

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지 시장 ]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격은 상승세 지속, '상승전망' 비중은 점차 축소
  - 4월 전국 주택매매가격은 올해 들어 4개월 연속 1%대의 상승률 지속
  - 주택전세가격은 단기간 급등한 가격, 봄 이사철 종료 등으로 점차 안정세를 보임
  - 전국 주택매매 및 전세전망지수는 동반 하락세 지속
- **주택거래** : 주택매매거래량은 전월대비 소폭 증가했으나, 수도권은 감소세 지속
  - 3월 주택매매거래량은 소폭 증가했으며, 규제가 적은 지방 도지역은 상대적으로 높은 증가율 기록
  - 미분양아파트는 감소세 지속, 역대 최저 수준으로 변동폭은 매우 적은 상황
- **주택공급** : 경기도를 중심으로 수도권 입주물량 감소, 전세시장 불안 요인될 듯
  - 4월 분양시장은 올해 들어 가장 많은 물량이 공급, 서울 지역 청약 수요는 상당히 높은 수준
  - 입주물량은 수도권 지역에서 큰 폭으로 감소하면서 전세시장 불안 요소로 작용
- **토지** : 토지가격 및 거래 모두 양호한 흐름 지속
  - 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하며 상승폭 확대
  - 올해 초 감소세를 보이던 토지거래량은 총 31.1만건으로 수도권과 비수도권에서 모두 증가
- **주택금융** : 작년 하반기 대비 주택 거래량이 규모가 감소하면서 주택담보대출 순증 규모 축소
  - 3월 주택담보대출 순증액은 5.7조원으로 작년 8월 이후 처음으로 6조원 하회
  - 신규 대출금리 상승세 지속, 연체율은 역대 최저 수준

## [ 상업용 시장 ]

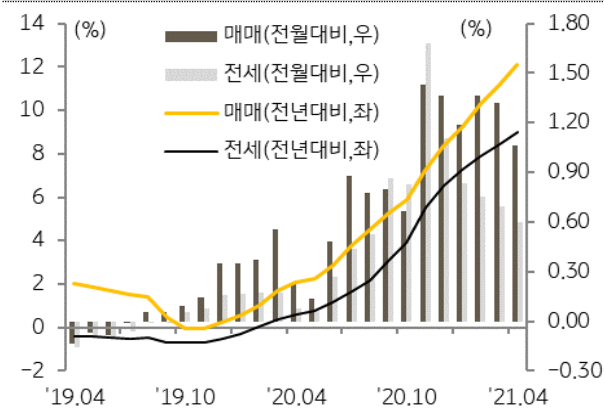
- **상가** : 집합상가 투자 수요 감소에 따른 투자 위험 확대 전망
  - 상가 임대료 하락세가 지속되는 가운데 중대형상가 공실률은 통계 작성 이후 최고 수준 갱신
- **오피스텔** : 수도권 오피스텔 가격은 공급 감소 영향으로 상승 추세 지속
  - 수도권 입주 물량의 감소 추세는 지속될 것으로 보이나, 분양 물량의 확대 가능성 상존
- **오피스** : IT 기업의 GBD 권역 대규모 임차 수요, 시장 성장세 견인
  - GBD 권역 중심으로 IT 기업 임차 수요가 집중되고 있는 가운데, 신규 수요 지속 예상
- **간접투자** : 경제 정상화 기대에 따른 간접투자 수요 증가
  - (펀드) 주요 국가의 백신 보급 이후 해외 투자 수요가 코로나19 이전 수준까지 회복

## [주택 가격] 전국 매매가격 상승세 지속, '상승전망' 비중은 점차 축소

### ■ 4월 전국 주택매매가격(1.06%)은 연초 이후 누적 상승률 5% 초과

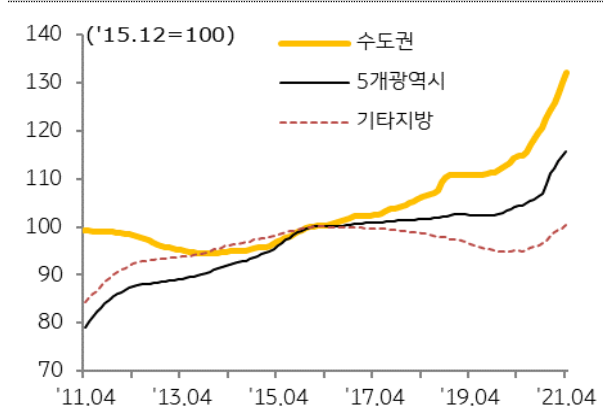
- 전국 주택매매가격은 상승세가 둔화되고 있으나, 여전히 4개월 연속 1%대의 상승률 지속
  - 보궐선거 이후 정비사업, 보유세 등 다양한 부동산 관련 이슈가 제기되면서 불확실성은 증가
  - 한편 정부는 4.29일 '가계부채 관리방안'을 발표하면서 전체적인 대출규제는 강화하였으나, 실 수요자를 위한 일부 대출규제는 완화할 예정
- 전세가격은 단기간 급등한 가격, 봄 이사철 종료 등으로 점차 안정세를 보임
  - 향후 공급 감소 및 계약갱신청구권 사용 종료 이후 다시 불안한 조짐을 보일 가능성도 존재

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

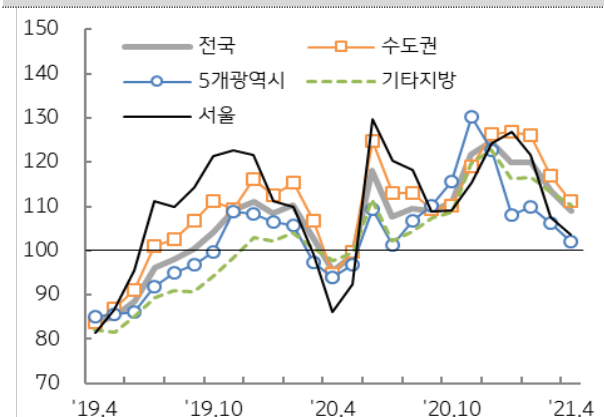


자료: KB국민은행

### ■ 4월 KB부동산 전국 매매 및 전세전망지수 동반 하락세 지속

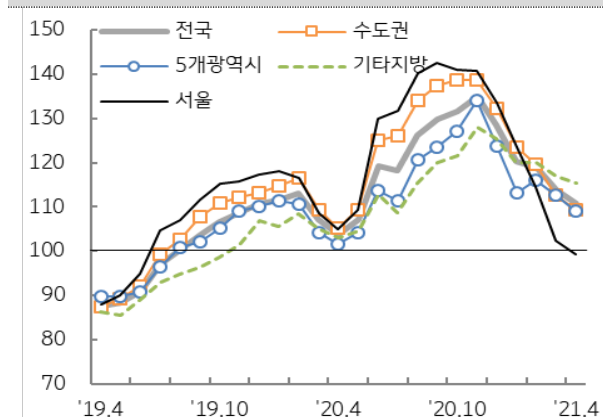
- 매매전망지수는 전국적으로 하락세가 지속되는 가운데, 대구, 울산지역은 '하락전망' 전환
- 전세전망지수는 지속적으로 하락하고 있으며, 특히 서울은 2019년 6월 이후 22개월만에 처음으로 '하락' 비중이 높은 상황

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



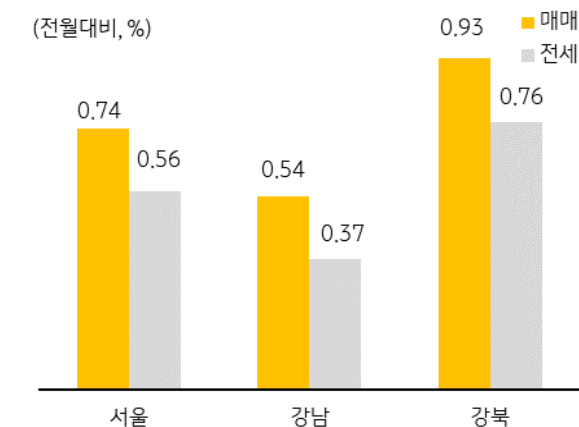
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 상승세는 둔화되고 있으나, 일부 지역으로 수요 집중

