

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지시장]

- 주택 가격 : 2월 전국 주택매매가격 상승률(-0.07%)은 65개월만에 하락
 - 정부의 부동산정책 및 거시경제의 불확실성에 따른 매수수요 위축이 주택매매가격에 하방 압력 요인으로 작용
 - 지역별로 수도권은 하락 전환, 기타지방은 하락폭 확대되었으며, 2월 KB부동산 매매전망지수는 전 지역 '하락전망'이 우세한 가운데 조사이래 최저치 갱신
 - 한편, 전세가격(-0.16%)은 아파트 입주물량증가 등으로 서울을 중심으로 하락폭 확대
- 주택 거래 : 주택매매거래 위축 지속, 수도권은 2개월 연속 30%넘게 감소
 - 1월 주택매매거래량은 전년동기대비 28.5% 감소한 5만 286호. 2013년 8월 이후 최저치
 - 1월 미분양아파트는 5.9만호로 안정적인 상황이나 준공후 미분양아파트 증가는 다소 우려
- 주택 공급 : 2월 분양물량, 비수도권에서 크게 감소
 - 지난해 월평균 분양물량 대비 수도권은 81.3% 증가, 비수도권은 65.1% 감소
 - 2월 아파트 입주물량은 4.5만호로 지난해부터 지속적 증가에 따른 역전세난 등 부작용 우려
- 주택금융 : 부동산 펀드 국내 증가폭 축소, 해외 안정적 증가세 지속
 - 국내 부동산 펀드 신규 설정 증가세 2017년 수준으로 축소, 해외 설정 규모는 안정적 증가
- 토지 : 전국 토지가격 상승률, 99개월 연속 상승세 유지
 - 1월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승, 수도권 3기 신도시 예정지 상승 추세 뚜렷

[상업용 시장]

- 상가 : 집합상가 거래 감소에 매매가격도 하락하며 수익률 악화
 - 2018년 4분기 전국 집합상가 매매거래량은 수도권 거래량이 크게 줄어들며 전년동기대비 4.9% 감소한 9,679호를 기록하였으며, 평균 매매가격도 전기대비 8.5% 하락
- 오피스텔 : 수도권 지역 오피스텔 매매시장 전반적으로 약세 지속
 - 수도권 지역에 지속적인 오피스텔 입주 예정으로 매매 및 전세시장에 부담으로 작용, 한편 전세가격 상승률 대비 매매가격 상승률이 낮아지면서 매매가격 대비 전세가격 비율 소폭 상승
- 오피스 : 서울 오피스 임대가격지수는 지역별 양극화 지속
 - 서울시 임대가격지수는 도심지역이 상승한 반면, 여의도·마포지역의 하락세 확대로 전년대비 양극화 심화

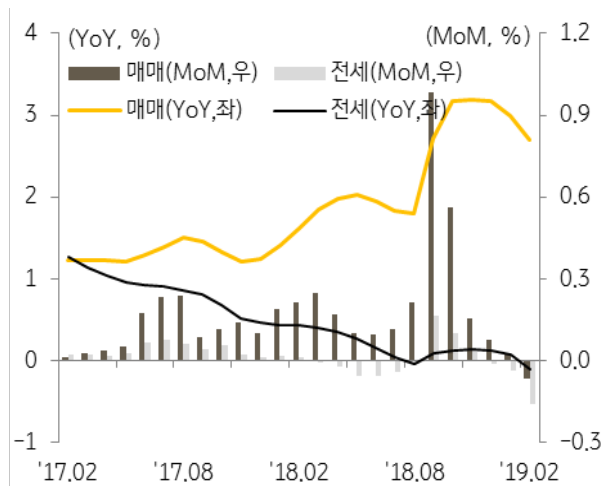
[주택 가격] 전국 주택매매가격, 2013년 8월 이후 처음 하락

정부정책 및 거시
경제 불확실성
확대에 따른 하락
전환

전국 주택전세가격
하락폭 확대

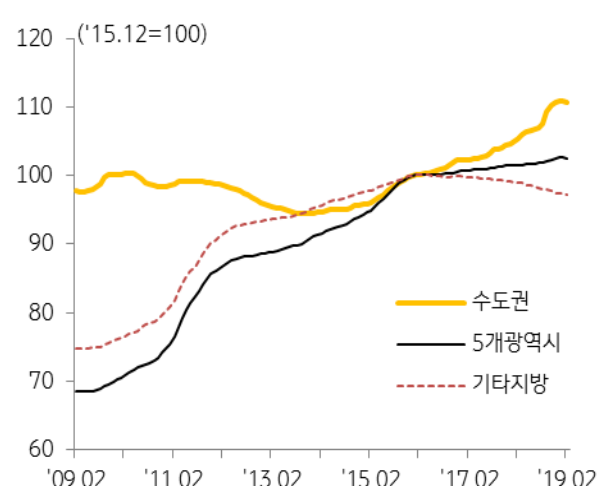
- 2월 전국 주택매매가격(-0.07%)은 65개월만에 하락 전환
 - 전국주택매매가격은 지난해 11월 이후 상승률이 지속적으로 축소되어 왔으며, 2월에는 하락하면서 2013년 8월 이후 장기간의 상승세 종료
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 11월(0.15)→12월(0.08)→1월(0.02) →2월(-0.07)
 - 수도권(-0.04%)은 하락 전환, 기타지방(-0.25%)은 하락폭이 확대되었으며, 5대광역시(0.03%)는 소폭 상승
- 정부의 부동산정책 및 거시경제의 불확실성 등으로 인한 매수수요 위축이 주택매매가격에 하방 압력 요인으로 작용
- 전국 주택전세가격(-0.16%)은 하락폭 확대
 - 입주물량증가 및 다주택자의 대출규제에 따른 실거주 감소로 인한 추가 전세물량증가에 따라 하락세 유지
- 지역별로 서울(-0.17%)의 하락폭이 확대되면서 수도권(-0.21%), 5개광역시(-0.04%), 기타지방(-0.17%) 모두 하락
 - 반면, 광주(0.29%), 대전(0.07%), 세종(0.28%) 등 일부 지역은 상승
- 주택 유형별로 아파트(-0.25%)가 전세가격의 하락세를 주도하며, 연립(-0.05%)과 단독(0.07%)이 소폭 하락과 상승을 보임

