

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 매매 및 전세가격 상승폭 확대, 가격 상승 전망 증가
 - 5월 전국 주택매매가격은 보유세 기준일(6.1) 이후 상승폭 확대
 - 주택전세가격은 상반기 다소 안정세를 보였으나 수도권을 중심으로 상승폭이 확대되며 다소 불안 조짐
- **주택거래** : 주택매매거래량, 올해 들어 9~10만호 거래가 꾸준히 지속
 - 주택매매거래는 꾸준히 지속, 수도권에서는 인천지역의 거래량이 크게 증가
 - 미분양아파트는 4개월째 1.5만호 수준 지속, 준공후 미분양아파트 비중 59%까지 상승
- **주택공급** : 분양물량 전월대비 증가했으나 여전히 대기물량이 많은 상황
 - 6월 분양물량은 약 3.2만호를 기록하며 비수도권에서 전월대비 크게 증가
 - 입주물량은 인천을 제외한 모든 지역에서 직전 1년 평균 대비 감소
- **토지** : 주택시장 호황과 함께 토지 시장도 상승세 지속
 - 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승
 - 토지거래량은 약 30만건으로 과거 평균(10년간 평균 24.3만건) 대비 높은 수준을 유지
- **주택금융** : 주택담보대출 순증 규모 안정화, 연체율 최저 수준 지속
 - 5월 주택담보대출 순증액은 4.0조원으로 전월대비 소폭 감소
 - 주택담보대출 신규 대출금리는 2.69%로 전월대비 4bp 하락, 연체율은 0.12%로 전월과 동일

[상업용 시장]

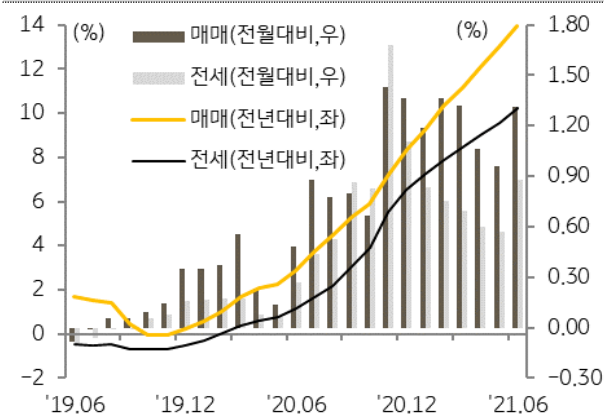
- **상가** : 투자수요 유입으로 상가 거래 늘고 가격 상승세 지속
 - 2021년 1분기 상가 거래량, 최근 10년 내 1분기 기준으로는 최대치 기록
 - 상가 평균 거래가격도 수도권을 중심으로 상승세 지속
- **오피스** : 인천 오피스 빌딩 임대 시장 저조 속에 투자수익률 하락
 - 1분기 전국 오피스 임대료 하락 속 인천 지역은 상대적으로 큰 하락폭을 기록
 - 전국 오피스 투자수익률은 자본수익률 개선으로 소폭 상승하였지만 인천 지역 투자수익률은 하락
- **간접투자** : 리츠 시장의 지속 성장 속에 부동산 간접투자 내 비중 확대
 - (리츠) 국내 리츠 도입 이후 시장 규모가 빠르게 성장하며 주요 투자처로 자리 매김
 - (펀드) 국내 부동산펀드 설정 감소하며 2021년 2분기 신규 설정 금액 전년동기대비 크게 감소

[주택 가격] 전국 매매 및 전세가격 상승폭 확대, 가격 상승 기대감 증가

■ 6월 전국 주택매매가격은 보유세 기준일(6.1) 이후 상승폭 확대

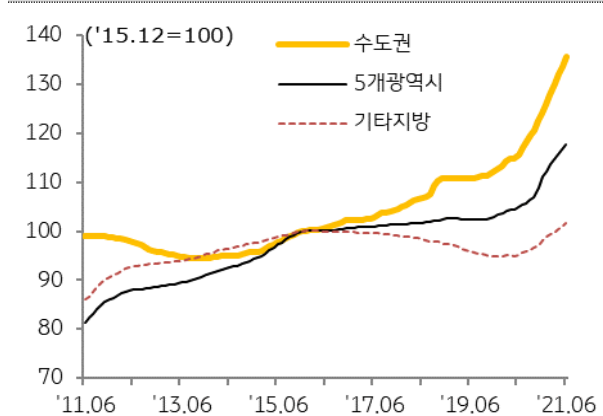
- 주택매매가격(1.3%)은 전월(0.9%)대비 상승폭이 크게 확대되었으며, 특히 아파트(1.8%)는 2006년 12월(2.1%) 이후 가장 높은 상승률 기록
 - 상반기 주택매매가격(7.4%)은 전년도 상승률(8.3%)에 근접하고 있으며, 아파트(9.9%)의 경우 전년도 상승률(9.6%) 초과
 - 실수요자의 대출 규제 및 세 부담 완화의 기대감, 보유세 기준일 이후 매도물량 감소 등이 영향
- 전세가격(0.8%)은 작년 11월 이후 상승폭이 꾸준히 둔화되었으나, 최근 매매시장 불안 지속, 전월세 신고제 도입, 입주 물량 감소 등 불안 요인이 증가하면서 상승폭이 다시 확대
 - 상반기 전국 주택전세가격은 4.4% 상승, 전년동기(0.9%) 대비 4배 이상 높은 수준

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

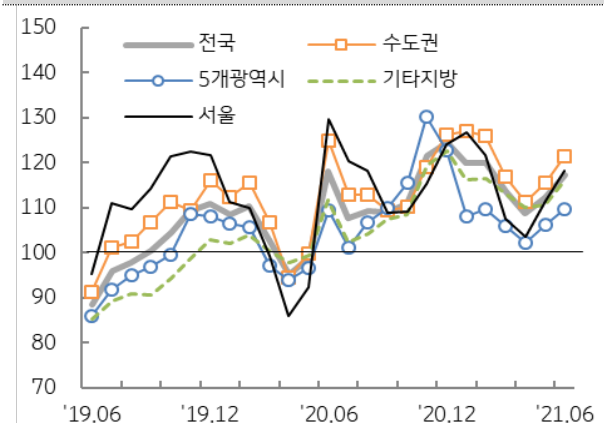


자료: KB국민은행

■ 6월 KB부동산 전국 매매 및 전세전망지수 상승세 지속

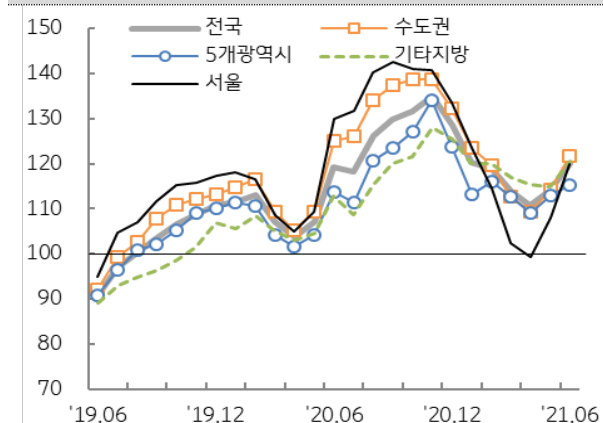
- 매매 및 전세전망지수는 5월에 반등한 이후 상승폭이 확대되었으며, 서울에서 가장 크게 상승