### ■ (서울) 매매가격과 전세가격 전체적으로 안정세를 보이고 있으나 지역별 편차는 증가

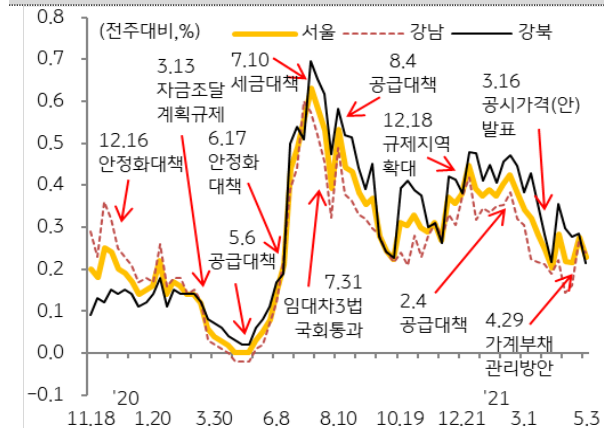
- 서울의 주택매매가격 상승률은 꾸준히 둔화되어 왔으나, 4월 중순 이후 일부 정비사업 진행 지역과 강남권 지역에서 다시 상승폭이 확대
- 전세가격은 지역별로 큰 차이를 보이고 있으며, 강남구(-0.1%)는 올해 처음으로 서울 25개 구 중 유일하게 하락
- 기존 전세 계약의 경우 대부분 계약갱신청구권이 사용되면서 신규 계약과의 가격 차이 증가

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

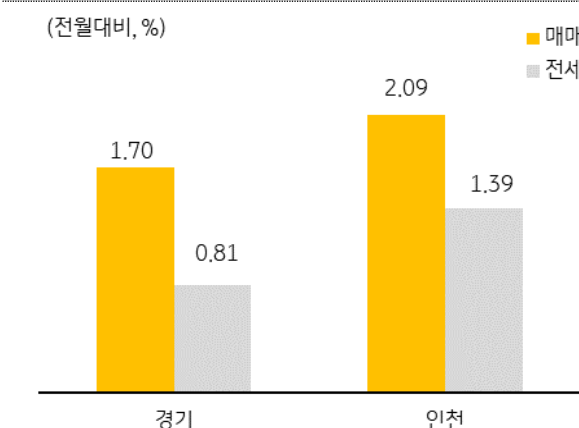


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 서울에 비해 높은 매매가격 상승률을 보이고 있으나 상대적으로 변동성이 높음

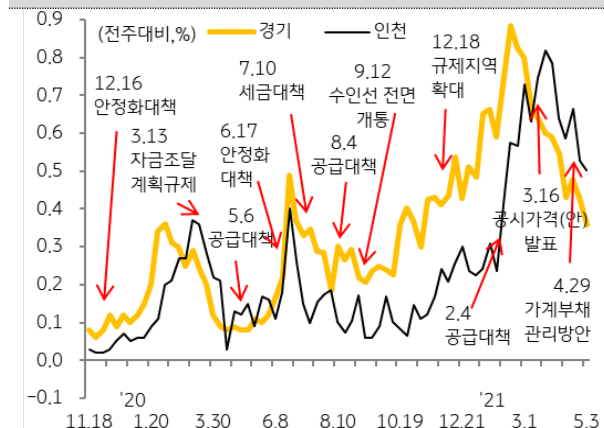
- 경기 매매가격은 전월(2.3%)대비 상승폭이 축소되었으나, 수원, 용인, 시흥 등으로 수요 집중
- 인천 매매가격은 공시가격 및 가계부채 대책 등으로 최근 상승세가 빠르게 둔화
- 다만, 송도 지역 신규 분양 효과로 연수구(4.2%)는 전국에서 가장 높은 매매가격 상승률 기록

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



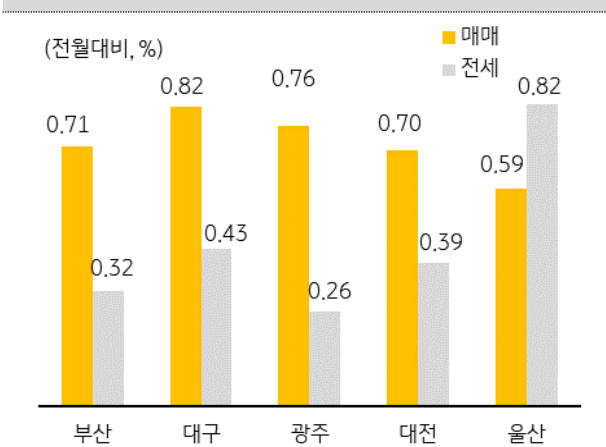
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 높은 상승세를 보이던 대전·세종 상승폭 둔화

### ■ (5개광역시) 매매가격 상승률은 하향 안정화되고 있으나, 전년동기대비 상승률은 높은 수준

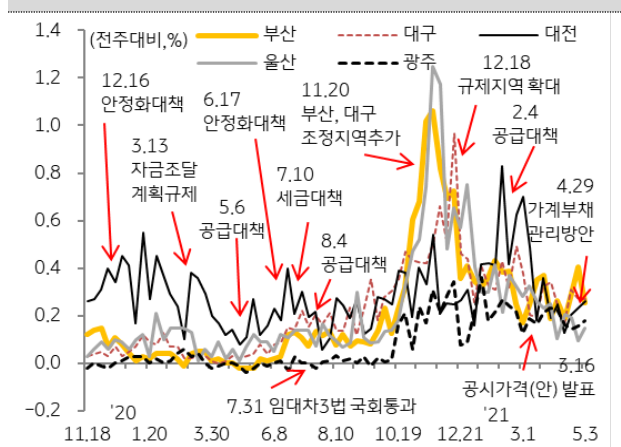
- 대전의 매매가격 상승률은 전월(1.9%)대비 절반 이하로 줄어들었으며, 그동안 상대적으로 약세를 보이던 광주(0.76%)는 5개광역시 중 유일하게 전월(0.54%)대비 상승폭 확대
- 5개광역시 전체적으로 상승세가 주춤해지고는 있으나, 1월~4월까지 4.1%가 상승하면서 전년동기(1.3%) 대비 3배가 넘는 상승률 기록

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

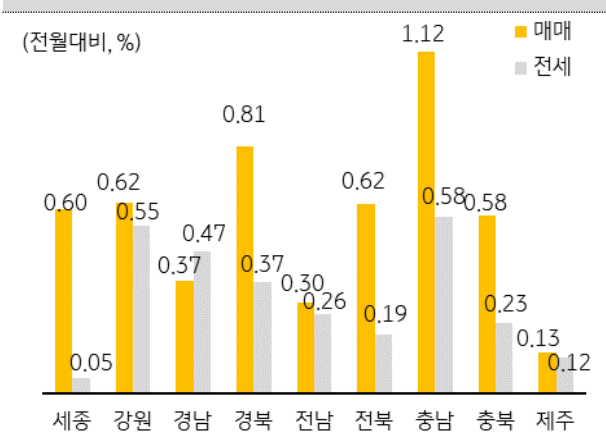


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 세종 매매가격 안정세, 기타지방 상승세 지속

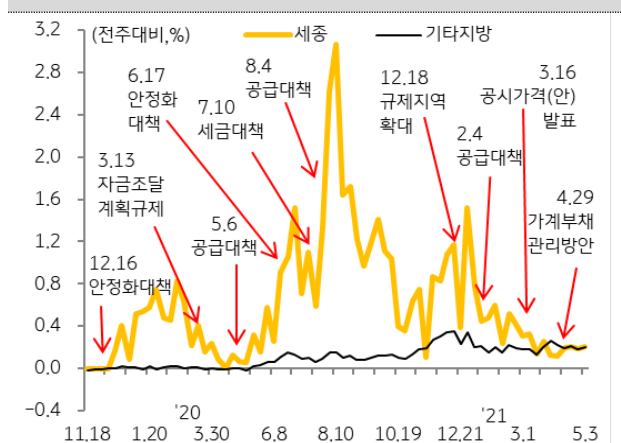
- 작년 하반기 이후 과열 양상을 보이던 세종 매매가격은 최근 빠르게 안정세를 보이기 시작
- 다만, 전년동월대비 가격은 37% 이상 상승하여, 이전에 비해 크게 높은 가격 형성
- 기타지방 매매가격은 충남, 경북에서 서울보다 높은 상승률을 보이면서 전월대비 상승폭 확대

