

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 주택가격 상승폭 확대되면서 매매전망지수 대체로 상승
 - 4월 전국 주택매매가격(0.21%)은 대선이후 상승세를 보이고 있으나 아직 높은 수준은 아님
 - 전국 전세가격(0.22%) 역시 전월대비 2배 이상 상승폭 확대
 - 한편, 주택매매전망지수는 아직까지 하락의견이 높으나 대체로 상승세
- **주택거래** : 규제완화 기대감에도 매수세는 여전히 낮은 상황
 - 3월 주택매매거래량은 약 5.3만호로 직전 1년 평균 대비 30.4% 낮은 수준
 - 미분양아파트는 완만히 증가한 약 2.8만호로 대구에서 최근 5개월간 약 5천호 증가
- **주택공급** : 입주물량 수도권 감소, 비수도권은 경상과 강원 제외 지역에서 증가
 - 4월 분양물량은 약 2.9만호로 3개월째 3만호 미만이나, 5월 이후 증가 전망
- **토지** : 전국 토지가격 및 거래량 소폭 증가하였으나, 과거 대비 낮은 수준
 - 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승하면서 보험세 유지한 가운데 세종, 대구 소폭 하락세
 - 토지거래량은 총 21.4만건으로 전월대비 10.1% 증가
- **주택금융** : 주담대 성장세 정체 지속, 금리는 소폭 하락했으나 향후 상승 전망
 - 3월 주택담보대출 순증액은 2.1조원으로 전월대비 증가, 전세자금대출은 1.2조원으로 전월대비 감소
 - 주택담보대출 신규 대출금리는 전월 대비 4bp 하락한 3.84%로 소폭 하락 전환

[상업용 부동산 시장]

- **오피스** : 서울 오피스시장 공실률 하락세 및 임대료 상승세 지속
 - 공실률 전월대비 4.14%p 하락한 2.19%, 건조한 임대료 상승 추세 속 투자 선호도 증가
- **오피스텔** : 전국 오피스텔 상승률 하락세가 진정되며, 소폭 상승세 유지
 - 전국 오피스텔 전월대비 0.4% 상승, 매매전세비율 상승세, 임대수익률은 보험세 유지

[해외 부동산 시장]

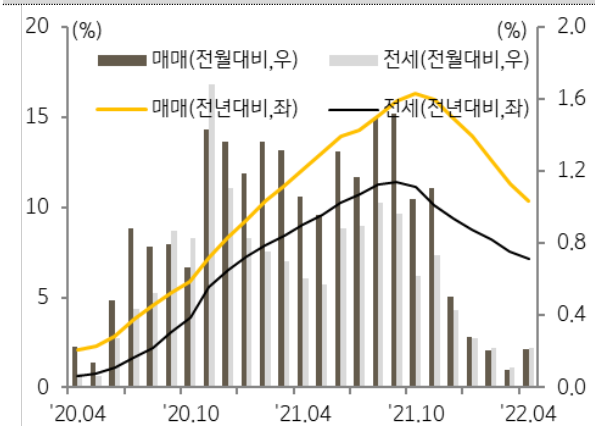
- **미국주택** : 신규 고점을 기록한 미국 주택시장내 잠재적 버블에 대한 우려와 경고
 - 미국주택가격은 지속적으로 상승하면서 신규 고점 기록했으나 30년 만기 모기지 금리(5.1%)가 지속 상승하면서 구매자의 부담은 가중
- **호주주택** : 금리인상 및 대출규제 강화로 향후 주택시장 둔화 가능성
 - 2021년 한해 동안 호주 주택가격은 22% 상승했으나 2021년 하반기부터 주요도시를 중심으로 상승세 둔화, 2022년에 시드니와 멜버른은 하락세 전환

[주택 가격] 주택가격 상승폭 확대되면서 매매전망지수 대체로 상승

■ 전국 주택매매 및 전세가격 상승폭 다시 확대

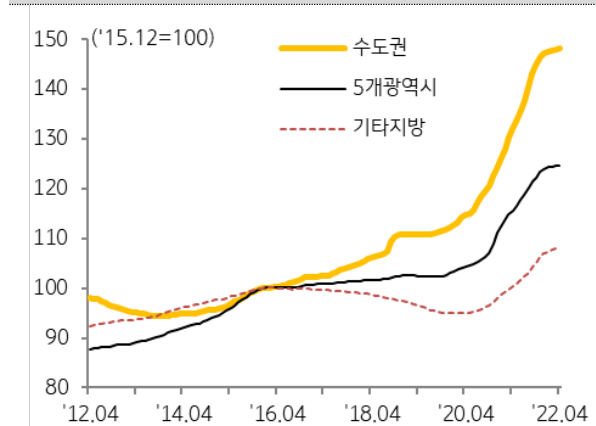
- 주택매매가격(0.21%)은 수도권과 연립주택의 상승세로 대선 이후 상승폭 확대
 - 상승세가 빠르게 둔화되던 매매가격은 대선 이후 정부의 규제 완화 기대감에 따라 상승폭이 다시 확대되었으나, 아직까지 크게 높은 수준은 아님
- 전세가격(0.22%)도 수도권에서 높은 상승세를 보이면서 전월(0.11%) 대비 상승폭 2배 확대

그림 1 전국 주택매매 및 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 변동률 추이

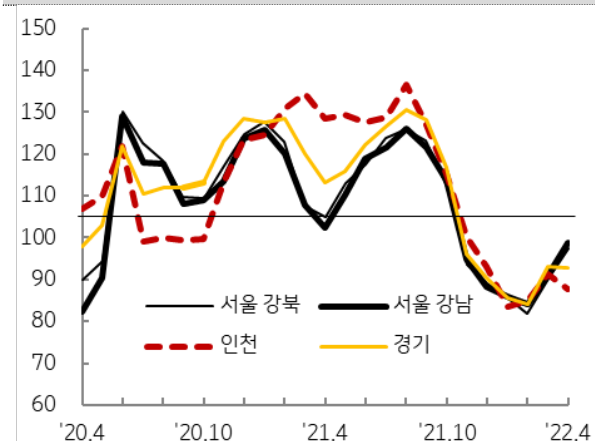


자료: KB국민은행

■ 주택매매전망지수, 아직까지 하락의견이 높으나 대체로 상승

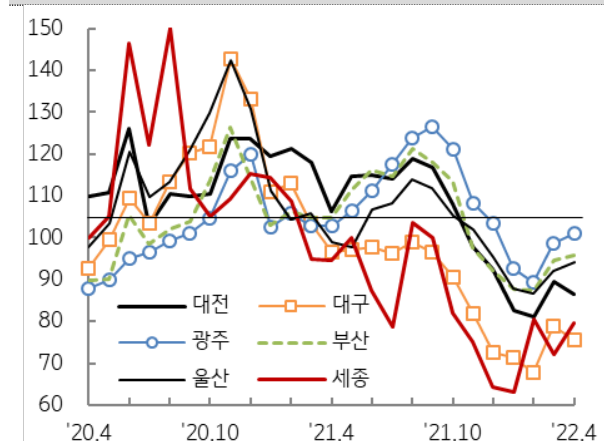
- 수도권의 전망지수는 여전히 100을 하회하는 가운데 서울의 전망지수가 크게 회복된 반면, 경기도는 약보합, 인천은 하락
- 비수도권에서는 광주가 100을 상회, 부산과 울산이 상승세를 보이는 반면, 대구, 대전, 세종은 여전히 하락의견이 높은 편

