

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 9월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.05% 상승
 - 전국 주택매매가격은 서울과 대전의 상승세가 지속되면서 2개월 연속 상승, 9.13대책 이후 약 0.45% 상승하였으며 특히 서울(3.11%)이 상승세를 주도
 - 9월 KB부동산 매매전망지수(100.5)는 수도권 상승세 지속으로 1년만에 '상승전망' 회복
 - 한편, 전세가격(-0.01%)은 입주물량이 감소하면서 하락폭은 다소 둔화
- 주택 거래 : 절대적인 거래량은 낮으나 회복세
 - 8개월 연속 감소하던 주택매매시장은 최근 2개월 연속 증가세, 하지만 절대적 거래량은 낮음
 - 8월 미분양아파트 약 6만호로 비슷한 수준을 유지
- 주택 공급 : 9월 분양물량은 1.6만호, 청약경쟁률은 23.7:1로 올해 가장 높은 수준 기록
 - 9월 분양물량은 전년동월대비 56.2% 증가, 서울 뿐 아니라 송도지역에서 대규모 분양이 이뤄진데다 기록적인 청약수요(인천 143:1 기록)가 집중
 - 9월 아파트 입주물량은 3.2만호, 비수도권의 입주물량이 점차 감소
- 토지 : 신도시 지정지역을 중심으로 토지가격 상승세 지속
 - 8월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승하였으며, 올해말까지 수도권 공공택지에 약 6.6조원의 토지보상금이 지원됨에 따라 향후 토지가격 추가 상승여력 존재
- 주택금융시장 : 주택담보대출 금리 역대 최저수준 갱신
 - 8월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.17%p 하락한 2.47%로 역대 최저 수준 기록, 기준금리 추가 인하 전망으로 더 하락할 가능성도 존재

[상업용 시장]

- 상가 : 서울 일반상가, 고액 우량물건 중심의 거래 집중 심화
 - 자영업 경기침체, 수익률 하락 등으로 상가 리스크가 확대되면서 우량물건 중심으로 투자집중
- 오피스텔 : 수도권 입주물량이 감소하면서, 서울지역 9월 매매지수 소폭 반등
 - 경기지역 중심으로 급증했던 수도권 오피스텔 입주물량 소폭 감소, 서울은 여전히 낮은 수준
 - 금리하락에도 불구하고, 안정된 임대수익률로 서울지역 오피스텔 투자매력 부각 가능성
- 오피스 : 2019년 2~3분기 오피스 투자대상으로 신규 인가된 리츠는 5건, 서울 주요업무지역에 집중

[주택 가격] 전국 주택매매가격, 9.13대책 이후 0.45% 상승

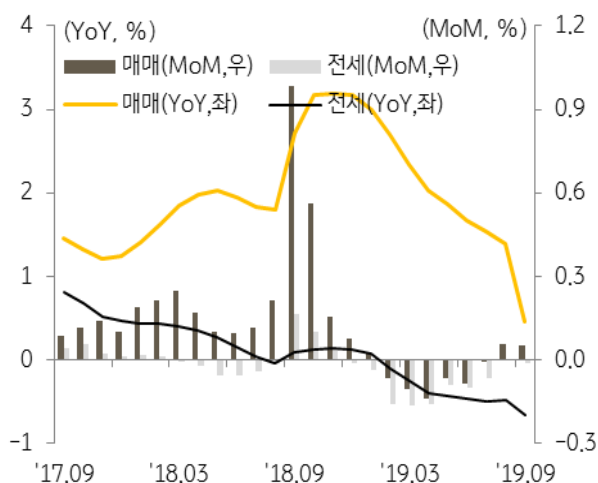
전국 주택매매가격 2개월 연속 상승

- 9월 전국 주택매매가격(0.05%) 상승세 지속
 - 전국 주택매매가격은 서울과 대전의 상승세가 지속되면서 2개월 연속 상승
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 6월(-0.09)→7월(-0.01)→8월(0.05)→9월(0.05)
 - 지역별로 수도권(0.16%)의 상승세가 지속되고 있으며, 5대광역시(0.03%)는 소폭 상승, 반면 기타지방(-0.15%)의 하락세는 지속
- 9.13대책 이후 1년이 된 시점에서 전국 주택매매가격은 전년동월대비 0.45% 상승하였으며, 특히 서울(3.11%)은 상반기 하락했던 가격이 대부분 회복되면서 25개 자치구에서 전년동월대비 모두 상승

전국 주택전세가격 보합수준이나, 수도권 상승, 비수 도권 하락하면서 지역별 차이 지속

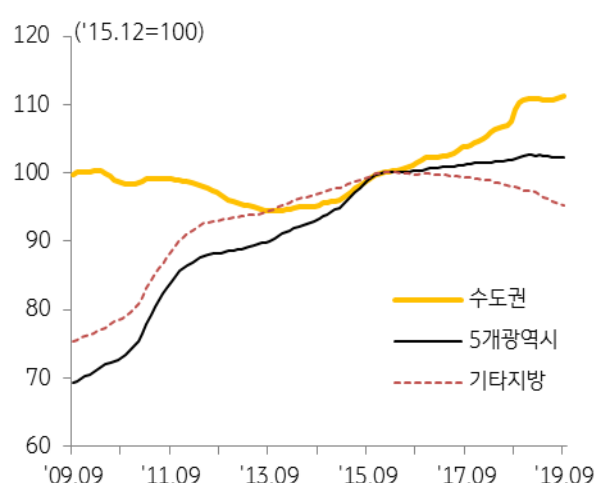
- 9월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.01% 하락
 - 전국 입주물량이 전년대비 감소하면서 하락폭 둔화
 - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 6월(-0.10)→7월(-0.06)→8월(0.00)→9월(-0.01)
 - 지역별로 수도권(0.04%)은 상승, 5대광역시(0.00%) 보합, 기타지방(-0.17%)은 하락
- 정부가 발표한 민간택지 분양가상한제가 10월 시행 예정인 가운데 매매 가격의 상승을 보이는 서울과 대전을 중심으로 전세 수요자가 증가하면서 지역별로 상승과 하락의 차이를 보임

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울 및 수도권 교통호재 지역 위주로 상승

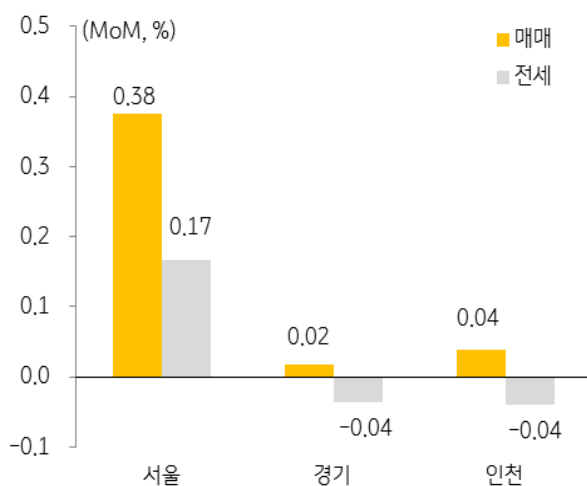
서울 25개 자치구 주택매매가격 상승

- 수도권 주택매매가격(0.16%)은 서울을 중심으로 매수수요가 증가하면서 4개월 연속 가격 상승세 지속
- 지역별로 서울(0.38%)은 하반기부터 상승이 지속되고 있으며, 경기(0.02%)와 인천(0.04%)은 전월대비 상승폭 둔화
 - 서울은 장기적인 가격 상승 기대감으로 인해 매물이 감소하고 있으며, 이에 따라 매도자 우위시장으로 형성되면서 송파구(1.21%), 강남구(0.71%), 마포구(0.46%) 등 대부분 지역에서 높은 상승률 기록
 - 경기는 GTX-C노선, 지식정보타운 개발 호재로 과천(0.63%)의 높은 상승률이 지속되고 있으며, 신안산선 및 뉴타운 조성 예정인 광명(0.22%), 학군수요가 증가하는 성남 분당구(0.40%) 등 호재가 존재하는 일부지역 위주로 상승
 - 인천은 3기 신도시 조성, GTX-B노선 등 장기적인 호재가 존재하나 상승폭은 미미

분양가상한제 및 이사철 전세 수요 증가 등으로 서울 상승세 지속

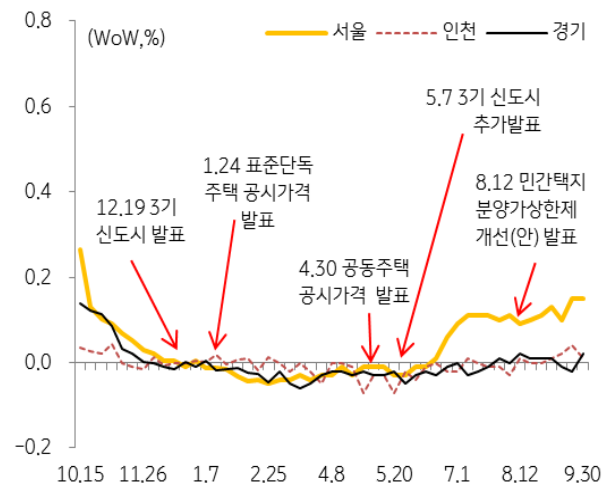
- 수도권 주택전세가격(0.04%)은 상승세 지속
 - 지역별로 서울(0.17%)은 상승세가 지속되는 반면, 경기(-0.04%)와 인천(-0.04%)은 하락
 - 서울은 분양가상한제로 인한 청약대기수요 증가, 입주물량 감소, 이사철 수요 등이 겹치면서 3개월 연속 상승