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



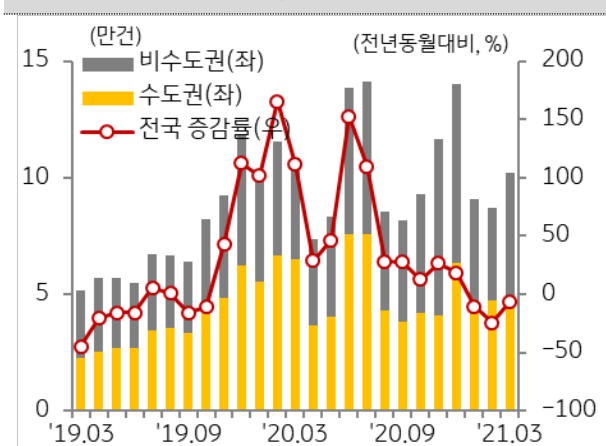
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래량은 전월대비 소폭 증가했으나, 수도권은 감소세 지속

### ■ 주택매매거래는 규제가 적은 지방 도지역을 중심으로 증가

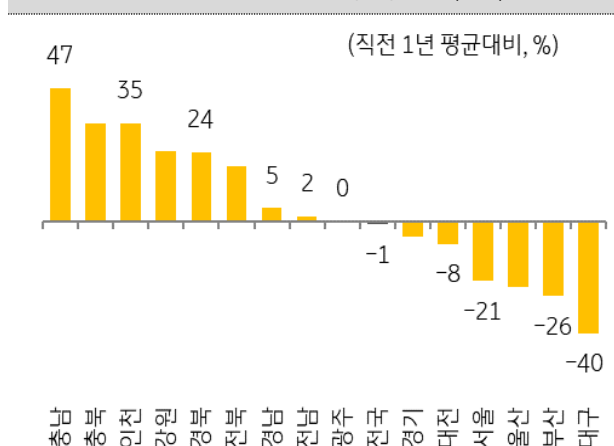
- 3월 주택매매거래량은 10만 2,109호로 전월대비 17.3% 증가, 전년동월대비 6.0% 감소
  - 직전 1년 평균 대비 1.2% 감소했으며, 수도권(-3.7%)은 감소한 반면 비수도권(1.3%)은 광역시를 제외한 도지역의 매매거래가 크게 증가
- 주택매매거래는 3개월만에 10만호를 넘어섰으나 서울과 경기, 그리고 지방 광역시는 여전히 거래가 활발하지 않은 상황

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(3월)

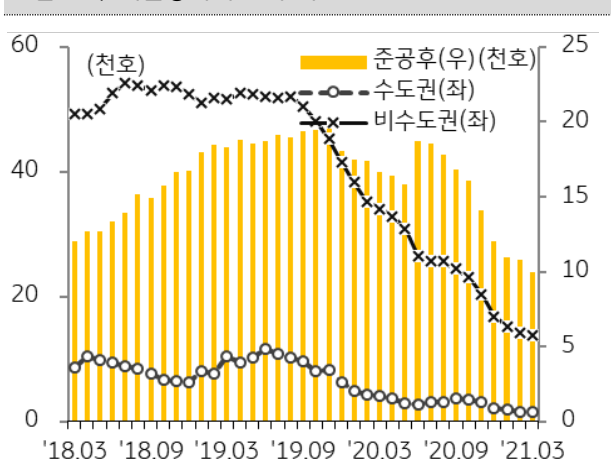


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트 감소세 지속, 역대 최저 수준으로 변동폭은 매우 적은 상황

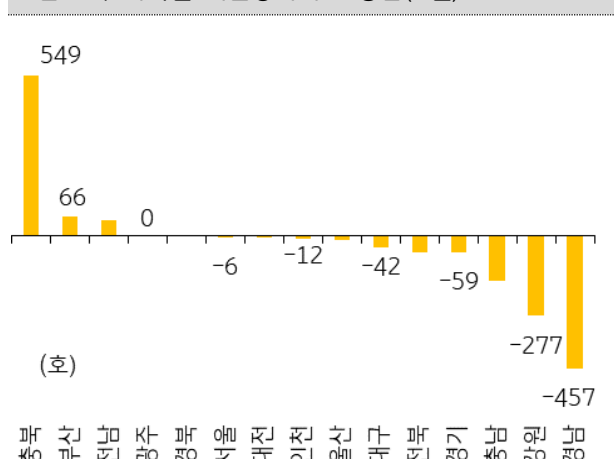
- 3월 미분양아파트는 1만 5,270호를 기록해 감소세 지속(전월대비 516호 감소)
- 경상권과 강원엔 2천호 내외의 미분양아파트가 있으나 대부분 지역에서 역대 최저 수준

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(3월)



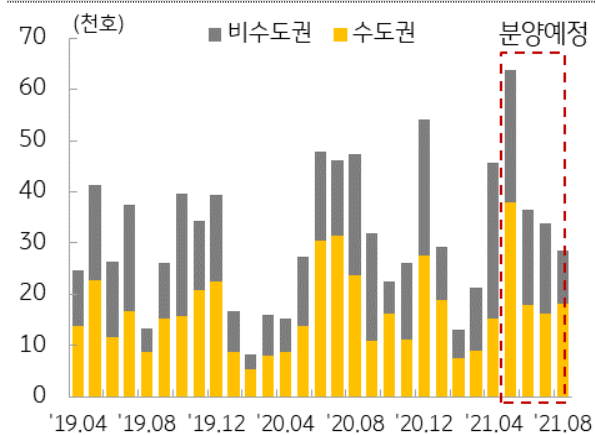
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 경기도를 중심으로 수도권 입주물량 감소, 전세시장 불안 요인될 듯

### ■ 4월 들어 올해 들어 가장 많은 분양물량이 공급, 서울 지역 청약 수요는 상당히 높은 수준

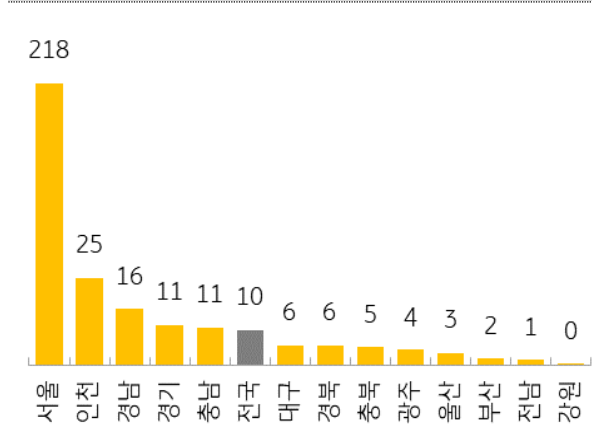
- 4월 분양물량은 약 4.6만호로 올해 들어 가장 많은 물량이 공급되었으며 전월대비 61.3% 증가
  - 봄철 분양시장이 본격화 되면서 물량이 증가하고 있으며, 경기와 경북은 5천호 이상 분양
- 4월 청약경쟁률은 10:1을 기록, 특히 서울은 관악구, 도봉구 등에서 분양되었으며 주변 시세 대비 낮은 분양가 등으로 인해 200:1이 넘는 경쟁률 기록

그림 17] 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18] 지역별 청약 경쟁률(4월)

