

부동산 시장 동향

조사기간: 9월 11일 ~ 9월 17일까지

<부동산>

■ 2023년 상반기(1~6월) 창업기업 동향, 부동산업의 신규 창업이 전년동기대비 61,616개(47.3%) 대폭 감소

- [감소] 고금리, 원자재 상승, 국내외 경기부진 지속에 따른 투자 축소, 수출감소 등으로
 - 부동산업(47.3%↓), 제조업(11.6%↓), 금융 및 보험업(33.4%↓), 정보통신업(3.4%↓), 농·임·어업 및 광업(5.1%↓), 보건·사회복지(9.4%↓)
- [증가] 코로나19 주기적 유행(엔데믹) 선언 이후 대면업종 생산이 확대
 - 도매 및 소매업*(3.4%↑), 전기·가스·공기(44.6%↑), 교육서비스업(7.6%↑), 사업시설관리(7.0%↑), 예술·스포츠·여가업(8.4%↑), 수도·하수·폐기물(4.7%↑)
- * 도매 및 소매업 증가 원인으로 엔데믹 외 SNS를 통한 디저트류 유행, 상가 임차료 인하, 여행·캠핑 수요 증가
- 상업용부동산 창업감소 원인은 매매가 및 임대 수익률 저하

< 상업용부동산 투자 수익률 >

(단위: %, 전기대비, 전년동기대비 %p) 중소벤처기업부

구 분		'22.2분기	3분기	4분기	'23.1분기	2분기	전기대비	전년동기대비
오피스	소득수익률	0.96	0.73	0.95	0.98	0.98	0.00	0.01
	자본수익률	0.91	0.94	0.07	0.06	0.02	△0.04	△0.89
	투자수익률	1.87	1.67	1.02	1.04	1.00	△0.04	△0.87
중대형상가	소득수익률	0.84	0.62	0.85	0.85	0.85	0.00	0.01
	자본수익률	0.76	0.70	△0.01	△0.15	△0.12	0.03	△0.87
	투자수익률	1.59	1.32	0.84	0.69	0.73	0.04	△0.86
소규모상가	소득수익률	0.77	0.60	0.78	0.77	0.78	0.01	0.01
	자본수익률	0.66	0.59	0.02	△0.19	△0.12	0.07	△0.78
	투자수익률	1.43	1.20	0.80	0.58	0.66	0.08	△0.77
집합상가	소득수익률	1.02	0.87	1.04	1.04	1.04	0.00	0.02
	자본수익률	0.51	0.51	0.03	△0.20	△0.03	0.16	△0.55
	투자수익률	1.54	1.39	1.07	0.84	1.01	0.17	△0.53

[출처 : 중소벤처기업부 23.09.14.] [바로가기](#)

■ 국토부, 분양가 상한제 9월 정기고시, m² 당 194만 3천원 → 197만 6천원으로 1.7% 상승됨

- 콘크리트 등 자재비와 노무비 인상 등 영향으로 기본형건축비(16~26층 이하, 전용면적 60~85m² 지상층 기준)가 직전 고시된 m² 당 194만 3천원에서 197만 6천원으로 1.7% 상승한다고 함.

-

* 분상제 주택(공공택지 등)의 분양가 상한 구성항목 = 택지비+기본형건축비+건축·택지가산비

** 자재가격 변동률: 레미콘 7.84%, 창호유리 1.00%, 철근 △4.88% 등

*** 노임단가 변동률: 보통인부 2.21%, 특별인부 2.64%, 철근공 5.01% 등

[출처 : 국토교통부 23.09.14.] [바로가기](#)

■ 금융위원회 「부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검회의」 부동산PF 연체율 2.17%

- 23년 6월말 부동산 PF 대출 잔액 133.1조원, 연체율 2.17%
- 「PF 대주단 협약」이 `23.8월말 현재 총 187개 사업장에 적용 중이며, 그 중 152개 사업장에서 기한이익 부활, 신규자금 지원, 이자유예, 만기연장이 이루어지고 있으며, 사업성이 없거나, 시행·시공사와 대주단 간의 공동 손실분담이 부족한 사업장은 공동관리 부결(23개) 및 경·공매 등을 통한 사업장 정리가 진행되었다고 함.

