

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 전국 주택시장 전망지수는 하락하며 가격상승 기대감 축소
  - 기준금리 상승, 대출규제 강화, 보유세 부담 등으로 전국 주택매매가격 변동률은 전년도월대비 1.1%로 2019.12월 이후 처음으로 상승폭 둔화
  - 11월 매매 및 전세전망지수는 99.3을 기록하며 1년 6개월만에 100을 하회
- **주택거래** : 주택매매거래량은 18개월 만에 8만호 이하로 감소
  - 10월 주택매매거래량은 올해 들어 최저치를 기록. 올해 3월 이후 완만한 감소세 지속
  - 미분양아파트는 전월대비 큰 변동없이 역대 최저 수준을 유지
- **주택공급** : 11월 입주물량은 약 4.6만호로 지난해 6월 이후 최대 물량
  - 11월 분양물량은 약 3.2만호로 전월과 유사한 수준. 청약경쟁률은 20:1을 기록
  - 입주물량은 4.6만호로 직전 1년 평균 대비 약 2배 증가
- **토지** : 수도권을 중심으로 토지가격 상승세 지속
  - 주택시장 호황이 지속되면서 수도권 뿐 아니라 비수도권 토지가격 상승세 유지
  - 토지거래량은 총 24.5만호로 6개월 연속 감소세를 보이거나 과거 10년 평균(24.4만호) 수준을 유지
- **주택금융** : 규제 영향으로 대출 증가세는 둔화, 대출금리는 상승세 지속
  - 대출 총량 관리 영향 등으로 주담대 및 전세자금대출의 순증 규모는 감소
  - 신규 대출금리는 기준금리 인상 전부 반영, 연체율은 4개월 연속 역대 최저 수준

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **오피스** : 올해 서울 오피스 거래량은 역대 최고치를 기록할 전망
  - 코로나 여파에도 투자수요 유입이 지속되며 서울 오피스 거래량 크게 증가, 당분간 투자수요 지속 예상
- **상가** : 코로나 재확산에 따른 상가 시장 영향은 차별적일 것으로 예상
  - 서울 핵심상권을 중심으로 공실률은 크게 상승, 코로나 재확산으로 도심 및 대학가 중심 상권 약화

## [ 해외 부동산 시장 ]

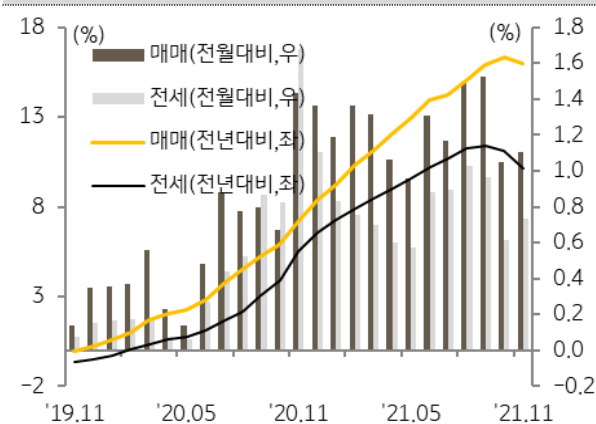
- **미국주택** : 주택가격 상승세 지속하나 금리부담으로 매매시장은 다소 둔화
  - 금리인상이 본격화된데다 높은 주택가격 부담으로 모기지 수요 감소 추세
- **도쿄오피스** : 공급과잉 및 재택증가로 도심 오피스 공실률은 7년만에 최고치 기록
  - 코로나 장기화로 도쿄 오피스 시장 위축세 확대된 가운데, 대규모 개발프로젝트 진행으로 공급과잉 우려

## [주택 가격] 전국 주택시장 전망지수 크게 하락하며 가격 상승 기대감 축소

### ■ 전국 주택매매가격은 1%대 상승세 지속

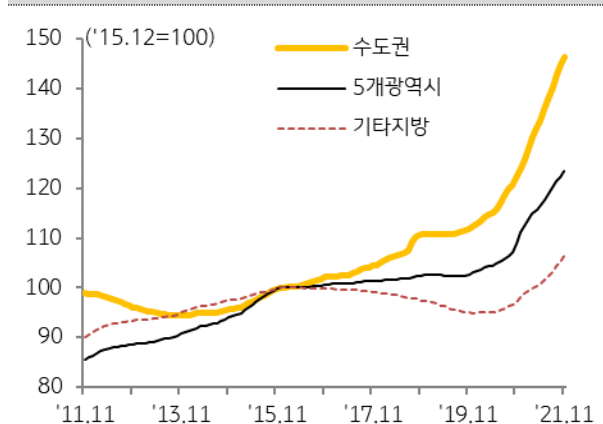
- 11월 전국 주택매매가격(1.1%)은 여전히 상승세를 보이고 있으나, 기준금리 상승, 대출규제 강화, 보유세 부담 등으로 전년동월대비 변동률은 2019.12월 이후 처음으로 상승폭 둔화
- 전세가격(0.7%)은 2개월 연속 올해 평균(0.8%)대비 낮은 상승률을 기록하고 있으나 지난해 가격이 급등한 이후 여전히 상승세를 보이고 있어 갱신계약과 신규계약의 격차는 더욱 확대

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

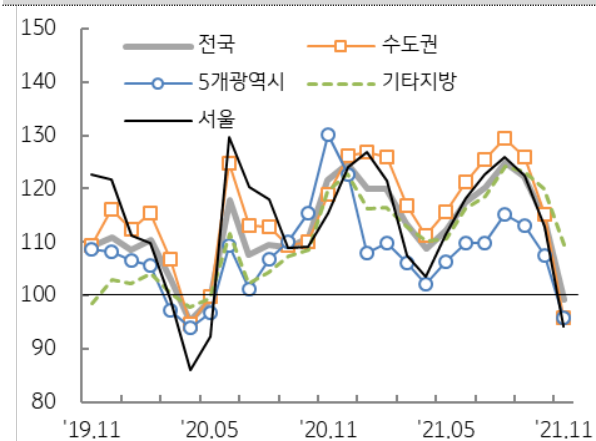


자료: KB국민은행

### ■ 11월 KB부동산 매매 및 전세전망지수 전국적으로 하락

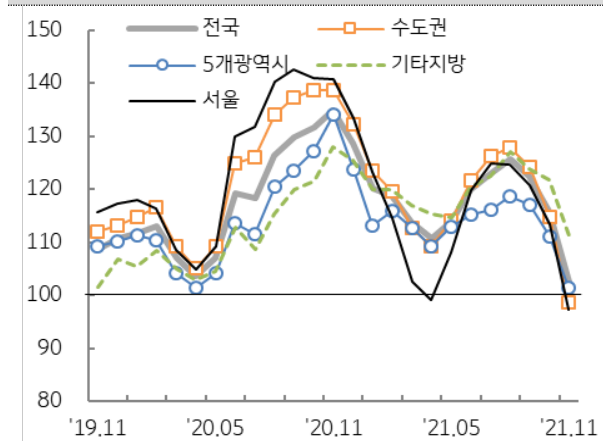
- 전국 매매전망지수는 99.3으로 2020.5월 이후 1년 6개월만에 100을 하회
  - 수도권은 경기지역에서 큰 폭으로 하락(116.8→96.2)하였으며, 하락이 지속되던 비수도권의 대구(90.5→81.9)와 세종(82.0→75.0)의 하락비중도 증가
- 전국 전세전망지수는 102.5로 아직까지 상승비중이 높으나, 서울은 97.2로 100을 하회

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



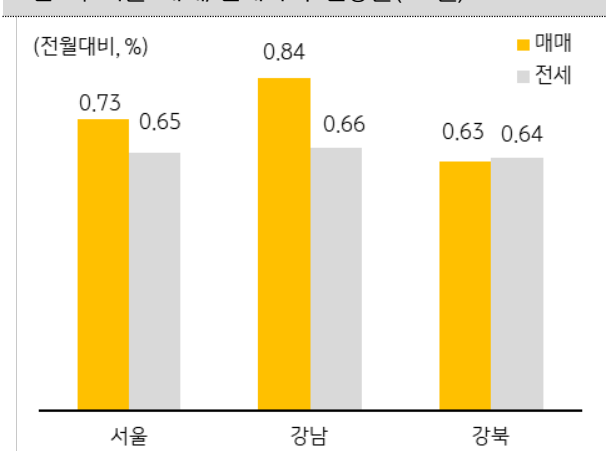
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 매매가격 상승세는 다소 진정되었으나, 여전히 불안 지속