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('19.9월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 대전 주택시장의 매매/전세가격 상승폭 확대

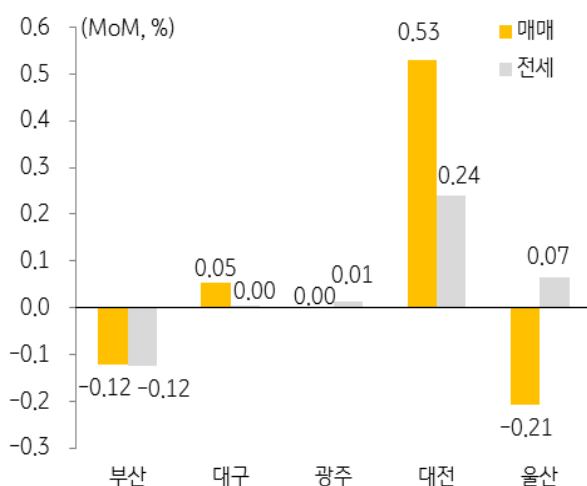
대전의 주택가격 상승폭 전월대비 2배 이상 증가

- 5개광역시 주택매매가격(0.03%)은 지역별 차이가 지속되는 가운데 대전의 상승폭 크게 확대
 - 대전(0.53%)는 정부의 규제 영향을 피하면서 수요가 집중됨에 따라 전월대비 2배 이상 상승폭 확대되었으며, 특히 개발사업이 활발하게 진행중인 유성구(0.89%)에서 큰 폭으로 상승
 - 대구(0.05%)와 광주(0.00%)는 상반기 지속되던 상승세는 주춤해졌으며, 신규 분양 및 주요 학군지역 위주로 강보합세 유지
 - 부산(-0.12%)과 울산(-0.21%)의 하락세는 지속되고 있으나, 하락 폭은 축소
- 5대광역시의 상승세를 주도하던 대구, 광주도 지역내의 양극화가 확대되면서 비수도권에서도 지역별 차이는 지속될 것으로 보임

대전 상승세 지속 및 울산 상승 전환

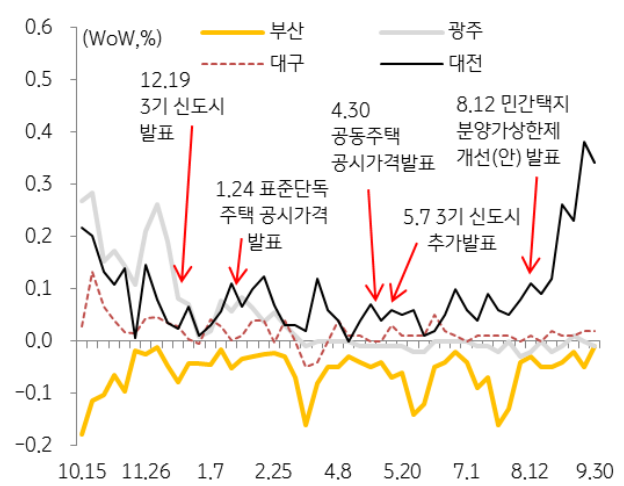
- 5개광역시 전세가격(0.00%)은 전반적으로 안정세
 - 주택매매시장의 긍정적인 흐름을 보이는 대전(0.24%)의 상승세가 지속되는 가운데 대구(0.00%), 광주(0.01%)는 보합 수준
 - 부산(-0.07%)은 예정되어 있는 입주물량이 많아 하락세가 지속되고 있는 반면, 울산(0.07%)은 지역경기 회복을 위한 노력이 지속되는 가운데 29개월만에 상승으로 전환

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('19.9월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 장기침체가 지속되는 가운데 전남지역 유일하게 상승

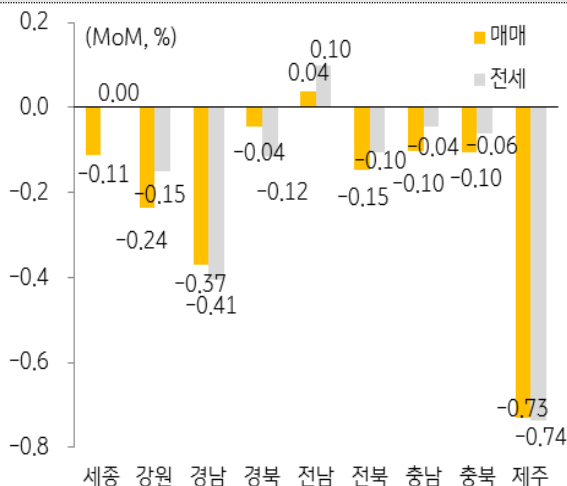
전체적인 하락세가
지속되는 가운데,
전남 소폭 상승

- 기타지방의 주택매매가격(-0.19%)은 34개월 연속 하락
 - 전년동월대비 2.71% 하락하며, 작년 9.13대책 이후 1년간 하락폭은 전년대비 증가
 - ※ 2017.9~2018.9 증감률: -1.39%
- 전남을 제외한 기타지방 전지역에서 하락
 - 대부분의 지역의 하락세가 지속되는 가운데, 기타지방중 하반기 입주 물량이 가장 많이 예정되어 있는 경남(-0.37%)의 하락폭이 큰 편
 - 세종(-0.11%)은 교육환경이 양호한 지역 위주로 수요가 집중되고는 있으나, 전세수요에 비해 매매수요는 약한편
 - 전월 소폭 상승한 제주(-0.73%)는 1개월만에 다시 하락 전환
 - 반면, 전남(0.04%)은 광양만권 산업단지와 연계된 주거단지 개발호재로 인한 순천(0.21%)의 상승으로 기타지방에서 유일하게 상승

일부 지역을 제외한
대부분 지역에서
하락세 지속

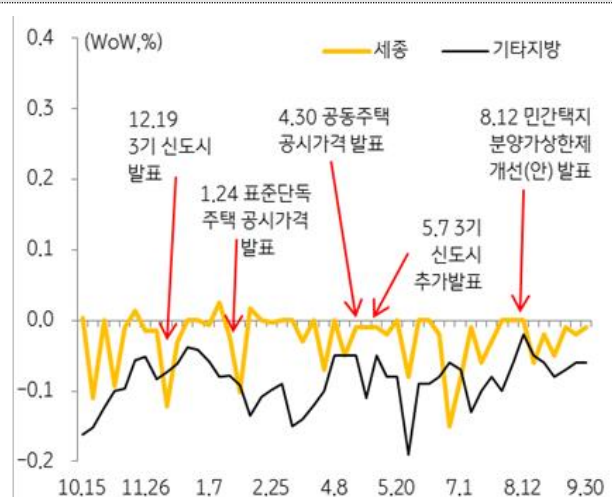
- 기타지방 전세가격은 전월대비 0.17% 하락
 - 매매시장 악세, 인구감소 등의 영향으로 하락세 지속
- 지역별로 세종(0.00%) 및 전남(0.10%)을 제외한 전지역 하락
 - 세종 및 전남을 제외한 대부분 지역에서 하락세가 지속되고 있으나, 경남, 제주 등 일부지역 외에는 하락폭이 다소 둔화

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.9월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

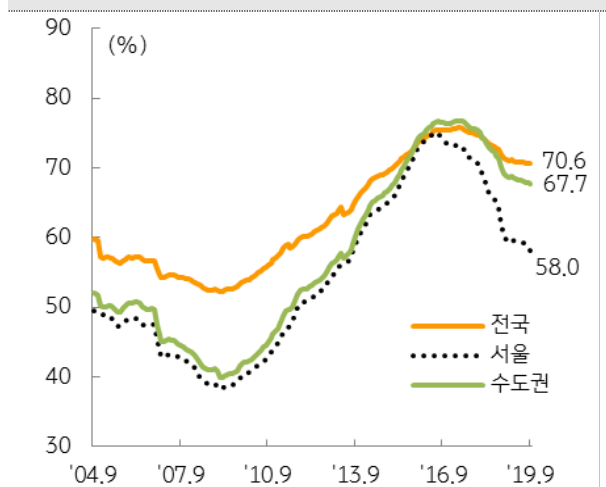
[주택 가격] 전국 매매전망지수 9.13대책 이후 1년만에 '상승전망'으로 전환