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



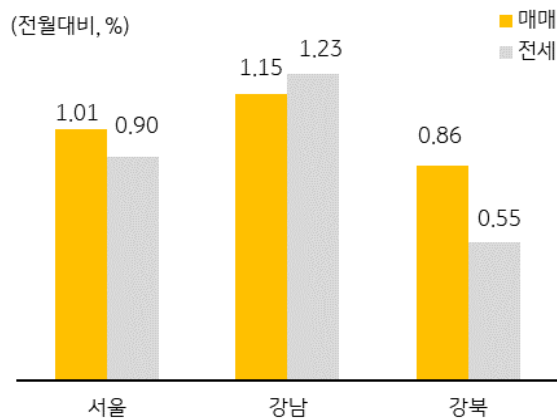
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울의 매매가격 상승세가 수도권으로 확대

■ (서울) 강남권의 매매 및 전세가격 상승폭 확대

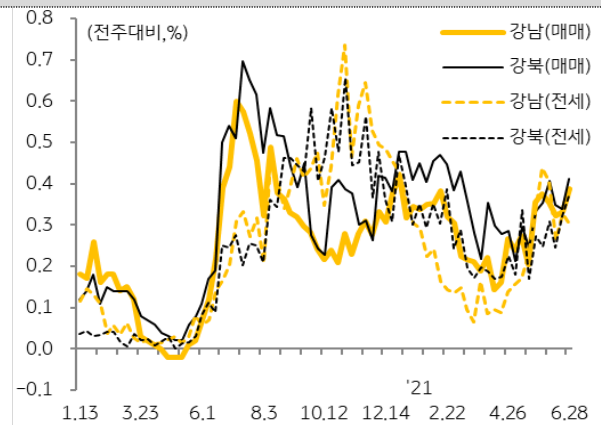
- 서울 주택매매가격(1.0%)은 4개월만에 다시 1%대 상승률 기록
 - 연초 이후 강북권이 강남권보다 높은 상승률을 기록하였으나, 최근 강남권 중심으로 높은 상승세를 보이고 있으며, 강북권의 경우 강북구, 광진구, 종로구는 하락
- 전세가격은 재건축 이주 수요 증가의 영향으로 서초구(4.4%)에서 전국에서 가장 높은 상승률을 기록하면서 강남권(1.2%)의 상승률이 전월(0.4%)대비 3배 증가

그림 5 | 서울 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 서울 주간매매/전세가격 변동률

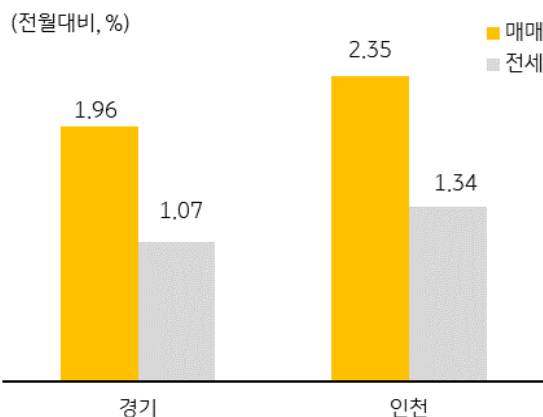


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 서울의 상승세가 수도권 지역으로 확대되면서 높은 상승률 지속

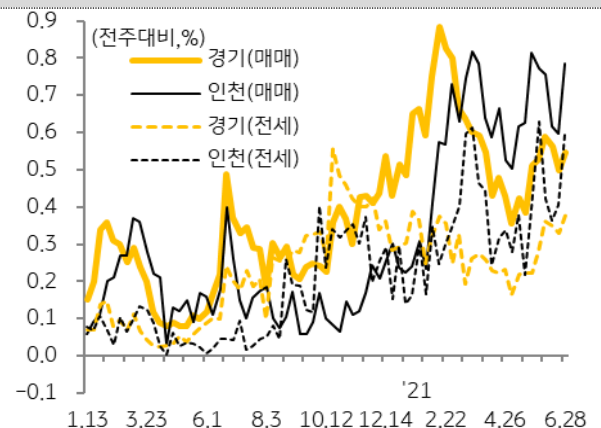
- 수도권 지역의 매매가격 상승 흐름이 경기→인천 순으로 이어지는 상황
 - 상반기 중 서울 1월(1.2%), 경기 2월(2.4%), 인천 6월(2.3%)에 가장 높은 상승률을 기록
 - 경기(11.9%) 및 인천(10.8%)의 상반기 주택매매가격 상승률은 지난해 상승률 상회

그림 7 | 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 8 | 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대구 상승세 둔화, 세종 안정세 지속

■ (5개광역시) 부산, 대전이 상승세를 주도하는 가운데 그동안 부진했던 광주도 상승

- 상반기 공급 및 미분양이 타 광역시에 비해 상대적으로 증가한 대구를 제외하고 나머지 광역시는 매매가격 상승폭이 전월대비 확대
- 대전과 부산은 1%가 넘는 매매가격 상승률을 기록하였으며, 광주의 경우 상반기(4.1%)에 지난해 상승률(3.7%)을 초과하면서 지난해와 달리 높은 상승세 지속

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(6월)

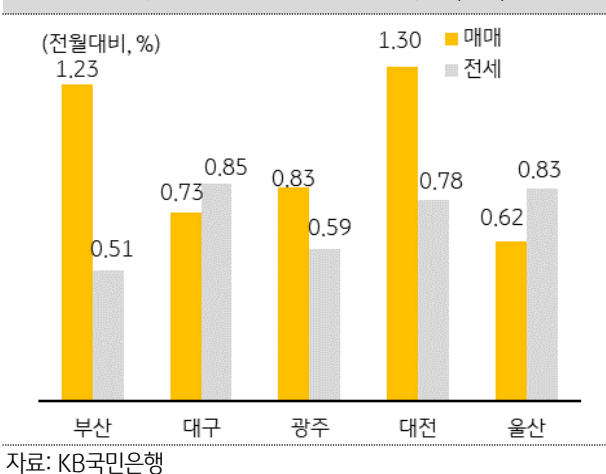
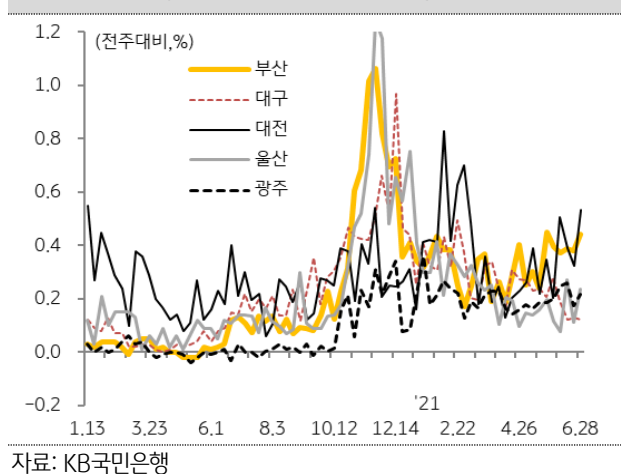


그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



■ (기타지방) 2011년 이후 가장 높은 상반기 상승률 기록

- 지난해 매매가격 상승률이 월간 6%를 초과하였던 세종은 올해 상승폭이 지속적으로 둔화되면서 2개월 연속 0.5%대를 기록하였으며, 주간 0.1% 미만까지 줄어들면서 안정된 흐름
- 기타지방 매매가격은 모든 지역에서 상승세가 지속되면서 상반기 기준 2011년 이후 가장 높은 상승률 기록(상반기 상승률 2011년 6.9%, 2021년 3.6%)

