

# 부동산 시장 동향

7월 5주(31일~8월4일까지)

## 〈부동산〉

### ■ '23년 상반기 전국 건축 인허가·착공·준공 물량 모두 감소

- (건축 허가) 면적은 72,029천㎡(전년 동기 대비  $\Delta 22.6\%$ ), 동수는 77,501동( $\Delta 26.6\%$ )
  - ▶ (지역별) 수도권( $\Delta 24.8\%$ ), 지방( $\Delta 20.8\%$ ) 모두 감소
  - ▶ (용도별) 상업용( $\Delta 28.0\%$ ), 주거용( $\Delta 22.7\%$ ), 기타( $\Delta 21.3\%$ ), 공업용( $\Delta 18.3\%$ ), 교육 및 사회용( $\Delta 8.9\%$ ) 순으로 모두 감소
- (착공) 면적은 35,920천㎡(전년 동기 대비  $\Delta 38.5\%$ ), 동수는 58,475동( $\Delta 28.7\%$ )
  - ▶ (지역별) 수도권( $\Delta 39.1\%$ ), 지방( $\Delta 38.0\%$ ) 모두 감소
  - ▶ (용도별) 기타( $\Delta 46.6\%$ ), 상업용( $\Delta 42.9\%$ ), 주거용( $\Delta 37.7\%$ ), 공업용( $\Delta 33.9\%$ ), 교육 및 사회용( $\Delta 0.3\%$ ) 모두 감소
- (준공) '23년 상반기 준공 면적은 70,471천㎡(전년 동기 대비 3.3%), 동수는 66,130동( $\Delta 13.1\%$ )
  - ▶ (지역별) 수도권(5.3%), 지방(1.0%) 모두 증가
  - ▶ (용도별) 기타(32.5%), 주거용(16.6%)은 증가한 반면, 교육 및 사회용( $\Delta 24.5\%$ ), 공업용( $\Delta 15.3\%$ ), 상업용( $\Delta 7.6\%$ )은 감소

[출처 : 국토부 23.08.02] 바로가기

### ■ 올해 서울 아파트 46% 이상 미등기, 집값 띄우기 의심거래 가능성

1~3월 수도권 아파트 거래 중 미등기 거래 비중(계약 후 4개월 경과)

	1월	2월	3월	전체
경기도	9.1	9.6	10.7	9.9
서울특별시	7.0	8.9	12.3	10.0
인천광역시	7.8	7.4	10.4	8.7
수도권	8.5	9.1	11.0	9.8

※ 부동산R114·연합뉴스 국토부 실거래가 시스템 자료 분석(서울=연합뉴스)

- 부동산R114와 연합뉴스가 '23년 1월~7월 27일까지 실거래가 신고가 이뤄진 **수도권 아파트** 8만8927건(해제거래 제외)을 분석한 결과 등기를 마친 거래는 전체의 60.4%(5만3702건)였으며, 나머지 **39.6%(3만5225건)**는 아직 미등기 상태였다.
- 특히 **서울 아파트는 46% 이상이 등기 전**이고, 계약 후 4개월이 넘도록 미등기 상태인 아파트도 10%에 달해 집값 띄우기 의심 거래와 혼돈될 가능성이 제기되고 있다.
- 국토교통부는 집값 띄우기 목적의 허위거래를 막기 위해 지난 26일부터 올해 계약된 전국 아파트의 실거래가 정보에 등기 일자를 함께 공개하고 있다.

[출처 : 세계일보 23.07.31] 바로가기

### ■ ADF자산운용, 투자자 모집에 어려움 겪으면서 1호 리츠 설립 무산

- 부동산투자업계에 따르면 ADF자산운용이 '신라스테이 제주' 인수에 투자자 모집에 어려움을 겪으면서 우선협상대상자 지위를 포기, 지난 6월 말 우선협상대상자로 선정된 지 한 달 만이다.
- 매도자는 이지스자산운용으로 펀드 이지스일반사모부동산투자신탁33호를 통해 투자, 재매각을 추진하지 않고 펀드 만기를 연장한다는 계획
- 최근 시장에는 **광화문G타워, 마포 신라스테이, 명동 타임워크 등 호텔 및 리테일 매물**이 다수 나와 있다.

