

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지시장 ]

- 주택 가격 : 1월 주택매매가격 상승률은 0.02%로 상승폭 축소하여 보합에 근접
  - 대출규제, 입주물량 증가, 공시가격 인상 예고에 따른 매수심리 위축으로 매매가격은 4개월 연속 상승폭 축소
  - 지역별로 수도권과 5개광역시의 상승폭 축소로 보합수준으로 전환되었으며, 1월 KB부동산 매매전망지수는 전 지역 '하락전망' 지속하며 3개월 연속 최저치 갱신
  - 한편, 전세가격(-0.03%)은 수도권 중심으로 전년대비 입주물량 증가에 따라 하락폭 확대
- 주택 거래 : 주택매매거래량은 3년째 감소추세, 비수도권이 상대적으로 크게 감소
  - 2018년 주택매매거래량 약 80만호로 전년대비 9.6% 감소, 지난 10년간 평균치 2년째 하회
  - 12월 전국 미분양 물량은 약 5.9만호로 전월대비 감소, 안정적인 수준 유지
- 주택 공급 : 2018년 하반기에 연기된 분양물량이 이월되면서 1월 분양물량은 크게 증가
  - 수도권은 130.4% 증가한 약 1.8만호, 비수도권은 62.0% 증가한 약 1.6만호가 분양
  - 1월 기준 전국 아파트 입주물량은 4.4만호로 3개월 연속 비슷한 수준 유지, 시장내 다소 부담
- 주택금융 : 12월 주택담보대출 금리는 3.19%를 기록
  - 대출 기저금리 상승에도 실질 대출금리는 하락세, 주택담보대출 연체율도 0.18%로 낮은 수준
- 토지 : 2018년 전국 토지가격은 4.6% 상승, 특히 파주시는 9.5%로 최고 수준 기록
  - 남북경협에 대한 기대감이 확대되면서 접경지역 토지가격이 크게 상승

## [ 상업용 시장 ]

- 상가 : 상가 관련 투자지표 악화에 따른 투자 위험 증대
  - 2018년 4분기 상가 임대가격지수는 모든 유형에서 전년대비 하락, 또한 대부분 지역에서 상가 공실률도 상승하는 등 관련지표 악화
- 오피스텔 : 2018년 서울 오피스텔 임대수익률 하락세 지속
  - 최근 입주물량 증가로 오피스텔 매매지수 약세 지속, 한편 건설원가 상승으로 분양가는 상승세를 유지하면서 임대수익률도 하락세
- 오피스 : 전국 오피스 임대가격지수 하락세 지속, 공실률은 하락세이나 여전히 높은 수준으로 부담
  - 자산가치 상승으로 투자수익률은 상승세를 지속하나, 자본수익률 비중 확대로 향후 자산가치 조성 가능성도 존재

## [주택 가격] 전국 주택매매가격, 매수심리 위축으로 상승폭 둔화

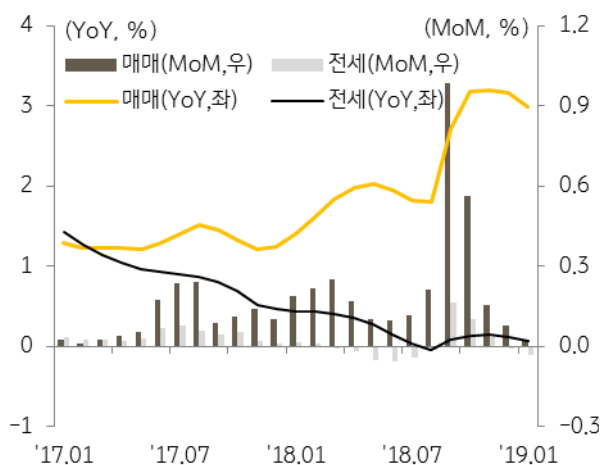
### 규제 및 입주물량 증가에 따른 매수 심리 위축으로 상승폭 둔화

- 1월 전국 주택매매가격(0.02%)은 전월대비 상승폭 축소
  - 대출규제 및 입주물량 증가 등의 영향으로 주택매매가격은 4개월 연속 상승폭 축소
  - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 10월(0.56)→11월(0.15)→12월(0.08)→1월(0.02)
- 지역별로 수도권(0.05%)과 5개광역시(0.02%)는 상승폭이 축소되었으며 기타지방(-0.05%)은 하락세 유지
- 2월은 보유세 증가에 대한 부담이 커지면서 매수수요가 전반적으로 위축됨에 따라 당분간 보합수준 전망

### 전국 주택전세가격 하락세 유지

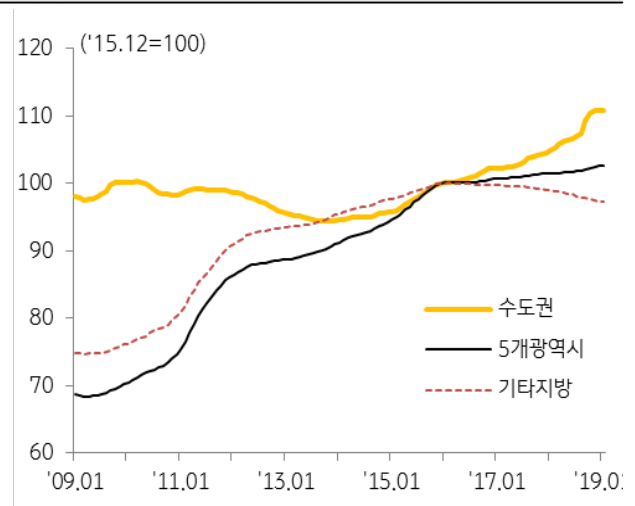
- 전국 주택전세가격(-0.03%)은 2개월 연속 하락
  - 2018년 하반기 입주물량 급증 및 주택소유자들의 대출규제로 인한 전세물량증가에 따라 하락세 유지
  - 지역별로 수도권(-0.04%)은 보합이며, 5개광역시(-0.05%)는 하락세 전환, 기타지방(0.01%)은 소폭 상승
- 지난해 주택전세가격은 0.12%이며, 주택 유형별로는 아파트(-0.56%)의 하락율이 상대적으로 커서 올해 하락 가능성이 큼

그림 1| 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

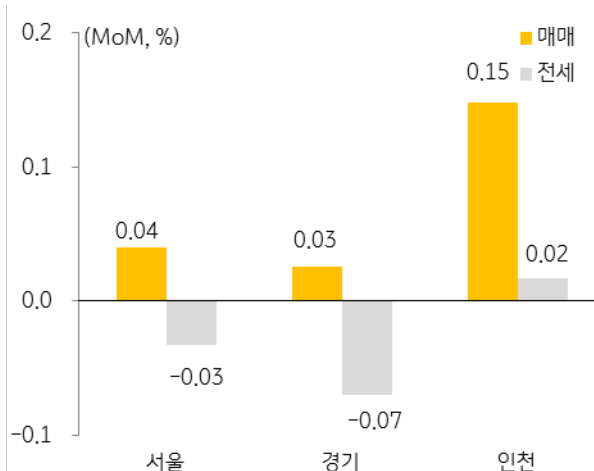
## [주택 가격] (수도권) 주택매매가격 4개월 연속 상승폭 축소

매수자들의 관망세  
지속으로 수도권  
주택가격 상승폭  
둔화

수도권 입주물량  
증가에 따른 하락  
세 유지

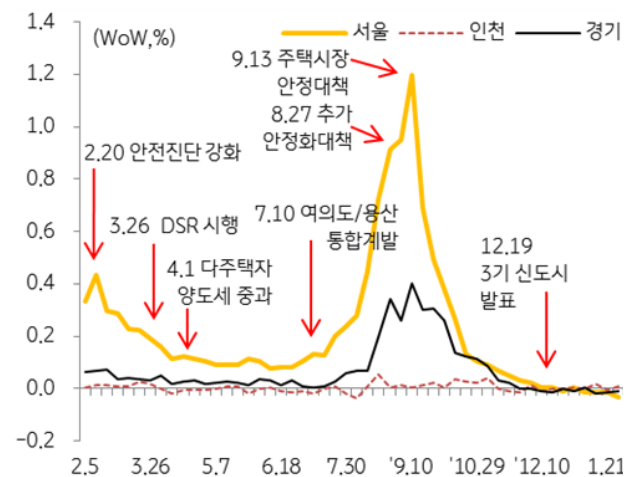
- 수도권 주택매매가격(0.05%)은 대출 규제 및 매수자들의 관망세에 따른 영향으로 하락지역이 증가하였으며, 9.13 대책 이후 4개월째 상승폭 둔화 지속
- 세부 지역별로는 서울 및 경기도는 상승폭이 축소된 반면, 규제 및 입주 물량이 상대적으로 적은 인천은 소폭 상승
  - 서울(0.04%), 경기(0.03%)는 하락 전환 지역 추가되며, 지속적인 관망세에 따른 거래량 급감 및 급매물 위주의 거래로 인한 상승폭 축소
    - ※ 서울 하락 전환 지역: 노원구(-0.02%), 마포구(-0.01%), 강남구(-0.18%), 강서구(-0.07%), 양천구(-0.02%)
  - 인천(0.15%)은 서울, 경기 대비 규제영향 미미(규제지역 미존재)함에 따라 소폭 상승
- 수도권 전세가격은 0.04% 하락
  - 서울(-0.03%)은 송파 헬리오시티 영향으로 인하여 광진구(-0.41%), 강동구(-0.52%)가 크게 하락하면서 2012년 7월 이후 처음으로 하락
  - 경기(-0.07%)는 부천을 제외한 모든 지역이 하락하였으나, 인천(0.02%)은 소폭 상승
- 최근 수도권 주택 매수수요가 임차수요로 전환되고 있어 하락율이 크지 않을 것이나, 입주물량 증가가 지속되어 하락이 불가피할 것으로 보임

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.1월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

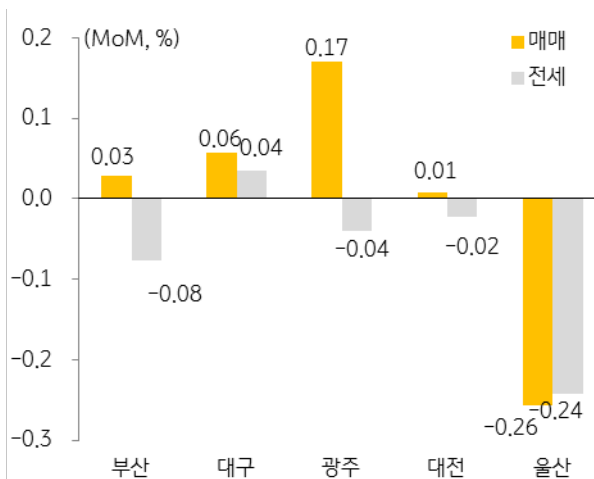
## [주택 가격] (5개광역시) 광주 주택시장의 상승폭 축소로 전체적으로 보합

