

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격 1~7월 누적 상승률, 작년 연간 상승률 상회
 - 7월 전국 주택매매가격은 여전히 1%대 상승률이 지속되면서 높은 수준을 유지
 - 전세가격은 가을 이사철이 다가오면서 5월 이후 3개월 연속 상승폭 확대
- **주택거래** : 올해 들어 8~10만호 수준 주택매매거래 지속
 - 6월 주택매매거래는 대부분의 지역에서 최근 1년 평균대비 감소했으나 여전히 높은 수준
 - 미분양아파트는 5만호 수준에서 지속적으로 감소 후 1.6만호 수준에서 증감 지속
- **주택공급** : 분양과 입주 시장, 수요 대비 공급 부족 지속
 - 7월 청약 경쟁률 32:1을 기록했으며, 분양지역에 따라 청약경쟁률 뚜렷
 - 입주물량은 약 2.0만호로 직전 1년 평균 입주물량대비 26.3% 감소
- **토지** : 수도권 주택시장 강세와 함께 토지가격 상승세 지속
 - 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승, 13개월 연속 0.3%대 상승률 유지
- **주택금융** : 주담대 순증액 소폭 증가, 연체율 최저수준 지속
 - 6월 주택담보대출 순증액은 5.0조원으로 상승폭 확대, 연체율은 3개월 연속 0.12% 지속

[상업용 부동산 시장]

- **오피스** : WITH-코로나 시대, 스마트오피스 업무 환경 도입 사례 증가
 - 코로나 시대를 대비하기 위해 국내 기업의 하이브리드 업무 환경 도입 사례 증가
- **상가** : 임대시장 여건 악화에도 상가 투자수익률 상승
 - 공실률 상승세에도 상가 투자수익률은 상승, 다만, 단기적 투자유입으로 인해 위험은 큰 상황
- **간접투자** : 부동산 규제 등의 영향으로 부동산 펀드 경쟁력 악화
 - 금리 상승 가능성, 부동산 투자 관련 규제 증가로 인해 부동산 펀드의 투자 유인 감소세

[해외 부동산 시장]

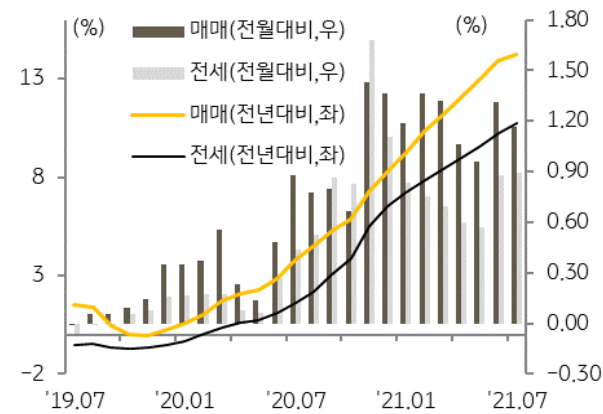
- **미국주택** : 거래시장은 위축된 가운데 가격 상승세는 지속
 - 부족한 공급물량으로 매매건수는 낮은 반면 주택가격지수는 전년동월대비 17.0% 상승
- **미국상업용** : 코로나19 이후 상업용 부동산시장 소폭 회복세
 - 임대용주택을 중심으로 회복세를 보이는 가운데, 리테일과 오피스 시장도 상승세 전환

[주택 가격] 전국 주택매매가격 1~7월 누적 상승률, 작년 연간 상승률 상회

■ 7월 전국 주택매매가격은 여전히 1%대 상승률 지속

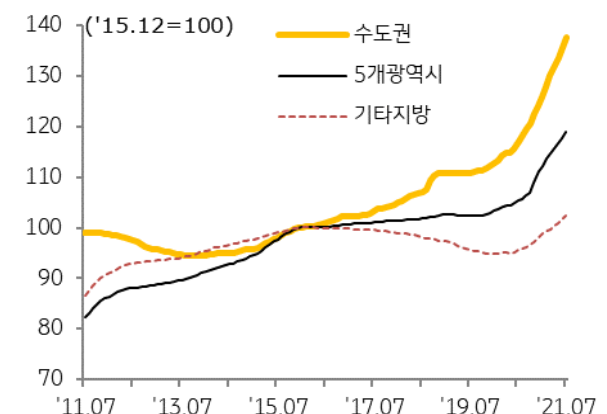
- 주택매매가격(1.2%)은 7월까지 누적 상승률 8.7%를 기록하면서 전년도 상승률(8.4%) 상회
 - 매매수요가 여전한 가운데 신규 및 기존 주택 공급 확대에 대한 기대감이 감소하면서 매수세가 지속되고 있으며, 전세가격 상승세도 이어지고 있어 매매가격은 높은 수준을 유지
- 전세가격(0.9%)은 가을 이사철이 다가오면서 5월 이후 3개월 연속 상승폭 확대
 - 지난해 임대차법 시행 이후 1년간 전국 주택전세가격은 약 10.7% 상승하면서 동기간 기준 2010~2011년 이후 가장 높은 상승률 기록(2010.8~2011.7: 11.9% 상승)

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

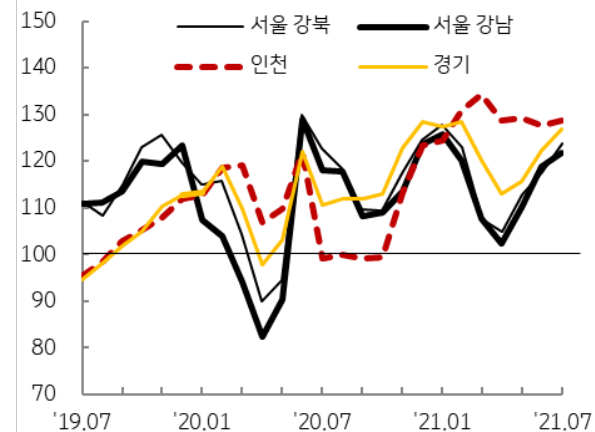


자료: KB국민은행

■ 7월 KB부동산 매매전망지수 수도권 '상승' 비중 증가, 비수도권 세종시에서 큰 폭으로 하락

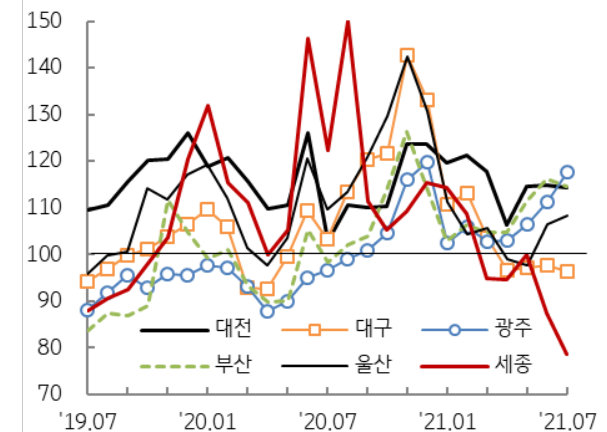
- 수도권 매매전망지수는 인천이 여전히 높은 가운데, 서울 강남, 강북 모두 지속적으로 상승
- 비수도권에서는 대구가 4개월 연속 하락 전망을 유지하는 가운데 세종이 최근 큰 폭으로 하락

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



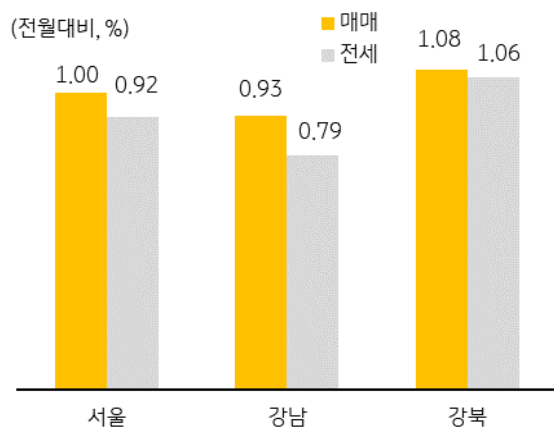
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 하반기 들어서도 높은 상승률 지속

■ (서울) 매매가격과 전세가격이 동반 상승하면서 매매대비전세비는 여전히 낮은 수준

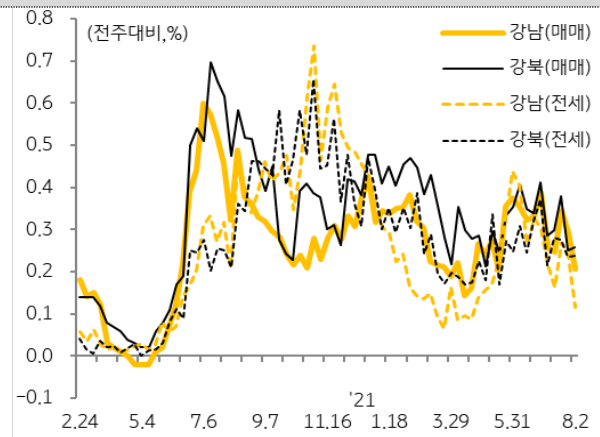
- 서울 주택매매가격은 강남권보다 그 외 지역에서 높은 상승률을 기록
 - 강남3구(강남구 0.8%, 서초구 0.9%, 송파구 0.8%)의 경우 서울 평균보다 낮은 상승률을 기록한 반면, 용산구(2.2%), 마포구(1.7%), 노원구(1.5%) 등 비강남 지역에서 상승세 주도
- 전세가격은 작년 임대차법 시행 이후 크게 상승하였으나, 매매가격의 상승세가 동반되면서 서울의 매매대비전세비는 상대적으로 낮은 수준(전국 67.2%, 수도권 63.4%, 서울 55.5%)

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

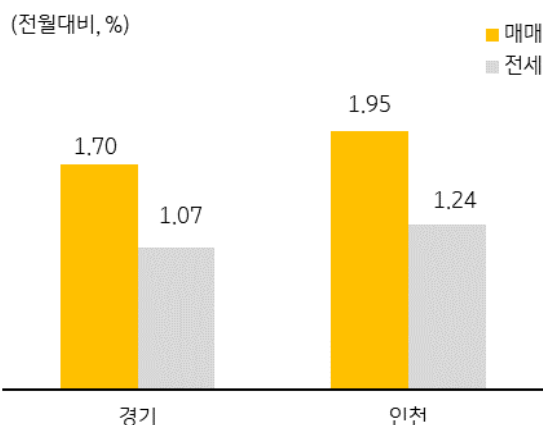


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 서울의 높은 매매 및 전세가격으로 인근 수도권 지역에 대한 매수세 지속

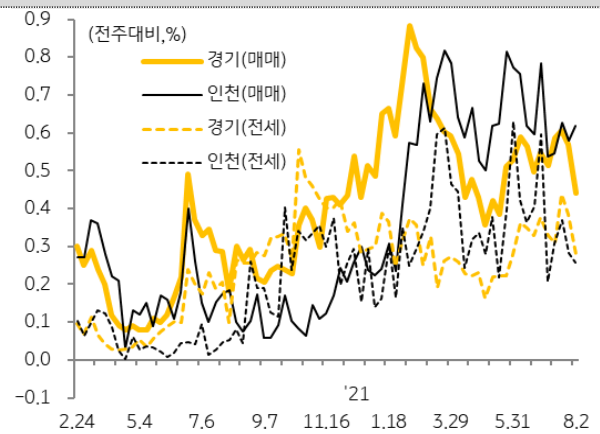
- 경기·인천 주요 지역뿐 아니라 그동안 상대적으로 저평가되었던 지역에서도 수요가 증가하면서 전체적으로 높은 상승률이 지속
 - 경기도 평택(2.6%), 시흥(2.5%), 군포(2.6%), 화성(2.1%)에서도 높은 상승률 기록

