

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 지속된 시장 안정대책에도 불구하고 주택매매 및 전세가격의 상승세 지속
 - 매매전망지수는 상승폭이 둔화되었으나, 수도권 중심으로 전세전망지수 상승폭 확대
 - 수도권 중심으로 여전히 높은 상승률 기록하고 있으나 7월 중순 이후 상승세는 둔화
 - 세종의 상승폭이 크게 확대되었으며, 비수도권 대체로 상승세
- **주택거래** : 매매거래 큰 폭으로 증가, 미분양아파트도 3만호 이하로 감소
 - 6월 주택매매거래건수는 13만 8,578호로 전월대비 약 66.0% 증가
 - 수도권 경기호조가 비수도권까지 영향을 미치면서 미분양아파트는 2만호 대로 감소
- **주택공급** : 분양물량 2개월 연속 4만호 상회, 수도권에서 크게 증가
 - 7월 분양물량은 약 4.6만호로 2개월 연속 4만호를 상회하는 물량이 공급
 - 6월 이후 입주물량 증가, 임대차 3법 도입의 영향으로 시장은 불안정
- **토지** : 전국 토지거래량 크게 증가하며 가격 상승폭도 확대
 - 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승, 주택가격이 크게 상승한 수도권, 대전 중심으로 상승
 - 토지거래량은 33.4만 필지로 전월대비 36% 증가
- **주택금융** : 주택담보대출 증가폭 확대, 신규대출금리와 연체율은 횡보 지속
 - 2월 이후 증가폭이 둔화되던 은행권 주택담보대출이 6월들어 증가폭 확대
 - 신규금리 및 연체율 횡보, 대출 잔액금리는 하락세 지속

[상업용 시장]

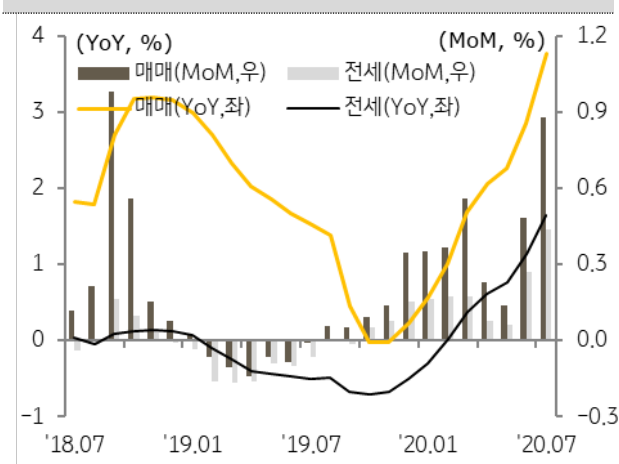
- **상가** : 상가 투자 수요 위축에 따른 시장 침체 가능성 증대
 - 코로나 장기화로 상가시장 임대 지표 악화가 지속되면서 투자수요 위축이 불가피할 것으로 전망
- **오피스텔** : 오피스텔 가격 상승 중이나, 주택 규제 정책 영향에 따른 변화 가능성
 - 지역별 공급 물량에 차이 존재하며, 주택 규제 정책에 따른 오피스텔 시장 영향 존재
- **오피스** : 임대가격이 하락하면서 서울 오피스 투자수익률 급락
 - 전국 오피스 임대가격 하락세 확대되는 가운데, 2분기 서울 오피스 투자수익률은 5년내 최저 수준
- **간접투자** : 코로나19 영향이 일부 존재함에도 시장 규모는 지속적으로 확대 중
 - 상장리츠 성과 부진, 해외 부동산 펀드의 설정 비중 감소하나 시장 규모는 확장세

[주택 가격] 전국 매매가격 상승세 지속, 전세가격 상승폭 확대 예상

■ 7월 전국 주택매매가격(0.88%)은 수도권 중심으로 상승폭 크게 확대

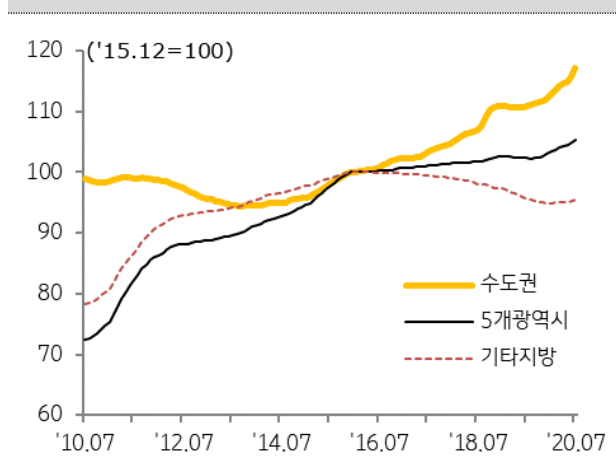
- 전국 주택매매가격은 6.17대책에 이어 7.10대책에도 불구하고 수도권 전체적으로 상승세가 지속되면서 12개월간 상승세 지속되었으며, 가장 높은 상승폭 기록
 - 매매가격 상승세가 지속되자 정부는 『8.4 수도권 주택공급 확대방안』 발표
- 전세가격(0.44%)은 임대차 3법 시행에 따른 우려가 지속되면서 2016년 이후 최고 상승률 기록하였으며, 3법 모두 국회 본회의 통과

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

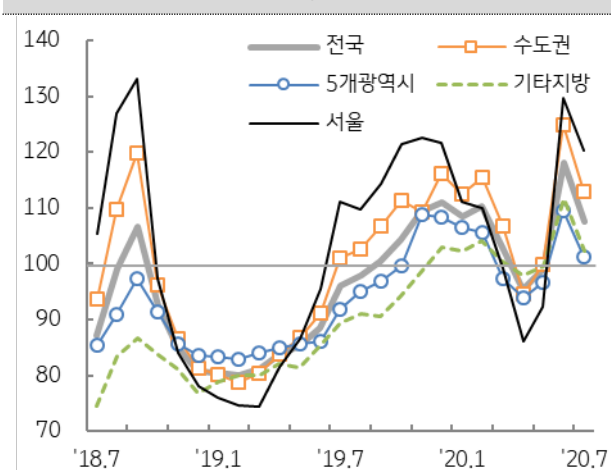


자료: KB국민은행

■ 7월 전국 KB부동산 매매전망지수(107.6) 상승폭 둔화, 전세전망지수(118.3)는 상승세 지속

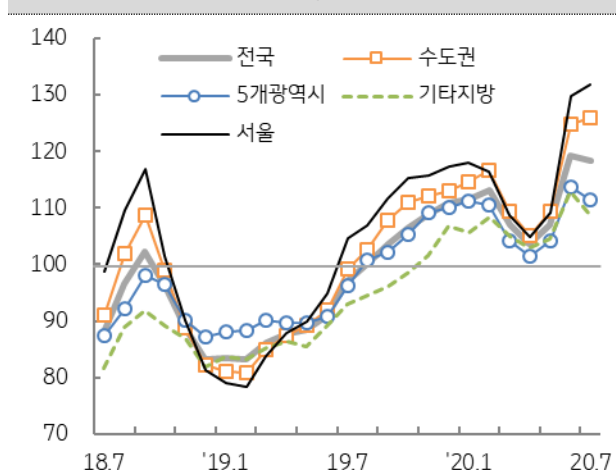
- 전국적으로 상승폭이 크게 축소된 주택매매전망지수와 달리 서울 및 수도권 중심으로 전세전망지수 상승폭은 확대되면서 전세시장 우려는 증가

