

부동산시장 동향 <Summary>

○ 주택 가격 : 5월 전국 주택매매가격은 매수심리 위축으로 상승폭 축소

- 양도세 종과적용과 대출규제 등 규제강화 영향이 큰 수도권(전월대비 0.20%)을 중심으로 매매가격 상승폭은 3개월 연속 둔화
- 5개광역시(0.05%)는 소폭 상승 흐름을 유지, 기타지방(-0.10%)은 19개월 연속 하락세 지속
- 전국 주택전세가격(-0.05%)은 입주물량 부담과 전세수요 감소로 하락세 지속

○ 주택 거래 : 양도세 회피 매물이 소진된 이후 서울을 중심으로 주택거래량은 빠르게 감소

- 4월 수도권 주택매매거래량은 전월대비 31.6% 하락, 특히 서울(-48.8%)이 크게 감소
- 전국 미분양아파트는 5만 9,538호로 소폭 증가, 경기침체 우려가 커지고 있는 비수도권이 5만호 내외 상황을 유지하면서 전반적으로 안정적인 상태

○ 주택 공급 : 5월 아파트 분양물량은 4.3만호로 올해 최대치를 기록

- 6월 지방선거 및 여름비수기에 앞서 분양물량이 집중된 것으로 판단
- 5월 입주물량은 2.8만호로 지난달에 이어 3만호를 하회하나 하반기 이후 물량증가에 유의

○ 토지 : 남북 경협 기대감과 GTX 영향으로 파주 등 인근 지역 지가는 크게 상승

- 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승한 반면, 남북 정상회담 이후 경제협력 기대감이 확대되면서 인근지역인 파주(+1.77%)와 연천군(+1.01%)의 지가 급상승
- 한편 전국 토지거래량은 전월대비 감소한 반면, 파주지역의 경우 지난 10년 월평균 거래량의 3배 수준을 기록하는 등 관심이 높은 상황

○ 상업용 부동산 : 소비심리 위축 및 공급물량 증가로 상가시장은 전반적으로 위축

- 1분기 중대형 상가 공실률은 10.4%를 기록하며 서울 등 주요권역에서 모두 상승, 특히 GM 공장이 폐쇄되는 등 지역주력산업이 침체된 군산의 경우 상가시장 크게 침체(공실률 14.8%)
- 2017년 상가 분양은 1만 7,437호로 금융위기 이후 최고물량을 기록하며 공급과잉 우려

○ 주택금융 : 주택담보대출 금리와 연체율은 안정세 유지

- 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 상승한 3.47%로 3개월만에 소폭 상승
- 주택담보대출은 전월대비 2.4조원 증가하며 증가폭은 감소, 연체율도 0.19%로 안정적

○ 부동산금융 : 부동산펀드 신규설정액은 1.58조원으로 지난달에 이어 두번째로 높은 수치 기록

- 최근 6개월 신규설정액 평균은 1.45조원으로 작년에 비해 40%가량 증가, 이 중 해외비중은 57.3%로 증가 추세

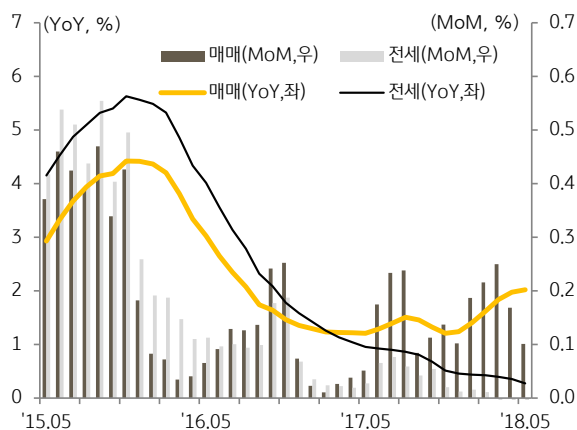
[주택 가격] 전국 주택매매가격 상승세 둔화 지속

주택매매가격
매수심리 둔화로
상승폭 축소

전국 주택전세가격
하락 3개월 연속
하락

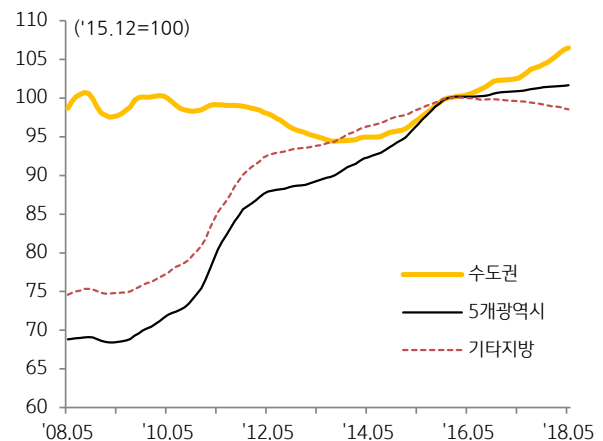
- 5월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.10% 상승
 - 전국 주택매매가격은 양도세 중과 적용과 대출규제 등으로 매수심리가 둔화되면서 2개월 연속 상승폭 축소
 - ※ 전국 주택매매가격변동률(%): 18.2월(0.22) → 3월(0.25) → 4월(0.17) → 5월(0.10)
- 지역별로 수도권은 상승폭 둔화, 비수도권은 하락 또는 보합
 - 규제 강화 영향이 큰 수도권(0.20%)은 3개월 연속 상승폭이 축소
 - 5개광역시(0.05%)는 소폭 상승흐름을 유지하였고, 기타지방(-0.10%)은 19개월 연속 하락세가 지속되고 있으나, 하락폭은 축소
- 6월 주택매매가격은 매수심리 위축에 따른 부진 지속으로 상승폭이 축소 될 전망
- 전국 주택전세가격(-0.05%)은 3개월 연속 하락
 - 입주물량 부담과 전세수요 감소 영향으로 하락 흐름을 지속
- 지역별로 수도권과 기타지방은 하락한 반면 5개광역시는 소폭 상승
 - 수도권(-0.08%)은 경기(-0.16%)와 인천(-0.09%)에 이어 서울(0.01%)도 보합 수준에 근접하면서 6년만에 하락 전환
 - 5개광역시(0.04%)는 광주(0.26%)와 대전(0.15%)의 상승으로 상승 흐름을 유지하였고, 기타지방(-0.09%)은 17개월 연속 하락

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

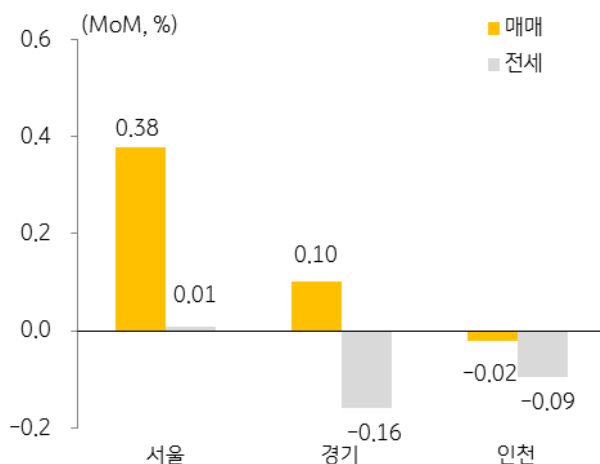
[주택 가격] (수도권) 수도권 주택전세가격 6년만에 하락

서울 강남3구
매매가격 상승폭
둔화

수도권 전세시장,
입주물량 증가
영향 가시화

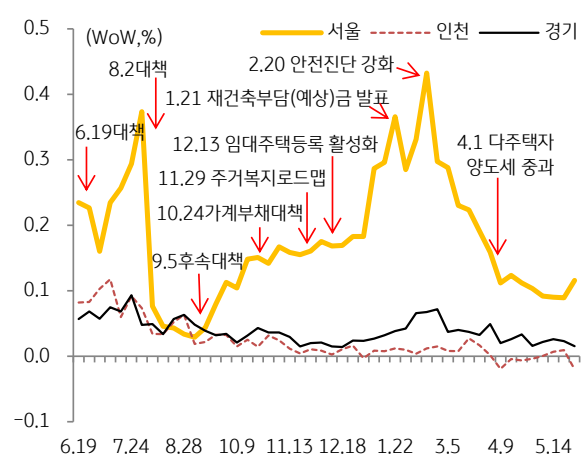
- 수도권 주택매매가격은 전월대비 0.20% 상승하였으나, 상승폭은 둔화
 - 조정대상지역 등 주로 수도권 중심의 규제 강화에 따른 매수심리 둔화로 수도권 매매가격은 2개월 연속 상승폭 축소
- 세부 지역별로 서울과 경기는 상승폭 둔화, 인천은 하락
 - 서울(0.38%)은 강남3구 등 매매가격 상위지역을 중심으로 둔화되었으나, 도봉구(0.92%), 영등포구(0.82%) 등 일부 지역은 상승폭 확대
 - 경기(0.10%)는 평택(-0.25%), 화성(-0.18%), 시흥(-0.11%) 등 입주물량 증가 지역을 중심으로 하락폭이 확대되면서 상승폭 둔화
 - 인천(-0.02%)은 연수구(0.16%)의 상승에도 불구하고, 서구(-0.17%), 부평구(-0.09%), 계양구(-0.03%)의 하락으로 2개월 연속 하락
- 6월 수도권 매매시장은 매수심리 둔화에 따른 경기 위축이 지속될 전망
- 수도권 전세가격(-0.08%)은 신규 입주물량 증가에 따른 영향으로 2012년 7월 이후 약 6년만에 하락
 - 서울(0.01%)은 강동구(-0.31%), 동작구(-0.29%), 강남구(-0.21%) 등 한강 이남 지역으로 중심으로 하락지역이 확대
 - 경기(-0.16%)는 안산단원구(-0.47%), 화성(-0.45%) 안양만안구(0.43%) 등 경기 남부지역 입주물량 증가지역 중심으로 하락

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.5월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 지역별 수급여건에 따른 매매/전세가격 차별화 지속