[출처 : 금융위원회 23.09.12.] [바로가기](#)

■ 기재부, 제2차 「국가·지자체 국유재산 활용 협의회」에서 국가·지자체간 협력 체계 강화, 매각·임대 절차 간소화 등 계획 발표

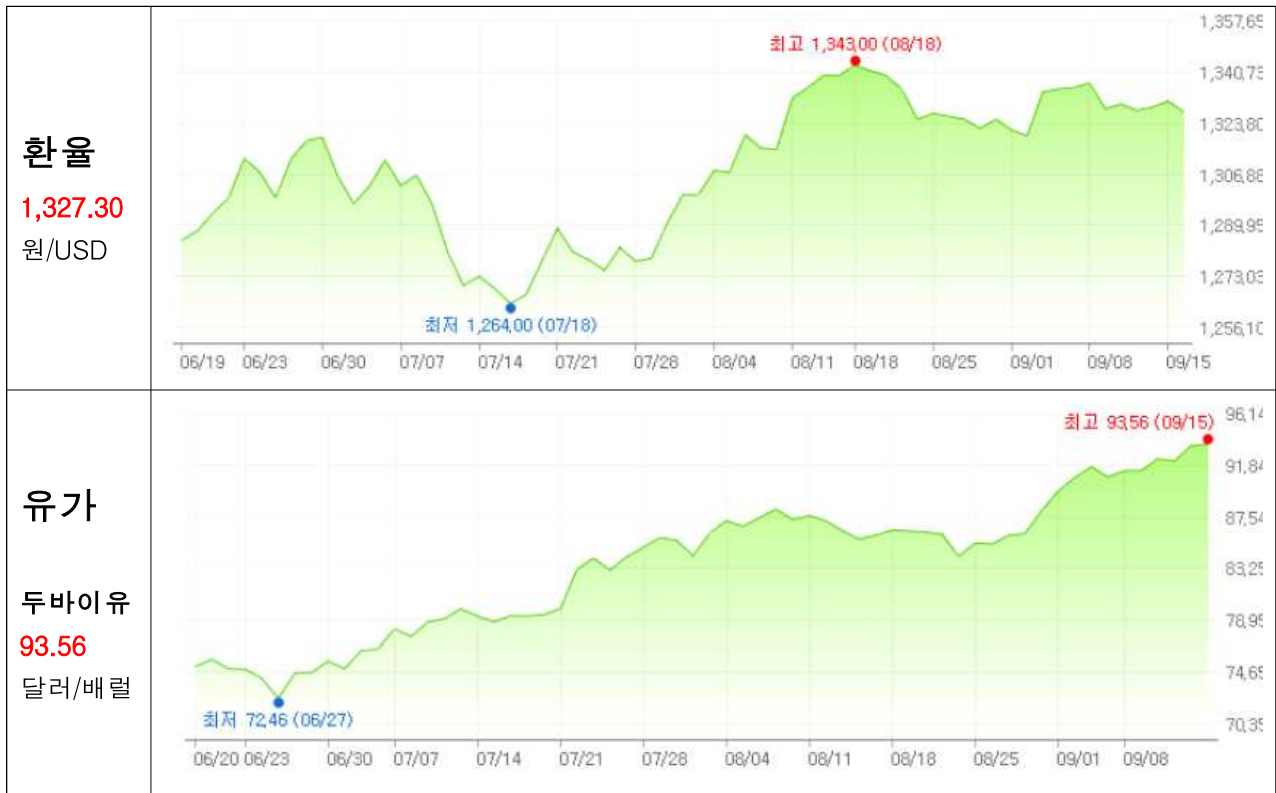
- 「찾아가는 국유재산 설명회」(6~7월) 등을 통해 지자체가 제기한 103개 사업을 중점관리대상으로 선정함, 이 중 △55건에 대해서는 연말까지 매각·대부 등을 추진할 예정이며, △48건은 관계부처 협의 등 절차를 거쳐 세부 지원방안을 검토할 예정이라고 함.
- 기초지자체의 숙원사업이었던 △정부과천청사 앞 유희 국유지를 개발 전까지 시민을 위한 개방공간으로 이용(신계용 과천시장), △속초시의 스포츠 파크 건립을 위해 유희 국유지 매각 신청(이병선 속초시장), △구(舊) 보

