

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산시장 ]

- **주택가격** : 수도권을 중심으로 매매가격 하락폭 확대, 매수심리는 소폭 회복
  - 1월 전국 주택매매가격(-1.31%)은 3개월 연속 1% 이상 하락, 주택매매전망지수(67.0)는 여전히 하락전망 우세하나 9개월만에 반등하면서 하락 전망 비중은 소폭 둔화
  - 정부의 전세대책과 전세대출 금리 부담이 일부 완화되면서 전세전망지수 소폭 회복
- **주택거래** : 매매거래 감소세 둔화, 전월세 거래는 월세 선호 지속
  - 12월 주택매매거래량은 약 2.9만 호, 전년동월대비 감소폭 크나 지난해 8월 이후 감소세 둔화 지속
  - 금리인상으로 2022년 4월 이후 월세 비중이 전세 비중을 지속적으로 상회
- **주택분양** : 청약시장 수요 크게 감소, 미분양은 가파른 증가세
  - 1월 분양물량 전월대비 1/4 수준으로 감소한 1.1만 호, 12월 미분양아파트는 전월대비 1만 호 증가
- **토지** : 2022년 전국 지가상승률은 6년만에 최저, 토지거래량도 10년이래 최소
  - 2022년 토지가격은 2.73% 상승하며 2016년 이후 최저 상승률 기록
  - 작년 전국 토지거래량 220.9만 건으로 전년대비 33% 감소
- **주택금융** : 주택담보대출 순증액 급증, 대출금리 하락세 지속
  - 12월 주택담보대출 순증액은 3.1조 원, 전세자금대출은 0.4조 원 감소
  - 신규 대출금리는 4.63%로 전월대비 11bp하락, 연체율은 0.14% 전월대비 1bp 상승

## [ 상업용 부동산시장 ]

- **오피스** : 2022년 4분기 거래총액 감소, 임대시장은 안정세 지속
  - 2022년 4분기 서울 오피스 거래규모는(2.3조 원) 전분기대비 5% 감소, 공실률은 1.30%
- **오피스텔** : 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 하락세 지속
  - 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 4개월 연속 하락, 서울 하락세로 전환

## [ 해외 부동산시장 ]

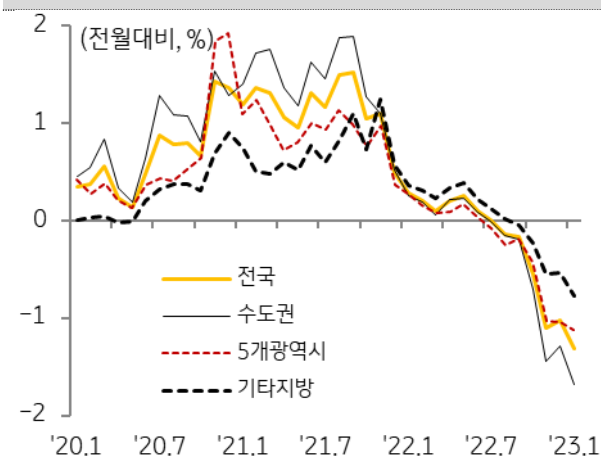
- **미국 주택** : 모기지 금리 하락으로 주택관련 지표 소폭 반등
  - 신규주택 매매건수 세달 연속 증가세를 보이고 있고, 양호한 고용시장 및 낮은 재고물량 등을 감안시 주택가격 급락 가능성은 제한적. 기존주택의 재고소진 기간(2.9개월)은 코로나19 이전보다 낮은 수준
- **미국 상업용** : 경기침체로 상업용 부동산 시장 위축 우려 지속
  - 금리 인상 및 경기 위축으로 2022년 상업용 부동산 임대 및 투자시장은 빠르게 위축. 재택근무와 함께 빅테크의 사무실 규모 축소(약3000만ft<sup>2</sup>)로 인해 오피스 임대시장에 타격

## [주택 매매] 수도권을 중심으로 매매가격 하락폭 확대

### ■ 1월 전국 주택매매가격은 1.31% 하락하며, 3개월 연속 1% 이상 하락

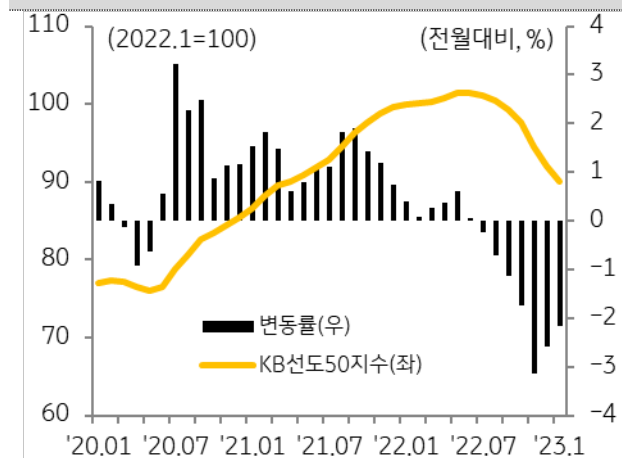
- 2022년 하반기 이후 하락폭이 확대되던 주택매매가격은 12월 하락폭이 소폭 둔화되었으나, 올해 들어 수도권(-1.68%)을 중심으로 하락폭이 다시 확대
- 다만, 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)의 경우 지난해 11월 이후 2개월 연속 하락폭 둔화(11월: -3.14% → 12월: -2.58% → 1월: -2.17%)