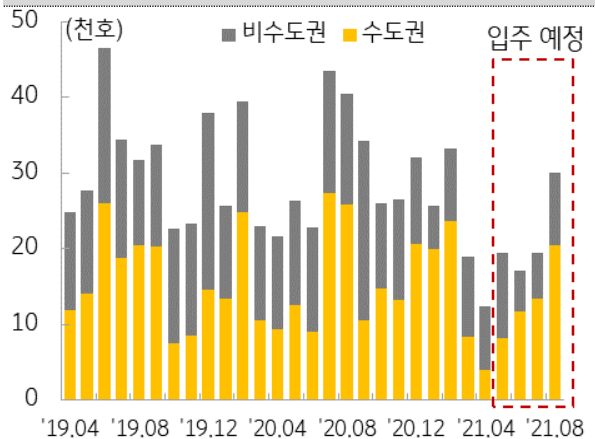


자료: 부동산114

### ■ 4월 입주물량, 수도권 지역에서 큰 폭으로 감소

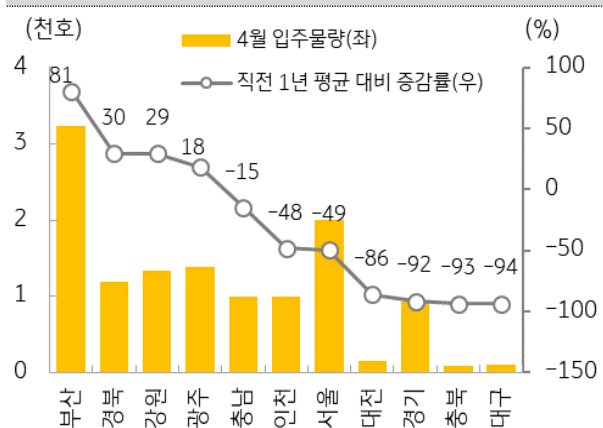
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 57.5% 감소(수도권(-75.8%), 비수도권(-34.7%))
- 특히 최근 1년 평균 1만호 이상 입주하던 경기도의 입주물량이 1천호 미만으로 낮아지면서 수도권에서 큰 폭으로 감소

그림 19] 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20] 지역별 입주물량 증감률(4월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

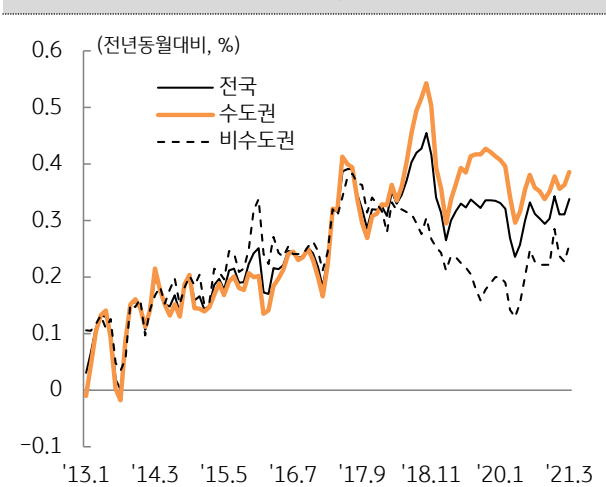
자료: 부동산114

## [토지] 토지가격 및 거래시장 양호한 흐름 지속

### ■ 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하며 상승폭 확대

- 서울, 세종과 대전지역의 경우 전월대비 0.4% 이상 상승하며, 강세 지속
  - 주택매매가격 상승세가 지속되는 지역을 중심으로 토지가격도 상승세 유지
  - 한편 제주지역 토지가격은 22개월 연속 하락세를 마감하고 소폭 상승세로 전환

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (3월)

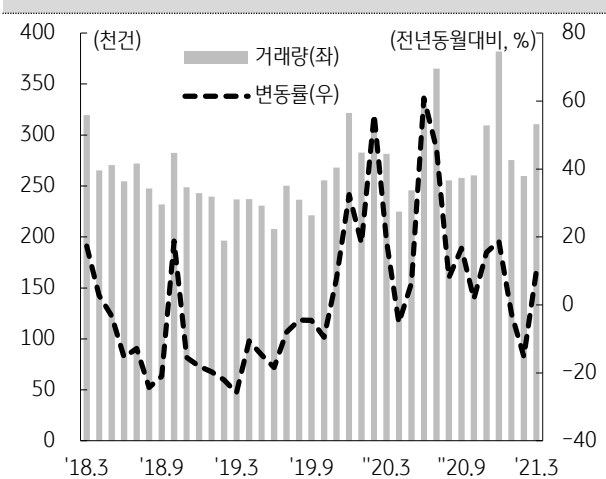
전국	0.34	경기	0.35
서울	0.43	강원	0.26
부산	0.29	충북	0.30
대구	0.33	충남	0.24
인천	0.31	전북	0.24
광주	0.29	전남	0.31
대전	0.40	경북	0.22
울산	0.20	경남	0.15
세종	0.69	제주	0.01

자료: 한국부동산원

### ■ 3월 전국의 토지거래량은 총 31.1만건으로 전월대비 19.6% 증가

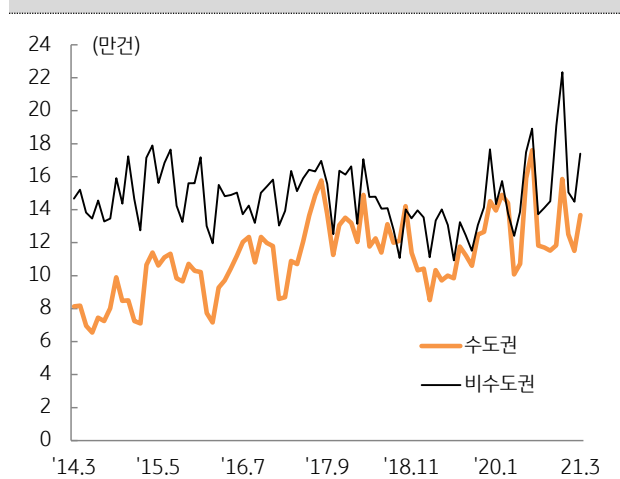
- 올해 초 감소세를 보이던 토지거래량은 3월 들어 증가세로 전환, 수도권과 비수도권 모두 증가했으며 지난 10년간 월평균(약 23만건)거래량 대비 약 36% 높은 수준
  - 수도권은 13.7만건으로 전월대비 19% 증가, 비수도권은 17.4만건으로 20% 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

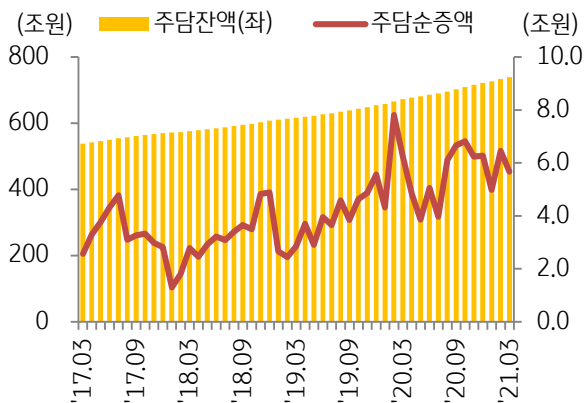


## [주택 금융] 작년 하반기 대비 주택 거래량 감소세로 주담대 순증 규모 축소

### ■ (대출 규모) 3월 주택담보대출 순증액은 작년 하반기 대비 소폭 감소

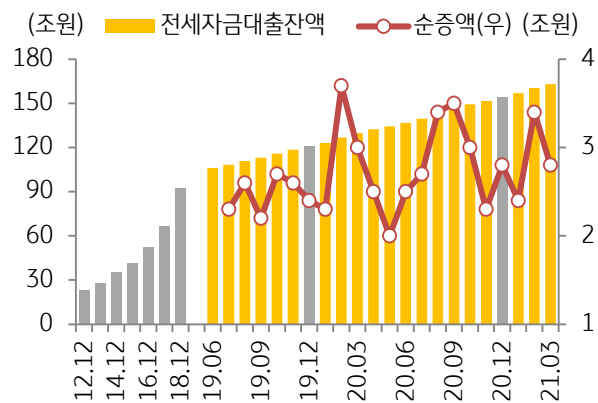
- 주택담보대출(전세대출포함) 3월 순증액은 5.7조원으로 1~2월 주택 매매거래량이 다소 감소하면서 작년 8월 이후 처음으로 6조원을 하회(계절성이 있는 1월 제외)
  - 3월 주택 거래량이 다소 증가하면서 향후 주택담보대출 순증액이 다시 확대될 가능성 존재
- 3월 전세자금대출은 최근 2년간 평균 수준인 2.8조원 증가

