

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 수도권 하락폭 확대, 주택매매전망지수 크게 하락
  - 9월 전국 주택매매가격(-0.16%)은 2개월 연속 하락하였으며, 주택매매전망지수(68.7) 2013년 조사 시장 이후 최저치 기록
  - 전세가격 하락세 전국 확대되는 가운데, 비아파트의 수요는 소폭 증가
- **주택거래** : 주택 거래량, 최근 5년 월평균 거래량(8.2만호)의 절반에도 못 미치는 수준
  - 8월 주택매매거래량은 약 3.6만호, 수도권(-57.2%)에서 비수도권(-38%) 대비 크게 감소
  - 미분양아파트는 3.3만호, 전체적으로 적은 수준이나 대구와 경북에 전국 미분양의 46% 집중
- **주택공급** : 청약경쟁률 2개월 연속 3:1, 비수도권 청약시장 크게 위축
  - 9월 분양물량은 최근 1년 월평균 분양물량 대비 42.7% 감소한 약 1.9만호, 입주물량은 약 3.4만호
- **토지** : 전국 토지거래량 과거 대비 낮은 수준으로 위축 분위기 지속
  - 8월 전국 토지거래량 16.9만건으로 전월과 유사하나 여전히 낮은 수준
  - 8월 전국 토지가격은 0.28% 상승하며 3개월 연속 상승세 둔화
- **주택금융** : 하반기에도 주택담보대출 저성장 전망
  - 8월 주택담보대출 순증액은 1.6조원, 전세자금대출은 0.9조원 순증
  - 8월 주택담보대출 신규 대출금리는 4.35%로 전월대비 19bp 상승

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **물류창고** : 임대료 증가세이나, 거래감소 및 하반기 공급물량 증가는 부담
  - 2022년 수도권 물류센터 거래규모 전년동기대비 40% 감소, 하반기 공급 전년동기대비 150% 증가
- **오피스텔** : 전국 매매시세 상승 폭 둔화 지속, 임대수익률은 보합세 지속
  - 전국 오피스텔 가격 2019년 2월 이후 처음으로 전월대비 상승률 0 기록

## [ 해외 부동산 시장 ]

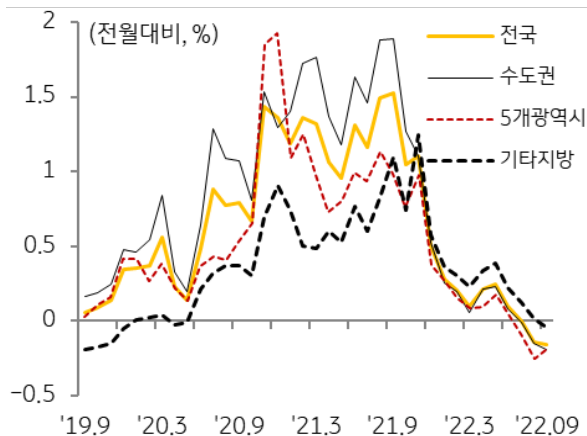
- **미국주택** : 높은 주택가격 부담과 금리인상 여파로 매매수요 위축되면서 주택매매가격 하락
  - 7월 S&P 주택가격지수는 전월대비 0.8% 하락하여 3년만에 하락세 전환, 기존주택 판매는 7개월 연속 하락. 추가 금리인상 가능성과 경기침체가 지속된다면 주택가격 하락폭 커질 우려 제기
- **홍콩주택** : 금리인상 및 경기침체 여파로 홍콩 주택가격 하락 가능성 확대
  - 코로나 여파와 더불어 미·중 무역전쟁, 정치불안 등으로 홍콩 주택시장은 약세 지속, 최근 금리인상이 가속화되면서 주택가격 하락 가능성 부각

## [주택 매매] 수도권 하락폭 확대, 매매전망지수 크게 하락

### ■ 전국적인 매매가격 하락세가 지속되면서 매매전망지수 역대 최저치 기록

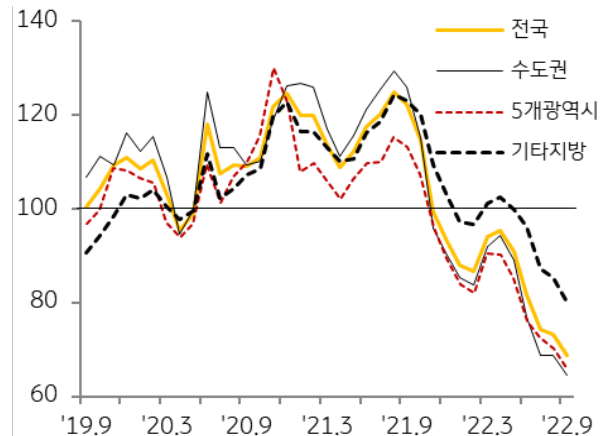
- 9월 전국 주택매매가격(-0.16%)은 2개월 연속 하락, 하락 지역 증가하면서 하락폭 확대
  - 수도권의 하락폭이 가장 컸으며, 기타지방도 하락으로 전환
- 주택매매전망지수(68.7)는 조사 이래(2013년 4월) 처음으로 70을 하회
  - 수도권의 전망치가 가장 낮은 가운데 지난해 하반기 대비 가격상승 기대감이 크게 감소

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매전망지수 추이

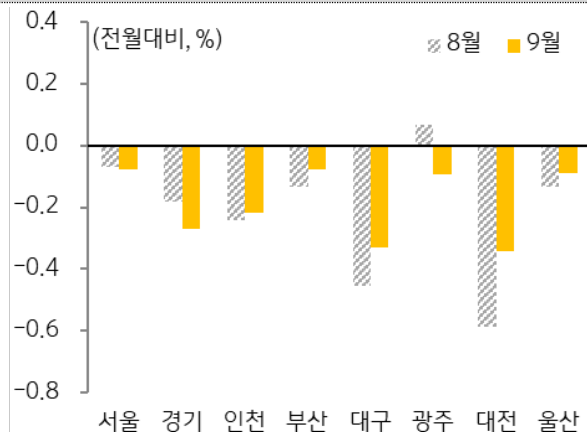


자료: KB국민은행

### ■ 수도권의 하락세가 지속되는 가운데, 비수도권의 상승 지역도 하락으로 전환

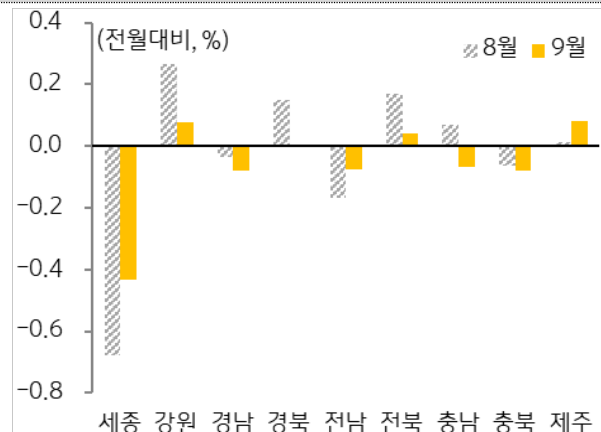
- 서울·경기지역 하락폭이 확대, 대도시 중 지난달 유일하게 매매가격이 상승하였던 광주도 하락
  - 다만 그동안 상대적으로 높은 하락세가 지속되던 대구, 대전, 세종의 하락폭은 다소 완화,
- 상대적으로 높은 상승세가 지속되던 기타지방 대부분 지역도 상승세가 둔화되거나 하락 전환

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택매매가격 변동률



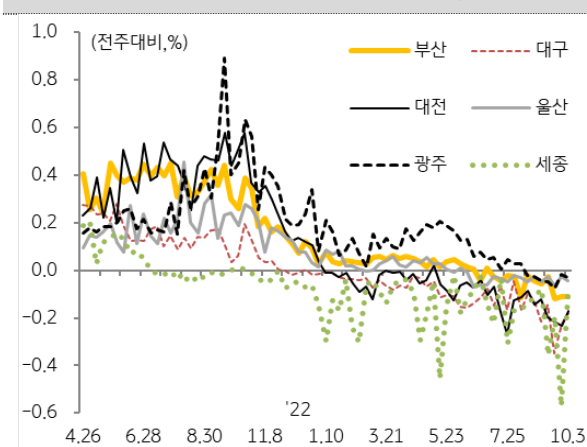
자료: KB국민은행

## [주택 매매] 가격 하락세 지속되면서 다양한 규제 완화 정책 발표

### ■ 수도권에 비해 주택시장 침체 가능성이 큰 비수도권 지역 대부분 규제 지역에서 해제

- 비수도권의 세종을 제외한 5개광역시와 도 지역 모두 규제지역에서 해제
  - 세종은 여전히 조정대상지역 유지, 수도권은 인천 및 경기 외곽 일부 해제에 그침
- 금리 인상 및 거시경제 불안 등의 요인으로 규제 해제의 효과가 크게 나타나고 있지는 않으나, 대출 및 세금 완화 등의 이점으로 일부 선호 지역의 수요 회복 가능성 존재

그림 5 비수도권 주택매매가격 주간 변동률 추이



자료: KB국민은행

표 1 지역별 규제 해제 지역 현황

구분	내용
서울	변동 없음
경기	안성시, 평택시, 양주시, 파주시, 동두천시 조정대상지역 해제
인천	연수구, 남동구, 서구 투기과열지구 해제
5개광역시	기존 규제 지역 모두 조정대상지역 해제
세종	투기지구, 투기과열지구 해제
기타지방	기존 규제 지역 모두 조정대상지역 해제

자료: 국토교통부

### ■ 도심 내 주택 공급 확대를 위해 재건축부담금 합리화 방안 발표

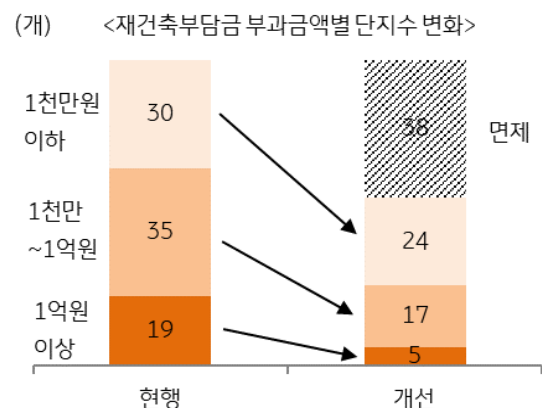
- 금액별 초과이익 부과기준 완화 및 산정 개시시점을 조합설립인가일로 조정(현행: 추진위 구성 승인일). 또한 실수요자를 위해 장기 보유에 따른 감면 및 고령자를 위한 유예 제도도 신설
- 다만, 원자재 가격 및 금리 상승, 전반적인 부동산 경기 위축 등 재건축 사업 진행의 부정적인 요인이 지속되는 가운데 향후 입법과정에서 개선안이 변경될 여지도 존재