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(6월)

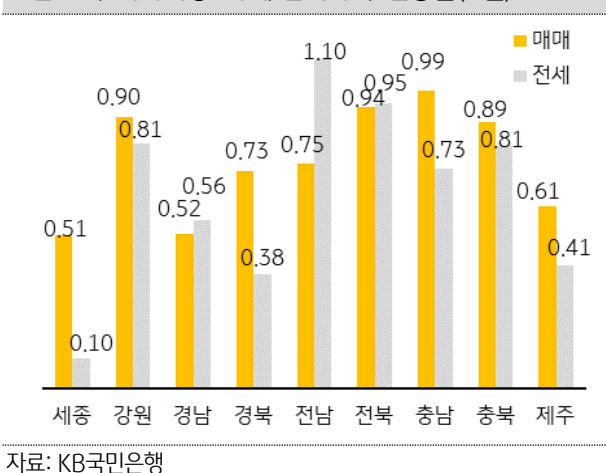
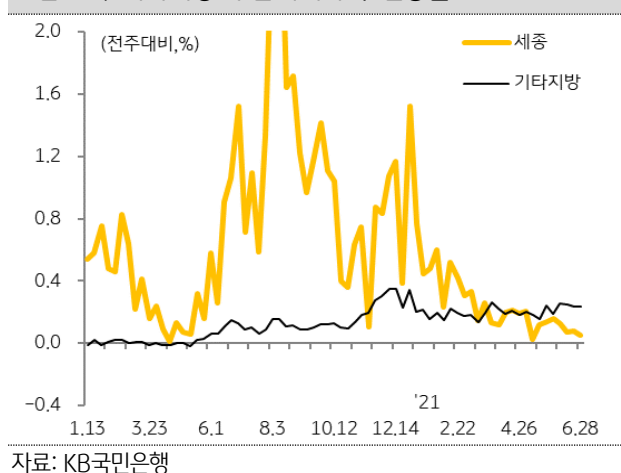


그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률

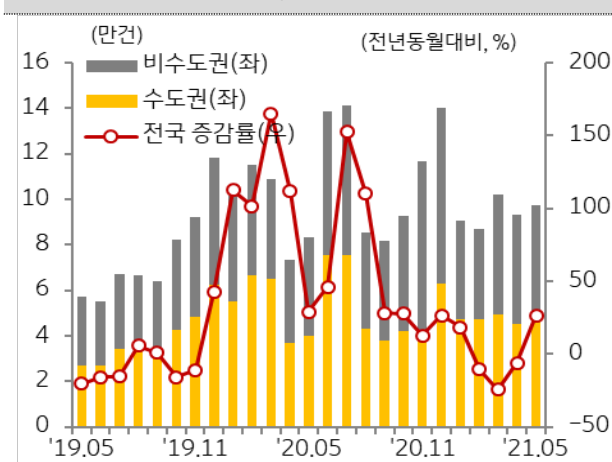


[주택 거래] 주택매매거래량, 올해 들어 9~10만호 거래가 꾸준히 지속

■ 주택매매거래는 꾸준히 지속, 수도권에서는 인천지역의 거래량이 크게 증가

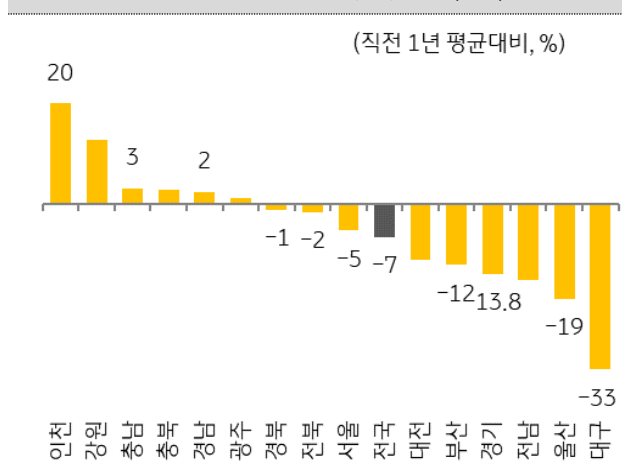
- 5월 주택매매거래량은 9만 7,524호로 전년동월대비 2개월째 증가세
 - 직전 1년 평균 대비로는 6.6% 감소했으며, 이는 지난해 하반기 거래량이 크게 높았기 때문 (수도권 -6.4%, 비수도권 -6.8%)
- 수도권에서 상대적으로 가격이 낮았던 인천은 올해 들어 월평균 거래량이 8,783호로 지난해 하반기(6,102호)보다 높은 수준

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(5월)

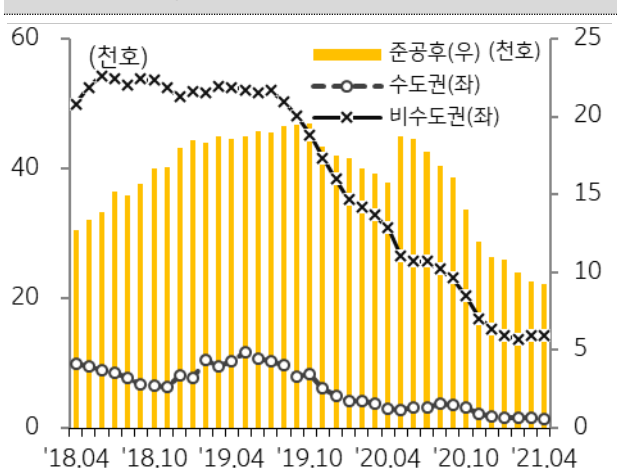


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트 4개월째 1.5만호 수준 지속

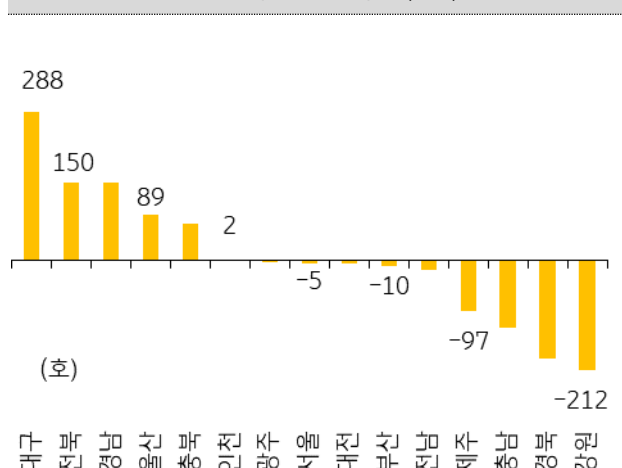
- 준공후 미분양(약 9천호)도 지속적으로 감소 중이나 미분양아파트 대비 비중은 59%까지 상승
 - 신규 분양은 대부분 시장 내에서 소진되고 있는 상황이 지속되면서 준공후 비중 지속 상승

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(5월)



