

부동산 시장 동향

조사기간: 10월 16일 ~ 10월 22일까지

〈부동산〉

■ 공공택지 전매제한 등 「주택공급 활성화 방안」 하위 8개 법령·행정 예고

<입법예고>

- 「택지개발촉진법 시행령」·「공공주택 특별법 시행령」 : **공동주택용지 전매제한 한시 완화**
 - 공동주택용지도 단독주택용지처럼 계약일로부터 2년 이후에는 최초 공급 가격 이하로 전매를 허용하되, 시행일로부터 1년간만 1회에 한하여 한시로 완화한다.
- 「도시정비법 시행령」 : **신��사 사업시행자 지정요건 완화**
 - (현행) 토지주 3/4 이상, 토지면적 1/3 이상 신��
 - (개선) 주민 동의 3/4 이상
- 「소규모주택정비법 시행령」 : **가로주택정비사업 면적 요건 완화**
 - (현행) 소규모주택정비사업 중 가로주택정비사업은 기본 1만㎡ 미만까지, 공공성 요건 또는 소규모주택정비 관리지역 내 시행할 경우 최대 2만㎡ 미만까지 사업 시행 가능하나
 - (개선) 지자체·LH 참여 등 공공성이 확보되고, 소규모주택정비 관리지역 내에서 시행하는 가로주택정비사업의 경우 최대 4만㎡ 미만 까지 시행할 수 있도록 면적요건을 완화
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 : **도시형 생활주택 주차장 완화**
 - (현행) 도시형 생활주택 중 전용면적 60㎡ 이하인 소형 주택은 일반 공동주택 대비 주차장 기준이 완화(세대당 0.7대→0.6대)
 - (개선) 도시형 생활주택 중 소형 주택을 역세권이면서 상업·준주거 지역에 건설하고, 전체 주차공간의 20%를 공유차량 전용 주차장으로 할당하는 경우 주차장 기준을 세대당 0.4대로 30% 가량 추가 완화함
- 「주택공급규칙」 : **청약시 무주택 간주기준 확대**
 - (현행) 전용면적 60㎡ 이하로서 공시가격 1.3억원(지방 8천만원) 이하인 주택을 보유하더라도 민영주택 일반공급을 신청하는 경우 무주택으로 간

주함

- (개선) 무주택 간주 소형·저가주택 금액기준(공시가격)을 수도권은 1.6억원, 지방은 1억원으로 각각 상향하고, 적용되는 청약유형도 민영주택 특별공급, 공공주택 일반공급 및 특별공급까지 확대함
- 「민간임대주택법 시행규칙」 : 공공지원 민간임대주택 임차인 자격 완화
 - (현행) 공공지원민간임대주택은 무주택자를 대상으로 임차인을 모집하고, 준공 후 입주 개시일까지 임대되지 않은 경우에 임차인 자격을 완화하여 유주택자에게도 공급함
 - (개선) 공공지원민간임대주택의 임차인 자격을 완화할 수 있는 시기를 임차인 모집공고 후 6개월 이후로 앞당긴다고 함.

<행정예고>

- 「공공주택 업무처리지침」 : 공공주택지구 전체 공동주택용지 평균용적률 기준 완화
 - (현행) 개발제한구역을 해제하여 공공주택지구를 조성하는 경우 지구 전체 공동주택용지 평균용적률을 220% 이하로 제한하고 있음.
 - (개선) 개발제한구역을 해제하는 경우 공공주택지구 공동주택용지 평균용적률 상한을 최대 250%까지 완화한다고 함 등.

[출처 : 국토교통부 23.10.16.] [바로가기](#)

■ 지역활력타운 조성사업(다부처협력형) 공모착수(24년 1월), 상반기 10곳 내외

- 지방소멸 대응에 관한 사업으로 고령친화형설계 타운하우스 등 주거·돌봄·일자리 복합 주거거점 조성하는 사업

[출처 : 국토교통부 23.10.17.] [바로가기](#)

■ 연립·다세대·도시형생활주택 등 건설자금 지원 확대(대출한도 및 금리)

- (분양)민간사업자가 비(非)아파트 분양 경우 호당 최대 7천 5백만원까지 대출, 금리는 3.5 ~ 4.7%로 지원함.
- (건설)민간임대주택 건설자금은 호당 최대 1.2 ~ 1.4억원까지 지원, 금리는 공공지원민간임대 2.0~2.8%, 장기일반임대주택은 2.2~3.0% 임.