표 2 재건축부담금 부과기준 현실화 개선안

초과 이익		부과율
현행	개선	
0.3억 원 이하	1억 원 이하	면제
0.3~0.5억 원	1.0~1.7억 원	10%
0.5~0.7억 원	1.7~2.4억 원	20%
0.7~0.9억 원	2.4~3.1억 원	30%
0.9~1.1억 원	3.1~3.8억 원	40%
1.1억 원 초과	3.8억 원 초과	50%

자료: 국토교통부

그림 6 부과기준 및 개시시점 조정에 따른 기대효과



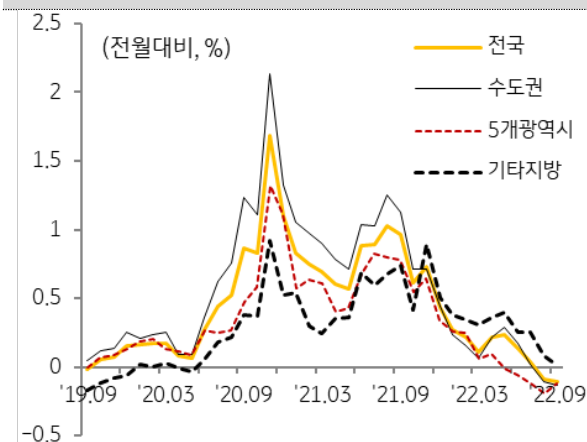
자료: 국토교통부

## [주택 전세] 전세시장 크게 위축되고 있으나, 비아파트의 수요는 소폭 증가

### ■ 전세가격 하락세가 전국으로 확대되는 가운데, 대전·세종은 연초 이후 하락세 지속

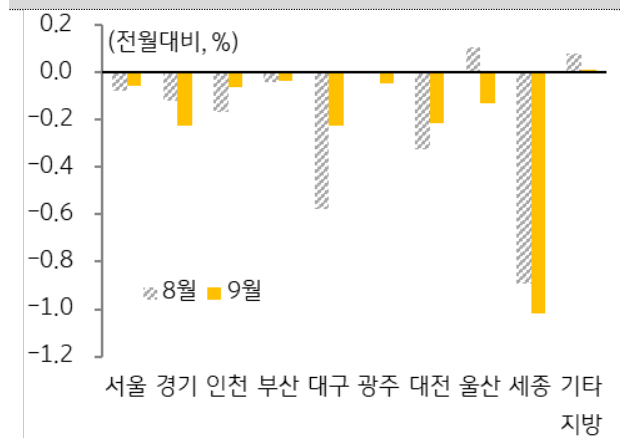
- 9월 전국 주택전세가격(-0.10%)은 2개월 연속 하락 지속
  - 수도권은 하락폭이 확대되는 가운데, 기타지방의 상승폭 크게 둔화
- 광주, 울산도 하락으로 전환되면서, 기타지방을 제외한 모든 대도시의 전세가격이 하락
  - 대전과 세종은 장기간 하락세가 지속되면서 올해 누적 3.1%, 7.5% 하락

그림 7 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 8 지역별 주택전세가격 변동률

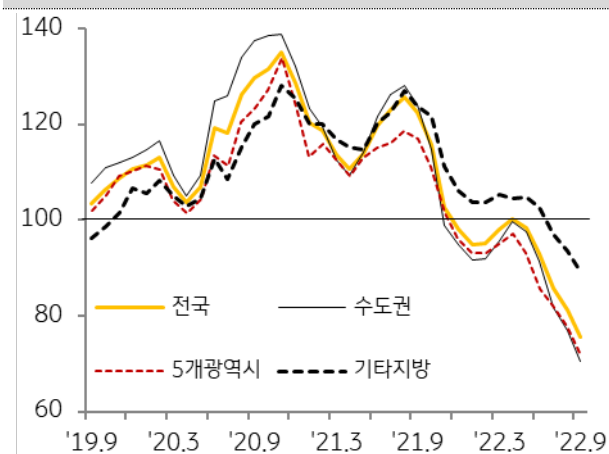


자료: KB국민은행

### ■ 높은 아파트 전세가격에 대한 부담으로 상대적으로 저렴한 비아파트 수요 증가

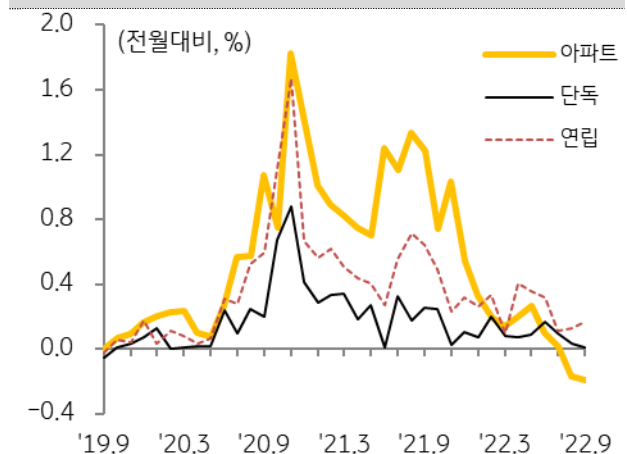
- 전세가격이 하락세로 전환되면서 전세전망지수(75.6)는 대부분 지역에서 급격히 하락
- 아파트는 하락세 지속, 반면 상대적으로 저렴한 연립주택은 수요가 증가하면서 상승세 유지
  - 2022년 9월 전국 평균전세가격은 연립주택(1.6억 원)이 아파트(3.4억 원)의 절반 이하

그림 9 지역별 주택전세전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 10 유형별 주택전세가격 변동률 추이



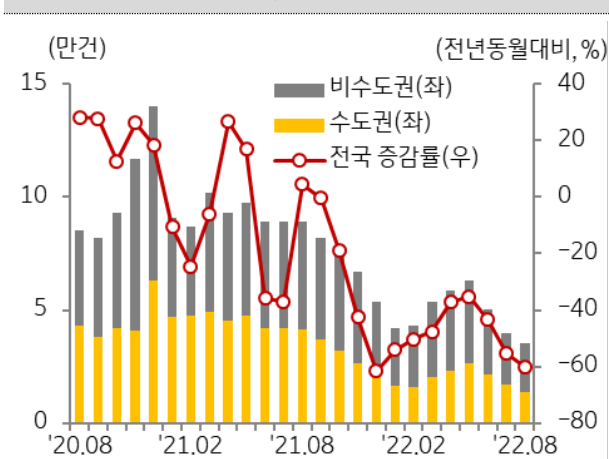
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택 거래량, 최근 5년 월평균 거래량의 절반에도 못 미치는 수준

### ■ 주택매매 거래시장이 과도하게 위축되면서 거래 회복이 중요한 정책 이슈로 부각

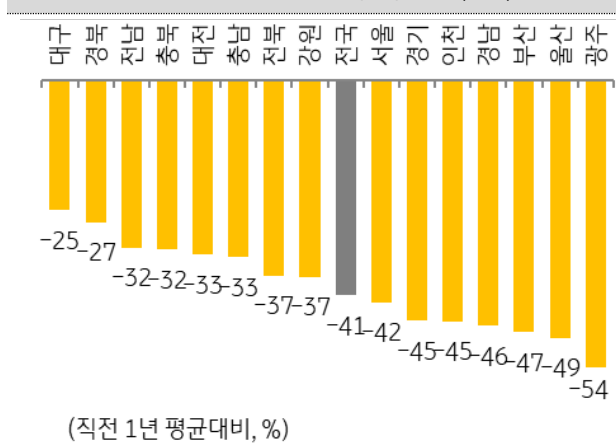
- 8월 주택매매거래량은 3만 5,531호로 최근 5년 월평균 거래량(8.2만 호) 대비 절반 이하 수준
  - 직전 1년 평균 대비 41% 감소했으며, 수도권(-57%)에서 비수도권(-38%) 대비 크게 감소
- 광주, 울산 등 상대적으로 가격하락폭이 작은 지역에서 거래 위축이 심화
  - 주택경기가 양호한 지역일수록 기저효과가 나타나기 때문이며, 또한 매도자가 호가를 낮추지 않으면서 매수자의 희망 가격과 괴리가 큰 것도 원인으로 작용

그림 11| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 12| 지역별 주택매매거래량 증감률(8월)

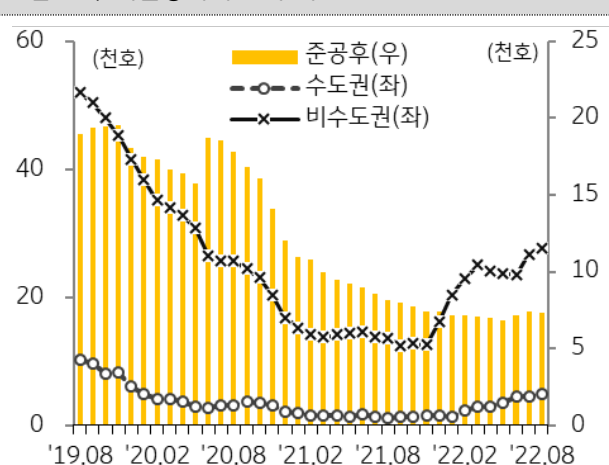


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트는 여전히 적은 수준이나 일부지역은 다소 우려스러운 상황

