

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택 가격** : 상승세가 둔화되고 있으며, 수도권 중심으로 '하락전망' 확대
 - 4월 주택매매가격은 코로나19 및 총선 결과로 상승폭 크게 둔화
 - 전국 KB부동산 매매전망지수(95.3)는 8개월만에 '하락전망'으로 전환
 - 주택전세가격(0.08%)의 상승폭도 둔화되었으나, 지역별 편차가 큰 상황
- **주택 거래** : 3월 주택매매거래량, 전월대비 소폭 감소에도 불구하고 여전히 높은 수준
 - 3월 거래량은 10.9만호로 3개월 연속 높은 수준이나 4월 이후 증가세 둔화 폭은 확대
 - 3월 미분양아파트는 3만 8,304호로 분양물량 감소와 함께 안정세 지속
- **주택 공급** : 4월 분양·입주 물량 전반적으로 위축, 입주물량은 하반기 증가 예정
 - 분양물량은 약 1.6만호에 불과, 분양예정물량은 많은 상황이나 분양 지연이 지속
 - 아파트 입주물량은 약 2.1만호로 대구, 부산 등 일부지역 제외하고는 안정세
- **토지** : 수도권 및 지방광역시를 중심으로 토지가격 상승세 크게 둔화
 - 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.27% 상승, 전지역에 걸쳐 상승세 둔화
 - 토지거래량은 38만 필지로 전월대비 3.2% 증가하며 상승세 유지
- **주택금융시장** : 주택담보대출 증가세 지속, 부동산펀드 신규 설정액 증가
 - 주택담보대출 금리는 횡보하고 있으며, 수요는 높은 수준 지속
 - 부동산 펀드 신규 설정액은 해외 부문 회복으로 다시 1조원 상회

[상업용 시장]

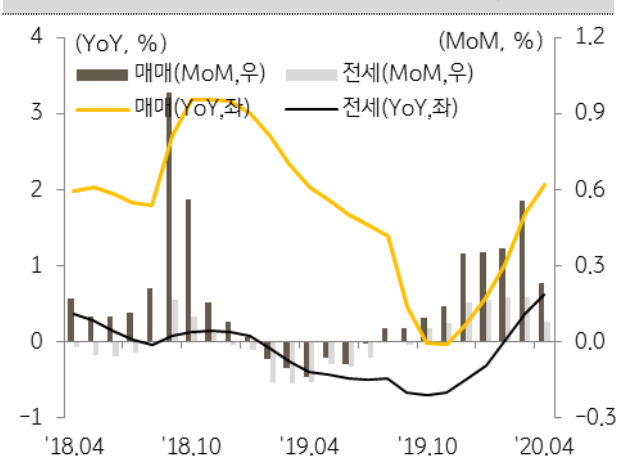
- **상가** : 투자 리스크 확대로 상가 분양시장 침체 가능성 증가
 - 상가 분양물량이 크게 감소한 가운데 분양가격 상승세는 지속
 - 전반적으로 상가시장 투자 리스크가 확대되며 분양시장 영향도 불가피
- **오피스텔** : 투자 심리 위축 영향으로 서울 오피스텔 매매가격 하락
 - 4월 서울지역 오피스텔 매매가격은 전월대비 -0.01%로 11개월만에 하락
 - 경기지역 오피스텔 상반기 입주물량은 전기대비 크게 둔화
- **오피스** : 사모형 부동산 펀드 중심의 수도권 소재 오피스 투자 지속
 - 1분기 신규 오피스 투자 리츠는 전체의 18.8% 비중 차지
 - 부동산 펀드의 순자산총액은 100조원을 돌파한 가운데, 1분기 8건을 국내 오피스에 투자

[주택 가격] 상승세 둔화되고 있으며, 수도권 중심으로 '하락전망' 확대

■ 4월 전국 주택매매가격(0.23%)은 코로나19 및 총선 결과로 상승폭 크게 둔화

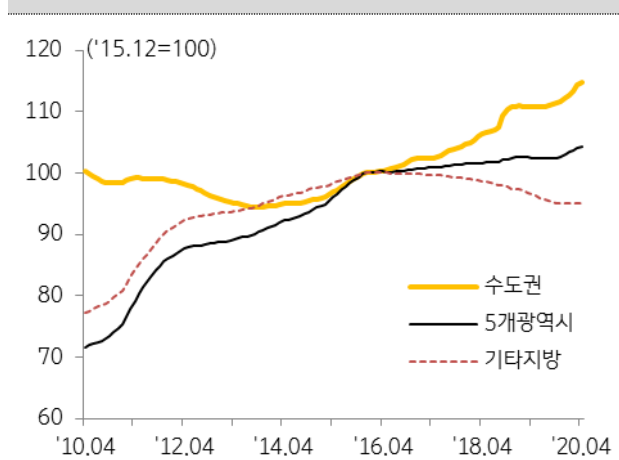
- 코로나19 장기화로 인한 경제 충격 우려와 총선 결과 부동산 안정화 기조가 지속될 것으로 예상되면서 주택매매가격 상승폭은 전월대비 절반으로 축소
- 전세가격(0.08%) 또한 전월대비 상승폭이 둔화되었으나, 매매가격에 비해 수급현황에 따라 편차가 많이 발생하고 있으며 지역별 가격 상승의 우려도 지속

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

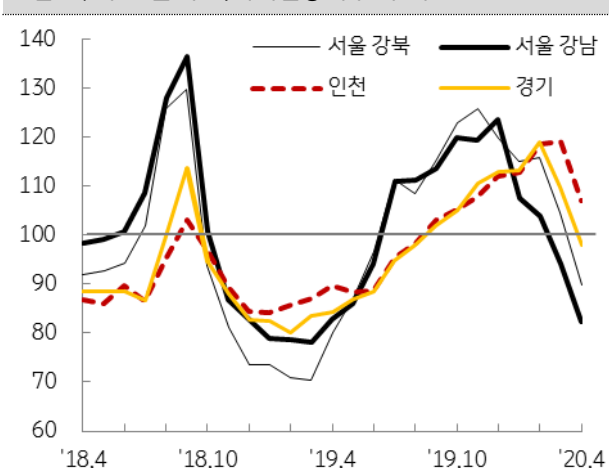


자료: KB국민은행

■ 4월 전국 KB부동산 매매전망지수(95.3)는 8개월만에 '하락전망'으로 전환

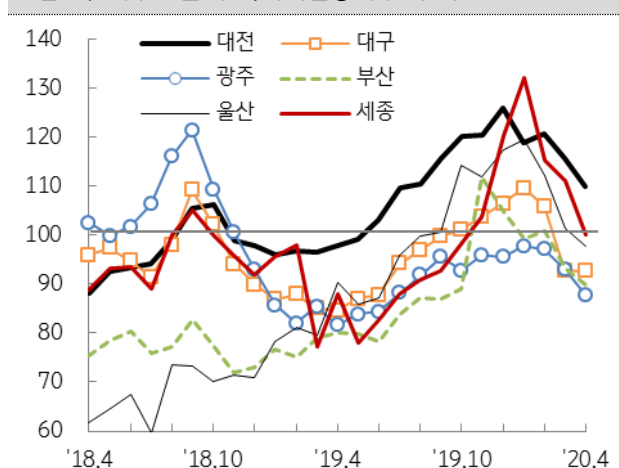
- 수도권 전망이 크게 하락한 가운데, 특히 서울 강북지역이 가장 큰 하락폭(-13.2)을 기록하면서 강남지역에 이어 '하락전망'으로 전환(104.4→89.8)
- 5대광역시의 경우 대전을 제외하고 모두 '하락전망'이 커졌으며 세종시도 보합