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



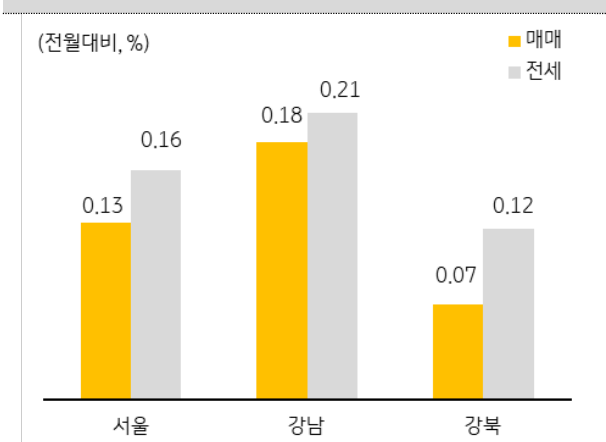
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 매매가격 상승폭 확대되었으나, 여전히 하락 지역 존재

■ (서울) 대부분 강보합세를 보이고 있으나, 일부 지역이 매매가격 상승세를 주도

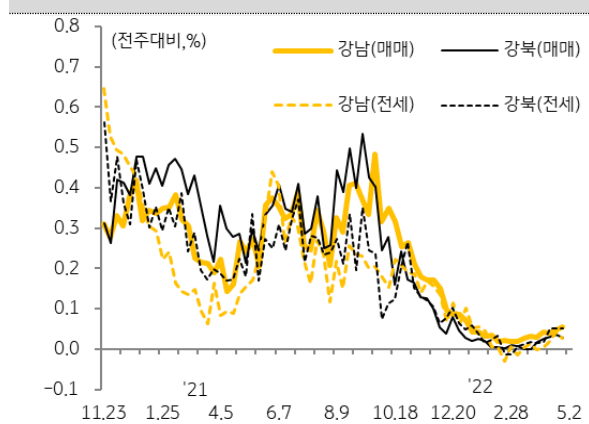
- 4월 서울 주택매매가격 상승률(0.13%)은 소폭 확대
 - 지난해 9월 이후 상승폭이 지속적으로 둔화되었으나, 대선 이후 강남 3구 중심으로 매수세가 회복되면서 7개월만에 반등
- 전세가격은 상승폭이 확대되었으며, 아파트는 1개월만에 다시 상승 전환(-0.02%→0.06%)

그림 5 | 서울 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 서울 주간매매/전세가격 변동률

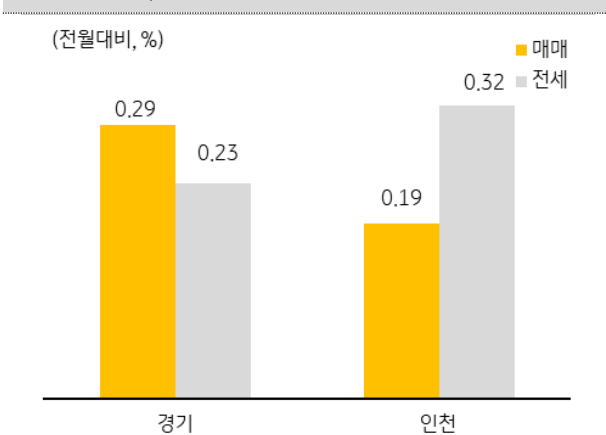


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 전체적인 매매가격 상승폭은 소폭 확대되었으나, 지역 내 차이 발생

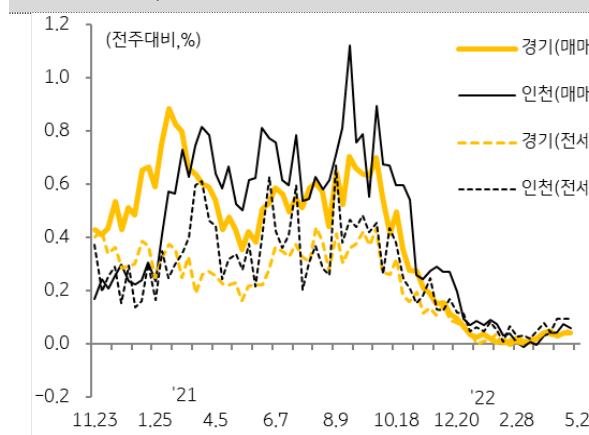
- 매매가격은 경기 성남, 고양, 안산 등에서 높은 상승률을 보인 반면, 경기 수원, 안양, 인천 계양에서는 하락세가 지속되는 등 지역간 차이 발생
- 전세가격은 매매가격에 비해 지역간 편차가 더 큰 편
 - 고양 덕양구의 경우 1.54%로 높은 상승률을 기록한 반면, 광명은 -0.82%로 가장 크게 하락

그림 7 | 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 8 | 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



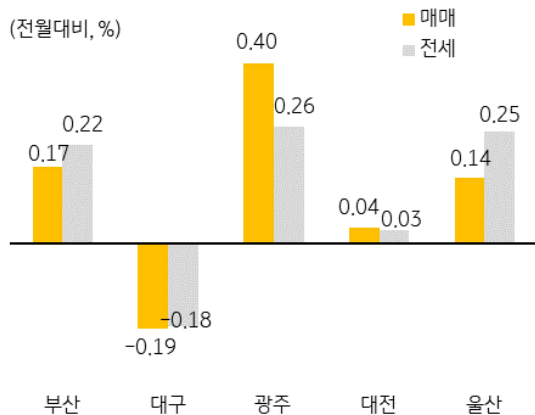
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대전 상승세로 전환, 세종 하락폭 둔화