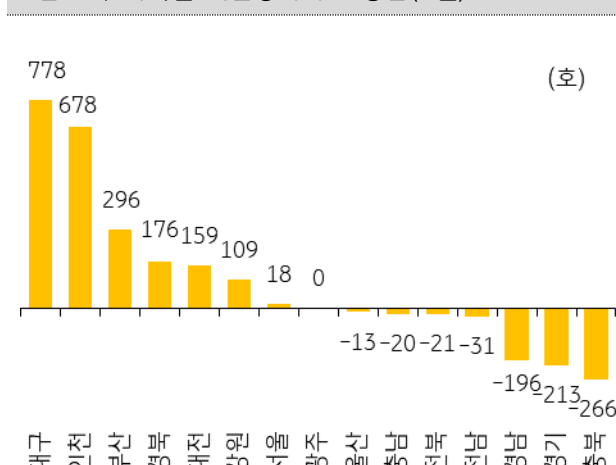
- 8월 미분양아파트는 3만 2,722호로 전월 대비 1,438호 증가
- 전체적으로 적은 수준이나 대구(8,301호)와 경북(6,693호)에 전국 미분양의 46%가 집중

그림 13| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 14| 지역별 미분양아파트 증감(8월)



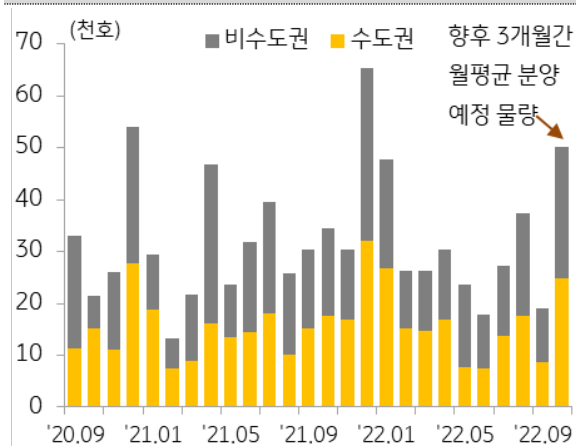
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 청약경쟁률 2개월 연속 3:1, 비수도권 청약시장 크게 위축

### ■ 분양물량은 소폭 증가, 청약경쟁률은 3:1 까지 하락

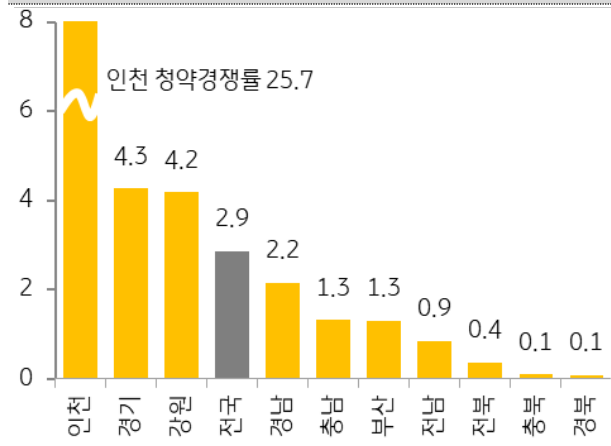
- 9월 분양물량은 약 1.9만 호에 불과하며 분양물량이 2만호를 하회한 것은 올해 들어 두번째  
 • 최근 1년 월 평균 분양물량(3.3만호) 대비 42.7% 감소(수도권 -49.0%, 비수도권 -36.1%)
- 청약경쟁률이 2개월 연속 3:1 수준에 머무는 등 신규 분양시장이 위축되면서 분양가와 분양 시기 선정이 더욱 어려운 상황  
 ※ 인천 검단에 분양된 우미린클래스원은 역세권, 분양가상한제 적용, 거주임무제한이 없다는 점 등으로 수요 집중

그림 15| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 16| 지역별 청약경쟁률(9월)

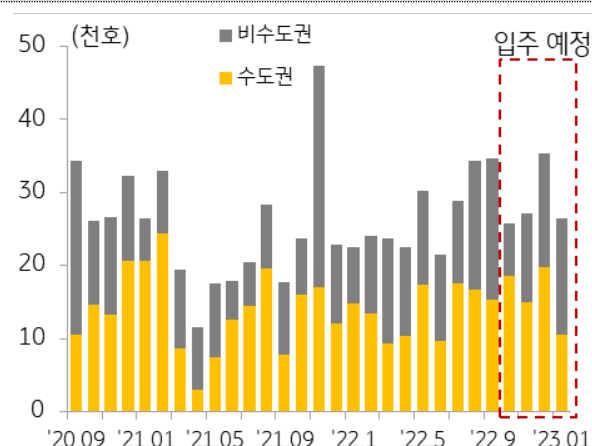


자료: 부동산114

### ■ 8월 입주물량 3.4만호로 전월과 유사한 수준

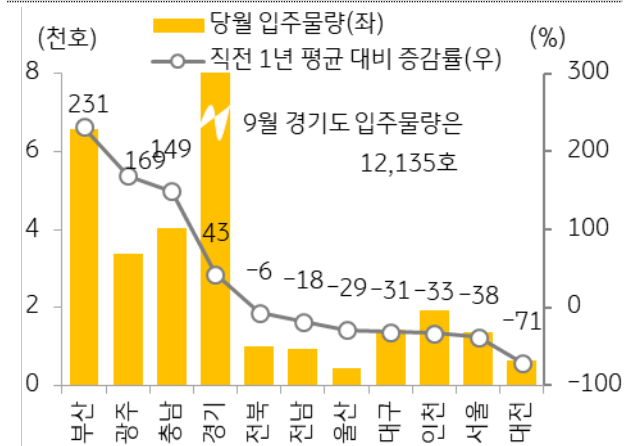
- 입주물량은 직전 1년 평균 대비 29.9% 증가(수도권 13.9%, 비수도권 46.3%)
- 매매시장 위축이 지속되는 상황에서 하반기 입주물량도 증가하면서 전세시장은 안정세 전망

그림 17| 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 18| 지역별 입주물량 증감률(9월)



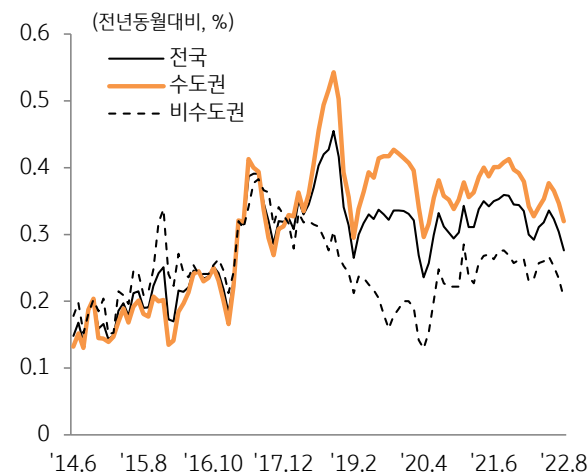
자료: 부동산114

## [토지] 전국 토지거래량은 과거 대비 낮은 수준 지속

### ■ 8월 전국 토지가격은 0.28% 상승하며 전월과 유사

- 수도권(0.32%)과 비수도권(0.21%) 모두 토지가격 상승률 3개월 연속 상승세 둔화
  - 전국적으로 상승세가 둔화되는 가운데 세종과 서울은 상대적으로 높은 상승률 기록
- 주택시장 위축과 함께 토지시장도 거래량 감소 및 가격 상승세가 둔화되는 등 경기 위축세 뚜렷

그림 19 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 3 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(8월)

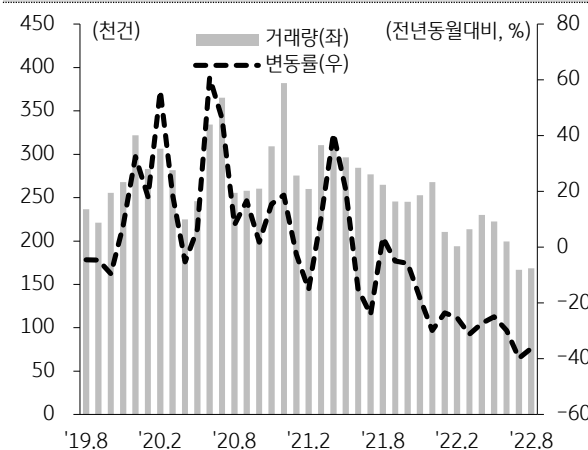
전국	0.28	경기	0.31
서울	0.34	강원	0.21
부산	0.24	충북	0.19
대구	0.24	충남	0.20
인천	0.25	전북	0.19
광주	0.21	전남	0.26
대전	0.24	경북	0.15
울산	0.12	경남	0.17
세종	0.35	제주	0.21

자료: 한국부동산원

### ■ 전국의 토지거래량은 8월 16.9만건으로 전월과 유사하나 여전히 낮은 수준

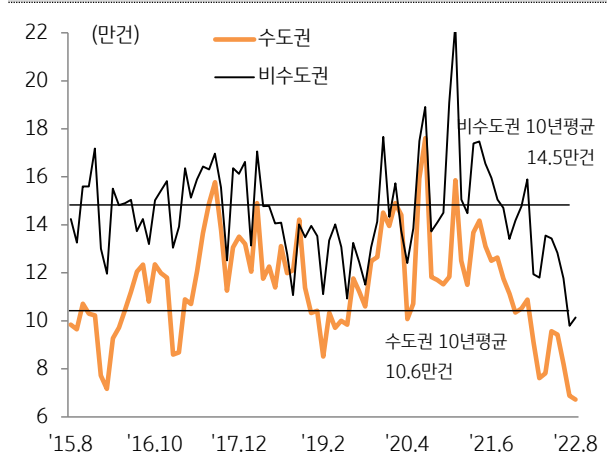
- 수도권과 비수도권 모두 거래량이 감소하며 주택시장 위축세와 함께 토지거래도 둔화
  - 수도권 거래량은 6.7만건으로 지난 10년간 평균대비 37% 낮은 수준
  - 비수도권은 10.1만건으로 전월에 비해 3.6% 증가하였으나 지난 10년간 평균대비 30% 감소

그림 20 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 21 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

