

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산시장]

- **주택가격** : 주택매매가격 하락세 지속하나 하락폭은 둔화, 주택매수심리는 반등
 - 2월 전국 주택매매가격(-0.8%)은 전월대비 하락폭을 축소. 금리동결 유지 및 정부의 부동산 규제완화 정책 제시 이후 주택매수심리는 회복세
 - 금리안정 및 전세사기 대책에 힘입어 전세가격 하락폭 둔화
- **주택거래** : 매매거래량 감소세 둔화 지속, 전월세 거래는 증가
 - 1월 주택매매거래량은 약 2.6만 호, 전년동월대비 감소폭 크나 지난해 8월 이후 감소세 둔화 지속
 - 1월 전월세 거래량은 21.5만 건으로 전년동월대비 5% 증가
- **주택분양** : 분양물량 큰 폭 감소, 미분양은 비수도권을 중심으로 가파른 증가세
 - 2월 분양물량 약 8천 8백 호로 전월대비 큰 폭으로 감소, 1월 미분양아파트는 전월대비 7천 호 증가
- **토지** : 전국 지가상승률은 전월대비 하락세 지속
 - 1월 토지가격은 0.04% 하락하며 3개월 연속 하락세
 - 전국 토지거래량 11.6만 건으로 전년대비 33% 감소한 수준
- **주택금융** : 주택담보대출 수요부진으로 성장 정체, 대출금리 하락세 지속
 - 1월 주택담보대출은 전월과 동일한 수준, 전세자금대출은 1.8조 원 감소
 - 신규 대출금리는 4.58%로 전월대비 5bp하락, 연체율은 0.15%로 전월대비 1bp 상승

[상업용 부동산시장]

- **상가** : 서울 상가 투자수익률은 급락, 공실률은 하락
 - 자본수익률 하락의 영향으로 서울 상가 투자수익률 하락폭 확대, 공실률은 전년대비 회복
- **오피스텔** : 전국 매매가격지수 하락세 지속되나 하락폭은 축소
 - 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 5개월 연속 하락, 경기, 인천 중심으로 하락폭 감소

[해외 부동산시장]

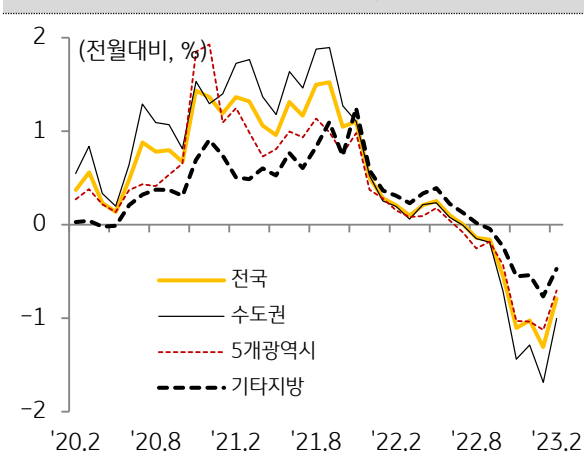
- **미국 주택** : 모기지 금리 재상승, 주택관련 지표 다시 주춤
 - 금리에 민감한 미국 주택시장, 최근 모기지금리 인상에 따라 관련 주택지표는 하락세. 긴축통화정책 지속으로 추가 금리인상 가능성 존재하며 주택가격 하락 전망 확대
- **런던 오피스** : 경기침체로 여파로 오피스 임대수요 다소 위축
 - 경기위축 우려와 함께 기업들의 임대수요가 축소되면서 공실률 상승 및 신규 임대면적은 감소. 글로벌 경기 위축과 정치혼란으로 투자심리는 위축되었으나 향후 IT기업 성장 확대 기대

[주택 매매] 주택매매가격 하락세 지속하나 하락폭은 둔화

■ 2월 전국 주택매매가격은 0.8% 하락하였으나 전월대비 하락폭은 축소

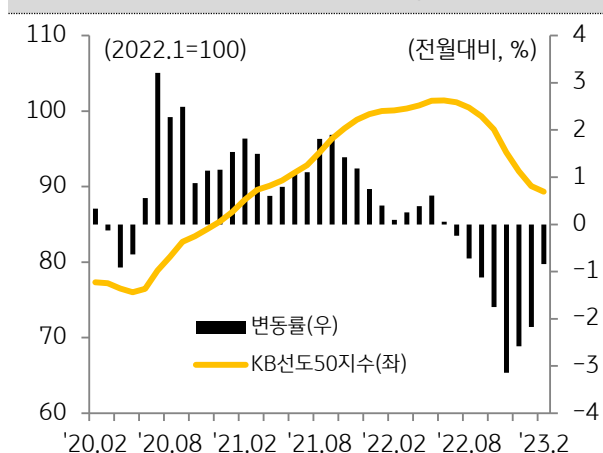
- 7개월 연속 하락세를 지속하던 주택매매가격은 2월 들어 하락폭 둔화. 지난 3개월 동안 월평균 1%대의 하락률을 보였으나 2월 들어 -0.8%로 축소
 - 특히 수도권은 지난달 1.7% 하락하였으나 2월 -1.0%를 기록하며 하락폭은 크게 둔화
- 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)의 경우 지난해 11월 이후 변동폭은 축소

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

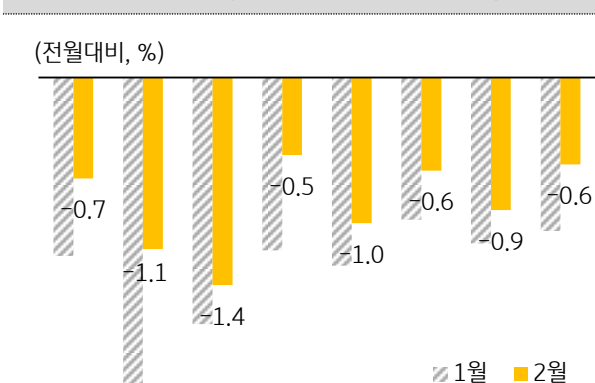


자료: KB국민은행

■ 전국 대부분 지역에서 하락폭이 둔화되며, 특히 빠른 하락세를 보였던 경기와 세종에서 뚜렷

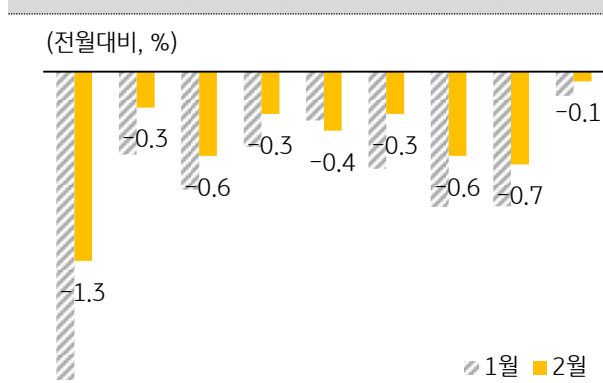
- 지난달 2%대 하락세를 보였던 경기의 경우 2월 1.2% 하락에 그쳤으며, 수도권 및 5개광역시 모두 하락추세가 둔화
- 기타지방은 상대적으로 하락폭이 낮으며, 크게 하락했던 세종도 전월대비 0.85%p 하락폭 축소