주택시장 전반적인  
부진과 함께 일부 비  
규제지역 소폭 상승

대구 외 5대광역시  
전세가격 모두 하락

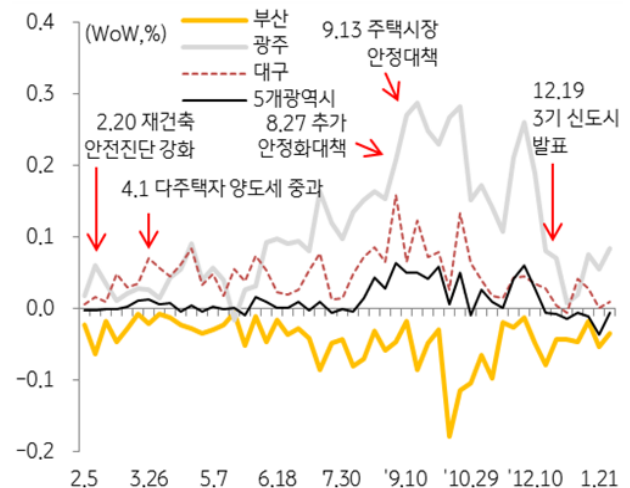
- 5개광역시 주택매매가격(0.02%)은 지역별 편차는 있으나 전반적으로 보합세
  - 큰 폭의 상승세를 이어가던 광주(0.17%/전월대비-0.83%p)도 상승폭이 크게 축소되며 과열분위기 진정
  - 대전(0.01%), 대구(0.06%) 또한 상승폭 축소되며 보합 전환되었으며, 울산(-0.26%)은 지역경기 침체로 전지역 하락 유지
  - 반면 부산(0.03%)은 남구 등 일부 조정대상지역 해제에 따른 기대감으로 14개월만에 상승 전환
- 2월 5개광역시 매매가격은 지역별 상승과 하락 유지에 따라 강보합 수준이 지속될 전망
- 5개광역시 전세가격(-0.05%)은 5개월만에 하락세 전환되었으며, 지난 해까지 상승세를 보이던 대전(-0.02%), 광주(-0.04%)의 하락 주도
  - 부산(-0.08%)과 울산(-0.24%)은 장기간 하락세가 지속되고 있으며, 특히 울산의 경우 지난해 4.6% 하락함에 이어 1월에도 큰폭의 하락세 지속
  - 반면 대구(0.04%)는 5대광역시 중 유일하게 상승 유지하고 있으나 상승폭은 축소

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('19.1월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (기타지방) 공급증가 및 지역경기 침체의 영향으로 하락세 지속

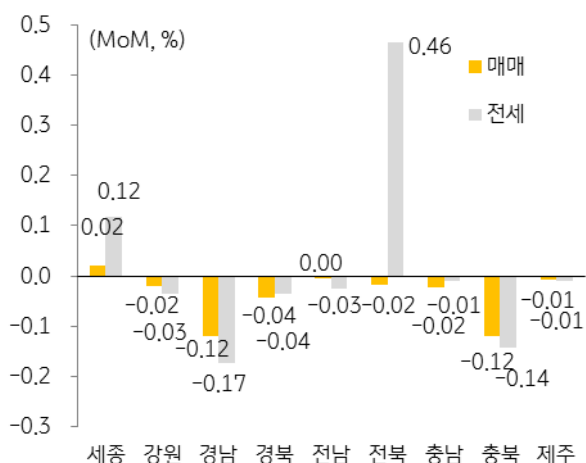
### 세종을 제외한 기타 지방의 주택매매시장 부진 지속

- 기타지방 주택매매가격(-0.05%)은 하락세 지속
  - 미분양 증가, 매수심리 위축 등에 따라 2016년 12월 이후 26개월 연속 하락
- 지역별로 세종을 제외한 전 지역에서 매매가격 보합 또는 하락
  - 세종(0.02%)은 전년대비 입주물량 축소로 인해 상승 전환
  - 대부분 지역에서 미분양 물량의 적체, 지역경기 침체 등 투자수요가 위축되며 하락세가 지속되는 가운데 경남(-0.12%), 충북(-0.12%)이 상대적으로 큰폭으로 하락
- 2월 기타지방 매매시장은 입주물량 부담 및 지역경기 침체로 하락세가 지속될 전망

### 기타지방 전세가격 상승 전환되었으나 미미한 수준

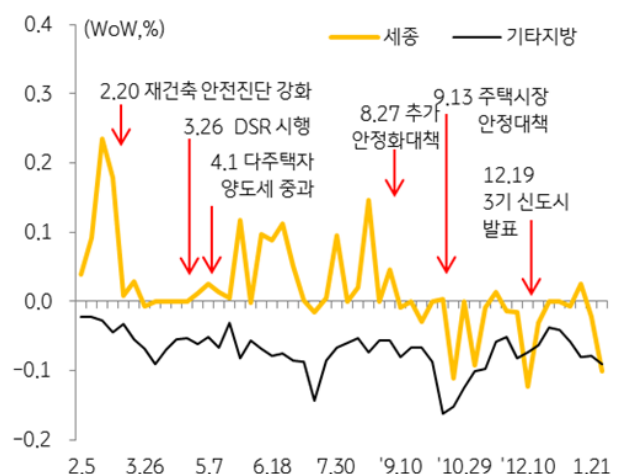
- 기타지방 전세가격(0.01%)은 25개월만에 상승 전환
  - 세종(0.12%)은 정부기관의 이전 및 인근지역에서의 이사 등 수요증가에 비해 추가공급의 부진으로 상승세 유지
  - 전북(0.46%)은 2018년 하반기 공급물량 부족으로 상승세 유지하나 그 외의 지역에서는 전반적으로 하락 지속

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.1월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] KB부동산매매전망지수 3개월 연속 최저치 갱신

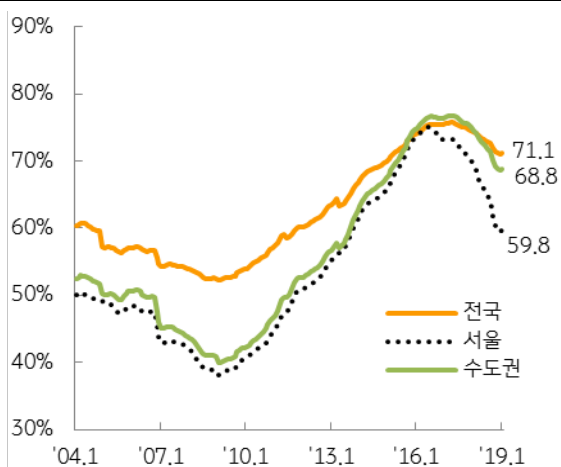
### 전국 매매대비전세 가격 비율 보합

- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 71.1%로 보합
  - 지역별로 수도권(68.6%)은 전월대비 변동이 없었으며, 5대광역시(71.5%/-0.1%p)와 기타지방(76.7%/-0.4%p) 하락
  - 3기 신도시(남양주, 하남, 인천계양, 과천) 중 과천(55.4%/9.9%p)이 큰 폭 상승

### 전국 부동산매매전망 지수 지속 하락

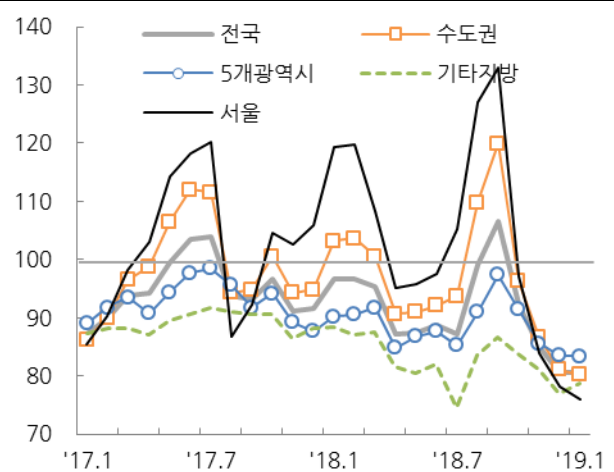
- 1월 KB부동산 매매전망지수<sup>1</sup>(80.6)는 ‘하락 전망’이 우세한 가운데 지수 수준은 전월에 이어 3개월 연속 최저치 갱신
  - 매수자의 대출규제 및 매수심리 위축에 따른 거래량 감소로 매매전망 지수 부진 지속
  - 공시가격 인상예고에 따른 세 부담 증가로 주택시장 부진에 대한 우려가 커지면서 ‘하락전망’ 유지
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(76.1), 경기(82.4), 인천(84.3), 부산(76.7), 광주(85.6), 대구(86.9), 대전(96.0), 기타지방(78.8)
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(83.3)는 전월대비 소폭 회복하였으나 여전히 ‘하락전망’이 우세

그림 9 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: KB국민은행

<sup>1</sup> KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음  
 (“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + {(“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)})

## [주택 거래] 주택매매거래량 3년째 감소, 비수도권이 상대적으로 크게 감소

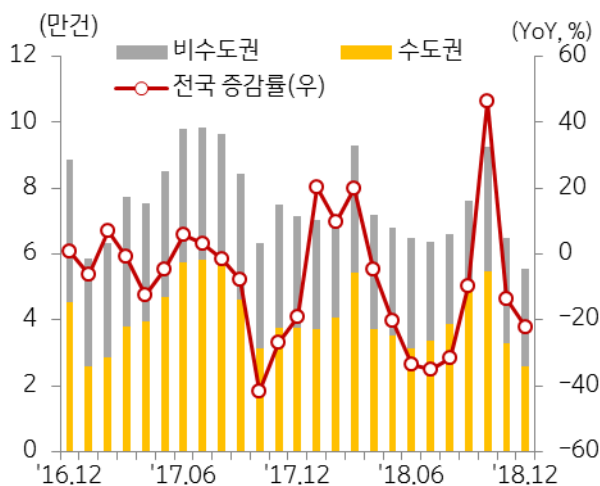
거래시장 위축,  
당분간 지속 될 듯

- 12월 주택매매거래량은 전년동기대비 22.3% 감소한 5만 5,681호
  - 지난해 10월 하반기 가격 급등의 영향으로 46.4% 증가한 것으로 제외하면 3월 이후 지속적으로 감소세를 기록
  - 지역별로는 수도권이 30.6% 감소해 비수도권(-13.2%)보다 상대적으로 큰 폭으로 감소
- 2018년 주택매매거래량은 80만 310호로 전년대비 9.6% 감소
  - 2015년 119만호로 최고치를 기록한 이후 3년째 감소하고 있으며, 최근 10년간 연평균 거래량인 92.9만호를 2년째 하회
  - 지역별로는 수도권(-6.6%)대비 비수도권(-13.0%)의 거래량 감소가 상대적으로 크게 나타남
- 최근 정부정책과 주택시장 위축 상황을 감안하면 당분간 거래침체 상황은 지속될 전망