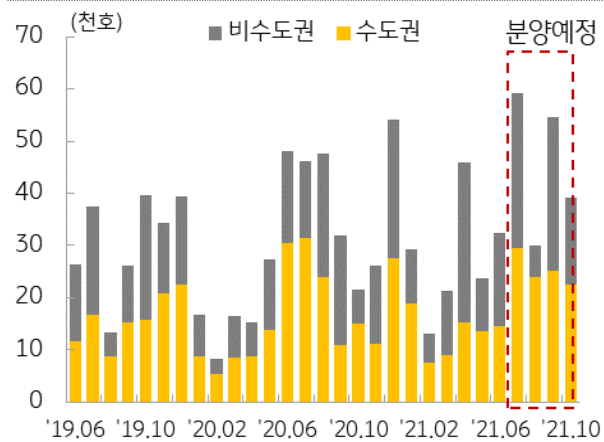
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양시장, 전월대비 분양물량은 증가했으나 여전히 대기물량 많아

■ 6월 비수도권에서 큰 폭으로 증가하면서 3만호 상회

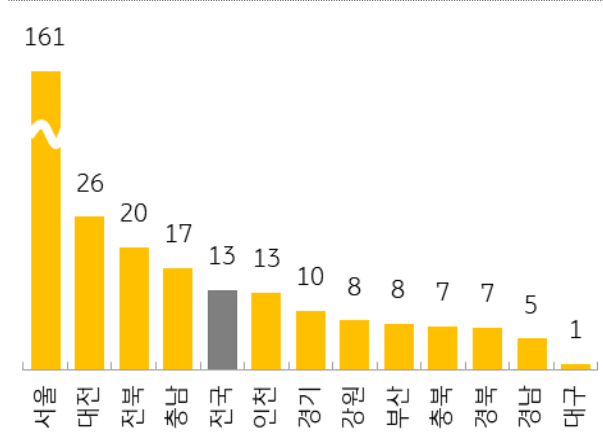
- 6월 분양물량은 약 3.2만호를 기록하며, 전월대비 36.3% 증가
 - 수도권은 1.4만호 공급되어 전월대비 6.6% 증가했으나, 비수도권(1.8만호)에서 75.7% 증가
- 6월 청약경쟁률은 13:1을 기록했으며, 특히 서울은 반포 래미안원베일리가 분양되면서 가장 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(6월)

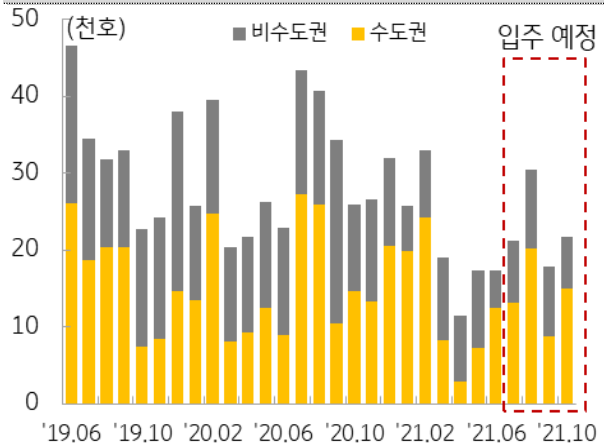


자료: 부동산114

■ 6월 입주물량, 인천을 제외한 모든 지역에서 감소

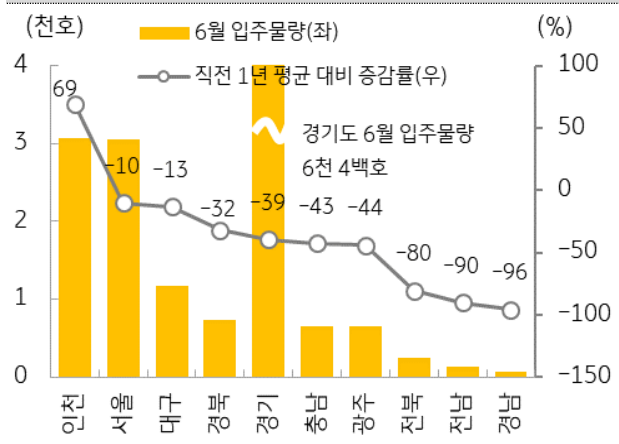
- 6월 입주물량은 1.7만호로 전월과 비슷하나 직전 1년 평균 입주물량 대비로는 37.3% 감소
 - 직전 1년 평균 대비 인천을 제외한 지역에서 입주물량이 감소하면서, 3월 이후 2만호를 밑도는 상황 지속(수도권 -18.1%, 비수도권 -61.1%)

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(6월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

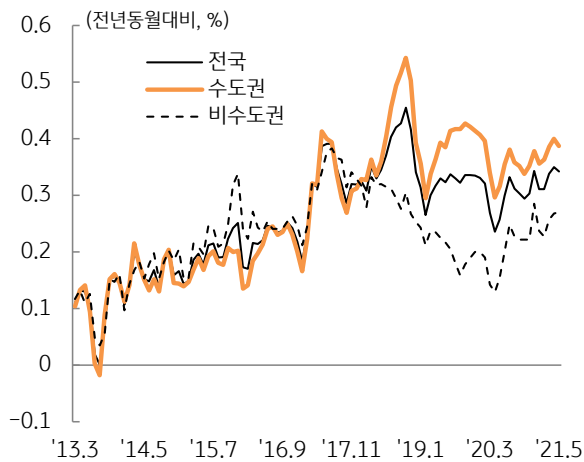
자료: 부동산114

[토지] 주택시장 호황세와 함께 토지 시장도 상승세 지속

■ 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하며 상승세 지속

- 전국적으로 토지가격 상승폭은 전월대비 소폭 둔화되었으나 여전히 상승세 유지
 - 대부분의 지역에서 토지가격 변동률은 전월과 유사
 - 그동안 하락세를 지속하던 제주는 0.09% 상승하며 2019년 4월 이후 가장 높은 상승률 기록

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (5월)

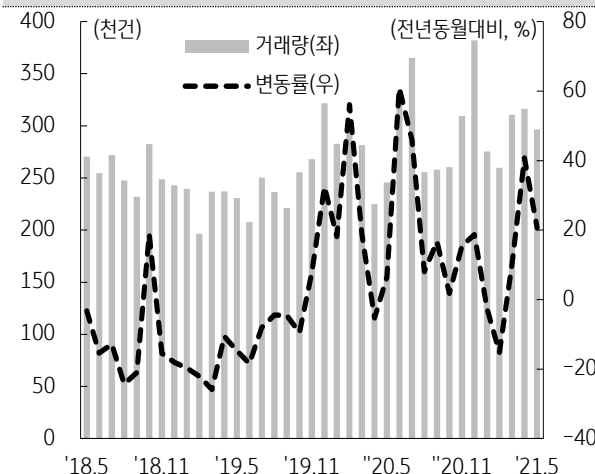
전국	0.34	경기	0.35
서울	0.43	강원	0.26
부산	0.35	충북	0.28
대구	0.37	충남	0.23
인천	0.30	전북	0.21
광주	0.31	전남	0.30
대전	0.40	경북	0.20
울산	0.22	경남	0.18
세종	0.62	제주	0.09

자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 5월 전국의 토지거래량은 총 29.7만건으로 전월대비 6.3% 감소

