

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 11월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.14% 상승
 - 전국 주택매매가격은 분양가상한제 적용지역 발표에도 불구하고 수도권 및 5대광역시 주요 지역을 중심으로 매수심리가 증가하면서 4개월 연속 상승
 - 11월 KB부동산 매매전망지수(109.3)는 5대광역시까지 상승하면서 ‘상승전망’ 지속
 - 한편, 전세가격(0.08%)은 입주물량 부담이 점차 완화됨에 따라 2개월 연속 상승
- 주택 거래 : 올해 들어 최대치를 기록했으나, 기저효과 영향으로 하락
 - 10월 거래량은 올해 들어 가장 높은 수치이나, 전년동월대비로는 11.1% 감소한 수치
 - 10월 미분양아파트 5만 6,098호로 8개월만에 6만호 이하로 감소
- 주택 공급 : 수도권을 중심으로 분양물량 크게 증가, 청약경쟁률도 높은 수준
 - 11월 분양물량은 약 3.4만호로 전년동월대비 23.0% 증가, 청약경쟁률도 12.8:1로 높은 수준
 - 11월 아파트 입주물량은 2.3만호로 전년동월대비 52.7% 감소, 입주물량은 다소 진정되면서 공급에 대한 부담은 점차 완화
- 토지 : 3기 신도시 중심으로 토지가격 상승률 확대
 - 10월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하였으며, 3기 신도시 중심의 높은 상승세가 지속되는 반면 울산을 비롯한 경남 등 비수도권의 침체로 양극화 지속
- 주택금융시장 : 주택담보대출 금리 안정화. 매매거래 증가로 가계대출 증가
 - 10월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.01%p 하락한 2.50%를 기록, 주택매매거래 증가로 주담대 순증액 증가

[상업용 시장]

- 상가 : 거래량 감소세가 지속되는 가운데 매매시장 추가 상승 여력 작아
 - 상가 거래가격은 수도권 중심으로 상승세 지속되나, 거래건수는 감소
- 오피스텔 : 서울 오피스텔 매매가격 상승폭 도다시 하락
 - 서울 오피스텔 매매가격지수와 전세가격지수는 전월대비 변동없이 안정세 유지
- 오피스 : 서울지역 임대 안정화로 Cap.Rate 상승, 거래면적 감소세 지속
 - 서울 오피스 Cap. Rate 상승, 거래면적은 2개월 연속 하락

[주택 가격] 전국 주택매매가격, 분양가상한제에도 불구하고 매매가격 상승폭 확대

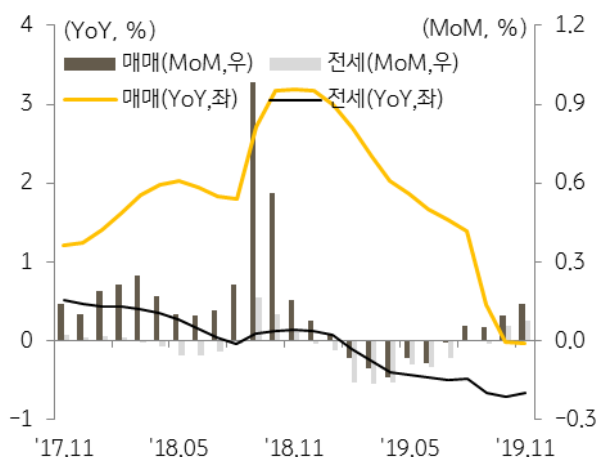
전국 주택매매가격 4개월 연속 상승

- 11월 전국 주택매매가격(0.14%) 하반기 이후 상승세 지속
 - 전국 주택매매가격은 수도권 및 5대광역시 주요 지역을 중심으로 매수 심리가 증가하면서 4개월 연속 상승세 지속
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 8월(0.05)→9월(0.05)→10월(0.09)→11월(0.14)
 - 지역별로 수도권(0.25%) 및 5대광역시(0.16%)는 상승폭이 확대되고 있으나, 기타지방(-0.15%)의 하락세는 지속
- 정부의 민간택지 분양가상한제 적용지역 발표에도 불구하고 서울을 중심으로 시장 분위기는 여전히 양호한 상황이며, 내년 총선을 앞두고 연말까지 매수심리는 지속적으로 증가할 것으로 예상

입주물량 감소로 전세가격 안정세

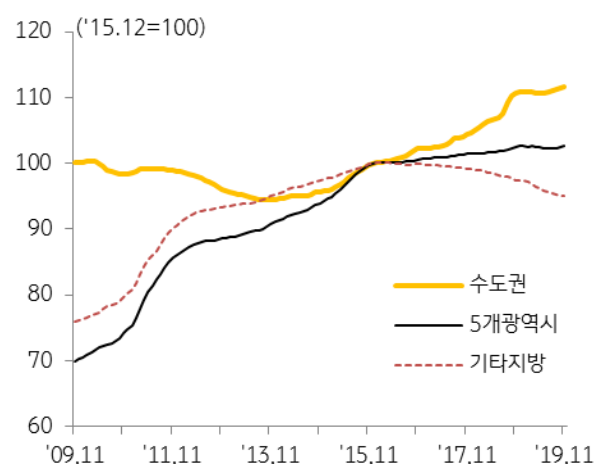
- 11월 전국 주택전세가격(0.08%)은 상승세 지속
 - 전국적으로 고르게 입주물량이 축소되면서 공급에 대한 부담은 점차 완화, 전세가격은 2개월 연속 상승
 - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 8월(0.00)→9월(-0.01)→10월(0.05)→11월(0.08)
 - 지역별로 수도권(0.13%)과 5대광역시(0.09%)는 상승한 반면 기타지방(-0.08%)은 하락
- 그동안 입주물량 증가로 인한 전세가격 하락세가 멈추면서 전반적으로 안정세를 보일 것으로 예상되나, 민간택지 분양가상한제의 영향 및 신규 공급 축소로 일부지역에서 전세가격 증가세가 지속될 가능성도 존재

그림 1] 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2] 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 매수수요 집중되면서 매매가격 상승폭 확대

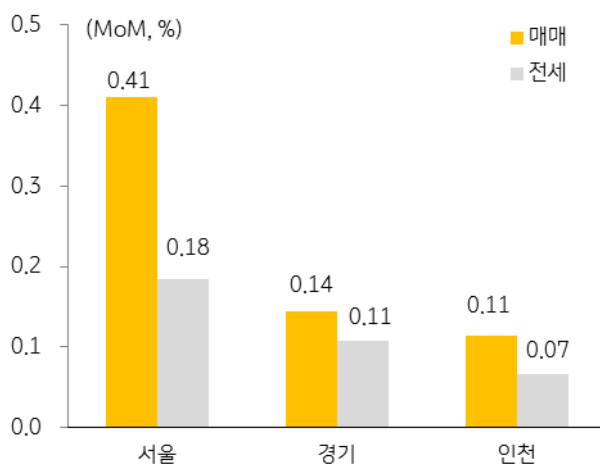
규제에도 불구하고 서울 매매가격 상승폭 확대

- 수도권 주택매매가격(0.25%)은 분양가상한제 적용지역 발표에도 불구하고 서울을 중심으로 매수수요가 집중되면서 상승폭 확대
- 지역별로 서울(0.41%)과 경기(0.14%) 및 인천(0.11%)과의 상승폭 차이는 존재하나 8월 이후 수도권 전지역 상승세 지속
 - 서울은 가격 상승에 대한 기대심리로 상승폭이 확대되는 가운데 분양가상한제 적용지역인 영등포구(1.31%), 강남구(0.81%), 마포구(0.78%), 송파구(0.72%) 등이 높은 상승률 기록
 - 경기는 경기도청신청사가 내년 입주 예정인 수원 영통구(1.09%)의 광교 중심으로 상승세를 보이고 있으며, 뉴타운 예정인 광명(0.88%), 주요 학군이 집중된 분당구(0.59%) 등 다양한 수요 증가로 인해 상승폭 확대
 - 인천은 GTX-B에 이은 서울도시철도 7호선 연장 등 서울 도심과의 접근성 증가에 대한 장기적인 기대감으로 점진적인 상승세 지속

수도권 전세시장 안정세 지속, 일부지역 상승폭 확대

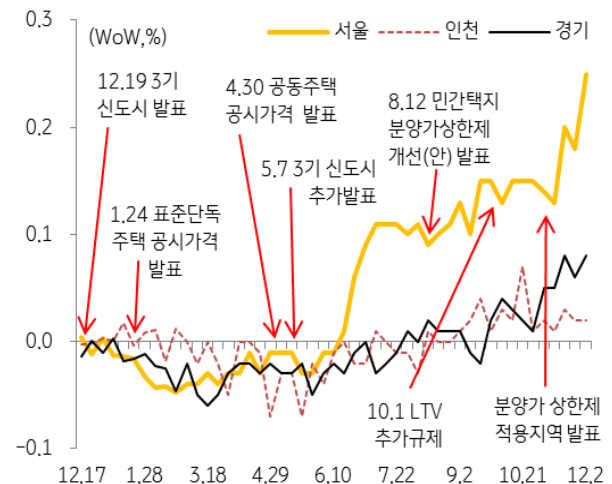
- 수도권 주택전세가격(0.13%)은 4개월 연속 상승세 지속
 - 지역별로 서울(0.18%), 경기(0.11%)와 인천(0.07%) 수도권 전지역에서 10월 이후 2개월 연속 상승세 지속 및 상승폭 확대
 - 특히, 서울은 1개(강북구 보합)를 제외한 24개 자치구에서 상승하였으며, 광진구(0.53%), 송파구(0.47%) 등 일부 지역은 높은 상승률 기록

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('19.11월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 부산과 울산의 회복과 함께 5대광역시 전반적 상승세

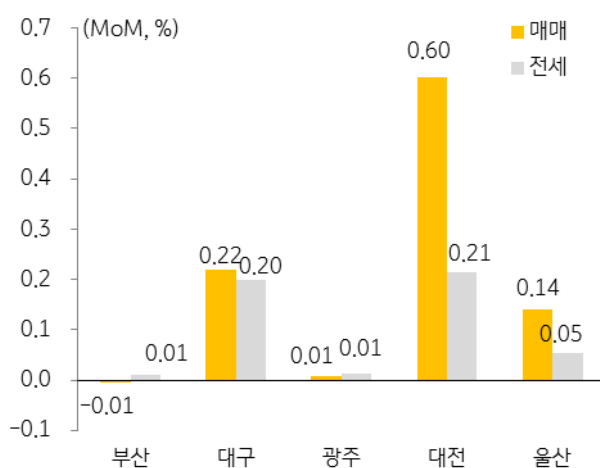
하락세가 지속되던
부산, 울산 긍정적인
흐름으로 전환

- 5개광역시 주택매매가격(0.16%)은 부진한 모습을 보이던 울산·부산지역의 가격 상승 전환 및 하락세 둔화에 따라 3개월 연속 상승세 지속
 - 대전(0.60%)은 타 지역대비 상대적으로 공급량이 부족하여 상승세가 지속되고 있으며, 행정기관이 밀집한 서구(0.89%)와 정비사업 및 신규 분양수요가 증가하는 유성구(0.80%)에서 강세
 - 대구(0.22%)와 광주(0.01%)는 학군, 신규 분양, 노후주택에 대한 정비사업에 대한 기대감 등으로 매수심리가 지속적으로 존재함에 따라 올해 양호한 흐름이 지속
 - 부산(-0.01%)은 조정대상지역 해제와 함께 하락세가 크게 둔화되었으며, 울산(0.14%)은 43개월만에 상승으로 전환되면서 장기침체에서 벗어나는 모습을 보임

