

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격은 올해 들어 가장 높은 상승률 기록하면서 상승세 지속
  - 수도권 아파트의 상승세가 지속되는 가운데 비수도권 및 비아파트에서도 상승폭 확대
  - 전세가격은 전월대비 상승폭이 소폭 둔화되었으나 여전히 높은 수준
- **주택거래** : 주택매매거래 3개월째 8.9만호, 대구 거래량 감소세 뚜렷
  - 주택매매거래량은 전반적인 거래량은 낮은 수준은 아니나 대구는 지난해 대비 거래량 감소세가 뚜렷
  - 8월 미분양아파트는 약 1.4만호로 대부분 지역에서 감소했으나, 대구는 큰 폭으로 증가
- **주택공급** : 서울, 울산 등 지역에서 기록적인 청약경쟁률 기록
  - 분양시장, 대기물량은 많으나 분양은 수요에 못 미치면서 높은 청약경쟁률 지속
  - 9월 입주물량은 약 1.7만호로 수도권에서 크게 감소
- **토지** : 8월 전국 토지가격은 전월대비 0.36% 상승하며 상승추세 회복
  - 전국 토지가격은 상승세를 이어가는 가운데 최근 주택시장 호황과 함께 인천에서 높은 상승률 기록
  - 토지거래량은 전월대비 소폭 감소하였으나 전년동월대비로는 소폭 증가세
- **주택금융** : 1~8월 주담대 순증 규모 역대 최대, 대출금리 상승세 지속
  - 8월까지 주담대 순증액은 57.5조원으로 2015년 48.6조원을 크게 상회하는 역대 최대 수준
  - 대출금리는 전월대비 7bp 상승한 2.88%로 최근 3개월간 19bp 상승

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **오피스** : 코로나19 영향으로 급감했던 지방광역시 오피스 수익률 회복 추세
  - 코로나19 직후 크게 감소하였던 투자수익률이 예년보다 높은 수준을 회복하고 공실률도 하락
- **상가** : 가격 상승 기대에 따른 투자수요 유입 지속되며 상가 거래 크게 증가
  - 상가 거래 크게 늘고 수도권과 일반상가를 중심으로 평균 거래가격도 상승 흐름 지속

## [ 해외 부동산 시장 ]

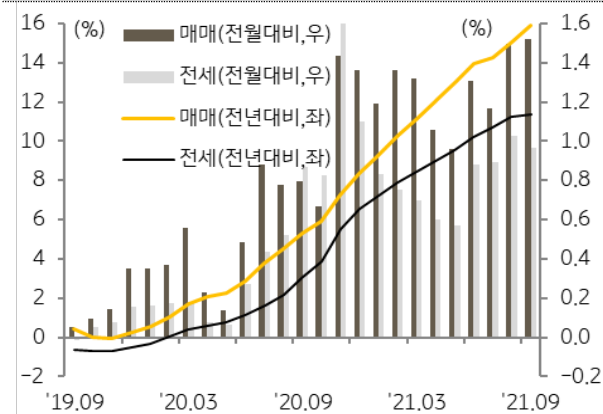
- **미국주택** : 미국 정부, 주택가격 지속 상승에 대응하여 공급 대책 제시
  - 향후 3년간 주택 10만채 공급 계획을 발표했으나 공급 계획 물량은 미미하다는 평가
- **호주주택** : 주택가격 상승세가 지속되면서 대출 심사기준 강화
  - 호주의 총 주택 가치가 역대 최고치를 기록하면서 정부는 주택담보대출 심사기준 강화 방침을 통보

## [주택 가격] 전국 주택매매가격 상승세 지속되나 전망지수는 소폭 하락

### ■ 9월 전국 주택매매가격은 올해 들어 가장 높은 상승률 기록

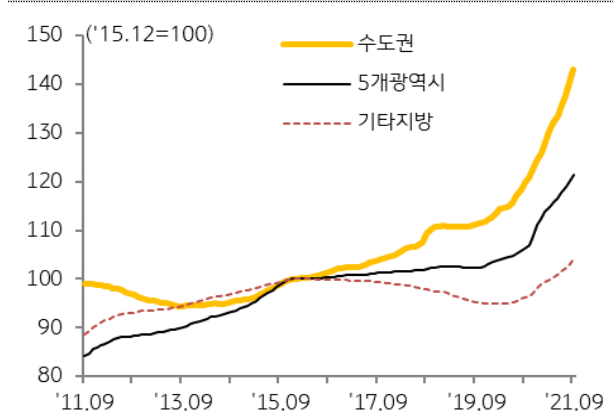
- 주택매매가격(1.5%)은 3분기 4%를 초과하는 상승률을 기록하면서 상승세 지속
  - 수도권(1.9%)의 상승세가 지속되는 가운데, 광역시(1.0%) 및 기타지방(1.1%) 등 전체적인 상승세가 지속되고 있으며, 단독·연립주택 등 비아파트의 상승폭도 전월대비 확대
- 전세가격(0.9%)은 전월에 비해 상승폭이 소폭 축소되었으나 여전히 높은 수준
  - 서울과 대전 등 매매가격이 강세를 보이는 지역의 전세가격 상승폭이 오히려 확대됨에 따라 3분기까지 누적 상승률 7.5%를 기록하면서 전년도 연간 상승률(6.5%) 초과

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

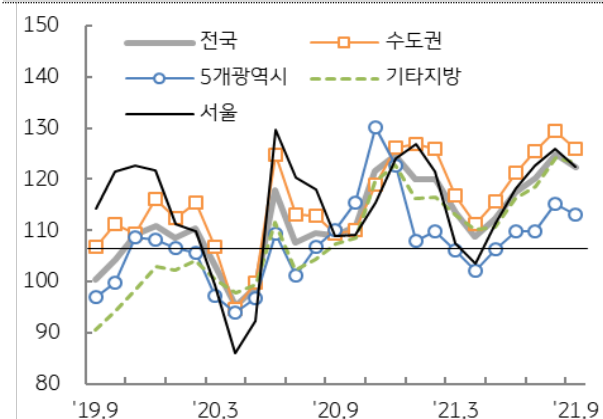


자료: KB국민은행

### ■ 9월 KB부동산 매매/전세전망지수 전체적으로 소폭 하락

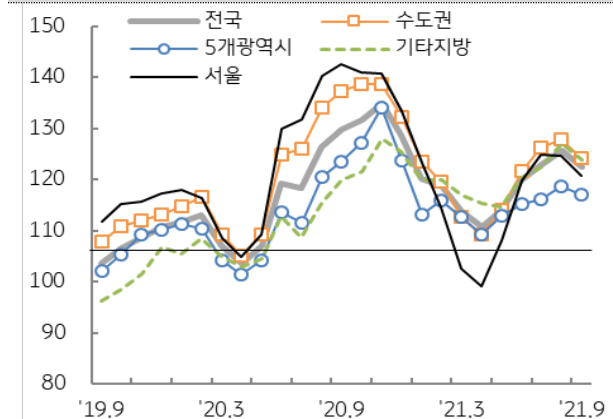
- 상승세가 지속되는 매매 및 전세가격과는 달리 전망지수는 전국적으로 소폭 하락하면서 상승 기대감은 일부 감소

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



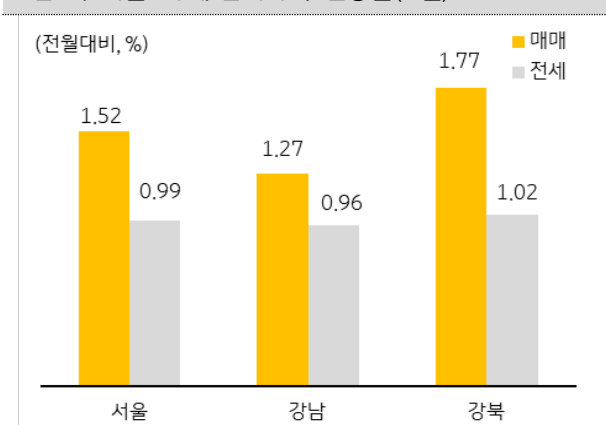
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 서울 및 수도권 주요 지역 상승세 지속

### ■ (서울) 비아파트의 매매가격 강세, 전세 수요가 많은 지역의 전세가격 상승폭 확대

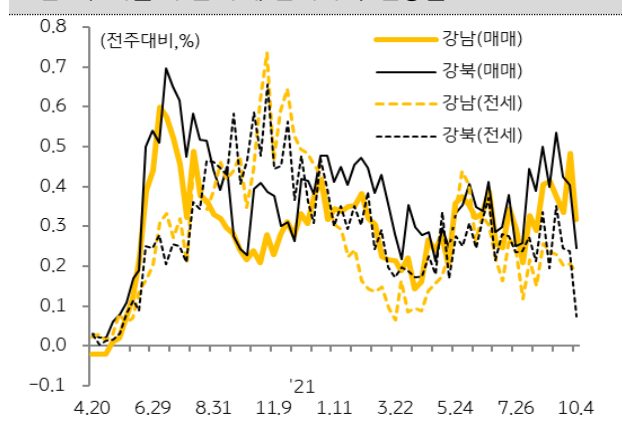
- 매매가격은 상대적으로 저렴한 지역과 비아파트들의 강세로 올해 들어 가장 높은 상승률 기록
  - 강북권의 노·도·강(노원 2.5%, 도봉 2.6%, 강북 3.9%) 지역이 서울에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 단독(0.9%) 및 연립주택(1.4%)의 상승률은 전월대비 약 2배 확대
- 전세가격은 학군 수요가 많은 일부 지역을 중심으로 강세 지속
  - 양천구(2.4%), 노원구(1.7%), 강남구(1.1%) 등에서 전월대비 상승폭 확대
  - 다만, 10월 들어 매매가격과 함께 전세가격의 상승폭이 크게 둔화되는 모습

그림 5 | 서울 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 서울 주간매매/전세가격 변동률

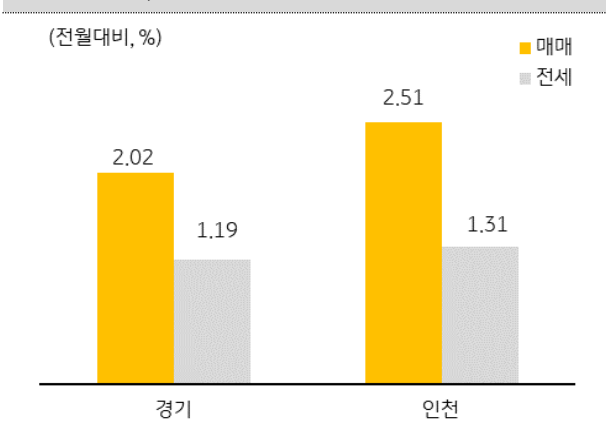


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 매매가격, 월평균 2%대의 높은 상승률 지속

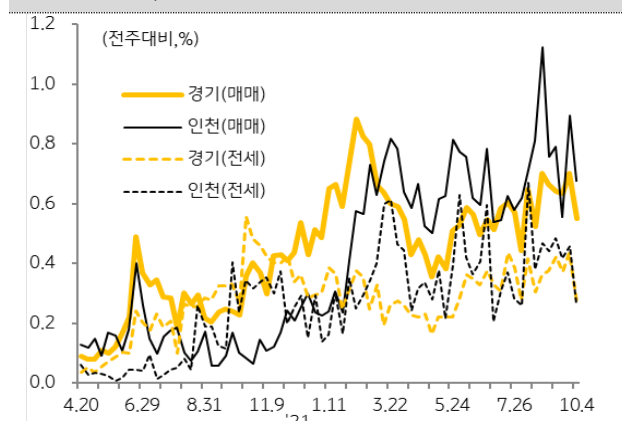
- 경기는 전월대비 상승폭은 둔화되었으나, 8월말 제3차 신규 공공택지 추진계획 발표 이후 경기 남부권(시흥 3.3%, 군포 3.2%, 화성 2.9%)에서 높은 상승률 기록
- 송도 신도시가 위치한 인천 연수구(4.3%)가 전국에서 가장 높은 상승률 기록