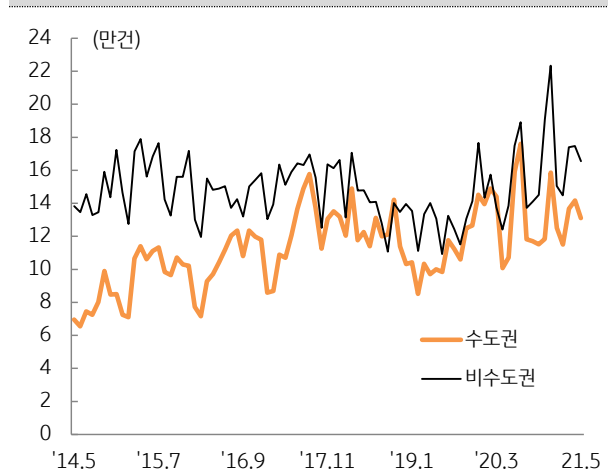
- 전국 토지거래량은 약 30만건으로 전월대비 소폭 감소하였으나, 주택시장 호황세와 함께 거래량은 과거 평균(10년간 월평균 24.3만건) 대비 높은 수준을 유지
 - 수도권 13.1만건, 비수도권 16.6만건으로 전년동월대비 각각 22%, 19%씩 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



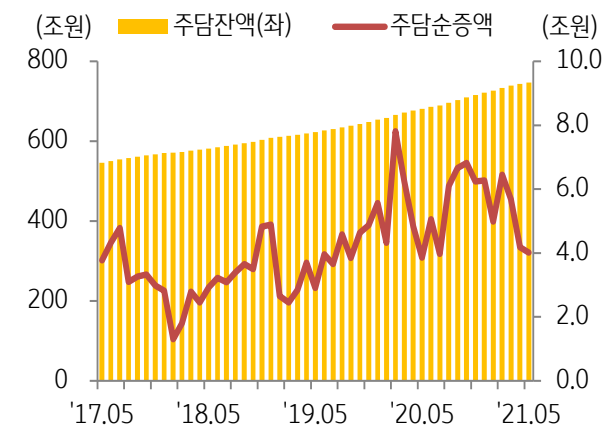
자료: 부동산통계정보 R-ONE

[주택 금융] 주택담보대출 순증 규모 안정화, 연체율 최저수준 지속

■ (대출 규모) 5월 주택담보대출 및 전세자금대출 순증액 하향 안정화

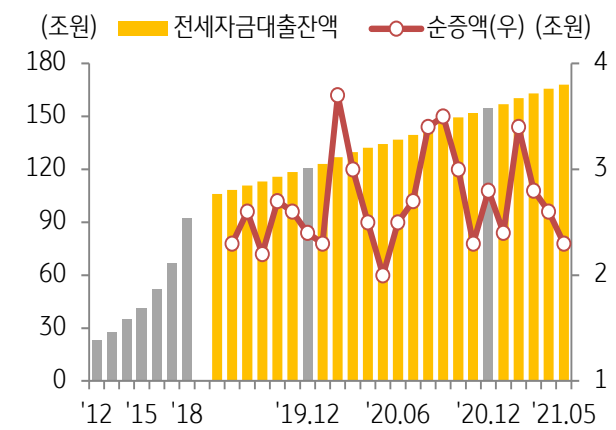
- 주택담보대출(전세대출포함) 5월 순증액은 4.0조원으로 전월대비 소폭 감소
- 5월 전세자금대출 순증액은 2.3조원으로 최근 3개월 연속 감소하면서 2019년 하반기 이후 최저 수준

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

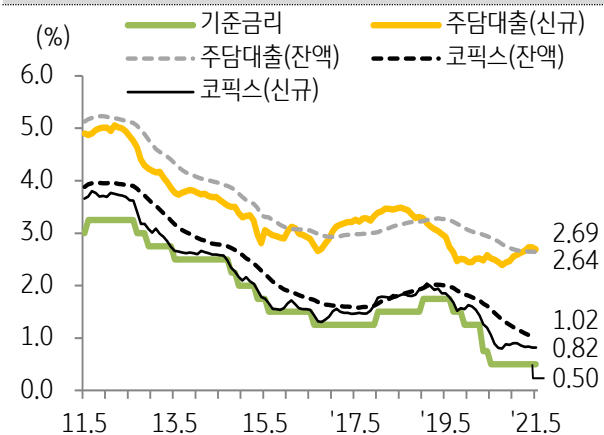


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 대출금리 소폭 하락, 연체율은 역대 최저 수준 지속

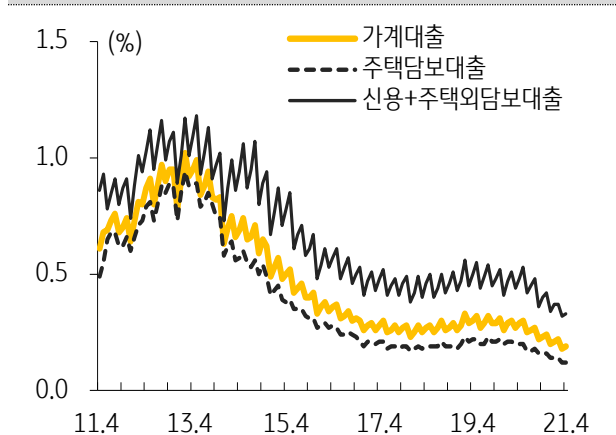
- 5월 주담대 신규 대출금리는 전월대비 4bp 하락한 2.69%, 잔액 대출금리는 전월대비 1bp 하락한 2.64%로 코픽스 금리와 함께 소폭 동반 하락
- 4월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.12%로 전월과 동일하게 역대 최저수준 유지

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

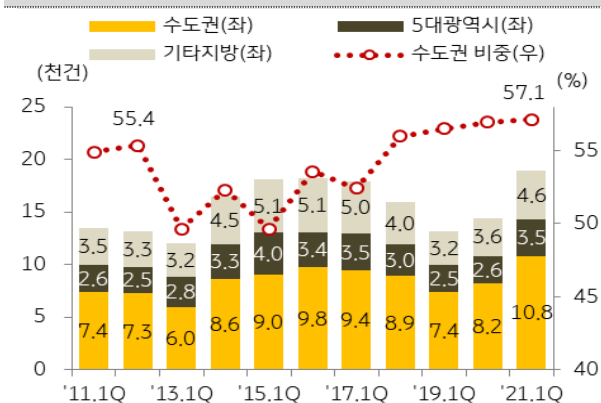
[상가] 투자수요 유입으로 상가 거래 늘고 가격 상승세 지속

■ 2021년 1분기 상가 거래량, 최근 10년 내 1분기 기준으로 최고 수준

○ 수도권을 중심으로 상가 거래가 크게 증가하며 올해 1분기 거래량은 전국기준 약 1.9만건

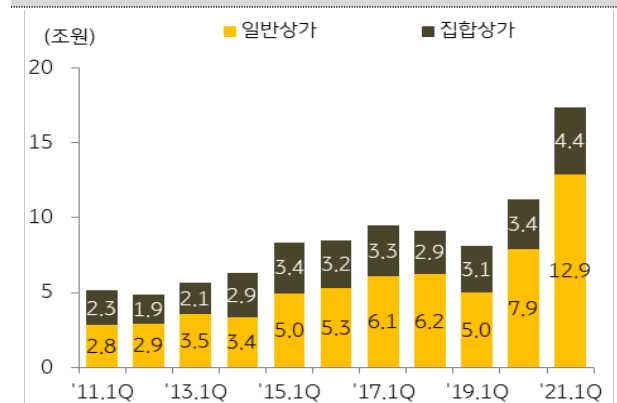
- 상가유형별¹ 거래총액 기준 일반상가는 전년동기대비 약 5조원 증가한 12.9조원, 집합상가는 약 1조원 증가한 4.4조원 기록