5개광역시 전세가격
모두 상승

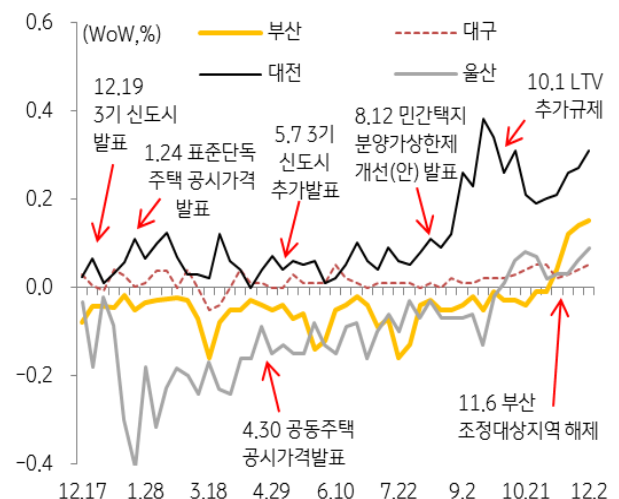
- 5개광역시 전세가격(0.09%)은 수요 증가에 힘입어 상승폭 확대
 - 대전(0.21%)과 대구(0.20%)가 매매가격의 상승과 함께 전세수요가 증가하고 있으며, 광주(0.01%), 부산(0.01%)은 보합 수준 유지
 - 특히 울산(0.05%)은 지역경기 회복과 장기간 하락한 가격이 반등하는 등 부동산 시장의 긍정적인 기대감이 증가하면서 2016년 4월 이후 처음으로 매매가격과 전세가격 모두 상승

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('19.11월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 공급증가 등 영향으로 전년대비 하락폭 확대

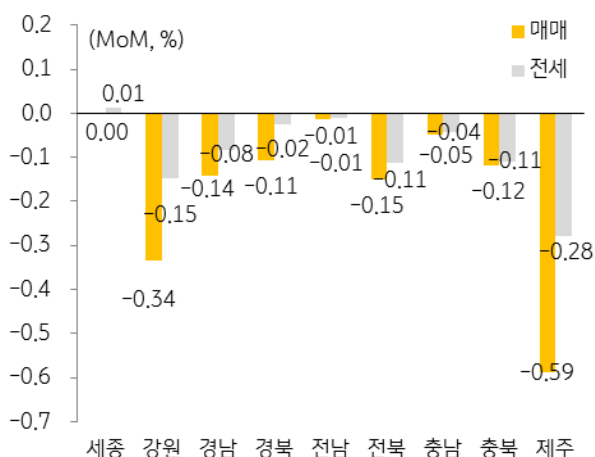
하락세가 지속되며,
광역시와 차별화

- 기타지방의 주택매매가격(-0.15%)은 하락세 지속
 - 수요대비 공급초과와 함께 지방경기침체, 인구 감소 등으로 2019년 11월까지 누적 2.45% 하락하며 2018년 하락률(-1.71%)을 초과
- 보합세를 보인 세종을 제외한 기타지방 전지역에서 하락
 - 공급이 많았던 강원(-0.34%)을 중심으로 경상권, 전라권, 충북권 모든 지역에서 하락세
 - 다만, 전남(-0.01%)의 경우 여수·광양을 중심으로 그동안 타지역대비 적은 공급물량과 개발사업 추진 등으로 상대적으로 매매가격은 안정세를 보이는 상황
- 5대광역시 주택매매가격이 상승세로 반전되면서 비수도권내에서도 지역별 양극화는 커질 가능성 존재

세종을 제외한
대부분 지역에서
하락세 지속

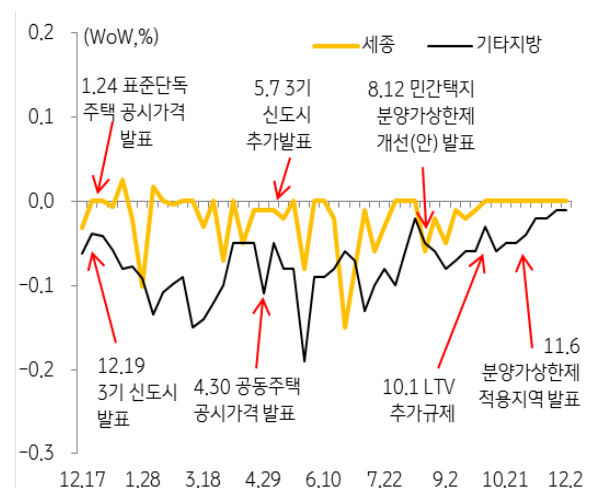
- 기타지방 전세가격은 전월대비 0.08% 하락
 - 작년부터 입주물량 증가세가 지속되면서 하락세가 지속되고 있으나 하반기부터 하락폭은 소폭 둔화
- 지역별로 세종(0.01%)을 제외한 전지역 하락
 - 매매시장이 상대적으로 양호한 세종과 전남은 상대적으로 낮은 하락률을 보였으나, 강원(-0.15%) 등 대부분 지역에서 하락세 지속

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.11월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

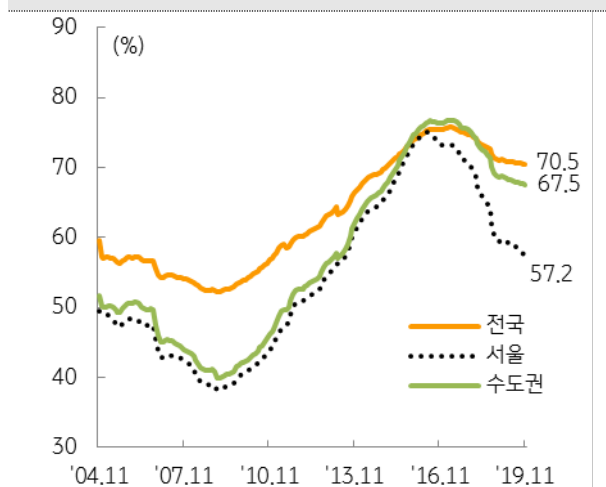
[주택 가격] KB부동산매매전망지수, 5대광역시까지 '상승전망'으로 전환

아파트 매매대비
전세가격 비율
투자수요로 서울의
하락세 지속

수도권에 이어
5대광역시까지 상승
전망으로 전환

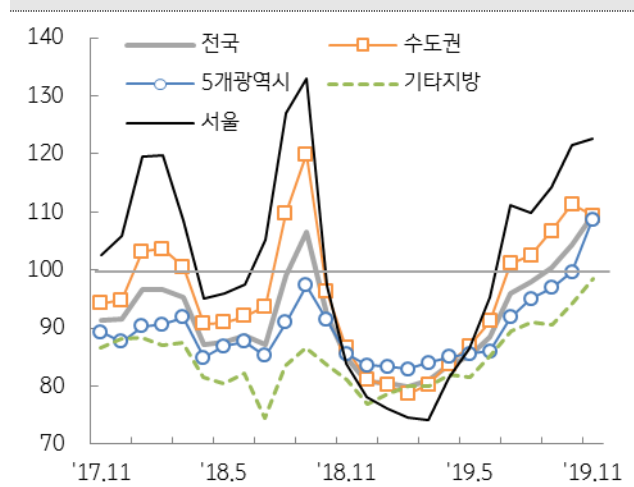
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율(70.5%)은 전월과 동일
 - 지역별로 수도권(67.5%)과 5대광역시(70.7%)는 소폭 하락, 기타지방(76.5%)은 소폭 상승
 - 전국적으로는 70%대를 유지하고 있으나 재건축/재개발 등의 투자수요가 많은 서울(57.2%)의 경우 지난 10년 평균 60.3%를 하회하며 올해 지속적으로 하락세를 보임
 - 11월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(109.3)는 수도권 및 5대광역시의 가격 상승 기대감이 증가하면서 '상승전망'이 지속
 - 지역별로 수도권(109.3)에 이어 5대광역시(108.7)가 '상승전망'으로 전환되었으며, 기타지방(98.6)도 100에 근접
 - 광주를 제외한 5대광역시 모두 100을 초과하였으며, 조정지역의 해제와 함께 부산의 매매전망지수 크게 상승(88.9→111.7)
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(122.6), 경기(110.4), 인천(107.9), 대전(120.5), 대구(103.8), 광주(95.9), 부산(111.7), 울산(111.8)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수는 108.8이며, 지역별로 수도권(112.1), 5대광역시(109.2), 기타지방(101.5) 모두 '상승전망' 기록

그림 9 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 KB부동산 매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

¹ KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음
(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + {(“크게상승”비중×1+”약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+”약간하락”비중×0.5)})

[주택 거래] 주택거래량 올해 들어 최대치 기록했으나, 기저효과 영향으로 하락

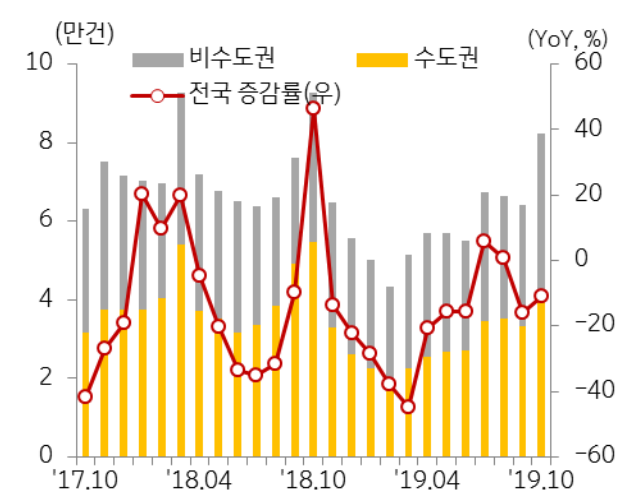
주택매매거래,
전월대비 수도권과
비수도권 모두 증가

- 10월 주택매매거래량은 전년동월대비 11.1% 감소한 8만 2,393호
 - 지역별로는 서울(-24.7%)과 경기도(-24.6%)가 2개월 연속 큰 폭으로 감소
 - 2개월 연속 거래량이 감소하고 있으나, 올해 들어 가장 높은 거래량이며, 이는 지난해 10월 거래량 급등(9.3만호)에 따른 기저효과 영향
 - 전월대비 기준으로는 28.6% 증가했으며, 수도권(27.4%) 뿐 아니라 비수도권(29.8%)에서도 거래량이 크게 증가
- 10월 거래량은 올해 들어 가장 높은 수치이며, 최근 수도권을 중심으로 한 가격 상승 영향이 거래량에도 반영
 - 당분간 거래량은 안정적인 수준을 유지할 것으로 보이나, 매도자와 매수자의 시각차가 여전히 존재해 큰 폭으로 증가하기는 어려운 상황