그림 7 | 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 8 | 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



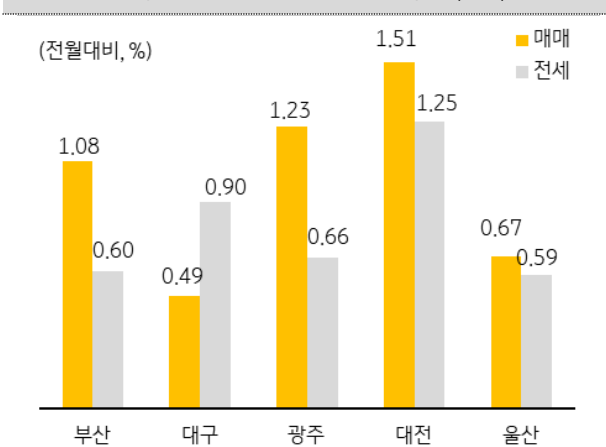
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 광역시 상승세 지속되는 가운데 기타지방도 상승폭 확대

### ■ (5개광역시) 대전과 부산의 상승세가 다소 주춤해졌으나, 전년대비 가격은 부담스러운 상황

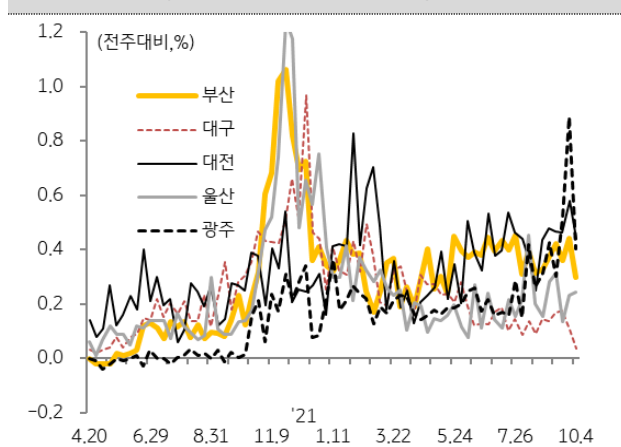
- 2분기 이후 높은 상승세를 이어가던 부산과 대전은 전월대비 상승폭이 다소 둔화되었으나, 그동안 상대적으로 상승률이 저조했던 광주의 상승폭이 확대
- 상승세가 둔화되던 대구는 최근 매매가격 상승률이 소폭 확대되었으며, 지난해 말 이후 5개광역시 전체적으로 상승세가 지속되면서 5개광역시는 전년대비 14.2%의 높은 상승률 기록

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

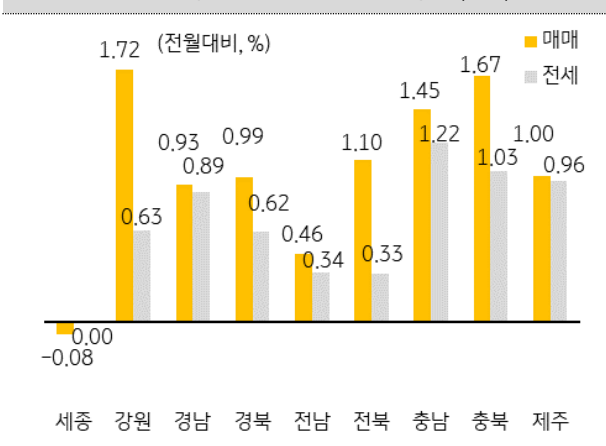


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 세종 2개월 연속 하락세, 기타지방 상승률 1.1%

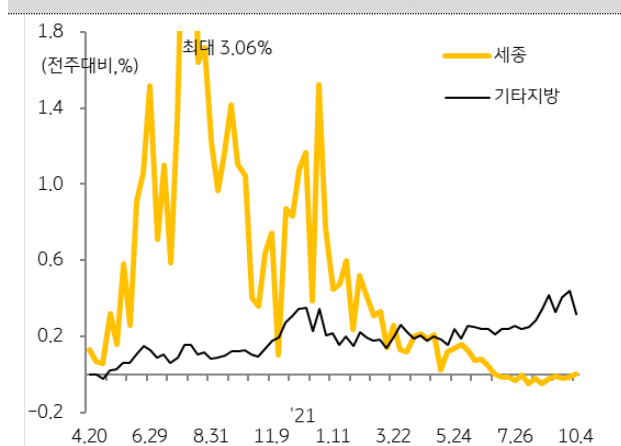
- 세종은 2개월 연속 하락세를 보였으나, 최근 하락폭이 둔화
- 기타지방은 충청권을 중심으로 높은 상승률을 보이면서 지난해 6월 상승세가 시작된 이후 처음으로 1%가 넘는 상승률 기록

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



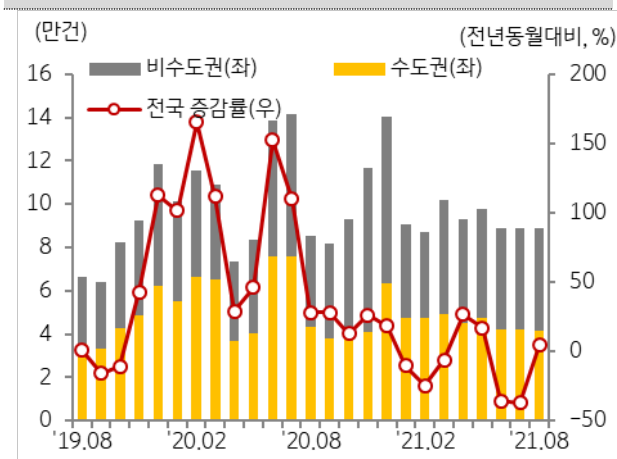
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래 3개월째 8.9만호, 대구 거래량 감소세 뚜렷

### ■ 주택매매거래는 3개월째 비슷한 수준, 직전 1년 평균대비로는 8.3% 감소

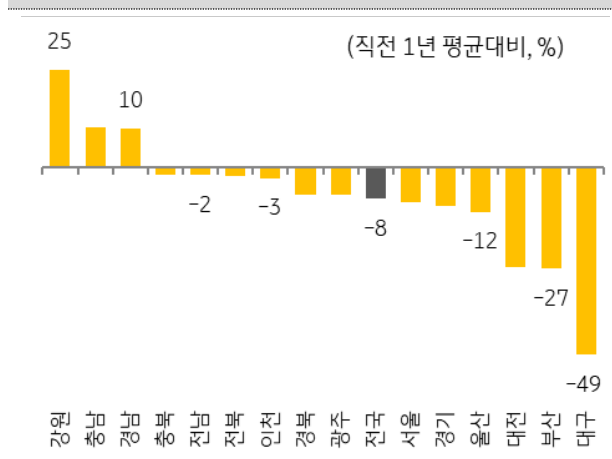
- 8월 주택매매거래량은 8만 9,057호로 전월과 비슷한 수준
  - 직전 1년 평균 대비로는 8.3% 감소했으며, 감소폭은 수도권(-7.9%)과 비수도권(-8.7%) 모두 비슷한 수준
- 주택매매거래는 9개월째 8만 9천호 수준이 유지되고 있어, 전반적인 거래량은 낮은 수준은 아니나 대구는 지난해 대비 거래량 감소세가 뚜렷

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(8월)

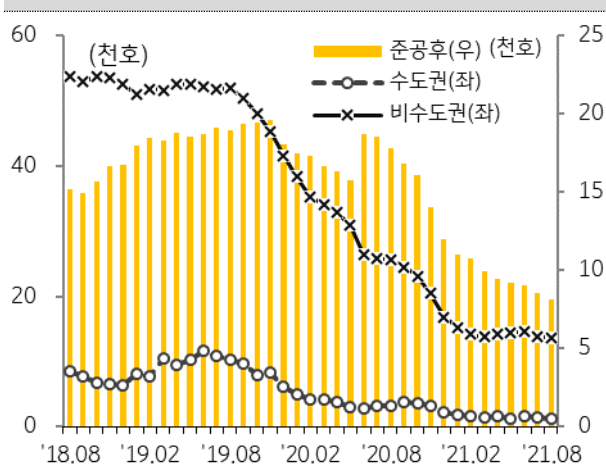


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트 대부분 지역에서 감소했으나, 대구는 큰 폭으로 증가

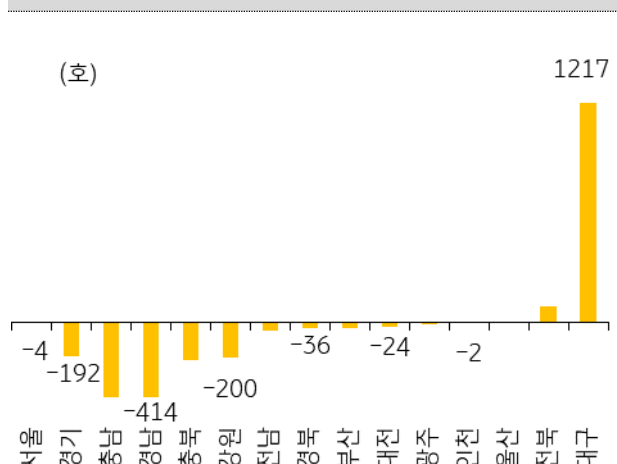
- 8월 미분양아파트는 1만 4,864호로 전월대비 소폭 감소
  - 모든 지역에서 감소했으나 최근 공급 과잉 이슈가 있는 대구 지역은 1천호 이상 증가

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(8월)



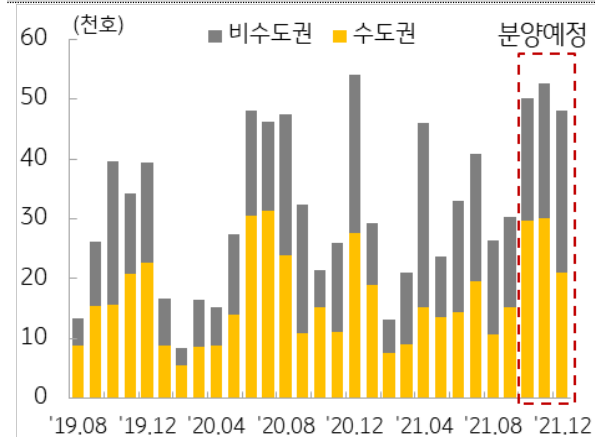
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 서울, 울산 등 지역에서 기록적인 청약경쟁률 기록

### ■ 분양시장, 대기물량은 많으나 분양은 수요에 못 미치면서 높은 청약경쟁률 지속

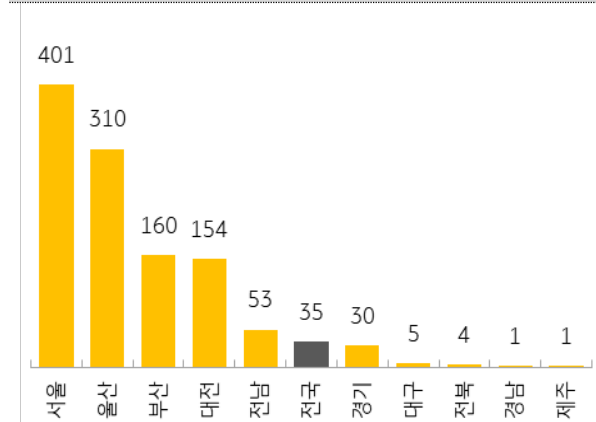
- 9월 분양물량은 약 3.0만호 기록, 전월대비 15.2% 증가했으나 전년동월대비로는 6.6% 감소
  - 올해 1~9월 분양물량은 약 26.4만호로 지난해 같은 기간(25.8만호)과 유사한 수준이나 수도권 경우 12.4만호로 같은 기간 대비 약 13% 감소
- 9월 청약경쟁률은 35:1을 기록했으며, 서울을 비롯해 부산, 대전, 울산은 100:1을 상회

