

부동산시장 동향 <Summary>

- 주택 가격 : 3월 전국 주택매매가격은 상승세 유지되었으나, 3월 이후 상승폭 둔화 움직임 확대
 - 서울 및 경부라인 지역을 중심으로 상승 흐름을 이어간 수도권(전월대비 0.47%)의 영향으로 전국 주택매매가격은 전월대비 상승폭 확대되었으나, 주간기준 상승률은 둔화 움직임
 - 5개광역시(0.03%)와 기타지방(-0.03%)은 전월대비 상승폭 둔화 또는 하락 지속
 - 전국 아파트 전세가격(-0.01%)은 2009년 3월 이후 9년만에 하락
- 주택 거래 : 다주택자의 양도소득세 중과세율 적용 이전 매물 증가로 주택매매거래 증가
 - 2월 전국 주택매매거래량은 수도권(4.1만호, 전년동월대비 42.4%) 중심으로 매매거래 증가하면서 총 6만 9,679호(전년동월대비 20.2%)가 거래, 다만 비수도권은 전년동월대비 16.8% 감소한 2만 9,141호가 거래
 - 전국 미분양아파트는 6개월 연속 증가되었으나, 준공후미분양물량은 소폭 감소
- 주택 공급 : 3월 아파트 입주물량 최근 5년 평균대비 상회하는 물량의 입주 지속
 - 3월 분양물량은 2만 4,066호로 수도권(1.5만호)을 중심으로 분양공급
 - 3월 입주물량은 2.8만호로 최근 5년 평균(2.4만호)대비 상회하는 물량의 입주 지속
- 토지 : 2월 토지가격 상승세는 유지되었으나, 거래량은 감소
 - 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승한 가운데 부산(0.48%), 서울(0.42%) 상승폭이 큰 편
 - 2월 전국 토지거래는 전월대비 15.6% 감소한 25.2만 필지가 거래
- 상업용 부동산 : 서울 오피스텔 매매가격, 임대수익률 하락에도 상승세 지속
 - 3월 서울 오피스텔 매매일반거래가는 2억 3,467만원으로 전월대비 0.33% 상승
 - 오피스텔 임대수익률은 보험세를 보인 임대료 영향으로 하락세 지속
- 주택금융 : 주택담보대출 금리는 5개월만에 소폭 하락
 - 주택담보대출 금리는 전월대비 0.01%p 하락한 3.46%로 5개월만에 하락 전환
 - 주택담보대출 잔액은 722.8조원으로 증가세는 유지중이나, 증가폭은 크게 감소
- 부동산금융 : 부동산펀드 잔액은 62.8조원으로 전체 펀드 중 12% 차지
 - 2018년 1분기 부동산펀드 발행실적은 2.8조원으로 전년동기대비 감소되었으나, 최근 5년 분기 평균(1.9조원) 대비 상회
 - 부동산펀드 잔액(설정원본 기준)은 62.8조원으로 주식형펀드 잔액 대비 77% 수준까지 규모가 급성장

[주택 가격] 전국 주택전세가격 9년만에 하락

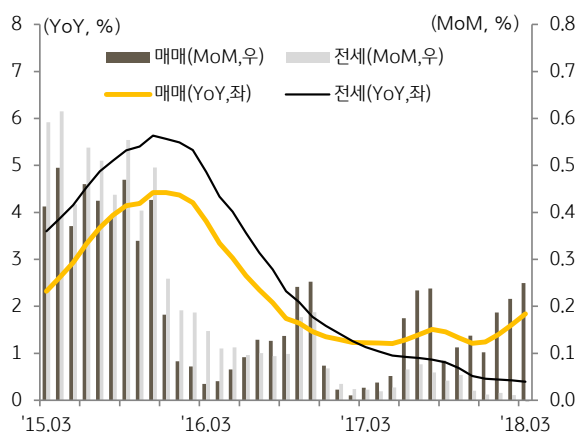
주택매매가격 수도권 중심으로 상승

- 3월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.25% 상승하며 상승폭 확대
 - 서울 중심의 상승세가 지속되면서 3개월 연속 상승폭 확대
 - ※ 전국주택매매가격변동률(%): 12월(0.14) → '18.1월(0.19) → 2월(0.22) → 3월(0.25)
- 지역별로 수도권은 상승폭이 확대된 반면 비수도권은 둔화 또는 하락
 - 수도권(0.47%)은 큰 폭 상승한 서울의 영향으로 상승폭이 확대
 - 반면 5개광역시(0.03%)는 보합수준에서 상승세가 소폭 둔화되었고, 기타지방(-0.07%)은 16개월 연속 하락세가 지속되면서 부진
 - 다만, 서울 등 수도권을 중심으로 3월 이후 주간매매가격 상승폭이 크게 둔화되면서 4월 매매시장은 상승폭 축소전망

전국 대부분 지역 주택전세가격 하락

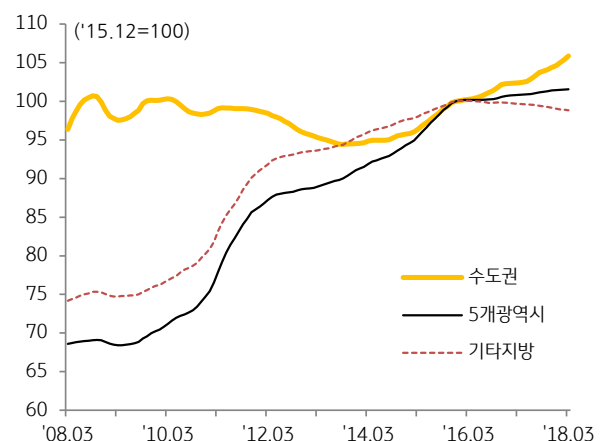
- 전국 주택전세가격(-0.01%)은 9년만에 하락 전환
 - 주택전세가격은 신규 입주물량 지속으로 전세수요 대비 공급이 급증하면서 2009년 3월 이후 9년만에 하락 전환되었으나, 하락폭은 미미
- 지역별로 수도권은 소폭 상승, 비수도권은 하락
 - 수도권(0.03%)은 서울(0.13%)의 상승 영향으로 상승세는 유지 중이나, 신규 입주물량 부담이 커진 경기(-0.04%), 인천(-0.04%)은 하락
 - 5개광역시(-0.04%)는 광주 이외 전 지역이 하락 또는 보합을 기록하였고, 기타지방(-0.07%)은 15개월 연속 하락

그림 1| 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

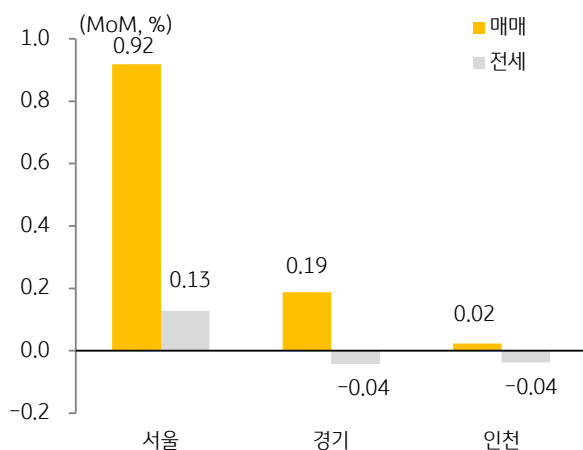
[주택 가격] (수도권) 서울 주택가격 상승세 지속되나, 최근 둔화 움직임 확대

서울 및 경부라인
택지지구 중심으로
상승

입주물량 증가지역
중심으로 전세가격
하락폭 확대

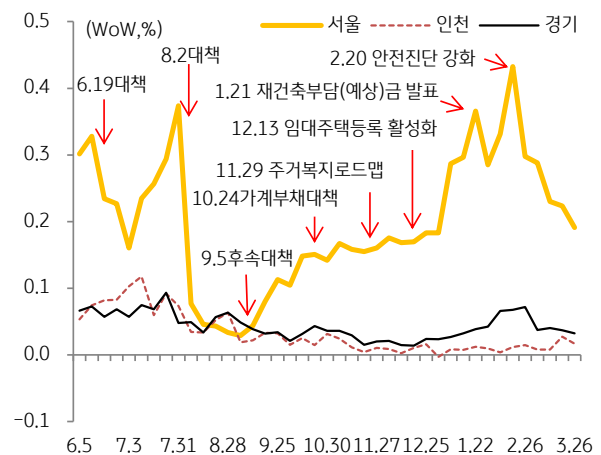
- 수도권은 전월대비 0.47% 상승하며 상승폭 확대
 - 2009년 9월 이후 월간기준 최대폭 상승을 기록한 서울(0.92%)의 영향으로 수도권 매매가격은 전월대비 상승폭 확대
- 세부 지역별로 서울 및 수도권 경부라인을 중심으로 상승폭 확대
 - 서울은 용산구(2.33%), 강남구(2.02%), 성동구(1.71%), 강동구(1.52%), 서초구(1.17%) 등 주택가격 상위지역을 중심으로 상승
 - 경기(0.19%)는 성남분당구(2.27%), 용인수지구(0.69%), 수원영통구(0.30%) 등 경부라인 인근 택지지구를 중심으로 상승
 - 다만, 3월 이후 서울을 중심으로 규제 강화 등의 영향으로 상승세 둔화 움직임이 확대
- 한편 4월 수도권 매매가격은 규제 강화 영향 확대로 상승폭 둔화 예상
- 수도권 전세가격(0.03%)은 입주물량 부담 확대로 보합수준에 근접
 - 서울(0.13%)은 입주물량이 부족한 동대문구(0.51%), 종량구(0.43%), 양천구(0.40%) 등 중심으로 상승
 - 경기(-0.04%)는 평택(-0.50%), 화성(-0.35%), 파주(-0.30%) 등 입주물량 증가지역을 중심으로 하락폭이 확대되면서 5개월 연속 하락
- 한편, 4월 수도권 전세시장은 전월과 유사한 수준에서 안정 예상

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.3월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 전세가격 하락 속 매매가격도 상승폭 축소되며 부진

