

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산시장]

- **주택가격** : 서울 등 일부 지역을 중심으로 매매가격 하락폭 둔화세 지속
 - 3월 전국 주택매매가격(-0.8%)은 전월과 유사한 하락폭 유지. 서울, 세종 등은 매수심리 다소 회복되면서 하락폭 2개월 연속 둔화되었으나 비수도권은 광역시를 중심으로 하락폭 확대
 - 전세가격 하락폭은 2개월 연속 둔화되었으나 입주물량 증가지역을 중심으로 전세 불안 가능
- **주택거래** : 매매거래량 크게 증가하며 평균 수준 회복
 - 2월 주택매매거래량은 약 4.1만 호, 전월대비 59.9% 증가하며 직전 1년 평균 거래량 수준 회복
- **주택분양** : 분양물량 감소, 거래량 회복 등으로 미분양 증가세 주춤
 - 3월 분양물량 약 1만 5천 호로 최근 1년 평균 대비 43% 낮은 수준. 2월 미분양아파트는 전월수준 유지
- **토지** : 전국 지가상승률은 전월대비 하락세 소폭 둔화
 - 2월 토지가격은 0.02% 하락하며 4개월 연속 하락세
 - 전국 토지거래량 15.2만 건으로 전월대비 31% 증가한 수준
- **주택금융** : 주택담보대출 통계작성 이후 최초 감소, 연체율 상승폭 증가
 - 2월 주택담보대출은 전월대비 3천억 원 감소, 전세자금대출은 2.5조 원 감소
 - 신규 대출금리는 4.56%로 전월대비 2bp 하락, 연체율은 0.18%로 전월대비 3bp 상승

[상업용 부동산시장]

- **물류센터** : 공급물량 급증하며 수도권 공실률 상승세
 - 공급과잉의 여파가 수도권 전체에 영향을 끼치며 공실률 상승으로 인해 제한적인 임대료 상승
- **오피스텔** : 전국 매매가격지수 하락폭 확대, 매매거래량 급감
 - 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 6개월 연속 하락, 인천·대구·경기를 중심으로 매매거래량 급감

[해외 부동산시장]

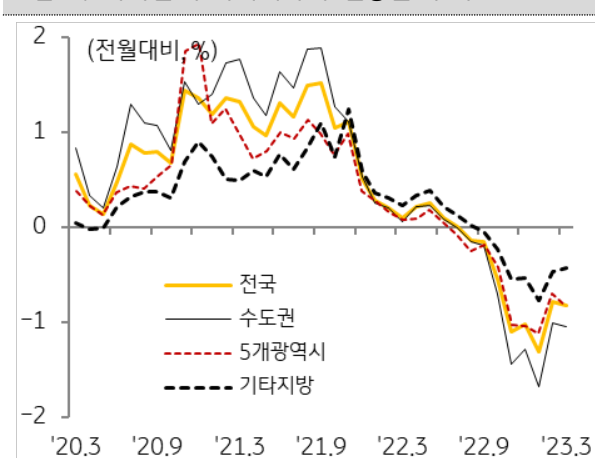
- **미국 주택** : 주택가격 하락세는 지속되나 매매거래 증가
 - 모기지 금리 상승세 둔화 및 주택가격 하락으로 주택매수세는 다소 증가. 여전히 부족한 주택 재고량과 잠재적 수요층을 감안시 하락폭은 제한적일 전망
- **홍콩 주택** : 금리인상 및 외국인 근로자 이탈 지속되며 주택가격 급락
 - 지난해 홍콩 주택가격은 15.6% 하락하며 금융위기 이후 큰 폭의 하락세 기록. 국경 개방 재개로 투자자들 재유입과 제한적인 금리 인상이 예상되며 부동산 경기 회복에 대한 기대 확대

[주택 매매] 서울 등 일부 지역을 중심으로 하락폭 둔화세 지속

■ 전국 주택매매가격은 2개월 연속 1% 미만 하락, 주요 아파트의 하락폭은 크게 둔화

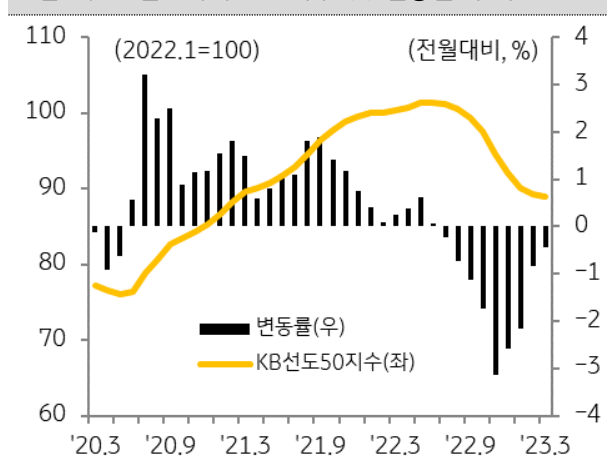
- 지난해 11월 이후 3개월 연속 1%를 초과하여 하락하던 주택매매가격은 2월 이후 2개월 연속 1% 미만으로 하락(2월 -0.79%, 3월 -0.83%)
- 특히 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)의 경우 지난해 11월부터 1월까지 월평균 2.6% 하락하였으나, 2월 이후 하락폭이 크게 둔화(2월 -0.84%, 3월 -0.45%)

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

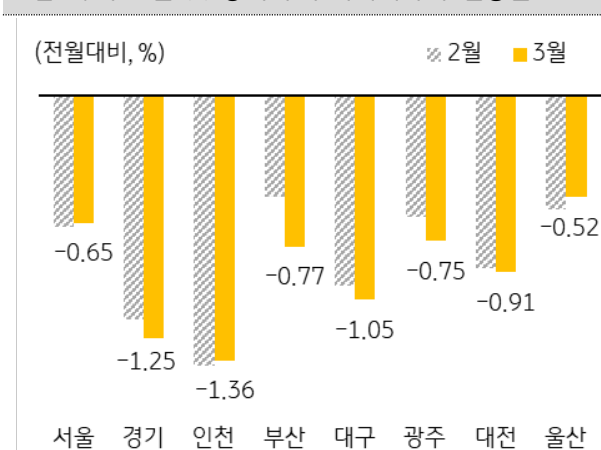


자료: KB국민은행

■ 비수도권 중심으로 하락폭이 확대되며 지역별 차이 발생

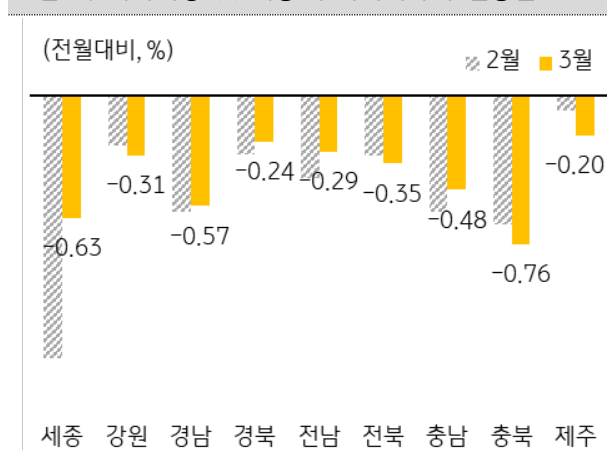
- 지난달과 달리 서울 등 일부 지역을 제외하고 많은 지역에서 하락폭은 소폭 확대
 - 서울, 세종 등의 경우 일부 매수심리가 회복되면서 하락폭이 2개월 연속 둔화
 - 다만, 경기와 비수도권 광역시 중심으로 지난달 하락폭이 크게 둔화된 이후 다시 소폭 확대

