

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격 3년만에 하락, 수도권과 광역시 중심으로 하락폭 확대
  - 8월 전국 주택매매가격(-0.14%)은 2019년 7월 이후 3년만에 하락 전환, 수도권과 4개 지방광역시(대구·대전·울산·부산)에서 하락폭을 키우며 2개월 연속 하락
  - 전세가격 하락하고 있으나, 전월세전환율 증가하면서 월세 상승
- **주택거래** : 주택 거래 절벽 지속, 매수세 크게 위축되어 거래량 역대 최저 수준
  - 7월 주택매매거래량은 약 4만호, 수도권(-38.2%)과 비수도권(-37.8%) 모두 거래량 크게 감소
  - 미분양아파트는 26개월만에 3만호 상회, 경북지역 미분양 최근 1년간 약 5천호 증가
- **주택공급** : 분양물량 소폭 증가, 청약경쟁률 3:1까지 하락
  - 8월 분양물량은 최근 1년 월평균 분양물량 대비 16.1% 증가한 약 3.7만호, 입주물량은 약 3.4만호
- **토지** : 전국 토지거래량 크게 감소하며 2013년 이래 최저수준으로 위축 분위기 뚜렷
  - 7월 전국 토지거래량 16.7만건으로 2013.9월 이후 처음으로 10만건 하회
  - 7월 전국 토지가격은 0.3% 상승하며 전월과 유사한 수준 유지
- **주택금융** : 주담대 저성장 장기화, 대출금리 지속 상승 중이나 기준금리대비 낮은 상승세
  - 7월 주택담보대출 순증액은 2조원, 전세자금대출은 1.1조원 순증
  - 7월 주택담보대출 신규 대출금리는 4.16%로 전월대비 12bp 상승

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **호텔** : 2022년 상반기 호텔 매출은 코로나 이전 매출을 상회하고 호텔 거래규모는 증가
  - 위드코로나 트렌드로 상반기 국내 호텔 매출은 코로나 이전대비 15.2% 상승, 거래규모는 63% 증가
- **오피스텔** : 서울 제외한 수도권 및 5개광역시 하락전환
  - 전국 오피스텔 가격 전월대비 0.1%p 상승하며 2년래 가장 낮은 상승률 기록

## [ 해외 부동산 시장 ]

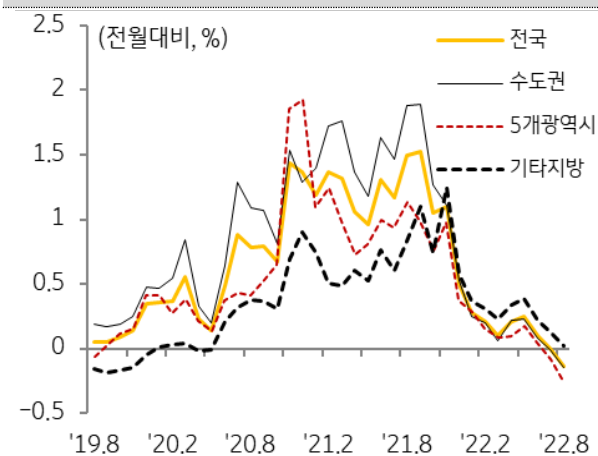
- **미국주택** : 주택가격 상승폭 둔화와 함께 주택 매매량은 전월대비 5.9% 감소
  - 6월 S&P 주택가격지수는 전월대비 0.4% 상승하며 상승폭 크게 둔화되고, 신규주택 판매는 6년만에 최저치 기록. 추가 금리인상 가능성이 제기되면서 주택매매시장 위축은 확대될 전망
- **영국오피스** : 오피스 시장 회복세를 보이나 금리인상 및 건설비용 증가 우려
  - 코로나 이후 사무실 복귀 증가 및 견고한 수요기반으로 오피스시장은 점진적 회복세를 보이나, 금리 인상 가속화로 건설 및 이자비용 부담 증가하여 투자심리 다소 위축

## [주택 매매] 주택매매가격, 수도권과 광역시 중심으로 하락폭 확대

### ■ 주택매매가격 3년만에 하락, 매매전망지수는 조사 이래 최저치 기록

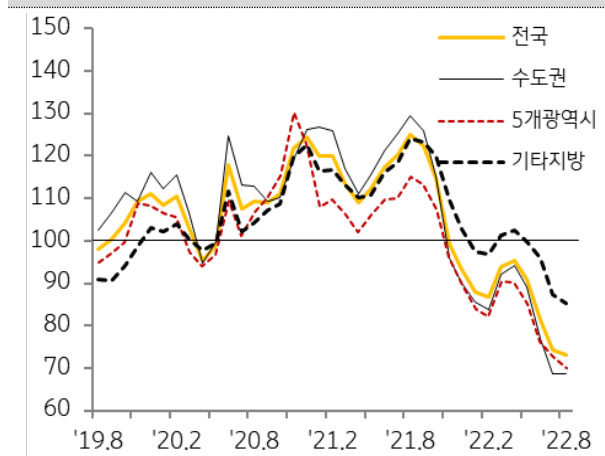
- 8월 전국 주택매매가격은 0.14% 하락하면서 2019년 7월(-0.01%) 이후 3년만에 하락
  - 수도권과 5개광역시에서 2개월 연속 하락하였으며, 기타지방도 보합수준으로 전환
- 주택매매전망지수(73.2)는 2개월 연속 최저치를 경신, 향후 주택가격에 대한 기대감 크게 감소
  - 지역별로 수도권의 서울, 인천과 비수도권의 대구, 대전, 세종에서 낮은 전망지수 기록

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매전망지수 추이

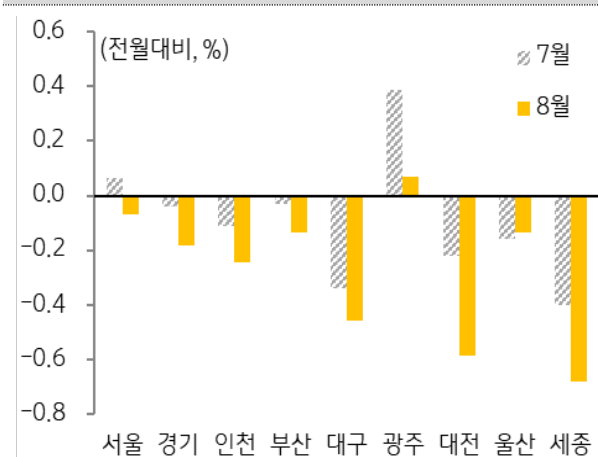


자료: KB국민은행

### ■ 수도권과 광역시 대부분 지역의 주택매매가격 하락 지속

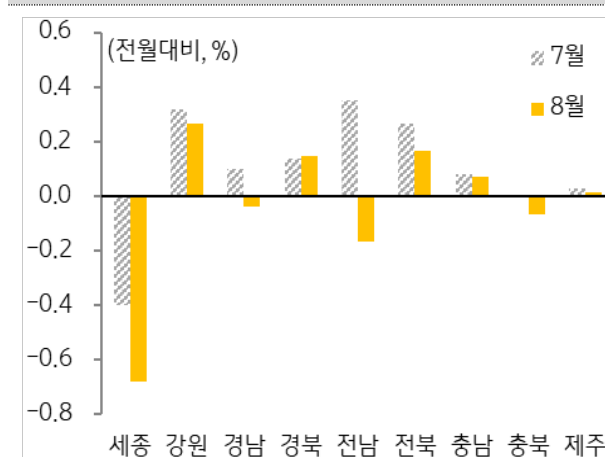
- 서울의 매매가격이 2019년 3월 이후 처음으로 하락한 가운데, 지난달 매매가격이 하락했던 수도권·광역시 대부분 지역의 하락폭 확대
- 상승세가 지속되던 경남·전남의 매매가격도 하락하였으며, 세종은 1년 1개월 연속 하락