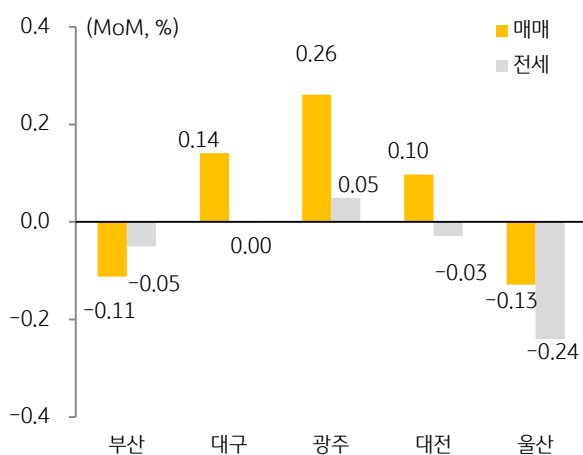
부산, 울산 주택매매 가격 하락세 지속

- 5개광역시(0.03%)는 지역별 수급상황에 따른 매매가격 차별화가 지속
 - 대구(0.14%)는 입주물량 부담이 적은 중구(0.40%), 서구(0.33%)를 중심으로 상승폭이 소폭 확대
 - 광주(0.26%)와 대전(0.10%)은 실거주 중심의 매수수요 유입으로 상승 흐름이 지속
 - 부산(-0.11%)은 북구(-0.30%), 동래구(-0.20%) 등 대부분 지역이 하락세를 보이면서 하락폭이 확대되었고, 울산(-0.13%)은 23개월 연속 하락
- 한편, 4월 5개광역시 매매가격은 현재의 상승/하락 흐름에서 큰 변화없이 기존 움직임을 유지할 전망

광주 외 5개광역시 전세가격 모두 하락

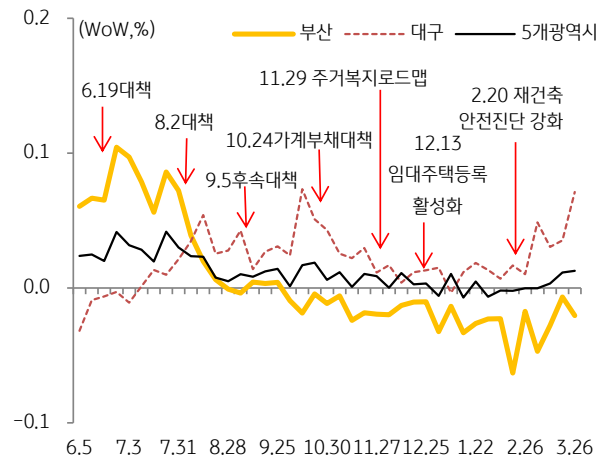
- 5개광역시 전세가격(-0.04%)은 소폭 하락 전환
 - 주택경기 불황의 여파로 매매가격과 함께 전세시가격도 하락세를 지속 중인 부산(-0.05%), 울산(-0.24%)에 이어 대전(-0.03%), 대구(0.00%) 등 대부분 지역이 약세 흐름
 - 5개광역시 중 유일하게 광주(0.05%)만 상승세를 유지하면서 매매가격과 달리 전세가격은 대부분 지역에서 하락 움직임이 강화
- 한편, 4월 5개광역시 전세시장은 소폭 하락 흐름을 지속할 전망

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률(18.3월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 지방 주택 매매/전세시장 모두 부진한 흐름 지속

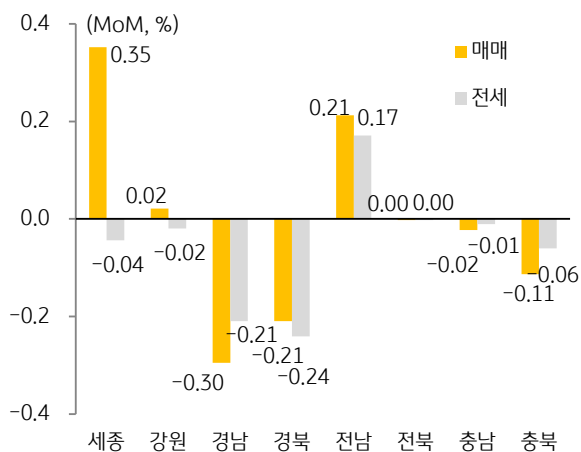
경상, 충청 지역 주택시장 부진 지속

- 기타지방(-0.07%)은 16개월 연속 하락세 지속
 - 입주물량 부담이 지속되는 경상 및 충청 지역을 중심으로 하락세가 지속되면서 기타지방 매매시장은 부진한 흐름 지속
- 지역별로 제주와 전남을 제외한 지방 대부분 지역이 하락 또는 보합
 - 지역기반산업의 불황 여파와 입주물량 부담으로 큰 폭의 하락세가 지속되는 경남(-0.30%)을 비롯해 경북(-0.21%), 충북(-0.11%), 충남(-0.02%)이 하락
 - 제주(0.13%)는 중국과의 관계개선에 따른 여행객 증가 기대 등으로 상승폭이 소폭 확대되었고, 전남(0.21%)도 상승세 유지
- 세종(0.35%)은 규제 강화에도 불구하고 행정수도 안착 및 수도 이전 등에 대한 기대감으로 상승

기타지방 전세가격 약세 흐름 지속

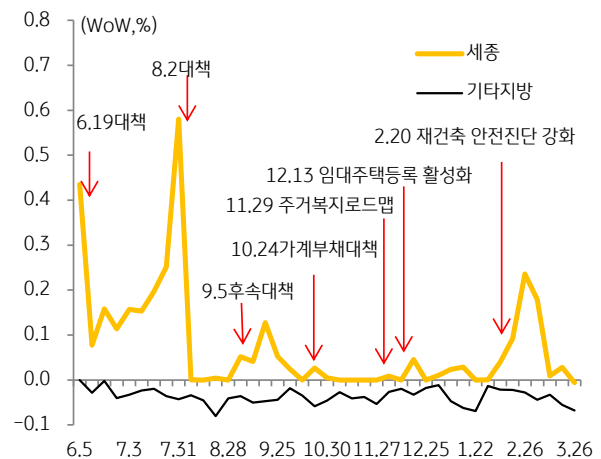
- 기타지방 전세가격(-0.06%)은 입주물량 부담으로 하락세 지속
 - 지방 주택경기 둔화 등의 영향으로 15개월 연속 전세가격이 하락
- 지역별로는 매매가격 하락지역을 중심으로 전세가격 하락세도 지속
 - 경상, 충청 등 매매가격 하락지역에서 전세가격 하락폭이 큰 편
- 세종(-0.04%)은 꾸준한 입주물량 발생으로 전세가격은 부진

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.2월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

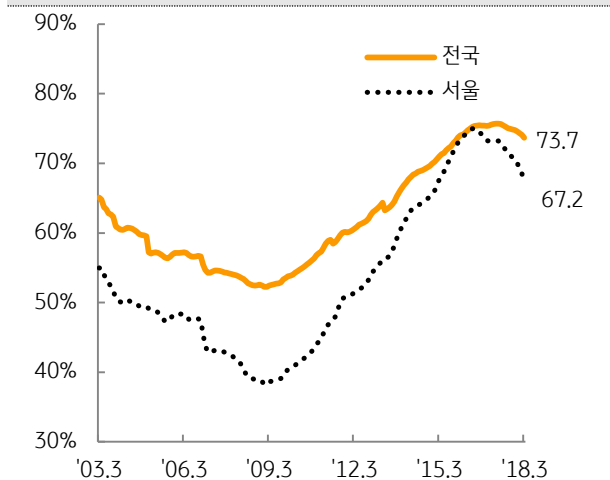
[주택 가격] 규제강화 영향 커지면서 8개월 연속 매매가격 “하락 전망” 우세

아파트 매매대비 전세가격 비율 12개월 연속 하락

수도권 매매전망지수 보합 기록

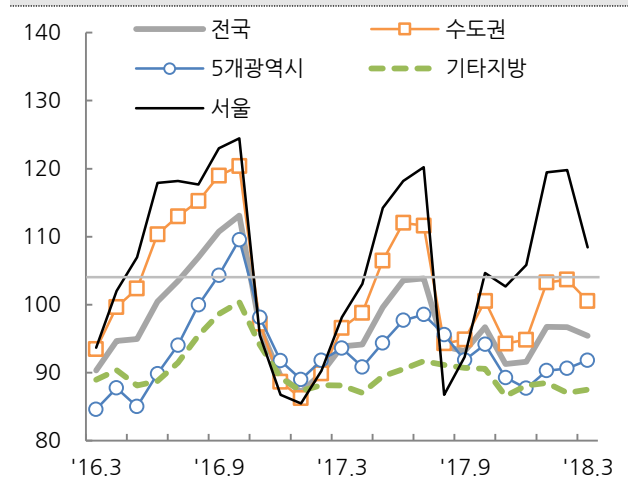
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 73.7%로 12개월 연속 하락
 - 수도권의 주택가격 상승과 비수도권의 전세가격 하락 영향이 복합적으로 영향을 미치면서 매매대비전세가 비율은 하락
- 지역별로 수도권(73.4%)과 5개광역시(72.8%)는 각각 0.7%p, 0.1%p 하락한 반면, 기타지방(75.2%)은 2개월 연속 보합
 - 매매가격 상승폭이 큰 서울(67.2%)의 하락폭(1.3%p)이 큰 편
- 3월 KB부동산 매매전망지수¹(95.4)는 전월대비 소폭 하락전망이 확대
 - 전국 매매전망지수는 부진한 흐름이 지속되는 5개광역시 및 지방에 이어 재건축 등 규제강화로 상승 기대가 낮아진 수도권의 관망 분위기 확대되면서 8개월 연속 하락전망 유지
 - 지역별로 수도권(100.5)은 재건축 등 규제강화 영향이 커진 서울('18.03월 119.8 → 4월 108.4)의 상승기대 감소로 보합 수준
 - 5개광역시(91.8)와 기타지방(87.5)은 주택시장 위축 움직임이 지속되면서 17개월 연속 하락전망 우세
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(92.6)는 8개월 연속 하락 전망

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] 다주택자 양도세 증가 시행 전 매물 증가로 주택매매거래 증가