아파트 매매대비 전 세가격 비율 서울 및 수도권 하락세

서울 및 수도권 모두 100을 회복함에 따 라 전국 매매전망지 수 '상승전망' 전환

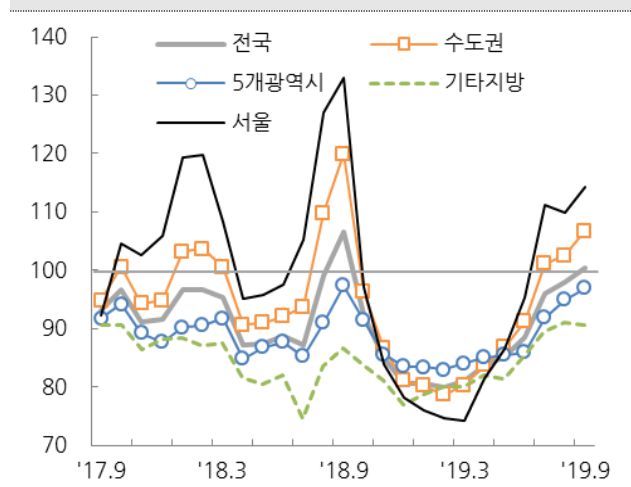
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율(70.6%)은 전월과 동일
 - 지역별로 수도권(67.7%)과 5대광역시(70.9%)는 소폭 하락, 기타지방(76.2%)은 소폭 상승
 - 최근 전세가격에 비해 매매가격의 상승폭이 큰 서울(58.0%)은 25개 자치구에서 모두 비율이 하락하고 있으며, 강남구(47.2%)가 가장 낮은 비율 지속
 - 9월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(100.5)는 수도권의 '상승전망'이 지속되면서 9.13대책 이후 1년만에 '상승전망' 회복
 - 지역별로 수도권(106.8)의 상승세가 지속되고 있으며, 5대광역시(96.9)와 기타지방(90.6)은 아직 '하락전망'이 우세
 - 대전을 제외한 5대광역시가 약세를 보이는 반면, 서울, 경기, 인천 모두 100을 회복
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(114.9), 경기(101.9), 인천(103.0), 대전(115.7), 대구(99.7), 광주(95.6), 부산(87.0), 울산(100.7)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수는 103.6이며, 지역별로 수도권(107.8), 5대광역시(102.1) '상승전망', 기타지방(96.2)도 100에 근접

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

¹ 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)})

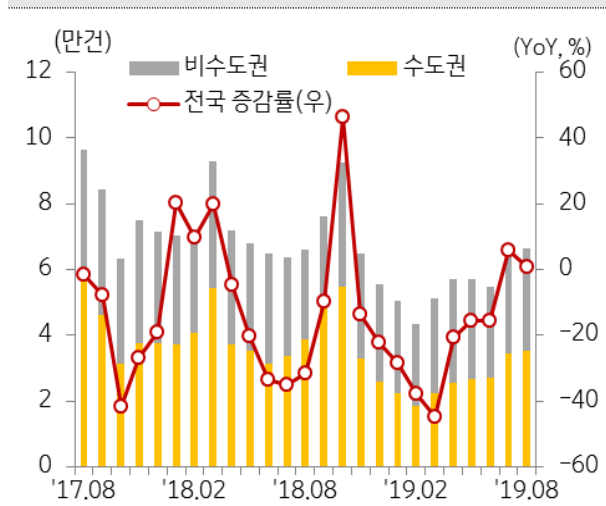
[주택 거래] 주택거래시장, 절대적인 거래량은 낮으나 회복세

주택매매거래,
2개월 연속 6만호
상회

미분양 아파트,
수도권과 비수도권
모두 소폭 등락을
반복하고 있으나
큰 변화는 없는 상황

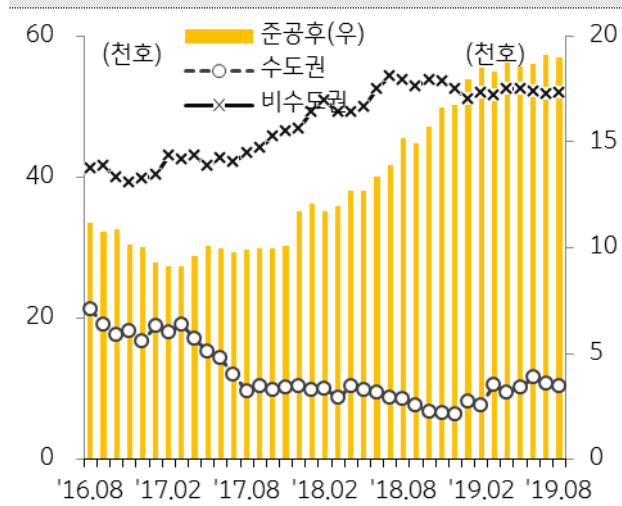
- 8월 주택매매거래량은 전년동월대비 0.9% 증가한 6만 6,506호
 - 8개월 연속 감소하던 주택매매거래량이 2개월 연속 증가세를 기록하면서 다소 회복세를 보이고 있음
 - 지역별로는 수도권은 8.6%감소했으나 비수도권이 14.2% 증가
 - 한편, 전월대비 기준으로는 1.3%감소하였으나 지난달에 이어 2개월 연속 거래량이 6만호를 넘어서면서 상반기 대비 증가세는 뚜렷
- 주택거래가 다소 회복세를 보이고 있기는 하나 여전히 절대적인 거래량은 낮은 수준
 - 2017년과 2018년의 월평균 거래량은 약 7.9만호와 7.1만호였다는 점을 감안하면, 거래는 여전히 과거대비 크게 낮은 수준
- 8월 미분양아파트는 6만 2,385호로 전월과 비슷한 수준
- 미분양 아파트는 수도권과 비수도권에서 큰 변동없는 상황이 지속되면서 6만호 초반 수준이 지속
 - 수도권(-458호)은 소폭 감소하고 비수도권(314호)은 소폭 증가
- 분양물량이 전반적으로 감소하는 상황에서 신규 분양아파트 선호현상이 지속되면서 안정적인 수준 지속

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

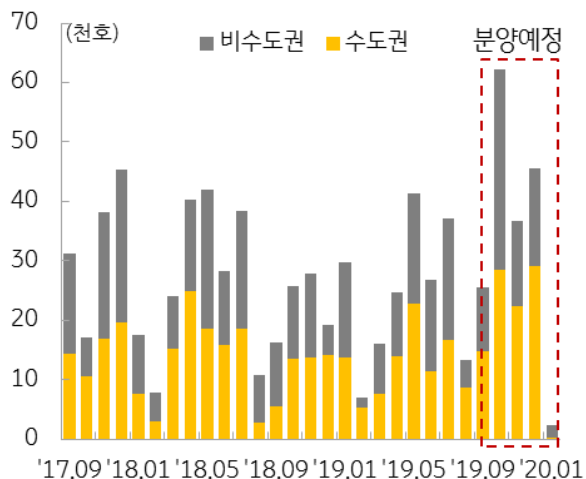
[주택 공급] 8월 분양시장, 수도권에서 크게 증가

서울 뿐 아니라
인천에서도 기록적인
청약 경쟁률 기록

입주물량,
비수도권에서 점차
안정세

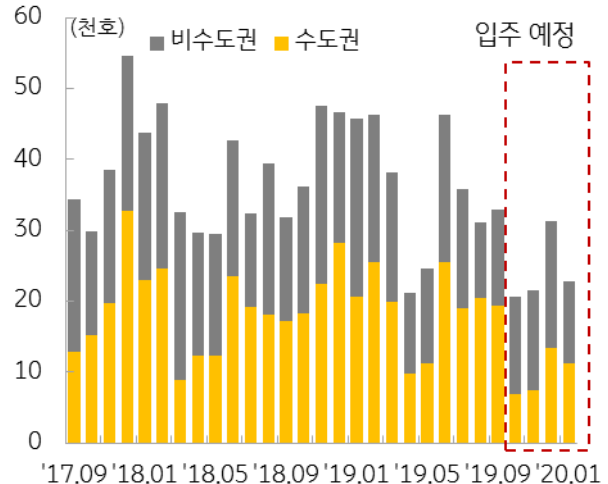
- 9월 아파트 분양물량은 약 1.6만호로 전년동월대비 56.2% 증가
 - 비수도권(0.6%)은 거의 증가하지 않은 반면, 수도권(161.3%)에서 큰 폭으로 증가
 - 수도권의 경우 송파시그니처 롯데를 비롯해 부천 광명 등에서 분양이 이루어지면서 크게 증가
 - 비수도권에서는 영주더샵센트럴파크의 분양으로 광주에서 증가했을 뿐 대부분의 광역시는 분양물량이 대부분 많지 않은 상황
- 9월 청약경쟁률은 1순위 기준 23.7:1을 기록하면서 올해 들어 가장 높은 청약경쟁률을 기록
 - 수도권의 경우 서울 뿐 아니라 송도지역에서 대규모의 분양이 이루어진 인천(청약경쟁률 143.2:1)에서도 기록적인 청약수요가 집중
- 9월 아파트 입주물량은 3.2만호로 전년동월대비 3.3%증가, 전월대비 5.9% 증가
 - 수도권은 전년동기대비 12.7% 증가했으나, 비수도권은 7.9% 감소
- 비수도권의 입주물량이 감소하면서 전반적인 공급부담은 점차 완화되고 있는 상황

그림 13] 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 신도시 지정지역을 중심으로 토지가격 상승세 지속

수도권 토지가격
상승세 지속하나
지방은 위축 확대

- 2019년 8월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승, 수도권 내 신도시 지정효과로 수도권 상승세 뚜렷(+0.42%)
 - 특히 하남(0.44%), 부천(0.42%), 과천(0.33%), 인천계양(0.30%), 고양시 덕양구(0.28%), 남양주(0.28%) 등을 중심으로 상승세 지속
 - 올해 1~8월까지 수도권의 누적 상승률은 3.0%를 기록하였으나 지방은 1.8%에 그쳤으며, 울산(-0.1%)과 제주(-0.2%)의 하락폭이 커진 것으로 나타남
- 한편 올해말까지 수도권 공공택지에 약 6.6조원 가량의 토지보상금이 지원됨에 따라 토지가격의 추가 상승여력 존재

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.8)

(단위: %)