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 및 세종 주택매매가격 변동률



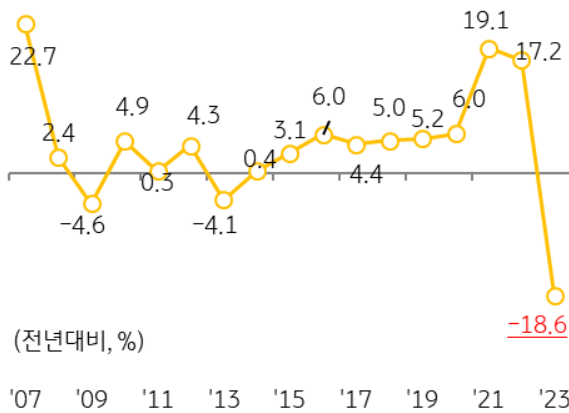
자료: KB국민은행

[주택 매매] 보유세 부담 및 규제 완화로 매수심리는 연초에 비해 개선

■ 공동주택 공시가격 제도 도입 후 최대 하락, 보유세 부담은 완화될 예정

- 2023년 공동주택 공시가격은 전년대비 18.6% 하락, 2005년 제도 도입 후 가장 크게 하락
지난해 상승폭(17.2%)보다 크게 하락하였으며, 경기, 인천, 대전, 세종 등은 20% 초과 하락
- 공시가격 하락과 함께 세율 인하 및 공정시장가액비율 하향 등으로 보유세 부담은 크게 완화

그림 5 | 연도별 공동주택공시가격 변동률 추이



(전년대비, %)

'07 '09 '11 '13 '15 '17 '19 '21 '23

자료: 국토교통부

표 1 | 2023년 공동주택공시가격 변동률(전년대비 %)

전국	-18.61	경기	-22.25
서울	-17.30	강원	-4.35
부산	-18.01	충북	-12.74
대구	-22.06	충남	-12.52
인천	-24.04	전북	-8.00
광주	-8.75	전남	-10.60
대전	-21.54	경북	-10.02
울산	-14.27	경남	-11.25
세종	-30.68	제주	-5.59

자료: 국토교통부

■ 주택매매가격은 하락 전망의 비율이 더 높으나, 연초 이후 회복 지속

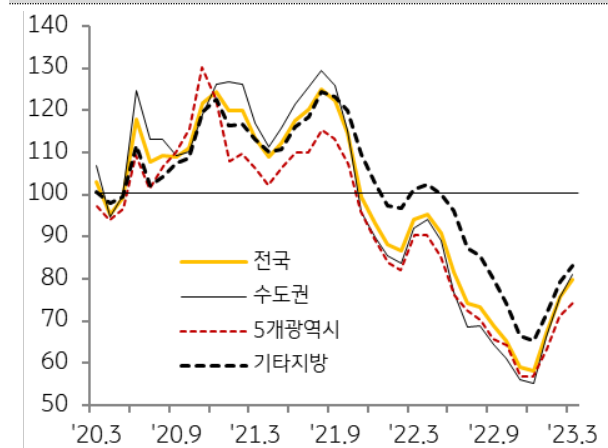
- 연초 국토교통부 업무보고에 따라 과도한 규제의 정상화가 1분기 내내 이어지고 있으며, 최근 최대 10년의 전매제한도 지역에 따라 크게 완화(수도권 최대 3년, 비수도권 최대 1년)
- 3월 주택매매전망지수(80.0)는 여전히 하락비중이 높으나, 규제 완화로 매수심리가 연초 이후 다소 회복되면서 지난해 6월(81.5) 수준을 회복

표 2 | 전매제한, 실거주의무 완화 내용 및 적용 여부

	내용		적용여부 ('23.3월말 기준)
전매제한 완화	수도권	최대 10년 → 최대 3년	적용
	비수도권	최대 4년 → 최대 1년	
실거주의무 완화	거주의무 2~5년 → 폐지		미적용

자료: 국토교통부

그림 6 | 지역별 주택매매전망지수 추이



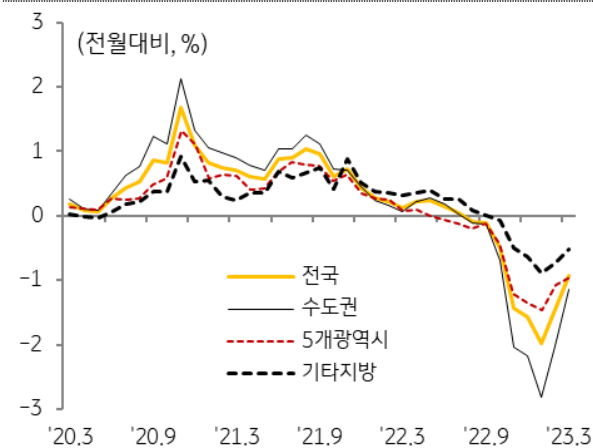
자료: 국토교통부

[주택 전세] 향후 입주물량 증가 지역을 중심으로 전세가격 하락폭 확대 가능

■ 전국 대부분 지역에서 전세가격 하락폭 둔화

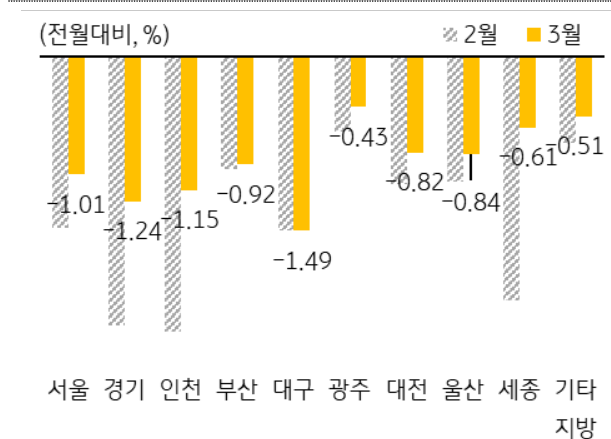
- 3월 주택전세가격은 0.9% 하락, 8개월 연속 하락세가 지속되고 있으나 최근 하락폭은 둔화
 - 1월 이후 2개월 연속 하락폭이 둔화되면서 하락폭은 고점(1월 -1.97%) 대비 절반 수준
 - 대구를 제외한 주요 지역의 하락폭이 모두 둔화되었으며, 특히 수도권과 세종에서 하락폭이 크게 둔화

