

부동산시장 동향 <Summary>

- 주택 가격 : 7월 전국 주택매매가격은 상승세는 지속되고 있으나, 수도권/비수도권 양극화 심화
 - 휴가철 진입 등 비수기 요인에도 불구하고 수도권(0.29%)을 중심으로 매수수요가 유입되면서 전국 주택매매가격(0.12%)은 전월대비 상승폭 확대
 - 반면 기타지방(-0.31%)은 입주물량 증가에 따른 부진으로 월간 기준 10년래 최대폭 하락
 - 전국 주택전세가격(-0.04%)은 계절적 비수기와 입주물량 증가로 최근 5개월 연속 하락
- 주택 거래 : 6월 아파트 미분양물량 4개월만에 6만호 상회
 - 전국 미분양아파트는 6.2만호로 4개월만에 6만호를 상회한 가운데 매매가격과 유사한 지역별 양극화 양상이 심화(수도권 전월대비 -3.3%/ 비수도권 5.1%)
 - 6월 전국 주택매매거래는 6.5만호로 3개월 연속 감소
- 주택 공급 : 7월 아파트 분양물량은 3.7만호로 휴가철 진입에도 전월대비 증가
 - 7월 분양물량은 지방선거에 따른 일시적 분양중단에 따른 기저효과로 전월대비 37.1% 증가
 - 7월 입주물량은 3.2만호로 전월대비 25.4% 감소, 다만 10월 이후 입주물량 급증 예정
- 토지 : 지역주력산업 침체로 울산동구, 군산 지역 지가 하락 장기화
 - 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.37% 상승, 남북관계 정상화 기대로 파주(1.46%) 등 접경지 인근 지가는 상승세가 지속
 - 반면 자동차 및 조선업 부진의 여파로 울산동구와 군산시는 최근 6개월간 각각 -1.04%, -0.69% 하락하는 등 주택시장에 이어 토지시장 침체도 심화
- 상업용 부동산 : 서울 오피스빌딩 자본수익률 상승에 힘입어 3분기 연속 투자수익률 상승
 - 전국 오피스빌딩 투자수익률은 1.84%로 전분기 대비 소폭 둔화, 반면 서울 오피스빌딩은 자본수익률 상승에 힘입어 최근 3분기 연속 상승폭 확대
 - 2분기 전국 오피스빌딩 공실률은 13.2%로 전분기대비 0.5%p 증가
- 주택금융 : 주택담보대출 금리와 연체를 모두 장기 안정
 - 6월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.03%p 하락한 3.46%, 연체율은 0.19%로 장기 안정
 - 6월 주택담보대출 잔액은 3.2조원 증가하여 전월대비 증가폭 확대
- 부동산금융 : 7월 부동산펀드 신규설정액은 1.34조원으로 전월대비 감소
 - 지난달 역대 2번째 신규설정액 기록의 기저효과로 7월 신규설정액은 전월대비 28% 감소, 다만 최근 1년 월평균 설정액(1.34조원)과 유사한 수준

[주택 가격] 전국 주택시장, 수도권 / 비수도권 양극화 심화

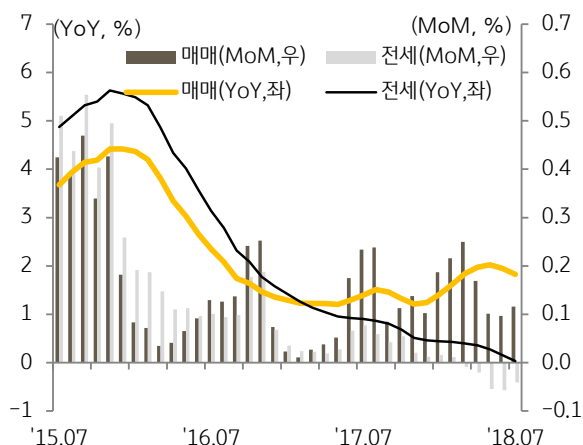
서울 주택경기 호조로 상승폭 확대

- 7월 전국 주택매매가격(전월대비 0.12%)은 상승폭 소폭 확대
 - 전국 주택매매가격은 정부의 주택시장 규제 강화에도 불구하고 재건축 초기단계에 있는 단지를 중심으로 상승폭 확대
- ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 18.4월(0.17) → 5월(0.10) → 6월(0.10) → 7월(0.12)
- 지역별로 수도권은 상승폭이 확대된 반면 기타지방은 큰 폭 하락
 - 수도권(0.29%)은 상승폭이 확대되었고, 5개광역시(0.07%)도 상승
 - 반면, 기타지방(-0.31%)은 2008년 12월 이후 약 10년만에 월간 기준 최대 하락폭을 기록하면서 지역별 양극화 심화
- 8월 매매가격은 휴가철에도 불구하고 수도권 호조세로 상승세 지속 전망

전국 주택전세가격 5개월 연속 하락

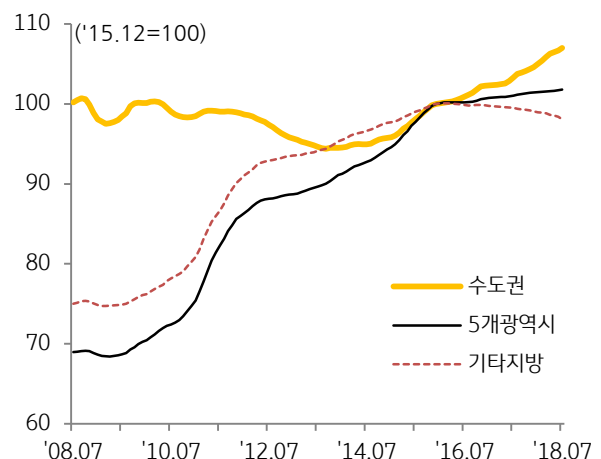
- 전국 주택전세가격(-0.04%)은 3월 이후 하락세 지속
 - 계절적 비수기와 입주물량 부담으로 전세가격은 5개월 연속 하락
- 지역별로 수도권과 5개광역시는 보합, 기타지방은 하락
 - 수도권(0.00%)과 5개광역시(-0.01%)는 보합 수준에서 안정된 반면 기타지방(-0.19%)은 19개월 연속 하락
- 8월 전세가격은 대부분의 지역이 하락 또는 약보합 수준의 흐름을 이어갈 전망이나, 서울, 광주 등 입주물량 부족지역의 경우 상승 가능성 상존

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 강남3구 외 서울 주택매매가격 상승폭 크게 확대

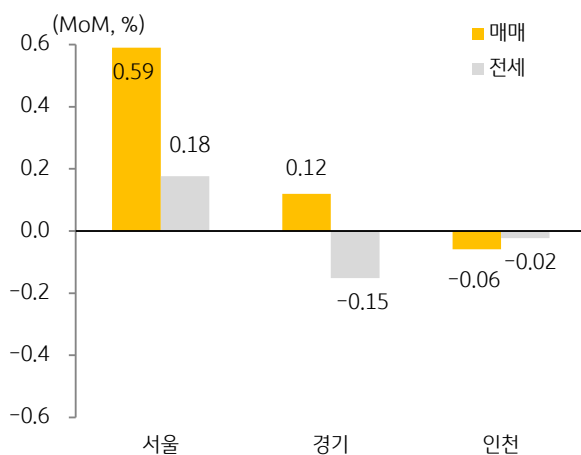
통합개발 발표에
용산구, 영등포구
매매가격 큰 폭
확대

- 수도권 주택매매가격(0.29%)은 휴가철 등 계절적 비수기에도 불구하고 매수세가 회복되면서 상승폭 확대
- 세부 지역별로 강남3구 외 서울 지역 매매가격이 큰 폭 상승
 - 서울(0.59%)은 여의도와 용산의 마스터플랜 발표에 따른 기대감으로 용산구(3.18%)와 영등포구(1.65%)가 크게 상승하였고, 그 외 마포구(1.10%), 양천구(0.97%) 등 강남3구 외 지역이 상승세를 주도
- ※강남3구 7월 주택매매가격 상승률(%): 강남구(0.33), 서초구(0.00), 송파구(-0.04),
 - 경기(0.12%)는 광명(1.16%), 안양만안(1.07%) 등이 재건축 기대감으로 큰 폭 상승한 반면 평택(-0.67%), 안산(-0.50%) 등은 하락
 - 인천(-0.06%)은 매수수요 부족 및 개발 지연 등으로 중구(-0.31%), 서구(-0.30%) 등에서 큰 폭 하락하면서 최근 4개월 연속 하락
- 8월 매매시장은 비강남권에 이어 강남3구에서도 상승세가 확대될 것으로 예상되는 가운데 서울의 경우 투기지역 등 추가 규제 가능성 상존

수도권 전세가격
보합

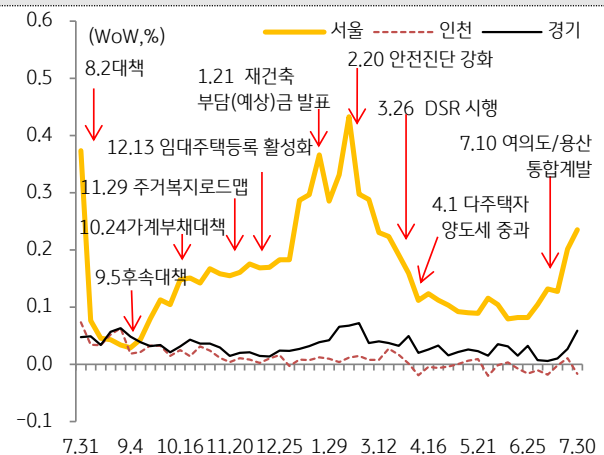
- 수도권 전세가격(0.00%)은 서울의 상승으로 보합 전환
 - 입주물량이 부족한 서울(0.18%)은 도봉(0.65%), 영등포(0.51%) 등을 중심으로 상승폭 확대, 다만 송파(-0.21%), 서초(-0.15%)는 하락
 - 경기(-0.15%)는 평택(-0.79%) 등 입주물량 증가지역 중심으로 하락