그림 1| 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울 · 경기도 주택매매가격 하락

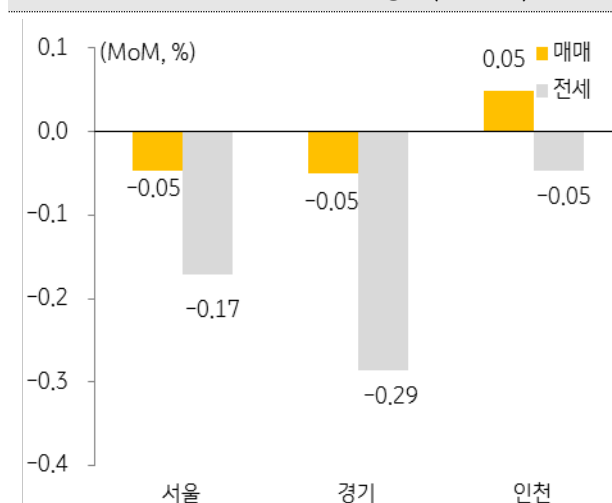
하반기 단기 급등의 영향으로 하락 전환

- 수도권 주택매매가격(-0.04%)은 규제 영향 및 단기 급등의 영향으로 2014년 6월 이후 첫 하락
- 지역별로는 서울 및 경기도의 주택가격이 하락하였으며, 인천의 경우는 상승폭 축소
 - 서울(-0.05%), 경기(-0.05%)는 대부분 지역에서 하락하였으며, 서울의 경우 서대문구(0.45%), 용산구(0.26%) 등 강북 일부지역 상승
 - ※ 2월 서울 하락 전환 지역: 강북구(-0.09%), 성북구(-0.05%), 은평구(-0.01%), 서초구(-0.08%), 송파구(-0.22%), 영등포구(-0.08%)
 - 인천(0.05%)은 2개월째 상승하고 있으나, 전체적인 부동산 경기 위축으로 상승폭은 축소

서울 강남구 · 송파구 · 강동구 주도 전세 하락폭 확대

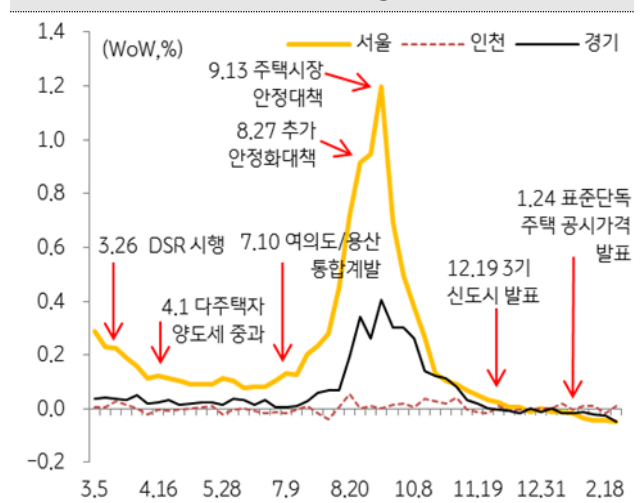
- 수도권 전세가격은 0.21% 하락하며 하락폭 확대
 - 서울(-0.17%), 경기(-0.29%), 인천(-0.05%) 등 수도권 전역에서 하락세가 두드러지며, 서울의 경우 강남구(-0.80%), 송파구(-0.74%), 강동구(-0.73%)가 하락을 주도
- 주택매매에 대한 수요자들의 관망세, 봄 이사철 수요증가 등 긍정적인 요인에도 불구하고, 입주물량 증가의 영향으로 전세시장의 악세 지속

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.2월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 전반적 보합세 유지, 울산지역 장기간 하락 지속

광주·대전 상승,
울산 하락으로 보합
세 지속

전체적으로 전세시장
하락세 지속하는 가
운데, 일부 지역 소
폭 상승

○ 5개광역시 주택매매가격(0.03%)은 보합 유지

- 부산(0.00%)은 보합으로 대부분 지역이 전월대비 변동이 없었으나, 부산 남구(0.84%)의 경우 재개발과 조정대상지역 해제에 따른 기대감으로 타지역 대비 큰 폭 상승
- 지난해 상승률이 높았던 대구(0.10%), 광주(0.26%), 대전(0.28%)은 소폭 상승
- 반면, 울산(-0.65%)은 조선업 위축 등 지역경기침체 영향으로 장기간 하락세 지속

○ 5개광역시 주택매매가격은 전체적인 보합을 유지하는 가운데 일부 지역에 투자수요가 집중됨에 따라 지역간 차이를 보이고 있음

○ 5개광역시 전세가격(-0.04%)은 하락세 지속

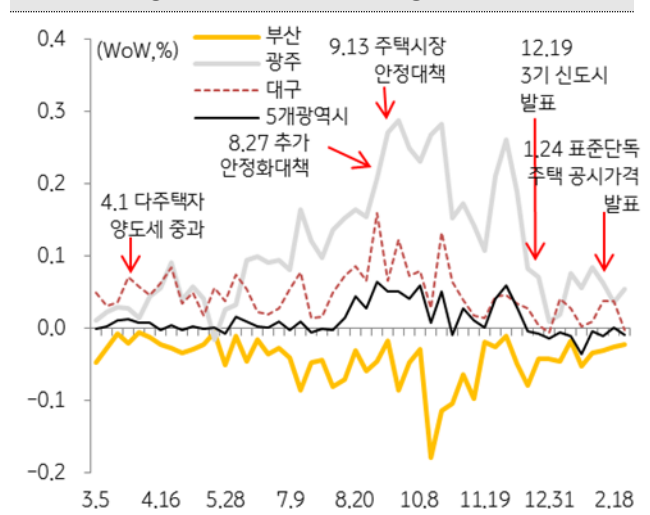
- 장기간 하락을 보이던 부산(-0.03%)의 하락세는 둔화되었으나, 울산(-0.77%)은 전지역에서 하락 유지하며 하락폭 크게 증가
- 반면 대구(0.01%), 대전(0.07%)은 보합수준을 유지하고 있으며, 광주(0.29%)는 실수요와 투자수요 모두 증가함에 따라 매매가격과 동반 상승

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('19.2월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 전지역에서 하락폭 확대

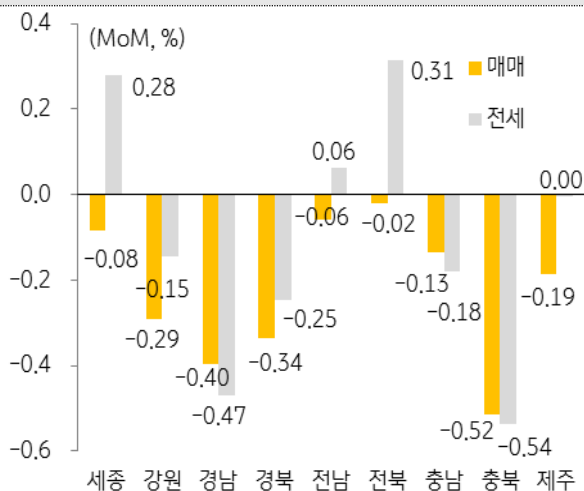
세종을 포함한 기타 지방의 주택매매시장 부진 지속

- 기타지방의 주택매매가격(-0.25%)은 하락폭 확대
 - 수도권에 비해 입주물량이 많고 미분양 물량도 증가하고 있으며, 지역경기 침체 등 투자수요 위축으로 인해 27개월째 하락세 지속
- 지역별로 편차는 있으나 세종을 포함한 전 지역에서 하락
 - 세종(-0.08%)은 1월(0.02%)에 소폭 상승하기도 했으나 2월에 다시 하락
 - 대부분 지역에서 하락세가 지속되는 가운데 경남(-0.40%), 경북(-0.34%), 충북(-0.52%)의 하락폭이 상대적으로 큰 상황
- 유형별로 아파트(-0.30%), 단독(-0.07%), 연립(-0.23%) 모두 하락세를 보이면서 기타지방의 부동산 경기 둔화

