

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 1월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.35% 상승
 - 전국 주택매매가격은 서울의 상승폭 감소에도 불구하고 서울 외 수도권 및 비수도권이 상승하면서 전월과 동일한 상승률 기록
 - 1월 전국 KB부동산 매매전망지수(108.5)는 12.16 대책으로 관망세가 지속되면서 상승전망 축소
 - 한편, 전세가격(0.16%)은 2019년 4분기부터 4개월 연속 상승
- 주택 거래 : 12월 주택매매거래량 연간 최대치, 연간으로는 전년대비 소폭 감소
 - 12월 주택매매거래량은 11만 8,415호로 2016년 11월 이후 처음으로 10만호를 상회
 - 12월 미분양아파트는 4만 7,797호를 기록해 6개월 연속 감소
- 주택 공급 : 서울을 중심으로 높은 청약경쟁률 지속, 공급은 전반적으로 감소
 - 1월 분양물량은 약 1.6만호로 전년동월대비 47.1% 감소
 - 1월 아파트 입주물량은 약 2.8만호로 전년동월대비 36.6% 감소, 특히 상반기 입주물량 감소는 전세시장 불안 요인으로 작용할 가능성 존재
- 토지 : 2019년 전국 토지가격 3.92% 상승, 전년대비 상승폭은 다소 둔화
 - 제주를 제외한 전국 토지가격 상승세 지속, 연간 토지거래량은 2017년 이후 감소 추세
- 주택금융시장 : 주택담보대출 급증, 12.16 대책으로 다소 안정화 기대
 - 12월 주택담보대출 금리는 지난달과 동일한 2.45% 기록, 주택담보대출 규모는 전월대비 급증하였으나, 12.16 대책으로 향후 안정화 전망

[상업용 시장]

- 상가 : 코로나 19로 소비가 위축되며 상가시장에도 부정적 영향 예상
 - 상가 임대가격지수 하락세 및 공실률 증가와 코로나19의 영향으로 부정적 영향 전망
- 오피스텔 : 서울 오피스텔 매매가격의 상승세 지속, 전세가율 조사 이래 최대
 - 서울 오피스텔 매매가격과 전세가율이 동반 상승하고 있으며, 입주물량은 감소세 지속
- 오피스 : 전반적으로 서울 오피스 공실률은 감소세이나, 임대료는 소폭 하락
 - 신규 공급물량 축소로 임대시장은 안정화 추세

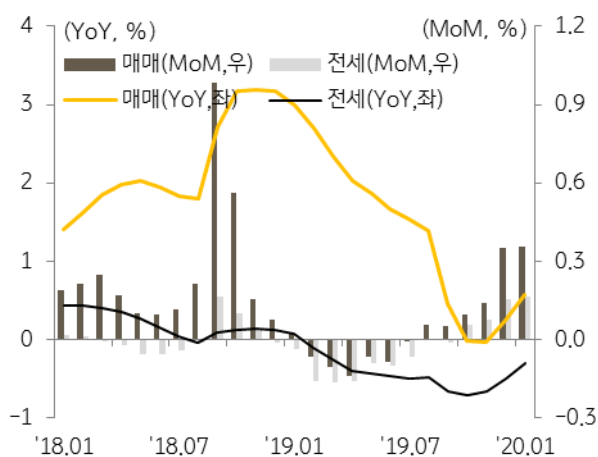
[주택 가격] 매매가격은 규제 이후 관망세가 지속되나 전세가격은 상승세 지속

12.16 대책과 함께 계절적·정치적 요인으로 관망세 지속

전세가격 상승세 지속되면서, 학군·교통 양호한 지역 급등우려 존재

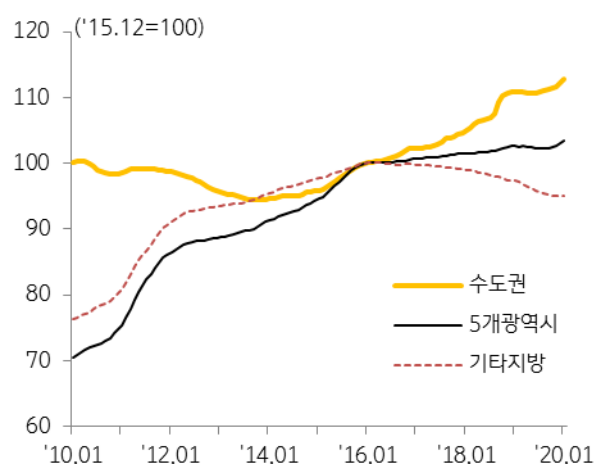
- 1월 전국 주택매매가격(0.35%) 상승세는 지속
 - 전국 주택매매가격은 서울의 상승폭 감소에도 불구하고 서울 외 수도권 및 비수도권이 상승하면서 전월과 동일한 상승률 지속
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 10월(0.09)→11월(0.14)→12월(0.35)→1월(0.35)
 - 지역별로 수도권(0.46%)의 상승폭은 소폭 감소하였으나, 5대광역시(0.42%) 상승폭은 확대되었으며 기타지방(0.01%)도 상승으로 전환
- 12.16 대책으로 고가주택에 대한 규제가 심해지면서 서울을 중심으로 상승세가 크게 위축되었으며, 계절적인 비수기 및 총선 등 정치적인 이슈까지 겹치면서 관망세가 지속
- 1월 전국 주택전세가격(0.16%)은 상승세 지속
 - 전년대비 입주물량 감소에 대한 우려와 높은 매매가격 및 규제정책 지속으로 인해 전세가격은 작년 4분기부터 4개월 연속 상승
 - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 10월(0.05)→11월(0.08)→12월(0.16)→1월(0.16)
 - 지역별로 수도권(0.21%)과 5대광역시(0.19%)에서 상승세가 지속되고 있으며, 기타지방(0.02%)도 상승으로 전환
- 신규공급 감소 및 높은 매매가격으로 인해 학군·교통이 양호한 지역 중심으로 전세수요가 집중되면서 전세가격이 급등할 우려도 존재

그림 1] 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2] 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 규제지역 상승폭 축소 및 비규제지역 상승폭 확대

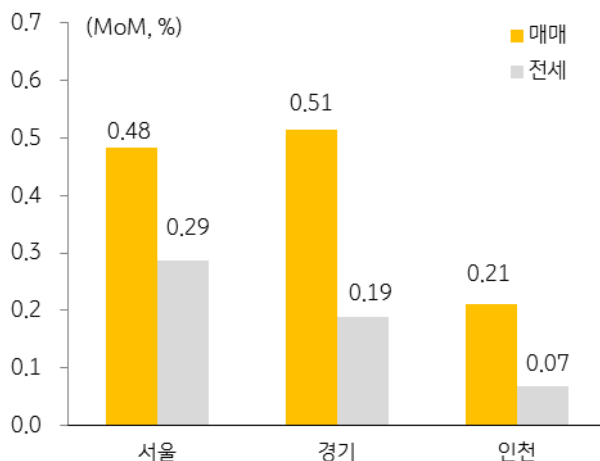
비규제지역, 풍선
효과 나타나면서
매매가격 상승폭
확대

- 수도권 주택매매가격(0.46%)은 상승세가 지속되고는 있으나, 규제 지역의 상승폭은 크게 축소
- 지역별로 규제 영향이 큰 서울(0.48%)의 상승폭은 크게 감소하였으나, 상대적으로 규제 영향이 적은 경기(0.51%)와 인천(0.21%)의 상승폭은 확대
 - 서울은 25개 자치구에서 여전히 상승세를 보이고는 있으나 대부분 전월대비 상승세가 둔화. 특히 한강 이남 지역에서 강서구(0.73%)를 제외한 10개 자치구 모두 상승폭이 축소
 - ※ 강남구(0.85%/-1.10%p), 송파구(0.95%/-0.79%p)
 - 경기도는 공급 감소와 함께 비규제지역으로 풍선효과가 나타나면서 가격이 크게 상승하였으며, 수원 영통구(2.95%), 안양 만안구(2.65%), 안산 단원구(1.95%)에서 높은 상승률 기록
 - 인천은 작년 하반기부터 실수요자 중심으로 안정적인 상승세 지속

전세가격 상승폭
소폭 둔화되나,
일부지역은 여전히
높은 상승률 기록

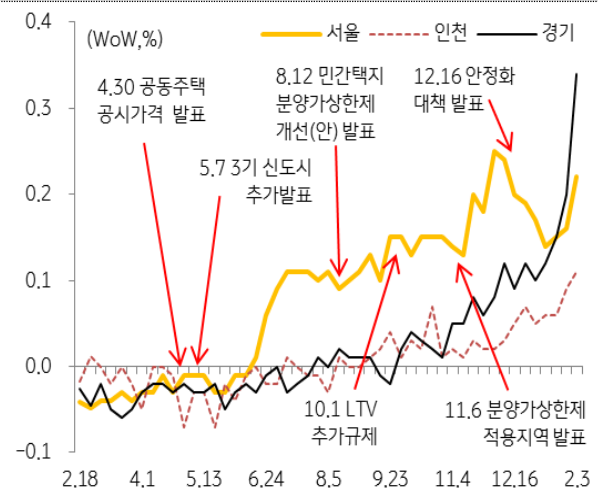
- 수도권 주택전세가격(0.21%)은 4개월 연속 상승세 지속
 - 지역별로 서울(0.29%), 경기(0.21%), 인천(0.13%) 모두 상승폭 둔화
 - 다만, 서울 양천구(0.74%), 성남 분당구(1.26%), 수원 영통구(2.78%), 광명(1.92%), 과천(1.17%) 등 학군이 양호하거나 청약대기 수요가 증가하는 지역에서는 상대적으로 높은 상승률 기록

그림 3] 수도권 매매/전세가격 변동률(20.1월)



