부동산 시장 동향

7월 1주(3일~7일까지)

<부동산>

■ 금융권 부동산 PF 연체율 2.01%, 증권사는 15.88%의 연체율을 기록

○ 금융권 전체 부동산 PF 대출 연체율은 '23년 3월 말 기준 2.01%를 기록하며 '22년 말(1.19%) 대비 0.82%p 증가하였고 부동산 PF 대출 잔액은 '22년 말 130조3000억원에서 131조6000억원으로 1조3000억원 증가함

- **(업권별)** 증권사의 연체율이 15.88%(5.50%p)로 같은 기간 가장 많이 급증하였고 여신전문금융업권 4.20%(1.99%p↑), 저축은행 4.07%(2.02%p↑), 보험업권 0.66%(0.06%p↑), 상호금융업권 0.10%(0.01%p↑), 은행권 (0.01%↓)순으로 나타남

[출처 : 금융감독원 23.07.04] 바로가기

■ 7월 전국 아파트 3만9658가구 분양, 최다 물량

[그림 3] 시도별 7월 아파트 분양예정 물량 (단위: 가구)

(주) 2023.7.4 조사, 임대 포함 총가구수 기준

자료: 부동산R114 REPS(Real Estate Power Solution)

○ 부동산R114에 따르면 7월 전국 50개 단지, 총 3만9658가구가 분양 예정이며 공사비 상승과 금융비용 부담 등으로 더 이상 분양을 미룰 수 없다는 인식이 작용한 것이라고 설명

- **(수도권)** 분양계획 물량은 올해 1만8625가구로 월간 최다 수준
- **(지방)** 미분양 우려가 상대적으로 큰 지방에서는 2만1033가구 분양 예정

[출처 : 부동산R114 23.07.04] 바로가기

■ '23년 하반기 경제정책방향을 발표, 종부세 부담 줄이고, 전세 보증금 반환 대출 규제 한시적 완화

○ **(종부세)** 가격급등 이전('20년) 수준으로 부동산 세부담 환원을 위해 종부세 공정시장가액비율을 작년 수준(60%)으로 유지

○ **(대출규제 완화)** 세입자 보호조치를 전제로 7월 말부터 1년 한시적으로 보증금 차액에 대한 반환목적 대출에 한해 대출규제 완화

- **(임대사업자)** RTI(임대소득/이자비용) 하향(1.25~1.5배<규제지역> →1.00배)
- **(개인)** DSR 40% 대신 DTI 60% 적용(특례보금자리론 반환대출 수준)

○ **(정비사업)** 노후 주택·도시 재건축, 재개발 등을 통해 주택공급이 원활히 이루어질 수 있도록 관계법령 개정·제도개선 추진

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 재건축 부담금 합리화를 위한 재초환법 개정안 조속 입법 추진
- 정비사업 시행·운영에 대해 신탁사 특례*를 허용하여 정비사업 소요기간을 기존 조합방식 대비 2~3년 이상 단축 유도

  * 신탁사의 정비구역 지정 제안 및 정비계획 및 사업계획 동시 수립 허용

- 지자체의 정비사업 기부채납 기준을 명확화[1]」 하고 기부채납 규모에 맞는 인센티브 부여할 수 있도록 제도 합리화[2]」

  1」 (現) 별도 규정 無 → (改) 사업 무관 기부채납 금지, 기부채납 인정범위 명확화 등

  2」 용적률·건폐율 등 완화, 인센티브 제공 어려운 경우 기반시설 설치비 지원 검토

- 공공 참여형 소규모 정비사업 후보지 공모(국토부·LH 합동)를 추진하고 사업 활성화를 위한 제도개선* 병행

  * 小재건축 연접구역 통합, 재해취약지역 사업유도 등 소규모정비법령 및 빈집 업무 지침 개정

[출처 : 기획재정부 23.07.04] 바로가기

■ 폐업 위기에 내몰린 지방 버스터미널, 대형마트와 냉동창고 등으로 변신

○ **(현황)** 터미널은 지방 인구 감소와 대체 이동수단 증가로 점차 사라지는 추세. 터미널사업자협회에 따르면 월평균 전국 터미널 이용객은 올 들어 815만 명으로 '17년(1426만 명) 대비 42% 감소. 최근 경기 성남종합터미널이 폐업하는 등 '18년 이후 문을 닫은 터미널은 21곳.

