

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 5월 전국 주택매매가격 변동률은 전월대비 0.07% 하락
 - 4월까지 저가 급매물 위주로 거래되면서 주택가격 하락폭이 확대되었으나, 5월 서울을 중심으로 가격이 반등되는 모습을 보이며 하락세가 다소 둔화
 - 5월 KB부동산 매매전망지수는 여전히 '하락전망'이 우세하지만, 수도권 중심으로 회복세 지속
 - 한편, 전세가격(-0.09%)은 계절적인 비수기로 인해 하락세 지속
- 주택 거래 : 주택거래 시장 여전히 위축된 상황이나, 4월 들어 다소 회복
 - 4월 주택매매거래량은 전년동월대비 큰 폭의 감소가 지속되고 있으나, 감소폭은 점차 축소
 - 4월 미분양아파트는 전월과 유사한 수준이나, 준공후 미분양아파트가 지속적으로 증가
- 주택 공급 : 5월 분양물량 지난해 수준 회복, 입주물량은 감소세 지속
 - 5월 분양물량은 약 4.1만호로 지난해 수준 회복하였으나, 분양시기가 지속적으로 지연되면서 계획대비 적은 상황
 - 5월 아파트 입주물량은 2.3만호로 비수도권에서 큰 폭으로 감소
- 토지 : 신도시 개발예정지 토지가격 상승세 지속
 - 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승하였으며, 3기 신도시 지정 지역 상승세가 지속됨
- 부동산 금융 : 부동산 펀드 국내외 모두 꾸준히 유입
 - 5월 부동산 펀드 신규설정액은 1.75조원으로 전월대비 감소하였으나, 여전히 높은 수준

[상업용 시장]

- 상가 : 상가 거래량 감소에 따른 처분리스크 확대
 - 2019년 1분기 전국 상가 거래량은 전년동기대비 17.4% 감소하였으며, 2017년 1분기 이후 감소세가 지속되면서 매각하려는 소유자들의 어려움이 커질 것으로 전망
- 오피스텔 : 서울 오피스텔 매매가격 대비 전세가격 비율 상승
 - 서울 오피스텔 매매가격은 정체를 보인 가운데 전세가격은 상승하면서 매매대비전세비 상승
- 오피스 : 서울 오피스 거래면적 감소 및 Cap.Rate 하락세 지속
 - 서울 오피스 거래면적은 2개월 연속 하락하였으며, 당분간 하락세 지속 전망
 - 서울 오피스 Cap.Rate는 전월대비 10bp 하락하였으며, 장기 하락추세가 지속

[주택 가격] 전국 주택매매가격 하락폭 축소되었으나 관망세 지속

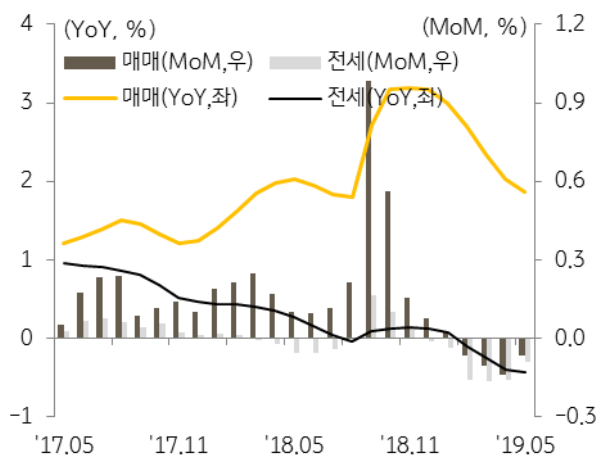
전국 주택매매가격 하락폭 축소

- 5월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.07% 하락하며 하락세 둔화
 - 4월까지 저가 급매물 위주로 거래되면서 주택매매가격 하락폭이 확대되었으나, 5월 서울(0.05%)을 중심으로 가격이 반등되면서 하락세가 다소 둔화되는 모습을 보임
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%) : 2월(-0.07)→3월(-0.10)→4월(-0.14)→5월(-0.07)
 - 5대광역시(-0.05%)와 기타지방(-0.24%)의 하락폭이 축소되었으며, 수도권(0.00%)은 보합
- 공시가격인상 이후 보유세 과세기준일(6월 1일) 전에 소유자들은 매도보다 증여 또는 보유의 전략을 취함에 따라 급격한 매도물량증가 및 매매가격하락으로 이어지지는 않은 것으로 판단

계절적 영향으로 전세가격의 하락세 지속

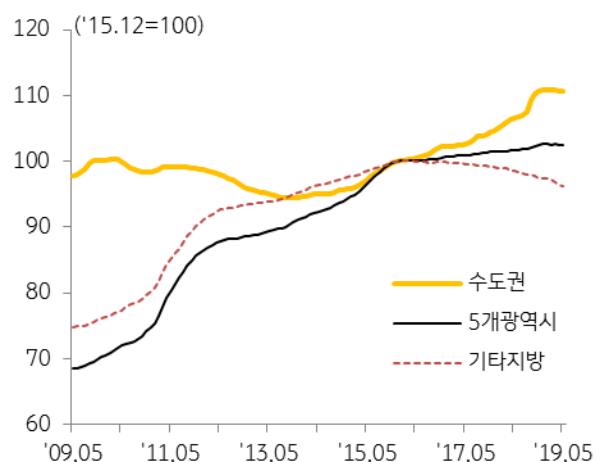
- 5월 전국 주택전세가격(-0.09%)은 하락세 지속
 - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%) : 2월(-0.16)→3월(-0.17)→4월(-0.16)→5월(-0.09)
- 지역별로 수도권(-0.08%), 5개광역시(-0.04%), 기타지방(-0.19%) 모두 하락폭 축소
 - 전세시장의 계절적인 특징과 전국적인 입주물량 누적으로 하락세가 지속되고 있지만 일부 입주물량이 부족한 지역이나 주거환경이 높은 지역의 수요 증가로 하락폭은 둔화

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울 전월대비 상승하면서 수도권 주택매매가격 보합 전환

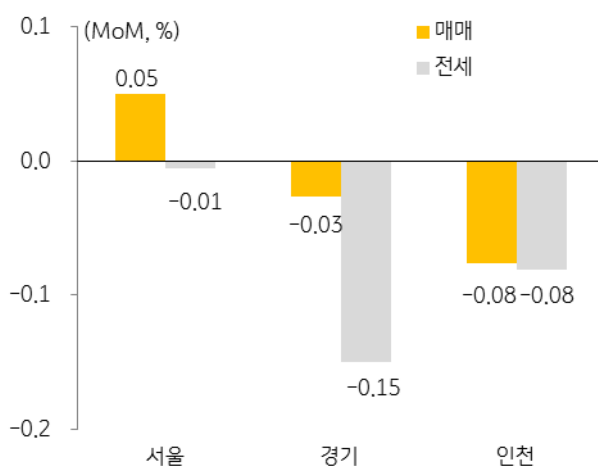
서울 주택매매가격
반등하며 전월대비
상승

- 수도권 주택매매가격(0.00%)은 서울을 중심으로 가격이 반등하면서 보합 전환
- 지역별로는 경기(-0.03%), 인천(-0.08%)의 하락세가 지속되는 반면, 서울(0.05%)은 전월대비 상승
 - 서울은 급매물과 일부 강남권 재개발 지역의 거래가 체결되면서 반등을 보였으나 추가 상승 여력이 크지 않음에 따라 향후 시장은 강보합으로 예상
 - 경기지역은 3기 신도시 추가지역인 부천(0.39%)이 상승한 반면 그 외 대부분 지역은 입주물량 누적에 따라 하락세 지속
 - 인천은 연수구(-0.49%)를 중심으로 하락세가 이어지고 있으며, GTX-B노선의 예비타당성조사가 통과되기전까지는 약보합세가 이어질 것으로 보임

수도권 전세가격
하락폭 둔화

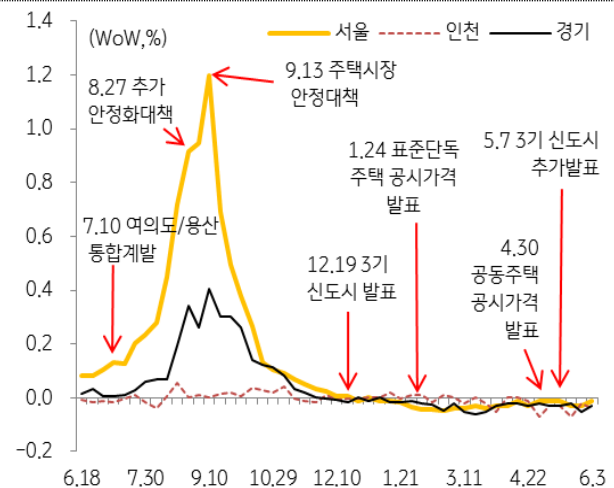
- 수도권 전세가격(-0.08%)은 지난해 하반기부터 입주 및 분양물량의 증가세가 지속되면서 6개월 연속 하락하고 있으나 하락폭 둔화
 - 지역별로 서울(-0.01%), 경기(-0.15%), 인천(-0.08%) 모든 지역에서 하락세가 지속되고 있으며 경기지역의 하락폭이 가장 큼
 - 특히, 인구감소가 지속되는 경기 안산지역은 KTX 초지역 인근에 4,000세대 이상 대단지 입주 예정에 따라 0.58%의 큰 하락율을 보임

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.5월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

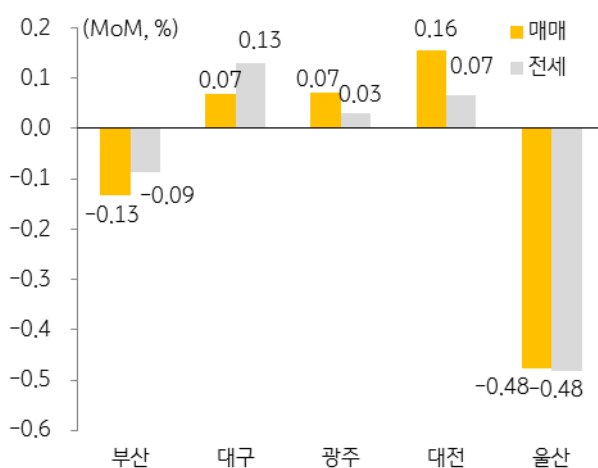
[주택 가격] (5개광역시) 전국적인 부동산 침체 속 대전 상승세 지속

부산·울산과 달리
대전·대구·광주
상승세 지속

주택매매가격과 유사
한 흐름을 보이며,
지역간 차이 지속

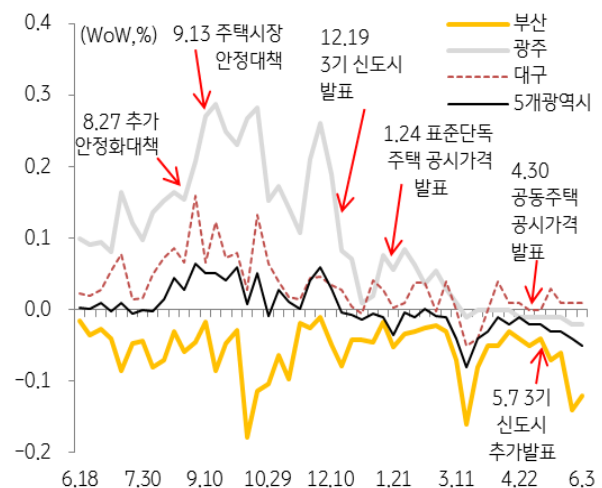
- 5개광역시 주택매매가격(-0.05%)은 전월대비 하락폭 축소
 - 부산(-0.13%)과 울산(-0.48%)의 하락세가 지속되는 가운데 울산은 인구감소 및 신규공급 증가로 인한 수요·공급의 불일치로 전지역에서 하락
 - 전월 상승률이 소폭 축소되었던 대구(0.07%)와 광주(0.07%)는 다시 상승폭 확대
 - 대전(0.16%)은 31개월 연속 상승세가 이어지고 있으며, 특히 신규 분양 및 투자수요 증가로 유성구(0.47%)가 높은 상승률 기록
 - 전국적인 주택시장의 침체 분위기와는 달리 대전·대구·광주의 주택시장은 상승세가 지속되면서, 수도권에 비해 상대적으로 규제가 미미하고 입지가 좋은 지역 중심으로 투자가 집중되고 있는 것으로 보임
 - 5개광역시 전세가격은(-0.04%)은 약보합 수준 지속
 - 지역별로 부산(-0.09%), 울산(-0.48%)이 하락한 반면, 대전(0.07%), 대구(0.13%), 광주(0.03%)는 상승
 - 주택매매가격과 유사한 흐름을 보이며, 5대광역시 내에서도 지역별로 큰 차이를 보임
- ※ 대구 서구(0.79%), 울산 북구(-1.01%)