[출처 : thebell 23.08.02] 바로가기

### ■ 광흥창역·상수역 인근 '건양사 빌딩' 매물

- 조선 최초의 근대 주택개발업체 '건양사'의 건물로 광흥창역과 상수역까지 도보로 약 10분 거리이며, 간선도로를 통해 강변북로 등 자동차 도로 접근성이 높다. 주변으로 서부선 경전철이 2028년 개통 예정이며, 영국 테이트모던을 벤치마킹한 **문화창작발전소**가 2025년 준공 예정이다.

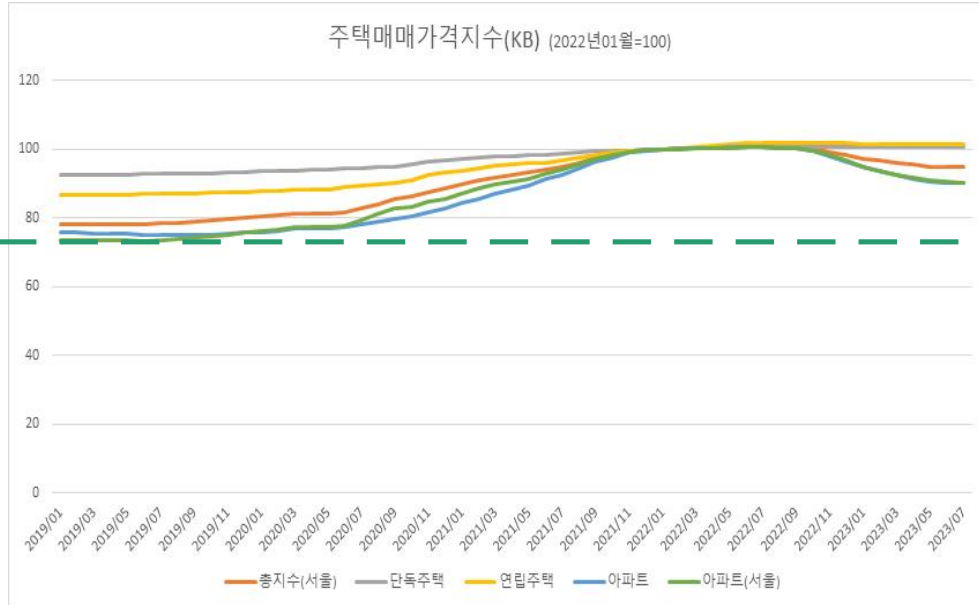
- (위치) 서울시 마포구 상수동 281-1 일원

- (면적) 3064㎡(약 927평), 지하 1층~지상 9층 규모의 업무시설

[출처 : 땅집GO 23.08.01] [바로가기](#)

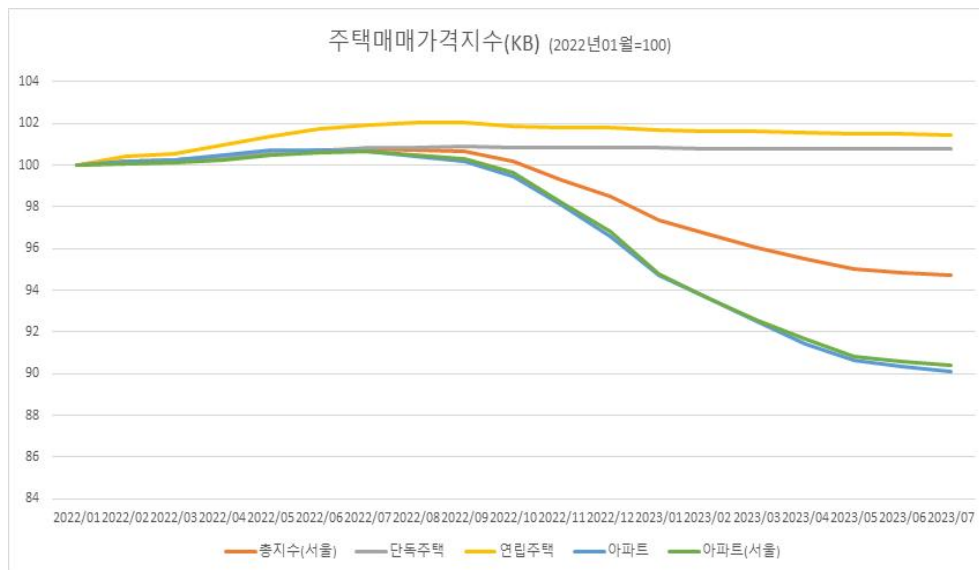
■ 주택매매가격지수(KB국민은행), 아파트매매가격은 2023년 2분기 이후 하락폭이 소폭 감소함

○ 2019년 01월 ~ 2023년 07월



- 2023년 7월(90.39) 서울 아파트매매가격은 2022년 1월(100) 대비 9.61% 하락하였고,
- 서울 아파트매매가격이 2019년 1월(73.659) 수준까지 하락한다고 가정하면 현재 약 36% 하락한 시점임.

