

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 수도권 하락폭 확대, 주택매매전망지수 크게 하락
 - 10월 전국 주택매매가격(-0.55%)은 3개월 연속 하락폭 확대되었으며, 주택매매전망지수(65.1)는 2013년 조사시작 이후 최저치를 2개월 연속 경신
 - 전세가격은 아파트를 중심으로 전국적인 하락세 지속, 전국 전세가격 연초 수준으로 회귀
- **주택거래** : 주택 거래량 2013년 2월 이후 최저치, 3개월 연속 4만호 하회
 - 9월 주택매매거래량은 약 3.2만호, 직전 1년 평균 대비 41% 감소
 - 미분양아파트는 전월대비 8,882호 증가한 4.2만호, PF 리스크에 대한 우려 확대
- **주택공급** : 청약경쟁률 3개월 연속 3:1, 미분양 아파트 증가 지속 전망
 - 10월 분양물량은 최근 1년 월평균 분양물량 대비 21.2% 증가한 약 3.9만호, 입주물량은 약 3.4만호
- **토지** : 전국 토지거래량 빠르게 감소하며 위축세 확대
 - 9월 전국 토지거래량 14.4만 건으로 빠르게 감소, 최근 10년 평균 대비 낮은 수준
 - 9월 전국 토지가격은 0.20% 상승하며 2017.1월 이후 최저수준
- **주택금융** : 주담대 5년래 최저 수준 증가, 연체율 상승 조짐
 - 9월 주택담보대출 순증액은 0.9조원, 전세자금대출은 0.6조원 순증
 - 9월 주택담보대출 신규 대출금리는 4.79%로 전월대비 44bp 상승

[상업용 부동산 시장]

- **상가** : 임대가격지수 하락은 멈추었으나 지역별 공실률 차별화
 - 전국 중대형상가 임대가격지수 11분기 만에 하락을 멈춤, 지역·상권별 공실률 변동성 증가
- **오피스텔** : 매매거래량 감소를 동반한 매매가격 하락으로 시장 위축
 - 10월 서울 제외한 모든 지역 하락전환, 9월 전국 매매거래량 급감

[해외 부동산 시장]

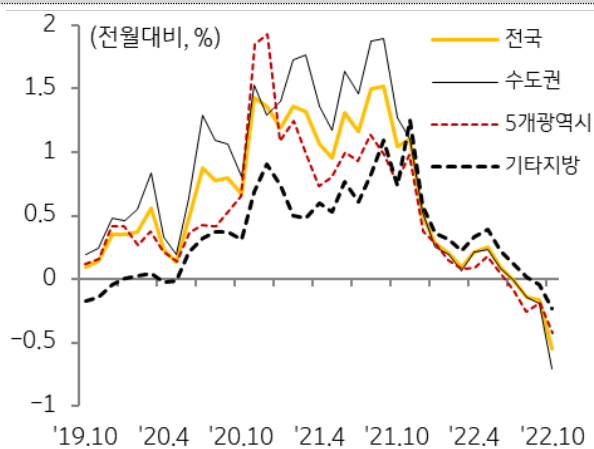
- **미국주택** : 금리인상이 가속화되면서 매수심리 위축과 함께 매매건수 급감
 - 8월 S&P 주택가격지수는 전월대비 1.7% 하락하여 하락폭 확대, 기존주택 판매는 2012.9월 이후 최저 수준. 주택담보대출 금리는 7% 상화하여 주택수요 위축, 주택물량 부족 감안시 붕괴 가능성은 크지 않을 것
- **호주주택** : 금리인상 가속화로 주택시장 급락 우려 대두
 - 호주 중앙은행의 연이은 금리인상으로 주요 대도시를 중심으로 주택가격 빠르게 하락세. 추가 금리인상 가능성도 높은 가운데 주택시장에 대한 우려가 확대

[주택 매매] 수도권과 일부 광역시가 하락세 주도, 전국적으로 영향 확대

■ 전국 주택매매가격은 하락폭이 확대되며 10년만에 연간 상승률 마이너스 기록 예상

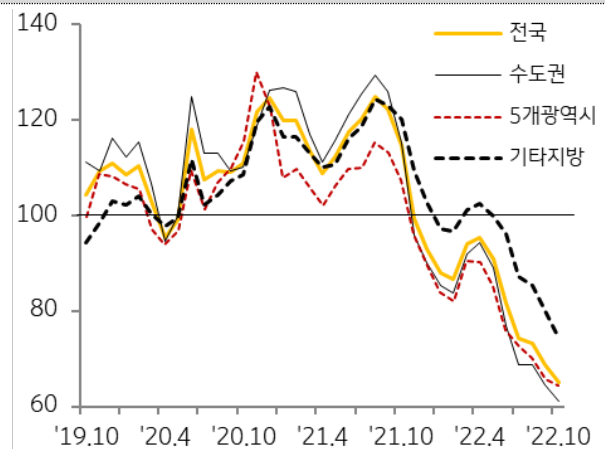
- 10월 전국 주택매매가격(-0.55%)은 3개월 연속 하락폭 확대
 - 1~10월까지 주택매매가격은 0.29% 상승하였으며, 최근 하락폭이 확대됨에 따라 2022년 연간 주택매매가격 상승률은 2012년(-0.03%) 이후 10년 만에 마이너스를 기록할 전망
- 주택매매전망지수(65.1)는 수도권이 가장 낮으며, 전국적으로 하락세 지속

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매전망지수 추이

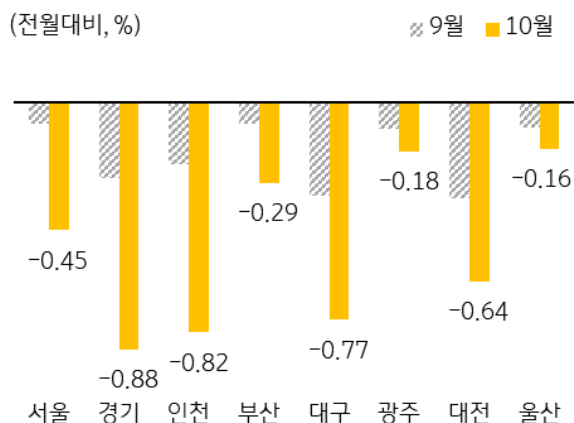


자료: KB국민은행

■ 수도권과 일부 광역시 중심으로 높은 하락폭을 보이고 있으며, 기타지방으로 영향 확대

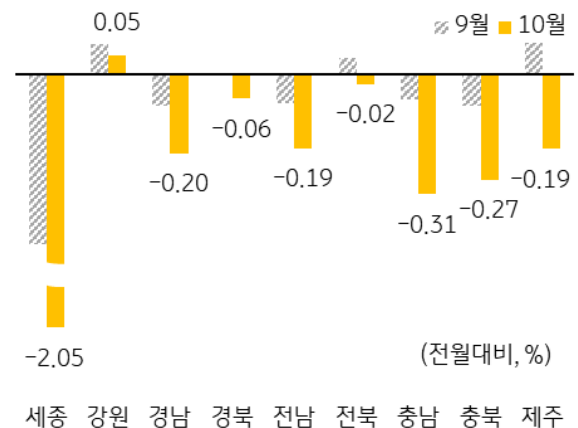
- 서울은 0.45% 하락하며, 2009년 1월(-0.67%) 이후 가장 큰 폭으로 하락
 - 경기·인천의 매매가격은 0.8% 하락하였으며, 대구·대전의 하락폭도 전월대비 2배 내외 증가
- 상대적으로 하락폭이 크지 않았던 기타지방도 최근 들어 하락폭이 빠르게 확대