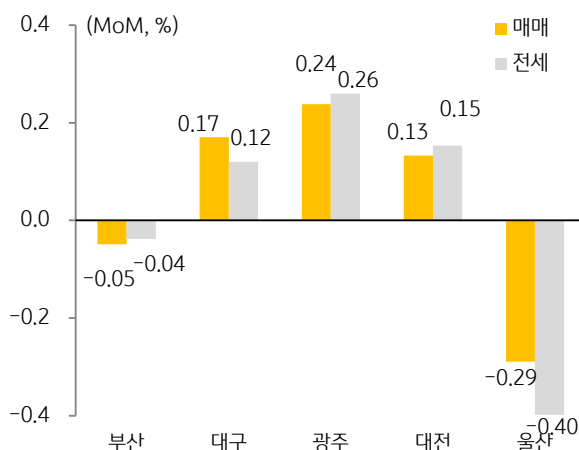
광주 주택매매가격
구도심 개발 기대로
상승폭 확대

- 5개광역시(0.05%)는 전월과 동일한 상승/하락 흐름을 유지
 - 광주(0.24%)는 구도심 개발 기대감에 서구(0.65%)와 동구(0.54%) 주택가격이 큰 폭 상승
 - 대구(0.17%)는 수성구(0.34%)와 서구(0.31%)의 상승으로 10개월 연속 상승하였고, 주택수급이 안정된 대전(0.13%)도 상승
 - 부산(-0.05%)은 북구(-0.20%), 남구(-0.12%) 등 대부분 지역에서 매매가격이 하락하면서 6개월 연속 하락
 - 울산(-0.29%)은 조선업 경기 회복 지연과 함께 입주물량 부담까지 확대되면서 동구(-0.75%), 북구(-0.49%) 등에서 큰 폭 하락
- 6월 5개광역시 매매가격은 각 지역별 상승/하락 추세가 유지되는 가운데, 전월과 큰 변화 없이 보합수준의 흐름을 이어갈 전망

매매가격 상승 지역
중심으로 전세가격
상승

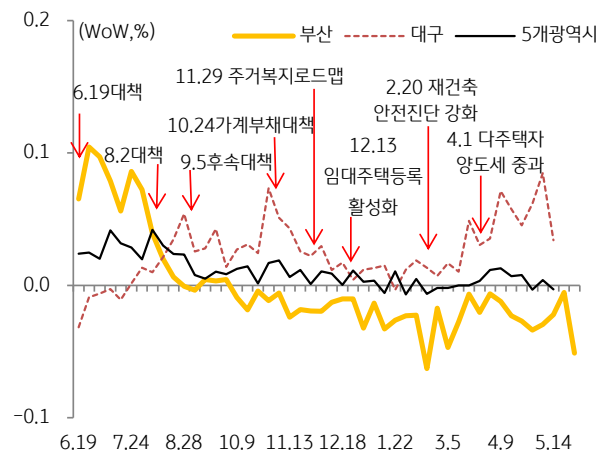
- 5개광역시 전세가격(0.04%)은 소폭 상승
 - 광주(0.26%), 대전(0.15%), 대구(0.12%) 등 매매가격 상승 흐름이 유지 중인 광역시 전세가격은 소폭 상승하며 안정
 - 반면, 부산(-0.04%)과 울산(-0.40%)은 전반적인 주택시장 침체로 매매가격과 함께 전세가격도 하락

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.5월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

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

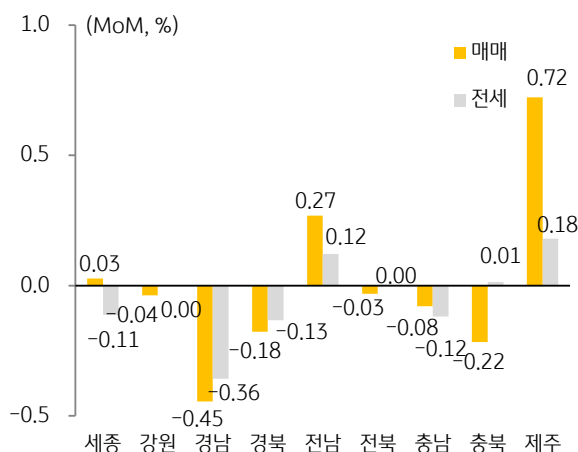
경상, 충청 지역 주택시장 부진 지속

- 기타지방(-0.10%)은 18개월 연속 하락하며 부진
 - 입주물량 부담이 지속적으로 확대되는 가운데 동계올림픽이 종료된 강원 지역도 하락세를 지속
- 지역별로 제주와 전남을 제외한 대부분 지역이 하락 또는 보합
 - 지역기반 산업의 부진과 함께 입주물량 부담이 큰 경남(-0.45%), 경북(-0.18%) 등은 장기간 하락세가 지속
 - 충북(-0.22%), 충남(-0.08%), 강원(-0.04%) 등도 입주물량 부담과 지역 호재 종료로 하락
 - 관광수요 회복에 따른 매수심리 회복 기대감이 커진 제주(0.72%)는 큰 폭으로 상승

기타지방 전세가격 약세 지속

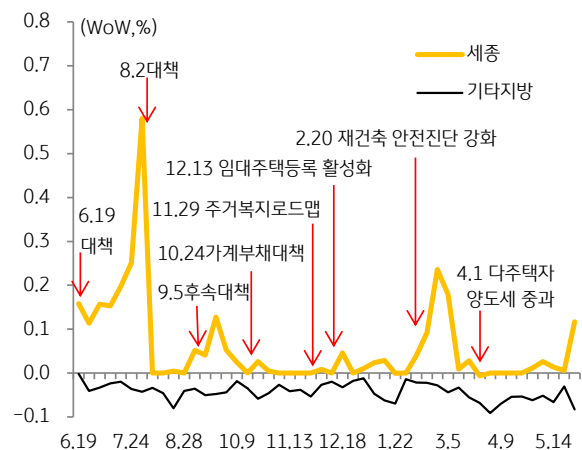
- 기타지방 전세가격(-0.09%)은 입주물량 부담으로 하락세 지속
 - 입주물량 부담이 큰 지역을 중심으로 전세수요 감소에 따른 전세가격 하락 지속
- 지역별로는 경남(-0.36%), 경북(-0.13%), 충남(-0.12%) 등 매매가격 하락지역을 중심으로 전세가격 하락폭이 큰 편

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.5월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

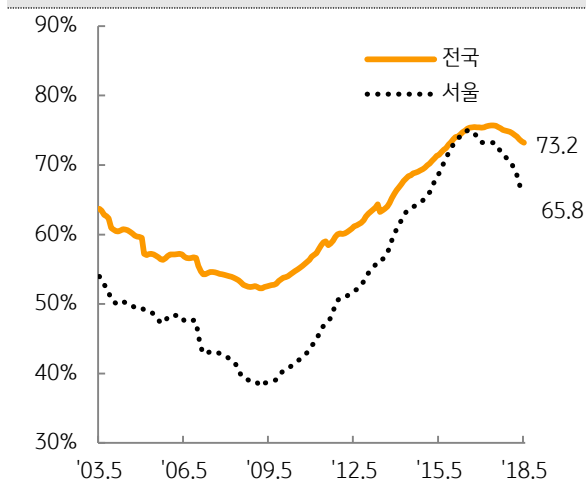
[주택 가격] KB부동산 매매전망지수 “하락 전망” 지속

수도권 아파트 매매 대비 전세가격 비율 5개광역시 하회

전국 대부분 지역 매매전망지수 ‘하락전망’ 우세

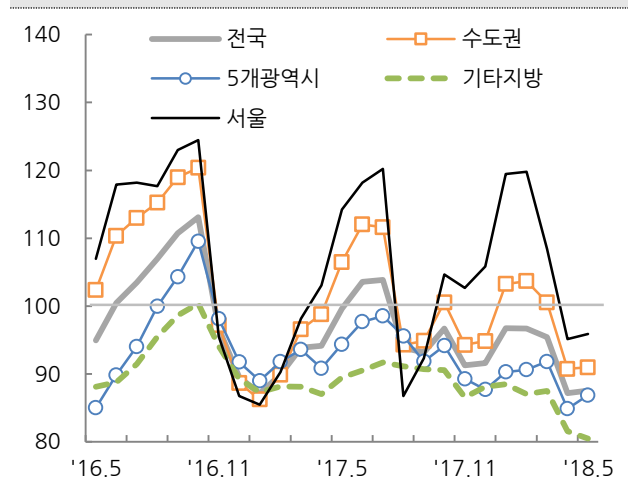
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 73.2%로 14개월 연속 하락
 - 입주물량 증가에 따른 전세가격 하락 양상이 지속되면서 매매대비전세가격 비율은 전 지역에서 하락 또는 보합
- 지역별로 수도권(72.5%)과 5개광역시(72.6%)는 각각 0.3%p, 0.1%p 하락한 반면, 기타지방(75.3%)은 보합
 - 최근 수도권 매매대비전세가격 비율의 가파른 하락으로 32개월만에 수도권이 5개광역시 대비 낮은 매매대비전세가격비율 기록
- 5월 KB부동산 매매전망지수¹(87.5)는 ‘하락전망’ 유지
 - 전국 매매전망지수는 대출규제 등 규제 강화의 영향으로 위축된 매수심리의 회복이 지연되면서 10개월 연속 하락 전망이 우세
 - 지역별로 수도권(91.0)은 서울(95.9), 경기(88.8), 인천(86.0) 등 전 지역에서 하락 전망이 우세
 - 5개광역시(86.9)와 기타지방(80.5)은 2016년 11월 이후 하락전망 전환 이후 장기간 위축된 모습이 지속
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(86.8)는 10개월 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] 4월 주택거래량, 양도세 회피매물 소진으로 다시 감소

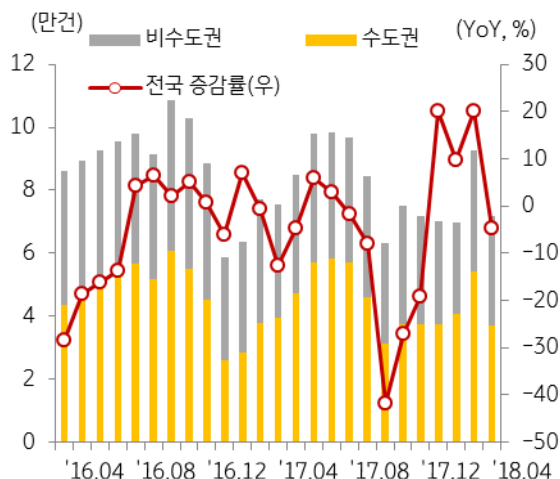
서울지역의 거래량 감소가 가장 크게 나타남

- 4월 주택매매거래량은 전월대비 22.7% 감소한 7만 1,757호를 기록
 - 주택매매거래는 지난해 11월 이후 전월 대비 감소세가 지속되었으며, 지난달 양도세 회피 매물로 인해 급증 후 다시 감소
 - 전반적으로 거래가 감소하는 상황에서, 지난달 매물 증가로 인한 거래의 일시적 증가는 하반기 거래감소폭을 더욱 크게 하는 요인으로 작용할 가능성이 있음
- 지역별로는 서울이 가장 큰 폭으로 하락
 - 전월대비 수도권이 31.6%, 비수도권이 10.2% 감소해, 수도권에서 감소폭이 컸으며, 특히 서울(-48.8%)의 감소가 두드러짐