미분양 아파트,
신규아파트 선호도
강화로 올들어 가장
크게 감소

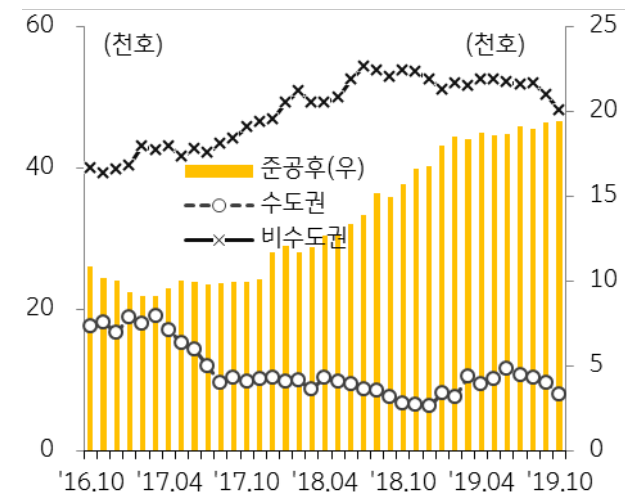
- 10월 미분양아파트는 5만 6,098호를 기록해 8개월만에 6만호 이하로 감소
 - 전월대비 3,964호 감소하면서 올들어 가장 큰 감소폭 기록
 - 수도권에서 17.2% 감소하였으며, 비수도권에서도 4.6% 감소
- 분양가상한제 시행 이후 신규 아파트 선호 증가 영향이 확산되면서 미분양아파트 감소폭이 확대

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

[주택 공급] 수도권을 중심으로 분양물량 크게 증가, 청약경쟁률도 높은 수준

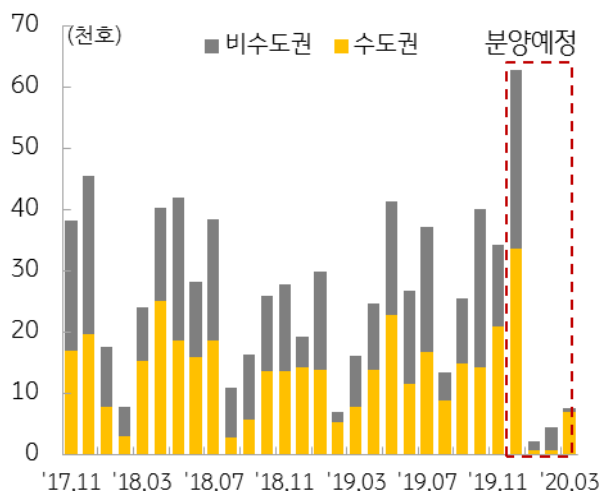
서울 및 광주를
중심으로 높은
청약경쟁률 지속

- 11월 아파트 분양물량은 약 3.4만호로 전년동월대비 23.0% 증가
 - 수도권(45.8%)은 주택경기 호조세가 지속되면서 4개월 연속 증가한 반면, 비수도권은 5.3% 감소
 - 수도권에서는 인천이 서구를 중심으로 많은 물량이 공급되었으며, 비수도권에서는 광주, 전북, 충북에서 분양이 증가
- 11월 청약경쟁률은 1순위 기준 12.8:1을 기록
 - 공급 부족 이슈가 있는 서울의 청약경쟁률은 67.3:1로 3개월째 50:1을 상회하고 있으며, 광주는 광산구에서 대규모 분양이 이루어지며 43:1의 높은 청약경쟁률 기록
- 올 연말 이후 분양예정 물량은 거의 없는 상황이나, 최근 정책 변화로 인해 분양시기를 확정하지 못한 경우가 있어 다소 변화 가능성도 존재

입주물량 증가 부담
점차 완화

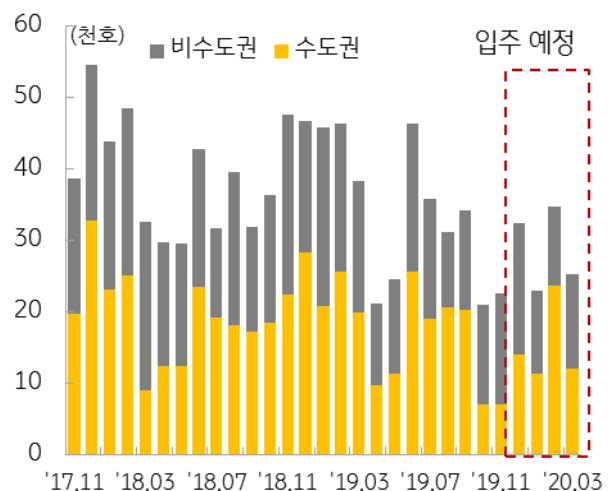
- 11월 아파트 입주물량은 약 2.3만호로 전년동월대비 52.7% 감소
 - 수도권은 전년동기대비 68.6% 감소, 비수도권은 38.5% 감소하면서 전국적으로 입주물량 감소가 2개월 연속 지속
- 입주물량은 다소 진정되고 있으며, 신규분양아파트 선호도 강화, 주택경기 호조와 맞물려 공급에 대한 부담은 점차 완화되고 있는 상황

그림 13 | 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 | 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 3기 신도시 중심으로 토지가격 상승률 확대

수도권과 비수도권 토지가격 상승세 양극화 지속

- 2019년 10월 전국 토지가격은 전월대비 0.34%(10월 누적 3.22% 상승)
 - 10월 누적 토지가격 상승률은 수도권은 3.87%에 달하나 지방은 0.18% 상승에 그치며 양극화 지속
 - 3기신도시 지역인 하남(5.55%), 과천(4.95%), 인천계양(4.22%), 고양시 덕양구(4.28%)등을 중심으로 높은 상승세 기록
- 한편 울산을 비롯하여 제주, 경남지역의 침체는 지속
 - 울산 동구(-1.69%), 창원(-1.17%), 거제(-1.02%) 등 경남권 하락세가 지속되고 있으며 제주도(-0.85%)도 하락세가 확대

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.10)

(단위: %)

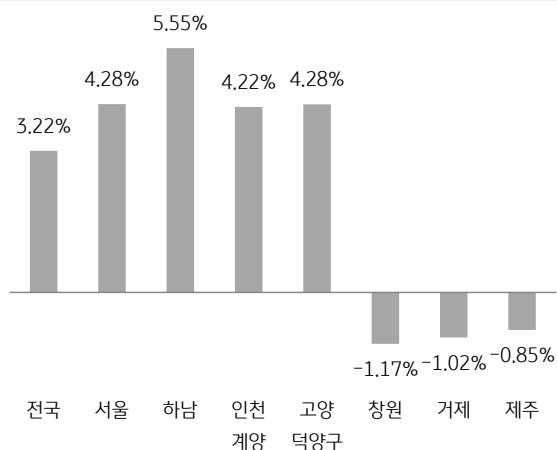
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.32	0.48	0.30	0.35	0.34	0.36	0.47	-0.10	0.35
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.38	0.17	0.17	0.12	0.17	0.31	0.19	0.02	-0.42

자료: 한국감정원

전월대비 거래량은 소폭 증가했으나 전반적 위축세

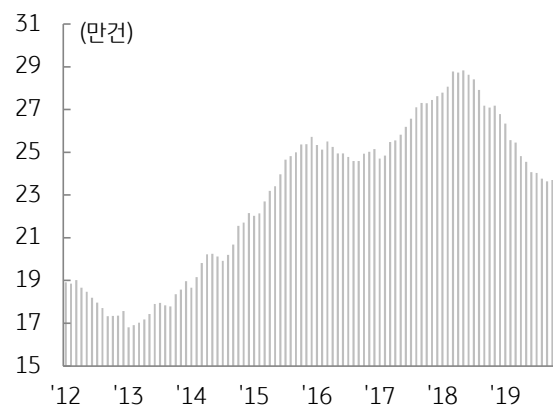
- 10월 전국 토지거래량은 약 25.6만 필지로 전월대비 15.6% 상승
 - 전월대비 토지거래량은 소폭 증가세를 보이나, 10월까지 누적 거래량은 약 231만 필지로 전년동기간대비 14.6% 감소한 수준
 - 12개월 평균으로 월 23.7만건이 거래되는데 꾸준히 감소추세를 보이며 거래시장 위축분위기 지속

그림 15 주요지역의 지가 변동률(2019.1~10월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 전국 토지거래량 추이(12개월 평균)



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 안정화, 매매거래 증가로 가계대출 증가

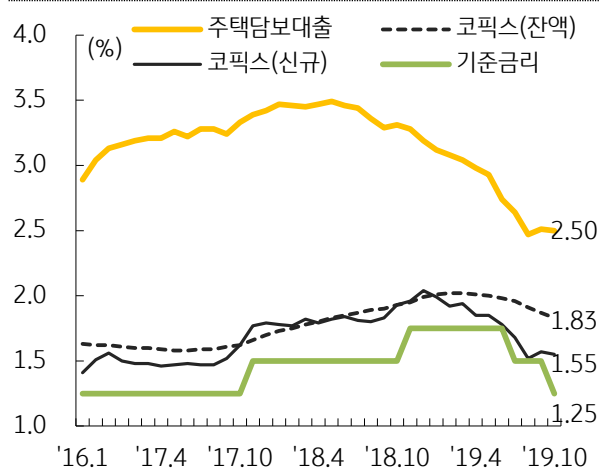
주택담보대출 금리 소폭 하락 안정화

- 10월 주택담보대출 금리는 지난달보다 0.01%p 하락한 2.50%를 기록
 - 1년 넘게 하락세를 보이던 금리가 최근 3개월 동안 안정화
 - ※ 2.47%(8월) → 2.51%(9월) → 2.50%(10월)
 - 10월 기준금리가 하락하면서 11월 이후 주택담보대출 금리도 하락하여 역대 최저 수준을 갱신할 가능성

9월 대비 매매거래 증가로 주담대 순증액 증가

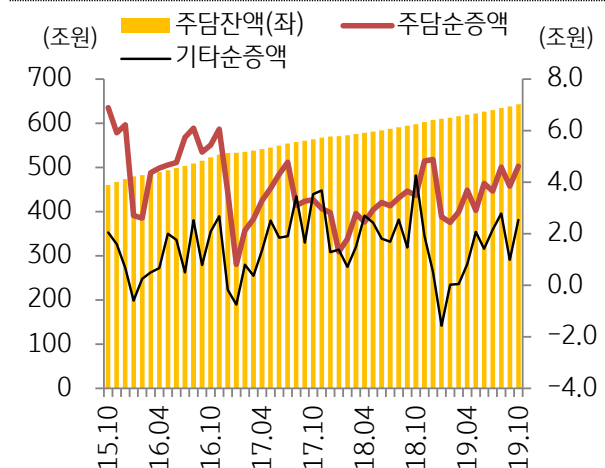
- 코픽스 잔액금리는 전월대비 4bp 하락한 1.83%로, 기준금리가 인하되면서 당분간 하락세가 지속될 것으로 전망
 - 기준금리 하락 영향으로 코픽스 신규금리 하락세도 다시 시작될 가능성이 높음
- 10월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출(전세포함)은 전월대비 4.6조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등) 2.5조원 증가
 - 9월 4.8조원이 증가했던 은행 가계대출은 10월간 7.2조원 증가하면서 예년 수준으로 확대
 - ※ 17년 9월 +4.9조, 10월 + 6.9조, 18년 9월 +5.1조, 10월 +7.8조
 - 아파트 매매 거래량 증가 등으로 10월 주택담보대출 순증액이 전월 대비 0.8조원 증가
 - ※ 서울 아파트 거래량: 8월 8,586건 9월 7,096건, 10월 8,274건
 - 수도권 아파트 거래량: 8월 2만 2,890건 9월 2만 1,339건, 10월 2만 8,210건

