

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 12월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.35% 상승
 - 전국 주택매매가격은 하반기 이후 상승폭이 지속적으로 확대되면서 4개월 연속 상승세 지속되고 있으나, 12.16 정책에 따라 시장 분위기는 관망세로 전환
 - 12월 KB부동산 매매전망지수(110.0)는 기타지방까지 '상승전망'으로 전환되었으나, 서울의 매수심리가 위축되면서 상승폭은 감소
 - 한편, 전국 주택전세가격(0.16%)은 입주물량 부담이 줄어들며, 3개월 연속 상승
- 주택 거래 : 주택거래량 9.2만호, 2018년 4월 이후 최대치 기록
 - 11월 거래량은 수도권 및 비수도권에서 모두 증가하였으나, 12월 정부 대책으로 당분간 거래량 증가는 제한적
 - 11월 미분양아파트 5만 3,561호로 5개월 연속 감소하였으며, 부산이 가장 큰 감소폭 기록
- 주택 공급 : 분양물량, 수도권과 비수도권 모두 큰 폭으로 증가
 - 12월 분양물량은 약 4.4만호로 전년동월대비 132.0% 증가
 - 12월 아파트 입주물량은 3.2만호로 전년동월대비 30.5% 감소, 올해 상반기에도 입주물량이 안정되면서, 전세시장 불안 요인으로 작용할 가능성 존재
- 토지 : 지방 주택경기 침체로 일부지역 토지가격 하락세 확대
 - 11월 수도권 누적 토지가격 상승률은 4.31%로 꾸준히 상승 중이나, 경남 및 제주를 중심으로 지방의 하락세는 확대
- 주택금융시장 : 주택담보대출 금리 역대 최저, 주택가격 상승으로 주택담보대출 증가
 - 11월 주택담보대출 금리는 2.45% 기록, 서울/수도권 아파트 가격 상승세로 주담대는 증가

[상업용 시장]

- 상가 : 서울 상가시장 여건 악화 속에 경매 시장 위축 우려
 - 서울지역 상가 투자 수익률 하락세와 상가 경매 매각율과 매각가율 모두 전년대비 하락
- 오피스텔 : 서울 오피스텔 공급 점진적 감소, 가격 상승세는 둔화
 - 서울 오피스텔 공급은 점차 감소세이나, 상승폭은 2019년 1월을 기점으로 꾸준히 둔화
- 오피스 : 전국 임대료 하락세 확산 및 공실률 지역별 양극화 심화
 - 신규 오피스 공급 증가 등에 따라 임대료는 하락세를 보이고 있으며, 공실률은 양극화 심화

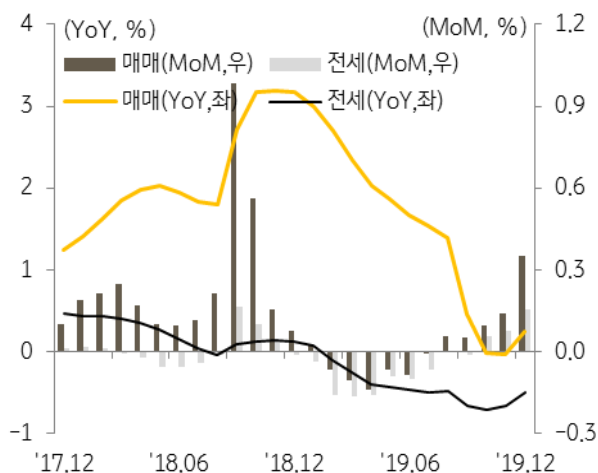
[주택 가격] 전국 주택매매가격, 상승세 지속되나 12.16 대책 이후 다소 주춤

전국 주택매매가격
4개월 연속 상승하
였으나,
12.16 정책으로
시장 분위기는
관망세

10월부터 상승세
지속되었으나,
연간 전세가격은
하락

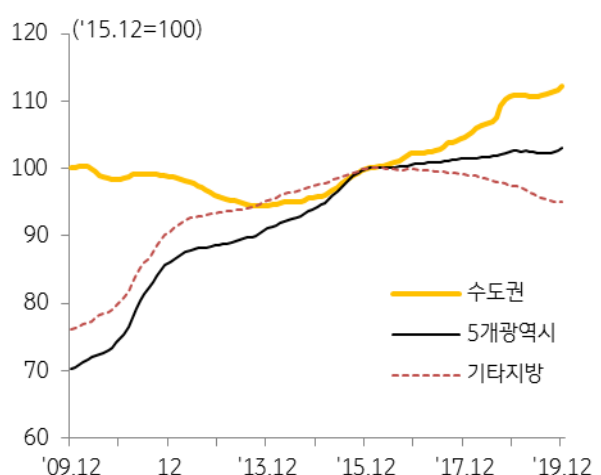
- 12월 전국 주택매매가격은 0.35% 상승
 - 하반기 이후 상승폭이 지속적으로 확대되면서 4개월 연속 상승세 지속
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 9월(0.05)→10월(0.09)→11월(0.14)→12월(0.35)
 - 지역별로 수도권(0.48%) 및 5대광역시(0.41%)의 상승폭이 확대되었 으며, 기타지방(-0.05%)의 하락세도 둔화
- 한편, 민간택지 분양가상한제 적용지역 발표 이후 미지정 지역 중심으로 주택매매가격 상승세가 지속되자 정부는 12월 16일 대출 규제, 세 부담 강화 등 고강도 종합대책을 추가적으로 발표하면서 시장은 관망세
- 2019년 연간 주택매매가격은 상반기 침체에도 불구하고 하반기부터 회복되어 0.24% 상승을 기록하였으나 최근 6년 중 가장 낮은 상승률 기록
- 12월 전국 주택전세가격은 0.16% 상승
 - 입주물량 감소세와 매매수요의 전세수요 전환 등으로 전세가격은 3개월 연속 상승
 - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 9월(-0.01)→10월(0.05)→11월(0.08)→12월(0.16)
 - 지역별로 수도권(0.26%)과 5대광역시(0.13%)는 상승폭이 확대된 반면 기타지방(-0.06%)은 하락세 지속
- 2019년 연간 전세가격은 상반기 지속적인 안정세로 0.50% 하락하면서 2004년 이후 처음으로 마이너스 기록

그림 1] 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2] 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

