

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택 가격** : 2월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.37% 상승
 - 전국 주택매매가격은 서울의 상승폭이 둔화되고 있으나, 경기 및 인천 등 비규제지역은 상승폭이 확대
 - 2월 전국 KB부동산 매매전망지수(110.4)는 비규제지역 상승으로 '상승전망' 확대
 - 한편, 전세가격(0.18%)은 입주물량 감소 및 매매 관망세로 전세수요 증가하면서 상승세 지속
- **주택 거래** : 주택매매거래량 2개월 연속 10만건을 상회
 - 1월 주택매매거래량은 10만 1,334호로 전월대비 소폭 감소했으나 여전히 거래 활발
 - 1월 미분양아파트는 4만 3,268호를 기록해 7개월 연속 감소
- **주택 공급** : 분양시장 내 지역별 청약경쟁률 격차는 심화
 - 2월 분양물량은 약 8천호로 전월대비 절반 수준으로 감소, 한편 위례와 수원의 청약경쟁률은 100:1을 상회하며 지역별로 청약경쟁률 격차 크게 확대
 - 2월 아파트 입주물량은 약 3.5만호로 전년동월대비 9.8% 증가
- **토지** : 수도권을 중심으로 토지가격 상승세 유지하나 지방은 위축세 지속
 - 1월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승, 반면 지방(0.2%)은 부진한 모습을 유지하며 특히 제주(-0.31%)는 9개월 연속 하락세
- **주택금융시장** : 높은 대출 증가세 지속, 펀드 신규설정 증가폭은 둔화
 - 1월 주택담보대출 금리는 2019년 8월 이후 6개월째 2.5%내외에서 횡보, 주택담보대출 연체율은 0.2%대 초반에서 유지

[상업용 시장]

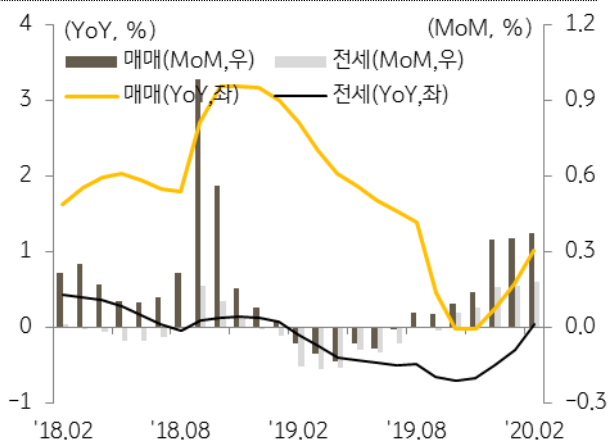
- **상가** : 상가 거래량 감소세가 지속되는 가운데 시장 여건 악화로 침체 가능성 증대
 - 2019년 상가 거래량은 전년대비 4.5% 감소, 코로나 19가 전세계 확산되며 장기화가 우려되는 가운데 자영업 침체에 따라 상가 시장 역시 공실 및 임대료 인하 등의 직접적인 영향 존재할 것으로 예상
- **오피스텔** : 경기 오피스텔 매매가격 상승폭 둔화
 - 2월 서울 오피스텔 매매가격은 전월대비 3.0%로 소폭 상승
 - 한편 2월 경기지역 오피스텔 매매가격은 전년동월대비 4.5% 상승하였으나 상승폭은 크게 둔화, 신규물량 공급이 지속되면서 가격 상승을 견인하는 것으로 분석

[주택 가격] 규제지역은 관망세가 지속되고 있으나, 비규제지역은 상승폭 확대

■ 2월 전국 주택매매가격(0.37%) 상승폭 소폭 확대

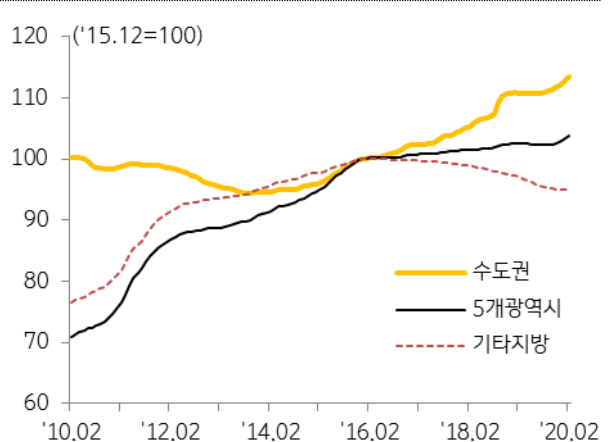
- 서울은 상승폭이 둔화되면서 관망세를 보이고 있으나, 경기, 인천 및 비수도권의 상승폭 확대
 - 한편, 경기도 비규제지역 중심으로 가격 급등세가 나타나자 정부는 2.20 추가 안정화 대책을 발표(조정대상지역 추가 지정 및 LTV 규제 강화)
- 전세가격(0.18%)은 입주물량 감소 및 매매에 대한 관망세로 전세수요가 증가하면서 상승세 지속

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

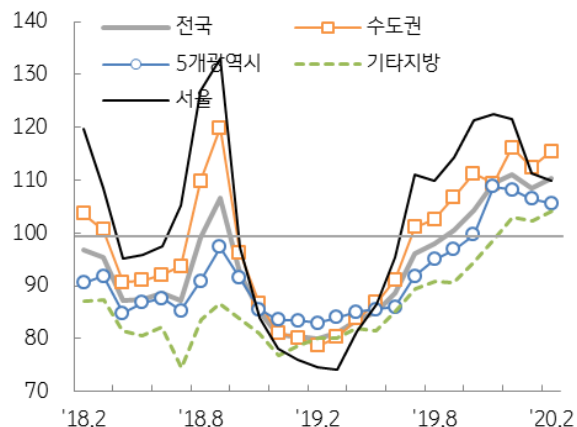


자료: KB국민은행

■ 2월 전국 KB 부동산 매매전망지수(110.4)는 비규제지역 상승으로 '상승전망' 확대

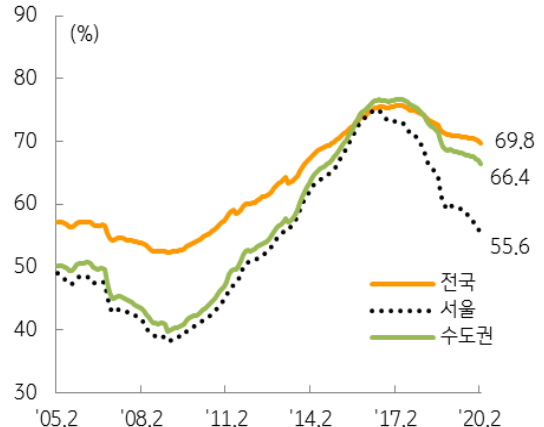
- 서울과 5대광역시의 상승전망은 축소되었으나, 경기, 인천 및 기타지방의 상승전망 확대
- (매매대비전세비율) 전국적으로 하락세가 지속되면서 2014년 11월 이후 첫 70% 미만 하락
 - 2009년 1월(52.2%)부터 상승한 비율은 2017년 3월 고점(75.7%) 달성 후 하락중

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



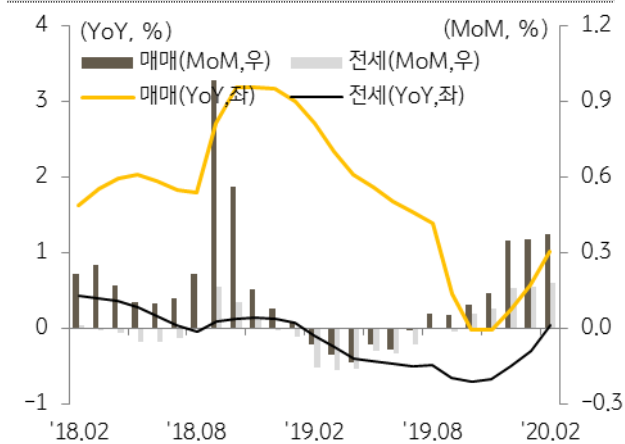
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 경기·인천의 비규제 지역으로 수요 이동

■ 서울은 상승세가 지속되고는 있으나, 상승폭은 크게 둔화

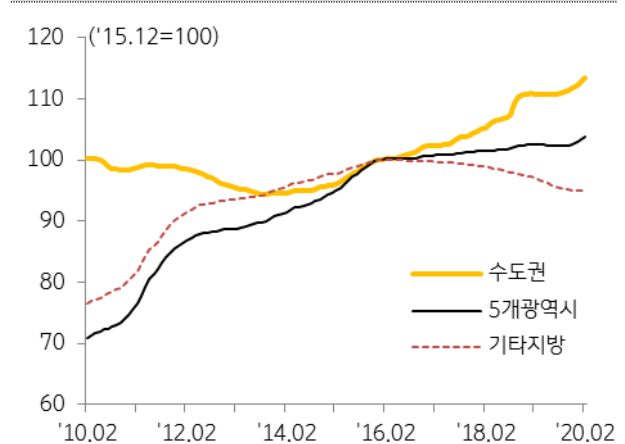
- 정부의 부동산 규제 정책이 지속되면서 서울은 12.16대책을 기점으로 상승폭이 축소되고 있으며, 고가주택 비율이 높은 강남지역이 강북지역에 비해 감소폭은 더 큼
 - 강남지역 상승률은 전월대비 0.17%p가 감소하였으며, 강북지역은 0.09%p 감소
- 전세가격은 소폭 둔화되었으나, 강남구(0.42%), 영등포구(0.49%) 등 수요가 집중되면서 상승세는 지속