■ (5개광역시) 대전 주택매매가격은 소폭 상승하였으나, 대구는 여전히 하락세 지속

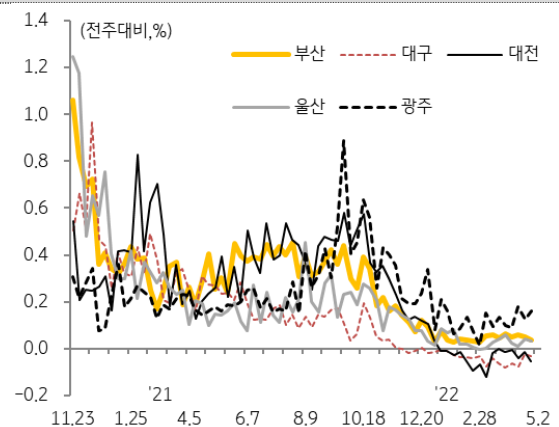
- 대전과 대구는 연초 이후 하락세가 지속되었으나, 하락폭이 확대된 대구와 달리 대전은 4월 들어 상승으로 전환
- 광주 는 지난해 4분기 이후 광역시 중 가장 높은 상승률을 기록하고 있으며, 부산과 울산은 상승세가 지속되고 있으나 지난해 대비 상승폭은 다소 둔화

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

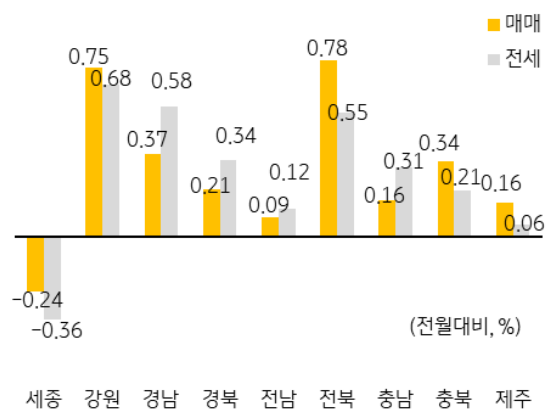


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 기타지방은 강원·전북에서 높은 상승률 기록, 세종은 하락폭 둔화

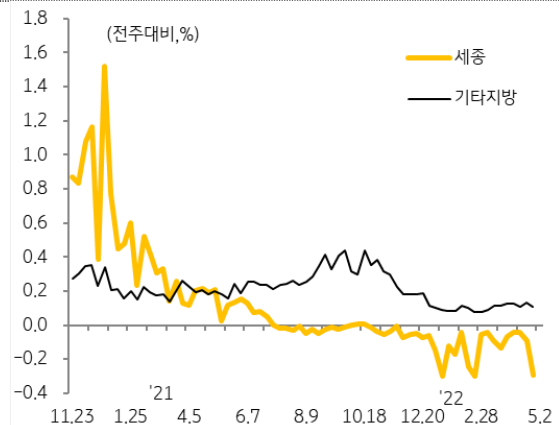
- 기타지방은 대부분 매매가격 상승세가 지속되는 가운데 높은 상승률을 기록하던 전북과 함께 강원도 상승폭도 크게 확대
- 세종 매매가격은 지난해 8월 이후 9개월간 하락세가 지속(누적 -2%)되고 있으나 하락폭은 연초 이후 둔화

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



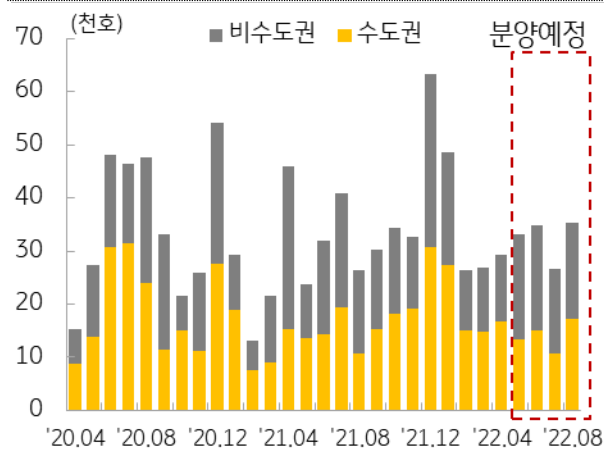
자료: KB국민은행

[주택 공급] 입주물량 수도권 감소, 비수도권은 경상·강원 제외 지역에서 증가

■ 분양물량은 2.9만호로 3개월 연속 3만호를 하회

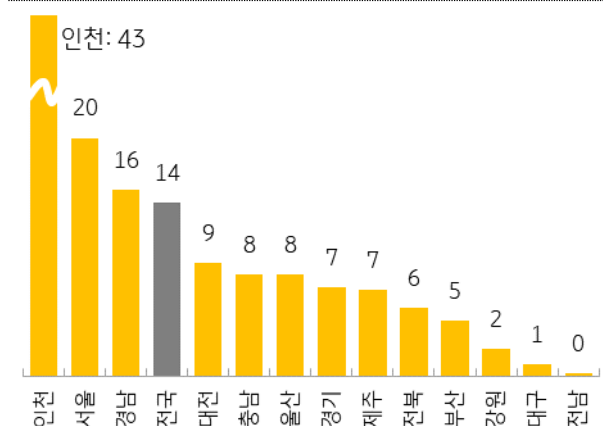
- 4월 분양물량은 약 2.7만호로 2개월 연속 2만호 수준
 - 최근 1년 평균 대비 18% 감소했으며, 수도권(-5.9%)보다 비수도권(-30.3%)에서 크게 감소
 - 5월 이후에는 3만호를 넘어서며 지난해 월 평균 분양물량(3.3만호)을 회복할 예정
- 청약경쟁률은 16:1을 기록했으며, 비수도권의 청약경쟁률이 상대적으로 낮은 상황

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(4월)

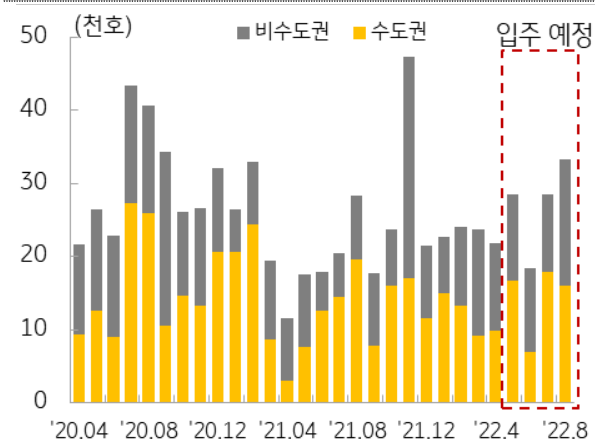


자료: 부동산114

■ 4월 입주물량은 약 2.2만호로 올해 들어 2만호 중반의 입주물량 지속

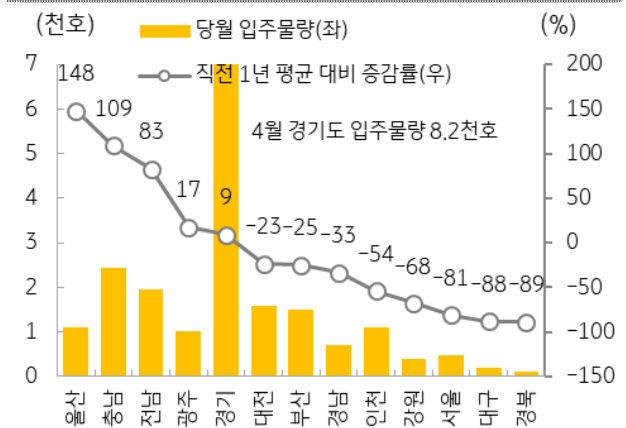
- 4월 입주물량은 직전 1년 평균 대비 5.0% 감소했으며, 이는 수도권(-20.0%)의 감소에 기인(서울 -81.2%, 경기 9.0%, 인천 -54.0%)
 - 비수도권은 12.4% 증가했으며, 경상과 강원권을 제외한 대부분의 지역에서 증가

