

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 매매가격과 전세가격 모두 높은 상승률 기록
 - 부동산대책 발표 이후 수요자들은 관망세를 보이고 있으나, 여전히 가격은 높은 수준을 유지
 - 전세가격은 임대차 3법, 임대인의 실거주, 사전청약 대기 등으로 수급 불균형이 지속되면서 하반기 이후 가격 상승폭 확대
- **주택거래** : 정부규제 강화 이후 주택 거래량은 크게 위축
 - 8월 주택매매거래는 8만 5,272호로 정부 규제가 잇달아 발표되면서 급감
 - 미분양아파트는 2.8만호로 전월과 거의 변동 없이 낮은 수준 지속
- **주택공급** : 9월 주택 분양 및 입주물량, 수도권에서 크게 감소
 - 9월 분양물량은 약 3.1만호로 규제 강화 및 추석연휴 등의 영향으로 감소
 - 입주물량은 3.3만호로 수도권에서 감소한 반면, 비수도권에서 크게 증가
- **토지** : 전국 토지거래량은 과거대비 높은 수준으로 가격 상승세도 유지
 - 8월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승, 세종시 토지가격 상승세 지속
 - 토지거래량은 25.6만 건으로 다소 감소하였으나, 지난 10년 평균 거래량 대비 높은 수준 유지
- **주택금융** : 주택담보대출 급증, 대출금리는 역대 최저
 - 8월 주택담보대출을 포함하여 전세자금대출, 신용대출까지 전체적인 가계대출 급증
 - 신규 금리는 2.39%로 역대 최저 수준이며, 연체율은 안정세 지속

[상업용 시장]

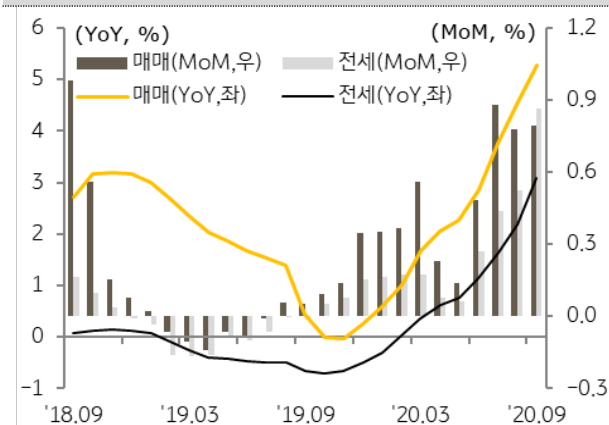
- **상가** : 서울 지역 상가 투자수요 쏠림 현상에 따라 양극화 심화 전망
 - 일반상가 중 핵심지역 및 우량물건에 대한 투자 선호가 커지면서 양극화 심화될 전망
- **오피스텔** : 수도권 오피스텔 매매/전세가격 모두 상승세 지속
 - 9월 매매 및 전세가격이 큰 폭으로 상승한 가운데 주택 전세물량 부족으로 전세가율은 최고치 기록
- **오피스** : 임대 및 투자 지표 악화에도 불구하고, 최근 거래 증가 양상
 - 임대료 하락과 거래 둔화에도 불구하고 서울 오피스 거래금액은 3분기 들어 상승세로 전환되는 모습
- **간접투자** : 리츠 배당수익률 상승 기대로 투자 유인 증가, 펀드 시장은 보합 유지
 - 공모 및 사모 리츠 시장 규모는 소폭 상승이며, 부동산 펀드 시장 규모도 성장세 유지 중

[주택 가격] 전국 매매시장 관망세 지속, 전세시장 불안 확대

■ 9월 전국 주택매매가격(0.80%)과 전세가격(0.87%) 모두 높은 상승률 기록

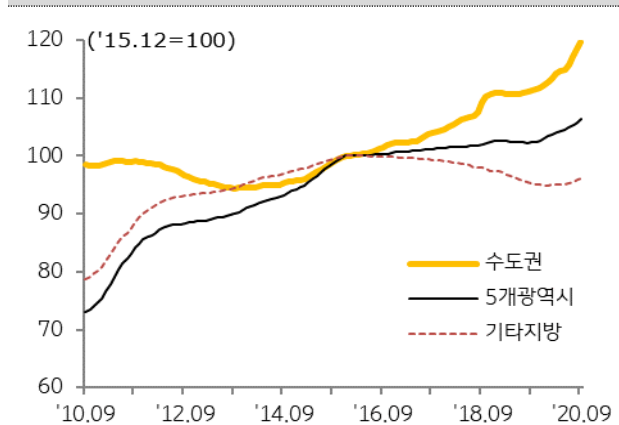
- 정부의 부동산대책 이후 수요자들은 관망세를 보이고 있으나, 여전히 주택가격은 상승세가 지속되면서 7월 이후 3개월 연속 0.8% 내외의 상승률 기록
 - 3분기 누적 상승률 2.45%를 기록하면서 상반기(2.13%) 전체보다도 높은 수준
- 전세가격은 임대차 3법, 임대인의 실거주, 사전청약 대기, 높은 매매가격 부담 등으로 인해 수요와 공급의 불균형이 지속되면서 하반기 이후 가격 상승폭 확대

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

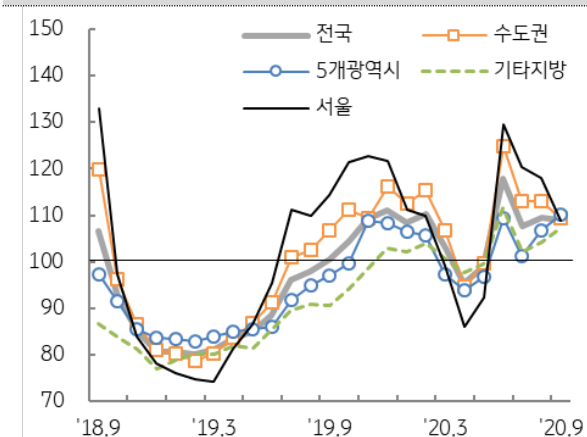


자료: KB국민은행

■ 9월 전국 KB부동산 매매전망지수(109.0)는 비교적 안정, 전세전망지수(129.8) 상승세 지속

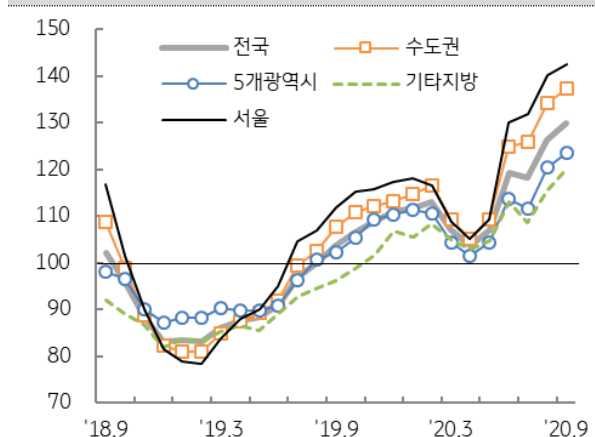
- 하반기 들어 서울을 중심으로 매매가격의 상승 전망은 다소 둔화되는 모습을 보였으나, 비수도권의 상승 전망은 오히려 소폭 상승
- 전세전망지수는 하반기부터 비수도권의 상승세도 지속되면서 전국적인 상승 전망이 확대

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



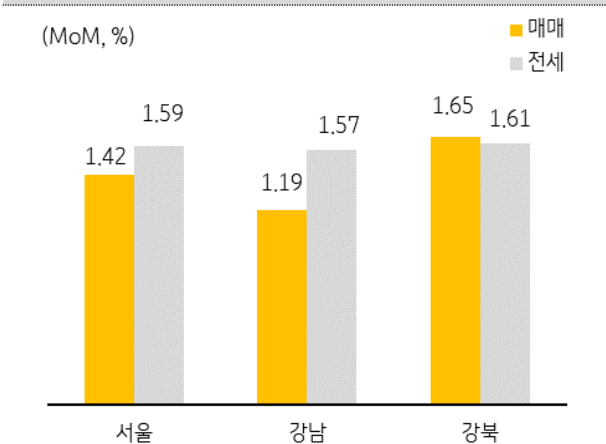
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 전세 매물 부족으로 전세가격 상승폭 확대