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 및 세종 주택매매가격 변동률



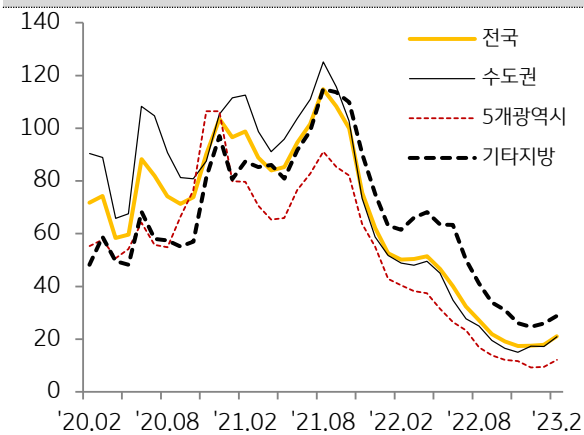
자료: KB국민은행

[주택 매매] 규제 완화 및 기준금리 동결 시그널로 매수심리지수는 반등

■ 매수심리는 여전히 위축된 모습이나 다소 회복세 시현

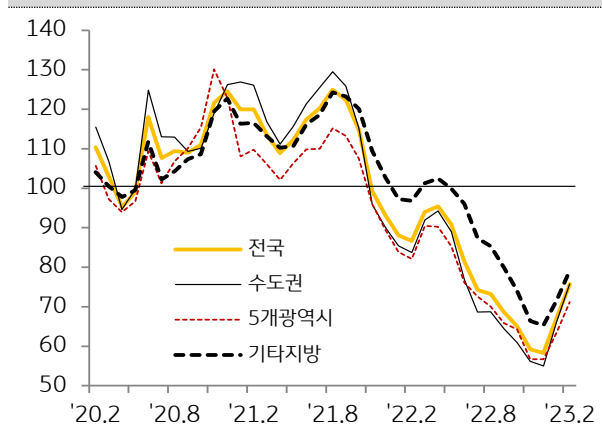
- 금리동결 유지 및 정부의 부동산 규제완화 정책 제시 이후 주택매수심리는 회복 분위기
- 매수우위지수는 2월 들어 소폭 상승세를 보이는 가운데, 매매전망지수도 빠르게 반등

그림 5 지역별 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 매매전망지수 추이

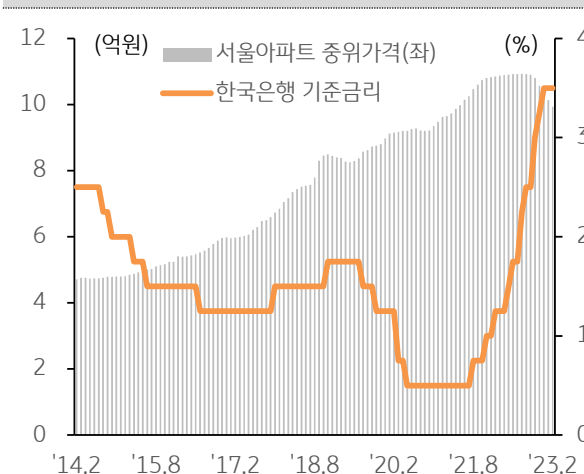


자료: KB국민은행

■ 주택시장 연착륙을 위한 정책 기조는 유지될 전망, 주택 수요회복으로 이어질지 기대

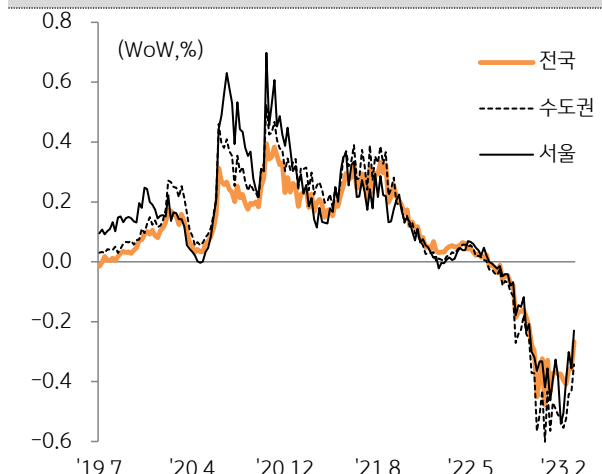
- 한국은행은 2월 기준금리를 동결하였으며, 주택시장내 부담은 다소 완화될 것으로 기대
 - 금리상승에 따른 원금상환 부담 증가, 부동산경기 부진 등으로 금융안정에 대한 우려 대두
 - 물가상승률 둔화와 함께 금리인상에 대한 당위성이 크게 낮아지면서 2023년말까지 기준금리는 동결 전망(3.5%)이 우세
- 금리동결 및 규제완화 등에 힘입어 최근 급매물이 소진되면서 주택거래회복에 대한 기대 증가

그림 7 서울아파트 중위가격 및 기준금리 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 8 주간 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

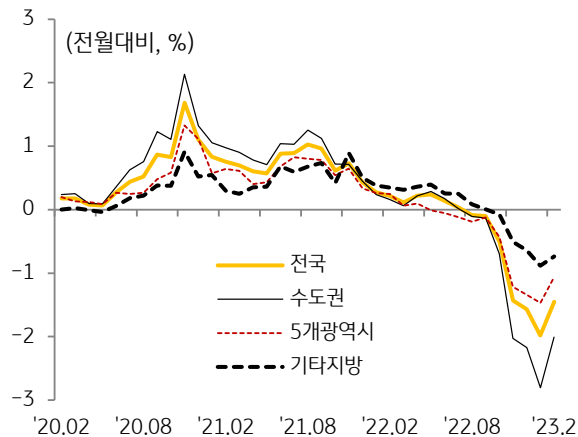
[주택 전세] 금리동결 및 전세 대책에 힘입어 전세가격 하락세는 둔화

■ 전세가격 하락세 지속되나 2월 들어 하락폭은 둔화되는 모습

○ 2월 주택전세가격은 1.5% 하락하였으나 전월대비 하락폭은 감소

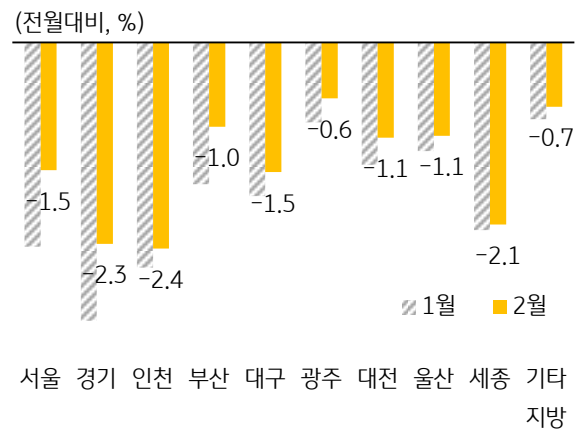
- 전국 평균 전세가격은 2.6억 원으로 2021년 6월 수준
- 특히 서울 아파트는 5.9억 원으로 고점(6.8억 원) 대비 12.5% 하락하였으나 최근 하락세는 주춤