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



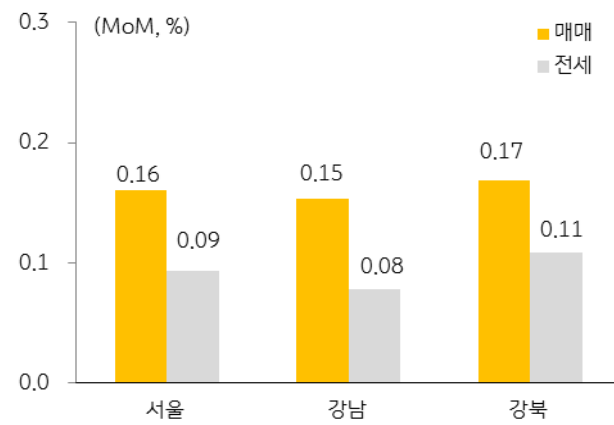
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 강남권 하락 전환되면서 수도권 전반적인 상승폭 크게 둔화

■ 서울 주택매매가격은 강남 지역을 중심으로 하락세 확대되기 시작

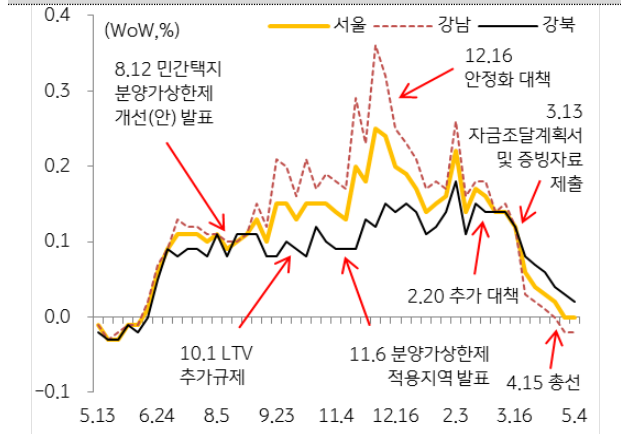
- 4월 서울 주택매매가격은 주택시장의 불확실성이 지속되면서 상승폭이 둔화되었으며, 강남권 중심으로는 하락세 지속
- 강남3구의 경우 6주 연속 하락세를 보이고 있으며, 강남구·송파구는 총선 이후 하락폭 확대

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

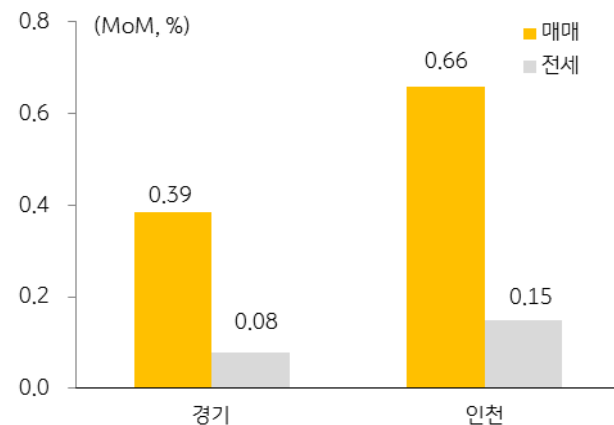


자료: KB국민은행

■ 경기와 인천의 매매가격 상승세는 둔화, 전세가격은 대체로 안정세

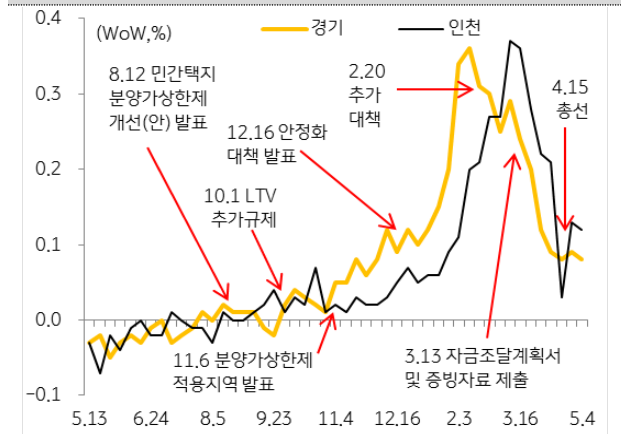
- 부동산 시장의 상승 기대감이 줄어들면서 투자수요가 집중되던 경기 및 인천의 매매가격 상승세 크게 둔화
- 군포(3.69%→1.39%), 인천 연수구(2.35%→1.09%) 등 지역에서 상승폭 절반 이하로 축소
- 반면 전세가격은 대부분 지역에서 안정세를 보이고 있으나, 작년 기록적인 전세가격 상승률을 보였던 과천(-0.98%)은 최근 입주물량 증가와 청약 거주기간 강화(1년→2년)로 하락세 지속

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



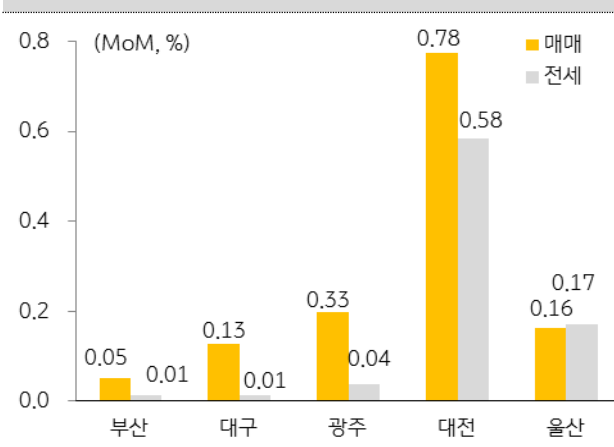
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 높은 상승세 지속되던 대전·세종도 단기간에 상승폭 급감

■ 대전을 제외한 5대광역시 주택매매가격 보합세

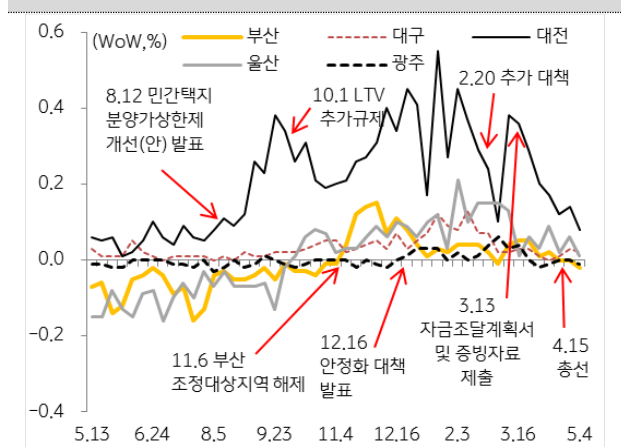
- 대전을 제외한 5대광역시 매매가격은 보합수준을 유지하고 있으며, 높은 상승세가 지속되던 대전도 3월 이후 상승폭 축소
- 부산과 광주의 주간매매가격(5.4일 기준)은 하락으로 전환하였으며, 대전도 0.08%를 기록하면서 상승폭 크게 둔화

