

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지시장]

- 주택 가격 : 12월 주택매매가격 상승률은 0.08%로 강보합 수준으로 둔화
 - 9.13 대책 이후 매수심리 위축에 따른 거래 침체 등으로 매매가격은 보합에 근접
 - 지역별로 수도권외 상승폭이 크게 둔화된 가운데, 12월 KB부동산 매매전망지수는 전국 전 지역이 '하락전망'으로 전환
 - 한편, 전세가격(-0.01%)은 수도권을 중심으로 증가한 입주물량의 영향으로 4개월만에 하락
- 주택 거래 : 11월 주택매매거래량은 전년동월(-13.8%) 및 전월(-30%)대비 모두 감소
 - 대출규제 등 규제영향으로 매수수요가 위축되면서 매매거래는 크게 감소
 - 11월 기준 전국 아파트 미분양물량은 6.0만호로 큰 변동없이 안정적 흐름
- 주택 공급 : 2018년 아파트 입주물량, 역대 최고 수준 기록
 - 12월 입주물량을 포함한 2018년 전국 아파트입주물량은 45.4만호로 전년대비 17.2% 증가
 - 2018년 분양물량은 연초 계획(약 42만호) 대비 크게 감소한 29.9만호 기록
- 주택금융 : 주택담보대출 금리는 전월대비 0.03%p 하락한 3.28%를 기록
 - 최근 3개월간 주택담보대출 금리는 3.30% 내외 수준을 유지하고 있으며, 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.19% 수준으로 저점 수준에서 안정적으로 횡보
- 토지 : 경기 및 강원 등 접경지역 규제 완화 기대로 꾸준히 상승세를 보이며 전월대비 0.42% 상승
 - 접경지역을 중심으로 적용되던 군사보호시설의 해제로 토지가격 추가 상승 가능성도 존재

[상업용 시장]

- 오피스텔 : 2018년 서울 오피스텔 평균매매가격 전년대비 6.2% 상승한 2.5억원 기록
 - 2017년을 정점으로 오피스텔 입주물량 증가세가 둔화되면서 가격상승세 지속가능성 존재
- 오피스 : 2018년 연간 서울 오피스빌딩 거래규모는 11.4조원으로 역대 최고치 기록
 - 경기 침체 우려와 신규공급 지속에 따른 공급과잉 우려에도 불구하고, 2018년 서울오피스빌딩 거래규모 총 72건, 11.4조원 규모가 거래되면서 전년대비 40% 이상 증가
- 상가 : 집합상가 매매가격 하락에 따른 수익률 악화 우려
 - 2018년 3분기 집합상가 매매가격은 전분기대비 2.6% 하락하였고, 매매거래량도 전분기대 9.9% 감소하는 등 침체 분위기 확대

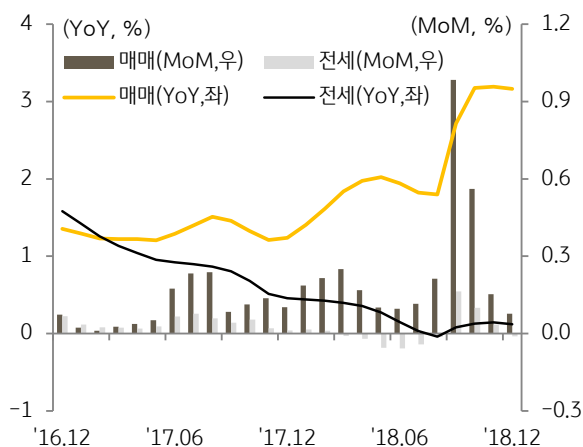
[주택 가격] 전국 주택매매가격, 강보합 수준으로 둔화

규제강화에 따른
매수수요 위축
으로 강보합세

전국 주택전세가격
보합세

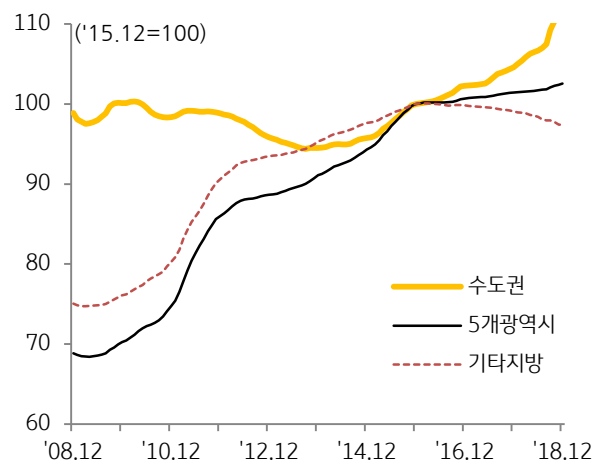
- 12월 전국 주택매매가격(0.08%)은 전월대비 상승폭 축소
 - 9.13대책 이후 대출규제 및 매수심리 위축으로 전국 주택매매가격은 3개월 연속 상승폭 축소
 - 매매거래 당사자간 거래희망 가격 격차 확대로 매매거래가 침체되면서 당분간 부진한 흐름이 지속될 전망
- ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 9월(0.98)→10월(0.56)→11월(0.15)→12월(0.08)
- 지역별로 수도권(0.09%)은 상승폭이 크게 둔화되었고, 5개광역시(0.16%)와 기타지방(-0.05%)은 상승폭이 소폭 확대 또는 하락폭 축소
- 한편 2018년 연간 주택매매가격은 수도권 중심의 주택시장 호조세로 전년대비 3.16% 상승하면서 2015년 이후 3년만에 상승폭 확대
- 전국 주택전세가격(-0.01%)은 입주물량 증가 영향이 커지면서 약보합
 - 입주물량 급증에 따른 전세물량 증가로 수도권 전세가격의 하락 전환으로 전국 주택전세가격은 4개월만에 다시 하락세로 전환
- 지역별로 수도권(-0.04%)은 하락세로 전환되었고, 5개광역시(0.04%)는 보합 수준, 기타지방(0.00%)은 23개월만에 하락세 마감
- 한편 2018년 연간 전세가격은 2004년 이후 최저폭인 0.12% 상승

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

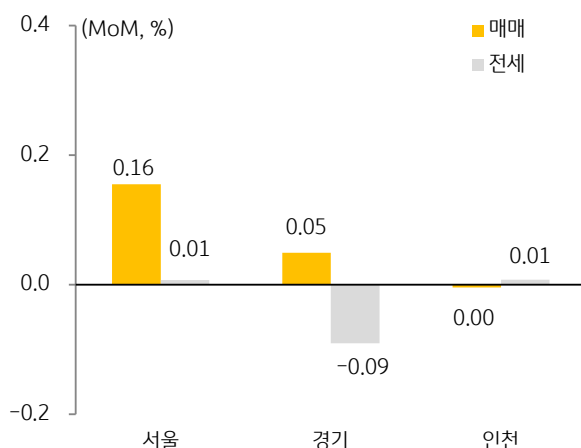
[주택 가격] (수도권) 매수수요 감소로 주택시장 둔화 지속

2018년 매매가격
상승률 1위 성남,
12월 매매가격은
하락

서울 동남권 중심
입주물량 증가로
하락 전환

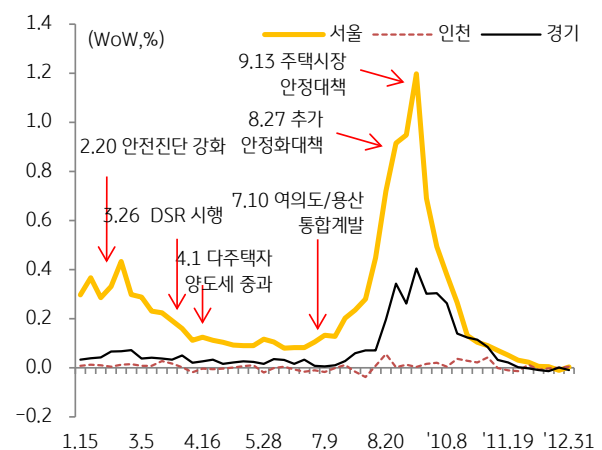
- 수도권 주택매매가격(0.09%)은 지속적인 규제강화와 가격 급등에 따른 영향으로 매수자들의 매수수요가 위축되면서 강보합 수준으로 둔화
- 세부 지역별로는 서울 등 전 지역에서 상승폭 둔화
 - 서울(0.16%)은 주택 관련 대출 및 세금규제 강화 기조가 지속되면서 대부분 지역의 상승폭이 0.2% 이하로 크게 둔화
 - 경기(0.05%)는 2018년 연간 전국 상승률 1위를 기록한 성남(-0.04%)이 하락 전환되는 등 보합 수준으로 위축
 - 인천(0.00%) 또한 매수심리 위축에 따른 매수수요 감소로 보합 전환
- 한편 2018년 연간 수도권 주택매매가격은 5.97% 상승해 2006년 이후 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 서울(10.44%)이 상승세를 주도
- 수도권 전세가격(-0.04%)은 입주물량 증가 영향으로 하락
 - 서울(0.01%)은 동남권 대규모 입주에 따른 연쇄적인 전세공급 증가로 강동(-0.26%), 송파(-0.25%), 광진(-0.24%) 등 하락 지역이 확대
 - 경기(-0.09%)와 인천(0.01%) 또한 입주물량 증가 영향으로 하락 또는 보합 기록
- 2018년 수도권 전세시장(0.66%)은 2004년 이후 연간 기준 최저폭 상승하며, 12년만에 최대폭 상승을 기록한 매매시장과는 대조적 흐름

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.12월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 전반적 침체 속 광주광역시 상승세 지속

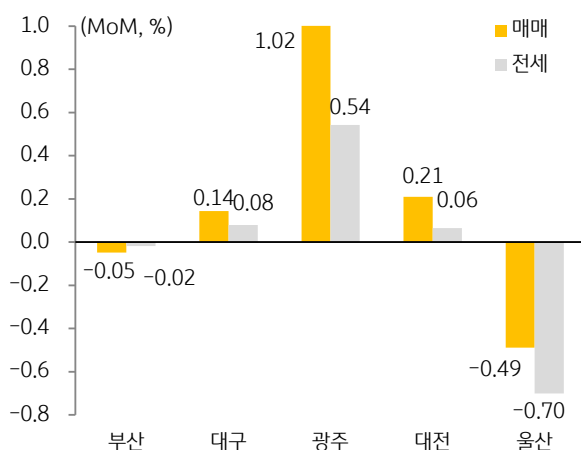
주택시장 규제강화로 대구, 대전도 둔화

- 5개광역시 주택매매가격(0.16%)은 전월대비 상승폭 소폭 확대
 - 광주(1.01%)는 광산구(1.73%), 서구(1.53%) 등 대부분 지역에서 큰 폭의 상승세를 이어갔으나, 상승폭은 축소
 - 하반기 광주와 함께 지방광역시 상승세를 주도한 대전(0.21%), 대구(0.14%)는 규제강화에 따른 매수심리 둔화로 상승폭 축소
 - 부산(-0.05%)과 울산(-0.49%)은 전월대비 하락폭은 축소되었으나, 여전히 입주물량 부담 및 지역경기 침체로 하락 지속