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택매매가격 변동률



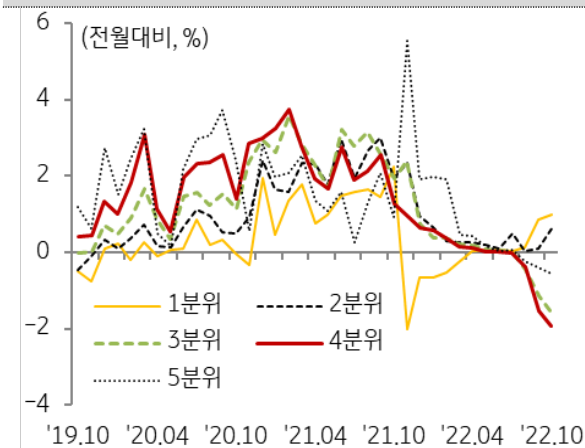
자료: KB국민은행

[주택 매매] 주택시장 침체 가능성이 확대됨에 따라 규제 정상화 조치 시행

■ 중상위 가격대의 아파트를 중심으로 하락세 지속

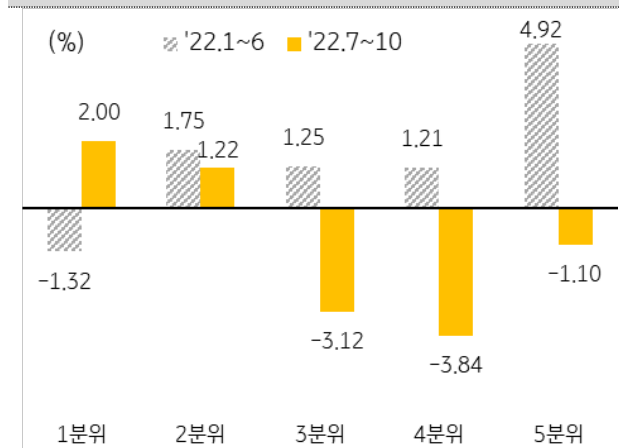
- 4분위(상위20~40%)가 7월 이후 4개월 연속 하락, 이어서 3분위·5분위 가격도 하락하기 시작
- 아파트 가격 하락폭이 점차 확대되는 가운데, 3분위와 4분위의 아파트 가격은 올해 상반기 상승폭에 비해 7~10월 하락폭이 더욱 큰 상황

그림 5 아파트가격 분위별 변동률 추이



주: 1분위(아파트가격 하위 20%), 5분위(아파트가격 상위 20%)
자료: KB국민은행

그림 6 2022년 아파트가격 분위별 변동률



■ 규제 완화 정책을 추가적으로 발표하고 있으나, 단기간 내 주택수요 회복은 미지수

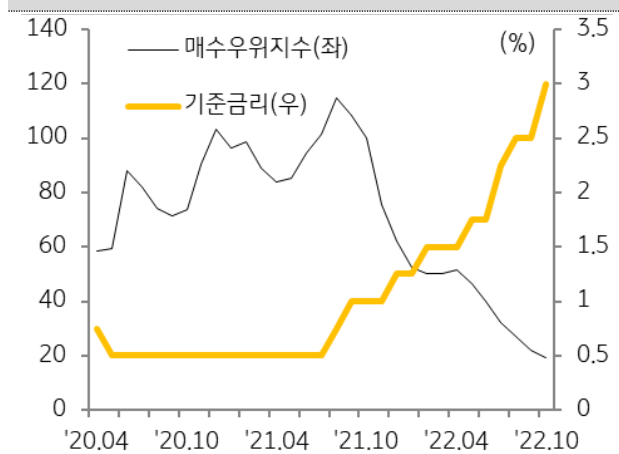
- 거래 위축이 장기화되면서 주택가격 경착륙 예방과 실수요자의 주택 매수 및 주거 이동을 지원하기 위해 중도금 대출한도 확대, 대출 규제 정상화 등의 추진 계획 발표
- 그러나 최근 추가적인 금리 인상과 주택가격 하락에 대한 불안 등으로 매수심리가 크게 위축된 상황에서, 규제 완화에도 불구하고 단기간에 주택수요가 빠르게 회복되기는 쉽지 않을 것

표 1 제11차 비상경제민생회의 후속조치 계획 요약

구 분	현 행	개 선
기존주택 처분기간	입주가능일 이후 6개월	입주가능일 이후 2년
중도금 대출한도	9억 원 이하	12억 원 이하
규제지역	투기과열지구 39곳 조정대상지역 60곳	투기과열지구 30곳 조정대상지역 29곳
금융규제 정상화	LTV 차등, 15억 초 과 주담대 금지	무주택자 LTV 50% 단일화, 15억 초과 주담대 허용

