



 **울산부동산** 브리프
 Ulsan Real-estate Brief
 신뢰와 희망을 주는 부동산 동향 정보

파레스 폭포

01 ~ 03 전문가 칼럼 / 한국폴리텍대학 울산캠퍼스 경매강사 이천우
 부동산 경매지식

04 ~ 21 월간 부동산시장 동향 (2018년 5월)
 부동산 시장 동향분석 (부동산 및 주택 전·월세 거래량, 토지·주택전세 가격, 부동산 소비심리지수, 향후 전망 등)

22 ~ 24 새로운 도전 100년 역동의 현장
 I. '산업위기대응특별지역 동구 지정'
 II. '7월 고래의 꿈! 청년의 꿈! 울산의 꿈!'

25 ~ 52 부동산 정책 동향
 I. 「부동산서비스산업 진흥법」 6월 20일부터 본격 시행
 II. 개발부담금 부과 후 납부한 학교용지부담금 등 개발비용 인정
 III. 월임대로 10만원 행복주택 입주자 모집 ... 전국 16개 지구 8,069호

53 ~ 54 부동산 관련 Q & A
 I. 사기 또는 강박에 의한 의사표시에 따른 부동산 거래의 취소
 II. 주위토지통행권, 토지와 공로사이에 통로가 없는 경우 ?

부동산 경매지식

이 천 우

한국폴리텍대학 울산캠퍼스 경매강사



부동산 경매란, 채권자가 자신의 채권회수를 위하여 담보권의 실행, 법원으로 부터 채무명의(판결, 지급명령결정, 조정조서, 화해권고결정 등)를 득하여 채무자 소유부동산을 압류, 강제집행이라는 절차를 통하여 그 부동산의 매각대금에서 법원의 배당이라는 절차를 통하여 금전적 만족을 얻는 제도라고 할 것이다. 부동산 경매는 담보권의 실행에 의한 임의경매, 채무명의에 의한 강제경매 등의 실질적 경매와 유치권에 의한 경매, 공유물분할 판결에 의한 경매 등의 형식적 경매 등이 있다.

흔히들 '부동산 경매는 돈이 된다'라고 생각하고 있다. 그러하기에 부동산 경매에 관한 관심도 대단하다 할 것이다. 이러한 연유로 경매입찰 참가자가 늘어나고 그 결과 경쟁률도 높아지고 매수신고가액도 높아져서 경매낙찰 받기가 어려운 것 또한 사실이다.

부동산 경매의 관심도가 높아질수록 그와 비례하여 부동산 경매로 인해 경매 응찰자들이 손실을 보는 경우도 발생하고 있다는 사실을 간과해서는 안 된다. 이러한 손실을 보는 이유로는 경매에 관한 지식이 부족한 상태에서 기인한 것이라고 할 수 있다.

부동산 경매의 근간이 되는 「민사집행법」, 「주택임대차보호법」, 「상가임대차보호법」 등에서 부동산 경매와 관련된 법률 지식을 습득하여야 부동산 경매를 하여 손실을 보지 않을 것이다.

부동산 경매에 관심을 가진 자는 최소한 다음에서 열거하는 용어의 의미는 필수적으로 인지하고 있어야 한다.

- 첫 번째로 말소기준 권리 ; 경매부동산의 등기사항전부증명서에 등재된 등기권리 중 근저당권(저당권), 가압류(압류), 담보가등기, 전세권(전세권자가 경매신청 채권자이거나 배당요구권자일 경우)이 있다.
- 두 번째로 대항력 ; 「주택임대차보호법」에는 임차인이 주민등록 전입신고를 마치고 점유를 하고 있으면 대항력이 있다고 명시되어 있으며, 경매에서는 임차인의 전입일이 위 말소기준권리 접수일보다 빠를 경우에는 임차인의 대항력이 있다 .
- 세 번째로 최우선변제권 ; 경매부동산에 설정된 담보권 설정일이 「주택임대차보호법시행령」에 명시된 시기에 속하는 기준에 따라 경매부동산의 임차인이 소액임차인에 해당될 경우 그 임차인이 법원에 배당요구를 했을 시에는 최우선변제를 받을 수 있다.
- 네 번째로 우선변제권 ; 경매부동산의 임차인이 법원에 배당요구를 하여 임차보증금을 돌려받으려면 경매부동산의 등기사항전부증명서에 등재된 권리의 접수일과 임차인의 확정일자의 선·후에 따라 순서대로 우선변제를 받을 수 있다.
- 다섯 번째로 소제주의원칙 ; 경매부동산의 임차인의 전입일이 말소기준권리일보다 늦을 경우 그 임차인의 임차보증금은 경매매각에 의해 소제되며 매수인이 인수할 필요가 없다는 원칙이 적용된다 할 것이다. 또한 말소기준권리인 근저당권, 가압류, 담보가등기, 전세권 중 가장 빠른 접수일이 말소기준권리일이고 이 날짜보다 늦게 설정된 권리들은 소제되어 매수인이 인수하는 등기사항전부증명서의 권리는 없다고 할 것이다.
- 여섯 번째로 인수주의 원칙 ; 소제주의 원칙과 반대로 경매부동산의 임차인의 전입일이 말소기준권리일보다 빠를 경우 임차인은 대항력이 있어 경매매수인은 그 임차인의 임차보증금을 인수해야 하며, 경매부동산의 등기된 권리 중 말소기준권리(근저당권, 가압류, 담보가등기, 전세권)중 가장 빠른 접수일자 즉 말소기준권리일보다 빨리 접수된 권리, 가등기, 가처분, 지상권 등은 인수주의 원칙이 적용되어 매수인이 인수하는 권리가 된다고 할 것이다. 그러나 위 인수하는 권리인 가등기, 가처분, 지상권 등도 소제되는 경우도 있을 수 있으므로 이에 대한 경매지식을 습득하는 것도 필요하다.

경매응찰자들이 응찰하기를 꺼려하는 물건이 유치권이 신고된 경우나 법정지상권의 성립여지가 있는 물건이다. 이같이 입찰하기를 꺼리다보니 여러 번 유찰되어 최저가액이 낮아진다. 입찰최저가액이 낮아지면 그만큼 싼 가격에 매수할 수가 있다는 것이다.

그래서 요즘 경매에 관심을 갖는 분들은 필히 유치권, 법정지상권에 관한 권리분석 실력을 배양해야 한다.

유치권의 성립요건에는, 유치권을 주장하는 채권과 물건과의 견련성이 있어야 하고, 유치권자의 그 물건에 관한 점유가 있어야 하고, 유치권을 배제하는 특약이 없어야 하고, 채권이 변제기에 이르러야 하는 등의 4가지 요건이 있다. 이러한 4가지 요건을 모두 충족해야 유치권이 인정된다 할 것이다.

법정지상권의 성립요건에는, 토지소유자와 경매에서 제외된 제시외 건물소유자가 동일인이어야 하고, 토지에 최초 근저당권 설정 당시에 매각 제외된 건물이 존재했어야 하고(구건물이 존재했으나 멸실시키고 신건물을 신축한 경우에는 구건물이 존재한 시기를 기준함), 경매나 매매로 인해 토지와 건물의 소유자가 달라져야 하는 등의 요건을 모두 충족해야 한다. 이러한 요건이 모두 충족되지 않으면 법정지상권은 성립되지 않는다 할 것이다.

부동산 경매를 통하여 수익을 창출하려면 그 부동산에 설정된 각종 권리 등이 경매매각에 의해 모두 소멸되고, 그 부동산의 임차인의 임대차보증금도 인수하는 경우가 없는 경매물건을 고르는 권리분석과 다리품을 팔아 현장 확인을 철저히 하고 각종공부 등도 철저히 열람하는 등의 물건분석이 선행되어야 한다.

이리하여 시세과약을 하고난 후 입찰 가액, 취득세, 명도비용, 수선비 등의 필요비용을 공제한 금액을 산출하여 예상수익을 정하고 입찰가액을 결정하는 게 현명한 부동산경매 입찰행위라고 할 수 있다.

향후 부동산 경매를 통하여 수익을 창출하기를 기대한다면 경매부동산의 권리분석과 물건분석이 철저히 선행되어야 한다는 사실을 염두에 두어야 할 것이다.

【 전월대비 울산의 토지 거래량은 증가, 가격도 상승 중, 주택매매, 전·월세 거래량 감소 가격도 하락 】

미국의 금리인상 여파로 한국 금리인상의 필요성이 커진데다 고용은 물론 내수경제성장이 둔화하고 부동산 보유세 강화까지 예고된 터라 부동산 시장이 숨을 죽이고 있다. 또한 대출규제 강화로 추가 대출이 어려워지면서 대출금을 갚지 못하는 등의 이유로 지역경제가 위축된 지역을 중심으로 부동산 경매 물건이 2014년 이후 4년만에 증가하고 있고, 계절적 성수기 종료와 지방선거 분위기로 부동산 시장 침체에 한몫을 더하고 있다.

5월 중 전국의 토지 거래량은 전월대비 2.0% 증가하였으나 우리 지역의 토지 거래량은 $\Delta 14.9\%$ 감소하였으며, 전년 동월대비 전국의 토지 거래량은 2.6% 증가한 반면 우리 지역의 토지 거래량은 $\Delta 31.8\%$ 로 감소한 것으로 나타났다.

또한, 전국의 주택매매 거래량은 전월대비 $\Delta 5.5\%$ 감소, 우리 지역도 $\Delta 6.4\%$ 감소하였고, 전년 동월대비는 전국이 $\Delta 20.3\%$ 감소, 우리 지역은 $\Delta 59.4\%$ 로 크게 감소한 것으로 나타났다. 또한, 전국의 주택 전·월세 거래량은 전월대비 $\Delta 17.3\%$ 감소하였고 우리 지역도 $\Delta 15.9\%$ 감소를 나타냈으며 전년 동월대비로도 8.7% 감소한 것으로 나타났다.

< 부동산 거래량 변동 현황 > (단위 : 건, %, 신고일 기준)

구분		'18.5월	'18.4월	'17.5월	증감률		비고
					전월비	전년동월비	
토지 거래량	전국	100,774	98,780	98,234	2.0	2.6	R-ONE 부동산통계정보시스템 ※ 순수토지 기준
	울산	1,403	1,648	2,058	-14.9	-31.8	
주택매매 거래량	전국	67,789	71,751	85,046	-5.5	-20.3	국토부 주택정책과 보도자료
	울산	958	1,024	1,498	-6.4	-59.4	
주택전·월세 거래량	전국	127,015	153,609	138,795	-17.3	-8.5	국토부 주택정책과 보도자료 ※ 확정일자 기준
	울산	1,779	2,115	1,948	-15.9	-8.7	

5월 중 전국의 토지가격은 전월과 동일하게 전월대비 0.3% 상승하였고, 우리 지역의 토지가격도 전월대비 0.3% 상승하였으며, 전년 동월대비 3.8% 상승한 것으로 나타났다.

한편, 전국의 주택매매 가격지수는 전월대비 동일한 수준을 유지하였으나 우리 지역의 주택매매 가격지수는 $\Delta 0.7\%$ 하락하였고, 전년 동월대비로도 $\Delta 2.7\%$ 하락한 것으로 나타났다. 우리 지역의 주택전세 가격지수는 전월대비 $\Delta 0.9\%$ 하락, 월세 가격지수도 전월대비 $\Delta 0.6\%$ 하락하였으며, 전년 동월대비로는 주택전세 가격지수 $\Delta 3.6\%$, 주택월세 가격지수 $\Delta 2.4\%$ 하락한 것으로 나타났다.

< 부동산 가격 변동 현황 > (단위 : %, 신고일 기준)

구분		'18.5월	'18.4월	'17.5월	증감률		비고
					전월비	전년동월비	
토지 가격지수	전국	105.8	105.5	101.7	0.3	4.1	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '16. 12. 1. = 100)
	울산	105.2	104.9	101.4	0.3	3.8	
주택매매 가격지수	전국	100.6	100.6	99.0	0.0	1.6	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '17. 11월 = 100)
	울산	97.9	98.6	100.6	-0.7	-2.7	
주택전세 가격지수	전국	99.2	99.5	99.6	-0.3	-0.4	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '17. 11월 = 100)
	울산	97.1	98.0	100.7	-0.9	-3.6	
주택월세 가격지수	전국	99.6	99.7	100.2	-0.1	-0.6	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '17. 11월 = 100)
	울산	99.8	98.6	100.4	-0.6	-2.4	

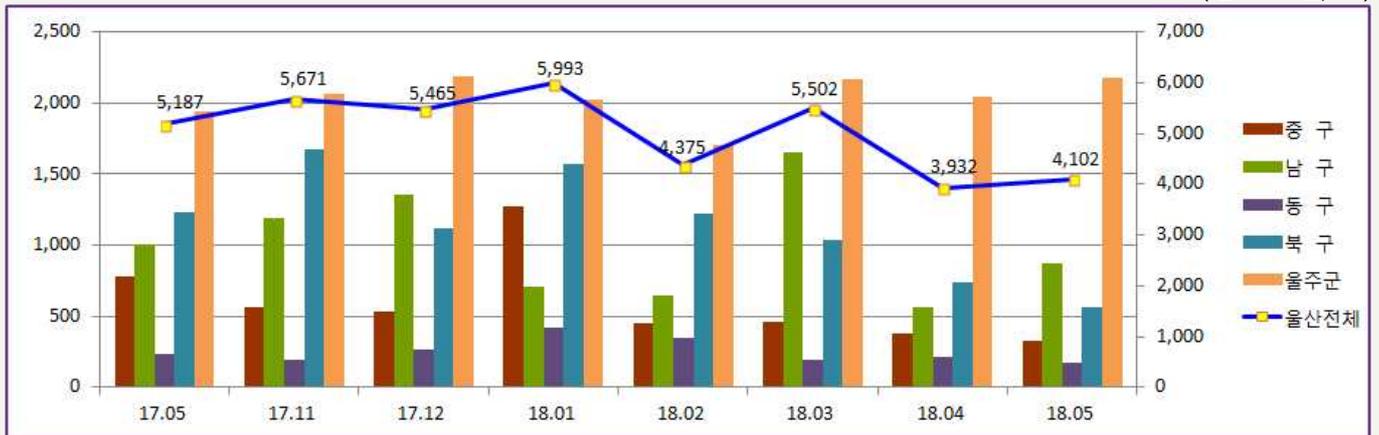
【 남구, 울주군 신규입주물량 공급에 따른 전월대비 거래량 증가 】

5월 전체 부동산 거래량은 전월대비 4.3% 증가하였으며, 전년 동월대비 △20.8% 감소한 것으로 나타났다.

토지와 건물을 포함한 부동산 거래량은 4,102건으로, 계절적 성수기 종료와 더불어 6.13 지방선거 분위기로 인하여 거래량은 주춤하고 있는 것으로 나타났다. 부동산 시장 분위기 침체로 인하여 올해 들어 가장 낮은 거래량을 기록했던 전월에 비해本月 남구와 울주군의 건축물거래량 증가로 더 감소하지는 않았다. 정부의 부동산 수요억제 정책에 보유세 강화까지 예견되면서 거래소강 상태는 여전할 것으로 보여지며, 기존주택시장에서 분양시장으로 이동한 수요자의 구매 선호를 고려할 때 기존 주택시장의 거래동결과 수요위축은 계속될 것으로 보여진다. 조선경기 불황에 따른 중공업 추가 구조조정 발표로 인구유출, 소비감소로 이어짐에 따라 동구를 산업 위기대응특별지역으로 지정·지원하고 있으나 부동산시장에 영향을 미칠지 미지수다. 전월대비 남구와 울주군을 제외한 전 구·군이 감소한 것으로 나타났다. 전월대비 중구 △14.5%, 동구 △20.0%, 북구 △23.5% 순으로 감소율을 나타냈으며, 울주군 6.5%, 남구 54.7% 순으로 증가율을 나타냈다. 전년 동월대비로는 울주군을 제외한 전 구가 감소하였으며, 남구 △13.5%, 동구 △29.7%, 북구 △54.2%, 중구 △58.0% 순으로 감소율을 보인데 반하여, 울주군은 12.3% 증가율을 나타냈다.

- 울산 부동산 거래량 -

(단위 : 건, %)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산종합	5,187	5,671	5,465	5,993	4,375	5,502	3,932	4,102	4.3	-20.9
중 구	774	559	535	1,275	446	459	380	325	-14.5	-58.0
남 구	1,004	1,191	1,356	706	649	1,654	561	868	54.7	-13.5
동 구	239	190	266	417	352	189	210	168	-20.0	-29.7
북 구	1,232	1,668	1,121	1,575	1,223	1,032	737	564	-23.5	-54.2
울주군	1,938	2,063	2,187	2,020	1,705	2,168	2,044	2,177	6.5	12.3

【 토지거래 올해 들어 최저치 거래량 기록, 개발사업 위주 거래 유지 】

5월 순수토지 거래량은 전월대비 △14.9% 감소, 전년 동월대비 △31.8% 감소한 것으로 나타났다.

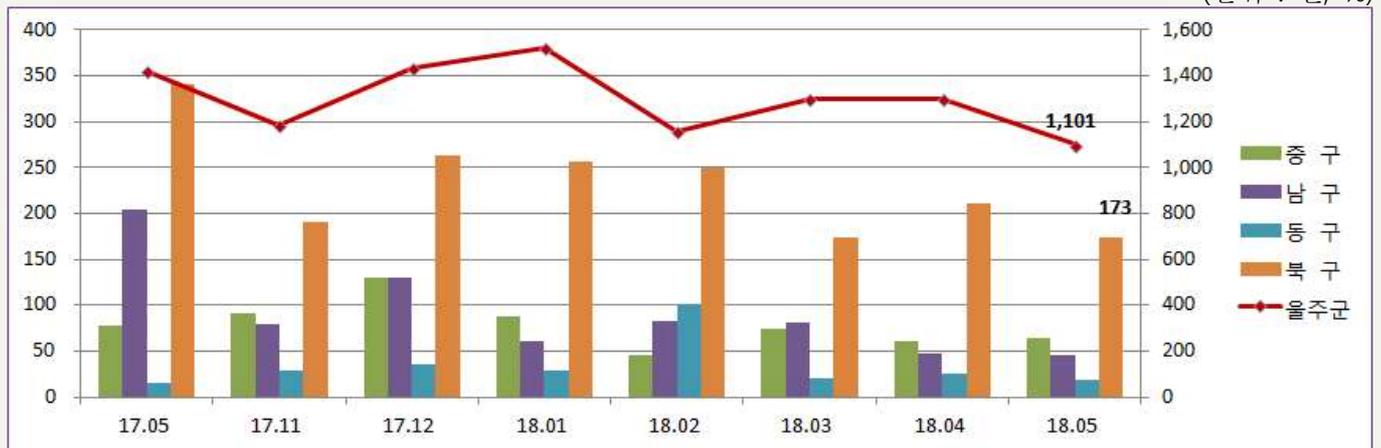
전체 순수토지 거래량은 1,403건으로, 전월대비 중구를 제외한 전 구·군이 감소하였다. 전월대비 남구 △4.2%, 울주군 △15.4%, 북구 △18.0%, 동구 △26.9% 순의 감소율에 반하여, 중구는 4.9% 증가율을 나타냈다. 전년 동월대비로는 동구는 26.7% 증가한 반면, 중구 △16.9%, 울주군 △22.5%, 북구 △49.3%, 남구 △77.6% 순으로 감소율을 나타냈다.

