

# 부동산 시장 동향

8월 2주(14일~18일까지)

## 〈부동산〉

### ■ 기획재정부, 국유재산 매입대금 10년 분납 등의 내용을 담은 2024년도 국유재산 정책방향 수립

- 추경호 부총리 겸 기획재정부 장관 주재로 열린 '국유재산정책심의위원회'에서 이런 내용의 '2024년도 국유재산종합계획'을 발표
- '24년도 국유재산종합계획 주요내용
  - (국유재산 매입·활용 편의성 개선)
    - ▶ 국유재산 매입대금의 분납기간을 확대\*하여 부담을 완화
      - \* (일반국민, 3천만원 이상) 現 3년 → 改 5년, (지자체) 現 5년 → 改 10년으로 연장
    - ▶ 각 수요자별(일반국민, 지자체, 기업 등)로 맞춤형 컨설팅 및 신속처리시스템(Fast-track)을 도입
      - \* 지역별·면적별 매각목록 온비드 공개, 캠퍼스 내 매각지원팀의 신속 지원
  - (유희부지 장기 대부) 매각이 곤란한 대규모 유희부지는 장기대부 방식의 민간참여 개발\*을 통해 민간은 수익 창출을 정부는 재정수입을 확충하는 민·관 상생의 새로운 개발모델\*\*을 추진
    - \* 대부기간 연장(現 30 → 改 50년), 매출액 연동 대부로 산정방식 도입(現 재산가액 연동) 등 추진
    - \*\* 예) 국내(여의도 IFC), 해외(싱가포르 마리나 베이)
  - (국유재산 로케이션 DB 구축) 영화·드라마 등의 제작 장소로 제공하여 K-콘텐츠의 발전을 적극 지원
  - (국·공유재산 연계시스템 구축) 국·공유재산의 활용현황\*을 확인할 수 있는 시스템 구축을 내년부터 본격 추진
    - \* 국·공유재산에 대해 권역별, 개별 재산별 매각대상 여부, 관리주체, 용도, 활용현황, 재산가액 등을 동시에 확인 가능한 시스템 구축 연계 추진

[출처 : 기획재정부 23.08.14] [바로가기](#)

## ■ 국토부, 투자자 보호·리츠회사의 부담 완화를 모두 고려한 리츠 감독체계 개편안 마련

- 리츠시장은 점차 확대\*되고 있는데 반해, 현행 인력 투입식 사후적 관리체계로는 시장확대 상황에 효과적인 대응이 곤란하다는 지적이 있었음

\* 연도별 리츠 수(개)/자산(조원) : ('17) 193/34.2 → ('20) 286/61.3 → ('23.7) 355/91.7

- 이에 따라 국토교통부는 리츠 감독체계 개편 민관합동 TF('23.4월)와 리츠 자문위원회의 자문 등을 거쳐 개편방안을 마련함
  - (주요내용) ①예방 중심 사전관리, ②검사 간 연계성 강화, ③검사 기준 개편, ④제재의 실효성 강화

[출처 : 국토부 23.08.18] [바로가기](#)

## ■ 국토부, 공간정보 서비스 브이월드 고도화 추진

- 공간정보 서비스인 브이월드(www.vworld.kr)를 더욱 편리하게 활용할 수 있도록 '브이월드 고도화 계획('23~'26년)' 을 발표하고 8월 18일부터 1단계 고도화 서비스를 개시한다고 밝힘

※ 국가·지자체 등이 보유한 공간정보와 공공·민간 기관의 활용서비스 제작에 필요한 공간정보를 제공하는 플랫폼(www.vworld.kr)으로 '12년 서비스를 시작한 이후 회원수가 13만 명에 이를 만큼 대표 공간정보 플랫폼

- (계획) ①3D지도 등 고정밀 공간정보 확대, ②모바일 3D지도 기능 등 사용자 중심 활용기능 확충, ③공간정보 코디네이터 등 활용지원 강화, ④클라우드 전환 등 전산인프라 운영환경 개선

[출처 : 국토부 23.08.17] [바로가기](#)

## ■ LH, 수도권 3곳(분당 오리·광명·하남)에 사옥부지 매각 작업 개시

- 분당 역세권에 위치한 오리스옥(업무용지, 38천㎡, 5,801억원), 8.23일에 입찰 마감
- 광명시흥사업본부 사옥부지(상업용지, 10천㎡, 1,045억원)에 9.7일에 입찰 마감
- 하남사업본부 사옥부지(업무용지, 12천㎡), 9월에 공고하여 10월 중 입찰 예정