○ **(계획)** 국토부에 따르면 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙'에 버스터미널 안 입점시설을 구체적으로 규정되어 있는 부분을 손봐 입점 업종을 대폭 늘릴 계획(규칙 33조: 자동차 정류장의 구조 및 설치기준)

* 버스터미널 입점 가능 업종 : 식당, 편의점, 커피숍, 약국

** 버스터미널 입점 불가 업종 : 골프연습장, 노래연습장, 창고, 물류터미널, 대형마트, 세차장, 숙박시설, 종교집회장, 의료시설, 학원, 동물병원 등

- 또 터미널 사업주의 재산세·취득세 25% 경감 내용이 담긴 '지방세특례제한법 일부개정법률안'을 이달 발의할 예정

○ **(기대효과)** 날로 확장하는 e커머스의 새로운 지역 물류거점 시설로 활성화 기대,컬리·쿠팡 등의 콜드체인(냉장·냉동시설을 갖춘 첨단물류센터) 구축 카드로도 활용 기대

[출처 : 한국경제 23.07.03] 바로가기

■ 서울시 신속통합기획 2년간 82곳 중 44곳 확정

○ 서울시가 '재개발·재건축 정상화'를 목표로 핵심 주택정책으로 도

입한 신속통합기획이 2년이 안 되는 기간 동안 총 44곳의 기획을 확정했다고 5일 밝혔다.

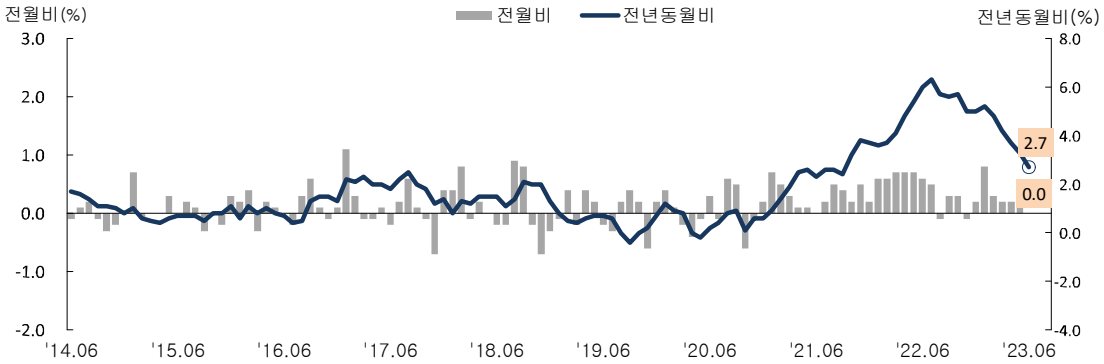
○ 신속통합기획은 ▲소외지역 정비 ▲생활편의공간 조성 ▲수변감성도시 ▲도시디자인을 통한 도시공간 혁신 등 4가지 원칙을 주축으로 한다.

[출처 : 서울시 23.07.05] 바로가기

<경제 일반>

■ 6월 소비자물가지수는 전년동월대비 2.7% 상승, 21개월 만에 2%대 진입

< 소비자물가지수 등락률 추이 >



○ 지난달 소비자물가지수는 111.12(2020년=100)로 전년 동월 대비 2.7% 상승, 물가 상승률이 4월(3.7%) 올해 처음으로 3%대를 찍은 데 이어 한국은행 목표치(2%)에 근접한 수준으로 하락