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(4월)



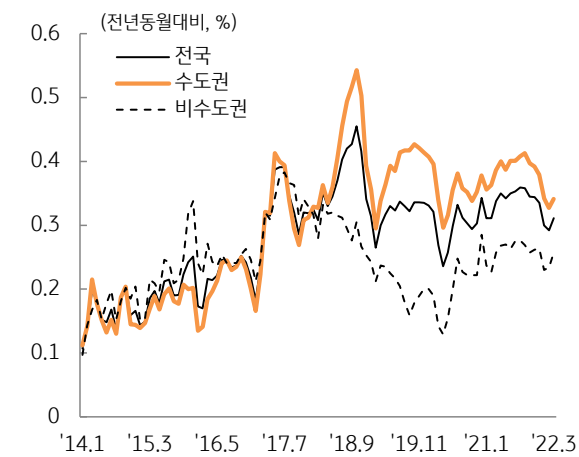
자료: 부동산114

[토지] 전국 토지가격 및 거래량은 소폭 증가하였으나 과거대비 낮은 수준

■ 2022년 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승

- 수도권(전월대비 +0.34%)과 비수도권(+0.26%) 토지시장은 전월과 큰 변동없이 유지
 - 대부분의 지역에서 보합세를 유지하는 가운데, 세종(전월대비 -0.03%p)과 대구(-0.02%p)에서 소폭의 하락세를 보임

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(3월)

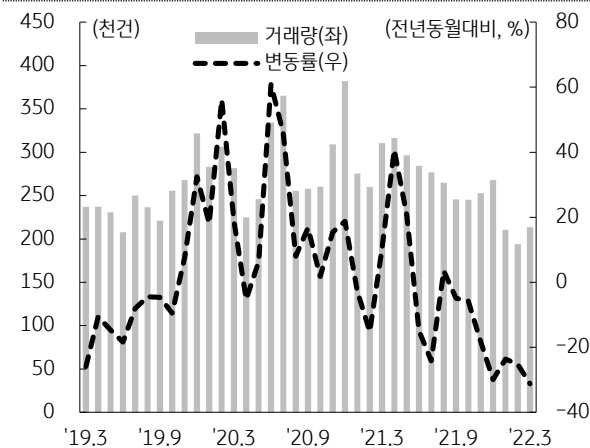
전국	0.31	경기	0.33
서울	0.36	강원	0.22
부산	0.33	충북	0.25
대구	0.29	충남	0.22
인천	0.32	전북	0.23
광주	0.25	전남	0.31
대전	0.34	경북	0.20
울산	0.29	경남	0.19
세종	0.41	제주	0.24

자료: 한국부동산원

■ 전국의 토지거래량은 21.4만건으로 전월대비 10.1% 증가

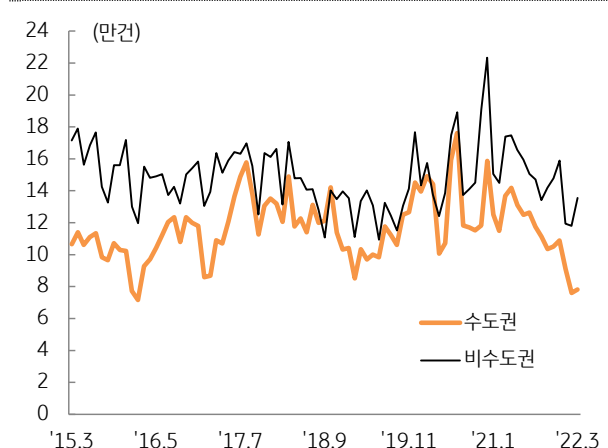
- 3월 전국 토지거래량은 전월대비 다소 증가했으나 전년동월대비로는 감소세를 지속
 - 수도권 7.8만건, 비수도권 13.6만건이 거래되며 전월대비 각각 2.7%, 14.8% 증가
 - 3월 들어 비수도권 중 광역시(전월대비 23%)를 중심으로 거래량이 다소 증가하였으나, 과거 평균(5개광역시 10년치 평균 3.7만)에 비해서는 35% 정도 감소한 수준

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주담대 성장세 정체 지속, 금리는 소폭 하락했으나 향후 상승 전망

■ (대출 규모) 주택시장 거래량 및 가격 상승세 둔화 영향으로 주담대 시장 성장세도 정체

- 주택담보대출(전세대출포함) 3월 순증액은 2.1조원으로 전월 대비 0.3조원 증가
 - 전세자금대출 3월 순증액은 1.2조원으로 전월대비 0.2조원 감소
- 주택경기가 둔화된 2021년 4분기 이후 현재까지 순증액은 월 2조원 내외 수준

그림 24] 은행권 주택담보대출 규모 추이

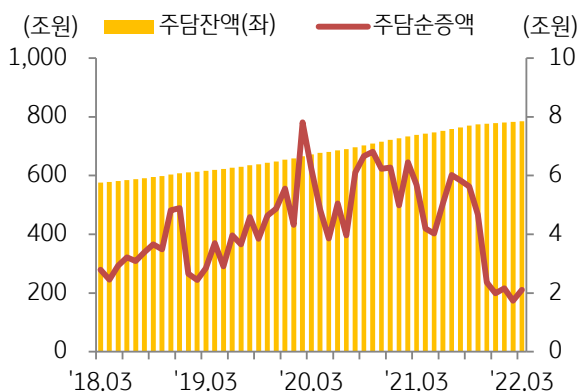
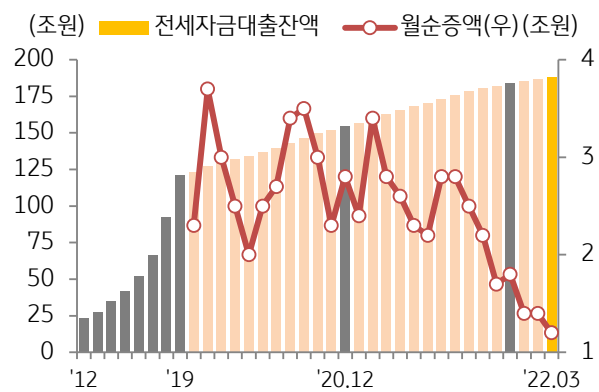


