

부동산시장 동향 <Summary>

- 주택 가격 : 전국 주택매매가격(8월, 0.21%) 상승폭 확대, 5년 연속 상승하면서 최장기간 지속
 - 서울 주택매매가격(8월, 0.43%) 금융위기 이후 최대폭 상승
 - 광역시 주택매매가격(8월, 0.03%)은 지역별로 상승/하락 추세 고착화
 - 지방은 주택매매가격(8월, -0.14%), 전세가격(8월, -0.13%) 동반 부진 지속
 - 수도권 매매전망지수(8월, 109.8) '상승전망' 전환
- 주택 거래 : 준공후 미분양아파트 비중 2016년 이후 최고치
 - 7월 전국 주택매매거래는 6.4만호로 4개월 연속 감소
 - 7월 전국 아파트 미분양 물량은 6.3만호로 4개월 연속 증가 (수도권 감소, 비수도권 증가)
- 주택 공급 : 8월 아파트 분양물량은 1.1만호로 전월대비 크게 감소
 - 7월까지 월 평균 1만호를 상회하던 경기도 분양물량이 8월 1,682호로 급감
 - 8월 입주물량은 3.6만호로 전월대비 17.8% 증가, 연말까지 지속 증가 예상
- 토지 : 지역주력산업 위축 여파로 경남·경북지역 토지거래량 감소
 - 남북 경협 호재로 파주·강원 일부지역이 토지가격 상승세 주도
- 주택금융 : 주택담보대출 금리와 연체를 모두 장기 안정 지속
 - 7월 주택담보대출 잔액은 3.1조원 증가하여 전월대비 증가폭 소폭 감소
- 부동산금융 : 8월 부동산펀드 신규설정액은 1.88조원으로 역대 두번째 수준
 - 2분기 부동산 신탁 수탁고는 4.8% 증가
- 상가 : 지역 주력산업 불황지역을 중심으로 상권 침체 확대
 - 2분기 전국 중대형 상가 투자수익률은 1.72%로 전기 수준 유지
- 오피스텔 : 입주물량 확대 영향으로 가격 상승률 둔화
 - 2018년 입주(예정)물량은 7.6만호로 전년대비 47% 증가
- 오피스 : 자본수익률 개선 영향으로 투자수익률 상승
 - 작년 전국 투자수익률은 6.4%로, 자본수익률 0.64%p 상승, 소득수익률 0.02%p 하락
- 호텔 : 공급과잉 우려 속에 매출액 감소
 - 업체증가로 업체당 매출액이 2013년 66억원에서 2016년 48억원으로 감소

[주택 가격] 전국 주택매매가격 수도권 vs. 비수도권 격차 확대 지속

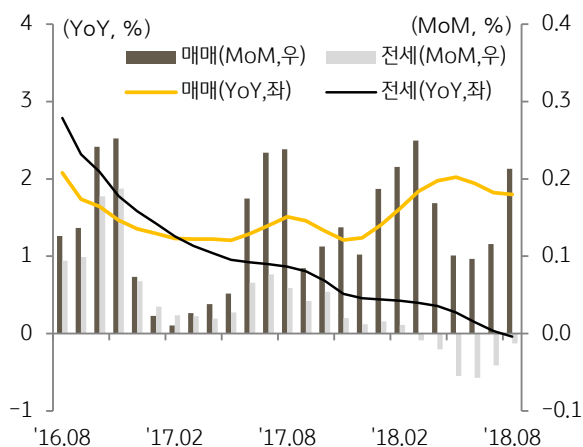
전국 주택매매가격 5년 연속 상승

- 8월 전국 주택매매가격(0.21%)은 서울 및 수도권 일부 지역의 큰 폭 상승으로 상승폭 확대
 - 한편 전국 주택매매가격은 2013년 9월 상승세로 전환된 이후 5년 연속 상승하면서, 1986년 통계 조사 이래 최장기간 상승세 지속
- ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 18. 5월(0.10) → 6월(0.10) → 7월(0.12) → 8월(0.21)
- 지역별로 상승폭이 확대된 수도권과 달리 비수도권은 약세 지속
 - 수도권(0.43%)은 상승폭이 확대되면서 전국 주택시장 상승세를 주도
 - 반면, 5개광역시(0.03%)와 기타지방(-0.14%)은 각각 보합과 하락 흐름을 이어가면서 수도권/비수도권 주택경기 양극화 심화

전국 주택전세가격 6개월 연속 하락

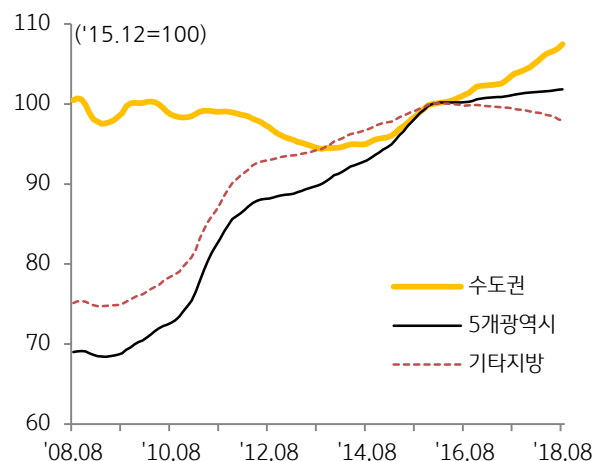
- 전국 주택전세가격(-0.01%)은 3월 이후 6개월 연속 하락
 - 입주물량 부담과 휴가철 비수기 영향으로 전세가격은 소폭 하락
- 지역별로 수도권과 5개광역시는 보합, 기타지방은 하락
 - 수도권(0.04%)과 5개광역시(-0.02%)는 보합 수준에서 안정된 반면 기타지방(-0.13%)은 20개월 연속 하락
- 9월 전세가격은 대부분 지역에서 하락 또는 약보합 수준의 흐름을 이어갈 전망이나, 서울, 광주 등 입주물량 부족지역은 소폭 상승 기조 유지

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울 주택매매가격 금융위기 이후 최대폭 상승

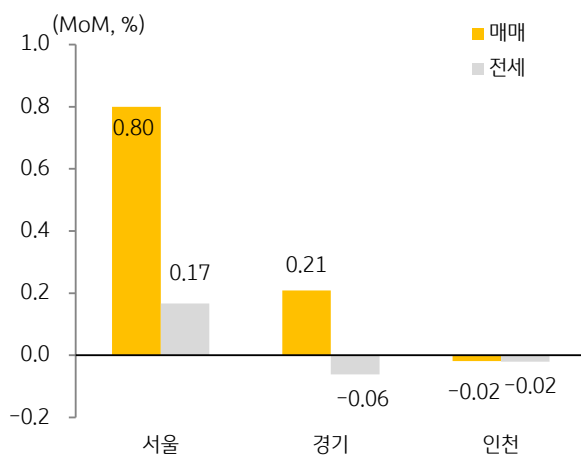
매도자우위 시장 지속되면서 수도권 주택가격 상승폭 확대

- 수도권 주택매매가격(0.43%)은 서울 및 인접지역 중심으로 매매가격 상승폭 크게 확대
- 세부 지역별로 수도권 외곽 일부를 제외한 대부분 지역 매매가격이 상승
 - 서울(0.80%)은 주택가격 상승 기대감과 종가세 부담으로 매물은 감소한 반면, 매수수요는 지속적으로 유입되면서 영등포구(1.59%), 마포구(1.27%), 강남구(1.18%) 등 대부분 지역에서 상승폭이 크게 확대
 - 경기(0.21%)는 재건축·재개발 기대로 광명(2.78%), 과천(0.91%) 분당(0.82%) 등 서울 인접지역 중심으로 큰 폭 상승
 - 인천(-0.02%)은 잇따른 개발지연과 입주물량 증가로 서구(-0.17%), 계양구(-0.12%), 연수구(-0.05%) 등에서 하락
- 9월 매매시장은 9.13대책 발표 이전 급등세로, 상승세는 지속될 전망이나, 대책 이후 일시적 수요 단절로 상승폭은 다소 조정될 전망