자료: KB국민은행

그림 4] 수도권 주간매매가격 변동률



주: (2.3) 주간상승률의 경우 설 연휴로 미조사되어, 2주전 증감률

자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 모든 지역에서 매매가격 및 전세가격 상승세

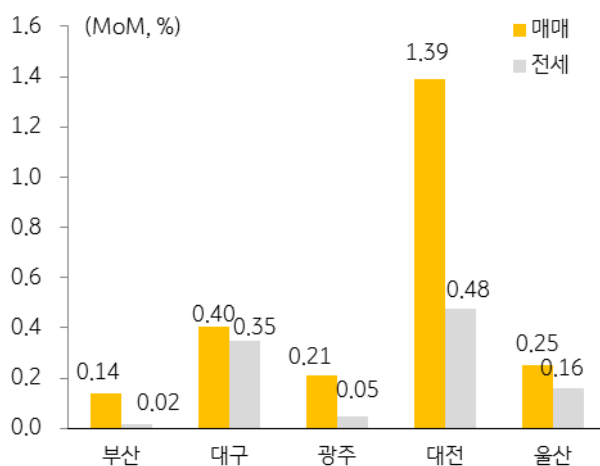
대전의 높은 상승률
과 함께 전체적으로
고른 상승세

- 5개광역시 주택매매가격(0.42%)은 대전의 높은 상승률과 함께 그 외 지역에서도 고른 상승세를 보이면서 5개월 연속 상승폭 확대
 - 대전(1.39%)은 서울 중심의 규제로 인해 투자수요가 다시 집중되면서 2016년 8월 이후 가장 큰 폭으로 상승하였으며, 특히 서구(2.90%)에서는 3%에 가까운 높은 상승률 기록
 - 대구(0.40%)와 광주(0.21%)는 2020년 분양 및 정비사업에 대한 기대감으로 모두 전월대비 상승폭이 증가
 - 부산(0.14%)은 조정대상지역이 해제되었던 연말보다는 상승폭이 감소하였으나, 해운대구(0.57%), 수영구(0.53%)에서는 상승세가 지속되고 있으며, 울산(0.25%)은 장기간의 하락세 종료 후 3개월 연속 상승폭 확대

5개광역시 전세가격
상승세 지속

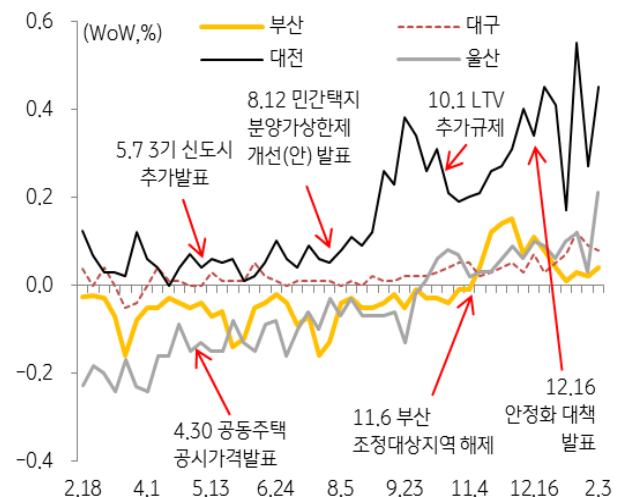
- 5개광역시 전세가격(0.19%)은 매매가격 상승과 더불어 5개월 연속 상승세 지속
 - 대전(0.48%)과 대구(0.35%)는 작년부터 꾸준히 상승세가 지속되고 있으며, 광주(0.05%)는 상승과 하락이 반복되는 상황
 - 부산(0.02%)과 울산(0.16%)은 장기간의 하락이 종료되면서 매매가격과 더불어 전세가격도 상승을 유지하고 있으며, 특히 울산은 그동안 크게 하락한 가격으로 당분간 상승이 지속될 가능성 존재

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('20.1월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



주: (2.3) 주간상승률의 경우 설 연휴로 미조사되어, 2주전 증감률

자료: KB국민은행

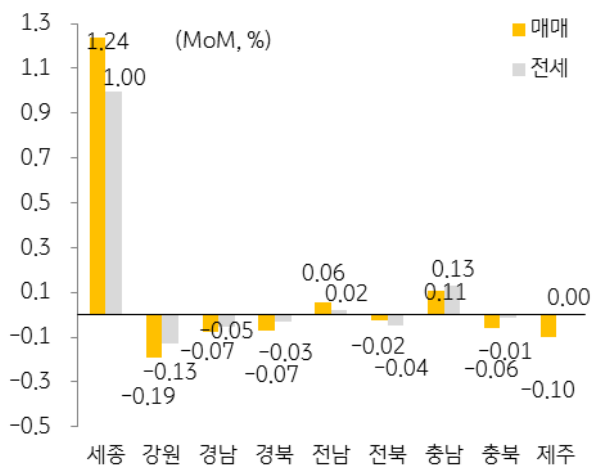
[주택 가격] (기타지방) 장기간 하락세 이후 매매/전세 소폭 상승

2016년 11월 이후
38개월만에 첫 상승

세종, 전남, 충남의
상승과 함께
전반적 하락폭 완화

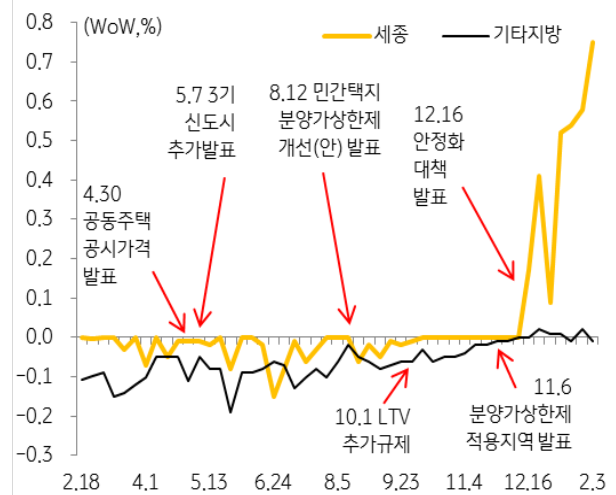
- 기타지방의 주택매매가격(0.01%)은 2020년 1월부터 상승으로 전환
 - 2016년 11월 이후 공급부담, 지방경기 둔화, 인구감소 등 악조건으로 장기간 하락세가 지속되었으나, 최근 세종의 큰 폭의 상승으로 인해 38개월만에 상승 전환
- 세종의 상승세가 두드러지고 있고, 그 외 지역에서도 하락세 크게 완화
 - 장기간 높은 하락세를 유지하던 강원(-0.19%), 경북(-0.07%), 전북(-0.02%)에서도 하락세가 크게 완화되었으며, 충남(0.11%), 전남(0.06%) 등 상승세가 지속되는 지역도 존재
 - 특히, 세종(1.24%)의 경우 입주물량 감소와 함께 방학을 맞아 이사 등의 수요도 증가하면서 큰 상승률 기록
- 기타지방의 매매가격이 상승으로 전환한 것은 세종시의 높은 상승률에 의한 것으로 보이나, 기타지방 전체적으로도 하락폭이 완화된 영향도 있어 장기간의 하락세가 어느정도 진정되고 있는 것으로 판단
- 기타지방 전세가격은 전월대비 0.02% 상승
 - 공급에 대한 부담이 조금씩 해소되면서 1년만에 다시 상승으로 전환
 - 세종(1.00%)이 가장 높은 상승률을 기록했으며, 전남(0.02%), 충남(0.11%)에서도 안정적인 상승세 지속

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률(20.1월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



주: (2.3) 주간상승률의 경우 설 연휴로 미조사되어, 2주전 증감률
자료: KB국민은행

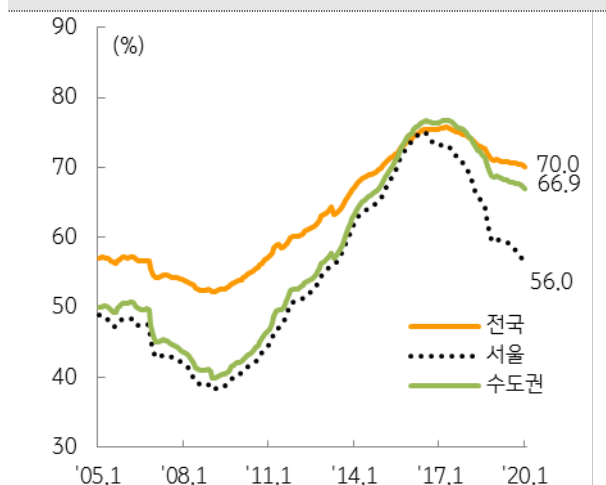
[주택 가격] KB부동산매매전망지수, '상승전망' 비중 축소

매매대비전세비율,
전국적으로 하락세
지속되고 있으며
서울의 하락폭 커

'상승전망' 지속되고
있으나, 규제 지역
상승전망 축소

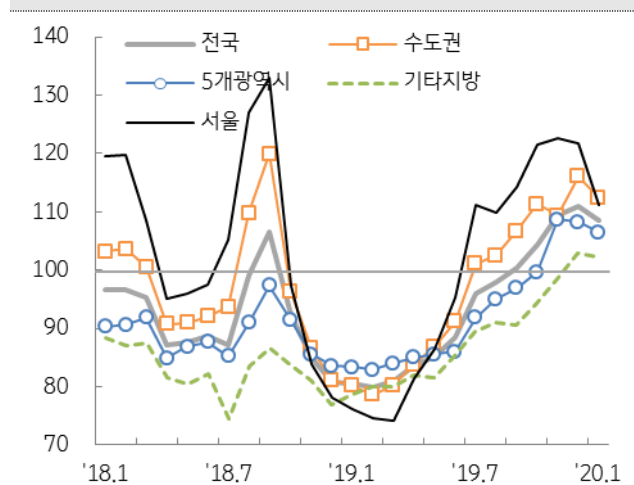
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율(70.0%)은 하락세 지속
 - 지역별로 수도권(66.9%)과 5대광역시(70.2%)는 소폭 하락, 기타지방(76.4%) 하락
 - 전국적으로 하락세가 지속되고 있으며, 특히 서울(56.0)의 비율이 낮고 하락폭도 큰 편
- ※ 2019.1 대비 2020.1 비율 하락폭: 전국(-1.1%p), 서울(-3.8%p)
- 1월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(108.5)는 12.16 대책으로 관망세가 지속되면서 낮은 '상승전망'을 보임
 - 지역별로 수도권(112.4)에 이어 5대광역시(106.5), 기타지방(102.2) 모두 '상승전망'이 지속되고 있으나 상승비중은 축소
 - 인천, 울산 등 정부 규제에서 제외된 지역은 상승전망이 증가하였으며, 서울을 중심으로 규제가 심한지역은 상승전망 비중 크게 감소
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(108.5), 경기(112.4), 인천(112.7), 대전(118.8), 대구(109.6), 광주(97.7), 부산(99.3), 울산(119.4)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수는 111.6이며, 지역별로 수도권(114.7), 5대광역시(111.3), 기타지방(105.6) 모두 '상승전망' 유지

