

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 주택가격 상승세 둔화되고 있으나, 전망지수는 다소 회복
  - 3월 전국 주택매매(0.10%) 및 전세가격(0.11%)은 아파트 중심으로 상승세 둔화 지속
  - 매매 및 전세전망지수는 세종을 제외한 대부분의 지역에서 전월대비 상승
- **주택거래** : 주택 수요 위축으로 주택매매거래량 감소, 미분양은 증가 지속
  - 2월 주택매매거래량은 약 4.3만호로 직전 1년 평균 대비 46.4% 감소
  - 미분양아파트는 약 2.5만호로 비수도권에서 가파르게 증가세
- **주택공급** : 청약경쟁률, 2개월 연속 10:1 하회하면서 과열 양상 다소 진정
  - 3월 분양물량은 약 2.7만호, 청약경쟁률은 9:1 기록
  - 입주물량은 약 2.4만호로 직전 1년 평균 대비 4.5% 증가
- **토지** : 전국 토지가격 상승률 둔화세 지속
  - 2월 전국 토지가격은 전월대비 0.29% 상승하면서 6개월 연속 상승폭 둔화
  - 토지거래량은 총 19.4만건으로 주택시장 위축과 함께 토지시장도 다소 둔화 움직임
- **주택금융** : 주택담보대출 증가세 둔화 4개월 지속, 가파르던 금리 상승세 둔화
  - 2월 주택담보대출 순증액은 1.8조원으로 전월대비 감소, 전세자금대출은 1.4조원으로 2018년 이후 최저
  - 주택담보대출 신규 대출금리는 전월 대비 3bp 상승한 3.88%로 상승세 둔화

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **간접투자** : 인기가 높아진 상장 리츠 주가는 상승, 배당수익률은 하락
  - 시총금리 상승과 증시 하락에도 불구하고, 시장의 선호도 증가에 따라 가격 상승세

## [ 해외 부동산 시장 ]

- **미국주택** : 금리상승에도 불구하고 공급부족으로 가격 상승세 지속
- **런던오피스** : 견고한 수요에 힘입어 오피스 시장 회복세 지속

## [ KB 오피스텔 통계 ]

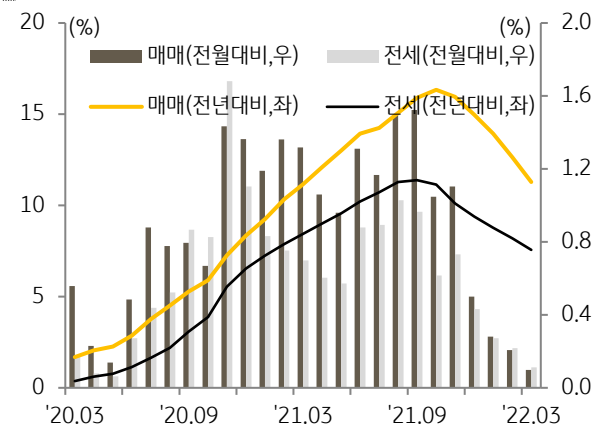
- **오피스텔 매매** : 완만한 오피스텔 가격 상승세 지속
  - 인천 지수 상승률은 전월대비 확대된 반면, 경기는 상승폭 축소
- **오피스텔 임대** : 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률은 보합세
  - 전국 오피스텔 매매전세비율 전월대비 0.3%p 상승한 83.3%로 최고치 경신

## [주택 가격] 주택가격 상승세 둔화되고 있으나, 전망지수는 다소 회복

### ■ 전국 주택매매 및 전세가격 상승률 0.1%대까지 둔화

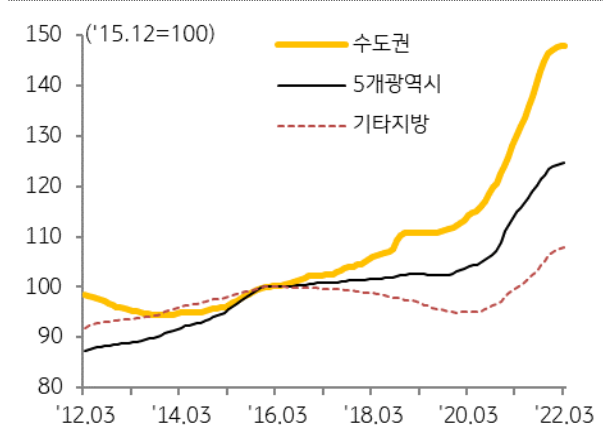
- 전국 주택매매가격(0.10%)은 2019년 10월(0.09%) 이후 가장 낮은 상승률 기록
  - 2019년 8월부터 본격적인 상승세가 시작된 이후 2021년 9월 상승률이 고점(1.52%)을 기록 하였으나 이후 6개월만에 크게 둔화
- 전세가격(0.11%)도 지난해 하반기 이후 지속적으로 상승세가 둔화되면서 임대차법이 시행된 이래 가장 낮은 상승률 기록

그림 1 전국 주택매매 및 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 유형별 주택매매가격지수 변동률 추이

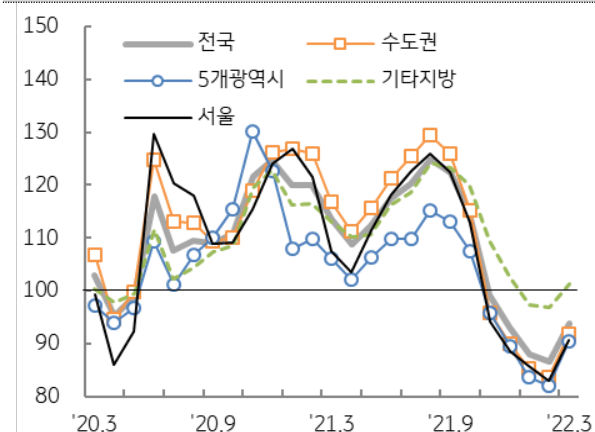


자료: KB국민은행

### ■ 매매전망지수, 세종을 제외한 모든 지역에서 전월대비 상승

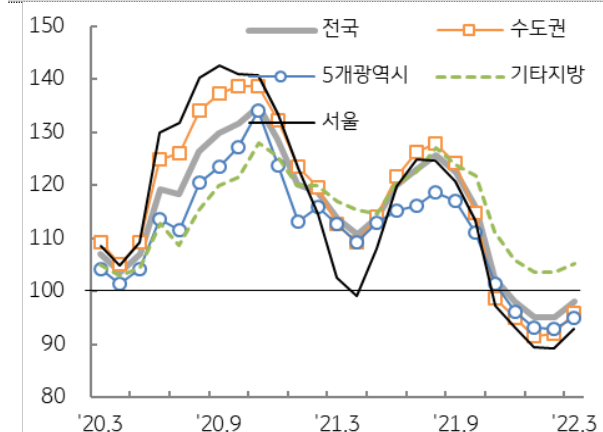
- 매매전망지수(94.0)는 새정부의 대출, 세금 등 규제 완화 기대감으로 전월대비 상승하였으나, 기타지방을 제외하면 대부분의 지역은 여전히 100을 하회
- 전세전망지수(98.0)는 여전히 하락세를 보이고 있으나, 3월에 다소 회복

