

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격 상승폭 둔화, 전망지수 전국적으로 하락
 - 매매가격 상승세가 둔화되면서 연중 두번째로 낮은 상승률 기록하였으나 지난해 대비 여전히 높은 수준
 - 매매전망지수는 수도권 외 인천지역과 비수도권의 대구와 세종에서 크게 하락
- **주택거래** : 주택매매거래량 여전히 높으나, 완만한 감소세 전망
 - 9월 주택매매거래량은 8만 1,631호로 전월보다 소폭 감소하였으며, 수도권과 비수도권 모두 감소세
 - 미분양아파트는 1만 3,842호로 전월대비 약 1천호 감소하며 역대 최저 수준 지속
- **주택공급** : 청약경쟁률, 서울에서 기록적인 수치 기록
 - 10월 분양물량은 약 3.2만호를 기록하였으며, 경쟁률은 전국 35:1, 서울 401:1 기록
 - 입주물량은 약 2.3만호로 수도권에서 상대적으로 높은 증가율 기록
- **토지** : 수도권을 중심으로 토지가격 상승세 지속
 - 9월 전국 토지가격은 전월대비 0.36% 상승하며 상승세 유지
 - 토지거래량은 총 24.5만건으로 전월대비 다소 감소하였으나, 과거 10년간 평균거래량 대비 높은 수준
- **주택금융** : 9월까지 높은 주택담보대출 순증세 지속, 대출금리는 기준금리 인상 반영
 - 9월 주택담보대출 순증액은 5.7조원으로 여전히 높은 수준이나 10월 이후 증가폭 둔화 가능성 존재
 - 기준금리 인상이 반영되면서 대출금리는 2개월간 20bp 상승

[상업용 부동산 시장]

- **오피스** : 서울 오피스 임대 시장 안정적 흐름 속에 투자 수요 지속 전망
 - 세부 권역별로도 대부분 지역의 공실률이 하락 추세를 보이고 있으며 투자수익률 역시 개선
- **상가** : 상가 임대지표 악화에도 투자수익률은 상승세 지속
 - 임대료 하락폭 확대와 공실률 상승 등에도 자본수익률 높아지며 투자수익률 상승세가 지속

[해외 부동산 시장]

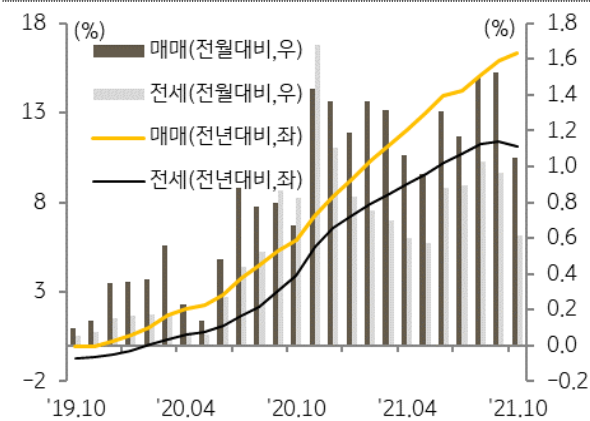
- **미국주택** : 주택가격 상승세가 장기 지속되면서 조정 가능성 제기
 - 향후 금리 인상 시 수요 위축과 함께 투자자들의 매물이 증가할 경우 가격하락 가능성도 존재
- **캐나다주택** : 주택가격 급등으로 주택공급 확대의 필요성 부각
 - 부동산 버블 우려 지역으로 토론토, 밴쿠버 등이 지적되면서 공급 확대에 대한 필요성 부각

[주택 가격] 전국 주택매매가격 상승폭 둔화, 전망지수 전국적으로 하락

■ 10월 전국 주택매매가격은 전월대비 상승폭 크게 둔화

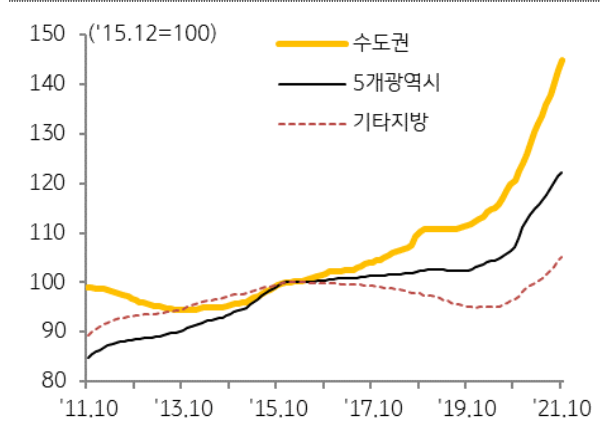
- 전국 주택매매가격은 9월(1.5%)에 올해 가장 높은 상승률을 기록하였으나, 상승세가 둔화되면서 10월(1.0%)에는 연중 두번째로 낮은 상승률 기록
 - 다만, 올해 높은 상승률이 지속되고 있어 지난해 평균(0.7%)대비로는 여전히 높은 수준
- 전세가격(0.6%)은 20개월만에 전년대비 상승폭 둔화
 - 전년대비 변동률은 지속적으로 상승폭이 확대되었으나, 그동안 누적된 가격 상승에 대한 부담으로 2020년 2월 이후 처음으로 상승폭이 둔화

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

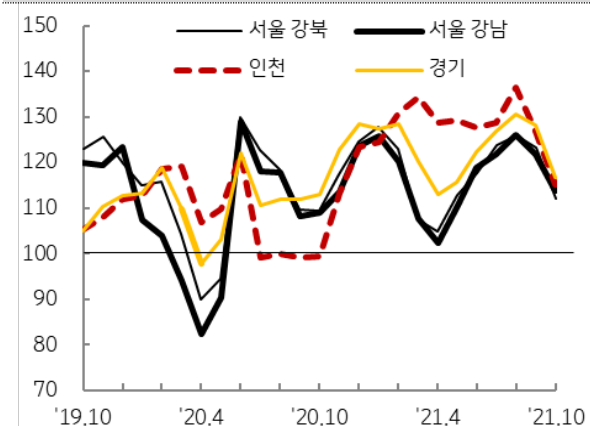


자료: KB국민은행

■ 10월 KB부동산 매매전망지수 전국적으로 크게 하락

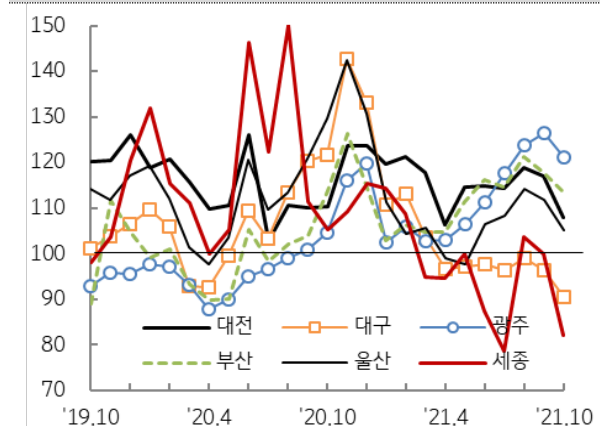
- 수도권에서는 올해 높은 상승세를 보였던 인천지역에서 크게 하락하였으며, 비수도권에서는 상대적으로 약세를 보이는 대구와 세종에서 '하락비중'이 증가

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



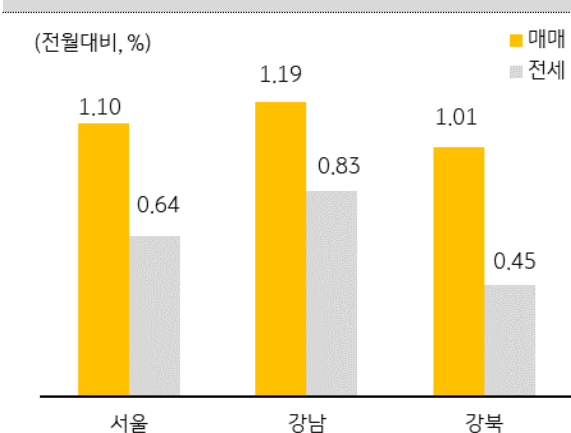
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 매매가격 상승은 지속되나, 상승폭은 뚜렷하게 감소세

■ (서울) 강북지역 아파트 중심으로 매매가격 상승세 크게 둔화

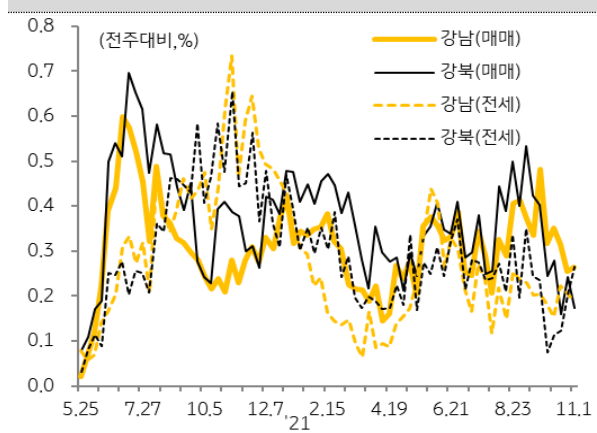
- 강북지역의 아파트 매매가격 상승률은 지난달 1.9%를 기록하며 올해 가장 높은 상승률을 기록하였으나, 10월 상승세가 크게 감소하면서 지난달 대비 절반 수준(0.9%)으로 감소
- 그러나 서울시 정비사업 규제 완화 움직임과 아파트의 높은 가격에 대한 부담으로 주택수요가 비아파트까지 확대되면서 연립주택(1.4%)은 올해 가장 높은 상승률 기록

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(10월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

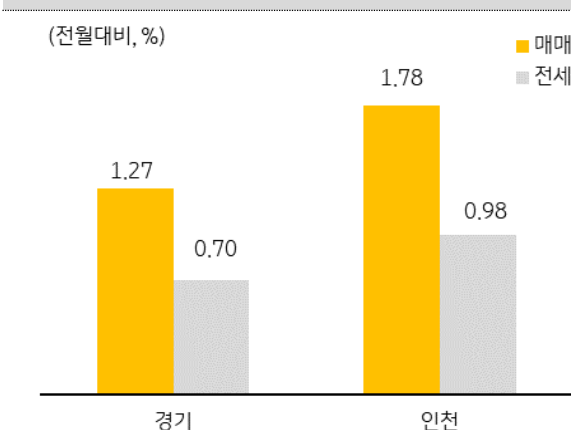


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 매매가격 상승세 둔화되고 있으나 여전히 전년대비 크게 높은 수준

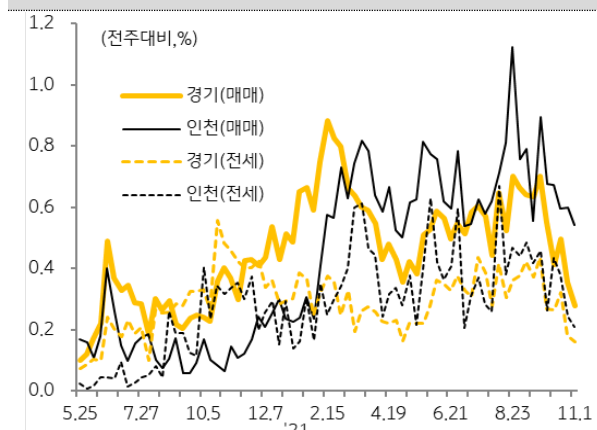
- 매매가격은 상승률이 여전히 월 1%대를 유지하고 있으나, 8월(경기 2.2%, 인천 2.6%) 이후 상승률이 점차 둔화
- 수도권으로 매수세가 빠르게 확대되면서 올해 단기간 가격이 급등하여 매매가격에 대한 부담은 여전히 큰 상황(1~10월까지 누적 상승률: 경기 20.2%, 인천 20.9%)