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

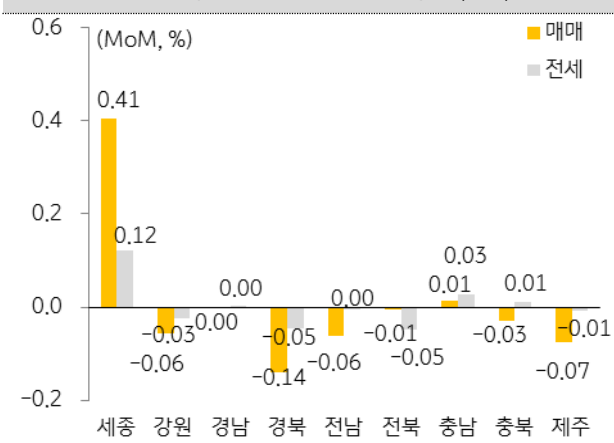


자료: KB국민은행

■ 기타지방 매매가격 안정세 지속되며, 세종 또한 상승폭 크게 둔화

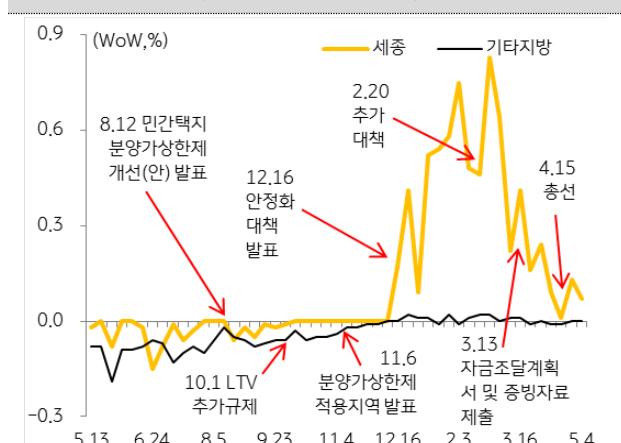
- 연초부터 공급감소의 영향으로 높은 상승률이 지속되던 세종 매매가격은 최근 상승률이 크게 줄어들면서 전월 2%가 넘는 상승률이 0.41%까지 축소
- 기타지방 매매가격은 장기간의 하락세가 진정되었으나, 국내 경제 불확실성에 대한 우려가 증가하면서 상승 여력은 크지 않은 상황

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



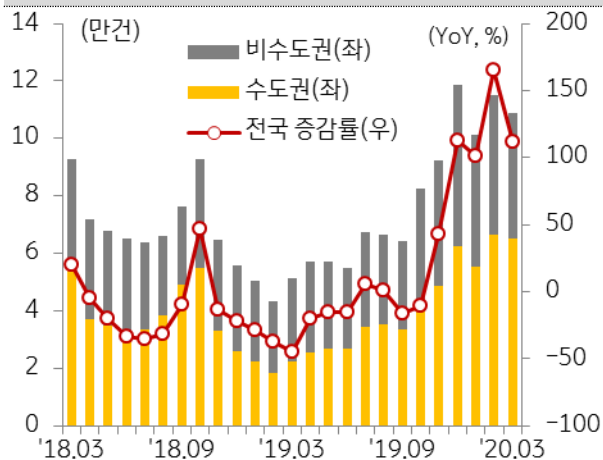
자료: KB국민은행

[주택 거래] 3월 주택매매거래량, 전월대비 소폭 감소에도 불구하고 여전히 높은 수준

■ 3월 주택매매거래건수는 10.9만호로 3개월 연속 10만건을 상회

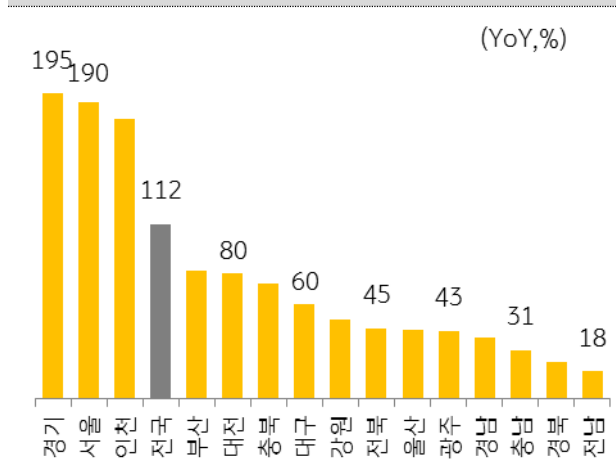
- 전월대비 5.7% 감소했으나, 전년동월대비로는 111.6% 증가한 수치
 - 전년동기대비 모든 지역이 증가했으며, 수도권에서 거래량이 크게 증가
- 거래량은 상당히 높은 수준이나 4월 이후 증가세 둔화 폭은 확대될 것으로 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(3월)

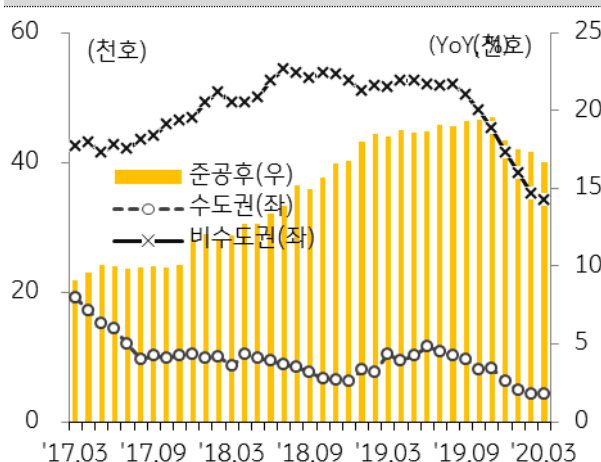


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 분양물량 감소와 함께 안정세 지속

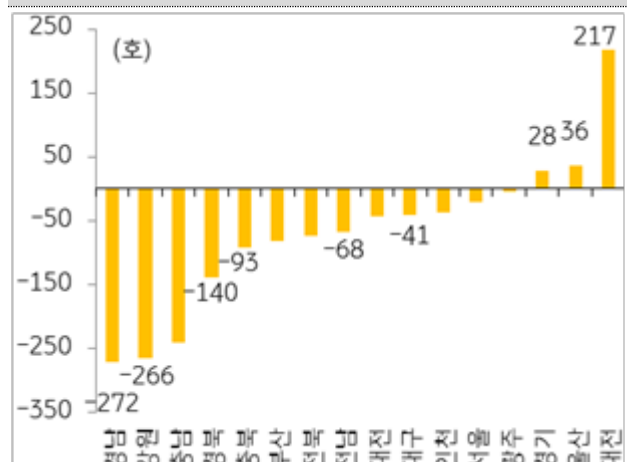
- 3월 미분양아파트는 3만 8,304호로 전월대비 1,152호 감소
 - 지난해 말까지 지속적으로 증가하던 준공후미분양도 올해 들어 지속적으로 감소
- 새아파트 선호현상과 함께 분양이 지난해 12월 이후 2만호 이하로 공급된 것도 원인으로 작용