### ■ (서울) 전반적인 매매가격 상승세 둔화에도 불구하고 강남지역 아파트는 상승폭 확대

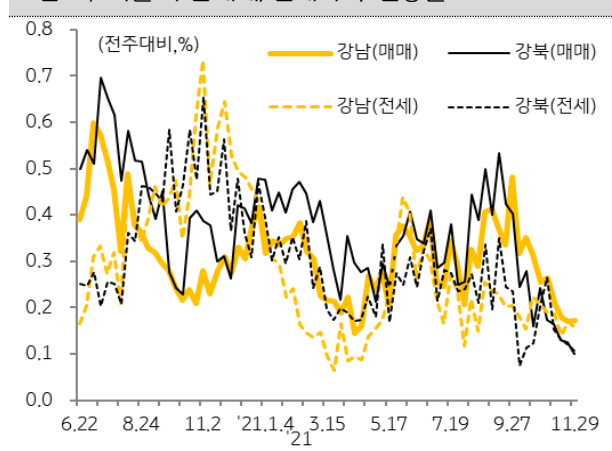
- 11월 서울 주택매매가격(0.7%)은 9월 이후 상승폭이 둔화되면서 연중 가장 낮은 상승률 기록
  - 지역별 강북, 유형별 연립주택의 상승세가 크게 둔화되었으며, 지역·유형별 중 유일하게 강남 아파트의 상승폭만 확대(1.1%→1.2%)
- 주택전세가격(0.6%)은 전월과 비슷한 수준이나, 아파트 상승률은 약 2배 확대(0.5%→0.9%)

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(11월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

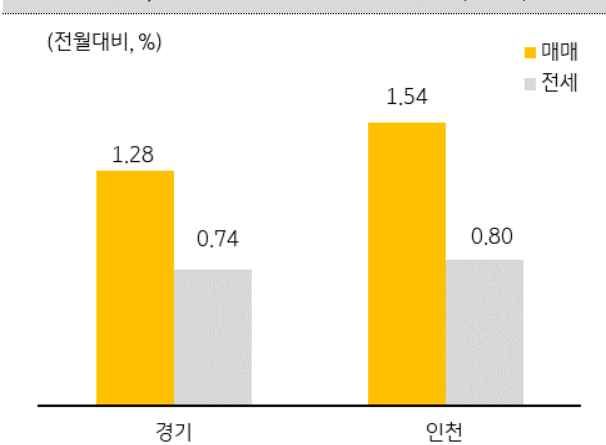


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 매매시장 과열은 다소 진정되었으나, 여전히 높은 상승세 지속

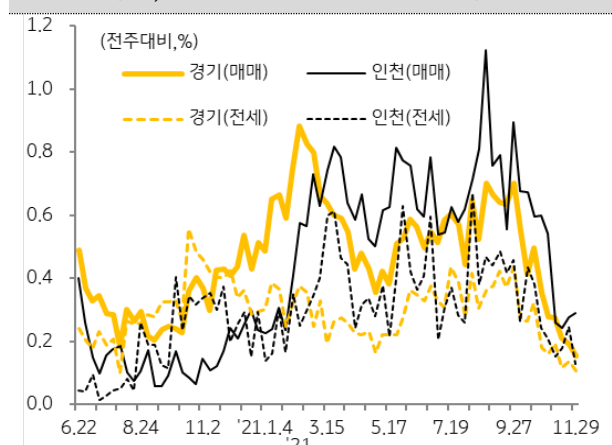
- 매매가격 상승률은 고점(경기 2월 2.4%, 인천 8월 2.6%)대비 절반 수준으로 둔화되었으나, 여전히 전국 평균(1.1%)보다는 높은 상황
  - 특히 지난해 평균(경기 0.9%, 인천 0.5%)대비 높은 수준이 지속되면서 높은 연간 상승률을 기록할 것으로 예상

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(11월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 5개광역시 상승폭 확대, 강원 등 기타지방 상승세 지속

### ■ (5개광역시) 대구를 포함한 모든 광역시의 매매가격 상승폭 확대

- 광주의 경우 하반기 이후 상승폭이 지속적으로 확대되면서 연중 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 상승세가 지속적으로 둔화되던 대구를 포함한 그 외 모든 지역의 상승폭도 확대
- 다만, 최근 대부분 지역에서 주간 상승률이 빠르게 축소되고 있으며, 대구의 경우 2주 연속 0%를 기록하면서 추가적으로 상승폭이 확대되기는 어려운 모습

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(11월)

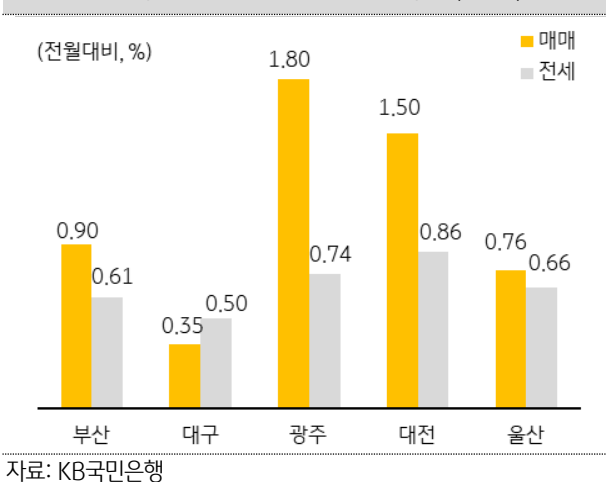
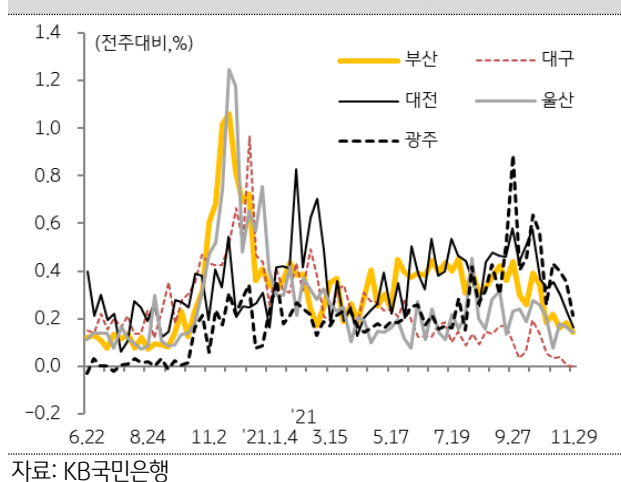


그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



### ■ (기타지방) 세종 상승세 멈췄으나, 주택가격은 과거대비 크게 높은 수준

- 세종은 전국에서 유일하게 4개월 연속 하락 또는 보합세를 보이고 있으나, 지난해 가격이 급등한 것과 비교하면 아직까지 하락폭은 크지 않음
- 기타지방은 강원도가 작년 7월 상승세가 시작된 이후 처음으로 상승률이 2%를 초과하였으며, 충청권에서 높은 상승률 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(11월)

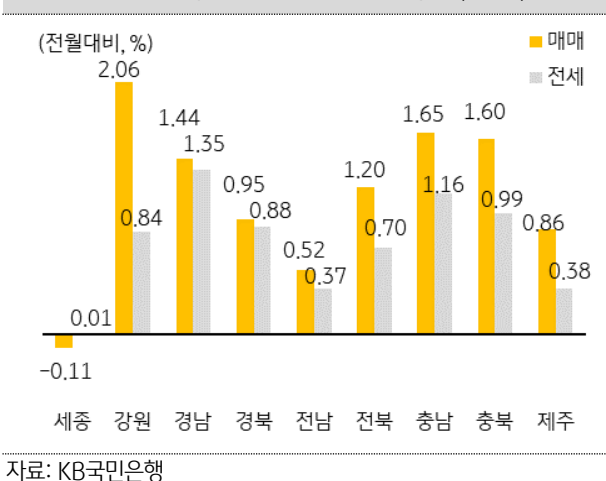
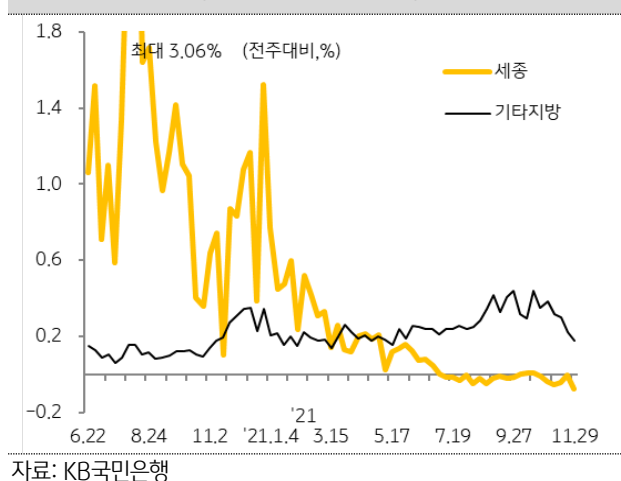