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택매매가격 변동률



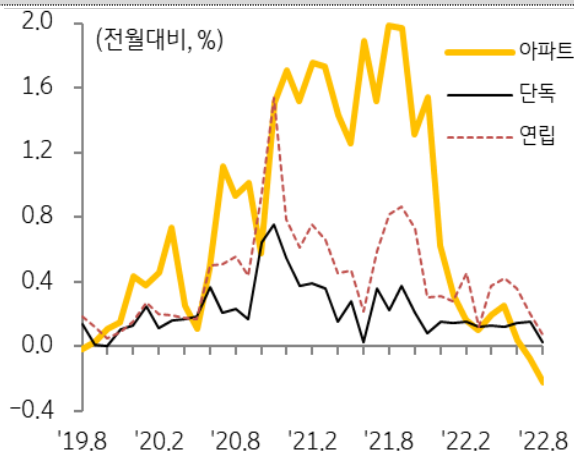
자료: KB국민은행

## [주택 매매] 서울 아파트 평균매매가격 첫 하락, (중)소형에서 큰 하락폭 기록

### ■ 아파트 매매가격 하락 지속, 서울 아파트 평균매매가격 하락 전환

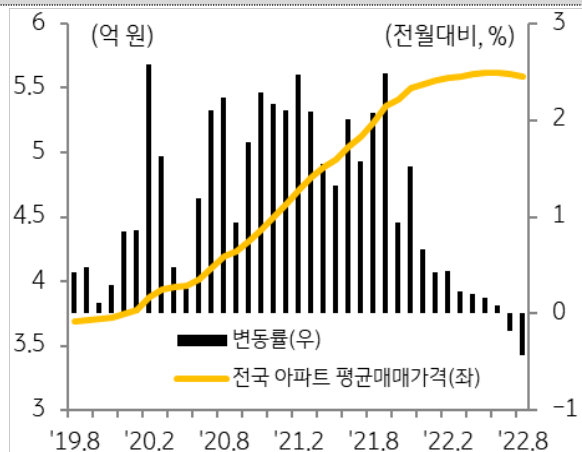
- 아파트의 매매가격이 2개월 연속 하락하였으며, 하락폭 확대(7월: -0.07%→8월: -0.23%)
  - 8월 서울 아파트 평균매매가격은 12억 7,879만 원으로 2019년 4월 이후 40개월만에 하락
  - 정비사업에 대한 기대감으로 상대적으로 수요가 높았던 연립주택도 최근 상승세 둔화

그림 5 유형별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 전국 아파트 평균매매가격 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

### ■ 중소형/소형 평형의 하락폭이 크게 확대된 반면, 대형 평형은 상승세 지속

- 아파트 면적별 평균매매가격은 전용 85m<sup>2</sup> 이하에서 상대적으로 큰 하락폭 기록
  - 전국 기준 중소형(-0.53%), 서울은 소형(-0.45%)에서 가장 크게 하락
- 다만, 대형 평형은 상승세가 지속되는 가운데, 서울 지역의 대형/중대형 평형은 상승폭 확대

그림 7 면적별 아파트 평균매매가격 변동률

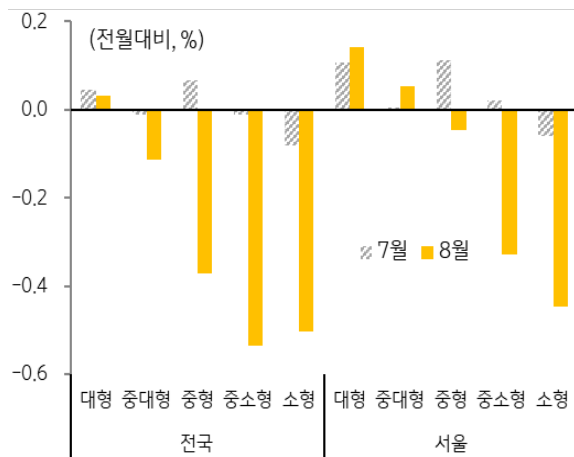
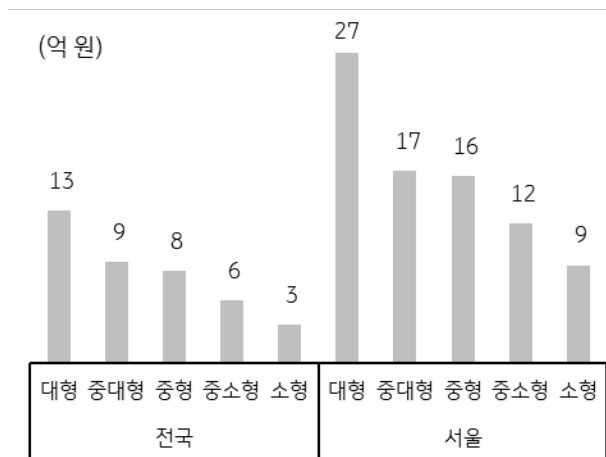


그림 8 면적별 아파트 평균매매가격 현황(8월)



주: 대형(전용 135m<sup>2</sup> 초과), 중대형(102m<sup>2</sup>~135m<sup>2</sup>), 중형(85m<sup>2</sup>~102m<sup>2</sup>), 중소형(60m<sup>2</sup>~85m<sup>2</sup>), 소형(60m<sup>2</sup> 이하),

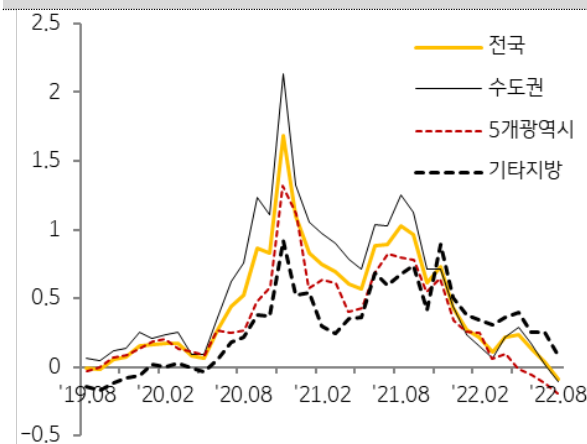
자료: KB국민은행

## [주택 전세] 전세가격 하락하고 있으나, 전월세전환율 증가하면서 월세 상승

### ■ 전세가격 광역시 중심으로 하락세 지속되는 가운데 수도권도 하락 전환

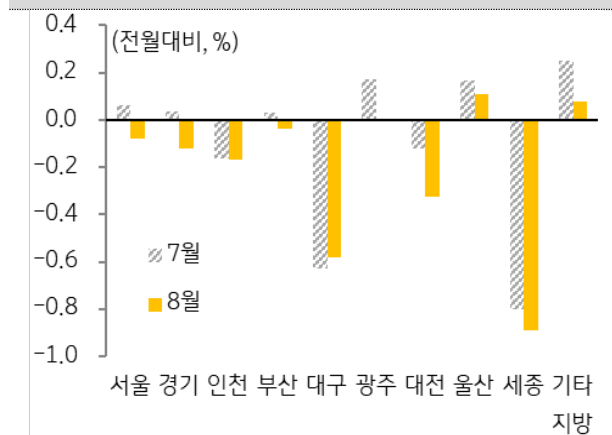
- 8월 전국 주택전세가격(-0.09%)은 2019년 9월 이후 처음으로 하락
  - 수도권도 하락 전환된 가운데, 5개광역시는 5월 이후 4개월 연속 하락
- 주요 지역 대부분 하락하였으며, 대구와 세종은 연초 이후 하락 지속
  - 세종은 8월까지 6.56% 하락, 연말까지 지난해 상승폭(6.65%) 상쇄