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(19.5월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 세종, 전남을 포함한 기타지방 전지역 하락

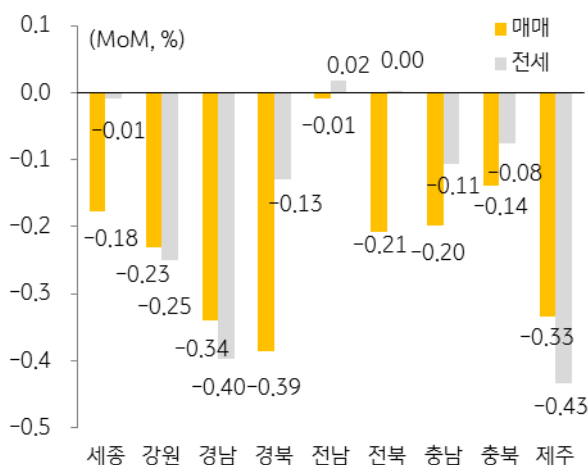
기타지방 전지역에서 주택매매가격 하락

- 기타지방의 주택매매가격은 0.26% 하락하며 침체 장기화
 - 지역경기침체, 인구감소, 공급량증가 등의 다양한 하락요인이 해소되지 않음에 따라 침체가 지속됨
- 기타지방 전지역 주택매매가격 하락
 - 지난해 0.81%의 누적상승률을 보였던 세종도 5월까지 0.38% 하락하며 매수심리 위축이 지속
 - 전월 소폭 상승을 보였던 전남을 포함한 기타지방 전지역은 하락세가 지속되며, 부동산 시장의 불확실성 크게 증가

기타지방 전세가격 하락 지속

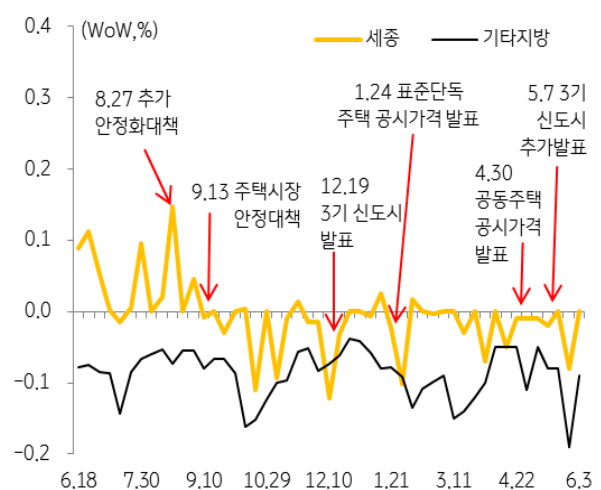
- 기타지방 전세가격(-0.16%)은 하락세 지속
 - 공급량이 상대적으로 부족한 전남(0.02%)과 전북(0.00%)을 제외한 대부분 지역에서 하락
 - 최근 높은 청약 경쟁률을 보이는 세종(-0.01%)은 무주택자격을 청약에 위한 전세수요의 증가로 하락폭 크게 완화
- ※ 세종 2019.5월 1순위 경쟁률: 38.14 : 1 (자료: 부동산114)
- 지역별로는 경남(-0.40%), 강원(-0.25%), 제주(-0.43%)의 전세가격 하락폭이 큰 편

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.5월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

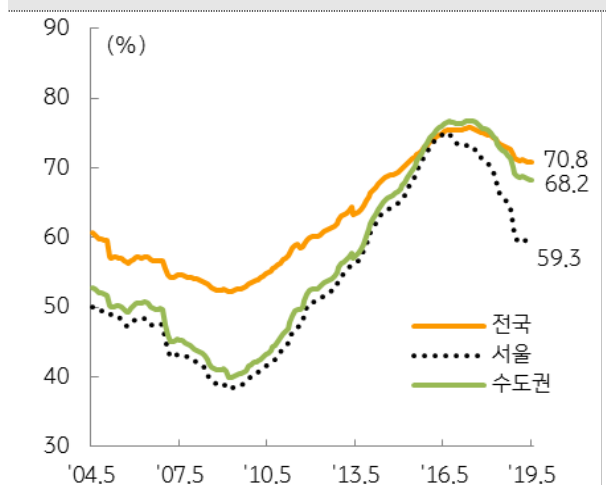
[주택 가격] KB부동산 매매전망지수 회복세 지속

서울 강남구, 용산구
매매대비전세가격
50% 하회 지속

대전 부동산매매전망
지수 100에 근접

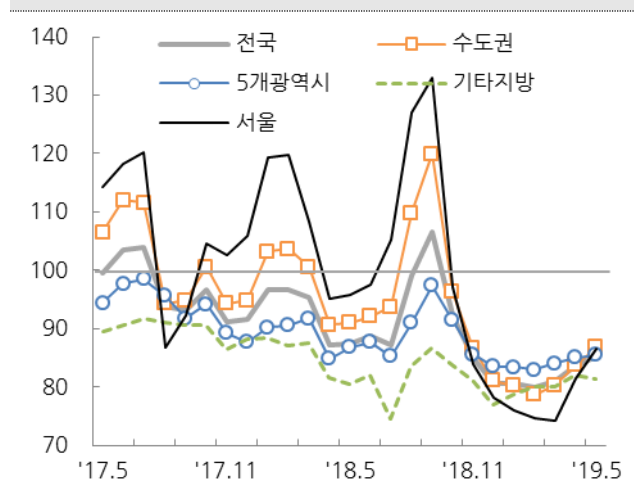
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 70.8%로 보합 유지
 - 지역별로 수도권(68.2%/-0.1%p)과 5대광역시(71.2%/-0.1%p)는 소폭 하락하였으며, 기타지방(75.8%)은 보합
 - 서울의 강남구(49.1%)와 용산구(49.4%), 세종(49.7%)이 50%를 하회하며 전국적으로 가장 비율이 낮은 반면, 강원(80.6%)이 가장 높은 비율 기록
- 5월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(85.2)는 2월부터 지속적으로 회복중
 - 지역별로 수도권(86.9)과 5대광역시(85.5)는 전월대비 매매전망지수가 상승한 반면 기타지방(81.5)은 하락
 - 대전(99.9)이 100에 근접하며 전국적으로 가장 높은 수치를 기록하였으며, 강원(71.7)이 가장 낮음
 - ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(86.5), 경기(86.8), 인천(88.3), 부산(79.8), 광주(83.8), 대구(87.0), 대전(99.0), 울산(85.8)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수도 88.4로 전월대비 상승하였으며, 수도권(87.4), 5대광역시(91.6), 기타지방(86.4) 모두 전월대비 상승

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] 주택거래시장은 여전히 위축된 상황이나, 4월 들어 다소 회복

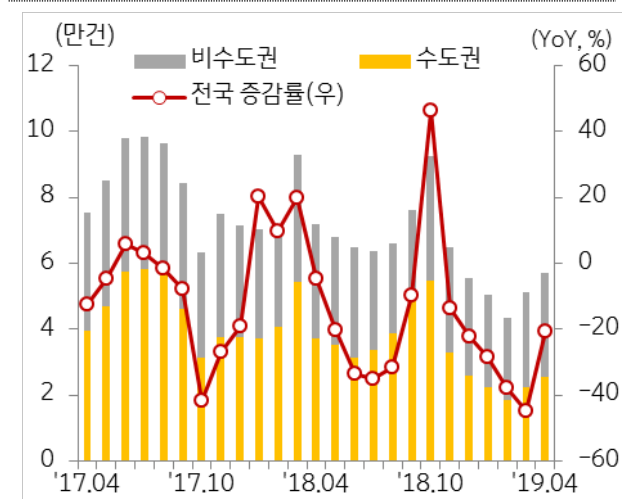
주택매매거래,
전월대비 2개월째
증가

- 4월 주택매매거래량은 전년동월대비 20.5% 감소한 5만 7,025호
 - 전년동월대비 큰 폭의 감소가 지속되고 있으나, 감소폭은 3월(-44.7%)대비 축소
- 수도권은 전년동월대비 31.5% 감소해 비수도권(8.8%)대비 거래시장이 위축
 - 서울은 전년동월대비 43.9% 감소해 가장 큰 하락폭을 기록했으며, 다음으로 경기도(-29.0%), 부산(-26.3%) 순
- 전월대비로는 11.0% 증가해 2개월 연속 증가하고 있어, 거래시장은 다소 회복되고 있는 상황으로 판단

미분양 아파트 재고,
안정적인 수준이나
준공후 미분양은
증가세 지속

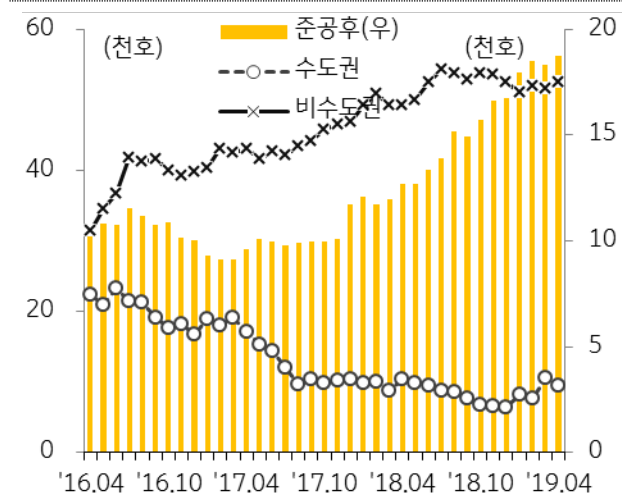
- 4월 미분양아파트는 6만 2,041호로 전월과 유사한 수준
 - 미분양 아파트는 6만호 초반 수준으로 지난 3월 이후 소폭 증가한 상황이라는 하지만 안정적인 수준
- 다만, 경기침체기에 미분양 집계가 다소 지연될 가능성이 있다는 점을 감안해 판단할 필요
 - 준공후 미분양아파트가 지속적으로 증가하고 있어, 미분양리스크는 실제 수치보다 클 수 있음