그림 25] 은행권 전세자금대출 규모 추이



■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 1년만에 하락하였으나 향후 다시 상승 전망

- 3월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 4bp 하락한 3.84%로 1년 만에 소폭 하락
 - 2022년 4월 기준금리가 1.50%로 상승, 미국 인플레이션 우려 등으로 향후 상승 가능성
 - 주택담보대출 잔액금리는 지속적으로 상승하는 추세로 차주의 상환부담 증가
- 2월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 전월대비 0.01%p 상승, 여전히 낮은 수준

그림 26] 은행권 주택담보대출 금리 추이

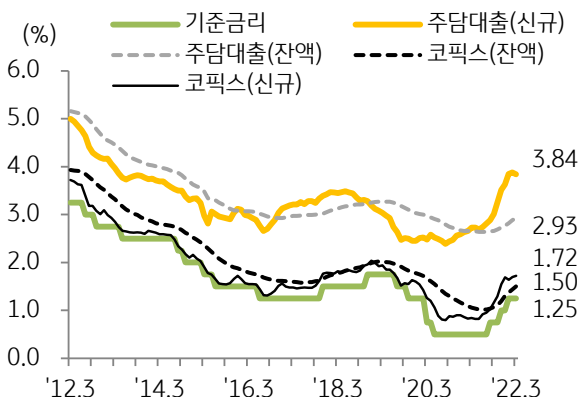
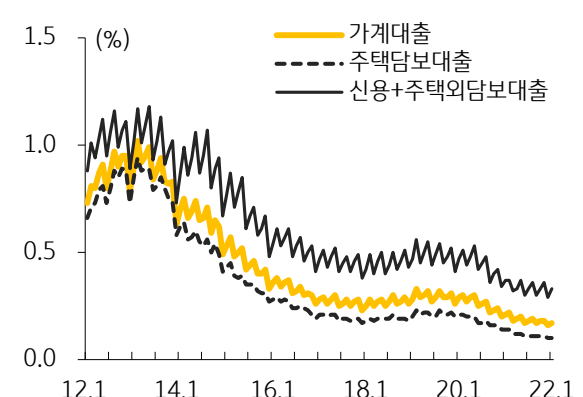


그림 27] 은행권 대출 연체율 추이

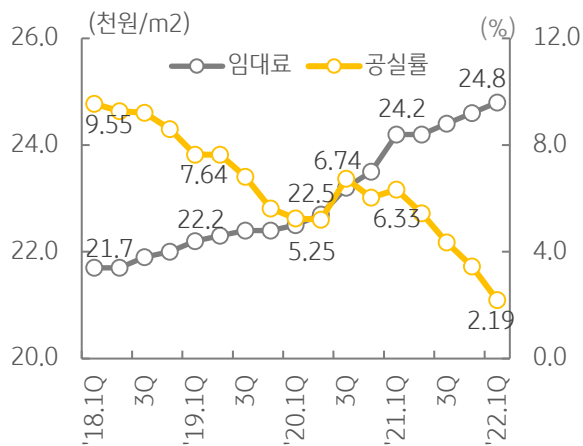


[오피스] 서울 오피스시장 공실률 하락세 및 임대료 상승세 지속

■ 서울 프라임급 오피스가 공실률 하락 주도하며, 오피스 임대료 상승세

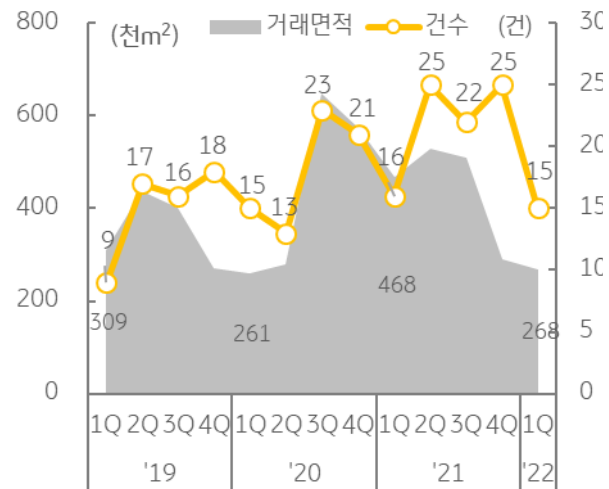
- 공실률은 전년동기 대비 4.14%p 하락한 2.19%, 임대료는 역대 최고가 (24.8천원/m²) 경신
- 2022년 제한적인 신규오피스 공급량과 재택근무자들의 사무실 복귀 등의 영향으로 서울지역 수급불균형 현상이 당분간 지속될 전망

그림 28| 서울 오피스 임대료·공실률추이



자료: 교보리얼코

그림 29| 서울시 오피스 거래 추이

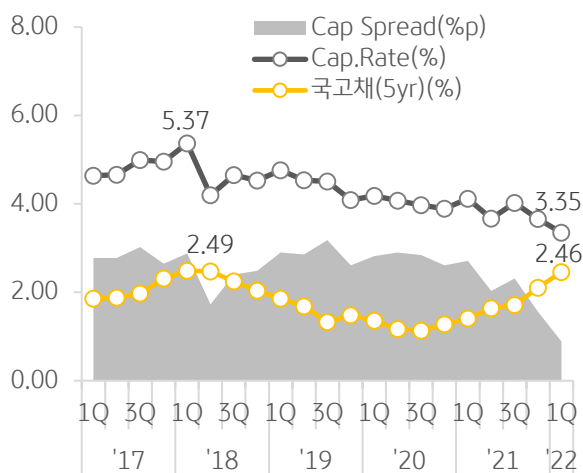


자료: 교보리얼코

■ 오피스 투자자의 선호도 증가세 지속된 반면, 물류센터 등 그 외 자산 선호도 감소

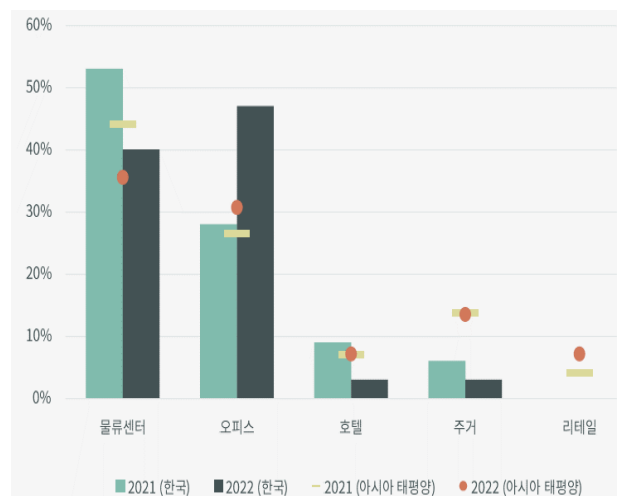
- 오피스 Cap.Rate 하락 지속하여, 상승세의 국고채(5yr)와의 Cap Spread 축소
- Cap.Rate 직전분기대비 0.31%p 하락, Cap Spread 0.89%로 2010년 이후 최저치