광주 이외 대부분 지역 전세가격 부진

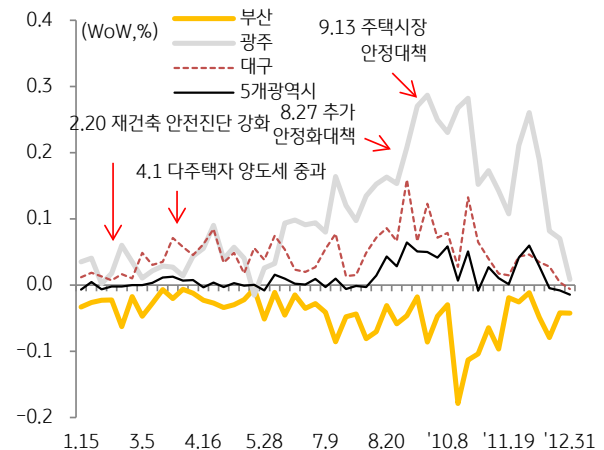
- 2018년 5개광역시 연간 매매가격 상승률(1.11%)은 광주와 대구의 상승 영향으로 2017년(0.75%)대비 상승폭 확대
- 5개광역시 전세가격(0.04%)은 강보합 수준 지속
 - 주택수급 여건이 안정된 광주(0.54%)는 비교적 높은 상승률을 기록
 - 반면 대구(0.08%)와 대전(0.06%)은 매매시장과 함께 전월대비 상승폭이 축소되며 강보합 수준으로 둔화
 - 부산(-0.02%)과 울산(-0.70%)은 주택수요 부족에 따른 침체로 매매시장과 함께 부진한 흐름이 지속
- 2018년 5개광역시 연간 전세가격 상승률은 0.21%로 2004년 이후 가장 낮은 상승률 기록

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.12월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 전라지역 제외한 기타지방 매매가격 하락 지속

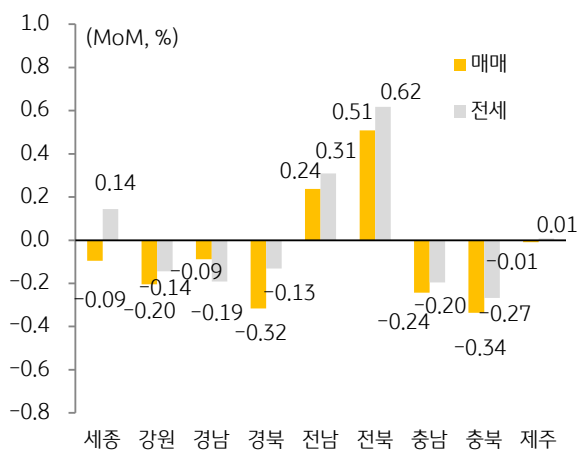
경상, 충청, 강원
주택시장 입주물량
부담으로 매매가격
하락 지속

- 기타지방 주택매매가격(-0.05%)은 하락 흐름 지속
 - 전라 등 일부 지역 상승에 따른 기타지방 매매가격 하락폭은 축소되었으나, 여전히 입주물량 부담으로 하락세 지속
- 지역별로 전남·북 지역을 제외한 전 지역에서 매매가격 하락
 - 전북(0.51%)과 전남(0.24%)는 입주물량 감소와 저가매수 수요 유입으로 매매가격 상승폭이 확대
 - 반면 충청은 청주(-0.37%), 천안(-0.24%) 등 주요도시의 입주물량 증가로 하락세 지속
 - 경북(-0.32%)과 경남(-0.09%)을 비롯해 강원(-0.20%) 등도 적체된 입주물량과 수요 위축으로 하락세 지속
 - 세종(-0.09%)은 대출규제와 입주물량 증가로 2개월 연속 하락
- 2018년 기타지방 매매가격은 -1.71% 기록하며 3년 연속 하락

기타지방 전세가격
보합 전환

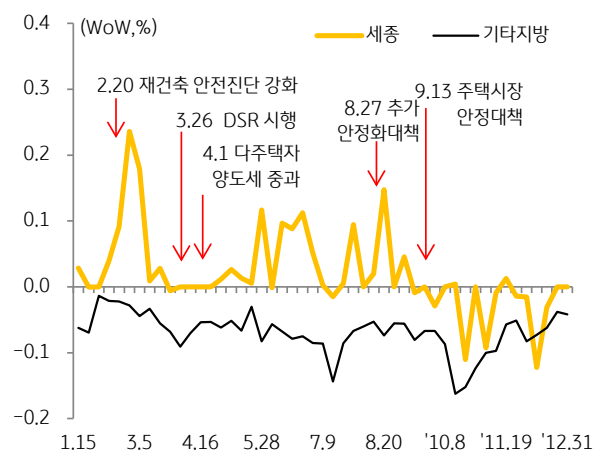
- 기타지방 전세가격(0.00%)은 23개월만에 보합 회복
 - 입주물량이 적은 전북(0.62%) 등 전라지역 전세가격 상승으로 기타지방은 23개월만에 보합수준으로 회복, 다만 그 외 지역은 하락
 - 한편 세종(0.14%)은 정부기관 추가이전 등에 다른 신규 전세수요 유입으로 4개월 연속 상승

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.12월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

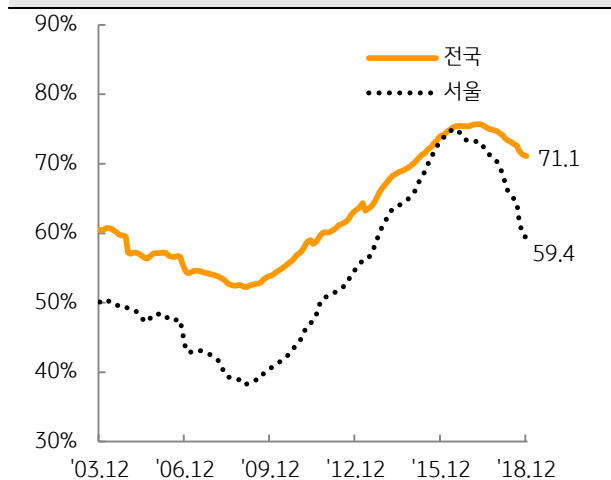
[주택 가격] KB부동산매매전망지수 전국 전지역 '하락전망' 기록

매매대비 전세가격 비율 하락세 지속

전국 전망지수 조사 이래 최저치 갱신

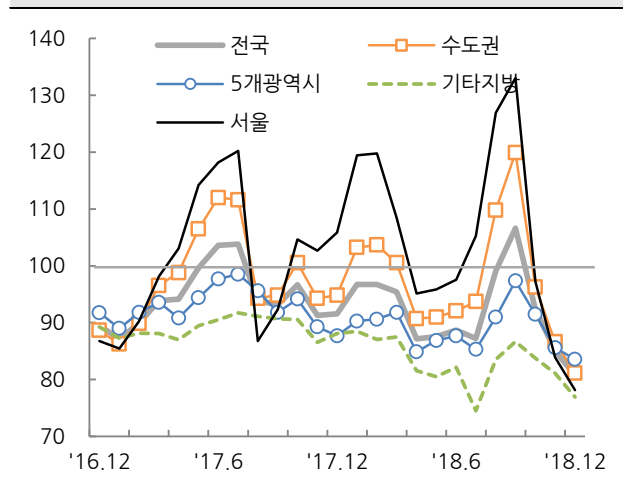
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 71.1%로 22개월 연속 하락
 - 지역별로 수도권(68.6%/전월대비-0.2%p)과 5개광역시(71.6%/-0.2%p)는 하락한 반면 기타지방(76.0%/ 0.0%p)은 보합
 - 2018년 연간 아파트 매매대비전세가격 비율은 기타지방 일부지역을 제외한 대부분 지역에서 하락(전국: -3.5%p, 서울: -10.7%p)
 - 12월 KB부동산 매매전망지수¹(80.7)는 '하락 전망'이 우세한 가운데 지수 수준은 전월에 이어 2개월 연속 최저치 갱신
 - 주택매수자에 대한 대출규제와 다주택자의 조세부담 강화 등 주택시장 안정을 위한 각종 규제 시행에 따른 매수심리 부진으로 하락
 - 지역별로도 지난달 유일한 '상승전망' 지역이었던 광주도 '하락전망'으로 전환되면서 수도권/비수도권 전지역에서 주택매매가격 하락 우려가 확대
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(78.1), 경기(88.1), 인천(84.5), 부산(72.9), 광주(92.9), 대구(89.8), 대전(97.8) 기타지방(76.9)
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(83.2)는 서울(81.3) 등 수도권도 '하락 전망'이 확대되면서 지수 하락

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] 매수 관망세 확대로 주택매매거래량 6.5만호 수준으로 하락

당분간 거래시장위축 지속될 듯

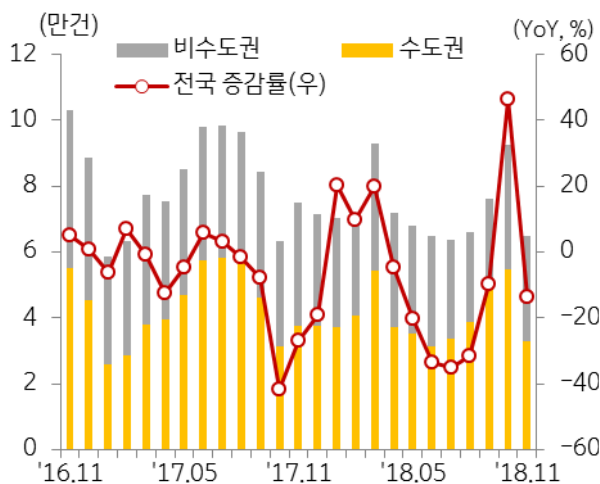
- 11월 주택매매거래량은 전년동기대비 13.8% 감소한 6만 4,804호
 - 하반기 주택가격 급등의 영향으로 10월에 46.4% 증가하였으나 11월은 수도권(-13.8%), 비수도권(-12.3%) 모두 감소
 - 전월대비로도 30%나 감소하였으며, 특히 수도권(-40.0%)이 비수도권(-15.5%)보다 크게 감소

