

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 전망지수 역대 최저치 지속되는 가운데 연간매매가격 하락 전환
 - 11월 전국 주택매매가격(-1.10%)은 전국 대부분 지역에서 하락폭 확대, 주택매매전망지수 (59.1)는 2013년 조사 시작 이후 최저치를 3개월 연속 경신
 - 전세가격은 전국적인 하락세 지속, 경기지역의 하락폭 크게 확대
- **주택거래** : 주택 거래량 역대 최저 수준 지속, 4개월 연속 4만 호 하회
 - 10월 주택매매거래량은 약 3.2만 호, 직전 1년 평균 대비 37% 감소
 - 미분양아파트는 전월대비 5,613호 증가한 4.7만호, 비수도권에서 증가폭 확대
- **주택공급** : 청약수요가 전반적으로 위축되면서 동일지역에서도 청약경쟁률 차별화
 - 11월 분양물량은 약 3.9만호로 2개월 연속 4만호에 근접, 입주물량은 약 2.8만호
- **토지** : 전국 토지거래량 빠르게 감소와 함께 토지가격 상승률 급감
 - 10월 전국 토지거래량 14.3만 건으로 빠르게 감소, 2013.9월 이후 최저 수준
 - 토지가격은 0.08% 상승에 그치며 2013.8월 이후 최저 상승률
- **주택금융** : 금리 상승 및 거래 감소로 낮은 대출 증가율 지속
 - 10월 주택담보대출 순증액은 1.3조원, 전세자금대출은 0.2조원 순증
 - 신규 대출금리는 4.82%로 전월대비 3bp 상승

[상업용 부동산 시장]

- **리츠** : 리츠 주가 6개월만에 소폭 반등에도 불확실성 지속
 - 11월 주가는 반등에도 불구하고 공모가를 하회하는 종목 다수, IPO는 내년으로 연기
- **오피스텔** : 서울 매매가격지수 8년 만에 하락 전환
 - 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 2개월 연속 하락, 전국 분양 시장 위축

[해외 부동산 시장]

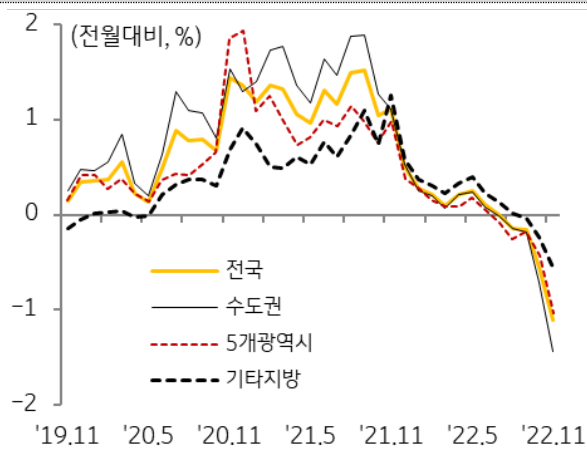
- **미국주택** : 주택매매건수 9개월 연속 감소하며 2011년 이후 최저(코로나 초기 제외)
 - 9월 S&P 주택가격지수는 전월대비 1.5% 하락, 10월 기존주택 판매는 전월대비 5.9% 감소. 건설 시장 냉각으로 주택공급물량 감소하며, 주택가격 하방압력이 다소 약화될 여지 존재
- **캐나다주택** : 급격한 금리인상으로 주택시장 위축 확대
 - 전국 10월 주택 판매량 전년동기대비 29% 감소, 매매가격지수 2개월 연속 하락. 추가 금리인상 가능성 제기되면서 부동산가격 추가 하락 우려