그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률

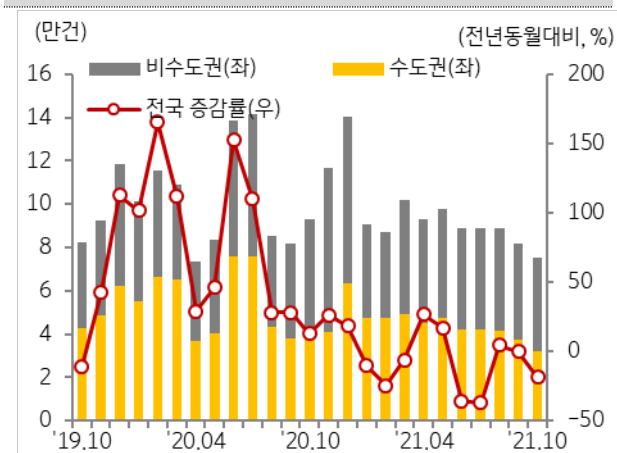


## [주택 거래] 주택매매거래량, 18개월만에 8만호 이하로 감소

### ■ 10월 주택매매거래량 올해 들어 최저치

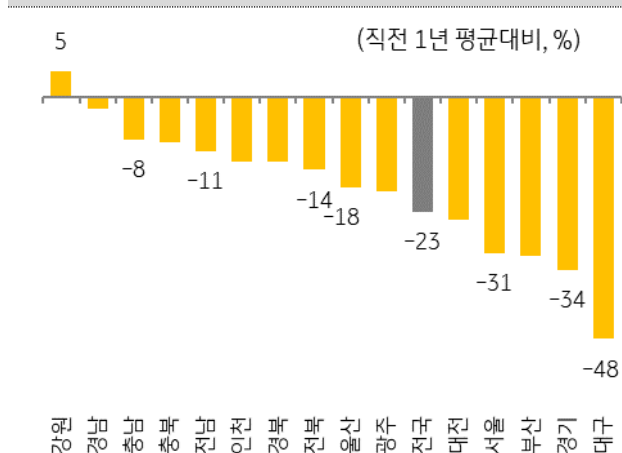
- 10월 주택매매거래량은 7만 5,290호를 기록했으며, 주택매매거래가 8만호 이하로 낮아진 것은 지난해 4월 이후 처음
  - 직전 1년 평균대비 22.7% 감소했으며, 수도권(-29.6%)이 비수도권(-16.6%)보다 크게 감소
- 주택매매거래는 올해 3월 10.3만호를 기점으로 완만한 감소세

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(10월)

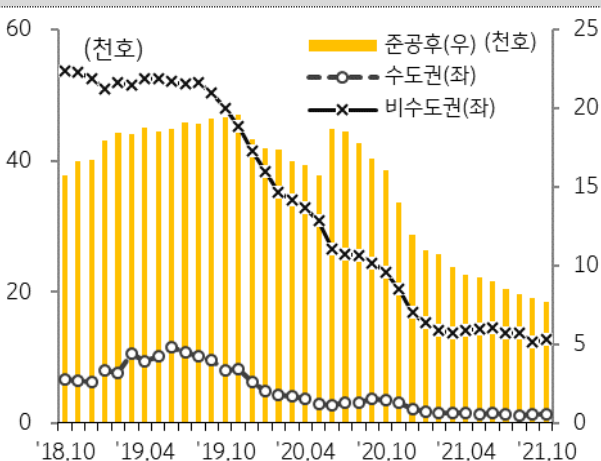


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트 전월대비 큰 변동 없이 역대 최저 수준 지속

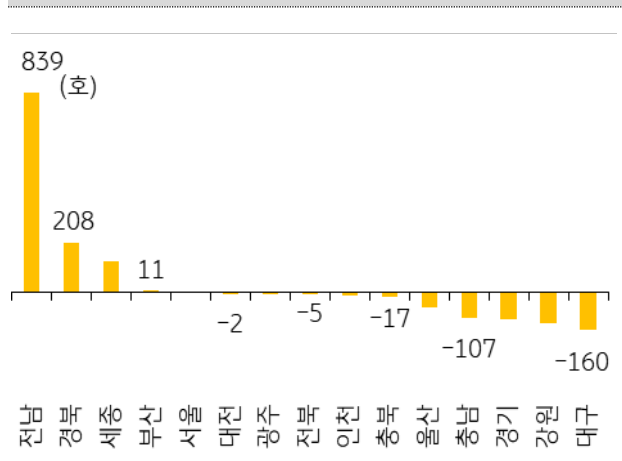
- 10월 미분양아파트는 1만 4,075호로 전월대비 변동폭은 크지 않음(전월대비 233호 증가)
  - 대부분의 지역에서 감소했으며, 전남과 경북 등 일부 지역에서만 증가. 특히 2016년 이후 미분양 없었던 세종시에서 미분양아파트 발생

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(10월)



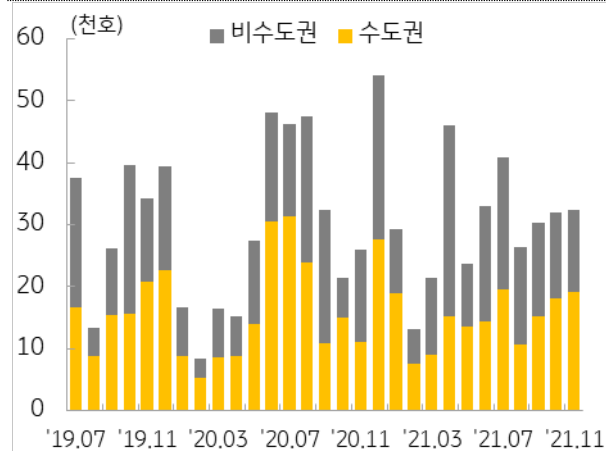
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 11월 입주물량, 비수도권에서 큰 폭으로 증가

### ■ 입주물량 8월 이후 완만한 증가세, 12~1월 분양 예정 물량은 약 10만호

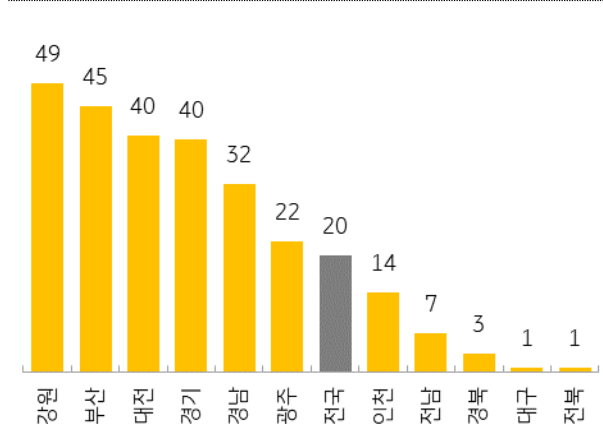
- 11월 분양물량은 약 3.2만호 기록, 전월과 유사한 수준이나 전년동월대비로는 24.8% 증가
  - 12월~1월 분양 예정 물량은 약 10만호에 달하나 최근 계획대비 분양시기가 지연되고 있는 점을 감안하면 실제 분양물량은 6~70% 수준일 것으로 예상
- 11월 청약경쟁률은 약 20:1을 기록했으며, 분양지역에 따라 지역별 격차가 상당히 큰 상황

그림 17| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18| 지역별 청약경쟁률(11월)

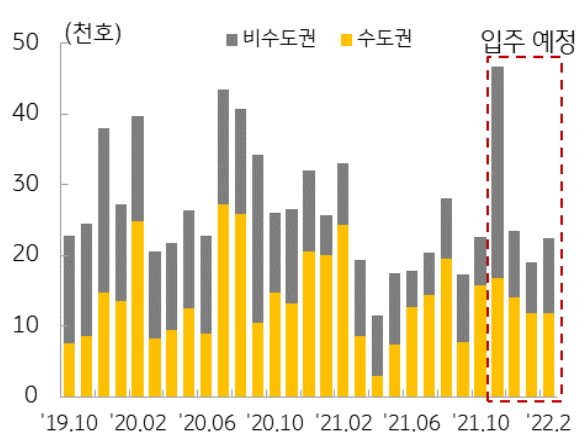


자료: 부동산114

### ■ 11월 입주물량 2019년 6월 이후 최대 물량

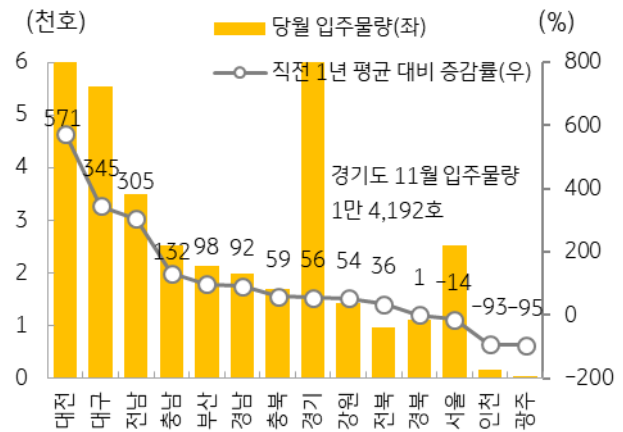
- 11월 입주물량은 약 4.6만호로 직전 1년 평균 대비 약 2배 증가
  - 수도권은 직전 1년 평균 대비 20.8% 증가한 반면, 비수도권은 239.6% 증가
  - 대전의 경우 대덕구, 서구, 유성구 등에서 대규모로 입주하면서 큰 폭의 증가세 기록