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(3월)



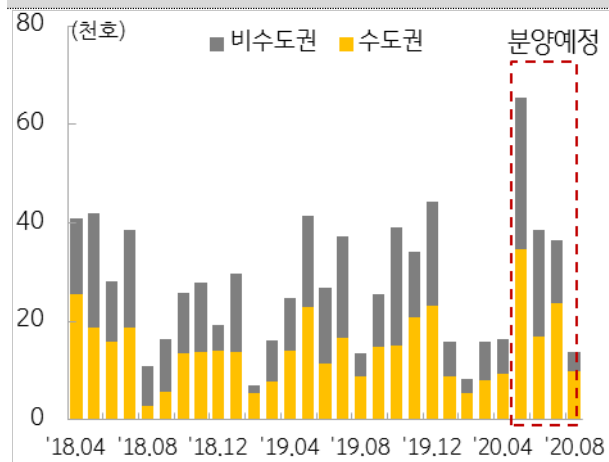
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양·입주 물량 전반적으로 위축, 입주물량은 하반기 증가 예정

■ 4월 분양물량은 약 1.6만호에 불과, 1~4월 분양물량은 전년동기대비 27.2% 감소

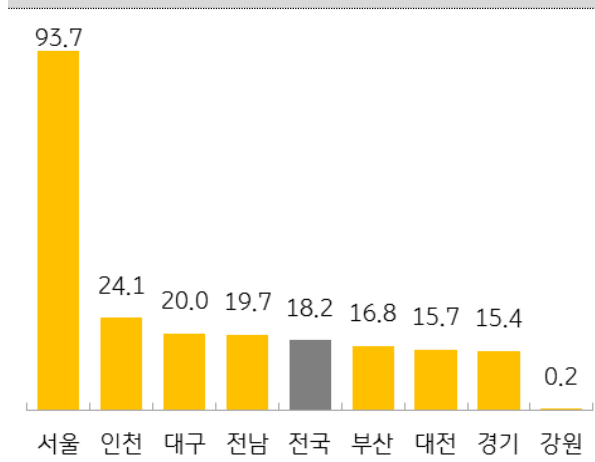
- 코로나19 등의 영향으로 분양이 지연되면서 2개월 연속 2만호 이하로 공급
 - 분양예정물량은 많은 상황이나 분양이 계속 지연되고 있으며, 이러한 현상은 당분간 지속 전망
- 청약경쟁률은 서울이 압도적으로 높으나 타 지역도 전반적으로 높은 경쟁률 지속

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(4월)

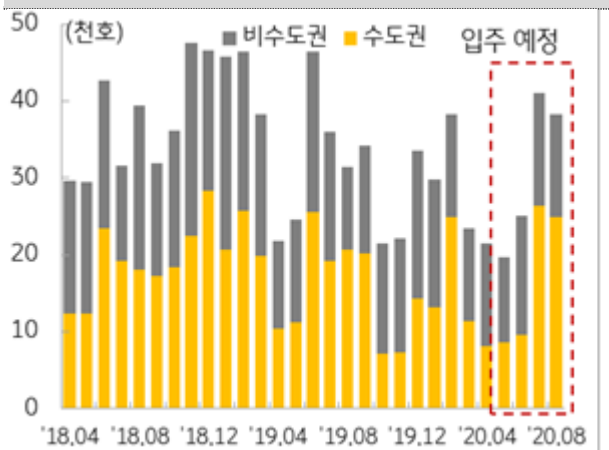


자료: 부동산114

■ 일부지역을 제외하고 대부분 지역에서 입주물량 안정세

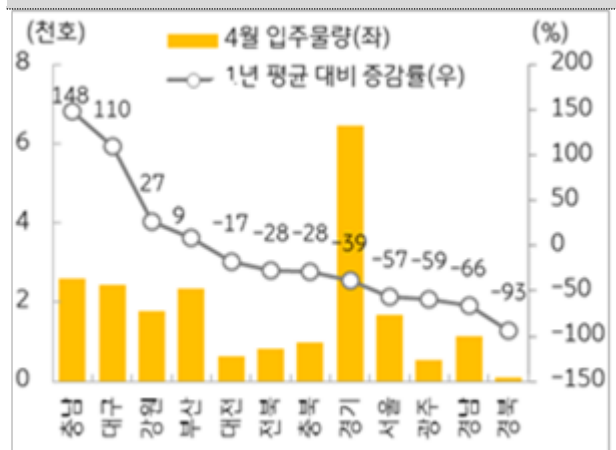
- 4월 입주물량은 2.1만호로 충남, 대구, 강원, 부산을 제외한 전 지역에서 감소
- 상반기에는 월 2만호 수준의 물량이 공급될 예정이며 하반기 이후 경기도를 중심으로 증가 예정

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(4월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

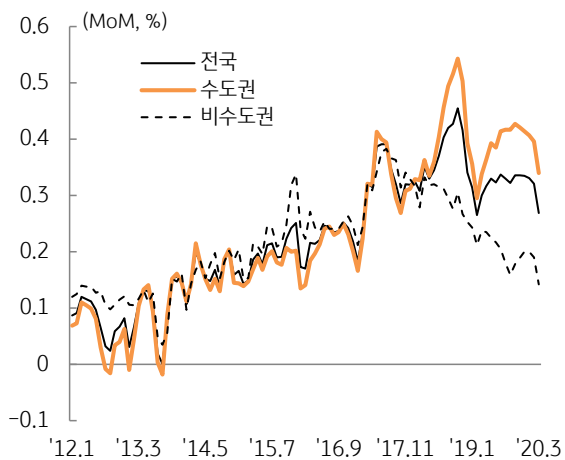
자료: 부동산114

[토지] 수도권 및 지방광역시를 중심으로 토지가격 상승세 크게 둔화

■ 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.27% 상승, 전지역에 걸쳐 가격 상승세 둔화

- 신도시 지정 등 호재로 수도권(0.34%) 토지가격은 상승세 지속
 - 인천(0.35%)을 비롯해 서울·경기(0.34%)는 높은 상승세를 유지
- 다만 토지가격 강세를 보인 대전, 세종의 경우 전월대비 0.1%p 이상 하락하면서 둔화세 시현

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (3월)

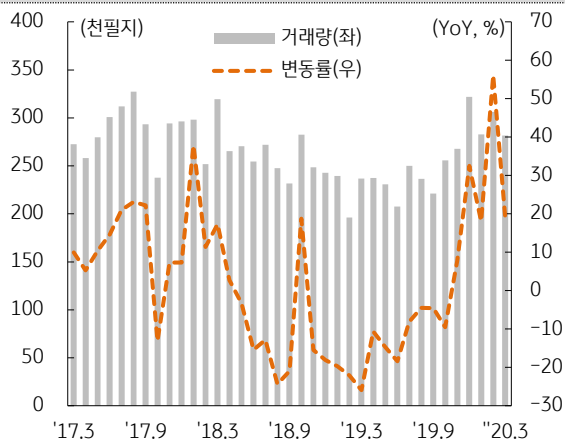
| | | | |
|----|------|----|-------|
| 전국 | 0.27 | 경기 | 0.34 |
| 서울 | 0.34 | 강원 | 0.15 |
| 부산 | 0.20 | 충북 | 0.13 |
| 대구 | 0.19 | 충남 | 0.11 |
| 인천 | 0.35 | 전북 | 0.18 |
| 광주 | 0.31 | 전남 | 0.27 |
| 대전 | 0.37 | 경북 | 0.11 |
| 울산 | 0.04 | 경남 | 0.04 |
| 세종 | 0.30 | 제주 | -0.32 |