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

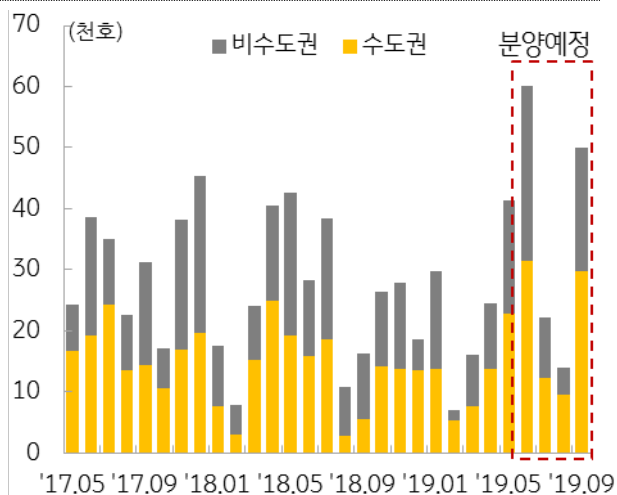
[주택 공급] 5월 분양물량 지난해 수준 회복, 입주물량은 감소세 지속

분양 대기 물량은
많으나 분양시기는
지연

5월 입주물량
비수도권에서
큰 폭으로 감소

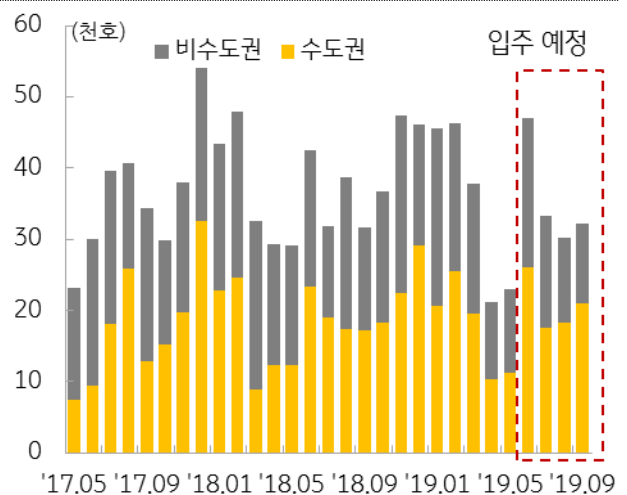
- 5월 아파트 분양물량은 약 4.1만호로 전년동월대비 3.0% 감소한 수준이나 감소폭은 크게 둔화
 - 3~4월에 전년동월대비 30%를 상회하는 감소세를 보였으나, 5월에는 분양물량이 증가하면서 지난해 수준을 회복
 - 전월대비로는 68.9% 증가해 2개월 연속 50%를 넘는 증가율 기록
- 분양시기가 지속적으로 지연되면서 분양물량은 계획대비 적은 상황
 - 6월에도 약 4만호가 분양계획으로 잡혀있으나, 실제 분양은 계획에 크게 못 미칠 것으로 판단
- 다만, 하반기에 예정된 분양 대기 물량이 많아 공급과잉에 대한 리스크는 상존
- 5월 아파트 입주물량은 2.3만호로 전년동월대비 20.7% 감소
 - 지역별로는 수도권(-8.5%)보다 비수도권(-29.6%)에서 입주물량이 큰 폭으로 감소
- 6월에 입주물량이 큰 폭으로 증가하기는 하지만, 올 하반기 전체로는 지난해 보다 낮은 수준이 지속될 예정

그림 13| 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14| 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 신도시 개발예정지 토지가격 상승세 지속, 추가 지정지역도 상승 전망

수도권 신도시
예정지역 중심으로
상승세 지속

- 2019년 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승
 - 개발호재가 있는 지역중심으로 토지가격 상승세 지속, SK하이닉스 반도체단지 조성으로 용인시 처인구(0.64%)가 가장 높은 상승률 기록
 - 3기 신도시로 지정된 지역인 하남(0.48%), 과천(0.48%), 남양주(0.43%), 인천 계양(0.43%) 등도 상승세 지속
 - 한편 지난 5월 추가로 신도시 지정된 고양시 덕양구(0.42%), 부천시(0.32%)도 향후 큰 폭의 상승세 예상

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.4)

(단위: %)

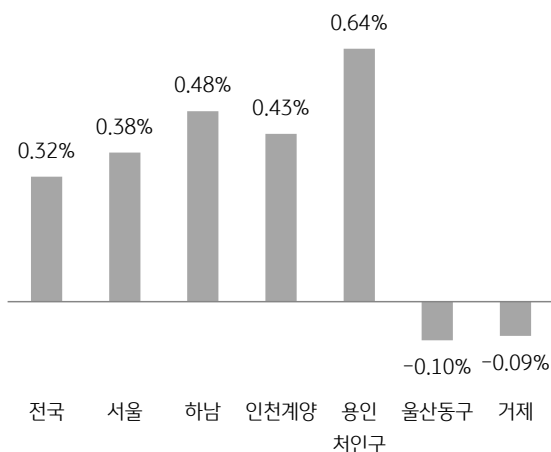
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.32	0.38	0.30	0.38	0.35	0.43	0.25	0.12	0.32
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.35	0.26	0.23	0.15	0.26	0.35	0.23	0.09	0.10

자료: 한국감정원

누적 토지거래량은
다소 감소

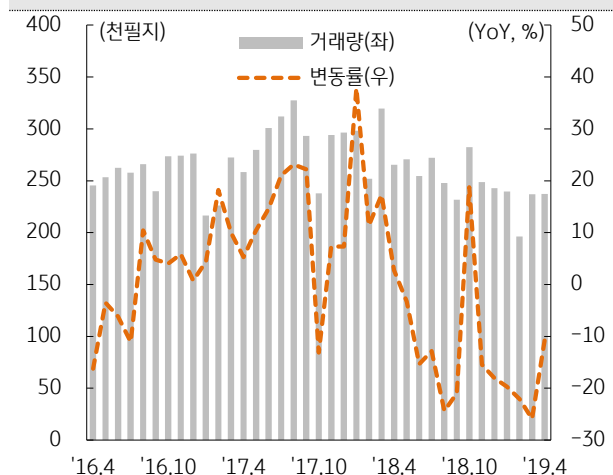
- 4월 전국 토지거래량은 약 23만 7천 필지로 전월대비 0.1% 증가
 - 올해 4개월간 누적 토지 거래량은 약 90만 필지로 전년동기대비 19.8% 감소
 - 시도별로 보면 4개월 누적 토지거래량이 증가한 곳은 대구(19.3%)가 유일하며, 세종(-52.3%), 서울(-43.9%), 광주(-34.1%) 등 감소
 - 지난 9.13대책 이후 거래심리가 위축되면서 토지거래량도 다소 감소 추세를 보이는 것으로 파악

그림 15| 주요지역의 지가 변동률(2019.4월)



자료: 한국감정원

그림 16| 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 하락세 지속, 은행 가계대출 증가 둔화 지속

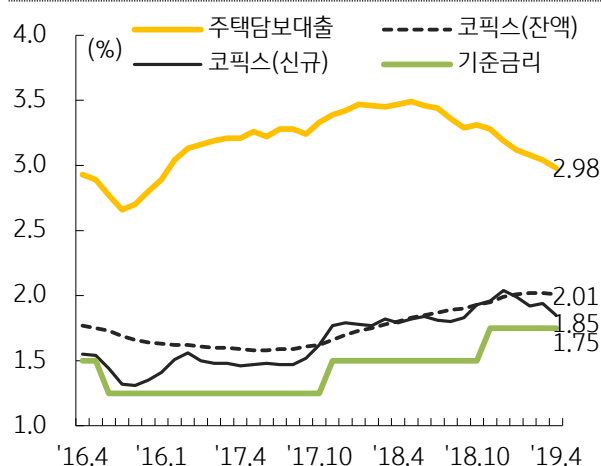
경기둔화 우려로 주택담보대출 금리 지속 하락

- 4월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.06%p 하락한 2.98%를 기록
 - 2016년 11월 3.04%로 상승한 이후 2년 반만에 3% 이하로 하락
 - 코픽스 신규금리는 전월대비 9bp 하락, 잔액금리는 1bp 하락
 - ※ 코픽스 신규금리 급락으로 횡보하던 잔액금리도 하락추세 진입
 - 미중 무역분쟁에 따른 경기둔화 우려가 커지면서 시장금리 및 주택담보대출 금리가 하락하고 있음

전세자금대출 영향으로 주담대 증가율은 3년래 최고

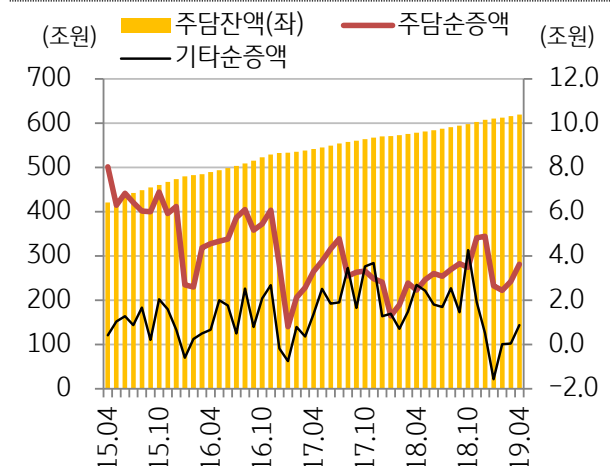
- 4월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.6조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등)은 0.9조원 증가
 - 은행 가계대출은 4월까지 1.32% 증가하면서 전년 대비 감소
 - ※ 전년말~4월 증가율 '15년 3.23%, '16년 2.36%, '17년 1.50%, '18년 1.91%
 - 은행 주택담보대출 증가율은 4월까지 1.90%로 전세자금대출 급증으로 전년대비 증가하였으나, 2015~16년에 비해서는 낮은 수준
 - ※ 전년말~4월 증가율 '15년 4.39%, '16년 3.36%, '17년 1.65%, '18년 1.46%
 - DSR 도입의 영향으로 주택담보대출과 신용대출을 함께 받기가 어려워지면서 신용대출을 포함한 기타대출 증가율은 전년대비 감소
 - ※ 전년말~4월 증가율 '16년 -0.51%, '17년 1.03%, '18년 3.20%, '19년 -0.28%

