

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지시장]

- 주택 가격 : 10월 주택매매가격은 여전히 높은 상승세를 기록하였으나, 9.13대책 이후 다소 진정세
 - 10월 전국 주택매매가격 지수는 0.56% 상승하였으나, 상승폭은 9월(0.98%)대비 크게 둔화되었으며, 특히 9월(2.85%)에 급등했던 서울 상승률은 1.43%로 절반 가까이 상승폭이 축소
 - KB부동산 매매전망지수 역시 100 이하로 하락하며, 향후 경기 하락 전망으로 전환
 - 한편, 전세시장은 서울 일부 지역에서 높은 상승률을 보이고 있으나 소폭 상승(0.10%)의 안정적인 상황 지속
- 주택 거래 : 수도권 거래량은 주택경기 회복의 영향으로 5개월만에 증가
 - 9월 주택매매거래량은 전년동월대비 9.7%감소한 7.6만호를 기록했으나 수도권이 증가세로 전환되며 감소폭은 둔화
- 주택 공급 : 내년 3월까지 월 평균 4만호 수준 입주물량 예정
 - 10월 입주물량은 약 3.5만호로 전년동월대비 17.2% 증가하였으며, 내년 3월까지 월평균 4만호 수준의 입주가 집중될 예정으로 향후 입주물량 증가지역에 영향 불가피
- 주택금융 : 주택담보대출 금리 두달 연속 하락, 연체율도 안정적인 수준
 - 9월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.07%p 하락한 3.29%로 지난해 10월 이후 11개월만에 3.3% 이하로 낮아졌으며, 주택담보대출 연체율(0.19%)도 전월대비 2bp 하락
- 토지 : 남북경협 기대감으로 토지가격 상승률 10년만에 3% 상회
 - 파주·연천·고성 등 남북경협 호재지역들이 큰 폭으로 상승하며, 올해 1월~9월 토지가격 상승률은 3.28%를 기록

[상업용 시장]

- 오피스텔 : 서울 오피스텔 매매가격 12개월 연속 상승했으나 임대수익률은 하락
 - 10월 오피스텔 임대수익률은 4.67%로 지난해 7월 4%대로 하락한 이후 지속적인 하락세
- 오피스 : 전년동기대비 소득수익률은 보험세(-0.05%p), 자본수익률은 상승(0.41%p)
 - 금리인상이 늦어지고 있는 가운데 오피스빌딩 자본수익률은 2016년 4분기 이후 상승세 지속
- 상가 : 소규모 상가를 중심으로 침체 우려 가시화
 - 3분기 상가 임대가격지수는 중대형상가(0.21%)는 상승한 반면 소규모상가(-0.44%)와 집합상가(-0.02%)는 하락

[주택 가격] 전국 주택시장, 규제 강화로 매매가격 상승폭 둔화

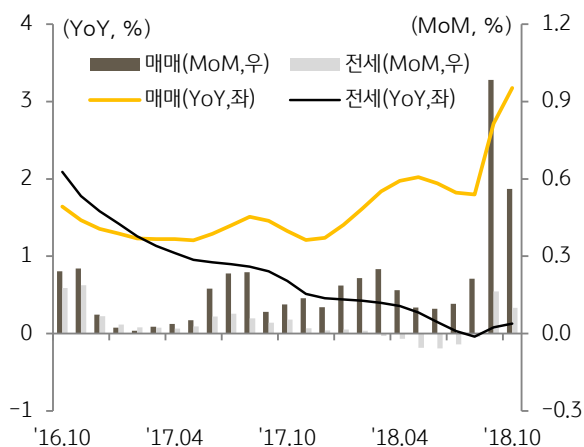
규제 발표 이후 매수수요 감소로 상승폭 둔화

- 10월 전국 주택매매가격(0.56%)은 전월대비 상승폭 축소
 - 정부는 9.13/ 9.21 대책을 통해 대출규제 및 공급대책을 발표하였으며, 이후 전국 주택매매가격은 전월대비 상승폭이 크게 축소
 - 2018년 연중 두번째로 높은 상승폭을 기록하였으나 전반적인 둔화세
- ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): '18. 7월(0.12)→8월(0.21)→9월(0.98)→10월(0.56)
- 지역별로 전지역에서 상승폭이 축소되거나 하락폭 확대
 - 수도권(1.00%)은 전월대비 상승폭이 축소되었으나, 여전히 높은 상승률을 기록, 5개광역시(0.18%)는 전월대비 상승폭 축소
 - 기타지방(-0.19%)은 하락폭이 확대되며 장기간 하락세를 지속
- 11월 매매가격은 매수자들의 관망세 심화로 상승폭이 추가로 둔화 전망

전국 주택전세가격 소폭 상승 지속

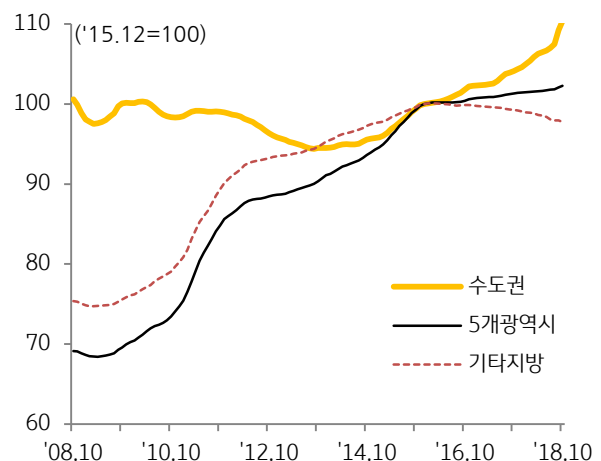
- 전국 주택전세가격(0.10%)은 이사철 수요 발생으로 소폭 상승 유지
- 지역별 전세가격의 상승/하락 추세는 전월과 동일
 - 수도권(0.20%)은 이주수요 등의 영향으로 상승세를 이어갔고, 5개광역시(0.06%)는 강보합 수준에서 안정된 반면 기타지방(-0.12%)은 22개월 연속 하락
- 11월 전세가격은 입주물량 증가 영향이 커지면서 상승폭 둔화 예상

그림 1] 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2] 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

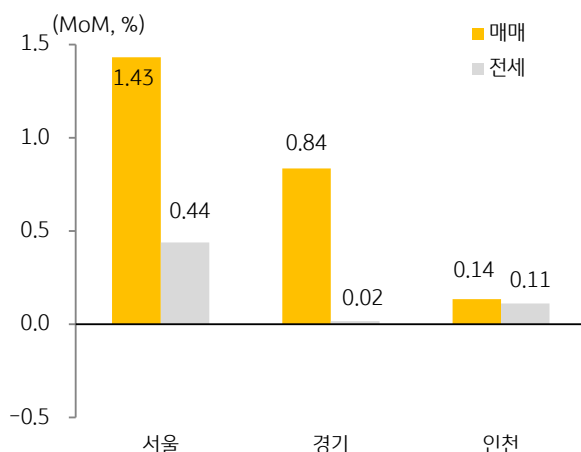
[주택 가격] (수도권) 9.13대책의 직접적 영향으로 매매가격 상승폭 축소

9.13대책 이후 매수심리 둔화로 상승폭 축소

- 수도권 주택매매가격(1.00%)은 9.13대책 이후 매수수요 급감으로 전월(1.68%)대비 상승폭 크게 감소
- 세부 지역별로 정부 규제 강화 영향으로 전월대비 상승폭은 크게 감소되었으나, 여전히 1% 전후 수준의 높은 상승률 기록
 - 서울(1.43%)은 9.13대책에 따른 대출규제 강화로 매수수요가 감소되면서 전월(2.85%)대비 상승폭 둔화
 - 경기(0.84%)는 용인수지(3.41%), 성남분당(2.55%), 안양동안(2.15%), 부천(0.85%) 등 1기 신도시 등을 중심으로 상승
 - 인천(0.14%)은 2개월 연속 상승세를 기록하였으나 상승폭은 미미
- 11월 수도권 매매시장은 9.13대책과 더불어 DSR규제 등 규제 강화로 매수수요 유입이 제한되면서 당분간 상승폭 축소 전망
- 수도권 전세가격(0.20%)은 가을 이사철 수요 발생으로 상승세 유지
 - 서울(0.44%)은 동작(1.62%), 강서(1.03%), 중구(0.84%) 등에서 이주 및 이사수요 발생, 입주물량 부족 등으로 큰 폭 상승
 - 경기(0.02%)와 인천(0.11%)은 입주물량이 증가하면서 보합 수준에서 안정적인 흐름을 유지
- 한편 11월 이후 서울에서도 입주물량이 본격적으로 증가하면서 전세시장은 당분간 안정된 흐름이 기대