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

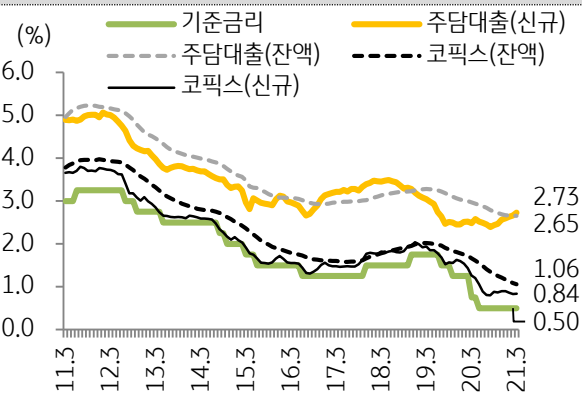


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 상승세 지속, 연체율 역대 최저 수준 기록 전망

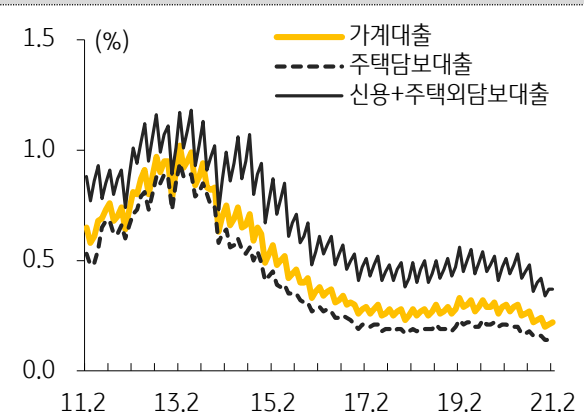
- 3월 주담대 신규 대출금리는 전월대비 7bp 상승한 2.73%(최근 7개월간 34bp 상승), 코픽스 잔액 금리 하락세의 영향으로 주담대 잔액 대출금리는 전월대비 1bp 하락
- 2월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.14%로 전월과 동일하며, 최근 시장 여건 감안 시 3월에 역대 최저 수준을 기록할 가능성이 높음

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

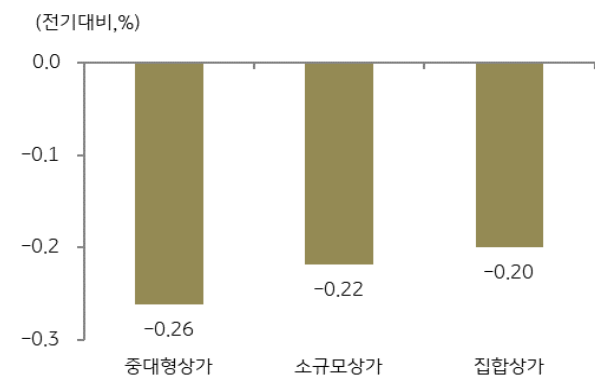


## [상가] 집합상가 투자 수요 감소에 따른 투자 위험 확대 전망

### ■ 상가 임대료 하락세가 지속되는 가운데 중대형상가 공실률 통계 작성 이후 최고 수준 갱신

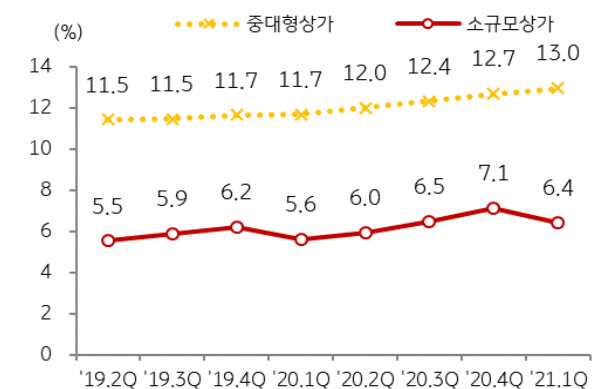
- 코로나19 장기화에 따른 자영업 경기 침체의 영향이 지속되면서 2021년 1분기 전국 상가 임대가격지수는 모든 상가유형에서 전기대비 하락
- 전국 중대형상가 공실률은 역대 가장 높은 13.0%를 기록하였으며 소규모상가 공실률은 전기 대비 하락하였으나 코로나19 이전 대비 여전히 높은 수준

그림 28 전국 상가 임대가격지수 변동률('21년 1분기)



자료: 한국부동산원

그림 29 전국 상가 공실률 추이

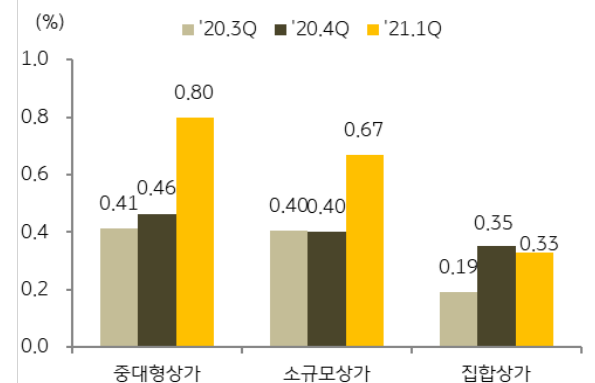


자료: 한국부동산원

### ■ 2021년 1분기 투자수익률은 자본수익률 차이가 커지면서 일반상가 상승, 집합상가<sup>1</sup> 하락

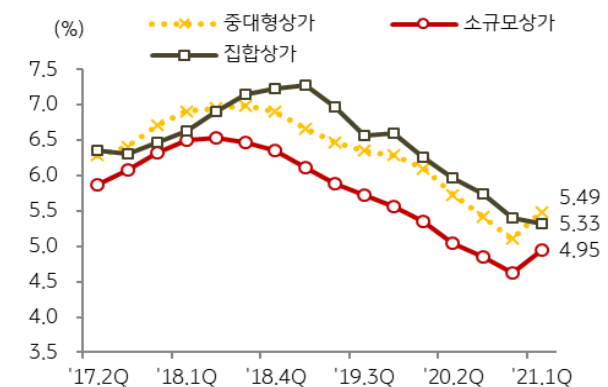
- 시중 유동성 확대와 저금리 등에 따른 투자수요 증가와 자산가치 상승으로 중대형상가와 소규모상가 투자수익률이 상승한 반면, 집합상가는 투자수익률 하락세 지속
- 상대적으로 집합상가 투자수요가 임대료, 공실 등 임대시장 여건 악화에 따른 영향을 크게 받으면서 거래 둔화, 자산가치 하락 등 투자 위험이 확대될 가능성 존재

그림 30 전국 상가 분기(3개월) 자본수익률



자료: 한국부동산원

그림 31 전국 상가 연간 투자수익률



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률

자료: 한국부동산원

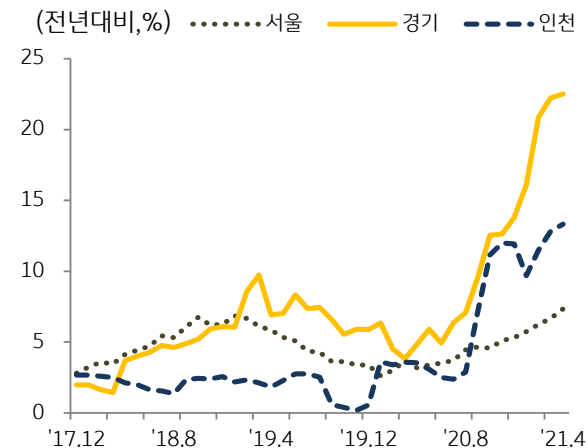
<sup>1</sup> 일반상가는 건물 전체를 1인 또는 공동으로 소유한 상가를 의미하며, 집합상가는 건물 내 호별로 개별 소유가 가능한 상가를 의미