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.7월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 광역시 내 지역별 매매/전세가격 차별화 지속

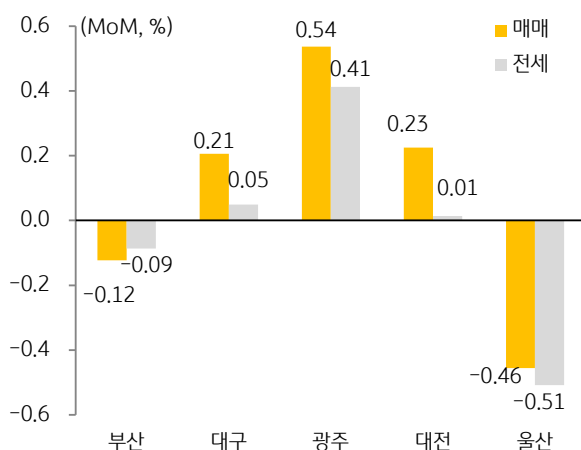
광주 주택시장
주거선호지 중심의
매수세 유입으로
큰 폭 상승

- 5개광역시(0.07%) 매매가격은 강보합 수준의 상승세를 지속한 가운데 광주의 상승폭이 크게 확대
 - 광주(0.54%)는 서구(1.15%), 남구(0.44%) 지역 기존 아파트를 중심으로 매수세가 유입되면서 지방광역시 중 최고 상승폭 기록
 - 대구(0.21%)는 중구(0.57%)와 서구(0.45%)의 상승으로 상승세를 지속하고 있고, 대전(0.23%)도 안정적인 상승 기조를 유지
 - 반면, 부산(-0.12%)은 대표적 아파트주거지역인 해운대구(-0.33%)와 북구(-0.29%)를 중심으로 하락폭이 확대되면서 8개월 연속 하락
 - 울산(-0.46%)은 북구(-1.10%) 등 전 지역이 큰 폭 하락세 지속
- 8월 5개광역시 매매가격은 현재 지역별 상승/하락 양상이 지속될 전망

울산/부산 전세시장
하락세 지속

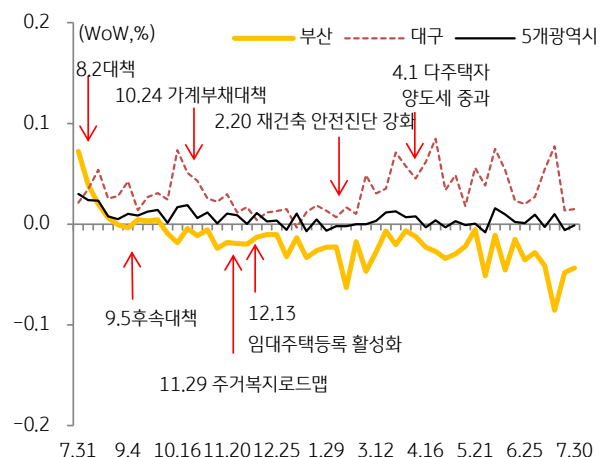
- 5개광역시 전세가격(-0.01%)은 소폭 하락
 - 올해 입주물량이 부족한 광주(0.41%)가 비교적 큰 폭 상승하였고, 대구(0.05%)와 대전(0.01%) 등 매매가격 상승세가 유지되고 있는 광역시 전세가격은 소폭 상승
 - 반면, 울산(-0.51%)과 부산(-0.09%)은 매매시장 부진과 함께 전세 시장도 입주물량 증가 등의 여파로 동반 하락

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.7월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 주택 매매/전세가격 동반 침체 지속

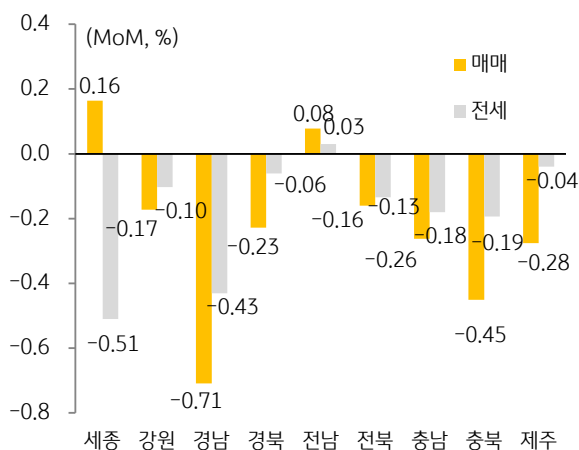
기타지방 매매가격 10년래 월간기준 최대폭 하락

- 기타지방(-0.31%)은 전월대비 하락폭이 확대되며 20개월 연속 하락
 - 입주물량 부담 속 규제 강화에 따른 매수세 감소로 기타지방 주택가격은 2008년 12월 이후 약 10년만에 월간 기준 최대폭 하락
- 지역별로 전남(0.08%)을 제외한 전 지역이 하락
 - 입주물량 증가로 대부분의 지역에서 하락세를 보였으며, 특히 지역산업 경기가 위축된 경남(-0.71%)과 경북(-0.23%)이 상대적으로 큰 폭의 하락 기록
- 세종(0.16%)은 입주물량 증가에 따른 전세가격 부진에도 불구하고 매매가격은 꾸준한 상승세 유지
- 8월 기타지방은 입주물량 부담과 계절적 비수기로 하락 흐름 지속이 불가피할 전망

기타지방 전세가격 약세 지속

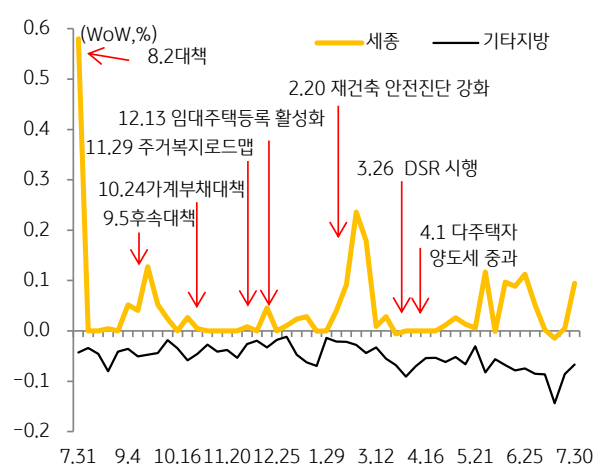
- 기타지방 전세가격(-0.19%)은 매매시장과 함께 동반 부진
 - 입주물량 부담이 지속되면서 2016년 12월 이후 20개월 연속 하락
- 지역별로는 기타지방 중 유일한 매매가격 상승지역인 전남(0.03%)을 제외한 전 지역이 입주물량 증가 및 지역경기 부진 등의 영향으로 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.7월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

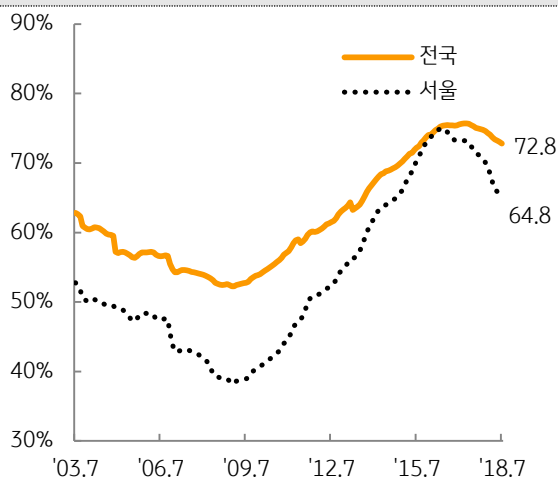
[주택 가격] 서울 매매전망지수 3개월만에 '상승전망'으로 전환

전세가격 하락지역 확대로 매매대비 전세가격 비율 하락

전국 매매전망지수 12개월 연속 '하락전망' 유지

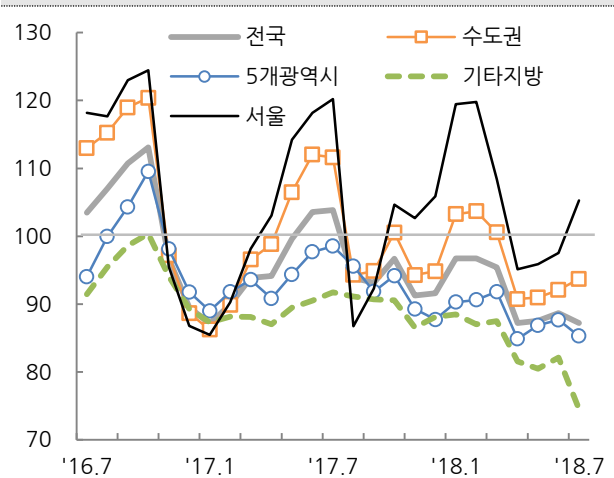
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 72.8%로 16개월 연속 하락
 - 입주물량 증가에 따른 전세가격 하락이 지속되면서 매매대비전세가격 비율은 하락세 지속
 - 지역별로 수도권(71.8%)과 5개광역시(72.3%)는 각각 0.4%p, 0.2%p 하락한 반면, 기타지방(75.5%)은 매매가격 하락폭 확대로 0.1%p 상승
- 7월 KB부동산 매매전망지수¹(87.2)는 12개월 연속 '하락전망' 유지
 - 전국 매매전망지수는 8.2대책 직후 하락 전망으로 전환 이후 12개월 연속 및 조사이래 최장 기간 '하락 전망' 기록
 - 지역별로 수도권(93.7)은 서울(105.3)의 상승 전환에도 불구하고 경기(86.6)와 인천(86.4)의 부진으로 하락 전망이 우세하고, 5개광역시(85.3)도 하락전망 유지
 - 기타지방(74.5)은 2013년 4월 조사이래 최저치를 기록하면서 기타 지방 주택시장 부진에 대한 우려 최고조
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(88.0)는 2017년 8월 이후 12개월 연속 '하락 전망' 우세