- 9월 정부대책 이후 주택경기가 급격히 둔화되면서 시장 관망세 확대
 - 주택가격 하락으로 매수자들이 관망세로 전환되었으며, 매도자들도 가격을 크게 낮추지 않으면서 거래가 전반적으로 위축
 - 최근 경기의 흐름을 감안하면 거래 위축은 당분간 지속될 전망

미분양 아파트 전월과 비슷한 수준

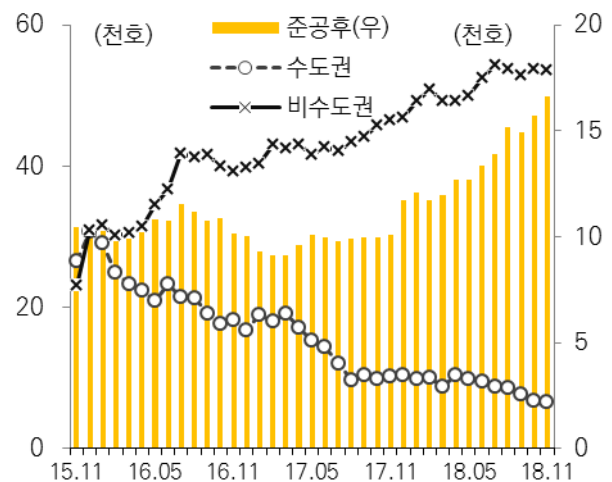
- 11월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 122호
 - 수도권(-2.7%)과 비수도권(-0.4%) 모두 감소했으나 지방주택시장 위축에도 큰 변동없이 안정적인 흐름 지속
 - 세부지역별로는 광주(-60.7%), 경기(-8.2%)는 감소한 반면, 대전(44.0%), 인천(24.2%), 부산(22.3%)은 크게 증가
- 전반적으로 크게 우려할 상황은 아니나, 입주물량 증가후 지속적으로 미분양이 증가했던 과거 경험을 볼 때 입주물량 증가 지역을 중심으로 유의 필요

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

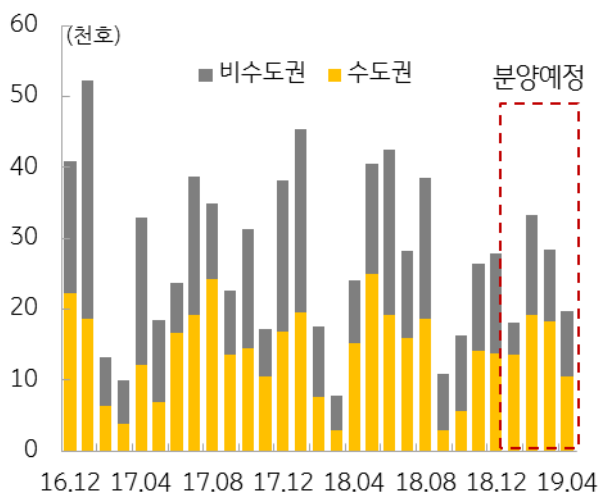
[주택 공급] 2018년 입주물량 역대 최고 수준, 공급증가 영향은 점차 확대

2018년 분양물량
30만호 초반으로
전년 수준

입주물량, 수도권과
비수도권에서 모두
증가

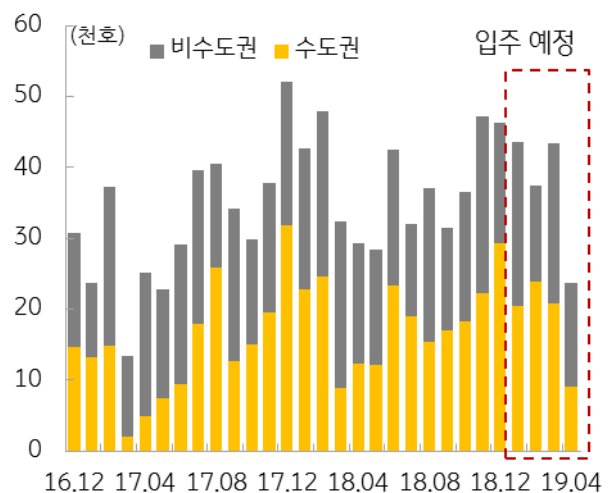
- 2018년 아파트 분양물량은 29.9만호를 기록해 2017년(32.7만호)대비 8.7% 감소
 - 대구(202.1%), 경북(48.0%), 대전(38.8%) 등이 크게 증가한 반면, 이 지역을 제외한 대부분 지역은 감소
 - 특히, 서울의 경우 재건축 및 재개발 사업 등의 분양일정이 지연되며 2.5만호에 분양에 그쳤으며, 이는 전년대비 42.9% 감소한 수준
- 규제 강화, 분양가 산정 이슈 등의 영향으로 당초 예정보다 사업이 지연되면서 분양물량은 전반적으로 감소
- 2018년 입주물량은 45.4만호로 역대 최고 수준
 - 2017년 대비 17.2% 증가하였으며, 수도권이 28.8%, 비수도권이 7.6% 증가
 - 수도권에서는 서울(30.1%)과 경기(29.7%) 지역 모두 크게 증가했으며, 비수도권에서는 강원(222.7%), 충북(94.4%) 증가가 두드러짐
- 입주물량 증가로 인해 주택매매 및 전세시장이 전반적으로 안정되고 있으며, 이와 같은 영향은 올해도 당분간 지속
 - 2019년에도 38.5만호가 입주 예정이며, 최근 3년간('17년~'19년) 연평균 40만호 이상 공급됨에 따라 공급 증가 영향은 점차 확대

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 경상지역 토지거래시장 위축 지속

경상 일부지역 토지가격 하락세 지속

- 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.42% 상승, 접경지역 토지가격 상승세가 지속된 반면 경상도지역 가격하락세 확대
 - 2018년 12월 초 경기도 및 강원도 일부지역에 군사시설보호구역이 해제되면서 해당지역의 경우 토지가격 추가상승 여력도 존재
 - 반면 경상 일부지역의 경우 주력산업 침체여파로 주택시장까지 위축되면서 토지가격은 하락폭 확대
- ※ '18.1~11월 누적 상승률: 경남 2.11%(2017년 2.85%), 경남 창원 성산구 -1.0%

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.11) (단위: %)

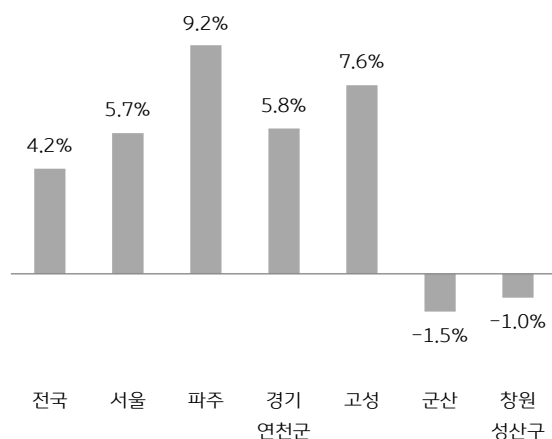
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.42	0.69	0.38	0.47	0.39	0.58	0.26	0.14	0.53
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.41	0.29	0.28	0.10	0.24	0.40	0.24	0.06	0.24

자료: 한국감정원

토지거래량도 감소 추세 뚜렷

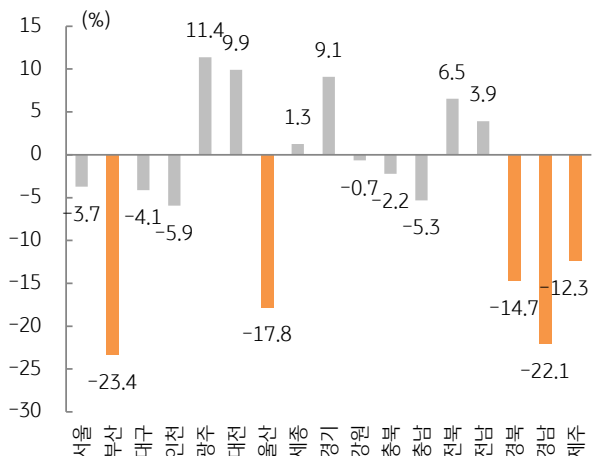
- 11월 전국 토지거래량은 24.9만 필지로 전월대비 11.9% 감소, 특히 경상지역의 거래량 감소가 확인
 - 2018년 1~11월간 누적 토지거래량은 약 294만필지로 전년 동기간(약 302만 필지) 대비 2.5% 감소
 - 특히 조선·자동차산업 부진으로 인해 지역경기 및 주택시장이 크게 위축된 경상지역(부산, 울산, 경북, 경남 등)의 거래량 감소가 뚜렷
- ※ '18.1~11월 토지거래량 전년대비 증감율: 부산 -23.4%, 경남-22.1%, 울산-17.8%

그림 15 주요지역의 지가 변동률(11개월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 2018년 1~11월 누적 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 횡보, 대출 증가율은 상승