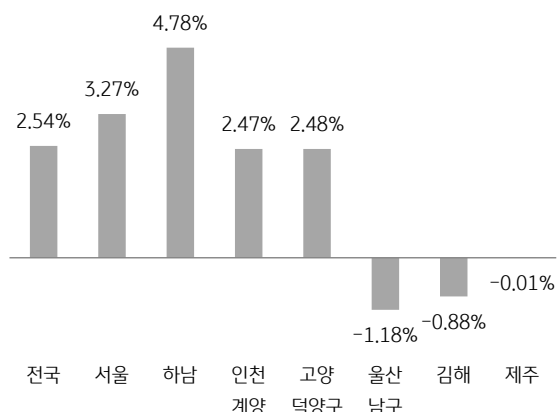
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.33	0.49	0.26	0.36	0.34	0.37	0.29	-0.09	0.36
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.36	0.20	0.12	0.09	0.23	0.29	0.23	0.09	-0.2

자료: 한국감정원

지방을 중심으로
거래 위축 확대

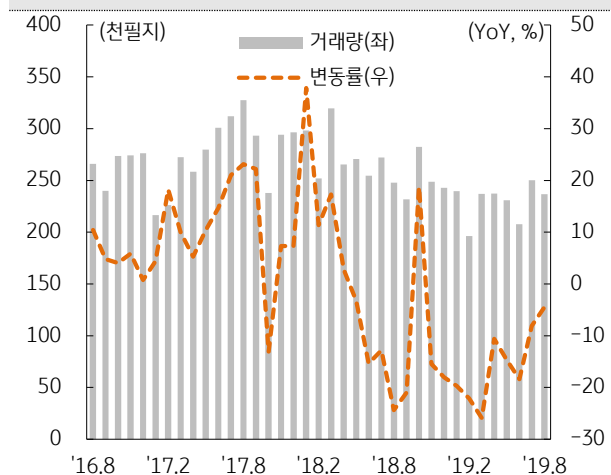
- 7월 전국 토지거래량은 약 23.7만 필지로 전월대비 5.4% 감소
 - 1~8월 누적 거래량은 약 184만 필지로 전년동기간대비 15.8% 감소하며 전반적인 거래시장은 위축된 상황
 - 지방의 주택시장 침체가 장기화되면서 토지거래시장까지 여파가 확대된 것으로 파악

그림 15 주요지역의 지가 변동률(2019.1~8월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 역대 최저 갱신 지속, 은행 가계대출 급증

주택담보대출 금리 역대 최저 갱신 지속

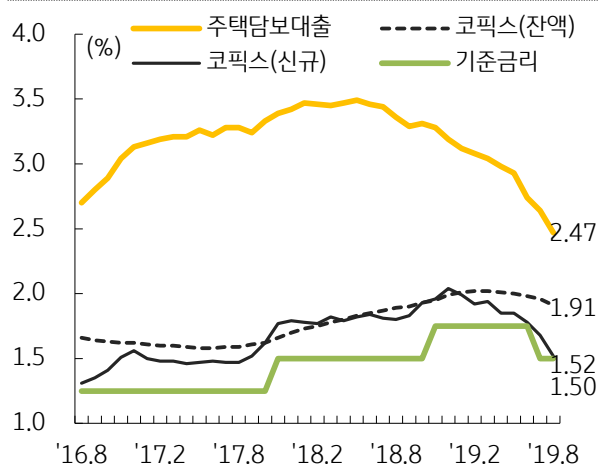
- 8월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.17%p 하락한 2.47%로 지난달에 이어 두 달 연속 역대 최저 수준 갱신
 - 2018년 11월부터 10개월 연속으로 총 84bp 하락
 - 8월 코픽스 신규금리 16bp 하락, 잔액금리는 5bp 하락
- 코픽스 신규금리가 기준금리에 근접하면서 금리 하락 속도는 다소 둔화될 수 있으나, 기준금리 추가 인하 전망으로 더 하락할 수도 있음
 - 코픽스 신규금리는 1.52%로 기준금리 1.50%에 육박, 2bp 격차는 역대 4번째 수준
 - 코픽스 신규금리가 기준금리보다 낮았던 사례는 두 번(13년 4월, 1년 7월)으로, 모두 기준금리 하락 직전월에 발생

계절적 요인이 맞물린 기타대출 증가로 8월 가계대출 큰 폭 증가

- 8월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출(전세포함)은 전월 대비 4.7조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등) 2.7조원 증가
 - 은행 가계대출 월간 7.4조원 증가는 2018년 10월(7.8조원)을 제외하고 2016년 12월 이후 최고 수준
 - 8월 주담대는 아파트 거래 증가, 전세자금대출 증가 지속으로 급증
 - 8월 기타대출은 휴가철 계절적 요인으로 전월 대비 큰 폭 증가

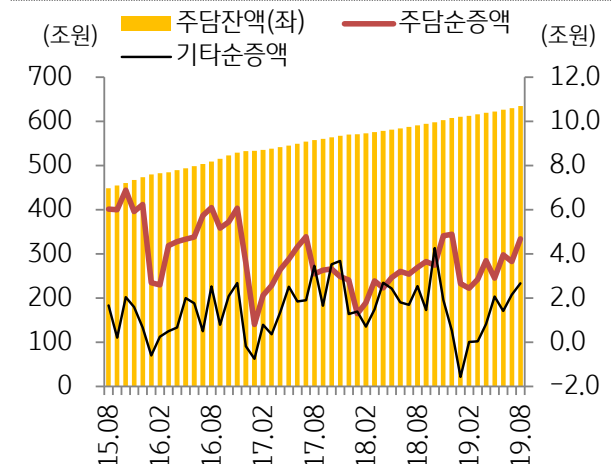
※ 8월 증가금액: '16년 2.5조원, '17년 3.5조원, '18년 2.5조원, '19년 2.7조원

그림 17기 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

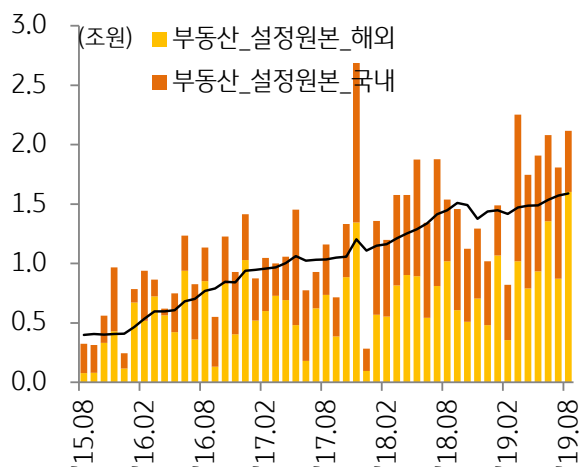
[부동산 금융] 부동산 펀드 해외 신규설정액 역대 최고인 1.6조원

9월 부동산펀드 해외 신규설정액 1.60조원 역대 최고

리츠수에 비해 리츠 자산이 빠르게 증가

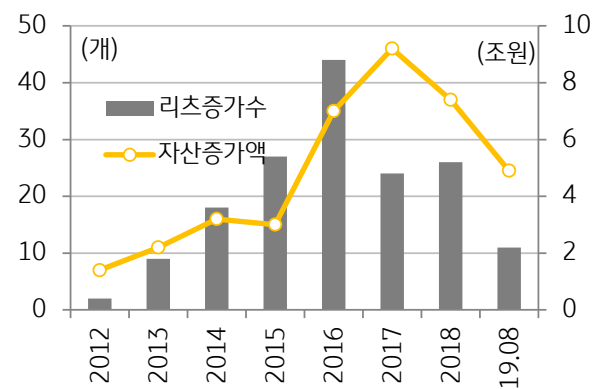
- 9월 부동산 펀드 신규설정액은 2.12조원으로 전월대비 16.9% 증가
 - 2019년 4월 이후 신규설정액 규모가 2조원 내외에서 변동
 - ※ 최근 6개월 평균 신규 설정액: 월 1.99조원
 - 9월 해외 신규설정액은 1.60조원으로 전월 대비 84% 증가, 국내 신규설정액은 0.51조원으로 전월 대비 45% 감소
 - 해외 신규설정액은 2017년 12월 1.35조원을 19% 상회하는 1.60조원으로 역대 최고 기록 갱신
 - ※ 최근 6개월 평균 신규 설정액: 월 1.10조원, 국내 신규 평균: 0.89조원
 - 9월에 해외 투자로 자금이 쏠리면서 국내 투자 규모는 큰 폭 감소
- 2019년 8월 리츠수는 전년말 대비 11개(5.0%) 증가, 자산규모 4.9조원(11.8%)증가
 - 2019년 5월까지 신설된 리츠수가 11개로, 8월까지 리츠수는 정체
 - 다만, 자산규모 증가세는 5월까지 2.3조 증가에서 8월까지 4.9조로 2배 수준으로 상승
- 리츠수 증가에 비해 자산규모 증가폭이 높아지고 있어 신규 리츠의 대형화 추세를 보여주고 있음

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 리츠수 및 자산규모 추이



자료: 금융투자협회

[상가] 서울지역 일반상가, 고액 우량물건 중심의 거래 집중 심화

서울 일반상가 거래 감소세 지속

- 2019년 상반기 서울지역 일반상가 거래량*은 총 1,105건으로 전년동기대비 19.8% 감소

* 주용도 제1종 및 제2종 근린생활시설, 판매시설로 신고된 상업·업무용 실거래 기준

- 연간 거래량도 2016년 3,917건을 고점으로 감소세가 지속되고 있으며 2018년 거래량은 2,540건을 기록

고액, 우량 물건 거래 비중은 증가세

- 서울 일반상가 거래량 감소세가 지속되는 가운데 전체 거래에서 거래금액 40억원 이상 고액 거래가 차지하는 비중은 증가세

- 지역별로 서울 주요 지역(강남3구, 용산구, 종로구, 중구) 거래 비중이 2016년 29.0%에서 2019년 상반기 40.3%로 확대

- 입지여건별로도 2016년 이후 상업지역 거래 비중과 종로(도로폭 12m 이상) 이상 도로에 접한 상가의 거래 비중이 증가세

* 상업지역 거래 비중: 14.3%('16년)→29.1%('19년 상반기)

