

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 매매 및 전세가격 상승폭 크게 확대
 - 11월 주택매매가격은 전월대비 1.43% 상승하면서 정부의 추가 정책 발표에도 불구하고 유동성 증가, 공급 부족, 주택 수요 지속 등으로 상승폭 확대
 - 주택전세가격은 전월대비 1.68% 상승하면서 임대차 3법의 영향과 소유자 실거주 등으로 매물 부족 현상이 심각해짐에 따라 높은 수준 지속
- **주택거래** : 주택매매거래는 다소 진정되었으나 여전히 높은 수준
 - 10월 주택매매거래는 9만 2,769호로 다소 진정세를 보이고 있으나 전월대비 소폭 증가
 - 미분양아파트는 2.7만호를 기록하면서 16개월 연속 감소
- **주택공급** : 최근 주택가격 상승으로 인해 청약시장에 주택수요 집중
 - 11월 분양물량은 약 2.6만호로 청약시장 수요는 지속적으로 증가하지만 분양일정은 지연
 - 입주물량은 2.8만호로 직전 1년 평균 대비 5.6% 감소
- **토지** : 전국 토지 거래시장은 과거대비 강세 지속
 - 10월 전국 토지가격은 전월대비 0.29% 상승, 세종시 4개월 연속 1%대 상승률 유지
 - 전국 토지 거래량은 26.0만건으로 전월대비 0.9% 증가
- **주택금융** : 가계대출 3개월 연속 급증, 연체율 역대 최저
 - 주택담보대출 급증세 3개월째 지속, 전세는 증가세 다소 완화
 - 신규금리 소폭 상승, 유동성 공급 영향으로 연체율은 역대 최저

[상업용 시장]

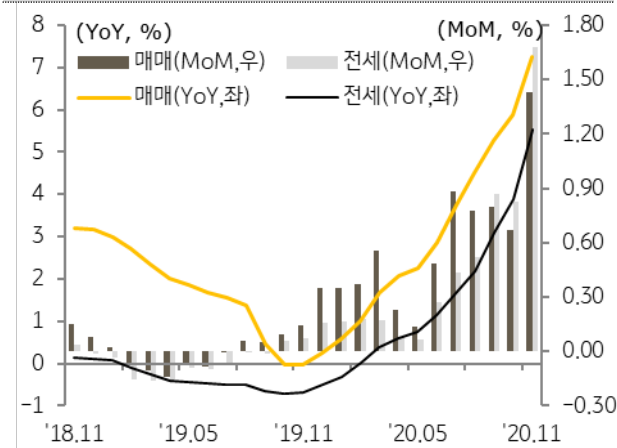
- **상가** : 상가 투자수요 유입이 지속되고 있으나 향후 시장 여건은 부정적
 - 2020년 3분기 상가 거래는 늘고 평균 거래 가격도 상승
 - 시장 여건 악화 지속될 경우 투자 수요 위축 불가피
- **오피스** : 3분기 들어 서울 오피스 거래규모 반등
 - 3분기 들어 서울 오피스 거래규모가 큰 폭으로 증가
 - 여의도권을 중심으로 한 대형 오피스 빌딩 준공으로 신규 공급면적 증가 및 공실률 상승
- **간접투자** : 하반기 공모 리츠 규모 약 2배 확대, 국내 펀드 신규 설정 증가
 - 오피스 리츠 시장 규모는 보합세 유지, 하반기 공모 리츠 시장 1.9배 확대
 - 국내 펀드 신규 설정 규모 확대로 전체 펀드 시장 규모 확장세 유지

[주택 가격] 전국 매매 및 전세가격 상승폭 크게 확대

■ 11월 전국 주택매매가격(1.43%)과 전세가격(1.68%) 모두 전월대비 2배 이상 상승

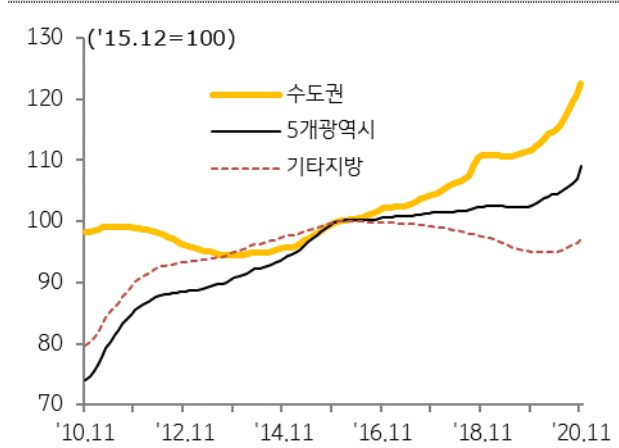
- 11월 정부의 추가 정책 발표에도 불구하고 유동성 증가, 공급 부족, 주택 수요 지속 등으로 수도권뿐 아니라 비수도권의 가격 상승폭까지 확대
 - 11월 3일 공시가격 현실화 계획, 19일 전세형 공급 대책, 20일 조정대상지역 추가 지정
- 전세가격은 임대차 3법의 영향과 소유자 실거주 등으로 인한 매물 부족 현상이 심각해짐에 따라 높은 상승세 지속

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

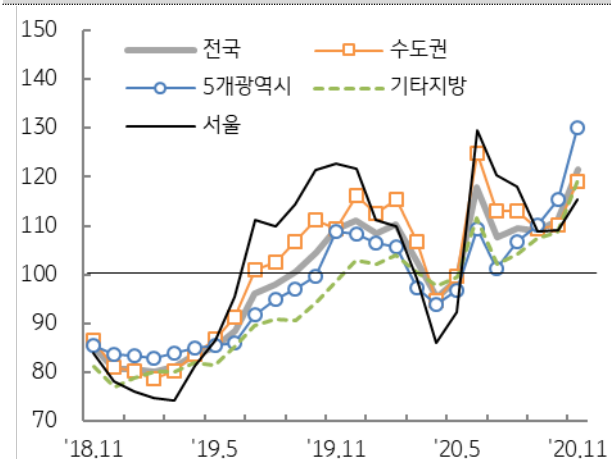


자료: KB국민은행

■ 11월 전국 KB부동산 매매전망지수(121.6) 상승전망은 다시 확대

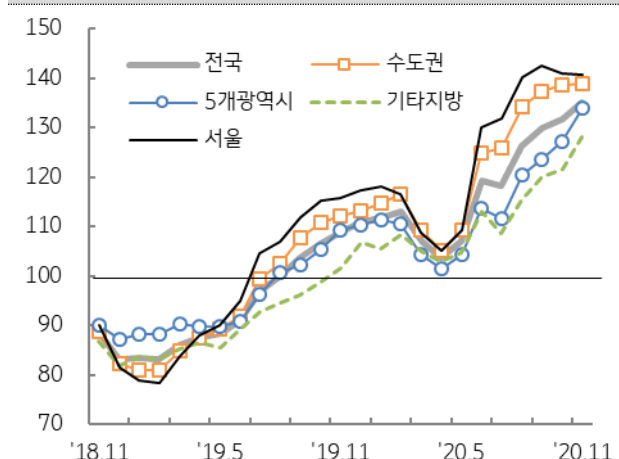
- 매매전망지수는 5대광역시를 중심으로 크게 확대되는 가운데 전국적으로 상승세 지속
- 전세전망지수는 비수도권의 상승전망이 확대되면서 매월 최고치 갱신

