

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지 시장 ]

- 주택 가격 : 10월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.09% 상승
  - 개인사업자, 법인의 LTV 규제 강화에도 불구하고 금리인하, 상승심리 등으로 3개월 연속 상승, 서울 뿐 아니라 수도권 및 일부 광역시까지 매수수요가 증가하면서 상승세 지속
  - 10월 KB부동산 매매전망지수(104.4)는 2개월 연속 '상승전망' 지속
  - 한편, 전세가격(0.05%)은 입주물량 안정세 지속과 분양가상한제로 인한 수요 증가로 상승
- 주택 거래 : 기존 주택 거래는 위축, 신규 분양아파트 선호도는 강화
  - 9월 주택매매거래는 6만 4,008호로 수도권을 중심으로 위축
  - 9월 미분양아파트는 약 6만호로 수도권, 비수도권 모두 감소
- 주택 공급 : 분양시장 수요 집중, 청약경쟁률 2개월 연속 20:1 상회
  - 10월 분양물량은 약 4.1만호로 전년동월대비 59.0% 증가, 지난달 수도권이 크게 증가하였으나, 이후 비수도권에서도 분양 물량 증가
  - 10월 아파트 입주물량은 1.9만호로 크게 감소하였으나 연말까지 약 5만호 입주 예정
- 토지 : 지역산업 침체 지속으로 경남지역 토지가격 하락세 확대
  - 9월 전국 토지가격은 수도권 상승세가 지속되면서 전월대비 0.32% 상승하였으나, 지역산업기반 침체 여파로 경남 및 울산지역 하락폭 확대
- 주택금융시장 : 주택담보대출 금리 안정화 및 전월대비 4.0조원 증가
  - 9월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.04%p 상승한 2.51%로 현 수준에서 안정화, 주택담보대출은 전월대비 4.0조 증가

## [ 상업용 시장 ]

- 상가 : 상가 소득수익률과 자본수익률 동반 하락세 지속
  - 임대가격 하락세 지속과 공실 증가로 투자여건이 악화되면서 상가투자 리스크 확대
- 오피스텔 : 서울 오피스 매매시장, 아직까지는 금리 하락에 대한 영향은 제한적
  - 금리 하락에도 불구하고 입주물량 증가의 영향으로 상승폭 축소가 지속
- 오피스 : 서울지역 임대가격 하락세 지속
  - 서울지역 오피스 임대가격은 전년동기대비 하락세 지속 중이나 낙폭은 축소

## [주택 가격] 전국 주택매매가격, 규제 강화에도 불구하고 상승폭 확대

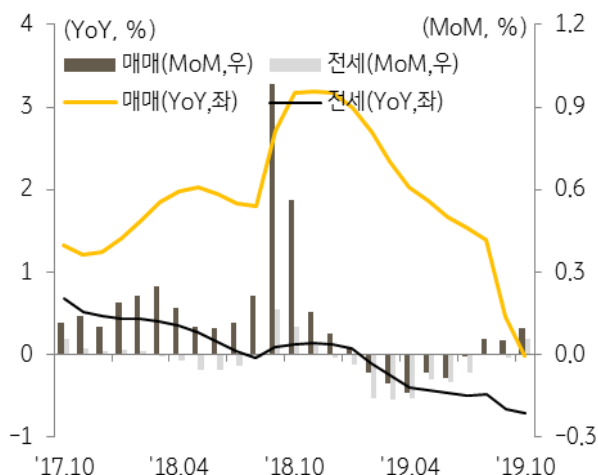
유동성 증가, 가격  
상승 기대감으로  
3개월 연속 상승

- 10월 전국 주택매매가격(0.09%)은 3개월 연속 상승
  - 개인사업자, 법인의 LTV 규제 강화에도 불구하고 금리인하로 인한 유동성 증가, 부동산가격 상승에 대한 기대심리 증가 등으로 서울 및 대전 중심으로 큰 폭의 상승세가 시현되면서 전월대비 상승폭 확대
    - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 7월(-0.01)→8월(0.05)→9월(0.05)→10월(0.09)
  - 지역별로 수도권(0.19%)과 5대광역시(0.12%)는 전월대비 상승폭이 확대된 반면, 기타지방(-0.17%)의 하락세는 지속
- 한편, 국토교통부는 11월 6일 주거정책심의위원회 개최 결과 투기과열지구 중 강남4구(22개동), 마포구(1개동), 용산구(2개동), 성동구(1개동), 영등포구(1개동)에 동단위로 민간택지 분양가상한제 적용 지역을 발표

전국 주택전세가격  
올해 들어 첫 상승

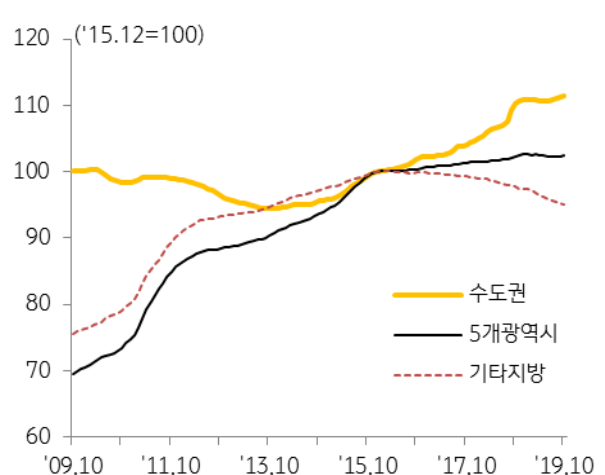
- 10월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.05% 상승
  - 비수도권 중심으로 입주물량 안정세가 지속되고 있으며, 분양가상한제로 인한 전세수요가 증가하면서 올해 들어 처음으로 상승 전환
    - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 7월(-0.06)→8월(0.00)→9월(-0.01)→10월(0.05)
  - 지역별로 수도권(0.12%)과 5대광역시(0.07%)는 상승폭이 확대되었으며, 기타지방(-0.12%)도 하락폭 둔화
- 전국적인 입주물량 안정세와 함께 전월세 신고제까지 추진 예정인 상황에서 추가적인 전세가격 상승 가능성 존재

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 서울 및 경기 주요지역 매매/전세가격 상승 흐름 지속

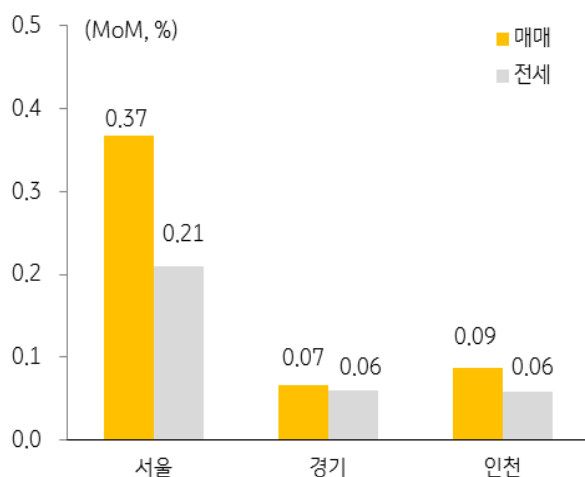
서울 및 수도권  
주요지역 중심으로  
매수수요가 증가하  
면서 상승폭 확대