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(9월)

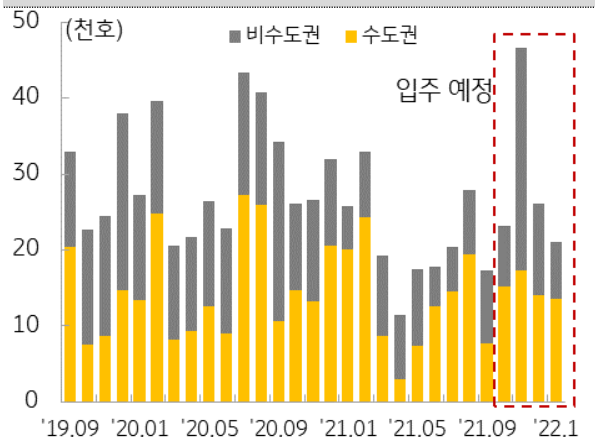


자료: 부동산114

### ■ 9월 입주물량 수도권에서 크게 감소

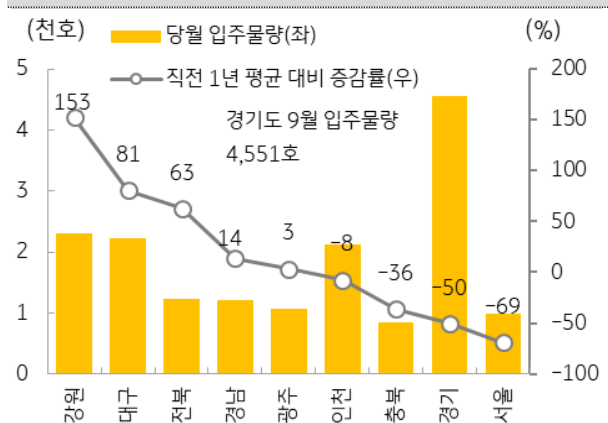
- 9월 입주물량은 약 1.7만호로 직전 1년 평균 대비 28.9% 감소
  - 하반기 입주물량은 11월에 집중되면서 9월 입주물량은 2만호를 하회
  - 지역별로는 직전 1년 평균 대비 수도권(-45.6%)이 비수도권(-6.1%) 대비 크게 감소

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(9월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

자료: 부동산114

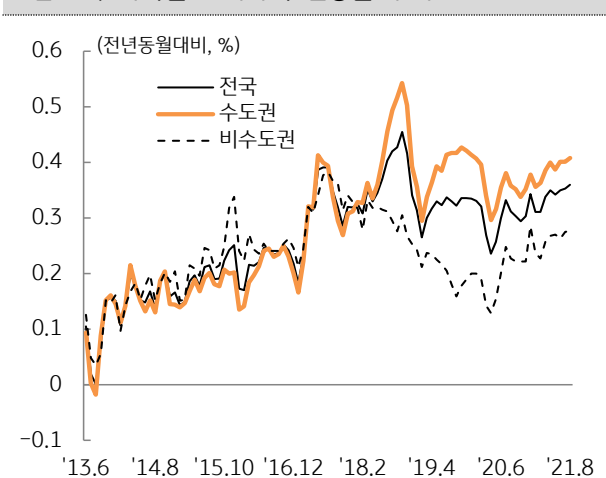
## [토지] 전국 토지가격은 상승세를 이어가는 가운데 제주지역 빠르게 회복

### ■ 8월 전국 토지가격은 전월대비 0.36% 상승하며 상승추세 지속

○ 전국적으로 토지가격 상승세가 이어지는 가운데 제주지역 회복세 뚜렷

- 지난 2년간 하락세를 보였던 제주지역은 올해 3월 상승세로 전환된 이후 꾸준히 상승세 시현, 특히 8월 0.35% 상승하며 33개월만에 최고치 기록
- 한편 최근 주택시장 호황과 함께 인천 토지가격도 높은 상승률 기록(2020년 월평균 0.31%)

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (8월)

|    |      |    |      |
|----|------|----|------|
| 전국 | 0.36 | 경기 | 0.38 |
| 서울 | 0.43 | 강원 | 0.27 |
| 부산 | 0.35 | 충북 | 0.26 |
| 대구 | 0.37 | 충남 | 0.24 |
| 인천 | 0.39 | 전북 | 0.20 |
| 광주 | 0.29 | 전남 | 0.31 |
| 대전 | 0.37 | 경북 | 0.19 |
| 울산 | 0.17 | 경남 | 0.20 |
| 세종 | 0.50 | 제주 | 0.35 |

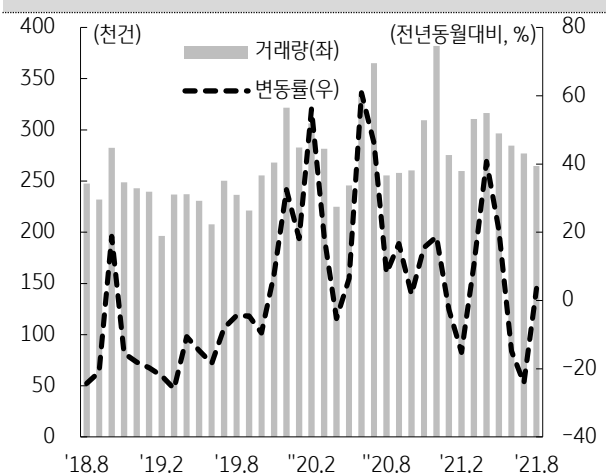
자료: 한국부동산원

### ■ 8월 전국의 토지거래량은 총 26.5만건으로 전월대비 4.4% 감소

○ 토지거래량은 전월대비 소폭 감소하였으나 전년동월대비로는 소폭 증가세

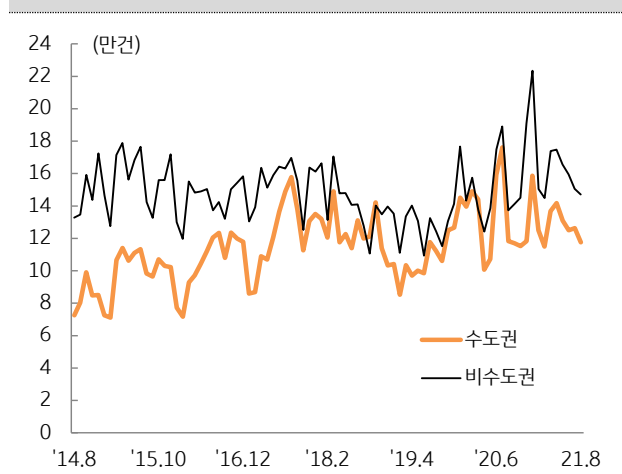
- 수도권 11.8만 건, 비수도권 14.7만 건으로 과거 10년 평균 거래량 대비 각각 16%, 3% 증가한 수준으로 거래시장은 활발할 편

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

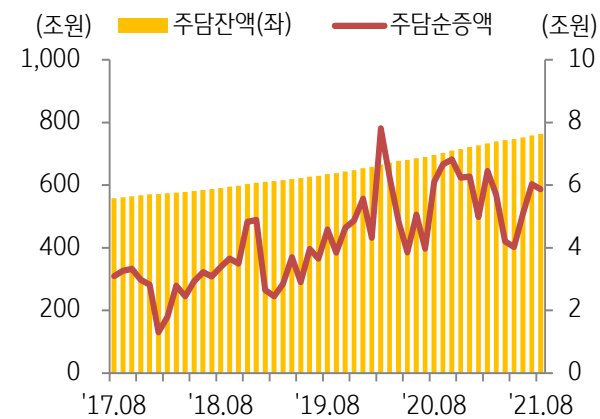


## [주택 금융] 1~8월까지 주담대 순증 규모 역대 최대, 대출금리 상승세 지속

### ■ (대출 규모) 8월까지 주담대 순증액 규모가 높게 유지되면서 대출 총량 관리 강화

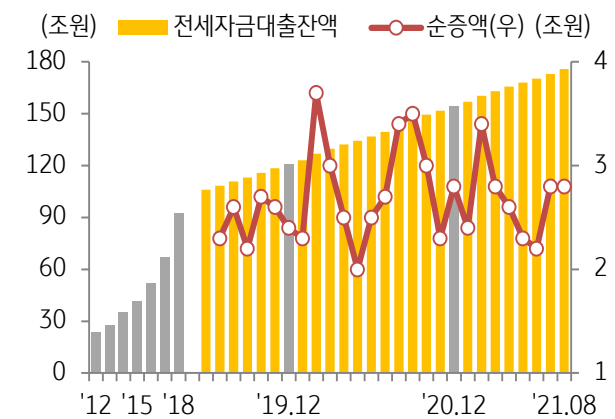
- 주택담보대출(전세대출포함) 8월 순증액은 5.9조원으로 전월과 비슷한 수준 유지
  - 8월까지 대출 순증액은 57.5조원으로 2015년 48.6조원을 크게 상회하는 역대 최대 수준
  - 다만, 전년말대비 증가율로는 2021년 8월 5.82%로 2015년 8월 8.66%에 비해 낮은 수준
- 8월 전세자금대출 순증액은 전월과 동일한 2.8조원으로 최근 2년 평균 대비 소폭 높은 수준

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

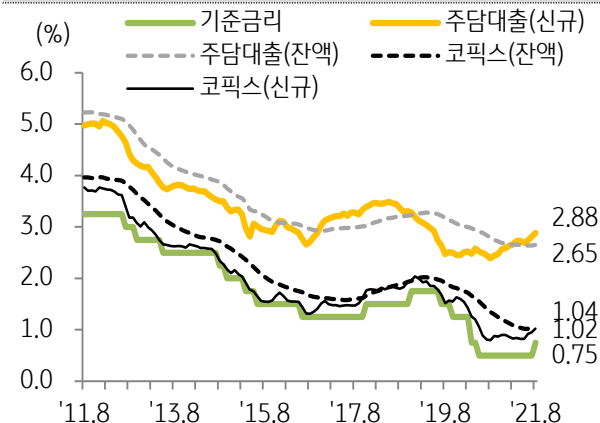


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 대출금리 본격적인 상승세, 연체율은 역대 최저 수준 지속

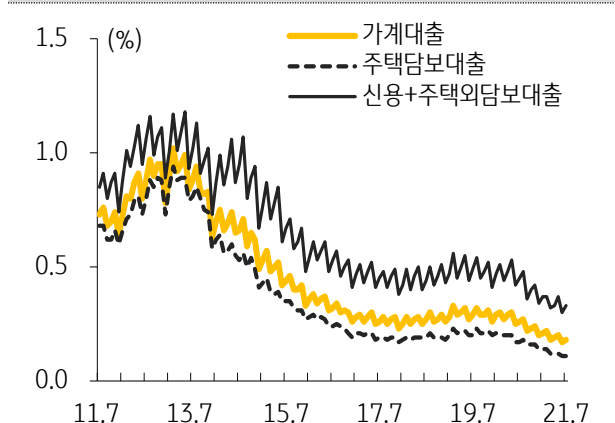
- 8월 주담대 신규 대출금리는 전월대비 7bp 상승한 2.88%로 최근 3개월간 19bp 상승
  - 기준금리 상승 영향으로 조달금리(코픽스)가 상승하고 있어 대출금리 상승세 지속 전망
- 7월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 역대 최저 수준 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

