MS Your Valuation Partner

02
2020

MS MARKET REPORT



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

CONTENTS

1. 정책 Briefing 1

2. 이슈 분석 12

3. MS Market Index 16

4. 부동산시장 동향 26

5. MS News 41

01
정책 Briefing

모르면 손해! 2020년 달라지는 주요 부동산제도[1)]

전세자금대출 후 신규주택 매입 제한

- 지난해 12월 16일 관계부처 합동으로 발표한 '주택시장 안정화 방안'의 하나로 2020년부터 전세자금대출을 이용한 갭투자를 막기 위한 신규 제도 도입[2)]
- 이에 따라 금년 1월부터 전세대출을 받은 뒤 시가 9억 원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상을 보유하면 전세대출 회수 및 신규주택 매입 제한
- 또한, 9억 원 초과 1주택자의 경우, 공적 전세보증은 물론 서울보증보험 보증도 받을 수 없게 됨

실거래가 신고 기간 단축

- 2월 21일부터 부동산 실거래신고 기한이 60일에서 30일로 단축됨
- 이에 따라 일단 계약이 무효나 취소가 되는 경우에도 해제 등이 확정된 날로부터 30일 이내 신고를 해야 하며, 이를 위반하면 500만원 이하의 과태료가 부과됨
- 또한 계약을 체결하지 않았는데 거짓으로 계약을 신고한다면 3천만원 이하의 과태료 부과

불법 전매 시 청약제한, 재당첨 제한이 강화

- 공급질서 교란행위와 불법 전매행위 적발 시 주택 유형에 관계없이 10년간 청약이 금지됨
- 또한, 현재 지역 및 주택 면적에 따라 1~5년까지 적용되는 재당첨 제한 기간도 늘어남
  - 분양가상한제 주택, 투기과열지구 당첨 시 10년, 조정대상지역 당첨 시 7년간 재당첨 제한 적용

종합부동산세 세율 상향

- 공시가격 9억 원 이상 고가주택 보유자에게 부과되는 종합부동산 세율이 0.1~0.8%포인트 상향 조정, 2주택자의 세부담 상한도 종전 200%에서 300%로 높아질 예정
  - 다만, 1가구 1주택을 보유한 60세 이상 고령자의 세액공제율은 현행 70%에서 80%로 높여 실수요 1주택자의 부담을 경감해줄 예정

1) 국토교통부 On통(https://blog.naver.com/mltmkr)
2) 국토교통부 보도자료, 2019.12.16., 주택시장 안정화 방안

주택 유상거래 취득세율 일부 변경

- 6억 원 초과 9억 원 이하 주택을 매입할 때, 취득세율이 취득금액에 따라 현행 2%에서 1~3%로 세분화
- 3주택 이상 보유 세대가 추가로 주택을 매입할 경우에는 4%의 취득세율 적용

양도소득세 장기보유특별공제 혜택 축소

- 금년부터 9억원 초과 고가주택 양도 시 제공됐던 장기보유특별공제 혜택 축소
  - 매도하는 주택에 '2년 이상 거주'하지 않았을 경우 일반장기보유특별공제를 적용해 1년에 2%씩, 15년 최대 30%까지만 공제 혜택[3)]

2020년부터 달라지는 주요 부동산제도

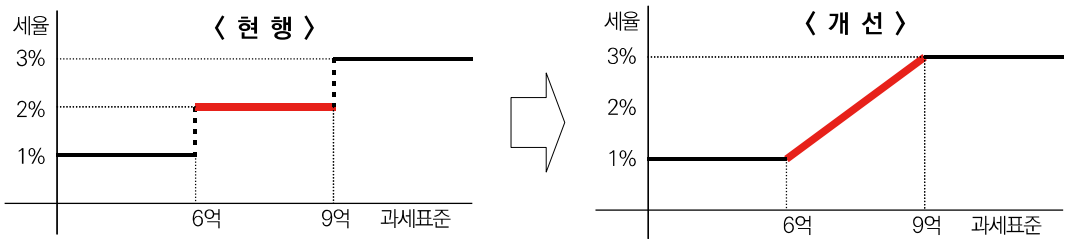
구분	주요 내용	시행시기
제도	전세자금대출 후 신규주택 매입 제한	1월
	실거래가 신고 기간 단축(60일 → 30일)	2월 21일
	불법 전매 시 청약제한 및 재당첨 제한 강화	3월
세제	종합부동산세 세율 상향	3월
	주택 유상거래 취득세율 일부 변경	1월
	양도소득세 장기보유특별공제 혜택 축소	1월

2020년부터 달라지는 부동산세제[4)]

주택 유상거래 취득세율 개선

- 취득가액이 6억원 초과 9억원 이하인 주택의 유상거래에 대한 취득세율을 취득가액에 비례하도록 조정
  - 기존 2%에서 1~3%로 세분화

  * 6~9억원 구간 세율계산법 : 세율 Y(%) = 취득가액 X(억원) × ⅔ - 3억원



자료 : 행정안전부 보도자료, 2019.12.30., 내년부터 달라지는 지방세 주요 개정내용, p.1.

- 주택 취득으로 1세대 4주택 이상이 되는 다주택자에 대해서는 투기적 주택수요 억제 차원에서 4%의 취득세율이 적용

3) 기존에는 9억원이 넘는 고가주택 소유자도 1가구 1주택이라면 거주 여부나 기간과 관계없이 9억원 초과 양도차익에 대해 최대 80%까지 공제 혜택 가능
4) 행정안전부 보도자료, 2019.12.30., 내년부터 달라지는 지방세 주요 개정내용

주택 취득가액에 따른 세부담 예시

취득가액	현 행		개 선	
	세율	취득세	세율	취득세
6억원	1%	600만원	1%	600만원
6억 1천만원	2%	1,220만원	1.07%	653만원
9억원	2%	1,800만원	3%	2,700만원

자료 : 행정안전부 보도자료, 2020.01.02., 행안부 새해 달라지는 제도 10선 발표

재산세 개편

- 재산세 분할납부 기준금액을 현행 500만원에서 250만원으로 낮춰 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우에 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 나누어 납부할 수 있도록 함
- 종합합산과세 대상인 회원제 골프장용 토지의 임야 중 원형이 보전되는 임야에 대해서 앞으로는 대중제 골프장용지 토지의 임야와 동일하게 별도합산과세로 전환

구 분		현 행	개 정
재산세 분할납부 기준금액		500만원	250만원
원형 보전지	회원제 골프장	재산세(토지분) 종합합산대상	재산세(토지분) 별도합산대상
	대중제 골프장	재산세(토지분) 별도합산대상	

소득세 개편

- '양도소득에 대한 개인지방소득세'의 예정신고 및 확정신고 기한을 국세 신고기한 보다 2개월 연장

구 분		현 행		개 정
양도소득	신고기한	국세와 동일 (양도말일부터 2개월)	➪	국세 신고기한 종료 후 2월 內
	신고방법	신고서 반드시 제출		세액만 납부시 신고로 간주

가산세 개편

- 납세자의 자기시정 기회의 확대를 위해 과세표준 신고서를 법정신고기한까지 제출하지 않은 기한 후 신고자에게도 수정신고 및 경정청구 가능
- 신고기한이 지난 후 1개월 이내에 수정신고를 하면 과소신고가산세의 90%를 감면하고, 신고기한이 지난 후 3개월 이내에 수정신고를 하면 과소신고가산세의 75%를 감면하는 등 가산세 감면율도 확대

구분	현 행	개 정
과소신고 가산세 감면율	- 6개월 이내 : 50% 감면 - 6월~1년내 : 20% 감면 - 1년~2년내 : 10% 감면	- 1개월 이내 : 90% 감면 - 2월~3월내 : 75% 감면 - 3월~6월내 : 50% 감면 - 6월~1내 : 30% 감면 - 1년~1년6월내 : 20% 감면 - 1년6월~2년내 : 10% 감면
무신고 가산세 감면율	- 1개월 이내 : 50% 감면 - 1월~6월내 : 20% 감면	- 1개월 이내 : 50% 감면 - 2월~3월내 : 30% 감면 - 4월~6월내 : 20% 감면

○ 주택시장 안정화 방안[5)]

지난해 전국 주택가격은 전반적인 안정세였으나 서울 등 일부지역에서 집값 상승 기대로 매수세가 확대되며 갭 투자 등 투기수요 유입되는 등의 국지적 과열 양상이 나타남에 따라 15억 초과 아파트 주택담보대출금지 등 투기수요 억제 및 실수요자 중심의 공급확대를 통한 주택시장 안정화를 유도하기 위해 지난해 12월 16일 정부는 관계부처 합동으로 「주택시장 안정화 방안」을 발표

투기지역 · 투기과열지구 주택담보대출 관리 강화

- 가계·개인사업자·법인 등 모든 차주*의 투기지역·투기과열지구 주택담보대출에 대하여 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV(Loan to Value ratio) 규제비율 차등 적용
  - 9억원 이하분 LTV 40% 적용, 9억원 초과분은 LTV 20% 적용

  * 全금융권 가계대출, 주택임대업·매매업 개인사업자 및 법인 대출 대상 적용

> [예시] 투기지역·투기과열지구 주택가격 14억원 주택 매입 시 주택담보대출 한도
> ▸ (현행) 14억원 × 40% = 5.6억원
> ▸ (개선) 9억원 × 40% + 5억원 × 20% = 4.6억원

- 또한 투기지역·투기과열지구의 시가 15억원을 넘는 초고가 아파트를 담보로 한 주택구입용 주택담보대출을 금지
  - 다만, 재개발·재건축 조합원이 1주택세대로서 사업추진(조합설립인가) 전까지 일정기간(1년 이상) 실거주한 경우 등 불가피한 사유가 인정될 때 예외 허용
- 투기지역·투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대해서는 차주 단위로 DSR규제 적용
  - DSR(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율) 한도 : [은행권] 40% [비은행권] 60%, 단계적으로 2021년 말까지 40%로 하향조정 예정
- 고가주택 기준을 공시가격 9억원에서 시가 9억원으로 변경하고, 투기지역·투기과열지구에서는 1주택세대의 주택 구입, 무주택세대의 고가주택 구입에 대하여 1년 내 전입 및 처분 의무 부여

5) 국토교통부 보도자료, 2019.12.16., 주택시장 안정화 방안

- [1주택세대] 2년내 기존주택 처분→1년 내 처분 및 전입
- [9억원 초과 주택 구입 무주택세대] 2년 내 전입→ 1년내 전입

• 주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역·투기과열지구내에서 주택 구입목적 주택담보대출 취급 금지

• 투기지역·투기과열지구 주택임대업 개인사업자대출 RTI 기준을 1.5배 이상으로 강화

$$\text{RTI(Rent to Interest, 임대업 이자상환비율)} = \frac{\text{연간 임대소득}}{\text{(해당 임대업 대출의 연간이자비용 + 해당 임대물건에 대한 기존대출의 연간이자비용)}}$$

공정과세 원칙에 부합하는 주택 보유 부담 강화

• 종합부동산세 세율을 인상(일반 0.1~0.3%p, 3주택 이상 및 조정대상지역 2주택 0.2~0.8%p)하여 주택 보유에 대한 과세형평 제고

과 표 (대상)	일반			3주택이상 + 조정대상지역 2주택		
	현행	개정		현행	개정	
3억 이하 (1주택 17.6억원 이하 다주택 13.3억원 이하)	0.5%	0.6%	+0.1%p	0.6%	0.8%	+0.2%p
3~6억 (1주택 17.6~22.4억원 다주택 13.3~18.1억원)	0.7%	0.8%	+0.1%p	0.9%	1.2%	+0.3%p
6~12억 (1주택 22.4~31.9억원 다주택 18.1~27.6억원)	1.0%	1.2%	+0.2%p	1.3%	1.6%	+0.3%p
12~50억 (1주택 31.9~92.2억원 다주택 27.6~87.9억원)	1.4%	1.6%	+0.2%p	1.8%	2.0%	+0.2%p
50~94억 (1주택 92.2~162.1억원 다주택 87.9~157.8억원)	2.0%	2.2%	+0.2%p	2.5%	3.0%	+0.5%p
94억 초과 (1주택 162.1억원 초과 다주택 157.8억원 초과)	2.7%	3.0%	+0.3%p	3.2%	4.0%	+0.8%p

* 공시가격 현실화율 70%, 공정시장가액비율 90%를 적용했을 경우

• 조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담 상한을 현행 200%에서 300%로 확대

• 1세대 1주택 보유 고령자의 세액공제율과 고령자 공제와 장기보유 공제의 합산공제율의 상한을 높여, 실수요 1주택자 부담 경감

- 이와 관련하여 정부는 전액 부동산교부세로 지방에 배분되는 종합부동산세의 증가분을 서민 주거복지 재원으로 적극 활용하는 시행방안을 검토 중에 있음

[현 행] ⇨ [개 정 안]

고령자		장기보유	
연 령	공제율	보유기간	공제율
60세~65세	10%	5년~10년	20%
65세~70세	20%	10년~15년	40%
70세 이상	30%	15년 이상	50%

* 공제한도: 고령자+장기보유 합계 70%

고령자		장기보유	
연 령	공제율	보유기간	공제율
60세~65세	20%	5년~10년	20%
65세~70세	30%	10년~15년	40%
70세 이상	40%	15년 이상	50%

*공제한도: 고령자+장기보유 합계 80%

- 공시가격 현실화율 제고
  - 2019년 공시부터 형평성 개선을 추진 중이나, 여전히 평균 현실화율은 70% 미만(공동주택 68.1%, 단독주택 53.0% 토지 64.8%)으로 낮은 상황
  - 이에 따라 2020년부터 시세변동률을 공시가격에 모두 반영하고, 특히, 고가주택 등을 중심으로 현실화율을 우선 제고, 30억원 이상 공동주택의 경우 80% 수준까지 시세 반영 예정

실소유자 중심의 양도소득세 제도 보완

- 실거래가 9억원 초과 1세대 1주택자는 거주기간과 상관없이 보유기간 기준으로 최대 80% 장기보유특별공제를 적용하였으나, 거주기간을 요건으로 추가
  - 연 8%의 공제율을 보유기간 연 4% + 거주기간 연 4%로 구분하며, 2021년 1월 1월 양도분부터 적용예정

장기보유 특별공제율 표

보유기간		3년~4년	4년~5년	5년~6년	6년~7년	7년~8년	8년~9년	9년~10년	10년이상
1주택	합계	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
	보유	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
다주택		6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%*

* 다주택자는 기존과 동일하게 15년 이상 보유시 최대 30% 공제 가능

- 조정대상지역 내 일시적 2주택자는 신규주택 취득일부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입하고, 1년 이내에 기존 주택을 양도하는 경우에 한해 비과세 혜택 부여
  - 다만, 신규 주택에 기존 임차인이 있는 경우 전입의무기간을 임대차계약 종료 시(최대 2년)까지 연장
- 조정대상지역 내 「소득세법」과 「민간임대주택법」에 따른 임대사업자등록을 한 등록 임대주택의 경우 거주요건 2년을 충족하여야 1세대 1주택 비과세 혜택
- 조정대상지역 다주택자 양도소득세 중과 시 주택 수에 분양권 포함
- 2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율 인상
  - 법 개정 후 '21.1.1 양도 분부터 적용

구분		주택 외 부동산	주택·조합원입주권	
			현행	개선
보유기간	1년미만	50%	40%	50%
	2년미만	40%	기본세율	40%
	2년이상	기본세율	기본세율	기본세율

- 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우 2020년 6월말까지 한시적적으로 양도소득세 중과(2주택자 10%p, 3주택자 20%p) 배제 및 장기보유특별공제 적용

민간택지 분양가 상한제 적용지역 확대

- 지난해 11월 8일부터 분양가 상한제가 적용된 서울 27개동에 추가하여 집값 상승을 선도한 서울 13개구 전 지역 및 경기 3개시(과천, 광명, 하남) 13개동과 정비사업 이슈 등이 있는 서울 5개구 37개동 추가 지정하여 민간택지 분양가 상한제 적용지역 확대

민간택지 분양가상한제 적용지역 확대

구분	지 정		
집값 상승 선도지역	서울	강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 중구. 광진, 서대문	
	경기	과천(5개동)	별양, 부림, 원문, 주암, 중앙
		광명(4개동)	광명, 소하, 철산, 하안
		하남(4개동)	창우, 신장 덕풍, 중앙
정비사업 등 이슈지역	서울	강서(5개동)	방화, 공항, 마곡, 등촌, 화곡
		노원(4개동)	상계, 월계, 중계, 하계
		동대문(8개동)	이문, 휘경, 제기, 용두, 청량리, 답십리, 회기, 전농
		성북(13개동)	성북, 정릉, 장위, 돈암, 길음, 동소문동2·3가, 보문동1가, 안암동3가, 동선동4사, 삼성동1·2·3가
		은평(7개동)	불광, 길현, 수색, 신사, 증산, 대조, 역촌

