주자대표회의가 선정하도록 했으나, 앞으로는 입주자 등의 10분의 1 이상이 연서하여 추천을 요구하는 경우, 입주자대표회의는 추천을 받은 자 중에서 선정하여야 하며, 정보이용자에게 정확한 정보를 제공하기 위해 회계감사 감사인이 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 규정을 변경함
- 그리고 관리주체가 감사결과 등을 공개하지 않는 경우 등에 대한 과태료 규정을 정비하고, 각종 신고서 및 신청서 서식도 개선함

2) 국토교통부 보도자료, 2019.10.23., 100세대 이상 공동주택도 관리비 공개한다

동별 대표자 임기 규정 변경

- 지금까지 동별 대표자가 보궐선거로 선출된 경우의 임기는 전임자의 남은 기간으로 하고 있어 선거에 따른 선거비용 지출 증가 등 불합리한 측면이 있었음
- 이러한 문제를 해결하기 위해 동별 대표자의 전원 사퇴 등에 따라 새로 대표자가 선출되어 동시에 임기가 시작되는 경우, 새롭게 임기 2년을 시작하도록 함

행위허가 기준개선 및 허용범위 확대

- 기존 주택을 세대구분형 공동주택으로 변경하는 경우 행정절차와 동의요건이 대폭 간소화
  - 내력벽에 문·창문 등을 설치하는 등 크게 추가하는 것이 아니라면, 동의요건을 해당 동 입주자 3분의 2 이상에서 해당 동에 거주하는 입주자 등의 2분의 1 이상 동의로 가능하도록 완화함
- 유치원 증축 확대 허용 등 행위허가 기준 완화
  - 단지 내 유치원은 사용검사를 받은 면적의 10%만 증축을 허용해 왔으나, 앞으로는 10%이내 증축은 현행과 같이 행위신고로, 10%를 초과하는 경우에는 다른 시설과 같이 건축위원회 심의를 거쳐 증축이 가능하게 됨
  - 또한 영리를 목적으로 하지 않는 주민공동시설은 모두 용도변경이 가능하도록 허용하여 입주민의 요구변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 함

◎ 경제 활성화 및 국민의 소득증대를 위한 「공모형 부동산간접투자 활성화 방안」 발표[3)]

정부는 지난 9월 11일 경제활력대책회의를 거쳐 관계부처 합동으로 국민들의 소득증대와 가계 유동성 흡수를 위한 「공모형 부동산간접투자 활성화 방안」 발표

공모 리츠·부동산펀드에 우량 신규자산 공급, 국민의 투자유인 확대, 투자환경 및 제도 지원 등 규제 합리화

- 그동안 리츠·부동산펀드는 업무용빌딩, 리테일(상가백화점 등) 등 다양한 상업용 부동산에 투자되면서 양호한 수익을 달성 ; 오피스리츠 연수익률(리츠정보시스템): ('12년) 4.1% → ('14년) 4.6% → ('18년) 6.4%
- 그러나 대부분 대형 투자기관만 투자하는 사모형태로 운영되어 기관투자자, 외국인 등 일부 투자자의 전유물로 여겨져 온 측면이 강하였으며, 특히, 우량자산의 사모 집중, 사모 대비 차별적 혜택 부족 등으로 공모가 활성화되지 못함에 따라 국민의 투자 기회가 부족하였음
  - 부동산간접투자 성장규모 : '16년 105조원 → '18년 161.8조원으로 53.5% 성장
  - 사모 및 공모 규모 : '16년 사모 100.4조, 공모 5조 → '18년 사모 155.8조, 공모 6조
- 이에 금번 공모형 부동산간접투자 활성화 방안에 공모 리츠·부동산펀드에 우량 신규자산 공급, 국민의 투자유인 확대, 안전한 투자환경 조성, 다양한 상품개발 및 수익성 개선을 위한 규제합리화 등을 포함하여 우량투자자산, 투자자, 투자환경·제도 등 부동산간접투자의 모든 분야에서 종합적으로 지원될 수 있도록 기반 마련

기대효과

- 정부는 공모형 부동산간접투자가 활성화되면 주택시장 등에 유입되는 가계유동성을 산업단지·물류시설 등 공공인프라와 상업용부동산 등 경제효과가 큰 분야로 흡수하고, 일부 기관 투자자에 집중되었던 부동산간접투자 수익을

3) 국토교통부 보도자료, 2019.09.11., 경제 활성화 및 국민의 소득증대를 위한 「공모형 부동산간접투자 활성화 방안」 발표

국민에게 재분배되는 효과가 나타날 것으로 기대

- 앞으로 양질의 상업용부동산 등이 공모 리츠·부동산펀드에 우선적으로 공급될 수 있도록 금번 대책과 관련된 지침개정 등을 차질 없이 실행하여 기존 주택을 중심으로 이루어지던 부동산투자 패러다임의 변화를 유도할 예정임

공모형 부동산간접투자 활성화 방안

활성화 방안	주요 추진과제
공공사업에 대한 참여기회 확대 및 우량자산 공급	공공자산 개발, 공공시설 운영 사업자 모집시 공모 우대
	산업단지·신도시자족용자물류시설용지를 공모리츠·펀드에 우선 공급
	민자도로·철도 등 자금재조달 시 공모투자 유인
	도시재생뉴딜사업 추진 시 공모투자 활용
공모 투자자 및 공모리츠·부동산펀드에 대한 세제 혜택	부동산 간접투자에 대한 배당소득세 분리과세
	공모리츠·펀드 보유부동산에 대한 재산세 분리과세 유지
	공모리츠·펀드에 대한 차별적 세제 지원 검토
	공모리츠 현물출자 과세특례 기한 연장
국민의 안전한 투자를 위한 투자환경 마련	공모리츠·펀드에 대한 신용평가 실행
	투자용부동산 수익률지수 개발 등 투자정보 제공 확대
	공모리츠·펀드(子) 육성을 위한 앵커리츠·펀드(母) 조성
다양한 상품개발 및 사업성 강화를 위한 규제 합리화	리츠-펀드간 상호 투자 및 재간접 투자 확대
	공모리츠·펀드의 입지규제최소구역 활용여건 개선
	공모리츠·펀드 사업에 대한 개발밀도 완화
	공공청사 등 도시계획시설의 공모자금 활용 입체복합개발 활성화

◎ 임차인 보호 강화 목적 임대보증금 보증가입 의무 확대 등 민간임대주택법 시행령 개정[4)]

지난 4월 23일 임대보증금에 대한 보증가입 의무 확대 및 임대사업자의 의무 위반에 따른 과태료 상한액 조정 등의 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법")이 개정됨에 따라, 법 시행일(10.24)에 맞춰 세부 기준 등을 마련, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 시행 중

임대보증금 보증가입[5)] 의무대상 확대

- 그동안 임대보증금에 대한 보증가입 의무는 모든 민간건설임대주택과 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택으로 한정되어 있었음
- 그러나 이번 「민간임대주택법 시행령」 개정을 통해 매입임대주택 보증가입 대상을 동일단지 내 100호 이상의 매입임대주택(시행일 이후 신규 등록 분부터 적용)도 추가하여 임대보증금에 대한 제도적 보호 장치를 강화함

4) 국토교통부 보도자료, 2019.10.23., 보증가입 의무 확대, 과태료는 최대 3천까지…임차인 보호 강화
5) 임대사업자의 부도 등으로 인하여 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 경우 보증기관(HUG 등)이 임대보증금을 반환하는 보증

임대사업자 과태료 부과기준 마련

- 임대사업자가 임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 않거나 양도한 경우, 임대료 증액제한(5% 이내) 등 임대조건을 위반한 경우 1천만원 이하의 과태료를 부과하였으나, 법률 위반에 따른 임대사업자의 이익에 비해 처벌 수준이 낮아 규제의 실효성에 대한 비판이 제기된 바 있음
- 이번 「민간임대주택법 시행령」 개정을 통해 임대의무기간 중 양도 위반 시 과태료 부과 금액을 임대주택 당 3천만원으로 상향 조정함
  - 임대료 증액제한 등 임대조건 위반 시 과태료 부과금액을 위반 건수와 횟수에 따라 최소 500만원에서 최대 3,000만원까지 차등 부과하도록 함
  - 양도신고 불이행 등 경미한 의무 위반(임대사업자간 양도 또는 임대의무기간 경과 후 양 도시 신고의무 위반)시 임대주택 당 100만원으로 감경하는 등 과태료 부과기준을 마련

임대사업자 과태료 부과기준 개정

기 존				개 정			
위반행위	과태료(만원)			위반행위	과태료(만원)		
	1차	2차	3차		1차	2차	3차
미임대 또는 무단양도	임대주택당 1,000			- 임대의무기간 중 미임대 - 임대의무기간 중 허가를 받지 않고 양도	임대주택당 3,000		
				- 임대사업자간 양도신고의무 위반 - 임대의무기간 경과 후 양도신고의무 위반	임대주택당 100		
임대조건 위반	500	700	1,000	위반건수가 10건 이상	2,000	3,000	3,000
				위반건수가 2건 이상 10건 미만	1,000	2,000	3,000
				위반건수가 1건인 경우	500	1,000	2,000

분양계약서로 임대등록 시 세부 기준 마련

- 신규 분양주택을 매입하여 임대사업자로 등록하려는 경우 소유권 취득 전이라도 분양계약서를 근거로 임대 등록이 가능, 그러나 분양계약 체결 후 임대 등록 가능 시기를 별도로 정하지 않아 주택 건설 단계부터 임대등록이 이루어져 즉시 활용 불가능한 주택이 임대주택으로 등록·관리되는 문제가 제기됨
- 이에 따라 시행령 개정을 통해 임대등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내이거나 잔금지급일 이후로 규정하고, 임대 등록 후 소유권을 취득해야 하는 기간도 현행 3년 이내에서 1년 이내로 단축함

◎ 서울시, 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 개정안 시행… '역세권 청년주택' 인허가 빨라진다[6)]

통합심의로 사업기간 3~5개월 단축 '공급촉진지구' 지정 대상 2천㎡→1천㎡ 이상 완화

- '역세권 청년주택 공급촉진지구' 지정가능 면적을 2천㎡ 이상에서 1천㎡ 이상으로 완화하는 내용을 골자로 하는 서울시 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」('19.7.18.)가 지난 10월 24일(목)부터 시행
- '공급촉진지구'로 지정되면 '역세권 청년주택' 추진 시 도시·건축·교통·경관 등 개별적으로 이루어지던 9개 심의를 한 번에 받을 수 있는 통합심의·승인 대상이 대폭 확대됨
- 이에 따라 심의별로 시청과 구청을 오갈 필요 없이 시가 지구단위계획 수립부터 건축 인허가까지 원스톱 처리하기 때문에 통합심의를 받지 않을 때보다 사업기간이 약 3~5개월이 단축돼 '역세권 청년주택' 공급에 속도를 낼 것으로 기대됨
- '역세권 청년주택' 사업은 사회초년생인 청년층이 높은 임대료 때문에 겪고 있는 주거난 해소를 위해 서울시가 역점적으로 추진하는 정책으로, 2016년 관련 제도 마련 이후 지금까지 42개 사업(16,769실)의 인·허가 완료, 50여개 사업(약 17,000실)이 인·허가 진행 중에 있음

◎ 개발제한구역 훼손지 정비사업 활성화 전망[7)]

개발제한구역에서 시행하는 훼손지 정비사업의 밀집훼손지 규모, 사업요건을 완화하는 것을 내용으로 하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 일부 개정안이 지난 9월 24일 국무회의를 통과, 10월부터 시행

개발제한구역 훼손지 정비사업 대상이 되는 밀집훼손지의 규모 완화 등 개정

- 개발제한구역 훼손지 정비사업은 불법 축사 등으로 훼손된 토지의 일부(30% 이상)를 공원·녹지로 조성하여 기부채납하는 경우 물류창고의 설치를 허용하는 제도
- 종전에는 밀집훼손지(동식물시설이 밀집한 토지)가 1만㎡ 이상이어야만 정비사업을 할 수 있었으나, 이번 시행령 개정을 통하여 면적이 3천㎡ 이상인 여러개의 밀집훼손지가 결합(전체 면적은 1만㎡ 이상)하여 정비사업을 시행할 수 있게 함
- 또한, 훼손지 판정기준을 종전에는 2016년 3월 30일 이전에 준공된 동식물시설로 하였으나, 이를 2016년 3월 30일 이전에 건축허가를 받은 시설로 확대함
- 그리고, 정비사업구역의 정형화 등 불가피한 경우에는 밀집훼손지 면적의 5% 범위 내에서 임야를 포함할 수 있도록 하였고, 사업 방식도 기존의 환지방식과 더불어 수용방식, 혼합방식으로도 정비사업을 시행할 수 있도록 함

개발제한구역 해제 후 자동 환원 기간 연장

- GB 해제 후 개발사업을 착공하지 않아 개발제한구역으로 자동 환원되는 기간이 2년에서 4년으로 연장되고, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 불가피한 경우에는 1년간 추가로 연장할 수 있도록 개정된 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 4월 23일 공포, 10월 24일부터 시행됨
- 이에 따라 재난의 발생이나 매장문화재 발굴허가 등의 사유가 발생한 경우 개발제한구역으로 자동환원되는 기간이 추가로 1년간 연장할 수 있도록 변경

6) 서울시 보도자료, 2019.10.21., 서울시 '역세권 청년주택' 인허가 빨라진다… 통합심의 대상 확대
7) 국토교통부 보도자료, 2019.09.24., 개발제한구역 훼손지 정비사업 쉽게 할 수 있다

분양가상한제 기본형건축비 9월 정기 고시[8)]

국토교통부는 6개월(매년 3월 1일, 9월 15일)마다 정기적으로 공사비 증감요인을 반영한 기본형건축비를 조정, 이에 따라 지난 3월 정기고시 이후 노무비, 건설자재 등 가격변동을 고려, 공사비 증감요인을 반영한 기본형건축비정기 조정에 따라 9월 15일 기본형건축비를 개정·고시함

기본형건축비 상한액 직전 고시('19.3월) 대비 1.04% 상승한 1,973천원/㎡

- 9월 15일 정기 조정에 따라 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비 상한액(전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대당 지하층 바닥면적 39.5㎡ 경우)은 1,973천원/㎡으로 기존(1,953천원/㎡)에 비해 1.04% 상승, 이에 따라 공급면적(3.3㎡)당 건축비 상한액은 6,445천원에서 6,511천원으로 조정됨
- 금번 정기 조정시 기본형건축비 상승요인은 시중노임 등 노무비 상승과 간접노무비, 기타경비 등 간접공사비 요율 변경에 따른 것으로, 각 비용별 기본형 건축비 영향요인은 다음과 같음
  - 노무비(+0.547%p), 재료비(-0.083%p), 경비 (-0.086%p), 간접공사비 등 (+0.663%p) 반영

9월 정기 고시 분양가상한제 기본형건축비

(단위: 천원/㎡)

구분	지상층 건축비(주택공급면적 기준)							지하층
	5층 이하	6~10층 이하	11~15층 이하	16~25층 이하	26~30층 이하	31~35층 이하	36층 이상	
40㎡ 이하	1,663	1,779	1,670	1,688	1,715	1,742	1,769	917
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,681	1,799	1,688	1,707	1,734	1,762	1,788	
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,643	1,757	1,649	1,668	1,694	1,721	1,748	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,625	1,739	1,632	1,650	1,677	1,703	1,730	
85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,674	1,791	1,680	1,699	1,725	1,753	1,780	965
105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,649	1,764	1,655	1,674	1,700	1,726	1,753	
125㎡ 초과	1,628	1,742	1,635	1,653	1,680	1,706	1,733	

