

부동산 시장 동향

7월 3~4주(17일~31일까지)

〈부동산〉

- '23년 6월말 기준 전국의 미분양 주택은 66,388호(전월 대비 3.6% ↓), 준공후 미분양은 9,399호로 (전월대비 5.7% ↑)

* 전국 미분양(호) : ('23.3월) 72,104 (4월) 71,365 (5월) 68,865 (6월) 66,388

- (지역별) 수도권은 10,559호로 전월(10,799호) 대비 2.2%(240호) 감소하였으며, 지방은 55,829호로 전월(58,066호) 대비 3.9%(2,237호) 감소

* 미분양(호) : [수도권] ('23.3월) 11,034 (4월) 11,609 (5월) 10,799 (6월) 10,559

[지방] ('23.3월) 61,070 (4월) 59,756 (5월) 58,066 (6월) 55,829

[출처 : 국토부 23.07.31] 바로가기

- '22년 도시계획현황, 개발행위허가 전년비 11.5% ↓

- 개발행위허가 현황

- 24만3605건으로 '21년(27만5211건) 대비 11.5% 감소

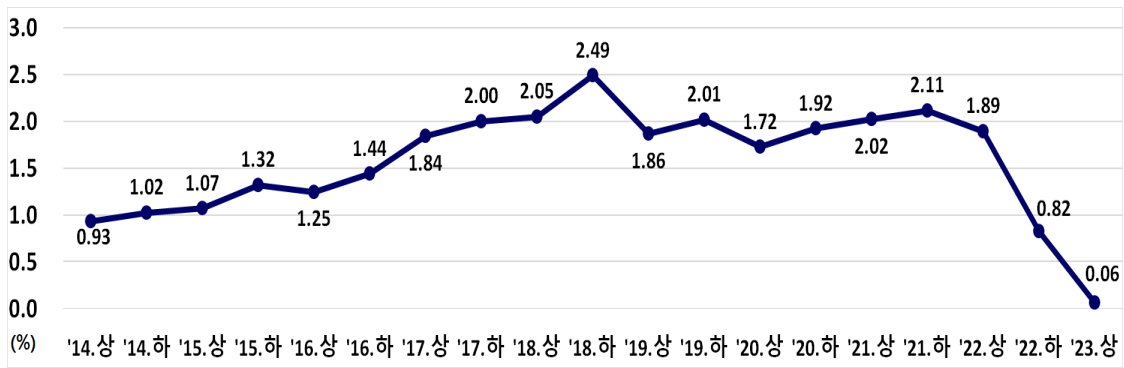
- ▶ (유형별) 건축물의 건축이 13만7615건(1493km², 56.5%)으로 집계, 토지형질변경은 6만4710건(122km², 26.6%), 토지분할이 2만7190건(353km², 11.2%) 순으로 나타남

[출처 : 국토부 23.07.18] 바로가기

- '23년 상반기 전국 지가변동률 0.06% 상승, '10년 하반기(0.05%) 이후 가장 낮은 수준

- '23년 2분기, 0.11% 상승으로 전기(-0.05%) 대비 0.16%p 상승 전환
- '23년 6월, 0.05% 상승하며 지난 3월 이후 4개월 연속 상승

< 최근 10개년 반기별 전국 자가변동률(%) >



- (지역별) '23년 상반기 자가변동률은 수도권(0.89%→0.08%) 및 지방(0.72%→0.02%) 모두 '22년 하반기 대비 낮은 수준
 - ※ 제주(0.45%→△0.35%), 울산(0.49%→△0.16%), 대구(0.82%→△0.12%), 전북(0.86%→△0.08%) 등 8개 시·도가 전국 평균(0.06%)을 하회
- (최근 동향) '23년 6월 전국 자가변동률은 0.05% 상승하며 '23년 3월 지가 상승('22.11월~'23.2월 하락) 전환 이후 4개월 연속 상승세, '23년 6월 지가는 3월 이후 점진적으로 상승폭을 확대하며 '22년 10월 지가 수준을 회복

○ '23년 상반기 토지거래량은 '22년 하반기 대비 1.5% 감소
 [출처 : 국토부 23.07.25] [바로가기](#)