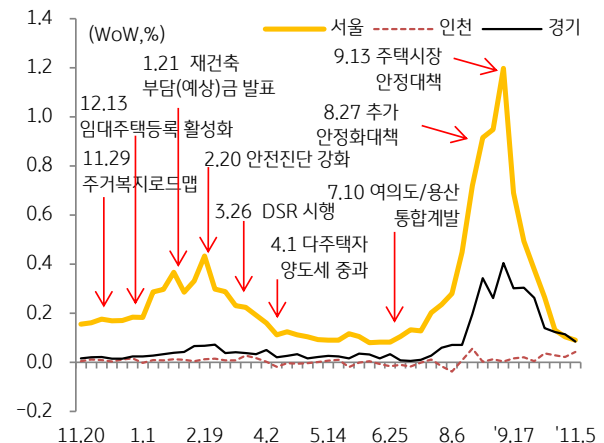
수도권 전세가격 꾸준한 상승 흐름 유지

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.10월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 지역별 수급상황에 따른 상승/하락 흐름이 고착화

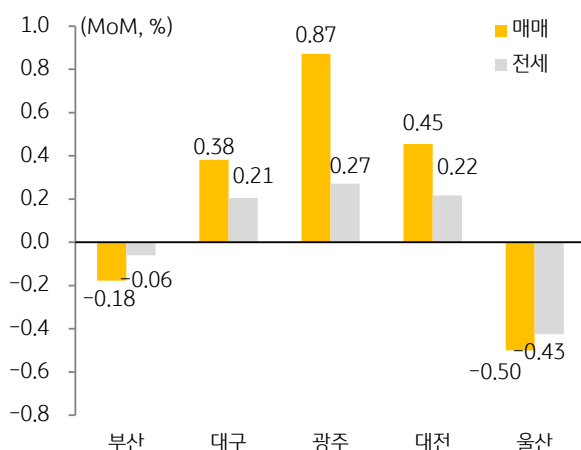
일부 규제 비적용 지역 중심으로 풍선 효과 발생

- 5개광역시 주택매매가격(0.18%)은 3강(대구, 광주, 대전)/2약(부산, 울산) 구도가 장기화되는 가운데 상승 흐름은 유지
 - 광주(0.87%)는 투자수요 유입으로 호조세를 보이면서 서구(1.29%), 광산구(0.95%), 남구(0.72%) 등에서 상승폭 확대
 - 대전(0.45%)은 규제 비적용에 따른 풍선효과로 서구(0.87%), 유성구(0.78%)등에서 상승폭이 확대되었고, 대구(0.38%)는 원도심 지역인 중구(0.82%), 북구(0.59%) 등을 중심으로 상승
 - 부산(-0.18%)은 대부분 지역이 매수수요 부진으로 하락폭이 확대되었고, 울산(-0.50%)은 경기 침체와 입주물량 부담으로 하락폭 확대
- 5개광역시 매매가격은 수급여건이 안정된 광주 등 3개 광역시를 중심으로 상승세가 유지될 전망

매매가격과 유사한 전세가격 흐름 지속

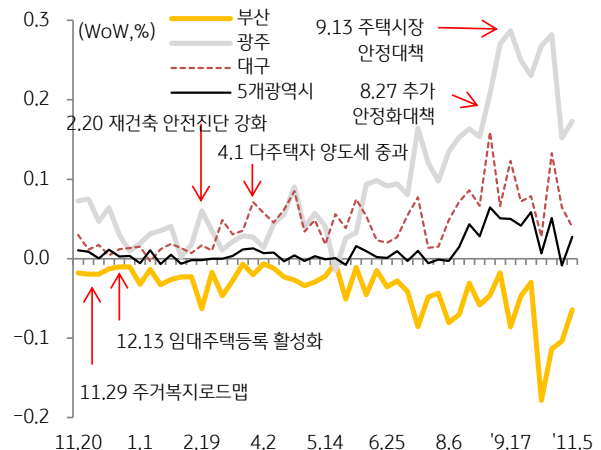
- 5개광역시 전세가격(0.06%)은 전월에 이어 2개월 연속 강보합
 - 매매가격 상승지역인 광주(0.27%)와 대구(0.21%), 대전(0.22%)이 나란히 상승세를 기록
 - 반면 부산(-0.06%)과 울산(-0.43%)은 각각 약보합 및 하락세를 장기간 지속하면서 주택시장 부진이 장기화
- 5개광역시 전세시장 또한 당분간 3강/2약 구도가 지속될 전망

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.10월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 지방 주택매매/전세가격 동반 부진 지속

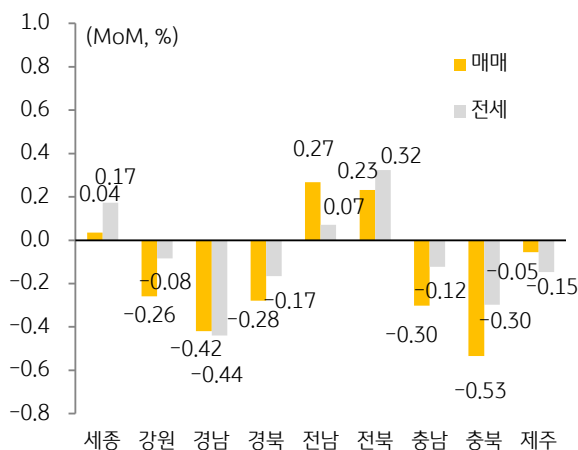
경상, 충청 주택시장 입주물량 부담 속 매매가격 하락 지속

- 기타지방 주택매매가격(-0.19%)은 하락폭 확대
 - 기타지방 주택매매가격은 주택시장 규제 강화에 따른 투자수요가 위축되면서 하락폭 확대 및 2016년 12월 이후 23개월 연속 하락
- 지역별로 입주물량 부담이 큰 경상 및 충청 지역의 하락 흐름이 지속
 - 경남(-0.42%)과 경북(-0.28%)은 입주물량 부담과 지역경기 침체로 하락세가 지속
 - 충청 지역 또한 입주물량 부담이 지속되면서 하락세가 지속되고 있고, 강원(-0.26%)과 제주(-0.05%)도 부진
 - 반면 수급여건이 안정된 전남(0.27%), 전북(0.23%)은 상승세 유지
- 한편 세종(0.04%)은 입주물량 부담으로 강보합 수준에서 횡보
- 11월 기타지방 매매시장은 입주물량 부담으로 하락세가 지속될 전망

기타지방 전세가격 약세 지속

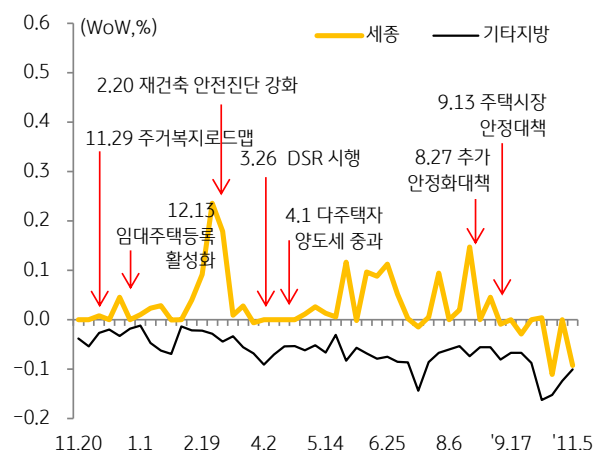
- 기타지방 전세가격(-0.12%)은 전세수요 부족으로 하락세 유지
 - 입주물량 증가와 더불어 경상 등 일부지역의 경우 인구감소에 따른 주택수요 감소로 22개월 연속 하락
- 지역별로는 입주물량 부담이 큰 경상/충청 지역으로 중심으로 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.9월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] KB부동산매매전망지수 ‘하락전망’ 전환

수도권 매매대비
전세가격 비율
70% 하회

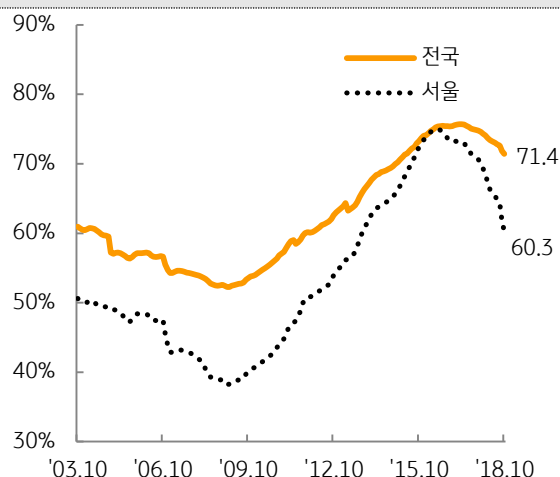
수도권 포함 대부분
지역에서 ‘하락전망’
우세

- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 71.4%로 19개월 연속 하락
 - 수도권 중심의 매매가격 상승세가 지속되면서 매매대비전세가격 비율은 2017년 3월 이후 하락세 지속
 - 지역별로 수도권(69.2%/전월대비 -0.9%p)은 2015년 5월 42개월 만에 70% 이하로 하락한 반면, 5개광역시(71.9%/ -0.1%p)와 기타 지방(75.8%/ 0.2%p)은 전월과 유사한 비율 기록
- 10월 KB부동산 매매전망지수¹는 92.3을 기록해 ‘하락 전망’ 전환
 - 향후 주택경기에 대한 침체 분위기가 확대
 - 수도권과 비수도권 모두 향후 주택매매가격 하락을 예상하는 응답자가 많았으나, 광주 등 일부 지방광역시는 주택매매가격에 대한 상승 기대가 여전히 높은 수준
 - 기타지방은 2016년 11월 이후 ‘하락전망’이 2년째 지속

