

# 부동산 시장 동향

7월 2주(10일~14일까지)

## <부동산>

### ■ 은행 가계대출 전월대비 5조 9천억원 증가, 가계대출 잔액 사상 최대

- 한국은행이 12일 발표한 '금융시장 동향'에 따르면 예금은행의 가계대출(정책모기지론 포함) 잔액은 6월 말 기준 1천62조3천억원으로 한 달 전보다 5조9천억원 증가하면서 잔액 기준으로는 사상 최대 규모
- 특히 6월 은행 주담대는 7조 원 늘어나면서 3년 4개월 만에 최대 폭으로 증가('20년 2월에 7조 8천억 원을 기록)
- 반면, 신용대출 등 기타대출은 6월 1조 1천억 원 감소하면서 '21년 11월 이후 19개월째 감소세를 지속

은행 가계대출1)

(기간중 잔액 증감, 조원)

	2021		2022		2023			23.6월말 잔액	
	1~6월	6월	1~6월	6월	1~6월	4월	5월		
■ 은행 가계대출	41.7	6.3	0.1	0.2	4.2	2.3	4.2	<b>5.9</b>	1,062.3
(주택담보대출 <sup>2)</sup> )	30.4	5.1	10.2	1.4	16.0	2.8	4.2	<b>7.0</b>	814.8
(기타대출 <sup>3)</sup> )	<b>11.3</b>	1.3	<b>-10.3</b>	-1.2	<b>-11.7</b>	-0.5	-0.05	<b>-1.1</b>	246.1

주: 1) 예금은행(은행신탁 포함) 기준, 종별대출은 신탁 제외. 한국주택금융공사 정책모기지론 포함  
 2) 전세자금대출, 이주비·중도금대출 등 주택담보로 취급되지 않은 주택관련대출 포함  
 3) 일반신용대출, 신용한도대출(마이너스통장대출), 상업용부동산(상가·오피스텔 등) 담보대출, 기타대출(예·적금담보대출, 주식담보대출 등) 등으로 구성

[출처 : 한국은행 23.07.12] [바로가기](#)

### ■ 한국마사회, 서울 서초구 부지 매각 본격화

- 한국마사회는 '11년 장외발매소 사업 목적으로 서울 교대역 인근 부지를 매입하였으나 '12년 건축 허가 취소로 사업이 무산됨에 따라 삼성전자판매와 '28년까지 임대차 계약을 체결
- (위치) 서울시 서초구 서초동 1672-4, 1672-6번지(지하철 2·3호선

교대역 5번 출구 바로 앞)/일반상업지역

- (규모) 1400.4m<sup>2</sup>(약 423.6평)
- (매각 예정가) 1천억원 중후반대(최근 부지 인근 건물이 평당 4억원 대에 매각된 사례가 있음)
- (매각일정) 이달 중 이사회 의결을 거쳐 이르면 8월 중 공개입찰 매각 절차를 진행, '24년까지 매각을 완료할 예정

[출처 : 문화일보 23.07.10] [바로가기](#)

## ■ 청계천 케이스퀘어시티 빌딩, 매물로 등장

- 코람코자산신탁이 운용 중인 리츠(REITs)가 청계천 인근의 옛 시티뱅크 소재 오피스 빌딩을 매각, 예상 매각가는 최소 3000억원이라는 게 부동산업계의 전망
- (위치) 서울특별시 중구 청계천로24
- (규모) 연면적 3만9624m<sup>2</sup>, 지하 7층~지상 20층 규모

[출처 : Dealsite 23.07.10] [바로가기](#)

## ■ 구세군빌딩, 3년 만에 매각 재시동

- 구세군 대한본영은 최근 구세군빌딩 건물, 토지 및 부속물 일체를 매각기로 결정, 삼일회계법인 등이 매각주간사 선정에 의사를 밝힌 것으로 알려졌고, 다만 매각 과정에 소요되는 마케팅 및 제반 예산에 대해 매각주간사의 부담으로 하는 조건
- (위치) 서울 서대문구 충정로7(지하철 2, 5호선 충정로역 인근)
- (규모) 3만1891m<sup>2</sup>, 지하 6층~지상 17층 규모

[출처 : 파이낸셜뉴스 23.07.11] [바로가기](#)

## ■ 서울시, 녹지생태도심 재창조, 고밀개발 유도·녹지공간 확충

- 서울시가 기존 건축규제를 과감히 완화해 도심에 부족한 녹지공간을 확보하는 동시에 고밀·복합 개발을 유도하는 「녹지생태도심 재창조 전략」 실현 사업을 본격 추진

※ 녹지생태도심 재창조 전략 : 대규모 민간 개발 시 대지 내 건축물의 면적(건폐율 50% 이하)을 줄이고 저층부에 녹지와 개방형 공공공간을 조성(30% 이상)하여 시민들 누구나 자유롭게 휴식과 문화를 즐길 수 있는 환경을 제공하는 것

- 대표적인 우선 추진사업으로 진행 중인 다동공원은 현재 「무교·다동 도시정비형 재개발구역」 일부 사업이 미시행되면서 온전한 공원으로 조성되지 못하고 주차장, 파출소 등으로 활용, 토지의 약 80% 소유권이 확보됐음에도 일부만 공원으로 이용되는 문제점을 조속히 해결하고, 이 일대를 서울의 새로운 비전을 상징하는 도심 표준공원으로 조성하기 위해 해당 지역에 선제적으로 녹지생태도심 재창조 전략을 구현하고자 한다고 밝힘
- 이와 함께 서소문 일대(서소문빌딩, 중앙빌딩, 동화빌딩)도 우선 추진 사업으로 진행, 기존 3개 사업지구의 개방 공간은 개별 건축물만을 고려해 인접 대지 간 연계성이 부족하고, 녹지공간 사유화, 녹지·보행축 단절 등의 한계를 민·관 합동 통합기획을 통해 서소문 일대에 하나의 대규모 녹지공간을 조성할 계획

