

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 매매 및 전세가격 우려 증가하는 가운데 전망지수 반등
 - 5월 전국 주택매매가격은 상승세가 둔화되고 있으나 여전히 높은 수준
 - 주택전세가격의 상승세도 꾸준히 둔화되고 있으나, 최근 전세시장 불안 요인 증가
 - 전국 주택매매 및 전세전망지수는 동반 상승 전환
- **주택거래** : 미분양 역대 최저 수준, 경상권은 소폭 증가
 - 4월 주택매매거래는 규제가 적은 지방 중심의 증가세 지속
 - 미분양아파트는 역대 최저 수준인 1만 5천호 수준을 3개월째 지속
- **주택공급** : 분양물량이 많지 않은 상황에서, 입주물량은 수도권 중심으로 감소 지속
 - 5월 분양물량은 약 2.6만호를 기록하며 비수도권에서 크게 감소
 - 입주물량은 3개월 연속 1만호 대에 머무르고 있으며, 수도권과 지방 광역시에 큰 폭으로 감소
- **토지** : 토지거래량은 과거대비 높은 수준을 유지하며 가격 상승세도 지속
 - 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승하며 상승세 지속
 - 토지거래량은 31만호를 상회하며, 지난 10년간 월평균 대비 30% 높은 수준
- **주택금융** : 입주물량 감소 영향으로 주담대 순증 규모 축소, 연체율은 역대 최저
 - 4월 주택담보대출 순증액은 감소세, 전세자금대출은 꾸준히 증가
 - 대출금리 전월과 동일, 연체율은 역대 최저 수준 기록

[상업용 시장]

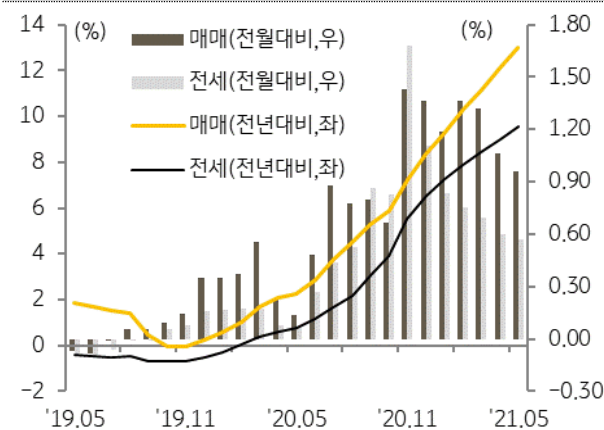
- **상가** : 1분기 서울 강남 상권 일반상가 투자수익률 흐름 개선
 - 투자수요 증가와 가격 상승의 영향으로 서울 일반상가 투자수익률 흐름에 변화
- **오피스텔** : 서울 오피스텔 중대형 공급 물량 늘어나며 평균가격 상승을 견인
 - 서울 중대형 규모의 신규 분양물량 비중 크게 증가하며 평균 분양가격 역시 큰 폭으로 상승
- **오피스** : 오피스 거래 가격 및 물량, 코로나19 이전 수준을 상회
 - 기관 투자자 중심으로 오피스 시장의 상승세는 지속되고 있으며, 평균 거래가 최고가 경신
- **간접투자** : 리츠 수익률은 상승세인 반면, 펀드 시장은 보합 수준 유지
 - (리츠) 연초 대비 상장 리츠 평균 수익률이 KOSPI 수익률을 상회

[주택 가격] 전국 매매 및 전세가격 우려 증가하는 가운데 전망지수 반등

■ 5월 전국 주택매매가격은 상승세가 둔화되고 있으나 여전히 높은 수준

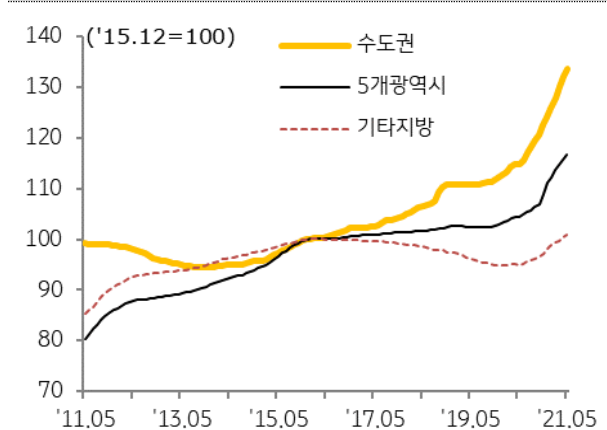
- 주택매매가격(0.96%)은 2월 이후 지속적으로 상승세가 줄어들고 있으나 둔화 속도는 더딘 편
 - 상반기 양도세 중과 유예기간에 매물 증가 효과가 예상보다 적었으며, 정비사업 규제 및 실수요자 대출 완화 등 기대감에 따라 서울 등 일부 지역은 오히려 상승폭 확대
- 전세가격(0.57%)의 상승세도 꾸준히 둔화되고 있으나, 최근 전세시장 불안 요인 증가
 - 6.1일부터 시행되는 '주택 임대차 신고제'와 함께 계약갱신청구권 사용으로 인한 매물 감소로 하반기 가을 이사철 이전 전세가격이 다시 불안한 모습을 보일 가능성 존재

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

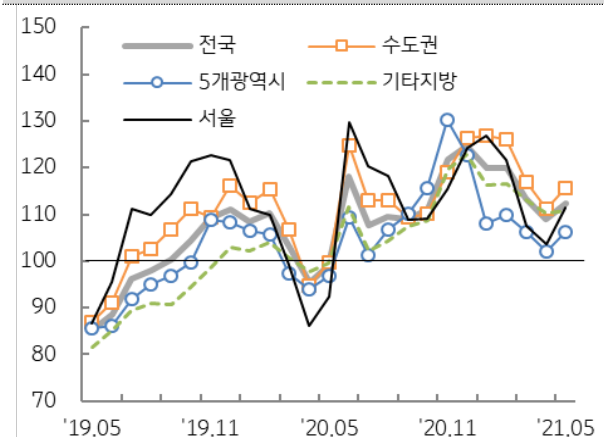


자료: KB국민은행

■ 5월 KB부동산 전국 매매 및 전세전망지수 동반 상승 전환

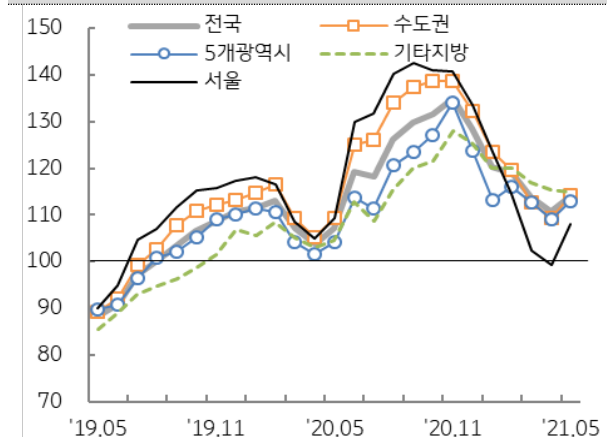
- 매매전망지수는 수도권, 비수도권에서 모두 반등, 최근 하락폭이 컸던 서울이 크게 상승
- 전세전망지수는 기타지방을 제외하고 모두 상승, 서울은 하락전망 1개월만에 다시 상승 전환

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



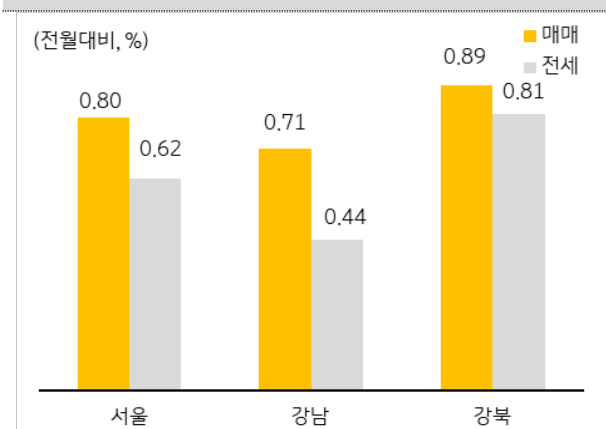
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 경기·인천 상승세 지속되는 가운데 서울 지역 불안 증가