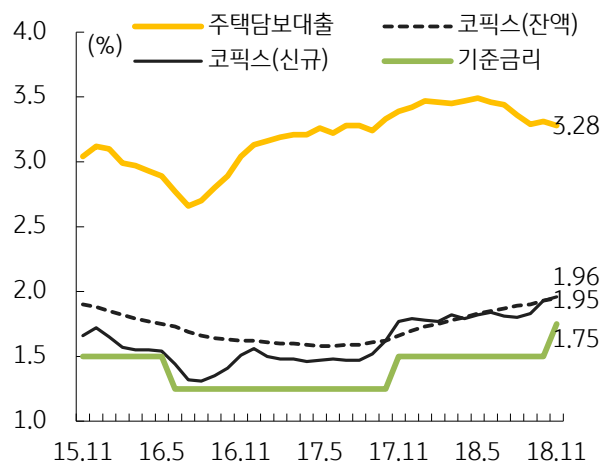
코픽스금리는 상승세
지속, 실제 주택담보
대출 금리에는 아직
미반영

주택담보대출 연체율
횡보 지속

주택담보대출 증가율
급등

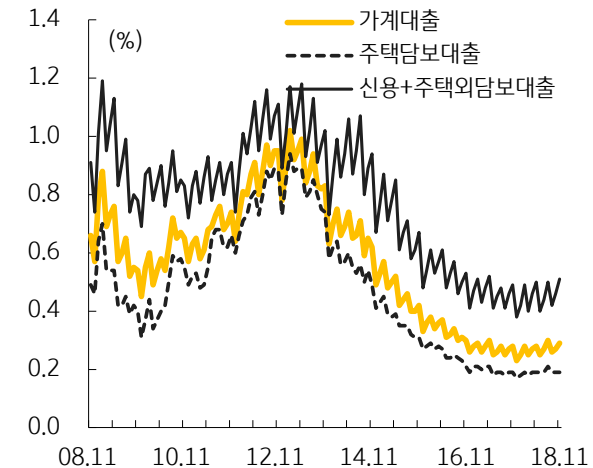
- 11월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.03%p 하락한 3.28%를 기록
 - 최근 석달간 3.30% 내외에서 횡보 중
 - 코픽스 신규금리는 1.96%로 3bp 상승, 잔액금리도 1.95%로 2bp 상승
 - 기준 금리 및 코픽스 금리 상승세가 아직 주택담보대출 금리에 반영되지 않고 있음
 - 11월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.19% 기록
 - 2016년 11월 이후 25개월 연속 0.21%를 넘기지 않고 있음
 - 가계대출 전체 연체율은 0.29%로 3개월 전 대비 0.01%p 하락
 - 신용 및 주택외담보대출 연체율도 0.51%로 16년 말 이후 기말 직전월 0.50% 전후 수준에서 안정적으로 횡보
 - 11월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 4.8조원 증가, 10월 증가액 3.5조원 대비 1.3조원 증가
 - 9.13 대책 이후에도 하락하지 않던 은행권 주담대 증가율은 11~12월 입주물량 증가 영향으로 11월에 오히려 상승
- ※ 주담대 증가율: '18.8월 0.58%→9월 0.62%→10월 0.59%→11월 0.81%

그림 17기 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

[부동산 금융] 2018년 부동산 간접투자 시장 규모, 전년대비 큰 폭 상승

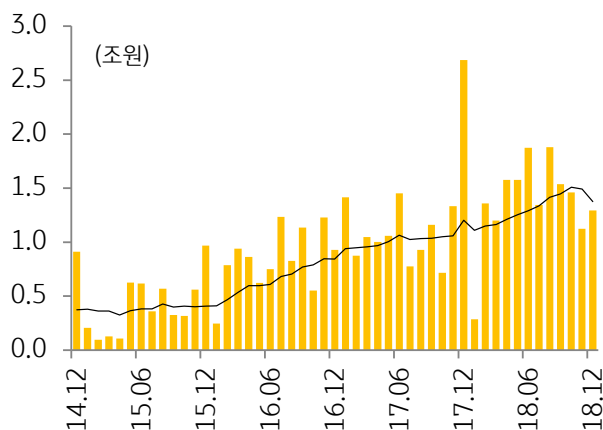
2018년 부동산 펀드 신규 설정액 월평균 1.4조원

- 12월 부동산 펀드 신규설정액은 1.29조원으로 전월 대비 15% 증가
 - 9.13 대책 이후 국내 신규 설정 규모 감소세는 12월에도 지속
 - ※2018년 8월 1.07조→ 9월 0.52조→ 10월 0.85조→ 11월 0.61조→ 12월 0.59조
 - 10~11월 감소하던 해외 신규 설정은 12월에 다소 회복
 - ※18년 8월 0.81조, 9월 1.02조, 10월 0.61조, 11월 0.51조, 12월 0.71조
 - 18년 연간 신규설정액 누적액은 16.5조원으로, 1월을 제외하고 11개월 연속 1조원 상회, 월 평균 1.4조원 수준
 - ※2018년 연간 총 신규 설정액은 전년 대비 14% 증가

부동산 리츠 전년동기대비 높은 자산 증가율

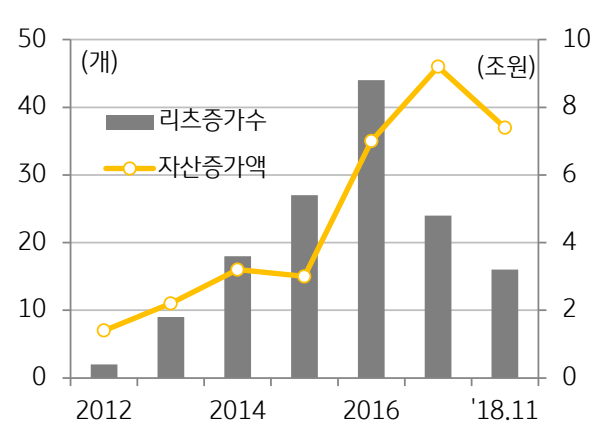
- 2018년 11월까지 리츠 자산은 전년 동기 대비 9% 증가
 - 리츠수 증가는 전년대비 2/3 수준, 자산증가액은 전년대비 80%
- 11월 상장 리츠 총자산규모는 8월보다 소폭 감소한 1.4조원(6개) 수준
 - 상장 리츠 총자산은 주식시장 위축의 영향으로 9월 1.6조원, 10월 1.0조원, 11월 1.4조원으로 변동
 - 2019년 1월 상장 리츠인 신한알파리츠가 500억원 가량 추가 공모 예정

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 리츠수 및 자산 증가 추이



자료: 국토교통부, 리츠정보시스템

[상가] 집합상가 매매가격 하락에 따른 수익률 악화 가능성 증대

집합상가 매매거래량 감소세 지속

- 2018년 3분기 전국 집합상가 매매 거래량은 9,598호로 2분기 대비 9.9%, 전년동기 대비 28.4% 감소

※ 국토교통부 상업·업무용 실거래가 자료 중 집합건물에서 주용도가 제1종 및 제2종 근린생활시설, 판매시설로 신고된 거래를 기준으로 분석

- 전년동기대비 집합상가의 매매거래량은 2016년 4분기 이후 지속적인 감소세를 보이고 있으며 2018년 들어서는 감소폭도 크게 확대
- 지역별로 수도권 집합상가 거래량은 2분기 대비 9.0% 감소한 6,146호를 기록하였으며, 5대 광역시는 전분기 대비 2.67%, 기타지방은 17.8%가 감소

수도권 매매가격 상승세는 둔화, 지방은 크게 하락

- 2017년 1분기 이후 상승세를 지속하던 집합상가 평균 매매가격은 2018년 3분기 582만원/㎡를 기록하며 2분기 대비 2.6% 하락

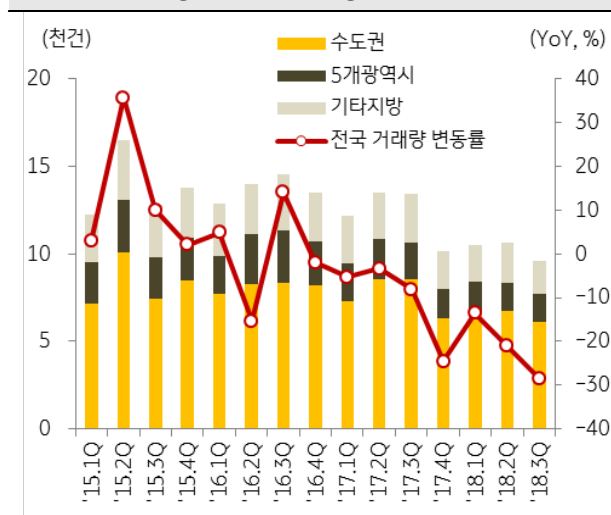
- 지역별로 수도권 매매가격은 전기대비 0.1% 상승하였으나 상승세는 둔화되는 모습을 보였으며, 1분기와 2분기 큰 폭의 상승을 기록하였던 기타지방 매매가격은 3분기 들어 전기대비 17.7% 하락

경기여건 악화로 투자수익률 하락 가능성

- 최근 경기여건을 감안할 때 집합상가 매매가격 하락세 전환과 이에 따른 수익률 악화 가능성이 확대

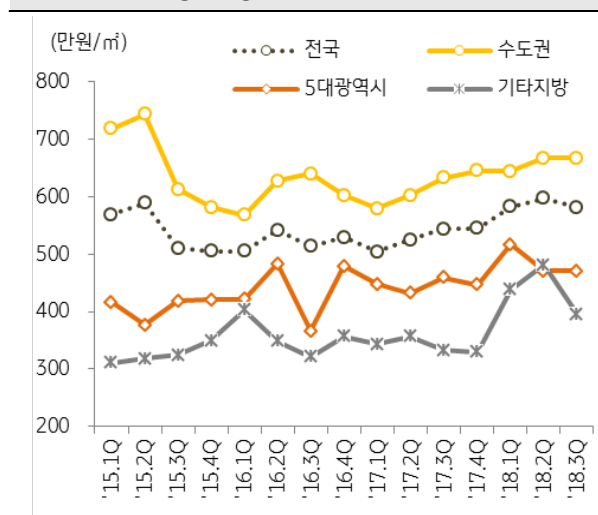
- 2018년 3분기 집합상가 투자수익률은 자본수익률 상승에도 전기대비 0.08%p 하락한 1.75%를 기록하였으며 자본수익률 하락 시 수익률이 빠르게 하락할 것으로 전망

그림 21| 집합상가 매매 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래가 자료

그림 22| 집합상가 평균 매매가격 추이



자료: 한국감정원

[오피스텔] 서울 오피스텔 매매가격 대비 전세비 4개월째 보합

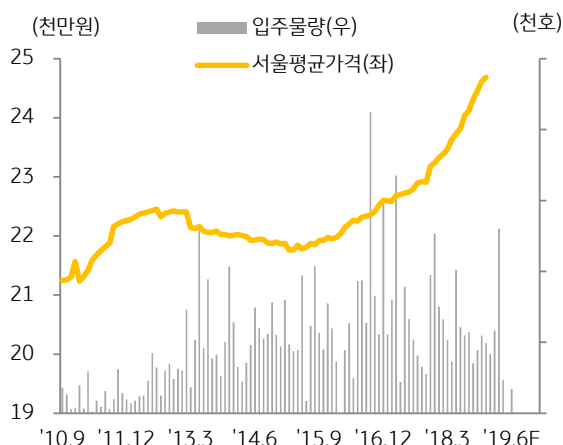
오피스텔 매매가격은 상승세 지속

신규 입주물량은 소 폭 감소세

오피스텔 매매가격 대비 전세비는보합세

- 2018년 서울 오피스텔 평균 매매가격의 상승폭은 확대
 - 12월기준 서울 오피스텔 일반거래가는 2억 4,683만원으로 전년대비 6.2% 상승하며 2017년(2.8%)대비 상승폭 크게 확대
 - 평균 전세가격 역시 전년말대비 5.45% 상승한 1억 9,118만원을 기록하는 등 전반적으로 오피스텔 매매, 전세가격은 상승세 지속
- 꾸준히 증가하던 서울지역 입주물량은 전년대비 소폭 감소
 - 2018년 기준 서울의 총 입주물량은 약 1만 4천호로 전년(1만7천호)대비 16.7% 감소
 - 서울 오피스텔 입주물량은 2010년 이후 지속적으로 증가해 왔으나, 2016년을 기점으로 감소세로 전환
 - 2019년 입주예정물량은 약 1만 1천호로 지난해보다 더 감소할 것으로 예상됨에 따라 가격 상승세 지속 가능성 존재
- 최근 오피스텔의 매매대비 전세가격 비율(이하 매매전세비)은 보합세
 - 2017년 상반기를 기점으로 점차 둔화되고 있는 주택의 매매전세비와 달리 오피스텔은 지난해 8월(78.4%)까지 꾸준히 상승
 - 그러나 9월(78.2%) 기준 소폭 하락한 이후 4개월 연속 보합세
 - 오피스텔 전세비의 보합 추세는 상승하는 매매가격에 비해 임대시장의 둔화를 의미함에 따라 임대수익률 하락세는 지속될 전망