[출처 : 국토교통부 23.10.17.] [바로가기](#)

■ 가로주택정비사업 기금융자 추가 공모(10월 25일 ~ 11월 7일)

○ 공모 절차

공고 및 안내	⇒	신청서 접수	⇒	평가 및 집계	⇒	결과발표	⇒	예산배정 및 집행
10. 20.~10. 24.		10. 25.~11. 7.		11. 8.~11. 14.		11. 15.		~12.15.

○ 기금융자 상품 개요

구 분	가로주택정비사업		
	초기사업비	이주비(직접용자)	건설자금(위탁용자)
대 상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 조합, 공공기관 등 사업시행자 		
자금용도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 조합인가 이후부터 사업인가 이전까지 사업비(운영비, 용역비 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업인가 이후 조합원의 이주비, 초기사업비 대환자금 * 조합원의 종전 토지 및 건축물에 주택도시보증공사가 제1순위 근저당 설정 후 용자 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업인가 이후 건설자금
용자한도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총사업비의 5% 미만 (한도 15억원) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 조합원의 종전 토지 및 건축물 평가액의 50% 미만(한도 300억원) * 공적임대 20% 공급시 최대 70%까지 한도 상향단, 금액한도 상향 없음) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총사업비의 50% 미만 * 공적임대 20% 공급시 최대 70%까지 한도 상향
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용자실행일부부터 사업인가 예정일에 3개월을 가산한 날까지 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용자실행일부부터 준공후 6개월까지 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용자실행일부부터 2년
용자금리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연 2.2%(변동금리) * 빈집이 10호 이상이거나 빈집의 대지면적이 전체 사업면적의 20% 이상을 포함하는 경우 또는 공공이 참여할 경우 연 1.9% 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ CD(3개월물)+2.1%(변동금리) * 공공이 참여할 경우 연 0.3% 완화 ** 용자금액 300억원(직접용자 금액이 있을 시 동 금액을 차감)까지 정책금리(2.2%)와 차이 일부(최대2%p)를 보전
담당기관	주택도시보증공사(HUG)		주택도시보증공사(HUG)·우리은행

[출처 : 국토교통부 23.10.18.] [바로가기](#)