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

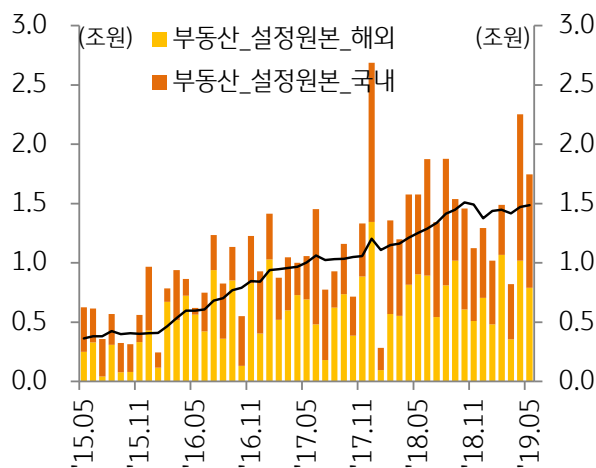
[부동산 금융] 부동산 펀드 국내외 모두 꾸준히 유입

부동산펀드 해외 신규
설정액 전월대비 감소,
여전히 높은 수준

공모 부동산 펀드
활성화 정책으로
관련 상품 출시

- 5월 부동산 펀드 신규설정액은 1.75조원으로 전월대비 23% 감소
 - 기저효과로 인해 전월대비 감소하였으나 여전히 높은 수준
 - 국내 신규 설정액은 5월 9,562억원, 해외 신규 설정액은 7,905억원으로 각각 전월대비 22~23% 감소
 - 국내 신규 설정액은 최근 12개월 평균대비 30% 정도 높은 수준
 - ※ 2018년 5월 ~ 2019년 4월 평균: 7,294억원
 - 해외 신규 설정액은 최근 12개월 평균대비 6% 정도 높은 수준
 - ※ 2018년 5월 ~ 2019년 4월 평균: 7,431억원
- 최근 미중무역분쟁, 경기둔화 우려에 따른 증시불안 등으로 안정적 배당 수익을 제공하는 공모 부동산 펀드의 인기가 상승하고 있는 것으로 판단
 - 대신자산운용의 '대신 재팬 하임 부동산투자신탁 제3호'가 5월 14일 까지 800억원 가량의 자금 모집에 성공
 - 한국투자증권의 '키움이어로즈 미국물류포트폴리오펀드'도 5월 17일 까지 770억원 가량의 자금 모집에 성공
 - ※ 미국물류펀드는 타이거대체투자자산운용의 사모펀드에 투자하는 재간접 투자 형식으로, 공모 펀드가 사모펀드 필요 자금의 50%를 투자

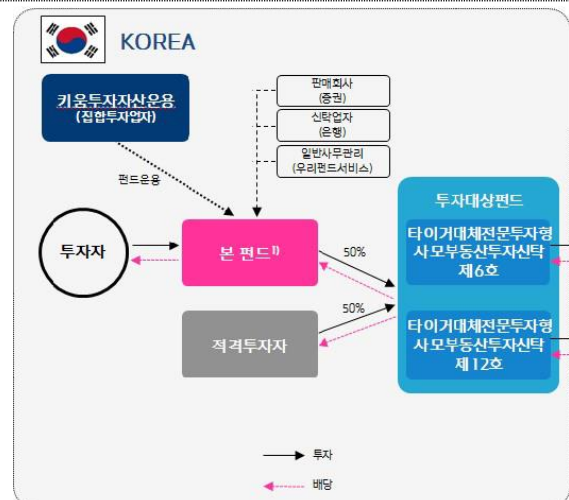
그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균

자료: 금융투자협회

그림 20 키움이어로즈 펀드 국내 재간접 투자 형태



자료: 키움이어로즈 미국물류포트폴리오 부동산투자신탁 제1호 투자설명서

[상가] 상가 거래량 감소에 따른 처분 리스크 확대

상가 거래량 감소세 지속

- 2019년 1분기 전국 상가 거래량은 총 1.3만건으로 전년동기 1.6만호 대비 17.4%가 감소하였으며 2017년 1분기 이후 감소세가 지속
 - ※ 주용도 제1종 및 제2종 근린생활시설, 판매시설로 신고된 상업·업무용 실거래기준
- 1분기 상가거래량은 전년동기대비 수도권에서 16.6%, 비수도권에서 18.5% 감소하였으며 전기대비 감소폭이 확대
- 지역별로는 제주(-37.2%), 경남(-30.9%), 인천(-28.7%) 순으로 감소폭이 컸으며, 서울(-2.0%)은 상대적으로 낮은 감소율을 기록

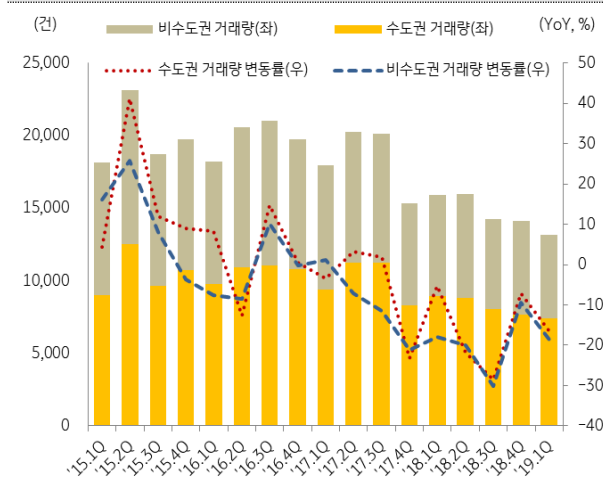
일반상가 거래량이 빠르게 감소

- 유형별 1분기 상가거래량은 일반상가 4,163건, 집합상가 8,993건으로 나타났으며 각각 전년동기대비 거래량이 감소
 - 집합상가 대비 낮은 감소율을 보이던 일반상가 거래량은 2018년 3분기 이후 3분기 연속 집합상가보다 높은 감소세를 지속

상가 처분리스크 확대 전망

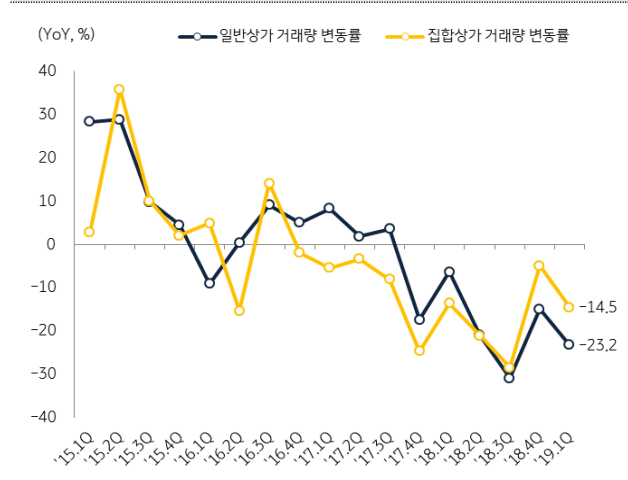
- 상가 자본수익률이 하락한 가운데 거래량 역시 감소하고 있어 상가를 매각하려는 소유자들의 어려움이 커질 것으로 전망
 - 특히, 집합상가에 비해 가격대가 높은 일반상가의 경우 최근 거래 감소세가 두드러져 향후 상가 처분리스크가 확대될 것으로 예상

그림 21 상가거래량 추이



주: 지분거래 제외
자료: 국토교통부 실거래가 자료

그림 22 유형별 상가거래량 변동률 추이



주: 지분거래 제외
자료: 국토교통부 실거래가 자료

[오피스텔] 서울 오피스텔 매매가격 대비 전세가격 비율 상승

서울 매매시장 약세

- 2018년 7월 이후 서울 오피스텔 매매시장 약세 지속
 - '19년 5월 서울지역 오피스텔 매매지수는 전년동월대비 1.72% 상승에 그치며, 2015년 6월 이후 가장 낮은 상승률 기록
 - '19년 5월 서울지역의 오피스텔 입주물량은 1,032호를 기록하며, 이는 지난 5년동안 월 평균 입주물량(1,335호)보다 낮은 편
 - '20년 5월까지 서울지역 입주예정물량은 월평균 771호 수준으로 줄어들면서 공급압력은 다소 줄어들 것

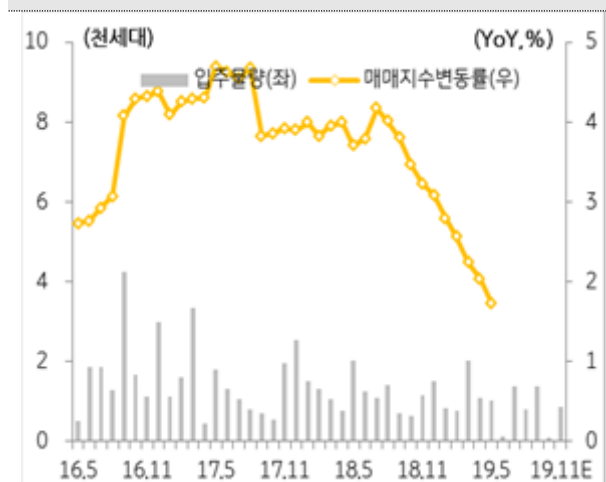
평균전세가격 상승

- 서울 오피스텔 평균전세가격은 꾸준히 상승하며 전월대비 10만원 상승한 9,416만원을 기록
 - 서울지역 오피스텔 평균전세가격은 2010년부터 꾸준히 상승
 - 5월 서울 전세가격지수는 전월대비 0.03% 상승하며, '19년 이후로 상승률이 줄어들고 있으나 여전히 하락 전환하지 않고 상승을 유지

서울 매매가격 대비 전세가격 비율 상승

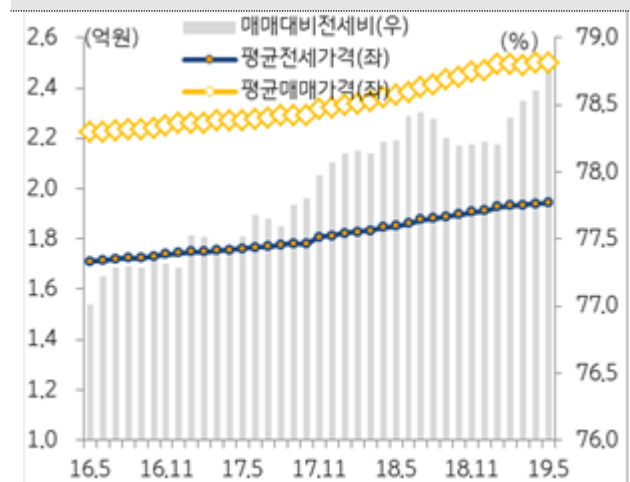
- 서울 오피스텔 평균매매가격 하락으로 매매대비전세 비율 상승
 - 5월 서울지역 평균 오피스텔 매매가격은 전월대비 소폭 감소한 2억 4,995만원을 기록
 - 서울 오피스텔의 평균매매가격이 정체를 보인 가운데 전세가격이 상승하면서 5월 서울 오피스텔 매매가격 대비 전세가격 비율은 78.8%를 기록하며 2010년 이후 가장 높은 수준

그림 23 서울 매매지수변화를 및 입주물량 추이



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24 서울 전세·매매가격 및 매매대비전세비 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 서울 오피스 거래면적 감소 및 Cap. Rate 하락세 지속