미분양 아파트, 소폭  
감소하면서 안정적  
상황 지속

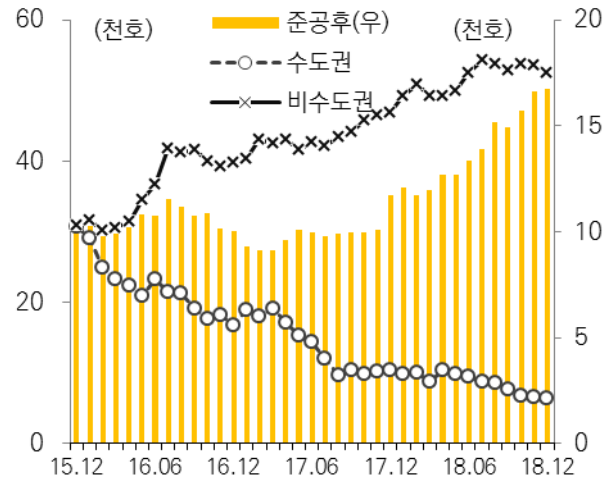
- 주택시장의 전반적인 지표들이 악화되고 있는 반면 미분양아파트 적체는 여전히 안정적인 수준
  - 2018년 12월 미분양은 5만 8,838호로 전월대비 1,284호 감소
  - 연간으로는 1,508호 증가, 비수도권에서 5,576호 증가했으나 수도권에서 4,068호 감소

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

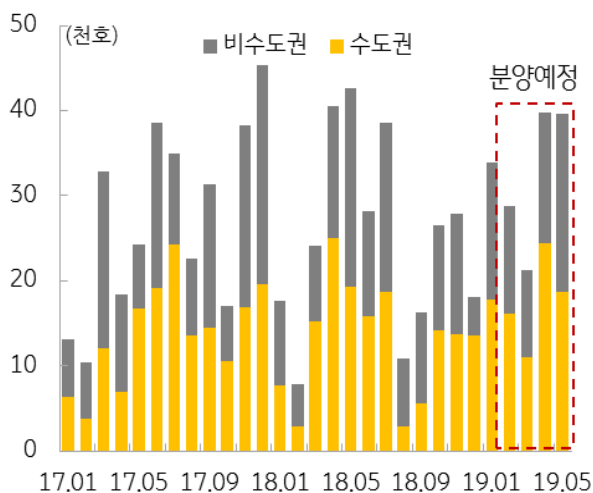
## [주택 공급] 지난해 연기된 사업이 진행되면서 1월 분양물량 크게 증가

### 수도권에서는 인천의 분양물량 크게 증가

### 입주물량은 3개월 연속 4.5만호내외로 시장에 부담

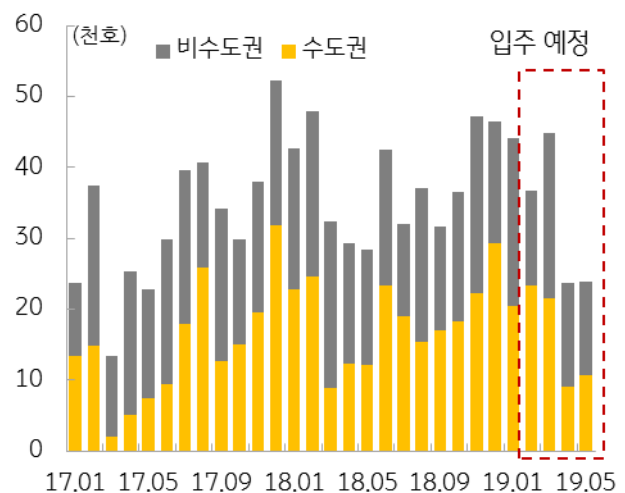
- 1월 아파트 분양물량은 약 3.4만호로 전년동월대비 92.0% 증가
  - 수도권은 130.4% 증가한 약 1.8만호, 비수도권은 62.0%가 증가한 약 1.6만호가 분양
  - 수도권에서는 인천(5천호)이 증가세를 주도하였으며, 기타지방에서는 지난해 상대적으로 경기가 좋았던 대구에서 4천 7백호가 분양
- 12월에 분양물량이 집중된 후 1월에는 분양시장이 다소 적은 것이 일반적이거나 올해는 작년 분양물량이 이월되면서 많은 물량이 공급
  - 지난해 분양하지 못한 사업이 올해로 지연되면서 하반기 보다 상반기 분양 예정물량이 많은 상황
- 1월 아파트 입주물량은 4.4만호로 전년동월대비 3.4% 증가
  - 지난해 11월 이후 3개월 연속 4.5만호 내외 수준의 입주물량이 지속되면서 시장에 미치는 부담은 큰 편
  - 수도권(약 2만호)은 10.3%감소한 반면, 비수도권(약 2.4만호)은 19.3% 증가해 비수도권의 부담이 큰 상황
- 올해 입주예정물량은 38.6만호로 지난해 보다 다소 감소할 전망이나 여전히 높은 수준으로 공급 부담은 올해도 클 것

그림 13] 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114



## [토지] 2018년 파주시 토지가격 상승률은 9.5%로 최고 수준 기록

2018년 전국 지가  
4.6% 상승

- 12월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승, 2018년 동안 4.6% 상승률 기록
  - 남북경협에 대한 기대감이 확대되면서 접경지역의 토지가격이 크게 상승
  - 특히 파주시의 경우 2018년 9.5%로 최고 상승률 기록, 휴전선 인근 지역인 강원도 고성군(8.1%), 철원군(6.7%)도 크게 상승
  - 한편 경상지역의 경우 울산동구(-3.0%)와 군산(-1.9%) 등 조선 및 자동차산업 부진지역의 토지가격이 크게 하락

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.12)

(단위: %)

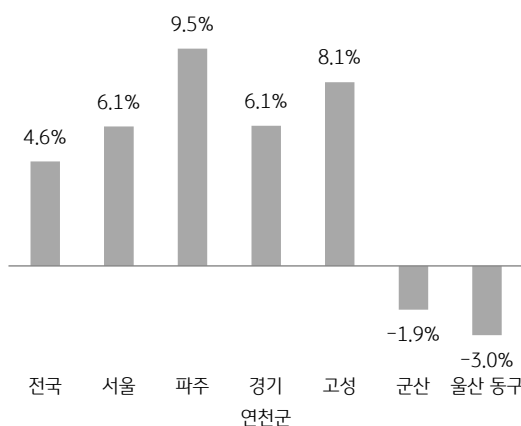
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.34	<b>0.43</b>	0.37	<b>0.47</b>	0.33	<b>0.53</b>	0.27	<b>0.09</b>	<b>0.51</b>
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.36	0.27	0.25	<b>0.10</b>	0.20	0.34	0.21	<b>0.09</b>	0.24

자료: 한국감정원

토지거래량은 전반  
적으로 감소, 특히  
경상도 크게 감소

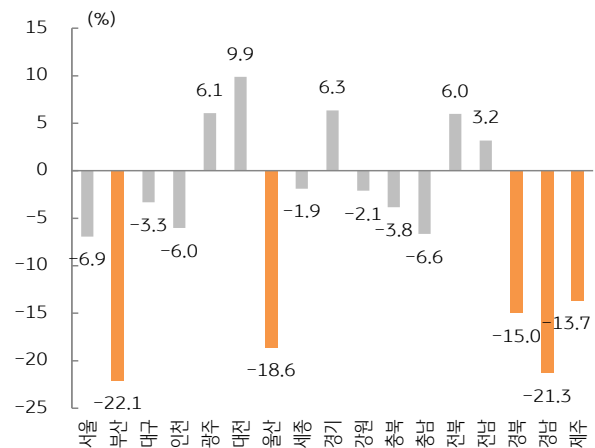
- 2018년 동안 전국 토지거래량은 약 318.6만 필지로 전년대비 3.9% 감소
  - 지역경기 및 주택 시장이 크게 위축된 경상도(부산, 울산, 경북, 경남 등)의 토지거래량 감소가 뚜렷, 해당지역별로 15% 이상씩 감소
  - 서울의 토지거래량은 약 36만 필지로 6.9% 감소한 반면, 대전 및 경기지역의 경우 각각 9.9%, 6.3% 증가

그림 15 주요지역의 지가 변동률(2018년 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 2018년 누적 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

## [주택금융시장] 2018년 주택담보대출 금리 하락, 대출 증가율은 소폭 감소

### 기저금리 상승 지속 속에 주택담보대출 금리는 하락

- 12월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.09%p 하락한 3.19%를 기록
  - 연초 3.4%대 중반이던 주택담보대출 금리가 3.2% 이하로 하락
  - 기준금리 상승 영향으로 코픽스 신규금리와 잔액금리는 각각 전월 대비 8bp, 4bp 상승
  - 대출 기저금리 상승에도 가산금리를 더한 실질 대출금리는 하락세

### 주택담보대출 연체율 횡보 지속

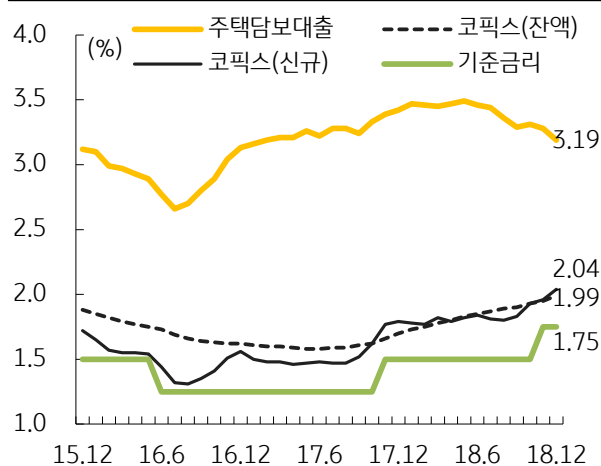
- 12월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월대비 1bp 하락한 0.18%
  - 전년동월(0.17%) 대비 0.01%p 상승
  - 가계대출 전체 연체율은 0.26%로 전년대비 0.03%p 상승
  - 2017년이 연체율 저점으로 보이며, 2018년 연체율은 약간 상승하였으나 여전히 사상 최저 수준에서 횡보 지속

### 연말 주택담보대출 증가로 연간 순증액 전년 수준

- 2018년말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전년대비 37.8조원 증가, 2017년 증가액 37.2조원을 약간 상회
  - 기저효과로 대출증가율은 2017년 7.1%에서 2018년 6.2%로 감소
  - 12월 순증액은 4.9조원으로 11월 4.8조원을 소폭 상회

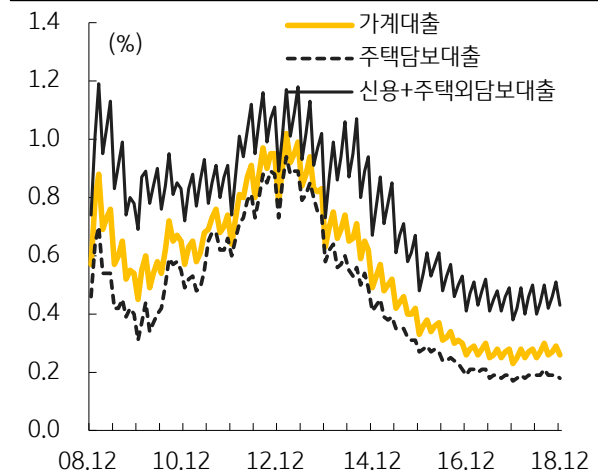
※ 주담대 증가율: '18.9월 0.62%→10월 0.59%→11월 0.81%→12월 0.81%