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

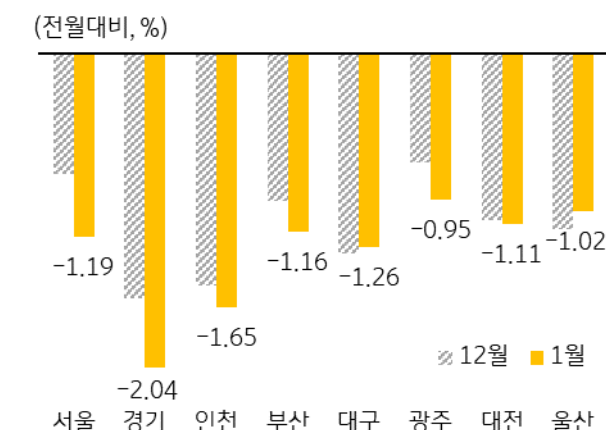


자료: KB국민은행

### ■ 전국 대부분 지역에서 하락폭 확대되었으며, 경기와 세종에서 2% 넘게 하락

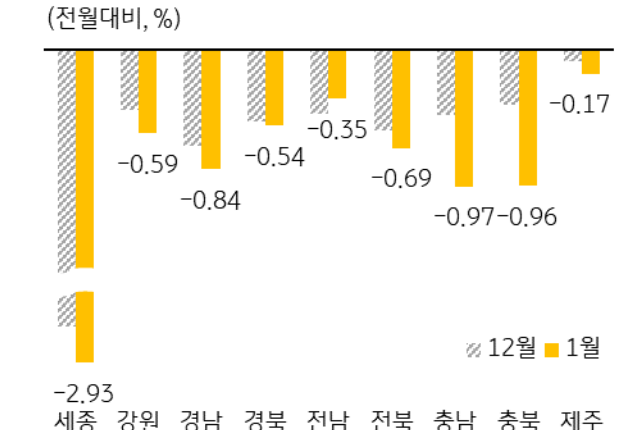
- 수도권 및 광역시에서는 경기 지역의 하락폭이 가장 크게 확대(-0.45%p)되었으며, 대구와 울산은 하락폭이 소폭 둔화
- 기타지방의 경우 상대적으로 하락폭이 낮으나 최근 충청권에서 하락폭이 크게 확대

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 및 세종 주택매매가격 변동률



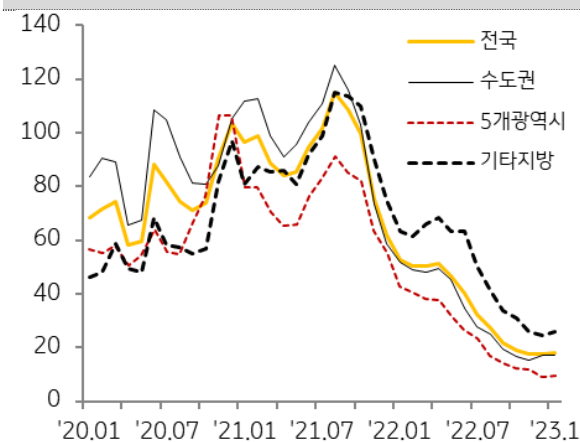
자료: KB국민은행

## [주택 매매] 수요자의 부담은 여전히 큰 상황이나, 매수심리는 소폭 회복

### ■ 매매 시장은 여전히 위축되어 있으나 규제 완화 정책으로 매수심리는 소폭 회복되는 모습

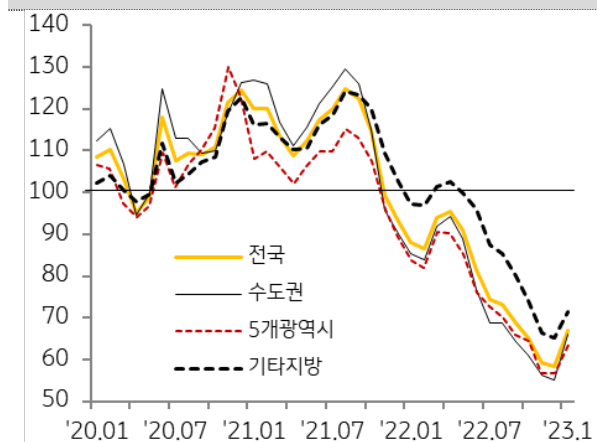
- 2022년 급격한 매수세 위축으로 하락세가 지속되던 매수우위지수는 2022년 연말 이후 매수 수요가 소폭 회복되며 하락세 둔화
- 매매전망지수의 경우 여전히 하락전망이 우세하나, 지난해 하락세가 지속된 이후 연초부터 모든 지역에서 매매전망지수가 상승하며 하락 비중은 소폭 둔화

그림 5 지역별 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 매매전망지수 추이

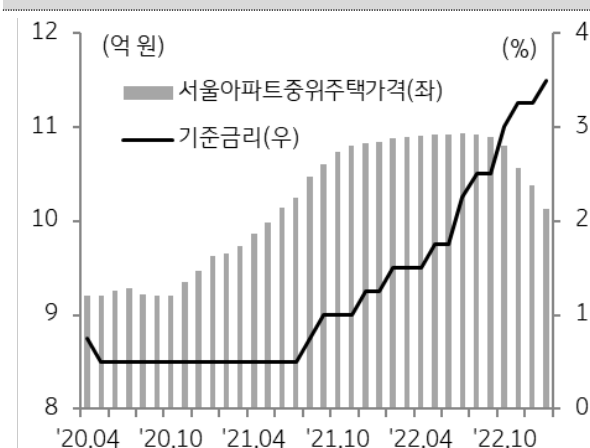


자료: KB국민은행

### ■ 주택시장의 매수세 회복을 위한 주택정책 기조는 지속될 예정

- 금리부담 완화를 위해 정부는 1.30일부터 ‘특례보증자리론’을 공급하고 있으며, 매수세 회복을 위해 추가적인 대출 규제를 완화하면서 정책 기조를 유지
  - 금융위원회는 1주택자 뿐 아니라, 다주택자와 임대사업자에 대한 대출 규제를 완화(규제지역 LTV 30%, 비규제지역 60%)하였으며, 각종 제한을 폐지하고 LTV·DSR 범위 내로 대출 취급

그림 7 서울아파트 중위가격 및 기준금리 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

표 1 특례보증자리론 주요 내용

주택가격	9억원 이하	소득	제한없음
대출한도	최대 5억원	만기	10~50년
LTV	최대 70% (생초 80%)	DTI	최대 60%
자금용도	주택구입, 기존주택대상환, 보증금반환		
금리	(일반형) 최저 4.15%, 최대 4.55% (우대형) 최저 3.25%, 최대 4.45%		