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



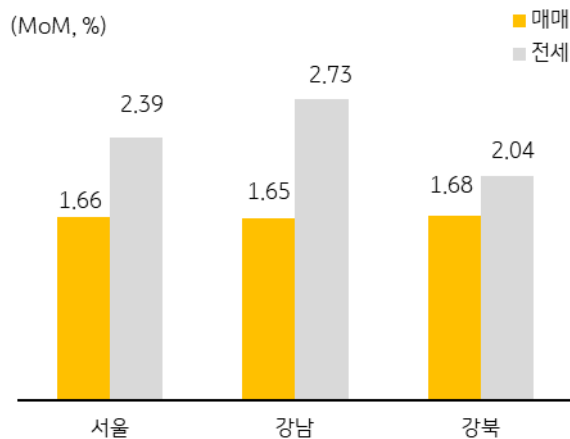
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 전세가격 여전히 높은 가운데 매매시장 불안 증가

■ (서울) 매매가격 상승폭 크게 줄어들이지 않고 있으며, 전세가격은 여전히 높은 수준 기록

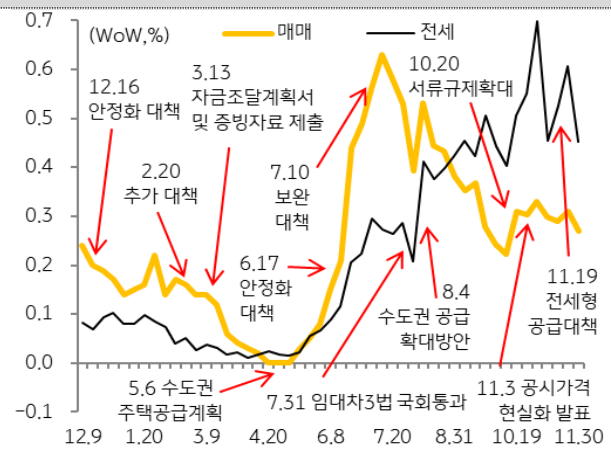
- 매매가격은 안정세를 보이는 듯 하였으나, 공시가격 현실화 및 종부세 확정 등 보유세 부담에도 여전히 수요 대비 매물이 부족한 상황으로 인해 오히려 전월대비 상승폭 확대
- 상승세가 지속되던 전세가격은 전세형 공급대책에도 불구하고 아직까지 여전히 높은 수준 기록
 - 지역별 수급 현황에 따라 편차가 큰 편이며, 동일한 구에서도 주간 단위로도 차이가 크게 발생

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(11월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

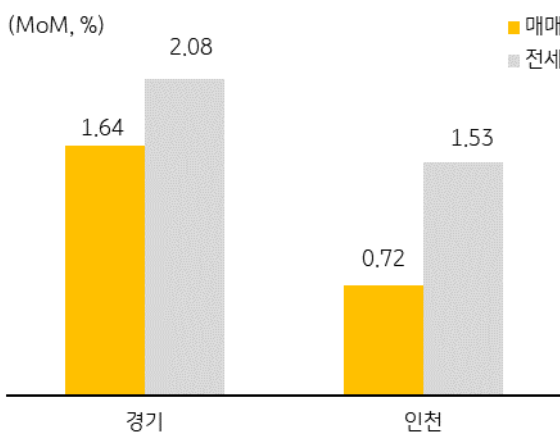


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 전세가격 상승폭은 둔화되고 매매가격 상승폭은 확대

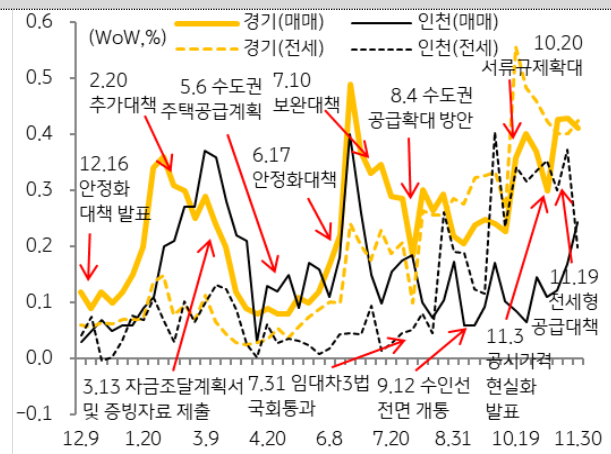
- 매매가격은 불안한 모습을 보이고 있으며, 서울과 경기도에 비해 상대적으로 안정세를 보이던 인천지역의 매매가격 상승폭도 확대되기 시작
- 지속적으로 높은 상승률을 보이던 전세가격은 최근 상승세가 다소 둔화

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(11월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매전세가격 변동률



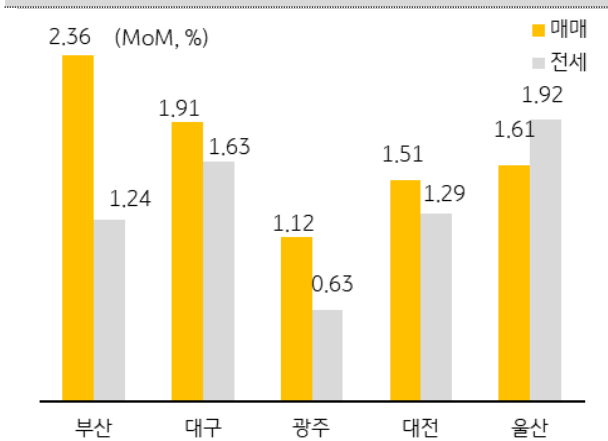
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 5대광역시 상승폭 크게 확대, 기타지방 상승세 지속

■ (5대광역시) 전반적인 상승세가 지속되는 가운데 부산·울산지역 상승폭 크게 확대

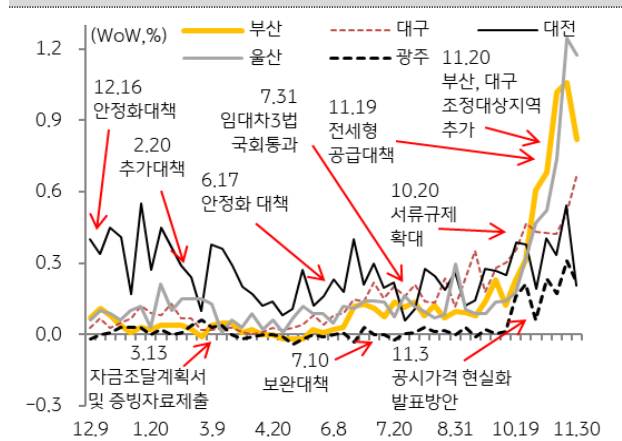
- 매매가격은 5대광역시 모두 전월대비 상승폭이 확대되는 가운데 11월 20일 조정대상지역으로 추가 지정된 부산과 대구는 2% 내외의 높은 상승률 기록
- 장기간 상대적으로 낮은 가격 수준을 보였던 울산은 부산지역 규제에 따른 풍선효과와 지역 산업인 조선업의 활성화 등으로 매매가격과 전세가격이 빠르게 상승
 - 울산의 월간 매매와 전세가격은 각각 1.61%, 1.92%를 기록하였으며, 최근까지 상승세 지속

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(11월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