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매전망지수 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)})

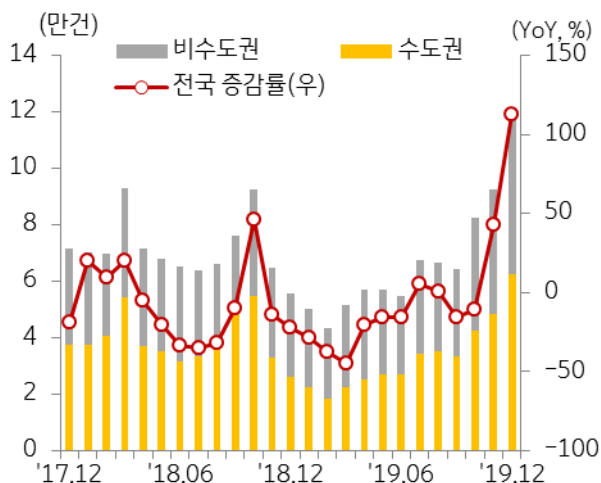
[주택 거래] 12월 주택매매거래량 연간 최대치, 연간으로는 전년대비 소폭 감소

주택매매거래 증가,
3개월 연속 큰 폭으로 증가

- 12월 주택매매거래량은 11만 8,415호로 2016년 11월 이후 처음으로 10만호를 상회
 - 주택매매거래실적은 10월 이후 급격하게 증가하고 있으며, 전년동월 대비 112.7%, 전월대비 28.1% 증가
 - 전년동월비 기준 가장 많이 증가한 지역은 서울로 전년동기대비 3배 이상 증가하였으나, 이는 지난해 12월 주택경기 위축으로 연간 최저치를 기록한데 대한 기저효과가 반영되었기 때문
- 2019년 12월 거래량이 급증하기는 했으나 2019년 거래량은 80.5만호로 연간 기준으로는 전년대비 6.0% 감소
 - 12.16 대책 이후 정부 대책 이후 규제 지역 거래시장은 관망세가 지속되고 있으나 비규제 지역을 중심으로 거래가 증가할 가능성 존재
- 12월 미분양아파트는 4만 7,797호를 기록해 6개월 연속 감소
 - 12.16 대책 이전까지 주택시장이 호황을 보이면서 12월에만 5,764호가 감소했으며 이는 2014년 8월 이후 최대 감소폭
 - 지역별로는 경기도가 2,215호 감소해 전체 감소물량의 약 40%를 차지
 - 분양물량 감소와 새 아파트 선호가 맞물려 미분양아파트 감소세 지속

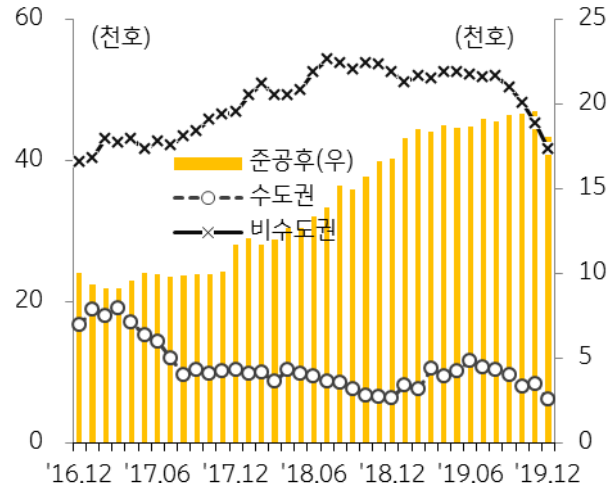
미분양 아파트,
2014년 8월 이후
최대 감소폭 기록

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE:REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

[주택 공급] 서울을 중심으로 높은 청약경쟁률 지속, 공급은 전반적으로 감소

아파트 분양물량,
수도권 비수도권
모두 감소

- 1월 아파트 분양물량은 약 1.6만호로 전년동월대비 47.1% 감소
 - 지역별로는 수도권(-35.9%)보다 비수도권(-56.6%)의 감소폭이 크며, 특히 최근 주택경기가 호황을 보이고 있는 대전의 경우 지난해 11월 이후 분양공급이 되지 않고 있는 상황
 - 서울의 경우 전년동월대비 85%가 증가하기는 하였으나 일반분양분은 많지 않음

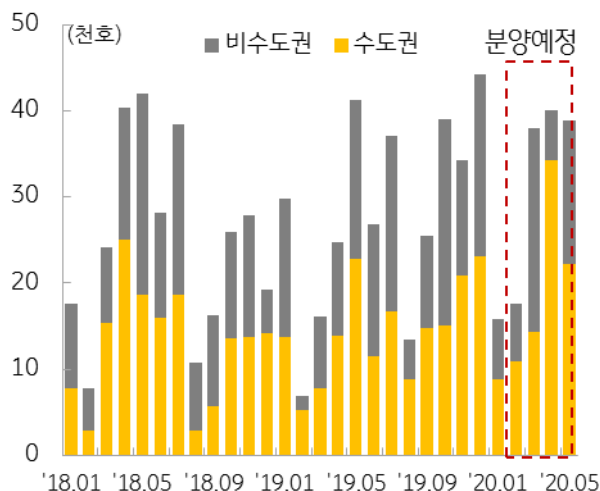
※ 2020년 1월에 분양된 개포프레지던스 자이(개포 4단지)의 경우 총 3,375세대중 일반 공급분은 약 255세대

- 1월 청약경쟁률은 1순위 기준 15.4:1을 기록하는 등 분양시장에 주택 수요자 관심은 여전히 높은 상황
 - 특히, 서울의 경우 65:1의 경쟁률의 기록하며, 지난해 8월 124.2:1의 기록적인 경쟁률 기록 이후 청약시장 관심이 지속

상반기 입주물량,
큰 폭의 감소세 지속

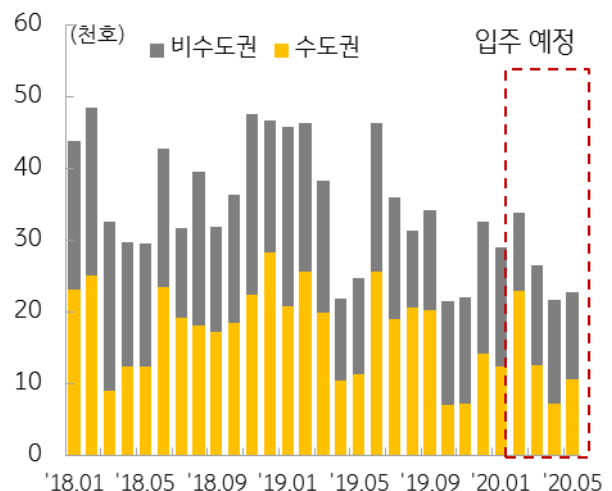
- 1월 아파트 입주물량은 약 2.8만호로 전년동월대비 36.6% 감소
 - 입주물량은 수도권(-33.2%)과 비수도권(-42.8%) 모두 감소하였으며, 지난해 8월 이후 감소세가 지속
- 특히 상반기 입주물량은 3월 이후 2만호 초반 수준이 지속되면서 전세 시장의 불안 요인으로 작용할 가능성 존재

그림 13| 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14| 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 2019년 전국 토지가격은 3.92% 상승, 전년대비 상승폭은 다소 둔화

제주도를 제외한
전국 토지가격
상승세 지속

- 2019년 한해동안 전국 토지가격 누적상승률은 3.92%를 기록, 제주도(-1.77%)를 제외하고 모든 지역 상승
 - 2018년(4.58%)에 비해 상승률은 둔화되었으나 서울(5.29%), 세종(4.95%), 광주(4.77%)를 중심으로 크게 상승
 - 시군구별로는 경기 하남시(6.9%), 대구 수성구(6.5%), 경기 과천시(6.32%), 용인 처인구(6.2%)에서 큰 폭의 상승률을 기록
 - 한편 제주도는 2008년 금융위기 이후 처음으로 하락, 이는 최근 몇년간 제주지역 토지 및 주택가격이 크게 상승하면서 국내 순유입 인구가 하락 추세를 보이는데다 중국인 투자 중단에 여파 등에 기인

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.12)

(단위: %)

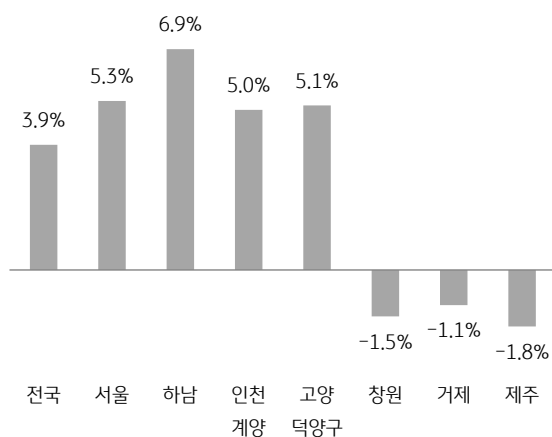
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.34	0.48	0.35	0.38	0.36	0.36	0.44	0.07	0.29
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.36	0.18	0.18	0.18	0.14	0.29	0.19	0.03	-0.40

