

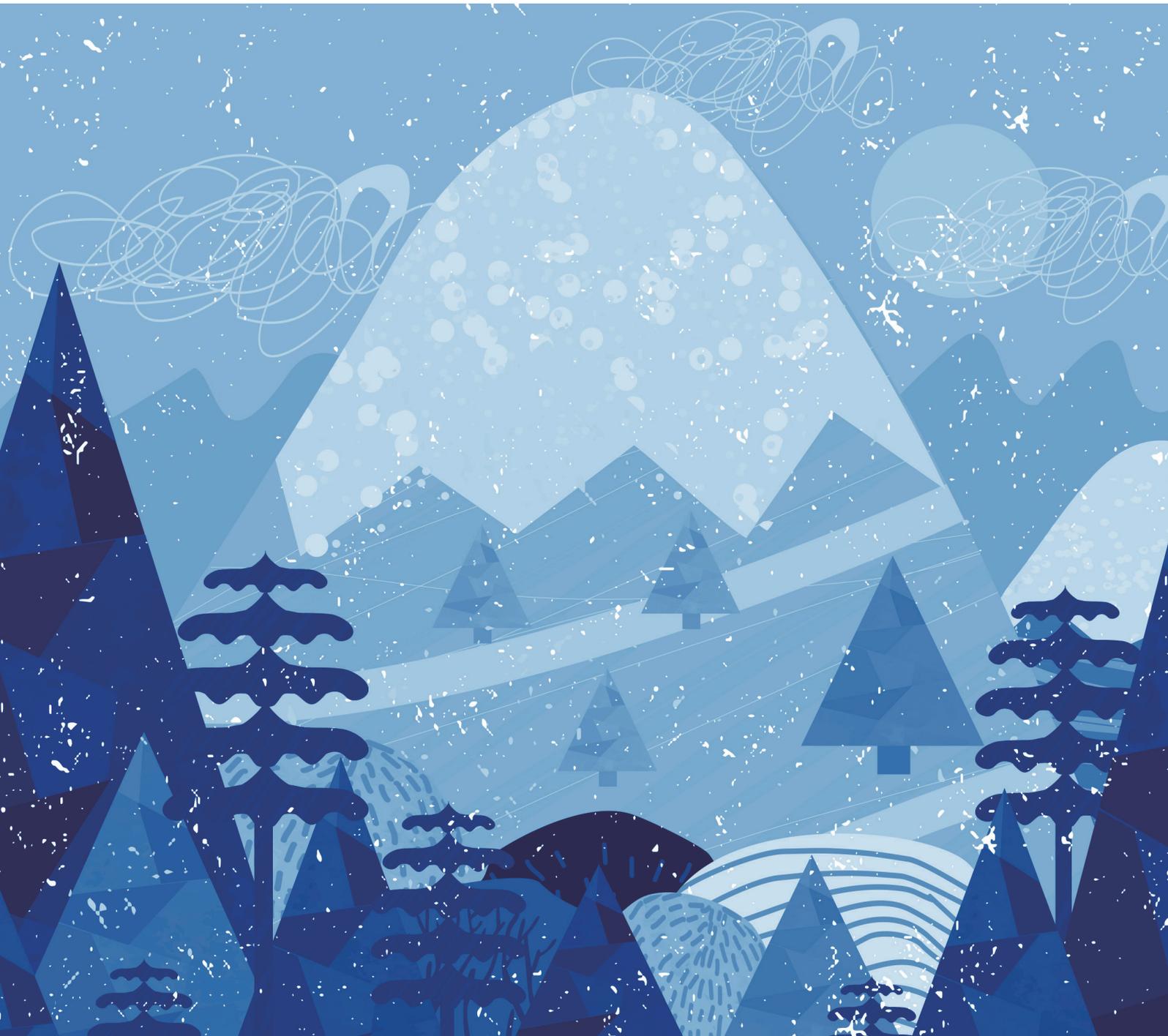


RE/MAX[®]

J O U R N A L

01

January 2024
Vol.1





UNSTOPPABLE STARTS HERE.

리맥스의 열정은 멈추지 않습니다.

Our Mission

부동산 시장의 선도자가 되어 그 구성원들이 사회에서 존중받으며 행복한 삶을 영위하고 꿈을 이루게 하는 것입니다.

Our Vision

선진 경영마인드를 가진 가맹사 대표 양성을 통해
고도로 전문화된 에이전트들이 최적의 부동산 서비스를 제공하는
최고의 부동산 네트워크.

RE/MAX[®] JOURNAL

2024 January Vol.1

발행인 신희성

편집인 김수연

발행처 리맥스코리아

서울 강남구 논현로 503 송촌빌딩 15층

전화 02 558 0220

팩스 02 558 5335

디자인 박희재



리맥스매일조회



리맥스코리아 유튜브

©2024 RE/MAX Korea All rights reserved.

CONTENTS

04

월별 부동산 리포트

08

부동산 상식

2024 달라지는 부동산 제도

2024 법률 기준 주거용 부동산
임대차 계약 시 주의사항

12

부동산 법률

환산 보증금의 개념 및 범위
상가 건물과 공장·창고

14

부동산 세무

부동산 거래 생각기에 따른
중개고객 락인(Lock-in) 전략



08



10

16

RE/MAX Golf

겨울철 라운딩 Tip

18

What's UP RE/MAX

지금, 리맥스에서는

19

RE/MAX X KRESDA

한국부동산서비스개발협회

종합주택 가격지수

12월

글. 리맥스 코리아 배원준 대리

[매매]

	전국	서울	수도권	5대광역시	지방권
가격지수	96.178	96.739	95.604	92.072	96.694
전월 대비	-0.1	-0.07	0.14	-0.16	-0.07
전년 대비	-0.04	-0.02	-0.04	-0.06	-0.03

(한국부동산원, 전월 및 전주 대비, %)

[전세]

	전국	서울	수도권	5대광역시	지방권
가격지수	92.502	90.958	90.203	88.88	94.625
전월 대비	0.12	0.25	0.23	-0.02	0.02
전년 대비	-5.07	-5.25	-5.75	-7.22	-4.44