- 수도권 주택매매가격(0.19%)은 서울뿐 아니라 경기, 인천 주요지역 중심으로 매수수요가 증가하면서 상승세 지속
- 지역별로 서울(0.37%)이 수도권의 상승세를 주도하고 있으며, 경기(0.07%)와 인천(0.09%)도 특정지역 위주로 높은 상승률 지속
  - 서울은 투자수요 및 학군 등의 실수요 모두 증가하면서 강남구(1.01%), 양천구(0.85%)에서 높은 상승률을 보이고 있으며, 신안산선 착공으로 인한 영등포구(0.78%), 동북선 도시철도로 인한 성동구(0.61%) 등 대부분 지역에서 높은 상승률 기록
  - 경기도는 수원 영통구(0.45%), 성남 분당구(0.52%), 부천(0.24%), 광명(0.32%), 과천(0.29%) 등 주거 환경이 양호하거나 교통 및 개발계획이 예정된 지역 중심으로 상승세 지속
  - 인천은 3개월 연속 상승세가 지속되고 있으며, GTX-B노선으로 인한 연수구(0.30%)가 상승을 주도

하반기들어 수도권  
전세가격 상승세  
지속

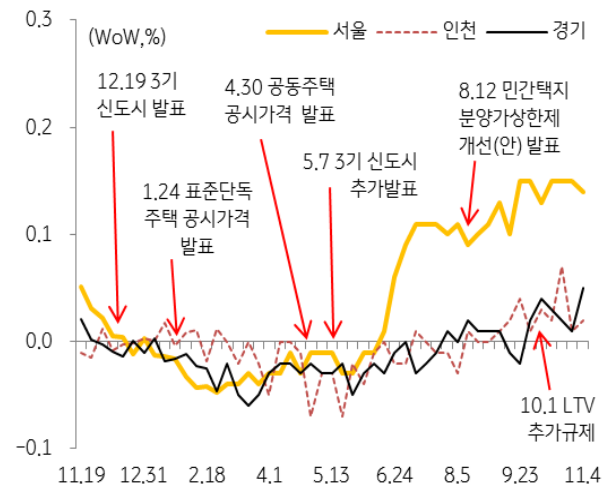
- 수도권 주택전세가격(0.12%)은 3개월 연속 상승
  - 지역별로 서울(0.21%)과 경기(0.06%), 인천(0.06%)에서 매매가격 상승과 함께 전세가격 또한 상승
  - 특히 전세수요의 증가와 함께 양도세 비과세 요건(2년 거주)으로 인한 매물 감소로 서울 광진구(0.77%), 강남구(0.76%) 등에서 크게 상승

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('19.10월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (5개광역시) 대전 가장 높은 상승률 기록, 부산 및 울산은 하락세

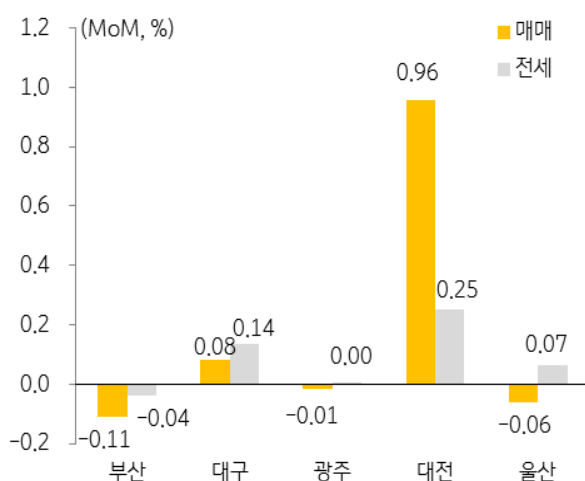
### 대전 상승세 지속 및 부산, 울산 하락세 둔화

- 5개광역시 주택매매가격(0.12%)은 대전의 큰 폭 상승과 부산, 울산의 하락세 둔화에 따라 전월대비 상승폭 확대
  - 대전(0.96%)은 5개 모든구에서 상승하면서 9개월 연속 상승세가 지속되고 있으며, 특히 대전의 유성구, 중구, 서구에서는 전월대비 1%가 넘는 높은 상승률을 보임
    - ※ 대전 주요지역 매매가격 상승률: 유성구(1.38%), 중구(1.23%), 서구(1.21%)
  - 대구(0.08%)와 광주(-0.01%)는 지역내 양극화가 지속되는 가운데 학군선호 지역 및 노후주택 비율이 높은 원도심 지역 등 개발이슈가 있는 지역을 중심으로 수요자 관심 증가
  - 부산(-0.11%)과 울산(-0.06%)은 하락세가 지속적으로 둔화되고 있으나, 특히 부산의 조정대상지역 해제와 울산의 조선업 경기 회복 등은 긍정적 요인으로 작용

### 대전, 대구의 상승세 지속 및 장기 침체지 역인 울산은 2개월 연속 상승

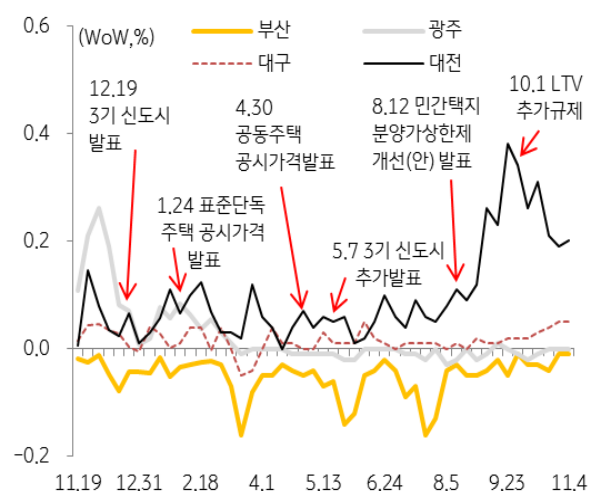
- 5개광역시 전세가격(0.07%)은 상승 전환
  - 매매시장이 호황인 대전(0.25%)과 대구(0.14%)의 상승세가 지속되고 있으며, 지역경기 회복과 함께 수요가 증가하는 울산(0.07%)은 2개월 연속 상승하며 긍정적인 흐름 지속
  - 반면, 부산(-0.04%)은 수요자의 관심 증가에도 불구하고 입주예정 물량이 지속됨에 24개월 연속 하락

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('19.10월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (기타지방) 수도권 수요 집중으로 기타지방 장기 침체 지속