※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(97.2), 경기(94.8), 인천(96.9), 광주(109.3), 대구(102.1), 대전(106.3) 기타지방(83.8)

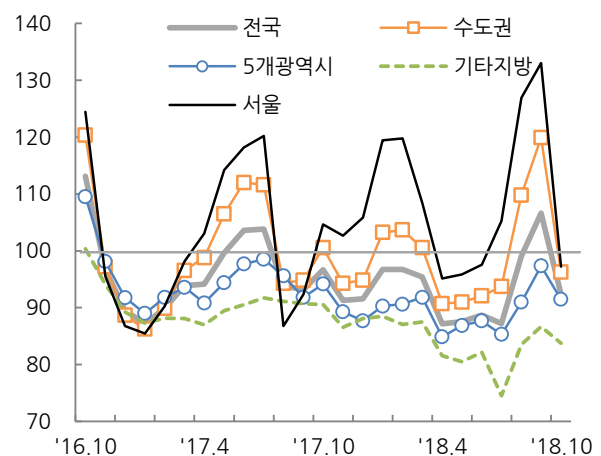
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(96.2)는 입주물량 부담으로 ‘상승전망’ 전환 1개월만에 다시 ‘하락전망’으로 전환

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] 주택매매거래, 수도권 거래회복의 영향으로 감소세 둔화

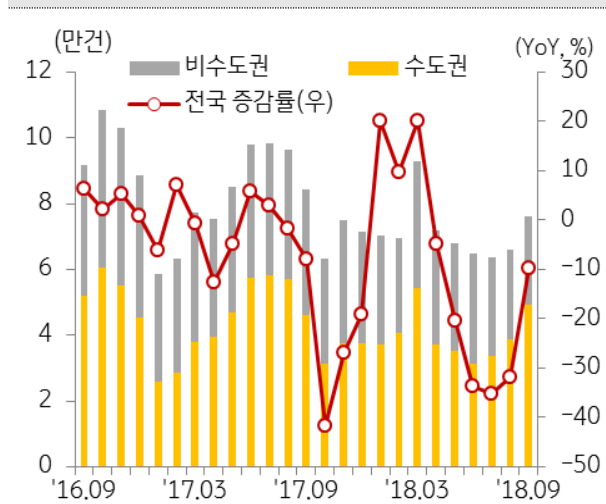
수도권, 주택가격
급등으로 인해
거래량 증가

- 9월 주택매매거래량은 전년동기대비 9.7% 감소한 7만 6,141호
 - 그러나 감소폭은 7월을 기점으로 다소 둔화되고 있으며, 수도권의 경우 5개월만에 증가세로 전환
 - 전월대비기준으로는 수도권 거래 증가에 힘입어 2개월 연속 증가
- 수도권은 거래량 증가는 최근 주택매매가격 상승에 따른 영향으로 판단
 - 비수도권의 경우 입주물량 증가의 영향과 최근 몇 년간 가격상승에 따른 조정이 전반적으로 지속되며 거래량도 부진
 - 9.13 대책 이후 수도권 역시 가격 상승세가 크게 둔화되고 있어 거래량이 지속적으로 증가하기는 어려울 것으로 판단

미분양 아파트
수도권과 비수도권
모두 감소

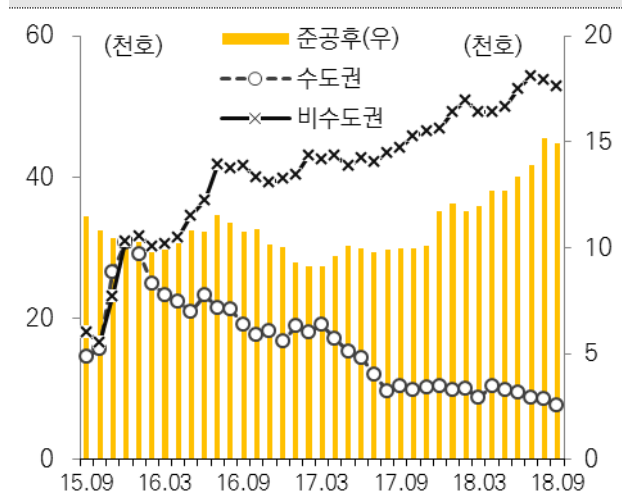
- 9월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 596호를 기록
 - 미분양아파트는 8월 이후 수도권 주택경기 호조세의 영향으로 전월 대비 감소
 - 수도권은 4월 이후 감소세가 지속되고 있으며 비수도권 역시 9월에는 전월대비 감소
- 미분양 아파트는 입주물량 증가에도 불구하고 수도권의 주택경기 호조에 힘입어 안정적인 수준을 유지하고 있는 상황
 - 주변시세대비 낮은 분양가, 신규 분양주택 선호현상 등이 영향

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 입주물량, 내년 3월까지 월 평균 4만호 수준으로 증가

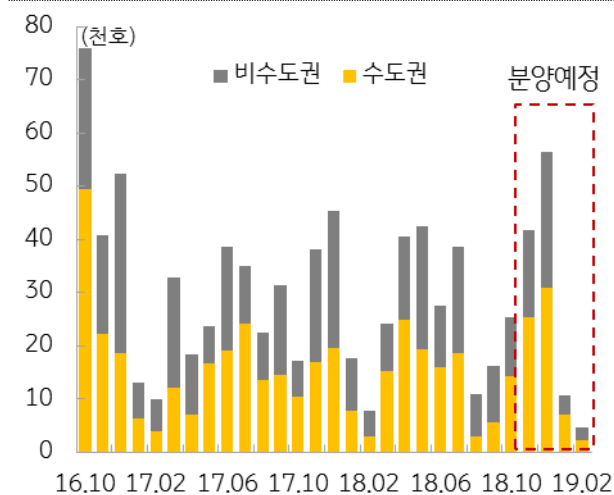
연말까지 분양물량 지속적으로 증가

- 10월 분양물량은 2.5만호로 전년동월대비 48.3% 증가
 - 수도권(1.4만호)에서 전년동월대비 175.3%증가했으며, 비수도권(1.1만호)에서도 123.3% 증가
 - 인천은 검단 등에서 약 5천 8백호가 분양되어 2015년 10월 이후 최대 물량이 공급되었으며, 정부의 규제대상이 아니라는 점에서 상대적으로 청약 대기자들의 관심이 집중
 - 전월대비로는 55.5% 증가했으며, 수도권과 비수도권에서 각각 151.5%, 4.7% 증가
- 분양물량은 규제로 지연된 사업장들의 분양이 이어지며 12월까지 지속적으로 증가할 것으로 예상

입주물량, 11월 부터 내년 3월까지 월평균 4만호 이상

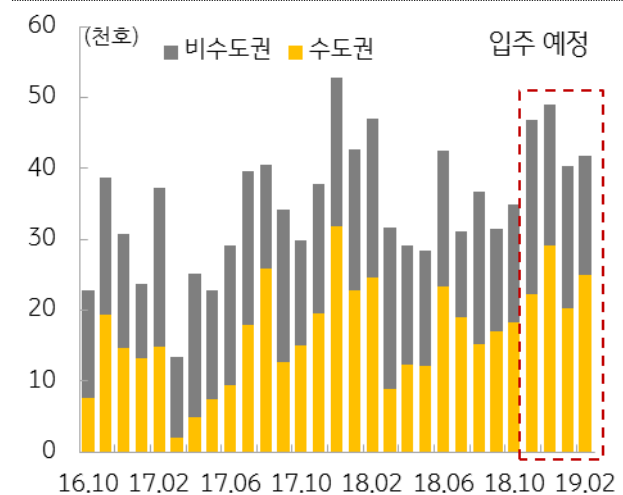
- 10월 입주물량은 약 3.5만호로 전년동월대비 17.2% 증가
 - 수도권이 1.8만호로 전년동월대비 21.0% 증가한 반면, 비수도권은(1.7만호)은 13.3% 증가
 - 10월에 이어 11월에도 입주물량 증가세는 이어질 전망이며, 특히 내년 3월까지 매월 4만호 이상 입주 예정
- 입주물량 증가의 영향은 누적적으로 시장에 영향을 미치나 특히, 입주가 집중되는 올 4/4분기 이후에 영향이 크게 나타날수 있음

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 남북경협 기대감으로 토지가격 10년만에 연간 3%대 상승률 기록

남북경협 기대로
접경지역 토지가격
크게 상승

- 9월 전국 토지가격은 전월대비 0.43% 상승, 특히 3분기 누적상승률은 3.28%로 2008년(3.93%) 이후 10년만에 3%대를 상회
 - 이는 남북경협 기대감으로 경기북부 및 강원도 접경지역의 토지가격이 크게 상승한데 기인
- ※ '18.1~9월 누적 상승률: 경기 파주 +7.88%, 연천군 +4.97%, 강원 고성+6.33%
- 한편 지역 기반산업이 위축되고 있는 울산 동구(-2.34%) 및 경남지역이 가장 크게 하락
- ※ 경남 창원(전월대비 -0.19%), 거제(-0.13%)는 2개월 연속 하락세를 지속, 특히 창원시는 모두 자치구에서 하락세를 기록

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.9)

