

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 전국 주택매매 및 전세가격, 올해 들어 가장 높은 상승률 기록
  - 8월 전국 주택매매가격은 1.5%로 하반기 이후 상승폭이 확대
  - 전세가격은 1.0%를 기록하면서 5월 이후 4개월 연속 상승폭 확대
- **주택거래** : 주택매매거래 감소세 지속, 대구에서 가장 크게 감소
  - 7월 주택매매거래는 8만 8,937호로 대부분 지역에서 감소, 대구에서 가장 큰 감소폭 기록
  - 미분양아파트는 1만 5,198호로 역대 최저수준 지속
- **주택공급** : 수도권, 분양은 저조 입주물량은 4개월 연속 증가
  - 8월 분양시장은 서울에서의 분양이 없는 가운데 청약경쟁률 소폭 하락
  - 입주물량은 약 2.7만호로 전월대비 3개월 연속 증가했으며, 수도권에서 가장 크게 증가
- **토지** : 토지거래량은 감소세를 보이거나 여전히 과거대비 높은 수준
  - 7월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승, 토지거래량은 총 27.7만건
- **주택금융** : 주담대 순증액 다시 증가, 금리 상승세, 연체율은 역대 최저
  - 전세자금대출 및 분양물량 증가 등의 영향으로 7월 순증액은 5개월만에 6조원 상회

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **오피스** : 서울 오피스 시장 안정적 흐름 지속
  - 2021년 들어 거래 증가, 가격 상승, 공실률 하락 등 양호한 시장 흐름 지속
- **상가** : 서울 도심 지역 중대형상가 투자 리스크 확대
  - 도심상권이 코로나19 영향을 크게 받으며 공실이 늘고 임대료 하락폭이 커지는 등 투자여건 악화
- **간접투자** : 부동산 펀드 시장이 부진한 가운데 리츠에 대한 투자자 관심 증대
  - 부동산 펀드 시장 규모가 보합세를 보이는 가운데 공모리츠는 KOSPI 대비 높은 수익률 기록

## [ 해외 부동산 시장 ]

- **미국주택** : 주택가격 상승세 지속, 30년만에 최고 상승률 기록
  - 낮은 신규주택 공급량으로 상승세 지속되는 가운데 향후 경기부양책 축소 가능성 대두
- **영국오피스** : 코로나19 이후 다소 회복세를 보이거나 잠재적 위험도 존재
  - 공급감소의 영향으로 오피스 시장 위축세가 완화되었으나, 향후 오피스 공간의 수요 축소 우려 존재

## [주택 가격] 전국 주택매매 및 전세가격, 올해 들어 가장 높은 상승률 기록

### ■ 8월 전국 주택매매가격 하반기 이후 상승폭 확대

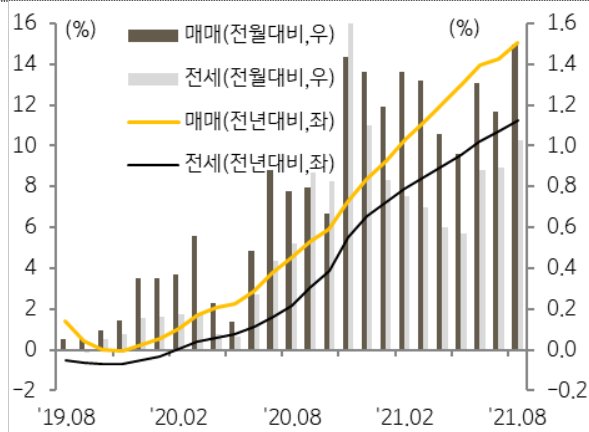
○ 주택매매가격(1.5%)은 그동안 상대적으로 상승폭이 크지 않았던 수도권 및 광역시 일부 지역을 중심으로 상승세를 보이면서 올해 들어 가장 높은 상승률 기록

• 한편 정부는 8.30일 수도권(의왕, 화성 등)과 비수도권(대전, 세종)에 「공공주택도 3080+」의 제3차 신규 공공택지를 발표하면서 총 25만호의 입지 확정

○ 전세가격(1.0%)은 5월 이후 4개월 연속 상승폭 확대

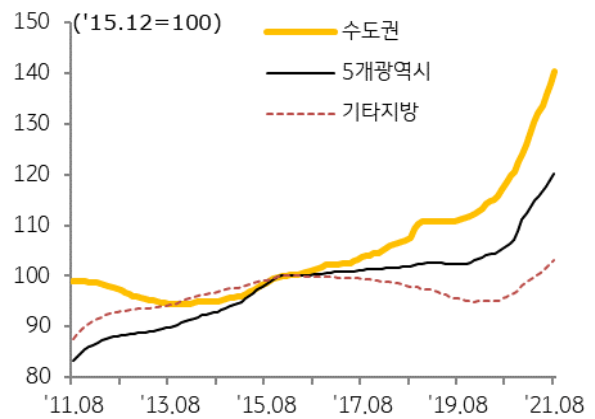
• 지난해 말 높은 상승세를 보인 이후 최근 다시 1%를 초과하면서 전세시장에 대한 우려 증가

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

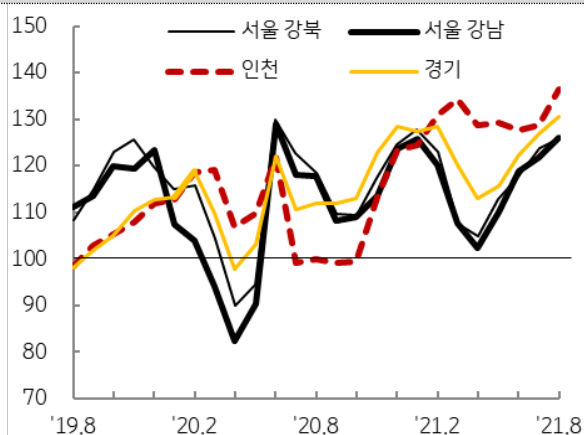


자료: KB국민은행

### ■ 8월 KB부동산 매매전망지수 수도권과 비수도권 모두 '상승' 비중 증가

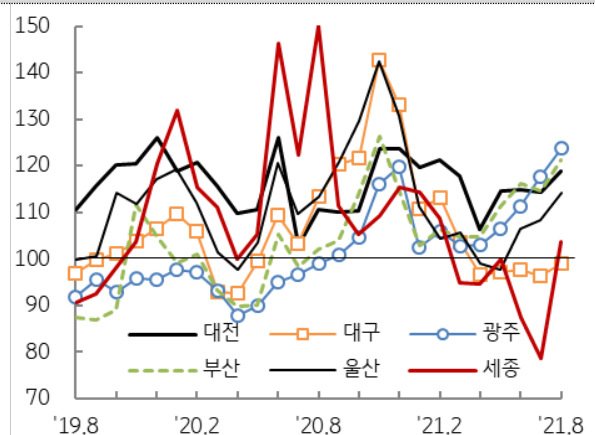
○ 수도권 매매전망지수는 경기·인천이 상승세를 주도하고 있으며, 비수도권 중 '하락' 비중이 크게 높았던 세종도 최근 다시 상승으로 전환

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



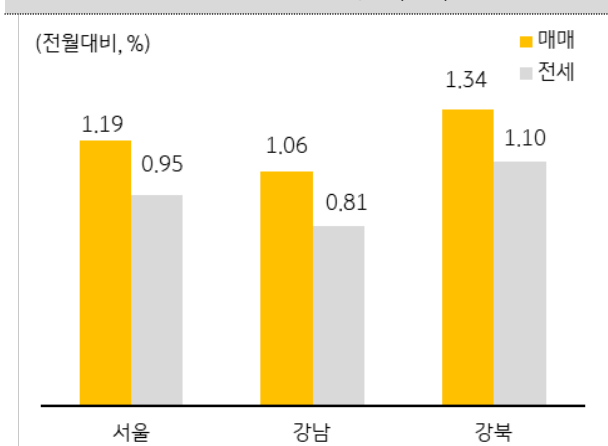
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 서울 상승세 지속, 수도권 지역 상승세 확대

### ■ (서울) 주택매매 및 전세가격, 3개월 연속 1% 내외의 상승률 지속

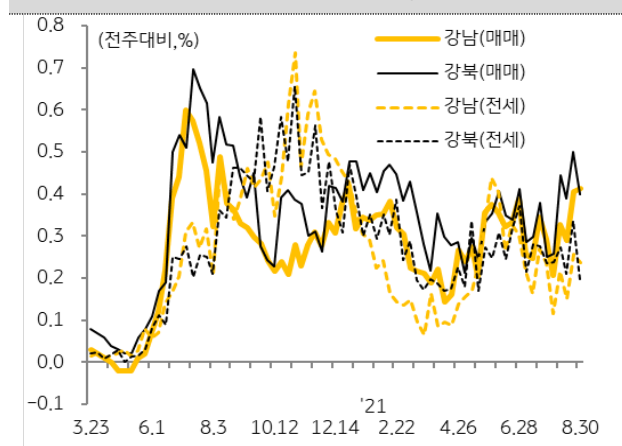
- 서울 주택매매가격은 2분기 이후 상승폭이 확대되면서 연평균 1%를 초과
  - 1~8월까지 8.4% 상승하였으며, 여전히 주택시장에 대한 수요가 지속되는 가운데 작년보다 높은 상승률을 기록할 가능성도 큰 상황(2020년 1~8월 5.1%)
- 전세가격 7개월 연속 1% 미만의 상승률이 지속되고 있으나, 전년동월대비로는 14.5%가 상승하면서 이전에 비해 크게 높은 수준