자료: 한국감정원

■ 3월 전국 토지 거래량은 38만 필지로 전월대비 0.5% 감소

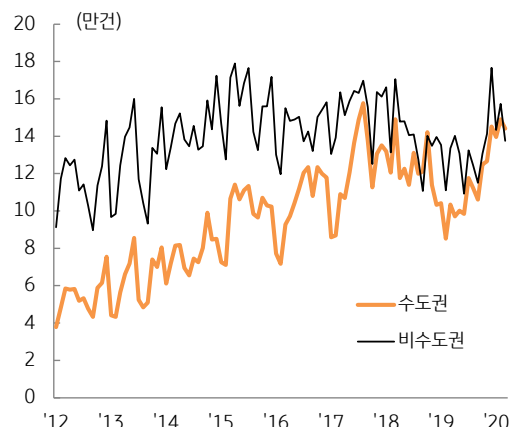
- 수도권 토지거래량은 전월대비 3.2% 증가하며 상승세를 유지, 최근 3기신도시 지정 등 개발호재 등에 기인한 것으로 파악
 - 경기지역 토지거래량은 약 8.6만건으로 전월대비 1.5% 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



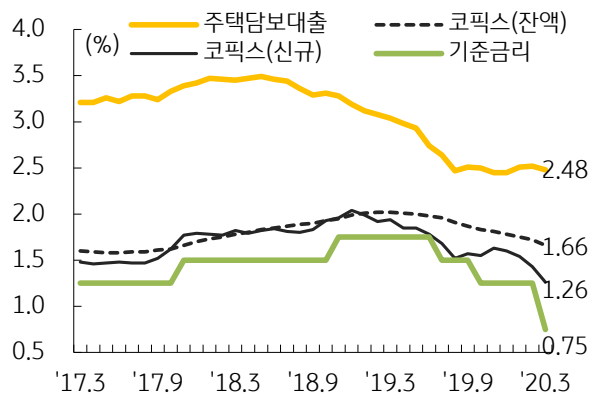
자료: 한국감정원

[주택 금융] 주택담보대출 증가세 지속, 부동산펀드 신규 설정액 전월대비 증가

■ 주택담보대출 금리는 횡보, 수요는 높은 수준 지속

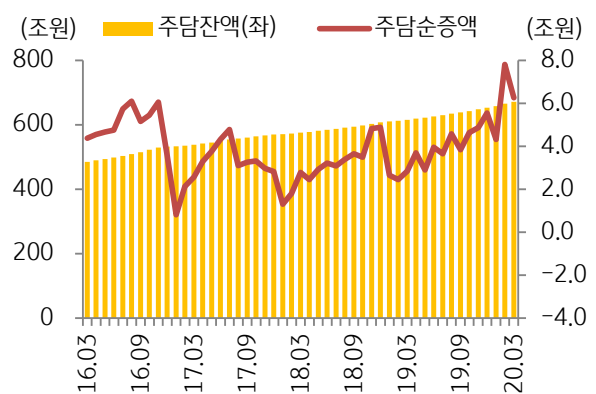
- 기준금리 하락은 3월 중순이므로 4월 이후 주택담보대출 신규 대출금리 하락 전망
- 20년 2월까지 서울/경기 아파트 매매 및 전세 거래량이 여전히 높은 수준을 기록하고 있기 때문에, 주택담보대출 순증액은 당분간 높게 지속될 수 있음

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 주택담보대출 규모 추이

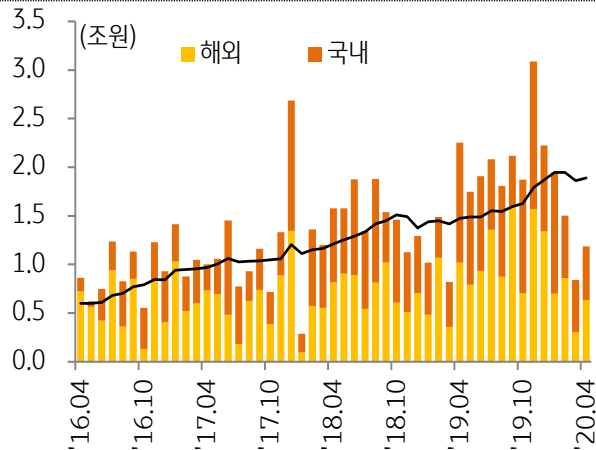


자료: 한국은행

■ 부동산펀드 신규설정액 해외 부문 회복으로 다시 1조원 상회

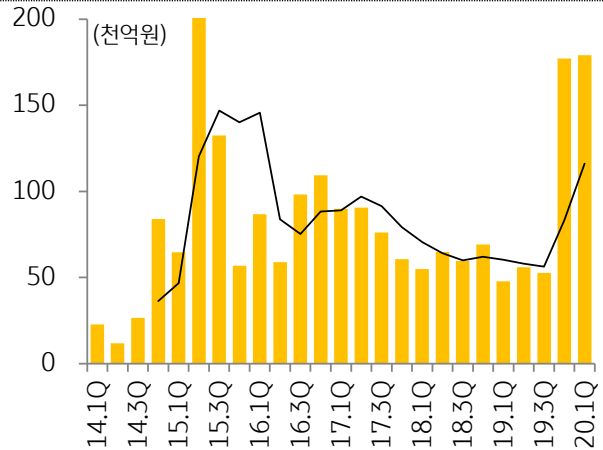
- 부동산펀드 해외 신규 설정금액이 110% 증가하면서(3,000억원→6,300억원), 전월 1조원을 하회했던 신규 설정금액이 다시 1.19조원으로 상승
- 서민형 안심전환대출 영향으로 19.4Q 및 20.1Q MBS 규모 급증

그림 26 부동산펀드 신규설정금액 추이(원본기준)