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



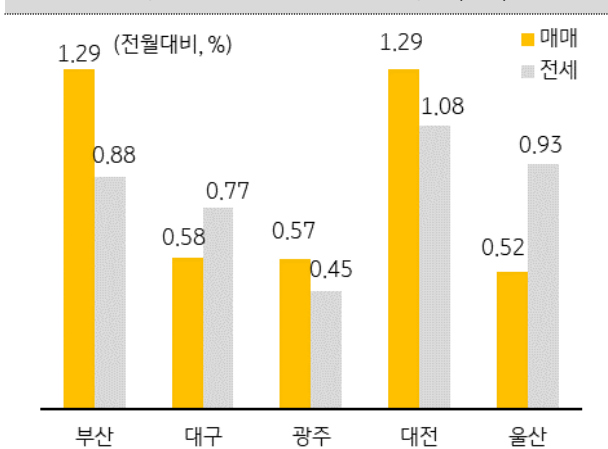
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 부산, 대전 상승세 지속, 세종 하락 전환

■ (5개광역시) 부산과 대전이 높은 상승률을 보이는 가운데, 그 외 광역시 상승폭은 다소 둔화

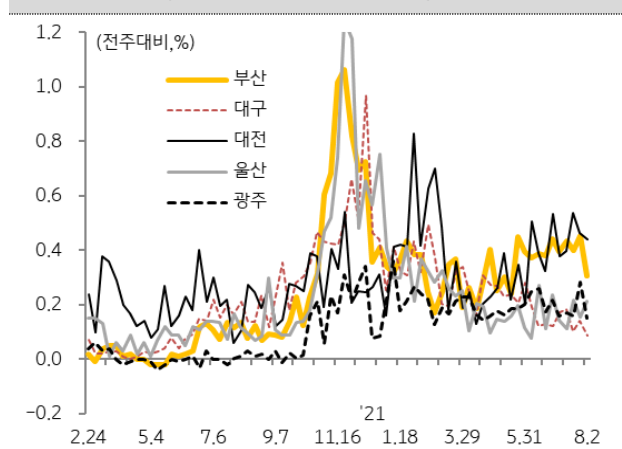
- 부산의 경우 여전히 해운대구(2.5%), 수영구(1.5%), 동래구(1.7%) 중심으로 수요가 집중되고 있으며, 대전의 경우 연초 이후 신규 입주물량이 거의 없는 상황
- 반면, 대구의 경우 작년 연말 이후 상승세가 둔화되고 있으며, 하반기 신규 입주물량도 타 지역에 비해 상대적으로 많은 편

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

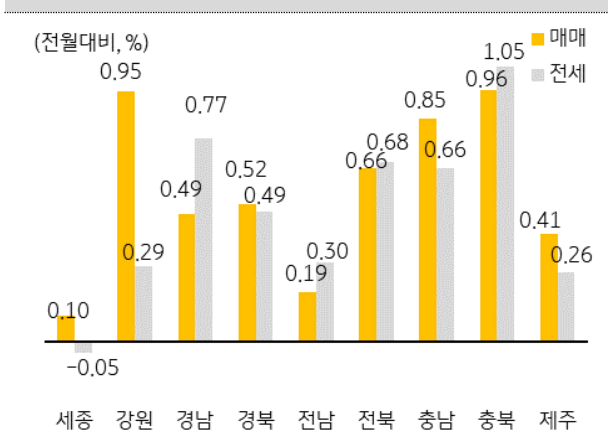


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종 최근 하락세로 전환, 강원 및 충청권의 상승세 지속

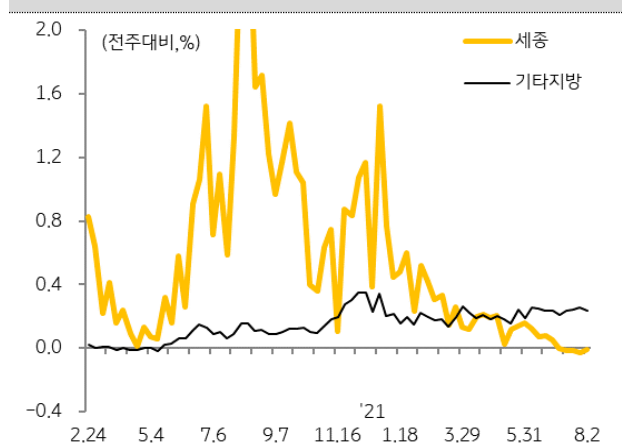
- 높은 청약열기에도 불구하고 세종시 매매가격은 7월 들어 4주 연속 하락세 지속
- 기타지방에서는 강원 및 충청권에서 2개월 연속으로 1%대에 근접하는 높은 상승률 기록

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(7월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



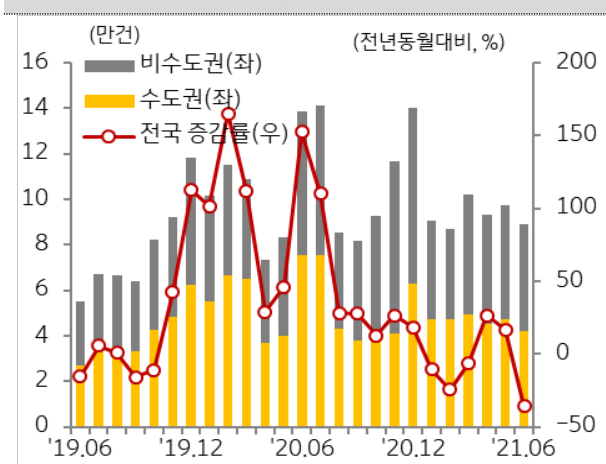
자료: KB국민은행

[주택 거래] 올해 들어 8~10만호 수준 주택매매거래 지속

■ 주택매매거래는 대부분의 지역에서 최근 1년 평균대비 감소했으나 여전히 높은 수준

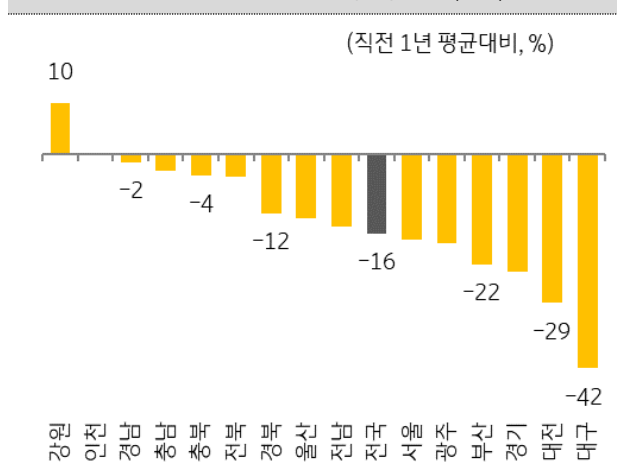
- 6월 주택매매거래량은 8만 8,922호로 전년동월대비 35.8% 감소
 - 직전 1년 평균 대비로는 15.8% 감소했으며, 지역별로는 강원을 제외한 모든 지역에서 감소 (수도권 -18.0%, 비수도권 -13.7%)
- 주택매매거래가 감소세를 보이고 있으나 9만호 수준으로 절대적 기준에서 낮은 수준은 아님. 다만 최근 높아진 가격으로 수요 여력이 낮아져 있어 작년말 수준의 급증은 어려울 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(6월)

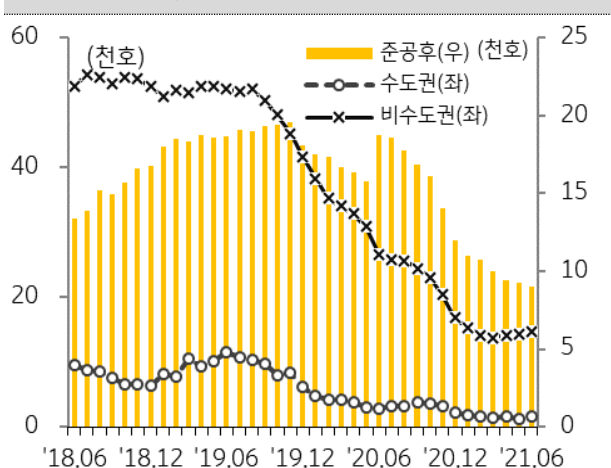


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트 1.6만호 수준에서 증감 지속

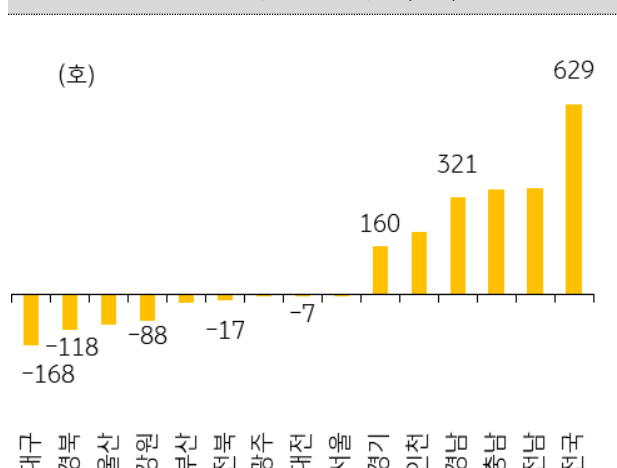
- 6월 미분양아파트는 1만 6,289호로 전월대비 629호 증가했으나 여전히 낮은 수준
 - 5만호 수준에서 1.6만호 수준까지 지속적으로 감소 후 올해 들어서는 소폭 변동 지속

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(6월)



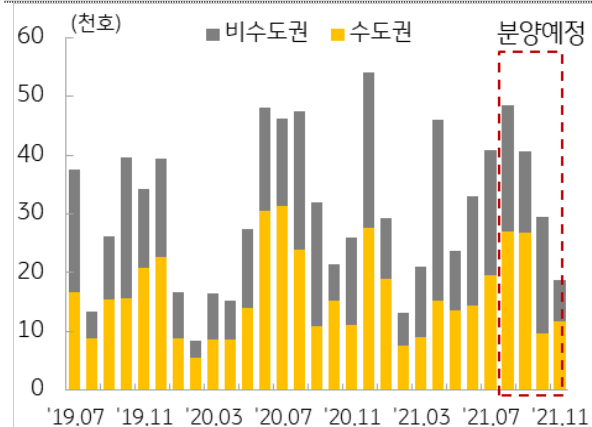
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양과 입주 시장, 수요 대비 공급 부족 지속

■ 분양지역에 따라 청약경쟁률 차이 뚜렷, 경남·부산에서 높은 청약경쟁률 기록

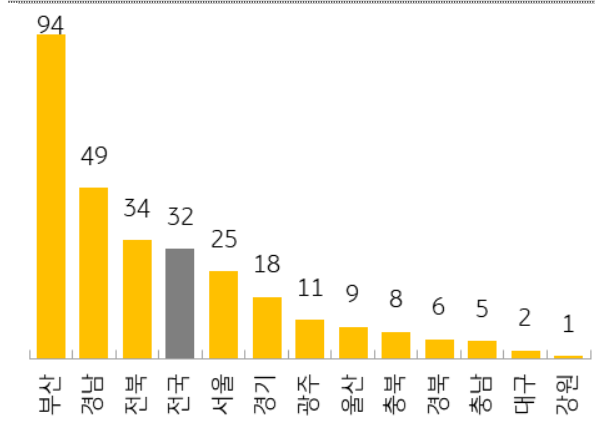
- 7월 분양물량은 약 5만호로 전월대비 2개월 연속 증가
 - 수도권(1.9만호)에서 34.9% 증가했으며, 비수도권(2.1만호)에서도 15.5% 증가
 - 특히, 경기도에서 1.8만호가 공급되어 올해 들어 가장 많은 분양물량을 기록
- 7월 청약 경쟁률은 32:1을 기록했으며, 특히 부산의 경우 부산진구와 북구에서 인근 시세 대비 낮은 가격에 분양이 이루어지면서 가장 높은 청약 경쟁률 기록