그림 28| 지역별 상가거래량 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 29| 상가유형별 거래총액 추이



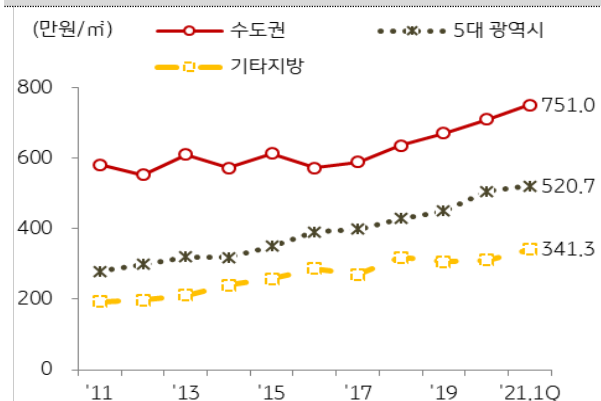
주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

■ 상가 평균 거래가격도 수도권을 중심으로 상승세 지속

○ 저금리와 시중 유동성 확대, 수익형 부동산에 대한 투자자들의 관심 증대 등으로 상가 투자수요 유입이 지속되며 가격 상승을 견인

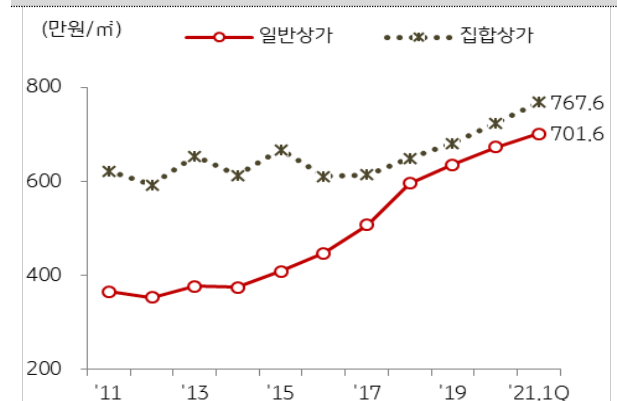
- 다만 금리 상승 가능성, 코로나19 재확산 및 사태 장기화에 따른 임대수요 여건 악화 등은 하반기 상가 시장의 위험 요인

그림 30| 지역별 상가 평균 거래가격 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 31| 수도권 상가유형별 평균 거래가격 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

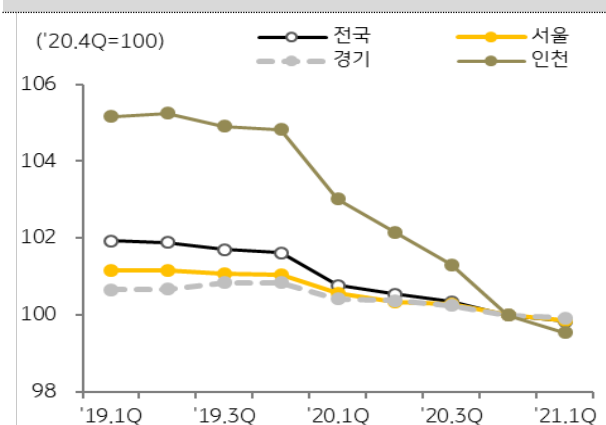
¹ 일반상가는 건물 전체를 1인(공동)이 소유한 상가를 말하며 집합상가는 건물 내 각 공간에 대한 구분 소유가 가능한 상가를 말함

[오피스] 인천 오피스 빌딩 임대 시장 저조 속에 투자수익률 하락

■ 1분기 전국 오피스 임대 시장은 임대료 하락 속에 공실 소폭 증가

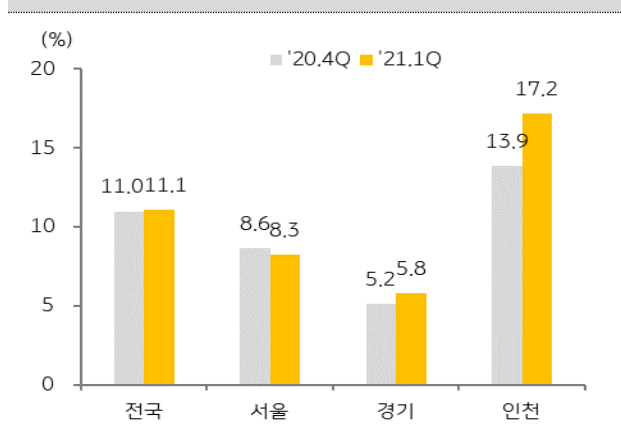
- 전국 오피스 임대가격지수는 전기대비 0.16% 하락하였으며, 서울을 비롯한 수도권 역시 하락세
 - 특히 인천의 경우 전년동기대비 0.92% 하락하며, 다른 지역에 비해 큰 폭의 하락세를 시현
- 공실률은 전국이 0.1%p 상승한 반면, 서울과 경기도는 소폭 하락하며 지역별로 다른 양상을 보임

그림 32| 오피스 임대가격지수 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 33| 오피스 공실률 현황

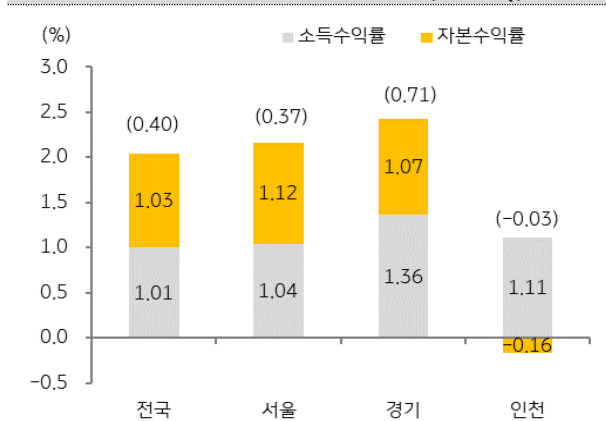


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 전국 오피스 투자수익률은 자본수익률 개선 영향으로 소폭 상승

- 1분기 투자수익률의 경우 전국은 자본수익률(0.41%p) 상승에 힘입어 전기대비 상승하였으며 서울과 경기 역시 같은 흐름을 보였으나, 인천은 임대 시장 저조 속에 소폭(-0.03%) 하락
- 7월 들어 코로나19 재확산과 함께 주요 기업의 재택근무가 다시 확대되는 가운데 향후 오피스 임대 수요에 대한 구조적 변화가 더 앞당겨 질 가능성 존재

그림 34| 오피스빌딩 투자수익률 현황('21.1Q)