(단위: %)

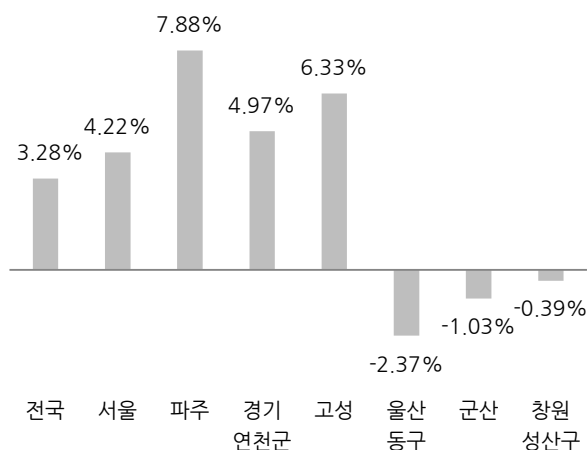
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.43	0.68	0.44	0.41	0.36	0.49	0.29	0.17	0.53
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.37	0.25	0.20	0.15	0.19	0.33	0.21	0.09	0.58

자료: 한국감정원

3분기 누적 거래량
전년대비 10%
증가

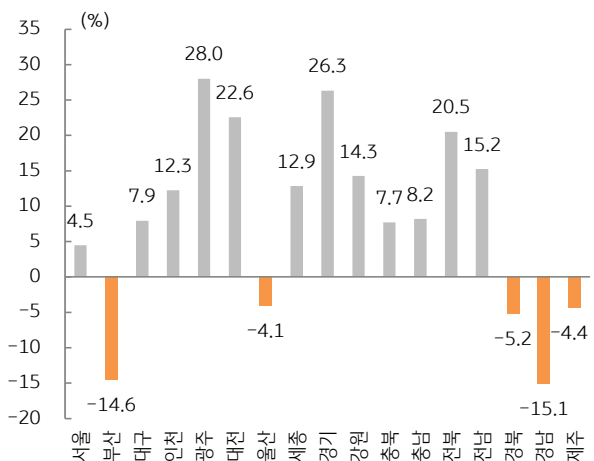
- 토지가격 상승과 더불어 거래량도 3분기 동안 약 10% 증가
 - 9월 전국 토지거래량은 23.2만필지로 전월대비 6.4% 감소하였으나, 올해 3분기 누적거래량은 전년동기대비 약 9.9% 증가
 - 한편 부산·울산 및 경상권 지역의 토지거래량은 감소세를 보이며 지역경기 침체 여파를 반영

그림 15 주요지역의 지가 변동률(9개월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 2018년 1~9월 누적 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 두달 연속 하락

주택담보대출 금리 두달 연속 하락

- 9월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.07%p 하락한 3.29%를 기록
 - 지난달 8bp 하락에 이어 9월에도 7bp 하락하면서 2017년 10월 이후 약 1년만에 3.3% 이하로 하락
 - 코픽스 신규금리는 1.8% 수준 횡보 지속
 - 코픽스 잔액금리는 8월 대비 1bp 상승한 1.90%로 상승세 둔화

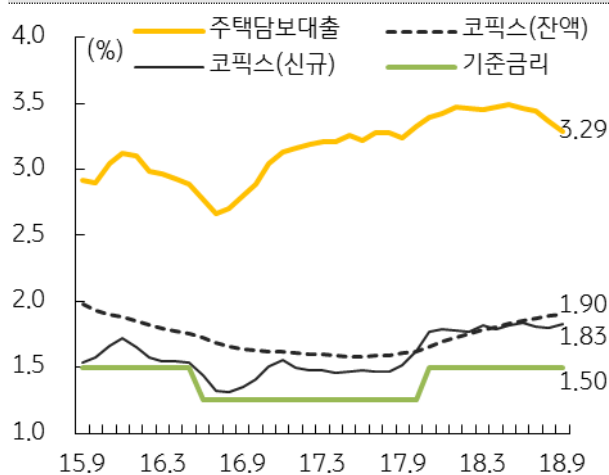
주택담보대출 연체율 소폭 하락

- 9월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월대비 2bp 하락한 0.19% 기록
 - 분기말 상각 효과로 다시 0.20% 이하로 하락 안정화
 - 8월말 일시적으로 연체율이 0.21%로 상승했으나, 본격적인 연체율 상승세에 진입한 것으로 보기 어려움
 - 가계대출 전체 연체율은 0.26%로 여전히 저점 수준에서 안정

주택담보대출 증가율 연초대비 상승세 지속

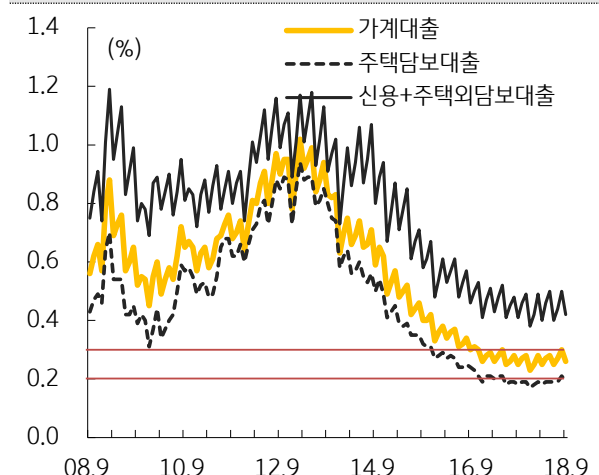
- 9월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.6조원 증가, 8월 증가액 3.4조원 대비 0.2조원 증가
 - 연초 이후 전월대비 주담대 증가율이 꾸준히 상승세
- ※ 주담대 증가율: '18.1월 0.23%→3월 0.49%→6월 0.55%→9월 0.62%
- 연간 기준 은행권 주택담보대출 증가율은 6% 초반대 수준으로 2017년의 7.1% 대비 1%p 가량 감소 전망

그림 17기 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

[부동산 금융] 부동산 펀드 9월 연속 신규 1조원 상회, 부동산 PF 유동화 증가

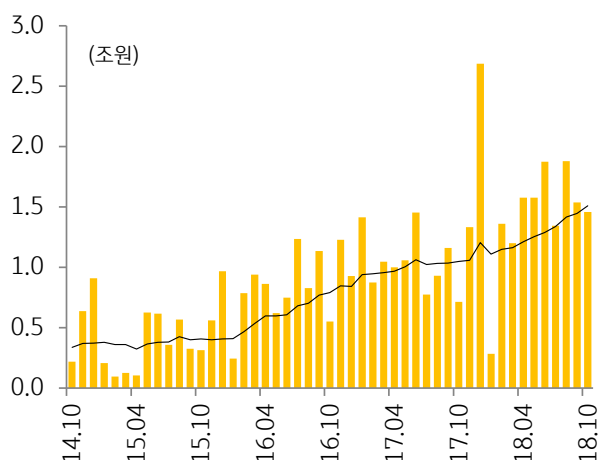
부동산 펀드 신규설정 9개월 연속 1조원 상회

- 10월 부동산 펀드 신규설정액은 1.46조원으로 9개월 연속 1조 상회
 - 10월 신규설정액은 1.46조원으로 9월 1.54조원 대비 5.1% 감소
 - 18년 2~10월 평균 설정액은 1.53조원으로, 17년 1~10월 평균 1.04조원 대비 47% 증가
 - 2018년 연간 신규 설정 규모는 약 17조원으로 예상되며, 2017년 (14.4조원) 대비 18% 이상 증가 전망
 - 최근 1년 누적 기준 해외 비중은 10월말 기준 49.9%로 2017년 1월(66.0%) 이후 꾸준히 하락세

부동산 PF 유동화는 연초 대비 지속 증가

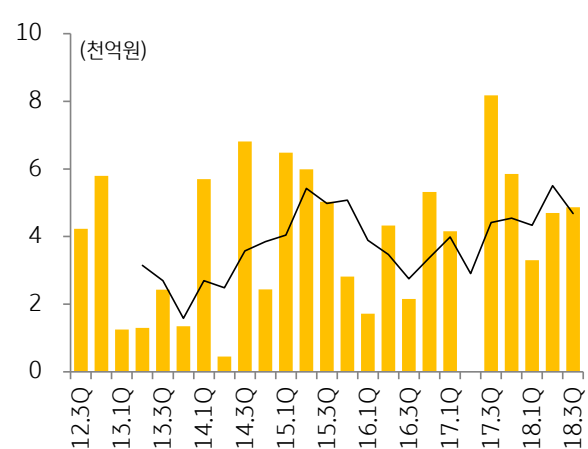
- 2018년 부동산 자산의 유동화 실적은 매분기 꾸준한 수준 유지
 - (주담대 유동화) 2018년 3분기 주담대 유동화 규모는 6.0조원으로 2분기(6.5조원)에 이어 2분기 연속 6조원 상회
 - 2017년 4분기 이후 주담대 유동화는 분기당 6조원 내외로 안정화
 - (부동산PF 유동화) '18년 3분기 부동산PF 유동화 규모는 4,870억원으로 2분기 4,700억원, 1분기 3,300억원 대비 지속 증가
 - 전반적으로 양호한 분양시장 상황을 감안하면, 4분기 부동산PF 유동화 규모도 2~3분기 수준과 유사한 수준 전망