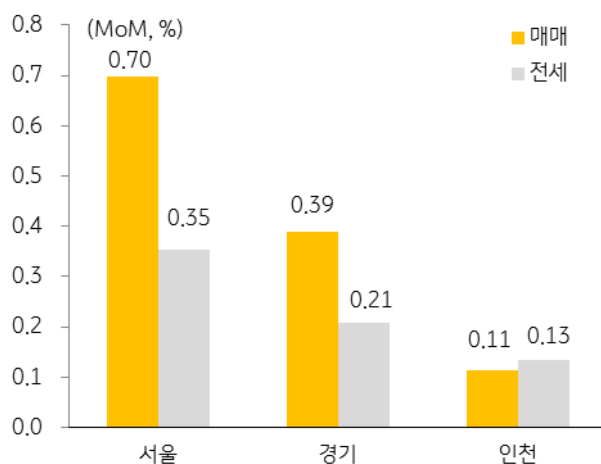
[주택 가격] (수도권) 연중 가장 높은 매매/전세가격 상승률 기록

수원 영통구에서
12월 가장 높은
상승률 기록

연간 전세가격은
하락하였으나,
서울을 중심으로
상승세 지속

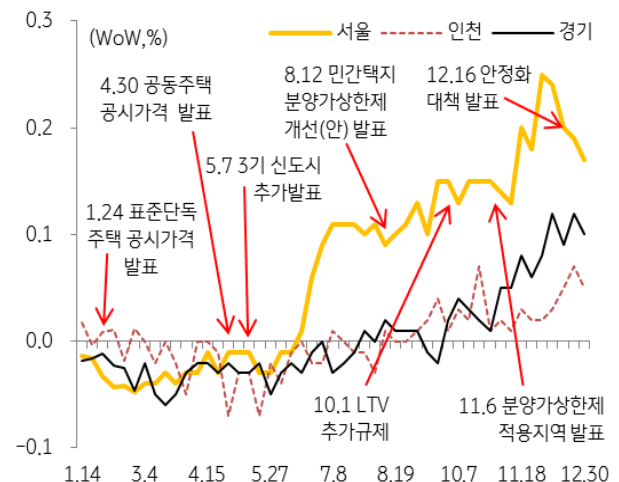
- 수도권 주택매매가격(0.48%)은 정책 발표전까지 매수 양상이 지속되면서 연중 가장 높은 상승률 기록하였으나, 발표 이후 상승폭 둔화
- 지역별로 서울(0.70%), 경기(0.39%), 인천(0.11%)에서 모두 상승세가 지속되고 있으며, 서울과 경기는 상승폭이 전월대비 0.2~0.3% 확대
 - 서울은 강남구(1.95%), 영등포구(1.33%), 양천구(1.20%) 등의 지역에서 1%가 넘는 상승률 기록
 - 규제의 영향을 피한 수원 영통구(2.78%)가 전국적으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 광명(1.92%), 과천(1.17%)도 큰 폭으로 상승
 - 인천은 인천1호선 연장 착공과 상대적으로 규제가 적은 장점에 따라 장기적인 투자를 원하는 수요자가 증가하면서 안정적인 상승세를 보임
- 2019년 연간 수도권 주택매매가격은 1.28% 상승하면서 6년째 상승중이나 전년(5.97%)대비 상승폭이 크게 축소하였으며, 뉴타운 조성의 호재로 수요가 집중되는 광명(5.48%)이 가장 높은 상승률 기록
- 수도권 주택전세가격(0.26%)은 5개월 연속 상승
 - 지역별로 서울(0.35%), 경기(0.21%), 인천(0.13%) 모두 전월대비 2배 이상 상승폭 확대
- 한편, 2019년 연간 수도권 주택전세가격은 8월부터 상승으로 전환됐음에도 불구하고 0.14% 하락

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('19.12월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 대전의 강세 및 5대광역시 전반적으로 상승세

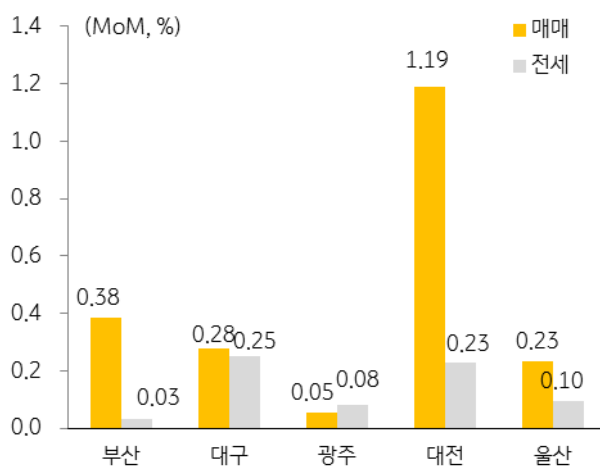
부산, 울산 회복세로 5대광역시 전반적 상승세

- 5개광역시 주택매매가격(0.41%)은 부산과 울산의 회복세와 함께 2016년 이후 가장 큰 폭으로 상승
 - 대전(1.19%)은 서구(1.88%), 중구(1.58%) 등 대부분 지역에서 큰 폭으로 상승하면서 연중 가장 높은 상승률 기록
 - 대구(0.28%)와 광주(0.05%)는 대전에 비해 상승폭은 높지 않으나, 학군 등의 수요로 연간 안정적인 상승세가 지속
 - 부산(0.38%)은 규제 축소 및 관광단지 개발 등의 호재로 해운대구(1.79%)의 높은 상승률과 함께 11개월만에 상승하였으며, 울산(0.23%)은 주택시장 회복세가 지속되면서 2개월 연속 상승
- 2019년 5개광역시 연간 매매가격 상승률은 부산과 울산의 회복세와 함께 0.44% 상승하였으며, 대전 유성구(7.40%)가 전국적으로 가장 높은 상승률 기록

5대광역시 전세가격 상승세 지속

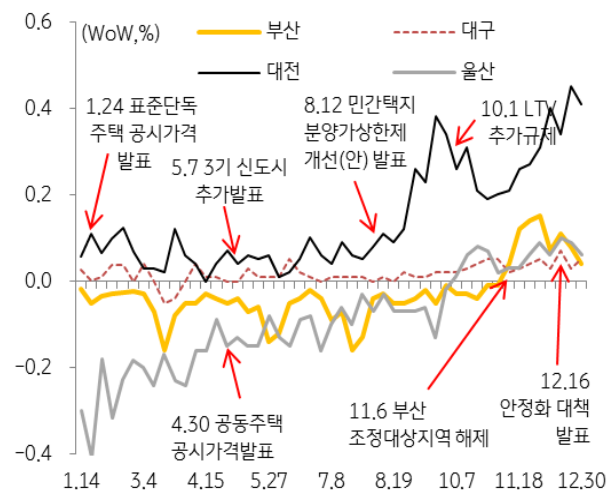
- 5개광역시 전세가격(0.13%)은 상승세 지속
 - 매매가격과 달리 대전(0.23%)과 대구(0.25%)를 중심으로 침체가 지속되던 울산(0.10%)까지 회복되면서 전체적으로 고른 상승세를 보임
- 한편, 2019년 5개광역시 연간 전세가격 상승률(-0.09%)은 2004년 이후 첫 하락

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('19.12월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 하락세 지속되나 하락폭은 둔화, 일부지역 소폭 상승