### 경남을 중심으로 기타지방 전반적인 하락 지속

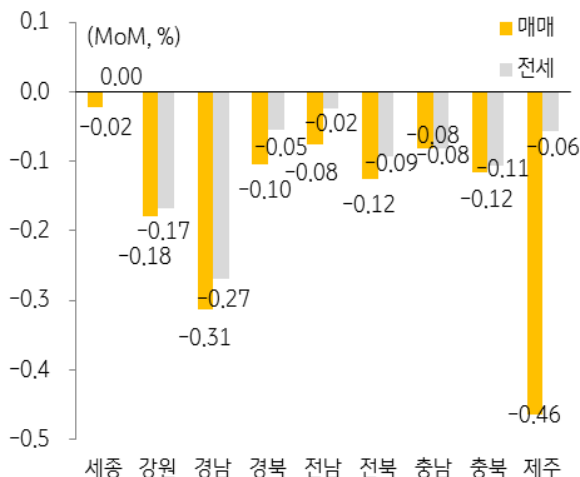
- 기타지방의 주택매매가격(-0.17%)은 하락세 지속
  - 전국적인 입주물량 안정세에도 불구하고 수도권 및 5대광역시로 수요가 집중되면서 기타지방의 주택가격 하락세 지속
  - 기타지방 전지역에서 하락세가 지속되는 가운데, 타지역 대비 상대적으로 입주물량 부담이 지속되는 경남(-0.31%)의 하락세가 두드러짐
  - 전월 유일하게 상승을 보였던 전남(-0.08%) 역시 하락 전환
  - 세종(-0.02%)은 학군수요 등으로 타지역대비 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- 상반기 침체되었던 주택시장은 정부의 규제에도 불구하고 하반기부터 수도권 및 5대광역시 주요 지역을 중심으로 상승세가 시현되고 있으나 기타지방은 여전히 하락하면서 2016년 12월 이후 장기침체 지속

※ 서울 및 수도권 상승전환시기: 서울(7월), 수도권(8월), 5대광역시(10월)

### 기타지방 주택수요 감소요인 지속되면서 전세가격 약세 지속

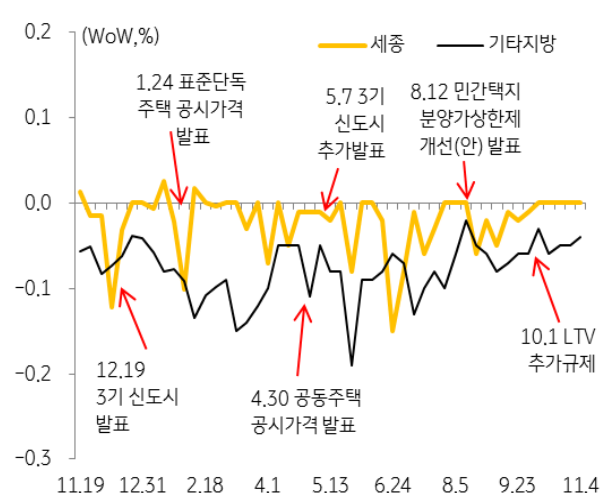
- 기타지방 전세가격은 전월대비 0.12% 하락
  - 수도권에 비해 공급부담은 감소하고 있으나 인구감소, 수도권 선호현상 증가 등 기타지방에 대한 주택수요 감소로 약세 지속
  - 지역별로 매매시장과 유사하게 경남(-0.27%)의 하락율이 큰 상황이며, 세종(0.00%)을 제외한 전지역에서 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.10월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] KB부동산매매전망지수, 서울 및 대전 중심으로 상승 기대감 증가

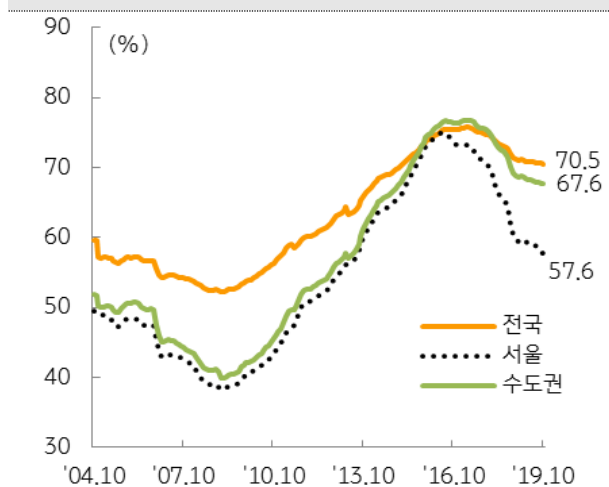
### 아파트 매매대비 전세가격 비율 하락세 지속

- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 70.5%로 2017년 2월 이후 하락세 지속
    - 수도권(67.6%), 5대광역시(70.9%), 기타지방(76.4%) 모두 전월대비 비슷한 수준
    - 특히 서울(57.6%) 지역은 매매가격 상승 및 재건축 투자 수요 등으로 전국적으로 크게 낮은 수준이 지속되고 있으며 변동폭도 큰 편
- ※ 2017년 2월: 73.2%, 2019년 10월: 57.6%, 변동폭: 15.6%

### 수도권 및 대전, 대구, 울산에서 가격 상승에 대한 기대감 증가

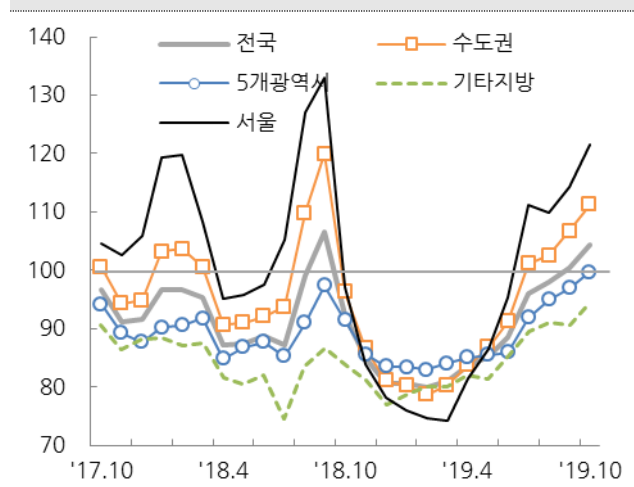
- 10월 전국 KB부동산 매매전망지수<sup>1</sup>(104.4)는 '상승전망' 폭 확대
    - 지역별로 수도권(111.3)의 상승폭이 더욱 확대되었으며, 5대광역시(99.7)와 기타지방(94.3)은 아직 '하락전망'이 우세하나 100에 근접
    - 5대광역시 중 대전, 대구, 울산이 '상승전망'을 보이고 있으며, 대전의 경우 서울과 비슷한 수준의 높은 상승 기대감이 존재
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(121.4), 경기(105.0), 인천(105.2), 대전(120.2), 대구(101.2), 광주(92.8), 부산(88.9), 울산(114.3)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수는 106.5이며, 지역별로 수도권(110.9), 5대광역시(105.3), 기타지방(98.6) 기록

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매전망지수 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] 기존 주택 거래는 위축, 신규 분양아파트 선호도는 강화