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

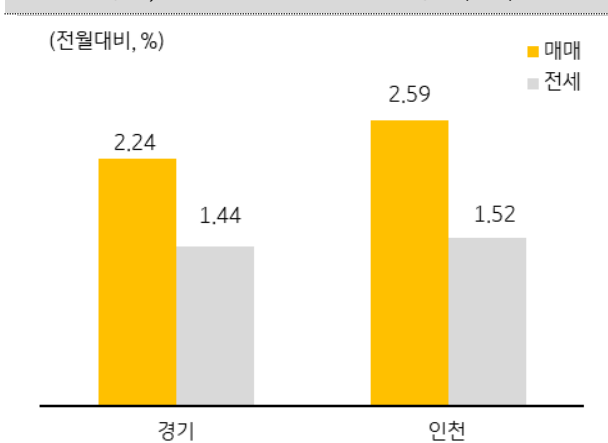


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 경기도에서 인천으로 상승세 확대

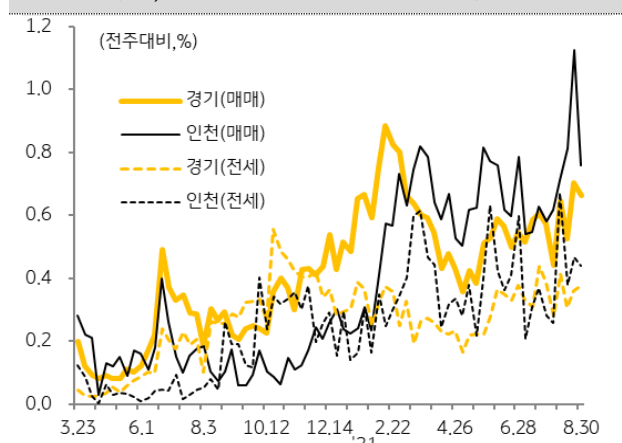
- 경기도는 연초 고가주택 위주로 상승한 이후 최근 저가주택 중심으로 '갭메우기' 현상이 발생
- 인천은 최근 상승폭이 크게 증가하고 있으며, 하반기 들어서 상승폭이 크게 확대
  - 연수구(송도)의 경우 7~8월 2개월간 7.8% 상승하면서 전국에서 가장 높은 상승률 기록

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



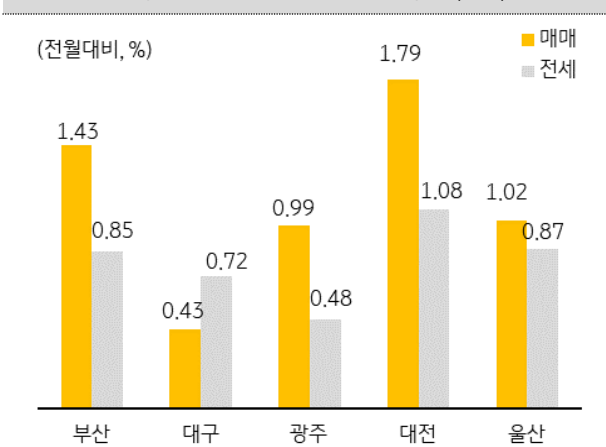
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 부산, 대전이 상승세 주도, 세종 하락 전환

### ■ (5개광역시) 부산·대전 상승세 지속되는 반면, 대구 상승세 점차 둔화

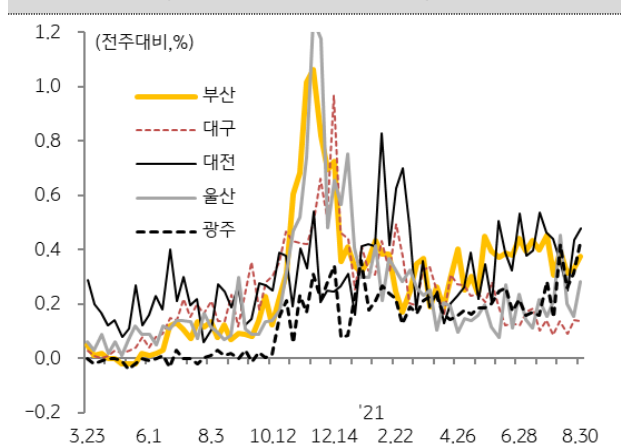
- 부산과 대전의 매매가격 상승폭이 4월 이후 지속적으로 확대되면서 상승세를 주도하고 있으며, 최근 울산과 광주도 1% 내외의 상승률 기록
- 반면, 대구는 최근 매매가격 상승률이 크게 둔화되고 있으나, 작년 11월 이후 가격이 크게 상승하여 전년동월대비로는 여전히 광주와 울산에 비해 높은 상황

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

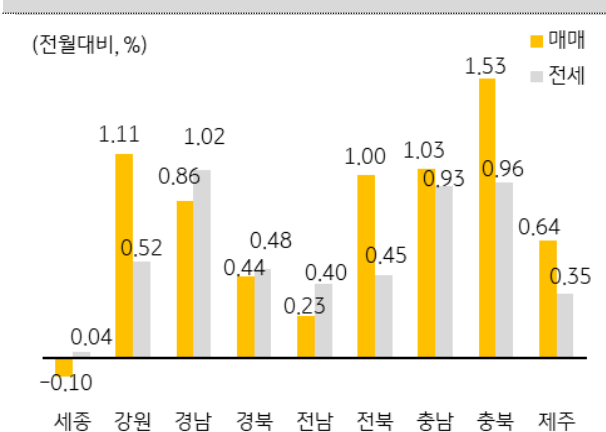


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 세종 하락 전환, 충청권을 중심으로 기타지방 전체적으로 상승세 지속

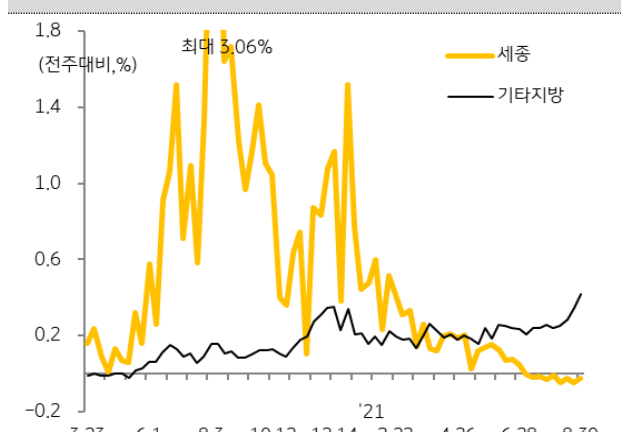
- 세종의 매매가격은 2019년 10월 이후 처음으로 하락
  - 다만, 최근 세종 조치원 및 연기 지역이 신규 공공택지로 지정, 국회 세종의사당 건립 등 향후 주택시장을 자극할 수 있는 가능성 존재
- 기타지방은 충청권에서 높은 상승률을 보이고 있으며, 그 외 대부분 지역에서도 상승세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



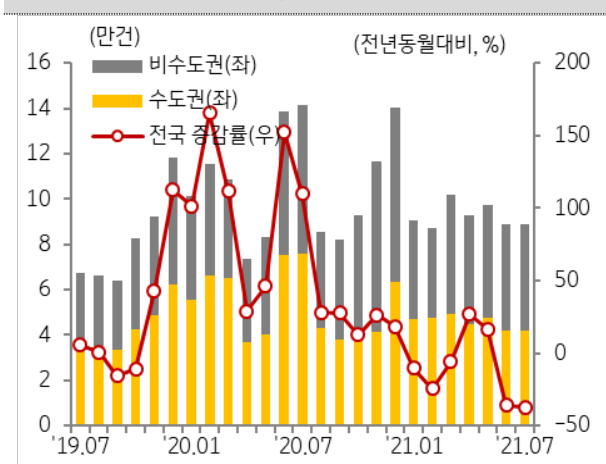
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래 감소세 지속, 대구에서 가장 크게 감소

### ■ 주택매매거래는 대부분의 지역에서 감소하였으며, 대구지역이 가장 큰 감소폭 기록

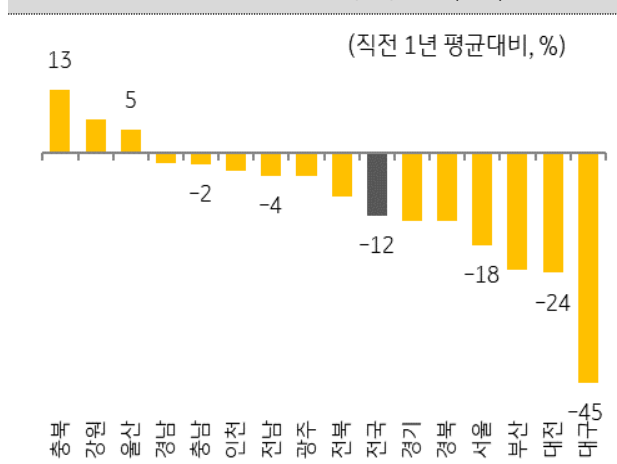
- 7월 주택매매거래량은 8만 8,937호로 전년동월대비 2개월 연속 30% 이상 감소
  - 직전 1년 평균 대비로는 12.4% 감소했으며, 대부분 지역에서 감소했으나 대구(-45.4%)가 가장 큰 폭으로 감소(수도권 -13.2%, 비수도권 -11.6%)
- 주택매매거래 감소세는 지난해 하반기 거래 급등에 따른 기저효과의 영향으로 절대적으로 낮은 수준은 아니나, 수도권과 비수도권 모두 거래 둔화세 뚜렷