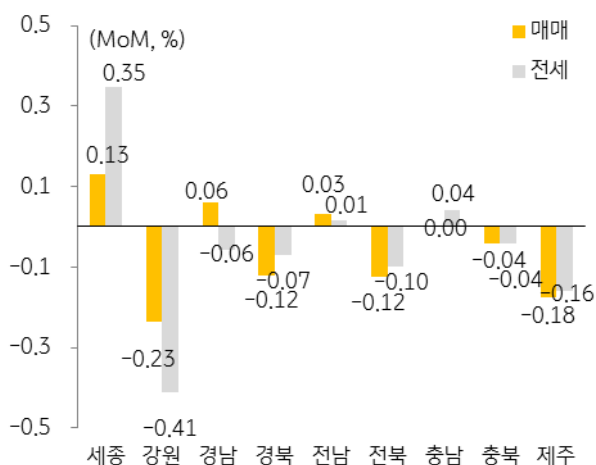
하락세가 지속되나, 기타지방내에서도 지역별 차별화 발생

- 기타지방의 주택매매가격(-0.05%)은 하락폭 둔화
 - 누적되는 입주물량의 영향과 수도권 및 광역시의 수요 집중으로 하락세는 지속되나, 일부지역에서 상승세를 보이면서 지역별로 차별화 발생
- 세종·경남·전남 상승, 그 외 지역은 여전히 하락
 - 세종(0.13%)은 연초 이후 하락세가 지속되었으나, 10개월만에 상승으로 전환
 - 강원(-0.23%)을 중심으로 대부분 하락세가 지속되나, 2020년 이후 공급이 감소하기 시작하는 경남(0.06%)과 일부 개발 호재가 지속되는 전남(0.03%)에서 소폭 상승

세종 및 충남을 제외한 지역에서 전세가격 하락 지속

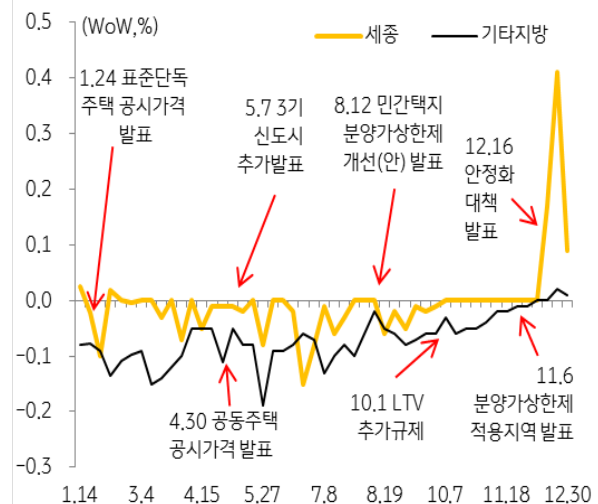
- 기타지방 전세가격은 전월대비 0.06% 하락
 - 대전지역 인근의 세종(0.35%)과 충남(0.04%)은 수요가 증가하면서 가격이 상승하였으나, 그 외 지역은 하락 지속
- 2019년 기타지방 전세가격은 3년 연속 하락하였으며, 하락폭은 지속적으로 확대('17: -0.62% → '18: -1.35% → '19: -1.84%)

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.12월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

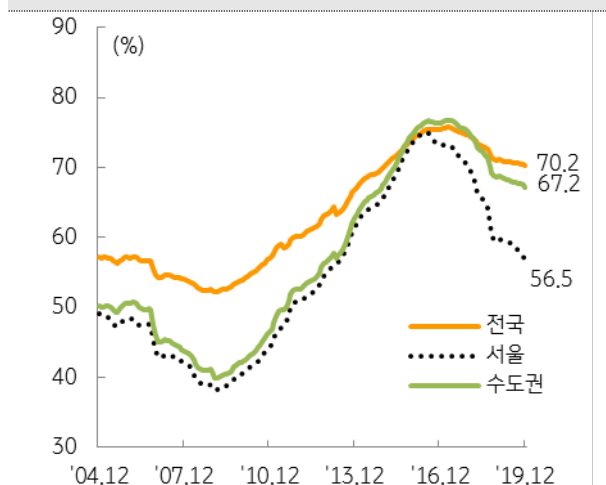
[주택 가격] KB부동산매매전망지수, 12.16 대책 발표 이후 상승폭 축소

매매대비전세비율,
매매가격 상승률이
높은 지역 중심으로
하락폭 커

기타지방까지
'상승전망'으로 전환
되었으나,
서울의 '상승전망'은
축소

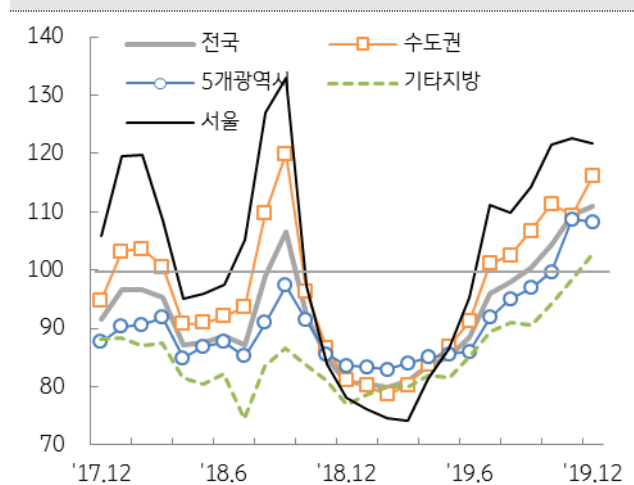
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율(70.2%)은 하락
 - 지역별로 수도권(67.2%)과 5대광역시(70.4%), 기타지방(76.4%) 모두 하락
 - 2019년 매매가격 상승과 전세가격 하락세가 지속되면서 매매가격 상승률이 높은 서울과 대전 중심으로 높은 하락폭 기록
 - ※ 하락폭이 가장 큰 지역: 대전 중구('18.12:74.8%→'19.12:66.2%) 8.6%p 하락
- 12월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(111.0)는 '상승전망'은 지속되고 있으나 상승폭은 감소
 - 지역별로 수도권(116.1)과 5대광역시(108.7)에 이어 기타지방(102.9)도 '상승전망'으로 전환
 - 12.16 발표한 정책에 따라 서울의 '상승전망'이 일부 축소되면서 전국 매매전망지수는 상승폭 감소
 - ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(121.7), 경기(112.8), 인천(111.9), 대전(126.0), 대구(106.4), 광주(95.6), 부산(104.8), 울산(117.3)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수는 110.8이며, 지역별로 수도권(113.1), 5대광역시(110.2), 기타지방(106.8) 모두 '상승전망' 지속

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)})