그림 17기 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

## [부동산 금융] 부동산 펀드 지속적 자금 유입, 부동산 PF 유동화 규모 안정적

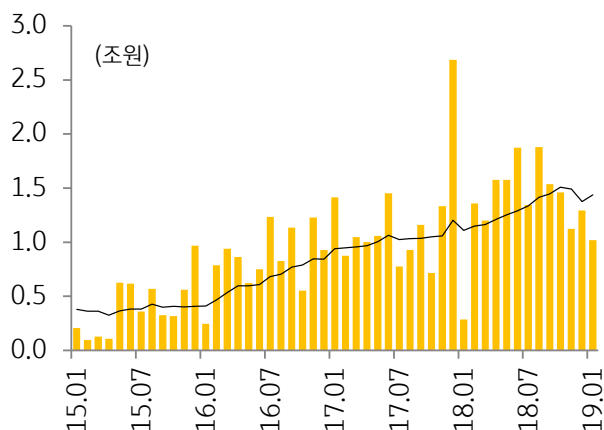
### 신규설정액 전월 대비 큰폭 감소

- 1월 부동산 펀드 신규설정액은 1.02조원으로 전월 대비 21% 감소
  - 9.13 대책 이후 국내 신규 설정 규모 감소세 지속
    - ※ '18년 10월 0.85조, 11월 0.61조, 12월 0.59조, 19년 1월 0.54조
  - 2018년 2월 이후 12개월 연속 1조원 상회
- 해외 신규 설정은 전월 대비 큰 폭 감소
  - 최근 1년 해외 설정 비중은 2018년 초 50% 초반대에서 최근 50% 미만으로 소폭 감소
    - ※ '18년 9월 1.02조, 10월 0.61조, 11월 0.51조, 12월 0.71조, 19년 1월 0.48조

### 전년 대비 주택담보 대출 및 부동산 PF 유동화 감소

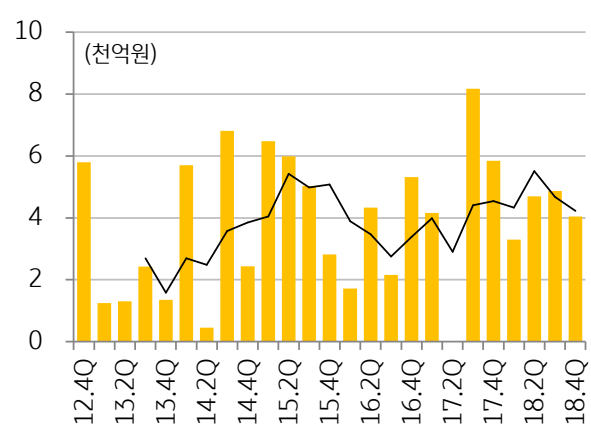
- 2018년 주택담보대출 유동화는 전년 대비 22% 감소, 부동산 PF는 7% 감소
  - (주택담보 유동화) 2018년 매분기 평균 6조 2천억원 수준으로, 분양물량이 급증했던 14년 4분기 ~ 17년 2분기 평균 10조 7천억원에 비해 60% 수준으로 감소
  - (부동산PF 유동화) 2017년 1.8조원에서 2018년 1.7조원으로 소폭 감소, 18년 매분기 4천억원 내외의 규모로 꾸준히 발생

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균  
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 PF 자산유동화 추이



주: 실선은 4분기 이동평균  
자료: 금융감독원

## [상가] 상가 관련 투자지표 악화에 따른 투자위험 증대

### 모든 상가유형에서 임대가격지수 하락

○ 2018년 4분기 임대가격지수는 중대형상가, 소규모상가, 집합상가 모두 전년동기 대비 하락

• 3분기까지 상승세를 보이던 중대형상가의 임대가격지수는 4분기들어 전년동기대비 0.2% 하락하였으며, 소규모상가는 0.8%, 집합상가는 0.3% 하락하며 전기대비 하락폭이 확대

• 지역별로 세종이 가장 큰 하락폭을 기록하였으며 상승세를 유지하던 수도권에서도 경기지역 소규모 상가의 임대가격지수가 0.3% 하락

○ 2018년 4분기 공실률은 중대형상가 10.8%, 소규모상가 5.3%로 전기년동기대비 각각 1.1%p, 0.9%p 상승

• 중대형상가 공실률은 세종시를 제외한 모든 지역에서 전년동기대비 상승하였으며, 소규모상가도 서울, 부산, 대구, 인천 외 지역은 공실률 상승

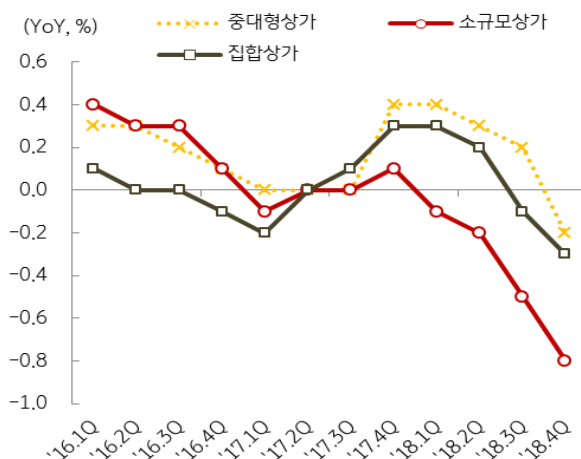
### 대부분의 지역에서 상가공실률 상승

○ 소득수익률 하락세가 지속되는 가운데 그동안 투자수익률 상승을 이끌었던 자본수익률의 상승흐름이 둔화

• 4분기 자본수익률은 전년동기대비 중대형상가 0.04%p, 소규모상가 0.08%p 하락하였으며 소규모상가는 전년동기대비 0.09%p 상승하였으나 전기대비로는 상가유형 중 가장 큰 하락폭을 기록

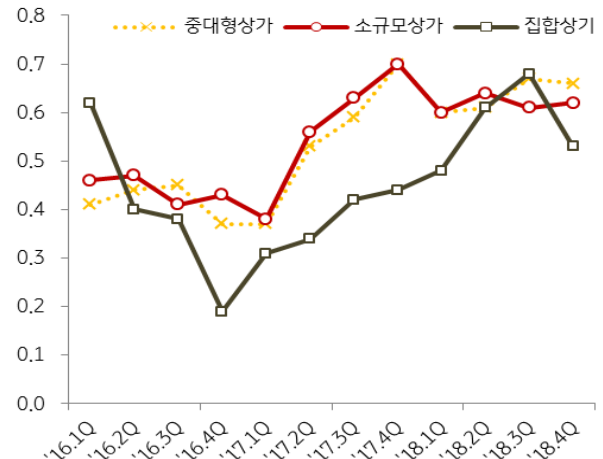
• 전반적으로 상가관련 투자지표들이 부정적인 흐름을 보이며 수익률 하락 가능성이 커지고 있으며 상가 투자위험이 확대

그림 21| 전년동기 대비 임대가격지수 변동률



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재  
자료: 한국감정원

그림 22| 상가 자본수익률 추이



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재  
자료: 한국감정원

## [오피스텔] 서울 오피스텔 임대수익률 하락 지속

### 입주물량증가로 서울 오피스텔 매매지수 약세 지속

- 2016년 이후 높은 상승율을 보인 서울 오피스텔 매매지수는 최근 약세
  - ‘19년 1월 기준 전년동월대비 매매지수변동률은 지난 12월(1.56%) 보다 감소한 1.54%를 기록하며, ‘15년 이후 최저치를 갱신
  - ‘18년 신규 오피스텔 입주량은 전년도에 비해 37% 증가한 7만 3천 호를 기록하면서, 서울 오피스텔 매매지수 상승을 제한
  - 향후 꾸준한 입주물량이 예정되어 있다는 점도 기존 오피스텔 가격 상승을 제한하는 요인으로 작용

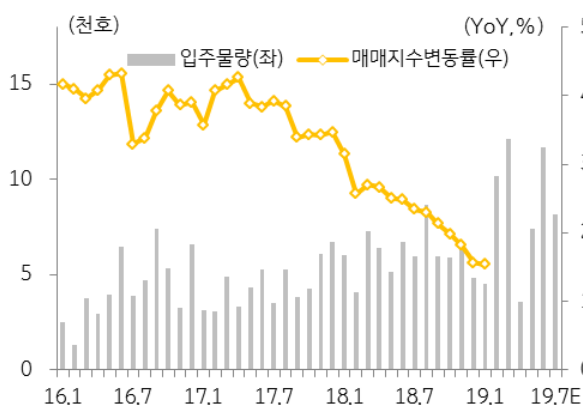
### 건설원가 상승등으로 분양가 상승세 유지

- 높은 분양가의 신규 오피스텔 공급이 계속되면서 평균매매가는 상승
  - ‘19년 1월 기준 서울 오피스텔 평균매매가격은 전년동월대비 6.85% 증가한 2억 4,926만원을 기록하며 상승세 유지
  - 서울 오피스텔의 분양가 상승이 평균매매가 상승을 주도
- ※ 서울 오피스텔 계약면적기준 연도별 평균 분양가(만원/3.3㎡): ‘15년 1,284→ ‘16년 1,528→ ‘17년 1,725→ ‘18년 2,057(출처: 부동산114)

### 오피스텔 임대수익률 하락세

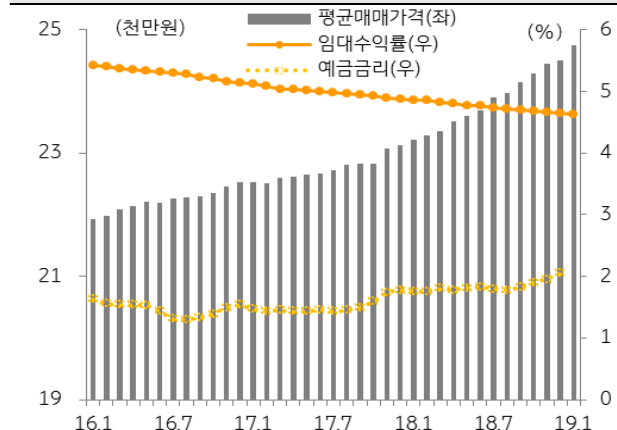
- 예금금리 상승에도 불구하고, 평균매매가격의 상승으로 서울 오피스텔 임대수익률은 하락 지속
  - 평균 매매가격 상승 등의 영향으로 ‘19년 1월 임대수익률은 2010년 이후 최저치인 4.63%를 기록
  - 최근 상승중인 예금금리가 ‘18년 12월 기준 2%를 넘어서는 가운데 임대수익률 하락은 서울 오피스텔 매매시장 하방 압력으로 작용