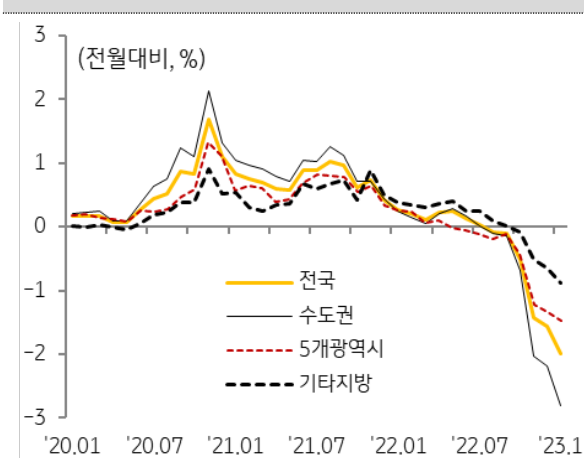
자료: 금융위원회, HF한국주택금융공사

## [주택 전세] 전세대책과 금리부담이 일부 완화되면서 전세전망지수 소폭 회복

### ■ 지난해 연말 이후 경기 지역을 중심으로 전세가격 하락폭 확대

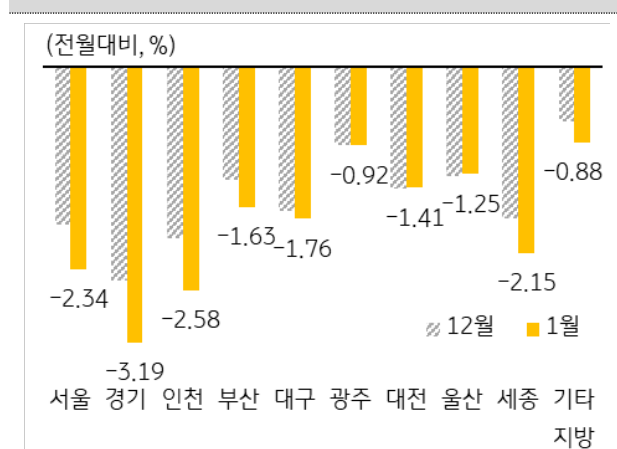
- 1월 주택전세가격은 1.98% 하락하면서 지난해 11월 이후 하락폭 크게 확대
  - 전국 전세가격은 2022.8~10월 3개월간 평균 0.7% 하락하였으나, 2022.11~2023.1월 3개월간 평균 1.66% 하락하면서 하락폭이 2배 이상 확대
  - 비수도권에 비해 수도권의 하락폭이 크며, 특히 경기도는 3% 이상 하락

그림 8 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 9 세부 지역별 주택전세가격 변동률

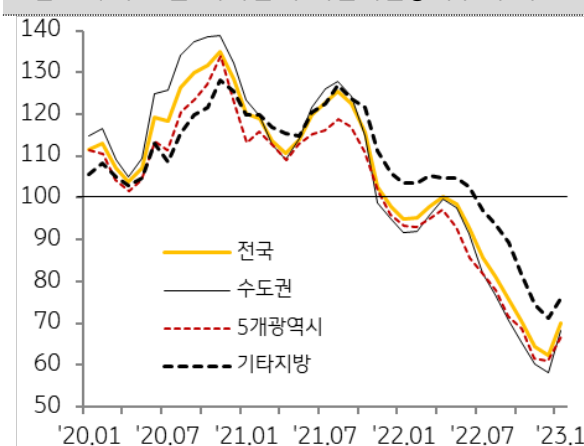


자료: KB국민은행

### ■ 전세대책과 전세대출 금리 부담이 일부 완화되면서 월세가격 상승세 둔화

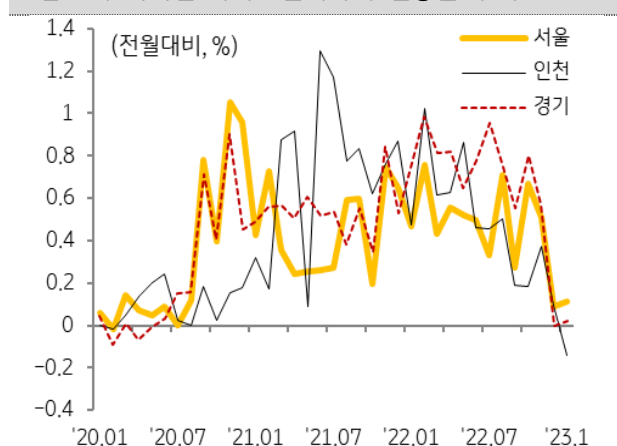
- 깡통전세·전세사기 등으로 전세수요가 크게 감소하면서 가격 하락폭이 크게 확대되었으나, 정부의 전세사기 대책과 금리 상승세 둔화 등으로 하락세가 지속되던 전세전망지수는 일부 회복
- 임대차시장의 수요가 전세에서 월세로 이동하면서 그동안 월세가격은 상대적으로 높은 상승세가 지속되었으나, 최근 월세가격도 상승세가 둔화되면서 전세가격의 하락폭은 다소 둔화될 수 있음

그림 10 수도권 지역별 주택전세전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 11 지역별 아파트월세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

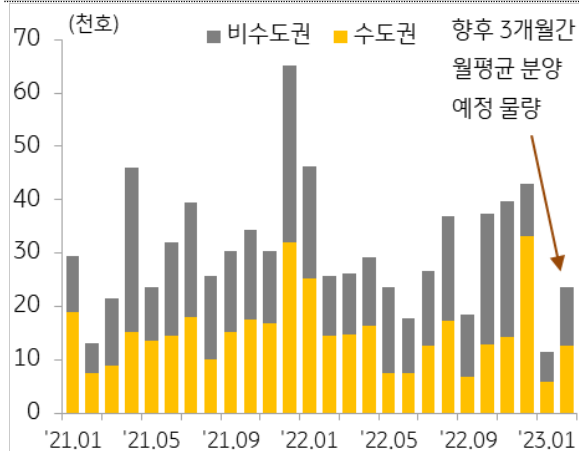


## [주택 분양] 청약시장 수요 크게 감소, 미분양은 가파른 증가세

### ■ 1월 분양물량 1.1만 호로 급감, 2월 이후 다시 증가 전망

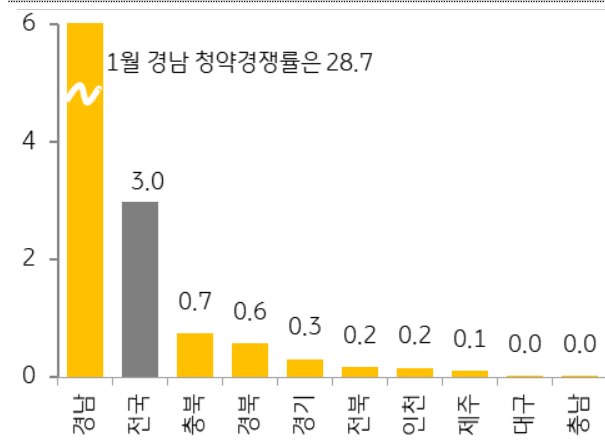
- 1월 분양물량은 약 1.1만 호로 전월대비 1/4 수준으로 감소
  - 분양시장이 위축과 계절적 영향이 겹치면서 분양물량이 크게 감소한 것으로 판단
- 청약경쟁률은 대부분의 지역에서 1:1에도 미치지 못했으나, 창원지역에서 공급된 대규모 단지에 수요가 집중되면서 경남지역만 유일하게 높은 경쟁률 기록