자료: 국토교통부

그림 7 매수우위지수 및 기준금리 추이



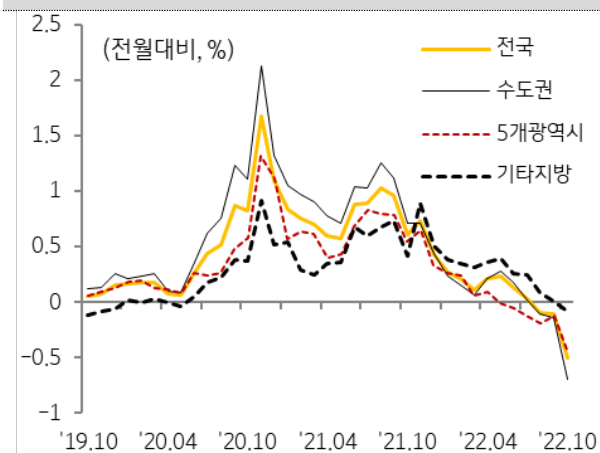
자료: KB국민은행, 한국은행

[주택 전세] 아파트를 중심으로 전국적인 하락세 지속

■ 전국 전세가격은 연초 수준으로 회귀, 세종은 2020년 말 수준까지 급감

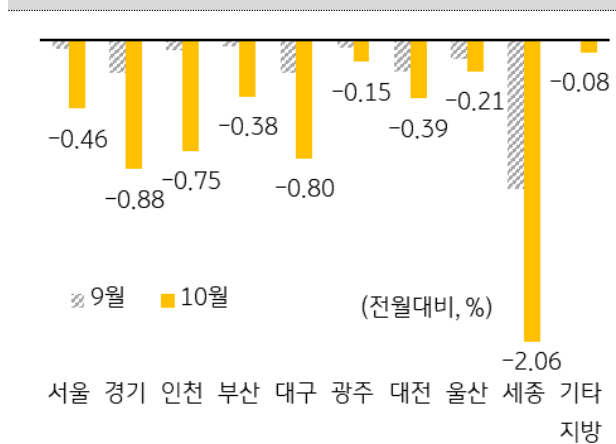
- 10월 주택전세가격(-0.51%)은 수도권의 하락폭이 크게 확대되었으며, 기타지방도 하락 전환
- 하반기부터 본격적인 하락세가 지속되면서 전세가격은 연초 수준으로 회귀
 - 전국 전세가격은 올해 2월 수준으로 하락하였으며, 연초부터 하락세가 시작된 대구는 지난해 5월, 하락폭이 가장 큰 세종은 2020년 11월 수준까지 급감

그림 8 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 9 세부 지역별 주택전세가격 변동률

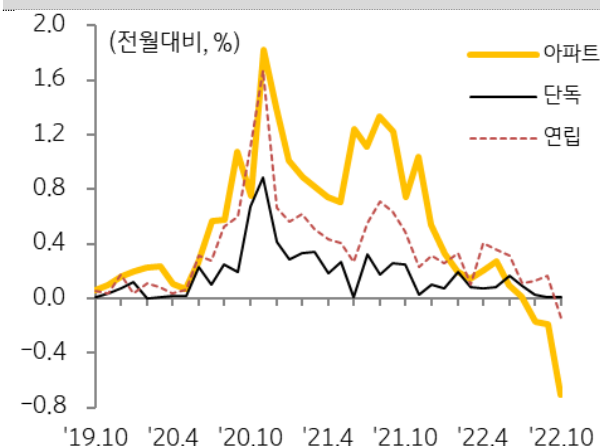


자료: KB국민은행

■ 아파트 전세가격이 가장 빠르게 하락하면서 서울 아파트 중위전세가격은 6억 원을 하회

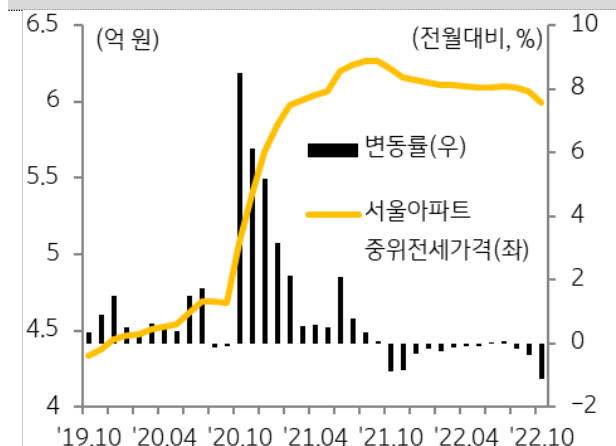
- 아파트 전세가격은 8월 이후 3개월 연속 하락폭이 증가하면서 3개월 누적 1% 초과 하락
 - 임대차법 시행 이후 단기간에 급등한 서울 아파트 중위전세가격은 2021년 3월 6억 원을 초과하였으나, 19개월만에 다시 6억 원 미만으로 하락
 - 상대적으로 양호한 상승세를 보이던 연립주택도 아파트의 하락 영향으로 10월 들어 하락 전환

그림 10 유형별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 11 서울 아파트 중위전세가격 및 변동률 추이



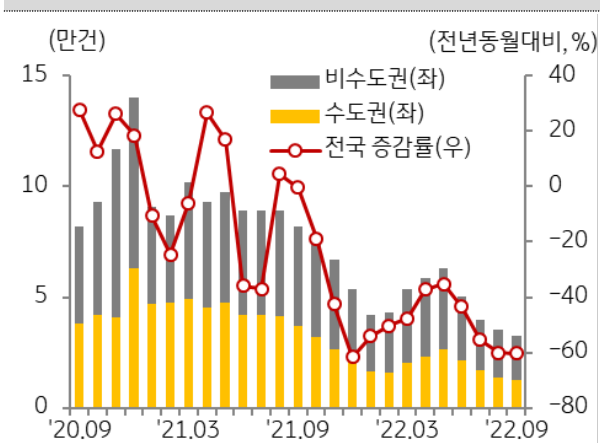
자료: KB국민은행

[주택 거래] 국내 경제 불확실성이 확대되며 주택 거래 위축 장기화

■ 주택매매 거래량 2013년 2월 이후 최저치

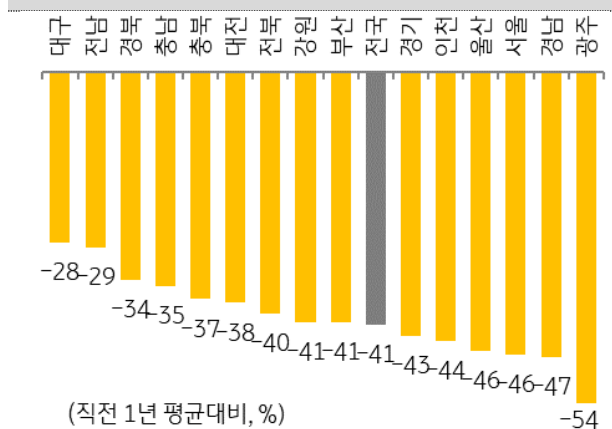
- 9월 주택매매거래량은 3만 2,403호로 2013년 2월 이후 최저치를 기록
 - 주택매매거래량은 3개월째 4만호에도 미치지 못하는 상황이 지속되고 있으며, 직전 1년 평균 대비 41% 감소(수도권 -44%, 비수도권 -40%)
- 역대 최저수준의 거래량 감소는 정부의 규제 완화기조에도 불구하고, 금리 인상 등 경제 불확실성이 확대되면서 매수세가 크게 위축되었기 때문

그림 12| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 13| 지역별 주택매매거래량 증감률(9월)