■ (서울) 정비사업 규제완화에 따른 기대감 증가로 매매가격 상승폭 확대

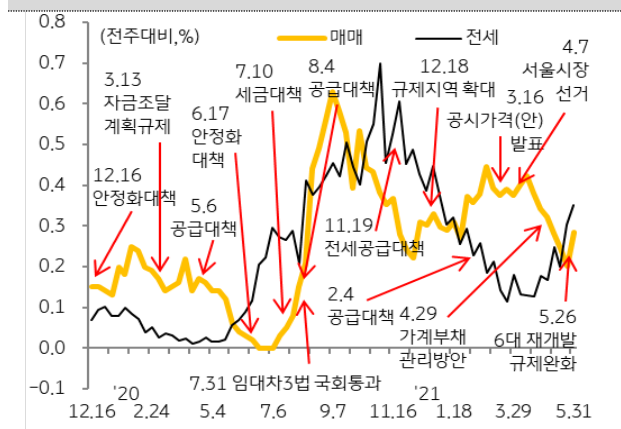
- 서울 주택매매가격은 재보궐 선거 이후 정비사업 규제 완화의 기대감이 줄어들면서 상승세가 다소 둔화되었으나, 최근 서울시 '6대 재개발 규제완화' 발표에 따라 상승률 반등
 - 6대 재개발 규제완화에는 공공기획 도입을 통한 기간 단축, 재개발해제구역 재지정 등 포함
- 전세가격은 매매가격에 비해 상대적으로 안정세를 보였으나, 5월 이후 상승폭이 빠르게 확대
 - 특히 반포 재건축 이주 진행에 따라 서초구, 강남구, 동작구, 용산구 등 인접지역 수요 증가

그림 5 | 서울 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 서울 주간매매/전세가격 변동률

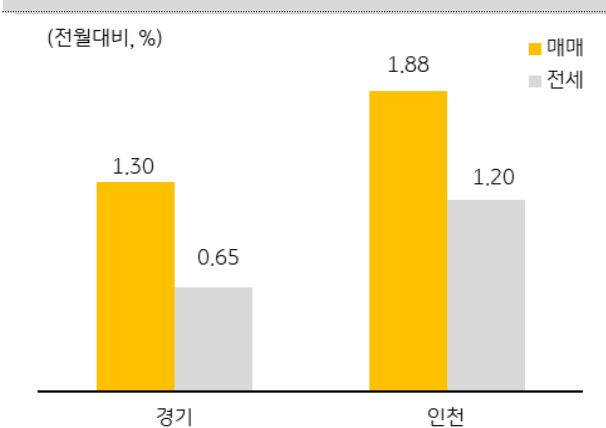


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 높은 상승세 지속되는 가운데 3기 신도시 지역 중심으로 수요 증가

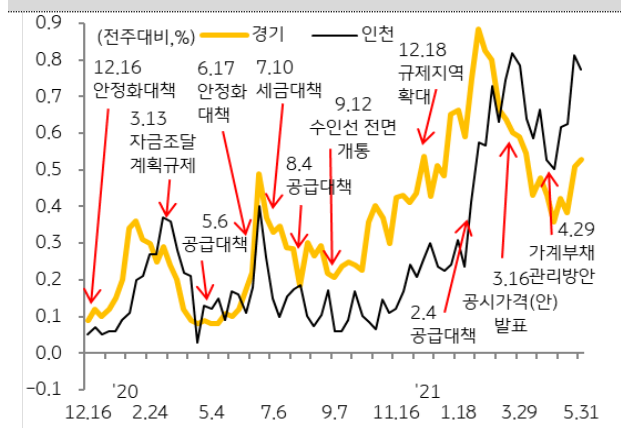
- 경기·인천 매매가격은 전월(경기 1.7%, 인천 2.1%)대비 다소 둔화되었으나 여전히 높은 수준이며, 최근 다시 상승폭 확대되기 시작
 - 특히 인천의 경우 연수구 뿐 아니라 3기 신도시 부평, 계양에서 2%가 넘는 상승률을 기록하면서 1~5월까지 상승률(8.3%)이 전년도 누적 상승률(6.7%) 초과

그림 7 | 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 8 | 경기, 인천 주간매매가격 변동률



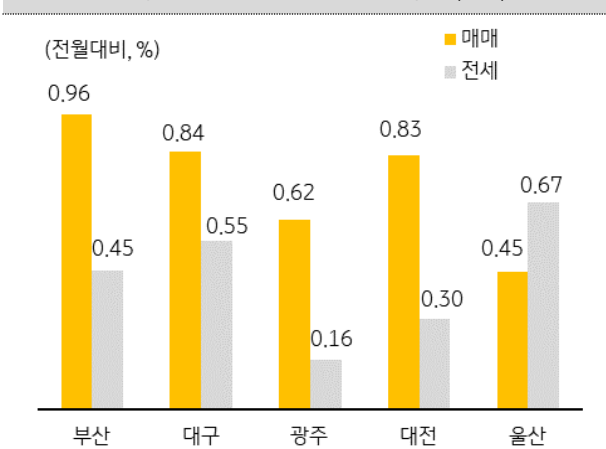
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 과열 양상은 크지 않으나, 전체적으로 상승세 지속

■ (5개광역시) 매매가격 상승세가 지속되고 있으며, 최근 부산 지역 수요 증가로 상승폭 확대

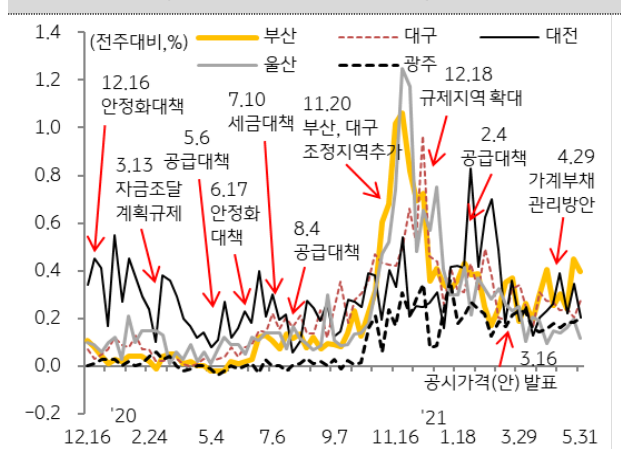
- 부산, 대구, 대전에서 전월대비 매매가격 상승폭이 확대되었으며, 광주, 울산의 경우도 일부 지역(광주 동구 1.7%, 울산 북구 1.0%)에서 1%가 넘는 상승률 기록
- 특히 부산의 경우 해운대구, 수영구 등에서 가격이 크게 상승하면서 작년 11월 조정지역 추가 이후 6개월만에 5개광역시 중 가장 높은 상승률 기록