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매 전망지수 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] 아파트 미분양, 올해 2월 이후 4개월만에 6만호 상회

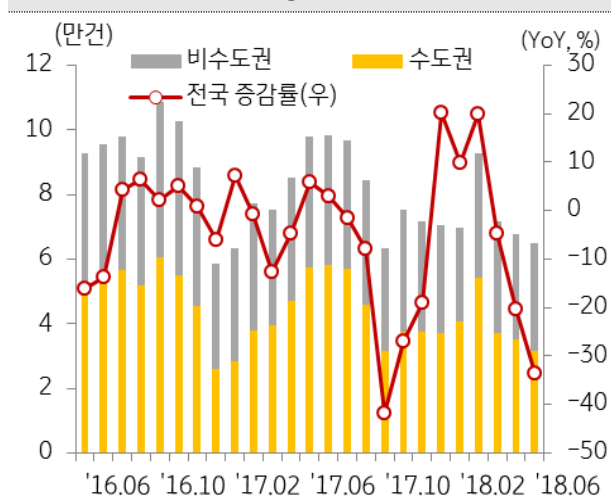
주택거래 감소 지속,
서울 거래량은 다소
회복 전망

- 6월 주택매매거래량은 전월대비 4.1% 감소한 6만 5,027호를 기록
 - 주택매매거래는 양도세 회피 매물이 소진된 3월 이후 3개월째 감소
 - 지역별로는 수도권에서 10.1% 감소한 반면 비수도권은 2.4% 증가
 - 특히, 전년동월대비로는 17.8% 감소해 3개월째 감소폭이 확대
- ※ 주택매매거래 변동률: -2.1%(3월)→-3.4%(4월) →-13.7%(5월) →-17.8%(6월)
- 최근 서울을 중심으로 기존 시세대비 낮은 가격의 매물들이 거래되고 있어 수도권 거래량은 다소 회복될 여지가 있으나, 전반적인 경기침체와 입주물량 부담이 큰 지방의 경우 거래량 감소세는 지속 전망

미분양 아파트,
비수도권 증가세,
특히, 준공후 미분양
증가에 유의

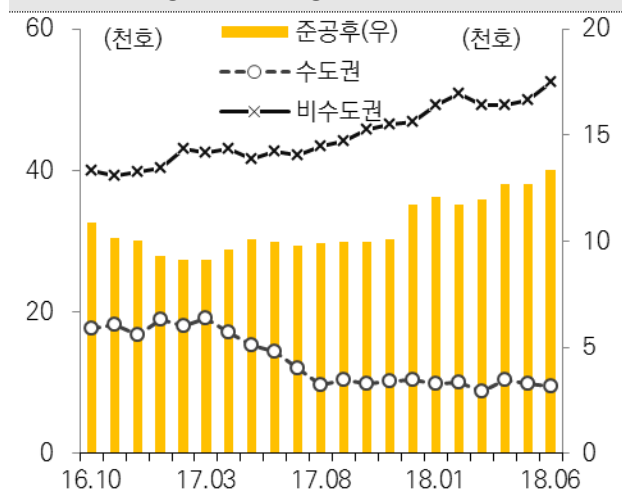
- 6월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 2,052호로 전월대비 증가
 - 3월 이후 증가세를 보이고 있으며, 6월에는 약 2천 2백호가 증가하며, 2월 이후 6만호를 상회
 - 수도권은 전월대비 3.3% 감소한 반면, 비수도권은 5.1% 증가해 주택경기의 양극화 흐름이 미분양에서도 나타남
- 아직 미분양 아파트가 위험한 수준은 아니나 입주물량이 지속적으로 증가하는 비수도권의 증가는 유의할 필요가 있으며, 특히 준공후 미분양이 올해 들어 지속적으로 상승하고 있다는 점은 다소 우려

그림 11] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 분양물량 전월대비 37.1% 증가, 비수도권에서 크게 증가

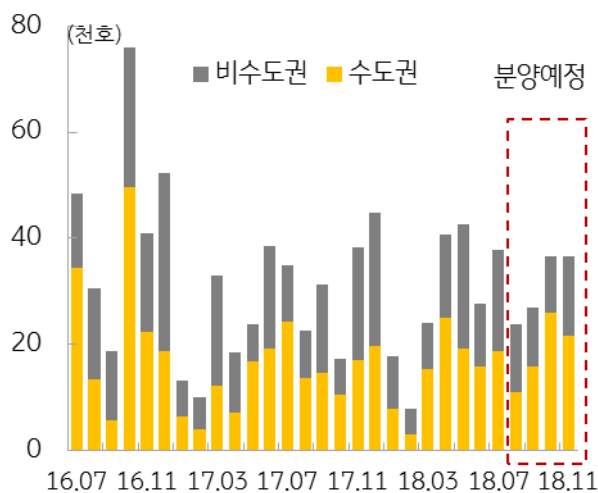
7월 분양 물량 증가, 공급과잉 우려 지속

- 7월 분양물량은 3.7만호로 전월대비 37.1% 증가
 - 수도권은 1.9만호로 전월대비 14.1% 증가한 반면, 비수도권은 1.9만호로 35.9% 증가
 - 수도권의 경우 서울은 47.2% 감소하고, 인천은 분양이 없었던 반면, 공급과잉 우려가 있는 경기도에 대부분 공급이 집중
- 정부의 추가 대책 및 비수도권 지역 경기침체 가능성으로 미분양 우려가 커지고 있음에도 공급과잉 우려가 있는 지역에 공급이 지속되고 있다는 점은 다소 우려스러운 상황

입주물량 전월대비 감소, 10월 이후 본격적으로 증가

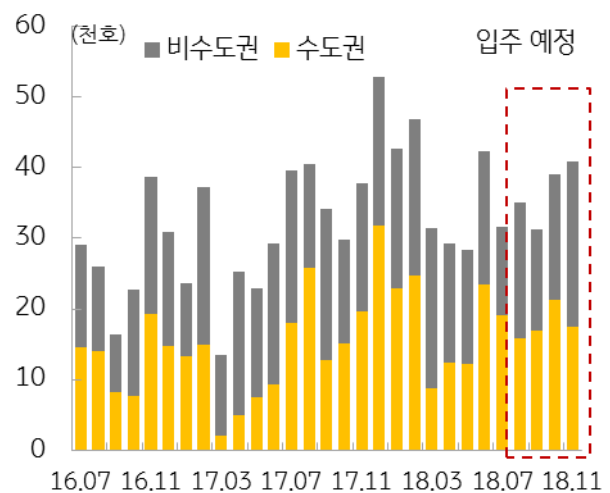
- 7월 입주물량은 약 3.2만호로 25.4% 감소
 - 지역별로 수도권이 1.9만호로 전월대비 18.5% 감소하였으며, 비수도권(1.2만호)은 33.9% 감소
- 입주물량은 9월까지 3~3.5만호 전후의 물량이 지속되다 10월 이후 4만호를 넘어서는 입주물량이 예정되어 있어 공급증가 위험이 확대될 가능성이 높음
 - 특히, 입주물량 증가는 상대적으로 낮으나 주택경기가 상대적으로 나쁜 비수도권 지역에 영향이 더 클 것으로 판단

그림 13 | 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 | 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 지역주력산업 침체로 울산 동구·군산 등 지가 하락세

개발호재가 있는
파주 및 강원 일부
지역 상승세 지속

○ 6월 전국 기준 토지가격은 전월대비 0.37% 상승, 경기 파주 및 강원도 일부지역 등 남북경협으로 관심이 높은 지역이 상승세를 주도

• 최근 높아진 가격에 대한 부담감으로 가격상승세는 소폭 둔화되었으나 경기도 파주 및 강원도 철원군의 토지가격 상승세는 지속

※ 파주 토지가격은 전월대비 1.46%로 여전히 가장 높은 상승률을 기록, 강원도 고성 +1.16%, 철원 +0.99%, 연천군 +0.78% 순

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.6)

(단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.37	0.42	0.50	0.42	0.30	0.37	0.28	0.24	0.67
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.40	0.31	0.27	0.21	0.23	0.29	0.25	0.25	0.32

자료: 한국감정원

지역주력산업 침체
로 울산 동구, 군산
지가 하락세 시현

○ 한편 일부 지방도시의 경우 주력산업 침체 장기화로 지가 하락세 시현

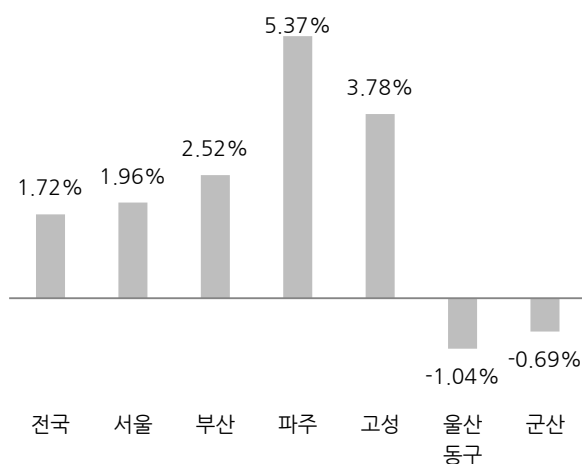
• 울산 동구의 경우 조선 및 자동차산업 부진이 지속되면서 주택 뿐 아니라 토지가격 하락세 확대, 2016.3월 이후 하락세 지속