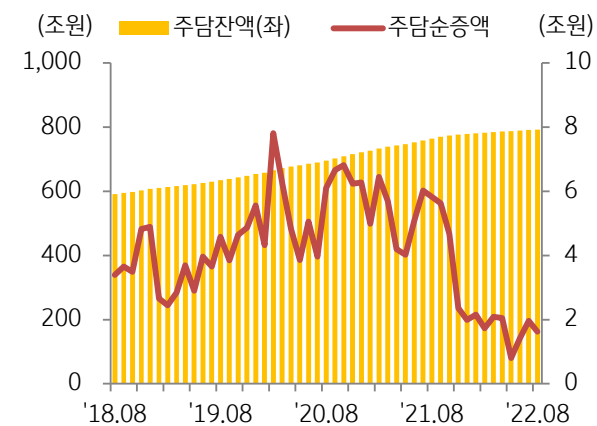


## [주택 금융] 하반기에도 주택담보대출 성장 둔화 전망

### ■ (대출 규모) 하반기 이사철에도 불구하고 주택담보대출 수요는 낮은 상황

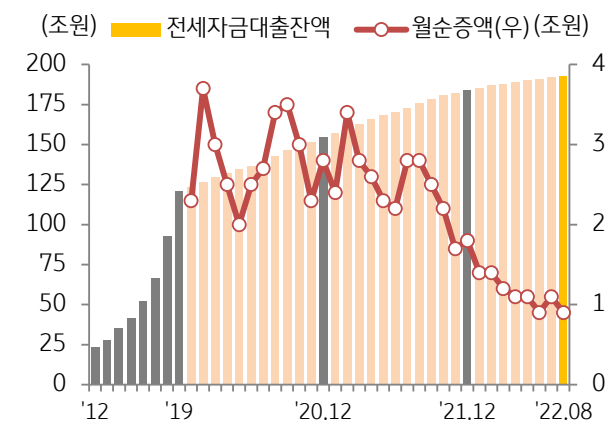
- 주택담보대출(전세대출포함) 8월 순증액은 1.6조원으로 전월 대비 0.4조원 감소
  - 주택경기 침체로 거래가 회복되지 못하면서 하반기에도 2조원 이하 순증세 지속
- 전세자금대출 8월 순증액은 0.9조원으로 6월 이후 두번째로 1조원 하회

그림 22 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함  
자료: 한국은행

그림 23 은행권 전세자금대출 규모 추이

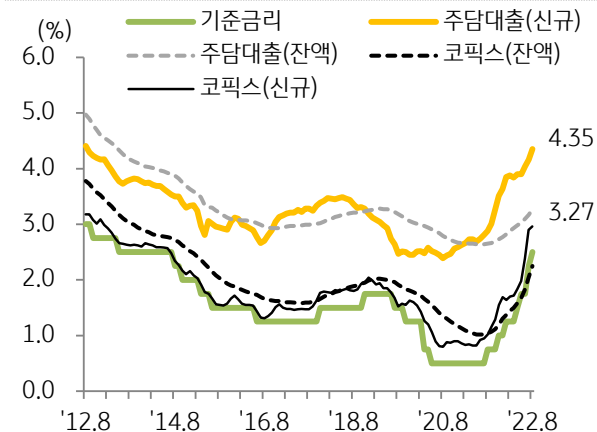


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 주택담보대출 잔액대출금리 2019년 전고점에 도달

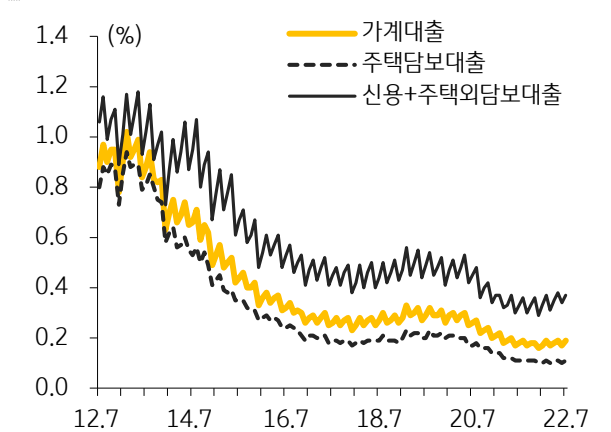
- 8월 주담대 신규 대출금리는 4.35%로 전월대비 19bp 상승, 15개월간 166bp 상승
  - 잔액 대출금리는 8월에 10bp 상승한 3.27%로 2019년 3월 고점 3.28% 수준까지 상승
  - 잔액 대출금리는 고정금리 대출 등의 영향으로 13개월간 63bp 상승
- 7월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 17개월 연속 0.10~0.12% 내에서 횡보

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

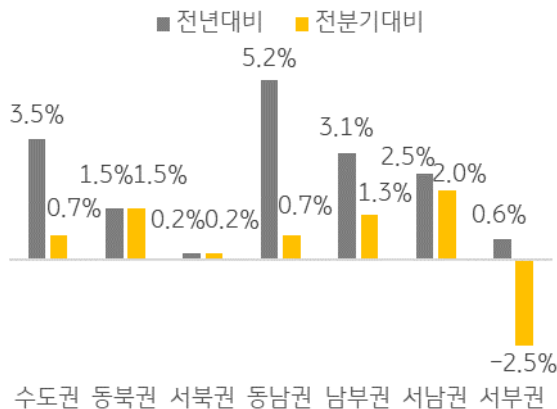


## [물류센터] 임대료 증가세이나, 거래감소 및 하반기 공급물량 증가는 부담

### ■ 수도권 물류센터 임대료 전년동기대비 3.5% 상승, 수급에 따라 지역별 편차

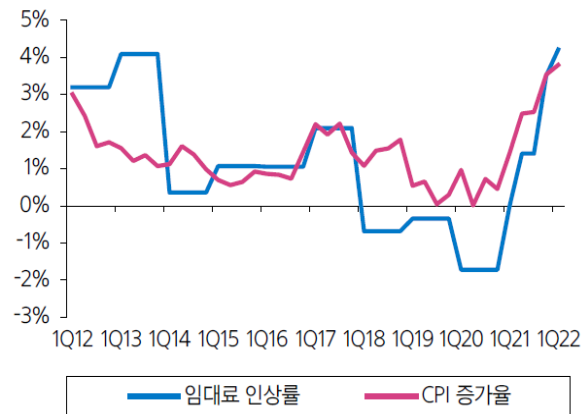
- 2분기 수도권 물류센터임대료는 전년동기대비 3.5%, 전분기 대비 0.7% 상승
  - 임대료는 2018년 이후 다소 하락세를 보였으나 2021년 1분기 이후 가파르게 상승
- 수급 차이로 임대료 변동 폭은 지역별로 상이한 상황
  - 임차인 선호도 높은 동남권 5.2% 상승한 반면, 서부권은 대형 물류센터들의 신규 준공으로 인한 공급 증가로 전분기 대비 2.5% 하락

그림 26 | 수도권 물류센터 임대료 추이 (2022.2Q)



자료: WRC, 삼성증권

그림 27 | 임대료 · CPI(소비자물가) 증감

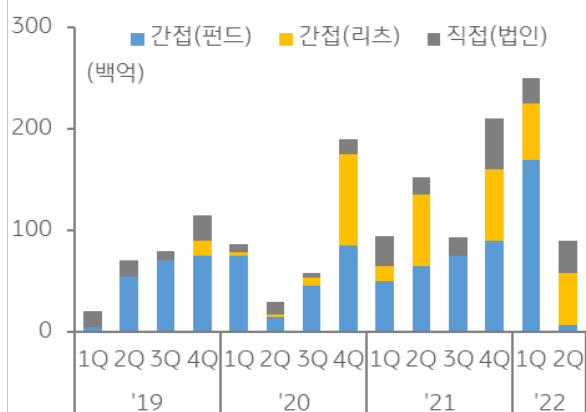


자료: WRC, 한국은행, 삼성증권

### ■ 금융 조달의 어려움으로 거래량 감소 추이, 하반기 공급 증가로 임대시장 부담

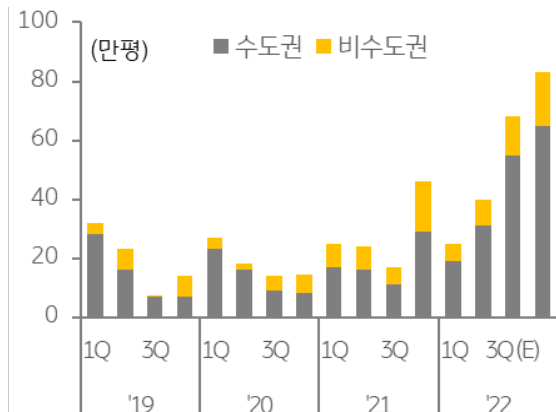
- 금리상승으로 간접투자상품 등의 자산 편입 활동 위축되어 거래량 감소
  - 2022년 2분기 수도권 물류센터 거래규모는 전년 동기대비 40% 정도 감소한 9천억원 추정
- 하반기 준공 예정 물류센터는 약 160만평으로 전년동기 대비 150% 이상 증가

그림 28 | 매수주체별 물류센터 거래 추이(수도권)



자료: GenstarMate

그림 29 | 전국 물류센터 공급 면적



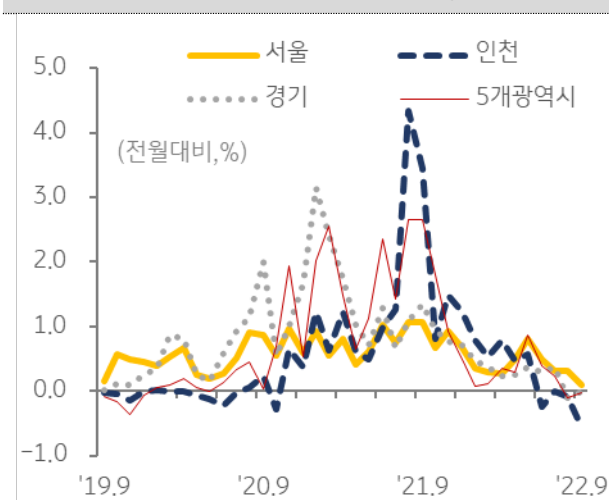
자료: GenstarMate

## [오피스텔] 전국 매매시세 상승 폭 둔화, 임대수익률은 보합세 지속

### ■ 9월 오피스텔 매매가격 대부분 지역에서 상승률 둔화

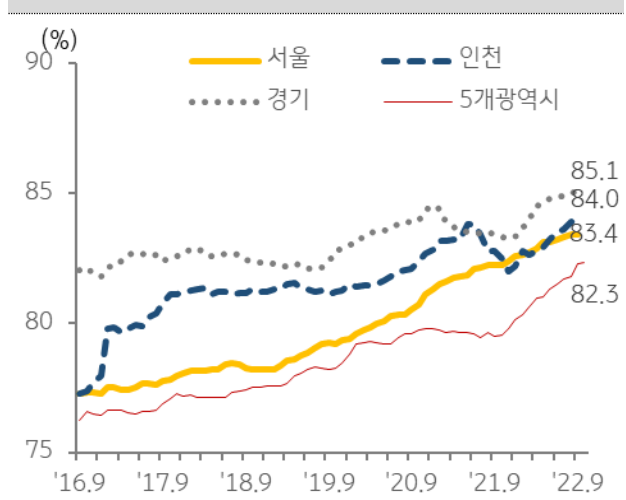
- 서울 오피스텔 매매가격은 전월대비 0.1%p 상승에 그쳤으며, 인천은 2개월 연속 하락,
  - 인천(-0.6%p)은 전월대비 하락폭 키우며, 2014년 5월이후 가장 큰 폭의 하락
- 매매시장이 위축되며 매매전세비율은 상승세 지속(경기(85.1%), 인천(84.5%))