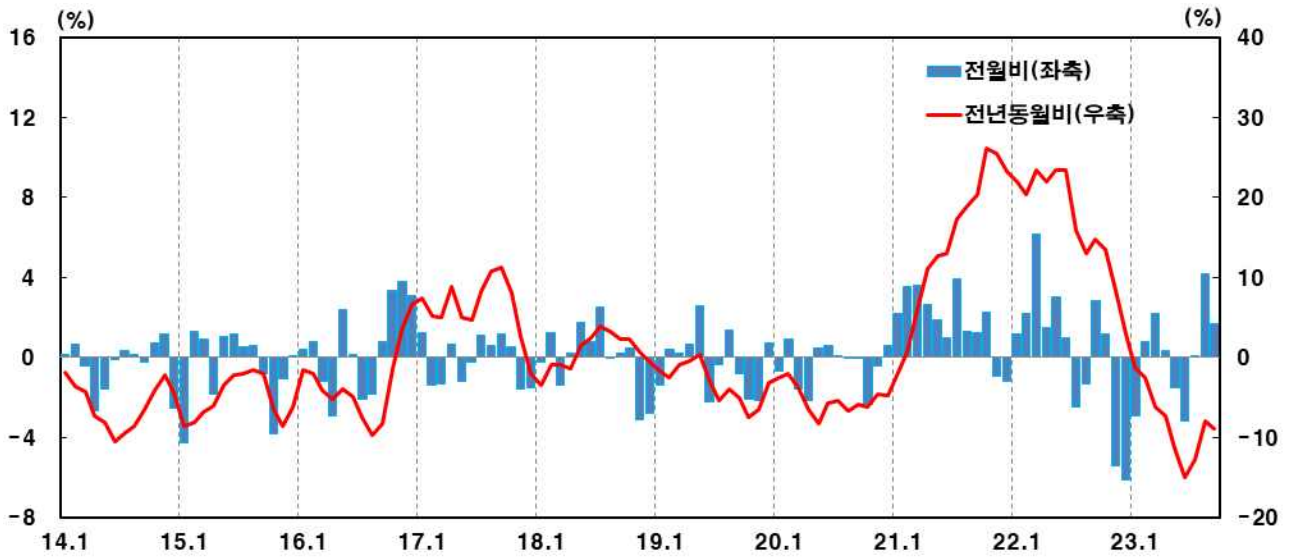
<경제일반>

■ 경제지표 (출처: NAVER, 하나은행, 은행연합회)

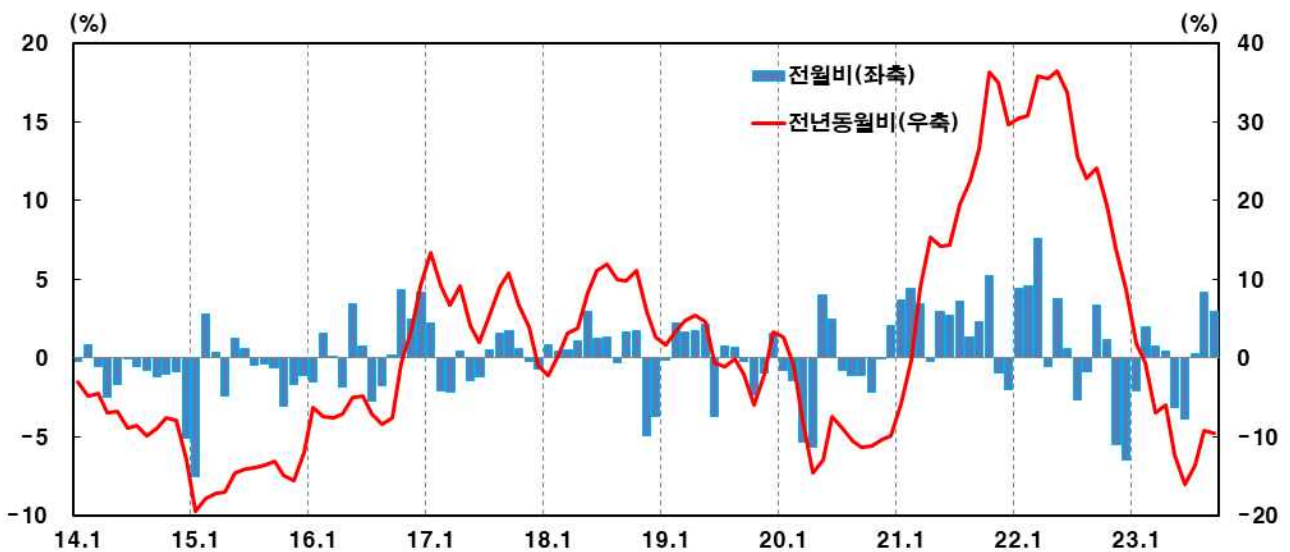


■ 2023년 9월 수출입물가지수 수출물가 전년동월대비 8.9% 하락

○ 수출물가(원화기준)는 전월대비 1.7% 상승, 전년동월대비 8.9% 하락



○ 수입물가(원화기준)는 전월대비 2.9% 상승, 전년동월대비 9.6% 하락



[출처 : 한국은행 23.10.17.] [바로가기](#)

■ 한국은행 기준금리 3.50%으로 6차례 동결

○ 2023년 01월 13일 3.25% → 3.50% 으로 0.25% 인상

○ 주요국 중앙은행 기준금리

- 미국 연방준비은행 : 5.50% (2023.07.27. +0.25%)
- 유럽 중앙은행 : 4.50% (2023.09.14. +0.25%)
- 캐나다 중앙은행 : 5.00% (2023.07.12. +0.25%)

[출처 : 한국은행 23.10.19.] [바로가기](#)