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 월간 신규설정액 처음으로 3조원 돌파

11월 부동산펀드 국내/해외 모두 역대 최고 수준

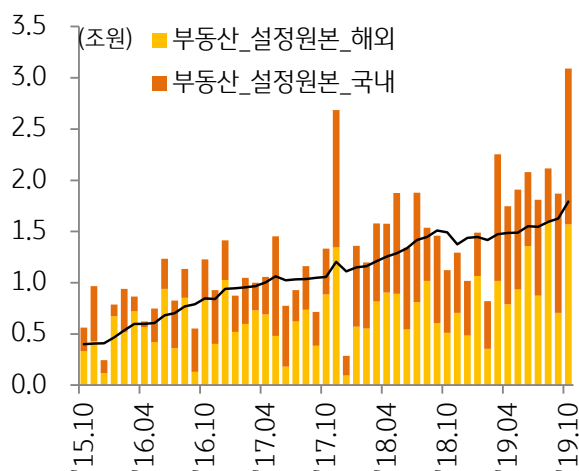
- 11월 부동산 펀드 신규설정액은 3.09조원으로 전월대비 65.2% 증가
 - 10월까지 최근 7개월간 신규설정액 규모가 2조원 내외에서 움직이다가, 11월 처음으로 3조원 돌파
 - 11월 해외 신규설정액은 1.57조원으로 10월 1.60조원 이후 역대 두 번째 수준
 - 11월 국내 신규설정액은 1.52조원으로 역대 최고치
 - ※ 17년 12월 1.34조원, 19년 4월 1.24조원, 19년 10월 1.17조원
 - 최근 지속적으로 부동산펀드에 대한 인기가 높아지면서 국내외 모두 신규 설정액이 역대 최고 수준에 도달

- 부동산펀드 설정 잔액은 96.7조원으로 2020년 1월에 100조원을 돌파할 것으로 예상

부동산신탁 수탁고 월평균 1.2% 증가세 지속

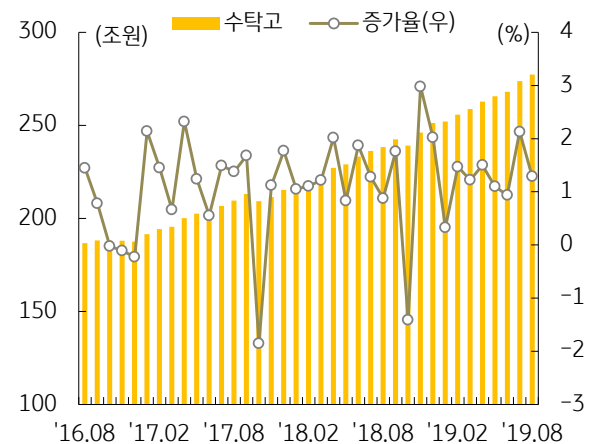
- 2019년 8월까지 부동산신탁 수탁고는 월평균 1.2% 성장
 - 부동산신탁 수탁고는 2019년 8월말 기준 277.3조원
 - 부동산신탁 수탁고 월평균 증가율은 1.2%로 2017~18년과 유사한 수준으로 꾸준히 성장하고 있음

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산신탁 수탁고 추이



자료: 금융투자협회

[상가] 거래량 감소세가 지속되는 가운데 상가 매매시장 추가 상승 여력 작아

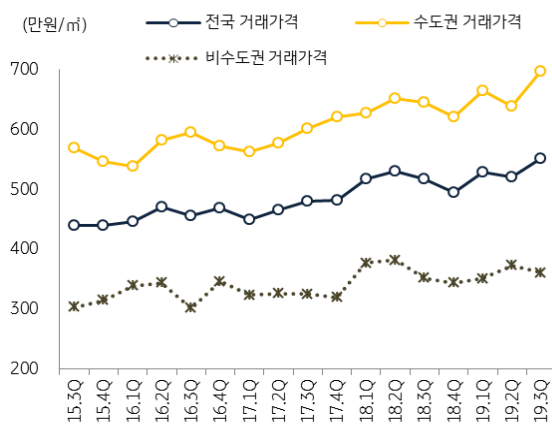
상가 거래가격은 상승 흐름

전국 상가 거래건수 감소세 지속

상가 매매시장 추가 상승 여력 작아

- 상가 거래가격은 수도권을 중심으로 상승세를 지속
 - 2019년 3분기 전국 상가 거래가격은 평균 550.4만원/㎡로 전기대비 5.9% 상승하였으며 분기별 등락은 있지만 전반적으로는 상승세
 - 지역별로는 수도권 상가 거래가격은 2018년 4분기 이후 상승세를 보이고 있지만 비수도권은 소폭의 등락을 보이며 보합세
- 상가 가격은 상승 흐름을 보이고 있지만 2019년 3분기 전국 상가 거래건수는 총 1.3만건으로 전년동기 1.4만건 대비 7.6%가 감소하였으며 2017년 1분기 이후 11분기 연속 감소
 - ※ 상업·업무용 실거래 중 주용도가 근린생활시설, 판매시설인 거래대상을 분석
 - 지역별로 3분기 상가거래량은 수도권에서 전년동기대비 7.8%, 비수도권에서 7.3% 감소하였으며 2분기 대비 감소폭은 축소
 - 3분기 상가유형별 거래건수는 일반상가가 4천건, 집합상가가 9천건 수준이었으며 전년동기대비 각각 9.5% 6.6% 감소
- 자영업 경기침체, 수익률 하락, 가격 부담 증대 등으로 투자 리스크가 커지면서 상가 투자수요가 감소
 - 매매거래는 감소세가 당분간 지속될 것으로 보이며, 상승세를 보이고 있는 거래가격도 투자수요 감소의 영향을 받을 것으로 전망

그림 21 지역별 단위면적당 상가 거래가격 추이

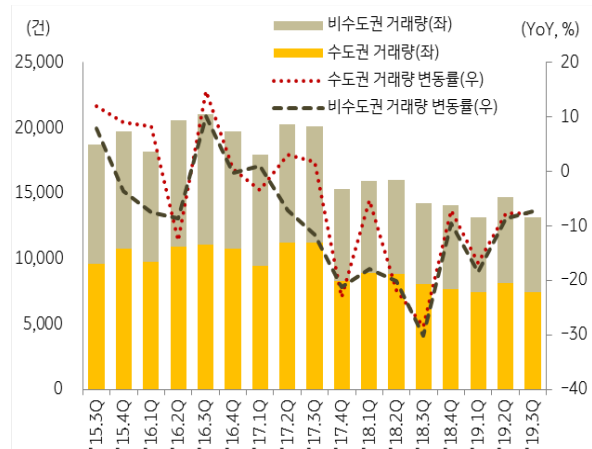


주1: 제1종, 제2종 근린생활시설, 판매시설 실거래 기준

주2: 지분거래 제외

자료: 국토교통부

그림 22 특성별 서울 일반상가 거래 비중 추이



주1: 제1종, 제2종 근린생활시설, 판매시설 실거래 기준

주2: 지분거래 제외

자료: 국토교통부

[오피스텔] 서울 오피스텔 매매가격 상승폭 또다시 하락

매매시장 안정세

- 서울 오피스텔 매매가격은 전월과 비슷한 수준
 - 서울의 오피스텔 매매가격지수는 2018년 9월부터 상승세가 꺾이면 서 매매가격 상승폭이 지속적으로 축소 중
 - 2019년 6월부터 10월까지 월별 수도권 오피스텔 입주물량이 일시 적으로 3천호 이하로 감소했으나, 11월에 다시 5,700여호로 증가하 면서 2019년 11월 기준 서울 오피스텔 매매가격지수 변화율은 2015년 1월 이후 가장 낮은 0%을 기록

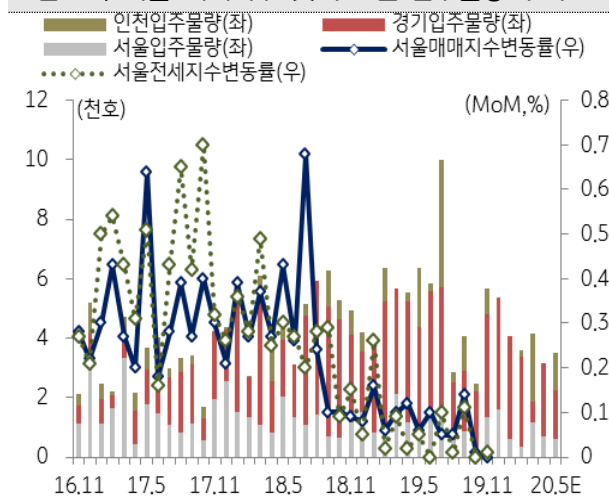
전세시장 안정세

- 서울의 오피스텔 전세시장도 가격 안정세를 유지
 - 서울의 오피스텔 전세가격 지수는 2019년 10월 전월대비 변동없음, 11월 0.01% 상승을 기록하며 안정세를 유지

매매대비전세비 상승

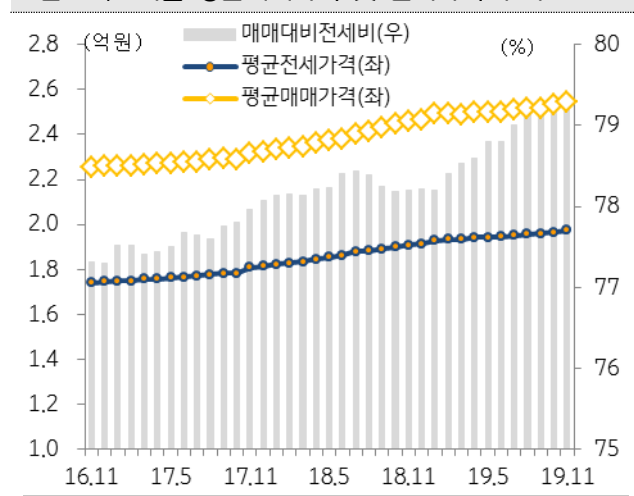
- 서울 오피스텔 매매대비전세비율은 상승
 - 서울 오피스텔 매매가격 대비 전세가격 비율은 79.3%로 2010년 이 후 가장 높은 값을 기록
 - 2019년 11월 기준 서울의 오피스텔 평균매매가격은 2억 5,400만 원, 평균전세가격은 1억 9,700만원을 기록하며 매매가격과 전세가격 차이는 5천만원대를 유지

그림 23] 서울 매매지수 및 수도권 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 24] 서울 평균매매가격 및 전세가격 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 서울지역 임대 안정화로 Cap. Rate 상승, 거래면적 감소세 둔화