그림 16 | 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 17 | 지역별 청약경쟁률(1월)

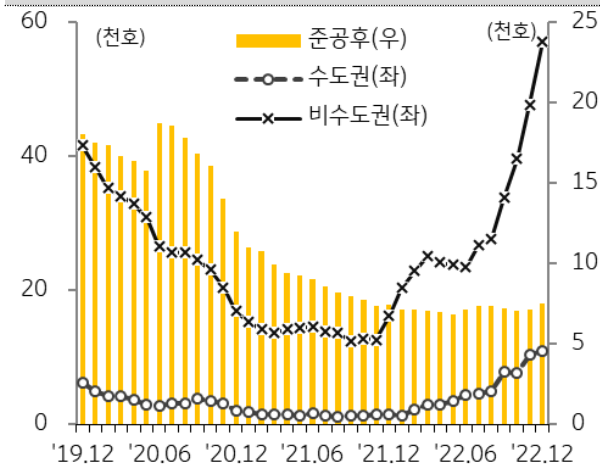


자료: 한국부동산원

### ■ 미분양아파트는 2022년 하반기 이후 가파르게 증가

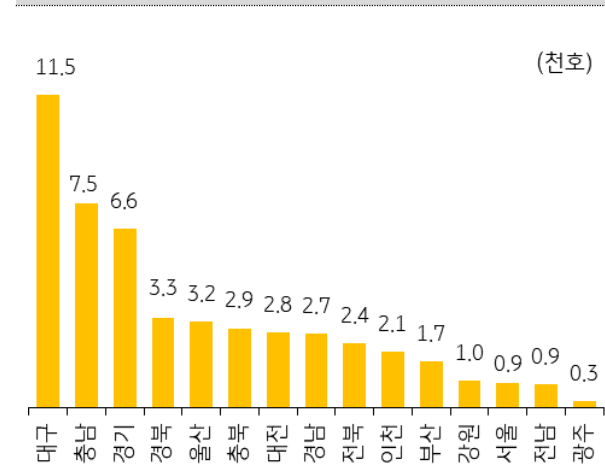
- 12월 미분양아파트는 6만 8,107호로 2개월 연속 1만 호 내외의 증가폭 기록
  - 지난해 연간으로 5만 호가 증가했으며, 경기침체 우려가 높은 대구지역에서만 1.1만 호 증가
- 수요 위축으로 인한 청약수요 감소로 인해 미분양 증가세는 당분간 지속 전망

그림 18 | 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 19 | 지역별 미분양아파트 증감(2022년)



자료: 국토교통부

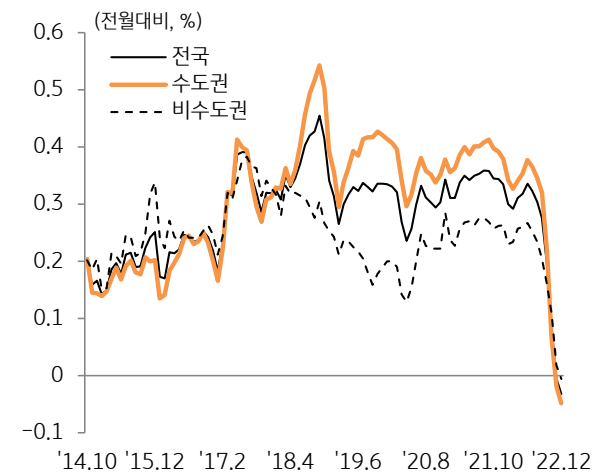
## [토지] 2022년 전국 자가상승률은 6년 만에 최저, 토지거래량도 10년이래 최소

### ■ 2022년 전국 토지가격은 2.73% 상승하며 지난 2016년 이후 최저치

○ 수도권(3.03%)과 비수도권(2.24%) 모두 지난해 대비 상승률은 둔화

- 세종, 경기, 서울, 부산지역의 경우 전국 평균보다 높으나, 지난해 대비 상승폭이 크게 축소
- 특히 세종(7.06%→3.25%)과 서울(5.31%→3.06%)을 중심으로 크게 위축

그림 20 | 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 2 | 2022년 지역별 토지가격 변동률(전년대비 %)

전국	2.73	경기	3.11
서울	3.06	강원	2.28
부산	2.75	충북	2.23
대구	2.55	충남	2.03
인천	2.37	전북	2.18
광주	2.27	전남	2.67
대전	2.57	경북	1.75
울산	2.12	경남	1.76
세종	3.25	제주	1.89