• 군산의 경우 GM자동차공장 폐쇄 등으로 최근 주택시장 침체와 함께 지가 하락세 시현

※ 최근 6개월간 토지가격 변동률: 울산 +1.32%, 울산 동구 -1.04%, 군산시 -0.69%

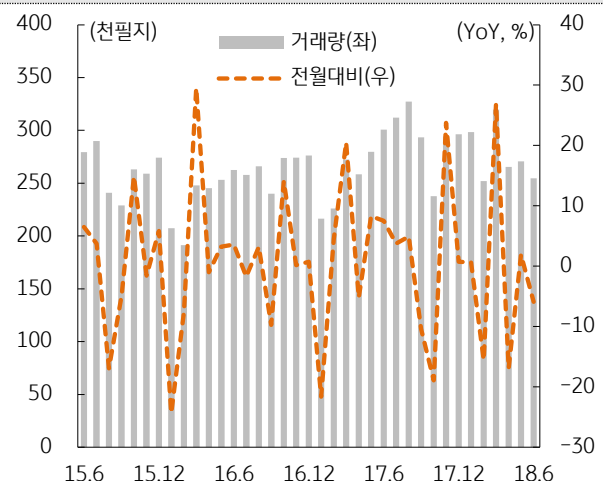
○ 6월 전국토지거래량은 약 25.1만필지로 전월대비 소폭 감소(-5.91%)

그림 15 주요지역의 최근 6개월간 지가 변동률



자료: 한국감정원

그림 16 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 서울 오피스빌딩 투자수익률 3분기 연속 상승세

자산가치 상승으로
오피스 투자수익률
상승세 지속

- 2018년 2분기 전국 오피스 빌딩의 투자수익률은 1.84%로 전분기 대비 소폭 둔화되었으나, 서울은 3분기 연속 상승세
 - 서울의 오피스빌딩 투자수익률은 2.07%를 기록, 이는 자본수익율이 크게 상승한데 기인
 - 특히 서울 CBD지역의 투자수익률은 2.17%로 가장 높은 수준

※서울 오피스 빌딩 수익률 변화('17.2Q→'18.2Q): 자본수익률 0.50%→0.89%, 소득수익률 1.21%→1.17%

표 2 지역별 오피스빌딩 투자수익률 현황(2018.2분기) (단위: 분기수익률 %)

지역	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
수익률	1.84	2.07	1.60	1.63	1.86	0.65	0.68	1.61
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
	1.98	1.44	1.08	1.26	1.19	1.24	1.11	1.05
								1.49

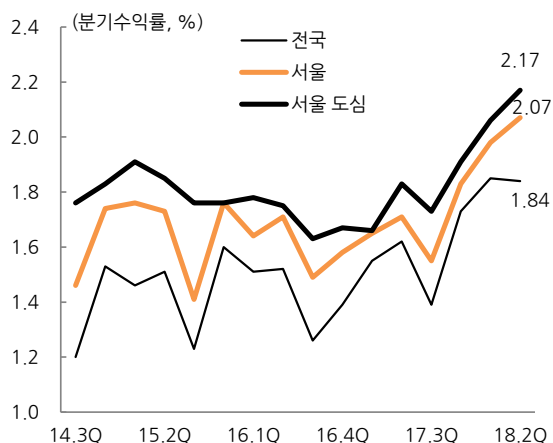
자료: 한국감정원

서울 강남권 신규
공급으로 공실률
소폭 상승

- 2분기 전국 오피스 빌딩의 공실률은 13.2%(전분기대비 +0.5%p), 서울지역은 12.1%(+0.23%p)로 소폭 상승
 - 오피스 빌딩 공급증가와 기업경기 위축 등의 영향으로 오피스빌딩의 공실률은 전분기 대비 상승
 - 서울의 경우 CBD권역에 신규 공급이 증가하면서 공실률(9.4%)이 다소 상승한 것으로 파악

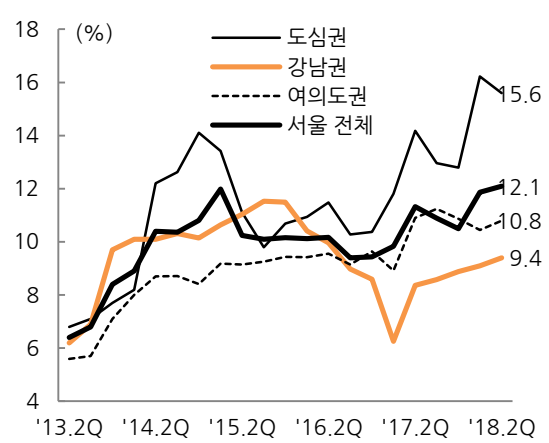
※ 서울 강남권 신규공급 빌딩으로는 삼성생명 일원역빌딩(76,247㎡, 상당부분 자사 및 관계사 입주예정), 루첸타워(45,676㎡), 청담스퀘어(42,456㎡) 등이 있음

그림 17기 오피스 투자수익률 추이



자료: 한국감정원

그림 18기 서울 주요권역별 오피스 공실률 추이



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리·연체율 장기 안정, 증가세는 전년대비 완화

주택담보대출 금리 횡보세 지속 전망

- 6월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.03%p 하락한 3.46%를 기록
 - 17년 12월 이후 3.4~3.5% 범위 내에서 횡보 지속
 - 코픽스 신규금리는 연초 대비 소폭 상승하였으며, 잔액금리는 완만하게 상승

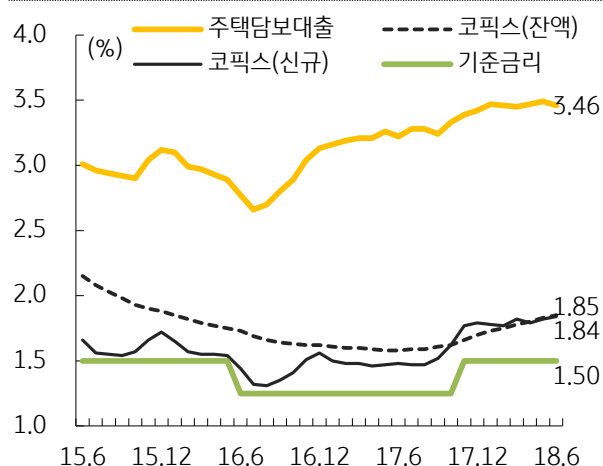
주택담보대출 연체율 최저수준 횡보 지속

- 주택담보대출 금리는 현 수준에서 안정화 전망
 - 코픽스 신규금리는 기준금리 인상폭만큼 상승 후 소폭 더 상승, 잔액금리는 기준금리 인상폭 수준까지 상승하면서 향후 상승 여지 적음
- 6월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.19%
 - 최근 1년간 결산월(매분기말) 연체율 대비 0.01~0.02%p 상승하였으나 여전히 낮은 수준

주택담보대출 증가세 둔화, 기타대출 전년 수준 유지

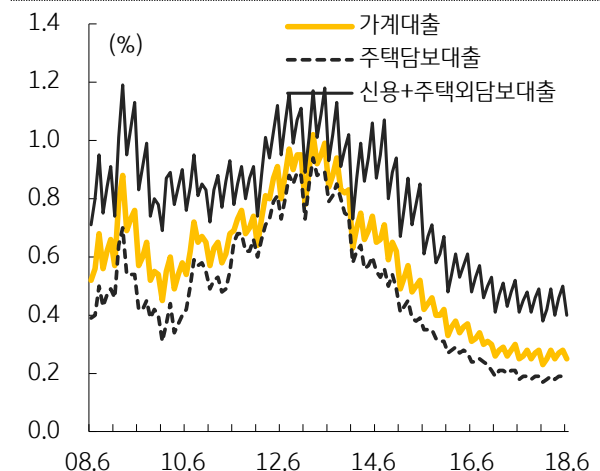
- 6월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.2조원 증가, 5월 증가액 2.9조원 대비 0.3조원 증가
 - 17년 5~7월 월평균 주택담보대출 증가액 4.3조원 대비 25% 감소
 - 기타대출 5~6월 증가액은 17년 5~7월 월평균 증가액 수준

그림 19 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 20 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

[부동산 금융] 부동산 펀드 증가세 둔화, 부동산 자산 유동화 상승 반전

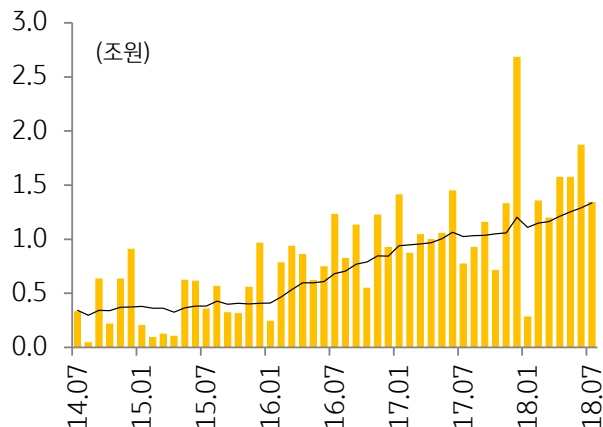
7월 부동산 펀드 신규 설정 규모 최근 3개월 대비 하락

- 7월 부동산 펀드 신규설정액은 1.34조원으로 전월대비 28% 감소
 - 최근 1년 월평균 신규설정액 규모는 1.34조원으로, 여전히 2017년 이전 대비 신규 설정규모가 높은 수준
- 최근 1년 부동산 펀드 신규 설정 중 해외 비중 소폭 증가
 - 7월 신규 해외 설정 규모는 5,400억원으로 작년 6월 1,800억원 대비 큰 폭으로 증가하면서 최근 1년 신규 중 해외 비중 증가
 - 7월 기준 해외 비중은 40.5% 수준