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(7월)

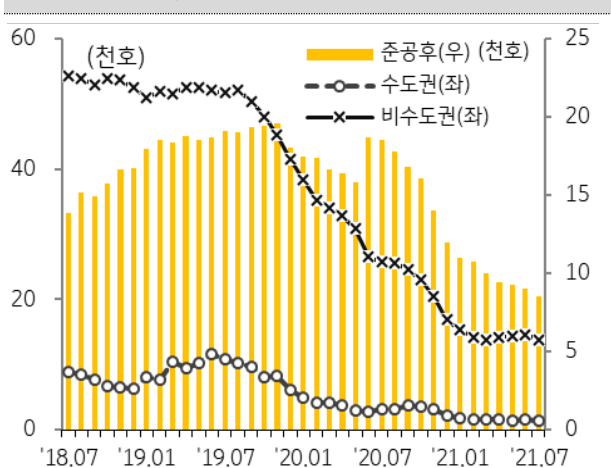


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트 역대 최저수준 지속

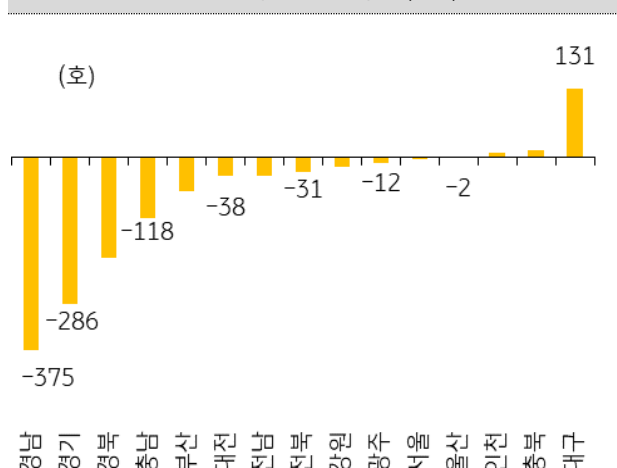
- 7월 미분양아파트는 1만 5,198호로 전월대비 약 1천호 감소
  - 대부분의 지역에서 감소했으나 최근 상대적으로 경기가 좋지 않은 대구 지역은 증가

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(7월)



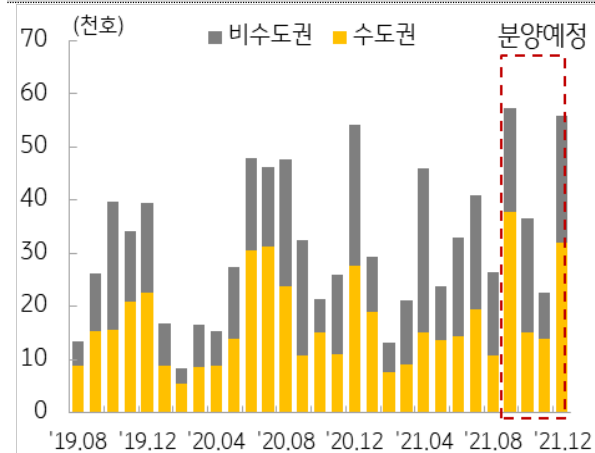
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 수도권, 분양은 저조 입주물량은 4개월 연속 증가

### ■ 8월 분양시장은 서울에서의 분양이 없는 가운데 청약경쟁률 소폭 하락

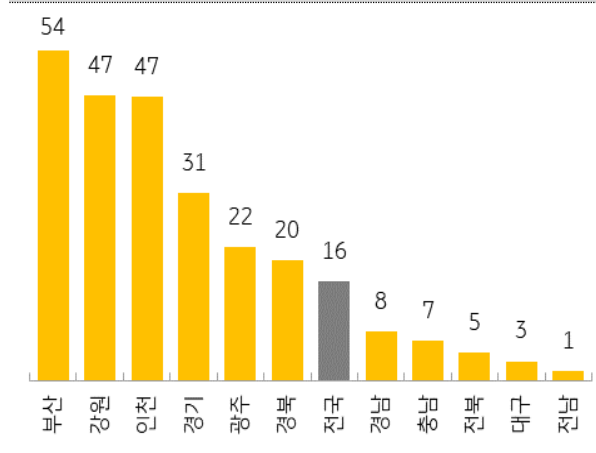
- 8월 분양물량은 약 2.6만호를 기록했으며, 수도권은 약 1만호에 불과
  - 올해 1~8월 분양물량은 약 23.3만호로 지난해 같은 기간(22.6만호)과 유사한 수준이나 수도권의 경우 10.8만호로 같은 기간 대비 약 17% 감소
- 8월 청약 경쟁률은 16.2:1을 기록했으며, 부산은 2개월 연속 가장 높은 청약경쟁률 기록

그림 17| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18| 지역별 청약 경쟁률(8월)

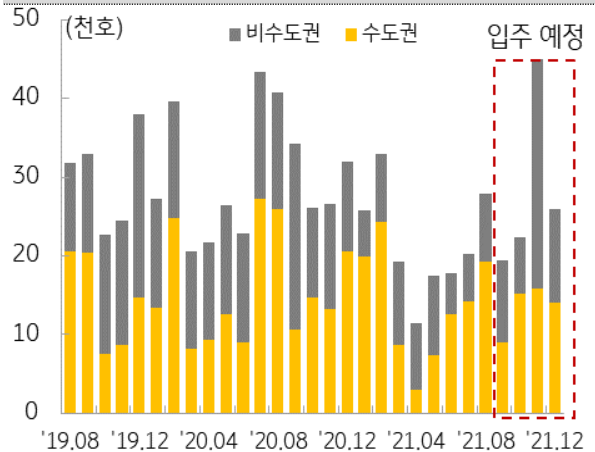


자료: 부동산114

### ■ 8월 입주물량, 수도권에서 크게 증가

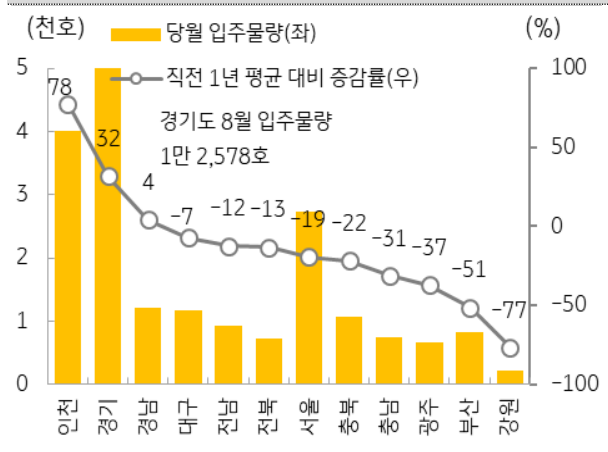
- 8월 입주물량은 약 2.7만호로 전월대비 3개월 연속 증가했으며, 직전 1년 평균대비 9.8% 증가
  - 수도권 입주물량은 1.9만호로 전월대비 38% 증가했으며, 직전 1년 평균대비 32.2% 증가

그림 19| 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20| 지역별 입주물량 증감률(8월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

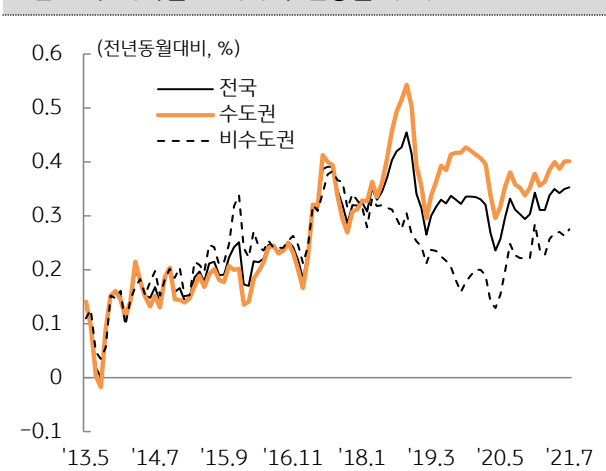
자료: 부동산114

## [토지] 토지거래량은 감소세를 보이거나 여전히 과거대비 높은 수준

### ■ 7월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승, 14개월 연속 0.3%대 상승률 유지

- 전국적으로 주택가격 강세가 이어지는 가운데 그동안 위축되었던 제주지역 상승률은 뚜렷한 편
  - 2019년 상반기 이후 하락세를 보였던 제주지역은 올해 3월 상승세로 전환, 7월에 전월대비 0.28% 상승하며 회복세 뚜렷
  - 코로나19에도 불구하고 관광객 증가, 소비회복 및 주택가격 상승에 힘입어 상승세 시현

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (7월)