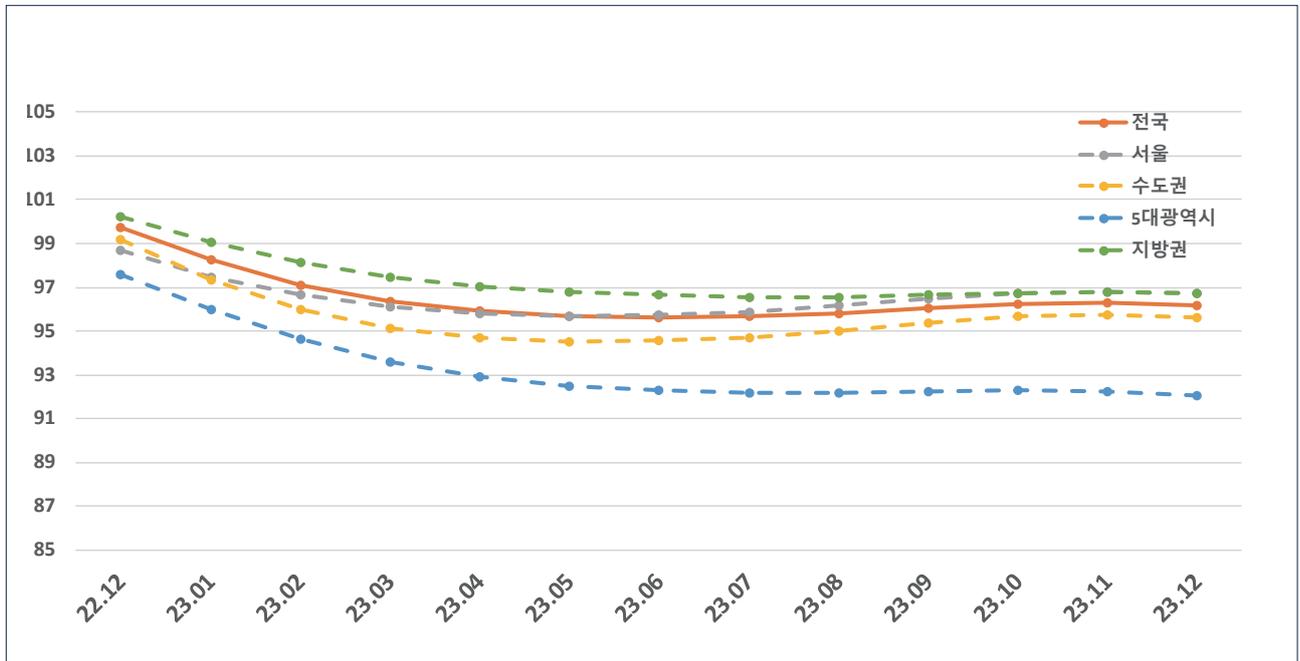
(한국부동산원, 전월 및 전주 대비, %)

Note

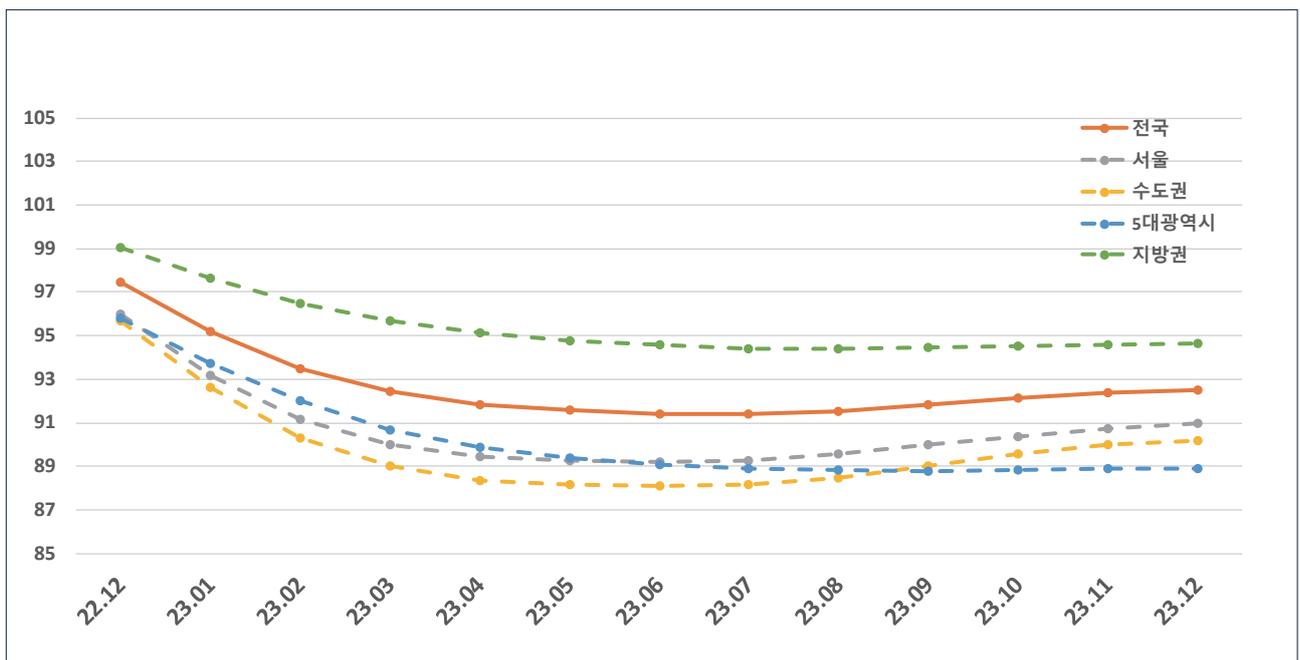
종합주택 매매가격지수는 전 지역에서 상승에서 하락으로 전환됐다. 지난 7월부터 상승세가 이어졌지만 6개월 만에 상승세가 꺾이고 서울 및 수도권, 5대 광역시, 지방 모두 하락 전환됐다. 부동산 경기둔화 우려와 부동산시장의 불확실성에 따른 매수 관망세가 깊어지는 가운데 전국 급매물 위주의 거래로 매물 가격 하향 조정되고 있다. 인천은 공급 물량 영향과 경기는 저가 매물 위주로 거래가 전환됨에 따른 영향으로 하락 전환되었다. 부산은 구축 위주로 하락하였으며, 대구는 입주 예정 물량 영향으로 지속해서 하락하고 있다.