주택자금조달계획 조사 강화

- 자금조달계획서 제출대상을 투기과열지구·조정대상지역 3억 이상 주택 및 非규제지역 6억원 이상 주택 취득 시로 확대하고 위법가능성이 높은 신고항목 구체화 및 지급수단 기재 추가
  - 증여 · 상속, 기타 차입금의 자금 제공자 관계, 현금 등 기타 항목 자산 종류, 계좌이체 · 현금지급 등 자금 지급수단 기재 추가, 주택담보대출과 신용대출 구분 등
- 투기과열지구 내 9억원 초과 주택 실거래 신고 시 자금조달계획서와 함께 신고 관련 객관적 증빙자료 제출 의무화
  - 자기자금(소득금액증명원 등), 현금 · 금융기관 예금액(증빙 가능 예 · 적금 잔고 등), 임대보증금(전세계약서 등), 거래 가능 여부 확인(분양권 전매제한 예외 증빙 서류 등) 등

공정한 청약 질서 확립

- 공급질서 교란행위 및 불법전매 적발 시 주택 유형에 관계없이 10년간 청약 금지
- 투기과열지구, 대규모 신도시(66만㎡ 이상)의 거주기간 강화(1년 이상 → 2년 이상)하여 청약당첨 요건 강화
- 분양가 상한제 주택, 투기과열지구 당첨시 10년, 조정대상지역 당첨 시 7년간 재당첨 제한 적용 등 요건 강화

청약 재당첨 제한 규제

구분		재당첨 제한 대상자	재당첨 제한 주택
적용대상		• 분양가 상한제 적용주택 • 투기과열지구, 조정대상지역 주택 • 조정대상지역 공급 주택 • 분양전환 공공임대 • 이전기관 특공 주택 등 당첨자	• 공공분양주택 • 분양전환 공공임대 • 투기과열지구 공급 주택 • 조정대상지역 공급 주택
기간	현행	• 수도권 과밀억제권역 내 85㎡ 이하 당첨 5년, 85㎡ 초과 3년 • 수도권 과밀억제권역 외 85㎡ 이하 당첨 3년, 85㎡ 초과 1년	
	개선	• 현행 + • **분양가 상한제 주택, 투기과열지구 당첨 10년, 조정대상지역 당첨 7년 (평형 무관)**	

2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안[6)]

2020년 부동산 가격공시 추진 기본방향

- 공시가격 현실화율(시세반영율)을 지속적으로 상향
  - 엄밀한 가격 산정을 통해 시세변동률을 충실히 반영하고 시세와 공시가격간 격차도 축소하여 공시가격의 시세반영 수준 상향
- 공시가격의 불균형성을 보다 과감하게 해소
  - 공시가격 불균형성 해소를 위해 전반적 현실화율을 제고하면서, 부동산 유형·가격대 등에 따라 상이한 현실화율의 조정도 병행
  - 2019년 공시가 일부 고가 단독주택 공시가격 부분 정상화에 그친 점을 감안하여 현실화율 제고대상을 확대해 나가되, 제고폭·방식 등은 부동산의 특성, 부담능력(가격), 형평성(현실화 수준) 등을 종합적으로 고려하여 공시가격 산정의 수용성을 도모
- 가격공시 전반의 신뢰 강화
  - 2019년 공시과정에서 발생한 일부 오류사례가 재발되지 않도록 공시 가격의 정확성과 객관성을 강화하면서 정보 공개 범위도 확대
  - 다단계 검증체계 구축, 불명확한 산정기준 정비, 공시관련 통계공개 확대 등 단기적 신뢰제고 조치는 즉시 시행하면

6) 국토교통부 보도자료, 2019.12.17, 2020년 가격공시 추진방안

서, 현실화 로드맵 수립, 공시가격 조사주체 역량제고 등 공시제도의 근본적 개선방안은 사회적 공론화 등 충분한 논의를 거쳐 제시

2020년 부동산 공시가격 산정방안

- 2020년 공시가격은 중저가에 비해 낮은 수준에 머물고 있는 고가주택 공시가격 현실화율 조기 제고에 초점을 맞춰 역전현상을 대폭 개선한다는 방침
- 이를 위해 실거래가, 감정평가 선례, 각종 가격통계 자료 분석 등을 통해 '19년 중 시세변동분을 공시가격에 충실히 반영하고, 해당 부동산의 가격과 현재 시세 반영수준('19년 현실화율)을 고려한 현실화율 제고분(α)을 적용하여 공시가격 결정 예정

2020년 공시가격 = 2019년말 시세 × (2019년 현실화율 + α)

- 유형별 산정방식

공동주택	**시세 9억원 이상인 경우 α를 적용하되, 가격대별 차등**

- ■ 시세 9억원 미만: 시세변동률만 반영
- ■ 시세 9~15억원: 현실화율 70% 미만→ 70% 수준까지 제고(상한 8%p)
- ■ 시세 15~30억원: 현실화율 75% 미만→ 75% 수준까지 제고(상한 10%p)
- ■ 시세 30억원 이상: 현실화율 80% 미만→ 80% 수준까지 제고(상한 12%p)

단독주택	**시세 9억원 이상인 경우 α를 적용하되, 가격대별 차등**

- ■ 시세 9억원 미만: 시세변동률 반영
- ■ 시세 9~15억원: 현실화율 55% 미만→ 55% 수준까지 제고(상한 6%p)
- ■ 시세 15억원 이상: 현실화율 55% 미만→ 55% 수준까지 제고(상한 8%p)

토 지	**목표 현실화율을 설정하여 모든 토지의 α를 균등제고**

부동산 공시가격 신뢰성 제공방안

- 표준-개별주택간 변동률 격차 과다, 단독주택 공시가격 역전현상 등 문제를 개선하기 위해 공시가격의 산정기준과 절차를 객관적이고 합리적으로 개선
  - 개별부동산 가격 산정에 적용되는 비교 표준부동산 선정 기준을 구체화하여 시·군·구 담당자가 임의로 낮은 가격의 표준부동산을 선정하지 못하도록 공시가격 산정기준을 개선
  - 공동주택 단지 내에서 공시가격 차이를 결정하는 층·호별 효용비 산정기준을 업무요령에 반영하여 객관적 가격산정 추진
  - 주택에만 규정된 공시비율* 기준을 '20년 공시부터 폐지하는 등 관행에 따른 단독주택 공시가격 역전현상을 점진적 해소 * 산정된 기초가격에 공시비율(80%)을 곱한 가격을 결정공시
  - 앞으로 공시가격의 시세반영비율(현실화율)은 별도로 수립할 예정인 중장기 현실화 로드맵 등을 통해 단계적으로 상향할 계획

• 공시가격 산정·평가과정에서 발생할 수 있는 오류를 없애기 위해 조사기관의 책임성과 검증체계 대폭 강화
- 감정원(공동, 표준단독주택 조사 주체)은 조사자 ~ 지사장 ~ 총괄부서에 이르는 단계별로 철저한 검증책임을 부여하고, 오류에 대해 공동책임 부과
- 감정평가법인(표준지 조사 주체)은 법인 차원의 검증 절차를 의무화하여 감정평가법인 책임성을 강화하고, 성과평가를 토대로 공시물량 배정 차등
- 지자체가 산정을 담당하는 개별주택과 개별토지에 대한 공시가격 지도점검을 강화하는 등 검증절차를 내실화
• 공시가격 산정에 있어 조사자의 자의성을 최대한 배제하고, 오류발생 사전 예방을 위한 산정시스템 개선 병행
- 부동산 특성조사 시 GIS 정보를 자동으로 연계하여 가격산정의 정확성 제고, 공시가격 오류 자동검증시스템 구축
- 개별부동산의 공시가격 산정시스템에 대한 기능보강을 선행하고 표준부동산 가격산정시스템과의 통합도 추진('21)
· (표준) 부동산종합정보시스템(KRIMS) → 감정원 운영
· (개별) 부동산종합공부시스템(KRAS) → 민간 위탁(KRIMS에 비해 기능 미흡)
- 기타, 조사자의 자의적 판단을 최대한 배제하고, 객관성을 높이기 위해 표준화가 용이한 공동주택부터 대량산정모형을 단계적 도입
• "깜깜이 공시" 논란을 해소하기 위해 공시 관련 정보공개 확대 등 공시운영의 투명성 강화
- 2020년 공시가격 확정(4월) 이후, 가격대별 현실화율 등 공시관련 통계를 공개하고 향후 공개범위 등을 지속적으로 확대하며, 아울러 공시가 결정을 위한 시세산정에 사용되는 기초자료(부동산 특성, 실거래가, 시세정보 등)를 공개하는 시범사업 실시
- 이의신청 검토내역, 중앙부동산가격공시위원회 회의록 등 공시, 관련 자료도 함께 공개하여 공시가격 결정과정의 투명성 제고

150세대 미만 공동주택 관리 효율성·전문성 강화[7)]

지난해 4월 「공동주택관리법」 개정에 따라 시행령 위임사항 및 공동주택 관리제도 운영의 미비점 개선을 위한 「공동주택관리법 시행령·규칙」개정안이 1월 29일 입법 예고, 이에 따라 150세대 미만의 중소규모 공동주택도 입주자등의 동의를 거쳐 의무관리대상 공동주택으로 전환 관리함으로써 공동주택관리의 효율성 및 전문성이 강화될 전망

입주자 등 3분의 2 이상 동의시 의무관리대상 공동주택 전환 가능

• 지금까지는 300세대 이상(승강기 등이 미설치된 경우), 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙난방(지역난방 포함) 방식, 150세대 이상 주상복합건축물 등의 공동주택만 의무관리대상 규정하여 관리해 왔으나, 앞으로는 비의무관리대상 공동주택도 공동주택에 거주하는 입주자(=소유자) 및 사용자(=임차인)의 2/3 이상이 동의하면 의무관리대상으로 전환될 수 있음
• 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우, 주택관리사 채용, 입주자대표회의 구성·운영, 관리비의 공개 등에 따라 효율적 관리가 가능해지나 관리비 등의 부담이 다소 증가될 수 있는 점을 고려하여 입주자 등이 동의하는 경우에만 전환하도록 규정함
• 이러한 이유로 입주자 등의 2/3 이상이 동의를 하여 다시 의무관리대상에서 제외할 수도 있음

7) 국토교통부 보도자료, 2020.01.29., 150세대 미만 공동주택 관리 효율성·전문성 높인다

입주자가 아닌, 사용자도 동별 대표자 선출 가능

- 지금까지 동별 대표자는 해당 공동주택에 거주하는 입주자만 가능하였으나, 앞으로는 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 선거구는 다시 선출공고를 거쳐 사용자도 가능해짐
  - 입주자는 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하며, 사용자는 사용자 또는 그 사용자를 대리하는 배우자 및 직계존비속에 한정
  - 다만, 3차 공고 이후에도 입주자인 동별 대표자 후보가 있는 경우에는 사용자는 자격이 상실됨
- 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있도록 한 것은 입주자 등의 무관심이나 낮은 거주비율로 입주자대표회의가 구성되지 않아 정상적 관리가 되지 않을 경우 입주자 등의 권익이 침해될 수 있는 점을 고려한 것임
- 입주자대표회의 구성원 중 사용자가 과반수를 넘을 경우 소유권에 직접적 영향을 미치는 사항은 거주하지 않는 입주자에게도 사전 동의를 받도록 하는 등 입주자의 권리가 침해되지 않도록 별도의 절차를 거치도록 할 계획

배치 날부터 3개월 이내 관리사무소장의 공동주택 관리 교육 및 윤리교육

- 지금까지 주택관리업을 등록하거나, 관리사무소장으로 배치되는 경우 1년 이내에 공동주택 관리 및 윤리교육을 받도록 규정하고 있으나, 배치 후 상당기간 교육 없이 업무를 수행하게 되는 경우 변경된 법령 등에 대한 이해부족으로 체계적·전문적 관리가 소홀할 수 있다는 문제점 제기
- 이에 따라 앞으로는 주택관리업을 등록하거나 관리사무소장으로 배치된 날부터 3개월 이내에 교육을 받도록 함으로써 공동주택관리자의 역할 수행에 차질이 없도록 할 계획임

각종 의무위반에 따른 과태료 금액의 구체적 및 일부 항목 부과 금액 상향 조정

- 2020년 4월부터 비의무관리대상 공동주택 중 100세대 이상 단지는 관리비 등을 공개하도록 시행령이 개정됨에 따라, 공개를 하지 않은 경우 150만원~250만원 이하의 과태료 부과 가능
- 의무관리대상 전환을 위한 입주자 등의 동의를 받은 이후 30일 이내에 시·군·구청장에게 신고를 하지 않은 경우, 지연기간에 따라 50만원~100만원의 과태료를 부과할 수 있게 됨

02
이슈 분석

부엌을 빌려드립니다~ 주방도 공유시대! Shared Kitchen!

공유경제의 새로운 비즈니스모델, 공유주방

국내 최초 공유주방 스타트업 기업인 심플프로젝트컴퍼니가 2015년 10월 '위쿡'을 연 이후 배민키친, 먼슬리키친, 심플키친 등 대표 '공유주방'이 등장, 지난해에는 우버의 창업자가 만든 클라우드키친이 국내에 진출했고, 최근에는 고속도로 휴게소 공유주방(서울 만남의 광장과 경기도 안성 휴게소)도 생겨나면서 공유주방에 대한 관심이 뜨거움

주방으로 들어온 공유경제, 공유주방은 무엇?



출처 : https://blog.naver.com/khasset3196/221394417116

- 위워크, 에어비앤비, 우버, 타다, 쏘카 등 오피스, 숙박, 자동차 등을 함께 사용하는 공유경제의 또 다른 아이템으로 공유주방이 급성장하고 있으며, 실제로 최근 강남역과 역삼역, 선릉역으로 이어지는 구간에만 20여개 이상의 공유주방이 생겨남
- 공유주방은 주방 설비와 기기가 갖춰진 공간을 개인이나 외식 사업자들에게 원하는 시간만큼 대여해 주는 서비스, 현재 개인보다는 사업자들이 주로 많이 이용하고 있음
- 이에 따라 공유주방을 '주방설비와 기기가 갖춰진 공간을 대여하는 서비스로, 다수의 자영업자들이 하나의 주방을 사용하는 새로운 개념'으로 배달 서비스, 온라인 판매, 자영업자 인큐베이팅 등 다양한 부가서비스와 접목되면서 개념이 확장되고 있다고 정의하기도 함[8)]
- 그러나 최근 공간을 대여해 직접 음식을 만들어 먹으며 지인들과 프라이빗 파티를 즐기는 수요들이 늘어남에 따라 개인이 언제든지 주방을 대여해 사용할 수 있는 소규모 프라이빗 공유주방도 인기를 끌고 있음

8) 농림축산식품부·한국농수산식품유통공사, 2019, 「공유주방 산업 발전을 위한 연구」, p.9.

- 후암주방, 마이키친, 남구로붓 등이 대표적인 프라이빗 공유주방으로, 보통은 공간이 협소해 3~4명이 최대지만 10명 이상 수용이 가능한 공간도 있음[9)]

왜 공유주방인가?