■ (서울) 매매가격의 상승세는 둔화되나 여전히 높은 수준이며 전세가격은 빠른 상승세 시현

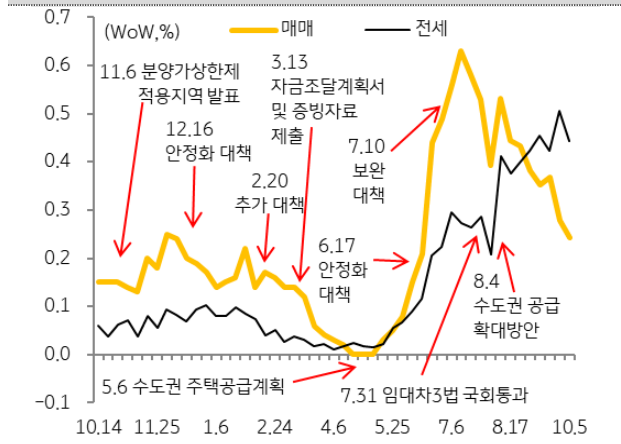
- 매매가격은 상승세가 둔화되고는 있으나 매도자와 매수자 사이의 희망 가격 차이로 관망세가 지속, 일부 실수요자 중심으로 거래가 체결되면서 가격 상승세는 여전한 상황
- 전세가격은 상승폭이 크게 확대되면서 일부 지역에서 주간 기준 약 1%의 높은 상승률을 기록(노원구 0.97%, 성동구 0.98%, 은평구 0.94%)

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

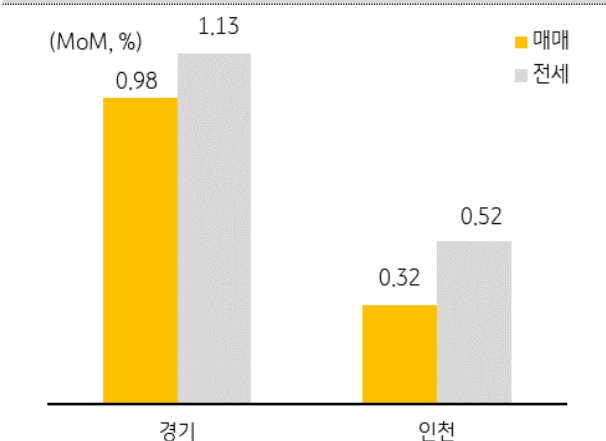


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 일부 호재 지역 중심으로 매매 및 전세가격 높은 상승률 기록

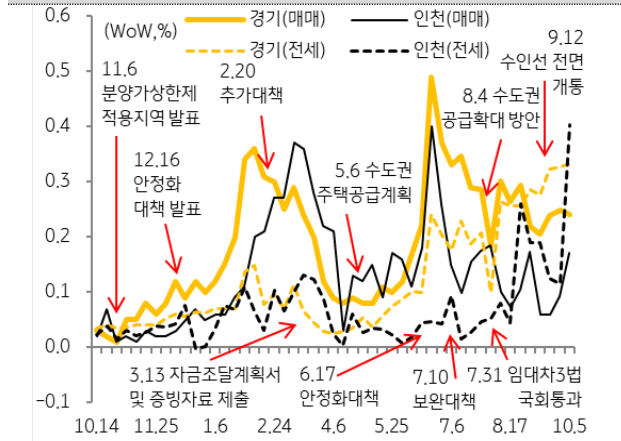
- 광명(재개발), 수원(수인선), 3기신도시 예정 지역의 상승세가 지속되면서 매매가격 상승률은 전월과 비슷한 수준을 유지
- 전세의 경우 매물 부족으로 인해 전반적인 상승세를 보이는 가운데, 일부 호재 지역 중심으로 높은 상승률을 기록하면서 전세가격 상승폭은 전월대비 약 2배 내외 상승

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



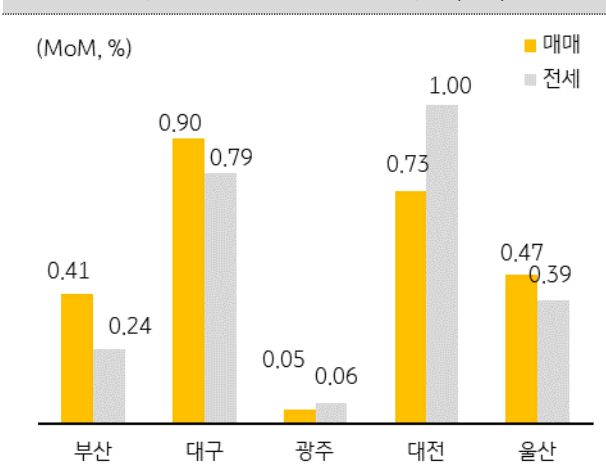
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 수도권대비 안정세를 보이나, 대구·대전·세종 여전히 강세

■ (5대광역시) 대구와 대전이 매매 및 전세가격 상승세를 주도

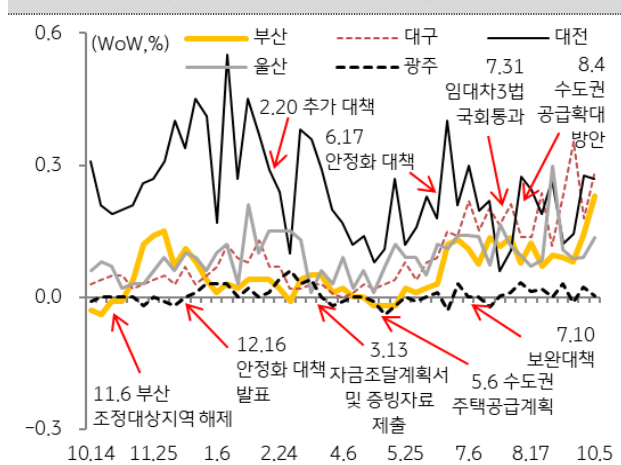
- 대구(달서구, 수성구)와 대전(서구, 유성구 등)이 상승세가 지속되는 가운데 최근 부산 해운대구, 울산 남구를 중심으로 상승폭이 소폭 확대되기 시작
- 전세가격 역시 매매시장 강세를 보이는 대전 서구(1.88%), 대구 달서구(1.71%)에서 1%가 넘는 높은 상승세를 보이는 등 일부 지역으로 수요가 집중되는 현상 발생

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

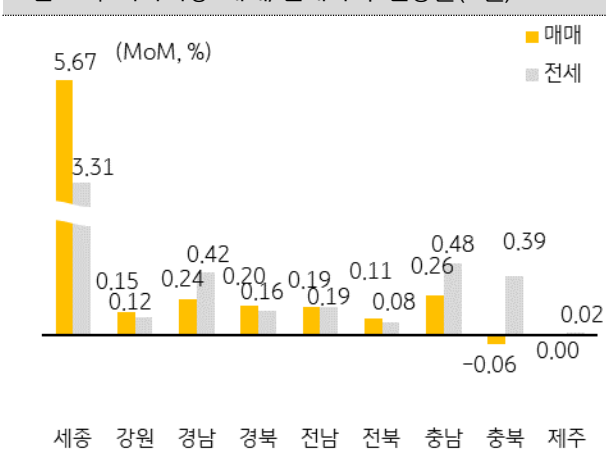


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종시는 기록적인 매매 및 전세가격 상승률 기록

- 세종시의 가격상승률은 3분기까지 누적으로 매매 25%, 전세 13%의 높은 상승률 기록
- 기타지방은 4개월 연속 매매와 전세가격 상승세가 지속되고 있으며, 특히 세종시의 영향으로 충청권의 전세가격 상승률이 높게 나타남