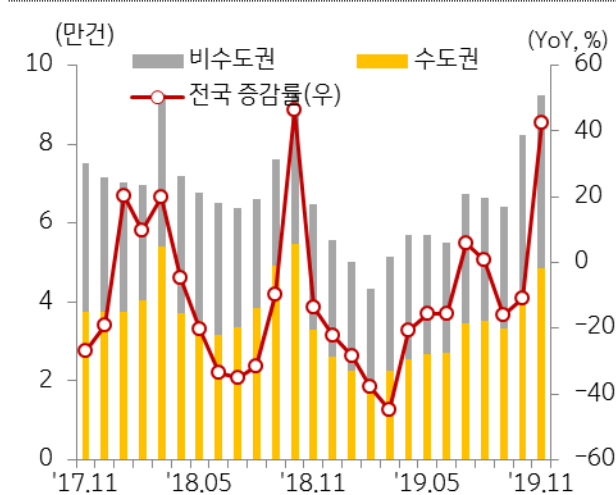
[주택 거래] 주택거래량 9.2만호, 2018년 4월 이후 최대치 기록

주택매매거래 증가,
정부대책 영향으로
증가세 둔화 전망

미분양 아파트,
2019년 6월 이후
감소세 지속

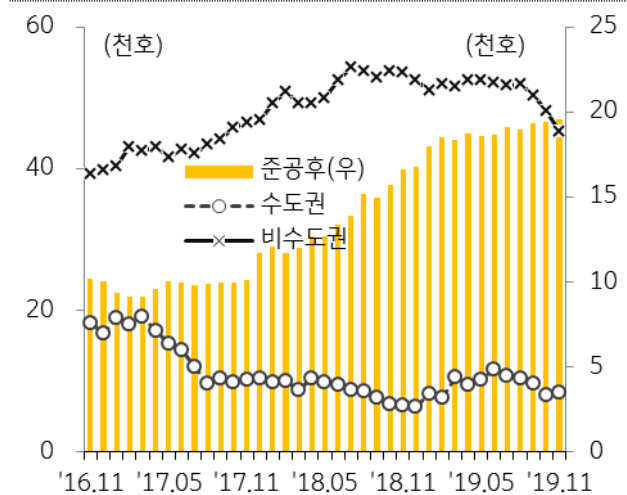
- 11월 주택매매거래량은 전년동월대비 42.6%, 전월대비 12.2% 증가한 9만 2,413호
 - 지역별로는 수도권과 비수도권에서 전년동월대비 각각 47.5%, 37.6% 증가
 - 최근 2개월 연속 거래량이 감소했던 서울(85.7%)과 경기도(36.0%)에서 증가했으며, 비수도권에서는 울산지역이 2개월 연속 100%가 넘는 증가율 기록
- 10월에 이어 11월에도 2019년 최대 거래량을 갱신하면서, 최근 수도권을 중심으로한 가격 상승 영향이 거래량에도 반영
 - 12월 정부 대책으로 매도자와 매수자간의 관망세가 지속되는 상황으로 당분간 거래량 증가는 제한적인 상황
- 11월 미분양아파트는 5만 3,561호를 기록해 5개월 연속 감소
 - 분양 아파트에 대한 선호도가 지속되면서 9월(-3,964호)에 이어 10월(-2,537호)에도 비교적 큰 폭의 감소세가 지속
- 수도권(3.9%)은 소폭 증가했으나 여전히 낮은 수준이며, 상대적으로 미분양 물량이 많았던 비수도권은 5.9% 감소
 - 특히, 조정지역에서 해제된 부산(-34.2%)이 가장 큰 감소폭 기록

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양물량, 수도권과 비수도권 모두 큰 폭으로 증가

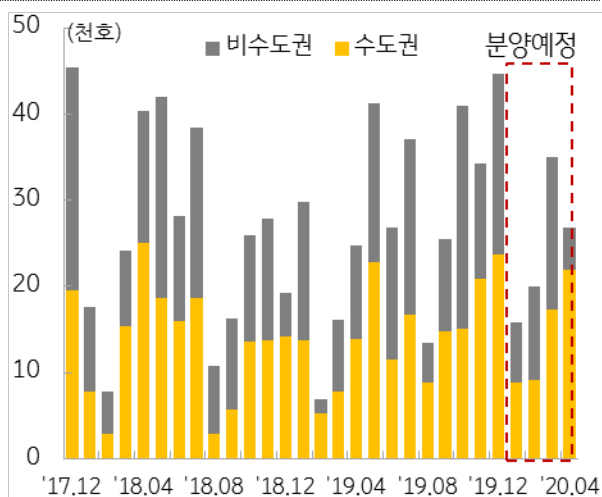
분양시장 호조 지속,
대출 규제로 지역별
영향 있을 듯

- 12월 아파트 분양물량은 약 4.4만호로 전년동월대비 132.0% 증가
 - 수도권(67.3%)에서는 인천의 분양물량 증가가 두드러지며, 주안과 검단신도시 등에서 최근 3개월간 약 2만호의 물량이 공급
 - 비수도권(314.1%)에서는 지난해 경기가 좋았던 대구, 광주를 비롯해, 조정지역 해제후 경기가 좋아지고 있는 부산, 경남 등에서 많은 물량이 공급(대구 4,314호, 광주 2,958호, 경남 5,064호)
- 12월 청약경쟁률은 1순위 기준 15.3:1을 기록하는 등 여전히 분양시장에 대한 관심이 높은 상황이나 대책 이후 다소 경쟁률은 소폭 하락
 - 저금리 및 신규 공급 부족에 대한 우려 등으로 인해 분양시장에 대한 관심은 지속될 것이나, 정부의 대출 규제의 영향을 받는 지역은 수요가 다소 위축될 수 있음

입주물량 부담 감소,
전세가격에는 상승
요인으로 작용

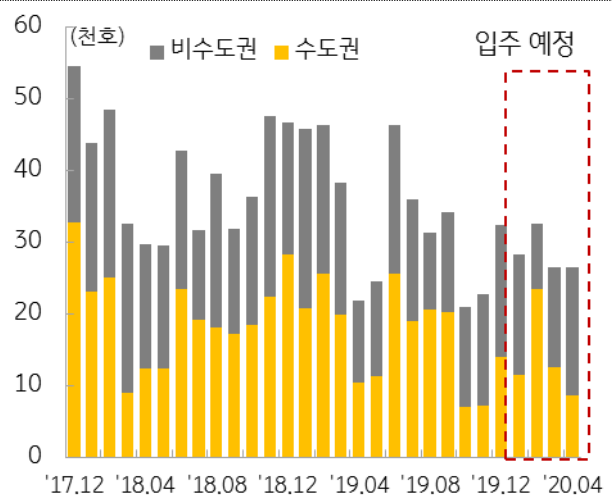
- 12월 아파트 입주물량은 약 3.2만호로 전년동월대비 30.5% 감소
 - 수도권(전년동월대비 -50.8%)은 서울, 경기, 인천 모두 감소하며 3개월 연속 50%가 넘는 감소세 지속
- 올해 상반기에도 입주물량이 안정되면서, 전세시장 불안 요인으로 작용할 가능성 존재

그림 13] 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 지방 주택경기 침체로 일부지역 토지가격 하락세 확대