그림 19| 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20| 지역별 입주물량 증감률(11월)



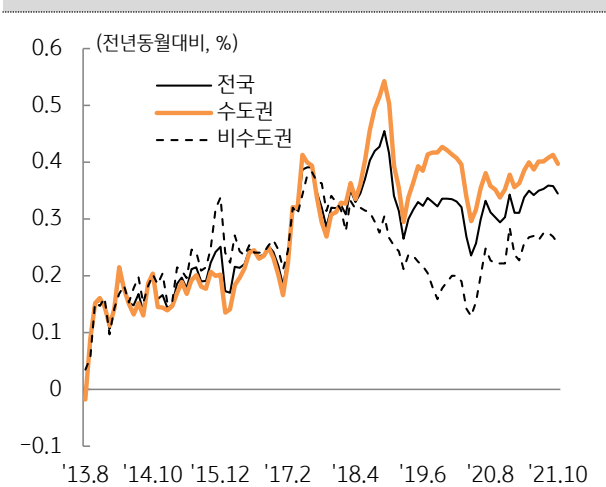
자료: 부동산114

## [토지] 수도권을 중심으로 토지가격 상승세 지속

### ■ 10월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승하며 양호한 흐름 지속

- 주택시장 호황이 지속되면서 수도권 뿐 아니라 비수도권의 토지가격 상승세 유지
  - 수도권 토지가격은 전월대비 0.40%, 비수도권은 0.26% 상승률을 기록
  - 세종(0.51%)지역이 여전히 가장 높은 상승세를 보이는 가운데 대전, 인천지역도 강세 유지

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (10월)

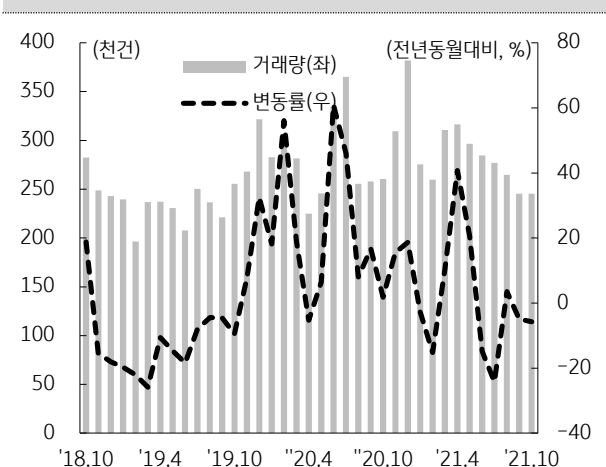
전국	0.35	경기	0.36
서울	0.43	강원	0.25
부산	0.34	충북	0.27
대구	0.34	충남	0.22
인천	0.36	전북	0.21
광주	0.28	전남	0.29
대전	0.37	경북	0.16
울산	0.19	경남	0.18
세종	0.51	제주	0.22

자료: 한국부동산원

### ■ 10월 전국의 토지거래량은 총 24.5만건으로 전월과 유사한 수준

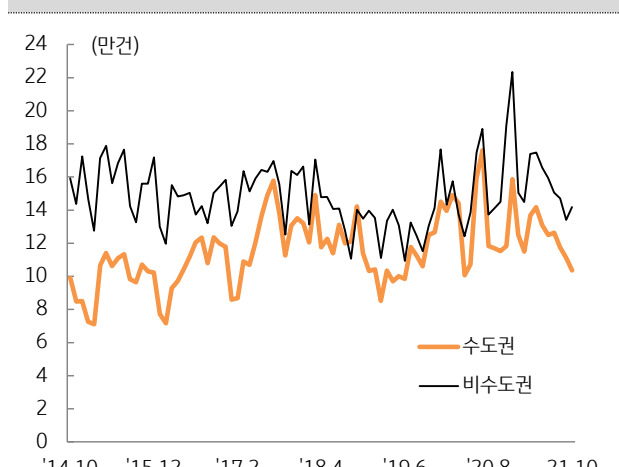
- 토지거래량은 6개월 연속 감소세를 보이나 과거 10년간 평균(24.4만호) 수준을 유지
  - 수도권은 10.4만건이 거래되며 과거 10년간 평균 대비 2.3% 소폭 증가한 수준, 한편 비수도권은 14.2만건으로 과거 대비 0.7% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

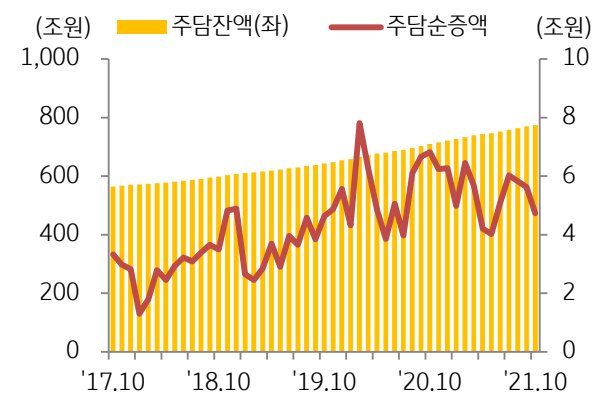


## [주택 금융] 규제 영향으로 대출 증가세 둔화, 대출금리 상승세 지속

### ■ (대출 규모) 대출 총량관리 영향 등으로 주담대 및 전세자금대출 순증 규모 감소

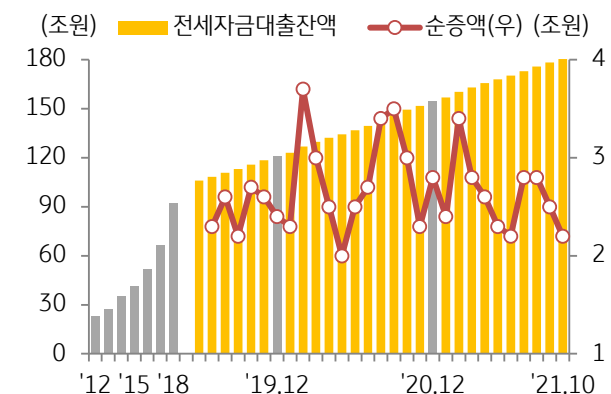
- 주택담보대출(전세대출포함) 10월 순증액은 4.7조원으로 전월대비 0.9조원 감소
  - 대출 총량규제 본격화로 대출이 감소하였으나, 여전히 2017~2019년보다 높은 수준
- 10월 전세자금대출 순증액은 2.2조원으로 전월 대비 0.3조원 감소, 최근 2년내 최저 수준

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

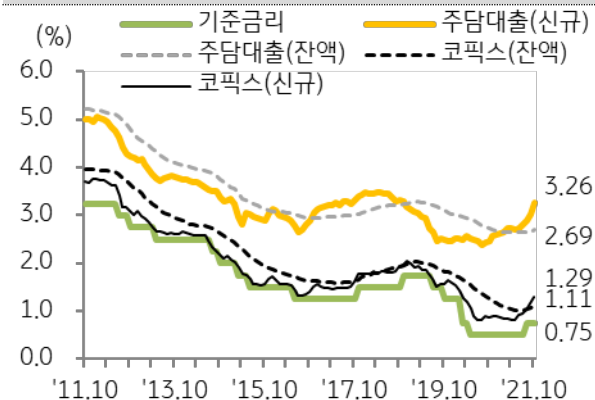


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리는 기준금리 인상 전부 반영, 연체율은 4개월 연속 역대 최저