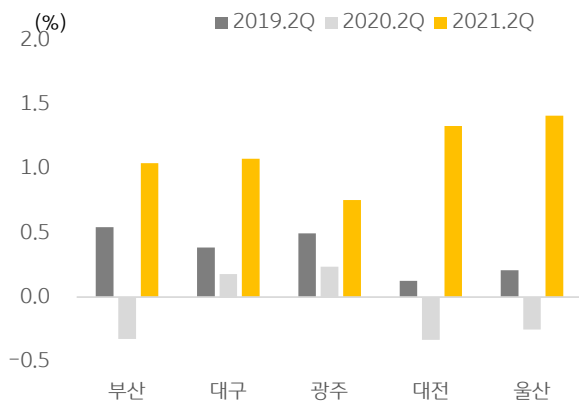


## [오피스] 코로나19 영향으로 급감했던 지방광역시 오피스 수익률 회복 추세

### ■ 지방광역시의 2분기 오피스 투자수익률은 전년동기대비 대체로 크게 상승

- 지방광역시 오피스빌딩은 코로나19가 발생한 지난해 자본수익률이 크게 낮아졌으나, 약 1년이 경과한 현재 대부분 예년보다 높은 수준을 기록
  - 지난해 팬데믹 확산에 따른 불안감 확대로 일시적으로 하락했던 오피스 가격이 백신 공급 등의 영향으로 안정세를 보임에 따라 다시 상승하며 높은 수익률 시현
- 자본수익률의 상승에 따라 오피스빌딩 투자수익률 역시 전년동기대비 높게 나타남

그림 28 지방광역시 오피스 자본수익률 증감



주: 자본수익률은 오피스빌딩의 가격 변동 수준을 의미  
자료: 한국부동산원

표 2 지방광역시 오피스 투자수익률 증감

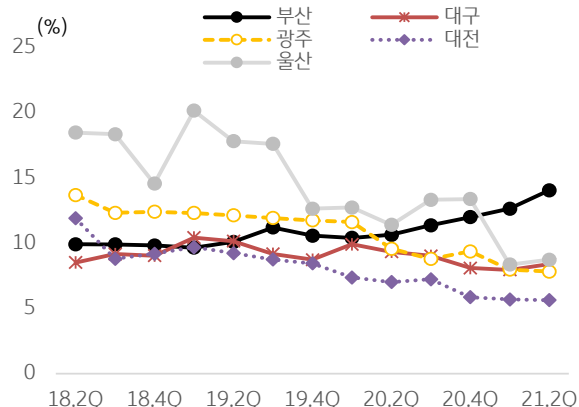
| 구분 | 투자수익률      |            | 변동<br>(B-A, %p) |
|----|------------|------------|-----------------|
|    | 2020.2Q(A) | 2021.2Q(B) |                 |
| 부산 | 0.56       | 1.91       | 1.35            |
| 대구 | 1.03       | 1.91       | 0.88            |
| 광주 | 0.97       | 1.45       | 0.47            |
| 대전 | 0.52       | 2.17       | 1.65            |
| 울산 | 0.72       | 2.31       | 1.59            |

주: 투자수익률은 자본수익률과 소득수익률의 합  
자료: 한국부동산원

### ■ 부산을 제외한 지방광역시 프라임급 오피스의 공실률은 점차 낮아지는 추세

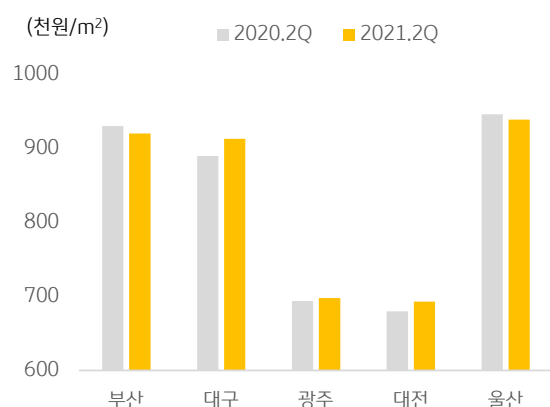
- 지방광역시의 공실률은 최근 전반적으로 수급 상황이 개선되며 점차 낮아지는 모습을 보이고 있으나, 대형 오피스(전문건설공제조합, 사학연금부산회관 등)의 신규 공급이 늘어난 부산은 상승세
  - 임대료의 경우, 공실률이 낮은 대구와 광주, 대전은 소폭 상승하였으나 부산과 울산은 하락

그림 29 지방광역시 프라임급 오피스 공실률 추이



주: 연면적 3,300m<sup>2</sup> 이상의 오피스, 주용도 업무시설  
자료: 교보리얼코

그림 30 지방광역시 프라임급 오피스 전세가격 변동



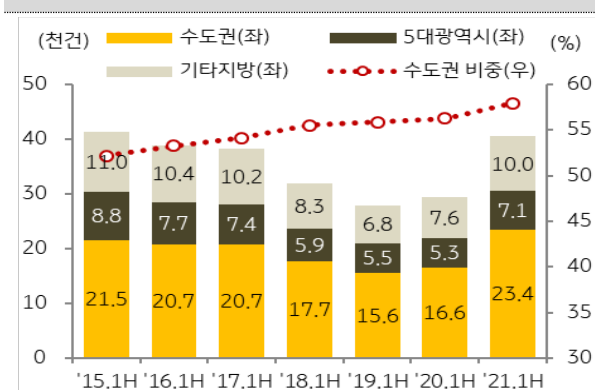
주: 연면적 3,300m<sup>2</sup> 이상의 오피스, 주용도 업무시설  
자료: 교보리얼코

## [상가] 가격 상승 기대에 따른 투자수요 유입 지속되며 상가 거래 크게 증가

### ■ 2021년 상반기 전국 상가 거래량 전년동기대비 크게 증가, 2015년 이후 최대치 기록

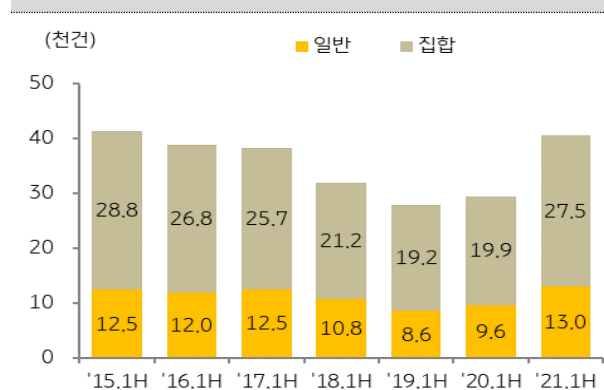
- 지역별로는 수도권 상가 거래가 크게 늘어 실거래 정보 집계 이후 가장 많은 거래량(약 2.3만건)을 기록하였으며 전체 상가 거래에서 수도권이 차지하는 비중도 57.9% 증가
- 상가유형별<sup>1</sup>로는 금년 상반기 중 집합상가 2.7만건, 일반상가 1.3만건의 거래가 발생하였으며 각각 전년동기대비 38.5%, 34.9% 증가

그림 31| 지역별 상가 거래량 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 32| 상가 유형별 거래량 추이

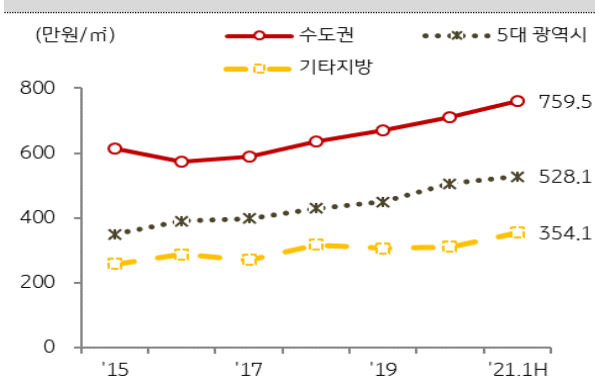


주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

### ■ 수도권, 일반상가를 중심으로 평균 거래가격 상승 흐름 지속

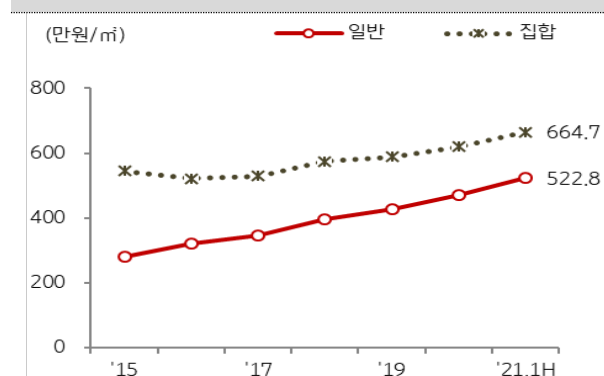
- 전년말대비 평균 거래가격 상승률은 기타지방, 수도권, 5개광역시순으로 높게 나타났으며, 상가 유형별로는 일반상가가 집합상가 대비 높은 상승률 기록
- 가격 상승에 따른 자본수익률 개선과 단계별 일상 회복 추진에 대한 기대로 당분간 상가투자에 대한 관심은 지속될 것으로 전망

그림 33| 지역별 상가 평균 거래가격 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 34| 상가 유형별 평균 거래가격 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

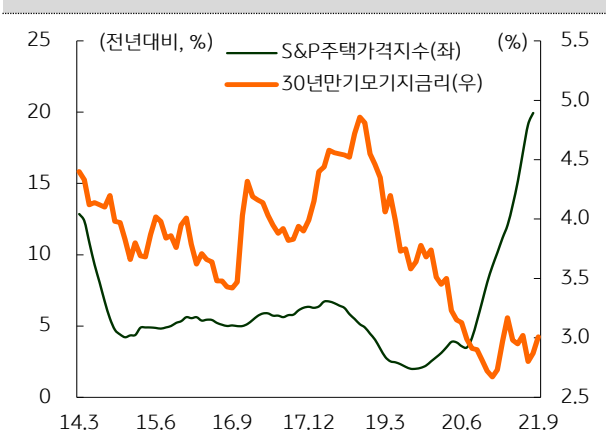
<sup>1</sup> 일반상가는 건물 전체를 1인(공동)이 소유한 상가를 말하며 집합상가는 건물 내 각 공간에 대한 구분 소유가 가능한 상가를 말함

## [미국 주택시장] 주택가격 지속 상승에 대응하여 정부의 공급대책 제시

### ■ 최근 주택가격 부담이 상당히 높아지면서 거래시장은 빠르게 위축

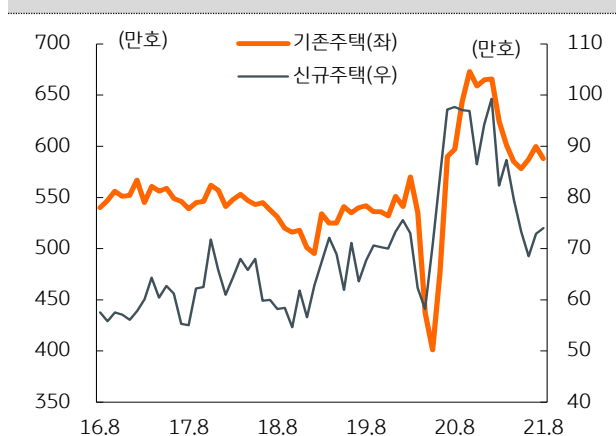
- 2021년 7월 S&P 주택가격지수는 272.4로 전년동월대비 19.9% 상승
- 8월 기존주택 판매건수는 588만채, 신규주택 74만채로 전월대비 각각 2% 감소, 1.5% 증가
  - 주택가격 급등으로 수요자의 부담이 크게 증가하면서 거래시장은 다소 위축

그림 35| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 36| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