중구 B-05구역 주택재개발정비사업지역내 토지 매입, 남구 신정동 주택건설사업 준공에 따른 신탁해지, 북구 효문동 현대효문지역주택조합의 신탁해지, 울주군 청량면 일원 임야의 꾸준한 법인과 개인 간 공유지분 거래, 서생면 전원주택지 부지 거래가本月 두드러진 것으로 나타났다.

지목별로 살펴보면 전월대비 전·답 △17.2%, 기타 △60.6% 감소율을 나타낸 반면 대지 3.5%, 임야 6.2% 순으로 증가율을 나타냈으며, 전년 동월대비로는 기타 △11.9%, 전·답 △28.5%, 대지 △72.5% 순의 감소율을 나타냈으며 임야는 15.5%의 증가율을 나타냈다. 전월 울주군의 산업단지내 공장용지 신탁 등으로 크게 증가한 기타 지목거래량은 일단락되어 다시 평년 거래량을 찾은 것으로 보인다.

- 구 · 군별 순수토지 거래량 -

(단위 : 건, %)

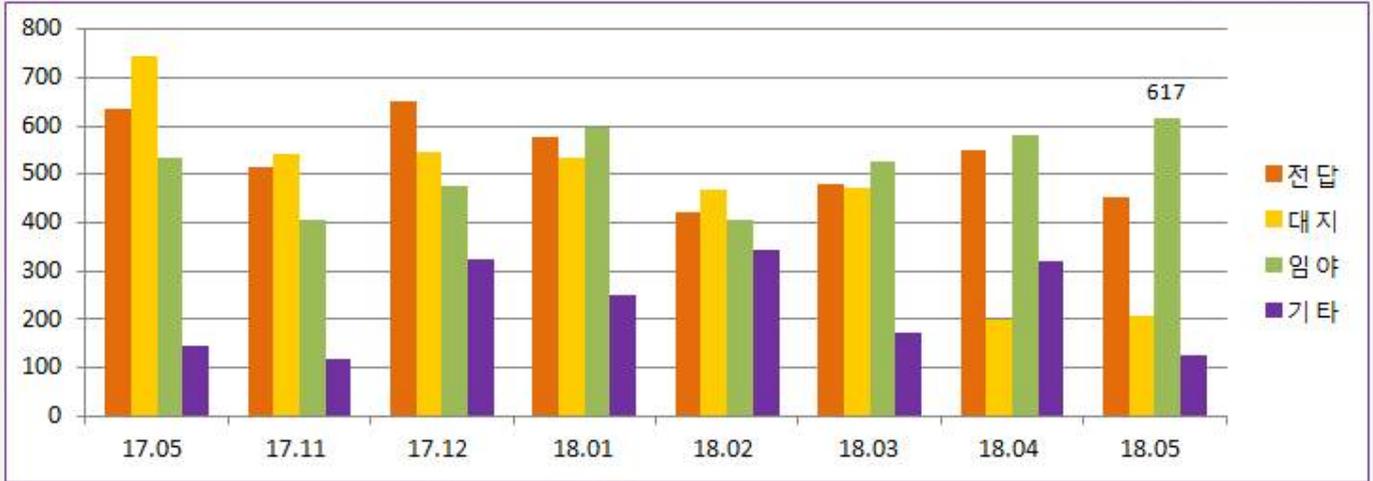


구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산종합	2,058	1,576	1,995	1,957	1,639	1,651	1,648	1,403	-14.9	-31.8
중 구	77	92	130	87	46	74	61	64	4.9	-16.9
남 구	205	80	130	61	83	81	48	46	-4.2	-77.6
동 구	15	28	35	29	101	21	26	19	-26.9	26.7
북 구	341	191	263	257	249	173	211	173	-18.0	-49.3
울 주 군	1,420	1,185	1,437	1,523	1,160	1,302	1,302	1,101	-15.4	-22.5

※ 토지 거래량은 나대지 상태인 순수토지 기준임

- 토지 지목별 거래량 -

(단위 : 건수, %)



구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
소계	2,058	1,576	1,995	1,957	1,639	1,651	1,648	1,403	-14.9	-31.8
전답	635	513	652	576	423	480	548	454	-17.2	-28.5
대지	746	542	545	533	469	471	199	206	3.5	-72.4
임야	534	405	476	598	405	527	581	617	6.2	15.5
기타	143	116	322	250	342	173	320	126	-60.6	-11.9

건축물 거래량은 전월대비 18.2% 증가, 전년 동월대비로는 △13.7% 감소한 것으로 나타났다.

전체 건축물 거래량은 2,699건으로, 남구와 울주군을 제외한 전 구에서 감소한 것으로 나타났다. 전월대비 중구 △18.2%, 동구 △19.0%, 북구 △25.7% 순으로 감소를 나타냈으나, 울주군 45.0%, 남구 60.2% 순으로 증가율을 나타냈다.

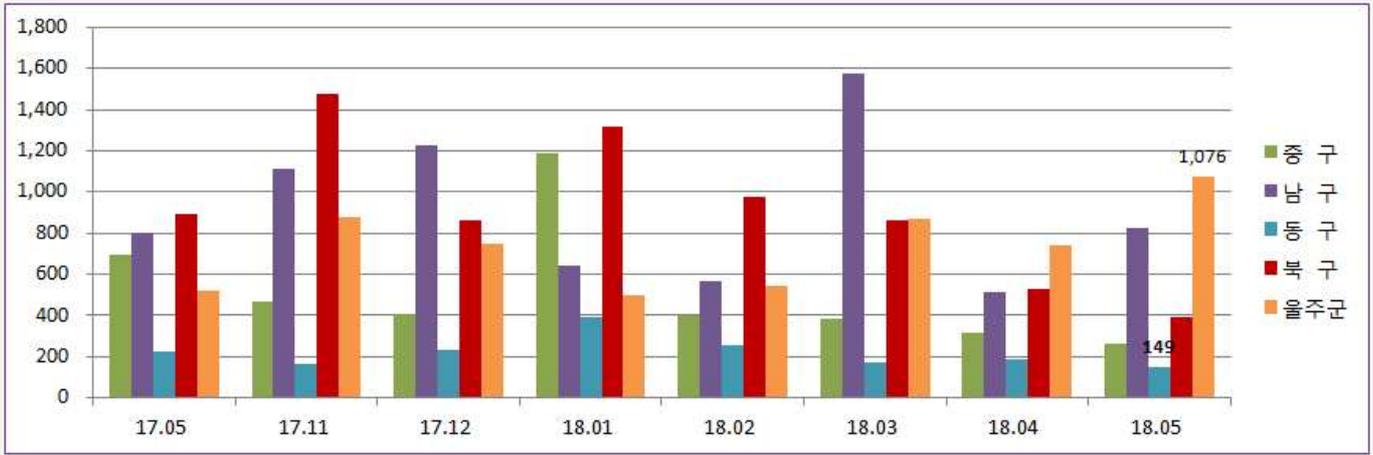
남구 신정동 대공원코아루파크베르, 신정지웰아파트, 선암동 아크리티 아파트, 울주군 온양면 e편한세상 아파트, 청량면 한양수자리아파트 및 신정 오피스텔 등의 상업(업무)용 건물의 준공(예정)에 따른 등기를 위하여 최초공급계약 및 분양권 거래신고 등이 활발해진 가운데 전월 크게 감소하였던 거래량을 만회한 것으로 나타났다.

전년 동월대비로는 동구 △33.5%, 북구 △56.1%, 중구 △62.6% 순으로 감소하였고, 남구 2.9%, 울주군은 107.7% 순으로 증가율을 나타냈다.

또한, 건축물 유형별 거래량은 전월대비 단독주택을 제외한 전 유형별 증가한 것으로 단독주택 △2.8%의 감소율을, 아파트 16.8%, 상가기타 28.3%, 다세대 35.0% 순으로 증가율을 나타냈다. 전년 동월대비로는 아파트 △17.4%, 단독주택 △19.5%, 다세대 △20.6% 순의 감소율을, 상가기타는 11.0%의 증가율을 나타냈다. 특히, 남구 무거동과 울주군 삼남면의 다세대 주택의 거래가 본월 두드러진 것으로 나타났다.

- 구·군별 건축물 거래량 -

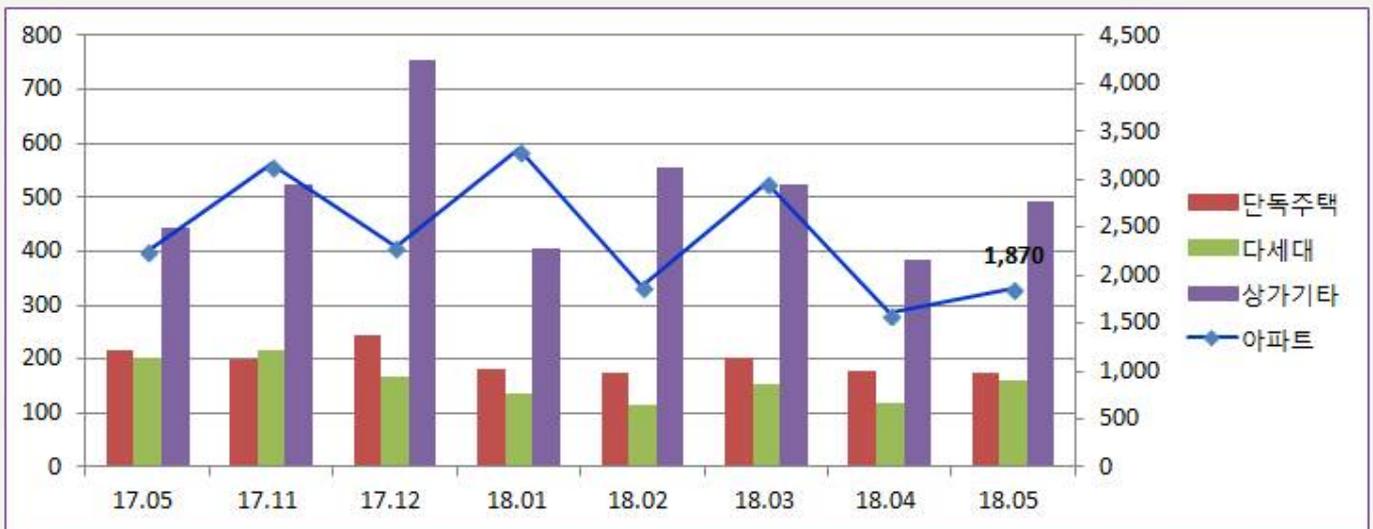
(단위 : 건, %)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산종합	3,129	4,095	3,470	4,036	2,736	3,851	2,284	2,699	18.2	-13.7
중 구	697	467	405	1,188	400	385	319	261	-18.2	-62.6
남 구	799	1,111	1,226	645	566	1,573	513	822	60.2	2.9
동 구	224	162	231	388	251	168	184	149	-19.0	-33.5
북 구	891	1,477	858	1,318	974	859	526	391	-25.7	-56.1
울 주 군	518	878	750	497	545	866	742	1,076	45.0	107.7

- 구·군별 건축물 유형별 거래량 -

(단위 : 건, %)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
소 계	3,129	4,095	3,470	4,036	2,736	3,851	2,284	2,699	18.2	-13.7
아파트	2,265	3,156	2,308	3,314	1,893	2,968	1,601	1,870	16.8	-17.4
단독주택	215	198	243	182	174	204	178	173	-2.8	-19.5
다세대	204	216	166	135	114	154	120	162	35.0	-20.6
상가기타	445	525	753	405	555	525	385	494	28.3	11.0

※ 다가구 연립주택은 다세대에, 상업·공업·상가·기타는 상가기타에 포함.

【 주택매매 거래량 복합적인 하방요인 작용으로 관망 중 】

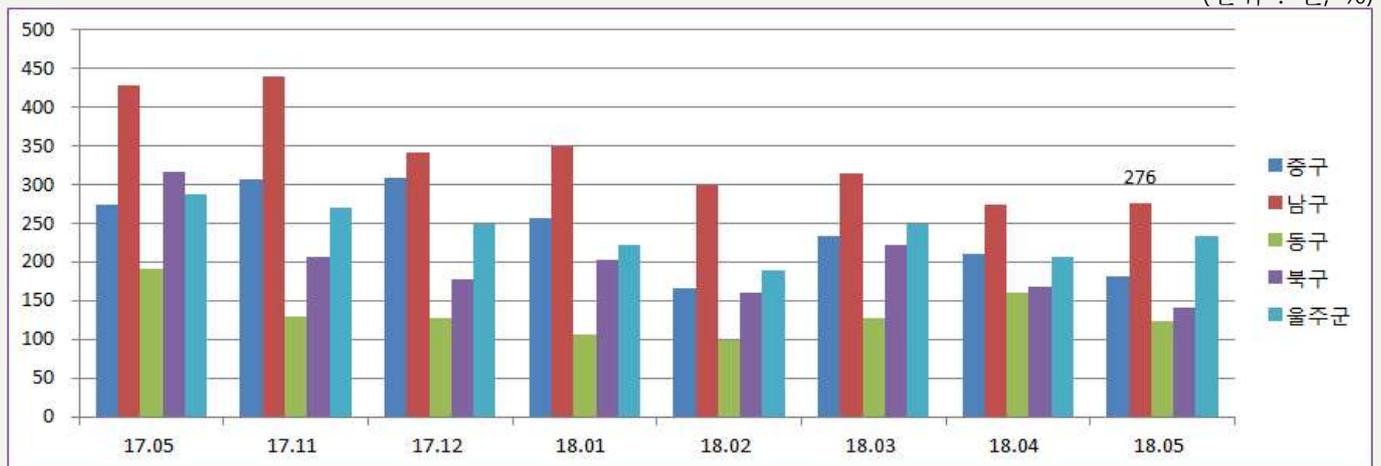
5월 주택매매 거래량은 전월대비 △6.4% 감소, 전년 동월대비 △36.0% 감소한 것으로 나타났다.

전체 주택매매 거래량은 958건으로, 전월대비 남구, 울주군을 제외한 전 구가 감소율을 나타냈다. 전월대비 중구 △14.2%, 북구 △16.6%, 동구 △22.4% 순의 감소율을 나타낸 반면 남구는 0.4%, 울주군은 13.0% 순의 증가율을 나타냈다. 전년 동월대비로는 전 구·군이 감소율을 보인 가운데 울주군 △18.8%, 중구 △33.6%, 동구 △34.6%, 남구 △35.5%, 북구 △55.5% 순으로 큰 감소율을 기록했다. 신규공급물량이 대거 유입되면서 기존 주택시장의 거래는 점점 위축되고 높은 매매가격으로 수요자들의 관망세만 계속되고 있는 것으로 보인다.

주택매매 유형별로는 전월대비 단독주택과 아파트를 제외한 전 유형에서 증가를 나타냈다. 전월대비 아파트는 △13.6% 감소하였고, 단독주택은 전월과 동일한 거래량을 나타냈으며 다세대주택 24.3%, 연립주택 50.0%, 다가구주택 420.0% 순의 증가율을 기록했다. 전년 동월대비로는 다가구주택을 제외한 전 유형별 거래량이 감소한 것으로 나타났으며, 연립주택 △27.3%, 단독주택 △29.3%, 다세대주택 △31.5%, 아파트 △38.7% 순으로 감소율을 나타낸 반면, 다가구주택은 13.0% 증가한 것으로 나타났다.

- 구·군별 주택매매 거래량 -

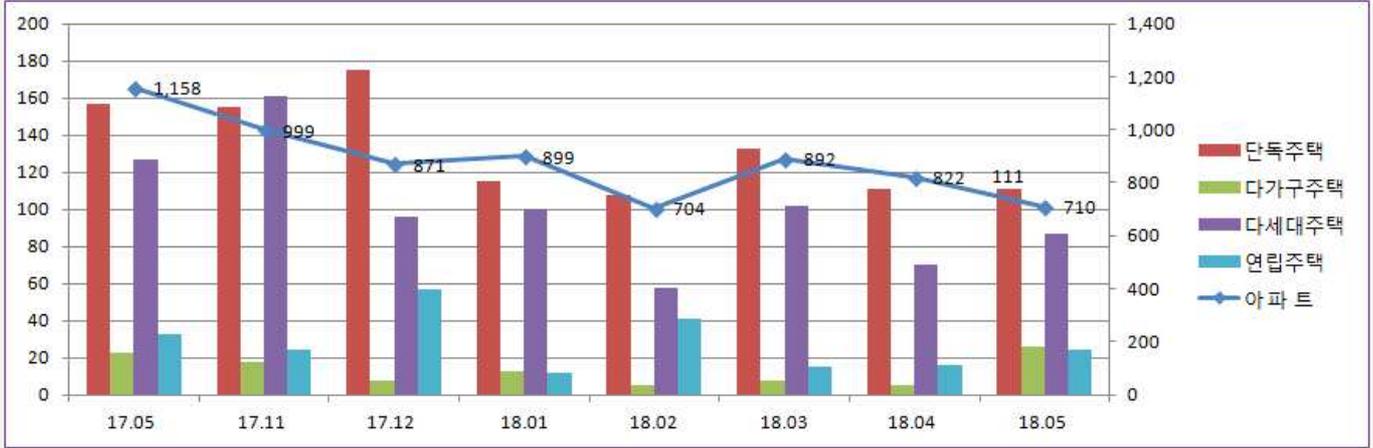
(단위 : 건, %)



구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산매매종합	1,498	1,357	1,207	1,139	916	1,150	1,024	958	-6.4	-36.0
중구	274	308	309	257	166	234	212	182	-14.2	-33.6
남구	428	440	342	349	300	315	275	276	0.4	-35.5
동구	191	131	128	107	100	129	161	125	-22.4	-34.6
북구	317	208	178	203	161	223	169	141	-16.6	-55.5
울주군	288	270	250	223	189	249	207	234	13.0	-18.8

- 주택매매 유형별 거래량 -

(단위 : 건, %)

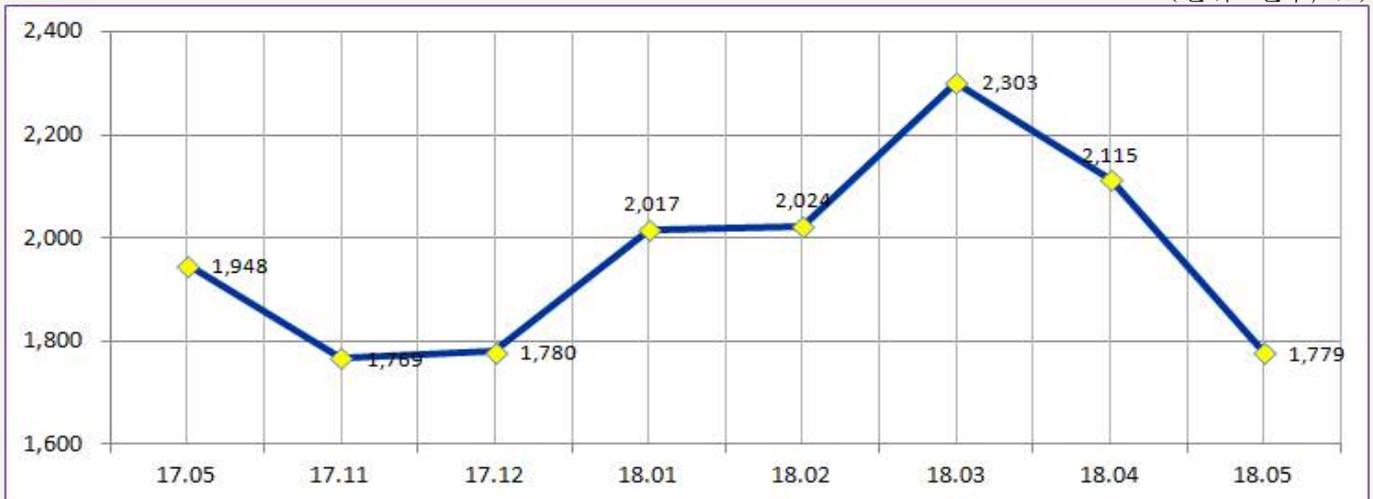


구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
합계	1,498	1,357	1,207	1,139	916	1,150	1,024	958	-6.4	-36.0
단독주택	157	155	175	115	108	133	111	111	0.0	-29.3
다가구주택	23	18	8	13	5	8	5	26	420.0	13.0
다세대주택	127	161	96	100	58	102	70	87	24.3	-31.5
연립주택	33	24	57	12	41	15	16	24	50.0	-27.3
아파트	1,158	999	871	899	704	892	822	710	-13.6	-38.7

5월 주택 전·월세 거래량은 1,779건으로 전월대비 △15.9% 감소, 전년 동월대비로는 △8.7% 감소한 것으로 나타났다. 전년 말 수준의 거래량으로 떨어진 것은 올해 들어 처음이다. 봄 이사철 계절적 성수기 종료로 거래량은 전월대비 소폭 감소하였으며 꾸준히 준공되고 있는 신규아파트 입주에 의한 전세공급은 꾸준히 계속되고 있는 것으로 보인다.