경남 및 제주지역 토지가격 하락세 확대

- 2019년 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.34%(11월 누적 3.57%) 상승
 - 11월 누적 토지가격 상승률은 수도권은 4.31%로 꾸준히 상승
 - 특히 3기신도시 지역인 하남(6.26%), 과천(5.62%), 인천계양(4.58%), 고양시 덕양구(4.68%)등을 중심으로 높은 상승률 기록
- 한편 제주 및 경남지역의 침체가 지속되면서 토지가격 하락폭은 확대
 - 지방의 11월 누적 상승률은 2.30%에 그쳤으며, 특히 울산 동구(-1.78%), 창원(-1.32%), 거제(-1.08%) 등 경남권의 하락세 확대
 - 또한 제주도는 전월대비 0.52% 하락하며 2009년이래 최대 하락치

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.11)

(단위: %)

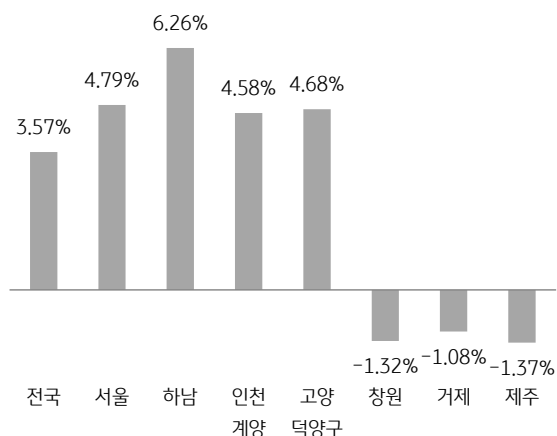
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.34	0.49	0.38	0.39	0.35	0.38	0.44	-0.02	0.31
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.36	0.19	0.17	0.14	0.15	0.29	0.18	0.01	-0.52

자료: 한국감정원

거래량은 과거대비 낮은 수준이나 증가세는 유지

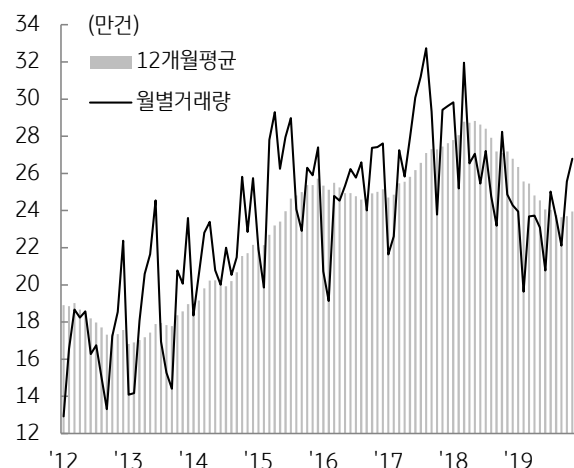
- 11월 누적물량은 258만 필지로 동기간대비 2.4% 감소하였으나, 11월 토지거래량은 약 26.7만 필지로 전월대비 4.8% 상승
 - 제주도는 2017년 월평균 거래량 대비 57%에 불과하며 전반적인 위축세 확대
 - 최근 들어 월별거래량은 과거대비 상승폭 확대

그림 15 지역별 토지가격 변동률(2019.1~11월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 전국 토지거래량 추이(12개월 평균)



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 역대 최저, 가격 상승에 따른 주담대 증가

주택담보대출 금리 역대 최저 수준

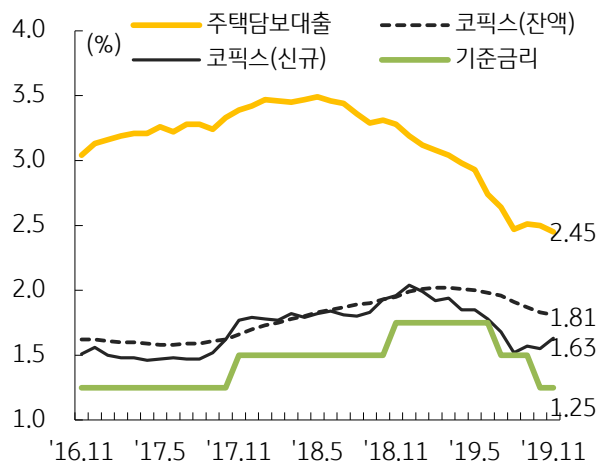
- 11월 주택담보대출 금리는 지난달보다 0.05%p 하락한 2.45%를 기록
 - 11월 금리는 9월 2.47%보다 2bp 더 하락한 2.45%로 역대 최저 수준 기록
 - 11월 시장금리가 일시적으로 상승하면서 기준금리 하락 규모에 비해 하락폭이 다소 낮았으며, 12월 이후 추가 하락 예상
- 코픽스 잔액금리는 전월대비 2bp 하락한 1.81%, 신규금리는 전월대비 8bp 상승한 1.63%
 - 기준금리 하락에도 불구하고 11월 코픽스 신규금리 상승
 - 미중 무역분쟁 1차 합의, 국고채 발행 증가, 외국인 순매도 등에 따른 시장금리 상승으로 11월 조달금리 상승 영향

서울/수도권 아파트 가격 상승세로 주택담보대출 전년대비 증가

- 11월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출(전세포함)은 전월대비 4.9조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등) 2.1조원 증가
 - 11월 전세자금대출은 2.7조원 순증하면서 주담대 순증의 55% 차지
 - 19년 하반기 서울/수도권 주택가격 상승 및 거래량 증가로 주담대 순증액(전세자금대출 포함)이 17~18년 하반기 수준을 상회

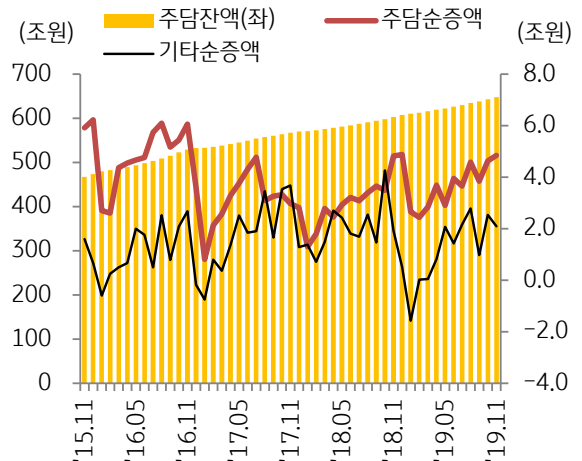
※ 서울 아파트 가격 상승률: 19년 1~6월 -0.56%, 7~12월 3.43%
수도권 아파트 가격 상승률: 19년 1~6월 -0.56%, 7~12월 1.48%