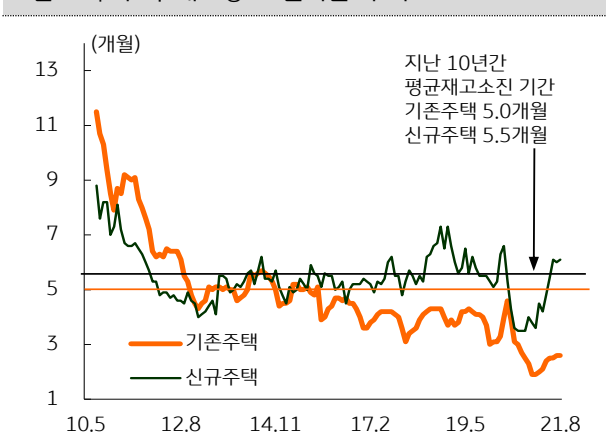


자료: Bloomberg

### ■ 미국 정부는 향후 3년간 주택 10만채 공급 계획을 발표했으나 공급 효과는 미미

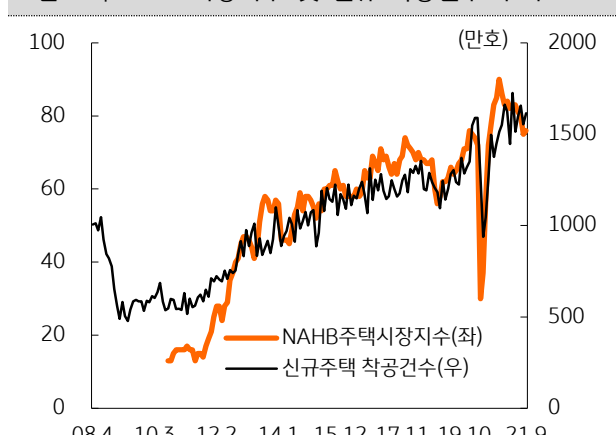
- 바이든 정부는 주택 부족을 해소하기 위해 금융기관을 통한 주택건설 활성화, 규제완화를 통한 건설 촉진, 조립식 주택을 통한 비용 절감 등으로 10만호를 3년 내 공급하기로 발표
  - 미국 가구의 1/3이 월세로 거주하는데다 상당수가 소득의 절반을 월세로 부담하고 있는 상황, 적절한 가격의 주택공급 물량이 부족하다고 지적
  - 하지만 주택 부족 물량이 약 680만호로 추정되는데 반해 계획물량은 크게 부족하다는 평가

그림 37| 주택 재고량 소진기간 추이



자료: Bloomberg

그림 38| NAHB시장지수 및 신규 착공건수 추이



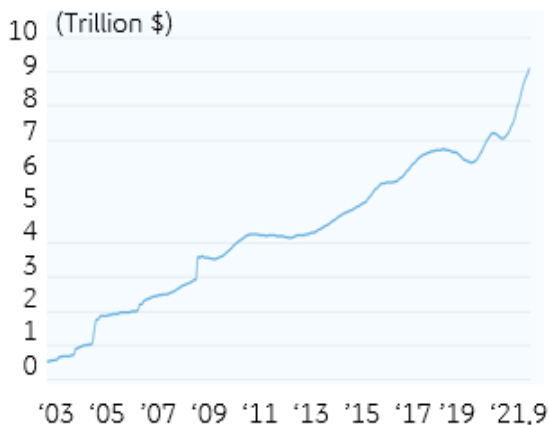
자료: Bloomberg

## [호주 주택시장] 주택가격 상승세가 지속되면서 대출 심사기준 강화

### ■ 저금리 및 예상보다 빠른 경제 회복 등에 힘입어 호주 주택가격은 1년간 약 20% 상승

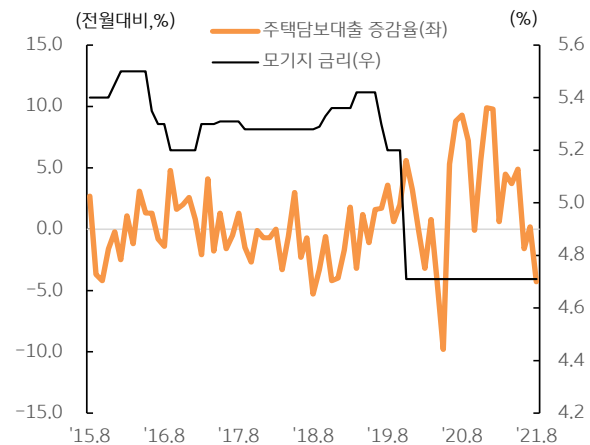
- 최저금리 수준 진입과 코로나19에 대응한 정부의 지원 확대, 빠른 경제회복 등으로 주택시장에 유동자금이 빠르게 유입되면서 주택가격은 급등
- 코어로직(CoreLogic)에 따르면 호주의 총 주택 가치는 약 9.1조 달러로 최고치 기록

그림 39 | 호주의 주거용 부동산 가치



자료: CoreLogic

그림 40 | 주택담보대출 추이

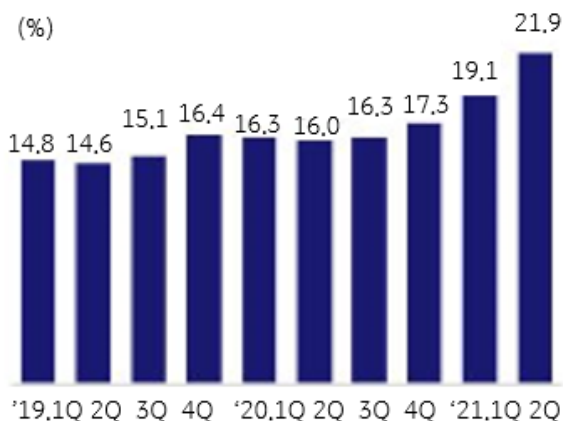


자료: CoreLogic

### ■ 호주 정부, 주택가격 안정화를 위해 주택담보대출 규제 대책을 제시

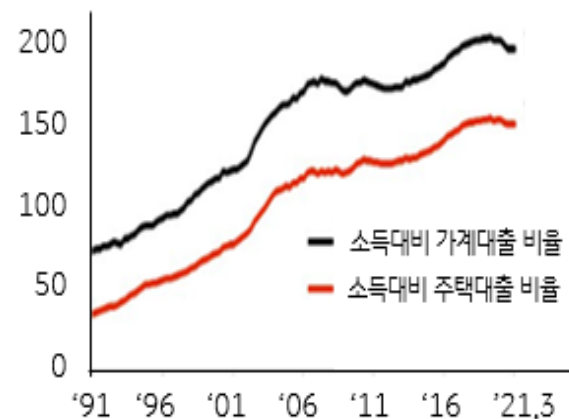
- 건전성감독청(APRA)은 지난 10.6일 은행권에 주택담보대출 심사기준 강화 방침을 통보
- APRA에 따르면 소득대비 부채가 6배 이상인 신규 모기지론의 비중이 올해 6월 들어 약 22%(2020년 16%)를 기록하며 우려 증가
- 은행권은 주택담보대출 심사 시 스트레스 테스트를 강화하여 대출금 가능 한도는 평균 5% 감소될 것으로 예상

그림 41 | 소득대비 부채가 6배 이상인 모기지론 비중



자료: CoreLogic, APRA

그림 42 | 소득대비 주택담보대출 및 가계대출 비율



자료: CoreLogic, APRA

## FOCUS ISSUE

지식산업센터 시장 동향 및 전망<sup>2</sup>

세빌스코리아 이사 류강민

## 1. 공급 동향

## ■ 지식산업센터는 입주업종과 건축시설에 대한 제한이 있는 반면 다른 부동산과 달리 정책적 지원이 존재

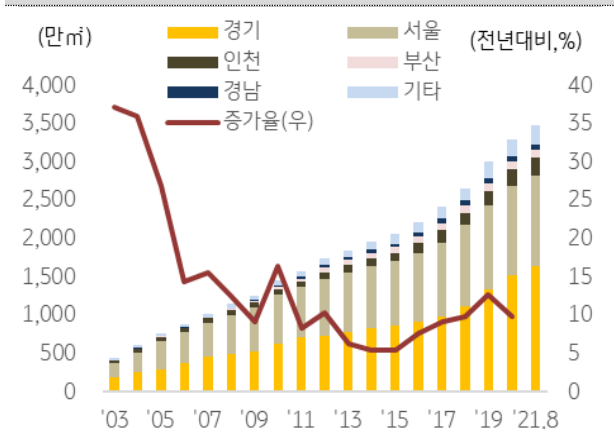
- 지식산업센터는 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로 정의<sup>3</sup>
  - 지식산업센터는 1988년 2월 「공업 배치 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 등장한 아파트형 공장을 2010년에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서 지식산업센터로 바뀌 부르면서 사용되기 시작
- 입주허용 업종은 산업시설과 지원시설로 구분되며, 입지에 따라 입주가능한 지원시설 종류와 지원시설의 건축 한도가 제한되어 있음
  - 반면에 지식산업센터를 공급하는 건설사업자에게는 공적자금 대출 혜택이 주어지며, 일몰 시기인 2022년말까지 시행사와 수분양자 모두에게 세제 혜택이 존재

## ■ [전국] 지식산업센터는 서울과 경기지역에 전체 공급물량의 80% 이상이 집중되어 있으며, 대형 지식산업센터를 중심으로 신규 공급이 증가하는 추세

- 2021년 8월 기준 산업단지관리공단에 등록된 지식산업센터를 바탕으로 재구성<sup>4</sup>한 지식산업센터의 공급면적은 총 3,492만㎡이며, 이중 87.8%가 수도권에 입지
  - 2000년 초에는 서울이 경기 지역 보다 공급면적이 많았으나, 2021년 8월 현재에는 경기 지역이 1,641만㎡(47.0%)로 가장 큰 비중을 차지
  - 서울이 1,192만㎡(34.1%)로 그 뒤를 잇고 있으며, 서울과 경기를 포함한 수도권에 전국 지식산업센터 공급면적의 80% 이상이 집중
- 연간 증가율은 2003년 고점을 기록한 이후로 2014년 5.4%까지 하락하였으나 이후 다시 상승하며 2017년 부터는 10% 전후의 증가율을 유지
  - 규모별 지식산업센터수는 2021년 8월 현재 5천평 미만의 소형의 비중이 42.5%로 가장 높게 나타났으나 대형(1만평 이상) 지식산업센터의 신규 공급이 늘며 소형 비중은 감소세

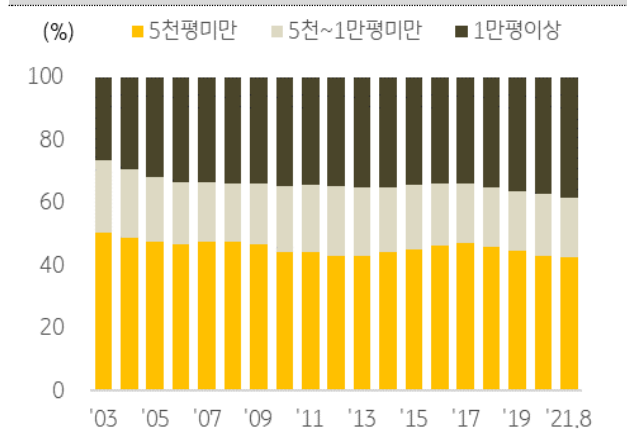
<sup>2</sup> 본 자료는 외부전문가의 개인적인 견해를 정리한 것으로 KB경영연구소의 공식적인 의견이 아님<sup>3</sup> 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조<sup>4</sup> 자료는 산업단지관리공단의 등록현황을 바탕으로 건축물대장과 비교하여 면적과 준공연도 등의 정보를 확인함