2019년 9월 15일 이후 입주자 모집 승인 신청분부터 개정된 고시 적용

- 기본형건축비 상한액은 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격(택지비+택지비가산비+기본형건축비+건축비가산비)의 산정 시 적용됨
  - 실제 분양가격은 분양 가능성, 주변 시세 등을 종합적으로 감안하여 결정되므로 실제 분양가에 미치는 영향은 기본형건축비의 인상분보다 낮을 것으로 예상
- 국토교통부는 기본형건축비를 최신 기술 및 자재를 적용한 적정 품질의 아파트를 공급할 수 있는 수준으로 책정하고, 가산비를 통해 추가적인 품질 향상 소요 비용으로 인정하고 있어 양질의 공동주택이 지속적으로 공급될 수 있을 것으로 기대
  - 주요 가산비 : 주택성능등급·소비자만족도 우수업체 가산비, 친환경주택 건설 비용, 인텔리전트 설비 비용, 초고층주택 가산비, 구조가산비 등

8) 국토교통부 보도자료, 2019.09.13., 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시…15일부터 적용

공사중단 건축물 복합문화공간으로 탈바꿈[9)]

도시미관과 안전을 저해하고 있는 우리 동네 공사중단 방치 건축물이 공공임대주택, 지역 주민을 위한 복합문화공간 등 생활SOC로 탈바꿈될 예정

공사중단 건축물 정비 선도사업 현황

- 2015년부터 시행한 '공사중단 건축물 정비 선도사업'은 착공 후 공사가 중단된 건축물에 대하여 국비를 투입하여 정비방안 마련 등 실질적인 지원을 함으로써 국민의 삶의 질 향상 등 공적기능 수행과 경기 활성화에 기여하는 사업임
- 공사중단 건축물 정비 선도사업은 2015년 12월 1차 지정을 시작으로 2018년 8월까지 4차에 걸쳐 총 13개의 방치 건축물을 선정함
  - 1차 선도사업 ('15.12월) 4곳 : 과천시 우정병원, 영천시 교육시설, 순천시 의료시설, 원주시 공동주택
  - 2차 선도사업 ('16.12월) 3곳 : 광진구 공동주택, 종로구 다세대주택, 안산시 복합상가
  - 3차 선도사업 ('17.12월) 4곳 : 거창군 숙박시설, 용인시 자동차시설, 영암군 공동주택, 김제시 공동주택
  - 4차 선도사업 ('18. 8월) 2곳 : 세종시 공동주택, 원주시 판매시설

공사중단 건축물 정비 제5차 선도사업 선정

- 국토교통부와 한국토지주택공사는 '공사중단 건축물 정비사업'의 다양한 성공모델 확산, 지역경제 활성화와 안전한 주거환경 조성을 위하여 5차 선도사업 대상지를 선정함
- 5차 선도사업 대상지는 부산광역시 금정구의 공동주택, 경남 거창군의 병원 등 본사업 6곳과 본사업의 지연 등에 대비하여 대전광역시 중구 대사동의 업무시설 등 예비사업 8곳 등 총 14곳이 선정됨

공사중단 건축물 정비 5차 선도사업 선정결과

선도사업 대상지		용 도	공사중단 기간
본 사업 (6 곳)	부산광역시 금정구 청룡동	공동주택	7년
	경상남도 거창군	의료시설	3년
	충청남도 공주시 계룡면	숙박시설	26년
	대전광역시 중구 대흥동	업무시설	9년
	충남 예산군 예산읍	공동주택	11년
	울산광역시 중구 성남동	문화 및 집회시설	12년
예비사업 (8 곳)	대전광역시 중구 대사동	업무시설	19년
	충북 증평군 증평읍	공동주택	24년
	강원도 속초시 노학동	관광숙박시설	15년
	경북 칠곡군 북삼읍	공동주택	16년
	강원도 원주시 태장동	문화 및 집회시설	21년
	전북 정읍시 북면	공동주택	15년
	충남 천안시 서북구 성정동	공동주택	9년
	충남 천안시 동남구 목천읍	공동주택	17년

9) 국토교통부 보도자료, 2019.09.02., 공사중단 건축물 우리동네 복합문화공간으로 탈바꿈한다

• 이번 선도사업으로 선정된 대상지는 장기간 방치되어 범죄·안전사고 발생, 도시미관 저해 등 심각한 사회문제를 유발하는 곳으로, 범죄·안전사고 발생, 도시미관 저해 등 심각한 사회문제를 유발하는 공사중단 건축물을 정비함으로써 안전한 주거환경 조성 및 지역 경제 활성화에 기여할 것으로 기대됨

선정된 사업별 세부 추진내용

• 국토교통부와 한국토지주택공사의 역할 분담
  - 선도사업에 선정된 대상지에 대해서는 공사중단 건축물의 이해관계 해소, 구조·안전 등의 상태, 주변 개발여건 등을 종합적으로 검토하여 사업여건이 양호한 지구 순으로 최적의 정비모델을 반영한 선도사업계획 수립을 국토교통부가 지원
  - 정비지원기구인 한국토지주택공사는 건축주에 대한 컨설팅 제공 등을 통해 정비사업을 지원하게 되며, 위탁사업자로서 개발 주체로도 직접 참여 가능
• 본 사업 6곳 세부내용
  - 부산광역시 공동주택 : 터파기 중 중단된 곳으로 건축물이 없는 등 개발 여건이 양호하여 행복주택과 주민편의를 위한 시설로 검토 예정
  - 경남 거창군 병원 : 기존 용도로 활용 가능성이 낮아, 건축물 철거 후 행복주택 또는 주상복합시설 등 다각도로 검토 예정
  - 충남 공주시 호텔 : 철거 후 지자체와의 협의를 통해 인근 관광지를 고려한 적정 수요를 발굴하여 정비방향 결정 계획
  - 대전광역시 중구 오피스텔 : 기존 건축물을 활용 가능하여 공사 재개하는 방향으로 검토, 도심지에 위치한 만큼 지자체와 협의하여 생활SOC 연계가 가능한 사업계획 수립 예정
  - 충남 예산군 공동주택 : 기존 구조물 활용 공동주택과 주민편의를 위한 시설로 검토 예정
  - 울산광역시 중구 복합상가 : 도시재생활성화지역에 포함되어 있어 지자체 협의를 통하여 지역 주민을 위한 문화복합공간 등 생활SOC 연계성 검토 예정
• 예비사업 선정 8곳은 채권금액 조정, 지자체 지원, 개발수요 발굴 등에 따라 본사업 추진여부를 결정할 예정

◎ 도시재생지역에 모태펀드 조성으로 지역 일자리 창출과 경제활력 도모[10)]

국토교통부, 도시재생 모태펀드 조성 본격 추진

• 국토교통부는 8월 20일 모태펀드에 대한 기금 출자 근거를 마련한 「주택도시기금법」이 시행됨에 따라 '도시재생 모태펀드'를 본격적으로 추진
• 이를 위해 「도시재생 모태펀드 운용지침」을 마련하고, 지난 8월 30일 모태펀드 운용사인 한국벤처투자에 도시재생 계정 신설을 요청함
• '도시재생 모태펀드'는 도시재생활성화지역에 있는 청년창업, 중소-벤처기업 등을 직접 지원·육성하기 위해 도입한 제도로, 모태펀드를 통해 기금을 투자받은 중소·벤처기업이 성장하여 지역 내 일자리를 창출하고, 발생수익을 지역에 재투자하여 지역경제를 활성화하기 위한 것임

10) 국토교통부 보도자료, 2019.09.09., 도시재생 모태펀드를 통해 지역 일자리를 만들고 경제활력 이끌겠습니다

도시재생 모태펀드 조성 규모 및 계획

- 도시재생 모태펀드는 공공과 민간이 공동으로 출자하는 구조로 주택도시기금(도시계정)과 민간투자금을 합하여 3년간 총 625억원 규모로 조성될 예정
- 2019년에는 주택도시기금이 200억원을, 민간이 50억원을 각각 출자하여 최소 250억원 규모의 자펀드 조성계획

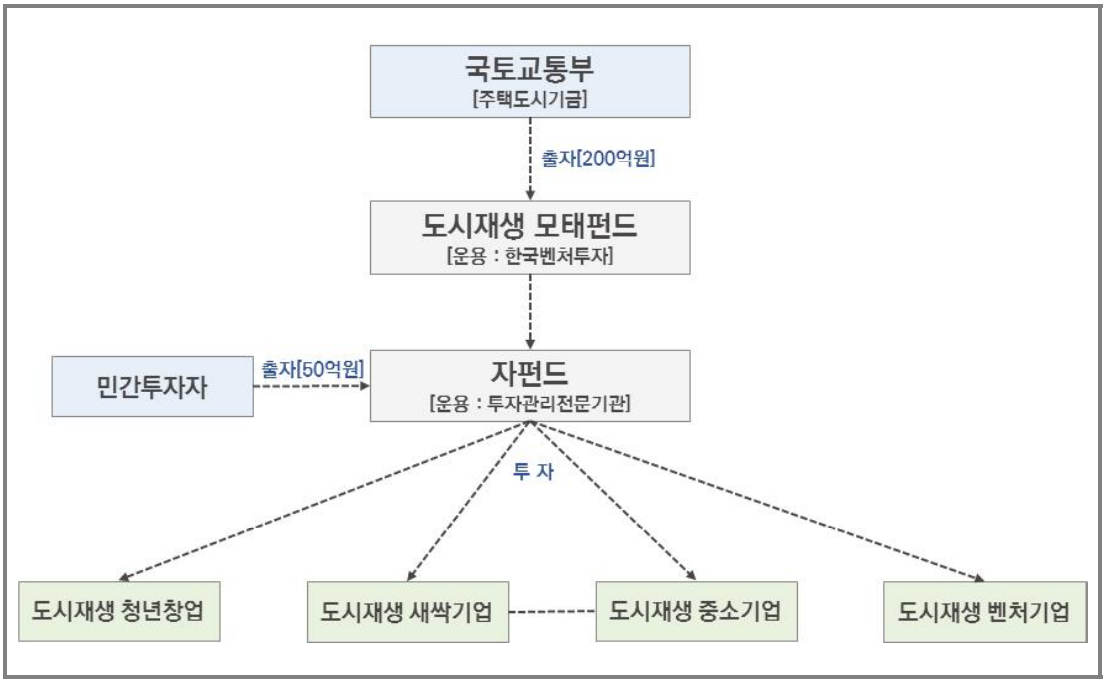
도시재생 모태펀드 조성 규모

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년
정부출자	200억원	200억원	100억원	500억원
민간출자*	50억원	50억원	25억원	125억원
계	250억원	250억원	125억원	625억원

* 민간출자 금액은 출자자 모집 여건에 따라 증액 가능

- 국토교통부는 9월에 한국벤처투자를 통해 모태펀드 내 도시재생 계정을 신설하고, 10월 중 운용사 모집공고 및 심사를 거쳐 11월에 자펀드 운용사를 선정할 예정
- 선정된 운용사는 민간투자자로부터 출자금을 확보해 2020년 1분기까지 자펀드를 결성하여 도시재생활성화지역에서 투자를 원하는 중소·벤처기업들을 찾아 나설 예정임
- 또한 자펀드 운용사가 청년창업 관련 행사에 수상기록이 있는 기업, 비수도권 기업, 사회적 기업 등에 투자할 경우 성과보수를 추가로 받을 수 있도록 함

[도시재생 모태펀드 구조도]



02
이슈 분석

빈집 공포! 사람이 살지 않는 빈집이 늘어난다. 그 해법은?

◎ 전국 빈집 142만호 매년 증가, 빈집 증가는 사회적, 경제적 문제로 이어져

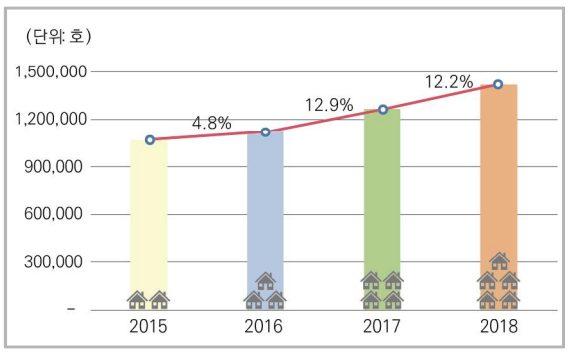
2018년 말 전국의 빈집 142만호, 최근 4년간 32.8% 증가

- 고령화와 저출산으로 인해 사람이 살지 않고 방치된 빈집이 빠르게 늘고 있으며, 2018년 말 기준으로 전국에서 1년 이상 비어있는 집은 141만9,617호로 최근 4년간 32.8%가 증가함

– 연도별 : 2015년 106만8,919호 2016년 112만207호, 2017년 126만4,707호 2018년 141만9,617호

– 지역별('18년) : 경기(249,635호) 〉 경북(136,805호) 〉 경남(131,870호) 〉 전남(118,648호) 〉 충남(106,443호)

– 빈집이란 지자체장이 거주·사용 여부를 확인할 날로부터 1년 이상 아무도 거주·사용하지 않는 주택을 의미



연도별 빈집 증가 추이



출처 : 경인일보. 2019.09.26., 고령화·저출산… 해마다 '늘어나는 빈집'

2018년 2월부터 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행, 그러나 빈집 실태조사 진행 더뎌

- 정부는 방치된 빈집을 효율적으로 정비하기 위해 앞서 2017년 2월 9일 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정하고, 2018년 2월부터 시행과 함께 빈집 실태조사와 빈집 정비계획 선도사업을 추진하고 있음

– 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립) 및 제5조(빈집 등 실태조사)에 따라 지자체

장은 5년마다 실태조사 및 빈집정비계획을 수립할 수 있으며, 사업시행 전 빈집의 안전조치 등 특별한 사유 발생 시 별도의 정비계획도 수립·시행 가능함

- 그러나 법 시행 이후 1년 6개월 동안 전국 228개(226개 기초단체, 2개 특별자치시·도) 지자체 가운데 빈집 실태조사를 완료한 곳은 전체의 25%, 57곳에 불과[11], 아직까지 실태조사 및 빈집정비계획을 수립하지 못한 지자체도 다수 있는 것으로 알려짐

장기간 방치된 빈집은 '깨진 유리창', 사회문제로 이어질 가능성 커

- 빈집 문제는 지방, 농어촌 뿐만 아니라 대도시까지 확산되고 있는 상황으로 정부는 전국 빈집들에 대한 실태조사를 진행 중이지만 아직까지 문제 해결을 위한 실질적인 법안은 마련돼 있지 않다는 비판 제기[12]
- 오랫동안 방치된 빈집은 슬럼화로 인해 도시미관을 해칠 뿐 아니라 붕괴나 화재 등의 안전사고나 범죄 장소화 등으로 또 다른 사회문제로 이어질 가능성이 크기 때문에 우리보다 앞서 빈집 문제를 경험한 일본이나 영국 등에서는 공공에서 적극적으로 빈집 문제 해결을 위해 다양한 정책들을 추진한 바 있음

우리보다 앞서 빈집 문제를 경험한 외국은 어떤 정책을 추진했는가?