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(10월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 광주 등 일부 지역을 제외하고 대체로 상승세 둔화

■ (5개광역시) 광주만 상승폭 확대되고 있으나, 그 외 광역시 2개월 연속 감소세

- 타 광역시에 비해 상대적으로 낮은 매매가격 상승률이 지속되던 광주의 경우 유일하게 4월 이후 6개월간 상승폭 확대되면서 올해 들어 처음으로 광역시에서 가장 높은 상승률 기록
- 그 외 광역시의 경우 경기·인천 지역과 유사하게 8월을 기점으로 상승폭이 둔화되고 있으며, 대구의 경우 올해 감소세가 지속되면서 최근 주간 변동률이 0.1% 미만까지 감소

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(10월)

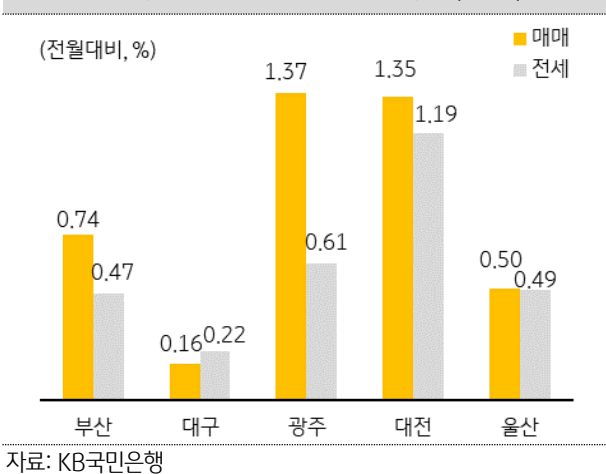
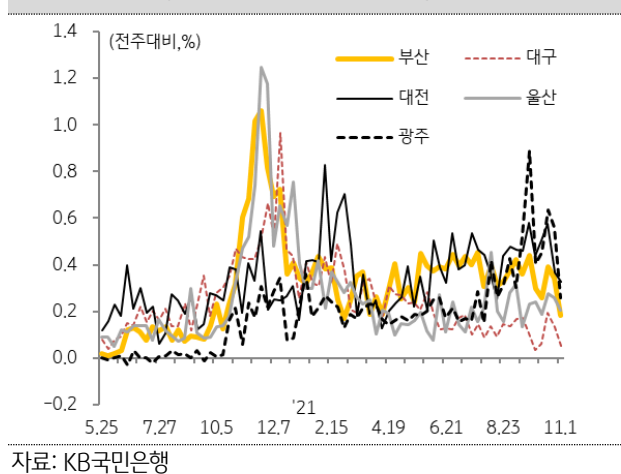


그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



■ (기타지방) 세종 2개월만에 보합세 전환, 기타지방 상승세 둔화

- 세종은 지난해 기록적인 매매가격 상승률을 기록한 이후 최근 하락세를 보였으나 하락폭이 크지는 않았으며, 다시 등락을 반복하고 있어 당분간 보합세가 지속될 가능성 존재
- 기타지방은 작년(평균 0.3%)대비 상대적으로 높은 상승률을 보이고 있으나, 최근 전체적인 부동산 시장의 상승세가 둔화되면서 상승폭은 축소

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(10월)

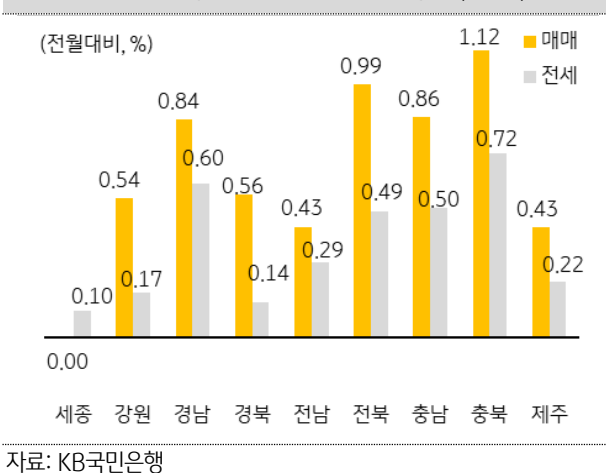
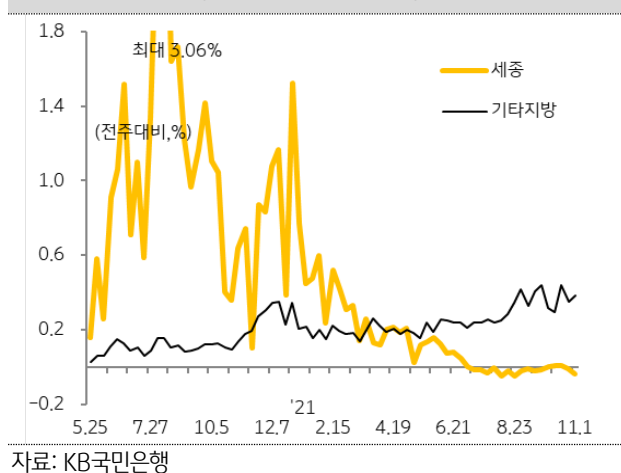


그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률

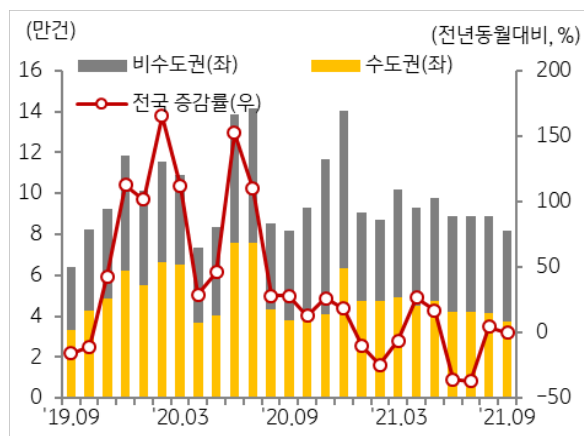


[주택 거래] 주택매매거래량 여전히 높으나, 완만한 감소세 전망

■ 주택매매거래 9월 들어 소폭 감소

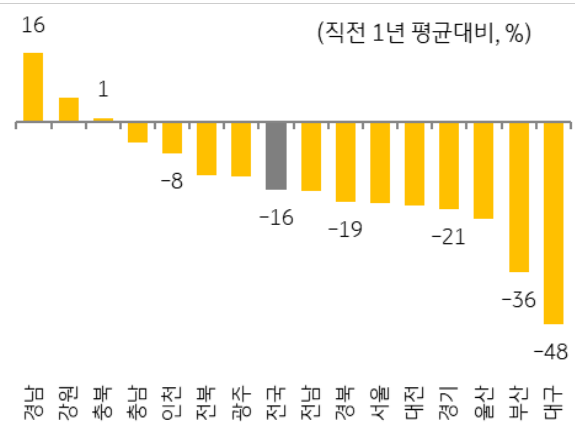
- 9월 주택매매거래량은 8만 1,631호로 전월보다 소폭 감소
 - 직전 1년 평균 대비 16.2% 감소했으며, 수도권(-18.2%)과 비수도권(-14.4%) 모두 감소
- 주택매매거래는 8만호 수준이 유지되고 있으나 수요 대비 매물이 부족한 상황이 지속되면서 거래량은 완만하게 감소

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(9월)

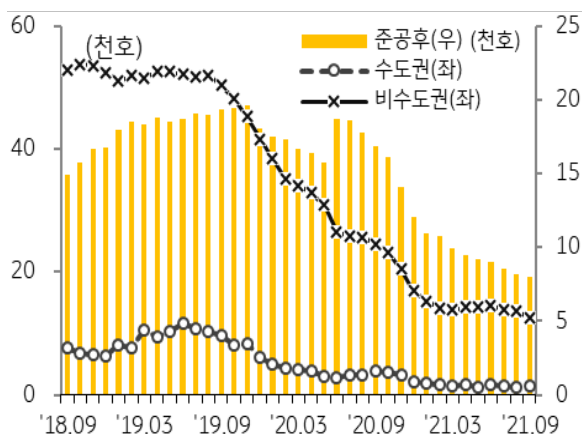


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트 2019년 6월 이후 감소 추세 지속

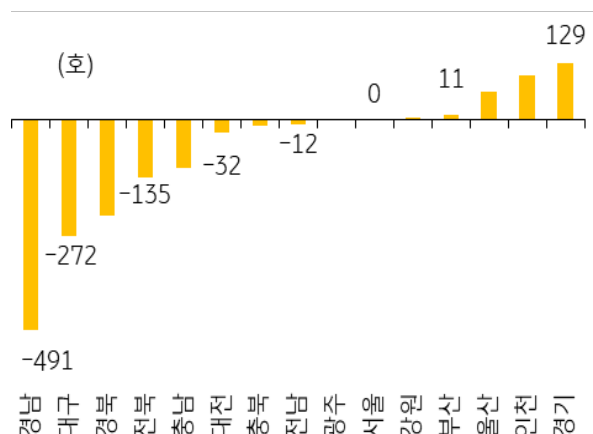
- 9월 미분양아파트는 1만 3,842호를 기록, 전월대비 약 1천호 감소하며 역대 최저치 갱신
 - 수도권이 소폭 증가하기는 했으나 대부분 지역에서 미분양 아파트 감소세가 지속되며 신규 분양시장 과열 분위기를 반영

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(9월)



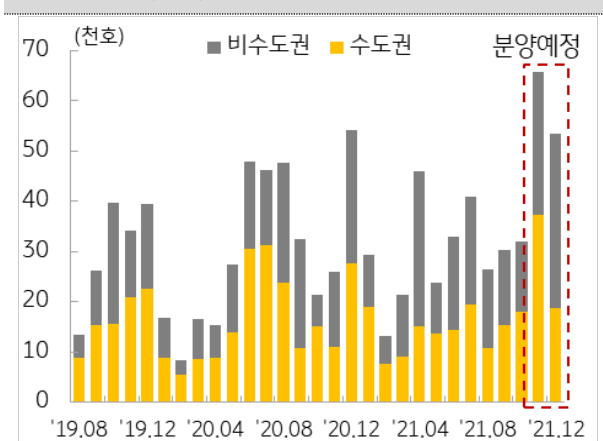
자료: 국토교통부

[주택 공급] 청약경쟁률, 서울에서 기록적인 수치를 기록하며 전국 30:1 상회

■ 신규 분양 시장으로 수요 집중되며, 청약경쟁률 올 3월 이후 가장 높은 수치 기록

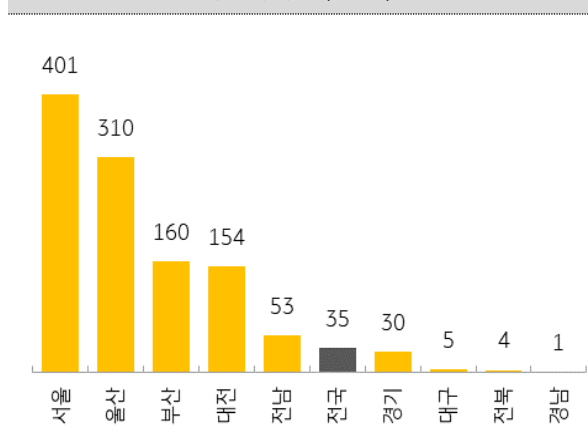
- 10월 분양물량은 약 3.2만호 기록, 전월대비 5.6% 증가했으나 전년동월대비로는 49.2% 감소
 - 올해 1~10월 분양물량은 약 29.6만호로 지난해 같은 기간(27.9만호)보다 소폭 증가했으나 최근 수요가 청약시장으로 집중되고 있는 상황에서 공급 부족이 지속적으로 이슈
- 10월 청약경쟁률은 35:1을 기록했으며, 서울 뿐 아니라 울산, 부산, 대전 등에서도 높은 청약경쟁률 지속