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 PF 자산유동화 추이



주: 실선은 4분기 이동평균
자료: 금융감독원

[상가] 소규모상가를 중심으로 상가시장 침체 우려 가시화

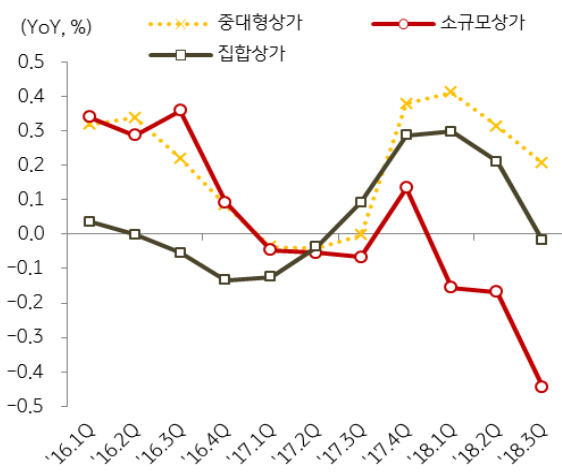
소규모 및 집합상가 임대가격지수 하락

세종시 소규모 상가 조사이래 가장 높은 공실률 기록

소규모상가 투자수익률 하락

- 2018년 3분기 중대형상가 임대가격지수는 전년동기대비 0.21% 상승한 반면, 소규모상가는 0.44%, 집합상가는 0.02% 하락
 - 중대형상가 임대가격지수는 2017년 4분기 이후 상승세가 지속되고 있지만 소규모상가는 2018년 들어 3분기 연속 하락하며 하락폭도 확대
 - 지역별로 상가공급이 많고 공실률도 높은 세종시 임대가격지수는 크게 하락한 반면, 수도권은 안정적 상권을 형성하며 상승세를 지속
- 3분기 중대형상가 공실률은 10.6%로 전기 10.7%와 유사한 수준이었으나 소규모상가 공실률은 2분기 5.2%에서 3분기 5.6%로 상승
 - 지역별로 중대형상가 공실률은 경북(18.3%), 전북(15.1%), 충북(14.5%), 세종(14.3%) 순으로 높게 나타났으며, 소규모상가 공실률은 세종시가 20.9%로 타지역에 비해 월등히 높은 수준을 기록
- 가격 상승으로 소득수익률은 하락하고 자본수익률은 상승하는 흐름이 지속되고 있는 가운데 소규모상가 투자수익률이 전년동기대비 하락
 - 3분기 소규모상가 투자수익률은 1.43%로 전년동기 대비 하락한 반면, 중대형상가(1.54%)와 집합상가(1.75%)는 상승
 - 국지적인 상가 공급과잉과 지역경기 및 자영업 침체 등에 따른 투자위험이 확대되는 가운데 3분기 들어 소규모상가를 중심으로 상가시장 침체에 대한 우려가 가시화

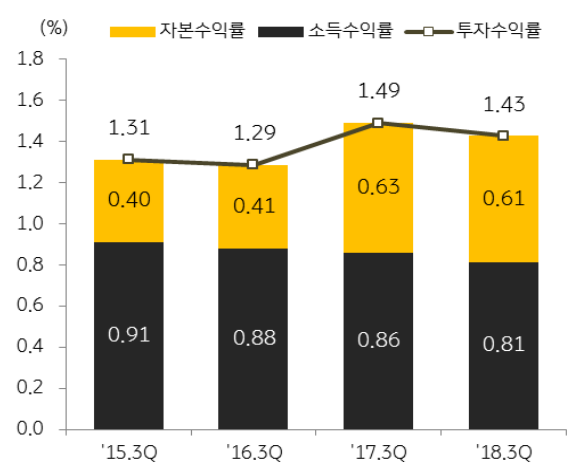
그림 21| 전년동기대비 임대가격지수 변동률 추이



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재

자료: 한국감정원

그림 22| 소규모 상가 수익률 추이



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재

자료: 한국감정원

[오피스텔] 서울 오피스텔은 매매가격 상승 속에 임대수익률 지속 하락

서울 오피스텔 매매 가격 상승세 지속

- 서울 오피스텔 매매가격은 12개월 연속 상승세 시현
 - 10월 기준 오피스텔 매매가격은 약 2억 4,458만원으로 단기 저점인 지난해 10월보다 약 1,546만원 상승한 수준
 - 매매가격 상승은 상대적으로 높은 가격에 분양되었던 오피스텔이 최근 입주하면서 매매가격을 상승시키는 주요한 원인으로 작용
- ※오피스텔 연도별 평균 분양가(만원/3.3m²): '15년 1,284 → '16년 1,527 → '17년 1,723 → '18년 1,751(출처: 부동산114)
- 전세가격 역시 지속적으로 상승하고 있어 향후 오피스텔 매매가격의 하락 가능성은 낮은 편

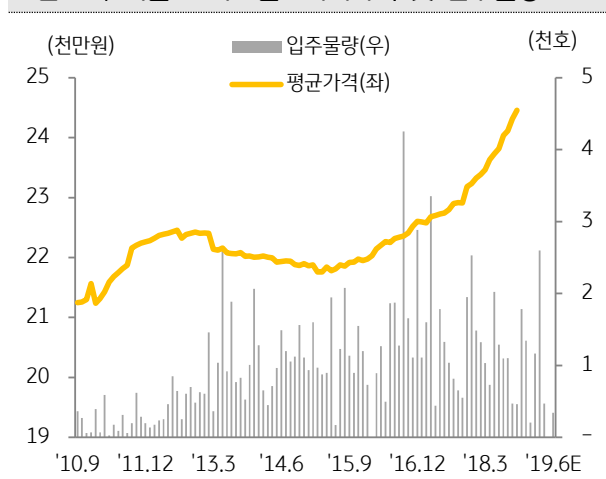
오피스텔 입주물량은 전년동기 대비 감소

- 오피스텔 신규 입주 물량은 전년동기 대비 소폭 감소
 - 2018년 입주물량은 10월말 현재 약 9,500세대로 이는 지난해 같은 기간 대비 25% 감소한 수준
 - 올해 말까지 예정되어 있는 물량을 포함(약 1만 4천호)할 경우에도 서울은 지난해보다 18% 감소한 수준의 공급이 예상

임대수익률은 하락 추세

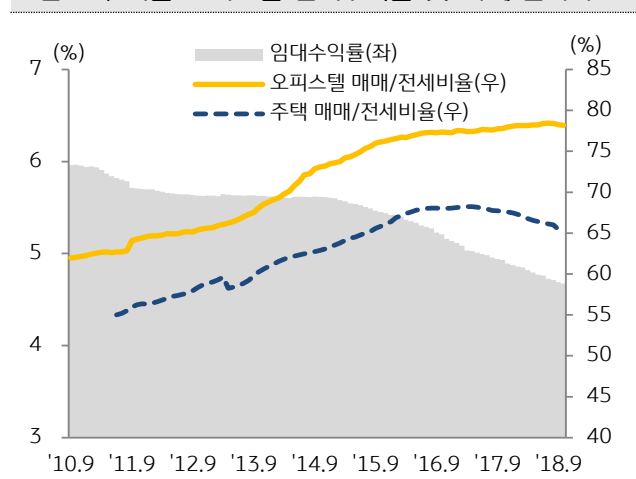
- 서울지역 임대수익률은 매매가격 상승의 영향으로 하락세 지속
 - 10월 오피스텔 임대수익률은 약 4.67%로 지난해 7월 4%대로 하락한 이후에도 지속적인 하락 추세
 - 매매가격 상승세가 예상되는 가운데, 수익률 하락도 지속될 전망

그림 23| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주물량



자료: KB국민은행(일반거래가 기준), 부동산114

그림 24| 서울 오피스텔 임대수익률 및 매매/전세비



자료: KB국민은행

[오피스] 오피스 빌딩의 자본수익률은 꾸준한 상승세

오피스 빌딩의 투자 수익률은 소폭 하락

자본수익률은 전년동기 대비 큰폭 상승

오피스빌딩 공실률은 전분기대비 하락

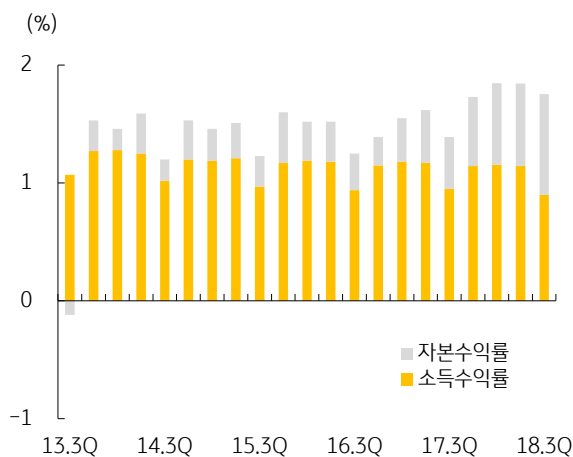
- 2018년 3분기 오피스 빌딩의 투자 수익률은 전분기 대비 소폭 하락
 - 전국 기준 오피스 빌딩 투자수익률은 1.75%로 전분기 대비 0.09%p 하락
 - 그러나 전년동기 대비로는 0.36%p 상승한 수치로 전분기 대비 하락은 3분기의 계절적 요인(공과금 납부 등)에 따른 영향으로 추정