전세가격은 전라권을 제외한 전지역 하락

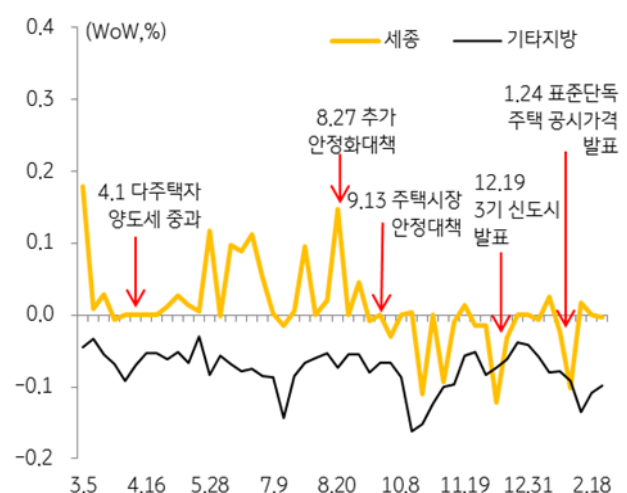
- 기타지방 전세가격(-0.17%)은 매매시장과 함께 동반 하락
 - 입주물량 부담 및 인구감소 등으로 전반적인 하락세가 보이며, 특히 충북(-0.54%)의 하락폭이 크게 확대
 - 반면, 세종(0.28%)은 정부기관의 이전 및 일부 선호단지 등의 수요가 집중됨에 따라 상승

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.2월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

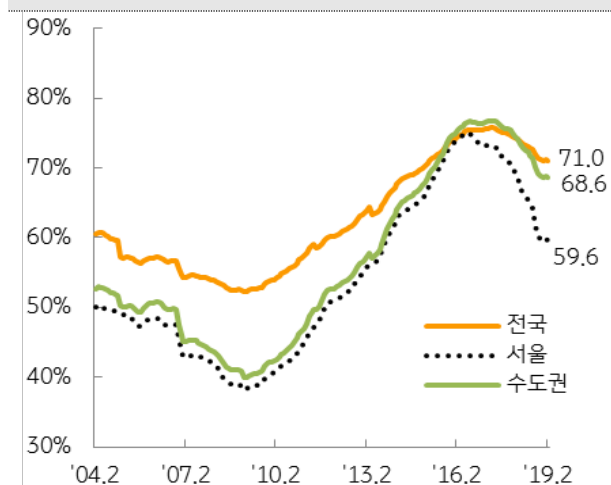
[주택 가격] KB부동산매매전망지수 조사이래 최저치 기록

전국 매매대비전세 가격 비율 포함 유지

전국 부동산매매전망 지수 '하락 전망' 확 대

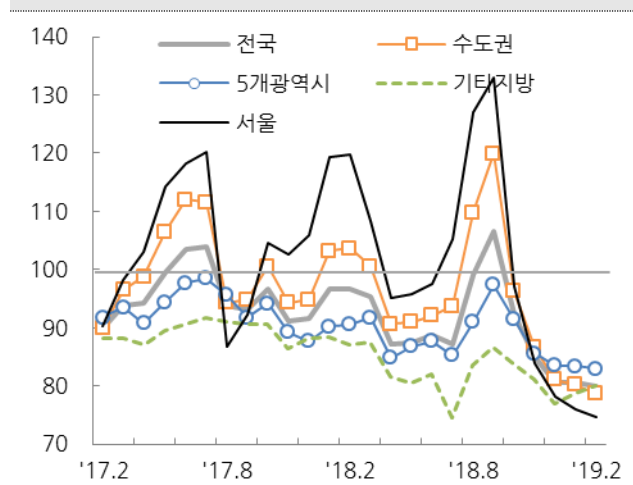
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 71.0%로 보합수준
 - 지역별로 수도권(68.6%/-0.2%p)과 5대광역시(71.4%/-0.1%p)는 소폭 하락하였으며, 기타지방(76.7%)은 전월과 동일
 - 전월 큰 폭의 상승을 보였던 과천을 비롯한 3기 신도시(남양주, 하남, 인천계양) 모두 전월과 동일
- 2월 KB부동산 매매전망지수¹(80.0)는 전지역에서 '하락 전망'이 우세한 가운데 2013년 4월 지수 생성 이후 최저점 갱신
 - 지역경기침체와 국제적 불확실성 확대되는 가운데 매수자의 주택시장의 관망세가 지속됨에 따라 전월대비 매매전망지수 하락
 - 지역별로 수도권(78.7)과 5대광역시(82.9) 모두 전월대비 전망지수가 하락하였으며, 기타지방(80.1)은 소폭 상승
 - ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(74.7), 경기(80.1), 인천(85.8), 부산(75.1), 광주(81.9), 대구(87.9), 대전(96.6), 울산(81.1)
- 한편, KB부동산 전세전망지수(83.1)는 서울(78.4), 수도권(80.8)의 '하락전망'이 확대되면서 전체 지수 하락 주도

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] 주택매매거래 위축 지속, 수도권은 2개월 연속 30%넘게 감소

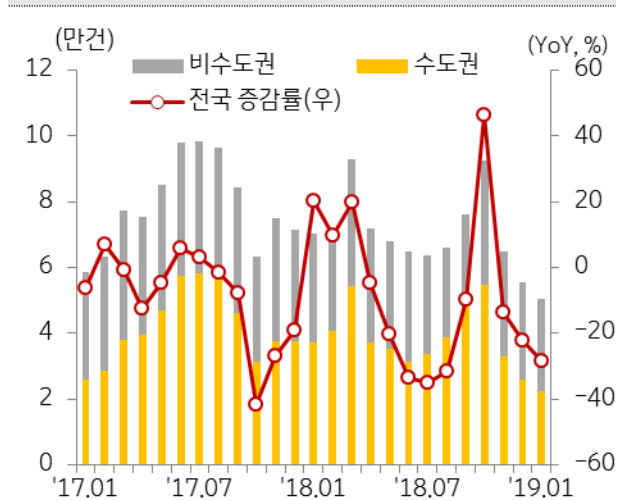
서울 전년동월대비
60.0% 감소

- 1월 주택매매거래량은 전년동기대비 28.5% 감소한 5만 286호
 - 주택거래량은 지난해 10월 이후 크게 위축된 상태이며, 최근 2개월 연속 20% 이상 감소
 - 특히, 1월 주택매매거래량은 2013년 8월 이후 최저치
- 수도권의 경우 2개월 연속 30%이상 감소하면서 비수도권 대비 큰 폭으로 감소
 - 서울은 전년동기대비 60% 감소하면서, 전국적으로 가장 큰 폭의 하락세를 보이고 있어, 거래 위축이 상당히 심각한 상황
 - 5개 광역시와 기타지방은 각각 18.9%, 13.3% 감소해 상대적으로 거래량 감소폭은 적으나 거래시장은 전반적으로 위축