주: ()는 전기대비 변동, 단위는 %p

자료: 부동산통계정보 R-ONE

표 2| 코로나19 4차 유행 이후 주요 기업 재택 계획

업체명	기존	변경
LG그룹	40%	50%
현대중공업	30%	50%
SK(주)	-	전원 재택
계업업계 (넥슨,넷마블 등)	주 2일 재택	전원 재택

자료: KB경영연구소, 언론보도 재정리

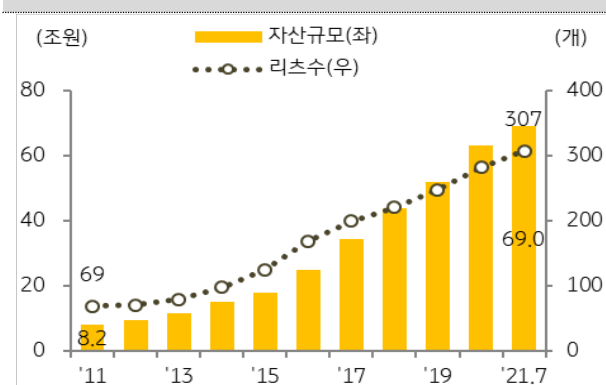
[간접투자] 리츠 시장의 지속 성장 속에 부동산 간접투자 내 비중 확대

■ (리츠) 국내 리츠 도입² 이후 시장 규모가 빠르게 성장하며 주요 투자처로 자리 매김

○ 2011년 69개였던 국내 리츠수는 2021년 7월초 기준 307개로 증가하였으며 같은 기간 자산 규모는 8.2조원에서 69.0조원으로 증가

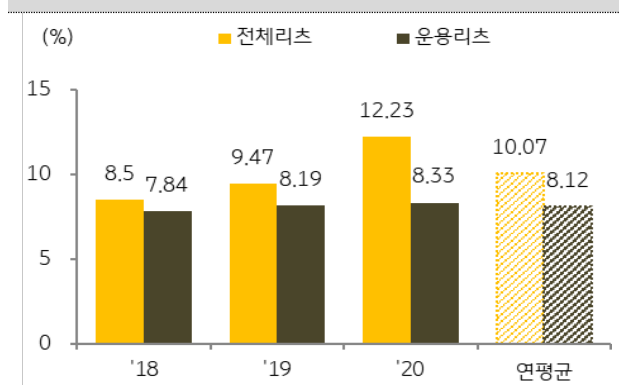
- 코로나19 등에 따른 영향에도 운용 리츠 기준 8%대의 안정적인 배당수익률을 보이고 있는 가운데 투자자산 다양화, 세제혜택 등 정부의 활성화 정책 등에 힘입어 안정적인 성장세 지속

그림 35| 국내 리츠수 및 자산규모 추이



자료: 국토교통부

그림 36| 최근 3년간 리츠 배당수익률



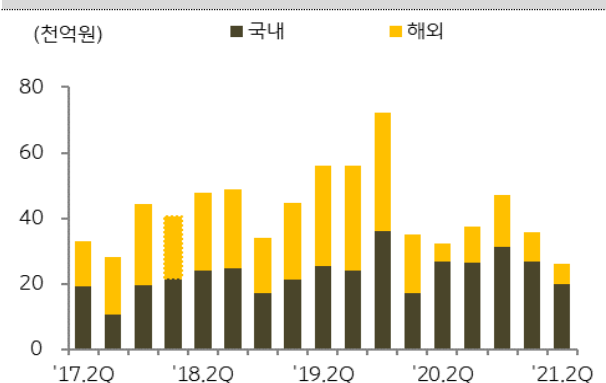
주: 전체 리츠 수익률에는 해당 리츠의 자산매각수익률 포함
자료: 국토교통부

■ (펀드) 2021년 2분기 부동산펀드 신규 설정 금액, 전년동기대비 19.2% 감소

○ 부동산펀드 신규설정금액은 전년동기대비 해외 펀드가 10.5% 증가하였지만 국내 펀드는 25.3% 감소하였으며, 2018년 이후 2분기 기준 가장 적은 신규설정금액을 기록

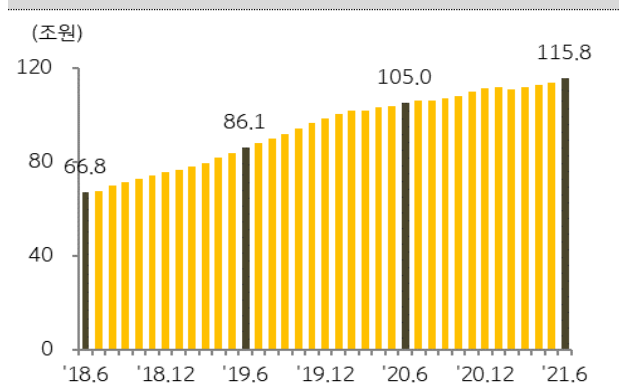
- 코로나19 이후 전반적으로 해외 부동산 투자가 위축된 가운데 펀드 판매 기준 강화 등으로 당 분간 부동산펀드의 성장세 둔화는 지속될 가능성 존재

그림 37| 부동산펀드 신규설정금액 추이



주: 2분기 신규설정금액은 5월~7월 1일 기준 금액의 합계
자료: 금융투자협회

그림 38| 부동산펀드 설정잔액 추이



주: 매달 말일 기준
자료: 금융투자협회

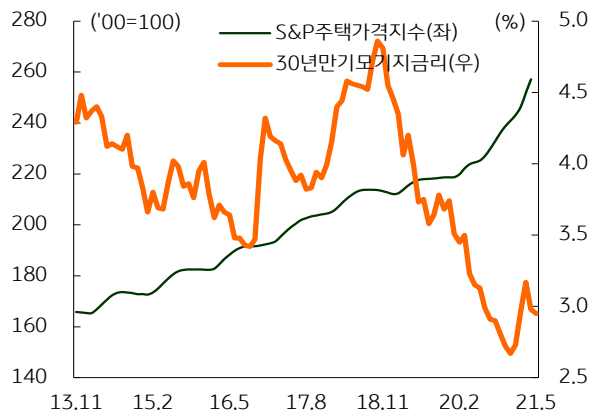
² 국내 리츠는 2001년 7월 1일 부동산투자회사법이 제정·시행되면서 최초로 도입

[미국 주택시장] 견고한 수요를 기반으로 주택시장 강세 지속

■ 저금리 및 수요 대비 부족한 공급 등으로 주택시장 강세 지속

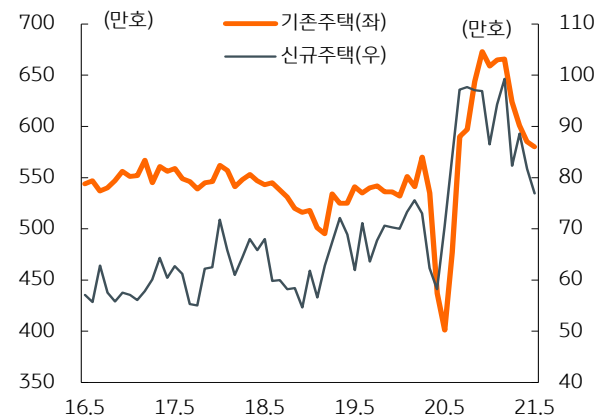
- 2021.4월 S&P 주택가격지수는 257.1로 전년동월대비 14.9% 상승, 2005년 이후 최고 상승률
 - 30년만기 모기지금리는 6월 기준 3.02%(지난 2015~2020년 평균 3.85%)이며, 코로나19 이후 재택근무 확산으로 이사 수요는 여전히 높은 편
 - 특히 판매용 주택 재고가 급감하면서 주택 재고량 소진 기간은 최저수준 지속
- 5월 기존주택 판매 건수는 580만채, 신규주택은 77만채로 전년동월대비 44.6%, 9.2% 증가

그림 39| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 40| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