전국 아파트 미분양 물량 소폭 증가

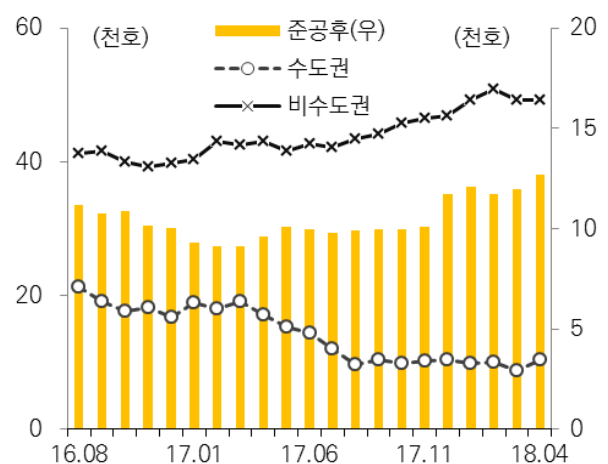
- 4월 전국 아파트 미분양 물량은 5만 9,583호로 전월대비 소폭 증가
 - 미분양아파트는 전반적으로 큰 변화가 없는 상황이며, 지역별로는 경기도(+1,581호)가 가장 크게 증가
 - 경기 침체 우려가 커지고 있는 비수도권은 5만호 이내인 상황이 유지되고 있으며, 미분양 아파트 적체는 아직 심각하지 않은 상황
 - 소형평형 중심의 분양, 보수적인 분양가 책정, 신규주택 선호도 증가로 인해 분양시장은 전반적으로 양호한 상황이나 미분양 증가에 대한 압력은 지속적으로 높아질 것으로 판단

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 5월 분양물량 올해 최대치, 청약경쟁률도 양호

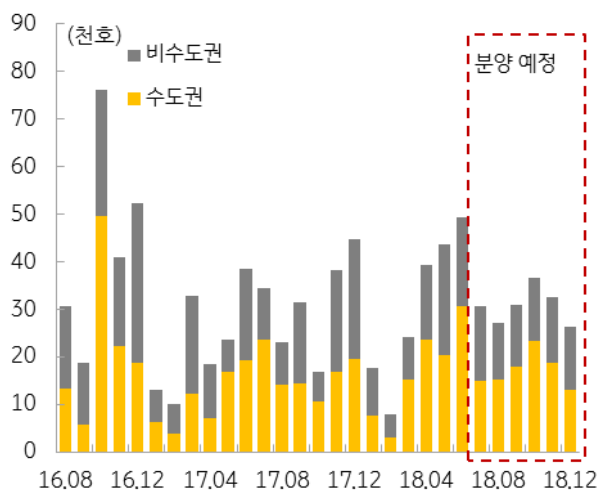
신규분양 시장 여전히 호조세

- 5월 분양물량은 4.3만호로 전월대비 10.7% 증가
 - 지역별로는 수도권(1.9만)이 14.7% 감소한 반면, 비수도권(2.3만)은 49.4% 증가해 비수도권 공급 과잉 우려 지속
 - 6월 지방선거 및 여름 비수기로 인해 일부 공급일정을 조정하면서 올해 중 분양물량 최대치 기록
 - 신규분양시장은 여전히 높은 청약률을 보이며 호조세가 지속되고 있으나, 경기침체 우려로 인해 하반기 물량은 다소 감소할 것으로 전망
 - 1순위 청약경쟁률은 5월에도 17:1을 기록하는 등 지역별 편차는 존재하나 전반적으로 높은 청약경쟁률 지속
- ※ 1순위 청약경쟁률: 15.5(1월) → 15.1(2월) → 7.4(3월) → 13.7(4월) → 17.0(4월)

하반기 이후 입주 물량 증가 본격화

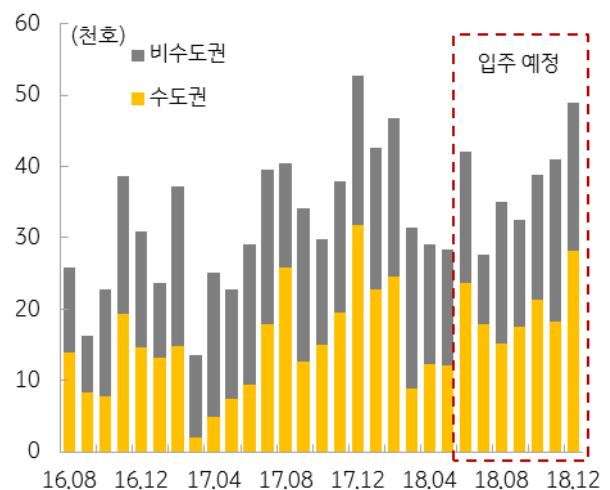
- 5월 입주물량은 약 2.8만호로 지난달에 이어 3만호를 하회
 - 지역별로 수도권 1.2만호, 비수도권 1.6호를 기록하며 각각 전월대비 2.1%, 3.7% 감소
 - 입주물량은 6월(4만호)을 기점으로 본격적으로 증가할 것으로 예상
 - 주택경기가 이미 침체되는 지역의 경우 입주물량 증가의 영향은 더 크게 나타날 것으로 전망

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 남북경협 기대감 및 GTX 영향으로 파주 등 인근지역 지가 급상승

파주시와 연천군 지가상승률 최고 기록

- 4월 전국 기준 토지가격은 전월과 비슷한 상승세(0.33%)를 이어가나, 일부지역의 경우 개발호재로 지가 급등
 - 지난 4.27일 남북정상회담 이후 경제협력에 대한 기대감이 확대되면서 인근 지역인 파주와 연천군의 지가는 빠르게 상승
- ※ 파주 토지가격은 전월대비 1.77% 상승하며 1위를 기록, 이어 경기도 연천군(1.01%), 강원도 고성군(0.73%) 순
- 특히 파주의 경우 운정신도시 개발이 마무리되고 있는데다, GTX A노선 사업이 가시화 되면서 투자수요가 집중된 것으로 파악
- ※ GTX A노선은 파주-일산-삼성-동탄을 잇는 노선(83.1km)으로 10개 정거장 예정. 2023년 개통예정으로 일반 도시철도보다 4배 가량 빠를 것으로 기대

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.4)

(단위: %)

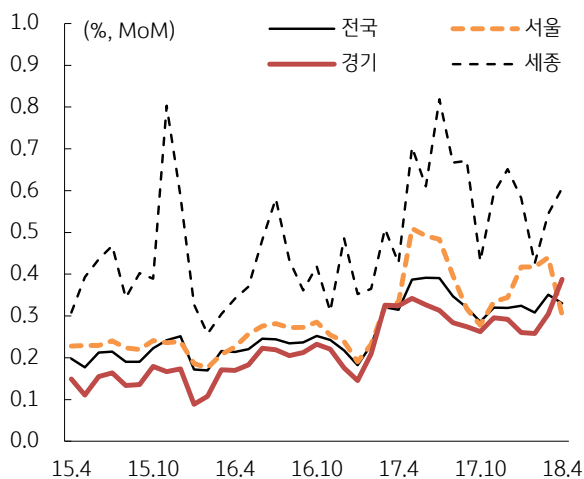
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.33	0.30	0.49	0.42	0.24	0.36	0.28	0.26	0.61
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.39	0.33	0.29	0.23	0.21	0.32	0.25	0.24	0.35

자료: 한국감정원

파주지역 거래량은 평균대비 3배 수준

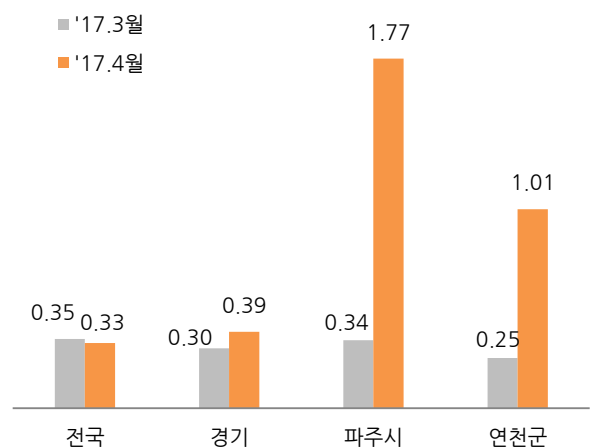
- 4월 전국 토지거래량은 약 26.5만필지로 전월대비 감소(-16.9%)하였으나, 파주시의 토지거래량은 평균대비 높은 편
- 파주지역 거래량은 4월 4,852건(3월 4,628건)으로 지난 10년 월평균(1,610건) 대비 3배 수준

그림 15| 지가 변동률 추이



자료: 한국감정원

그림 16| 주요지역의 전월대비 지가변동률



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 소비심리 위축 및 공급물량 증가로 상가시장은 전반적 위축

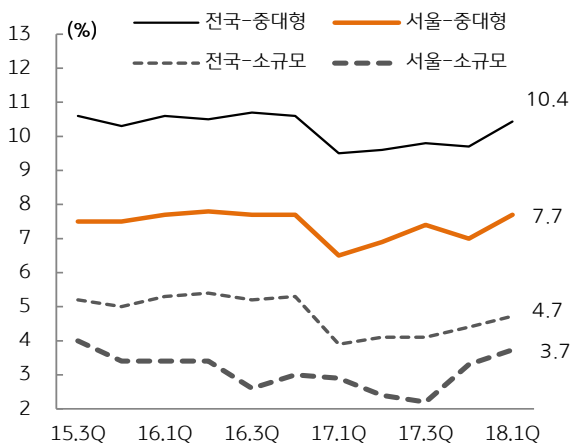
서울 주요 권역 중대형 상가 공실률 상승

- 국내 소비심리 위축 및 일부지방의 경우 주력산업 침체로 상가시장의 위축세는 확대되는 분위기
 - 2018년 1분기 전국 중대형상가의 공실률은 10.4%(전분기대비 +0.74%p)를 기록, 서울 등 주요권역에서 모두 상승
 - 특히 전북 군산의 경우 GM공장이 폐쇄되는 등 지역 주력산업이 침체되면서 상가시장은 크게 위축
- ※ 전북지역의 중대형상가 공실률은 14.8%로 전분기대비(+1.4%p) 가장 높은 상승률을 기록

