

부동산 시장 동향

조사기간: 10월 23일 ~ 10월 31일까지

[정책동향]

■ 정비사업, 신탁계약서 표준안 마련으로 주민권익 강화

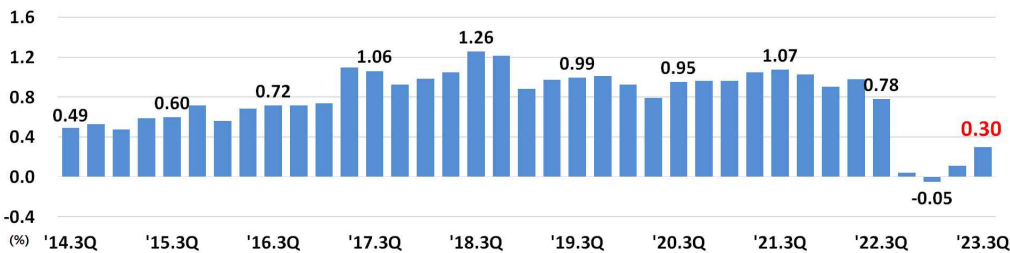
- 신탁사가 계약 후 2년 내 사업시행자로 지정되지 못하거나, 주민 3/4 이상이 찬성할 경우, 신탁 계약을 일괄 해지할 수 있음
- 신탁사가의 신탁재산을 담보로 한 대출은 착공 이후 가능하도록 함
- 신탁방식이 조합방식과 동일하게 소유권 이전고시 후 1년 내 사업비 정산 등의 절차를 완료하도록 기간을 명시함.

[출처 : 국토교통부 23.10.23.] [바로가기](#)

■ 2022년 3분기 대비 2023년 3분기 전국 지가변동률(상승) 및 토지거래량(하락)

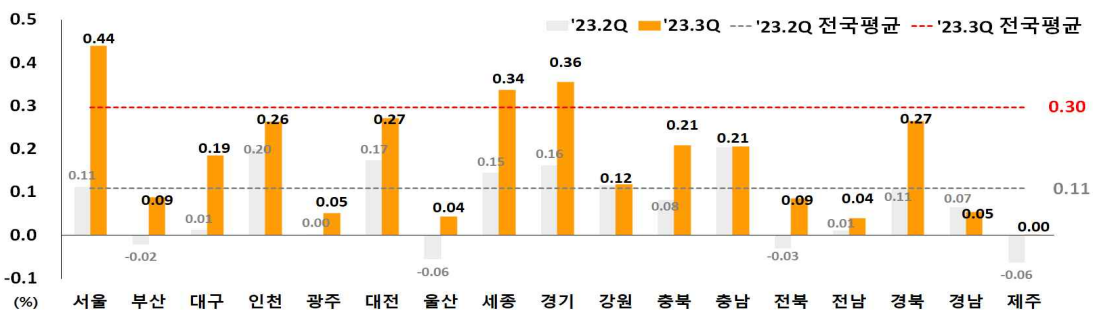
- 23년 3분기(7월~9월) 전국 지가변동률은 0.30% 상승함.
 - 23년 2분기(4월~6월) 대비 0.19%p 상승, 22년 3분기(0.78%) 대비 0.48%p 낮은 수준임.

