

고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대리츠 사업계획서에 대한 평가보고서

2016. 12.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

고양지축 공공주택지구 B-7BL
기업형 임대리츠 사업계획서에 대한 평가보고서

2016. 12.

본 보고서는 국토교통부령 제356호 『감정평가에 관한 규칙』 제27조에 해당하는 부동산에 대한 자문·정보제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제6조 내지 제8조상의 감정평가서가 아닌 점을 알려드립니다. 또한, 본 보고서를 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 아니합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

제 출 문

“주식회사대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”의 일익 번창하심을 기원합니다.

본 보고서는 경기도 고양시 덕양구 내 고양지축 공공주택지구 B-7BL 상 “고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택사업”과 관련한 사업계획서에 대한 평가보고서로서, 2016년 12월 현재 시점에서 사업계획서의 적정성을 검토하여 귀 사의 의사결정에 도움을 드리는데 본 보고서의 목적이 있습니다.

본 보고서는 제한된 시간과 정보에 근거하여 본 감정평가법인의 전문적 지식 및 경험을 통한 합리적이고 논리적인 의견을 제시하는 것으로, 본 보고서 상에서 제시된 적정 가격수준 추정액이 경매·공매 진행시의 경매·공매 개시가격과 일치할 것이라는 것을 본 법인이 보증하거나 확인하는 것은 아니며, 기준시점 이후의 시장환경변화 및 본 보고서상의 고려된 조건 이외의 상황에 따라 그 결과가 달라질 수 있음을 알려드립니다.

본 보고서는 귀사에 대해 제3자의 입장에서 전문적이고 객관적인 자문용역을 제공하는 것이므로, 본 법인의 사전 서면동의 없이 귀사 이외의 제3자에게 본 보고서의 전부 또는 일부를 제공하여서는 안되며, 경매·공매의 진행을 위한 감정평가서 또는 담보대출을 위한 감정평가서로 사용될 수 없습니다.

2016. 12

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인



[목 차]

※ *Executive summary*

I. 평가보고서의 개요	1
1. 평가보고서의 목적	1
2. 평가보고서의 작성근거	1
3. 평가보고서의 기준시점	1
4. 평가보고서의 용도	1
5. 평가의 방법	2
6. 용역의 한계 및 전제조건	2
II. 대상사업의 개요	3
1. 대상토지의 개요	3
2. 대상건물의 개요	4
3. 위치도 등	10
4. 대상사업의 진행 및 환경	13
III. 주택시장분석	18
1. 대내외 경제여건	18
2. 2017년 주택시장 전망	20
3. 주택시장 전망의 요약 및 시사점	31
IV. 지역분석	44
1. 사회적요인	44
2. 경제적요인	49
V. 임대시장 분석	61
1. 전세시장	61
2. 월세시장	65

VI. 시장성 분석	67
1. 주변 아파트 시장 분석	67
2. 공동주택 공급 분석	77
3. 대상아파트의 수요 분석	79
VII. 사업타당성 분석	82
1. 분석의 전제	82
2. 임대계획의 적정성 분석	84
3. 임대조건 및 추정 시세수준의 적정성 분석	95
4. 재무타당성 분석	124
VIII. 리스크 분석	128
1. 분석의 의의 및 기준	128
2. 리스크 평가	129
IX. 투자자보호 분석	137
1. 분석의 의의 및 기준	137
2. 투자자보호 평가	137
X. 사업의 구조 분석	142
1. 분석의 의의 및 기준	142
2. 사업의 구조 평가	142
XI. 종합 평가 의견	148
1. 사업환경 평가의 결론	148
2. 투자환경 평가의 결론	148

Executive summary

고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발사업 사업계획서에 대한 평가보고서			
용역의 목적	본 평가보고서는 “주식회사대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”의 『고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발사업』 계획에 대한 평가를 목적으로 함.		
보고서 용도	본 평가보고서는 부동산투자회사법 제23조에 의한 부동산투자자문회사인 “(주)삼창감정평가법인”이 “주식회사대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”의 의뢰를 받아 작성한 『고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발사업』 계획 평가보고서로서 의뢰인 및 유관부서에 제출용도임.		
용역의 한계 및 전제	본 평가서는 의뢰인이 제시한 자료를 기초한 계획 등에 따라 보고서를 작성하였으며, 의뢰인이 제시한 내역의 변동이 발생하거나 계획과 차이가 있을 경우 결과는 달라질 수 있음.		
대상사업 및 주택 개요	보고서 기준시점		2016.12
	사업명		고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발사업
	소재지		경기도 고양시 덕양구 지축동 지축 공공주택지구 B-7BL
	부지 개요	대지면적(㎡)	32,650
		지역지구	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역
	건축 개요	구 분	내 용
		연면적(㎡)	83,691.74
		용적률(%)	177.56 (법정 : 180)
		건축규모	지하2층 ~ 지상23층 / 6개동
		세대수	539세대
		주용도	아파트, 근린생활시설
		주차대수	706대 (법정 : 544대)
	시공사		(주)동양
	자산보관회사		미정
	일반사무수탁회사		미정
	자산관리회사		대한토지신탁(주)
	임대관리회사		협동조합
사업예상 추진일정	진행사항	추진일정	비고
	리츠 발기설립	2016년 12월 22일	-
	리츠 영업인가	2016년 12월	예정
	착공 / 준공	2017년 12월 / 2020년 02월	-
	건설기간	27개월	-
	임대개시 / 임대종료	2020년 03월 / 2028년 02월	-
	임대기간(개월)	96개월	-

총사업비 (백만원/%)	구분		총계	건축 사업비	금융비용	리츠운용비	임대운영비	
	금 액		171,992	107,748	8,573	40,038	15,633	
	비 율		100.00%	62.65%	4.98%	23.28%	9.09%	
재원조달 구조 (백만원/%)	구분		총계	출자		융자		임대보증금
				보통주	우선주			
				민간사업자	주택 도시기금	민간	기금	
	금 액		171,992	6,880	27,519	-	52,407	85,187
	비율		100.0%	4.0%	16.0%	-	30.5%	49.5%
	IRR/금리		-	4.07%	3.00%	-	2.50%	0.00%
자산의 운영	임대유치전략		임대특화서비스, WE STAY 브랜드 활용					
	임대관리전략		임대특화서비스, 협동조합의 자주적 임대관리					
	매각전략		뉴스테이 정책 부합, 조합원 거주권 최우선 고려					
사업 분석	타당성	임대조건 - 아파트 (천원, 천원/전유㎡)	구분	보증금	월임대료	전세환산가 (74형 - 3.21%, 84형 - 3.22%기준)		
			74A	160,000	420	4,230		
			74B	160,000	420	4,228		
			84A	170,000	450	3,977		
			84B	170,000	450	3,976		
			84C	170,000	450	3,976		
		임대조건 적정성 -아파트 (전세환산가 검토)	구분	본건 전세환산가	인근 시세(원/㎡)	비율(대상/시세)		
			74A	4,230	5,281	80.1%		
			74B	4,228	5,281	80.1%		
			84A	3,977	5,164	77.0%		
			84B	3,976	5,164	77.0%		
			84C	3,976	5,164	77.0%		
		임대조건 적정성 -근린생활시설	구분	보증금(천원)	월임대료(천원)	비고		
			지상 1층	500,000	6,608	인근사례와 비교시 적정		

		가치추정액 적정성 -아파트	구 분	가치추정액 (백만원)	인근시세 (백만원)	비율 (대상/시세)
			74A	444	450	98.7%
			74B	444	450	98.7%
			84A	472	476	99.2%
			84B	472	476	99.2%
			84C	472	476	99.2%
		가치추정액 적정성 -근린생활시설	구 분	가치추정액 (백만원)	비고	
			지상 1층	4,964	인근 사례와 비교시 적정	
사업 분석	타당성	재무 타당성분석 (NPV분석)	유입현가(A)		유출현가(B)	NPV(순현재가치)(A-B)
			161,794 백만원		130,494 백만원	31,300 백만원
	리스크	세부 평가부문	세부평가항목별 점수합계			
			합 계	평 균	등 급	
		토지확보	30	5.00	A	
		인허가	34	4.86	A	
		민원	25	5.00	A	
		사업일정	24	4.80	A	
		수익성	24	4.80	A	
		리스크 합계	세부분문 등급 점수 합계		24.46	
			평 균		4.89	
			부여 등급		A	
	투자자 보호	투자자 보호	28	4.67	A	
		투자자 보호 합계	세부분문 등급 점수 합계		4.67	
			평 균		4.67	
			부여 등급		A	
	사업의 구조	준공 전	15	5.00	A	
		준공 후	15	5.00	A	
		사업의 구조 합계	세부분문 등급 점수 합계		10.00	
			평 균		5.00	
			부여 등급		A	

종합 심사평	사업환경 평가	전반적 주택시장 상황이 긍정적이며 주변지역의 주택시장에서도 거래가 활발히 이루어지고 있음. 브랜드, 시공품질, 기타 편의시설 등 공급 경쟁력이 있으며, 주변의 주택수요도 충분함. 경쟁력있는 임대료 책정과 안정적 수익구조 등 사업타당성이 있음.
	투자환경 평가	사업 특성상 토지구매, 인허가, 수익성 등에 대한 리스크가 낮아 안정적인 사업임. 사업계획이 체계적이고 적절한 대응전략을 마련하여 투자자 보호에 유의하고 있음. 참여기업의 신용도가 높고 안정적인 수익창출이 가능한 사업으로 사업구조가 적정함.

I. 평가보고서의 개요

1. 평가보고서의 목적

본 평가보고서는 “주식회사대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”의 『고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발사업』 계획에 대한 평가를 목적으로 함.

2. 평가보고서의 작성근거

본 평가보고서는 부동산투자회사법 제26조 제3항에 따라 부동산투자회사가 부동산 개발사업에 투자하고자 할 때에는 사업계획서를 작성하고 그에 대한 부동산투자자문회사의 평가를 거치도록 한 규정에 의한 것임.

『부동산투자회사법』

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

3. 평가보고서의 기준시점

2016년 12월

4. 평가보고서의 용도

본 평가보고서는 부동산투자회사법 제23조에 의한 부동산투자자문회사인 “(주)삼창감정평가법인”이 “주식회사대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”의 의뢰를 받아 작성한 『고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발사업』 계획 평가보고서로서 의뢰인 및 유관부서에 제출용도임.

5. 평가의 방법

본 보고서는 의뢰인의 사업계획서를 평가한 보고서로 제공한 자료, 관계기관의 공개자료 등을 분석하여 사업계획서 상의 임대조건 및 추정 시세수준 등에 대한 적정성 검토와 사업의 리스크분석 등을 행하였음.

6. 용역의 한계 및 전제조건

- 본 용역의 검토는 건립예정인 계획부동산에 대한 검토로서, 대상 부동산의 면적, 용도, 위치 등은 의뢰인이 제시한 자료를 기준하였으며, 의뢰인이 제시한 내역의 변동이 발생하거나 실제 준공될 건물과 차이가 있을 경우 평가보고서의 결과 달라질 수 있음.
- 본 보고서는 의뢰인이 제시한 사업계획서에 기초한 건축계획에 따라 개발 사업이 완료되어 당해 부동산을 이용하는데 있어 물리적, 법률적, 경제적 제한이 없는 상태를 전제로 하여 검토하였으며, 이러한 제한이 발견될 경우 가치추정치는 달라질 수 있음.
- 본 용역에서는 귀 제시 사업계획에 따라 정상적으로 준공될 것을 전제로 검토를 행하였으며, 현 상황에서 예측 불가능한 사회적·경제적·행정적요인의 변동 및 기타 본 사업에 영향을 줄 수 있는 주요사항의 변동이 발생할 경우 그 추정치는 달라질 수 있음.

II. 대상사업의 개요

1. 대상토지의 개요

1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 지축동 소재 고양지축 공공주택사업지구 내에 위치하며, 주위는 개발예정 부지로서 제반 입지조건은 보통임.

2) 교통상황

사업지 남서측 근거리에 지하철 3호선 “지축역”이 소재하고 있으며, 주변으로 노선 버스정류장이 있어 대중교통 환경은 보통인 편이며, 또한 남측 통일로를 통해 서울시 및 일산 등으로 접근이 가능함. 또한 서울 외곽순환고속도로를 통해 양주시 등으로 진출이 가능하여 광역적 접근성이 양호한 편임.

3) 형상 및 이용상황

일단의 사업대상부지는 대체로 평지 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 신축 예정부지임.

4) 도로상태

대상토지 서측으로 노폭 약 20m의 일영로에 접함.

2. 대상건물의 개요

1) 설계 개요

사업명		고양지축 공공주택지구 B-7BL 기업형 임대주택사업
위 치		경기도 고양시 지축 공공주택지구 B-7BL
대지면적		32,650.00㎡ (9,876.63평)
지역/지구		제1종일반주거지역, 지구단위계획구역
용도		아파트 및 근린생활시설, 부대복리시설
규모		지하2층 ~ 지상23층 / 6개동
건축면적		5,078.34㎡ (1,536.20평)
건폐율		계획 : 15.55% 법정 : 50% 이하
연면적	지상연면적	59,974.90㎡ (18,142.41평)
	지하연면적	23,716.84㎡ (7,174.34평)
	전체연면적	83,691.74㎡ (25,316.75평)
용적률		계획 : 177.56% 법정 : 180% 이하
구조		철근콘크리트 벽식구조
주차대수		계획 : 706대 법정 : 544대 이상

※ 귀 제시 설계 개요 참조

2) 세대별 면적표

(1) 아파트

구분	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)
74A	145	74.94	99.97	143.42
74B	101	74.98	100.59	144.06
84A	168	84.92	112.86	162.10
84B	61	84.93	114.67	163.91
84C	64	84.94	114.28	163.52
합계	539	43,322.73	57,924.90	83,041.74

※ 귀 제시 설계 개요 참조

(2) 근린생활시설

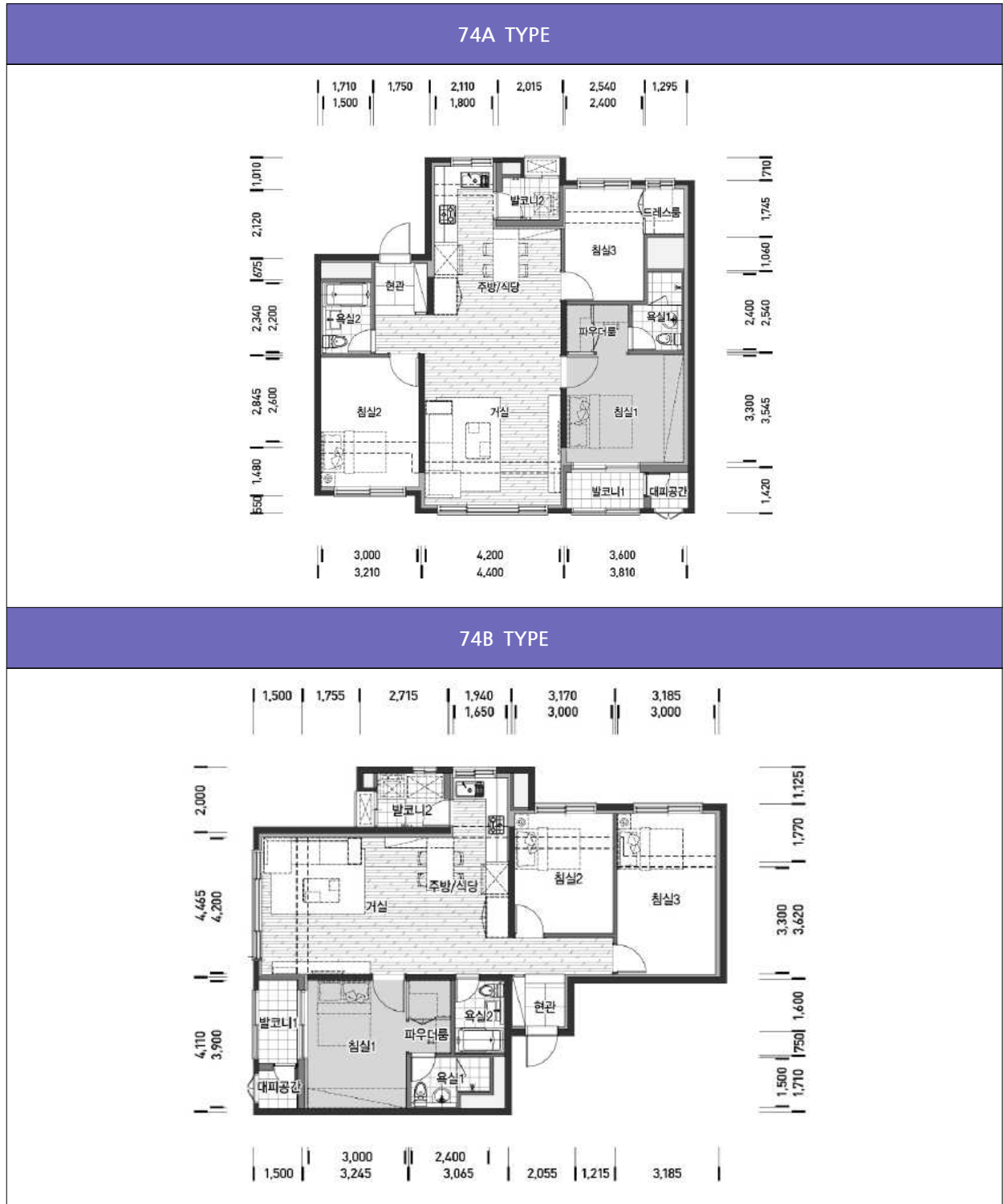
구분	층	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)
근린생활시설	지상 1층	450	650

※ 귀 제시 설계 개요 참조

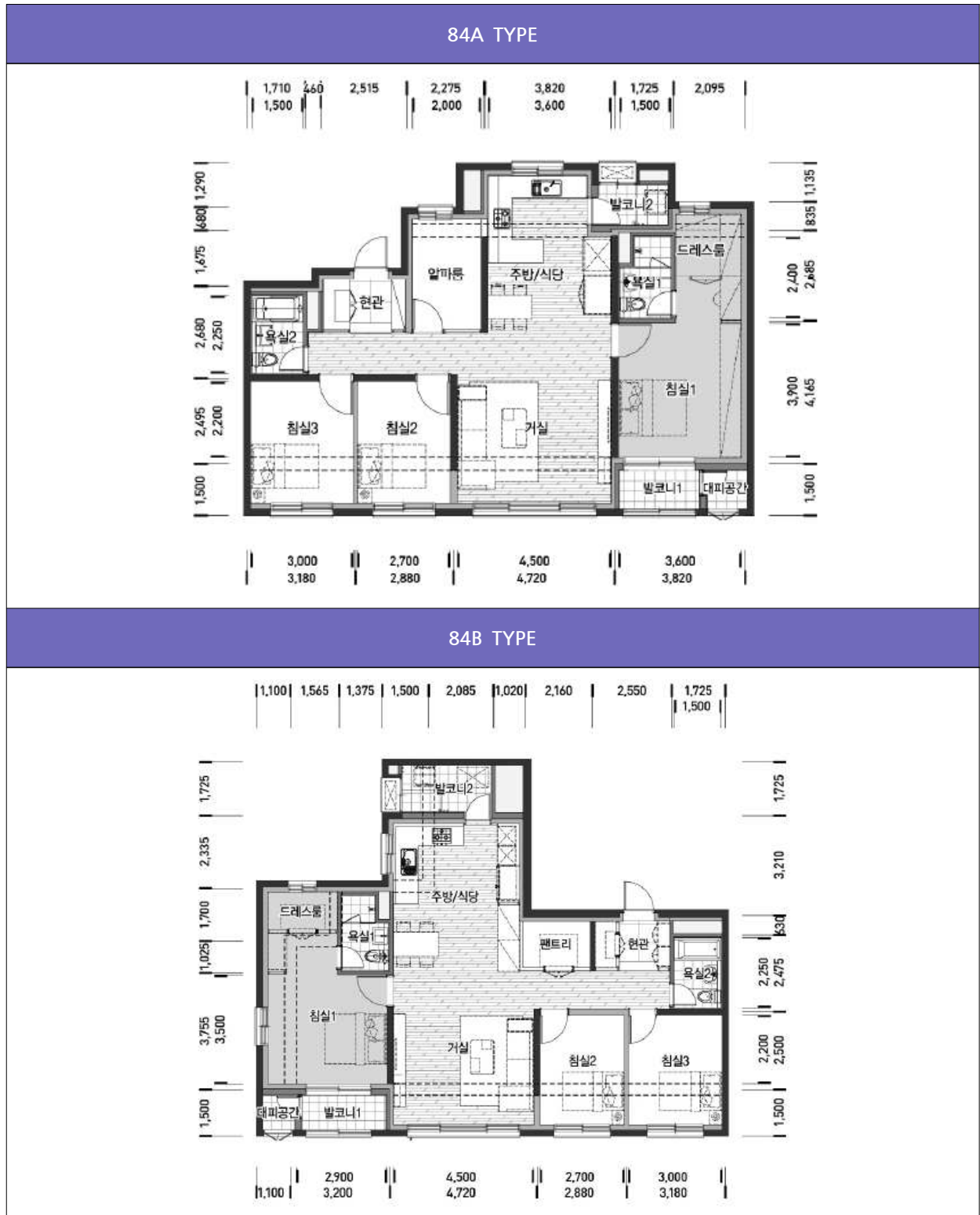
3) 조감도 및 단지계획도



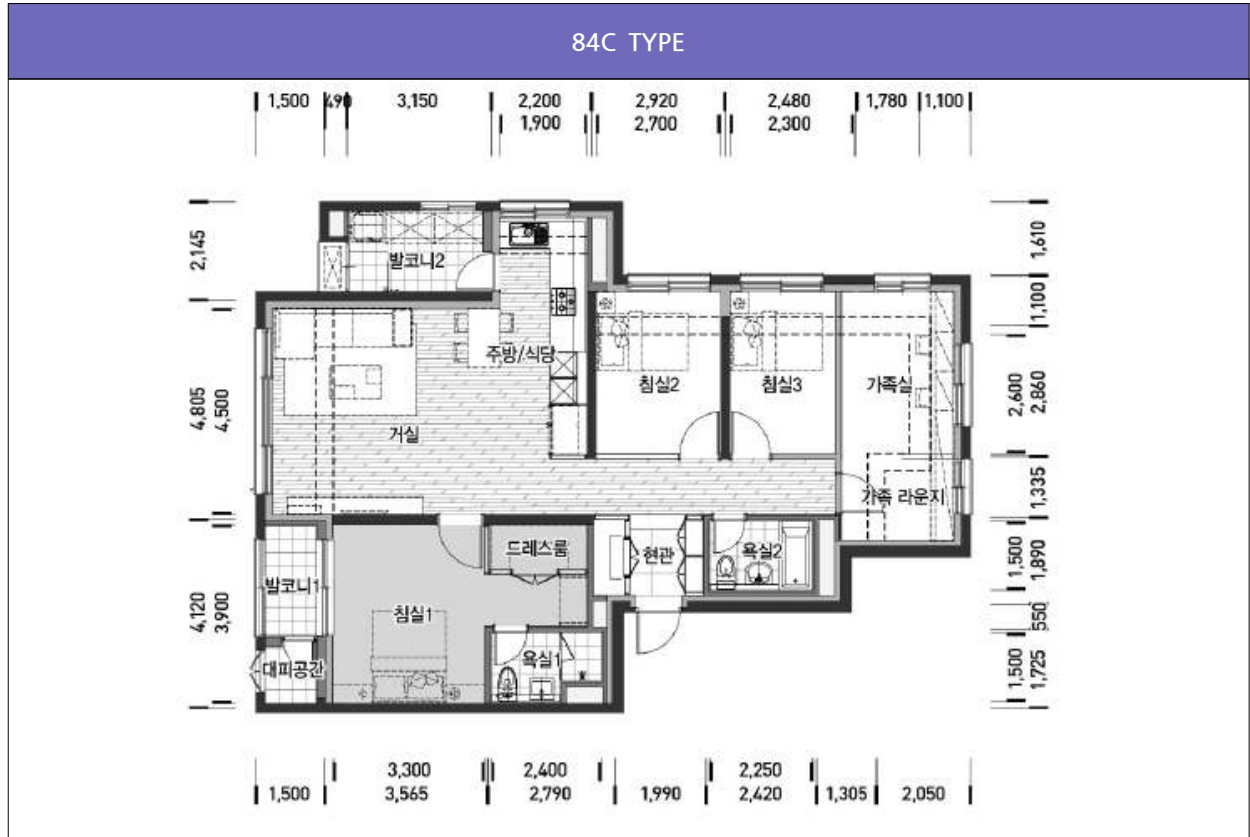
4) 세대 형별 평면도



※ 귀 제시 설계 개요 참조



※ 귀 제시 설계 개요 참조



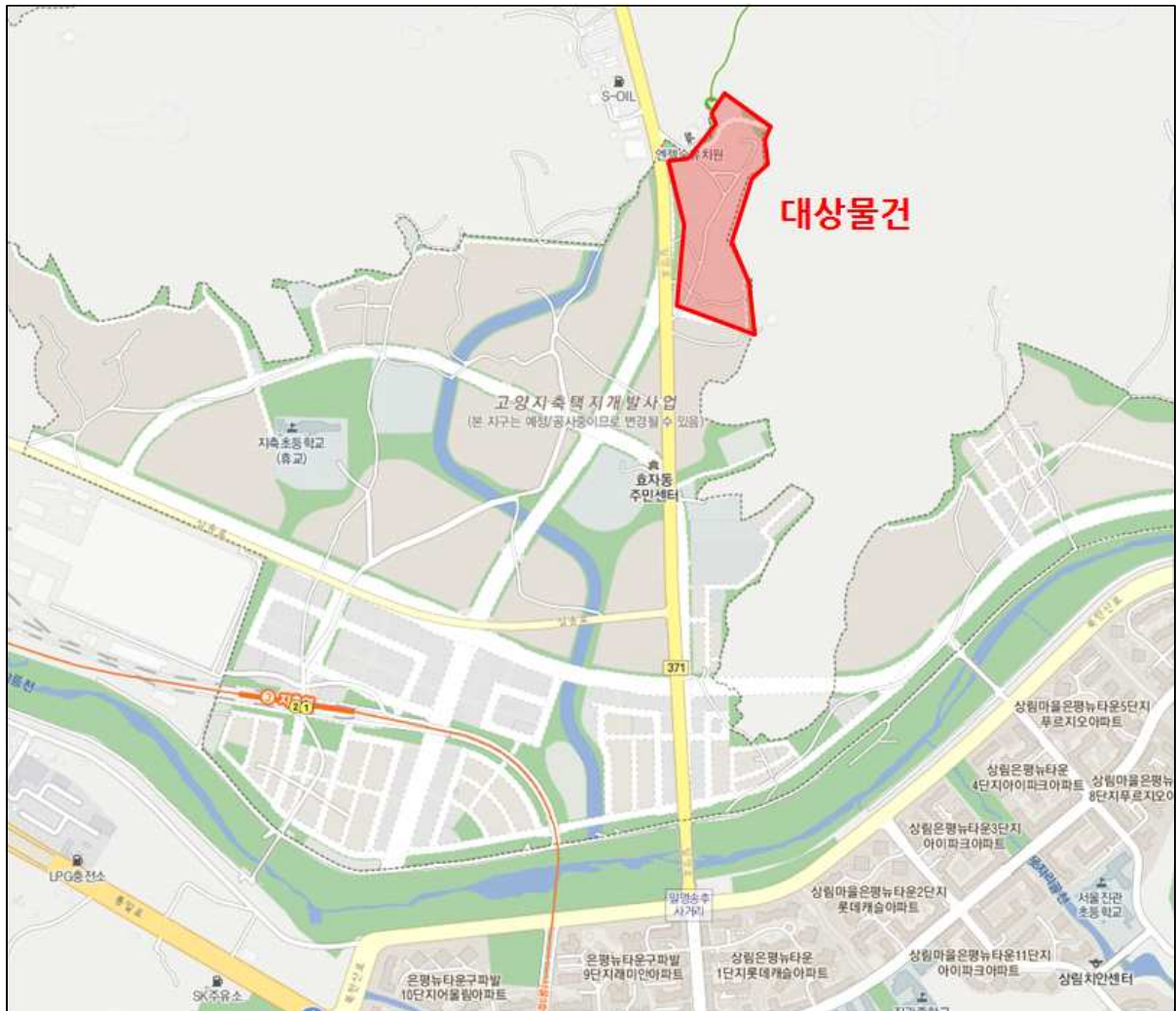
※ 귀 제시 설계 개요 참조

3. 위치도 등

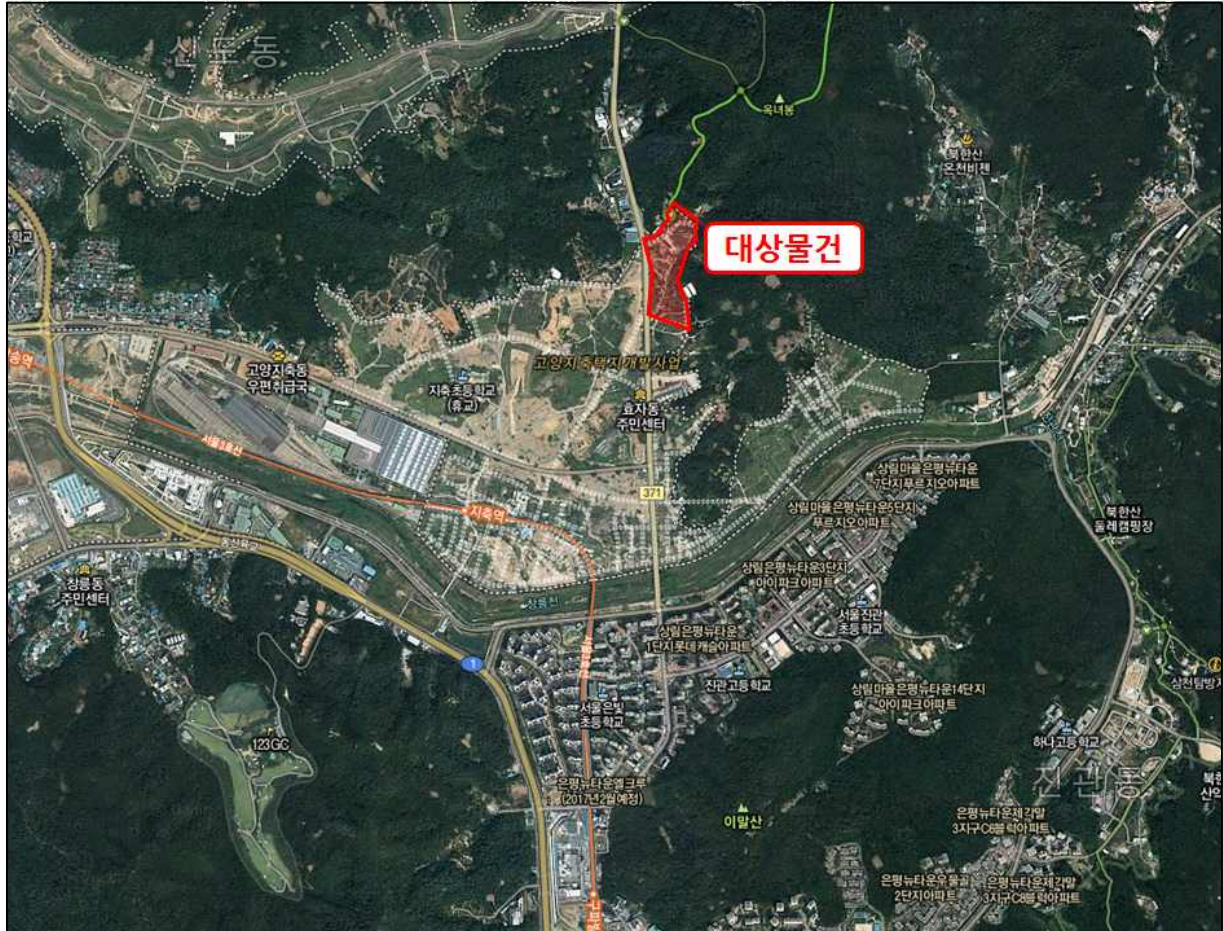
1) 광역위치도



2) 상세위치도



3) 위성사진위치도



4. 대상사업의 진행 및 환경

1) 예상 추진일정

진행사항	추진일정	비고
리츠 발기설립	2016년 12월 22일	-
리츠 영업인가	2016년 12월	예정
착공 / 준공	2017년 12월 / 2020년 02월	-
건설기간	27개월	-
임대개시 / 임대종료	2020년 03월 / 2028년 02월	-
임대기간(개월)	96개월	-

2) 사업여건

구분	분석내용	비고												
주택보급률	주택보급률은 증가 추세이나, '14년 주택보급률은 92.5%로 아직 100% 미만인 수준임.	덕양구청 세무과												
가구수증가율	<div>· 직전 3개년 간 덕양구 연평균 가구수 증가율은 4.09% 수준임.</div> <table><tr><td>구 분</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>연평균 증가율</td></tr><tr><td>가구수</td><td>154,549</td><td>159,948</td><td>166,253</td><td>174,272</td><td>4.09%</td></tr></table>	구 분	2012	2013	2014	2015	연평균 증가율	가구수	154,549	159,948	166,253	174,272	4.09%	고양시청
구 분	2012	2013	2014	2015	연평균 증가율									
가구수	154,549	159,948	166,253	174,272	4.09%									
교통환경여건	사업지 남서측 근거리에 지하철 3호선 “지축역”이 소재하고 있으며, 주변으로 노선 버스정류장이 있어 대중교통 환경은 보통인 편이며, 또한 남측 통일로를 통해 서울시 및 일산 등으로 접근이 가능함. 또한 서울 외곽순환고속도로를 통해 양주시 등으로 진출이 가능하여 광역적 접근성이 양호한 편임	-												
주거편의여건	사업지 주변으로 관공서(효자동 주민센터), 병원, 대형마트(롯데마트 은평점), 공원 등이 소재하고 있으며, 지축지구 개발이 완료되면 초등학교 2개교, 중학교 1개교, 고등학교 1개교가 신설될 예정임.	-												

3) 사업비

(1) 총사업비

총사업비는 약 1,720억원으로 예상되며, 이는 건축사업비 약 1,077억원, 리츠운용비 약 400억원, 금융비용 약 86억원, 임대운영비 약 156억원 등으로 구성됨.

(단위 : 백만원)

구분	금액	비율
건축사업비	107,748	62.65%
금융비용	8,573	4.98%
리츠운용비	40,038	23.28%
임대운영비	15,633	9.09%
총사업비	171,992	100.00%

(2) 재원조달구조

총 재원조달 금액은 약 1,720억원으로 예상되며, 이는 출자금 약 344억원, 융자금 약 524억원 임대보증금 약 852억원으로 자원을 조달할 계획임.