수도권 전세가격 강보합

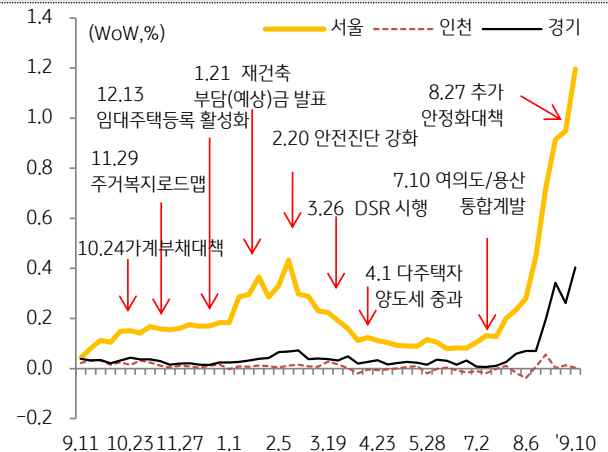
- 수도권 전세가격(0.04%)은 강보합 수준에서 안정
 - 서울(0.17%)은 입주물량 부족과 함께 이주수요 발생 등으로 마포(0.77%), 동작(0.34%), 서초(0.16%) 등에서 상승
 - 경기(-0.04%)와 인천(-0.02%)은 입주물량이 급증한 안산(-0.35%), 인천서구(-0.16%) 등을 중심으로 하락

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('18.8월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 지역별 주택매매가격 상승/하락 추세 고착화

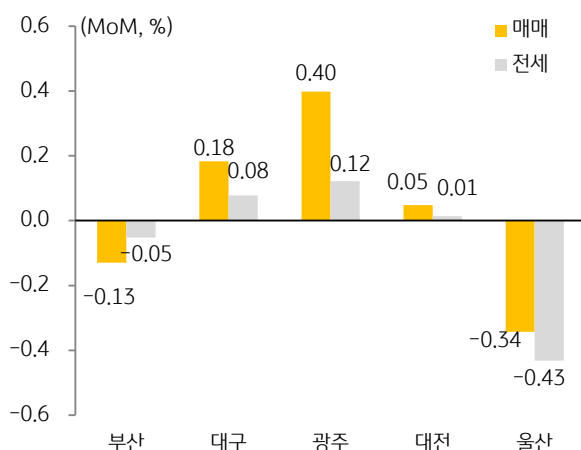
지방광역시 주택시장
3강(광주/대구/대전)
2약(부산/울산)
흐름 장기화

- 5개광역시(0.03%) 매매가격은 강보합 수준의 상승세를 지속한 가운데 광주의 상승폭이 크게 확대
 - 광주(0.40%)는 재개발 등 활발해진 정비사업 추진 및 매물부족 영향으로 서구(0.63%), 남구(0.61%) 등에서 큰 폭 상승
 - 대구(0.18%)는 달성군(-0.02%)을 제외한 전 지역이 상승하였고, 대전(0.05%)은 전월대비 상승폭 둔화로 강보합 수준에서 안정
 - 부산(-0.13%)은 조정대상지역에서 해제된 기장(-0.11%)을 비롯해 전 지역이 매수수요 부진으로 하락 또는 보합
 - 울산(-0.34%)은 입주물량 부담이 큰 북구(-0.73%)에 이어 주거선호 지역인 중구(-0.65%), 남구(-0.24%) 등 하락세가 지속
- 9월 5개광역시 매매가격은 현재 지역별 상승과 하락 추세가 당분간 지속될 전망

매매가격과 동일한
전세가격 흐름 지속

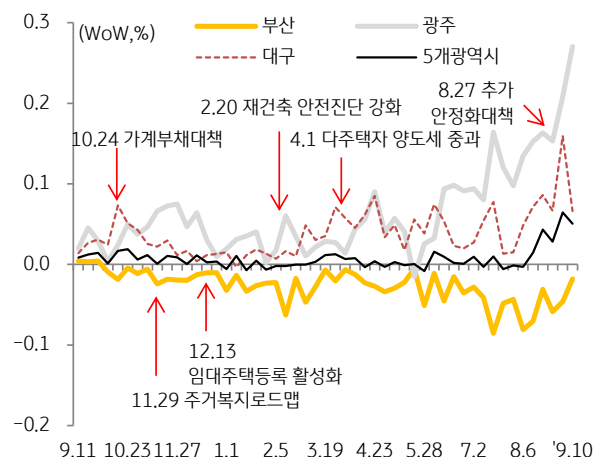
- 5개광역시 전세가격(-0.02%)은 소폭 하락
 - 주택가격 상승지역인 광주(0.12%)와 대구(0.08%)의 상승세가 유지되는 가운데 대전(0.01%)은 강보합 수준에서 안정
 - 반면, 울산(-0.43%)과 부산(-0.05%)은 입주물량 증가와 지역경기 부진 등의 여파로 1년 이상 장기간 하락 지속

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.8월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 지방 주택매매/전세가격 동반 부진 지속

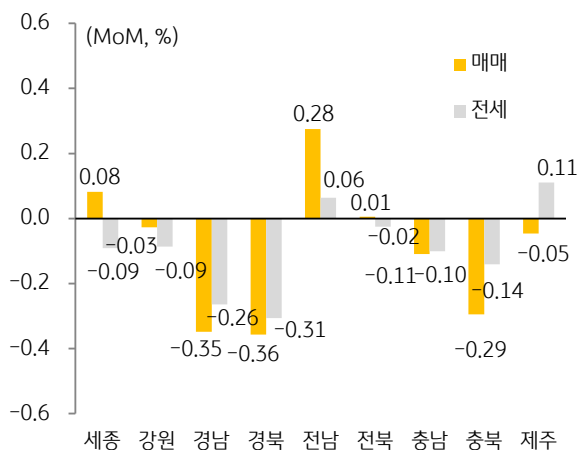
경상, 충청 주택시장 입주물량 부담에 매매가격 하락 지속

- 기타지방(-0.14%)은 입주물량 부담과 매수수요 감소로 하락세 지속
 - 기타지방 주택매매가격은 입주물량 부담과 주택시장 규제 강화에 따른 매수수요 감소로 21개월 연속 하락
- 지역별로 전남을 제외한 전 지역이 하락 또는 보합
 - 지역 산업경기 부진과 입주물량 부담이 겹친 경남(-0.35%)과 경북(-0.36%)의 하락폭이 크게 지속되는 가운데 충청지역 매매가격도 입주물량 부담으로 장기간 하락세 지속
 - 세종(0.08%)은 규제 강화와 입주물량 증가로 강보합 수준으로 둔화
- 입주물량 부담이 지속되는 기타지방은 당분간 하락 흐름을 이어갈 전망