< 최근 10개년 분기별 전국 지가변동률(%) >



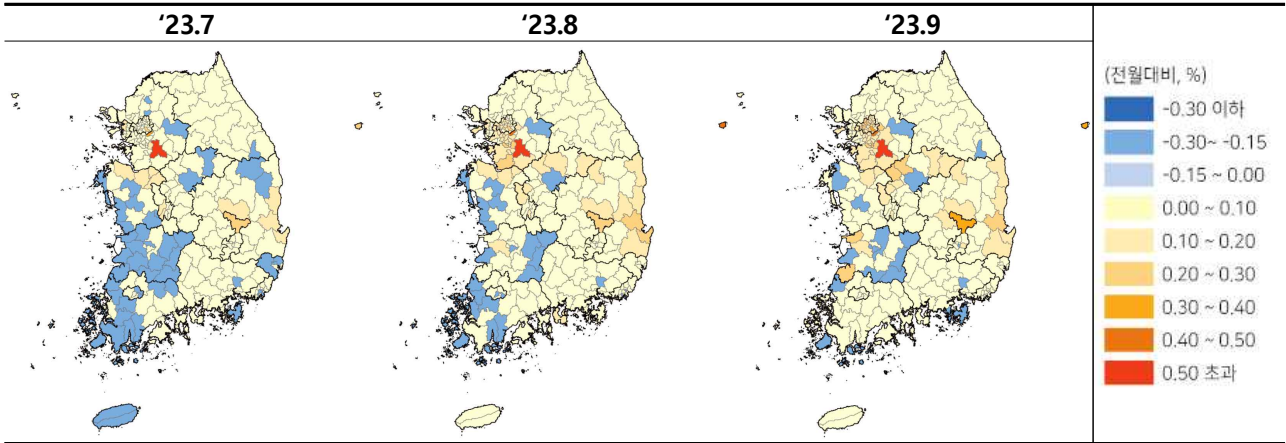
- [지역별] 수도권(0.14% → 0.39%) 및 지방(0.06% → 0.14%) 모두 '23년 2분기 대비 높은 수준을 보임.

< 23년 3분기 시도별 지가변동률(%) >



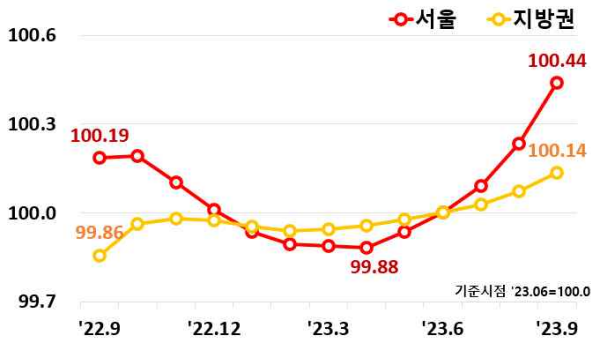
- [최근 동향] '23년 9월 전국 지가변동률은 0.13% 상승하였으며, 매월 상승폭 확대('23.7(0.06%) → '23.8(0.11%) → '23.9(0.13%))를 이어가고 있음.

<'23년 3분기 월별 지가변동률 색인도>

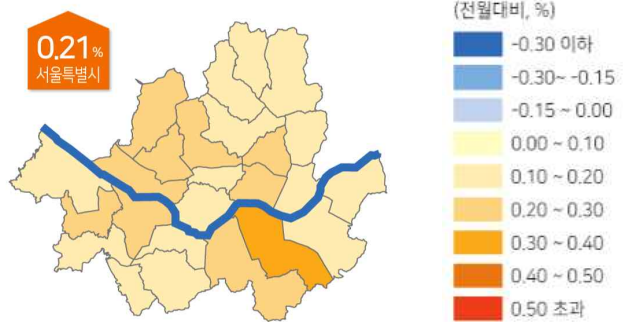


- 서울특별시는 지가 하락기('22.11~'23.4)를 지나 '23년 7월부터 매월 모든 구(총 25개)에서 전월 대비 상승을 나타내고 있음

<서울 및 지방권 지가지수>



<서울지역 9월 지가변동률>

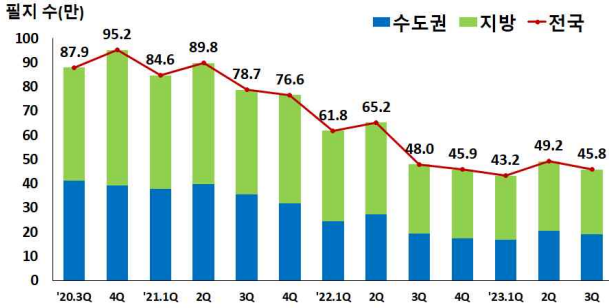


<'23년 서울지역 지가변동률 및 전월 대비 지가상승 시군구 추이>

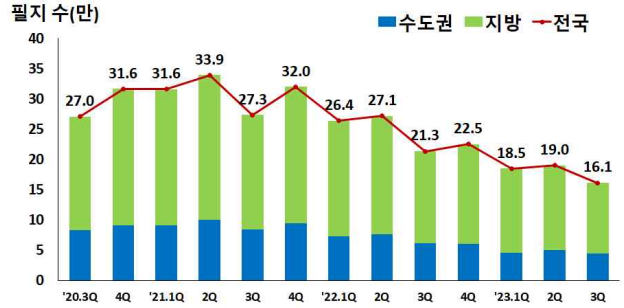
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
서울 지가변동률(%)	-0.07	-0.04	-0.01	0.00	0.05	0.07	0.09	0.14	0.21
전월 대비 상승 구	3개	4개	6개	7개	10개	19개	25개	25개	25개