그림 17] 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18] 지역별 청약경쟁률(10월)

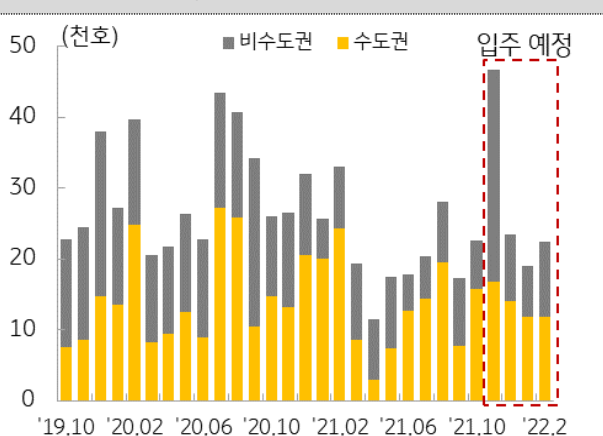


자료: 부동산114

■ 10월 입주물량 수도권에서 상대적으로 높은 증가율 기록

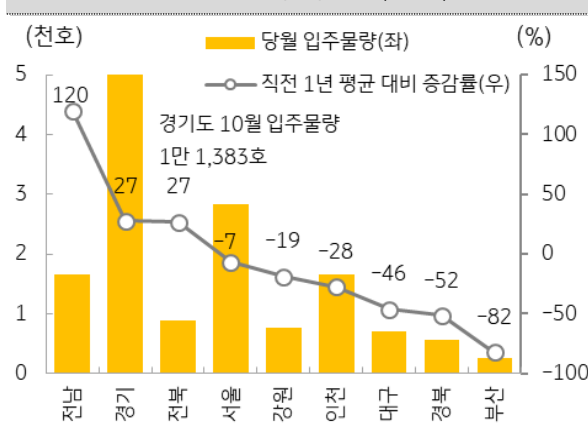
- 10월 입주물량은 약 2.3만호로 직전 1년 평균 대비 1.3% 감소
 - 수도권은 직전 1년 평균 대비 14.4% 증가한 반면, 비수도권은 25.3% 감소
 - 경기도의 경우 10월 이후 매월 1만호가 넘는 입주물량으로 전세난을 다소 완화시킬 전망

그림 19] 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20] 지역별 입주물량 증감률(10월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

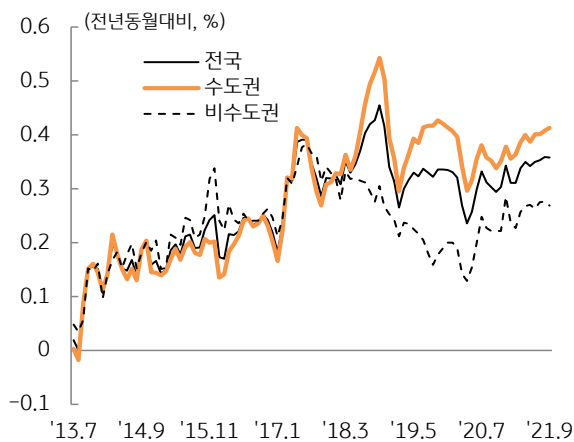
자료: 부동산114

[토지] 수도권을 중심으로 토지가격 상승세 지속

■ 9월 전국 토지가격은 전월대비 0.36% 상승하며 상승세 유지

- 수도권을 중심으로 상승세를 주도하며 전국의 토지가격은 상승세 유지
 - 최근 주택시장 호황과 함께 수도권(전월대비 0.41% 상승) 뿐 아니라 비수도권(0.27% 상승)도 상승세를 유지
 - 특히 인천은 전월대비 0.39% 상승하며 세종과 서울에 이어 가장 높은 상승률 기록

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (9월)

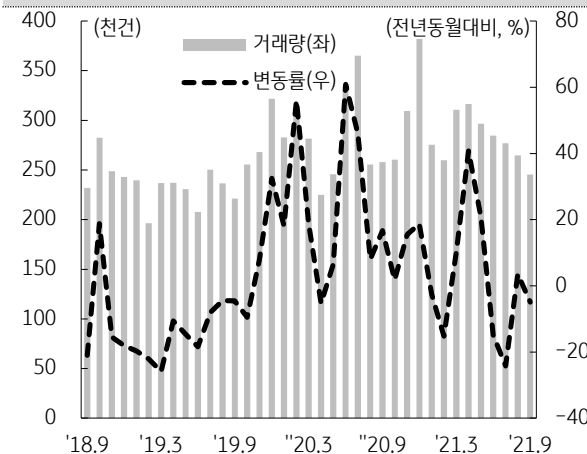
전국	0.36	경기	0.38
서울	0.41	강원	0.25
부산	0.38	충북	0.26
대구	0.37	충남	0.22
인천	0.39	전북	0.20
광주	0.27	전남	0.30
대전	0.36	경북	0.18
울산	0.17	경남	0.19
세종	0.49	제주	0.28

자료: 한국부동산원

■ 9월 전국의 토지거래량은 총 24.5만건으로 전월대비 7.3% 감소

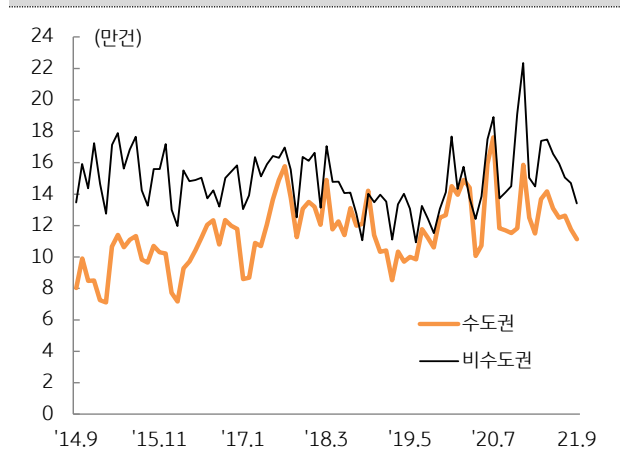
- 토지거래량은 전월대비 다소 감소하였으나 과거 10년간 평균거래량(24.4만건) 대비 높은 수준
 - 수도권은 11.1만건이 거래되며 과거 10년간 평균 대비 9.9% 증가한 수준, 한편 비수도권은 13.4만건으로 과거 대비 6.1% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



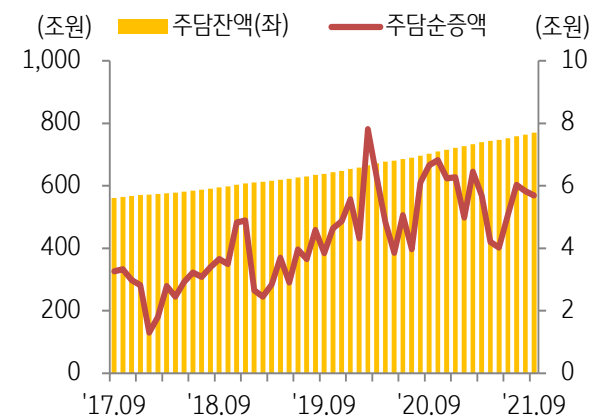
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 9월까지 높은 주담대 순증세 지속, 대출금리는 기준금리 인상 반영

■ (대출 규모) 대출 총량관리가 본격화되기 전인 9월까지 대출 증가세는 여전히 높게 유지

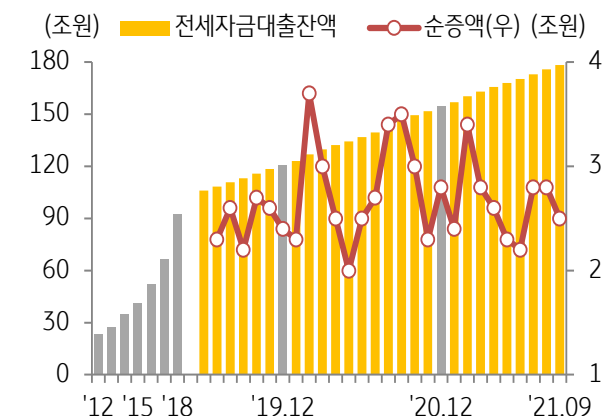
- 주택담보대출(전세대출포함) 9월 순증액은 5.7조원으로 여전히 높은 수준
 - 9월말부터 대출 총량규제가 본격화되면서 10월 이후 대출 증가폭 둔화 가능성 존재
- 9월 전세자금대출 순증액은 2.5조원으로 전월 대비 0.3조원 감소
 - 아파트 전세거래량(계약기준)이 6~7월 4.4만호 내외에서 8월 3.9만호로 감소한 영향

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

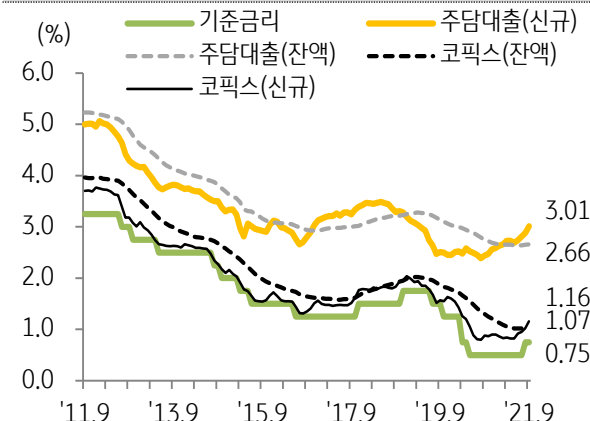


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 기준금리 인상을 반영하면서 대출금리 급등, 연체율은 3개월 연속 역대 최저

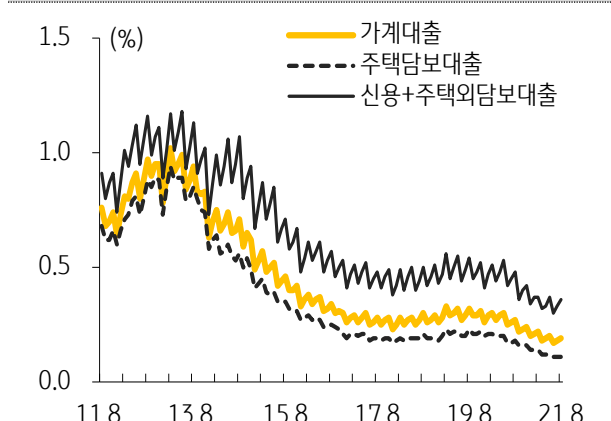
- 9월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 13bp 상승한 3.01%로 2개월간 20bp 상승
 - 8월 기준금리 25bp 상승 영향으로 신규금리가 잔액금리를 상회
- 8월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 3개월 연속 역대 최저 수치 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