그림 23| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주물량



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24| 서울 오피스텔 평균 임대수익률 추이



자료: KB국민은행(일반거래가 기준), 한국은행

## [오피스] 시장 임대료 하락 및 공실률 부담 지속

### 전국 임대가격지수 하락 지속

- 시장임대료(거래 가능한 임대료) 변화를 나타내는 전국 임대가격지수는 통계 공표 후 지속적으로 하락세
- 2018년 4분기 전국 오피스 임대가격지수는 99.5(2017.4Q=100 기준)로 전분기대비 0.14%, 전년동기대비 0.52% 하락
- 분기별 변동률은 3분기대비 0.06%p 상승하여 하락세가 소폭 완화
- 그러나, 전년동기대비 0.18%p 하락하여 최대 하락폭을 기록한 2015년 3분기 경신

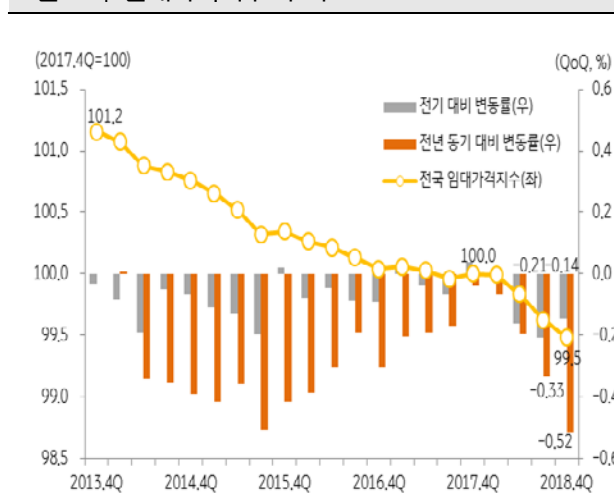
### 공실률 하락 지속하나 전년대비 높은 수준

- 전국 평균 공실률은 2018년 2분기 이후 하락세이나, 전년대비 상승
- 2018년 4분기 전국 오피스 평균 공실률은 12.4%로 전분기대비 0.2%p 하락, 전년동기대비 0.5%p 상승
- 전년대비 공급 감소, 임차수요 증가로 2분기 연속 하락하여 전고점 대비 0.8%p 하락하였으나, 전년대비로는 여전히 높은 수준
- 2013년 4분기 10.7%를 기록한 공실률은 지속 상승하여 2015년 1분기를 정점으로 12% ~ 13% 수준에서 등락 지속

### 서울지역 공실률은 전국 평균이하 지속

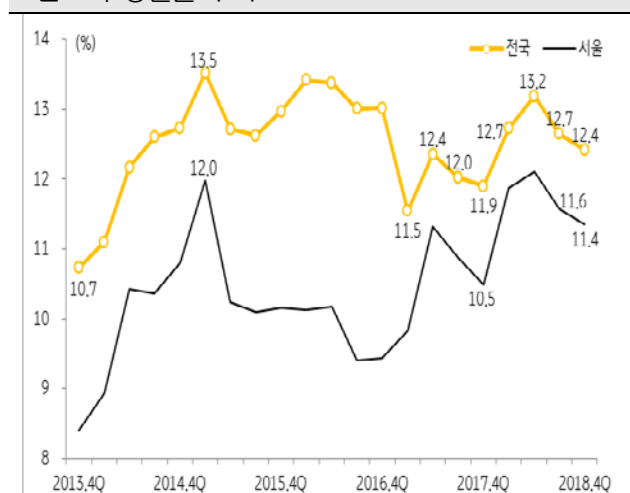
- 서울지역 평균 공실률은 전국 평균 이하 수준을 지속하고 있는 가운데, 신규 임차 및 공유 오피스 증가로 연초 대비 공실 감소
- 2018년 4분기 서울 평균 공실률은 전국 평균 대비 낮은 11.4%로 전분기 대비 0.2%p 하락, 전년동기대비 0.9%p 상승

그림 25 임대가격지수 추이



자료: 한국감정원, KB경영연구소

그림 26 공실률 추이



자료: 한국감정원, KB경영연구소

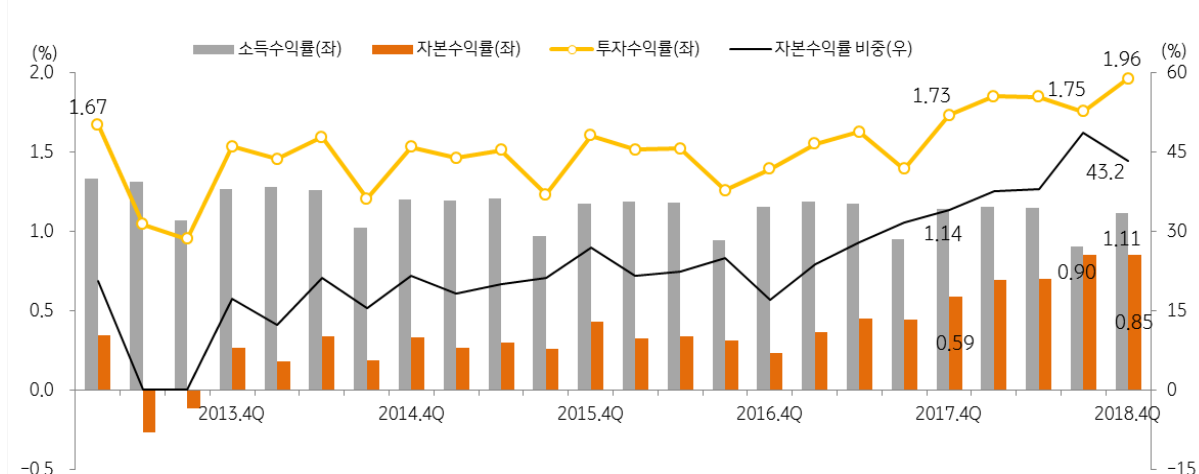
## [오피스] 자본수익률 비중 확대에 따른 자산가치 조정 가능성

자산가치 상승에  
따른 투자수익률  
상승세 지속

소득수익률 하락,  
자본수익률 비중  
확대로 자산가치  
조정 가능성

- 2018년 4분기 전국 오피스 투자수익률은 1.96%로 전분기 대비 0.21%p, 전년동기대비 0.23%p 상승
    - 임대운영수익에 따른 순영업소득(NOI)을 반영한 소득수익률은 2018년 4분기(1.11%) 기준 전분기 대비 0.21%p 상승, 전년동기대비 0.03%p 하락
    - 자산가치 증감에 따른 자본 차익을 반영한 자본수익률은 2018년 4분기(0.85%) 기준 전분기 대비 0.01%p 하락, 전년동기대비 0.26%p 상승
  - 투자수익률 상승세에도 불구하고 소득수익률 하락 및 자본수익률 비중 확대에 따른 자산가치 조정 가능성 확대
    - 2013년 이후 소득수익률은 신규 공급물량 부담, 공실률 증가 및 시장 임대료 조정에 따른 하락세 지속 등의 요인으로 투자수익률 내 비중 축소
    - 자본수익률은 저금리 기조 및 예금, 주식, 채권 등 전통 투자상품 수익률 하락으로 인한 투자수요 증가로 투자수익률 내 비중 확대
    - 오피스는 연수익률 기준 기타 투자상품대비 높은 수익률 시현중이나, 경기둔화 지속시 외생변수에 취약한 자본수익률 비중 증가로 자산가치 조정 가능성 확대
- ※ 국고채권(5년) 2.308%, 회사채(무보증3년, AA-) 2.651%

그림 27기 투자수익률 추이



자료: 한국감정원, KB경영연구소

## [미국 주택시장] 주택시장 약세 지속하나 급락 가능성은 낮을 전망

### 주택가격 하락 및 기존주택 판매 감소 등 주택지표 부진

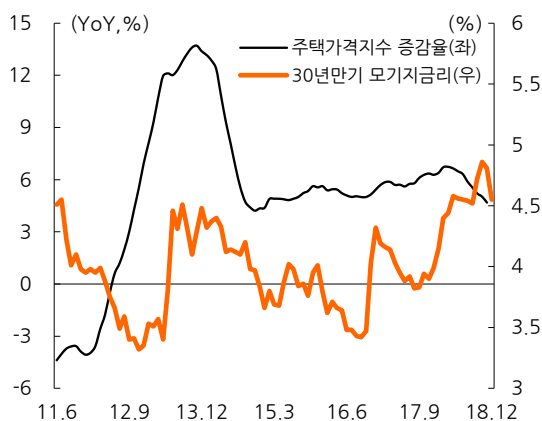
- 주택가격 하락세가 지속되는 가운데 전반적인 주택관련 지표 부진
  - 11월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 213.7로 전월대비 0.10% 하락
  - 기존주택 판매량은 연률 499만호로 전년대비 10.3% 하락, 10개월 연속 하락세 지속
  - 주택시장 전망지수인 잠정주택판매지수는 99.0을 기록, 3개월 연속 하락하며 전반적인 주택관련 지표는 부진한 상황

※ 잠정주택판매(Pending Home Sales)는 기존주택판매를 1~2개월 먼저 예측하는 선행지표(주택매매계약까지 성사되었으나 대금지급 등 거래 완료에 1-2개월 소요)

### 주택시장내 하방압력 존재하나 급락가능성 은 낮을 전망

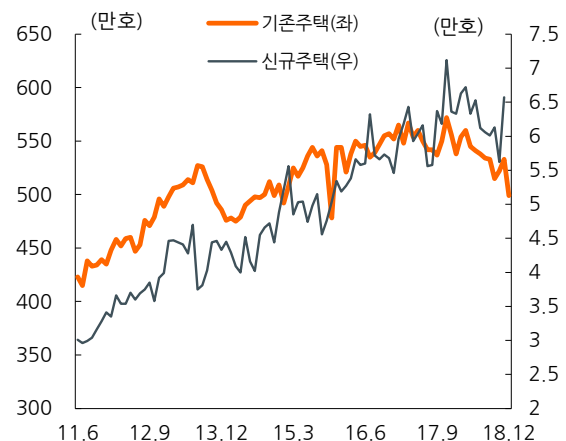
- 급등한 주택가격에 대한 부담, 경제성장률 둔화 등으로 인해 미국 주택 시장은 약세를 보일 것으로 전망
  - 또한 최근 중국의 해외자본유출 제한 및 미·중 무역분쟁으로 중국투자자본 회수도 부정적 요인으로 작용
- 다만 미국 가계소득 증가 및 낮은 부채비율 등을 감안시 주택시장의 급락 가능성은 낮은 상황
  - 개인가처분소득 대비 가계부채 비율은 99.5%(2018.2분기 기준)로 낮은 수준이며, 소득대비 원리금 상환액 비율도 9.84%로 2000년 이후 최저 수준을 유지
  - 또한 30년만기 모기지 금리는 4.46%(12월 기준)로 전월대비 하락

그림 28| S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 29| 기존주택 판매량 및 잠정주택 판매지수



자료: Bloomberg



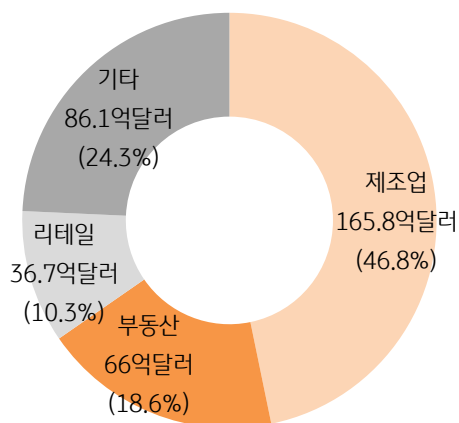
## [베트남] 아시아 투자유망지역으로 높은 선호도 지속하나 버블 우려도 존재