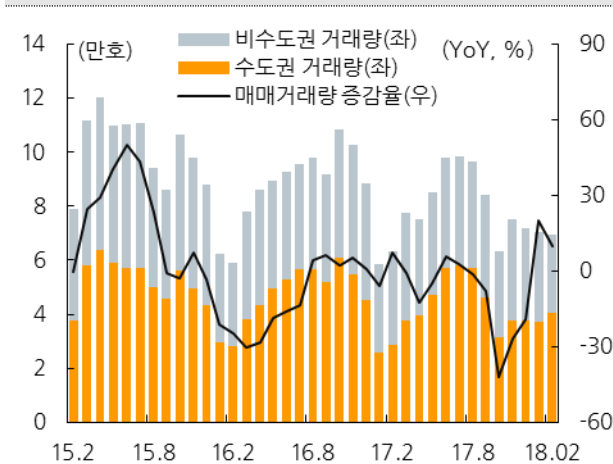
다주택자 대상 양도세 증가세 적용 이전 매각 시도 증가

- 2월 주택매매거래량은 전년동월대비 9.8% 증가한 6만 9,679호 기록
 - 4월 다주택자 대상 양도소득세 증가 이전 적극적인 매각 시도로 매매거래가 증가한 것으로 판단
- 서울을 중심으로 수도권이 매매거래 증가 주도
 - 수도권은 전년동월대비 42.4% 증가한 4만 538호가 거래되었으며, 특히 서울은 전년동월대비 81.3% 증가한 1만 7,685호가 거래
 - 반면, 비수도권은 전년동월대비 16.8% 감소한 2만 9,141호 거래

비수도권 준공후 미분양 감소

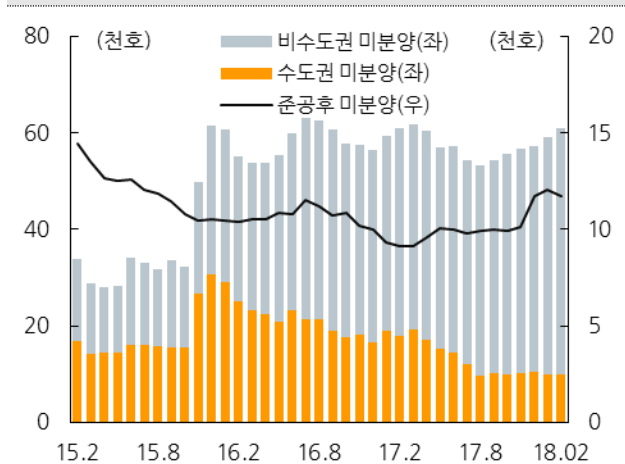
- 2월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 903호로 6개월 연속 증가세 유지
 - 정부의 분양시장 규제 강화 등 분양시장 여건 악화에도 불구하고, 미분양 물량은 안정적 수준 유지
 - 수도권(9,970호)은 미분양 물량이 전월대비 1.2% 증가하였고, 비수도권(5만 933호)은 전월대비 3.4% 증가
- 준공후 미분양은 전월대비 2.9% 감소한 9,192호를 기록
 - 수도권 준공후 미분양 물량은 8호 증가한 2,520호를 기록
 - 2017년 2월 이후 지속적으로 증가된 비수도권 준공후 미분양 물량은 전월대비 3.7% 감소한 9,192호로 12개월만에 감소

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 3월 분양물량 감소, 아파트 대규모 입주는 지속

비수도권 아파트 분양물량 크게 감소

- 3월 아파트 분양물량은 전년동월대비 26.8% 감소한 2만 4,066호 기록
 - 주택시장이 상대적으로 양호한 흐름을 보이는 수도권은 분양물량이 전년동월대비 26.2% 증가한 1만 5,303호를 기록
 - 반면, 최근 미분양이 증가세인 비수도권은 전년동월대비 57.7% 감소한 8,763호가 분양

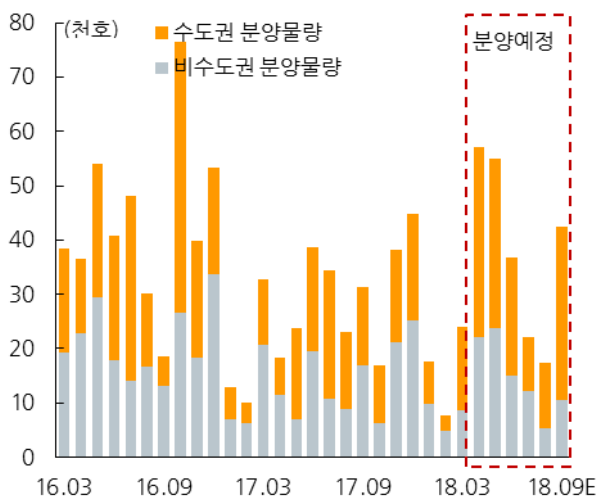
- 일부 지역을 제외하고 3월 전국 아파트 청약경쟁률 대폭 하락
 - 전국 1순위 아파트 청약 경쟁률은 7.5:1을 기록하며, 전월(15.1:1) 대비 하락
 - 서울(23.9:1), 강원(27.0:1)을 제외하고 모든 지역에서 1순위 청약 경쟁률은 4:1 이하를 기록

※ 1순위 청약경쟁률 하위지역: 전북(0.0:1), 제주(0.2:1), 경남(0.6:1), 경북(0.9:1)

전국적으로 대규모 입주 지속

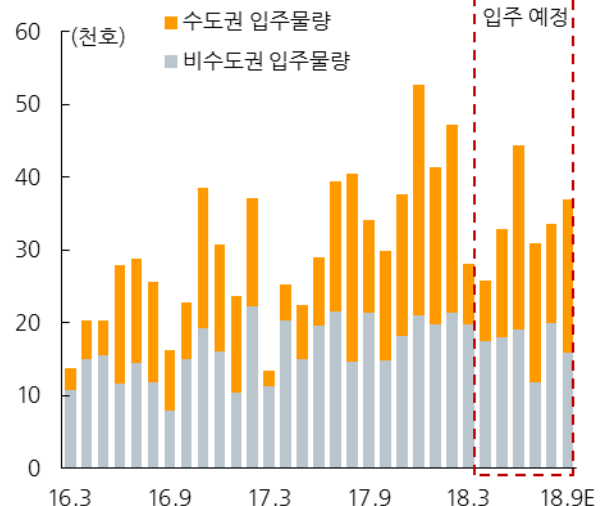
- 3월 전국 아파트 입주물량은 전년동월대비 109.8% 증가한 2만 8,215호로 대규모 입주가 지속
 - 수도권은 전년동월대비 309.3% 증가한 8,423호를 기록하였으며, 비수도권은 전월대비 73.8% 증가한 1만 9,792호가 입주
 - 지난 5년간 월별 평균 입주물량(2만3천여호)을 상회하는 입주물량이 2019년 1분기까지 예정되어 공급과잉 우려는 지속될 전망

그림 13 | 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 | 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 전월대비 토지가격 상승폭 축소, 거래량 역시 큰 폭 감소

전월대비 토지가격 상승률 소폭 감소

- 2월 전국 기준 토지가격 상승률은 전월대비 0.31%로 1월 상승률(0.32%)과 비교해 소폭 감소
 - 용도지역별로는 보전관리지역(-0.06%p), 녹지지역(-0.05%p), 농림지역(-0.05%p) 순으로 전월대비 상승률이 크게 감소
- ※ 용도지역별 변동률(MoM, %): 주거(0.37), 상업(0.29), 계획관리(0.28), 녹지(0.23), 농림(0.22), 생산관리(0.21), 자연환경보전(0.18), 공업(0.18), 보전관리(0.15)
- 지역별로 서울, 대전을 제외한 전지역에서 2월 상승률이 전월대비 감소
 - 서울은 주거와 공업지역 상승률이 확대되며 전월 수준의 상승률을 유지하였으며, 대전은 상업지역 상승률이 확대로 전월대비 상승률 증가

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.2)

(단위: %)

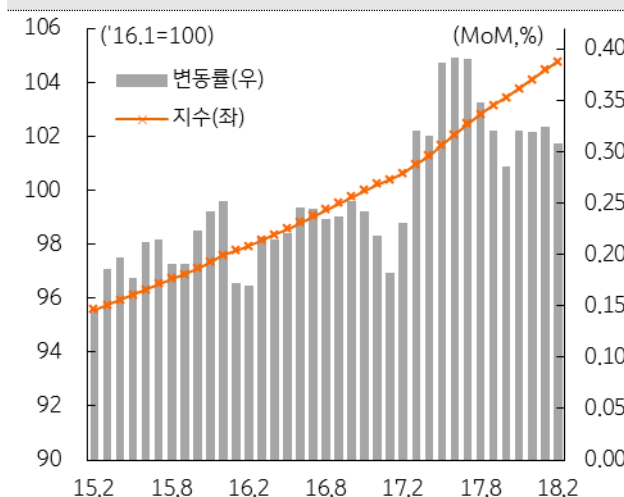
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.31	0.42	0.48	0.33	0.19	0.30	0.28	0.28	0.43
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.26	0.26	0.21	0.22	0.18	0.25	0.18	0.23	0.34

자료: 한국감정원

주거지역을 중심으로 토지거래량 전 월대비 크게 감소

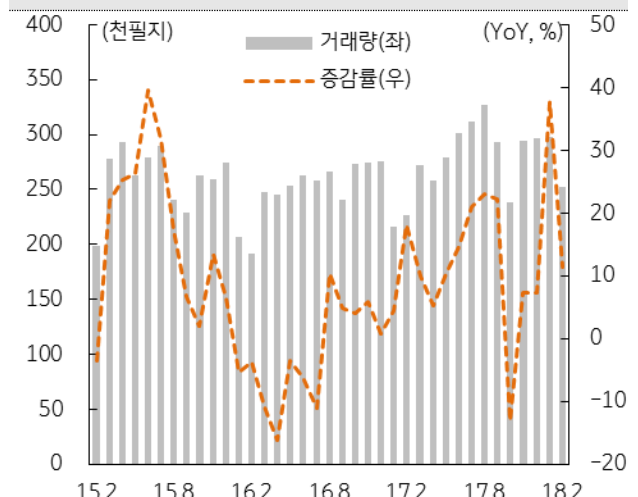
- 2월 전국 토지거래량은 약 25.2만필지로 전월대비 15.6% 감소
 - 주거지역을 중심으로 지난달 보다 거래량이 감소하였으나 전년동월대 비로는 11.4% 증가한 수치로 2월 거래량으로는 2006년 이후 최대치
 - 순수토지 거래는 약 7.8만필지로 전년동월대비 15.6% 감소

그림 15 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 16 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 서울 오피스텔 매매가격 상승, 임대수익률 하락 지속

오피스텔 매매가격 상승세 지속

- 서울의 오피스텔 평균 일반거래가는 3월 기준 약 2억 3,467만원
 - 이는 전월대비는 0.33%, 전년동월대비 3.46% 상승한 수준이며, 2018년 1월 이후 3개월 연속 3%대의 상승률을 기록
 - 주택시장 규제 강화 기조가 지속되는 가운데 수익형 부동산에 대한 투자수요가 유입되면서 매매가격 상승폭이 확대