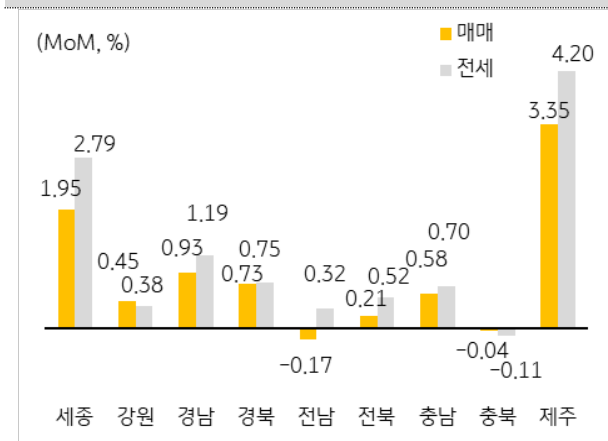


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 상승세가 지속되는 가운데 최근 상승폭 확대되기 시작

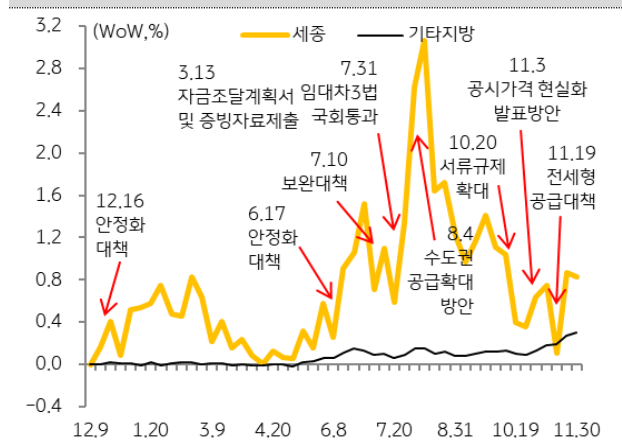
- 기타지방 평균적으로 작년말까지 3년 이상 장기 하락세를 보였으나 올해 5월부터 6개월 연속 상승세가 지속되고 있으며 지난달 월간 상승률 0.69%를 기록하며 전월대비 2배 이상 확대
- 단기간 높은 상승률을 기록한 세종은 9월부터 상승폭이 둔화되었으나 여전히 높은 수준을 유지

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(11월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



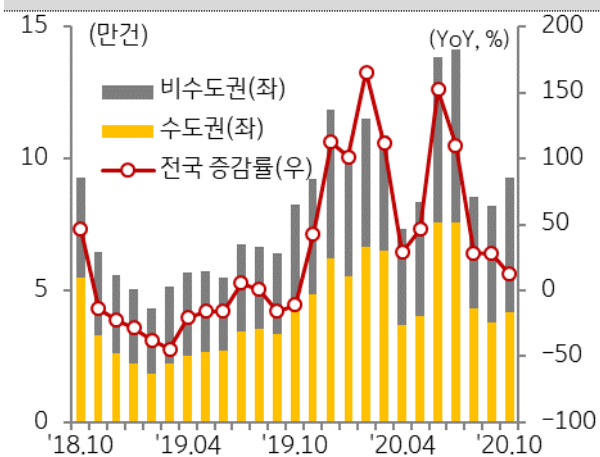
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택매매거래는 다소 진정되었으나 여전히 높은 수준

■ 10월 주택매매거래건수는 9만 2,769호로 최근 1년 평균대비 9% 감소

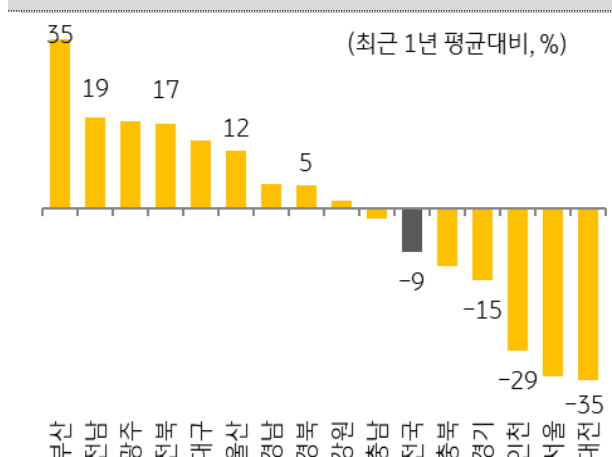
- 주택매매거래량은 6~7월 대비 크게 감소하며 다소 진정세를 보이고 있으나 전월대비 소폭 증가
 - 최근 1년 평균 대비 수도권(-22.7%)은 감소한 반면 비수도권(6.6%)은 증가
- 대부분 규제 지역인 수도권의 경우 거래량이 크게 증가하지는 않을 것으로 보이나, 비수도권의 경우 소위 '풍선효과'로 인해 증가 가능성 있음

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(10월)

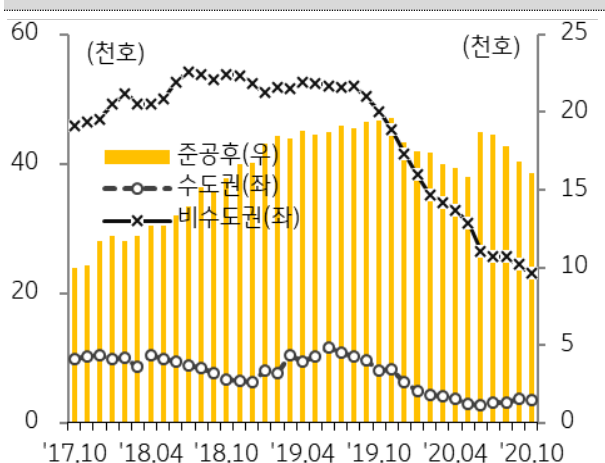


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 16개월 연속 감소

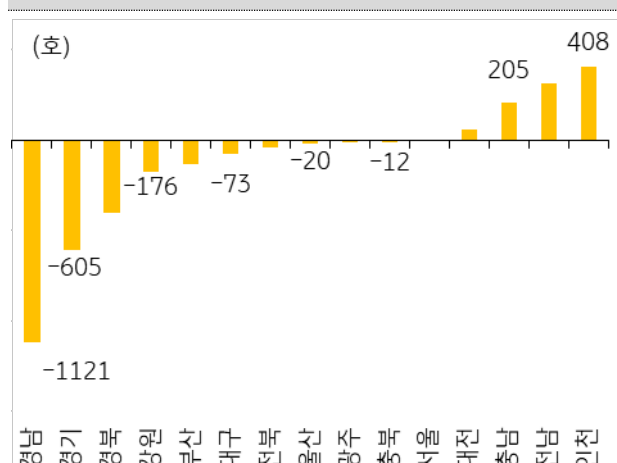
- 10월 미분양아파트는 전월대비 1천 6백호 감소하며 2.7만호를 기록
- 미분양아파트는 수도권보다 비수도권에서 상대적으로 많았으나, 비수도권도 지난해 4분기 이후 지속적으로 감소

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(10월)