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

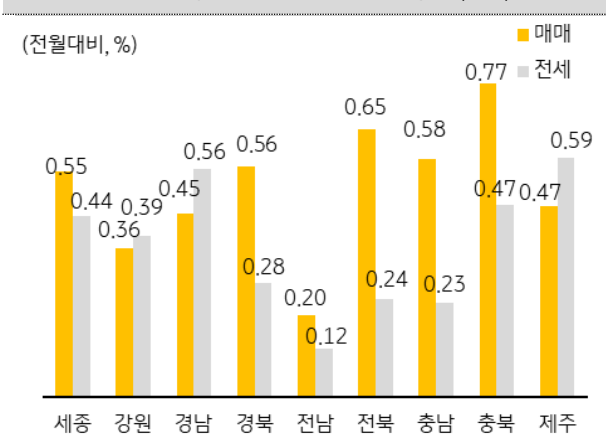


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종 과열 진정, 기타지방은 전체적으로 회복세

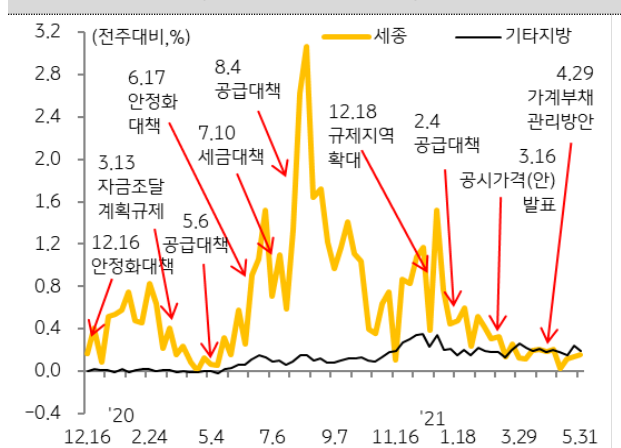
- 매매가격 상승세가 빠르게 둔화된 세종은 올해 누적 상승률(7.1%)이 수도권 평균 상승률(7.6%)보다 낮아지면서 단기간 지속된 과열 양상이 다소 진정된 것으로 판단
- 기타지방 매매가격은 대부분 지역에서 회복세를 보이면서 작년 6월 이후 1년간 상승세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



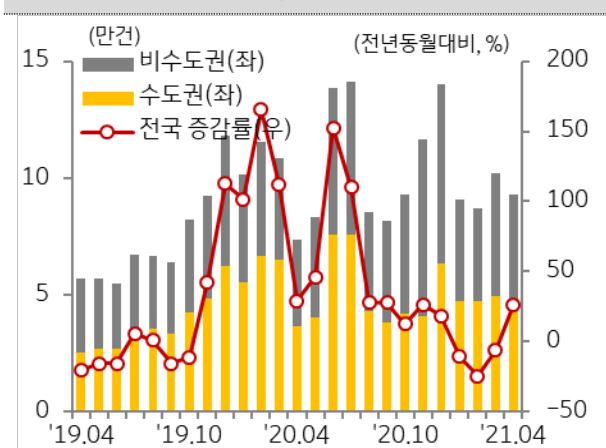
자료: KB국민은행

[주택 거래] 미분양 역대 최저 수준, 경상권은 소폭 증가

■ 주택매매거래는 규제가 적은 지방 중심의 증가세 지속

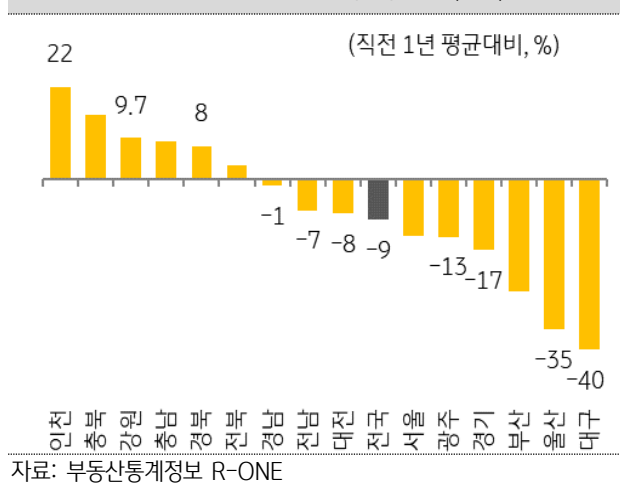
- 4월 주택매매거래량은 9만 3,068호로 전월대비 8.9% 감소, 전년동월대비 26.6% 증가
 - 직전 1년 평균 대비로는 9.5% 감소했으며, 수도권(-9.9%)과 비수도권(-9.1%) 모두 비슷한 수준의 감소폭을 보임
- 주택매매거래는 전체적으로 거래량이 낮은 수준은 아니나 인천을 제외한 수도권을 비롯해 주요 광역시는 대부분 거래가 위축

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(4월)

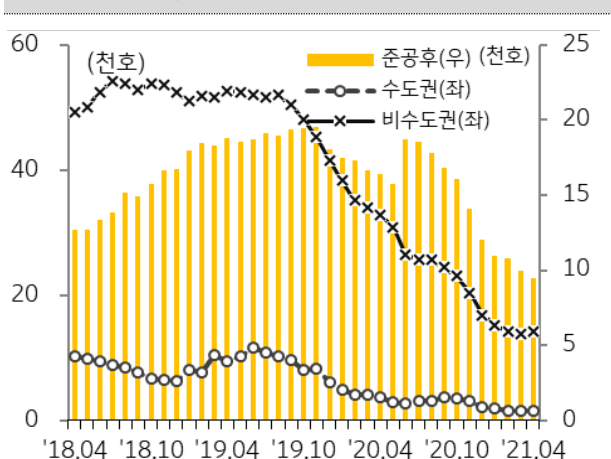


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트 역대 최저 수준인 1만 5천호 대 3개월째 지속

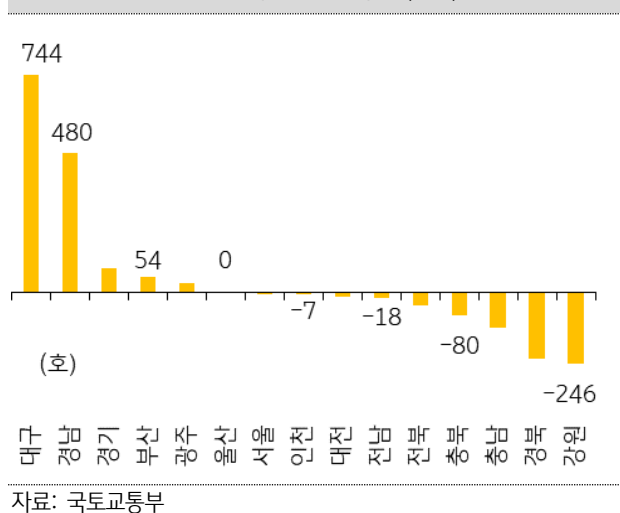
- 4월 미분양아파트는 1만 5,798호를 기록해 전월대비 약 500호 증가
- 미분양은 역대 최저 수준이나, 대구를 비롯한 경상권은 상대적으로 미분양이 많은 상황

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(4월)



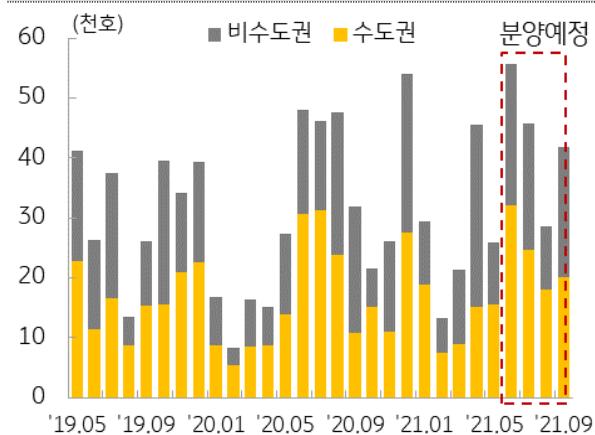
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양물량이 많지 않은 상황에서, 입주물량은 수도권 중심 감소 지속