(단위 : %, 백만원,)

구분	조달	구성비율	금액
자기자본	우선주	16.0%	27,519
	보통주	4.0%	6,880
	소계	20.0%	34,398
타인자본	보증금	49.5%	85,187
	기금융자	30.5%	52,407
	소계	80.0%	137,594
합계		100.0%	171,992

4) 임대계획

■ 아파트

(단위 : 천원, m², %)

구분	동사업장 임대조건					
	면적(m ²)		보증금*	월임대료*	전세환산가**	
	전용	분양			호당	전용m ² 당
74A	74.94	99.97	160,000	420	317,009	4,230
74B	74.98	100.59	160,000	420	317,009	4,228
84A	84.92	112.86	170,000	450	337,702	3,977
84B	84.93	114.67	170,000	450	337,702	3,976
84C	84.94	114.28	170,000	450	337,702	3,976

* 보증금과 월임대료는 의뢰인 제시자료를 기준함.

** 전세환산가

[아파트 전월세 전환율] - 한국감정원

지역	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10
경기도	4.8	4.8	4.8	4.8	4.7
고양시	4.6	4.5	4.5	4.5	4.5
덕양구	4.6	4.5	4.5	4.4	4.4

상기 전월세 전환율 및 인근지역의 상황 등을 고려하여 (전용 74m² : 3.21%, 전용 84m² : 3.22%)로 각각 적용함.

☞ 임대분양시 보증금 및 임대료 비율을 시장상황에 맞게 조정할 계획임

■ 근린생활시설

동사업장 임대조건						
구분	전용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	실질임료 (천원)	전유면적당 실질임료 (천원/m ²)
근린생활시설	450	650	500,000	6,608	89,296	198

※ 실질임료 = 보증금 × 보증금 운용이율 + 월 임대료 × 12월 (보증금 운용이율 : 2.0% 적용)

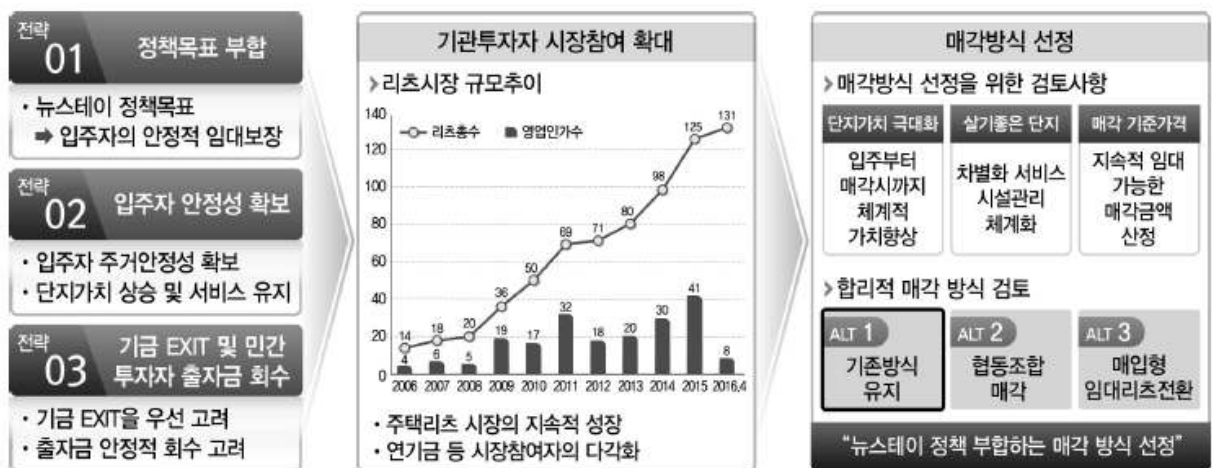
5) 매각계획

(1) 의무임대기간 종료 후 매각계획

- 임대기간 종료 시 협동조합 총회 의결을 통해 장기간 안정적 계속 임대 가능
- 입주자의 주거 안정성을 극대화하고 정책 목표에 부합하는 방향으로 의사결정 도출

(2) 의무임대기간 종료 후 처리계획

-구도



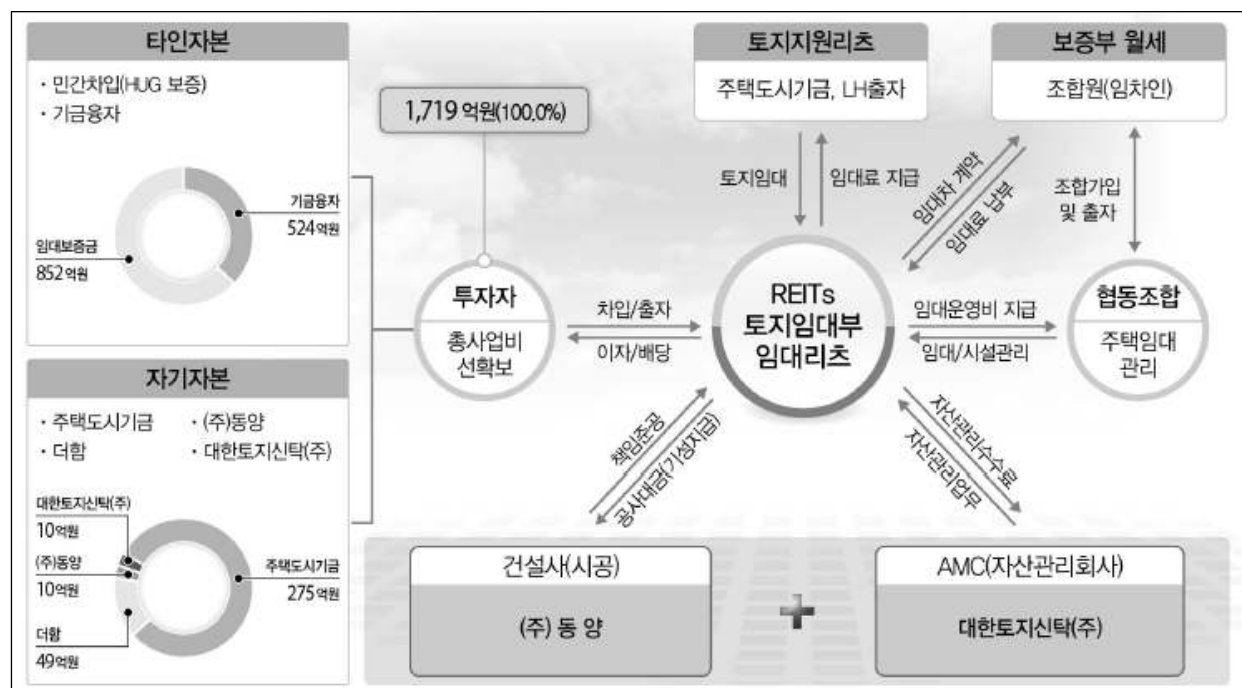
-매각전략



6) 관리조직구성

구분	내용	현황	비고
시공사	(주)동양	<ul style="list-style-type: none"> · 1955년 08월 설립 - 총자산 : 1,127,049 백만원 - 매출액 : 339,749 백만원 - 영업이익 : 35,132백만원 · 신용평가등급 : AA-(기업어음) 	2015년 12월말 감사보고서 기준
자산관리회사	대한 토지신탁(주)	<ul style="list-style-type: none"> · 1997년 12월 설립 - 총자산 : 213,804 백만원 - 영업이익 : 20,742 백만원 · 자산수탁고 잔액 / 건수 - 리츠 : 1,735,950백만원 / 4건 - 신탁 : 2,137,433백만원 / 129건 	2015년 12월말 감사보고서 기준 (수탁고 잔액 : 리츠는 영업인가, 신탁은 토지 및 분양관리신탁 기준)
임대관리회사	협동조합	-	-
자산보관회사	미정	-	-
일반사무수탁회사	미정	-	-

[사업구조]



III. 주택시장분석 (주택산업연구원, 2017년 주택시장 전망)

1. 대내외 경제여건

1) 대외 경제여건

- 선진국 경기 회복세 둔화와 신흥국의 완만한 회복세가 예상되는 가운데 미국의 금리인상 브렉시트 등에 따른 하방 위험 상존으로 2017년 세계 경제성장률은 올해와 유사한 성장수준을 유지할 것으로 전망됨.
 - (미국) 최근 민간소비가 크게 증가하였으나 고용개선 속도 둔화, 민간투자 감소 등으로 완만한 성장세가 예상됨. 한편 유가의 점진적 회복에 따른 기업투자 회복 차기 정부의 재정지출 확대 등은 긍정적 요인으로 작용.
 - (유로) 적극적 경기부양책과 고용 개선 등에 따라 완만한 회복세를 유지할 것으로 전망되나 내수성장 둔화, 브렉시트에 따른 불확실성 증가 저금리 지속에 따른 금융기관 수익성 악화 등은 불안요인으로 작용
 - (중국) 양호한 내수흐름과 산업생산의 성장세 유지에 따라 안정적 성장이 전망됨. 다만 임금상승 속도 둔화에 따른 소비여력 제약 과도한 기업부채 과잉설비업종 구조조정 등은 성장의 위험요인으로 작용할 가능성이 있음.
 - (일본) 아베노믹스의 부양책에도 불구하고 민간소비와 투자 부진에 따른 저성장 지속 또한 마이너스 금리에도 불구하고 브렉시트와 신흥국 리스크 등으로 내년도 엔화강세 지속으로 내수 및 수출 부진에 따른 성장 둔화가 예상됨.

〈IMF의 세계경제성장 전망치〉

(단위 : %, %p)

구분	2015년	2016년(e)	2017년 경제성장(e)	
			10월 전망치	조정폭
세계	3.2	3.1	3.4	-0.1
선진국	2.1	1.6	1.8	-0.2
미국	2.6	1.6	2.2	-0.3
유로존	2.0	1.7	1.5	-0.1
일본	0.5	0.6	0.6	0.7
영국	2.2	1.8	1.1	-1.1
한국	2.6	2.7	3.0	0.1
중국	6.9	6.6	6.2	0.0
신흥개도국	4.0	4.2	4.6	0.0
ASEAN-5	4.8	4.8	5.1	0.0

* 주 : 조정폭은 '16.10월 전망치 - '16.4월 전망치 값을 나타냄. / 자료 : IMF, World Economic Outlook

2) 국내 경제여건

- 내년에 우리 경제의 성장활력을 높일만한 요인을 찾기 어려운 상황으로 경기 하향흐름을 보일 것으로 전망됨.
 - (민간소비) 개별소비세 인하 종료 청약금지법 시행에 따른 영향으로 민간소비는 뚜렷한 둔화 추세를 보일 전망이다. 제조업 고용의 감소세 구조조정 등으로 근로소득 증가가 미미한 수준에 머물 것으로 보여 소비진작 효과를 기대하기는 어려울 것으로 봄.
 - (건설투자) 아파트 신규분양이 지난해 52만호에 이어 올해도 40만호 이상 공급될 것으로 예상되면서 공급과잉에 대한 우려가 커지고 있음. 이러한 공급과잉 우려로 신규 분양이 줄면서 향후 주택경기 및 건설투자 증가세가 점차 둔화될 것으로 예상됨. 올해 주택부문을 중심으로 건설투자가 급증하면서 성장을 이끌어왔지만 내년에는 이러한 힘이 크게 약화될 것으로 봄.
 - (수출) 각국은 점차 내수시장을 빼앗기지 않으려는 방향으로 정책을 바꾸는 모습으로 보호주의가 확산되면서 우리 수출에 미치는 충격이 적지 않을 것으로 봄. 우리나라는 중국과 함께 무역제재의 표적이 될 가능성이 커 철강 화학 전기전자 등에서 수출차질이 예상됨.
- 내년에도 한국경제는 2%대 성장률을 보일 것으로 전망됨.
 - 고용시장 악화 부동산 경기 둔화 가능성 등으로 내수 증가세가 정체될 것이라는 전망이 주를 이루면서 대부분의 기관에서 우리나라 경제성장률이 내년에도 2%대에 머물 것으로 예상하고 있음.
 - 추가경정 금리인하 부동산 활성화에 의존해 간신히 버텨온 한국경제가 사상 처음 3년 연속 2%대 성장률을 기록한다면 본격적인 저성장 국면에 진입할 것.

〈기관별 '17년 국내 경제성장률 전망〉

구 분	IMF	한국은행	KDI	국회	한국경제연구원	현재경제연구원	LG경제연구원
경제성장률	3.0%	2.8%	2.7%	2.7%	2.2%	2.6%	2.2%

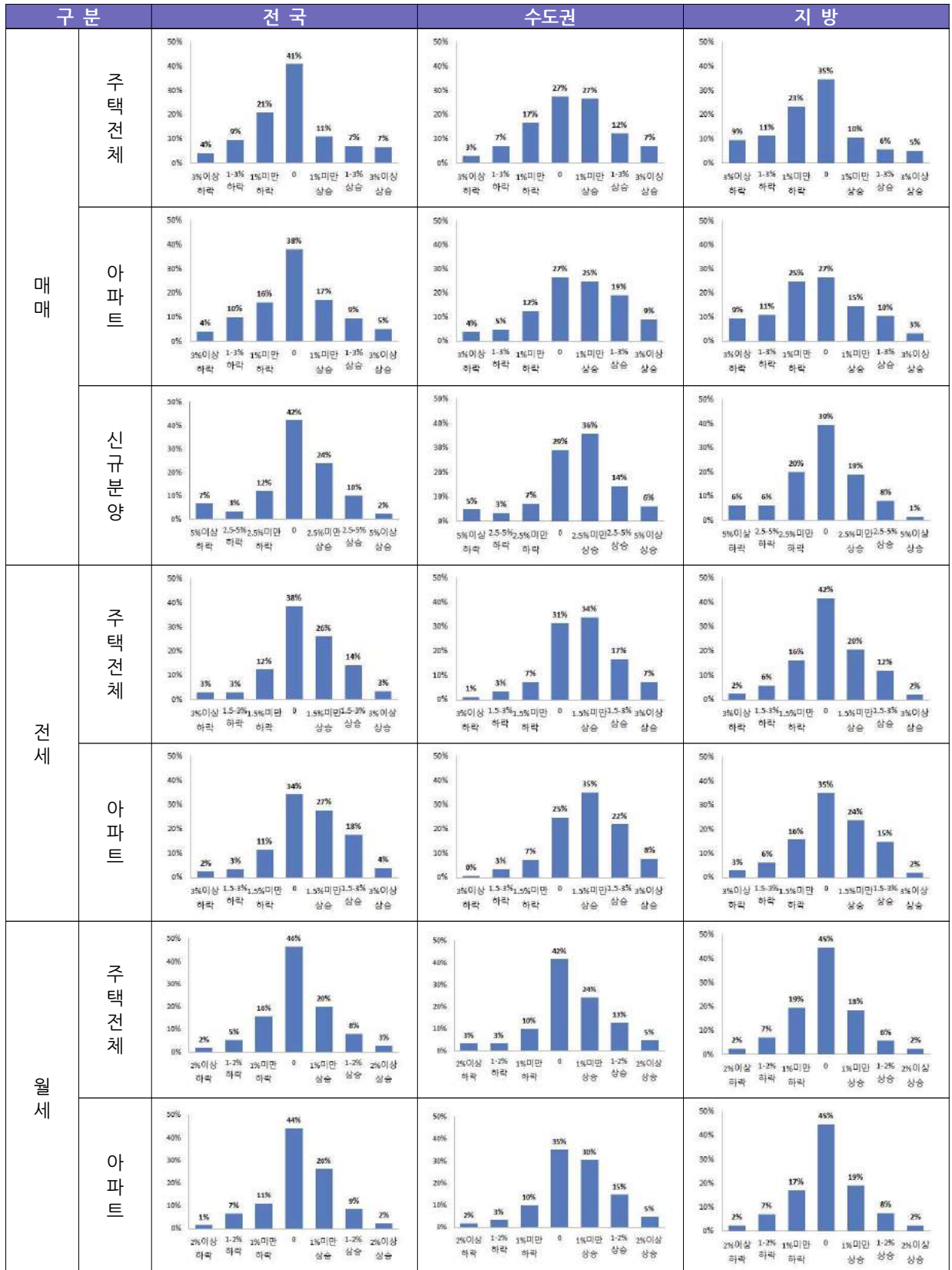
2. 2017년 주택시장 전망

1) 주택가격 전망

시 장 인 식	<ul style="list-style-type: none"> ■ 수도권 가격 상승하락 인식 공존, 지방 가격 하락 인식 우세
가 격 전 망	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전국 매매가격 보합, 전세가격 0.4%p 미미한 상승 전망

- 수도권은 보합 유지 인식이 높은 가운데 하락과 상승 인식이 공존하고 있지만 지방은 가격 하락 인식이 상대적으로 높은 수준을 유지하고 있음. 월세는 가격 하향세가 지속될 것으로 전망되나 최근 보증금 규모가 큰 준전세가 상승하면서 소폭 상승할 것이라는 시장 인식 우세
 - 매매가격은 수도권의 경우 보합 유지와 1% 미만 상승전망 비중이 27%로 동일하게 나타남. 지방은 보합 유지를 가장 많이 예상하고 있으나 하락 전망도 많은 상황이며 3% 이상 감소할 것이라는 전망도 9%를 차지함.
 - 시장인식조사 결과 전국 아파트의 경우 매매가격이 상승할 것이라고 응답한 비율 32%, 보합세 유지 38%, 하락 30%로 보합 내지 소폭 상승할 것으로 시장에서 인식하고 있음. 보합 내지 상승인식비율이 수도권 79%, 지방 55%로 수도권을 중심으로 아파트 매매가격 상승 여력이 있는 것으로 보임.
 - 분양가격은 지방의 경우 하락 인식이 다소 우세한 가운데 큰 변동이 없을 것으로 보이나, 수도권은 상승 56%, 보합 29%로 상승 가능성이 있는 것으로 판단됨.
 - 전세가격은 전국적으로 보합 유지를 예상하는 응답이 가장 많았고 수도권은 1.5% 미만 상승을 예상한 비중이 34%, 지방은 보합 유지가 42%를 차지하여 전국적으로 전세가격은 소폭 상승 내지 보합 유지가 전망됨.
 - 아파트의 경우 전세가격 상승을 응답한 비중이 전국 49%, 수도권 64%, 지방 40%로 아파트 전세가격 상승세는 다소 주춤할 것으로 보이며, 전세가격 상승압력은 수도권이 지방보다 클 것으로 예상됨.
 - 월세가격 또한 보합세를 유지할 것이라고 응답한 경우가 가장 많고 그 다음은 1% 미만으로 상승할 것이라는 응답이 많게 나타남.
 - 소형주택 및 오피스텔의 공급 확대와 임대인의 꾸준한 월세전환으로 월세수요 대비 월세물량이 풍부해지면서 월세가격은 하향안정 기조를 유지해 왔으나,
 - 최근 보증금 규모가 큰 아파트의 월세전환이 많아지면서 준전세의 월세 상승

〈지역별 2017년 주택가격에 대한 시장인식〉



- 주택가격 BSI조사 결과 2017년 전국 매매가격은 90.0, 전국 전세가격은 125.6로 나타나 매매가격 상승은 미미할 것으로 보이며, 전세가격은 매매가격보다는 강세를 보이거나 상승세가 완만할 것으로 전망됨.
 - 수도권 아파트 전세가격 BSI는 153.6으로 아파트 전세값 상승세가 계속될 것으로 보이며, 분양가격 BSI도 수도권 140.8, 지방 96.2로 수도권에서 상승 가능성이 있는 것으로 판단됨. 전체적으로 지방보다는 수도권에 가격상승을 견인할 것으로 보임.

〈주택가격 BSI 결과〉

구분	2017년 주택전세가격 전망 BSI			2017년 아파트가격 전망 BSI			2017년 신규분양가격 전망 BSI		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
매매가격	90.0	119.4	77.3	101.4	131.8	83.4	114.2	140.8	96.2.
전세가격	125.6	146.0	110.0	131.8	153.6	115.6	-	-	-

* 주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사결과

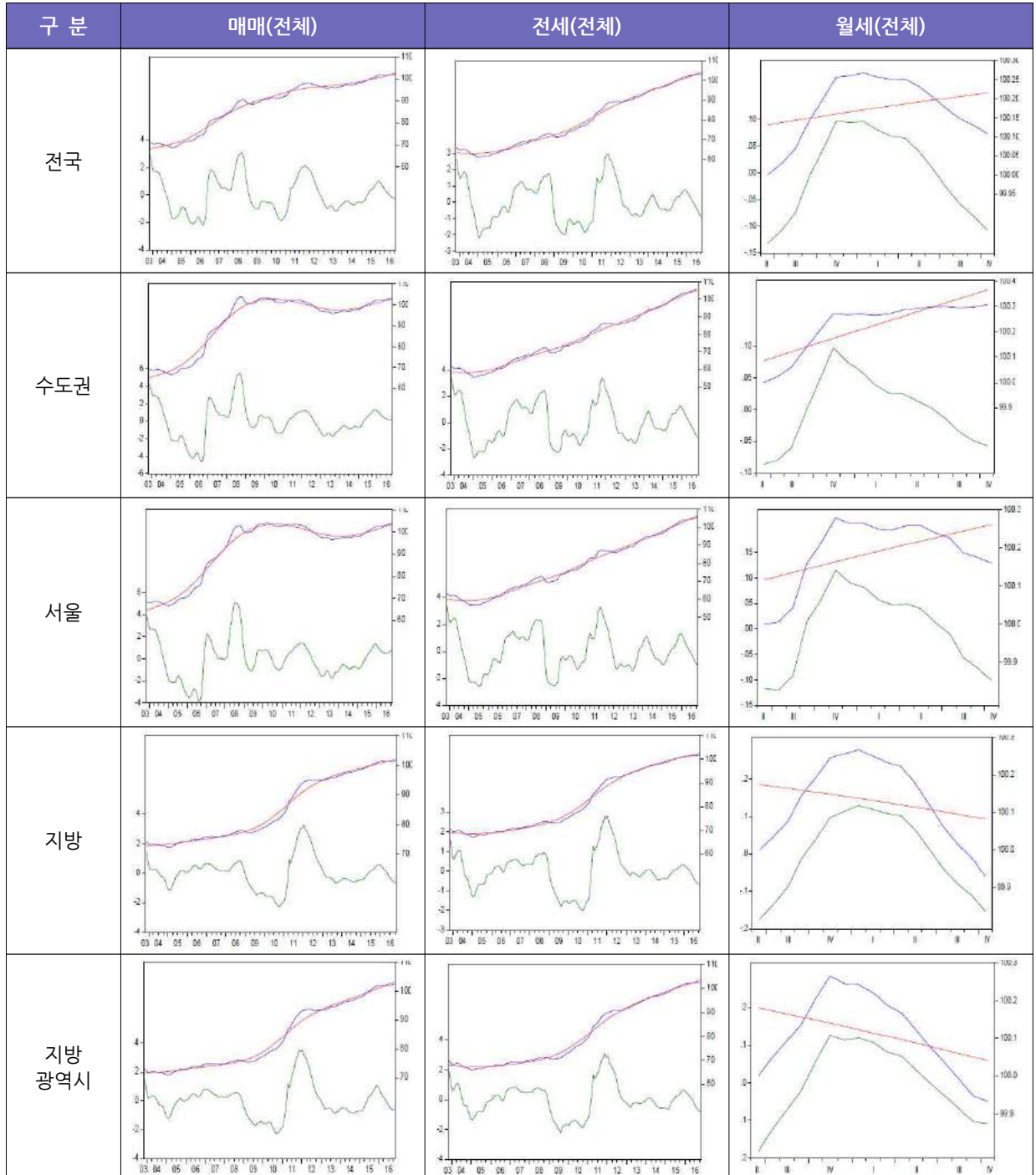
- HP필터를 이용한 단기전망 결과, 2015년 2분기 이후 서울 수도권과 지방광역시 매매가격의 순환변동값이 마이너스에서 플러스로 전환된 후 상승폭이 커지면서 우상향하는 확대 추세를 보였으나, 2016년 1분기 이후 상승폭이 크게 둔화되었다가 3분기 들어 상승폭 확대.

HP(Hodrick-Prescott) 필터

- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 순환변동을 가지고 국면진단
- 경기변동은저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

- 기타지방(광역시 제외) 매매가격은 2016년 2분기에 순환변동값이 플러스에서 마이너스로 전환된 후 가격 하락폭이 조금씩 확대되고 있어 기타지방의 주택매매가격은 우하향 하락기조가 지속될 것으로 전망.
- 전세가격은 전국적으로 순환변동값이 2016년 2분기 이후 플러스에서 마이너스로 전환되면서 상승압력 크게 둔화되어 우하향 하락기조 지속.
- 월세가격은 2016년 상반기에 우상향하던 순환변동값이 2016년 3분기 들어 플러스에서 마이너스로 재전환되면서 하락폭이 깊어지고 있어 월세가격의 추세적 하락 전망.

<HP필터로 본 지역별 주택가격의 순환주기(전체 주택)>



- (주택가격 종합전망) 시장인식, BSI지수, HP필터에 의한 종합적인 검토 결과 2017년 전국 매매는 수도권의 미미한 상승세에도 불구하고 지방의 본격적인 하락 진입으로 보합(0%)을 유지하고 전세가격은 입주물량 증가 영향으로 전국 0.4%의 안정된 시장 유지 전망.
 - 올 한해 여신심사선진화 가이드라인 적용 가계부채 관리방안 대책(8.25대책)과 후속조치 시행, 맞춤형 수요관리대책 대책(11.3대책) 등 주택관련 대출한 규제강화와 과도한 투기적 수요관리 정책으로 향후 주택시장 위축 불가피.
 - (매매시장) 수도권 매매가격은 미미하나마 상승세가 이어질 것으로 예상되나, 지방의 경우 입주시점의 본격 도래, 공공기관 이전 마무리, 기업구조조정 등으로 가격 하방요인이 많아지면서 후퇴기 진입이 본격화될 것으로 보여짐.
 - (전세시장) 매매가격 안정화와 입주물량이 증가하면서 전세가격 상승폭이 크게 둔화되었고, 그동안 전세가격이 급등한 지역에서는 일부 조정되고 있음. 향후 전세가격이 높고 입주물량이 단기적으로 집중된 일부 지역의 역전세난 발생 우려가 상존하고 있으나 전국적 확산 제한적.
 - (월세시장) 기준금리보다 여전히 높은 전월세전환률, 지속적인 월세전환으로 전반적인 월세가격은 하락세가 지속될 것으로 전망되나 전세에서 전환되는 준전세의 월세금은 상승하는 이중시장이 형성되고 있음. 준전세의 가격상승은 전세가격의 상승폭 둔화에 영향을 주고 있는 것으로 사료됨.

〈2017년 주택가격 전망〉

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2013년	2014년	2015년		2016년		2017년 ^{*)}
				1~10월	연간	1~10월	연간 ^{*)}	
매매	전 국	0.3	1.7	3.0	3.5	0.5	0.7	0.0
	수도권	-1.1	1.5	3.8	4.4	1.0	1.3	0.5
	지 방	1.7	1.9	2.4	2.7	0.03	0.1	-0.7
전세	전 국	4.7	3.4	4.2	4.9	1.1	1.3	0.4
	수도권	6.2	4.8	6.1	7.1	1.7	2.1	0.7
	지 방	3.4	2.1	2.4	2.8	0.5	0.6	0.2
월세	전 국	-	-	-	-	-0.2	-0.2	-0.2
	수도권	-	-	-	-	0.04	0.0	0.0
	지 방	-	-	-	-	-0.3	-0.4	-0.3

* 주 : 주택가격은 한국감정원의 주택가격지수를 활용했으며, *)는 주택산업연구원 추정치임.

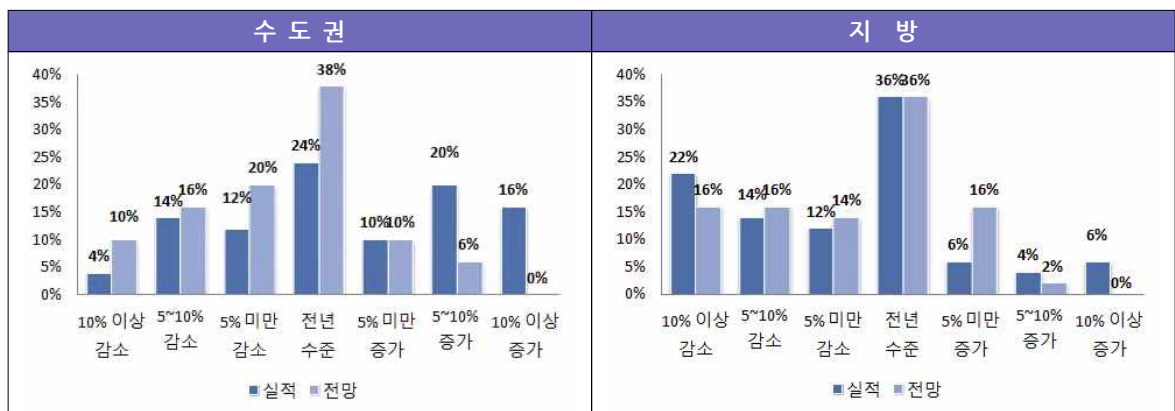
‘월세가격은 ’15.6.부터 공표되기 시작하여 ’13, ’14, ’15년 연간 가격상승률이 없음.

2) 주택거래 전망

시 장 인 식	<ul style="list-style-type: none"> 2017년 매매거래 감소 응답비중, 수도권 46%, 지방 46%
가 격 전 망	<ul style="list-style-type: none"> 전국 주택매매거래 약 94만건 ('16년 대비 약 9% 감소) 전망

- 전국적으로 수도권 지방 모두 주택매매거래가 유지 또는 감소할 것이라는 인식이 높은 상황임. 거래감소를 예상하는 비중은 수도권보다 지방이 더 높아 지방의 매매거래가 감소할 것이라는 인식이 우세함.
 - 2017년 주택매매거래가 증가할 것이라는 응답비중이 수도권은 16%, 지방은 18%에 불과해 전국적으로 매매거래 증가는 어려울 것으로 보임.
 - 반면에 매매거래가 감소할 것이라는 응답비중이 수도권과 지방 모두 46%로 높게 나타나 매매거래가 감소할 것이라고 인식.

〈지역별 주택거래 실적 및 전망에 대한 시장인식〉



* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사

- 주택거래 BSI조사 결과와 거래 추이를 토대로 2017년 주택매매거래량을 추정해보면, 약 94만 건의 거래가 예상됨. 이는 2016년 약 103만건(추정, 1~10월 누적 86.1만건) 대비 약 9%가 감소한 거래량 수준임.

〈주택거래 BSI 결과〉

2016년 주택거래 실적 BSI			2017년 주택거래 전망 BSI		
수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
116.0	68.0	92.0	70.0	72.0	71.0

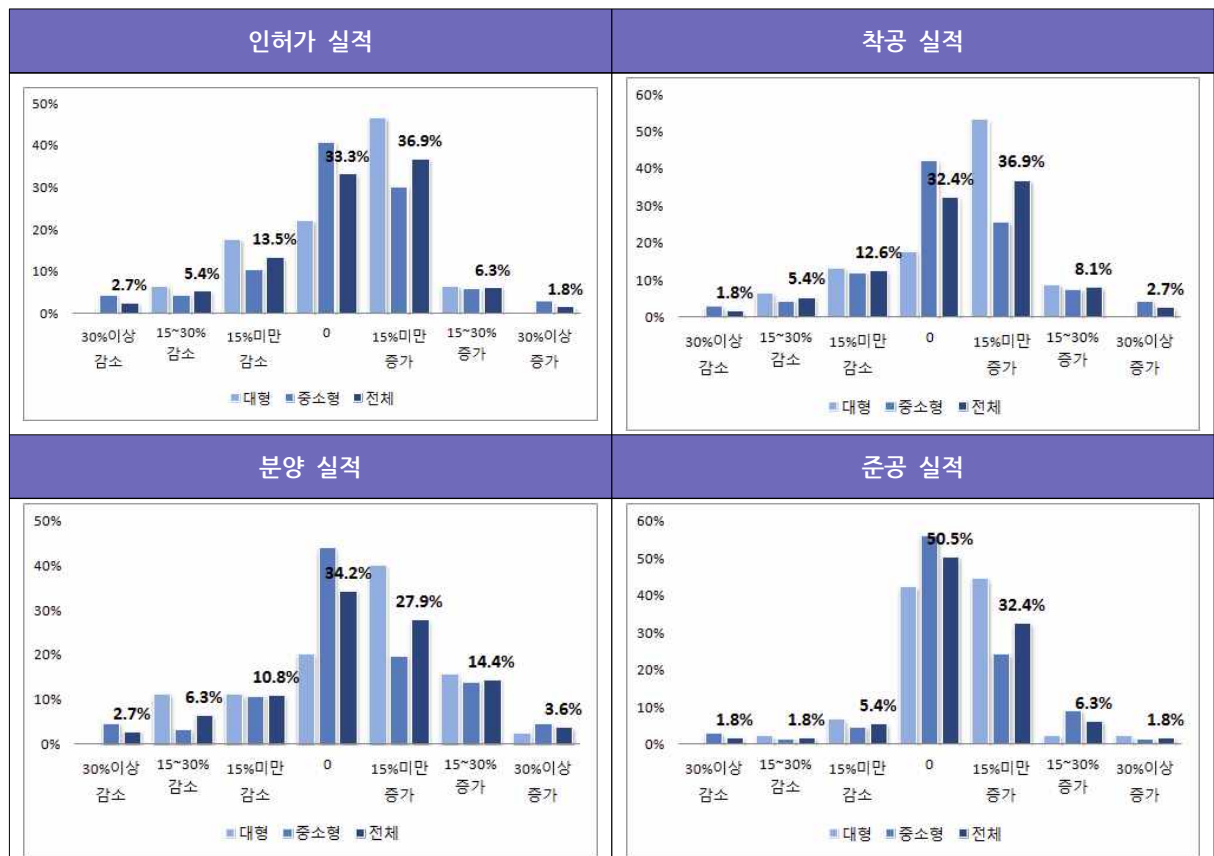
* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사

3) 주택공급 전망

시 장 인 식	<ul style="list-style-type: none"> 주택사업자, 2017년 사업규모 유지 또는 소폭 증가 인식 우세
공 급 전 망	<ul style="list-style-type: none"> 전국 인허가 58.1만호, 착공 55.9만호, 분양 38.6만호, 준공 60.6만호 전망

- (시장인식) 주택공급이 크게 변화하지 않을 것이라는 시장인식이 높은 상황이며, 올해는 인허가·착공·분양·준공 모두 전년과 유사하거나 15%미만 증가하였다는 인식이 상존. 내년에도 전체적인 공급물량이 유지될 것이라는 인식이 높은 상황임.
 - 올해 인허가 실적은 지난해 실적 대비 15%미만으로 증가할 것이라는 응답이 전체의 36.9%로 높은 비중을 차지하고 있으며, 유지될 것이라는 응답이 33.3%로 그 다음을 차지.