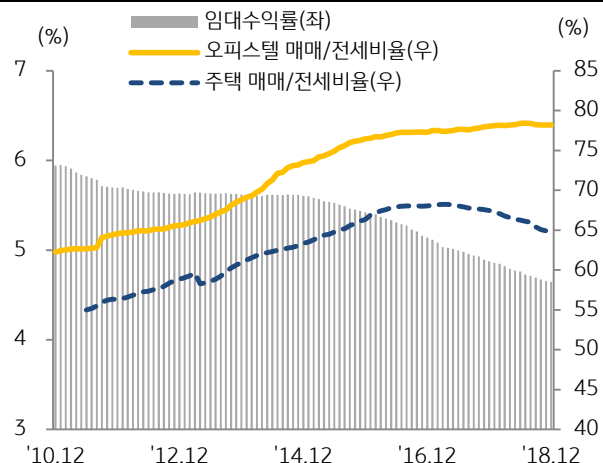
그림 23| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주물량



주: 매매가격은 일반거래가 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 24| 서울 오피스텔 임대수익률 및 매매/전세비



자료: KB국민은행

[오피스] 2018년 역대 최대 거래 규모를 기록한 서울 오피스빌딩 시장

오피스빌딩 거래액 역대최고

- 2018년 서울 오피스빌딩 매매거래액 역대최고인 11.4조원을 기록
 - 신영에셋에 따르면, 2018년 연면적 3300m²이상의 대형 오피스 빌딩 거래 건수는 72건으로 거래액은 11조 3,900억원에 달함
 - 이는 2017년 동일 기준의 대형 오피스 거래액 7조 8,377억원에 비해 40%이상 증가한 수치이며, m²당 평균 거래금액도 2017년 468만원에서 2018년 527만원으로 상승

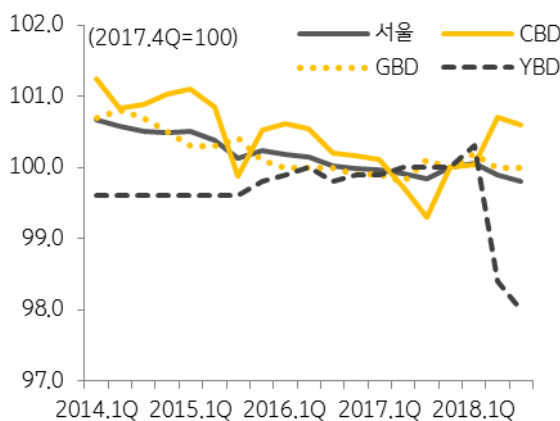
삼성물산 서초사옥 역대 최고가 기록

- GBD 임대 및 매매수요 증가로 GBD 오피스 빌딩 매매 거래가 활발
 - 2018년 3분기 삼성물산 서초사옥은 역대 최고가인 3.3m²당 3,050만원에 매각이 확정되면서 오피스 빌딩 시장의 가장 큰 이슈
 - 최근 준공된 강남N타워도 지난 3분기 3.3m²당 2,926만원 수준에 거래되며, GBD권 오피스 빌딩의 임대수요와 매수수요가 부각
 - 2018년 3분기 기준 GBD 오피스의 공실률은 전분기 대비 감소한 8.9%로 서울 주요 업무지구 중 유일하게 한자리 수 공실률을 기록

오피스빌딩 매매거래 추세 당분간 지속

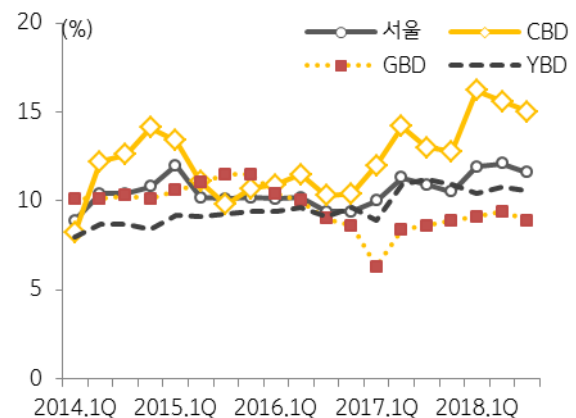
- 프라임급 오피스에 대한 부동산 펀드의 간접투자는 높은 수준을 유지
 - 지난 4분기 신규 설정자금은 4조 3천억원으로 전분기 대비 감소하긴 했으나 여전히 높은 수준을 유지하며, 부동산펀드 설정액은 역대 최고액(75조 4천억)을 돌파
 - 그동안 다소 주춤했던 REITs 투자 역시 지난 3분기 들어서 활발

그림 23] 서울지역 주요 업무지구 임대료 가격 추이



자료: 한국감정원

그림 24] 서울지역 주요 업무지구 공실률 추이



자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 주택시장 위축세를 반영하며 관련 지수 대부분 하락

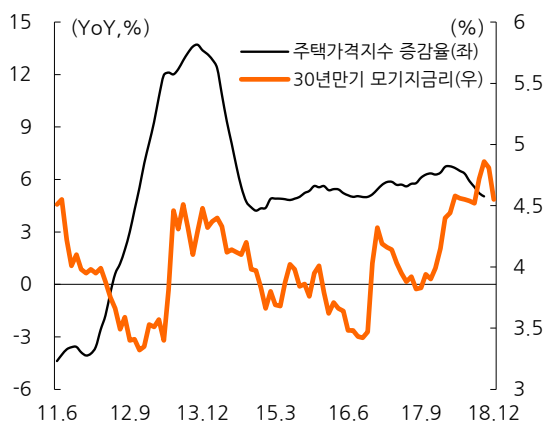
주택전망지수 하락 및 주택판매량 감소

- 주택가격 상승세가 둔화된 가운데 주택관련 전망지수는 하락 추세
 - 10월 S&P/케이스쉴러 20개 주요도시 주택가격지수는 213.89로 전월대비 0.01% 하락
 - 주요 대도시들을 중심으로 주택재고가 빠르게 증가하는 추세
- ※ 10월 기준 전년동월대비 주택재고 증가율(WSJ 조사): 샌프란시스코 +41.6%, 시애틀 +36.6%, 덴버 +19.0%, 댈러스 +14.8% 등
- 한편 주택관련 전망지수도 대부분 하락, 12월 주택시장지수(NAHB)는 56을 기록(지난 2015.5월 이후 최저치), 잠정주택판매지수도 101.4로 3개월 연속 하락
- ※ NAHB(전미주택건설협회)는 약 900개 건설업체를 대상으로 실시한 설문조사로 수치가 50을 넘을 시 주택판매전망이 긍정적, 미만일 경우 비관적일 의미
- ※ 잠정주택판매(Pending Home Sales)는 기존주택판매를 1~2개월 먼저 예측하는 선행지표(주택매매계약까지 성사되었으나 대금지급 등 거래 완료에 1~2개월소요됨)

주택가격 급락 가능성은 낮으나 부진에 유의

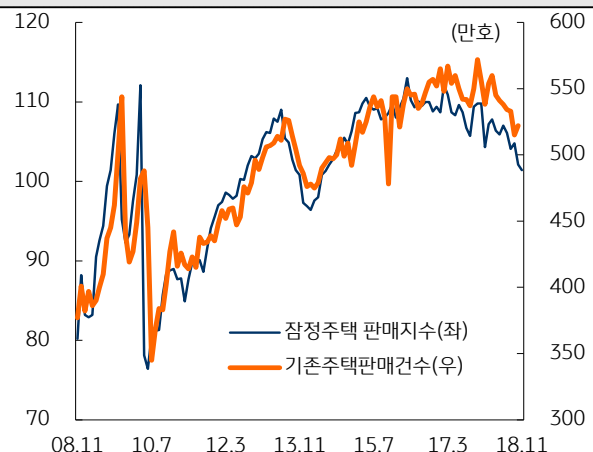
- 주택소비심리는 다소 위축된 상황이나 연준의 금리인상 속도조절 가능성을 감안시 주택시장 급락에 대한 우려는 완화
- 미국 소비심리 위축 및 이자부담으로 주택시장 위축세는 지속될 전망이다, 연준의 금리인상 속도조절 가능성으로 인해 주택가격 급락에 대한 우려는 낮은 상황
- 30년만기 모기지 금리는 4.55%(12.27일 기준)로 지난주보다 0.07%p 하락

그림 23] S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 24] 기존주택 판매량 및 잠정주택 판매지수



자료: Bloomberg

[중국 부동산] 규제강화 및 주택경기 하강압력으로 부동산개발회사 리스크확대

부동산 규제 강화로 대도시 주택가격 둔화 지속

- 부동산 시장 과열에 따른 리스크 방지를 위해 중국 정부는 규제강화 기조를 지속, 부동산 시장 하강압력 확대
 - 1선도시 주택가격은 하락세에서 상승세로 전환되었으나 여전히 위축
 - ※ 2018.11월 기준 전년동월대비 1.5% 상승
 - 대도시에 대한 규제로 투자자금이 2·3선 도시로 이동하면서 해당지역의 주택가격은 오히려 상승세