그림 5 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 주택매매가격지수 추이

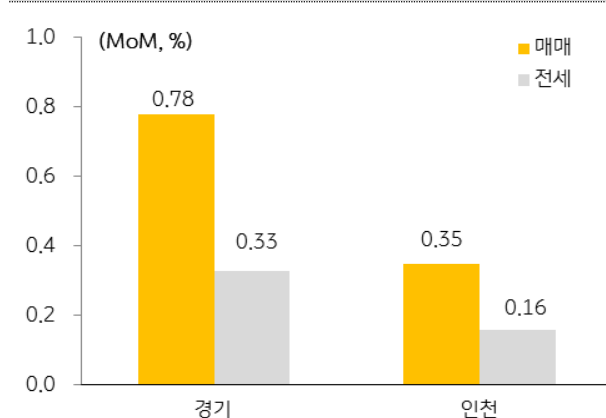


자료: KB국민은행

■ 경기·인천 등 비규제지역을 중심으로 상승흐름 지속

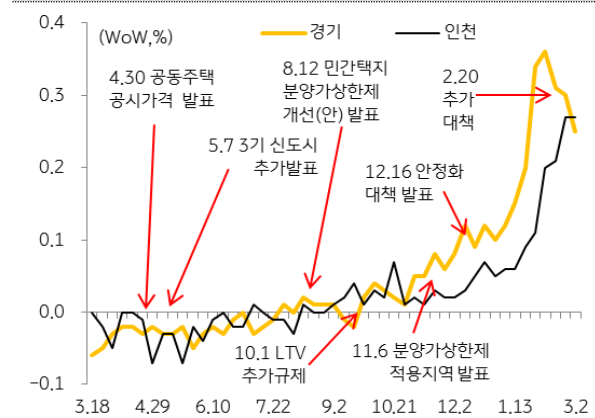
- 경기는 서울과 인접하며 상대적으로 규제가 적은 지역으로 수요가 집중되면서 상승폭 확대
 - 다만, 2.20 대책으로 일부 지역이 조정대상지역으로 지정되면서 상승세 둔화
- 인천은 지난해 하반기 이후 지속적으로 상승하고 있으며, 최근 상승폭 확대

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률('20.2월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



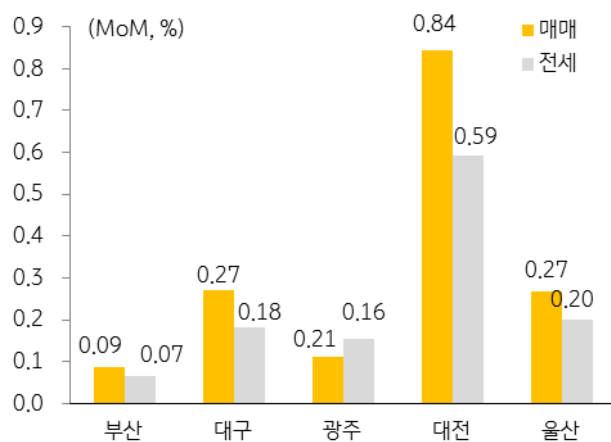
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대전과 세종을 중심으로 상승세, 그 외 지역 안정세

■ 대전은 높은 상승률 지속, 그 외 광역시는 안정적인 상승률 유지

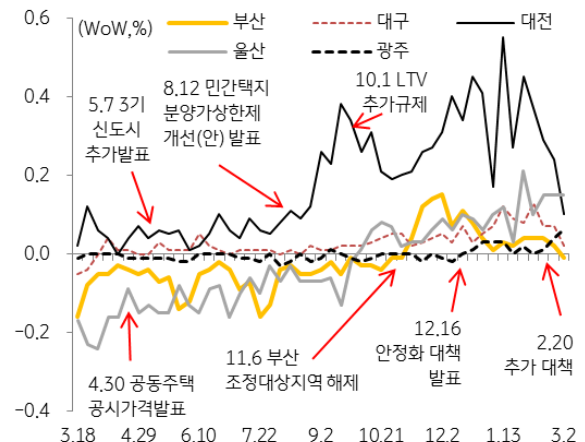
- 대전은 타광역시 대비 3배 이상의 상승률을 보이고 있으나, 최근 상승폭 축소
 - 대전은 2016년 8월 이후 상승세가 지속됨에도 규제지역으로 지정되지 않고 2019년까지 높은 상승률(연간 4.75%)을 보였으나, 올해 2월부터 상승폭이 크게 둔화
- 대구와 부산은 상승폭이 둔화되고 있으며, 코로나19 여파로 당분간 반등하기는 쉽지 않을 수 있음

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('20.2월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

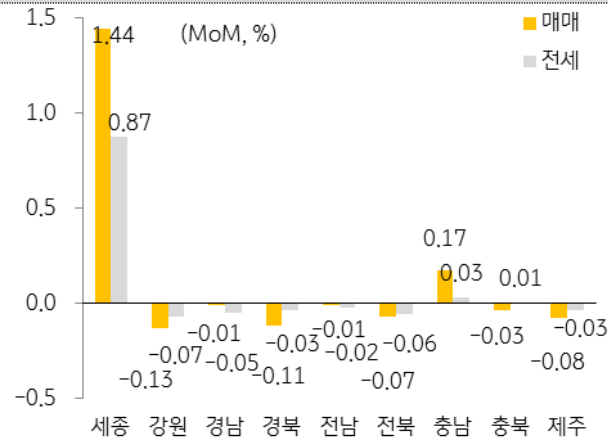


자료: KB국민은행

■ 기타지방 대부분 안정세, 세종은 2개월 연속 1% 초과하는 높은 상승률 기록

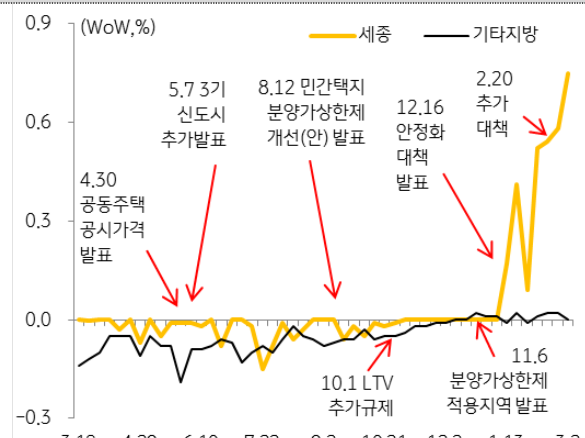
- 기타지방은 충남을 제외하고 대부분 하락세를 보이고는 있으나 장기간 침체에서 벗어나 안정세를 보임
- 세종은 입주물량 감소로 올해 1월부터 매매가격과 전세가격 모두 큰폭으로 상승하면서 1% 내외의 상승률을 보이고 있으며, 정부의 규제정책 발표 이후에도 상승세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률('20.2월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



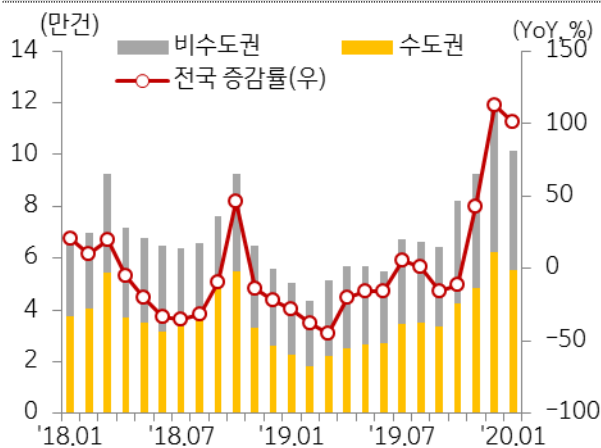
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택거래는 10만건 상회, 미분양 감소

■ 주택거래량 2 개월 연속 10 만건 상회(10 만 1,334 호)

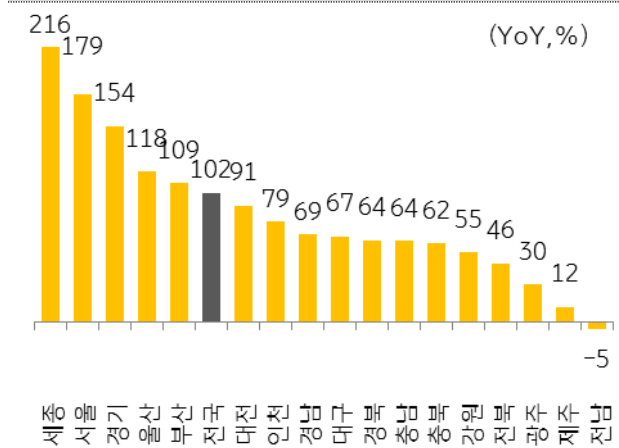
- 12.16 대책 이후 증가세는 다소 낮아졌으나 1월에도 여전히 활발하게 거래 지속
 - 12월에 이어 1월에도 전년동기대비 2배가 넘는 거래량을 기록하면서 3개월째 증가세
- 지역별로는 서울·경기 등 수도권을 비롯해 최근 주택가격 상승률이 높은 세종·대전, 그리고 장기간 침체에서 벗어난 울산에서 거래량이 큰 폭으로 증가

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택 매매거래량 변동률(1월)

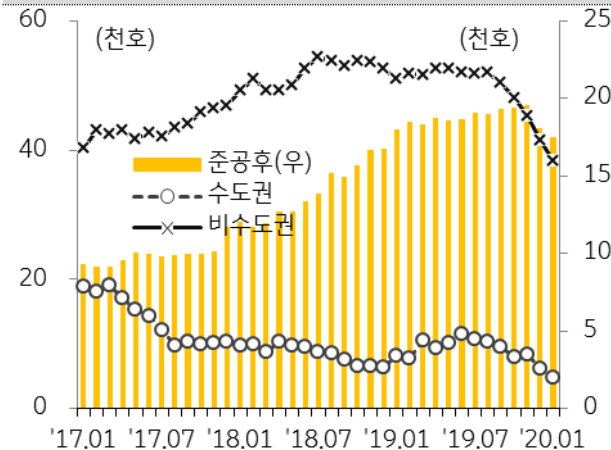


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트 4 만 3,268 호를 기록하며 7 개월째 감소