그림 3 전국 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 전국 주택전세전망지수 추이



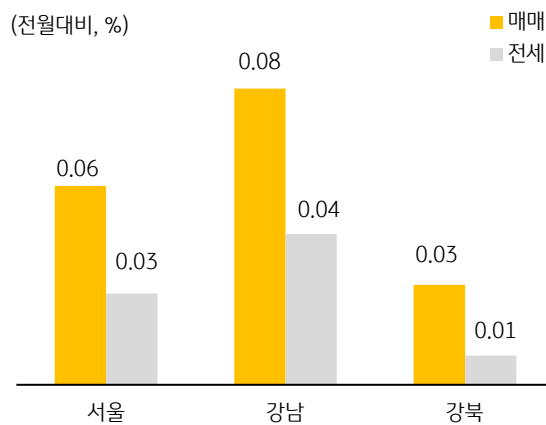
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 대부분 지역에서 강보합 수준으로 상승세 둔화

### ■ (서울) 강북의 매매가격 상승폭 둔화가 더 크며, 아파트 전세가격은 하락 전환

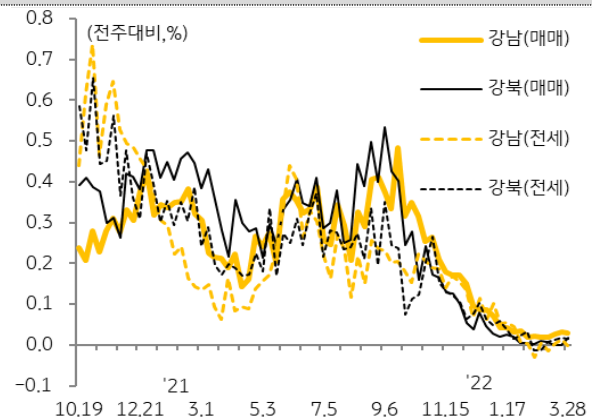
- 3월 서울 주택매매가격 상승률은 0.1% 미만으로 보합수준까지 둔화
  - 상대적으로 강북에서 상승폭 둔화가 더 크게 나타났으며, 하락지역도 강남보다 더 많은 상황
- 전세가격도 상승세가 거의 멈춘 가운데 유형별로 아파트의 경우에는 2019년 6월 이후 처음으로 하락(-0.02%)

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

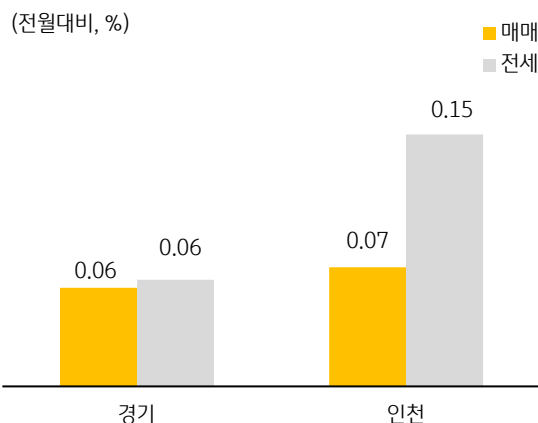


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 주요 지역 매매가격 상승률 둔화되며, 일부 지역은 하락

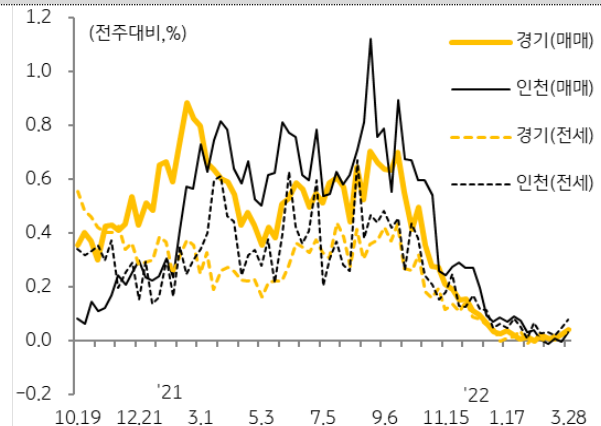
- 경기 매매가격은 연초 이후 서울에 비해 낮은 상승률이 지속되는 가운데 과천, 수원, 군포 등 경기 남부지역 소폭 하락
- 인천은 그동안 높은 매매가격 상승률이 지속되던 연수구(송도)도 상승폭이 크게 둔화되었으며, 계양구는 올해 들어 인천시에서 처음으로 하락

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



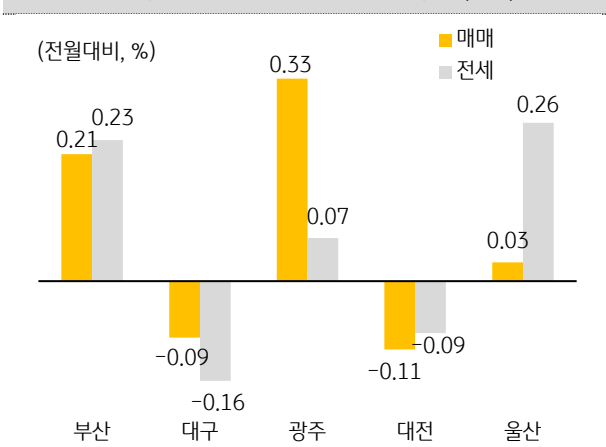
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 대구·대전·세종, 매매 및 전세시장 모두 약세

### ■ (5개광역시) 부산·광주·울산 매매가격 상승폭 둔화, 대구·대전 하락세 지속

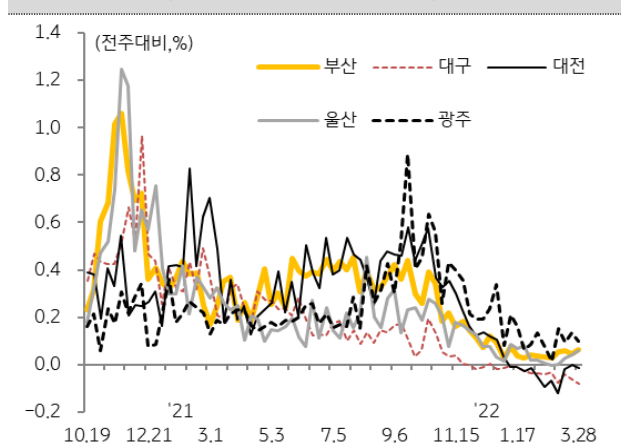
- 부산과 광주는 5개광역시에서 상대적으로 매매가격 상승률이 높은 편이나 점차 상승세가 둔화되고 있으며, 울산은 3월 상승폭이 크게 둔화되면서 보합수준으로 전환
- 대구와 대전은 2개월 연속 매매가격 하락세가 지속되고 있으며, 대전의 경우 연초 미분양이 크게 증가한 대구에 비해서도 하락폭이 더 큰 상황