■ 서울시, 100년 서울 도시비전 및 미래공간 전략계획 수립 착수



<서울 100년 종합계획의 위상>

- (내용) ▲미래 서울에 대한 폭넓은 의견 수렴과 국내·외 사례조사 ▲ 현재 서울의 도시공간 특성 분석 ▲미래 서울의 도시비전 및 공간전략 방향 제시 ▲서울의 원지형·개발현황 등 기초 현황조사 ▲도시·건축 정책의 기본원칙 및 공간종합계획 구상

[출처 : 서울시 23.07.13] [바로가기](#)

■ 국토부 '22년 리츠 결산 배당수익률 9.86%(전년 대비 2.6%p↓)

(단위 : %)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
전체 리츠	8.50	9.47	12.23	12.46	9.86
- 운용 리츠*	7.84	8.19	8.33	9.83	8.62
- 해산 리츠**	32.57	53.30	87.60	100.68	88.79

* 운용 리츠 : 부동산 매입·개발을 통해 투자·영업활동을 하거나 부동산 개발 중인 리츠

** 해산 리츠 : 부동산을 매각하여 투자·영업활동이 종료되어 해산된 리츠

○ '19년(9.47%)부터 상승 곡선을 유지하던 리츠 평균 수익률이 4년 만에 하락세로 돌아섰다.

※ 부동산 호황기 '20년(12.23%), '21년(12.46%)로 상승세가 이어졌다.

○ (운용 리츠) 부동산을 매입·개발하여 투자·영업활동을 하는 운용 리츠의 배당수익률은 8.62%(전년 대비 1.21%p↓)

- (투자 대상별) 배당수익률은 오피스(9.64%), 물류(8.95%), 호텔(8.68%), 리테일(8.51%), 복합형(5.32%), 주택(1.59%) 순으로 나타남

○ (해산 리츠) 부동산을 매각하여 투자·영업활동이 종료된 해산 리츠의 배당수익률은 88.79%(전년도 대비 11.89%p↓)

- (투자 대상별) 배당수익률은 오피스(125.31%), 호텔(31.15%), 리테일(16.04%), 물류(3.88%), 주택(0.25%) 순으로 나타남

* 복합형의 경우 2022년에 해산한 사례 없음

○ (상장 리츠) 유가증권시장에 상장되어 거래할 수 있는 21개 상장 리츠의 시가 기준 배당수익률은 6.52%(전년 대비 1.73%p↑)

[출처 : 국토교통부 23.07.17] [바로가기](#)

■ 경기(부천·성남)·인천 5곳 도심 공공주택 복합사업* 예정지구 지정

* 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등 노후 도심에서 공공시행으로 용적률 등 다양한 혜택을 부여하여 양질의 주택을 신속히 공급하고 열악한 주거환경을 개선하는 사업('21.24 도입)

《 도심복합사업 신규 예정지구 》

연번	사업지구	지역	유형	면적	공급 세대수
1	중동역 동측	경기(부천)	역세권	49,959㎡	1,536호
2	중동역 서측	경기(부천)	역세권	53,930㎡	1,680호
3	소사역 북측	경기(부천)	역세권	41,671㎡	1,350호
4	금광2동	경기(성남)	저층주거지	139,565㎡	3,056호
5	동암역 남측	인천	역세권	53,205㎡	1,800호

[출처 : 국토교통부 23.07.10] [바로가기](#)

■ 국토부, 강원도(동해·양구·양양) 등 지역개발사업 공모결과 11곳 선정

○ 지역개발 공모사업은 지역에 민간투자를 촉진하기 위해 투자선도지구*와 지역수요맞춤지원** 두 가지 유형으로 구분하여 선정

* 규제특례(용적률·건폐율 완화, 구역지정·인허가 의제, 특별건축구역 지정 등) 등을 제공(국비 최대 100억 지원)

** 기반시설 및 생활편의 시설 확충에 국비(최대 25억원)를 지원

- (투자선도지구) 강원 동해·양구·양양, 전남 영광 4곳 선정

- (지역수요맞춤지원) 강원 정선, 충북 괴산·보은, 충남 공주, 전남 구례, 경북 영주, 경남 하동 7곳 선정

[출처 : 국토교통부 23.07.21] [바로가기](#)

■ 국토부, 상반기 정비사업 조합 합동점검 결과 발표

○ 국토교통부·지자체가 상반기에 합동으로 실시(4.24.~5.19.)한 정비사업 조합 8곳* 점검 결과 총 110건의 부적격 사례를 적발하고, 이 중 15건에 대하여 수사 의뢰 할 계획이라고 밝힘

* (서울) 2곳, (부산) 2곳, (대구) 1곳, (울산) 2곳, (충북) 1곳

○ 주요 수사의뢰 사항은 총회에서 의결한 예산범위를 초과하거나 의결을 거치지 않고 계약체결한 사항, 정비사업 전문관리업자로 미등록한 업체가 총회대행 업무를 수행한 사항, 조합이 정비사업의 시행에 관한 자료를 공개하지 않거나 공개를 지연한 사항 등이다.