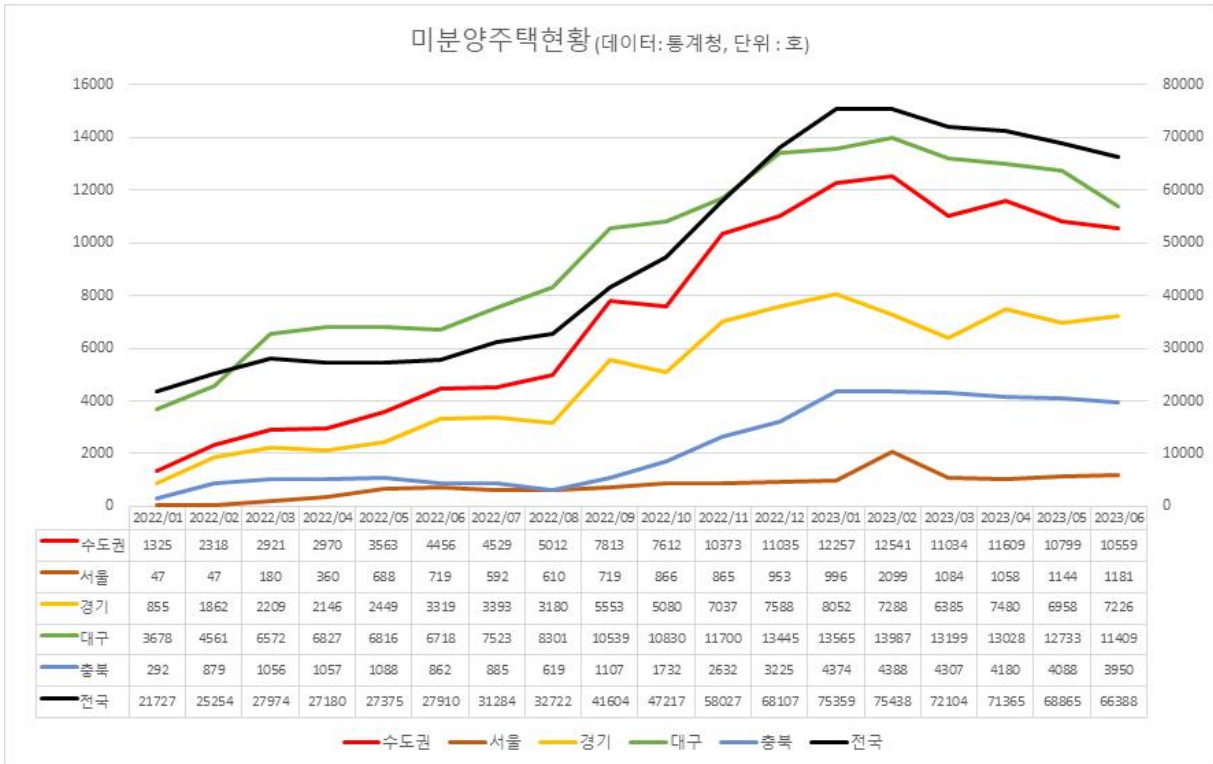
○ 2022년 01월 ~ 2023년 07월



- 서울을 포함하여 전국 아파트 가격은 여전히 하락 중에 있으나, 2023년 2분기 들어서 하락 폭이 소폭 감소함.

[데이터 출처 : KB국민은행, 한국은행]

■ 미분양주택현황, 수도권 미분양주택 증가세는 2023년 2월 이후 소폭 하락



- 전국 미분양주택현황 증가세는 23년 2월 이후 소폭 하락 함.
- 수도권 등 미분양주택현황은 2022년 1월 대비 크게 증가함.
  - (수도권)은 23년 6월 10,559호로 22년 1월 1,325호 대비 7.97배 증가함
  - (서울)은 23년 6월 1,181호로 22년 1월 47호 대비 25.135배 증가함
  - (경기)는 23년 6월 7,226호로 22년 1월 855호 대비 8.45배 증가함
  - (충북)은 23년 6월 3,950호로 22년 1월 292호 대비 13.53배 증가함.
  - (대구광역시)는 23년 6월 11,409호로 수도권 10,559호 보다 높은 수치를 보이고 있으며, 22년 1월 3,678호 대비 2.87배 증가함.