기타지방 전세가격 악세 지속

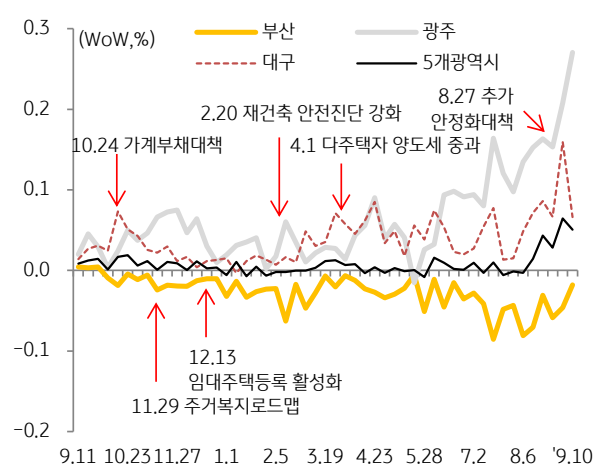
- 기타지방 전세가격(-0.13%)은 매매시장과 함께 동반 부진 지속
 - 입주물량 증가 및 인구감소 등에 따른 주택수요 부족으로 매매가격과 함께 21개월 연속 하락
- 지역별로는 전남(0.06%)과 제주(0.11%)를 제외한 전지역이 하락
 - 경북(-0.31%), 경남(-0.26%), 충북(-0.14%) 등 입주물량 부담으로 매매가격이 하락하는 지역을 중심으로 전세가격도 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.8월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

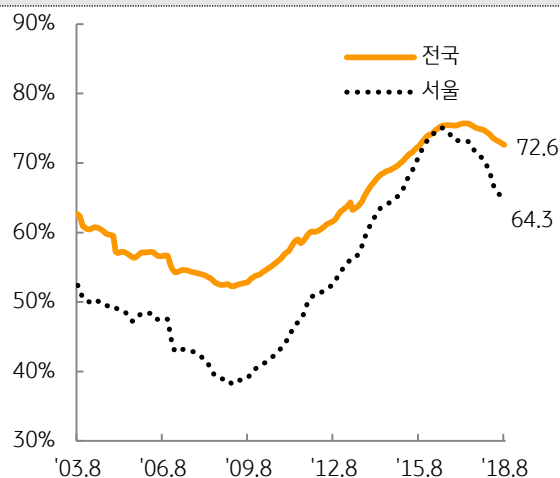
[주택 가격] 수도권 매매전망지수 '상승전망' 전환

수도권/ 5개광역시 매매대비 전세가격 비율 하락 지속

지역별 주택매매가격 전망 차별화 확대

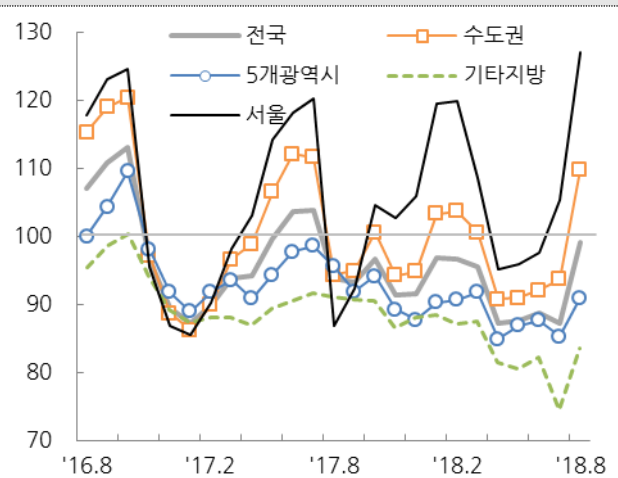
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 72.6%로 17개월 연속 하락
 - 매매가격 상승과 입주물량 증가에 따른 전세가격 약세로 매매대비전세가격 비율은 하락세 지속
 - 지역별로 최근 매매가격 상승폭이 커진 수도권(71.4%)이 0.4%p 하락하였고, 5개광역시(72.2%)는 0.1%p 하락한 반면, 기타지방(75.6%)은 매매가격 하락으로 0.1%p 상승
- 8월 KB부동산 매매전망지수¹(99.1)는 수도권 상승기대로 회복
 - 전국 매매전망지수는 13개월 연속 '하락 전망'을 이어가고 있으나, 수도권 지역 '상승전망' 전환의 영향으로 지수는 전월대비 큰 폭 상승
 - 지역별로 수도권(109.8)은 서울(125.8)의 상승 기대감 확대로 4개월만에 '상승전망'으로 전환
 - 5개 광역시(91.0)와 기타지방(83.5)은 광주의 상승기대에도 불구하고 여전히 하락전망이 우세하면서 주택시장 부진 우려가 지속
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(96.5)는 이사철 진입에 따른 기대로 전월대비 8.5p 상승하였으나, 여전히 하락전망이 우세

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매 전망지수 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)))