그림 30| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 31| 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이

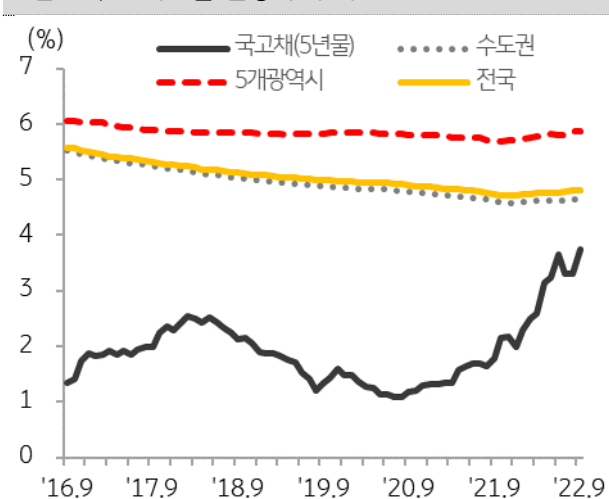


자료: KB국민은행

### ■ 오피스텔 임대수익률은 보합세, 금리 상승과 주택경기 하락 등으로 투자수요 감소 예상

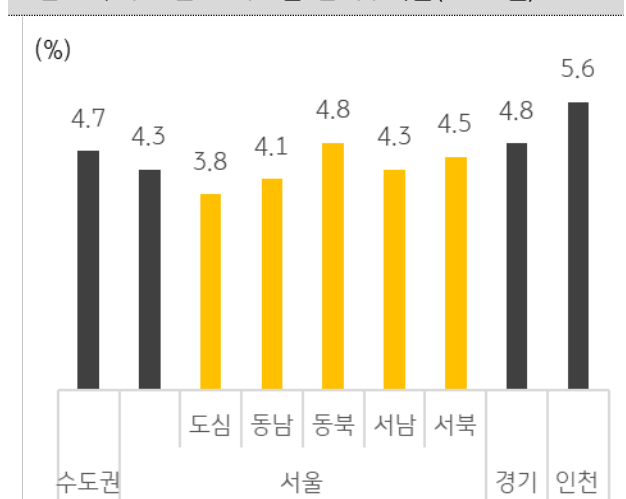
- 전국 오피스텔 임대수익률은 8월 4.8%를 기록하며 2022.2월이후 보합세 지속
  - 최근 1금융권 정기예금 특판금리가 연4% 중반을 돌파하며 오피스텔 투자수요 감소 예상

그림 32| 오피스텔 분양가 추이



자료: KB국민은행

그림 33| 수도권 오피스텔 임대수익률('22.9월)



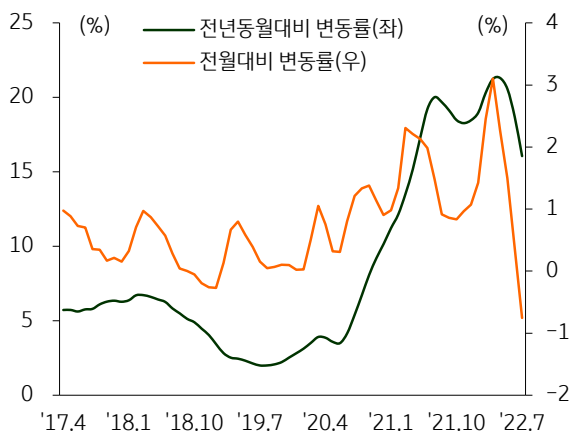
자료: KB국민은행

## [미국 주택시장] 미국 주택가격 3년만에 하락세 전환

### ■ 높은 주택가격 부담과 금리인상 여파로 매수수요가 위축되면서 주택매매가격 하락

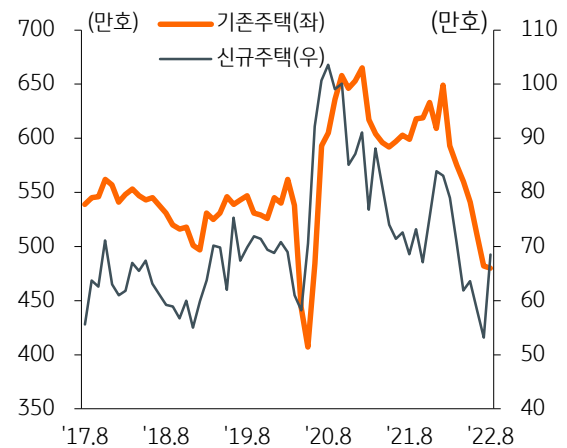
- 금리 인상이 가속화되면서 매수심리는 빠르게 위축, 주택가격은 3년만에 하락세로 전환
  - 7월 S&P 주택가격지수는 316.28로 전월대비 0.8% 하락, 하락폭은 2012년 이후 최고치
  - 8월 기존주택 매매량은 480만채로 전월대비 0.4% 감소하며 7개월 연속 하락, 신규주택은 69만채로 전월대비 증가하였으나 여전히 2019년 수준

그림 34| S&P20주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 35| 기존 및 신규주택 판매량 추이

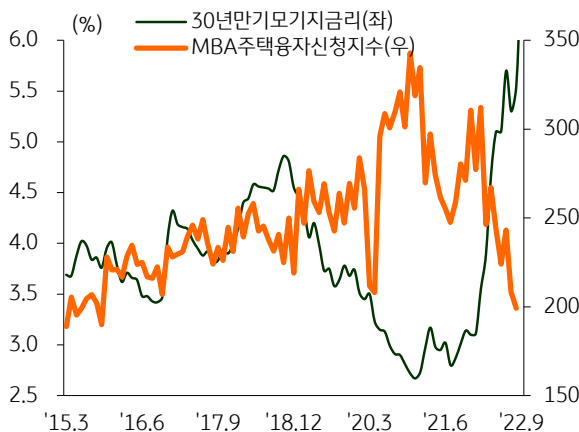


자료: Bloomberg

### ■ 추가 금리인상 가능성과 경기침체가 지속된다면 주택가격 하락폭 커질 우려 제기

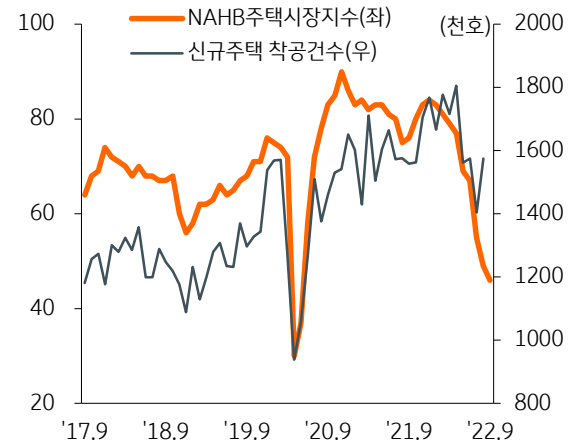
- 주요 금융기관들은 미국 주택가격 하락 가능성을 제시하며 대공황 이후 최고 하락폭 경고
  - 모건스탠리는 내년말까지 미국 주택가격이 7% 하락할 것으로 예상한 가운데, 피치는 최악의 시나리오로 주택거래량 30%이상 감소시 가격은 10~15%가량 하락할 수 있다고 경고

그림 36| MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 37| NAHB지수 및 신규주택 착공건수



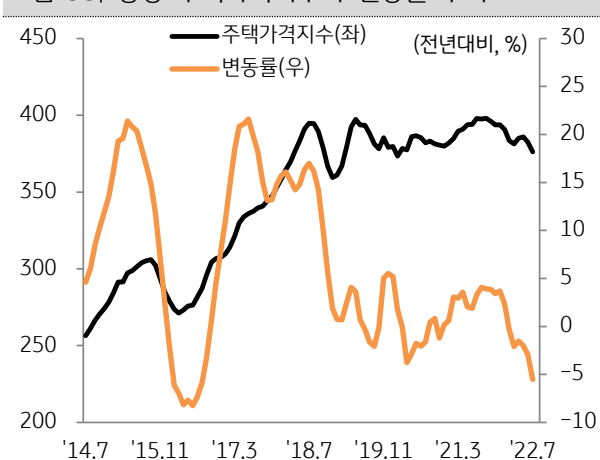
자료: Bloomberg

## [홍콩 주택] 금리인상 및 경기침체 여파로 홍콩 주택가격 하락 가능성 확대

### ■ 코로나 여파와 더불어 미·중 무역전쟁, 정치불안 등으로 홍콩 주택시장은 약세 지속

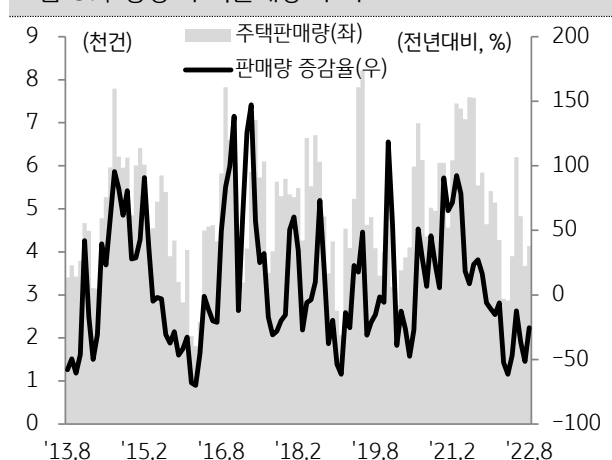
- 2022년 8월까지 부동산 매매건수는 전년대비 38% 감소하며 가격 하락세 지속
  - 7월 홍콩주택가격은 전년동월대비 5.5% 하락한 가운데, 주택판매량은 올해 월평균 4천여 건에 그치며 지난해 동월대비 25.4% 감소
- 홍콩 내 정치불안으로 인구는 2022년 2년 연속 1.6% 감소하는 등 주택 수요기반 약화