종합주택 전세가격지수는 전 지역 전월 대비 상승폭 축소되었으나 지속하여 상승 중에 있다. 고금리 장기화에 따라 매매시장 관망세로 인한 매수 대기자의 전세수요 유입과 주거 편의성 높은 지역 중심으로 상승세 지속 중이나, 높아진 가격과 계절적 영향으로 상승폭은 축소됐다. 서울은 역세권 및 대단지, 학군 우수 지역 중심으로, 수도권 및 5대 광역시, 지방은 제주 여건 양호 지역 위주로 상승했다. 경북 및 부산은 구축 위주로 전세

월간매매가격지수



월간전세가격지수



오피스 가격지수



12월

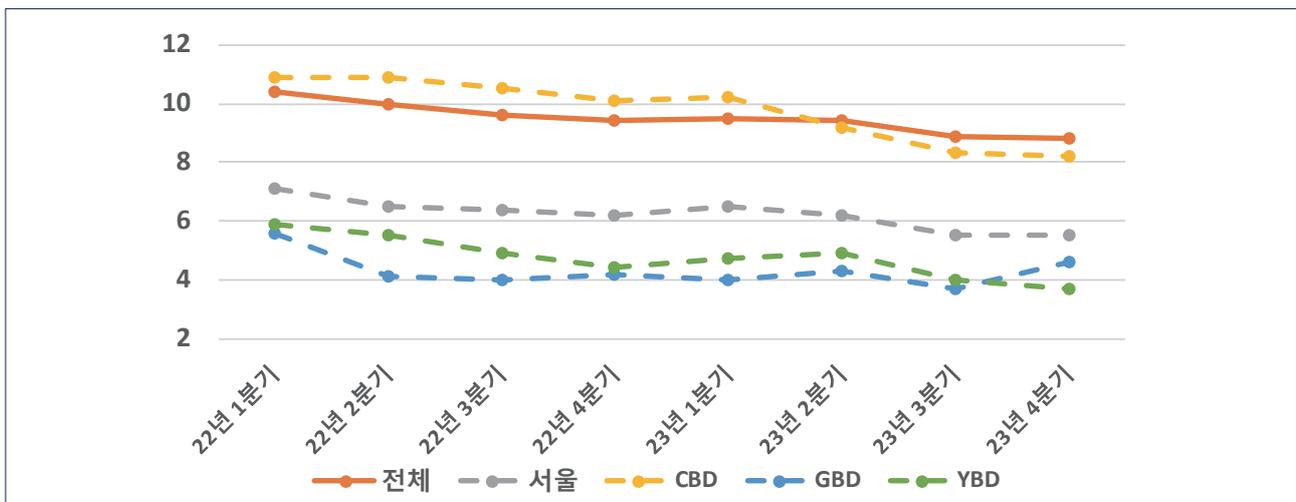
글. 리맥스 코리아 배원준 대리

[오피스공실률]

	전국	서울	CBD	GBD	YBD
23년 3분기 오피스 공실률	8.9	5.5	8.3	3.7	4.0
23년 4분기 오피스 공실률	8.8	5.5	8.2	4.6	3.7
전분기 대비	-0.1	0.00	-0.1	0.9	-0.3
전년 대비	-0.6	-0.7	-1.9	0.4	-0.7

(한국부동산원, 전월 및 전주 대비, %)

지역별 공실률 (분기)



Note

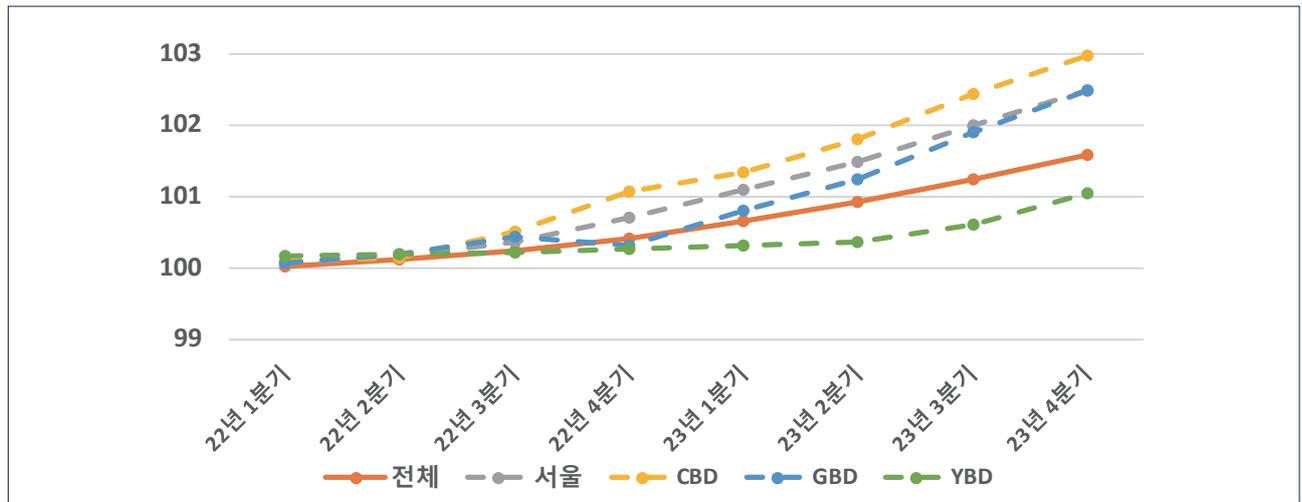
23년 4분기 오피스 공실률은 전반적으로 안정적인 임차 수요를 보이는 가운데 프라임급 오피스의 신규 공급 부족과 엔데믹에 따른 대면 근무로 임차 수요 증가하며 전년 대비 공실률이 0.6% 감소했다. 23년 4분기 오피스 공실률은 서울 전 지역, 모든 유형에서 전국 평균 대비 낮은 공실률을 보였다. 특히 서울은 오피스 전통 업무지구인 CBD, GBD 중심으로 안정적인 임차 수요가 유지되며 전년대비 0.7% 감소했다. YBD의 경우 대형 공실이 해소됨에 따라 공실률 하락에 큰 역할을 했다. GBD의 경우 대형 임차사의 퇴거로 대형 공실이 발생한 영향으로 보인다.