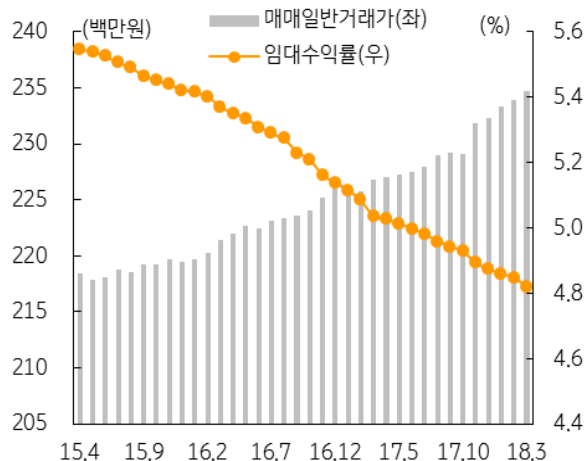
임대수익률 하락세 지속

- 3월 기준 서울 오피스텔 임대수익률은 4.82%를 기록하였으며, 이는 전년동월대비로 0.21%p, 전월대비 0.02%p 하락한 수치
 - 오피스텔 임대료가 보합세를 보이고 있으나 매매가격이 상승하면서 임대수익률은 하락세를 지속
 - 한편, 3월 기준 오피스텔 매매대비 전세가격 비율은 78.1%로 2017년 11월 78% 대 진입 이후 큰 변동 없이 현수준을 유지

1분기 오피스텔 입주물량 감소

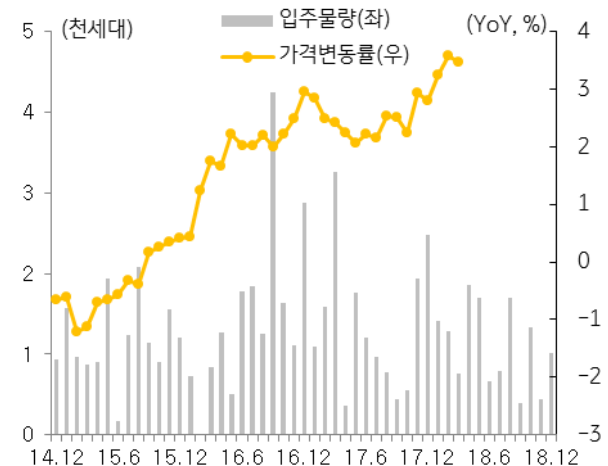
- 1분기 서울 오피스텔 입주물량은 전년동기대비 41.5% 감소한 약 3,472세대
 - 2분기에는 입주물량이 다시 4천호 수준으로 증가할 것으로 예상되나 2018년 전체 입주물량은 전년대비 약 18.8% 감소할 전망
 - 2018년에도 오피스텔에 대한 투자수요는 지속될 것으로 예상되나 금리상승에 따른 투자수요 위축과 가격 조정 가능성도 상존

그림 17 서울 오피스텔 매매가격 및 임대수익률



자료: KB국민은행

그림 18 서울 오피스텔 입주물량 및 가격변동률



주: 가격변동률은 일반거래가 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 안정, 주택담보대출 증가세 둔화 지속

주택담보대출 금리 전분기 수준 안정

- 2월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.01%p 하락한 3.46%를 기록
 - 5개월만에 주택담보대출 금리 하락
 - 코픽스 잔액기준 금리는 전월 대비 0.02%p 상승하면서 신규기준 금리와의 격차 0.02%p로 근접
 - 코픽스 신규기준 금리는 전월 대비 0.01%p 하락하면서 기준금리가 상승한 2017년 11월 이후 4개월간 횡보
- 2017년 11월 기준금리 인상으로 코픽스 신규금리가 잔액금리를 상회했으나 잔액금리 상승으로 격차가 좁혀지면서 당분간 주택담보대출 금리는 현 수준에서 안정화될 전망

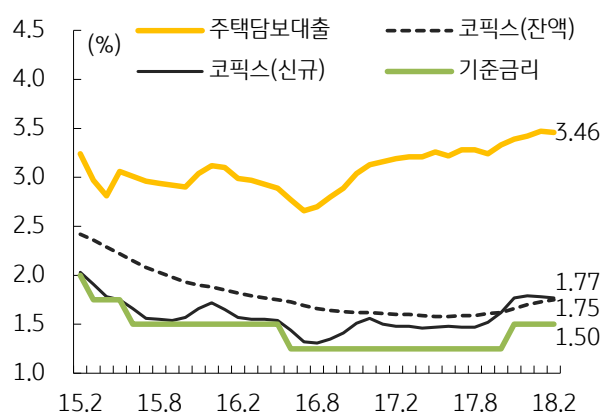
주택담보대출 잔액 증가폭 과거 3년 대비 절반 수준 지속

- 2월말 기준 주택담보대출 잔액은 722.8조원으로 전월대비 1.9조원 증가하며 과거 3년 대비 저성장 지속
 - 2018년 2월 주택담보대출 순증액도 1월과 마찬가지로 최근 3개년(2015~2017년) 2월 순증액 평균 3.6조원의 절반 수준

주택담보대출 연체율 최저수준에서 횡보

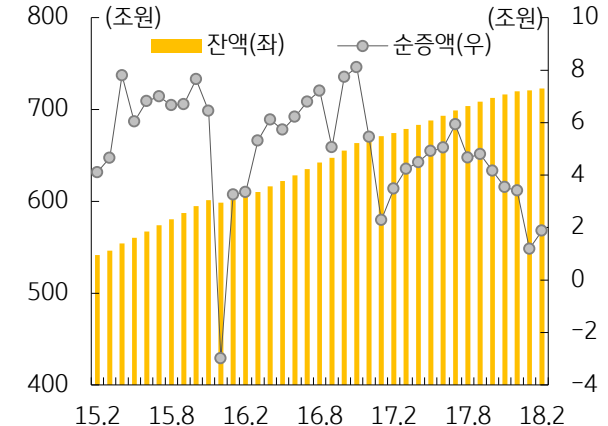
- 2월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월대비 0.01%p 상승한 0.19%
 - 12월 결산에 따른 연체율 하락 후 1~2월 연속 상승, 계절성 감안시 3개월 전과 동일한 수준인 0.19% 유지
 - 기업대출, 기타가계대출도 전분기와 유사한 수준으로 상승

그림 19 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 20 주택담보대출 잔액 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 60조원 돌파, 수익률 및 리스크 점검 필요 시점

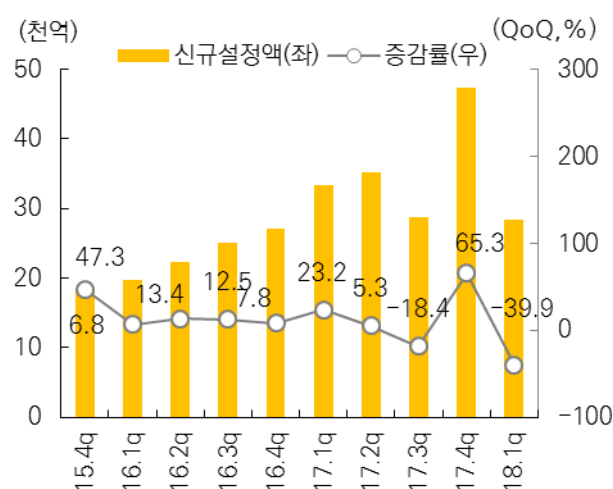
1분기 부동산 펀드 발행액 감소

- 2018년 1분기 부동산 펀드 발행실적은 2조 8,435억원으로 전분기 대비 39.9%, 전년동기대비 14.8% 감소
 - 지난해 4분기 4.7조원으로 발행에 따른 기저효과
 - 증가세는 둔화되었으나 최근 5년간 분기 평균 신규발행액이 1.9조 원 수준임을 감안하면 여전히 발행 물량은 많은 편

시장규모의 급격한 확대에 따른 수익률과 리스크 점검 필요

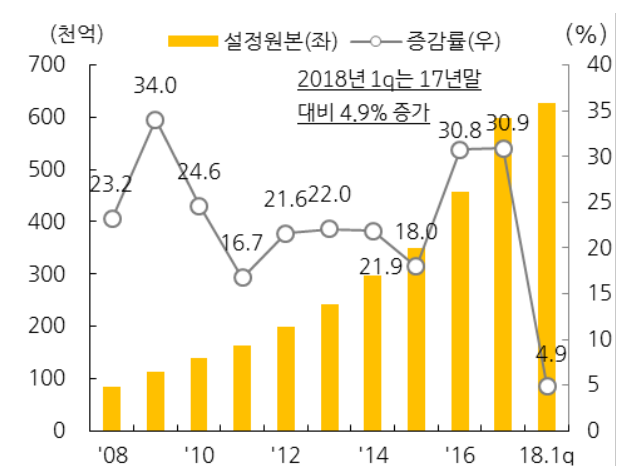
- 부동산 펀드는 2018년 1분기에 60조원을 넘어섬
 - 1분기말 기준 부동산 펀드 잔액(설정원본 기준)은 62조 7,510억원으로 전체 펀드 중 12%를 차지
 - 부동산 펀드 잔액은 2009년에는 주식형 펀드 잔액대비 9% 수준에 불과했으나, 2018년 1분기에는 77% 수준까지 규모가 급성장
- 저성장·저금리 기조속에 국내외 대형부동산에 투자하는 부동산 펀드시장은 급성장해 왔으나 수익률과 리스크에 대한 점검이 필요한 시점
 - 공모형 펀드 발행규모는 크게 증가하였으나 지난해 국내 부동산 공모 펀드의 수익률은 저조한 상황(-12.15%, FN가이드)
 - 금융감독원은 부동산펀드 수탁고가 60조원을 넘으면서 리스크 관리의 필요성이 높다고 판단, 2018년 금융투자회사 검사 기본계획에 부동산 펀드판매·운용실태를 집중 검사하겠다는 내용을 포함

그림 21 부동산펀드 신규 발행액 추이(원본 기준)



자료: 금융투자협회

그림 22 부동산펀드 설정원본 시계열 추이



자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 기존주택매매 거래량 반등과 함께 주택가격 상승세 유지