경제성장과 외국  
투자자본에 힘입어  
부동산 가격 상승세

부동산 버블 우려로  
금융권 대출 규제  
강화

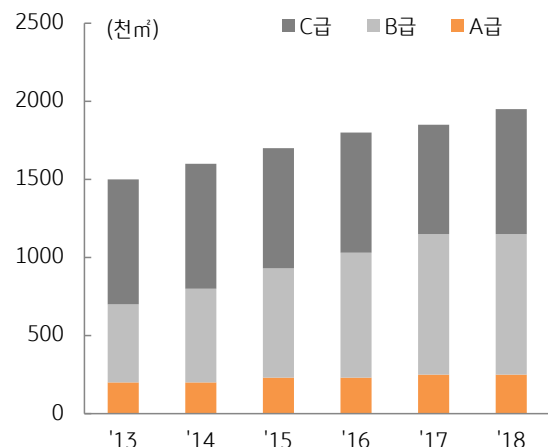
- 제조업 성장과 높은 경제성장률 지속, 해외투자자본도 꾸준히 증가하면서 베트남 부동산 시장에 대한 투자관심 증가
  - 높은 경제성장률과 더불어 베트남 도시화율은 35% 수준에 불과(한국 82.7%)해 향후 부동산시장 개발 지속
  - ※ 제조업 성장 및 수출에 힘입어 2018년 GDP성장률은 7.1%에 달할 전망, 2018년 총 수출은 2,440억 달러를 상회
  - 2018년 외국인직접투자 규모는 약 354.6억 달러에 달할 전망, 이중 46.8%는 제조업, 18.6%는 부동산 분야에 투자
  - ULI와 PwC의 설문조사에 따르면, 아시아 부동산 투자·개발유망 도시로 호치민은 각각 5위·2위를 기록
  - 특히 호치민 오피스시장은 최근 5년이래 최고 호황기, 임대료는 전년대비 8% 상승(공실률 4%대 이하 유지)
  - ※ 신규 오피스는 2021년까지 약 63만㎡ 규모 공급 예정
- 한편 베트남 정부는 부동산 시장 리스크 관리를 위해 대출규제를 강화
  - 호치민 오피스 평균임대료는 상승세를 지속하는 가운데, 주요지역 빌라/타운하우스의 가격은 전년대비 14% 상승
  - 다만 시중은행의 중장기 대출에 활용되는 단기자본비중을 2019.1월부터 기존 60%에서 40%로 제한, 부동산대출에 대한 위험가중치도 상향(150%→200%)하는 등 금융권 대출 규제 강화

그림 30| 베트남 FDI(외국인직접투자) 규모



자료: JLL Research

그림 31| 호치민 지역의 오피스 공급 규모



자료: JLL Research

## FOCUS ISSUE

## 최근 전세시장 동향과 리스크 점검

KB경영연구소 부동산연구팀장 강민석

## 1. 최근 전세시장 동향

## ■ 전세시장은 2010년 이후 지속적으로 상승해 왔으나 최근 3년간 안정세

○ 2008년 이후 높은 상승세가 지속되던 전세가격 상승률은 2016년을 기점으로 안정세

- 전세가격은 2015년 전국적으로 5.6%(수도권 7.2%)나 상승했으나, 2016년 1.6%, 2018년 0.1%로 상승률이 크게 둔화
- 2008년 이후 매매가격 상승률을 상회하며 전세 우위의 시장이 지속되었으나 2016년 이후 매매가격과의 격차는 점차 확대

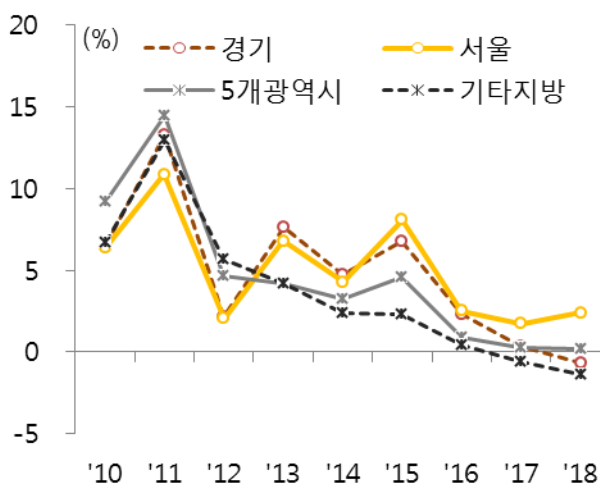
○ 전세시장 안정은 전국적인 상황이나 서울은 상대적으로 높은 상승률을 유지하고 있는 반면 경기도지역의 전세가격은 하락세가 최근에 부각

- 2013년 이후 수도권의 전세가격이 비수도권 대비 높았으나 2017년 이후 입주물량이 증가하면서 경기도의 가격 하락이 다소 큰 상황

○ 유형별로는 아파트의 전세가격 하락이 두드러지게 나타났는데, 지난해 아파트 전세가격 변동률은 0.56% 하락하여 2004년 이후 14년 만에 마이너스(-)를 기록

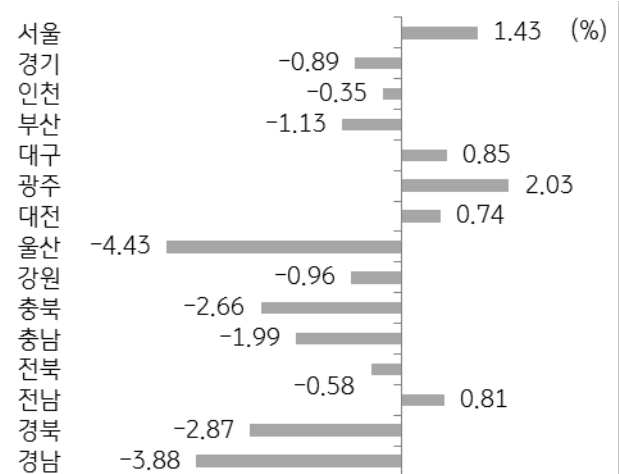
- 최근 2년간 전세가격 변동률을 보면 수도권에서는 경기도(-0.89%)와 인천(-0.35%), 광역시에서는 부산(-1.13%)과 울산(-4.43%)이 하락하였으며, 기타지방에서는 전남을 제외한 모든 지역이 하락

그림 32| 지역별 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 33| 지역별 전세가격 변동률(2017.1~2019.1)

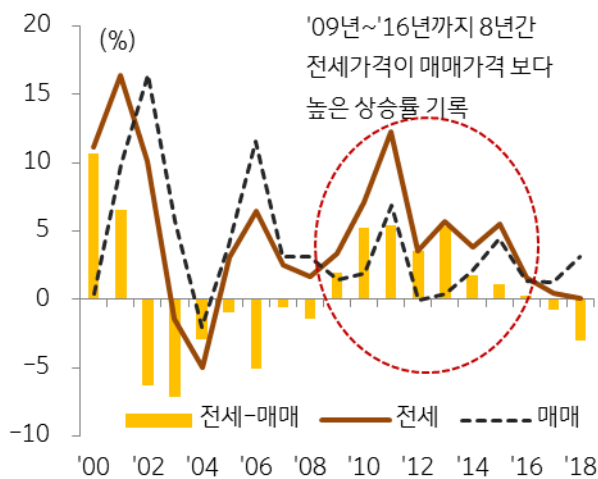


자료: KB국민은행

## ■ 전세가격 상승기간 동안 전세매매비율 큰 폭으로 상승

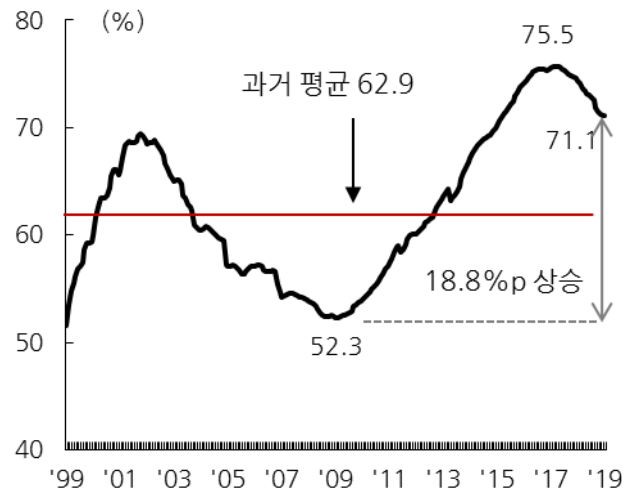
- 아파트 매매가격대비 전세가격 비율은 2019년 1월 기준 71.1%로 2009년 2월 최저점 대비 18.8%p 상승
- 2016년 9월에는 75.5%까지 상승해 최고치를 기록하였으며 이 기간 동안 전세가격 상승률은 8년간 매매가격 상승률을 상회
- 이후 아파트 매매가격의 높은 상승세가 지속되고, 입주물량 증가의 영향으로 전세가격이 안정되면서 매매전세비는 지속적으로 하락 중

그림 34| 전세 및 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 35| 전세매매비율 추이



자료: KB국민은행

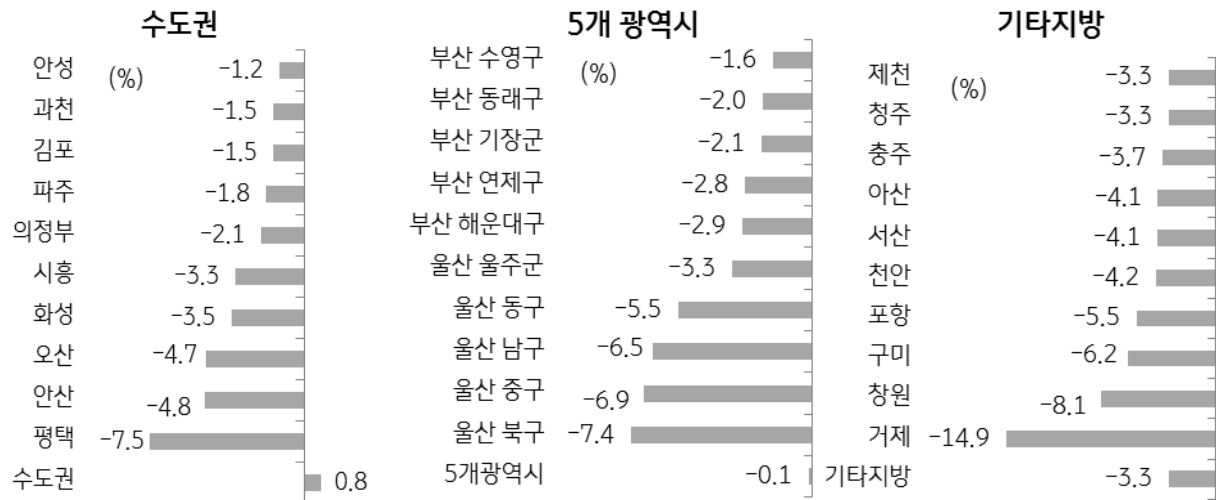
## 2. 전세가격 하락과 전세세입자 리스크

### ■ 전세가격 하락 본격화 시 역전세 리스크 증가

- 최근 전세시장의 변화는 전세세입자에게 다양한 리스크를 발생시키고 있음.
  - 지난해 처음으로 아파트 전세가격이 하락하였으며, 지역별로는 하락세가 지속되어 온 지역이 많아 역전세 이슈가 본격화될 가능성이 높음
- 최근 전세가격 하락이 본격화되고 있으며, 지역별 지수 변동률보다 실제 개별 주택별로는 하락폭이 크다는 점을 감안하면 역전세 우려는 상당히 높은 상황
  - 최근 2년간 아파트 전세가격 변동률을 보면 수도권은 소폭 상승하기는 하였으나, 평택 등 일부 지역은 다소 크게 하락하며 지역별 편차가 크게 발생
  - 광역시의 경우 부산과 울산의 주요 지역이 대부분 하락

- 기타지방의 경우 3.3% 하락하였으며, 하락폭도 상당히 크게 나타남.