[지역별 오피스 임대가격지수]

	전국	서울	CBD	GBD	YBD
23년 3분기 오피스 공실률	8.9	5.5	8.3	3.7	4.0
23년 4분기 오피스 공실률	8.8	5.5	8.2	4.6	3.7
전분기 대비	-0.1	0.00	-0.1	0.9	-0.3
전년 대비	-0.6	-0.7	-1.9	0.4	-0.7

(한국부동산원, 전월 및 전주 대비, %)

임대가격지수 (분기)



Note 

23년 4분기 오피스 임대가격지수는 전 지역 인상되는 모습을 보임. 특히 CBD와 GBD 지역에서 인상폭이 크게 나타났다. 재택근무 축소 및 신규 오피스 공급 부재로 증가된 수요 대비 공급 부족 상황이 이어지고, 이전 비용 증가로 오피스 재계약이 증가하며 임대가격지수가 전년 대비 1.17% 상승했다. 또한, 운영 경비 상승이 임대료로 전가되며 전분기 및 전년 대비 임대가격지수가 상승했다. 도산 대로와 광화문, 용산역 일대 등 중심업무지구 위주의 높은 임차 수요에 따라 서울 오피스 임대가격지수가 전년대비 1.76% 상승함을 보였다.

2024 달라지는 부동산 제도

글. 리맥스 코리아 박서호 부대표

현재 우리 사회의 심각한 사회문제로 대두되고 있는 인구 감소, 저출산 문제를 해결하기 위한 정부의 노력은 2024년 부동산 관련 제도에서도 찾아볼 수 있는데 달라지는 제도의 키워드는 출산과 청년에 방점을 두고 있다.

먼저 신생아 출산 가구를 위한 제도로는 신생아 출산 무주택 가구가 주택 구입을 할 경우 대출 지원 금액을 최대 5억 원까지 지원이 가능하고, 전세 자금 대출도 최대 3억 원까지 지원이 가능하다. (연 소득 1억 3천만 원 이하) 청약 제도 개편으로는 신생아 특별공급 제도를 신설하여 혼인 여부와 무관하게 입주자 모집 공고일 기준 2년 이내에 출산을 한 가구를 대상으로 공공분양 주택에 특별공급 자격을 부여하고 민간 분양 주택은 생애 최초, 신혼부부 특별공급 물량 중 20%를 출산 가구에 우선 공급하며, 청약 시 기존 3명이던 다자녀 기준을 2명으로 변경해 2자녀가 있는 가구도 다자녀 청약 지원을 할 수 있게 된다.





청년들을 위한 제도로는 연 소득 5000만 원 이하의 무주택 청년이 가입할 수 있는 “청년 주택 드림” 청약 통장을 신설하여 청약 통장을 1년 이상 보유하고 1000만 원 이상 납입한 청년이 청약에 당첨되는 경우 최저 2.2%의 낮은 이자로 대출을 받을 수 있다. (34세 이하, 이자율 최대 4.5%) 또한, 당초 2023년 말 종료 예정이었던 중소기업 취업 청년 전월세 보증금 대출을 2024년 말까지 연장 운영하여 중소기업에 재직 중인 연 소득 3500이하 무주택 청년 세대주가 최대 1억 원이내 보증금을 연 1.5% 금리로 대출받을 수 있다.

이외, 다주택 양도소득세 증과 한시적으로 배제해 주던 혜택이 2024년 5월 9일로 종료되며, 재건축으로 인한 초과이익 부담금 면제 기준을 현재 3000만 원에서 8000만 원으로 상향 조정됐다. 마지막으로 역세권 등에 위치한 재건축, 재개발의 용적률을 1.2배까지 완화할 수 있으며 완화된 용적률로 건설되는 주택 일부를 뉴 홈으로 공급할 수 있다.

2024 법률 기준 주거용 부동산 임대차 계약 시 주의사항

글. 리맥스 프라임원 임상욱 대표



2023년 10월 19일부터 공인중개사 법 일부개정 이 시행됨에 따라 개업 공인중개사는 임대차 중개 시 다음의 내용을 설명해야 한다.

- 1) 확정일자 부여 기관에 정보제공 요청 가능
- 2) 임대인이 납부하지 않은 국세 및 지방세 열람 신청 가능

이전에는 임대인의 동의를 받아야만 확정일자 부여일, 보증금, 국세 및 지방세 납세증명서를 열람

할 수 있었지만, 이제는 동의 없이도 열람이 가능하다. 위반 시 500만 원 이하 과태료 부과되며 다만, 보증금 1,000만 원 이하의 거래나 임대차 계약 이전이라면 임대인의 동의가 필요하다.

자세히 살펴보면, 「공인중개사법 일부개정법률안」이 2023년 4월 18일 자 공포 후 6개월이 경과한 날(10월 19일)부터 주거용 부동산 임대차 중개 시 설명의무<법 제25조의 3>가 시행되고 있으니 주의해야 한다. 주택임대차 보호법 제3조의 6제 4항에 의거 확정일부여 기관에 정보제공(확정일자, 차임, 보증금 등)을 요청할 수 있으며 국세징수법과 지방세징수법에 따라 임대인의 미납 국세와 미납지방세를 열람 신청할 수 있다. 이는 개업 공인중개사가 주택 임대차계약 시 확정일자 등(차임, 보증금)의 정보제공 요청과 임대인의 미납세금을 확인할 수 있다고 설명하여야 한다. 따라서 개업 공인중개사는 확정일자와 전입세대 확인에 관하여 해당 주민센터에 그 정보를 요청할 수 있고, 국세와 지방세는 세무서

계약할 때

및 시·군·구청에 그 정보를 요청할 수 있다고 설명하여야 한다. 위반 시 500만 원 이하의 과태료가 부과된다. 상가건물 임대차의 경우, 개업 공인중개사의 설명의무는 없으나 국세 징수법과 지방세 징수법에 임대인의 동의를 받아 열람 신청할 수 있다고 안내하면 더 좋은 중개서비스가 될 수 있다.

주택임대차보호법 <법 제3조의 6> 확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등에 의하면, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자 부여기관에 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보제공 요청할 수 있다. 그리고 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 정보제공을 요청할 수 있다. 동법 시행령의 확정일자부 기재사항은 확정일자 번호·부여일, 임대인·임차인 인적 사항, 주택 소재지, 임대차 목적물, 임대차 기간, 차임·보증금, 신청인의 성명과 주민번호 앞자리이고, 임대차 정보제공 요청서(별지 제3호 서식)를 제출하여야 한다. 주택의 임대차 정보제공은 임대차에 이해관계가 있는 자는 임대인의 동의 없이 요청 가능하고, 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아야 한다. 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 거부할 수 없다.

국세징수법<109조 1항> 미납국세 등의 열람, 지방세 징수법<6조 1항>미납 지방세 등의 열람 대상은 주거용 건물 또는 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(임대차계약 체결 전과 후로 구분)이다. 임대차계약을 체결하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작되는 날까지 미납국세 및 미납 지방세는 임대인의 동의를 받아 열람 신청할 수 있다.