[주택 매매] 전망지수 역대 최저치 지속되는 가운데 매매가격 하락폭 확대

■ 전국 주택매매가격은 하락세 지속되고 있으며, 하락폭은 확대

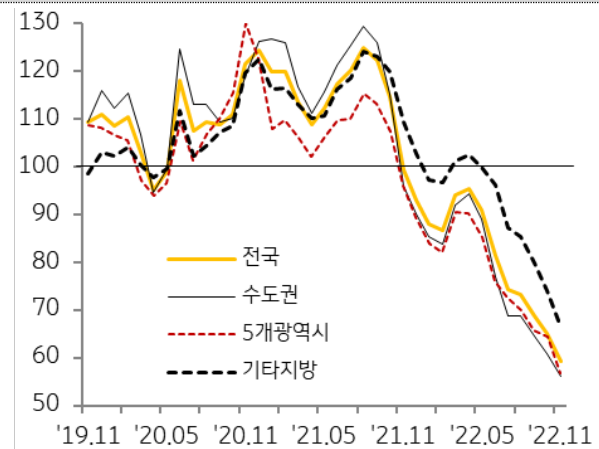
- 11월 전국 주택매매가격(-1.10%) 하락폭은 1%를 상회하면서 지난해 4분기 수준으로 회귀
 - 하반기 들어 수도권 중심으로 하락세가 지속되고 있으며, 전국 대부분 지역에서 하락폭이 확대
- 주택매매전망지수(59.1)는 주택시장에 대한 기대감이 크게 위축되면서 역대 최저치를 경신

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매전망지수 추이

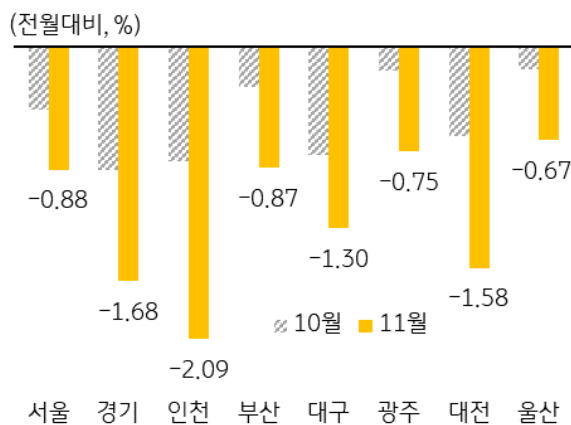


자료: KB국민은행

■ 수도권의 인천과 비수도권의 대구, 대전, 세종에서 높은 하락폭 기록

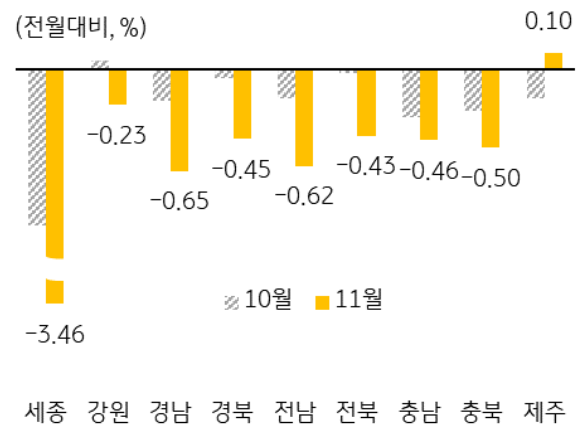
- 수도권 전 지역에서 하락세가 지속. 인천 연수, 수원 영통, 김포 지역은 3% 이상 하락
- 대전, 대구, 세종 등이 크게 하락하고 있으며, 특히 세종의 경우 연간 하락폭이 10%를 넘어설 것으로 예상