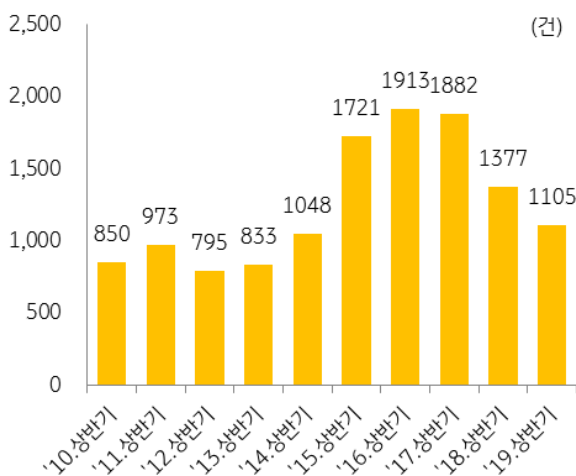
* 종로 이상에 접한 상가 거래 비중: 38.9%('16년) →45.1%('19년 상반기)

비우량 일반상가 투자 리스크 확대

- 자영업 경기 침체, 상가 수익률 하락 등으로 상가시장의 리스크가 확대되면서 우량 물건 중심의 투자 쏠림 현상이 심화될 것으로 예상

- 상대적으로 입지여건이 불리하고 금액대가 낮은 일반상가의 경우 매수세 감소에 따른 리스크가 확대될 것으로 전망

그림 21| 서울 일반상가 거래량 추이

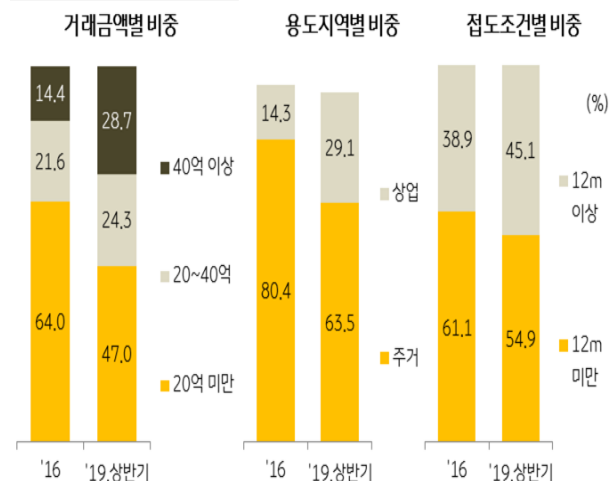


주1: 제1종, 제2종 근린생활시설, 판매시설 실거래 기준

주2: 지분거래 제외

자료: 국토교통부

그림 22| 특성별 서울 일반상가 거래 비중 추이



주1: 제1종, 제2종 근린생활시설, 판매시설 실거래 기준

주2: 지분거래 제외

자료: 국토교통부

[오피스텔] 수도권 입주물량이 감소하면서, 서울지역 9월 매매지수 소폭 반등

수도권 오피스텔 입주물량 감소

- 서울지역 오피스텔 입주물량은 낮은 수준을 유지하는 가운데 경기지역을 중심으로 급증했던 수도권 오피스텔 입주물량도 소폭 감소
- 2019년 7월 약 9,600호에 달하였던 수도권 오피스텔 입주물량은 8월과 9월 2,500호 이하로 감소
- 수도권에서 경기지역 입주물량이 크게 증가한데 비해 서울지역 오피스텔 입주물량은 월평균 1,300호 정도로 2014년부터 안정된 추세를 보이고 있으며, 2019년 9월 서울기준 710호만 새로 입주

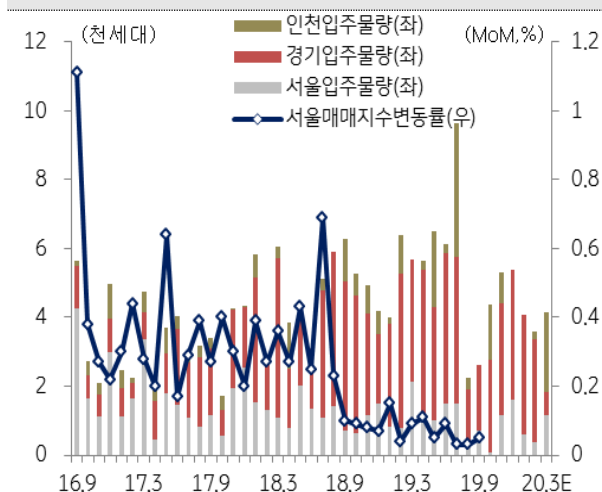
서울 오피스텔 매매시장 소폭 반등

- 9월 기준 서울지역 오피스텔 매매지수 소폭 반등
- 2019년 9월 기준 경기지역 오피스텔 매매지수는 전월대비 0.05% 증가하며 소폭 반등
- 수도권 오피스텔 공급물량은 여전히 지난 5년 평균입주물량대비 높은 수준임에도 불구하고 서울만 국한할 때 2021년까지 입주물량이 안정됨에 따라 서울 주요지역 매매시장에 미치는 영향은 제한적

금리하락에 따라 투자매력 부각 가능성 상존

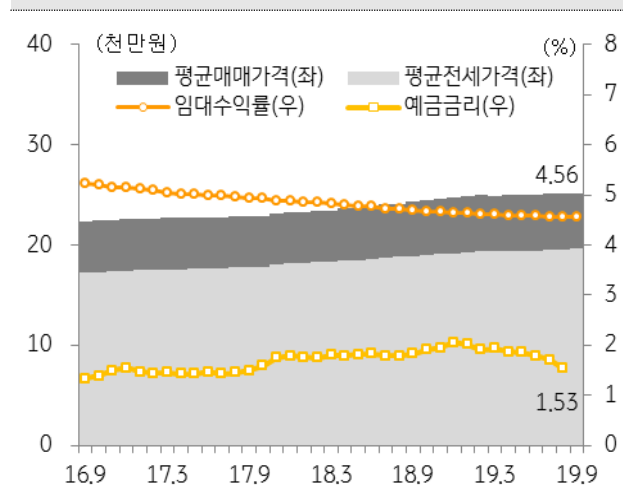
- 금리하락에도 불구하고, 안정된 임대수익률 및 높은 매매가격대비전세 가격 비율로 서울지역 오피스텔 투자매력이 부각될 가능성도 존재
- 지난 8월 신규취급액 기준 예금금리가 1.53%로 하락한 가운데 서울지역 오피스텔 수익률은 4.56%를 기록하면서 4%대를 유지
- 서울지역 매매가격대비전세가격 비율은 78%로 평균매매가격과 전세가격 차이는 약 5,500만원으로 상대적으로 적은 금액으로 투자가능

그림 23 수도권입주물량 및 경기매매지수변동률 추이



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24 서울지역 임대수익률 및 예금금리 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 2~3분기 신규 인가(등록) 리츠는 5건으로 서울 소재 오피스 투자

2019년 2~3분기 신규 인가(등록) 리츠는 5건으로 서울 주요 업무지역 투자 집중

- 2019년 2~3분기 오피스를 투자대상으로 신규 인가(등록)된 리츠는 5건으로 사모방식 3건, 공모방식 2건의 위탁관리리츠
 - (주)코람코가치부가형부동산제2의2호는 서울시 중구에 소재한 한국시티은행 다동사옥을 한국시티은행으로부터 1,940억원에 매입하여 운영하는 것을 목적으로 설립되었고, 한국시티은행 임대차 기간(최소 11개월~최대 15개월) 종료 후 8개월 간 증축 및 리모델링 실행 예정
 - (주)신한알파강남위탁관리리츠는 서울시 강남구에 소재한 선릉 위워크타워를 동양자산으로부터 1,200억원에 매입하여 운영할 목적으로 설립되었으며, 현재 투자대상 부동산은 공유오피스 기업인 위워크가 100% 임차중에 있으며, 임차기간은 15년+5년(옵션)
 - (주)생보제십이호위탁관리리츠는 서울시 강남구 소재 삼성동빌딩을 삼성생명으로부터 2,332억원에 매입하여 멀티 테넌트를 대상으로 운영
 - (주)엔에치공모상장제1호위탁관리리츠와 (주)이지스밸류플러스오피스 위탁관리리츠는 부동산에 투자한 펀드 수익증권 및 리츠에 투자