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



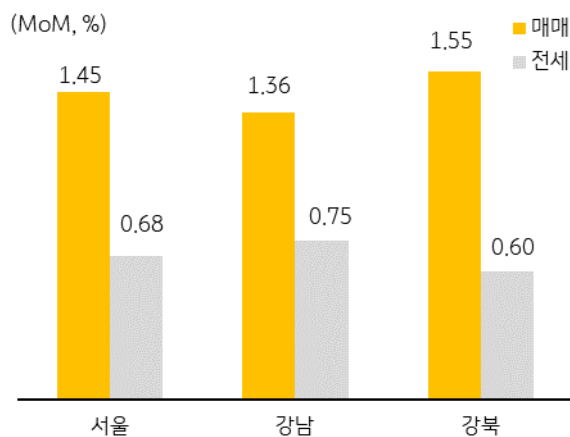
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 여전히 높은 상승률은 지속하고 있으나 상승세는 둔화

■ (서울) 지속되는 대책에도 매매가격 및 전세가격의 상승세는 지속

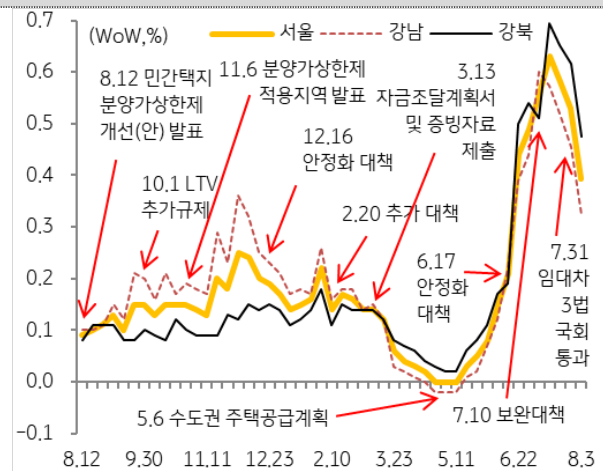
- 7월 주택매매가격(1.45%)은 전월대비 약 3배 상승폭이 확대되었으나, 주간 기준으로 7.10대책 이후 중순부터 상승세는 둔화
- 주택전세가격(0.68%)도 상승세가 지속되면서 최근 1년 내에 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 일부 지역에서는 임대차 3법 국회 통과 후 상승폭 확대

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

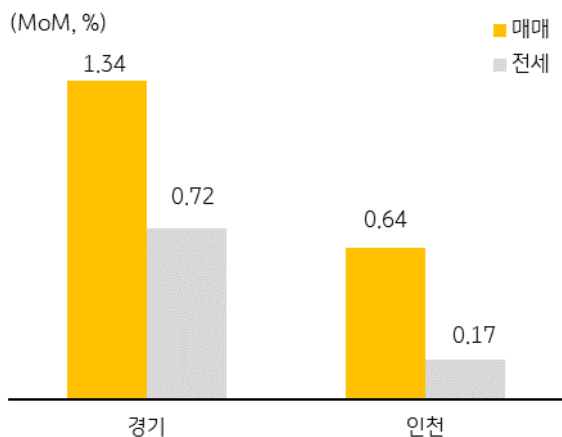


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 서울에 비해 상대적으로 매매가격 및 전세가격 안정세

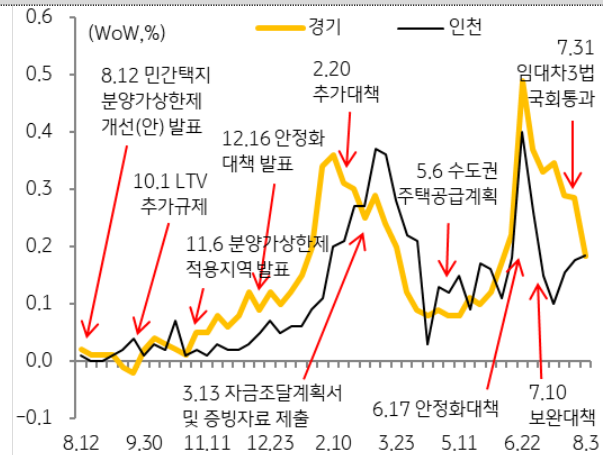
- 상승세가 지속되고는 있으나, 광명, 구리, 하남 등 서울과 인접한 주요 지역을 제외하고는 상대적으로 낮은 상승세가 지속되면서 안정세를 보이기 시작

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



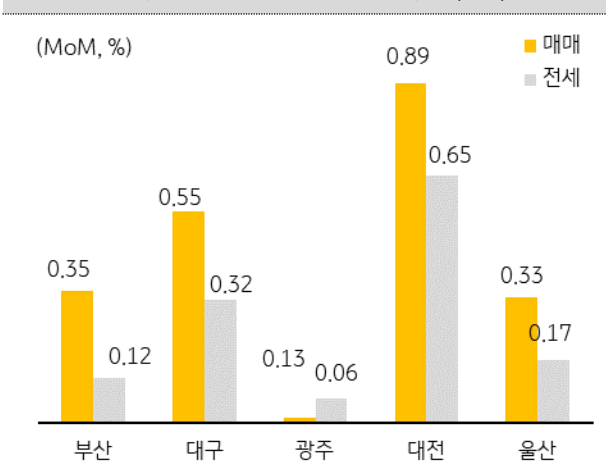
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 세종 상승폭 크게 확대, 전지역에서 대체로 상승세

■ 광주를 제외한 5대 광역시 상승세 지속

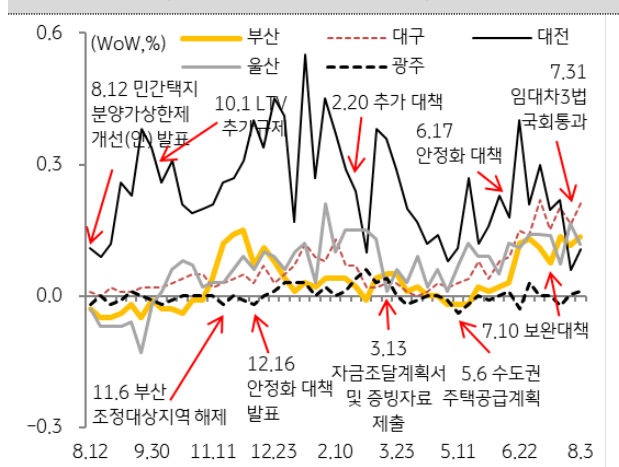
- 대전 상승폭은 둔화되었으나 부산, 대구, 울산의 상승폭이 확대되면서 광주를 제외한 5대 광역시 대부분 상승세 지속
 - 특히 대구 달서구, 부산 해운대구, 울산 남구 등 각 광역시의 주요 지역의 상승폭이 확대
- 전세가격의 경우 대전을 제외하고는 그동안 누적된 공급 영향으로 아직 큰 우려는 없는 수준