■ 5월 분양시장 비수도권 크게 감소, 수도권 물량이 많아 청약경쟁률은 전월대비 상승

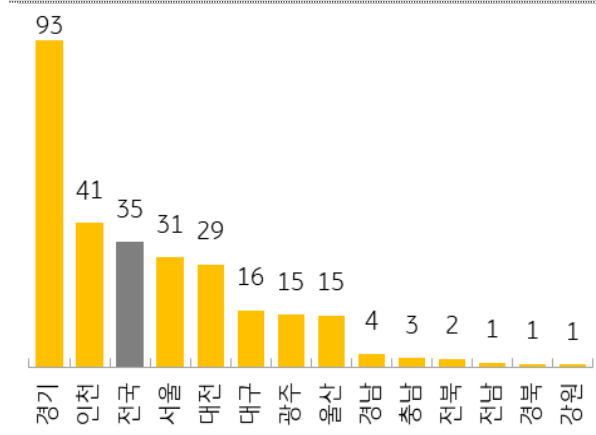
- 5월 분양물량은 약 2.6만호를 기록하며, 전월대비 43.3% 감소
 - 수도권은 전월과 비슷했으나, 비수도권에서 약 1만호가 공급되며 전월의 1/3수준으로 감소
- 5월 청약경쟁률은 35:1을 기록, 분양물량이 상대적으로 수요가 높은 수도권에 집중되면서 전월(10:1) 대비 높은 경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(5월)

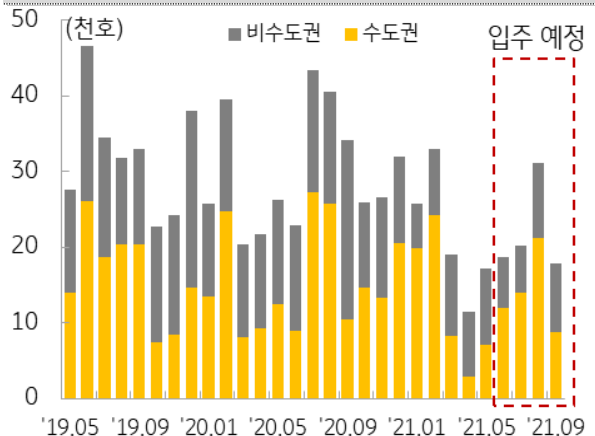


자료: 부동산114

■ 5월 입주물량, 수도권과 지방 광역시에서 큰 폭으로 감소

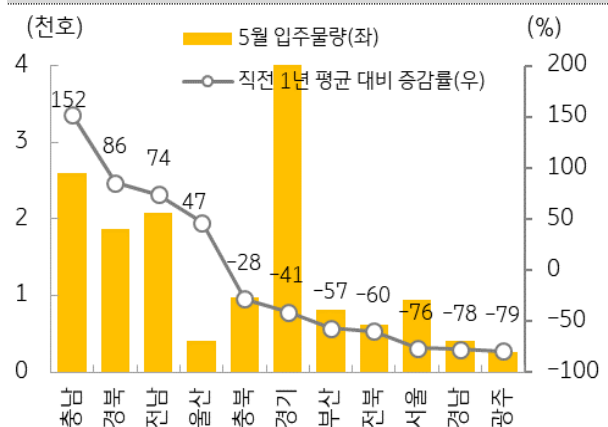
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 39.7% 감소(수도권 -54.9%, 비수도권 -20.8%)
- 3개월 연속 입주물량이 1만호 대에 머무르고 있으며, 특히 최근 2개월간 경기도를 비롯한 수도권의 감소세가 두드러짐

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(5월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

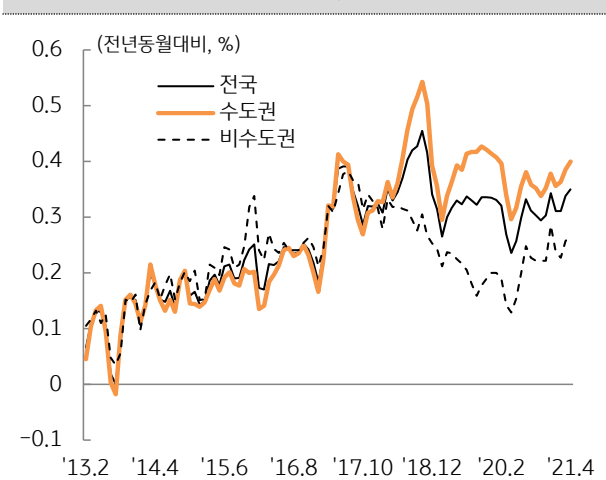
자료: 부동산114

[토지] 토지거래량은 과거대비 높은 수준을 유지하며 가격 상승세도 지속

■ 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승하며 상승세 지속

- 전국적으로 상승세를 유지하는 가운데 서울, 대전 및 세종시는 평균 대비 높은 상승률 기록
 - 울산 등 일부지역을 제외하고는 모든 지역에서 토지가격 상승폭이 확대
 - 한편 제주지역은 지난 2019년 이후 22개월간 하락세를 마감하고, 2개월 연속 상승세를 시현

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (4월)

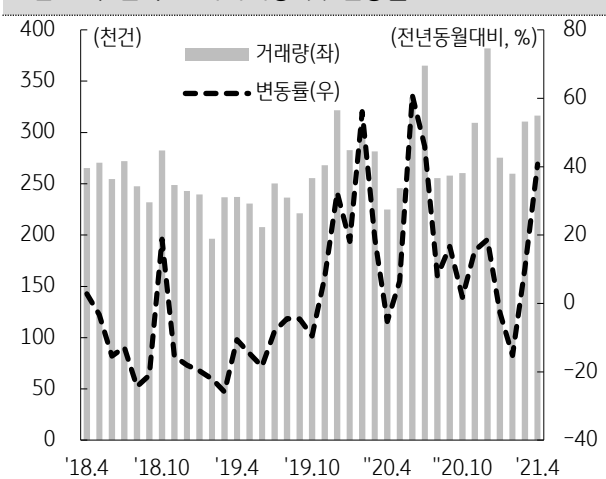
전국	0.35	경기	0.35
서울	0.45	강원	0.26
부산	0.33	충북	0.30
대구	0.37	충남	0.24
인천	0.35	전북	0.24
광주	0.30	전남	0.31
대전	0.42	경북	0.22
울산	0.22	경남	0.15
세종	0.63	제주	0.01

자료: 한국부동산원

■ 4월 전국의 토지거래량은 총 31.6만건으로 전월대비 1.9% 증가

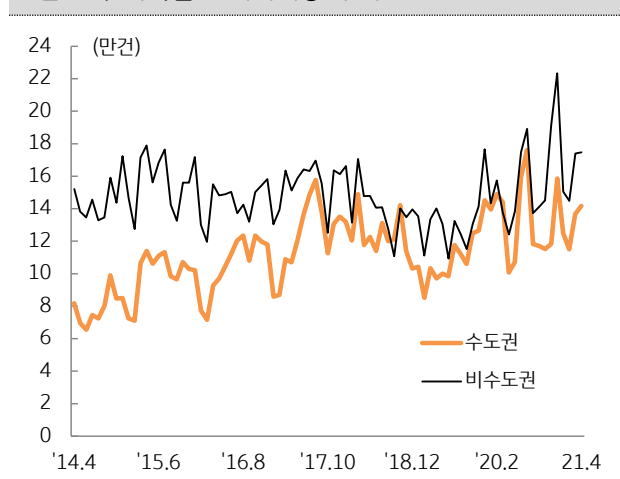
- 전국 토지거래량은 31만호를 상회하며, 지난 10년간 월평균(24.3만건) 대비 30% 높은 수준으로 토지거래는 활발한 편
 - 수도권 14.2만건, 비수도권 17.5만건으로 전년동월대비 각각 41%씩 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



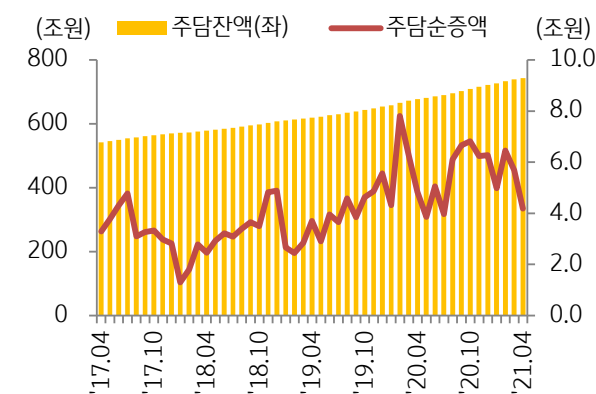
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 입주물량 감소 영향으로 주담대 순증 규모 축소, 연체율은 역대 최저