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(9월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



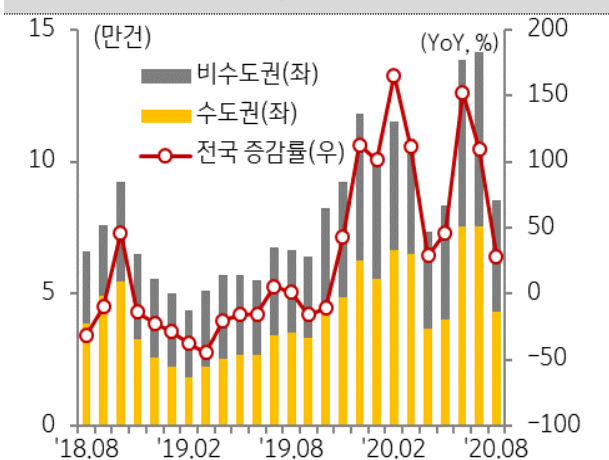
자료: KB국민은행

[주택 거래] 정부규제 강화 이후 주택거래량 크게 위축

■ 8월 주택매매거래건수는 8만 5,272호로 전월대비 39.7% 감소

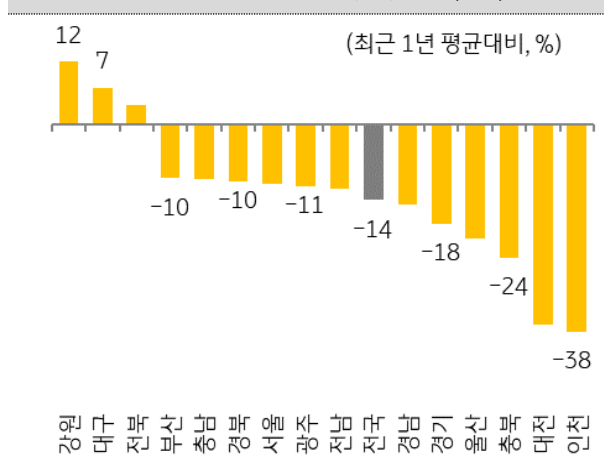
- 6~7월간 월평균 약 14만건 정도 거래가 이루어졌으나 정부규제가 잇달아 발표되면서 급감
 - 직전 1년 평균대비로는 14% 정도 감소했으며, 일부 지역을 제외한 대부분 지역에서 감소
- 매도자와 매수자간 적정 매매가격에 대한 격차가 커지면서 관망세 확대되고 있어 당분간 주택매매거래는 주춤할 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(8월)

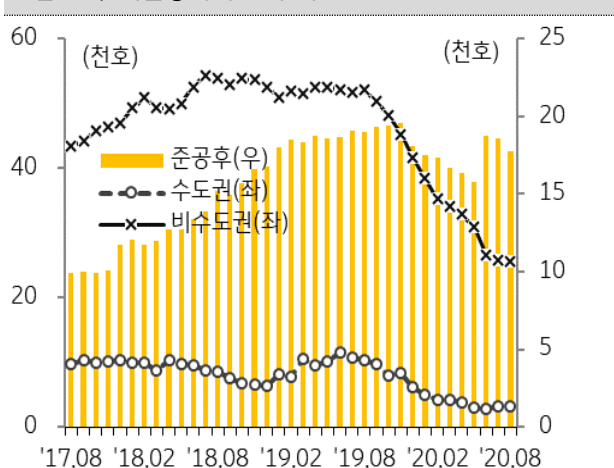


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 2.8만호로 전월과 거의 변동 없는 수준

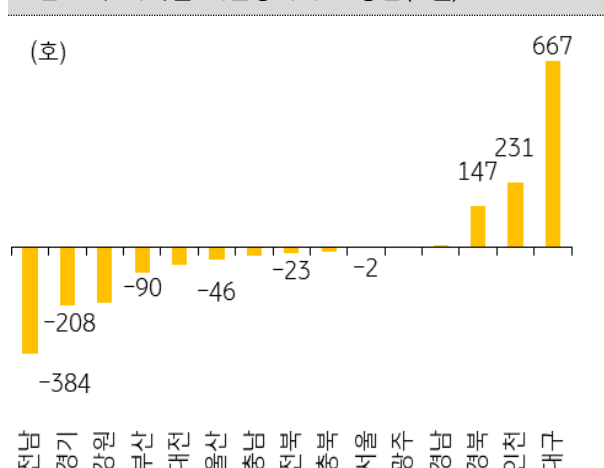
- 미분양아파트는 3만호 미만으로 낮아진 후 변동이 거의 미미한 수준(8월 전월대비 52호 감소)이나 6월 이후 분양물량이 증가한 대구지역만 상대적으로 크게 증가
- 하반기 들어 분양물량이 증가하고 있으나, 청약시장으로 수요 집중되며 대부분 소진

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(8월)



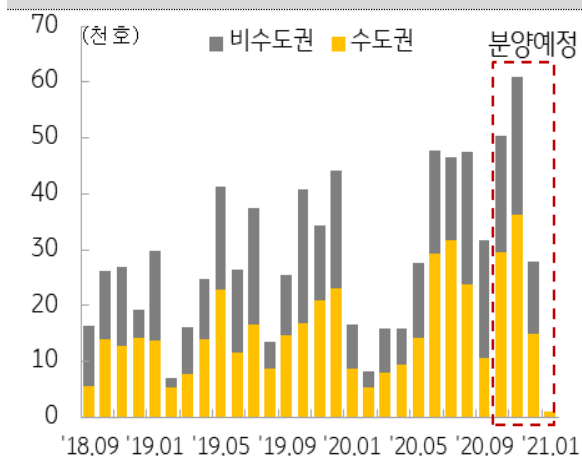
자료: 국토교통부

[주택 공급] 9월 주택 분양 및 입주물량, 수도권에서 크게 감소

■ 9월 분양물량은 약 3.1만호로 전월대비 33.1% 감소

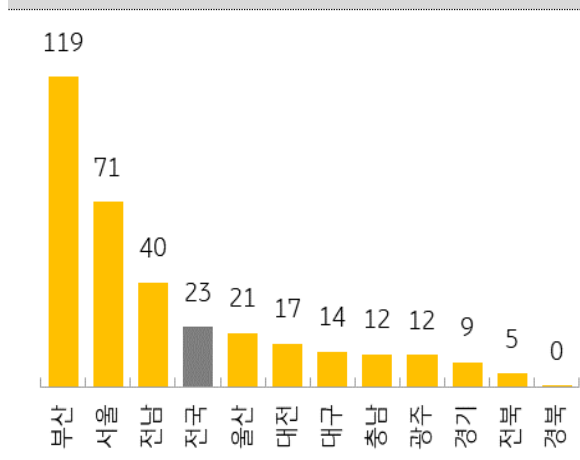
- 직전 3개월간 월평균 4.7만호 가량 분양되었으나 규제 강화와 추석연휴 등으로 물량은 감소
 - 특히 수도권(1.1만호)에서 전월대비 55% 감소
 - 연말까지 분양 예정 물량은 많으나 상반기와 유사하게 분양일정이 지연될 가능성이 있음
- 청약경쟁률은 여전히 높은 수준이나 지역별 양극화가 다소 나타나고 있는 상황

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(9월)