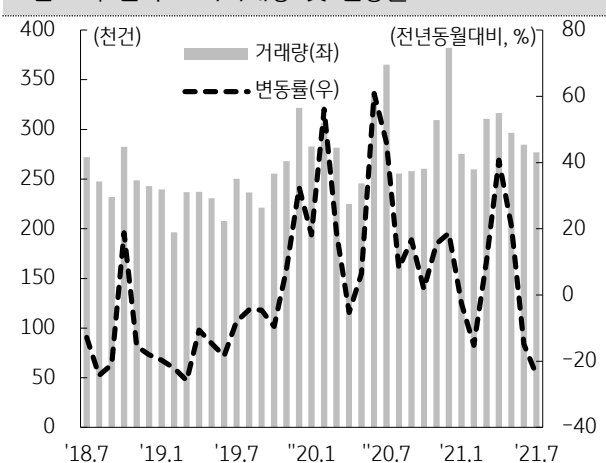
|    |      |    |      |
|----|------|----|------|
| 전국 | 0.35 | 경기 | 0.37 |
| 서울 | 0.44 | 강원 | 0.26 |
| 부산 | 0.35 | 충북 | 0.25 |
| 대구 | 0.38 | 충남 | 0.25 |
| 인천 | 0.34 | 전북 | 0.20 |
| 광주 | 0.30 | 전남 | 0.31 |
| 대전 | 0.40 | 경북 | 0.19 |
| 울산 | 0.18 | 경남 | 0.19 |
| 세종 | 0.49 | 제주 | 0.28 |

자료: 한국부동산원

### ■ 7월 전국의 토지거래량은 총 27.7만건으로 전월대비 2.7% 감소

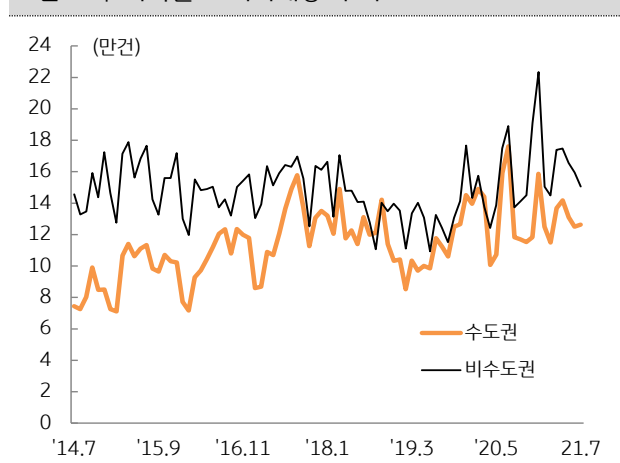
- 전국 토지거래량은 전월대비 소폭 감소하였으나 수도권의 경우 1.1% 증가
  - 수도권 12.6만건으로 과거 10년 평균거래량(약 10.1만건)대비 24.8% 증가하며 여전히 거래시장은 활발, 비수도권은 15.1만건으로 과거대비 5.4% 증가한 수준

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

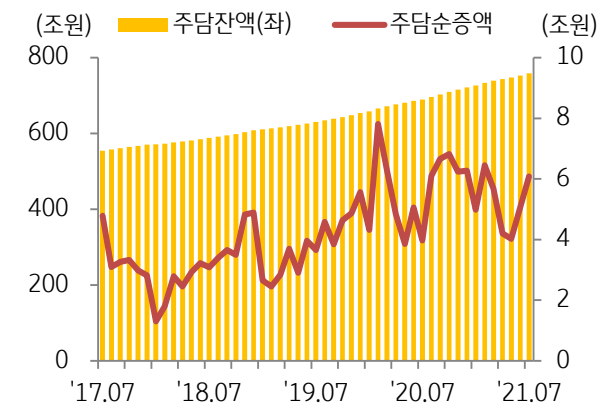


## [주택 금융] 주담대 순증액 다시 증가, 금리 상승세, 연체율은 역대 최저

### ■ (대출 규모) 7월 주택담보대출 순증액은 다시 급증, 전세자금대출 순증액도 증가

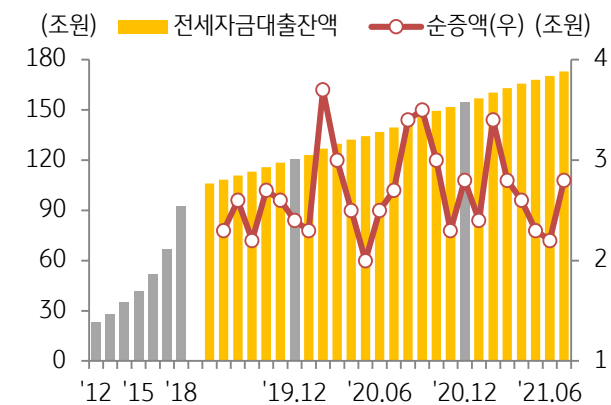
- 주택담보대출(전세대출포함) 7월 순증액은 6.1조원으로 5개월만에 6조원 상회
  - 전세자금대출 증가 및 7월 분양물량 증가 등의 영향
  - 8~9월부터 시중 은행에서 주택담보대출 취급 중단 및 신용대출 한도 제한 시작
- 이사철로 접어든 7월 전세자금대출 순증액은 2.8조원으로 5개월만에 순증액 감소세에서 반등

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

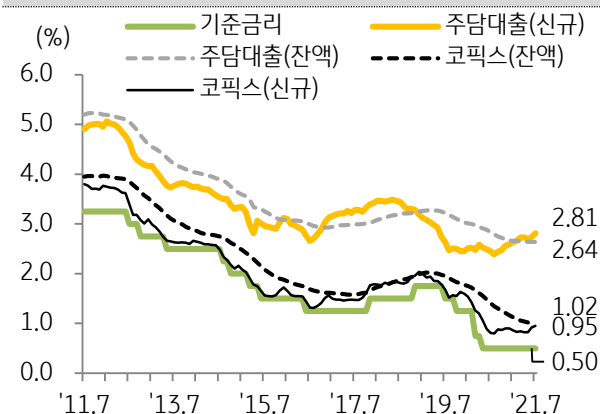


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 대출금리 2개월 연속 상승세, 연체율은 역대 최저 기록

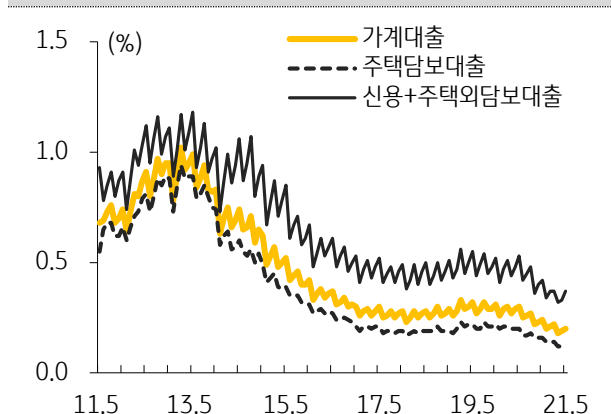
- 7월 주담대 신규 대출금리는 전월대비 7bp 상승한 2.81%로 26개월만에 2.8%대 진입
  - 8월말 기준금리가 0.25%p 상향되면서 주택담보대출 금리 추가 상승 전망
- 6월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 역대 최저 수준 기록

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

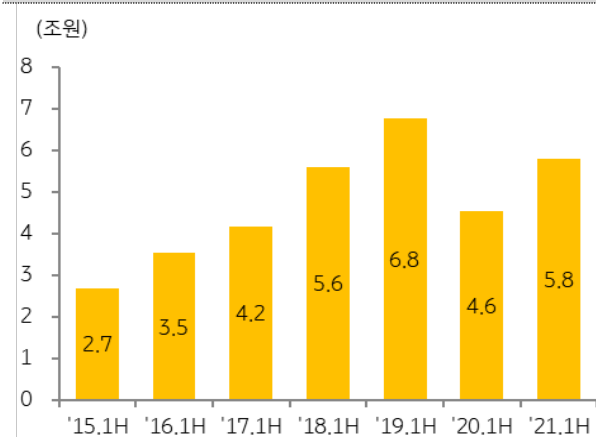


## [오피스] 서울 오피스 시장 안정적인 흐름 지속

### ■ 2021년 들어 서울 오피스 거래는 증가하고 가격은 상승세

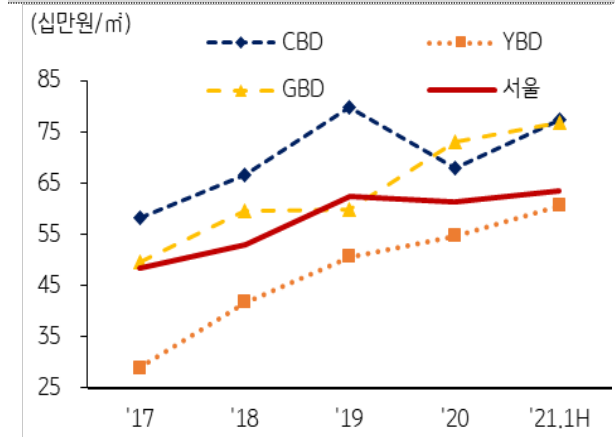
- 2021년 상반기 서울 오피스 거래 총액은 5.8조원으로 전년동기 대비 27.1% 증가
- 2020년 하락하였던 CBD 오피스 실거래가격은 2021년 상반기 들어 다시 상승 전환되었으며 서울 주요 권역 모두 지난해 말 대비 오피스 실거래가격이 상승