국세의 열람 신청

미납국세 열람 신청은 세무서장에게, 미납지방세는 지방자치단체의 장에게 신청한다. 다만, 미납지방세의 열람은 임대차계약의 보증금이 1천만 원 초과하는 경우 임차인은 임대차 기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의 없이 미납 지방세 열람을 신청할 수 있다.

참고 자료 부동산원 공식블로그

환산 보증금의 개념 및 범위

글. KLF 프랜차이즈 로펌 김선진 변호사 fclawyer1@gmail.com

상가임대차보호법은 상가건물의 임차인을 보호하기 위한 내용을 규정하고 있다. 다만 상가임대차보호법은 모든 임대차의 경우에 적용되는 것이 아니고 환산보증금이 기준금액 이하인 경우에 적용된다. 그렇다면 상가임대차보호법의 적용을 받기 위한 요건이 되는 환산보증금의 내용 및 범위에 대하여 확인해 보자.

상가임대차보호법상 환산보증금의 개념

상가임대차보호법은 환산보증금이 일정 금액 이하(예컨대 서울의 경우에는 9억 원 이하)인 경우에만 온전히 적용되며, 일정 금액을 넘어서면 특정한 조항만 적용된다. 이때 환산보증금은 월세에 100을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액이다.

$$\text{환산보증금} = (\text{월세} \times 100) + \text{보증금}$$

상가임대차보호법상 환산보증금의 범위

이때 상가임대차보호법의 적용기준이 되는 환산보증금 액수는 각 지역별로 다른데, 2024년 1월 현재 기준으로 보면 다음과 같다.

1. 서울특별시 : 9억 원
2. 「수도권정비계획」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시 : 6억 9천만 원

3. 광역시(「수도권정비계획」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군 지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 5억 4천만원

4. 그 밖의 지역 : 3억 7천만원

즉, 서울의 경우에는 환산보증금이 9억 원 이하인 경우에만 상가임대차보호법이 전면적으로 적용되며, 부산의 경우에는 6억 9천만 원, 기타 광역시는 5억 5천만 원, 그 밖의 지역은 3억 7천만 원이다. 이러한 환산보증금 기준은 종종 변경되기 때문에 그때그때 상가임대차보호법 시행령을 확인해 보는 것이 필요하다.

예컨대 서울의 경우에도 월세가 1,000만 원을 넘는 경우에는 보증금이 1원인 경우에도 아래에서 보는 바와 같이 환산보증금이 10억 1원이 되어 상가임대차보호법의 적용 범위를 넘어서게 된다.

$$\begin{aligned} * \text{ 환산보증금} &= (\text{월세} \times 100) + \text{보증금} \\ &= (1,000\text{만원} \times 100) + 1\text{원} \\ &= 10\text{억 } 1\text{원} \end{aligned}$$

이처럼 상가임대차보호법은 모든 경우에 적용되는 것이 아니니 상가 임대차 계약을 체결함에 있어서는 이 점을 유의하여야 한다.

다만 상가임대차보호법에 따르면 일정한 조항은 환산보증금 액수와 무관하게 적용되는 경우도 있는바(상가임대차보호법 제2조 제3항), 다음 호부터는 환산보증금 액수와 무관하게 적용되는 내용을 살펴보기로 하자.



KLF는 프랜차이즈 소송만 매년 100건 가까이 진행하고 있으며, 여러 프랜차이즈 기업에 자문 역할을 하고 있는 국내 최고 프랜차이즈 전문 로펌이다.

서울 서초구 서초중앙로 151, 2층 205호 02-738-9600

상가 건물과 공장·창고

글: 법무법인 유비즈 이용화 변호사 yhlee@eubiz.co.kr

상가건물임대차보호법(이하 “이 법”이라고만 합니다)은 “상가건물”을 그 적용 대상으로 하고 있습니다. 이 법의 적용 대상은 상가“건물”의 임대차입니다. 따라서 영업을 위해 이용되는 장소의 임대차라 하더라도 그 임대차의 목적물이 건물로 인정되지 않는다면 이 법은 적용될 수 없습니다. 건물은 일반적으로 토지에 정착하고 지붕 및 기둥 또는 벽이 있고 또 주거나 영업 등의 용도에 공할 수 있도록 어느 정도의 영속성이 있는 동시에 원칙적으로 독립한 부동산으로서 등기를 할 수 있는 건조물이라고 정의되고 있습니다. 건물로서 인정되지 않는다면 임대차계약을 체결하고 건물의 인도 및 사업자등록을 마쳤다 하더라도 이 법이 적용될 수 없다고 할 것인데, 건물로서 인정되는지는 결국 사회통념에 의하여 결정될 것입니다. 건축물의 종류와도 상관이 없고 건물등기부에 등재되지 않은 건물도 포함한다고 할 것입니다. 주택임대차보호법의 적용 대상이 되는 주택과는 달리 이 법이 적용되는 건물은 영업 목적으로 사용하는데 적합하면 족하므로 주거와 같은 정도의 완성도를 요하지는 않는다고 할 것입니다. 현행 각종 법령에는 상가와 점포, 상점가, 매장 등 상가와 유사한 개념들이 규정되어 있습니다. “상가”건물은 국어사전적 의미로 장사를 업으로 하는 집을 뜻합니다. 또한 장사란 상인이 물건을 직접 만들거나 다른 데서 떼어다가 이익을 남기고 파는 일을 뜻하고, 그와 같은 행위는 상법 제 46조의 기본적 상행위의 하나이므로 결국 “상가”건물이란 영업이 이루어지는 장소라고 할 것입니다.

“영업으로 한다”라고 함은 영리를 목적으로 동종의 행위를 계속 반복적

으로 하는 것을 말하므로 영업이라고 하려면 영리의 계속·반복성 그리고 대외적으로 인식될 수 있는 영업 의사가 있어야 합니다.

그런데 영리성이란 상인의 주관적 목적으로 존재하고 그 목적이 객관적으로 인식될 수 있으면 족하며, 현실적으로 이익이 발생했느냐 하는 것은 문제 되지 않습니다. 또 영리성은 상인의 활동 전체에 걸쳐 존재하면 족하고 개개의 거래마다 영리성이 표출되어야 하는 것은 아니며, 영업으로 인하여 발생한 이익을 어떻게 처분하느냐 하는 것은 고려할 필요가 없습니다.