- 주택 전·월세 거래량 -

(단위: 건수, %)



구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산	1,948	1,769	1,780	2,017	2,024	2,303	2,115	1,779	-15.9	-8.7

【 남구, 울주군 전월대비 건축물 거래량 증가 】

중구 지역의 토지 거래량 전월 대비 49% 증가, 건축물 거래량 전월 대비 $\Delta 18.2\%$ 감소, 주택 매매 거래량 전월 대비 $\Delta 14.2\%$ 감소

중구의 토지거래는 복산동, 유곡동 순으로 지목별로는 대지, 임야 거래가 주를 이루었다. 복산동은 여전히 중구 B-05구역 주택재개발정비사업에 의한 사업부지내 토지를 매입하고 있고, 유곡동도 임야 내 일부 공유지분 거래가 꾸준히 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 건축물 거래로는 복산동, 반구동 순으로 아파트와 단독주택의 거래가 두드러졌으며 특히 본월에는 토지와 더불어 주택재개발정비사업에 따른 사업부지내 아파트 매입이 주요인이 되었으며 상업(업무)용은 우정동 혁신도시내 분양권 거래가 꾸준히 계속되고 있는 것으로 나타났다.

남구 지역의 토지 거래량 전월 대비 $\Delta 4.2\%$ 감소, 건축물 거래량 전월 대비 60.2% 증가, 주택매매 거래량 전월 대비 0.4% 증가

남구의 토지거래는 신정동, 달동 순으로, 지목별로는 대, 임야 거래가 주를 이루었다. 신정동은 본월 대공원코아루파크베르 주택건설사업 준공에 따른 부지내 신탁해지 거래가 주를 이루고 있으며, 건축물 거래는 신정동, 선암동 순으로 주거용 거래는 신정동, 선암동이 주를 이룬 가운데 신정동 대공원코아루파크베르와 선암동 아크리티 아파트와 무거동 다세대주택 거래가 두드러졌으며, 상업(업무)용 유형에서는 전월과 동일한 양상의 신정동 거래량이 월등하게 늘어났으며, 특히 신정오펠리움플러스 오피스텔과 대공원코아루파크베르 분양권 거래가 두드러진 것으로 나타났다. 또한, 야음동 대현더샵아파트와 호수공원대명루첸 아파트, 신정동 지웰아파트의 분양권 전매가 계속되고 있는 것으로 나타났다.

동구 지역의 토지 거래량 전월 대비 $\Delta 26.9\%$ 감소, 건축물 거래량 전월 대비 $\Delta 19.0\%$ 감소, 주택매매 거래량 전월 대비 $\Delta 22.4\%$ 감소

동구의 토지거래는 동부동, 전하동 순으로, 지목별로는 임야, 대지 거래가 주를 이루었다. 전월 증가한 현대중공업 기숙사 부지 거래는 일단락됨에 따라 거래량은 전월대비 감소하였으며 조선경기 불황에 따른 현대중공업 구조조정 발표로 부동산 침체기가 장기화되고 개발사업 부재로 거래는 희박한 것으로 나타났다. 건축물 거래는 전월과 동일한 양상의 서부동, 전하동 순의 주거용 거래로 두드러지고 있으나 상업(업무)용 거래는 거래요인 부재로 거의 전무한 것으로 나타났다.

북구 지역의 토지 거래량 전월 대비 △18.0% 감소, 건축물 거래량 전월 대비 △25.7% 감소, 주택매매거래량 전월 대비 △16.6% 감소

북구의 토지거래는 효문동, 중산동 순으로 지목별로는 대지, 농지 거래가 주를 이루었다. 효문동은 신탁회사와 현대효문지역주택조합 간의 신탁해지건이 대부분을 이루고 있으며, 전월에 이어 울동 공공주택지구 조성사업의 효문동 토지매입도 꾸준한 것으로 나타났다. 또한, 중산동은 개인 간 증여 및 공유물분할계약 건이 본월 두드러진 것으로 나타났다. 건축물 거래는 주거용 거래로 명촌동, 신천동의 아파트 준공 후 계속된 명촌 효성해링턴플레이스 아파트 분양권 검인과 신천동 효성해링턴 아파트 분양권 전매가 계속되고 있으며, 송정지구내 아파트 분양권 전매거래 또한 꾸준히 이어가고 있는 것으로 나타났다. 상업(업무)용 거래로는 산하동, 송정동이 주를 이룬 가운데 산하동 트리움오션뷰 상가건물의 신탁계약으로 전월대비 크게 거래량 증가를 나타냈으며, 송정지구내 상가거래도 꾸준히 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

울주군 지역의 토지거래량 전월 대비 △15.4% 감소, 건축물 거래량 전월 대비 45.0% 증가, 주택매매 거래량 전월 대비 13.0% 증가

울주군의 토지거래는 언양읍, 청량읍 순으로, 지목별로는 임야, 농지 거래가 주를 이루었다. 언양읍 반천리 반천일반산업단지 진입도로 인근 임야부지의 신탁계약 해지 검인에 따른 거래량 증가와 꾸준히 계속되고 있는 청량읍 율리 일원 임야의 법인과 개인 간 공유지분 거래가 본월도 이어진 것으로 나타났다. 또한 서생면 화산리 전원주택 부지가 교통인프라 구축과 더불어 급부상하는 추세로 아파트 인기가 떨어지면서 전원주택을 선호하는 인구가 증가함에 따라 서생 인근의 외지인 거래가 본월 두드러진 것으로 나타났다. 건축물 거래로 주거용 거래는 온양읍, 청량읍 순으로 온양읍 망양리 e편한세상 아파트와 청량면 상남리 덕하한양수자인아파트 준공으로 최초 공급계약서 검인 거래량 및 분양권 전매가 전월대비 크게 증가하였고, 상업(업무)용 거래로는 삼남면 ktx역세권 주변의 거래가 꾸준히 이어지고 있는 것으로 나타났다.

'18.6월 ~ '18.9월 관내 입주예정 아파트 단지 현황

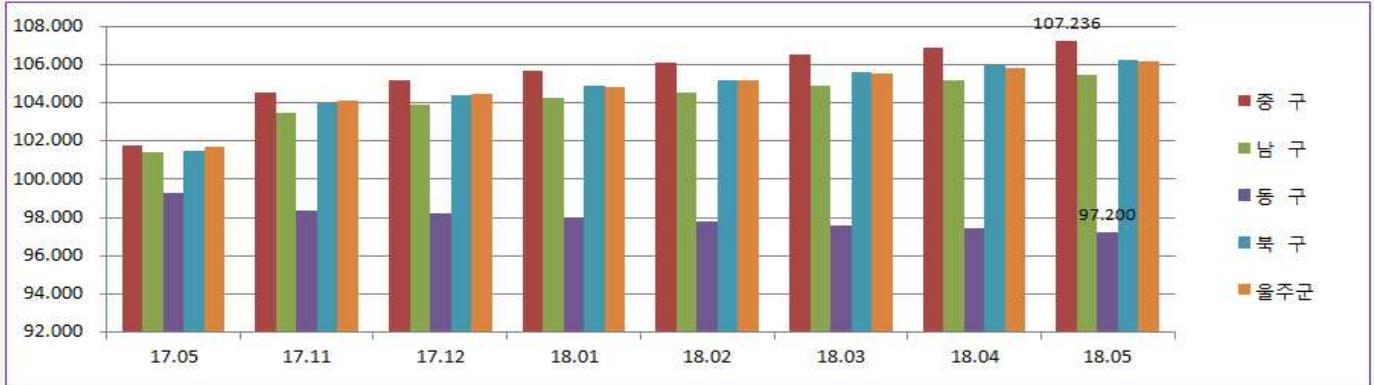
입주월	지역	단지명	합계	60㎡ 이하	60-85㎡	85㎡ 초과
계			732	0	644	88
7월	울산	남구 신정동 신정지웰	200	0	200	0
	울산	울주군 삼남면 교동리 KTX울산 우성스마트시티뷰	444	0	356	88
8월	울산	없 음	-	-	-	-
9월	울산	남구 신정동 1334-48 외6 신정수아지오시티	88	0	88	0

【 중구, 혁신도시 성숙화에 따른 지가지수 구·군 중 1위 】

5월 지가지수는 전월대비 0.3% 상승하였으며, 전년 동월대비로는 3.8% 상승하였다. 동구를 제외한 전 지역에서 꾸준히 상승한 가운데 전월대비 0.3%로 동일하게 상승한 것으로 나타났으나, 동구는 여전히 전월대비 $\Delta 0.2\%$ 하락한 것으로 나타났다. 토지이용상황 별로는 전월대비 상업용 대지의 상승폭이 가장 컸으나, 전년 동월대비 공장용지는 여전히 $\Delta 0.3\%$ 하락한 것으로 나타났다.

- 구·군별 지가지수 변동 현황 -

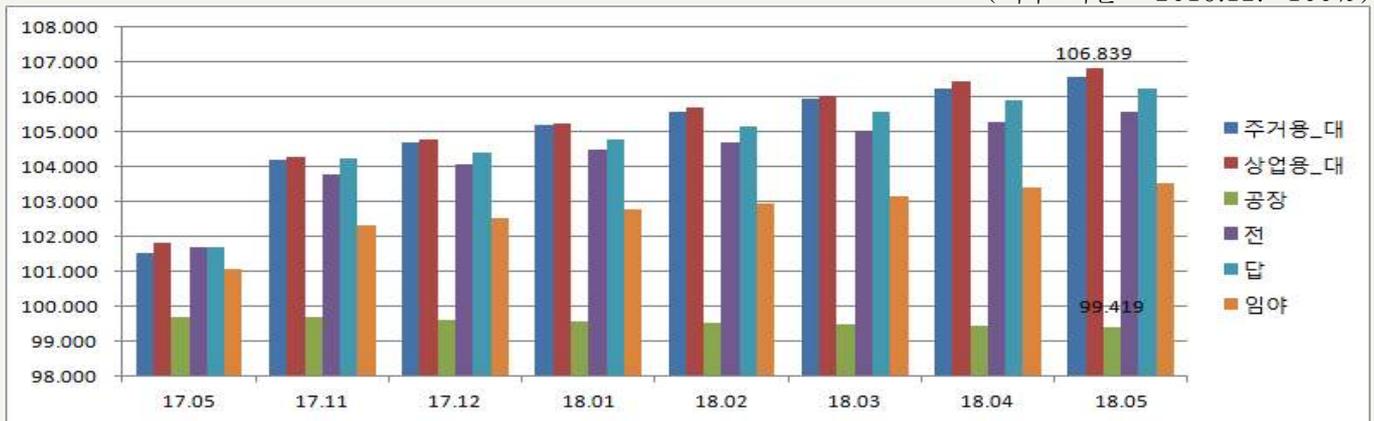
(지수 기준 : 2016.12.=100%)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산종합	101.359	103.382	103.743	104.080	104.371	104.670	104.946	105.213	0.3	3.8
중 구	101.791	104.558	105.161	105.655	106.106	106.488	106.863	107.236	0.3	5.3
남 구	101.430	103.469	103.864	104.221	104.535	104.855	105.154	105.433	0.3	3.9
동 구	99.247	98.341	98.184	97.989	97.782	97.589	97.403	97.200	-0.2	-2.1
북 구	101.468	103.949	104.399	104.855	105.190	105.584	105.918	106.247	0.3	4.7
울주군	101.725	104.107	104.455	104.811	105.151	105.498	105.825	106.154	0.3	4.4

- 토지이용상황별 지가지수 변동 현황 -

(지수 기준 : 2016.12.=100%)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
주거용_대	101.523	104.215	104.684	105.198	105.585	105.954	106.257	106.558	0.3	5.0
상업용_대	101.826	104.275	104.790	105.252	105.678	106.045	106.464	106.839	0.4	4.9
공장	99.684	99.680	99.608	99.574	99.522	99.494	99.444	99.419	0.0	-0.3
전	101.710	103.788	104.070	104.491	104.702	105.015	105.291	105.565	0.3	3.8
답	101.710	104.219	104.426	104.785	105.138	105.563	105.897	106.237	0.3	4.5
임야	101.087	102.326	102.534	102.784	102.934	103.145	103.400	103.532	0.1	2.4

【 전 지역 주택 매매가격 전월대비 하락, 주택 유형별 단독주택은 상승 】

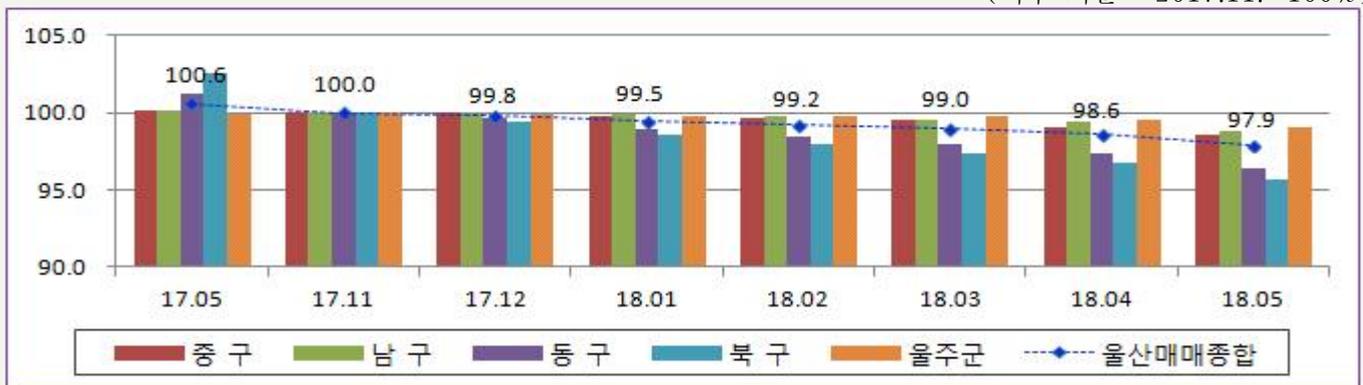
5월 주택 매매가격 종합지수는 97.9로 전월대비 $\Delta 0.7\%$ 하락하였으며, 전년 동월대비로는 $\Delta 2.7\%$ 하락하였다.

지역별로는 전월과 동일한 전 구·군이 전월대비 하락한 것으로 나타났으며, 울주군 $\Delta 0.4\%$, 중구와 남구 $\Delta 0.6$, 동구 $\Delta 0.9\%$, 북구 $\Delta 1.1\%$ 순으로 하락한 것으로 나타났다. 전년 동월대비로는 울주군 $\Delta 0.8\%$, 남구 $\Delta 1.3\%$, 중구 $\Delta 1.6\%$, 동구 $\Delta 4.7\%$, 북구 $\Delta 6.8\%$ 순으로 하락한 것으로 나타났다.

주택 유형별로는 단독주택은 전월대비 0.3% 상승하였으나 연립주택은 $\Delta 0.3\%$, 아파트 $\Delta 1.0\%$ 하락한 것으로 나타났다. 전년 동월대비로는 단독주택은 3.6% 상승한 가운데 연립주택 $\Delta 2.2\%$, 아파트 $\Delta 4.6\%$ 하락하였다.