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

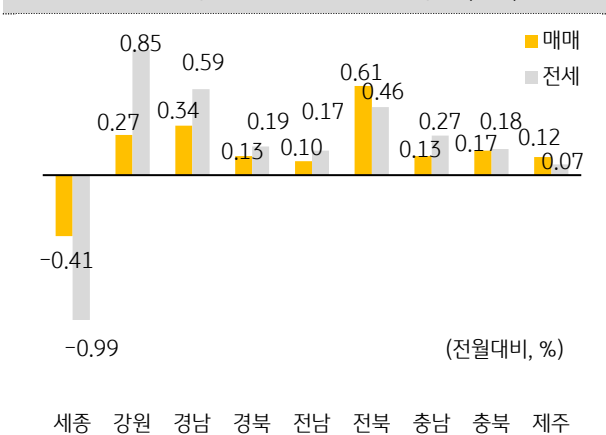


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 세종, 3개월 연속 매매 및 전세가격 하락

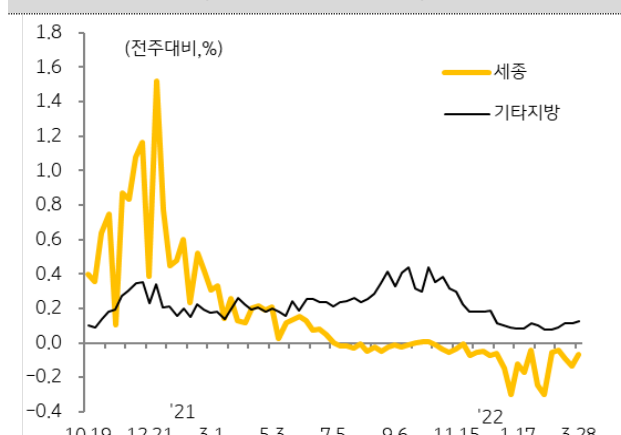
- 기타지방은 세종을 제외한 모든 지역에서 매매가격과 전세가격의 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭은 대체로 둔화
- 세종의 1분기 누적 주택매매가격은 -1.4%로 전국에서 가장 크게 하락하였으며, 전세가격도 하락세가 지속되면서 누적 -2.9% 기록

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



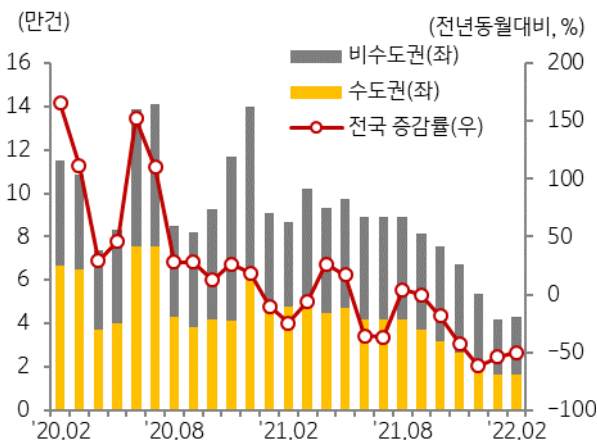
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래 2개월째 4만호 수준으로 거래 위축 지속

### ■ 주택매매거래량 전월대비 소폭 증가했으나 여전히 최저 수준

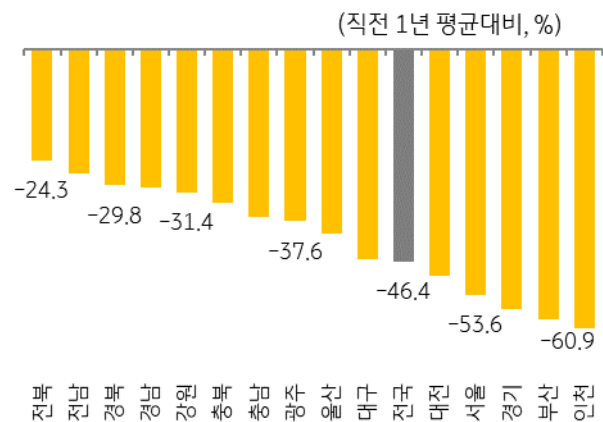
- 2월 주택매매거래량은 4만 3,179호를 기록하며, 직전 1년 평균 대비 46.4% 감소
  - 2개월 연속 4만호 수준으로 거래 절벽이 2개월째 지속
  - 지역별로는 수도권(-56.8%)의 감소폭이 컸으며, 인천(60.9%)에서 가장 크게 감소
- 금리인상과 대출규제, 그리고 정책 변화에 따른 관망세 확대 등이 거래 위축의 원인으로 작용

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(2월)

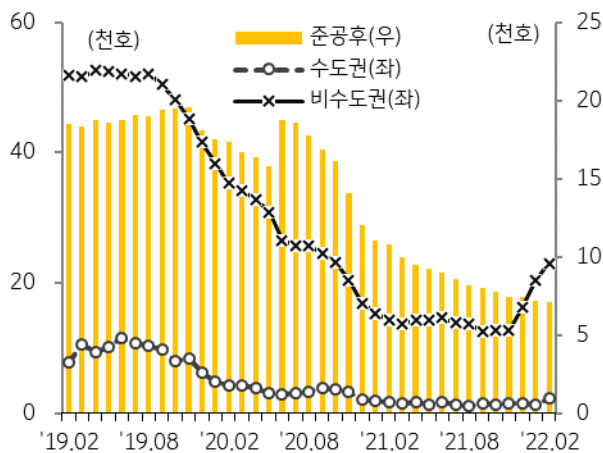


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트, 비수도권에서 가파르게 증가세

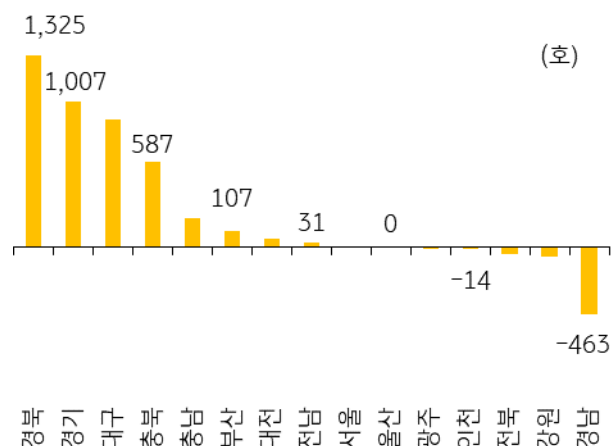
- 2월 미분양아파트는 3개월 연속 증가하며, 2만 5,254호를 기록
  - 미분양은 아직 적은 수준이나 지난해 11월 이후 대구·경북 등을 중심으로 비수도권에서 빠르게 증가하고 있으며, 2월에는 경기도의 미분양 증가도 1천호를 넘어섬

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(2월)



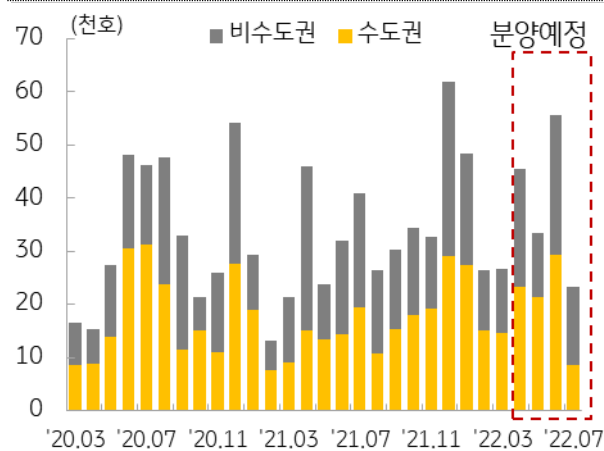
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 청약경쟁률, 2개월 연속 10:1 하회

### ■ 분양물량은 지난달과 유사한 2.7만호 공급

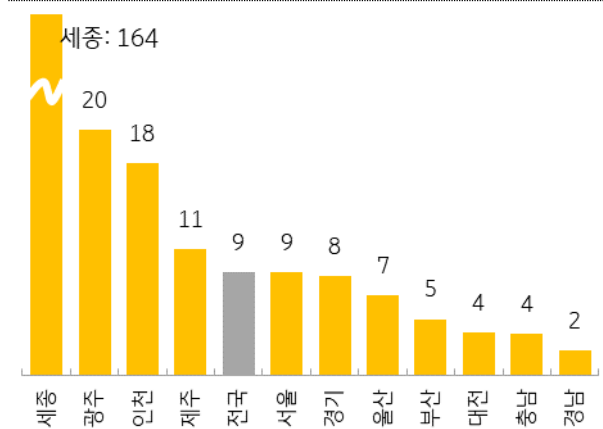
- 3월 분양물량은 약 2.7만호로 2개월 연속 2만호 수준
  - 계절적 비수기 영향이 작용했으며, 3월 이후 분양물량은 증가할 것으로 전망
- 청약경쟁률은 9:1을 기록했으며, 2개월 연속 10:1을 하회
  - 세종의 경우 낮은 가격의 공공분양이 이루어지면서 최근 경기 위축에도 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(2월)