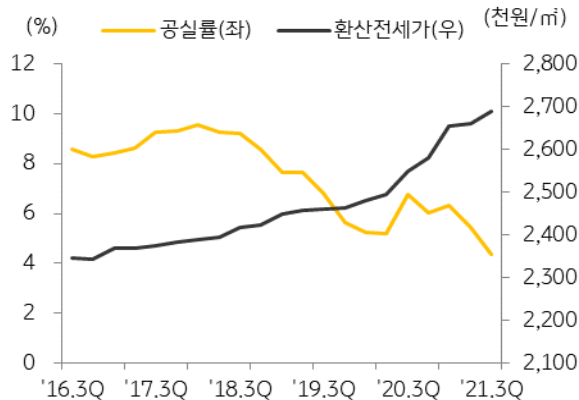
자료: 금융감독원

[오피스] 서울 오피스 임대시장 안정적 흐름 속에 투자수요 지속 전망

■ 2021년 3분기 서울 오피스 시장은 안정적 흐름을 지속

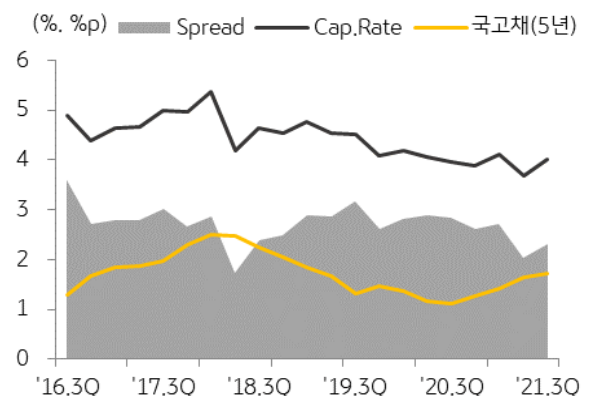
- 서울 오피스 시장은 견고한 임차수요를 바탕으로 공실률 하락과 임대료 상승 흐름이 지속
 - 임대시장이 양호한 흐름을 보이면서 3분기 서울 오피스 자본환원률(Cap.Rate)은 전기대비 소폭 상승하였으며 국고채(5년) 금리와의 스프레드 확대
- 향후 예정된 신규 공급이 많지 않고 프라임급 오피스에 대한 선호가 커지면서 당분간 임대인 우위 시장이 지속될 것으로 전망

그림 28| 서울 오피스 공실률 및 환산전세가 추이



주: 연면적 3,300㎡ 이상 오피스, 주용도 업무시설
자료: 교보리얼코

그림 29| 서울 오피스 Cap.Rate 추이

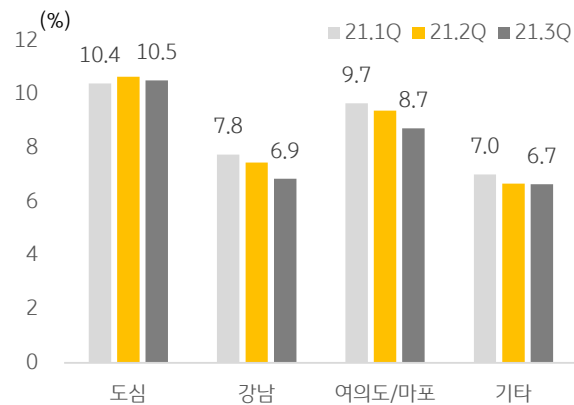


주: 연면적 3,300㎡ 이상 오피스, 주용도 업무시설
자료: 교보리얼코

■ 서울 지역 내 세부권역별로도 공실률이 하락하고 투자수익률은 개선

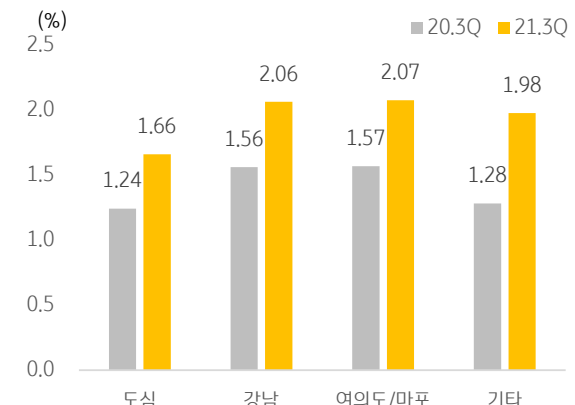
- 서울지역 세부 권역별 공실률의 경우 보합세를 보이는 도심권역을 제외하고, 강남, 여의도/마포, 기타권역 등 대부분 지역이 연초대비 하락
 - 권역별 투자수익률은 전 지역에서 자본수익률이 높아지며, 전년동기대비 큰 폭으로 상승

그림 30| 서울 권역별 공실률 현황



자료: 한국부동산원

그림 31| 서울 권역별 투자수익률 현황



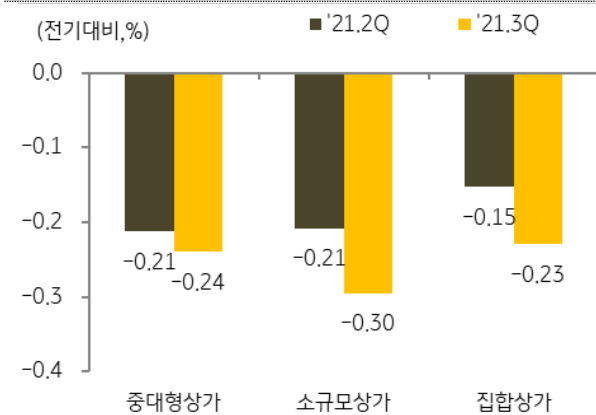
자료: 한국부동산원

[상가] 상가 임대지표 악화에도 투자수익률은 상승세 지속

■ 임대료 하락폭이 커지고 공실률도 전기 대비 상승

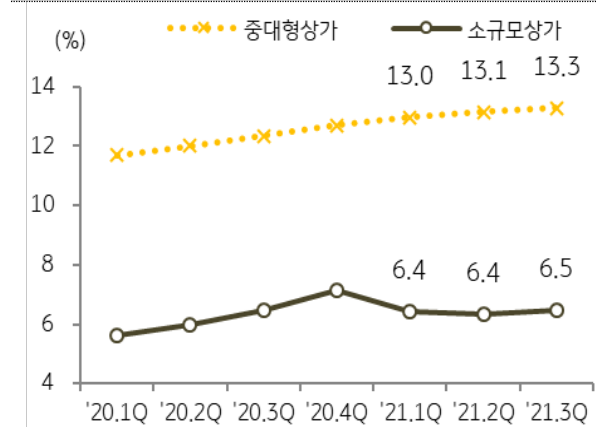
- 전국 상가 임대가격지수는 2018년 말 이후 장기간 하락세를 지속하고 있는 가운데 2021년 3분기 지수 하락폭이 전기대비 증가
- 중대형상가 공실률 상승세가 지속되는 가운데 2021년 들어 하락세를 보이던 소규모상가 공실률이 3분기 들어 소폭 상승

그림 32| 전국 상가 임대가격지수 변동률



자료: 한국부동산원

그림 33| 전국 상가 공실률 추이

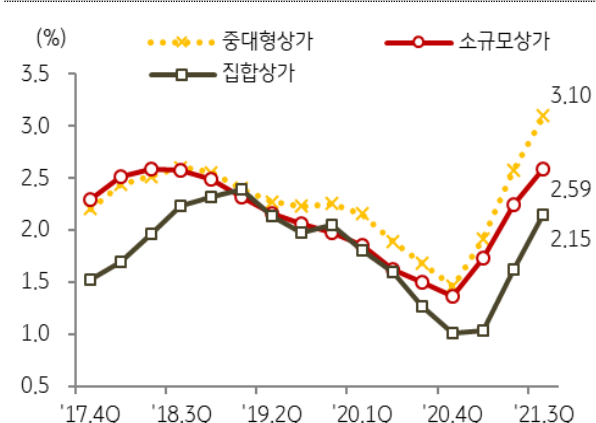


자료: 한국부동산원

■ 상가 임대 시장 여건 악화에도 투자수익률은 3분기 연속 상승 흐름을 지속

- 임대료 하락과 공실 증가 등으로 소득수익률은 하락세를 지속하고 있으나, 자본수익률이 코로나19 이후 가장 높은 수준을 기록하며 투자수익률 상승세를 견인
- 단계적 일상 회복 시행에 따른 효과가 상가 임대 수요 증가로 이어지는 데는 다소 기간이 소요될 것으로 보이며 단기적으로는 금리상승에 따른 영향이 주요 변수가 될 것

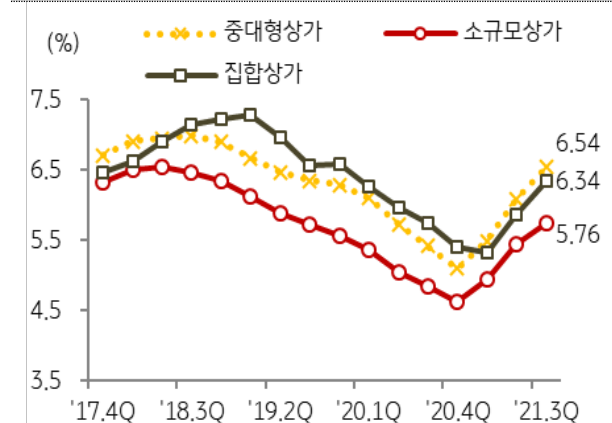
그림 34| 전국 상가 연간 자본수익률 추이



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률

자료: 한국부동산원

그림 35| 전국 상가 연간 투자수익률 추이



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률

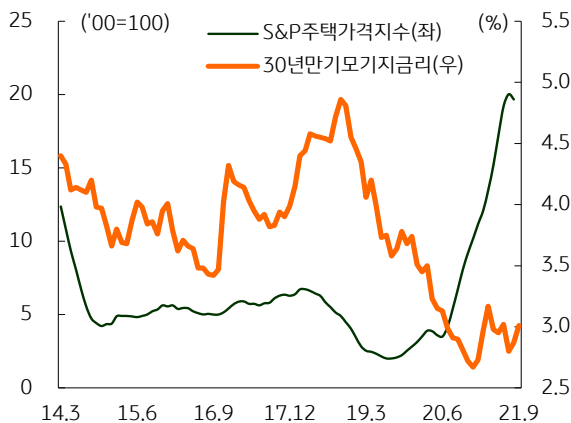
자료: 한국부동산원

[미국 주택시장] 주택가격 상승세가 장기 지속되면서 조정 가능성 제기

■ 미국 주택가격 상승세는 31개월 연속 지속되나, 8월 들어 상승세 둔화 조짐

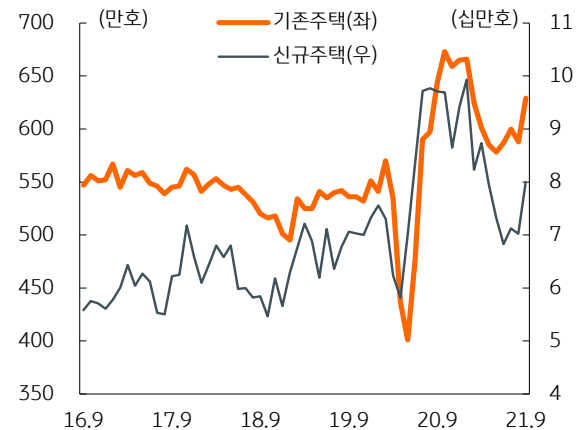
- 2021년 8월 S&P 주택가격지수는 274.9로 전년동월대비 19.7% 상승
- 9월 기존주택 판매건수는 629만채, 신규주택 80만채로 전년동월대비 각각 2.3%, 18% 감소
 - 높아진 주택가격에 대한 부담으로 거래시장은 다소 위축된 것으로 평가

그림 36| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 37| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