[출처 : 국토부 23.07.27] [바로가기](#)

■ 수도권 광역급행철도(GTX)-C 등 5개 안건, '23년 제3회 민간투자사업심의위원회 통과

N O	사업명	사업내용	총사업비	사업주체	사업방식	사업기간
1	수도권광역급행철도 C노선 민간투자사업	경기도 양주시~수원시 구간 수도권 광역 급행철도시설	46,084억원 ('19.12월 불변가)	국토교통부	BTO	건설 60개월 운영 40년
2	서울-양주 고속도로 민간투자사업	경기도 의정부사~양주시 구간 고속도로 건설	8,607억원 ('20.6월 불변가)	국토교통부	BTO-a	건설 60개월 운영 40년
3	부산항 신항 수리조선 민간투자사업	선박 수리개조를 위한 수리조선 시설	4,067억원 ('20.1월 불변가, 보상비 76억원 미포함)	해양수산부	BTO	건설 33개월 운영 30년
4	국방광대역통합망 임대형 민간투자시설사업(BTL)	국방광대역통합망의 구축 및 운영	1,629억원 ('08.3월 불변가)	국방부	BTL	건설 18개월 운영 13년 9개월
5	천안시 화물자동차 공영차고지 민간투자사업	천안시(동남구서북구) 2개소에 주차장 및 업무 휴게동 등 편의시설로 구성	510억원 (지방비 126억, 민자384억)	천안시	BTO	건설 36개월 운영 30년

[출처 : 기획재정부 23.07.19] [바로가기](#)

■ '23년 6월까지 전세보증사고 금액 약 1조8525억원으로, 역대 최대 수준

- 17일 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 6월 전세보증금반환보증의 보증사고 금액은 4443억원으로 전월(3251억원) 대비 36.7% 증가, 역대 최대치를 한달 만에 또 갱신한 금액
- ※ 보증사고 금액은 1월 2232억원, 2월 2542억원, 3월 3199억원, 4월 2857억원, 5월 3252억원 등 매월 2000억~3000억원대를 오가다 6월 들어 4000억원대를 넘어섰다.
- '23년 상반기(6월까지) 보증사고 금액은 약 1조8525억원으로, 이 역시 역대 최대 수준, '22년 전세보증사고 금액(1조1726억원)을 6개월만에 넘어서며 빠른 속도로 규모가 확대되었고 건수로는 상반기 총 8156건으로 수도권(7382건)에서 집중적으로 발생
- HUG가 보험보증을 통해 집주인 대신 세입자에게 갚아준 전세보증금도 올해 들어 1조원을 넘어섰고 보증 사고에 따른 전세보증금 대위변제액은 지난달 2782억원으로 역시 사상 최대를 기록

[출처 : 매일경제 23.07.18] [바로가기](#)

■ 국토부, 역전세 반환대출 규제완화 시행('23.7.27~'24.7.31.)

- '23년 하반기 경제정책방향(7.4)의 후속조치로 당장 세입자가 없는 경우 등도 원활한 퇴거를 폭넓게 지원

※ DSR 40%→DTI 60%, RTI 1.25~1.5배 →1.0배

[출처 : 국토부 23.07.26] [바로가기](#)

■ KB국민은행, 국가철도공단과 ‘철도 유희부지 정보 연계’ 업무협약 체결

- 이번 협약을 통해 KB국민은행은 공단이 보유한 국유재산 정보와 철도 유희부지 매물 정보를 KB부동산 플랫폼에 연계하여 정보를 손쉽게 찾아볼 수 있도록 유희부지 연계 메뉴를 하반기 중 신설할 예정

[출처 : 시사신문 23.07.26] [바로가기](#)