부동산 자산 유동화 하락추세에서 상승 반전

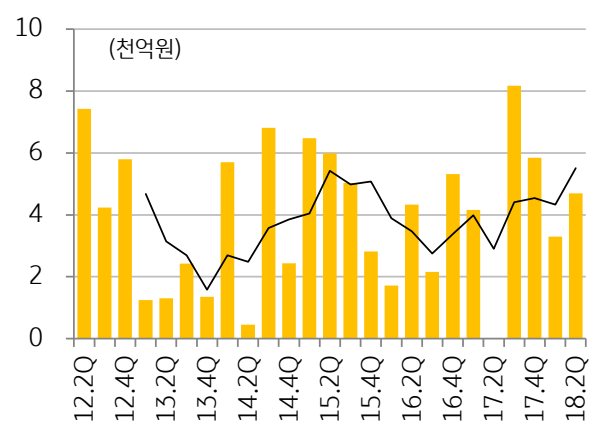
- 2018년 2분기 부동산 자산의 유동화 실적은 1분기 대비 큰 폭 증가
 - (주담대 유동화) 2018년 2분기 주담대 유동화 규모는 6.5조원으로 전분기 5.5조원대비 18% 증가
 - (부동산PF 유동화) 2018년 2분기 부동산PF 유동화 규모는 4,700억원으로 전분기 3,300억원 대비 42% 증가
 - 주담대 및 부동산 PF 유동화 모두 최근 하락 추세를 벗어나 상승 반전
 - 분양시장 상황이 나쁘지 않기 때문에 하반기에도 부동산PF 유동화 규모 양호 전망

그림 21| 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 22| 부동산 PF 자산유동화 추이



주: 실선은 4분기 이동평균
자료: 금융감독원

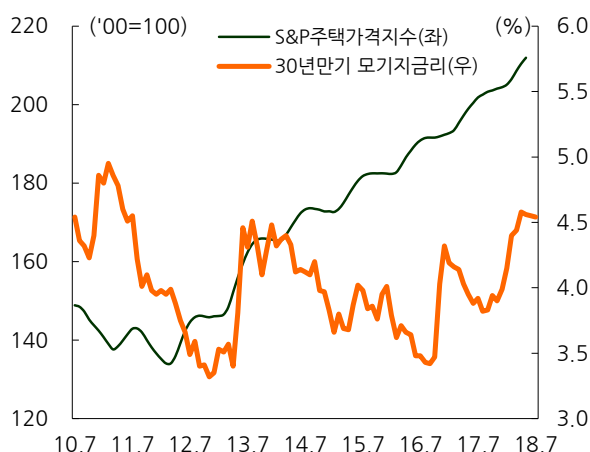
[미국 주택시장] 매물부족으로 주택 중위가격 최고수준 기록

주택 중위가격
고점대비 120%

수요 대비 매물
부족현상 감안시
주택가격 추가상승
가능

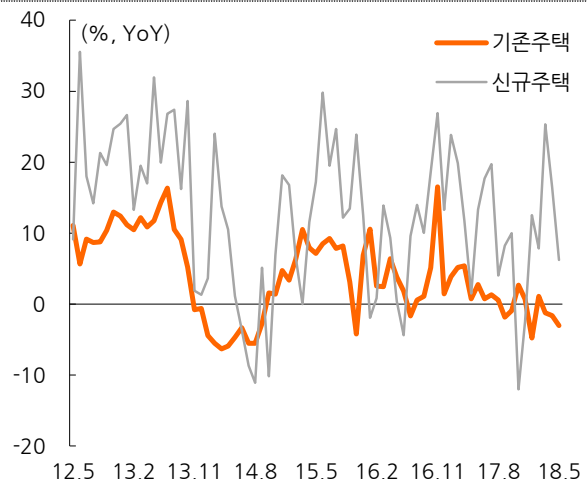
- 미국 주택가격은 19개월 연속 상승하며, 중위가격도 최고수준을 기록
 - 5월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 211.94(전년동월대비 6.5% 상승)로 상승세를 지속
 - 미국주택의 중위가격은 27만 6,900달러로 1년 동안 5.2% 상승했으며 2006년 고점 대비 20.2% 상승한 수준
- 수요대비 매물부족현상이 해소되지 못하면서 주택매매건수 하락세 지속
 - 5월 기존 주택매매건수는 543만건으로 전년동월대비 3% 감소
 - 주택매물이 거래되기까지 평균 4.1개월(신규주택 5.2개월)로 최근 10년대비 2개월이상 짧아지는 등 매수수요는 여전히 높은 상황
- ※ 2006~2017년 동안 기존주택 재고소진 기간 평균 6.8개월(신규주택 6.7개월)
- 한편 매물부족이 단기간에 해소되기 어려운 상황으로 주택가격 추가 상승 여력 존재
 - 미국 노동시장이 완전 고용수준(4월 실업률 3.9%)에 가까워지면서 주택매수 수요는 증가하나, 매물부족으로 주택가격 추가 상승 가능성은 높은 상황
 - 한편 30년 만기 모기지금리는 4.54%를 기록, 하반기 추가 금리인상 가능성이 높은 가운데 주택매수자들에게 부담으로 작용할 전망

그림 23] S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 24] 주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

[도쿄 오피스] 경제회복 및 도시재생사업에 힘입어 오피스 시장 빠르게 개선

경기회복과 기업수요에 힘입어 오피스 임대시장 강세

- 일본 국내경기 확대와 정부의 도시재생사업에 따른 투자개발로 도쿄 오피스 시장은 호황세를 시현
 - 경기회복과 고용시장 개선, 기업들의 오피스 이전·확대 수요가 증가하면서 도쿄지역 오피스 임대시장은 빠르게 개선
 - 2018.1분기 실업률은 2.5%(전분기 2.7%)를 기록한 가운데, 도쿄 등 대도시로 인구유입이 지속되면서 오피스 수요 견인
 - 모리빌딩그룹의 설문조사에 따르면, 도쿄23구내 본사를 가진 회사의 59%가 향후 오피스 규모를 확대할 계획이 있는 것으로 조사
 - 2분기 도쿄 CBD지역내 A급빌딩의 임대료는 전년대비 1.6% 상승하였으며, 공실률은 2.48%에 불과(2017년 대비 1.27%p 하락)

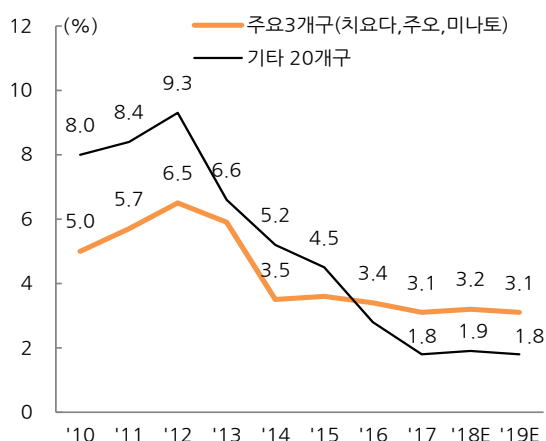
※ 도쿄 CBD는 치요다, 주오, 미나토, 시부야, 신주쿠 등 5개 구를 말함

※ 올해 도쿄 주요 3개구 오피스 공실률은 3.2%, 기타 20개구는 1.9%수준으로 추정

도시재생사업으로 2020년까지 오피스 빌딩 지속 공급 예정

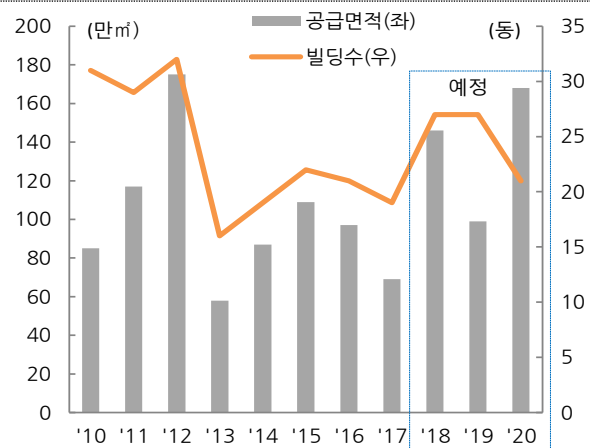
- 2020년 올림픽을 앞두고 도시재생사업이 확대되는 가운데, 기업의 오피스 수요 증가로 2020년까지 도쿄내 신규 빌딩 공급은 지속될 전망
 - 최근 기업 오피스 수요 증가와 더불어 도쿄내 공유오피스 문화도 확산되면서 임대수요를 견인
 - 도쿄 23구내 신규 오피스물량은 2018년에 약 148만㎡(27개 빌딩), 향후 2020년까지 약 167만㎡(48개 빌딩)가 추가 공급예정
 - 단기간내 대규모 물량이 공급되면서 공실률 하락 가능성도 존재

그림 25] 도쿄 23구내 오피스 빌딩 공실률 추이



자료: Mori Building

그림 26] 도쿄 23구내 신규공급물량



자료: Mori Building

FOCUS ISSUE

서울 소규모 빌딩 거래현황 및 시사점

KB경영연구소 연구위원 김태환

1. 서울지역 소규모 빌딩 거래현황

[분석의 개요]

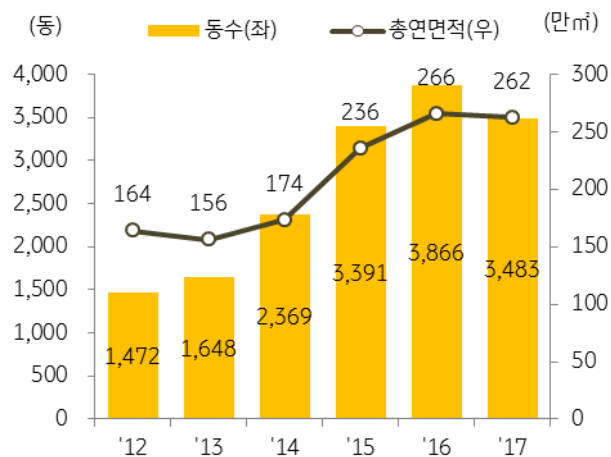
- 분석자료: 국토교통부, 상업업무용 부동산 실거래가 신고 자료
- 분석지역 및 기간: 서울지역, 2012년~2017년(계약일 기준)
- 분석대상
 - 건물 전체를 1인 또는 공동으로 소유하고 있는 건축물대장 상 일반건축물
 - 용도지역 상 상업지역, 주거지역에 위치해 있고 주용도가 근린생활시설, 판매시설, 업무시설인 건축물
 - 소유권의 일부가 거래된 지분거래는 제외
- 소규모 빌딩: 연면적이 100㎡ 초과 1,000㎡ 미만인 건축물