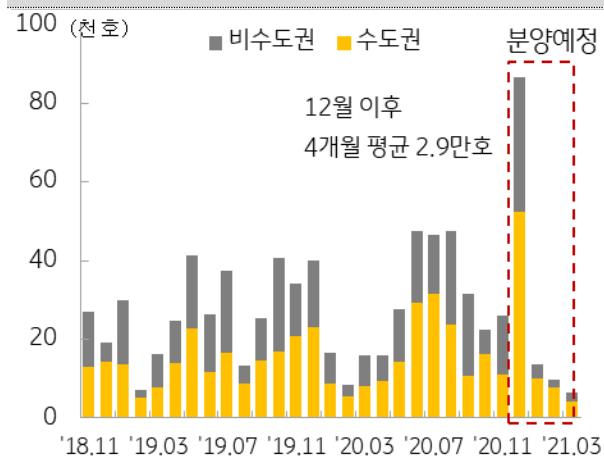
자료: 국토교통부

[주택 공급] 최근 주택가격 상승으로 인해 청약시장에 주택수요 집중

■ 청약시장 수요는 지속적으로 증가, 분양일정은 지연

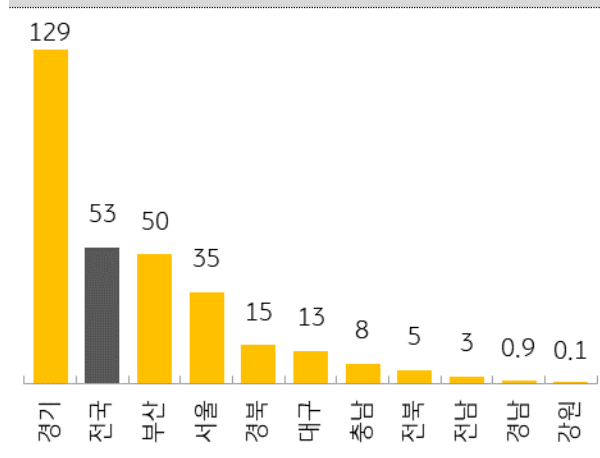
- 11월 분양물량은 약 2.6만호로 전월대비 16.3% 증가
 - 향후 4개월간 월평균 2.9만호가 예정되어 있으나 최근 분양일정이 지연되는 사업장이 많았다는 점을 감안하면 실제 공급규모는 더 적을 것으로 전망
- 11월 청약경쟁률은 53:1을 기록했으며, 경기도는 과천에서 3개 단지가 분양하면서 수요 집중

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(11월)

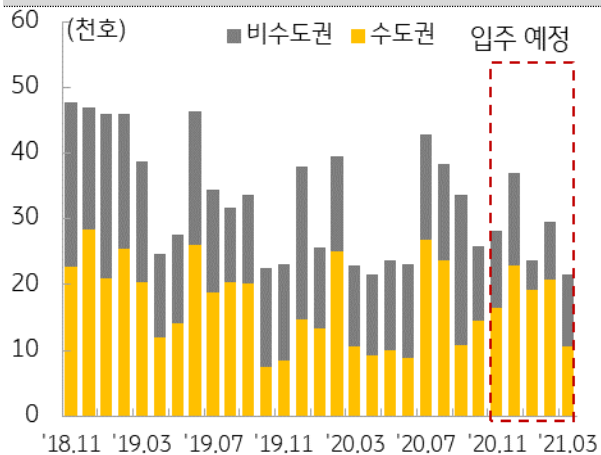


자료: 부동산114

■ 11월 입주물량은 2.8만호로 직전 1년 평균 대비 5.6% 감소

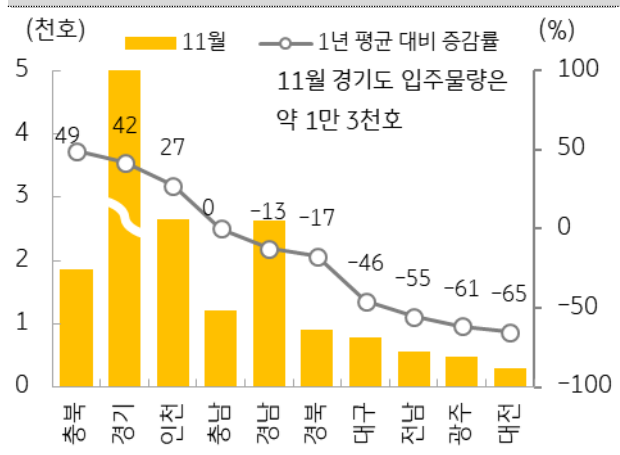
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권은 11.7% 증가했으나, 비수도권은 22.3% 감소
- 내년 초에는 수도권보다 비수도권의 입주물량 위축이 두드러져 전세시장 불안 우려 존재

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(11월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

자료: 부동산114

[토지] 전국 토지 시장은 가격과 거래 모두 강세 지속

■ 10월 전국 토지가격은 전월대비 0.29% 상승, 세종시 4개월 연속 1%대 상승률 유지

- 전국 토지시장은 전반적으로 상승세를 유지하는 가운데, 세종(전월대비 +1.08%)과 대전(+0.38%)을 중심으로 강세 지속
- 한편 제주는 전월대비 0.09% 하락하며 18개월 연속 하락세

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이

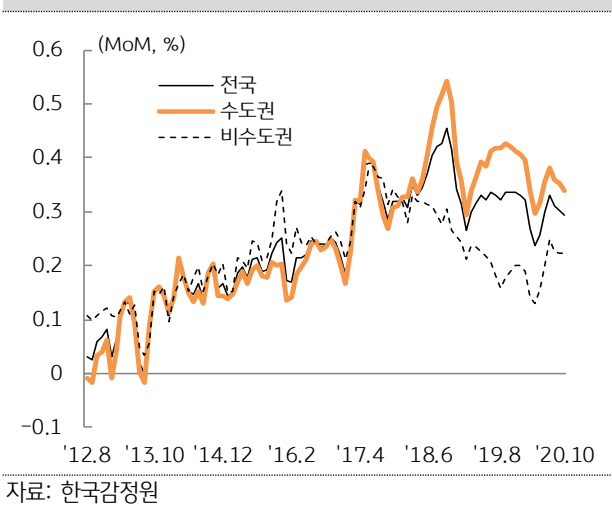


표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (10월)

전국	0.29	경기	0.31
서울	0.38	강원	0.19
부산	0.34	충북	0.24
대구	0.27	충남	0.21
인천	0.30	전북	0.19
광주	0.28	전남	0.26
대전	0.38	경북	0.19
울산	0.14	경남	0.05
세종	1.08	제주	-0.09

자료: 한국감정원

■ 10월 전국 토지 거래량은 26.0만건으로 전월대비 0.9% 증가

- 수도권은 11.5만건으로 전월대비 1.6% 감소, 비수도권은 14.5만건이 거래되며 2.9% 증가
- 지난 10년간 월평균 약 23만건(수도권 9만건, 비수도권 14만건)이 거래되었는데, 올해 거래량은 수도권과 비수도권이 각각 13만건, 15만건으로 과거 대비 46%, 8% 증가한 수준

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률

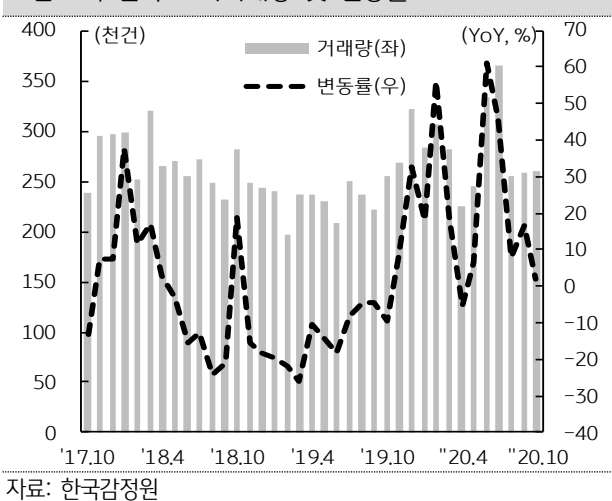
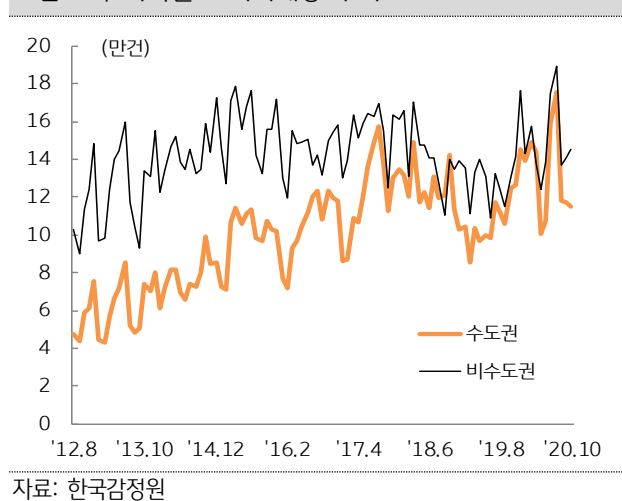