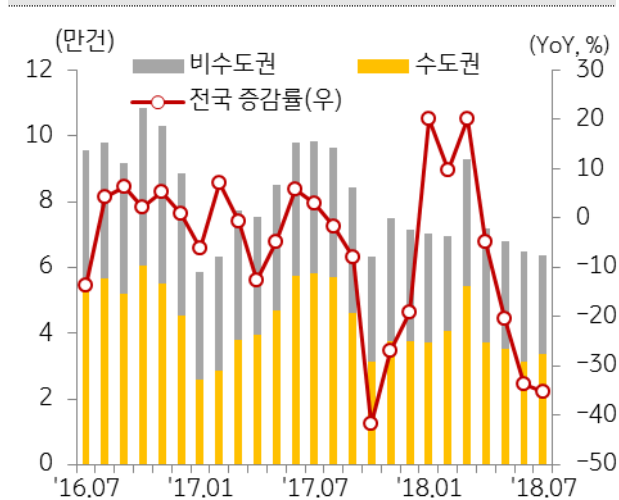
[주택 거래] 준공후 미분양아파트 비중 2016년 이후 최고치

수도권 매물 감소,
비수도권 경기침체로
인해 주택매매거래
감소 지속

미분양 아파트,
비수도권을 중심으로
4개월째 증가

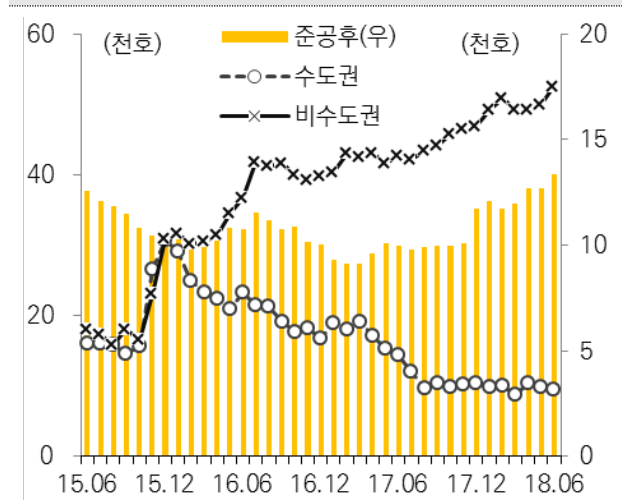
- 7월 주택매매거래량은 전월대비 2.1% 감소한 6만 3,687호를 기록
 - 주택매매거래는 양도세 회피 매물이 소진된 3월 이후 4개월째 감소
 - 전년동월대비로는 35.3% 감소했으며, 특히 수도권은 42.5% 감소해 비수도권 대비 큰 폭으로 감소
- 수도권은 매물감소, 비수도권은 경기침체가 원인으로 판단
 - 수도권의 경우 지난해 7월 거래량이 연간 최고치를 기록한 기저효과와 최근 매물감소에 따른 영향이 복합적으로 작용
 - 경기침체와 입주물량 부담이 큰 지방의 경우 거래량 감소세가 지속될 전망
- 7월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 3,132호로 4개월째 증가
 - 서울을 중심으로 주택경기가 과열을 보이고 있는 반면, 지방 주택경기는 침체가 지속되며 미분양도 지속적으로 증가
 - 수도권은 전월대비 7.1% 감소한 반면, 비수도권은 3.3% 증가해 최근 주택경기의 흐름을 반영
- 특히 준공후 아파트가 꾸준히 증가하고 있으며, 8월말 기준 준공후 아파트 비중은 22.0%로 2016년 1월 이후 최고치를 매월 갱신하고 있는 상황

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

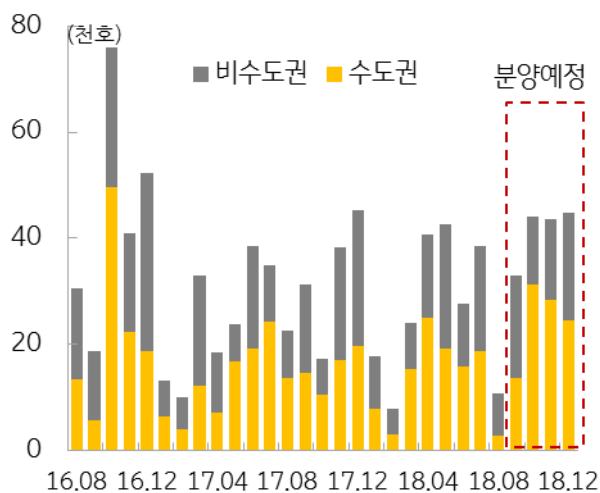
[주택 공급] 8월 분양물량 1.1만호로 전월대비 크게 감소

경기도의 8월 분양
물량은 올해 월 평균
치 대비 크게 감소

입주물량 전월대비
증가,
전세가격 지속적
안정세 전망

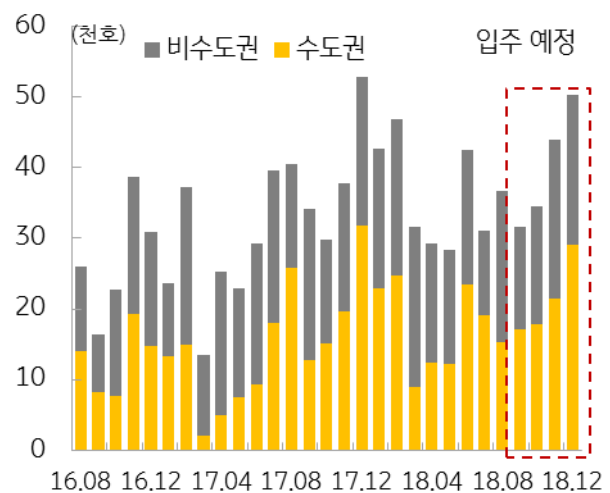
- 8월 분양물량은 1.1만호로 전월대비 72.1% 감소
 - 이는 올 3월 이후 최저 물량이며, 수도권(0.3만호)은 전월대비 84.9%, 비수도권(0.8만호)은 60.1% 감소
 - 전년동월대비로도 52.4% 감소했으며, 특히 수도권(-79.4%)이 비수도권(-11.9%)보다 크게 감소
 - 수도권의 경우 올해 7월까지 월평균 1만호를 상회하던 경기도의 분양물량이 1,682호로 크게 감소한 것이 원인
- 9월 이후 월 평균 4만호 수준이 공급 예정이나, 정부의 규제와 지역별 주택경기에 따라 실제 분양여부는 다소 불확실한 상황
- 8월 입주물량은 약 3.6만호로 전월대비 17.8% 증가
 - 지역별로 수도권이 1.5만호로 전월대비 20.4% 감소한 반면, 비수도권은(2.1만호)은 78.6% 증가
- 입주물량은 연말까지 지속적으로 증가할 것으로 예상되며, 입주물량 증가에 따른 영향도 지속
 - 입주물량 증가에 직접적인 영향을 받는 전세시장의 안정은 지속될 것으로 보이며, 비수도권의 경우 주택매매가격 하락에도 영향

그림 13 | 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 | 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 지역산업경기 위축 여파로 경남·경북지역 토지거래량 감소

지역주력산업 침체
여파로 경상도 및
일부지역 지가상승
저조

경상도 지역 토지
거래량 감소 뚜렷

- 7월 전국 기준 토지가격은 전월대비 0.40% 상승, 주력산업이 침체된 지방의 상승률이 낮게 나타나고 있음
 - 남북경협 호재로 파주 및 강원 일부지역의 토지가격 상승세를 지속하며 전국 토지가격 상승세를 견인
 - 하지만 일부 지방도시의 경우 주력산업 침체로 평균대비 낮은 지가 상승률 기록

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.7)

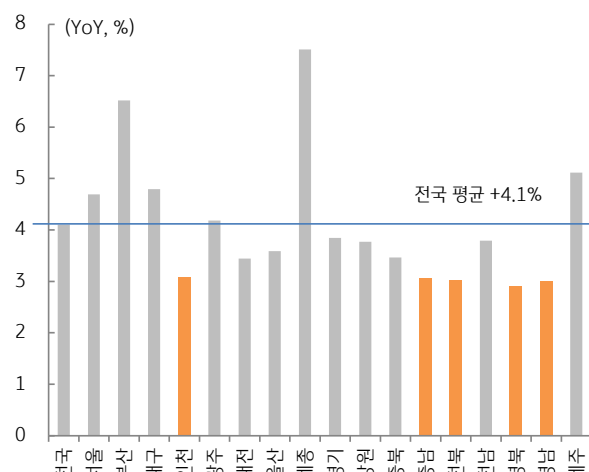
(단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.40	0.56	0.51	0.35	0.29	0.37	0.25	0.21	0.81
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.38	0.30	0.25	0.17	0.24	0.30	0.27	0.22	0.53

자료: 한국감정원

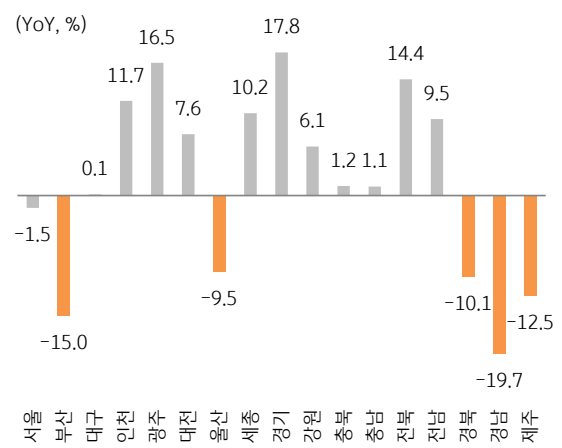
- 경남·경북지역의 경우 주력산업 침체 장기화로 토지거래 감소세 뚜렷
 - 7월 전국 토지거래량은 27.2만필지로 전월대비 6.89% 증가, 지난해 상반기와 비교시 3.6% 증가
 - 울산, 경북, 경남지역의 경우 주력산업 침체가 장기화되면서 토지거래량은 크게 감소
- ※ 2018년 상반기 토지거래량은 지난해 동기간 대비 전국은 3.6% 증가한 반면, 경남(-19.7%), 부산(-15.0%), 경북(-10.1%), 제주(-12.5%), 울산(-9.5%)순 감소