# 붙임 1

# 오리사옥 현황

소 재 지	본관 [경기 성남시 분당구 구미동 175], 별관[구미동 181]																	
건 축 물	본관 [지상8층/지하2층], 별관 [지상4층/지하2층] / '97년 준공																	
대 지 면 적	37,997.6㎡																	
예 정 가 격	580,128,823천원																	
現건 축규모	건축면적 12,089㎡, 연면적 72,011㎡ * 건폐율 31.82%, 용적률 115.77%																	
용 도 지 역	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역																	
지구단위계획	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>본 관</th> <th>별 관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용 도</td> <td>UO</td> <td>UO</td> </tr> <tr> <td>기준층수</td> <td>10, 12</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>건 폐 율</td> <td>80</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>용 적 률</td> <td>460</td> <td>400</td> </tr> </tbody> </table>			구 분	본 관	별 관	용 도	UO	UO	기준층수	10, 12	8	건 폐 율	80	80	용 적 률	460	400
	구 분	본 관	별 관															
	용 도	UO	UO															
	기준층수	10, 12	8															
	건 폐 율	80	80															
	용 적 률	460	400															
※ 성남시 고시 제2009-122(2009.08.10)호에 의거 분당지구단위계획																		
* UO용도규정																		
- 권장용도 : 업무, 문화관련, 전략산업관련시설																		
- 불허용도 : 판매시설 및 불허용도Ⅱ (단독·공동주택, 위락, 숙박, 위험물저장 및 처리, 공장, 자동차관련시설)																		
사 옥 전 경	 																	

## 붙임 2

## 광명시흥사업본부 사옥부지 현황

소재지	상 1-1	상 1-2	상 1-3
지 번	경기도 광명시 일직동 508	일직동 508-1	일직동 508-2
대지면적	4,667.6㎡	2,882.2㎡	2,504.6㎡
예정가격	49,803,292천원	29,283,152천원	25,446,736천원
공급조건	매각 후 임대조건부(임대기간 : 2년) ※ 토지사용시기 : 잔금납부약정일로부터 2년		
공급방법	일반 실수요자, 일반경쟁입찰		
납부방법	일시납(3개월)		
용도지역	일반상업지역		
지구단위계획 (허용용도등)	구 분		지구단위계획 상 C1
	최고층수		164m 이하
	최저층수		5층 이상
	건 폐 율		70
	용 적 륵		700
* C1 용도규정 - 허용용도 : 판매시설, 문화 및 집회시설, 업무시설, 제1·2종 근린생활 시설 등 - 불허용도 : 공장, 위험물저장 및 처리시설, 교육연구시설, 단독주택, 공동주택 등			
부지전경	 		

### 붙임 3

### 하남사업본부 사옥부지 현황

소재지	업무 10-1	업무 10-2										
지번	경기도 하남시 풍산동 581-1	풍산동 581										
대지면적	4,218.2㎡	7,905.6㎡										
공급조건	매각 후 임대조건부(임대기간 : 2년) ※ 토지사용시기 : 잔금납부약정일로부터 2년											
공급방법	일반 실수요자, 일반경쟁입찰											
납부방법	일시납(3개월)											
용도지역	일반상업지역											
지구단위계획 (허용용도등)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>지구단위계획 상 C6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최고층수</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>최저층수</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>건폐율</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>600</td> </tr> </tbody> </table>		구분	지구단위계획 상 C6	최고층수	-	최저층수	-	건폐율	60	용적률	600
	구분	지구단위계획 상 C6										
최고층수	-											
최저층수	-											
건폐율	60											
용적률	600											
<p>* C6 용도규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 : 일반업무시설(설치의무비율 50% 이상), 제1·2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 문화및집회시설 등</li> <li>- 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>												
부지전경	 											

[출처 : LH 23.08.18] [바로가기](#)

■ 서울시, 서소문·무교다동·을지로3가에 개방형 녹지공간 조성

※ 개방형녹지 : 민간대지 내 지상레벨에서 공중이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간

○ 서울시는 제12차 도시계획위원회 개최 결과 무교다동 45번지 일대 등 정비계획 변경(안)을 원안·수정가결했다고 밝혔다.