- 공유주방은 주로 배달음식서비스나 온라인 판매를 목적으로 사업자들이 이용하기 때문에 손님이 식사하는 공간(hall)이 불필요하며, 그러한 공간이 눈에 잘 띄지 않는다는 의미에서 '다크 키친(dark kitchen)' '유령 주방(ghost kitchen)'이라 불리기도 함
- 과거에는 음식을 팔려면 반드시 음식을 먹는 공간 즉 식당이 있어야 했지만 지금은 1인가구의 증가와 배달앱 등의 온라인 마케팅 플랫폼이 많아짐에 따라 식당이 없어도 외식업을 할 수 있는 시대가 됨
- 따라서 사업자들은 비싼 임대료를 내가며 목 좋은 가게를 구할 필요가 없어졌고, 음식을 만들 수 있는 주방시설만 있는 공간을 찾게 됐고, 이 수요에 공유주방이 답하면서 빠르게 성장하고 있음[10)]
  - 높은 임대료와 비싼 초기 설비투자로 외식 자영업을 망설이던 사람들은 "주방만 빌려 음식을 만들고 배달만 잘 하면 뜬다"는 희망으로 공유주방으로 몰려가고 있으며, 수천 만원대의 주방 설비가 다 갖춰져 있는 공유주방을 이용하고 월 이용료만 내면 되며, 혹시 잘 안 팔리면 메뉴나 브랜드명을 바로 바꿀 수도 있는 장점도 있음[11)]
- 즉, 공유주방은 높은 임대료나 초기 설비투자, 인테리어 비용 등 외식 자영업자들에게 부담으로 작용하는 초기 투자비용을 줄여줌으로써 창업의 진입장벽을 낮추는 효과 뿐 아니라 사업실패에 따른 기회비용의 절감효과도 갖고 있어 공유경제의 새로운 비즈니스 모델로 급격하게 성장하고 있음

공유경제 논란에도 공유주방 대규모 투자와 창업 봇물

위워크, 우버 등 대표적 공유경제 기업의 위기

- 지난해 11월 21일 공유경제의 대표기업이라 할 수 있는 위워크(WeWork)가 조직의 효율성 제고를 위해 전세계 직원의 17%에 해당하는 2,400여명을 해고하기로 결정하며, 공유경제의 논란 가속화[12)]
  - 지난해 1월만 해도 위워크의 기업가치는 470억 달러(55조3,660억원)에 달해 미국 내 스타트업 중에 가장 높았던 위워크는 기업공개(IPO)를 통해 100억 달러 가량을 조달해 사업을 확장하려고 했으나 기업공개(IPO)를 앞두고 기업가치가 절반이하로 떨어졌고, 수익성도 계속해서 악화됨
- 또한 지난해 9월 18일 미국 캘리포니아 주 상원이 플랫폼 노동을 하는 이들의 노동자성을 인정하는 AB5(Aeembly Bill 5) 법안을 통과시킴에[13)] 따라 우버(Uber)의 경우 미국에서 소속 기사들이 노동법 보호대상으로 포함돼 수익구조 개선의 어려움이 한층 가속화되고 있음
  - 우버는 경영악화로 이미 지난해 7월 400여명, 9월 435명, 10월 350명을 감원하기로 결정한 바 있음[14)]

9) GQ, 2019.08.21., 공유주방의 모든 것
10) 조선일보, 2019.01.23., 부엌 없이 식당 하는 시대 온다… '공유주방' 열풍
11) 한국경제신문, 2019.03.29., 유통공룡 롯데는 왜 '위쿡'에 투자했을까
12) 조선일보, 2019.09.14., 위워크 이어 우버까지 '휘청'…위기의 공유경제
13) https://www.theverge.com/2019/9/11/20860578/california-ab5-bill-passage-uber-lyft-drivers-union-techlash
14) 파이낸셜뉴스, 2019.10.15., 우버, 3개월새 세번째 정리해고... 350명 감원

CloudKitchens 투자 유치

- 이와 같이 위워크, 우버 등 대표적 공유경제 기업의 계속되는 수익성 악화와 대량해고로 공유경제에 대한 논란이 커지고 있지만, 공유주방 사업이 거액의 투자 유치에 성공하면서 사람들의 관심이 집중되고 있음
- 특히, 지난 11월 3일 Wall Street Journal에 따르면 우버 창업자 Travis Kalanick의 공유주방 CloudKitchens이 사우디아라비아 국부 펀드로부터 4억달러 투자를 유치했다고 보도되면서[15] 시장의 관심 증대
  - 2009년 세계 최대 차량공유회사 우버를 창업한 Travis Kalanick은 2017년 잇달아 성추문에 휩싸이면서 우버의 최고경영자(CEO)자리에서 불명예 퇴진하였고, 2018년 공유주방 CloudKitchens을 창업, 이를 위해 우버 지분을 매각했다는 분석이 나오며, 투자자들의 관심이 집중된 바 있음

롯데, 공유주방 스타트업에 15억원 투자

- 국내에서는 지난해 롯데가 공유오피스에 이어 공유주방 사업에도 대규모로 투자하며, 공유주방 사업의 성장을 지원함
- 지난해 3월 26일 롯데액셀러레이터는 공유주방이라는 사업모델의 우수성과 서비스 확장가능성 등을 높이 평가해 공유주방 스타트업 '심플프로젝트컴퍼니'에 15억원을 투자하고 롯데그룹의 핵심 유통 · 식품사인 롯데호텔 · 롯데쇼핑 e커머스 · 롯데슈퍼 · 롯데지알에스 4개사가 심플프로젝트컴퍼니와의 사업제휴를 통해 제품개발 등 다양한 방식으로 협업을 통해 시너지를 꾀함[16]
  - 2015년 10월 설립된 심플프로젝트컴퍼니는 국내 최초로 공유주방 서비스인 '위쿡(WECOOK)'을 선보인 스타트업으로, 위쿡은 주방설비를 갖춘 음식 제조공간을 사업자가 필요한 시간·넓이만큼 임대해 활용할 수 있는 서비스, 공유주방에서 만든 음식을 판매할 수 있는 카페와 마켓, 백오피스, 제품 촬영을 위한 스튜디오도 갖춤
  - 위쿡은 생산공간뿐 아니라, 온오프라인 판매채널 연결을 통해 사업확장의 기회도 제공, 이외에 식자재 공급, 파트너사 연결 등 F&B사업자에게 필요한 여러 부가서비스를 제공하는 등 인큐베이터의 역할도 하고 있음

클라우드키친의 국내 진출로 공유주방에 대한 시장의 관심 급증과 경쟁 본격화

- 지난해 10월 우버 창업자 Travis Kalanick가 공유주방 두 번째 거점으로 한국을 지목하고 비밀리에 서울을 방문하여 외식업과 배달업 관계자 100여 명을 대상으로 비공개 설명회를 열고, 서울 시내 빌딩 20여 채를 매입해 빌딩 전체를 공유주방으로 만들겠다는 계획을 발표하며 국내에서 공유주방에 대한 관심은 급증[17]
- Travis Kalanick이 국내 공유주방 시장에 선제적으로 뛰어든 것은 한국 배달 시장이 지속적으로 성장할 뿐만 아니라 한순간에 몰리는 수요를 감당하는 배달앱과 이륜차 기사 등 배달 인프라스트럭처가 잘 발달돼 있기 때문이며, 이러한 이유로 국내에서 요기요, 배달통을 운영하는 독일계 기업 딜리버리히어로도 배달의민족을 40억달러(약 4조8,000억원)라는 엄청난 거액을 들여 사들인 것으로 판단됨[18]
- 이와 같이 인구밀집도가 높고, 배달음식 '천국'인 한국이 공유주방 최적의 국가로 꼽히며, 외국계 자본이 시장에 뛰어들며 국내 공유주방업체들의 경쟁도 본격화되며 시장이 계속 확대되고 있는 추세

---

15) https://www.businessinsider.com/uber-travis-kalanick-saudi-arabia-funding-cloud-kitchens-delivery-2019-11
16) 뉴시스, 2019.03.28., 롯데, '공유주방' 사업 추진...15억원 투자
17) 중앙일보, 2019.12.25., 우버에서 발 뺀 창업자 캘러닉, 서울서 '주방' 차린 이유
18) 매일경제, 2020.01.30., '공유주방' 덕에 500만원이면 식당 창업…외국자본도 뛰어든다

- 위쿡, 먼슬리키친, 고스트키친, 공유주방 1번가 등 국내 대표 사업자들은 단순 임대업에서 벗어나 정보기술(IT), 창업 컨설팅 등과 결합하거나 제조·유통에 특화된 브랜드를 런칭하기도 함[19]
  - 국내 최초의 공유주방 '위쿡'은 1개의 주방을 여러 사람이 동시에 사용할 수 있고, 제조한 제품을 유통 판매까지 가능한 주방으로 첫 허가를 받았고, 배달이 민족 출신 인력들이 운영하는 '고스트키친'은 '발가락'이라는 이름의 통합 주문시스템을 개발해 이용, '나누다키친' '개러지키친' '키친42' '먼슬리키친' 등 다양한 공유주방 브랜드도 등장하고 있음
- 또한 크고 작은 공유주방 업체만 이미 30곳이 넘었고, 업체별로 지점수도 늘어나고 있고, 서울 강남 지역 중심에서 수도권을 넘어 지방으로도 공유주방 사업이 확산되고 있는 추세임[20]

공유주방, 디지털 시대에 맞는 부동산 활용으로...

- 프라이빗 공유주방을 제외하고 일반적으로 공유주방은 배달사업을 전제로 하는 특성상 시내에 식료품 창고와 주방 임대 공간을 확보해야 하므로 공유주방 사업자 입장에서 생각해보면 넓은 면적 필요
- 따라서 공유주방 투자의 핵심은 부동산이기 때문에 사업 확장을 위해서는 자금력이 필수적으로 수반되어야 하며, Travis Kalanick의 클라우드키친도 해외 시장 진출을 위해 10여 개국에서 100개 이상의 부동산을 취득했고, 국내에서도 서울 시내 빌딩 20여개를 곧 매입해 빌딩 전체를 공유주방으로 만들겠다는 계획을 발표했으며, 한국 사업을 위해 가장 먼저 스카우트한 것도 부동산 전문가인 것으로 알려짐[21]
- 이미 미국에서는 부동산 개발업자들이 공실상가와 주차장 등을 활용하여 공유주방을 지어 공급하고 있으며[22], 클라우드키친 사업을 실행하는 City Storage Systems(CSS)도 주차장이나 버려진 쇼핑몰 같은 부동산 자산을 재개발해 식품배달이나 온라인 소매업 등 새로운 산업에 적합한 공간으로 전환시키는 사업을 주로 수행함[23]
- 프라이빗 공유주방으로 유명한 '후암주방'도 '도시공감협동조합'의 젊은 건축가 6명이 동네의 빈집을 찾아내어 낡은 자재를 떼어내고 페인트칠을 통해 낡은 공간을 매력적인 장소로 재탄생함[24]
- 한편, 지난해 8월 농림축산식품부와 한국농수산식품유통공사가 한국외식산업경영연구원에 의뢰한 「공유주방 산업 발전을 위한 연구」 결과에 따르면, 국내 공유주방 시장규모는 조만간 1조원에 달할 것으로 전망됨
  - 1인 가구 급증과 음식점 · 식품제조가공업의 배달앱 등을 통한 온라인 배달 수요 증가세를 감안하면 시장 규모는 가파르게 상승할 전망이며, 일반 사무실을 대체하는 것 이외에 별다른 성장 요인이 없는 공유오피스 보급률도 3%에 달하기 때문에, 성장 가능성이 훨씬 큰 공유주방의 잠재수요는 이보다 더 높다는 평가임
- 이러한 점들을 고려해 볼 때 새로운 공유경제의 비즈니스 모델로 급성장이 예상되는 공유주방 사업이 부동산임대료와 권리금, 기기설비 및 인테리어 비용 등 초기비용을 낮춰 창업기회를 확대하는 것 뿐 아니라 오랜 기간 방치된 공실상가를 재활용하는 새로운 계기가 되어 지역상권이 활성화되고 도시가 재생되는 공간의 변화까지 가져오는 공유경제 아이템으로 성장할 수 있기를 기대

19) 중앙일보, 2019.12.25., 우버에서 발 뺀 창업자 캘러닉, 서울서 '주방' 차린 이유
20) 매일경제, 2020.01.10., '공유주방' 덕에 500만원이면 식당 창업…외국자본도 뛰어든다
21) 주간조선, 2019.01.07., 푸드 게릴라들 시장을 뒤집다
22) https://www.wsj.com/articles/latest-front-in-food-delivery-kitchens-in-empty-malls-11580644801
23) 전자신문, 2018.03.21., 우버 창업자 캘러닉, 부동산 벤처사업가로 컴백
24) 문화일보, 2018.10.31., 요리·식사하고, 책 읽고 모임도 함께… '집 밖의 내 집'

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

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

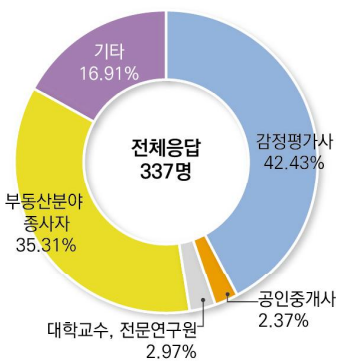
- 前記와 비교하여 100=보합, 100초과=상승, 100미만=하락으로 부동산시장 가격변화 예측
- 전체응답수 : 설문조사에 참여한 감정평가사 및 부동산전문가 수

MS Market Index 시범사업 및 설문조사 개요

- 시범사업 목적 : 지수 산정 체계의 검증 및 정확성 제고를 위해 시범사업 실시
- 조사시기 : 2020년 1월 20일 ~ 2월 3일(15일)
- 조사대상 : 미래새한감정평가법인 16개 본·지사 감정평가사 및 부동산전문가
- 조사지역 : 서울, 부산, 인천, 경기남부, 경기북부, 강원, 충북, 대전·충남, 전북, 광주·전남, 대구·경북, 울산·경남, 제주
- 조사내용
  - 전국 및 지역별 토지이용상황별 가격 변화 전망
  - 전국 및 지역별 주택가격 및 전세가격 변화 전망
  - Issue Question : 2020년 서울 및 수도권 아파트 가격 변화 전망

- 조사방법 : 인터넷 설문조사(법인 홈페이지 연계)
- 응답자수 : 337명
  - 설문응답자 중 부동산 분야 전문자격사인 감정평가사가 143명으로 42.4%를 차지
  - 응답자의 연령대는 30~40대가 69.2%, 업무경력에 있어서는 10년 이상 종사자가 50.2%를 차지
  - 조사지역별로 응답 표본 20개 이상 확보

설문응답자 현황

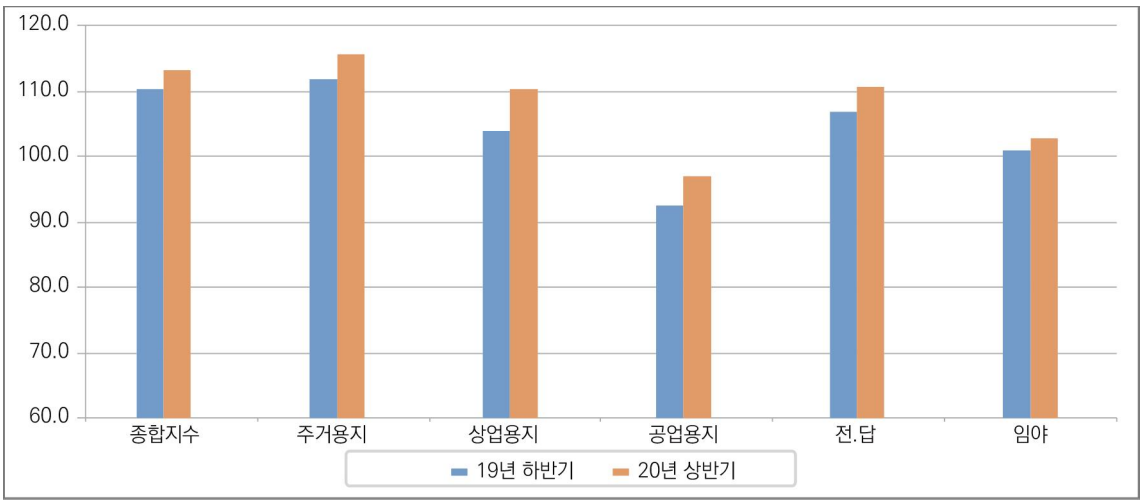
구 분		빈도(N)	비율(%)
성 별	남 자	258	76.6
	여 자	79	23.4
연 령	20 대	38	11.3
	30 대	97	28.8
	40 대	136	40.4
	50 대	52	15.4
	60 대	12	3.6
	70대 이상	2	0.6
직 업	감정평가사	143	42.4
	공인중개사	8	2.4
	대학교수, 전문연구원	10	3.0
	부동산분야 종사자	119	35.3
	기 타	57	16.9
업무경력	3년 미만	55	16.3
	3년 이상 ~ 5년 미만	30	8.9
	5년 이상 ~ 10년 미만	83	24.6
	10년 이상 ~ 15년 미만	57	16.9
	15년 이상 ~ 20년 미만	47	13.9
	20년 이상 ~ 30년 미만	52	15.4
	30년 이상	13	3.9
주요활동지역 	서 울	43	12.8
	부 산	20	5.9
	인 천	23	6.5
	경기 북부	24	8.0
	경기 남부	40	10.1
	강 원	21	5.9
	충 북	20	5.9
	대전·충남	22	6.2
	전 북	23	5.9
	광주·전남	26	5.9
	대구·경북	27	9.2
	울산·경남	20	11.3
	제 주	20	6.2

2020년 상반기 토지시장 전망 MS 토지시장전망지수=113.2

2020년 상반기 전국 토지시장 전망

토지이용상황	MSMI	토지이용상황	MSMI
전 체	113.2	공업용지	97.0
주거용지	115.6	전·답	110.7
상업용지	110.4	임야	102.7

토지시장 가격변화 전망_MSMI



- 2020년 상반기 전국 토지가격 변화에 대한 MS전망지수는 지난 하반기 대비 2.8p 상승한 113.2로 강보합 상태로 예측되었으며, 부동산 전문가들은 금년 상반기 토지가격이 2019년 하반기 보다 다소 상승할 것으로 전망함
- 토지이용상황별로는 주거용 토지지수가 115.6으로 가장 상승폭이 클 것으로 예상되었으며, 다음으로는 잠재적 개발가능 토지인 전·답에 대한 지수가 110.7로 높게 나타남
- 상업용지의 경우 19년 하반기(104)에 비해 6.4p 상승한 110.4로 나타났는데, 여기에는 전반적인 부동산가격 상승, 소비자심리지수 상승 등이 반영된 것으로 판단됨
  - 지난 1월 29일 한국은행이 발표한 「2020년 1월 소비자동향조사 결과」에 따르면 1월 소비자심리지수(CCSI)는 104.2로 전월대비 3.7p 상승
  - 2018년 6월(105.6) 이후 소비자심리지수는 계속 등락을 거듭하며 지난해 8월 최저점(92.5)을 기록한 이후 11월(101)까지 3개월 연속 상승, 12월(100.5) 잠시 주춤한 이후 1년 7개월 만에 최고치 기록
- 반면 공업용지에 대한 전망지수는 97로 전기(92.6)에 비해 4.4p 상승하였으나 여전히 100 미만으로 가격하락에 대한 우려가 예상된다는 것을 의미
  - 이는 지난해 8월 제조업 업황실적 기준 기업경기실시지수(BSI, Business Survey Index)가 68로 최저점을