미국 주택시장 안정된 흐름 유지

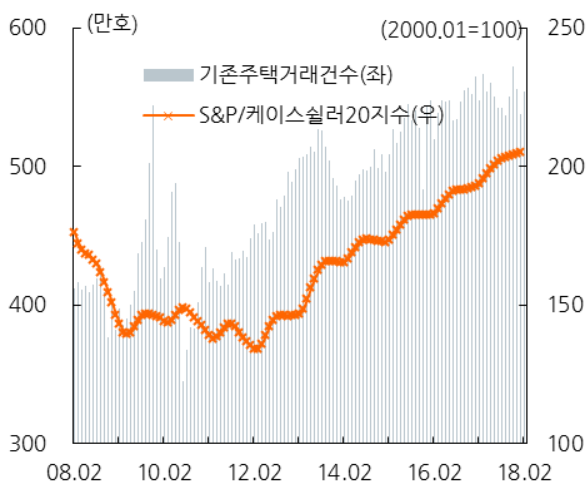
- 기존주택매매거래 증가와 함께 주택가격지수 소폭 상승
 - 1월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 205.1을 기록하며 전년동월대비 6.4% 상승
 - 2월 기존주택매매거래(554만호)는 전년동월대비 1.1% 증가하였으며, 기존 주택 평균가격(28.1만달러)은 전년동월대비 4.3% 상승
- 주택건설 경기에 대한 긍정적인 기대가 여전한 가운데 주택 인허가 및 신규 착공 건수 전년 동월대비 증가
 - 2월 NAHB주택시장지수는 71를 기록 하며 건설업자는 여전히 주택 시장의 긍정적인 전망을 유지
 - 2월 인허가 건수는 전년동월 대비 4.8% 증가한 132만호를 기록, 신규착공 건수는 124만호로 전년 동월대비 4.0% 증가

※ NAHB주택시장지수: 건설업자의 시장에 대한 견해 반영, 50초과시 긍정적

30년만기 모기지 금리 4개월 연속 상승

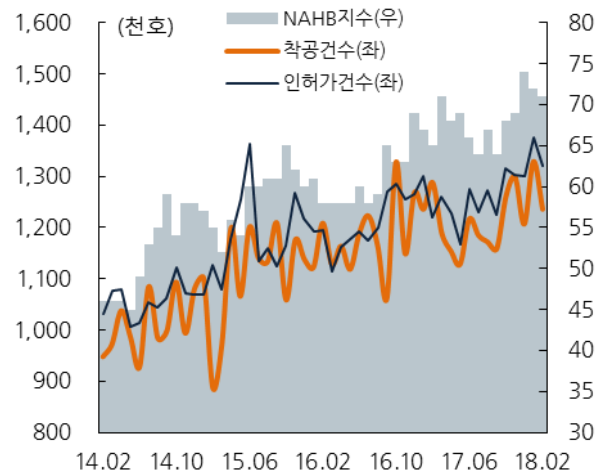
- 모기지 금리 상승에도 불구하고 주택용자 신청이 증가하는 등 수요가 지속되고 있어 당분간 주택경기는 양호한 흐름을보일 전망
 - 3월, 30년 만기 모기지 금리는 전월대비 0.04%p 상승한 4.44%를 기록하며 4개월 연속 상승세를 유지
 - 모기지 금리상승에도 불구하고 MBA 주택용자신청지수는 전월대비 5.4% 증가한 252.3을 기록

그림 23 기존 주택 가격 및 거래 추이



자료: Bloomberg

그림 24 신규 착공·인허가 건수 및 NAHB 지수



자료: Bloomberg

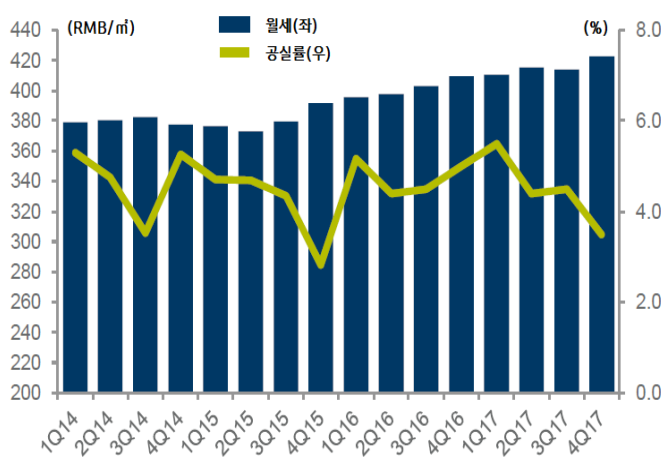
[베이징 오피스 시장] 중심업무지구 공실률 하락 및 임대료 상승

베이징 A급오피스 시장 호조세 지속

향후 대규모 오피스 공급물량 예정

- 베이징 시(市)의 양호한 경제성장으로 오피스 수요가 증가하고 있으며, 하이테크 부문의 오피스 수요가 크게 두드러짐
 - 2017년 3분기 실질GDP 성장률은 지난 분기와 같은 6.8%를 기록
 - 오피스 수요는 금융(32.5%), 하이테크(30.8%), 전문적 서비스(14.5%) 분야 순으로 높았으며, 특히 하이테크 부문의 수요는 2016년 대비 7.2%p 증가
- 지난 분기에 이어 2017년 4분기 중심업무지구 A급 오피스를 중심으로 안정적인 흐름
 - 중심업무지구 A급 오피스 공실률은 3.5%(-1.0%p), 중심업무지구 임대료는 422.7위안/㎡(2.1%상승)를 기록
- 2018년 베이징시의 오피스 공급물량은 연평균 공급물량을 상회함에도 불구하고 중심업무지구 오피스 임대료에 미치는 영향은 제한적
 - 2018년 베이징 상업지구에 165만㎡ 면적의 오피스가 공급될 예정이며, 이는 지난 10년간 연평균 공급량 60.9만㎡를 상회
 - 대부분이 중심업무지구인 Lufthansa(51.5%)와 CBD(25.5%) 지구에 집중되어 이들 지역의 공실률은 다소 높아질 것으로 예상
 - 다만, 중심업무지구는 프라임 프로젝트 위주로 진행될 예정으로 임대료 하락의 영향은 제한적일 것으로 예측

그림 25 | 중심업무지구(A급) 월세 및 공실률 추이



자료: Cushman & Wakefield

표 2 | 중심업무지역 공실률 및 임대료

지역	공실률	월임대료(17.4Q) (위안/㎡)
CBD	3.8(-1.5%p)	389.5(+10.0)
Financial Street	3.1(+0.8%p)	683.3(+1.3)
Lufthansa	5.7(-2.1%p)	366.3(+13.5)
East 2 nd Ring Road	3.3(-1.5%p)	353.1(+1.9)
Zhongguancun	1.2(-0.5%p)	380.3(+11.1)
CBD Grade A Total	3.5(-1.0%p)	422.7(+9.0)

자료: Cushman & Wakefield

FOCUS ISSUE

다주택 가구의 재무적 특징 비교²

KB경영연구소 연구위원 김진성

1. 국내 가구의 보유주택수 분포 현황

■ 국내 가구 중 집을 두 채 이상 보유한 다주택자 가구는 227만가구로 전체 가구의 11.7%

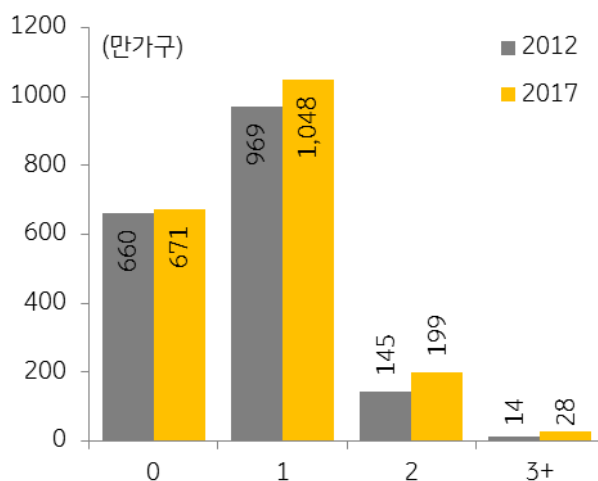
○ 최근 5년간 다주택 가구는 큰 폭으로 증가

- 2012년 대비 2017년에 집을 한 채 보유한 가구는 8.2% 증가(+79만 가구)한 반면, 집을 두 채 이상 보유한 가구는 43.0% 증가(+68만 가구)
 - 동기간 집이 없는 임차 가구는 1.7% 증가 (+11만 가구)
 - 집을 두 채 보유한 가구는 37.2% 증가 (+54만 가구)
 - 집을 세 채 이상 보유한 가구는 100.0% 증가 (+14만 가구)

○ 2017년 기준 거주형태별 보유주택수 분포를 살펴보면, 집을 보유한 가구(1,275만 가구)의 92.7%가 자가 가구에 해당

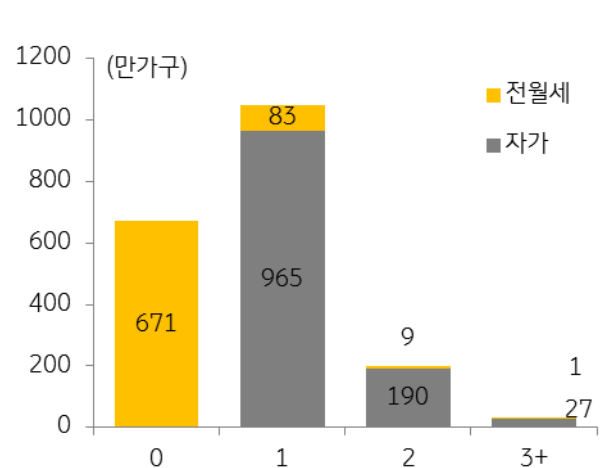
- 주택보유수별 임차가구 비중은 1채 7.9%, 2채 4.5%, 3채 이상 3.6%, 전체 평균 7.3%
 - 임차 가구(764만 가구)의 12.2%(93만 가구)가 주택을 보유
 - 자가 가구(1,182만 가구)의 18.4%(217만 가구)가 거주외 주택을 추가로 보유

그림 1| 국내 가구 보유주택수 분포



자료: 가계금융복지조사 2012, 2017

그림 2| 거주형태별 보유주택수 분포 (2017년)