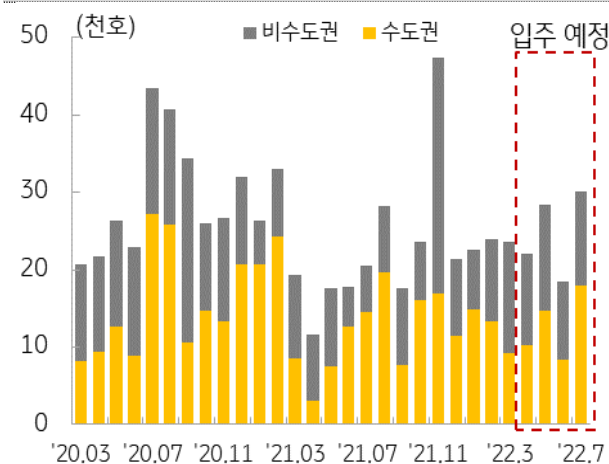


자료: 부동산114

### ■ 입주물량은 약 2.4만호로 올해 들어 2만호 중반의 입주물량 지속

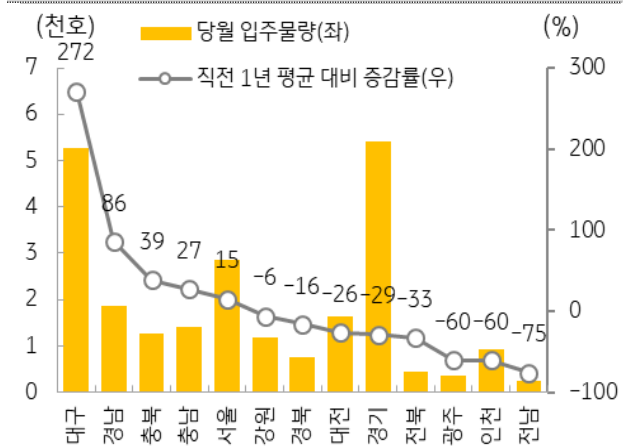
- 3월 입주물량은 직전 1년 평균 대비 4.5% 증가했으나, 물량 감소 지역이 더 많은 상황
- 지역별로는 최근 경기위축이 나타나고 있는 경상권의 입주물량이 높은 편

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(2월)



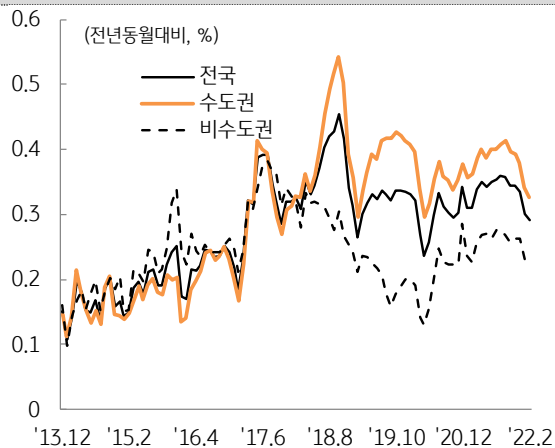
자료: 부동산114

## [토지] 전국 토지가격 상승률 둔화세 지속

### ■ 2022년 2월 전국 토지가격은 전월대비 0.29% 상승, 6개월 연속 상승세 둔화

- 토지시장은 수도권(전월대비 0.33% 상승)과 비수도권(0.23%) 모두 다소 위축되는 모습
  - 울산, 대전 및 세종을 제외하고 대부분 지역의 토지가격 상승률은 둔화
  - 서울은 0.35% 상승에 그치며 지난 2020년 5월 이후 최저 상승률 기록

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(2월)

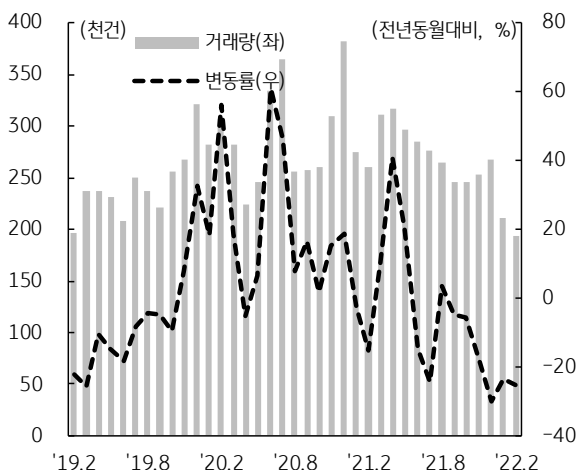
전국	0.29	경기	0.31
서울	0.35	강원	0.20
부산	0.29	충북	0.23
대구	0.28	충남	0.21
인천	0.29	전북	0.20
광주	0.23	전남	0.29
대전	0.34	경북	0.17
울산	0.24	경남	0.16
세종	0.45	제주	0.20

자료: 한국부동산원

### ■ 전국의 토지거래량은 19.4만건으로 전월대비 7.8% 감소

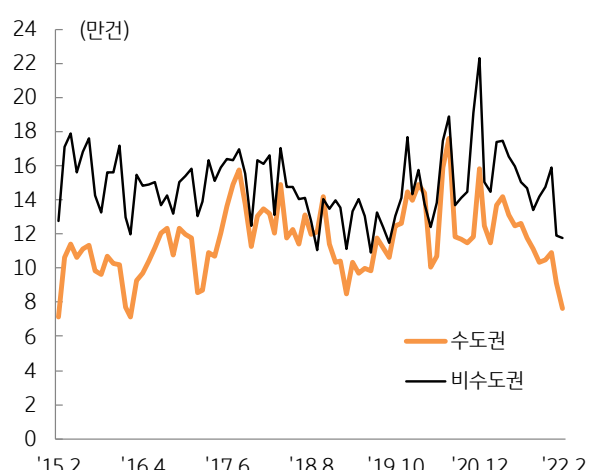
- 2월 전국 토지거래량은 감소세 지속, 전년동월대비로는 25.3% 감소
  - 수도권 7.6만건, 비수도권 11.8만건이 거래되며 전월대비 각각 16.5%, 1.2% 감소한 수준
  - 최근 전반적인 주택시장 위축과 함께 토지 거래시장도 둔화 움직임