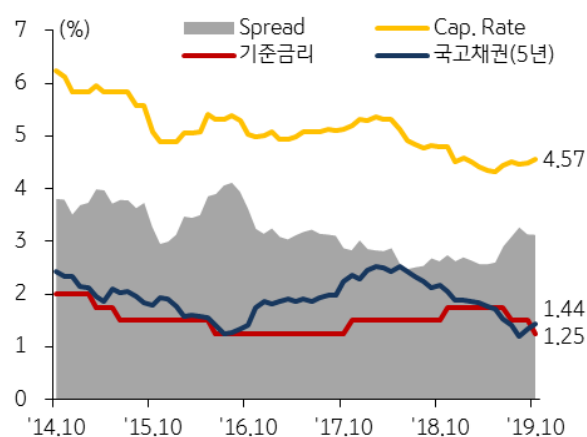
서울 오피스 임대 시장 안정화로 Cap. Rate 상승

- 하반기 국내 기준금리 및 국고채금리 하락에도 불구하고 서울 오피스의 Cap. Rate은 상승세
 - 2019년 10월말 기준 서울지역 오피스 Cap. Rate은 4.57%로 전년 동월대비 22bp 하락하였으나, 전월대비 8bp 상승
 - 2018년 2월 이후 하락세를 지속한 Cap. Rate은 2019년 5월 저점 (4.32%) 기록 후 상승 전환
 - 기준금리 인하 및 5년물 국고채금리 하락에도 불구하고 Cap. Rate은 상승해 국고채금리와의 스프레드는 연초대비 큰 폭으로 확대
 - Cap. Rate 상승은 서울 소재 오피스 임대가격 낙폭 둔화 및 공실률 하락 등 임대시장 안정화에 기인

서울 오피스 거래면적 2개월 연속 감소

- 서울지역 오피스 거래면적은 2개월 연속 하락
 - 2019년 10월말 기준 서울지역 거래금액 1,000만불 이상 오피스의 직전 12개월 거래면적은 556천평으로 전월대비 73천평 하락하여 2개월 연속 하락
 - 2016년 이후 큰 폭으로 늘어난 오피스 거래면적은 2018년말 이후 증가세가 둔화되는 양상
 - 서울 오피스의 주요 거래는 3분기까지 완료된 것으로 보이며, 가격 상승에 기인한 수익률 부담도 거래 둔화 요인

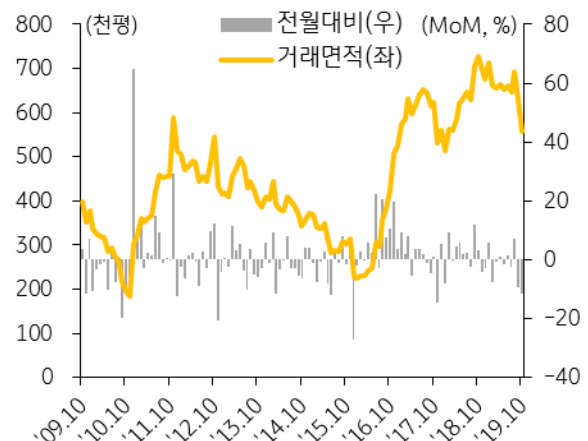
그림 25| 서울 오피스 Cap. Rate 추이



주: Spread = Cap. Rate - 국고채권(5년) 수익률

자료: RCA, Bloomberg

그림 26| 서울 오피스 거래면적 추이



주: 직전 12개월 합계, 1,000만불 이상 거래, 리파이낸싱 제외

자료: RCA, Bloomberg

[미국 주택시장] 공급부족으로 매매가격 상승세 확대

주택매매가격 상승세 지속

- 미국 주택가격은 8개월 연속 전월대비 상승
 - 9월 S&P/케이스윌러 20개 주요 도시 주택가격지수는 218.27로 전월대비 0.07% 상승(전년동월대비 +2.1%)
 - 10월 기존주택 판매가격의 중간값은 약 27.1만달러로 전년동월대비 6.2% 상승, 이는 2017년 6월(+6.3%) 이후 최대 상승률

수요대비 공급 부족으로 상승세 지속

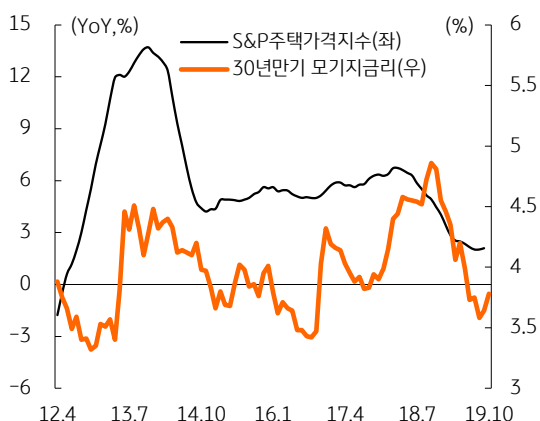
- 수요대비 공급이 부족하면서 주택판매 건수도 증가한 것으로 파악
 - 10월 기존주택 판매량은 546만채를 기록하며 전월대비 1.9% 증가하며 시장전망치(+1.5%)를 상회
 - 11월 NAHB주택시장지수는 70을 기록하며 최고 수준을 유지, 잠정 주택판매지수도 106.7로 향후 주택거래시장도 양호할 것으로 예상

※ NAHB(National Association of Home Builders)는 전미주택건설협회가 건설업체를 대상으로 설문조사한 지수로, 향후 단독주택 판매의 수준을 측정. 50이상일 경우 판매전망이 긍정적

높은 가격대, 잠재적 주택구매층에게 부담

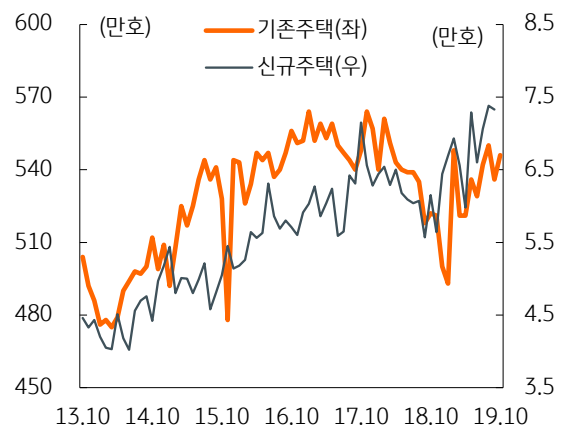
- 주택가격 상승률은 둔화되었으나 높은 가격에 대한 부담은 여전히 존재
 - 10월 재고주택 물량은 전월대비 4.1% 감소, 특히 20만 달러 이하 주택재고는 15.2% 감소한 것으로 조사
 - 중저가 재고물량이 부족한 상황에서 잠재적 주택구매층의 시장 진입은 제한적, 국책모기지 기관 패니메의 설문조사에 따르면 잠재적 주택구매층 중 지금이 주택구입적기라고 응답한 비율은 21%에 불과

그림 27 S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 28 기존 및 신규주택 판매건수 추이



자료: Bloomberg

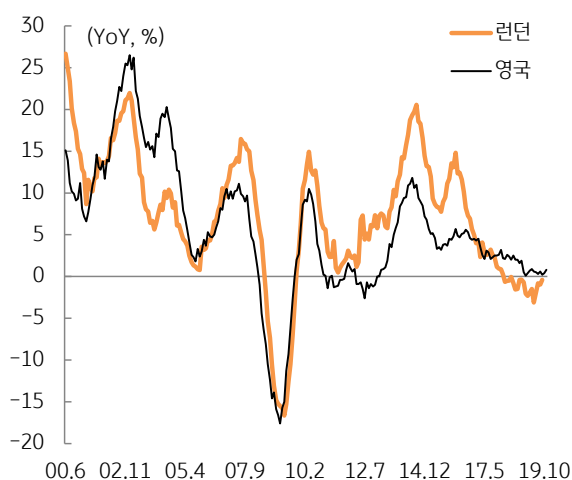
[영국 주택시장] 브렉시트 앞두고 런던 주택시장 불안 확대

**브렉시트 현실화를
앞두고 주택가격
하락세 확대**

**기업들 해외이동
본격화, 주택가격
추가하락 가능성**

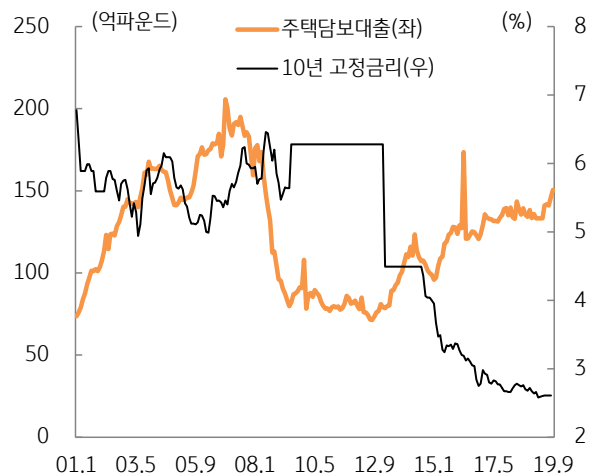
- 영국 주택시장, 브렉시트 여파로 금융위기 이후 최대 약세 지속
 - 영국통계청에 따르면 11월 주택가격 상승률은 전년대비 0.8% 상승했으나 상승폭은 지난 2016년 브렉시트 이슈 부각 이후 지속 하락
 - 특히 런던을 중심으로 주택가격 하락세가 확대되고 있는데 2018년 3월 하락세로 전환되면서 침체 지속
 - 런던의 평균 주택가격은 약 47만 파운드(2019년 9월 기준)로 2017년 7월 고점대비 약 3.9% 하락한 수준
 - 한편 합의를 맺지 못한 채 EU를 탈퇴하게 되는 ‘노딜 브렉시트’가 가시화되면서 기업들의 해외 이동은 본격화, 주택가격 추가하락 우려 확대
 - 왕립공인중개협회(RICS) 조사에 따르면 영국내 부동산 구매자 뿐 아니라 판매자 문의도 감소했으며, 12월 조기총선과 2020년 1월 브렉시트 시한을 앞두고 부동산 거래시장은 당분간 위축세 전망
 - BOE는 노딜브렉시트가 현실화될 경우 영국주택가격이 브렉시트 이전 수준에서 최대 30%까지 하락할 수 있다고 경고
- ※노딜 브렉시트(No Deal Brexit): 영국이 합의 없이 EU에서 탈퇴하는 브렉시트. 올해 12월 12일 총선 결과에 따라 결정(보수당 승리시 브렉시트 가능성이 높은 상황)
- 브렉시트 현실화에 대한 우려로 기업들이 인근 주요국으로 이전하면서 파리 등 주요도시의 주택가격 상승세

그림 29 영국 및 런던지역 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 30 금리 및 주택담보대출 규모



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

서울·경기지역 소규모 빌딩 거래현황 및 특성

KB경영연구소 부동산금융연구팀 김태환

1. 서울·경기지역 소규모 빌딩 거래현황

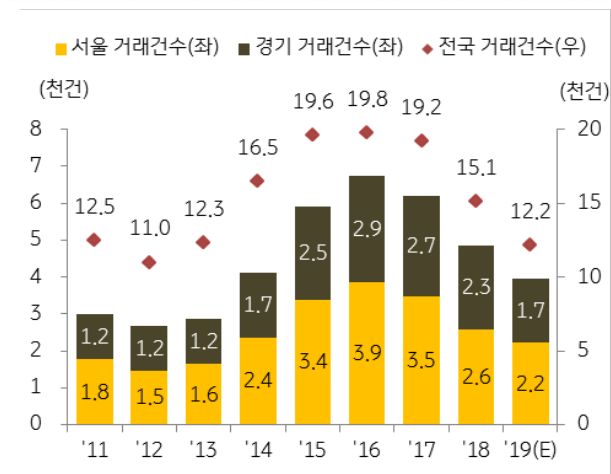
[분석의 개요]