그림 9 | 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택전세가격 변동률

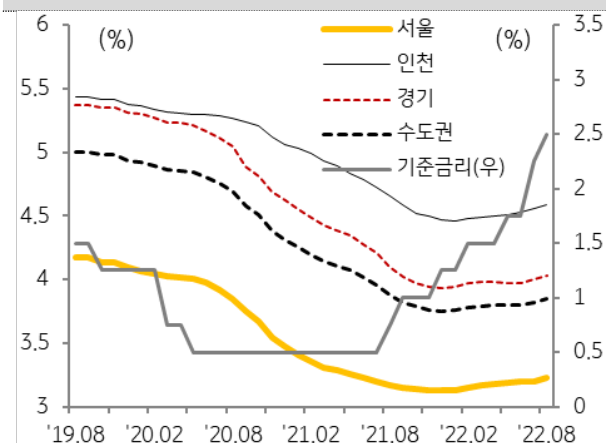


자료: KB국민은행

### ■ 금리 인상에 따라 전월세전환율 증가, 월세가격은 상승세 지속

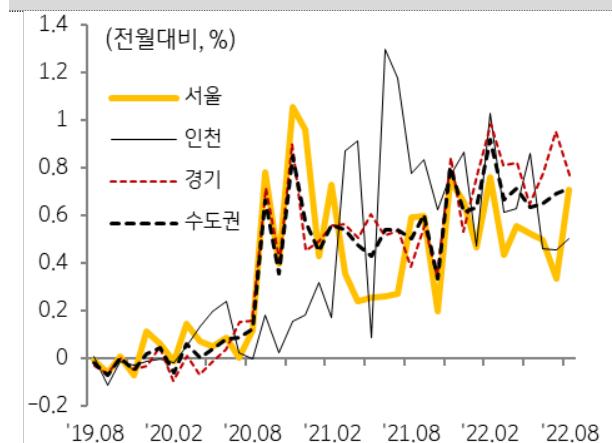
- 지난해 하반기 기준금리를 인상하기 시작한 이후 전월세전환율(전세를 월세로 전환 시 연 환산이율)은 점차 반등하기 시작
- 최근 전세가격 상승세는 빠르게 둔화되고 있으나, 월세수요 증가(높은 전세가격, 전세대출 비용 증가 등)에 따라 월세가격 상승세는 여전히 지속

그림 11 | KB아파트 전월세전환율 및 기준금리 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 12 | KB아파트 월세지수 변동률 추이



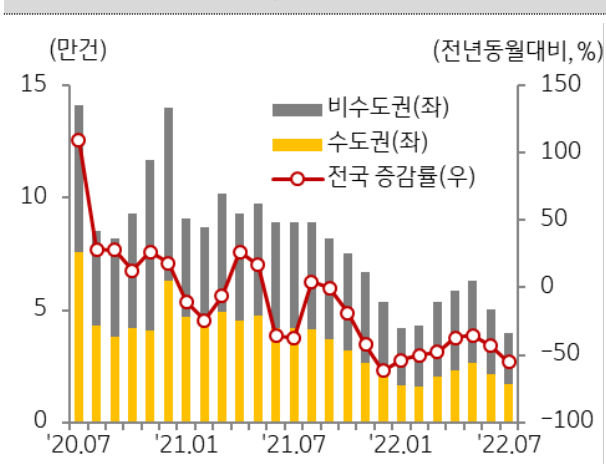
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택 거래 절벽 지속, 금리 인상 등으로 매수세 크게 위축

### ■ 주택매매가격 하락, 금리 인상으로 매수세가 위축되며 거래량은 역대 최저 수준

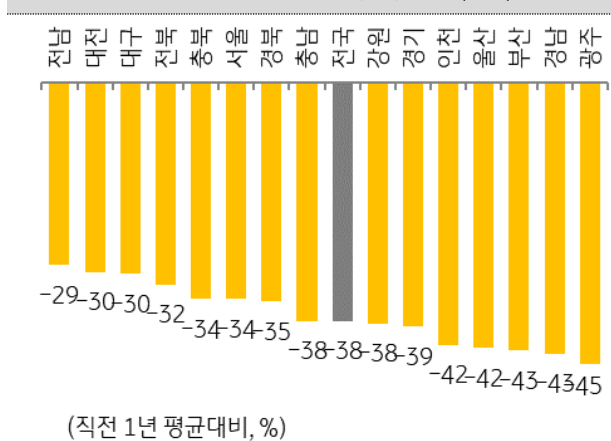
- 7월 주택매매거래량은 3만 9,600호로 2013년 1월 이후 최저치를 기록
  - 직전 1년 평균 대비로는 38.0% 감소했으며, 수도권(-38.2%)과 비수도권(-37.8%) 모두 거래량이 크게 감소
- 금리 상승으로 인한 대출 부담 확대, 주택매매가격 하락세 전환 등으로 인해 매수세가 크게 위축되면서 거래량은 역대 최저 수준으로 감소

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(7월)

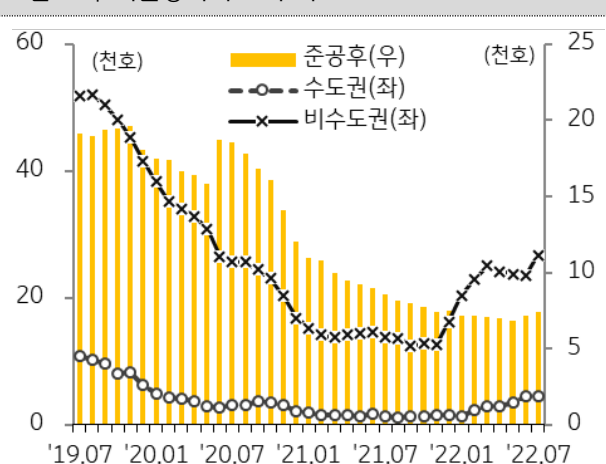


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트는 26개월 만에 3만호 상회

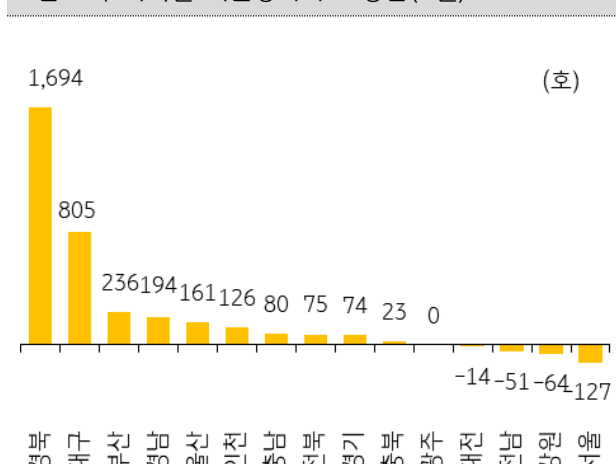
- 7월 미분양아파트는 3만 1,284호로 전월 대비 3,374호 증가
  - 특히 경북지역은 1,694호 증가했으며, 최근 1년간 5,022호가 증가하는 등 가파른 증가세