준공후 미분양아파트
증가세 지속

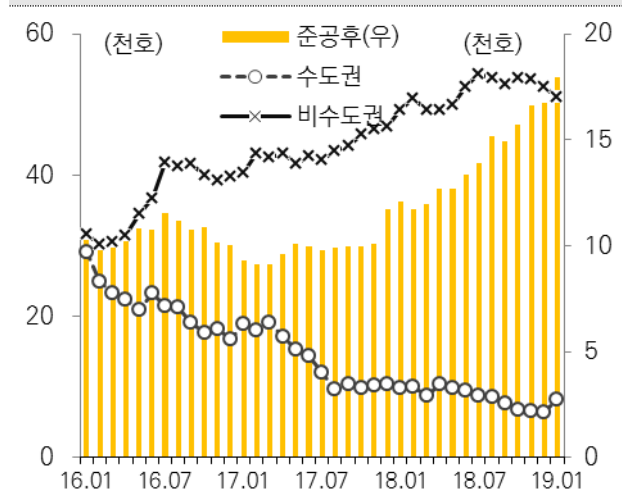
- 1월 미분양아파트는 5만 9,162호를 기록해 전월(5만 8,838호)대비 소폭 증가
 - 미분양 아파트는 6만호 전후에서 증가와 감소를 반복하고 있는 상황
- 전반적으로 안정적인 상황이 유지되고 있으나 준공후 미분양아파트 증가는 다소 우려스러운 상황
 - 준공후 미분양 아파트는 2017년 초 9천호 수준에서 지속적으로 증가하고 있으며, 2019년 1월에는 1만 7,981호까지 증가

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

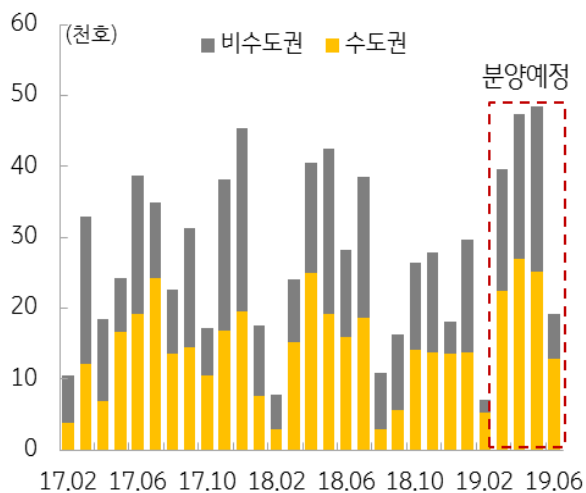
[주택 공급] 2월 분양물량, 비수도권에서 크게 감소

분양물량, 3월 이후
4만호 수준으로
증가 예정

서울 지역 입주물량
이 크게 증가하며,
공급 부족 다소 해소

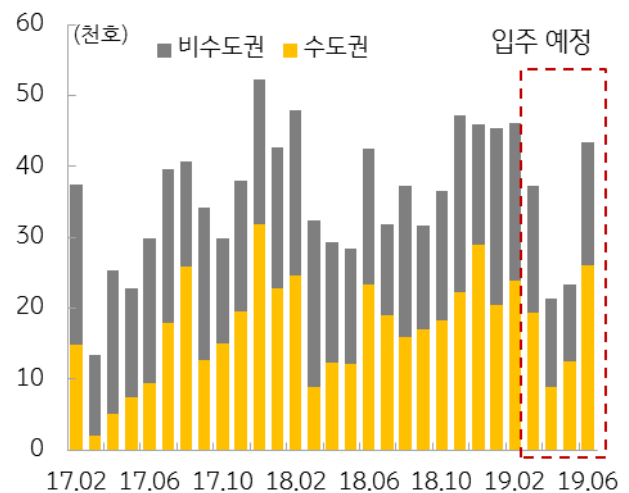
- 2월 아파트 분양물량은 약 7천호 수준으로 전년동기대비 10.2% 감소
 - 지난해 월평균 분양물량(약 2.5만호) 대비 크게 낮은 수준이나 2월은 통상적으로 분양물량이 적은 시기
 - 지역별로 보면 수도권은 81.3% 증가, 비수도권은 65.1% 감소
- 3월 이후 분양물량은 다시 크게 증가할 전망
 - 최근 주택시장의 침체 분위기와는 달리 분양시장은 아직은 양호한 상황이며, 3월 이후 4~5만호 수준의 분양이 예정
 - 다만 최근 서울에서도 미분양이 발생하는 등 청약시장 과열 분위기가 점차 진정되고 있어, 분양 물량은 점차 안정화 될 전망
- 2월 아파트 입주물량은 4.5만호로 전년동월대비 3.5% 감소
 - 지역별로는 수도권(-3.0%)과 비수도권(-4.2%)이 비슷하게 감소
 - 수도권의 경우 경기도(-26.3%)와 인천(-34.0%)은 감소한 반면 서울(173.0%)은 크게 증가해 공급부족이 다소 완화
- 지난해부터 입주물량이 지속적으로 증가하면서 전세가격 안정세가 두드러지게 나타나고 있음
 - 입주물량 증가에 따른 영향은 지역마다 다소 상이할 것이나 역전세난 등 부작용에 대한 우려는 전반적으로 높은 상황

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 전국 토지가격 상승률, 99개월 연속 상승세 유지

지역별 개발호재,
신도시예정지역의
토지가격 상승세
뚜렷

- 2019.1월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승, 개발호재 지역 및 수도권 3기 신도시 예정지의 상승 추세가 뚜렷
 - 정부부처 이전 이슈로 세종시(0.46%)의 토지가격 상승률이 가장 높은 가운데, 광주·서울·부산 순으로 나타남
 - 전남 나주시의 경우 전월대비 0.66% 상승하며 가장 높은 상승률을 기록, 이는 한전공대 개발호재 등의 영향
 - 또한 하남(0.58%), 과천(0.48%), 인천 계양(0.43%), 남양주(0.34%) 등 수도권 3기 신도시 예정지역의 토지가격이 크게 상승
 - 한편 지난해 높은 상승세를 보였던 고성군(0.42%), 철원(0.31%), 파주(0.27%)의 경우 지난해에 비해 상승폭 축소

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.1)

(단위: %)