일본, 빈집뱅크(空き家バンク, Vacant Home Bank)

- 저출산 문제와 함께 급격한 고령화 사회로 진입한 일본은 우리보다 앞서 빈집 문제를 경험하고 있고, 빈집 해결 문제가 지자체와 주택시장의 주요한 과제가 되고 있음
  - 2013년 13.5%였던 일본의 빈집 비율은 2033년에는 30.4%로 증가할 것으로 예측되고 있음[13]
- 일본 대부분의 지자체는 빈집 문제를 완화하기 위해 빈집뱅크(空き家バンク)를 운영하고 있음
  - 이는 일본의 히노초에서 2009년부터 운영하는 빈집 연결도우미 같은 제도로 빈집 정보를 웹사이트에 게재해 매수, 매도를 도와주는 서비스임[14]
  - 빈집 소유자가 빈집을 임매하거나 판매하기를 원할 때 '빈집 뱅크'에 등록만 하면, 지자체가 리모델링 자금을 지원하고 빈집에 대한 정보는 공개해 구매자나 임차인을 연결해줌
  - 이 제도 실시 이후 빈 집이 나오기를 기다리고 있을 정도로 일정한 성과를 거두고 있다는 평가, 특히 처음 제도를 실시한 히노초 지역의 경우 인근에 대도시인 교토(京都)시와의 지리적 접근성으로 청년층과 직장인에게 인기가 많아 빈집뱅크 제도가 잘 활용

일본, 마이홈임차제도

- 일본 관서지방에 위치하며. 인구 550만의 중소도시 효고현에서는 마이홈 임차제도로 빈집을 중고 주택으로 개선해 활용하고 있음
- 마이홈 임차제도란 은퇴 후 새로운 지역에서의 삶을 꿈꾸는 50대 이상의 주택 소유자가 주거지를 옮기면서 주택을 빈집을 두기보다 이를 아이가 있는 젊은 세대에게 임대해주는 제도로, 이주와 전입을 용이하게 하여 빈집으로 남겨질 수 있는 주택을 자연스럽게 해소하는 방안

11) 뉴시스, 2019.09.25., 송언석 "지난해 전국 빈집 141만호…4년간 33% 급증"
12) 위키리크스한국, 2019.10.18., 전국에 빈집 141만채…유령마을 해결방법은?
13) 노무라 야스요, 2019, "일본의 인구구조 변화와 주거의 과제", 부동산포럼 2019 발표자료
14) 한국무역신문, 2016.08.02., "빈집 있어요?"…초고령사회 일본의 '똑똑한' 빈집 처리

- 1996년 (사)JTI(Japan Trans-housing Institute, 이주재매입지원기구)는 교토 교외지역의 50세 이상 고령자 주택을 젊은 층에 저렴하게 임대하는 대신 종신토록 일정한 수준의 임대료 수입을 보장하며, 이러한 안정된 임대료 수입을 바탕으로 도심에의 소형 이주 임대주택을 중개해 주는 마이홈 임차제도를 운영하고 있음[15)]
  - 이 제도를 신청하고, 입주자가 결정된 이후 공실이 발생하더라도 마이홈임차제도에서 규정한 최저임대료(사정임대료 하한의 85% 기준)를 보증[16)]
- 마이홈 임차제도는 3년 정기계약으로 이루어지며, 갱신도 가능, 이를 통해 노인들에게는 편리한 도심주거를 가능케 하고 신도시에 젊은 층의 입주를 촉진하는 효과를 거둠

영국 리버풀, £1 주택프로그램(Homes for a Pound)

- 오랜 경제 불황으로 많은 사람들이 도시를 떠나자 리버풀을 비롯한 영국의 여러 도시에서 빈집 문제가 사회적 이슈로 대두, 이에 영국 정부는 2002년부터 지자체가 빈집을 사들여 철거하거나 리모델링하여 새 주택을 공급하는 주택시장개선정책(Housing Market Renewal Initiative)을 시행
- 한때 대표적 무역도시였던 리버풀은 산업의 쇠퇴로 일자리를 찾아 사람들이 도시를 떠나며 영국의 '5대 빈집 도시'로 전락, 이에 리버풀시는 2013년부터 시 소유의 빈집을 단돈 1파운드(약 1490원)에 넘겨주는 파격적인 프로그램을 시행하고 있음[17)]
- 리버풀시 소유 빈집 일부를 인수자가 개·보수 비용 부담 조건으로 1파운드(약 1400원)라는 상징적 가격에 매도하는 것으로, 이 프로그램의 목표는 시가 따로 예산을 지출할 필요 없이 저소득 무주택 가구의 주택 소유를 지원하는 동시에 해당 주거 지역의 가치를 높이는 것이었음
- 리버풀 시의회는 총 6000여 채의 심각한 빈집 문제를 해결하기 위해 2013년 20가구를 대상으로 시범사업을 시작한 이후 £1 주택프로그램(Homes for a Pound)을 적극적으로 추진[18)]
  - 1파운드에 주택을 구입한 사람들은 5년간 해당 주택을 거주가능한 상태로 개·보수를 해야 하며, 재판매는 5년 뒤에 가능, 이러한 조건을 실행을 통해 빈집 문제를 해결
  - 그러나 현재는 프로그램을 이용하고자하는 사람들이 너무 많이 대기 하고 있어 신규 신청을 받지 않고 있음
- 리버풀의 £1 주택프로그램은 무주택 가구가 주택을 소유하게 도와주고 해당 지역의 주거 가치를 높이는 것이 목적으로 정책 효과를 달성했지만 한편으로는 적잖은 개·보수 비용이 필요해 저소득층에는 '그림의 떡'이라는 비판과 부동산 투기 우려 문제도 제기됨[19)]
- 그럼에도 불구하고, £1 주택프로그램은 이탈리아, 프랑스를 비롯한 여러 국가에서 정책 도입에 관심을 보이며 유럽의 빈집 문제 해결을 위한 주택 정책으로 새로운 바람을 일으킴

15) 조주현, 2011, "저출산·고령화 시대의 일본 부동산 시장구조 변화", 「부동산포커스」 제41호(2011년 10월), 한국감정원, pp.2~3.
16) https://ubin.krihs.re.kr/ubin/wurban/world_city_instance_view.php?no=1185
17) 동아일보, 2019.11.12., "빈집 1유로에 드립니다" 유럽 지방도시들 생존 안간힘
18) https://liverpool.gov.uk/housing/homes-for-a-pound/
19) 이코노미인사이트, 2016.11.01., "리버풀의 빈집 1400원에 사가세요"

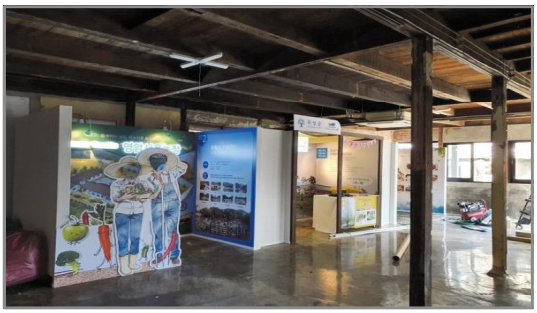
우리의 빈집 문제 해법은?

국내에서도 반값 주택·갤러리·창업공간 등으로 빈집 활용 시도[20)]

- 늘어나는 빈집문제 해결을 위해 지자체들은 「빈집 정비 및 활용에 관한 조례」를 시행하고 빈집을 활용한 다양한 사업을 추진하고 있음
  - 부산은 빈집을 리모델링하여 임대주택을 공급하는 '햇살둥지사업' 추진, 소유자에게 최대 1,800만원 수리비를 지원하는 대신 세입자에게 시세 반값으로 주택을 임대하는 사업임
  - 전남 목포는 '빈집 활용 도시재생 프로젝트'의 일환으로 고독사·치매·우울증 등에 노출된 독거노인 3~4명이 함께 생활하는 '어르신 한울타리 행복주택'사업과 빈집을 갤러리로 꾸며 지역작가들의 전시공간과 관광객 휴게공간 제공

농촌에서의 빈집 활용[21)]

- 대도시의 집중과 저출산·고령화로 농촌에서의 빈집문제는 더욱 심각해지는 상황으로 정부는 귀농귀촌 희망자에게 농어촌 빈집정보를 제공, 인구 감소 및 농촌마을 과소화 등 농촌문제 해결에 나서
- 순창군은 빈집을 리모델링해 귀농·귀촌인, 주거 취약계층에게는 주거공간, 지역예술가 등에게 문화공간으로 활용할 수 있도록 5년간 무상 임대하여 지역내 문화네트워크 구축에 기여하도록 함
  - 2016년부터 추진한 '희망하우스 빈집재생프로젝트'사업은 총 21개동 26가구(53명) 입주



목포시, 빈집 · 빈상가 홍보부스활용
출처 : 목포시민신문, 2019.09.18., 목포 근대역사문화공간서 '지붕없는' 혁신박람회 개최



순창군, 귀농인의 집
출처 : 전라북도귀농귀촌지원센터 보도자료, 2016.01.05., 순창군 "귀농·귀촌 메카로" 체재형 실습농장 등 구축

늘어나는 빈집문제 해결방안은?

- 빈집의 증가와 방치로 인한 사회적 부작용은 더 이상 지역차원의 문제가 아니며, 지자체의 능력만으로 해결하기 어려운 실정
- 이에 기하급수적으로 늘어나고 있는 빈집문제 해결을 위해 중앙정부의 재원확보 및 장기적인 안목과 종합대책 마련으로 적극적인 빈집 해결을 위한 대책 필요
- 따라서 지자체와 중앙정부는 빈집의 실태조사를 하고 빈집의 소유주, 주변여건, 방치 상태 등 세부적 현황에 대한 기초조사와 함께 장기적인 정비계획을 실시해 나가야 함

---

20) 경향신문, 2019.06.07., 반값 주택·갤러리·창업공간…빈집 살아난다
21) 농촌여성신문, 2019.08.29., 늘어나는 빈집으로 '슬럼화'되는 농촌
홍주일보, 2019.06.13., 방치되는 빈집활용, 재생이 답이다.

03
Zoom-in Market

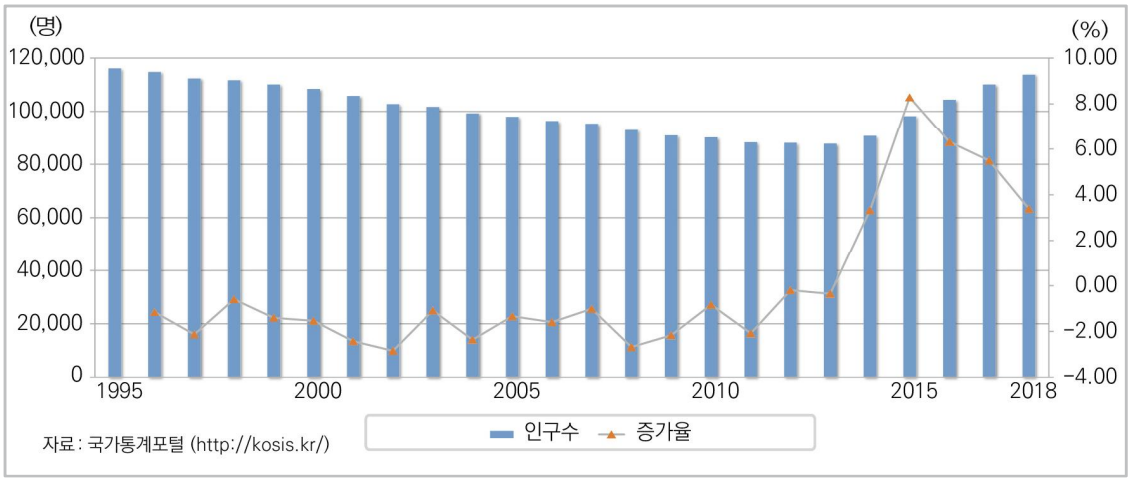
에너지밸리 · 한전공대 품은 나주, '대한민국 에너지수도'로 도약!

광주·전남공동 빛가람 혁신도시 개발로 새롭게 도약하는 나주시

공공기관 이전으로 2014년부터 인구 증가, 2017년부터 11만명 넘어가

- 노무현 정부는 수도권과 지방의 균형발전을 위해 공공기관 지방이전 정책을 추진, 전국에 10개 혁신도시 조성
- 지방이전 공공기관과 산학연관의 협력을 바탕으로 최적의 혁신여건과 수준 높은 정주환경을 갖춘 새로운 차원의 미래형 도시를 목표로 개발된 혁신도시 중 하나인 빛가람혁신도시는 광주광역시와 전라남도가 공동으로 유치
- 초기 광주광역시와 전라남도 2곳에 분산 유치될 예정이었던 공공기관과 이들의 입주를 위해 조성될 혁신도시가 2007년부터 2014년까지 전라남도 나주시 금천면과 산포면 일원 7,361천㎡에 건설됨
- 이에 따라 2013년 공공기관 지방이전이 시작되었고, 2014년부터는 혁신도시 입주민의 이주가 동반되면서 이전까지 감소하던 인구가 다시 증가하기 시작, 2019년 10월말 현재 총인구는 114,500명에 이름, 이는 1995년 정부의 시군통폐합으로 나주군과 나주시 통합 당시(116,179명) 이후 최대 인구 규모임

나주시 인구 증가 추이



빛가람 혁신도시 개발과 공공기관 이전

빛가람 혁신도시 개발계획과 조성

- 빛가람 혁신도시는 "녹색건강식품개발 및 녹색전력 R&D 기반 육성"을 목표로 국가 에너지사업, 정보통신, 농생명, 문화예술 클러스터 구축을 통해 서남권 지역발전 성장의 거점도시로 개발하고자 함
- 2007년 11월 착공을 시작으로 2014년 12월까지 7년에 걸쳐 부지조성사업이 추진됨
- 빛가람 혁신도시 사업개요[22]
  - 위치 : 전남 나주시 금천면, 산포면 일원
  - 면적 : 7,361,239.2㎡
  - 계획인구 : 5만명('20년)/2만가구 자족형 독립신도시
  - 사업비 : 14,175억원
    (조성비 9,676, 용지보상비 4,499억원)
  - 시행자 : LH(42.7%), 전남개발공사(33.5%), 광주광역시도시공사(23.8%)



빛가람 혁신도시 조감도
(http://innocity.bitgaram.go.kr/)

한국전력공사 등의 공공기관 이전과 주거단지 입주 거의 완료 상태

- 한국전력공사를 포함한 16개 공공기관은 2013년 3월 우정사업정보센터의 이전을 시작으로 2019년 2월 농림식품기술기획평가원까지 모두 이전을 완료[23]
- 주거단지도 2014년 2월 한국토지주택공사가 분양하는 LH 4단지 입주를 시작으로, 분양예정인 일부단지를 제외한 대부분의 아파트단지에서 입주가 완료된 상태로, 나주시 인구 증가를 견인하고 있음
  - 2019년 10월말 현재 나주시 총인구는 114,500명, 이 중 빛가람동 인구가 32,056명으로 전체의 28% 차지[24]

빛가람혁 신도시 공공기관 이전현황

구분	회사명	이전시기	구분	회사명	이전시기
에너지	한국전력공사	2014.08	방송통신	우정사업정보센터	2013.03
	한전KPS(주)	2014.08		한국방송통신전파진흥원	2014.03
	한전KDN(주)	2014.09		국립전파연구원	2014.06
	한국전력거래소	2014.10		한국인터넷진흥원	2017.07
농업지원	농식품공무원연구원	2013.12	농업지원	농림식품기술기획평가원	2019.02
	한국농어촌공사	2014.08	문화예술	한국문화예술위원회	2014.02
	한국농수산식품유통공사	2014.09		한국콘텐츠진흥원	2014.02
	한국농촌경제연구원	2015.05	금융	사립학교교직원연금공단	2014.12