- **(전월비)** 전기·가스·수도, 서비스는 상승하였으나, 공업제품, 농축수산물이 하락하여 전체 변동 없음

- **(전년동월비)** 서비스, 전기·가스·수도, 공업제품, 농축수산물이 모두 상승하여 전체 2.7% 상승

[출처 : 통계청 23.07.04] 바로가기

■ 정부, '23년 경제성장률 1.6→1.4% 하향조정, 물가상승률 3.3% 전망

○ 정부는 4일 관계부처 합동으로 하반기 경제정책방향을 발표하면서 올해 경제전망을 수정

- **(경제성장률)** 올해 대외여건 악화에 따른 수출 부진으로 경제성장률을 1.4%로 전망하며 기존 전망치보다 0.2%p 하향 조정

※ 정부 전망치는 한국개발연구원(KDI), 경제협력개발기구(OECD), 국제통화기금(IMF)에서 제시된 1.5%보다 0.1%p 낮고 한국은행 전망치(1.4%)와 같다.

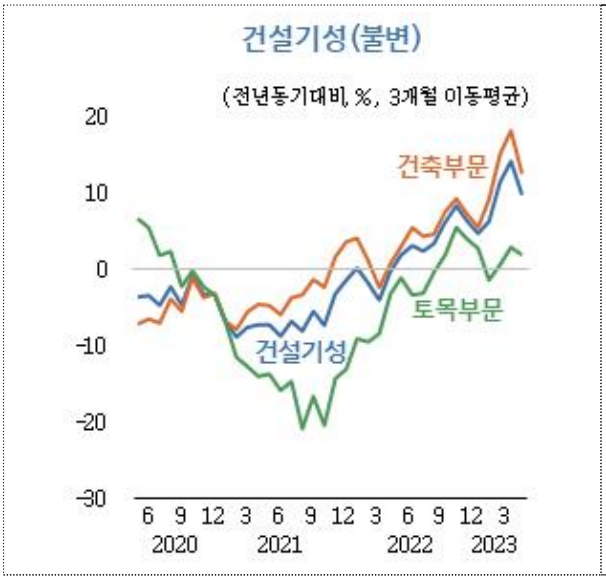
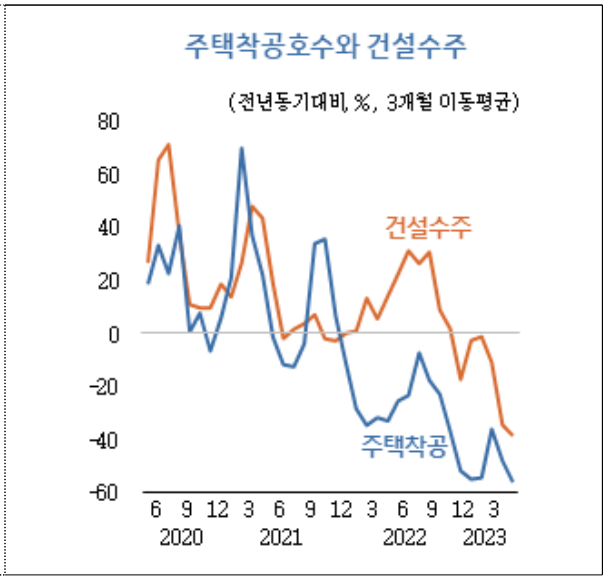
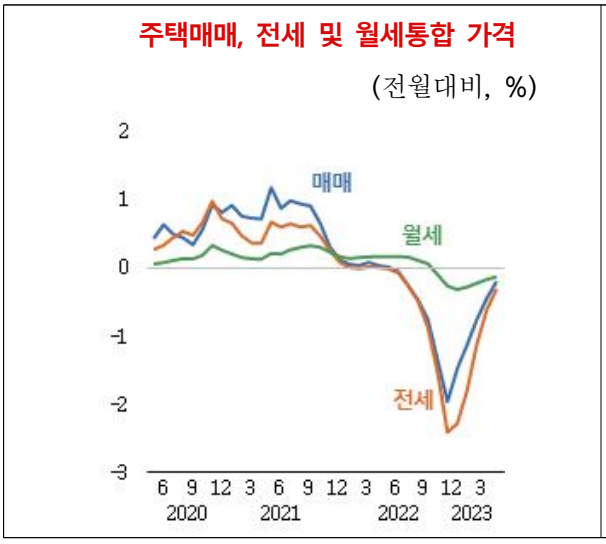
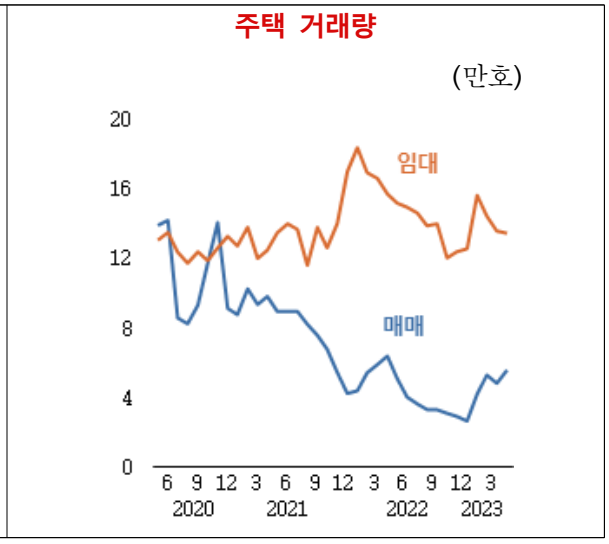