자료: 금융투자협회

그림 27 주택담보대출 MBS 추이



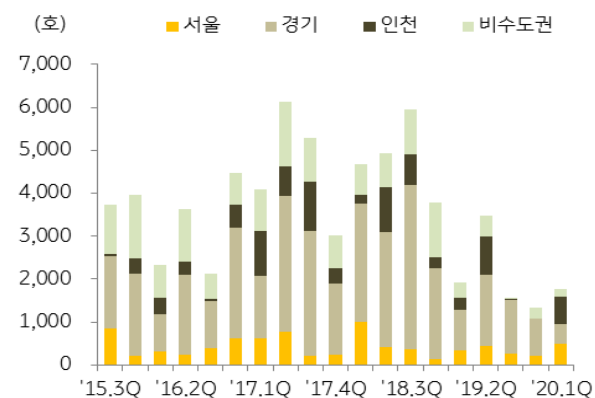
자료: 금융감독원

[상가] 투자 리스크 확대로 상가 분양시장 침체 가능성 증가

■ (분양) 상가 분양물량이 크게 감소한 가운데 분양가격 상승세는 지속

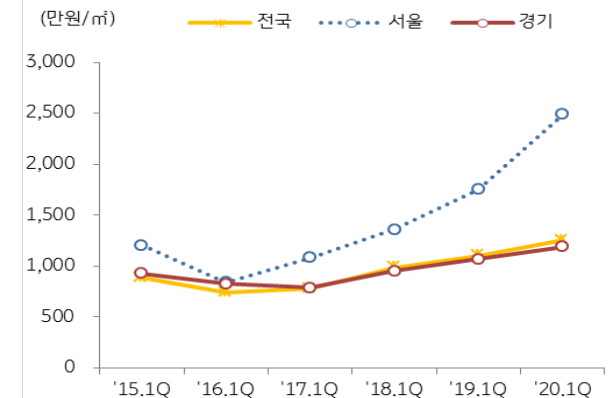
- 2018년 4분기 이후 상가 분양물량이 큰 폭의 감소세를 보이고 있으며, 2020년 1분기 전국 분양물량은 1,763호로 단기 고점인 2018년 3분기의 30% 수준
- 반면, 분양가격은 서울을 중심으로 상승세가 지속되고 있는데 이는 상대적으로 입지여건이 양호하고 분양가격이 높은 지역을 중심으로 분양이 집중되었기 때문

그림 28 | 지역별 상가분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 29 | 상가 분양가격 추이

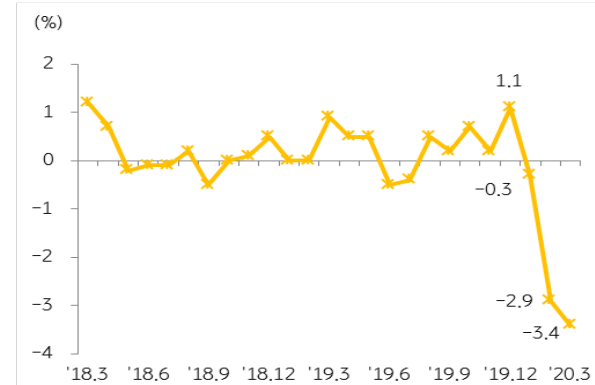


자료: 부동산114

■ (전망) 전반적으로 상가시장에서 투자 리스크가 확대되며 분양시장 영향도 불가피

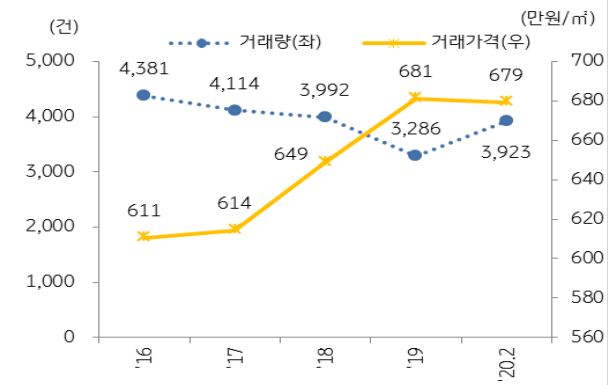
- 자영업 경기침체로 임대수요 기반이 크게 약화되며 공실 증가 및 장기화, 임대수익률 하락 등이 예상되는 가운데 높은 분양가는 투자 결정에 부담요인이 될 것
- 2020년 들어 매물이 증가하며 집합상가 거래량이 늘고 가격은 하락세로 전환된 점도 신규 분양상가에 대한 투자수요 감소로 이어질 수 있는 상황

그림 30 | 전월 대비 소매판매액지수 증감률



자료: 통계청

그림 31 | 수도권 집합상가 거래량 및 거래가격 추이



주1: 상가에는 근린생활시설, 판매시설이 포함되며 지분거래는 제외

주2: 거래량은 1~2월 누적거래량

자료: 국토교통부 실거래자료 분석

[오피스텔] 투자 심리 위축 영향으로 서울 오피스텔 매매가격 하락

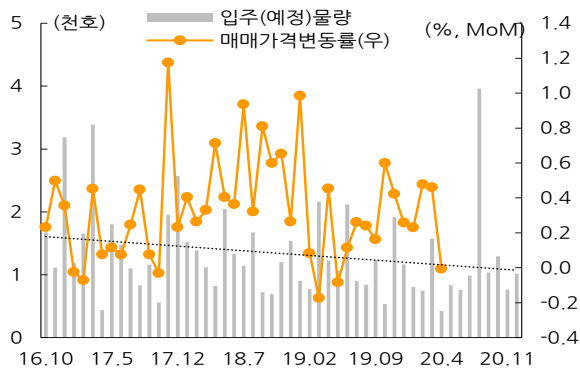
■ 4월 서울지역 오피스텔 매매가격은 전월대비 하락

○ 서울 오피스텔 매매가격은 전월대비 -0.01%로 11개월만에 하락

• 반면 전세가격은 전월대비 0.07% 상승하며 매매대비 전세가격 비율은 80.0%를 기록하며 조사이래('10.7월) 최고치를 경신

○ 임대수익률은 하락 추세가 이어지는 가운데 4월 기준 4.49%를 기록(전월대비 -0.01%p)

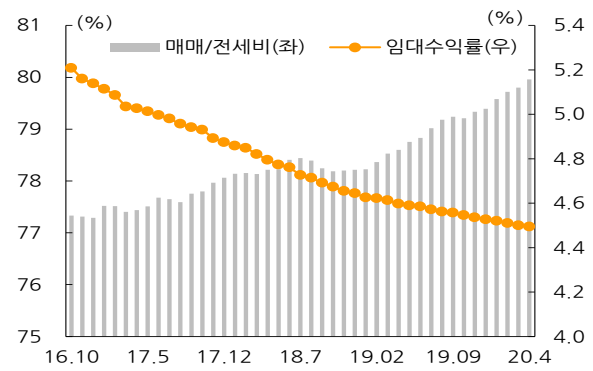
그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



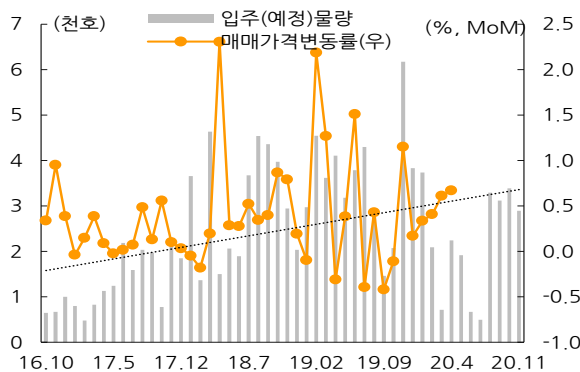
자료: KB국민은행

■ 경기지역 오피스텔 상반기 입주물량은 전기대비 크게 둔화

○ 4월 기준 경기지역 오피스텔 일반거래가는 2억 1,001만원으로 전월대비 0.67% 상승

• 경기지역의 경우 큰 폭으로 증가하던 신규 공급물량이 상반기 다소 주춤하며 가격 상승을 견인한 것으로 추정('20.상 11,371호 예정, 전기대비 -45%)