## [오피스텔] 수도권 오피스텔 가격은 공급 감소 영향으로 상승 추세 지속

### ■ 수도권 오피스텔 평균 매매가격은 전 지역 모두 꾸준히 상승하는 추세

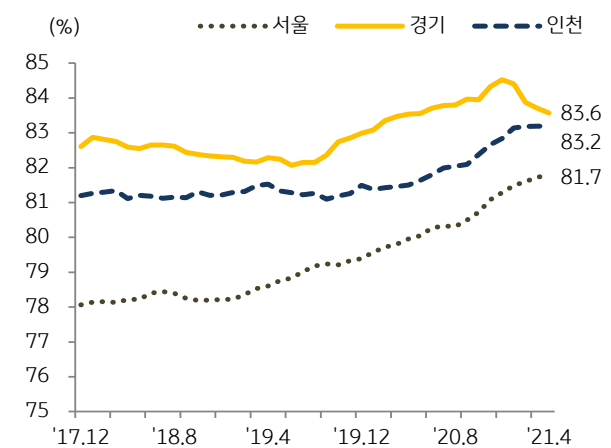
- 특히 주거용 비중이 높은 경기도의 경우 아파트 가격 상승에 힘입어 큰 폭의 상승세를 시현
- 급등한 매매가격의 상승에 영향으로 경기도의 매매 대비 전세가격 비율은 4개월 연속 하락

그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 변동률 추이



주: 매매가격 변동률은 일반거래가 변동 기준  
자료: KB국민은행

그림 33| 서울 오피스텔 매매가격대비 전세가격 비율

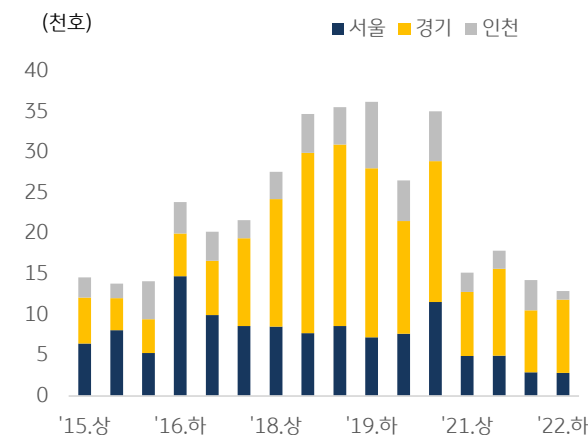


자료: KB국민은행

### ■ 수도권 입주 물량의 감소 추세는 지속될 것으로 보이나, 분양 물량의 확대 가능성 상존

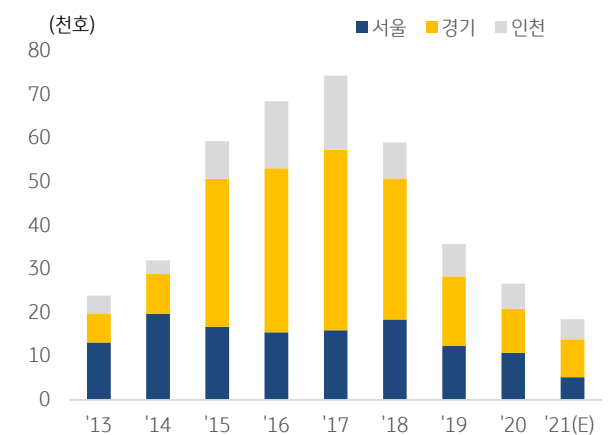
- 2021년 하반기 수도권 입주예정물량은 약 1.9만건으로 전년대비 49% 감소할 것으로 예상
- 분양 역시 2021년 5월 기준 약 1.8만건이 공급될 것으로 예정되어 있어 지난해보다 적은 상황
  - 그러나 최근 수익성이 악화된 오피스나 호텔 등을 오피스텔로 용도 전환해 공급하는 사례가 늘고 있어, 높은 가격 상승에 힘입어 시장 내 분양 공급은 다소 늘어날 가능성 존재

그림 34| 서울 오피스텔 입주(예정)물량 추이



자료: 부동산114

그림 35| 서울 오피스텔 분양(예정)물량 추이



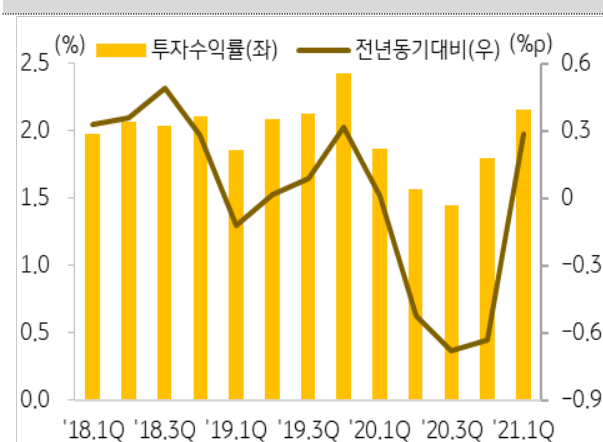
자료: 부동산114

## [오피스] IT 기업의 GBD 권역 대규모 임차 수요, 시장 성장세 견인

### ■ 지난해 하반기부터 상승세를 보인 서울 오피스 투자 수익률은 2% 수준까지 회복

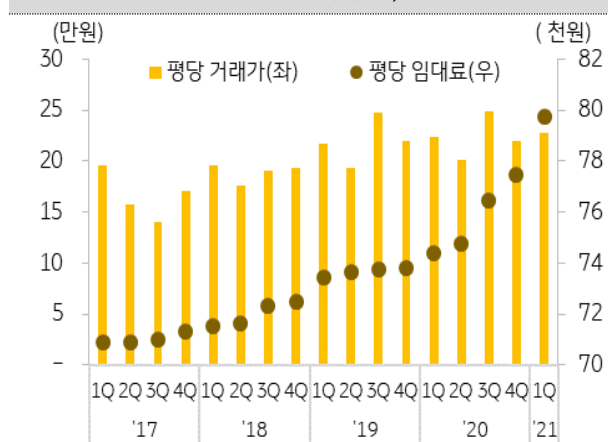
- 지난해 말까지 마이너스 추이를 보이던 전년 동기 대비 투자 수익률 변동폭은 1분기 기준 0.3%p 상승
  - 소득 수익률은 전년과 유사한 수준이나, 자본수익률이 상승하면서 수익률 상승을 견인
- 서울 오피스 거래 평당가격과 평균 임대료는 지속적으로 상승 추세

그림 36| 서울 오피스 투자수익률 추이



주: 전년동기 대비 투자수익률 차이(%p)를 나타냄  
자료: 한국부동산원

그림 37| 서울 오피스 거래 평당가, 평균 임대료 추이

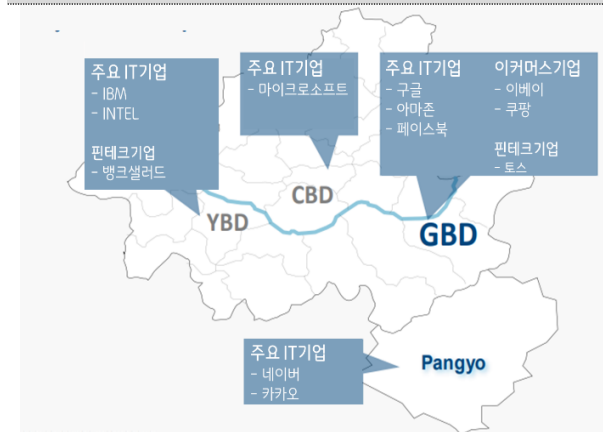


주: 서울 시내 규모별 오피스 시장 조사 결과를 가장 평균함  
자료: 교보리얼코

### ■ GBD 권역 중심으로 IT 기업 임차수요가 집중되고 있는 가운데, 신규 수요 지속 예상

- 코로나19 이후 이커머스 수요 및 IT 기반 언택트 문화 확장으로 IT 산업 성장세 가속화
- 테헤란로 중심으로 IT 기업들이 모여 있고, 인프라 및 교통 측면에서도 입주 장점이 있어, IT 기업의 GBD 입주 수요는 당분간 계속될 전망