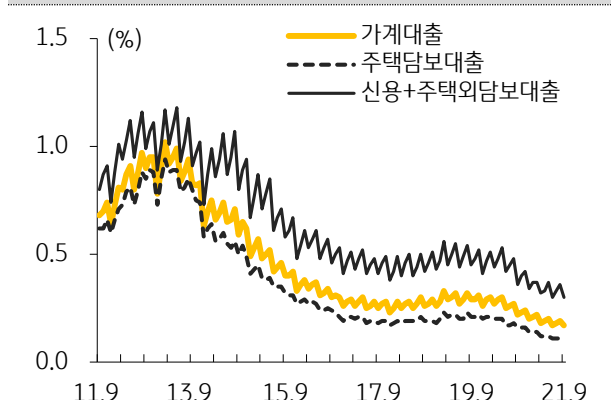
- 10월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 25bp 상승한 3.26%로 3개월간 45bp 상승
  - 8월 기준금리 상승 영향이 대출 기준 금리인 코픽스 및 신규 금리에 온전히 반영된 상황
  - 기존 대출은 금리 반영에 시차(6~12개월)가 있어 상승폭이 여전히 미미한 수준
- 9월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 4개월 연속 역대 최저 수치 지속
  - 신규 연체규모가 크지 않은 상황에서 은행권은 높은 수익을 바탕으로 부실자산 상각 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

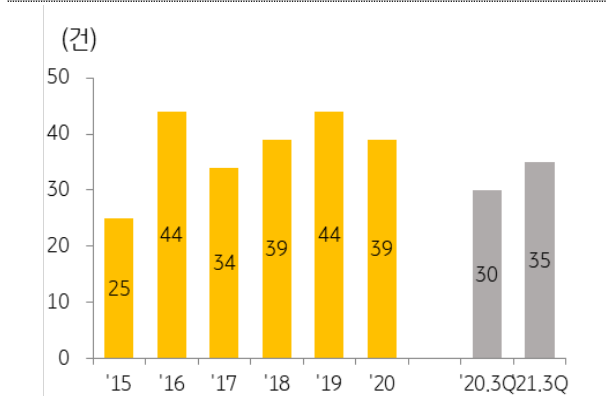


## [오피스] 2021년 서울 오피스 거래량 역대 최고치를 기록할 전망

### ■ 코로나19 영향에도 투자 수요 유입이 지속되며 2021년 서울 오피스 거래 크게 증가

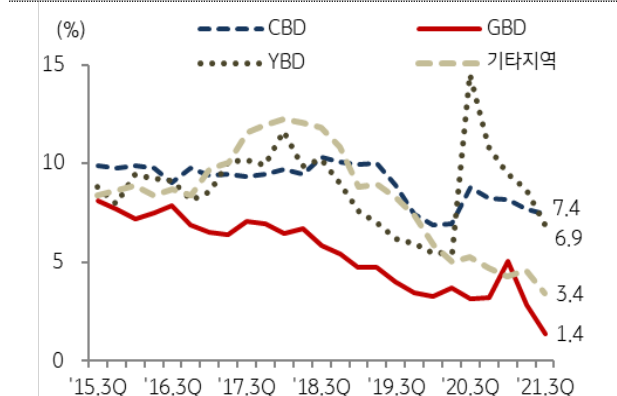
- 안전 자산에 대한 투자 선호가 커지면서 2021년 3분기까지 서울 대형 오피스 거래건수는 2000년 이후 최대치를 기록
- 견조한 임대수요를 바탕으로 공실률, 임대료 등이 안정적인 흐름을 보이면서 서울 대형 오피스에 대한 안전 자산으로서 인식이 확대된 것이 거래 증가의 주요 요인

그림 28 | 서울 대형 오피스 거래 건수 추이



주: 연면적 1만㎡ 이상 오피스, 주용도 업무시설  
자료: KB경영연구소, 한국지역개발연구소

그림 29 | 서울 권역별 오피스 공실률 추이

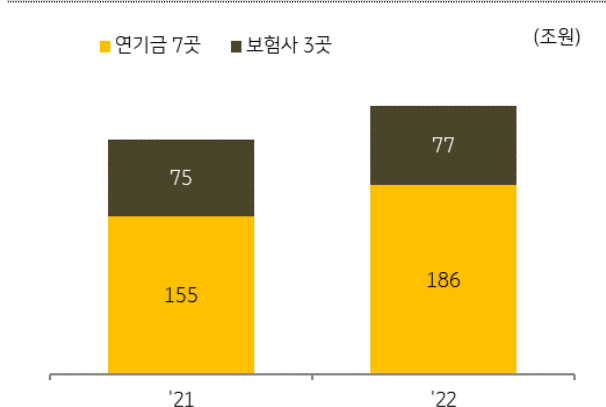


주: 연면적 3,300㎡ 이상 오피스, 주용도 업무시설  
자료: 교보리얼코

### ■ 서울 오피스에 대한 투자 수요는 당분간 지속될 것으로 예상

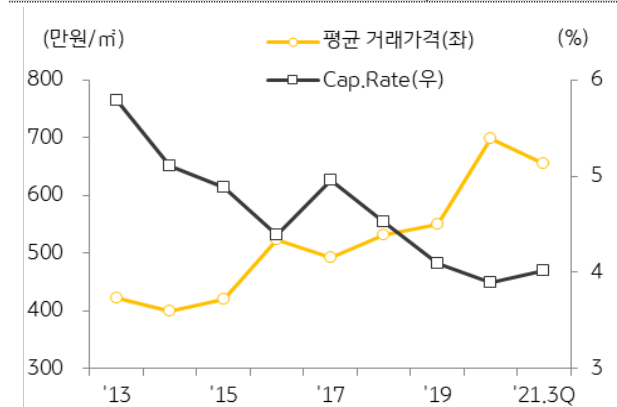
- 2022년에도 연기금, 보험사 등 국내 주요 투자기관의 대체 투자 확대 흐름이 지속될 것으로 보이는 가운데 오피스 자산에 대한 투자 수요 역시 늘어날 것으로 전망
- 다만 시장 내 경쟁 심화에 따른 자산가격 상승 부담으로 수익률은 보험 내지 소폭의 하락 흐름을 보일 것

그림 30 | 국내 주요 투자기관 대체투자 규모 전망



자료: 한국경제신문 설문조사 결과('21.11)

그림 31 | 서울 오피스 거래가격과 Cap.Rate 추이



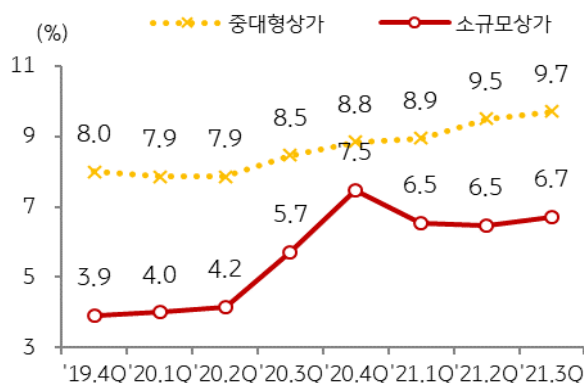
주: 연면적 3,300㎡ 이상 오피스, 주용도 업무시설  
자료: KB경영연구소, 한국지역개발연구소, 교보리얼코

## [상가] 코로나19 재확산에 따른 상가시장 영향은 차별적일 것으로 전망

### ■ 코로나19 이후 서울 지역 핵심 상권을 중심으로 공실률 크게 상승

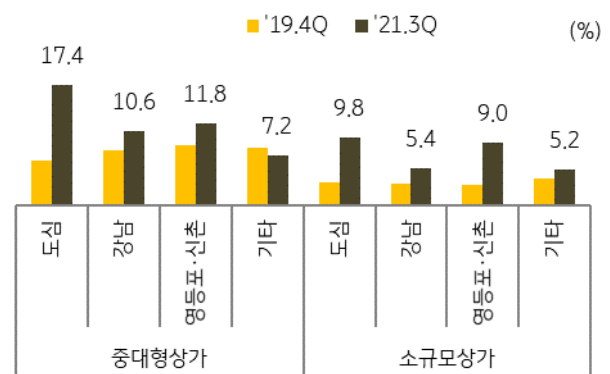
- 코로나19에 따른 자영업 경기 침체의 영향이 누적되며 2021년 3분기 기준 서울 상가 공실률은 2019년 4분기 대비 중대형상가<sup>1</sup> 1.7%p, 소규모상가 2.8%p 상승
- 지역별로는 도심 상권 공실이 가장 많이 증가하였으며, 강남, 영등포·신촌 등 주요 권역에서 공실률이 기타 지역 대비 큰 폭으로 상승