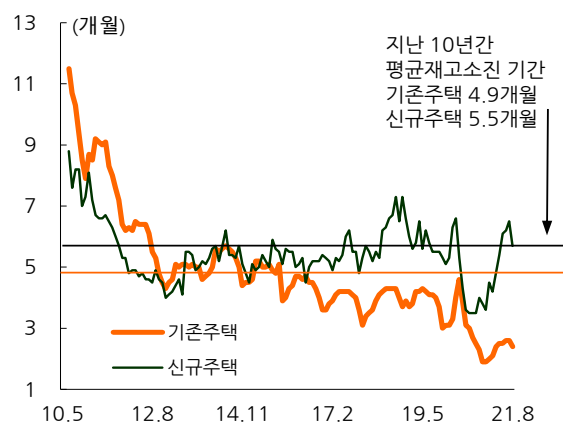


자료: Bloomberg

■ 향후 금리 인상 가능성과 함께 주택가격 조정 가능성 대두

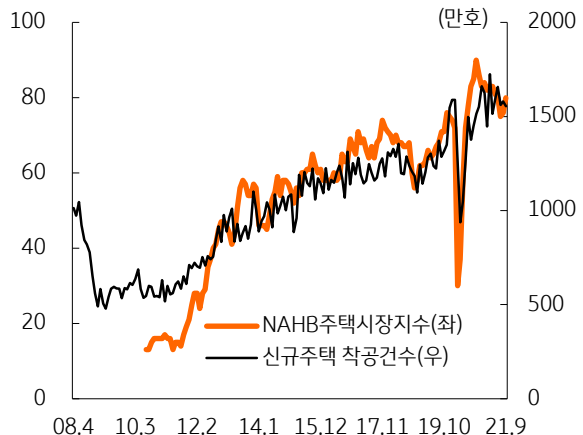
- 투자자금이 집중된 과열 지역을 중심으로 주택가격 조정 가능성이 제기. 향후 금리 인상 시 수요위축과 함께 투자자들의 매도물량이 일시에 공급 시장에 나올 경우 가격하락 가능성도 존재
 - 최근까지 주택을 매입해 리모델링 후 높은 가격에 되파는 ‘주택플리핑’ 투자가 증가하였으나, 부동산정보회사인 ‘질로우’는 해당 사업 부문을 올해 안에 중단할 것을 발표

그림 38| 주택 재고량 소진기간 추이



자료: Bloomberg

그림 39| NAHB시장지수 및 신규 착공건수 추이



자료: Bloomberg

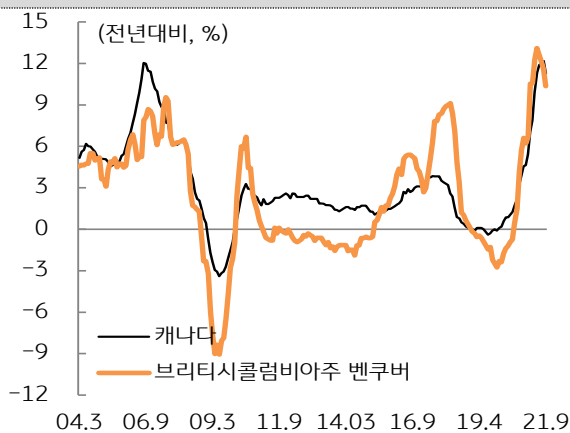
[캐나다 주택시장] 주택가격 급등으로 주택공급 확대의 필요성 부각

■ 저금리 및 예상보다 빠른 경제 회복 등에 힘입어 캐나다 주택가격은 전년대비 22% 상승

○ 최저금리 및 정부의 경기활성화 정책, 투자수요 유입 등에 따라 캐나다의 주택가격은 급등

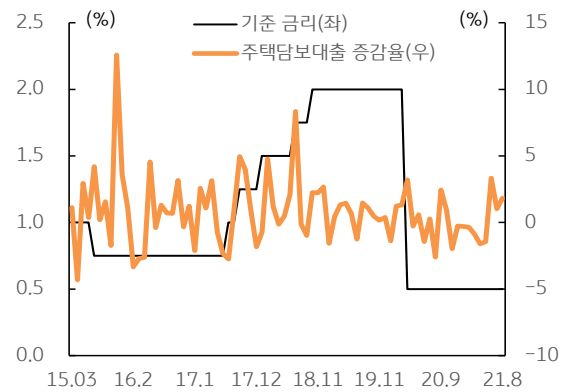
- 캐나다 부동산협회의 주택가격지수에 따르면 평균주택가격은 약 57.5만달러(약 6.7억원)로 전년대비 22% 상승하며 최고치 기록
- 일부 대도시를 중심으로 주택가격 상승세가 시작되었으나 현재는 전국적으로 상승세 확대

그림 40 | 캐나다 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 41 | 캐나다 주택담보대출 및 금리 추이



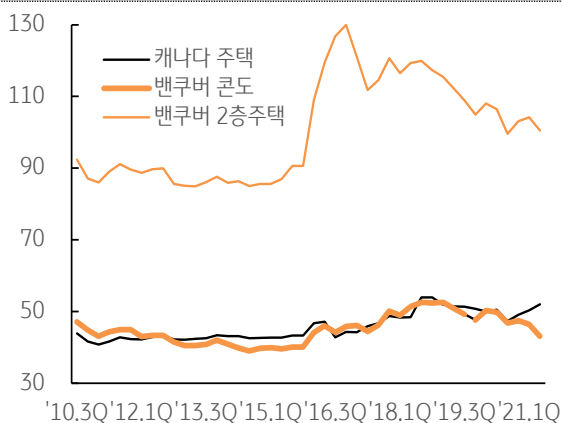
자료: Bloomberg

■ 대도시 주택가격에 대한 버블 논란이 확대되는 가운데 공급 확대에 대한 필요성 부각

○ 글로벌 주택가격이 상승세를 지속하면서 버블 우려 확대. 스위스 UBS은행은 부동산 버블 우려 지역으로 캐나다 토론토, 밴쿠버 등을 지적

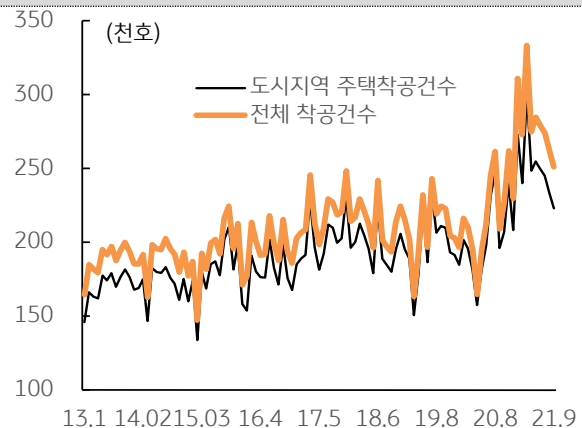
- 건축비용 상승과 수요대비 공급물량 부족이 가격상승 요인으로 지적되면서, 총선 당시에도 주택공급 공약이 다수 제시

그림 42 | 캐나다 주택구입가능지수 추이



자료: Bloomberg

그림 43 | 캐나다 주택착공물량 추이



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

심리지표를 통해 본 주택시장

부동산시장연구팀장 강민석

1. 주택 관련 심리지표 현황

■ 주택시장에는 통계로 측정이 어려운 다양한 심리지표가 존재

- 주택시장에는 가격뿐만 아니라 수요와 공급에 관한 다양한 통계지표가 존재
 - 주택 관련 통계지표는 종류와 범위가 다양해지고, 발표 주기가 빨라지면서 시장 변화를 파악하는데 필수적인 요소로 자리 잡음
 - 특히 매월 발표되는 가격지표는 주택시장 흐름을 판단하는데 가장 중요한 지표로 작용
- 주택시장에서 생산되는 각종 통계지표를 통해 다양한 정보를 얻을 수 있지만, 통계지표의 부족한 부분을 보완하기 위해 여러 기관에서 심리지표를 작성
 - 주택 관련 심리지표는 측정이 어려운 수요 등을 파악하는데 중요한 정보로 사용되며, 측정이 가능한 대사이더라도 시장 상황에 대한 정보를 빠르게 수집하는 용도로 활용
 - 주택 관련 심리지표는 한국은행, 국토연구원 등 공공기관과 함께 민관기관으로서 KB국민은행에서 주로 작성

표 2 | 주택 관련 주요 심리지표

지표	주요 내용	주기	조사기관
KB부동산 매매·전세가격 전망지수	○ 표본 중개업소 대상으로 실시한 설문조사 결과 집계 ○ 향후 3개월 후 매매·전세가격 전망	월간	KB국민은행
매수우위지수	○ ‘매도자 많음’, ‘매수자 많음’, ‘비슷함’ 응답 비중을 지수화 ○ 100을 초과할수록 ‘매수자 많음’ 비중이 높음	월간	KB국민은행
전세수급지수	○ 전세 ‘공급 부족’, ‘공급 충분’, ‘적절’ 응답 비중을 지수화 ○ 100을 초과할수록 ‘공급 부족’ 비중이 높음	월간	KB국민은행
매매·전세거래지수	○ ‘활발함’, ‘한산함’, ‘보통’ 응답 비중을 지수화 ○ 100을 초과할수록 ‘활발함’ 비중이 높음	월간	KB국민은행
부동산시장 소비자심리지조사 -부동산시장(주택+토지) -주택시장(매매+전세) -주택매매·주택전세·토지시장	○ 전국 152개 기초자치단체의 지역 거주 가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소를 대상으로 조사	월간	국토연구원
소비자동향지수 (주택가격전망 CSI, 주거비 CSI 등)	○ 소비자동향지수 외에 가계 재정 상황, 경제 상황, 가계 저축 및 부채 상황에 대한 인식, 물가 상황에 대한 인식 조사	월간	한국은행

자료: 각 조사기관 홈페이지 참조, KB경영연구소 작성

2.심리지표로 본 주택시장 점검

■ 주택 매매심리지수와 전세심리지수는 상승 국면

○ 주택 매매심리지수와 전세심리지수는 국토연구원에서 전국 152개 시군구 부동산 중개업소와 일반 가구를 대상으로 조사하여 발표¹

- 지수는 보합, 하강, 상승 등 3개 국면 9개 등급으로 분류

표 31 주택 관련 심리지표의 국면 구분

구분	하강 국면			보합 국면			상승 국면		
	3단계	2단계	1단계	약보합	보합	강보합	1단계	2단계	3단계
지수	65 미만	65~85	85~95	95~100	100~105	105~115	115~135	135~175	175 이상

자료: 국토연구원

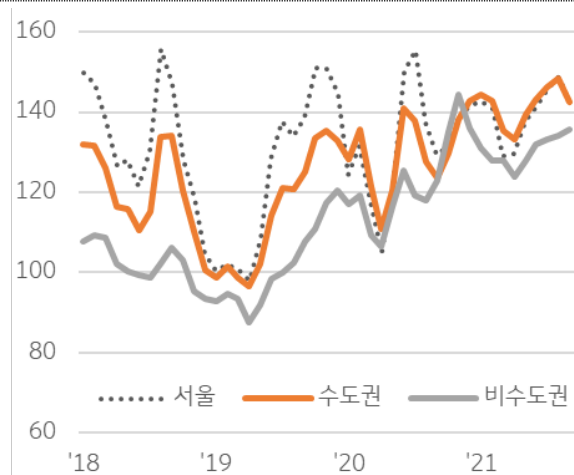
○ 9월 매매심리지수는 123.9로 전월대비 1.0p 하락했으나 여전히 상승 국면을 유지

- 수도권은 131.8로 전월대비 3.3p 하락한 반면, 비수도권은 126.7로 전월대비 1.4p 상승
- 수도권과 비수도권 모두 기준점인 115를 상회하며 상승 국면을 유지
- 대부분의 지역이 상승 국면을 유지하며 대구(111.5)와 세종(101.9) 두 지역만 보합 국면