그림 38| 주요 업무지구 내 IT 기업 입주(예정) 현황



자료: 칼리어스 인터네셔널

표 2| GBD 권역 내 IT 기업 입주 예정 현황

건물명	기존 임차인	예정 임차인
강남교보타워	두산중공업	당근마켓
HJ타워 (신축)	-	쿠팡
센터필드 (신축)	-	아마존 페이스북
한국타이어빌딩 (리모델링)	-	토스증권 토즈인슈어런스

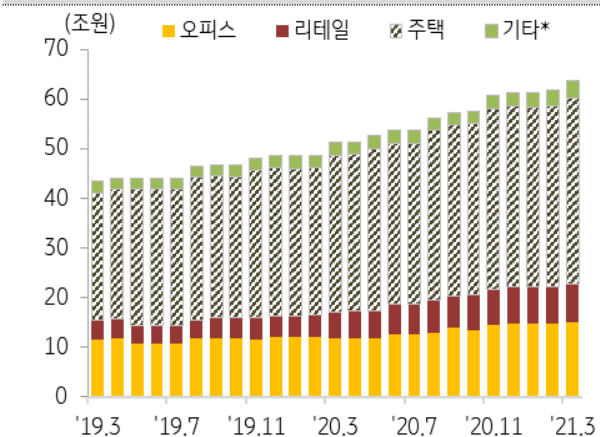
자료: 언론자료 재정리

## [간접투자] 경제 정상화 기대에 따른 간접투자 수요 증가

### ■ (리츠) 시장 규모는 지속적으로 성장 추세를 보이며, 증시 내 상장 리츠도 경쟁력 확보

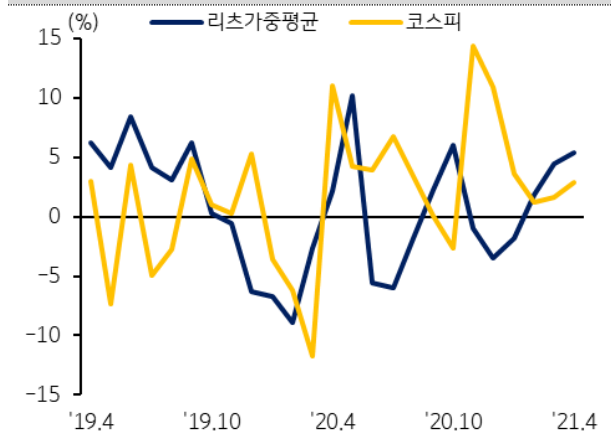
- 신규 인가 주택 리츠가 시장 규모 확대를 견인하며 자산총액은 1분기 기준 약 64조원까지 증가
- 작년 하반기 코스피 대비 약세를 보인 상장 리츠는 연말부터 회복세를 보이며, 2월 이후 코스피 수익률을 소폭 상회하는 수준까지 상승

그림 39| 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타\*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계임  
자료: 국토교통부 리츠정보시스템 (2021.03)

그림 40| 상장 리츠 가중평균 수익률 추이

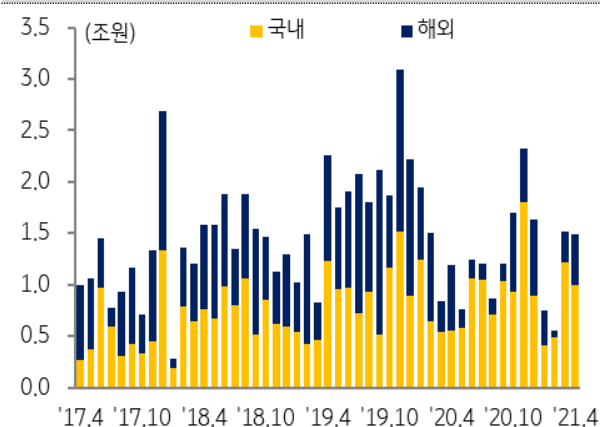


자료: FnGuide

### ■ (펀드) 주요 국가의 백신 보급 이후 해외 투자 수요가 코로나19 이전 수준까지 회복

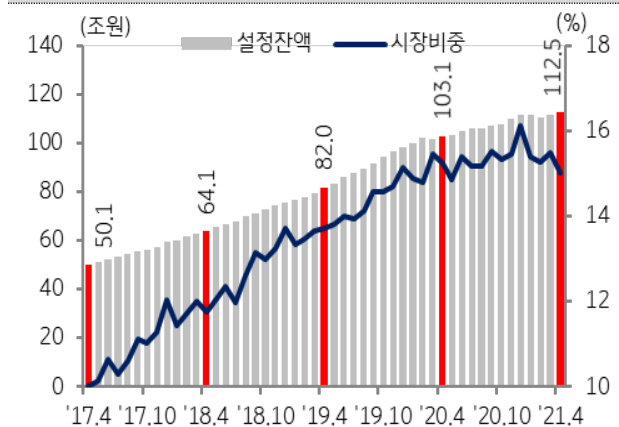
- 연초 이후 해외 부동산 펀드 신규 설정이 증가 추세를 보이며 2019년 4월 수준까지 회복
  - 해외 백신 보급에 따른 경제 정상화 기대에 따른 해외 투자 수요 증가가 주요 원인
- 부동산 펀드 시장 규모는 상승 추세이나, 전체 펀드 시장 내 비중은 전년 말 대비 소폭 감소

그림 41| 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.4.30 기준)

그림 42| 부동산펀드 설정잔액 추이



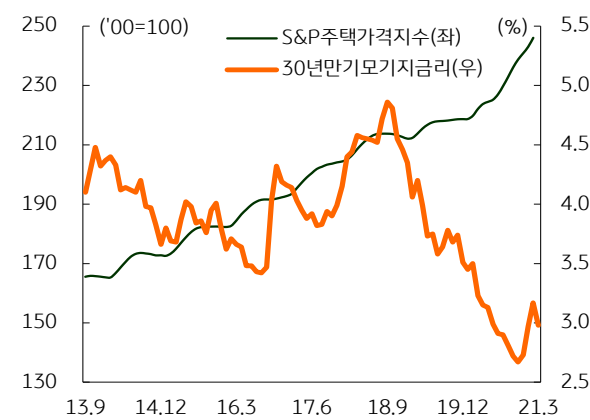
자료: 금융투자협회(2021.4.30 기준)

## [미국 주택시장] 금리 상승에도 미국 주택시장은 견고

### ■ 최근 모기지 금리가 상승세를 보임에도 주택가격 및 판매량은 여전히 높은 수준

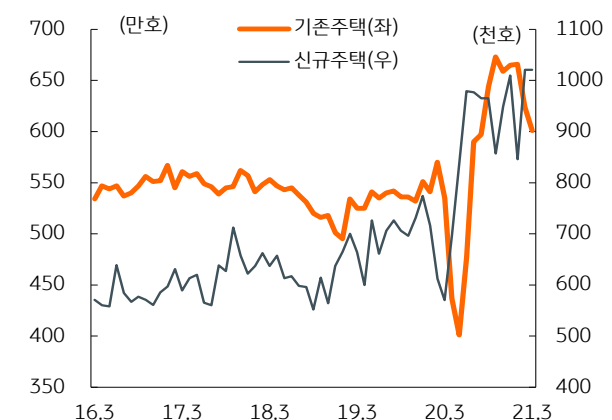
- 2월 S&P 주택가격지수는 246.04로 전년동월대비 11.9% 상승, 7년 이래 최대 상승폭 기록
  - 30년만기 모기지금리는 4월 기준으로 2.98%로 전년말 대비 높은 수준이나, 주택매매가격은 오히려 상승폭이 확대되는 모습
- 3월 기존주택 판매건수는 601만채, 신규주택은 102만채로 전년동월대비 12.3%, 66.8% 증가