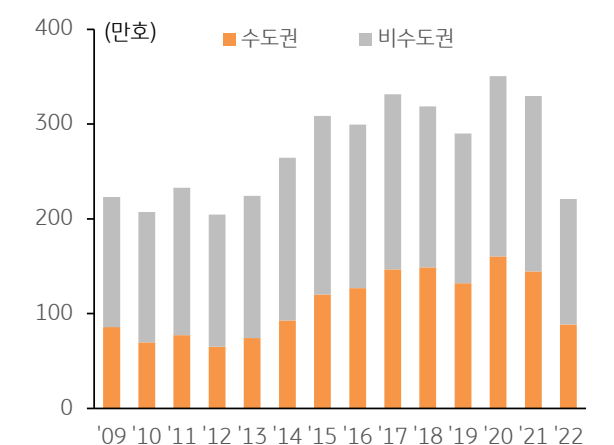
자료: 한국부동산원

### ■ 2022년 전국의 토지거래량은 220.9만 건으로 지난해 대비 33% 감소한 수준

○ 지난해 주택시장 침체와 함께 토지거래시장도 위축되면서, 2022년 연간 토지 거래량은 지난 2012년(204.5만 건) 이후 최소

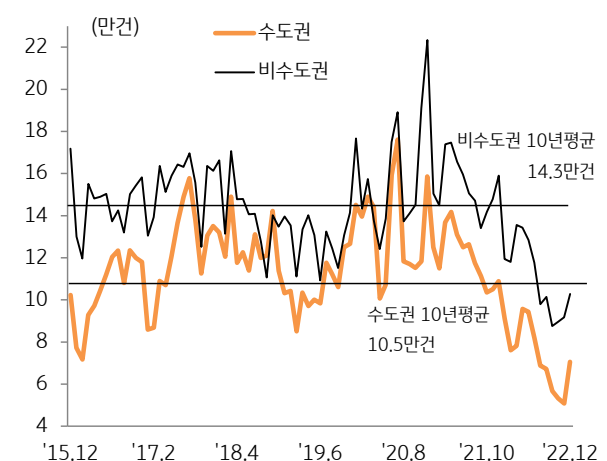
- 지역별로는 대구(54.6%)가 가장 크게 줄었으며 이어서 서울(43.5%), 세종(42.5%) 순
- 한편 감소세를 보이던 토지거래량은 지난해 12월 들어 전월대비 소폭 증가세로 전환

그림 21 | 연간 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 22 | 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

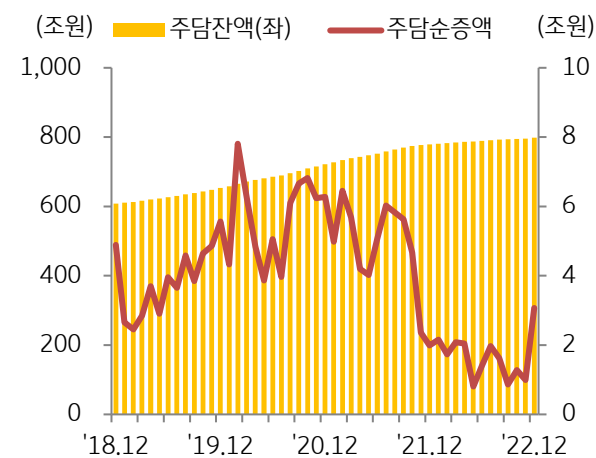


## [주택 금융] 주택담보대출 순증액 급증, 대출금리 하락세 지속

### ■ (대출 규모) 주택담보대출은 주택거래량 감소에도 1년만에 월간 순증액 3조 원 돌파

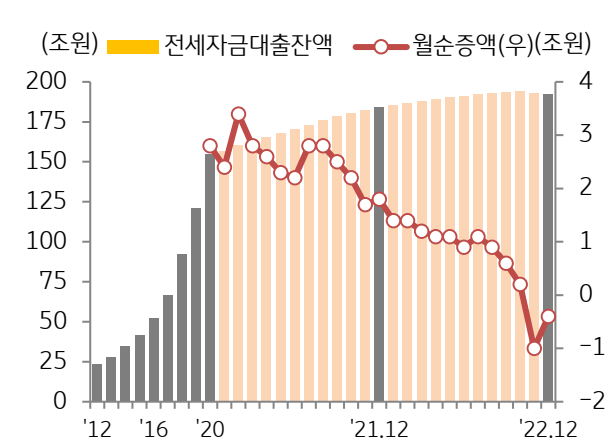
- 주택담보대출(전세대출포함) 12월 순증액은 3.1조 원으로 전월대비 2.1조 원 증가
  - 전세대출(전월대비-0.4조 원) 수요 부진에도 집단대출 증가, 규제완화 등으로 취급이 늘면서 증가규모가 확대

그림 23 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함  
자료: 한국은행

그림 24 은행권 전세자금대출 규모 추이

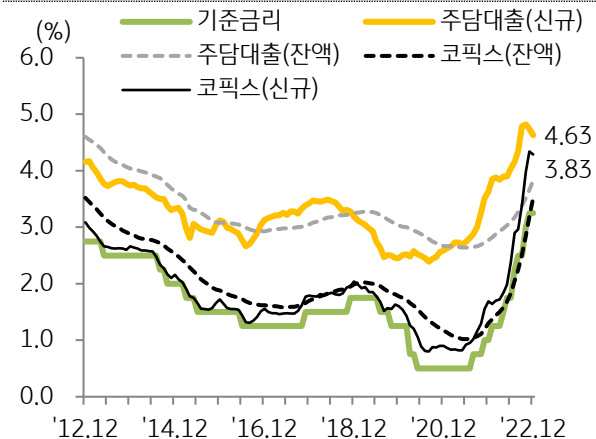


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 하락폭 확대, 연체율은 소폭 상승

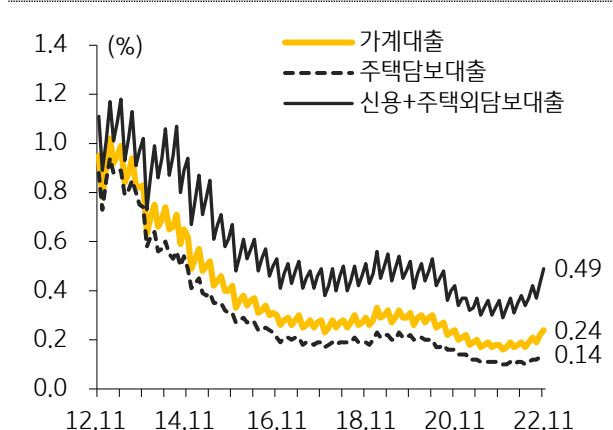
- 12월 주담대 신규 대출금리는 4.63%로 전월대비 11bp 하락
  - 채권시장 안정화로 금융채(5년물) 하락과 은행 대출금리 인하 영향으로 신규 대출금리 하락
- 11월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월대비 1bp 상승한 0.14%로 2개월 연속 상승

그림 25 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 26 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