연번	안건명	개요	심의결과
1	<도심재창조과> 무교다동 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 중구 무교동 45 일대(109,965.8㎡) ○ 내용 : 무교다동 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안) - 기반시설 변경	원안가결
2	<도심재창조과> 을지로3가구역 제10지구 정비계획 결정 변경(안)	○ 위치 : 을지로3가 95-12번지 일원(2,186.4㎡) ○ 내용 : 을지로3가구역 제10지구 정비계획 결정 변경(안)	수정가결
3	<도심재창조과> 서소문 11,12지구 정비계획 결정 변경(안)	○ 위치 : 서소문동 58-9 일원(9,531.5㎡) ○ 내용 : 서소문 11,12지구 정비계획 결정 변경(안)	수정가결

[출처 : 서울시 23.08.17] [바로가기](#)

■ 서울시, 강남구 개포 경남·우성3차·현대1차아파트 통합재건축 신속통합  
기획 확정

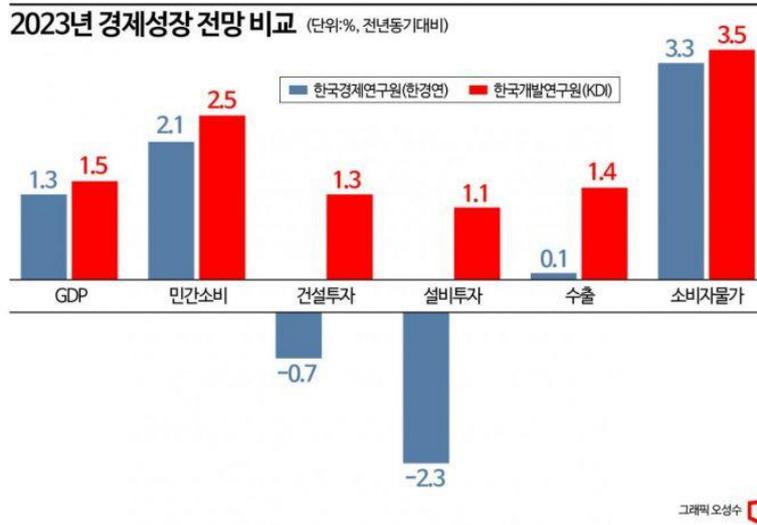
○ 이번 사업은 개포택지개발지구에 위치한 3개 단지의 통합 재건축으로, 양재천 공원과 바로 맞닿아 있는 입지적 장점을 살려 이 일대는 수변과 녹지가 함께 어우러진 친환경 단지 조성

연번	사업명	위치	사업내용
1	개포 경남·우성3차· 현대1차 아파트 신속통합 기획	강남구 개포동 653번지 일대 (132,571㎡)	- 용도지역 : 3종 - 용적률 : 300% 이하 - 높이 : 15층 → 50층 내외 - 세대수 : 1,400세대 → 2,340 내외

[출처 : 서울시 23.08.17] [바로가기](#)

## <경제 일반>

- KDI(한국개발연구원) 경제성장률 1.5% · 한국경제연구원(민간 경제연구소) 경제성장률 1.3% 전망



- 특히 한국경제의 ‘상저하고(上低下高)’ 가능성에는 같은 의견이지만 민·관의 내수 회복에 대한 전망과 중국 리오프닝(경제활동 재개) 효과와 수출 회복세 등에 대한 분석도 달랐다
- (KDI 전망) 경제성장률 1.5% 전망, 중국 리오프닝 제한적이지만 물가상승세둔화 및 수출회복 기대 낙관적인 전망
- (한국경제연구원) 경제성장률 1.3% 전망, 내수·수출 모두 동반 부진에 중국 불황 등으로 리오프닝 효과 제한적 전망

[출처 : 아시아경제 23.08.11] [바로가기](#)

- 7월 FOMC 의사록, 인플레이션 위험 상당한 수준. 추가 금리인상 가능성 부각

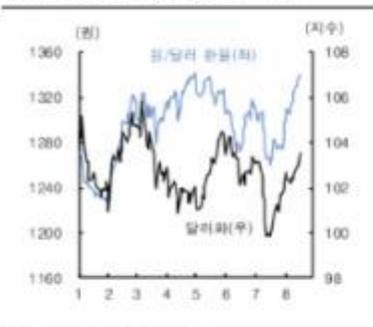
- FOMC 다수의 위원들은 인플레이션이 충분한 수준까지 완화되지 않을 수 있다는 우려를 표명하고 이에 향후에도 금리인상이 지속될 수 있다는 의견을 피력. 또한 인플레이션을 목표(연 2%) 수준까지 떨어뜨리는 책무가 최우선이라는 사실을 강조
- 또 위원들 간에 상당한 이견이 존재함을 시사. 다만 전체적으로는 경제 관련 불확실성이 높으며, 향후 정책 결정은 경제지표를 반영해야