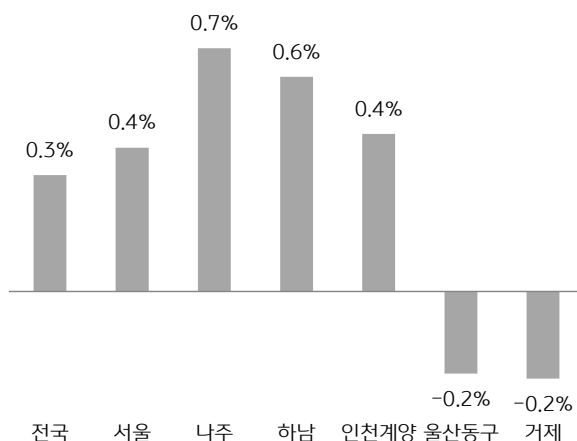
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.31	0.39	0.38	0.39	0.34	0.43	0.24	0.10	0.46
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.32	0.25	0.21	0.13	0.22	0.36	0.21	0.08	0.22

자료: 한국감정원

경상지역의 토지
거래 부진 지속

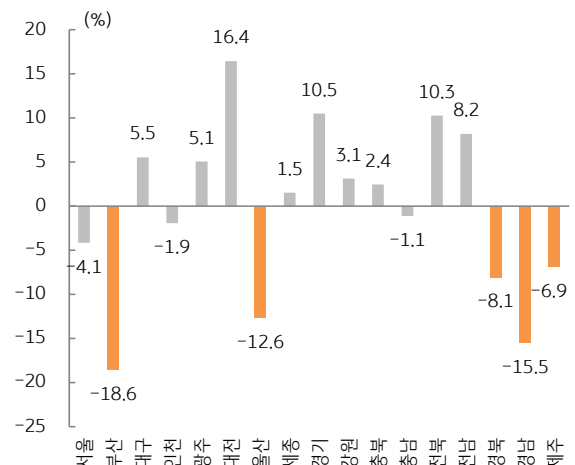
- 1월 전국 토지거래량은 약 23만9천 필지로 전월대비 1.36% 감소
 - 지난 1년간 누적 토지거래량은 약 342만건으로 전년대비 0.84% 증가하였으며, 특히 대전 및 경기지역에서 크게 증가
 - 한편 경상도 및 울산지역의 토지거래량 감소 추세는 지속

그림 15 주요지역의 지가 변동률(2019.1월)



자료: 한국감정원

그림 16 지난1년간 누적 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 하락세 지속, 전세자금대출 증가세

경기 둔화우려로 주택담보대출 금리 하락세 지속

○ 1월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.07%p 하락한 3.12%를 기록

• 2016년 12월 3.13% 이후 최저 수준으로 하락

※ 주담대 금리: 3.13%('16.12월) → 3.42%('17.12월) → 3.12%('19.1월)

• 경기 둔화 우려에 따른 전반적인 금리 하락 기조 반영

• 코픽스 신규 금리는 하락전환, 코픽스 잔액 금리도 상승폭 둔화

○ 1월말 주택담보대출 연체율은 전월 대비 1bp 상승한 0.20%

○ 1월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전년대비 2.6조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등)은 1.5조원 감소

• 은행권 가계대출은 1월 1.1조원 증가, 전년 동기 2.7조원 대비 순증 규모 1.6조원 감소

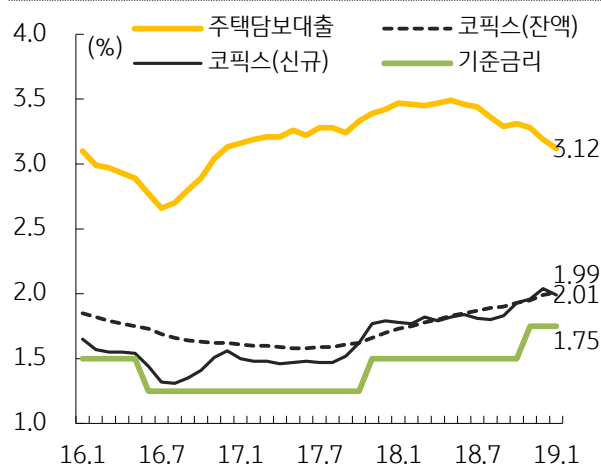
• 2018년 연간 전세자금 대출이 25.7조원 증가하면서 하반기 주택담보대출 증가 규모가 2017년을 상회하는 주 요인으로 작용

※ 최근 입주물량 증가로, 17년 1월 대비 주담 순증액 규모 증가 (1.3조 → 2.6조)

• 1월 신용대출 감소는 연말 성과급 지급에 따른 계절적 비수기 요인, 전세자금대출 확대에 따른 신용대출 수요 감소, DSR 등 대출 규제 강화가 맞물려 나타난 현상으로 추정

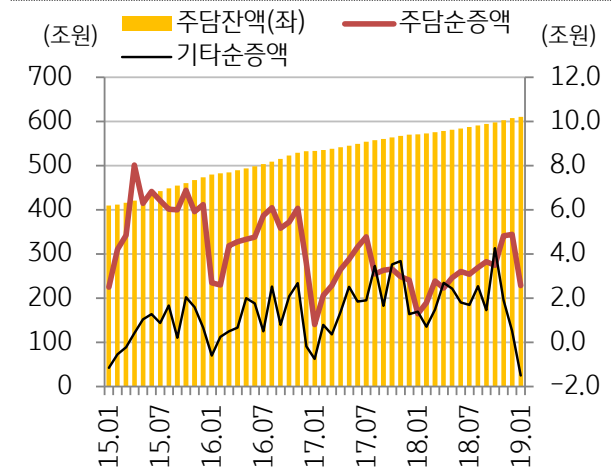
전세자금대출 증가로 주택담보대출 증가, 신용대출은 감소

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 국내 증가폭 축소, 해외 안정적 증가세 지속

**부동산펀드 국내 신규
설정액 9.13대책 이전
절반 수준으로 축소**

- 2월 부동산 펀드 신규설정액은 1.49조원으로 전월 대비 46% 증가
 - 9.13 대책 이후 국내 신규 설정 규모 절반 수준으로 축소
 - ※'18년 10월 0.85조 → '19년 2월 0.48조
 - 2018년 국내 주택가격 급등에 따른 부동산 펀드 국내 신규 설정 증가세가 2017년 수준으로 하락
 - ※'17년 1월~11월 평균 0.45조 → '18년 2월~10월 평균 0.79조

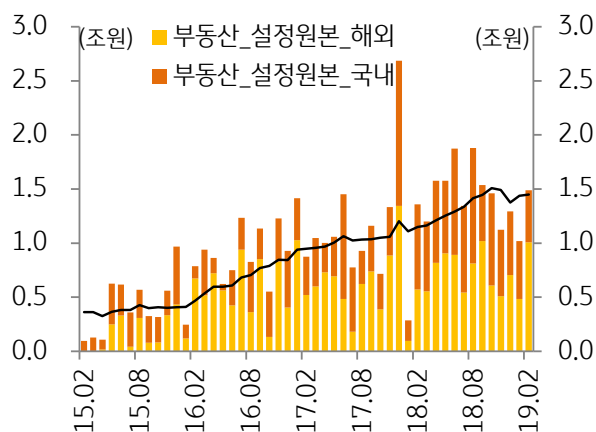
**해외 신규 설정액
5개월만 1조원 상회**

- 부동산 펀드 해외 신규 설정은 5개월만에 1조원 상회
 - ※'18년 9월 1.02조 → '19년 2월 1.01조
 - 해외 설정 규모는 2017년 이후 안정적인 증가세 지속
 - ※'16년 월평균 0.54조 → '17년 0.68조 → '18년 0.67조