- 23년 3분기 전체토지(건축물 부속토지 포함) 거래량은 약 45.8만 필지(308.4km²)로 23년 2분기 대비 6.8% 감소(△3.4만 필지), 22년 3분기 대비 4.5% 감소(△2.2만 필지)함.
- 건축물 부속토지를 제외한 순수토지 거래량은 약 16.1만 필지(282.9km²)로, 23년 2분기 대비 15.1% 감소(△2.9만 필지), 22년 3분기 대비 24.5% 감소(△5.2만 필지)함.

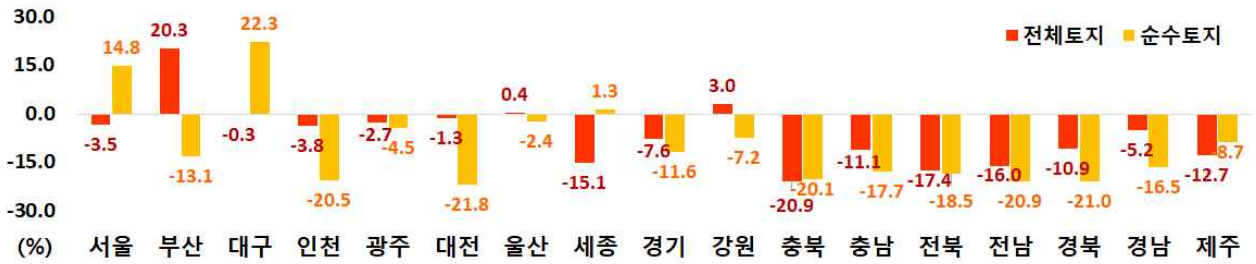
< 분기별 전체토지 거래량 >



< 분기별 순수토지 거래량 >



<'23년 2분기 대비 3분기 전체·순수토지 거래량 증감률(%)>

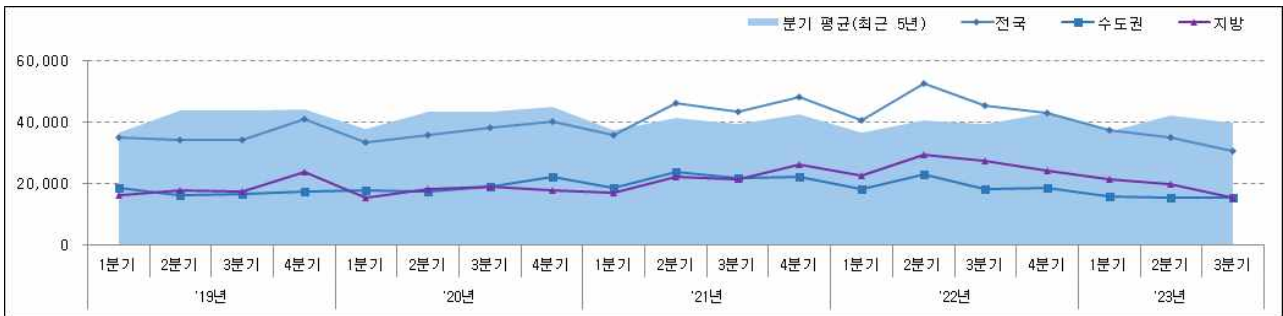


[출처 : 국토교통부 23.10.24.] [바로가기](#)