상가 분양물량 증가, 상당수가 경기도에 집중

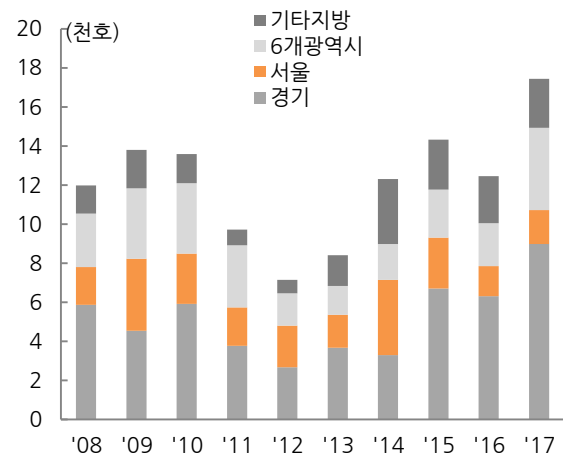
- 한편 상가 분양물량은 꾸준히 증가하며 금융위기 이후 최고치를 기록, 향후 공급물량 증가에 따른 여파에 유의
 - 2017년 전국 상가 분양물량은 약 1만 7,437호로 전년대비 40% 증가, 이는 2007년 고점 이후 최고 물량
 - 분양물량의 상당수는 수도권(78%)에 분포되어 있으며, 특히 경기도에 8,980호가 집중(수도권 물량의 66%)
 - 상가유형 중 근린상가(41%) 비중이 높는데, 상당부분이 택지개발이 이루어진 경기도권(65%)에 집중되어 있어 향후 물량증가에 유의
 - 근린상가 및 단지내 상가의 경우, 기초적인 편의시설 이외 용도가 제한적으로 공실률 증가로 이어질 가능성이 높은 상황

그림 17기 상가 유형별 공실률 추이



자료: 한국감정원

그림 18기 지역별 상가 분양물량 추이



자료: 부동산114

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 및 연체율 안정화 속 신용대출 증가

주택담보대출 금리 안정화 전망

- 4월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 상승한 3.47%를 기록
 - 3개월만에 주택담보대출 금리 소폭 상승
 - 코픽스 잔액기준 금리는 전월 대비 0.02%p 상승하고, 신규금리는 0.03%p 하락하면서 신규-잔액 금리 역전
- 은행권 코픽스 신규 금리가 소폭 하락하는 등 안정화되면서 5월 주택담보대출 금리도 현 수준에서 안정화 전망
 - 코픽스 잔액 금리는 소폭 추가 상승 예상

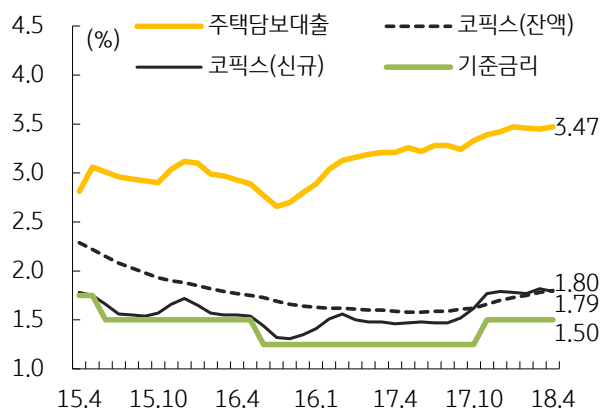
주택담보대출 연체율 최저수준 횡보 지속

- 4월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월 대비 0.01%p 상승한 0.19%
 - 3월 결산 정리 이후 계절적 요인으로 소폭 상승, 최근 1년간 결산월(매분기말) 다음달 연체율은 0.18~0.19%로 여전히 안정적
 - 성동조선해양 영향으로 기업대출 연체율은 큰 폭으로 늘었으나(1월: 0.56% → 4월:0.86%) 가계부문 연체율은 여전히 최저 수준 유지

주택담보대출 증가세 둔화 속 기타대출 증가

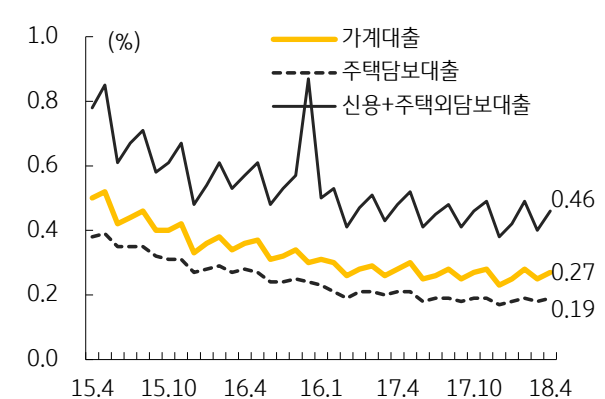
- 4월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 2.4조원 증가, 3월 증가액 2.8조원 대비 감소
 - 입주물량 증가로 신용대출이 증가하는 등 4월 은행 가계대출(주금공 양도 포함) 증가폭은 5.1조원으로 3월 4.3조 대비 20% 상승

그림 19 (은행권) 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 20 (은행권) 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

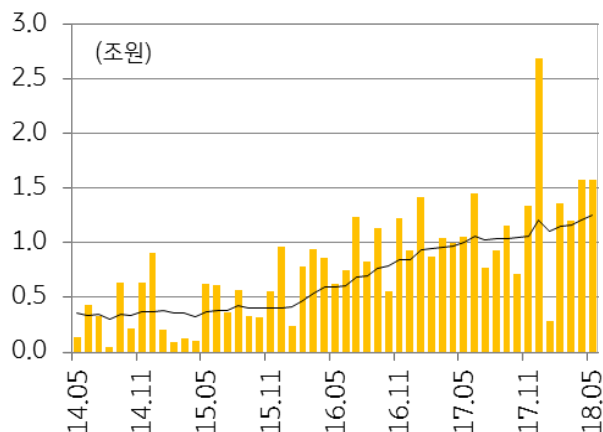
[부동산 금융] 부동산 펀드 및 부동산 신탁 증가율 높은 수준 지속

5월 부동산 펀드 신규 설정 규모 역대 두번째

부동산 신탁 월 1% 대 높은 증가율 유지

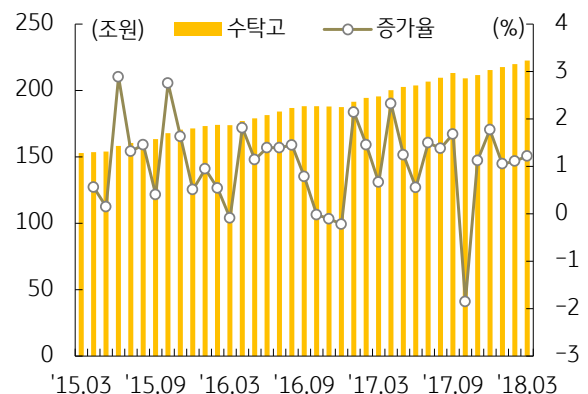
- 5월 부동산 펀드 신규설정액은 1.58조원으로 지난달에 이어 역대 2번째로 높은 수치 지속
 - 최근 6개월 신규설정액 평균은 1.45조원으로 1년전 1.05조원에 비해 약 40% 증가
- 부동산 펀드 신규 설정액 중 해외 비중 증가
 - 신규설정액 중 해외 비중은 2월 41.9%였으나, 5월 57.3%로 지속적으로 증가
 - 부동산 펀드 신규설정액 중 해외 펀드 비중(최근 1년 기준)은 50.4%로 지난달 대비 소폭 하락
- 2018년 1분기 부동산신탁 수탁고는 3.4% 증가
 - 2018년 3월말 부동산신탁 수탁고는 222.6조원으로 작년말 215.2조원 대비 3.4% 증가
 - 최근 3년간 매월 평균 1.0~1.1%대(연 13% 내외)의 증가율 유지
 - 1분기 수탁고 증가액 7.3조원 중 부동산전업신탁사가 담보신탁 4.7조(64.2%), 토지신탁 1.2조(16.2%)를 차지하고 있으며, 은행이 담보신탁 0.9조(12.5%)를 차지

그림 21| 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 22| 부동산신탁 수탁고 추이



자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 주택가격 상승세 지속 및 금리인상으로 주택구매부담 확대

수요대비 공급부족 으로 주택가격 상승세 지속

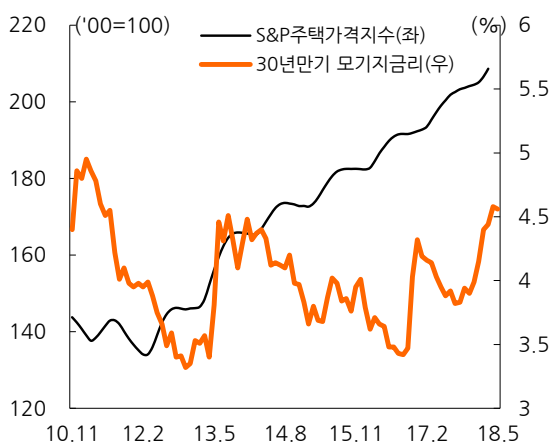
- 미국 주택가격 상승세 지속, 일부 주요도시의 주택가격은 급등 추세
 - 3월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 208.62(전년동월대비 6.8% 상승)로 금융위기 이후 최고치
 - 완전 고용수준(실업률 3.9%)으로 경기가 안정되며 주택수요를 뒷받침하고 있으나, 공급 부족으로 주택가격 상승세가 지속되는 것으로 파악
 - 특히 서부지역 시애틀, 라스베이거스 등 주요도시의 주택가격이 크게 상승하면서 전반적인 상승세를 견인

※ 전년대비 주택가격 상승률(%): 시애틀(13), 라스베이거스(12.4), 샌프란시스코(11.3)

금리인상 및 높은 주택가격으로 구매 부담 증가

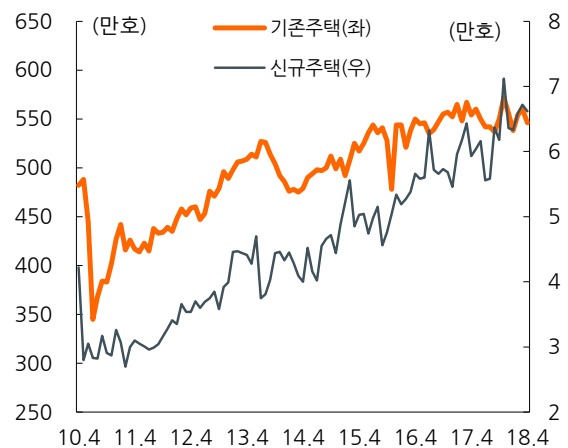
- 한편 모기지 금리 인상과 높은 주택가격은 최초 주택구매자들에게 큰 부담으로 확대
 - 30년만기 모기지금리는 4.61%(5월)로 상승, 미국의 경제회복 속도가 빠르는데다 임금 상승 및 인플레이션 우려 등으로 모기지 금리가 빠르게 상승하는 것으로 파악
 - 금리 인상과 더불어 높아진 주택가격은 최초 주택구입자들에게 부담으로 작용
 - 또한 금리 인상시 주택소유자들은 더 좋은 주택으로 이사하는 대신 기존주택에 계속 거주함에 따라 주택 거래시장 침체로 이어질 가능성도 존재