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(7월)



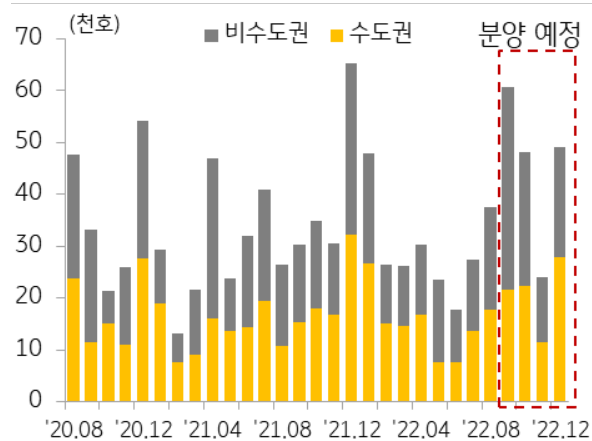
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 청약경쟁률 지속적으로 하락, 2017년 2월 이후 최저치

### ■ 분양물량은 소폭 증가, 청약경쟁률은 3:1 까지 하락

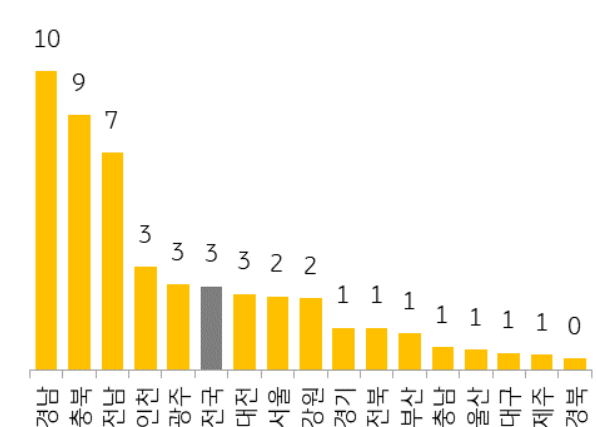
- 8월 분양물량은 약 3.7만호를 기록해 2개월 째 큰 폭의 증가세 기록
  - 최근 1년 월 평균 분양물량(3.2만호) 대비 16.1% 증가(수도권 8.5%, 비수도권 23.8%)
  - 청약경쟁률은 3:1까지 낮아졌으며 이는 2017년 2월 이후 가장 낮은 수치
- 주택경기 침체에도 분양시장은 양호한 흐름을 보여 왔으나 수요가 위축되면서 청약경쟁률은 지속적으로 낮아지는 추세

그림 17] 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18] 지역별 청약경쟁률(8월)

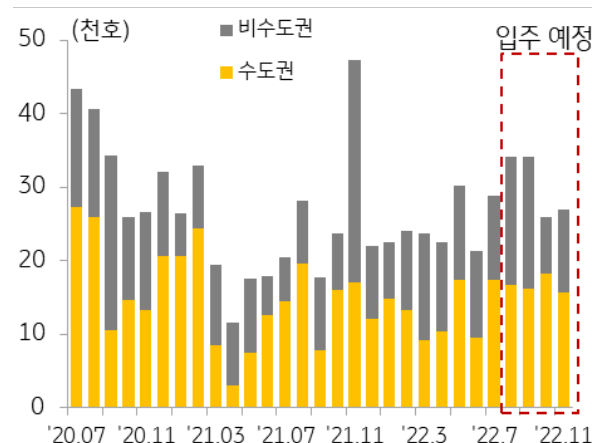


자료: 부동산114

### ■ 8월 입주물량 3.4만호로 2개월 연속 증가세

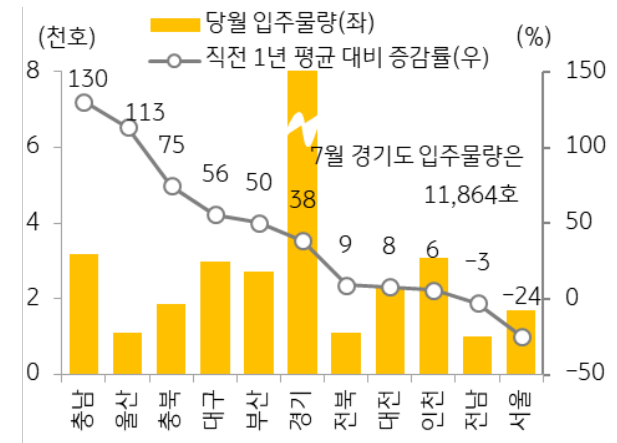
- 8월 입주물량은 직전 1년 평균 대비 31.5% 증가(수도권 21.2%, 비수도권 43.0%)
- 하반기 입주물량은 다소 증가할 전망(전기 대비 18.7%)으로 향후 임차시장 안정에 긍정적 영향

그림 19] 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 13] 지역별 입주물량 증감률(8월)



자료: 부동산114

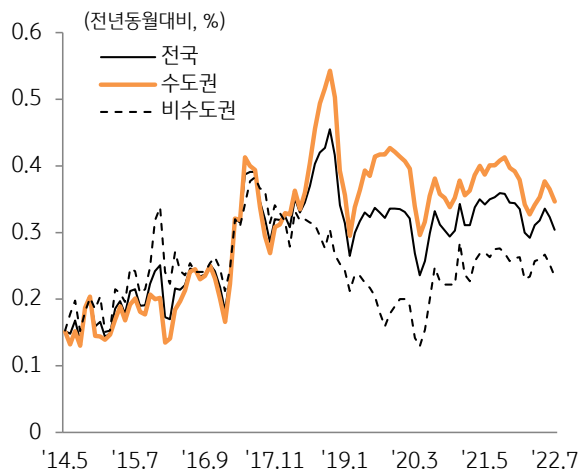
## [토지] 전국 토지거래량은 크게 감소하며 위축 분위기 뚜렷

### ■ 7월 전국 토지가격은 0.30% 상승하며 전월과 유사한 수준 유지

○ 수도권(0.35%)과 비수도권(0.23%) 모두 상승세는 유지하나 변동폭은 크지 않음

- 최근 주택시장 위축세가 확대되면서 토지시장도 거래량이 크게 감소하는 등 관망세가 확대되는 모습

그림 14 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 22 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(7월)

전국	0.30	경기	0.32
서울	0.38	강원	0.22
부산	0.29	충북	0.22
대구	0.26	충남	0.21
인천	0.27	전북	0.20
광주	0.23	전남	0.27
대전	0.31	경북	0.17
울산	0.22	경남	0.19
세종	0.39	제주	0.24