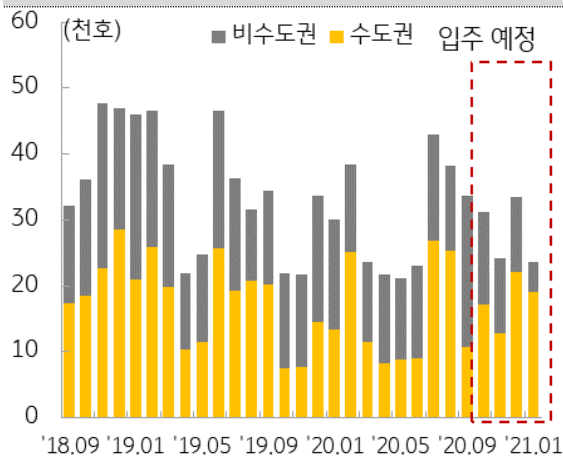


자료: 부동산114

■ 9월 입주물량은 3.3만호로 전월대비 2.1% 감소

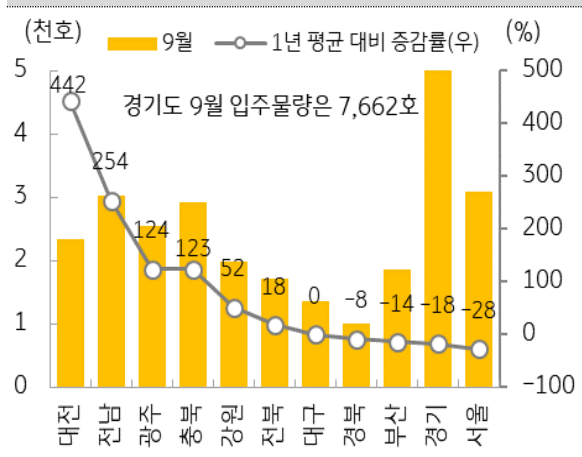
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권에서 27.5% 감소한 반면, 비수도권은 58.6% 증가
- 특히, 임대차 3법 도입 이후 전세가격 상승 우려가 높은 서울과 경기에서 가장 크게 감소

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(9월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

자료: 부동산114

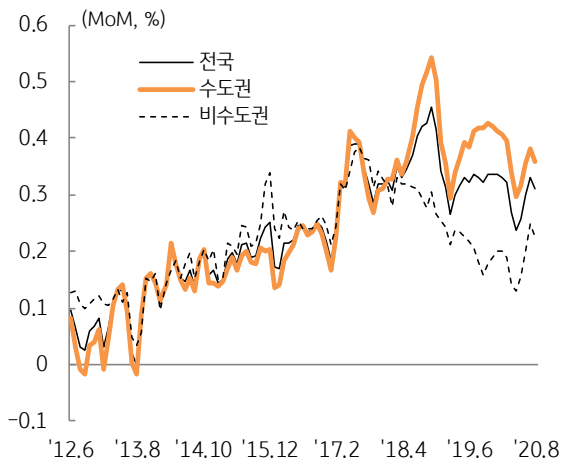
[토지] 전국 토지거래량은 과거대비 높은 수준으로 가격 상승세도 유지

■ 8월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승, 세종시 토지가격 상승세 지속

○ 전국 토지시장은 전반적으로 전월대비 상승폭이 다소 줄어들었으나, 여전히 상승세 유지

- 세종시의 경우 행정수도 이전 논의 부각과 아파트 관련 규제 강화로 토지시장에 대한 수요가 집중되면서 가격 상승률은 두달 연속 1.5%를 상회

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (8월)

전국	0.31	경기	0.31
서울	0.42	강원	0.17
부산	0.28	충북	0.18
대구	0.31	충남	0.22
인천	0.28	전북	0.18
광주	0.28	전남	0.25
대전	0.31	경북	0.16
울산	0.19	경남	0.04
세종	1.51	제주	-0.07

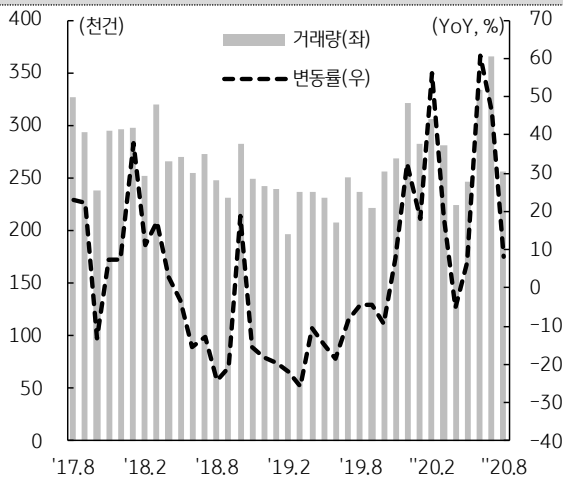
자료: 한국감정원

■ 8월 전국 토지 거래량은 25.6만건으로 전월대비 30% 감소

○ 수도권은 11.8만건으로 전월대비 32.8% 감소, 비수도권은 13.7만건이 거래되며 27.4% 감소

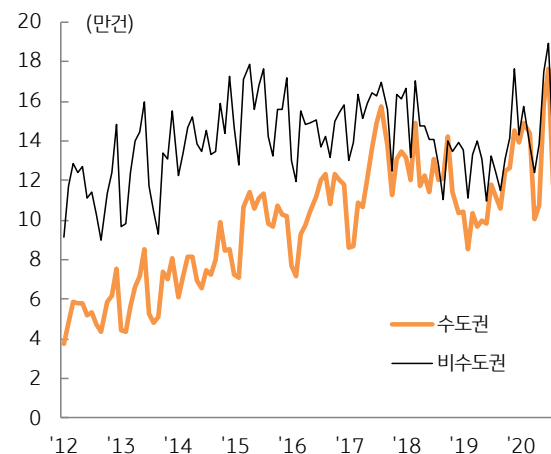
- 지난 7월 36.5만건으로 역대 최고치를 기록한 이후 다소 감소하였으나, 지난 10년간 평균 거래량(23만 건) 대비 높은 수준 유지

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



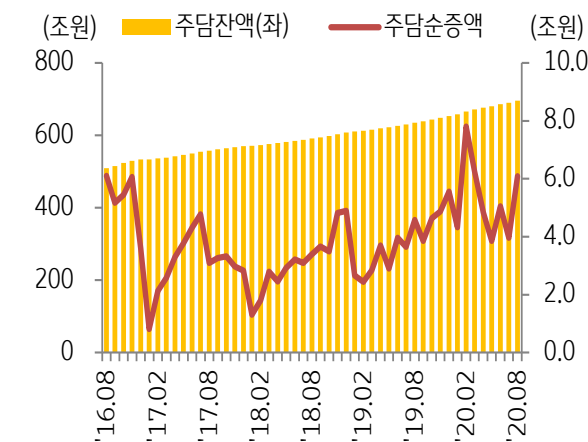
자료: 한국감정원

[주택 금융] 주택담보대출 급증, 대출금리는 역대 최저

■ (대출 규모) 8월 주택담보대출, 전세자금대출, 신용대출 등 모든 대출규모가 급증

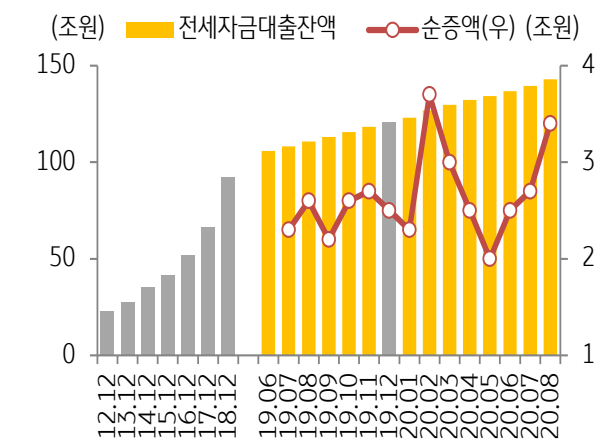
- 다소 진정세를 보이던 주택담보대출 및 전세자금대출이 6~7월 주택 매매거래량 증가와 이사철인 8월 전세(재)계약 증가 등으로 8월에 크게 증가
- 주식투자, 생활자금 수요 등 신용 및 기타대출도 크게 증가하면서 전체적인 가계대출 급증