그림 17] 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18] 지역별 청약 경쟁률(7월)

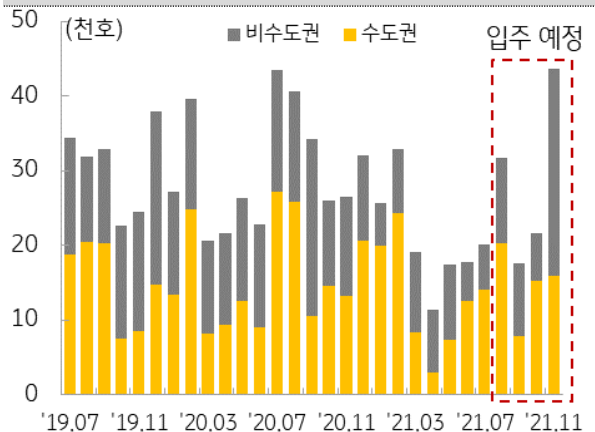


자료: 부동산114

■ 7월 입주물량, 약 2만호로 여전히 낮은 수준

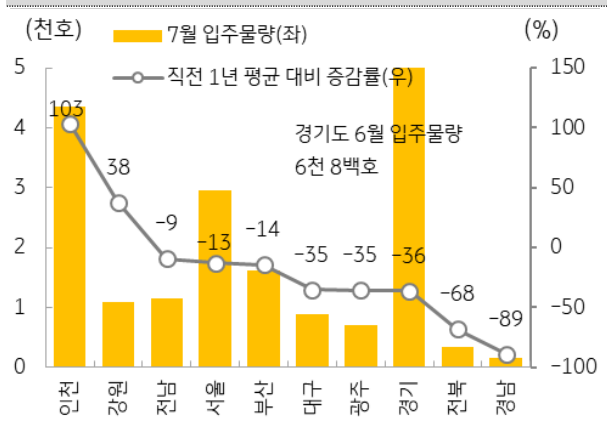
- 7월 입주물량은 약 2.0만호로 전월(1.7만호)대비 소폭 증가하였으나 직전 1년 평균 입주물량 대비로는 26.3% 감소
- 매물부족으로 전세시장이 불안한 상황에서 입주물량도 충분하지 않은 상황 지속

그림 19] 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20] 지역별 입주물량 증감률(7월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

자료: 부동산114

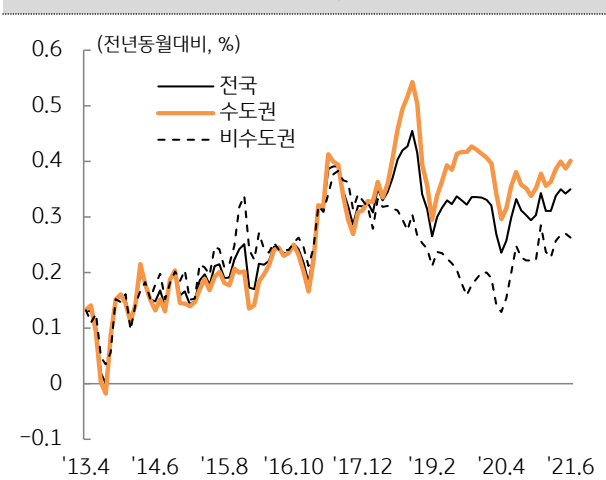
[토지] 수도권 주택시장 강세와 함께 토지가격 상승세 지속

■ 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승, 13개월 연속 0.3%대 상승률 유지

○ 전국적으로 주택가격 강세가 이어지는 가운데 토지가격 상승세도 지속

- 지난해 7월부터 높은 상승세를 보였던 세종시는 다소 진정되는 모습('20.7월 1.71%→'21.6월 0.53%)

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (6월)

전국	0.35	경기	0.36
서울	0.45	강원	0.26
부산	0.34	충북	0.27
대구	0.37	충남	0.25
인천	0.31	전북	0.21
광주	0.29	전남	0.30
대전	0.39	경북	0.20
울산	0.18	경남	0.17
세종	0.53	제주	0.10

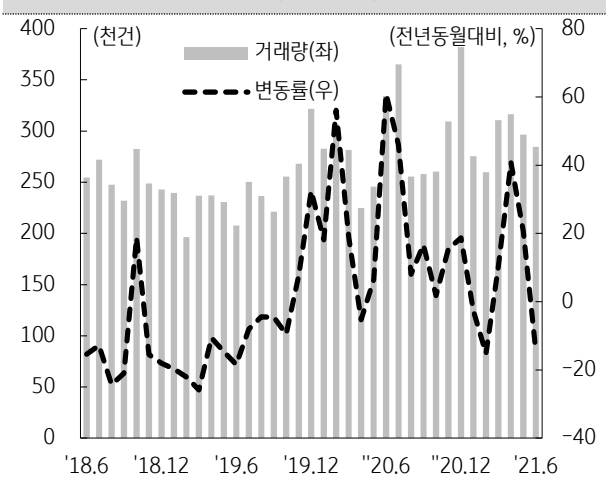
자료: 한국부동산원

■ 6월 전국의 토지거래량은 총 28.5만건으로 전월대비 4.1% 감소

○ 토지거래량은 전월대비 소폭 감소하였으나 지난 10년간 평균거래량 대비 수도권은 23.5%, 비수도권은 11.7% 많은 수준. 수도권은 주택가격 상승세가 지속되며 거래 시장도 활발한 편

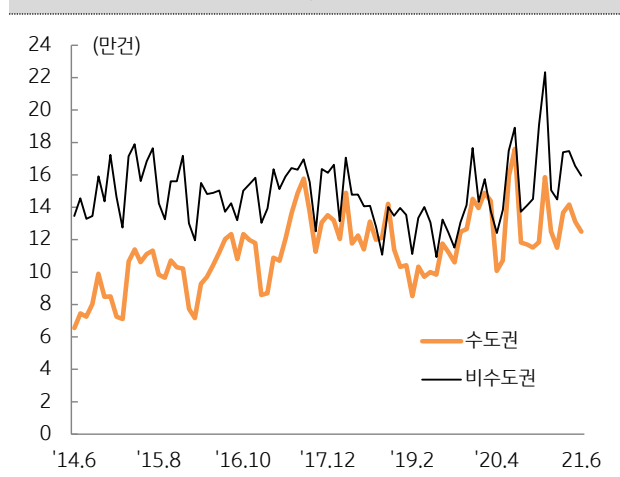
- 수도권 12.5만건, 비수도권 15.9만건으로 전월대비 각각 4.6%, 3.6%씩 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



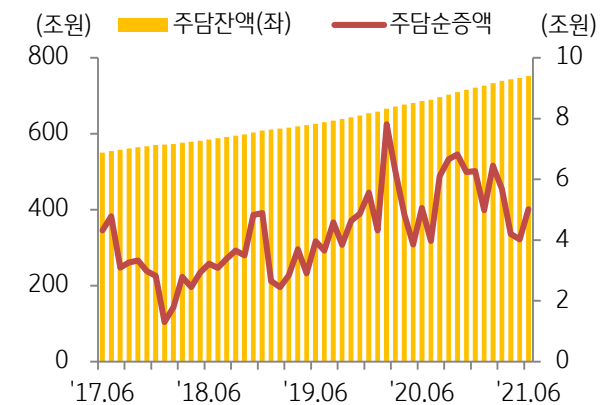
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주담대 순증액 소폭 증가, 금리 횡보세 및 연체율 최저수준 지속

■ (대출 규모) 6월 주택담보대출 순증액은 증가, 전세자금대출 순증액은 감소

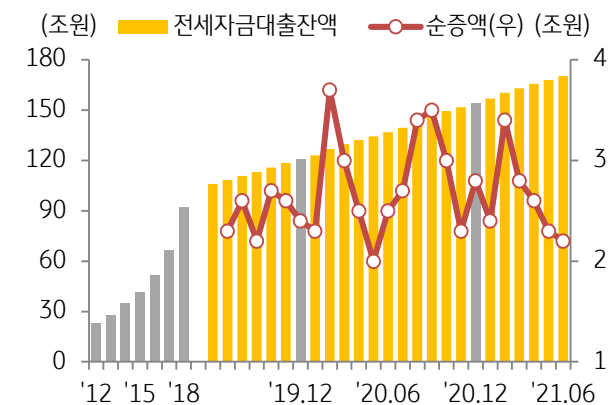
- 주택담보대출(전세대출포함) 6월 순증액은 5.0조원으로 전월대비 상승폭 확대
 - 전월대비 분양물량 증가로 인한 집단대출 증가 등 영향(분양물량 5월: 2.4만호, 6월: 3.3만호)
- 6월 전세자금대출 순증액은 2.2조원으로 증가세 둔화 지속

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

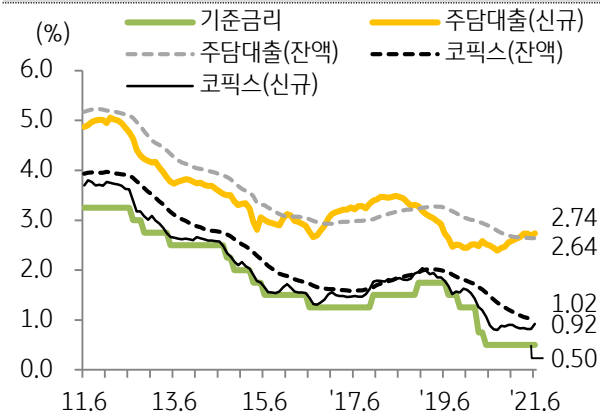


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 대출금리 전월대비 소폭 상승, 연체율은 역대 최저 수준 지속

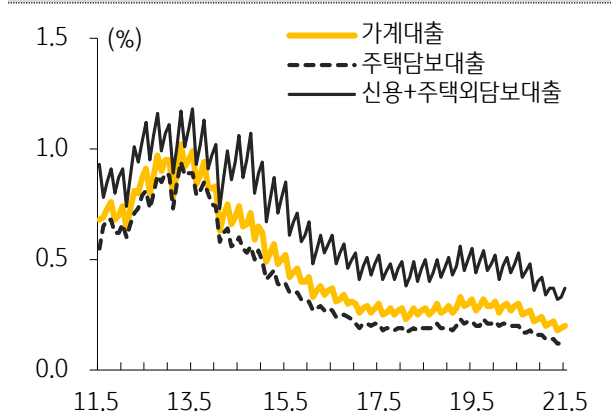
- 6월 주담대 신규 대출금리는 전월대비 5bp 상승한 2.74%로 최근 5개월 2.7% 내외에서 횡보 중, 잔액 대출금리도 전월과 같은 2.64%로 8개월간 2.6%대에서 하향 안정세
 - 가계부채와 인플레이션 문제 등으로 대출 금리에 영향을 주는 기준금리 상승 논의가 본격화
- 5월 은행권 주택담보대출 연체율은 3개월 연속 0.12% 지속, 다음달 역대 최저 수준 갱신 전망

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



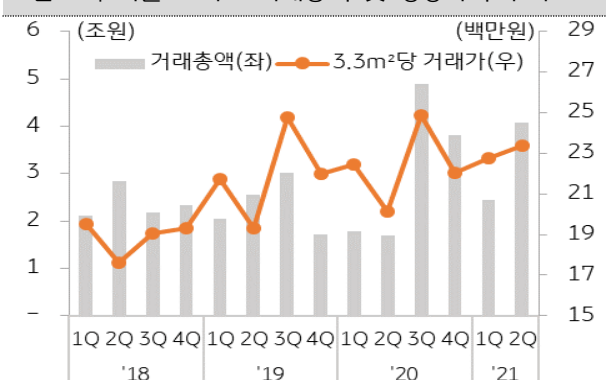
자료: 금융감독원

[오피스] WITH-코로나 시대, 스마트오피스 업무 환경 도입 사례 증가

■ IT 관련 기업의 대규모 GBD 권역 진입 확대 영향으로 서울 오피스 거래가격 상승세

- 2020년 하반기 대규모 오피스 공급 증가로 일시적으로 하락했던 서울 오피스 평당가격은 2021년 들어 지속적으로 상승세를 보이며 2분기 기준 전년 동기 대비 평당가격이 16% 상승
- IT 및 게임 업종 기업들의 진입 수요가 증가하면서 GBD 권역에 대한 선호가 높아지면서 가격 상승세를 보이면서 서울 주요 권역 중 유일하게 3천만원을 상회