령선관위 건물 무상양여를 통한 도시재생사업 지원(김동일 보령시장), △
현(現) 강진경찰서 부지에 문화재(금릉관) 복원을 위해 강진경찰서의 이전
신축 요청(서순철 강진군 부군수)에 대해 기초자치단체장의 설명을 직접
듣고 기재부가 적극 협력하기로 함.

[출처 : 기획재정부 23.09.13.] [바로가기](#)

〈경제일반〉

■ 경제지표 (조사일시 2023.09.18. 출처: NAVER, 하나은행)



■ 산업통상자원부, 중국발 요소 수급에는 차질이 없을 것으로 예상함.

- 차량용 요소 재고는 70일분(민간 재고 55일분, 조달청 비축 15일분) 확보되어 있으며, 2.5개월분에 해당하는 수입계약이 이미 체결되어 있어 11월까지 순차적으로 수입될 예정” 이라고 함.
 - 중국 내 요소 거래가격이 보합세에 있고, 현지 요소기업의 생산량도 회복중이라고 함
- * 중국 요소 현물가(블룸버그, CHURSHAD Index, \$/미터톤) : ('22) 386 → ('23.8) 357 → ('23.9월1주) 359 → ('23.9월2주) 357 → ('23.9월12일) 357

[출처 : 산업통상자원부 23.09.14.] [바로가기](#)

■ 8월 중 시중금리 동향, 가계대출 및 기업대출 확대

- [국고채금리] 미 국채금리가 연준 긴축기조 장기화 기대, 수급여건 악화 우려 등으로 급등한 데 주로 영향받아 상승

- [코스피] 미 연준 통화긴축 장기화 우려, 중국경제 관련 리스크 부각 등으로 하락
- [대출] 가계대출은(23.7월 +5.9조원 → 8월 +6.9조원)으로 증가규모가 확대되었으며, 기업대출(+8.7조원 → +8.2조원)은 전월에 이어 상당폭 증가
- [수신] 은행 수신(23.7월 -23.1조원 → 8월 +27.9조원)은 큰 폭 증가하였으며, 자산운용사 수신(+18.8조원 → +2.4조원)은 증가폭 축소

시장금리 및 주가

	20년말	21년말	22년말	23.7월말 (A)	8월말	9.12일 (B)	B - A
■ 국고채(3년)	0.98	1.80	3.72	3.68	3.71	3.86	0.18
■ 국고채(10년)	1.71	2.25	3.73	3.76	3.82	3.97	0.21
■ 미국채(10년)	0.91	1.51	3.87	3.96	4.11	4.29 ²⁾	0.33
■ 회사채(3년, AA-) ¹⁾	1.39	2.41	5.20	4.47	4.48	4.62	0.15
■ 회사채(3년, A-) ¹⁾	2.44	3.28	6.19	5.82	5.85	5.99	0.17
■ 회사채(3년, BBB+) ¹⁾	5.06	5.86	8.73	8.46	8.48	8.63	0.17
■ 통안증권(91일) ¹⁾	0.56	1.00	3.53	3.58	3.56	3.61	0.03
■ 은행채(3개월) ¹⁾	0.84	1.43	4.05	3.70	3.69	3.77	0.07
■ CD(91일)	0.66	1.29	3.98	3.74	3.69	3.73	-0.01
■ CP(A1, 91일)	1.09	1.56	5.28	4.03	4.03	4.04	0.01
■ 코스피	2,873	2,978	2,236	2,633	2,556	2,537	-96
■ 코스닥	968	1,034	679	936	928	898	-38

주: 1) 민간채권평가사 4사 평균

2) 9.11일 기준

[출처 : 한국은행 23.09.13.] [바로가기](#)