- 오피스 빌딩의 소득수익률은 보합 추세이나 자본수익률은 큰 폭 상승
 - 3분기 오피스 빌딩의 소득수익률은 0.90%로 이는 지난해 같은 기간 (0.95%)과 비슷한 수준을 유지
 - 그러나 자본수익률은 전년동기 대비 0.41%p 상승한 0.85%를 기록
 - 최근 금리 인상 등이 늦어지고 있는 가운데 오피스 빌딩의 자본수익률은 2016년 4분기(0.24%)를 기점으로 꾸준한 상승세 지속

※ 자본수익률 추이(%): '17.4Q(0.59) → '18.1Q(0.69) → 2Q(0.70) → 3Q(0.85)

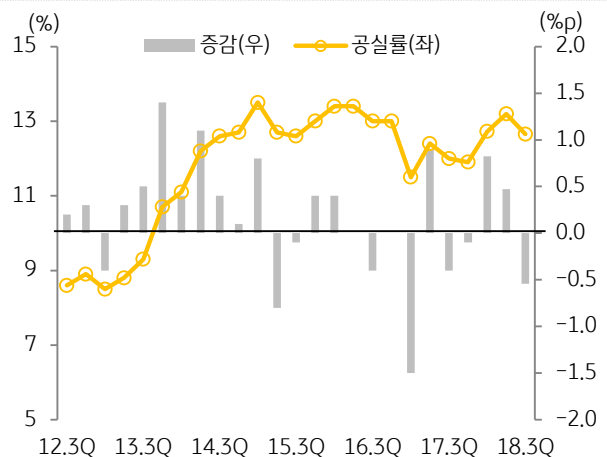
- 2분기 연속 상승하던 오피스빌딩 공실률은 전분기대비 소폭 하락
 - 전국 오피스빌딩 공실률은 12.7%로 전분기대비 0.54%p 하락
 - 3분기 공실률 하락은 둔산지역 중심으로 큰 폭 공실이 해소된 대전 지역의 공실률(16.8%) 하락(-4.1%p)이 주요 요인
 - 한편 임대가격지수는 전분기대비 소폭 하락(-0.21%)하는 등, 아직까지 신규 수요 많지 않아 향후 공실률 개선 가능성은 높지 않은 편

그림 25 전국 오피스빌딩 투자수익률 추이



자료: 한국감정원

그림 26 전국 오피스빌딩 공실률 추이



자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 금리인상 여파로 주택가격 상승세 주춤

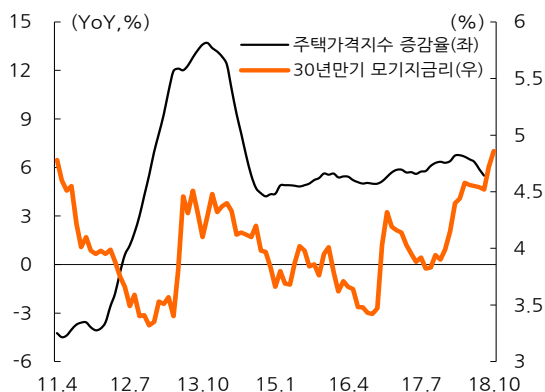
주요도시 중심으로 가격하락세 시현

- 미국 금리인상 여파로 주택경기 상승추세가 다소 주춤하면서, 주택가격 지수는 22개월만에 하락
 - 8월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 213.72로 전월대비 0.02% 하락(8월 +0.3%)
 - 특히 주요도시를 중심으로 주택가격 하락폭이 큰 것으로 나타남
- ※ 부동산정보업체 Knight Frank에 따르면 뉴욕 고급주택(상위 5%)의 가격은 3분기에 0.6% 하락, 남부 캘리포니아 주택가격은 전년대비 18% 하락
- 9월 신규주택 판매량은 55만건으로 전월대비 5.5% 감소하며 시장 예상치(62.5만건)를 크게 하회

가계의 주택구매력크 게 하락

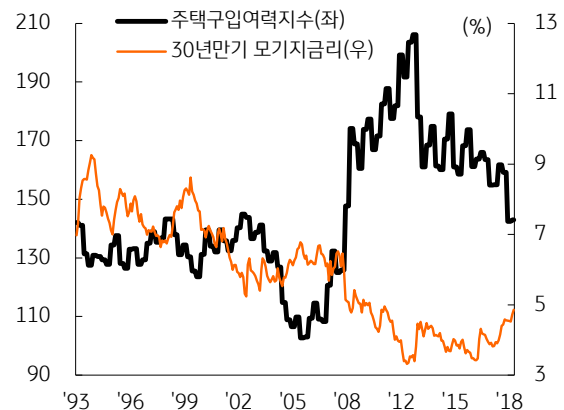
- 한편 금리인상과 더불어 높은 주택가격 부담으로 가계의 구매력이 크게 하락함에 따라 주택시장 위축으로 이어질 가능성 존재
 - 주택구매력지수(HAI)는 2018.3분기 143.0으로 금융위기 이후 최저 수준을 기록, 이는 금리인상 부담과 함께 가계의 소득증가보다 자산 가격이 가파르게 상승한데 기인
- ※ 주택구매력지수(HAI)는 중위소득가구가 현재 소득으로 중간가격 주택을 구입할 때 주택담보대출을 갚을 수 있는 능력을 의미
- 30년 만기 모기지 금리는 10월 기준 4.86%로 상승
- 연준의 추가 금리인상 가능성이 높은 가운데, 주택구매력 하락은 향후 주택시장내 하락압력으로 작용할 것으로 예상

그림 23| S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 24| 주택구매력지수(HAI) 추이



자료: Bloomberg

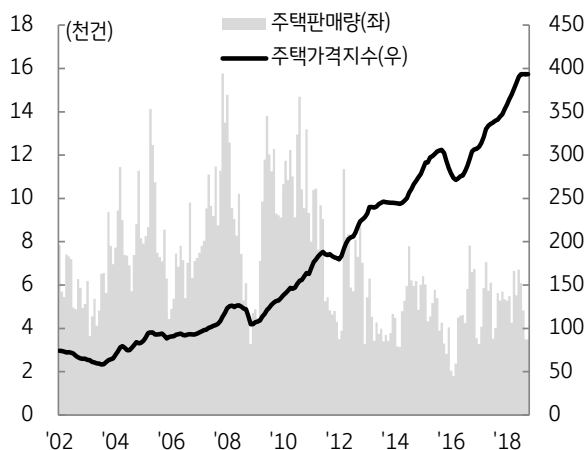
[홍콩 주택] 29개월만에 주택가격 하락, 버블붕괴 우려 부각

글로벌 투자수요
집중으로 홍콩주택
가격 상승세 지속

금리 인상 및 미중
무역분쟁 등 주택
가격 하락압력 존재

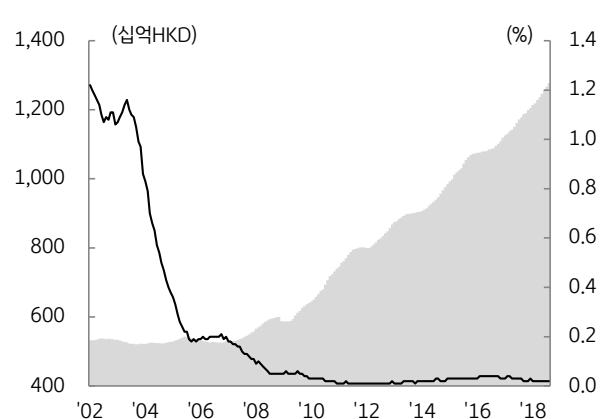
- 홍콩 주택가격지수는 2018년 9월 전월대비 0.6% 하락한 393.9를 기록하였으며 이는 2016년 3월 이후 29개월만에 하락
 - 금융위기 이후 글로벌 유동성 증가로 홍콩 주택가격은 투자자금이 빠르게 유입되면서 지난 10년간 연평균 13%씩 상승
 - 지난 2015년 10월~2016년 3월 약 6개월간 10.3% 하락하며 버블 붕괴 우려가 제기되었으나 2016년 4월 이후 28개월 연속 상승
 - 다만 9월 하락세로 전환되며 주택시장 버블붕괴 우려가 재부각
- 정부의 토지공급제한, 신규주택 공급물량 부족, 저금리, 중국 본토의 투자자금 유입이 가격상승의 주요요인으로 지적
- 금리인상 및 미중무역분쟁의 부정적 여파 등 주택시장 하방압력 존재
 - 최근 정부는 주택가격 급등을 제한하기 위해 빈집세(空置稅)를 도입, 금융권 규제강화, 공공주택 확대 등 대책을 제시
 - 주요 IB들은 금리인상 및 정부 규제정책, 미중 무역분쟁에 따른 추가 관세 등으로 주택가격 하락가능성 제기
- 다만 GDP대비 모기지 비중이 크지않고 연체율도 낮은 수준을 유지하고 있어 부실위험 우려는 높지 않음
 - 또한 낮은 주택보유율, 경제성장 및 높은 주택투자수요 등을 감안시 단기 가격조정 가능성은 낮을 것으로 예상