그림 23| S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 24| 기존 및 신규주택 매매거래량 추이



자료: Bloomberg

[베트남] 외국 투자자본 유입 및 대규모 인프라 개발로 부동산시장 호황 지속

경제성장과 외국 투자자본에 힘입어 부동산 가격 상승세

- 베트남 부동산시장은 경제성장과 더불어 외국 투자자본이 유입되면서 빠른 상승세 지속

- 호치민과 하노이 등 주요도시를 중심으로 지하철 및 인프라 개발, 신규주택 건설이 활발히 진행 중

※ 베트남 경제성장률은 연평균 6~7%로 동남아 국가 중 가장 높음

- 2017년 4분기 호치민시의 신규주택가격은 3.6% 상승, 타운하우스와 빌라의 평균가격은 13.6% 상승(globalpropertyguide.com)

- 특히 지난 2015년 부동산시장에 외국인 투자가 허용되자 해외 투자자본이 빠르게 유입되면서 부동산 가격 상승세를 견인

※ 2017년 부동산 거래규모는 약 18.3억 달러로 2013년 이후 최고 수준, 이중 상당수는 해외자본으로 싱가포르(21%), 한국(19%), 말레이시아(14%), 일본(12%) 순

부동산 버블 우려로 금융권 대출 규제 강화

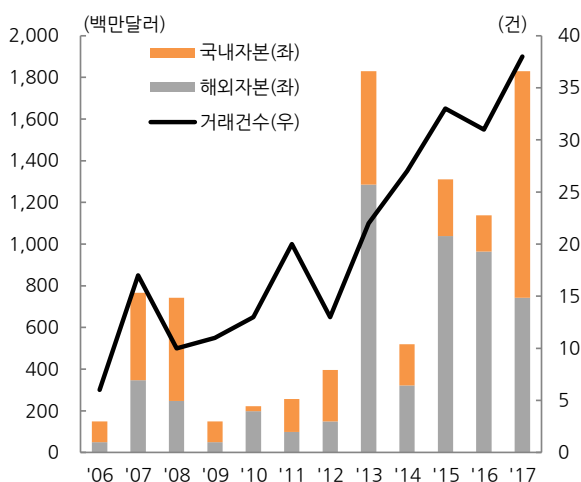
- 한편 부동산 시장 과열양상에 대한 우려가 꾸준히 제기되면서, 최근 중앙은행은 리스크 관리를 위해 대출기준 강화를 요구

- 일부 지역의 토지가격이 급등하는데다, 부동산 부실대출 리스크에 대한 우려가 지속 제기

- 이에 대출기관들은 대출금리를 1~2%p 인상하고 LTV기준도 70% 대로 강화(종전 LTV는 80~90%대)

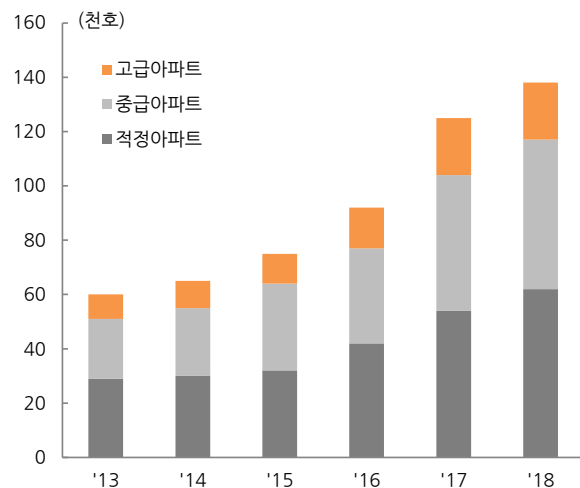
※ 호치민 외곽지역 중 Binh Chanh의 지가는 전년대비 +86%, Can Gio구역 +170%, Cu Chi구역 +140%씩 상승

그림 25 베트남 부동산거래 규모



자료: CBRE Vietnam(2018.5월)

그림 26 호치민 지역의 신규 아파트 공급추이



자료: JLL Research

FOCUS ISSUE

수도권 오피스텔의 공급확대에 따른 영향

KB경영연구소 선임연구위원 이종아

1. 수도권 오피스텔 시장 동향

■ 2018-2019년 오피스텔 입주물량 급증 예상

○ 전국의 오피스텔 공급 물량 2010년을 기점으로 꾸준히 증가

- 금융위기 전후 지속적으로 물량이 감소하던 오피스텔은 2010년 준주택 지정 이후 1인가구 증가와 더불어 최근까지 지속 확대

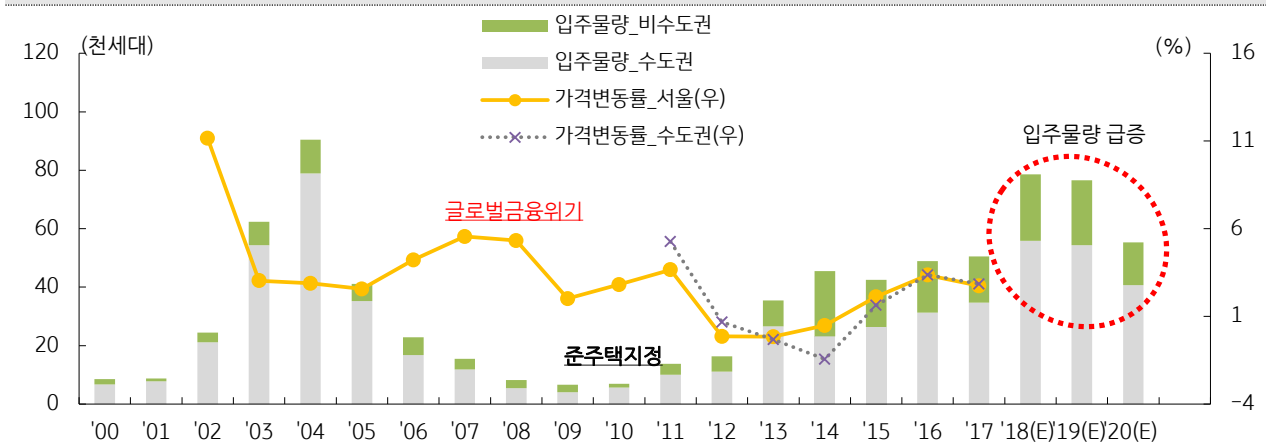
○ 한편, 오피스텔은 주택시장 내 전세물량 부족 및 장기간 저금리 지속 등의 영향으로 최근 3년간 분양물량 크게 증가하면서 올해 이후 입주물량 급증할 것으로 예상

- 2015년~2017년까지 오피스텔 분양물량은 연평균 약 8만세대 수준으로 이는 2010년대 초반 5만호를 하회하는 것에 비해 매우 높은 수준

○ 특히, 수도권의 경우 전체 예상 입주물량의 70% 이상을 차지하며 공급 확대에 대한 부담 크게 증가

- 이에 수도권을 중심으로 상세 지역별 시장 흐름 및 수급 현황 점검 필요

그림 1| 오피스텔 입주 물량 및 가격 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

■ 수도권 오피스텔 매매가격 및 전세가격 모두 상승 중

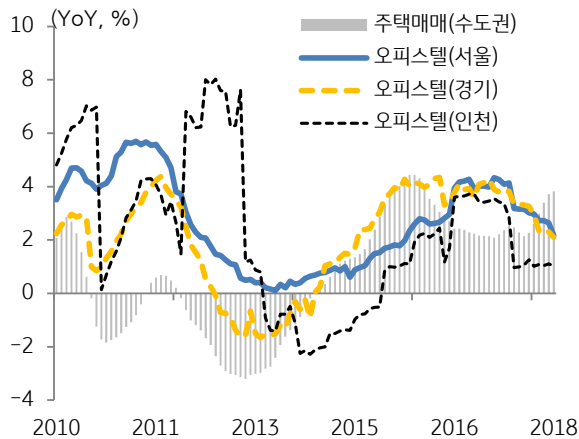
○ 수도권 오피스텔 매매가격은 2014년 이후 상승세로 전환되며 꾸준히 상승

- 그러나 매매가격의 상승세는 서울과 경기 및 인천 모두 2016년을 고점으로 다소 둔화

※ 수도권 연간 상승률(%): '13년 -0.32→'14년 -1.44→'15년 1.62→'16년 3.36→'17년 2.85

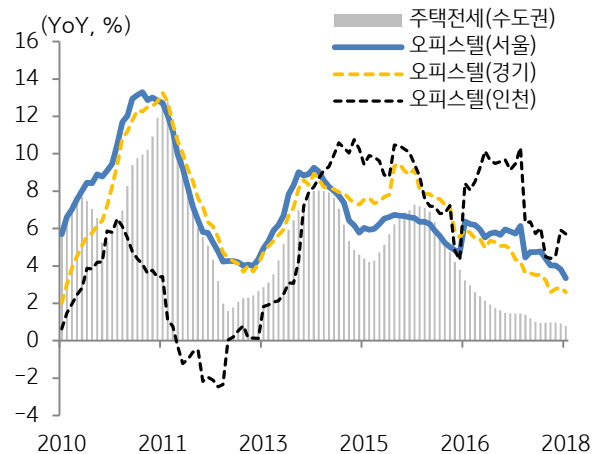
- 오피스텔의 전세가격은 주택시장의 전세가격 상승과 더불어 서울과 경기 지역을 중심으로 꾸준히 상승
 - 인천지역의 경우 2012년 다소 하락하였으나 10월을 기점으로 다시 상승
 - 최근 주택의 전세가격이 보합세로 전환된 것에 비해 오피스텔은 아직까지 상대적으로 높은 상승률을 기록