그림 28 | 서울 오피스 상반기 거래총액 추이



주: 연면적 500평 이상, 지분거래 포함, 잔금청산일 기준  
자료: 오피스 실거래가자료

그림 29 | 서울 권역별 오피스 실거래가 추이

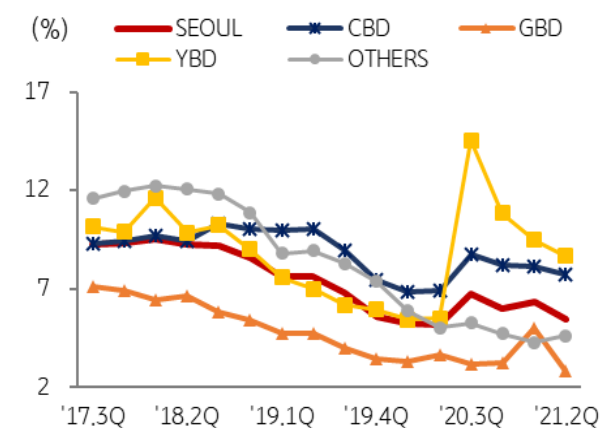


주: 연면적 500평 이상, 지분거래 포함, 잔금청산일 기준  
자료: 오피스 실거래가자료

### ■ 오피스 공실률 하락하고 자본환원율과 국고채 금리 스프레드 감소

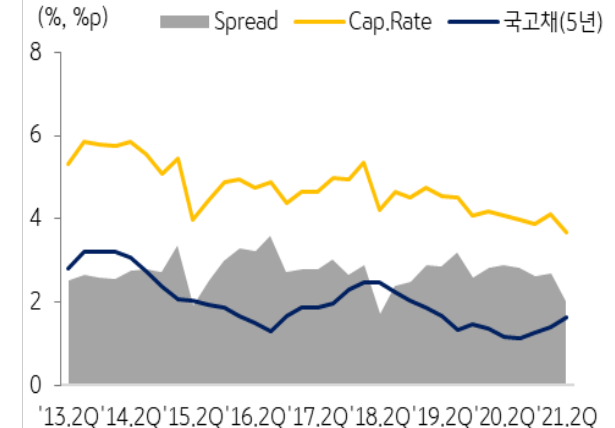
- 프라임 오피스 신규 공급의 영향으로 일시적으로 상승하였던 공실률이 빠르게 안정되며 하락세 지속
- 오피스 가격 상승으로 자본환원율(Cap.Rate)이 하락세를 보이는 가운데 국고채(5년) 금리와 의 스프레드가 감소세를 보이기 시작

그림 30 | 서울 권역별 오피스 공실률 추이



자료: 교보리얼코

그림 31 | 서울 오피스 Cap.Rate 추이



자료: 교보리얼코

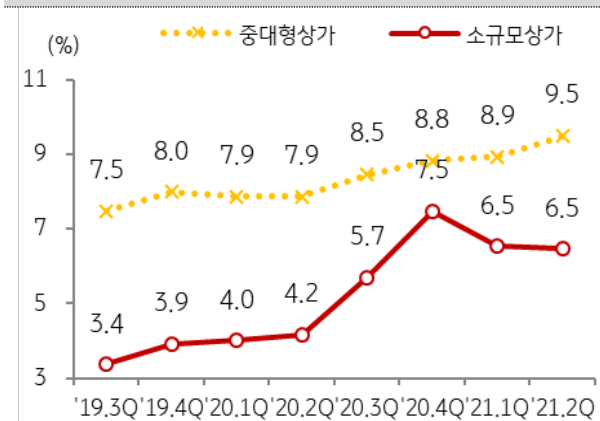
## [상가] 서울 도심 지역 중대형상가 투자 리스크 확대

### ■ 코로나19 이후 서울 도심지역 중대형상가를 중심으로 상가 공실 크게 증가

○ 2021년 2분기 서울 중대형상가<sup>1</sup> 공실률은 9.5%로 지난해 2분기 이후 상승세 지속

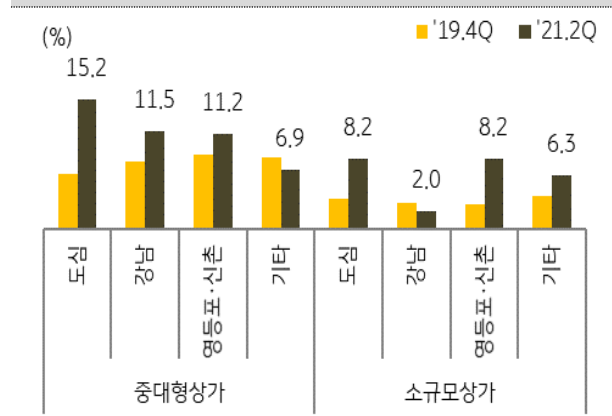
- 권역별로도 중대형상가 공실률은 소규모상가 대비 높은 수준을 보였으며 도심, 강남, 영등포·신촌 순으로 코로나19 이후 공실이 크게 증가한 것으로 분석

그림 32| 서울 상가 공실률 추이



자료: 한국부동산원

그림 33| 서울 권역별 공실률



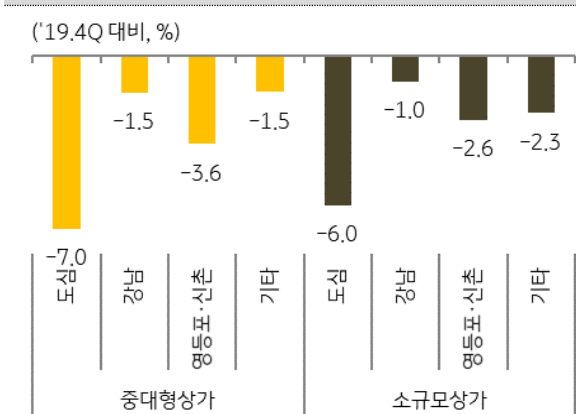
자료: 한국부동산원

### ■ 도심 상권이 코로나19에 따른 영향을 크게 받으며 상가 투자 여건이 빠르게 악화

○ 주변 오피스 근무자 및 관광 수요 의존도가 높은 도심 상권이 사회적 거리두기 강화 등의 영향을 크게 받으며 상대적으로 임대료가 큰 폭으로 하락하고 타 지역과의 수익률 격차도 확대

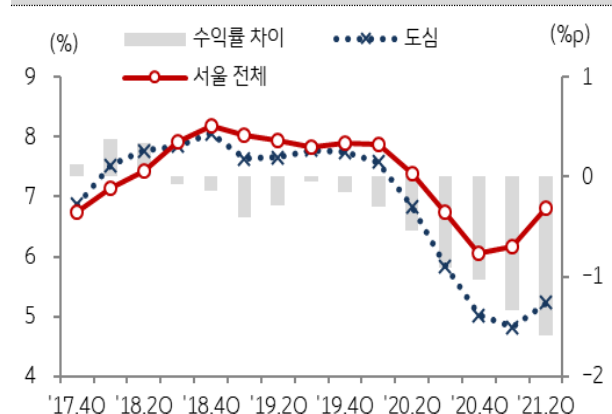
- 관광수요 회복에 장기간이 소요될 것으로 보이고 재택근무 등 근무 형태 변화의 영향이 지속되면서 도심 상권의 공실 증가와 임대료 하락 흐름은 당분간 지속될 것으로 전망

그림 34| 서울 권역별 임대가격지수 변동률('21.2Q)



주: 2019년 4분기 대비 2021년 2분기 임대가격지수 변동률  
자료: 한국부동산원

그림 35| 서울 중대형상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 연간(4분기) 시간가중수익률  
자료: 한국부동산원

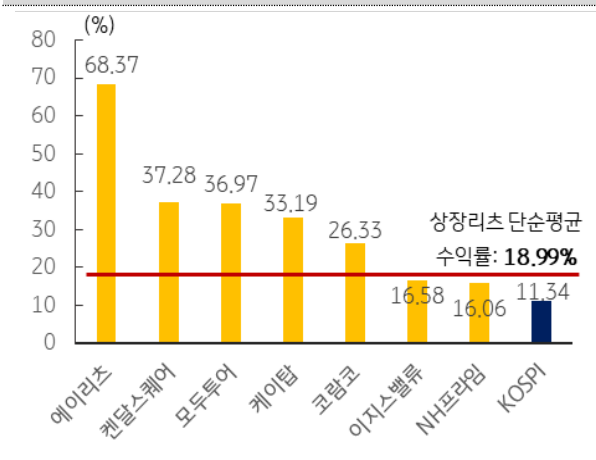
<sup>1</sup> 일반상가는 규모에 따라 중대형상가(3층 이상 이거나 연면적 330㎡ 초과), 소규모상가(2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하)로 구분

## [간접투자] 부동산 펀드 시장이 부진한 가운데 리츠에 대한 투자자 관심 증대

### ■ (리츠) 공모 리츠, KOSPI 대비 높은 수익률 기록

- 개인투자자들의 배당에 대한 기대와 신규 자산 편입, 복합개발 전략 도입 등 공모 리츠들의 적극적인 투자 영향으로 공모 리츠의 연초 대비 수익률이 KOSPI 수익률을 상회
- 8월 국내 최초로 여러 섹터의 자산들을 편입한 멀티섹터리츠인 '디앤디플랫폼리츠'가 신규 상장되는 등 경쟁력 있는 리츠 출시를 위한 움직임도 지속