그림 7 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 8 세부 지역별 주택전세가격 변동률

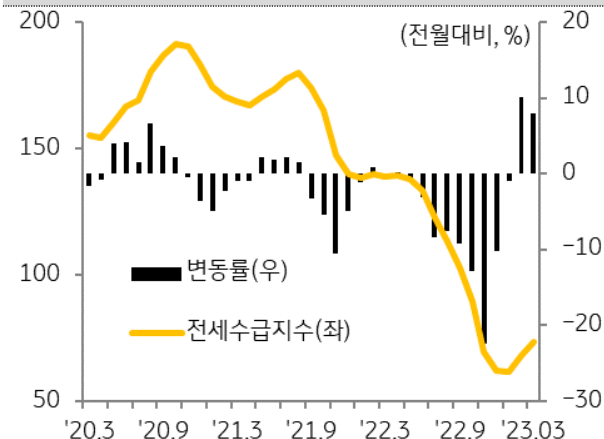


자료: KB국민은행

■ 향후 입주물량 증가 지역을 중심으로 전세시장 불안 가능성 증가

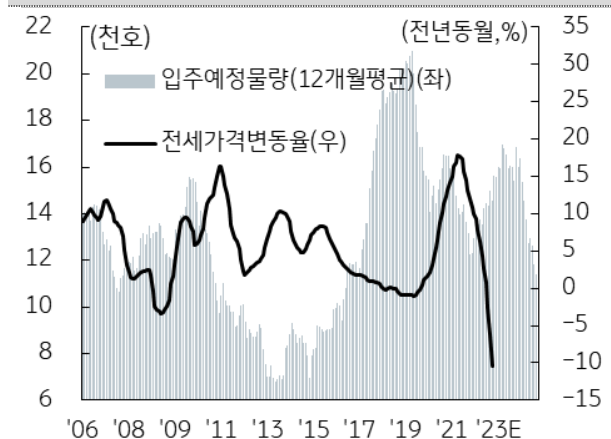
- 최근 전세수급지수가 일부 회복되었으나, 여전히 임차인우위시장(공급 초과)이 지속되고 있으며 향후 서울 강남권과 인천을 중심으로 입주물량 여파로 전세가격 하락세는 지속될 수 있음
- 전세가격이 급등했던 2021년 이후 계약된 전세건의 만기가 도래, 올해 전세가격 하락세가 지속됨에 따라 전세계약 갱신 시 보증금 반환 이슈가 증가할 것으로 예상

그림 9 전국 주택전세수급지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 수도권 입주예정물량 및 전세가격 변동률



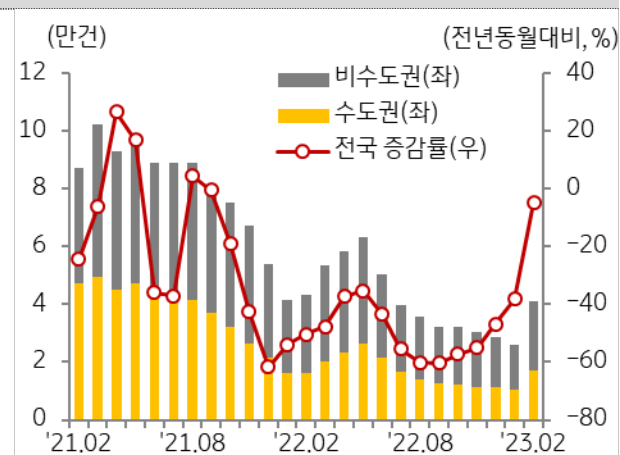
자료: KB국민은행, 부동산114

[주택 거래] 매매거래량 크게 증가하며 평균 수준 회복

■ 주택매매거래량, 2월 들어 큰 폭으로 증가

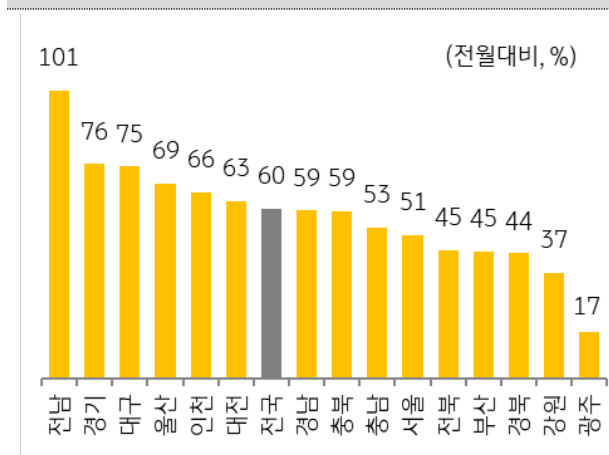
- 2월 주택매매거래량은 4만 1,191호로 전월대비 59.9% 증가
 - 수도권(67.4%)과 비수도권(54.9%)에서 모두 증가했으며, 전남·경기·대구 등에서 크게 증가
- 주택매매거래량은 지난해 6월 이후 거래절벽 수준의 최저수준이 지속되기는 했으나 감소폭은 완만하게 둔화되어 왔으며, 2월 들어 예년 수준을 회복

그림 11| 주택매매거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 12| 지역별 주택매매거래량 증감률(2월)