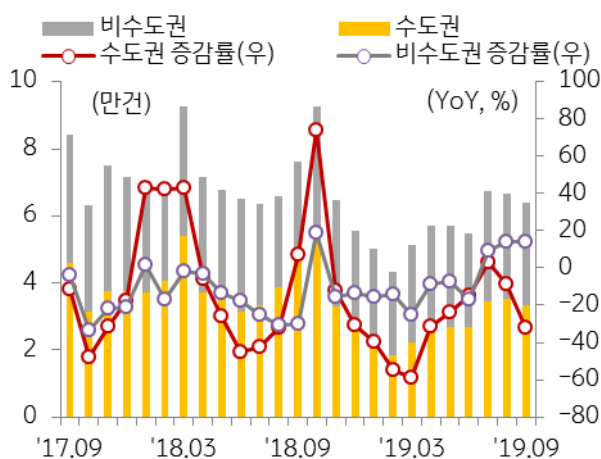
### 주택매매거래, 수도권을 중심으로 위축

- 9월 주택매매거래량은 전년동월대비 3.6% 감소한 6만 4,088호
  - 전년동월대비 기준 7~8월에 회복세를 보이던 주택매매거래량은 9월에는 수도권을 중심으로 감소세 전환
  - 지역별로는 서울(-12.8%)의 거래가 위축되면서 수도권이 5.5% 감소, 한편 비수도권은 1.5% 감소해 상대적으로 낮은 감소폭 기록
  - 한편, 전월대비 기준으로 15.8%감소하였으며, 특히 수도권에서 큰 폭(-32.3%)으로 감소
- 주택거래는 하반기 들어 다소 회복세를 보였으나 분양가상한제 발표 이후 다시 거래가 위축되고 있는 상황
  - 분양가상한제로 인해 재건축아파트의 거래가 위축되었으며, 분양대기 수요로 인해 기존 주택에 대한 거래도 위축된 것으로 판단

### 미분양 아파트, 수도권과 비수도권 모두 감소

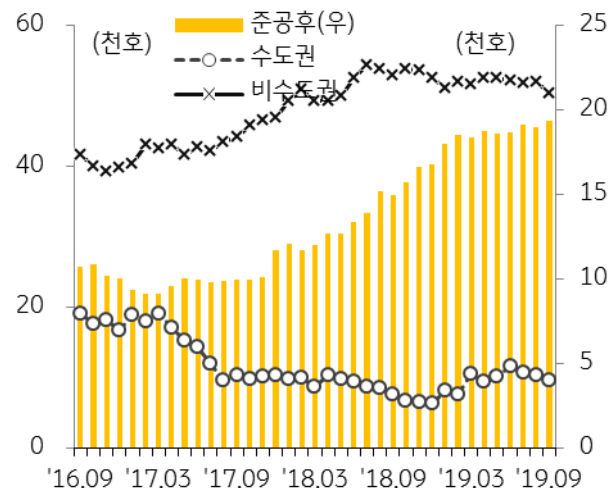
- 9월 미분양아파트는 6만 62호로 전월대비 2,323호 감소
  - 전월대비 기준 수도권에서 6.4% 감소하였으며, 비수도권에서도 3.2% 감소
- 분양가상한제 시행 이후 신규 아파트 공급 위축에 대한 우려가 커진 것이 미분양아파트 감소에 영향을 준 것으로 판단

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

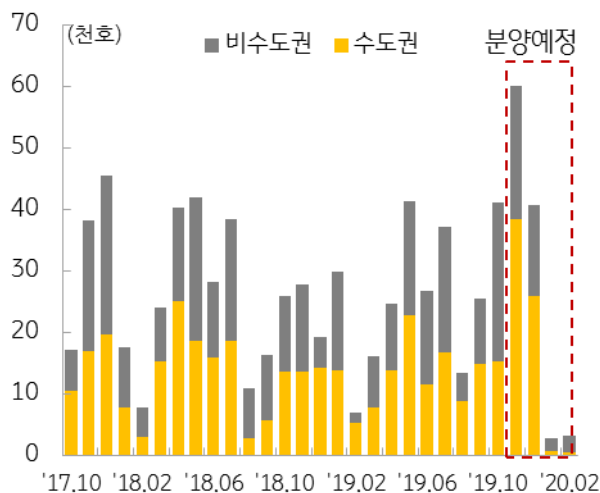
## [주택 공급] 분양시장 수요 집중, 청약경쟁률 2개월 연속 20:1 상회

수도권에 이어  
비수도권에서도 분양  
물량이 증가

입주물량,  
10월에는 크게 감소  
했으나 연말까지 약  
5만호 입주 예정

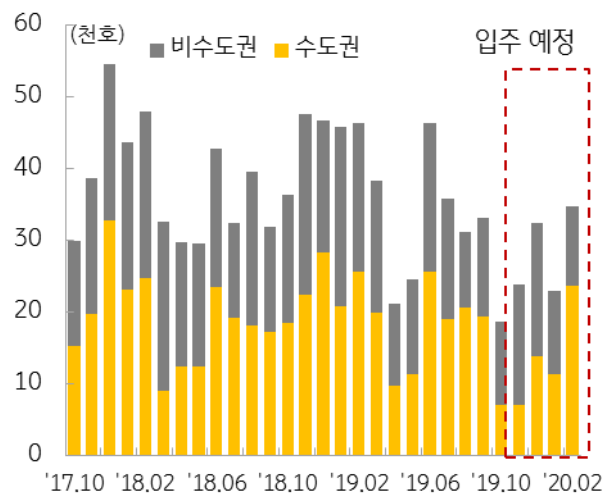
- 10월 아파트 분양물량은 약 4.1만호로 전년동월대비 59.0% 증가
  - 지난달에는 수도권이 크게 증가하였으나 10월에는 비수도권에서 큰 폭으로 증가하는 등 전국적으로 분양물량이 증가
    - ※ 전년동월비 증감률(%): 10월 수도권 161.3%, 비수도권 0.6%/ 11월 수도권 12.3%, 비수도권 110.8%
  - 수도권에서는 인천의 분양이 많은 상황이며, 비수도권에서는 대구, 광주를 비롯해 경상권에서 전반적으로 많은 물량이 공급
- 10월 청약경쟁률은 1순위 기준 20.2:1을 기록하면서 지난달에 이어 2개월 연속 20:1이 넘는 청약경쟁률을 기록
  - 분양가상한제 이후 신규 분양시장에 대한 수요자들의 높은 관심이 지속되고 있는 상황
- 10월 아파트 입주물량은 약 1.9만호로 전년동월대비 48.7% 감소
  - 수도권은 전년동기대비 35.5% 감소, 비수도권은 42.6% 감소하면서 전국적으로 고르게 입주물량이 축소
- 한편, 연말까지는 약 5만호 수준이 입주예정으로 있어 아직 입주물량이 낮은 것은 아니나 공급에 대한 부담은 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] 지역산업 침체 지속으로 경남지역 토지가격 하락세 확대