22) 광주광역시·전라남도, 2018. 8, 「광주전남공동혁신도시 발전계획」, p.32.
23) 광주·전남공동혁신도시(http://innocity.bitgaram.go.kr)
24) 나주시청(http://www.naju.go.kr)

『혁신도시 시즌 1』 정책 평가와 『혁신도시 시즌2』 추진[25)]

- 지금까지의 혁신도시 정책은 공공기관 이전 중심으로 추진되어, 혁신도시를 당초 목적대로 균형발전 거점화하는 성과가 미흡하다는 평가
  - 이전 공공기관 기업체 지역대학 등 지역 혁신주체들의 협력 선순환 고리가 만들어지지 못해 혁신도시 내생적 발전동력 부족
  - 지자체는 재정여건 등을 이유로 혁신도시의 정주 및 혁신환경을 조성하기 위한 투자에는 소극적
  - 또한 혁신도시로의 인구유입에 따른 구도심 쇠퇴, 발전성과의 공유 부족 등 주변과의 상생발전 노력이 미흡하다는 비판도 제기
- 이에 따라 정부는 중앙정부 주도의 정책에서 벗어나 혁신도시를 국가균형발전을 위한 新지역성장거점으로 육성하는 『혁신도시 시즌2』 추진

『혁신도시 시즌 1』과 『혁신도시 시즌 2』 정책 비교

구 분	시즌1(′05.~′17.)	시즌2(′18.~′30.)
추진주체	중앙정부(Top Down방식)	지방정부(Bottom Up방식)
정책비전	수도권집중 완화 및 자립형 지방화	국가균형발전을 위한 新지역성장거점 육성
추진목표	공공기관 이전 완료	가족동반 이주율 제고, 삶의 질 만족도 향상, 지역인재 채용 확대, 기업입주 활성화
정책대상	수도권 소재 공공기관	혁신도시 이전 공공기관, 지역주민, 지방대학생, 혁신도시 입주기업 등
추진과제	공공기관의 차질없는 이전 이전기관 종사자 지원 수도권 종전 부동산 매각	이전기관의 지역발전 선도, 스마트 혁신도시 조성, 산업 클러스터 활성화, 주변지역과의 상생발전, 추진체계 재정비
법적근거	「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」	「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」

자료 : 관계부처합동, 2018.02.02, 『혁신도시 시즌2』 추진방안, p.3.

국가혁신클러스터 조성 등 친환경 에너지산업 거점 도시 육성[26)]

에너지신산업, 국가혁신클러스터 시동[27)]

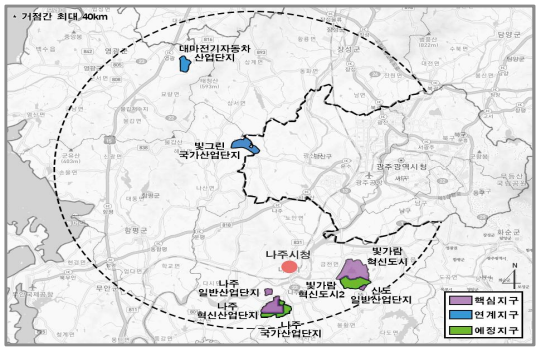
- 산업통상자원부는 2018년 10월 제9차 국가균형발전위원회에 「국가혁신융복합단지 지정 및 육성계획」을 안건으로 상정
  - 「국가균형발전 특별법」 개정에 따라 14개 시·도가 각 지역의 국가혁신클러스터 육성계획 수립
  - 국가혁신클러스터는 시도별로 혁신도시, 산업단지 등 지역에 존재하는 핵심거점들을 연계하여 조성하는 혁신거점 육성정책

25) 관계부처합동 보도자료, 2018.02.02, 『혁신도시 시즌2』 추진방안, p.3.
26) 광주·전남 공동혁신도시 빛가람 홈페이지(http://innocity.bitgaram.go.kr), 빛가람 혁신도시 소식(2019-8)
27) 산업통상자원부 보도자료, 2018.10.26., 시도별 혁신거점인 「국가혁신클러스터」 본격 시동, p.16

• 나주에 위치한 광주·전남 혁신도시의 경우 한국전력공사와 에너지밸리를 중심으로 산·학·연 생태계 협력 기반을 구축, 정부가 추진하고 있는 에너지 정책에 참여 에너지산업 거점 도시로 육성한다는 전략

– 에너지밸리는 광주·전남공동 혁신도시 및 인근 지역에 에너지신산업 위주 기업과 연구소 등을 유치해 새로운 산업 생태계를 구축하는 것을 말함

– 에너지저장장치(ESS), 신재생에너지, 전기차 충전인프라 조성 등이 대표 사업



전라남도 국가혁신클러스터 지정(안)

출처 : 산업통상자원부 보도자료, 2018.10.26., 시도별 혁신거점인「국가혁신클러스터」본격 시동, p.16

전라남도 국가혁신클러스터 조성계획

구분		유형	거점 및 혁신주체		
			거점명	지정면적(㎢)	비고
거점	핵심	혁신도시	빛가람 혁신도시	1.37	1단계지정 ('18 ~)
		산업단지	나주일반산업단지, 나주혁신산업단지 신도일반사업단지	1.93	
	연계	산업단지	대마전기자동차산업단지, 빛그린국가산업단지	2.57	2단계 지정('20~)
	예정	산업단지예정지	나주국가산업단지 빛가람 혁신도시(배후단지)	2.59	
혁신주체	이전공공기관		한전, 한전KON, 한전 KPS, 전력거래소		
	대학		동신대		
	기업		(주)누리텔레콤, 영인기술(주), 보성파워텍(주) 등		
	기타기관		전남TP, 빛가람 창조경제혁신센터, 녹색에너지연구원, 전기산업진흥회, 에너지밸리 산학융합원 에너지 신기술 실증센터		

자료 : 산업통상자원부 보도자료, 2018.10.26., 시도별 혁신거점인「국가혁신클러스터」본격 시동, p.16.

나주시, 글로벌 에너지산업 거점도시 육성 추진

• 나주시는 한전과 에너지밸리를 중심으로 산·학·연 생태계 협력기반을 구축하고, 정부가 추진하는 에너지 정책에 참여해 나주를 글로벌 에너지산업 거점 도시로 육성하고 있음

• 나주시는 2025년까지 '대한민국 에너지 수도'를 목표로 에너지밸리, 에너지시티, 에너지교육, 에너지복지 등 4대 분야 12대 전략을 세우고, 38개 사업에 2조 258억원을 투입할 계획임

– 2019년 올해 9,298억원 규모, 25개 사업을 추진하고 있으며, 이미 에너지밸리 기업개발원 건립 등 7개 사업(573억원)을 완료

• 2022년까지 500개 관련 에너지 기업유치를 목표로, 지난 6월 25일 '1차 에너지밸리 기업 투자 및 인력양성 업무협약식' 개최, 11월 12일 '2차 에너지밸리 기업투자 협약식' 개최, 현재까지 총 430개 기업과 투자유치 협약을 체결하였음[28]

28) 시사오늘, 2019.06.25., 한국전력, '에너지밸리 기업투자·인력양성 업무 협약식' 개최
광주매일신문, 2019.11.12., 에너지밸리 투자유치 기업 400개 돌파

- 나주시는 한국산업인력공단과 '에너지밸리 인력양성을 위한 업무협약'을 체결해 전문인력 공급 기반을 마련했을 뿐 아니라 전라남도와 함께 에너지밸리 투자협약 기업을 지원하기 위한 협의체도 구성하는 등 에너지 관련 기업유지를 위한 적극적인 행보를 보임[29)]

연구개발특구, 사이언스파크 등 다양한 에너지관련 사업 추진

- 나주시는 한전공대 연구소와 클러스터 부지를 포함, 혁신도시 주변 200만㎡ 규모의 연구개발특구 지정을 위해 '강소특구육성개발계획 수립'을 준비 중[30)]
  - 강소특구가 지정되면 개발사업 인허가 관련 29개 법령 이행을 일괄처리(의제처리)가 가능하고 기반시설 조성비도 지원, 특구진흥재단을 통한 특구 입주기업 연구개발(R&D)예산 지원, 조세감면(5~10년, 50~100%) 등 연구소기업 입주 및 성과 확산이 빠르게 이뤄질 것으로 기대
- 또한, 에너지 사이언스 파크를 조성하여 에너지 관련 기업·연구소를 유치, 운영협의체(한전, 정부, 지자체 등)와 함께 공동연구 및 사업화 등을 추진[31)]
  - 차세대 이차전지 인증센터 및 ESS 재활용 기술개발센터를 건립하여 산업 거점 역할 수행
  - 한전 등 에너지 관련 이전 공공기관의 기능과 연계하여 에너지 분야(스마트 전력 인프라 조성, 에너지 통합운영시스템 구축·운영 등) 맞춤형 스마트 시티를 조성, 에너지 효율 제고 가능

에너지 특화 클러스터 대학 '한국전력공과대학'유치

2022년 에너지 특화 클러스터 대학 '한국전력공과대' 설립 확정[32)]

- 한전공대는 세계 최고의 에너지 특화 클러스터 중심대학으로 2022년 3월 부분 개교를 목표로 학생규모 1000명, 교수진 100명, 대학부지 40만㎡를 포함해 대학 클러스터 부지 120만㎡ 규모로 나주시 빛가람혁신도시 내 조성될 예정임
- 세계최고 수준의 에너지 전문 공과대학을 목표로 2022년 개교하는 한전공대 확정부지는 지난 1월 28일 한전공대 설립지원위원회 2차 회의에서 나주 부영 CC 일원으로 결정됨
- 또한 한전공대 설립 기본계획안이 7월 10일 범정부지원위원회에서 확정되었고, 8월 7일 한국전력 임시이사회에서 기본계획안이 의결됨[33)]
- 이에 따라 대학 40만㎡, 연구소·클러스터 80만㎡ 규모로 조성될 예정인 한전공대는 에너지 분야를 중심으로 대학과 시너지를 창출하기 위한 클러스터(기업·연구소 등 집적)와 대형연구시설(국가첨단연구시설 유치) 조성도 추진됨
- 그리고 학생 전원 입학금과 등록금 면제, 학업 및 진로지원으로 국내 최우수 연구 창업 인재를 육성계획이며, 총 설립비는 '19~'31년까지 10,471억원 (부지상당액 1,670억원 제외시 8,801억원), 총 운영비 '19~'31년까지 5,641억원 규모임

---

29) 한국경제, 2019.08.09., 에너지밸리·한전공대 품은 나주…'대한민국 에너지 수도' 날개 편다
30) 전자신문, 2019.05.28., 전남도-나주시-한전, 에너지밸리 강소연구개발특구 육성 협약
31) 국토교통부 보도자료, 2018.10.25., 혁신도시 종합발전계획(안) 주요내용
32) 산업통상자원부 보도설명자료, 2019.09.05, 한전공대 설립 타당성을 검토한 컨설팅사는 세계적 수준의 에너지 특화대학 설립의 필요성이 높다는 분석결과를 제시함
33) kbc광주방송, 2019.08.09., 한전공대 기본계획 이사회 의결..설립 탄력

한전공대 개요

구분	내용
학교명	한전공과대학(켑코텍 ·KEPCO Tech)
개교일	2022년 예정
특화분야	에너지
특징	학비·기숙사비 전액 면제
위치	전남 나주 빛가람 혁신도시 내 부영CC
부지규모	120만㎡ (대학 40만㎡, 클러스터 40만㎡, 대형 연구시설 40만㎡ 등)
학생수	1,000명 + α(학부생 600명, 대학원생 400명)
교수진	100명 + α
설립 운영비용	6,500억~7,100억원 (부지비) 연간 운영비 약 600억원 추정

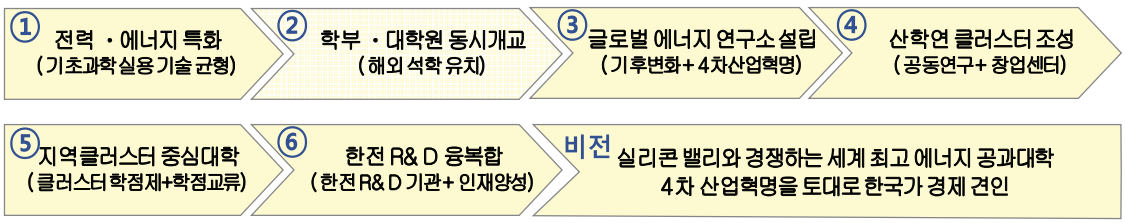
위치



출처 : 연합뉴스, 2019.01.28.,한전공대, 전남 나주 부영CC로…"큰 산 넘었지만, 과제 산적"

자료 : 한경 비즈니스, 2019.04.23., 한국전력, 재정난 우려에 文 공약 한전공대 추진 동력 '흔들'

한전공대 설립 추진 방향



자료 : 경향신문, 2017. 11. 13., 한전공대 2022년 개교 시동 건 '최고 에너지 공대', 관건은 투자

그러나, 재정난 속 비상경영 중인 한전, 흔들리는 한전공대 설립

- 1962년 한국전력은 서울 마포에 2년제인 '수도공업초급대학'을 설립, '64년 4년제인 '수도공과대학'으로 개편, 개교당시 전기공학과, 기계공학과, 토목공학과 3개 전공이 '67년 7개 전공 재학생 1,100명으로 늘어났으나 정원 미달 등 별다른 특색을 찾을 수 없다는 이유로 외면을 당하면서 1971년 홍익대에 이양된 바 있음[34)]
- 광주·전남지역에 전기공학과가 있는 대학들은 한전공대를 새로 신설하는 것 보다는 지원을 통해 지역대학을 살릴 수 있는 방안 검토를 요구한 바 있음[35)]

34) 전남일보, 2019.02.11., 수도공대 VS 한전공대
35) 전력신문, 2018.08.13., 한전공대설립 '뜨거운 감자'

• 또한 현재 한전공대 설립을 위한 본격적인 작업이 시작됐지만 설립 비용과 운영비 지원과 관련한 법 특별법 제정과 해당법 개정에 어려움을 겪으면서 내년 착공 계획이 어려울 수 있다는 우려가 제기되고 있음

• 특히, 한전공대 설립과 운영에 필요한 1조 6112억원의 자금 확보를 위해 전라남도와 나주시, 정부기관들이 일부 설립비용과 운영비용을 지원한다는 방침이지만, 나머지 비용부담은 전력산업기금의 투입이 이루어져야 해서 이에 대한 논란은 계속되고 있음[36]

- 전략산업기반 기금은 전 국민의 전기료 3.7%로 조성되는 것으로, 이를 두고 한전에서 사용할 권한에 대한 반대의 견이 나오고 있으며[37]
- 한전의 재무상황 악화를 고려할 때 한전공대가 국정과제로 추진되는 만큼 정부의 지원방안이 담보되어야 한다는 의견도 제기, 그리고 학령인구 감소, 한전 누적 적자 등을 이유로 한전공대 건설에 반대하는 목소리도 여전[38]