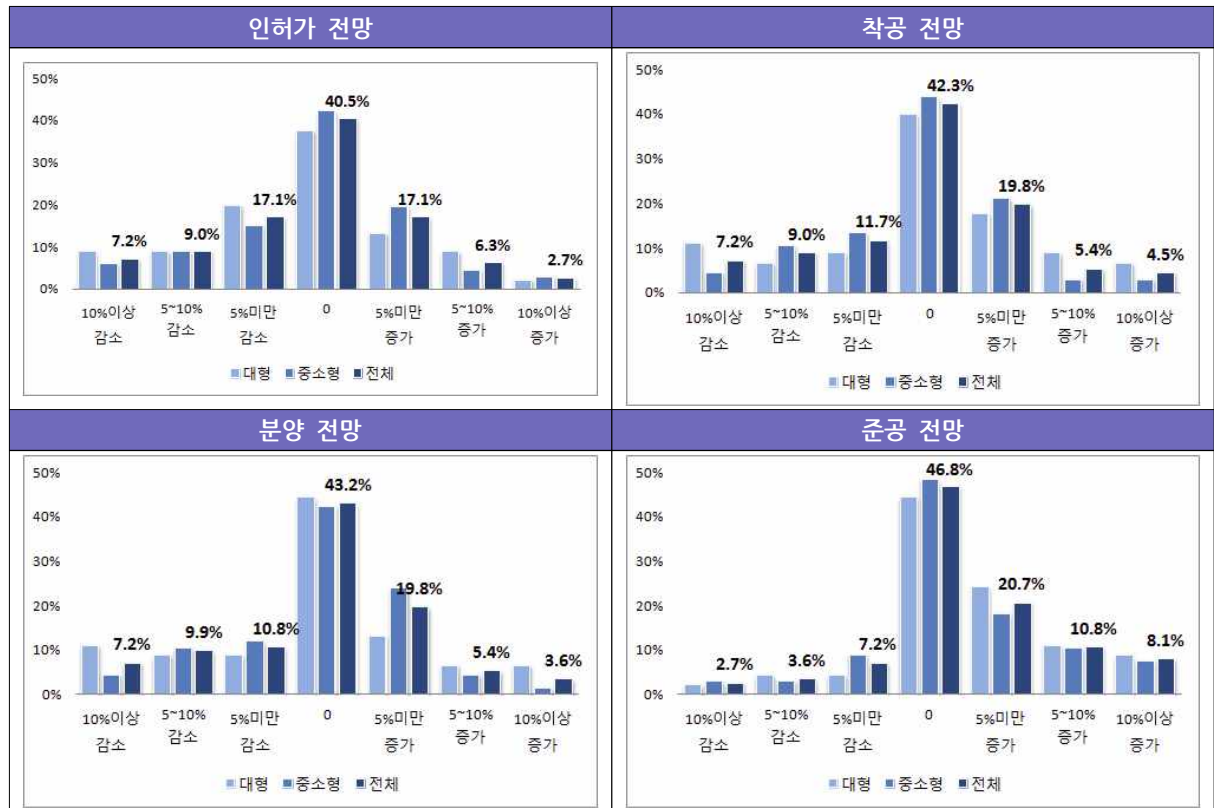
〈주택공급 실적에 대한 시장인식〉



* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사

- 내년 공급물량은 보다 올해와 유사할 것이라는 인식이 가장 우세하게 나타남. 인허가의 경우 응답자의 40.5%가 올해 수준을 유지할 것으로 보고 있으며, 17.1%는 상반기 대비 5%미만으로 감소할 것이라고 인식함.

〈주택공급 전망에 대한 시장인식〉



* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사

- 주택공급 인식조사를 토대로 주택공급 BSI분석 결과, 2017년 주택공급 인허가 BSI는 92.8, 착공 BSI 101.8, 분양 BSI 100.9, 준공 BSI 126.1 을 기록해 준공을 제외하고 올해보다 증가가 둔화될 것으로 예상됨.

〈주택공급 BSI 결과〉

구 분	2016년 주택건설 실적 BSI			2017년 주택건설 전망 BSI		
	대형업체	중소형업체	전체	대형업체	중소형업체	전체
인허가	128.9	119.7	123.4	86.7	97.0	92.8
착 공	142.2	118.2	127.9	106.7	98.5	101.8
분 양	135.6	119.7	126.1	97.8	103.0	100.9
준 공	140.0	125.8	131.5	133.3	121.2	126.1
총 합	136.7	120.8	127.3	106.1	104.9	105.4

* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사

- (주택공급 하반기 종합전망) 시장인식, BSI지수, 2017년 금리영향 등을 종합적으로 검토한 결과 2017년에는 인허가 58.1만호, 착공 55.9만호, 분양 38.6만호, 준공 60.6만호로 전망되나 정책변수와 금리영향으로 변동성 확대 가능.
 - (인허가실적) 올 9월까지 누적 인허가 물량은 총 52.0만호로 전년동기대비 △3.8%가 감소한 물량임. 현재의 공급추세를 적용해보면 올 연말까지 인허가는 67.0만호의 물량이 공급될 수 있을 것으로 보여짐. 주택사업자를 대상으로 조사한 2017년 BSI 공급전망지수와 금리영향성*을 고려하여 2017년 인허가 물량을 추정해보면 2016년 대비 약 △13.4% 감소한 58.1만호 수준이 될 것으로 전망됨.
 - * (금리영향성) BSI조사와 더불어 2017년 주택시장 영향요인 조사 실시 : 기준금리를 영향 1순위라고 응답한 비율(15%)과 금리가 위험요인으로 차지하는 비중(57%)을 고려하면 금리로 인해 약 9%정도의 공급 감소 전망
 - (착공물량) 주택사업자를 대상으로 조사한 2017년 BSI 착공전망지수와 인허가 물량 대비 착공물량 비중*을 고려하여 2017년 착공물량을 추정해보면 약 55.9만호로 2016년 대비 약 13.4%감소할 것으로 전망됨.
 - * (인허가물량 대비 착공물량 비중 추이) '13년 97.5%→'14년 98.5%→'15년 93.6%→'16년 상반기 84.3%
 - (분양물량) 올 9월까지의 분양물량 공급추이와 주택사업자들을 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 2017년 분양물량을 추정해보면 약 38.6만호가 분양되면서 올 한해 49.7만호가 분양될 것으로 전망됨.
 - (준공물량) 주택건설사업의 평균 사업기간*을 고려하여 2013~2015년에 착공한 물량과 주택사업자를 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 2017년 준공물량을 추정해보면 약 60.6만호가 준공될 것으로 전망됨.
 - * (사업기간) 아파트 2년 6개월, 단독·다가구 6개월, 연립·다세대 1년

〈2017년 주택공급 전망〉

(단위 : 만호)

구분	2013년	2014년	2015년		2016년		2017년 ^{*)}
			1~9월	연간	1~9월	연간 ^{*)}	
인허가	44.0	51.5	54.0	76.5	52.0	67.0	58.1
착 공	42.9	50.8	46.2	71.7	45.0	63.5	55.9
분 양	29.9	34.5	33.6	52.6	32.1	49.7	38.6
준 공	39.6	43.1	31.3	46.0	36.6	54.5	60.6

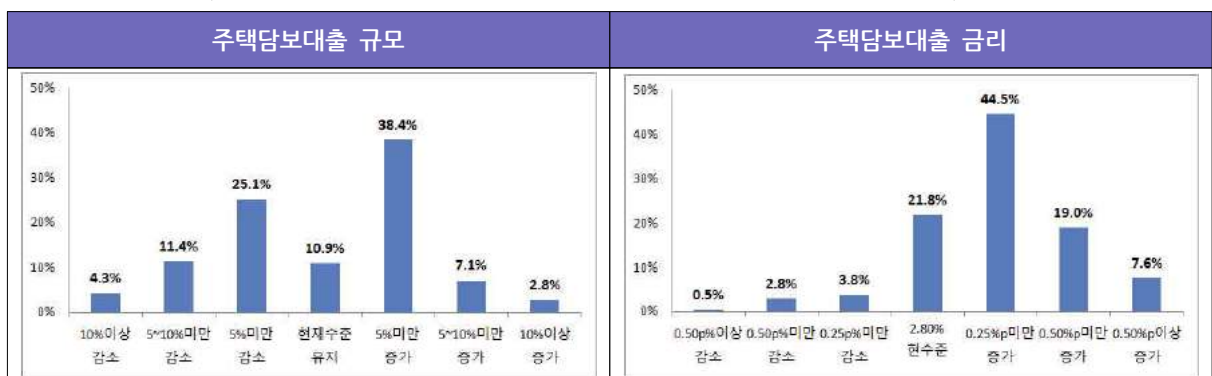
* 주 : 공급량은 국토교통부 자료이며, *)는 주택산업연구원 추정치임.

4) 주택금융 전망

시 장 인 식	<ul style="list-style-type: none"> 주택담보대출 5%미만 증가 응답비중 가장 높아, 금리는 상승 우세
금 리 전 망	<ul style="list-style-type: none"> 미국 연내 금리인상 확실시, 한은 기준금리 상하방 압력 공존하는 가운데 주택담보대출금리 위험성 부각

- 시장에서는 주택담보대출 규모가 현재 수준보다 증가할 것이라는 인식과 감소할 것이라는 인식이 공존하고 있는 가운데, 주택담보대출 금리는 현재 수준보다 상승할 것이라는 인식이 높은 상태임.
 - 2017년 주택담보대출 규모가 증가할 것이라고 응답한 비중이 전체 응답자의 48%, 감소할 것이라고 응답한 비중이 40.8%로 내년 주택담보대출은 현 수준보다 증가할 것으로 보여짐.
 - 지난 2월(수도권)과 5월(지방)에 시행된 [여신심사 선진화 가이드라인]과 가계부채 관리대책 대책(8.25대책)과 후속조치, DSR(총부채원리금상환비율)* 도입 등의 영향으로 주택담보대출의 상승 속도는 둔화될 것으로 판단됨.
 - * (DSR) 차주의 연간 소득대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율
 - 2017년 주택담보대출 금리는 현재 수준('16년 9월 기준 2.80%)을 유지하거나 상승할 것이라고 응답한 비중이 전체의 93%를 차지하고 있으며, 현재 보다 하락할 것이라고 응답한 비중은 7%에 불과해 2017년 국내 금리 인상 유력.
 - 주택담보대출 금리는 한은의 기준금리 결정방향에 따라 움직일 것으로 보이나 시장의 불확실성이 확대될수록 한은의 기준금리 결정 여부와 관계없이 상승 불가피.

〈2017년 주택담보대출 규모와 금리 전망에 대한 시장인식〉



* 주 : 주택담보대출규모 현재수준은 '16년 8월 기준(540조원)이며, 주택담보대출금리 현재수준은 '16년 9월 기준(2.80%) 임.

* 자료 : 주택산업연구원 자체 조사결과

■ 미국 금리인상이 현실화 되면서 한국도 금리인상 시대 예상

- 미국의 12월 금리인상은 확정적이고, 트럼프 당선으로 내년 상반기 중 추가 금리를 인상할 것이라는 전망이 가세함. 이에 따라 한국도 자본유출을 막기 위해 일정 시차를 두고 기준금리 인상을 할 수밖에 없어 저금리 기조를 유지하기에는 무리가 따를 것임.
- IBK 경제연구소는 트럼프가 금리인상을 단행할 것이라는 전망이 지배적인 상황에서 한국도 내년부터 금리를 인상할 것으로 예상되며 이로 인한 중소기업의 금융비용 부담 가속화 우려.
- 한국금융연구원은 미국의 정책금리 인상으로 우리나라의 금리나 환율의 위험성이 부각될 수 있어 2018년부터 금융시장에서 외국인 자본의 본격적 이탈 가능성이 있는 것으로 전망함.
- 반면, 하나금융투자는 미국의 점진적인 금리인상 기조 하에서 한국은행의 운신폭은 좁아질 것이라며 한국은행이 내년도 기준금리를 동결할 것으로 전망함.

구 분	2017년 금리전망
대외경제정책연구원	· 금리 상승 압박
IBK경제연구소	· 금리 인상 리스크
한국금융연구원	· 미국 금리 인상으로 한국의 금리나 환율 위험성 부각
하나금융투자	· 한국은행이 내년 기준금리를 동결할 것

- 한국은행은 미국 금리 인상에 따른 외국인의 자본 이탈을 막기 위해 기준금리를 인상하자니 가계부채가 우려되고, 경기부양을 위해 금리를 인하하자니 자본 유출에 따른 금융시장 혼란이 부담되는 상황임.
- 미국 경기가 생각보다 완벽하게 회복되지는 않았다는 것이 시장의 인식이며, 이러한 상황에서 미국이 금리를 인상하면 달러 강세로 바뀌면서 전반적으로 미국 경제 자체가 흔들릴 우려가 커짐 이러한 측면에서 미국의 금리인상 속도가 급격하게 빨라지지는 않을 것이라는 전망.
- 트럼프 경제정책에 대한 불확실성으로 시장금리 변동성이 확대될 가능성을 염두에 둘 필요가 있지만 금리상승 폭은 제한적일 것으로 예상.

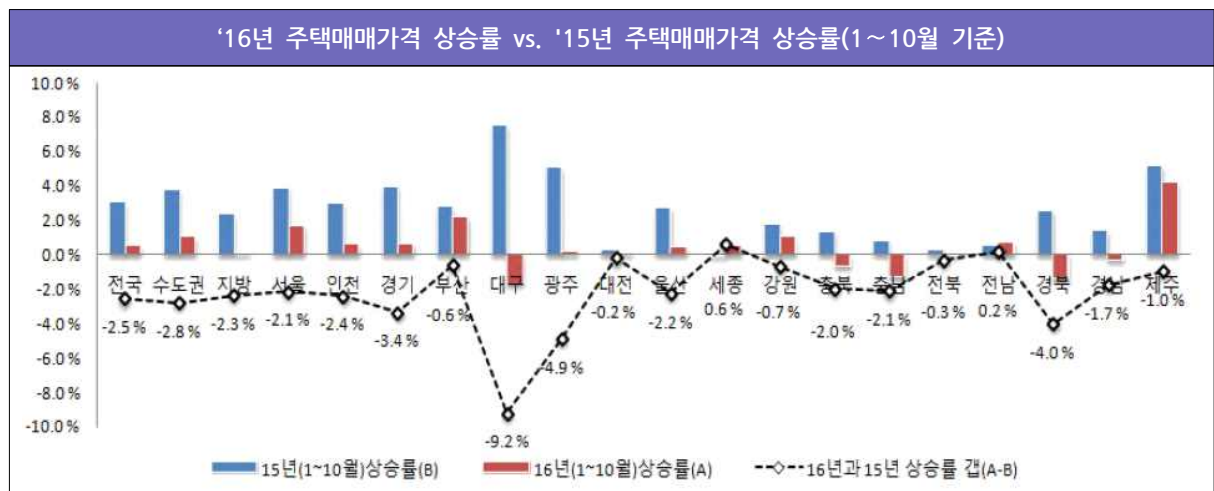
3. 주택시장 전망의 요약 및 시사점

1) 주택시장 여건 종합

- (주택가격) '16년 10월까지 주택매매가격은 0.5% 상승. 지난해 동기간 3.0%상승 대비 상승 폭이 1/6로 크게 축소되었고 수도권과 제주 지방의 일부지역이 전국 주택가격 상승을 견인하고 있으나, 대구, 충청도, 경상도 지역은 하락세로 전환. 세종시만 유일하게 지난해 대비 상승 전환.
- 제주 4%대 서울·부산·강원 1~2%대 상승을 보이는 가운데 지난해까지 지방시장의 주택가격 상승을 견인했던 대구광역시는 △1~2%대 하락세로 전환. 전국적으로 상승폭이 둔화되거나 하락 전환되었으나, 세종시만 2015년 가격 하락에서 2016년 가격 상승으로 전환됨.

〈2017년 주택담보대출 규모와 금리 전망에 대한 시장인식〉

(단위 : %)



* 주 : 한국감정원

- 수도권은 아파트 가격이 상승하고 있으나 지방은 아파트 가격이 하락하고 있는데 그동안 지방에 아파트가 많이 공급됐기 때문이며 개발호재가 있는 지역과 악재가 있는 지역의 가격 방향성이 다르게 나타나고 있음.
- 진주와 사천은 LH를 비롯한 공공기관 이전과 2018년 완공 예정인 우주부품시험센터 유치 등 우주항공산업도시로 발전이 예견되면서 2~4%대 상승을 보이고 있음. 특히 2020년 완공을 목표로 하고 있는 3,754억 규모의 경남항공산업 국가산업단지 조성사업 진행으로 당분간 시장 분위기가 이어질 것으로 보임.

- 반면에 정부의 기업구조조정 가능성이 언급된 올 3월 이후 조선업계 기업구조조정으로 국내 3대 조선소가 집중된 거제(대우조선해양, 삼성중공업)와 울산 동구(현대중공업) 지역의 주택가격이 △ 3~5%대 하락을 보이고 있음.
- 세종시는 정부청사이전이 마무리되고 안정화되면서 인근 충청도 지역(청주시 서원·흥덕구, 천안시, 아산시 등)의 주택소비수요를 흡수하면서 인근지역의 주택가격이 약세를 시험하고 있음.
- 올 들어 10월까지의 주택가격 상승압력(월평균 상승률)을 보면, 지난해까지 확장되던 주택가격 상승 압력이 올해 들어 크게 둔화되었고, 중소형(85㎡ 이하) 아파트의 가격 방향성이 상이함. 전국적으로 연립 및 단독주택의 미미한 상승세가 지속되고 있음.
- 지방 아파트 중 중소형(85㎡ 이하)은 올해 들어 월평균 상승률이 하락하였고, 지난해까지 가장 상승압력이 낮았던 85~102㎡ 규모의 아파트 상승압력이 가장 높음. 수도권은 여전히 85㎡이하 아파트의 가격상승 압력이 높은 수준 유지.
- 단독 및 연립가격의 지속적인 상승은 재개발·재건축 등 정비사업 추진으로 단독 연립주택 멸실에 따른 수급불일치와 아파트 대체재로서 도심 인근에 있는 단독·연립 선호가 증가하면서 나타난 결과로 판단됨.

〈주택매매가격 월평균상승률(상승압력) 수준〉

(단위 : %)

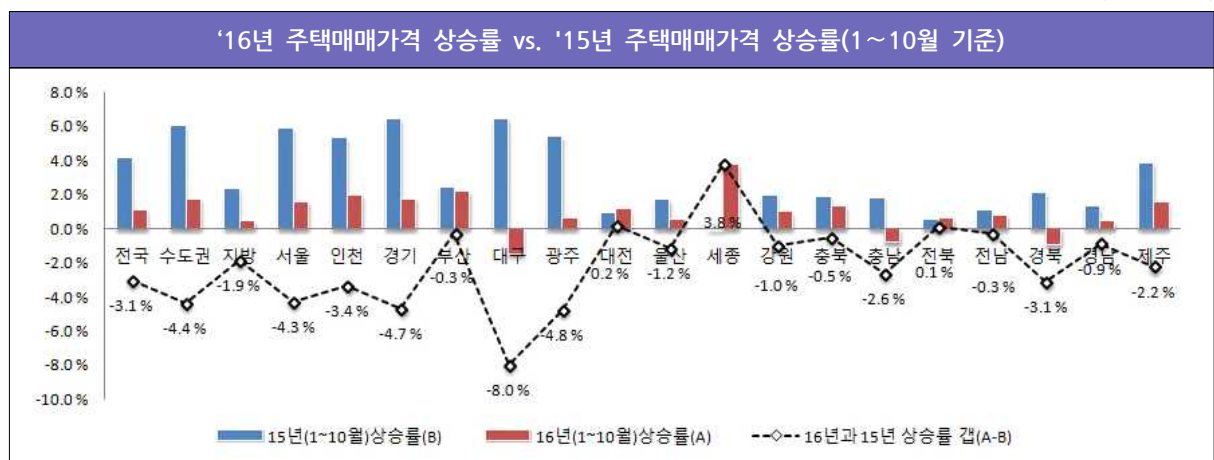
구분	아 파 트					연 립			단 독		
	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85 ~102㎡	102 ~135㎡	135㎡ 초과	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소형	중형	대형
[수도권]											
2013	0.07	-0.05	-0.22	-0.34	-0.45	-0.18	-0.15	-0.22	-0.05	0.00	-0.03
2014	0.29	0.22	0.24	0.04	-0.10	-0.06	-0.02	-0.01	0.01	0.02	0.03
2015	0.65	0.50	0.38	0.33	0.24	0.15	0.16	0.13	0.08	0.08	0.09
2016	0.21	0.12	0.09	0.07	0.07	0.03	0.04	0.02	0.05	0.04	0.04
[지방]											
2013	0.26	0.19	0.02	0.09	-0.07	0.13	0.14	0.03	0.03	0.04	0.02
2014	0.28	0.23	0.10	0.21	0.12	0.12	0.14	0.08	0.03	0.03	0.02
2015	0.30	0.31	0.21	0.31	0.23	0.14	0.15	0.20	0.10	0.11	0.08
2016	-0.08	-0.02	0.04	0.01	0.01	0.04	0.03	0.03	0.07	0.06	0.05

* 주 : 한국감정원

- (전월세가격) '16년 10월까지 주택전세가격은 1.1%(아파트 1.6%) 상승, 주택월세가격은 △0.15(아파트 △0.2)하락. 지난해 동기간 전세가격 4~5%대 상승 대비 상승폭이 1/4 수준으로 축소되었으나, 대구, 충남과 경북 일부지역을 제외하고는 여전히 상승세를 유지하고 있음. 반면에 월세가격은 수도권, 세종시, 강원도 등 일부지역을 제외하고는 하락세를 지속하고 있음.
- 특히 세종시는 올 해 3~5%대의 높은 전세가격 상승률을 보이고 있음. 2013년 전셋값 폭등(아파트 연 17%상승) 이후 2014년 폭락(연 △13% 하락)을 경험했고 2015년 지난해까지 약세가 이어지다가 올해 주택매매가격이 상승하면서 상반기에 큰 폭으로 상승했으며, 하반기에 상승폭이 둔화되고 있음.

〈'16년 주택전세가격 상승률 vs. '15년 주택전세가격 상승률(1~10월 기준)〉

(단위 : %)



* 주 : 한국감정원

- 수도권 전세가격의 월평균 상승률(상승압력)은 주택유형, 주택규모에 따라 다르지만 2016년 전세가격 상승 압력은 2015년 보다 크게 낮아진 상황임. 2015년에는 소형 중심으로 전세가격 상승압력이 높았지만, 2016년에는 아파트의 상승폭이 크게 둔화된 상황에서 모든 규모의 전세가격이 상승.
- 지방도 지난해보다 전세가격 상승폭이 둔화되었으나, 중소형 규모의 주택보다는 중대형규모의 전세값 상승압력이 더 큰 상황이며, 연립·단독보다는 아파트 전세값 상승압력이 더 높음.

〈주택전세가격 월평균상승률(상승압력) 수준〉

(단위 : %)

구분	아 파 트					연 립			단 독		
	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85 ~102㎡	102 ~135㎡	135㎡ 초과	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소형	중형	대형
[수도권]											
2013	0.65	0.78	0.68	0.60	0.48	0.26	0.32	0.15	0.14	0.15	0.16
2014	0.50	0.64	0.72	0.63	0.45	0.11	0.12	0.18	0.05	0.04	0.04
2015	0.88	0.86	0.78	0.75	0.64	0.26	0.24	0.24	0.17	0.12	0.08
2016	0.27	0.25	0.20	0.22	0.23	0.08	0.07	0.04	0.04	0.03	0.01
[지방]											
2013	0.44	0.44	0.40	0.37	0.16	0.18	0.16	0.08	0.06	0.06	0.05
2014	0.27	0.29	0.23	0.32	0.36	0.15	0.15	0.09	0.01	0.02	0.02
2015	0.31	0.34	0.30	0.43	0.37	0.15	0.15	0.17	0.06	0.09	0.06
2016	0.02	0.09	0.19	0.11	0.13	0.04	0.03	0.00	0.03	0.03	0.02

* 주 : 한국감정원

- (전세금 수준) 전국 전세가격은 1억 5,385만원임(올 10월 기준, 중위주택가격). 2년 전과 비교해 1,934만원이 오른 수준으로 14.4%가 상승했으며, 전세 재계약을 원하는 가구는 평균적으로 1,934만원의 보증금을 추가로 마련해야함. 특히 아파트 재계약은 3,130만원의 추가 보증금 마련이 필요함.
- 평균 전세가격이 올 10월 기준으로 전국 1.5억, 수도권 2.1억, 서울 2.8억, 강남4구 4.1억, 지방 광역시 1.3억, 기타지방 0.8억 수준으로 차이가 있으며, 2년간의 전세금 상승률을 보면 강남4구가 23.4%로 가장 높고, 기타지방 상승률이 11.4%로 가장 낮음.
- 특히, 서울 강남4구의 아파트 전세금은 5억원 수준으로 10월 기준으로 4억 9,692만원. 2년 전보다 1억 1,421만원이 상승한 수준으로 강남4구에서 전세 재계약을 희망하는 가구는 평균적으로 1억원 이상 높은 추가 전세보증금을 마련 필요.

〈전세금 상승 수준(중위주택가격 기준)〉

(단위 : 천원, %)

구 분		전 국	수도권	(서울)	(강남4구)	지방광역시	기타지방
2014년 (10월기준)	전체	134,508	183,314	241,470	332,567	117,124	70,907
	(아파트)	164,703	211,560	288,282	382,718	137,270	100,353
2016년 (10월기준)	전체	153,846	211,796	276,071	410,436	134,473	78,983
	(아파트)	196,005	260,567	356,030	496,924	164,009	108,961
2년간 상승분	전체	19,338	28,483	34,601	77,869	17,348	8,076
	(아파트)	31,302	49,007	67,748	114,206	26,739	8,607
2년간 상승률	전체	14.4	15.5	14.3	23.4	14.8	11.4
	(아파트)	19.0	23.2	23.5	29.8	19.5	8.6

* 주 : 한국감정원(중위주택가격)

- (주택거래) '16년 1~10월 동안 총 주택거래량은 132.4만 건으로 지난해 동기간 대비 △ 8.0%(↓)가 감소했음. 세부적으로 보면 주택매매거래는 △14.5%로 크게 감소했으나 분양권거래는 전년 동기비 4.3%가 증가한 37.0만건이 거래됨. 최근 분양시장 활황에 따라 수도권 분양권 거래가 크게 증가.

- 수도권 매매거래는 감소했으나 분양권 거래가 큰 폭으로 증가하고 있으며, 지방광역시와 기타지방은 매매 및 분양권거래 모두 감소하고 있음.

· 매매거래 증가율(%) : 수도권 -9.9%, 지방광역시 -24.1%, 기타지방 -15.6%

· 분양권거래 증가율(%) : 수도권 35.2%, 지방광역시 -15.4%, 기타지방 -10.0%

* '16년 1~10월 전년 동기비 기준

- 전국적으로 매매거래는 크게 감소하고 분양권거래는 꾸준히 증가. 이는 저금리가 지속되면서 시중에 유동자금이 풍부한 가운데 상반기에 [여신심사 선진화 가이드라인]이 시행되면서 재고주택시장에는 대출규제가 적용되지만, 신규 분양시장은 가이드라인 적용이 제외되면서 주택투자수요가 분양시장에 집중되고 있는 결과로 파악됨.

· 총 주택거래에서 매매거래 비중이 차지하는 비중은 '16년 10월 누적분 기준 65.1%로 지난해 동기 대비 4.9%p가 감소한 수준임. 반면에 분양권거래비중은 28.0%로 지난해 동기 24.7%보다 3.3%p가 증가함.

· 중심의 거래감소로 총 주택거래가 감소하고 있는데, 분양권거래가 지속적으로 증가하는 것은 단기적 차익을 기대한 투기수요가 분양시장에 집중되고 있어 나타나는 현상으로 향후 입주시점에 부담으로 작용할 수 있으나 대책 시행으로 수도권의 과도한 분양권 거래는 조정될 것으로 판단됨.

〈총 주택거래 추이〉

(단위 : 천건, %)

구 분	2014년	2015년	1~10월 누적		
			2015년	2016년	(전년 동기 대비 상승률)
총 주택거래(A)	1,447	1,721	1,440	1,324	-8.0%
주택매매거래(B)	1,005	1,194	1,008	862	-14.5%
분양권거래(C)	358	432	355	370	4.3%
매매거래비중(B/A, %)	69.5	69.4	70.0	65.1	-
분양권거래비중(C/A, %)	24.7	25.1	24.7	28.0	-

* 주 : 한국감정원(중위주택가격)

- 매매거래는 수도권 다세대·연립 거래만 증가하고 다른 유형의 주택매매거래는 감소했음. 지방은 모든 주택유형의 거래가 감소하고 있는데, 아파트나 연립·다세대의 거래 감소율이 단독·다가구의 거래 감소율보다 높은 수준을 보이고 있음. 즉 총 거래량 중 아파트거래량이 차지하는 비중은 높지만 상대적으로 거래건수도 많이 감소하고 있는 것으로 보임.
 - 서울시를 비롯한 수도권의 전세가격 상승이 지속되면서 주택구입가격 부담이 크지 않은 다세대·연립으로 매매전환이 계속되면서 비아파트의 거래가 증가하고 있는 것으로 파악됨.
- 전월세거래 '16년 1~10월 총 전월세 거래는 121.8만 건(전세 66.4만 건, 월세 55.3만 건)으로 전년 동기(123.9만 건) 대비 △1.7%감소(↓) 하면서 전월세거래가 소폭 감소했으나, 유형별로 보면 전세거래는 수도권에서 큰 폭으로 감소(△6.1%↓) 하고 월세거래는 증가(2.0%↑) 하고 있으나, 물량 자체는 전세가 44.6만 건으로 월세 35.1만 건보다 여전히 많음.
 - '16년 1~10월까지 전국 전세거래는 66.4만 건이며, 월세거래는 55.3만 건으로 전세거래 시장 규모가 월세거래시장 규모의 1.2배임(수도권 1.3배, 지방 1.1배)
 - 전월세거래시장에서 월세거래가 꾸준히 증가하고 있지만 물량측면에서 보면 여전히 전세거래규모가 월세거래규모보다 크기 때문에 전세수급 불일치로 인한 전세가격 상승은 지속적인 현상임.
 - 다만 최근 들어 입주물량이 많아지면서 전세가격 상승압력은 크게 둔화될 것으로 보이며 입주물량이 단기간에 급증하는 지역중심으로 역전세 발생 우려 상존.

- (주택거래시장 규모) 주택거래시장은 매매 및 분양권을 포함하는 주택거래, 전세거래, 월세거래로 구성되며, 주택관련 거래는 '16년 1~10월까지 총 254.2만 건으로 전년 동기비 △5.1%가 감소해 지난해까지 확대되던 주택거래시장 규모가 올 해 들어 축소되었음.
 - 월세거래 증가에도 불구하고 주택매매거래와 전세거래가 크게 감소하고 있기 때문이며, 주택매매거래 감소는 지방에서 주택전세거래는 수도권에서 매우 두드러지게 나타남.
 - 전체 주택관련 거래에서 수도권 주택매매거래와 월세거래 비중은 증가하고 전세거래 비중은 감소. 반면에 지방은 주택거래 비중만 감소하고 전세 및 월세거래 비중은 증가하고 있음. 월세거래 비중은 수도권이 23.85로 꾸준히 증가.
 - '16년 1~10월 누적 주택거래 유형별 비중(%), 주택거래 : 전세거래 : 월세거래
 (전 국) '15년(53.8 : 25.9 : 20.4) → '16년(52.1 : 26.1 : 21.8) ↗ 갭(%p, 1.7↓ : 0.3↑ : 1.4↑)
 (수도권) '15년(45.1 : 31.8 : 23.0) → '16년(45.8 : 30.3 : 23.8) ↗ 갭(%p, 0.7↑ : 1.5↓ : 0.8↑)
 (지 방) '15년(64.6 : 18.4 : 17.0) → '16년(60.7 : 20.4 : 18.9) ↗ 갭(%p, 3.8↓ : 2.0↑ : 1.9↑)
- (주택공급) '16년 1~9월 동안 인허가 52.0만호, 착공 45.0만호, 분양 32.1만호, 준공 36.6만호로 전년 동기 대비 각각 △3.8%, △2.5%, △4.3%, 16.9%로 준공물량만 확장 흐름을 이어가고 있고 그 외 인허가, 착공, 분양물량은 감소하고 있으나 감소폭은 크지 않음.
 - 인허가는 전국적으로 감소하고 있음. 수도권 공공분양물량 감소비중이 높은 수준이며, 그동안 공급물량이 많았던 지방광역시와 기타지방에서 민간분양 중심의 인허가 물량이 꾸준히 증가하고 있음. 지방광역시는 아파트 인허가가 많으며 기타지방은 비아파트의 물량도 꾸준히 증가함.
 - 분양은 지방광역시에서 꾸준히 증가하고 있으며, 인천을 중심으로 수도권은 분양이 전년 동기비 감소하고 있음. 유형별로 살펴보면 조합분양은 늘고 있지만, 일반분양과 임대분양은 감소하고 있음. 특히 임대분양이 크게 감소.
 - 준공(입주) 물량은 서울과 경기를 중심으로 많이 증가하고 비아파트 보다는 아파트 물량이 크게 증가하고 있어 전월세시장 안정화에 기여 가능.
 - 미분양 주택은 9월말 기준으로 6.0만호 수준으로 일부 증감은 있으나 시장에 부담을 줄 정도의 수준은 아닌 것으로 판단됨. 다만 지방 미분양이 4.2만호로 소폭 증가하고 있는 상황에서 기존재고주택에 대한 주택수요 위축시 증가 우려.

- 지난해에 이어 여전히 청약경쟁률이 10월 기준으로 전국 20.7대 1의 높은 수준을 이어가고 있지만, 지역별 차이가 있고 초기분양률은 3분기 가을 성수기를 맞아 상승하였으나, 지난해 동기 대비 위축.
 - 분기별 평균 청약경쟁률을 살펴보면 수도권은 3분기 26.5대 1을 기점으로 10월에 14.3대 1로 낮아짐.
 - 반면에 지방은 3분기 이후 10월에 더 높은 청약경쟁률을 보이면서 청약열기를 이어가고 있으나, 일부지역은 청약이 미달하는 모습이 나타나는 양극화 시현.
 - 특히 민간아파트의 초기분양률은 서울을 제외하고 전국적으로 낮아지고 있음.
- (주택금융) 기준금리가 1.25%를 유지하고 있는 상황에서 정부의 정책모기지 공급 확대 정책과 주택시장 개선으로 대출수요가 증가했으나, 올 상반기 [여신심사 선진화 가이드라인]과 [8.25 가계부채 관리대책과 그 후속조치]가 발표되면서 주택담보대출 증가 속도 둔화.
- 올월에 종료 예정이었던 LTV·DTI 규제완화가 경제상황을 고려하여 내년까지 연장되면서, 올 초 시행된 [여신심사 선진화 가이드라인]과 지난해 연말부터 시작된 공급과잉 논란과 금리인상 리스크에 기인한 시장위축 기조가 완화되면서 2분기 이후 수도권을 중심으로 미미한 회복세가 감지됨.
 - 그러나 기업구조조정으로 대량의 실업이 발생할 경우 가계의 소득감소와 소비위축으로 이어져 국내 경제는 물론 주택시장에 직·간접적인 영향을 미치기 때문에 주택시장의 불확실성 리스크가 더 커질 수 있음.
 - 연내 미국의 확정적 기준금리 인상 가능성 및 미국 트럼프 경제정책 불확실성 확대로 시장금리 변동성이 확대될 가능성이 있어 국내 금리인상 압력이 있으나,
 - 복잡해진 대내외 정치 경제여건과 국내 경제성장률이 2%대(최근 OECD 3% → 2.6% 하향 조정)로 하향 조정되면서 내수 중심의 확장적 거시정책을 운용해야하는 입장에서 금리인상 부담 상존
 - 또한, 가계부채 건전성 강화기조가 확대되면서 대출규제가 강화될 것으로 전망되나 가계부채 리스크로 금리인상 부담 상존.