수도권 상승 지속,  
경남 등 지방은  
토지가격 하락폭  
확대

- 2019년 9월 전국 토지가격은 전월대비 0.32%(3분기 누적 2.88%) 상승
  - 올해 3기 신도시 발표 등으로 수도권의 토지가격 상승률은 상대적으로 높은 것으로 파악, 2019년 3분기 누적으로 수도권 3.43% 상승
  - 특히 하남(4.84%), 과천(4.44%), 인천 계양(3.81%), 고양시 덕양구(3.85%), 남양주(3.94%) 등을 중심으로 높은 상승세 기록
- 한편 조선업 등 지역산업기반 침체 여파로 경남 및 울산지역은 지가변동을 하위 5개지역에 포함
  - 울산 동구(-1.4%)가 가장 크게 하락, 이어서 창원(-1.0%), 거제(-0.97%) 등 주로 경남권에 집중

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.9)

(단위: %)

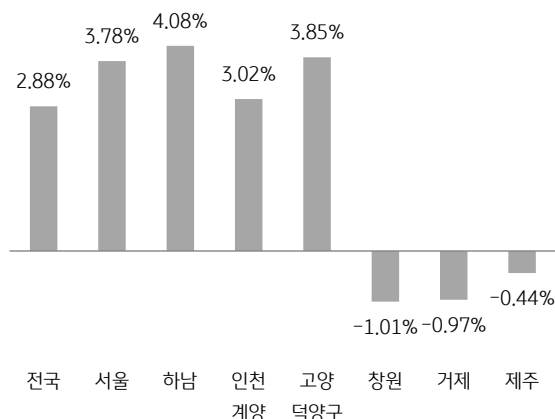
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.32	0.49	0.25	0.36	0.34	0.34	0.39	-0.13	0.40
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.35	0.19	0.13	0.10	0.18	0.28	0.17	0.00	-0.41

자료: 한국감정원

주택거래 침체와  
더불어 토지거래도  
위축

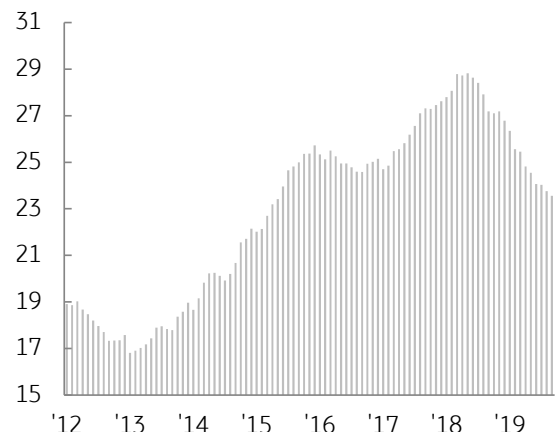
- 9월 전국 토지거래량은 약 22.1만 필지로 전월대비 6.5% 감소
  - 1~9월 누적 거래량은 약 205만 필지로 전년동기간대비 14.7% 감소하며 거래시장 위축 분위기 지속
  - 최근 12개월 평균으로 월 23만건 수준이며, 지난 2018년 4월(28.8만건)을 고점으로 꾸준히 감소 추세

그림 15 주요지역의 지가 변동률(2019.1~9월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 전국 토지거래량 추이(12개월 평균)



자료: 한국감정원

## [주택금융시장] 주택담보대출 금리 안정화, 은행 가계대출 증가 소폭 둔화

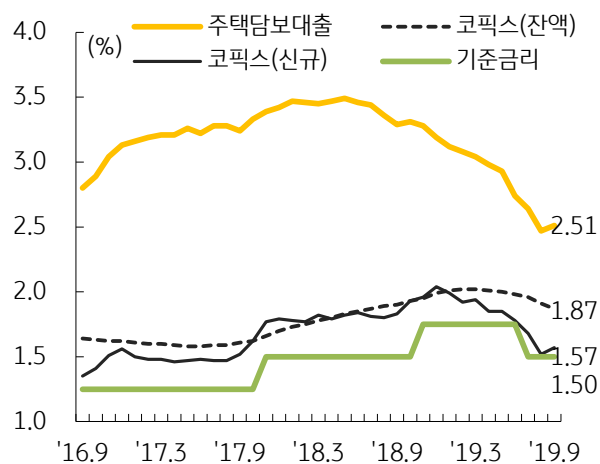
주택담보대출 금리  
소폭 상승하면서  
현 수준에서 안정화

주택담보대출  
전월대비 4.0조원  
증가

- 9월 주택담보대출 금리는 역대 최저 수준을 기록한 지난달보다 0.04%p 상승한 2.51%를 기록
  - 최근 10개월 연속, 총 84bp 하락세 마무리
  - 9월 코픽스 신규금리는 5bp 상승 반전, 추세가 늦게 반영되는 잔액 금리는 4bp 추가 하락
- 코픽스 신규금리가 기준금리에 근접하면서 금리가 소폭 상승 반전하였으며, 잔액금리는 당분간 추가 하락 지속 전망
  - 기준금리 하락이 없을 경우, 코픽스 신규 금리는 현 수준을 유지할 것으로 전망
- 9월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출(전세포함)은 전월 대비 4.0조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등) 0.9조원 증가
  - 입주 증가, 휴가철 등이 겹치면서 8월 7.4조원이 증가했던 은행 가계대출은 9월간 4.8조원 증가하면서 예년 수준으로 감소
  - 주담대는 17~18년보다 여전히 높은 수준
  - 기타대출이 전월 휴가철 수요 증가에 따른 기저효과와 추석 상여금 지급에 따른 대출 감소 영향으로 증가세 대폭 둔화

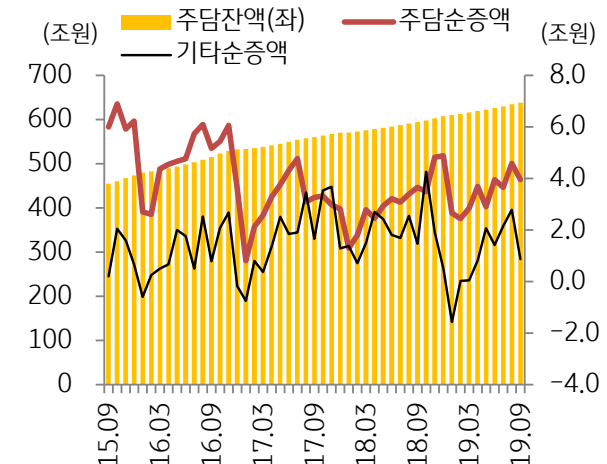
※ 8~9월 감소금액: '16년 1.7조원, '17년 1.8조원, '18년 1.0조원, '19년 1.9조원

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

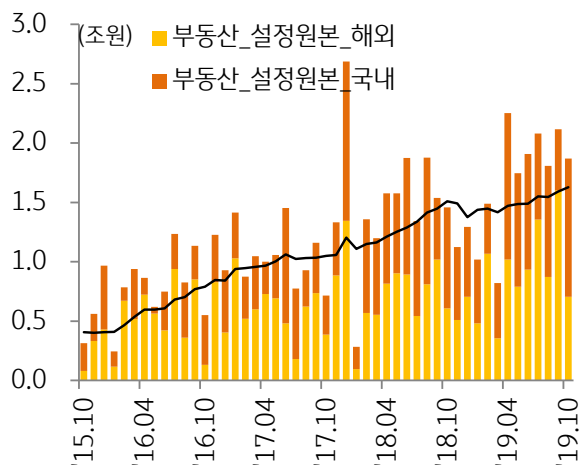
## [부동산 금융] 부동산 펀드 국내 신규설정액 1.2조원, 부동산PF 감소세 뚜렷