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

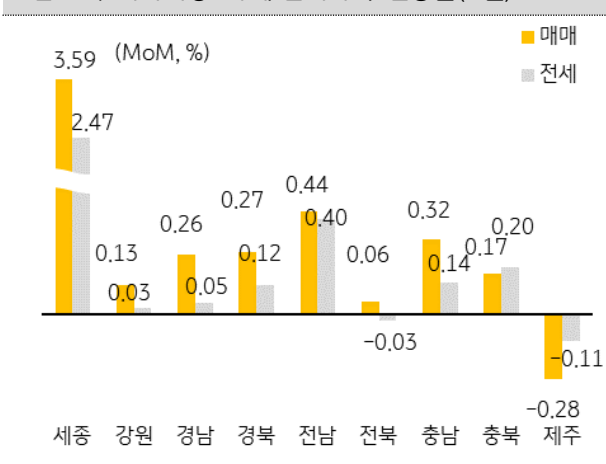


자료: KB국민은행

■ 세종시 매매가격 전월대비 3.6% 상승, 입주 이후 가장 큰 폭의 상승률 기록

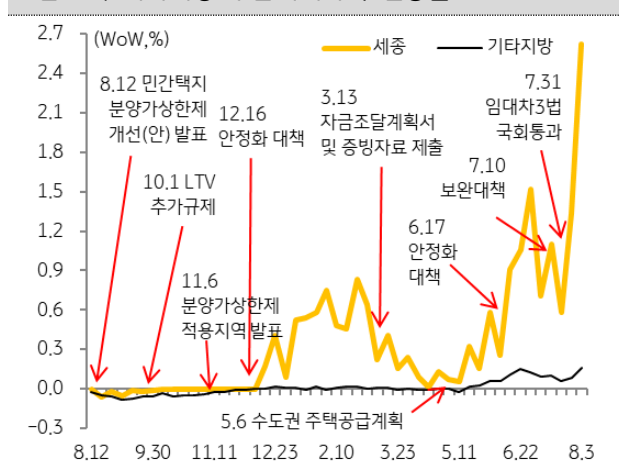
- 세종 주택매매가격은 연초 이후 7월까지 11.2% 상승하였으며, 이는 최근 기록적인 상승률을 보였던 2018년 서울(10.4%)의 주택가격 상승률을 초과한 수치이며 상승폭은 더욱 확대 중
- 기타지방은 제주를 제외한 대부분 지역에서 2020년 들어서 안정세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



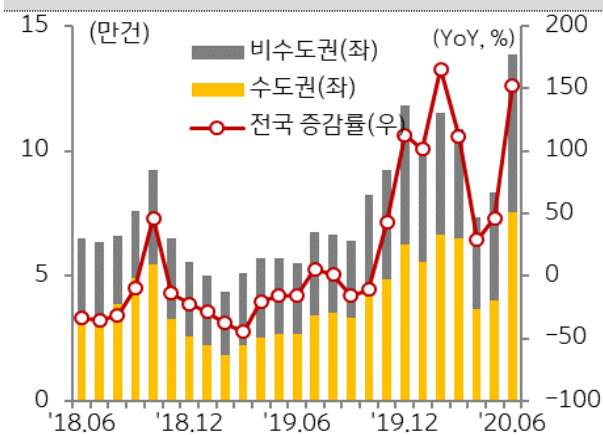
자료: KB국민은행

[주택 거래] 매매거래 큰 폭으로 증가, 미분양아파트도 3만호 이하로 감소

■ 6월 주택매매거래건수는 13만 8,578호로 전월대비 약 66.0% 증가

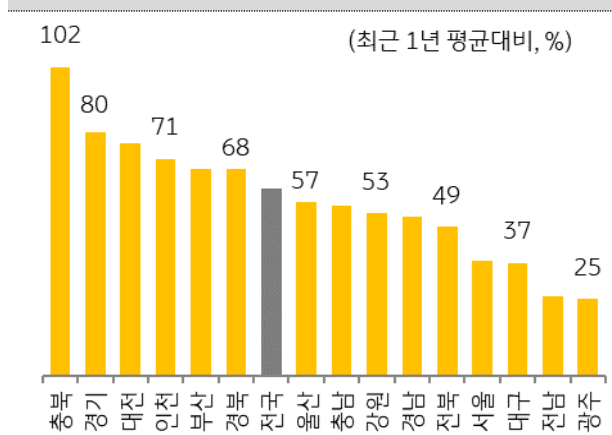
- 코로나로 감소세를 보이던 주택거래량은 주택가격이 회복되면서 큰 폭으로 증가
 - 6월 거래량은 주택가격이 급등했던 2006년 11월 이후 최고치
- 소위 ‘패닉바잉’으로 매수세가 증가하면서 거래가 크게 증가했으나 7~8월 정부의 규제가 연이어 발표되면서 증가세는 다소 둔화될 것으로 판단

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(6월)

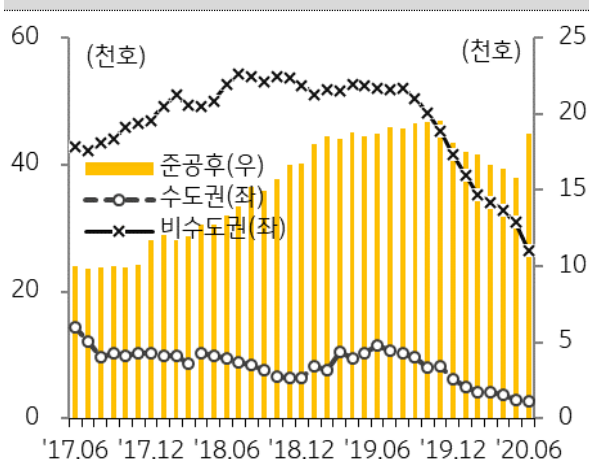


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 수도권 경기호조가 비수도권까지 영향을 미치면서 미분양아파트는 2만호 대로 감소

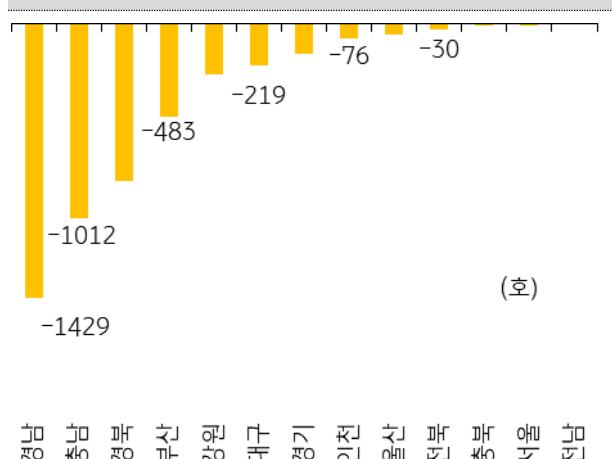
- 미분양아파트가 3만호 이하로 낮아진 것은 2015년 5월 이후 처음
 - 대부분의 지역에서 감소했으며, 특히 미분양아파트가 가장 많았던 경남이 가장 크게 감소
- 수도권 분양시장을 중심으로 과열양상을 보이면서 비수도권 미분양아파트 감소에도 영향

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(6월)



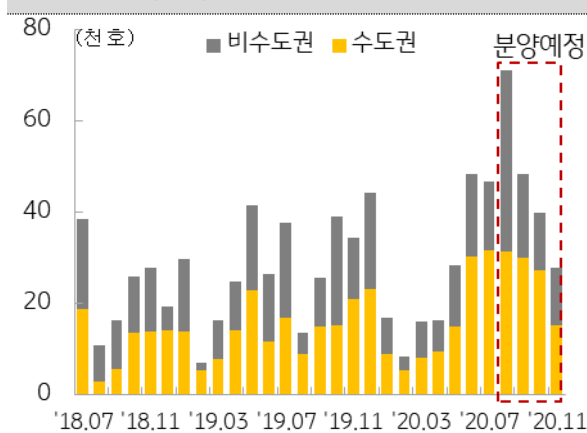
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양물량 2개월 연속 4만호 상회, 수도권에서 크게 증가