그림 15 주요지역의 지가 변동률



자료: 한국감정원

그림 16 '18년 상반기 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리·연체율 안정적, 증가율 전년대비 둔화

주택담보대출 금리 횡보세, 코픽스 잔액 금리 추가 상승 여지

- 7월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 하락한 3.44%를 기록
 - 2017년 12월 이후 3.4~3.5% 범위 내에서 횡보 지속
 - 코픽스 신규금리는 기준금리 상승 후 1.8% 내외 수준에서 횡보
 - 코픽스 잔액금리는 신규금리 상승이 서서히 반영되면서 신규금리 대비 6bp 높은 수준까지 상승
 - 코픽스 잔액금리는 17년 중반 신규금리대비 10bp 가량 높았던 점 감안시 약간 더 상승할 수 있음

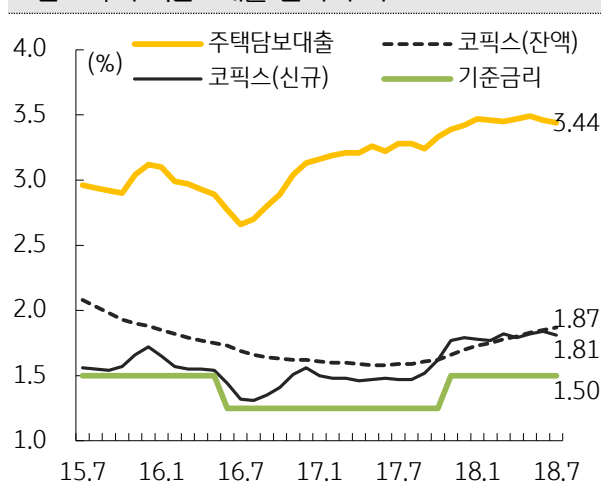
주택담보대출 연체율 최저수준 횡보 지속

- 7월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.19%
 - 2017년 6월 이후 0.19% 이하 수치 13개월 유지
 - 가계대출 전체 연체율도 0.29% 이하 13개월 유지중

주택담보대출 증가세 둔화, 기타대출 전년 대비 빠르게 증가

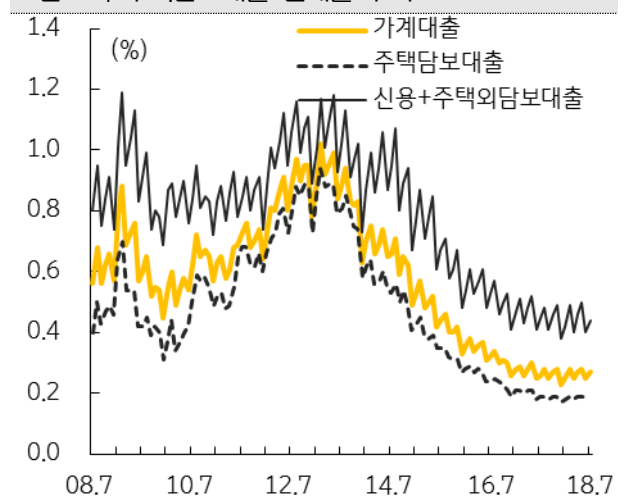
- 7월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.1조원 증가, 6월 증가액 3.2조원 대비 0.1조원 감소
 - 2018년 1~7월 월평균 주택담보대출 증가율은 0.43%로, 전년도 동기간 0.57%에 비해 25% 가량 증가율 감소
 - 2018년 1~7월 월평균 기타대출 증가율은 0.87%로, 전년도 0.65% 대비 34% 증가 (6~7월 증가속도는 전년 대비 둔화 중)

그림 17 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

[부동산 금융] 부동산 펀드 2년간 2배로 증가, 부동산 신탁 수탁고 증가율 상승

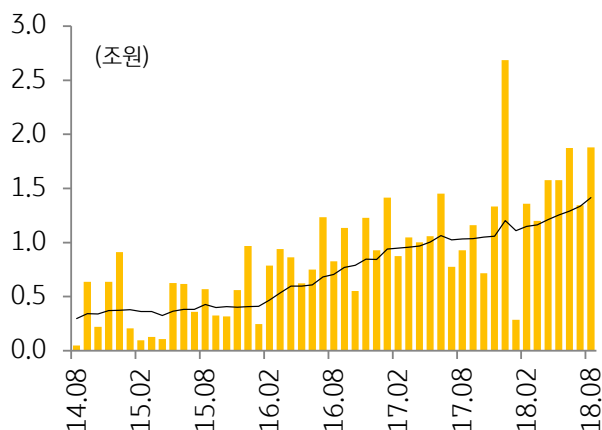
8월 부동산 펀드 신규 설정 규모 역대 2번째 수준

- 8월 부동산 펀드 신규설정액은 1.88조원으로 역대 두번째 수준
 - 2017년 12월 2.69조원에 이은 역대 두번째 규모로, '18년 6월 1.87조원을 약간 상회하면서 2018년 7월의 감소세를 바로 만회
- 부동산펀드 신규 설정액은 2년간 2배 수준으로 증가 (12개월 이동평균 기준 2016년 8월 0.70조원, 2018년 8월 1.42조원)
 - 해외는 2016년 8월 0.44조원에서 0.71조원으로 61% 증가
 - 국내는 2016년 8월 0.27조원에서 0.70조원으로 159% 증가

부동산 신탁 수탁고 분기 4.8%의 높은 증가세 회복

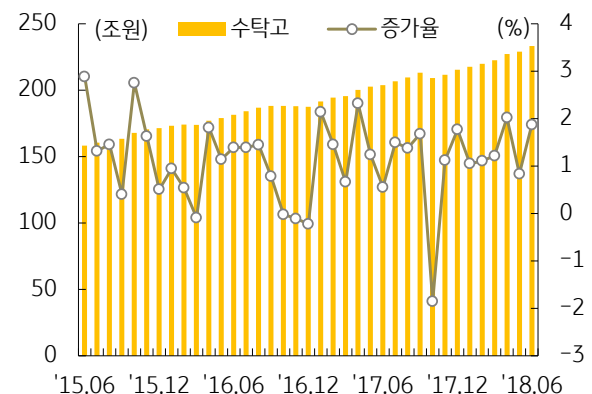
- 2018년 2분기 부동산신탁 수탁고는 4.8% 증가
 - 2018년 6월말 부동산신탁 수탁고는 233.3조원으로 1분기말 222.6조원 대비 4.8% 증가
 - 분기 기준으로는 17년 1~3분기 증가율도 모두 4%를 상회하고 있어 현재 수준을 급격한 증가로 보기 어려움
 - 2분기 수탁고 증가액 10.7조원 중 부동산전업신탁사가 담보신탁 4.7조(44.2%), 토지신탁 2.9조(27.4%)를 차지하고 있으며, 은행이 담보신탁 2.7조(25.7%)를 차지