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 주택담보대출 규모 추이

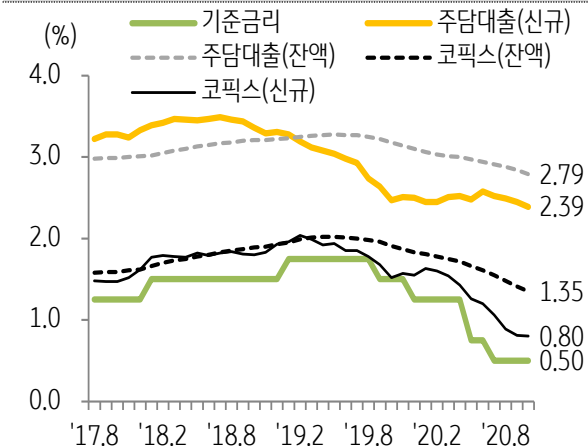


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규금리 역대 최저, 연체율 안정세 지속

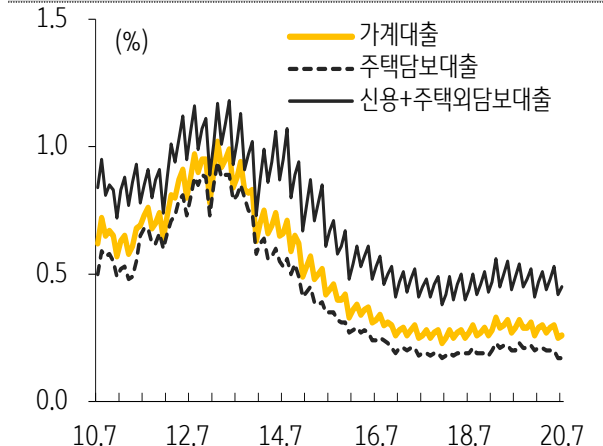
- 8월 신규 주택담보대출 금리는 2.39%로 역대 최저 기록
- 7월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월과 같은 0.17%로 역대 최저 수준 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융투자협회

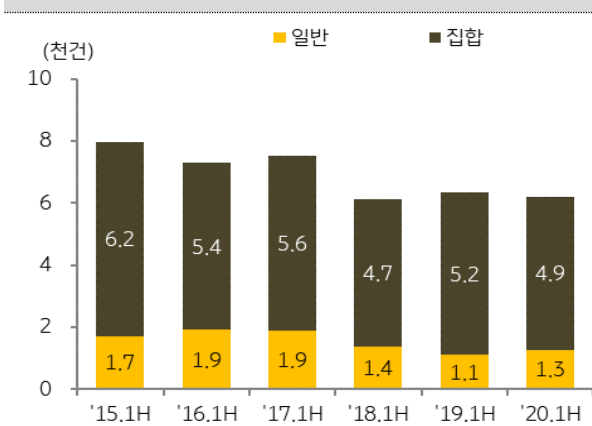
[상가] 서울 지역 상가 투자수요는 우량 물건에 집중되며 시장 양극화 심화 전망

■ (거래) 전년동기대비 상반기 서울 상가거래량은 일반상가 15.4% 증가, 집합상가 6.1% 감소

○ m²당 거래가격은 전년동기대비 일반상가, 집합상가 각각 0.5%, 2.9% 하락하였으며 집합상가 거래가격은 2018년 상반기 이후 하락세가 지속

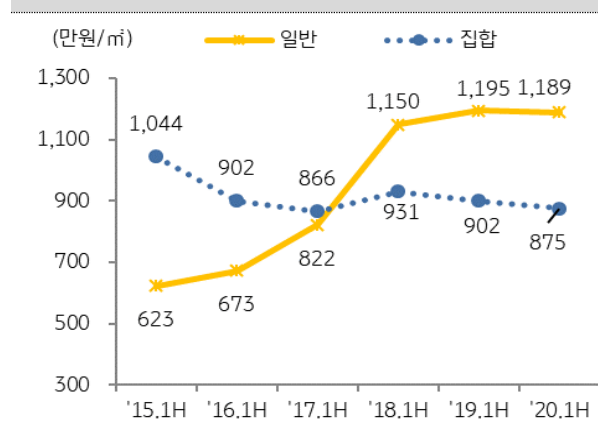
• 집합상가 시장에서는 공실 증가, 수익률 악화 등 투자리스크 확대의 영향이 가시화되고 있는 것으로 보이는 반면, 일반상가의 경우 투자자들의 관심이 지속되고 있는 상황으로 판단

그림 28 | 서울 지역 유형별 상가거래 건수 추이



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

그림 29 | 수도권 유형별 상가거래 가격 추이



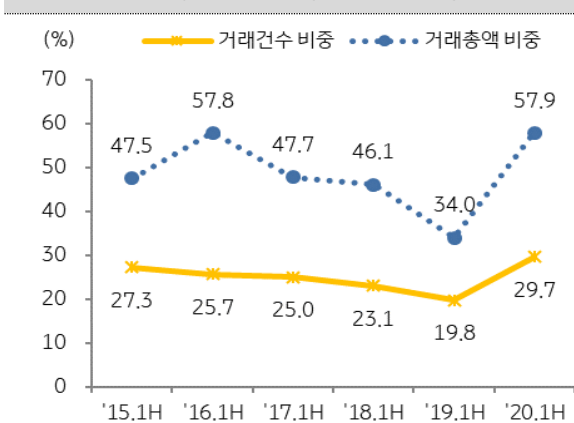
주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

■ (전망) 핵심지역 및 우량물건에 대한 투자 선호가 커지면서 시장 양극화는 더욱 심화될 전망

○ 2020년 들어 서울 일반상가 거래 중 강남구가 차지하는 비중이 거래건수와 거래총액 모두 크게 증가하였으며 거래금액별로도 강남구에서 100억원 이상 거래가 크게 증가

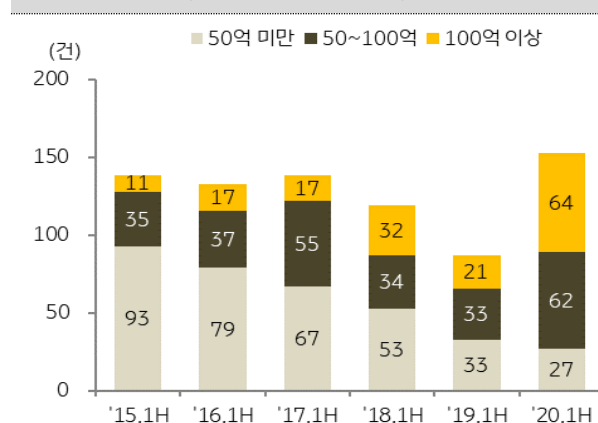
• 전반적인 투자여건 악화 속에 투자자들의 우량 물건 선호가 커지고 특정 지역이나 물건에 대한 투자 쏠림이 강해지면서 지역, 입지, 물건 특성에 따른 양극화가 심화될 것으로 전망

그림 30 | 서울 강남구 일반상가 거래 비중



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

그림 31 | 서울 강남구 금액별 일반상가 거래건수 추이



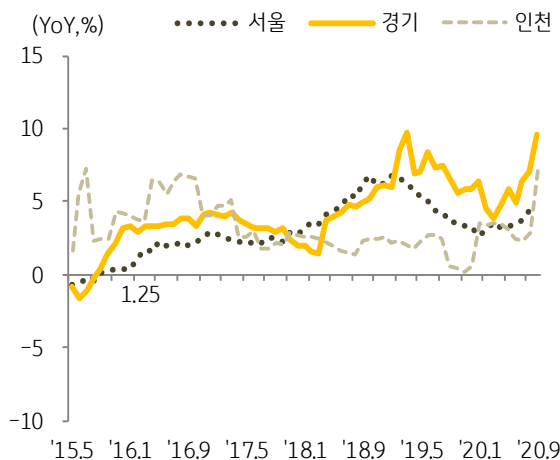
주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