그림 38| 홍콩 주택가격지수와 변동률 추이



자료: BIS, Bloomberg

그림 39| 홍콩 주택판매량 추이

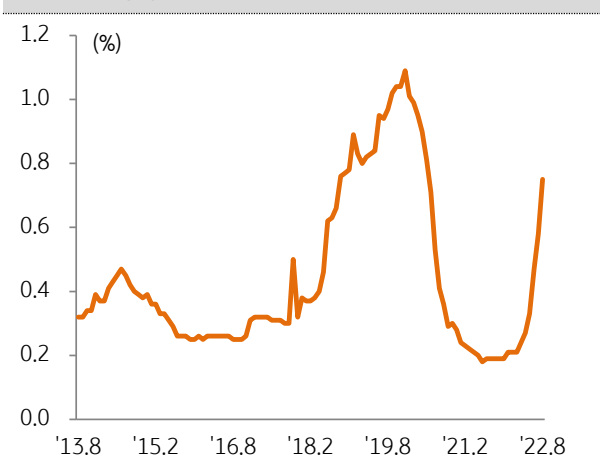


자료: 홍콩 토지주택처, Bloomberg

### ■ 최근 금리인상이 가속화되면서 주택가격 하락 가능성 부각

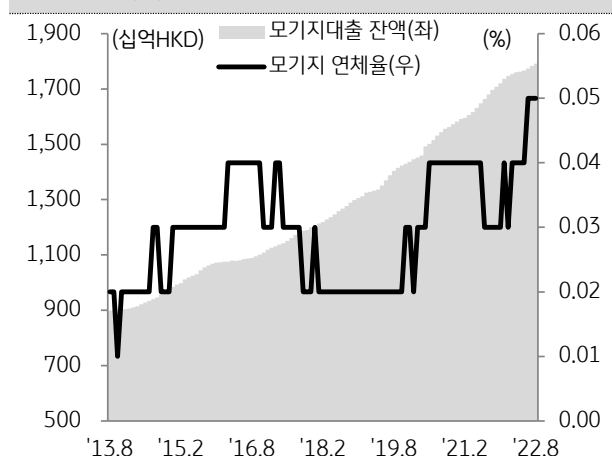
- 홍콩 기준금리는 빠르게 상승하며 주택매수수요는 빠르게 위축되는 분위기
- 한편 글로벌 부동산 전문회사들은 향후 홍콩 주택가격의 큰 폭 하락 전망
  - JLL은 장기적으로 20~30% 하락, 골드만삭스는 2025년까지 20% 하락 가능성 제시

그림 40| 홍콩 기준금리 추이



자료: Bloomberg

그림 41| 홍콩 모기지잔액 및 연체율 추이



자료: Bloomberg

## FOCUS ISSUE

## 「KB 오피스 투자지수」로 살펴 본 서울 오피스 시장 동향

KB국민은행 KB부동산플랫폼부

정재훈, 김태환

「KB 오피스 투자지수」는 오피스 투자와 관련해 합리적인 의사결정을 지원하고 오피스 시장 동향 분석, 투자 전략 수립 및 성과 평가, 리스크 관리 등에 폭넓게 활용할 수 있는 신뢰도 높은 정보 제공을 목적으로 개발된 지수로 '가격지수, 임대가격지수, 실효운영수익률'<sup>1</sup>로 구성. KB국민은행은 2022년 2분기를 시작으로 매분기 「KB 오피스 투자지수」를 발표할 예정이며 상세한 지수 개요는 [붙임] 참조.

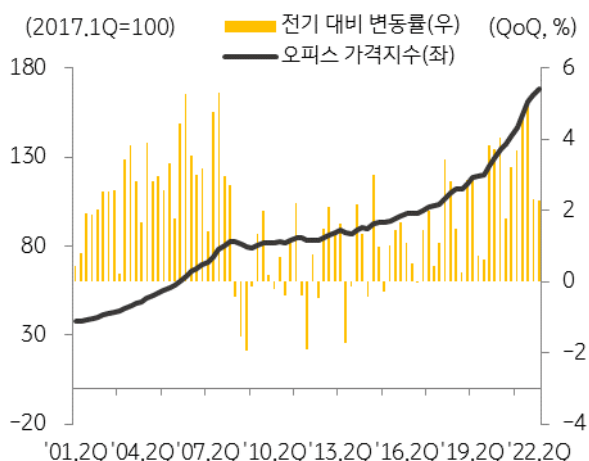
## 1. 서울 오피스 시장 동향

## ■ 서울 오피스 가격 상승세가 지속되고 있지만 상승폭은 전년 대비 축소

○ 2022년 2분기 서울 오피스 가격지수는 전기 대비 2.3% 상승한 168.7을 기록하며 2016년 4분기 이후 상승세가 지속

- 최근 경기 불확실성 확대와 금리상승 등에 따른 영향이 반영되며 2022년 들어서 지난해 대비 상승 폭이 축소되는 모습

그림 1 | 서울 오피스 가격지수 추이



자료: KB국민은행

표 1 | 서울 오피스 가격지수 전기 대비 변동률

	2022.2Q	2021.2Q
서울	2.29%	3.67%
CBD	2.08%	3.82%
GBD	2.80%	5.28%
YBD	2.26%	3.29%
OBD	2.11%	3.30%
YGD	2.18%	3.21%
GSD	2.22%	3.33%
Others	2.05%	3.31%

자료: KB국민은행

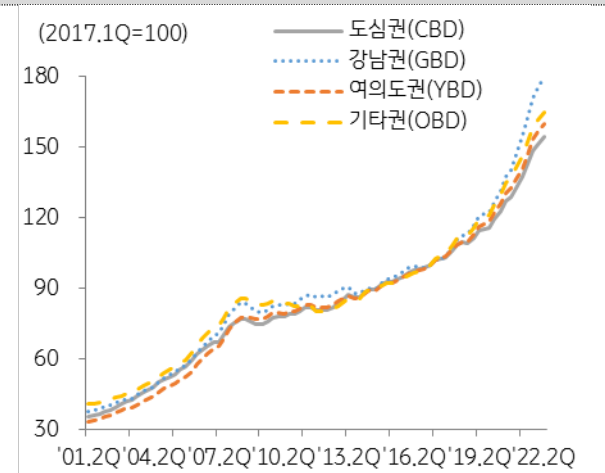
<sup>1</sup> 오피스 가격지수는 거래사례가 적은 오피스 시장의 특성을 반영한 베이지안 추세 반복매매모형 기반으로 개발되었으며, 임대가격지수와 실효운영수익률은 시장 평균이 아닌 개별 오피스 임대 현황과 자산가치를 반영하여 산출함.

■ 권역별로는 강남권(GBD)이 가장 높은 가격 상승률을 보이며 오피스 가격 상승을 주도

○ 2022년 2분기 기준 전년동기 대비 오피스 가격지수 상승률은 강남권(GBD) 16.4%, 여의도권(YBD) 13.7%, 기타권역(OBD) 12.7%, 도심권(CBD) 12.4% 순

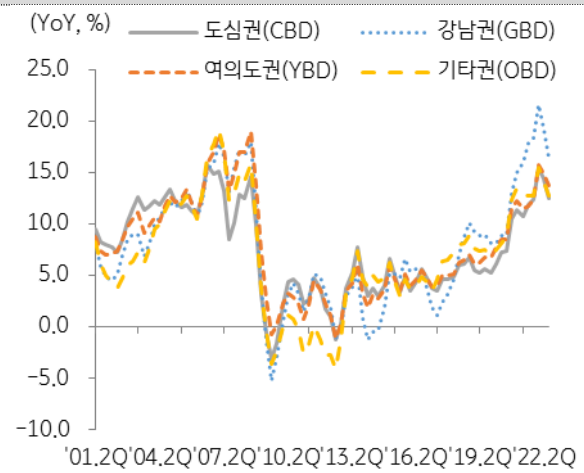
- 경기 여건이 반영되며 서울 모든 권역에서 전년동기 대비 가격 상승률이 1분기 대비 하락

그림 2 권역별 오피스 가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 3 권역별 오피스 가격지수 전년동기 대비 변동률



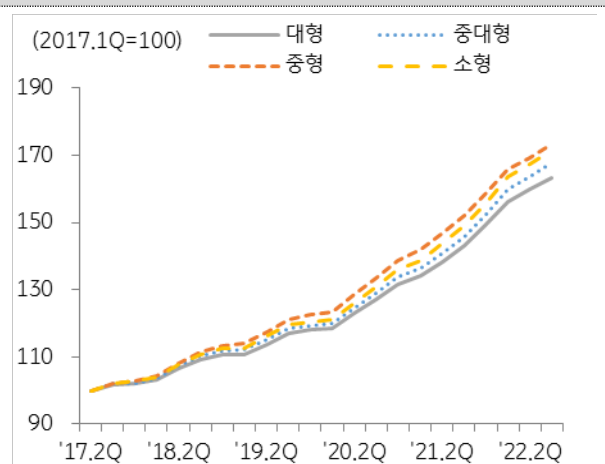
자료: KB국민은행

■ 규모별로는 소형 오피스가 가장 높은 가격 상승률을 기록

○ 소형 오피스 가격지수가 전년동기 대비 가장 높은 15.2%의 상승률을 기록하였으며 중대형 15.1%, 대형 14.2%, 중형 13.9% 순

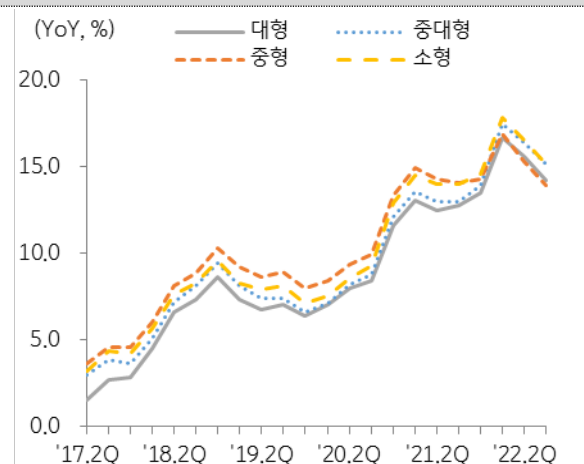
- 시중 유동성 증가로 상대적으로 낮은 가격대의 소형 오피스에 대한 투자 수요가 늘면서 소형 오피스가 높은 가격 상승률을 기록 중