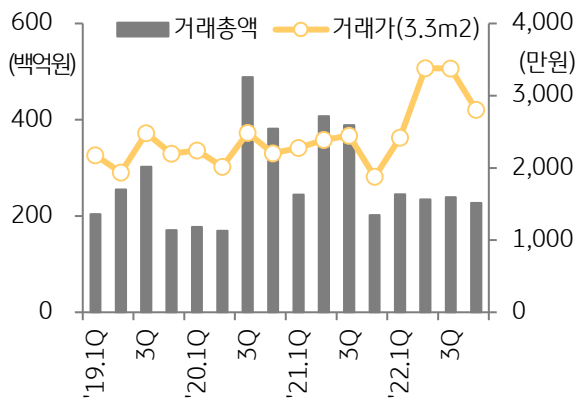


## [오피스] 2022년 4분기 거래총액 감소, 임대시장은 안정세 지속

### ■ 2022년 4분기 서울 거래규모는 전분기 대비 소폭 감소, 공실률은 최저치 경신

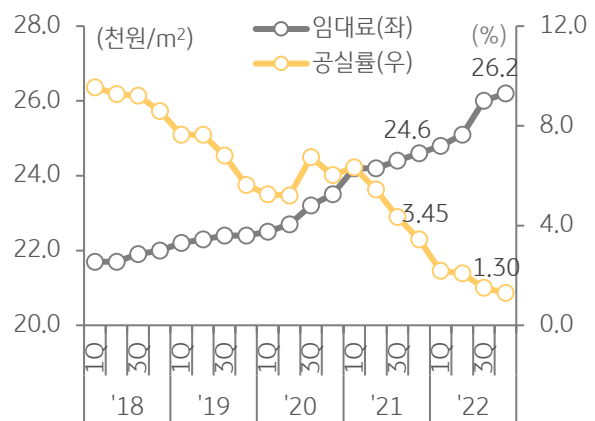
- 금리 상승 우려 속 거래 지연과 취소가 발생하며 2022년 4분기 거래규모는 2.3조 원(전분기대비 -5%)
  - 여의도 한화손해보험빌딩(2,528만원), 중구 삼성에스원빌딩(2,363만 원) 등 자산 유동화를 위한 스폰서 리츠\* 설립 및 매입거래 영향으로 거래가격(3.3m<sup>2</sup>) 전분기대비 하락
  - \* 스폰서 리츠: 대기업 등 신뢰할 수 있는 투자자가 최대 지분을 보유하고 있는 리츠
- 임대료 상승폭은 줄어드는 추세이나 낮은 공실률(1.30%)을 바탕으로 임대료 상승세 지속

그림 27 서울 오피스 거래총액 및 거래가 추이



주: 거래가 산정시 개발 목적 매매 건 제외 후 산출  
자료: 교보리얼코

그림 28 서울 오피스 공실률·임대료 추이

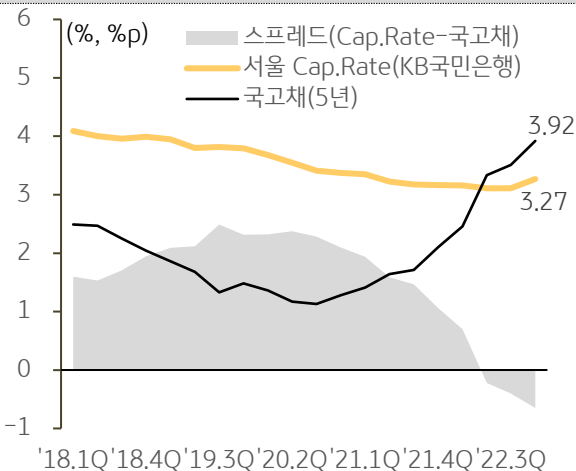


자료: 교보리얼코

### ■ 오피스 Cap.Rate 상승에도 국고채와 스프레드 확대, 시장 위축 상황은 지속될 전망

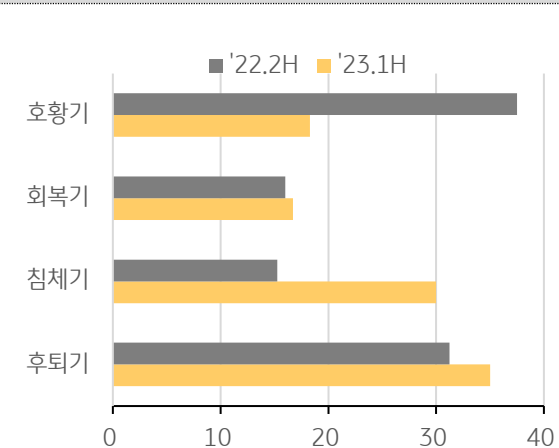
- 2022년 4분기 서울 오피스 Cap.Rate 상승했으나 국고채(5년물)와의 스프레드는 확대되며 역레버리지 상황은 지속, 오피스 순환주기를 후퇴기(35%) 또는 침체기(30%)로 예상하는 비율이 증가

그림 29 서울 오피스 Cap.Rate 추이



자료: 한국은행, KB국민은행

그림 30 오피스 순환주기 설문조사



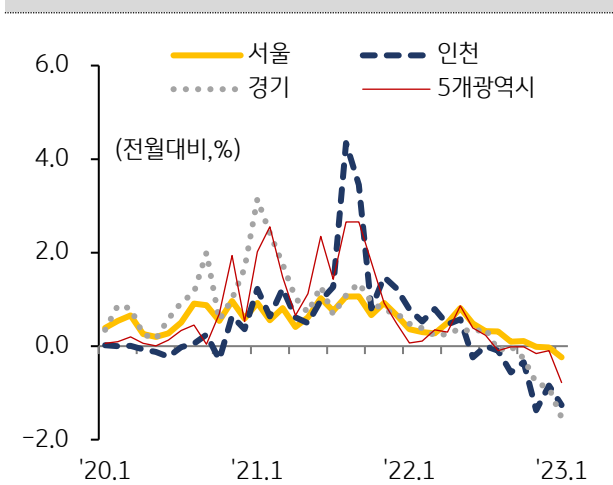
자료: 젠스타메이트-하나대체 공동 주관 투자자 서베이

## [오피스텔] 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 하락세 지속

### ■ 전국 매매가격지수 하락폭 확대하며 4개월 연속 하락, 서울 하락세로 전환

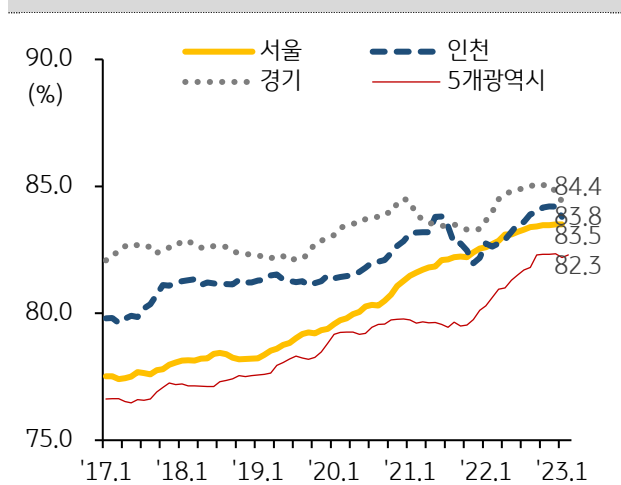
- 1월 전국 매매가격지수(-0.9%)는 전월대비 하락폭 0.5%p 확대
  - 모든 지역 하락폭 확대되며 인천(-1.5%), 경기(-1.3%), 5개광역시(-0.8%) 하락세
  - 서울(-0.2%)은 2014년 12월 이후 처음으로 하락세 전환