**2월 공모형 펀드
성공적 모집**

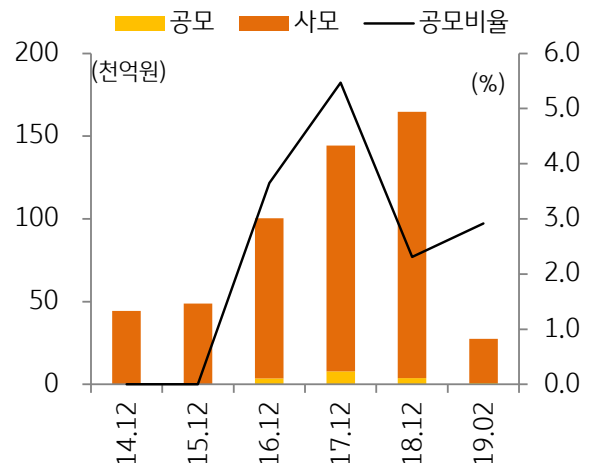
- 2월 공모형 펀드는 800억원을 모집, 부동산 펀드의 5.4%를 차지
 - 'KB와이즈스타 부동산투자신탁 1호'가 750억원 공모
- 2017년 7,895억원(비중 5.5%)으로 8천억원에 육박했던 공모 규모는 2018년 3,807억원(비중 2.3%)으로 절반 수준으로 감소
 - 2017년 이후 부동산 펀드 신규 설정 규모가 크게 증가하고 있으나, 여전히 공모가 차지하는 비중은 절대적으로 낮은 수준

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 펀드 공모비율 추이 (신규설정금액)



주: 연간 누적 기준
자료: 금융투자협회

[상가] 집합상가 거래 감소에 매매가격도 하락하며 수익률 악화

집합상가 매매거래량 감소세 지속

- 2018년 4분기 전국 집합상가 매매거래량은 수도권 거래량이 크게 줄어들며 전년동기대비 4.9% 감소한 9,679호를 기록

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

- 총 매매거래량은 2분기 연속 1만호를 하회하였으며 전년동기대비 변동률은 2016년 4분기 이후 9분기 연속 감소세를 기록
- 지역별로 수도권 집합상가 거래량이 전년동기대비 6.5% 감소하였으며, 5대광역시 0.3% 증가, 기타지방은 4.9% 감소

전지역에서 집합상가 매매가격 크게 하락

- 2018년 4분기 집합상가 평균 매매가격은 532만원/㎡로 전기대비 8.5% 하락하였으며 2분기 연속 하락세를 기록

- 3분기 보합세를 보였던 수도권 매매가격이 전기 대비 7.9% 하락하였으며, 5대 광역시는 5.0% 기타지방은 7.6% 매매가격이 하락

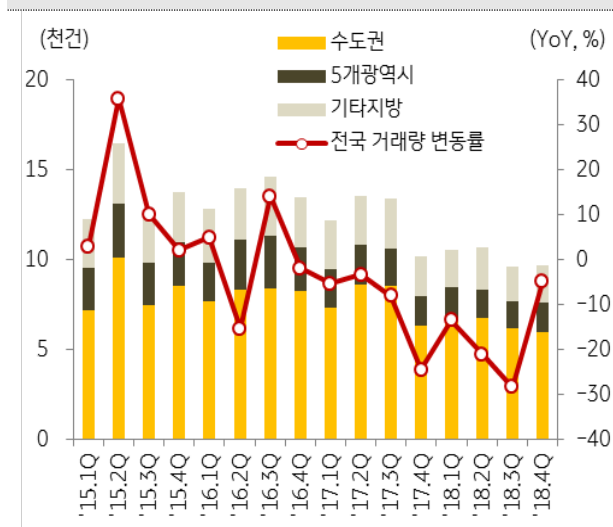
집합상가 투자수익률 하락세 지속 전망

- 자본수익률이 하락하며 집합상가 투자수익률 역시 하락하였으며 당분간 수익률 악화는 지속될 것으로 전망

- 4분기 집합상가 자본수익률은 전기대비 0.15%p 하락한 0.53%를 기록하였으며 이에 투자수익률도 전기대비 0.02%p가 하락

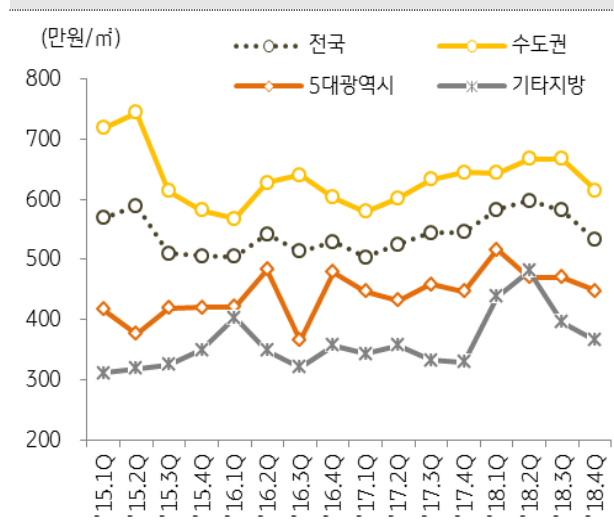
- 경기 여건 등을 감안할 때 전반적으로 투자에 부정적인 요인이 더 많은 상황으로 당분간 수익률 하락세는 지속될 것으로 전망

그림 21] 집합상가 매매 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래가 자료

그림 22] 집합상가 평균 매매가격 추이



자료: 국토교통부 실거래가 자료

[오피스텔] 서울 오피스텔 매매가격 대비 전세가격 비율 소폭상승

수도권 매매시장

약세 지속

○ 수도권 지역 오피스텔 매매시장 전반적으로 약세 지속

- ‘19년 2월 서울지역 오피스텔의 전월대비 평균매매지수는 0.01% 상승하면서, ‘18년 8월 이후 약세지속
- 한편, 2월 경기지역 평균매매지수는 전월대비 0.01% 하락하며 3개월 연속 하락세를 이어갔으며, 인천지역 평균매매지수는 전월대비 0.04% 상승하며 4개월만에 하락세를 마감
- 수도권 지역은 향후 꾸준히 오피스텔 입주물량이 예정되어있어 매매 및 전세시장에 부담으로 작용