그림 2 수도권 오피스텔 매매가격 변동률



자료: KB국민은행, 부동산114

그림 3 수도권 오피스텔 전세가격 변동률



자료: KB국민은행, 부동산114

■ 지속된 매매가격 상승 등의 영향으로 임대수익률은 하락세

○ 오피스텔의 평균 일반거래가는 2014년을 기점으로 상승폭 확대

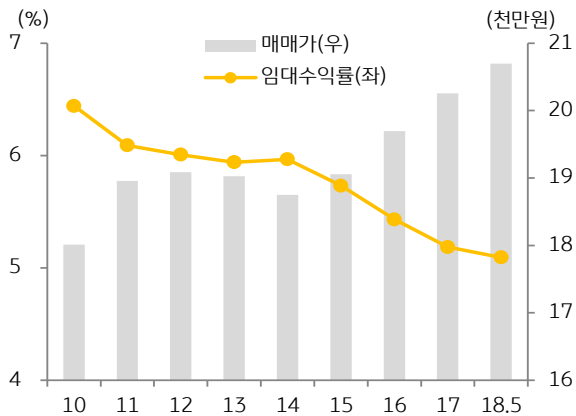
- 수도권 오피스텔 평균 일반거래가는 2018년 5월 기준 약 2억 694만원으로 이는 단기 저점인 2014년(1억 8,749만원)에 비해 약 1,945만원 높은 수준
- 반면 임대수익률의 하락폭은 2014년부터 더욱 커지는 양상으로 2018년 5월 5.09%를 기록
- 오피스텔 임대수익률의 하락은 매매가격의 상승 이외에도 지속되는 저금리 및 전세가격 상승폭 대비 상대적으로 낮은 월세가격 변동 등의 복합적 요인으로 판단

※ 오피스텔 전월세전환율(%): '13년 8.8 → '14년 8.2 → '15년 7.6 → '16년 7.1 → '17년 6.7 → '18.5월 6.6

○ 지역별로는 서울의 임대수익률이 가장 낮은 편

- 2018년 5월 기준 서울의 임대수익률은 약 4.77%로 지난해 6월 5%대 이하로 낮아진 이후 지속 하락
- 경기도(5.24%)와 인천(6.26%)의 임대수익률 역시 지속적으로 하락하고 있으나, 서울보다는 높은 수준을 유지

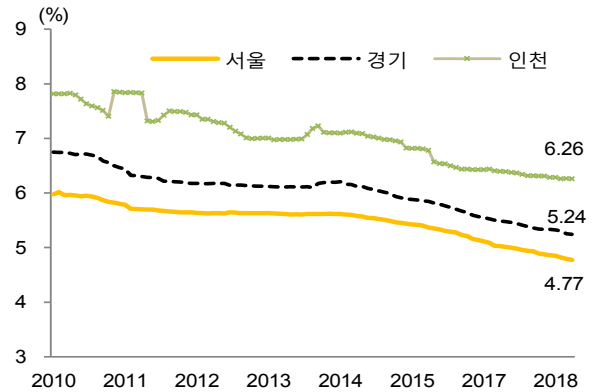
그림 4 수도권 오피스텔 임대수익률 및 매매가



주: 매매가는 일반거래평균 기준이며, 기간은 매년말 기준

자료: KB국민은행

그림 5 지역별 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

■ 실거래가 신고 기준 오피스텔 매매 거래량은 2016년부터 감소

○ 2017년 매매 및 교환, 증여 등을 통해 거래된 수도권 오피스텔 물량²은 약 13.2만호로 이는 전체 상업용 거래량의 55%를 차지

· 특히 경기도의 거래량이 약 6.2만호로 수도권 내 47%의 비중을 보임

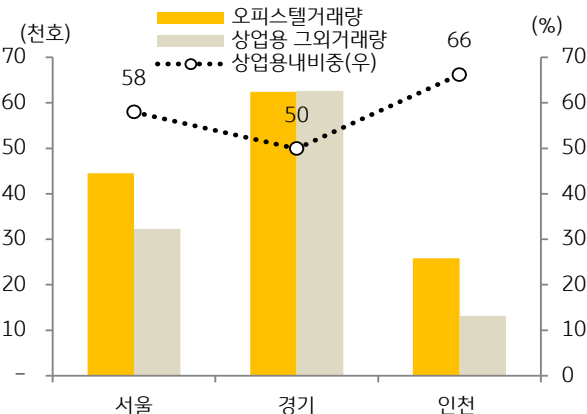
○ 실거래 신고를 기준으로 분석한 오피스텔의 매매 거래량은 2017년에 크게 감소

· 2017년의 매매거래는 지난해 대비 약 12%가 감소하는 등 공급물량대비 거래 비중 크게 낮아짐

· 이는 늘어나는 공급 물량과 지속적으로 높아진 매매가에 대한 부담으로 오피스텔에 대한 투자 선호도 감소했기 때문인 것으로 판단

· 지역별로는 서울(-9.8%)과 경기도(-20.0%)의 거래량은 감소한 반면, 인천(5.6%)은 다소 증가

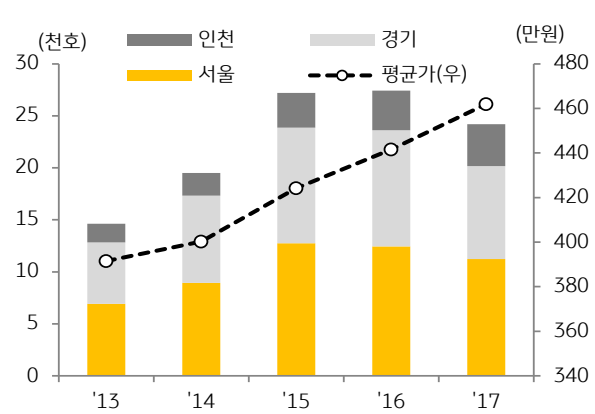
그림 6 2017년 지역별 오피스텔 총 거래량



주: 신고일 기준

자료: 한국감정원

그림 7 수도권 오피스텔 매매 거래량 추이



주1: 평균가는 실거래된 매물의 전용면적 기준 1m²당 평균가

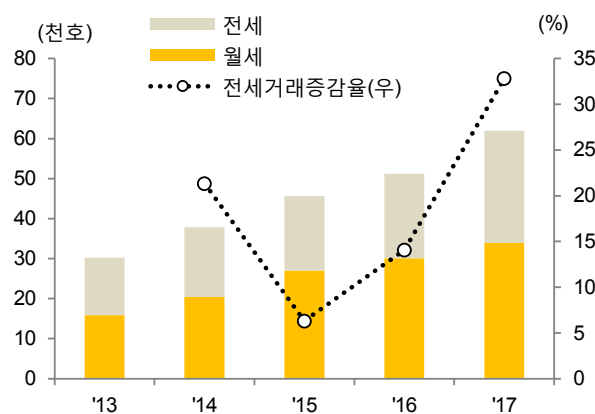
자료: 국토교통부 실거래 신고 Raw data

² 한국감정원이 2017년부터 발표를 시작. 보존 등기 등 거래된 총 물량

■ 2017년 매매 거래량은 감소한 반면 전월세 거래는 확대

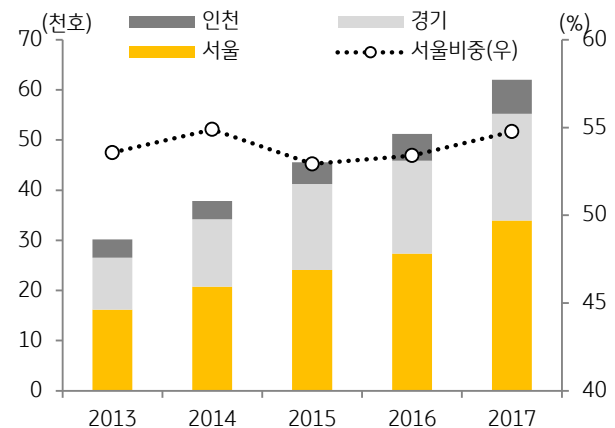
- 오피스텔의 전월세거래량은 매년 꾸준히 증가하는 추세로 2017년 기준 약 6.2만건이 거래
 - 월세 비중이 약 55% 수준이나, 해당 수치는 전입 신고건 기준임을 감안할 경우, 신고률이 상대적으로 낮은 월세 비중이 다소 높아질 가능성 존재
 - 오피스텔 전세거래 증감율은 매매거래량이 크게 감소한 2017년에 큰 폭으로 상승
 - 실제 투자 수요가 다소 감소하며 단기 매도 대신 전세를 통한 자금 확보 및 장기 보유 수요가 나타났을 가능성 상존
- 지역별로는 서울, 경기, 인천 모두 전월세 거래량이 꾸준히 증가
 - 오피스텔 전월세 거래량은 매매거래(46%)에 비해 서울 비중이 상대적으로 높은 편(약 55% 수준)

그림 8 수도권 오피스텔 전월세 거래량



자료: 국토교통부 실거래 신고 Raw data

그림 9 지역별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래 신고 Raw data

2. 지역별 공급 현황 및 수요 점검

■ 수도권 내 입주물량은 경기도를 중심으로 크게 증가 예상

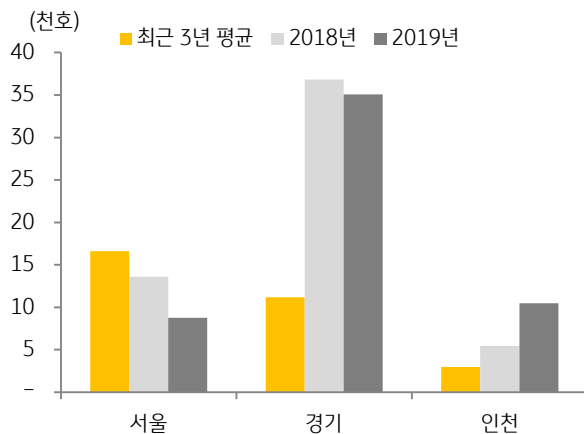
- 최근 3년간 수도권의 오피스텔의 평균 공급량은 약 3.0만호 수준이며 이중 서울의 비중이 54%를 차지
 - 반면 올해와 내년에 입주할 물량은 각 5.6만호, 5.4만호로 이중 경기도의 비중이 64%를 초과
 - 그동안 공급물량이 많았던 서울의 2018년과 2019년의 입주물량은 평균 1.1만호로 최근 3년 대비 33%로 감소
 - 인천의 경우 공급물량(최근 3년평균 2,976호) 평균은 경기도에 비해 상대적으로 적으나, 예년에 비해 2019년의 공급 물량(약 1.0만호)이 크게 증가하는 것으로 확인

○ 향후 공급되는 오피스텔은 지역에 따라 규모 크게 차이 존재

- 서울의 경우 대체로 원룸 형식의 소규모 오피스텔이 많은 비중을 차지(49.5㎡이하 비중 72%)
- 반면, 경기도와 인천의 경우 원룸 형식보다 중소형 규모 오피스텔(일명 ‘아파텔’)의 비중이 상대적으로 높은 편