그림 31 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 32 지역별 오피스텔 매매전세비율

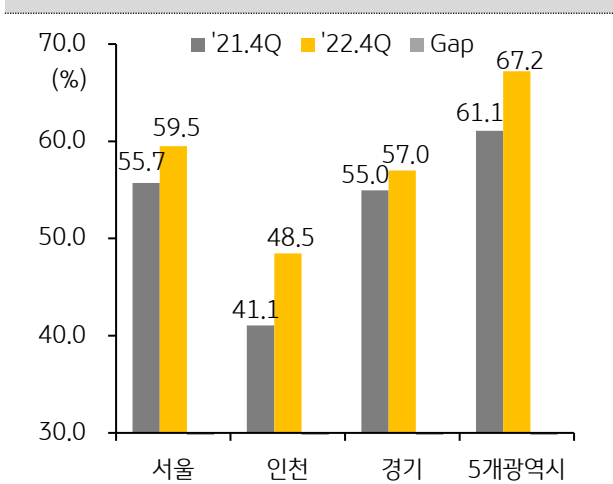


자료: KB국민은행

### ■ 2022년 4분기 전국 월세 비율은 상승, 중·대형 오피스텔로 월세시장이 확대

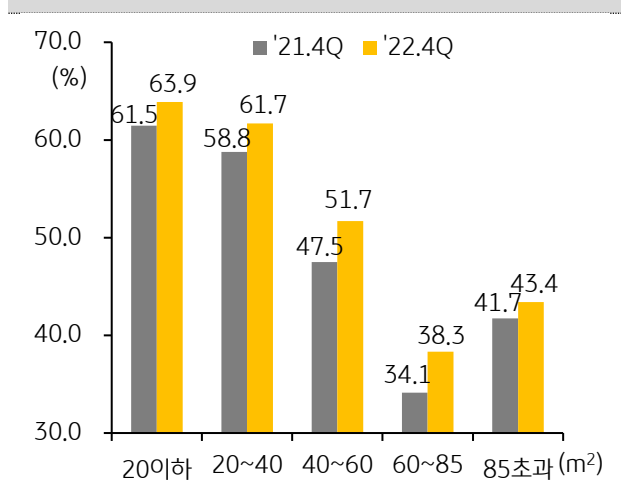
- 월세 비중이 높아지는 상황 속에서 지역별 변동폭이 상이
  - 인천(전년동기대비 +7.4%p), 5개광역시(6.1%p)에서 월세비율 증가폭이 큼
- 규모별로는 60m<sup>2</sup> 이상 월세 비율 40%에 근접, 40m<sup>2</sup> 이하에서 월세 비율 60%를 초과

그림 33 지역별 오피스텔 월세비율



자료: 국토교통부 실거래가

그림 34 오피스텔 전용면적별 월세비율



자료: 국토교통부 실거래가

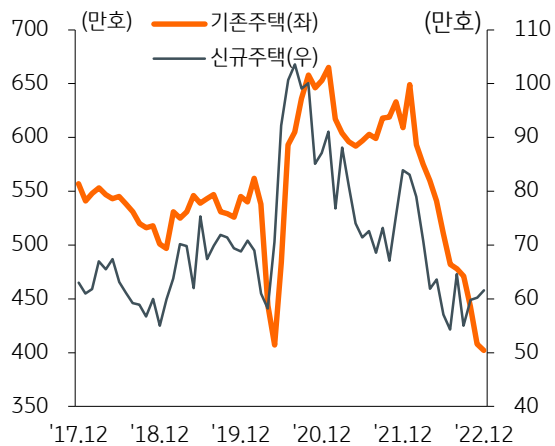
## [미국 주택시장] 모기지 금리 하락으로 주택관련 지표 소폭 반등

### ■ 주택가격 하락 및 거래량 감소세는 지속되고 있으나 하락폭은 소폭 둔화

○ 최근 금리가 소폭 하락하면서 미국 주택관련 지표들은 반등

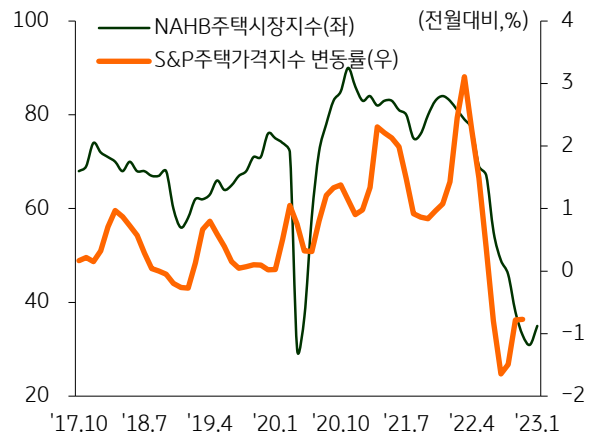
- 기존주택 판매량은 12월 약 402만 호로 11개월 연속 감소세 유지하나, 전월대비 하락폭 축소
- 신규주택 매매건수는 세달 연속 증가세를 보이고 있고, NAHB지수(향후 6개월간 신규 단독주택 판매 예상지수)는 올해 1월 35로 반등