2) 주택시장 전망 종합 및 시사점

- 2016년은 국지적 호황이 전체 시장을 견인한 상저하고의 한 해로 수도권과 비수도권, 신규 분양시장과 재고주택시장의 양극화가 확대되어 특정 호황지역이 후퇴기로 접어든 다수의 잠재 위험시장을 커버했고 규제완화 유지정책에서 필요시 규제강화정책 도입의 가능성을 확인한 한 해임.
 - 지난해 말부터 시작된 공급과잉 논란과 집단대출 규제 강화 및 여신심사 강화, 미국 기준금리 인상 등의 요인이 복합적으로 강하게 작용하면서 상반기 주택시장은 급격히 위축되었으나, 임대소득과세 유예 확정, LTV·DTI 규제완화 연장 확정 및 [여신심사 선진화 가이드라인]의 시행이 정착되면서 수도권 아파트시장을 중심으로 가격의 미미한 개선 기대.
 - 4월 이후 수도권 아파트시장을 중심으로 주택가격 개선 기대감이 회복되면서 하반기 주택가격은 안정세를 보였으나, [8.25 가계부채 관리대책]이 공급축소 대책으로 왜곡되면서 서울 재건축시장과 경기도 과천, 성남, 고양 등 일부지역, 부산, 세종 등 특정지역에 수요가 과도하게 집중되면서 투기과열 논란이 확산됨.
 - 특정지역에 대한 투기과열 논란이 지속되면서 가수요를 차단하기 위해 전매제한 기간 연장, 1순위 자격 제한 강화 등 청약규제에 집중한 [11.3 실수요 중심 시장 형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안] 대책 발표로 분양권 거래의 가수요가 줄고 분양권 평균 프리미엄이 하락하면서 청약률도 하락할 것으로 전망됨.
- 2017년은 대내외적인 불확실성이 확대되는 가운데 전국 주택매매가격은 수도권의 미미한 상승 영향으로 보합선을 유지하고 주택전세가격은 입주물량 증가 영향으로 국지적 역전세 가능성이 있으나 0.4%수준의 미미한 상승세를 보이면서 안정된 시장을 유지할 것으로 전망됨.
 - 특히 2015년에 기 공급된 물량의 본격적인 입주가 하반기에 집중되면서 시장부담이 증가하고 지역시장에서는 주택가격 하락 투기과열 논란 수분양자의 본격적인 주거이동 및 자금조달 문제 역전세난에 따른 전세금 리스크 확대 등 서로 다른 방향의 이슈가 복합적으로 나타날 것으로 전망됨.

- 2017년 주택공급은 10~20%가 감소하면서 인허가 58.1만호, 착공 55.9만호, 분양 38.6만호 수준이 될 것으로 보이나, 2015년과 2016년에 공급된 누적물량으로 인한 시장 부담이 있음. 특히 준공(입주예정)물량은 지난해부터 급증한 인허가 영향으로 올 해 대비 11% 정도가 증가한 60.6만호 수준이 될 것으로 전망.
 - 준공물량 증가는 전세가격 상승압력을 둔화시키면서 임차시장의 가격안정화에 기여할 수 있지만, 일 부지역은 역전세난 가능성 상존.
- 2017년 주택거래는 9% 정도가 감소하면서 94만 건 수준의 거래가 있을 것으로 예상되는데, 수도권보다는 지방의 거래감소 현상이 두드러지게 나타날 것으로 전망됨.
- 2017년 주택시장의 5대 영향 변수는 ①대출규제, ②금리, ③가계부채, ④공급량, ⑤입주량으로 파악됨(연구원 자체조사 결과).
 - 5대 영향변수 중 영향력이 가장 큰 메가 변수는 대출규제, 금리, 가계부채를 포괄하는 "주택금융정책"으로 올해에 이어 당분간 주택금융정책의 강도와 속도에 따라 주택시장 방향이 달라질 수 있음.
 - 특히 금리 영향 확대가 예상되는 해로 주택시장 충격을 최소화할 수 있는 금리인상폭과 속도조절이 중요.
 - 연내 미국 금리의 확정적 인상이 예고된 가운데 국내 기준금리 인상 압력도 상존하나 가계부채 리스크로 급격한 금리인상은 어려울 것으로 판단.
 - 미국 기준금리 인상시 내년 하반기에 차례 인상 가능성이 있으나 국내 기준금리 인상폭이 제한적일 수밖에 없어 기준금리 인상 자체가 시장에 미치는 영향은 제한적일 것임.
 - 다만, 금융권에서 자체적으로 결정하는 기준금리와 시장위험을 반영한 가산금리(스프레드금리)가 급격히 인상될 경우 주택금융소비자의 심리적 불안심리가 확산되면서 주택시장 불안요인으로 작동할 우려가 있음.

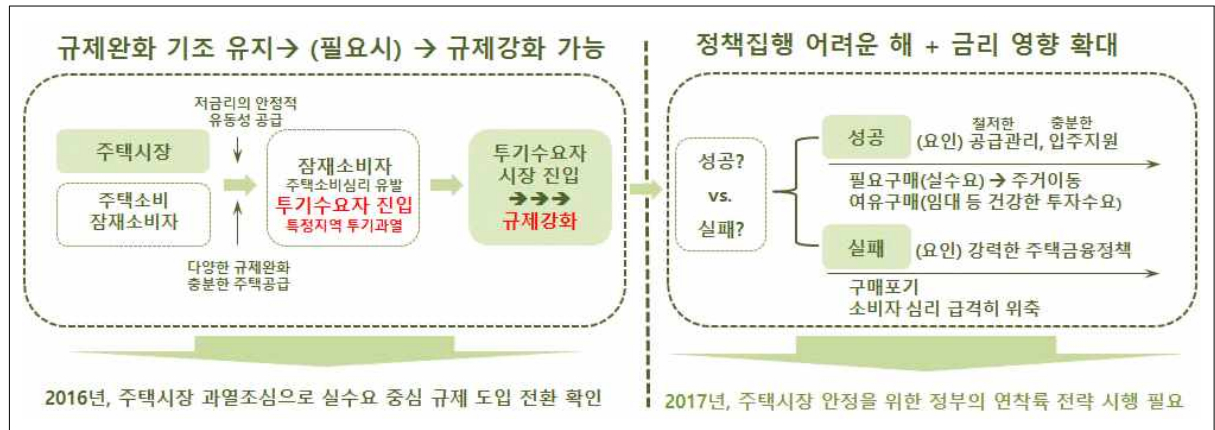
〈2017년 주택시장 5대 영향 변수의 기회와 위협〉



- 최근 대내외적인 불확실성이 극도로 확대되고 있어 2017년은 정책집행이 어려운 한 해가 될 것이며, 작금의 불안한 정국이 어느 정도 방향성을 잡을 수 있는 분기가 최대의 변곡점이 될 수 있음.
 - 연내 미국의 확정적 기준금리 인상에 따른 국내 기준금리 인상 가능성 및 경기 회복세 불안, 브렉시트, 신흥국 경기불안 등 복잡해진 대외 경제여건과 국내 경제성장률이 2%대로 전망되면서 내수 중심의 확장적 거시정책을 운용해야 함에 따라 주택시장의 안정적 관리 필요.
 - 2017년은 재건축초과이익부담금 유예 종료(연말), LTV·DTI 규제완화 종료(7월)과 같은 규제완화 정책의 종료시점과 정치적으로 대선이 맞물리면서 정책집행이 어려워질 수 있음.
 - 특히, 기업구조조정의 영향으로 대량의 실업이 발생할 경우 가계의 소득감소와 소비위축으로 이어져 국내 경제는 물론 주택시장에 직·간접적인 영향을 미치기 때문에 주택시장의 불확실성 리스크가 더 커질 수 있음.

- 주택시장의 안정적 관리를 위해 정부가 2017년에 집중해야 하는 것은 충분한 입주지원, 철저한 공급관리, 합리적 주택금융정책임. 이를 위해 주택시장의 규율과 원칙을 바로 세우고 주택거래의 투명성을 제고할 수 있는 대안 모색 필요.
 - (충분한 입주지원) 본격화되는 입주시점에 국민들이 분양받은 신규주택으로 원활히 주거이동할 수 있도록 충분한 입주지원과 시장환경을 조성.
 - 재고주택 거주자가 분양받은 신규주택으로 주거이동을 하면 주택물량이 시장에 공급되면서 전월세 가격을 낮추는 기회 가 될 수 있으나 입주시점에 수분양자의 주거이동에 차질이 생기면 미입주 미분양으로 인한 사회문제 발생 우려.
 - 수분양자의 주거이동 지원을 위해 (1) 기존주택 처분지원을 위한 기금·보증 활용 시스템 구축, (2) 임차인의 보증금 반환자금 지원(예 : 임차보증금반환보증 등), (3) 미입주·미분양주택의 임대주택 전환(매입형 임대사업자 육성) 및 주택 비축제도의 검토, (4) 이주시기 불일치에 따른 수요자 금융지원 확대, (5) 정부의 지분참여주택 활성화 등 다양한 정책 수단 마련 필요
 - (철저한 공급관리) 2년째 이어진 공급 증가가 지속되지 않도록 철저하게 공급관리를 주도.
 - 지방은 2016년부터 본격적인 입주가 시작되고, 시장을 견인해오던 혁신도시 내 공공기관 이전이 거의 마무리 단계이기 때문에 지방 공급물량에 대한 수급분석을 통해 시장을 점검할 필요가 있으며, 주택 선호가 지역·규모 등에 따른 양극화가 심화되고 있기 때문에 이를 고려한 공급전략 수립 필요.
 - (합리적 주택금융정책) 금리, 대출규제, 가계부채 등 주택금융정책의 규제강도 조절을 합리적인 수준에서 결정하는 것이 매우 중요함.
 - 2017년은 기존 수분양자의 주거이동이 본격화되기 때문에 주택금융정책이 주거이동 제약요인으로 작동하면 안 됨.
 - 충분한 입주지원, 철저한 공급관리, 합리적 주택금융정책이 실패하면 주택시장은 물론 경제상황까지 더 어려워질 수 있음.
 - 따라서 가계부채의 건전성 관리는 주택소비심리 위축 없이 금리인상 쇼크에 대비할 수 있는 방향으로 금융정책과 주택정책의 통합적 조율을 거쳐 진행되어야 내년 하반기 이후 주택가격이 하향세를 보일 것이라고 하는 시장심리를 완화시켜 완만한 상승세의 연착륙을 유도할 수 있음.

<2017년 주택정책 방향>

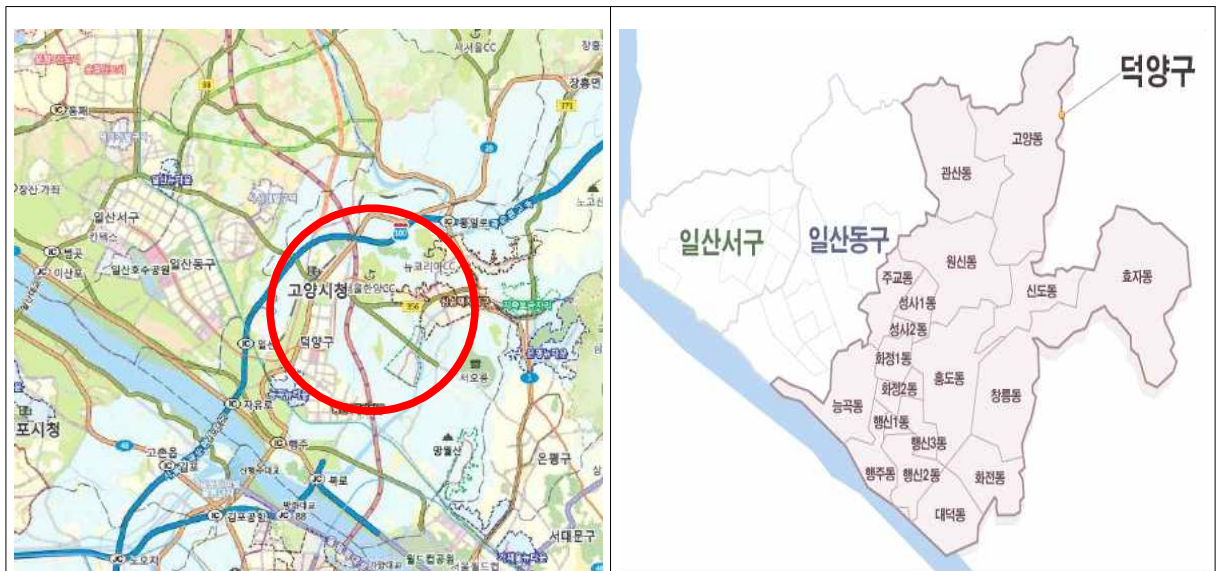


- 특히, 서울 강남권의 재건축 일반분양분 및 일부 주요 단지의 분양가가 재상승하는 움직임이 커지면서 분양가 상승이 현실화되고, 분양가 프리미엄을 기대한 시장참여 증가로 분양시장에 대한 위험성이 확대되고 있어 주택시장의 건조한 회복 전환에 장애요인으로 작용될 수 있음.
 - 분양가 상승은 주택시장에 진입한 잠재수요자가 최종적으로 주택을 구입할 수 있는 성공확률을 낮추는 요인으로 작동되어 주택구입 포기 현상이 확산되면서 주택시장의 거래 경색을 가져올 수 있음.
 - 뿐만 아니라 과도한 분양가 상승은 가계부채 및 집단대출 관리강화 주택시장에 대한 규제강화 기조로 전환될 수 있는 단초를 제공할 수 있으므로 적정 수준의 분양가가 책정될 수 있도록 시장분위기를 만들어야 함.

IV. 지역분석

1. 사회적요인

1) 자연환경



- 고양시는 경기도의 북서측에 위치하며 동쪽 끝으로 동경126도 56.5분의 덕양구 효자동, 서쪽 끝으로 동경 126도 45.5분의 일산서구 구산동, 남쪽 끝으로 북위 37도 34분의 덕양구 현천동, 북쪽 끝으로 북위 37도 41.5분의 덕양구 벽제동이 있으며, 남동측으로 서울과 접하고, 북동측으로 양주시와 접하며, 북서측으로 파주시와 접하고, 남서측으로 한강을 끼고 김포시와 인접하고 있으며, 연간 강수량은 약 1,200mm~ 2,000mm, 연평균 기온은 약 11℃~약15℃수준임.
- 덕양구는 북한산에 인접한 효자동과 부락이 없는 북한동을 제외하고는 대부분 평지 내지 완경사의 지세를 지니고, 기온 및 강수량 등이 비교적 양호한 편으로, 서울과 인접해 있는 지리적 특성으로 인해서 자연환경은 전반적으로 양호한 편임.

2) 인문환경

(1) 인구 변동추이

■ 시군구 단위 인구변동 추이

(2015.12 고양시청)

연도별	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2013		159,948	3.49	410,491	3.51	2.57
2014		166,253	3.94	424,423	3.39	2.55
2015		174,272	4.82	441,988	4.14	2.54

■ 동별 인구변동추이

(2015.12 고양시청)

구분	2014년 인구변화		
	세대수	인구수	인구증감률(%)
덕양구 합계	8,019	17,565	4.14%
주교동	-79	-515	-2.78%
원신동	762	2,253	16.26%
흥도동	2,666	6,987	29.20%
성사1동	-10	-345	-1.33%
성사2동	-6	-106	-0.85%
효자동	-54	-78	-3.17%
신도동	3,940	9,849	122.79%
창릉동	391	1,052	9.75%
고양동	13	-81	-0.24%
관산동	593	1,458	4.47%
능곡동	-15	-136	-0.69%
화정1동	-151	-715	-1.69%
화정2동	129	-177	-0.49%
행주동	52	-262	-1.19%
행신1동	-53	-431	-1.72%
행신2동	-24	-463	-1.28%
행신3동	-42	-582	-1.13%
화전동	-38	1	0.02%
대덕동	-55	-144	-3.17%

■ 전출입현황

(2016.1, 통계청)

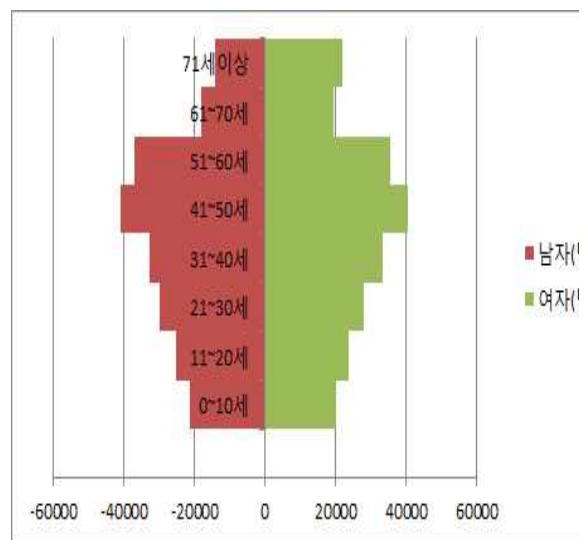
연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2015	176,821	160,075	29,708	31,973	66,375	47,364	16,746

- 고양시 덕양구는 2015년의 경우 전출보다 전입이 많아 인구가 증가하였는바, 이는 삼성지구, 원흥지구, 지축지구의 개발사업의 진척에 따른 전입과 전세가격의 상승으로 서울 인근 일부에서의 유입과 일산동구, 파주시 등 도시간의 이동에 기인하고 있는 것으로 분석됨.

■ 연령별 인구구조(인구피라미드)

(2015.12, 고양시청)

연령	인구		
	남	여	계
합계	439,439	219,746	222,242
0 - 9세	41,644	21,405	20,239
10 - 19세	48,721	25,187	23,534
20 - 29세	57,897	29,852	28,045
30 - 39세	66,088	32,889	33,199
40 - 49세	81,576	41,062	40,514
50 - 59세	72,621	37,158	35,463
60 - 69세	37,390	17,972	19,418
70세이상	36,051	14,221	21,830



- 덕양구 인구피라미드는 중간연령 중위인구가 많아진 마름모 형태로 향후 노동생산성이 악화 될 것임을 예상할 수 있으며, 이에 따라 경제성장 및 자산가치 증가의 정체 및 고령화 사회로의 진입도 예측됨.

(2) 주택보급률 변동추이

(2014.12, 덕양구청 세무과)

계	일반가구수	합계 (호)	주택수						보급률 (%)
			단독주택	다가구	아파트	연립주택	다세대	기타	
2012	154,549	107,457	6,478	3,510	76,619	9,487	11,363	-	69.5%
2013	159,948	114,608	6,389	3,538	82,530	9,530	12,621	-	71.7%
2014	166,253	120,149	6,704	3,111	85,896	9,905	14,506	27	92.5%

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

* 2014년 보급률은 다가구주택을 동수가 아닌 가구수를 기준으로 합한 주택수 합계(153,794호)를 일반가구수로 나눈 수치임. 2012년 및 2013년은 자료 부족으로 다가구주택의 동수를 기준.

(3) 공공·편익시설 현황

■ 의료기관 현황

(2015.12, 국민건강보험공단)

연도	종합병원 (상급/일반)	병원 (일반/요양)	의원	치과 (병원/의원)	한방병원	한의원	보건소	보건지소	보건 진료소
2014	0 / 1	11 / 7	192	2 / 104	0	97	1	0	0

■ 학교 현황

(2014.12, 고양시 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2014	161	81	41	35	1	2	7	6

■ 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2015.11 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구 분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전 국	604,340	57,728	16,733	101,790	15,960	412,129
수도권	328,624	13,374	4,996	87,760	7,446	215,048
경 기	220,285	10,904	3,898	37,108	4,926	163,449

■ 미분양현황

(2016.10 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구 분	'14.11	'14.12	'15.1	'15.2	'15.3	'15.4	'15.5	'15.6	'15.7	'15.8	'15.9	'15.10
고양시	1,821	1,658	1,528	1,277	886	722	677	719	641	641	565	450
구 분	'15.11	'15.12	'16.1	'16.2	'16.3	'16.4	'16.5	'16.6	'16.7	'16.8	'16.9	'16.10
고양시	602	1,178	1,068	981	898	1,989	1,972	1,187	646	469	469	469

2. 경제적인요인

1) 지역경제 현황

■ 고양시 덕양구 산업별 사업체수 및 종사자수

(2014.12, 고양시 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2012	2013	비중	2012	2013	비중
고양시	53,925	55,419	100%	252,551	258,853	100%
농업 임업 및 어업	5	3	0%	68	62	0%
제조업	4,259	4,382	8%	25,856	26,235	10%
전기, 가스 및 수도사업	9	10	0%	633	686	0%
하수·폐기물 처리 원료재생 및 환경복원업	65	71	0%	1,123	1,099	0%
건설업	1,480	1,581	3%	12,498	12,039	5%
도매 및 소매업	13,606	14,290	26%	46,891	48,780	19%
운수업	5,481	5,529	10%	15,215	15,591	6%
숙박 및 음식점업	8,760	9,093	16%	29,003	30,673	12%
출판,영상,방송통신 및 정보서비스업	533	595	1%	4,999	5,293	2%
금융 및 보험업	571	566	1%	9,006	8,749	3%
부동산 및 임대업	2,974	2,909	5%	10,420	10,561	4%
전문,과학 및 기술서비스업	1,184	1,255	2%	7,609	8,069	3%
사업시설관리 및 사업지원서비스업	619	651	1%	9,450	10,829	4%
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	90	90	0%	5,141	5,429	2%
교육 서비스업	3,724	3,738	7%	29,038	26,924	10%
보건 및 사회복지사업	2,388	2,471	4%	23,485	25,081	10%
예술,스포츠 및 여가 관련 서비스업	1,864	1,825	3%	6,477	6,627	3%
기타	6,313	6,360	11%	15,639	16,126	6%

- 고양시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박 및 음식점업(사업체 수 기준 전체의 42%)이며 운수업, 교육서비스업이 그 뒤를 잇고 있는 바, 이는 서울 근교의 대규모아파트에 거주하는 주민들이 대부분인 지역의 특성상 소비를 중심으로 하는 경제상황과 수도권 물류단지로서의 변화를 반영한 결과임.

2) 주요 개발사업 현황

■ 고양지축 공공주택지구 조성사업

① 목적

- 고양지축 보금자리주택 및 토지의 건설 및 공급

② 사업개요

사업기간	2008. 10. ~ 2018. 12.(예정)
사업규모	덕양구 지축동 일원 1,191,155㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2006.06.: 택지개발예정지구 지정고시(건설교통부고시 제2006-218호) - 2008.10.: 택지개발계획승인가시(국토해양부고시 제2008-566호) - 2009.10.: 택지개발예정지구 지정 변경 및 개발계획 변경 승인가시(국토해양부고시 제2009-950호) - 2010.05.: 택지개발예정지구의 주택지구 전환(국토해양부고시 제2010-273호) - 2011.08.: 주택지구 지정변경 및 지구계획승인(국토해양부고시 제2011-464호) - 2013.11.: 주택지구 지구계획 변경승인(국토교통부고시 제2013-669호) - 2014.10: 신규 행복주택 사업지로 선정됨(고양지축: 약890가구 예정) - 2015.12 : 고양지축 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 - 2018.12.: 사업 준공 예정
영향권	지축차량기지 ~ 삼송역 소재 주택(지축동)

③ 관련자료

〈지축지구 위치도〉	〈지축지구 토지이용계획도〉
	

■ 고양원흥 보금자리주택지구 조성사업

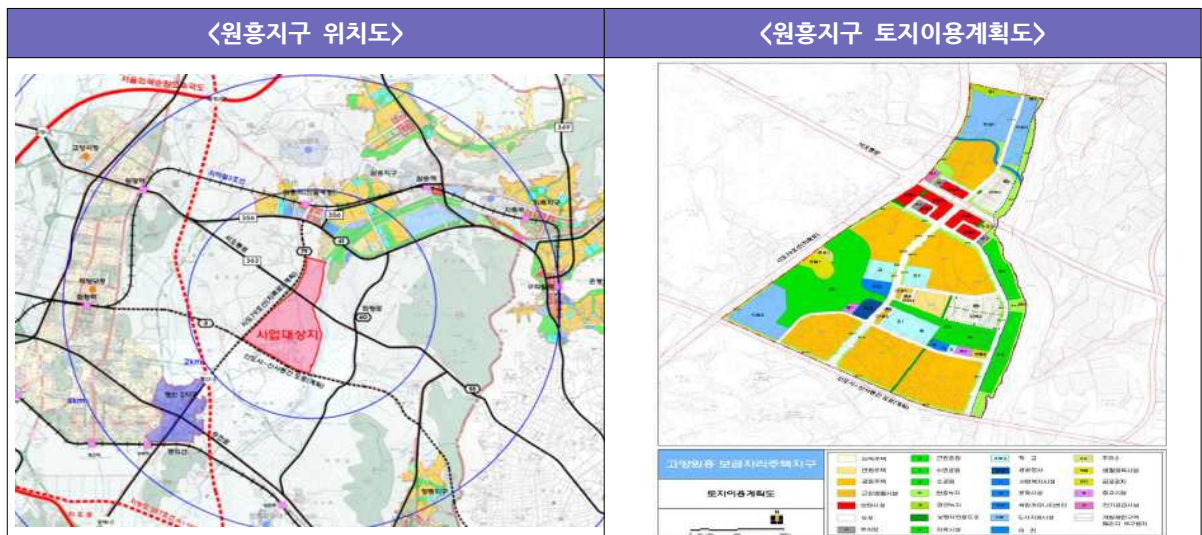
① 목적

- 고양원흥 보금자리주택 및 토지의 건설 및 공급

② 사업개요

사업기간	2009. 06. 03 ~ 2015. 12. 31(1단계), 2016. 12. 31(2단계)
사업규모	덕양구 원흥동, 도내동, 용두동 일원 1,290,930㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2009. 05. 12: 보금자리주택 지정 공람공고 - 2009. 06. 03: 지구지정고시 (건설교통부 고시 제2009-276호) - 2009. 09. 28: 보금자리주택지구 지구계획승인 - 2009. 10. : 보금자리주택 사전예약 - 2012. 06. : 주택지구지정변경 및 지구계획승인고시 - 2013. 06. : 주택지구 지구계획변경 승인(국토교통부고시 제2013-306호) - 2015. 12. 31: 1단계 사업준공(예정)
영향권	유골마을, 셋말마을 내외 주택 및 원흥지구 내 주택 (원흥동, 도내동)

③ 관련자료



■ 고양향동 보금자리주택지구 조성사업

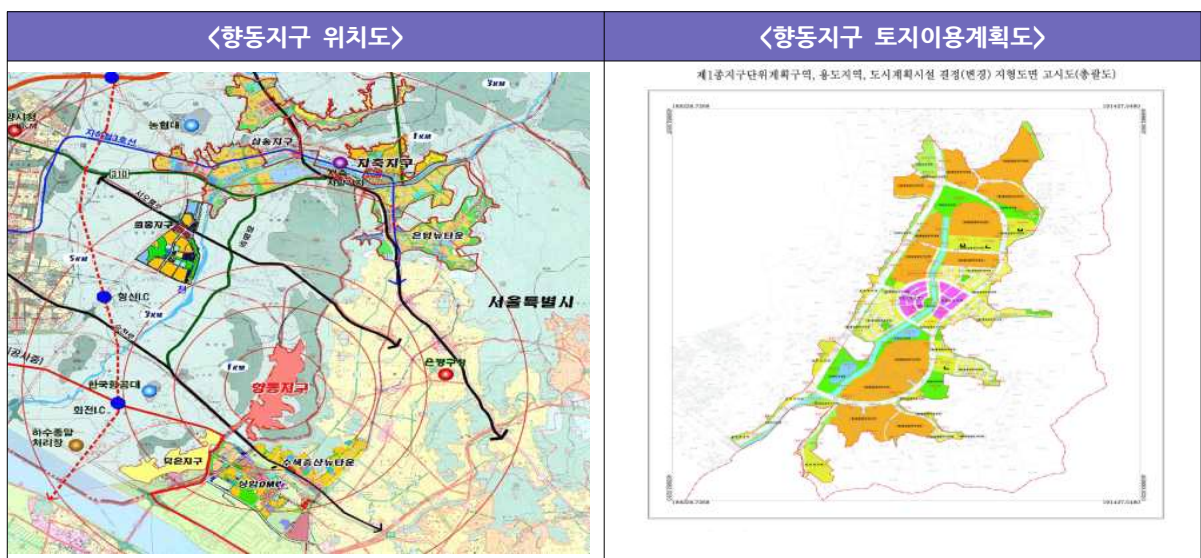
① 목적

- 수도권 지역의 무주택 서민 및 저소득층의 주거생활 안정을 위한 주거공간 확보
- 고양시 도시공간 구조상 불균형을 이루는 남동부 지역의 균형 성장
- 건설사업에 따른 지역 경제 활성화 및 고용 창출

② 사업개요

사업기간	2008. 10. ~ 2016. 12.(예정)
사업규모	덕양구 향동동, 덕은동 일원 1,213,255㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2005.11: 고양향동 국민임대주택단지 예정지구 사전환경성검토 협의 - 2006.06: 택지개발예정지구 지정고시(건설교통부 고시 제2006-218호) - 2008.09: 택지개발계획승인(국토해양부 고시 제2008-517호) - 2008.10: 공사착공(예정) - 2009.10.27.: 보금자리주택지구 전환고시 - 2009.12.30.: 지구계획 승인 - 2011.04.20.: 지구지정(변경) 및 지구계획(변경) 승인 - 2012.12: 지구계획변경승인(국토해양부 고시 제2012-926호) - 2014.04: 지구계획변경승인(국토교통부 고시 제2014-208호) - 2016.12: 사업준공(예정)
영향권	유곽골마을 및 은마루마을내 주택(덕은동)

③ 관련자료



■ 고양삼송 택지개발예정지구

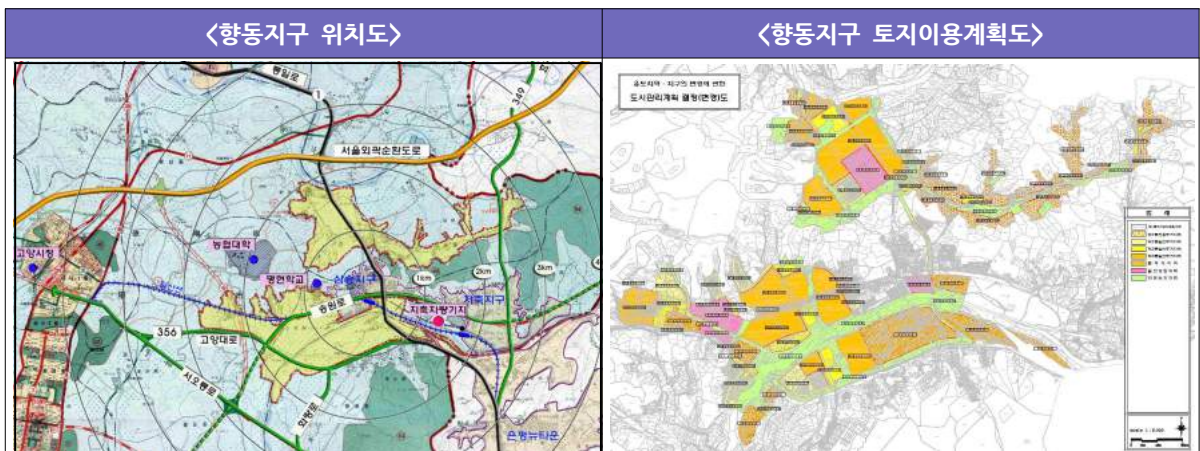
① 목적

- 정부의 10년간('03~'12)국민임대주택 100만호건설 정책에 부응
- 수도권지역에 무주택서민 및 저소득층의 주거생활안정을 위한 국민임대주택단지 조성으로 서민층의 주거공간 확보
- 고양시 도시공간구조상 불균형을 이루는 동부지역의 균형성장 및 지역경제활성화 도모

② 사업개요

사업기간	개발계획 승인일 ~ 1단계 :2013. 6.30/2단계 :2015. 3.31/3단계 :2016.09.30
사업규모	5,070,011㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2004.01.30: 고양삼송 택지개발지구 지정 제안 - 2004.06.15: 중앙도시계획위원회 심의(국민임대주택단지 국책사업 인정) - 2004.12.31: 고양삼송 택지개발지구 지정 (건설교통부 고시 제2004-465호) - 2006.12.11: 택지개발계획 승인 (건설교통부 고시 제2006-526호) - 2006.12.12: 고양시 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 결정(변경) 승인 (건설교통부 고시 제2006-524호) - 2007.05.18: 지구 지정 변경 및 개발계획 변경 승인 (건설교통부 고시 제 2007-169호) - 2007.06.27: 고양시 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경), 지형도면 고시 (건설교통부 고시 제2007-241호) - 2013.12.31: 지구지정 변경 및 개발계획 변경 및 실시계획 변경승인 (국토교통부 고시 제2013-925호) - 2014.07.01: 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 (국토교통부 고시 제2014-401호) - 2015.04.02: 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 (국토교통부 고시 제2015-203호) - 2016.09: 준공예정
영향권	대자동,동산동,삼송동,신원동,오금동,용두동,원흥동,지축동 일원

③ 관련자료



■ 원당 재정비촉진지구

① 목적

- 열악한 주거환경 개선
- 교통의 중심을 활용하고 기반시설, 교육시설의 여건 개선
- 상업시설, 역세권의 활성화

② 사업개요

사업기간	2007.11 재정비촉진지구 지정 후 각 구역별로 절차 진행중 2020 준공 예정
사업규모	9개 구역 토지 1,306,140㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2006.11.17.: 경기도 제1차 뉴타운사업대상지 선정 - 2006.12.13.: 뉴타운사업 예정지 건축허가제한 - 2007.06.14.~27.: 재정비촉진지구지정을 위한 주민공람 - 2007.07.19.: 시의회 의견청취 - 2007.07.30.: 재정비촉진지구 지정 신청(고양시→경기도) - 2007.08.31.: 경기도 도시재정비위원회 심의 - 2007.09.10.: 재정비촉진지구 지정 - 2007.10.29.: 총괄계획가 위촉 - 2008.02.15.: 총괄사업관리자 협약체결(대한주택공사) 및 조인식 - 2008.03.17.: 주민설문조사 실시(2회) - 2008.06.05.: 「고양시 도시재정비촉진사업 사업협의회 구성 및 운영 조례」 제정 - 2010.01.28.~02.12: 재정비촉진계획(안) 주민공람 - 2010.03.10: 재정비촉진계획(안) 시의회 의견청취 - 2010.03.25: 재정비촉진계획(안) 공청회 - 2010.06.09: 재정비촉진계획(안) 수립결정 신청(고양시→경기도) - 2010.09.06: 원당 도시재정비촉진계획 결정고시(경기도 고시 2010-274호) - 2011.07.08: 원당 재정비촉진계획 변경 용역 추진 중 - 2012.06.01: 회의 1차 ~ 13차 - 2012.12.24: 의회 의견청취 - 2013.01.30: 주민 공청회 - 2013.06.21: 원당재정비촉진지구 및 촉진계획 변경 고시 - 2014.07: 조합설립인가: 3개구역(원당1,2,4구역) - 2015.09: 조건부 사업시행인가(원당1,4구역)
영향권	주교동, 성사동 일원 주택