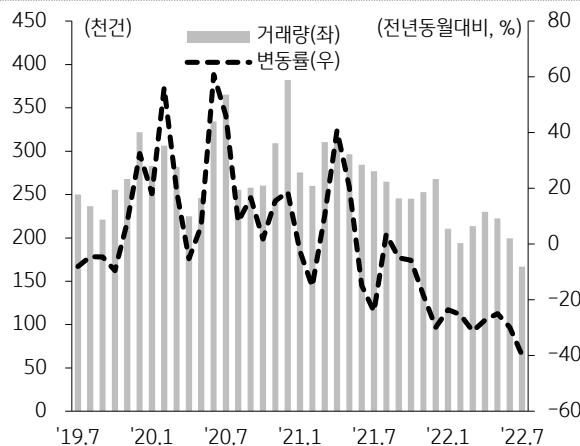
자료: 한국부동산원

### ■ 전국의 토지거래량은 7월 16.7만건으로 크게 감소. 2013년 이래 월간 최저 수준

○ 수도권과 비수도권 모두 거래량이 감소하며 주택시장 위축세와 함께 토지거래도 둔화

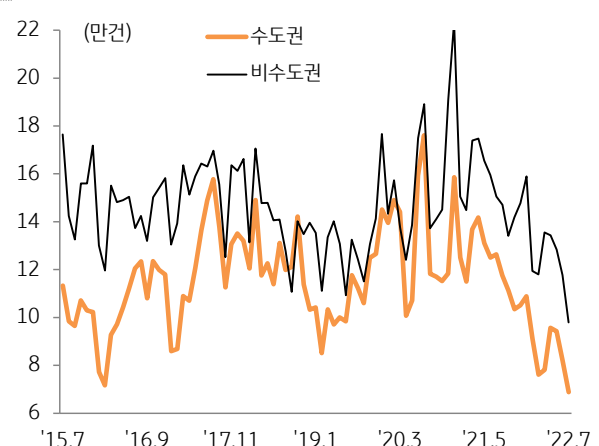
- 수도권 거래량은 6.7만건으로 지난 10년간 평균대비 32.0% 낮은 수준
- 비수도권은 9.8만건으로 10년간 평균대비 31.4% 감소했으며, 월 거래건수가 10만건 아래로 감소한 것은 지난 2013.9월 이후 처음

그림 15 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 16 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

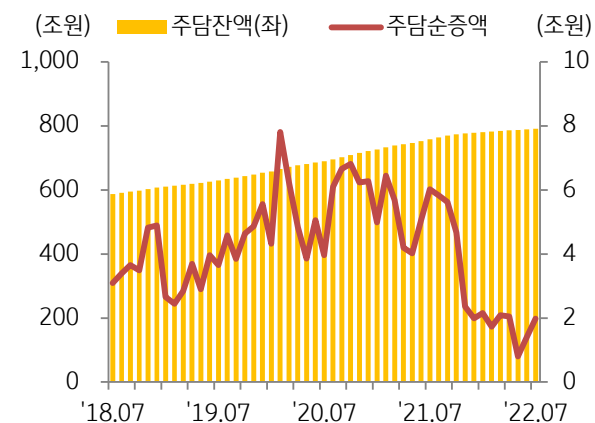


## [주택 금융] 주택경기둔화와 금리상승으로 주담대 저성장 장기화

### ■ (대출 규모) 주담대 증가폭은 2014년 이후 최저 수준 지속

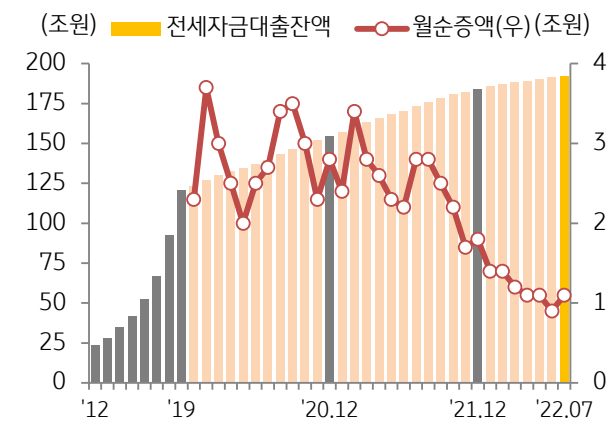
- 주택담보대출(전세대출포함) 7월 순증액은 2.0조원으로 전월 대비 0.6조원 증가
  - 주택경기 둔화 영향으로 21년 11월 이후 월간 순증 규모 2조원 내외 수준
- 전세자금대출 7월 순증액은 1.1조원으로 역시 21년 11월 이후 월별 순증액 2조원 하회

그림 17 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함  
자료: 한국은행

그림 18 은행권 전세자금대출 규모 추이

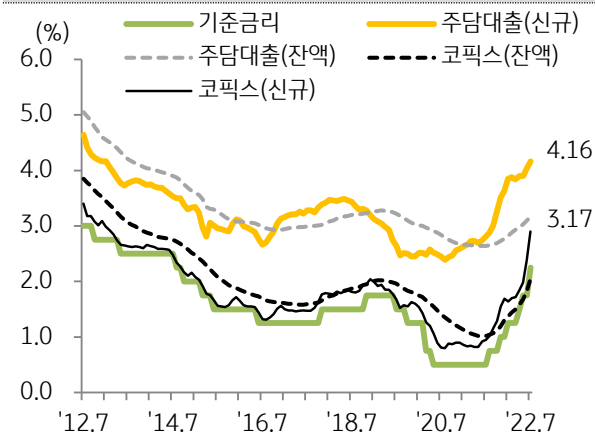


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 대출금리 상승세 지속중이나 상승속도는 기준금리대비 낮은 상황

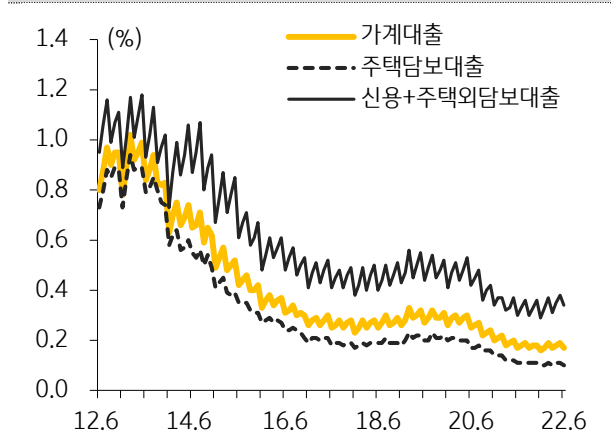
- 7월 주담대 신규 대출금리는 4.16%로 전월대비 12bp 상승
  - 주택담보대출 수요가 충분치 않아 신규대출금리 상승폭은 기준금리 상승폭에 비해 낮은 수준
  - 잔액 대출금리는 7월에 7bp 상승한 3.17%로 2019년 3월 고점 3.28%에 근접 중
- 6월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.10%로 전월대비 1bp 하락

그림 19 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 20 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