그림 4 규모별 오피스 가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 5 규모별 오피스 가격지수 전년동기 대비 변동률



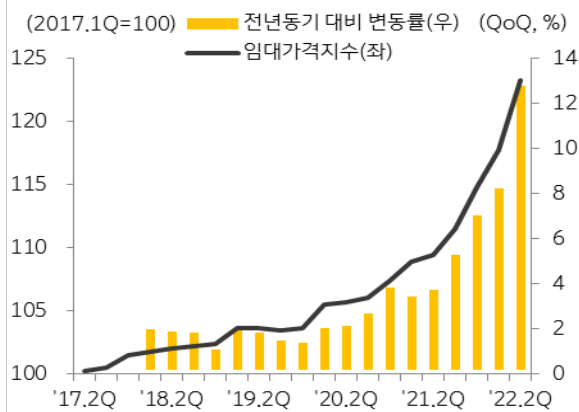
자료: KB국민은행

## ■ 서울 오피스 임대가격은 2017년 이후 가장 높은 상승률을 기록

○ 2022년 2분기 서울 오피스 임대가격지수<sup>2</sup>는 123.3으로 전기 대비 4.7%, 전년동기 대비 12.6% 상승

- 임대수요 증가로 임대료 상승과 함께 공실률 하락, 렌트프리 축소 등이 나타나면서 2021년 하반기 이후 임대가격 상승폭이 확대되는 모습

그림 6 | 서울 오피스 임대가격지수 추이



자료: KB국민은행

표 2 | 서울 오피스 임대가격지수 변동률('22.2Q)

구분	전기 대비	1년전 대비	3년전 대비	5년전 대비
서울	4.69%	12.59%	18.86%	22.85%
CBD	3.61%	7.79%	11.36%	15.73%
GBD	3.60%	10.15%	16.85%	24.37%
YBD	3.41%	17.80%	30.37%	31.34%
OBD	8.24%	18.11%	23.51%	22.23%

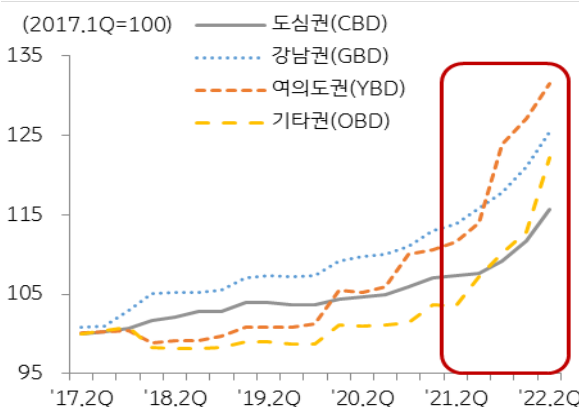
자료: KB국민은행

## ■ 오피스 임대수요 증가로 모든 권역에서 임대가격 상승폭이 확대

○ 강남권(GBD)이 안정적인 상승세를 이어가는 가운데 최근들어 여의도권(YBD)과 기타권역(OBD) 임대가격 상승폭이 확대

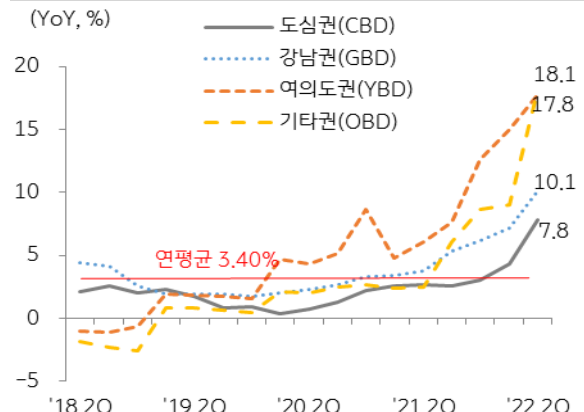
- 2022년 2분기 기준 전년동기 대비 임대가격지수 상승폭은 기타권역(OBD)이 18.1%로 가장 높고 다음으로 여의도권(YBD)이 17.8%의 상승률을 기록

그림 7 | 권역별 오피스 임대가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8 | 권역별 오피스 임대가격지수 변동률



자료: KB국민은행

<sup>2</sup> 오피스 임대가격지수는 보증금, 임대료, 관리비, RentFree, 전용률을 반영한 실질 임대료를 연면적을 가중치로 하여 산출한 지수



## 2. 오피스 시장 여건

### ■ 대외 경제 여건이 악화되며 경제성장률에 대한 부정적 전망 확대

○ 세계경제는 러시아-우크라이나 전쟁과 에너지, 식량가격 등 인플레이션 상승 등의 영향으로 경기 침체에 대한 우려가 커지고 있으며 경제성장률 전망치도 하향 조정되는 모습

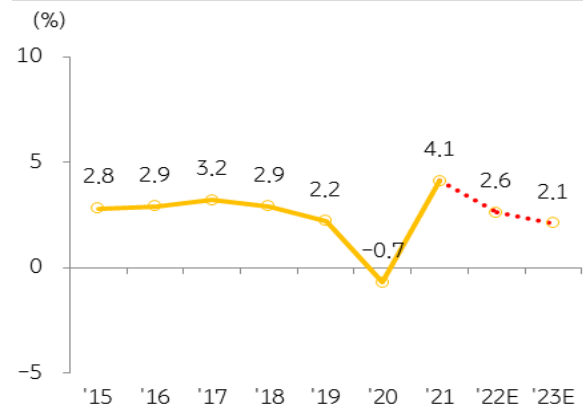
- OECD는 올해 세계 경제성장률 전망치를 3.0%(한국, 2.7%)로 하향 조정하였으며 한국은행도 올해 우리나라 경제성장률 전망치를 2.6%(내년 2.1% 하향전망)로 발표

표 3| OECD 세계 경제 전망

구분	'20	'21	'22	'23
전 세계	-3.4	5.8	3.0	2.8
OECD	-4.6	5.5	2.7	1.6
유로존	-6.5	5.3	2.6	1.6
비 OECD	-2.3	6.1	3.3	3.8
미국	-3.4	5.7	2.5	1.2
일본	-4.5	1.7	1.7	1.8
중국	2.2	8.1	4.4	4.9
한국	-0.9	4.0	2.7	2.5

자료: OECD, Economic Outlook, June, 2022

그림 9| 한국 경제성장률 추이



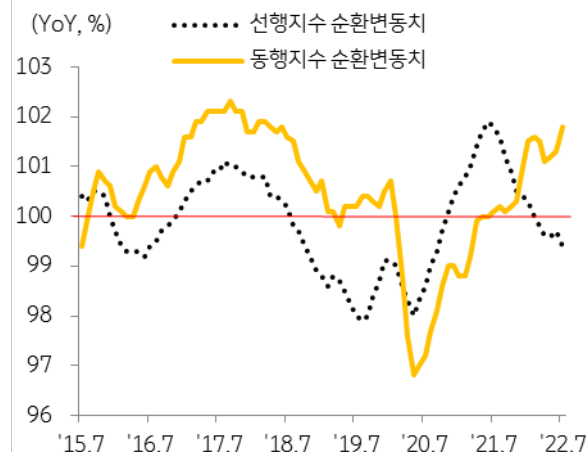
주: 2022년과 2023년 전망치는 2022년 5월 발표 자료 기준

자료: 한국은행

### ■ 국내 경기 역시 하락 전망이 확대되는 상황

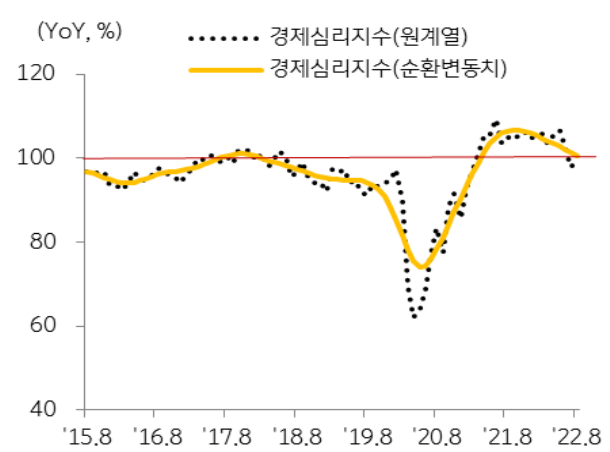
- 경기 선행지수 순환변동치가 2022년 7월 99.4를 기록하고 경제심리지수도 하락세를 보이는 등 국내 경기상황에 대해서도 부정적 전망이 확대