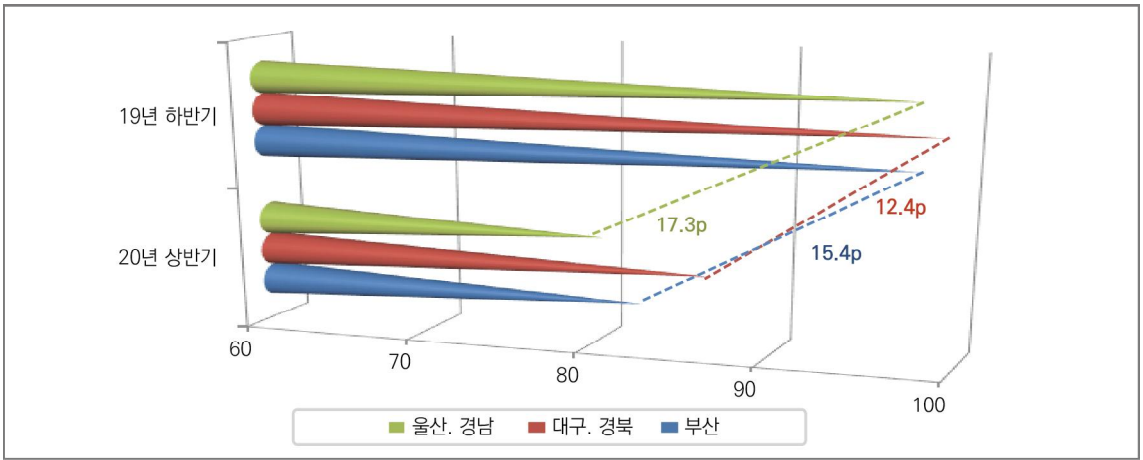
찍은 이후 조금씩 개선되고는 있으나 계속되는 기업들이 실적 부진과 체감경기 악화 영향 때문이라 판단됨

· 제조업 업황실적BSI 19년 8월 68 → 10월 72 → 12월 74 → 20년 1월 76

· 제조업 업황전망BSI 19년 8월 71 → 10월 73 → 12월 71 → 20년 1월 73

- 특히, 포항을 기점으로 울산~부산~창원~거제까지 이어지는 동남권경제벨트가 지속적인 세계 경기 불황과 내수 침체, 주력산업 부진 등으로 1970년대 이후 최악의 위기가 지속됨에 따라 해당지역의 경우 전기에 비해 공업용지에 대한 가격전망지수가 급격히 떨어질 것으로 예측됨

대구·경북, 부산, 울산·경남 지역의 공업용지 가격변화 전망 추이



2020년 상반기 지역별 토지시장 전망

- 2020년 상반기 지역별 토지가격에 대한 MS전망지수는 지역의 부동산시장에 따라 매우 상이하게 나타남
- 지난해 부동산가격 상승을 경험하거나 계속된 개발호재가 있는 수도권과 지방 일부 지역에서 115가 넘는 상승세로 예측됨
- 전국에서 토지가격 전망지수가 가장 높은 지역은 경기남부로 종합지수 122.1을 기록,
  - SK하이닉스 반도체 산업단지 개발, GTX 및 신분당선 연장, 3기 신도시 개발과 공공택지개발 등의 개발호재 뿐 아니라 정부의 집값 규제로 '마용성(마포·용산·성동)'에서 '수용성(수원·용인·성남)'으로 관심의 축이 옮겨간 '풍선효과'로[25] 주택가격 뿐 아니라 토지가격 상승에 대한 기대도 작용했을 것이라고 유추됨
  - 이에 따라 경기 남부의 경우 주거용지에 대한 지수가 125.0으로 가장 높게 예측됨
- 다음으로는 3기 신도시 개발, GTX 사업 및 대규모 산업단지 개발 계획 등의 개발호재가 넘쳐나는 경기북부도 118.5로 상승세로 예측됨
  - 「수도권정비계획법」, 「군사시설보호법」 등의 각종 규제로 개발이 어려웠던 경기 북부지역의 경우 GTX-A노선(파주 운정~삼성) 사업의 2023년 완공과 지하철 3호선 파주 연장(운정~대화) 사업 본격 추진, 제2순환 고속도로 전 구간 2026년 완공, 서울~문산 간 고속도로 2020년 완공 등 교통여건 개선 사업이 지난해 말 국토교통부 대도시권광역교통위원회가 발표한 「광역교통 2030」에 대거 포함되면서 투자자들의 관심이 커지고 있음[26]

25) 이코노믹리뷰, 2020.02.10., 마용성 누르니 수용성 '툭'... 경기남부 부동산 '들썩'

- 또한 파주시 적성 1·2산업단지 조성, 고양 창릉지구개발, 고양테크노밸리, 양주테크노밸리 프로젝트 등의 대형 개발호재와 군사시설보호구역의 해제 예정 등으로 개발에 대한 기대심리가 작용한 것으로 판단됨
- 이러한 이유로 경기 북부지역의 경우 잠재적 개발가능성이 높은 전·답 용지에 대한 가격전망지수는 124.1로 상반기 가격상승폭이 가장 높게 예측됨

• 2019년 하반기 지역별 토지전망지수에서 가장 가격상승 기대가 컸던 서울지역의 경우 2020년 상반기에는 경기 남부, 경기 북부에 이어 3위를 기록, 2020년 상반기 서울의 토지가격에 대한 MS전망지수는 115.1을 나타내며 계속해서 가격 상승이 이어질 것으로 보임

• 지난해 지방 부동산 시장을 이끌었던 소위 '대대광'(대구·대전·광주)지역 중 광주·전남(115.0), 대전·충청(111.9)의 경우 2020년 상반기에도 토지가격의 강보합세가 유지될 것으로 전망됨

2020년 상반기 지역별 토지시장 전망지수

지 역	전 체	주거용지	상업용지	공업용지	전·답	임 야
서 울	115.1	119.8	116.3	103.5	107.0	105.8
부 산	110.0	115.0	112.5	82.5	110.0	105.0
인 천	115.9	120.5	111.4	97.7	109.1	106.8
경기 북부	118.5	120.4	114.8	113.0	124.1	114.8
경기 남부	122.1	125.0	117.6	113.2	119.1	108.8
강 원	107.5	112.5	110.0	100.0	105.0	102.5
충 북	110.0	112.5	112.5	105.0	102.5	95.0
대전·충남	111.9	114.3	107.1	102.4	109.5	104.8
전 북	107.5	110.0	112.5	100.0	100.0	97.5
광주·전남	115.0	117.4	115.0	110.0	110.0	107.5
대구·경북	100.0	111.3	104.8	86.4	98.4	98.4
울산·경남	97.4	98.7	93.4	80.3	103.9	93.4
제 주	90.5	92.9	88.1	83.3	83.3	83.3

• 반면, 조선 및 자동차산업, 기계산업 등 계속되는 지역내 주력산업 불황으로 지역경제 침체가 이어지고 있는 울산·경남 지역의 경우 지난 하반기에 이어 계속해서 지가가 하락할 것이라는 전망이 우세하며, 전문가들은 하락폭을 더 크게 예측함

- '19년 하반기 울산·경남 지역 토지가격 변화에 대한 MS전망지수는 99.1이었으나 '20년 상반기 97.4로 전망
- 특히, 공업용지의 경우 '19년 하반기(97.6) 보다 17.3p 낮은 80.3으로 전국에서 가장 큰 폭의 지가하락이 예측됨

26) 경인일보, 2020.01.30., 경기 남부 향했던 '투자·관심'… 개발 호재 넘치는 경기북부로

- 이는 2017년 1월부터 계속해서 마이너스 지가상승률을 보이고 있는 울산을 포함하여 지난해 지역내 5개구 전체가 마이너스 지가상승을 나타낸 창원시뿐 아니라 거제, 통영시 등도 지가하락이 이어지면서 지역경기 회복의 불안감이 토지시장가격 전망에 반영된 결과라 유추됨

• 한편 MS Market Index 설문조사에 응한 부동산전문가들은 2020년 상반기 제주도 토지가격지수를 90.5로 전망, 전국에서 가장 낮게 예측함

- 제주도는 중국인 관광객과 투자수요, 내국인 이주수요까지 몰리면서 호황을 누렸으나 최근 제2공항 개발 사업 지연과 중국 투자자 이탈 등으로 지난해 전국에서 가장 낮은 지가변동률(-1.767%)을 보이며 지가하락 현상이 나타나고 있는데, 전문가들은 이러한 현상이 내년에 더욱 심각하게 나타날 것으로 전망한 것으로 판단됨

2020년 상반기 주택시장 전망 MS 주택시장전망지수=110.1

2020년 상반기 전국 주택시장 전망

구 분	MSMI	구 분	MSMI
매매가격	110.1	전세가격	117.2

• 미래새한 부동산시장전망지수(MSMI) 산정 설문조사에 참여한 전문가들은 2020년 상반기 전국 주택 매매가격에 대해 상승세를 동반한 강보합세가 유지될 것으로 전망함

- 설문조사에 응한 부동산전문가들의 40.9%는 소폭상승을, 32.9%는 보합세를, 23.1%는 소폭하락할 것으로 예상하였으며, 19년 하반기 조사와 달리 대폭상승할 것이라는 의견도 2.1% 있었음
- 주택매매가격에 대한 전망지수는 19년 하반기(96.4)보다 13.7p 상승한 110.1로 예측
- 이는 계속되는 정부의 부동산규제에도 불구하고 지난 하반기에 수도권 및 지방 일부 지역으로 중심으로 주택매매시장이 상승세로 전환되면서 이에 대한 영향이 일부 반영된 것으로 판단됨
  · 전국적으로 2019년 상반기 주택매매가격은 1.860% 하락한 반면 하반기에는 0.430% 상승
  · 서울의 경우 19년 상반기 주택매매가격은 1.807% 하락하였으나 하반기에는 2.925% 상승하였으며, 일명 '대대광'(대구·대전·광주)지역 중 핵심인 대전의 경우 지난 하반기에만 6.935% 상승함
- 그러나 고강도의 대출규제와 보유세 강화 등을 담은 12.16 시장안정화 대책의 영향으로 상반기 주택시장 조정이 예상됨에 따라 가격상승폭을 보수적으로 전망한 것으로 보임

• 또한 주택시장의 불안으로 전세가격에 대한 전망지수(96.7)가 하락세로 전망되었던 지난 하반기와 달리 2020년 상반기 전세가격 전망지수는 117.2로 상승세로 예측됨

- 거래위축에 따른 전세수요 증가, 종합부동산세 강화와 공시가격 현실화에 따른 보유세 증가 예상 등에 따른 주택소유자의 세부담 전가 등에 기인한 것으로 상반기 전세가격은 매매가격보다 더 높은 폭으로 상승할 것으로 전망됨

2020년 상반기 지역별 주택시장 전망

• 지역별로 2020년 하반기 주택시장 전망지수를 살펴보면 대구·경북과 제주지역을 제외한 모든 지역에서 주택가격이 보합 또는 강보합 국면을 띨 것으로 예상됨

• 구체적으로는 지난해 주택가격 상승폭이 컸던 서울지역과 3기 신도시 개발사업을 포함하여 개발호재가 집중된 수도권의 주택가격상승폭이 클 것으로 예측됨

• 특히, 서울의 주택가격상승 부담에 따른 경기지역으로의 수요이동, 지난해 부동산 규제의 서울 집중에 따른 투자수요의 이동 등이 계속되고 있어 경기남부지역의 주택매매가격지수가 117.6으로 가장 높게 전망됨

- 전세가격지수에 있어서도 경기남부지역이 120.0, 경기북부지역이 118.5로 상승국면으로 전망되었으며, 전기 대비 상승폭이 각각 19.3p, 19.7p로 전국에서 가장 큰 것으로 나타남
- 거래위축에 따른 전세수요 증가, 종합부동산세 강화와 공시가격 현실화에 따른 보유세 증가 예상 등에 따른 주택소유자의 세부담 전가 등에 기인한 것으로 상반기 전세가격은 매매가격보다 더 높은 폭으로 상승할 것으로 전망됨

2020년 하반기 지역별 주택시장 전망지수

지 역	매매가격 전망지수		전세가격 전망지수	
	'20년 상반기	전기 대비	'20년 상반기	전기 대비
서 울	112.8	8.9	119.8	18.0
부 산	110.0	10.4	117.5	18.5
인 천	115.9	15.2	115.9	15.3
경기 북부	114.8	16.0	118.5	19.7
경기 남부	117.6	16.4	120.0	19.3
강 원	107.5	8.8	110.0	10.7
충 북	110.0	11.8	112.5	13.5
대전·충남	111.9	10.9	114.3	13.6
전 북	107.5	7.1	110.0	9.4
광주·전남	112.5	11.9	115.0	14.3
대구·경북	91.9	-7.4	96.8	-2.9
울산·경남	101.3	3.8	102.6	4.7
제 주	77.5	-21.8	81.0	-18.9

• 서울지역 주택 매매가격지수는 112.8로 강보합으로 전망, 그러나 전세가격지수는 119.8로 매매가격보다 더 높은 폭으로 상승할 것으로 전망됨

- 이는 민간택지 분양가상한제 시행에 따른 청약 대기수요 증가에 따른 전세수요 증가와 전세매물 부족, 반전세 확대 등 전세시장의 불안 요소 증가 등이 고려된 결과라 판단됨

• 지방 시장에서는 지난해 분양 열기가 뜨거웠던 일부지역을 제외하고 대부분 주택가격이 안정될 것으로 전망되었고, 전세가격은 매매가격보다 다소 상승할 것이라는 전망이 우세

• 주택가격(91.9) 및 전세가격(96.8) 하락이 예상된 대구·경북지역의 경우 지난해 분양시장의 활기로 대구지역은 상승세를 보였으나 경북지역의 부동산 시장 침체가 장기화, 이것이 시장 전망에 반영된 것으로 보임

- 이와 관련하여 국토연구원이 매월 실시하는 「부동산시장 소비자 심리조사」[27]에서도 경북지역 주택시장 소비심리지수가 계속해서 하락국면을 띠고 있는 것으로 나타난 바 있음

  경북 주택시장 소비심리지수 : 18년 12월 82.6 → 19년 6월 87.3 → 19년 12월 96.4[28]

• 제주지역의 경우 주택매매가격 및 전세가격전망지수가 각각 77.5, 81.0으로 전기 대비 21.8p, 18.9p 대폭 하락할 것으로 전문가들이 예상

- 제주지역의 부동산 경기 침체가 장기화되면서 2020년 상반기에 주택매매가격 및 전세가격하락이 더 가속화될 것이라고 보는 견해가 우세
- 실제 제주지역의 최근 3년간 아파트 매매가격변동률은 다음과 같음

구분	17년 상	17년 하	18년 상	18년 하	19년 상	19년 하
전국	0.418	0.659	0.120	-0.027	-1.860	0.430
제주	0.261	0.151	-1.228	-1.733	-1.053	-2.669

- 또한 제주도 주택 사업자들의 분양 실적도 수개월째 전국 최하위 수준에 그치고 있으며[29], 주택시장 침체가 경매시장으로 이어져 낙찰률과 낙찰가율도 크게 떨어지는 추세임[30]

2. Issue Question

• 미래새한감정평가법인은 부동산시장 예측과 함께 정부의 새로운 제도 도입이나 정책 추진 등과 관련하여 시장에서 이슈가 되는 주제를 선정하여 전문가들의 의견을 조사하고자 함

• 이번에는 향후 수도권 주택가격 전망과 그 원인에 대한 전문가들의 의견을 조사·분석함

- 지난해 서울 강남권에 정부의 규제 집중으로 강북권의 마포, 용산, 성동지역에 아파트 가격이 많이 상승하면서 '마용성'이라는 용어가 생겨남
- 또한 12·16 대책 이후 서울 지역에 규제가 집중되면서 경기 남부에 있는 수원, 용인, 성남 아파트값이 급등하는 풍선효과가 나타나면서 '수용성'이라는 단어가 등장했고, 일부에서는 오산, 동탄, 평택을 의미하는 '오동평'으로 풍선효과가 더 확산될 것이라는 전망도 나오고 있음
- 이와 같이 다양한 규제를 통해 부동산 시장 안정화를 도모하기 위한 정부의 계속된 노력에도 불구하고 아파트를 중심으로 하는 부동산가격 급등이 이어지고 있어 이에 대한 향후 전망과 그 원인에 대해 전문가들의 의견을 조사하였음