[오피스텔] 수도권 오피스텔 매매가격과 전세가격 모두 상승세 지속

■ 9월 기준 수도권 오피스텔의 매매가격 및 전세가격 큰 폭 상승

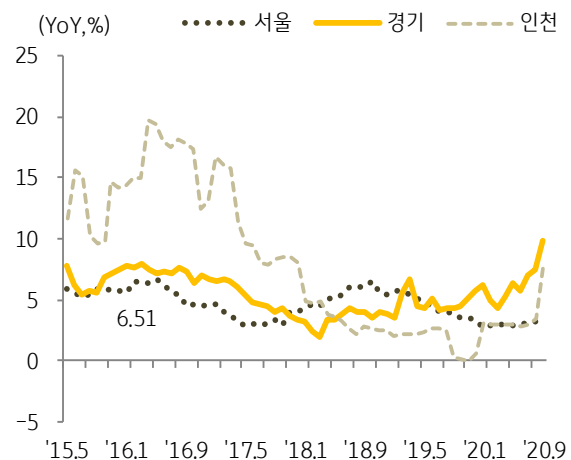
- 서울을 비롯해 경기, 인천지역 오피스텔 매매가격은 꾸준한 상승세를 기록
 - 특히 상대적으로 서울보다 규제가 약하고, 가격이 낮은 경기 및 인천지역의 상승세가 두드러짐
- 전세가격 역시 상승 추세이며, 서울보다 경기 및 인천의 상승폭이 더 큰 편

그림 32| 수도권 오피스텔 매매가격 추이



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준
자료: KB국민은행

그림 33| 수도권 오피스텔 전세가격 추이

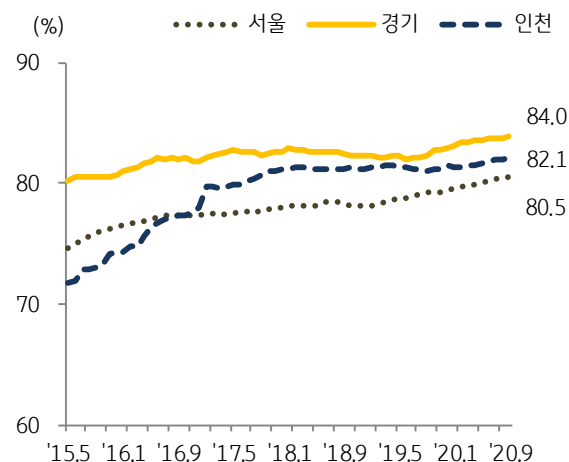


주: 전세가격은 일반거래가 평균 기준
자료: KB국민은행

■ 수도권의 매매대비 전세가격비율은 조사 이래('10.7월) 최고치를 모두 갱신

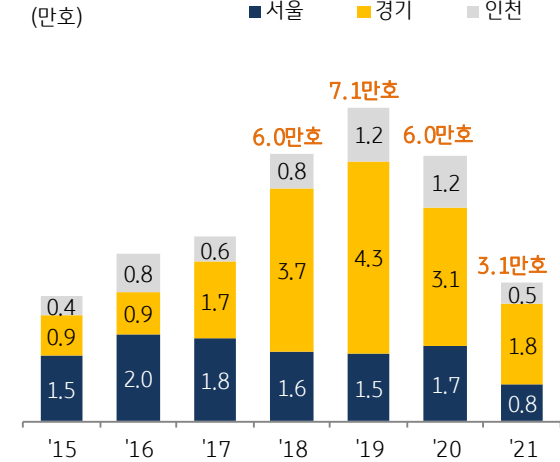
- 주택의 전세물량 부족 속에 오피스텔 전세가격 역시 상승폭이 확대되며 전세가율은 최고치 기록
 - 다만, 2020년 입주물량이 2018년 수준에 육박하며 꾸준히 늘고 있어 시장 내 부담 상존

그림 34| 수도권 오피스텔 매매대비 전세가격 비율



자료: KB국민은행

그림 35| 수도권 오피스텔 입주(예정)물량



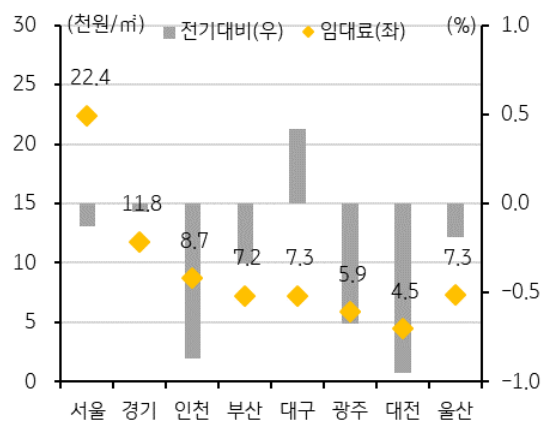
자료: 부동산114

[오피스] 임대 및 투자 지표 악화에도 불구하고, 3분기 들어 거래 증가 양상

■ 임대료 하락과 거래 둔화에 따른 자산가격 조정으로 대부분의 지역에서 투자수익률 하락

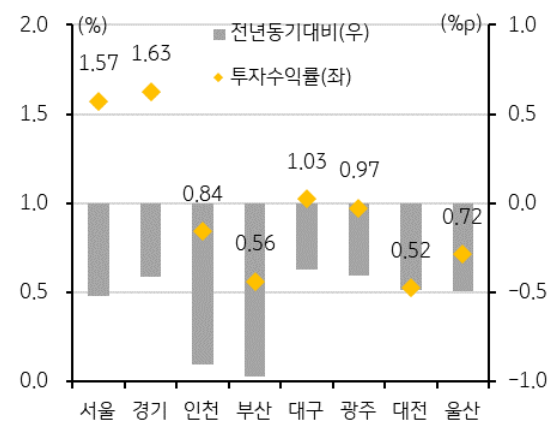
- 2분기 서울 오피스 임대료는 전기대비 0.1% 하락한 22.4천원/m²을 기록하였으며, 인천과 대구를 제외한 광역시가 큰 폭으로 하락
- 2분기 투자수익률은 수도권 및 5대광역시 모두 전년동기대비 하락한 가운데, 경기(1.63%), 서울(1.57%)은 인천 및 5대광역시 대비 상대적으로 높은 수익률 기록

그림 36 수도권 및 5대광역시 임대료



자료: 한국감정원

그림 37 2분기 수도권 및 5대광역시 투자수익률

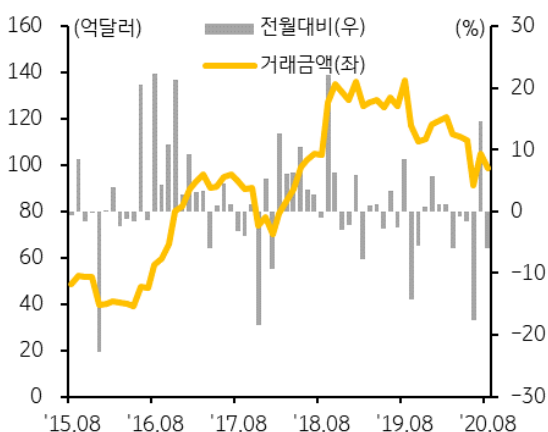


자료: 한국감정원

■ 3분기 들어 서울 오피스 거래금액은 상승 전환하였으나, 리스크 프리미엄은 확대되는 모습

- 2분기 큰 폭으로 감소한 서울 오피스 거래금액은 3분기 들어 상승 전환하는 모습
- 서울 오피스 Cap. Rate는 최근 들어 상승폭이 확대되고 있으며, 이에 따라 국고채 수익률과의 스프레드(리스크 프리미엄)도 확대되는 추세