서울 평균매매가격

상승폭 감소

○ 매매시장 약세와 신규분양 감소로 서울지역 평균 매매가격 상승폭 감소

- ‘19년 2월 기준 서울 오피스텔 평균매매가격은 전월대비 21만원 증가한 2억 4,947만원을 기록하면서 매매가격 상승폭은 다소 축소
- 향후 건축법 변경으로 세대당 주차대수가 상향되어 분양가에 반영될 예정이기 때문에 오피스텔 평균 매매가격 상승은 지속 될 것

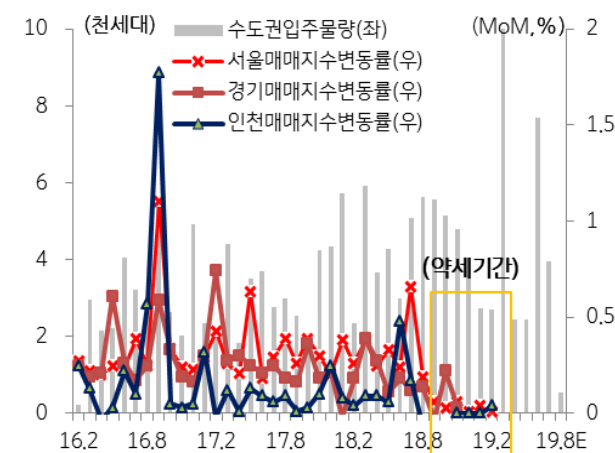
서울, 매매가격 대비

전세가격 상승 반전

○ 전세가격 대비 매매가격 상승률이 낮아지면서, 서울지역 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격 비율(이하 매매대비전세비) 상승 반전

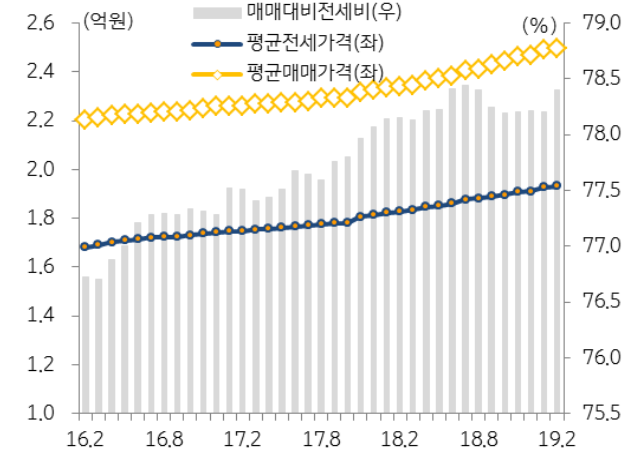
- 서울지역 오피스텔의 매매대비전세비는 2018년 7월 78.4%로 2010년 데이터가 작성된 이후로 최고치를 기록
- 2018년 9월 이후 전세가격 상승세가 상대적으로 낮아지면서 매매대비전세비는 안정된 흐름을 보였으나 ‘19년 2월 다시 78.4%를 기록

그림 23] 오피스텔 매매지수변화율 및 입주물량 추이



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24] 서울 전세·매매가격 및 매매대비전세비 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 서울 임대시장 지역별 양극화 지속

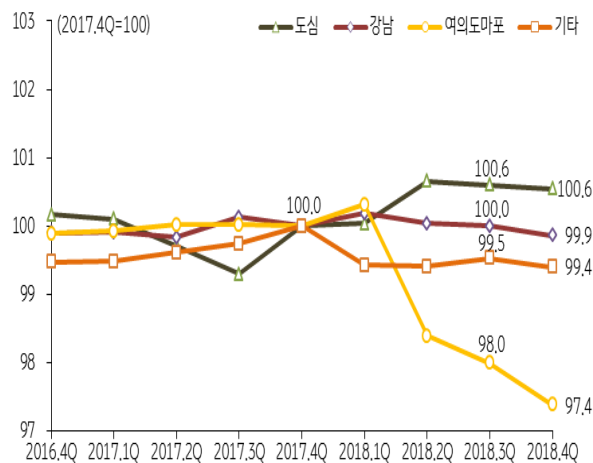
서울시 임대시장 양극화 심화

- 서울시의 임대가격지수는 도심지역이 상승한 반면, 여의도·마포지역의 하락세 확대로 전년대비 임대시장 양극화 심화
 - 2018년 4분기 임대가격지수는 도심지역 100.6(2017.4Q=100)로 대형 오피스 임대료 조정으로 전년동기대비 0.55% 상승
 - 여의도마포지역은 97.4로 전분기대비 0.63%, 전년동기대비 2.62% 하락하여 하락세가 지속중이며, 기타지역 임대가격지수는 99.4로 전분기대비 0.13%, 전년동기대비 0.59% 하락
 - 강남지역 임대가격지수는 99.9로 분기별 등락세가 지속되면서 2017년 이후 보합세 유지

도심 및 기타지역 공실률 서울지역 평균대비 높은 수준

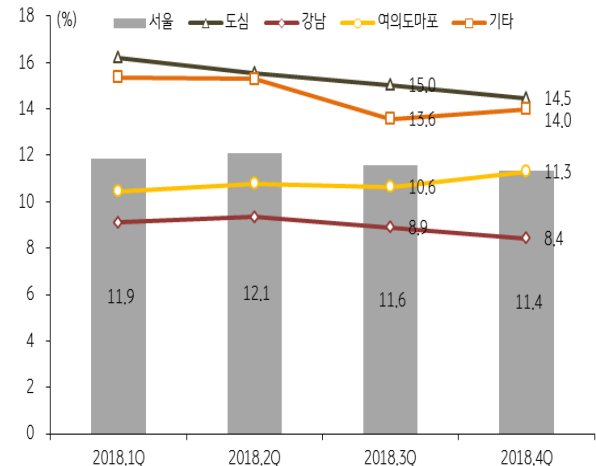
- 도심지역 및 기타지역 공실률은 연초대비 하락하였으나, 서울시의 평균 공실률 대비 여전히 높은 수준
 - 2018년 4분기 도심지역 공실률은 14.5%로 종로, 명동권역 공실률 하락으로 전분기대비 0.5%p 하락하였고, 강남지역 공실률은 8.4%로 공유오피스 임차, 제한적인 신규공급으로 전분기대비 0.5%p 하락
 - 여의도·마포지역 공실률은 11.3%로 여의도권역 대형오피스의 공실률 상승으로 전분기대비 0.7%p 상승하였고, 기타지역 공실률은 14.0%로 중소형 오피스의 공실률 상승으로 전분기대비 0.4%p 상승