27) 「통계법」 제18조에 따른 국가승인통계로 작성(통계승인번호 제39002호)되는 부동산시장 소비자심리조사는 부동산시장 소비자의 행태변화 및 인지수준 등을 설문조사를 통해 파악하고, "부동산시장 소비심리지수"를 생성하여 부동산시장 분석을 위한 주요 기초자료로 활용되고 있음
28) 국토연구원 공표자료, 2020.01.15., 2019년 12월 부동산시장 소비자심리조사, p.5.
29) 제주일보, 2020.02.11., 제주 주택 분양시장 한파…전국 최하위 지속
30) 매일경제, 2020.02.10., 제주도 부동산 경매시장까지 '냉기'

수도권 주택가격 전망과 원인

- 수도권 응답자 126명을 대상으로 2020년 상반기 아파트 중심의 수도권 주택가격 변화에 대한 의견을 물어본 결과 '소폭상승할 것이다'라는 응답이 46.8%(59명)로 가장 많았으며, 다음으로 '소폭하락할 것이다'라는 응답 24.6%(31명), '보합세를 유지할 것이다'라는 의견 21.4%(27명)의 순으로 나타남
- 수도권 응답자들의 결과를 바탕으로 2020년 상반기 수도권 아파트 매매가격전망지수를 도출하면 그 값은 116.7로, 수도권에서 활동하고 있는 부동산전문가들은 수도권의 주택가격이 계속해서 상승세를 유지할 것이라고 전망

수도권 주택가격 상승 지속 원인

- 수도권 주택가격이 계속해서 상승할 것이라고 응답한 전문가들은 그 원인에 대해 '저금리 및 경기 부양을 위한 유동성 증가에 따른 부동산 시장으로의 자금 유입'이 주택가격을 상승시킬 것이라는 의견이 43.3%로 가장 많았음
  - 이는 시장에 1,500조원에 달하는 풍부한 유동자금이 넘쳐나고 있고, 계속되는 저금리로 투자처를 잃은 유동자금이 부동산으로 몰릴 가능성이 높아 아파트 가격 상승을 초래할 수 있다는 것이 전문가들의 의견임
  - 실제로 지난 1월 은행권 변동금리 주택담보대출 기준이 되는 코픽스(COFIX)가 일제히 하락, 특히 신규취급액 기준 코픽스는 1.54%로 전월보다 0.06%p 하락하면서 2월 18일부터 시중은행 주택담보대출금리가 더 내려갈 전망이어서 시중의 유동자금은 더 풍부해질 것으로 예측되며[31], 이러한 유동자금이 비교적 안전한 자산으로 꼽히는 부동산 시장으로 유입될 경우 가격상승 요인으로 작용할 수 있음
- 다음으로는 3기 신도시 개발, 중소형 공공택지 개발 등 정부 개발계획 발표가 있었음에도 불구하고 사업추진계획이 구체화되거나 실행되지 않고 있어 여전히 재개발, 재건축 규제 등에 따른 공급부족 문제를 주택가격 상승 원인으로 지적한 의견도 37.3%에 이르는 것으로 조사됨
- 또한 정부의 부동산 정책 규제를 피해 반사 이익이 발생한 비정상적 상승에 대한 기대로 시장에 참여하고자 하는 수요자가 확대되는 현상이 나타나고 있어 '계속되는 정부의 정책에 역행하는 부동산시장 변화에 대한 학습 및 기대효과' 때문이라는 의견도 일부(14.9%) 있었음

구 분	빈도(N)	비율(%)
재개발, 재건축 규제 등에 따른 공급부족	25	37.3
저금리 및 경기 부양을 위한 유동성 증가에 따른 부동산시장의 자금 유입	29	43.3
외지인 주택 매입 수요 증가	2	3.0
계속되는 정부의 정책에 역행하는 부동산시장 변화에 대한 학습 및 기대효과	10	14.9
기 타	1	1.5
합 계	67	100.0

31) 경향신문, 2020.02.17., 내일부터 주택담보대출 금리 또 내린다…코픽스 일제히 하락

수도권 주택가격 하락 원인

- 수도권 주택가격이 하락할 것이라고 응답한 전문가들(보합 응답자 포함)에게 그 이유에 대해 질문한 결과 응답자의 70.7%가 지난 12월 16일 정부가 발표한 '투기적 대출수요 규제 강화에 따른 실수요자 중심으로 부동산 시장 개편'이라고 응답함
  - 이는 전세대출을 받은 뒤 시가 9억 원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유시 전세대출 회수 및 신규주택 매입 제한, 뿐만 아니라 9억 원 초과 1주택자의 경우, 민간보증보험 보증도 받을 수 없게 하는 등 전세자금대출을 이용한 갭투자를 막기 위한 정부의 강력한 규제 실시로 부동산 시장이 안정화될 것이라는 정책 기대효과를 갖고 있기 때문이라 판단됨
- 이 외 공급 확대에 따른 시장안정, 민간택지 분양가상한제 확대에 따른 거래가격안정에 대해서는 응답률이 낮은 것으로 조사됨

구 분	빈도(N)	비율(%)
투기적 대출 수요 규제 강화에 따른 실수요자 중심의 부동산 시장 개편	41	70.7
3기 신도시 개발계획 가속화에 따른 공급 증가 기대효과	3	5.2
공시가격 현실화, 종부세인상 등 세부담 증가 등에 따른 다주택자 매매물량 확대에 따른 시장 안정	8	13.8
민간택지 분양가상한제 확대에 따른 거래가격 안정	2	3.4
기 타	4	6.9
합 계	41	100.0

04
부동산시장 동향

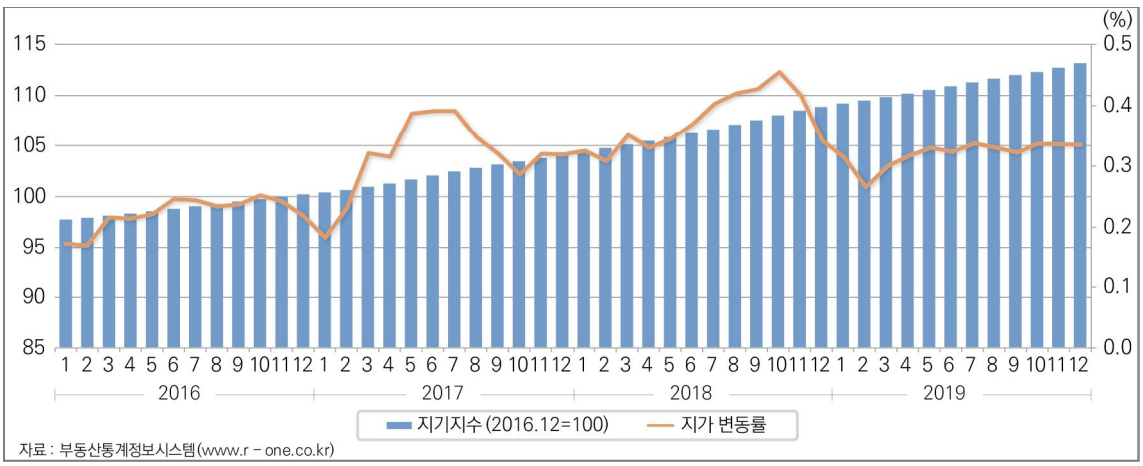
1. 토지시장 동향

지가변동률 추이

2019년 전국 지가변동률은 3.915%로 전년도(4.584%) 대비 0.669%p 하락, 18년에 비해 상승폭 둔화

- 계속되는 정부의 부동산 규제정책에 힘입어 2019년 전국 지가변동률은 3.915%로 전년도에 비해 상승폭 둔화
- 17년부터 지가 상승세가 지속됨에 따라 19년 12월 지가지수(2016년 12월=100)도 113.139로 최고치 경신
- 시도별로 2019년 한 해 동안 지가상승폭이 가장 큰 지역은 서울(5.287%)이었으며, 이어 세종(4.952%), 광주(4.769%), 대구(4.553%), 경기(4.291%), 대전(4.250%) 순으로 나타남
- 전년 대비 지가상승폭이 큰 지역은 대전(0.908%p), 인천(0.442%p)이며, 그 외 모든 시도에서 전년 대비 상승폭 둔화

전국 지가변동률 및 지가지수 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r - one.co.kr)

- 2012년부터 지난해까지 전국 지가변동률을 상회하며, 높은 지가상승을 보였던 제주의 경우 전국 시도 중 유일하게 마이너스 변동률 기록[32)]

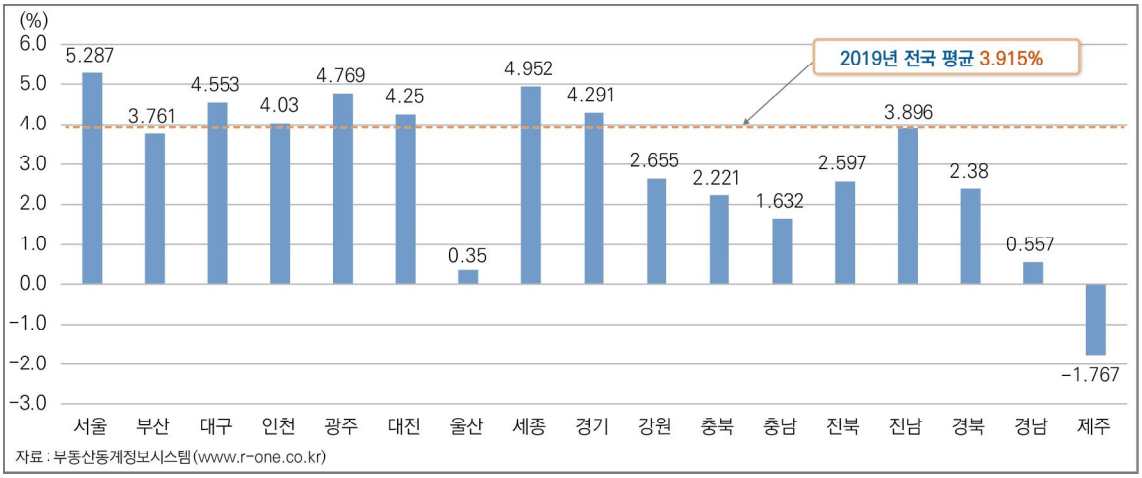
- 지난 5월부터 7개월 연속 지가 하락, 12월까지 제주는 -1.767%의 지가상승률로 전국 최하위

시도별 지가변동률 추이

(%)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년												
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	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	0.336	0.336	0.335	3.915
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	0.483	0.489	0.475	5.287
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	0.295	0.378	0.347	3.761
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	0.354	0.387	0.383	4.553
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	0.341	0.353	0.361	4.030
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	0.355	0.382	0.358	4.769
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	0.466	0.437	0.436	4.250
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	-0.101	-0.018	0.067	0.350
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	0.346	0.313	0.288	4.952
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	0.384	0.36	0.358	4.291
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	0.174	0.185	0.182	2.655
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	0.168	0.171	0.175	2.221
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	0.123	0.136	0.178	1.632
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	0.172	0.153	0.14	2.597
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	0.308	0.29	0.289	3.896
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	0.187	0.184	0.192	2.38
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	0.019	0.014	0.031	0.557
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	-0.417	-0.522	-0.402	-1.767

2019년 시도별 지가변동률



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

32)

지가변동률	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
전국	1.046	1.166	0.956	1.135	1.964	2.402	2.700	3.879	4.584	3.915
제주	1.073	0.918	1.250	1.424	3.728	7.568	8.332	5.457	4.989	-1.767

2019년 지가상승폭이 컸던 지역은 경기 하남, 대구 수성, 경기 과천, 용인 처인, 경북 울릉

- 지난해 전국에서 가장 높은 지가상승을 보인 경기 하남시의 지가변동률은 6.904%로 전국 평균의 1.8배
  - 경기 하남 : 19년 1Q 1.649 → 2Q 1.564 → 3Q 1.623 → 4Q 2.068 누계 6.904%
  - 3기 신도시(교산지구), 감일지구 조성 등의 개발호재와 지하철 3·5호선 연장으로 시장에서의 기대 상승
- 대구 수성구(6.530%)은 주택정비사업(재개발·재건축사업) 및 대구MBC사옥부지 재개발 등의 호재와 주요 학군지역에 대한 수요 지속으로 대구 전체 평균(4.553%)보다 1.4배 높은 지가상승을 나타내고 있음
  - 대구 수성 : 19년 1Q 1.443 → 2Q 1.609 → 3Q 1.689 → 4Q 1.789 누계 6.530%
- 경기 과천(6.316%)은 지식정보타운, 재건축, 공공주택지구 등 각종 개발사업의 원활한 진행으로 주택 수요가 크게 늘어나며 지가변동률도 큰 폭으로 상승
  - 경기 과천 : 19년 1Q 1.430 → 2Q 1.488 → 3Q 1.518 → 4Q 1.880 누계 6.316%
- 용인 처인구(6.203%)는 지난해 2월 발표한 SK하이닉스 반도체 클러스터 조성사업과 서울-세종고속도로 개발 기대로 인해 전국 4위 지가상승률 기록
  - 용인 처인 : 19년 1Q 1.852 → 2Q 1.879 → 3Q 1.441 → 4Q 1.031 누계 6.203%
- 울릉공항개발사업과 일주도로 개통 등의 개발호재로 경북 울릉군(6.072%)도 높은 지가상승세 지속
  - 경북 울릉 : 19년 1Q 1.452 → 2Q 1.382 → 3Q 1.474 → 4Q 1.764 누계 6.072%

2019년 지가변동률 상승 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2018년	2019년												
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
경기 하남	5.263	0.579	0.575	0.486	0.507	0.517	0.507	0.474	0.519	0.572	0.683	0.673	0.603	6.904
대구 수성	7.168	0.531	0.413	0.493	0.508	0.565	0.505	0.578	0.508	0.544	0.467	0.606	0.625	6.53
경기 과천	5.581	0.48	0.46	0.483	0.479	0.488	0.493	0.466	0.489	0.512	0.494	0.635	0.661	6.316
용인 처인구	2.955	0.241	0.785	0.817	0.642	0.555	0.637	0.501	0.504	0.377	0.407	0.313	0.257	6.203
경북 울릉	4.382	0.466	0.381	0.599	0.389	0.478	0.488	0.597	0.382	0.448	0.433	0.622	0.627	6.072

반면 울산 동구, 경남 창원·거제·통영은 주력 산업침체 장기화로 마이너스 지가변동률, 제주시·서귀포시도 지가 하락

- 경남 창원과 거제, 통영은 계속되는 주력산업 침체와 이에 따른 경기 위축으로 지가하락이 이어지고 있음
  - 경남 창원(-1.450%)은 5개 구 전역이 마이너스 지가 상승률을 보이며, 4분기 누계 성산(-1.985%), 의창(-1.903%), 진해(-1.290%), 마산회원(-0.678%), 마산합포(-0.307%) 기록
    - 창원 성산 : 19년 1Q -0.310 → 2Q -0.481 → 3Q -0.589 → 4Q -0.605 누계 -1.985%
    - 창원 의창 : 19년 1Q -0.357 → 2Q -0.417 → 3Q -0.597 → 4Q -0.532 누계 -1.903%
    - 창원 진해 : 19년 1Q -0.443 → 2Q -0.262 → 3Q -0.275 → 4Q -0.310 누계 -1.290%
    - 창원 마산회원 : 19년 1Q -0.068 → 2Q -0.148 → 3Q -0.206 → 4Q -0.256 누계 -0.678%
    - 창원 마산합포 : 19년 1Q -0.019 → 2Q 0.113 → 3Q -0.151 → 4Q -0.250 누계 -0.307%
  - 경남 거제와 통영도 지역경기 침체로 각각 -1.101%, -0.359%의 마이너스 지가상승률을 나타냄

• 울산 동구는 2019년 누계 지가변동률 -1.845%로 36개월 연속 마이너스 지가상승률을 이어가고 있음
- 계속되는 조선업 불황과 이에 따른 인구유출 및 상권 침체가 이어지며 계속해서 지가 하락 진행
- 울산 동구 : 19년 1Q -0.514→ 2Q -0.323 → 3Q -0.577→ 4Q -0.431 누계 -1.845%