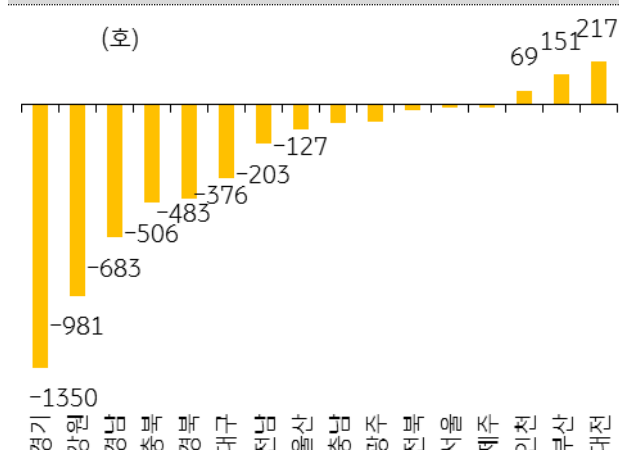
- 신규 분양시장 선호도가 지속되면서 미분양 아파트 감소세 지속
- 경기도는 지난해 8월 약 8천 5백호까지 증가했으나 1월에는 3,735호로 절반 이하로 감소

그림 15| 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 미분양 아파트 증감(1월)



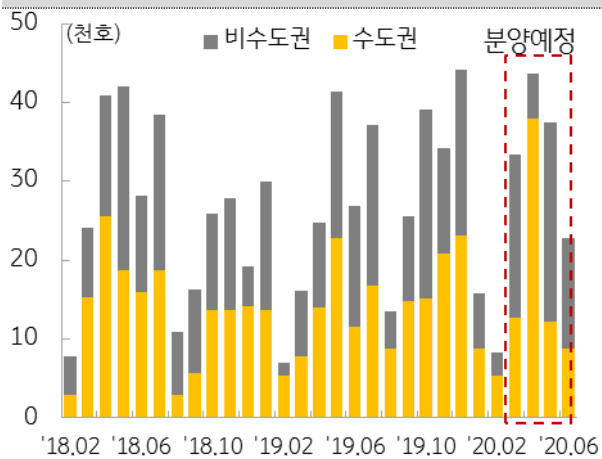
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양 시장, 지역별 청약경쟁률 격차 심화

■ 2월 아파트 분양물량은 지난해 3월 이후 최저치

- 아파트 분양물량은 약 8천호로 전월(약 1.6만호)대비 절반 수준으로 감소
 - 코로나 19의 영향, 분양가 협의 등으로 분양시기가 지연되면서 분양물량은 큰 폭으로 감소
 - 3~4월로 분양이 연기되어 있으나 현재의 시장 상황을 감안하면 분양시기는 전반적으로 지연 전망
- 2월 분양단지의 청약 경쟁률은 지역별로 크게 격차가 있으며, 위례와 수원의 경우 100:1 상회

그림 17| 분양 물량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 18| 2월 분양 단지 청약 경쟁률

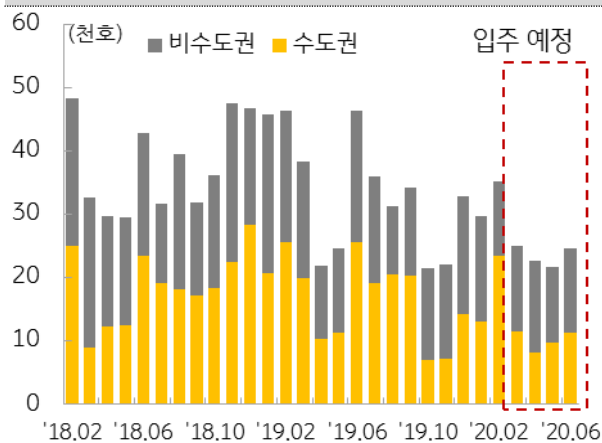
아파트	지역	세대수	1순위경쟁률
매곡역푸르지오SK뷰	경기수원	3603	145.72
위례신도시중흥S클래스	경기하남	475	104.34
의왕오전동아루미체	경기도의왕	65	9.36
대연삼정그린코아더베스트	부산남구	337	5.44
구월뷰그리안	인천남동구	120	2.80
e편한세상금산센터하임	충남금산	461	1.53
동홍동센트레빌	제주서귀포	212	0.58
양주옥정유림노르웨이숲	경기양주	1140	0.43
서면스위트엠골드에비뉴	부산진구	225	0.23
동남하이빌	울산중구	69	0.09
평창엘리엇	강원도평창	150	0.00

자료: 부동산114

■ 2월 입주물량 3.5 만호로 직전 1년 평균 공급량 대비 9.8% 증가

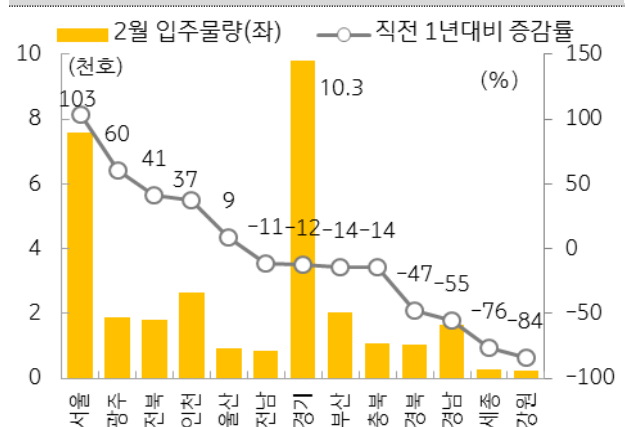
- 서울은 고덕아르테온(4,066호)의 입주로 가장 높은 입주물량 증가율을 보였으며, 경기도는 10.3만호가 입주하였으나 최근 1년대비로는 약 12% 감소

그림 19| 입주 물량 추이



자료: 국토교통부

그림 20| 지역별 입주물량 증감률(2월)



주: 입주물량이 없는 지역은 그래프에 표시하지 않음

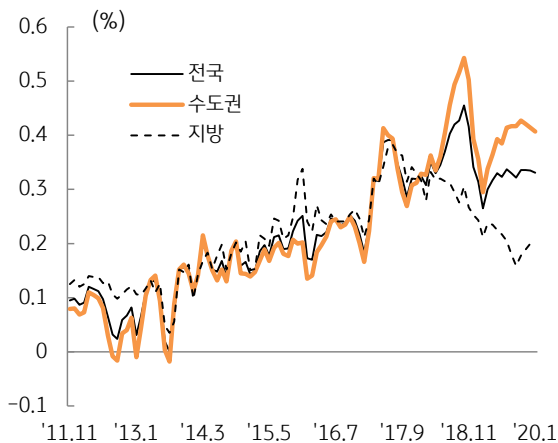
자료: 국토교통부

[토지] 수도권을 중심으로 토지가격 상승세 유지하나 지방은 위축세 지속

■ 1월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승, 서울 및 대전, 경기에서 높은 상승률 기록

- 3기 신도시 지정 등 개발호재에 힘입어 수도권(0.41%)의 토지가격은 상승세를 지속
 - 특히 하남(0.70%), 성남 수정구(0.61%), 과천(0.53%) 등을 중심으로 크게 상승
- 반면 지방(0.20%)은 부진한 모습을 이어가는 가운데, 제주(-0.31%)는 9개월 연속 하락세
 - 제주의 토지가격 하락 추세는 최근 주택가격 하락과 더불어 인구 감소추세, 중국인 투자 감소 등에 기인한 것으로 파악

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 22| 지역별 토지가격 변동률(%) (2020.01 기준)

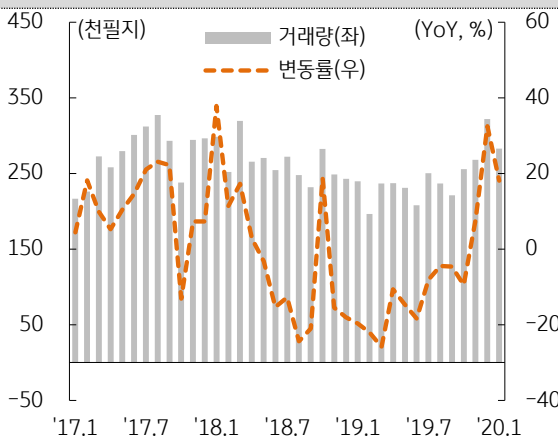
전국	0.33	경기	0.36
서울	0.46	강원	0.17
부산	0.32	충북	0.14
대구	0.35	충남	0.13
인천	0.35	전북	0.19
광주	0.39	전남	0.31
대전	0.47	경북	0.18
울산	0.10	경남	0.03
세종	0.42	제주	-0.31

자료: 한국감정원

■ 1월 전국 토지 거래량은 282 만 필지로 전월대비 12.1% 감소

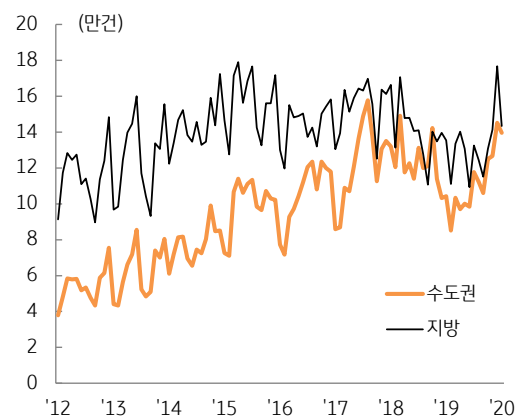
- 수도권 중심으로 거래량 증가세는 유지하나, 일부 지방 및 제주지역의 거래량 감소폭은 큰 편
 - 특히 제주지역은 1월에 2,923건으로 전년대비 29% 감소, 1월 기준으로 2010년 이후 최저 수준