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 해외 신규 설정액 높은 수준 지속

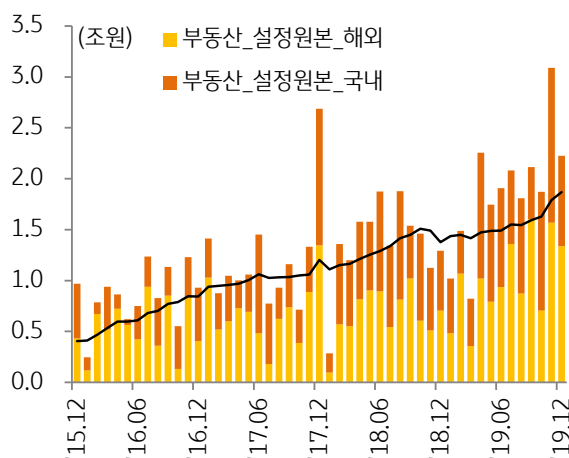
12월 부동산펀드 국내 신규설정액 전월대비 42% 감소

- 12월 부동산 펀드 신규설정액은 2.22조원으로 전월대비 28.0% 감소
 - 11월 처음으로 월간 신규설정액이 3조원 돌파하면서 역대 최고 기록을 세웠으나, 12월에 28% 감소
 - 그럼에도 불구하고 12월 신규설정액 규모는 2조원을 상회하며 역대 4위 수준
 - 12월 국내 신규설정액은 0.89조원으로 전월대비 42% 감소
 - 반면, 해외 신규설정액은 1.34조원으로 전월대비 15%만 감소하면서 여전히 높은 수준 지속

부동산신탁 수탁고 3분기 성장률이 1~2분기 대비 높음

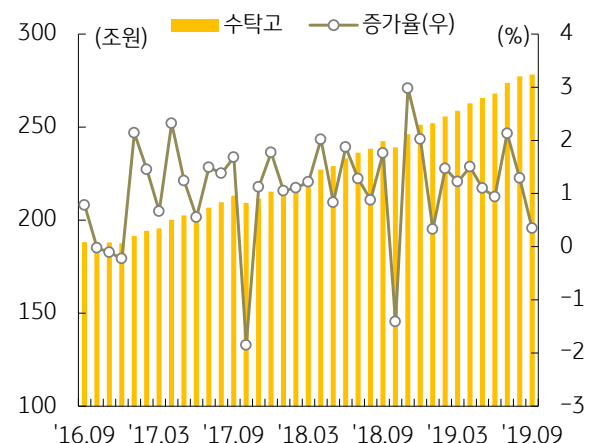
- 2019년 12월 부동산펀드 설정 잔액은 98.3조원으로 2020년 1월에 100조원을 돌파할 것으로 예상
- 2019년 9월까지 부동산신탁 수탁고는 278.3조원으로 전분기 대비 3.81% 성장
 - 부동산신탁 분기 성장률은 1분기 3.04% 2분기 3.58%로 3분기에 좀 더 높게 나타나고 있으나, 전체적으로 3%대에서 안정적
 - 부동산신탁을 통한 토지/상가 개발사업이 꾸준히 확대되고 있음

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산신탁 수탁고 추이



자료: 금융투자협회

[상가] 서울 상가시장 여건 악화 속에 경매 시장 위축 우려

서울지역 상가 투자 수익률 하락세

- 상가 시장 관련 지표가 악화되며 서울 상가 투자수익률은 2019년 들어 하락세를 지속
 - 서울 상가 임대가격지수가 보합세를 보이는 가운데 2019년 3분기 공실률은 중대형상가 7.5%, 소규모상가 3.4%로 2018년 대비 상승
 - 2019년 3분기 서울 상가 연간 투자수익률은 중대형상가 7.60%, 소규모상가 7.25%, 집합상가 7.19%로 모두 2018년 말 대비 하락

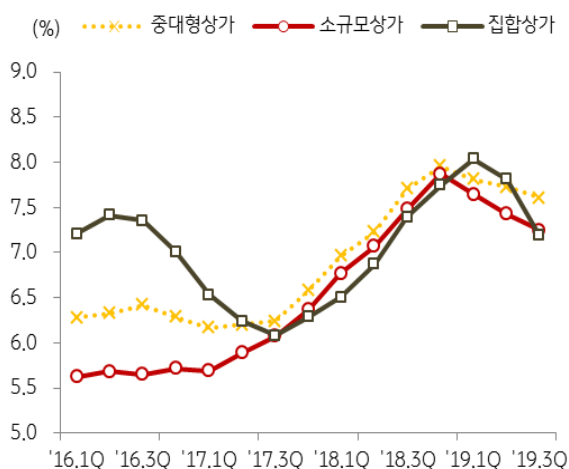
상가 경매 매각율과 매각가율 하락

- 2019년 서울 상가 경매건수는 243건으로 2018년(240건)과 유사한 수준이었으나 매각율과 매각가율은 모두 전년대비 하락
 - 2019년 서울 상가 경매 매각율은 20.6%로 전년대비 8.2%p 하락 하였으며 매각가율은 71.7%로 2018년 대비 7.2%p 하락
 - 상가 경매의 매각율과 매각가율은 모두 오피스텔, 근린시설 등 다른 수익형 부동산에 비해 낮은 수준

서울 상가 경매 시장 위축 우려

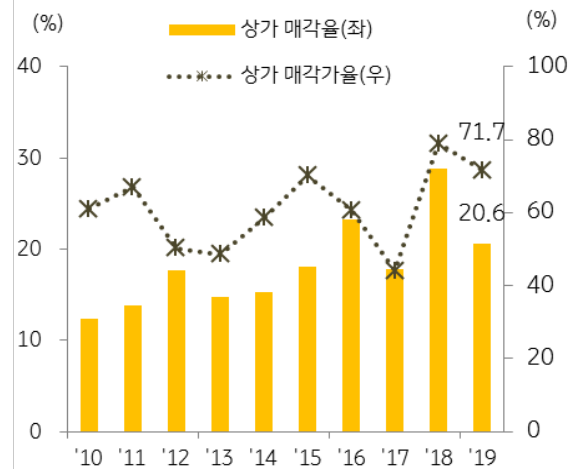
- 상대적으로 양호한 흐름을 보였던 서울 상가 시장도 공실률 상승, 투자수익률 하락 등 관련 지표가 악화되며 투자수요 감소가 예상
 - 경매는 상대적으로 저가매수에 따른 이점이 있지만 전반적인 상가 투자 수요 감소의 영향으로 당분간 관련 지표 악화가 지속될 전망

그림 21| 서울 상가 연간 투자수익률 추이



주: 연간투자수익률은 기준 시점 및 직전 3분기 수익률의 합
자료: 한국감정원

그림 22| 서울 상가 경매 매각율 및 매각가율 추이



자료: 법원경매정보

[오피스텔] 서울 오피스텔 공급 점진적 감소 속에 가격 상승세 둔화

서울 오피스텔 공급 감소세

- 2019년 서울 오피스텔 공급은 지난해 대비 소폭 감소
 - 서울 기준 오피스텔의 입주물량은 약 13.5천호로 전년(14.7천호) 대비 8.3% 감소
 - 2013년 이후 꾸준한 증가세를 보였던 오피스텔 공급은 2016년을 고점으로 점차 감소하는 추세
 - 또한 2019년에는 일부지역(송파, 강서구 등)에 국지적으로 증가했던 예년과 달리 전 지역에서 고르게 분포되어 공급
 - 다만, 2020년(13.6천호)과 2021년(7.0천호)에 예정되어 있는 물량이 여전히 적지 않아 시장에 대한 공급 부담은 여전히 상존