그림 30| 서울시 오피스 Cap.Rate 추이



자료: 교보리얼코

그림 31| 2022년 투자자 선호 투자 자산



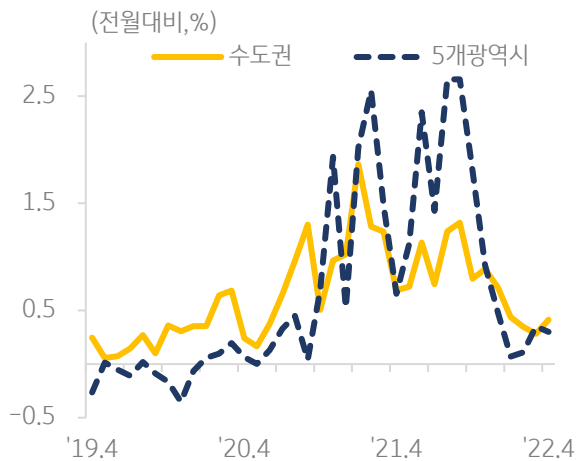
자료: CBRE 아시아태평양 투자자 설문조사

[오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승세는 유지, 상승률은 크게 둔화

■ 전국 오피스텔 가격은 전월대비 0.4% 상승했으나 상승폭은 여전히 낮은 수준

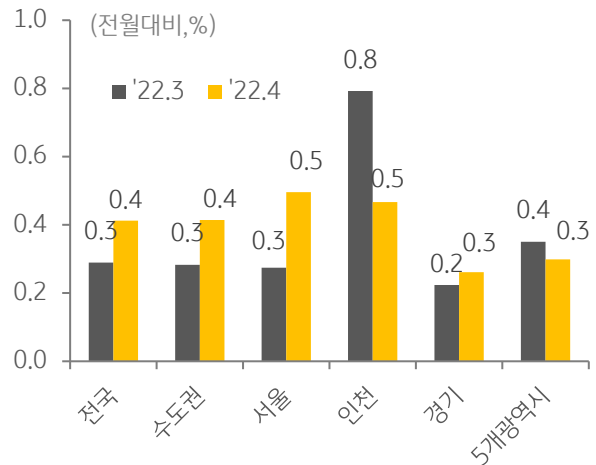
- 수도권 오피스텔 매매가격(0.4%)은 서울(0.5%)의 회복세에 힘입어 전월대비 상승폭 확대
- 3월 상승세를 주도했던 인천은 4월 0.5% 상승하며, 상승폭(전월대비 0.3%p) 축소

그림 32 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 33 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

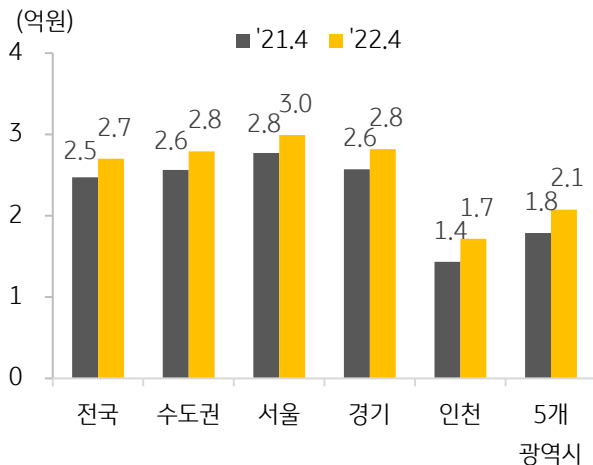


자료: KB국민은행

■ 서울 도심권 오피스텔 가격은 전월대비 1.3% 상승

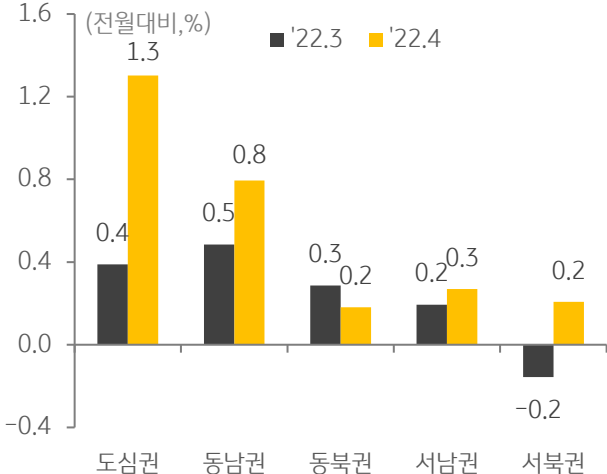
- 최근 2년간 서울 평균 대비 낮은 상승률을 보였던 도심권 오피스텔 가격은 상승폭(전월대비 0.9%p) 확대되면서 서울 평균을 상회
- 오피스텔 평균 가격은 전국 2.7억원, 서울 3.0억원, 경기 2.8억원, 인천 1.7억원 수준

그림 34 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 35 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