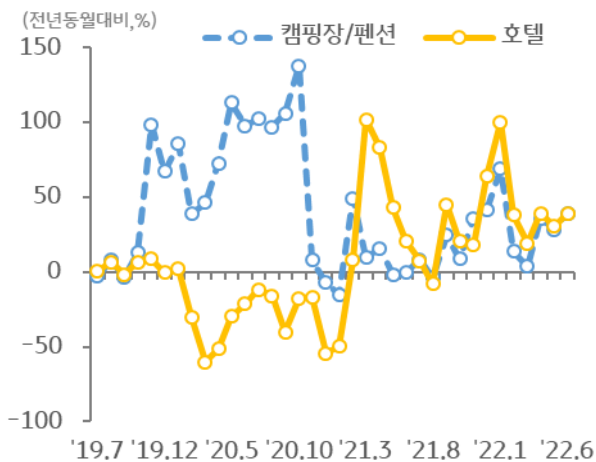


## [호텔] 호텔업은 긴 침체기를 지나 회복기에 진입

### ■ 2022년 상반기 호텔 매출은 코로나 이전 매출을 상회

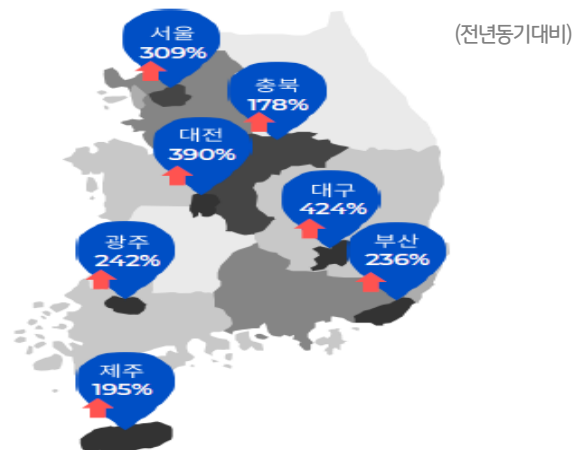
- 상반기 국내 전체 호텔 및 숙박업 매출은 전년동기 대비 93% 상승
  - 위드코로나 트렌드로 상반기 국내 호텔 매출은 코로나 이전(2019년)보다 15.2% 상승
- 대도시권은 호캉스 유행으로 대형 호텔 위주 성장, 제주도는 해외여행 대체재로 수요 흡수

그림 29| 한국 호텔 매출 증감 추이



주: 특급·1급·2급 호텔업 / 캠핑장·펜션업 BC·신한카드 매출  
자료: 한국관광공사 데이터랩

그림 30| 2022 상반기 지역별 숙박매출 증감

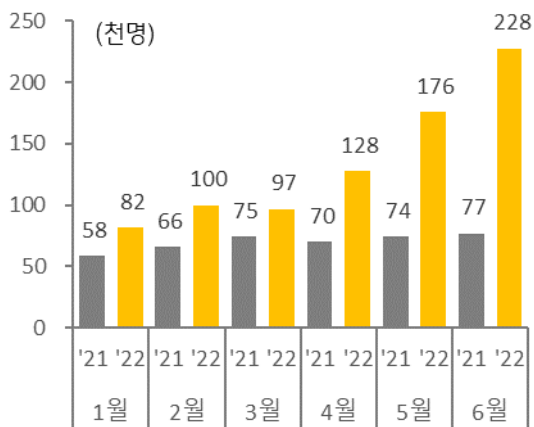


자료: ONDA Hospitality Data Report (2022.1H)

### ■ 호텔업은 회복기에 진입하고 호텔 거래규모는 증가

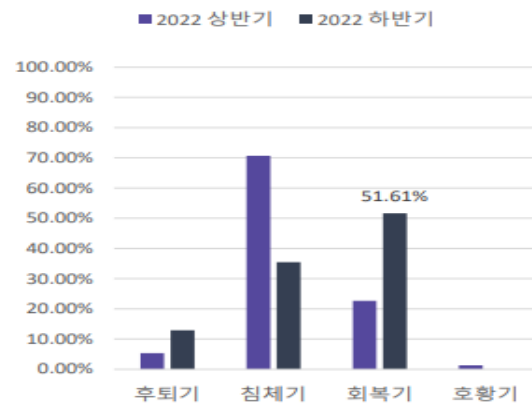
- 2022년 상반기 방한 외국인수는 전년대비 92.8% 증가하면서 비즈니스 호텔 불황 탈출 가능성
  - 전문가 설문 응답자의 51.6%가 2022년 하반기에 호텔 부동산의 회복기 진입으로 응답
- 코로나 이후 계속된 호텔의 주거시설, 오피스 등으로 개발 움직임은 지속
  - RCA 발표에 따르면 상반기 호텔 거래액은 3조3532억원으로 전년동기 대비 63% 증가

그림 31| 상반기 방한 외국인 수



자료: 한국관광공사 데이터랩

그림 32| 호텔 부동산 시장 순환 주기 설문조사



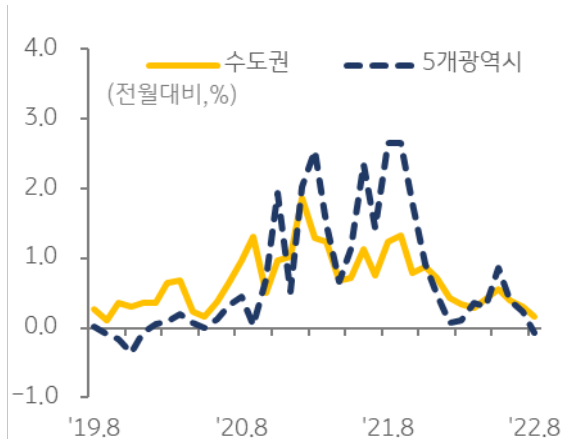
자료: 하나-젠스타메이트 2022.2H 한국투자자 서베이

## [오피스텔 매매] 서울 제외한 수도권 및 5개광역시 하락 전환

### ■ 전국 오피스텔 가격 전월대비 0.1%p 상승하며 최근 2년래 가장 낮은 상승률

- 서울은 수도권 중 유일하게 전월수준의 상승세(0.3%p) 유지하며 시세지수하락 저지, 반면 인천과 경기, 5개광역시 모두 전월대비 0.1%p 하락

그림 33| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



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

그림 34| 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

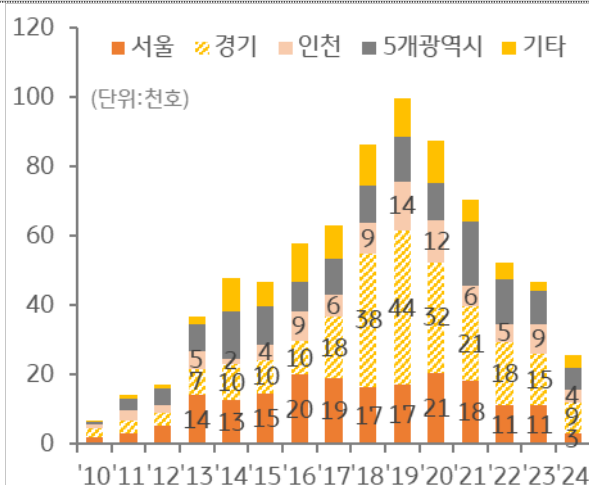


자료: KB국민은행

### ■ 2022년 오피스텔 신규입주는 전년대비 34.5% 감소 전망

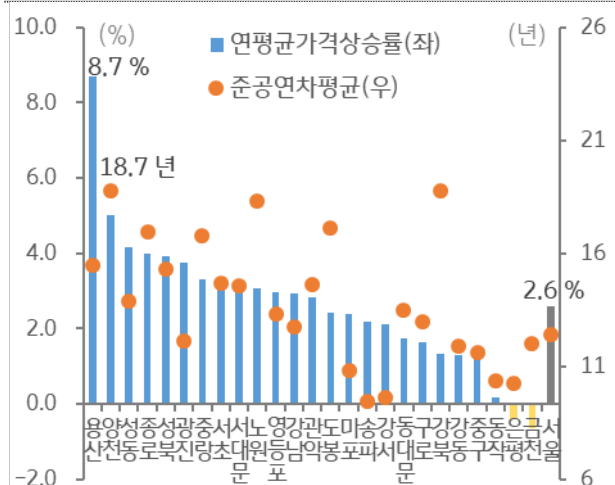
- 2019년 10만호에 달했던 전국 신규 입주량은 2022년 절반 수준인 5.2만호 전망
- 2022년 1~7월 매매된 서울 오피스텔 연평균가격상승률은 약 2.6%, 준공연차평균은 12.4년