한전공대, 에너지밸리 등의 개발호재에 따른 기대감으로 부동산 수요 증가 및 가격 상승

에너지밸리, 한전공대 등 개발기대감으로 전라남도에서 지가상승률 1위

• 에너지밸리, 국가혁신산업클러스터 조성과 더불어 올해 초 한전공대유치가 최종 확정되면서 나주 지역에 개발기대감이 고조되며 혁신도시가 위치한 빛가람동을 중심으로 지가상승률 상승 추세

• 특히 한전공대 유치가 확정된 1월 높은 지가상승률(0.656%) 기록, 9월 현재까지 누계변동률 3.673%로 전라남도에서 가장 높은 지가상승을 보임

- 전남 지가변동률(%) : '15년 2.246 → '16년 2.603 → '17년 3.902 → '18년 3.995 → '19년 9월 2.979%
- 광주 지가변동률(%) : '15년 2.869 → '16년 2.823 → '17년 4.174 → '18년 5.256 → '19년 9월 3.629%
- 나주 지가변동률(%) : '15년 4.786 → '16년 3.072 → '17년 4.928 → '18년 4.875 → '19년 9월 3.673%

• 이에 따라 9월 지가지수도 114.322p(2016.12=100)로 최고치 경신

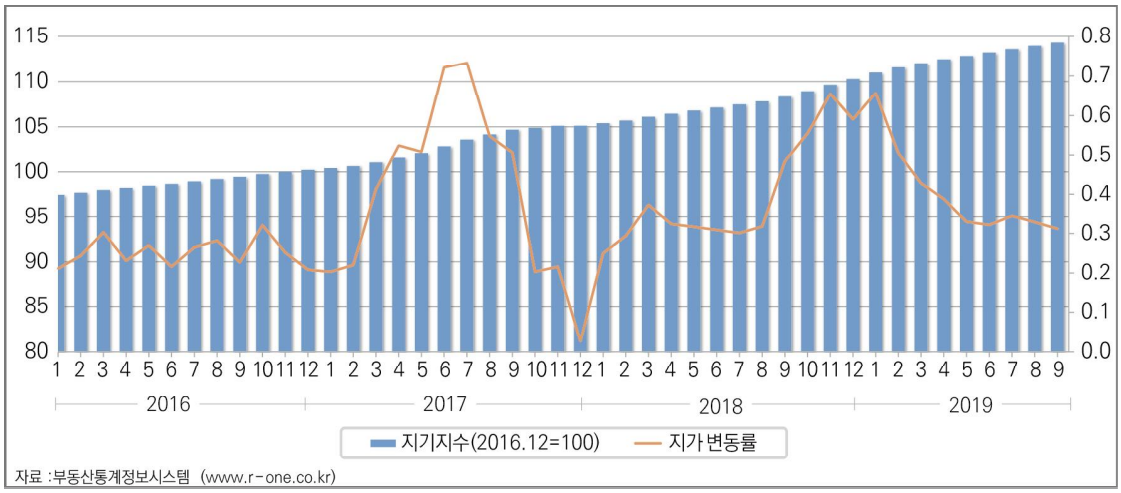
광주 및 전남 주요지역 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년									
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
광주	2.823	4.174	5.256	0.429	0.407	0.418	0.433	0.376	0.394	0.398	0.380	0.337	3.629
전남	2.603	3.902	3.995	0.361	0.311	0.359	0.352	0.326	0.324	0.321	0.302	0.284	2.979
목포시	1.006	2.516	2.842	0.289	0.252	0.335	0.385	0.291	0.350	0.318	0.302	0.310	2.869
여수시	3.586	4.870	4.794	0.341	0.282	0.362	0.322	0.347	0.324	0.319	0.305	0.285	2.925
순천시	2.553	4.469	4.136	0.400	0.307	0.358	0.397	0.339	0.378	0.364	0.340	0.304	3.231
나주시	3.072	4.928	4.875	0.656	0.505	0.428	0.388	0.330	0.322	0.345	0.329	0.312	3.673
광양시	2.613	3.100	3.138	0.352	0.288	0.315	0.351	0.311	0.346	0.295	0.268	0.256	2.816
담양군	3.129	5.154	5.879	0.370	0.374	0.451	0.424	0.388	0.352	0.382	0.350	0.326	3.469

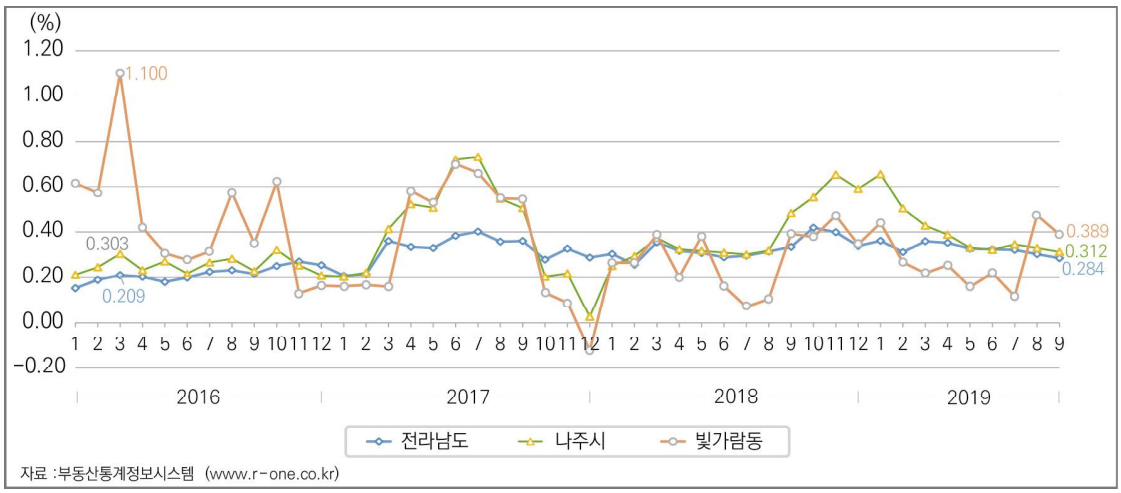
36) 건설경제, 2019.11.11., 한전공대, 내년 착공 가능할까
37) 나주투데이, 2019.10.14.,한전공대 설립, 전력기금 사용 불가 vs 사용하겠다
나주투데이, 2019.10.08., 나주혁신산단기업협 "당리당략 떠나 한전공대 설립 협조해야"
38) 조선비즈, 2019.10.11., '탈원전 적자' 한전, 공대 설립에 1조6000억 투입 괜찮나? "학생 없는데" vs "딴지걸지 마"

나주시 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 :부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

전남, 나주, 빛가람동 지가변동률 추이



자료 :부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

다양한 개발 호재 집중과 정주여건 개선 노력으로 미분양주택 거의 사라져

- 다양한 개발 호재와 함께 나주시는 공공기관들이 빛가람혁신도시로 본격적으로 이전하기 시작한 2014년부터 정주여건 개선을 위해 적극적으로 노력
- 빛가람 혁신도시로의 이주 초기부터 문제가 되었던 악취 해결을 위한 축사 폐업 보상, 호혜원 월산제 매립뿐 아니라 스마트도시 통합운영센터 운영, 빛가람 도서관 건립 등 정주여건 개선을 위해 약 1,962억원의 비용 지출[39)]
- 특히, 나주 혁신도시 정주여건 개선을 위해 호혜원에 거주하던 나주지역 1세대 한센인들이 부모 세대부터 70년 넘게 살아온 정든 생업의 터전을 내주면서 입주 초기 제기되었던 민원문제가 해결됨[40)]

39) 뉴스1, 2019.02.26., 나주시 "혁신도시 공동발전기금 조성 아직 이르다"
40) 뉴시스, 2019.05.27., "혁신도시에 70년 삶 터 양보"…나주 한센인 '양로주택' 준공

- 호혜원은 1946년 조성된 한센병 환자 정착촌으로, 주민 대부분이 양돈업 등에 의지해 생계를 이어옴
- 이로 인해 이 마을에서 사육 중이던 돼지·소·닭·염소 등 가축 14만6,280여 마리에서 발생되는 가축분뇨 악취가 직선거리로 600m떨어진 혁신도시로 곧바로 유입되면서 집단민원의 대상이 됨
- 이에 나주시가 '혁신도시 정주여건 개선'을 위해 협의를 거듭한 끝에 지난 2015년 8월 주민들이 생업인 축산업을 포기하는 '호혜원 축산업 이전(폐업)이행 합의서'를 체결하면서 민원 해결의 물꼬가 트임
- 나주시는 국비 40억원, 도비 20억원, 시비 30억원 등 총 90억원을 투입하여 나주시 산포면 옛 신도초등학교 분교 부지에 '호혜원 한센인 간이 양로주택'을 건립하고, 지난 5월 30일 입주식을 개최함

• 이러한 나주시의 정주 여건 노력으로 2018년 12월부터 현재까지 미분양주택 재고는 모두 소진되었으며, 주민등록 인구도 꾸준히 증가하고 있음

그러나 여전히 상생협력 엇박자, 정주환경개선 등 공동혁신도시 성장을 위한 노력 필요

상생협력을 통한 갈등해결의 돌파구, 여전히 해결해야 할 문제

• 전국에서 유일하게 두 개 지자체에서 공동으로 조성한 빛가람 혁신도시, 이로 인해 여전히 혁신발전공동기금 조성 및 복합혁신센터 국비분리요청 등에 따른 광주광역시와 나주시 간의 갈등은 진행형

• 뿐만 아니라, 나주 SRF 열병합발전소는 사업비 2천700억원이 투입되어 빛가람 혁신도시 아파트와 공공기관 및 건물 등에 온수와 전기를 공급하는 시설로 2017년 12월 나주에 SRF 발전소를 준공했지만, 지역주민의 반대에 부딪혀 시로부터 인허가를 못 받고 현재까지 발전소를 가동하지 못하고 있는 실정으로[41] 이에 대한 해결책 시급

혁신도시 내 높은 상가 공실률 해결과 지역활성화 여전히 과제로 남아 있어

• 쾌적한 환경으로 가족동반 이주율이 64.2%에 이름에도 불구하고 여전히 정주여건 부족 문제가 상존해 있으며, 특히 계획인구 3만명 도시에 1만개에 달하는 상가 공급과잉으로 공실률이 70%에 이를 정도로 심각한 상황[42]

• 문제는 현재 미착공된 클러스터용지 내 지식산업센터에 건축물이 잇따라 들어설 경우 전체 30%가 근린생활시설로 공급될 예정이어서 상가수는 폭발적으로 증가할 것으로 예상되며, 이에 따른 공실률은 더욱 높아질 것임

• 이를 해결하기 위해 민간단체들이 자율 참여 형식으로 임대료를 50% 낮추는 '착한 임대료' 프로젝트를 추진하고 있으나 인구수 대비 상가 공급 과잉 불균형 현상에 대한 우려가 커질 수 밖에 없는 상황[43]

• 또한, 나주 에너지벨리 핵심시설인 혁신클러스터용지는 당초 분양 목적과 다르게 고구마밭으로 변해 대책마련이 시급하나 법적으로 제재할 방법이 없어 규제할 대책이 없는 실정[44]

- 이는 지난 2015년 클러스터용지 분양 당시 조성원가보다 싼 가격에 분양하면서, 시세차익을 노린 투기목적으로 분양받는 등 법적 제제가 없어 분양률대비 착공률 저조

• 따라서 광주시와 나주시, 민간과 공공, 상가연합회 등 다양한 주체의 상생협력과 정주환경 개선을 위한 공동의 노력을 통해 물과 빛이 하나 되고, 자연과 인간이 조화되는 상생의 녹색 생명도시를 만들어가기 위한 노력 필요

41) 나주토픽, 2019. 9. 2., SRF 열병합발전소 갈등 해결 민·관 거버넌스 공전
42) 전남일보, 2019.10.22., 상가 공실률 70%…누가 '유령도시' 만들었나
43) 뉴시스, 2019.10.22.,'상가 공실률 70%'…나주혁신도시 '반값 상가' 성공할까
44) 나주투데이, 2019. 5. 24., 고구마밭으로 변한 혁신도시 클러스터 용지
중앙일보, 2018. 8. 20., '분양률 81%' 나주혁신도시 클러스터…'착공은 거북이 걸음'

04
부동산시장 동향

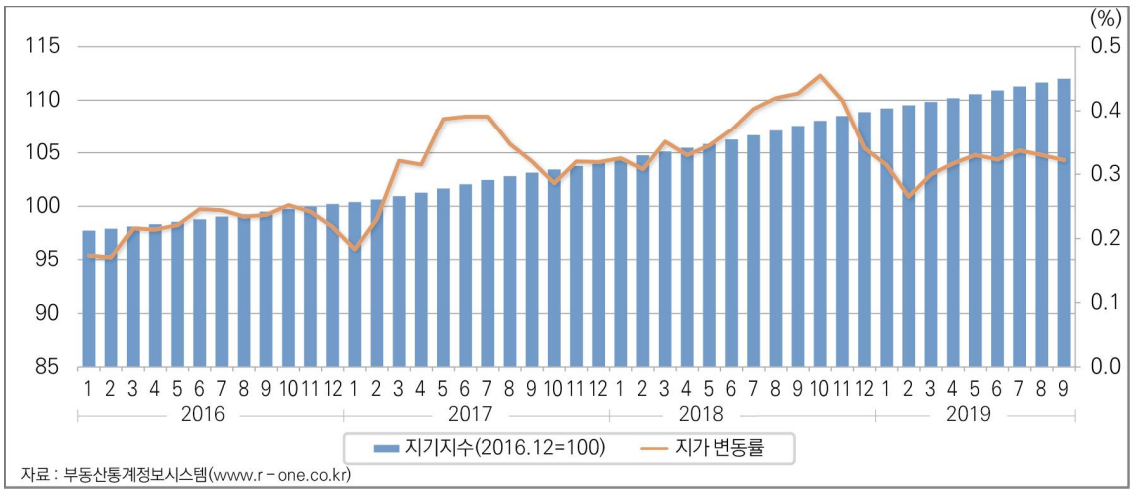
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2019년 9월 전국 지가변동률은 0.322%, 3분기까지 누적 변동률은 2.875%로, 전년 동기(3.327%)보다 낮은 상승

- 19년 9월 전국의 지가변동률은 0.322%로, 지난 8월(0.330%) 대비 0.008%p 하락
- 19년 9월까지의 전국 누계 지가변동률은 2.875%이며, 지가지수(2016년 12월=100)는 112.007로 최고치 경신
- 17개 시도에서 9월 지가상승 폭이 가장 큰 지역은 서울(0.491%)이며, 세종(0.398%), 대전(0.394%) 의 순임
  - 3분기 동안 지가상승 폭이 가장 큰 지역은 세종(3.964%)이며, 서울(3.778%), 광주(3.629%)의 순으로 상승폭이 큰 것으로 나타남
  - 반면 제주는 지난 5월부터 다섯달 연속 지가 하락, 9월까지 -0.438%의 지가상승률을 보이며 전국 최하위
- 지난 해 동기(3.327%)와 비교해보면 전국적으로 0.452% 낮은 지가상승률을 보였으며, 특히 제주의 경우 전년 동기 대비 4.519%의 지가하락이 나타남