○ 전세심리지수는 지난해 10월을 정점으로 다소 안정세를 보였으나 올해 4월 이후 상승세로 전환

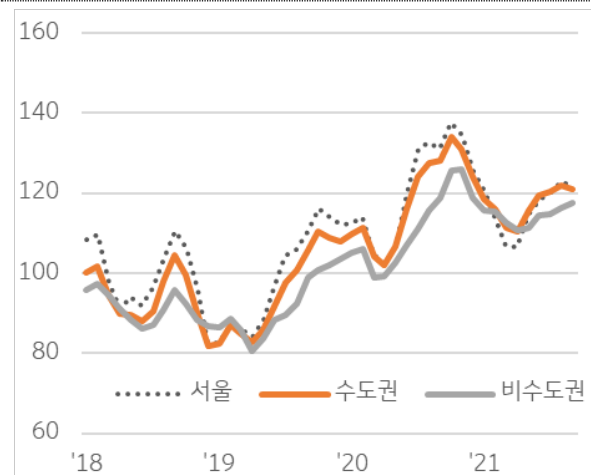
- 전세심리지수는 2019년 이후 계속 100을 상회하며 상승세를 유지
- 수도권과 비수도권은 각각 120.9와 117.5로 상승세를 보이고, 지역별로는 대구, 세종, 전남이 보합세

그림 44| 주택매매심리지수 추이



자료: 국토연구원

그림 45| 주택전세심리지수 추이



자료: 국토연구원

¹ 전국 152개 기초자치단체 지역 거주 가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소를 표본으로 전화 조사를 실시. 주택 및 토지 매매가격 동향뿐 아니라 매도·매수 동향, 거래 동향, 주택 임차·임대 동향 등 29개 문항에 대해 조사

■ 매수자 우위 시장이 지속되면서 매매 거래는 다소 위축

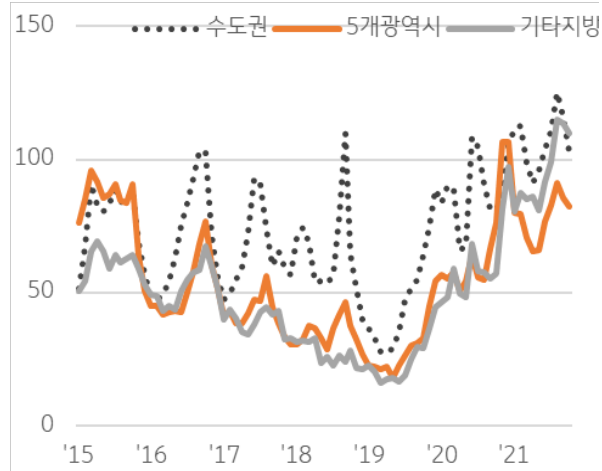
○ 주택 매매 관련 지표에는 KB국민은행에서 발표하는 매수우위지수와 매매거래지수가 존재

- 매수우위지수는 매수자와 매도자의 매매 의향과 관련된 지표로, 주택가격에 다소 선행하며 매수심리를 반영하는 특성을 가짐
 - 지수가 100을 초과할수록 시장에 매수자가 많음을 의미
 - 부동산 중개업소를 대상으로 매수자와 매도자 중 어느 쪽이 많은 지 조사하는 지표로, 주택시장의 거래 현장 분위기를 반영
- 매매거래지수는 거래가 활발하게 이루어지고 있는지 조사하는 지표로, 100을 초과할수록 거래가 활발하게 이루어지고 있음을 의미

○ 매수우위지수는 2019년 이후 등락을 거듭하며 지속적인 상승세를 유지

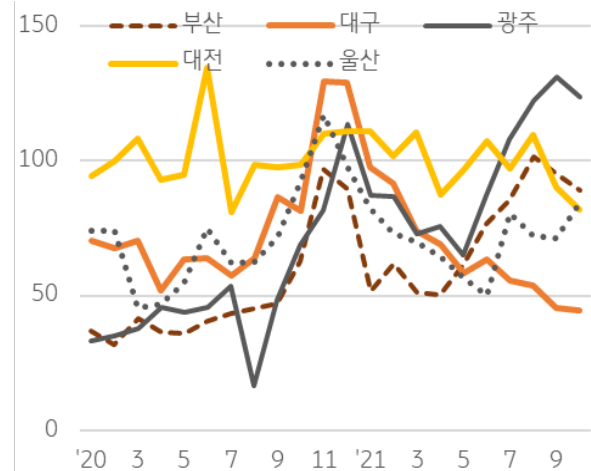
- 올해 8월 지수 조사 이래 사상 최고치를 기록했으나 이후 2개월 연속 하락
- 5개광역시의 경우 지역별로 다른 추이를 보이는데 올해 들어 대구는 지속적인 하락세를 유지하는 반면 광주에 최고치를 기록

그림 46| 전국 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 47| 5개광역시 매수우위지수 추이

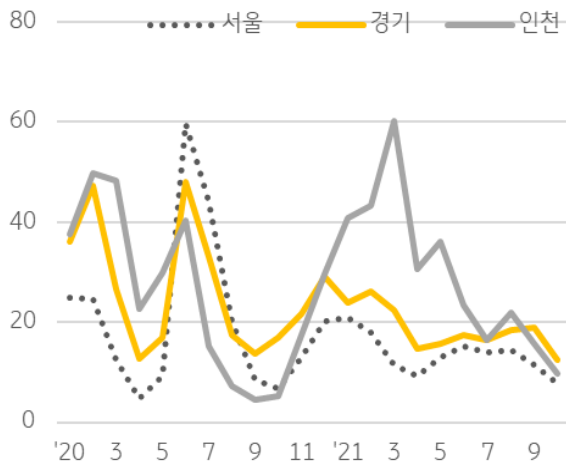


자료: KB국민은행

○ 매매거래지수는 지난해 전반적으로 상승세를 보인 반면 올해는 여러 가지 요인이 작용하면서 하락세를 유지

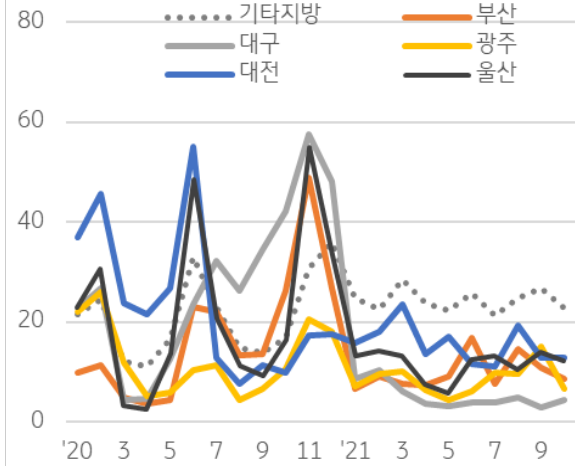
- 최근 매물 부족, 매도자와 매수자의 매매가격 차이 등으로 거래가 다소 위축되는 상황
- 수도권은 올해 들어 매매거래지수가 전반적으로 하락세를 유지
 - 특히 인천의 경우 부동산가격 상승세가 지속되고 있으나, 가격 급등에 대한 부담감으로 매매거래지수가 크게 하락
- 비수도권은 올해 들어 매매거래지수가 안정세를 보이고 있으나, 최근 몇 년간 상대적으로 경기가 부진했던 기타지방은 매매거래지수가 비교적 높은 수준을 유지

그림 48| 수도권 매매거래지수 추이



자료: KB국민은행

그림 49| 5개광역시 매매거래지수 추이



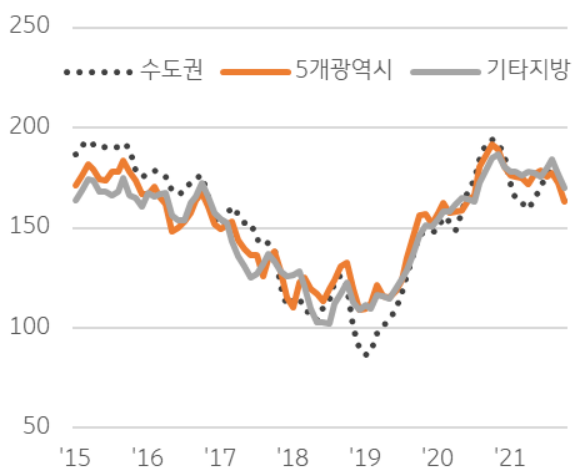
자료: KB국민은행

■ 전세 물량 부족 현상이 계속되면서 전세거래지수는 지속적으로 하락

○ 전세수급지수와 전세거래지수는 KB국민은행에서 전세거래가 활발한지, 수요와 공급 물량은 월할한지 등을 조사하여 발표

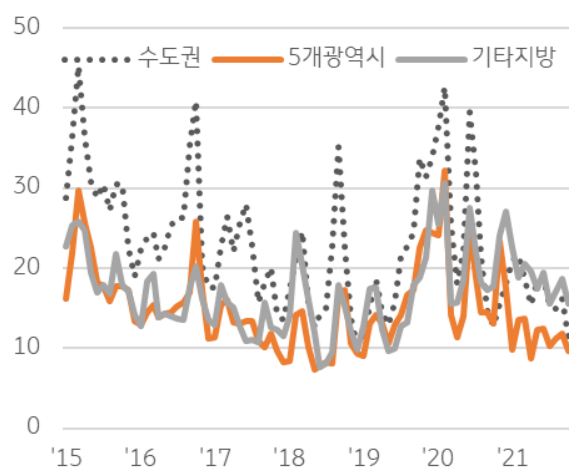
- 전세수급지수는 전세 수요 대비 공급 물량 수준을 매달 전국의 부동산 중개업소를 대상으로 조사하여 발표
 - 전세 공급 상황을 ‘공급 부족/적절/공급 충분’으로 분류하여 100을 기준으로 1~200 범위에서 지수화한 것으로, 100을 초과할수록 전세 ‘공급 부족’ 비중이 높음을 의미
- 전세거래지수는 거래 상황을 ‘활발함’과 ‘한산함’, ‘보통’의 비중을 지수화한 것으로, 100을 초과할수록 ‘활발함’ 비중이 높음을 의미

그림 50| 전국 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 51| 전국 전세거래지수 추이



자료: KB국민은행

- 전세수급지수는 2019년 1월 이후 가파르게 상승하다 올해 들어 횡보세를 유지
 - 전세수급지수는 전세가격이 크게 상승했던 2015년 수준을 유지하다 8월 이후 다소 하락
 - 지난해 임대차보호법 시행 이후 전세 물량 부족 현상이 심각했으나 8월을 기점으로 소폭 완화되고 있는 상황
 - 그러나 여전히 지수가 높아 수요 대비 공급이 크게 부족한 상황이 지속되고 있음
 - 기존 계약자의 경우 주변시세와의 격차가 커 이주가 쉽지 않아 계약연장을 선택할 수 밖에 없어 공급부족은 당분간 지속될 전망
- 전세거래지수는 지난해 하반기 이후 등락을 반복하다 올해 들어 전반적인 하락세를 유지
 - 수도권과 5개광역시 지수는 전세가격이 크게 하락했던 2018년 수준까지 하락
 - 전세 물량 부족 현상이 장기화되면서 전세거래가 어려운 상황이 지속