그림 36 | 공모리츠-KOSPI 연초대비 수익률 현황



주: 2021.08.31 기준  
자료: Fnguide

표 1 | 디앤디플랫폼리츠 개요

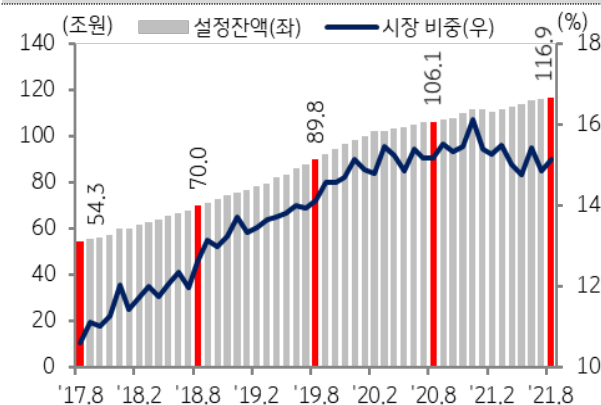
|       |  |
|-------|--|
| 상장일   | 2021.08.27   |
| 공모금액  | 1,750억원  |
| 시가총액* | 3,426억원  |
| 투자구조  | 수익증권, 리츠를 통한 간접투자  |
| 보유자산  | (주리츠) 세미콜론 문래, 백암FASSTO 1센터 (수익증권) 아마존 재팬의 오와다라 물류센터   |
| 비고    | - 국내 최초 멀티섹터 리츠<br>- SK디앤디가 리츠의 스폰서 역할을 함과 동시에 디벨로퍼로서 파이프라인 제공 가능<br>- 스폰서인 SK디앤디가 리츠의 9% 투자 |

주: 시가총액은 2021.08.31 기준  
자료: 디앤디플랫폼리츠 투자설명서, Fnguide

### ■ (펀드) 코로나19 이후 해외 부동산 펀드 신규 설정 감소 영향으로 시장 규모 보합세

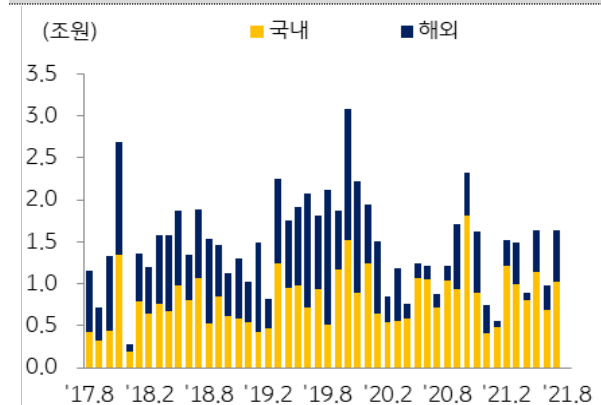
- 전체 펀드 시장 규모가 약 10조원 감소하면서 부동산 펀드의 시장 내 비중은 상승하였으나, 전체 부동산 펀드 설정 잔액은 보합세 유지
- 코로나19 발생 이전 연간 해외 신규 펀드 비중은 53%까지 상승했으나, 이후 지속적으로 감소 추세를 보이며 8월 기준 비중이 27%까지 하락

그림 37 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.08.31 기준)

그림 38 | 부동산펀드 설정잔액 추이



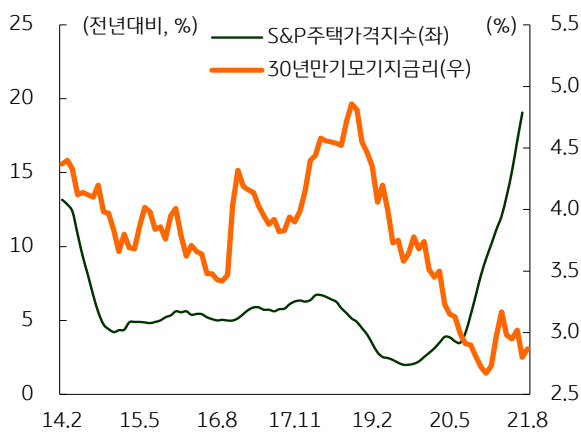
자료: 금융투자협회(2021.08.31 기준)

## [미국 주택시장] 주택가격 상승세 지속, 30년만에 최고 상승률 기록

### ■ 높은 주택수요에도 불구하고 신규주택 공급량은 여전히 낮아 가격 상승세 지속

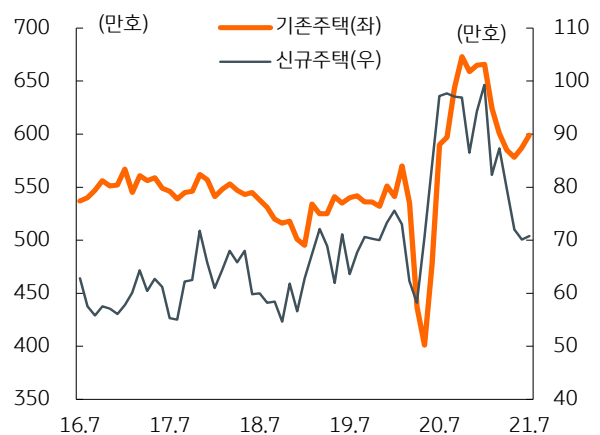
- 2021년 6월 S&P 주택가격지수는 268.2로 전년동월대비 19.1% 상승. 30년만에 최고치
- 7월 기존주택 판매건수는 599만채, 신규주택 70.8만채로 전월대비 각각 2.0%, 0.1% 증가
  - 신규주택 공급량은 여전히 수요 대비 낮은 상황이나, 최근 목재가격 하락 등 건설비용이 다소 감소하면서 공급 부담은 다소 완화

그림 39| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 40| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

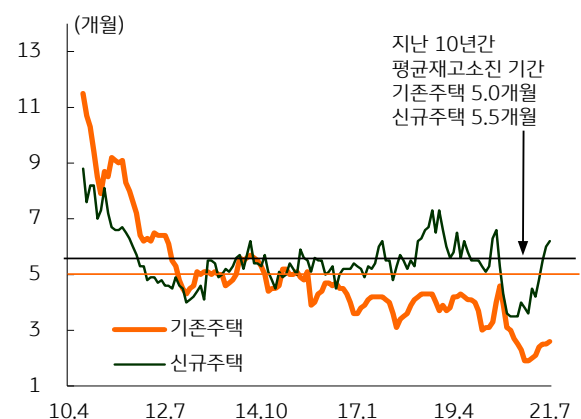


자료: Bloomberg

### ■ 향후 경기부양책 축소 가능성이 대두되면서 주택시장에 미칠 영향에 관심이 높은 상황

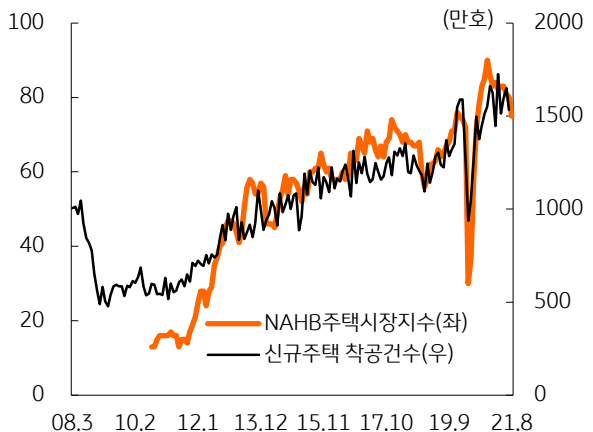
- 미 정책당국은 저금리가 주택가격 상승을 견인했다는 지적이 확대되자 시장 모니터링을 강화. 연준은 올해 코로나19 부양책을 축소할 수 있다고 언급
- 건축비 상승 및 델타바이러스 확산, 인플레이션 우려가 커지면서 주택시장에 대한 우려도 확대. NAHB지수는 75로 여전히 낙관적 시각(50이상)이 크나 2020년 7월 이후로는 최저 수준

그림 41| 주택 재고량 소진기간 추이



자료: Bloomberg

그림 42| NAHB시장지수 및 신규 착공건수 추이



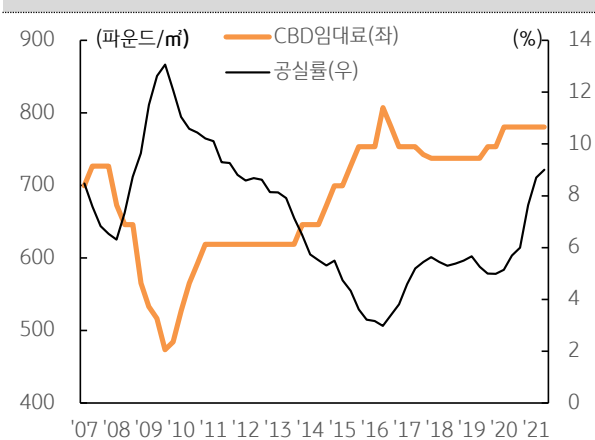
자료: Bloomberg

## [영국 오피스시장] 코로나19 이후 다소 회복세를 보이나 잠재적 위험도 존재

### ■ 코로나19 이후 최근 런던 오피스시장은 소폭 회복세를 시현

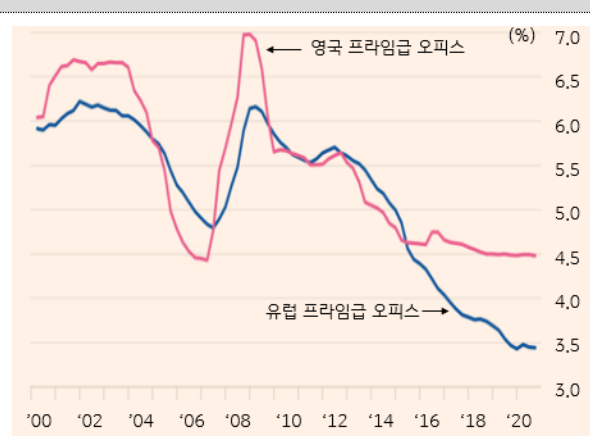
- 코로나19에도 불구하고 런던의 신규 오피스 자산가치는 크게 하락하지 않았으며, 오피스 수익률도 4%를 유지하는 등 투자자들의 관심은 높은 편
- 현재 런던 오피스의 공실률은 9%로 2020.3월 5.1%에서 2배 가량 상승하였으나 최근 주춤
- 한편 오피스 임대료의 경우 코로나19에도 불구하고 하락세를 보이지 않고 유지