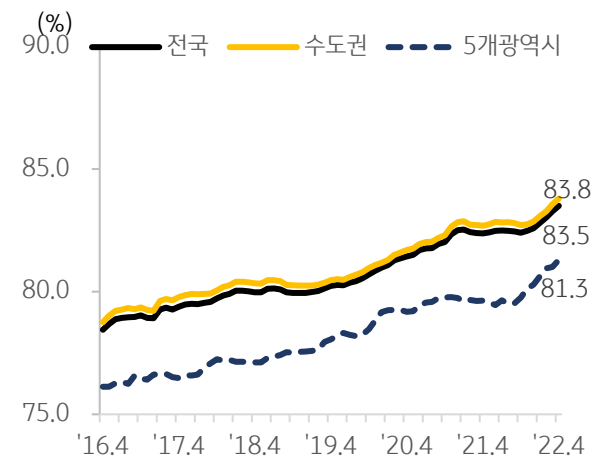
자료: KB국민은행

[오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률 보합세

■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.2%p 상승한 83.5%로 최고치 경신

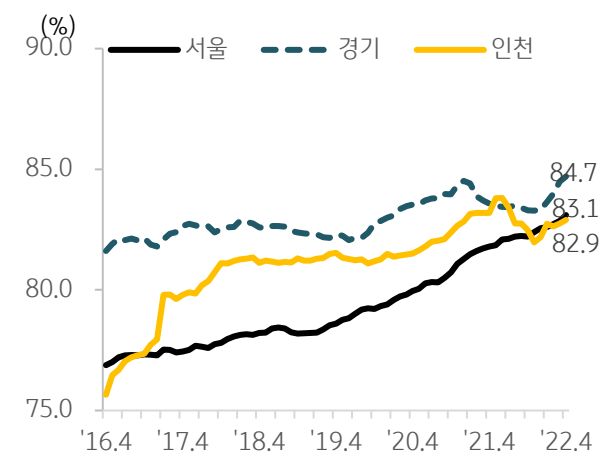
- 수도권 매매전세비율 전월대비 0.2%p 상승한 83.8% 기록
 - 경기와 서울은 각각 전월대비 0.2%p씩 상승한 84.7%, 83.1% 기록해 나란히 최고치 경신
- 전세시장 불안이 지속되는 가운데 주택 임차수요가 오피스텔 시장으로 몰리면서 매매전세비율 상승세 지속

그림 36 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(전국)



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 37 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(수도권)

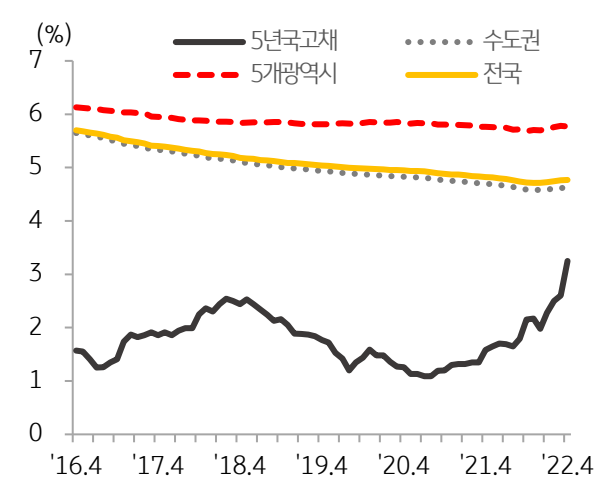


자료: KB국민은행

■ 전국 오피스텔 임대수익률 보합세

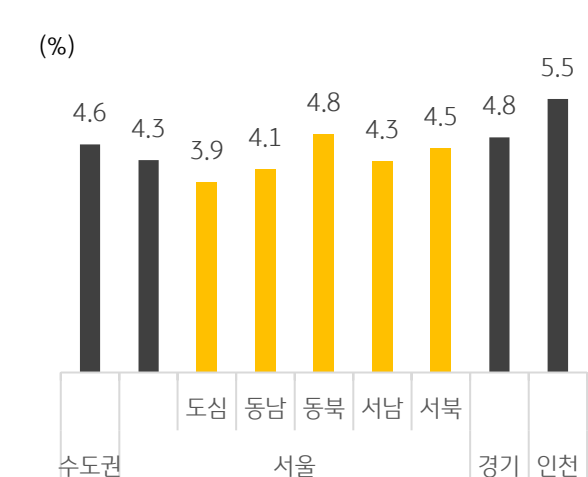
- 장기간 하락세를 지속하던 전국 오피스텔 임대수익률은 3월 4.8%를 기록하며 보합세
 - 미국의 기준금리 인상 영향으로 급상승한 시중 금리가 오피스텔을 포함한 수익형 부동산시장에 부정적으로 작용할 것으로 예상

그림 38 지역별 오피스텔 임대수익률



자료: KB국민은행

그림 39 수도권 오피스텔 임대수익률('22.4월)



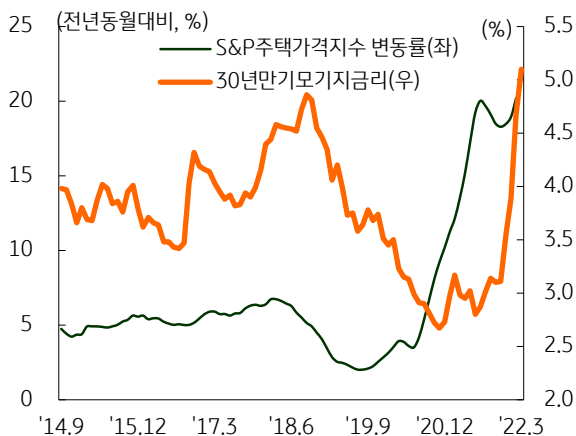
자료: KB국민은행

[미국 주택시장] 미국 주택시장내 잠재적 버블에 대한 경고

■ 미국 주택가격은 지속 상승하며 신규 고점을 기록

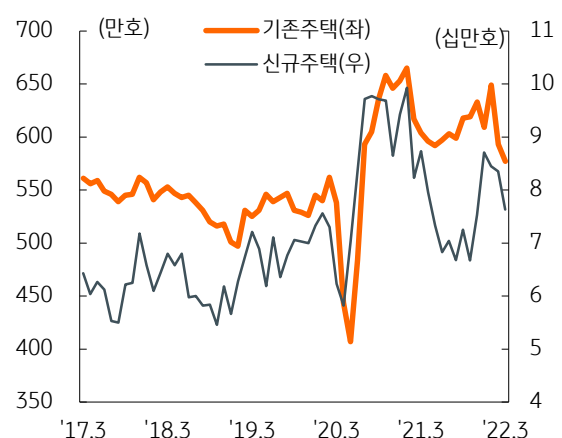
- 금리 인상에도 불구하고 미국 주택가격은 상승세를 지속하며 최고치를 기록
 - 2월 S&P 주택가격지수는 296.35로 전월대비 2.3% 상승, 2000년 조사 이래 최고치
 - 30년 만기 모기지 금리는 5.1%로 2009년 이후 최고 수준, 주택구매자의 부담 점차 증가