- 분석자료: 국토교통부, 상업·업무용 부동산 실거래가 신고 자료
- 분석지역: 서울 및 경기지역
- 분석기간: 2011년~2019년 3분기(계약일 기준)
- 분석대상
 - 건물 전체를 1인 또는 공동으로 소유하고 있는 건축물대장 상 일반건축물
 - 용도지역 상 상업지역, 주거지역에 위치해 있고 주용도가 제1종 및 제2종 근린생활시설, 판매시설, 업무시설인 건축물
 - 소유권의 일부가 거래된 지분거래는 제외
- 소규모 빌딩: 연면적이 100㎡ 초과 1,000㎡ 미만인 건축물

■ 전국 상업용 빌딩 거래와 소규모 빌딩 거래 모두 2016년을 고점으로 감소세

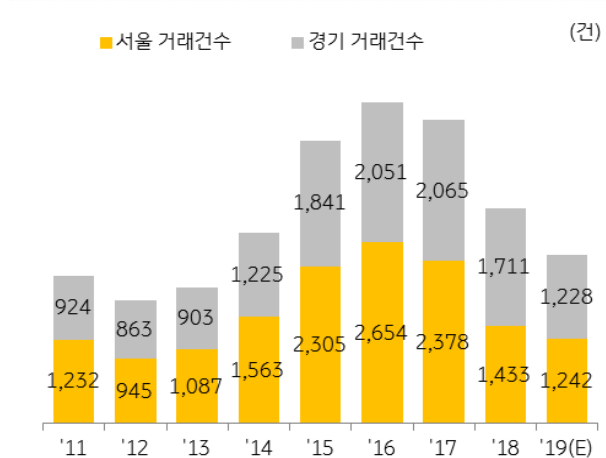
- 전국 기준 2016년 약 2만건 수준이던 상업용 빌딩 거래건수는 2018년 1.5만건으로 감소하였으며 2019년에는 1.2만건까지 감소할 것으로 예상
- 전국 상업용 빌딩 거래의 약 30%를 차지하는 서울과 경기지역 거래건수도 2016년을 고점으로 감소하고 있으며 해당 지역의 소규모 빌딩 거래 건수도 감소세

그림 31| 상업용 빌딩 거래건수 추이



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 32| 서울·경기지역 소규모 빌딩 거래건수 추이



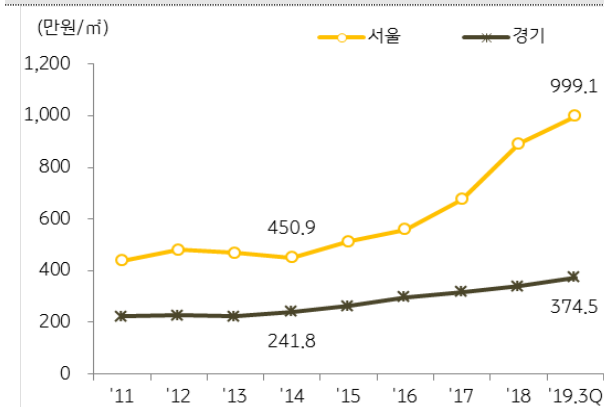
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

² 2019년 3분기까지 누적 거래건수의 전년 동기 대비 변동률을 기준으로 추정

■ 소규모 빌딩 거래가격은 상승세를 지속하고 있지만 거래건수가 빠르게 줄며 거래총액은 감소세

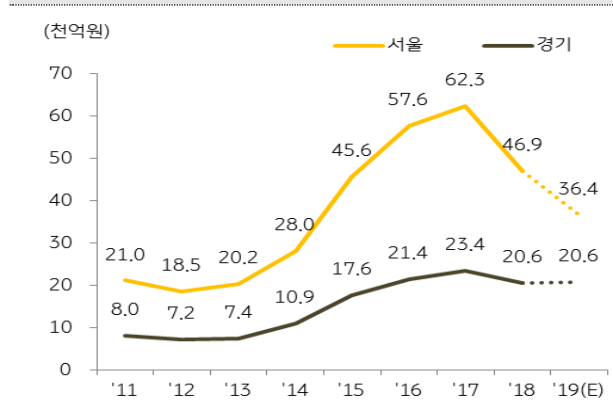
- 소규모 빌딩 거래 감소에도 단위면적당 거래가격은 서울이 2014년 m^2 당 400만원대에서 2019년 3분기 1천만원 수준까지 상승
 - 경기지역의 소규모 빌딩 단위면적당 거래가격도 2014년 241.8만원/ m^2 에서 2019년 3분기 374.5만원/ m^2 로 상승하였으나 서울지역에 비해 상승폭은 낮은 수준
- 거래가격 상승세가 지속되고 있지만 거래량이 2017년부터 빠르게 줄면서 6조원 수준까지 증가하였던 서울 소규모 빌딩 거래총액은 2019년 3.6조원 수준까지 감소할 것으로 예상
 - 경기지역 소규모 빌딩 거래총액은 2017년 2.3조원에서 2019년 2조원 수준으로 감소할 전망

그림 33 서울·경기 지역 소규모 빌딩 거래가격 추이



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 34 서울·경기 지역 소규모 빌딩 거래총액 추이

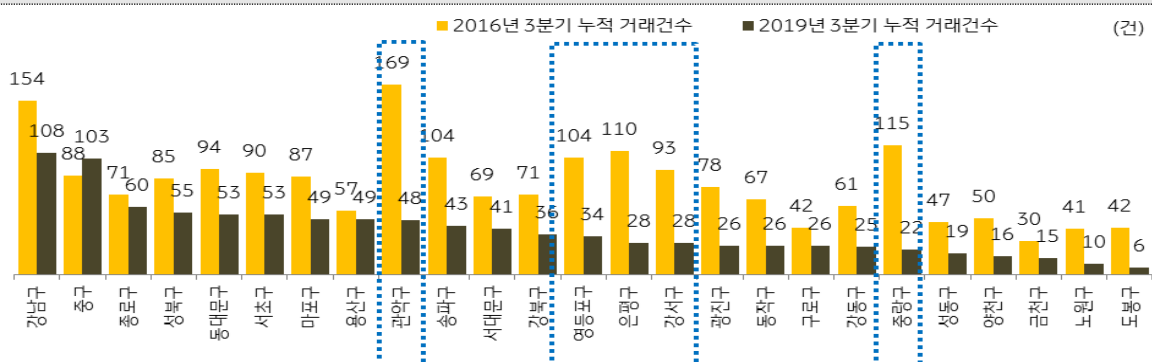


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 서울시 전역으로 확장되던 소규모 빌딩 거래는 2019년 들어 강남과 도심 중심으로 집중

- 2019년 3분기까지 서울의 소규모 빌딩 거래건수는 강남구가 154건으로 가장 많았으며 중구 88건, 종로구 71건 순
 - 소규모 빌딩 거래가 가장 많았던 2016년과 비교해 중구를 제외한 모든 지역에서 거래건수가 감소하였으며, 특히, 2016년 3분기까지 누적 거래건수가 상위권에 있던 관악구, 영등포구, 은평구, 강서구, 중랑구 등의 거래가 크게 감소한 것으로 분석

그림 35 서울 자치구별 소규모 빌딩 거래건수(2016년 3분기 VS. 2019년 3분기)

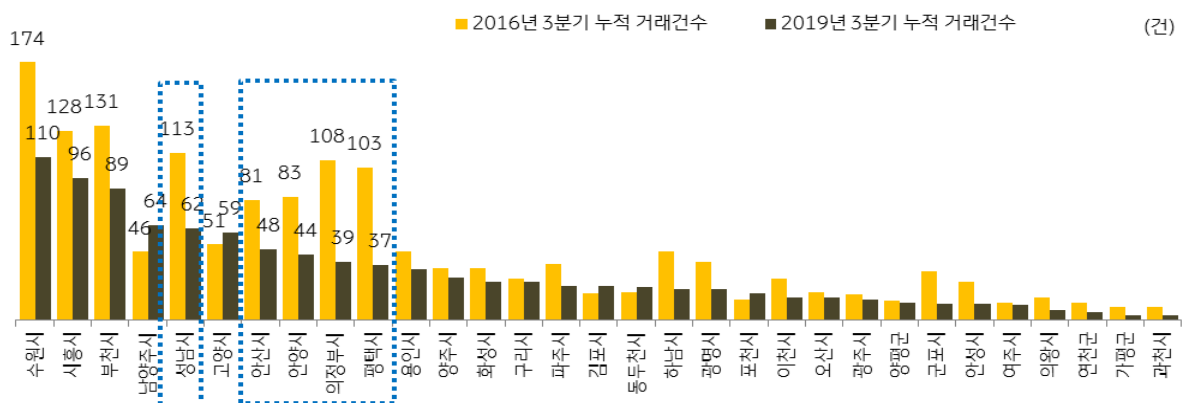


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 경기지역 시군별로는 수원시, 시흥시, 부천시 순으로 소규모 빌딩 거래가 많았던 것으로 분석

- 2019년 3분기까지 경기지역 소규모 빌딩 거래건수는 수원시가 110건으로 가장 많았으며 시흥시 96건, 부천시 89건, 남양주시 64건 순
 - 2016년 3분기까지 누적 거래건수와 비교해 남양주시, 고양시, 김포시, 동두천시, 포천시의 경우 소규모 빌딩 거래건수가 증가하였으나 나머지 지역에서는 모두 거래가 감소
 - 거래건수 상위지역 중 성남시, 안산시, 안양시, 의정부시, 평택시는 2016년 3분기 대비 2019년 3분기 누적 거래건수가 크게 감소한 지역

그림 36 | 경기도 시군별 소규모 빌딩 거래건수(2016년 3분기 VS. 2019년 3분기)



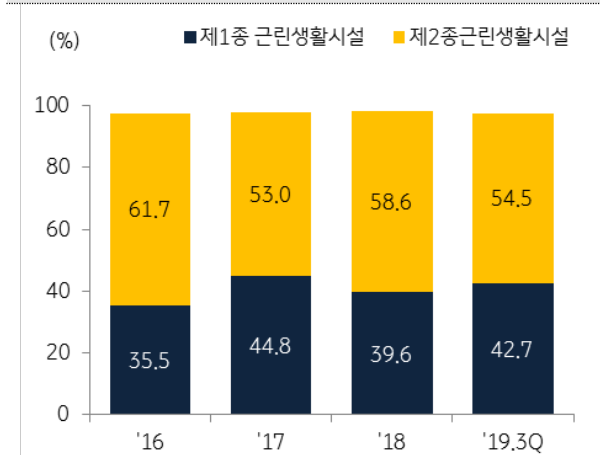
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