■ (대출 규모) 4월 주택담보대출 순증액은 감소세, 전세자금대출은 꾸준히 증가

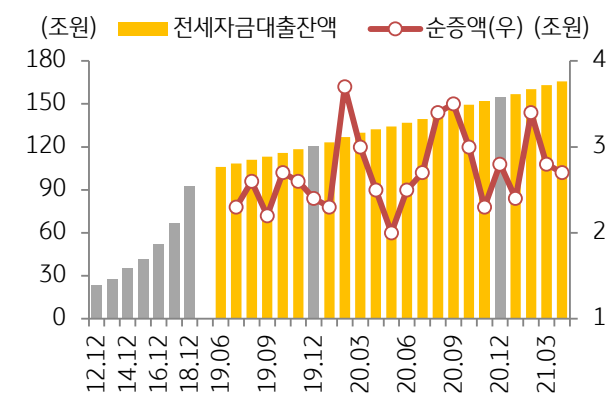
- 주택담보대출(전세대출포함) 4월 순증액은 4.2조원으로 수도권 아파트 입주물량 감소 영향으로 작년 하반기 이후 완연한 감소세
 - 수도권 아파트 입주물량: 12월 2.1만호, 1월 2.0만호, 2월 2.4만호, 3월 0.8만호, 4월 0.3만호
- 4월 전세자금대출은 최근 2년간 평균 수준인 2.7조원 증가하였으며, 증가율 자체는 2020년보다 낮아지고 있지만 순증 규모 자체는 전년도와 비슷한 수준으로 증가

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

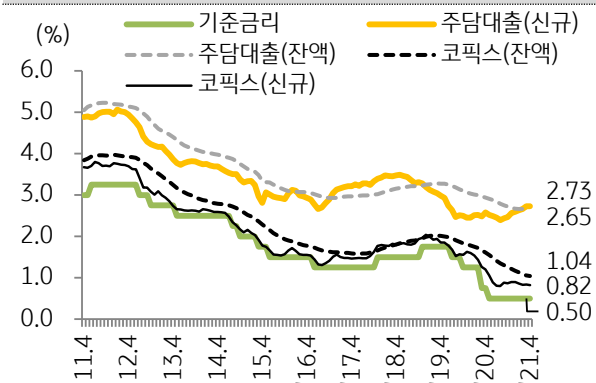


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 대출금리 전월과 동일, 연체율은 역대 최저 수준 기록

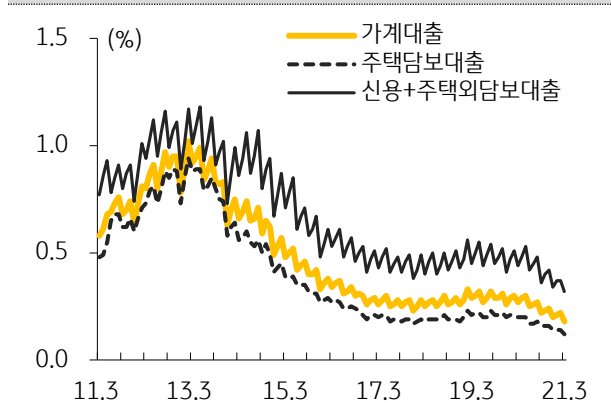
- 4월 주담대 신규 및 잔액 대출금리는 각각 전월과 동일한 2.73%, 2.65%를 유지
- 3월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.12%로 전월대비 2bp 하락하면서 역대 최저 수준 기록

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



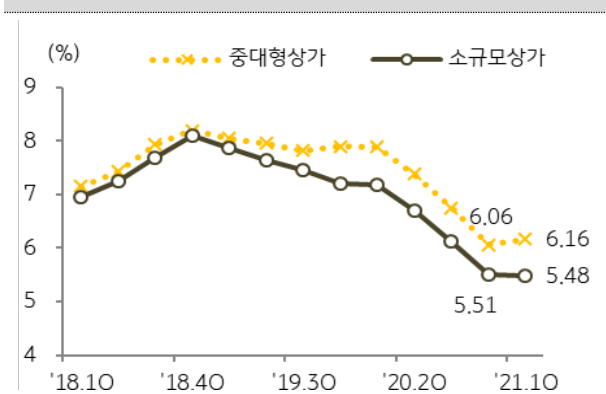
자료: 금융감독원

[상가] 1분기 서울 강남 상권 일반상가 투자수익률 흐름 개선

■ 투자수요 증가와 가격 상승의 영향으로 서울 일반상가¹ 투자수익률 흐름에 변화

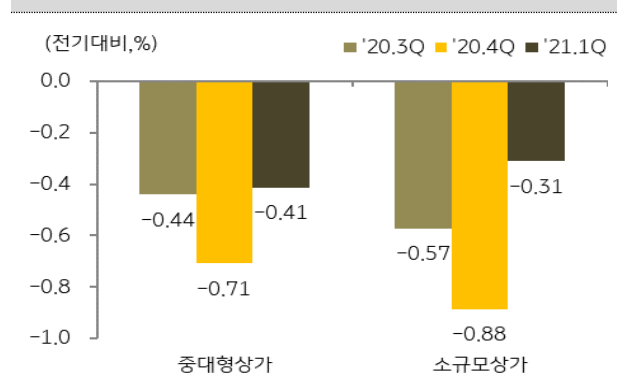
- 2021년 1분기 서울 중대형상가와 소규모상가 자본수익률이 전기대비 상승 전환되며 전체 투자수익률도 중대형상가는 0.1%p 상승하고 소규모상가는 하락세가 둔화
- 임대가격지수는 코로나19와 자영업 경기 침체 등의 영향으로 하락세가 지속되고 있지만 지난해 4분기 대비 하락폭은 축소

그림 28 | 서울 일반상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국부동산원

그림 29 | 서울 일반상가 임대가격지수 변동률

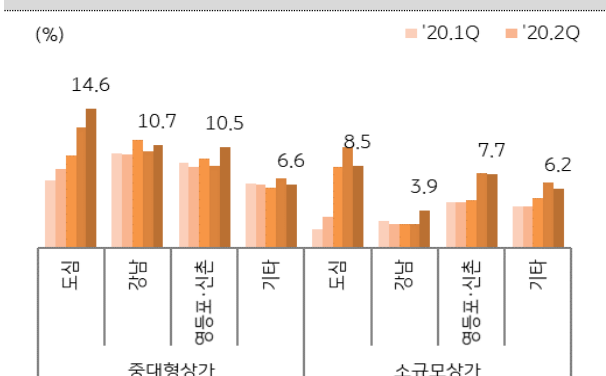


자료: 한국부동산원

■ 경기 회복에 대한 기대가 상가 시장에 반영되는 모습이지만 상권별 차이는 존재

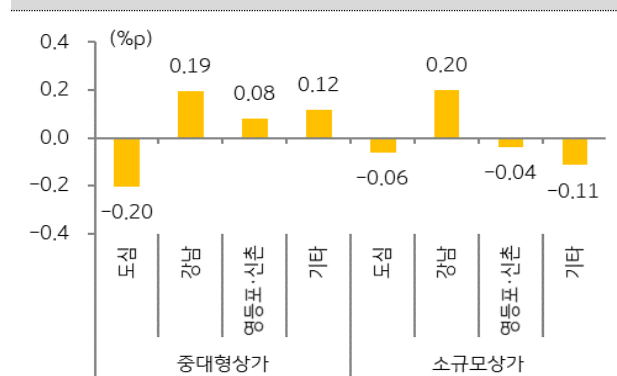
- 사회적 거리두기 강화와 유동인구 감소의 영향을 크게 받은 도심 상권은 공실이 늘고 투자수익률 하락세도 지속
- 반면 강남 상권은 중대형상가와 소규모상가 모두 투자수익률이 전기대비 상승하였으며 상권 특성에 따른 수익률 흐름 차이는 당분간 지속될 것으로 전망