표 2 | 2019년 2~3분기 주요 오피스 투자 리츠 설립 현황

구 분	(주)코람코가치부가형 부동산제2의2호 위탁관리리츠	(주)신한알파강남 위탁관리리츠	(주)생보제십이호 위탁관리리츠	(주)엔에치공모상장 제1호위탁관리리츠	(주)이지스밸류플러스 오피스위탁관리리츠
인가(등록)일	2019.05.02	2019.05.07	2019.05.30	2019.08.27	2019.09.10
모집방법	사모	공모	사모	공모(상장)	사모
모집(예정)액 (백만원)	보통주 : 70,000	보통주 : 3,000 종류주 1 : 20,000 종류주 2 : 30,000	보통주 : 7,000 종류주 1 : 96,000 종류주 2 : 3,000	보통주 : 92,300	보통주 : 115,200
운용기간	7년	40년	영속	50년	40년
자산관리회사	(주)코람코자산신탁	신한리츠운용(주)	(주)생보부동산신탁	엔에치동협리츠운용	이지스자산운용(주)
투 자 대상자산	[부동산] 한국시티은행 다동사옥	[부동산] 선릉 위워크타워	[부동산] 삼성동빌딩	[증권] 서울 스퀘어[REF] 삼성 SDS [REF] 강남 N 타워 [REITs] 삼성물산서초사옥 [REF]	[증권] 태평로빌딩[REF]
예상 연평균배당률 (CG 제외)	투자리츠 기준 : 3.01%	보통주 : 5.8% 종류주 1 : 4.7% 종류주 2 : 5.8%	보통주 : 3.0% 종류주 1 : 6.1% 종류주 2 : 5.0%	5.5%	6.2%

자료: 리츠정보시스템 및 언론기사

[미국 주택시장] 뉴욕시 주택가격 세금인상 여파로 크게 하락

미국 주택시장 양호 한 흐름 지속

- 미국 주택가격은 상승세 유지하나 과거대비 상승폭은 낮은 편
 - 7월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 218.0으로 전월대비 0.13% 상승(전년동월대비 +2.0%)에 그치며 상승폭 점차 둔화
 - 8월 기존주택판매량은 549만채를 기록하며 전월대비 1.3% 증가하며 전반적인 주택시장은 양호

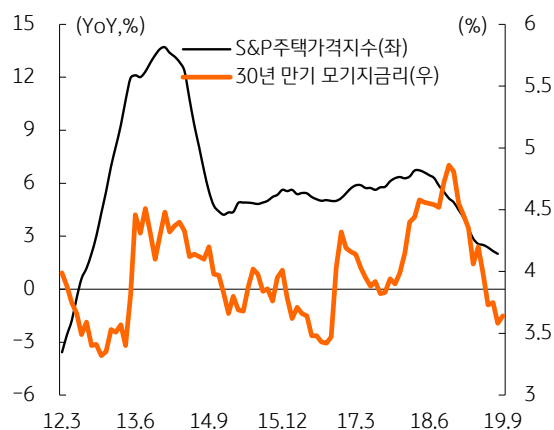
뉴욕시 세금인상으로 고가주택시장 급랭

- 한편 뉴욕시는 최근 2차례에 걸친 부동산 세금 인상을 시행, 이후 고가주택을 중심으로 주택시장은 급랭
 - 뉴욕시는 지난 7월 고가주택에 대한 양도세와 맨션세율을 인상, 이후 고가주택의 매매거래량 감소와 더불어 가격은 급락하는 추세
 - ※ 맨션세율(100만 달러이상주택에 매매가의 1% 부과)을 구간별로 최고 3.9%p 인상, 양도세율은 기존 0.4%에서 0.65%로 인상
 - 올해 3분기 뉴욕 맨하탄 아파트의 평균 매매가격은 165만 달러로 전년동기대비 14% 하락, 금융위기 이후 최대 하락폭
 - ※ 300만달러 이상 고가주택의 매매량은 전년대비 -15%, 500만 달러 이상 초고가주택은 45% 감소 기록

경기침체 우려로 추가 하락가능성 존재

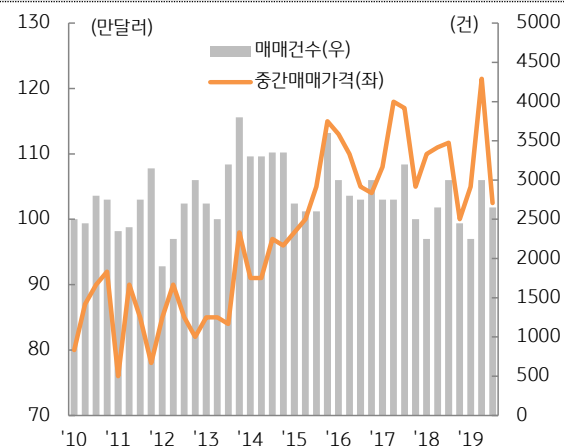
- 경기침체 우려와 더불어 해외 투자자들의 매수심리 위축으로 주택가격 하락세는 확대될 가능성도 존재
 - 최근 경기침체 우려가 확산되는 가운데, 해외 투자자본의 매수심리도 위축되면서 뉴욕 주택가격의 추가 하락 가능성 제기

그림 25| S&P주택가격지수 및 기존주택 판매



자료: Bloomberg

그림 26| 뉴욕 맨하탄 주택매매가격 및 거래건수 추이



자료: Bloomberg

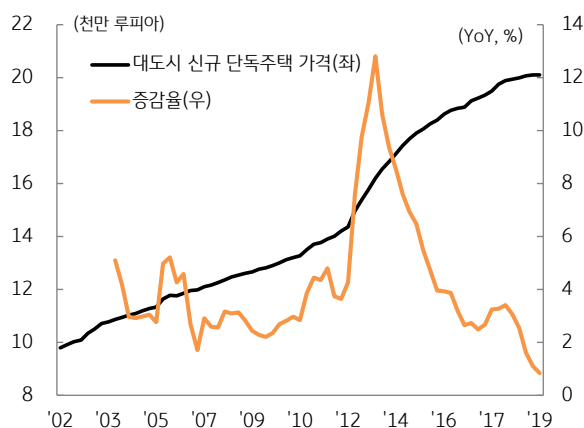
[인도네시아] 부동산 시장 회복을 위한 정부의 세율인하 추진에 기대

내수부진 및 고가 부동산 규제로 주택 시장 침체

부동산시장 활성화를 위한 세율완화 추진

- 2018년 루피아 약세와 무역적자폭이 확대되는 등 경기침체 상황이 지속되는데다 고가부동산 규제로 부동산 시장의 침체상황 지속
 - 인도네시아 대도시 지역의 주택가격 상승률은 뚜렷이 위축, 2019년 2분기 기준으로 전년동월대비 1.1% 상승에 그침
 - 자카르타 지역의 고급주택시장은 2016년을 고점으로 거래시장이 빠르게 위축, 고급아파트 가격도 건당 5,800만 루피아로 정체(인도네시아 아파트 평균가격은 3,380만 루피아)
 - 현재 아파트 및 주택의 공실률은 약 10%에 달하며, 이는 부동산 가격상승의 둔화요인으로 지적
- 정부는 부동산시장 활성화를 위해 부동산 세율완화를 추진할 계획
 - 현행법상 사치품으로 분류되는 부동산 구매자는 거래세, 부가가치세, 취득세 등 총 거래액의 40%를 세금으로 납부해야함
 - ※ 200억 루피아(약 140만 달러) 이상 주택 및 100억 루피아(약 70만 달러) 이상 아파트: 사치품거래세 20% 부과
 - 부동산시장 냉각해소를 위해 부동산의 사치품 적용 범위 완화 및 소득세율 인하(5%→1%) 등을 추진할 계획
- 부동산 관련 세율완화에 따른 거래 활성화 및 부동산 시장 호재로 작용할 것으로 전망

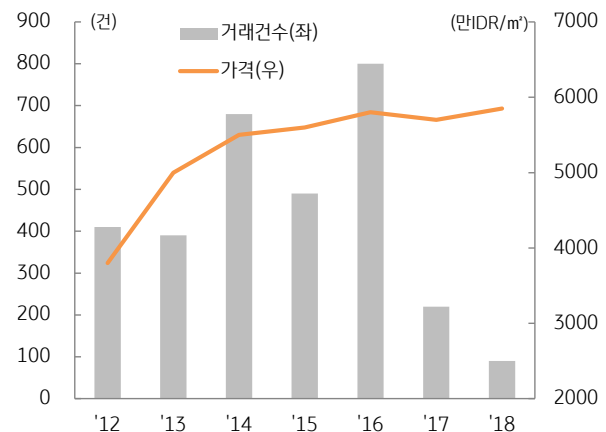
그림 27 인도네시아 주택가격 추이



주: 1000만 루피아는 약 700달러

자료: Bloomberg

그림 28 자카르타 고급아파트 거래건수 및 평균가격



자료: Savills Indonesia

FOCUS ISSUE

매매가격 대비 전세가격 비율의 현황과 시사점

KB경영연구소 부동산연구팀장

강민석

1. 매매가격대비 전세가격 비율(이하 매매전세비)의 의미

■ 국내에만 존재하는 지표, 다양한 의미를 포함

- 매매가격대비 전세가격 비율(이하 매매전세비)은 국내에만 존재하는 독특한 지표로 주택시장에 다양한 의미를 제공
 - 국내 임차시장에는 전세라는 독특한 제도가 존재하며, 이로 인해 매매가격에서 전세가격이 차지하는 비율을 의미하는 매매전세비라는 지표가 존재
 - 전세가격을 매매가격으로 나눈 값으로 간단히 산출된 수치지만 주택시장의 현재 상황을 이해하거나 향후 주택매매가격에 대한 시장의 기대심리를 반영하는 지표로서 의미를 가짐
- 매매전세비를 통해 주택가격에 대한 기대심리가 반영
 - 매매가격과 전세가격의 격차에는 주택가격 상승에 대한 기대심리가 반영됨. 즉, 매매전세비가 높을(낮을) 경우 주택가격 상승에 대한 기대심리가 적다(크다)는 것을 의미