그림 43| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 44| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

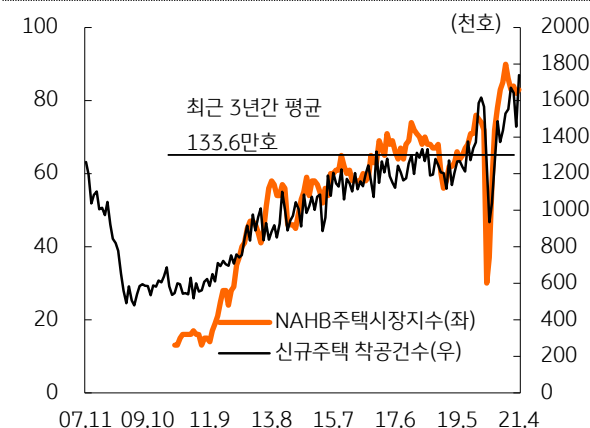


자료: Bloomberg

### ■ 공급부족이 단기간에 해소되기 어려운 상황으로 주택가격의 양호한 흐름 유지 예상

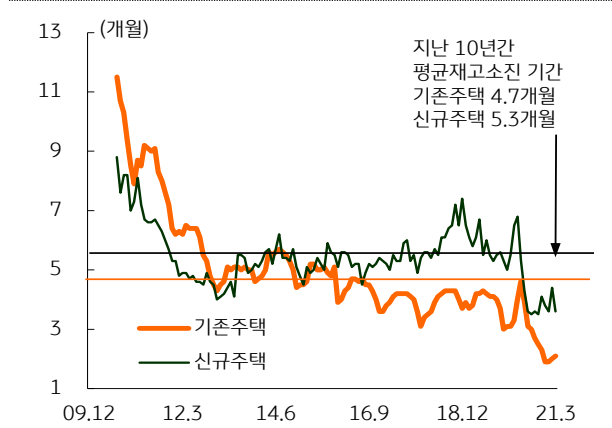
- 장기간 저금리가 지속되는데다, 구조적인 공급 부족으로 미국 주택시장내 수요는 높은 상황
  - 신규 가구의 주택수요, 노후주택 개조 수요 등을 감안 시 매년 약 160만호 정도의 주택공급이 필요할 것으로 추산(최근 3년간 연평균 신규착공건수는 133.6만호 수준)

그림 45| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 46| 주택 재고량 소진기간 추이



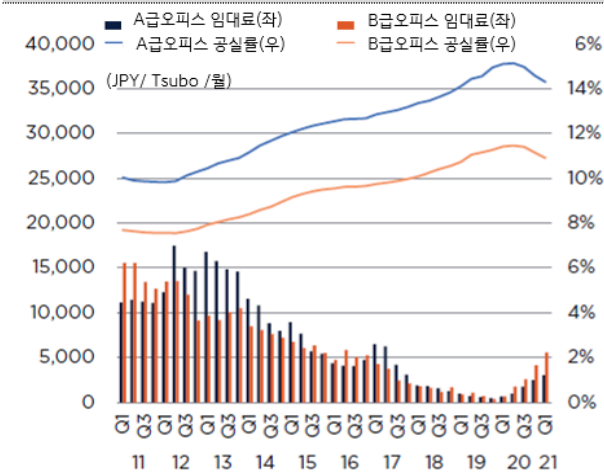
자료: Bloomberg

## [일본 오피스시장] 경기회복 및 실적개선에 힘입어 오피스 시장 소폭 회복세

### ■ 경제회복 및 기업실적 개선이 오피스 시장의 회복으로 이어질지 기대

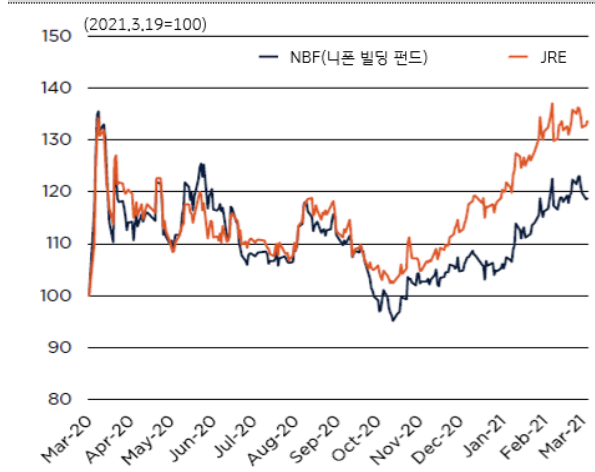
- 코로나19에 따른 경기악화와 재택근무로 부진한 상황을 보였던 도쿄 오피스 시장, 최근 경기가 점차 개선되면서 오피스 시장도 소폭 회복세 시현
- 지난해 부진한 흐름을 보였던 리츠 지수도 올해 들어 회복세
  - 일본 리츠 시총 1, 2위인 NBF(니폰빌딩펀드)와 JRE(Japan Real Estate) 지수는 지난해 저점 대비 25~35% 정도 상승

그림 47| 일본 오피스 시장 임대료 및 공실률 추이



자료: Savills

그림 48| J-REITS 지수 추이

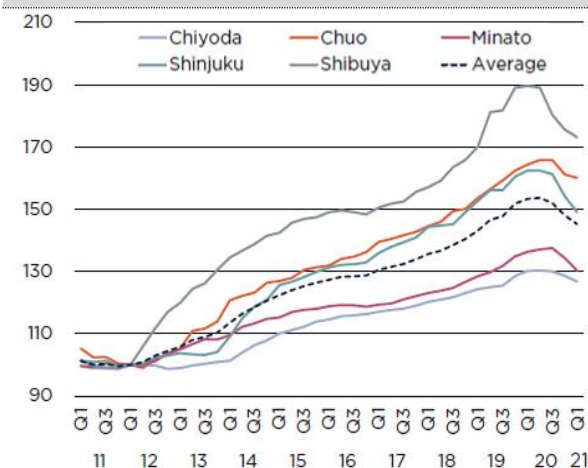


자료: Savills

### ■ 백신접종 및 재택근무 장기화로 업무공간 수요 변화 불가피, 향후 시장 회복 지켜볼 필요

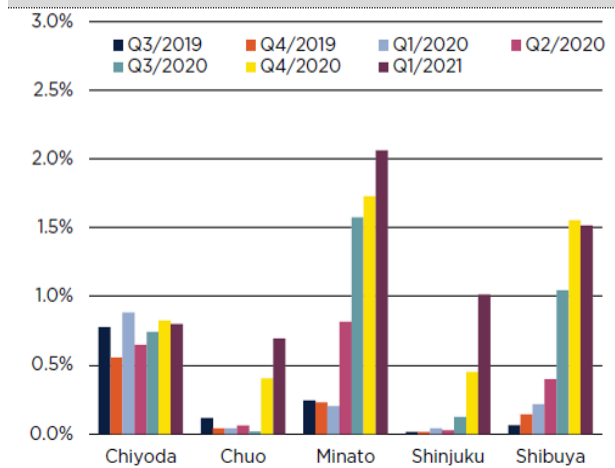
- 한편 도쿄 주요 5개지역의 경우 아직까지 오피스 공실률은 상승세를 보이는 가운데, 상당수의 대기업들은 현재의 사무공간을 유지하고자 하는 상황으로 향후 시장 회복세에 주목

그림 49| A급 오피스 임대료 지수 추이



자료: Savills

그림 50| 5개 주요지역의 오피스 공실률



자료: Savills

## MEMO