그림 30 | 전국 상가 분기(3개월) 자본수익률



자료: 한국부동산원

그림 31 | 전국 상가 연간 투자수익률



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률
자료: 한국부동산원

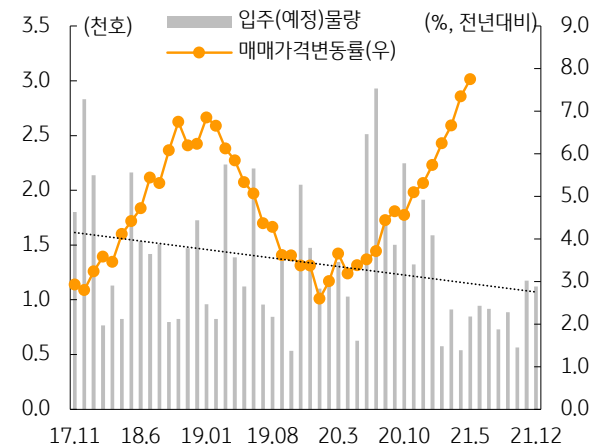
¹ 일반상가는 건물 전체를 1인 또는 공동으로 소유한 상가를 말하며 연면적 330㎡를 기준으로 소규모상가와 중대형상가로 구분

[오피스텔] 서울 오피스텔 중대형 공급 물량 늘어나며 평균가격 상승을 견인

■ 서울 오피스텔은 공급 감소 추세가 이어지며 평균 매매가격은 지속 상승하는 모습

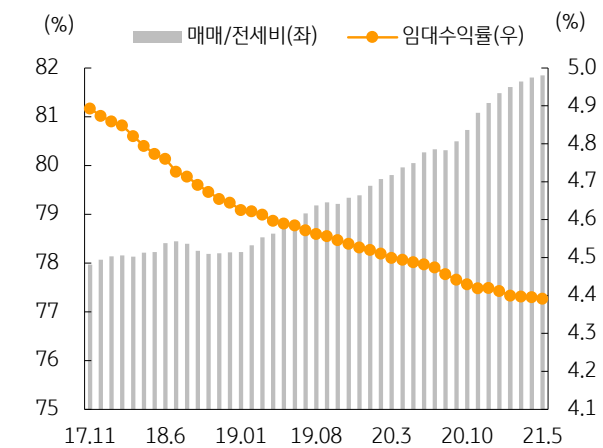
- 5월 기준 매매 일반거래가격은 약 2억 7,842만원으로 전년대비 7.8% 상승
- 임대수익률의 꾸준한 하락 속에 매매가격 대비 전세가격 비율(81.8%)은 높은 수준을 유지

그림 32 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격 변동률은 일반거래가 변동 기준
자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33 서울 오피스텔 매매/전세비 및 임대수익률

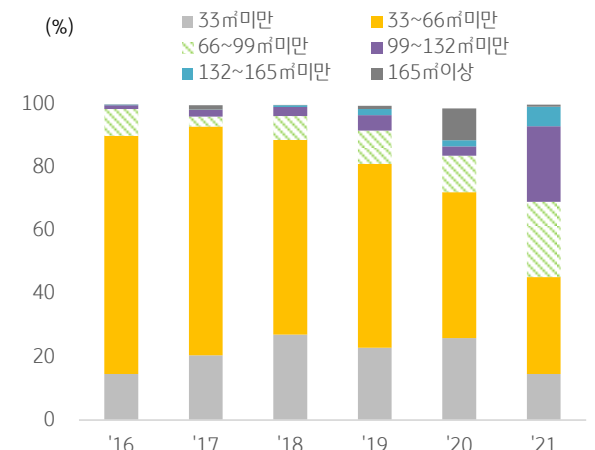


자료: KB국민은행

■ 서울 중대형 규모의 신규 분양물량 비중 크게 증가하며 평균 분양가격 역시 큰 폭으로 상승

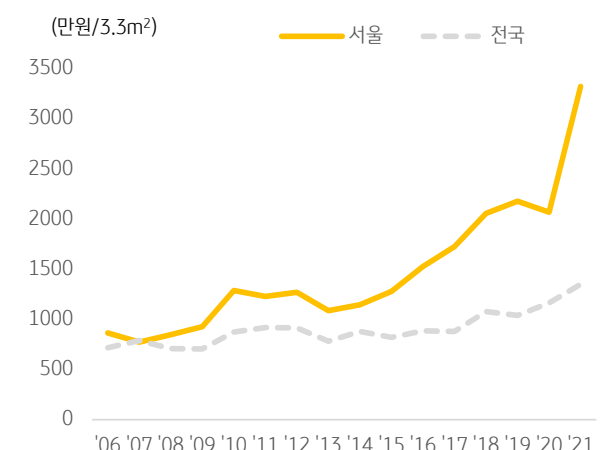
- 2021년 5월 기준 전체 분양물량 내 99㎡ 이상 비중은 약 30.8%로 지난해보다 15.8%p 증가
- 서울 평균 분양가격은 약 3,325만원/3.3㎡ 수준으로 전년대비 60.7%의 높은 상승률 기록
 - 최근 아파트 공급이 부족하자 대체재로서 중대형 오피스텔의 선호도가 높아지며 공급 물량이 크게 증가하는 가운데, 고급형을 지향하는 차별화 전략으로 분양가격 역시 큰 폭으로 상승

그림 34 서울 오피스텔 입주(예정)물량 비중



자료: 부동산114

그림 35 서울 오피스텔 분양가격 추이



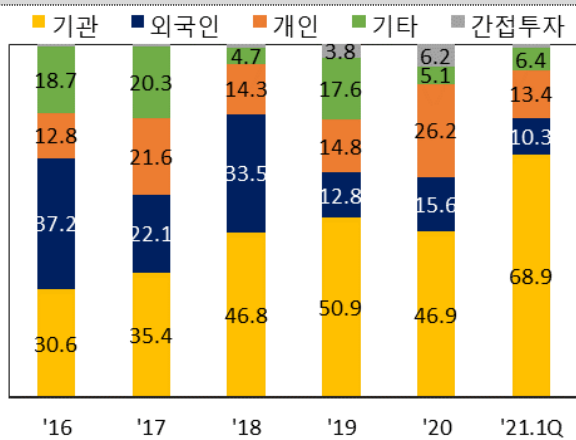
자료: 부동산114

[오피스] 오피스 거래 가격 및 물량은 코로나19 이전 수준을 상회

■ 기관 투자자 중심으로 오피스 시장의 상승세는 지속되고 있으며, 평균 거래가 최고가 경신

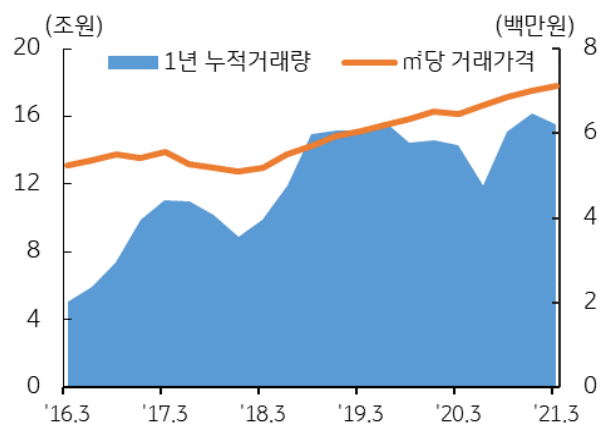
- 해외 부동산 투자 한계로 국내 기관 투자 비중이 높아지면서 서울 오피스 시장 내 기관 투자자 비중이 69% 수준까지 도달하며 국내 오피스 매수세 활발
- 코로나19 이후 일시적으로 오피스 거래 물량이 감소하였으나, 작년 하반기부터 시장이 회복세를 보이며 코로나19 발생 이전 수준의 가격 및 거래 물량을 넘어서