공장이나 창고가 “건물”에 해당한다는 점을 인정하는 것은 어렵지 않습니다. 이에 반하여 공장이나 창고가 “상가”에 해당하는지 여부에 대하여는 이 법에도 명확한 규정은 없습니다. 결국 공장이나 창고가 “상가”에 해당하는지는 공장이나 창고에서 영리를 목적으로 하는 동종의 행위가 계속·반복적으로 이루어졌느냐 여부에 따라 결정될 것입니다. 이와 관련하여 우리 대법원은 “이 법 제3조 제1항에 비추어 보면, 상가건물임대차보호법이 적용되는 상가건물 임대

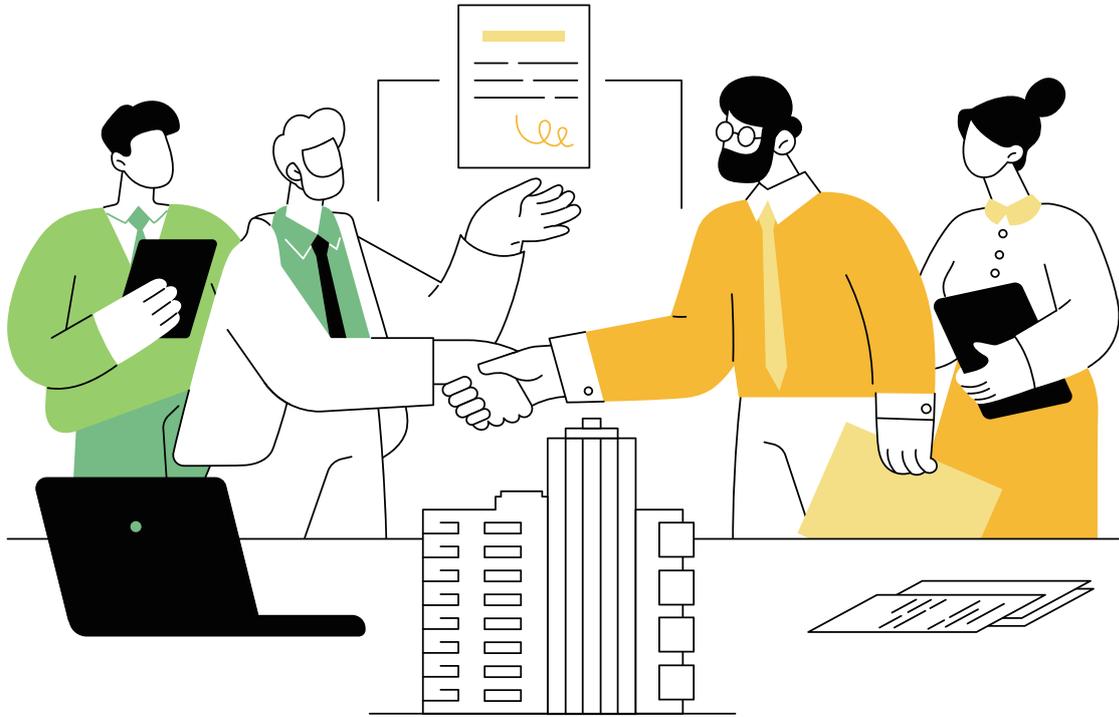
차는 사업자등록의 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다. 그리고 상가건물임대차보호법이 적용되는 상가건물에 해당하는지는 공부상 표시가 아닌 건물의 현황·용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하고, 단순히 상품의 보관·제조·가공 등 사실 행위만이 이루어지는 공장·창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없으나 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 상가건물임대차보호법 적용대상인 상가건물에 해당한다”라고 판시하고 있습니다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결).

위 판결에 비추어 볼 때 공장이나 창고에 사업자등록을 하였다 하더라도 그곳에서 영업을 하는 행위가 없었다면 이 법의 적용을 받지 않을 것이고, 반면 창고에서 카페를 운영하거나 전시·판매등 영업행위를 하였다면 건축물의 용도상 일반 창고·공장이라고 하더라도 이를 영리목적으로 사용하였으므로 이 법의 적용을 받는다고 할 것입니다.



법무법인 유비즈 이용화 변호사는 부동산 분야에서 폭넓은 경험과 깊은 전문 지식을 갖추고 있다. 오랜 실무 경력을 통해 다양한 부동산 관련 사안을 처리하였으며, 고객들에게 합리적이고 실질적인 해결책을 제시한다.

서울 강남구 논현로 418, 6층 02-3452-9290



부동산 거래냉각기에 따른 중개고객 락인(Lock-in) 전략

글. 월드클래스코리아 기업의 별 김홍 전문위원 kh@stellain.com



월드클래스코리아 기업의 별은 세무사가 컨설팅의 중심이 될 수 있도록 세무사의 서비스 역량 강화와 他분야 전문가 네트워크의 연결을 통해서 세무사의 기장 고객들에게 다양하고 편리한 서비스를 제공하기 위한 컨설팅 브랜드이다.

일반적으로 상장된 주식의 주가가 떨어지면 대기업 그룹 사에서 가장 많이 하는 전략이 있다. 바로 승계를 목적으로 하는 주식 이동이다. 평상시에는 오너 경영승계를 위한 주식 증여에 세금이 많이 들기 때문에, 경기가 좋지 않거나 주가가 떨어질 때 낮은 가격으로 주식을 증여하게 된다.

부동산도 마찬가지다. 부동산도 가격이 정상적인 금액 대비 하락이 많았던 IMF나 금융위기 때 다음세대로의 승계가 많이 진행되는 편이다. 특히 최근 몇년 사이 정부가 부동산 임대 업자를 적폐로 보고 정책들을 불리하게 변경하면서 그 직전에 고가의 빌딩을 소유한 건물주들의 증여가 휘몰아치듯이 진행되기도 했다. 제도 시행 이후 부담해야 할 세금 때문에 그 직전에 실행하는 게 유리하기 때문이다.

부동산중개를 하다보면 중개가 성사되는 경우도 있으나 이러저러한 이유로 중개가 불발되는 경우가 많다. 이때 고객과의 관계를 유지하고 장기적으로 *락인(Lock-in)을 하기 위한 전략으로 부동산 승계가 궁합에 좋다. 매도 물건을 보유한 부동산이나 매수 자금을 들고 있는 고객 모두 거래 성사가 되지 않는 시점에서 일정 정도의 시간이 생겼기 때문이다.