자료: 가계금융복지조사 2017

² 이하 모든 분석은 가계금융복지조사 자료를 토대로 분석한 결과임

■ 전체 다주택자 가구 중, 거주외 주택이 2채 이상인 가구는 37만 가구로 전체 가구의 1.9%

- 전세보증금은 주택 가격의 50~70% 수준으로, 임차 가구³는 주택 0.5채 정도의 자산을 임대보증금 자산으로 보유하고 있는 것으로 볼 수 있음
 - 주택관련 자산 축적 정도에 따라 임차(보유주택수 0.5채), 자가(1채), 임차+1주택(1.5채), 자가+1주택(2채), 임차+2주택이상(2.5채 이상), 자가+2주택이상(3채 이상) 순으로 구분할 수 있음
- 다주택 가구는 집이 2채 이상인 가구로 자가+1주택, 임차+2주택이상, 자가+2주택이상인 가구가 여기에 해당
 - 이 중 190만 가구는 거주외 주택수가 1채에 불과하지만, 나머지 37만 가구는 거주외 주택수가 2채 이상으로 적극적으로 주택에 투자한 것으로 볼 수 있음
- 다주택 가구의 특징을 파악하기 위해 주택관련 자산 축적 정도가 다른 여섯개 그룹의 여러 재무적 특징(자산, 부채, 소득, 지출)을 비교
 - 여섯 그룹을 구분하기 위해 이하 주택관련자산을 기준으로 보유주택수를 0.5채 단위로 구분하여 표시 (임차 = 0.5, 자가 = 1.0, 임차+1주택 = 1.5, ... , 자가+2주택이상 = 3.0+)

[표 1] 거주형태 및 보유주택수별 가구 특성 구분

구 분	임차	자가	임차+1주택	자가+1주택	임차 + 2주택 이상	자가 + 2주택 이상
보유주택수 (채)	0.5	1	1.5	2	2.5+	3+
다주택 구분	0주택	1주택	1주택	다주택	다주택	다주택
거주외주택수 (채)	0	0	1	1	2+	2+
가구수 (만가구)	671	965	83	190	10	27
(비중, %)	(34.5)	(49.6)	(4.3)	(9.8)	(0.5)	(1.4)

주: 임차 가구와 자가 가구를 동시에 비교하기 위해 임차 가구는 주택을 0.5채 보유한 것으로 정의

자료: 가계금융복지조사 2017

2. 다주택 가구와 일반 가구의 자산/부채 비교

- (총자산) 보유주택수에 따라 총자산은 선형적으로 증가하며, 주택관련 자산인 부동산+임대보증금자산 역시 선형적으로 증가
 - 보유주택수가 0.5채 늘어날 때마다 총자산 평균은 2~3억원 가량씩 증가
 - 임차가구(보유주택수 0.5채)인 가구의 총자산 평균은 1.2억원인 반면, 자가+2주택이상(보유주택수 3.0채 이상)인 가구의 총자산 평균은 12.8억원

³ 이하 임차가구는 주택을 0.5채 보유한 것으로 정의

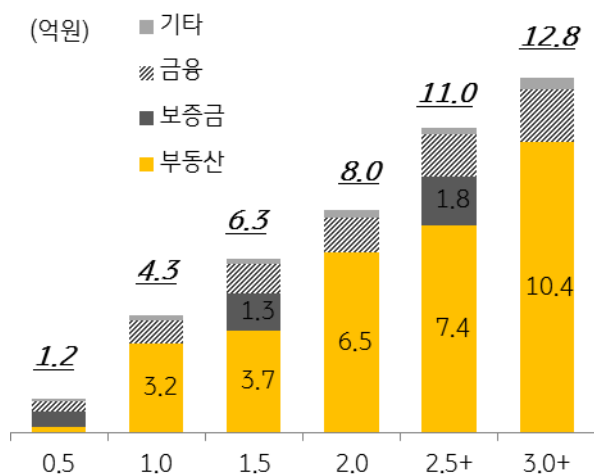
○ 보유주택수 1채에서 1.5채로 넘어갈 때, 2채에서 2.5채로 넘어갈 때 상위권의 총자산이 급격히 상승

- 임차(보유주택수 0.5채) 가구 중 여력이 있는 가구는 자가로 빠르게 이동하기 때문에 임차 가구 내 총자산 상위권의 자산 규모는 자가(보유주택수 1채) 가구에 비해 상당히 낮게 나타남
- 자가(보유주택수 1채) 가구와 주택에 투자하는 임차+1주택(보유주택수 1.5채) 이상 가구간 상위 10~25% 가구 총자산에 급격한 차이 발생
- 자가+1주택(보유주택수 2채)인 가구와 본격적으로 여러 주택에 투자하는 임차+2주택(보유주택수 2.5채이상) 이상 가구간 상위 25~50% 가구 총자산에 큰 차이 발생

○ 임차 가구의 임대보증금 자산을 부동산 자산과 합산할 경우, 보유주택수 증가에 따라 부동산+임대보증금 자산도 선형적으로 증가

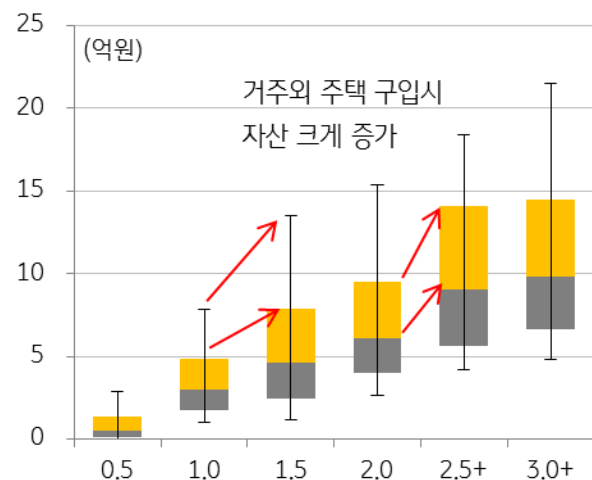
- 임차(보유주택수 0.5채) 가구 중에는 전세 가구보다 상황이 열악한 월세 가구 비중이 상당하기 때문에 부동산+보증금 자산이 자가(보유주택수 1채) 가구에 비해 상당히 낮게 나타남

그림 3 보유주택수별 총자산 구성



주: 임차 가구는 0.5채를 보유한 것으로 정의
자료: 가계금융복지조사 2017

그림 4 보유주택수별 총자산 분포



주: 선하단 10%, 막대 하단 25%, 막대 중간 50%,
막대 상단 75%, 선상단 90%
자료: 가계금융복지조사 2017

■ (부채) 부채 규모는 보유주택수보다 거주외 주택 수에 따라 달라지는 양상을 보이고 있으며, 임차+1주택 가구는 월세보다 전세를 선호하여 임대보증금 부채 조달 규모가 더 크게 나타나는 것으로 보임

○ 보유주택수 1채, 1.5~2채(거주외 주택 1채), 2.5~3채이상(거주외 주택 2채이상) 구간별로 부채규모가 크게 증가

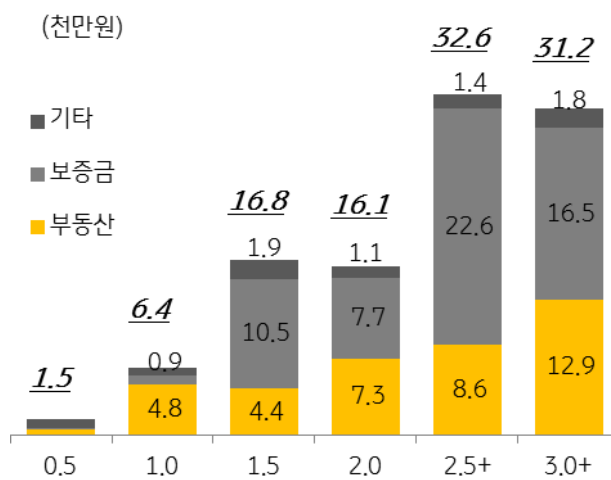
- 이는 거주외 주택 수에 따라 조달해야 하는 금액에 차이가 발생하기 때문으로 볼 수 있음

- 임차 가구(보유주택수 1.5채, 2.5채이상)의 경우에는 자가 가구(보유주택수 2채, 3채이상)에 비해 임대보증금 부채가 전체 부채에서 차지하는 비중이 더 크게 나타나고 있음
- 이는 자가 주택이 없기 때문에 주택담보대출이 가능한 주택이 하나 적다는 측면과, 상대적으로 축적된 자산이 적기 때문에 보증금이 적은 월세보다 전세를 더 선호하는 영향으로 볼 수 있음

○ 거주외 주택을 1채 보유한 임차 가구(보유주택수 1.5채)의 부동산 담보대출 사용 비중은 32.6%로 보유주택수 1채, 2~2.5채인 가구의 45~49%에 비해 크게 낮은 반면, 기타대출(신용대출)은 더 많이 사용

- 한편, 거주외 주택을 모두 임대로 제공하고 있는 것은 아니기 때문에, 거주외 주택이 1채인 가구와 2채 이상인 가구간에 임대보증금 부채 보유가구 비중에 차이 발생

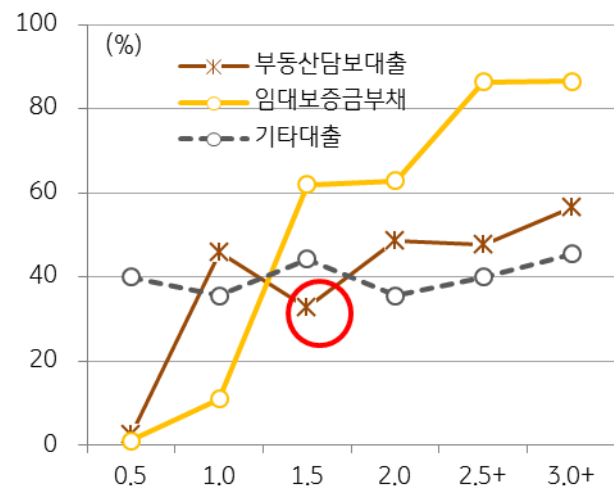
그림 5 보유주택수별 부채 구성



주: 임차 가구는 0.5채를 보유한 것으로 정의

자료: 가계금융복지조사 2017

그림 6 보유주택수별 차입 사용가구 비중



자료: 가계금융복지조사 2017

■ (순자산) 보유주택수에 따라 순자산도 선형적으로 증가하고 있으며, 다주택자 중 일부는 순자산이 상당히 적어 주택가격 하락 리스크에 노출

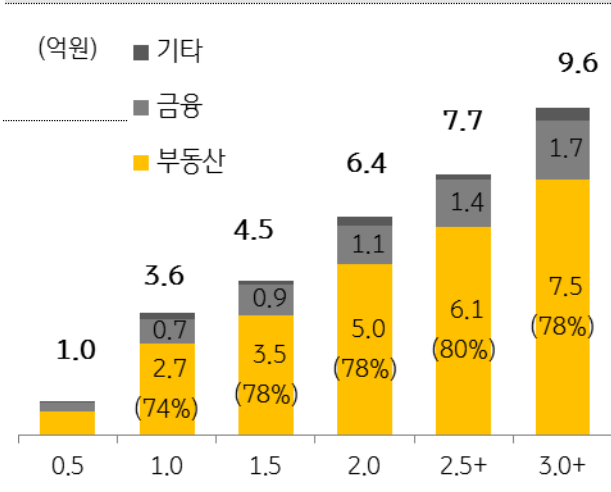
○ 임차(보유주택수 0.5채) 가구를 제외하고, 보유주택수가 0.5채 증가할 때마다 순자산이 1~2억 가량 증가