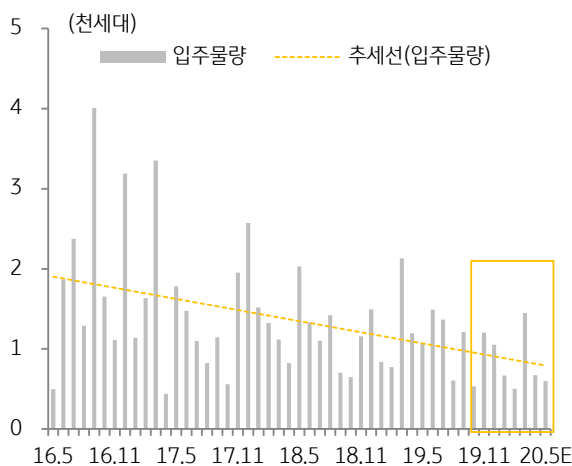
서울 오피스텔 매매 가격 상승폭 둔화

- 2019년 서울 오피스텔매매가격 상승세는 지속되었으나 상승폭은 둔화
 - 12월말 기준 서울 오피스텔의 일반거래가 평균가격은 약 2억 5,515만원으로 전년대비 약 3.4% 상승
 - 그러나 상승폭은 2019년 1월을 기점으로 꾸준히 낮아지는 상황

오피스텔 임대수익률 하락세 지속

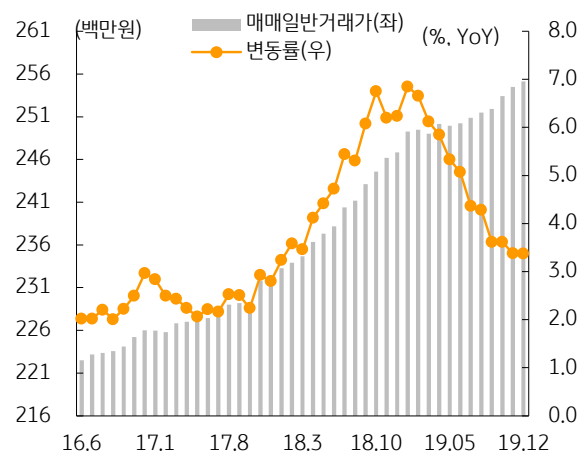
- 오피스텔 임대수익률은 지속 하락 추세인 반면 전세가격은 상승세
 - 2019년 12월말 현재 오피스텔 임대수익률은 4.53%로 지난해말 대비 0.12%p 하락
 - 반면, 전세가격(평균 19,748만원)은 전년대비 3.30% 상승하며 높은 매매가격대비 전세가격 비율(79.4%)을 견인

그림 23| 서울 오피스텔 입주(예정)물량 추이



자료: 부동산114

그림 24| 서울 오피스텔 일반거래가 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 전국 임대료 하락세 확산 및 공실률 지역별 양극화 심화

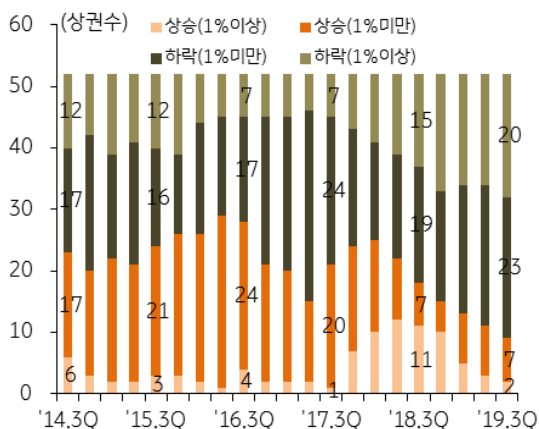
오피스 임대료 하락 권역 확대

- 2018년 이후 전국 주요 상권 소재 오피스 임대료 하락세 확대
 - 2019년 3분기 전국 52개 상권 중 전년동기대비 오피스 임대료가 하락한 상권은 총 43개로 82.7%의 비중을 차지하며, 이는 2014년 3분기 이래 최대 수준
 - 전년동기대비 임대료가 상승한 상권이 감소하는 가운데, 특히 1% 이상 상승한 상권은 2018년 2분기 12개에서 2개로 큰 폭으로 감소
 - 이에 반해 전년동기대비 임대료가 하락한 상권은 2018년 1분기 27개에서 지속 증가 중에 있으며, 특히 1% 이상 하락한 상권수가 큰 폭으로 증가
- 신규 오피스 공급 증가, 높은 공실률 부담 및 경기 둔화에 따른 지방 상권 침체 등으로 전국 오피스 임대료 하락세 확대

오피스 공실률 지역별 양극화 심화

- 지방 오피스 공실률 상승으로 지역별 양극화 심화
 - 2019년 3분기 기준 서울 오피스 공실률은 9.8%로 2019년 들어 감소세이며 전국 평균 대비 2%p 낮은 수준
- 6대 광역시 소재 오피스는 전국평균 대비 높은 공실률 수준을 유지하고 있는 가운데, 전반적으로 상승세
 - 울산, 광주, 대구 순으로 높은 공실률을 유지하는 가운데, 서울 포함 수도권과의 지역별 양극화 심화

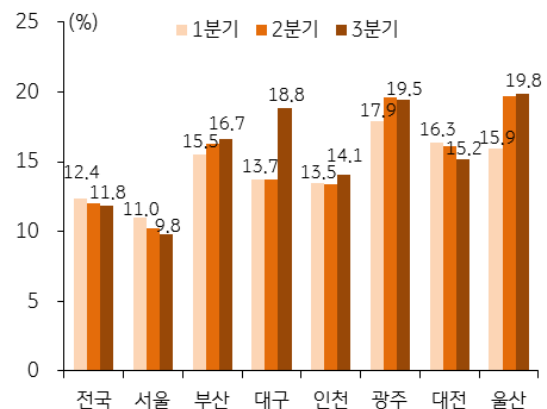
그림 25| 전년대비 오피스 임대료 증감 상권수 추이



주: 전국 52개 주요 상권(서울 22, 광역시 18, 기타 12)

자료: 한국감정원

그림 26| 1~3분기 서울시 및 6대 광역시 공실률 추이



자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 저금리 및 재고부족으로 가격 상승세 지속하나 상승폭은 둔화

주택판매건수 증가 및 가격상승세 지속

- 미국 주택가격은 9개월 연속 전월대비 상승, 판매건수도 증가세 유지
 - 10월 S&P/케이스윌러 20개 주요 도시 주택가격지수는 218.43으로 전월 대비 0.09% 상승(전년동월대비 +2.2%)
 - 10월 신규주택 판매건수는 연율 73만채로 전년동월대비 32% 증가, 기존 주택은 536만채로 전년동월대비 3.5% 증가