■ 전년 동기 대비 23년 3분기 건축 인허가 면적은 32.8% 감소, 착공 면적은 44.2% 감소, 준공 면적은 8.1% 증가함

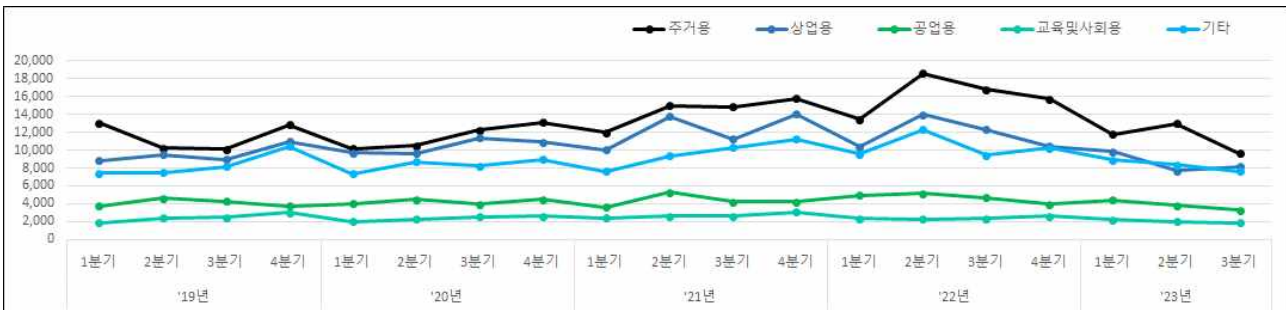
< 분기별 건축 허가 면적 추이 >

(단위 : 천 m²)



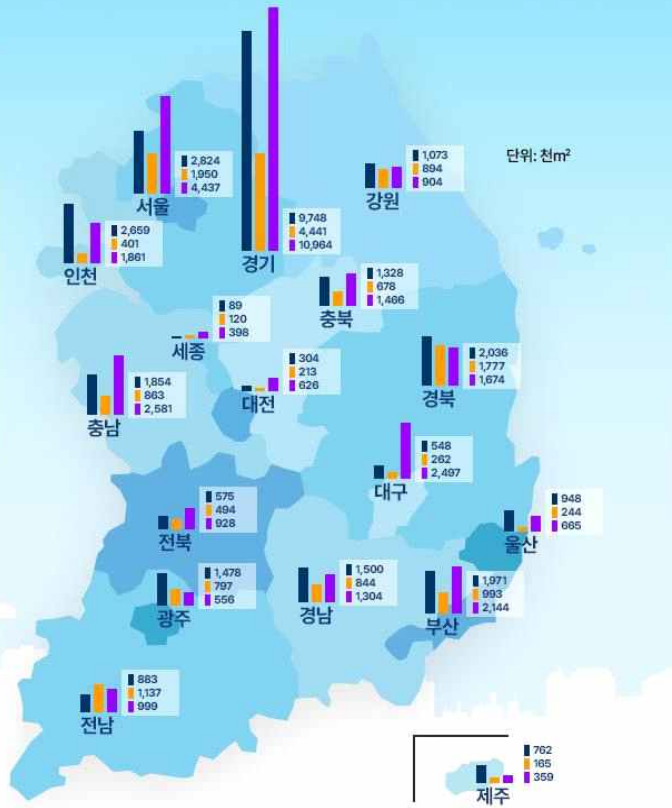
< 용도별 건축 허가 면적 추이 >

(단위 : 천 m²)



'23년 3분기 전국 건축 인허가 현황

전국 허가 30,589천m ²	전년동기대비 32.8% ↓
전국 착공 16,279천m ²	전년동기대비 44.2% ↓
전국 준공 34,373천m ²	전년동기대비 8.1% ↑



전국 5개년 인허가 추이



[출처 : 국토교통부 23.10.31.] [바로가기](#)

- 2023년 9월 주택 통계, 9월 미분양 59,806호로 전월(61,811호) 대비 3.2%(2,005호) 감소함.
- 준공 후 미분양은 9,513호로 전월(9,392호) 대비 1.3%(121호) 증가하였다.

한눈에 보는 전국 주택건설실적 (2023년 9월)

단계별 주택건설실적 (9월 누계)

수도권 ■ 지방 ■ 서울 ■ (단위:호)



전국 연도별 물량추이 (9월 누계)

(단위:호)



전국 미분양 주택 현황 (2023년 9월)