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

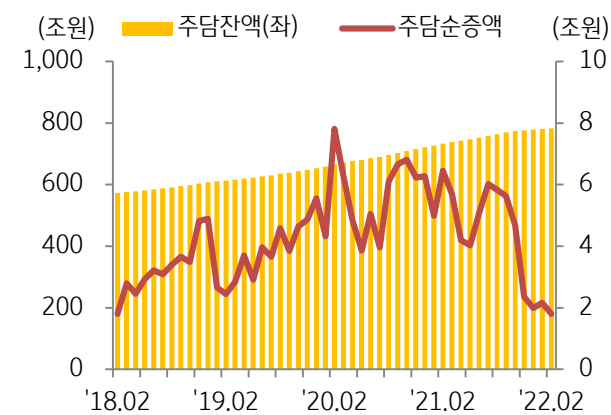


## [주택 금융] 주담대 증가세 둔화 4개월 지속, 가파르던 금리 상승세 둔화

### ■ (대출 규모) 주담대 순증 4년 만에 월 2조원 하회, 전세자금대출 증가폭도 4년래 최저

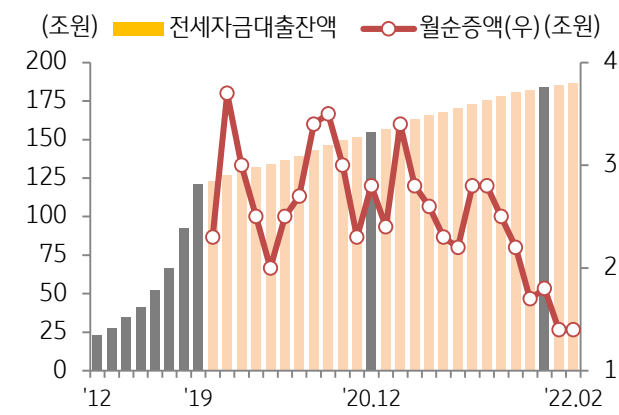
- 주택담보대출(전세대출포함) 2월 순증액은 1.8조원으로 전월 대비 0.4조원 감소
  - 2018년 2월 이후 처음으로 월 순증액 2조원 하회
- 전세자금대출 2월 순증액은 1월과 동일한 1.4조원으로 2018년 이후 최저 수준

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

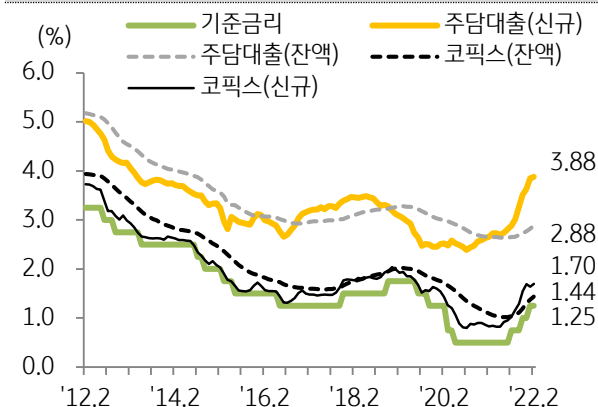


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 상승세 둔화, 연체율은 역대 최저 지속

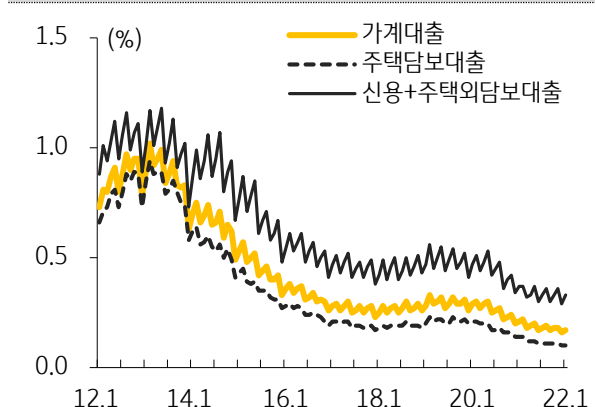
- 2월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 3bp 상승한 3.88%로 상승세 둔화
  - 2021년 하반기 이후 반년간 100bp 이상 상승하던 신규 대출금리 상승세는 2월에 주춤
  - 2022년 1월부터 기준금리가 1.25%로 유지되고 있어 당분간 상승폭은 제한적일 전망
- 1월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.10%로 2021년 12월과 동일한 역대 최저 수준 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원



## [간접투자] 인기가 높아진 상장 리츠 주가는 상승, 배당수익률은 하락

### ■ 시증금리상승과 증시 하락에도 불구하고, 상장리츠 주가는 오르고 배당수익률은 하락

○ 공모가대비 10~50% 높아진 주가로 배당수익률은 약 1~3%p 하락했으나, 안정된 현금흐름을 선호하는 기관과 외국인투자자의 매수세에 주가 상승흐름

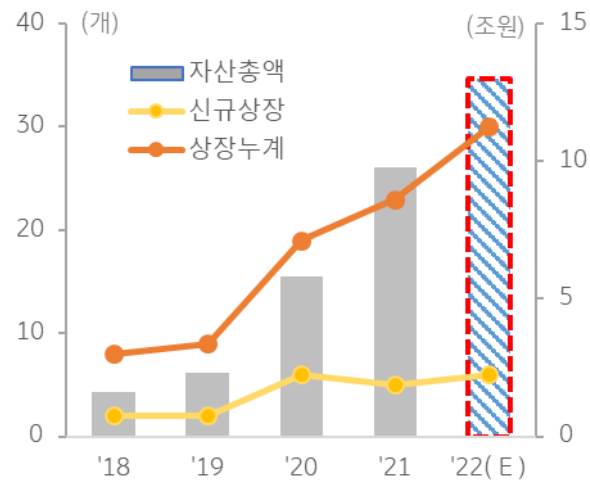
- 코로나 19 이후 오피스 및 물류창고 등 전반적인 자산가격 상승으로 자본수익 기대

그림 28 | 시가총액 상위 리츠 현황

구 분 (상장월)	시가총액 (억원)	주가 <sup>주)</sup>	시가배당률
ESR캐널리츠 (2020.12월)	14,533	6,820	3.93%
롯데리츠 (2019.10월)	13,752	5,660	4.91%
SK리츠 (2020.9월)	9,983	6,440	3.35%
코람코에너지리츠 (2020.8월)	4,692	6,740	9.47%
신한알파리츠 (2018.8월)	4,050	7,740	4.57%

주) 4.7일 종가 기준, 리츠공모가 5,000원  
자료: 한국리츠협회

그림 29 | 연도별 상장리츠 현황



자료: 한국리츠협회

### ■ 이어지는 신규 리츠 IPO, 기존 상장리츠는 추가자산 매입을 위한 유상증자 추진

○ 국토교통부의 신속한 인허가 진행과, 리츠에 대한 시장의 관심이 커지면서 우호적 IPO 여건

- 기존 상장리츠들은 유상증자 후 추가 자산편입을 통해 포트폴리오 다양화 및 리스크 분산

그림 3 | 상장리츠 유상증자 현황

구 분 (발행시기)	증자금액 (억원)	자금용도
롯데리츠 (2021.3월)	3,333	백화점/마트/ 아울렛/물류센터
이지스밸류플러스리츠 (2021.11월)	400	북미데이터센터 이천물류센터
ESR캐널스퀘어리츠 (2021.12월)	4,420	물류센터
코람코에너지리츠 (2022.4월)	1,182	남청라 물류센터
신한알파리츠 (2022.4월)	1,634	서울역와이즈타워/ 역삼빌딩 차입금상환

자료: 언론보도자료 재정리

그림 4 | 2022년 상장(예정) 리츠

구 분 (상장시기)	운용사	대상자산
코람코더원리츠 (3월)	코람코 자산신탁	여의도하나 금투빌딩
마스턴프리미어리츠 (4월)	마스턴 투자운용	프랑스아마존 인천쿠팡
KB스타갤럭시타워리츠 (2022중)	KB 자산운용	벨기에 갤럭시타워
로지스밸리신한리츠 (2022중)	신한 리츠운용	로지스밸리 하나로·안성
KTB물류리츠 (2022중)	KTB 자산운용	베트남 물류센터