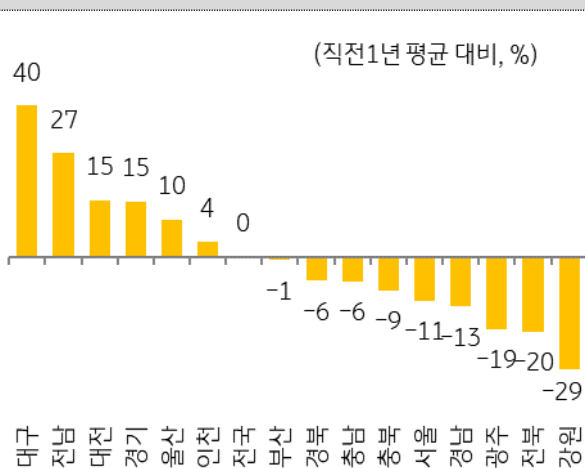


자료: 한국부동산원

■ 큰 폭의 증가세를 기대하기는 어려우나 과거 평균 수준의 거래량 지속 전망

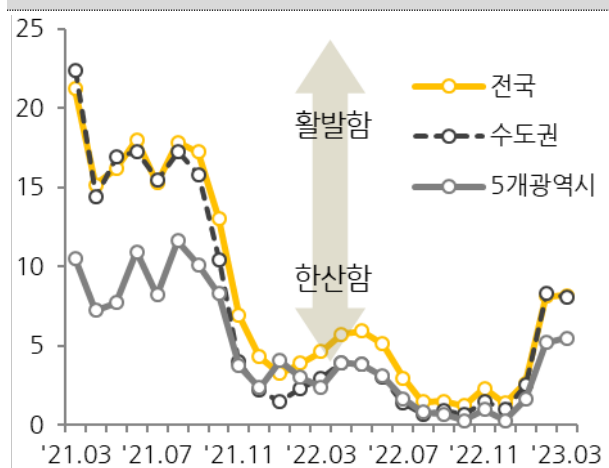
- 직전 1년 평균 거래량 수준으로 최근 급격하게 감소했던 거래량이 평균 수준을 회복
 - 정부규제 완화와 금리 안정, 그리고 지속적인 가격 하락으로 수요가 일부 회복
- 매매거래지수는 올해 들어 급격하게 회복되었으며, 3월에도 비슷한 수준을 유지

그림 13| 지역별 직전 1년 평균 대비 증감률(2월)



자료: 국토교통부

그림 14| 매매거래지수 추이



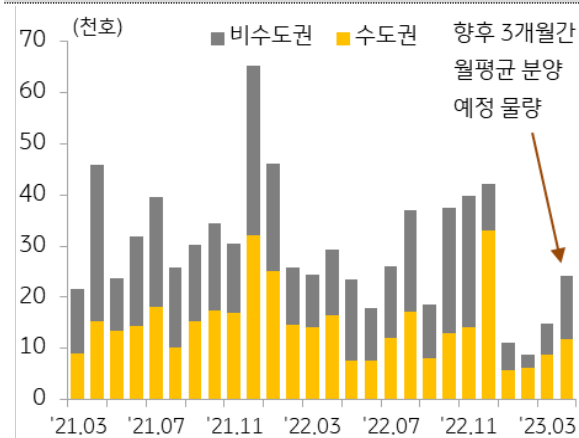
자료: KB국민은행

[주택 분양] 분양물량 감소, 거래량 회복 등으로 미분양 증가세 주춤

■ 3월 분양물량은 전월대비 증가했으나 여전히 낮은 수준

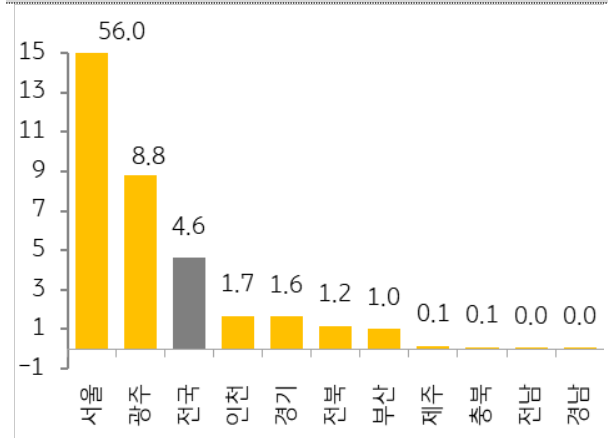
- 3월 분양물량은 약 1만 5천호가 공급되며 전월대비 68%나 증가했으나, 최근 1년 평균 대비 43% 낮은 수준
 - 3월 이후 예정된 물량은 월평균 2만 4천호 수준이나 청약시장 위축으로 증가폭은 제한적
- 청약경쟁률은 4.6:1로 지난해 하반기 이후 낮은 청약경쟁률 지속되고 있으나 서울의 경우 입지와 분양가만 적정하면 여전히 높은 청약 경쟁률 기록

그림 15| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 16| 지역별 청약경쟁률(3월)

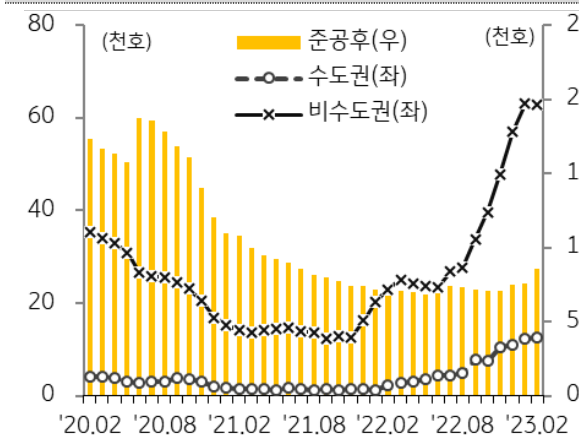


자료: 한국부동산원

■ 거래량이 증가하면서 미분양아파트 증가세도 주춤

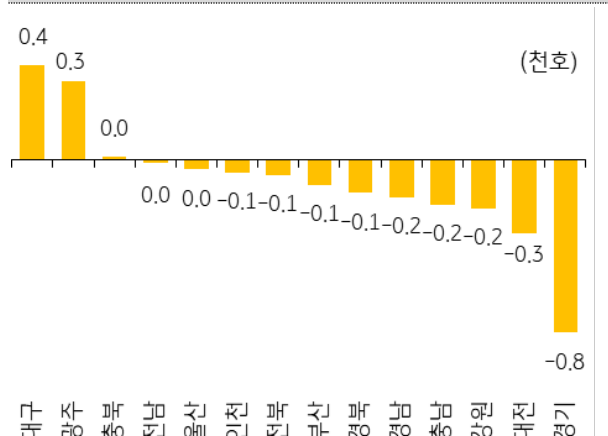
- 2월 미분양아파트는 7만 5,438호로 전월과 유사한 수준 유지(79호 증가)
- 거래량이 증가하면서 대구와 광주를 제외한 대부분의 지역에서 미분양이 감소했으나, 예정된 공급이 이루어 질 경우 여전히 증가 가능성은 높은 상황으로 판단

그림 17| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 18| 지역별 미분양아파트 증감(2월)