- 구·군별 주택매매가격 변동 현황 -

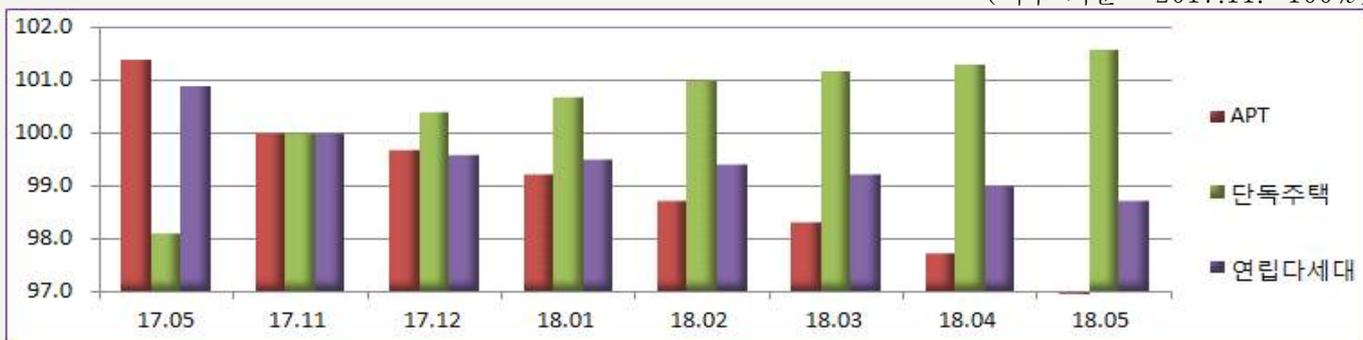
(지수 기준 : 2017.11.=100%)



구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산매매종합	100.6	100.0	99.8	99.5	99.2	99.0	98.6	97.9	-0.7	-2.7
중구	100.1	100.0	100.0	99.8	99.6	99.5	99.1	98.5	-0.6	-1.6
남구	100.1	100.0	99.9	99.9	99.8	99.5	99.4	98.8	-0.6	-1.3
동구	101.2	100.0	99.6	98.9	98.4	98.0	97.3	96.4	-0.9	-4.7
북구	102.6	100.0	99.4	98.6	97.9	97.4	96.7	95.6	-1.1	-6.8
울주군	99.9	100.0	99.9	99.8	99.8	99.8	99.5	99.1	-0.4	-0.8

- 유형별 주택매매가격 변동 현황 -

(지수 기준 : 2017.11.=100%)



구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산매매종합	100.6	100.0	99.8	99.5	99.2	99.0	98.6	97.9	-0.7	-2.7
APT 매매	101.4	100.0	99.7	99.2	98.7	98.3	97.7	96.7	-1.0	-4.6
단독주택 매매	98.1	100.0	100.4	100.4	101.0	101.2	101.3	101.6	0.3	3.6
연립주택 매매	100.9	100.0	99.6	99.5	99.4	99.2	99.0	98.7	-0.3	-2.2

- 구·군별 표본 아파트 실거래 가격 현황 -

(단위 : 만원)

구분	아파트명	건축 년도	면적형 (㎡)	실거래가격					
				층수	18.03	층수	18.04	층수	18.05
중구	e편한세상강변	2015	84.99	14	38,000	1	36,500	12	37,900
	반구 신동아과밀리에	2014	74.95	18	29,200	4	27,900	17	27,500
	서동현대	1992	49.96	4	11,500	2	11,000	10	12,900
	우정혁신도시푸르지오	2013	85.00	2	35,000	8	37,000	16	37,500
	에일린의뜰2차아파트	2013	84.82	11	32,800	2	31,900	2	31,800
	번영로서한이다음 1단지	분양권	84.59	6	40,500	5	40,890	9	40,700
남구	달동주공1단지	1993	41.85	11	13,650	5	13,500	2	13,800
	옥현옴마을주공3	2001	59.78	17	27,000	5	26,100	15	25,500
	울산옥현1주공	2000	59.89	14	23,000	13	23,600	16	21,000
	세양청구마을	1997	84.99	7	28,000	9	26,600	4	21,000
	현대문화2차	1998	59.76	4	16,000	24	15,300	17	16,000
	울산신정푸르지오	2012	84.96	19	43,000	16	44,000	23	45,000
	도성타운	1991	60.44	3	14,500	7	16,400	3	16,000
	신정동 신정지웰	분양권	84.99	23	34454	13	33904	27	31454
	남구호수공원대명루첸	"	73.02	20	37600	10	36990	14	36940
대현더샵	"	84.91	28	45900	7	44696	18	44996	
동구	현대패밀리동부	1993	49.85	5	10,500	3	10,400	10	10,000
	서부성원상떼빌	2005	84.85	6	28,000	23	28,500	20	27,800
	현대패밀리명덕	1992	59.78	13	15,000	11	15,100	9	13,800
	현대패밀리서부	1992	49.79	8	9,000	10	9,000	10	9,250
	대송현대2	1991	59.78	9	14,700	6	16,450	11	15,000
북구	월드메르디앙 월드시티	2011	84.90	26	27,000	20	27,000	8	21,000
	평창리비에르 2차	2003	84.55	13	24,900	11	23,800	16	24,000
	울산블루마시티2차 푸르지오	2015	59.78	12	22,000	5	22,100	24	22,300
	울산블루마시티 푸르지오	2014	59.98	30	19,970	16	20,500	18	19,000
	쌍용아진그린타운1	1996	59.98	5	13,600	10	12,000	14	12,500
	극동스타클래스	2007	84.94	9	22,500	14	23,900	20	22,000
	협성노블리스	2003	84.80	3	19,500	13	21,700	11	20,000
	양정힐스테이트	2007	59.98	13	20,000	14	20,200	11	18,200
	성원	1996	48.78	5	12,450	9	13,000	7	11,200
	오토밸리로효성해링턴플레이스	2016	84.88	15	26,000	17	26,500	17	27,300
	울산송정B5반도유보라이이비파크	분양권	84.95	5	36,412	19	38,152	1	34,512
	울산송정B7블록금강펜테리움	"	84.21	9	37,520	16	37,520	18	37,770
	울산송정B8블럭한라비발다캠퍼스	"	84.90	3	33,780	24	34,470	11	34,970
울산신천효성해링턴블레이스	"	74.96	24	29,900	9	25,530	5	26,330	
울주군	호반베르디움	2007	71.05	14	27,900	14	26,700	12	26,000
	문수산더샵	2014	84.94	12	38,800	10	38,000	22	39,700
	경동태원하이빌	2001	59.96	8	13,100	3	12,700	4	13,000
	스타골든캐슬아파트	2018	84.87	14	29,580	11	29,580	7	29,580
	덕신동백	1992	49.85	3	9,700	9	7,600	15	8,000
	쌍용하나빌리지	1999	59.94	5	13,000	7	10,500	13	11,900
	KTX울산우성스마트시티뷰	분양권	84.99	12	31,490	13	30,280	10	29,290
	울산KTX신도시동문굿모닝힐	"	84.88	29	32,768	26	33,718	24	32,202
	울산온양일동미라주아파트	"	84.96	5	26,489	9	28,389	5	26,489
	울산온양일동미라주더스타	"	84.96	4	27,489	13	27,489	5	27,039
	e편한세상울산온양	"	59.99	21	18,590	16	18,348	21	20,380
덕하 한양수자인	"	57.98	18	18,250	11	18,100	11	18,400	

※ 주택 실거래가 및 전월세 거래가에 대한 세부정보는 실거래가 공개홈페이지(<http://rt.molit.go.kr>) 또는 온나라 부동산정보 통합포털(www.onnara.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

【주택 전세가격 전월대비 전 구군 하락, 아파트 전세 하락세 두드러져】

5월 주택 전세가격 종합지수는 97.1로 전월대비 $\Delta 0.9\%$ 하락하였으며, 전년 동월 대비로는 $\Delta 3.6\%$ 하락한 것으로 나타났다.

전월대비 전 구·군이 하락세를 보인 가운데 울주군 $\Delta 0.4\%$, 중구 $\Delta 0.7\%$, 남구 $\Delta 0.8\%$, 동구 $\Delta 1.3\%$, 북구는 $\Delta 1.8\%$ 하락한 것으로 나타났다. 또한, 전년 동월 대비로는 울주군 $\Delta 1.1\%$, 중구 $\Delta 2.7\%$, 남구 $\Delta 2.9\%$, 동구 $\Delta 5.9\%$, 북구 $\Delta 7.1\%$ 하락한 것으로 나타났다.

주택 유형별 전세가격은 전월대비 단독주택은 $\Delta 0.1\%$, 연립주택은 0.3% , 아파트는 $\Delta 1.3\%$ 하락하였고, 전년 동월대비 단독주택은 $\Delta 0.7\%$, 연립주택은 $\Delta 1.7\%$, 아파트는 $\Delta 4.8\%$ 하락한 것으로 나타났다.

- 지역별 주택 전세가격 변동 현황 -

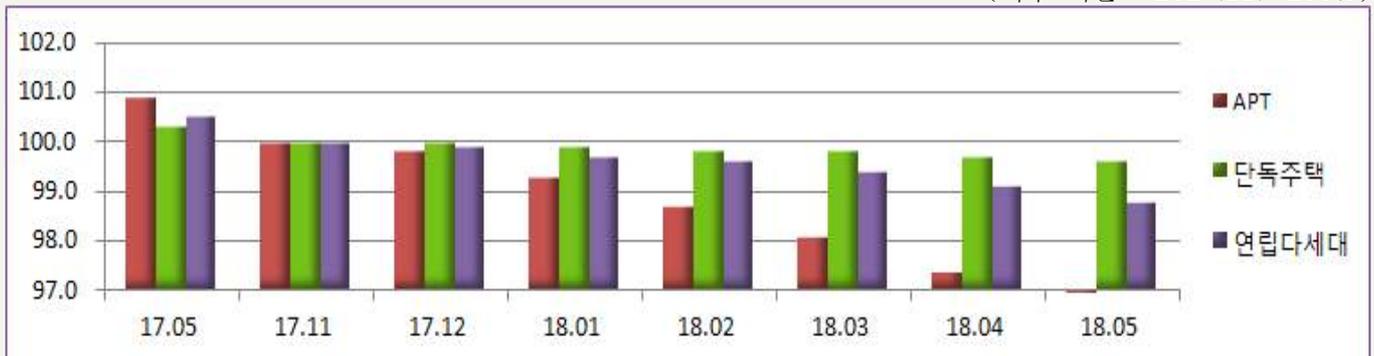
(지수 기준 : 2017.11.=100%)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산전세종합	100.7	100.0	99.8	99.5	99.0	98.6	98.0	97.1	-0.9	-3.6
중 구	100.6	100.0	99.9	99.8	99.4	99.1	98.6	97.9	-0.7	-2.7
남 구	100.6	100.0	99.9	99.6	99.2	98.8	98.5	97.7	-0.8	-2.9
동 구	101.4	100.0	99.6	99.2	98.4	97.7	96.7	95.4	-1.3	-5.9
북 구	101.5	100.0	99.6	98.8	97.8	97.0	96.0	94.3	-1.8	-7.1
울주군	100.1	100.0	100.0	99.9	99.8	99.8	99.4	99.0	-0.4	-1.1

- 주택 유형별 전세가격 변동 현황 -

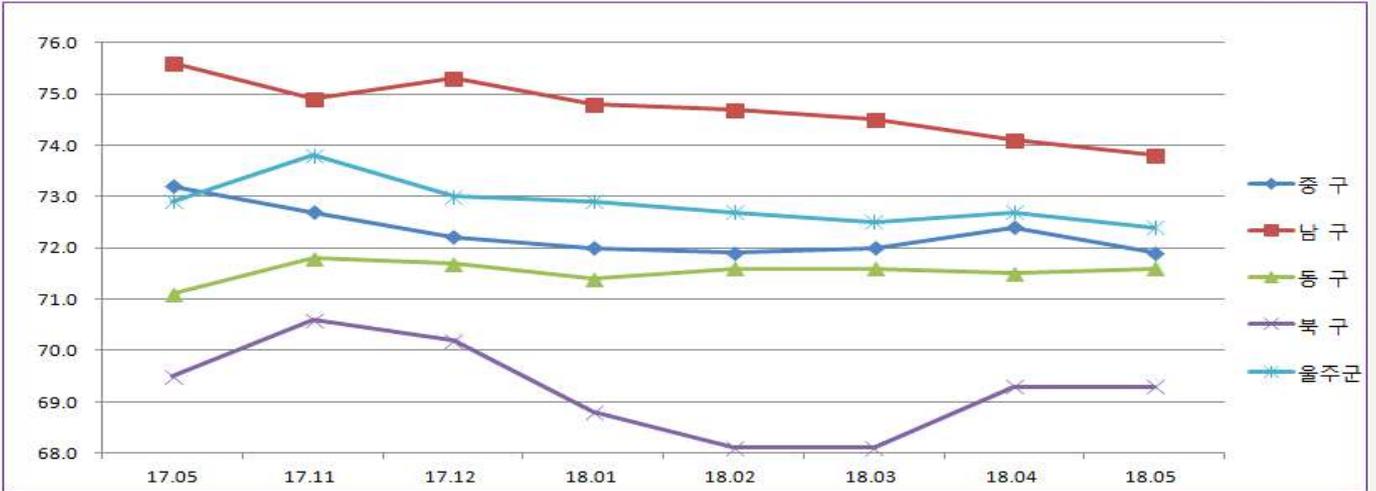
(지수 기준 : 2017.11.=100%)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산전세종합	100.7	100.0	99.8	99.5	99.0	98.6	98.0	97.1	-0.9	-3.6
APT 전세	100.9	100.0	99.8	99.3	98.7	98.1	97.4	96.1	-1.3	-4.8
단독주택 전세	100.3	100.0	100.0	99.9	99.8	99.8	99.7	99.6	-0.1	-0.7
연립주택 전세	100.5	100.0	99.9	99.7	99.6	99.4	99.1	98.8	-0.3	-1.7

- 아파트 매매가격 대비 전세가격 추이 -

(단위 : %)

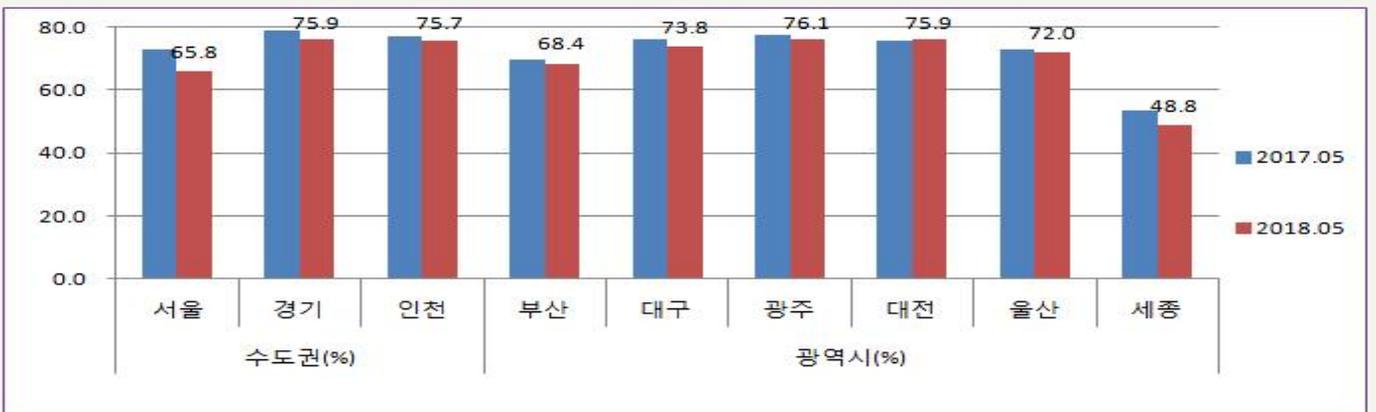


구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
전 국	75.6	74.8	74.6	74.3	74.1	73.7	73.4	73.2	-0.3	-3.2
울산종합	72.9	73.0	72.8	72.3	72.1	72.0	72.2	72.0	-0.3	-1.2
중 구	73.2	72.7	72.2	72.0	71.9	72.0	72.4	71.9	-0.7	-1.8
남 구	75.6	74.9	75.3	74.8	74.7	74.5	74.1	73.8	-0.4	-2.4
동 구	71.1	71.8	71.7	71.4	71.6	71.6	71.5	71.6	0.1	0.7
북 구	69.5	70.6	70.2	68.8	68.1	68.1	69.3	69.3	0.0	-0.3
울주군	72.9	73.8	73.0	72.9	72.7	72.5	72.7	72.4	-0.4	-0.7

- 수도권 및 광역시 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 -

(단위 : %)

구 분	수도권(%)			광역시(%)					
	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	세종
2017.05	73.0	78.9	76.9	69.6	76.0	77.6	75.8	72.9	53.7
2018.05	65.8	75.9	75.7	68.4	73.8	76.1	75.9	72.0	48.8



< 출처 : 월간 KB주택가격동향, <http://nland.kbstar.com> >

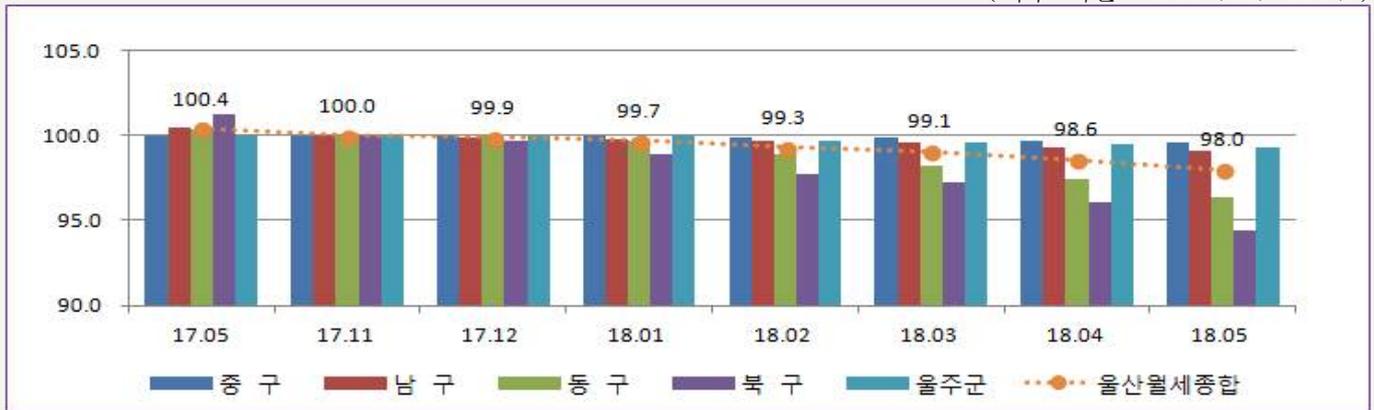
【 월세가격 전 구·군 하락세, 전년 동월대비 복구가 가장 커 】

5월 주택 월세가격 종합지수는 98.0으로 전월대비 $\Delta 0.6\%$ 하락하였으며, 전년 동월 대비로는 $\Delta 2.4\%$ 하락한 것으로 나타났다.

전월대비 전 지역이 하락세로 중구 $\Delta 0.1\%$, 남구와 울주군 $\Delta 0.2\%$, 동구 $\Delta 1.0\%$, 북구 $\Delta 1.8\%$ 순으로 하락하였으며 전년 동월대비는 중구 $\Delta 0.4\%$, 울주군 $\Delta 0.7\%$, 남구 $\Delta 1.4\%$, 동구 $\Delta 4.0\%$, 북구 $\Delta 6.8\%$ 하락한 것으로 나타났다. 주택 유형별로는 전월대비 단독주택 $\Delta 0.1\%$, 연립주택 $\Delta 0.4\%$, 아파트 $\Delta 0.7\%$ 하락하였으며, 전년 동월대비로는 단독주택 $\Delta 0.9\%$, 연립주택 $\Delta 1.6\%$, 아파트 $\Delta 2.9\%$ 하락한 것으로 나타났다.