한데 의견 수렴

[출처 : 국제금융센터 23.08.17] [바로가기](#)

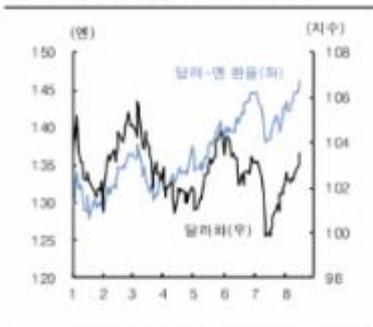
■ 中 경제 불안에 美 긴축 긴장까지 겹쳐 치솟는 원·달러 환율

[그림 6] 달러 및 원/달러 추이



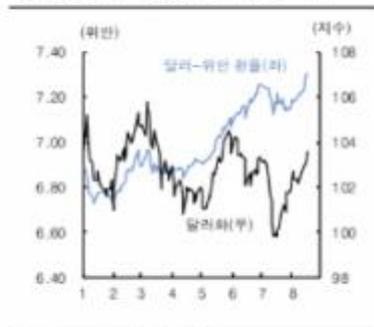
자료: Bloomberg, 한국투자증권

[그림 7] 달러 및 달러-엔 추이



자료: Bloomberg, 한국투자증권

[그림 8] 달러 및 달러-위안 추이



자료: Bloomberg, 한국투자증권

- 17일 서울 외환시장에서 원·달러 환율은 전날보다 5.1원 오른 1342.0 원에 마감, 환율은 5거래일 연속 올랐고 이달 들어 상승폭은 67.4원에 달하였음
- 중국 경제 위기 우려에 미국 통화정책을 둘러싼 시장 긴장까지 더해지는 가운데 원화 가치는 중국 위안화와 동조돼 하락, 안전자산인 달러 가치는 치솟으면서 원·달러 환율이 연중 최고 수준을 보이고 있음.
- 강달러 현상을 비롯한 금융시장 불안은 당분간 지속될 수 있다는 게 다수 전문가 관측

[출처 : 노컷뉴스 23.08.18] [바로가기](#)

■ 미국 국채수익률, 강한 상승세 지속 경기둔화·금융불안 우려 증폭

- 8/17 미국 10년물 국채 수익률(4.27%,+2bp)이 '07년 이후 최고치 수준에 근접 30년물(4.39%,+4bp)도 '11년 이후 최고치
- 국채수익률 상승은 여타 주요 금리의 상승을 유도하여 경제활동을 위축시키는 결과를 초래. 특히 미국의 30년 고정 모기지 금리가 7%를 넘어서며 21년만에 최고 수준, 이는 주택시장의 수요와 공급을 모두 감소시킬 것으로 예상
- 이뿐 아니라 금리의 상승은 주식, 원자재 등 위험자산의 매도 증가를 유발하여 금리 상승에 따른 신용여건 악화는 궁극적으로 경제활동 감소와 금융시장의 불확실성 증폭이라는 결과를 초래

<추가 설명>

※ 30년 고정 모기지는 미국의 주택 구매자들 사이에서 가장 인기가 있는 주택담보대출 상품

※ 모기지 금리는 미국의 기준 금리와 직접적으로 관련이 없지만, 기준금리와 밀접하게 관련된 10년물 국채의 영향을 받음

[출처 : 국제금융센터 23.08.18] [바로가기](#)

## ■ 사회관계망서비스 트위터(Twitter)의 금융플랫폼 탑재 계획 및 평가

- (계획) 트위터의 회장 일론 머스크(Elon Musk)는 회사 인수 후 트위터의 사명과 로고를 “X” 로 변경하면서 핵심 금융서비스를 제공하는 플랫폼으로 발전시키겠다는 비전을 제시
- (평가 및 시사점) 금융기능을 탑재한 “X” 의 성공 가능성에 대해서는 회의론이 지배적이거나, 일각에서는 긍정적 전망도 제시. 전통 은행들은 한층 더 공격적이고 다양화되는 빅테크 등의 위협 속에 협업 등을 통해 새로운 기회를 창출함과 동시에 고유의 경쟁력을 유지·강화하는 방안을 고심할 필요

[출처 : 국제금융센터 23.08.16] [바로가기](#)