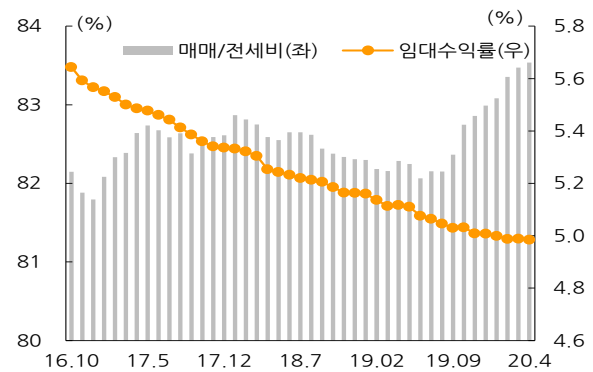
그림 34| 경기 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 35| 경기 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



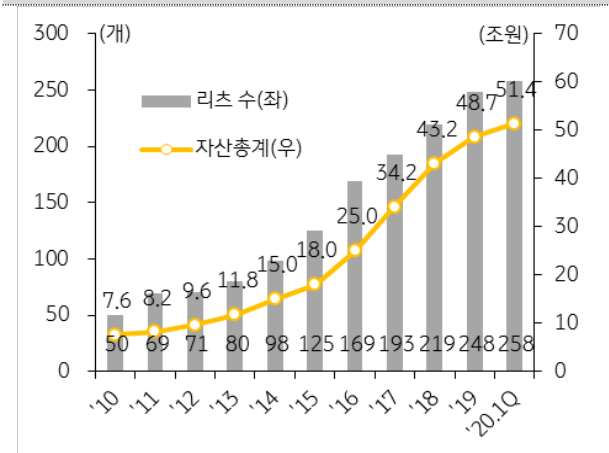
자료: KB국민은행

[오피스] 사모형 부동산 펀드 중심의 수도권 소재 오피스 투자 지속

■ (리츠) 1분기 신규 오피스 투자 리츠는 3건(국내 2, 해외 1)으로 전체의 18.8% 비중 차지

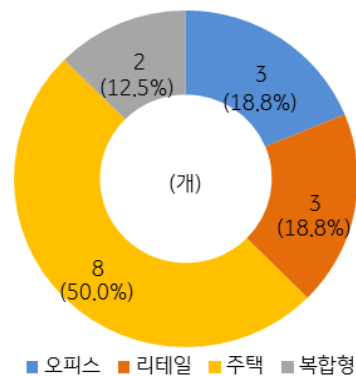
- 2020.1Q 운용 중인 리츠수(자산총액)는 258건(51.4조원)으로 전년말대비 10건(2.7조원) 증가
- 1분기 신규 리츠의 투자자산은 오피스 3건, 리테일 3건, 주택 8건 및 복합형 2건으로 오피스 섹터의 경우 서울 및 경기지역, 대전지역 및 벨기에 브뤼셀 소재 오피스에 투자

그림 36 리츠 수 및 자산규모 변동 추이



자료: 리츠정보시스템

그림 37 '20.1Q 유형별 신규 인가(등록) 리츠 수

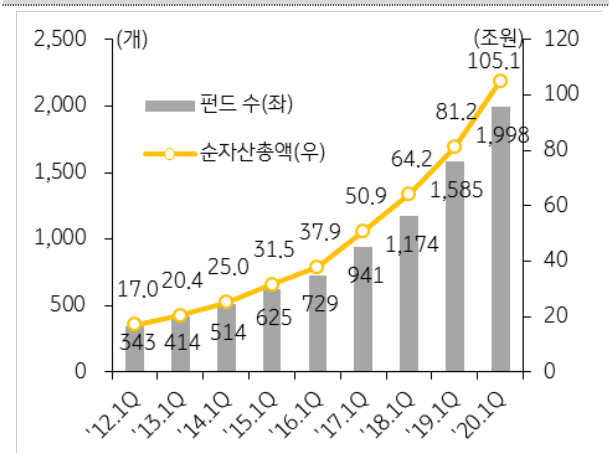


자료: 리츠정보시스템

■ (부동산펀드) 순자산총액이 100조원을 돌파한 가운데, 1분기 8건을 국내 오피스에 투자

- 2020.1Q 운용 중인 부동산펀드수(순자산총액)는 1,998건(105.1조원)으로 전년동기대비 각각 26.1%, 29.5% 증가
- 1분기 신규 오피스 투자 펀드는 CBD 3건, GBD 2건, 기타지역 2건, BBD 1건 등 총 8건 설정

그림 38 부동산펀드수 및 순자산총액 추이



자료: 금융투자협회

그림 39 1분기 신규 국내 오피스 투자 펀드 설정 현황

| 구분 | 펀드명 | 설정일 |
|--------|-------------------------|-------|
| CBD | 이지스제22호전문투자형사모부동산투자회사 | 01.08 |
| | 인트라스코어전문투자형사모부동산투자신탁제1호 | 01.09 |
| | 마스틴전문투자형사모부동산투자신탁제79호 | 01.31 |
| GBD | 케이알전문투자형사모부동산투자신탁제17호 | 02.14 |
| | 메테우스전문투자형사모부동산투자신탁제3호 | 03.31 |
| Others | 한강국내전문투자형사모부동산투자신탁14호 | 03.18 |
| | 엘바전문투자형27호사모부동산투자회사 | 03.27 |
| | 케이알전문투자형사모부동산투자신탁제18호 | 03.31 |

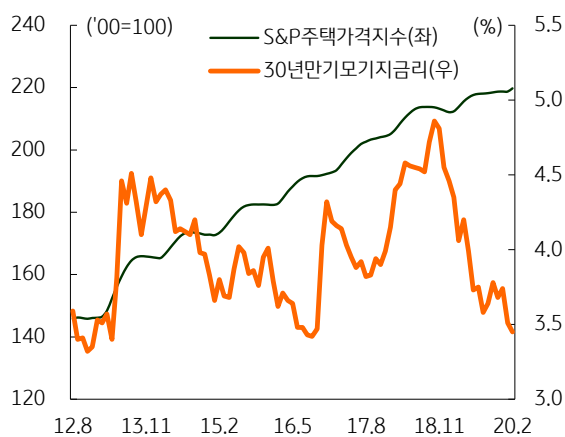
자료: 에비슨영 코리아(주)

[미국 주택시장] 코로나19 확산으로 건축업체 체감경기는 금융위기 이후 최악

■ 미국 주택가격, 수요 감소에도 불구하고 공급부족으로 소폭 상승

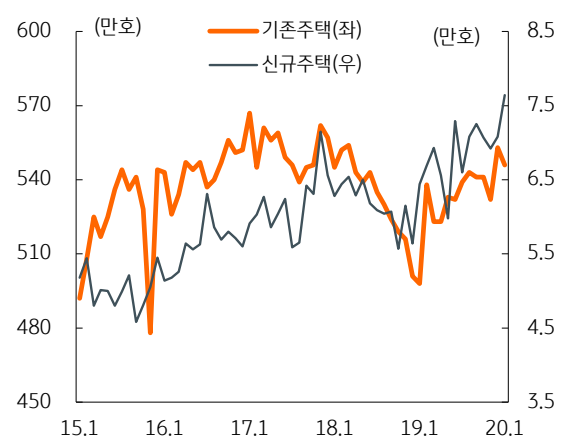
- 2월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 219.75로 전월대비 0.48% 상승
- 기존주택 매매건수는 각각 연율 546만채로 전월대비 1.3% 감소
 - 코로나19 확대로 집을 보러다니지 못하면서 주택수요가 낮아졌으나, 시장내 매물로 나온 물량도 크게 감소