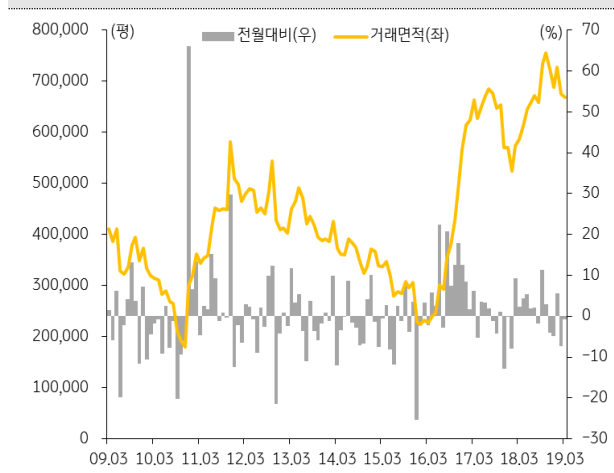
서울 오피스 거래면적 감소 지속

- 서울지역 오피스 거래면적은 2개월 연속 하락하였으며, 당분간 하락세 지속 전망
 - 서울지역 거래금액 1,000만불 이상 오피스의 직전 12개월 거래면적은 2011년부터 감소되기 시작하여 2016년초 최저치 기록
 - 2016년 이후 반등 전환한 거래면적은 2018년 10월 기준 755,242평이 거래되어 2009년 이후 최대치 달성
 - 2019년 3월 기준 거래면적은 668,787평으로 전월대비 0.9% 감소하였으며, 2019년 1월 이후 2개월 연속 하락
 - 2019년 서울 A급 오피스 신규 공급물량 축소(10년 평균 공급량의 61% 수준), 대내외 불확실성 증대, 수익률 부담으로 당분간 하락세 지속 전망

서울 오피스 Cap. Rate 장기 하락세 지속

- 서울지역 오피스 Cap. Rate은 장기 하락추세가 지속되고 있으며, 국고채권 수익률과의 스프레드는 257bp로 전월대비 소폭 하락
 - 2019년 3월말 기준 서울지역 오피스 Cap. Rate은 4.41%로 전월대비 10bp 하락하였으며, 2009년 이후 장기 하락추세 지속
 - 5년 만기 국고채권 수익률은 전월대비 소폭 하락한 1.84%이며, Cap. Rate과의 스프레드는 257bp로 전월대비 소폭 하락
 - 한국은행 기준금리는 2018년 11월 인상 이후 1.75% 유지

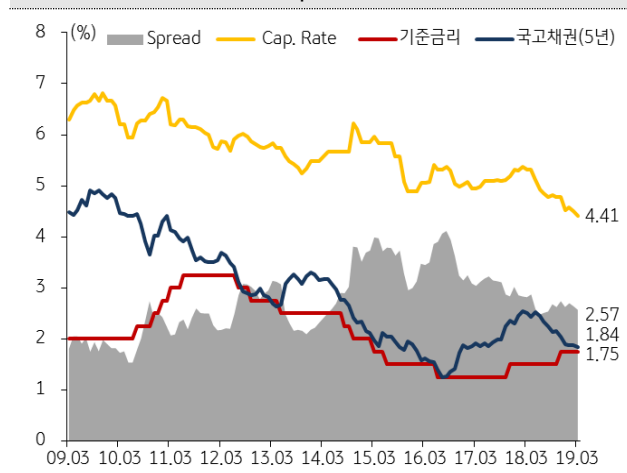
그림 25| 서울 오피스 거래면적 추이



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

자료: RCA

그림 26| 서울 오피스 Cap. Rate 추이



주: Spread = Cap. Rate - 국고채권(5년) 수익률

자료: RCA, 한국은행, 금융투자협회

[미국 주택시장] 매매가격 상승률은 둔화 추세이나 상승 모멘텀은 존재

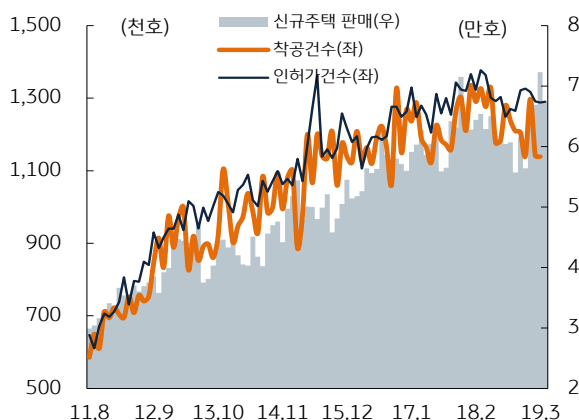
주택매매가격 상승률 둔화

- 미국 주택가격 상승폭은 다소 둔화되었으나 상승세는 유지
 - 3월 S&P/케이스쉴러 20개 주요도시 주택가격지수는 214.1로 전월대비 0.7% 상승, 전년동월대비 2.7%(2012.8월 이후 최저 상승률) 상승
 - 지난해 초반 6% 이상 상승했던 주택가격 상승률은 하반기 들어 둔화 추세를 보이는데, 특히 주택가격이 높은 지역을 중심으로 뚜렷하게 둔화(뉴욕의 경우 전월대비 0.1% 하락)
 - 기존주택 매매건수는 연율 약 521만채로 전월대비 4.9% 감소

저금리 및 고용시장 등 주택수요여력은 긍정적

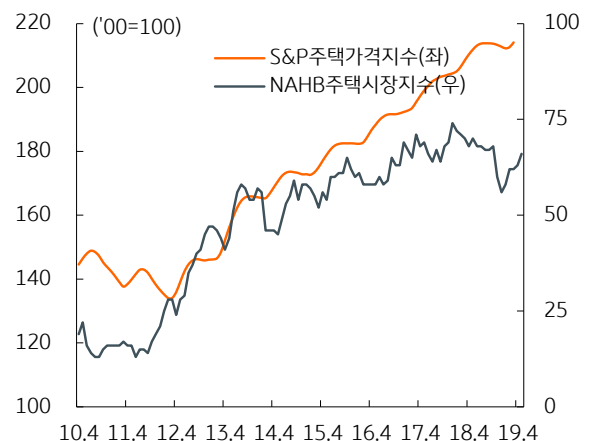
- 저금리 유지 및 미국 고용시장 안정세 등을 감안시 상승 모멘텀은 있는 것으로 파악
 - 30년 만기 모기지금리는 3.99%로 하락하면서 저금리 유지
 - 미국의 실업률은 5월 3.6%까지 하락, 임금상승 및 고용안정 등을 감안시 주택시장내 수요여력은 충분한 것으로 파악
 - ※ NAHB(전미주택건설업협회)주택시장지수는 5월 66으로 2018년10월 이후 가장 높음(지수가 50을 상회시 긍정적 전망을 의미)
 - 신규주택 착공 및 인허가 건수는 전월대비 각각 8.4%, 0.2%씩 증가하면서 주택건설경기도 양호한 것으로 판단
- 다만, 미중 무역전쟁 장기화에 따른 소비심리 위축, 건설자재가격 인상 등 주택경기에 부정적 요소도 있는 상황

그림 27기 신규주택 착공 및 인허가 건수 추이



자료: Bloomberg

그림 28기 S&P주택가격지수 및 NAHB지수 추이



자료: Bloomberg

[스페인 부동산시장] 관광객 임대수요 전환 등으로 주요 도시의 임대료 급등

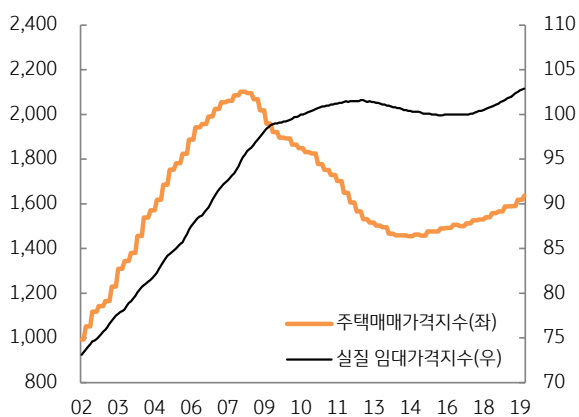
관광객 임대수요 증가 등으로 임대료 급등

- 스페인 주요도시를 중심으로 임대료는 상승세 지속
 - 지난 금융위기 이후 스페인의 주택매매가격은 2014년 3분기 저점 대비 12.4% 상승, 임대료는 큰 폭의 하락 없이 꾸준히 상승 추세
 - 한편 마드리드 및 바르셀로나 등 주요도시의 경우, 관광수요 증가와 더불어 블랙스톤 등 외국자본이 수천만채의 주택들을 관광객을 위한 임대주택으로 전환하면서 임대료 급등
 - 또한 에어비앤비 등 주택 공유시장도 크게 성장한데다, 금융위기 이후 은행권의 대출기준이 강화되면서 주택구매력이 약화되자 임대수요는 크게 증가한 것으로 파악
 - 마드리드 및 바르셀로나의 임대료는 금융위기 직후 대비 50% 이상 상승, 지난해말에도 전년대비 약 6~8% 상승하며 부담이 크게 증가

주요도시 임대료상한 및 공유사업 제한

- 바르셀로나 등 스페인 일부 도시는 급등한 임대료 부담 등으로 인해 임대료 상한제 시행 및 숙박공유사업을 제한하는 움직임
 - Global Property Guide에 따르면 바르셀로나와 마드리드의 평균 임대료 각각 1140유로, 1072유로(1베드 아파트, 약 50㎡ 규모, 2018년말 기준)수준이며, 이는 전년대비 8.7%, 6.3% 상승
 - 이에 바르셀로나 시당국은 임대료 상한을 규정(연간 상승률 1.5% 이하)하였으며 숙박공유업체가 규정(90일이상 임대 금지)을 어길경우 벌금부과와 면허발급수도 제한할 예정

그림 29 스페인 주택매매 및 임대료지수 추이



자료: Bloomberg

표 11 스페인 주요도시의 평균 임대료

도시	단위 (유로)	2018 3Q	2018 4Q	전분기 대비	전년 대비
바르셀로나	개인룸	470	471	0.18%	1.78%
	스튜디오	825	830	0.60%	6.28%
	아파트	1,107	1140	2.99%	8.70%
마드리드	개인룸	471	501	6.42%	7.69%
	스튜디오	718	759	5.79%	6.97%
	아파트	1,058	1,073	1.40%	6.27%

자료: World Property Journal

FOCUS ISSUE

자가가구의 주거 특성 분석

KB경영연구소 연구위원 김진성

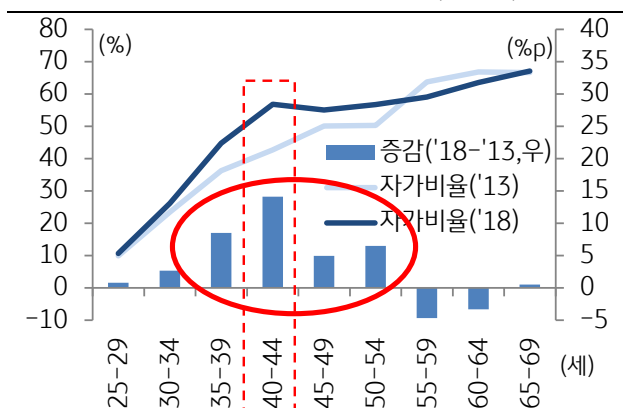
1. 연령별 자가가구 비율 특징

■ 최근 5년간 30대 후반 ~ 50대 초반의 자가가구 비율이 큰 폭으로 상승

○ 2013년부터 2018년까지 5년간 자가가구 비율이 56.3%에서 61.3%로 상승 (가계금융복지조사 기준)

- 5년간 전체 가구수는 약 150만 가구 증가, 동기간 자가 가구수는 180만 가구 증가하면서 자가가구 비율 상승
- 동기간 자가가구 비율은 수도권 6.6%p 증가(54.6%), 지방은 3.5%p 증가(67.5%)