3. 향후 주택시장 전망

■ 주택가격 상승 전망은 여전히 강하나, 그 강도는 점차 완화

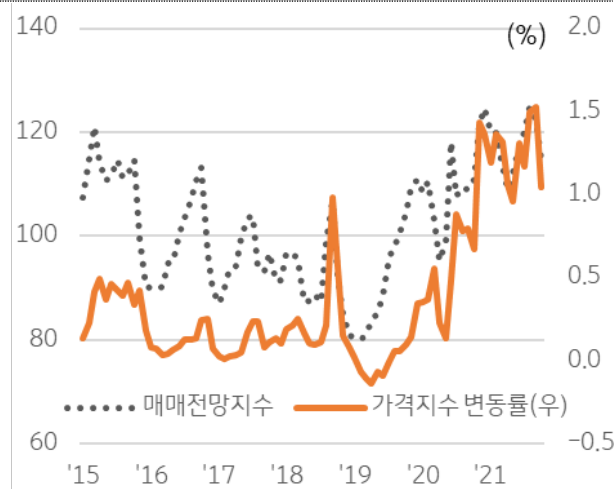
- 주택시장전망지수에는 KB국민은행에서 발표하는 KB부동산전망지수, 한국은행에서 발표하는 소비자동향지수(Consumer Survey Index, CSI) 등이 있음
 - 주택시장전망지수는 매도자와 매수자, 임대인과 임차인을 직접 접하는 부동산 중개업소의 의견을 반영하다 보니 조사 취지와 동일 기간 선행성을 제대로 반영하지 못하는 한계가 있지만, 실제 매매가격 및 전세가격 변동률(전월 대비)과 유사한 흐름을 보임
 - KB부동산 매매가격전망지수와 전세가격전망지수는 전국 부동산 중개업소를 대상으로 향후 3개월 후 아파트 매매가격과 전세가격 동향 전망을 조사하여 지수화한 것
 - 매매가격과 전세가격 동향 전망을 ‘크게상승/약간상승/보통/약간하락/크게하락’으로 분류하여 조사
 - 소비자동향지수는 매월 한국은행이 소비자의 경제 상황에 대한 인식과 향후 소비 지출 전망 등을 조사하여 지수화한 것
 - 주택가격전망 소비자동향지수는 현재와 비교하여 1년 후 전망에 대한 인식 조사

$$\text{개별 소비자동향지수} = \frac{(\text{매우 긍정} \times 1.0 + \text{다소 긍정} \times 0.5 + \text{비슷} \times 0.0) - (\text{다소 부정} \times 0.5 + \text{매우 부정} \times 1.0)}{\text{전체 응답 가구수}} \times 100 + 100$$

- KB부동산전망지수는 8월을 정점으로 2개월 연속 상승세 둔화
 - 매매가격지수와 비교해 보면 3개월 앞선 선행성을 보이기보다는 1~2개월 선행 또는 동행하는 흐름을 시현

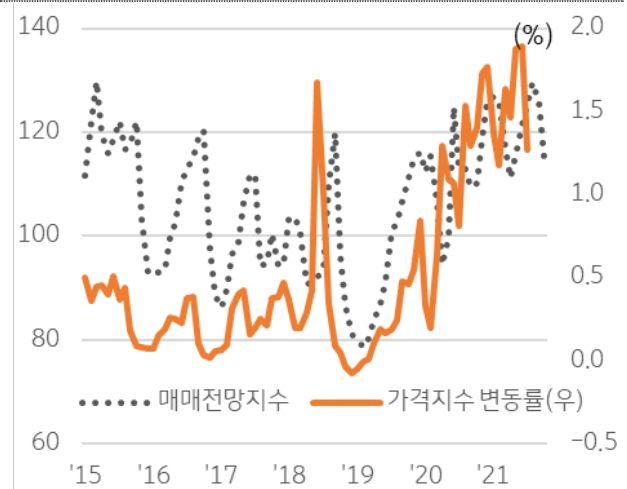
- 올해 들어 부동산전망지수는 매매가격과 거의 동일한 흐름을 유지하고 있으며, 최근 2개월 동안 수도권과 비수도권을 불문하고 대부분의 지역에서 지수가 하락하며 '상승' 응답 비중이 감소하는 추세

그림 52 | 매매전망지수와 가격지수 변동률 추이(전국)



자료: KB국민은행

그림 53 | 매매전망지수와 가격지수 변동률 추이(수도권)

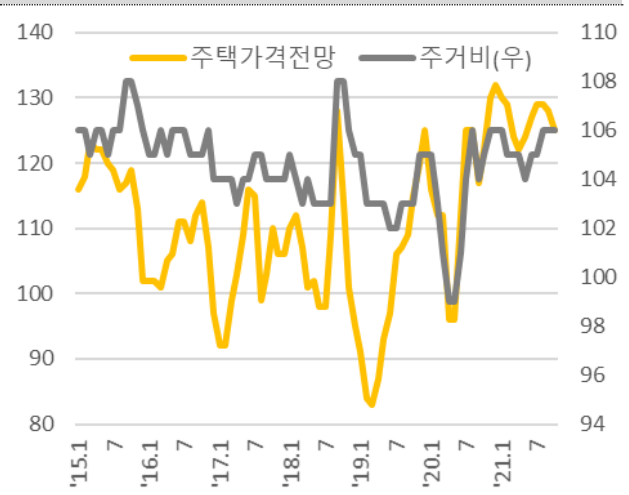


자료: KB국민은행

○ 한국은행에서 조사하는 소비자동향조사(CSI)²에서도 주택가격을 전망하는 지수를 발표

- 주택가격전망은 현재와 비교하여 향후 1년 후 전망에 대해 조사
- KB부동산전망지수와 향후 예측 기간은 차이가 있음에도 두 지수는 매우 유사한 흐름을 보임
 - 향후 주택시장의 방향성을 전망한다는 관점에서 보면, 예측 능력의 한계로 3개월과 1년 예측의 차이가 크게 다르게 나타나지 않는 것으로 보임
- 한편, 주거비에 대한 인식 조사도 수행하고 있는데, 전체적인 흐름은 주택가격 변동의 영향을 상당히 크게 받는 것으로 나타남
 - 2020년 이전에는 주택가격과 주거비 지수의 차이가 다소 존재했으나 최근에는 두 지표의 흐름과 진폭이 거의 유사하게 나타나고 있음

그림 54 | 주택가격전망과 주거비 추이



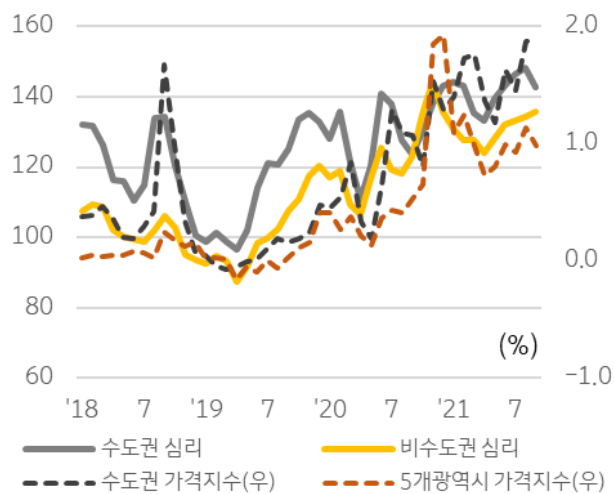
자료: 한국은행

² 전국 도시 2,500가구를 대상으로 조사가 이루어지며, 가계 재정 상황에 대한 인식, 경기와 금리 등 경제 상황에 대한 인식, 가계 저축 및 부채 상황에 대한 인식, 주택가격 등 물가 상황에 대한 인식 등을 조사

■ 최근 주택 관련 심리지표는 주택시장 선행 지표로 활용 가능

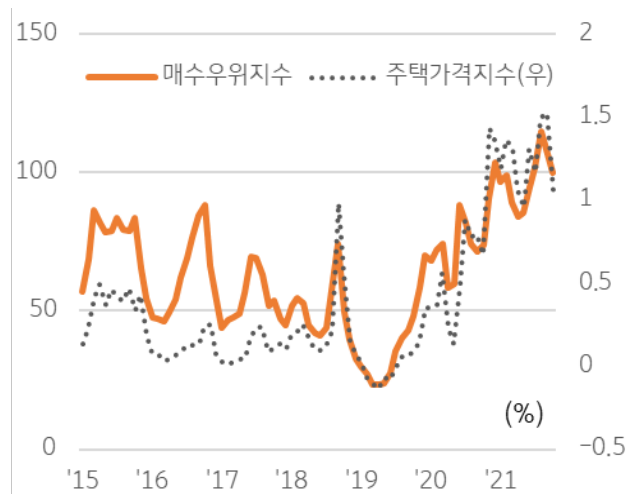
- 심리지표는 현재 상황을 나타내지만 시장 변화를 선행적으로 반영하는 특성을 가짐
 - 심리지표는 실제 지표가 아니라 설문 조사 결과이기 때문에 왜곡 가능성이 존재한다는 단점이 있는 반면, 지표로 확인되기 전의 시장 분위기를 선행적으로 파악할 수 있다는 장점이 있음
 - 실제 가격 변화와 거래 등으로 구체화되기 전의 시장 분위기를 선행적으로 반영 가능하다는 장점도 존재
 - 지수가 상승하기 전 시장 분위기를 사전적으로 반영하는 선행성을 갖기 때문에, 실제 지표 변화가 적은 상황에서 심리지표가 하락하거나 상승할 경우 시장 변화에 대한 신호로 판단할 수 있음
- 따라서 통계지표와 정보 등과 함께 상호 보완적으로 활용한다면 단기 흐름을 파악하고 향후 방향성을 예측하는데 유용하게 사용 가능
 - 최근에는 대부분의 심리지표가 주택가격지수와 유사한 흐름을 보이고 있어 선행 지표로 활용하기 어려우나, 향후 주택시장이 크게 변동할 때 심리지표가 빠르게 반응할 가능성은 충분히 존재한다고 판단됨

그림 55| 주택심리지수와 주택가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행, 국토연구원

그림 56| 매수우위지수와 주택가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

KB 오피스텔 통계

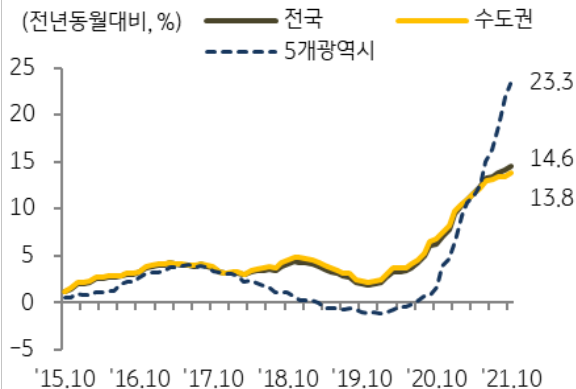
오피스텔 매매/임대 시장 동향

[오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승세 지속, 경기지역 상승폭 다소 둔화

■ 10월 전국 오피스텔 시세지수는 전년동월대비 14.6% 상승한 123.2를 기록

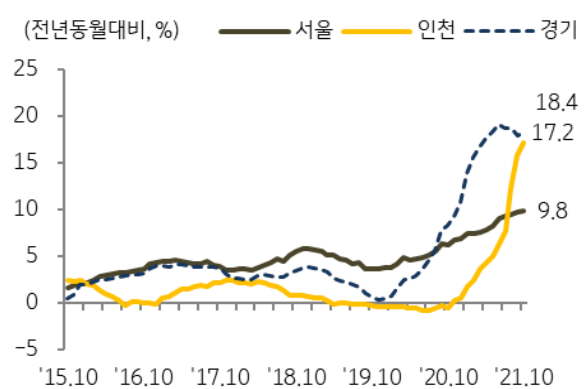
- 지역별 시세지수는 수도권이 전년동월대비 13.8%, 5개광역시 23.3% 상승하였으며 전월대비 상승폭이 확대
- 수도권에서는 인천 지역이 높은 가격 상승률을 기록한 가운데 경기지역은 하반기 들어 상승세가 다소 둔화되는 모습