그림 43| 런던 CBD 오피스 임대료 및 공실률 추이



자료: Colliers

그림 44| 영국 오피스 수익률 추이

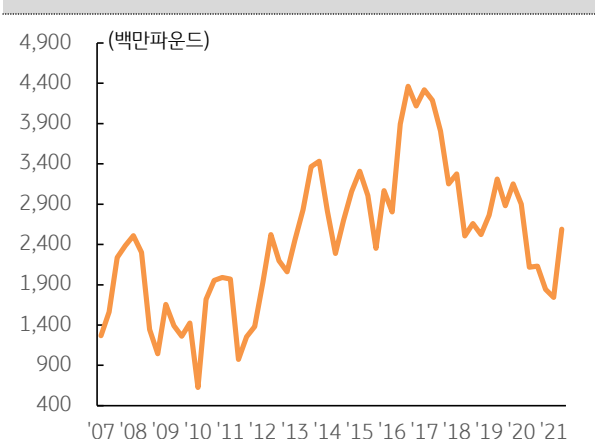


자료: CBRE

### ■ 한편 오피스시장이 견고함을 유지하는 것은 브렉시트 이후 공급감소의 영향인 점에 주목

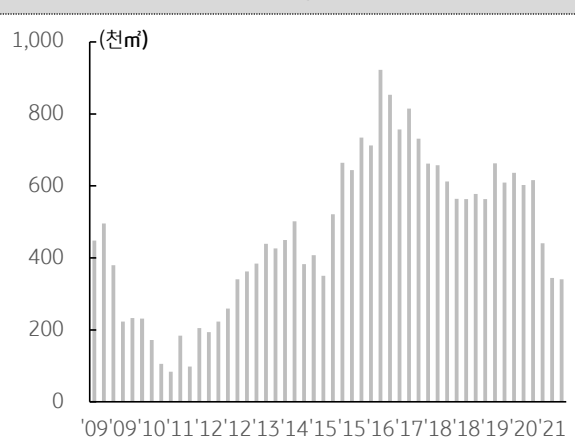
- 지난 2016년 브렉시트 이후 영국 오피스시장이 위축되면서 공급량이 크게 감소, 신규물량 감소로 인해 코로나에도 불구하고 상대적으로 오피스시장의 위축세가 완화된 부분이 존재
- 코로나19 이후 하이브리드 업무환경(재택과 사무실 근무 결합)이 확대되면서 향후 오피스 공간의 수요 축소로 이어질 수 있어 유의할 필요

그림 45| 런던오피스 건설 신규프로젝트 규모



자료: Colliers

그림 46| 런던 오피스 신규공급 규모



자료: Colliers

KB 오피스텔 통계

오피스텔 매매/임대 시장 동향

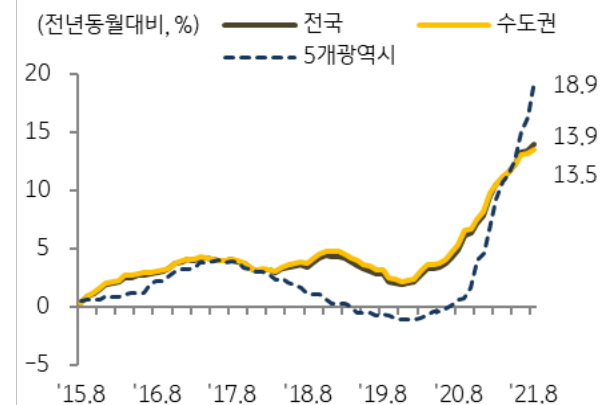
[오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승폭 확대 흐름 8월에도 지속

■ 8월 기준 전년동월대비 오피스텔 가격 변동률은 지난달(13.4%)보다 높은 13.9% 기록

○ 지역별로는 수도권이 13.5%, 5개광역시가 18.9%의 상승률을 기록

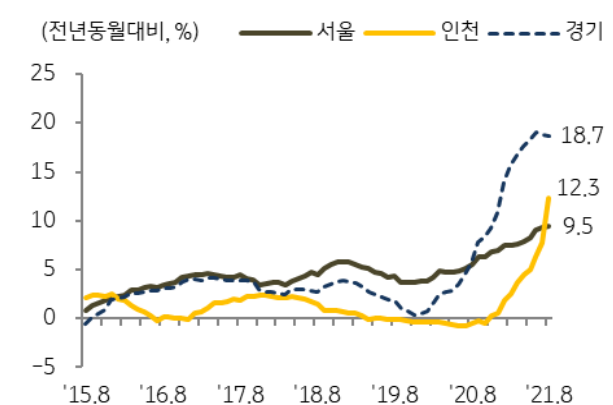
• 수도권에서는 경기도가 7월과 유사한 수준의 상승률을 기록한 가운데 인천 지역 오피스텔 가격 상승폭이 커지며 서울보다 높은 상승률을 시현

그림 47 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



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

그림 48 수도권 오피스텔 시세지수 변동률



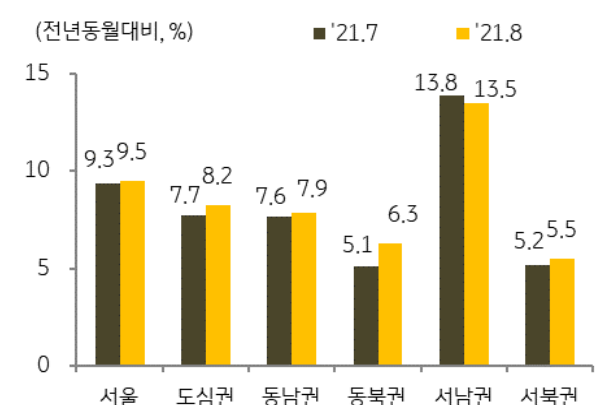
자료: KB경영연구소

■ 서울 권역별로는 서남권을 제외한 모든 지역에서 지난달보다 가격 상승폭 확대

○ 주택가격 상승에 따른 대체 수요와 투자수요 유입이 지속되며 가격 상승세를 견인

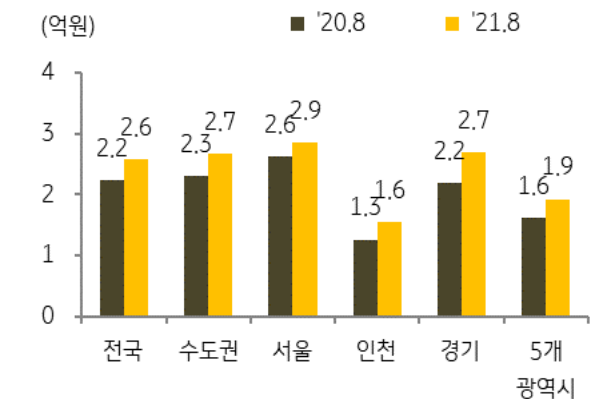
• 오피스텔 평균 매매가격은 지역별로 차이를 보여 서울과 경기 지역이 2억원 후반대를 기록한 반면, 인천과 5개광역시는 아직 2억원을 넘지 않는 수준

그림 49 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB경영연구소

그림 50 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



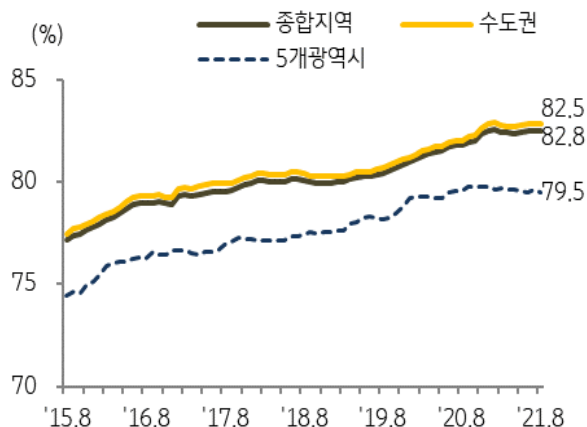
주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB경영연구소, KB국민은행