전국 미분양 현황

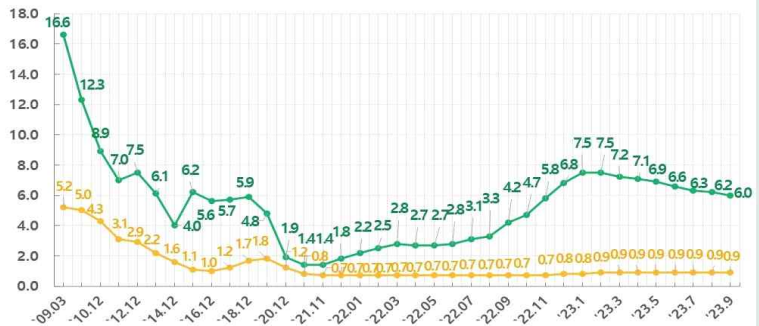


규모별 현황

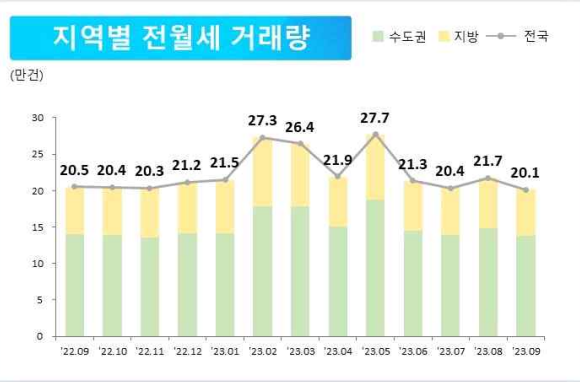
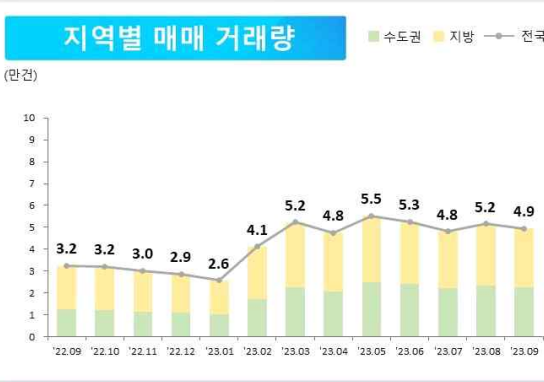
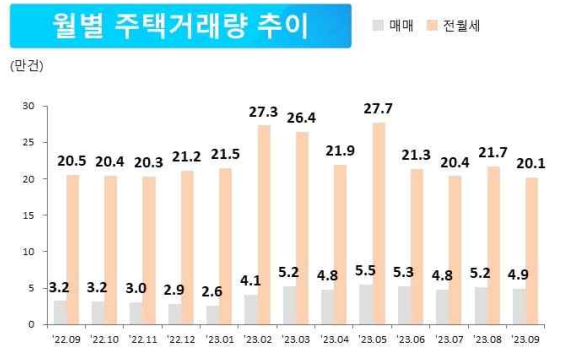
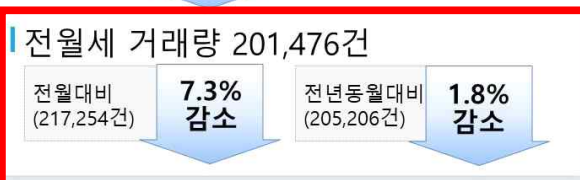
40㎡이하 소형 주택	2,255 호	40~60㎡ 소형 주택	6,446 호
60~85㎡ 중형 주택	42,904 호	85㎡초과 대형 주택	8,201 호

미분양 주택수

전체 ● 준공 후 ○ (단위:만 호)



전국 주택 거래 현황 (2023년 9월)



[출처 : 국토교통부 23.10.31.] [바로가기](#)

■ 예비타당성조사 대상사업 선정 현황(수도권 제1순환선(구리~성남) 지하고속도로 건설사업 등)

예비타당성조사 대상사업 선정 현황

① 대전~세종~충북 광역철도 사업(국토부)

- (사업내용) 대전~세종~충북간을 연결하는 광역철도망을 구축하여 이동성 향상 및 충청권 광역생활권 조성기반 마련(L=60.8km)
- (요구안 총사업비) 42,211억원, (사업기간) '26~'34년

② 수도권 제1순환선(구리~성남) 지하고속도로 건설사업(국토부)

- (사업내용) 퇴계원 IC~판교 JCT 간 지하고속도로를 건설하여, 수도권 제1순환선 전 구간의 정체 해소 및 인근 신도시의 교통망 적기 지원(L=31.5km, 왕복 4~6차로, 소형차 이용)
- (요구안 총사업비) 39,627억원, (사업기간) '24~'33년