우선 잘 팔리지 않는 빌딩을 가지고 있는 개인 임대업 건물주의 경우는 승계 전략을 검토해보면 현상태에서는 몇가지 경우의 수 밖에 없다. 팔아서 현금으로 증여하던가, 은행 대출을 끼고 증여하는 부담부증여를 선택하던가, 대출이 없는 경우 가장 일반적인 방법의 증여 뿐이다.

매각의 경우는 45%의 양도세를 부담하고 은행 대출을 갚고 나면 남은 현금으로 증여할 때 50%의 세금을 내고 사실상 남는게 거의 없다.



그나마 두번째 선택지인 부동산 부담부증여가 세금부담이 줄어드나 세번째 선택지인 증여세 부담에 비해 조금 줄어들 뿐이다. 100억대 이상의 부동산을 증여할 때 나오는 세금을 보면 자녀가 낼 수 있는 수준이 아니다. 더군다나 요새는 대출이자가 세금부담을 상회한다.

매수자의 경우는 현금을 가지고 있는 상태기 때문에 아직 매수 성사 전이라면 좀더 다양한 승계 전략을 짤 수 있다. 부동산에 비해 현금은 유동성자산이기 때문에 상대적으로 유연한 설계가 가능하다. 다만 개인대 개인으로서 부모와 자식 간에는 현금을 대여하든 증여하든 한계가 있다. 이럴 땐 자녀 위주의 가족 법인을 활용할 수 있다. 부모가 직접 본인이 현금을 지급해서 부동산을 취득해도 어차피 이후에 한번 정도 부동산 승계를 고려해야 하는데, 현금이 있다면 미리 승계를 고려해서 자녀가 주주인 법인을 활용하기 좋다.

*락인(Lock-in)효과 : 고객을 가둔다는 의미에서 잠금 효과라고 불리며, 타서비스로 이동하면서 전전환비용 클 때 주로 발생하는 현상

아 무 리 추 워 도 포 기 쫓 해

연이은 강추위가 기승을 부리고 있다.

그럼에도 불구하고 골프를 즐기는 많은 이들은 라운딩을 나서곤 한다. 겨울 골프도 물론 장점은 있다.

우선 시즌 대비 그린피가 저렴하고 페어웨이와 그린 이 얼어 있어 볼이 어디로 튈지 모르는 예측불허의 게임이 전개되기 때문에 평소 본인보다 뛰어난 실력의 골퍼들과도 겨뤄볼 만한 절호의 기회이기도 하다.

뜻밖의 장점이 있는 '겨울 골프' 어떻게 준비해야 할지 알아보자.



01 보온

강추위에는 우선 몸을 따듯하게 해야 한다. 체온을 잘 유지해야 부상을 예방하고 유연성도 지킬 수 있다. 가볍고 발열이 잘 되는 이너웨어는 필수이며 핫팩을 옷 위에 붙이면 좋다. 휴대용 핫팩도 미리 준비해 주머니에 넣어주자.

모자와 넥워머로 찬 기운을 막아주고 골프장에 일찍 도착할 여유가 있다면 온탕에서 몸을 미리 데우고 나오는 것도 도움이 된다.



02 골프공

겨울철에는 언제 눈이 내릴지 모르고 잔디가 푸르지 않을 수 있기 때문에 흰색 공은 눈에 잘 띄지 않을 수 있다.

쉽게 구분할 수 있게 컬러볼을 준비해 가면 좋다.





04 스윙

몸이 차갑고 옷을 많이 껴입었기 때문에 스윙이 편하지 않을 것이다. 많은 골프 전문가들이 4분의 3 스윙을 하라고 조언한다.

아이언은 한 클럽 길게 잡고, 그립은 조금 내려서 잡는 것이 좋다. 그렇게 해야 볼을 정확하게 맞출 수 있다. 땅이 얼어 있다면 찍어치기보다는 우드처럼 쓸 듯이 샷을 하도록 하자. 자칫 뒤땅을 치게 되면 부상 위험이 있으니 조심해야 한다. 드라이버나 우드는 땅이 얼어 있어 잘만 맞으면 평소보다 더 거리가 나갈 수도 있으니 기회가 될 수도 있다.

03 고무티

티박스가 얼어있을 경우를 대비해 골프장들은 대개 끝이 보족한 쇠막대를 준비해 두지만 땅이 너무 얼었다면 그것조차 힘들 때가 많고 균일한 티 높이가 조절도 어렵다.

이럴 때, 나에게 맞는 고무티를 미리 준비하면 좋다.

겨울철 골프는 유연성이 떨어지기 때문에 항상 부상의 위험을 무시하면 안 된다.

건강하고 즐겁게, 오래 골프를 즐기고 싶다면 위 사항들을 기억해 두자.



지금, 리맥스에서는



전국 부동산 전문가가 한자리에

2024 리맥스 코리아 컨벤션

리맥스 코리아 컨벤션은 매년 2월에 개최되는 행사로, 전국 리맥스 멤버 간의 네트워킹과 지식 및 노하우를 공유하고 서로 더 발전하는 것을 목표로 하고 있습니다.

한 해 최고 매출을 낸 탑 에이전트의 강연과 특별 초빙된 전문가들이 실전에 꼭 필요한 노하우, 2024년 부동산 전망 등을 공유하는 자리가 될 것입니다.

리맥스의 근간은 문화, 관계 그리고 참여에 기반하고 있습니다. 컨벤션에 참여한 모든 에이전트들이 값진 동기부여를 얻어 가길 바랍니다.



새로운 리맥스 가맹사를 소개합니다

리맥스 연운파트너스
리맥스 건륭

1월 BOT(Business Owner Training)를 마치고 힘찬 새 출발을 준비 중인 리맥스 신규 가맹사 두 곳을 소개합니다.

리맥스 연운 파트너스는 서울 강서구에 오픈 예정이며, 최효성 대표님은 기존 IT 회사를 운영한 경험을 살려 부동산과 IT를 접목한 차별화된 부동산 서비스를 제공할 예정이라고 소감을 밝혔습니다.

리맥스 건륭은 서울시 광진구에 오픈 예정이며, 나형식 대표님은 마케팅 회사를 운영한 경험이 있습니다. E커머스, 바이럴 마케팅 등 비즈니스 경험을 토대로 적극적인 부동산 마케팅을 선보일 계획이며, 분양대행사업도 병행한 이력이 있습니다.

앞으로 두 가맹사의 무궁한 발전을 리맥스 코리아가 응원하겠습니다.