■ 7월 분양물량은 약 4.6만호로 2개월 연속 4만호를 상회하는 물량이 공급

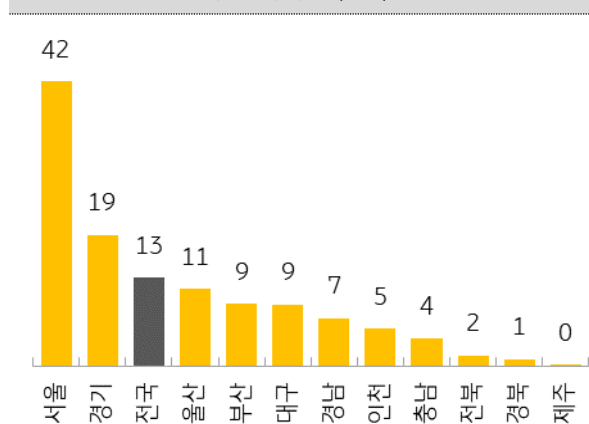
- 분양물량은 전월대비 70.5% 증가하면서 2017년 이후 최대 분양물량을 기록
 - 수도권에서 3.1만호가 공급되었으며, 특히 경기도에서 2개월 연속 1.4만호가 분양
- 상반기에 미루어진 사업이 최근 경기호조와 맞물려 분양이 이루어지고 있으며, 청약경쟁률은 전국 기준 13:1로 전월(29:1)보다는 낮으나 여전히 높은 상황

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(7월)

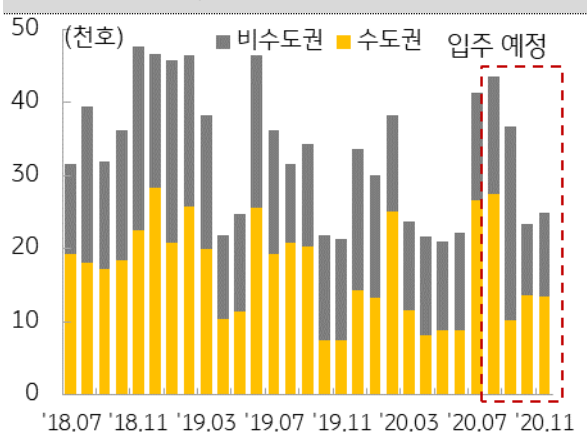


자료: 부동산114

■ 6월 이후 입주물량 증가, 임대차 3법 도입의 영향으로 시장은 불안정

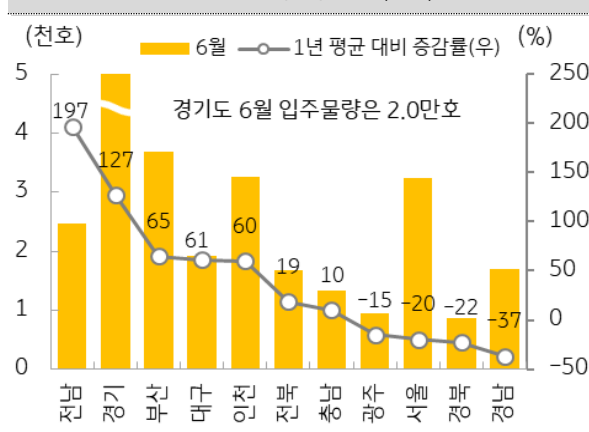
- 7월 입주물량은 4.1만호로 올해 들어 최대치
 - 전월대비 86.3% 증가했으며, 전년동월대비로도 3.9% 증가
- 하반기 입주물량은 다소 증가할 예정이나 최근 임대차 3법 도입 후 임대차시장은 불안정

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(7월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

자료: 부동산114

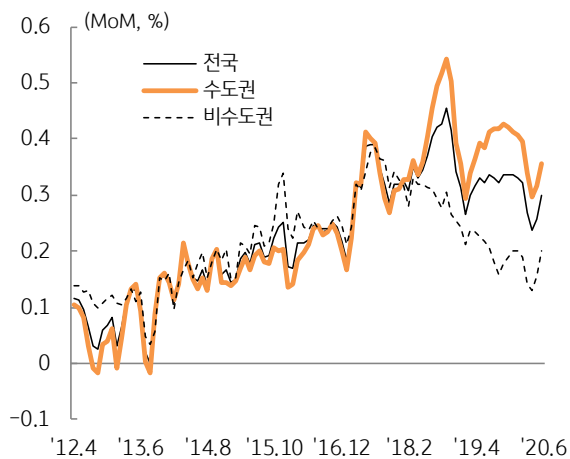
[토지] 전국 토지거래량 크게 증가하며 가격 상승폭도 확대

■ 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승, 주택가격이 크게 상승한 수도권과 대전을 중심으로 상승

○ 서울과 대전, 경기지역을 중심으로 높은 상승세를 보이고 있으며, 그동안 위축세를 보이던 일부지역도 상승세 시현

• 하락세가 지속되던 제주(-0.11%)는 전월(-0.21%)대비 하락폭이 크게 감소하였으며 울산의 경우 전월대비 0.19%p 상승

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (6월)

전국	0.30	경기	0.34
서울	0.37	강원	0.19
부산	0.30	충북	0.18
대구	0.27	충남	0.19
인천	0.32	전북	0.21
광주	0.31	전남	0.26
대전	0.36	경북	0.13
울산	0.19	경남	0.13
세종	0.33	제주	-0.11

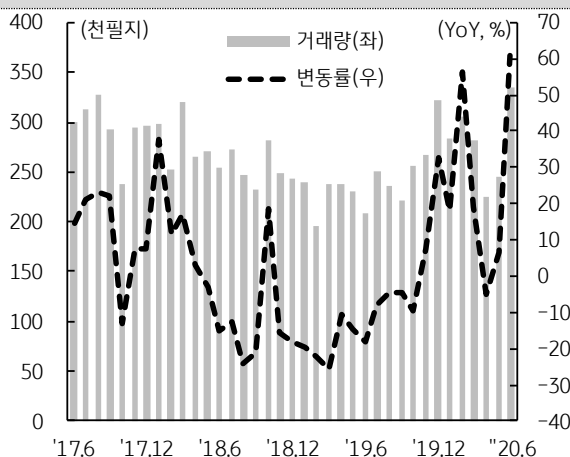
자료: 한국감정원

■ 6월 전국 토지 거래량은 33.4만 필지로 전월대비 36% 증가

○ 수도권은 15.9만건으로 전월대비 48.6% 증가, 비수도권은 17.5만건이 거래되며 26.2% 증가

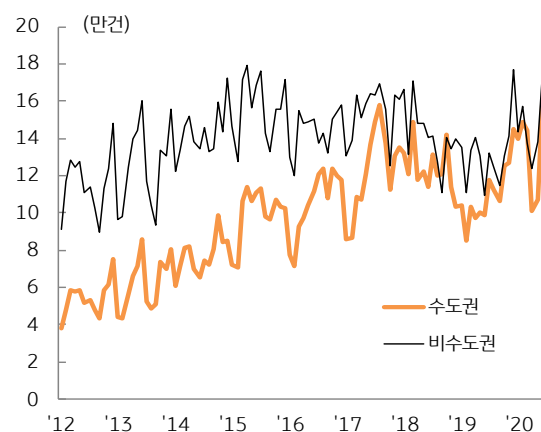
• 최근 수도권 주택시장 강세와 함께 토지거래량도 비수도권에 비해 크게 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



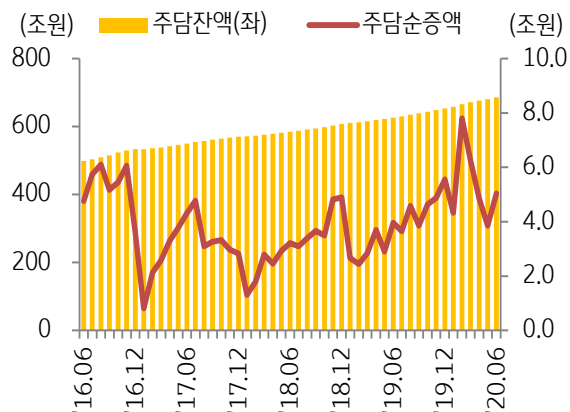
자료: 한국감정원

[주택 금융] 주택담보대출 증가폭 확대, 신규대출금리와 연체율은 횡보 지속

■ (대출 규모) 2월 이후 증가폭이 둔화되던 은행권 주택담보대출이 6월들어 증가폭 확대

- 전세자금대출이 꾸준히 증가하는 가운데 집단대출 증가 등으로 전월대비 증가폭 확대
- 5월 2조원 수준까지 떨어졌던 전세자금대출 순증 규모는 6월에 2.5조원으로 증가