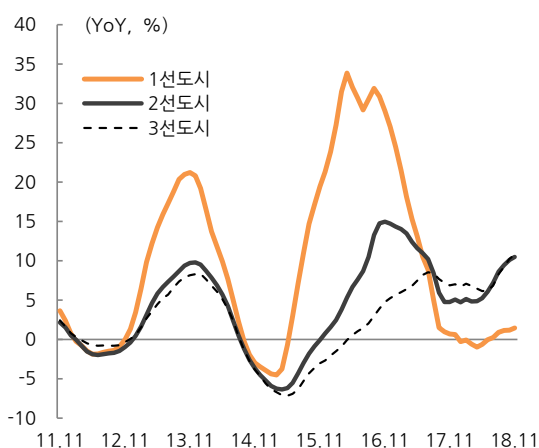
○ 중국 부동산시장 침체 가능성에 대한 우려 제기

- 신용평가회사 S&P는 중국 주택가격이 2019년에 최고 5%까지 하락, 주택시장 규모도 3~7% 감소할 것이라고 전망
- 주택시장 성수기인 9~10월에도 예상보다 부진한 모습을 보이면서 주택시장 침체에 대한 우려 부각
 - ※ 중국 국가통계국은 11월 주요 70개도시 중 신규주택 가격이 전년동기대비 하락한 5개지역, 기존주택가격이 하락한 17개 지역을 발표(지난 10월 대비 증가)

부동산개발회사의 리스크 유의

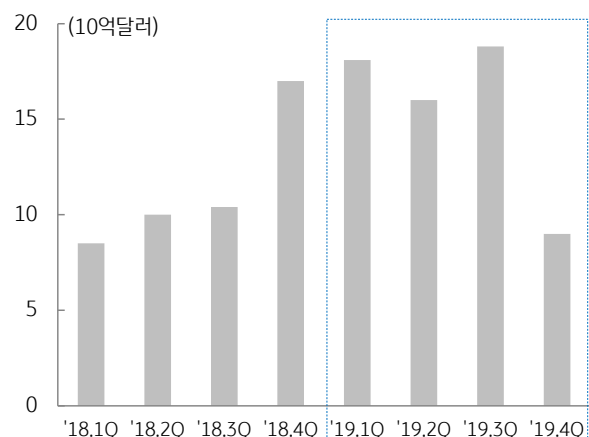
- 부동산시장 위축 및 정부 부채감축 정책으로 인해 부동산개발회사의 리스크 부각
 - 블룸버그에 따르면 중국 기업들은 2019년 1분기 약 180억 달러 규모의 부채 상환에 직면, 2019년 총 상환규모는 619억 달러에 달함
 - 주택경기 하강으로 투자심리가 악화된 가운데 대규모 부채 만기도래로 부동산 개발기업의 리스크 우려 대두

그림 25] 중국 주택가격 추이



자료: Bloomberg

그림 26] 중국 부동산담보대출 만기 금액



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

최근 외래관광객 변화와 호텔시장 점검

KB경영연구소 부동산금융연구팀 팀장 이종아

1. 방한 외래관광객² 흐름 및 변화

■ 2018년 국내를 방문한 외래관광객은 지난해 대비 증가

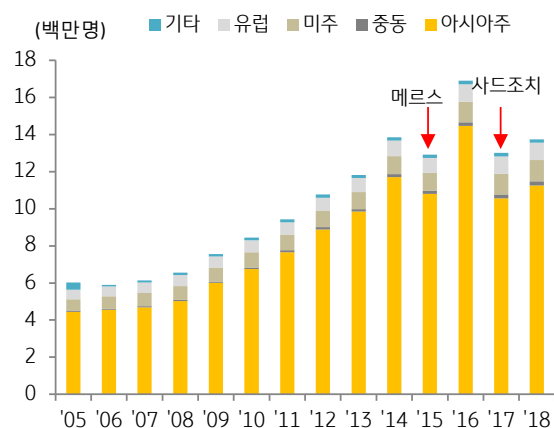
○ 2017년 국내 사드배치에 따른 영향으로 감소했던 외래관광객은 2018년 소폭 개선

- 2018년 11월 현재 국내 입국한 외래관광객은 약 1천 4백만명으로 이는 지난해 같은 기간에 비해 14.9% 증가한 수준이며, 2017년 총 관광객(1천3백만명) 보다 많은 수치
- 그러나 이는 2017년 사드 배치 등으로 인한 중국인 관광객이 급격히 감소한 것에 대한 기저 효과로, 최근 관광객이 가장 많았던 2016년에 비해서는 낮은 수준

○ 국가별 비중에서는 중국인 관광객 비중이 높은 편이나, 최근 중국이외 아시아권 비중 확대 추세

- 전체 외래관광객 중 아시아권 비중은 매년 약 70~80%대를 차지하고 있으며, 아시아권 내에서는 중국인 관광객이 가장 높은 편
 - 2000년대 중반부터 꾸준히 늘어나던 중국인 비중은 2016년 아시아권 내 약 56%를 차지
 - 2017년 이후 크게 줄어들었으나, 2018년 11월 기준 약 39%로 아직까지 가장 많은 비중을 보임
- 중국관광객 감소에도 최근 일본 및 기타 아시아권의 관광객이 점차 늘어나며, 아시아권의 비중은 여전히 80%대를 유지 중

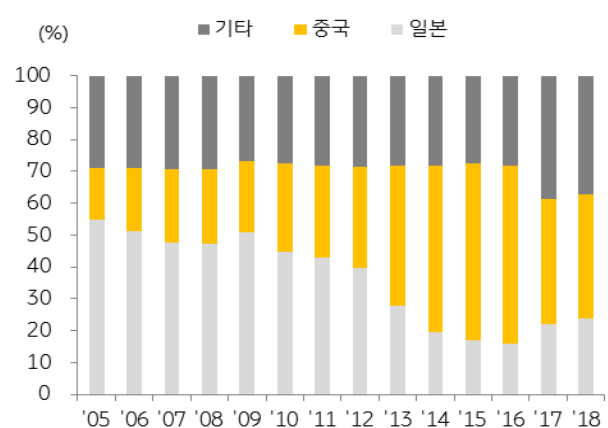
그림 25 외래관광객 입국 추이



주1: 2018년은 11월말 기준

자료: 관광지식정보시스템

그림 26 아시아주 내 국가 비중 변화



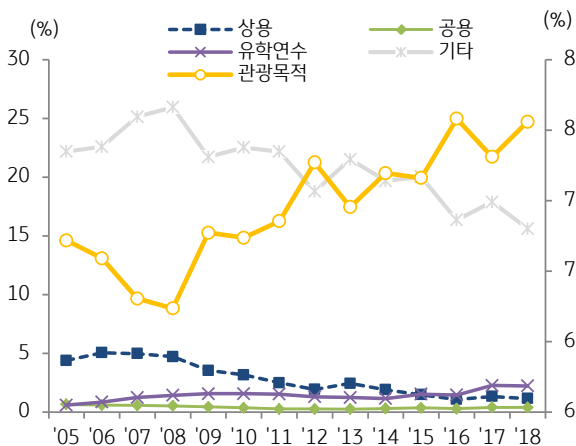
자료: 관광지식정보시스템

² 외래관광객= 총 외국인 입국 -(외교+동거+거주+군인+영주) + 재외국민입국자수(교포)+승무원

■ 외래관광객의 입국은 대부분 관광 목적이며, 평균 체류기간은 2017년에 크게 확대

- 전체 방문객 중 대부분은 순수 관광이 목적이며, 업무나 유학 등의 비중은 낮은 편
 - 외래관광객의 입국목적에 관광비중은 2018년 11월 기준 약 81%이며, 매년 지속 증가 추세
 - 반면 기업간 업무(상용)이나 공공 업무(공용)비중은 1~2%대로 낮은 편으로, 그 외 기타사유(16%)가 상대적으로 높은 비중을 유지
- 평균 체류기간은 방문객이 다소 감소한 2017년에 가장 높은 수준을 기록
 - 2017년 평균 체류기간은 9.9일로 지난 10년간 가장 높게 나타났으며, 2018년에는 다소 낮아진 9.3일을 체류(11월 기준)
 - 체류기간 확대는 외래관광객 중 가장 많은 비중을 차지하는 중국관광객의 체류기간이 직전 3년(7~8일)보다 최근 1~2년간 크게 늘어난 것에 기인('17년 15.0일, '18년 13.7일)
 - 2017년과 2018년 실제 외래방문객의 양적 증가는 감소하였으나, 방문하는 관광객의 체류기간은 다소 늘어나는 등 질적 개선은 다소 이뤄진 듯

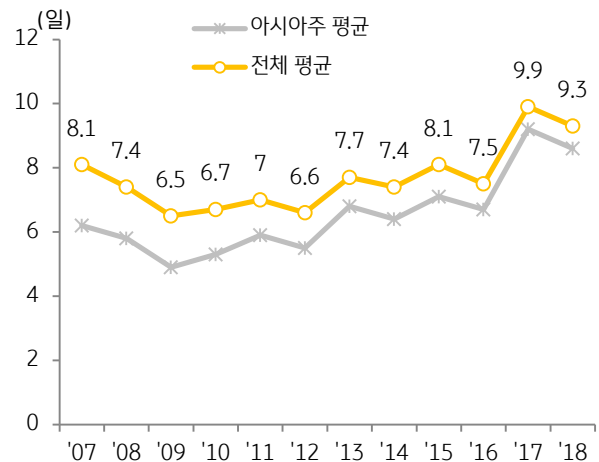
그림 27 외래관광객 방문 목적별 비중



주: 2018년은 11월말 기준

자료: 관광지식정보시스템

그림 28 외래관광객 평균 체제기간



주: 2018년은 11월말 기준

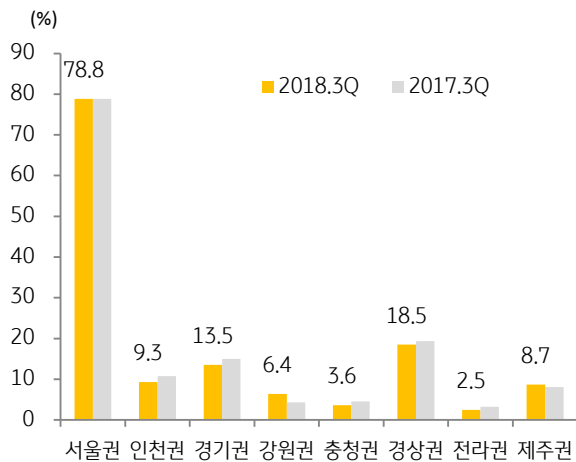
자료: 관광지식정보시스템

■ 국내 방문 지역은 대부분 서울에 집중, 1인당 평균 지출금액은 감소 추세

- 외래관광객의 방문 지역은 대부분이 서울권 중심이며, 다음으로는 경주를 포함하는 경상권 비중 높은 편
 - 2018년 3분기 기준으로 전체 관광객 중 약 79%가 서울에 방문 체류함
 - 그 외 권역으로는 경상권이 18.5%, 경기권이 13.5% 순이며, 상대적으로 중국인 관광객의 선호도가 높은 제주권의 비중(8.7%)은 다소 낮은 것으로 확인
- 한편, 외래관광객의 1인당 평균 지출 금액은 매년 조금씩 하락