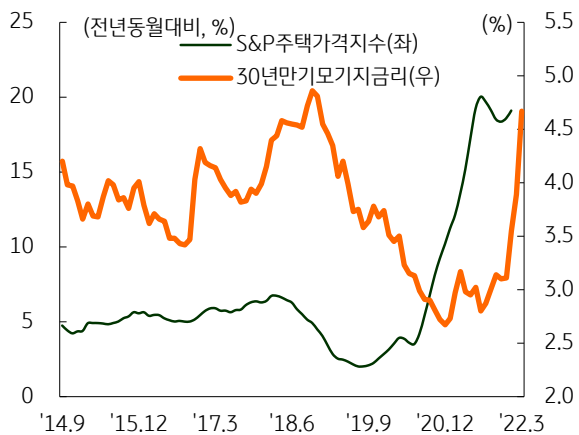
자료: 언론보도자료 재정리

## [미국 주택] 금리상승에도 불구하고 공급부족으로 가격 상승세 지속

### ■ 코로나 이후 공급망 문제 및 인력난으로 주택 공급량은 여전히 부족

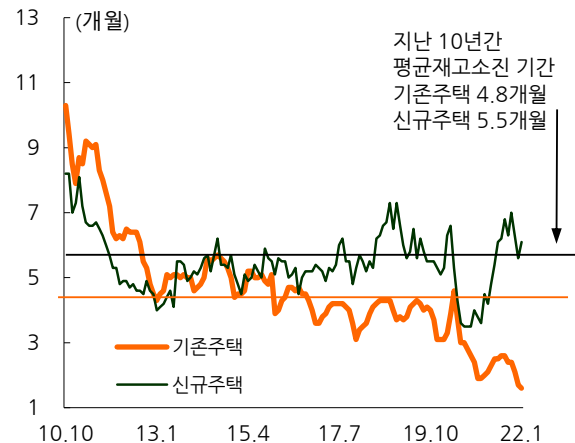
- 금리인상에도 불구하고 높은 물가상승률 및 임대료 부담으로 주택구매 수요는 여전히 높으나, 수요 대비 주택공급량은 여전히 부족한 상황으로 가격 상승세 지속
- 1월 S&P 주택가격지수는 289.73으로 전월대비 1.4% 상승
- 현재 모기지 금리는 4.67%(3월)로 지난 2018년 11월 이후 최고치 기록. 한편 물가상승률은 연 8%에 달하며 임대료 뿐 아니라 건축자재 상승 등으로 이어질 우려

그림 30 | S&P 주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 31 | 기존 및 신규주택 평균 재고소진 기간

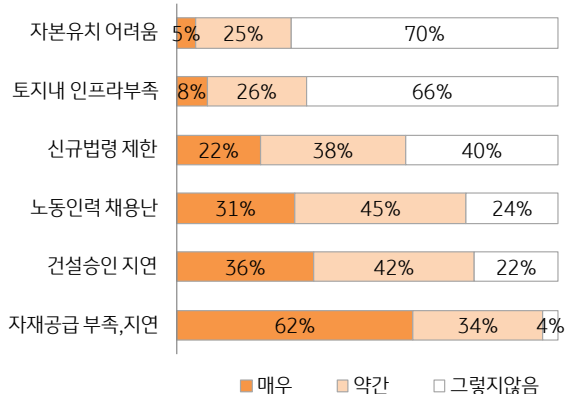


자료: Bloomberg

### ■ 주택공급의 구조적인 문제를 해결하지 않고는 주택시장 안정을 기대하기 어렵다는 평가

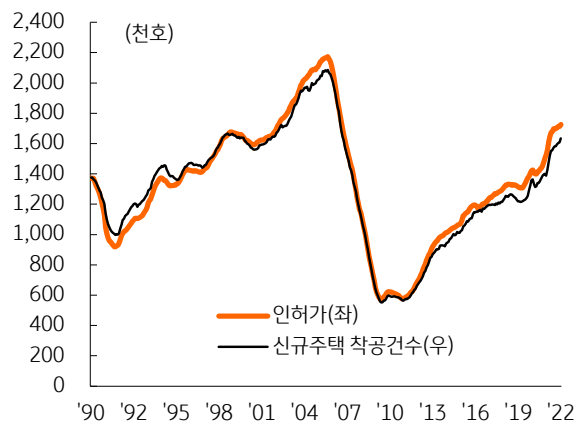
- 국책모기지 프레디맥에 따르면, 대출금리 인상은 주택수요 억제 효과가 낮을 것이며 공급량 증가와 같은 구조적 문제 해결이 필요하다고 강조

그림 32 | 팬더믹으로 주택건설 관련 애로사항



자료: NAHB, KOTRA 달라스

그림 33 | 신규 착공 및 인허가 건수



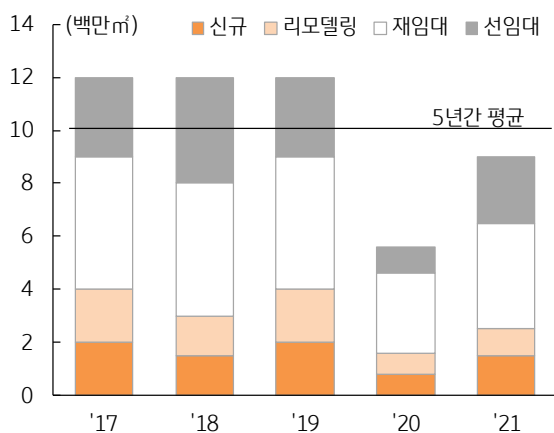
자료: Bloomberg

## [런던 오피스] 견고한 수요에 힘입어 오피스 시장 회복세 지속

### ■ 직원들의 사무실 업무 복귀 촉진 및 견고한 수요에 힘입어 오피스시장은 회복세

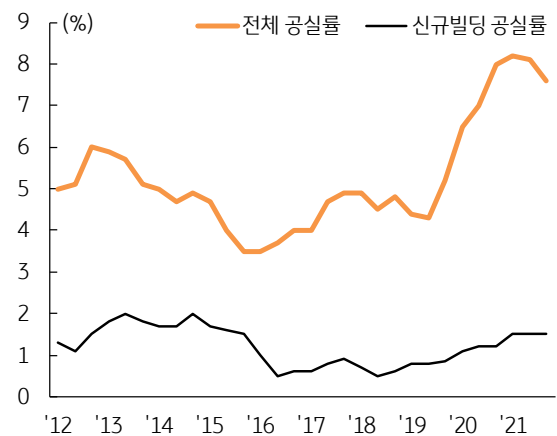
- 코로나 이후 직원들의 사무실복귀를 촉진과 함께 에너지효율 빌딩에 대한 선호가 증가하면서 오피스의 질적 향상 수요가 증가. 이에 따라 도심내 A급 오피스에 대한 임대수요 증가
- 런던 도심부 평균 공실률은 7.6%로 하락세를 보이며, 신규빌딩 공실률은 1.6%로 안정적
- 2022년 들어 코로나 규제완화와 함께 오피스 시장 회복세는 강해질 것으로 기대