그림 23| 지역별 토지거래량 추이



[주택 금융] 가계대출 3개월 연속 급증, 연체율 역대 최저

■ (대출 규모) 주택담보대출 급증세 3개월째 지속, 전세는 증가세 다소 완화

- 매매거래량이 6~7월 대비 줄었으나, 가격 급등으로 주택담보대출 순증액이 높게 형성
- 전국 아파트 전세 거래량 감소 등의 영향으로 전세자금대출 순증액도 다소 감소세

그림 24| 은행권 주택담보대출 금리 추이

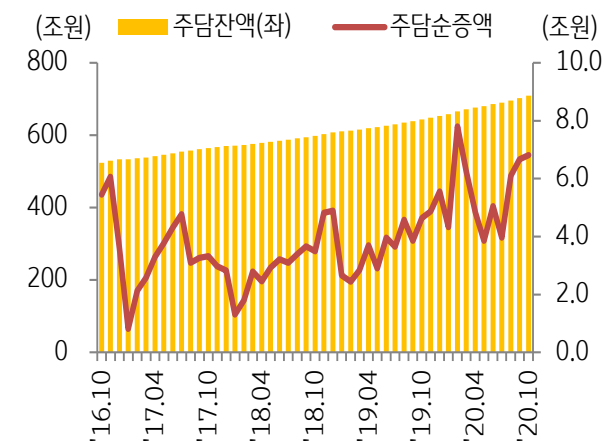
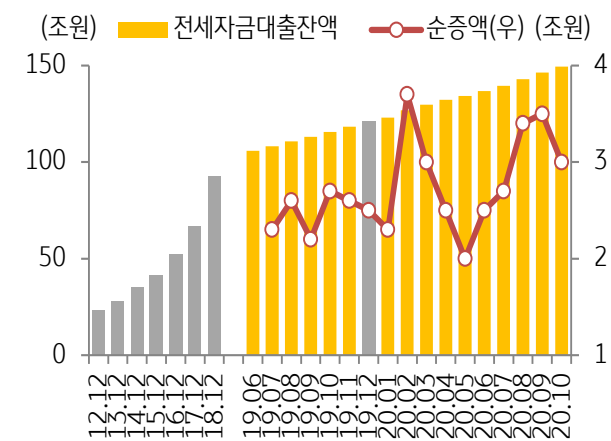


그림 25| 은행권 주택담보대출 규모 추이



■ (금리, 연체율) 신규금리 소폭 상승, 유동성 공급 영향으로 연체율은 역대 최저

- 10월 신규 주택담보대출 금리는 2.47%로 전월대비 3bp 상승
- 9월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.16%로 역대 최저 기록

그림 26| 은행권 주택담보대출 금리 추이

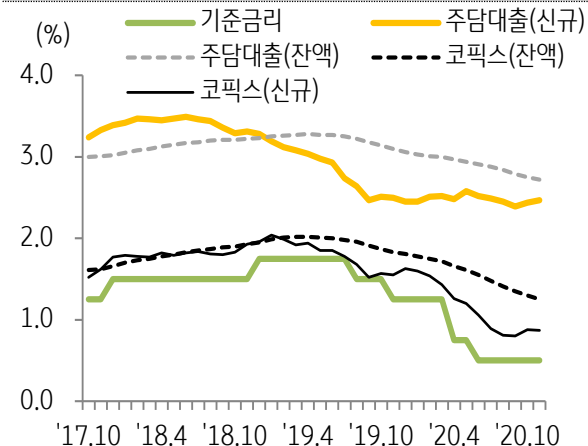
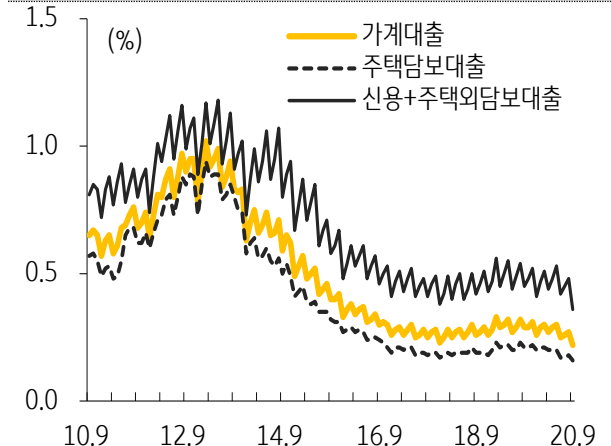


그림 27| 은행권 대출 연체율 추이

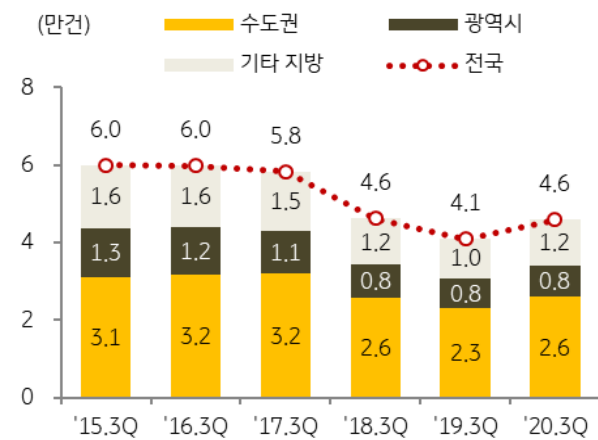


[상가] 상가 투자수요 유입이 지속되고 있으나 향후 시장 여건은 부정적

■ (현황) 2020년 3분기 상가 거래 늘고 평균 거래가격도 상승

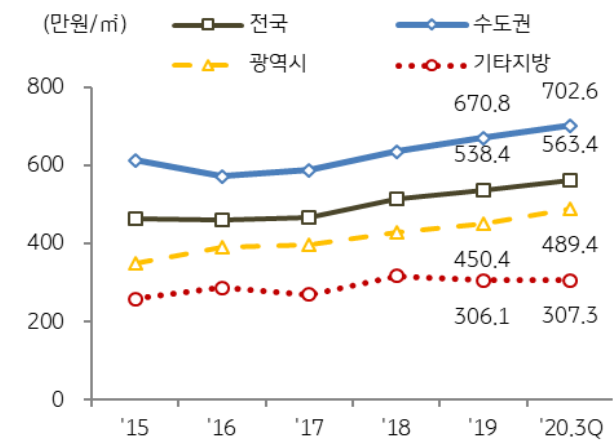
- 2020년 들어 3분기까지 거래된 상가는 전국 기준 4.6만건으로 전년동기대비 12.0%가 늘어났으며 지역별로 수도권 거래건수가 2.3만건에서 2.6만건으로 13.0% 증가
- 단위면적당 평균 상가 거래가격도 지난해 말 대비 전국기준 4.6% 상승하였으며, 지역별로는 수도권 4.8%, 광역시 8.6%, 기타지방 0.4% 상승