그림 9 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 세부 지역별 주택전세가격 변동률



자료: KB국민은행

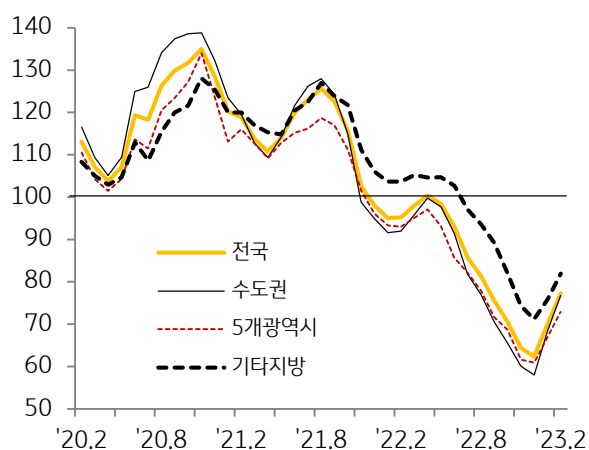
■ 금리안정 및 전세사기 대책 등으로 전세시장내 불안 요인은 다소 약화될 것으로 기대

○ 정부의 전세사기 대책이 발표되고 2월 기준금리 동결 이후 전세전망지수는 다소 회복세

○ 다만 수도권 등 일부지역의 경우 신규입주물량 공급 지속으로 해당지역의 전세가격 추가하락 가능성은 존재

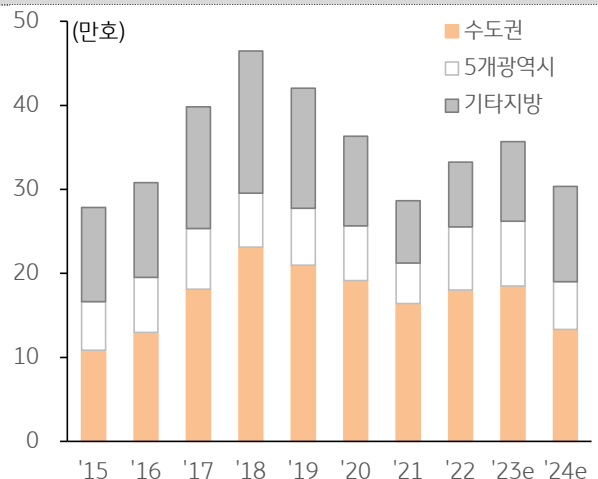
• 2023년 신규입주물량은 35.7만 호이며 이중 44%가 수도권(경기 31%)에 집중될 전망

그림 11 수도권 지역별 주택전세전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 12 신규입주물량 추이



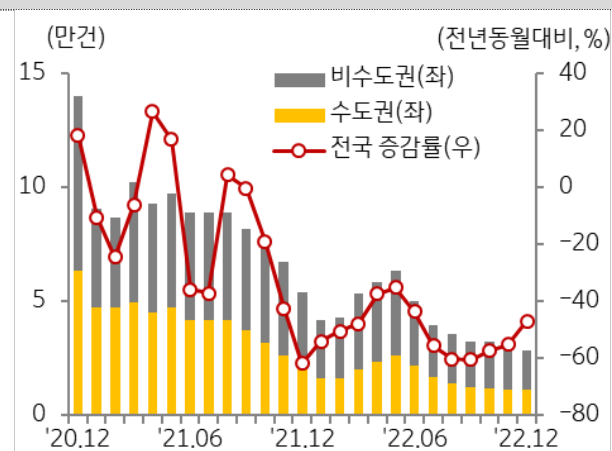
자료: KB국민은행, 부동산114

[주택 거래] 매매거래량 감소세 둔화, 전월세 거래는 증가

■ 주택매매거래량, 여전히 최저 수준이나 전년동월대비 감소폭은 둔화

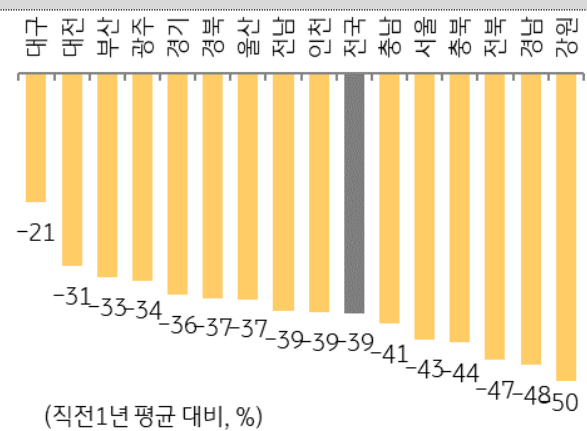
- 1월 주택매매거래량은 2만 5,761호를 기록해 2개월 연속 3만 호에 미달
 - 지난해 하반기부터 이어온 거래절벽은 1월에도 지속되었으며, 직전 1년 평균 월평균 거래량 대비 수도권(-39%)과 비수도권(-40%) 모두 크게 낮은 상황
- 전년동월비 기준으로 감소폭(-38%)은 크나, 감소폭은 지속적으로 둔화

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(1월)