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년									
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
전국	2.700	3.879	4.584	0.314	0.265	0.300	0.317	0.330	0.323	0.337	0.330	0.322	2.875
서울	2.974	4.315	6.114	0.388	0.275	0.329	0.378	0.445	0.440	0.484	0.485	0.491	3.778
부산	4.174	6.507	5.739	0.379	0.312	0.301	0.297	0.304	0.300	0.279	0.257	0.250	2.711
대구	3.931	4.580	5.011	0.387	0.325	0.365	0.383	0.395	0.381	0.382	0.359	0.359	3.387
인천	1.737	3.098	3.588	0.339	0.317	0.307	0.354	0.320	0.259	0.334	0.335	0.338	2.941
광주	2.823	4.174	5.256	0.429	0.407	0.418	0.433	0.376	0.394	0.398	0.380	0.337	3.629
대전	3.448	3.363	3.342	0.238	0.246	0.247	0.248	0.332	0.360	0.382	0.383	0.394	2.866
울산	2.351	3.542	2.646	0.101	0.108	0.126	0.116	0.084	0.082	-0.012	-0.076	-0.128	0.402
세종	4.775	7.015	7.419	0.455	0.333	0.391	0.317	0.554	0.578	0.463	0.408	0.398	3.964
경기	2.231	3.450	4.421	0.323	0.313	0.350	0.351	0.351	0.350	0.356	0.361	0.351	3.149
강원	2.924	3.818	3.578	0.254	0.215	0.238	0.257	0.249	0.227	0.240	0.213	0.188	2.101
충북	1.919	3.079	3.156	0.208	0.214	0.252	0.233	0.209	0.162	0.144	0.134	0.129	1.697
충남	1.898	2.983	2.276	0.134	0.124	0.154	0.154	0.142	0.144	0.121	0.108	0.101	1.189
전북	2.151	3.326	2.717	0.223	0.224	0.290	0.262	0.255	0.224	0.233	0.215	0.175	2.121
전남	2.603	3.902	3.995	0.361	0.311	0.359	0.352	0.326	0.324	0.321	0.302	0.284	2.979
경북	2.542	3.090	2.860	0.206	0.174	0.229	0.226	0.213	0.198	0.196	0.176	0.173	1.806
경남	2.359	3.094	2.204	0.080	0.072	0.082	0.092	0.066	0.046	0.049	0.008	-0.003	0.493
제주	8.332	5.457	4.989	0.221	0.121	0.093	0.103	-0.133	-0.112	-0.131	-0.191	-0.408	-0.438

2019년 3분기 지가상승폭이 가장 큰 지역은 경기 용인 처인구, 경기 하남, 대구 수성, 경기 과천, 서울 성동 순임

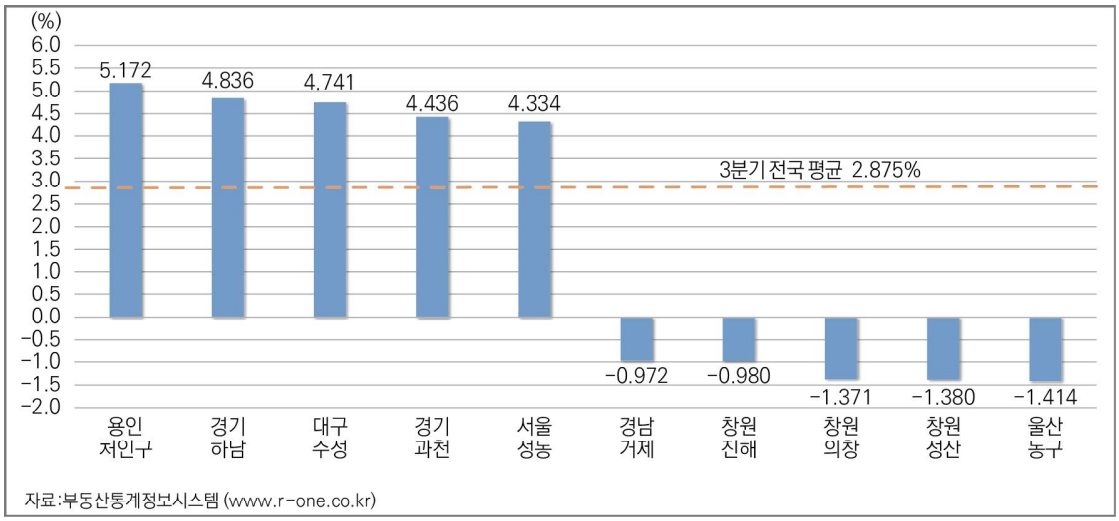
- 경기 용인 처인구는 누적 지가변동률 5.172%로, 지난 2월 SK하이닉스 반도체 클러스터 개발 발표 이후 계속해서 전국에서 가장 큰 폭의 지가상승이 나타나고 있음
  - 2019.1Q 1.852% → 2019.2Q 1.879% → 2019.3Q 1.441%, 누계 : 5.172%
  - 이는 반도체 클러스터 개발과 관련한 기대심리에 기인한 것으로 경기도는 처인구 지역의 지가상승과 투기세력 유입을 차단하기 위해 클러스터가 들어서는 원삼면과 백암면을 토지거래허가구역으로 지정(3월 18일 원삼면 60.1㎢ 토지거래허가구역으로 결정·고시, 9월 1일 백암면 65.7㎢ 토지거래허가구역으로 지정)
- 3기 신도시, 지식정보타운 등의 개발 호재가 있는 경기 하남과 경기 과천도 전국 2위, 4위로 계속해서 높은 지가상승을 이어가고 있음
  - 경기 하남 : 2019.1Q 1.649% → 2019.2Q 1.564% → 2019.3Q 1.623%, 누계 : 4.836%
  - 경기 과천 : 2019.1Q 1.430% → 2019.2Q 1.488% → 2019.3Q 1.518%, 누계 : 4.436%
- 전국 3위의 지가상승률을 보인 대구 수성구(4.741%)는 주택 재건축사업 활성화 뿐 아니라 대구 MBC 사옥부지 재개발, 연호 공공택지지구 개발 등의 호재가 이어지고 있음
- 서울 성동구의 경우 강남 4구보다 더 높은 지가상승
  - 9월 지가상승률 4.334%, 전국 5위, 서울 지역에서 가장 큰 폭의 지가상승을 보인 성동구는 서울시 도시재생 시범사업구역 지정, 동북선 경전철(왕십리-노원 상계) 착공 등의 개발호재 풍부

- 또한 성수지구 전략정비사업, IT산업개발진흥지구 등 다양한 특화 개발로 향후 강남을 대체할 새로운 비즈니스의 중심지 뿐 아니라 블루보틀(bluebottle) 1호점이 성수동에 개점하면서 핫플레이스로 부각되며 지가상승 지속

반면 울산 동구, 경남 창원·거제는 산업침체 장기화로 지가 하락, 제주도 지가 하락

- 33개월 연속 마이너스 지가상승률을 보이고 있는 울산 동구는 3분기 누계 지가변동률 -1.414%로 전국 최하위
  - 계속되는 조선업 불황과 현대중공업 물적 분할에 따른 인구유출 우려 등으로 계속해서 지가 하락
- 경남 창원과 거제도 계속되는 기반산업 침체와 이에 따른 경기 위축으로 지가하락이 이어지고 있음
  - 경남 창원(-1.010%)은 5개 구 전역이 마이너스 지가 상승률을 보이며, 3분기 누계 의창(-1.371%), 성산(-1.380%), 진해(-0.980%), 마산 합포(-0.057%), 마산 회원(-0.422%) 기록
  - 경남 거제도 지역경기 침체로 -0.972%의 지가상승률을 나타냄
- 수년간 가파르게 치솟던 제주지역의 누계 지가상승률은 -0.438%로 전국 17개 시도 중 유일하게 하락세를 보이는 것으로 나타났으며, 특히 3분기 하락폭이 더욱 커짐
  - 2019.1Q 0.436% → 2019.2Q -0.143% → 2019.3Q -0.731%, 누계 : -0.438%
  - 이는 제주녹지병원 개원 취소, 제2공항 개발사업 진행 부진 등 개발사업 위축과 투자자들의 지역 부동산시장 고점 인식, 세금 인상과 대출규제 강화 등 정부의 부동산 정책 등의 영향으로 투자수요 및 매수심리 위축에 기인한 것으로 추정됨[45]

3분기 주요지역 지가변동 추이



자료:부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)

토지거래량 추이

19년 3분기 전국 토지거래량은 2,056,462필지, 1,385,759천㎡로 전년 동기 대비 거래량 감소

- 19년 3분기 전국 토지거래량은 2,056,462필지(1,385,759천㎡)로 전년 분기(2,411,780필지, 1,550,561천㎡) 대비 필지 기준 14.7%, 면적 기준 10.6% 감소

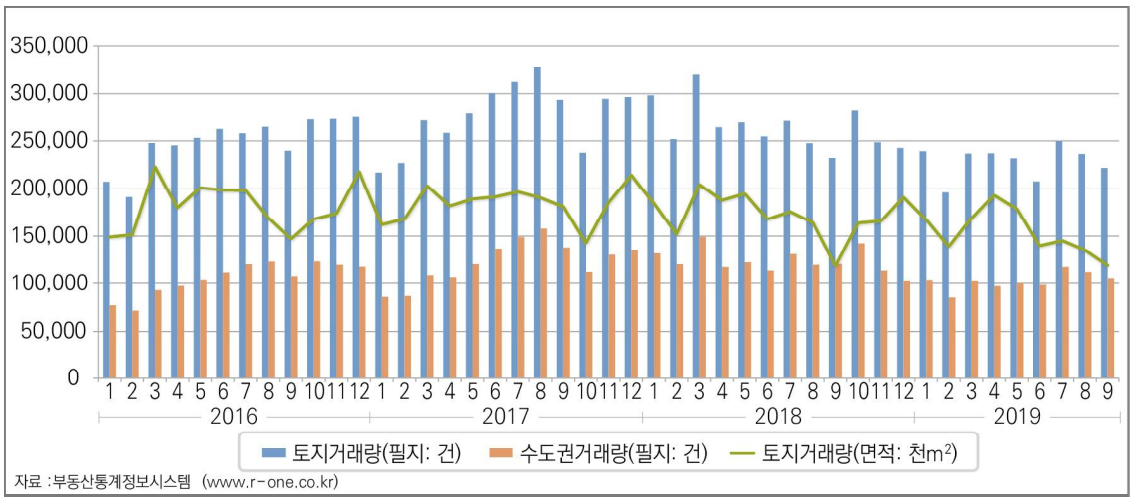
45) 제주일보, 2019.10.24., 올해 제주 땅값 전국에서 '나홀로 하락'

- 전국 토지거래량(만 필지) : 75.2('18.3Q) → 77.4('18.4Q) → 67.3('19.1Q) → 67.6('19.2Q) → 70.8('19.3Q)

• 9월 전국 토지거래량은 22.1만 필지, 1억 1,934만㎡으로 전월 대비 거래량 필지 기준 6.54%, 면적 기준 11.7% 감소

- 19년 7월 25.0만 필지(145,133천㎡) → 19년 8월 23.7만 필지(135,134천㎡) → 19년 9월 22.1만 필지(119,343천㎡)

토지거래량 추이



시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2017년	2018년	2019년								
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	3,314.8	3,185.7	239.5	196.3	236.9	237.3	230.8	207.7	250.2	236.6	221.1
서울	387.1	360.2	22.0	14.6	19.5	19.5	21.4	23.3	28.2	26.7	23.7
부산	186.0	144.9	10.7	9.5	9.5	10.4	10.5	9.7	13.2	10.3	13.0
대구	103.3	99.8	10.1	7.2	8.7	8.3	7.5	7.7	9.8	9.9	9.8
인천	186.3	175.1	13.7	13.9	16.4	12.9	12.1	14.2	15.0	15.0	16.2
광주	75.4	80.0	4.9	4.7	5.1	5.7	4.2	4.7	5.7	6.1	5.1
대전	55.7	61.2	5.8	3.2	3.9	4.0	6.5	4.2	5.2	6.4	5.0
울산	59.2	48.2	4.8	4.0	5.4	5.3	4.2	3.5	3.6	2.9	2.6
세종	47.7	46.8	2.5	1.5	2.1	2.3	1.9	1.7	4.9	4.7	3.1
경기	895.1	951.9	68.5	56.7	67.5	64.6	66.6	60.9	74.5	70.6	66.1
강원	149.6	146.4	12.2	9.0	10.5	12.7	11.2	9.6	10.7	9.8	10.7
충북	116.7	112.3	8.4	7.4	8.1	8.8	8.2	7.1	8.1	8.0	7.4
충남	196.0	183.0	13.5	11.7	15.0	16.0	14.3	11.6	13.6	13.5	12.9
전북	139.4	147.7	11.5	9.9	12.2	12.0	11.2	9.7	11.8	9.1	8.4
전남	181.9	187.7	15.8	12.9	16.7	17.9	15.8	12.1	14.3	14.0	12.5
경북	220.9	187.8	15.5	13.3	15.9	15.1	15.4	11.8	12.5	11.5	10.6
경남	247.5	194.8	15.4	13.7	16.8	17.7	15.5	13.0	15.2	15.0	11.4
제주	67.1	57.9	4.1	3.2	3.7	4.0	4.3	2.8	3.8	3.1	2.7

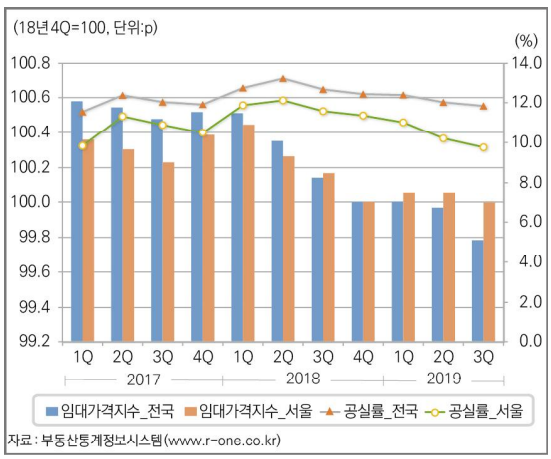
2. 상업용 부동산 시장

오피스 시장 동향

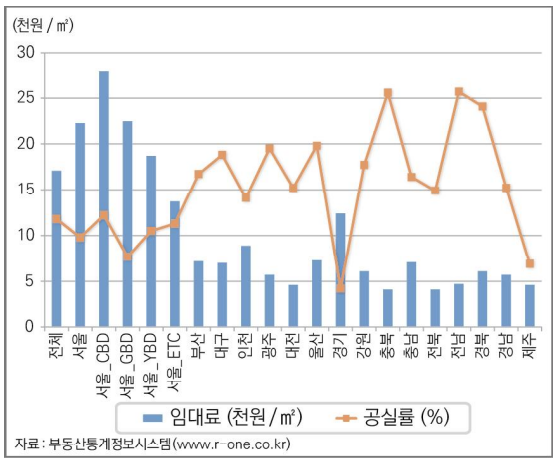
19년 3분기 전국 오피스 공실률(11.8%) 전기 대비 0.2%p 감소

- 3분기 전국 오피스 시장의 공실률은 11.8%로 전분기 대비 0.2%p, 전년 동기 대비 0.8%p 감소, 이는 공유오피스 확대 및 신규 물량 공급 감소 등에 기인한 것으로 판단됨
- 지역별로는 경기(4.2%)가 전국에서 가장 낮은 공실률을 보인 반면, 전남(25.7%), 충북(25.6%), 경북(24.1%)이 20%가 넘는 높은 공실률을 보임
  - 대구(18.8%)는 전분기 대비 공실률이 5.1%p 증가, 이는 대구 혁신도시, 테크노폴리스 등 신도시 내 오피스 공급물량 증가와 기존 구도심 상권인 동성로 일대 공실률(21.1%)이 큰 폭(7.9%p)으로 증가한 것에서 기인
- 전분기 신규 공급 영향으로 소폭 상승했던 서울 전체 오피스 공실률[46]은 하락하여 전분기 대비 0.4%p 감소한 9.8%를 기록, 특히, 남대문·강남대로 상권 등에서 신규 임차 및 공유오피스 활용 등으로 공실 해소
- 상권별로 전분기 대비 공실률이 가장 많이 감소한 지역은 대전 서대전네거리로 5.2% 감소, 반면 대구 동성로는 상대적으로 높은 7.9%p 상승

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



19년 3분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



19년 3분기 전국 오피스 임대료는 전분기 대비 하락

- 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 99.78p(18년 4분기=100)으로 전분기 대비 0.18% 하락
  - 임대가격지수 100이 넘는 지역은 서울(100), 경기(100.39) 2곳으로, 다른 지역은 모두 100이하의 수치를 나타냄
  - 3분기 전국에서 가장 높은 임대료 상승을 보인 지역은 경기로 전분기(100.22) 대비 임대가격지수 0.17% 상승
  - 반면, 부산의 임대가격지수는 98.25p로 전분기(99.75) 대비 하락폭(1.51%)이 가장 크게 나타남

46) Avison Young, 「Office Market Report 2019.Q3」, p.19.