자료: 한국감정원

연간 토지거래량은
2017년 이후 감소
추세

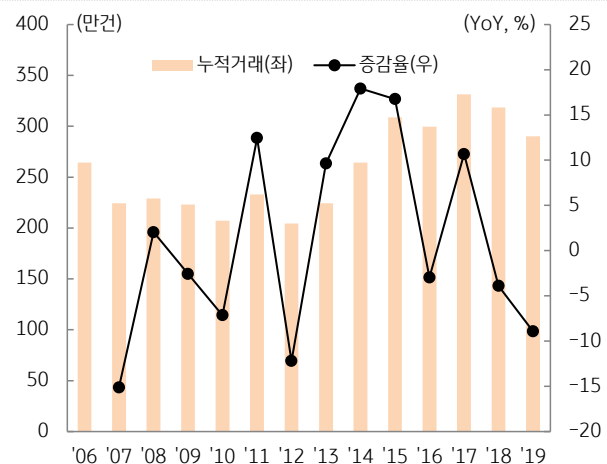
- 2019년 연간 토지거래량은 290만 필지로 전년대비 8.9% 감소, 2017년 고점 이후 꾸준히 감소 추세
 - 한편 수도권은 2012~2018년 동안 증가세를 보였으나, 지난해 약 132만건이 거래되며 전년대비 11.1% 감소
 - 대전, 대구 등 일부 지역만 증가하고 나머지 12개 시도에서 감소

그림 15 일부 지역의 지가 변동률(2019년 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

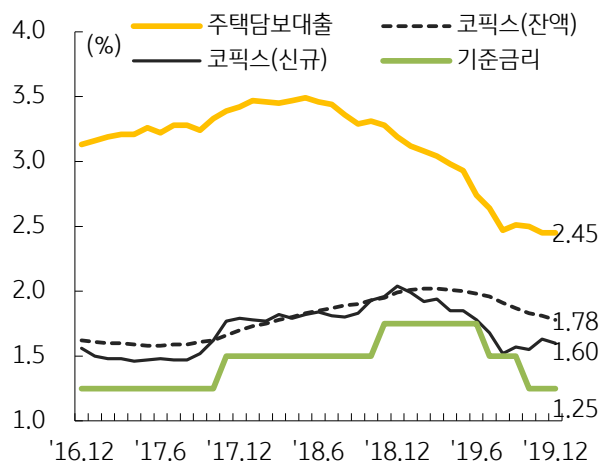
[주택금융시장] 주담대 급증, 12.16 대책으로 다소 안정화 기대

은행권 조달금리
회보로 주택담보대출
금리도 안정적

12월 주담대 규모
전월대비 급증했으나
12.16 대책으로
향후 안정화 전망

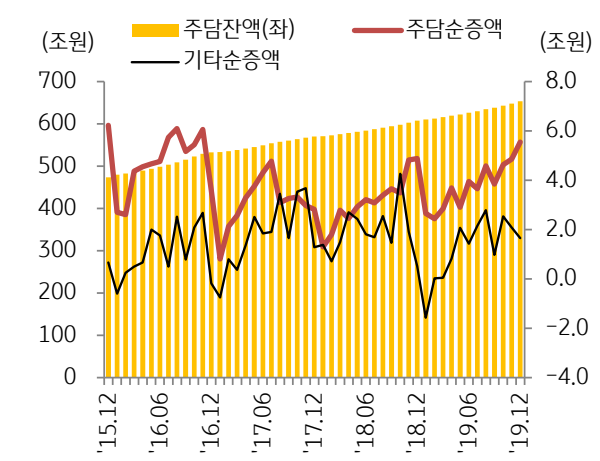
- 12월 주택담보대출 금리는 지난달과 동일한 2.45%를 기록
 - 금융권 조달금리가 하락하지 못하면서, 주택담보대출 금리도 추가적인 하락없이 안정적 수준 유지
- 코픽스 잔액금리는 전월대비 3bp 하락한 1.78%, 신규금리는 전월대비 3bp 하락한 1.60%
 - 기준금리 하락 이후로도 코픽스 신규금리는 하락하지 않고 있음
 - 이에 따라 주택담보대출 금리 하락폭이 기준금리 하락폭을 따라잡지 못하고 안정적인 수준 유지
- 12월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출(전세포함)은 전월대비 5.6조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등) 1.7조원 증가
 - 12월 전세자금대출은 2.5조원 순증, 전세자금대출을 제외한 주택담보대출이 3.1조원(11월 2.2조원 증가) 증가하면서 전월대비 급증
 - 19년 하반기 서울 아파트 가격 상승세에 힘입어 주택 거래시장 호황이 지속되면서 12.16대책 이전까지 거래량 증가 및 주담대 증가
 - 12.16 대책 영향으로 1월 이후 거래량이 다소 위축되면서 주담대 증가세도 안정화될 것으로 전망

그림 17기 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 설정잔액 100조원 돌파

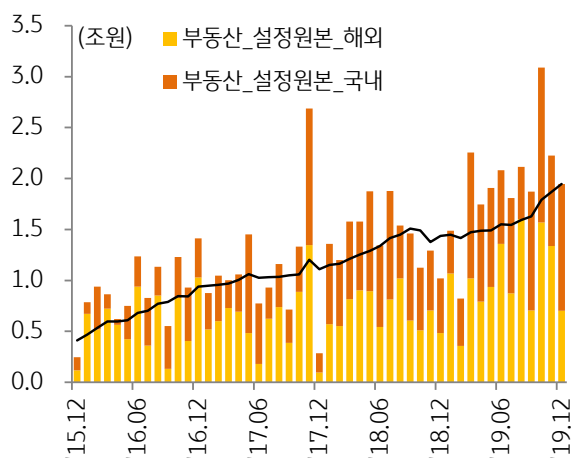
1월 부동산펀드 설정잔액 100조원 돌파

- 1월 부동산 펀드 신규설정액은 1.95조원으로 전월대비 12.6% 감소
 - 11월 역대 최고 수준(3.09조원) 이후 2개월 연속 감소세이나 여전히 월 2조원 정도의 높은 수준 지속
 - 1월 국내 신규설정액은 1.25조원으로 전월대비 40% 증가
 - 1월 해외 신규설정액은 0.70조원으로 전월대비 48% 감소
- 부동산펀드 설정 잔액은 2019년 12월 98.3조원에서 2020년 1월 100.1조원으로 100조원 돌파
 - 19년 9월 90조원을 넘은 이후, 4개월만에 100조원 돌파
 - 설정 잔액 10조원 추가 기간이 지속적으로 감소
 - ※ 20→30조원 22개월, 40조원 18개월, 50~80조원 7~9개월, 90조원 5개월, 100조원 4개월

안심전환대출로 주택담보대출 유동화 급증

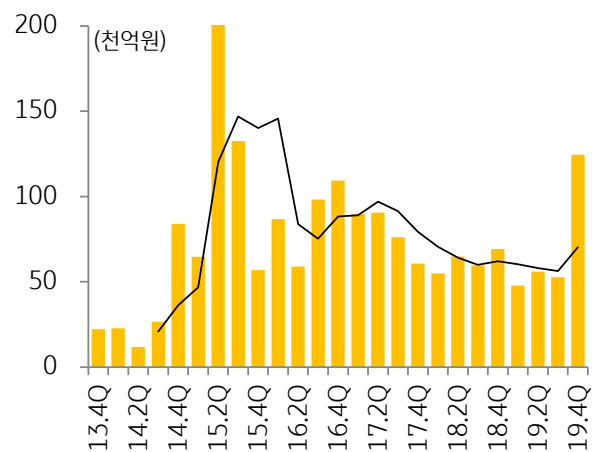
- 2019년 주택담보대출 유동화는 전년대비 13% 증가, 부동산PF 유동화는 전년대비 20% 감소
 - 19년 4분기중 서민형 안심전환대출 신규 공급, 예대율 규제 변화에 따른 시중 은행의 가계대출 자산 감축(주금공 양도) 등으로 주택담보대출 유동화 급증

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 주택담보대출 MBS 추이



자료: 금융감독원

[상가] 코로나19로 소비가 위축되며 상가시장에도 부정적 영향 예상

상가 임대가격지수 장기간 하락세 지속

- 전국 상가 임대가격지수 하락세가 지속되는 가운데 전년동기대비 하락율은 소규모상가, 집합상가, 중대형상가 순
 - 2019년 4분기 기준 전년동기대비 임대가격지수 변동률은 소규모상가 0.73%, 집합상가 0.63%, 중대형상가 0.47% 하락
 - 모든 상가유형에서 1년 이상 임대가격 하락세가 지속되고 있으며 특히, 소규모 상가의 경우 8분기 연속 하락

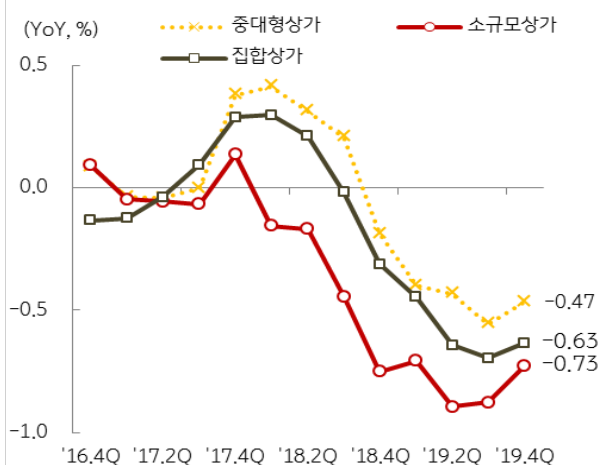
상가 공실률 전기 대비 증가

- 2019년 4분기 전국 상가공실률은 중대형상가 11.7%, 소규모상가 6.2%로 전기대비 각각 0.2%p, 0.3%p 증가
 - 지역별로 중대형상가 공실률은 경북(17.7%), 울산(17.0%), 전북(16.9%), 세종(16.2%) 순으로 높았으며 소규모상가 공실률은 전북(12.5%), 세종(12.0%), 충남(9.1%), 강원(8.2%) 순