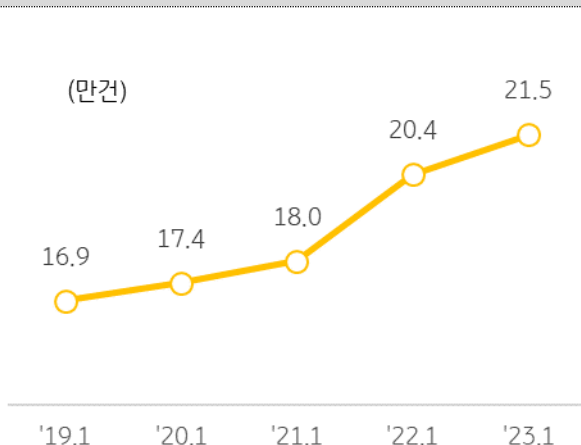


자료: 한국부동산원

■ 전월세 거래량 증가, 월세 비중 확대 추세는 둔화

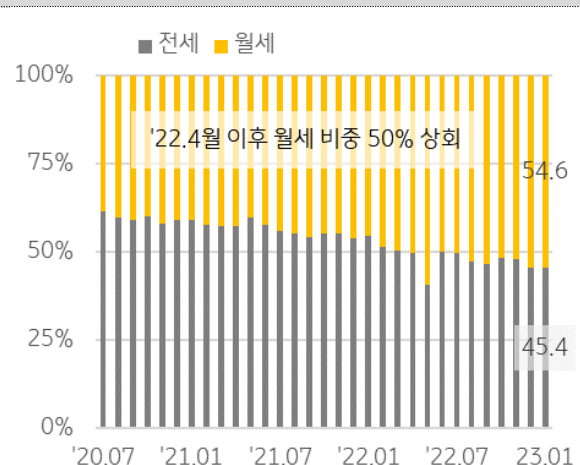
- 1월 전월세 거래량은 21만 4,798건으로 전월대비 1.5% 증가, 전년동월대비 5.0% 증가
 - 매매거래 침체와는 달리 전월세 거래량은 주택경기 위축과 상관없이 꾸준히 증가
- 월세거래량 비중은 54.6%로 전월대비 0.2%p 증가했으나 확대폭은 다소 둔화

그림 15| 1월 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 유형별 전월세 비중 추이



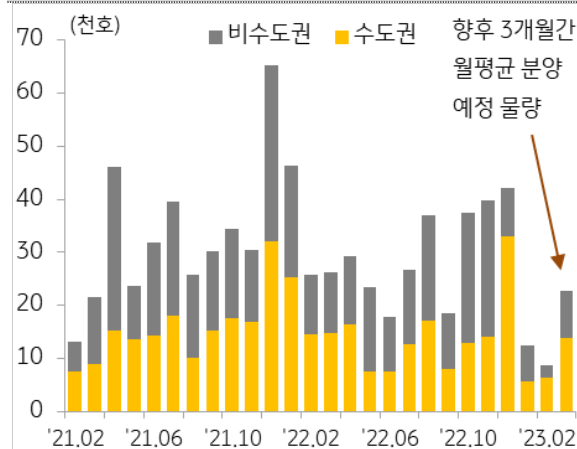
자료: 국토교통부

[주택 분양] 비수도권을 중심으로 미분양아파트 증가 지속

■ 2월 분양물량은 약 8천 8백호로 전월대비 큰 폭으로 감소

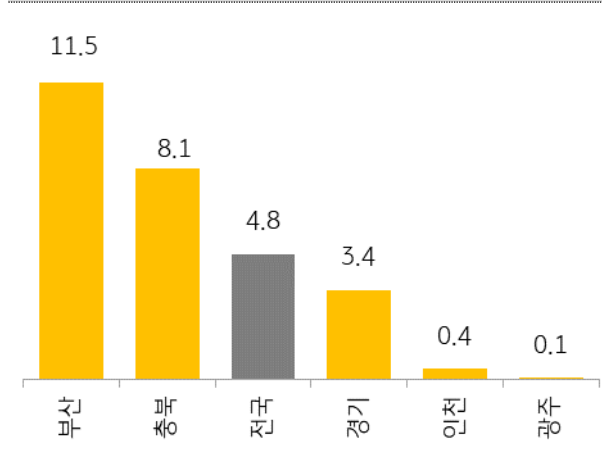
- 분양물량은 올해 들어 1만 호 내외의 물량이 공급되면서 최근 위축된 분양시장 분위기를 반영
 - 최근 5년 2월 평균 분양물량 대비로는 약 29% 낮은 수준
- 3월 이후 분양물량이 다소 증가할 것으로 예상되나 청약시장 위축으로 증가폭은 제한적일 것
 - 청약경쟁률은 4.8:1로 지난해 하반기 이후 낮은 청약경쟁률 지속

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(2월)

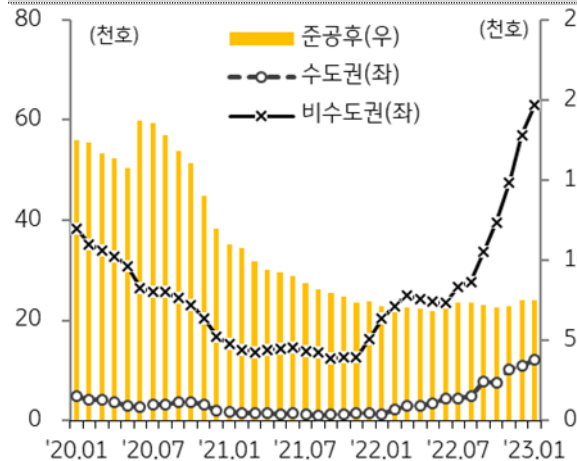


자료: 한국부동산원

■ 미분양아파트는 2022년 하반기 이후 가파르게 증가

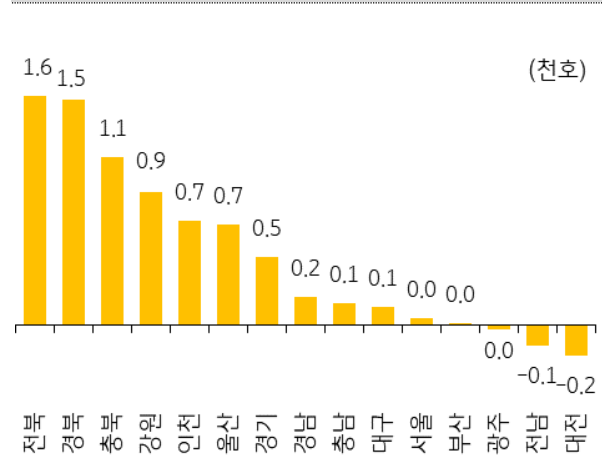
- 1월 미분양아파트는 7만 5,359호로 전월대비 7,252호 증가
 - 비수도권에서 6천 호가 증가했으며, 수도권에서는 인천지역에서 빠르게 미분양이 증가
- 분양물량이 다소 감소하더라도 청약수요 위축에 따른 미분양 증가는 당분간 지속될 전망

그림 19기 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 지역별 미분양아파트 증감(2월)