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 신탁 수탁고 추이



자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 주택가격 상승으로 주택구입능력지수 하락세 지속

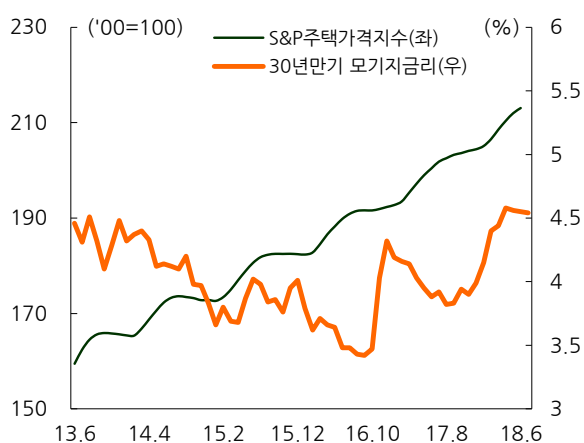
주택가격 상승세
지속하나 상승폭은
소폭 둔화

모기지 금리 인상
및 높은 주택가격
부담으로 구입능력
지수 하락

- 미국 주택가격은 20개월 연속 상승, 전월대비 상승폭은 다소 둔화
 - 6월 S&P/케이스실러 20개 주요도시 주택가격지수는 213.07로 전월 대비 0.5% 상승(5월 +0.8%)하며 5개월만에 상승폭 축소
 - 중위가격은 27.4만 달러로 전월대비 3.3% 상승
- 높은 가격 부담 및 공급물량 부족으로 신규주택 거래량은 9개월래 최저 수준 기록
 - 7월 신규주택 거래량은 62만 7천호로 전월대비 1.7% 감소, 이는 지난해 10월 이후 최저치
 - 기존주택 거래량은 534만호로 전월대비 0.7% 감소, 4개월째 감소세
- 모기지 금리 상승 및 높은 주택가격에 대한 부담으로 잠재적 주택구매자들의 구매심리는 점차 위축
 - 30년 만기 모기지금리는 4.54%를 기록, 하반기 추가 금리인상 가능성도 존재
 - 주택구입능력지수(HAI)는 140.2로 2008년 금융위기 당시 수준으로 하락, 이는 금리인상과 더불어 최근 높아진 주택가격에 대한 부담이 크게 작용한 것으로 파악

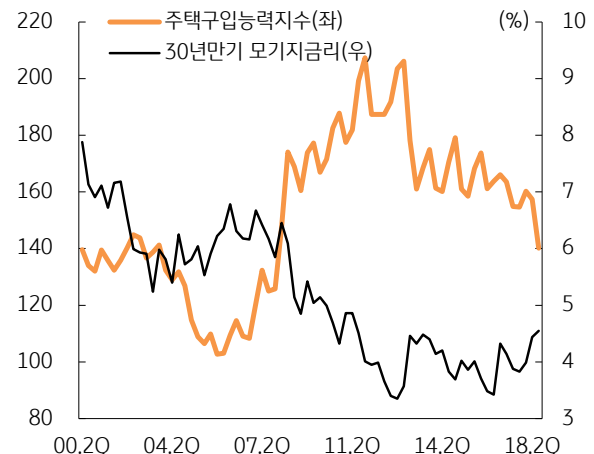
※ 주택구입능력지수(HAI)는 대출을 받아 주택을 구입할 경우 중위소득 가계의 주택담보대출 부담 능력을 측정하는 지표. HAI가 높을수록 주택을 구입할 여지가 높음을 의미

그림 21| S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 22| 주택구입능력지수 추이



자료: Bloomberg

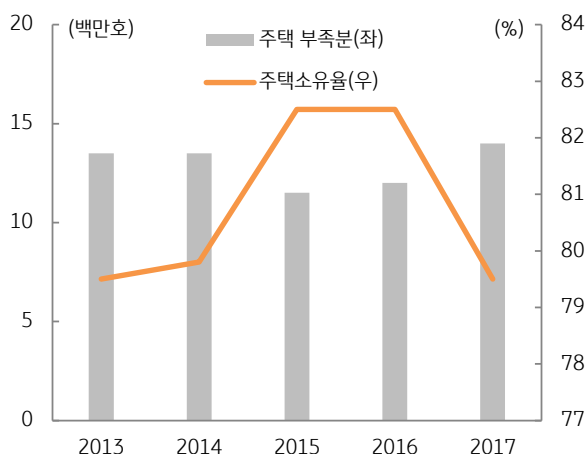
[인도네시아 주택시장] 주택시장 다시 회복세를 보이거나 금리인상 여파 우려

LTV기준 완화 등에 힘입어 주택시장 회복세

중산층 및 소득증가 로 주택수요 지속 예상되나, 금리 인상 여파 우려

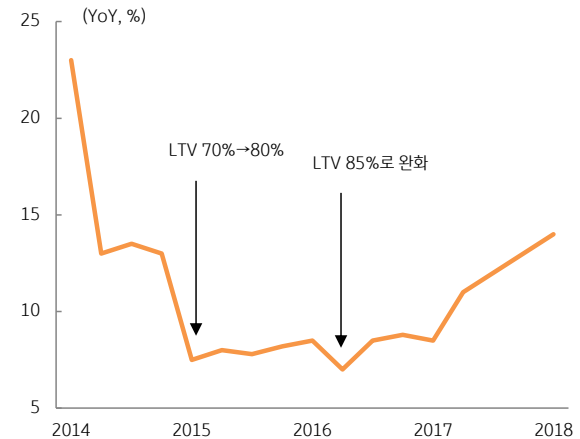
- 최근 대출규제 완화 및 저금리 기조에 힘입어 자산시장 회복
 - 2011~2013년 인도네시아 부동산시장 과열로 LTV규제가 강화되면서 부동산시장은 냉각기에 진입, 이후 글로벌 저금리 기조와 더불어 견고한 주택수요에 힘입어 최근 주택시장 회복 추세
 - 2015~2016년 동안 LTV기준이 완화되면서 대출 증가, 2018년 2분기 대출규모는 전년대비 13.5% 증가하며 3년래 최대치 기록
 - ※ 2015년 생애첫주택구매자 LTV기준 70%→80%로 완화, 2016년에 85%까지 확대
 - 2017년 동안 주요 8개 주택개발회사가 선분양한 물량은 약 12억 달러로 전년대비 29.3% 증가
- 인도네시아 경제성장과 함께 장기적으로 주택수요는 지속될 전망
 - 지난 2014년 조코 위도도 대통령은 취임 당시 매해 100만호에 달하는 서민주택 건설계획을 발표하였으나, 인구증가에 따른 주택수요에 미치지 못하는 상황
 - ※ 주택건설 물량: 2015년 70만호, 2016년 80만호, 2017년 약 90만호
 - 2017년 인도네시아 주택부족분은 공식적으로 약 1,400만호에 달하는 것으로 추정, 한편 민간섹터에서는 중산층이상을 대상으로 하는 주택공급에 집중하나 한해 20~30만호 공급에 그침
 - 한편 최근 루피화 약세로 금리인상을 4차례 단행, 이에 따른 모기지 금리 인상은 주택구매자 부담으로 이어질 우려