국내 소비위축으로 상가시장 지표 악화 전망

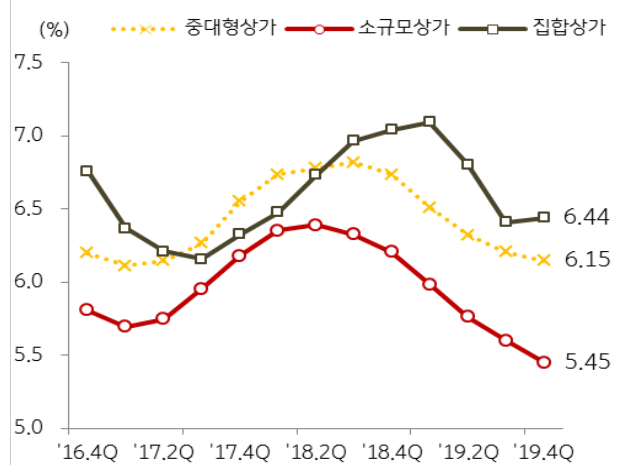
- 4분기 들어 집합상가 투자수익률이 소폭 상승하였으나 중대형상가와 소규모상가는 하락세가 지속
 - 코로나19에 따른 소비 위축이 자영업 경기에 미치는 영향이 클 것으로 예상되는 가운데 사태가 장기화될 경우 상가시장에도 부정적 영향을 미칠 것으로 전망

그림 21| 전년동기대비 임대가격지수 변동률



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재
자료: 한국감정원

그림 22| 연간 상가 투자수익률 추이



주1: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재
주2: 연간수익률은 해당분기와 직전 3분기 수익률의 합
자료: 한국감정원

[오피스텔] 서울 오피스텔 매매가격의 상승세 지속, 전세가율 조사이래 최대

서울 오피스텔 가격 상승세 지속

- 서울 오피스텔 매매가격은 상승이 지속되나 상승폭은 둔화
 - 1월 기준 서울 오피스텔의 일반거래가는 약 2억 5,573만원으로 전년동월대비 2.6% 상승
 - 그러나 상승폭은 지난달에 비해 0.8%p 하락하며 매매가격의 상승세 둔화가 확대되는 모습

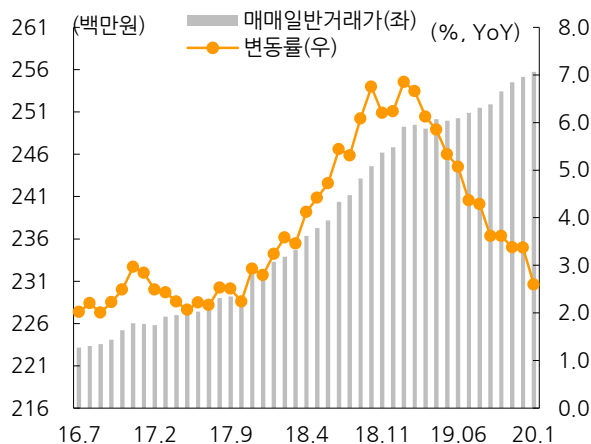
전세가율은 상승, 임대수익률은 하락

- 한편, 오피스텔의 매매대비 전세가격비율(이하 전세가율)은 상승폭 확대
 - 서울의 전세가율은 1월 79.6%로 2010년 조사이래 가장 높은 수치를 기록
 - 이러한 상승은 최근 빠르게 상승하는 오피스텔 전세가격 상승에 기인
 - 오피스텔 전세가는 1월 기준 약 1억 9,803만원 수준이며, 지난해 하반기 매월 전년동월대비 3.6%대의 평균 상승률을 기록
 - 반면, 서울 오피스텔의 임대수익률(1월기준 4.5%)은 꾸준히 하락

서울 오피스텔 임주물량은 감소세

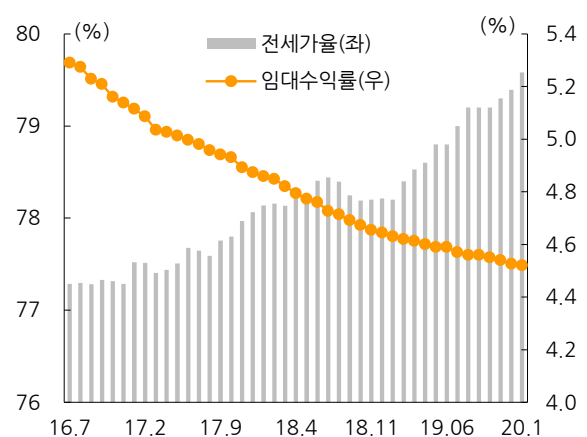
- 상반기 오피스텔 입주예정물량은 전년동기대비 큰 폭 감소
 - 2020년 상반기 오피스텔은 약 4,500세대가 신규 입주할 것으로 예정되어 있으며, 이는 전년동기대비 38.9% 감소한 수준
 - 다만 하반기 입주물량이 약 8,000세대 공급될 것으로 예상됨에 따라 공급에 대한 시장 부담은 당분간 지속될 것으로 판단

그림 23| 서울 오피스텔 일반거래가 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 24| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



자료: KB국민은행

[오피스] 전반적으로 서울 오피스 공실률은 감소세이나, 임대료는 소폭 하락

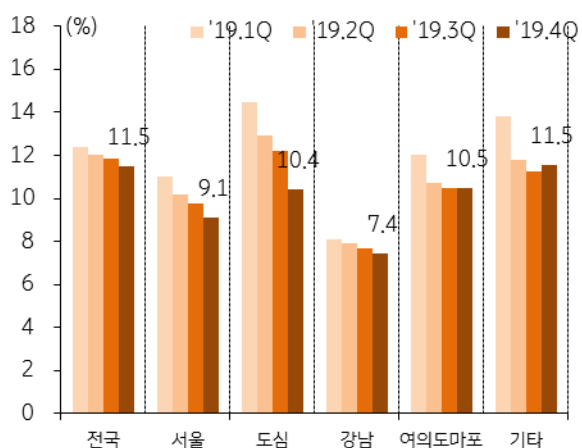
신규 공급물량 축소로 임대시장 안정화 추세

- 2019년 서울 오피스 공실률은 전반적으로 하락 안정세
 - 2019년 4분기 서울 오피스 공실률은 9.1%로 전국(11.5%) 대비 2.4%p 낮은 수준
 - 분기별 공실률 추이를 보면, 신규 공급물량 축소로 임대시장이 안정화 되면서 1분기(11.0%) 대비 1.9%p 하락
 - 서울 주요 지역별 공실률을 보면, 4분기 들어 소폭 상승한 기타지역을 제외하고는 전반적으로 하락세
 - 강남지역 공실률은 7.4%로 가장 양호한 임대시장을 형성하고 있는 것으로 나타나며, 도심지역도 년초 대비 4.1%p 하락하여 개선세 뚜렷
 - 단, 여의도마포지역은 파크원, 여의도우체국 및 대한지적공사 등의 대규모 신규 공급물량이 준공될 예정으로 공실률 상승 전망

여의도마포지역의 임대료 낙폭 확대

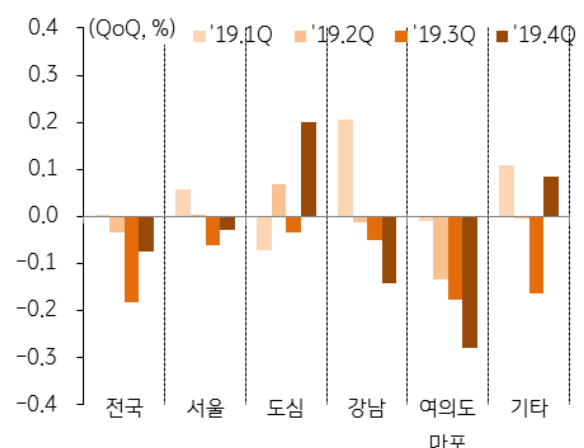
- 여의도마포지역의 임대료 하락폭 확대
 - 서울 오피스 임대료는 상반기 소폭 상승 후 하반기 들어 하락세 전환 하였으나, 전국 대비 낙폭은 낮은 수준
 - 강남지역과 여의도마포지역은 2019년 들어서 하락세가 확대되면서 1분기 대비 각각 0.2%, 0.6% 하락
 - 반면, 도심지역은 등락을 거듭중에 있으나, 4분기 들어 상승폭이 확대 되면서 1분기 대비로는 0.2% 상승

그림 25 | 2019년 서울 공실률 변동 추이



자료: 한국감정원

그림 26 | 2019년 서울 임대료 변동 추이



자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 금리하락 및 고용개선에 힘입어 주택시장 호조세 지속

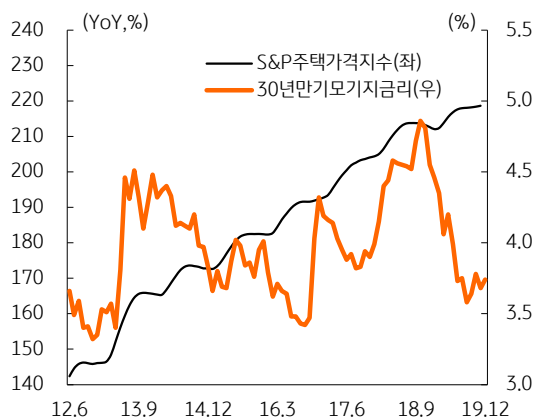
기존주택 판매건수 증가 및 가격 상승 추세 지속

- 미국 주택가격은 10개월 연속 전월대비 상승, 주택관련 지표는 뚜렷한 개선세
 - 11월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 218.68로 전월대비 0.12% 상승(전년동월대비 2.6%)
 - 12월 기존주택 판매건수는 연율 554만채로 전년동월대비 10.8% 증가, 평균가격은 31만 2천달러로 전년대비 6.21% 상승
 - 신규주택 판매는 연율 69.4만호를 기록하며 전년동월대비 23% 증가, 평균 매매가격은 전월대비 1.8% 상승하며 안정적 상승세