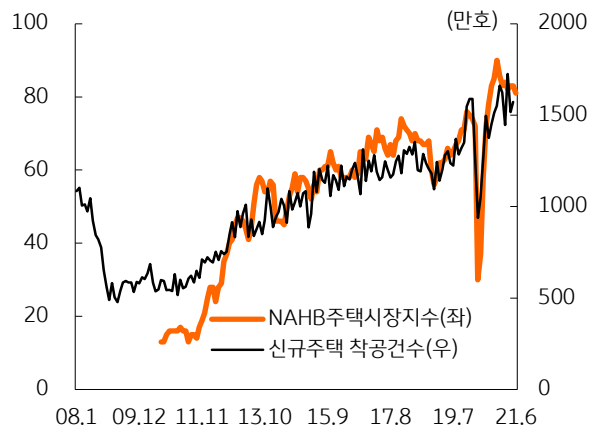


자료: Bloomberg

■ 주택가격 상승세는 당분간 지속될 것으로 예상되나 상승추세에 대한 우려도 존재

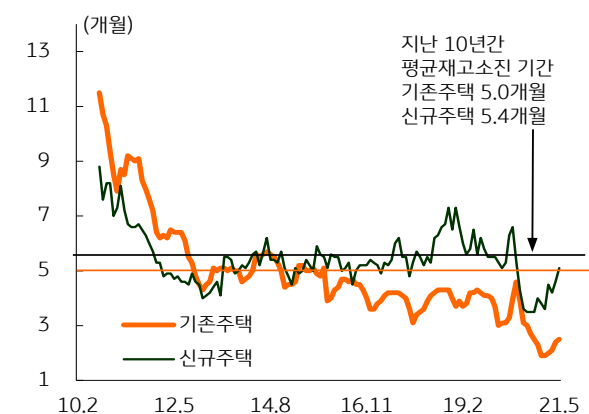
- 주택가격 상승세가 지속되면서 과거 금융위기와 같은 상황 발생에 대한 우려 대두
 - 다만, 금융위기 당시와 비교 시 대출자들의 재정상태가 양호한 편이며, 높은 신용을 가진 고소득층 위주로 대출이 증가하면서 상대적으로 위험은 낮은 편으로 평가

그림 41| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 42| 주택 재고량 소진기간 추이



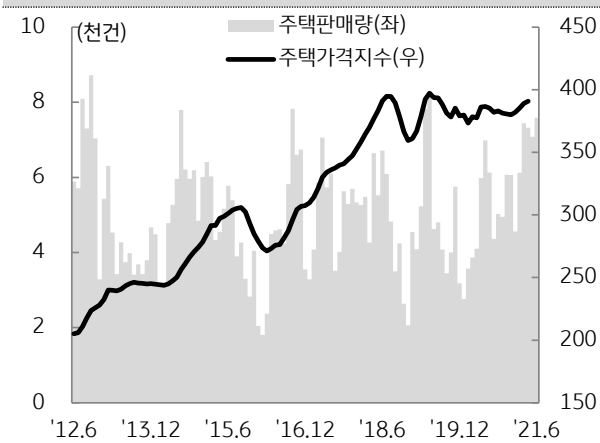
자료: Bloomberg

[홍콩 부동산시장] 경기회복과 함께 홍콩 부동산가격은 빠르게 상승

■ 코로나19 이후 경기회복세와 함께 주택 및 상업용 부동산시장으로 투자수요 집중

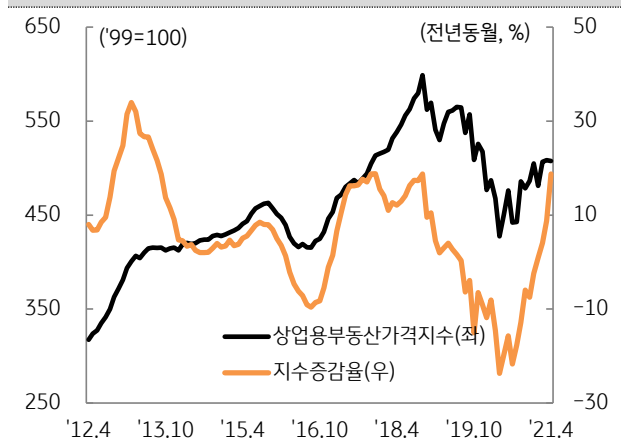
- 홍콩 부동산시장은 지난해 코로나19 확산에 따른 경기침체와 투자심리 악화로 위축되었지만 올해 들어 경기회복세와 함께 주거용 뿐 아니라 상업용 부동산시장도 빠르게 회복
 - 5월까지 홍콩의 주택가격은 5개월 연속 상승세 지속
 - 상업용 부동산가격도 올해 들어 상승세로 전환, 4월에는 전년동월대비 18.8% 상승
- ‘사우스차이나모닝포스트’에 따르면 2021년 상반기 홍콩 부동산의 총거래금액은 약 4,687억 홍콩달러로 지난 1997년 상반기(4,836억 홍콩달러) 이후 가장 많은 규모

그림 43| 홍콩 주택판매량과 주택가격지수 추이



자료: BIS, 홍콩토지주택처

그림 44| 홍콩 상업용 부동산가격지수와 증감률 추이

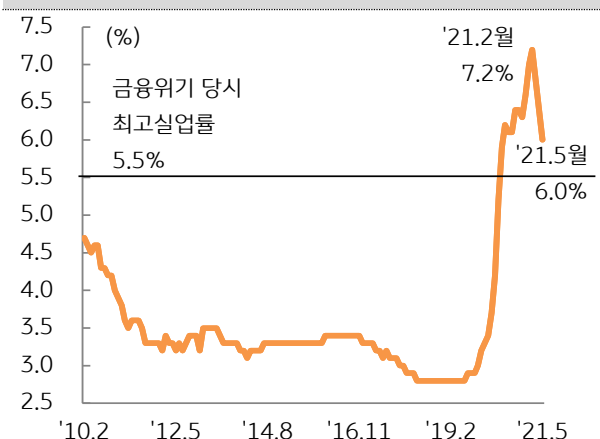


자료: Bloomberg

■ 최근 홍콩 정부는 주택공급확대 방안을 제시하며 주택시장 안정화에 노력

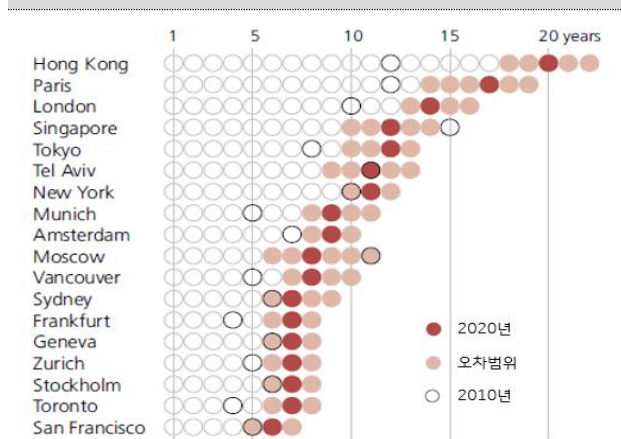
- 홍콩은 글로벌 주요도시 중 가장 주택매입부담이 높은 도시(PIR 20), 정부는 신규 택지개발을 통해 향후 10년간 약 42만호 공급계획을 발표

그림 45| 홍콩의 실업률 추이



자료: 홍콩 통계청

그림 46| 글로벌주요도시의 PIR 비교



자료: UBS Global Real Estate Bubble index 2020

MEMO