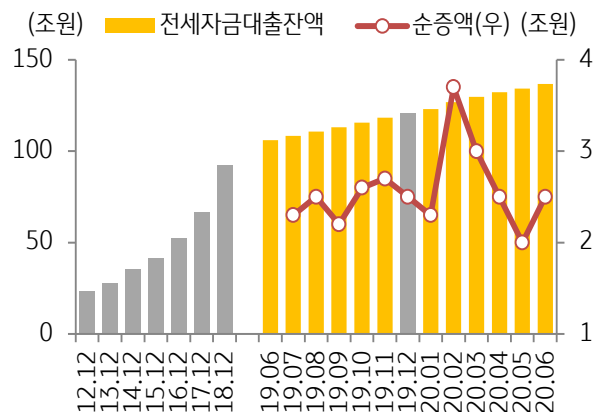
그림 24| 은행권 주택담보대출 금리 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치

자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25| 은행권 주택담보대출 규모 추이

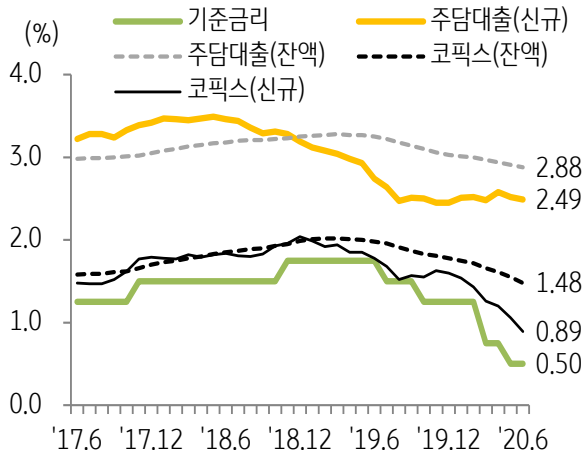


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규금리 및 연체율 횡보, 대출 잔액금리는 하락세 지속

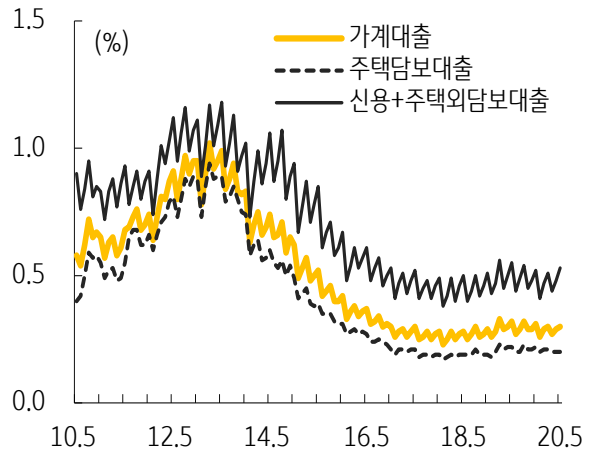
- 지속적인 기준금리 하락에도 신규 주택담보대출 금리는 2.5% 수준에서 횡보 지속
 - 신규대출 금리가 기존대출보다 낮고, 기준금리도 하락하면서 대출잔액금리는 하락세 지속
- 가계대출 연체율은 0.3% 내외에서 안정적으로 유지되고 있음

그림 26| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 금융투자협회

그림 27| 은행권 대출 연체율 추이



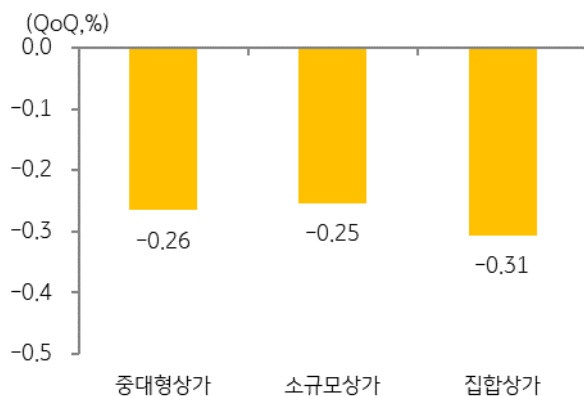
자료: 금융투자협회

[상가] 상가 투자 수요 위축에 따른 시장 침체 가능성 증대

■ (동향) 코로나19 장기화로 임대가격 하락, 공실률 증가 등 상가시장 임대 지표 악화 지속

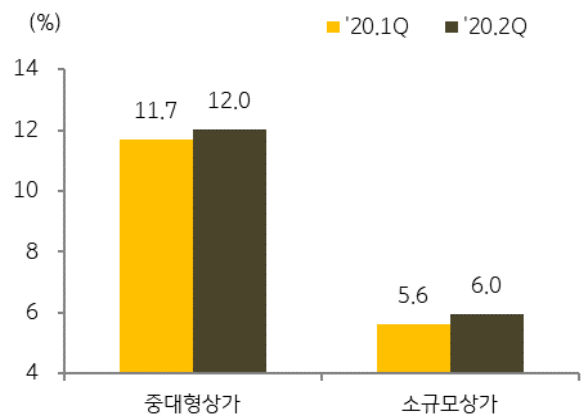
- 2020년 2분기 전국 상가 임대가격지수는 전기대비 중대형상가 0.26%, 소규모 상가 0.25%, 집합상가 0.31% 하락
- 2분기 공실률은 중대형상가 12.0%, 소규모상가 5.6%로 각각 전기대비 0.3%p, 0.4%p 증가 하였으며 중대형상가 공실률은 2009년 1분기 이후 가장 높은 수준

그림 28| 상가 임대가격 지수 변동률('20.2Q)



자료: 한국감정원

그림 29| 상가 공실률

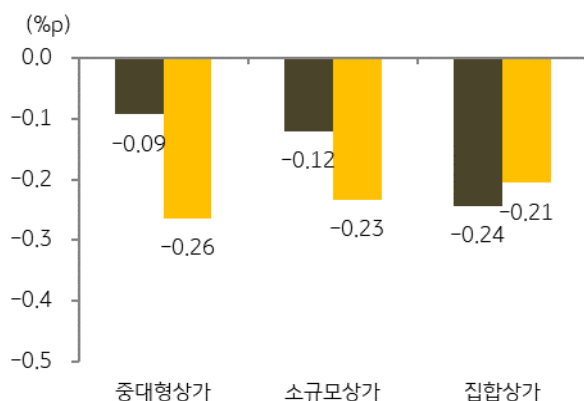


자료: 한국감정원

■ (전망) 향후 시장여건 개선 가능성이 낮아 투자수요 위축이 불가피할 것으로 전망

- 상대적으로 하락폭이 적었던 중대형 및 소규모 상가의 자본수익률이 2분기 들어 크게 하락하고 투자수익률 하락폭도 확대
- 시중 유동성 확대, 주택시장 규제 강화 등 상가시장에 대한 투자자들의 관심은 지속될 것으로 보이지만 보수적 투자 성향이 강해지며 매수세 감소로 이어질 가능성이 더 높은 상황