■ 서울지역 상업용 빌딩 거래는 2014년 이후 소규모 빌딩을 중심으로 크게 증가

- 서울에서 거래된 상업용 빌딩은 2014년 이후 2016년까지 증가세를 보이다 2017년 들어 감소

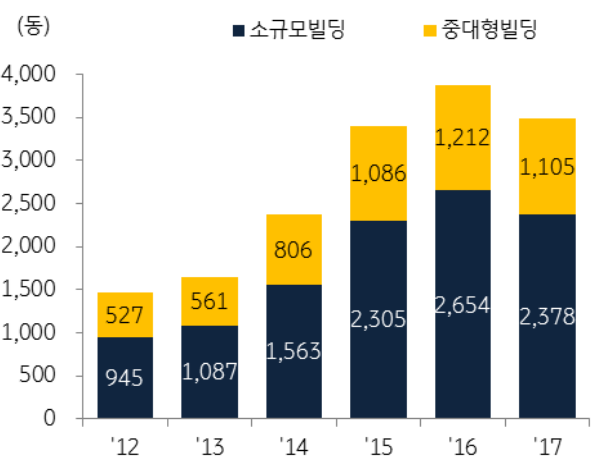
- ※ 상업용 빌딩 거래량(동수, 연면적): '14년(2,369동, 174만㎡)→'15년(3,391동, 236만㎡)→ '16년(3,866동, 266만㎡)→ '17년(3,483동, 262만㎡)
- 규모별로는 소규모 빌딩 거래량이 2014년 1,563동에서 2015년 2,305동, 2016년 2,654동으로 증가하다 2017년 2,378동으로 감소
- 2014년~2016년 사이 중대형빌딩 거래 역시 증가세를 보였으나 상대적으로 소규모 빌딩의 거래 증가세가 두드러졌으며 전체 상업용 빌딩 거래 중 소규모 빌딩의 비중은 약 70% 수준(동수기준)

그림 1 | 상업용 빌딩 거래량



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 2 | 규모별 상업용 빌딩 거래량

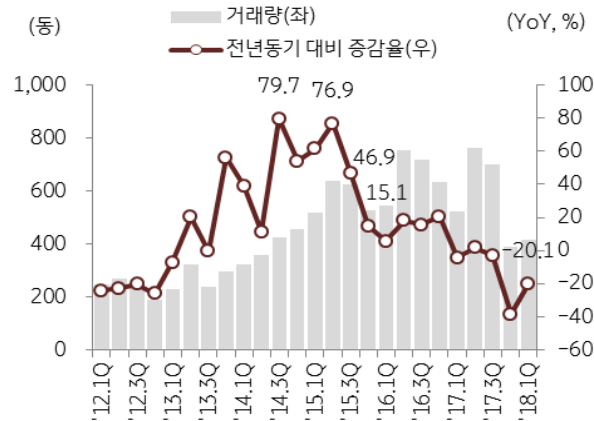


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 2017년 들어 소규모 빌딩 거래량은 감소세를 보이고 있지만 거래총액은 증가세 지속

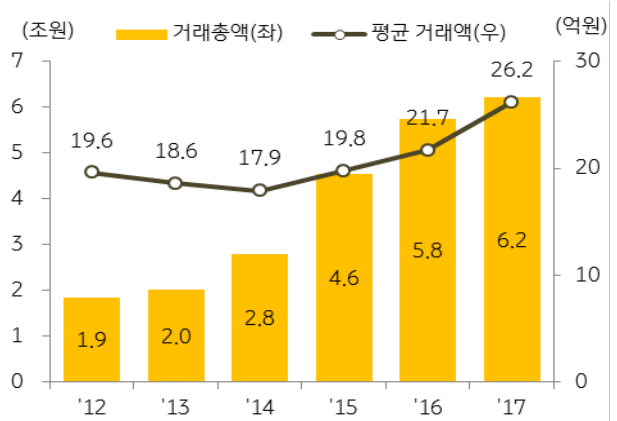
- 소규모 빌딩 거래량은 2014년 3분기 전년동기대비 79.7%의 증가율을 기록한 이후 50~70%대의 증가율을 지속하였으나 2015년 4분기부터 증가세가 크게 둔화되었으며 2017년 들어서는 감소세로 전환
- 반면 소규모 빌딩 거래총액은 2014년 2.8조원에서 2017년 6.2조원으로 증가세가 지속되고 있으며 같은 기간 평균 거래액은 약 17.9억원에서 26.2억원으로 증가

그림 3 분기별 소규모 빌딩 거래량



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 4 소규모 빌딩 거래액

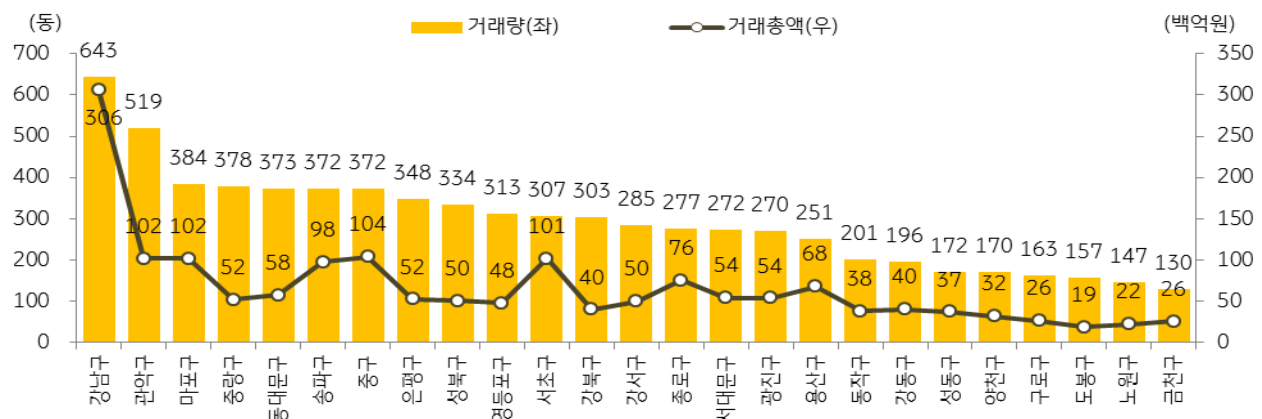


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 자치구별로는 거래량은 강남구와 관악구, 거래총액은 강남3구와 중구, 마포구 등에 집중

- 최근 3년간 소규모 빌딩 거래량은 강남구 643동, 관악구 519동으로 가장 많았으며 마포구, 중랑구, 동대문구, 송파구, 중구 순으로 많은 거래량을 기록
 - 같은 기간 거래총액은 강남구가 6.4조원으로 가장 많았으며 중구, 마포구, 관악구, 서초구 등에서 1조원 이상의 소규모 빌딩이 거래
 - 강남구에 최근 3년간 총 거래량의 8.8%, 총 거래액의 18.5%가 집중되었으며 서초구와 송파구를 포함한 강남3구가 차지하는 비중은 총 거래량의 18.0%, 총거래액의 30.5% 수준

그림 5 자치구별 소규모 빌딩 거래량 및 거래총액('15년~'17년)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

2. 소규모 빌딩 거래 특성

■ 일반주거지역에 있는 근린생활시설이 주로 거래

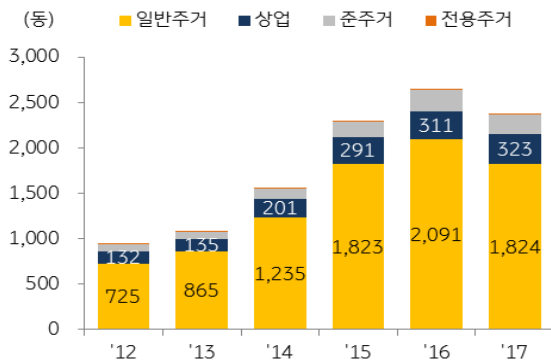
○ 용도지역별로는 일반주거지에 위치한 소규모 빌딩 거래가 대부분을 차지하였으며, 다음으로 상업지역, 준주거지역 순으로 거래가 많았던 것으로 분석

· 일반주거지에서 거래된 소규모 빌딩은 2015년 1,823동, 2016년 2,091동, 2017년 1,824동

※ 상업용 총 거래량에서 차지하는 비중: '15년 79.1%, '16년 78.8%, '17년 76.7%

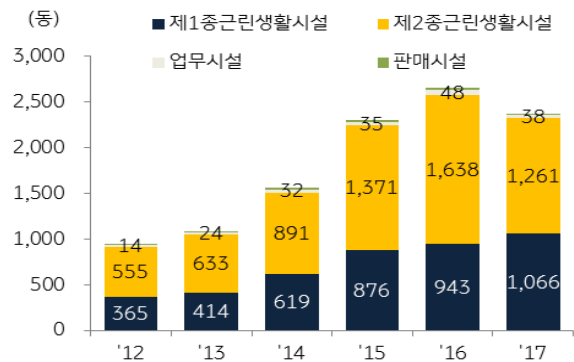
· 건축물 용도별로는 일반음식점, 휴게음식점 등이 포함된 제2종 근린생활시설이 가장 많았으며 다음으로 슈퍼마켓 등 소매점, 의원 등이 포함된 제1종 근린생활시설이 높은 비중을 차지