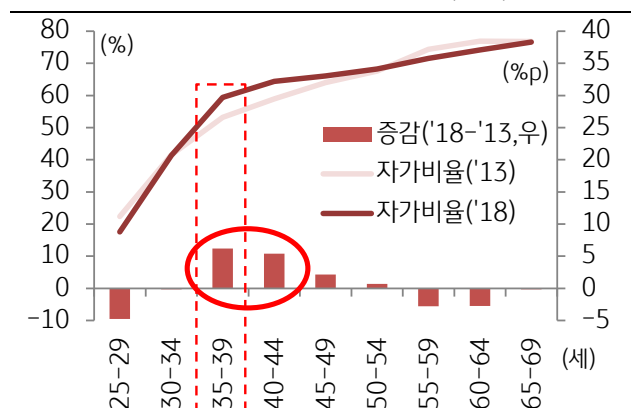
[그림 30] 연령별 자가 비율 (수도권)



주: 수도권 = 서울, 경기, 인천

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 31] 연령별 자가 비율 (지방)



자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

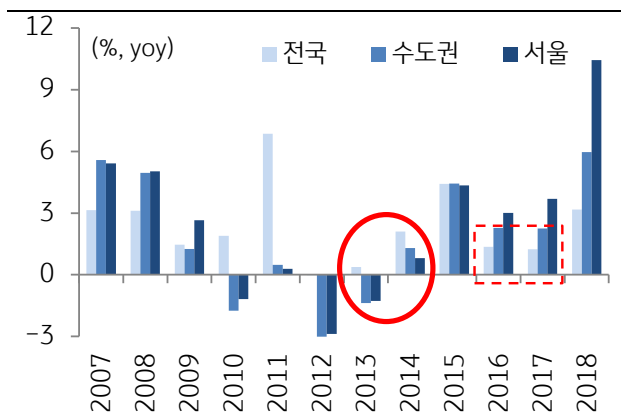
- 연령이 높아질 수록 자가가구 비율이 높아지는 추세를 보이고 있으며, 최근 5년간 연령 증가에 따른 자가 가구 비율 상승이 40대까지 더 가파르게 높아짐
- 수도권의 최근 5년 자가가구 비율 상승은 30대 후반 ~ 50대 후반에서 주로 발생
 - 2013년에는 전 연령에 걸쳐 일정하게 자가가구 비율이 높아지고 있는데 비해, 2018년에는 40대 초반까지 자가가구 비율이 빠르게 증가하고 이후 완만하게 높아지고 있음
 - 최근 5년간 30대 후반 ~ 50대의 자가가구 비율이 급증하면서, 40대 전후 세대 중 자산 여력이 되는 세대의 상당수가 자가 주택을 구매한 것으로 볼 수 있음
- 지방의 최근 5년 자가가구 비율 상승은 30대 후반, 40대 초반에서 주로 발생
 - 상대적으로 주택가격이 저렴한 지방의 경우에는 2013년에도 30대 후반까지(수도권은 40대 초반) 자가가구 비율이 빠르게 상승하다가 이후 완만해지는 추세를 보이고 있음

- 자가가구 비율이 상승한 최근 이 추세는 좀 더 뚜렷하게 나타나고 있음

■ 자가가구 비율 상승의 배경: 주택가격 상승세 전환에 따른 주택 구매 증가

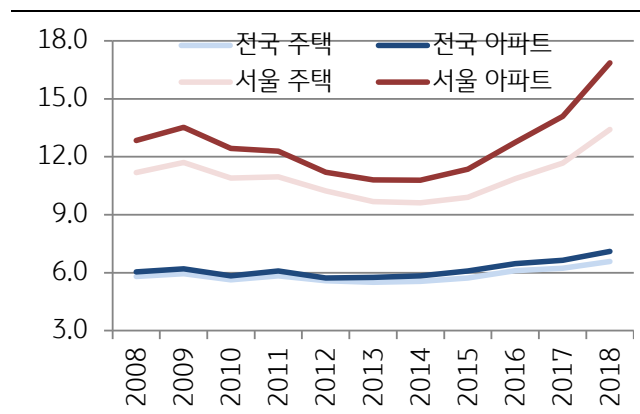
- 2012~13년을 저점으로 장기간 주택가격과 PIR이 안정화된 상태에서 2014년 하반기부터 주택가격이 상승, 경제적 여력이 있는 30~40대 가구가 상당수 주택을 구매하면서 자가가구 비율이 상승
 - 2012~13년에는 전국 주택가격 변동이 0%대로 PIR이 크게 하락
 - 2014년까지도 주택가격 상승률이 크게 높지 않은 수준
 - 2016~17년에는 서울 주택가격은 3~4% 상승, 서울을 제외한 전국은 1% 내외로 안정적
 - PIR은 2015년부터 상승추세로 들어섰으며, 2016년, 2018년에 큰 폭으로 상승

[그림 32] 주택가격지수 증감률



자료: KB국민은행

[그림 33] PIR 추이



주: 중위가격주택/평균소득 으로 추정

자료: KB국민은행, 통계청

- 2014년 하반기부터 2016년까지 분양물량이 크게 증가하면서, 2017~2018년 입주가구가 증가한 것도 자가가구 증가에 영향
 - 주택가격이 본격적으로 상승하기 이전의 분양가로 인해 구매부담이 상대적으로 양호
- 동기간 주택담보대출은 연평균 9.0% 증가하면서 자가가구매가구의 자금 조달에 기여
 - 예금취급기관 + 주택금융공사 주택담보대출 잔액은 2013년말 491조원에서 2018년말 756조원으로 5년간 265조원, 54% 증가
 - 특히 분양물량이 많았던 2015, 2016년에 각각 연 12%에 가까운 증가율 기록

2.가구원수 및 주거면적별 자가가구 비율

- 최근 5년간 수도권 2인 이상 가구의 자가가구 비율이 큰 폭으로 상승했으나, 수도권 2~3인의 자가가구 비율은 아직 상대적으로 낮은 수준

○ 가구원수가 늘어날 수록 자가가구 비율이 상승

- 수도권은 1인가구 < 2~3인가구 < 4~5인이상 가구의 순서로 자가가구 비율이 높는데 비해, 지방은 1인가구만 자가가구 비율이 낮고 2인가구 이상은 대부분 비슷한 비율을 보이고 있음
- 1인가구 자가가구 비율은 최근 5년간 큰 변동 없이 낮은 수준 유지 (수도권 25%, 지방 45% 수준): 다인가구 대비 소득도 적고, 이사의 부담도 적어 전월세에 대한 거부감이 적음

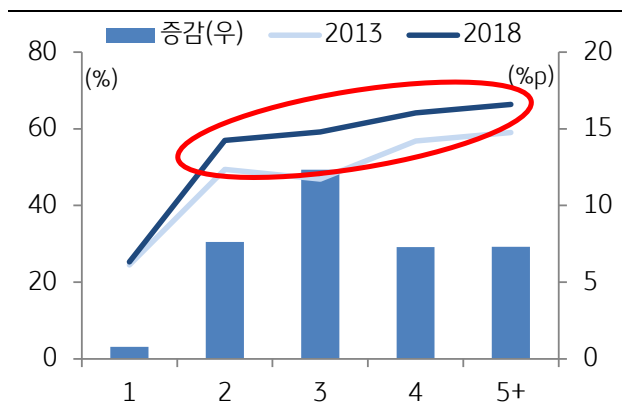
○ 전반적으로 지방이 수도권에 비해 자가가구 비율이 높게 나타남

- 주택가격이 낮은 지방은 1인가구를 제외한 가구 중 경제력 여력이 있는 대부분의 가구가 주택을 구매 (자가가구 비율 75% 내외)
- 주택 가격이 높은 수도권(서울)이 전반적으로 지방에 비해 자가가구 비율이 낮음 (60% 내외)

○ 주택가격이 높고, 자금축적기간이 부족한 수도권 2~3인가구의 자가가구 비율이 상대적으로 낮음

- 수도권에서는 2~3인가구의 자가비율이 50%대, 4~5인이상 가구의 자가비율도 60%대로 지방에 비해 자가비율이 낮음
- 수도권에서 자금축적기간이 부족한 신혼부부(2인가구) 및 결혼한지 얼마 지나지 않은 1자녀 가구(3인가구)에서 자가가구 비율이 좀 더 낮게 나타나는 것으로 볼 수 있음

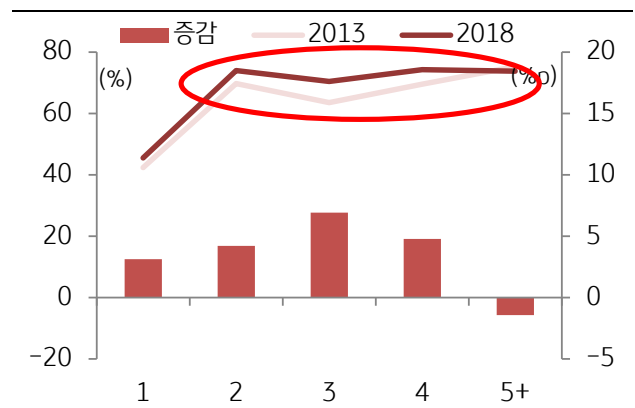
[그림 34] 가구원수별 자가 비율 (수도권)



주: 수도권 = 서울, 경기, 인천

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 35] 가구원수별 자가 비율 (지방)



자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

○ 최근 5년간 1인가구를 제외한 전 가구에서 자가가구 비율 큰폭 상승

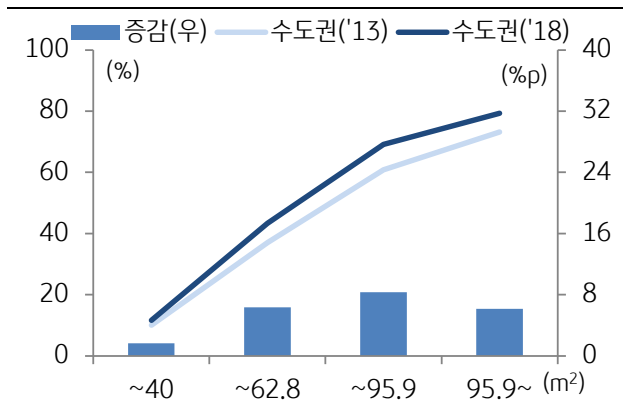
- 수도권의 경우, 3인가구의 자가가구 비율이 46.9%에서 59.2%로 12%p 이상 증가, 2인, 4인, 5인이상 가구의 자가가구 비율도 각각 7%p 이상 증가
- 지방의 경우, 3인가구에서 자가가구 비율이 6.9%p, 2인 및 4인가구에서 4%p 이상 증가: 이미 자가가구 비율이 충분히 높은 수준이었던 5인이상 가구는 큰 변동 없음

■ 주거면적과 자가가구 비율: 소형주택은 대부분 임대주택

○ 소형주택을 제외한 대부분의 주택에서 자가가구 비율이 상승

- 소형주택(전용면적 ~40m²)은 대부분 임대주택으로 자가가구 비율이 10% 수준
- 중소형주택(40~62.8m²)은 투자와 거주 목적이 가장 혼재한 주택형태로, 수도권에서는 60% 가량이 임대주택, 지방에서는 50% 가량이 임대주택에 해당
- 중형(62.8~95.9m²)~대형(95.9m²~)주택은 대부분(70~80%) 자가에 해당