③ 관련자료



■ 능곡 재정비촉진지구

① 목적

- 간선도로망, 대중교통이 발달하였으나 지구내 연계가 불량하며 지구내 고층아파트로 도시경관 악화
- 도시중심가로를 통해 통합된 도시형주거지 조성, 능곡역 중심 업무상업 복합타운 조성
- 문화생활 도시로서 조망경관 형성

② 사업개요

사업기간	2007.11 재정비촉진지구지정 후 각 구역별로 절차 진행중 2020 준공 예정
사업규모	7개 구역 토지 843,817㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2006.11.13.: 뉴타운사업 예정지 토지거래허가구역 지정 - 2006.12.13.: 뉴타운사업 예정지 건축허가제한 - 2007.06.14.~27.: 재정비촉진지구지정을 위한 주민공람 - 2007.07.19.: 시의회 의견청취 - 2007.07.30.: 재정비촉진지구 지정 신청(고양시→경기도) - 2007.10.25.: 경기도 도시재정비위원회 심의 - 2007.11.05.: 재정비촉진지구 지정 - 2007.12.31.: 총괄계획가 위촉 - 2008.03.11.: 총괄사업관리자 협약체결(경기도시공사) 및 조인식 - 2008.06.05.: 「고양시 도시재정비촉진사업 사업협의회 구성 및 운영 조례」 제정 - 2009.09.18.~10.1.: 재정비촉진계획(안) 주민공람 - 2009.10.~11.: 의회 의견청취 및 공청회 - 2010.02.12.: 능곡도시재정비촉진계획(안) 수립 결정 신청(고양시 -> 경기도) - 2010.07.29.: 능곡 도시재정비촉진계획 결정고시(경기도 고시 2010-239호) - 2012.03.26.: 능곡 재정비촉진계획 변경 용역 추진 중 - 2013.06.21.: 능곡 재정비촉진계획 변경결정 고시 - 2014.07: 추진위원회 승인: 2개(능곡2,5), 조합설립인가: 2개(능곡1,6) - 2015.01: 촉진계획 변경 및 정비사업구역별 사업추진 중
영향권	토당동, 행신동 일원 주택

③ 관련자료



■ 고양 덕은지구 도시개발사업 (고양 덕은 미디어밸리 사업)

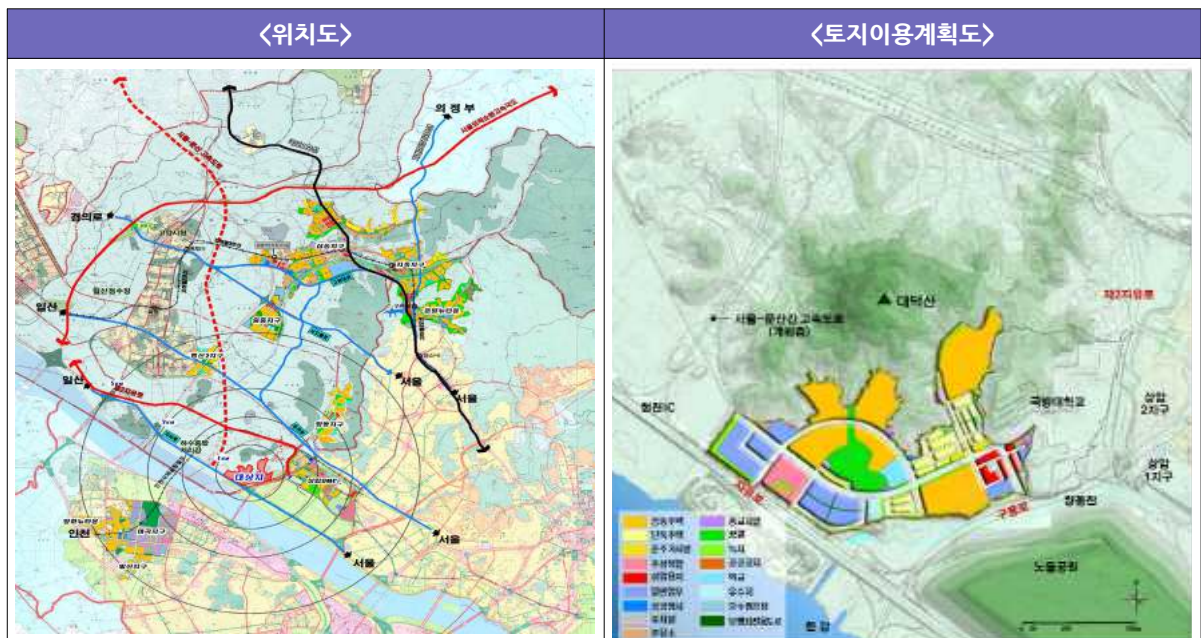
① 목적

- 고양시의 자족기능 확보와 지적기능의 특화를 위하여 지역현안사업인 미디어밸리의 조성과 함께 공공기관 (국방대학교) 이전계획을 고려한 종합적인 지역정비 도모

② 사업개요

사업기간	구역지정일(2010년 5월 19일) ~ 2018년 12월
사업규모	641,600(㎡) / 3,982세대(10,512인)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2007.04: LH 지정제안 - 2010.05.19: 고양덕은 도시개발구역 지구지정 - 2012.05.18: 고양덕은 도시개발구역 지정(변경), 개발계획 수립, 지형도면 고시 - 2013.12.05: 고양덕은 도시개발사업 환경영향평가 항목 등의 결정내용 공고 - 2014.09.02: 고양덕은지구 도시개발사업 환경영향평가서 초안에 대한 공청회 개최 - 2015.11.현재: 2015년 보상평가 착수 - 2016. 하반기: 착공예정
영향권	덕은동 일원

③ 관련자료



3) 경제환경 변화

- 덕양구는 도시지역의 토지 면적 상당부분이 개발제한구역이라는 특수성과 높은 지가로 인해 대규모 공업시설 등의 사업체는 입지가 곤란하며, 비도시지역인 경우 관리지역의 공급이 수요에 비해 부족하여 소규모의 공장지대 또는 유통물류 사업체가 적합함.
- 따라서, 사업체의 대부분은 소규모 판매, 요식업 및 서비스 시설 등이 큰 비중을 차지하며, 인구가 밀집한 도심의 경우 교육 및 의료업이 발달해 있음.
- 덕양구는 대규모 개발사업이 진행 또는 예정되어 있는 바, 삼송 및 원흥 지구는 본격적인 입주가 예상 및 활발한 건축이 진행중이며, 향동, 지축 지구 및 원당 능곡 뉴타운은 사업 진행이 지체 또는 변경 예정으로 이들 사업의 진척에 따라 덕양구 전체에 미치는 파급효과는 상당할 것임.
- 또한, 마포구와 인접한 덕은동은 덕은미디어밸리와 국방대 이전사업과 맞물려 도시개발이 급물살을 탈 수 있는 바, 상기한 대규모 개발사업과 함께 지역 전체의 인구이동은 물론 토지 수요 및 개발 형태에도 상당한 영향을 줄 것임.

V. 임대시장 분석

1. 전세시장

[전세 수급 동향]

'14.12	'15.01	'15.02	'15.03	'15.04	'15.05	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10	'15.11
115	115.7	116.6	119.9	122.2	122.3	122.3	121.9	121.3	121.3	122.9	122
'15.12	'16.01	'16.02	'16.03	'16.04	'16.05	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10	'16.11
117.4	115.3	115.6	114.7	114.7	115.1	114.6	114.4	113.8	111.6	112.2	111.4

※ 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.(한국감정원, 주택가격동향조사, 아파트 2016.11)



- 대상이 속한 경기도의 전세 수급 동향은 수요가 공급을 꾸준히 상회하고 있으나, 2015년 10월 이후 지속적으로 하락하고 있음.

[전세 거래 동향]

'14.12	'15.01	'15.02	'15.03	'15.04	'15.05	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10	'15.11
72	69.9	69.4	72.2	76.2	76.6	75.3	76.8	76.5	73.6	75.5	75.9
'15.12	'16.01	'16.02	'16.03	'16.04	'16.05	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10	'16.11
73.6	73.2	70.1	70.7	70.4	70.6	70.8	71	71	69.7	69.2	66.7

※ 조사자를 대상으로 거래빈도(한산함, 다소 한산함, 보통, 다소 활발함, 활발함)를 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 거래가 한산함, 200에 가까울수록 거래가 활발함을 의미함.(한국감정원, 주택가격동향조사, 아파트 2016.11)



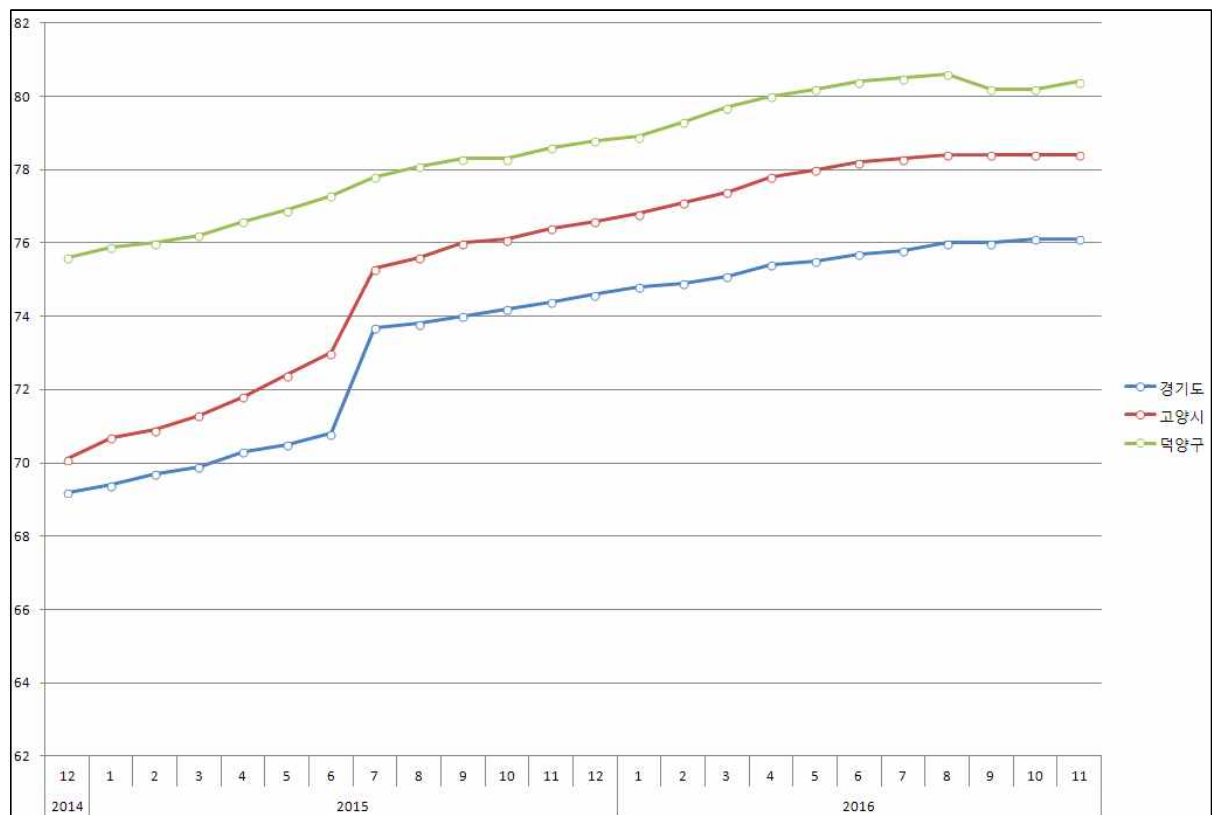
- 경기도의 전세 수요가 공급을 전반적으로 상회하고 있으나 거래는 다소 한산한 것으로 나타나며, 2015년 11월 이후 거래빈도가 지속적으로 감소하고 있음.

[매매가격 대비 전세가격 비율]

(단위 : %)

구분	'14.12	'15.01	'15.02	'15.03	'15.04	'15.05	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10	'15.11
경기도	69.2	69.4	69.7	69.9	70.3	70.5	70.8	73.7	73.8	74	74.2	74.4
고양시	70.1	70.7	70.9	71.3	71.8	72.4	73	75.3	75.6	76	76.1	76.4
덕양구	75.6	75.9	76	76.2	76.6	76.9	77.3	77.8	78.1	78.3	78.3	78.6
구분	'15.12	'16.01	'16.02	'16.03	'16.04	'16.05	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10	'16.11
경기도	74.6	74.8	74.9	75.1	75.4	75.5	75.7	75.8	76	76	76.1	76.1
고양시	76.6	76.8	77.1	77.4	77.8	78	78.2	78.3	78.4	78.4	78.4	78.4
덕양구	78.8	78.9	79.3	79.7	80	80.2	80.4	80.5	80.6	80.2	80.2	80.4

※ (한국감정원, 주택가격동향조사, 아파트 2016.11)

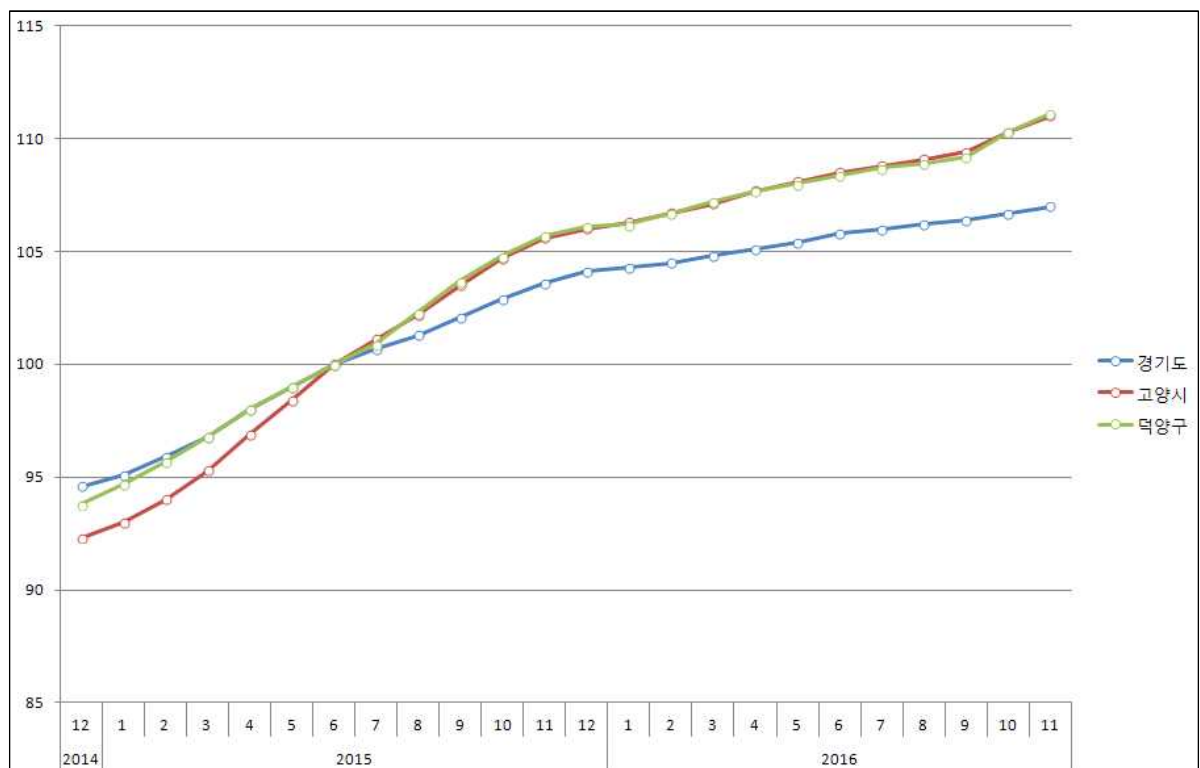


- 덕양구의 매매가격 대비 전세가격 비율은 2016년 11월 현재 80.4%로 고양시의 평균에 비하여 2.0% 높으며, 경기도 평균 대비 4.3% 높음. 전년 동월대비 1.8% 증가하였으며, 2014년 12월 이후 지속적으로 상승하는 추세이나, 2016년 4월 이후 대체로 보합세임.

[전세가격지수]

구분	'14.12	'15.01	'15.02	'15.03	'15.04	'15.05	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10	'15.11
경기도	94.6	95.1	95.9	96.8	98	99	100	100.7	101.3	102.1	102.9	103.6
고양시	92.3	93	94	95.3	96.9	98.4	100	101.1	102.2	103.5	104.7	105.6
덕양구	93.8	94.7	95.7	96.8	98	99	100	100.9	102.3	103.7	104.8	105.7
구분	'15.12	'16.01	'16.02	'16.03	'16.04	'16.05	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10	'16.11
경기도	104.1	104.3	104.5	104.8	105.1	105.4	105.8	106	106.2	106.4	106.7	107
고양시	106	106.3	106.7	107.1	107.7	108.1	108.5	108.8	109.1	109.4	110.3	111
덕양구	106.1	106.2	106.7	107.2	107.7	108	108.4	108.7	108.9	109.2	110.3	111.1

※ (한국감정원, 주택가격동향조사, 2015.06=100, 아파트 2016.11)



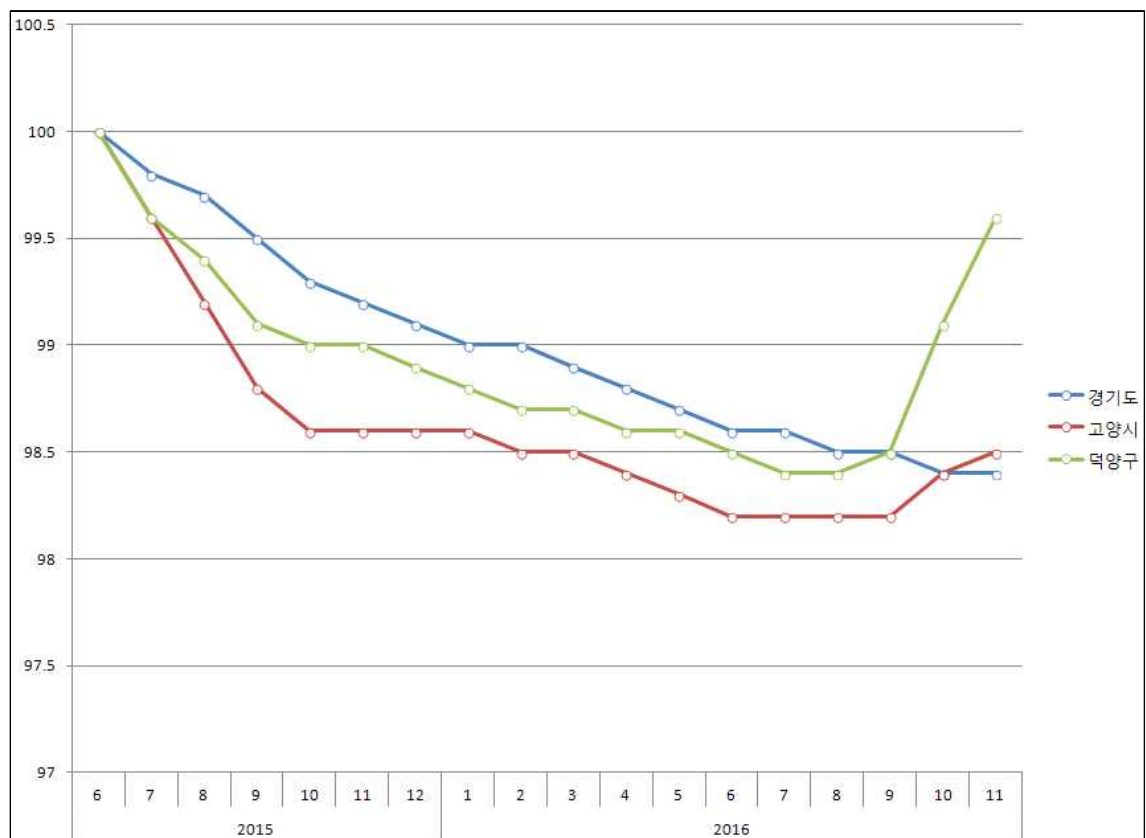
- 전세가격지수는 경기도, 고양시, 덕양구 모두 지속적으로 상승하였음. 덕양구의 2016년 11월 현재 전세가격지수는 111.1로 고양시 평균과 계속하여 유사한 흐름을 보이고 있음.

2. 월세시장

[월세가격 지수]

구분	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10	'15.11	'15.12	'16.01	'16.02
경기도	100	99.8	99.7	99.5	99.3	99.2	99.1	99	99
고양시	100	99.6	99.2	98.8	98.6	98.6	98.6	98.6	98.5
덕양구	100	99.6	99.4	99.1	99	99	98.9	98.8	98.7
구분	'16.03	'16.04	'16.05	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10	'16.11
경기도	98.9	98.8	98.7	98.6	98.6	98.5	98.5	98.4	98.4
고양시	98.5	98.4	98.3	98.2	98.2	98.2	98.2	98.4	98.5
덕양구	98.7	98.6	98.6	98.5	98.4	98.4	98.5	99.1	99.6

※ (한국감정원, 주택가격동향조사, 2015.06=100, 아파트 2016.11)



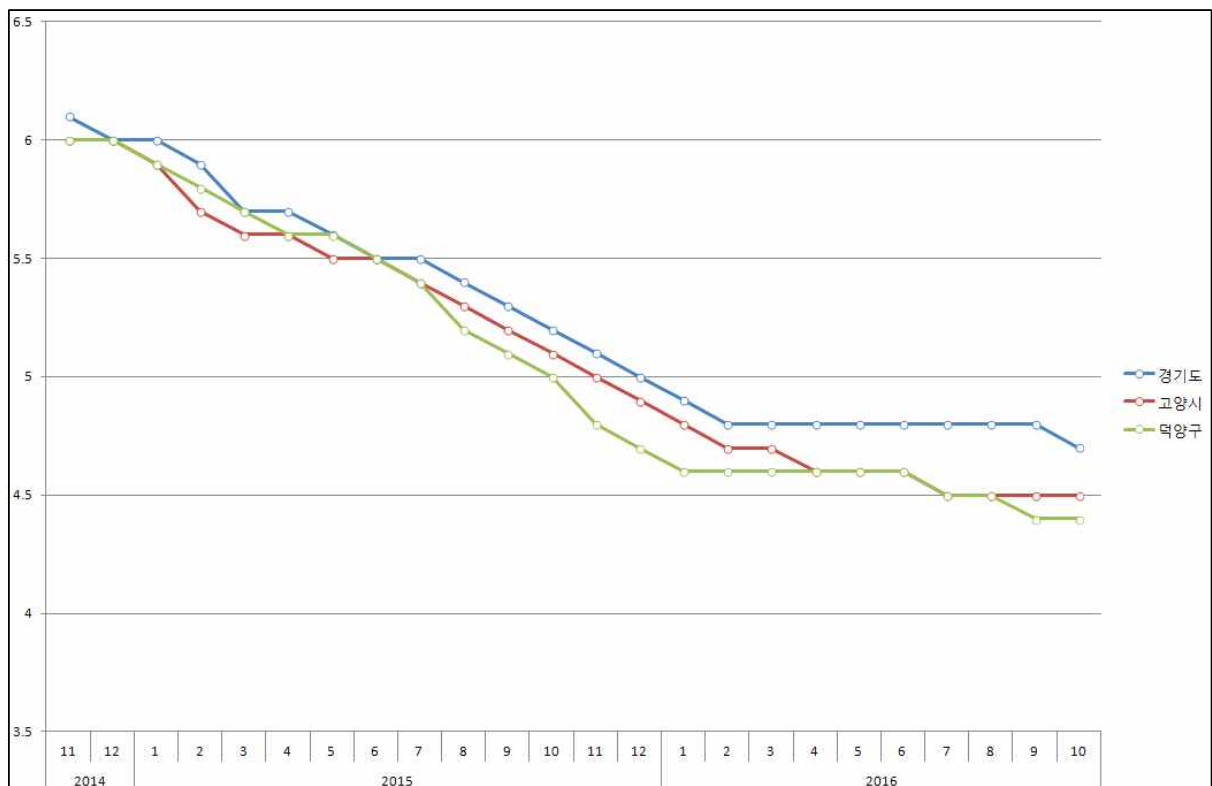
- 월세가격지수는 경기도, 고양시, 덕양구 모두 2015년 6월 이후 대체로 감소 추세이나, 고양시와 덕양구의 경우 2016년 9월 이후 다시 증가 추세를 보이고 있음.

[전월세 전환율]

(단위 : %)

구분	'14.11	'14.12	'15.01	'15.02	'15.03	'15.04	'15.05	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10
경기도	6.1	6	6	5.9	5.7	5.7	5.6	5.5	5.5	5.4	5.3	5.2
고양시	6	6	5.9	5.7	5.6	5.6	5.5	5.5	5.4	5.3	5.2	5.1
덕양구	6	6	5.9	5.8	5.7	5.6	5.6	5.5	5.4	5.2	5.1	5
구분	'15.11	'15.12	'16.01	'16.02	'16.03	'16.04	'16.05	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10
경기도	5.1	5	4.9	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.7
고양시	5	4.9	4.8	4.7	4.7	4.6	4.6	4.6	4.5	4.5	4.5	4.5
덕양구	4.8	4.7	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.5	4.5	4.4	4.4

※ (한국감정원, 주택가격동향조사, 아파트 2016.11)



- 전세선호에 따른 전세가격의 상승과 월세가격 하락 등을 이유로 경기도 및 고양시, 덕양구 모두 전월세전환율은 지속적인 하락을 보이고 있으며, 2016년 10월 현재 덕양구 아파트의 전월세전환율은 4.4% 수준임.

VI. 시장성 분석

1. 주변 아파트 시장 분석

1) 아파트 평균 매매가격 추세

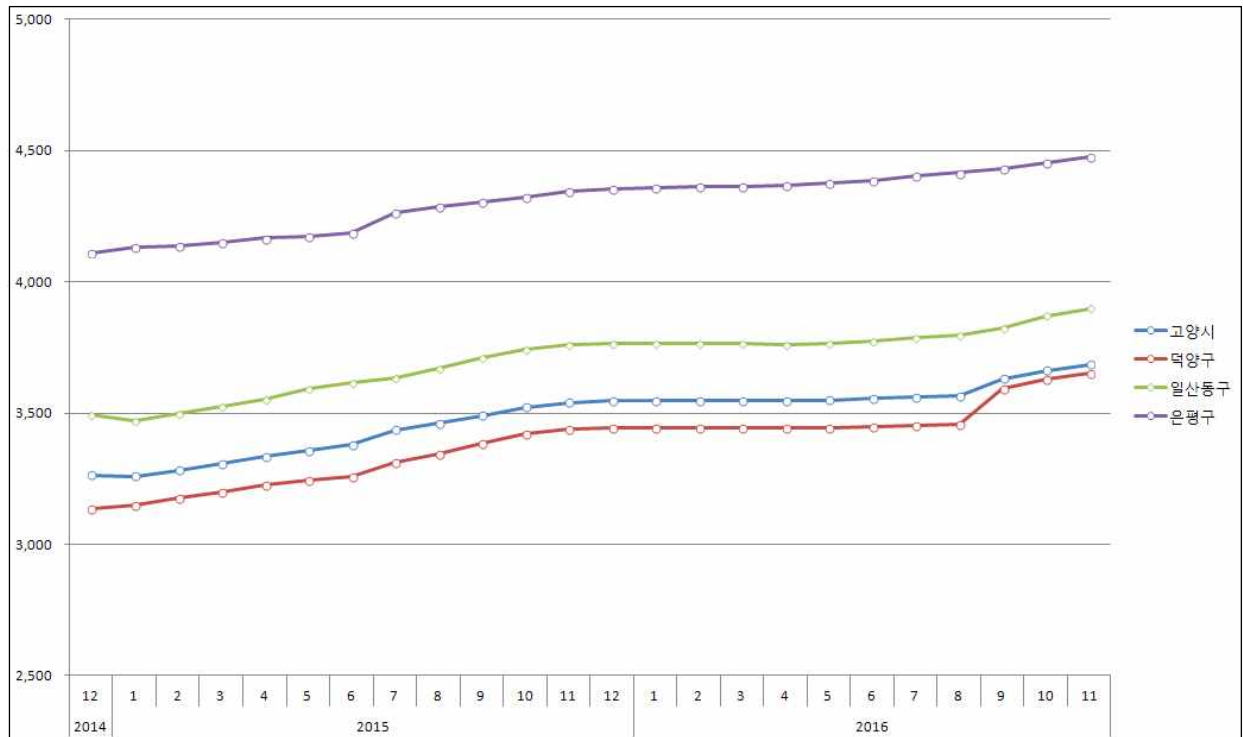
(단위 : 천원/㎡)

기간	고양시		덕양구(대상)		일산동구		서울 은평구	
	전용㎡ 단가	분양평 단가	전용㎡ 단가	분양평 단가	전용㎡ 단가	분양평 단가	전용㎡ 단가	분양평 단가
2014.12	3,263	8,090	3,134	7,770	3,494	8,663	4,111	10,193
2015.01	3,259	8,080	3,148	7,805	3,471	8,606	4,130	10,240
2015.02	3,282	8,137	3,175	7,872	3,496	8,668	4,136	10,255
2015.03	3,307	8,199	3,201	7,936	3,525	8,740	4,150	10,289
2015.04	3,333	8,264	3,227	8,001	3,552	8,807	4,166	10,329
2015.05	3,357	8,323	3,243	8,040	3,591	8,903	4,174	10,349
2015.06	3,379	8,378	3,259	8,080	3,617	8,968	4,188	10,383
2015.07	3,435	8,517	3,312	8,212	3,634	9,010	4,262	10,567
2015.08	3,462	8,583	3,344	8,291	3,668	9,094	4,284	10,621
2015.09	3,491	8,655	3,384	8,390	3,709	9,196	4,302	10,666
2015.10	3,521	8,730	3,420	8,479	3,742	9,278	4,322	10,716
2015.11	3,540	8,777	3,439	8,526	3,760	9,322	4,345	10,773
2015.12	3,547	8,794	3,443	8,536	3,764	9,332	4,355	10,798
2016.01	3,547	8,794	3,442	8,534	3,766	9,337	4,359	10,807
2016.02	3,547	8,794	3,442	8,534	3,764	9,332	4,362	10,815
2016.03	3,547	8,794	3,442	8,534	3,763	9,330	4,362	10,815
2016.04	3,547	8,794	3,442	8,534	3,762	9,327	4,366	10,825
2016.05	3,549	8,799	3,445	8,541	3,764	9,332	4,377	10,852
2016.06	3,555	8,814	3,449	8,551	3,774	9,357	4,387	10,877
2016.07	3,560	8,826	3,453	8,561	3,788	9,392	4,403	10,917
2016.08	3,566	8,841	3,459	8,576	3,798	9,417	4,415	10,946
2016.09	3,631	9,002	3,595	8,913	3,824	9,481	4,432	10,988
2016.10	3,662	9,079	3,629	8,998	3,871	9,598	4,453	11,040
2016.11	3,684	9,134	3,650	9,050	3,898	9,664	4,474	11,093

※ 출처: 한국감정원, 전국주택가격동향조사 ‘(신)주택가격동향조사 시계열통계표_2016.11

※ 노후·저층아파트를 포함한 전체 아파트의 전체 평형에 대한 자료

※ 분양평단가 = 전용㎡단가 × 75%(통상적인전용률) ÷ 0.3025(㎡→평 환산)



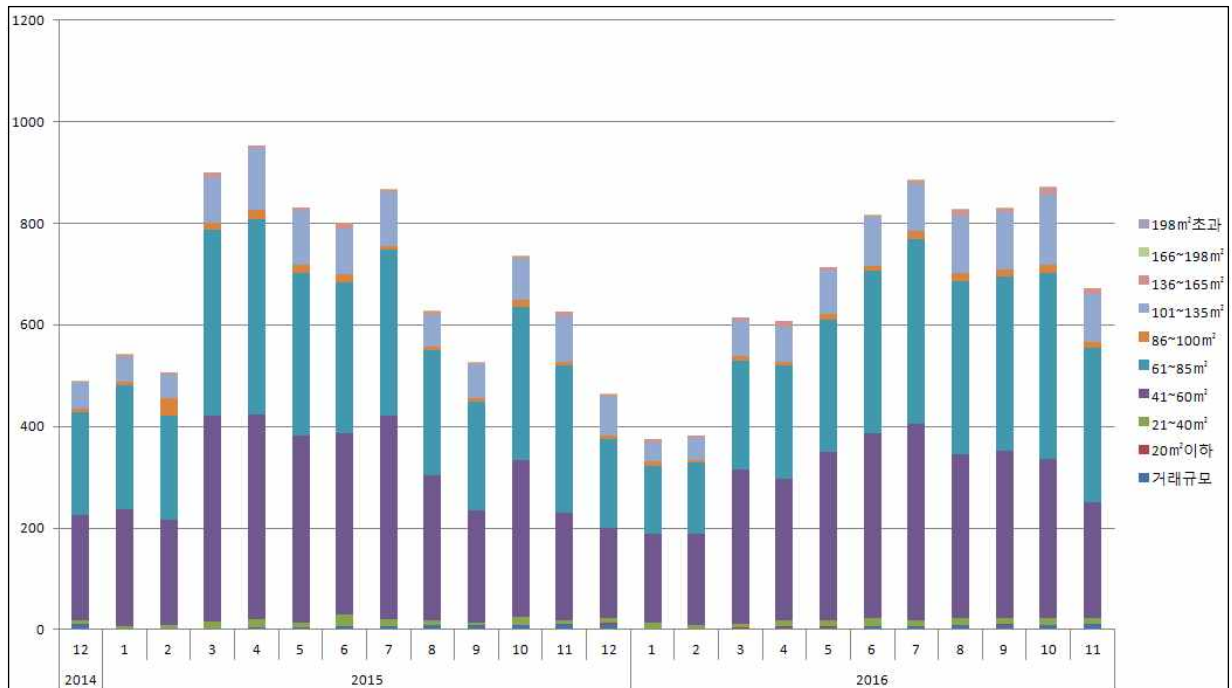
- 고양시의 아파트 가격은 2014년 말부터 지속적으로 증가하는 추세이며, 대상이 속한 덕양구 역시 유사하게 상승하는 추세를 보이고 있음. 덕양구의 평균 아파트 매매가격은 고양시 평균 및 인접한 일산동구, 서울 은평구 보다는 낮은 수준임.
- 대상 사업지 인근은 본건이 속하는 고양지축 공공주택지구와 삼성지구 내 신규 아파트가 입주하게 되면 주거 인프라가 구축되어 현재보다 아파트가격이 상승할 것으로 기대됨.