그림 36 전세가격 하락 상위 10개 지역(2017년 1월 ~ 2019년 1월)

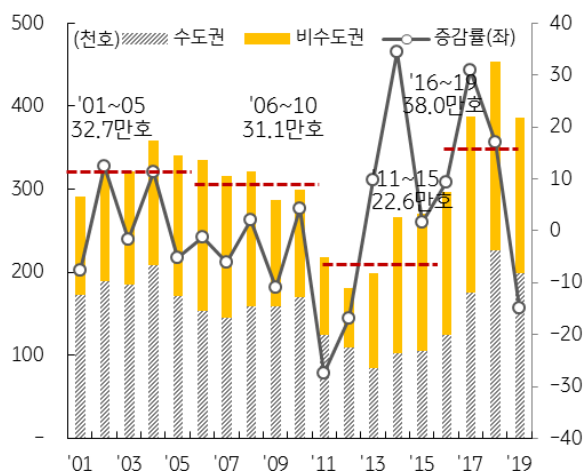


자료: KB국민은행

○ 특히, 여전히 입주물량이 많다는 점도 향후 전세가격에 부정적인 요인으로 작용

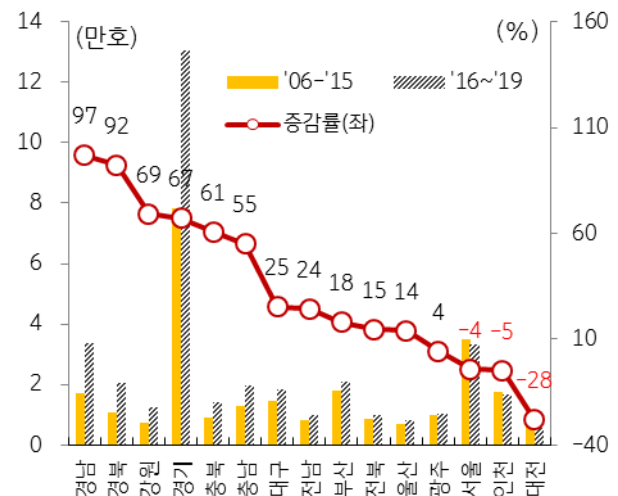
- 최근 4년간 입주물량은 연평균 38만호 수준으로 과거대비 크게 증가했으며, 직전 5년 대비로는 68.1% 증가한 수치
- 지역별로는 경상·강원권에서 크게 증가했으며, 다음으로 경기 충청권 순
- 입주물량은 실질적인 주택재고의 증가인데다가, 실입주자가 아닌 경우 월세보다 전세를 선호해 전세 가격하락에 직접적인 영향

그림 37 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 38 지역별 입주물량 변동률



자료: 부동산114

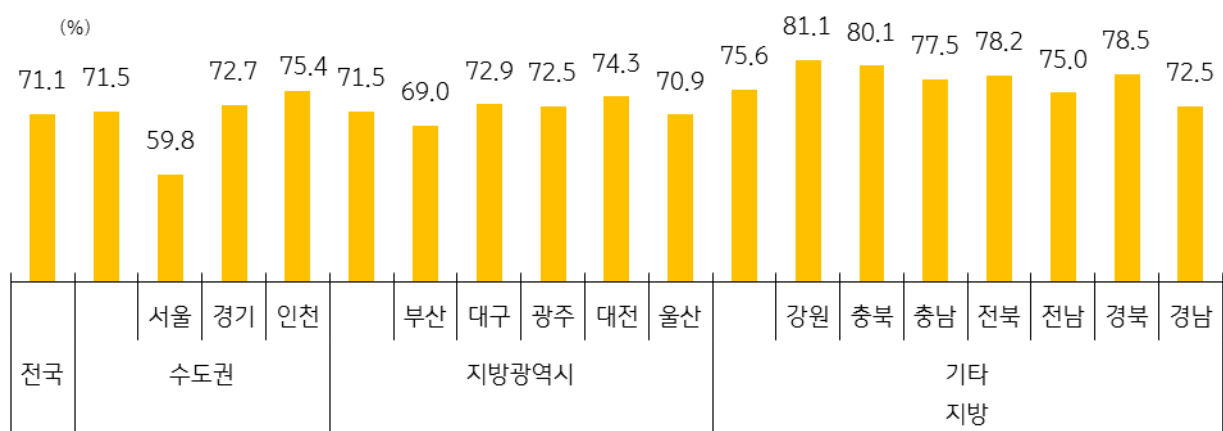
## ■ 매매가격 하락시 전세보증금 상환이 어려워 질 수 있음

- 전세가격이 하락하면서 임대인이 전세보증금 반환을 해주지 못할 경우 임차인의 주거지 이전에 문제가 발생할 수 있음
  - 임대인은 전세보증금이 하락한 금액만큼 자금을 조달을 해야 하나 자산여력이 없어 지불이 어렵거나, 시세만큼 전세보증금을 낮추지 않는 경우 거래가 지연될 수 있음
  - 이 경우 세입자는 이주에 제약을 받을 수 밖에 없으며, 특히 신규 분양 등으로 인해 주거이전을 해야 할 경우 난처한 상황이 발생 할 수 있음
- 또한, 매매가격이 전세보증금 이하로 하락 시 전세보증금 반환 리스크에 노출
  - 매매가격이 하락할 경우 전세보증금을 반환받지 못할 위험도 존재
  - 2007년 금융위기 이후 주택가격 하락으로 전세가격이 주택매매가격을 밑도는 소위 '깡통전세' 가 이슈화 되면서 전세보증금 손실을 막기 위한 보완 방안이 마련되었으나 전세세입자의 리스크를 헛지하기는 아직 어려운 상황

## ■ 높은 매매전세비는 인해 과거 주택경기 침체기와는 차별화된 리스크 발생 요인으로 작용

- 매매전세비가 높아져 있는 상황에서 전세세입자의 리스크는 과거대비 상당히 높은 상황
  - 대부분의 지역이 여전히 70%를 상회하고 있으며, 지역별로는 수도권과 지방광역시의 매매전세비가 71.5%로 같으며, 기타지방은 75.6%로 상대적으로 높은 상황
    - 수도권에서는 서울이 59.8%로 60%이하로 낮아졌으며, 지방광역시에서는 부산이 69.0%로 70% 이하로 낮아짐
    - 한편, 강원(81.1%), 충북(80.1%) 등 일부 지역은 80%를 상회

그림 39 지역별 매매전세비(2019년 1월 기준)



자료: KB국민은행

- 과거 주택경기침체기와 비교시 현재 매매전세비가 상당히 높다는 점은 임차인의 리스크를 과거보다 훨씬 크게 만들 가능성이 있음
  - 매매전세비가 80%를 상회할 경우 주택경기 침체기에 전세보증금 이하로 주택가격이 낮아질 가능성이 큰 만큼 세입자의 리스크는 빠르게 부각될 수 있음
- 특히 2013년부터 나타나기 시작한 ‘갭투자’는 매매가격과 전세가격의 차이가 적은 주택을 주요 대상으로 하고 있으며, 다주택 투자인 만큼 가격 하락시 영향이 불가피
  - 전세가격이 유지되는 경우 매매가격이 크게 하락해도 투자자의 손실이 바로 실현되지는 않으나, 주택 매매시 임대보증금 상환을 위해 추가적인 자금을 조달해야 하므로 잠재적 부실 위험이 크게 확대
  - 특히 최근 갭투자 방식은 상승한 전세금을 활용해 지속적으로 투자대상을 확대해 온 경우가 많아 이 경우 손실액은 크게 증가할 수 있음
  - 한편, 매매가격이 하락하지 않고 전세가격만 하락하는 경우에도 갭투자자는 위험에 노출되며 매매가격 하락보다 더 빠르게 문제가 발생
    - 전세가격 하락으로 인해 전세보증금 중 일부를 반환해야 할 경우 즉각적인 현금 조달이 필요하게 되며, 갭투자를 통해 다주택을 보유한 경우 지급불능 상태에 처할 가능성도 존재

[표 1] 주택시장 변화에 따른 투자자와 전세세입자의 리스크 변화

매매가격	전세가격	임대인	임차인(세입자)
상승	상승	• 자본 및 소득 수익극대화	• <u>전세금 부담 증가</u>
	하락	• 자본수익 증가 • 전세보증금 반환 부담 • 매도를 통한 전세보증금 마련	• <u>전세보증금 반환 지연</u>
하락	상승	• 자본손실 발생	• <u>전세보증금 추가 부담</u>
	하락	• 자본손실발생 • 전세보증금 반환 부담 • 파산 위험	• <u>전세 보증금 반환 지연</u> • <u>전세 보증금 손실 발생 가능성 증가</u>

자료: KB경영연구소

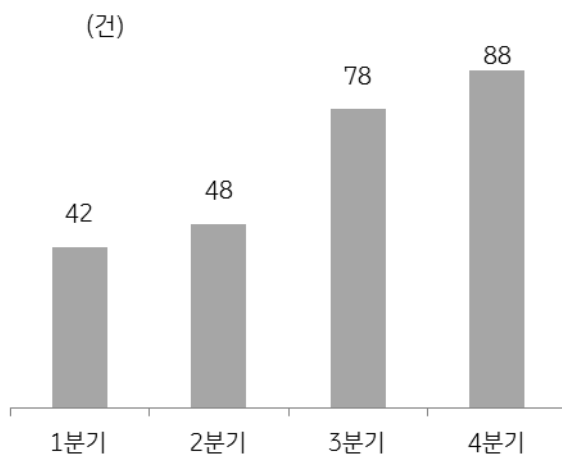
<sup>2</sup> 갭투자란 갭(Gap)과 투자(投資)를 합성한 새로운 용어로 시세차익을 노리고 매매가격 대비 전세가격이 높은 주택을 구입하여 수익을 극대화하는 투자기법을 의미함. 전세가격이 매매가격에 근접한 경우 최소의 비용으로 투자가 가능하며, 가격 상승 시 레버리지 효과에 의해 수익이 극대화