그림 23| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 24| 지역별 토지거래량 추이



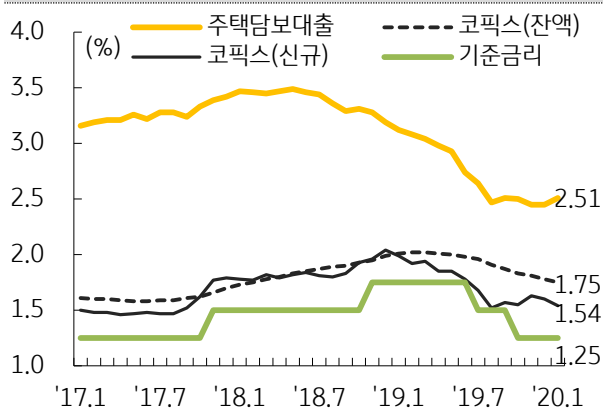
자료: 한국감정원

[주택 금융] 높은 대출 증가세 지속, 펀드 신규 설정 증가폭 둔화

■ 대출금리 12 월대비 6bp 상승, 2019 년 하반기 이후 높은 대출 증가세 지속

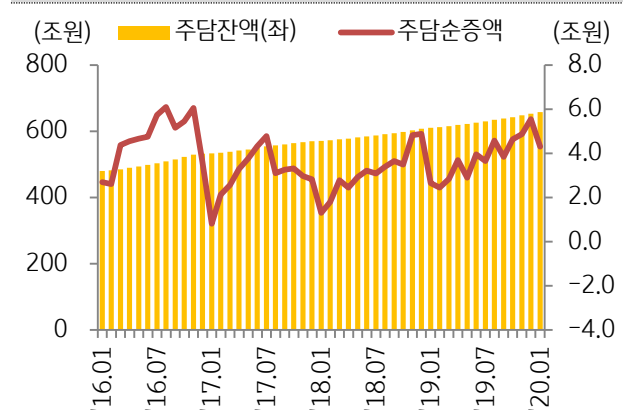
- 주택담보대출금리는 2019년 8월 이후 6개월째 2.5% 내외에서 횡보
- 19년 하반기 주택가격 급등 및 거래량, 입주물량 증가 영향으로 주택담보대출(전세자금대출 포함) 순증액이 전월 대비로는 하락하였으나 여전히 4조원 이상의 높은 수치
 - 최근 8개월 동안 6개월이 월간 주택담보대출 순증액 4조원 이상

그림 25| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 26| 은행권 주택담보대출 규모 추이

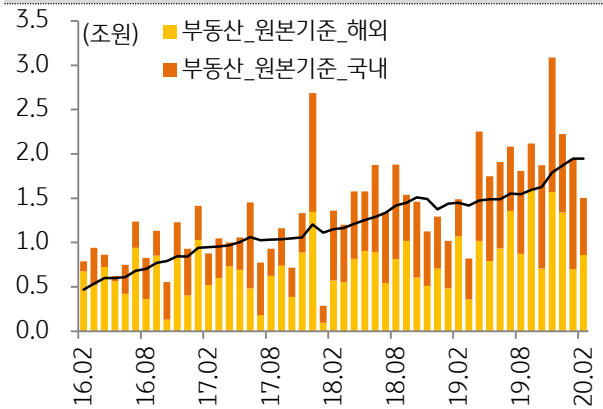


자료: 한국은행

■ 2020 년 2 월 부동산펀드 신규 설정액은 1.5 조원으로 11 개월래 최저 수준

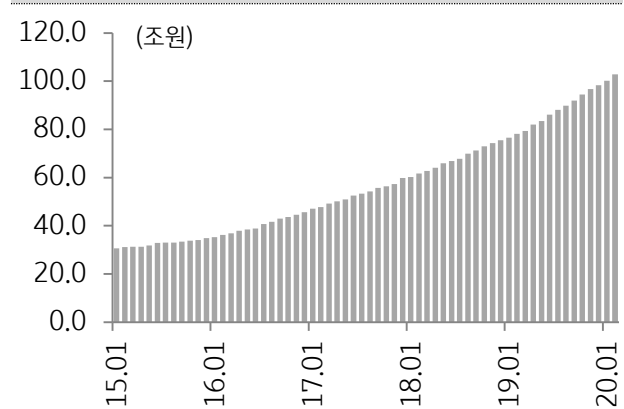
- 2019년 11월 3조를 돌파한 이후 3개월 연속 하락세
 - 해외 신규 설정액은 전월 대비 23% 증가하였으나, 국내 신규 설정액인 48% 감소하면서 전체적으로 감소세
- 부동산펀드 설정잔액은 2020년 1월말 기준 102.8조원

그림 27| 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 28| 부동산펀드 설정잔액 추이



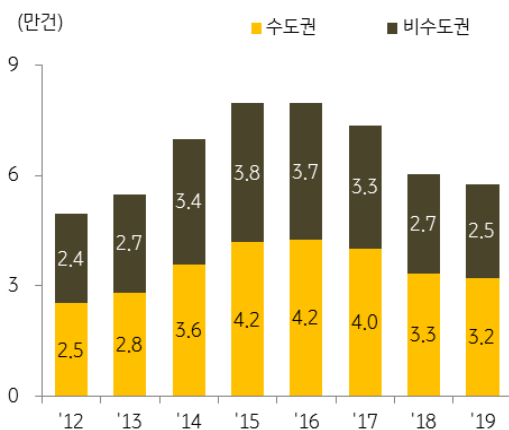
자료: 금융투자협회

[상가] 상가거래량 감소세 지속되는 가운데 시장 여건 악화로 침체 우려 확대

■ 2019 년 상가거래량은 전년대비 4.5% 감소한 5.8 만건으로 4 년 연속 감소

- 투자수요 확대로 증가세를 보였던 상가거래는 2015년 8만건을 고점으로 감소하고 있으며 지역별로 수도권 보다 비수도권에서 빠르게 감소
- 거래량 감소에도 거래총액의 감소폭은 크지 않은 편으로 이는 핵심지역을 중심으로 가격이 상승하고 고액 상가 거래가 늘어난 때문

그림 29| 지역별 상가 거래량 추이

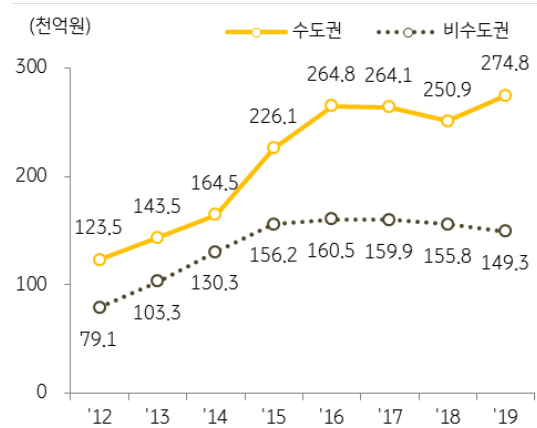


주1: 상가에는 제1종, 제2종 근린생활시설, 판매시설이 포함

주2: 지분거래는 제외

자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 30| 지역별 상가 거래총액 추이



주1: 상가에는 제1종, 제2종 근린생활시설, 판매시설이 포함

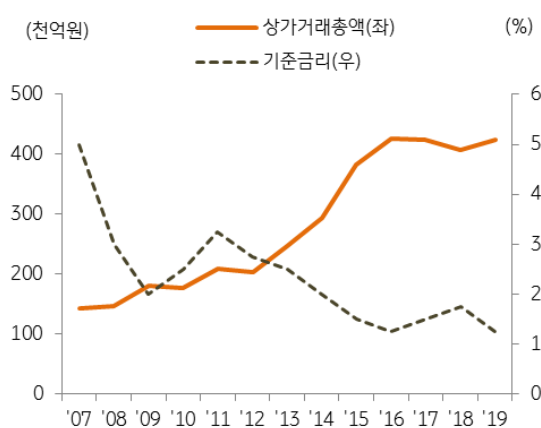
주2: 지분거래는 제외

자료: 국토교통부 실거래자료 분석

■ 시장여건 악화와 코로나 19의 영향으로 2020년 상가시장 침체 가능성이 증대

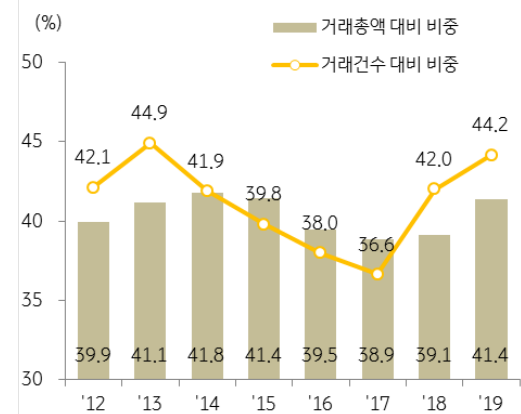
- 코로나 19가 전세계 확산되며 장기화가 우려되는 가운데 자영업 침체에 따라 상가 시장 역시 공실 및 임대료 인하 등의 직접적인 영향 존재할 것으로 예상

그림 31| 지역별 상가 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래자료, 한국은행

그림 32| 상업지역 상가 거래 비중 추이



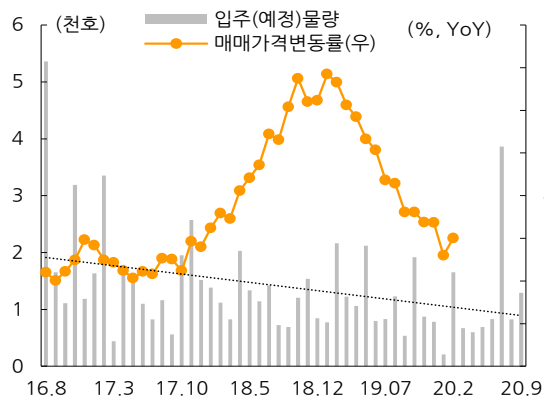
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

[오피스텔] 경기지역 오피스텔 매매가격 상승폭 둔화

■ 2월 서울 오피스텔 매매가격 상승폭 확대

- 서울 오피스텔 매매가격이 전년동월대비 3.0%를 기록하며 소폭 상승
 - 2019년 1월 이후 상승폭은 지속적으로 축소되다, 2월 기준 반등하였는데 상대적으로 줄어들고 있는 입주물량의 영향을 받은 것으로 분석
- 매매대비 전세가격비율(이하 전세가율)은 80%를 육박하는 가운데, 임대수익률(4.51%)은 하락세 지속