**10월 부동산펀드  
국내 신규설정액  
1.17조원으로  
4번째로 1조원 상회**

**신규 분양 및  
착공물량 감소로  
부동산PF 감소세**

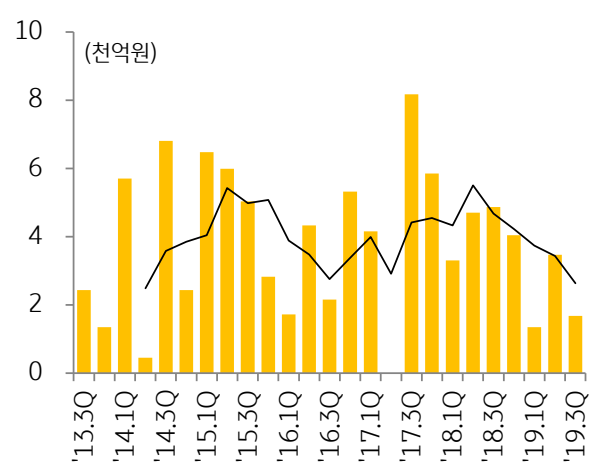
- 10월 부동산 펀드 신규설정액은 1.87조원으로 전월대비 11.6% 감소
  - 2019년 4월 이후 신규설정액 규모가 2조원 내외에서 변동
    - ※ 최근 7개월 평균 신규 설정액: 월 1.97조원
  - 10월 해외 신규설정액은 0.70조원으로 역대 최고 기록을 세웠던 전월 대비 56% 감소
  - 10월 국내 신규설정액은 1.17조원으로 전월 대비 127.1% 증가하면서 역대 4번째로 1조원 상회
    - ※ 월 1조원 상회 시기: 17년 12월, 18년 8월, 19년 4월, 19년 10월
  - 최근 7개월 국내 신규설정액 평균은 0.93조원으로 자금유입 지속
- 2019년 3분기 주택담보대출 유동화는 전년동기대비 12% 감소, 부동산PF 유동화는 전년동기대비 66% 감소
  - 가계대출 억제 정책의 영향으로 주택담보대출 유동화 감소세 지속
  - 2017~18년 분기 평균 4천억원을 상회하던 부동산PF 유동화는 2019년 분기 평균 2천억원 초반대로 절반 수준으로 감소
  - 최근 신규 착공물량이 감소하면서 부동산PF 유동화 규모는 감소세

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균  
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산PF 자산유동화 추이



주: 실선은 4분기 이동평균  
자료: 금융감독원

## [상가] 상가 소득수익률과 자본수익률 동반 하락세 지속

### 상가 임대가격지수 하락세 지속

- 전국 상가 임대가격지수 하락세가 지속되는 가운데 중대형상가와 집합상가는 하락폭이 전기대비 확대
  - 전년동기대비 2019년 3분기 임대가격지수는 중대형상가 0.56%, 소규모상가 0.88%, 집합상가 0.70% 하락
  - 중대형상가는 4분기, 소규모상가는 7분기, 집합상가는 5분기 연속 하락세가 지속

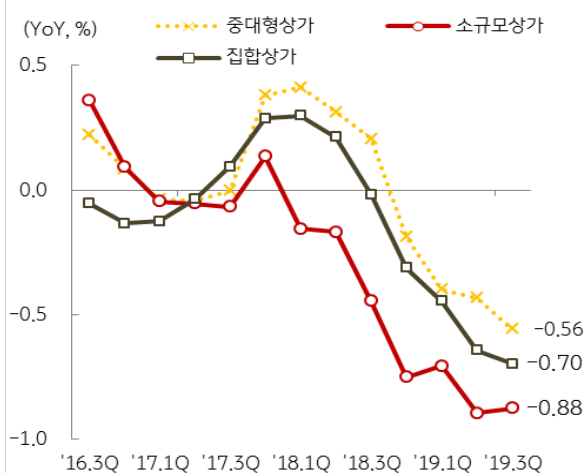
### 소규모 상가 공실률 증가

- 2019년 3분기 전국 상가공실률은 중대형상가 11.5%, 소규모상가 5.9%로 중대형상가는 2분기와 동일한 수준을 유지하였지만 소규모상가는 0.4%p 증가
  - 지역별로 중대형상가는 세종(1.1%p), 경남(1.0%p), 부산(0.7%p)에서, 소규모상가는 제주(2.7%p), 강원(2.2%p), 대구(1.3%p)에서 전기대비 공실률이 크게 증가

### 상가 투자 리스크 지속 확대 전망

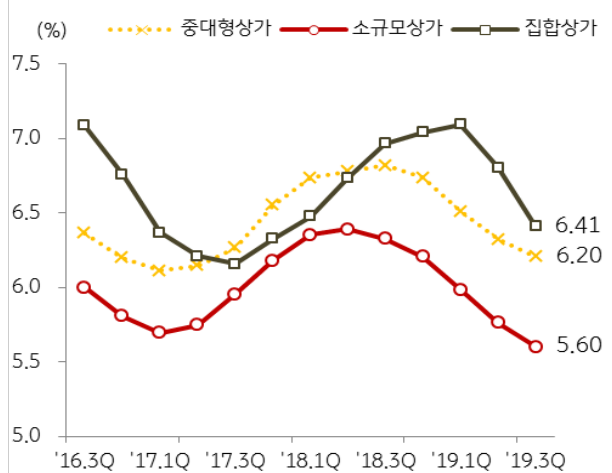
- 임대가격 하락세가 지속되고 공실이 늘어나며 투자 여건이 악화되는 가운데 소득수익률과 자본수익률 동반 하락세가 2분기 이상 지속
  - 자영업 경기 침체로 상가수요 여건 개선을 기대하기 어려운 상황에서 향후 경기 전망 역시 밝지 않아 상가투자 리스크는 점차 확대될 전망

그림 21| 전년동기대비 임대가격지수 변동률



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

그림 22| 연간 상가 투자수익률 추이



주1: 표본개편에 따라 '17.1분기 이후 시계열 연속성 차이 존재  
주2: 연간수익률은 해당 분기와 직전 3분기 수익률의 합  
자료: 한국감정원