그림 35| 지역별 오피스텔 입주량



자료: 부동산114

그림 36| 서울 오피스텔 매매수익률



주: (매매가 - 분양가) / (매매시점 - 준공시점) 단순평균

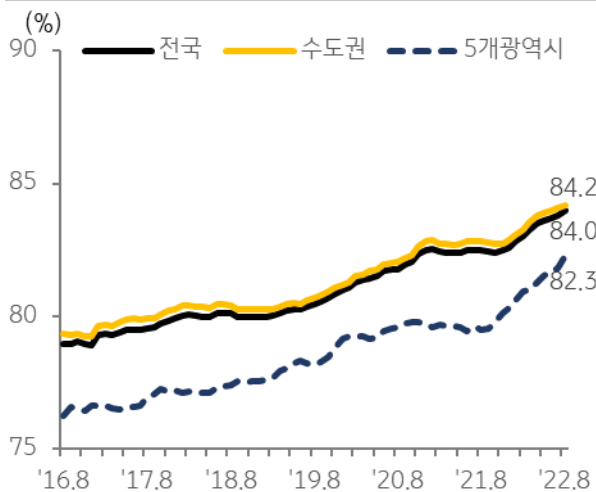
자료: 부동산114

## [오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 월세 비중 상승

### ■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.2%p 상승한 84.0%로 최고치 경신

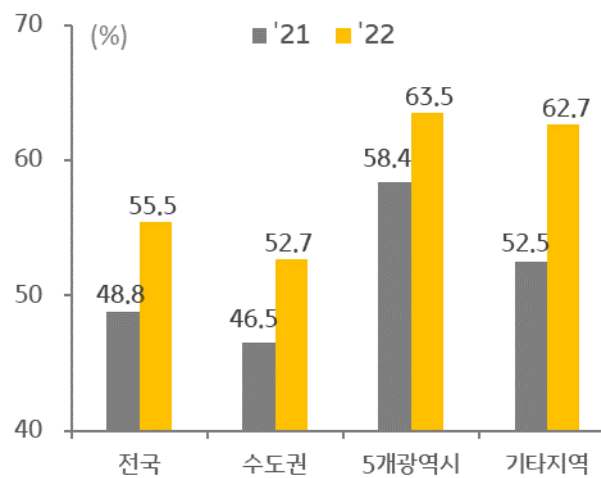
- 수도권 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 84.2% 기록
  - 인천(83.9%), 서울(83.4%) 전월대비 각 0.3%p, 0.1%p 상승
- 전국 월세비중은 55.5%로 전년대비 6.7%p 증가, 전국적으로 월세 비중 높아지는 추세

그림 37 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(전국)



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

그림 38 지역별 임대차계약 월세 비중

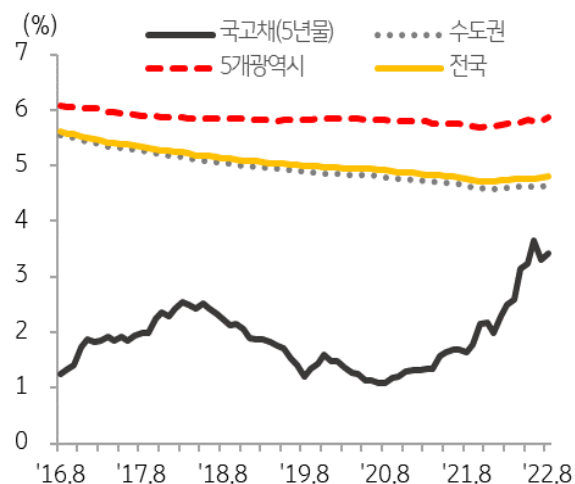


자료: 국토교통부(2021.1~7월, 2022.1~7월 전월세실거래가)

### ■ 오피스텔 임대수익률은 보험세, 대출금리 상승에 따라 레버리지효과 반감

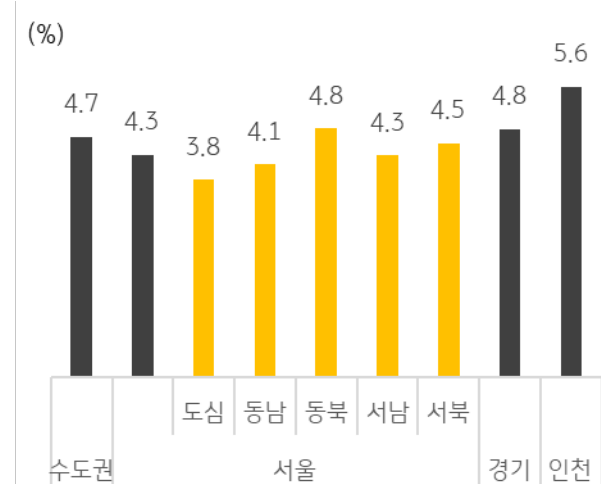
- 전국 오피스텔 임대수익률은 8월 4.8%를 기록하며 2022.2월 이후 보험세 지속
  - 조달비용 상승과 강화된 대출규제(DSR)로 오피스텔 분양시장 수요 감소로 이어질 가능성

그림 39 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 40 수도권 오피스텔 임대수익률('22.8월)



자료: KB국민은행

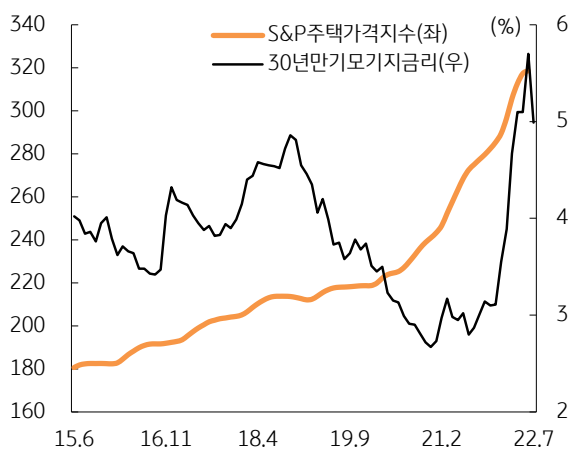
## [미국 주택시장] 신규주택판매 6년 만에 최저치 기록, 주택시장 위축 우려 확대