그림 28 서울 오피스 거래총액 및 평당가격 추이



자료: 교보리얼코

표 2 서울 오피스 세부 권역별 2021.2Q 거래 동향

권역	거래건수	3.3m²당 거래가격
CBD	7건	2,688만원
GBD	8건	3,561만원
YBD	2건	2,287만원
OBD	8건	1,741만원
총 25건		평균 2,336만원

주: 3천평 이상 거래 기준, 다른 필지와 함께 거래된 건 제외
자료: 교보리얼코

■ WITH-코로나 시대를 대비하여 국내 기업의 하이브리드 업무 환경 도입 사례 증가

- 국내 기업들은 강력한 보안 정책을 유지하고 있어 장기 재택 근무 수행의 한계가 존재하나, 스마트 오피스¹를 도입하여 코로나19 이후 변화하는 근무환경 트렌드에 대응
- LG, SK, 푸르덴셜생명 등 다수의 대기업들은 다양한 형태의 근무 환경을 조성하여 WITH-코로나 시대를 대비하려는 시도를 하고 있으며, 이러한 추세는 계속 될 것으로 예상

그림 29 SK계열사의 스마트오피스 활용(안)



자료: 언론보도자료 재정리

그림 30 푸르덴셜생명의 예약제 업무 공간 예시



자료: 푸르덴셜생명 홈페이지

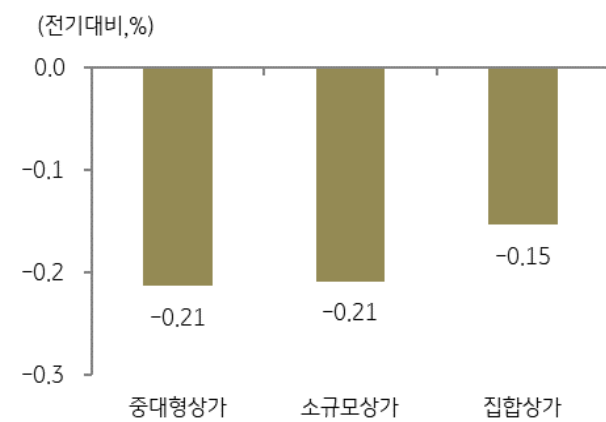
¹ SDN(Software Define Network) 등의 이용자 기반 네트워크 환경을 이용해 오피스 위치에 무관하게 업무 환경을 조성하는 시스템. 공유/분산 오피스, 오피스 내 자율 좌석제 등 장소에 구애 받지 않는 업무 환경 구축이 가능한 장점이 존재

[상가] 임대시장 여건 악화에도 상가 투자수익률 상승

■ 2분기 중대형상가 임대료 하락폭 크고 공실률도 상승세 지속

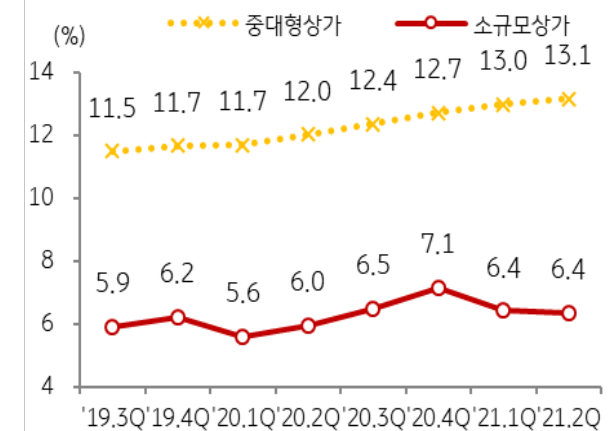
- 2021년 2분기 전국 상가 임대가격지수는 모든 유형에서 전기대비 하락하였으며 중대형 상가 하락폭이 가장 큰 것으로 조사
- 소규모상가 공실률이 1분기 수준을 유지하는 반면, 중대형상가 공실률은 상승세가 이어지며 전국 조사가 시작된 2013년 이후 최고 수준을 기록

그림 31 전국 상가 임대가격지수 변동률('20.2분기)



자료: 한국부동산원

그림 32 전국 상가 공실률 추이

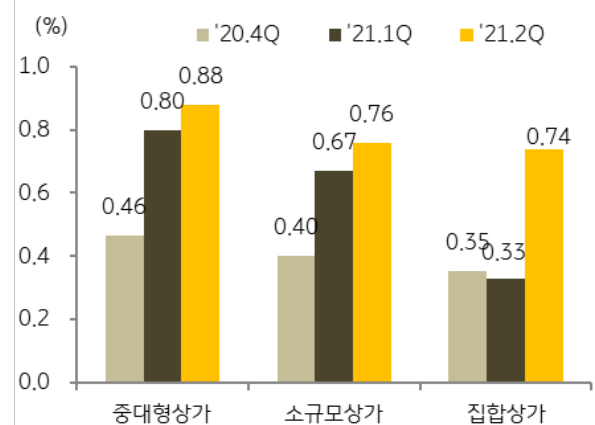


자료: 한국부동산원

■ 임대시장 여건 개선 가능성이 크지 않은 상황에서도 상가 투자수익률은 상승

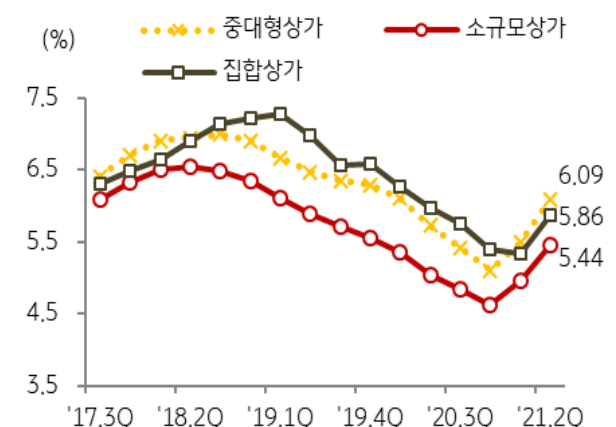
- 일반상가 자본수익률 상승세가 지속되는 가운데 부진한 모습을 보였던 집합상가 수익률이 2분기 들어 크게 개선되면서 모든 유형에서 투자수익률이 전기대비 상승
- 단기적으로 투자수요 유입이 가격 상승으로 이어질 수 있겠지만 상가 임대시장 여건을 고려할 때 시장 내 위험이 커지고 있는 것으로 판단

그림 33 전국 상가 분기별 자본수익률



자료: 한국부동산원

그림 34 전국 상가 연간 투자수익률 추이



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률

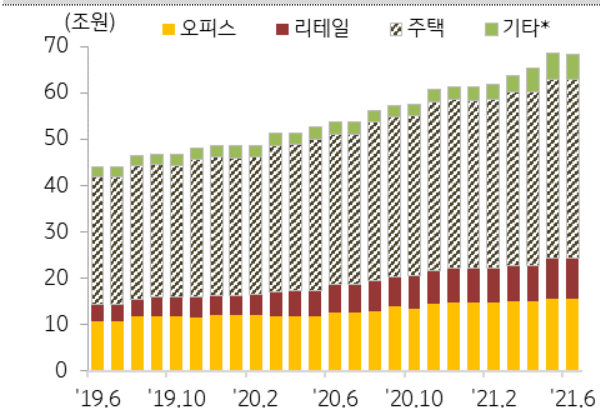
자료: 한국부동산원

[간접투자] 부동산 규제 등의 영향으로 부동산 펀드 경쟁력 약화

■ (리츠) 국내 공모 리츠 최초로 새로운 리테일 트렌드에 맞추어 보유자산 직접 개발 시도

- 오피스 리츠 개수가 증가하였으나 자산총액이 2천억원 가량 감소하며 시장 규모는 보합 수준
- 코람코에너지리츠는 7월 코로나19 이후의 트렌드에 맞춘 ‘모빌리티 플랫폼² 개발’이라는 새로운 복합개발 전략을 내세워 국내 리츠 최초로 보유 자산 직접 개발 방식을 도입

그림 35| 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계임
자료: 국토교통부 리츠정보시스템 (2021.06)

그림 36| 수도권 ‘모빌리티 플랫폼’ 복합개발 예상도

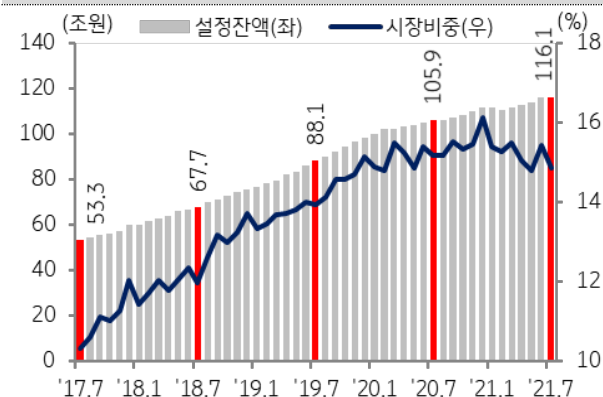


자료: 코람코에너지리츠 IR자료

■ (펀드) 금리 상승 가능성, 규제 증가 영향으로 펀드 시장 내 부동산 펀드 경쟁력 약화

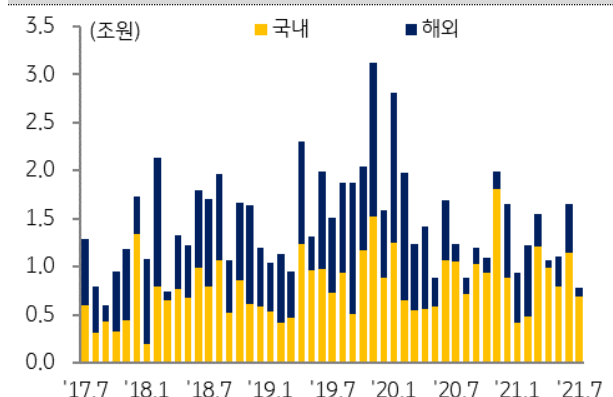
- 부동산 펀드 시장 규모는 지속적으로 성장세를 보이고 있으나, 전체 펀드 시장 대비 부동산 펀드의 비중은 연초 이후 하락세 유지
- 기준 금리 상승 가능성 제기 및 부동산 투자 관련 규제 증가의 영향으로 부동산 펀드 투자 경쟁력이 약화되면서 투자 유인 감소세

그림 37| 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.07.30 기준)

그림 38| 부동산펀드 설정잔액 추이



자료: 금융투자협회(2021.07.30 기준)

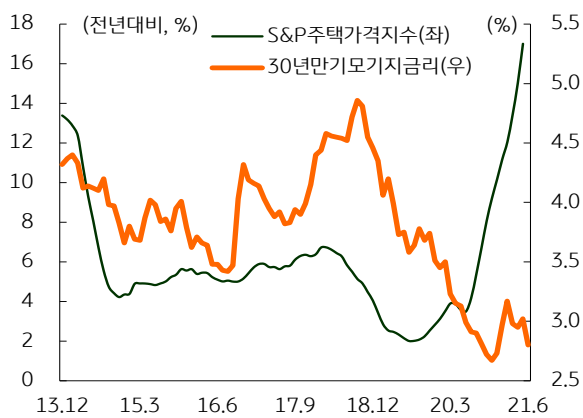
² Mobility + Energy + Retail의 장점을 집약한 비즈니스 플랫폼을 구축하는 전략으로 토지 별 특성에 맞게 유형 세분화 예정