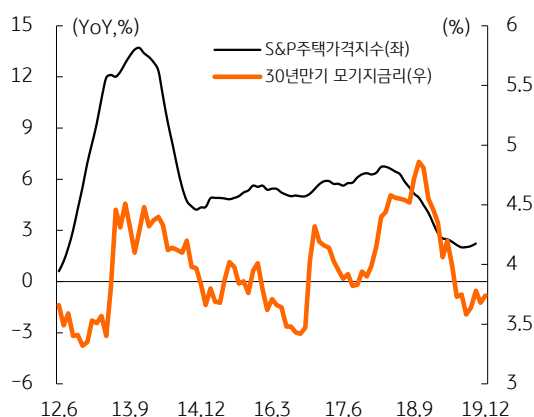
저금리로 주택시장 전망치는 긍정적

- 저금리 기조가 지속되면서 주택구매계층의 구매력은 향상, 건설업체도 향후 주택시장 전망에 대해 긍정적인 평가
 - 12월 NAHB주택시장지수는 76으로 1999년 이래 20년만에 최고치
 - ※ NAHB(National Association of Home Builders)는 전미주택건설협회가 건설업체를 대상으로 설문조사한 지수로, 50이상일 경우 판매전망이 긍정적
 - 신규주택 허가건수도 11월 148만호(전년동월대비 10.7% 상승)로 2007년 이후 최고치 기록, 착공건수도 136만건으로 최고수준 유지

높은 토지비, 인건비 로 저가주택 공급은 부족한 현실

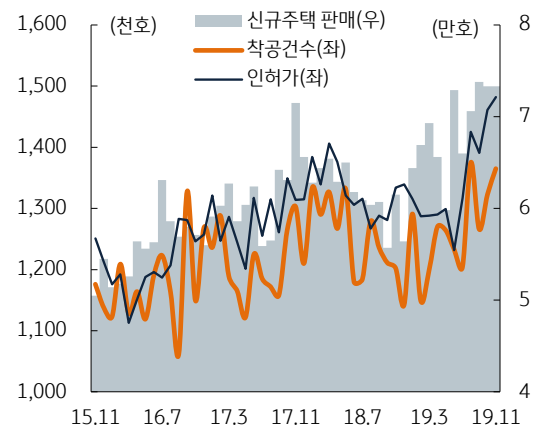
- 높은 부지구입비용 및 인건비로 건설업체가 고가주택 착공에 집중하면서, 수요가 많은 저가주택 공급은 여전히 부족한 상황
 - 신규주택의 중간가격은 약 33만 달러로 전년대비 7.2% 인상, 생애 첫 주택 구입자에게는 아직 부담스러운 가격 수준
 - ※ 신규주택 중 생애 첫주택구매자의 구매대상인 20만달러 이하 주택은 10% 수준
 - 부동산 시장조사업체 코어로직에 따르면, 2020년 3분기까지 미국 주택가격은 5.6% 상승할 것으로 예상

그림 27 S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 28 신규주택 판매 및 착공·인허가 건수 추이



자료: Bloomberg

[파리 주택시장] 저금리 장기화로 주택가격 급등, 버블 우려 대두

파리 주택가격 최고 수준 갱신

제한된 공급 및 투자 자본 집중으로 추가 상승여력 존재

- 파리 주택시장, 저금리로 주택시장에 투자수요 집중되며 가격 급등
 - 파리 아파트가격은 지난 2015년 2분기 이후 상승세 지속하며 5년 동안 26.5% 상승, 프랑스 전체 주택가격은 12.8% 상승
 - 이는 지난 5년간 저금리 정책이 유지되고 있는데다, 특히 파리의 경우 건축허가가 까다로운 도시계획법 때문에 신축주택 공급이 거의 이뤄지지 않았기 때문
 - 프랑스는 20년만기 모기지금리가 현재 1%대의 초저금리 상황
- 안정적인 경제상황, 저금리 유지, 제한된 주택공급 상황 등을 감안시 추가 상승 가능성도 높은 상황
 - 2024년 하계 올림픽 개최 예정과 더불어 그랜드파리 프로젝트 추진 등 호재로 인해 파리 주택시장 내 투자수요는 높을 것으로 예상
 - ※그랜드 파리 프로젝트는 유럽 최대 인프라 개발계획으로, 파리를 중심으로 대규모 지식기반집적지를 조성, 교통망 확대 등 다방면 계획을 포함한 장기 프로젝트
 - 글로벌 부동산 컨설팅회사인 나이트 프랭크에 따르면, 2020년 파리의 고급주택지 가격은 7% 상승할 것으로 전망
- 일각에선 초저금리 지속으로 부동산 버블에 대한 우려도 높은 상황
 - 스위스 금융그룹 UBS의 글로벌 버블지수에 따르면, 파리는 지난 1년간 주택가격이 급등하면서 올해 버블 위험지역에 포함

그림 29 프랑스 및 파리지역 아파트가격지수 추이

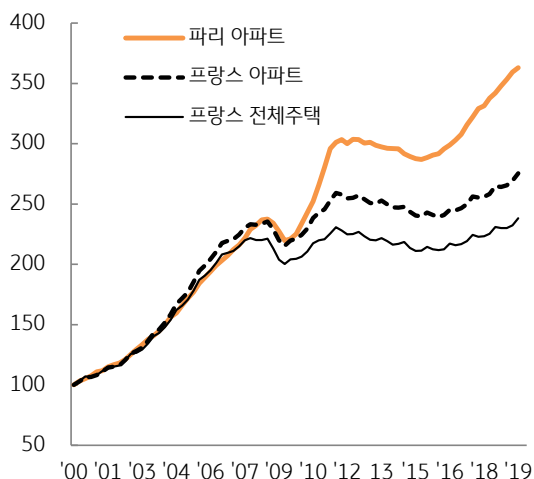
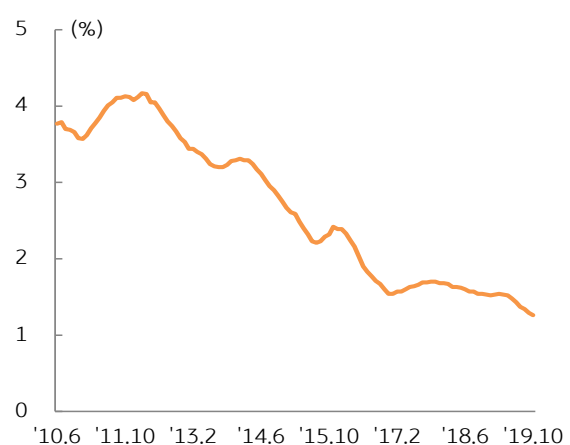


그림 30 신규 주택모기지 금리 추이



MEMO