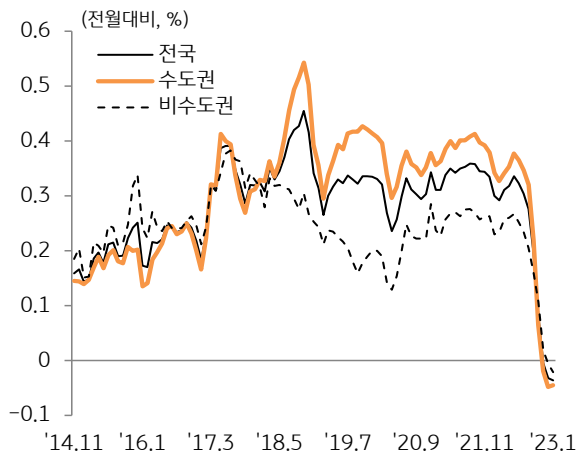
자료: 국토교통부

[토지] 전국 지가상승률은 전월대비 하락세 지속

■ 1월 전국 토지가격은 0.04% 하락하며 3개월 연속 하락세

- 주택시장 위축과 함께 수도권(-0.05%)과 비수도권(-0.02%)의 토지시장 침체도 지속
 - 제주, 세종, 서울, 경기 지역을 중심으로 하락폭이 큰 편이나, 서울(0.02%p)과 세종(0.02%p)의 경우 하락폭은 다소 축소

그림 8 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)

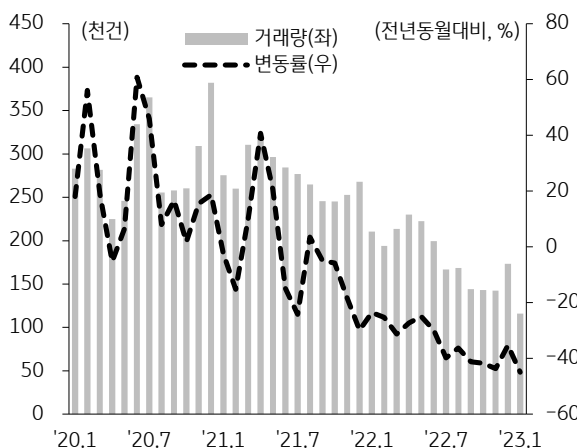
전국	-0.04	경기	-0.02
서울	-0.07	강원	0.02
부산	0.00	충북	-0.01
대구	-0.03	충남	-0.02
인천	-0.03	전북	-0.03
광주	-0.01	전남	-0.02
대전	-0.05	경북	-0.03
울산	-0.04	경남	0.00
세종	-0.08	제주	-0.12

자료: 한국부동산원

■ 전국의 토지거래량은 11.6만 건으로 전월대비 33% 감소한 수준

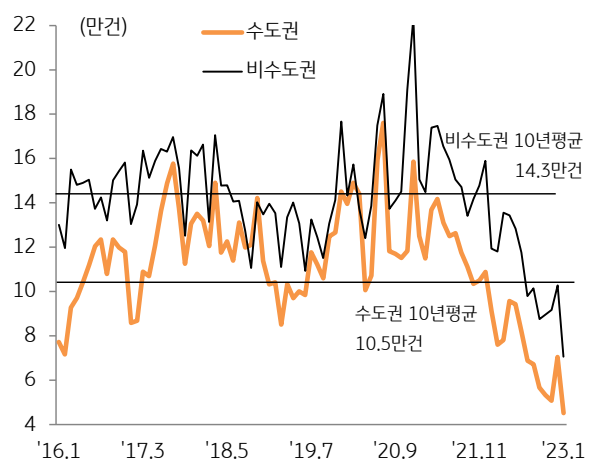
- 주택매매시장 위축이 확대된 지역을 중심으로 토지시장도 침체되는 양상
 - 최근 주택매매가격 하락폭이 큰 지역을 중심으로 토지거래량도 크게 감소
 - 경기(2만 9천 건)와 인천(5.8천 건)지역의 경우 전년동월대비 각각 48%, 67% 감소하였으며 세종(738건)도 68% 감소하며 전국 평균(-45%)을 상회

그림 9 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 10 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

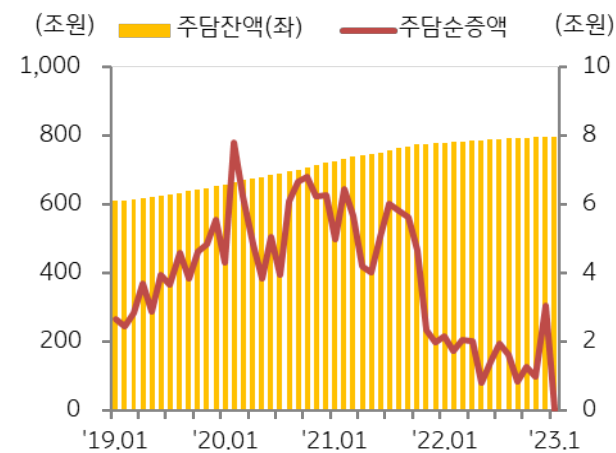
[주택 금융] 주택담보대출 규모는 전월과 동일한 수준

■ (대출 규모) 은행권 주택담보대출은 전세대출 수요부진 영향으로 보합세

○ 1월 주택담보대출(전세대출포함)규모는 전월과 동일하며 성장 정체

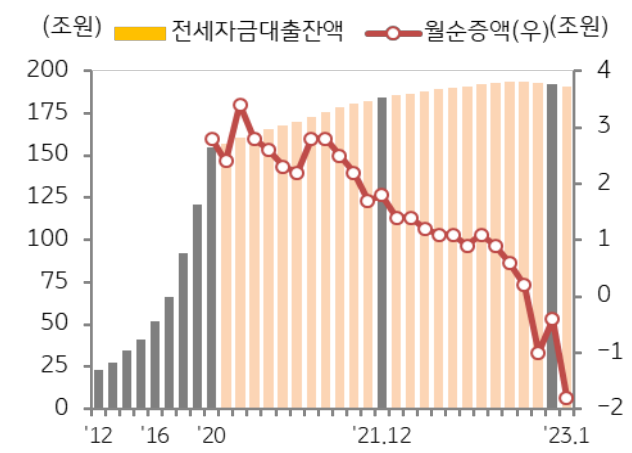
- 대출 금리 상승과 강화된 대출규제(DSR 3단계) 영향으로 대출 수요가 감소했기 때문으로 파악
- 정책모기지(전월대비 1.7조 원)와 집단대출(0.3조 원)은 증가, 전세대출(-1.8조 원) 수요는 부진