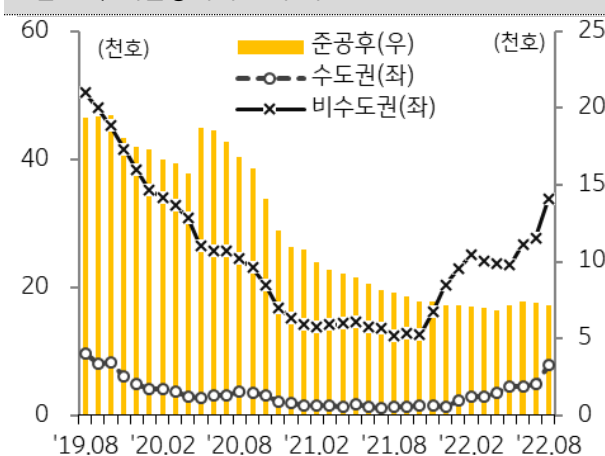


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트는 급격하게 증가하며, PF 리스크에 대한 우려 확산

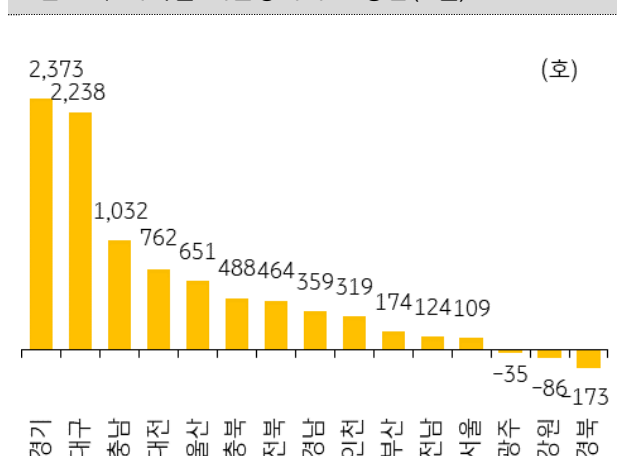
- 9월 미분양아파트는 4만 1,604호로 전월 대비 8,882호 증가
 - 미분양 아파트는 경기도와 대구를 중심으로 급격하게 증가하고 있으며, 최근 우려가 커지고 있는 PF 리스크는 더욱 확대될 전망이다

그림 14| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 15| 지역별 미분양아파트 증감(9월)



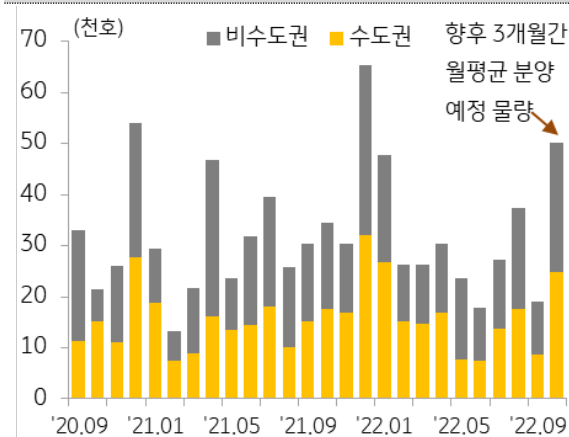
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양 시장 위축 지속, 미분양 아파트 지속적으로 증가 전망

■ 청약 수요가 크게 위축되면서 일부단지를 제외하면 미분양을 우려해야 하는 상황

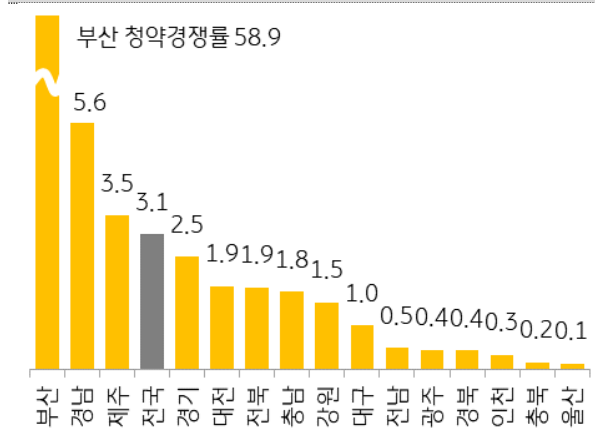
- 10월 분양물량은 약 3.9만호로 올해 1월을 제외하면 가장 많은 수치를 기록
 - 최근 1년 월 평균 분양물량(3.2만호) 대비 21.2% 증가(수도권 -11.5%, 비수도권 54.4%)
- 청약경쟁률이 3개월 연속 3:1 수준에 머물렀으며, 분양 지역에 따라 수요가 집중되는 경우도 있으나 전반적으로 낮은 경쟁률을 기록하고 있어, 향후 미분양은 지속적으로 증가할 전망
 - ※ 부산은 유일하게 분양된 양정 2,276세대 SK뷰에 수요가 몰리면서 높은 청약경쟁률 기록

그림 16| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 17| 지역별 청약경쟁률(10월)

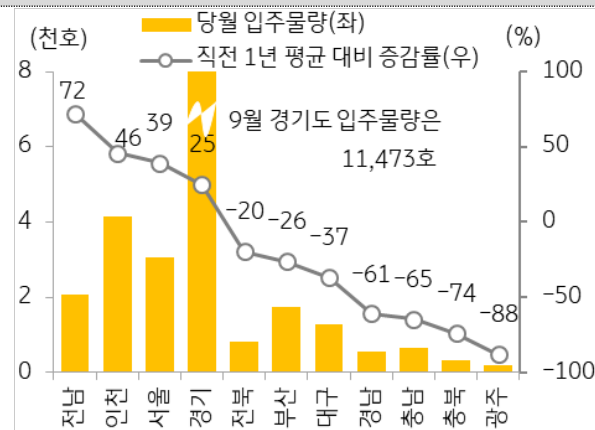


자료: 부동산114

■ 10월 입주물량 3.4만호로 전월과 유사한 수준

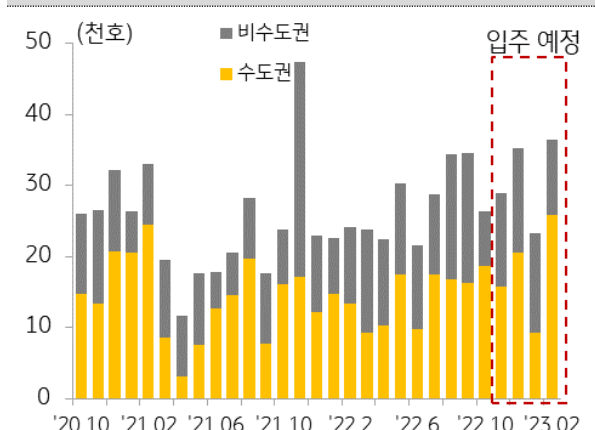
- 입주물량은 직전 1년 평균 대비 6.2% 감소했으며, 수도권은 증가했으나 비수도권에서 큰 폭으로 감소(수도권 31.3, 비수도권 -44.8%)
- 향후 입주물량도 월 3만호 수준이 유지될 것으로 보여, 최근의 전세가격 안정세는 지속 전망

그림 18| 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 19| 지역별 입주물량 증감률(10월)