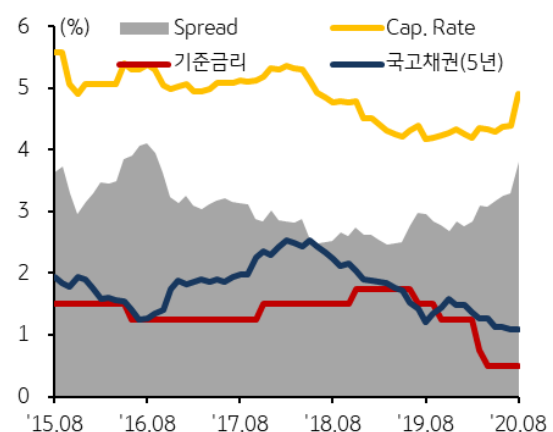
그림 38 서울 오피스 거래금액 추이



주: 매매금액 1천만불 이상, 최근 12개월 합계

자료: RCA, Bloomberg

그림 39 서울 오피스 Cap. Rate 추이



주: 매매금액 1천만불 이상, Cap. Rate은 최근 12개월 이동평균

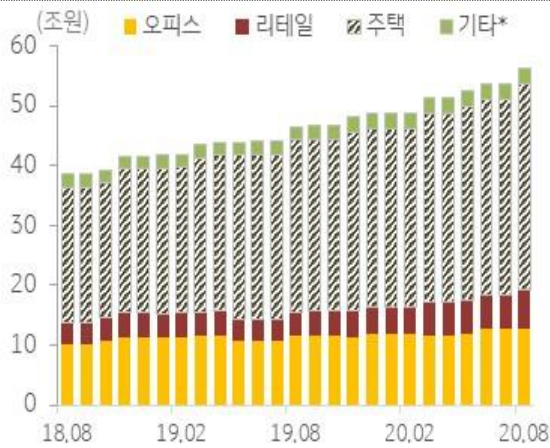
자료: RCA, Bloomberg, 한국은행, 금융투자협회

[간접투자] 리츠 배당수익률 상승 기대로 투자 유인 증가, 펀드시장 규모는 보합

■ (리츠) 전체 시장은 지속적으로 성장 중이며, 증시 내 공모 리츠 투자 경쟁력 소폭 상승

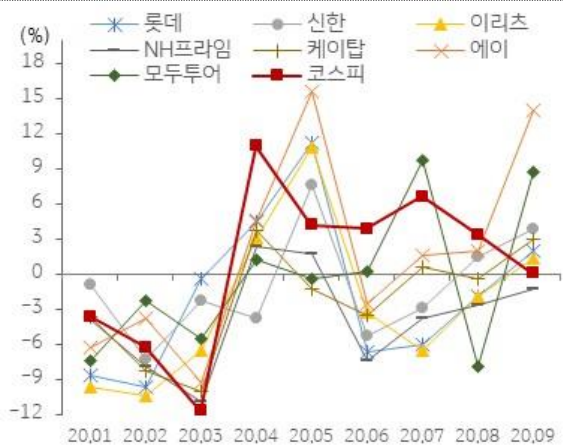
- 주택 관련 리츠 규모의 지속적인 확대가 전체 리츠 시장 규모 확대를 견인하고 있음
- 리츠 가격 하락에 따른 배당수익률 증가 기대 및 주식 시장 하락세로 대부분의 공모 리츠 가격이 전월대비 상승

그림 40 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계
자료: 국토교통부 리츠정보시스템

그림 41 | 상장리츠 및 코스피 월간 수익률 추이

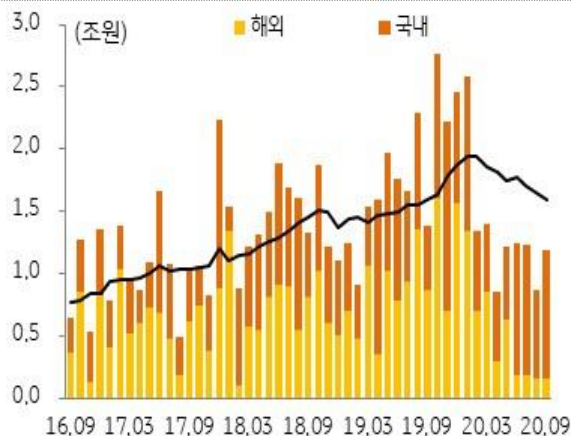


주: 6월 이후 상장한 공모 리츠는 수익률 비교자료에서 제외
자료: FnGuide

■ (펀드) 해외 신규 펀드 규모 약보합으로 연초 이후 시장 규모 성장 속도는 둔화 추세 지속

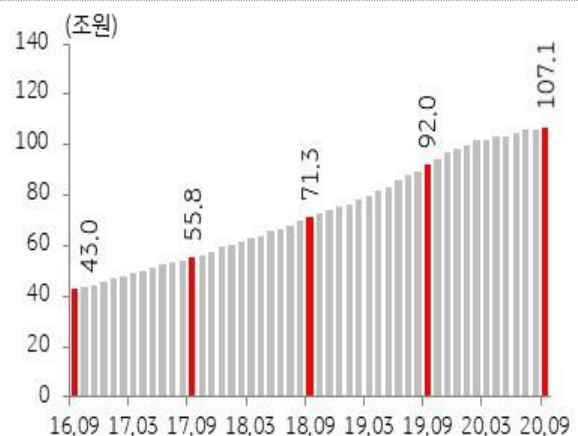
- 연초 대비 시장 전체 규모는 7조원 정도 증가하였으나, 시장 규모 성장 속도는 전년 대비 감소
- 해외 펀드 신규 설정 수준은 5월 이후 보합세이며, 국내 펀드 신규 설정이 전월 대비 약 3천억원 증가하며 신규 시장 확대 속도 회복에 긍정적 영향을 미침

그림 42 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 43 | 부동산펀드 설정잔액 추이



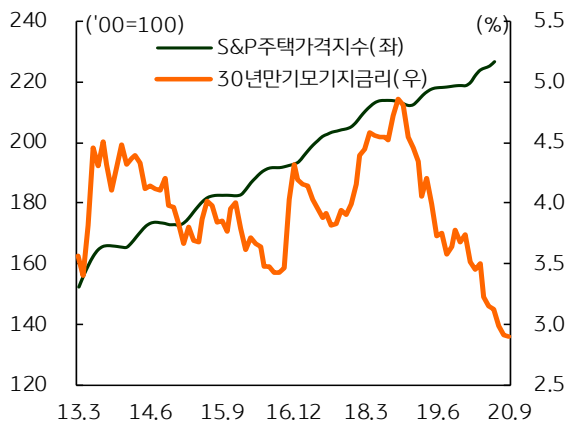
자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 저금리 및 교외거주수요 확대로 주택수요 증가

■ 코로나19 확산으로 교외로 이전하는 수요가 증가한데다 저금리로 주택수요는 확대

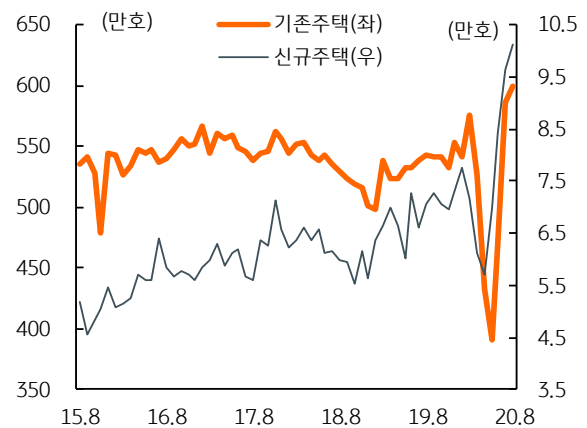
- 기존 주택 및 신규주택 판매량 모두 2006년 이후 최고치를 기록하며 증가한 주택수요를 반영
- 7월 S&P주택가격지수는 226.6으로 전월대비 0.63% 상승, 9월 30년만기 모기지금리는 2.90%로 역대 최저 수준
 - 8월 기존주택 판매량은 600만건, 신규주택은 10만건을 기록하며 2006년 이후 최고치