자료: 국토교통부

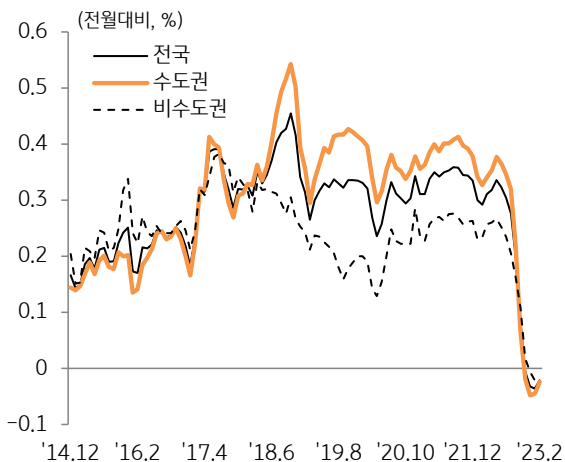
[토지] 전국 지가상승률 하락세는 소폭 둔화

■ 2월 전국 토지가격은 0.02% 하락, 4개월 연속 하락세 지속하나 하락폭은 둔화

○ 주택시장 위축으로 토지시장 침체도 지속, 수도권 하락폭은 소폭 둔화

- 수도권(-0.02%)은 2달연속 하락세이며, 지난달 하락폭이 컸던 서울, 세종, 인천 지역 등을 중심으로 하락폭은 축소

그림 19 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 3 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)

전국	-0.02	경기	0.00
서울	-0.04	강원	0.01
부산	-0.01	충북	0.00
대구	-0.06	충남	0.00
인천	-0.02	전북	-0.02
광주	-0.01	전남	-0.01
대전	-0.04	경북	-0.01
울산	-0.03	경남	0.01
세종	-0.02	제주	-0.10

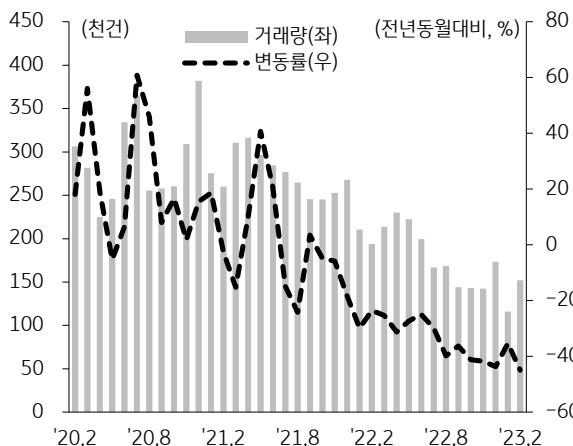
자료: 한국부동산원

■ 전국의 토지거래량은 15.2만건으로 전월대비 31% 증가한 수준

○ 수도권(6.2만건)과 비수도권(9.1만건) 모두 토지거래량은 전월에 비해 증가

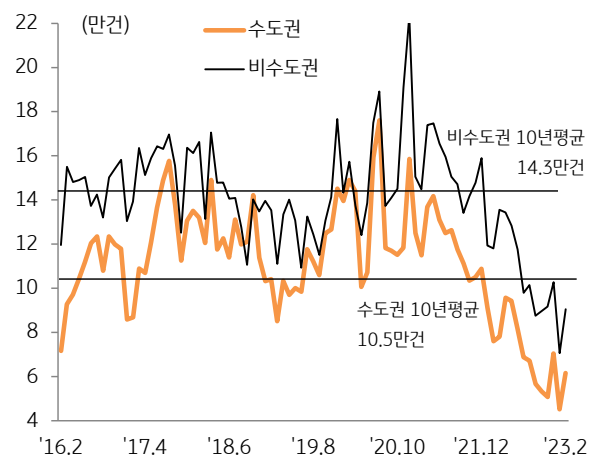
- 부산을 제외하고 전지역에서 토지거래량이 증가하였으며, 특히 세종(전월대비 +66%), 서울(+62%), 대구(+60%) 등을 중심으로 증가

그림 20 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 21 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

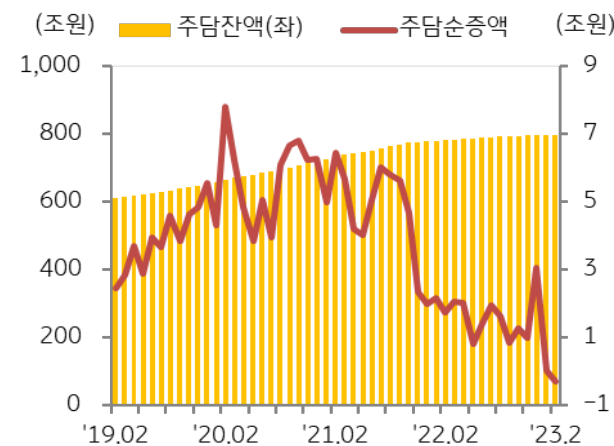
[주택 금융] 주택담보대출 통계작성 이후 최초 전월대비 감소

■ (대출 규모) 은행권 주택담보대출(전세대출포함)은 전월대비 3천억 원 감소

○ 2월 은행권 주택담보대출 규모는 전세대출 감소의 영향으로 3천억 원 감소

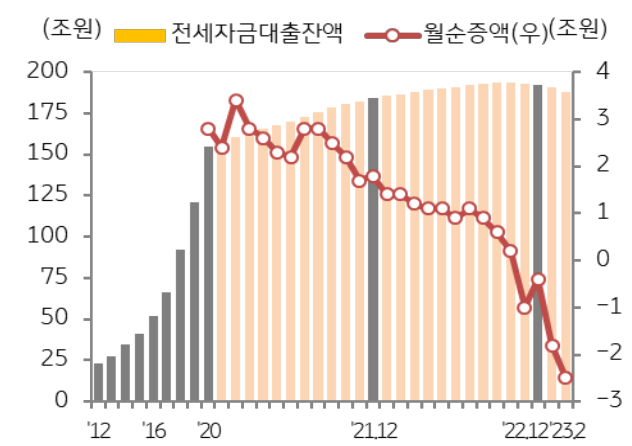
- 정책모기지(전월대비 1.0조 원)와 일반개별주담대(0.7조 원)의 증가에도 불구하고 전세대출(-2.5조 원) 수요의 부진 지속 영향

그림 22 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함
자료: 한국은행

그림 23 은행권 전세자금대출 규모 추이



자료: 한국은행

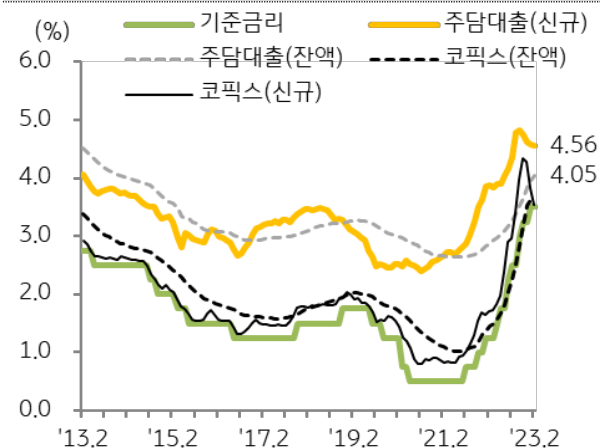
■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 5개월 연속 하락, 연체율은 상승폭 키워