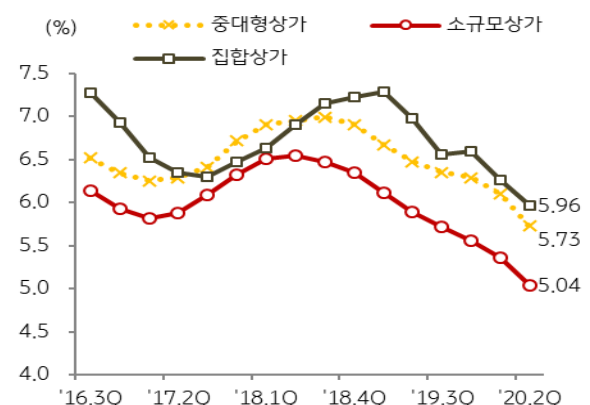
그림 30| 상가 자본수익률 변동



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

자료: 한국감정원

그림 31| 상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

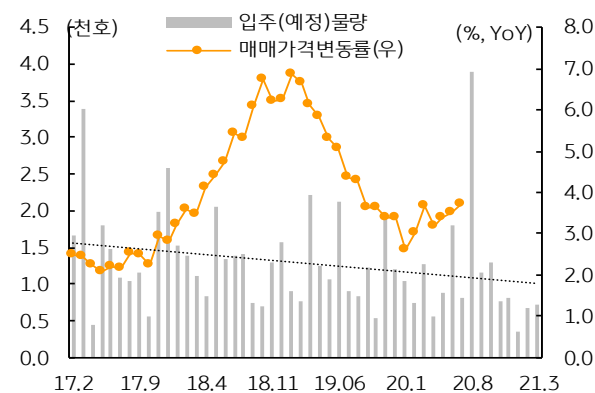
자료: 한국감정원

[오피스텔] 오피스텔 가격 상승 중이나, 주택 규제 정책 영향에 따른 변화 가능성

■ (서울) 오피스텔 가격은 3개월 연속으로 상승폭이 확대 중이며 공급 물량도 감소세

- 7월 서울 오피스텔의 일반거래가격은 약 2억 6,020원으로 전년동월대비 3.71% 상승
 - 상반기 입주물량은 작년대비 14% 감소하였으며, 내년 1분기까지 예정 물량도 지속 감소 추세
- 그러나 7~8월 주택 규제 정책에 따른 주거용 오피스텔의 보유 부담 확대 영향으로 하반기 오피스텔 매매 시장 위축 가능성 존재

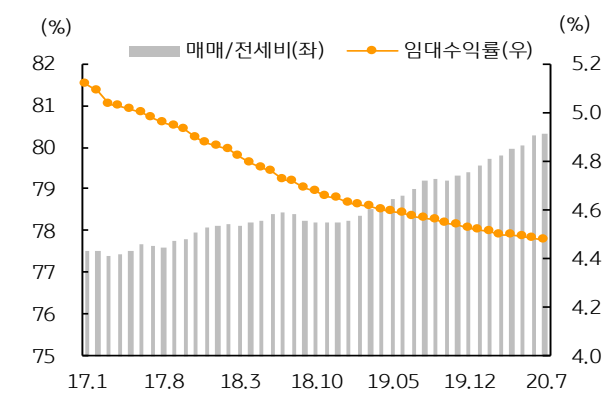
그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정)물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률

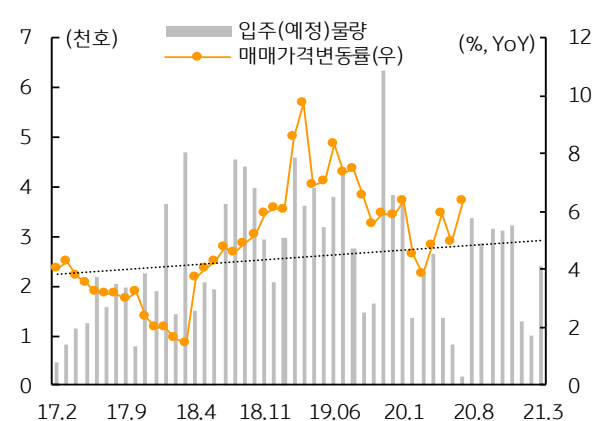


자료: KB국민은행

■ (경기) 오피스텔의 늘어나는 공급 물량에 따른 영향 부담 지속

- 경기도 오피스텔 매매가격은 전년동월대비 상승 추세가 지속되고 있으며, 7월 기준 상승폭 확대
 - 다만, 하반기 약 15,900세대가 입주 예정으로 일부 지역은 공급 확대에 따른 부담 지속 예상

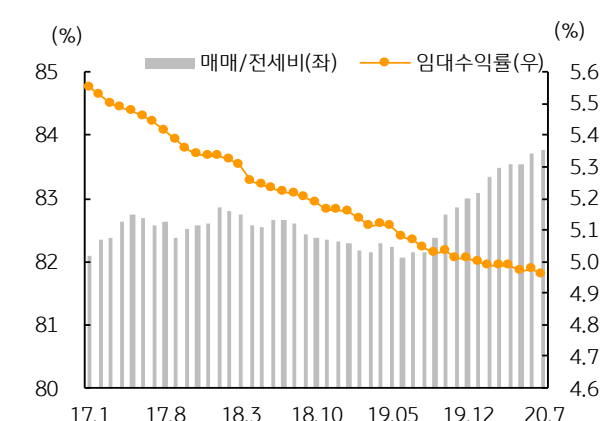
그림 34| 경기 오피스텔 매매가격 및 입주(예정)물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 35| 경기 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



자료: KB국민은행

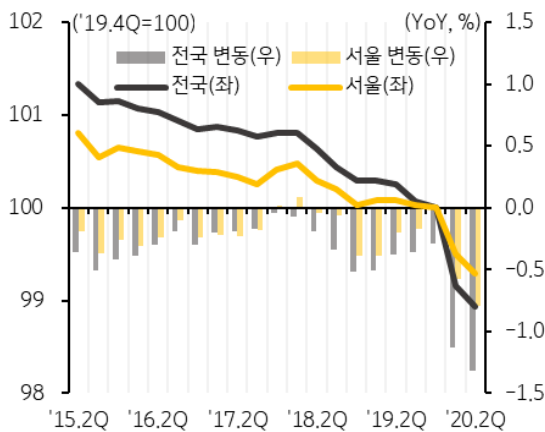
[오피스] 임대가격이 하락하면서 서울 오피스 투자수익률 급락

■ 전국 및 서울 오피스 임대가격 하락세 확대

- 2분기 전국 및 서울 오피스 임대가격은 전기대비 0.2%, 전년동기대비 각각 1.3%, 0.8% 하락하여 전분기에 이어 낙폭이 확대되는 모습

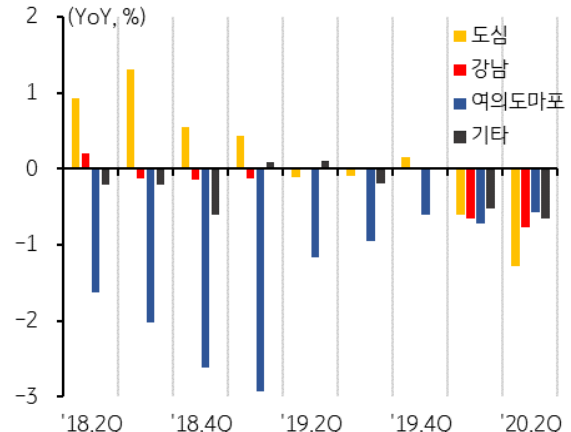
• 서울 지역별 변동률(YoY, %): 도심 -1.3%, 강남 -0.8%, 여의도마포 -0.6%, 기타 -0.7%