[미국 주택시장] 거래시장은 위축된 가운데 가격 상승세는 지속

■ 저금리 장기화 및 여전히 부족한 공급물량으로 매매건수는 낮은 반면 가격은 급등

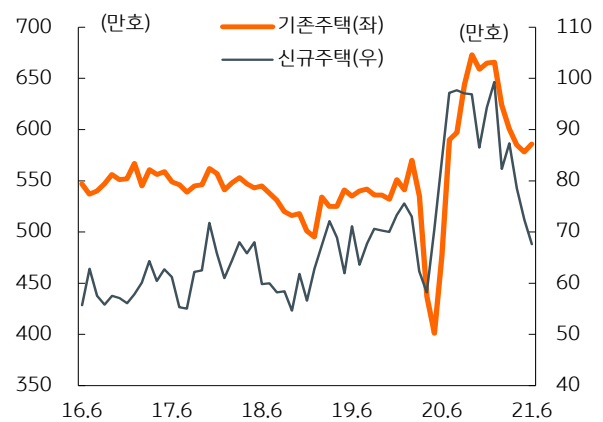
- 2021년 5월 S&P 주택가격지수는 262.7로 전년동월대비 17.0% 상승
- 6월 기존주택 판매건수는 586만채로 전월대비 1.4% 소폭 증가한 반면, 신규주택은 67.6만채로 전월대비 6.6% 감소
 - 올해 들어 주택매매건수는 과거 대비 낮은 수준, 공급물량 부족으로 거래량은 많지 않은 상황

그림 39| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 40| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

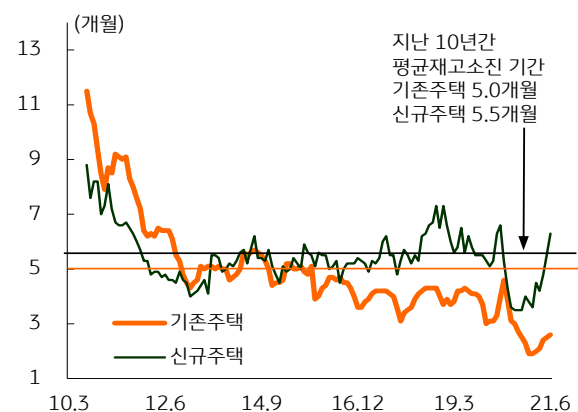


자료: Bloomberg

■ 주택시장 과열 시각도 존재하나, 양호한 모기지 건전성 등으로 버블 우려는 낮은 상황

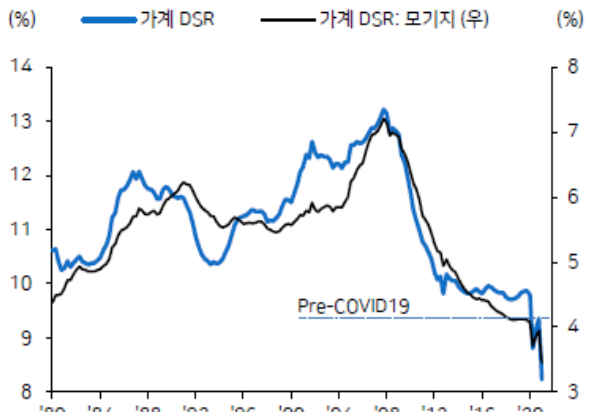
- 높은 주택가격 부담에도 불구하고 향후 주택가격 상승세에 대한 기대감은 여전히 존재
 - 미시건대 소비자동향조사에 따르면, 지난 1년간 주택가격이 오른 만큼 향후 1년간 더 오를 것이라고 응답한 비중이 65%에 달함
 - 가계 가처분소득 대비 원리금 상환 비율은 3.5%(모기지)로 역사적 저점 수준

그림 41| 주택 재고량 소진기간 추이



자료: Bloomberg

그림 42| 가계 원리금 상환비율 추이



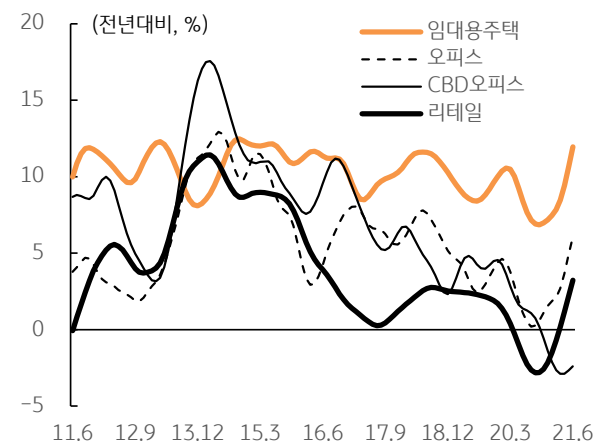
자료: 연준, 메리츠증권

[미국 상업용시장] 코로나19 이후 상업용 부동산시장 소폭 회복세

■ 코로나19로 미국 상업용 부동산시장은 빠르게 침체되었으나 2021년 들어 회복세 시현

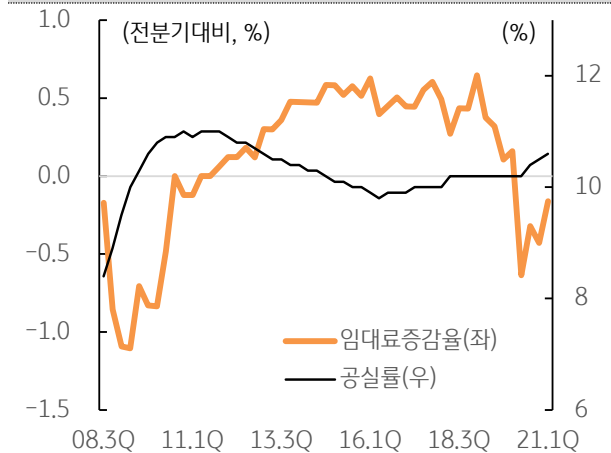
- 임대용주택을 중심으로 가격 회복세를 보이는 가운데, 리테일과 오피스 시장도 상승세 전환
 - 한편 도심 핵심지역에 있는 상업용 부동산인 CBD오피스의 경우 아직까지 가격 하락세 지속, 이는 코로나19 이후 재택근무로 대도시 오피스의 수요가 아직 회복되지 못한 것에 기인

그림 43| 상업용 부동산 가격지수 추이



자료: RCA

그림 44| 오피스 임대료 및 공실률 추이

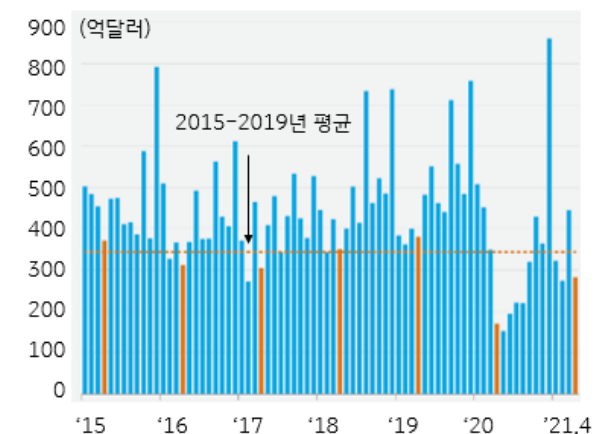


자료: Bloomberg

■ 상업용 부동산 거래금액은 소폭 회복세를 보이나, 과거 대비 여전히 낮은 수준

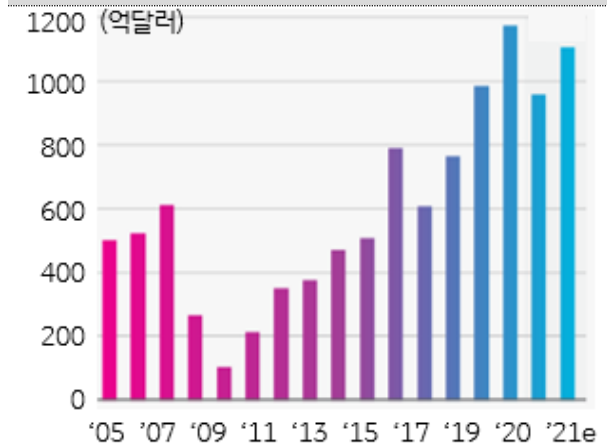
- 4월 상업용 부동산의 거래금액은 과거 평균('15~'19년 4월 평균 344억 달러) 대비 18% 낮음
 - 한편 산업 및 물류 부동산은 과거 평균 대비 17% 높은 규모를 기록하며, 코로나19 이후 증가한 수요를 기반으로 성장세 지속

그림 45| 상업용 부동산 거래규모(250만달러 이상)



자료: RCA

그림 46| 산업 및 물류 부동산 거래규모 및 전망



자료: RCA, CBRE Research

FOCUS ISSUE

토지거래허가구역의 주요 내용과 영향 점검

KB경영연구소 연구원 정종훈

1. 토지거래허가구역의 주요 내용

■ 부동산 투기를 억제할 목적으로 1978년 처음 도입

- 토지거래허가구역은 토지의 투기적 거래가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역, 지가가 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있는 지역에 투기를 방지할 목적으로 설정
 - 토지이용계획이 수립되거나 변경된 지역, 토지 이용 행위 제한이 완화되거나 해제된 지역, 개발 사업이 진행되거나 예정된 지역 등 주로 투기와 지가 급등이 우려되는 지역에 지정
 - 국토교통부 장관이나 시도지사가 5년 이내 기간을 정해 지정 가능
 - 부동산시장이 안정되면 허가 구역을 해제하거나 축소할 수 있고 필요한 경우 재지정 가능
- 토지거래허가구역은 1978년 처음 도입되었으며 1985년 충남 대덕연구단지에 최초로 지정
 - 1978년 ‘부동산 투기 억제와 지가 안정을 위한 종합 대책’에 따라 처음 도입되었으며, 1985년 충남 대덕연구단지 개발 지역 29km²에 최초로 지정
 - 1998년 IMF 외환위기로 위축된 부동산시장을 활성화하기 위해 전국 토지거래허가구역을 모두 해제하는 등 부동산시장 상황에 따라 지정과 해제를 반복

■ 실거주자에게만 토지 취득이 허용되며, 허가받은 목적대로 이용 가능

- 토지거래허가구역에서 일정 규모 이상의 토지 거래 시 시·군·구청장의 허가를 받아야 하며, 취득 후 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생
 - 도시 주거지역의 경우 기준 면적(180m²)을 초과하는 토지 거래 시 시·군·구청장 허가가 필요
 - 허가구역 지정 공고 시 기준 면적의 10~300% 범위에서 따로 대상 면적을 정할 수 있다는 사실을 감안하면 실제로는 18~540m²까지 적용 가능
 - 아파트의 경우 주거지역의 기준 면적(18~540m²)이 적용되며, 실제 면적이 아닌 등기부등본상 세대별 대지지분³에 따라 적용 여부를 판단
 - * 일반적으로 세대별 대지지분은 실제 면적보다 작으며, 24평 아파트의 경우 공급 면적은 81m², 전용 면적은 59m²인 반면 대지지분은 전용 면적보다 작은 30~40m². 또 동일한 24평이라 하더라도 아파트에 따라 대지지분 차이가 존재

³ 아파트와 같은 집합건물의 경우 하나의 토지를 여러 세대가 공유하게 되는데, 이때 전체 토지에 대해 각 세대가 차지하는 토지 면적을 세대별 대지지분이라 함