그림 43| 지역별 지식산업센터 공급현황



자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

그림 44| 전국 규모별 지식산업센터수 비중

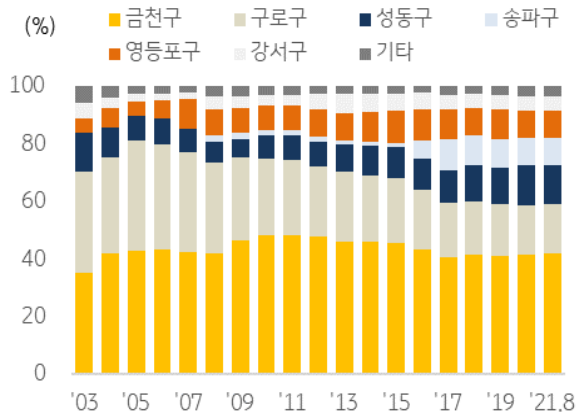


자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

## ■ [서울] 전통적인 지식산업센터 밀집 지역인 금천구, 구로구 비중 감소하고 신규 입지인 성동구, 송파구 비중이 증가

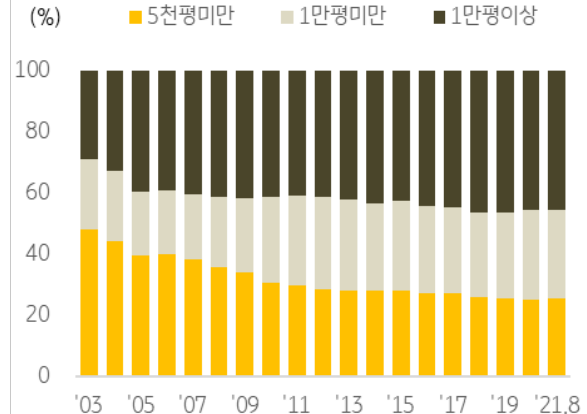
- 디지털산업단지가 있는 금천구와 구로구에 가장 많이 분포되어 있으며, 다음으로 성동구, 영등포구, 송파구, 강서구 순으로 입지하고 있음
  - 2021년 8월 현재 상위 6구(금천, 구로, 성동, 영등포, 송파, 강서)에 전체 지식산업센터의 97%가 집중되어 편향된 입지 분포를 보임
- 연도별 공급현황을 살펴보면, 금천구와 구로구가 지식산업센터 입지로 각광받았으나 최근에는 성동구, 송파구의가 공급이 늘면서 새로운 입지로 부상하고 있음
  - 금천구 비중은 2010년 48.5%를 고점으로 2021년 8월 42.0%로 감소하였으며 2005년 38.5%까지 증가하였던 구로구 비중은 17.1% 수준으로 감소
  - 2000년대 들어 감소세를 보이던 성동구 비중은 2010년 이후 지속적으로 증가하는 모습을 보이고 있으며 송파구는 그 비중이 크게 확대되며 새로운 지식산업센터 입지로 주목
  - 건축연한별로는 10년 이내 준공된 지식산업센터의 경우 전통적인 밀집 지역인 금천구와 구로구는 각각 35%, 16%로 비교적 비중이 낮은 반면 신형 밀집 지역인 성동구, 송파구, 강서구는 65%, 90%, 63%로 높은 비중을 차지
- 규모별 공급 현황은 1만평 이상(대형), 5천~1만평 미만(중형), 5천평 미만(소형) 순으로 대형 지식산업센터의 공급이 증가하는 추세
  - 2000년대 초까지는 소형 지식산업센터 비중이 50%를 상회하였으나 이후 점차 감소하는 모습을 보이고 있는 반면 대형 지식산업센터는 신규 공급이 늘며 비중이 크게 증가
  - 전국의 경우 소형 지식산업센터가 여전히 가장 많은 수를 차지하고 있는 것과 달리 서울의 경우 대형, 중형, 소형 순으로 비중이 높음

그림 45 서울 지역별 지식산업센터 공급비중



자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

그림 46 서울 규모별 지식산업센터수 비중

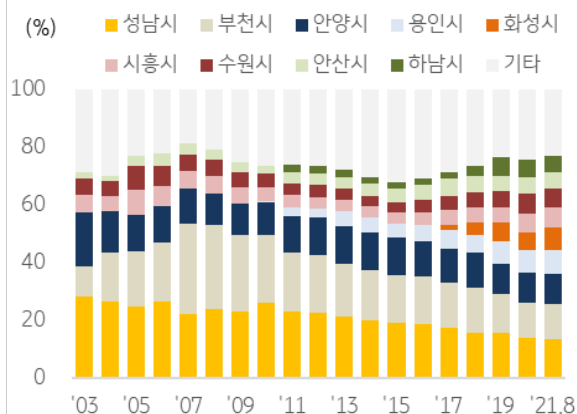


자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

## ■ [경기] 성남을 제외한 전통적 입지지역 비중은 감소하고, 용인, 화성, 하남 등 신규 지역 비중 증가

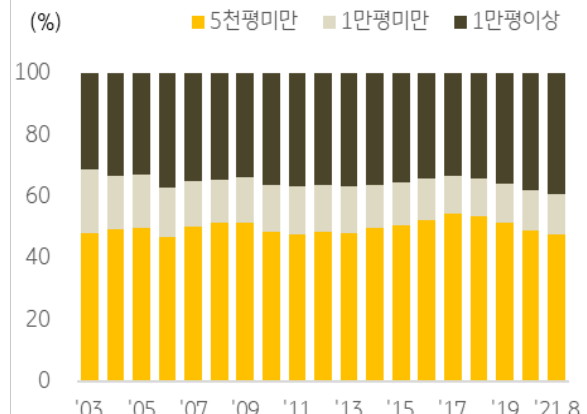
- 2021년 8월 기준으로 판교테크노밸리가 위치한 성남이 가장 높은 비중(13.4%)을 차지하고 있으며, 부천(12.2%), 안양(10.4%), 용인(8.3%), 화성(7.7%) 순으로 나타남
  - 경기 지역의 경우 서울과 달리 성남 비중이 높지 않고 지역별로 고르게 분포되어 있으며, 서울 접근성이 양호한 지역에서 공급 비중이 상대적으로 높은 것으로 조사
- 연도별 공급현황을 살펴보면, 성남, 부천, 안양이 전통적인 지식산업센터 입지로 각광을 받았으나 최근에는 용인, 화성, 안산, 하남이 부상하는 추세
  - 용인, 화성, 하남은 2010년 이전까지 지식산업센터 비중이 매우 낮았으나 신규 공급이 지속적으로 증가하며 경기 지역 내에서 차지하는 비중이 확대
  - 건축연한별로는 10년 이내에 준공된 지식산업센터 비중은 성남과 부천이 각각 25%, 27%로 비교적 낮은 수준을 보였으나 용인, 화성, 시흥, 안산, 하남은 60% 이상을 차지
- 규모별 지식산업센터 비중은 소형, 대형, 중형 순으로 높았으며, 2018년 들어서야 대형 지식산업센터 비중이 증가하는 모습을 보여 서울과 다른 규모별 분포를 보임

그림 47 경기도 지역별 지식산업센터 공급비중



자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

그림 48 경기도 규모별 지식산업센터 공급비중



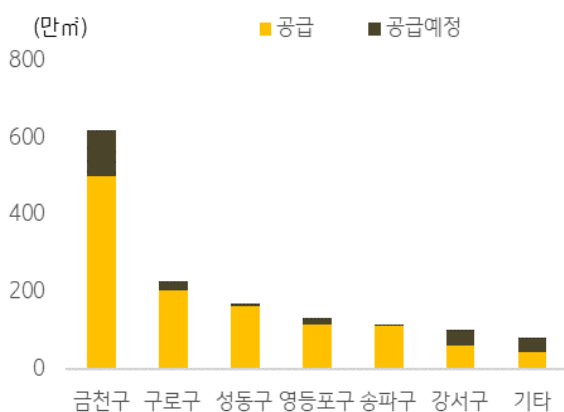
자료: 산업단지관리공단 자료 재구성



## ■ [공급예정] 경기 지역을 중심으로 지식산업센터 공급 증가가 예상

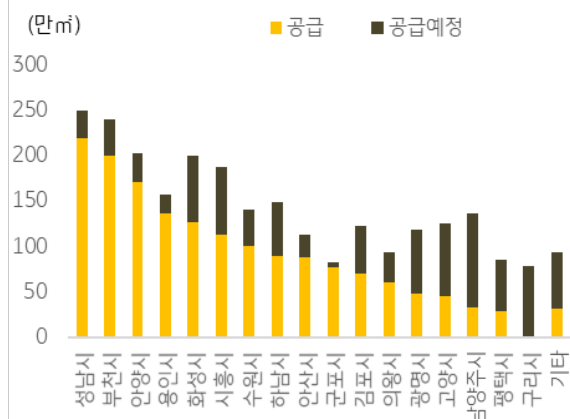
- 전국적으로 인허가를 받거나 착공 중인 지식산업센터 공급예정 물량<sup>5</sup>은 현재까지 공급 면적의 약 43% 수준
  - 해당 물량이 3년간 공급된다고 가정할 경우 연간 13%의 증가율을 보일 것으로 예상되며 이는 과거 연 10%대의 증가율보다 높은 수준
- 공급예정 물량 중 수도권 비중이 여전히 높은 가운데 서울 보다는 경기 지역에 공급이 집중
  - 경기 지역 공급예정 물량은 현재까지 공급 면적의 57%로 전국 43%보다 높은 수준이며 서울의 공급예정물량 비율은 21% 수준
- 서울의 경우 지식산업센터 상위 6구(금천, 구로, 성동, 영등포, 송파, 강서) 중 금천구와 강서구의 공급예정 물량이 많은 것으로 분석
  - 금천구는 공급면적 대비 공급예정 물량 비율이 24%로 서울 전체 21%보다 높은 수준이며, 강서구는 마곡 개발로 공급면적 대비 62% 수준의 신규 공급이 예상
- 경기 지역은 기존 공급이 많은 지역보다 공급이 많지 않았던 지역에 공급 예정 물량이 집중되면서 지식산업센터 공급이 지역 확대될 것으로 예상
  - 성남, 부천, 안양, 용인 등은 가장 많은 공급이 이루어진 지역이었지만 공급예정 물량은 공급면적 대비 20% 이내로 나타나 경기 전체 비율(57%)보다 낮음
  - 반면에 화성, 시흥, 수원, 하남 등 최근 공급이 집중되었던 지역과 기존 공급이 많지 않았던 김포, 의왕, 광명, 고양, 남양주, 평택, 구리에 공급예정 물량이 집중

그림 49 서울 지역별 공급 및 공급예정 물량



자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

그림 50 경기도 지역별 공급 및 공급예정 물량



자료: 산업단지관리공단 자료 재구성

<sup>5</sup> 공급예정 물량은 산업단지관리공단의 자료에 건축인허가 자료를 추가하여 구성함 건축인허가 자료에 포함된 공장의 경우 일반 공장 지식산업센터와 구분하기가 어렵기 때문에 건물명에 지식산업센터로 표기된 자료를 공급예정 물량으로 고려함

## 2. 수요 동향

### ■ 서울의 경우 전통적인 입지 대신 신규 입지에서 수요가 증가

- 지식산업센터가 공급이 많은 상위 6개구를 대상으로 중소기업 종사자수 추이를 살펴보면 성동구, 송파구 등 신규 입지의 종사자 비중이 증가
  - 2007년, 2013년, 2019년의 과거 3개년간 중소기업 종사자수 추이에서 구로구와 영등포구의 종사자 수는 증가하였지만, 전체 서울에서 차지하고 있는 비중은 감소하였으며, 금천구의 비중은 정체
  - 특히 구로구 종사자 비중은 2013년 7.8%에서 2019년 7.3%로 감소하였으며 영등포구는 2007년 7.4%에서 지속적으로 감소하여 2019년에는 6.7% 수준
- 반면에 신규 공급이 증가하고 있는 성동구, 송파구, 강서구 중소기업 종사자 비중은 지속적으로 증가하고 있어, 수요와 공급 모두 전통적인 입지에서 신규 입지로 이동하는 추세
  - 송파구 종사자 비중은 2013년 3.9%에서 2019년 5.6%로 가장 큰 폭(1.6%p)의 증가를 보였고, 강서구와 성동구 또한 각각 0.8%p, 0.7%p 씩 증가한 것으로 나타남
  - 전통적인 입지인 구로구 및 금천구의 수요 비중 감소보다 신규 입지의 수요 비중 증가가 더 크게 나타나고 있음