고용개선 및 저금리, 주택구매력은 크게 향상

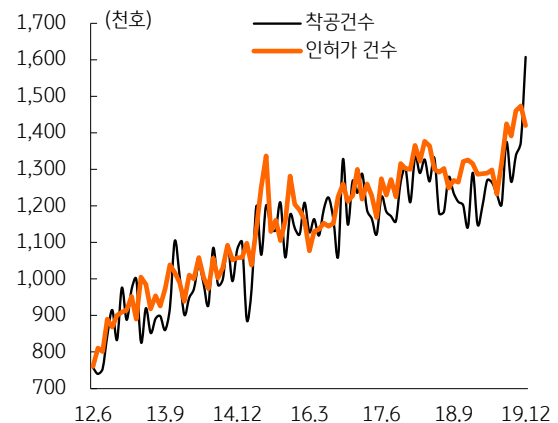
- 고용개선으로 주택구매계층의 구매력은 꾸준히 개선, 금리 추가 하락은 주택수요를 더욱 자극할 것으로 예상
 - 2019년 12월 신규주택 착공건수는 161만 건으로 전년대비 24.6% 증가, 2006년 이래 최대치
 - 2020년 1월 NAHB주택시장지수는 75으로 높은 수준을 유지
 - ※ NAHB(National Association of Home Builders)는 전미주택건설협회가 건설업체를 대상으로 설문조사한 지수로, 50이상일 경우 판매전망이 긍정적
 - 30년 고정모기지 금리는 3.60%를 기록하며 연초대비 지속 하락
 - 신규주택 평균 재고소진기간은 2.9개월(2019년 12월)을 기록하였는데, 2018년 10월 이후 가장 낮은 수준으로 미국 주택시장내 높은 수요를 반영

그림 27 S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 28 신규주택 착공 및 인허가 건수



자료: Bloomberg

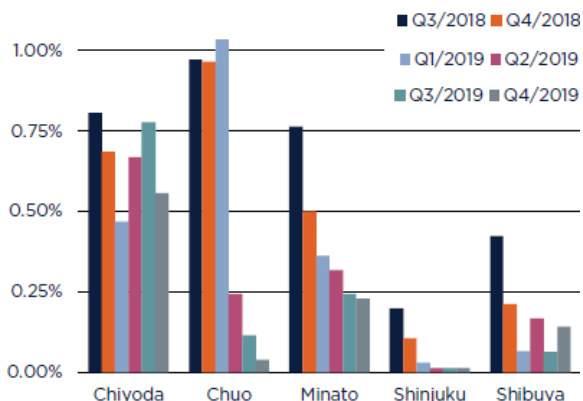
[일본 부동산] IT기업 진입 및 수요 집중으로 도쿄 오피스 공실률 0%대 기록

대형 IT기업 및 수요
확대로 임대료 최고
수준 기록, 공실률
0%대 진입

도쿄지역으로 인구
집중되면서, 오피스
수요 증가

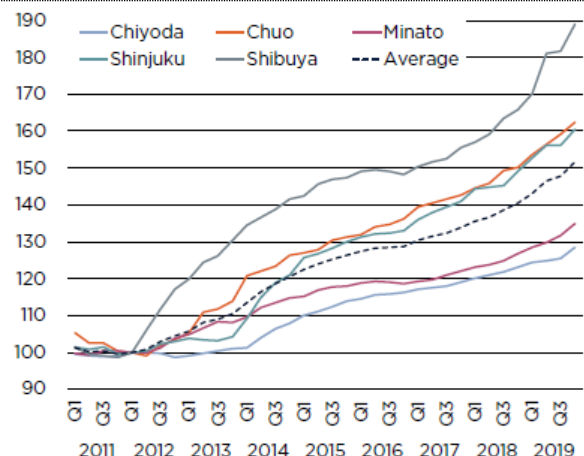
- 도쿄지역내 오피스 빌딩 건설 증가에도 불구하고, 공실률은 최저수준을 기록하는 등 도쿄 오피스시장 호황세 지속
 - 2020년 도쿄 올림픽을 앞두고 도심내 대형 오피스빌딩 건설은 꾸준히 증가, 올해도 공급 물량은 지속될 전망
 - 공급물량 증가에도 불구하고, 최근 도쿄지역에 구글 등 대형 IT기업이 진입하고 있고 공유오피스도 빠르게 확대되면서 오피스 임대료는 상승세 지속
- ※ 최근 시부야지역의 임대료는 5만엔/3.3㎡으로 전년대비 12% 상승, 지난 2018년말 기준 도쿄 5개 중심지역(치요다, 츄오, 미나토, 신주쿠, 시부야)의 평균 임대료 2만엔/3.3㎡ 수준에 비해 크게 상승
- 이에 따라 도쿄내 대형오피스 빌딩(20층이상, 연면적 3만㎡)의 공실률은 2019년에 0.6%를 기록
- 글로벌 경기불확실성에도 불구하고 일본내 경기는 견고한 편, 특히 도쿄지역으로 인구와 기업들이 집중되면서 오피스 수요는 크게 증가
 - 엔화약세에 따른 관광객 증가, 2020년 올림픽을 앞두고 정부의 인프라 투자 확대와 더불어 도쿄지역으로 기업 및 고용인구가 빠르게 유입되고 있는 상황
 - 2014년 이후 기업들은 도쿄지역으로 본사를 이전하고 있으며, 일본의 전체 인구감소에도 불구하고 도쿄도의 인구는 증가추세

그림 29 | 5개 주요지역 공실률



자료: Savills

그림 30 | A급 오피스 임대료지수 추이



자료: Savills

FOCUS ISSUE

주택소유통계로 본 국내 다주택자 점검

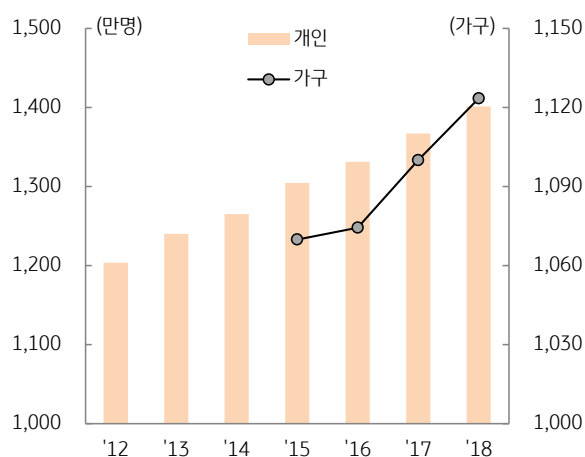
KB경영연구소 연구위원 손은경

1. 2018 년 주택소유통계 발표

■ 정부는 매년 개인 및 가구의 주택소유통계를 조사하여 발표

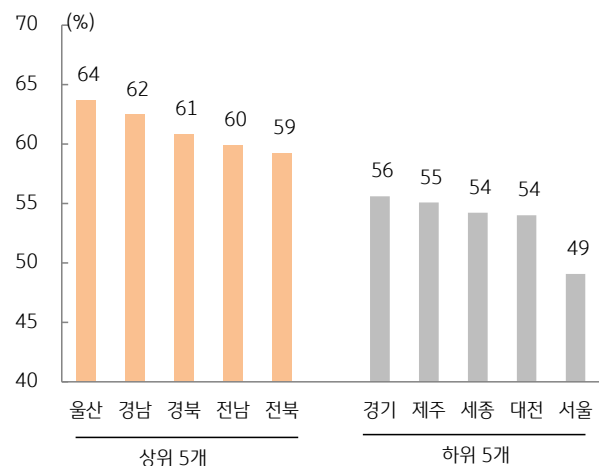
- 2013년부터 개인별 주택소유 현황을 작성하여 주택소유통계를 발표, 2016년부터 가구 단위까지 확대
 - 주택소유 유무(개인 및 가구)에 따라 성·연령·거주지역, 개인의 주택소유 현황, 가구의 가구원수·세대 구성별 현황 등을 파악하여 주택정책 수립에 필요한 기초자료를 제공하는 것이 목적
 - 국내 총 주택 중 개인이 소유한 주택(법인, 국가, 지자체, 외국인 소유 주택은 제외)
 - 개인 및 가구의 소유물건, 소유지분별 소유자, 성·연령·지역별 소유자(가구), 주택자산 가액별 가구 등 다양한 항목을 조사
 - 주택을 소유하고 있는 개인과 가구, 거주지역 및 주택소재지, 관내인(동일 시·도내 거주자) 주택소유 비중 등을 조사함에 따라, 다주택자 현황 뿐 아니라 외지인 투자 등을 파악할 수도 있음
- 2018년 기준으로 주택을 소유한 개인은 약 1,401만명으로 전년대비 2.5% 증가, 가구 기준으로는 약 1,123만 가구로 전년대비 2.1% 증가
 - 국내 총주택수는 1,763만호로 전년대비 3.0% 증가했으며, 총인구는 약 5천만명(0.07%)이며 가구는 약 2만명(1.6%)으로 조사
 - 지역별로 보면, 가구의 주택소유율이 가장 높은 지역은 울산(64%), 경남(62%), 경북(61%) 순이며, 가장 낮은 지역은 서울이 49%로 가장 낮으며 이어서 대전(54%), 세종(54%) 순으로 조사

그림 31| 주택을 소유한 개인 및 가구의 수



자료: 통계청

그림 32| 지역별 가구의 주택소유율 비교



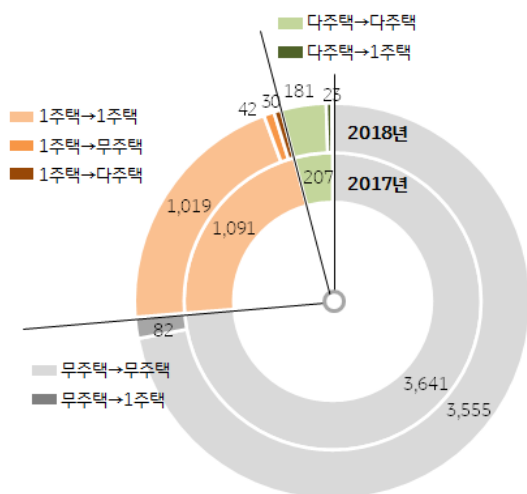
자료: 통계청

- 연령대별로 살펴보면 50대(25.7%)가 가장 비중이 높으며, 이어서 40대(23.6%), 60대(18.8%), 30대(12.9%) 순으로 나타남