- 지역별 주택 월세가격 변동 현황 -

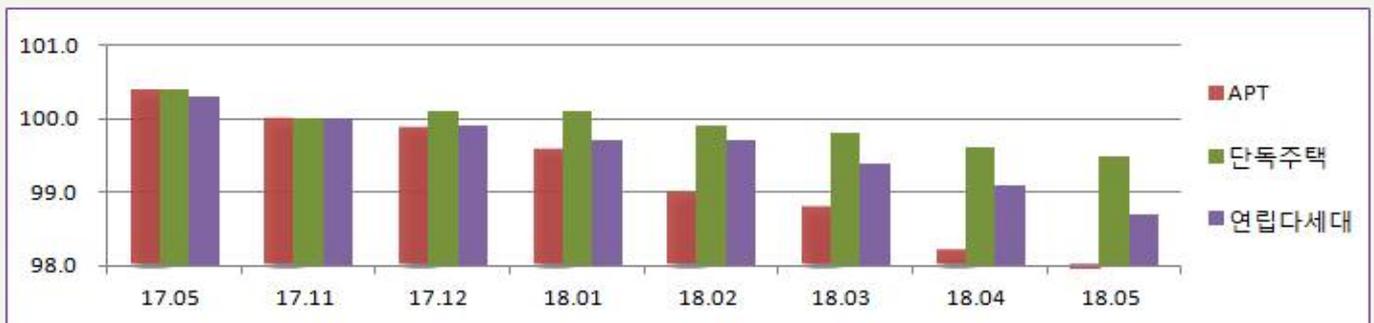
(지수 기준 : 2017.11.=100%)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산월세종합	100.4	100.0	99.9	99.7	99.3	99.1	98.6	98.0	-0.6	-2.4
중 구	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.7	99.6	-0.1	-0.4
남 구	100.5	100.0	99.9	99.8	99.7	99.6	99.3	99.1	-0.2	-1.4
동 구	100.4	100.0	100.1	99.7	98.9	98.2	97.4	96.4	-1.0	-4.0
북 구	101.3	100.0	99.7	98.9	97.7	97.2	96.1	94.4	-1.8	-6.8
울주군	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.6	99.5	99.3	-0.2	-0.7

- 주택 유형별 월세가격 변동 현황 -

(지수 기준 : 2017.11.=100%)



구 분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전년동월비
울산월세종합	100.4	100.0	99.9	99.7	99.3	99.1	98.6	98.0	-0.6	-2.4
APT 월세	100.4	100.0	99.9	99.6	99.0	98.8	98.2	97.5	-0.7	-2.9
단독주택 월세	100.4	100.0	100.1	100.1	99.9	99.8	99.6	99.5	-0.1	-0.9
연립주택 월세	100.3	100.0	99.9	99.7	99.7	99.4	99.1	98.7	-0.4	-1.6

【 비수기 진입, 지방선거 등 영향이 겹치면서 주택사업경기 악화 】

5월 주택사업경기실사지수 실적치는 40.0으로 전월 실적지수 대비 4.3% 상승하였으며, 5월 전망 대비 △19.2% 하락한 것으로 나타났다.

정부의 연이은 규제 강화로 기존 재고주택시장에 대한 불확실성이 커지면서 대부분 지역의 주택사업경기가 크게 위축된 결과로 아파트가격이 하락하고 주택소비심리가 위축되면서 주택사업여건이 더 악화되고 있는 것으로 나타났다.

6월 주택사업경기실사지수 전망치는 48.0으로 비수기 진입, 재건축 약세, 지방선거 등의 영향이 겹치면서 여전히 주택사업경기 침체가 지속될 것으로 전망하고 있다.

- 울산 주택사업경기실사지수(HBSI) -



2018년 5월 주택사업경기실사지수(HBSI)

구 분	2018.04		2018.05		2018.06
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	62.7	65.0	72.1	66.0	64.0
울산	52.1	35.7	59.2	40.0	48.0



주택사업자를 대상으로 매일 조사하는 HBSI(Housing Business Survey Index)는 공급자 입장에서 주택사업 경기를 종합적으로 판단하는 공급시장 지표로 매일 이달의 실적과 다음 달의 전망을 동시에 조사하여 활용. 지수는 「HBSI」 또는 「주택사업경기실사지수」로 통일하여 사용

※주택사업경기실사지수(HBSI)는 주택사업 경기를 종합적으로 반영할 수 있는 지표로 주택산업연구원(www.khi.re.kr)에서 확인할 수 있습니다.

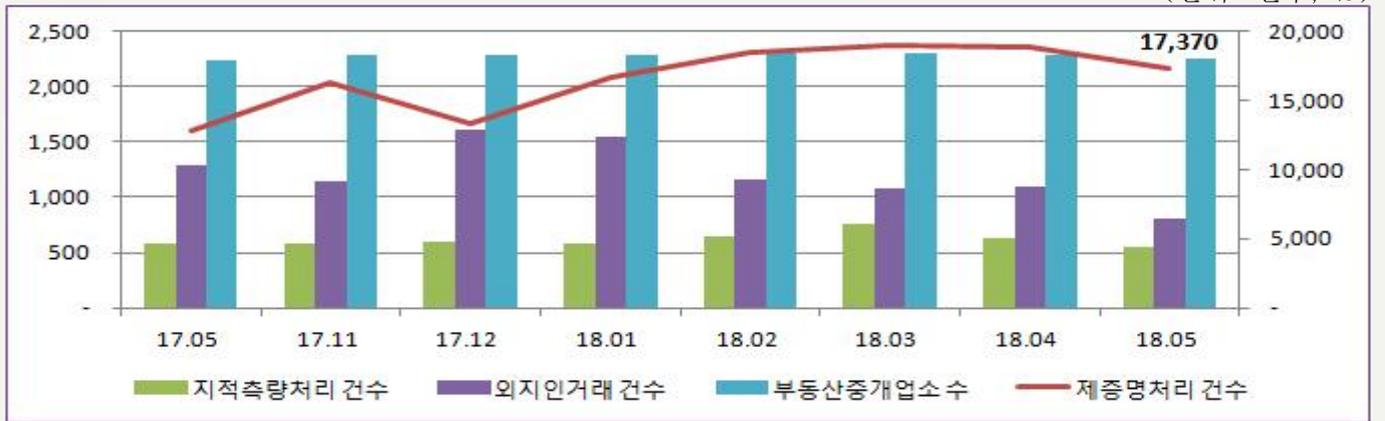
【 제증명 발급 건수 중 개별공시지가 발급 전월대비 대폭 증가 】

토지 및 건축물대장, 토지이용계획 확인원 등 제증명 발급 건수는 전월대비 △8.2% 감소하였고, 전년 동월대비로는 36.0% 증가한 것으로 나타났다. 울주군의 제증명 발급 건수가 타 지역보다 전월대비 크게 증가한 것으로 울주군 온양읍 망양리 e편한세상 아파트 준공에 따른 신규보존 등기를 위한 민원발급과 아울러 양산시 용당일반산업단지조성사업 준공에 따른 완료등기를 위하여 등기대행 법무사가 가까운 울주군에서 각종 대장을 발급받음에 따라 제증명발급 건수가 전월대비 크게 증가한 것으로 나타났으나, 전월대비 울산 전체 발급량 증가에는 영향을 미치지 못하였다. 또한 6.19 지방선거 후보자 재산 신고에 필요한 자료 작성에 따른 울주군의 개별공시지가 발급 건수가 전월대비 크게 증가한 것으로 나타났다.

주택가격이 2년 연속 하락하면서 포화상태에 달한 부동산중개업소의 경영난이 가중되고 있다. 매년 자격증을 취득한 여성과 퇴직자들의 창업이 늘면서 포화 상태는 심화되고 있으나 부동산침체기와 맞물리면서 일부 자진 휴·폐업 타개책을 모색하고 있는 것으로 나타났다.

【 부동산 관련 제증명 등 처리 현황 】

(단위: 건수, %)



구분	17.05	17.11	17.12	18.01	18.02	18.03	18.04	18.05	전월비	전동월비	
소 계	12,772	16,261	13,383	16,701	18,554	18,955	18,916	17,370	-8.2	36.0	
제 증명	토지임야대장	6,927	8,748	6,943	6,790	11,035	10,932	9,347	8,802	-5.8	27.1
	건축물대장	4,160	5,465	4,990	4,595	4,914	6,158	6,997	6,801	-2.8	63.5
	토지이용계획	1,527	1,843	1,271	5,068	2,243	1,650	2,438	1,473	-39.6	-3.5
	개별공시지가	158	205	179	248	362	215	134	294	119.4	86.1
지적측량 처리	584	587	591	579	647	751	630	546	-13.3	-6.5	
외지인 거래	1,292	1,144	1,612	1,543	1,158	1,084	1,102	809	-26.6	-37.4	
부동산중개업소수	2,233	2,295	2,289	2,291	2,298	2,309	2,294	2,262	-1.4	1.3	

< 출처 : 구·군 동향보고서(민원처리 실적) >

‘산업위기대응특별지역 동구 지정’

울산시, 산업위기대응특별지역 동구에 신속한 세제 지원

울산시는 동구 지역이 산업위기대응특별지역으로 지정되었다. 울산시는 지역의 주력산업인 조선업이 심각한 위기상황으로 지역경제 침체가 장기간 지속됨에 따라 시 차원의 대응에 한계를 인식하고 국가 직접 지원을 받기 위해 지난 4월 26일 정부에 산업위기대응특별지역 지정을 신청하였으며, 총 73개 사업, 2조 3850억 원 규모의 지원 대책사업을 건의했다.

울산 동구의 산업위기대응특별지역 지정은 시와 국회의원 등 지역 정치권이 힘을 합쳐 국무조정실, 산업통상자원부, 기획재정부 등 관련부처를 수시로 방문하여 신속 지정을 건의하고, 특별지역 지정을 위해 분야별 지원사업 발굴(4.13.), 지정신청(4.26.), 현장실사(4.27.), 사업설명회(5. 2.) 등을 신속하게 추진하는 등 동구지역의 위기극복을 위해 발 빠르게 대처한 결과이다.

이번 위기지역 지정으로 근로자·실직자에 대한 지원이 확대되고 지역 소상공인 및 중소기업 경쟁력 강화를 위한 금융·세제 지원도 실시한다. 조선업 경쟁력 등 대체·보완산업 및 지역경제 활성화를 위한 추가 지원방안도 결정되어 근로자의 고용안정 및 지역경제에 실질적인 도움이 될 것으로 전망된다.

주요 대책을 보면 근로자 및 실직자의 생계안정과 재취업 지원을 위해 훈련연장급여 지급, 취업성공 패키지 지원확대, 고용 유지지원금 한도 확대와 함께 조선업 특별고용지원업종 관련 구조조정 기업·협력업체의 퇴직인력을 채용하는 기업에 대해 최대 3,000만원(1인당, 1년간)의 인건비를 지원한다. 또한 지역 실직자 및 취약계층 등의 생계지원을 위한 희망근로도 한시적으로 시행한다. 소상공인 및 중소기업 등의 경쟁력 제고를 위해 특별경영안정자금 및 지역신보 특례보증을 활용한 우대지원, 중소기업에 대한 판로개척·R&D·시제품 제작 등 원스톱 지원을 위한 기업 비즈니스센터 신설 등이 추진된다.

기업유치 지원 및 지역경제 활성화를 위해 법인·소득세 5년간 100% 감면, 지방투자촉진보조금 지원비율 확대, 국공유지 임대료율 대폭인하(5% → 1%), 고향사랑 상품권 할인발행(20% 한도 내) 등이 지원된다.

조선업 경쟁력 강화 및 대체·보완산업 지원을 위해 조선기자재 업체 특별보증 지원강화, 조선기자재 국제인증 및 벤더등록 추가지원, 장수명기술지원센터 인프라 구축 지원, 자동차 및 조선 부품기업 연구개발 등이 지원된다.

이와 함께 지역 인프라 조기 구축 및 상권 활성화를 위해 대왕암 공원 및 울산대교 콘텐츠 체험존 구축 사업, 남목 전통시장 공영 주차장 조성사업도 추진한다.

이번 특별지역 지정에 앞서 울산시는 지난 5월 21일 정부 추경사업으로 반영된 조선해양 및 대체산업 활성화를 위한 사업 5건 146억 원, 지역경제 활성화를 위한 사업 8건 215억 원 등 총 13개 사업 361억 원에 대해서는 김형수 경제부시장 주재로 관련부서 회의를 거쳐 신속히 사업이 추진될 수 있도록 대책을 마련하였다.

또한, 정부에서 조선업 불황으로 경기침체에 빠진 울산 동구 등 전국 5곳을 산업위기대응 특별지역으로 지정함에 따라 울산 동구지역에 있는 중소기업 및 소상공인들은 신속한 지방세제 지원을 받을 수 있게 된다.

울산시는 정부가 지난 5월 29일 김동연 부총리 겸 기획재정부 장관 주재로 열린 산업경쟁력강화 관계 장관 회의에서 울산 동구, 경남 거제, 통영·고성, 전남 목포·영암·해남, 창원 진해구 등 5곳을 산업위기대응 특별지역으로 지정함에 따라 신속하게 지방세제를 지원한다고 밝혔다.

이번 세제지원은 울산 동구 지역 내 기존 조선업 외 중소기업 및 소상공인에 대해서도 지방세 납기연장, 징수유예 및 세무조사를 연기해주며, 지원기간은 올해 5월 29일부터 내년 5월 28일까지 1년간이다.

최근 조선수주 물량 급감으로 경영 악화에 따른 인력감축 등 총체적 어려움에 직면한 조선업을 지원하고자 2016년 6월에 정부가 조선업을 ‘특별고용지원업종’으로 지정함에 따라, 울산시에서는 현재까지 지방세 납기연장 9개 업체, 세무조사연기 15개 업체 등 총 24개 업체에 대하여 세제 지원을 해 준 바 있다. 울산시 관계자는 “울산 동구 지역이 정부로부터 이번에 새로이 산업위기대응특별지역으로 지정된 만큼 지역 내 근로자, 소상공인 및 협력업체의 어려움을 해소하기 위하여 지방세제 지원 신청이 들어오면 적극적인 지원에 나서겠다.”라고 밝혔다.

<출처 : 산업진흥과, 세정담당관 >

새로운 도전 100년 역동의 현장 II

‘7월 고래의 꿈! 청년의 꿈! 울산의 꿈!’

파도를 넘어 희망의 바다로! 잊지 못할 소중한 추억을 만들어 보세요 ~



2018 울산고래축제

2018 울산고래축제는 국내 고래테마공원 1호인 장생포고래문화마을과 고래문화특구인 장생포 일원에서 고래의 숨결을 느낄 수 있는 다채로운 체험과 즐길거리, 볼거리로 마련됩니다.

또 고래를 직접 찾아 나서는 고래바다여행선, 고래의 역사를 고스란히 담은 고래박물관, 돌고래의 재롱을 볼 수 있는 고래생태체험관 등 전국 어디에도 없는 다양한 고래인프라가 여러분을 맞이합니다. 아이들에게는 울산 고래의 푸른 꿈을, 어른들에게는 낭만과 향수를 선사할 울산고래축제에 여러분을 초대합니다.

2018 울산조선해양축제

한여름 무더위를 한번에 날려줄 시원한 이벤트와 퍼포먼스가 3일간! 숨실 틈 없이 터집니다.

친구와 함께, 연인과 함께, 가족과 함께 하세요! 동구 일산해수욕장에서 펼쳐지는 신나는 축제한마당.

2018 울산조선해양축제에서 평생 잊지 못할 아름다운 여름이야기가 시작됩니다.



<출처 : 고래문화재단, 울산조선해양축제추진위원회 >

「부동산서비스산업 진흥법」 6월 20일부터 본격 시행

- 부동산산업을 투명하고 건전한 고부가가치 산업으로 육성 -

□ 국토교통부(장관 김현미)는 지난해 12월 19일 제정·공포된 「부동산서비스산업 진흥법」(18.6.20 시행)의 시행령 제정안이 6.12(화) 국무회의를 통과하여 6.20(수)부터 시행된다고 밝혔다.

○ 부동산서비스란 부동산의 개발·이용·유통 등의 전 과정에서 수반되는 서비스*로서 우리 국민의 일상생활과 밀접하며 우리 경제에서 중요한 역할**을 담당하고 있다.

* 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등(「부동산서비스산업 진흥법」 제2조)

* 매출액 95.0조원, 사업체 13.1만개, 종사자수 46.4만명('15. 경제총조사)

○ 그러나, 우리나라 부동산서비스산업은 그간 개발·분양 중심으로 발전하여 임대·관리·유통 등 부동산 생애 주기의 후방 분야의 성장은 상대적으로 미흡했으며, 전체 산업 규모와 서비스 품질, 시장 투명성 등 측면에서도 주요 선진국에 미치지 못하는 상황이다.

* 전산업 대비 매출액(% , 개발업 제외) : 한국 0.8, 일본 2.4, 영국 1.8, 미국 1.0

* 부동산투명성지수(109개국, JLL): 영국(1위), 미국(4위), 일본(19), 말레이시아(28), 태국(38), 한국(40위)

< 부동산서비스산업의 밸류 체인 >



○ 반면 해외에서는 부동산과 금융이 결합한 리츠, 부동산산업과 정보통신기술이 접목된 혁신적 스타트업, 임대관리업 등이 빠르게 성장하고 있다.

* 상장 리츠 규모(조원) : 미국(1,200), 일본(110), 호주(120), 싱가포르(57), 한국(0.2)

* '17년 5월 포브스가 발표한 '가장 혁신적인 성장기업' 20개사 중 영·미의 부동산 정보 제공업 3개사 포함 : (1위) 영국 Rightmove, (13위) 미국 Zillow, (15위) 미국 CoStar

□ 이에 부동산서비스산업의 발전 기반을 구축하기 위해 「부동산서비스산업 진흥법」이 제정되었으며, 법령의 주요 내용은 다음과 같다.

(1) 부동산서비스산업 진흥 기본계획 수립 및 정책위원회 구성

- 국토부는 5년마다 정책의 기본방향, 분야별 진흥정책, 소비자 보호 강화 등을 포함한 부동산서비스산업 진흥 기본계획을 수립·시행한다.
- 부동산서비스산업 관련 중요 정책을 심의·조정하기 위해 국토부에 부동산서비스산업 정책위원회가 설치되며, 위원회는 국토부장관을 위원장으로 하여 기재부·중기부 등 8개 중앙행정기관의 차관, 학계와 업계의 전문가 등으로 구성된다.
- 향후 관계 부처 및 민간 전문가와 협의하여 중장기 산업 발전방향을 제시함으로써 체계적이고 추진력 있는 정책 시행이 기대된다.