그림 25| 홍콩 주택가격지수 및 판매량 추이



자료: Bloomberg

그림 26| 주거용 모기지 잔액 및 연체율 추이



자료: 홍콩 금융관리국

FOCUS ISSUE

가계 주거비용 현황 및 주요국 비교²

KB경영연구소 연구위원 김진성

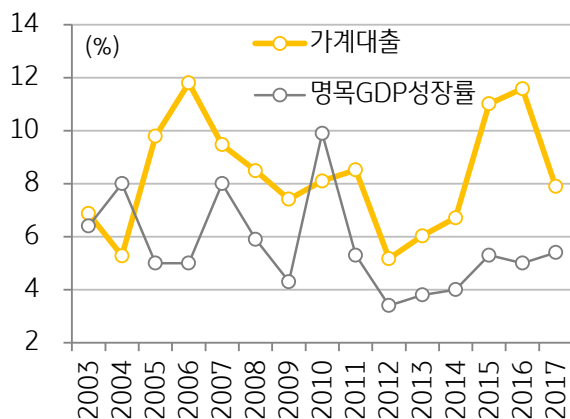
1. 가계 부채 급증과 금융 안정 조치

■ 가계부채 급증세를 완화시키기 위해 2011년 '가계부채 연착륙 종합대책', 2016년 '가계부채 관리 방안' 등 가계부채 관련 규제 도입 및 강화

○ 2005년부터 2011년까지 국내 가계부채가 빠르게 증가하면서 2011년 '가계부채 연착륙 종합대책' 발표

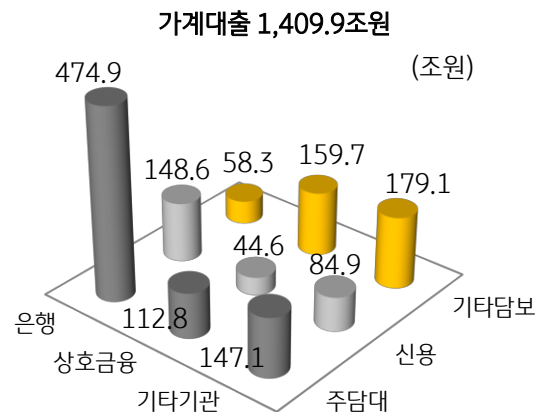
- 글로벌 금융위기 전까지 3년간 가계대출이 연평균 10.4% 증가 (2005~2007년)
- 글로벌 금융위기 이후에도 3년간 가계대출이 연평균 8.0% 증가 (2008~2010년)
- 2011년에도 가계대출이 8.5% 증가하는 등 가계부채 증가율이 명목 경제성장률을 상회하면서 가계부채에 대한 우려 증가
- 정부는 가계부채 증가속도를 줄이기 위해 2011년 '가계부채 연착륙 종합대책' 발표

그림 27기 국내 가계대출 증가 추이



주: 가계신용 중 판매신용을 제외한 가계대출 기준
자료: 한국은행

그림 28기 주택담보대출 규모 (2018.06)



주: 가계신용 중 판매신용을 제외한 가계대출 기준
자료: 한국은행, KB경영연구소 추정

○ 2012~14년까지 가계부채 증가율이 다소 둔화되다가 2015~16년에 다시 가파르게 치솟으면서 2016년 '가계부채 관리 방안' 발표

- 2012~2014년 3년간 가계대출이 연평균 6.0% 증가
- 2014년 정부는 부동산을 통한 경기부양을 위해 LTV, DTI 완화 조치 시행

² 이하 모든 분석은 가계금융복지조사 자료를 토대로 분석한 결과임

- 2015~2016년 2년간 가계대출이 연평균 11.3% 증가, 이전 3년에 비해 두 배 수준으로 급등
- 2016년 정부는 가계부채 증가속도를 완화하기 위한 '가계부채 관리 방안'을 발표

○ 대출의 절반 가량을 차지하는 주택담보대출 관리가 주요 정책 대상

- 특히, 전체 가계대출의 1/3 가량을 차지하는 은행권 주택담보대출이 주요 타겟
- 상품이 표준화되어 있고, 건당 금액이 커서 관리하기가 쉬우며, 은행권이 전산화가 잘 되어 있어 지표 측면에서의 관리가 용이
- 실제 가계 재정에 가장 큰 영향을 미친 정책은 원금분할상환 확대 정책

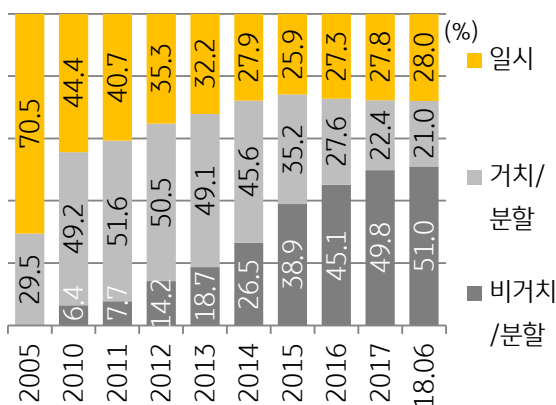
2. 주택담보대출 원금분할상환 확대와 가계 부담 증가

■ 원금분할상환 확대 정책 시행으로 금융안정성은 제고되었지만, 가계의 상환부담은 가파르게 증가

○ 2011년 가계부채 연착륙 종합대책에서 분할상환 비중 확대 정책을 도입, 2018년 상반기 50% 이상의 은행권 주택담보대출이 분할상환 중

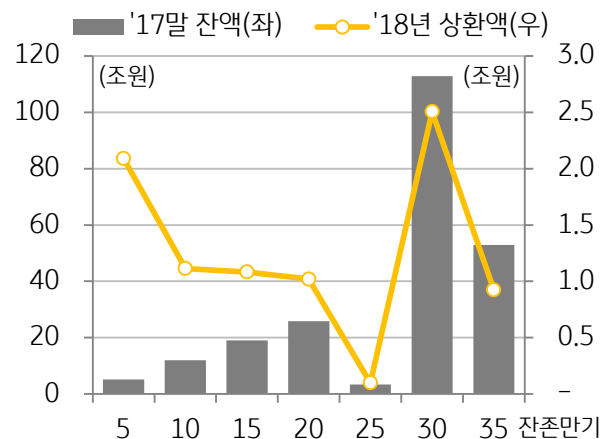
- 감독당국은 국내 가계부채의 질적 개선을 위해 실질적으로 신규 취급되는 대부분의 대출은 분할상환 방식으로 유도
- 2011년 7.7%에 불과했던 분할상환 대출 비중이 2017년 49.8%로 6년만에 42%p 증가
- 2015년 31조원 규모의 안심전환대출 시행으로 분할상환 비중이 전년 대비 12%p 급증

그림 29 은행권 주택담보대출 상환방식별 비중



자료: 금융감독원

그림 30 은행권 주택담보대출 분할상환 규모



주: 잔존만기는 해당 년이하

자료: KB경영연구소 추정

○ 2017년말 기준, 2018년 은행권 주택담보대출의 연간 원금 상환액 규모는 8.8조원 수준으로 추정되며, 가계부담은 5년간 금리가 3.3%p 상승한 효과와 비슷

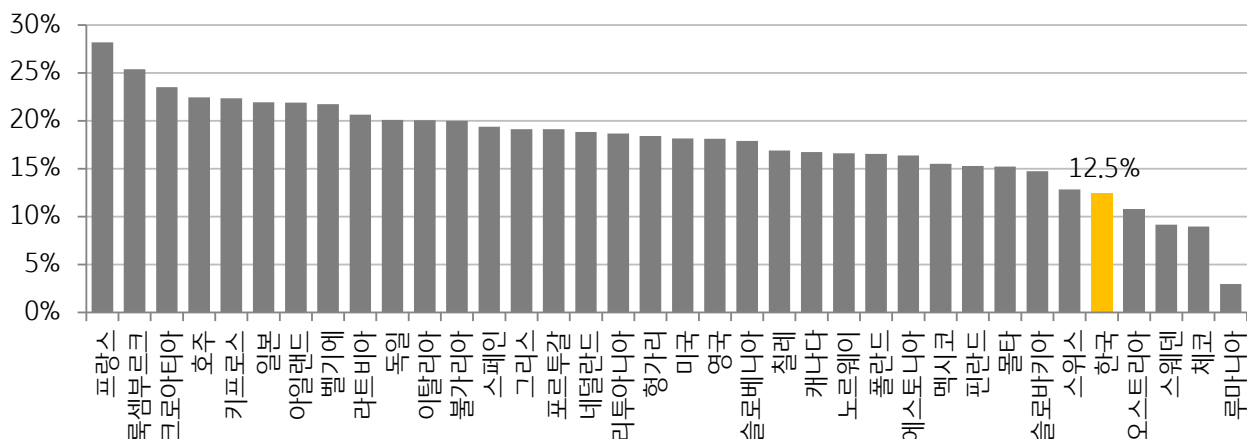
- 8.8조원은 2017년말 은행권 주택담보대출 규모의 3.8% 수준

- 2018년 은행권 주택담보대출 잔액금리는 3.1~3.2% 수준
- 2010~2011년 주택담보대출 분할상환 비중은 현재의 1/7 수준이므로 당시 원금 상환 부담은 주택담보대출의 0.5% 수준
- 가계의 원금상환 부담은 2012년부터 2017년까지 6년간 금리가 3.3%p 상승한 것과 비슷한 체감 효과 발생
 - 해당 효과는 주담대 상환 가구에 집중되므로 실제 각 가구가 느끼는 부담은 더 높게 나타날 수 있음

3. 한국의 주택 구입 비용 부담 수준 비교

■ 한국의 주택담보대출 보유 가구는 과거 처분가능소득의 12.5%를 주택담보대출 원리금 상환에 사용하여, OECD 최저 부담률을 보였음

그림 31| OECD 국가의 주택담보대출 상환 부담 중위값 (연 원리금상환액 / 처분가능소득, 2010~2014년 평균)



주: 한국은 2012년 기준. 칠레, 멕시코, 미국은 처분가능소득이 아닌 총소득 사용.