자료: 부동산114

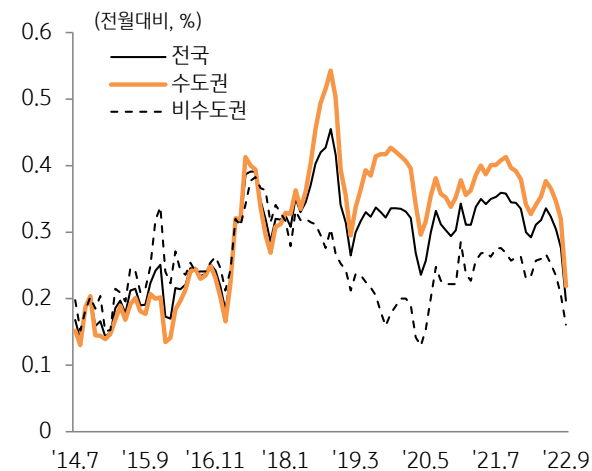
[토지] 전국 토지거래량은 빠르게 감소하며 토지시장 위축세 확대

■ 9월 전국 토지가격은 0.20% 상승에 그치며, 2017.1월 이후 최저 수준

○ 수도권(0.22%)과 비수도권(0.16%) 모두 상승폭이 크게 둔화

- 올해 들어 토지가격 변동률 상승세는 빠르게 둔화되는 가운데, 9월 들어 상승폭도 크게 감소하며 주택시장 위축세를 반영

그림 20 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 2 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(9월)

전국	0.20	경기	0.24
서울	0.21	강원	0.19
부산	0.18	충북	0.18
대구	0.17	충남	0.17
인천	0.18	전북	0.16
광주	0.17	전남	0.20
대전	0.14	경북	0.13
울산	0.12	경남	0.14
세종	0.20	제주	0.12

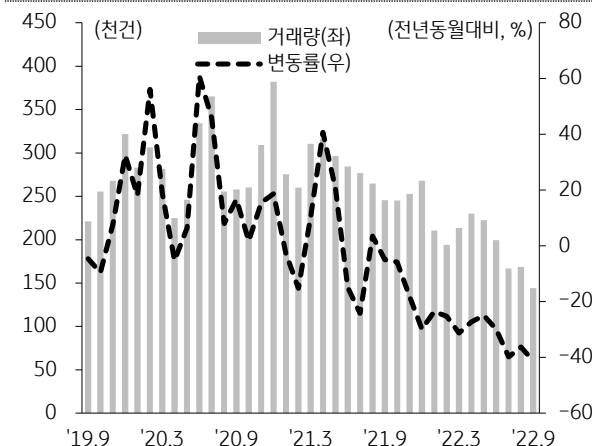
자료: 한국부동산원

■ 전국의 토지거래량은 9월 14.4만 건으로 빠르게 감소

○ 수도권과 비수도권 모두 거래량이 감소추세를 지속. 최근 10년 평균 대비 낮은 수준

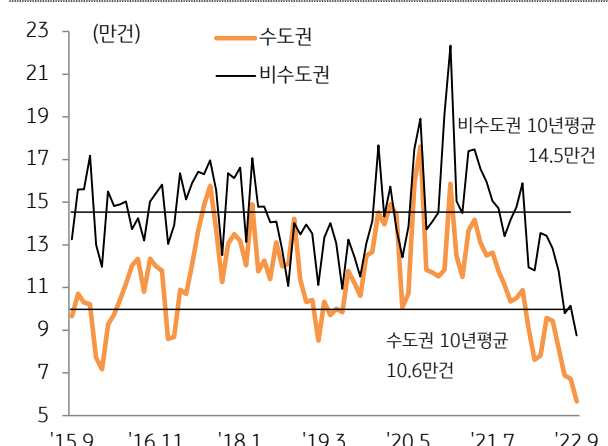
- 수도권 거래량은 5.7만건으로 전월대비 18% 감소한데다 최근 10년 평균 대비 46.9% 감소한 수준
- 비수도권 8.7만건으로 전월에 비해 10.5% 감소, 최근 10년 평균 대비 39.6% 감소한 수준

그림 21 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 22 지역별 토지거래량 추이



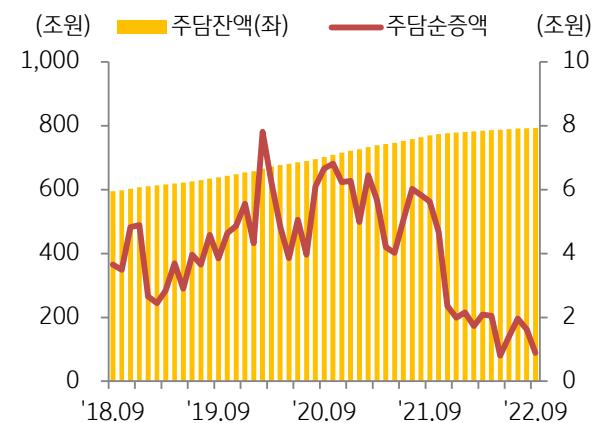
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주담대 5년래 최저 수준 증가, 연체율도 상승세 조짐

■ (대출 규모) 주택담보대출 및 전세대출 증가폭 5년래 최저 수준

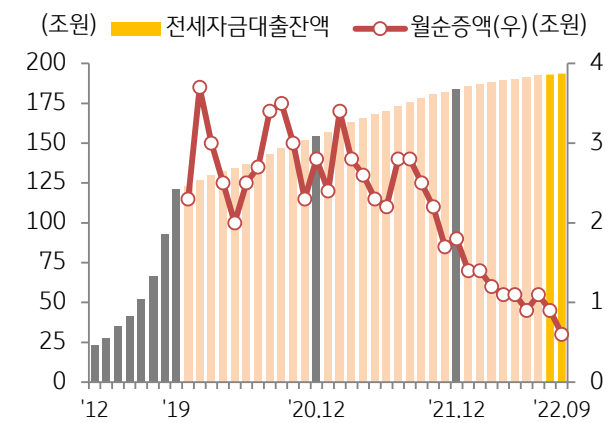
- 주택담보대출(전세대출포함) 9월 순증액은 0.9조원으로 전월 대비 0.7조원 감소
 - 5월 0.8조원 이후 4개월만에 다시 1조원대 하회, 주택시장 침체 반영
- 전세자금대출 9월 순증액은 0.6조원으로 2017년 7월 이후 최저 수준