그림 32| 서울 상가 공실률 추이



자료: 한국부동산원

그림 33| 서울 권역별 상가 공실률

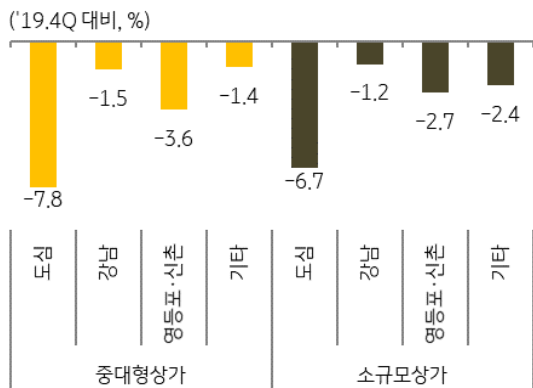


자료: 한국부동산원

### ■ 코로나19 재확산에 따른 상가 임대 시장 영향은 상권별로 차이가 클 것으로 전망

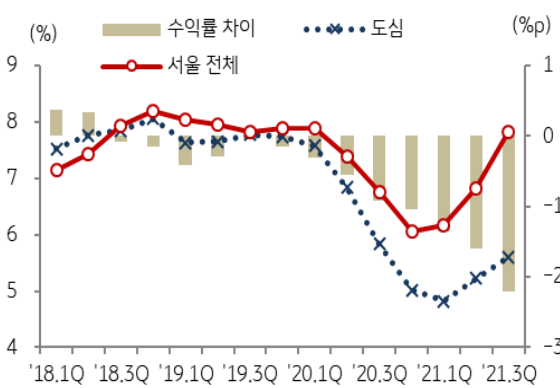
- 코로나19에 따른 영향은 상권별 수요의 특성에 따라 차이를 보여 관광객, 오피스 수요 중심의 도심 상권과 대학가 중심의 영등포·신촌 상권의 시장 여건이 더 빠르게 악화
- 코로나19 재확산과 사회적 거리두기 강화에 따른 영향도 이러한 양상이 지속 될 것으로 예상

그림 34| 서울 권역별 임대가격지수 변동률('21.3Q)



주: 2019년 4분기 대비 2021년 3분기 임대가격지수 변동률  
자료: 한국부동산원

그림 35| 서울 도심권 중대형상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률  
자료: 한국부동산원

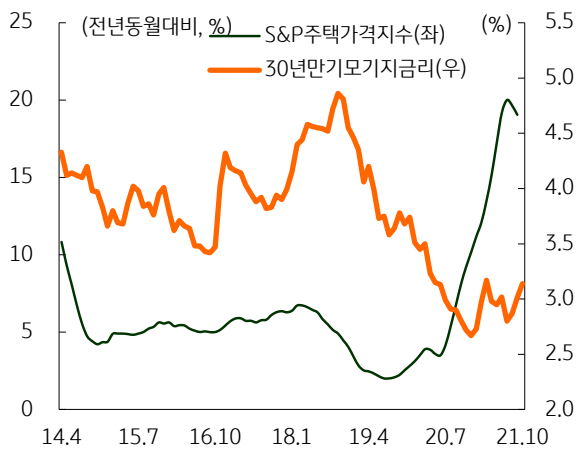
<sup>1</sup> 일반상가는 규모에 따라 중대형상가(3층 이상 이거나 연면적 330㎡ 초과), 소규모상가(2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하)로 구분

## [미국 주택시장] 주택가격 상승세 지속 및 금리부담으로 매매시장 다소 둔화

### ■ 미국 주택가격 상승세는 32개월 연속 지속되나 최근 상승폭은 둔화

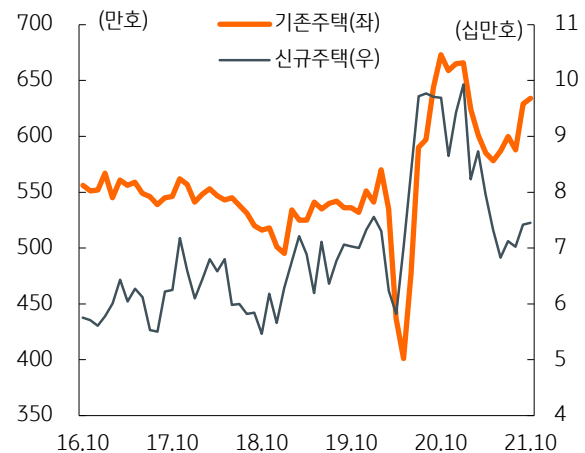
- 2021년 9월 S&P 주택가격지수는 277.2로 전년동월대비 19.1% 상승
- 10월 기존주택 판매건수는 634만채, 신규주택 74.5만채로 전월대비 0.8%, 0.4% 증가
  - 높은 가격부담으로 거래시장 위축되었으나, 10월 주택판매량은 예상치를 상회하며 소폭 증가

그림 36| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 37| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

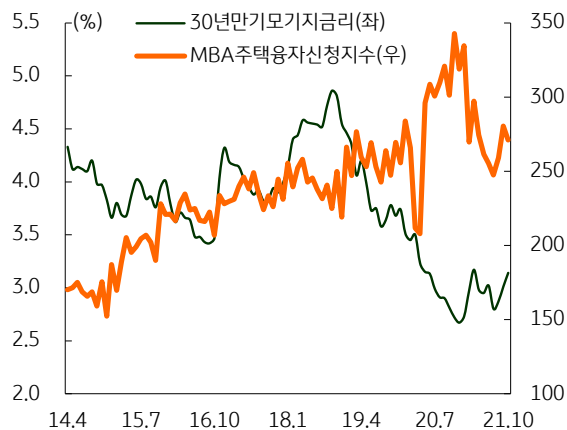


자료: Bloomberg

### ■ 한편 금리인상이 본격화되면서 모기지 수요는 감소 추세

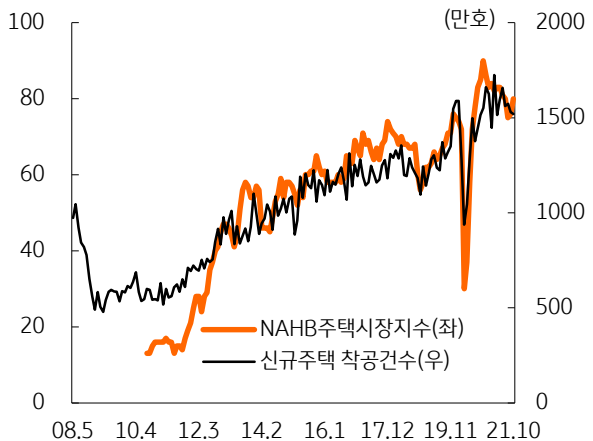
- 모기지 금리가 인상되면서 미국 모기지은행협회(MBA)의 모기지 신청건수는 둔화세
  - MBA모기지 신청건수는 전년동월대비 10% 감소하며 6개월 연속 감소세 유지. 또한 채용자 신청건수는 3분기에 199만건으로 전분기대비 13% 감소
  - 주택가격에 대한 부담과 함께 금리가 인상되면서 주택담보대출 건수가 감소한 것으로 파악

그림 38| MBA모기지신청지수 및 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 39| NAHB시장지수 및 신규 착공건수 추이



자료: Bloomberg

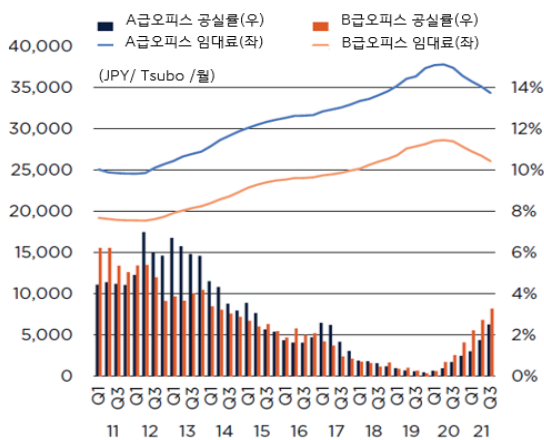
## [도쿄 오피스시장] 공급과잉 및 재택증가로 도심 오피스 공실률 7년만에 최고치

### ■ 코로나가 장기화되면서 도쿄 도심의 오피스 시장 위축세 확대

○ 올해초 다소 회복세를 보이던 오피스 시장은 코로나가 장기화되면서 침체 양상

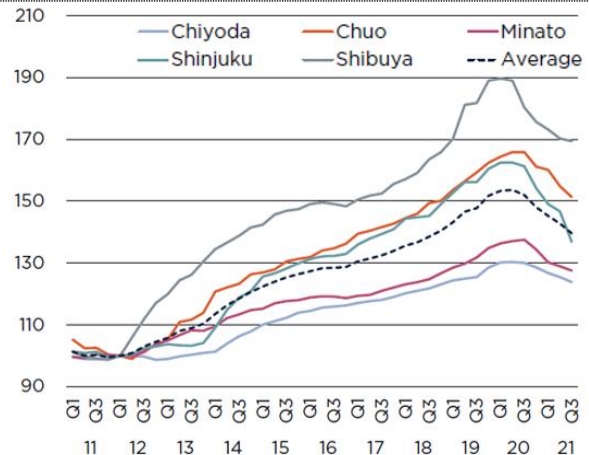
- 도쿄 도심의 프라임급 빌딩 임대료는 92달러/㎡로 전분기대비 2% 하락, 12개월연속 하락세
- 도심5개지역 프라임급 오피스의 공실률이 2.8%로 상승한데다, 일본 도심 전체는 6%대를 기록하며 7년만에 최고수준으로 상승