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이



자료: 한국은행

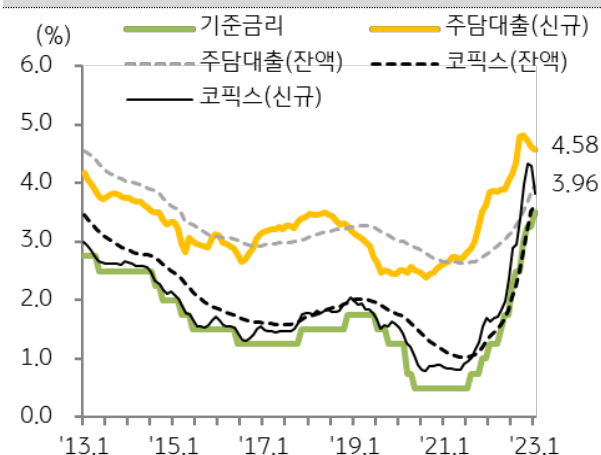
■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 3개월 연속 하락, 연체율은 소폭 상승

○ 1월 주담대 신규 대출금리는 4.58%로 전월대비 5bp 하락

- 채권시장 안정화에 따른 금융채(5년물), 코픽스(신규) 금리 하락 영향으로 신규 대출금리 하락세

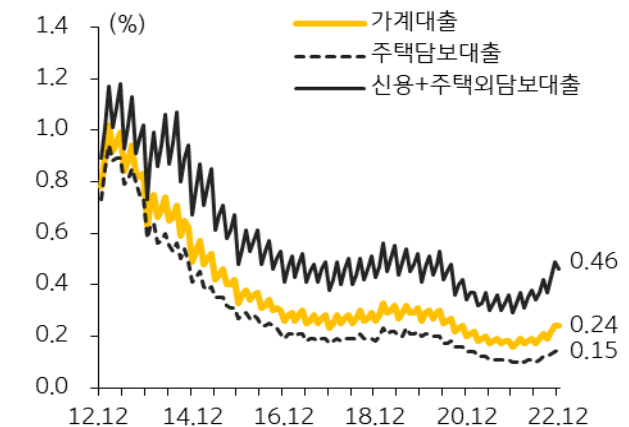
○ 12월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월대비 1bp 상승한 0.15%로 3개월 연속 상승

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



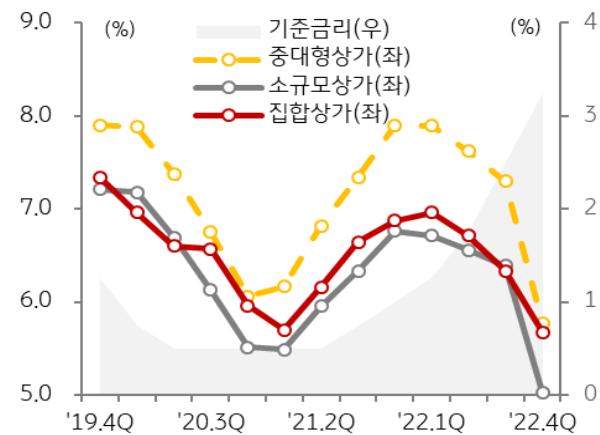
자료: 금융감독원

[상가] 서울 상가 투자수익률 급락, 공실률은 회복세

■ 자본수익률 하락의 영향으로 서울 상가 투자수익률 하락폭 확대

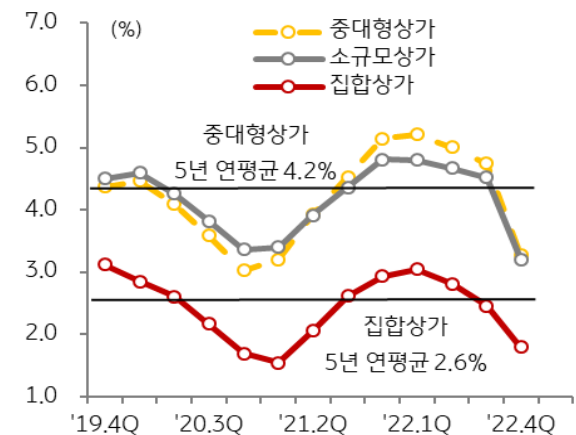
- 금리 상승 이후 상가 자본수익에 대한 기대감이 줄어들며 전체 투자수익률 하락에 영향
 - 중대형상가의 2022년 투자수익률(전년대비-2.11%p)은 자본수익률(-1.94%p) 하락 영향으로 급락

그림 28 서울 상가 종류별 투자수익률 추이



주: 수익률은 직전 4분기 시간가중 수익률
자료: 한국부동산원

그림 29 서울 상가 종류별 자본수익률 추이

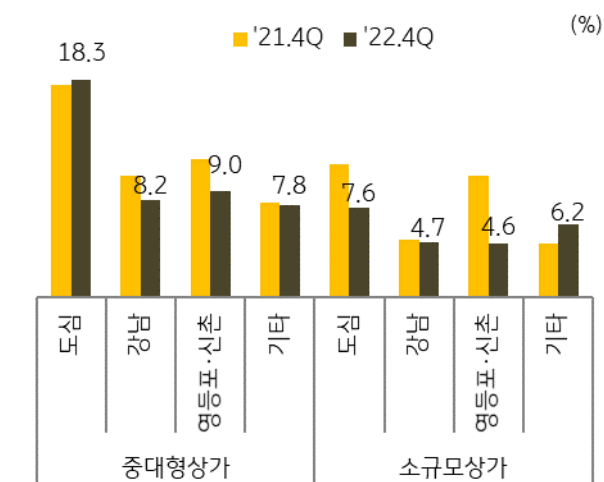


주: 투자수익률 = 자본수익률 + 소득수익률
자료: 한국부동산원

■ 상가 공실률 회복에도 소득수익률 하락에 어려움 지속

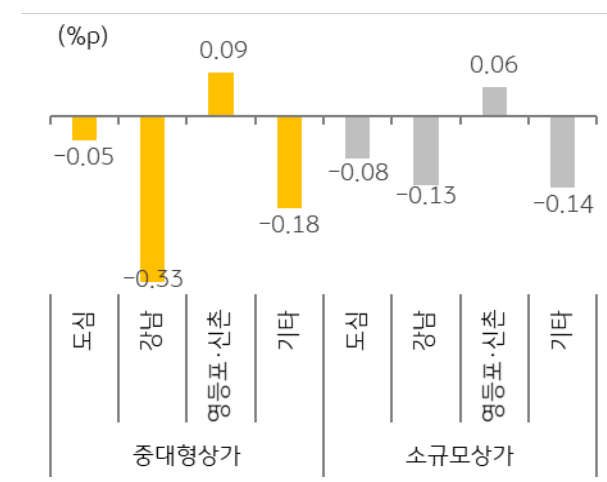
- 강남과 영등포·신촌 상권을 중심으로 전년동기대비 공실률 회복세가 나타나고 있으나, 영등포·신촌을 제외한 주요 지역의 소득수익률은 하락세
 - 영등포·신촌 상권은 임대료 상승과 함께 공실률 하락이 나타나며 회복 가능성