- 실수요자에게만 토지 취득이 허용되며, 취득 후 2~5년간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생
 - 주거용지의 경우 무주택자 또는 기존 주택을 처분할 예정인 1주택자에게 실거주 용도로 토지 취득이 허용되고, 취득 후 2년간 실거주해야 하는 의무 발생
 - 추후 주민등록 전입 여부, 기존 주택 처분 여부 등 이용 실태를 조사해 허가 조항을 제대로 수행하는지 여부 확인

○ 토지거래허가 취득 후에 실제 부동산 계약이 가능하며, 등기 신청 시 반드시 허가증 첨부

- 허가 신청은 매도자와 매수자가 공동으로 신청하며, 신청서에 거래 계약 내용과 토지이용계획 등을 기재하여 제출하면 15일 이내 허가 여부를 결정해 통보

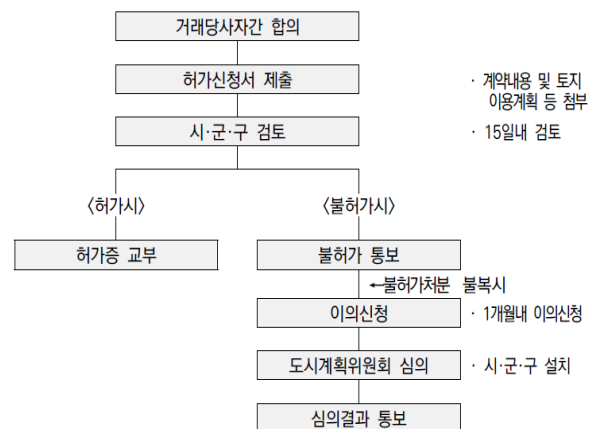
○ 허가를 취득하지 않고 거래 계약을 체결한 경우 2년 이하 징역 또는 토지 가격의 30% 이하 벌금이 부과되며, 토지 이용 의무를 이행하지 않은 경우 토지 취득가액의 10% 범위에서 이행 강제금 부과

표 31 지역별 토지거래허가대상 면적 기준

지 역		허가 대상 면적
도시 지역	주거지역	180m ² 초과 시
	상업지역	200m ² 초과 시
	공업지역	660m ² 초과 시
	녹지지역	100m ² 초과 시
	용도지역 지정이 없는 지역	90m ² 초과 시
도시 지역 외	농지	500m ² 초과 시
	임야	1,000m ² 초과 시
	농지, 임야 이외 토지	250m ² 초과 시

자료: 국토교통부

그림 47 토지거래구역 허가 절차



자료: 국토교통부

■ 최근 주택시장 과열 양상이 지속되면서 대상 지역이 계속 확대되는 추세

- 그동안 정부는 투기과열지구와 조정대상지역을 주택시장 과열을 억제하는 수단으로 활용
 - 투기과열지구와 조정대상지역의 경우 대출 규제 확대, 세금 부담 증가, 전매 제한 등의 조치를 적용해 수요를 억제 가능
 - 그러나 조정대상지역이 대폭 확대되었음에도 불구하고 주택시장은 불안정한 상황이 지속
- 정부는 투기 수요를 억제하기 위해 지난해부터 토지거래허가구역을 점차 확대하는 추세
 - 토지거래허가구역의 경우 허가 여부를 통해 정부가 직접 거래를 규제해 투기 수요를 선별적으로 차단 할 수 있으므로 보다 강력한 규제 수단으로 작용

2. 주요 지역 토지거래허가구역 지정 현황

■ 서울시 토지거래허가구역은 약 50km²로 전체 면적의 8.31%가량 차지

- 2020년 부동산 대책 발표 이후 주요 개발 호재 지역을 토지거래허가구역으로 지정
 - 5월 6일 '수도권 주택 공급 대책'에 포함된 용산 철도정비창 부지 일대를 허가구역으로 지정
 - 6월 17일 '주택시장 안정화 대책'을 통해 강남구 삼성동, 청담동, 대치동과 송파구 잠실동을 허가구역으로 지정
 - 잠실 스포츠·마이스(MICE) 민간투자사업에 대한 적격성 조사가 완료되고, 강남 영동대로 복합개발사업 시공사 입찰 공고 시행을 위한 조달청 발주가 의뢰되는 등 국제교류복합지구 조성과 관련해 대규모 사업 계획이 본격적으로 추진되면서 투기 과열 우려가 존재
- 2021년 정비사업 지역을 중심으로 신규 지정되면서 서울시 토지거래허가구역이 점차 확대
 - 총 24곳(1차 8곳, 2차 16곳)의 공공재개발 후보지가 토지거래허가구역으로 지정되었고, 서울시 주요 대규모 재건축·재개발 지역인 압구정, 목동, 여의도, 성수 지역을 추가 지정
 - 2020년 이후 많은 지역이 신규 지정되면서, 2021년 7월 기준 서울시 토지거래허가구역의 전체 면적은 50.27km²로 2019년 말 29.49km² 대비 1.7배 증가

표 4 | 서울시 토지거래허가구역 지정 현황(2021년 7월 기준)

지정권자	지정 구분	지정 기간	면적(km ²)
서울특별시	강남구(개포, 세곡, 수서, 율현, 자곡, 일원, 대치)	2021.5.31	6.02
	서초구(내곡, 신원, 염곡, 원지, 우면, 방배, 서초, 양재)	~ 2024.5.30	21.27
	국제교류복합지구 인근 지역 (강남구 삼성동, 청담동, 대치동, 송파구 잠실동)	2021.6.23 ~ 2022.6.22	14.4
	1차 공공 재개발 후보지 8곳 (종로, 동대문, 강북, 영등포, 동작, 관악)	2021.1.26 ~ 2022.1.25	0.13
	2차 공공 재개발 후보지 16곳 (노원, 강동, 동작, 성동, 종로, 양천, 서대문, 송파 등)	2021.4.4 ~ 2022.4.3	0.9
	주요 재건축 단지 (양천, 영등포, 성동, 강남)	2021.4.27 ~ 2022.4.26	4.57
	합계		50.27
국토교통 부장관	강서구 오곡동	2020.12.26 ~ 2021.12.25	0.02
	강서구 과해동, 오곡동, 오쇠동	2021.5.13 ~ 2022.5.12	2.19
	용산구 이촌동, 한강로 1~3가, 용산동 3가	2021.5.20 ~ 2022.5.21	0.77

주: 토지거래허가구역 대상과 기준 면적은 지정 구분에 따라 상이

자료: 서울시 부동산정보광장

■ 경기도는 광범위한 지역을 지정하며 정책적으로 적극 활용

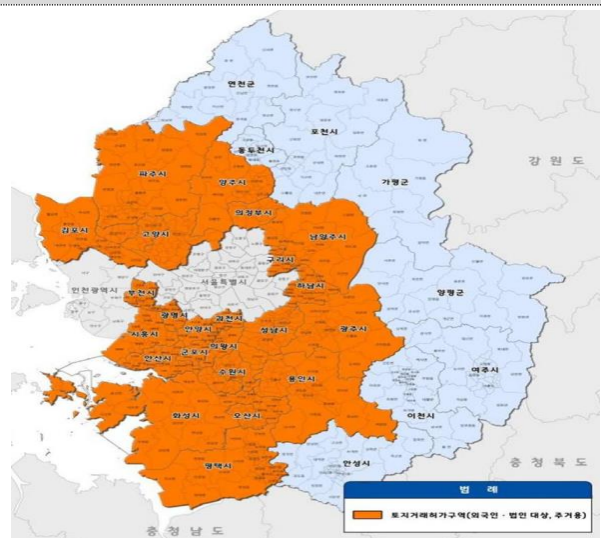
- 정부의 주택 공급 확대 지역 외에도 대규모 개발 지역에 대해 토지거래허가구역을 지정
 - 수도권 주택 공급 확대 방안(3기 신도시 포함)과 공공 재개발 등 정부가 발표한 공급 예정 지역에 대해 허가구역을 지정
 - 추가로 GTX 개발 예정 지구, 산업단지 조성 지구 등 대규모 개발 지역에 허가구역을 지정
 - 현재 착공 중인 GTX-A 노선 대곡 역세권 개발 예정 지구, 용인 반도체 클러스터 조성 지구, 남양주 그린스마트밸리 조성 지구, 성남 일반산업단지 재생 사업 지구 등이 이에 해당
 - 또 사실상 개발이 어려운 임야 등을 저렴한 가격에 매수한 후 개발 호재 등을 거론하며 지분 거래를 하는 '기획부동산'을 원천 차단하기 위해 최근까지 총 다섯 차례에 걸쳐 허가구역을 지정
- 외국인과 법인 투기를 근절하기 위해 23개 시·군 지역을 토지거래허가구역으로 지정
 - 법인과 외국인의 주택 투자에 대한 우려가 끊이지 않자, 경기도는 지난해 10월부터 올해 4월까지 6개월간 23개 시·군(약 5,249km²) 지역을 허가구역으로 지정(주택이 포함된 토지에 한정)
 - 외국인과 법인의 경우 실거주보다는 투기 목적으로 부동산을 취득하는 경우가 많다고 판단하고, 최근 기간을 1년으로 지정하면서 2022년 4월까지 재연장
- 서울시보다 적극적으로 활용하며, 광범위한 지역을 장기간 지정하는 경향
 - 경기도는 2021년 7월 말 기준 전체 면적(10,195km²)의 57.2%인 5,837km²를 토지거래허가구역으로 지정
 - 다만, 많은 지역의 규제 대상이 외국인과 법인 대상으로 이루어져 있음
 - 경기도가 직접 지정하는 구역의 경우 대부분 기간을 2년으로 지정하고 있으며, 기존 구역은 법적 최소 비율인 10%까지 축소해 규제 효과를 극대화

표 51 기획부동산 차단을 위한 토지거래허가구역 지정

회차	지정 구분	지정 기간	면적 (km ²)
1차	성남시 상적동 임야	2020.3.11 ~ 2022.3.10	5.58
2차	29개 시군	2020.7.4 ~ 2022.7.3	211.98
3차	평택시 황해경제자유구역 현덕지구	2020.8.15 ~ 2022.8.14	2.32
4차	27개 시군	2020.12.28 ~ 2022.12.27	24.54
5차	18개 시군	2021.6.28 ~ 2023.6.27	3.35