한국도 처분가능소득 대신 총소득을 사용하였으나, 두 소득의 비율을 이용하여 계산한 추정치를 제시하였음.

일부 국가는 일부 연도 자료가 제공되지 않음. 주택담보대출 보유 가구 기준.

자료: OECD, Affordable Housing Database

○ 대부분의 OECD 국가들이 처분가능소득의 15% 이상을 주택담보대출 원리금 상환에 사용하고 있는 반면, 2012년 기준으로 한국은 12.5% 수준에 불과

- 2012년 기준, 루마니아를 제외한 OECD 국가의 평균은 18.1%로 한국의 원리금상환 부담은 OECD 국가의 2/3 수준에 불과하였음
- 이 당시 한국의 주택담보대출 상환 행태는 대부분 이자만 납부하는 일시상환방식으로, 원금 상환은 주로 주거이전시 발생³⁾

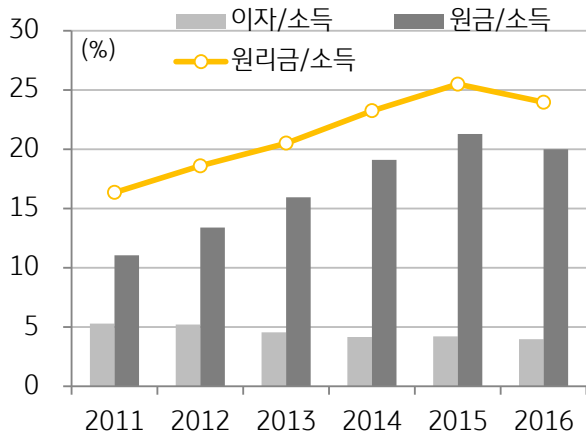
³ 새로운 주거지에서 다시 주택담보대출을 받기 때문에 실제 대출 상환으로 보기 어려움

■ 원금 분할상환 확대 정책의 영향으로 가계의 처분가능소득 대비 원리금 상환부담이 50% 가량 증가하면서, 가계 처분가능소득의 7% 내외가 일반 소비 및 저축에서 부채 상환으로 전환

○ 국내 가계 전체의 연간원리금상환액/연처분가능소득 비율은 2011년 16.3%에서 2016년 24.0%로 5년간 47% 상승

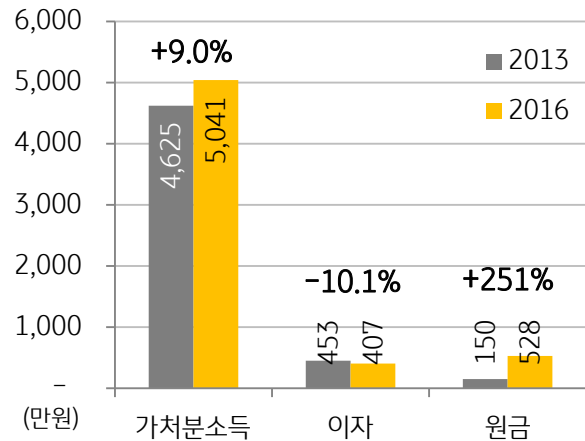
- 주택담보대출 원금분할상환 확대 정책 실시의 영향으로 가계의 상환 부담 지속 증가
- 과거 대비 처분가능소득의 8%p 가량이 추가적으로 부채 상환에 소모되면서 그만큼 일반 소비 및 저축이 감소
- 지속적인 부채 증가 및 원금분할상환 비율 추가 확대로 향후 1~2년 이내에 가계의 원리금상환/처분가능소득 비율은 30%에 달할 것으로 전망

그림 32] 가계부채 상환부담(원리금상환/처분가능소득)



주: 이자=연간 이자상환액, 원금=연간 원금상환액,
원리금 = 이자 + 원금, 소득 = 수정처분가능소득
수정처분가능소득은 처분가능소득에 이자를 합산한 수치
자료: 가계금융복지조사 2012~2017

그림 33] 주택대 보유가구 연간 상환금액 변화



주: 자가 및 비거주 주택 담보대출 보유 가구 기준
이사 등에 따른 중도상환/대한대출 요인 원금상환은 차감
자료: 가계금융복지조사 2014, 2017, KB경영연구소 추정

○ 주택담보대출을 보유한 가구만 한정할 경우, 연간원리금상환액/연처분가능소득 비율은 2013년 13.0%에서 2016년 18.5%로 3년간 42.3% 상승

- 2013년 주택구입비용은 처분가능소득의 13.0%, OECD 자료의 12년 12.5%와 유사
- 2016년 주택구입비용은 처분가능소득의 18.5%로 3년간 5.5%p 증가
 - 동기간 처분가능소득은 9% 증가하고 금리 인하로 이자상환액은 10% 감소
 - 반면 원금상환액은 가구당 평균 연 150만원에서 528만원으로 251% 급증

○ 원금분할상환 확대 정책이 본격적으로 도입되기 전인 2011년부터 원금분할상환 비중이 50% 수준까지 도달한 2017년까지 가계 처분가능소득의 최소 6~7% 이상이 일반 소비나 저축에서 부채 상환으로 전환된 것으로 볼 수 있음

○ OECD의 평균 주택구입비용은 처분가능소득의 18.1%로 한국은 이보다 약간 높은 수준

- 17~18년 조사에서 한국의 주택구입비용이 다소 상승하더라도 처분가능소득 대비 20% 이내로 수렴할 가능성이 높음
- 36개 OECD 국가 중 20%를 상회하는 국가는 1/3인 12개국으로 한국의 부담 수준 자체는 높다고 보기 어려움⁴

■ 급증하는 가계부채를 관리하기 위해 도입된 원금분할상환 확대 정책으로 처분가능소득 대비 주택 비용은 OECD 최하위권에서 중상위권으로 상승하였으며, 가계 소비 및 저축이 크게 감소하였음

○ 주택담보대출 보유 가구 기준, 처분가능소득 대비 주택비용 비율은 원금분할상환 확대 정책 이전 12.5%에서 최근 18.5%로 상환부담이 절반 가량 증가

- 금리 하락으로 소득 대비 이자상환부담은 13년 대비 16년 기준 1.7%p 감소하였으나, 원금상환부담은 동기간 7.2%p 상승
- 다른 OECD 국가의 주택비용 부담에 큰 변화가 없다면, 한국의 주택비용 부담 순위는 36개국 중 32위에서 18위로 중간 수준으로 상승
 - OECD 국가의 소득 대비 주택비용 부담 평균은 18.1% (특이치인 루마니아 제외)
- 가계부채 증가 속도 및 원금분할상환 추가 확대 등을 고려해도 한국의 주택비용 부담 순위는 20% 이하로 유지될 것으로 보이며, 이는 15위 내외 수준에 해당

○ 전체 가구 기준, 처분가능소득 대비 원리금상환 부담이 2011년 대비 2016년에 8%p 증가하면서 가계의 일반 소비 및 저축이 감소에 영향

- 2017년말 기준, 은행권 주택담보대출 잔액의 3.8%가 2018년 연간 상환되어야 하는 금액으로 추정
 - 2011년까지 원금분할상환은 매우 미미한 수준으로, 원리금 중 이자가 차지하는 비중이 대부분이었음
 - 2018년 초, 은행권 주택담보대출 잔액 금리는 3.1~3.2% 수준으로, 현재는 연간 원금상환액이 이자상환액 규모를 추월
- 전체 가구의 처분가능소득 대비 원리금상환 부담은 2011년 16.3%에서 2016년 24.0%로 5년간 8%p 가량 증가하면서 일반 소비 및 저축에 부담으로 작용
 - 주택담보대출을 이용하여 다소 빠듯하게 집을 마련한 중저소득층에서 처분가능소득 감소 효과가 좀 더 일반 소비지출 감소에 영향을 미쳤을 가능성이 높음
 - 고소득층의 경우, 고가 주택에 대한 주택담보대출은 일종의 투자자산 마련을 위한 저축으로 분류될 수 있으며, 일반 소비지출보다 저축 감소에 영향을 주었을 것으로 추정

⁴ 한국 이외에 최근 수년간 주택비용 부담에 극적인 변화가 발생한 국가는 없다고 가정

MEMO