■ 2018년 무주택에서 주택 소유자가 된 개인은 85.8만명, 1채 소유에서 다주택자가 된 사람은 30만명

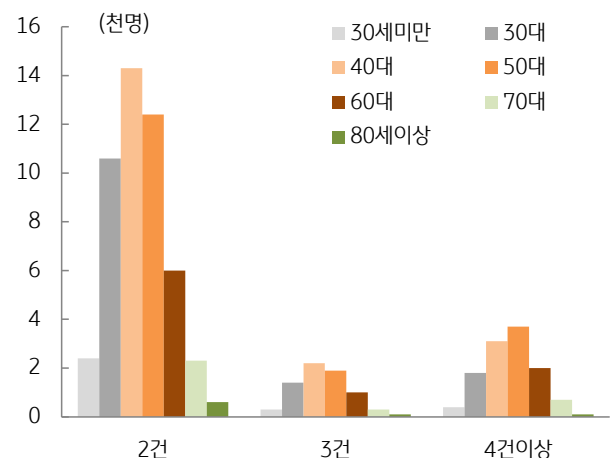
- 무주택자였으나 2018년에 주택을 취득한 사람 중 1채 보유자는 82.3만명(96%), 2채 이상 취득한 사람은 3.5천명(4%)로 나타남
 - 한편 유주택자에서 무주택자가 된 사람은 44.1만명, 이중 다주택자에서 무주택이 된 사람도 2만명 정도로 조사
- 2017년 대비 주택수가 증가한 사람은 총 124만명에 달하며, 연령대별로 보면 30대(33.7만명)와 40대(33.6만명)가 가장 많은 비중을 차지
 - 1건 증가가 95%대로 가장 많은 비중을 차지하며, 30대와 40대가 절반이상(54%)을 차지
 - 한편 50대·60대·70대 연령층의 경우 2건이상 증가가 각각 6.6%, 6.6%, 6.2%로 다소 높게 나타났는데, 50대 이상 고령층을 중심으로 다주택자가 다소 증가한 것으로 파악

그림 33 주택소유수 변화(2017년→2018년)



자료: 통계청

그림 34 연령대별 소유주택수 증가자 현황



자료: 통계청

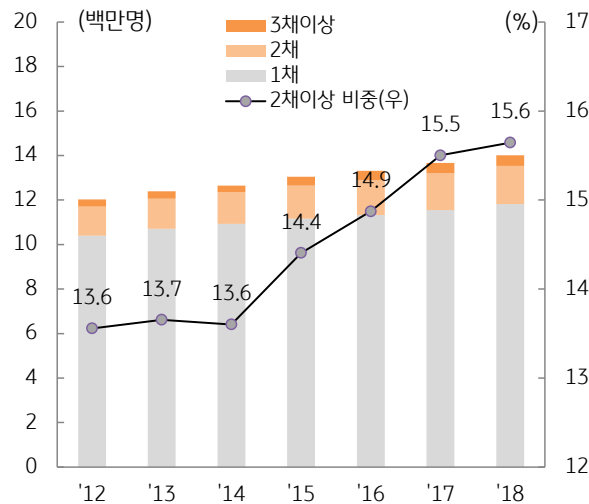
2. 국내 다주택자 현황 점검

■ 2채이상 보유한 다주택자는 약 219만명으로 2012년 대비 34% 증가, 11채 이상 보유자는 역대 최고치

- 전국 1주택 보유자는 1,182만명으로 전체 주택보유자의 84%를 차지하며, 2채이상 소유한 다주택자는 219만명(12%)에 달함

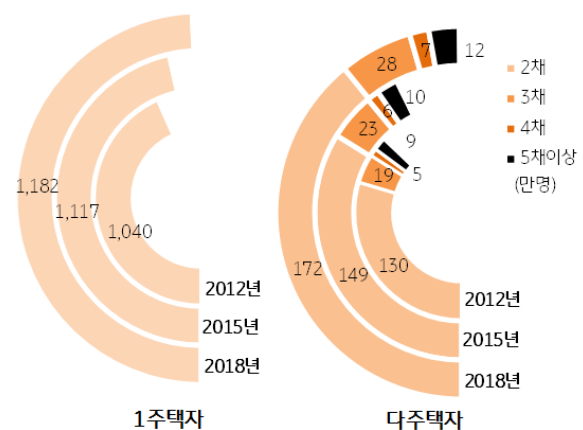
- 2채를 보유한 다주택자는 172만명으로 2012년 대비 32% 증가, 3채 이상은 47만명으로 43% 증가한 것으로 조사
- 특히 11채 이상을 보유한 다주택자는 현재 3만 7천여명으로 역대 최고치를 기록하였으며 전년대비 2.1% 증가
- 또한 51채 이상의 주택을 보유한 사람은 1,882명으로 2015년 2,907명을 기록한 이후 꾸준히 감소 추세를 보이는데, 이는 주택가격이 상승하면서 일부 주택을 처분한 것으로 파악
- 가구기준으로는 1,123만 가구가 주택을 보유(주택소유율 56.2%)하고 있으며, 대다수가 주택 1건을 소유하고 있으나 2건 소유도 20%에 달함
 - 가구주 연령층이 높을수록 주택소유율도 높은 것으로 조사, 70대와 60대의 주택소유율은 각각 69.4%, 68.2%를 기록
 - 주택 1채를 보유한 가구는 약 815만가구(73%)이며 2채소유는 224만가구(20%), 3채소유도 53만(5%)에 달하는 것으로 나타남
 - 전년대비 보유 주택수가 증가한 가구는 23만 가구에 달하며, 2채이상 보유한 가구도 7만가구로 전년대비 2.4% 증가

그림 35| 전국 보유주택수별 소유자 추이



자료: 통계청

그림 36| 보유주택수별 다주택자 변화



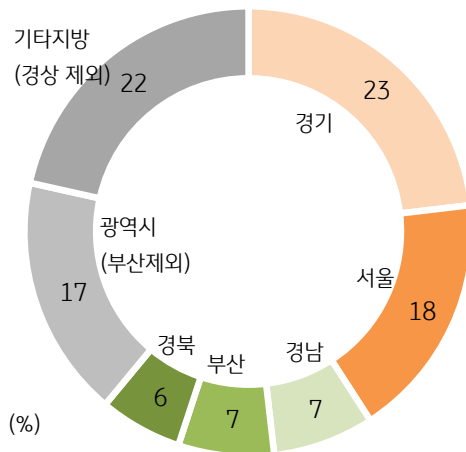
자료: 통계청

■ 다주택자의 상당수는 서울 및 경기지역에 거주하며 2015년 이후 3채 이상 다주택자는 크게 증가

- 지역별로 보면 다주택자의 상당수는 경기 및 서울지역에 거주하며, 거주지 기준으로 볼때 서울 강남구가 다주택자 비중이 가장 높은 것으로 나타남
 - 지역별로 살펴보면 다주택자의 거주 지역은 경기(23%), 서울(18%), 경남(7%), 부산(7%) 순으로 상위 4개지역이 절반이상(55%)을 차지

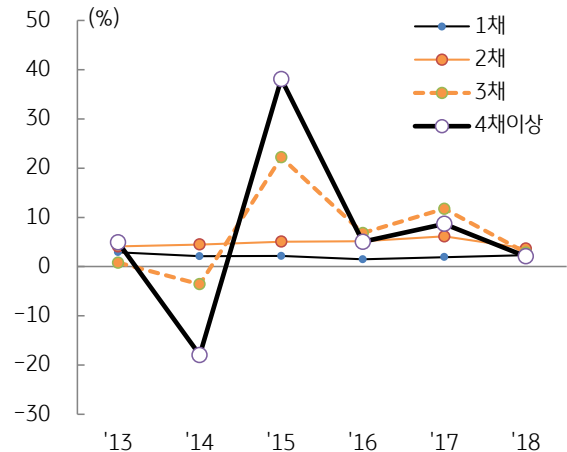
- 거주지역 시(市) 기준으로 보면 다주택자 비중이 높은 지역은 서울 강남구(21.7%), 제주 서귀포시(20.9%), 세종시(20.6%), 서울 서초구(20.5%) 순으로 나타남
- 가구수 기준으로는 서울 강남구(36.0%)과 서초구(35.2%)에 이어 제주 서귀포시(34.6%)에 가장 많은 다주택 가구가 거주하는 것으로 조사

그림 37] 다주택자 거주지역 분포



자료: 통계청

그림 38] 다주택자 전년대비 증감율



자료: 통계청

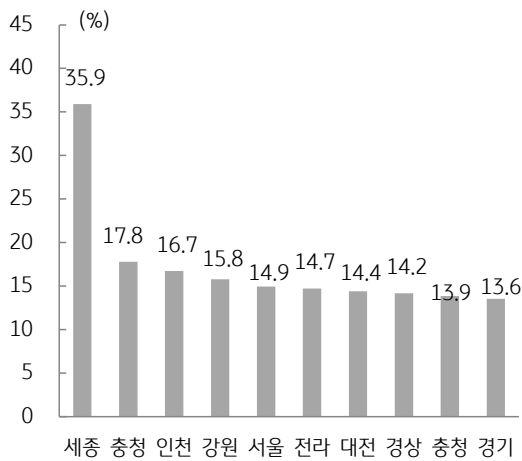
- 2015년 이후 3채 이상 다주택자는 빠르게 증가, 이는 주택임대사업자에 대한 세제혜택 제공 등으로 인해 다주택자가 증가한 것으로 파악
 - 1주택자의 증가 추세보다 2채이상 다주택자의 증가가 더 높은 것으로 나타났는데, 1주택자는 연평균 2.2%씩 증가하는 반면 2주택자는 4.8%씩 증가
 - 특히 3채 이상 보유한 경우 2014년에는 전년대비 감소하였으나, 2015년 이후 크게 증가하면서 2017년까지 높은 증가세를 유지
 - 2019년 상반기 임대주택으로 등록된 주택수는 약 143만채로 2015년 59만채에 비해 크게 증가, 임대사업자수도 44만명(2015년 13.8만명)을 기록
 - 하지만 2018년 들어 임대주택 등록에 따른 혜택이 많이 축소되면서 다주택자 증가폭도 축소

■ 외지인의 주택소유 비중은 서울 용산구가 가장 높은 것으로 조사

- 개인 소유주택 중 타지역 시·도의 거주자(외지인)이 주택을 소유하고 있는 비중은 14%로, 특히 세종(36%)이 가장 높았으며 이어서 충남(18%), 인천(17%), 서울(15%) 순으로 조사
 - 시군구 기준으로 내려가면, 서울 용산구의 경우 외지인이 소유한 주택이 45%에 달하는 것으로 나타났으며 이어서 인천 중구(42%), 서울 중구(40%), 서울 강남(38%) 순으로 조사
 - 한편 관내인(동일 시·도내 거주자)가 주택을 소유한 비중이 가장 높은 지역은 울산(93%), 부산(91%), 전북(90%)으로 나타남