그림 10| 경기지수 순환변동치



자료: 통계청

그림 11| 경제심리지수 추이



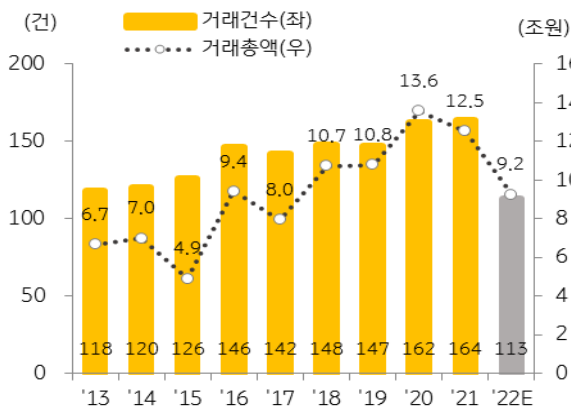
자료: 한국은행

## ■ 오피스 거래량 줄고 오피스 투자수요 증가를 견인하였던 시중 유동자금 증가세도 둔화

○ 2021년 글로벌 금융위기 이후 최대치를 기록하였던 오피스 거래는 2022년 들어 거래건수와 거래총액 모두 크게 감소할 것으로 예상

- 2022년 2분기 기준 유동자금은 M2기준 전년동기 대비 8.3% 증가하여 2020년 9.6%, 2021년 10.9% 대비 증가세가 둔화

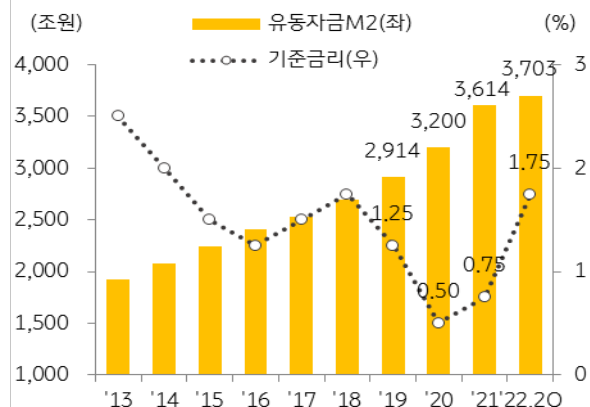
그림 12| 서울 오피스 거래건수 및 거래총액 추이



주: 2022년 거래는 2분기 기준 변동률을 적용한 추정치

자료: KB국민은행

그림 13| 국내 유동자금(M2) 추이



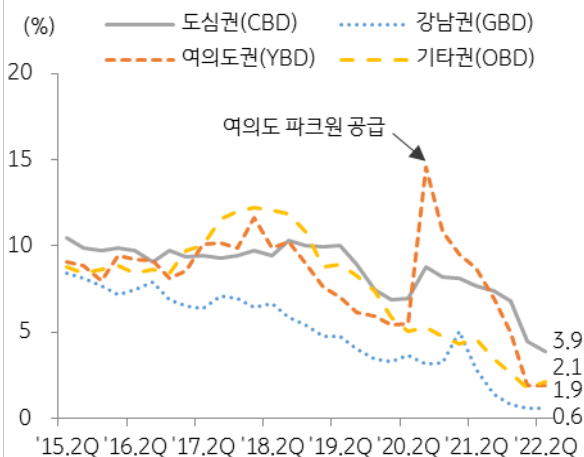
자료: 한국은행

## ■ 경기 침체 우려에도 오피스 임대 여건은 상대적으로 양호한 상황

○ 2022년 2분기 기준 서울 오피스 공실률은 2.1%로 2020년 3분기 이후 하락세 지속

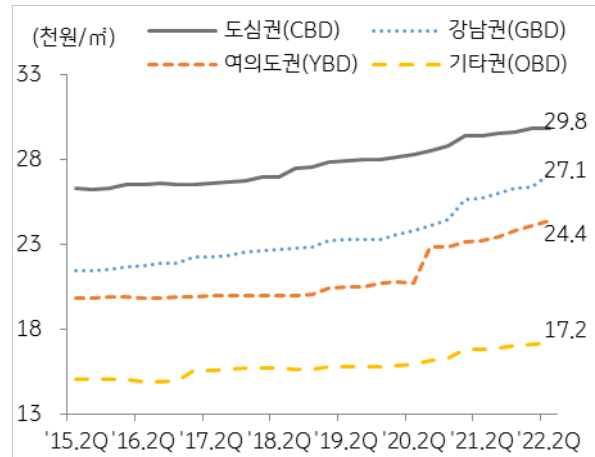
- 권역별로는 강남권(GBD) 공실률이 0.6%로 공실이 거의 없는 상태이며, 대형 오피스 공급으로 2020년 3분기 14.6%까지 상승하였던 여의도권(YBD) 공실률도 1.9%까지 하락
- 임대수요 증가로 공실률 하락과 함께 평균 임대료 수준도 상승세가 지속

그림 14| 권역별 오피스 공실률 추이



자료: 교보리얼코

그림 15| 권역별 평균 오피스 임대료 추이



자료: 교보리얼코

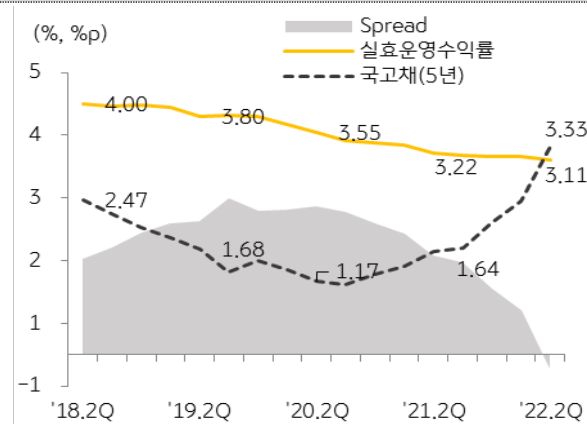
### 3. 향후 전망

#### ■ 경기 여건 악화, 금리 상승, 실효운영수익률 하락 등으로 오피스 투자수요 다소 위축될 전망

○ 2022년 2분기 서울 오피스 실효운영수익률은 전분기 대비 0.05%p 하락한 3.11%로 나타났으며 권역별 실효운영수익률 역시 하락세

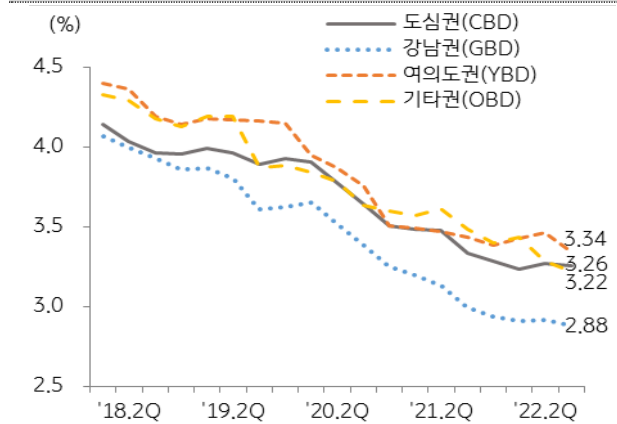
- 반면 최근 금리가 빠르게 상승하면서 2분기 들어 서울 오피스 실효운영수익률이 국고채 금리(5년)보다 낮은(-0.22%p) 역전 현상이 발생

그림 16 서울 오피스 실효운영수익률과 국고채금리



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 17 권역별 오피스 실효운영수익률 추이



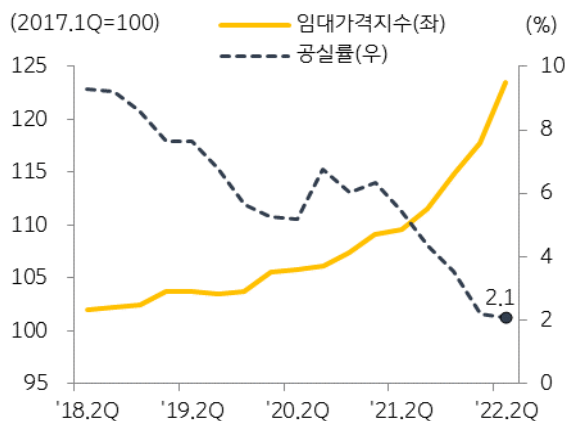
자료: KB국민은행

#### ■ 다만 오피스 임대시장이 양호한 흐름을 보이고 있어 자산 가격 조정은 제한적일 것

○ 견조한 임대수요를 바탕으로 서울 오피스의 경우 낮은 공실률과 임대료 상승 흐름이 지속되고 있어 여전히 투자자산으로서 주목도는 높을 것으로 예상

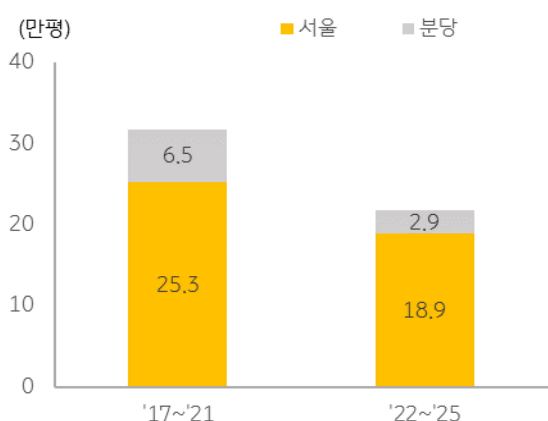
- 향후 서울 및 분당지역 오피스 공급물량이 과거 대비 감소할 것으로 예상되는 점도 긍정적

그림 18 서울 오피스 임대가격지수와 공실률 추이



자료: KB국민은행, 교보리얼코

그림 19 서울 및 분당 오피스 연평균 공급 규모



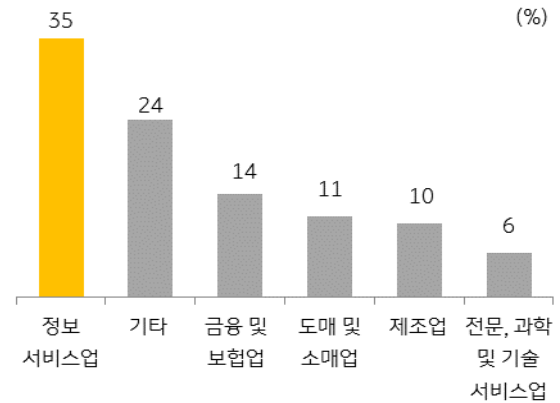
자료: 젠스타메이트

■ 최근 오피스 수요에서 큰 비중을 차지하고 있는 정보서비스업 경기 상황을 예의주시할 필요

○ 오피스 임대수요 중 정보서비스업의 비중은 2014년 8.4%에서 2022년 2분기 35%로 크게 증가하며 최근 오피스 임대수요 증가를 견인

- 경기 침체의 영향이 정보서비스업 실적 둔화로 이어질 경우 오피스 임대수요에 부정적 요인으로 작용할 수 있어 주의가 필요

그림 20 서울 오피스 임대 업종 구성('22.2Q)



자료: JLL

## MEMO