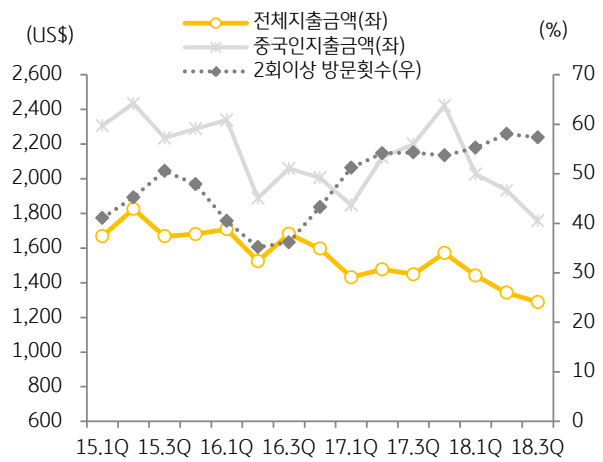
- 2018년 3분기 1인당 평균 지출금액은 약 US\$ 1,289이며, 이는 2015년 같은 기간보다 약 23%가 하락한 것
- 이러한 지출액의 감소는 상대적으로 1인 평균 지출이 높았던 중국인 방문객('18.3Q US\$ 1,757)의 비중이 줄어 든 것과 연관성 존재
- 또한 최초 방문보다 2회이상 재방문 비율이 높아지며 상대적으로 지출규모가 다소 낮아지는 것 역시 원인으로 판단

그림 29 국내 외래관광객 방문권역별 비중



자료: 한국관광공사(외래관광객 실태조사)

그림 30 1인당 평균 지출 경비 및 방문횟수



자료: 한국관광공사(외래관광객 실태조사)

2. 국내 관광호텔의 시장 동향

■ 외래관광객 크게 감소한 2017년에도 관광숙박업 사업자와 총 매출액은 증가

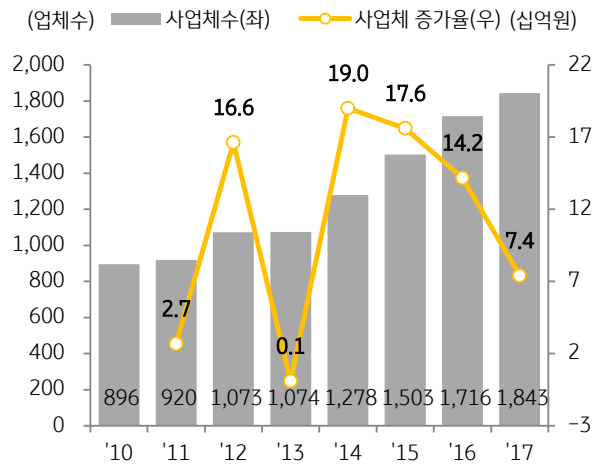
○ 2017년 관광숙박업의 사업체는 지난해보다 소폭 증가

- 관광숙박업을 운영하는 국내사업체는 2017년 기준 1,843개업소로 지난해 대비 7.4% 증가
 - 관광숙박업 사업체수는 매년 꾸준히 증가 추세를 보이고 있으며, 2014년부터 2016년까지는 두자리수의 높은 증가율을 기록하나 2017년에 증가세 둔화

○ 관광숙박업의 총 매출액 역시 지난해보다 증가하였으나, 업체당 매출액은 하락

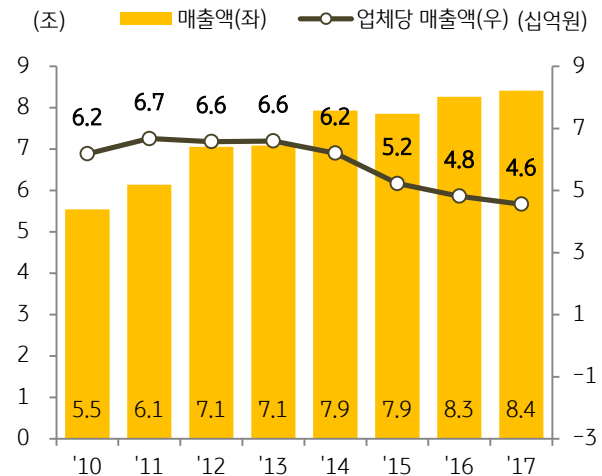
- 2017년 관광숙박업의 총 매출액은 약 8.4조원으로 전년 대비 1.3% 상승
- 그러나 업체당 매출액은 2013년(66억원)을 고점을 지속 하락하여 2017년에는 46억원까지 떨어짐
- 관광숙박업 시장의 경우 관광산업의 확대에 대한 기대로 신규 진입업체는 계속 늘어난 반면, 외래관광객 감소 및 1인당 지출액 감소에 따라 업체당 수익은 낮아지고 있는 상황

그림 31| 관광숙박업 사업체수 추이



자료: 문화체육관광부

그림 32| 관광숙박업의 총 매출액 및 업체당 매출액



자료: 문화체육관광부

■ 관광호텔 객실 공급도 매년 증가 추세에 있으나 대체로 중소형 호텔 증가율이 높은 편

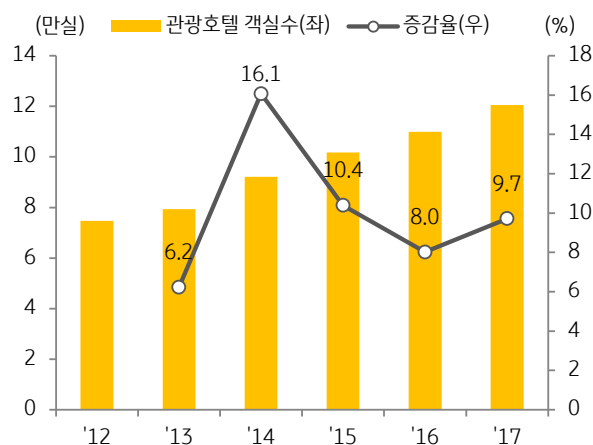
○ 관광호텔로 등록된 객실수 역시 매년 꾸준히 증가

- 전체 관광숙박업에 약 63%를 차지하는 전국 관광호텔의 총 객실수는 2017년 약 12만실로 이는 지난해 대비 9.7% 증가한 수치
- 관광호텔의 객실은 지난 5년간 연평균 10%대의 높은 증가율을 기록

○ 한편, 관광호텔의 규모별로는 대체로 2~3급의 중소형 호텔의 비율이 가장 크게 확대

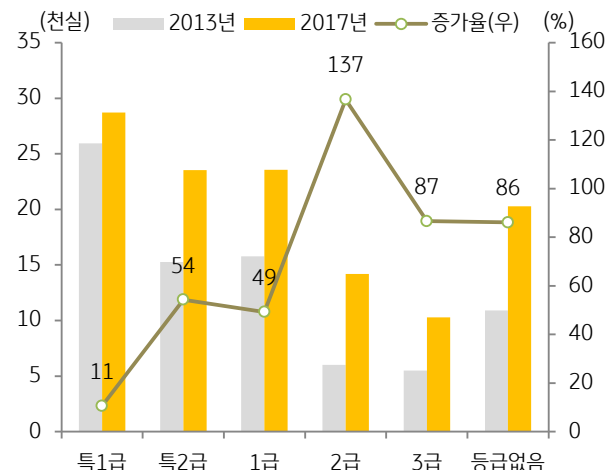
- 2013년과 비교해 호텔의 규모를 판단하는 등급별 객실증가율은 2급(137%)과 3급(87%)이 가장 높은 반면, 특1급의 증가(11%)는 크지 않은 편
- 대체로 소규모 부지에 빠르게 공급할 수 있는 호텔 중심으로 공급이 크게 늘어난 것으로 확인

그림 33| 관광호텔 객실수 현황 및 증감율



자료: 한국관광호텔업협회

그림 34| 관광호텔 등급별 객실 증감율



자료: 한국관광호텔업협회

■ 관광호텔 증가와 외래관광객 감소 등의 영향으로 객실이용률은 둔화

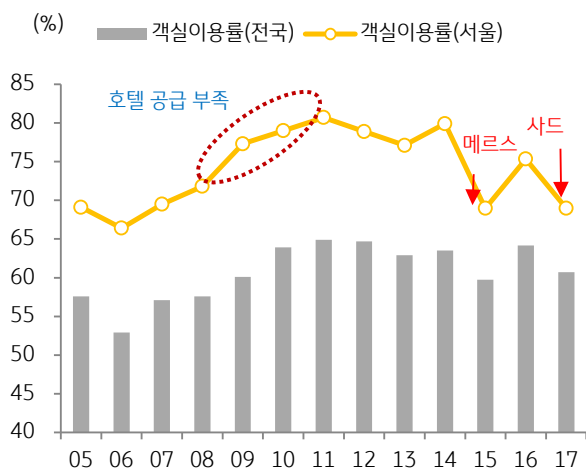
○ 2017년 호텔 객실이용률은 전국과 서울 모두 전년대비 감소

- 2017년 전국 평균객실 이용률은 약 60.7%로 2016년 대비 3.4%p 감소하였으며, 상대적으로 이용률이 높은 서울의 경우도 전년대비 6.4%p 감소한 69.0%를 기록
- 2000년대 후반부터 늘어나는 관광객으로 인해 호텔공급이 크게 부족하자 정부는 2012년 ‘관광숙박시설 확충을 위한 특별법’을 제정하여 호텔 공급을 장려
- 그러나 2015년과 2017년 지속된 외부 악재로 인해 관광호텔의 객실 이용률에 크게 낮아짐
- 2018년 외래관광객의 증가로 객실 이용률은 소폭 개선이 예상되나 증가폭은 크지 않을 듯