그림 36 전국/서울 임대가격 추이



자료: 한국감정원

그림 37 서울 주요 지역별 임대가격 추이



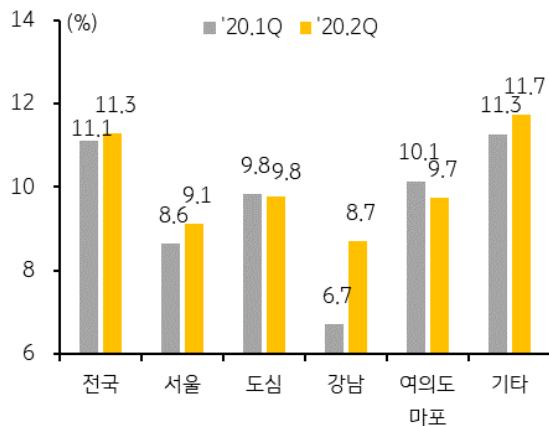
자료: 한국감정원

■ 2분기 기준 서울 오피스 투자수익률은 5년내 최저 수준

- 2분기 전국 및 서울 오피스 공실률은 각각 11.3%, 9.1%로 전기대비 각각 0.2%p, 0.5%p 상승하였으며, 특히 서울 강남지역 공실률은 2.0%p 상승

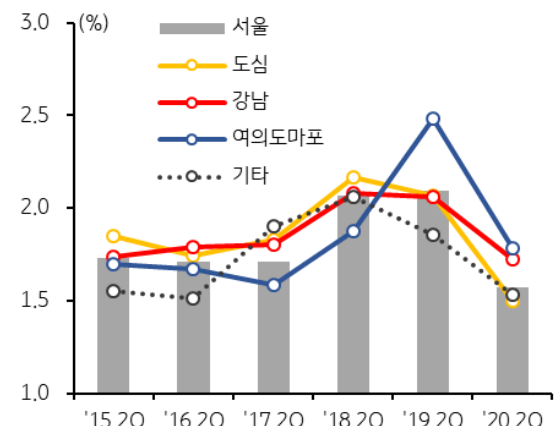
- 2분기 서울 오피스 투자수익률은 전년동기대비 0.5%p 하락한 1.6%를 기록하여 최근 5년내 최저 수준으로 대부분의 지역에서 하락세가 심화되는 모습

그림 38 서울 주요 지역별 공실률



자료: 한국감정원

그림 39 서울 주요 지역별 투자수익률 추이



자료: 한국감정원

[간접투자] 코로나19 영향이 일부 존재함에도 시장 규모는 지속적으로 확대 중

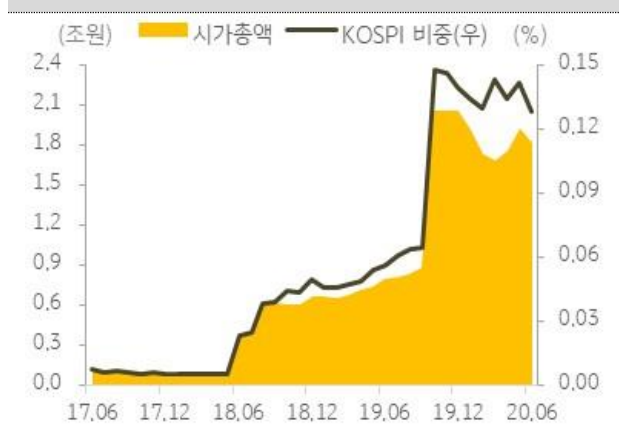
■ (리츠) 공사모 리츠 시장규모는 확장세이나, 상장 리츠는 코로나19 영향으로 성과 부진

- 전체 리츠 시장 규모는 지속적으로 성장 추세를 보이고 있으며, 주택 관련 리츠 규모가 지속적으로 성장하며 시장의 성장을 견인하고 있음
- 2019년 10월 약 1.1조 규모의 롯데리츠 상장으로 상장 리츠 시장은 큰 폭으로 확대되었으나, 코로나19 발발 이후 시가총액이 감소하면서 주식 시장 내 비중 감소 추세

그림 40 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



그림 41 | 상장리츠 시가총액 및 주식시장 비중 추이



■ (펀드) 신규 설정액은 1조원 이상으로 유지 중이나, 해외 펀드 설정은 지속적 감소 추세

- 7월 신규 설정액은 전월대비 약 300억 감소한 1.21조원
- 신규 설정액을 1조원 이상으로 유지 중이나, 연초 이후 연간 이동평균선은 하향
- 코로나19의 펀드 시장 내 해외 부동산 펀드 신규 설정 비중은 지속적으로 감소 추세

그림 42 | 부동산펀드 신규설정금액 추이

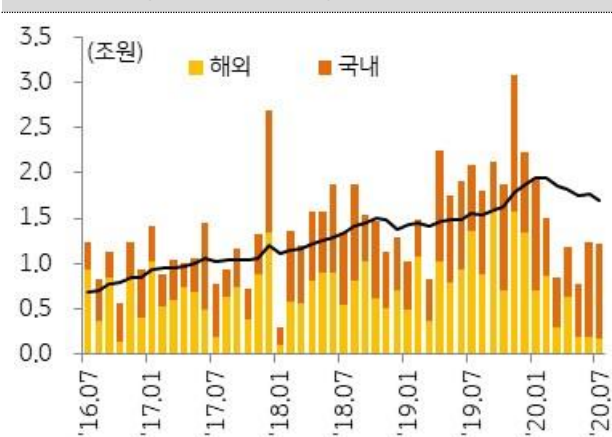
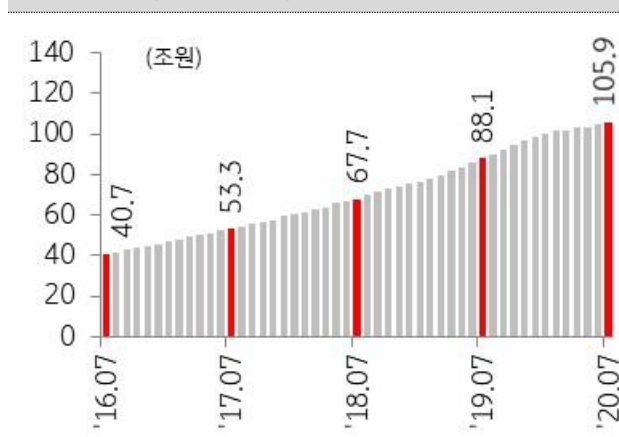


그림 43 | 부동산펀드 설정잔액 추이

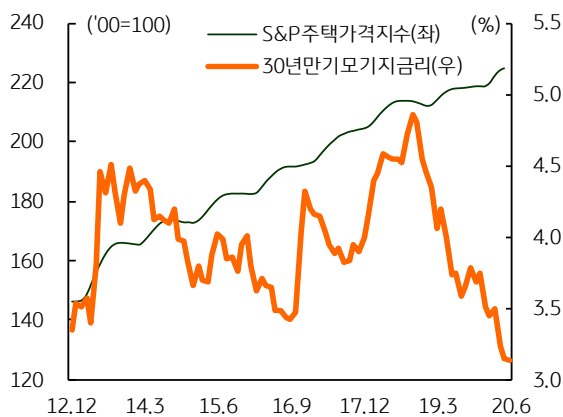


[미국 주택시장] 저금리 및 부양책 등으로 주택경기 회복조짐 보이거나 리스크 잔존

■ 연준의 적극적인 통화완화 정책과 저금리에 힘입어 주택수요 회복 분위기

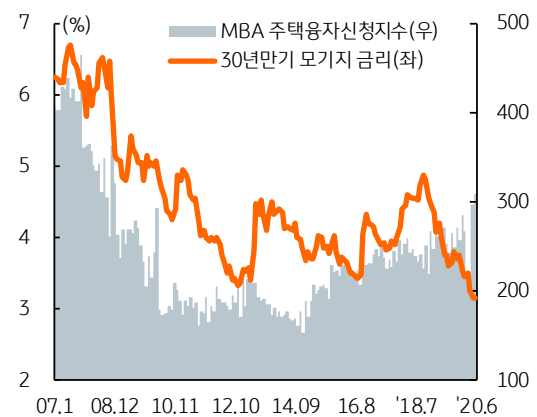
- 저금리가 지속되고 있는데다, 미국 정부가 적극적인 부양책을 추진하면서 주택가격은 소폭 상승
 - 6월 S&P주택가격지수는 224.8로 전월대비 0.4% 상승
 - 7월 셋째주 30년 만기 모기지금리는 2.98%로 역대 최저 수준인데다, 처음으로 3%대 이하
 - 미국 모기지은행협회(MBA)가 집계하는 신규 모기지신청지수는 308로 2008년 금융위기 이후 최고수준으로 저금리에 기반해 대출수요가 지속되는 것을 반영