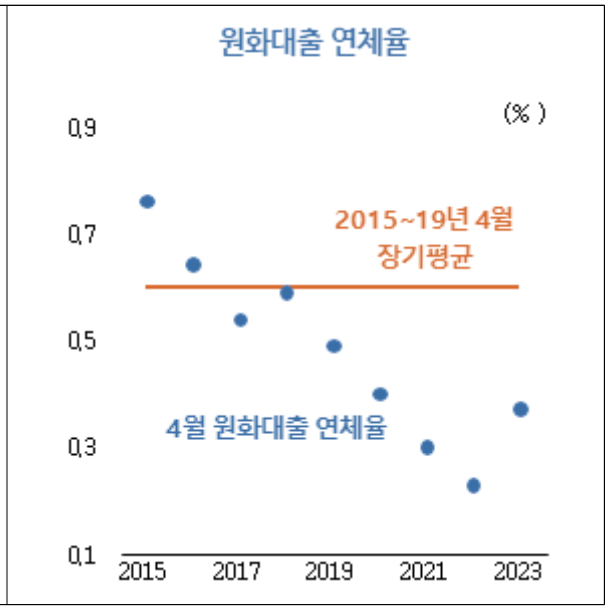
- **(물가상승률)** 올해 3.3%로 예상하며 기존 전망치보다 0.2%p 하향 조정, 에너지·곡물 등 국제 원자재 가격 안정을 요인으로 오름폭이 예상보다 둔화할 것이란 분석

[출처 : 기획재정부 23.07.04] 바로가기

■ 금융위원회, 대환대출 인프라 등의 내용을 담은 '은행권 경영·영업관행·제도 개선 방안'을 발표

○ 이번 발표의 핵심은 공정하고 실효성 있는 경쟁 도입이라고 강조, 금융위는 다각적 경쟁 촉진을 위해 영업과 상품내용에 대해 시장에 충실한 정보를 제공토록 한다는 방침

- **(대환대출 인프라 시스템 구축)** '23년 말까지 신용 대출외에 주담대로 대환대출을 허용함으로써 대출 시장의 경쟁을 촉진
- **(지방은행의 시중은행 전환 허용)** 지방에 본점을 둔 시중은행이 출현함으로써 기존의 경쟁구도에도 의미 있는 변화를 가져올 수 있을 것으로 기대
- **(신규 인가 적극 추진)** 충분한 자금력과 실현가능한 사업계획을 갖고 있다면 신규 인가 적극 추진을 강조

[출처 : 금융위원회 23.07.05] 바로가기

■ '23년 7월 KDI 경제동향 [출처 : KDI 23.07.06] 바로가기