## [오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 보합, 임대수익률은 하락세 지속

### ■ 8월 전국 오피스텔 매매전세비율은 82.5%로 6월 이후 3개월째 동일 수준 유지

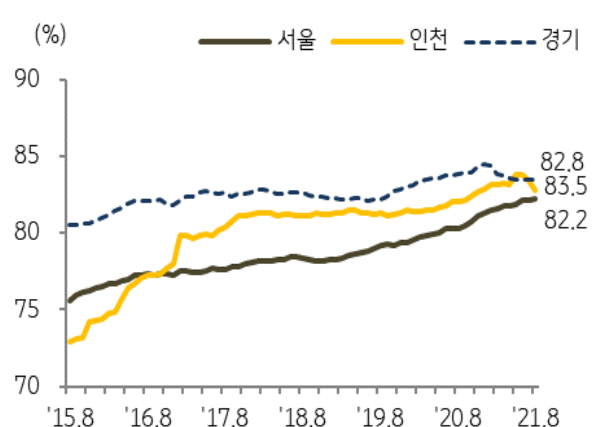
- 지역별 매매전세비율은 2021년 들어 수도권 82% 후반, 5개광역시 79% 후반 수준을 유지하고 있으며 최근 가격 상승폭이 컸던 인천은 2개월 연속 매매전세비율이 하락
- 전세금 반환 위험 등을 고려할 때 오피스텔 매매전세비율의 추가 상승 여력은 크지 않을 것으로 보이며 현재 수준에서 소폭의 등락 흐름을 보일 것으로 예상

그림 51| 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



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

그림 52| 수도권 오피스텔 매매전세비율 추이

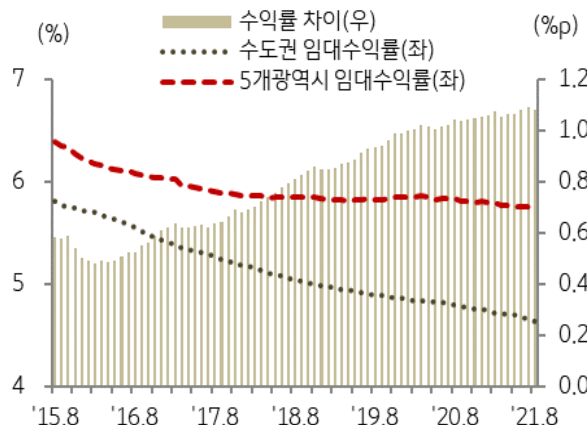


자료: KB경영연구소, KB국민은행

### ■ 8월 전국 오피스텔 임대수익률 전월대비 하락한 4.76%

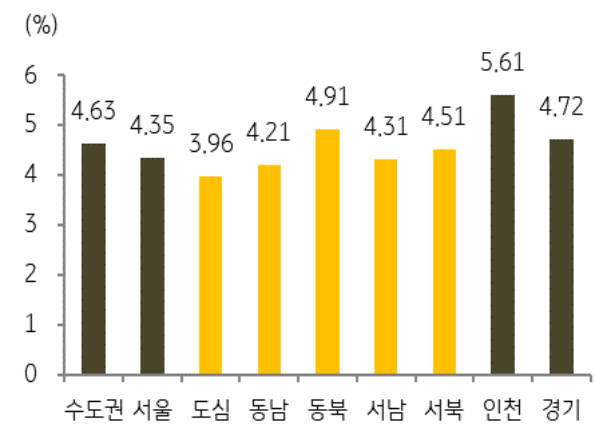
- 지역별로 8월 오피스텔 임대수익률은 수도권이 4.63%, 5개광역시가 5.71%로 나타났으며 수도권 내에서는 상대적으로 가격수준이 낮은 인천과 서울 내 동북권이 높은 수익률을 기록
- 월세가격에 비해 매매가격이 빠르게 상승하면서 임대수익률은 하락 흐름을 지속

그림 53| 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 54| 수도권 오피스텔 임대수익률('21.8)



자료: KB경영연구소, KB국민은행



## [2021년 8월 KB 오피스텔 통계]

### ■ 시세지수

\* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

| 지역 \ 구분 | 시세지수(2019.1=100) |        | 증감율(%) |       |       |
|---------|------------------|--------|--------|-------|-------|
|         | '21.8월           | '21.7월 | 전월비    | 전년말비  | 전년동월비 |
| 종합지역    | 120.4            | 118.8  | 1.36   | 9.74  | 13.90 |
| 수도권     | 120.6            | 119.1  | 1.24   | 9.26  | 13.46 |
| 5개광역시   | 119.0            | 116.0  | 2.66   | 15.16 | 18.87 |
| 서울      | 117.5            | 116.3  | 1.06   | 6.31  | 9.51  |
| 도심권     | 114.3            | 113.1  | 1.07   | 6.03  | 8.23  |
| 동남권     | 113.6            | 112.6  | 0.88   | 5.00  | 7.85  |
| 동북권     | 110.8            | 108.9  | 1.80   | 4.55  | 6.30  |
| 서남권     | 126.8            | 125.2  | 1.21   | 8.55  | 13.47 |
| 서북권     | 109.8            | 109.3  | 0.52   | 4.40  | 5.50  |
| 인천      | 111.5            | 106.8  | 4.34   | 11.24 | 12.31 |
| 경기      | 125.5            | 124.1  | 1.08   | 12.72 | 18.73 |

### ■ 매매 및 전세일반거래가

\* KB 오피스텔 시세 매매(전세) 일반거래가의 세대수 가중 평균값

| 지역 \ 구분 | 매매일반거래가 평균(만원) |        | 전세일반거래가 평균(만원) |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | '21.8월         | '21.7월 | '21.8월         | '21.7월 |
| 종합지역    | 25,808         | 25,557 | 19,588         | 19,455 |
| 수도권     | 26,685         | 26,486 | 20,463         | 20,340 |
| 5개광역시   | 19,298         | 18,675 | 12,989         | 12,803 |
| 서울      | 28,625         | 28,338 | 21,985         | 21,763 |
| 도심권     | 36,507         | 36,139 | 26,485         | 26,348 |
| 동남권     | 30,607         | 30,344 | 23,688         | 23,443 |
| 동북권     | 19,265         | 18,910 | 15,211         | 15,054 |
| 서남권     | 30,188         | 29,846 | 22,969         | 22,707 |
| 서북권     | 23,891         | 23,779 | 19,138         | 18,940 |
| 인천      | 15,591         | 14,788 | 12,545         | 12,147 |
| 경기      | 26,991         | 26,936 | 20,536         | 20,521 |

## ■ 매매전세비율

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

| 지역    | 구분  | 매매전세비율(%) |        | 증감(%p) |        |         |
|-------|-----|-----------|--------|--------|--------|---------|
|       |     | '21.8월    | '21.7월 | 전월 대비  | 전년말 대비 | 전년동월 대비 |
| 종합지역  |     | 82.5      | 82.5   | -0.01  | -0.03  | 0.70    |
| 수도권   |     | 82.8      | 82.8   | 0.01   | -0.01  | 0.79    |
| 5개광역시 |     | 79.5      | 79.7   | -0.15  | -0.24  | -0.08   |
| 서울    |     | 82.2      | 82.1   | 0.09   | 0.93   | 1.90    |
|       | 도심권 | 75.6      | 75.9   | -0.25  | 1.14   | 1.16    |
|       | 동남권 | 81.4      | 81.1   | 0.24   | 0.49   | 1.27    |
|       | 동북권 | 79.0      | 79.1   | -0.13  | 0.40   | 0.85    |
|       | 서남권 | 84.6      | 84.6   | 0.02   | 0.98   | 2.47    |
|       | 서북권 | 84.8      | 84.5   | 0.33   | 1.98   | 2.30    |
| 인천    |     | 82.8      | 83.4   | -0.66  | -0.09  | 0.71    |
| 경기    |     | 83.5      | 83.4   | 0.06   | -1.03  | -0.30   |

## ■ 임대수익률

\* 임대수익률(연이율)은 '{월세가격 x 12개월/(매매 일반거래가 - 월세 보증금)} x 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) |        |         |
|-------|-----|----------|--------|--------|--------|---------|
|       |     | '21.8월   | '21.7월 | 전월 대비  | 전년말 대비 | 전년동월 대비 |
| 종합지역  |     | 4.76     | 4.79   | -0.03  | -0.11  | -0.15   |
| 수도권   |     | 4.63     | 4.66   | -0.02  | -0.11  | -0.16   |
| 5개광역시 |     | 5.71     | 5.75   | -0.04  | -0.09  | -0.12   |
| 서울    |     | 4.35     | 4.37   | -0.02  | -0.07  | -0.10   |
|       | 도심권 | 3.96     | 3.99   | -0.02  | -0.11  | -0.18   |
|       | 동남권 | 4.21     | 4.22   | -0.01  | -0.06  | -0.10   |
|       | 동북권 | 4.91     | 4.95   | -0.03  | -0.11  | -0.14   |
|       | 서남권 | 4.31     | 4.33   | -0.02  | -0.07  | -0.10   |
|       | 서북권 | 4.51     | 4.51   | 0.00   | 0.02   | 0.00    |
| 인천    |     | 5.61     | 5.74   | -0.13  | -0.22  | -0.35   |
| 경기    |     | 4.72     | 4.74   | -0.02  | -0.17  | -0.21   |

## ■ 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<br>수도권(3): 서울, 인천, 경기<br>5개광역시(5): 부산, 대구, 광주, 대전, 울산<br>서울 도심권(3): 종로구, 중구, 용산구<br>서울 동남권(4): 서초구, 강남구, 송파구, 강동구<br>서울 동북권(8): 강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구<br>서울 서남권(7): 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구<br>서울 서북권(3): 은평구, 서대문구, 마포구 |
| 공표 내용 | 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](http://www.kbfg.com/kbresearch))를 통해 발표
  - 보고서(<월간 KB부동산시장 리뷰> 내 오피스텔 시장 동향)와 시계열 자료 제공

## MEMO