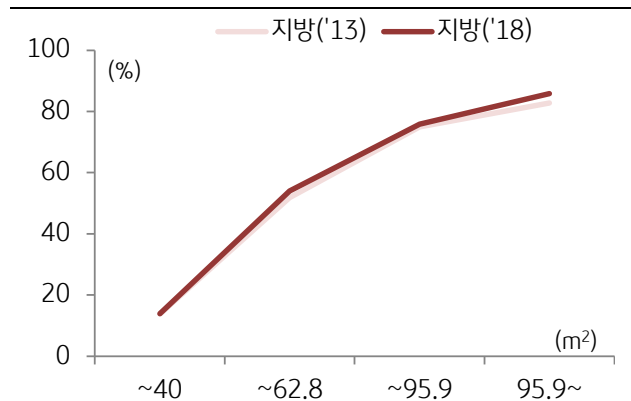
[그림 36] 거주면적별 자가가구 비율 (수도권)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 37] 거주면적별 자가가구 비율 (지방)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

○ 수도권에서는 소형을 제외한 모든 규모의 주택에서 자가가구 비율이 큰 폭으로 증가, 반면 지방에서는 주택면적에 따른 자가가구 비율 변화가 거의 없음

- 수도권에서는 2013년 대비 5년간 중소형~대형 주택의 자가가구 비율이 각각 7%p 내외 상승
- 2013년에는 중소형이상 주택에서 지방의 자가가구 비율이 수도권에 비해 10~15%p 높았으나, 최근 수도권의 자가가구 비율 증가로 이 격차가 6~11%p 수준으로 감소

3. 자가가구의 가구원수별 주거면적 변화

■ 임대와 달리 자가가구는 2~4인 가구간 주거면적에 차이가 없음

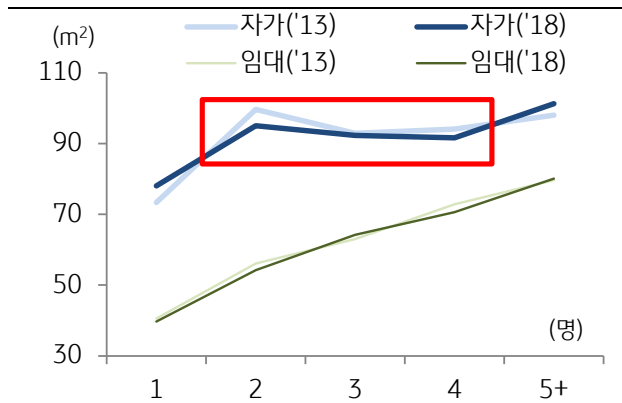
○ 일반적으로 가구원수가 늘어날 수록 더 넓은 주거면적이 필요하지만, 자가의 경우 2~4인가구간 주거면적에 큰 차이가 없음

- 2~4인가구는 수도권, 지방 모두 주거면적에 큰 차이가 없음

○ 반면, 임대의 경우 가구원수가 늘어날 수록 주거면적이 넓어짐

- 주택가격 상승 혜택을 볼 수 있는 자가와 달리, 임대는 주거면적이 넓어질 수록 비용부담이 상승
- 결과적으로 임대는 가구원수에 비해 넓은 주거공간을 지양하는 행태 발생

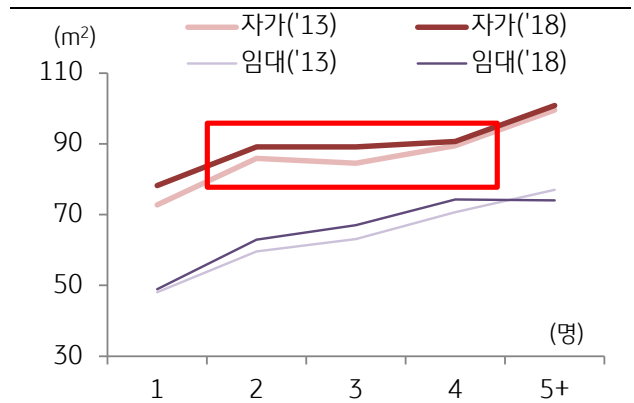
[그림 38] 가구원수별 주거면적 (수도권)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 39] 가구원수별 주거면적 (지방)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

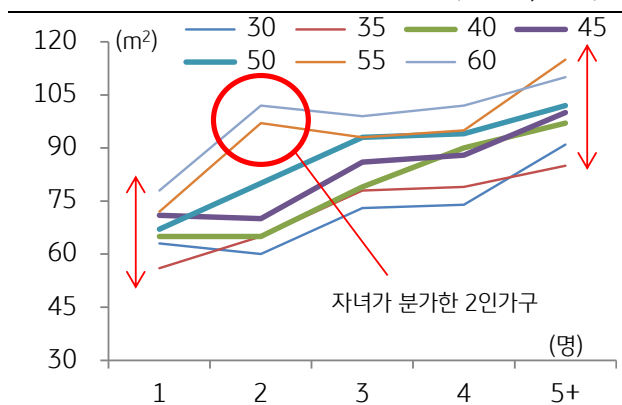
자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

■ 자녀가 분가한 고령 가구의 영향으로 자가 2~4인 가구의 주거면적에 큰 차이가 발생하지 않고 있음

○ 자가가구의 가구원수별 주거면적을 연령별로 분해할 경우, 54세 이하에서는 가구원수가 늘어날 수록 주거면적이 증가

- 55~64세의 경우에는 2~4인 가구의 주거면적에 큰 차이가 없음
- 이는 자녀 분가로 2인 세대로 전환된 고령가구가 주거면적을 줄이지 않는 현상을 반영

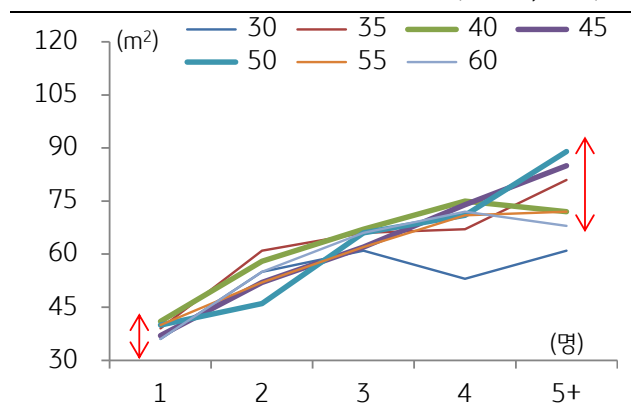
[그림 40] 연령-가구원수별 주거면적 (수도권, 자가)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2018

[그림 41] 연령-가구원수별 주거면적 (수도권, 임대)



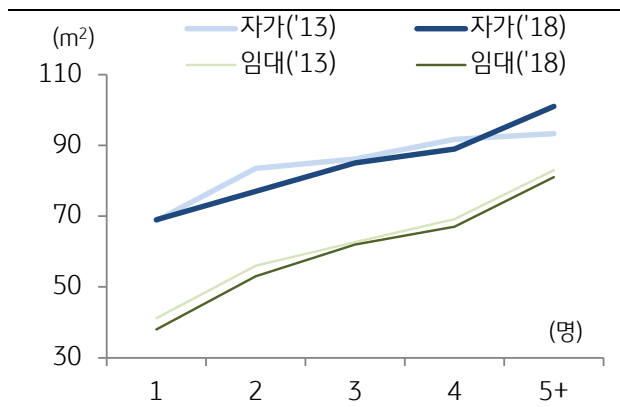
주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2018

○ 연령효과 감안시, 가구원수가 늘어나면 주거면적이 늘어나는 것을 확인할 수 있음

- 55~64세의 가구수가 상당히 많고, 2인 가구의 대다수를 차지하는 30대 가구수가 상대적으로 적다는 점에서 2인가구의 주거면적이 연령효과에 의해 다소 높게 나타나고 있음
- 이러한 효과를 제거하면 수도권에서도 가구원수가 주거 면적에 비례하는 것을 확인할 수 있음
- 집값이 싼 지방에서 기울기가 낮게 나타나는데, 지방에서는 1~2인 가구도 상대적으로 넓은 집에 산다는 것을 확인할 수 있음

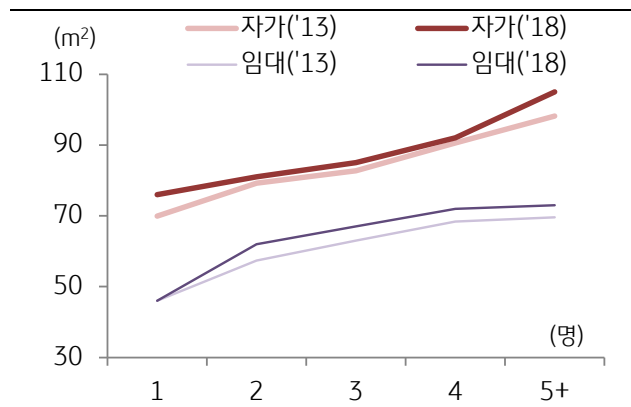
[그림 42] 가구원수별 주거면적 (수도권, 연령효과제거)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용. 5세단위로 연령을 구분하여 가구원수별 주거면적 평균을 구한 후, 모든 연령에 대해 평균을 구한 수치

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 43] 가구원수별 주거면적 (지방, 연령효과제거)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용. 5세단위로 연령을 구분하여 가구원수별 주거면적 평균을 구한 후, 모든 연령에 대해 평균을 구한 수치

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

■ 자가가구의 경우 연령이 높아질 수록 주거면적이 넓어짐

○ 자가가구는 연령이 높아질 수록 가구원수별 주거면적 그래프가 높이 상승하지만, 임대는 연령대별 그래프 상승폭 미미

- 자가가구는 연령대가 증가할 수록 평균 주거면적이 넓어지는 모습을 확인할 수 있음
- 자가가구가 연령에 따라 경제력 상승이 크기 때문에 주거면적도 더 크게 벌어지는 것으로 볼 수 있음
- 주택 가격이 상대적으로 낮은 지방의 경우, 저연령대 자가가구의 주거면적이 수도권보다 약간 넓어지면서 연령대별 주거면적 격차가 수도권보다 다소 작아짐