○ 2월 주담대 신규 대출금리는 4.56%로 전월대비 2bp 하락

- 은행권 예금금리 하락 영향 18개월만에 코픽스(신규) 금리가 코픽스(잔액)금리와 역전

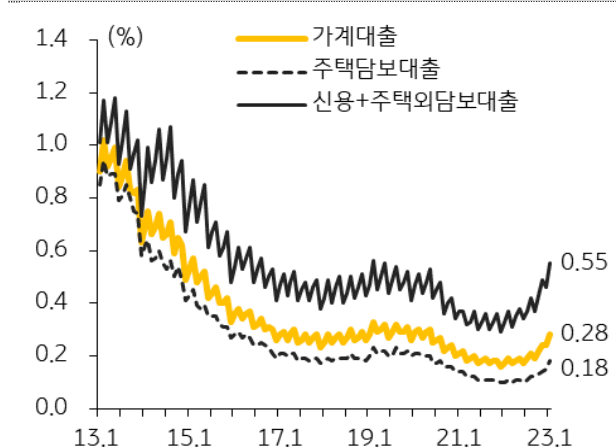
○ 1월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월대비 3bp 상승한 0.18%로 '20.8월 이후 최고치

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 대출 연체율 추이



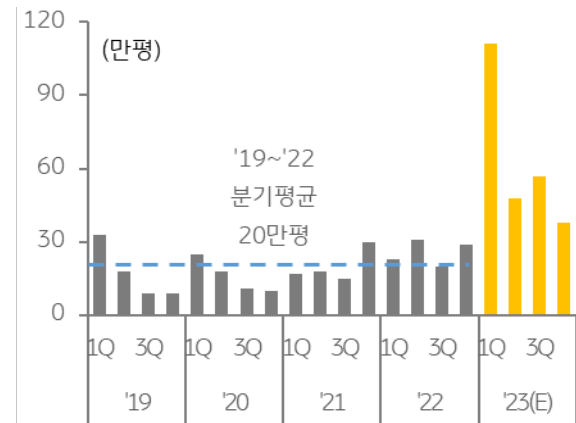
자료: 금융감독원

[물류센터] 신규공급 증가 영향으로 수도권 공실률 상승

■ 2022년 서부권 공급과잉의 여파가 수도권 전체에 영향, 올해 공급물량 증가폭 확대

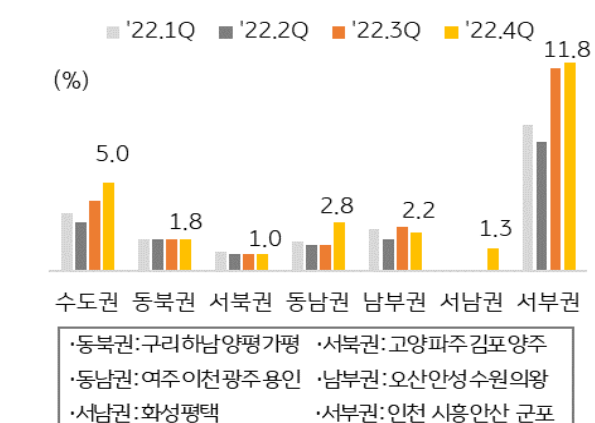
- 지난해 서부권을 중심으로 공실률은 상승. 2023년 공급물량 증가로 공실률의 추가 상승 가능성 부각
 - 2022년 서부권(11.8%)을 중심으로 수도권(5.0%)의 공실률 전반적 상승
 - 올해도 직전 4년 평균대비 3배 이상 급증한 공급(분기평균 64만평)에 대한 부담이 가중될 것

그림 26 수도권 물류센터 공급량 추이



자료: GenstarMate

그림 27 수도권 공실률

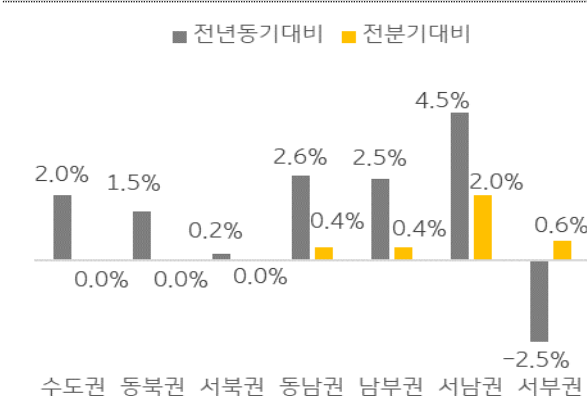


주: 상온물류센터 기준
자료: WRC, 삼성증권

■ 공급 누적으로 공실률 상승하며 임대료 상승에 제약, 물류 자산 선호도 하락

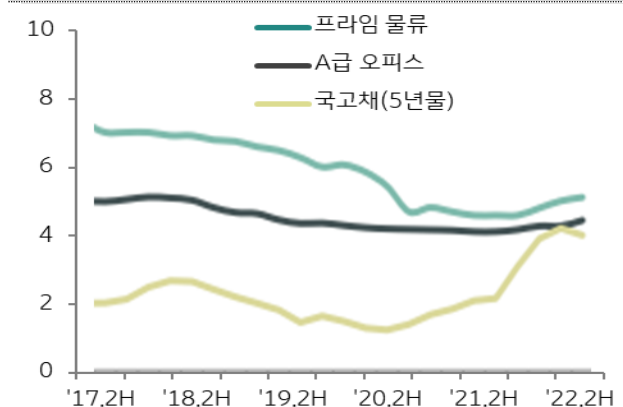
- 신규 공급량 급증으로 임대료 상승은 제한적인 가운데, 자산 선호도 하락 전망
 - 인플레이션 상황에서 장기임대차계약과 제한적인 임대료 상승은 자산 선호도 하락 요소로 작용
- 경기에 대한 임차인의 민감도, 과잉 공급 우려와 안전자산에 대한 선호도 확대 등으로 인해 A급 오피스와 프라임 물류센터 간 Cap Rate Gap 확대

그림 28 수도권 임대료 증감(2022.4Q)