〈경제 일반〉

- '23년 2분기 국내총생산(GDP)은 전기 대비 0.6% 성장, 실질 국내총소득(GDI)은 전분기 수준(0.0%) 유지

- (수출·수입) 수출 반도체, 자동차 등이 늘었으나 석유제품, 운수서비스 등이 줄어 1.8% 감소하였으며, 수입은 원유, 천연가스 등을 중심으로 4.2% 감소
- (민간소비) 재화 소비가 전분기 수준을 유지하였으나 서비스(음식숙박 등) 소비가 줄어들어 0.1% 감소
- (정부소비) 건강보험급여 등 사회보장현물수혜가 줄어 1.9% 감소
- (건설투자) 토목건설을 중심으로 0.3% 감소
- (설비투자) 기계류가 늘었으나 운송장비가 줄어 0.2% 감소

[출처 : 한국은행 23.07.25] [바로가기](#)

- 7월 기대인플레이션 3.3%(전월 대비 0.2%p↓), 물가 상승 둔화에 1년 2개월 만에 최저

	'2211월	12월	'231월	2월	3월	4월	5월	6월(A)	7월(B)	(B - A)
물가인식 ²⁾	5.1	5.0	5.0	5.2	5.1	4.9	4.7	4.6	4.3	(△0.3)
기대인플레이션율 ³⁾	4.2	3.8	3.9	4.0	3.9	3.7	3.5	3.5	3.3	(△0.2)

주: 1) 중앙값(median)

2) 지난 1년간 소비자물가상승률에 대한 인식(%)

3) 향후 1년간 소비자물가상승률 전망(%)

- 황희진 한은 조사통계팀장은 하락 배경에 대해 유가 하락과 지난해의 기저효과로 소비자물가지수가 2%대까지 내려간 게 가장 큰 영향을 미쳤고, 하반기에 공공요금 인상이 예상되고 집중 호우로 농산물 가격 상승 가능성도 있어 이같은 흐름이 이어질지는 지켜봐야 한다고 설명

[출처 : 한국은행 23.07.26] [바로가기](#)

- IMF(국제통화기금), 한국의 올해 경제성장률을 1.4%↓, 세계 성장률은 3.0%로↑ 조정

- 대니얼 레이 IMF 연구본부 세계경제전망 담당 수석은 동아일보에 한국

성장률 전망치를 내린 것은 중국 경기 회복에 따른 과급 효과가 예상보다 약하고 반도체 다운사이클(침체기)이 심화되고 있기 때문이라고 밝힘

※ 한국의 성장률을 4월 전망치(1.5%)보다 0.1%p 하향조정

- 반면 올해 세계 경제성장률을 작년 4월보다 0.2%p 올린 3%로 제시, 공급망이 정상화되는 가운데 금융 부문 불안정성이 해소되고 인플레이션 압력도 예상보다 빠르게 낮아지고 있다고 설명

[출처 : 동아일보 23.07.26] [바로가기](#)

■ 미국 기준금리 5.25%~5.50%로 0.25%p 인상, 한·미 금리차 역대 최대

- **한국 기준금리(3.50%)**와의 격차는 2.00%p
- ECB(유럽중앙은행), 기준금리 4.25%로 0.25%p 인상

[출처 : 국제금융센터 23.07.27] [바로가기](#)

[출처 : 국제금융센터 23.07.28] [바로가기](#)

■ 중국 '23년 2분기 성장률 상승(6.3%) 불구 경기 하방압력 증대

- (동향) 중국의 금년 2분기 GDP 성장률(전년동기비)은 소비 및 생산 회복에 힘입어 6.3%로 전분기(4.5%) 대비 상승했으나 예상치(7.1%)를 하회
- (평가) 중국의 성장률 상승에도 불구, 기저효과*를 감안할 때 금년 2분기 들어 경제심리가 위축되면서 경기회복력도 크게 약화된 것으로 평가

※ 작년 2분기 중국의 경제 성장률은 '22.4월 상하이 봉쇄 등으로 소비가 위축되면서 0.4%로 저조

- (전망) 중국 경제는 대내외 수요가 약화되면서 금년 성장률이 5% 초중반에 그칠 가능성이 높은 가운데 7월말경 발표 예정인 중국 당국의 부양책을 주목할 필요

[출처 : 국제금융센터 23.07.17] [바로가기](#)