③ 센텀2지구 도시첨단산업단지 진입도로 건설사업(국토부)

- (사업내용) 부산시 해운대구 반여·반송·석대 일원에 조성하는 센텀2지구 도시첨단산업단지(도심융합특구)로의 진입도로를 건설하여 산업단지로의 접근성 향상에 기여(L=3.78km, 왕복 4차로)
- (요구안 총사업비) 1,802억원, (사업기간) '25~'29년

④ 한강하류 6차 급수체계 조정사업(환경부)

- (사업내용) 경기 남부지역(광주, 화성, 평택, 안성)의 용수수요 증가 추세에 대응하여, 수도권 광역상수도 內(내) 여유분을 부족지역으로 전환하여 공급
- (요구안 총사업비) 1,091억원, (사업기간) '25~'32년

⑥ 한·아세안 국가정원 조성(산림청)

- (사업내용) 한-아세안 국가간 산림분야 교류·협력 기회 확대를 위해 주제정원, 식물원 등 정원문화 체험·교육이 가능한 국가정원을 조성
- (요구안 총사업비) 1,986억원, (사업기간) '24~'30년

예비타당성조사 결과, 타당성 확보사업 현황

① 부산항신항 송도 개발사업(해수부)

- (사업내용) 송도섬 개발·활용 등을 통해 선박 대형화 및 물동량 증가에 대비한 신항의 터미널 대규모화 및 항만시설용 부지 확보
- (사업규모) 송도제거(석재 432만^m, 토사 742만^m) 및 부지조성 26.9만^m
- (총사업비) 2,063억원, (사업기간) '24~'28년

② 국동항 건설공사(해수부)

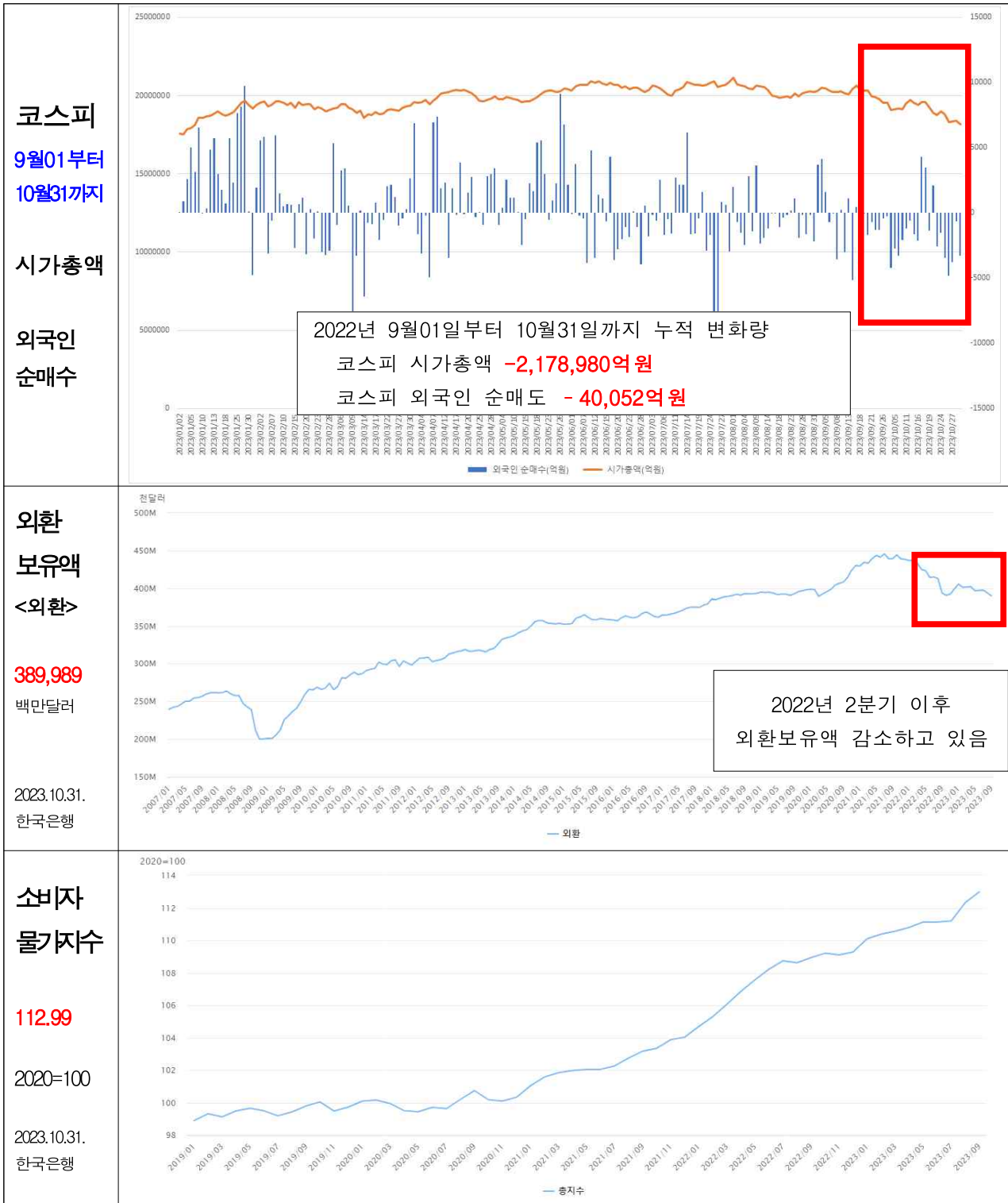
- (사업내용) 국동항 내 안전한 어항 이용성 향상을 위한 방파제 등 외곽시설과 접안시설·선양장·연결교량 등 신설
- (사업규모) 방파제 100m, 파제제 470m, 소형선부두 780m, 선양장 40m, 부잔교 1식 등
- (총사업비) 1,415억원, (사업기간) '24~'30년