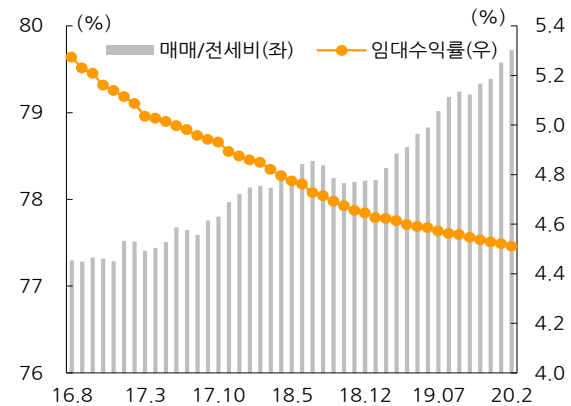
그림 33| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정)물량



주: 매매가격은 일반거래가 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 34| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률

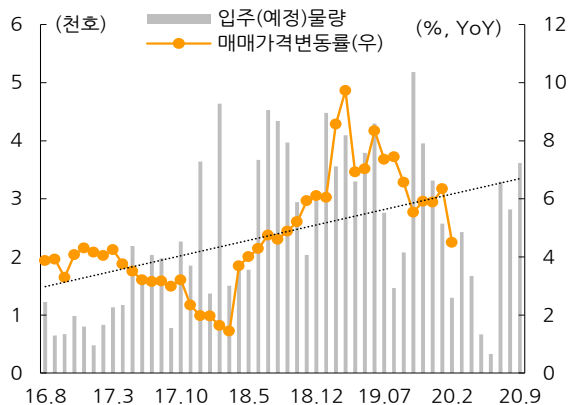


자료: KB국민은행

■ 경기 입주물량 지속 증가속에 2월 오피스텔 매매가격 상승폭 크게 둔화

- 2월 매매가격 상승률은 전년동월대비 4.5% 수준이나 지난달에 비해서는 1.8%p 감소
- 매매가격 상승은 당분간 지속될 것으로 예상되나, 장기간 지속 공급된 입주물량은 시장 내 부담 전망

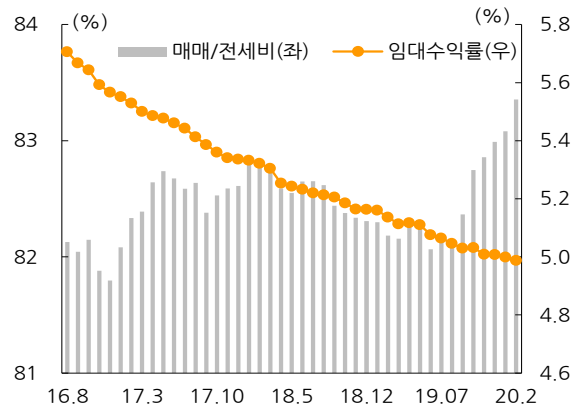
그림 35| 경기 오피스텔 매매가격 및 입주(예정)물량



주: 매매가격은 일반거래가 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 36| 경기 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



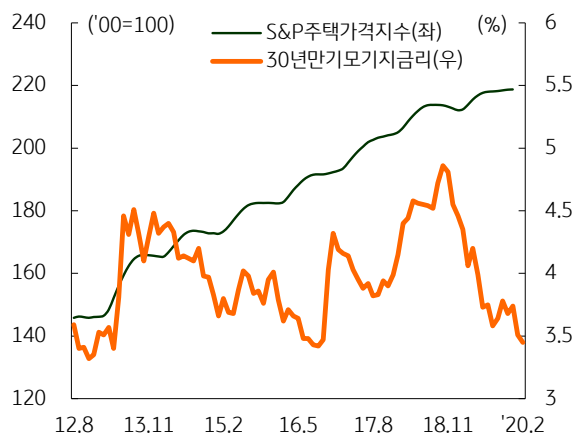
자료: KB국민은행

[미국 주택시장] 저금리와 견고한 주택수요로 주택지표는 뚜렷한 개선세

■ 미국 주택가격은 11 개월 연속 상승세, 주택판매량도 증가세 유지

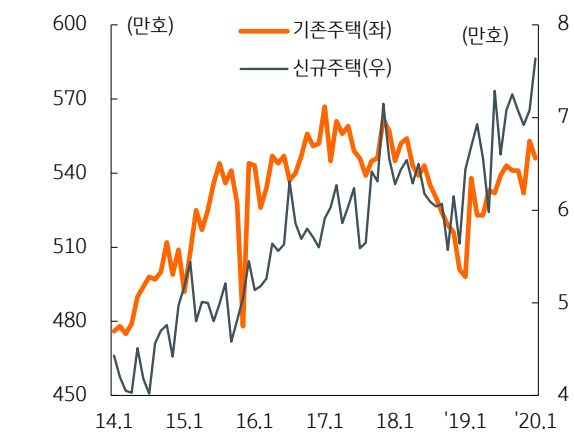
- 12월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 218.73으로 전월대비 0.04% 상승
- 기존주택 판매는 연율 546만채로 전년대비 9.6% 증가, 신규주택은 연율 76.4만호로 전년대비 18.6% 증가하는 등 주택 거래량 지표도 개선세 유지

그림 37 S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 38 기존 및 신규주택 매매건수 추이



자료: Bloomberg

■ 견고한 고용시장 및 저금리에 힘입어 주택수요는 지속될 것으로 예상

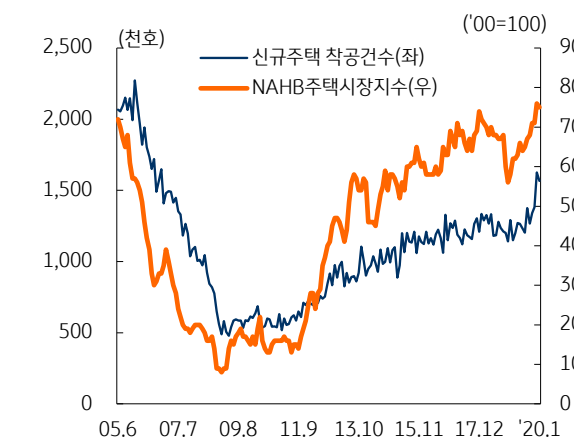
- 1월 기존주택 평균 재고소진기간은 3.1개월로 금융위기 이후 최저수준을 유지, 신규주택도 5.1개월에 그치는 등 재고소진은 빠른편으로 미국내 높은 주택수요를 반영
- NAHB지수는 74로 향후 6개월간 신규주택판매 현황도 양호할 것으로 전망

그림 39 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

그림 40 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



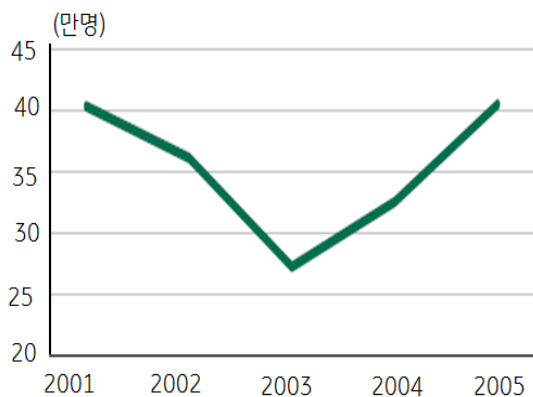
자료: Bloomberg

[미국 상업용] 코로나19에 따른 영향은 불투명, 호텔업계는 우려

■ 코로나 여파에 따른 상업용부동산 시장은 아직 불투명하나, 단기적으로 호텔은 타격 예상

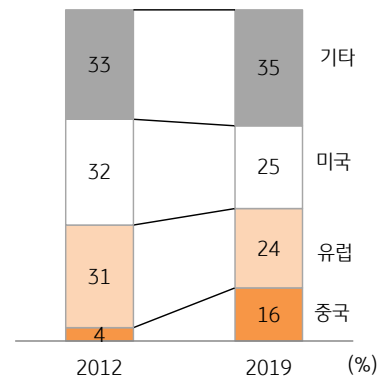
- 미국 호텔업계는 중국관광객에 크게 의존하는 편, 이번 코로나19에 따른 관광객 감소 여파는 지난 2003년 사스(SARS)때 충격을 넘어설 것으로 예상
 - 2003년 당시 사스 여파로 미국 관광객 중 중국 비중은 2001년에 비해 50% 이상 감소
- 특히 LA, 뉴욕, 샌프란시스코 등 중국관광객 방문이 높은 지역을 중심으로 영향은 불가피

그림 41| 2003년 SARS 전후 미국내 중국관광객 추이



자료: US National Travel and Tourism Office

그림 42| 글로벌 GDP 비중 변화



자료: Oxford Economics

■ 글로벌 시장내 중국의 영향력은 확대, 코로나 19 지속에 따른 잠재적 리스크에 유의

- 중국은 2019년 글로벌 GDP중 16%, 제조물량의 20%를 차지하는 등 글로벌 공급체인의 주요한 역할을 담당
 - 단기적으로 미국 상업용시장에 미치는 영향은 제한적이나, 중장기적으로 잠재적 리스크에 주목할 필요

표 43| 코로나19에 따른 미국 상업용부동산 시장내 영향 전망

오피스	충격은 제한적. 단 불확실성 증가 및 경기지연시 서비스기반 도시와 아시아수출 관련 기업 등에 부정적 여파 우려
리테일	영향은 제한적이나, 단 뉴욕, LA, 샌프란시스코 등 관문도시들은 중국 관광객 감소에 따른 단기 영향을 받을 전망 한편 감염우려에 따른 소비위축은 리테일 부동산시장에 장기적으로 영향을 미칠 수 있음
산업	중국으로 수출은 어느정도 영향있으나, 전반적인 산업용 부동산 수요는 유지 예상 단, 중장기적으로 중국내 생산차질로 미국내 공급체인에 영향. 경기둔화는 산업용 부동산에도 영향을 미칠 수 있음
호텔	중국관광객이 많은 주요 관문도시내 수요 감소로 영향은 존재. 올해 말에는 관광객이 다시 증가할 것으로 예상되나 시일이 소요될 수 있음. 감염 위험으로 관광업 뿐 아니라 여행산업에도 영향을 미칠 것이며, 대규모 행사 등도 모두 취소되면서 호텔운영에 큰 차질 예상. 중국 관광수요 감소는 2021년 까지도 호텔업계에 영향을 미칠 수 있음
주택	단기적 영향은 거의 없을 것임. 단 미국 경기가 둔화될 경우 고용시장과 가계 소비력에 영향 존재