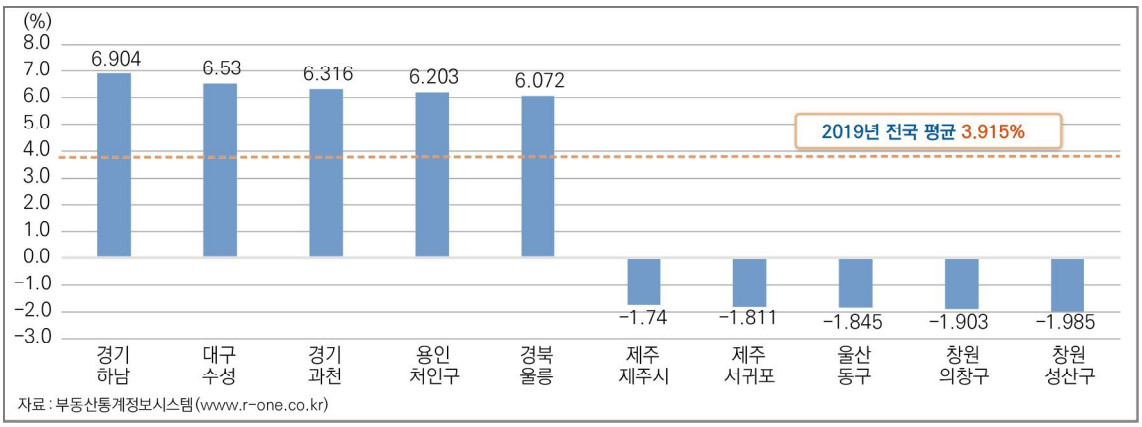
• 수년간 가파르게 치솟던 제주지역의 누계 지가상승률은 -1.767%로 전국 17개 시도 중 유일하게 하락세를 보임
- 서귀포시(-1.811%)는 제2공항 개발사업 진행 부진과 투자자들의 지역 부동산시장 고점 인식으로 투자수요가 위축되며 계속해서 지가 하락
- 제주시(-1.740%)는 오라관광단지 등 지역 개발사업 진행 부진, 경기침체 등으로 매수심리 및 투자수요가 위축된 것으로 추정됨[33]
- 제주 제주 : 19년 1Q 0.456 → 2Q -0.124 → 3Q -0.749 → 4Q -1.323 누계 -1.740%
- 제주 서귀포 : 19년 1Q 0.403 → 2Q -0.174 → 3Q -0.703 → 4Q -1.337 누계 -1.811%

2019년 지가변동률 하락 주요지역 변화 추이

(%)

구분	2018년	2019년												
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
창원 성산	-1.174	-0.098	-0.101	-0.111	-0.121	-0.163	-0.198	-0.152	-0.213	-0.231	-0.236	-0.226	-0.152	-1.985
창원 의창	1.515	-0.129	-0.152	-0.075	-0.1	-0.134	-0.185	-0.194	-0.185	-0.225	-0.184	-0.188	-0.168	-1.903
창원 진해	-0.344	-0.148	-0.178	-0.118	-0.047	-0.120	-0.097	-0.070	-0.075	-0.131	-0.113	-0.105	-0.095	-1.290
창원 마산회원	0.594	0.055	-0.037	-0.087	-0.076	-0.035	-0.038	-0.067	-0.06	-0.08	-0.096	-0.085	-0.076	-0.678
창원 마산합포	0.758	0.033	-0.011	-0.041	0.066	0.075	-0.027	-0.02	-0.061	-0.07	-0.07	-0.097	-0.083	-0.307
울산 동구	-3.032	-0.221	-0.175	-0.119	-0.098	-0.128	-0.099	-0.142	-0.206	-0.235	-0.284	-0.088	-0.066	-1.845
제주 서귀포	5.121	0.214	0.116	0.072	0.092	-0.155	-0.110	-0.119	-0.180	-0.403	-0.414	-0.556	-0.380	-1.811
제주 제주시	4.923	0.226	0.123	0.107	0.109	-0.120	-0.113	-0.136	-0.200	-0.411	-0.420	-0.501	-0.414	-1.740
경남 거제	-0.647	-0.235	-0.132	-0.108	-0.087	-0.09	-0.078	-0.052	-0.101	-0.095	-0.05	-0.061	-0.02	-1.101
경남 통영	2.309	0.031	0.06	-0.106	0.077	-0.031	-0.028	-0.002	-0.125	-0.012	-0.01	-0.117	-0.098	-0.359

2019년 주요지역 지가변동률



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

33) 제주일보, 2020.01.27., 제주 땅값 11년만에 하락세 전환

토지거래량 추이

2019년 토지거래량은 290만 1,810필지로 전년(318만 5,704 필지) 대비 8.9% 감소

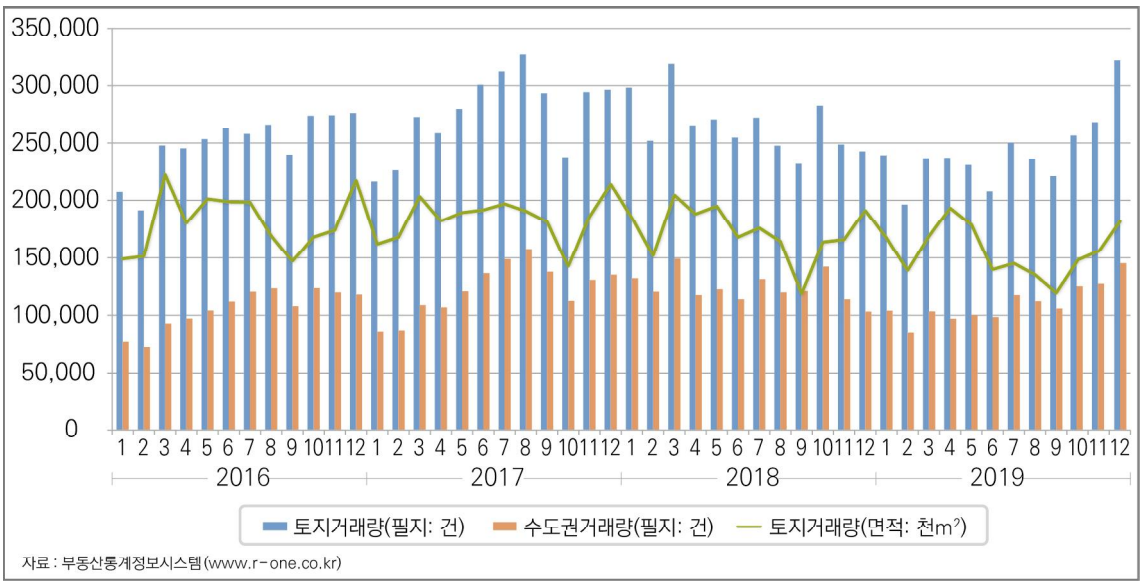
- 면적 기준으로는 2019년 12월까지 약 18억 6,958만㎡의 토지 거래, 전년(20억 7,099만㎡) 대비 9.73% 감소
- 시도별로는 전년 대비 필지 기준으로 대전(11.33%), 대구(7.35%), 부산(3.38%), 인천(2.88%), 울산(2.75%) 순으로 거래량이 증가하였으며 나머지 시도는 감소
  - 특히, 제주(42,320필지, 40,981천㎡)의 경우 전년(57,951필지, 47,500천㎡)대비 필지기준 -26.93%, 면적기준 -13.72%로, 가장 큰 폭으로 거래량 감소
  - 또한, 부동산 가격 상승에도 불구하고 정부의 계속되는 부동산규제정책으로 서울과 경기 지역에서도 토지거래량이 10% 이상 감소
    · 전년 대비 토지거래량은 서울(-6.3만 필지, -17.49%), 경기(-10.8만 필지, -11.37%) 감소

시도별 토지거래량 추이

(필지수: 천건)

구분	2017년	2018년	2019년												
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
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	255.6	267.9	321.8	2901.8
서울	387.1	360.2	22.0	14.6	19.5	19.5	21.4	23.3	28.2	26.7	23.7	28.6	30.4	39.2	297.2
부산	186.0	144.9	10.7	9.5	9.5	10.4	10.5	9.7	13.2	10.3	13.0	11.1	17.6	24.3	149.8
대구	103.3	99.8	10.1	7.2	8.7	8.3	7.5	7.7	9.8	9.9	9.8	8.5	8.7	10.9	107.2
인천	186.3	175.1	13.7	13.9	16.4	12.9	12.1	14.2	15.0	15.0	16.2	14.5	16.6	19.6	180.1
광주	75.4	80.0	4.9	4.7	5.1	5.7	4.2	4.7	5.7	6.1	5.1	5.7	5.8	5.6	63.4
대전	55.7	61.2	5.8	3.2	3.9	4.0	6.5	4.2	5.2	6.4	5.0	8.7	6.2	8.9	68.1
울산	59.2	48.2	4.8	4.0	5.4	5.3	4.2	3.5	3.6	2.9	2.6	4.0	4.5	4.9	49.5
세종	47.7	46.8	2.5	1.5	2.1	2.3	1.9	1.7	4.9	4.7	3.1	2.3	3.1	4.8	35.0
경기	895.1	951.9	68.5	56.7	67.5	64.6	66.6	60.9	74.5	70.6	66.1	81.8	79.6	86.3	843.7
강원	149.6	146.4	12.2	9.0	10.5	12.7	11.2	9.6	10.7	9.8	10.7	10.2	10.1	13.0	129.8
충북	116.7	112.3	8.4	7.4	8.1	8.8	8.2	7.1	8.1	8.0	7.4	8.1	9.0	12.6	101.4
충남	196.0	183.0	13.5	11.7	15.0	16.0	14.3	11.6	13.6	13.5	12.9	14.7	16.1	19.2	172.1
전북	139.4	147.7	11.5	9.9	12.2	12.0	11.2	9.7	11.8	9.1	8.4	10.0	11.3	13.9	131.2
전남	181.9	187.7	15.8	12.9	16.7	17.9	15.8	12.1	14.3	14.0	12.5	14.1	15.7	18.2	180.0
경북	220.9	187.8	15.5	13.3	15.9	15.1	15.4	11.8	12.5	11.5	10.6	14.8	13.9	16.7	166.9
경남	247.5	194.8	15.4	13.7	16.8	17.7	15.5	13.0	15.2	15.0	11.4	15.1	15.8	19.6	184.1
제주	67.1	57.9	4.1	3.2	3.7	4.0	4.3	2.8	3.8	3.1	2.7	3.3	3.5	3.9	42.3

토지거래량 추이



자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2. 상업용 부동산 시장

오피스 시장 동향

오피스 공실률 감소 추세, 19년 4분기 전국 오피스 공실률은 11.5%로 전년 동기 대비 0.9%p 감소

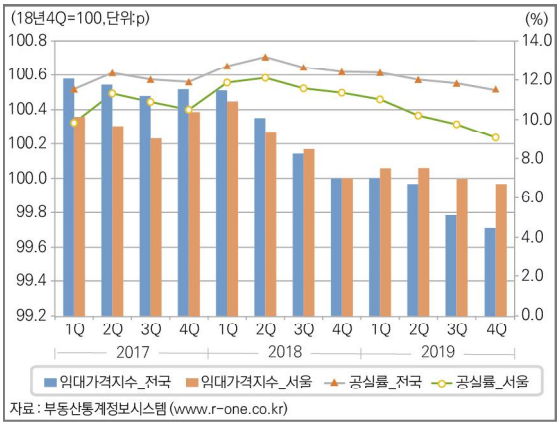
- 4분기 전국 오피스 시장의 공실률은 11.5%로 전분기 대비 0.4%p, 전년 동기 대비 0.9%p 감소, 이는 렌트프리 제공, 공유오피스 확대 및 신규 물량 공급 감소 등에 기인한 것으로 판단됨
- 지역별로는 경기(4.2%)가 전국에서 가장 낮은 공실률을 보인 반면 충북(27.2%), 전남(24.6%), 경북(21.4%), 울산(20.8%), 충남(20.4%) 지역이 20%가 넘는 높은 공실률을 보임
  - 4분기에 오피스 공실률이 가장 큰 폭으로 증가한 지역은 충남(20.4%)으로, 전분기 대비 공실률이 4.0%p 증가
  - 반면 경북 공실률은 전분기(24.1%) 대비 2.7%p 하락한 21.4%로 감소폭이 가장 컸으나 여전히 20%가 넘는 높은 공실률을 보임
- 서울의 경우 계속해서 높은 공실률을 보인 시청 상권의 공실률(10.4%)이 전분기 대비 11.4%p 감소, 용산 상권도 전분기 대비 6.3%p 감소한 6.8% 등 CBD 포함 주변지역의 초대형 오피스를 중심으로 지속적으로 공실 해소

19년 4분기 전국 오피스 임대료와 임대가격지수 모두 하락, 서울 임대가격지수(99.97p) 처음으로 100 미만

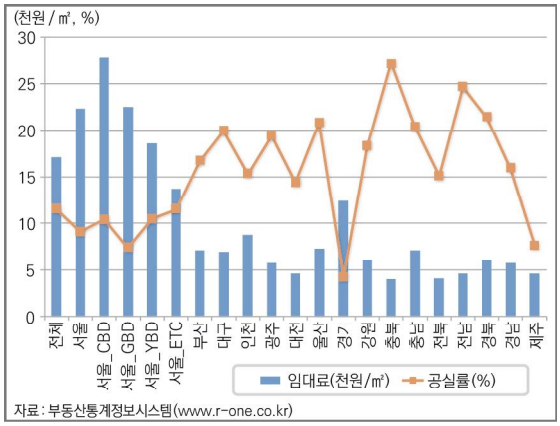
- 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 99.7p(18년 4분기=100)으로 전분기 대비 0.07% 하락
  - 임대가격지수 100이 넘는 지역은 경기(100.38)가 유일하며, 다른 지역에서 모두 100미만의 수치를 나타냄
  - 서울의 경우 4분기 임대가격지수는 99.97p로 전분기 대비 0.03%하락하며, 처음으로 100미만으로 떨어짐
  - 4분기 임대가격지수가 상승한 곳은 대전, 전남, 광주 3곳, 이들 지역은 전분기 대비 0.68%, 0.08%, 0.04%로 상승했지만 모두 100미만의 임대가격지수를 나타냄

• 19년 4분기 전국 평균 임대료는 17.1천원/㎡으로 2019년 한 해 동안 같은 수준 유지, 지역별로는 서울(22.3천원/㎡)이 가장 높으며, 충북이 4.0천원/㎡으로 가장 낮은 수준 유지

오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



19년 4분기 지역별 오피스 임대료 및 공실률



오피스 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)						공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)					
	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비	전년동기 대비	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비	전년동기 대비
전국	17.1	17.1	17.1	17.1	0.0	-0.1	12.4	12.0	11.8	11.5	-0.4	-0.9
서울	22.3	22.3	22.3	22.3	0.0	-0.1	11.0	10.2	9.8	9.1	-0.7	-2.3
CBD	27.9	27.8	27.9	27.9	0.0	-0.4	14.5	12.9	12.2	10.4	-1.8	-4.1
GBD	22.5	22.6	22.5	22.5	-0.0	-0.1	8.1	7.9	7.7	7.4	-0.3	-1.0
YBD	18.6	18.7	18.7	18.6	-0.0	-0.1	12.0	10.7	10.5	10.5	0.0	-0.8
ETC	13.7	13.8	13.7	13.7	-0.0	-0.0	13.8	11.8	11.3	11.5	0.3	-2.5
부산	7.4	7.4	7.2	7.1	-0.1	-0.6	15.5	16.3	16.7	16.7	0.0	1.4
대구	7.0	7.0	7	6.9	-0.1	-0.3	13.7	13.7	18.8	19.9	1.1	8.7
인천	8.9	8.9	8.9	8.8	0.0	-0.1	13.5	13.4	14.1	15.3	1.2	-2.0
광주	5.7	5.7	5.7	5.7	0.0	0.0	17.9	19.6	19.5	19.4	-0.1	2.4
대전	4.6	4.6	4.6	4.6	0.0	-0.2	16.3	16.1	15.2	14.4	-0.8	-2.0
울산	7.4	7.3	7.3	7.3	0.0	-0.4	15.9	19.7	19.8	20.8	1.0	3.8
경기	12.4	12.4	12.4	12.4	0.0	0.0	4.9	4.8	4.2	4.2	0.0	-0.2
강원	6.1	6.1	6.1	6.1	0.0	0.0	18.6	18.3	17.7	18.3	0.6	-0.6
충북	4.1	4.1	4.1	4.0	0.0	-0.1	24.1	26.7	25.6	27.2	1.5	7.8
충남	7.2	7.2	7.1	7.1	0.0	0.0	15.7	16.7	16.4	20.4	4.0	5.6
전북	4.1	4.1	4.1	4.1	0.0	-0.1	15.5	14.9	14.9	15.1	0.2	-0.8
전남	4.6	4.7	4.7	4.6	0.0	-0.3	26.8	26.8	25.7	24.6	-1.1	0.3
경북	6.1	6.1	6.1	6.1	0.0	-0.1	24.3	24.4	24.1	21.4	-2.7	-1.2
경남	5.9	5.9	5.7	5.7	0.0	-0.3	17.1	17.3	15.2	15.9	0.7	-0.1
제주	4.6	4.6	4.6	4.6	0.0	0.1	10.1	10.1	6.9	7.6	0.8	-2.9