그림 10 용도지역별 소규모 빌딩 거래량



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 11 주용도별 소규모 빌딩 거래량



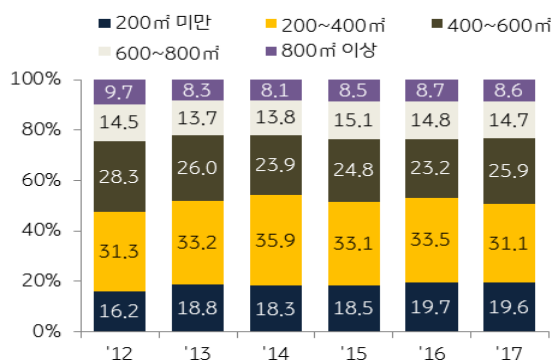
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 소규모 빌딩 중 연면적 400㎡ 이하, 25억원 미만의 거래가 높은 비중을 차지

○ 소규모 빌딩 거래 중 연면적 400㎡ 이하인 건물이 전체 거래량의 절반 이상을 차지하였으며 연면적 800㎡ 이상인 건물은 총거래량의 10% 미만

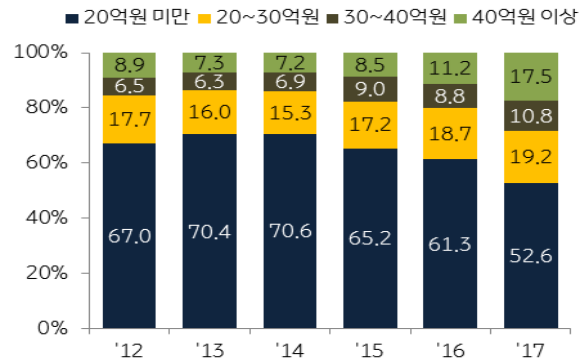
○ 거래가격별로는 20억원 미만으로 거래된 건물이 가장 높은 비중을 비중 차지하였으나 2014년 이후 20억원 이상의 가격으로 거래된 건물 비중이 점차 증가하는 추세

그림 12 연면적별 소규모 빌딩 거래량 비중



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 13 거래가격별 소규모 빌딩 거래량 비중

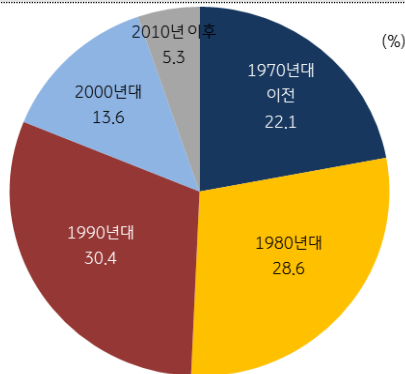


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 건축 이후 20년 이상 경과된 노후 건물 비중이 높고 절반 이상이 12m 미만 도로에 접한 건물

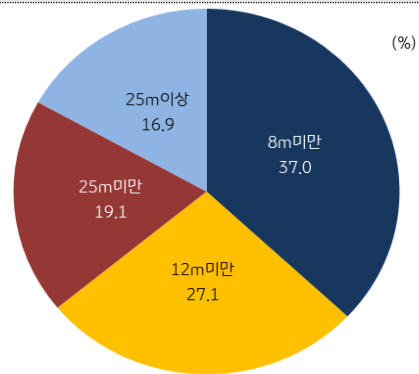
- 소규모 빌딩 거래가 많았던 최근 3년(2015년~2017년)간 거래된 건물의 건축연도별 분포를 살펴보면 1990년대 지어진 건물이 30.4%로 가장 높은 비중을 차지
 - 다음으로 1980년대에 지어진 건물이 28.6%, 1970년대 이전에 지어진 건물이 22.1%로 전체 거래량의 80% 이상이 건축 이후 20년 이상 경과한 노후 건물인 것으로 분석
- 같은 기간 거래된 소규모 빌딩 중 8m미만 도로에 접해 있는 건물 비중이 37.0%, 8~12m 도로에 접해 있는 건물이 27.1%로 전체 거래량의 64.0%가 소로 이하의 도로에 연접

그림 14 건축연도별 소규모 빌딩 거래량('15년~'17년)



자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 15 도로조건별 소규모 빌딩 거래량('15년~'17년)

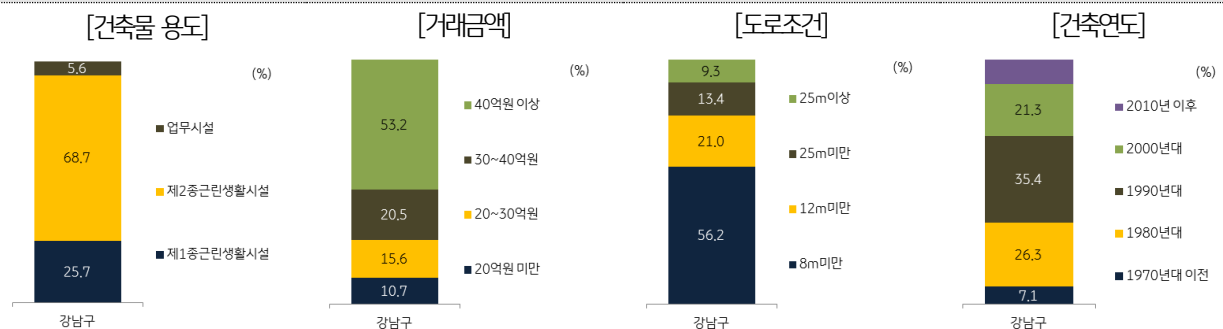


자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 강남구에서는 일반주거지에 위치한 40억원 이상의 근린생활시설이 주로 거래

- 최근 3년간 강남구 거래를 살펴보면 일반주거지역의 거래 비중이 전체 거래량의 90.2%로 나타났으며 건축물 용도별로는 제2종 근린생활시설(68.7%)과 제1종 근린생활시설(25.7%)이 높은 비중을 차지
 - 연면적별로는 600~800㎡ 규모가 27.1%를 차지하여 상대적으로 규모가 큰 건물의 거래가 많았던 것으로 나타났으며 거래가격 역시 40억원 이상이 53.2%로 높은 비중을 차지
 - 도로조건별로는 8m미만 도로에 접한 비중이 56.2%로 높게 나타났으며 건축연도별로는 1990년대 건물이 35.4%를 차지하여 서울시 전체 분포와 비교하여 상대적으로 건축경과연수가 짧은 건물의 거래 비중이 높은 것으로 분석

그림 16 강남구 소규모 빌딩 거래 특성('15년~'17년)



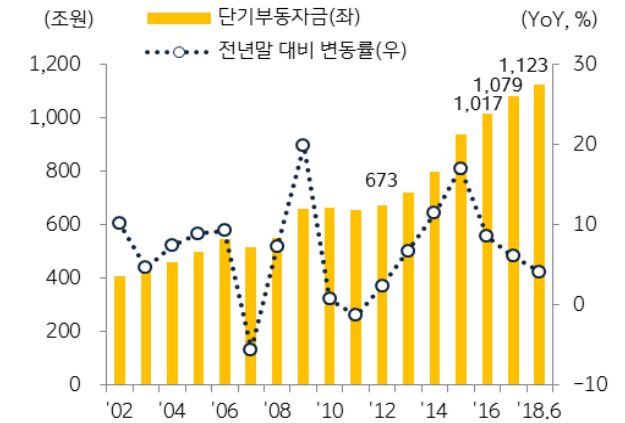
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래 자료 분석

3. 소규모 빌딩 거래 증가의 원인 및 시사점

■ 풍부한 시중 유동성과 상업용 부동산에 대한 투자 선호 확대

- 2012년 이후 시중 유동성이 크게 증가한 가운데 마땅한 투자처를 찾지 못한 자금이 부동산시장으로 유입되면서 상업용 빌딩에 대한 투자 역시 확대
 - 2012년 673조원 수준이던 단기부동자금은 2017년말 1,079조원으로 증가하였으며 2018년 6월 현재 1,123조원 규모
 - 전년 대비 단기부동자금 증가율은 2015년 17.1%를 기록한 이후 점차 축소되고 있지만 2018년 6월 현재까지 증가세를 지속

그림 17 단기부동자금 추이

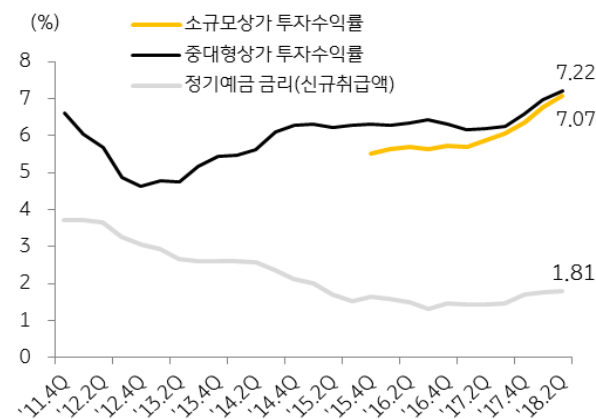


주: 단기부동자금=M1+MMF+CD+CMA+RP+발행어음+6개월 미만 정기예금+고객 예탁금
자료: 통계청, 한국은행

■ 상대적으로 높은 투자수익률과 안정적 공실률 유지

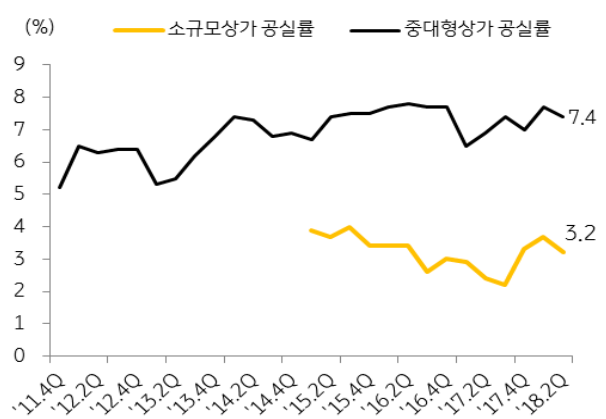
- 저금리 상황이 지속되는 가운데 상업용 부동산투자 수익률이 지속적으로 상승하고 부동산이 주식, 펀드 등에 비해 안전한 투자자산으로 인식되면서 소규모 빌딩에 대한 투자수요가 확대
 - 신규취급액 기준 정기예금금리는 2011년 3분기 3.75%에서 2018년 2분기 1.81%로 하락한 반면 소규모 상가 및 중대형 상가 투자수익률은 2013년 2분기 이후 상승세를 지속
- 한편, 소규모 빌딩 투자결정에 중요한 요인이 되는 공실률의 경우 안정적인 흐름을 지속
 - 중대형 상가 공실률은 경기 상황 등에 따라 변동이 있으나 7% 수준에서 안정적인 흐름을 보이고 있으며, 소규모 상가의 경우 최근 공실률이 소폭 상승하였으나 3% 수준을 유지