We respect our founders

리맥스 설립자의 날 (RE/MAX founder's Day)

1973년 미국 덴버에서 사무실 하나로 리맥스를 시작한 데이브와 게일 리니거 설립자 부부를 기념하기 위해 매년 1월 30일을 RE/MAX Founder's Day로 지정하였습니다. 현재 리맥스는 전 세계 110여 개국에 진출, 9,000여 개의 사무실에서 14만여 명의 공인중개사가 일하고 있습니다.

한국부동산서비스개발협회

Korea Real Estate Service Development Association, KRESDA

리맥스와 협약을 맺은 첫 번째 기업을 소개합니다.

KRESDA는 부동산 중개업 및 서비스업에 대한 체계적인 연구와 교육을 위해 선진국 교육 프로그램을 국내에 전파하여 한국 부동산시장의 선진화 및 전문화를 도모하고 건전하고 윤리적인 중개 문화 정착에 기여하며 그 구성원의 자부심과 위상을 높이기 위해 설립되었습니다. 가장 주력 사업으로는 美 부동산 CEO 과정 (CRS)가 있습니다.

KRESDA



CRS (Certified Residential Specialist)

미국 RRC(Residential Real Estate Council)에서 주관하고 한국부동산서비스개발협회(KRESDA)에서 주최하는 미국 부동산 최고 전문가 자격증입니다. RRC는 1976년 설립된 주거용 부동산 협회로 회원 수가 2만 8000명(2020년 기준)에 달합니다. RRC Edge Fact Sheet에서 제공한 자료에 따르면 CRS를 소유한 중개사의 수입은 일반 중개사 대비 2배 높은 편입니다.

CRS 교육 과정으로 수강생은 REAP 프로그램을 수강하게 되며, 이 프로그램은 세계적으로 적용 가능한 시스템과 전략을 담은 사업 계획, 마케팅, 협상 전략, 고객 응대 등의 4개 과목으로 구성되었습니다.

해외 부동산 시장 개방과 국내 경쟁 과열 등으로 전문성이 더욱 필요해진 때 CRS와 같은 자격 취득으로 본인의 전문성을 강화하실 수 있습니다.



SALE / LEASE
INFORMATION

매매



양재동 유일빌딩

대지위치 서울시 서초구 양재동 328-9
대지면적 251.40㎡
연 면 적 750.73㎡
지역지구 2종일반주거지역
특이사항 양재동 유명 먹자상권 내 유일한 신축빌딩 / 무료주차 5대(자주식) / 각 층별 A/C 설치 / 1층 테라스, 썬큰 보유 / 엘리베이터 0 / 임대인 통입대 및 리스백 가능

매 각 가 105억 원
담 당 자 김창곤 02-556-0020



예장동 단독주택

대지위치 서울시 중구 예장동 1-20
지역지구 2종일반주거지역
특이사항 종무로역 인근 역세권 / 광화문, 서울역, 동대문, 한남동 등 대중교통 용이 / 남산골 한옥마을 숲세권 / 유동인구 다

매 각 가 42억 원
담 당 자 박수안 02-792-2557



상현동 위너스타워

대지위치 경기도 용인시 수지구 상현동 1130
대지면적 988.90㎡
연 면 적 3,023.56㎡
지역지구 준주거지역
특이사항 대로변 사거리 코너 위치 가시성 좋음 / 신분당선 상현역 역세권 / 초, 중, 고 배후세대 풍부 / 인근 토지 주차장 이용 가능 / 광고 생활권 이용

매 각 가 120억 원
담 당 자 강재미 031-285-1003



안양동 초역세권 빌딩

대지위치 경기도 안양시 만안구 안양동 668-16
대지면적 280.40㎡
연 면 적 2,632.69㎡
지역지구 일반상업지역
특이사항 안양역 도보 1분 / 대로변 위치 / 공실 리스크 적음 / 주변 개발호재 다수

매 각 가 130억 원
담 당 자 장우빈 02-575-0110



해운대구 토지

대지위치 부산광역시 해운대구 우동 641-13
대지면적 710.80㎡
지역지구 일반상업지역
특이사항 해운대역 도보 5분 / 부민병원 바로 옆 나대지 / 다양한 건축설계 가능

매 각 가 215억 원
담 당 자 우성문 010-2844-7196



파주 엔터테인먼트 사옥

대지위치 경기도 파주시 문발동 513-10
대지면적 1,651.90㎡
연 면 적 2,732.62㎡
지역지구 준공업지역
특이사항 예스아이엠 엔터테인먼트 사옥 / 연습실, 공연장, 사무실 등 사용 / 시세대비 합리적인 매매가

매 각 가 65억 원
담 당 자 이재현 02-568-1957

임대



용산동 신축 상가건물

대지위치 서울시 용산구 용산동2가 44-14
대지면적 97.10㎡
지역지구 1종일반주거지역
특이사항 용산 해방촌 메인상권 상가건물 통임대 / 4층(루프탑) 실면적 10평 / 렌트프리 등 임대조건 협의 가능

임 대 료 월 1,400만 원
담 당 자 최윤석 02-558-0288



용산동 신축 상가건물

대지위치 서울시 용산구 용산동2가 44-22
대지면적 104.90㎡
지역지구 1종일반주거지역
특이사항 용산 해방촌 메인상권 상가건물 통임대 / 4층(루프탑) 실면적 10평 / 렌트프리 등 임대조건 협의 가능

임 대 료 월 1,500만 원
담 당 자 최윤석 02-558-0288



해운대 오션뷰 대형상가

대지위치 부산광역시 해운대구 우동 627-1
대지면적 2,812.90㎡
지역지구 일반상업지역
특이사항 오션뷰 5층 대형상가 / 구남로 인근 유동인구 다 / 외부 유동인구 다 / 코로나 이후 저렴한 임대료

임 대 료 월 2,000만 원
담 당 자 강은진 051-741-7001



선릉역 소유타워

대지위치 서울시 강남구 대치동 891-53
대지면적 333.90㎡
연 면 적 2,706.71㎡
지역지구 일반상업지역
특이사항 신축 빌딩 / 연층 사무실 추천 / 선릉역 도보 5분 / 병원, 에스텍, 프랜차이즈 추천

임 대 료 월 7,165만 원
담 당 자 이재현 02-568-1957



SKYPARK

Celeste

LAGUNA PHUKET



푸르름과 하늘이 맞닿은 편안한 휴식처

반얀트리 그룹 - 스카이파크 - 문의 070-5121-1128



BANYAN TREE

RE/MAX