그림 36 | 서울 오피스 투자자별 비중 추이(금액기준)



자료: RCA

그림 37 | 서울 오피스 연간 누적거래량 및 거래가격



자료: RCA

■ 오피스 내 부대 시설 고급화 전략을 통해 오피스 간의 경쟁력 확보 시도

- 해비치 호텔&리조트는 센트로폴리스의 라운지 전담 운영 사례를 바탕으로 남대문로의 프라임 오피스 위탁 운영을 맡으며 고급 오피스 운영 서비스 본격화 예정
- KT에스테이트는 '집무실'과의 협업을 통해 일산에 신축하는 분산 오피스의 서비스 시설을 호텔 쉼터와 같이 고급화된 업무 공간으로 꾸며 경쟁력 제고 시도

그림 38 | 해비치의 센트로폴리스 라운지 운영 사례



자료: 센트로폴리스 홈페이지

그림 39 | KT에스테이트 분산 오피스 사례



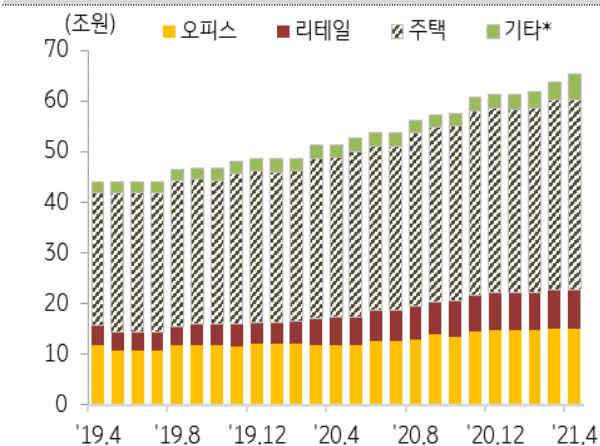
자료: KT에스테이트 홈페이지

[간접투자] 리츠 수익률은 상승세인 반면, 펀드 시장은 보합 수준 유지

■ (리츠) 연초 대비 상장 리츠 평균 수익률이 KOSPI 수익률을 상회

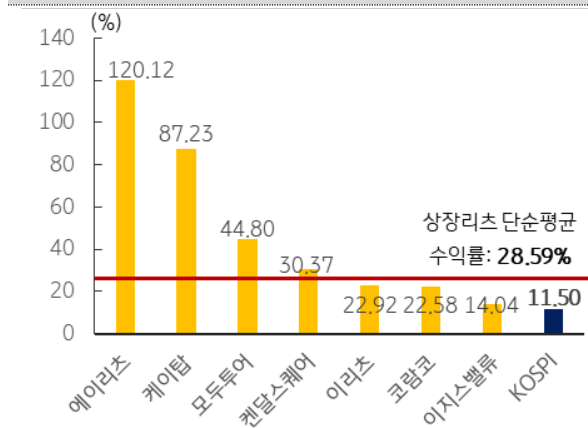
- 코로나19 이후 약진하던 상장 리츠 가격이 올해 큰 폭으로 오르며 연초 대비 평균 28.6% 수준까지 상승
- 물류센터 투자 리츠의 자산총액이 약 2배 상승하며 시장 규모 확대에 영향

그림 40 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계임
자료: 국토교통부 리츠정보시스템 (2021.04)

그림 41 | 수익률 상위 리츠 YTD 수익률 비교

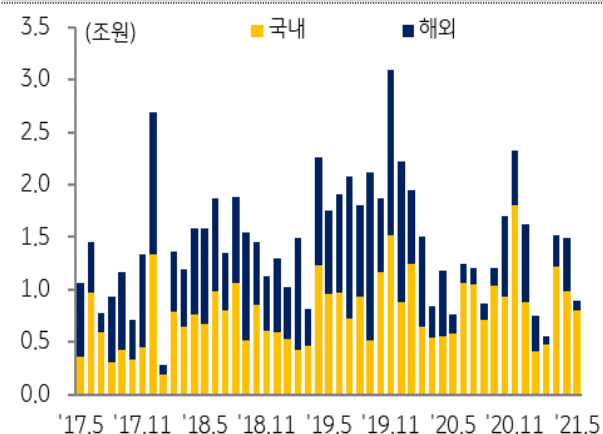


자료: FnGuide

■ (펀드) 사모펀드의 수탁사 모색 어려움으로 신규 부동산 펀드 설정 규모 감소

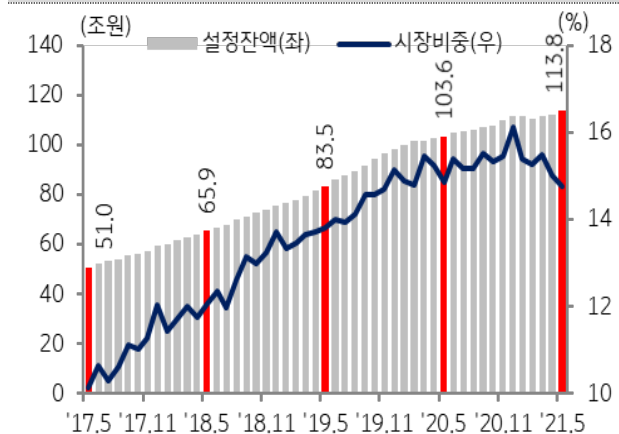
- 연초 이후 전월까지 신규 펀드 설정이 증가하는 추세를 보였으나, 수탁사의 수탁 업무 부담 증가 등의 이유로 사모펀드 신규 설정이 급감하면서 신규 설정 규모를 감소
- 시장 규모는 보합 수준을 보이고 있으며, 연초 이후 부동산 펀드의 시장 내 비중은 감소세 지속

그림 42 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.05.31 기준)

그림 43 | 부동산펀드 설정잔액 추이



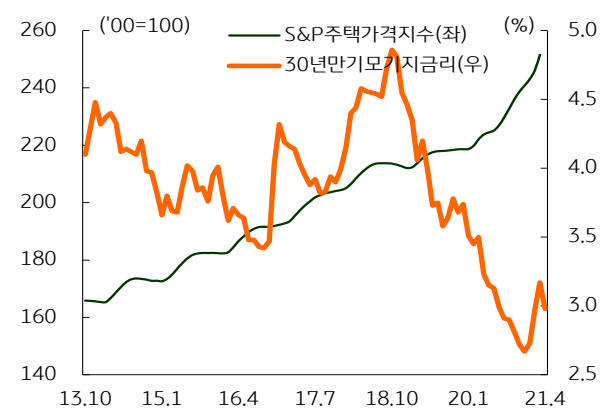
자료: 금융투자협회(2021.05.31 기준)

[미국 주택시장] 풍부한 유동성 및 매매수요 증가로 주택가격 상승세 지속

■ 저금리 기조 유지 및 주택가격 추가 상승 기대감에 구매 수요는 여전히 높은 편

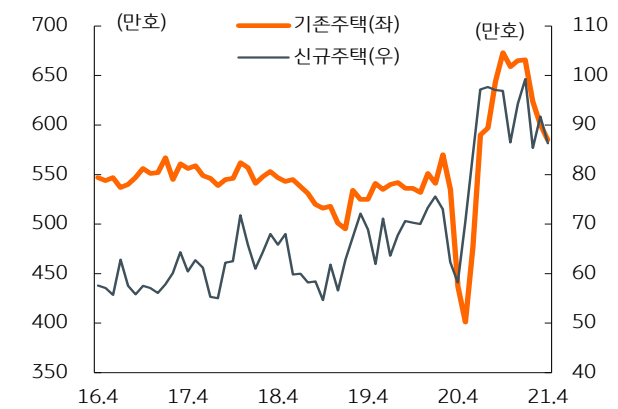
- 2021.3월 S&P 주택가격지수는 241.6으로 전년대비 13.3% 상승, 15년만에 최대 상승폭 기록
 - 30년만기 모기지금리는 2.95%(5월 기준)로 유동성은 풍부한데다 주택가격이 더 오르기 전에 주택구매를 서두르는 수요가 더해지면서 가격 상승세 지속
- 4월 기존주택 판매건수는 585만채, 신규주택은 86만채로 전년동월대비 33.9%, 226% 증가