[출처 : 기획재정부 23.10.31.] [바로가기](#)

〈경제일반〉

■ 경제지표 (출처: NAVER, 하나은행, 은행연합회, 한국은행)





■ 2023년 9월 산업활동동향, 전월대비 생산·소비·투자 모두 소폭 증가함.

○ 요약

- [생산] 전산업 생산은 광공업(1.8%)과 서비스업(0.4%) 등에서 생산이 모두 늘어 전월대비 1.1% 증가
- [소비] 소매판매는 음식료품, 화장품 등에서 판매가 늘어 전월대비 0.2%

증가

- [투자] 설비투자는 기계류 및 운송장비 투자가 모두 늘어 전월대비 8.7% 증가, 건설기성은 토목 공사 실적이 늘어 전월대비 2.5% 증가
- [경기] 동행종합지수 순환변동치는 전월대비 0.1p 하락, 선행종합지수 순환변동치는 전월대비 0.1p 상승
- [건설기성] 전년동월 대비 건축(11.3%) 및 토목(25.3%)에서 공사 실적이 모두 늘어 14.5% 증가
- [건설수주] 건설수주(경상)는 주택 등 건축(-54.8%) 및 기계설치 등 토목(-2.4%)에서 모두 줄어 전년동월대비 44.1% 감소
 - 발주자별로는 부동산업 등 민간(-49.5%) 및 공기업 등 공공(-63.3%) 등에서 감소

[출처 : 통계청 23.10.31.] [바로가기](#)

■ 2023년 8월 인구동향 자연증가(출생아 수 - 사망자 수)는 - 11,556명

- 요약
 - 출생아 수는 18,984명으로 전년동월대비 12.8% 감소
 - 사망자 수는 30,540명으로 전년동월대비 1.7% 증가
 - 혼인 건수는 14,610건으로 전년동월대비 7.0% 감소
 - 이혼 건수는 8,057건으로 전년동월대비 2.1% 감소
 - 자연증가(출생아 수 - 사망자 수)는 - 11,556명

[출처 : 통계청 23.10.25.] [바로가기](#)

■ 2023년 9월 금융기관 가중평균금리

- 2023년 9월중 예금은행의 신규취급액 기준 저축성수신금리는 연 3.81%로 전월대비 0.16%p 상승하였으며, 대출금리는 연 5.17%로 전월대비 0.07%p 상승
 - 2023년 9월말 잔액 기준 총수신금리는 연 2.68%로 전월말대비 0.01%p 상승하였으며, 총대출금리는 연 5.17%로 전월과 동일

[출처 : 한국은행 23.10.27.] [바로가기](#)