2) 덕양구 아파트 규모별 거래량 분석

(단위: 호수)

거래규모	합계	20㎡ 이하	21~ 40㎡	41~ 60㎡	61~ 85㎡	86~ 100㎡	101~ 135㎡	136~ 165㎡	166~ 198㎡	198㎡ 초과
2014.12	477	0	6	208	202	7	50	3	1	0
2015.01	543	0	6	229	244	9	48	5	2	0
2015.02	504	0	8	206	206	33	46	5	0	0
2015.03	898	0	13	405	366	13	91	10	0	0
2015.04	949	0	17	402	385	18	122	5	0	0
2015.05	826	0	9	368	319	18	106	6	0	0
2015.06	794	0	24	356	297	17	90	10	0	0
2015.07	860	0	13	402	326	8	106	4	1	0
2015.08	618	0	10	286	245	7	63	6	1	0
2015.09	518	0	5	221	213	7	67	3	2	0
2015.10	727	0	14	309	303	13	81	5	2	0
2015.11	615	0	7	211	291	8	90	8	0	0
2015.12	453	1	10	176	176	6	76	6	2	0
2016.01	373	1	11	176	133	9	37	6	0	0
2016.02	379	0	7	179	142	4	44	3	0	0
2016.03	611	1	8	303	215	8	69	7	0	0
2016.04	604	2	12	279	223	7	70	11	0	0
2016.05	708	1	13	330	261	12	85	6	0	0
2016.06	812	0	16	364	320	9	97	4	2	0
2016.07	880	0	10	388	365	15	91	9	2	0
2016.08	819	0	15	321	341	18	112	11	1	0
2016.09	820	2	12	329	343	13	114	6	1	0
2016.10	862	0	13	314	364	18	137	14	2	0
2016.11	661	0	12	227	305	12	94	11	0	0

※ 출처: 한국감정원, 부동산 거래(아파트, 거래규모별)



- 2014년 12월부터 2016년 11월까지의 구로구의 아파트 거래량은 전유면적 41~60㎡, 61~85㎡의 아파트가 가장 많은 부분을 차지하는 것으로 나타났으며, 거래량은 최소 373호에서 최대 949호로 등락을 반복하고 있으며, 2016년 11월 현재 661호가 거래되었음.
- 동 기간 동안 전유면적 85㎡이하 아파트의 거래량이 전체 거래량의 80~88% 수준으로 소형평형의 거래가 활발하게 이루어진 것으로 나타났으며, 대형평형인 전유면적 101㎡ 이상의 아파트 거래량은 10~19% 수준으로 대형평형 아파트의 거래는 빈도가 낮은 것으로 나타났음.

3) 인근지역 아파트 분양 현황

(1) 인근지역 아파트 분양사례



■ 삼송 원흥역 푸르지오

위치	경기도 고양시 삼송택지개발사업지구 주상복합용지 M BL
분양시기/입주시기	2015년 11월 분양 / 2018년 07월 입주예정
단지규모	지하2층~지상38층 / 4개동
세대수	450세대



분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
72.6909	100.3264	30.3	398,000,000	5,475,000
72.9078	100.6561	30.4	398,000,000	5,459,000
84.5619	115.3442	34.9	438,000,000	5,180,000
84.0409	115.4183	34.9	438,000,000	5,212,000

※ 11~20층 기준, 발코니 확장비 제외

■ 삼송2차아이파크

위치	경기도 고양시 삼송동 고양삼송택지지구 A20BL
분양시기/입주시기	2013년 07월 분양 / 2015년 09월 입주
단지규모	지하1층~지상29층 / 10개동
세대수	1,066세대

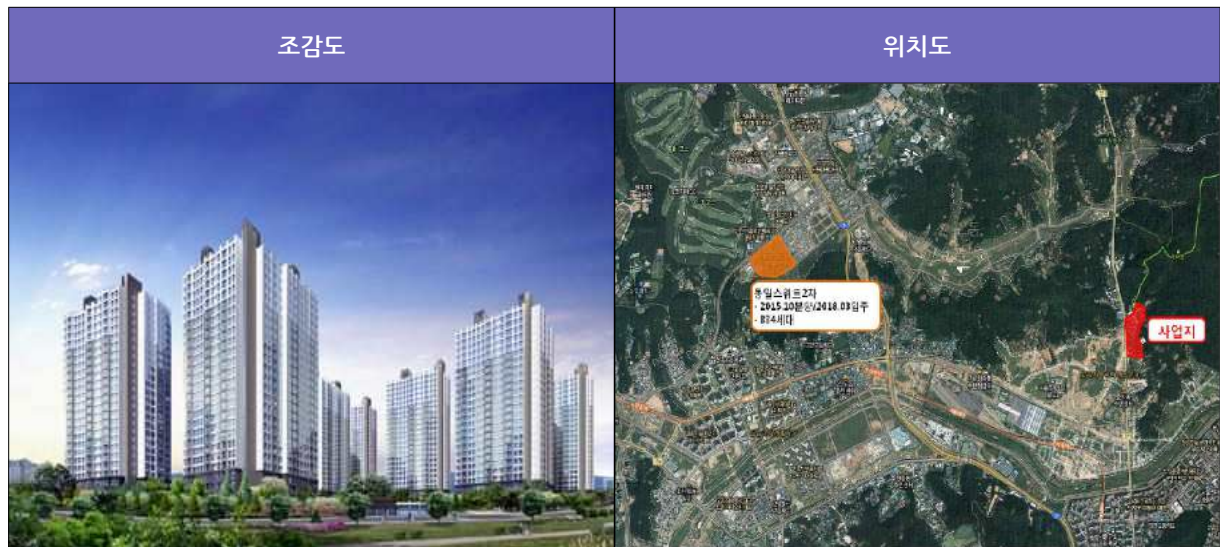


분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
74.988	98.946	29.9	358,100,000	4,775,000
74.975	100.481	30.4	354,500,000	4,728,000
74.903	98.885	29.9	354,500,000	4,733,000
84.739	111.091	33.6	403,230,000	4,758,000
84.762	112.212	33.9	399,200,000	4,710,000
84.89	112.372	34.0	399,200,000	4,703,000

※ 발코니 확장비 제외, 4층 이상 분양가 기준

■ 동일스위트 2차

위치	경기도 고양시 덕양구 신원동 삼송지구 A-10BL
분양시기/입주시기	2015년 10월 분양 / 2018년 03월 입주예정
단지규모	지하2층~지상25층 / 7개동
세대수	834세대



분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
66.0932	89.1389	27.0	324,000,000	4,902,000
76.1337	101.6511	30.7	364,000,000	4,781,000
84.9772	112.9613	34.2	394,000,000	4,637,000

※발코니 확장비용 제외

■ 우남퍼스트빌

위치	경기도 고양시 삼송택지개발사업지구 A-1BL
분양시기/입주시기	2013년 05월 분양 / 2015년 08월 입주
단지규모	지하2층~지상27층 / 7개동
세대수	611세대



분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
64.9773	89.0667	26.9	268,000,000	4,125,000
74.6681	102.3114	30.9	299,000,000	4,004,000
84.6326	113.9678	34.5	326,000,000	3,852,000
84.7815	114.4402	34.6	332,000,000	3,916,000

※발코니 확장비용 제외, 기준층 분양가 기준

(2) 인근지역 아파트 분양시장 분석

- 대상 사업지가 속하는 고양시 덕양구 내 최근 분양된 아파트는 상기 단지가 있으며, 브랜드 · 위치 · 평형 등에 따라 다소 차이가 있음.
- 경기도 고양시의 최근 2년간 미분양 아파트 수를 살펴보면, 2014년 말 이후부터 2015년 11월까지 미분양 아파트가 감소하는 추세를 보이다, 2016년 04월 1,989세대로 급증한 이후 다시 감소하여 2016년 10월 현재 미분양 아파트는 469호로 조사됨.

<경기도 고양시 미분양 주택 현황>

(2015.11 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구 분	'14.11	'14.12	'15.1	'15.2	'15.3	'15.4	'15.5	'15.6	'15.7	'15.8	'15.9	'15.10
고양시	1,821	1,658	1,528	1,277	886	722	677	719	641	641	565	450
구 분	'15.11	'15.12	'16.1	'16.2	'16.3	'16.4	'16.5	'16.6	'16.7	'16.8	'16.9	'16.10
고양시	602	1,178	1,068	981	898	1,989	1,972	1,187	646	469	469	469

2. 공동주택 공급 분석

[고양시 및 덕양구 공동주택 현황]

(단위 : 호)

구분	계	아파트	연립	다세대	비고
고 양 시	261,178	228,583	13,315	19,280	2014년
덕 양 구	110,307	85,896	9,905	14,506	2014년

* 출처 : 고양시 통계연보(2015)

- 고양시 및 덕양구에서의 아파트 비중은 공동주택 수의 약 87%/78%를 차지하고 있어 아파트의 공급비중이 높은 편임.

[덕양구 인구 및 주택 현황]

구 분	단위	2012	2013	2014	2015	연평균증가율
인구수	명	400,681	410,491	424,423	441,988	3.3%
가구수	세대	154,549	159,948	166,253	174,272	4.1%
주택수	호	107,457	114,608	120,149	-	5.7%
주택보급률	%	69.5	71.7	92.5	-	-

* 출처 : 고양시 통계연보 (2015)

* 2014년 보급률은 다가구주택을 동수가 아닌 가구수를 기준으로 합한 주택수 합계(153,794호)를 일반가구수로 나눈 수치임.

- (인구) 덕양구의 인구는 지속적인 증가추세를 보이며, 최근 4년간 인구 증가율은 연평균 3.3%, 가구수 증가율은 연평균 4.1% 수준임.
- (주택보급률) 최근 4년간 덕양구 주택수 증가율은 가구수 증가율보다 다소 높은 연평균 5.7% 수준이고 주택보급률 역시 증가 추세이나, '14년 주택보급률은 92.5%로 아직 100% 미만인 수준임.

[사업지 인근 신규아파트 분양현황(일부)]

단지명	위 치	세대수	전용면적(㎡)	입주시기	비 고
삼성 원흥역 푸르지오	경기도 고양시 삼송택지개발사업지구 주상복합용지 M-BL	450	72~91	2018.07.	민간분양 (2015.11. 분양)
동일 스위트 2차	경기도 고양시 덕양구 신원동 삼송지구 A-10BL	834	66~84	2018.03.	민간분양 (2015.10. 분양)
고양지축 A-3	경기도 고양시 지축동 고양지축지구 A-3BL	890	45	2018.10.	행복주택 (2017.12. 분양)

- 대상 사업지 인근 신규 아파트 공급은 삼송택지개발사업지구 및 본건이 속하는 고양지축지구 내에서 이루어질 예정이며, 특히 고양지축지구에는 890세대 규모의 행복주택이 공급예정임. 앞으로 고양지축지구 내 주택용지에 대한 분양이 이루어짐에 따라 신규 아파트가 계속해서 공급될 것으로 보임.

■ 교통환경

사업지 남서측 근거리에 지하철 3호선 “지축역”이 소재하고 있으며, 주변으로 노선 버스정류장이 있어 대중교통 환경은 보통인 편이며, 또한 남측 통일로로 통해 서울시 및 일산 등으로 접근이 가능함. 또한 서울 외곽순환고속도로를 통해 양주시 등으로 진출이 가능하여 광역적 접근성이 양호한 편임.

■ 주거편의

사업지 주변으로 관공서(호자동 주민센터), 병원, 대형마트(롯데마트 은평점), 공원 등이 소재하고 있으며, 지축지구 개발이 완료되면 초등학교 2개교, 중학교 1개교, 고등학교 1개교가 신설될 예정임.

■ 산업환경

고양시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박 및 음식점업(사업체수 기준 전체의 42%)이며 운수업, 교육서비스업이 그 뒤를 잇고 있는 바, 이는 서울 근교의 대규모 아파트에 거주하는 주민들이 대부분인 지역의 특성상 소비를 중심으로 하는 경제상황과 수도권 물류단지로서의 변화를 반영한 결과임. 덕양구의 사업체 및 종사자 수는 꾸준히 증가추세에 있음.

[덕양구 사업체 및 종사자수 현황]

구분	단위	2010	2011	2012	2013	2014	연평균증가율
사업체수	개	18,437	19,051	19,561	19,846	21,020	3.3%
종사자수	인	78,778	79,775	81,504	82,657	91,260	3.8%

* 출처 : 고양시 통계연보(2015)

(2) 대상아파트 특성 분석

■ 위치적 특성

대상 사업부지는 지하철 3호선 '지축역' 북서측에 소재하며, 동측으로 노고산 자연공원 및 서측으로 오송산이 소재하는 등 자연환경이 우수하고, 주변으로 고층 건물이 없어서 조망, 채광 및 통풍에 유리한 지리적 장점을 가지고 있음.

■ 공간구조상 특성

대상아파트는 선호도가 높은 4-bay 구조를 채택하여 채광면적을 최대한 확보하였으며, 남향배치 세대를 최대화하여 일조량 및 열린 조망을 확보하였음. 맞통풍 확보로 자연환기를 극대화하고 단열계획을 최적화하여 열교현상을 최소화하였음.

■ 단지 특화계획

대상 아파트는 도시가로와 입주민을 고려한 자연연계형 커뮤니티를 계획하고 있으며, 커뮤니티의 효과적 운영을 위하여 공간을 유연하게 연계함. 또한 실내 커뮤니티 시설과 외부 커뮤니티 마당이 함께 고려된 통합형 커뮤니티 공간계획으로 입주민들의 만족도를 높일 수 있음.

Ⅶ. 사업타당성 분석

1. 분석의 전제

구분	진행사항	내용	비고
사업기간	리츠 발기설립	2016년 12월 22일	-
	리츠 영업인가	2016년 12월	예정
	착공 / 준공	2017년 12월 / 2020년 02월	-
	건설기간(개월)	27개월	-
	임대개시 / 임대종료	2020년 03월 / 2028년 02월	-
	임대기간(개월)	96개월	-
사업규모	대지면적	32,650㎡	9,876.63평
	연면적	83,691.74㎡	25,316.75평
	공급세대수	539세대	-
사업비	건축사업비	107,748 백만원	
	금융비용	8,573 백만원	
	리츠운용비	40,038 백만원	
	임대운영비	15,633 백만원	
	총사업비	171,992 백만원	
재원조달	출자금	34,398 백만원	보통주+종류주
	융자금	52,407 백만원	민간+기금
	임대보증금	85,187 백만원	-
	합계	171,992 백만원	

임 대	구분(형/전용면적)	보증금(천원)		월임대료(천원)
	74A / 74.94㎡	160,000		420
	74B / 74.98㎡	160,000		420
	84A / 84.92㎡	170,000		450
	84B / 84.93㎡	170,000		450
	84C / 84.94㎡	170,000		450
	근린생활시설 / 450㎡	500,000		6,610
시 세 수 준	구분(형/전용면적)	세대수(호)	세대별 시세 (백만원)	단가(천원/㎡)
	74A / 74.94㎡	145	444	5,919
	74B / 74.98㎡	101	444	5,919
	84A / 84.92㎡	168	472	5,560
	84B / 84.93㎡	61	472	5,560
	84C / 84.94㎡	64	472	5,560
	아파트 시세 합계	247,481		
	근린생활시설 / 450㎡	1	4,964	11,030
	시세합계	252,444		
분양계획		기존 임대방식 유지		

2. 임대계획의 적정성 분석

1) 임대계획

(1) 임대유치 계획

가. 마케팅 계획

- 공동체 일자리, 자주운영관리, 주거안정성 등 협동조합형 뉴스테이 특징점 기반 차별화된 마케팅 전략
- 협동조합의 특징점과 컨소시엄의 전문성을 반영한 새로운 프리미엄 브랜드 구축 및 활용

1.1.1 협동조합형 임대주택 특징점 홍보계획



1.1.2 브랜드 활용계획

▶ 최초의 협동조합형 뉴스테이 사업 브랜드 런칭

1 협동조합형 뉴스테이 취지에 맞는 **we stay** 브랜드런칭

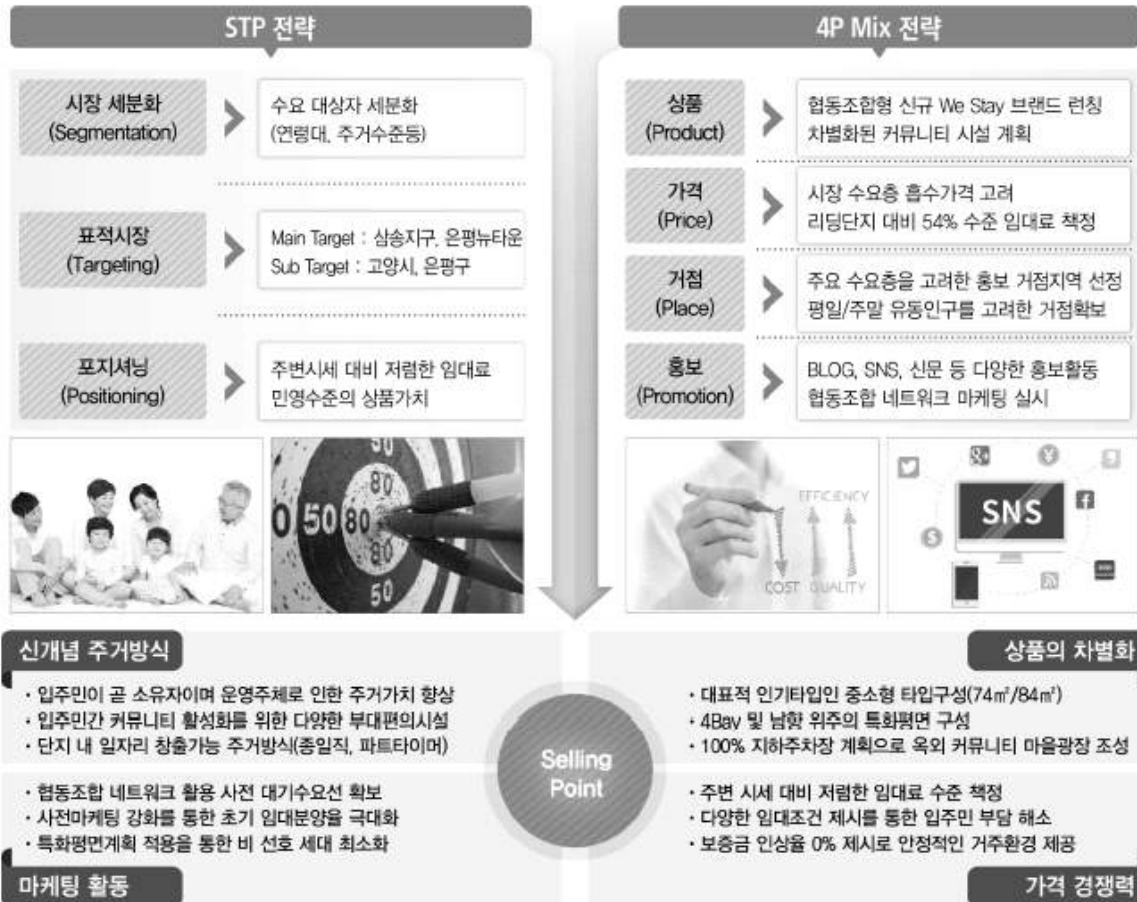
2 새로운 주거문화의 패러다임 제시

3 뉴스테이 사업에 지속적인 활용 가능한 **프리미엄 브랜드** 구축

▶ 브랜드 마케팅 활용계획



1.1.3 STP 및 4P Mix 전략을 통한 Selling Point



사업지 시장 특성을 고려한 수요자 중심의 We Stay 판매 마케팅 전략 수립

1.1.4 온라인마케팅 및 거점홍보전략



1.1.5 단계별 마케팅 계획



나. 초기 임대 활성화 계획

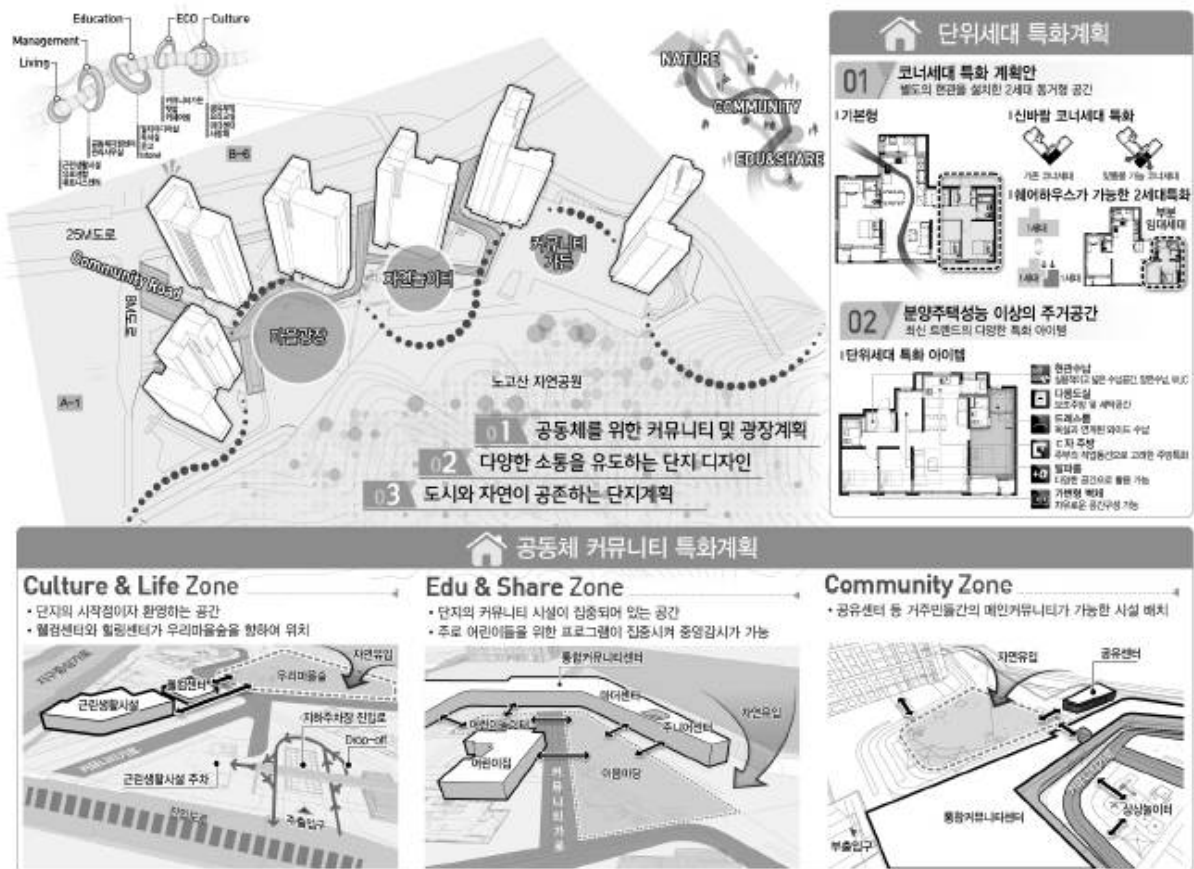
- 동아(주) 네트워크 통한 기 확보 수요 및 서울/경기 신규가입 수요 검토 결과 15배수 이상 충분한 수요
- 주요 타겟에 특화된 가격정책 및 특화 프로그램 등 상품 개발을 통한 초기 임대 활성화



- 입주자 모집방안



- 공동체 커뮤니티 특화계획 등을 강조한 제품 차별화 방안



- 초기 미분양(임대)주택에 대한 해소방안으로는 비선호 세대 임대전략 수립 등이 있음.

▶ 비선호세대 판매전략 수립

저 층 부	<ul style="list-style-type: none"> • 기준층 대비 임대료 경쟁력 확보 • 100% 지하주차 계획을 통한 쾌적한 단지조망 확보 	코너세대	<ul style="list-style-type: none"> • 세대분리형 특화 평면 도입 • 맞통풍이 가능한 코너세대 특화
--------------	---	-------------	--

▶ 미임대주택 처리방안 도출

사전예약 고객계약 유도	부동산/특판팀 연계판매	Model House 집객유도
대 상 사전 신청서 작성 고객	대 상 부동산, 보험 및 자동차 세일즈	대 상 사전 신청서 작성 고객
목 표 분양 분위기 Boom-Up 및 경쟁심리 유발 통한 계약유도	목 표 부동산 우군화 및 AP 고객 중 관심고객 계약 유도	목 표 분양 분위기 Boom-Up 및 경쟁심리 유발 통한 계약유도
집중공략 그룹 선정 및 발굴	온라인 관리	소그룹 간담회
대 상 기존 관심고객 및 당사 기보유 DB	대 상 온라인을 통한 부동산 정보취득 고객	대 상 유효수요 고객
목 표 계약희망 고객 지속적 관심 유발 및 신규고객 발굴을 통한 계약유도	목 표 효율적인 온라인 관리를 통한 우호적 분위기 형성	목 표 소그룹별 간담회를 통한 계약가능 수요층 발굴

협동조합 뉴스테이 입주자 대상의 신용협동조합 특별 대출상품 지원

(2) 매각 계획 및 임대관리 계획

가. 매각 계획

- NewStay 정책 부응(입주자의 안정적 임대보장) 및 투자자 리스크 최소화, 안정적 적정 수익 확보를 위한 EXIT 전략 수립

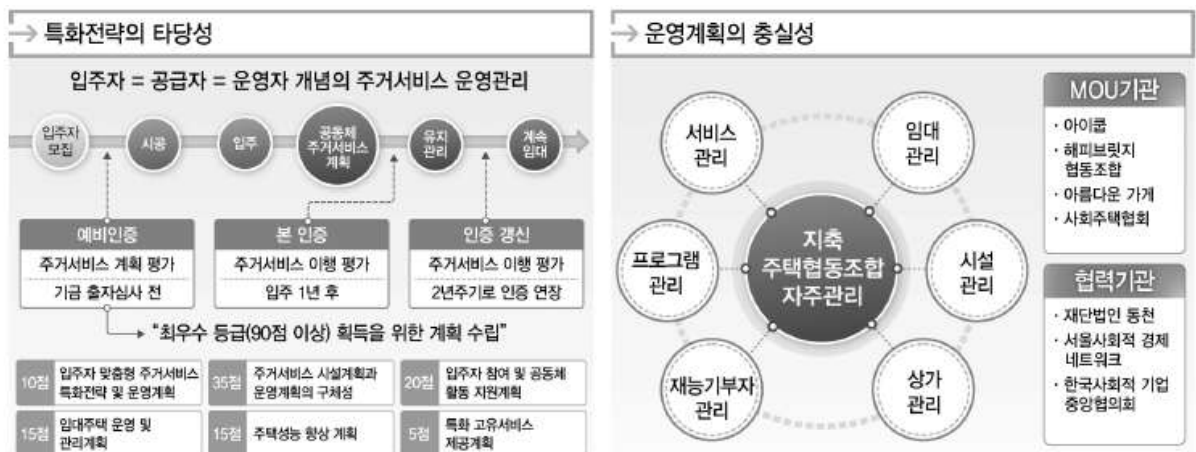


- 임대기간 종료 후 첫번째 대안으로는 기존의 임대방식을 유지하여 입주민의 안정적인 임대를 보장하는 방안이 있고, 두번째로는 협동조합 매각을 통하여 협동조합형 뉴스테이의 기본 사업 취지를 계승하는 방안이 있음.



나. 주거서비스 계획

- 입주자 맞춤형 주거서비스 특화전략 및 운영계획
- 다양한 주거서비스 특화전략 수립을 통한 우수 등급 이상 예비인증 획득 목표 수립
- 입주자 인구통계 및 수요분석, 다양한 협력기관과의 공조를 통해 특화되고 충실한 운영계획 수립



▶ 임차인 선정 후 정보제공 계획



주요 정보 제공 항목



▶ 임차인 대상 수요조사 및 반영계획



사용자 Needs를 고려한 차별화된 커뮤니티 서비스 제공계획 수립

다. 시설관리 계획

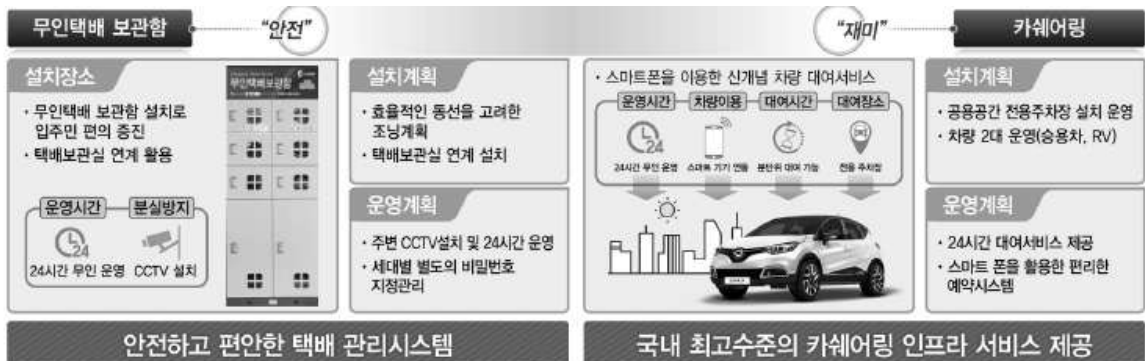
- 시설관리 범위 및 주안점



- 공동체 활동공간 설치계획



- 입주자 건강증진시설 및 보육시설, 무인택배 보관함 등 설치계획



라. 임대주택 운영 및 관리계획

- 인력 및 조직운영 방안



- 임대관리비용 절감방안



2) 임대계획의 적정성 분석

- 본 임대계획은 시공사인 “동양” 및 협동조합의 자주적인 참여로 체계적이면서 구체적으로 수립이 되었으며, 향후 실제 임대시에 실현가능성이 높은 계획이라고 판단됨. 특히, 협동조합이 자주적으로 임대, 시설, 커뮤니티 관리를 수행하여 효율적이고 투명한 아파트 관리를 실행할 수 있을 것으로 기대됨.
- 본 임대계획에서 임대기간동안 안정적이고 주변 시세 대비 합리적인 임대조건을 제시하고 있는 것은 장래임차인 수요를 유인하는 중요한 요인으로 경쟁력이 있다고 판단되며 협동조합형 뉴스테이만의 차별화된 특징점을 강조하는 마케팅 전략 역시 경쟁력을 높일 수 있는 요소라고 판단됨. 다만, 최근 임대 및 분양아파트와 비교할 때 협동조합형 임대주택은 다소 생소한 부분이 있어 이에 대한 홍보가 제대로 이루어지지 않는다면 기대만큼의 수요를 충족시키기 어려울 수 있다고 여겨짐.
- 또한 입주민의 거주환경 개선을 위한 커뮤니티센터의 운영 및 각종 서비스지원을 통한 입주민의 NEED를 충족시키고자하는 다양한 방안은 수요를 자극하는데 있어 효과가 있을 것으로 판단됨. 다만 서비스 유지를 위한 비용은 추후 관리비 상승요인이 될 수 있어 이는 추후 임차인의 실질적 임대료를 상승시키는 역효과의 가능성도 배제할 수 없다고 판단됨.
- 대상의 매각계획에 있어 기존 임대방식을 유지하거나 협동조합 매각을 목표로 하는 것은 입주자의 주거안정성을 유지하는데 있어 긍정적인 계획이지만, 본 계획의 경우 법적 구속력이 없어 향후 분양가능 시기에 있어 분쟁의 소지가 될 수 있음.

3. 임대조건 및 추정 시세수준의 적정성 분석

- 사업의 타당성 분석을 앞서 사업계획서상 제시된 임대조건 및 대상의 추정 시세수준의 적정성 여부의 검토가 우선적으로 필요함.
- 임대조건 및 추정 시세수준의 적정성검토는 인근시장, 분양사례, 거래사례, 평가선례 등의 검토를 통하여 행함.

1) 임대조건 적정성 분석

(1) 유사부동산 임대조건 분석

가. 아파트 임대료 비교분석

가) 비교대상 아파트 선정

사례 중 비교적 최근에 신축되었으며, 단지규모 및 기타 가격형성요인이 비교가능하고 대상아파트와 유사한 공급면적을 갖는 아파트를 비교대상 아파트로 선정하였음.



구분	아파트명	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	비고
1	삼송2차 아이파크	74.99~	98.95~	2015.09. 입주, 1,066세대, 10개동
2	삼송 스타클래스	84.98	112.4	2015.01. 입주, 627세대, 9개동
3	계룡리슈빌	75.6~	99.01~	2012.12. 입주, 1,024세대, 11개동
4	호반베르디움(22단지)	84.93~	112.34~	2012.10. 입주, 1,426세대, 18개동
5	삼송 우남퍼스트빌	74.66~	102.31~	2015.08. 입주, 611세대, 7개동
6	삼송 힐스테이트	74.13~	100.32~	2013.11. 입주, 429세대, 7개동
7	은평뉴타운 금호어울림	84.78~	106.91~	2010.12. 입주, 334세대, 9개동

나) 사례아파트 임대수준 및 대상과의 비교

■ 삼송 2차 아이파크

위치	경기도 고양시 삼송동 고양삼송택지지구 A20BL
입주시기	2015년 09월 입주
단지규모	지상 9층~29층 / 10개동
세대수	1,066세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
74.99	98.95	29.9	395,000	410,000	425,000	50,000	1,000~1,050
84.73	111.09	33.6	415,000	435,000	445,000	50,000	1,200~1,250

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 삼송역 남서측 근거리에 소재하며, 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 브랜드, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 삼송스타클래스

위치	경기도 고양시 덕양구 삼송동 331
입주시기	2015년 01월 입주
단지규모	지상 18~27층 / 9개동
세대수	총 627세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
84.98	112.4	34.0	335,000	350,000	375,000	50,000	950~1,050

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 원흥역 남동측 근거리에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도 등에서 열세하나, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 계룡리슈빌

위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동 670
입주시기	2012년 12월 입주
단지규모	지상 19~29층 / 11개동
세대수	총 1,024세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
75.6	99.01	30.0	345,000	355,000	365,000	50,000	830~900
84.99	112.87	34.1	367,500	377,500	387,500	50,000	950~1,050

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 원흥역 동측 근거리에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

■ 동산마을22단지 호반베르디움

위치	경기도 고양시 덕양구 동산동 365
입주시기	2012년 10월 입주
단지규모	지상 8~30층 / 18개동
세대수	총 1,426세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
84.94	112.34	34.0	355,000	365,000	375,000	50,000	950~1,000
84.95	112.45	34.0	360,000	370,000	380,000	50,000	1,050~1,100

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 고양동산고등학교 동측 인근에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

■ 삼성 힐스테이트

위치	경기도 고양시 덕양구 신원동 653
입주시기	2013년 11월 입주
단지규모	지상 13~21층 / 7개동
세대수	총 429세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
84.78	106.91	32.3	395,000	410,000	420,000	70,000	1,000~1,150
84.8	107.42	32.5	385,000	400,000	415,000	70,000	1,000~1,150

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 신원중학교 남서측 인근에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

■ 삼송 우남퍼스트빌

위치	경기도 고양시 덕양구 신원동 609
입주시기	2015년 08월 입주
단지규모	지상 20~27층 / 7개동
세대수	총 611세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
74.66	102.31	30.9	300,000	315,000	330,000	50,000	950
84.78	114.44	34.6	320,000	340,000	360,000	50,000	1,100

대상아파트와의 비교분석	사레아파트는 신원중학교 동측 인근에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 은평뉴타운구파발 금호어울림

위치	서울특별시 은평구 진관동 27
입주시기	2010년 12월 입주
단지규모	지상 6~10층 / 9개동
세대수	총 334세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	공급 면적(평)	전세가			월세가	
			하위평균가 (천원)	일반평균가 (천원)	상위평균가 (천원)	보증금 (천원)	월세 (천원)
84.78	106.91	32.3	395,000	410,000	420,000	70,000	1,000~1,150
84.8	107.42	32.5	385,000	400,000	415,000	70,000	1,000~1,150

대상아파트와의 비교분석	사레아파트는 구파발역 북서측 근거리에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도 등에서 열세하나, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

다) 사례와 대상아파트 임대비교

- 사례아파트는 대상아파트 인근 고양삼송 택지개발지구 및 은평뉴타운 내에 위치한 단지들로서 대상아파트보다 기반시설 성숙도, 인근환경 등 입지조건에서 우세하나, 노후도 등에서는 대상아파트에 비하여 열세함.
- 대상아파트가 속하는 고양지축 택지개발지구 내에는 아직 분양된 단지가 없어 현재 기반시설 등이 부족한 상태이나, 추후 주택용지 분양 및 개발사업이 진행됨에 따라 주거인프라가 구축되고 입지상 인근 고양삼송 택지개발지구 대비 서울로의 접근성이 우수하여 높은 임대 수요를 보일 것으로 판단됨.
- 대상아파트는 인근의 아파트 임대사례 대비 기반시설 성숙도 등에서 열세하나, 노후도·내부 구조·서울 접근성 등에 있어 우세하기 때문에 사례와 유사한 임대료 수준을 나타낼 것으로 보이며, 시장의 선호도에 있어 우세할 수 있음.