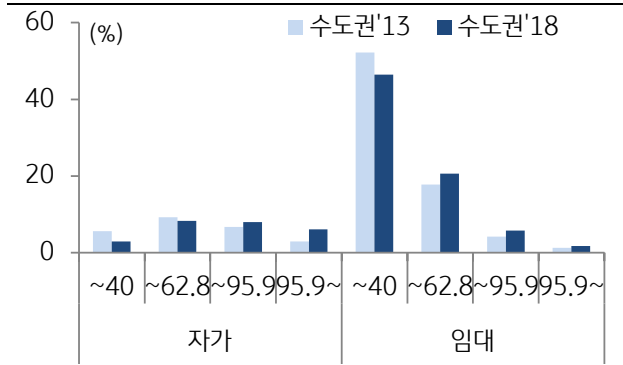
4. 자가가구의 주거면적 증가

■ 중형주택(전용면적 62.8~95.9m²) 위주로 자가가구가 증가

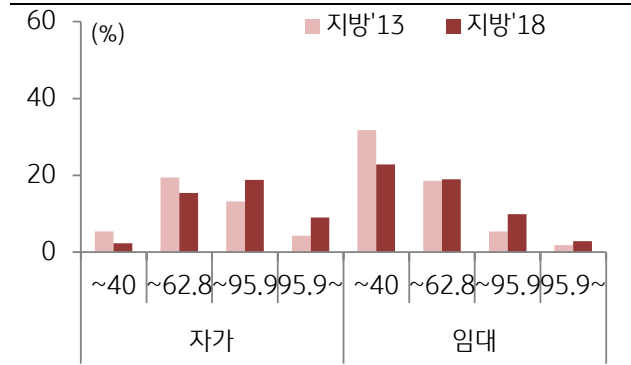
○ 1인가구는 대부분 임대주택에 살면서 자가가구의 주거면적에 미치는 영향이 상대적으로 적음

- 지방 1인가구의 경우, 중형주택 자가가구 비중이 상승

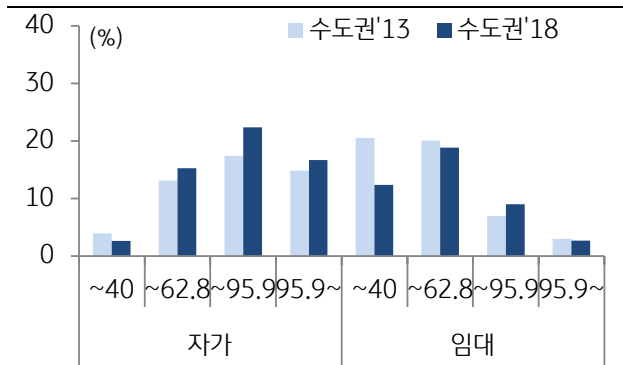
[그림 44] 1인가구 주거면적 분포 (수도권)



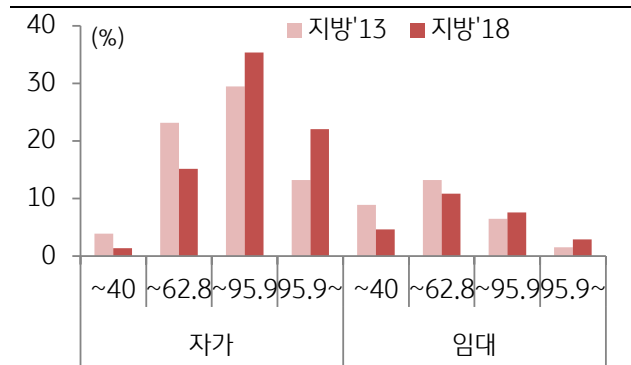
[그림 45] 1인가구 주거면적 분포 (지방)



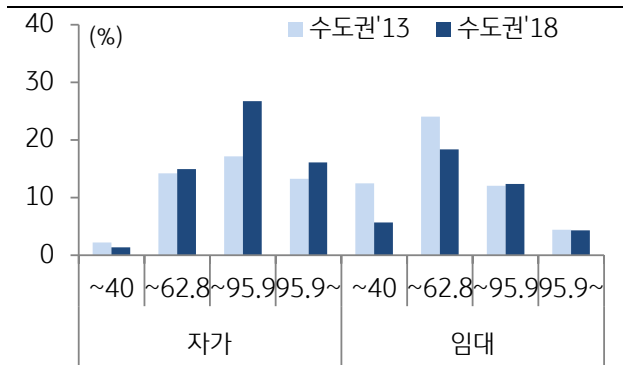
[그림 46] 2인가구 주거면적 분포 (수도권)



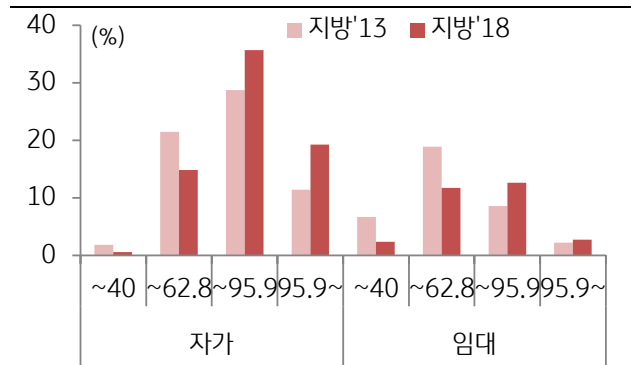
[그림 47] 2인가구 주거면적 분포 (지방)



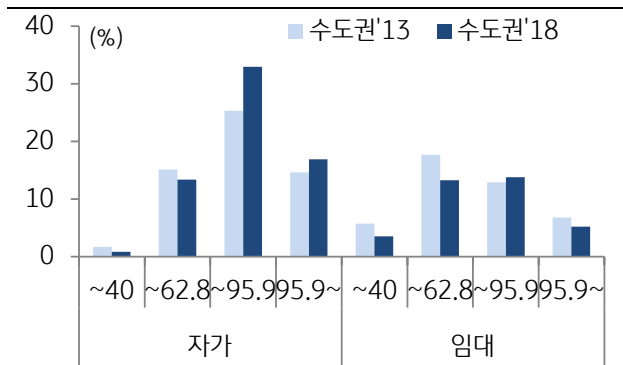
[그림 48] 3인가구 주거면적 분포 (수도권)



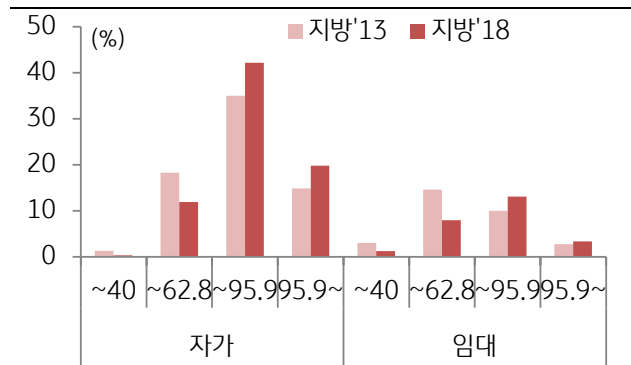
[그림 49] 3인가구 주거면적 분포 (지방)



[그림 50] 4인가구 주거면적 분포 (수도권)



[그림 51] 4인가구 주거면적 분포 (지방)

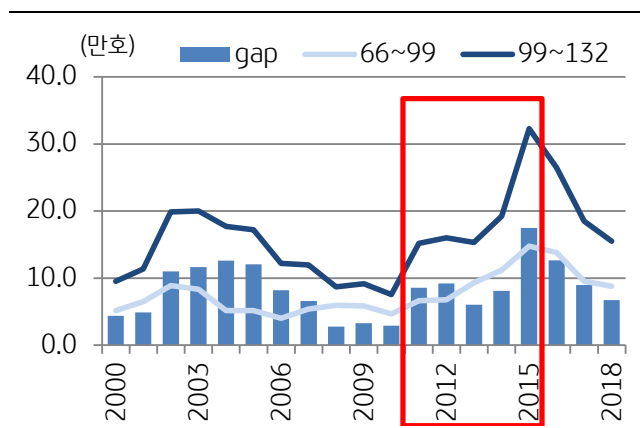


주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

- 수도권 2~3인가구는 작은 평형의 임대주택 거주 비율이 줄고, 좀 더 넓은 자가 주택의 비율이 크게 상승
 - 수도권 2~3인가구의 소형 임대주택 거주 비율이 크게 감소하였으며, 3인가구는 중소형 임대주택 거주 비율도 크게 감소하였음
 - 수도권 2~3인가구는 자가 중소형, 중형, 대형주택 거주 비율이 모두 상승, 특히 자가 중형주택 비율 상승폭이 가장 높게 나타남
 - 상대적으로 주택가격이 낮은 지방에서 2~3인가구는 소형~중소형 임대/자가 거주 비율이 모두 줄고, 중형~대형 자가 거주 비율이 큰 폭으로 상승
 - 지방 2~3인가구의 소형 및 중소형 임대주택 거주 비율이 다소 감소
 - 수도권과 달리 지방은 중소형 자가 거주 비율도 큰 폭으로 감소
 - 지방 2~3인가구는 자가 중형~대형주택 비율이 크게 상승하였으며, 대형주택의 상승폭이 더 큼
 - 4인가구 주거면적은 자가 중형, 대형주택 비율이 크게 상승
- **소형보다 중형주택 분양이 많아지면서, 전체적으로 중형 자가 가구수가 크게 증가하였고, 국내 자가가구의 주거면적이 넓어졌음**
- 1인가구는 소형 임대주택 거주 비율이 매우 높게 나타나며, 주택가격이 비싼 수도권에서는 2인가구도 소형 임대 거주 비율이 상당한 비중
 - 3인 이상 가구에서는 소형 임대주택 거주 비율이 극히 제한적
 - 2~4인 가구에서 가구원수가 늘어날 수록 자가 중형주택 거주 비율이 큰 폭으로 상승
 - 중소형주택 거주 비율은 2~4인 가구에 큰 차이가 없음
 - 최근 5년간 중소형 주택 임대 가구수는 크게 감소하고, 중형 자가 가구수는 크게 증가
 - 중소형 임대 가구가 중소형/중형 자가 가구로 많이 이동하고, 중소형 자가 가구도 다수 중형 자가 가구로 이동하면서 중형 자가 가구수가 큰 폭으로 상승한 것으로 볼 수 있음
 - 최근 5년간 국내 가구의 주거면적이 다소 상승하였으며, 중형 평형 선호에 따른 공급 증가 등이 큰 영향
 - 소형보다 중형주택 분양이 많아지면서 주거면적이 상승

[그림 52] 분양면적별 분양호수 추이



주: 분양면적(m²)기준

자료: 부동산114

5. 자가가구의 주거 특성

- 최근 5년간 30~40대의 자가 가구 비율이 큰 폭으로 증가
 - 주택가격이 상승세로 전환되면서 구매 수요가 증가하였고, 주택 공급도 함께 늘어난 영향
- 2~4인가구의 주거면적에 큰 차이가 없는 현상 발생
 - 55~64세 가구가 자녀 분가로 2~3인가구로 전환되어도 주거면적 축소가 발생하지 않으면서 2~3인가구의 주거면적이 넓게 나타나는 착시현상 발생
 - 30~54세까지는 가구원수가 늘어나고, 연령이 높아질 수록 주거면적이 넓어짐
- 수도권 2~3인가구의 자가가구 비율이 상대적으로 낮음
 - 수요는 존재하지만, 높은 주택가격과 상대적으로 짧은 자산축적기간(신혼~30대 부부)으로 인해 자가 전환이 어려움
- 최근 5년간 자가가구 비율이 큰 폭으로 증가하고, 주거면적도 늘어나면서 주거환경이 개선되었음
 - 다만, 가격상승기에 주택을 구매한 가구의 경우 금융비용이 늘어나고 소비여력이 감소하면서 일상 생활에 어려움이 가중될 수 있음
 - 최근 주택가격 급등으로 더 넓은 주거지로 이전하고자 하는 수요(가구원수 증가 등) 및 신규 주택 구매 수요(신혼부부)에 큰 금융비용 부담이 발생할 수 있음

MEMO