- 임차 가구가 상대적으로 부채를 많이 사용하고 있기 때문에 1.5채에서 2채, 2.5채에서 3채로 넘어갈 때 순자산 증가폭이 약간 더 높음
- 한편 금융순자산도 보유주택수가 0.5채 증가할 때마다 2~3천만원씩 증가하고 있음

○ 자가+2주택 이상(보유주택수 3채 이상)인 가구의 경우, 순자산 하위 10~25%인 가구의 순자산이 상당히 넓게 분포하고 있음

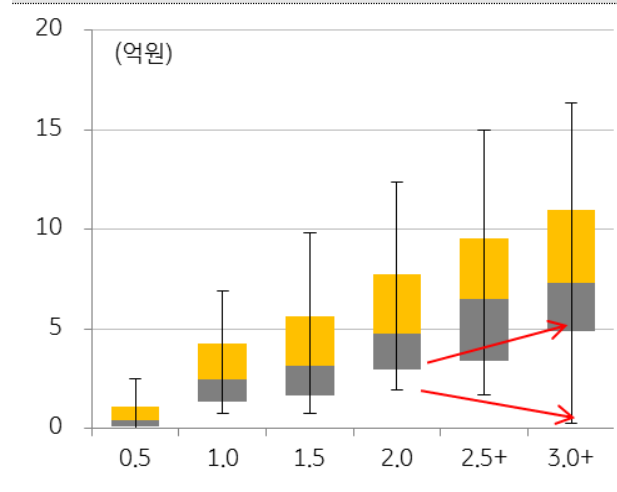
- 일부 가구의 순자산은 오히려 보유주택수 1~1.5채인 가구에 비해서도 적은 수준
- 레버리지 투자와 주택가격 변동 등으로 인해 순자산이 적은 경우가 일부 포함되는 것으로 추정

그림 7 보유주택수별 순자산 구성



주: 임차 가구는 0.5채를 보유한 것으로 정의
부동산은 임대보증금 관련 자산, 부채 포함,
()는 순자산 중 부동산 자산 비중
기타는 부동산외 실물자산.
자료: 가계금융복지조사 2017

그림 8 보유주택수별 순자산 분포



주: 선하단 10%, 막대 하단 25%, 막대 중간 50%,
막대 상단 75%, 선상단 90%
자료: 가계금융복지조사 2017

■ (레버리지) 주택수가 같을 경우 전월세 가구가 더 많은 레버리지를 활용하고 있으며, 주택수가 늘어날 수록 레버리지가 증가

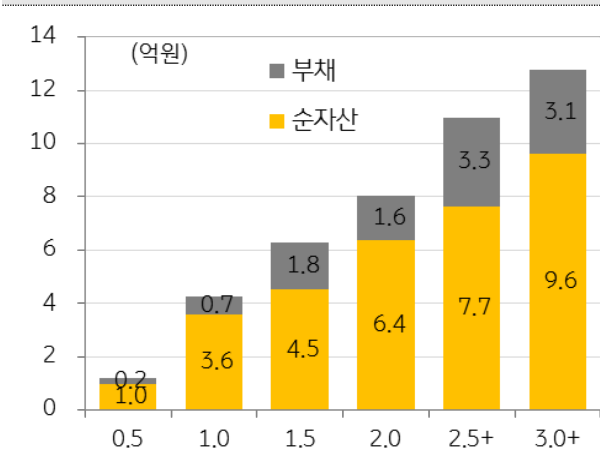
○ 주택수가 같을 경우 전월세 가구의 레버리지는 자가 가구에 비해 20%p 가량 높게 나타남

- 즉, 전월세 가구는 순자산의 20% 정도를 더 조달하여 주택 구매 등에 활용하고 있음

○ 한편, 자가 가구는 주택수가 늘어날 때마다 레버리지가 7%p씩 높게 나타남

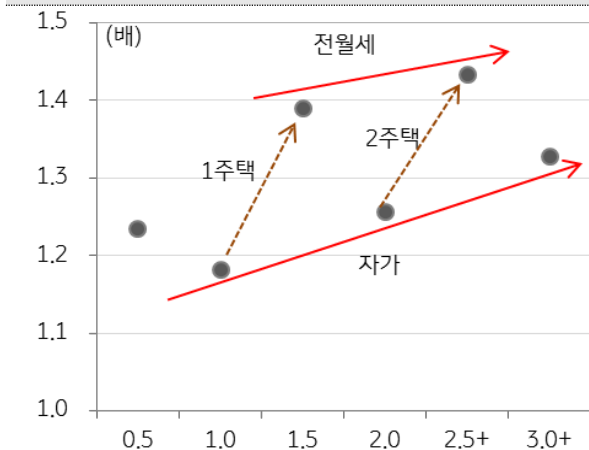
- 주택수가 늘어난다고 레버리지가 크게 증가하는 것은 아니며, 이것은 대부분의 가구가 소득이 충분히 축적될 때마다 약간의 추가적인 레버리지를 활용하여 주택에 투자하고 있는 것을 의미

그림 9 보유주택수별 총자산 분해



주: 임차 가구는 0.5채를 보유한 것으로 정의
자료: 가계금융복지조사 2017

그림 10 보유주택수별 레버리지(=총자산/순자산)



자료: 가계금융복지조사 2017

3.다주택 가구와 일반 가구의 소득/지출 비교⁴

■ (경상소득) 보유주택수가 많을 수록 경상소득이 증가하며, 다주택자 중 전월세 거주 가구가 근로소득이 가장 높고, 사업소득이 가장 낮음

○ 보유주택수가 많을 수록 경상소득이 높게 나타남

· 소득이 높으면 주택을 구매하기 위한 자본 축적이 단기간에 가능하고 대출 한도도 상승

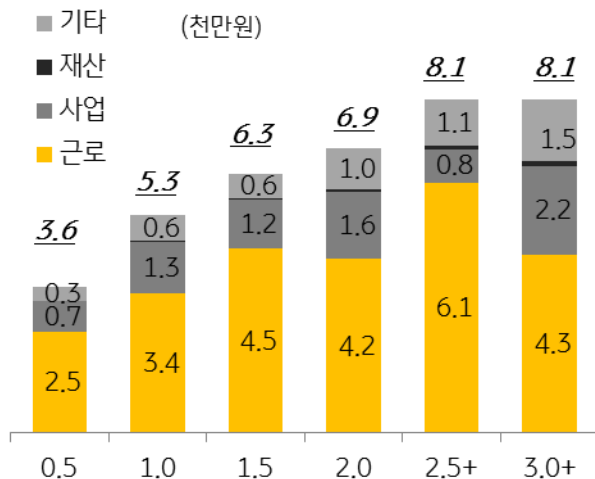
○ 투자주택을 보유한 가구의 근로소득은 평균 4천만원을 상회하며, 특히 임차+2주택이상(보유주택수 2.5채 이상) 가구에서 근로소득이 높게 나타남

· 근로소득이 높은 가구는 안정적인 소득원을 기반으로 주택에 투자할 수 있음

· 임차+2주택이상(보유주택수 2.5채이상) 가구는 안정적이고 높은 근로 소득을 기반으로 상대적으로 좋은 주택에 임대로 살면서 거주외주택을 투자목적으로 추가로 구매하는 행태를 보일 수 있음⁵

· 3주택 이상 보유한 다주택자의 경우 고소득 근로자보다 개인사업자 비중이 크고, 소득 대비 적극적으로 투자하는 경우도 다수 포함된 것으로 추정

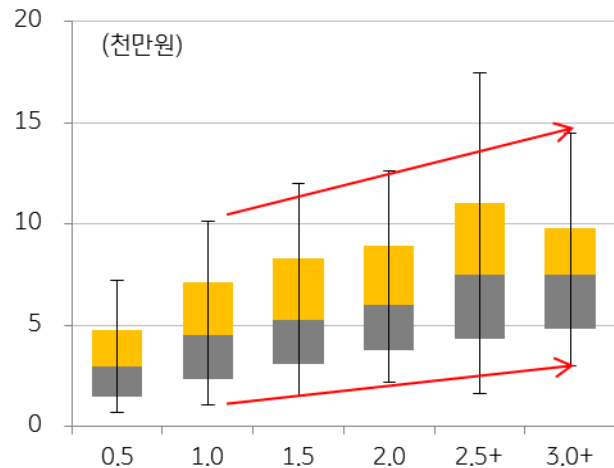
그림 11| 보유주택수별 경상소득 구성



주: 임차 가구는 0.5채를 보유한 것으로 정의

자료: 가계금융복지조사 2017

그림 12| 보유주택수별 경상소득 분포



주: 선하단 10%, 막대 하단 25%, 막대 중간 50%,

막대 상단 75%, 선상단 90%

자료: 가계금융복지조사 2017

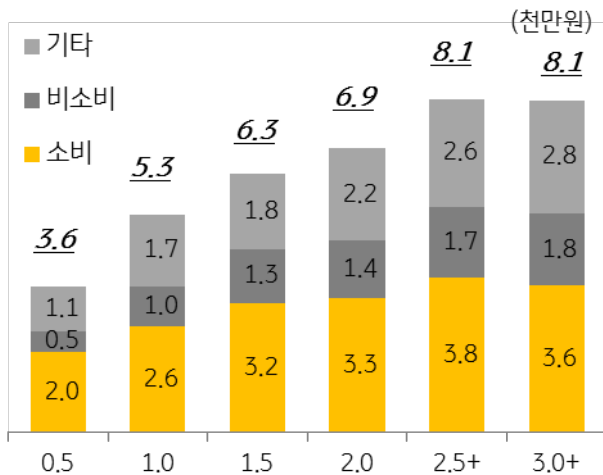
⁴ 소득/지출정보는 가계금융복지조사 2017 중 가계복지조사만을 사용하여 분석

⁵ 소득/지출정보는 가계복지조사대상 가구만 분석이 가능한데, 이 경우 임차+2주택이상 가구의 표본수가 40개로 가계금융복지조사 통합 표본 93개에 비해 절반 이하로 작음. 표본 감소로 편차가 확대되는 요인도 고려할 필요가 있음.