■ 매매전세비에 대한 다양한 연구가 진행

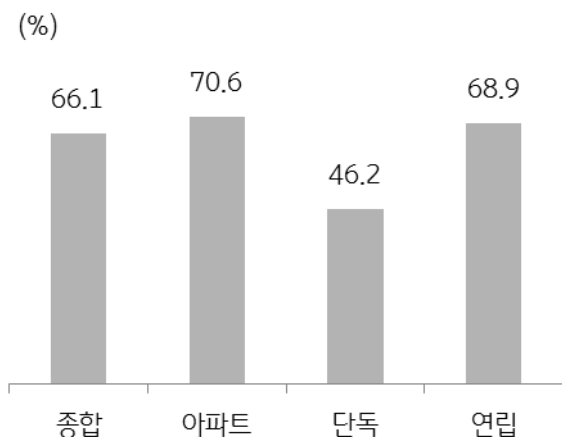
- 매매전세비가 가지는 의미와 함께, 이를 통해 시장을 분석하기 위한 다양한 연구가 진행
 - 김정호·이명제(1989)는 미래에 대한 기대감보다 과거의 시장 변화가 매매전세비에 더 큰 영향을 미친다고 분석
 - 이용만(2000)은 매매전세비의 상승은 대부분 추세적, 구조적 변화로 설명가능하지만, 한편 가격 조정이 즉각적으로 이루어지지 않아 나타나는 일시적 변화 또한 뚜렷하다고 분석
 - 심성훈(2011)은 서울의 경우 매매전세비와 금리, 매매가격 기대상승률간에 장기균형관계가 존재하는 반면, 광역시의 경우 장기균형관계가 유의하지 않은 것으로 나타남
 - 김상진·정준호(2016)는 강남, 서초, 송파구의 아파트 매매가격에 대한 기대가 매매전세비와 음(-)의 관계를 가지는 것으로 분석
- 매매전세비에 대한 연구는 주택의 기대수익률과 관련되어 있으며, 서울의 경우 연관성이 큰 것으로 대부분의 연구결과가 나와 있음

2. 주택 유형별·지역별 매매전세비 현황

■ 매매전세비는 지역별로는 수도권, 유형별로는 아파트가 항상 높은 수준을 유지

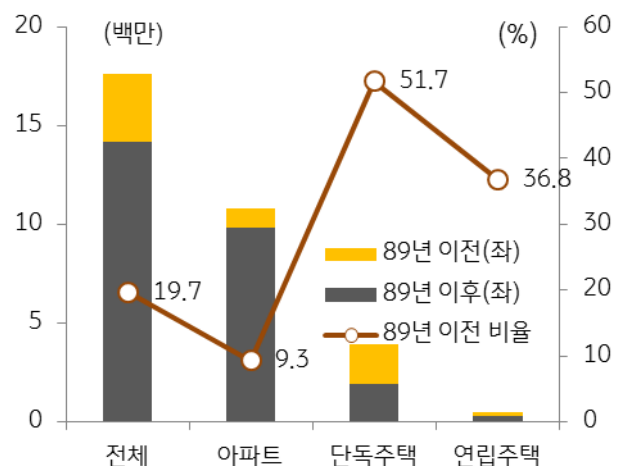
- 2019년 9월 기준 전국 주택 매매전세비는 66.1%를 기록
 - 주택 유형별로 보면 아파트가 70.6%으로 가장 높으며, 연립은 아파트와 비슷한 68.9%를 기록, 한편 단독주택은 46.2%에 불과
 - 단독의 경우 토지가격으로 인해 주택매매가격은 높은 반면, 주거지로서의 선호도가 낮고, 오래된 주택이 많아 매매전세비가 50%를 하회
 - 준공후 30년이 경과된(1989년 이전 준공) 주택의 비중을 보면, 아파트는 9.3%에 불과하나 단독주택의 경우 51.7%로 절반이 넘는 비중을 차지

그림 29 전국 주택 매매전세비('19년 9월 기준)



자료: KB국민은행

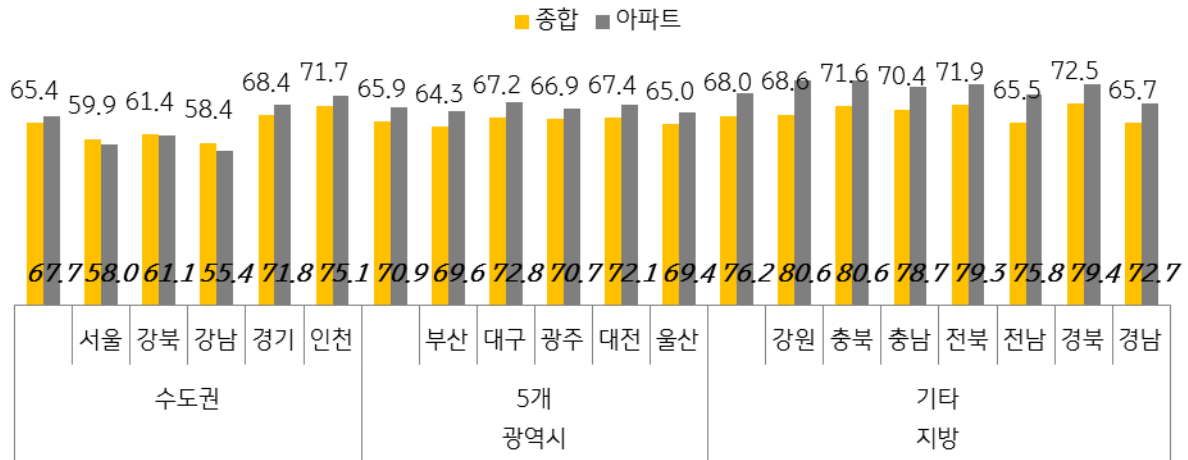
그림 30 유형별 노후 주택 비중



자료: KOSIS

- 지역별로 보면 수도권이 낮은 반면 비도권은 상대적으로 높은 수준
 - 2019년 9월 기준 매매전세비는 수도권이 종합 65.4%, 아파트 67.7%를 기록한 반면, 기타지방의 경우 종합 68.0%, 아파트 76.2%를 기록
 - 수도권에서는 서울이 59.9%로 가장 낮으며, 특히 재건축이 많은 한강이남 지역 아파트의 경우 58.4%(특히, 한강이남지역 아파트는 55.4%에 불과
 - 비수도권은 대부분 65%를 상회하며, 기타지방의 경우 70%를 상회하는 지역도 많음
 - 아파트의 경우 비수도권이 수도권 대비 10%p 정도 높은 비율을 기록

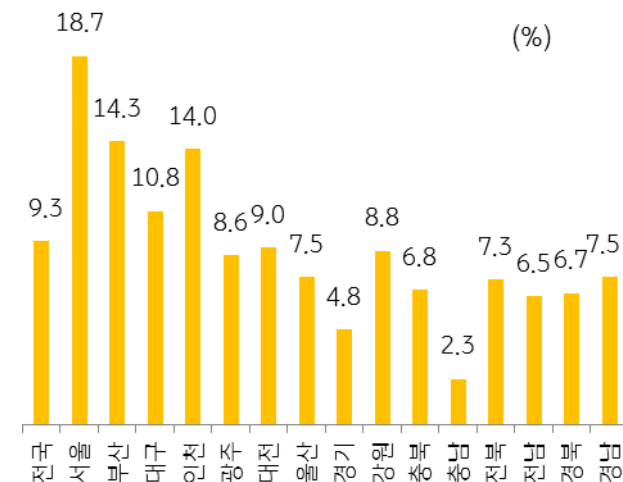
그림 31| 아파트 매매전세비(2019년 9월 기준)



자료: KB국민은행

- 대부분의 지역에서 아파트의 매매전세비가 전체보다 높은 반면 서울의 경우 아파트 매매전세비가 더 낮은 특징을 보임
- 이는 서울의 경우 투자수요가 많은 재건축 아파트가 타지역 대비 많기 때문
- 1989년 이전 준공된 아파트의 비중을 보면, 전국적으로 9.3%이나 서울에서는 18.7%로 비중이 가장 높음

그림 32| 1989년 이전 준공된 아파트 비중



자료: KOSIS

3. 매매전세비 변화 추세와 시사점

■ 아파트 매매전세비는 2017년 2월을 정점으로 하락세 지속

- 국내 아파트 전세비는 주택경기 변화에 따라 상승과 하락을 반복
- 주택경기 호황기: 2001년 10월을 기점으로 2009년까지 하락

² KB국민은행 통계에는종합매매전세비와 함께 주택 유형별 아파트, 단독, 연립 주택의 매매전세비 통계가 별도로 작성하고 있음. 아파트 매매전세비는 1998년 12월 부터 작성되어 왔으며, 2011년 6월부터 단독 및 연립주택 전세매매비가 추가되고, 모든 주택형태를 포함하는 종합매매전세비도 작성되기 시작. 본 보고서에서는 시계열상의 이유로 아파트 매매전세비를 활용해 분석