○ 관광호텔의 경쟁 심화에 따른 객실당 평균 판매요금은 매년 하락

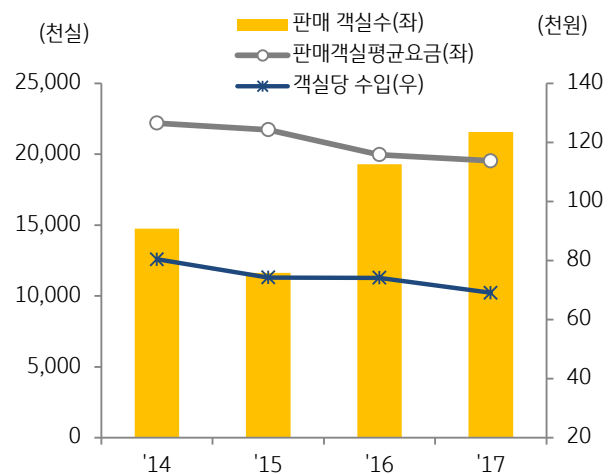
- 관광호텔의 객실이용률은 감소에도 불구하고 호텔 총 객실판매수는 2016년과 2017년 모두 증가
- 2016년에는 외래관광객의 회복에 따라, 2017년에는 국내 숙박객의 유치 확대 등을 통해 총 판매 객실수가 증가한 듯
※ 연도별 외국인 객실 숙박객수 비중(%): '14년 44.7 → '15년 40.6 → '16년 45.6 → '17년 37.4
- 그러나 객실당 평균 판매 요금 및 객실당 수입은 지속 감소
- 2017년 기준 객실당 평균 판매금액은 전국기준 약 11만 3천원으로 전년대비 1.8% 하락하였으며, 객실당 수익 역시 2016년 7만 4천원에서 6만 9천원으로 하락
- 이는 관광호텔의 증가에 따른 경쟁심화로 호텔의 국내 관광객 유치 및 저가 프로모션 확대 등의 영향으로 분석

그림 35 관광호텔 객실 이용률 추이



자료: 관광지식정보시스템, 한국관광호텔업협회

그림 36 관광호텔 판매 객실수 및 판매요금 추이



자료: 한국관광호텔업협회

3. 향후 관광호텔 시장 전망

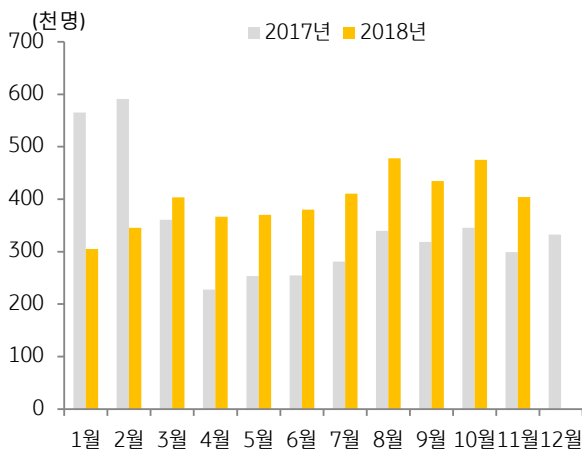
■ 중국 관광객 회복 가능성 높아 관광숙박업 실적 개선 전망

○ 2018년 들어 중국인 관광객이 꾸준히 증가하는 추세

- 2017년 3월부터 크게 감소하였던 중국인 관광객이 2018년부터 점차 늘어나는 모습이며, 최근 대북 관계 개선 등의 여파로 중국과의 마찰 역시 다소 줄어들고 있어 회복가능성이 높은 편
- 지출 규모가 상대적으로 큰 중국관광객 방한 여건 개선은 호텔 객실이용률 증가 및 수익 확대 영향 미칠 듯

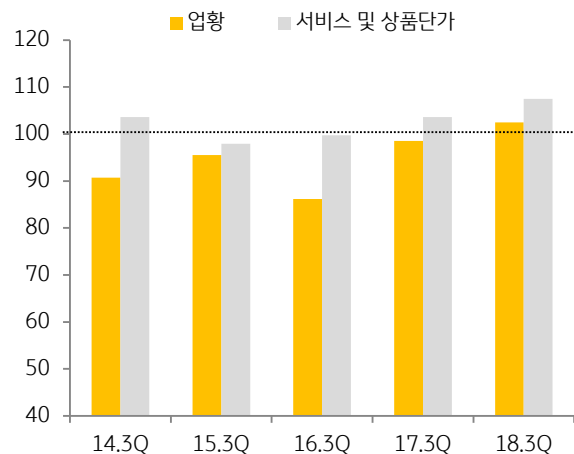
○ 관광숙박에 대한 기업경기실사지수(BSI) 역시 2016년은 기점으로 점차 높아지고 있어 시장 내 경기 회복에 대한 기대 역시 커져가는 분위기

그림 37기 2017-2018년 방한 중국관광객 월별 추이



자료: 국관광호텔업협회

그림 38기 관광숙박업 및 식당업 기업경기실사지수 전망



자료: 한국문화관광연구원

■ 관광호텔 시장 내 지역별·규모별 차별화 확대 될 듯

○ 외래관광객 증가에도 관광호텔 시장의 회복은 지역별로 편차 발생 가능성

- 외래관광객의 80% 가까이는 서울 중심으로 관광, 체류함에도 불구하고 숙박업 전체 준공물량은 비수도권의 비중이 매우 높은 편
- 특히, 2017년 준공된 숙박업의 65%가 비수도권에 집중되어 있어, 실제 해당 숙박시설이 완공되는 시점인 올해 비수도권에 공급 부담 존재할 듯

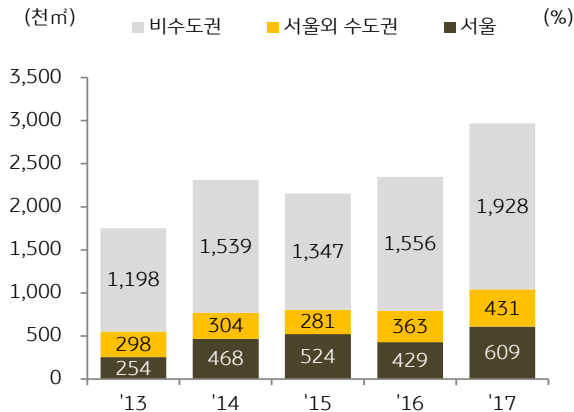
○ 한편, 관광호텔은 호텔 규모에 따라 이용률 크게 차이 존재

- 전국적으로 특1,2급과 1급의 호텔은 평균 객실이용률을 상회하나, 2급이하 호텔의 객실이용률은 매우 낮아짐

- 상대적으로 수요가 높은 서울의 경우도 가장 이용률이 높은 특2급은 72.3%에 달하나 3등급 호텔의 경우는 52.9%까지 낮아지는 등 등급에 따른 차이 큰 편
- 일부 지방의 경우 3등급 호텔의 객실이용률이 40%를 밑도는 것으로 나타나 지역별 규모에 따른 수익률 차이 매우 클 것으로 추정

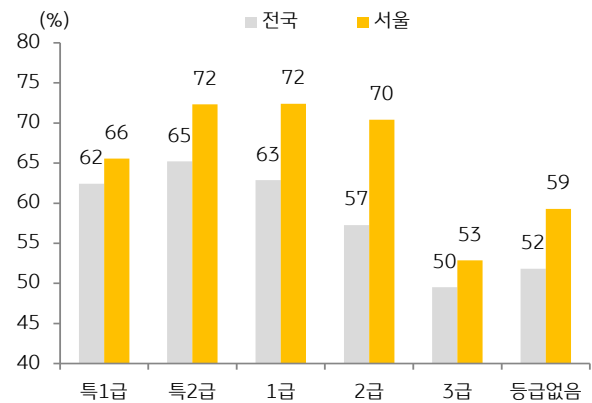
※ 지방대도시 3급호텔 객실이용률(2017년): 부산 59.7%, 대구 17.6%, 광주 32.1%, 대전 43.3%

그림 39 지역별 숙박업 준공물량 추이



자료: 국토교통부

그림 40 관광호텔 등급별 객실이용률

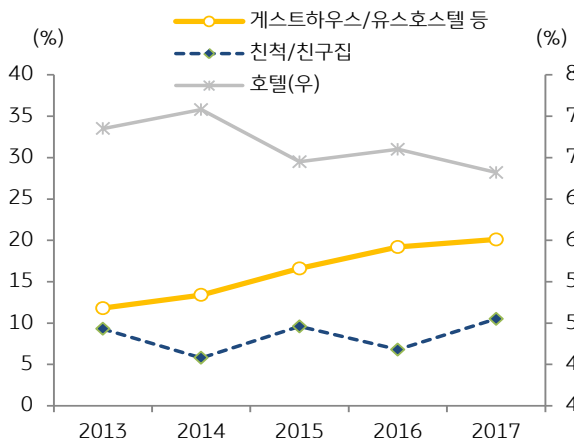


자료: 관광지식정보시스템, 한국관광호텔업협회

■ 대체 숙박시설의 이용 증가 및 공유 숙박시설의 확대 등으로 호텔 수익 개선 제약 가능성도 상존

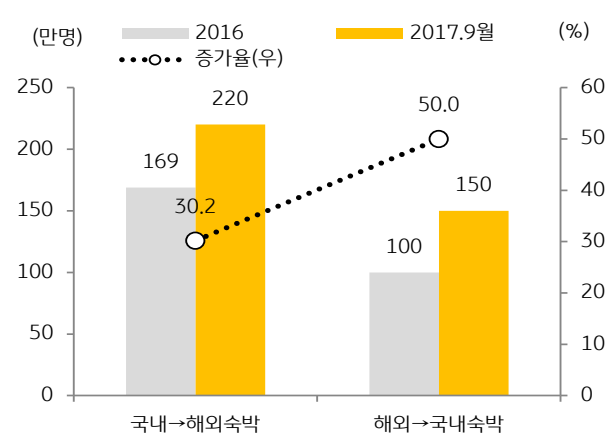
- 외래관광객 숙박시설 이용에서 호텔이 아닌 게스트 하우스 등의 대체숙박시설의 비중 꾸준히 증가
 - 외래관광객 실태조사에 따르면 국내 관광 시 호텔을 이용했다고 하는 비중은 점차 감소하고 있는 반면, 게스트하우스 등의 대체 숙박시설을 이용했다는 비중은 지속 증가
- 또한, 공유 숙박시설의 하나인 에어비앤비 등의 이용률도 꾸준히 증가하고 있어 실제 국내 중소형 호텔 업의 경우 외래관광객의 일부 증가에도 불구하고 수익 개선에 한계 존재 할 듯

그림 41 외래 관광객 숙박시설 이용 비중



자료: 한국관광공사

그림 42 국내 에어비앤비 이용 현황



자료: 언론보도 참조(한국경제), KB경영연구소재편집

MEMO