그림 44| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

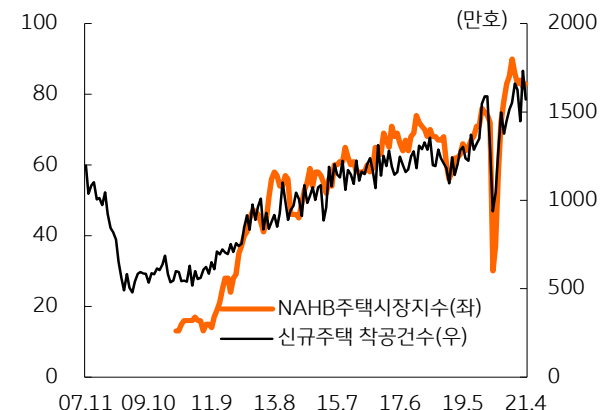


자료: Bloomberg

■ 미국 정책 당국도 최근 주택가격 급등에 대한 우려 표명

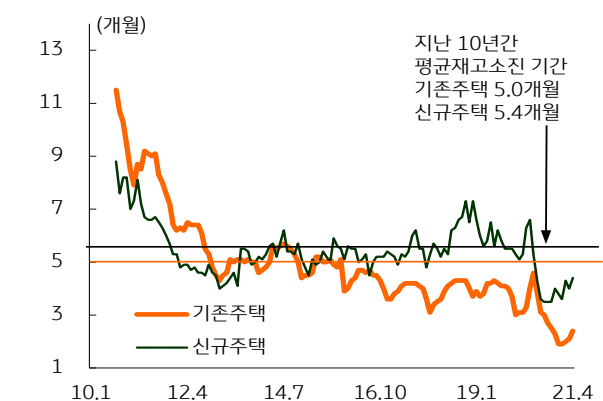
- 정부는 주택가격 추이를 모니터링 중이며, 신규 주택공급이 필요하다는 것을 인지한다고 밝힘
 - 최근 주택가격 상승세가 지속되면서 인플레이션을 자극할 것이라는 우려 확대
- 한편 마켓워치가 구글트렌드를 분석한 결과, 주택시장 붕괴 시기에 대한 검색량이 전월대비 2,450% 증가하는 등 미국내 수요자들도 주택시장 급등에 불안한 모습

그림 46| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 주택 재고량 소진기간 추이



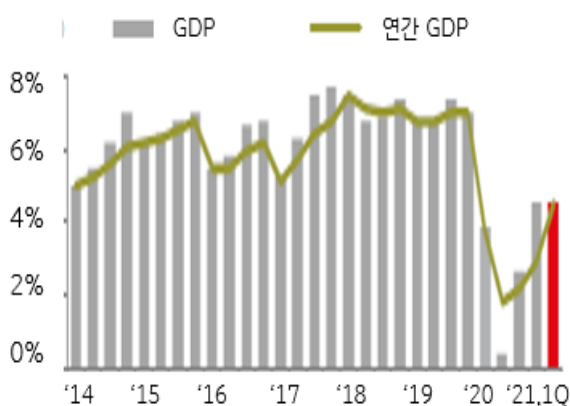
자료: Bloomberg

[베트남 주택시장] 저금리 및 투자수요로 급등한 부동산시장, 정부의 규제책 강화

■ 저금리에 따른 유동성 증가 및 투자수요가 부동산으로 유입되면서 가격 상승세

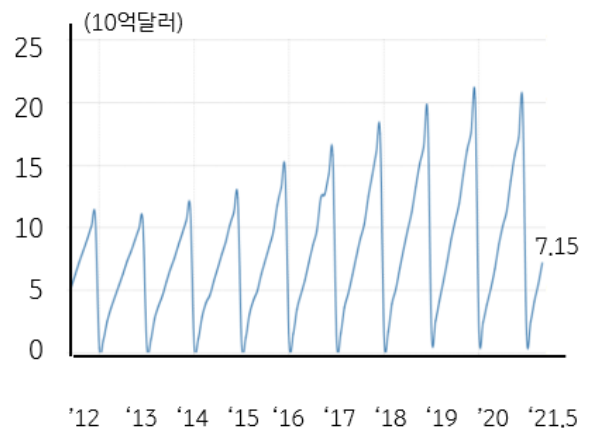
- 베트남은 코로나19에도 불구하고 올해 1분기 경제성장률 4.5%를 기록하며 회복 추세. 저금리에 따른 풍부한 유동성이 부동산시장으로 유입되면서 토지 및 주택가격 상승세 지속
- 부동산컨설팅업체 DKRA에 따르면, 베트남 중저가아파트 평균매매가격은 지난 7년 동안 2배 상승. 호치민 지역 중저가아파트 가격은 1,400~2,000달러/m² 수준

그림 48 베트남 성장률 추이



자료: CBRE, 베트남 통계청

그림 49 외국인직접투자 규모 추이

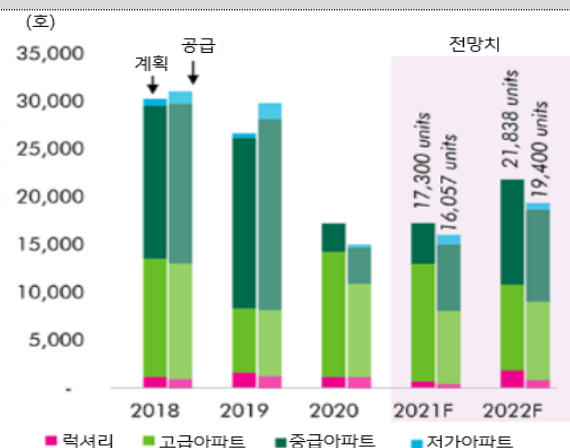


자료: Tradingeconomics.com

■ 베트남 중앙은행은 최근 토지가격이 급등한 지역의 부동산대출 억제에 지시함에 따라 과열 양상은 다소 진정될 것으로 기대

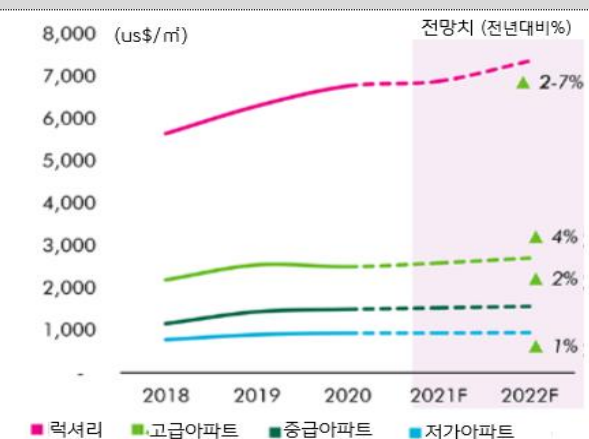
- 중앙은행은 시중 은행들에게 최근 토지가격이 급등한 지역의 주식과 부동산대출에 대한 심사 강화 및 대출 억제를 지시하는 등 강력한 규제 시행
- 3월까지 부동산관련 대출은 전년동기대비 2.13% 증가, 전체 경제부분 증가율은 2.04% 수준

그림 50 호치민시 콘도 공급물량 추이



자료: JLL

그림 51 호치민시 콘도 유형별 가격 추이



자료: JLL

MEMO