자료: CBRE

FOCUS ISSUE

코로나 19 확산에 따른 호텔 시장 영향 분석

KB경영연구소 연구위원 류석재

1.코로나 19 확산과 국내 동향

■ 코로나19 팬데믹(Pandemic)¹ 공포 확산

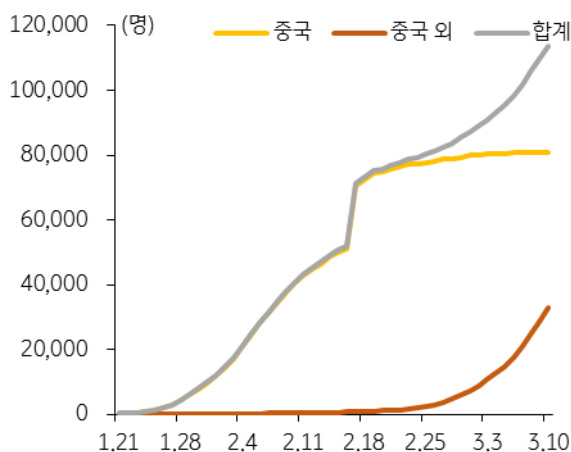
○ (세계) 중국 우한 발 코로나19, 전세계로 급속히 확산

- 2019년 12월 중국 우한에서 최초 발견된 COVID-19(코로나바이러스감염증-19, 이하 ‘코로나 19’)가 중국 후베이성을 중심으로 빠르게 확산되며 전 세계적으로 확진자와 사망자가 급증
- 2020년 3월 10일 오후 6시 기준, 전세계 누적 확진자 수는 113,702명, 사망자 수는 4,012명이며, 이중 중국에서 확인된 확진자 수는 80,924명, 사망자 수는 3,140명으로, 전체 확진자 수의 대부분인 71.2%를 차지
- 중국 외 발병 국가, 지역은 109개이며, 이탈리아, 한국, 이란 중심으로 확진자 수 급증 추세

○ (국내) 대구와 경상북도를 중심으로 확진자 수 증가 추세

- 국내의 경우에도 대구와 경상북도를 중심으로 확진자가 급증함에 따라 2월 23일 정부는 국가 전염병 위기 단계를 최고 수준인 ‘심각’으로 격상 (관심→주의→경계→심각)
- 2020년 3월 10일 오전 0시 기준, 국내 누적 확진자 수는 7,513명, 사망자 수는 54명으로 전세계 발병 국가 중 3번째(누적 확진자 수 기준)로 많은 규모

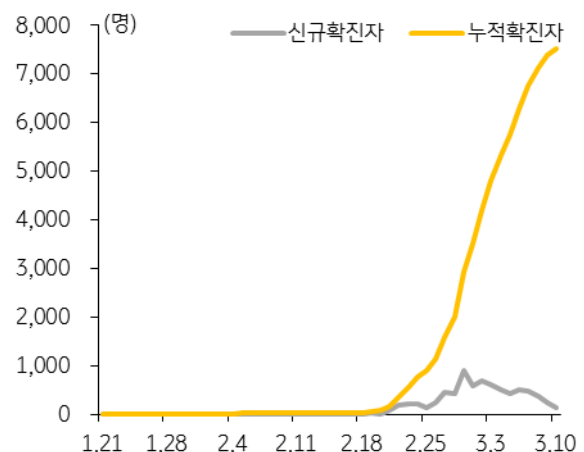
그림 1] 세계 누적 확진자 수 추이



주: 3월 10일 18시 기준

자료: WHO

그림 2] 한국 신규 및 누적 확진자 수 추이



주: 3월 10일 0시 기준

자료: 질병관리본부

¹ 세계보건기구(WHO)가 선포하는 전염병 최고 경고 등급으로, 세계적으로 감염병이 대유행하는 상태

표 1| 코로나19, 메르스, 사스 비교

구 분	코로나19	메르스	사스
영향기간	2019.12~현재	2012.4~현재 (한국 2015.5~7)	2002.11~2003.7
영향국가 (국)	109	27	26
지역사회 감염여부	○	X (병원 및 가족간 감염)	○
잠복기	평균 9일 (잠복기 전염○)	평균 5일	평균 4~6일 (잠복기 전염 X)
감염자 수 (명)	113,702	2,494	8,096
[한국감염자]	[7,513]	[186]	[4]
사망자 수 (명)	4,012	858	774
[한국사망자]	[54]	[36]	[0]
치사율	3.4%	34.4%	9.6%
위기 경보	심각	주의	경계

주: 3월 10일 18시 기준

자료: WHO, 질병관리본부, wuhanvirus.kr, NICE 신용평가 재인용

■ 코로나19 확산으로 외국인의 국내 입국 급감

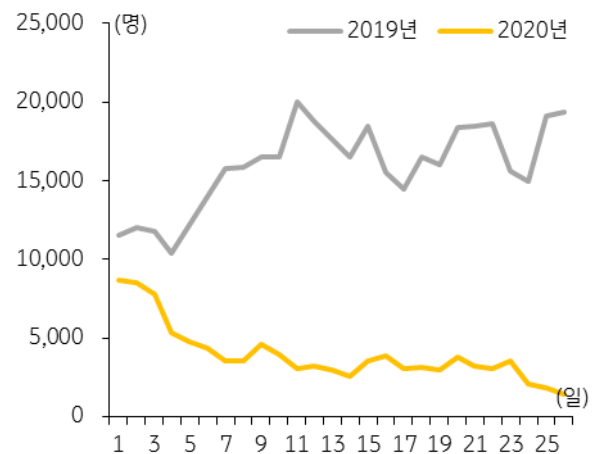
○ 2월 들어 중국 중심으로 코로나19 확진자 급증으로 중국인의 국내 입국자 수는 크게 감소

- 2019년 기준 한국을 방문한 외래객 중 가장 큰 비중(34.4%)을 차지한 중국인 입국자는 2월 들어 큰 폭으로 감소
- 2월 26일 중국에서 입국한 중국인은 1,404명으로 금년에 가장 많은 입국자를 기록한 1월 13일(18,743명) 대비 92.6% 감소
- 1월 31일 중국인 입국자가 1만명 이하인 9,506명을 기록한 후 현재까지 지속적으로 감소 추세

○ 국내 코로나19 확산세가 지속되면서 해외 주요 국가 및 지역들은 한국발 입국자에 대한 입국금지 및 격리 조치 등을 확대

- 3.10 기준 총 109개: 입국금지조치 45개, 격리조치 15개, 검역강화 및 권고 사항 등 49개
- 미국 질병통제센터는 2월 24일 코로나19와 관련해 한국에 대한 여행경보를 최고등급인 3단계로 상향 조정

그림 3| 2020년 2월 중국인 입국자 현황



주: 2/27일 기준

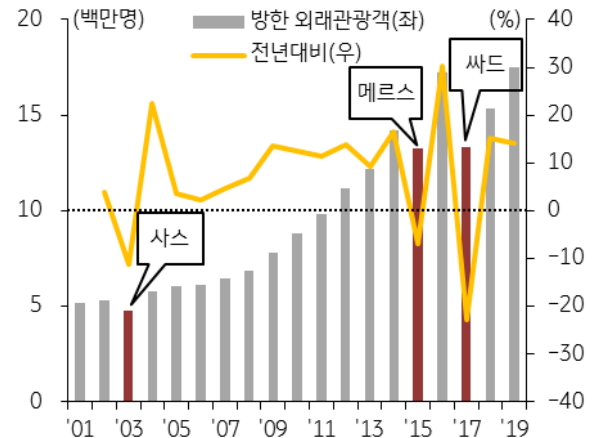
자료: 법무부

2. 국내 호텔 시장 현황 및 영향 분석

■ 2000년 이후 국내 입국한 외국인 관광객 큰 폭으로 증가

- 2019년 국내 입국한 외국인 관광객은 전년대비 14.0% 증가한 1,750만명
 - 2001년대비 1,236만명 증가(240% ↑) 하였으며, 7.0%의 연평균 증가를 기록
- '19년 국내 입국한 중국인 관광객은 602만명으로 외국인 관광객 중 가장 높은 비중
 - 중국 34.4%, 일본 18.7%, 대만 7.2%, 미국 6.0%, 홍콩 4.0%, 기타 29.8%

그림 4 방한 외래관광객 추이



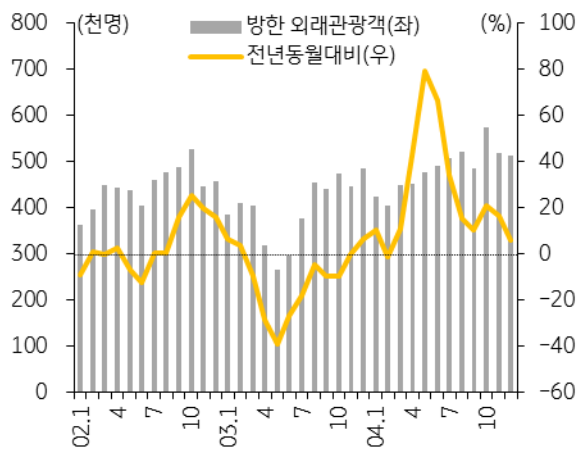
자료: 한국관광공사

- '17년 중국 정부의 방한 제한조치로 급감한 외국인 관광객은 '18년 이후 중국의 단체 관광금지 완화, 남북관계 개선에 따른 국내정세 안정화와 신한류 열풍으로 증가 추세