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

상가 시장 동향

계속되는 e-커머스 시장 확대, 일부 지역의 주력산업 위축과 경기침체 등으로 모든 상가 유형에서 임대료 하락

- 19년 12월 온라인쇼핑 거래액은 총 12조 5,865억원으로 전년 동월 대비 17.6%(1조 8,860억원) 증가[34)]
  - 전년 동월 대비 거래액이 크게 증가한 상품군은 음식서비스(67.2%), 화장품(36.6%), 음·식료품(25.5%) 등
  - 이 중 모바일쇼핑 거래액은 8조 2,524억원으로 전년 동월 대비 22.7%(1조 5,247억원) 증가
- 이에 따라 19년 4분기 모든 상가 유형에서 임대가격지수는 전분기 대비 하락
  - 중대형 상가 : 19년 1Q 99.9 → 2Q 99.8 → 3Q 99.7 → 4Q 99.5p로 전기 대비 0.12% 하락
  - 소규모 상가 : 19년 1Q 99.8 → 2Q 99.6 → 3Q 99.5 → 4Q 99.3p로 전기 대비 0.21% 하락
  - 집합 상가 : 19년 1Q 99.9 → 2Q 99.6 → 3Q 99.5 → 4Q 99.4p로 전기 대비 0.10% 하락
- 모든 상가 유형에서 임대료도 전분기 대비 하락
  - 중대형 상가 : 19년 1Q 28.04 → 2Q 28.03 → 3Q 27.98 → 4Q 27.96 천원/㎡
  - 소규모 상가 : 19년 1Q 20.44 → 2Q 20.39 → 3Q 20.38 → 4Q 20.35 천원/㎡
  - 집합 상가 : 19년 1Q 28.34 → 2Q 28.33 → 3Q 28.23 → 4Q 28.20 천원/㎡

온라인쇼핑 증가로 오프라인 상가의 경쟁력이 떨어지며 모든 상가유형에서 공실률도 증가하는 추세

- 19년 4분기 중대형 상가의 공실률은 전분기 대비 0.18%p 증가한 11.66%로, 계속해서 공실률 증가 추세
  - 공실률 증가 주요 지역은 대구(1.14%p), 서울(0.52%p), 대전(0.42%p), 경남(0.39%p), 경기(0.23%p), 전남(0.25%p)으로 전분기 대비 평균 0.49%p 증가함
  - 전국 평균 대비 상대적으로 공실률이 높은 지역은 경북(17.73%), 울산(16.97%), 전북(16.89%), 세종(16.18%), 대구(15.36%)으로, 이들 지역은 전분기에 비해 공실률이 낮아졌음에도 불구하고 여전히 15%가 넘는 공실률을 보임
- 소규모 상가의 공실률은 6.21%로 전기 대비 0.30%p 증가
  - 소규모 상가의 공실률이 가장 높은 지역은 전북(12.47%)으로 전국 평균 공실률의 2배에 이름
  - 4분기 공실률 상승폭이 가장 큰 지역은 세종으로 전분기 대비 2.40%p 증가한 11.98%의 공실률을 보였으며, 충남(9.07%)도 전분기 대비 2.12%p의 높은 증가율을 나타냄
  - 반면, 제주(-2.07%p), 충북(-0.92%p), 경남(-0.64%p), 강원(-0.50%p), 광주(-0.39%p), 인천(-0.22%p) 등의 지역에서는 소규모 상가의 공실률이 감소

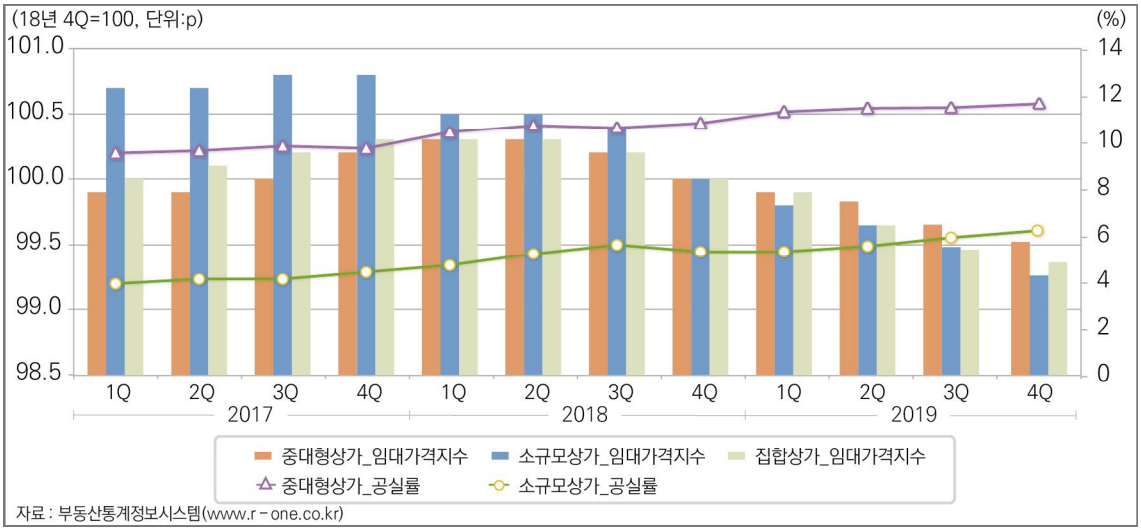
상가유형별 임대료 및 공실률 추이

구분	임대료 (단위 : 천원/㎡)						공실률 (단위 : %, 전기대비 %p)					
	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비	전년동기 대비	1Q	2Q	3Q	4Q	전기 대비	전년동기 대비
중대형상가	28.04	28.03	27.98	27.96	-0.02	-1.07	11.33	11.45	11.48	11.66	0.18	0.89
소규모상가	20.44	20.39	20.38	20.35	-0.04	-0.48	5.29	5.54	5.91	6.21	0.30	0.89
집합상가	28.34	28.33	28.23	28.20	-0.03	-0.34						

자료 : 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

34) 통계청, 2020.02.05., 「2019년 12월 및 연간 온라인쇼핑 동향」

상가규모별 임대가격지수 및 공실률 추이



상업용 부동산 투자수익률 동향

2019년 상업용 부동산의 연간 투자수익률은 전년도 대비 오피스를 제외한 모든 상가유형에서 하락

- 2019년 상업용 부동산의 연간 투자수익률은 5~7%대, 오피스를 제외한 모든 상가유형에서 전년도 대비 투자수익률 하락
  - 오피스의 투자수익률은 7.67%로 전년도 대비 0.06%p 상승
  - 중대형 상가의 경우 6.29%로 전년 대비 0.62%p 투자수익률 하락
  - 소규모 상가의 경우 전년도 대비 0.79%p 하락한 5.56%의 투자수익률을 나타냄
  - 집합상가의 투자수익률은 6.59%로 전년 대비 0.63%p 하락

그러나 19년 4분기 기준으로는 모든 상업용 부동산에서 전분기 대비 투자수익률 상승

- 모든 상업용 부동산 유형에서 소득수익률과 자본수익률 모두 상승하여 투자수익률은 전분기 대비 상승
- 소득수익률과 자본수익률의 합으로 산출되는 투자수익률은 오피스 2.10% 중대형상가 1.69% 소규모상가 1.43%, 집합상가 1.76%로 나타남
  - 전분기와 비교할 때 오피스(0.28%p), 중대형상가(0.26%p), 소규모상가(0.16%p), 집합상가(0.40%p)의 투자수익률은 증가
- 3개월간의 임대이익 등의 소득수익률도 모든 유형에서 전분기 대비 증가
  - 오피스 1.07%(전기 대비 0.20%p▲), 중대형 상가 1.01%(전기 대비 0.21%p▲)
    소규모 상가 0.89%(전기 대비 0.14%p▲), 집합상가 1.17%(전기 대비 0.33%p▲)
- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률도 모두 전분기 대비 증가
  - 오피스 1.03%(전기 대비 0.08%p▲), 중대형 상가 0.68%(전기 대비 0.05%p▲)
    소규모 상가 0.53%(전기 대비 0.01%p▲), 집합상가 0.60%(전기 대비 0.08%p▲)

상업용 부동산 투자수익률 추이

(단위 : %, 전년대비 %p)

구분		2016	2017	2018	2019		2019년 분기별					
					전체	전년대비	1Q	2Q	3Q	4Q	전기대비	전년동기대비
오피스	소득수익률	4.54	4.52	4.38	4.23	-0.15	1.12	1.12	0.87	1.07	0.20	-0.05
	자본수익률	1.22	1.86	3.13	3.33	0.20	0.58	0.72	0.96	1.03	0.08	0.19
	투자수익률	5.80	6.44	7.61	7.67	0.06	1.69	1.84	1.83	2.10	0.28	0.14
중대형상가	소득수익률	4.60	4.43	4.27	3.97	-0.30	1.05	1.04	0.80	1.01	0.21	-0.08
	자본수익률	1.68	2.21	2.56	2.25	-0.30	0.44	0.49	0.63	0.68	0.05	0.02
	투자수익률	6.34	6.71	6.91	6.29	-0.62	1.50	1.53	1.43	1.69	0.26	-0.06
소규모상가	소득수익률	4.10	3.96	3.79	3.53	-0.26	0.93	0.92	0.75	0.89	0.14	-0.07
	자본수익률	1.78	2.30	2.49	1.98	-0.51	0.43	0.48	0.52	0.53	0.01	-0.08
	투자수익률	5.93	6.32	6.35	5.56	-0.79	1.36	1.40	1.27	1.43	0.16	-0.15
집합상가	소득수익률	5.27	4.89	4.82	4.48	-0.34	1.21	1.19	0.84	1.17	0.33	-0.03
	자본수익률	1.60	1.53	2.32	2.05	-0.27	0.55	0.36	0.52	0.60	0.08	0.06
	투자수익률	6.93	6.48	7.23	6.59	-0.63	1.77	1.55	1.36	1.76	0.40	0.03

자료 : 한국감정원 보도자료, 2020.01.30., 19년 4분기 및 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표, p.6.
부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

3. 부동산 금융시장 동향

부동산펀드

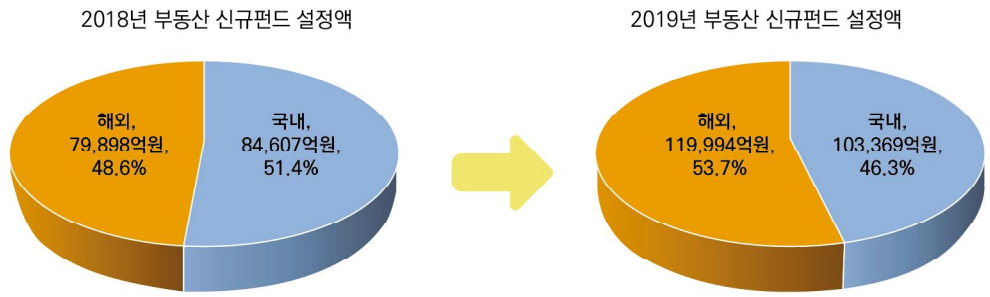
2019년 신규 부동산펀드 설정건수 697건, 설정액은 22조 2,364억원으로 전년 대비 5조 8,858억원 증가

- 12월 신규 부동산펀드 설정건수는 73건으로 전월 대비 7건 감소, 신규 설정액은 2조 2,246억원으로, 3조 890억원을 기록한 11월에 비해 28% 감소(8,644억원 감소)
- 그러나 부동산 간접투자상품에 대한 관심이 커지면서 2019년 신규 부동산펀드 설정건수는 697건으로 전년 대비 192건 증가, 신규 설정액도 전년(16조 4,506억원) 대비 35.8% 증가한 22조 3,364억원에 이름
- 특히 2019년에는 국내보다는 해외 펀드 신규설정 규모가 급격히 증가, 해외 신규설정액이 11조 9,994억원으로 전체 신규 부동산펀드 설정규모의 53.7%에 이르렀으며, 해외 신규설정건수도 226건으로 전년(182건) 대비 24.2% 증가한 226건에 이름
  - 2018년 신규 부동산펀드 설정규모 : 국내 8조 4,607억원(51.4%) vs 해외 7조 9,898억원(48.6%)
    2019년 신규 부동산펀드 설정규모 : 국내 10조 3,369억원(46.3%) vs 해외 11조 9,994억원(53.7%)
  - 이는 2018년 해외 펀드 신규설정액(7조 9,898억원) 대비 50.2%(4조 96억원) 증가한 규모로, 전세계적으로

이커머스(e-commerce)가 유통시장의 주류로 떠오름에 따라 대규모 물류센터에 대한 투자가 특히 확대됨

- 실제로 2019년에 삼성증권, 이지스자산운용, 미래에셋자산운용 등 국내 주요금융회사는 독일, 프랑스, 영국, 폴란드, 스페인, 체코 등에 위치한 아마존 물류센터에 1조 1,660억원을 투자한 바 있음[35)]

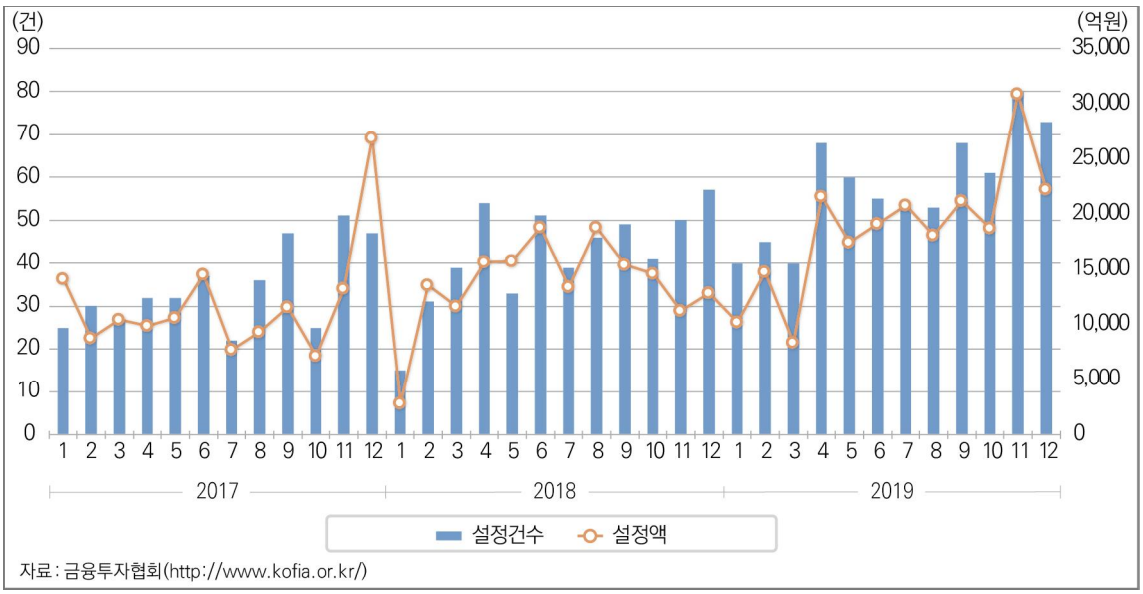
• 월별 신규 펀드설정액에 있어서는 11월이 3조 890억원으로 가장 투자규모가 컸으며, 다음으로는 4월(2조 2,538억원), 12월(2조 2,246억원)의 순으로 나타남



• 12월까지의 누계 설정건수도 697건으로 전년 동기(505건) 대비 38% 증가, 특히 12월에는 해외 펀드 설정건수가 28건으로 지난 9월(30건) 다음으로 많은 해외펀드가 신규 설정됨

• 2020년 1월 28일 기준 주요 부동산펀드(임대형)의 수익률은 1년 기준 6.27~13.11%, 평균 8.33%으로 2019년 기준 예금은행 수신금리(1.75%)의 4.8배 높은 것으로 나타남

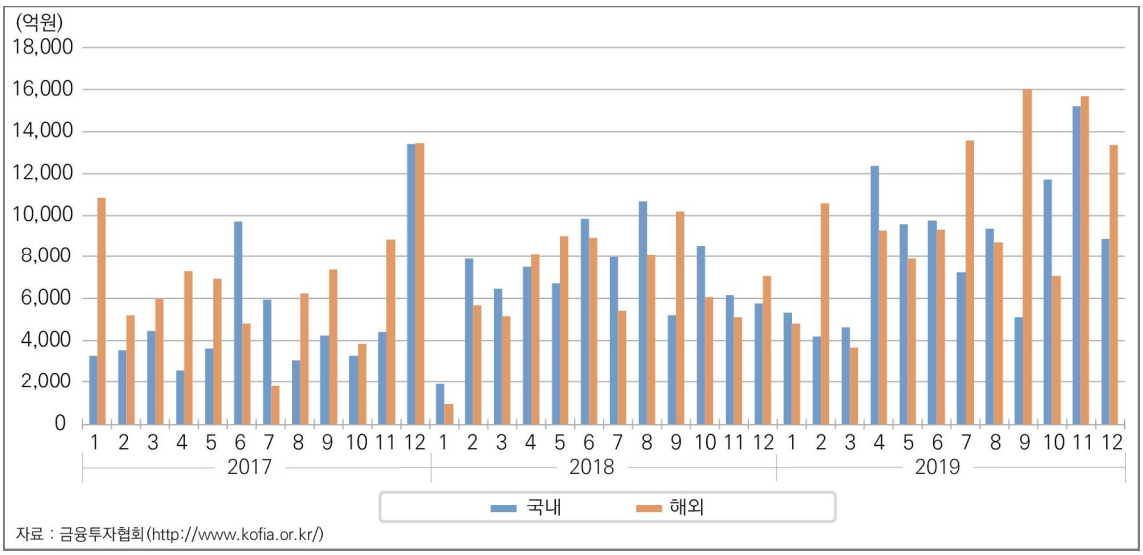
부동산펀드 설정건수 및 설정액 추이



자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

35) 뉴스웨이, 2019.10.22., 해외 물류센터 사들이는 증권업계…대체투자 다각화 '사활'