- 주택경기 침체가: 2009년 1월 52.3을 최저점으로 96개월간 상승
- 2017년 2월 75.7을 기점으로 하락세가 지속되고 있는 상황

그림 33| 아파트 매매전세비 추이

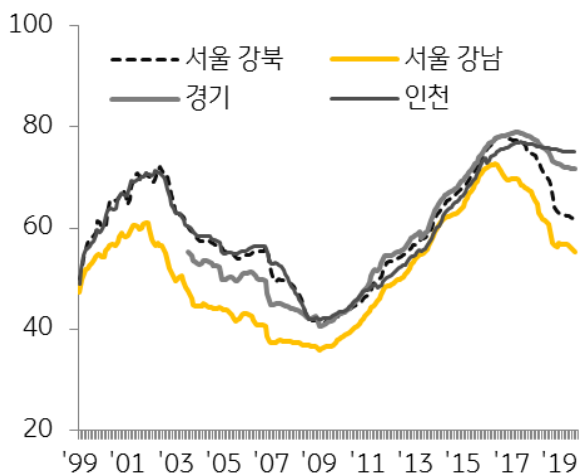


자료: KB국민은행

■ 수도권은 경기에 따라 상승과 하락폭이 큰 반면, 비수도권은 상대적으로 변동폭이 적은 편

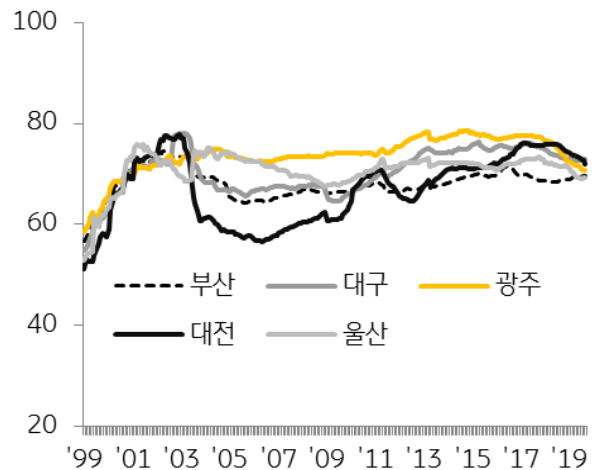
- 서울을 비롯한 수도권은 경기변화에 따라 변동폭이 크게 나타나는 반면, 비수도권의 경우 경기에 따라 진폭이 있기는 하나 높은 수준의 전세매매비가 지속

그림 34| 수도권 아파트 매매전세비 추이



자료: KB국민은행

그림 35| 5개 광역시 매매전세비 추이

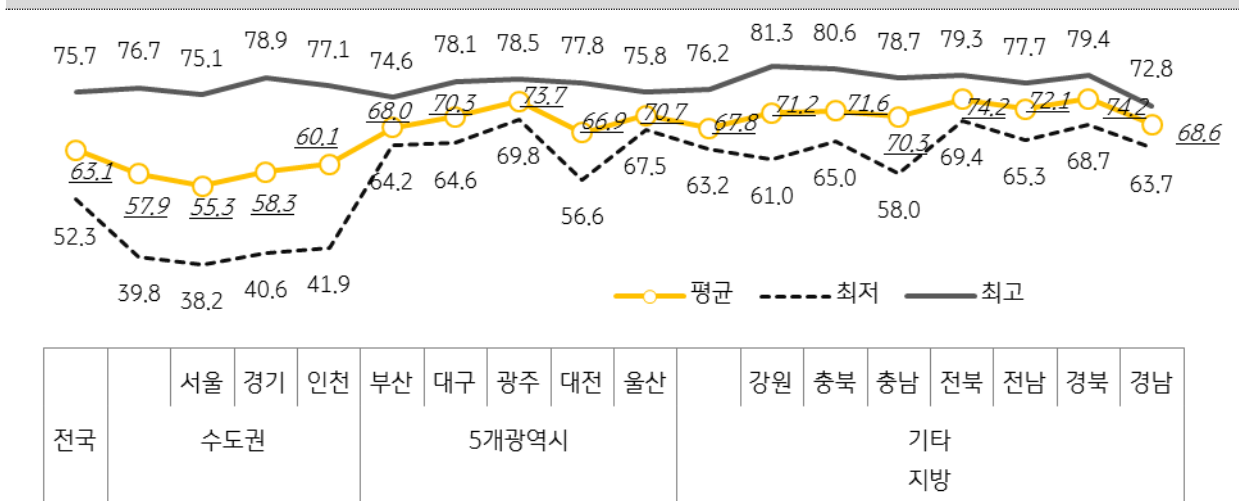


자료: KB국민은행

- 1989년 이후 아파트 전세매매비 지역별 추세를 보면, 대부분 지역의 고점은 75~80% 수준으로 유사하나 수도권의 경우 주택경기 호황기에 50% 이하로 낮아지면서 변동폭이 확대

- 1989년 이후 매매전세비 평균은 63.1%이며, 저점은 52.3%, 고점은 75.7%를 기록
- 수도권은 2010년대 호황기를 거치면서 2009년 1월에 39.8%까지 낮아졌으며, 이후 주택경기 침체기를 거치면서 76.7%까지 상승
- 비수도권의 경우 대부분의 지역에서 주택경기 호황기에도 60%를 상회하고 있으며, 대전의 경우 세종시 이전 이슈로 인해 2006년 56.6%까지 하락

그림 36 | 아파트 매매전세비 지역별 고점 및 저점 비교



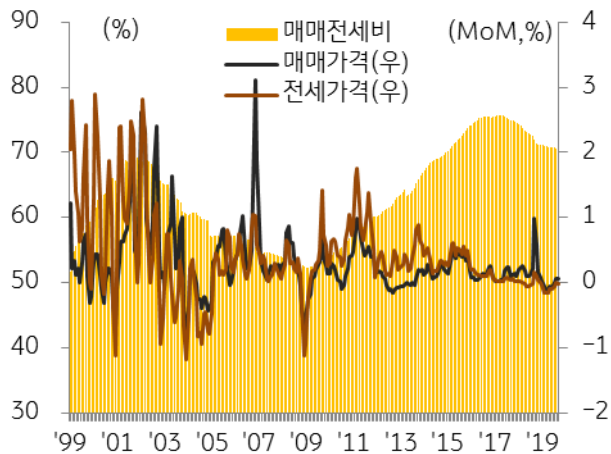
자료: KB국민은행

■ 매매전세비는 주택가격 상승의 기대심리를 반영

- 매매전세비 추이는 앞선 연구결과에서 나타나 듯 주택가격 상승에 대한 시장의 기대심리를 반영
 - 주택시장 호황기에는 주택매매가격이 상승에 대한 기대심리가 커지면서 매매가격이 상승하고 상대적으로 전세가격은 낮은 상승률을 보이게 되며, 이에 따라 매매전세비는 하락
 - 반면 침체기에는 주택매매가격에 상승에 대한 기대감이 적어 전세가격이 높은 상승률을 기록하면서, 매매전세비는 상승
- 매매전세비는 주택매매가격 전년동월비 대비 2~4년 후행
 - 매매전세비는 매매가격과 전세가격의 전월대비 상승률에 직접적인 영향을 받으나 추세는 전년동월 대비 상승률과 비교시 뚜렷하게 나타남
 - 과거 매매전세비 추세를 보면 매매가격 대비 약 2년 정도 후행하는 추세를 보임
 - 아파트 매매가격 전년동월비 증감률이 2007년 12월을 기점으로 하락하기 시작하였으며, 24개월 뒤인 2009년 1월에 매매전세비는 최저점을 기록
 - 아파트 매매가격 전년동월비 증감률이 03년 6월을 기점으로 상승하기 시작하였으며, 약 43개월 뒤 최고점을 기록

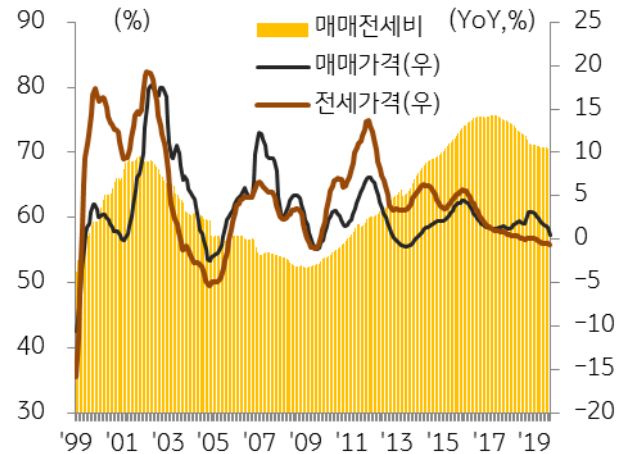
- 이는 주택시장 상승(하락)에 대한 기대감(우려)이 주택가격이 하락(상승)하기 시작한 뒤에도 상당기간 지속된다는 점을 의미

그림 37기 매매 및 전매세가 가격 전월비 상승률과 비교



자료: KB국민은행

그림 38기 매매 및 전세가격 전년동월비 상승률과 비교



자료:KB국민은행

■ 매매전세비 당분간 하락세 지속 전망, 저점은 과거대비 높을 수 있음

- 최근 주택시장은 일부 광역시를 제외한 주택매매가격 하락세가 지속되는 가운데, 서울 및 수도권 일부 지역의 가격 상승에 대한 기대감이 여전히 존재하는 시장
 - 정부의 규제 강화, 최근 지속적인 가격 상승에 대한 조정 등으로 주택시장이 안정화되더라도 여전히 주택시장에 대한 기대심리가 존재해 매매전세비는 당분간 하락할 전망
- 과거 대비 매매전세비 저점은 다소 높을 수 있음
 - 과거 주택시장 호황기를 거치면서 매매전세비는 50%초반 수준까지 하락했으나, 주택 보급률 확대, 고령화 등으로 변동성이 과거대비 작을 가능성이 존재
 - 따라서 향후 매매전세비 저점은 과거보다 조금 더 높은 수준이 될 가능성이 크다고 판단됨

MEMO