자료: WRC, 삼성증권

그림 29 자산별 실효운용수익률(Cap Rate^{제1}) 추이



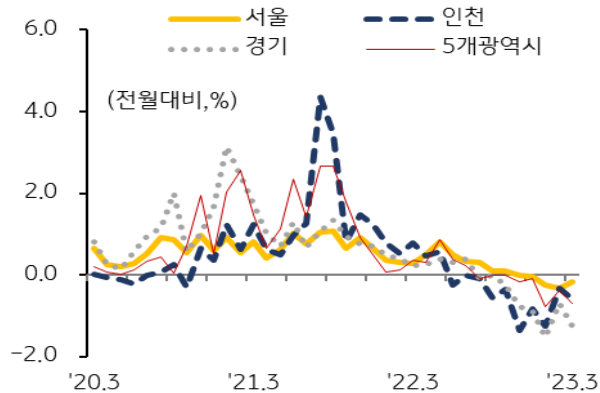
주: 연간 순영업이익 / 자산의 시장가치
자료: CBRE

[오피스텔] 전국 매매가격지수 하락폭 확대, 매매거래량 급감

■ 서울 제외한 수도권 및 5개광역시 하락폭 확대하며 전국 매매가격지수 6개월 연속 하락

- 3월 전국 매매가격지수(-0.7%)는 전월대비 하락폭 0.2%p 확대
 - 경기(전월대비 -0.6%p), 인천(-0.3%p) 하락폭 확대된 반면, 서울(+0.1%p)은 하락폭 축소
- 청약 수요 감소로 분양 연기가 속출하며, 1분기 분양 사업장(총4개) 전년동기대비 72% 감소
 - 양호한 입지의 사업장은 분양가격에 따라 청약 경쟁률 차별화 양상(구리역 롯데캐슬 33:1)

그림 30 | 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

표 4 | 2023년 전국 분양 사업장

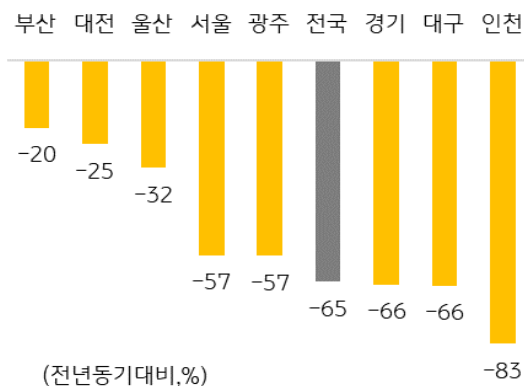
모집 공고	사업장명	분양세대 (청약접수)	경쟁률
1월	잠실 에페르넬	20(59)	2.95:1
	구의역 에페르넬	75(36)	0.48:1
2월	강동역 SK View	378(536)	1.42:1
3월	구리역 롯데캐슬	235(7,805)	33.2:1
합 계		708(8,436)	11.9:1

자료: 청약Home

■ 전국 오피스텔 매매거래량은 전년동기대비 65% 감소, 대출규제 완화 예고

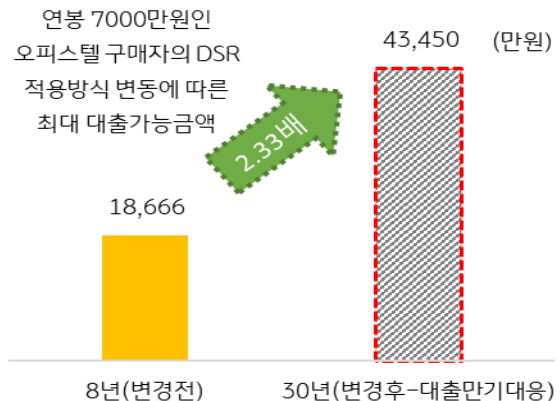
- 대출규제 강화와 부동산 경기 하락의 영향으로 1~2월 오피스텔 매매거래량은 인천 (전년동기대비 -83%), 대구(-66%), 경기(-66%) 지역에서 급감
- 2022년 차주단위 총부채원리금 상환비율(DSR) 규제 2,3단계 시행으로 매수자의 자금부담을 가중시켰던 오피스텔 대출규제는 2023년 4월말 완화 예고되며 매매거래량 회복에 도움이 될 전망

그림 31 | 지역별 오피스텔 매매거래량 증감



주: 1,2월 매매거래량 합산기준
자료: 한국부동산원

그림 32 | DSR 기준 변동에 따른 대출가능금액 변동



주: 대출금리 5% 30년 원리금균등 상환, 대출가능금액 LTV범위내
자료: KB경영연구소

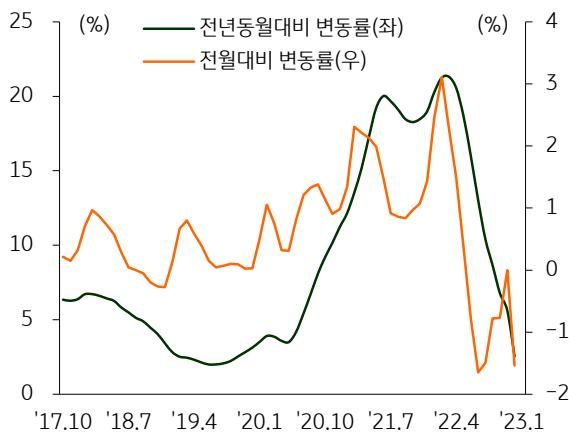
[미국 주택시장] 주택가격 하락세는 지속되나 매매거래는 증가

■ 모기지 금리 상승세 둔화 및 주택가격 하락으로 주택매수세는 다소 증가

○ 주택가격 하락 및 금리 둔화로 주택수요자들의 구매여력은 소폭 회복

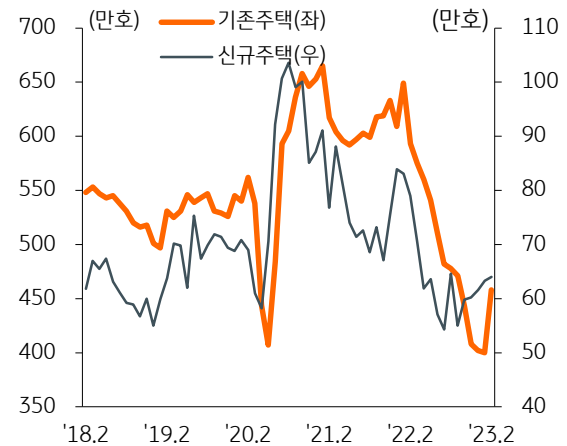
- 1월 S&P주택가격지수는 296.88로 전월대비 1.5% 하락했으나, 2월 기존주택 판매량은 458만호로 전월대비 14.5% 증가하며 11개월만에 증가세로 전환
- 모기지 금리가 진정되고 저가 매수세가 증가하면서 거래량이 증가한 것으로 파악

그림 11| S&P주택가격지수 변동률 추이(업데이트)