그림 28 | 지역별 상가 거래량 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래가 자료

그림 29 | 지역별 상가 평균 거래가격 추이

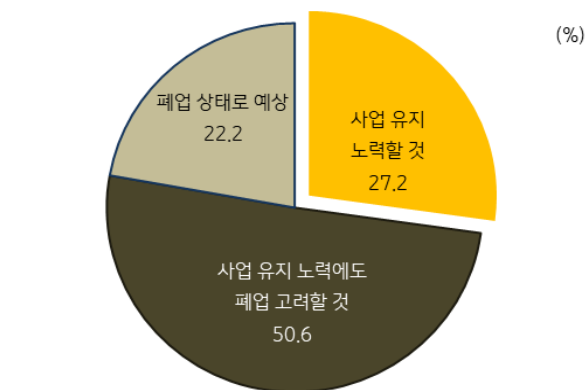


주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래가 자료

■ (전망) 시장 여건 악화 지속될 경우 상가 투자 수요 위축 불가피

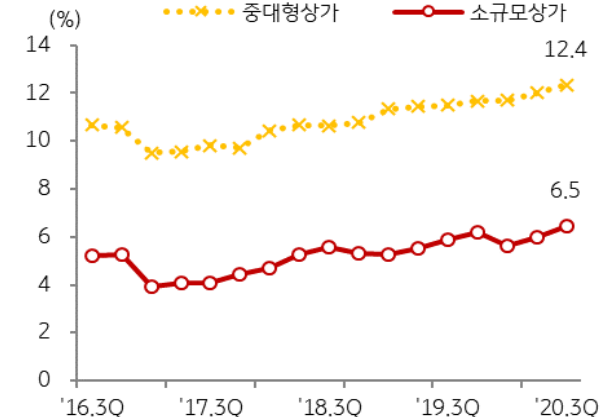
- 코로나19 장기화로 한계 상황에 있는 자영업자들의 폐업 증가가 현실화될 것으로 보이는 가운데 임대료 하락과 공실 증가 등 상가 임대수요 감소에 따른 리스크가 확대
- 현재 시중 유동성이 상가 투자수요로 유입되면서 자산가격을 지지하는 모습을 보이고 있으나, 시장 여건 악화가 지속될 경우 투자수요 위축이 불가피할 것으로 전망

그림 30 | 상가 자본수익률 추이



자료: 소상공인연합회('20.9)

그림 31 | 상가 투자수익률 추이



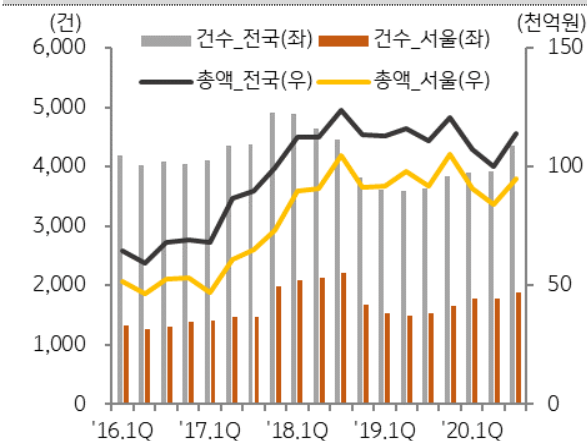
자료: 한국감정원

[오피스] 3분기 들어 서울 오피스 거래규모 반등

■ 3분기 들어 서울 오피스 거래규모가 큰 폭으로 증가

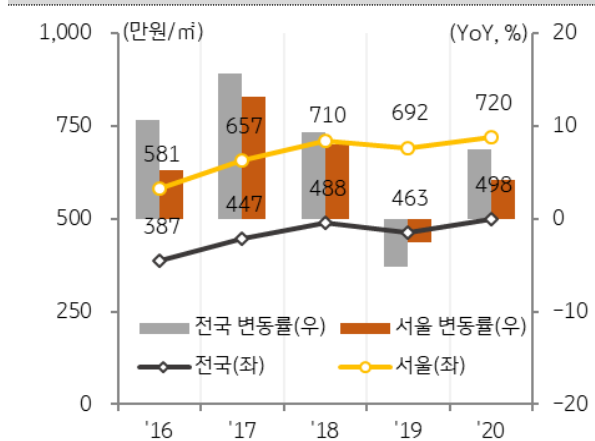
- 상반기 서울 오피스 거래시장은 코로나19 충격 및 비수기 영향으로 둔화되는 모습을 보였으나, 3분기 들어 거래규모가 증가하면서 반등하는 모습
- 2019년 들어 소폭 하락한 거래가격은 2020년 들어 상승 전환하여 최근 5년 내 최고치 경신

그림 32| 업무시설 거래규모



주1: 지분거래 제외
주2: 거래건수 및 거래총액은 최근 4분기 합계
자료: 국토교통부 실거래가 자료

그림 33| 업무시설 단위면적당 거래가격

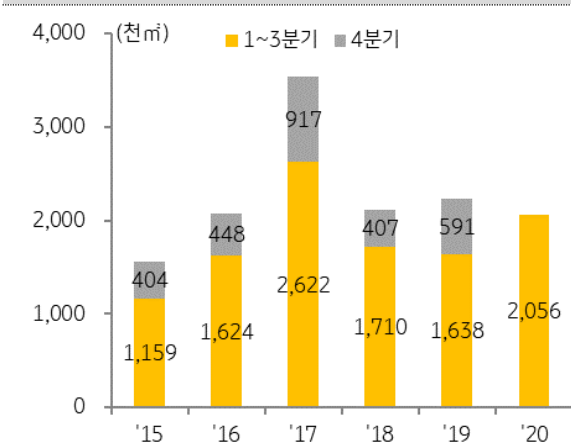


주1: 지분거래 제외
주2: 2020년도는 3분기까지 거래 기준
자료: 국토교통부 실거래가 자료

■ 여의도권을 중심으로 한 대형 오피스 빌딩 준공으로 신규 공급면적 증가 및 공실률 상승

- 3분기 들어 대형 오피스 빌딩이 여의도권(YBD)을 중심으로 준공되면서 2020년 서울 신규 공급면적은 최근 3년내 최고치를 기록할 것으로 전망되며, 여의도권 공실률도 동반 상승

그림 34| 서울 업무시설 신규 공급면적 추이



주: 준공 기준
자료: 국토교통부

그림 35| 서울 3분기 주요 신규공급 빌딩

권역	빌딩명	연면적 (㎡)	층수
CBD	GRAND CENTRAL(SG타워)	125,373	B8 / 28F
GBD	동궁리치웰타워	18,167	B7 / 19F
YBD	KB국민은행 신한	67,677	B6 / 25F
	파크원 TOWER 1 (파크원 타워1)	213,958	B7 / 69F
	파크원 TOWER 2 (파크원 타워2)	162,221	B7 / 53F
기타	청림타워(문정혜리움씨티타워)	8,916	B4 / 12F