2. 서울·경기 지역 소규모 빌딩 거래 특성

■ 서울 소규모 빌딩 거래가 감소하고 있는 가운데 핵심지역의 고가 거래 비중이 확대

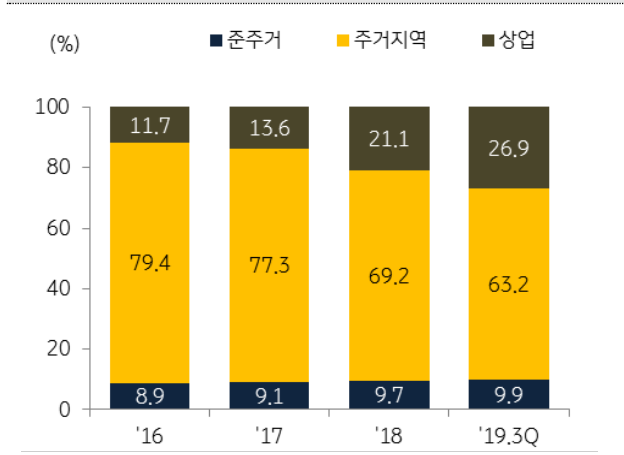
- 서울에서 거래된 소규모 빌딩의 주용도는 근린생활시설이 대부분을 차지(2019년 3분기 기준 97.2%)
 - 근린생활시설 중에서도 제2종 근린생활시설이 전체 거래건수의 절반 이상을 차지하고 있으며 업무시설 비중은 전체 거래건수의 1~3%, 판매시설 비중은 1% 미만
- 용도지역별로는 주거지역, 상업지역, 준주거지역 순으로 높은 비중을 차지하고 있으며 2016년 이후 상업지역 비중이 확대되는 추세
 - 2016년 서울 소규모 빌딩 거래 중 11.7%를 차지하였던 상업지역 거래 비중은 2019년 3분기 26.9%까지 증가하였으며 같은 기간 주거지역 거래 비중은 79.4%에서 63.2%로 감소
 - 이는 상업지역 거래가 증가하였다기 보다 투자수요 확대 등으로 주거지역을 중심으로 증가하였던 소규모 빌딩 거래가 최근 빠르게 감소하고 있는 상황이 반영된 결과

그림 37기 주용도별 소규모 빌딩 거래건수 비중(서울)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

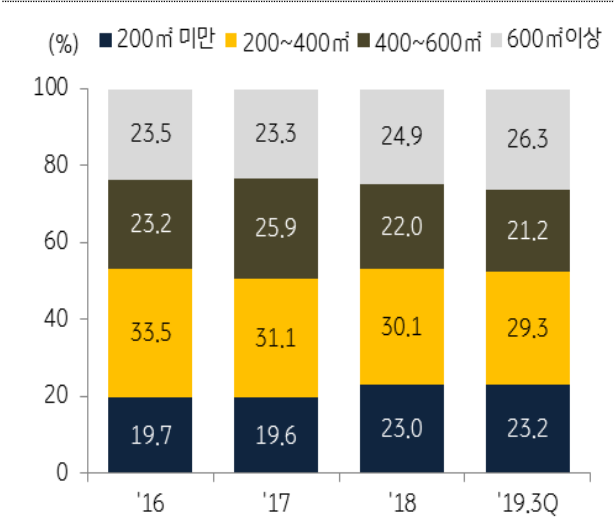
그림 38기 용도지역별 소규모 빌딩 거래건수 비중(서울)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

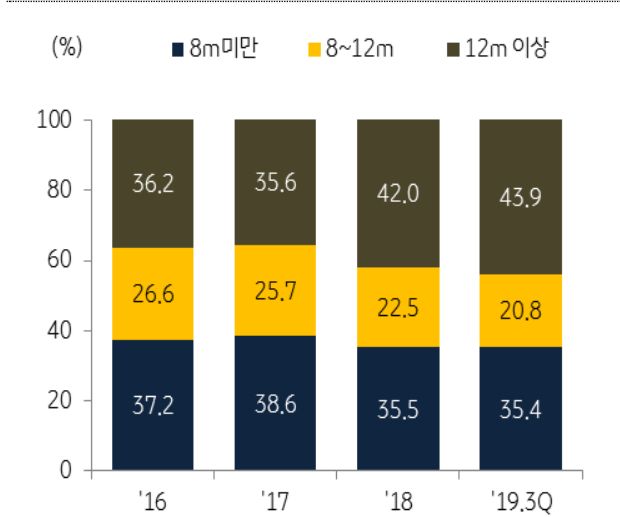
- 전체적으로 거래건수가 감소하고 있는 가운데 연면적별로는 상대적으로 규모가 작은 200㎡ 미만 건물과 규모가 큰 600㎡ 이상 건물이 거래에서 차지하는 비중이 소폭 증가세
 - 200㎡ 미만 거래 비중은 2016년 19.7%에서 2019년 3분기 23.2% 수준으로 높아졌으며 600㎡ 이상 거래 비중은 23.5%에서 26.3%로 확대
- 도로조건별로는 상대적으로 도로폭이 넓은 중로 이상에 접한 소규모 빌딩 거래 비중이 증가세
 - 12m 이상 도로에 접한 소규모 빌딩 거래 비중은 2016년 36.2%에서 2019년 3분기 43.9%로 증가

그림 39기 연면적별 소규모 빌딩 거래건수 비중(서울)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 40기 도로조건별 소규모 빌딩 거래건수 비중(서울)

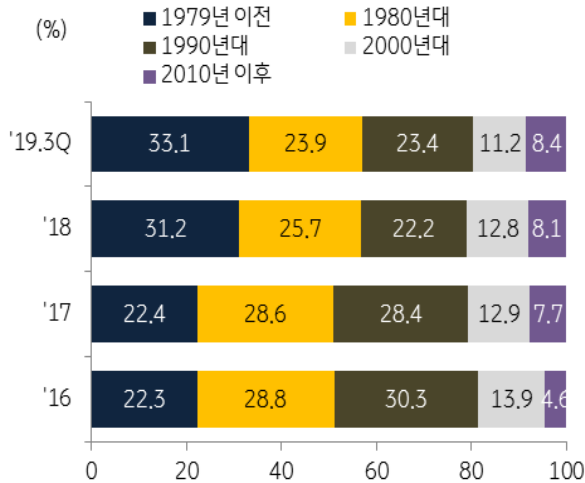


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

- 건축연도별로는 1979년 이전 지어진 노후 건물 거래가 차지하는 비중이 크게 증가
 - 반면, 1980년대에서 2000년대 사이에 지어진 건물이 소규모 빌딩 거래에서 차지하는 비중은 감소하였으며 비교적 최근인 2010년 이후 지어진 건물의 거래 비중은 소폭 증가

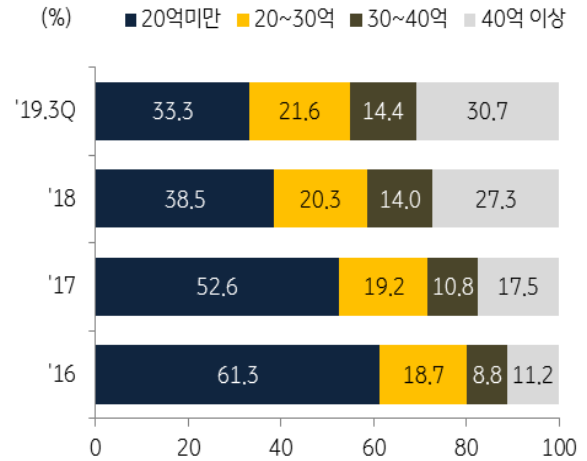
- 거래 가격대별로는 20억원 미만 거래의 비중은 크게 감소하고 40억원 이상 거래의 비중은 빠르게 증가
 - 전체 거래에서 20억 미만 거래가 차지하는 비중은 2016년 61.3%에서 2019년 3분기 33.3%로 감소하였으며 같은 기간 40억 이상 거래 비중은 11.2%에서 30.7%로 세배 가까이 증가

그림 41| 건축연도별 소규모 빌딩 거래건수 비중(서울)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 42| 거래가격별 소규모 빌딩 거래건수 비중(서울)

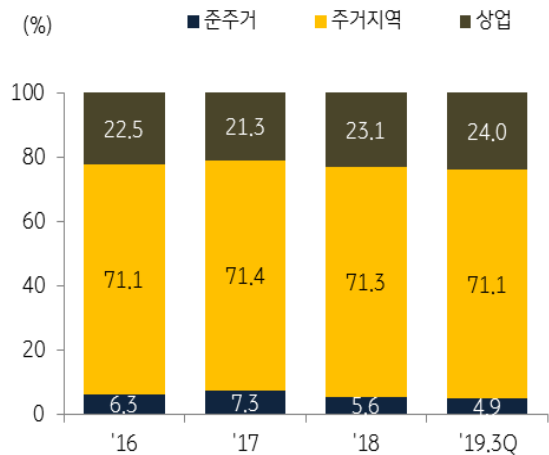


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 택지개발 등으로 근린생활시설 공급이 많았던 경기 지역 소규모 빌딩 거래는 주거지역 신축 건물이 중심

- 경기 지역에서 거래된 소규모 빌딩의 주용도는 근린생활시설이 대부분을 차지(2019년 3분기 기준 98.8%)하고 있으며 용도지역별로는 주거지역이 높은 비중
 - 2016년 부터 경기 지역에서 거래된 소규모 빌딩 중 주거지역에 위치해 있는 건물이 차지하는 비중은 71% 수준을 유지
 - 상업지역 거래 비중은 2016년 22.5%에서 2019년 3분기 24.0%로 소폭 증가하였으며 준주거지역 비중은 6.3%에서 4.9%로 소폭 감소

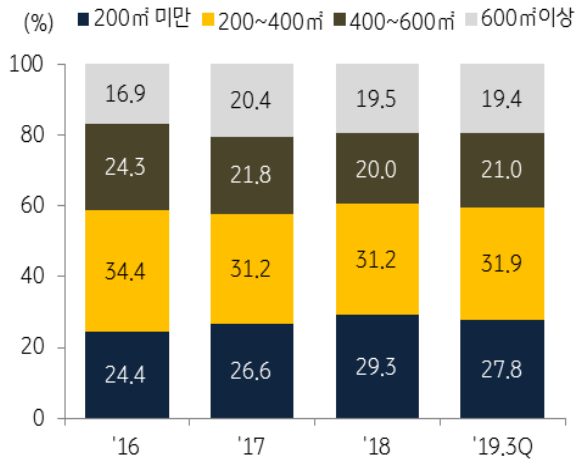
그림 43| 용도지역별 소규모 빌딩 거래건수 비중(경기)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

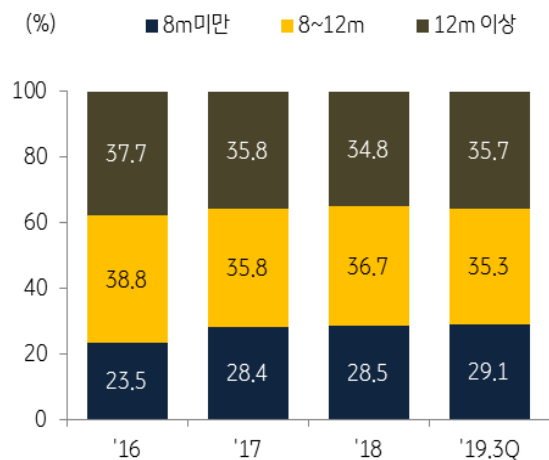
- 연면적별, 도로조건별 경기 지역 소규모 빌딩 거래 비중은 2017년 이후 비슷한 수준을 유지
 - 2019년 3분기 누적 거래건수를 기준으로 연면적 200~400㎡ 거래 비중이 31.9%로 가장 높고 다음으로 200㎡ 미만 27.8%, 400~600㎡가 21.0%를 차지
 - 도로조건별로는 12m 이상 도로와 8~12m 도로와 접한 건물의 비중이 35% 수준으로 유사하고 8m 미만 도로에 접한 비중은 29% 내외 수준