(2) 부동산 관련 정보 공개 및 산업 실태조사

- 정부는 국가, 지자체 및 공공기관이 보유하고 있는 부동산 관련 정보가 효율적으로 공개될 수 있도록 시책을 수립·시행할 수 있다.
 - 국토부는 부동산 정보 공개 및 민간 활용 촉진을 위해 중앙행정기관 등 관련 기관에 자료 제출을 요청할 수 있으며, 관련 기관은 특별한 사유가 없는 한 이에 협조토록 하여 정책의 실효성을 높였다.
- 국토부는 산업 진흥에 필요한 기초자료 확보를 위해 정기적(연1회)으로 분야별 매출, 종사자 및 전문 인력, 산업 전망 등에 대해 실태조사를 실시할 수 있다.
- 공공분야의 선도적인 부동산 정보 공개를 통해 시장 투명화와 정보 활용을 통한 부가가치 창출에 기여하고, 체계적인 산업 실태 파악을 통해 산업 변화의 흐름을 이해하고 향후 발전방향을 도출하는데 도움이 될 것으로 보인다.

(3) 부동산서비스사업자에 대한 금융지원 등

- 정부는 부동산서비스사업자가 연구·개발, 전문인력 양성, 정보 공개, 부동산 전자계약, 리츠 공모·상장 등과 관련한 사업을 추진하는 경우 금융 및 행정상 지원 등 필요한 지원을 할 수 있도록 근거가 마련되었다.

- 이러한 정부의 지원을 통해 산업의 경쟁력을 강화하고 투명성을 높일 수 있는 민간의 다양한 활동이 촉진될 것으로 예상된다.

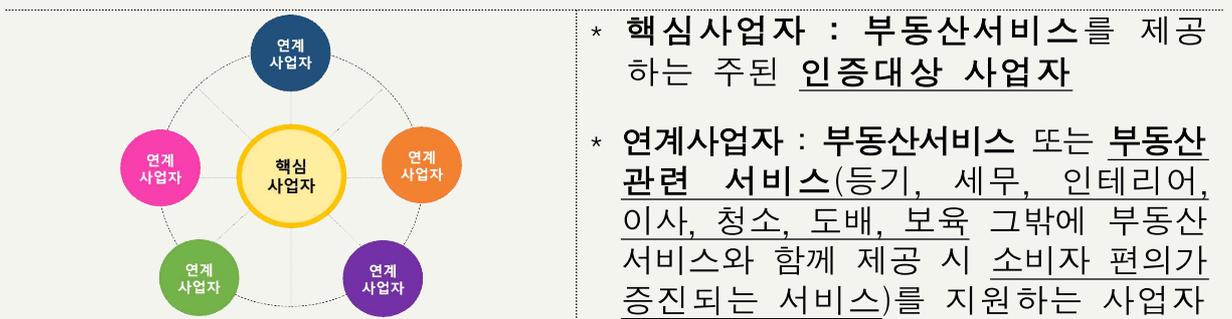
(4) 전문인력의 육성 및 관리

- 국토부는 교육과정 등 일정 요건을 충족하는 연구소, 대학, 공공기관, 협회 등을 전문인력 양성기관으로 지정할 수 있게 된다. 산·학·연과의 협력을 통한 전문인력 양성 프로그램 도입으로 산업 활성화와 대국민 서비스 품질 제고에 기여할 것으로 보인다.

(5) 우수 부동산서비스사업자 인증

- 국토부는 부동산서비스산업의 고부가가치화와 소비자 편의 증진을 위해 부동산서비스를 핵심서비스로 제공하면서 다른 사업자와 연계하여 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 제공하는 사업자를 '우수 부동산서비스사업자'로 인증할 수 있게 된다.

<우수 부동산서비스사업자 인증 구조도>



- 인증기준은 사업자의 전문성, 서비스의 우수성, 소비자 보호 대책 등과 관련하여 국토부장관이 고시하도록 하였다.
- 정부는 인증 사업자에 대해 금융 및 행정상 지원 등을 우대할 수 있으며, 국토부는 국가지자체·공공기관이 부동산서비스 관련 계약 및 평가인증 시 인증 사업자를 우대하도록 요청하는 등 인센티브가 도입되어, 이를 통해 인증 사업자 부동산산업을 선도할 수 있도록 하였다.

(6) 창업 지원

- 국토부는 중소기업의 부동산서비스사업 창업을 촉진하고 성장·발전을 지원하기 위해 상담 및 교육, 우수 아이디어의 발굴 및 사업화 지원, 창업 공간의 지원 등 지원을 할 수 있게 된다.

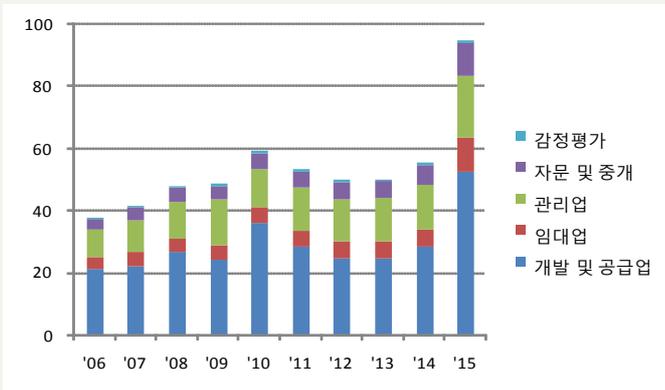
- 국토교통부는 그동안 부동산서비스산업이 자격관리 및 규제 위주로 단절적으로 관리*되면서 산업의 관점에서 종합적으로 바라보는 노력이 부족했다고 밝히며,
 - * 「부동산개발업법」, 「공인중개사법」, 「감정평가법」, 「부동산투자회사법」 등
- 이번에 부동산 생애주기를 포괄하는 기본법적 성격의 「부동산서비스산업 진흥법」이 제정되어 산업을 체계적으로 육성·지원해 나가는데 도움이 될 것이라고 밝혔다.
- 또한, 그간 부동산서비스산업에 대한 부정적 인식 등으로 정부의 각종 중소기업 지원(「창업지원법」 등)에서 배제되어 왔는데 관계기관 협의를 통해 인식 개선과 차별적인 제도 개선에도 노력을 기울이겠다고 밝혔다.
- 국토교통부는 법률이 본격 시행됨에 따라 연말까지 기본계획을 수립하고, 8월부터 우수 부동산서비스사업자 인증을 시행하는 등 후속 조치를 차질 없이 시행하겠다고 밝혔다.
- 이번에 제정·시행되는 「부동산서비스산업 진흥법」 및 하위법령 전문은 법제처 “국가법령정보센터”(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.

참고 1 부동산서비스산업 현황

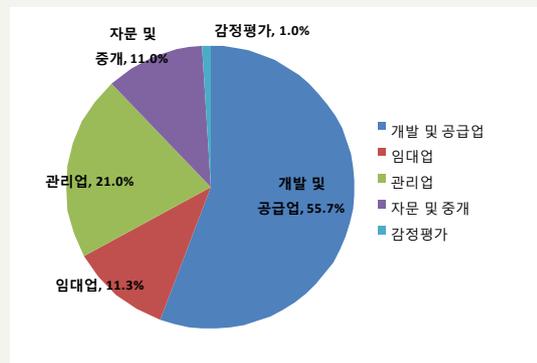
□ (매출액) 총매출액은 95.0조원('15), 전산업(5,311.2조원)의 1.8%로, 경기에 민감한 개발·공급업(등락) 제외 시 전반적인 증가세

- * 매출액 : ('06) 38.2조원 → ('10) 59.5조원 → ('15) 95.5조원
- * 전산업 대비 비중(개발공급 제외 시) : ('10) 1.37% (0.5%) → ('15) 1.79% (0.8%)
- * 부문별 비중('15) : 개발·공급업 56%, 관리업 21%, 중개·평가업 12%, 임대업 11%

< 부동산산업 매출액 변화('06~'15) >



< 부문별 매출액 비중 ('15) >



* '10년 및 '15년은 경제총조사, 그 외는 서비스업조사 자료

□ (사업체) 사업체는 13.1만개('15)으로 증가 추세이나, 전산업(387.4만개) 대비 비중은 3.4%로 정체

- * 사업체수 : ('06) 10.5만개 → ('10) 11.3만개 → ('15) 13.1만개
- * 전산업 대비 비중 : ('06) 3.3% → ('10) 3.4% → ('15) 3.4%

□ (고용) 종사자는 46.4만명('15)으로 증가 추세이나, 전산업(2,088.9만명) 대비 비중은 2.2%로 정체

- * 종사자수 : ('06) 37.5만명 → ('10) 39.6만명 → ('15) 46.4만명
- * 전산업 대비 비중 : ('06) 2.4% → ('10) 2.2% → ('15) 2.2%

○ 사업체당 종사자수는 3.5명(중개 1.7명)으로 전산업(5.4명) 대비 영세

* 사업체당 종사자수('15) : 건설업 9.8명, 제조업 9.8명, 부동산업 3.5명(중개업 1.7명)

□ (노동생산성) 종사자 1인당 매출액은 2억원('15, 개발공급업 제외 시 0.98억원)으로 전산업(25억원) 대비 낮은 수준이며, 노동 생산성지수(산출물/요소투입)는 감소 추세

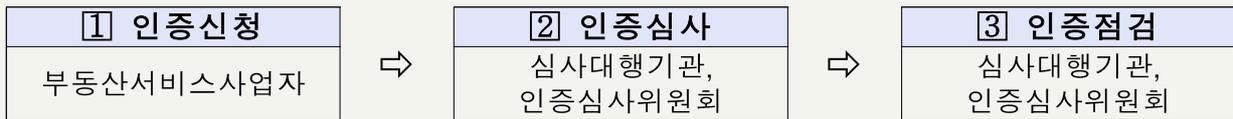
- * 전산업(25억원), 금융·보험업(10.2억원), 제조업(4.2억원), 건설업(2.6억원)
- ** 노동생산성지수(산업생산기준): ('08) 108.8 → ('10) 107.9 → ('12) 96.9 → ('15) 100.0 → ('17) 93.1

참고 2

우수 부동산서비스사업자 인증제도 개요

□ 인증제도 개요

- (법적근거) 「부동산서비스산업 진흥법」 제15조('18.6.20., 시행)
- (인증대상) 부동산서비스*를 핵심서비스로 제공하면서 다른 사업자와 연계하여 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스**를 제공하는 사업자
 - * 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위
 - ** 등기, 세무, 회계, 인테리어, 이사, 보육, 도배, 청소 그 밖에 부동산서비스와 함께 제공 시 소비자의 편의가 증진되는 서비스
- (인증기준) ①사업자의 전문성 및 법규 준수 현황, ②서비스의 안정성 및 우수성, ③소비자 보호대책 등과 관련하여 국토부장관이 고시
 - * 소상공인 등 개인사업자의 경우 인증기준 완화 계획
- (점점) 2년 마다 정기점검 / 인증기준 미유지 판단 시 수시
- (인증 절차) 인증 신청을 하고자 하는 사업자는 심사대행기관에 신청서류를 제출하고, 인증심사위원회의 심의를 거쳐 인증 여부를 결정



- (활성화) 우수인증 사업자에게는 ①인센티브 제공*, ②준수 및 권고사항을 제시하여 산업 육성 및 시장 건전화 추진
 - * (시행령 제5조) 정부는 금융 및 행정상 지원 등 필요한 지원조치를 우대 가능
 - * (시행령 제14조 제1항) 국가·지자체 또는 공공기관은 국제협력 및 해외진출, 국내외 홍보, 부동산 관련 정보 및 자료의 제공 등 지원 가능
 - * (시행령 제14조 제1항) 국토부장관은 국가·지자체·공공기관이 부동산서비스 관련 계약 체결, 평가·인증 등의 경우 인증 사업자를 우대하도록 요청 가능

□ 향후 추진계획

- 인증요령(국토부 고시) 제정·발령('18.7) → 심사대행기관 지정('18.7) → 인증제도 실시('18.8)

<출처 : 국토교통부 토지정책과 >

개발부담금 부과 후 납부한 학교용지부담금 등 개발비용 인정

- 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 개정 .. 종료시점지가 감정평가업자 생략대상 등 -

□ 개발부담금을 부과한 이후에 납부한 학교용지부담금, 기부채납액에 대하여도 6월 27일부터 개발비용으로 인정된다. 개발부담금 제도는 토지투기 방지와 국토균형발전 재원 확보를 위해 개발사업 시행으로 발생된 개발이익의 일정액(20~25%)을 환수하는 제도다.

□ 국토교통부(장관 김현미)는 지난해 12월 26일부로 개발부담금 종료 시점지가 감정평가업자의 검증 등을 내용으로 하는 '개발이익 환수에 관한 법률' 개정안이 공포됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하기 위한 시행령을 개정해 6월 27일부터 시행한다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 개발부담금* 산정을 위한 종료 시점(준공일) 지가는 지자체 공무원이 인근 표준지의 공시지가를 토대로 '토지가격 비준표**'에 따라 산정하고 있다.

* 개발부담금 부과기준: 개발이익 [종료 시점 지가 - 개시 시점 지가 - 정상 지가 상승분 - 개발비용*] × 25%(개별입지) 또는 20%(계획입지)

** 토지이용상태, 용도지역, 교통편의, 유해시설과의 거리 등의 변화에 따른 지가 차이를 나타내는 기준표

○ 그러나 납부 의무자가 이에 불복하여 행정쟁송 등 이의를 제기하는 경우가 증가함에 따라 종료 시점 지가의 적정성에 대해 감정평가업자의 검증을 거치도록 법률을 개정했다.

⇒ 이번에 개정된 시행령에는 종료 시점 지가에 대한 감정평가업자의 검증이 생략될 수 있는 경우와 검증 절차 등을 정하였다.

- (검증 생략 대상) 개발이익 산정 결과 개발이익이 없는 경우, 순차적으로 시행되는 하나의 개발 사업으로 개발부담금을 부과한 사례가 있는 경우 감정평가 업자의 검증을 받지 않아도 된다.

- (검증 절차) 감정평가업자에게 검증 의뢰 시 종료 시점 지가에 관한 제공 자료* 및 감정평가업자 검토·확인사항** 등을 명시했다.

* (부과·징수권자) 지가현황 도면, 종료 시점 지가의 산정 조서, 토지특성조사표 등의 자료를 감정평가업자에게 제공

** (감정평가업자) 표준지 선정의 적정성, 토지특성조사 내용의 적정성, 토지가 격비준표 적용 타당성 등을 검토·확인하여 검증 결과서 작성·제출

② 또한, 개발부담금 결정·부과한 이후에도 개별 법령 또는 인·허가 조건에 따라 지출된 비용이 있는 경우 개발비용으로 인정하도록 하는 내용의 법률이 개정됨에 따라,

⇒ 시행령에 인정 대상 및 재산정·조정 방법 등을 명시하였다.

- (인정 대상) 학교용지부담금, 기부채납액을 인정 대상으로 한다.

- (재산정·조정방법) 개발부담금의 납부일부터 그 차액의 환급을 결정하는 날까지의 기간에 대하여 '국세기본법 시행령' 제43조의 3 제2항에 따른 이자율에 따라 계산한 금액을 더하여 지급한다.

③ 아울러, 개발부담금 납부 방법이 기존 현금 또는 물납 외에 신용카드를 통해 납부할 수 있도록 법률이 개정됨에 따라,

⇒ 시행령에 납부대행 기관의 지정* · 지정취소, 납부대행수수료** 등에 관한 사항을 정했다.

* 지방세외수입수납대행기관, 금융결제원, 국토부장관이 지정 · 고시한 기관

** 개발부담금 납부 금액의 1천 분의 10을 초과할 수 없음

- 국토교통부 관계자는 “이번 개발부담금 종료 시점 지가 감정평가업자의 검증 등 제도 개선으로 개발부담금 부과 시 지가 관련 행정쟁송, 민원이 대폭 감소해 사회적·경제적 비용이 줄어들 것으로 예상된다.”라며
 - “개발부담금 납부 의무자의 납부 방법도 다양해지고 편리해진 만큼 개발부담금 징수율을 높이는 데도 큰 효과가 있을 것이다.”라고 밝혔다.
 - 이어 “국토교통부는 앞으로도 제도 운용의 미비점을 지속적으로 보완해 국민 불편을 최소화하고, 개발부담금 제도가 본래 취지에 맞게 운용될 수 있도록 하겠다.”라고 말했다.

<출처 : 국토교통부 토지정책과>

월임대료 10만 원대 행복주택 입주자 모집·전국 16개 지구 8069호

- 7월 12일부터 19~39세 청년·7년 이내 신혼부부 전국 전 지역 청약 가능 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 6월 29일부터 행복주택 8,069호에 대한 입주자 모집을 시작한다.
 - 이번 모집은 평균 경쟁률 3.4대 1, 최고 경쟁률 197대 1의 높은 인기를 보였던 지난 3월 1만 4천 호에 이은 '18년 두 번째 모집이다.
- 행복주택은 청년, 신혼부부 등을 위해 공급하는 공공임대주택으로 지난해까지는 공급 물량이 많지 않았으나, 올해부터는 공급 물량이 대폭 확대되어 올해 동안 총 3만 5천여 호에 대해 입주자를 모집할 예정이다.
 - 이번에 입주자를 모집하는 곳은 16개 지구 총 8,069호로 서울 공릉(100호) 및 남양주 별내·고양 행신2 등 수도권 8곳과 대전·광주·대구 등 비수도권 8 곳이다.

수도권 (8곳)	서울공릉(100), 남양주별내(1,220), 고양행신2(276), 시흥장현(996), 군포송정(480), 화성봉담2(602), 양평공흥(40), 가평청사복합(42)
비수도권 (8곳)	대전봉산(578), 광주우산(361), 대구연경(600), 김해울하2(1,200), 창원노산(20), 제주혁신(200), 울산송정(946), 대구대곡2(408)

- 행복주택은 주변 시세의 60~80%로 공급하고 있어, 시세가 상대적으로 높은 서울 지역도 전용 26㎡(방1+거실1)의 경우 보증금 4천만 원 내외, 월 임대료 10만 원대로 거주가 가능하다. 비수도권의 경우 전용 26㎡는 보증금 2천만 원 내외, 임대료 10만 원 수준에서 거주가 가능하다.
- 또한, 임대 보증금 마련이 부담되는 청년, 신혼부부를 위해 정부는 버팀목 대출을 운영하고 있으며, 보증금의 70%까지 저리(2.3~2.5%)로 자금 지원이 가능하다.