그림 23 인도네시아 주택 부족량 및 주택소유율



자료: Central Statistics Agency, FT Confidential Research

그림 24 주택담보대출 증가율 추이



자료: Financial Services Authority

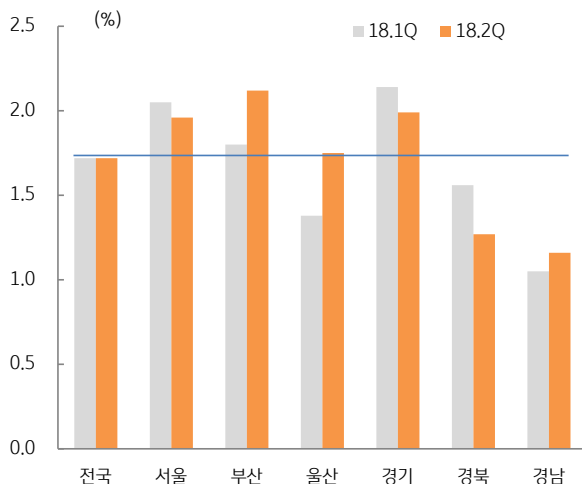
[상가] 지역 주력산업 불황지역을 중심으로 상권 침체 확대

서울과 부산지역은
안정된 상권기반으로
높은 수익률 기록

경남 및 울산, 포항
지역경기 침체로 임대
료 하락 추세

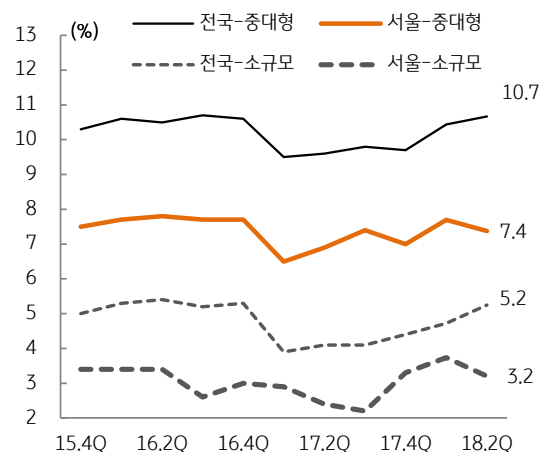
- 2018년 2분기 전국 중대형 상가 투자수익률은 1.72%로 전기 수준을 유지
 - 서울, 부산은 역세권 등 안정된 상권을 중심으로 자산가치 상승 및 수요증가로 2%대의 높은 투자수익률 기록
 - 한편 경남은 조선업 등 지역산업 불황으로 거제지역을 중심으로 지역 상권이 크게 침체되면서 자산가치 하락으로 1%대의 낮은 투자수익률을 보임
- ※전국 중대형상가 투자수익률: 전국 1.72%, 서울 1.96%, 부산 2.12%, 경기 1.99%, 울산 1.54%, 경남 1.16% 등
- 경남, 울산, 경북 포항지역은 지역경기 침체 및 매출감소로 상가 임대료 하락 및 공실률 상승
 - 전국 중대형 상가 공실률은 10.7%로 전기대비 0.2%p 상승, 특히 경남·경북은 전분기대비 각각 +0.5%p, +0.6%p 상승
 - 경북은 포항지역의 투자수요 감소 및 공실 증가로 임대료는 전분기대비 0.65% 하락, 경남은 거제상권이 침체를 지속하면서 전분기대비 0.86% 하락
 - 한편 광주지역(12.7%)도 첨단1지구를 중심으로 경기침체 및 상권 영향력이 축소되면서 공실률 크게 증가(전분기대비 +2.1%p)

그림 25 | 중대형 상가 지역별 투자수익률



자료: 한국감정원

그림 26 | 상가 유형별 공실률 추이



주: 상가 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재

자료: 한국감정원

[오피스텔] 입주물량 확대 영향으로 가격 상승률 둔화

경기도 지역 중심 오피스텔 공급 확대

- 2015년부터 지속되었던 오피스텔 건축허가물량의 입주가 최근 본격화되며 시장 내 부담으로 작용
 - 2018년 전국 오피스텔 입주(예정)물량은 약 7.6만호이며, 이는 지난해 대비 47% 증가한 수준
 - 지역별로는 경기도에 입주물량의 약 47%가 집중

※ 2018년 입주(예정)물량(증가율): 서울 1.4만호(-21%), 경기 3.6만호(123%), 인천 0.5만호(162%), 5개광역시 1.0만호(22%), 기타지방 1.1만호(33%)(부동산114)

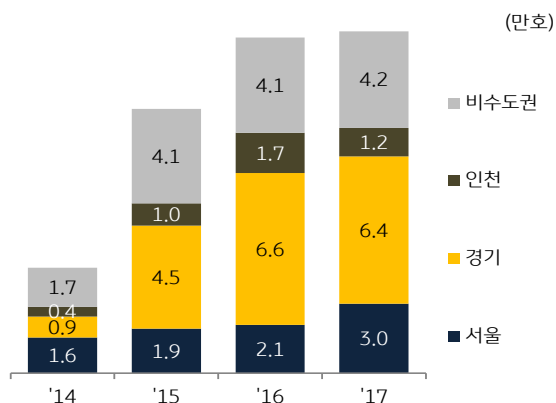
오피스텔 가격상승폭 둔화

- 오피스텔의 가격 상승세는 유지되고 있으나 상승폭은 둔화
 - 8월 기준 전국 오피스텔 가격상승률은 전년동월대비 1.16% 상승하였으나, 단기 고점대비('17.7월)로는 1.78%p 둔화된 수치
 - 전월대비로는 전국은 하락세(-0.03%)로 전환되었으며, 수도권 내 인천(-0.07%)과 경기(-0.02%)는 하락, 서울(0.02%)은 상승세 유지

서울 강남권 신규 공급으로 공실률 소폭 상승

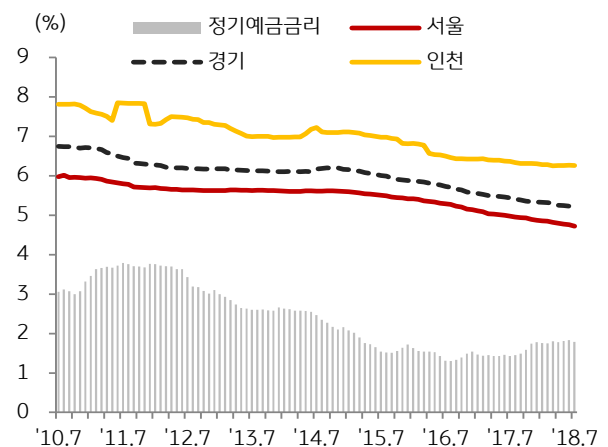
- 수도권 오피스텔 임대수익률은 하락세 지속
 - 전체 오피스텔 재고물량의 69%를 차지하고 있는 수도권 오피스텔 임대수익률은 장기간 하락세가 이어지고 있는 상황
 - 그동안 공급물량 증가에도 불구하고 매매가격은 꾸준히 상승한 반면, 임대료 상승은 제한적인 상황이 계속되면서 임대수익률이 하락
 - 최근 일부 지역 오피스텔가격이 하락세로 전환되어 임대수익률 하락 폭은 다소 둔화될 수 있으나 공급증가 부담으로 하락세는 유지 될 듯