그림 34| 런던 중심부 임대면적



자료: JLL

그림 35| 런던 중심부 공실률 추이

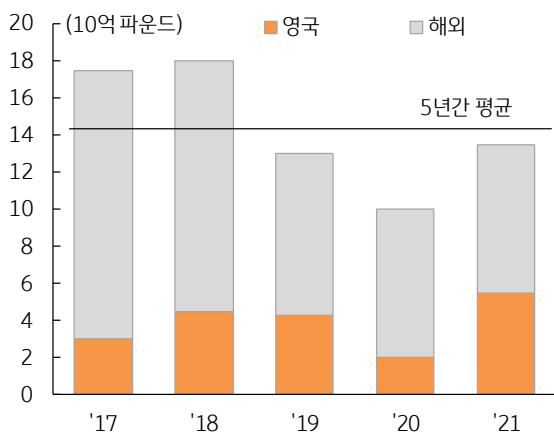


자료: JLL

### ■ 2021년 런던 중심부 오피스 투자규모는 코로나 이전 수준을 회복

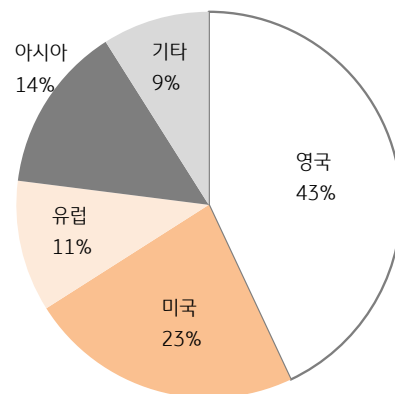
- 글로벌 금융기관의 런던 주요 자산에 대한 선호가 지속되면서 투자규모도 빠르게 증가
- 2021년 런던 오피스 투자규모는 약 133억 파운드를 기록, 2020년 대비 45% 증가
- 글로벌 금융기관 중 유럽 및 미국의 투자수요가 여전히 유지되고 있으며 아시아권 기관투자 수요도 증가할 것으로 기대

그림 36| 런던오피스 투자규모



자료: JLL

그림 37| 런던 오피스 투자자의 지역별 분포



자료: JLL(2021년 4분기 기준)

## KB 오피스텔 통계

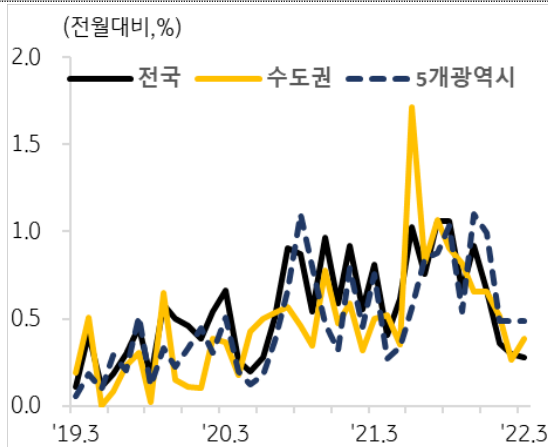
## 오피스텔 매매/임대 시장 동향

## [오피스텔 매매] 3월에도 완만한 오피스텔 가격 상승세 지속

## ■ 3월 전국 오피스텔 시세지수는 전월대비 0.3% 상승, 전월과 비슷한 상승세 유지

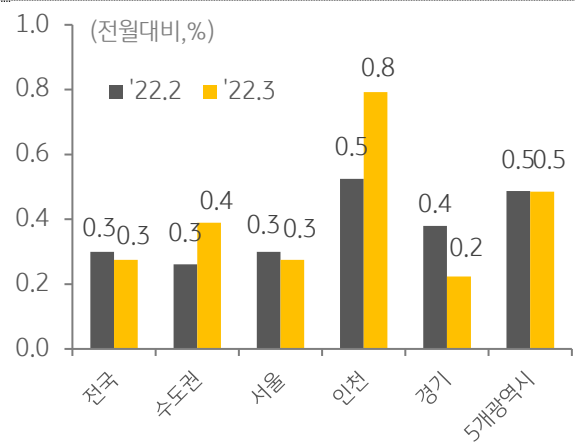
- 수도권은 전월대비 0.1%p 상승한 0.4%, 경기는 전월대비 0.2%p 하락한 0.2% 상승률 기록
- 인천의 시세지수 상승률은 전월대비 0.3%p 상승한 0.8%를 기록

그림 38| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



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

그림 39| 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

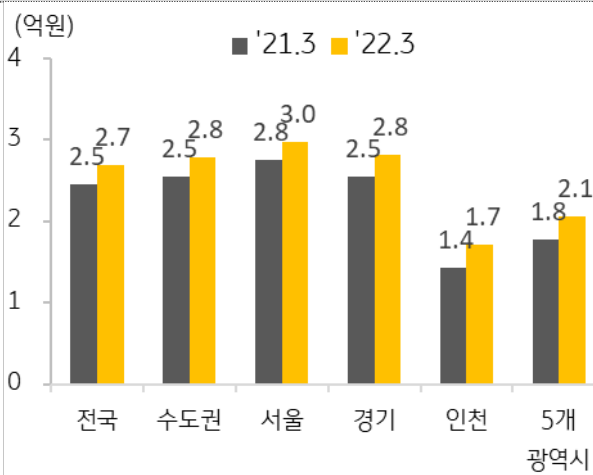


자료: KB국민은행

## ■ 서울 서북권 시세지수 전월대비 0.4%p 하락한 -0.2%로 하락세 전환

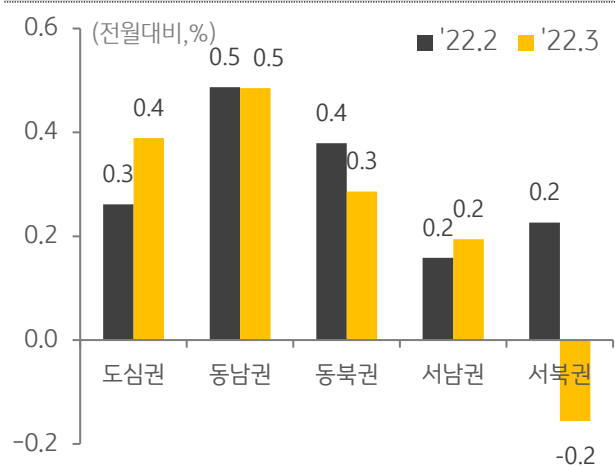
- 서북권은 2021년 3월(-0.1%) 이후 첫 하락 전환, 서울 다른지역은 상승세 유지
- 오피스텔 평균 가격은 전국 2.7억원, 서울 3.0억원, 경기 2.8억원, 인천 1.7억원 수준

그림 40| 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



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

그림 41| 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB국민은행

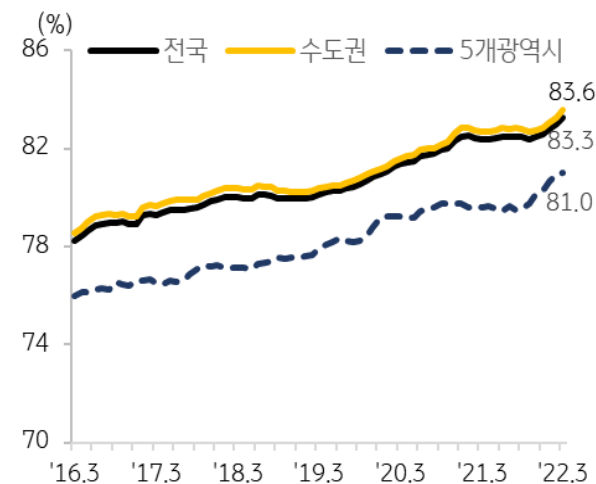
## [오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률 보합세