그림 30 서울 권역별 상가 공실률



자료: 한국부동산원

그림 31 서울 권역별 상가 소득수익률 변동('22.4Q)



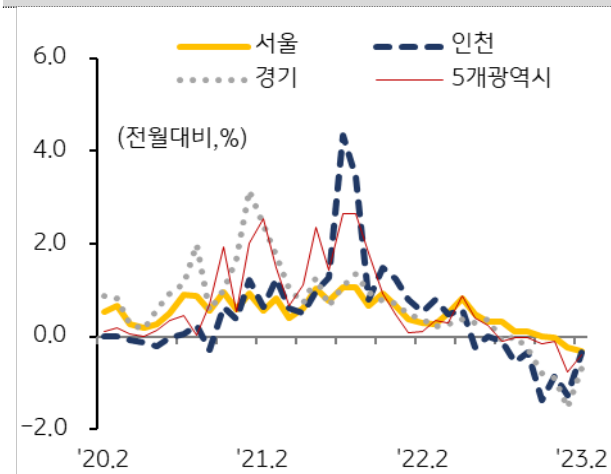
주: 전년동기대비 소득수익률 변동
자료: 한국부동산원

[오피스텔] 전국 매매가격지수 하락세 지속되나 하락폭은 축소

■ 전국 매매가격지수 5개월 연속 하락했으나 하락폭은 전월대비 절반수준 감소

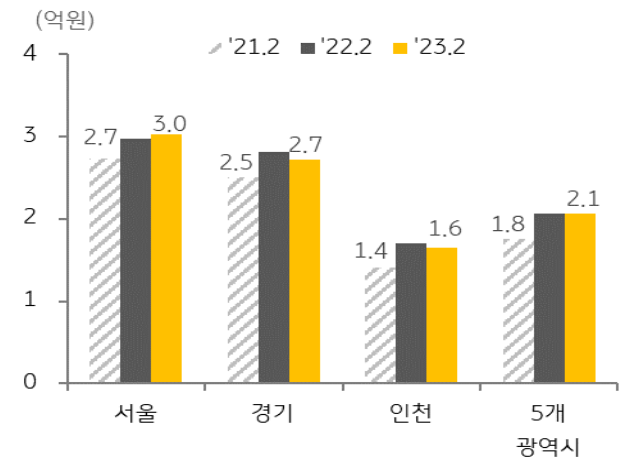
- 2월 전국 매매가격지수(-0.5%)는 전월대비 하락폭 0.4%p 축소
 - 1월 하락폭이 컸던 경기(전월대비+1%p), 인천(0.8%p)을 중심으로 하락폭 감소
- 가격 하락세 지속되나 오피스텔 평균 매매가격은 2년전 가격을 상회

그림 32| 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 33| 오피스텔 평균매매가격

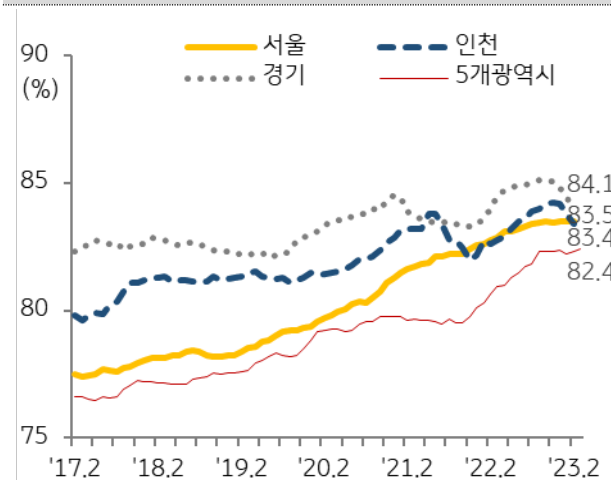


자료: KB국민은행

■ 인천과 경기를 중심으로 매매전세비율은 하락세가 지속

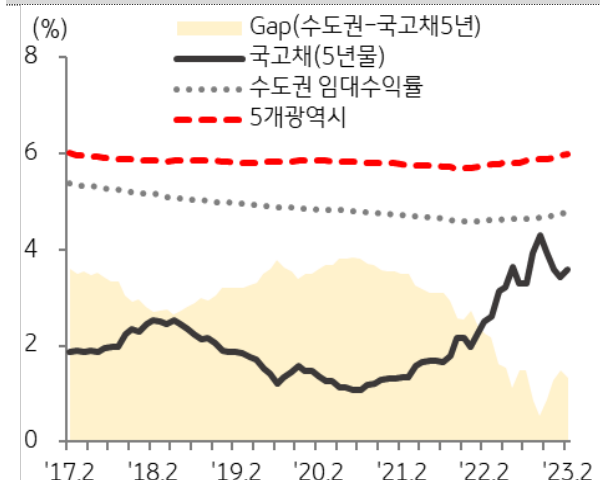
- 전세대출 금리 상승과 전세금 반환 이슈가 커지는 상황 속에서 인천(전월대비-0.4%p)과 경기(-0.3%p)를 중심으로 매매전세비율 하락세
- 연초 안정세를 보였던 국고채(5년물) 금리가 상승 전환됨에 따라 오피스텔 투자수요는 감소 가능성

그림 34| 지역별 오피스텔 매매전세비율



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 35| 오피스텔 임대수익률 추이

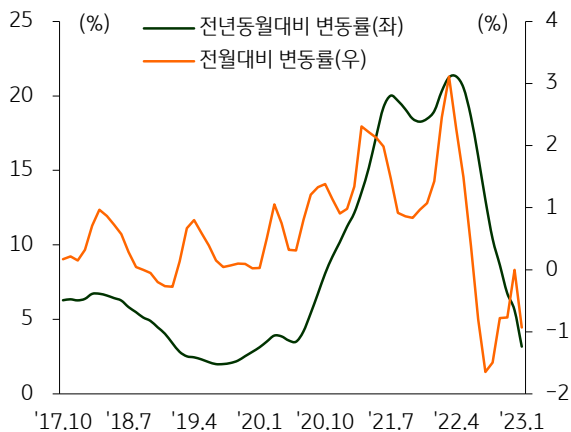


자료: KB국민은행

[미국 주택시장] 모기지 금리 재상승, 주택관련 지표 다시 주춤

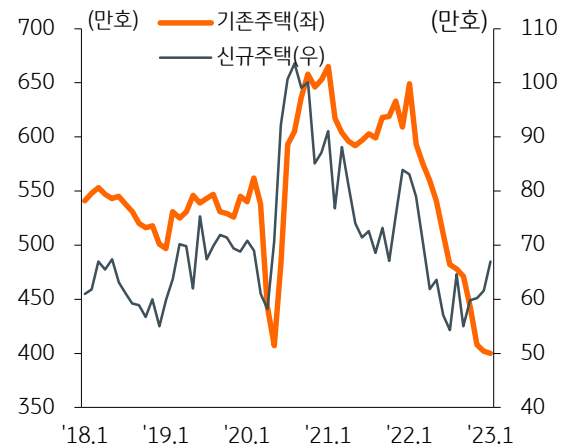
- 금리에 민감한 미국 주택시장, 최근 모기지금리 인상에 따라 관련 주택지표는 하락세
 - 모기지 금리는 지난해 11월 고점 7.08%에서 하락했으나 최근 다시 상승세를 보이며 6.66% 기록. S&P주택가격지수는 298.7로 전월대비 0.9%하락
 - 기존주택 판매량은 400만호로 전년동월대비 38.4% 감소