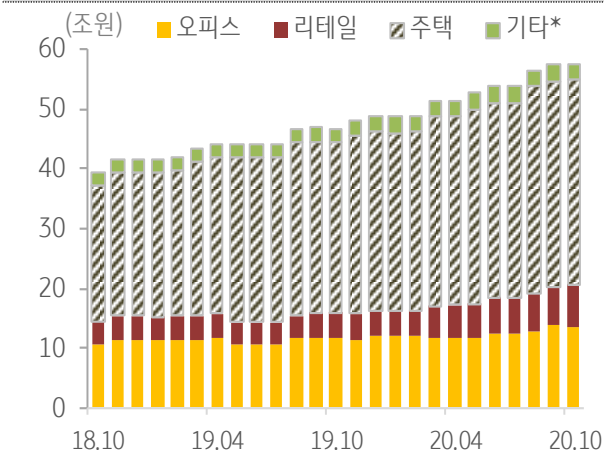
자료: 교보리얼코

[간접투자] 하반기 공모 리츠 규모 약 2배 확대, 국내 펀드 신규 설정 증가

■ (리츠) 오피스 리츠 시장 규모는 보합세 유지, 하반기 공모 리츠 시장 1.9배 확대

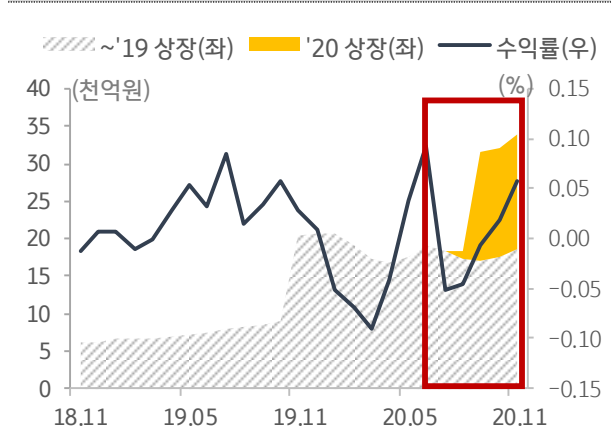
- 리츠 시장 규모 보합세 유지, 전월 대비 리테일 비중(11.3%→12.5%)이 소폭 상승
- '20년 하반기 5개 리츠가 상장되면서 시장 규모가 1.8조에서 3.4조로 확대, 전체 상장 리츠 수익률은 소폭 상승 추세를 보임

그림 36 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계
자료: 국토교통부 리츠정보시스템

그림 37 | 상장리츠 규모 및 월간 수익률 추이

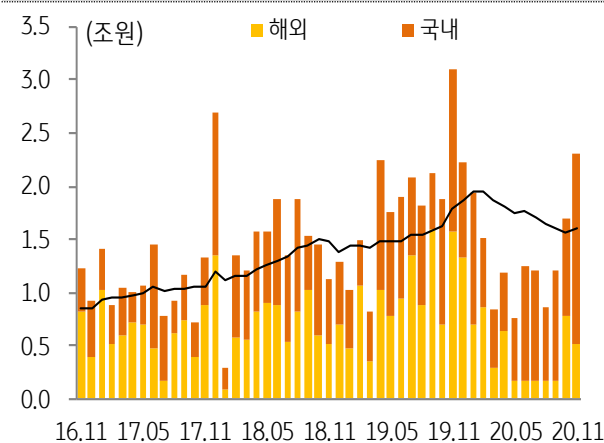


주: 상장리츠 수익률은 시가총액 가중평균 수익률임
자료: FnGuide

■ (펀드) 국내 펀드 신규 설정 규모 확대로 전체 펀드 시장 규모 확장세 유지

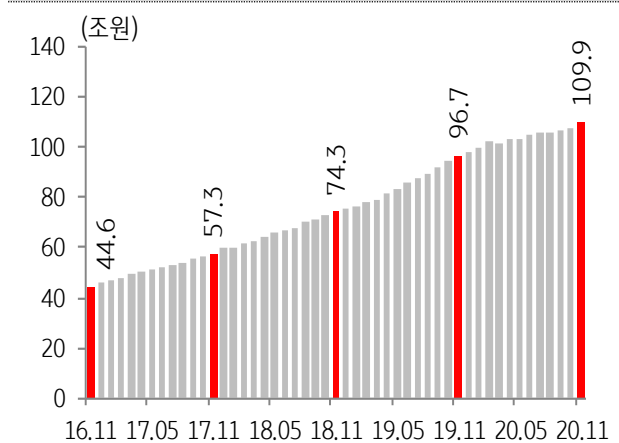
- 국내 펀드 신규 설정이 전월 대비 1.9배 가량 늘어나며 신규 펀드 설정 규모가 1.7조에서 2.3조 규모로 확대되었으며, 부동산 펀드 시장 규모 지속적 상승세 유지
- 해외 펀드 신규 설정은 전월 대비 약 2,500억원 감소하여 전년 동월 대비 1/3 수준 하락

그림 38 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 39 | 부동산펀드 설정잔액 추이



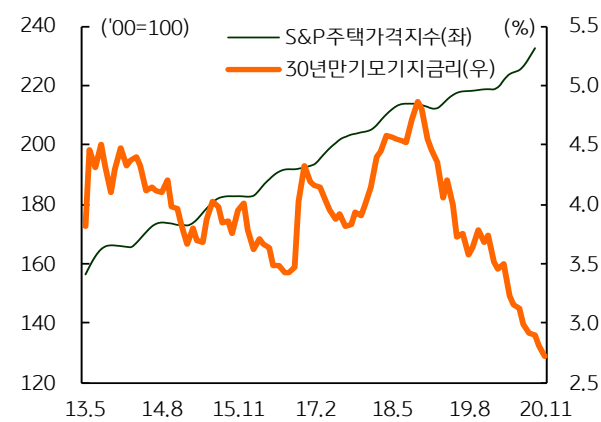
자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 초저금리 및 주택 수요 증가로 호조세 유지

■ 코로나로 도시외곽 및 단독주택에 대한 수요 지속 증가, 거래시장도 활발

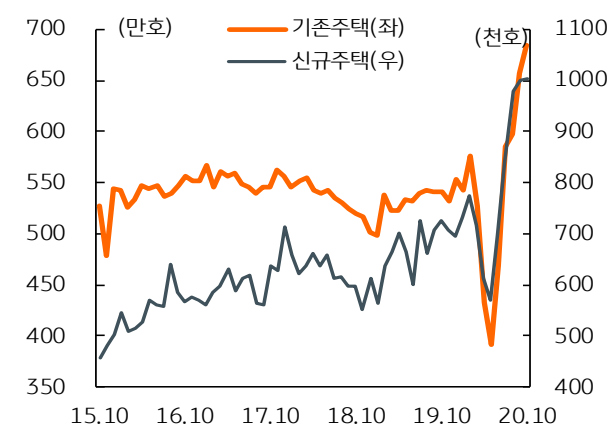
- 9월 S&P 주택가격지수는 232.53으로 전월대비 1.24% 증가
 - 10월 잠정주택판매지수는 129로 전월대비 소폭 하락했으나, 코로나 이전에 비해 높은 수준
- 10월 기존주택 판매 건수는 685만채를 기록, 코로나 이전 고점(2월, 577만채)을 크게 상회
 - 신규주택 판매는 10월 99.9만채로 전월대비 소폭 감소했으나 거래량은 과거 대비 높은 상황

그림 40| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 41| 기존 및 신규주택 재고소진기간 추이