• 19년 3분기 전국 평균 임대료는 17.1천원/㎡, 지역별로는 서울(22.3천원/㎡)이 가장 높으며, 충북과 전북이 4.1천원/㎡으로 가장 낮은 수준 유지

오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)									공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)								
	2018년				2019년					2018년				2019년				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비*	전년 동기 대비*	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	전기 대비	전년 동기 대비
전국	17.2	17.2	17.2	17.2	17.1	17.1	17.1	0.0	-0.1	12.7	13.2	12.7	12.4	12.4	12.0	11.8	-0.2	-0.8
서울	22.4	22.4	22.4	22.4	22.3	22.3	22.3	0.0	-0.1	11.9	12.1	11.6	11.4	11.0	10.2	9.8	-0.4	-1.8
CBD	28.1	28.2	28.3	28.3	27.9	27.8	27.9	0.0	-0.4	16.2	15.6	15.0	14.5	14.5	12.9	12.2	- 0.7	-2.8
GBD	22.8	22.7	22.7	22.7	22.5	22.6	22.5	0.0	-0.2	9.1	9.4	8.9	8.4	8.1	7.9	7.7	- 0.2	-1.2
YBD	19.0	18.8	18.7	18.7	18.6	18.7	18.7	0.0	0.0	10.4	10.8	10.6	11.3	12.0	10.7	10.5	- 0.2	-0.2
ETC	13.8	13.8	13.8	13.8	13.7	13.8	13.7	0.0	0.0	15.4	15.3	13.6	14.0	13.8	11.8	11.3	- 0.5	-2.3
부산	7.8	7.8	7.8	7.7	7.4	7.4	7.2	-0.2	-0.5	16.0	16.0	15.6	15.2	15.5	16.3	16.7	0.4	1.0
대구	7.3	7.3	7.2	7.2	7.0	7.0	7	0.0	-0.2	11.1	11.5	11.3	11.2	13.7	13.7	18.8	5.1	7.5
인천	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	0.0	0.0	13.4	16.6	16.5	17.3	13.5	13.4	14.1	0.7	-2.4
광주	5.6	5.6	5.6	5.6	5.7	5.7	5.7	0.0	0.1	14.3	16.6	17.1	17.0	17.9	19.6	19.5	-0.2	2.4
대전	4.8	4.8	4.8	4.8	4.6	4.6	4.6	0.0	-0.3	20.1	20.9	16.8	16.3	16.3	16.1	15.2	-0.9	-1.6
울산	7.7	7.8	7.7	7.6	7.4	7.3	7.3	0.0	-0.4	17.0	19.7	18.8	17.0	15.9	19.7	19.8	0.1	1.1
경기	12.4	12.5	12.5	12.4	12.4	12.4	12.4	0.0	-0.1	5.1	5.0	4.2	4.4	4.9	4.8	4.2	-0.6	0.0
강원	6.3	6.2	6.2	6.1	6.1	6.1	6.1	0.0	0.0	15.4	15.7	18.0	18.9	18.6	18.3	17.7	-0.6	-0.2
충북	4.2	4.2	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	0.0	-0.1	16.9	19.2	19.3	19.3	24.1	26.7	25.6	-1.1	6.3
충남	7.2	7.2	7.2	7.1	7.2	7.2	7.1	-0.1	0.0	15.3	15.9	15.3	14.9	15.7	16.7	16.4	-0.2	1.1
전북	4.2	4.2	4.2	4.2	4.1	4.1	4.1	0.0	-0.1	22.3	21.4	22.7	15.9	15.5	14.9	14.9	0.1	-7.8
전남	5.0	4.9	4.9	4.9	4.6	4.7	4.7	0.0	-0.3	21.8	22.1	24.9	24.4	26.8	26.8	25.7	-1.1	0.8
경북	6.3	6.3	6.2	6.2	6.1	6.1	6.1	0.0	-0.2	17.5	18.1	19.0	22.6	24.3	24.4	24.1	-0.3	5.1
경남	6.3	6.2	6.0	6.0	5.9	5.9	5.7	-0.2	-0.3	13.8	16.7	15.5	15.9	17.1	17.3	15.2	-2.2	-0.4
제주	4.6	4.6	4.5	4.5	4.6	4.6	4.6	0.0	0.1	10.5	10.5	10.5	10.5	10.1	10.1	6.9	-3.3	-3.6

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

상가 시장 동향

전반적인 소비심리 위축과 경기지수 둔화로 모든 상가 유형에서 전기 대비 임대료 하락

• 전분기와 비교하여 19년 3분기 소비자심리지수와 기업경기실시지수 등 하락
  - 소비자심리지수 19년 1분기 99.8 → 2분기 97.5 → 3분기 96.9
  - 기업경기실사지수 19년 1분기 73 → 2분기 74 → 3분기 72
• 이에 따라 19년 3분기 모든 상가 유형에서 임대가격지수는 전분기 대비 하락
  - 중대형 상가 : 19년 1분기 99.9 → 2분기 99.8 → 3분기 99.7p로 전기 대비 0.18% 하락
  - 소규모 상가 : 19년 1분기 99.8 → 2분기 99.6 → 3분기 99.5p로 전기 대비 0.17% 하락

- 집합 상가 : 19년 1분기 99.9 → 2분기 99.6 → 3분기 99.5p로 전기 대비 0.19% 하락

• 모든 상가 유형에서 임대료도 전분기 대비 하락세

- 중대형 상가 : 19년 1분기 28.04 → 2분기 28.03 → 3분기 27.98 천원/㎡
- 소규모 상가 : 19년 1분기 20.44 → 2분기 20.39 → 3분기 20.38 천원/㎡
- 집합 상가 : 19년 1분기 28.34 → 2분기 28.33 → 3분기 28.23 천원/㎡

중대형 상가의 공실률은 전분기 수준인 11.5%, 소규모 상가는 0.4%p 증가한 5.9%

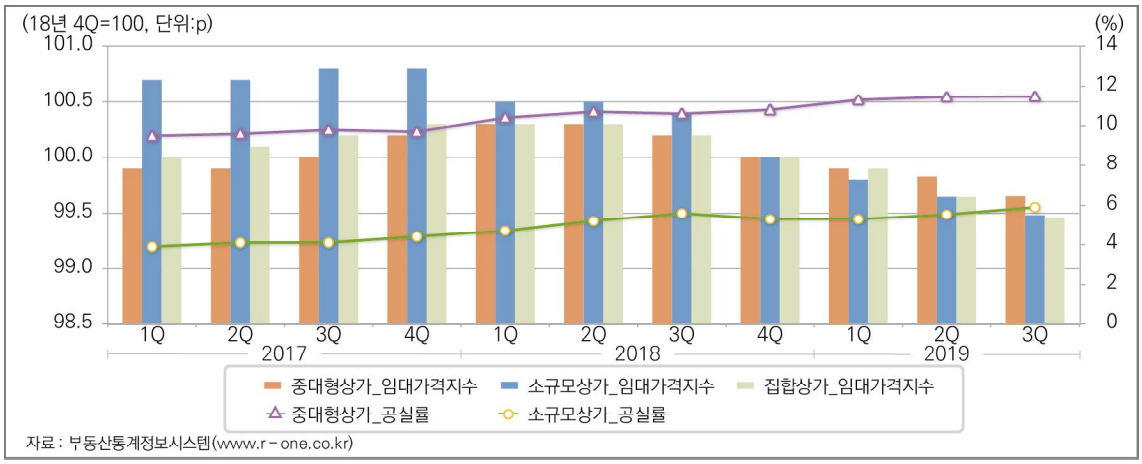
• 중대형 상가의 공실률은 전분기와 동일하게 11.5% 유지, 그러나 이는 전년 동기 대비 0.8%p 증가한 수치임

- 전국 평균 대비 상대적으로 공실률이 높은 지역은 세종(18.4%)과 경북(17.7%), 전북(17.3%), 이중 계속해서 높은 공실률을 보이고 있는 세종 지역은 전분기 대비 1.1%p 증가
- 반면, 서울(7.5%), 경기(8.8%), 제주(8.8%)는 전국 평균 공실률에 비해 낮은 공실률을 보임

• 소규모 상가의 공실률은 5.9%로 전기 대비 0.4%p 증가

- 소규모 상가의 공실률이 가장 지역은 전북(12.1%)으로 전국 평균 공실률의 2.1배에 이르며, 세종(9.6%)도 중대형 상가와 마찬가지로 상대적으로 높은 공실률을 보이고 있음
- 반면, 광주 지역의 소규모 상가 공실률은 2.7%로 전국에서 가장 낮은 수치로 전분기 대비 0.3%p 감소, 특히 금남로/충장로 상권에서 신규 임차 수요가 증가하며 공실률이 크게 감소(1.2%p)
- 3.4%의 공실률을 보인 서울은 강남상권의 공실이 크게 감소, 전분기 대비 2.4%p 하락

상가 규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상업용 부동산 투자수익률 동향

19년 3분기 모든 상가유형에서 상업용 부동산 투자수익률 하락

• 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산출되는 투자수익률은 오피스 1.83% 중대형상가 1.43% 소규모상가 1.27%, 집합상가 1.36%로 나타남

- 전분기와 비교할 때 오피스(-0.01%p), 중대형상가(-0.10%p), 소규모상가(-0.13%p), 집합상가(-0.19%p)의

투자수익률 하락, 이는 소득수익률 하락에서 기인한 것으로 판단됨

- 실제로 모든 유형에서 임대이익 등의 소득수익률은 전분기 대비 0.2%p 이상 하락, 반면 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 모두 상가유형에서 전분기 대비 상승한 것으로 나타남
  - 소득수익률 : 오피스 0.87%(전기 대비 0.25%p▼), 중대형 상가 0.80%(전기 대비 0.24%p▼)
    소규모 상가 0.75%(전기 대비 0.21%p▼), 집합상가 0.84%(전기 대비 0.36%p▼)
  - 자본수익률 : 오피스 0.96%(전기 대비 0.24%p▲), 중대형 상가 0.63%(전기 대비 0.14%p▲)
    소규모 상가 0.52%(전기 대비 0.04%p▲), 집합상가 0.52%(전기 대비 0.17%p▲)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위: %, 전기 대비 %p)

구분	2018년				2019년			전기 대비	전년동기 대비
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q		
오피스	1.85	1.84	1.75	1.96	1.69	1.84	1.83	-0.01	0.07
중대형상가	1.72	1.72	1.54	1.75	1.50	1.53	1.43	-0.10	-0.12
소규모상가	1.58	1.62	1.43	1.58	1.36	1.40	1.27	-0.13	-0.16
집합상가	1.71	1.84	1.75	1.73	1.77	1.55	1.36	-0.19	-0.39

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

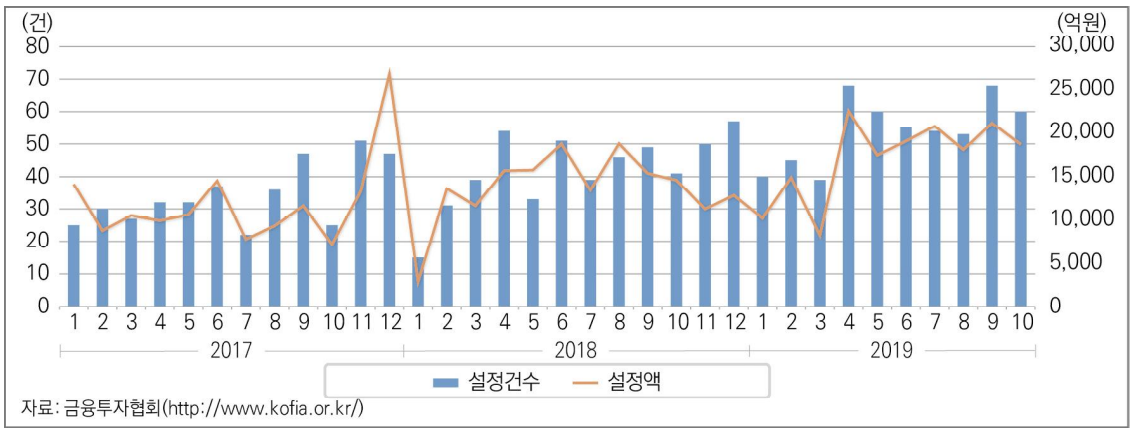
3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

10월 신규 부동산펀드 설정건수 60건, 설정액은 1조 8,703억원으로 전월 대비 2,452억원 감소

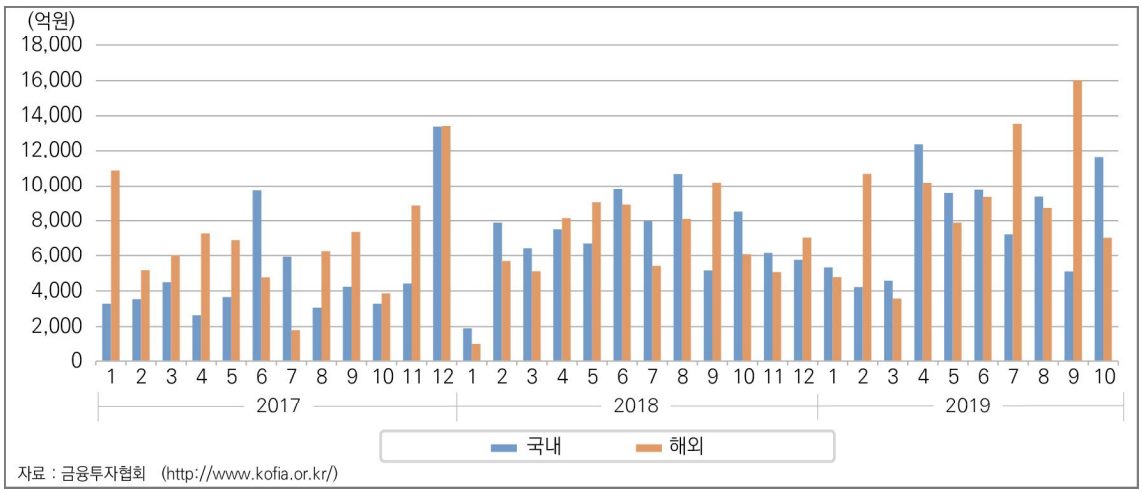
- 10월 신규 부동산펀드 설정건수는 60건으로 전월 대비 8건 감소, 신규 설정액은 1조 8,703억원으로, 2조 1,155억원을 기록한 9월에 비해 11.6% 감소(2,452억원 감소)
- 그러나 2019년 10월까지의 누계 설정액은 17조 1,112억원으로 전년 동기(14조 444억원) 대비 3조 668억은 증가, 누계 설정건수도 542건으로 전년 동기(398건) 대비 36.2% 증가
- 해외 신규설정 비중이 높았던 9월과 달리 10월에는 국내 신규설정액 비중이 62.3%를 차지하며, 역대 4번째(17년 12월, 18년 8월, 19년 4월, 19년 10월)로 국내 신규설정액 1조원을 넘는 기록 수립
  - 9월 신규 부동산펀드 설정액 : 국내 5,132억원 vs 해외 1조 6,023억원
  - 10월 신규 부동산펀드 설정액 : 국내 1조 1,655억원 vs 해외 7,048억원