그림 44 S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 45 기존 및 신규주택 판매건수 추이

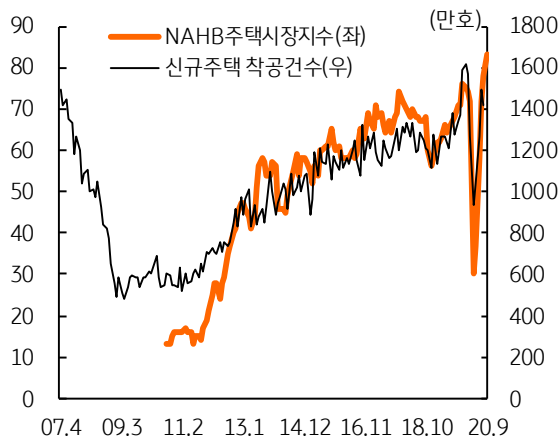


자료: Bloomberg

■ 저금리 유지 및 정책 이슈로 신규주택 착공도 증가할 것으로 전망

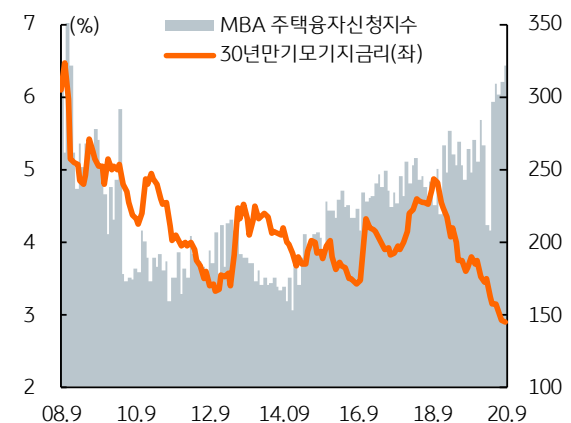
- 대선을 앞두고 내수경기 부양을 위해 주택공급 확대 정책을 제시, 저금리와 더불어 주택수요 증가는 신규주택 착공증가로 이어질 전망
 - 현 트럼프 정부의 주택공급 확대 정책에 이어, 바이든은 향후 10년간 주택공급확대를 위해 6,400억 달러를 투자하겠다는 계획을 발표

그림 46 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



자료: Bloomberg

그림 47 주택용자신청지수 및 금리 추이



자료: Bloomberg

[미국 상업용시장] 코로나19 여파로 오피스 및 리테일 부동산시장 타격 확대

■ 미국 상업용부동산 시장, 리테일 및 오피스 시장을 중심으로 빠른 하락세 시현

- 상업용부동산가격지수는 리테일을 중심으로 가장 먼저 하락세로 전환되었으며, 거래량도 급감
 - 리테일 부동산가격지수는 전년동월대비 4.1% 하락하며 5개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 재택근무 확산으로 오피스 시장 임대료도 하락세 확대

그림 48 미국 상업용부동산가격지수 추이

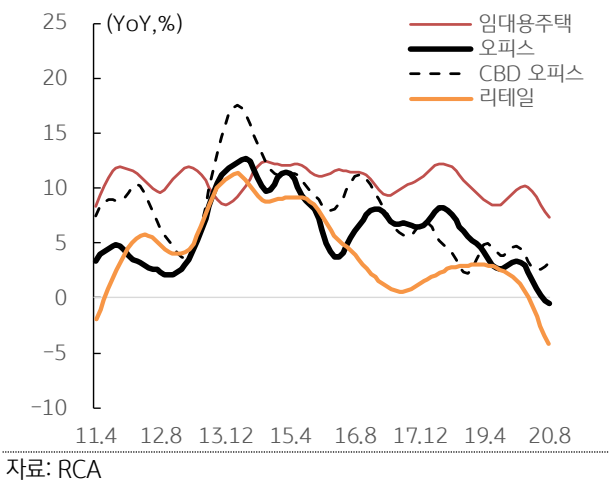
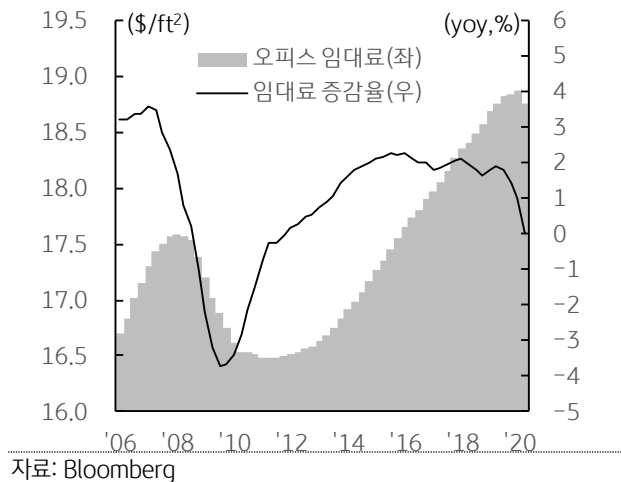


그림 49 대도시지역 오피스 임대료 추이



■ 코로나에 따른 재택근무 장기화 및 온라인 쇼핑 시장 확대로 상업용부동산 시장의 수요 감소는 지속될 것으로 예상

- 코로나 장기화에 따른 상업용부동산 시장의 부진은 관련 금융기관 부실로 이어질 우려 부각
 - 미국 상업용부동산저당증권(CMBS)의 연체율은 6월 10.3%로 고점을 기록한 이후 다소 감소, 9월 현재 9.0%를 기록

그림 50 대도시 상업용부동산 공실률 및 임대추이

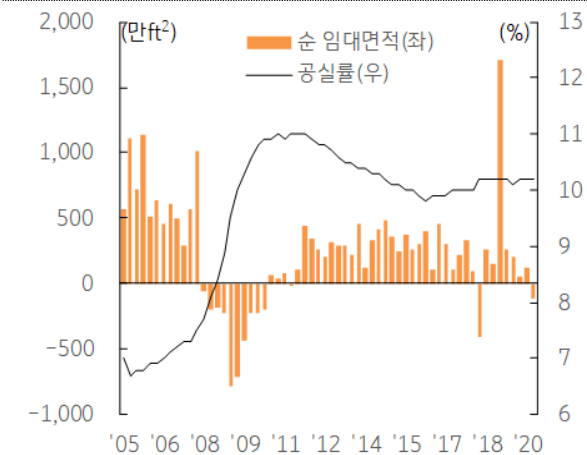
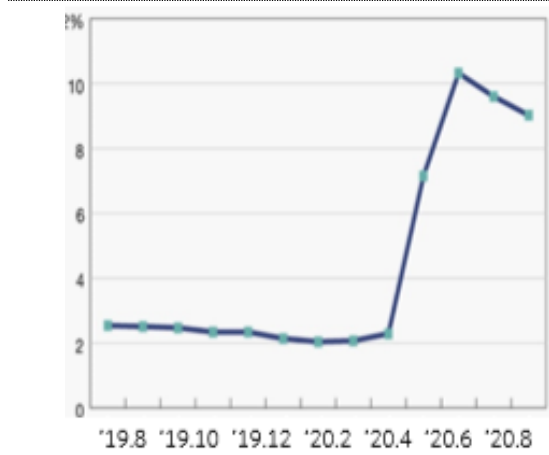


그림 51 CMBS 연체율 추이



MEMO