표 31 서울 중소기업 종사자수

| 지역   | 종사자수    |         |         | 비중     |        |        | 증감        |           |
|------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
|      | 2007년   | 2013년   | 2019년   | 2007년  | 2013년  | 2019년  | '13년-'07년 | '19년-'13년 |
| 합계   | 683,576 | 718,181 | 795,803 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |           |           |
| 강서구  | 12,895  | 14,870  | 23,160  | 1.9%   | 2.1%   | 2.9%   | 0.2%p     | 0.8%p     |
| 구로구  | 49,710  | 56,355  | 57,954  | 7.3%   | 7.8%   | 7.3%   | 0.6%p     | -0.6%p    |
| 금천구  | 64,561  | 86,605  | 95,924  | 9.4%   | 12.1%  | 12.1%  | 2.6%p     | 0.0%p     |
| 성동구  | 35,352  | 38,967  | 49,054  | 5.2%   | 5.4%   | 6.2%   | 0.3%p     | 0.7%p     |
| 송파구  | 29,952  | 28,212  | 44,381  | 4.4%   | 3.9%   | 5.6%   | -0.5%p    | 1.6%p     |
| 영등포구 | 50,896  | 51,669  | 53,612  | 7.4%   | 7.2%   | 6.7%   | -0.3%p    | -0.5%p    |

주: 종사자수는 제조업, 출판/영상/정보통신업, 전문과학기술서비스업만 해당

자료: 통계청

### ■ 경기도의 경우도 전통적인 입지 대신 신규 입지의 수요 비중이 증가하는 추세

- 전통적인 입지인 부천, 안양의 종사자수 비중은 감소하고 있으며, 신규 공급지인 용인, 화성, 하남의 비중이 증가하고 있음
  - 한편, 성남은 전통적인 입지임에도 불구하고 비중이 증가하고 있으며, 기존에 공급이 많지 않았던 시흥과 안산은 종사자수 비중이 감소
  - 성남은 판교테크노밸리의 자족성과 강남과의 양호한 접근성에 대한 선호가 큰 것으로 보이며, 오피스 시장에서도 유사한 현상이 나타나 분당, 판교 오피스 공실률이 1% 수준으로 나타내고 있음

표 41 경기도 중소기업 종사자수

| 지역  | 종사자수    |           |           | 비중     |        |        | 증감        |           |
|-----|---------|-----------|-----------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
|     | 2007년   | 2013년     | 2019년     | 2007년  | 2013년  | 2019년  | '13년-'07년 | '19년-'13년 |
| 합계  | 918,630 | 1,106,594 | 1,297,440 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |           |           |
| 부천시 | 69,202  | 75,242    | 73,729    | 7.5%   | 6.8%   | 5.7%   | -0.7%p    | -1.1%p    |
| 성남시 | 53,058  | 74,195    | 91,979    | 5.8%   | 6.7%   | 7.1%   | 0.9%p     | 0.4%p     |
| 수원시 | 32,275  | 39,128    | 48,822    | 3.5%   | 3.5%   | 3.8%   | 0.0%p     | 0.2%p     |
| 시흥시 | 79,252  | 81,999    | 87,558    | 8.6%   | 7.4%   | 6.7%   | -1.2%p    | -0.7%p    |
| 안산시 | 97,162  | 114,047   | 109,676   | 10.6%  | 10.3%  | 8.5%   | -0.3%p    | -1.9%p    |
| 안양시 | 43,082  | 51,534    | 59,065    | 4.7%   | 4.7%   | 4.6%   | 0.0%p     | -0.1%p    |
| 용인시 | 39,281  | 45,765    | 59,713    | 4.3%   | 4.1%   | 4.6%   | -0.1%p    | 0.5%p     |
| 하남시 | 7,807   | 9,798     | 12,345    | 0.8%   | 0.9%   | 1.0%   | 0.0%p     | 0.1%p     |
| 화성시 | 102,198 | 145,468   | 188,249   | 11.1%  | 13.1%  | 14.5%  | 2.0%p     | 1.4%p     |

주: 종사자수는 제조업, 출판/영상/정보통신업, 전문과학기술서비스업만 해당

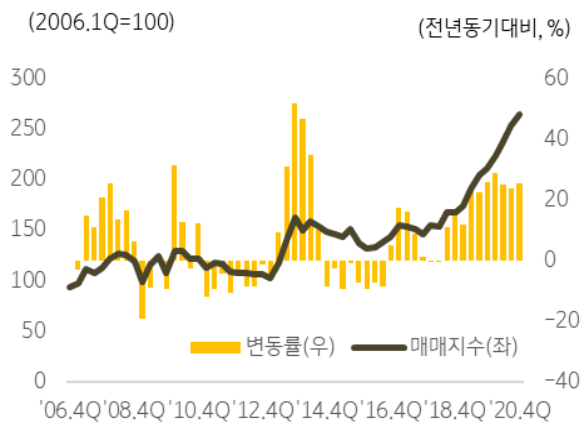
자료: 통계청

### 3. 가격 동향

#### ■ 서울 지식산업센터 매매가격은 2018년 3분기 이후 높은 상승세 지속

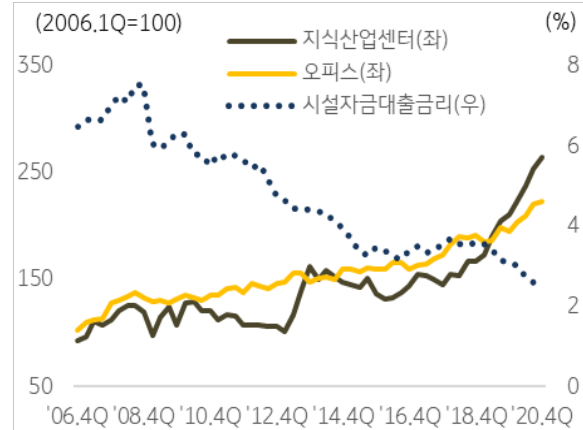
- 2013년 8월, 정부의 네거티브 규제방식 확대방안에서 지식산업센터를 개별 분양 받은 자에 대한 임대 제한을 허용하는 내용을 발표
  - 이에 따라 지식산업센터의 가격이 3분기부터 큰 폭으로 상승하여, 2013년 4분기에는 전년 동기 대비 50% 이상 상승하였으나, 실행 가능성이 불투명해지면서 가격 정체 및 하락
- 최근 저금리로 인한 높은 유동성과 주택 규제 및 오피스 가격의 높은 상승으로 지식산업센터가 대안으로 자리 잡으면서 2018년 3분기부터 높은 가격 상승세를 시현
  - 지식산업센터 매매가격은 오피스와 마찬가지로 금리와 반비례 관계를 가지며(상관계수 -0.73), 최근 1년간의 가격상승률(26%)은 같은 기간의 오피스 가격상승률(12%)보다 높은 수준
- 2021년 9월, 민주당의 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안 개정안을 발의 하면서 추가 가격상승에 대한 불안 존재
  - 개정안에는 지식산업센터를 분양받은 기업이나 개인사업자가 분양계약을 체결한 시점부터 준공 후 1년 이내의 범위에서 전매와 전매알선, 임차인의 전대(재임차) 금지에 대한 내용이 포함

그림 51| 서울 지식산업센터 매매가격지수



자료: 한국지역개발연구소

그림 52| 서울 지식산업센터/오피스 매매가격지수 비교



자료: 한국지역개발연구소, IGIS Research, 한국은행

## 4.시장전망

### ■ 향후 지식산업센터 신규 공급 증가가 예상됨에 따라 공실 문제가 나타날 수 있음

- 경기 지역을 중심으로 많은 신규 공급이 예정되면서 공실 문제가 발생할 수 있으며, 임차인 확보를 위한 가격 경쟁이 나타날 가능성이 존재
- 서울은 신규 공급이 둔화될 것으로 예상되지만, 금천구의 경우 공급 대비 공급예정 물량 비율이 상대적으로 높아 임차인 확보 문제가 존재할 것으로 예상

### ■ 신규 공급의 증가로 임차인 이전이 활발하게 진행되면서 지역간 선호 차이가 나타날 가능성

- 기존에 많은 물량이 공급된 지역은 건물 노후도 증가로 임차인 확보에 한계가 있을 수 있으며, 이전과 달리 지식산업센터 공급 지역이 확대되면서 선호 지역으로 이전할 가능성이 존재
- 수요 보다 공급이 빠르게 증가하면서 임차인이 선호하는 지역과 그렇지 않은 지역 사이의 공실 등 차이가 뚜렷해 질 것으로 예상
  - 2007년부터 2019년까지 서울의 중소기업 종사자수는 연 1.3%, 경기 지역은 연 2.9% 증가하는데 그쳐 공실 문제 해결을 위해서는 업종 제한 완화가 필요할 것

### ■ 신규 공급 증가로 인한 공실 문제와 금리 인상, 투자규제 움직임으로 가격 불안정성 존재

- 과거 정책 완화와 저금리와 같은 투자 환경이 가격 변동성에 비교적 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타나 금리 인상과 규제 강화로 인한 투자 환경 악화가 가격 불안을 야기할 가능성 존재

KB 오피스텔 통계

오피스텔 매매/임대 시장 동향

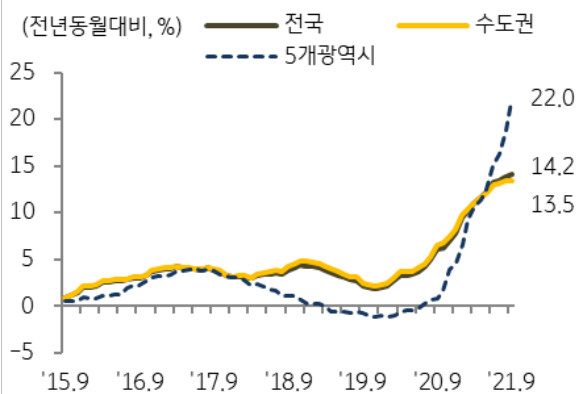
[오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승세 확대 흐름 지속

■ 9월 전국 오피스텔 시세지수는 전년동월대비 14.2% 상승한 122.2를 기록

○ 지역별 시세지수는 수도권이 전년동월대비 13.5%, 5개광역시가 22.0% 상승

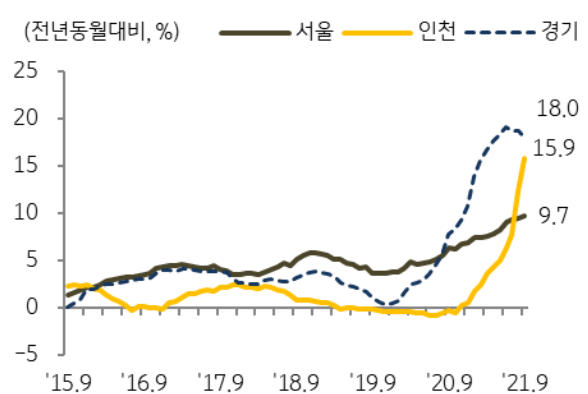
- 수도권에서는 인천지역 오피스텔 시세지수가 전월대비 3.4% 상승하여 서울(1.1%), 경기(1.3%)보다 높은 상승률을 시현