[출처 : 서울시 23.07.17] [바로가기](#)

## <경제 일반>

### ■ 한국은행, 기준금리 연 3.50% 유지, 4연속 동결

- 이창용 총재는 물가 상승률이 예상대로 둔화되고 있지만 근원 물가가 목표 수준보다 상당히 높은 수준이고, 가계부채가 어떻게 움직일지 등의 불확실성을 고려하고, 주요국의 통화정책 등도 지켜볼 필요가 있는 만큼 현재의 긴축 기조를 유지하는 것이 적절하다고 보았다 추가 인상 필요성은 대내외 정책 여건의 변화를 점검하면서 판단해 나갈 것이라 설명
  - 미국 기준금리 5.00~5.25%(0.25%p ↑, '23년 5월 4일)
  - 1.50%p로 기준금리 격차는 유지

[출처 : 한국은행 23.07.13] [바로가기](#)

### ■ 5월까지 나라살림 52.5조원 적자, 정부 연간 전망치(58조2000억원)의 90%

- 기획재정부가 발표한 ‘재정동향 7월호’에 따르면 올 1~5월 관리재정수지\*는 52조5000억원 적자로 집계, 관리재정수지는 올해 들어 3월까지 54조원 적자를 기록한 뒤 4월까지 45조4000억원으로 적자 규모가

감소했지만 5월 다시 증가

\* 관리재정수지는 통합재정수지(총수입-총지출)에서 국민연금 등 사회보장성기금을 뺀 것으로 실질적인 재정 상태를 보여주는 지표

○ 주된 원인은 세수 감소로 적자폭이 커지면서 소득세(9조6000억원↓), 법인세(17조3000억원↓)와 부가가치세(3조8000억원↓) 순으로 감소

[출처 : 기획재정부 23.07.13] [바로가기](#)

## ■ 5월 통화량 전월 대비 9.7조원↓, 석 달 연속 감소

○ M2(광의통화, 평잔)\*는 전월대비 0.3% 감소, 전년동월대비 +2.3%

- (금융상품별) 정기예적금(+3.4조원), 수익증권(+2.8조원) 등이 증가한 반면, MMF(-9.5조원), 수시입출식 저축성예금(-8.8조원) 등이 감소

- (경제주체별) 가계 및 비영리단체(+6.2조원), 기업(+5.6조원)이 증가하였으나, 기타부문(-4.9조원), 기타금융기관(-4.8조원)이 감소

\* M2는 현금, 요구불예금, 수시입출금식 저축성 예금 등 협의통화(M1)에 머니마켓펀드(MMF), 2년미만 정기예·적금, 수익증권, 양도성예금증서(CD), 환매조건부채권(RP), 2년미만 금융채, 2년미만 금전신탁 등 곧바로 현금화할 수 있는 단기금융상품이 포함된 넓은 의미의 통화 지표

[출처 : 한국은행 23.07.14] [바로가기](#)

## ■ 미국 6월 소비자물가(CPI) 상승률 3%로 전월(4.0%) 대비 큰 폭으로 하락, 27개월만에 최저치

○ 인플레이션 수준이 연준의 목표(2.0%)를 상회하고 있고 최근 고용 여건도 양호하다는 상황을 고려 시, 7월 FOMC에서의 0.25%p 금리인상은 불가피할 것으로 전망

[출처 : 국제금융센터 23.07.13] [바로가기](#)

## ■ 중국 6월 소비자물가지수(CPI) 0%, 생산자물가지수(PPI) -5.4%, 디플레이션 우려

○ 10일 중국 국가통계국에 따르면 6월 소비자물가지수(CPI)가 전년 동기 대비 0.0%로 5월(0.2%)은 물론 전망치(0.2%)를 모두 하회하는 수치, 전월 대비는 0.2% 하락

- 생산자물가지수(PPI)는 5월 -4.6%에서 6월 -5.4%까지 하락, 전망치 (-5.0%)에 비해 훨씬 낮은 수치로 90개월 만에 가장 낮은 수치를 기록
- 래리 후 중국 수석 경제학자는 예상치를 밑도는 지표는 내수가 약하다는 증거라고 지적
- 중국 경제학자들은 특히 부동산 위기가 경제 회복을 억누르고 있다고 지적(주택 판매는 올해 초 잠시 반등한 후 6월에 다시 감소세)

[출처 : 헤럴드경제 23.07.11] [바로가기](#)

## ■ 인도 주가의 사상 최고치 경신

- (현황) 최근 인도 주가가 외국인 주식자금 유입 등에 힘입어 사상 최고치 경신. 이는 주요국 증시가 아직까지 `21년말~22년초 전고점에 이르지 못하는 것과 대비
- (강세 배경) ▲글로벌 공급망 재편과 탈중국화 수혜 ▲인구구조와 소비 확대 전망 등 중장기 성장 잠재력과 더불어 ▲최근 경제지표 호조와 여타 신흥국 대비 양호한 하반기 성장 기대 등이 외국인 주식자금 유입요인으로 작용
- (평가) 하반기 글로벌 경기 불확실성과 엘니노 위험, 주가 밸류에이션 부담 등을 고려할 때 단기 차익실현 압력도 높아지겠지만, 중기적인 관점에서는 외국인 자금유입 확대, MSCI 신흥국 지수 내 비중 증가 등의 구조적 강세 요인이 지속될 것으로 예상

[출처 : 국제금융센터 23.07.07] [바로가기](#)