그림 23] 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함
자료: 한국은행

그림 24] 은행권 전세자금대출 규모 추이

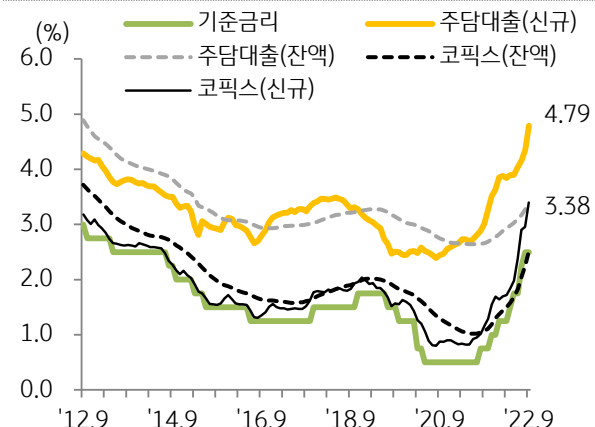


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 가계대출 연체율은 여전히 낮은 수준이나 상승 가능성이 있음

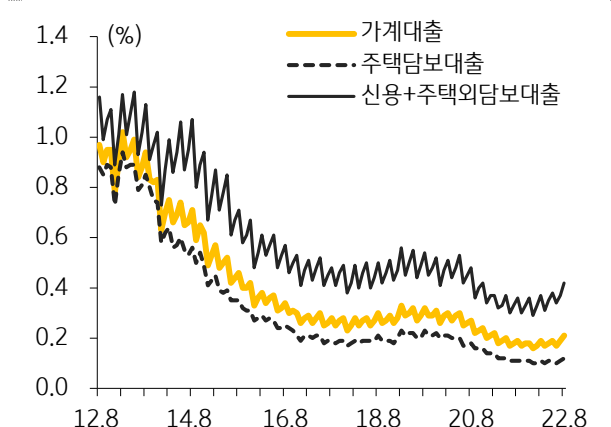
- 9월 주담대 신규 대출금리는 4.79%로 전월대비 44bp 상승, 16개월간 210bp 상승
 - 잔액 대출금리는 9월에 11bp 상승한 3.38%로 2015년 3월 이후 최고 수준
- 8월 은행권 주택담보대출 연체율은 2021년 5월 이후 15개월만에 0.12%로 상승
 - 금리상승에 따른 상환부담 증가로 향후 연체율이 지속 상승할 가능성이 높음

그림 25] 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 26] 은행권 대출 연체율 추이



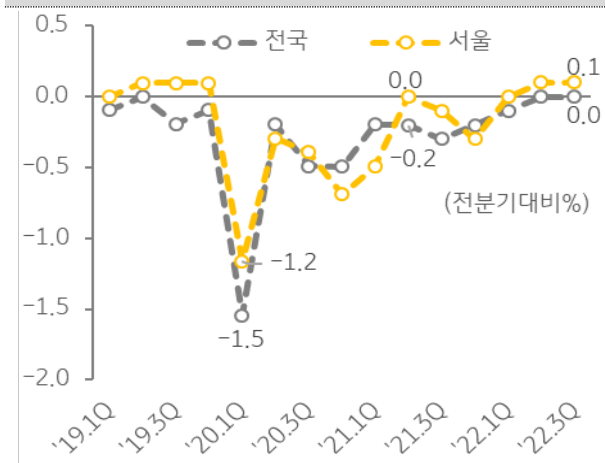
자료: 금융감독원

[상가] 임대가격지수 하락은 멈추었으나 지역별 공실률 차별화

■ 전국 중대형상가 임대가격지수 11분기 만에 하락을 멈춰

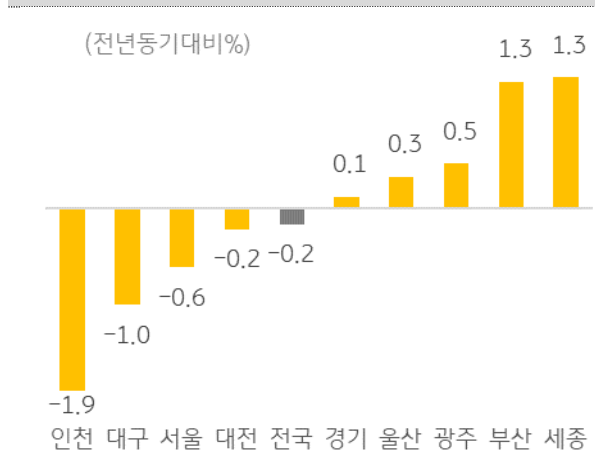
- 공실률 변동성 증가에 따라 코로나 이전 수준의 임대료 회복은 장기화 예상
 - 인천(-1.9%), 대구(-1%) 공실률은 전년동기대비 하락, 부산(1.3%) 세종(1.3%)은 증가
 - 경기 침체 우려로 숙박·음식업 신규창업의 감소(-11.9%)가 상가임대차 수급에 악영향

그림 27 전국 중대형상가 임대가격지수 추이



주 : 3층이상이거나, 연면적 330m²초과하는 일반건축물대장상 건물
자료: 한국부동산원

그림 28 전국 중대형상가 공실률 증감('22.3Q)

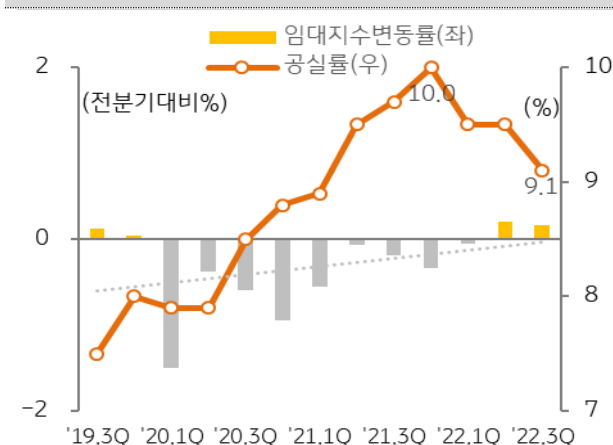


자료: 한국부동산원

■ 서울 중대형상가 임대가격지수 상승세 전환, 투자수익률 하락세 지속

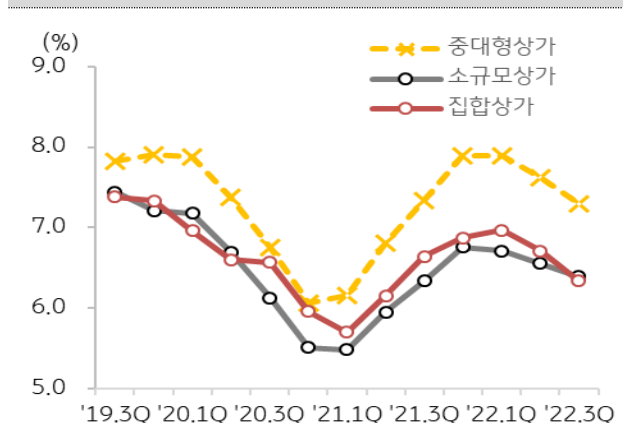
- 임대가격지수는 2022년 2Q 9분기만에 상승 전환 후, 2분기 연속 상승세
 - 서울 중대형상가 공실률(9.1%)은 2021년 4Q 이후 3분기 연속 하락
- 자본수익률(전분기대비 -0.26%p) 하락의 영향으로 투자수익률(-0.30%p)은 3분기 연속 하락
 - 금리상승에 따라 자산가치 상승 둔화되며 자본수익률은 2020년 4Q 이후 최저치