그림 36 S&P주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 37 기존 및 신규주택 판매량 추이

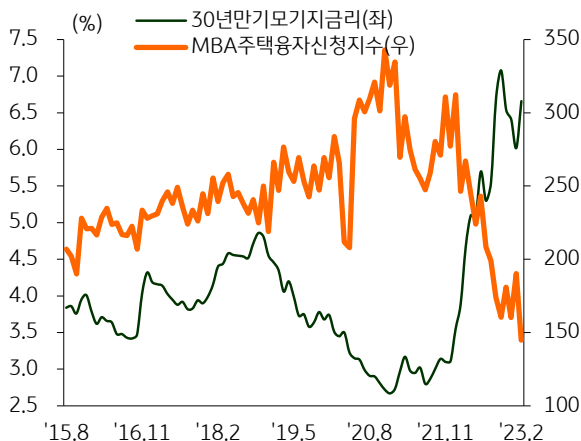


자료: Bloomberg

■ 건축통화정책 지속으로 추가 금리인상 가능성 존재, 주택가격 하락 전망도 확대

- 금리상승에 따라 주택구매력이 크게 감소한데다 추가 금리인상 가능성이 확대되면서 미국 주택가격은 더욱 조정받을 것으로 예상
 - 달러스 연준의 경제학자들은 미국 주택시장이 펀더멘털을 회복하려면 19.5% 하락을 경험해야 한다고 예상
 - 특히 20년만에 가장 높은 금리수준으로 인해 주택가격 조정폭이 확대될 것으로 우려

그림 38 MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 39 NAHB지수 및 신규주택 착공건수



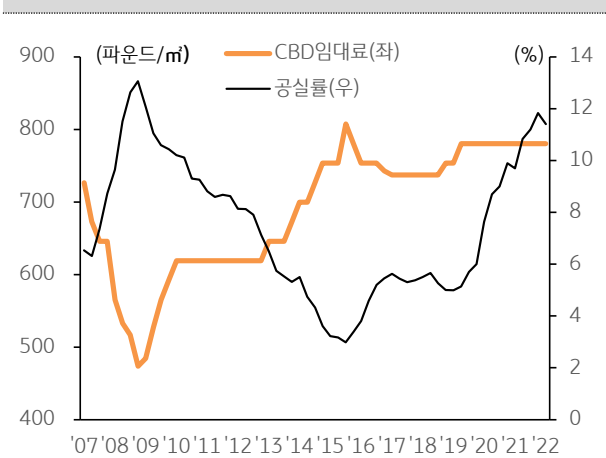
자료: Bloomberg

[런던 오피스] 경기침체 여파로 오피스 임대수요 다소 위축

■ 경기위축 우려와 함께 기업들의 인력감축이 진행되면서 오피스 임대수요 감소

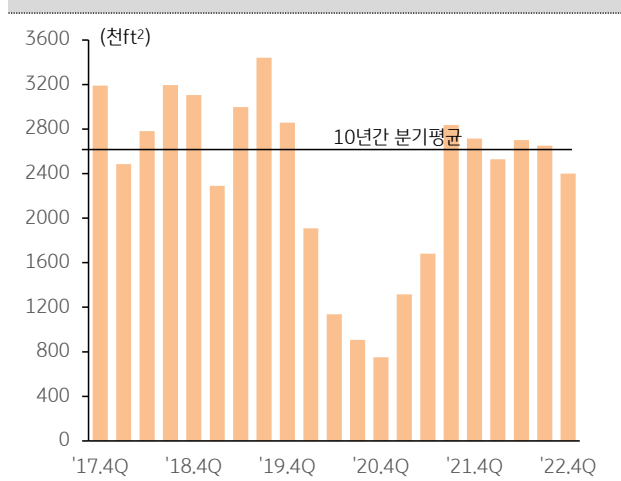
- 경기침체 전망으로 주요기업들의 임대수요가 축소되면서 공실률은 상승, 신규 임대면적은 감소
 - 2020년 연간 임대면적은 약 1000만ft²에 달하는데 10년 평균에 비해서는 소폭 낮은 수준이며, 특히 4분기 들어 신규 임대면적은 장기 평균을 하회
 - 전체 공실률은 2분기 연속 상승한 8.5%(도심부 공실률 11.4%)로 장기 평균(5.4%)을 상회

그림 40| 도심부 임대료 및 공실률 추이



자료: Bloomberg

그림 41| 분기별 오피스 신규 임대면적

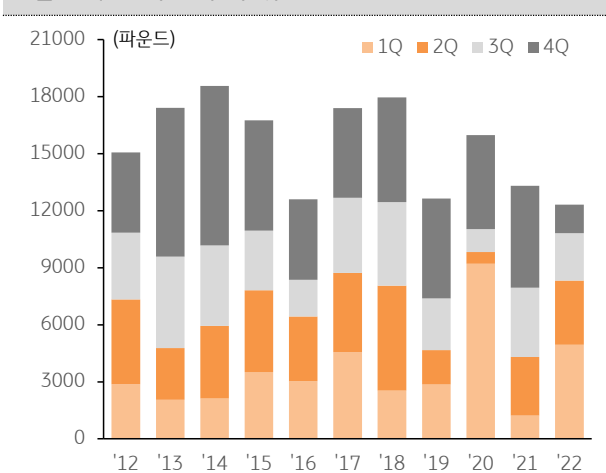


자료: JLL

■ 글로벌 경기 위축과 정치혼란으로 투자심리는 위축되었으나 향후 IT기업 성장 확대에 기대

- 대형 IT기업들이 대규모 해고를 발표했으나 여전히 2020년대비 더 많은 인력을 고용하고 있으며, 많은 기술관련 기업들이 여전히 런던에서 사무실공간을 확장하려는 수요 존재
 - 지난해 런던 중심부 오피스 투자규모(약 121억 파운드)는 2021년 대비 9% 축소

그림 42| 오피스 투자 규모



자료: JLL

그림 43| 영국의 소비자물가지수와 금리 추이



자료: Bloomberg

MEMO