## [오피스텔] 서울 오피스텔 매매시장, 아직까지 금리하락 영향은 제한적

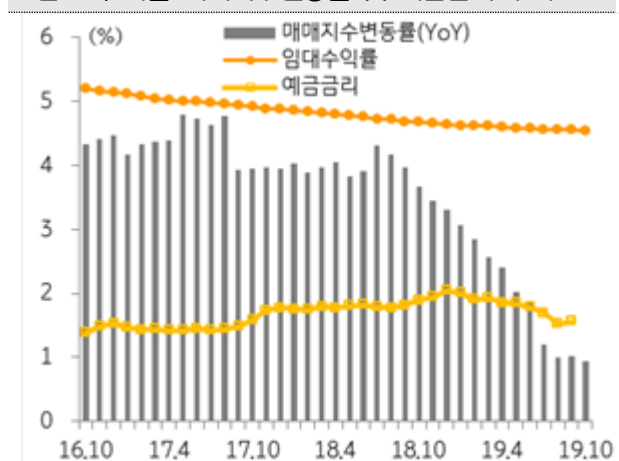
### 매매시장 침체 지속

- 늘어난 오피스텔 입주물량의 영향으로 금리 하락에도 서울의 오피스텔 매매가격 상승폭 축소 지속
  - 2018년 12월 2.1%까지 상승했던 신규 예금금리는 기준금리 하락의 영향으로 2019년 9월 기준 1.6%까지 하락하면서 상업용 부동산에 투자자들의 관심 증가
  - 다만, 2018년부터 최근까지 수도권 입주물량은 12만호로 2017년말 수도권 오피스텔 전체 재고량(47만)의 1/4에 달하면서 시장에 공급물량 충격이 지속되는 중
  - 서울 오피스텔 매매가격상승률은 금리하락에도 불구하고 입주물량에 대한 부담으로 2019년 10월 기준 전년대비 0.9% 상승에 그침

### 오피스텔 월세, 하락 추세 유지

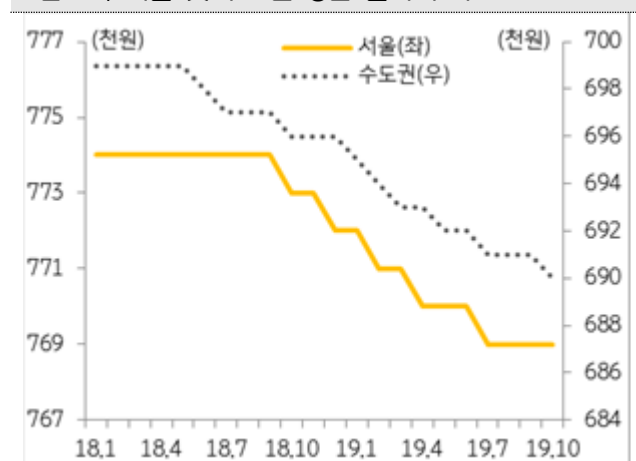
- 서울 오피스텔 임대수익 공급물량 증가의 영향으로 하락세
  - 한국감정원의 시도별 평균월세는 2018년 1월 서울/77.4만원, 수도권/69.9만원에서 2019년 10월 현재 서울/76.9만원, 수도권/69.0만원으로 2018년 하반기부터 하락 추세 지속
  - 임대시장은 임차인 우위로 월세를 낮추고 보증금 상향을 요구하는 임차인이 늘어나면서, 서울의 평균보증금 2018년 1월/1억 9,211만원에서 2019년 10월 현재/1억 9,427만원으로 상승
  - 입주물량증가가 전월세 시장에도 영향을 주는 가운데 2020년말까지 6만호의 입주물량이 예정되어 있어 금리 하락의 영향은 아직 제한적

그림 23 서울 매매지수변동률 및 예금금리 추이



자료: 국토교통부, 부동산114, 한국은행

그림 24 서울 및 수도권 평균 월세 추이



자료: 한국감정원

## [오피스] 서울지역 임대가격 하락세 지속, 대부분 업무지역 공실률 개선

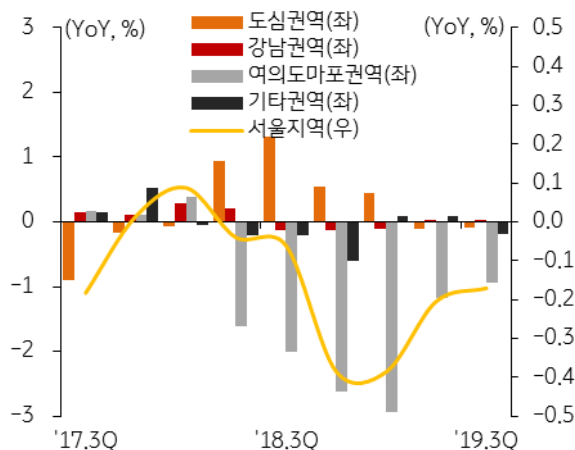
### 서울지역 오피스 임대가격 하락세 지속, 낙폭 축소

- 서울지역 오피스 임대가격은 전년동기대비 하락세 지속 중이나, 2018년 4분기 이후 낙폭 축소
- 2019년 3분기 서울지역 오피스 임대가격은 전년동기대비 0.2% 하락
- 도심권역 임대가격은 전년동기대비 0.1% 하락하였으나, 2018년 4분기 이후 소폭의 등락세 반복
- 여의도·마포권역은 0.9% 하락해 전분기에 이어 서울 주요 권역 중 가장 크게 하락하면서 서울 임대가격 하락세 견인
- 강남권역 임대가격은 전년동기와 유사한 수준으로 2018년 3분기 후 보합세이며, 기타권역은 하락 전환

### 서울 전역 공실률 하락세 지속

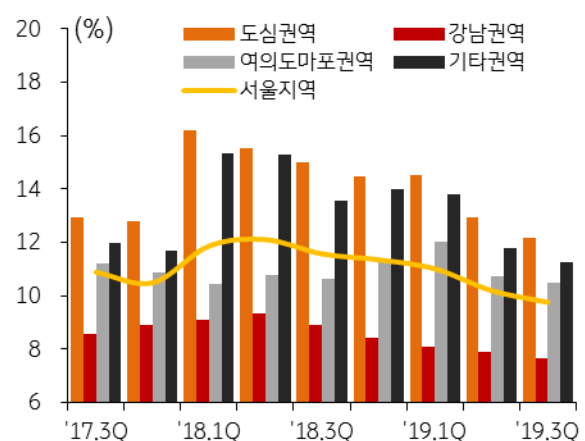
- 서울 전지역 오피스 공실률 하락세 지속
- 2019년 3분기 서울지역 오피스 공실률은 9.8%로 전분기대비 0.4%p, 전년동기대비 1.8%p 하락
- 도심권역 공실률은 12.2%로 서울 주요 권역 중 가장 높은 공실률을 기록하고 있으나, 전분기대비 0.7%p, 전년동기대비 2.8% 하락하여 2018년 2분기 이후 하락세 지속
- 강남권역 공실률은 7.7%로 가장 양호한 공실률을 기록하고 있으며, 전분기대비 0.2%p, 전년동기대비 1.2%p 하락
- 여의도마포권역 및 기타권역 공실률은 각각 10.5%, 11.3%로 전분기 대비 0.2%p, 0.5%p 하락하여 지난분기에 이어 하락세 지속