■ 9월 1일~10일 수출입 현황, 무역수지 16억 달러 적자

- 수출은 149억 달러로 전년동기대비 △7.9% 감소, 수입은 165억 달러로 전년동기대비 △11.3% 감소했으며, 무역수지는 16억 달러 적자를 기록함

(단위: 백만 달러, %)

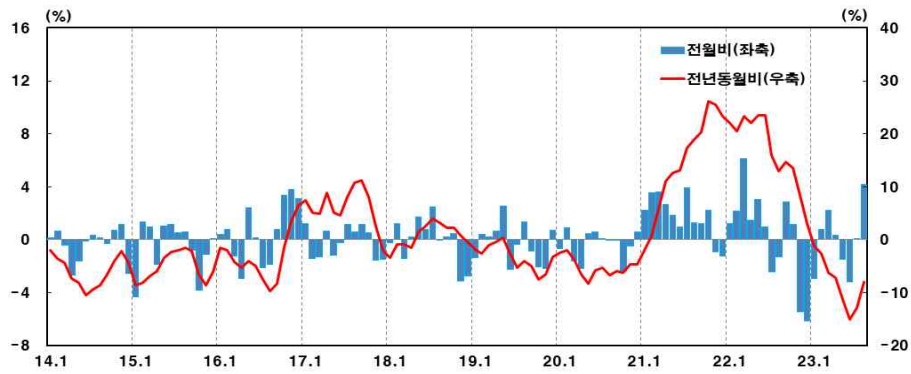
구분	2022년		전 월 (8.1.-10.)	2023년	
	당 월 (9.1.-10.)	연간누계 (1.1.-9.10.)		당 월 (9.1.-10.)	연간누계 (1.1.-9.10.)
수출 (전년동기대비 증감률)	16,130 (△17.2)	483,490 (12.1)	13,218 (△15.3)	14,860 (△7.9)	424,363 (△12.2)
수입 (전년동기대비 증감률)	18,600 (△11.3)	511,319 (24.1)	16,228 (△30.5)	16,504 (△11.3)	449,782 (△12.0)
무역수지	-2,470	-27,829	-3,010	-1,644	-25,420

※ 조업일수 [(‘22) 6.5 일, (‘23) 7.0 일] 고려 시 일평균수출액 [(‘22.9.) 24.8, (‘23.9.) 21.2 억 달러] △14.5% 감소

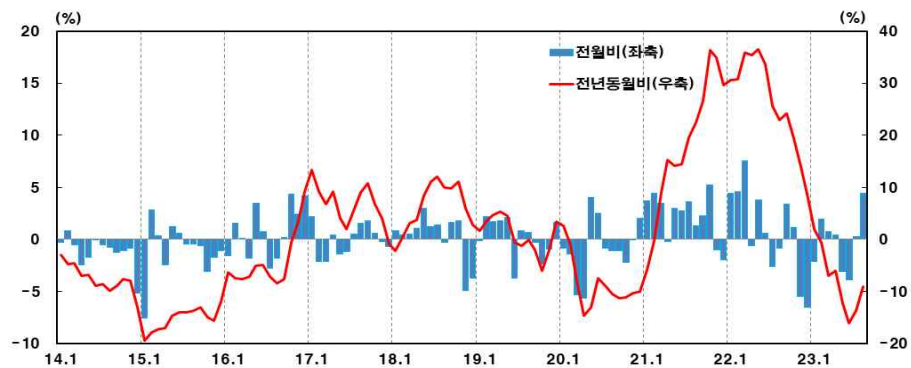
[출처 : 관세청 23.09.11.] [바로가기](#)

■ 8월 수출입물가지수(원화기준), 수출 및 수입 물가 전월대비 상승

- [수출물가]는 원/달러 환율이 상승한 가운데 석탄 및 석유제품, 화학제품 등이 오르며 전월대비 4.2% 상승(전년동월대비 7.9% 하락)



- [수입물가]는 국제유가 상승의 영향으로 광산품, 석탄 및 석유제품 등이 오르며 전월대비 4.4% 상승(전년동월대비 9.0% 하락)



[출처 : 한국은행 23.09.13.] [바로가기](#)