그림 40| 도쿄도심 5개구역 임대료 및 공실률 추이



자료: Savills

그림 41| A급 오피스 임대료지수 추이



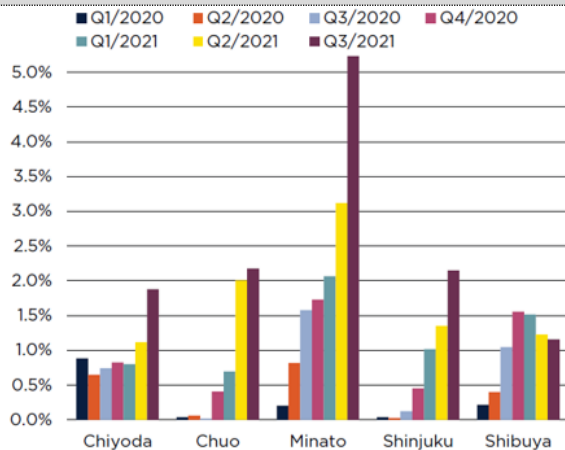
자료: Savills

### ■ 대규모 개발프로젝트가 예정되어 있어 공급물량도 증가할 전망

○ 올해 도쿄지역 신규공급물량은 지난 5년평균대비 낮은 수준이나, 2023년 이후 대규모 공급이 예정되어 있어 향후 공실률 상승으로 이어질 전망

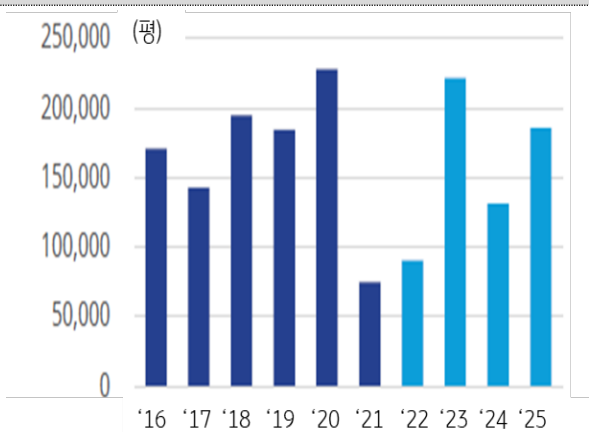
- 도쿄5개구역의 올해 신규공급물량은 지난 5년치 평균보다 낮은 수준이나, 향후 대규모 개발(모리그룹의 대규모 도시재생-토나노몬 아자부다이 프로젝트)진행으로 추가공급물량 예정

그림 42| 5개 주요지역의 오피스 공실률



자료: Savills

그림 43| 도쿄 A급빌딩 신규 공급물량



자료: Colliers

## KB 오피스텔 통계

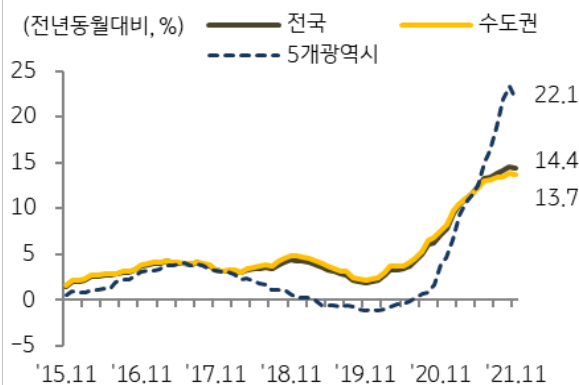
## 오피스텔 매매/임대 시장 동향

## [오피스텔 매매] 경기 지역을 중심으로 오피스텔 가격 상승세 둔화

## ■ 11 월 전국 오피스텔 시세지수는 전년동월대비 14.4% 상승한 124.3 를 기록

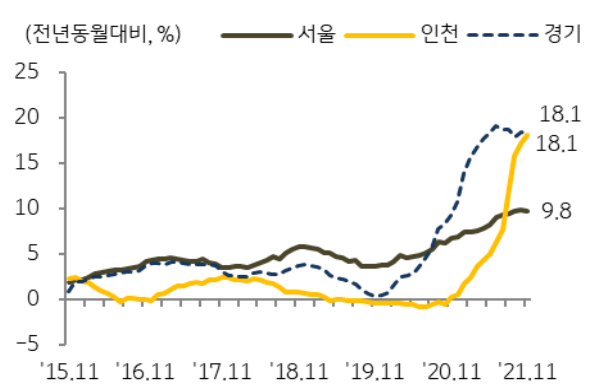
- 지역별 시세지수는 수도권이 전년동월대비 13.7%, 5개광역시가 22.1% 상승하였으며 수도권과 5개 광역시 모두 10월 보다 낮은 가격 상승률을 기록
- 수도권에서는 상대적으로 가격 수준이 낮은 인천 지역이 높은 가격 상승률을 보였으며 경기 지역은 가격 상승세 둔화 흐름이 지속

그림 44| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB경영연구소

그림 45| 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

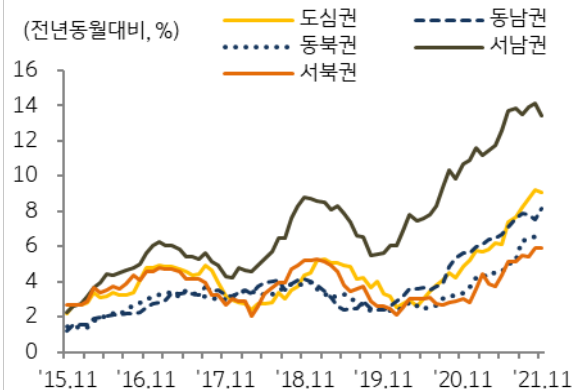


자료: KB경영연구소

## ■ 서울 내 가장 높은 가격 상승률은 기록 중인 서남권과 도심권에서도 가격 상승세 둔화

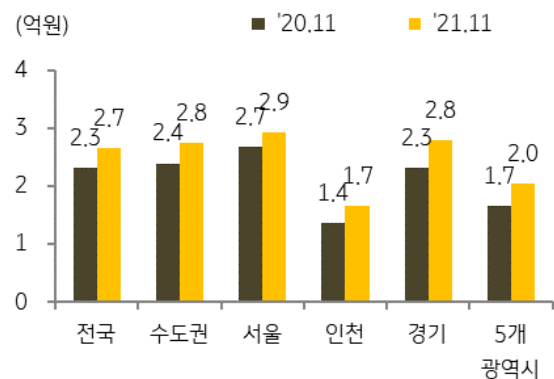
- 서울 도심권과 서남권의 전년동월대비 가격상승률은 10월 대비 각각 0.13%p, 0.72%p 하락
- 11 월 전국 오피스텔 평균가격은 전년동월대비 3천 5 백만원 오른 2.7 억원 수준을 기록

그림 46| 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB경영연구소

그림 47| 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



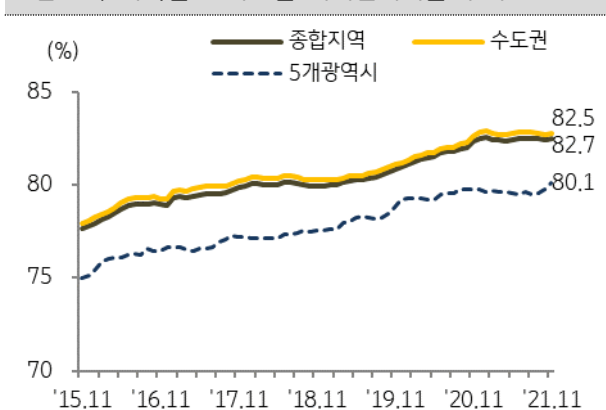
주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB경영연구소, KB국민은행