그림 29 서울 중대형상가 공실률·임대가격지수 추이



주 : 3층이상이거나, 연면적 330m²초과하는 일반건축물대장상 건물
자료: 한국부동산원

그림 30 서울 상가 투자수익률 추이



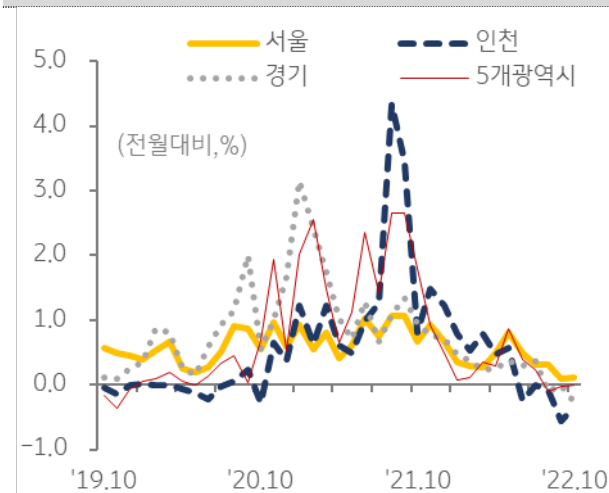
주 : 투자수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국부동산원

[오피스텔] 매매거래량 감소를 동반한 매매가격 하락으로 시장 위축

■ 서울을 제외한 모든 지역 하락 전환, 9월 전국 매매거래량 급감

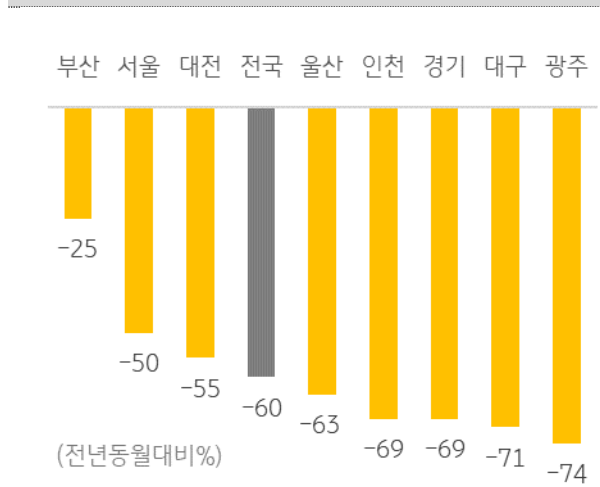
- 금리 급등에 따른 투자심리 위축이 매매가격 하락과 거래량 감소 동반
 - 광주(74%), 대구(71%), 경기·인천(69%)의 전년동월대비 거래량 감소가 큰 편
 - 15억초과 주택에 대한 담보대출규제 완화로 고가오피스텔 매매수요 감소 예상

그림 31| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 32| 지역별 오피스텔 거래량 증감률(9월)

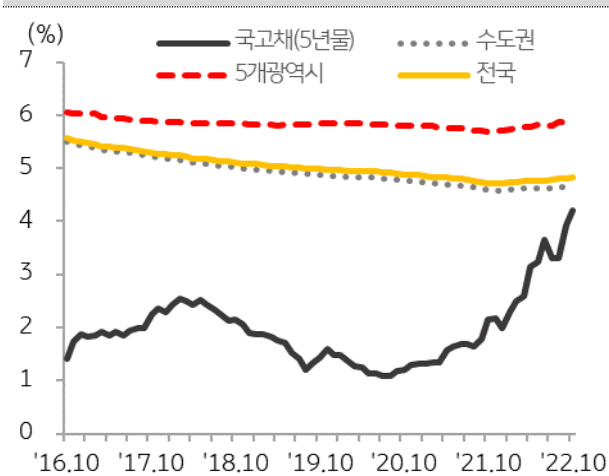


자료: 국토교통부

■ 주택경기 하락으로 오피스텔 임대수익률 소폭 상승세

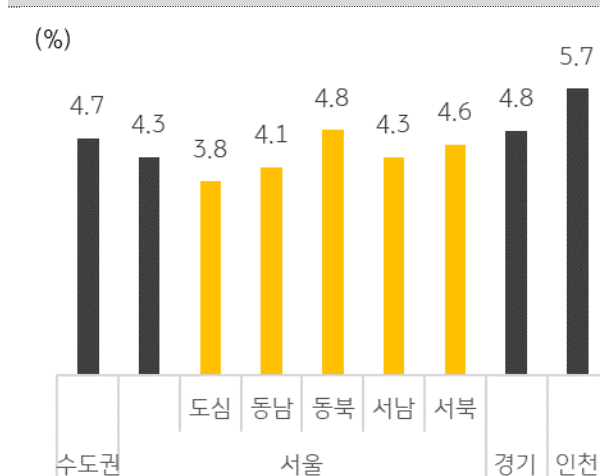
- 매매가격 약세와 임차인 월세선호에 따라 5개광역시, 인천 오피스텔 임대수익률 소폭 상승
 - 올해 임대수익률 상승폭은 5개광역시(전년말대비+0.18%p), 인천(0.17%p), 전국(0.1%p) 순

그림 33| 오피스텔·국고채 수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 34| 수도권 오피스텔 임대수익률('22.10월)