나. 근린생활시설 임대료 비교분석

가) 인근 근린생활시설 임대료 수준

대상 근린생활시설과 비교가능성이 있는 삼성 택지개발지구 내의 아파트 단지 내 1층 상가의 경우 위치 및 성숙도에 따라 전용면적당 연간 실질임료는 50만원~100만원 수준인 것으로 조사됨. 조사된 임대사례의 경우 입주일로부터 3~4년 이상 경과되어 상권의 성숙이 충분히 이루어진 상태인 점, 대상 인근에 아직 입주한 다른 아파트 단지가 없는 점 등을 고려하면 전용면적당 임대료 수준은 사례보다 다소 낮을 것으로 예측됨.

나) 임대사례

구분	소재지	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	입주연월	조사시점	보증금 (천원)	월임대료 (천원)	연실질임료 (천원/전유㎡)
1	삼성2차 아이파크 상가동 106호	27.78	38.30	2015.09.	2016.07.	50,000	2,300	1,030
2	호반베르디움(22단지) 402동 105~107호	96	109.71	2012.10.	2015.12.	150,000	7,500	969
3	삼성휴먼시아3단지 상가동 103~105호	109.2	121.98	2013.07.	2014.03.	100,000	4,500	459
4	삼성 힐스테이트 상가동 101호	31.82	50.07	2013.11.	2015.01.	30,000	1,600	622
5	삼성 힐스테이트 상가동 102호	31.57	49.69	2013.11.	2015.01.	30,000	1,403	551



(2) 대상 임대조건의 적정성 분석

가. 아파트

가) 대상 임대조건

(단위 : 천원, m², %)

구분	동사업장 임대조건					
	면적(m ²)		보증금*	월임대료*	전세환산가**	
	전용	분양			호당	전용m ² 당
74A	74.94	99.97	160,000	420	317,009	4,230
74B	74.98	100.59	160,000	420	317,009	4,228
84A	84.92	112.86	170,000	450	337,702	3,977
84B	84.93	114.67	170,000	450	337,702	3,976
84C	84.94	114.28	170,000	450	337,702	3,976

* 보증금과 월임대료는 의뢰인 제시자료를 기준함.

** 전세환산가

[아파트 전월세 전환율] - 한국감정원

지역	'16.06	'16.07	'16.08	'16.09	'16.10
경기도	4.8	4.8	4.8	4.8	4.7
고양시	4.6	4.5	4.5	4.5	4.5
덕양구	4.6	4.5	4.5	4.4	4.4

상기 전월세 전환율 및 인근지역의 상황 등을 고려하여 (전용 74m² : 3.21%, 전용 84m² : 3.22%)로 각각 적용함.

☞ 임대분양시 보증금 및 임대료 비율을 시장상황에 맞게 조정할 계획임

나) 인근 아파트 임대조건

구분	전용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	보증금 (천원)	월임대료 (천원)	전세환산가 (천원/전용㎡)
삼성 2차 아이파크	74.99	98.95	50,000	1,000~1,050	5,652
	84.73	111.09	50,000	1,200~1,250	5,868
삼성 스타클래스	84.98	112.4	50,000	950~1,050	4,754
계룡리슈빌	75.6	99.01	50,000	830~900	4,766
	84.99	112.87	50,000	950~1,050	4,754
동산마을22단지 호반베르디움	84.94	112.34	50,000	950~1,000	4,757
	84.95	112.45	50,000	1,050~1,100	5,195
삼성 힐스테이트	84.78	106.91	70,000	1,000~1,150	5,221
	84.8	107.42	70,000	1,000~1,150	5,220
삼성 우남퍼스트빌	74.66	102.31	50,000	950	5,426
	84.78	114.44	50,000	1,100	5,425
은평뉴타운구파발 금호어울림	84.78	106.91	70,000	1,000~1,150	5,221
	84.8	107.42	70,000	1,000~1,150	5,220
평균(전용면적 74형 기준, 천원/전용㎡)					5,281
평균(전용면적 84형 기준, 천원/전용㎡)					5,164

다) 대상 적정임대료여부 검토

- 대상 인근지역 아파트 보증금수준은 50,000,000 ~ 70,000,000원이나 대상의 임대조건은 160,000,000 ~ 170,000,000원으로 다소 상이해 월 임대료에서는 차이가 발생함. 이에 전세환산이율을 적용하여 임대조건적 적정성을 분석함.
- 전월세전환이율은 지속적으로 감소하고 있는 추세로서 대상의 인근지역 전월세전환이율 (3.4%~4.6%) 및 한국감정원 조사·발표 전월세전환이율을 고려하여 (전용 74㎡ : 3.21%, 전용 84㎡ : 3.22%)로 각각 적용함.
- 상기 전세환산이율을 적용하여 산출된 본건의 계획된 전세환산가는 74형 기준 4,228,000원/㎡~4,230,000원/㎡ 수준, 84형 기준 3,976,000원/㎡~3,977,000원/㎡ 수준인바 비교사례의 평균 전세환산가(74형 기준 5,281,000원/㎡, 84형 기준 5,164,000원/㎡)보다 다소 낮은 수준인 것으로 판단됨. 대상 뉴스테이 사업의 취지를 고려할 시 본건 임대료는 적절한 것으로 보임.

나. 근린생활시설

가) 대상 임대조건

동사업장 임대조건						
구분	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	실질임료 (천원)	전유면적당 실질임료 (천원/㎡)
근린생활시설	450	650	500,000	6,608	89,296	198

※ 실질임료 = 보증금 × 보증금 운용이율 + 월 임대료 × 12월 (보증금 운용이율 : 2.0% 적용)

나) 임대사례

구분	소재지	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	입주연월	조사시점	보증금 (천원)	월임대료 (천원)	연실질임료 (천원/전유㎡)
1	삼송2차 아이파크 상가동 106호	27.78	38.30	2015.09.	2016.07.	50,000	2,300	1,030
2	호반베르디움(22단지) 402동 105~107호	96	109.71	2012.10.	2015.12.	150,000	7,500	969
3	삼송휴먼시아3단지 상가동 103~105호	109.2	121.98	2013.07.	2014.03.	100,000	4,500	459
4	삼송 힐스테이트 상가동 101호	31.82	50.07	2013.11.	2015.01.	30,000	1,600	622
5	삼송 힐스테이트 상가동 102호	31.57	49.69	2013.11.	2015.01.	30,000	1,403	551

다) 대상 적정임대료여부 검토

- 동사업장의 전유면적당 연간 실질임료는 198,000원/㎡ 수준으로 나타나며, 인근 삼성택지개발지구에 위치한 아파트 단지상가의 경우 500,000원/㎡~1,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
- 근린생활시설의 경우 위치(입지), 성숙도, 배후지의 크기(단지의 세대수) 등에 따라서 임대료의 차이를 크게 나타내며 대상의 경우 아직 인근 다른 단지가 입주하지 않아 상권이 성숙되지 못한 상황으로서 임대료 수준은 인근 상가에 비해 낮은 수준을 나타내고 있음. 이는 향후 임대개시시점에서 임대료의 경쟁력이 있다고 판단됨.

2) 추정 시세수준의 적정성 분석

(1) 아파트 추정 시세수준의 적정성 분석

가. 유사아파트 거래가격과의 비교분석

가) 비교대상 아파트 선정

아파트사례 중 비교적 최근에 신축되었으며, 단지규모 및 기타 가격형성요인이 비교가능하고 대상아파트와 유사한 공급면적을 갖는 아파트를 비교대상 아파트로 선정하였음.



구분	아파트명	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	비고
1	삼성2차 아이파크	74.99~	98.95~	2015.09. 입주, 1,066세대, 10개동
2	삼성 스타클래스	84.98	112.4	2015.01. 입주, 627세대, 9개동
3	계룡리슈빌	75.6~	99.01~	2012.12. 입주, 1,024세대, 11개동
4	호반베르디움(22단지)	84.93~	112.34~	2012.10. 입주, 1,426세대, 18개동
5	삼성 우남퍼스트빌	74.66~	102.31~	2015.08. 입주, 611세대, 7개동
6	삼성 힐스테이트	74.13~	100.32~	2013.11. 입주, 429세대, 7개동
7	은평뉴타운 금호어울림	84.78~	106.91~	2010.12. 입주, 334세대, 9개동

나) 사례아파트 가격수준 및 대상과의 비교

■ 삼성 2차 아이파크

위치	경기도 고양시 삼성동 고양삼송택지지구 A20BL
입주시기	2015년 09월 입주
단지규모	지상 9층~29층 / 10개동
세대수	1,066세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
74.99	98.95	29.9	515,000	6,868	570,000	7,601
84.73	111.09	33.6	595,000	7,022	640,000	7,553

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
2009 / 1703	74.99	98.95	513,000	6,841	2016.08.
2006 / 2102	74.99	98.95	600,000	8,001	2016.09.
2010 / 1803	84.74	111.09	598,000	7,057	2016.08.
2002 / 2402	84.74	111.09	611,000	7,210	2016.08.

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 삼성역 남서측 근거리에 소재하며, 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 브랜드, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 삼성 스타클래스

위치	경기도 고양시 덕양구 삼성동 331
입주시기	2015년 01월 입주
단지규모	지상 18~27층 / 9개동
세대수	총 627세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
84.98	112.4	34.0	447,500	5,266	515,000	6,060

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
1906 / 1502	84.98	112.4	550,000	6,472	2016.11.
1909 / 502	84.98	112.4	480,000	5,648	2016.08.
1908 / 1501	84.97	112.4	460,000	5,414	2016.03.
1909 / 1501	84.97	112.4	469,000	5,520	2016.01.

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 원흥역 남동측 근거리에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도 등에서 열세하나, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 계룡리슈빌

위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동 670
입주시기	2012년 12월 입주
단지규모	지상 19~29층 / 11개동
세대수	총 1,024세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
75.6	99.01	30.0	430,000	5,688	472,500	6,250
84.99	112.87	34.1	470,000	5,530	527,500	6,207

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
1511 / 803	75.6	99.01	468,000	6,190	2016.10.
1509 / 503	75.6	99.01	450,000	5,952	2016.09.
1506 / 1004	84.99	112.87	510,000	6,001	2016.09.
1508 / 601	84.99	112.87	505,000	5,942	2016.09.

대상아파트와의 비교분석	사레아파트는 원흥역 동측 근거리에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

■ 동산마을22단지 호반베르디움

위치	경기도 고양시 덕양구 동산동 365
입주시기	2012년 10월 입주
단지규모	지상 8~30층 / 18개동
세대수	총 1,426세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
84.94	112.34	34.0	505,000	5,945	555,000	6,534
84.95	112.45	34.0	510,000	6,004	565,000	6,651

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
2201 / 801	84.94	112.34	522,000	6,146	2016.10.
2214 / 404	84.94	112.34	517,000	6,087	2016.09.
2205 / 802	84.95	112.45	535,000	6,298	2016.10.
2217 / 1504	84.95	112.45	530,000	6,239	2016.09.

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 고양동산고등학교 동측 인근에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 삼송 우남퍼스트빌

위치	경기도 고양시 덕양구 신원동 609
입주시기	2015년 08월 입주
단지규모	지상 20~27층 / 7개동
세대수	총 611세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
74.66	102.31	30.9	385,000	5,157	410,000	5,492
84.78	114.44	34.6	400,000	4,718	440,000	5,190

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
105 / 402	74.67	102.31	379,000	5,076	2016.06.
104 / 2703	74.67	102.31	382,500	5,123	2016.07.
105 / 2003	84.63	113.97	400,000	4,726	2016.01.
105 / 1104	84.78	114.44	420,000	4,954	2016.10.

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 신원중학교 동측 인근에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	---

■ 삼송 힐스테이트

위치	경기도 고양시 덕양구 신원동 653
입주시기	2013년 11월 입주
단지규모	지상 13~21층 / 7개동
세대수	총 429세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
74.13	100.32	30.3	385,000	5,194	422,500	5,699
84.77	114.69	34.7	410,000	4,837	460,000	5,426

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
605 / 404	74.13	100.32	415,000	5,598	2016.10.
606 / 701	74.13	100.32	414,000	5,585	2016.10.
601 / 1101	84.77	114.69	453,000	5,344	2016.07.
601 / 704	84.77	114.69	452,000	5,332	2016.03.

대상아파트와의 비교분석	사례아파트는 신원중학교 남서측 인근에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도, 서울 접근성 등에서 열세하나, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

■ 은평뉴타운구파발 금호어울림

위치	서울특별시 은평구 진관동 27
입주시기	2010년 12월 입주
단지규모	지상 6~10층 / 9개동
세대수	총 334세대

[시세수준 - KB 시세기준]

전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	시세수준			
			하위평균가 (천원)	하위평균가 (천원/전용㎡)	상위평균가 (천원)	상위평균가 (천원/전용㎡)
84.78	106.91	32.3	490,000	5,780	550,000	6,487
84.8	107.42	32.5	490,000	5,778	550,000	6,486

[실거래가] - 국토해양부 실거래가 기준

동,호수	전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래시점
1012 / 406	84.78	106.91	540,000	6,369	2016.10.
1011 / 403	84.78	106.91	538,000	6,346	2016.09.
1015 / 704	84.8	107.42	517,500	6,103	2016.09.
1015 / 207	84.8	107.42	510,000	6,014	2016.09.

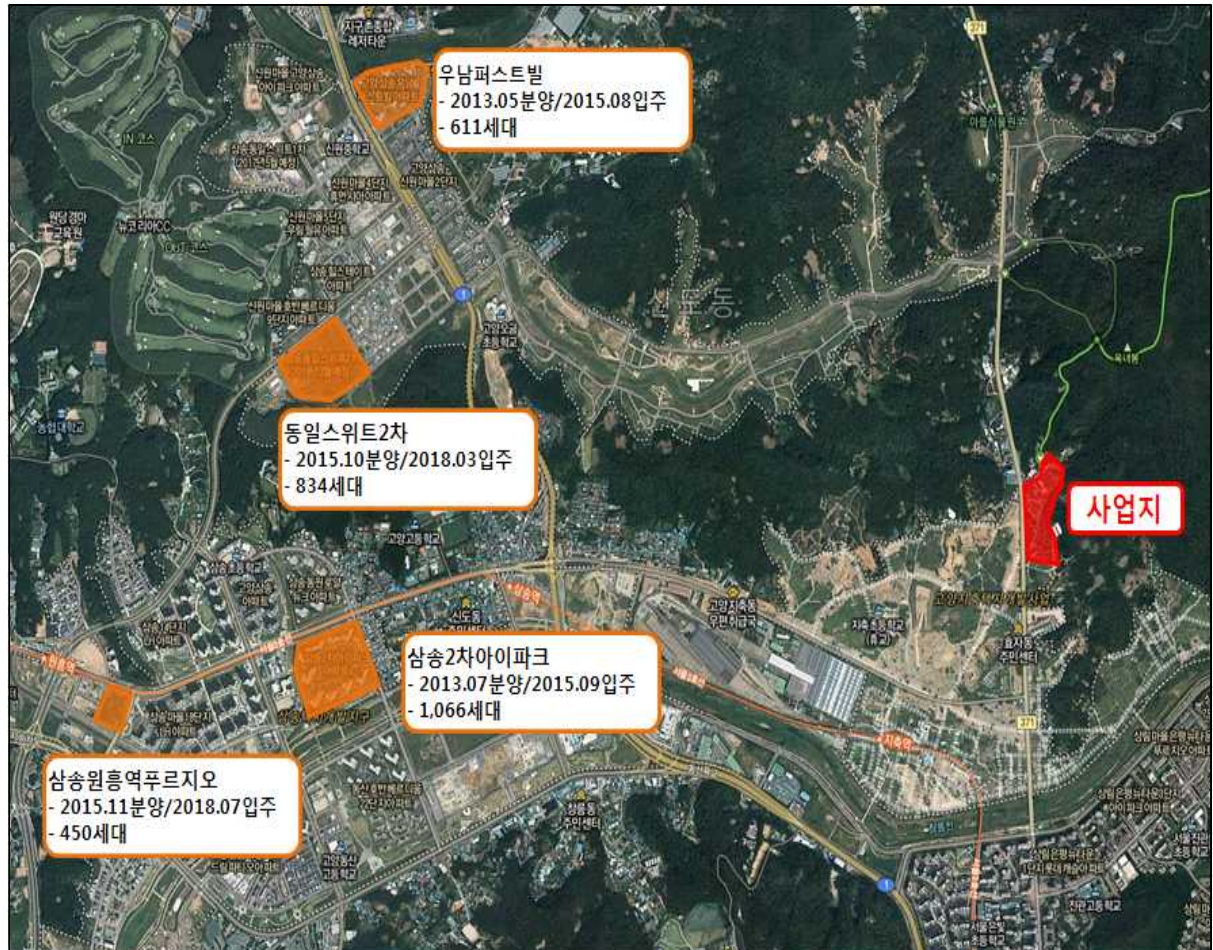
대상아파트와의 비교분석	사레아파트는 구파발역 북서측 근거리에 소재하는 아파트로서 대상아파트 대비 노후도 등에서 열세하나, 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 우세한 것으로 판단됨.
-----------------	--

다) 사례와 대상아파트 가격비교

- 대상 사업지 인근 삼성 택지개발지구 내에 소재하는 유사아파트의 거래시세 및 실거래가 수준은 전유면적당 550만원~650만원/㎡ 수준으로 나타남. 시세 및 실거래가 수준은 삼성 2차 아이파크가 가장 높은 것으로 조사되며, 대상 아파트와 비교했을 때 노후도 등에서 열세하나 기반시설 성숙도 및 인근환경 등 입지적으로 우세함.
- 대상아파트가 속하는 고양지축지구는 아직 입주한 공동주택 단지가 없어 기반시설의 성숙도가 낮고 생활 편의시설이 부족한 점 등 입지환경에서 열세하나 서울로의 접근성, 공간 활용 계획(4-bay), 우수한 자연환경 등에서 우세한 것으로 판단되며, 추후 고양지축지구의 개발이 진행되어 감에 따라 기반시설 및 생활 편의시설 등 주거 인프라가 구축되면 대상 아파트의 경쟁력이 상승할 것으로 기대됨.

나. 인근지역 분양가격과의 비교 분석

가) 인근지역 아파트 분양사례



■ 삼송 원흥역 푸르지오

위치	경기도 고양시 삼송택지개발사업지구 주상복합용지 M BL
분양시기/입주시기	2015년 11월 분양 / 2018년 07월 입주예정
단지규모	지하2층~지상38층 / 4개동
세대수	450세대



분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
72.6909	100.3264	30.3	398,000,000	5,475,000
72.9078	100.6561	30.4	398,000,000	5,459,000
84.5619	115.3442	34.9	438,000,000	5,180,000
84.0409	115.4183	34.9	438,000,000	5,212,000

※ 11~20층 기준, 발코니 확장비 제외

■ 삼송2차아이파크

위치	경기도 고양시 삼송동 고양삼송택지지구 A20BL
분양시기/입주시기	2013년 07월 분양 / 2015년 09월 입주
단지규모	지하1층~지상29층 / 10개동
세대수	1,066세대

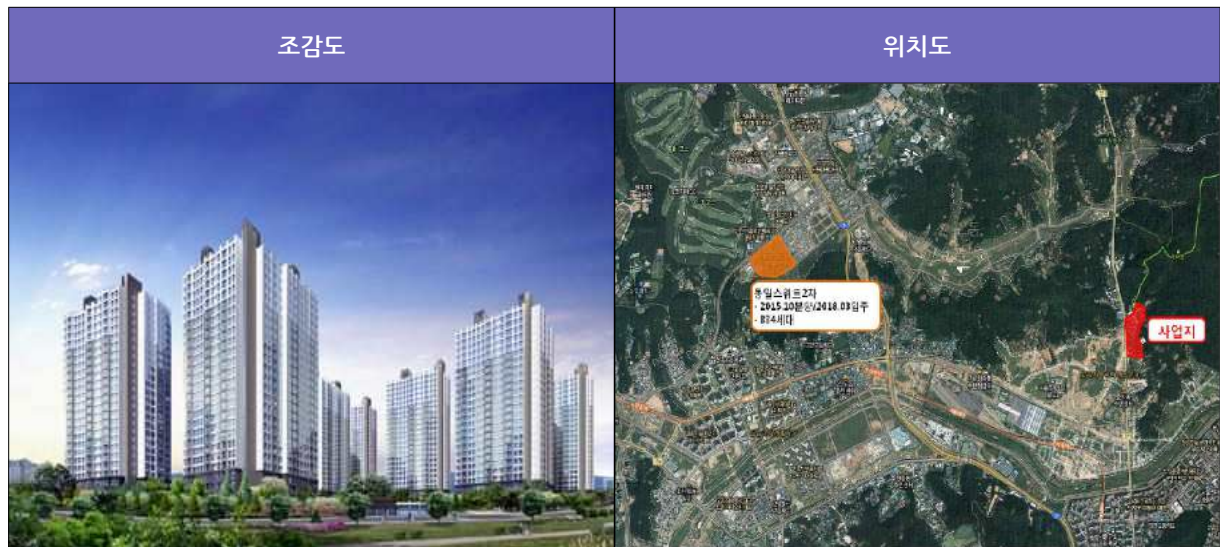


분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
74.988	98.946	29.9	358,100,000	4,775,000
74.975	100.481	30.4	354,500,000	4,728,000
74.903	98.885	29.9	354,500,000	4,733,000
84.739	111.091	33.6	403,230,000	4,758,000
84.762	112.212	33.9	399,200,000	4,710,000
84.89	112.372	34.0	399,200,000	4,703,000

※ 발코니 확장비 제외, 4층 이상 분양가 기준

■ 동일스위트 2차

위치	경기도 고양시 덕양구 신원동 삼송지구 A-10BL
분양시기/입주시기	2015년 10월 분양 / 2018년 03월 입주예정
단지규모	지하2층~지상25층 / 7개동
세대수	834세대



분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
66.0932	89.1389	27.0	324,000,000	4,902,000
76.1337	101.6511	30.7	364,000,000	4,781,000
84.9772	112.9613	34.2	394,000,000	4,637,000

※발코니 확장비용 제외

■ 우남퍼스트빌

위치	경기도 고양시 삼송택지개발사업지구 A-1BL
분양시기/입주시기	2013년 05월 분양 / 2015년 08월 입주
단지규모	지하2층~지상27층 / 7개동
세대수	611세대



분양가 - 입주자모집공고				
전유면적(㎡)	공급면적(㎡)	공급면적(평)	분양가(원)	분양단가 (원/전유㎡)
64.9773	89.0667	26.9	268,000,000	4,125,000
74.6681	102.3114	30.9	299,000,000	4,004,000
84.6326	113.9678	34.5	326,000,000	3,852,000
84.7815	114.4402	34.6	332,000,000	3,916,000

※발코니 확장비용 제외, 기준층 분양가 기준

나) 인근지역 신규 분양가와 비교 분석

- 대상 사업지가 속하는 고양시 덕양구 내 최근 분양된 아파트는 상기 단지가 있으며, 브랜드·위치·평형 등에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 전유면적당 400만원~550만원/평 수준의 분양가를 보이고 있음.
- 비교적 최근 분양된 삼성 원흥역 푸르지오와 대상 아파트를 비교할 때, 대상 아파트는 사례 대비 대중교통 편의성, 기반시설 성숙도 등에서 열세하나, 서울로의 접근성 등에서 우세한 것으로 판단됨. 또한 동일 스위트 2차 아파트와 비교시에는 대상아파트는 사례 대비 기반시설 성숙도 등에서 열세하나, 대중교통 편의성 및 서울로의 접근성 등에서 우세한 것으로 판단됨.
- 삼성 2차 아이파크 및 우남퍼스트빌의 경우 분양시점이 3년 이전으로 시점간 격차를 고려할 필요가 있으며, 현재 시세 및 실거래가는 아이파크의 경우 전유면적당 680만원~750만원/㎡ 수준, 우남퍼스트빌은 전유면적당 470만원~540만원/㎡ 수준으로 분양가 대비 최소 20% 이상 상승한 것을 알 수 있음.
- 상기 분양가 및 인근지역의 상황을 고려할 때 대상아파트는 삼성 원흥역 푸르지오와 비교가능성이 있는 것으로 판단됨.

다. 아파트 추정 시세수준의 적정성 분석

가) 대상 시세수준

구분	면적(㎡)		시세(백만원)*	단가(천원/전용㎡)
	전용	분양		
74A	74.94	99.97	444	5,925
74B	74.98	100.59	444	5,922
84A	84.92	112.86	472	5,558
84B	84.93	114.67	472	5,558
84C	84.94	114.28	472	5,557

* 추정시세는 의뢰인 제시자료를 기준함.

나) 적정성 검토

- 분석사례의 시세 및 거래가격은 부동산의 개별적인 특성에 따라서 상이하기는 하나 74㎡형은 560만원~670만원/전용㎡ 수준, 84㎡형은 530만원~700만원/㎡ 수준으로 나타나며, 분양사례의 경우 74㎡형은 480만원~540만원/전용㎡ 수준, 84㎡형은 460만원~520만원/전용㎡ 수준임.
- 대상아파트의 경우 전용면적 인근 삼성동, 동산동, 원흥동 및 진관동 내 아파트 단지와 비교할 시에는 낮은 수준으로 나타나며, 신원동 내 아파트 단지와 비교시에는 다소 높은 수준으로 나타남.
- 사례 아파트의 가격은 단지의 입지, 시공브랜드, 준공일자, 평형 등 다양한 요인에 영향을 받아 형성되기 때문에 다소 차이가 발생하고 있음. 대상과 유사성이 인정되는 사례를 기준으로 검토시에 대상의 시세수준은 사례와 유사한 수준으로 판단됨. 따라서 대상단지의 입지조건, 브랜드, 향후아파트관리 등 제반 가격형성요인 고려하였을 때 대상의 추정시세는 적정하다고 판단됨.

(2) 근린생활시설 시세수준의 적정성 분석

가. 근린생활시설 거래가격

구분	단지명	동/호수	전유면적 (㎡)	공급 면적(㎡)	입주 연월	거래 시점	거래가격 (천원)	단가(천원 /전유㎡)
1	삼송 2차 아이파크	상가동/ 102호	27.78	38.30	2015.09.	2016.02.	528,000	19,006
2	삼송 2차 아이파크	상가동/ 111호	31.3	43.15	2015.09.	2016.05.	460,000	14,696
3	삼송 2차 아이파크	상가동/ 112호	34.47	47.52	2015.09.	2016.05.	640,000	18,567
4	동산마을22단지 호반베르디움	401동/ 109호	34.86	62.20	2012.10.	2016.07.	650,000	18,646
5	LH18단지	상가동/ 111호	35.84	50.71	2015.06.	2016.06.	455,100	12,698
6	계룡리슈빌	1동/ 102호	45	48.44	2012.12.	2016.07.	415,000	9,222
7	계룡리슈빌	1동/ 103호	45	48.44	2012.12.	2016.07.	395,000	8,778
8	우남퍼스트빌	108동/ 104호	33.75	37.13	2015.08.	2016.08.	275,000	8,148



나. 거래가격과의 비교 분석

- 단지 내 근린생활시설은 위치 및 단지의 규모에 따라서 가격차이가 발생하고 있으며, 전반적으로 1층 근린생활시설의 경우 전유면적(㎡)당 약 @9,000,000원 ~ @15,000,000원 수준으로 거래되는 경향이 있음.
- 대상 근린생활시설은 상권 형성 측면에서 인근 아파트 단지 대비 다소 열세하나, 성숙시 주변 배후지여건, 기반시설, 대중교통 편의성 등에서 볼 때 유사하므로, 개발가능성 등을 고려할 때 인근 근린생활시설과 비교가능성이 있다고 판단됨. 대상 근린생활시설은 지축 지구의 개발이 완료되어 성숙되면 인근 삼송동, 원흥동 내 근린생활시설과 유사한 가격수준을 나타낼 것으로 판단됨.

다. 근린생활시설 시세수준의 적정성 분석

가) 대상 근린생활시설 시세수준

동사업장 시세수준				
구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	시세 (천원)	전유면적당 단가(천원/㎡)
근린생활시설	450	650	4,964,000	11,030

나) 근린생활시설 시세수준의 적정성 분석

- 대상 아파트 인근 단지 내 근린생활시설의 경우 전유면적(㎡)당 약 @9,000,000원 ~ @15,000,000원 수준으로 거래되는 경향이 있으며, 대상 근린생활시설은 상권 형성 측면에서 인근 아파트 단지 대비 다소 열세하나, 성숙 시 주변 배후지여건, 기반시설, 대중교통 편의성 등에서 볼 때 유사하므로 인근 삼송동, 원흥동 내 근린생활시설과 유사한 가격수준을 나타낼 것으로 판단됨. 따라서 추정된 근린생활시설의 시세수준은 인근사례와 비교하였을 때 적정하다고 판단됨.

4. 재무타당성 분석

1) 회사의 현금흐름

(단위:백만원)

항목	계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
수입금계(A)	394,844	50,568	6,558	54,536	95,343	7,339
영업현금유입	25,549	-	-	-	2,176	2,855
투자현금유입	245,167	-	-	-	80,703	4,484
재무현금유입	124,128	50,568	6,558	54,536	12,464	-
지출금계(B)	394,844	8,085	45,754	56,824	74,438	9,391
영업현금유출	66,803	2,377	6,040	4,755	6,807	6,253
투자현금유출	190,376	5,708	39,714	52,069	7,698	-
재무현금유출	137,665	-	-	-	59,932	3,138
영업이익 (A-B)	0	42,484	(39,195)	(2,288)	20,906	(2,052)
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
2,978	3,106	3,239	3,379	3,524	3,676	160,597
2,978	3,106	3,239	3,379	3,524	3,676	617
-	-	-	-	-	-	159,981
-	-	-	-	-	-	-
6,388	6,314	6,460	6,385	6,535	6,460	161,810
6,388	6,314	6,460	6,385	6,535	6,460	2,029
-	-	-	-	-	-	85,187
-	-	-	-	-	-	74,595

- 상기 표는 귀 제시 자료를 기준으로 작성하였으며, 세부항목 중 일부는 상황에 따라 변동가능성이 있으나 그 변동액은 무시할 수 있는 수준임.
- 각 연도별 금액은 반올림 된 매월금액의 합계액으로 각 금액의 산정 시 실제 수치와 다소 차이가 발생할 수 있으나 그 차이는 무시할 수 있는 수준임.
- 회사의 현금흐름분석은 매기 말을 기준으로 하여 분석하였으며 2028년 03월까지 현금흐름을 추정하였음.

2) 대출원리금 상환가능성 분석

- 대출 원리금 상환가능성은 대상사업의 융자금액(민간+기관)과 사업의 담보가치가 될 수 있는 금액과의 비율(LTV)를 검토하여 행함.

(단위 : 백만원)

구분		금액
담보가치	토지매입비	-
	순공사비	97,150
	자본화비용	2,135
	담보가치(A)	99,285
융자금액(민간+기금) (B)		52,407
LTV(Loan to VALUE) (B/A)		52.78%

- 대상의 융자금액(민간+기금)의 규모는 52,407백만원이며, 사업시행자가 제시한 총 사업비 171,992백만원 중 운영비 등을 제외한 담보가치가 될 수 있는 금액은 99,285백만원으로 추정함.(원가방식접근 : 순 공사비 97,150백만원, 자본화비용 2,135백만원(건설자금이자))
- 대상의 원가방식으로 산정된 담보가치의 담보비율인 LTV는 약 52.78%수준임.
- LTV가 52.78%로 담보가치가 사업의 개발이익 등이 반영되지 아니한 보수적인 금액인 점을 고려 할 때 대상의 담보력은 인정된다고 판단됨.

3) NPV분석(Net Present Value 순현재가치 분석)

(1) 개요

순현재가치(NPV) 분석은 장기간 현금흐름이 발생하는 투자안에 대하여 현재 시점에 모든 투자 및 회수가 이루어진다는 가정하에, 분석 대상 투자 안이 재무적 타당성이 있는지를 판단하는 분석으로 조달과 관련한 자본비용을 가중평균(WACC)하여 대상 사업과 관련한 현금유입과 유출의 현재 가치를 산출하고, 유입의 현재가치에서 유출의 현재가치를 차감하여 산정함. 이렇게 산출된 순현재가치(NPV)가 0보다 큰 값을 가질 경우 투자가 타당한 것으로 판단하는 분석방식을 의미함.

(2) 가중평균자본비용산출

가중평균자본비용의 산출과 관련하여 주주 요구수익률은 우선주 3.00%, 보통주 4.07%를 적용하였으며, 민간차입금에 대한 요구수익률은 사전적으로 추정한 차입이자율 3.20%(주택도시보증공사 보증부대출, 조기상환)를, 기금융자에 대하여는 2.50%, 보증금에 대하여는 0.00%를 적용하였음.

구분		투자비율	요구수익률
자기자본	우선주	16.0%	3.00%
	보통주	4.0%	4.07%
타인자본	보증금	49.5%	0.00%
	기금융자	30.5%	2.50%
	민간조달	-	3.20%
WACC(가중평균자본비용)		1.41%	

*귀 제시자료기준

(3) NPV산출

(단위 : 백만원)

구분	내용
WACC	1.41%
유입현가	161,794
유출현가	130,494
NPV	31,300

- WACC(가중평균자본비용)은 1.41%를 적용하고 산출된 유입현가는 161,794백만원, 유출현가는 130,494백만원으로 양자를 차감한 순현재가치인 NPV는 31,300백만원으로 산출됨.
- NPV가 0보다 큰 값을 가질 때 투자의 타당성이 있는 것으로 판단되는 바, 대상은 NPV가 약 313억원으로 투자의 타당성이 있다고 판단됨.

VIII. 리스크 분석

1. 분석의 의의 및 기준

- 사업의 리스크 관리 평가의 목적은 개발시점까지의 개발사업과 관련한 다양한 상황변동으로 인한 제반 사업위험과 도출된 위험의 체계적인 관리방안의 수립을 통한 사업의 안정성 확보에 의의를 둠.
- 리스크 분석의 기준은 다음과 같은 항목으로 구성함.