## [오피스텔 임대] 오피스텔 임대수익률과 시장 금리 스프레드 축소

### ■ 11월 전국 오피스텔 매매전세비율은 82.5%로 8월 이후 3개월 만에 소폭 상승

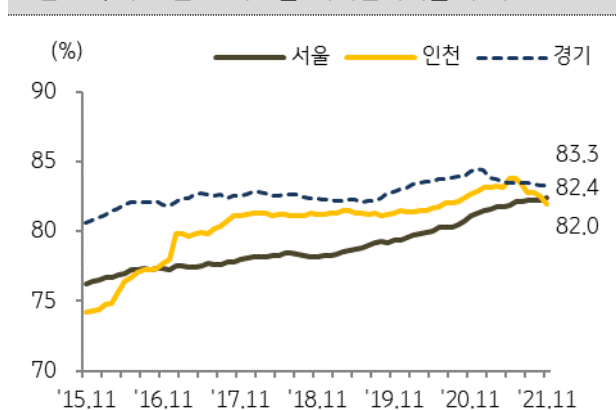
- 지역별로 수도권과 5개 광역시 모두 매매전세비율이 전월대비 상승
  - 수도권 지역별로 서울의 매매전세비율은 전월대비 상승하였지만 상대적으로 가격 상승세가 가파른 인천과 경기도는 3개월 이상 하락 흐름을 지속
  - 서울 권역별 11월 매매전세비율은 서북권이 85.2%로 가장 높고 서남권 84.6%, 동남권 81.8%, 동북권 79.5%, 도심권 75.4%를 기록

그림 48 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 49 수도권 오피스텔 매매전세비율 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

### ■ 오피스텔 임대수익률과 국고채 금리의 차이는 2%p 대로 감소

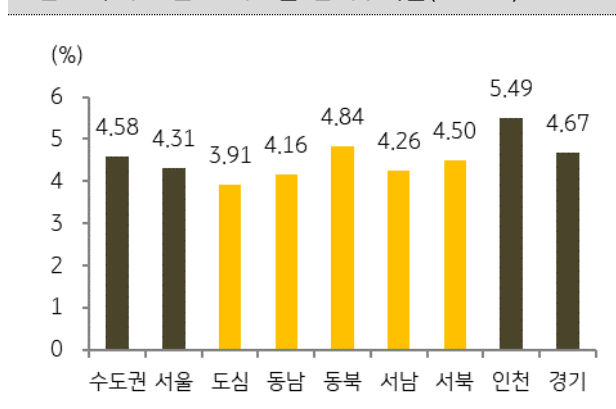
- 전국 오피스텔 임대수익률과 5년 만기 국고채 금리 스프레드는 2021년 초에는 3%p 중반 수준이었으나 금리 상승세가 지속되며 11월 기준 2.54%p까지 감소
- 수도권 지역별 임대수익률은 오피스텔 가격 차이에 따른 영향을 크게 받아 평균 가격이 높은 지역이 상대적으로 낮은 임대수익률을 기록

그림 50 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 51 수도권 오피스텔 임대수익률('21.11)



자료: KB경영연구소, KB국민은행

## [2021년 11월 KB 오피스텔 통계]

### ■ 시세지수

\* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

지역 \ 구분	시세지수(2019.1=100)		증감율(%)		
	'21.11월	'21.10월	전월비	전년말비	전년동월비
종합지역	124.3	123.2	0.89	13.29	14.40
수도권	124.2	123.2	0.88	12.57	13.72
5개광역시	125.5	124.4	0.92	21.45	22.09
서울	120.7	119.6	0.92	9.15	9.80
도심권	117.0	116.2	0.66	8.58	9.09
동남권	116.7	115.4	1.10	7.82	8.17
동북권	112.3	111.8	0.46	5.97	6.62
서남권	131.2	129.8	1.07	12.32	13.43
서북권	111.2	110.6	0.56	5.73	5.91
인천	117.9	116.2	1.48	17.72	18.15
경기	129.3	128.3	0.77	16.21	18.14

### ■ 매매 및 전세일반거래가

\* KB 오피스텔 시세 매매(전세) 일반거래가의 세대수 가중 평균값

지역 \ 구분	매매일반거래가 평균(만원)		전세일반거래가 평균(만원)	
	'21.11월	'21.10월	'21.11월	'21.10월
종합지역	26,651	26,394	20,106	19,919
수도권	27,505	27,243	21,002	20,810
5개광역시	20,425	20,191	13,444	13,274
서울	29,322	29,076	22,496	22,275
도심권	37,370	37,133	27,136	26,961
동남권	31,169	30,930	24,079	23,891
동북권	19,816	19,707	15,757	15,624
서남권	31,230	30,888	23,594	23,355
서북권	24,194	24,077	19,595	19,272
인천	16,729	16,480	13,263	13,183
경기	27,885	27,623	21,074	20,904



## ■ 매매전세비율

\* KB 오피스텔 시세로 산정한 단지별 매매가격 대비 전세가격 비율의 세대수 가중 평균값

지역 \ 구분	매매전세비율(%)		증감(%p)		
	'21.11월	'21.10월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역	82.5	82.4	0.07	-0.03	0.13
수도권	82.7	82.7	0.03	-0.09	0.10
5개광역시	80.1	79.8	0.37	0.38	0.34
서울	82.4	82.2	0.19	1.12	1.32
도심권	75.4	75.4	0.01	0.98	0.92
동남권	81.8	81.5	0.32	0.92	1.18
동북권	79.5	79.3	0.26	0.92	0.82
서남권	84.6	84.4	0.20	0.90	1.24
서북권	85.2	85.2	0.00	2.38	2.46
인천	82.0	82.5	-0.51	-0.87	-0.69
경기	83.3	83.3	-0.02	-1.24	-1.05

## ■ 임대수익률

\* 임대수익률(연이율)은 '{월세가격 x 12개월 / (매매 일반거래가 - 월세 보증금)} x 100'의 세대수 가중 평균값

가격상승에 따른 수익은 반영되어 있지 않으며 현 시점에서 오피스텔 매입 후 임대 시 기대되는 수익률을 의미

지역 \ 구분	임대수익률(%)		증감(%p)		
	'21.11월	'21.10월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역	4.71	4.72	-0.01	-0.16	-0.16
수도권	4.58	4.59	-0.01	-0.17	-0.17
5개광역시	5.71	5.68	0.02	-0.10	-0.09
서울	4.31	4.32	-0.01	-0.11	-0.11
도심권	3.91	3.92	-0.01	-0.17	-0.18
동남권	4.16	4.17	-0.01	-0.11	-0.11
동북권	4.84	4.86	-0.01	-0.18	-0.20
서남권	4.26	4.27	-0.01	-0.12	-0.11
서북권	4.50	4.51	-0.01	0.01	0.01
인천	5.49	5.52	-0.03	-0.35	-0.35
경기	4.67	4.67	0.00	-0.22	-0.22

## ■ KB 오피스텔 통계 개요

구분	내용
기초 자료	KB 오피스텔 시세 조사 결과(매월 15일이 포함된 주 조사한 시세 자료 활용)
작성 주기	매월
작성 기간	2011년 1월부터
작성 범위	수도권 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 대상
공표 범위	전국 종합, 수도권 5개광역시, 서울, 서울 5개 권역, 인천, 경기
	전국 종합(9): 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종 수도권(3): 서울, 인천, 경기 5개광역시(5): 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 서울 도심권(3): 종로구, 중구, 용산구 서울 동남권(4): 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 서울 동북권(8): 강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구 서울 서남권(7): 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구 서울 서북권(3): 은평구, 서대문구, 마포구
공표 내용	시세지수, 매매 일반거래가, 전세 일반거래가, 매매전세비율, 임대수익률
산출방식	시세지수 = 비교 시점 시세총액 / 기준 시점 시세총액 × 100 (2019년 1월=100.0)
	매매, 전세 일반거래가: (단위별 매매, 전세 일반가 × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 가격
	매매전세비율: (단위별 (전세가격 / 매매가격 비율) × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 비율
	임대수익률(연이율): {월세가 × 12개월 / (매매 일반거래가 - 월세보증금)} × 100의 세대수 가중 평균 수익률

## ※ KB 오피스텔 시세지수

- KB 오피스텔 시세 하한가, 일반거래가, 상한가 평균값을 기준으로 해당 월 시세총액(비교시세총액)을 기준월 시세총액(기준시세총액)으로 나눈 값을 지수로 산출
  - 조사 대상 추가와 제거에 따른 영향을 반영하기 위해 지수 산출 시 조사 대상 변동에 따른 시세총액 증가분과 감소분을 기준시세총액에 반영하는 방식을 적용

## ■ 결과 공표

- 매월 KB 금융지주 경영연구소 홈페이지([www.kbfg.com/kbresearch](http://www.kbfg.com/kbresearch))를 통해 발표
  - 보고서(<월간 KB부동산시장 리뷰> 내 오피스텔 시장 동향)와 시계열 자료 제공

## MEMO