■ 코로나19 확산으로 방한 외래관광객 급감 전망

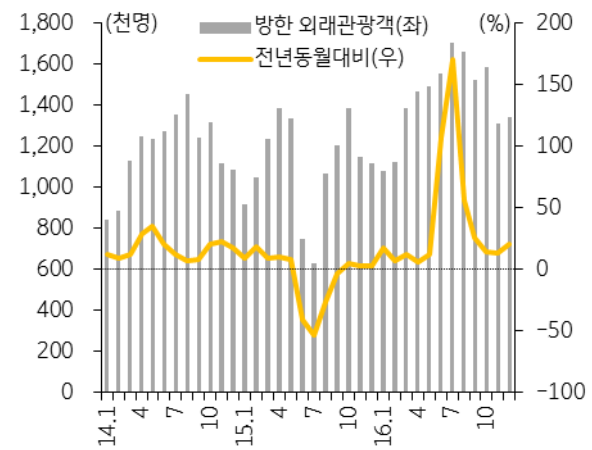
- 사스(2003년), 메르스(2015년) 발생 시 외국인 관광객 하락 전환
 - 2003년과 2015년 외국인 관광객은 전년대비 각각 11.1%, 6.8% 감소
- 과거 유사 사례 감안 시 코로나19 확산으로 당분간 국내에 입국하는 외국인 관광객 수는 큰 폭으로 감소할 것으로 예상

그림 5 사스(2003) 발생 시 방한 외래관광객 추이



자료: 한국관광공사

그림 6 메르스(2015) 발생 시 방한 외래관광객 추이



자료: 한국관광공사

■ 객실 수입 비중 증가로 외국인 관광객의 시장 영향력 확대

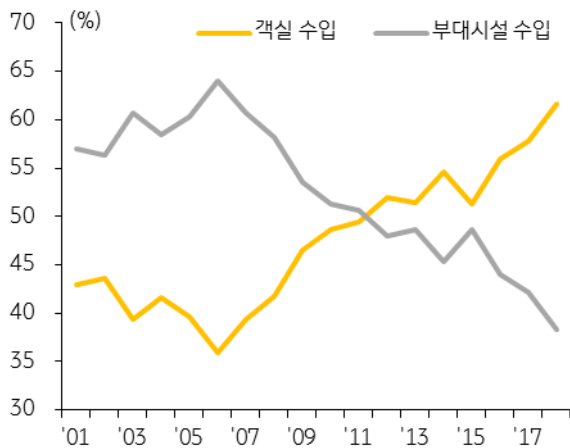
○ 호텔 영업 수익 중 객실 수입 비중 확대

- 2018년 기준 국내 관광호텔의 영업 수익 중 객실 및 부대시설 수입 비중은 각각 61.7%, 38.3%로 2006년 객실 수입 비중이 저점을 기록한 후 전반적으로 상승 추세
- 객실 수입 비중의 확대는 단순 관광 목적의 외국인 관광객이 크게 증가함에 따라 비즈니스 호텔과 같은 단순 숙박 위주의 중저가 호텔이 다수 공급된데 기인

○ 객실 수입의 상당부분을 외국인 관광객에 의존

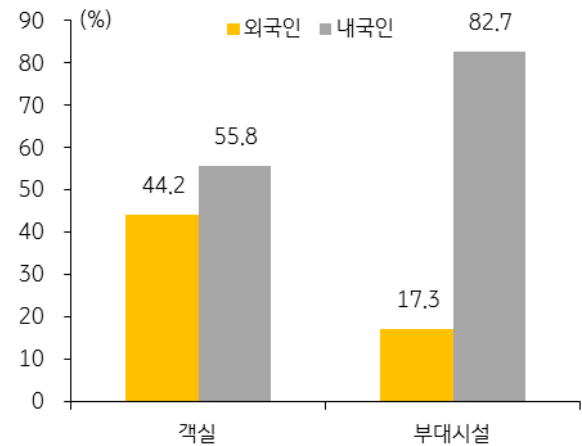
- '13년~'18년 관광호텔 이용객 중 외국인의 비중은 44.2%로 수입의 상당 부분을 외국인 관광객에 의존하고 있는 반면, 부대시설 이용객 비중은 17.3%로 낮은 수준

그림 7 관광호텔 수입 비중 추이



자료: 한국호텔업협회

그림 8 관광호텔 이용객 비중 ('13~'18 평균)



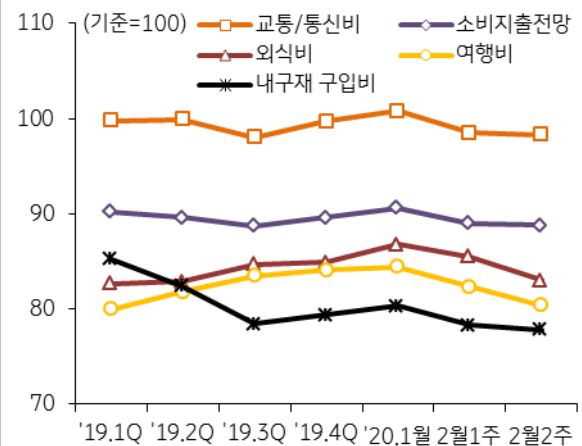
자료: 한국호텔업협회

■ 내국인 소비지출 심리 급락에 따른 여행비 축소로 관련 산업 위축 우려

○ 코로나19로 여파로 소비지출 심리 급락

- 소비자조사 전문기관인 컨슈머 인사이트에 따르면 지난해 3분기 이후 회복세를 보이던 국내 소비지출 심리가 코로나19 충격으로 2월 들어 급락세로 반전
- 2월 2주 소비지출 전망지수는 88.8로 1월보다 1.8p 하락하여 2019년 최저 수준에 근접
- 특히, 여행비의 경우 1월대비 가장 큰 낙폭을 기록하여 관련 산업 위축 우려

그림 9 소비지출 전망지수



주: 지수>100 증가, 지수=100 비슷, 지수<100 감소

자료: 컨슈머 인사이트

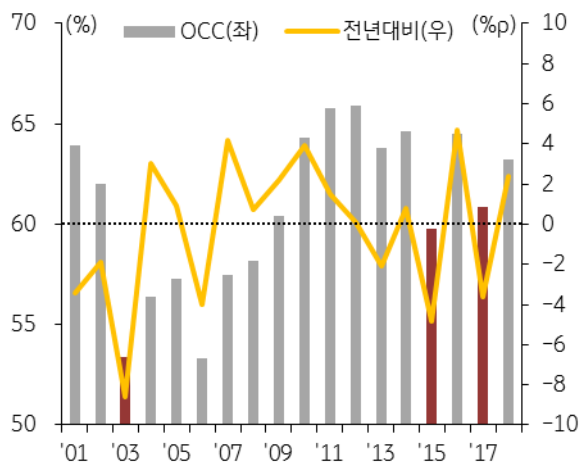
■ 외국인 및 내국 관광객 감소로 호텔 객실이용률 하락 불가피

○ 과거 사스 및 메르스 발생 시 외국인 및 내국 관광객 감소로 관광호텔 객실이용률 및 객실당 수입 큰 폭으로 하락

- 2003년 사스 발생 시 변화 (YoY) : 객실이용률 -8.6%p, 객실당 수입 -21.4%
- 2015년 메르스 발생 시 변화 (YoY) : 객실이용률 -4.8%p, 객실당 수입 -8.9%

○ 코로나19는 전염력이나 글로벌 확산 속도가 과거 사스 및 메르스를 뛰어넘는 수준으로 이에 따라 객실이용률 하락세는 당분간 지속될 것으로 예상

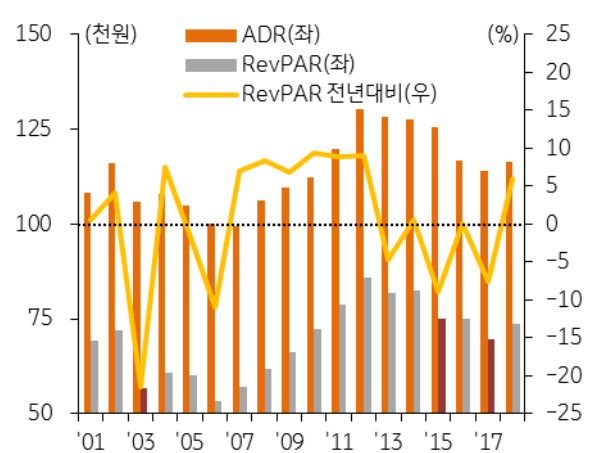
그림 10 | 관광호텔 객실이용률(OCC) 추이



주: OCC=판매객실 수÷판매가능 객실수X100

자료: 한국호텔업협회

그림 11 | 관광호텔 객실당 수입(RevPAR) 추이



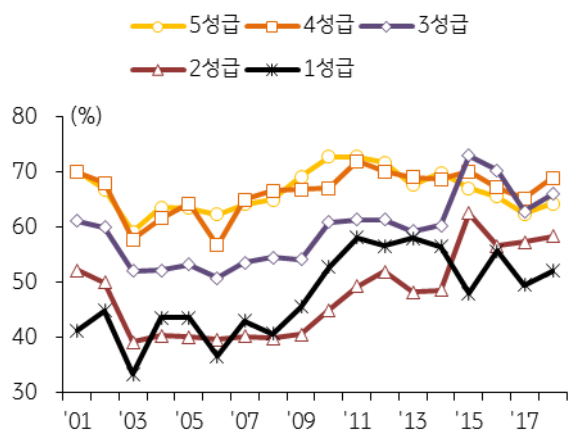
주: RevPAR=ADR(판매객실 평균요금)XOCC(객실 이용률)

자료: 한국호텔업협회

○ 코로나19의 확산세 감안 시 호텔 시장 전체객실이용률 하락 불가피

- 2013년 사스 발생 당시 관광호텔 OCC는 등급에 상관없이 전년대비 큰 폭으로 하락한 반면, 2015년 메르스 당시에는 5성급 및 1성급 관광호텔을 제외하고는 상승
- 사스의 경우 중국 광둥성에서 발생해 아시아 국가들 중심으로 확산되던데 반해, 메르스의 경우 높은 치사율에도 불구하고 확산세가 크지 않았고, 중동 국가들 중심으로 발생해 내국 및 아시아 관광객 비중이 큰 관광호텔 시장에 미치는 영향이 상대적으로 저조