<서울공릉(노원구 공릉동) 행복주택 보증금, 임대료>

행복주택		임대조건(천원)		버팀목대출 활용(천원)	
입주계층	전용면적(㎡)	보증금	임대료	보증금 (대출액 제외)	임대료 (대출이자 23% 포함)
대 학생	26	43,070	168	12,921	226
청년	26	45,610	178	13,683	239
신혼부부	36	70,040	274	21,012	368

* 만 19~39세 또는 소득활동 기간 5년 이내인 사회초년생

<대구연경(북구 연경동) 행복주택 보증금, 임대료>

행복주택		임대조건(천원)		버팀목대출 활용	
입주계층	전용면적(㎡)	보증금	임대료	보증금 (대출액 제외)	임대료 (대출이자 23% 포함)
대 학생	26	20,090	103	6,027	130
청년	26	21,272	109	6,382	138
신혼부부	36	32,764	169	9,829	213

※ 세부 금액은 보증금 최대전환, 본인 소득 수준 등에 따라 상이할 수 있음

- 접수기간은 한국토지주택공사(양평·가평 외 지역)의 경우 7월 12일부터 7월 18일까지 7일간이며, 경기도시공사(양평·가평)의 경우 7월 4일부터 13일까지 10일간 진행한다. 온라인(한국토지주택공사, 경기도시공사 누리집)·모바일 앱(한국토지주택공사 청약센터)으로 접수가 가능하며 입주는 '19년 1월부터 지구별로 순차적으로 시작된다.
- 행복주택의 지구별 모집 호수, 임대료, 입주자격 등 자세한 정보는 한국토지주택공사(LH) 청약센터(apply.lh.or.kr) 또는 마이홈포(www.myhome.go.kr)을 참고하거나, 마이홈 전화상담실(1600-1004)에 문의하면 된다. 또한 마이홈 전화상담실에 접수 시 문자알림 서비스를 통해 청약정보를 받을 수 있다.
- 국토부 관계자는 “이번 8천여 호 모집에 이어 연내 1.2만 호 이상의 행복주택을 추가 모집할 예정이며, 앞으로도 일자리 연계형 주택(창업지원, 산업단지형 등), 노후 공공청사 복합개발 등 다양한 방식으로 청년·신혼부부 대상 공공임대주택 공급을 확대할 계획이다.”라고 밝혔다.

붙임1

행복주택 입주자 모집지구 위치도

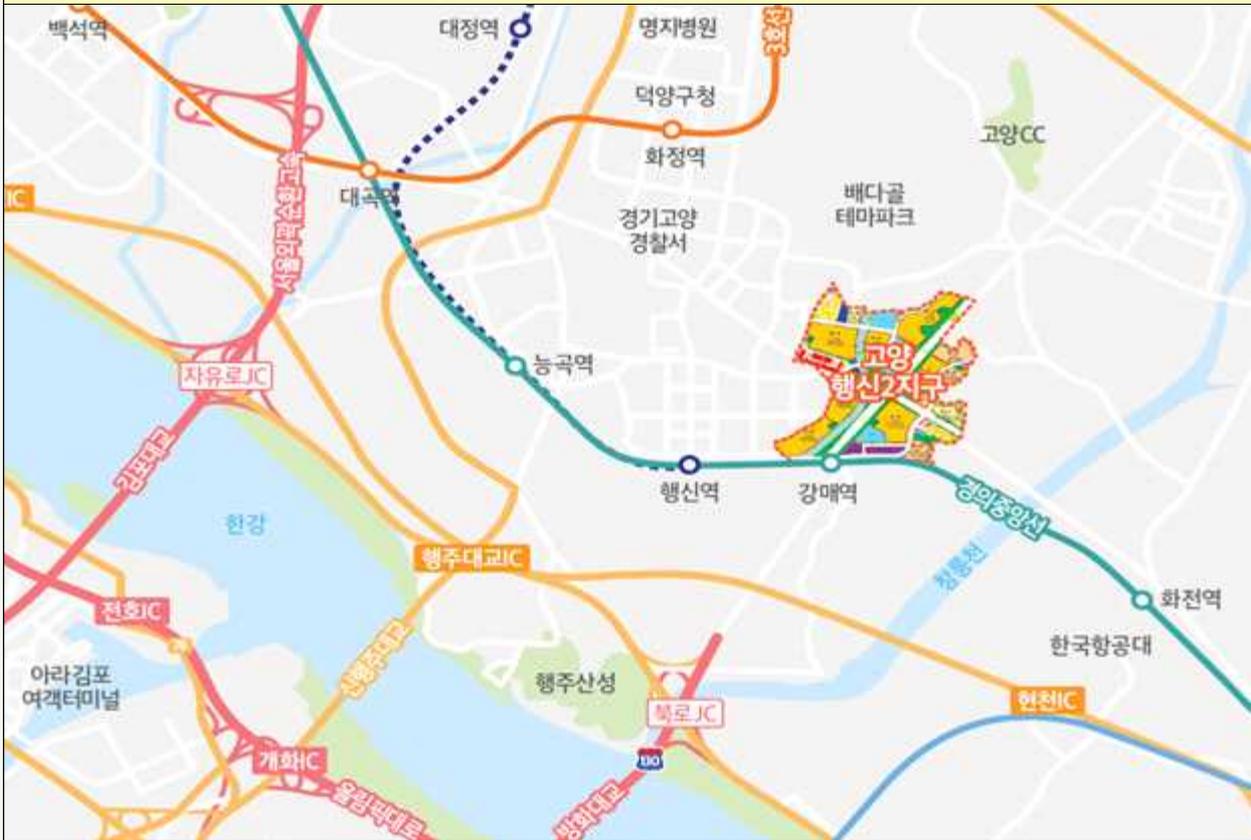
서울공릉 (100호)



남양주별내 A1-2 (1,220호)



고양행신2 A-4 (276호)



시흥장현 (996호)



군포송정 A-1블록 (480호)



화성봉담2 A-6블록 (602호)



양평공흥 (40호)



가평청사복합 (42호)



대전봉산 A3BL (578호)



광주우산 (361호)



대구연경 A3블록 (600호)



대구대곡2 A블록 (408호)



김해올하2 A-3BL (1,200호)



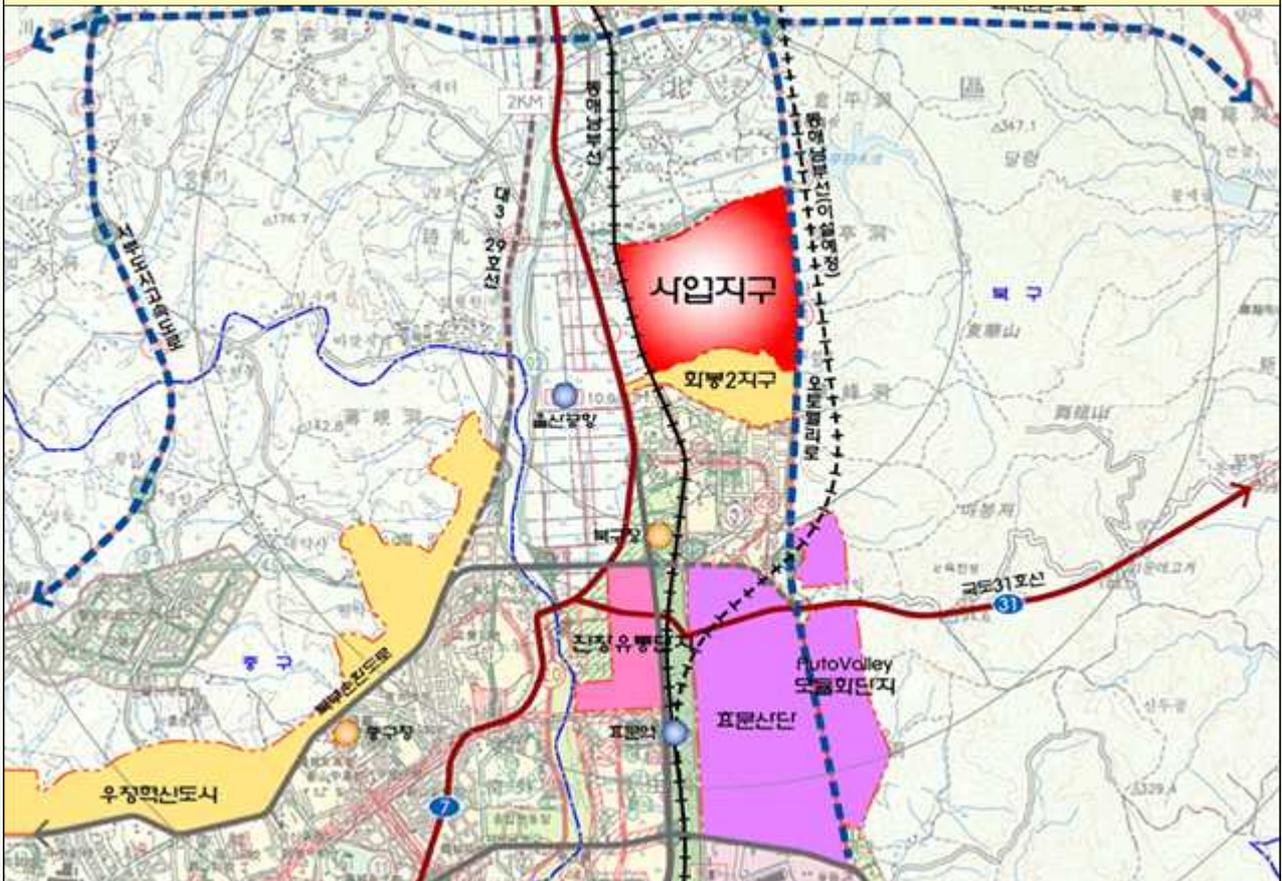
창원노산 101BL (20호)



제주혁신 (200호)



울산송정 A1 (946호)



붙임2

행복주택 지구별 현황

□ **모집지구 리스트**

모집지구	위치	입지여건	입주
서울공릉 (100호)	서울특별시 노원구 공릉동	▶지하철 7호선 공릉역 인접, 반경 500m 이내 12개 노선버스 운행 ▶반경 2km 이내 5개 대학(서울과기대, 서울여대, 삼육대, 광운대, 인덕대) 위치	'19.02
남양주별내 A1-2 (1,220호)	경기 남양주시 별내동	▶별내택지개발지구 내 위치하여 공공시설 및 생활편의시설 등 주거환경 양호 ▶경춘선 별내역(3.8km) 및 서울외관순환고속도로 별내 IC(1.4km) 인접	'19.04
고양행신2 (276호)	경기 고양시 덕양구 행신동	▶고양행신2 택지개발지구 내 위치 ▶경의중앙선(강매역, 행신역) 및 지하철 3호선(화정역), 광역·직행·공항버스등 대중교통을 이용한 서울 접근성 양호 ▶인근에 항공대(4.5천명), 서울기독대(0.7천명) 등 4개 대학 위치	'19.02
시흥장현 (996호)	경기 시흥시 시흥장현지구	▶시흥시 시흥장현지구 내 위치 ▶시흥능곡역(소사원시선) 400미터, 1km 이내 버스정류장 14개소 12개 노선, 5km 이내 서울예술대 입지 및 7km 이내 시화구각산단 및 반월국가산단이 위치	'19.07
군포송정 (480호)	군포시 대야미동,도 마교동 인근	▶지하철 4호선 대야미역(약 1.2km) 및 1호선 의왕역(약 2.5km) ▶군포첨단산업단지, 의왕테크노파크(예정) ▶영동고속도로 군포IC, 수원-광명고속도로 남군포IC, 47번 국도 ▶지구 인근 구봉산, 수리산 도립공원, 반월호수, 왕송호수 등 위치	'19.07
화성봉담2 A-6 (602호)	화성시 봉담읍 수영리 일원 화성봉담2 공공주택지 구 내	▶국도43번, 봉담 IC인근이며, 수인선 연장선(봉담역)과 인천발 KTX 연결선(어천역) 개통시 교통여건 개선 전망 ▶3km이내 수원제1,2,3 일반산업단지 및 5km 이내 6개대학이 소재하고 있어 정주여건이 탁월 ▶반경1km 이내 공공청사와 대형마트 등 편의시설 이용여건 양호 ▶15분내 이용할 수 있는 수원역 AK백화점, 롯데몰 등 쇼핑시설 ▶단지 바로 옆 근린공원 인근 봉담호수공원 및 철보산·용건릉 인접	'19.07
양평공흥 (40호)	경기도 양평군 양평읍 공흥리 441-22	▶경의중앙선 양평역 1km, 중부내륙고속도로 양평IC 15분 ▶양평군청 1.5km, 양평군 실내체육관 2km ▶시외버스터미널, 대형마트 등 인접 주변 인프라 이용 용이	'19.01
가평청사 복합 (42호)	경기도 가평군 가평읍 읍내리 608-5,7,9, 583-2	▶가평터미널 1km, 경춘선 가평역 3km ▶가평군청, 가평우체국, 초등학교, 도서관, 가평보건소 등 인접 주변 인프라 이용 용이 ▶복합시설(가평군 공공업무시설 + 행복주택)	'19.06
대전봉산 A3BL (578호)	대전광역시 유성구 봉산동	▶주거환경개선지구 내 위치('09년 준공), 교육·공공·상업시설 및 자연공원과 수변공원이 조성되어 교육 및 생활여건이 우수 ▶차량 5분 내외의 거리에 대규모 산업단지 위치 - 대덕테크노밸리(약 25천명), 대전제3·4산업단지(11천명) ▶대덕대(4.5천명, 직선거리 약 5.9Km) 대중교통 40분 소요 ▶ 시내버스정류장(12개소), 신탄진역(경부선), 북대전IC(호남고속도로) 등이 인접	'19.06

모집지구	위치	입지여건	입주
광주우산 (361호)	광주광역시 광산구 우산동 1599-1,2,3번지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 버스정류장(500m내 4개소 입지)이 인접하고, 광주공항(2.5km), 송정역(호남선, 3.1km) 등 교통 접근성 우수 ▶ 대상지 반경 500m 권역내 공원, 대형마트(이마트), 우체국, 주민센터 등 각종 편의시설로 편리한 정주환경 가능 ▶ 단지 인근에 하남일반산단(480개업체, 종업원수 11,767명), 하남일반산단(993개업체, 종업원수 25,148명) 등 위치 ▶ 단지주변 광주여대(4.0천명), 호남대(9.7천명)등 대학교 5개교(30.1천명) 등 위치 	'19.10
대구연경 (600호)	대구시 북구 연경동	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 북대구IC·팔공산IC 위치(4km, 경부·포항), 대구외곽순환도로 개통예정(2020년) ▶ 동대구역(KTX), 지하철1호선 7km 이내 ▶ 근린생활(3km, 롯데아울렛), 지묘초등학교 (2km), 지구 내 교육시설(예정) 	'19.05
대구대곡2 (408호)	대구시 달서구 대곡동	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 유천IC·남대구IC (2~4km, 중부내륙고속), 앞산순환도로, 대구외곽 순환도로 인접 ▶ 지하철1호선(2km 이내, 진천역, 상인역) ▶ 이마트, 홈플러스, 백화점(롯데), 수목원 등 2km 이내 	'19.03
김해울하2 A-3BL (1,200호)	경남 김해시 장유3동 김해울하 2지구 내 A-3BL	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업지구 인근에 남해 제2, 3고속지선이 위치하여 있고 58번 국도와 인접(0.1km, 웅동~장유간 도로) ▶ 반경 2km 이내에 롯데워터파크, 롯데아울렛 등이 인접해 있으며, 기 형성된 김해울하 1지구 은행, 병원 등 생활편의시설 이용 가능 ▶ 인근에 부산과학일반산업단지(4.3천명) 위치 	'19.05
창원노산 101BL (20호)	경남 창원시 마산합포구 상남동 64-2번지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 반경 5km 이내에 남해 제1고속지선 동마산 IC가 위치하고 있으며, 14번 국도와 인접(0.1km, 거제~창원~부산~울산~포항) ▶ 마산 구 시가지와 인접하여 마산공설운동장, 백화점, 일반상가, 은행, 병원 등 다양한 생활편의시설 이용 가능 ▶ 반경 5km 이내에 경남대학교(13천명), 창신대학교(3.7천명), 마산 자유무역지역(5.5천명)이 위치 	'19.07
제주혁신 (200호)	제주특별자치도 서귀포시 서호동	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 제주혁신도시 내 위치 ▶ 시청, 경찰서 등 공공시설 및 대형마트, 월드컵 경기장 인접 ▶ 남측 바다조망과 북측 한라산 조망 가능 ▶ (수요)공무원연금공단, 한국정보화진흥원, 국토교통인재개발원 등 9개 이전 공공기관 및 서귀포시청제2청사(1.0km), 서귀포시청제1청사(3.5km), 서귀포해양경찰서(0.7km) 등 위치 	'19.01
울산송정 (946호)	울산광역시 북구 송정동	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 울산광역시 북구 송정지구 내 위치 ▶ 북구모듈화일반산단(3km), 현대자동차 울산 공장(5km) 등 다수의 산업단지 입지 ▶ 동해선 호계역(2.8Km), 울산공항(0.4km), 인근 버스정류장 5개소(약25개 노선), 울산고속터미널(6Km) ▶ 반경 1Km 이내 어린이공원, 근린공원, 광장 등 위치 	'19.07

붙임3

행복주택 입주자 선정기준 요약(공공주택특별법 시행규칙 별표5)

□ 행복주택 입주자 선정기준

계층	입주 자격 (모집공고일 기준)	
	일반 사항	소득 및 자산
대학생	· 미혼인 무주택자로서 대학교 재학 (입학, 복학 예정)중 이거나, 대학·고등학교를 졸업·중퇴 후 2년 이내의 취업준비생	(소득)본인·부모합계 소득이 평균소득 ^{주1)} 의 100% 이하 (자산)본인 총 자산 0.74억원, 자동차 미소유
청년	· 미혼인 무주택자로서 만 19~39세 이거나 소득활동 기간이 5년 이내인 사람 또는 퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급 자격이 있는 자	(소득)본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대 100%이하) (자산)본인 총자산 2.18억원, 자동차 0.25억원
신혼부부	· 무주택 세대구성원(예비신혼부부는 무주택자)으로서 결혼 7년 이내인 사람 (예비신혼부부 포함)	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원
고령자	· 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 65세 이상인 사람	(소득)세대 소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원
주거급여 수급자	· 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 주거급여수급 대상자인 사람	(소득)세대소득이 중위소득의 43% 이하 (자산)소득인정액 평가 시 반영
산단 근로자	· 무주택세대구성원으로서 인근(연접 시·군 포함) 산업단지의 입주기업 등에 재직중인 사람	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원

주1) 도시근로자가구 월평균소득 기준(3인 이하) : 80% 400만원, 100% 500만원

주2) 청년, 신혼부부·산단근로자(부부 중 1인)는 입주 전까지 청약통장 가입 필요하며 예비신혼부부는 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 함