주: 토지거래허가구역 대상과 기준 면적은 지정 구분에 따라 상이
자료: 경기도

그림 481 경기도 외국인과법인 대상 토지거래허가구역



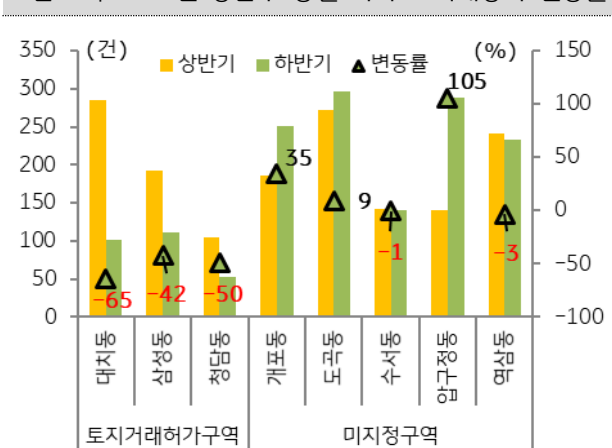
자료: 경기도

3. 토지거래허가구역 지정 이후 시장 변화

■ 대상 지역의 거래량은 크게 감소했으나 인근 지역에 풍선효과 발생

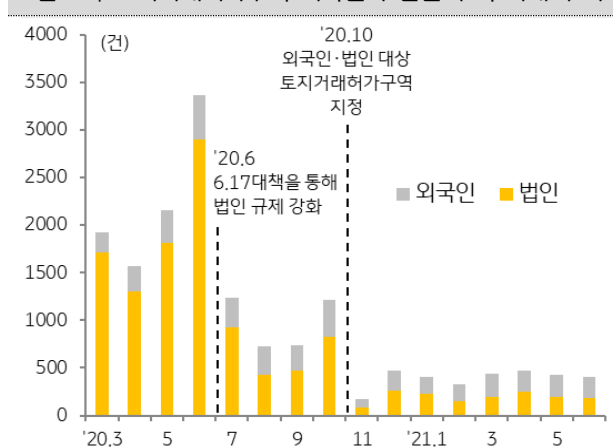
- 2020년 6월 서울 강남구 국제교류복합지역 인근이 토지거래허가구역으로 지정되면서, 하반기 들어 그 일대 거래량은 감소한 반면 그 외 지역은 오히려 거래량 증가
 - 강남구 대치동, 삼성동, 청담동의 경우 2020년 6월 허가구역으로 지정되면서 하반기 들어 거래량이 큰 폭으로 감소(대치동 -65%, 청담동 -50%, 삼성동 -42%)
 - 허가구역 지정 전인 6월에 이미 많은 계약이 체결되었으며 7월 이후 거래량이 급감. 강남구 삼성동의 경우 아파트 거래량이 5월 20건에서 6월 125건으로 6배 이상 증가했다가 7월 들어 16건으로 감소
 - 반면 강남구 전체는 2020년 상반기 1,848건에서 하반기 1,984건으로 거래량이 증가했으며, 특히 허가구역으로 지정되지 않은 지역에서 거래량이 크게 증가
 - 개포동은 신축 단지가 증가하면서 상반기 대비 35% 거래가 늘고, 압구정동은 재건축 조합 설립이 추진되면서 상반기 대비 2배 이상 거래량이 증가
 - 다만, 압구정의 경우에도 올해 4월 허가구역으로 지정되면서 아파트 거래량은 4월 36건에서 5월 0건, 6월 1건으로 급감
- 경기도는 광범위한 지역에 토지거래허가구역이 지정되면서 거래량은 큰 폭으로 감소
 - 경기도에서 허가구역 지정 전후 8개월간 법인과 외국인의 전체 주택 거래량을 분석한 결과, 지정 전 1만 2,926건에서 지정 후 8개월간 총 3,108건으로 약 4분의 1 수준으로 감소
 - 유형별로 보면 법인은 거래량이 1만 376건에서 1,543건으로 약 7분의 1 수준으로 크게 줄었으며, 외국인은 2,550건에서 1,565건으로 감소
 - 특히 법인의 경우 2020년 6.17 부동산 대책에 따른 법인 규제와 맞물리면서 거래량이 크게 감소

그림 49 | 2020년 강남구 동별 아파트 거래량과 변동률



주1: 상반기 거래량 100건 미만 동은 제외
 주2: 2020년 6월 지정된 토지거래허가구역 기준
 자료: 서울시 부동산정보광장

그림 50 | 토지거래허가구역 외국인과 법인 주택 거래 추이



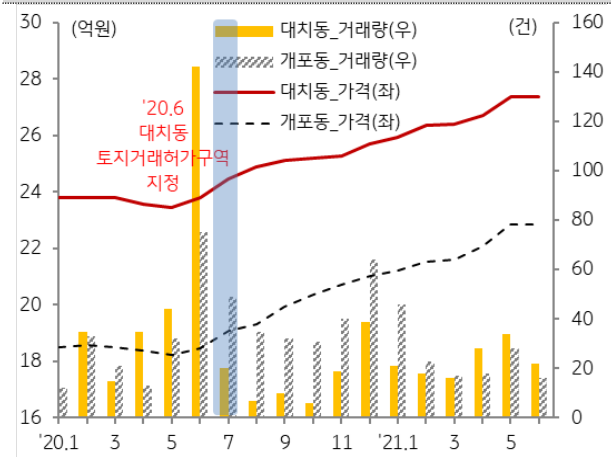
주: 경기도 토지거래허가구역 23개 시 전역 주택 거래량 합계
 자료: 경기도 분석 결과 재인용

- 반면 같은 기간 토지거래허가구역 미지정 지역의 거래량은 1,088건에서 1,113건으로 증가했으며, 6.17 부동산 대책 효과로 법인 거래는 소폭 감소한 반면 외국인 거래는 오히려 증가

■ 토지거래허가구역 지정으로 인한 거래량 감소에도 주택가격은 상승

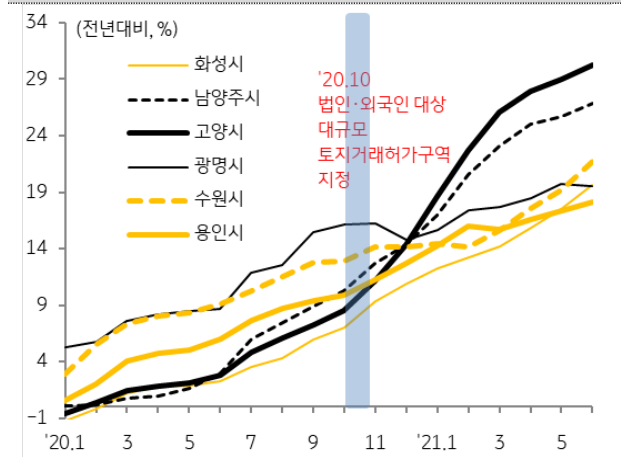
- 시장 과열 양상이 지속되면서 토지거래허가구역 지정 후에도 주택가격 상승세 지속
 - 대치동의 경우 주택가격이 지정 전 일시적으로 소폭 하락했으나 지정 후 지속적으로 상승
 - 지정 전 거래량이 일시적으로 급증하면서 주택가격이 소폭 조정
 - 지정 후 거래량이 크게 감소했으나 일부 거래가 체결되면서 주택가격 상승과 함께 거래량도 점차 회복
 - 인근 지역인 개포동에서 거래량 증가와 함께 주택가격이 상승하면서 대치동의 주택가격도 동반 상승
- 경기도는 서울 인근 전 지역을 법인과 외국인 대상 토지거래허가구역으로 지정했으나 오히려 가격 상승폭이 확대
 - 서울 인근 23개 시·군에서 법인과 외국인을 대상으로 허가구역을 지정하면서 이들의 주택 거래량은 크게 감소한 반면 주택가격은 뚜렷한 변화 없이 상승세가 지속
 - 오히려 지난해 10월 허가구역 지정 이후 서울에 비해 상대적으로 규제가 적고, 가격이 저렴한 경기 지역으로 수요가 이동하는 시기와 맞물리면서 주택가격 상승폭이 확대

그림 51 토지거래허가구역과 인근 지역 가격과 거래량



주: 동별 주택가격은 KB시세평균가격을 적용
자료: KB국민은행, 서울시 부동산정보광장

그림 52 경기도 주요 지역 주택가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

- 토지거래허가구역 지정으로 투기 목적 매수는 차단했으나 주택시장 호황으로 실거주자 매수가 끊이지 않으면서 가격 상승세가 지속
 - 서울의 경우 허가구역 지정 이후 인근 지역 거래량 증가 등으로 가격이 상승한 주택을 실거주 목적 수요자가 매수하면서 높은 가격대를 유지하는 추세

- 경기도의 경우 대부분 법인과 외국인 대상만으로 구역이 지정되면서 주택시장에 대한 기대감이 여전한 가운데, 지난해부터 서울에서 인근 수도권 지역으로 국내 개인의 주택 매수세가 이동

4. 향후 전망

■ 주택시장 불안이 지속되는 상황에서 투기수요 억제 수단으로 계속 사용할 가능성 존재

- 토지거래허가구역을 투기과열지구 등과 함께 규제 지역을 관리하는 용도로 사용할 가능성 존재
 - 그동안 규제 지역을 관리하는 용도로 투기과열지구와 조정대상지구를 사용했으나, 수도권과 비수도권 과열 지역 대부분이 대상에 포함되면서 추가로 규제할 방법이 없는 상황
 - 토지거래허가구역의 경우 거래 허가가 필요하기 때문에 정부가 직접 수요를 규제할 수 있으며, 지난해 부터 이미 많은 지역에서 시행하여 투기 수요 차단에 일정 부분 효과를 거둠
- 정부는 개발 및 공급 예정 지구를 발표할 때마다 토지거래허가구역 지정을 언급하고 있으며, 서울을 비롯한 각 지방자치단체는 개별적으로 과열 지구를 수시로 지정하는 등 적극 활용
 - 정부에서도 시장 상황에 따라 허가구역 지정을 적극 활용할 방침이라고 발표
 - 기존 허가구역의 경우에도 아직까지 가격 안정화 효과가 크지 않음에도 대부분 구역 지정을 연장하면서 주택시장이 안정될 때까지 지속적으로 활용할 가능성이 높음
 - 최근 토지거래허가 기준 면적 축소가 입법 예고되면서 규제 대상은 더욱 증가할 것으로 예상
 - 주거지역의 토지거래허가 기준 면적이 180m²에서 60m²으로 축소될 것으로 입법 예고되면서, 최소 면적이 6m²까지 축소될 경우 그동안 허가 대상에 포함되지 않았던 일부 주택도 규제 가능

■ 주택가격 상승세가 지속되면서 투기 차단에 따른 가격 안정화 효과는 제한적

- 다주택자를 대상으로 다양한 규제가 지속적으로 적용되면서 최근에는 실거주자가 매수를 주도
 - 토지거래허가구역 이외 지역에서도 세금 부담 증가, 대출 규제 등으로 다주택자보다는 실수요자 중심으로 매수 거래가 진행
 - 허가구역 내에서도 실제로 허가를 받을 수 있는 실수요자가 매수를 주도하면서 주택가격은 여전히 높은 수준을 유지
 - 다만, 2021년 상반기 지정된 서울 여의도, 목동 등 대규모 재개발·재건축 지역의 경우 대부분 구축으로 인해 실거주 부담이 증가해 실수요자 매수세가 감소할 수 있음
- 투기수요 차단으로 주택시장 과열 양상은 진정될 수 있으나, 전반적인 가격 상승 국면에서 실거주자의 기대감이 여전히 높아 가격 안정화 효과는 다소 제한적

KB 오피스텔 통계

오피스텔 매매/임대 시장 동향

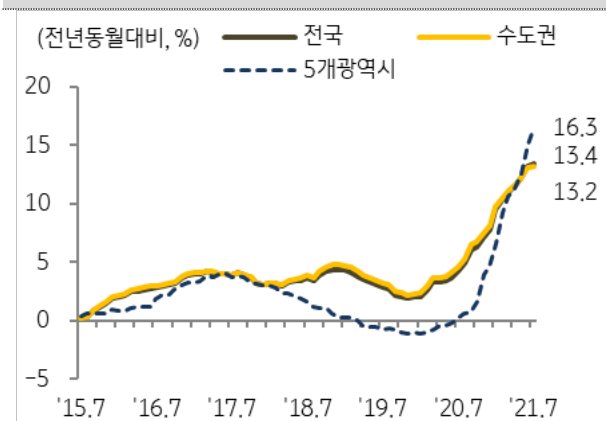
[오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승세 지속되고 상승폭도 확대

■ 7월 KB 오피스텔 시세지수 전년동월대비 13.4% 상승

○ 지역별로는 5개광역시(16.3%)가 수도권(13.2%) 대비 높은 상승률을 기록

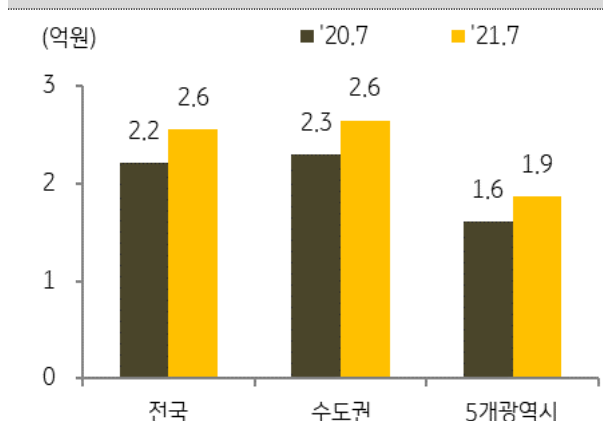
- 5개광역시의 경우 수도권 대비 낮은 가격 수준과 상대적으로 높은 임대수익률이 투자수요 증가요인으로 작용하며 가격 상승세가 확대