■ (경상지출) 보유주택수에 따른 소비지출 증가폭은 경상소득 증가폭에 미치지 못하며, 보유주택수가 많을 수록 소비성향이 하락

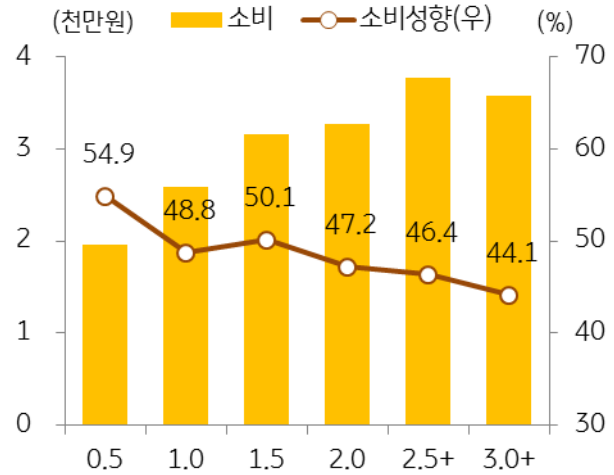
- 투자주택을 보유한 임차+1주택(보유주택수 1.5채) 이상 가구의 소비지출은 모두 3천만원대로, 보유주택수 증가시마다 경상소득이 빠르게 증가함에도 불구하고 소비지출 증가폭은 제한적
 - 다만, 거주외 주택이 2채 이상인 가구(보유주택수 2.5~3채이상)는 1채인 가구(보유주택수 1.5~2채)에 비해 소비지출 규모가 한 단계 큼
- 이에 따라 소비성향은 임차(보유주택수 0.5채) 가구 54.9%에서 자가+2주택이상(보유주택수 3채이상) 44.1%로 빠르게 감소
 - 보유주택수가 높은 가구는 상대적으로 더 많은 소득을 저축에 할애하여 자산을 축적할 수 있으며, 그 일환으로 주택에 투자하고 있는 것으로 볼 수 있음

그림 13 보유주택수별 경상지출 구성



주: 비소비 = 세금, 4대보험, 이자 상환 등
 기타 = 저축, 원금 상환 등
 자료: 가계금융복지조사 2017

그림 14 보유주택수별 소비성향(=소비지출/경상소득)



자료: 가계금융복지조사 2017

■ (저축) 주택보유 임차 가구가 자가 가구에 비해 원금상환을 더 많이 하고 있어, 상대적으로 부동산 자산 투자를 통한 저축(자산축적) 비중이 높다고 볼 수 있음

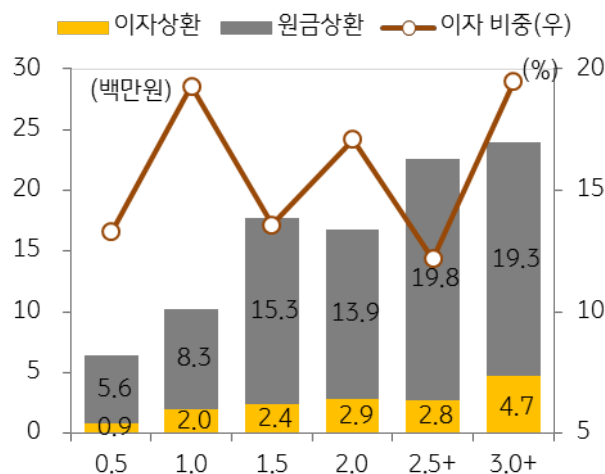
- 주택보유 임차 가구가 자가 가구에 비해 원금상환 규모도 크도, 원리금 상환에서 원금이 차지하는 비중도 높음
 - 원금상환 규모가 크려면, 대출 규모가 크던가, 대출 만기가 짧던가, 중도상환이 많아야 함
 - 임차 가구의 평균 대출 규모는 자가 가구보다 작고, 대출 만기가 특별히 짧을 이유가 없기 때문에, 상대적으로 중도 상환이 많은 것으로 볼 수 있음

- 임차 가구가 주택 구매시 대출을 활용한 뒤, 세입자를 변경하면서 임대보증금으로 대출을 상환하는 경우가 있을 수 있음
- 다주택자의 경우 자가 가구는 월세를 더 선호할 수 있으며, 이 경우 대출 중도상환이 어려움

○ 또한, 주택보유 임차 가구는 저축 등에 사용되는 기타 지출에서 원금상환에 지출되는 비중이 자가 가구 대비 높음

- 결과적으로 주택보유 임차 가구는 자산을 금융 자산 등으로 축적하기보다, 부채를 활용하여 주택 자산을 구매한 뒤 이를 점점 상환해 나가는 일종의 강제 저축 방식을 활용하는 것으로 볼 수 있음
- 다만 임차 가구는 자신의 거주 주택에 대해 임대보증금 자산이라는 금융자산을 보유하고 있기 때문에 실제 통계상으로는 금융자산의 비중이 높게 나타날 수 있음
- 그러나 임대보증금을 부동산으로 분류해 순자산을 비교해보면, 임차 가구의 금융자산은 같은 수의 주택을 보유한 자가 가구(1채 대비 1.5채, 2채 대비 2.5채)에 비해 그리 높지 않고, 전반적으로 부동산 자산 위주로 보유하는 점에서 유사한 패턴을 보이고 있음

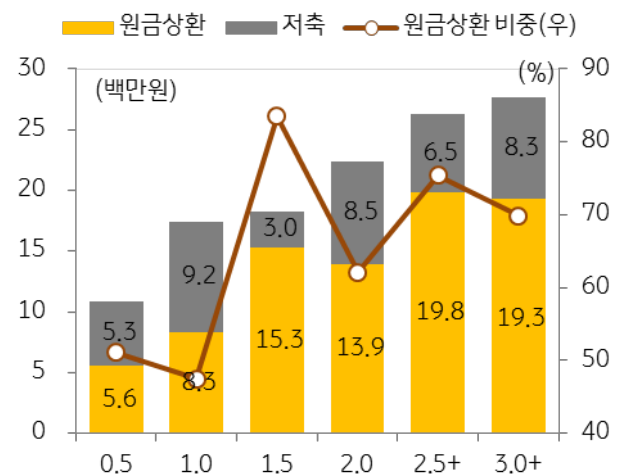
그림 15] 보유주택수별 부채상환 구성



주: 이차비중 = 이차상환 / (이차상환+원금상환)

자료: 가계금융복지조사 2017

그림 16] 보유주택수별 기타지출 구성



자료: 가계금융복지조사 2017

4. 다주택자 가구와 일반 가구의 재무 특성 비교 정리

○ 국내 가구 중 집을 두 채 이상 보유한 다주택 가구는 227만가구로 전체 가구의 11.7%를 차지하고 있으며, 다주택가구의 재무특성을 보면,

- (총자산) 보유주택수에 따라 총자산은 선형적으로 증가하며, 주택관련 자산인 부동산+임대보증금자산 역시 선형적으로 증가

- (부채) 부채 규모는 보유주택수보다 투자주택수에 따라 달라지는 양상을 보이고 있으며, 임차+1주택 가구는 월세보다 전세를 선호하여 임대보증금 부채 조달 규모가 더 크게 나타나는 것으로 보임
 - (순자산) 보유주택수에 따라 순자산도 선형적으로 증가하고 있으며, 다주택자 중에는 순자산이 적은 가구가 적지 않은 비중을 차지
 - (레버리지) 주택수가 같을 경우 전월세 가구가 더 많은 레버리지를 활용하고 있으며, 주택수가 늘어날수록 레버리지가 증가
 - (경상소득) 보유주택수가 늘어나면 경상소득이 증가하며, 다주택자 중 임차 가구가 근로소득이 가장 높고, 사업소득이 가장 낮음
 - (경상지출) 보유주택수에 따른 소비지출 증가폭은 경상소득 증가폭에 미치지 못하며, 보유주택수가 많을수록 소비성향이 하락
 - (저축) 임차 가구가 자가 가구에 비해 원금상환을 더 많이 하고 있어, 상대적으로 부동산 자산 투자를 통한 저축(자산축적) 비중이 높다고 볼 수 있음
- 주택보유 임차 가구는 좀 더 높은 레버리지를 활용하여 주택을 구매하고 있으며, 이는 자가 가구에 비해 저축 여력을 축소시키고 있지만, 실제로는 부동산 자산 투자를 통한 강제 저축이라 볼 수 있음
- 임차 가구는 레버리지가 높기 때문에 부동산 가격 변동에 더 민감함
 - 고소득 임차 가구는 거주와 투자 목적 보유 주택을 분리하여 고려하는 경우가 다수 있는 것으로 추정
- 자가 가구는 자가 가구와 거주외 주택 모두에 대해 담보대출이 가능하기 때문에, 자금 조달 측면에서 좀 더 자유로우며, 따라서 안정적인 수익원이 될 수 있는 월세를 기대하면서 주택에 투자하는 경우가 임차 가구에 비해 많음
- 다주택 가구는 충분한 소득을 바탕으로 자산 증식의 수단이자 안정적인 수익원으로 주택을 선택한 것으로, 임차 가구가 좀 더 보증금을 통한 레버리지를, 자가 가구가 좀 더 월세 소득을 추구하는 경향이 있는 것으로 판단됨
- 임차+1주택(보유주택수 1.5채) 가구는 보증금을 통한 레버리지 활용이 높지만 다주택 가구가 아님
 - 임차+2주택(보유주택수 2.5채) 가구도 레버리지 활용 성향이 높지만, 전체적인 가구수가 적음
 - 자가+1~2주택이상(보유주택수 2채, 3채이상) 가구는 임차 가구에 비해 레버리지 비율이 낮고 주택담보대출이 충분히 가능하기 때문에 충분히 월세 공급으로 전환될 수 있음

MEMO