그림 40 | S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 41 | 기존 및 신규주택 매매건수 추이

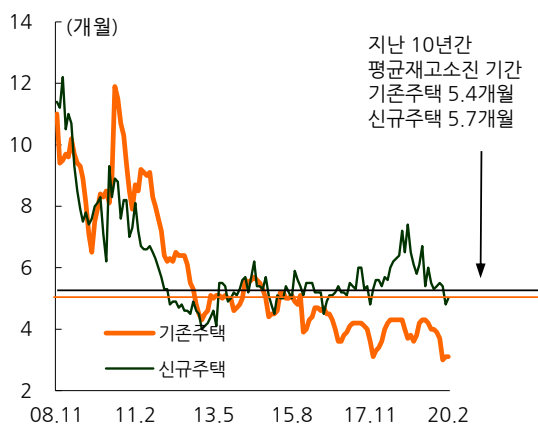


자료: Bloomberg

■ 건설업체 체감경기는 8년만에 최저 수준으로 하락

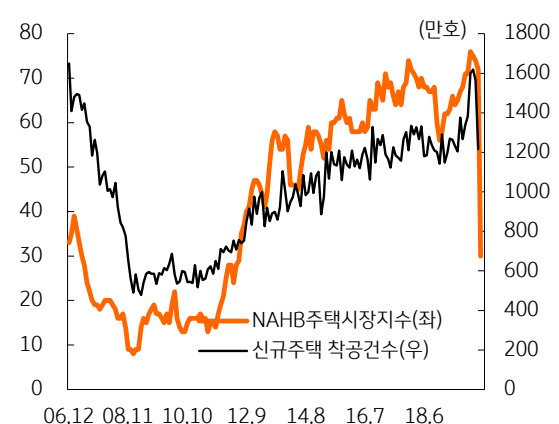
- 전미주택건설협회(NAHB)의 4월 주택시장지수는 30(전월 지수 72)으로 급락
 - 코로나19 장기화에 따른 미국 경기가 더욱 악화될 가능성이 제기되면서, 향후 주택시장에도 여파가 확대될 가능성 부각

그림 42 | 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

그림 43 | 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



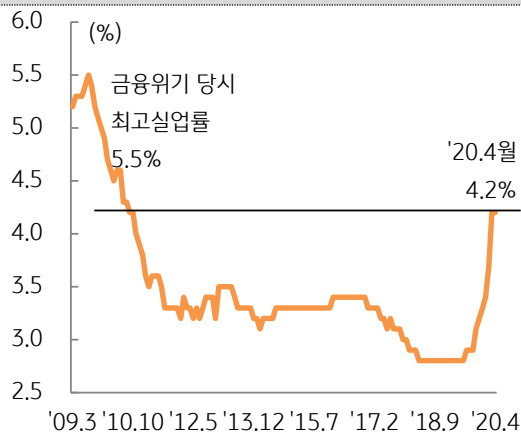
자료: Bloomberg

[홍콩 주택시장] 코로나19에 따른 고용시장 불안, 주택가격 급락으로 이어질 우려

■ 홍콩 시위와 더불어 코로나19가 장기화되면서 홍콩 주택수요는 크게 위축

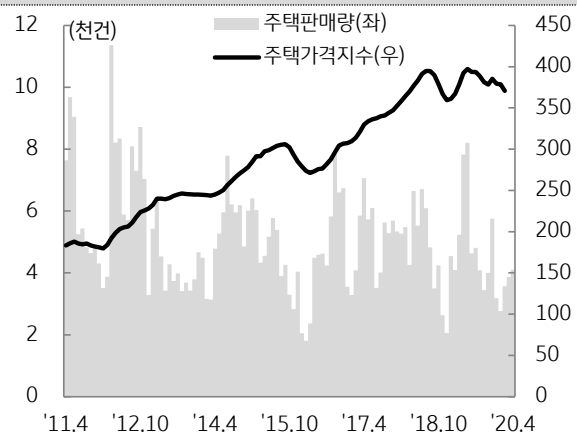
- 홍콩 실업률은 5개월 연속 상승하면서 4월 4.2%를 기록, 2010년 이후 최고 수준
 - 지난해 홍콩 시위로 고용시장 불안이 지속되는 가운데, 코로나까지 확대되면서 실업률은 빠르게 상승
- 시위에 따른 사회불안과 코로나19 장기화로 주택수요는 크게 위축된 반면, 매각을 원하는 주택 소유자들은 증가하고 있는 것으로 파악

그림 44| 홍콩 실업률 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 홍콩 주택판매량과 주택가격지수 추이

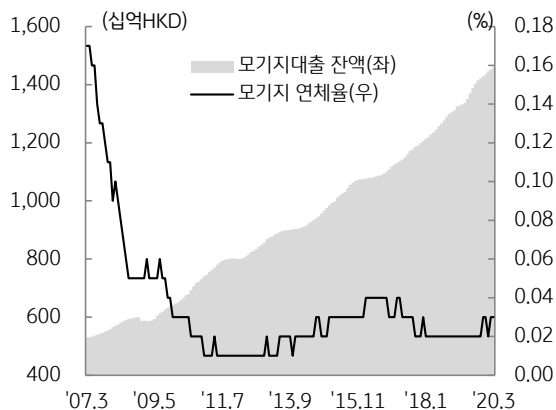


자료: Bloomberg

■ 고용시장 불안 확대, 홍콩 부동산가격 하방 압력으로 작용할 전망

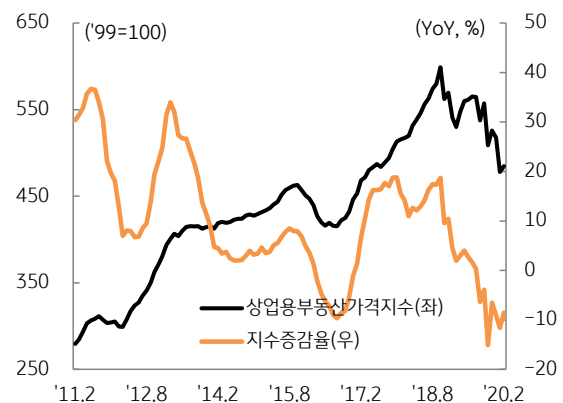
- 글로벌부동산컨설팅회사인 쿠시먼웨이크필드는 홍콩 실업률이 크게 상승함에 따라, 올해 주택가격은 20%까지 하락할 것으로 예상
 - 한편 8개월 연속 임대료도 하락하는 등 상업용부동산 시장도 불안한 모습

그림 46| 매수문의 변화(2020년 3월 3주 기준)



자료: Bloomberg

그림 47| 주택 경매건수 및 낙찰률 추이



자료: Bloomberg

MEMO