그림 35| 기존 및 신규주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

그림 36| S&P주택가격지수 변동률과 NAHB지수 추이



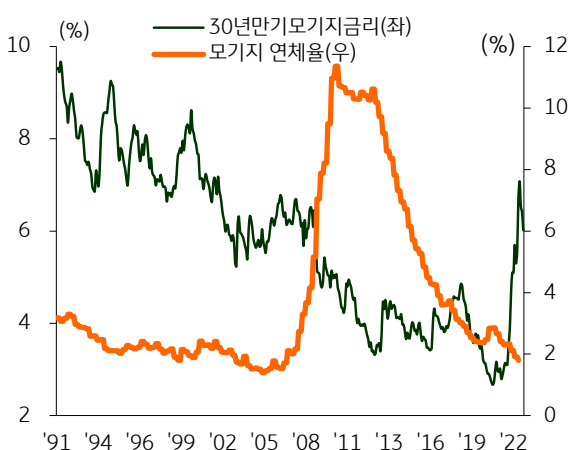
자료: Bloomberg

### ■ 양호한 고용시장 및 낮은 재고물량 등을 감안시 주택가격 급락 가능성은 제한적

○ 재고물량 부족 및 견고한 고용시장을 기반으로 금융위기 같은 급락 가능성은 낮을 전망

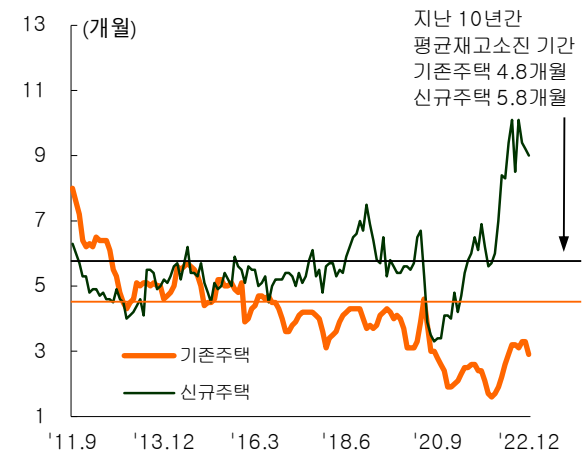
- 미국 모기지 연체율은 1.8%(2022년 3분기 기준)으로 지난 1990년 이후 최저치
- 기존주택의 재고소진 기간은 2.9개월로 코로나19 이전(5년간 4.2개월)보다 낮은 수준

그림 37| 모기지 금리와 연체율 추이



자료: Bloomberg

그림 38| 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

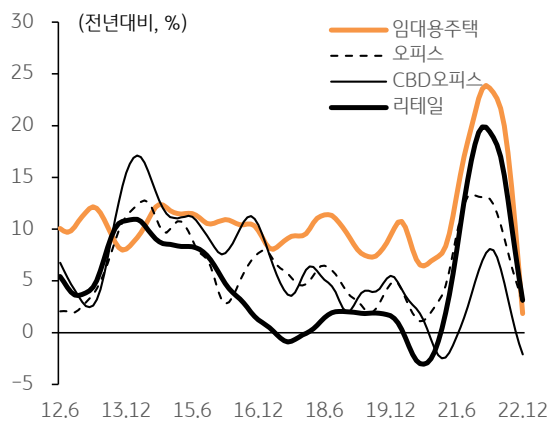
## [미국 상업용] 경기침체로 상업용부동산 시장 위축 우려 지속

### ■ 금리인상 및 경기위축으로 2022년 상업용부동산 임대 및 투자시장은 빠르게 위축

○ 2022년 상반기까지 상승세를 보이던 미국 상업용부동산은 금리급등 이후 분위기 반전

- 코로나19 이후 상업용부동산 수요가 회복되며 인플레이션 헷지 수단으로 부동산이 주목받았으나, 최근 금리상승 및 경기침체 우려가 확대되면서 임대시장은 빠르게 위축
- 또한 차입금리가 빠르게 상승하면서 대형 투자자들의 부동산 신규 투자 규모는 감소 추세

그림 39 | 상업용부동산 임대료지수 추이



자료: Bloomberg

그림 40 | 상업용부동산 거래규모



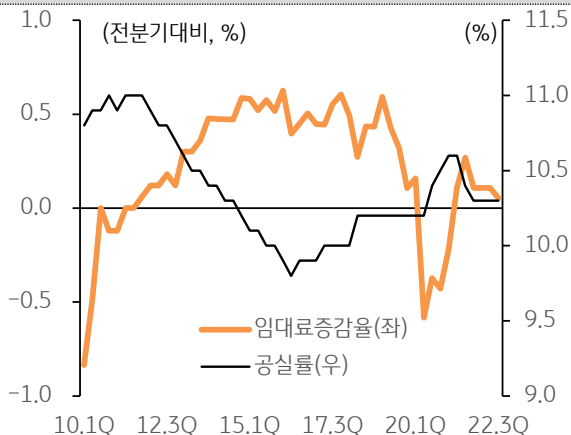
자료: CoStar Advisory Services

### ■ 재택근무와 함께 빅테크의 사무실 규모 축소는 오피스 임대시장에 타격

○ 과거 수년간 아마존, 메타플랫폼 등 빅테크들이 오피스 임대시장 수요를 주도했으나 최근 경기침체로 사무실 규모를 축소하고 임대계약을 취소하면서 오피스 시장에 타격

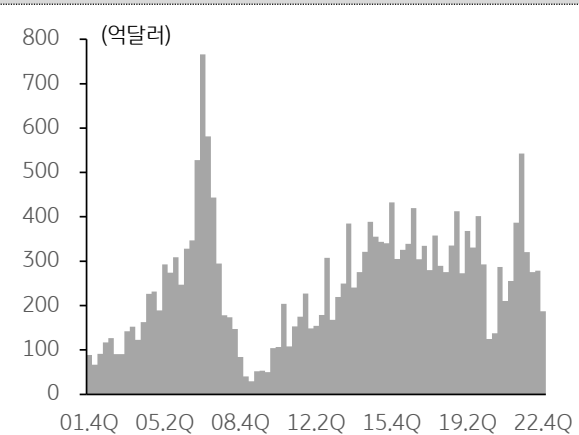
- CBRE에 따르면 미국 테크기업의 계약만료로 시장에 나온 오피스 규모는 약 3000만ft<sup>2</sup>로 2019년 4분기에 비해 3배 이상 증가한 규모

그림 41 | 상업용부동산 임대료 및 공실률 추이



자료: Bloomberg

그림 42 | 오피스 빌딩 거래규모 추이



자료: Bloomberg