그림 44| 연면적별 소규모 빌딩 거래건수 비중(경기)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

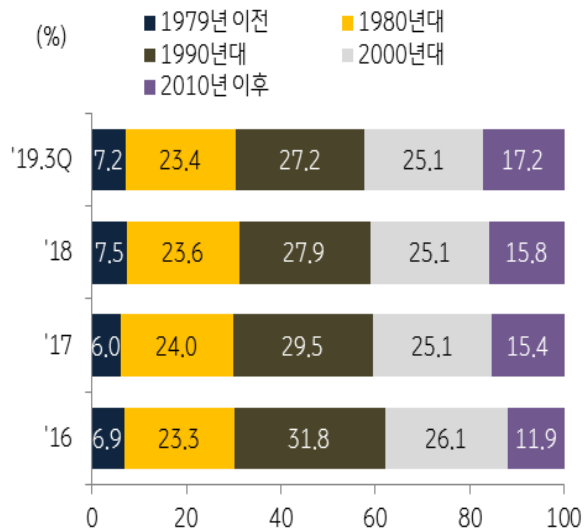
그림 45| 도로조건별 소규모 빌딩 거래건수 비중(경기)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

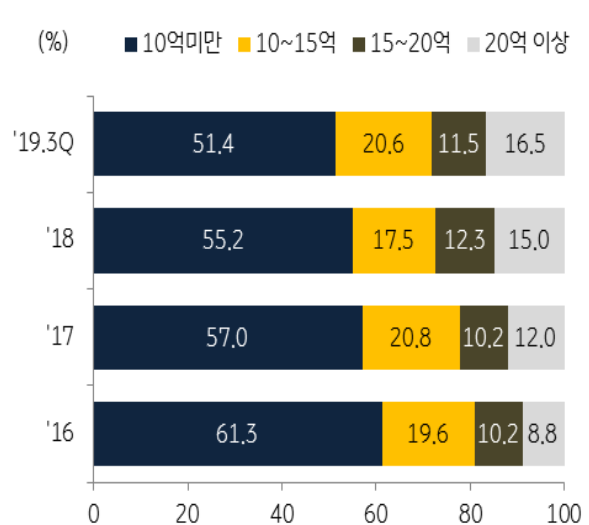
- 건축연도별로는 2010년 이후 건축된 소규모 빌딩의 거래 비중이 증가세를 보이고 있으며 서울과 비교해 1979년 이전에 건축된 노후 건물의 비중은 현저히 낮은 수준
 - 경기 지역 소규모 빌딩 거래에서 2010년 이후 건축된 건물이 차지하는 비중은 2016년 11.9%에서 2019년 3분기 17.2%로 증가하였으며 1979년 이전 건축된 건물의 비중은 10% 미만
- 거래 가격대별로는 10억 이상 거래 비중이 증가세를 보이고 있지만 서울과 비교해서는 가격대가 높은 거래 비중의 증가세는 완만한 수준
 - 전체 소규모 빌딩 거래에서 10억 미만 거래가 차지하는 비중은 2016년 61.3%에서 2019년 3분기 51.4%로 감소

그림 46| 건축연도별 소규모 빌딩 거래건수 비중(경기)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 47| 거래가격별 소규모 빌딩 거래건수 비중(경기)



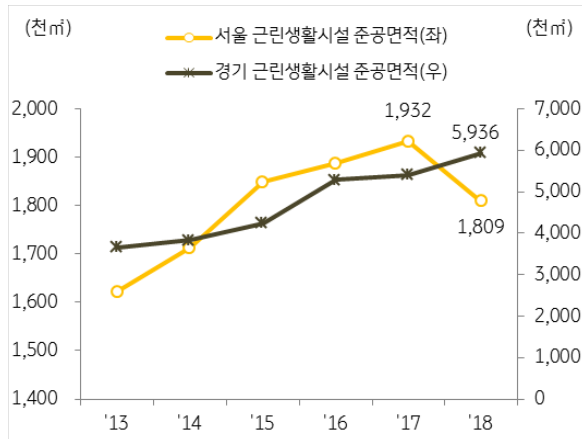
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

3. 소규모 빌딩 시장 여건 진단

■ 공급 증가에 따른 부담이 지속되는 가운데 자영업 경기 침체로 임차수요 여건도 악화

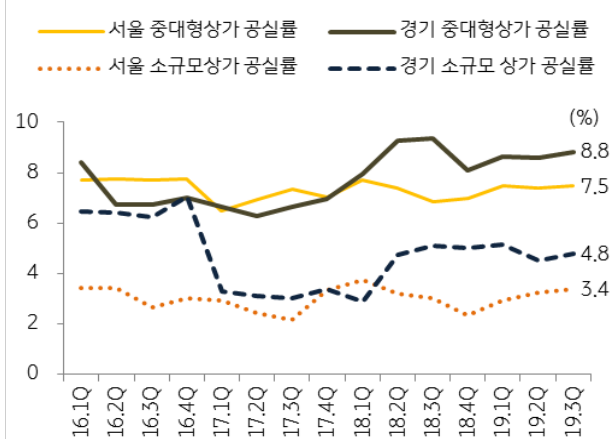
- 소규모 빌딩 거래의 대부분은 근린생활시설로 최근 몇년간 근린생활시설의 공급이 크게 증가한 상황은 향후 시장 여건에 부정적 요인
 - 서울과 경기 지역 근린생활시설 준공면적은 2013년 이후 증가세를 보였으며 특히, 2018년 들어 준공면적이 감소한 서울과 달리 경기 지역에서는 신규 택지개발 등으로 공급 증가세가 지속
- 공급 증가에 따른 부담이 확대된 가운데 자영업 경기 침체로 임차수요가 정체되며 경기지역 공실률은 과거 대비 높은 수준을 지속
 - 2019년 3분기 경기 지역 중대형상가와 소규모 상가 공실률은 각각 8.8%, 4.8%로 2017년에서 2018년초와 비교해서 높은 수준
 - 반면, 상대적으로 공급 증가에 대한 부담이 적은 서울의 경우 중대형상가 7%, 소규모 상가 3% 수준의 공실률을 유지

그림 48) 서울·경기지역 근린생활시설 준공면적 추이



자료: 국토교통부

그림 49) 서울·경기 지역 일반상가 공실률 추이



자료: 한국감정원

■ 임대사업 관련 정책 변화, 투자 선호도 감소 등으로 신규 투자수요 유입에 대한 전망도 부정적

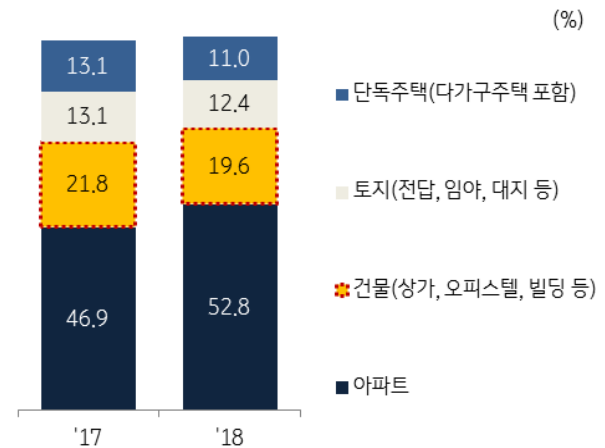
- 임대사업자에 대한 대출규제가 강화와 함께 법 적용대상 확대, 계약갱신 요구기한 연장 등의 내용을 담은 상가임대차 보호법 개정으로 소규모 빌딩에 대한 투자 여건이 악화
 - 거래 금액이 큰 소규모 빌딩의 경우 대출규제 강화로 자금조달에 어려움이 커질 경우 투자수요가 감소할 수 있으며 상가임대차보호법 개정에 따른 임대료 인상을 제한한 수익률 악화로 이어질 가능성
 - 가계금융복지조사 결과에서도 상가, 빌딩 등 건물에 대한 투자선호도가 2017년 21.8%에서 2018년 19.6%로 감소

표 1 임대사업자 관련 제도변화

구분	내용
개인사업자대출 여신심사 가이드라인 (’18.3)	· 임대사업자 RTI 150%, 주택임대사업자 RTI 125% 이상 유지 · RTI 기준 미달 임대업대출 예외 사유 및 한도 폐지
상가임대차 보 호법 개정 (’19.9)	· 권리금 회수 보호기간 연장(3개월→6개월) · 계약갱신 요구기한 연장(5→10년) · 상가 임대차 분쟁조정위원회 신설 · 지역별 법 적용 보증금 상한액 인상

자료: KB경영연구소, 정부발표 자료 재정리

그림 50 투자 선호 부동산 자산



자료: 통계청, 가계금융복지조사

■ 투자여건이 악화되며 최근 들어 수익률이 하락세

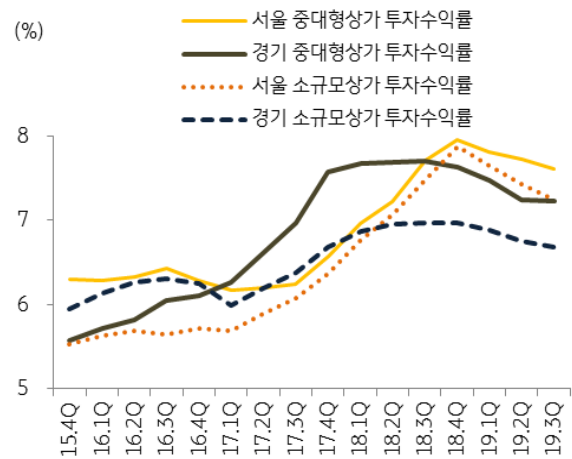
- 그동안 자본수익률의 지지로 상승세를 보이던 투자수익률이 최근 하락세로 전환된 점과 가격 상승에 따른 부담이 커진 점은 시장에 부담이 될 것으로 예상

- 다만, 거시경제 여건과 상업용 부동산 시장 내 환경에 대해서는 부정적 전망이 우세하지만 저금리 상황에서 풍부한 유동성이 부동산시장으로 유입될 가능성은 지속

- 시장 위험이 커진 만큼 안정적인 임차수요 확보와 자산가치 상승을 기대할 수 있는 핵심지역에 위치한 우량 소규모 빌딩에 대한 투자 쏠림 현상이 심화될 것으로 전망

- 지역이나 입지, 규모 및 시설 등에서 상대적으로 경쟁력이 낮은 소규모 빌딩의 경우 거래시장이 침체되며 유동성 위험이 발생할 가능성이 증대될 것으로 예상

그림 51 서울·경기 지역 일반상가 투자수익률 추이



주: 투자수익률은 4분기 합산 수익률

자료: 한국감정원

MEMO