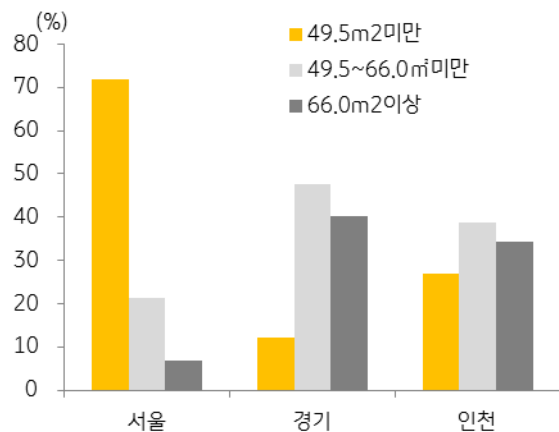
- 중소형 오피스텔 규모 확대는 향후 소형 아파트의 수급 상황에 따른 영향 존재 할 듯

그림 10 | 지역별 오피스텔 입주(예정)물량



자료: 부동산114

그림 11 | 2018년 규모별 입주(예정)물량 비중



주: 분양면적 기준

자료: 부동산114

■ 상세지역별로 오피스텔 공급은 일부 지역에 집중되는 모습

○ 지난 3년간 서울은 전체 공급물량에 28%인 약 1.4만호가 강서구에 공급

- 그외 지역으로는 송파구(약 6,946호)와 마포구(3,915호), 영등포구(3,522호) 등에 물량이 집중
- 2018-2019년에는 최근 3년과 같이 집중되는 물량은 없으나, 마포구와 송파구, 금천구 등에 예정물량이 상대적으로 많은 편

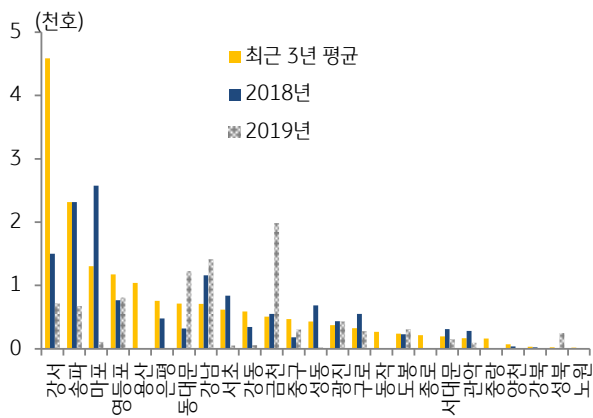
○ 경기도의 경우, 최근 3년간 가장 많이 공급된 지역은 수원시이나 총 물량은 많지 않은 편

- 다만 2018년에는 하남시(6,427호)와 시흥시(5,120호), 수원시(4,773호)에 전체 경기도의 44%의 물량이 공급되며, 2019년 역시 고양시(7,078호)와 하남시(5,167호)에 약 35%의 공급이 집중
- 특히 하남시의 경우 올해와 내년에 공급되는 물량이 전체 재고의 약 3배가 넘는 수준
- 이러한 공급물량의 급증은 해당 지역 내 단기적 공실 등의 우려가 예상

○ 인천은 공급물량 자체가 서울과 경기도에 비해 공급물량이 적은 편이나 구별 평균 물량은 많은 편

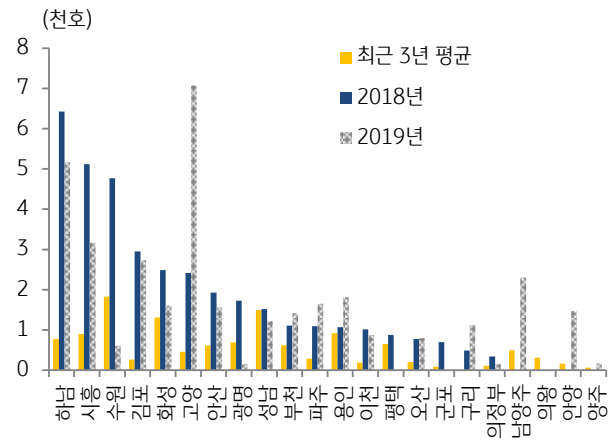
- 인천의 최근 3년 평균 공급물량은 약 2,976호이나 2018-2019년에 약 1.6만호가 예정
- 특히 서구(4,750호)와 연수구(3,822호)의 공급 물량 비중이 높은 편
- 또한, 인천은 2020년에도 약 1.1만호의 물량이 예정되어 있어 향후 2~3년간 공급 부담 집중될 듯

그림 12| 서울지역 오피스텔 입주(예정)물량



자료: 부동산114

그림 13| 경기지역 오피스텔 입주(예정)물량



주: 2015~2019년내 입주물량이 있는 지역 중심

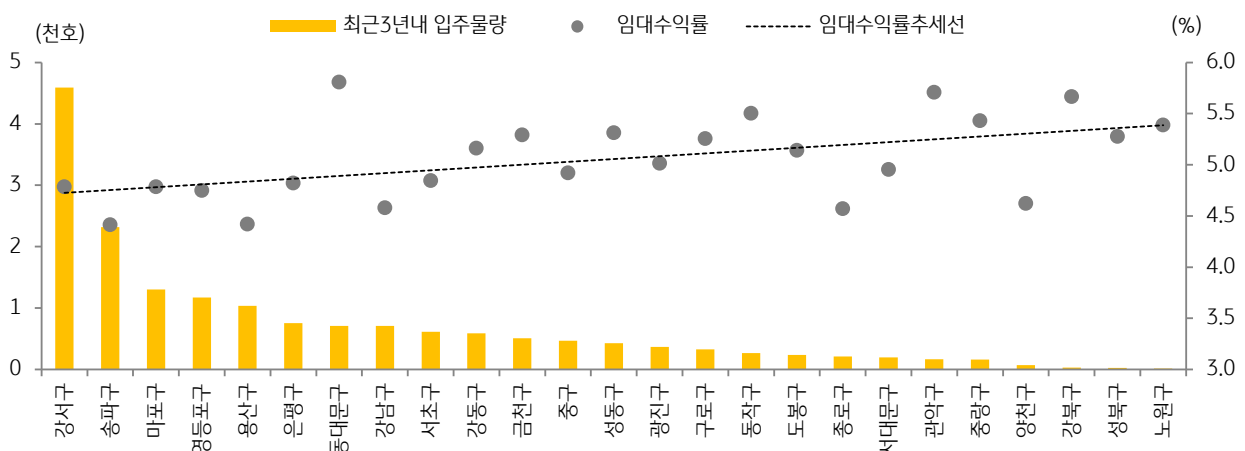
자료: 부동산114

■ 단기 공급이 집중된 지역은 대체로 임대수익률 낮은 편

○ 서울을 기준으로 분석결과 최근 3년 평균으로 공급물량이 많이 공급된 지역이 상대적으로 임대수익률이 낮게 형성된 것으로 파악

- 강서구, 송파구, 마포구 등은 4.4~4.7%대를 기록한 반면, 그동안 물량이 적었던 성북구, 노원구 등은 5.2%를 초과하는 수익률을 기록
- 지역적인 특성 및 매매가격에 따라 다소 편차는 존재하나, 대체로 공급이 집중된 지역이 상대적으로 전월세 수급 제약에 따라 수익률이 다소 낮아진 것으로 분석

그림 14| 서울 시군구별 임대수익률 및 공급물량

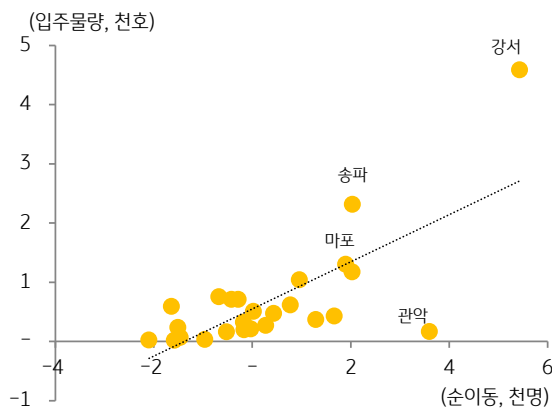


자료: KB국민은행, 부동산114

■ 오피스텔 주 수요층인 20~40대 1인가구, 공급 집중 지역내 유입 비중 상대적으로 높은 편

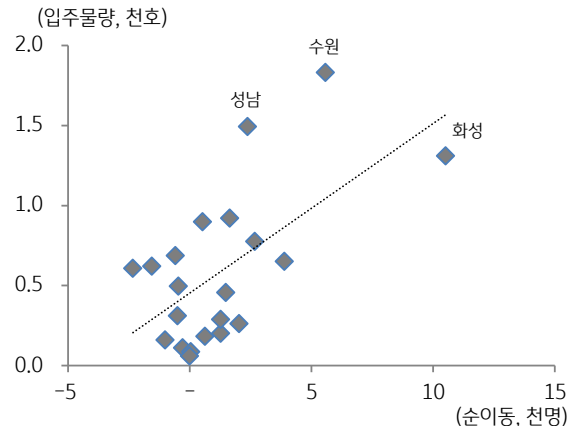
- 최근 3년간 오피스텔 공급이 급증한 지역에 상대적으로 젊은 층 1인가구의 전입이 많았던 것으로 분석
- 서울 강서구의 경우 20~40대 1인가구의 순이동이 연평균 5,226명으로 오피스텔 공급과 마찬가지로 다른 지역에 비해 압도적으로 많은 것으로 나타남
 - 송파나 마포 역시 상대적으로 1인가구의 전입이 전출보다 많았던 것으로 확인되었으며, 관악구에는 1인가구 유입 대비 오피스텔 공급이 적은 것으로 분석
- 경기도 역시 오피스텔 공급이 많은 화성이나 수원에 1인가구 순이동이 높은 것을 확인
 - 최근 3년간 공급이 서울에 비해 상대적으로 적었던 경기도는 순이동 1인가구 대비 오피스텔 입주물량 비중은 낮은편