### ■ 미국 주택가격 상승폭 둔화와 함께 주택 매매량은 급감

○ 미국 주택가격 상승세는 이어가나, 주택 매매량은 빠르게 감소

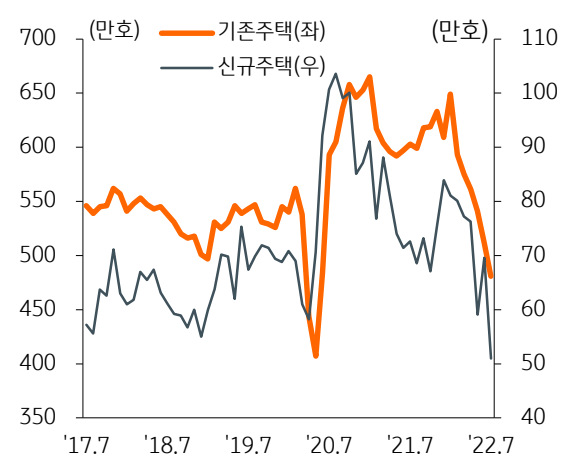
- 6월 S&P 주택가격지수는 318.6으로 전월대비 0.4% 상승하며 상승폭은 크게 둔화
- 7월 기존주택 매매량은 481만채로 전월대비 5.9% 감소, 신규주택은 51만채로 2016년 1월 이후 최저치 기록. 신규주택 착공건수도 144.6만채로 지난해 2월 이후 최소

그림 41| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 42| 기존 및 신규주택 판매량 추이



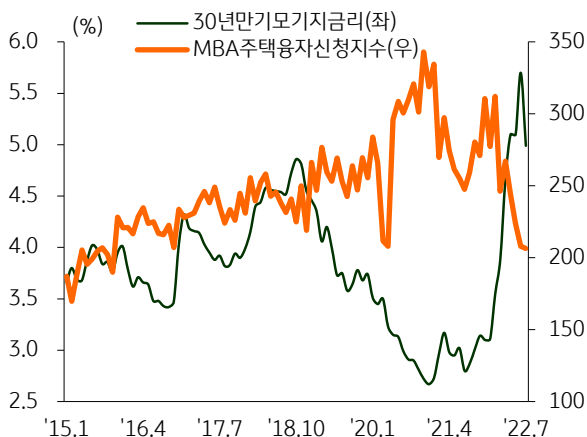
자료: Bloomberg

### ■ 추가 금리인상 가능성이 제기되면서 주택매매시장 위축은 확대될 전망

○ 모기지 금리 급등 및 높은 주택가격 부담으로 주택수요 위축은 불가피할 것으로 예상

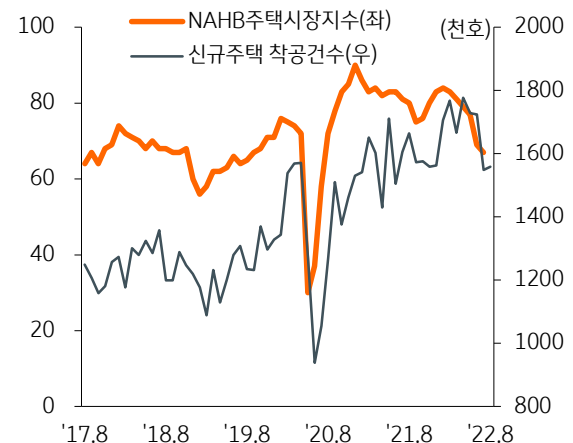
- 골드만삭스는 주택수요 흐름 변화와 함께 주택시장 둔화가능성이 높다고 지적, 한편 글로벌 신평사 피치는 미국 주택가격이 현재보다 15%까지 하락할 것으로 전망

그림 43| MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 44| NAHB지수 및 신규주택 착공건수



자료: Bloomberg

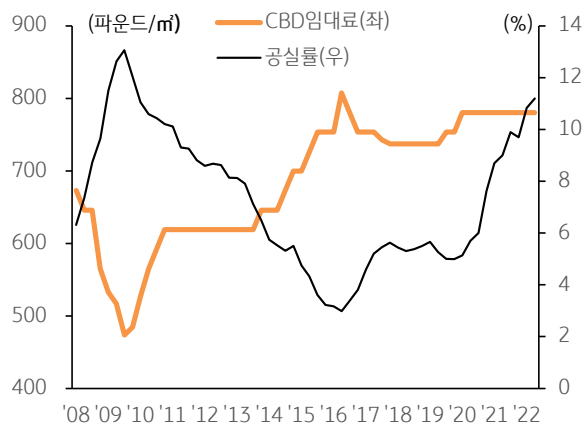
## [런던 오피스] 오피스 시장 회복세를 보이나 금리인상 및 건설비용 증가 우려

### ■ 코로나 이후 사무실 복귀 증가 및 견고한 수요기반으로 오피스시장은 점진적 회복세

○ 기업들의 탄력 근무 시스템이 확대되면서 오피스 임대 시장은 회복세 유지

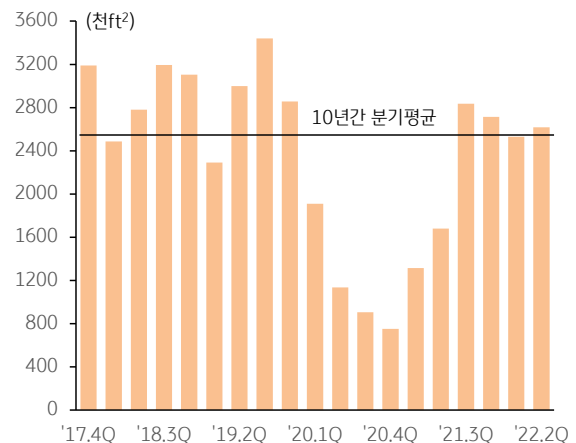
- 최근 신규 공급물량이 증가하면서 전체 공실률은 10%대로 상승했으나, 신규 오피스에 대한 수요증가로 신규빌딩 공실률은 1.4%대로 낮은 수준. 또한 코로나에도 불구하고 견고한 수요를 기반으로 임대료는 큰 하락폭 없이 유지
- 올해 2분기 임대된 면적은 261만ft<sup>2</sup>로 전분기 대비 3.5% 증가

그림 45| 도심부 임대료 및 공실률 추이



자료: Bloomberg

그림 46| 분기별 오피스 신규 임대면적



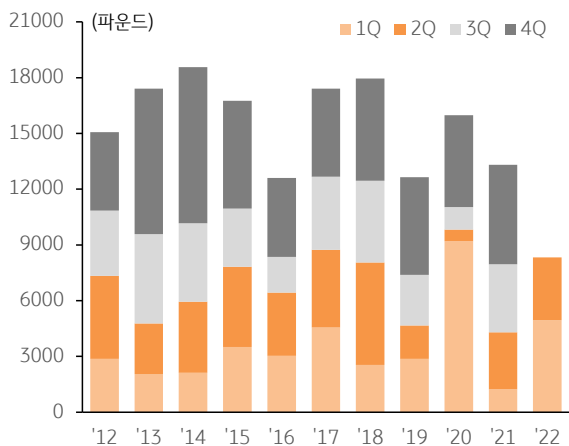
자료: JLL

### ■ 금리인상 가속화로 건설 및 이자비용 부담 증가. 오피스 시장 회복에 걸림돌로 작용 가능

○ 물가상승으로 추가 금리인상 가능성이 높은 가운데, 건설비용 및 이자 부담이 빠르게 상승

- 2분기 런던 오피스 거래규모는 약 58.6억 파운드로 전분기대비 소폭 감소하였는데, 최근 금리인상으로 이자비용이 증가하면서 투자심리는 다소 위축

그림 47| 오피스 투자 규모



자료: JLL

그림 48| 영국의 소비자물가지수와 금리 추이



자료: Bloomberg

## MEMO