[데이터 출처 : 통계청, 한국은행]

## 〈경제 일반〉

- 7월 수출 503.3억 달러(16.5%↓), 수입 487.1억(25.4%↓), 수출보다 수입 더 줄면서 무역수지 16.3억 달러 흑자 기록

<7월 수출입실적(통관기준 잠정치)>

(단위: 백만 달러, %)

구분	2022년		2023년		
	7월	1~7월	6월	7월 <sup>P</sup>	1~7월 <sup>P</sup>
수출	60,242 (8.6)	410,754 (14.5)	54,231 (△6.0)	50,331 (△16.5)	357,510 (△13.0)
수입	65,260 (21.6)	426,691 (25.7)	53,105 (△11.7)	48,705 (△25.4)	382,350 (△10.4)
무역수지	-5,018	-15,937	1,126	1,626	-24,840

※ 조업일수 [(‘22) 23.5 일, (‘23) 23.5일] 고려 시 일평균수출액 [(‘22.7.) 25.6, (‘23.7.) 21.4억 달러] △16.5% 감소

- (수출) 반도체 업황 부진, 유가하락에 따른 석유제품·석유화학 단가 하락 등으로 감소하면서 **10개월 연속 하락세**
- (수입) 유가 하락 등에 따른 원유(△46%), 가스(△51%), 석탄(△46%) 등 에너지(△47%) 수입이 감소하였고 에너지를 제외한 품목의 수입도 단가 하락 등의 영향으로 감소
- (무역수지) 흑자를 기록하면서 표면적으로 무역 상황이 개선되어 보이나 수출이 여전히 마이너스를 기록하면서 불황형 흑자에 대한 우려가 제기되고 있음

[출처 : 산업통상부 23.08.01] 바로가기

- 7월 소비자물가지수 전년 동월 대비 2.3% 상승, 25개월만에 최저

- (농축수산물) 전월대비 1.7% 상승, 전년동월대비 0.5% 하락
- (공업제품) 전월대비, 전년동월대비 모두 변동 없음
- (전기가스수도) 전월대비 4.9% 하락, 전년동월대비 21.1% 상승
- (서비스) 전월대비 0.3%, 전년동월대비 3.1% 각각 상승

[출처 : 통계청 23.08.02] 바로가기

- 7월말 우리나라의 외환보유액은 4,218.0억달러로 전월말 대비 3.5억달러 ↑

- 금융기관 외화예수금이 감소하였으나 기타통화 외화자산의 미달러 환

산액 및 외화자산 운용수익이 증가한 데 기인

○ 2023년 6월말 기준 우리나라의 외환보유액 규모는 세계 8위 수준

[출처 : 한국은행 23.08.03] [바로가기](#)

■ Fitch, 미국의 장기신용등급을 AAA → AA+로 1단계 하향

○ 금번 발표시 Fitch는 **향후 3년 재정악화** 가능성, 정부부채의 높은 증가세, 지난 20년간 반복된 부채한도협상의 막판 타결(거버넌스)을 등급강등의 주요 원인으로 지목

[출처 : 국제금융센터 23.08.02] [바로가기](#)

■ 아르헨티나, IMF 채무 일부를 위안화로 상환할 예정

○ 31일(현지시간) 홍콩 일간지 사우스차이나모닝포스트(SCMP) 등에 따르면 국가 위기에 몰린 아르헨티나 정부는 **중국 인민은행과의 통화 스와프**를 통해 IMF 채무 일부를 위안화로 상환하기로 했다고 발표

○ 7월 31일~8월 1일 갚아야 할 돈 27억달러(약 3조5000억원) 중 17억달러(약 2조2000억원)를 위안화로 갚겠다는 게 아르헨티나 정부 계획

○ 아르헨티나 가톨릭대의 아리엘 곤잘레스 레바기 교수는 아르헨티나 외환 보유고에서 위안화 비중이 절반이 넘는 상황에서 중국 영향력이 더 강해질 것을 염려했다

[출처 : 이데일리 23.08.01] [바로가기](#)