그림 57기 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



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

그림 58기 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

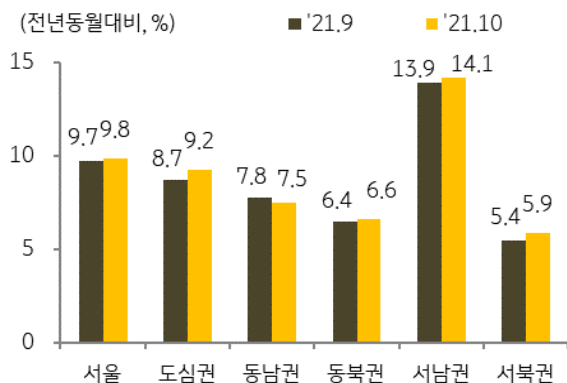


자료: KB경영연구소

■ 서울 권역별로는 동남권을 제외한 모든 지역에서 가격 상승세가 확대

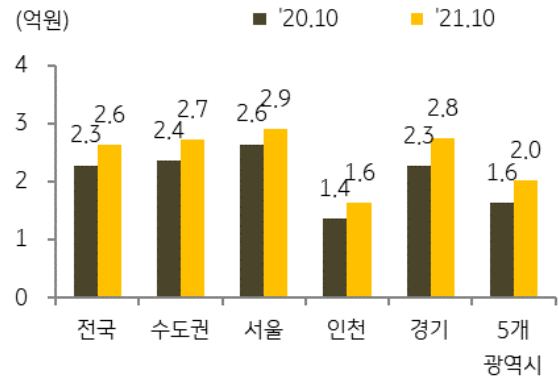
- 서울 서남권의 가격 상승세가 지속되면서 10월 기준 평균 가격이 동남권과 유사한 수준을 기록
- 서울과 경기지역 평균가격이 3억원에 근접한 가운데 인천만이 2억원 미만 수준을 유지

그림 59기 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB경영연구소

그림 60기 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



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

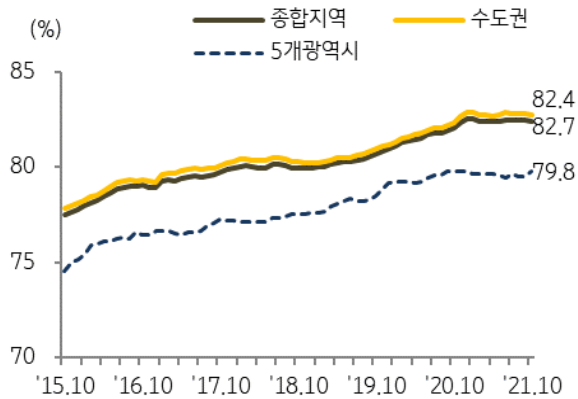
[오피스텔 임대] 수도권 오피스텔 매매전세비율 전월대비 소폭 하락

■ 10월 전국 오피스텔 매매전세비율은 82.4%로 전월대비 0.1%p 하락

○ 지역별로 수도권 매매전세비율이 전월대비 하락한 반면, 5개광역시는 상승

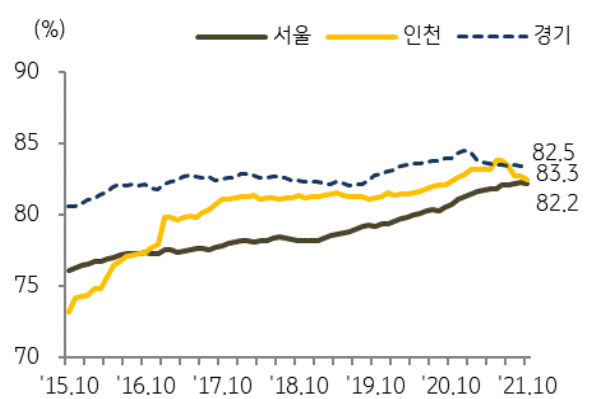
- 수도권 지역 중 서울 매매전세비율은 지난달 수준을 유지하였지만 경기와 인천지역은 전월대비 하락하였으며 인천의 경우 4개월 연속 하락세를 기록

그림 61 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



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

그림 62 수도권 오피스텔 매매전세비율 추이



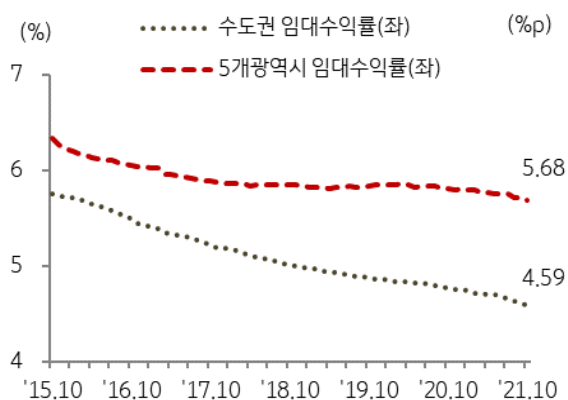
자료: KB경영연구소, KB국민은행

■ 오피스텔 임대수익률 하락세 지속

○ 매매가격 상승에 따른 영향이 반영되며 10월 오피스텔 임대수익률은 모든 지역에서 하락하였으며 2021년 하반기 들어 하락폭이 상반기 대비 확대

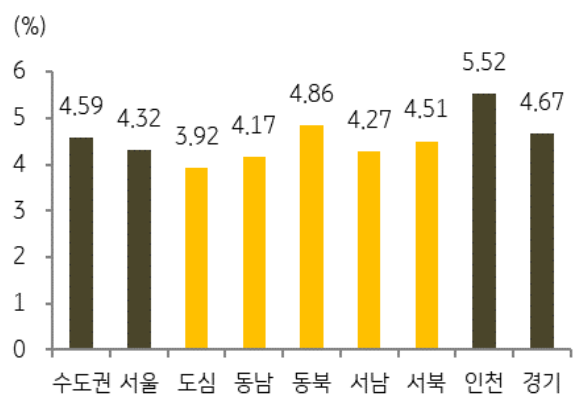
- 수도권에서는 상대적으로 평균가격 수준이 낮은 인천지역만이 5%대의 임대수익률을 유지하고 있는 가운데 서울 권역별로는 동북권이 4% 후반대의 수익률을 기록

그림 63 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 64 수도권 오피스텔 임대수익률('21.10)



자료: KB경영연구소, KB국민은행

[2021년 10월 KB 오피스텔 통계]

■ 시세지수

* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

지역 \ 구분	시세지수(2019.1=100)		증감율(%)		
	'21.10월	'21.9월	전월비	전년말비	전년동월비
종합지역	123.2	122.2	0.88	12.29	14.58
수도권	123.2	122.2	0.80	11.58	13.81
5개광역시	124.4	122.2	1.80	20.35	23.32
서울	119.6	118.8	0.66	8.16	9.84
도심권	116.2	115.3	0.82	7.87	9.22
동남권	115.4	114.8	0.54	6.65	7.50
동북권	111.8	111.2	0.54	5.49	6.58
서남권	129.8	128.8	0.78	11.13	14.15
서북권	110.6	110.0	0.54	5.14	5.89
인천	116.2	115.3	0.80	16.00	17.17
경기	128.3	127.1	0.95	15.32	18.42

■ 매매 및 전세일반거래가

* KB 오피스텔 시세 매매(전세) 일반거래가의 세대수 가중 평균값

지역 \ 구분	매매일반거래가 평균(만원)		전세일반거래가 평균(만원)	
	'21.10월	'21.9월	'21.10월	'21.9월
종합지역	26,394	26,169	19,919	19,791
수도권	27,243	27,021	20,810	20,680
5개광역시	20,191	19,832	13,274	13,050
서울	29,076	28,886	22,275	22,138
도심권	37,133	36,836	26,961	26,708
동남권	30,930	30,751	23,891	23,742
동북권	19,707	19,343	15,624	15,260
서남권	30,888	30,651	23,355	23,209
서북권	24,077	23,943	19,272	19,272
인천	16,480	16,239	13,183	13,070
경기	27,623	27,377	20,904	20,782

■ 매매전세비율

* KB 오피스텔 시세로 산정한 단지별 매매가격 대비 전세가격 비율의 세대수 가중 평균값

지역	구분	매매전세비율(%)		증감(%p)		
		'21.10월	'21.9월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역		82.4	82.5	-0.06	-0.10	0.37
수도권		82.7	82.8	-0.09	-0.12	0.42
5개광역시		79.8	79.5	0.22	0.01	-0.01
서울		82.2	82.2	-0.03	0.92	1.48
	도심권	75.4	75.5	-0.07	0.98	1.08
	동남권	81.5	81.4	0.06	0.60	1.02
	동북권	79.3	79.0	0.25	0.66	0.68
	서남권	84.4	84.5	-0.15	0.70	1.75
	서북권	85.2	85.2	-0.05	2.38	2.53
인천		82.5	82.7	-0.28	-0.36	0.09
경기		83.3	83.4	-0.11	-1.23	-0.66

■ 임대수익률

* 임대수익률(연이율)은 '{월세가격 x 12개월/(매매 일반거래가 - 월세 보증금)} x 100'의 세대수 가중 평균값

가격상승에 따른 수익은 반영되어 있지 않으며 현 시점에서 오피스텔 매입 후 임대 시 기대되는 수익률을 의미

지역	구분	임대수익률(%)		증감(%p)		
		'21.10월	'21.9월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역		4.72	4.74	-0.02	-0.15	-0.17
수도권		4.59	4.61	-0.02	-0.16	-0.17
5개광역시		5.68	5.72	-0.03	-0.12	-0.12
서울		4.32	4.33	-0.01	-0.10	-0.11
	도심권	3.92	3.94	-0.02	-0.15	-0.19
	동남권	4.17	4.18	-0.01	-0.10	-0.11
	동북권	4.86	4.90	-0.05	-0.17	-0.19
	서남권	4.27	4.29	-0.01	-0.11	-0.11
	서북권	4.51	4.51	0.00	0.02	0.02
인천		5.52	5.53	-0.01	-0.32	-0.33
경기		4.67	4.69	-0.02	-0.22	-0.23

■ KB 오피스텔 통계 개요

구분	내용
기초 자료	KB 오피스텔 시세 조사 결과(매월 15일이 포함된 주 조사한 시세 자료 활용)
작성 주기	매월
작성 기간	2011년 1월부터
작성 범위	수도권 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 대상
공표 범위	전국 종합, 수도권 5개광역시, 서울, 서울 5개 권역, 인천, 경기 전국 종합(9): 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종 수도권(3): 서울, 인천, 경기 5개광역시(5): 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 서울 도심권(3): 종로구, 중구, 용산구 서울 동남권(4): 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 서울 동북권(8): 강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구 서울 서남권(7): 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구 서울 서북권(3): 은평구, 서대문구, 마포구
공표 내용	시세지수, 매매 일반거래가, 전세 일반거래가, 매매전세비율, 임대수익률
산출방식	$\text{시세지수} = \text{비교시점 시세총액} / \text{기준시점 시세총액} \times 100 \text{ (2019년 1월=100.0)}$ 매매, 전세 일반거래가: (단위별 매매, 전세 일반가 × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 가격 매매전세비율: (단위별 (전세가격 / 매매가격 비율) × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 비율 임대수익률(연이율): {월세가 × 12개월 / (매매 일반거래가 - 월세보증금)} × 100의 세대수 가중 평균 수익률

※ KB 오피스텔 시세지수

- KB 오피스텔 시세 하한가, 일반거래가, 상한가 평균값을 기준으로 해당 월 시세총액(비교시세총액)을 기준월 시세총액(기준시세총액)으로 나눈 값을 지수로 산출
- 조사 대상 추가와 제거에 따른 영향을 반영하기 위해 지수 산출 시 조사 대상 변동에 따른 시세총액 증가분과 감소분을 기준시세총액에 반영하는 방식을 적용

■ 결과 공표

- 매월 KB금융지주 경영연구소 홈페이지(www.kbfg.com/kbresearch)를 통해 발표
- 보고서(<월간 KB부동산시장 리뷰> 내 오피스텔 시장 동향)와 시계열 자료 제공

MEMO