국내 및 해외 부동산펀드 설정액 추이



자료 : 금융투자협회(http://www.kofia.or.kr/)

12월 주요 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	설정금액 (백만원)	투자지역	자산운용사
LB영국전문투자형사모부동산투자신탁18	12.17	35,646	해외	엘비자산운용
LB영국전문투자형사모부동산투자신탁19	12.17	11,350	해외	엘비자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산모투자신탁[REITs-재간접형]	12.19	6,005	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]	12.19	6,169	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_A	12.19	4,010	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_C	12.19	3,020	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_Cf	12.19	2,100	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_S	12.19	209	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_S-P	12.19	245	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_C-Pe	12.26	42	해외	삼성자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_Ce	12.26	98	해외	삼성자산운용
엘비전문투자형사모부동산투자신탁26	12.27	1,260	국내	엘비자산운용
삼성아시아퍼시픽리츠부동산자투자신탁H[REITs-재간접형]_Ae	12.31	141	해외	삼성자산운용
엘비전문투자형24사모부동산투자회사(운용)	12.31	100	국내	엘비자산운용
엘비전문투자형24사모부동산투자회사보통주식(3종)	12.31	100	국내	엘비자산운용
엘비전문투자형27사모부동산투자유한회사	12.31	300	국내	엘비자산운용

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

주요 부동산펀드(임대형) 수익률 현황

(기준:2020.01.28. 부동산임대/1년, 단위:억원, %)

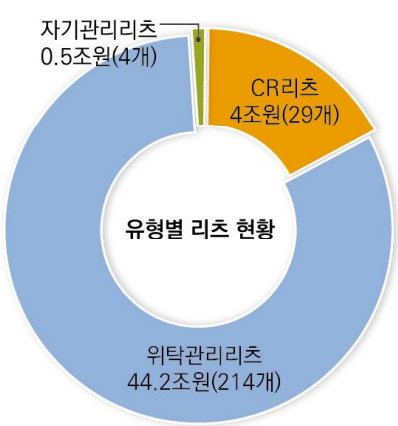
펀드명	설정일	순자산액	운용규모	수익률		자산운용사
				6개월	1년	
하나대체투자티마크그랜드종류형부동산 1 ClassA	16.07.26	688	784	9.78	13.11	하나대체투자자산운용
유경공모부동산 1ClassA	17.06.29	452	806	3.96	8.03	유경PSG자산운용
이지스코어오피스공모부동산 117 ClassA	17.02.24	330	336	3.45	7.64	이지스자산운용
유경공모부동산 2ClassA	18.02.09	1,001	1,194	3.22	6.62	유경PSG자산운용
신한BNPP나인트리부동산(종류A1)	17.03.29	370	474	2.70	6.27	신한BNP파리바자산운용

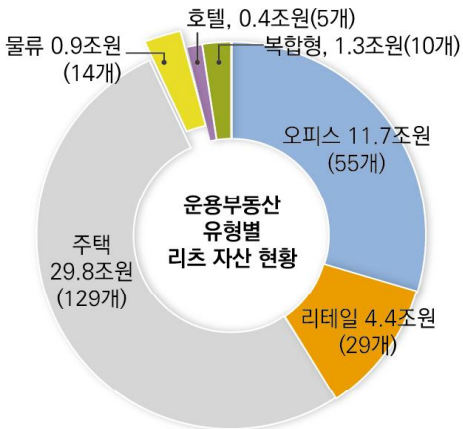
자료 : 제로인 펀드닥터(http://www.funddoctor.co.kr/)

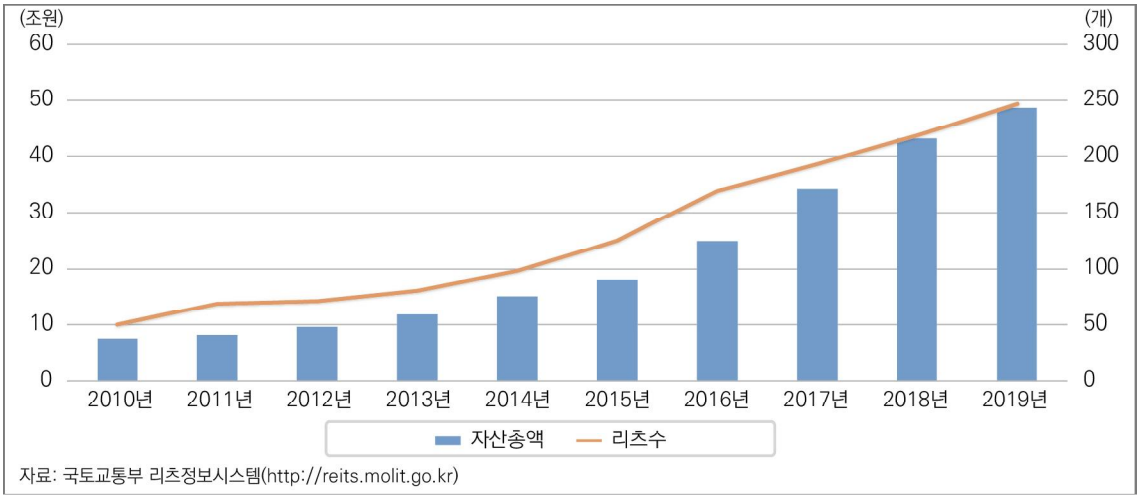
리츠(REITs)

19년 12월 말 현재 영업 중인 리츠는 총 247개, 자산은 총 48.7조원 규모

- 19년 12월 말 기준 영업 중인 리츠는 기업구조조정리츠(CR리츠) 29개, 위탁관리리츠 214개, 자기관리리츠 4개로 총 247개의 리츠가 운용 중, 전월 대비 9건 증가
  - 자산 기준으로는 위탁관리리츠가 자산총계의 90.88%(44.2조원)를 차지, CR리츠 8.17%(4조원), 자기관리리츠 0.95%(0.5조원)의 순
- 운용부동산 유형별로는 주택이 129개, 자산총계 29.8조원으로 자산기준 61.26%를 차지
  - 오피스 11.9조원(60개), 리테일 4.4조원(29개), 물류 0.9조원(14개), 호텔 0.4조원(5개), 복합형 1.3조원(10개)임
- 규모별로는 3,000억원 이상 리츠가 51개, 자산총계는 30.37조원, 전체 운용 자산의 62.34%로 가장 많음
- 2019년 하반기 롯데리츠와 NH프라임리츠 상장, 이들의 공모 당시 각각 63.28 대 1과 317.62 대 1이라는 높은 청약 경쟁률을 기록하는 등 부동산리츠에 대한 시장의 관심 증가로 전년 동기 대비 리츠 수(247개) 12.8%, 자산총액(48.7조원) 12.7% 증가







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

19년 11~12월 신규 인가된 리츠는 총 13개로, 도시재생 활성화를 위해 설립된 '앵커리츠' 포함

- 11~12월 신규 부동산투자회사(리츠)의 인가는 13건으로, 모두 위탁관리리츠 형태임
- 투자 자산의 유형은 주택 7건, 오피스 4건, 리테일 1건, 복합형 1건이며, 모두 사모형 리츠임
- 이중 12월 19일 인가된 주식회사도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사는 도시재생을 활성화하기 위해 주택도시기금 986억원을 출자해 설립한 것으로, 리츠 운용은 주택도시보증공사(HUG)가 담당함
  - 앵커리츠는 주택도시기금이 출자되는 모(母)리츠이며 여기서 도시재생 단위사업별로 자(子)리츠를 꾸려 출자

부동산투자회사 신규 인가 현황(11~12월)

부동산투자회사	설정인가일	투자 유형	상장 여부	회사유형	투자대상	AMC
㈜하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	19.11.14	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	(주)하나자산신탁
케이비부산오피스제1호위탁관리부동산투자회사	19.11.29	사모	비상장	위탁관리리츠	오피스	KB부동산신탁(주)
(주)이베데스다제사호위탁관리부동산투자회사	19.11.29	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	한국자산신탁(주)
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	19.12.10	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	(주)하나자산신탁
주식회사 엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	19.12.10	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	(주)코람코자산신탁
㈜케이리얼티임대주택제3호위탁관리부동산투자회사	19.12.11	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	(주)케이티에이엠씨
주식회사 제이알제26호위탁관리부동산투자회사	19.12.18	사모	비상장	위탁관리리츠	오피스	제이알투자운용(주)
주식회사 계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	19.12.18	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	(주)코람코자산신탁
주식회사도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사	19.12.19	사모	비상장	위탁관리리츠	복합형	주택도시보증공사
(주)케이비평촌리테일위탁관리부동산투자회사	19.12.23	사모	비상장	위탁관리리츠	리테일	KB부동산신탁(주)
주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사	19.12.26	사모	비상장	위탁관리리츠	오피스	NH농협리츠운용(주)
㈜디디아이와이에스832위탁관리부동산투자회사	19.12.31	사모	비상장	위탁관리리츠	주택	디앤디인베스트먼트(주)
㈜이지스수익형부동산제319호위탁관리부동산투자회사	19.12.31	사모	비상장	위탁관리리츠	오피스	이지스자산운용(주)

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

부동산 리츠의 19년 3분기 평균수익률은 4.3%로 전분기 대비 0.7%p 하락

- 19년 3분기 기준 기업구조조정리츠와 위탁관리리츠의 평균수익률은 4.3%로, 지난 2분기 수익률(5.0%)에 비해 하락하였으나 2018년 동기(3.4%) 대비 0.9%p 높은 수준, 그러나 19년 들어 수익률 상승세 감소 추세
- 유형별로는 위탁관리리츠(3.6%)에 비해 기업구조조정리츠의 평균수익률은 약 3.5배 높은 12.7%

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	19년 3Q
기업구조조정리츠	6.8	21.5	22.9	15.2	5.1	7.4	11.1	11.3	10.8	18.4	12.7
위탁관리리츠	3.2	2.9	3.5	2.4	2.7	2.9	2.3	4.0	6.4	3.7	3.6
평균 수익률	3.8	5.8	6.4	4.4	3.0	2.9	3.4	4.9	6.8	5.0	4.3

자료 : 한국리츠협회(http://www.kareit.or.kr/)

주요 증권사의 리츠 상품 출시, 공모리츠 배당세 혜택 등으로 2020년에도 리츠 성장 지속 전망

- 2020년에도 증권사마다 리츠 상품 출시를 예고하고 있어 부동산리츠 성장은 지속될 것으로 전망
  - 금융투자업계에 따르면 홍콩계 물류센터투자사 켄달스퀘어 로지스틱스는 국내 쿠팡·위메프 등 물류센터를 기초자산으로 공모 리츠 설립을 추진 중이며, SK네트웍스 직영주유소를 담은 코람코에너지플러스와 광교 롯데몰에 투자하는 미래에셋자산운용, 해외 사무용 빌딩에 투자하는 메리츠종금증권·마스턴자산운용 등 다양한 공모리츠가 상장을 예고하고 있음[36]
- 또한 1월 28일까지 입법예고 되었던 「조세특례제한법 시행령」 개정안(기획재정부 공고 제2019-240호)이 국무회의를 통과한 후 시행세칙이 통과되면 3월부터 공모 리츠와 부동산펀드의 배당세에 혜택이 가능해짐에 따라 부동산 리츠 시장은 더욱 확대될 것으로 예상됨[37]
  - 「조세특례제한법 시행령」 개정안에 따르면 투자원금 기준 5,000만원 한도에서 공모리츠나 부동산펀드의 배당에 대해 9%의 분리과세 적용, 다만, 장기투자를 유도하기 위해 해당 종목이나 펀드를 앞으로 3년간 보유해야 해야 하며 세금 혜택도 3년간만 받을 수 있음[38]
  - 현재는 공모리츠와 부동산 펀드의 배당에 대해 14%(주민세 별도)의 세율이 적용되지만 신설 과세특례에 따라 9%의 분리과세가 적용, 5,000만원을 리츠에 투자해 5%의 배당을 받을 경우 연 배당금 250만원에 대해 매년 12만5,000원(주민세 포함)을 절세할 수 있음[39]

36) 일요신문, 2020.01.31., 올해도 대규모 공모리츠 상장 예고…옥석 가리는 비법
37) 에너지경제, 2020.01.22., 부동산 규제에 올해 리츠 시장 고공행진 예상
38) 기획재정부, 2020.01.06., 조세특례제한법 시행령 일부개정령안 입법예고
39) 서울경제, 2020.01.19., 3월부터 공모 리츠·부동산펀드 배당세 혜택…9% 저율분리 과세

05
MS News

NEWS 01

이하양 충북지사장 국토교통부장관상, 유윤상 대표 서울시의회 의장상 수상





한국감정평가사협회가 2020년 새해를 맞이하여 1월 15일 개최한 신년인사회에서 미래새한감정평가법인 이하양 충북지사장이 국토교통부장관 표창을, 본사 유윤상 대표가 서울시의회 의장 표창을 받았다. 이는 지난 한 해 동안 감정평가업계 발전을 위해 헌신한 대·내외 인사를 대상으로 수여하는 상이다.

NEWS 02

청소년 장학금 전달



지난 1월 15일 미래새한감정평가법인은 송파구청과 법인에서 추천한 12명의 청소년들에게 장학금을 전달하였다. 이날 진행된 장학금 수여식에는 장학금 수여 학생과 학부모 14명이 참여하였다. 유윤상 대표이사는 "이번 장학금이 미래의 꿈을 위해 학업에 전념하는 청소년들에게 작은 희망이 되길 바랍니다. 더불어 사는 삶과 사회적 기여 활동에 앞장서고 있는 우리 미래새한감정평가법인은 앞으로도 청소년들의 미래를 밝히는 등불이 되도록 노력하겠습니다."라고 소회를 밝혔다.

NEWS 03

송파 그룹홈 '해뜨는 집' 찾아 아이들과 성탄절 함께...



미래새한감정평가법인 본사는 지난 12월 24일 송파구에 위치한 그룹홈 '해뜨는 집'을 찾아 아이들과 성탄절을 함께하며 사랑의 나눔 활동을 펼쳤다. 그룹홈은 가정해체, 방임, 학대, 빈곤, 유기 등의 이유로 보호가 필요한 18세 미만의 아동들이 모여 생활하는 곳으로, 보육원과 같은 대규모 시설이 아닌 가정과 같은 주거환경에서 양육 서비스를 제공하는 소규모 아동보호시설이다. 「2019 미래새한과 함께하는 희망나누기」 마지막 사업으로 진행된 이번 행사에는 그룹홈 아동들을 위한 크리스마스 선물과 파티를 준비했다. 또한 대형 TV 설치와 시설 운영을 위한 기부금을 전달하였다. 미래새한감정평가법인의 이번 봉사활동은 사회적 관심과 배려가 필요한 그룹홈 아이들과 성탄의 기쁨을 함께 나누고, 따듯한 겨울 보내기를 바라는 마음으로 추진되었다.

NEWS 04

[감정평가업계 동정] 말레이시아 국제학술대회 개최





지난 1월 10일 말레이시아 쿠알라룸푸르에서 한국감정평가학회와 한국감정평가사협회는 말레이시아평가사협회와 공동으로 제5차 국제학술회의를 개최하였다. 이번 학술회의에서는 양국의 감정평가제도를 소개하고, 변화하는 시장환경에 대응한 감정평가사의 역할과 과제 등에 대한 토론이 진행되었다. 한국감정평가사협회와 말레이시아감정평가사협회는 2019년 4월에 '감정평가 시스템 발전을 위한 업무협약'을 체결하고, 공동세미나를 개최한 바 있다. 당시 말레이시아감정평가사협회는 업무협약과 세미나 개최를 위해 앨런 심(Sr Allan Sim Song Len) 부회장을 수석대표로, 임직원 21명이 한국감정평가협회를 방문하였다. 양 협회는 업무협약을 통해 ▲부동산 산업 발전을 위한 조사 및 연구 ▲감정평가제도 등에 대한 교류 ▲감정평가제도 역량강화 세미나 공동 개최에 협력하기로 했다. 이번 학술대회는 지난해 맺은 업무협약의 실행을 위해 추진되었으며, 미래새한감정평가법인 유윤상 대표를 비롯해 한국감정평가학회 노태욱 회장, 대형감정평가법인대표자협의회 양길수 의장 등이 참석하였다.