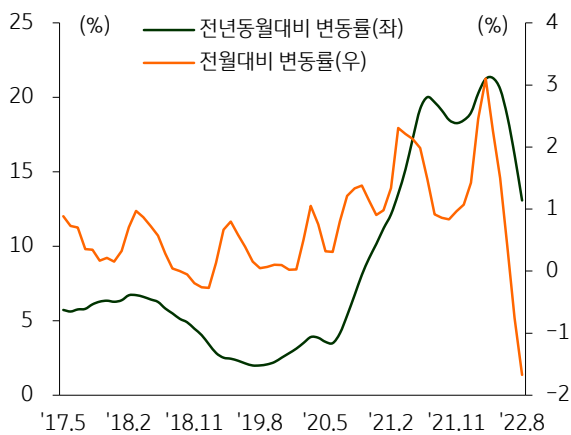
자료: KB국민은행

[미국 주택시장] 미국 주택매매가격 하락폭 확대되며 붕괴 우려도 제기

■ 금리인상이 가속화되면서 매수심리 위축과 함께 매매건수는 빠르게 감소

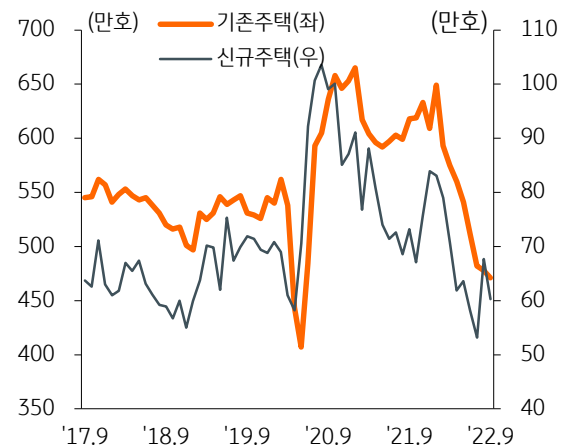
- 기존주택 매매건수는 8개월 연속 감소세를 보이며, 가격은 3개월 연속 하락세 지속
 - 8월 S&P 주택가격지수는 310.99로 전월대비 1.7% 하락, 하락폭은 빠르게 확대
 - 9월 기존주택 매매량은 471만채로 전월대비 1.5% 감소하며 지난 2020.5월 이후 최저치를 기록. 당시 코로나로 인한 초기 봉쇄기간을 제외한다면 2012.9월 이후 최저 수준

그림 35| S&P 주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 36| 기존 및 신규주택 판매량 추이

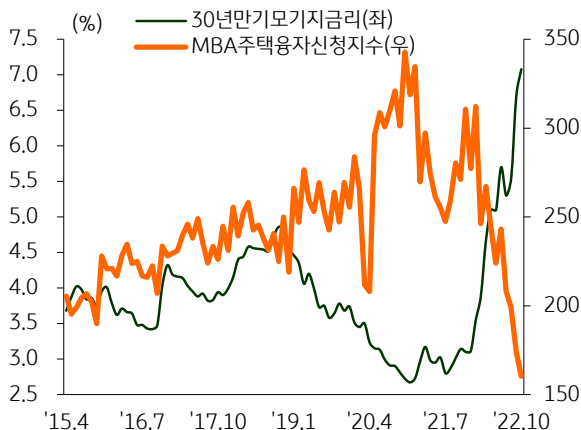


자료: Bloomberg

■ 한편 부족한 주택물량 감안시 부동산시장 붕괴로 이어지지는 않을 전망

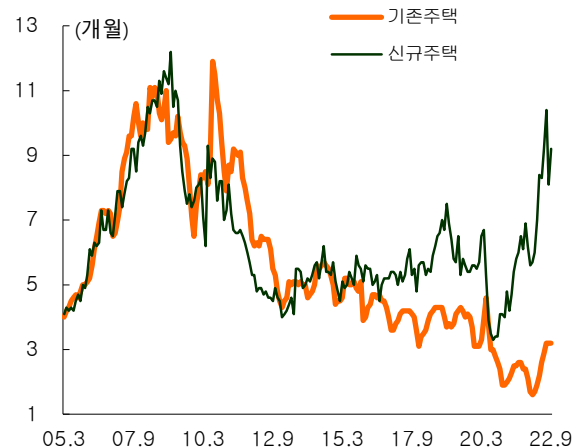
- 현재 주택담보대출 금리는 7%를 상회하며 주택수요 크게 위축
 - 다만 지난 금융위기 비교시, 현재 기존주택 재고물량은 크게 부족한 상황으로 주택시장 버블붕괴로 이어질 가능성은 크지 않을 것으로 예상

그림 37| MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 38| 기존 및 신규주택 재고소진 기간



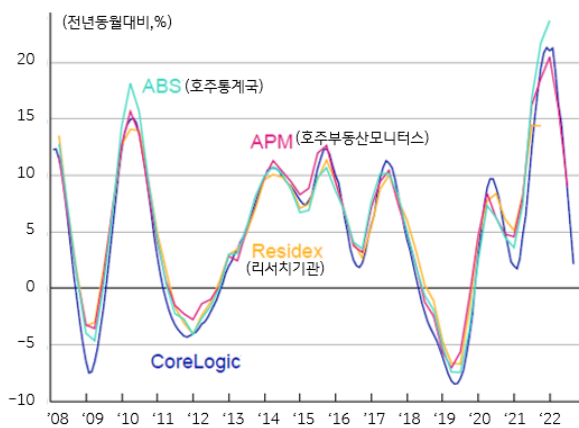
자료: Bloomberg

[호주 주택시장] 금리인상 가속화로 주택시장 급락 우려 대두

■ 연이은 금리인상으로 주요 대도시를 중심으로 주택가격은 빠르게 하락세

- 호주 중앙은행이 기준금리를 대폭 올리는 빅스텝을 단행하면서 호주 주택시장은 빠르게 냉각
 - 중앙은행은 지난 5월 이후 연속 금리인상을 단행하며 현재 2.60%까지 상승
 - 이에 따라 주요 시중은행의 주택담보대출 금리도 빠르게 상승하면서 주택가격은 급락. 전분기 대비 시드니는 5.9%, 멜버른 3.8% 하락하는 등 대도시를 중심으로 하락폭 확대

그림 39| 주요 평가기관별 주택가격 변동률 추이



자료: 호주 중앙은행

그림 40| 주요 대도시의 주택가격 변동률 추이

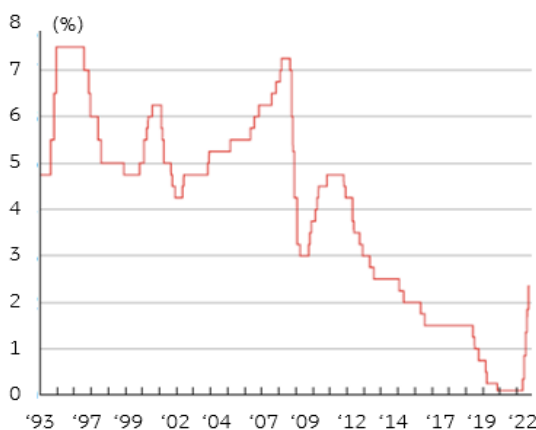


자료: CoreLogic

■ 추가 금리인상 가능성도 높은 가운데 주택시장내 부정적 우려 확대

- 인플레이션이 7%대를 넘을 가능성이 제시되면서 금리인상 기조는 한동안 유지될 것으로 예상
 - 기준금리 인상이 내년 3월 3.5%까지 인상된다면 호주 주택시장은 붕괴될 것이라는 전망도 제시되며 주택시장에 대한 우려 확대
 - 다만 주택가격 폭락을 막기위해 중앙은행의 금리인상 속도는 다소 조절될 가능성도 존재

그림 41| 호주 기준금리 추이



자료: 호주 중앙은행

그림 42| 호주 주택담보대출 금리 변화



자료: 호주 중앙은행

MEMO