세부부문	계량지표	비계량평가항목
토지확보리스크	토지사용 동의율/확보율	<ul style="list-style-type: none"> • 확보 불가능 토지의 존재여부 • 계약파기 등 토지의 존재여부 • 권리상 제한요건 해결 불가능 토지 여부 • 권원확보를 위한 대책 여부 • 용도상 제한요건 해결 불가능 토지현황
인허가리스크	용적실효율	<ul style="list-style-type: none"> • 교통영향평가 문제소지 여부 • 환경영향평가 문제소지 여부 • 문화재 관련 제한사항 점검 • 학교, 도로 등 기반시설 관련 문제점 여부 • 감보율의 적정성 여부 • 인허가 과정상 용적률, 층고 제한 가능성
민원리스크	-	<ul style="list-style-type: none"> • 인근 주민의 개발반대 민원 가능성 • 일조권, 조망권 등 민원 가능성 • 폐도와 관련한 집단민원 가능성 • 사업특성상 기피 시설에 대한 민원가능성 • 추가개발 요구 가능성
사업일정리스크	-	<ul style="list-style-type: none"> • 토지매입 일정의 변동 가능성 • 인허가 일정 변동 가능성 • 시공사 선정 및 공정 변동 가능성 • 자금조달 차질 가능성 • 사업청산 일정의 리스크
수익성리스크	-	<ul style="list-style-type: none"> • 사업규모 변동 가능성 • 토지매입 금액 변동 가능성 • 공사비 및 기타 지 출요인의 변동 가능성 • 자금조달 계획, 조건 변경 에 따른 수익 성 • 변동 가능성 • 민원 관련 지출 가능성

2. 리스크 평가

1) 평가방법

- 계량 지표와 비계량 평가항목을 부문별로 평가한 후 각 부문별 평가결과를 종합하여 평가등급을 결정함
- 종합점수에 의한 등급화하여 종합의견을 제시함
 - ▶ A등급(우수), B등급(양호), C등급(보통), D등급(취약) 및 E등급(위험) 등 5단계로 구분함.

2) 절차

세부부문평가(계량지표) → 세부부문평가(비계량평가항목) → 점수합산 및 평균 → 세부부문 평가등급 산정(잠정) → 조정 → 세부부문 평가등급 부여(확정) → 세부부문 평가등급별 점수 및 가중치 적용 → 종합평가 점수산정(가중평균) → 조정 → 종합평가 등급부여 (확정)

3) 단계별 평가방법

- ① 각 평가부문의 세부부문별로 구분 평가 후 종합평가
- ② 세부부문의 계량지표 평가
 - 각 평가부문의 세부부문의 계량지표는 각 지표 값을 계산한 후 항목 내 제시된 기준에 의거 계량지표별 평가등급 산정
- ③ 세부부문의 비계량평가 항목별 평가
 - 각 세부부문의 비계량 평가항목은 평가주안점을 참조하여 각 항목별 평가등급을 부여

〈계량지표 및 비계량 평가항목의 등급별 부여점수〉

평가등급	A	B	C	D	E
부여점수	5	4	3	2	1

- ④ 계량지표의 평가등급 및 비계량 평가항목의 평가등급에 따른 취득점수를 평균하여 각 세부부문별 평가등급을 산정 (단, 평균7은 단순평균에 의함)

〈평점범위별 평가등급 부여 기준〉

평점범위(단순평균)	평가등급 부여
4.5 ~ 5.0	A
3.5 ~ 4.4	B
2.5 ~ 3.4	C
1.5 ~ 2.4	D
1.0 ~ 1.4	E

- ⑤ 세부 부문별 평가등급에 따른 취득점수를 평균하여 부문별 평가등급 산정(단순평균)
- ⑥ 상기 평가부문별 평가등급은 잠정등급으로 정함
- ⑦ 부문별 잠정 등급에 대한 조정
- 부동산투자자문회사 자체 평가회의를 통하여 필요 시 잠정 등급에 대한 조정을 통하여 확정 평가 등급 부여
 - ④의 취득점수에 관계없이 부여 받은 등급에는 ③의 점수를 재부여

〈부문별 부여 등급별 취득 점수〉

평가등급	A	B	C	D	E
부여점수	5	4	3	2	1

- ⑧ 종합평가 등급 부여
- 부문별 평가등급에 가중치를 적용하여 종합평가 점수 산출
 - 필요시 조정
 - 종합평가 등급 부여

〈종합평점범위별 평가등급 부여 기준〉

평점범위(단순평균)	평가등급 부여
4.5 ~ 5.0	A
3.5 ~ 4.4	B
2.5 ~ 3.4	C
1.5 ~ 2.4	D
1.0 ~ 1.4	E

4) 세부부문별 평가

(1) 토지확보 리스크

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도																
	A	B	C	D	E												
〈계량지표〉	A	B	C	D	E												
1. 토지사용 동의율/확보율(면적기준) - (소유권이전+계약+중잔금) / 총대상토지면적 - 비율별 등급 산정	○																
<table><tr><td>등급별</td><td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td></tr><tr><td>1.비율</td><td>95%↑</td><td>80%↑</td><td>67%↑</td><td>50%↑</td><td>50%↓</td></tr></table>		등급별	A	B	C	D	E	1.비율	95%↑	80%↑	67%↑	50%↑	50%↓				
등급별		A	B	C	D	E											
1.비율	95%↑	80%↑	67%↑	50%↑	50%↓												
〈비계량평가항목〉	A	B	C	D	E												
1. 확보 불가능 토지의 존재 여부 - 매입이 불가능한 토지가 존재하고 있는가? 이를 제척 하여도 사업의 진행에 미치는 영향은 없는지? - 미계약 필지 소유자 중 종중 토지, 행방불명자, 소유자 확인불가, 해외 거주자 등이 존재하는지?	○																
2. 계약파기 등 토지의 존재 여부 - 가격재조정, 재협상 소지가 있는지 여부 ? - 법률적으로 적절한 조치를 취하였는가 ?	○																
3. 권리상 제한요건 해결 불가능 토지 여부 - 권리자와 협상 소지가 있는지 여부 ? - 권리관계의 진정성 유무 확인 여부 ?	○																
4. 권원확보를 위한 대책 여부 - 권원(Title) 확보를 위한 권원보험 가입 등 적절한 대책의 수립여부 - 토지 확보를 위한 Escrow 관리대책은 적절한가? - 권리침해 방지를 위한 신탁 등 대책이 수립되어 있는가?	○																
5. 용도상 제한요건 해결 불가능 토지 현황 - 고도제한, 군사시설 등 개발제한 요인으로 전반적인 사 업 진행에 결정적 영향을 미치는 사항은 없는가 ? - 수질환경, 문화재지구 등 각종 보호구역에 대한 개발제한사항은 없는가 ?	○																
세부분문 평가항목별 점수 합계 / 평균	30 / 5.00																
세부분문 평가 등급	A																

본 사업은 공공주택용지를 주택도시기금과 LH가 출자해 설립한 토지지원리츠가 매입하고 이를 뉴스테이 임대리츠에 임대하는 방식을 취하여 토지 매입에 따른 사업비 부담을 경감할 수 있고

매입과정에서의 리스크를 회피할 수 있음. 또한 토지확보에 대한 법률상의 제약이 없는 점 등으로 고려할 때 토지확보에 대한 리스크는 낮은 편임.

(2) 인허가 리스크

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도																
	A	B	C	D	E												
〈계량지표〉	A	B	C	D	E												
1. 용적실효율 - 용적실효율 = 사업용적률/법정용적률 ○ 본건 계산 = $177.56\% \div 180.00\% = 98.64\%$ - 비율별 등급 산정 <table border="1" data-bbox="245 891 1070 1005"> <tr> <th>등급별</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th><th>E</th></tr> <tr> <td>비율</td><td>97%↑</td><td>90%↑</td><td>80%↑</td><td>70%↑</td><td>70%↓</td></tr> </table>	등급별	A	B	C	D	E	비율	97%↑	90%↑	80%↑	70%↑	70%↓	○				
등급별	A	B	C	D	E												
비율	97%↑	90%↑	80%↑	70%↑	70%↓												
〈비계량평가항목〉	A	B	C	D	E												
1. 교통영향평가 문제소지 여부 - 교통영향평가에 치명적인 문제가 없는가?	○																
2. 환경영향평가의 문제 소지 여부 - 상수원보호구역, 농업기반시설 등 제한조건 여부 - 상.하수도, 오폐수처리시설 등 도시계획시설 용량의 확보여부가 인허가의 결정적인 조건이 되지는 않는지?	○																
3. 문화재 관련 제한사항 점검 - 일반문화재 또는 매장문화재와 관련하여 사업에 지장을 초래할 여부가 있는지? - 매장문화재의 발굴, 보존 등으로 인한 사업의 치명적 요인은 존재하지 않는지? * 점검방법 : 인근사업지 사례분석 필요, 관련 전문기관의 정기 실태보고서 등	○																
4. 학교, 도로 등 기반시설 관련 문제점 여부 - 관할 교육청의 학생수용 계획 ○ 현행수용, 신설, 증설에 대한 교육청의 학생수용 의견서 여부 ○ 신설 요구시 별도의 학교용지 확보방안 - 진입도로 확보, 오폐수처리, 각종 인입공사 관련된 조건의 존재가능성? - 학교용지, 상하수도 등 부담금이 관계법령에 비추어 적 정한가?		○															
5. 감보율의 적정성 여부 - 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설로 인한 감보율이 과도하여 사업에 지장을 초래할 가능성은 없는가?	○																

* 점검방법 : 최근의 개발사례 분석					
6. 인허가 과정상 용적률, 층고 제한 가능성					
- 군사시설, 비행안전구역, 층수제한, 고도제한 등 개발제한 사항은 없는가 ?	○				
- 용적률이 최근 인근지역 사례 등에 비추어 적정하게 산출하였는가 ?					
세부분 평가항목별 점수 합계 / 평균	34 / 4.86				
세부분 평가 등급	A				

대상 사업지 인근은 개발이 진행중인 상태로 현재 교육시설 등 기반시설이 부족한 상황이나, 지구단위계획구역으로서 각급 학교의 신설이 예정되어 있고, 도로 신설 및 주변도로 확장 등 교통 대책이 마련되어 있는바, 기반시설 관련 문제는 낮다고 판단되며, 환경영향평가, 교통영향평가, 문화재 관련 문제도 인근 개발사업 당시 이슈화되지 않았던 점에 비추어 볼 때 본건 개발 시에도 리스크 발생가능성은 낮다고 보임. 추후 개발 과정상의 영향요인을 감안하더라도 본 사업의 성격상 인허가 관련 리스크는 낮다고 보임.

(3) 민원리스크

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도				
	A	B	C	D	E
<비계량평가항목>	A	B	C	D	E
1. 인근 주민의 개발반대 민원 가능성					
- 인근 주민들의 개발반대 민원 가능성 존재 여부 및 적절한 대응방안을 가지고 있는가?	○				
2. 일조권, 조망권 등 민원 가능성	○				
3. 폐도와 관련한 집단 민원 가능성					
- 사업지내 도로의 폐도가 가능한지?					
- 폐도에 대한 집단 민원의 발생으로 폐도가 불가능해짐으로써 단지의 분단 등 사업의 치명적인 요인이 존재하지 않는지?	○				
- 인근 주민의 집단 민원에 대한 적절한 방안이 있는가?					
4. 사업특성상 기피시설에 대한 민원 가능성	○				
- 특수시설물(공해시설, 혐오시설 등)로 인한 민원제기 가능성 존재 여부 확인					
5. 추가개발 요구 가능성	○				
- 사업에서 제외된 인접지 주민들의 추가 개발 요구로 인한 사업내용의 변경 및 지연 가능성 점검 필요					
세부분 평가항목별 점수 합계 / 평균	25 / 5.00				
세부분 평가 등급	A				

대상 사업지는 인근은 주거지가 밀집한 지역이 아니어서 대상 사업에 대한 민원이 제기될 가능성은 낮은 것으로 판단됨.

(4) 사업일정 리스크

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도				
	A	B	C	D	E
<비계량평가항목>	A	B	C	D	E
1. 토지매입 일정의 변동 가능성 - 매도자의 귀책사유(사망,행불,거부,변심 등)로 인한 매입일정의 지연 가능성이 있는가? - 사업자의 귀책사유(자금 미확보)로 인한 매입일정의 지연 가능성이 있는가? - 매도청구권 행사, 수용 등 절차로 인한 매입일정의 지연 가능성은 없는가? - 국공유지 매입시 소요기간의 적정성 여부 확인	○				
2. 인허가 일정 변동 가능성 - 각종 영향평가, 문화재, 학생수용 등에 관한 사전 확인 및 신청시기가 적절한지 여부 확인 - 관계기관 및 유관부서간의 협의 지연 가능성 : 인근 기개발 사례를 중심으로 주요 핵심쟁점 파악 및 지연사유 점검 필요 - 도시계획 미정 또는 변경 계획 등으로 인한 전체 인허가 일정의 변경 가능성 여부 확인	○				
3. 시공사 선정 및 공정 변동 가능성 - 시공사 선정 차질로 인한 시공일정 변동 가능성 - 시공사 신용도, 기술력 등으로 인한 일정 차질 가능성	○				
4. 자금조달 차질 가능성 - 자본금, 차입금 등의 원활한 조달로 일정에 차질이 없는지?	○				
5. 사업청산 일정의 리스크 - 공사 지연으로 인한 사업일정의 지연 가능성 - 분양, 입주 지연 등으로 인한 청산일정 지연 가능성 - 건축허가 조건 미이행으로 인한 청산 지연 가능성		○			
세부분 평가항목별 점수 합계 / 평균	24 / 4.80				
세부분 평가 등급	A				

주택도시기금과 LH의 공동 투자를 통해 설립된 토지지원리츠로부터 토지를 임대하는 방식으로 토지 확보와 관련한 일정 변동가능성은 매우 낮으며, 사업의 성격(임대주택 공급) 상 인허가 일정의 변동가능성 또한 낮음. 사업구조상 시공사가 투자자로 참여하기 때문에 시공사 선정 및 변동리스크 또한 낮음. 또한 재무건전성이 높은 사업자로 컨소시엄이 구성되어 있으며, 안정적인 재원조달계획을 세우고 있어 자금조달과 관련한 리스크 또한 크지 않음. 다만 향후 입주지

연, 향후 분양전환 등으로 인한 사업청산에서의 리스크가 다소 있음.

(5) 수익성 리스트

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도				
	A	B	C	D	E
〈비계량평가항목〉	A	B	C	D	E
1. 사업규모 변동 가능성 - 토지미확보 또는 사업지 추가 등의 요인에 의한 사업 규모의 변동 가능성 및 이에 따른 수익에의 영향	○				
2. 토지매입 금액 변동 가능성 - 국공유지 매입시 감정평가액 상승 요인은 없는가? - 토지 계약 파기, 계약폐쇄 등 소유자 존재여부 확인 - 미계약분의 추가 가격상승 가능성	○				
3. 공사비 및 기타 지출요인의 변동 가능성 - 당초 계획 대비 공사비 등 현격한 변동 가능성 - 임차인 명도, 문화재, 민원제기 등에 대한 해결 방안 및 해결비용의 변동 가능성	○				
4. 자금조달 계획, 조건 변경에 따른 수익성 변동 가능성 - 자금수요에 따른 조달규모의 변경, 금리 등 조달조건의 변경 등의 요인에 의한 조달비용 상승 가능성?		○			
5. 민원 관련 지출 가능성 - 약성 임차인 여부 확인 - 공사 관련 민원 발생여부 확인(조망권, 일조권 등)	○				
세부분문 평가항목별 점수 합계 / 평균	24 / 4.80				
세부분문 평가 등급	A				

본 사업은 영업인가 단계에서부터 사업의 변동가능성이 낮고 주변 임대시세 대비 합리적 수준의 임대료로 안정적 임차인 확보가 가능하고 적정수준의 임대료 상승(연 4.3%)을 계획하고 있어 매출액의 변동 가능성이 낮으며 안정적인 수익이 보장됨. 또한 토지 확보에 있어서도 토지지원 리츠로부터 적정수준의 임차료(토지지원리츠 총사업비의 2.5%)를 지불하는 것으로 계획되어 있어 이와 관련한 리스크가 적음. 공사 진행 시 일반적인 공사비 상승은 있을 수 있으나, 높은 신용등급의 시공사로서 공사비의 현격한 변동가능성은 낮음. 또한 주택도시보증공사의 지급보증 및 임대보증금, 주택도시보증금융자 등 자금조달구조가 안정적임. 다만 임대기간 종료 후 임대유지 또는 매각과 관련하여 수익성 변동 가능성이 다수 있을 수 있음.

5) 사업의 리스크 관리 평가 등급 판정

세부 평가부문	세부평가항목별 점수합계		
	합 계	평 균	등 급
1. 토지확보 리스크	30	5.00	A
2. 인허가 리스크	34	4.86	A
3. 민원 리스크	25	5.00	A
4. 사업일정 리스크	24	4.80	A
5. 수익성 리스크	24	4.80	A
사업의 리스크 합계	세부분문 등급 점수 합계		24.46
	평 균		4.89
	부여 등급		A

〈평가등급별 정의〉

평가등급	정 의
A 등 급 (우 수)	사업 진행과정의 각 부문별 리스크가 전혀 없거나 현저히 낮은 수준이며, 리스크 통제 능력이 갖춰져 있어 안정적인 사업의 추진이 기대됨.
B 등 급 (양 호)	A등급보다는 다소 부족한 면이 있으나, 여건변화에 따른 리스크에 있어 적절히 대응할 수 있어 사업의 원만한 추진이 기대됨.
C 등 급 (보 통)	각 부문별로 리스크에 상당히 노출되어 있으며, 리스크 관리능력이 약간 문제가 있어 원만한 사업추진을 위해서는 상당한 주의가 요구됨.
D 등 급 (취 약)	리스크 노출이 현저하며, 리스크 관리능력 및 제도가 전반적으로 부족함.
E 등 급 (위 험)	치명적인 리스크의 존재로 리스크 헤징이 불가능하거나, 리스크 관리능력이 크게 부족하여 사업의 추진이 불가능함.

IX. 투자자보호 분석

1. 분석의 의의 및 기준

- 개발리츠상품의 특성상 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 개발사업에 투자하는 것이므로, 무엇보다도 모집한 자금을 안정적인 사업에 투자하여 안정적 수입을 보장하고 투자자의 이익을 극대화할 뿐만 아니라, 사업의 진행 과정에서 계획 대비 차질이 발생하거나 사업 지연, 변경, 중단 등의 상황에 처했을 때 효과적인 탈출계획(Exit Plan)의 수립을 통하여 투자자의 손실을 최소화하는 대책을 수립하여 투자자를 보호하는데 의의를 둠.
- 투자자보호 분석의 기준은 다음과 같은 항목으로 구성함.

세부부문	계량지표	비계량평가항목
투자자 보호	토지사용 동의율/확보율	<ul style="list-style-type: none"> • 자금사용계획의 적정성 • 토지확보/사업승인 실패시 대책의 적정성 • 미인수,실권주에 대한 계획의 적정성 • 청산지연에 대한 대책 • 취득자산,완성자산의 보관 등 관리의 안정성 • 투자자본금의 환금성 • 적정 수익성의 확보방안

2. 투자자보호 평가

1) 평가방법

- 계량 지표와 비계량 평가항목을 부문별로 평가한 후 각 부문별 평가결과를 종합하여 평가등급을 결정함
- 종합점수에 의한 등급화하여 종합의견을 제시함
 - ▶ A등급(우수), B등급(양호), C등급(보통), D등급(취약) 및 E등급(위험) 등 5단계로 구분함.

2) 절차

세부부문평가(계량지표) → 세부부문평가(비계량평가항목) → 점수합산 및 평균 → 세부부문 평가등급 산정(잠정) → 조정 → 세부부문 평가등급 부여(확정) → 세부부문 평가등급별 점수 및 가중치 적용 → 종합평가 점수산정(가중평균) → 조정 → 종합평가 등급부여 (확정)

3) 단계별 평가방법

- ① 각 평가부문의 세부부문별로 구분 평가후 종합평가
- ② 세부부문의 계량지표 평가
 - 각 평가부문의 세부부문의 계량지표는 각 지표값을 계산한 후 항목 내 제시된 기준에 의거 계량지표별 평가등급 산정
- ③ 세부부문의 비계량평가 항목별 평가
 - 각 세부부문의 비계량 평가항목은 평가주안점을 참조하여 각 항목별 평가등급을 부여

〈계량지표 및 비계량 평가항목의 등급별 부여점수〉

평가등급	A	B	C	D	E
부여점수	5	4	3	2	1

- ④ 계량지표의 평가등급 및 비계량 평가항목의 평가등급에 따른 취득점수를 평균하여 각 세부부문별 평가등급을 산정 (단, 평균은 단순평균에 의함)

〈평점범위별 평가등급 부여 기준〉

평점범위(단순평균)	평가등급 부여
4.5 ~ 5.0	A
3.5 ~ 4.4	B
2.5 ~ 3.4	C
1.5 ~ 2.4	D
1.0 ~ 1.4	E

- ⑤ 세부 부문별 평가등급에 따른 취득점수를 평균하여 부문별 평가등급 산정(단순평균)

⑥ 상기 평가부문별 평가등급은 잠정등급으로 정함

⑦ 부문별 잠정 등급에 대한 조정

- 부동산투자자문회사 자체 평가회의를 통하여 필요 시 잠정 등급에 대한 조정을 통하여 확정 평가 등급 부여
- ④의 취득점수에 관계없이 부여 받은 등급에는 ③의 점수를 재부여

〈부문별 부여 등급별 취득 점수〉

평가등급	A	B	C	D	E
부여점수	5	4	3	2	1

⑧ 종합평가 등급 부여

- 부문별 평가등급에 가중치를 적용하여 종합평가 점수 산출
- 필요시 조정
- 종합평가 등급 부여

〈종합평점범위별 평가등급 부여 기준〉

평점범위(단순평균)	평가등급 부여
4.5 ~ 5.0	A
3.5 ~ 4.4	B
2.5 ~ 3.4	C
1.5 ~ 2.4	D
1.0 ~ 1.4	E

4) 세부부문별 평가(투자자 보호)

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도				
	A	B	C	D	E
<비계량평가항목>	A	B	C	D	E
1. 자금사용계획의 적정성 - 토지비용, 건축비용, 토지용역료, 사업비, 소유권이전 비용 등과 제반비용 규모 및 지출계획의 적정성 여부	○				
2. 토지확보/사업승인 실패 시 대책의 적정성 - 토지확보/사업승인 등의 실패로 사업추진이 어려울 경우 투자자에 대한 원금 회수 대책의 수립 여부 - 중도 처분 시 회수가능금액의 규모의 평가 및 투자자 손실의 최소화 방안 수립 여부 - 중도 처분 시 매입원매자 존재유무 및 환금성 여부		○			
3. 청산지연에 대한 대책 - 장기미분양, 입주지연 등으로 인한 청산지연 상황시의 예상 문제점 및 대응방안이 적절하게 수립되었는지?		○			
4. 취득자산, 완성자산의 보관 등 관리의 안정성 - 자산의 취득, 완성에 따라 권리침해의 우려가 없도록 신탁 등 적절한 안정대책을 수립하였는지?	○				
5. 투자자본금의 환금성 - 환금성 확보 적정성 여부 확인	○				
6. 적정 수익성의 확보방안 - 리츠 상품이 제시하고 있는 수익률의 적정성 - 물가상승률, GDP 성장률, 금리 등을 비교 감안	○				
세부분 평가항목별 점수 합계 / 평균	28 / 4.67				
세부분 평가 등급	A				

본 사업은 민간사업자와 주택도시기금이 출자하여 운영되며, 임대기간 및 향후 분양전환까지 민간사업자와 협동조합이 전문성을 가지고 관리하는바, 자금사용, 자산관리, 수익성 확보 등에 있어서는 리스크가 낮은 편임. 투자자금의 환금성에 있어서는 분양전환과 관련하여 변동가능성이 일부 존재하나 이에 대한 적절한 대응방안을 마련하고 있음.

5) 투자자보호 평가 등급 판정

세부 평가부문	세부평가항목별 점수합계		
	합 계	평 균	등 급
1. 투자자 보호	28	4.67	A
투자자 보호 합계	세부분문 등급 점수 합계		4.67
	평 균		4.67
	부여 등급		A

〈평가등급별 정의〉

평가등급	정 의
A 등 급 (우 수)	운용의 안전성 및 투자자의 보호 제도가 잘 갖추어져 있음
B 등 급 (양 호)	A등급보다는 다소 부족한 면이 있으나, 비교적 안전하고 투자자의 보호장치가 적절히 갖추어져 있음
C 등 급 (보 통)	안전성 및 투자자 보호에 다소 미흡한 점이 있으나 적극적인 활동을 통해 통제가능함
D 등 급 (취 약)	안전성 및 투자자 보호에 현저한 문제점이 있음
E 등 급 (위 험)	안전성 및 투자자 보호에 심각한 문제가 있어 통제불가능하며 투자자의 손실 초래의 가능성이 현저히 존재함

X. 사업의 구조 분석

1. 분석의 의의 및 기준

- 사업의 구조는 개발리츠의 특성상 일반리츠의 관계사 이외에도 개발과정에 참여하는 관계회사 등을 포함한 사업구도를 적절하게 형성함으로써 사업 진행의 유기적인 관계와 효율성을 유지하고, 관계사간 역할분담과 적절한 상호견제를 통하여 투자자의 자산을 안전하게 보관, 운용하며 사업의 성공적 수행 및 투자자의 이익을 보호하는 데 의의를 둠.
- 투자자보호 분석의 기준은 다음과 같은 항목으로 구성함.

세부부문	계량지표	비계량평가항목
준공전 사업구조	-	<ul style="list-style-type: none"> • 비용 및 자원 조달 구조의 적정성 • 사업진행을 위한 구조의 적정성 • 주요 관계회사에 대한 평가
준공후 사업구조	-	<ul style="list-style-type: none"> • 수익 흐름 및 분배의 적정성 • 사업진행을 위한 구조의 적정성 • 주요 관계회사에 대한 평가

2. 사업의 구조 평가

1) 평가방법

- 계량 지표와 비계량 평가항목을 부문별로 평가한 후 각 부문별 평가결과를 종합하여 평가등급을 결정함
- 종합점수에 의한 등급화하여 종합의견을 제시함
 - ▶ A등급(우수), B등급(양호), C등급(보통), D등급(취약) 및 E등급(위험) 등 5단계로 구분함.

2) 절차

세부분문평가(계량지표) → 세부분문평가(비계량평가항목) → 점수합산 및 평균 → 세부분문 평가등급 산정(잠정) → 조정 → 세부분문 평가등급 부여(확정) → 세부분문 평가등급별 점수 및 가중치 적용 → 종합평가 점수산정(가중평균) → 조정 → 종합평가 등급부여 (확정)

3) 단계별 평가방법

- ① 각 평가부분의 세부분문별로 구분 평가후 종합평가
- ② 세부분문의 계량지표 평가
 - 각 평가부분의 세부분문의 계량지표는 각 지표값을 계산한 후 항목 내 제시된 기준에 의거 계량지표별 평가등급 산정
- ③ 세부분문의 비계량평가 항목별 평가
 - 각 세부분문의 비계량 평가항목은 평가주안점을 참조하여 각 항목별 평가등급을 부여

〈계량지표 및 비계량 평가항목의 등급별 부여점수〉

평가등급	A	B	C	D	E
부여점수	5	4	3	2	1

- ④ 계량지표의 평가등급 및 비계량 평가항목의 평가등급에 따른 취득점수를 평균하여 각 세부분문별 평가등급을 산정 (단, 평균은 단순평균에 의함)

〈평점범위별 평가등급 부여 기준〉

평점범위(단순평균)	평가등급 부여
4.5 ~ 5.0	A
3.5 ~ 4.4	B
2.5 ~ 3.4	C
1.5 ~ 2.4	D
1.0 ~ 1.4	E

- ⑤ 세부 부문별 평가등급에 따른 취득점수를 평균하여 부문별 평가등급 산정(단순평균)
- ⑥ 상기 평가부분별 평가등급은 잠정등급으로 정함

⑦ 부문별 잠정 등급에 대한 조정

- 부동산투자자문회사 자체 평가회의를 통하여 필요 시 잠정 등급에 대한 조정을 통하여 확정 평가 등급 부여
- ④의 취득점수에 관계없이 부여 받은 등급에는 ③의 점수를 재부여

〈부문별 부여 등급별 취득 점수〉

평가등급	A	B	C	D	E
부여점수	5	4	3	2	1

⑧ 종합평가 등급 부여

- 부문별 평가등급에 가중치를 적용하여 종합평가 점수 산출
- 필요시 조정
- 종합평가 등급 부여

〈종합평점범위별 평가등급 부여 기준〉

평점범위(단순평균)	평가등급 부여
4.5 ~ 5.0	A
3.5 ~ 4.4	B
2.5 ~ 3.4	C
1.5 ~ 2.4	D
1.0 ~ 1.4	E

4) 세부부문별 평가

(1) 준공 전 사업구조

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도				
	A	B	C	D	E
〈비계량평가항목〉	A	B	C	D	E
1. 비용 및 자원 조달구조의 적정성 - 자본 투입 계획 및 규모의 적정성 - 조달구조 및 구성비율의 적정성	○				
2. 사업진행을 위한 구조의 적정성 - 리츠 및 개발사업의 관계회사 구성이 사업을 안정적으로 진행할 것인지?	○				
3. 주요 관계회사에 대한 평가 - 상기 관련회사들에 대한 평가 • 회사의 자본금 등 재무제표 현황 및 사업추진 능력 • 주요 구성 주주 및 능력 (관계사 포함) • 회사의 과거 업무추진실적 및 그 결과 • 회사 경영진의 구성 및 회사의 평판 • 기업재무상황 및 신용평가등급 • 회사 의사결정기구 및 그 역할 • 임직원 수 및 회사의 조직과 역할 • 내부 통제장치의 유효성 • 사업수행능력 • 기타 전담역할별 전문성, 특수성, 영업력 구비 여부 등 - 평가를 위한 방법 • 기업신용정보, 공시, 실사 등에 근거	○				
세부분문 평가항목별 점수 합계 / 평균	15 / 5.00				
세부분문 평가 등급	A				

본 사업의 규모 및 사업내용상 비용은 합리적인 계획에 의해 적정하게 책정되었고, 사업진행에 따라 투입계획도 적정하다고 판단됨. 사업을 위한 관계회사는 높은 신용등급의 (주)동양과 신뢰성 있는 자산관리회사인 대한토지신탁(주)(영업용순자본비율 1위신탁사, 뉴스테이공급 AMC 1위) 등이 참여하여 안정적인 진행이 예상됨.

(2) 준공 후 사업구조

평가항목별 평가주안점	세부항목별 평가정도				
	A	B	C	D	E
<비계량평가항목>	A	B	C	D	E
1. 수익 흐름 및 분배의 적정성 - 수익 관리, 운영계획의 적정성 - 배당 및 이자지급 계획의 적정성	○				
2. 사업진행을 위한 구조의 적정성 - 리츠 및 개발사업의 관계회사 구성이 사업을 안정적으로 진행할 것인지?	○				
3. 주요 관계회사에 대한 평가 - 상기 관련회사들에 대한 평가 • 회사의 자본금 등 재무제표 현황 및 사업추진 능력 • 주요 구성 주주 및 능력 (관계사 포함) • 회사의 과거 업무추진실적 및 그 결과 • 회사 경영진의 구성 및 회사의 평판 • 기업재무상황 및 신용평가등급 • 회사 의사결정기구 및 그 역할 • 임직원 수 및 회사의 조직과 역할 • 내부 통제장치의 유효성 • 사업수행능력 • 기타 전담역할별 전문성, 특수성, 영업력 구비 여부 등 - 평가를 위한 방법 • 기업신용정보, 공시, 실사 등에 근거	○				
세부분문 평가항목별 점수 합계 / 평균	15 / 5.00				
세부분문 평가 등급	A				

본 뉴스테이 사업의 성격 및 사업계획상 안정적인 수익이 창출될 것으로 기대되기 때문에 그에 따른 수익 및 배분 또한 충분히 보장이 될 수 있다고 판단됨. 사업 구조는 각 분야별로 전문 회사가 배치되어 관리 및 운영이 사업타당성 분석에서 검토한 바와 같이 적정하다 판단되며, 관계 회사의 신용도 등도 준공 전 사업구조에서의 판단과 마찬가지로 적정하다 판단됨.

5) 사업의 구조 평가 등급 판정

세부 평가부문	세부평가항목별 점수합계		
	합 계	평 균	등 급
1. 준공전 사업구조	15	5.00	A
2. 준공후 사업구조	15	5.00	A
투자자 보호 합계	세부분문 등급 점수 합계		10.00
	평 균		5.00
	부여 등급		A

〈평가등급별 정의〉

평가등급	정 의
A 등 급 (우 수)	사업의 구조가 안정적, 합리적으로 이뤄져 있음
B 등 급 (양 호)	A등급보다는 다소 부족한 면이 있으나, 여건변화에 따라 사업진행에 있어 적절히 대응할 수 있어 사업의 원만한 추진이 기대됨
C 등 급 (보 통)	사업구조가 다소 느슨하여 상황대처능력에 약간 문제가 있어 상당한 주의를 기울여야 사업의 원만한 추진이 기대됨
D 등 급 (취 약)	사업구조가 취약하여 전반적으로 부족함
E 등 급 (위 험)	사업구조가 결정적 약점을 가지고 있고 통제 불가능하여 사업진행이 불가능함

XI. 종합 평가 의견

1. 사업환경 평가의 결론

본 사업계획의 사업환경을 분석한 결과, 인근지역의 시세대비 적정수준의 임대조건을 적용한 점, 우수한 신용등급의 시공사 및 신탁사가 참여하여 사업을 진행한다는 점에서 사업환경상 평가는 우수한 것으로 판단됨.

구분	평가내용	종합평가
시장분석	전반적 주택시장 상황이 긍정적이며 주변지역의 주택시장에서도 거래가 활발히 이루어지고 있음.	A
시장성분석	브랜드, 시공품질, 기타 편의시설 등 공급 경쟁력이 있으며, 주변의 주택 수요도 충분함.	A
사업타당성분석	경쟁력있는 임대료 책정과 안정적 수익구조 등 사업타당성이 있음.	A

2. 투자환경 평가의 결론

본 사업계획의 투자환경을 분석한 결과, 투자환경 변화에 따른 리스크 발생 가능성이 낮고, 투자자 보호를 위한 계획 및 대안이 적정하며, 사업의 구조 또한 안정적인 점 등을 볼 때 투자환경상 평가는 우수한 것으로 판단됨

구분	평가내용	종합평가
리스크분석	사업 특성상 토지구매, 인허가, 수익성 등에 대한 리스크가 낮아 안정적인 사업임.	A
투자자보호분석	사업계획이 체계적이고 적절한 대응전략을 마련하여 투자자 보호에 유의하고 있음.	A
사업구조분석	참여기업의 신용도가 높고 안정적인 수익창출이 가능한 사업으로 사업 구조가 적정함.	A