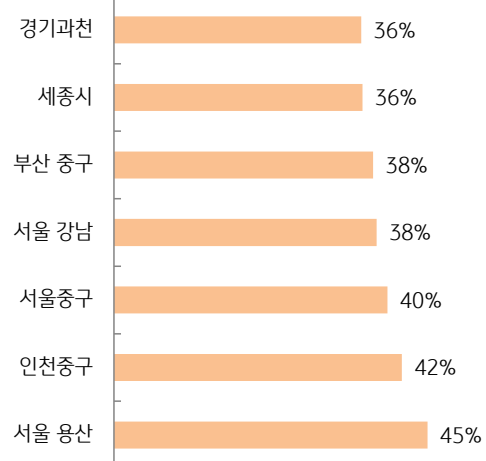
- 서울지역내 개인이 소유한 주택수는 총 1,531만호로 이중 14%는 서울지역 이외에 거주하는 개인이 소유하고 있는데, 이들 외지인은 경기지역에 가장 많이 거주하고 있음
 - 서울주택 보유자 중 외지인들의 거주지역을 살펴보면, 경기 고양시(6.7%)가 가장 많고 이어서 경기 요인시(6.5%), 경기 성남시(6.4%)로 경기도 지역에 많이 거주하는 것으로 나타남
 - 한편 경기도에 위치한 주택을 보유한 소유자 중 외지인들의 거주지역은 주로 서울 송파구(4.7%), 강남구(4.7%), 서초구(3.5%) 순
- 주택 소재지별로 살펴보면, 같은 시군구내에 거주하는 사람이 주택을 소유한 비중이 가장 낮은 지역은 서울 용산구(45%), 인천 중구(42%), 서울 중구(40%) 순으로 조사

그림 39 외지인의 주택소유 비중, 상위 10개지역



자료: 통계청

그림 40 주택소재지별 외지인의 주택소유 비중



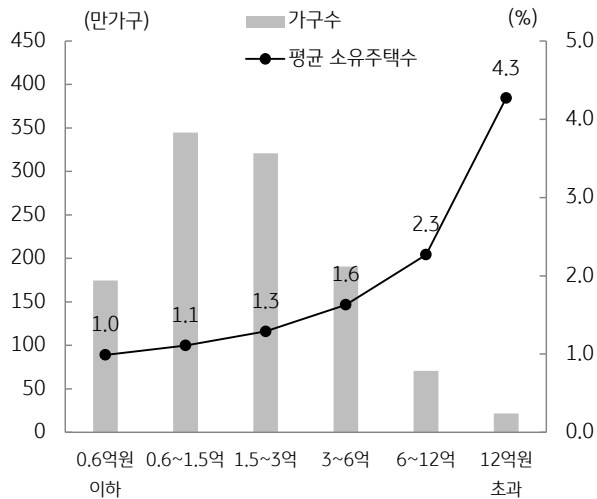
자료: 통계청

■ 주택 보유가구의 평균 주택자산가액은 2.6억원, 상위 10%와 하위 10%의 주택가액은 37배(약 9억 5천만원) 차이

- 공시가격 기준으로 주택가액 3억원 이하를 보유한 가구는 75%를 차지, 총 주택자산이 12억원을 초과하는 가구의 경우 평균 4.3채를 보유
 - 주택가액이 3억~6억원 가구의 평균 소유주택수는 1.63호, 6억~12억원일 경우 2.27호로 조사
- 주택 자산가액을 기준으로 볼 때, 상위분위(1~10분위)로 갈수록 평균 주택소유수, 주택면적, 가구원수 모두 늘어나는 경향을 보이며 양극화는 더욱 뚜렷
 - 2018년 기준 주택보유가구의 평균 주택가액은 2.4억원으로 2015년 대비 4400만원 증가하였으며, 소유주택수 및 면적 등에서는 큰 차이는 없으나 주택가격은 분위별로는 크게 차이
 - 주택자산가액 상위 10%(10분위)의 경우, 평균 주택자산액은 9.8억원이며, 평균 2.59채 보유, 평균 123㎡면적의 주택을 보유하고 있으며, 가구주는 평균 56세에 가구원수는 3.02명
 - 2015년 대비 큰 차이는 없으나, 주택 자산가액은 7.4억원에서 3년만에 약 2.3억원 증가한 것으로 조사

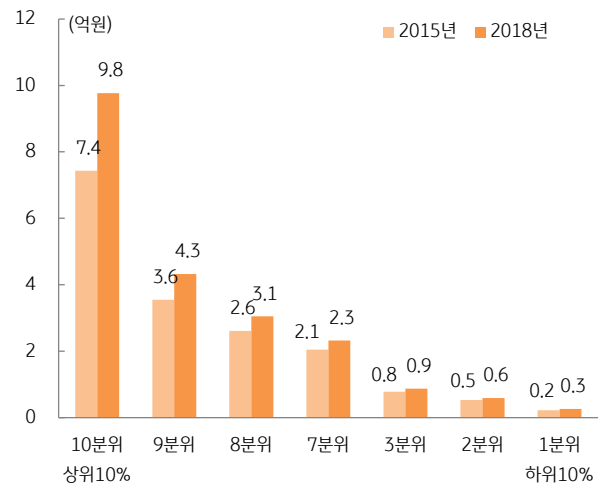
- 하위 10%(1분위)의 경우 평균 주택자산액은 2,600만원, 0.96채, 62㎡면적의 주택을 보유하는 것으로 나타나, 양극화가 뚜렷한 것으로 조사
- 2015년 하위 10%의 주택자산액은 2200만원으로 나타나, 상위 10%가 2억원 가량 증가하는 동안 하위 10%는 400만원 상승에 그침

그림 41| 소유주택의 가격별 현황



주: 가구의 주택자산액은 2019.1.1일 기준으로 주택공시가격을 적용하여 산정
자료: 통계청

그림 42| 주택자산가액 분위별 평균 주택가격 변화

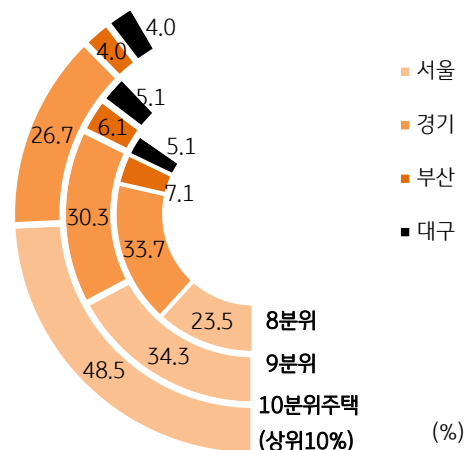


자료: 통계청

■ 서울과 경기지역 거주 가구일 수록 고자산 비중이 높은 것으로 조사

- 서울과 경기지역에 거주하는 가구일 수록 고가주택을 많이 보유하고 있는데, 상위 10%에 해당되는 주택을 보유한 가구의 49%는 서울에 거주하고 있으며 이어서 경기도(27%)에 거주
 - 주택가격이 높은 주택을 보유한 가구의 상당수는 서울 및 경기지역에 거주하고 있으며, 이어서 부산과 대구에도 많이 거주하는 것으로 파악
 - 한편 기타지방의 경우 상대적으로 가격이 낮은 주택을 보유한 가구의 비중이 높은 것으로 나타남
- 가구주 연령대별로 살펴보면, 50대가 9분위 및 10분위에 가장 많이 분포

그림 43| 고가주택 보유자의 거주지역 분포



자료: 통계청

3. 시사점

■ 주택소유통계를 통해 국내 다주택자의 변화 양상을 파악하는데 의미

- 국내 다주택자는 꾸준히 증가추세를 보이는데, 2015년 이후 임대주택 관련 혜택에 힘입어 3채 이상 다주택자는 크게 증가
 - 2채 이상 다주택자는 2012년 대비 34% 증가한데다, 11채 이상 보유자도 역대 최고치를 기록하는 등 다주택자의 증가 추세는 뚜렷
 - 특히 임대주택 등록 활성화 및 관련 세제혜택 등에 힘입어 다주택들의 매수세가 확대된 것으로 판단
- 다주택자의 상당수는 서울 및 경기지역에 거주하며, 최근 주택가격 상승에 힘입어 보유자산 규모도 상대적으로 크게 증가하는 등 주택시장 양극화 뚜렷
 - 고가주택 보유자일수록 평균 보유주택수 및 주택면적도 늘어나는 경향을 보이며, 상위 및 하위 10%를 비교해 볼때 주택가격은 확연히 차이가 나는 등 주택시장내 양극화 현상을 뚜렷한 편

■ 다주택자는 임대시장의 주도적 역할, 부동산 관련 세금 부담 증가 및 규제 강화로 향후 다주택자 시장 변화에 주목할 필요

- 보유세 관련 세율 및 공시가격 현실화 등을 통해 다주택자 뿐 아니라 고가주택 1채 보유자들의 세금 부담도 점차 증가할 것으로 예상
 - 2019년 현재 공정시장가액 비율 85% 수준, 매년 5%p씩 상승한다고 가정하면 2022년에 100%에 달할 예정이며 공시가격 인상없이도 과세표준금액 상승으로 세부담은 크게 증가
 - 이에 따라 고가주택 1채 보유자의 세율 부담도 피할 수 없는 상황
- 국내 임대시장은 기관이 아닌 개인, 특히 다주택자가 주도하는 시장으로 향후 주택가격 및 부동산 관련 정책 등에 민감할 수 밖에 없는 구조
 - 특히 다주택자의 세금부담이 점차 커질 것으로 예상됨에 따라 향후 세금부담 및 정책변화에 따른 다주택자의 매물증가 가능성에 주목할 필요
 - 한편 다주택자 관련 규제 강화는 임차주택 축소 및 임대시장 불안으로 이어질 가능성을 감안시, 일률적인 규제 강화가 아닌 임대사업자 확보 및 임대시장 안정화방안을 함께 고민할 필요

MEMO