그림 44| S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 45| MBA주택용자신청지수와 모기지 금리 추이

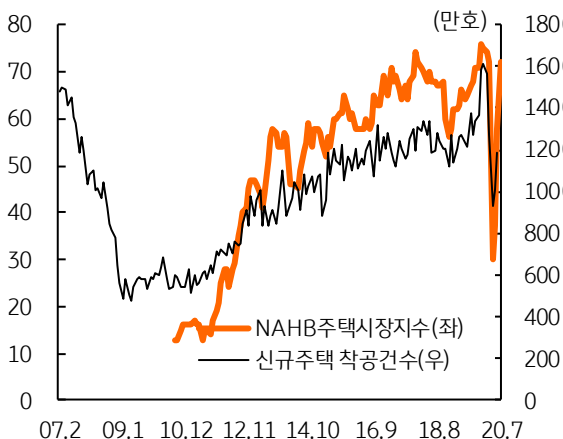


자료: Bloomberg

■ 경제활동 재개 및 고용지표 개선 등 긍정적 시그널 많으나, 코로나 재확산 등 리스크 존재

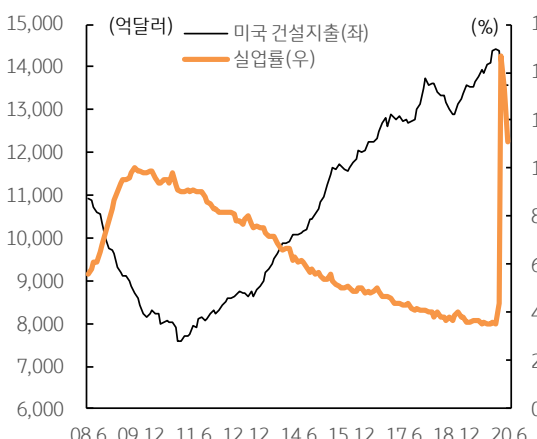
- 미국 주택건설업협회 NAHB지수는 72를 기록하며 코로나 팬더믹 이전 수준을 회복하였으며, 경제활동이 정상화되면서 고용지표도 개선될 것으로 기대
 - 다만, 미국 코로나 확진자수는 443만명으로 여전히 높고 재확산 우려도 존재

그림 46| 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 미국 건설지출 규모와 실업률 추이



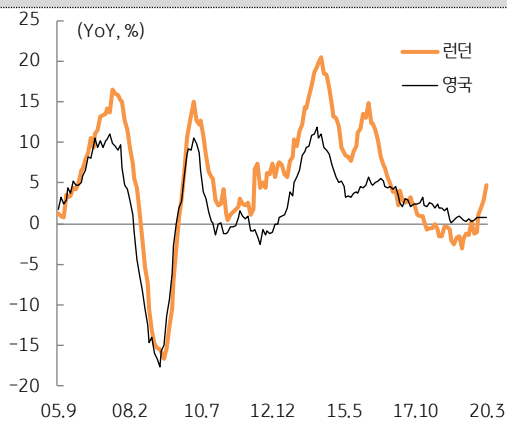
자료: Bloomberg

[영국 주택시장] 거래 재개 및 홍콩인 이주 가능성 증가로 회복세 기대

■ 코로나19 진정세와 일부지역 폐쇄조치가 완화되면서 런던 주택가격은 소폭 상승세 시현

- 브렉시트 이후 영국 주택시장 위축세가 장기화되는 가운데 코로나로 거래시장이 냉각되자, 정부는 5월부터 부동산 거래 허용 및 인지세 부담 완화방안을 조치
 - 6월 주택매매거래량은 약 6만 8천건으로 전년동월대비 31.5% 감소, 4~6월간 거래량은 조사이래 최저
 - 부동산시장 활성화를 위해 주요지역의 인지세(취득세)를 내년 3월말까지 한시적으로 면제

그림 48 | 영국 및 런던 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 49 | 생애첫주택 구입시 인지세(Stamp duty)

잉글랜드, 북아일랜드 지역

가격	인지세율
~50만 파운드	0%
50~92.5만	5%
92.5만~150만	10%
150만 파운드~	12%

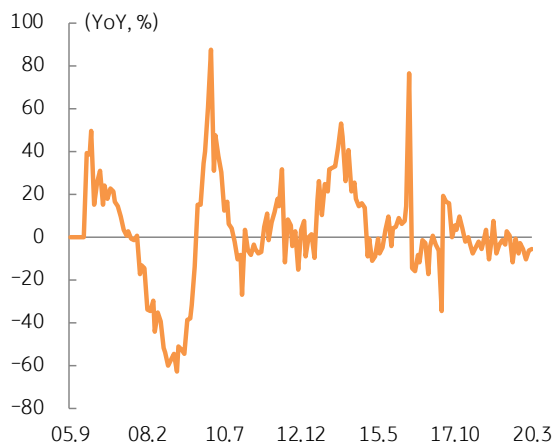
※ 임대용이나 생애첫주택이 아닐경우, 3%씩 가산

자료: bbc.com

■ 한편 홍콩 이민 수요가 런던으로 이동할 가능성이 부각되면서 주택시장의 회복 기대

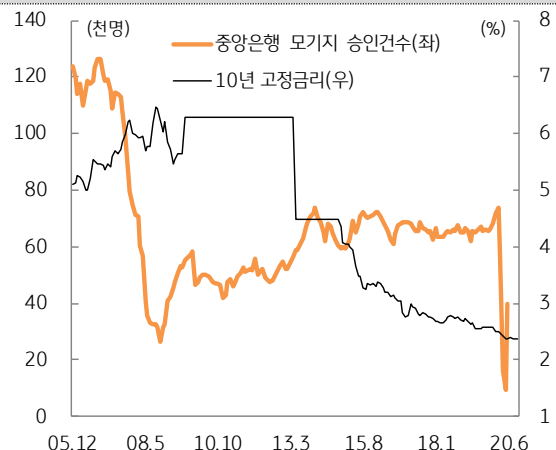
- 영국은 내년부터 홍콩 이민을 받겠다고 밝힌 가운데, 자산가들의 런던주택시장 관심도 높은 편
 - 한편 영국 보리스 존슨 총리는 지난 7.2일 과거 영국해외시민(British National Overseas, BNO) 자격을 가진 약 300만명의 홍콩주민들에게 시민권 부여와 영국 정착을 돕겠다고 밝힘
 - 홍콩 국가보안법 시행 이후 홍콩 바이어들의 영국내 아파트 구입문의가 전년대비 25% 증가

그림 50 | 영국 주택매매거래량 증감을 추이



자료: 영국 부동산통계소, Bloomberg

그림 51 | 모기지 승인건수 추이



자료: 영국은행

MEMO