### ■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.3%p 상승한 83.3%로 최고치 경신

○ 수도권 매매전세비율 전월대비 0.3%p 상승한 83.6% 기록

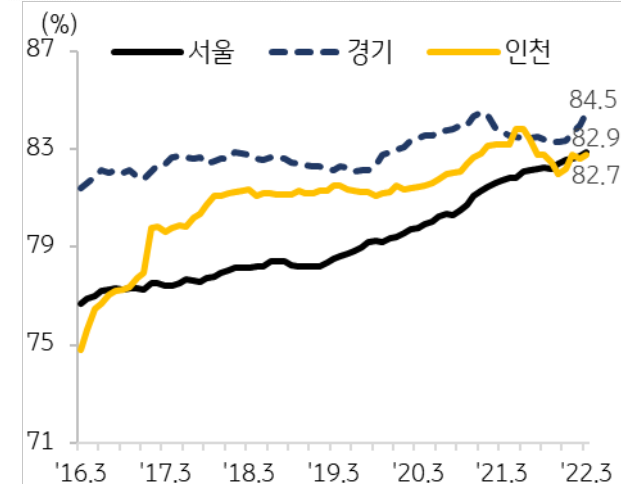
- 경기와 서울은 각각 전월대비 0.5%p, 0.1%p 상승한 84.5%, 82.9% 기록해 나란히 최고치 경신

그림 42| 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



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

그림 43| 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



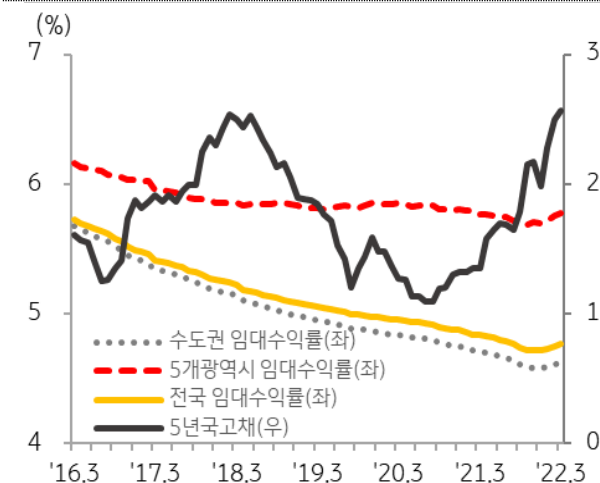
자료: KB국민은행

### ■ 전국 오피스텔 임대수익률 보합세

○ 장기간 하락세를 지속하던 전국 오피스텔 임대수익률은 3월 4.8%를 기록하며 보합세

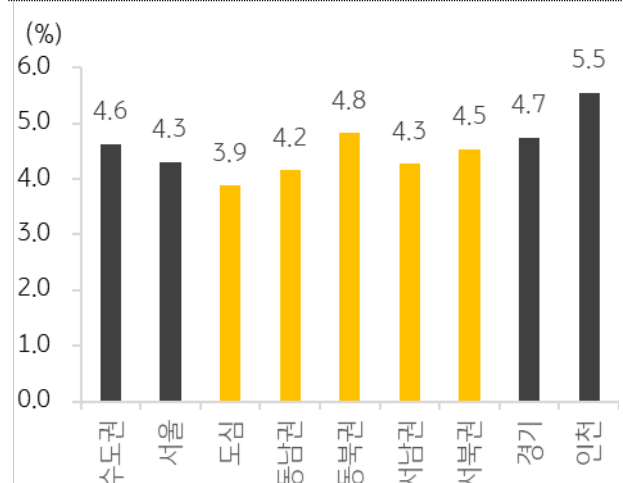
- 지역별로 수도권 임대수익률은 전월대비 소폭 상승하였지만 서울 지역의 임대수익률이 보합세인 가운데 인천, 경기 지역은 전월대비 소폭 상승
- 서울 내에서는 시세지수가 하락한 서북권이 상승, 그 외 지역 보합세 지속

그림 44| 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 45| 수도권 오피스텔 임대수익률('22.3)



자료: KB국민은행

## [2022년 3월 KB 오피스텔 통계]

## ■ 시세지수

\* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

지역 \ 구분	시세지수(2019.1=100)		증감율(%)		
	'22.3월	'22.2월	전월비	전년말비	전년동월비
종합지역	126.5	126.1	0.29	1.02	10.19
수도권	126.5	126.1	0.28	1.07	9.71
5개광역시	126.8	126.4	0.35	0.53	15.56
서울	122.6	122.3	0.27	0.94	8.41
도심권	119.1	118.7	0.39	1.17	9.03
동남권	119.5	119.0	0.48	1.47	8.31
동북권	114.3	114.0	0.29	1.05	6.16
서남권	132.6	132.4	0.19	0.57	10.08
서북권	111.8	111.9	-0.16	0.38	4.43
인천	121.9	121.0	0.79	2.12	18.02
경기	131.7	131.4	0.22	1.09	10.06

자료: KB국민은행

## ■ 매매 및 전세일반거래가

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

지역 \ 구분	매매일반거래가 평균(만원)		전세일반거래가 평균(만원)	
	'22.3월	'22.2월	'22.3월	'22.2월
종합지역	26,917	26,869	20,471	20,375
수도권	27,811	27,761	21,391	21,289
5개광역시	20,641	20,585	13,902	13,821
서울	29,741	29,680	22,934	22,863
도심권	38,041	37,899	27,570	27,506
동남권	31,920	31,774	24,610	24,507
동북권	20,109	20,118	16,116	16,119
서남권	31,520	31,460	24,084	23,977
서북권	24,311	24,342	19,861	19,828
인천	17,134	17,046	13,709	13,610
경기	28,152	28,123	21,474	21,339

자료: KB국민은행

## ■ 매매전세비율

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

지역 \ 구분	매매전세비율(%)		증감(%p)		
	'22.3월	'22.2월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역	83.3	83.0	0.26	0.70	0.90
수도권	83.6	83.3	0.29	0.71	0.85
5개광역시	81.0	81.0	0.05	0.71	1.38
서울	82.9	82.7	0.12	0.31	1.14
도심권	75.4	75.5	-0.03	-0.18	1.08
동남권	81.9	81.8	0.05	-0.15	0.77
동북권	80.3	80.3	0.05	0.47	1.27
서남권	85.2	85.1	0.15	0.57	0.79
서북권	85.9	85.5	0.37	0.76	2.67
인천	82.7	82.6	0.12	0.57	-0.44
경기	84.5	84.0	0.50	1.16	0.78

자료: KB국민은행

## ■ 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)		
	'22.3월	'22.2월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역	4.76	4.75	0.02	0.05	-0.07
수도권	4.62	4.60	0.02	0.04	-0.09
5개광역시	5.78	5.76	0.02	0.08	0.02
서울	4.31	4.30	0.01	0.01	-0.09
도심권	3.88	3.88	0.00	-0.01	-0.17
동남권	4.15	4.14	0.01	0.00	-0.10
동북권	4.82	4.82	0.00	-0.01	-0.16
서남권	4.27	4.26	0.00	0.01	-0.10
서북권	4.54	4.52	0.02	0.04	0.04
인천	5.55	5.52	0.02	0.05	-0.22
경기	4.75	4.72	0.03	0.07	-0.08

자료: KB국민은행



## ■ 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	$\text{시세지수} = \text{비교 시점 시세총액} / \text{기준 시점 시세총액} \times 100 \text{ (2019년 1월=100.0)}$
	매매, 전세 일반거래가: (단지별 매매, 전세 일반가 $\times$ 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 가격
	매매전세비율: (단지별 (전세가격 / 매매가격 비율) $\times$ 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 비율
	임대수익률(연이율): {월세가 $\times$ 12개월 / (매매 일반거래가 - 월세보증금)} $\times$ 100의 세대수 가중 평균 수익률
작성기관	KB국민은행

### ※ 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

## MEMO