그림 40| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 41| 기존 및 신규주택 판매량 추이

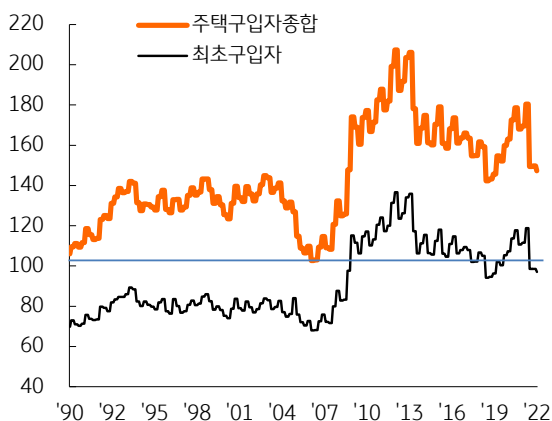


자료: Bloomberg

■ 주택가격이 더 오를 것이라는 기대심리가 주택시장내 버블을 부추기는 요인으로 지적

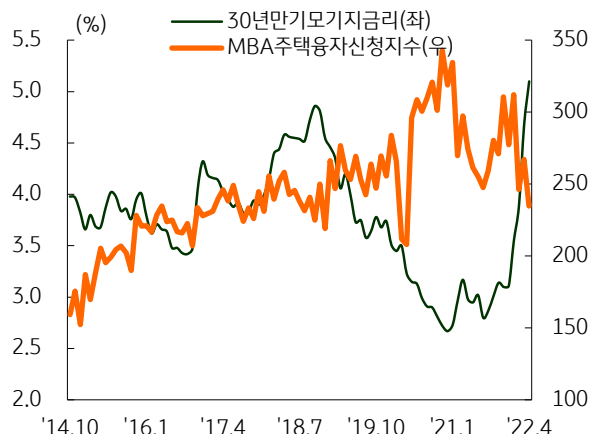
- 달러스 연방준비은행은 주택시장내 잠재적 버블에 대해 경고
 - 달러스 연준의 연구진에 따르면 최근 주택가격 상승은 펀더멘털을 넘어 공격적인 투기성향을 보이고 있으며, 저금리 기조에 기회를 놓칠까 매수하는 투기수요(FOMO)에 기인한다고 지적
 - ※ 포모증후군(FOMO)은 '자신만 시장 흐름을 놓치고 있는 것 같은 심각한 두려움'을 뜻함

그림 42| 주택구매력 추이



주: 100보다 클수록 중간소득 가구가 중간가격주택구입시 무리없음
자료: Bloomberg

그림 43| MBA주택모기지신청지수 추이



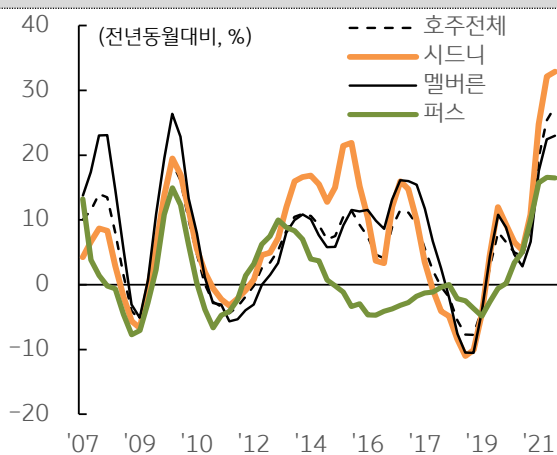
자료: Bloomberg

[호주 주택] 금리인상 및 대출규제 강화로 향후 주택시장 둔화 가능성

■ 주요도시를 중심으로 주택가격은 급등했으나 2022년 들어 상승세는 다소 둔화 움직임

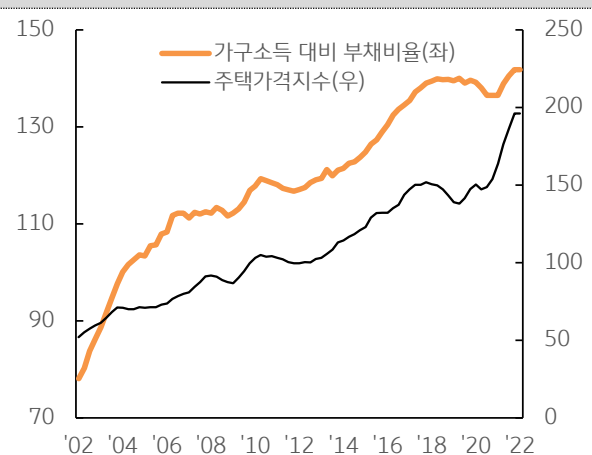
- 2021년 한해 동안 호주 주택가격은 22% 상승, 지난 1989년 이래 가장 높은 상승률 기록
- 한편 2021년 하반기부터 주요도시를 중심으로 상승세 둔화, 2022년에 시드니와 멜버른은 하락세 전환
 - 최근 주택가격 급등으로 소득대비 부채비율은 상당히 높은 수준, 호주 주택의 중간가격은 시드니가 약 160만 달러(한화 약 14억원)에 달하는 것으로 조사

그림 44| 호주 주요지역의 주택가격 변동률 추이



자료: 호주통계국

그림 45| 가구소득 대비 부채비율과 주택가격 추이

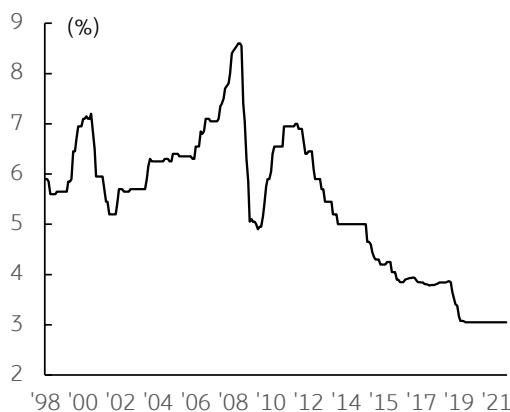


자료: Bloomberg

■ 금리인상 가능성과 높은 주택가격 부담으로 향후 주택시장 둔화 가능성 제기

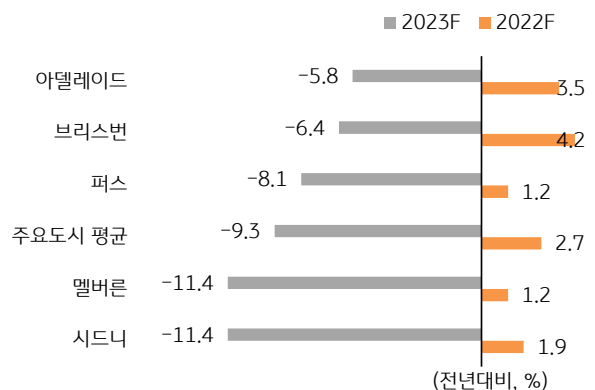
- 호주중앙은행은 11여년만에 기준금리 인상(0.1%→0.35%), 추가 인상가능성도 언급
- 내셔널호주은행(NAB)은 호주 주택가격이 2023년에 10% 하락할 것으로 예측
 - 주요 금융권은 금리인상과 함께 호주주택시장은 올해 변곡점을 맞이할 것으로 예상하며, 상승세 둔화와 함께 2023년에는 주요 대도시를 중심으로 가격이 하락할 것으로 예상

그림 46| 호주 주택담보대출 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 호주 NAB은행의 주택가격 하락전망



자료: NAB(National Australia Bank)