### 3.세입자 리스크 증가에 따른 영향 및 시사점

#### ■ 전세 세입자 리스크 점차 현실화 가능성

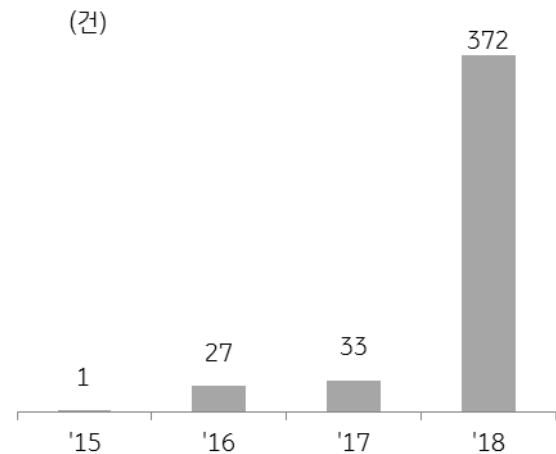
- 전세가격 하락에 의한 영향은 다양한 형태로 시장에서 나타나고 있으며, 전세가격하락이 본격화 될 경우 급격하게 확대될 수 있음
- 아파트 강제경매 중 임차인이 경매를 신청한 건수가 크게 증가
  - 지난해 아파트 경매건수 중 임차인이 경매를 신청한 건수는 256건으로 절대적으로 많은 건수는 아니나 1분기 42건에는 4분기에는 88건으로 큰 폭으로 증가
- 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증<sup>3</sup> 건수 역시 2017년 33건에 불과했으나 지난해에는 372건으로 급증

그림 40 | 강제 경매중 임차인이 경매 신청한 건수



자료: 지지옥션, 머니투데이 기사 재인용

그림 41 | 전세보증금 반환 보증 사고 추이



자료: 주택도시보증공사, 머니투데이 재인용

- 한국은행은 전세가격 20%급락시 임대가구의 전세보증금 반환능력을 분석한 결과, 금융자산으로 전세보증금을 반환할 수 있는 가구는 78.4%로 분석
  - 반면, 21.6%의 경우 거주주택담보대출 또는 신용대출을 통해 전세보증금 감소분을 마련해야 함.
  - 지난해 전세가격이 본격적으로 하락세에 접어들었다는 점(2017년 가계금융복지조사 기준으로 분석)과 향후 추가적인 가격하락을 감안할 경우 전세보증금 상환에 어려움을 겪는 임대인은 점차 증가할 수 밖에 없음

<sup>3</sup> 전세보증금 반환보증은 세입자가 전세금을 돌려받지 못할 위험에 대비해서 가입하는 보증 상품. 전세계약 종료 이후 임대인으로부터 전세보증금을 받지 못할 경우 보증기관이 임대인을 대신해 전세금 지급하는 상품

그림 42 전세가격 20% 하락시 전세보증금 반환 능력

금융자산으로 전세보증금 반환 가능*	78.4%
거주주택 담보대출 추가시 전세보증금 반환 가능	14.5%
신용대출 등을 통해 전세보증금 반환 가능	7.1%

주: 1) 전체 임대가구(약 274만가구) 대상으로 시산

2) '금융자산 ≥ 전세보증금 전체'인 가구(47.0%)와 '금융자산 ≥ 전세보증금 감소분'인 가구(31.4%)를 합산

자료: 한국은행(2018.6), 금융안전보고서

## ■ 전세가격 하락으로 인한 주택시장 경착륙 리스크 확대

- 과거 전세가격이 매매가격에 근접한 상황에서 주택시장이 침체된 경우는 없었으며, 이로 인해 전세가격 하락시 과거와는 다른 시장의 리스크 발생 가능
  - 금융위기 당시 주택가격이 급락했던 해외 주요국 대비 국내 주택시장의 주택가격 하락폭이 적었던 주요한 이유 중 하나는 LTV 비율의 관리로 인한 주택보유자들의 파산 리스크가 적었기 때문
- 반면, 최근의 겹투자의 경우 과거 해외와 같이 사금융을 통해 고(高) LTV를 사용한 것과 같은 효과를 가지기 때문에, 주택가격 하락기에 위험 요인으로 작용할 가능성이 있음

## ■ 전세 세입자의 경우 전세 계약시 리스크 발생 가능성에 대비할 필요

- 매매전세비가 80%를 상회하는 경우 임대인의 전세보증금 반환 리스크가 존재함을 감안하여, 반전세 또는 보증부 월세의 형태를 통해 리스크를 헷지하는 것이 바람직
- 또한 전세금 보증보험의 수수료를 감내하더라도 전세보증상품의 가입 등을 통해 전세보증금 손실 위험에 대비할 필요

## ■ 세입자 보호를 위한 제도적 보완 방안 검토 필요

- 2007년 금융위기 이후 주택가격 하락으로 전세가격이 주택매매가격을 밑도는 소위 '강통전세'가 이슈화 되면서 세입자의 전세보증금 손실을 막기 위한 보완 방안이 마련되었으나 전세세입자의 리스크를 헷지하기는 부족
  - 현재 전세보증금반환 리스크 방지 수단으로는 전세보증금 최우선 변제와 전세보증금 반환보험 있음



**전세보증금 최우선 변제:** 임차인의 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 권리로 주택임대차보호법 제8조 1항에 규정되어 있으며, 임대차 계약전에 표기된 근저당권, 전세권, 가압류 등에 우선해서 변제받을 수 있음을 의미

**전세보증금 반환보증:** 세입자가 전세금을 돌려받지 못할 위험에 대비해서 가입하는 보증 상품으로 전세계약 종료 이후 임대인으로부터 전세보증금을 받지 못할 경우 보증기관이 임대인을 대신해 전세금 지급

- 전세보증금 최우선 변제 금액이 2007년 금융위기 이후 상향조정 되었으나, 임차인의 대상이 제한적
  - 서울의 경우 9천 5백만원으로 가장 높으나, KB에서 조사한 서울시 평균전세가격(2019년 1월 기준)은 3억 6천만원으로 대상범위는 제한적

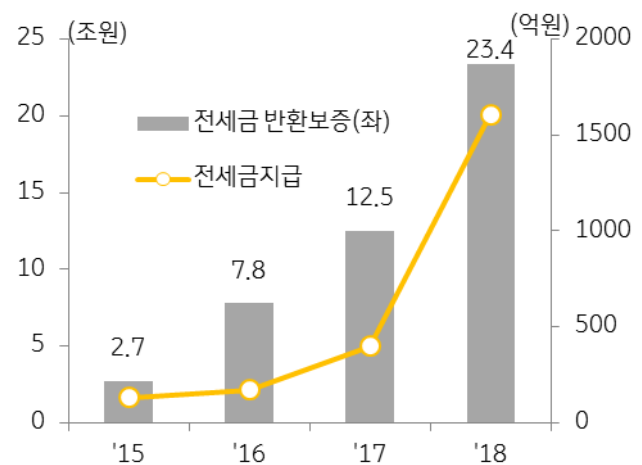
[표 2] 전세보증금 최우선 변제 대상 및 범위

구 분	최우선변제 적용 보증금	최우선 변제금
서울특별시	1억 1천만원 이하	3천 7백만원
수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역, 용인·세종·화성	1억원 이하	3천 4백만원
광역시·안산·김포·광주·파주	6천만원 이하	2천만원
그 밖의 지역	5천만원 이하	1천 7백만원

자료: 주택임대차보호법

- 지난해 부터 전세보증금반환보증 가입이 큰 폭으로 증가하고 있으나 전체 전세시장 규모에 비해서는 아직 크지 않은 상황
  - 전세보증금 반환보증 상품은 2013년부터 운영되고 있으며, 현재 HUG와 서울보증보험에서 기관에서 보증상품을 판매 중
  - 제도의 개선 및 세입자 리스크에 대한 인지 확대 등으로 가입자는 빠르게 증가하고 있으나 전체 전세가구수를 감안하면 여전히 낮은 수준

그림 43| HUG·SGI 전세보증금 반환 보증 실적



주: 전세금 지급은 HUG·SGI에서 집주인을 대신해 지급한 전세보증금

자료: 국토교통부

○ 제도적인 보완을 통해 세입자의 리스크에 대한 대처 방안 검토 필요

- 전세보증금 반환보증 LTV할인 및 요율조정, 적극적인 홍보 등을 통해 전세금반환보증을 확대할 필요가 있음
  - 대상 및 가입 조건, 절차 등 완화를 통해 대상을 확대하는 방안 검토
  - 특히, 매매전세비가 80%이상의 주택의 경우 전세보증금 반환보증을 의무화하도록 해 세입자의 위험을 낮출 필요
- 갭투자를 억제하고, 세입자 보호를 위해 매매가격 대비 전세가격이 과도하게 높은 경우 전세자금대출을 제한하는 것도 검토

[참고] 전세보증상품 비교

구 분	주택도시보증공사	서울보증보험
상품명	• 전세보증금 반환보증	• 전세금보장 신용보험
대상	• 단독·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트	• 아파트, 다세대(연립), 단독·다가구, 주거용 오피스텔, 도시형생활주택
인수조건	• 선순위채권 ≤ 주택가격의 60%(단독·다가구의 경우 80%) • (선순위채권+전세보증금) ≤ 주택가격의 100%	• 선순위 설정최고액과 임차보증금 합산금액이 해당 주택 추정시가의 100% 이내 • 선순위 설정최고액이 주택 추정시가의 50% 이내
임차보증금	• 수도권 7억이하, 그외 기타지방 5억 이하	• 아파트 : 제한없음(그외 10억 이내)
신청기한	• 신규: 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날~ 전세계약기간의 1/2가 경과하기 전 • 갱신: 갱신 전 전세계약 기간 만료일 이전 1개월~ 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 1/2이 경과하기 전	• 임대차계약 개시일로부터 10개월 이내(임대차 계약기간이 1년인 경우 5개월 이내)
계약기간	• 전세계약기간 만료일 이후 1개월까지	• 임대차계약 기간에 30일을 가산한 기간
보증금액	• (보증한도 이내에서) 보증신청인이 신청한 금액 • 보증한도: 주택가격-선순위채권(전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권)	• 임대차계약서상 임차보증금(전액)
임대차 기간	• 임대차 계약 기간이 1년 이상일 것	
보증요율	• 개인: 아파트 연 0.128%, 기타주택 연 0.154% • 법인 아파트 연 0.205%, 기타주택 0.222%	• 개인, 법인 보증료 구분 없음 • 아파트 연 0.192%, 기타주택 0.218%
보증료 할인	• LTV할인(최대 30%) • (LTV=(선순위채권+전세보증금)/주택가격) • 저소득층 등 사회배려계층 할인(30%) • 보증료 일시납 할인(1년분 초과 3%)	• LTV 60%이하 20% 할인 • LTV 50%이하 30% 할인

자료: HUG, 서울보증보험 홈페이지를 참조해 작성

## MEMO