그림 53| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



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

그림 54| 수도권 오피스텔 시세지수 변동률



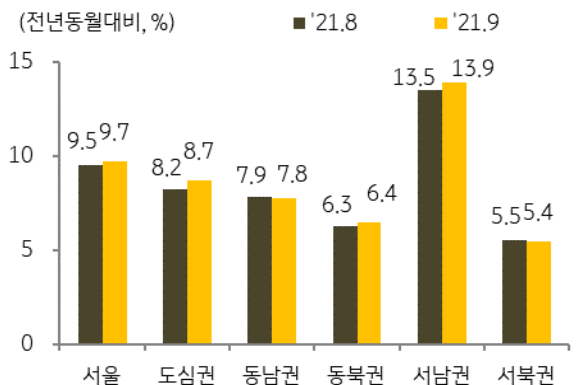
자료: KB경영연구소

■ 서울 권역별로는 서남권 중심의 오피스텔 가격 상승 흐름 지속

○ 서울 서남권 오피스텔 시세지수가 전년동월대비 13.9% 상승하며 가격 상승세를 주도

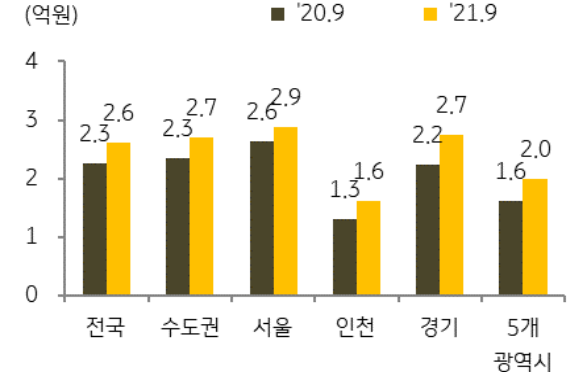
- 9월 기준 전국 오피스텔 평균 매매가격은 2.6억원으로 전년동월대비 약 3천6백만원 정도 상승하였으며 지역별로는 경기 지역 평균 가격이 가장 많이 상승

그림 55| 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB경영연구소

그림 56| 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



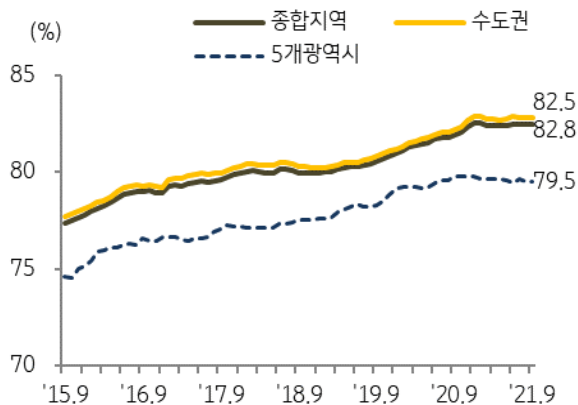
주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB경영연구소, KB국민은행

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

### ■ 9월 전국 오피스텔 매매전세비율은 지난달과 동일한 82.5%를 기록

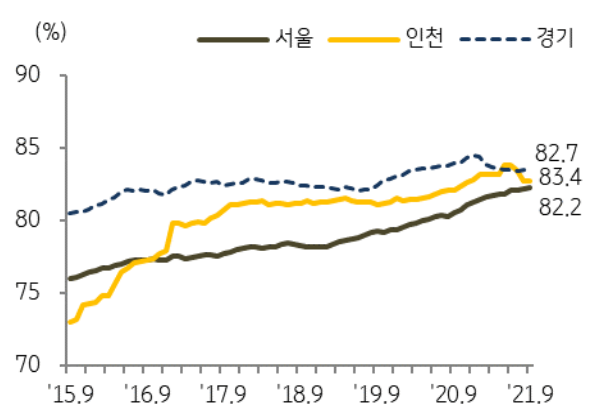
- 매매가격과 함께 전세가격 상승세도 지속되면서 대부분 지역에서 오피스텔 매매전세비율은 보합 흐름을 유지
- 9월 기준 오피스텔 평균 전세가격은 전국 2.0억원, 수도권 2.1억원, 5개광역시 1.3억원 수준이며 전년동월대비 1~2천만원 정도 상승

그림 57 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



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

그림 58 수도권 오피스텔 매매전세비율 추이

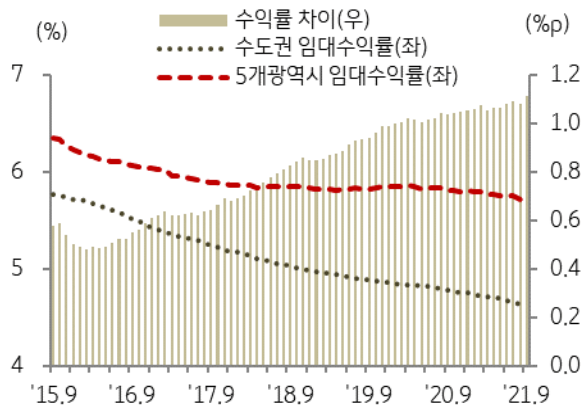


자료: KB경영연구소, KB국민은행

### ■ 매매가격 상승에도 월세가격 변동 크지 않아 오피스텔 임대수익률은 하락세 지속

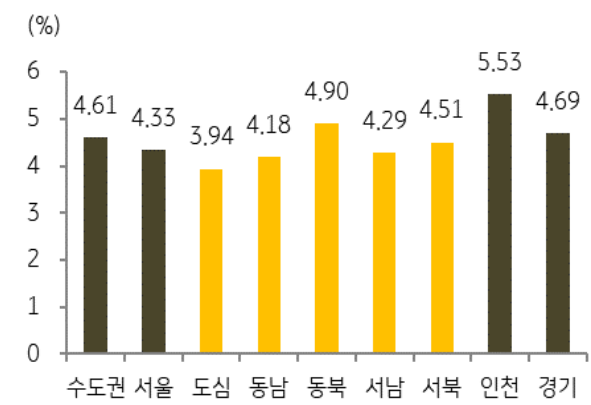
- 9월 오피스텔 임대수익률은 전국 4.74%, 수도권 4.61%, 5개광역시 5.72%를 기록하였으며, 수도권과 5개광역시 수익률 차이는 전월대비 소폭 확대
- 수도권 내 모든 지역에서 오피스텔 임대수익률이 지난달 보다 하락하였으며, 가격상승률이 가장 높았던 인천지역의 하락폭이 가장 큰 것으로 분석

그림 59 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 60 수도권 오피스텔 임대수익률('21.9)



자료: KB경영연구소, KB국민은행

## [2021년 9월 KB 오피스텔 통계]

### ■ 시세지수

\* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

| 지역 \ 구분 | 시세지수(2019.1=100) |        | 증감율(%) |       |       |
|---------|------------------|--------|--------|-------|-------|
|         | '21.9월           | '21.8월 | 전월비    | 전년말비  | 전년동월비 |
| 종합지역    | 122.2            | 120.4  | 1.43   | 11.31 | 14.17 |
| 수도권     | 122.2            | 120.6  | 1.32   | 10.70 | 13.48 |
| 5개광역시   | 122.2            | 119.0  | 2.66   | 18.22 | 21.98 |
| 서울      | 118.8            | 117.5  | 1.06   | 7.44  | 9.71  |
| 도심권     | 115.3            | 114.3  | 0.90   | 6.99  | 8.71  |
| 동남권     | 114.8            | 113.6  | 1.03   | 6.08  | 7.78  |
| 동북권     | 111.2            | 110.8  | 0.36   | 4.93  | 6.45  |
| 서남권     | 128.8            | 126.8  | 1.58   | 10.27 | 13.90 |
| 서북권     | 110.0            | 109.8  | 0.17   | 4.58  | 5.44  |
| 인천      | 115.3            | 111.5  | 3.45   | 15.08 | 15.90 |
| 경기      | 127.1            | 125.5  | 1.34   | 14.24 | 17.97 |

### ■ 매매 및 전세일반거래가

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

| 지역 \ 구분 | 매매일반거래가 평균(만원) |        | 전세일반거래가 평균(만원) |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | '21.9월         | '21.8월 | '21.9월         | '21.8월 |
| 종합지역    | 26,169         | 25,808 | 19,791         | 19,588 |
| 수도권     | 27,021         | 26,685 | 20,680         | 20,463 |
| 5개광역시   | 19,832         | 19,298 | 13,050         | 12,989 |
| 서울      | 28,886         | 28,625 | 22,138         | 21,985 |
| 도심권     | 36,836         | 36,507 | 26,708         | 26,485 |
| 동남권     | 30,751         | 30,607 | 23,742         | 23,688 |
| 동북권     | 19,343         | 19,265 | 15,260         | 15,211 |
| 서남권     | 30,651         | 30,188 | 23,209         | 22,969 |
| 서북권     | 23,943         | 23,891 | 19,272         | 19,138 |
| 인천      | 16,239         | 15,591 | 13,070         | 12,545 |
| 경기      | 27,377         | 26,991 | 20,782         | 20,536 |



## ■ 매매전세비율

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

| 지역 \ 구분 | 매매전세비율(%) |        | 증감(%p) |        |         |
|---------|-----------|--------|--------|--------|---------|
|         | '21.9월    | '21.8월 | 전월 대비  | 전년말 대비 | 전년동월 대비 |
| 종합지역    | 82.5      | 82.5   | -0.02  | -0.05  | 0.52    |
| 수도권     | 82.8      | 82.8   | -0.03  | -0.04  | 0.60    |
| 5개광역시   | 79.5      | 79.5   | 0.03   | -0.21  | -0.21   |
| 서울      | 82.2      | 82.2   | 0.02   | 0.95   | 1.74    |
| 도심권     | 75.5      | 75.6   | -0.10  | 1.04   | 1.06    |
| 동남권     | 81.4      | 81.4   | 0.04   | 0.54   | 1.25    |
| 동북권     | 79.0      | 79.0   | 0.01   | 0.41   | 0.60    |
| 서남권     | 84.5      | 84.6   | -0.14  | 0.84   | 2.00    |
| 서북권     | 85.2      | 84.8   | 0.45   | 2.44   | 2.72    |
| 인천      | 82.7      | 82.8   | 0.00   | -0.09  | 0.65    |
| 경기      | 83.4      | 83.5   | -0.09  | -1.12  | -0.57   |

## ■ 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) |        |         |
|---------|----------|--------|--------|--------|---------|
|         | '21.9월   | '21.8월 | 전월 대비  | 전년말 대비 | 전년동월 대비 |
| 종합지역    | 4.74     | 4.76   | -0.03  | -0.14  | -0.16   |
| 수도권     | 4.61     | 4.63   | -0.03  | -0.14  | -0.17   |
| 5개광역시   | 5.72     | 5.71   | 0.01   | -0.08  | -0.09   |
| 서울      | 4.33     | 4.35   | -0.02  | -0.09  | -0.11   |
| 도심권     | 3.94     | 3.96   | -0.02  | -0.14  | -0.18   |
| 동남권     | 4.18     | 4.21   | -0.03  | -0.09  | -0.11   |
| 동북권     | 4.90     | 4.91   | -0.01  | -0.12  | -0.15   |
| 서남권     | 4.29     | 4.31   | -0.02  | -0.09  | -0.10   |
| 서북권     | 4.51     | 4.51   | 0.00   | 0.02   | 0.01    |
| 인천      | 5.53     | 5.61   | -0.08  | -0.31  | -0.36   |
| 경기      | 4.69     | 4.72   | -0.03  | -0.20  | -0.23   |

## ■ 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: (단위별 매매, 전세 일반가 × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 가격   |
|       | 매매전세비율: (단위별 (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