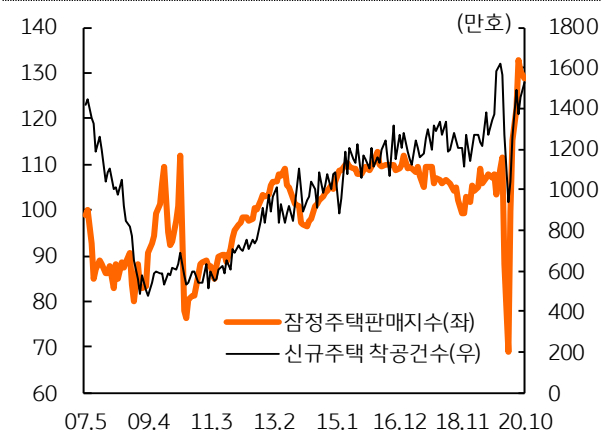


자료: Bloomberg

■ 저금리 및 주택수요 증가에 힘입어 주택시장 호황세는 당분간 지속될 전망

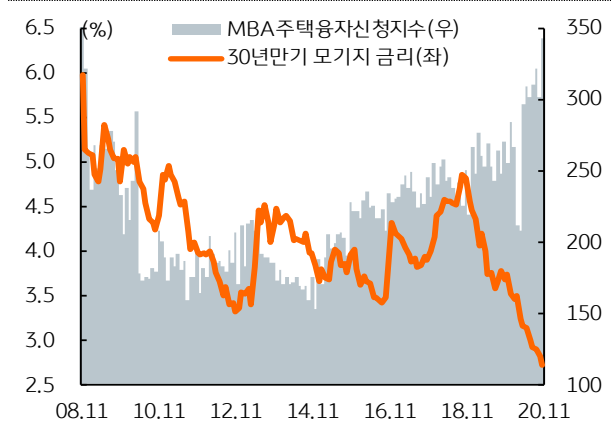
- 저금리에 힘입어 미국 주택담보대출은 약 14조달러를 상회하며 사상 최대치, 다만 현재 대출은 신용 점수가 일정수준(760점) 이상인 사람에게만 제공되어 안정적인 상황으로 평가
- 풍부한 유동성과 저금리에 따른 주택구매비용 감소 등으로 미국내 주택수요는 당분간 유지될 것으로 예상되며 가격상승으로 이어질 것으로 전망

그림 42| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 43| MBA주택융자신청지수 및 모기지 금리 추이



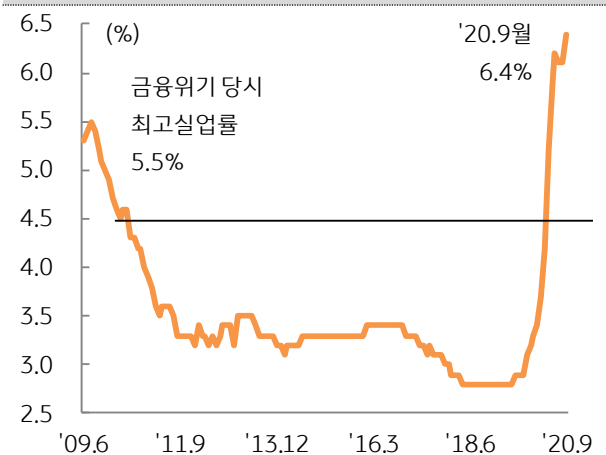
자료: Bloomberg

[홍콩 주택시장] 코로나 확산 및 정치 리스크로 부동산시장 위축 지속

■ 코로나19 확산으로 홍콩의 경기침체가 지속되는 가운데 주택시장도 부진

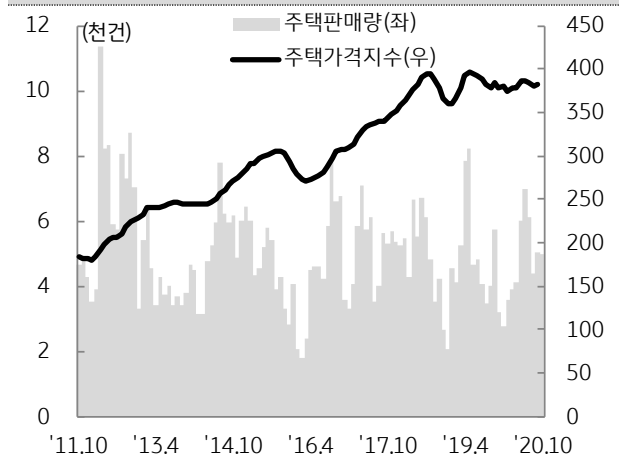
- 홍콩 실업률은 최고치를 기록하는 가운데, 정치불안으로 인해 해외로 자본 이동도 증가
 - 실업률은 9월에 6.4%를 기록하며 16년만에 최고치
 - 주택가격은 전월대비 0.42% 소폭 상승했으나 지난해 홍콩 시위 이후 부진한 모습 지속

그림 44| 홍콩 실업률 추이



자료: 홍콩 통계청

그림 45| 홍콩 주택판매량과 주택가격지수 추이

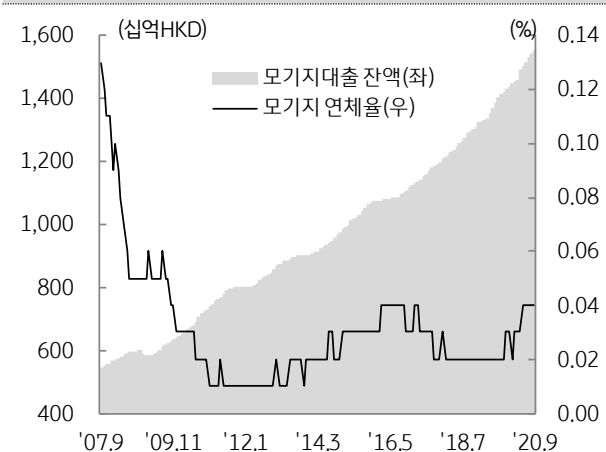


자료: BIS, 홍콩토지주택처

■ 고용시장 불안 및 경기침체로 대출상환 문제 발생 시 주택 압류로 이어질 우려 부각

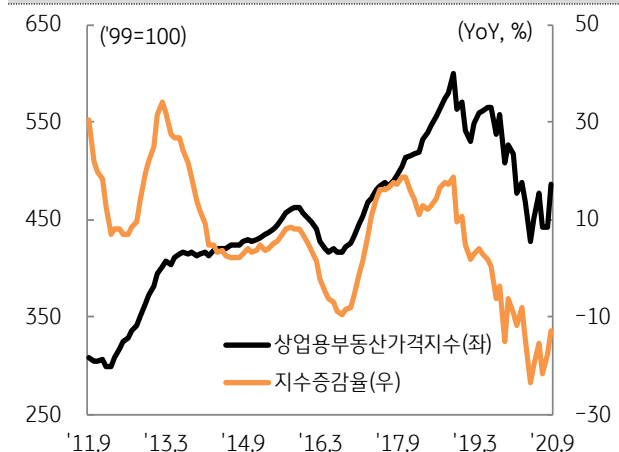
- 홍콩 LTV는 80~90% 수준으로 주택가격 하락시 주택 압류로 이어질 우려 존재
 - 지난 금융위기(2009년) 당시 홍콩의 부동산 압류 건수는 약 3,600여건에 달함
 - 현재 모기지 연체율은 0.04%로 높지 않으나, 경기침체 여파로 대출 상환이 어려워질 경우 압류 등 주택시장으로 부정적 여파가 확대될 우려

그림 46| 모기지대출 잔액 및 연체율 추이



자료: HK금융관리국

그림 47| 상업용부동산 가격지수와 증감률 추이



자료: BIS

MEMO