그림 12 | 관광호텔 등급별 객실이용률(OCC) 추이



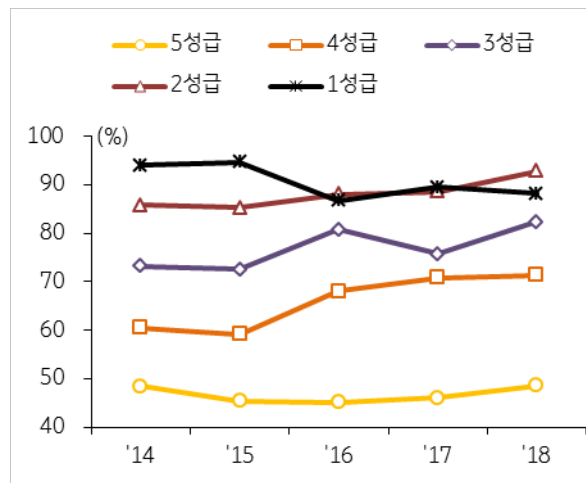
자료: 한국호텔업협회

■ 코로나19 장기화 시 상대적으로 자본력이 열위한 하위 등급 호텔의 부실 가능성 확대

○ 코로나19 장기화 시 객실 수입 비중이 높은 하위 등급 호텔의 부담 가중 전망

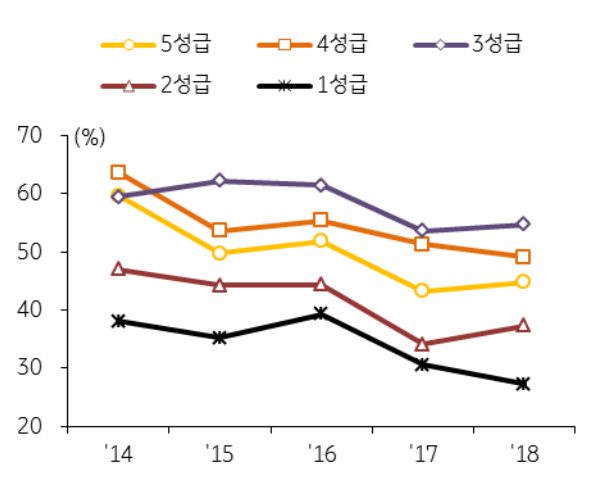
- 관광호텔 등급별 객실 수입 비중 추이를 보면, 1성급을 제외하고는 전반적으로 상승 추세
- 2018년 기준 객실 수입 비중은 2성급>1성급>3성급>4성급>5성급 순으로 등급이 낮을 수록 관광객 감소에 따른 영향이 클 것으로 예상
- 그러나, 국내 코로나19 확산세가 장기화 될 경우 지역간 이동제한 및 대규모 행사 취소 등으로 부대시설 수입 비중이 큰 상위 등급의 호텔 실적 악화도 불가피할 전망
- 단기적으로 외국인 관광객 의존도가 높은 3, 4성급 호텔의 부담이 가중될 것으로 예상되나, 장기화 될 경우 업체간 출혈경쟁 예상

그림 13| 관광호텔 등급별 객실 수입 비중



자료: 한국호텔업협회

그림 14| 관광호텔 등급별 외국인 숙박 수입 비중



자료: 한국호텔업협회

3. 결론 및 시사점

■ 과거 감염병 사례 때 보다 호텔 시장에 미칠 충격은 더 클 것으로 예상

- 코로나19의 긴 잠복기간, 강한 전염력 및 지역 내 감염사례 등을 함께 고려했을 때, 향후 상당기간 동안 코로나19 확산 공포는 지속될 것으로 예상
- 과거 사스나 메르스의 경우 확산세가 발병국 및 인접 지역을 중심으로 한정되어 영향력이 제한적이었으나 코로나19는 세계적 확산세가 지속되고 있어 과거 사례때보다 더 큰 충격 불가피
- 외국인의 국내 입국 일부 제한 및 우리나라에 대한 타국의 여행 제한 등 과거 유사 사례 때 보다 글로벌 인구 이동이 적극적으로 제한되고 있으며, 국내의 경우에도 확진자 수가 급증하고 있어 호텔업계가 입을 충격은 과거 사례보다 더 클 것으로 예상

■ 단기적으로 관광객 감소에 따른 호텔업 영업실적 악화 전망

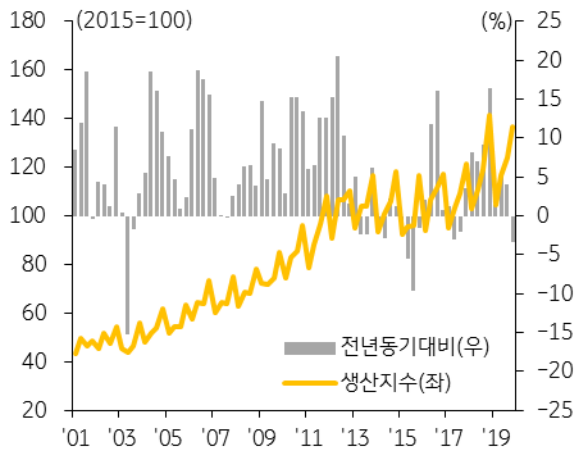
○ 민간소비 위축으로 관광숙박업 성장 둔화 불가피

- 2003년 전년동기대비 호텔업 생산지수: 1분기 0.4%, 2분기 -15.3%, 3분기 -1.7%, 4분기 3.0%
- 2015년 전년동기대비 호텔업 생산지수: 1분기 -1.3%, 2분기 -5.5%, 3분기 -9.7%, 4분기 -1.5%

○ 외국인 관광객 감소 시기에 국내 관광수입은 큰 폭으로 감소

- 2003년과 2015년 국내 관광수입은 전년대비 각각 -9.7%, -15.3% 기록

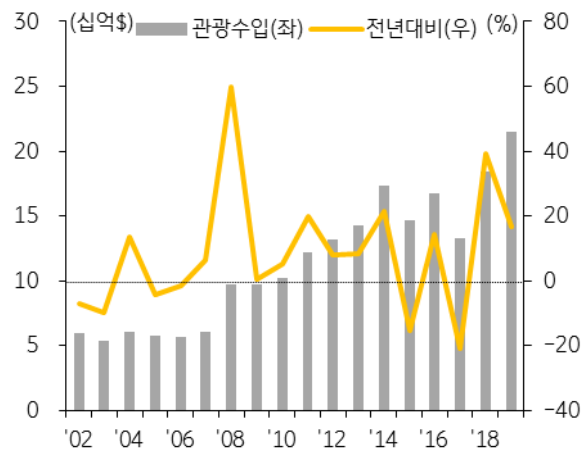
그림 15| 호텔업 생산지수 추이



주: 경상지수 기준

자료: 통계청

그림 16| 국내 관광수입 추이



자료: 한국관광공사

■ 장기화될 경우 수익률 하락 및 거래 감소로 자산가격 조정 가능성 증대

○ 민간소비 둔화에 따른 수익률 하락으로 자산가격 하방압력 가중

- 여행 관련 서비스업에 대한 소비지출심리 둔화로 호텔의 생산성이 하락할 경우 수익률 하락에 따른 투자수요 감소로 자산가격 조정 가능성 내재

○ 불확실성 확대에 따른 투자 의사 결정 지연으로 부동산 거래 축소 전망

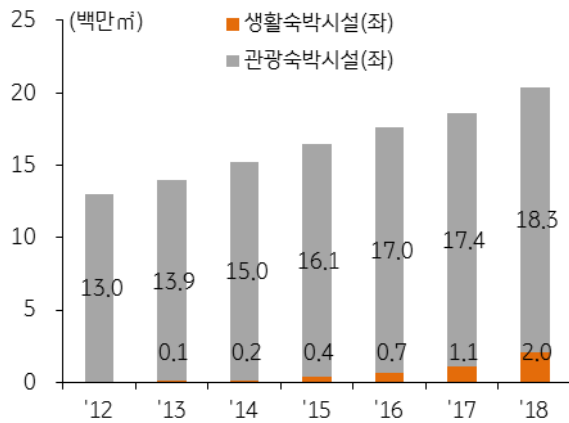
- 코로나19 장기화 가능성 및 글로벌 경기 둔화 우려 증가에 따른 불확실성이 확대되면서 부동산에 대한 투자수요가 관망세로 전환될 가능성 증대

○ 저조한 객실이용률에도 불구하고 숙박시설 공급 지속

- 2018년 기준 국내 관광숙박시설 규모는 전년대비 5.2% 증가한 18백만㎡로 2012년 이후 지속적 증가세이며, 최근에는 분양형 호텔, 레지던스 등 생활숙박시설도 큰 폭으로 증가

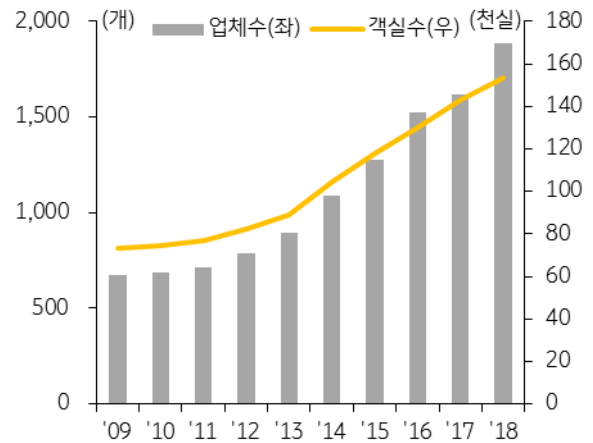
- 2018년 기준 국내 등록 호텔업체는 1,883개이며, 객실수는 154천개로 2009년 이후 연평균(CAGR) 12.1%, 8.6% 증가

그림 17 국내 숙박시설 규모 추이



자료: 국토교통부 건축행정 인허가 시스템

그림 18 호텔업 등록 현황



자료: 한국호텔업협회

MEMO