부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료: 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료 : 금융투자협회 (http://www.kofia.or.kr/)

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준: 2019.11.11., 단위: 억원, %)

펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률			자산운용사
				3개월	6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	687	784	8.37	9.71	13.03	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 1 ClassA	17.06.29	453	809	1.95	3.92	7.93	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	329	335	1.45	2.91	7.05	이지스자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	366	468	1.29	2.87	6.47	신한BNP파리바자산운용
유경공모부동산 2 ClassA	18.02.09	1,004	1,197	1.60	3.21	6.55	유경PSG자산운용

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

9~10월 주요 부동산펀드 설정 현황

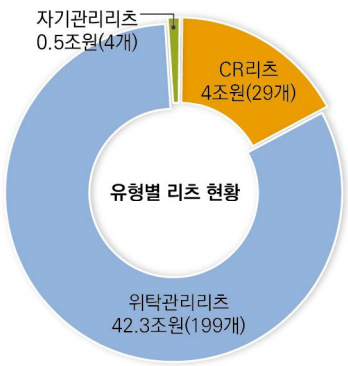
펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
KB글로벌코어리츠부동산모투자신탁(재간접형)	09.04	2,929	해외	케이비자산운용
KB글로벌코어리츠부동산자투자신탁(재간접형)(H)(운용)	09.04	1,638	해외	케이비자산운용
KB글로벌코어리츠부동산자투자신탁(재간접형)(H)C-F	09.04	1,000	해외	케이비자산운용
KB글로벌코어리츠부동산자투자신탁(재간접형)(UH)(운용)	09.04	1,073	해외	케이비자산운용
KB글로벌코어리츠부동산자투자신탁(재간접형)(UH)C-F	09.04	1,000	해외	케이비자산운용
삼성J-REITs부동산투자신탁1[REITs-재간접형](Ci)	09.11	4,010	해외	삼성자산운용
미래에셋글로벌리츠부동산자투자신탁(재간접형)종류C	09.16	204	해외	미래에셋자산운용
KB글로벌코어리츠부동산자투자신탁(재간접형)(H)A	09.20	481	해외	케이비자산운용
한화OpportunisticStrategy전문투자형사모부동산투자신탁4(재간접형)	09.23	18,485	해외	한화자산운용
LB경인물류투자유한회사	10.04	7,700	국내	엘비자산운용
이지스리테일부동산투자신탁299	10.17	21,670	국내	이지스자산운용
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1	10.25	126,300	해외	한국투자신탁운용
가우스메인스트리트전문투자형사모투자신탁1	10.30	5,000	국내	가우스자산운용

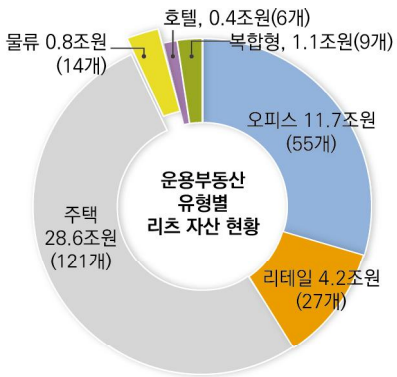
자료 : 금융투자협회 전자공시서비스(http://dis.kofia.or.kr/)

리츠(REITs)

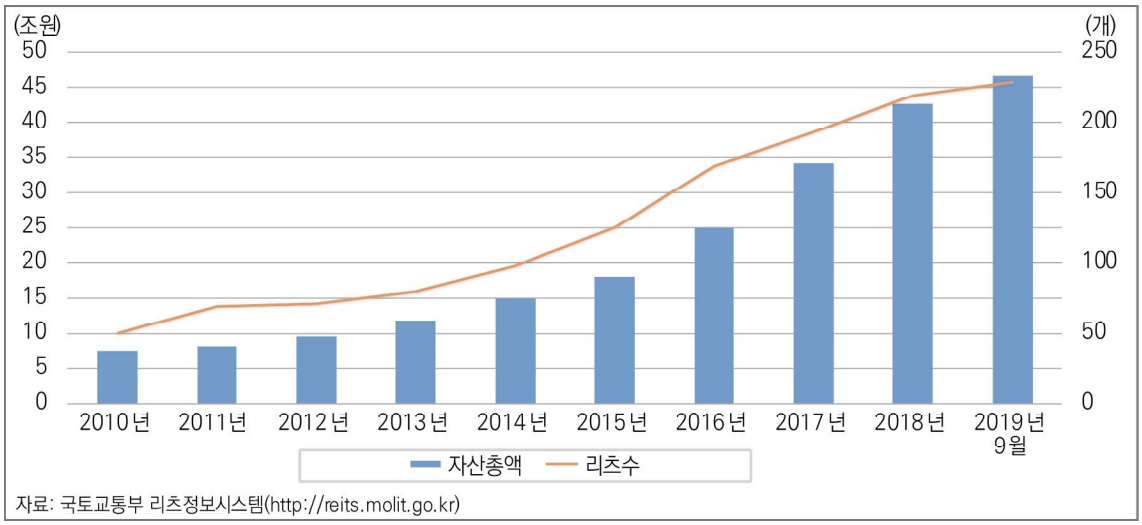
19년 9월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 232개, 자산은 총 46.8조원 규모

- 19년 9월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 29개, 위탁관리리츠 199개, 자기관리리츠 4개로 총 232개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 2건 증가
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 90.45%(42.3조원)를 차지, CR리츠 8.58%(4조원), 자기관리리츠 0.97%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 121개, 자산총계 28.6조원으로 자산기준 61.1%를 차지
  - 오피스 11.7조원(55개), 리테일 4.2조원(27개), 물류 0.8조원(14개), 호텔 0.4조원(6개), 복합형 1.1조원(9개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 51개, 자산총계는 29.65조원, 전체 운용 자산의 63.33%로 가장 많음
- 부동산 리츠 성장세 지속, 전년 동기 대비 리츠 수(201개) 15.4%, 자산총액(38.6조원) 21.2% 증가





리츠 수 및 자산총액 추이



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

19년 9~10월 신규 인가된 리츠는 총 12개로, 투자 자산은 대부분 임대주택임

- 9~10월 신규 부동산투자회사(리츠)의 인가는 13건으로, 모두 위탁관리리츠 형태임
- 투자 자산의 유형은 주택 5건, 오피스 3건, 리테일 1건, 물류 1건, 호텔 1건 복합형(오피스 및 호텔) 1건이며, 공모형 1개 포함

부동산투자회사 신규 인가 현황(9~10월)

부동산투자회사	설정인가일	투자유형	회사유형	투자대상	AMC
(주)김포마송고양지축주택위탁관리부동산투자회사	19.09.10	사모	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사
이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	19.09.10	사모	위탁관리리츠	복합형	이지스자산운용(주)
(주)이지스밸류플러스호텔위탁관리부동산투자회사	19.09.10	사모	위탁관리리츠	호텔	이지스자산운용(주)
(주)이지스밸류플러스오피스위탁관리부동산투자회사	19.09.10	사모	위탁관리리츠	오피스	이지스자산운용(주)
케이비안성로지스틱스위탁관리부동산투자회사	19.10.02	공모	위탁관리리츠	물류	KB부동산신탁(주)
(주)이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사	19.10.17	사모	위탁관리리츠	주택	이지스자산운용(주)
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	19.10.17	사모	위탁관리리츠	오피스	(주)하나자산신탁
(주)디디아이레지덴셜위탁관리모부동산투자회사	19.10.17	사모	위탁관리리츠	주택	디앤디인베스트먼트(주)
(주)디디아이레지덴셜제1호위탁관리자부동산투자회사	19.10.17	사모	위탁관리리츠	주택	디앤디인베스트먼트(주)
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	19.10.24	사모	위탁관리리츠	오피스	(주)코람코자산신탁
(주)신한리테일청담위탁관리부동산투자회사	19.10.28	사모	위탁관리리츠	리테일	신한리츠운용(주)
(주)영종하늘도시2차주택위탁관리부동산투자회사	19.10.29	사모	위탁관리리츠	주택	한국토지주택공사

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

부동산 리츠의 19년 2분기 수익률은 5.0%로 전분기 대비 1.8%p 하락

- 19년 2분기 기준 기업구조조정리츠와 위탁관리리츠의 평균수익률은 5.0%로, 지난 1분기 수익률(6.8%)에 비해 하락하였으나 2018년 동기(2.9%) 대비 2.1%p 높은 수준으로 전반적으로는 상승 추세
- 유형별로는 위탁관리리츠(3.7%)에 비해 기업구조조정리츠의 평균수익률은 약 5배 높은 18.4%로 매우 높음

분기별 기업구조조정/위탁관리 리츠 평균수익률

(단위: %)

자산유형	17년 1Q	17년 2Q	17년 3Q	17년 4Q	18년 1Q	18년 2Q	18년 3Q	18년 4Q	19년 1Q	19년 2Q
기업구조조정리츠	6.8	21.5	22.9	15.2	5.1	7.4	11.1	11.3	10.8	18.4
위탁관리리츠	3.2	2.9	3.5	2.4	2.7	2.9	2.3	4.0	6.4	3.7
평균 수익률	3.8	5.8	6.4	4.4	3.0	2.9	3.4	4.9	6.8	5.0

자료 : 한국리츠협회(http://www.kareit.or.kr/)

05
MS News

NEWS 01

충북 음성군 삼생1리 신댕이 마을 일손돕기 나서



미래새한감정평가법인은 지난 9월 30일 "1사1촌 운동"의 일환으로 자매결연을 맺은 충북 음성군 삼생 1리 신댕이 마을을 방문해 일손돕기에 나섰다. 이번 봉사활동은 농번기 일손을 돕기 위한 것으로, 임직원 20여명과 자녀들이 함께 참여해 음성 지역의 특산품인 고추 수확을 돕고 마을 환경미화 활동을 실시했다. 미래새한감정평가법인은 4월 17일 농협중앙회 음성군지부를 통해 신댕이 마을과 자매결연을 맺고 농산물직거래와 농촌 일손돕기, 경로당 에어컨 설치 등 꾸준한 지원활동을 펼치고 있다.

NEWS 02

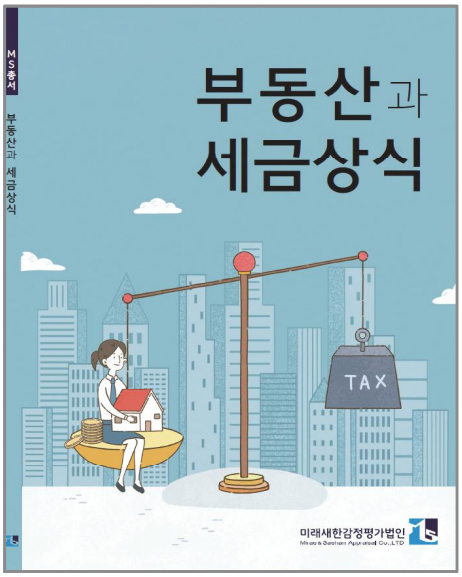
MS도시부동산연구원 제2기 부동산통계교실 수료식 개최



지난 10월 11일 미래새한감정평가법인 본사에서 MS도시부동산연구원이 주관하는 제2기 부동산통계교실 수료식이 열렸다. 도시부동산연구원에서는 지난해부터 무료로 부동산통계교육을 운영하고 있으며, 교육과정을 90% 이상 출석한 경우에 수료증을 수여하고 있다. 2개월에 걸쳐 진행된 제2기 부동산통계교실에서는 공기업과 민간기업, 사회적기업 종사자, 감정평가사 등 총7명이 교육과정을 이수하였다. 앞으로도 미래새한감정평가법인 부설 도시부동산연구원은 부동산통계 교육뿐 아니라 도시정비와 도시재생, 부동산세무, 부동산자산관리 등 수요자 요구에 부응하는 이론과 실무교육과정을 계속해서 운영해나갈 예정이다.
교육문의는 미래새한감정평가법인 홈페이지(http://www.msapp.co.kr/)를 통해 가능하다.

NEWS 03

미래새한감정평가법인, 「부동산과 세금상식」 발간



미래새한감정평가법인에서는 지난 10월 15일 MS총서 시리즈의 일환으로 「부동산과 세금상식」을 발간하였다. 이 책에서는 부동산의 취득, 보유와 임대, 양도, 상속가 증여 등 각 단계별로 부과되는 세금의 특성과 세액계산, 신고 및 납부방법 등을 알기 쉽게 정리하였다. 또한 적정시가 평가와 합리적인 세금납부를 위해 필요한 감정평가 상식과 국세청 질의·판례 등도 포함하였다. 유윤상 대표이사는 "우리 국민 대다수가 부동산에 많은 관심을 갖고 있다. 특히, 저금리 장기화로 유동자금이 부동산시장으로 몰리면서 부동산에 대한 국민들의 관심은 더욱 커지고 있다. 그래서 누구나 우리의 생활 속에서 필요한 부동산 세금상식에 대해 알고 싶어하면서도 한편으로는 세금은 복잡하고 어렵다고 생각한다. 이에 미래새한감정평가법인에서는 「부동산과 세금상식」 발간을 통해 많은 사람들이 부동산 세금에 대한 궁금증을 해소하고, 감정평가를 활용하여 상황에 맞는 절세법을 찾을 수 있기를 바란다."고 발간사에서 밝혔다.

미래새한감정평가법인은 앞으로도 부설 MS도시부동산연구원과 함께 "부동산과 감정평가" 관련 분야에서 요구되는 전문지식 등을 담은 MS총서 시리즈를 발간할 예정이다.

NEWS 04

창립 30주년 기념 전국 감정평가사 체육대회 개최







미래새한감정평가법인은 지난 10월 25~26일 충북 단양 대명리조트에서 1박 2일 일정으로 전국 감정평가사 체육대회를 개최하였다. 법인 창립 30주년 기념행사의 일환으로 진행된 이번 행사에서는 법인의 결속을 다지는 체육대회 행사와 더불어 감정평가업무의 전문성 및 품질 향상을 위한 특별교육이 실시되었다. 교육은 김강수(2020 공시지가 조사)와 문재혁(감정평가 타당성 조사와 심사)가 담당하였다. 미래새한감정평가법인은 내부적으로 교육위원회 운영을 통해 감정평가사의 전문성 제고와 법인에서 발급하는 감정평가서의 품질 향상을 위한 교육도 상시적으로 실시하고 있다. 이번 체육대회에는 본사 포함 16개 전국 지사에서 150명의 감정평가사가 참여하였다.