□ 거주 기간 : 대학생, 청년, 산단근로자는 6년, 신혼부부는 6년~10년, 주거안정지원 계층(취약노인계층)은 20년

* 대학생·청년이 거주 중 취업·결혼 시 최대 10년까지 허용, 신혼부부는 자녀가 없는 경우 6년, 1명 이상인 경우 10년

붙임4

계층별 공급호수 및 임대조건

지구 (호수)	평형 (㎡)	계층	공급호수			임대조건(천원)		최대전환 임대조건(천원)		
			합계	우선	일반	보증금	임대료	전환	보증금	임대료
서울 공릉 (100)	16	대 학생	35	9	17	28,150	110	(+)	38,150	60
							(-)	6,150	183	
		청년		9		29,800	116	(+)	40,800	61
						(-)	6,800	192		
		고령자 (주거약자용)	1	1		31,120	121	(+)	43,120	61
						(-)	7,120	201		
	17	대 학생	5	2	2	28,830	112	(+)	38,830	62
							(-)	5,830	188	
		청년		1		30,520	119	(+)	41,520	64
						(-)	6,520	199		
		고령자 (주거약자용)	1	1		31,880	124	(+)	43,880	64
						(-)	6,880	207		
	19	대 학생	8	2	4	32,430	127	(+)	45,430	62
							(-)	7,430	210	
		청년		2		34,340	134	(+)	48,340	64
						(-)	7,340	224		
		고령자 (주거약자용)	2	1	1	35,830	140	(+)	51,830	60
						(-)	7,830	233		
	26	대 학생	10	2	5	43,070	168	(+)	63,070	68
							(-)	9,070	281	
		청년		3		45,610	178	(+)	66,610	73
						(-)	9,610	298		
		주거급여수급자	6	3	3	38,010	148	(+)	55,010	63
						(-)	8,010	248		
29	고령자 (주거약자용)	2	1	1	48,140	188	(+)	70,140	78	
					(-)	10,140	314			
	대 학생	2	-	1	48,380	189	(+)	70,380	79	
						(-)	10,380	315		
	청년		1		51,220	200	(+)	75,220	80	
					(-)	11,220	333			
주거급여수급자	4	2	2	42,690	167	(+)	62,690	67		
				(-)	8,690	280				
36	고령자	2	1	1	54,070	211	(+)	79,070	86	
					(-)	11,070	354			
	신혼부부	10	5	5	70,040	274	(+)	102,040	114	
					(-)	14,040	460			
	40	신혼부부	10	5	5	76,920	301	(+)	112,920	121
						(-)	15,920	504		
40	고령자 (주거약자용)	2	1	1	73,070	286	(+)	107,070	116	
					(-)	15,070	479			
남양주 별내 A1-2 (1,220)	16	대 학생	263	30	131	23,930	109	(+)	32,930	64
							(-)	4,930	172	
		청년		102		25,340	116	(+)	36,340	61
						(-)	5,340	182		
	주거급여수급자	122	61	61	21,120	96	(+)	28,120	61	
					(-)	4,120	152			
	고령자 (주거약자용)	39	19	20	26,750	122	(+)	38,750	62	
					(-)	4,750	195			

지구 (호수)	평형 (㎡)	계층	공급호수			임대조건(천원)		최대전환 임대조건(천원)		
			합계	우선	일반	보증금	임대료	전환	보증금	임대료
남양주 별내 A1-2 (1,220)	26	대학생	371	29	185	36,720	168	(+)	56,720	68
							(-)	6,720	268	
		청년	157	38,880	178	(+)	59,880	73		
					(-)	6,880	284			
		고령자	17	8	9	41,040	188	(+)	63,040	78
		고령자 (주거약자용)	38	19	19			(-)	8,040	298
36	신혼부부	341	170	171	55,2'00	253	(+)	85,200	103	
							(-)	10,200	403	
	고령자 (주거약자용)	29	15	14	52,440	240	(+)	80,440	100	
							(-)	9,440	383	
고양 행신2 A-4BL (276)	16	대학생	104	-	52	23,120	100	(+)	31,120	60
							(-)	5,120	160	
		청년	52	24,480	106	(+)	33,480	61		
					(-)	5,480	169			
		고령자	10	5	5	25,840	111	(+)	35,840	61
								(-)	5,840	178
	21	대학생	13	-	6	29,580	128	(+)	42,580	63
							(-)	6,580	208	
		청년	7	31,320	135	(+)	46,320	60		
					(-)	6,320	218			
		주거급여수급자	31	15	16	26,100	113	(+)	36,100	63
								(-)	6,100	180
		고령자	2	1	1	33,060	143	(+)	49,060	63
								(-)	7,060	230
36	신혼부부	104	52	52	60,800	263	(+)	91,800	108	
							(-)	12,800	423	
	고령자	12	6	6	57,760	250	(+)	87,760	100	
							(-)	11,760	403	
시흥 장현 A-4BL (996)	16	대학생	396	-	198	14,620	70	(+)	16,620	60
							(-)	3,620	107	
		청년	198	15,480	74	(+)	17,480	64		
					(-)	3,480	114			
	22	대학생	24	-	12	19,720	95	(+)	26,720	60
							(-)	4,720	145	
		청년	12	20,880	100	(+)	28,880	60		
					(-)	4,880	153			
	26	대학생	17	-	8	23,120	111	(+)	33,120	61
							(-)	5,120	171	
		청년	9	24,480	118	(+)	35,480	63		
					(-)	5,480	181			
		수급자	19	9	10	20,400	98	(+)	27,400	63
								(-)	4,400	151
		고령자	20	10	10	25,840	124	(+)	37,840	64
								(-)	5,840	191
31	주거급여수급자	74	37	37	25,500	123	(+)	37,500	63	
							(-)	5,500	190	
36	신혼부부	360	180	180	39,200	189	(+)	61,200	79	
							(-)	8,200	292	
	고령자	86	43	43	37,240	179	(+)	58,240	74	
							(-)	8,240	276	

지구 (호수)	평형 (㎡)	계층	공급호수			임대조건(천원)		최대전환 임대조건(천원)		
			합계	우선	일반	보증금	임대료	전환	보증금	임대료
군포 송정 A-1BL (480)	16	대학생	126	13	63	22,440	94	(+)	28,440	64
							(-)	4,440	154	
		청년	50	23,760	99	(+)	30,760	64		
					(-)	4,760	162			
	고령자	40	20	20	25,080	105	(+)	33,080	68	
				(-)	5,080	171				
	주거급여수급자	26	13	13	19,800	83	(+)	23,800	63	
				(-)	3,800	136				
	26	대학생	86	8	43	35,020	146	(+)	51,020	66
							(-)	6,020	243	
		청년	35	37,080	155	(+)	55,080	65		
					(-)	7,080	255			
	고령자	10	5	5	39,140	163	(+)	58,140	68	
				(-)	7,140	270				
주거급여수급자	4	2	2	30,900	129	(+)	43,900	64		
			(-)	5,900	212					
36	신혼부부	172	86	86	55,200	230	(+)	82,200	95	
					(-)	9,200	383			
고령자 (주거약자용)	16	8	8	52,440	219	(+)	78,440	89		
				(-)	9,440	362				
화성 봉담2 A-6BL (602)	16	대학생	204	31	102	15,300	63	(+)	15,300	63
							(-)	3,300	103	
		청년	71	16,200	67	(+)	17,200	62		
					(-)	3,200	110			
	고령자 (주거약자용)	32	16	16	17,480	72	(+)	19,480	62	
				(-)	3,480	119				
	26	청년	72	36	36	26,280	109	(+)	35,280	64
						(-)	5,280	179		
		주거급여수급자	30	15	15	21,900	91	(+)	27,900	61
					(-)	3,900	151			
	고령자 (주거약자용)	16	8	8	27,740	115	(+)	38,740	60	
				(-)	4,740	192				
	36	청년	55	28	27	35,280	147	(+)	52,280	62
						(-)	6,280	244		
신혼부부 계층		150	75	75	39,200	163	(+)	58,200	68	
					(-)	7,200	270			
고령자 (주거약자용 外)		40	20	20	37,240	155	(+)	55,240	65	
					(-)	6,240	258			
기존거주자	1	-	1	39,200	163	(+)	58,200	68		
				(-)	7,200	270				
고령자 (주거약자용)	2	1	1	37,240	155	(+)	55,240	65		
				(-)	6,240	258				
양평 공흥 (40호)	34	청년 (소득 有)	36	18	18	24,436	122	(+)	36,436	62
								(-)	12,436	162
	청년 (소득 無)				23,079	115	(+)	34,079	60	
					(-)	12,079	151			
34	고령자	4		4	25,187	126	(+)	37,187	66	
							(-)	13,187	166	

지구 (호수)	평형 (㎡)	계층	공급호수			임대조건(천원)		최대전환 임대조건(천원)		
			합계	우선	일반	보증금	임대료	전환	보증금	임대료
가평 청사 복합 (42호)	34	청년 (소득 有)	14	7	7	23,442	133	(+)	36,442	68
		청년 (소득 無)						(-)	12,442	169
	34	고령자	4	4	24,273	138	(+)	37,273	73	
							(-)	12,273	178	
	44	신혼부부	16	8	8	34,608	196	(+)	53,608	101
								(-)	17,608	252
	44	청년계층 (쉐어형)(소득 有)	8	8	30,203	171	(+)	47,203	86	
							(-)	15,203	221	
	44	청년계층 (쉐어형)(소득 無)	8	8	28,525	162	(+)	44,525	82	
							(-)	14,525	208	
대전 봉산 A3BL (578호)	16	대학생	96	14	48	13,260	65	(+)	14,260	60
		청년		34				(-)	3,260	98
	26	청년	151	75	76	20,880	102	(+)	28,880	62
								(-)	3,880	158
	26	주거급여수급자	53	27	26	17,400	85	(+)	22,400	60
								(-)	3,400	131
	26	고령자 (주거약자)	30	15	15	22,040	108	(+)	31,040	63
								(-)	4,040	168
	36	청년	20	10	10	28,800	141	(+)	44,800	61
								(-)	5,800	217
	36	신혼부부	195	97	98	32,000	157	(+)	50,000	67
								(-)	6,000	243
	36	고령자	28	14	14	30,400	149	(+)	47,400	64
								(-)	6,400	229
	36	주거급여수급자	5	3	2	24,000	118	(+)	35,000	63
								(-)	5,000	181
광주 우산 H-1BL (361)	16	대학생	130	15	65	13,702	82	(+)	17,702	62
		청년		50				(-)	3,702	115
	26	청년	21	10	11	21,384	128	(+)	34,384	63
								(-)	5,384	181
	26	주거급여수급자	36	18	18	17,820	106	(+)	26,820	61
								(-)	3,820	152
	26	고령자	36	18	18	22,572	135	(+)	37,572	60
								(-)	5,572	191
	36	신혼부부	138	69	69	32,080	192	(+)	55,080	77
								(-)	7,080	275
대구 연경 A3BL (600호)	16	대학생	225	43	112	12,461	64	(+)	12,461	64
		청년		70				(-)	2,461	97
	26	대학생	32	5	16	20,090	103	(+)	26,090	73
								청년	11	(-)
	26	주거급여수급자	60	30	30	17,727	91	(+)	28,272	74
								(-)	4,272	165
	26	고령자	30	15	15	22,454	116	(+)	21,727	71
								(-)	3,727	137
	26	고령자	30	15	15	22,454	116	(+)	29,454	81
								(-)	4,454	176

지구 (호수)	평형 (㎡)	계층	공급호수			임대조건(천원)		최대전환 임대조건(천원)		
			합계	우선	일반	보증금	임대료	전환	보증금	임대료
	36	신혼부부	223	111	112	32,764	169	(+)	46,764	99
								(-)	6,764	255
		고령자	30	15	15	31,125	160	(+)	45,125	90
								(-)	6,125	243
대구 대곡2 ABL (408호)	21	대학생	186	43	93	17,476	94	(+)	23,476	64
								(-)	3,476	140
		청년	50	18,504	100	(+)	25,504	65		
						(-)	4,504	146		
		주거급여수급자	30	15	15	15,120	81	(+)	19,120	61
								(-)	3,120	121
		고령자	12	6	6	19,228	104	(+)	26,228	69
								(-)	4,228	154
	25	대학생	16	4	8	19,822	107	(+)	26,822	72
								(-)	4,822	157
		청년	4	20,988	113	(+)	28,988	73		
						(-)	4,988	166		
	주거급여수급자	10	5	5	17,490	94	(+)	22,490	69	
							(-)	3,490	140	
	고령자	10	5	5	22,154	120	(+)	31,154	75	
							(-)	5,154	176	
	36	신혼부부	126	63	63	33,880	183	(+)	52,880	88
								(-)	6,880	273
	고령자	18	9	9	32,186	174	(+)	50,186	84	
							(-)	7,186	257	
김해 울하2 A-3BL (1,200)	16	대학생	460	-	230	11,560	64	(+)	-	-
								(-)	2,560	94
		청년	230	12,240	68	(+)	13,240	63		
						(-)	3,240	98		
		고령자 (주거약자용)	44	22	22	12,160	67	(+)	13,160	62
								(-)	3,160	97
	26	대학생	110	-	55	17,340	96	(+)	24,340	61
								(-)	4,340	139
		청년	55	18,360	102	(+)	26,360	62		
						(-)	4,360	148		
	고령자 (주거약자용)	16	8	8	19,380	108	(+)	28,380	63	
							(-)	4,380	158	
	수급자	120	60	60	15,300	85	(+)	20,300	60	
							(-)	3,300	125	
	36	신혼부부	390	195	195	28,000	156	(+)	46,000	66
								(-)	6,000	229
고령자	60	30	30	26,600	148	(+)	43,600	63		
						(-)	5,600	218		
창원 노산 (20)	16	대학생	8	2	4	12,200	58	(+)	-	-
								(-)	3,200	91
		청년	2	12,920	62	(+)	-	-		
						(-)	2,920	95		

지구 (호수)	평형 (㎡)	계층	공급호수			임대조건(천원)		최대전환 임대조건(천원)		
			합계	우선	일반	보증금	임대료	전환	보증금	임대료
	26	고령자	2	1	1	19,980	96	(+)	26,980	61
								(-)	3,980	149
		기존거주자	2	2	-	21,040	101	(+)	29,040	61
								(-)	4,040	157
	36	신혼부부	2	1	1	29,240	141	(+)	45,240	61
								(-)	6,240	217
	기존거주자	6	6	-	29,240	141	(+)	45,240	61	
							(-)	6,240	217	
제주 혁신 A-4BL (200)	16	청년	80	40	40	14,364	69	(+)	15,364	64
								(-)	3,364	106
	26	주거급여수급자	20	10	10	18,090	87	(+)	23,090	62
								(-)	4,090	134
		고령자 (주거약자용외)	8	4	4	22,914	111	(+)	32,914	61
								(-)	4,914	171
		고령자 (주거약자용)	12	6	6	22,914	111	(+)	32,914	61
								(-)	4,914	171
36	신혼부부	80	40	40	33,000	160	(+)	52,000	65	
							(-)	7,000	247	
울산 송정 A-1BL (946)	16	대학생	416	33	208	13,940	81	(+)	17,940	61
									(-)	2,940
		청년		175		14,760	86	(+)	19,760	61
								(-)	3,760	116
	26	청년	74	37	37	22,680	132	(+)	36,680	62
								(-)	4,680	119
		주거급여수급자	96	48	48	18,900	110	(+)	28,900	60
								(-)	3,900	150
		고령자 (주거약자용)	22	11	11	23,940	139	(+)	38,940	64
								(-)	4,940	189
36	신혼부부	264	132	132	34,800	203	(+)	58,800	83	
							(-)	7,800	273	
	고령자	74	37	37	33,060	192	(+)	56,060	77	
							(-)	7,060	192	

<출처 : 국토교통부 공공주택총괄과>

사기 또는 강박에 의한 의사표시에 따른 부동산 거래의 취소

Q1. 얼마전 부동산 계약을 하였는데요, 매도인이 인근부지 개발로 인하여 부동산 가격이 오를 거라는 말만 믿고 계약을 했는데, 개발 계획이 취소됐다는 사실을 알았습니다. 부동산 계약을 취소할 수 없나요?

A1. 부동산 인근부지 개발로 인하여 부동산 가격이 오를 거라는 말을 믿고 의사표시를 하게 된 경우 이는 동기의 착오에 해당합니다. 동기는 의사표시의 내용이 아니므로 원칙적으로 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없지만, 착오가 상대방으로부터 유발되었거나 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요부분의 착오로서 취소가 가능합니다.

◇ 동기의 착오와 계약의 취소

- ☞ 착오로 인한 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있습니다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못합니다. 다만, 이러한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게는 대항하지 못합니다,
- ☞ 다만, '머지 않아 철도가 부설될 것으로 오해하여 토지를 고가로 매수한 경우와 같이 의사표시를 하게 된 동기에 착오가 있는 경우'를 동기의 착오라고 하는데, 이러한 동기의 착오는 의사표시의 내용이 아니므로 원칙적으로 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없지만, 동기가 표시되고 「민법」 제109조의 요건을 갖추면 취소가 가능합니다(대법원 1998.2.10. 선고 97다44737 판결).
- ☞ 또한 착오가 상대방으로부터 유발되었거나 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요부분의 착오로서 취소가 가능합니다(대법원 1992.2.25. 선고 91다38419 판결 등).

<출처 : 찾기 쉬운 생활법령정보시스템>

주위토지통행권, 토지와 공로사이에 통로가 없는 경우

Q1. 현재 거주하고 있는 집에서 공로(公路)사이에 사용에 필요한 통로가 없습니다. 그럼 옆 토지로 통행을 할 수 있나요? 이 경우 통행료도 내야 하는 건가요?

A1. 어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행할 수 있습니다. 이 경우 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 합니다.

◇ 주위토지통행권

- ☞ 어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 않으면 공로에 출입할 수 없거나 과도한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있습니다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 합니다.
- ☞ 이 경우 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 합니다.
- ☞ 다만, 분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 있는 때 또는 토지소유자가 그 토지의 일부를 양도한 경우에는 그 토지소유자는 공로에 출입하기 위하여 다른 분할자의 토지를 통행할 수 있습니다. 이 경우에는 보상의 의무가 없습니다.
- ☞ 또한 통행권이 본래의 기능을 발휘하기 위해 필요한 경우 주위토지통행권자는 담장과 같은 축조물이 통행에 방해가 되는 경우 그 철거를 청구할 수 있습니다(대법원 2006.6.2. 선고 2005다70144 판결).

<출처 : 찾기 쉬운 생활법령정보시스템>



▶ 「울산 부동산 브리프」는 울산광역시 내 각종 부동산관련 자료들을 수집·분석·가공하여 공개함으로써 부동산정보 활용성 제고, 고품질 행정정보 대민 서비스 제공, 각종 정책결정 지원 및 부동산 시장 안정화를 목표로 하고 있습니다. 본 소식지의 부동산거래, 부동산 가격 등 각종 통계는 국토교통부, 한국감정원, 국토연구원 등의 공식 통계자료를 이용합니다.

▶ 전문가 칼럼 기고자를 모집합니다. 부동산관련 다양한 내용의 기고문을 모집하며 소정의 기고료를 지급합니다. 여러분의 많은 관심을 부탁드립니다.

▶ 구독신청을 하시면 메일링서비스를 통해 매월 울산 부동산 브리프를 볼 수 있습니다.

※정기구독(전자메일)신청 : 토지정보과 ☎ 052-229-4452, E-mail : ucadastre@korea.kr