그림 53] 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



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

그림 54] 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



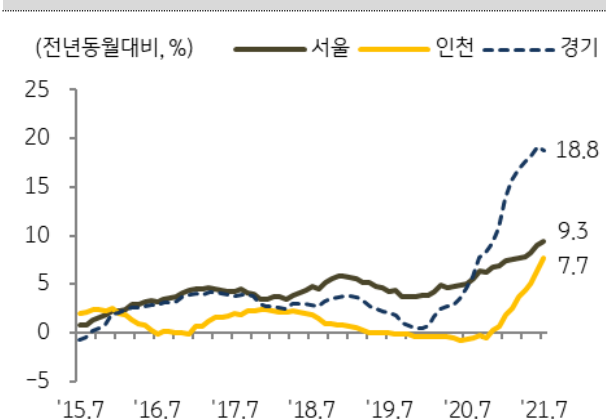
주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB경영연구소, KB국민은행

■ 수도권에서는 경기도 중심의 가격 상승세 지속

○ 소형 아파트 대체제로 오피스텔을 찾는 수요가 늘어나며 최근 중대형 오피스텔 공급이 많았던 경기도가 서울, 인천 대비 높은 가격 상승률을 기록 중

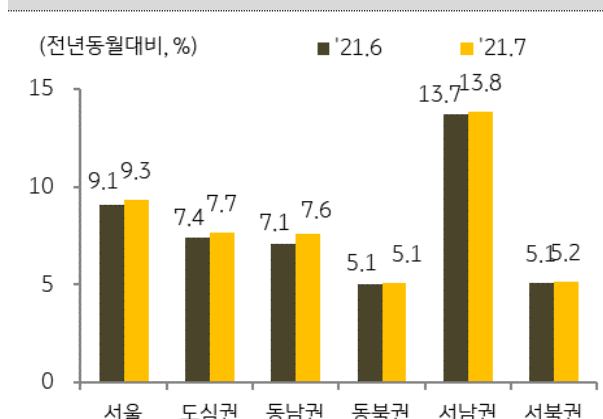
- 서울 권역별로는 도심권과 동남권의 가격 상승률 증가폭이 다른 지역에 비해 큰 것으로 분석

그림 55] 서울 오피스텔 시세지수 변동률 추이



자료: KB경영연구소

그림 56] 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



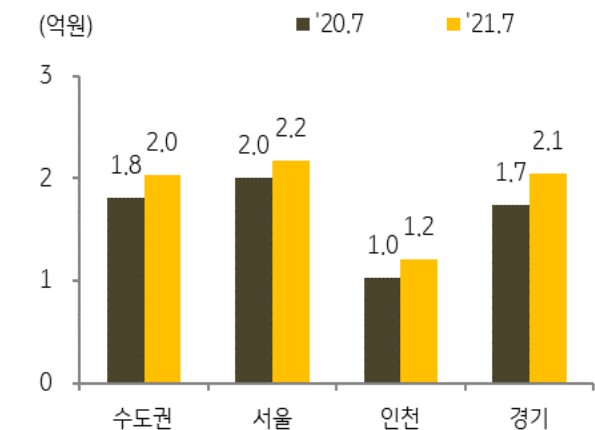
자료: KB경영연구소

[오피스텔 임대] 수도권 오피스텔 임대수익률 하락세 지속

■ 수도권 평균 전세가격은 빠르게 상승하며, 서울과의 가격 격차 축소

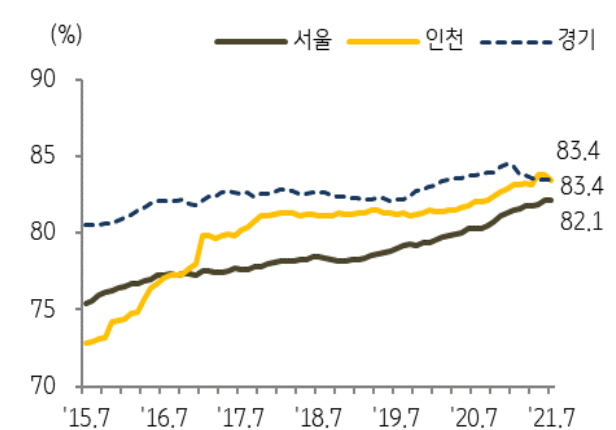
- 전세수요 유입 확대 등으로 경기도 오피스텔 전세가격이 빠르게 오르면서 서울과 경기도 평균 전세가격 차이는 7월 기준 지난해 2천7백만원에서 올해 1천2백만원 수준으로 축소
- 서울 오피스텔 매매전세비율은 상승세가 지속되고 있으나 인천은 7월 들어 전월대비 하락하였 으며, 경기도는 가파른 가격 상승 영향으로 지난해 12월을 고점으로 하락세가 지속

그림 57 수도권 오피스텔 전세 일반거래가 평균



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 58 수도권 오피스텔 매매전세비율 추이

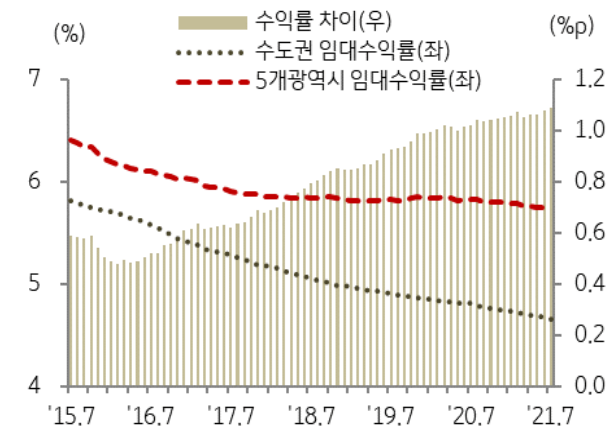


자료: KB경영연구소, KB국민은행

■ 수도권 오피스텔 임대수익률 하락세가 지속되면서 5개광역시와의 수익률 격차 확대

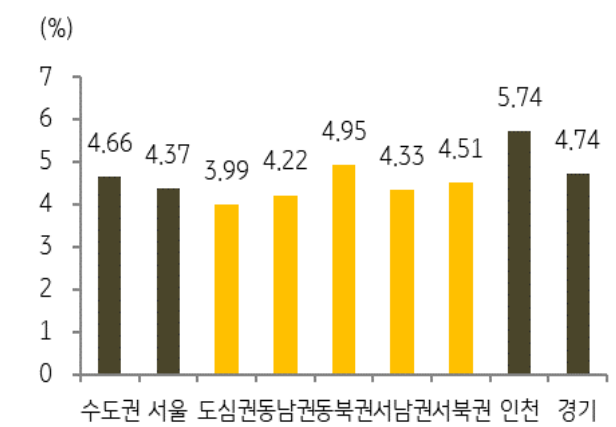
- 지역별로 5개광역시 오피스텔 임대수익률은 5% 후반 수준에서 보합세를 보이고 있지만 수도권은 월임대료보다 가격이 빠르게 오르면서 하락세가 지속
- 7월 기준 수도권 오피스텔 임대수익률은 인천이 5.74%로 가장 높고 서울 도심권이 3.99%로 가장 낮은 것으로 분석

그림 59 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 60 수도권 오피스텔 임대수익률('21.7)



자료: KB경영연구소, KB국민은행

[2021년 7월 KB 오피스텔 통계]

■ 시세지수

* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

지역 \ 구분	시세지수(2019.1=100)		증감율(%)		
	'21.7월	'21.6월	전월비	전년말비	전년동월비
종합지역	118.8	117.9	0.80	8.27	13.41
수도권	119.1	118.2	0.75	7.92	13.15
5개광역시	116.0	114.3	1.43	12.18	16.32
서울	116.3	115.4	0.75	5.20	9.34
도심권	113.1	112.1	0.82	4.91	7.69
동남권	112.6	111.7	0.84	4.08	7.62
동북권	108.9	108.5	0.31	2.70	5.10
서남권	125.2	124.1	0.90	7.25	13.84
서북권	109.3	108.9	0.32	3.86	5.15
인천	106.8	105.5	1.27	6.61	7.70
경기	124.1	123.3	0.67	11.52	18.80

■ 매매 및 전세일반거래가

* KB 오피스텔 시세 매매(전세) 일반거래가의 세대수 가중 평균값

지역 \ 구분	매매일반거래가 평균(만원)		전세일반거래가 평균(만원)	
	'21.7월	'21.6월	'21.7월	'21.6월
종합지역	25,557	25,290	19,455	19,279
수도권	26,486	26,205	20,340	20,151
5개광역시	18,675	18,460	12,803	12,679
서울	28,338	28,129	21,763	21,631
도심권	36,139	35,834	26,348	26,112
동남권	30,344	30,101	23,443	23,333
동북권	18,910	18,860	15,054	15,016
서남권	29,846	29,587	22,707	22,569
서북권	23,779	23,668	18,940	18,748
인천	14,788	14,598	12,147	12,122
경기	26,936	26,565	20,521	20,239

■ 매매전세비율

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

지역 \ 구분	매매전세비율(%)		증감(%p)		
	'21.7월	'21.6월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역	82.5	82.5	0.00	-0.02	0.72
수도권	82.8	82.8	-0.02	-0.02	0.79
5개광역시	79.7	79.4	0.20	-0.09	0.09
서울	82.1	82.1	0.03	0.84	1.79
도심권	75.9	75.7	0.13	1.39	1.44
동남권	81.1	81.2	-0.04	0.25	1.01
동북권	79.1	79.1	-0.01	0.53	1.07
서남권	84.6	84.6	0.00	0.96	2.35
서북권	84.5	84.3	0.19	1.65	2.04
인천	83.4	83.8	-0.39	0.58	1.42
경기	83.4	83.4	-0.01	-1.09	-0.35

■ 임대수익률

* 임대수익률(연이율)은 ‘{월세가격 × 12개월 / (매매 일반거래가 - 월세 보증금)} × 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)		
	'21.7월	'21.6월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역	4.79	4.80	-0.01	-0.08	-0.14
수도권	4.66	4.67	-0.01	-0.09	-0.15
5개광역시	5.75	5.75	0.00	-0.05	-0.08
서울	4.37	4.38	-0.01	-0.05	-0.10
도심권	3.99	4.01	-0.02	-0.09	-0.16
동남권	4.22	4.23	0.00	-0.05	-0.10
동북권	4.95	4.95	0.00	-0.08	-0.12
서남권	4.33	4.34	-0.01	-0.05	-0.11
서북권	4.51	4.51	0.00	0.02	0.00
인천	5.74	5.75	-0.01	-0.10	-0.24
경기	4.74	4.76	-0.02	-0.15	-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
공표내용	시세지수, 매매 일반거래가, 전세 일반거래가, 매매전세비율, 임대수익률
산출방식	시세지수 = 비교 시점 시세총액 / 기준 시점 시세총액 × 100 (2019년 1월=100.0)
	매매, 전세 일반거래가: (단지별 매매, 전세 일반가 × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 가격
	매매전세비율: (단지별 (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 KB금융지주 경영연구소 홈페이지(www.kbfg.com/kbresearch)를 통해 발표
 - 보고서(<월간 KB부동산시장 리뷰> 내 오피스텔 시장 동향)와 시계열 자료 제공

MEMO