그림 27기 오피스텔 건축허가 현황



자료: 국토교통부

그림 28기 수도권 오피스텔 임대수익률



자료: KB국민은행, 한국은행

[오피스] 자본수익률 개선 영향으로 투자수익률 상승

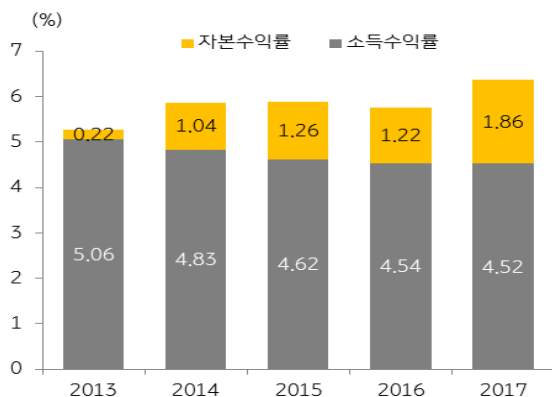
수도권 오피스 자본
수익률 상승세 지속

서울 대형 오피스 거
래 증가 및 가격상승

서울 강남권 신규
공급으로 공실률
소폭 상승

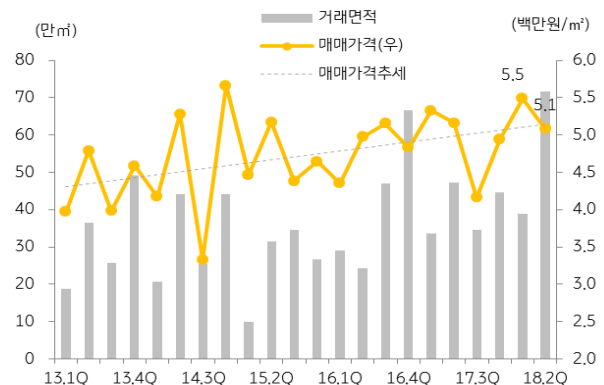
- 2017년 전국 기준 투자수익률은 약 6.4%로 지난해 대비 0.6% 상승하였으며 이는 매매가격 상승에 따른 자본수익률 개선의 영향
 - 2017년 전국 오피스 자본수익률은 1.86%로 2017년 대비 0.64%p 상승한 반면, 소득수익률은 4.54%에서 4.52%로 0.02% 하락
 - 지역별로는 수도권 오피스 자본수익률이 상승세를 보이고 있으며 특히, 서울의 경우 2017년 4분기 이후 2% 이상의 상승률을 지속
- 서울 대형 오피스 빌딩의 경우 2015년을 기점으로 거래량이 꾸준히 증가하고 있으며 가격도 상승세
 - 2018년 상반기 서울 대형 오피스 거래 규모는 110만㎡로 2017년 연간 거래규모의 70%에 육박
 - 대체로 기업은 재무구조 개선 등을 목적으로 오피스 빌딩을 매각하고 간접투자자본인 펀드나 리츠 등이 이를 매입하는 모습
- 공유오피스 시장 확대로 서울 중심의 프라임급오피스 임대수요개선
 - 2016년 위워크의 국내시장 진출 이후 공유오피스 시장이 빠르게 성장하면서 새로운 수요처로 부각
 - 신규 오피스 공급 내 공유오피스 임대 비중은 2016년 8%로 확대되었으며 올해는 13% 수준까지 증가
 - 스타트업 등 임차 수요 확대로 당분간 공유오피스 시장 성장세는 지속될 것으로 전망

그림 29 오피스 빌딩 투자수익률



자료: 한국감정원

그림 30 서울 주요권역 대형 오피스 거래 추이



주: 서울 및 분당 지역 1만㎡ 10층 기준

자료: 신영에셋

[호텔] 공급과잉 우려 속에 매출액 감소

수요감소에도 숙박시설 공급 증가

- 2017년 기준 전국 숙박업체수와 객실수는 2013년 말 대비 각각 38%(1,617업체), 52%(143,416실) 증가
 - 2012년 늘어나는 중국인관광객 유치와 부족한 객실확보를 위한 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 이후 숙박시설 공급이 크게 증가
 - 특히 비즈니스 호텔 형태인 2급 호텔이 크게 증가(137%)하였으며 메르스, 사드 보복조치 등에 따른 수요감소에도 공급은 지속 증가

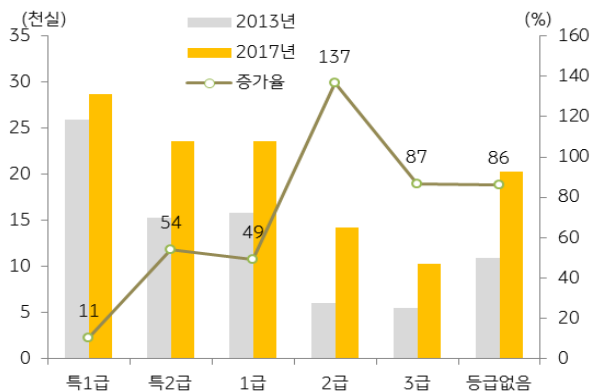
수요감소에도 업체수 증가하며 매출액 감소

- 수요감소로 객실이용률이 하락하고 있는 가운데 숙박업체수는 꾸준히 증가하면서 업체당 매출액은 감소
 - 서울 관광호텔 객실이용률은 2011년 80.7%를 기록한 이후 2016년 75.3%까지 하락
 - 관광숙박업 매출도 증가세가 크게 둔화되었으며 업체수가 증가하면서 업체당 매출액은 2013년 66억원에서 2016년 48억원으로 감소

수요감소와 공급확대로 수익률 하락 전망

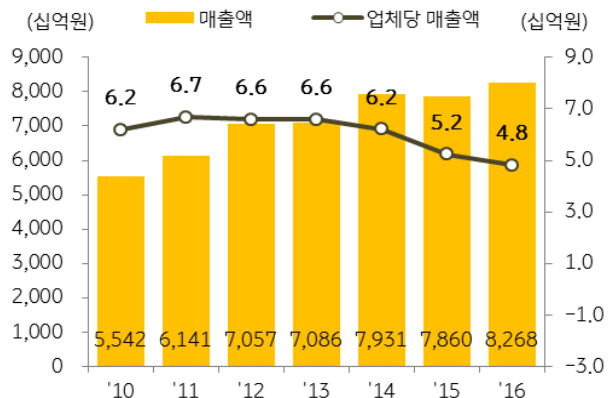
- 대체 숙박시설에 대한 선호도 확대로 수요가 감소하고 공급과잉에 대한 우려가 커지면서 수익률은 하락세를 보일 전망
 - 게스트하우스 등 대체숙박시설 이용하는 외국인 관광객이 증가하면서 수요가 겹치는 중소형 호텔의 수익률 하락 가능성 상존
 - 관광호텔만 감안할 경우 서울지역 숙박시설 공급이 다소 부족할 것으로 전망되며 대체숙박시설을 포함할 경우 공급과잉 우려

그림 31| 관광호텔 등급별 객실 증가 추이



자료: 한국호텔업협회

그림 32| 관광숙박업 매출액



자료: 문화체육관광부

MEMO