자료: Bloomberg

그림 12| 기존 및 신규주택 판매량 추이



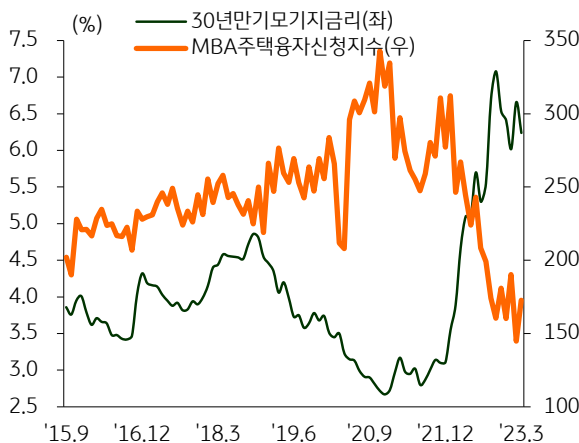
자료: Bloomberg

■ 여전히 부족한 주택 재고량과 잠재적 수요층을 감안시 하락폭은 제한적일 전망

○ 부족한 재고물량, 향후 금리인하 기대 등으로 주택가격 하락폭은 크지 않을 것으로 전망

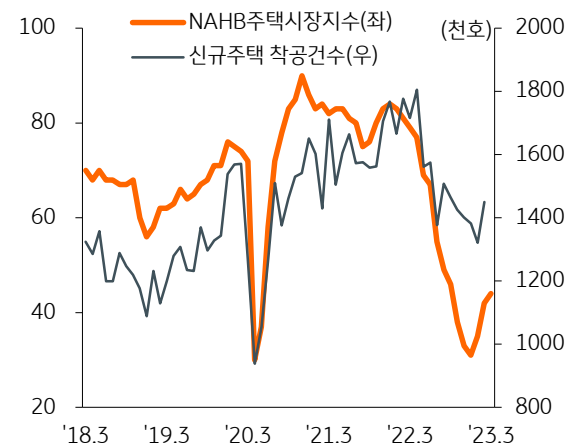
- 주택시장 분석회사 펄스노믹스 설문조사에 따르면, 전문가들은 올해 미국 주택가격이 평균 2% 하락하나 내년에는 반등할 것으로 전망

그림 13| MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 14| NAHB지수 및 신규주택 착공건수



자료: Bloomberg

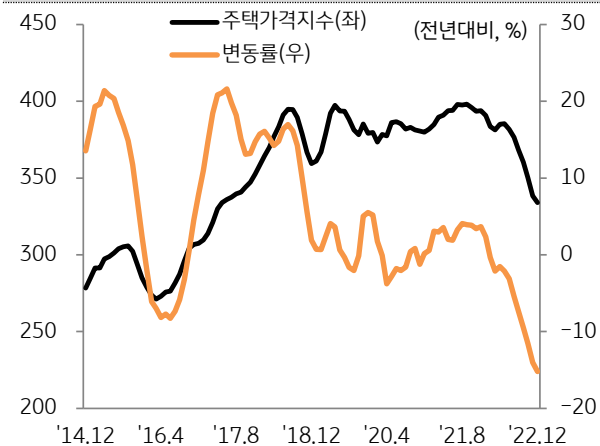
[홍콩 주택] 금리인상 및 외국인근로자 이탈 지속되며 주택가격 급락

■ 지난해 홍콩 주택가격은 15.6% 하락하며, 금융위기 이후 큰 폭의 하락세 기록

- 금리 인상으로 외국인의 투자규모도 크게 감소한데다, 중국정부의 엄격한 코로나 조치로 외국인 근로자의 상당수가 도시를 떠나면서 부동산시장은 빠르게 위축

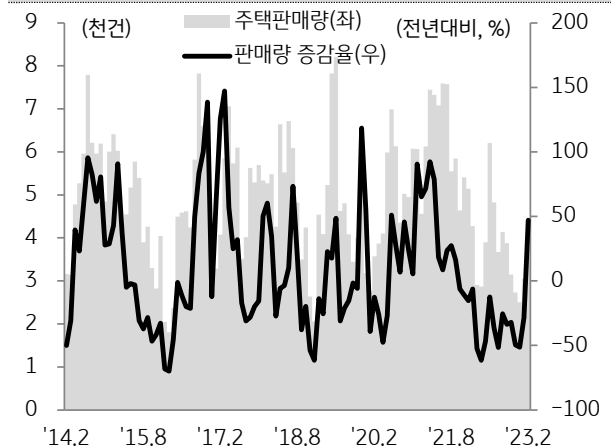
• 2022년 주택거래량은 전년대비 약 40% 감소한 수준

그림 37기 홍콩 주택가격지수와 변동률 추이



자료: BIS, Bloomberg

그림 38기 홍콩 주택판매량 추이



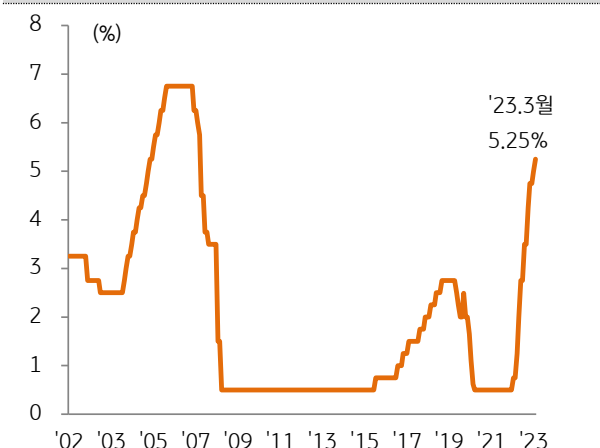
자료: 홍콩 토지주택처, Bloomberg

■ 국경 개방 재개에 따라 부동산경기 회복으로 이어질지 기대

- 코로나 봉쇄조치 완화로 중국의 투자자들이 다시 홍콩시장으로 유입되고 금리 추가인상도 제한적일 것으로 예상됨에 따라 홍콩 부동산시장 회복에 대한 기대는 확대

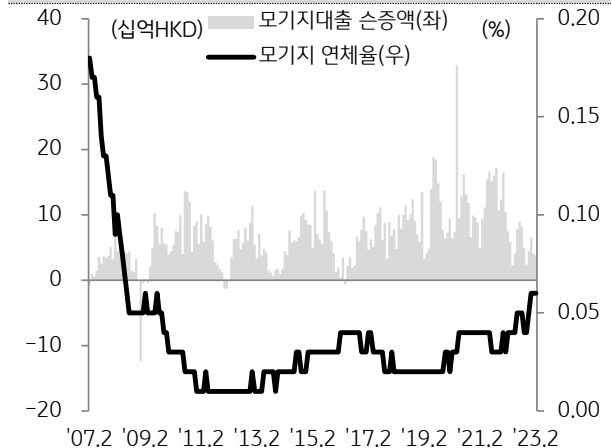
• 무디스는 올해 홍콩 부동산기업의 임대수입이 10% 이상 증가할 것으로 예상, CBRE는 2023년 글로벌투자지역 Top5에 홍콩이 다시 부상할 것으로 전망

그림 39기 홍콩 기준금리 추이



자료: Bloomberg

그림 40기 홍콩 모기지잔액 및 연체율 추이



자료: Bloomberg