그림 15| 서울 시군구별 1인가구 순이동과 입주물량



주1: 1인가구는 20~49세 기준
 주2: 입주물량 및 순이동은 최근 3년 평균값
 자료: 통계청, 부동산114

그림 16| 경기 시군구별 1인가구 순이동과 입주물량



주1: 1인가구는 20~49세 기준
 주2: 입주물량 및 순이동은 최근 3년 평균값
 자료: 통계청, 부동산114

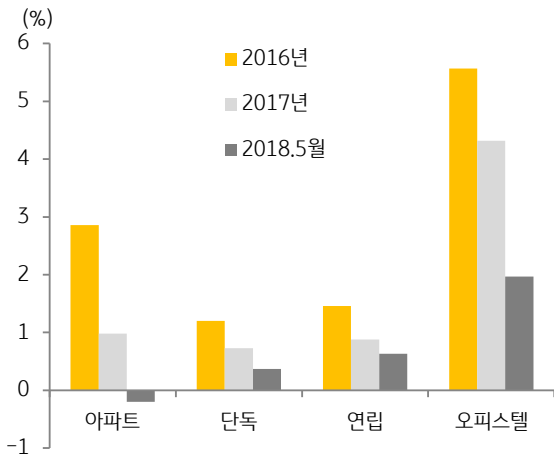
3. 향후 시장 전망

■ 오피스텔 공급 확대은 주택 전세가격 하락에 영향

- 오피스텔은 준주택의 개념으로 실제 아파트의 공급 물량 추산에 일부 배제되는 경우 존재
 - 그러나 임대차 시장에서는 오피스텔 물량으로 실질적으로 주택에 포함됨에 따라 향후 1~2년간 입주물량이 집중되는 지역에서는 주택 전월세 가격 하락에 영향을 미칠 것으로 판단
- 한편 소형아파트(60㎡이하) 물량도 올해와 내년에 많은 공급물량이 예상되고 있는 바, 수도권내 소규모 주택의 전세 가격 둔화 움직임 당분간 지속될 가능성 상존

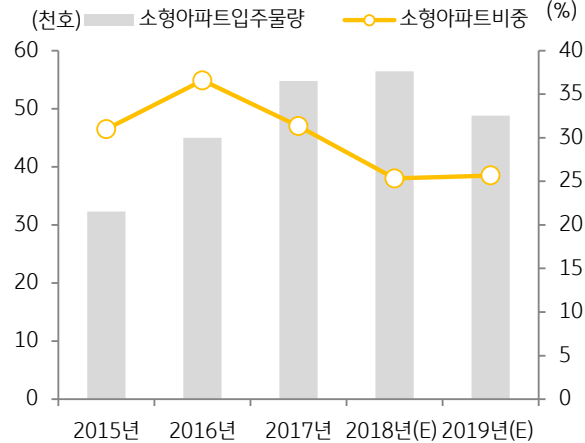
- 2018년과 2019년 내 공급될 소형아파트 입주물량은 약 10.5만호로 수도권 내 전체 아파트 입주물량의 약 25%를 차지

그림 17기 주택 유형별 전세가격 누적 상승률



자료: KB국민은행

그림 18 수도권 소형 아파트 입주물량



주: 소형아파트 비중은 60m² 이하 기준

자료: 부동산114

■ 최근 정부의 금융 규제 및 임대료 상승 제약으로 투자 수요 감소 예상

○ 정부는 지난해부터 오피스텔 및 주택 시장 관련 규제 정책 시행

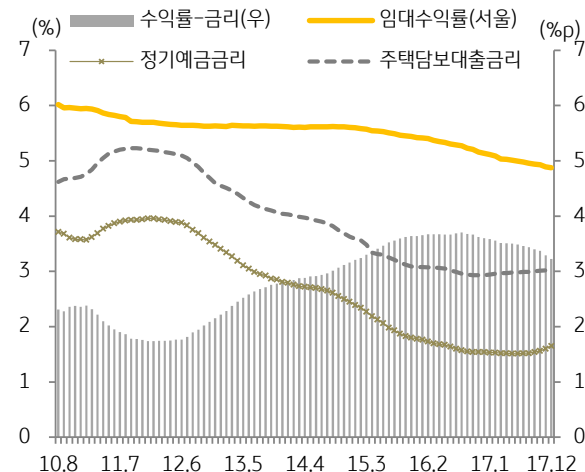
- 청약 및 분양권 전매에 대한 규제 및 임대사업자에 대한 금융 규제 등은 실질적으로 부동산 투자의 제약 요건
- 또한, 임대차 보호법 및 민간임대사업 관련 법령 등의 강화를 통해 임대료 상승 제약 역시 구체적으로 논의되고 있어 오피스텔의 투자수익률은 당분간 하락 할 것으로 판단
- 다만, 금리대비 수익률 Gap은 아직까지 일정수준을 유지하고 있어 임대사업 일부 수요는 존재할 듯

표 1 2018년 오피스텔 관련 정책

구분	내용	비고
수요 공급	<ul style="list-style-type: none"> · 청약조정대상지역 등 오피스텔 분양권 전매 금지 · 지역거주자 우선분양 적용 (분양물량의 20%) · 오피스텔 분양 시 300실 이상의 경우 인터넷 청약 의무화 	투기 투기과열 지구 포함
금융	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산임대업자 임대수익이자 상한 비율(RTI)* 강화 ※ RTI - 임대업자가 대출을 받을 때 건물가치 외에 임대 수익으로 이자를 갚을 능력 판단 지표 	3월 시행

자료: 국토교통부, 금융위원회 보도자료, KB경영연구소 재편집

그림 19 오피스텔 임대수익률과 금리 흐름



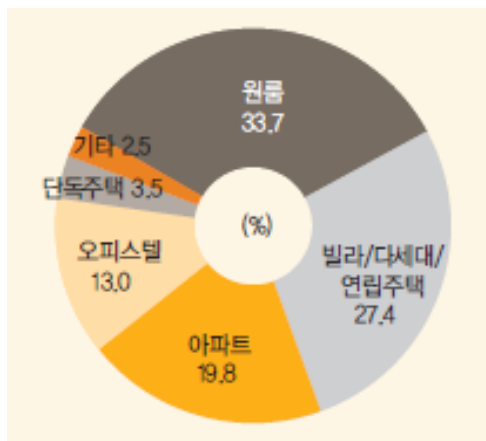
주: 임대수익률은 서울 기준

자료: KB국민은행, 한국은행

■ 다세대 및 기타 원룸에 비해 오피스텔 거주 선호도 높은 편으로 임차 수요 지속 가능성

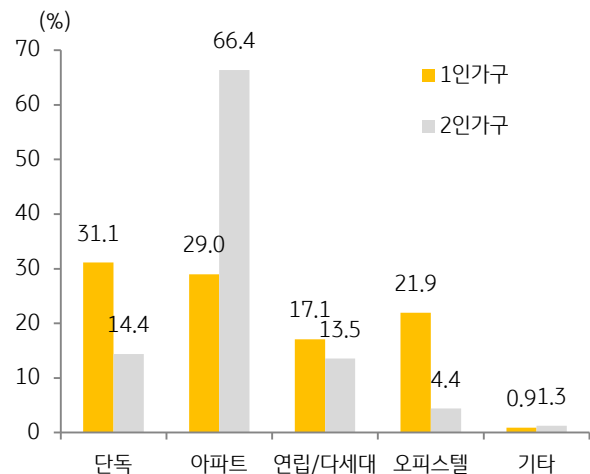
- 오피스텔 주요 수요층인 1인가구는 대체로 원룸(33.7%)과 빌라/다세대/연립(27.4%)에 거주하는 것으로 조사
 - 오피스텔에 거주하는 비중은 약 13.0% 수준으로 아파트에 비해 낮은 편
- 주거실태조사에 따르면, 향후 5년내 이사 계획이 있는 가구의 이사 희망 주택의 경우, 단독(31.1%), 아파트(29.0%)가 높은 편
 - 오피스텔의 경우 약 22%로 연립/다세대(17.1%)보다 높은 수준으로 기존 원룸과 연립/빌라 거주자의 이동 가능성 존재
- 다만, 2인가구의 경우 오피스텔 선호도가 크게 떨어져 향후 경기도 내 중소형 규모의 오피스텔에 대한 입주 리스크는 상존

그림 20 | 1인 가구 거주 주택 형태



주: 20~40대 1,500가구 설문 결과
 자료: KB경영연구소(2017 한국 1인가구 보고서)

그림 21 | 1~2인가구 이사 희망 주택 유형별 비중

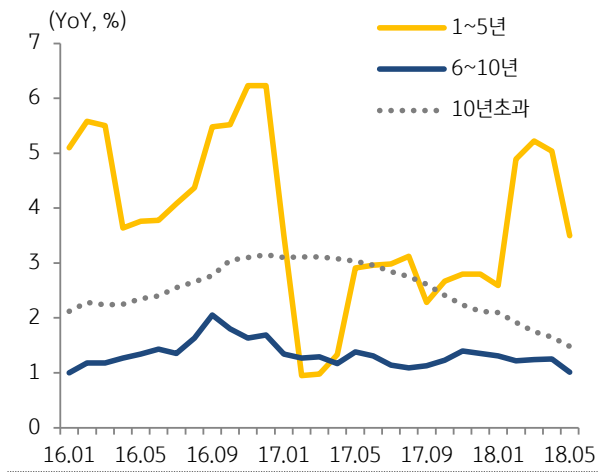


주: 1~2인가구는 수도권 거주 20~40대 가구 기준
 자료: 주거실태조사(2016년)

■ 신규 오피스텔 급증에 따른 노후 오피스텔 가격 하락 우려 존재

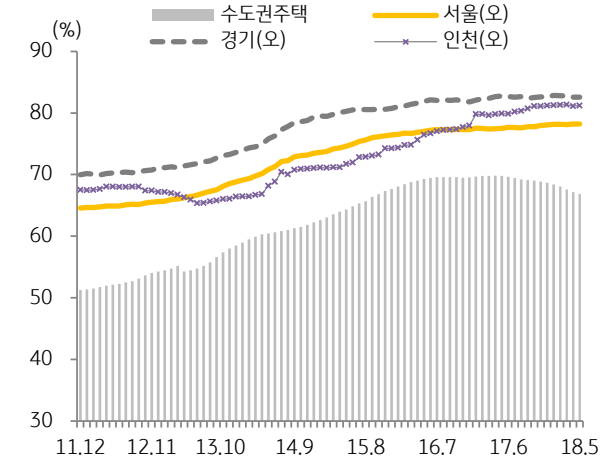
- 오피스텔 시장도 주택과 유사하게 건축 연령에 따른 가격 상승률 차별화 발생
 - 그동안 가장 오피스텔 공급이 많아던 서울을 기준으로 분석 결과 최근 5년 이내 오피스텔의 가격상승률과 그외 오피스텔간의 상승률 격차 존재
- 한편, 오피스텔은 타 주택에 비해 매매가격대비 전세가격 비율이 높은 편으로 향후 가격 하락시 전세금에 대한 보호 등의 문제 가능성 존재
 - 상대적으로 노후화된 오피스텔의 경우 가격 상승률이 제한적인 바, 임차 및 투자에 지속적 유의 필요

그림 22| 서울 오피스텔 건축연한별 가격 상승률



자료: 부동산114

그림 23| 오피스텔 매매가격대비 전세가격 비율



자료: KB국민은행

MEMO