그림 25| 서울지역 임대가격지수 추이



자료: 한국감정원, KB경영연구소

그림 26| 서울지역 공실률 추이



자료: 한국감정원, KB경영연구소

[미국 주택시장] 기존주택판매 38개월만에 최저수준 기록하는 등 전반적 부진

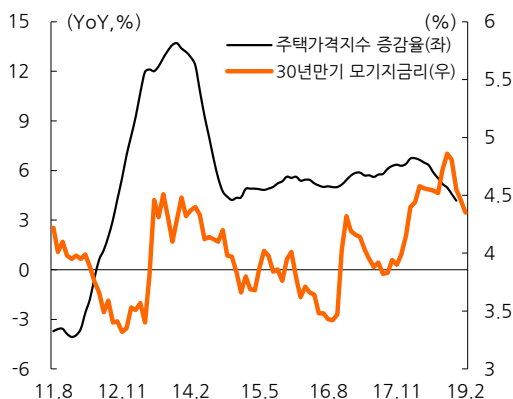
주택가격 및 판매량 등 관련 지표 부진 지속

- 미국 전역으로 주택가격 하락세가 지속되는 가운데, 거래시장 침체도 확대
 - 12월 S&P/케이스샐러 20개 주요도시 주택가격지수는 212.96으로 전월 대비 0.4% 하락
 - 미국 부동산조사기관인 레드핀(Redfin)에 따르면, 미국 81개 대도시 중 10개지역에서 전년말대비 주택가격 하락
 - 한편 2019년 1월 기존주택 판매량은 연률 494만호로 전년대비 8.5% 하락, 2015년 11월 이후 최저치를 기록
 - 주택거래량도 6개월 연속 감소세를 지속, 81개 대도시 중 57개 지역에서 거래량 감소

일부지역 매수자 우위시장으로 분위기 전환

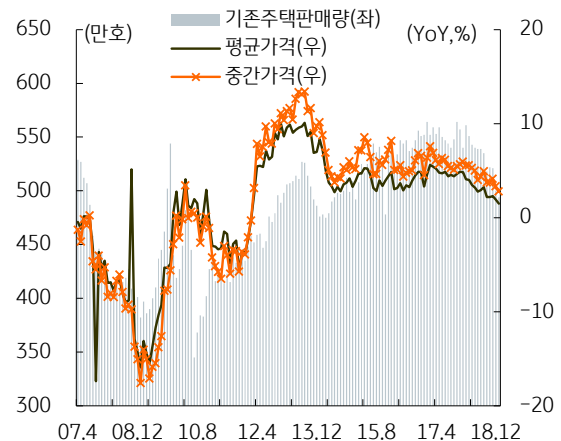
- 주택재고량도 증가하면서 서부지역을 중심으로 바이어마켓(매수자 우위 시장)으로 전환되는 분위기
 - 부동산 정보업체 질로우(Zillow)에 따르면, LA지역내 1월 한달간 매물로 나온 주택은 약 2.1만채로 전년대비 30% 증가(2016년 이후 최고 수준)
 - 또한 매물주택의 26.3%가 사전 계약한 가격보다 높은 수준으로 팔렸는데, 이는 2017년(35.1%)에 비해 크게 감소한 수준
- 주택거래시장 침체와 더불어 재고물량증가 및 바이어마켓으로 분위기가 전환됨에 따라 당분간 주택시장 부진 현상은 지속될 전망

그림 27 S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg
KB 금융지주 경영연구소

그림 28 기존주택 판매량 및 잠정주택 판매지수



자료: Bloomberg

[영국] 공급부족 및 양호한 금융여건에도 불구하고, 런던 주택시장 부진 지속

브렉시트 이후 런던 주택시장 침체 지속

○ 영국 주택가격은 지난 2016년 브렉시트 이후 둔화세를 지속하는 가운데, 런던 주택시장은 2018년 하락세 전환

- 영국 주택가격 상승률은 2017년 이후 4% 중반 수준을 유지, 런던은 2018.3월에 하락세로 전환(2017.6월 고점 대비 3.2% 하락)
- 2017년 신규공급물량은 약 19만호로 장기평균을 하회하는 등 전반적인 공급물량은 부족함에도 불구하고, RICS매수문의 지표는 부진

※ RICS(Royal Institution of Chartered Surveyor): 영국 감정평가전문협회로 회원사를 대상으로 서베이 실시, 매수문의지표는 전월대비 매수증가/감소 여부 지수화

저금리 기조 유지로 대출여건은 양호

○ 저금리 유지로 모기지 대출규모는 꾸준히 증가

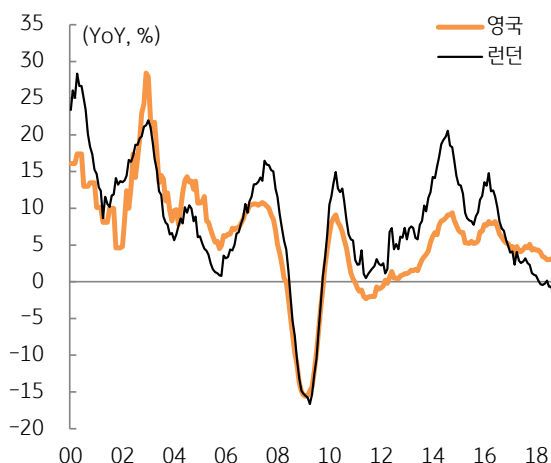
- 영국 경제성장 둔화 및 브렉시트 영향으로 영란은행은 지난 2월 기준금리를 0.75%로 동결, 2018.8월 이후 현수준 유지
- 저금리로 모기지 대출규모는 꾸준히 증가하나 금융위기 이전과 비교시 낮은 수준

소득부진, 정책영향 으로 주택시장 부진 지속 전망

○ 양호한 주택시장 여건에도 불구하고, 실질소득 증가 둔화 및 투자수요 감소, 정부의 부동산 정책 등으로 인해 주택시장 부진은 지속

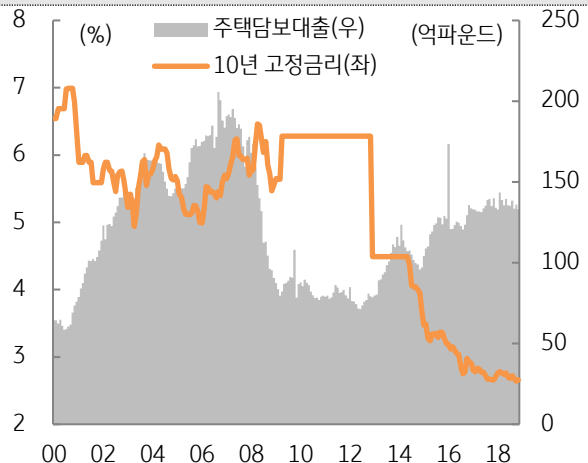
- 브렉시트 이후 파운드화 약세 및 물가상승으로 실질소득 증가세는 둔화된 반면 영국주택가격은 여전히 부담이 높은 수준
- 또한 과거 주택시장 안정화를 위해 도입되었던 정책들이 영향을 미치면서 주택거래시장 위축 및 향후 주택가격 상승기대도 낮은 상황

그림 29 런던 주택가격 추이



자료: Bloomberg

그림 30 주택담보대출 규모와 고정금리 추이



자료: Bloomberg

MEMO