그림 18 소규모 및 중대형 상가 투자수익률 추이



주: 투자수익률은 4분기 합산 수익률
자료: 한국감정원, 한국은행

그림 19 소규모 및 중대형 상가 공실률 추이

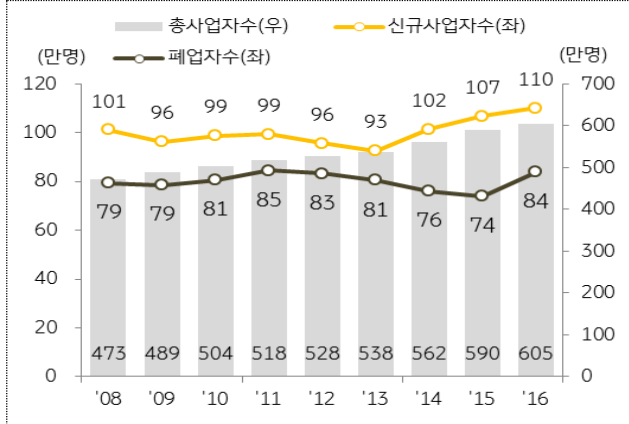


자료: 한국감정원

■ 창업수요 증가와 은퇴가구의 노후 준비를 위한 투자수요 확대

- 2008년 이후 감소세를 보이던 개인신규사업자수가 2013년부터 증가세로 전환되며 상가 및 사무실 등에 대한 임대수요가 증가
 - 2013년 93만명 수준이던 개인 신규사업자수는 2015년 107만명 수준까지 증가하였으며 같은 기간 폐업자수는 81만명에서 74만명으로 감소
 - 2016년 폐업자수가 84만명으로 증가하였으나 신규사업자 역시 110만명으로 증가하여 총 개인사업자수 증가세가 지속

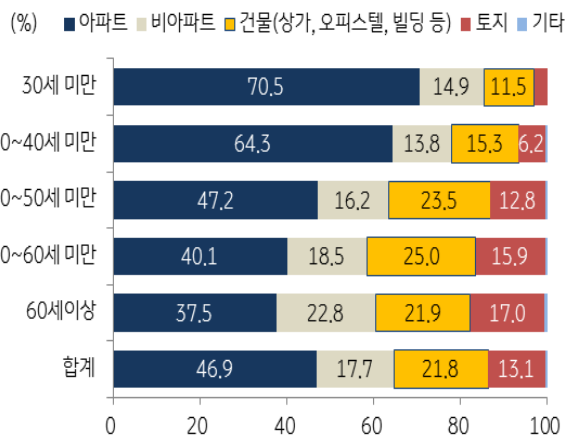
그림 20 개인사업자수 추이



자료: 국세청, 2017 국세통계

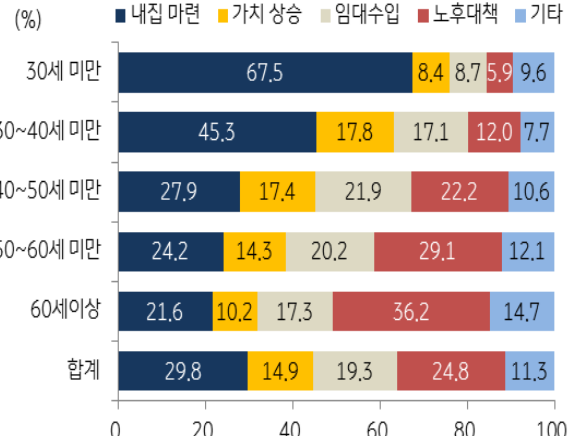
- 2010년 이후 베이비부머의 은퇴 본격화로 안정적인 임대수익 확보할 수 있는 부동산투자에 대한 관심이 증대되면서 상업용 부동산에 대한 투자수요가 확대
 - 경제성장기를 거치면서 자산을 축적한 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화 되면서 노후대책 마련을 위한 부동산투자에 대한 관심이 증대
 - 통계청 가계금융복지조사 결과에 따르면 연령이 많을수록 부동산 투자대상으로 상가, 빌딩 등 건물을 선호하고 50대 이상에서는 노후대책 마련이 부동산 투자의 가장 중요한 목적인 것으로 조사

그림 21 연령별 투자 선호 부동산



자료: 통계청, 2017 가계금융복지조사

그림 22 연령별 부동산투자 목적



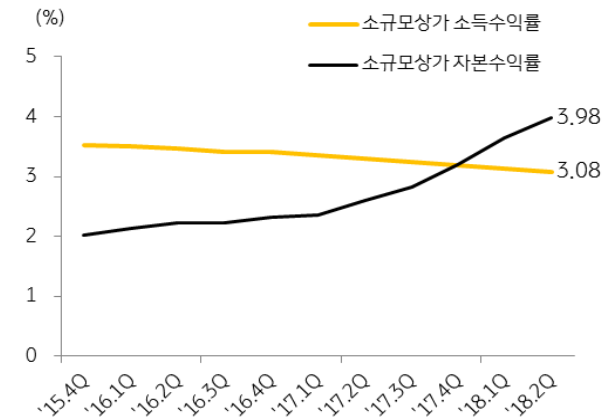
자료: 통계청, 2017 가계금융복지조사

■ 최근 소규모 빌딩 투자는 임대수익 보다는 자산가치 상승을 기대하는 거래가 활발

- 자본수익률은 상승흐름을 이어가고 있지만 소득수익률은 하락세가 뚜렷하여 자산가치 제고에 따른 수익에 대한 의존도가 높아지고 있는 상황

- 특히, 소규모 상가의 경우 2017년 4분기를 기점으로 소득수익률 보다 자본수익률이 높아졌으며 중대형 상가의 경우도 자본수익률이 소득수익률 수준에 근접

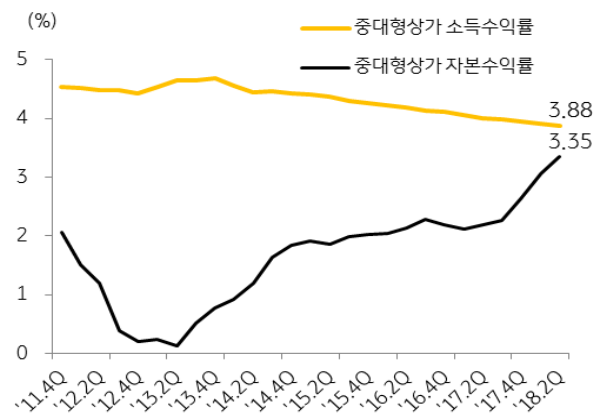
그림 23 소규모상가 소득 및 자본수익률 추이



주: 투자수익률은 4분기 합산 수익률

자료: 한국감정원, 한국은행

그림 24 중대형상가 소득 및 자본수익률 추이



주: 투자수익률은 4분기 합산 수익률

자료: 한국감정원, 한국은행

- 구입자금 부담이 상대적으로 적고 리모델링 등을 통해 자산가치 제고를 도모할 수 있는 소규모 노후 빌딩을 중심으로 거래가 활발

- 지역별로는 상대적으로 저가 매물이 많은 강북 및 서남권 지역을 중심으로 거래가 활발하였으나 건물 가격 상승으로 저가 매물의 이점이 감소하면서 2017년 들어서는 해당지역 거래가 크게 감소

■ 경기변동, 관련 규제 강화, 금리상승 등으로 상가 투자 리스크가 커질 것으로 예상

- 최근 소규모 빌딩의 투자수익률 상승은 저금리, 시중유동성 확대 등에 따른 투자수요 확대와 건물의 자산가치 상승에 의존하고 있어 향후 경기 변동 시 영향이 클 것으로 판단

- 특히 최근 자영업 경기 침체에 대한 우려가 커지고 있는 상황에서 공실률 증가와 임대 수익 감소 등에 따른 자산가치 하락 위험이 상존

- 부동산 임대사업자에 대한 대출규제 강화, 상가 임차인 보호 강화를 위한 법령 개정 등이 추진되면서 향후 투자수요에도 영향을 줄 것으로 예상

- 정부는 부동산 등에 쏠린 개인사업자대출을 완화하기 위해 임대수익이자상환비율(RTI)² 도입하였으며 임대료 인상 제한, 임차인의 계약갱신 요구권 강화, 법령에 따른 보호대상 확대 등의 내용을 담은 상가 임대차보호법 개정을 추진

- 향후 금리인상이 예상되는 상황에서 대출금리 상승에 따른 자금조달 부담 확대, 부동산시장 투자자금의 유출 등으로 거래가 위축될 가능성에 유의할 필요

² 임대사업자가 대출을 받을 때 건물가치 외에 임대수익에 따른 상환능력을 평가하는 지표

MEMO