그림 25| 서울 오피스 임대가격 증감 추이



자료: 한국감정원

그림 26| 서울 오피스 공실률 추이



자료: 한국감정원

## [미국 주택시장] 저금리 유지로 주택시장은 양호한 흐름 지속

### 과거대비 낮으나 가격 상승세 유지

- 미국 주택가격은 상승세를 유지하고 있으나 상승폭은 낮은 편
  - 8월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 218.1로 전월대비 0.04% 상승(전년동월대비 +2.0%)에 그침
  - 9월 기존주택판매량은 538만채를 기록하며 전년동월대비 3.9% 증가하며 주택시장은 양호한 편

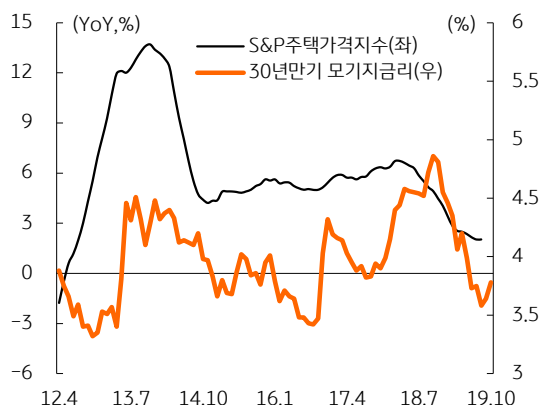
### 주택공급 및 판매 지수도 양호

- 저금리 장기화 및 안정적인 주택가격 상승세가 지속되면서, 주택공급 및 거래시장은 안정적인 모습
    - 9월 신규주택 인허가 및 착공건수도 전년동월대비 각각 8.6%, 3.7% 상승
    - NAHB주택시장지수는 71을 기록하며 금융위기 이후 최고 수준, 잠정주택판매지수도 108.7로 향후 주택거래시장도 양호할 것으로 예상
- ※ NAHB(National Association of Home Builders)는 전미주택건설협회가 건설업체를 대상으로 설문조사한 지수로, 향후 단독주택 판매의 수준을 측정. 50이상일 경우 판매전망이 긍정적

### 금리 인상 가능성에 주목

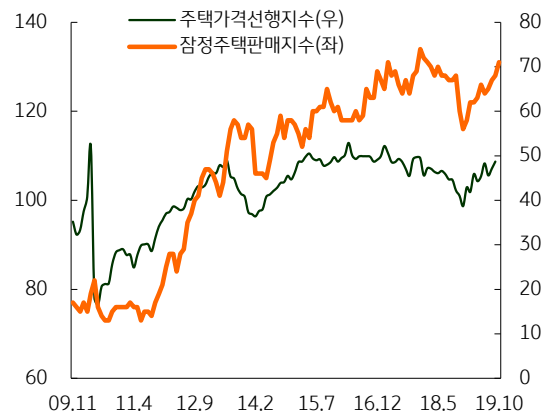
- ※ 잠정주택판매지수(PHSI, Pending Home Sales Index)는 매매계약은 이뤄졌으나 대금거래 전 상태(대금거래까지 4-6주 소요)의 주택을 지수화. 주택시장을 예측하는 선행지표로 100보다 높으면 주택판매 활황을 의미
- 최근 주택경기 회복은 금리하락에 따른 영향이 큰 것으로 파악, 향후 금리인상 가능성에 유의
  - 30년 만기 모기지 금리는 3.69%로 전년대비 1.25%p 하락

그림 27 S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 28 주택가격선행지수 및 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

## [호주 주택시장] 금리인하 및 금융규제 완화로 주택시장 하락세 둔화

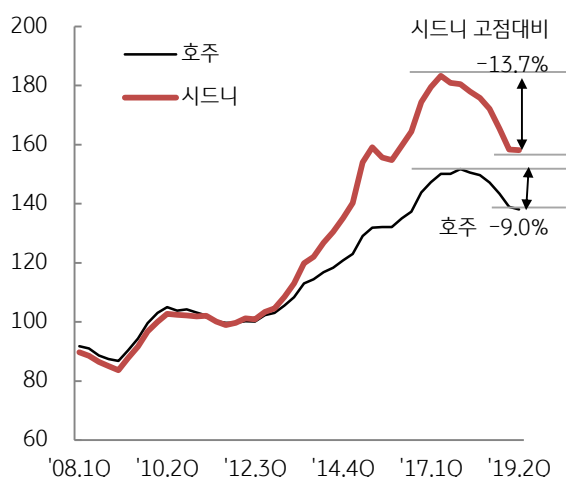
### 금융규제 강화 이후 주택가격 하락세

- 2017년 금융규제 강화 이후 호주 주요 도시의 주택시장 빠르게 위축
  - 호주 부동산시장은 이민인구 증가 및 중국의 투기수요가 집중되면서 시드니 및 멜버른을 중심으로 주택가격이 급등
  - ※ 시드니의 주택가격지수는 2009.1Q~2017.2Q 동안 약 119% 상승
  - 주택시장 버블 붕괴 우려가 지속적으로 제기되자, 호주 정부는 2017년 말부터 금융규제를 시행
  - ※ 거처식(I/O) 주택담보대출이 신규대출의 30% 이상을 넘지못하도록 제한
  - 이후 대도시를 중심으로 주택가격은 빠르게 하락세로 전환, 현재 시드니 주택가격은 고점대비 13.7% 하락한 수준

### 대출규제 완화 및 저금리 기조 유지로 주택시장 회복 기대

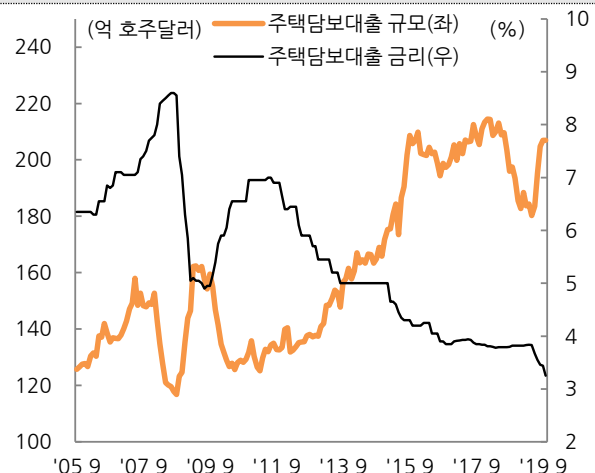
- 한편 주택가격 하락세가 지속되자 정부는 금리인하와 더불어 대출기준 완화정책을 제시, 이후 주택가격 하락폭은 다소 둔화
  - 호주 정부는 경기회복을 위해 은행들이 주택담보대출 평가시 적용되던 '7% 이상' 금리요건을 폐지하기로 함
  - ※ 최소 이자율 규정: 2014년 주택가격 상승을 억제하기 위한 정책으로, 은행이 고객의 상환능력 평가시 이자율을 7.25%로 계산(실제 대출 이자율은 4% 미만)
  - 한편 호주중앙은행은 기준금리를 0.75%로 동결하며 저금리 유지
- 저금리 기조 유지 및 대출규제 완화정책 등으로 인해 주택시장 회복 가능성에 기대

그림 29 | 호주 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 30 | 금리 및 주택담보대출 규모



자료: 호주통계국, 호주준비은행



## MEMO