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택매매가격 변동률



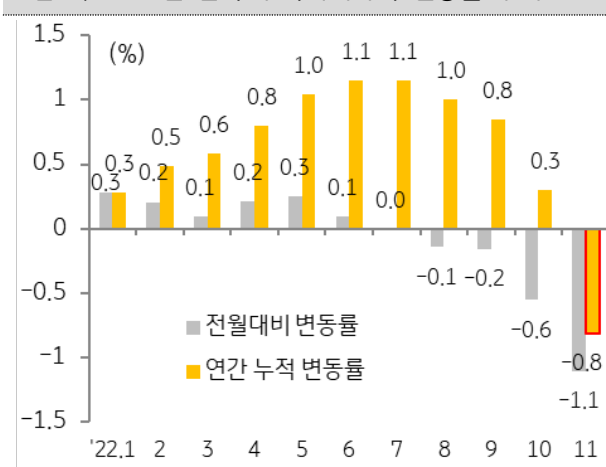
자료: KB국민은행

[주택 매매] 매매가격 누적 변동률 대부분 지역에서 하락 전환

■ 11월 하락폭이 크게 확대되며 연간 주택매매가격 누적 변동률은 마이너스로 전환

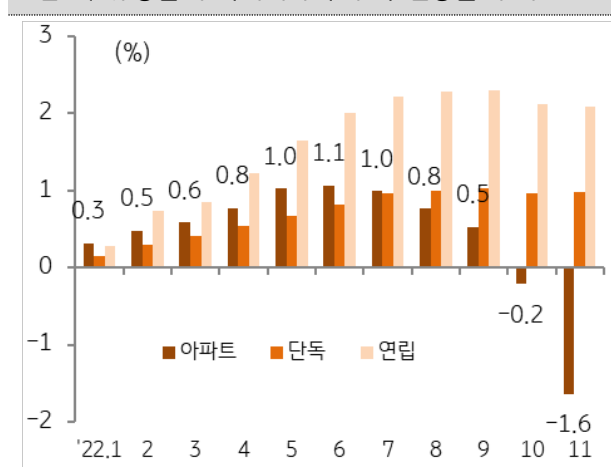
- 전국 주택매매가격은 8월 이후 전월대비 하락세를 보이기 시작하면서 연간 누적 상승폭이 둔화되기 시작. 11월 전월대비 1% 이상 하락하며 연간 누적 변동률(-0.81%)이 하락으로 전환
- 유형별로 보면 주택가격 하락은 아파트가 주도
 - 11월 기준 누적 변동률은 아파트 -1.63%, 단독 0.98%, 연립 2.10%

그림 5 | 2022년 전국 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 | 유형별 주택매매가격 누적 변동률 추이

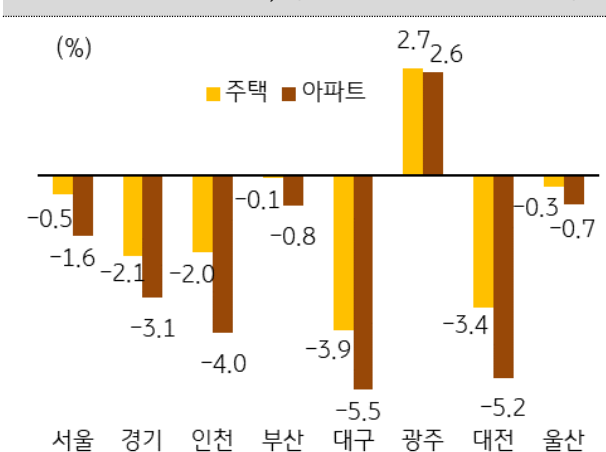


자료: KB국민은행

■ 주택가격 상승률이 높았던 수도권 및 광역시 대부분 연간 변동률 하락 전환

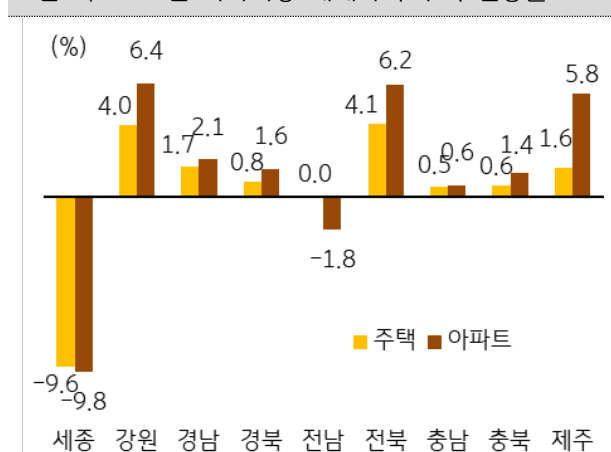
- 수도권 전 지역과 광주를 제외한 5개광역시에서 누적 변동률 하락, 아파트의 하락폭이 큰 상황
- 최근 주택가격 하락세는 그동안 가격 상승세가 컸던 지역을 중심으로 지속되면서 세종을 제외한 기타지방은 아직까지 대부분 연간 누적 변동률이 상승하고 있으나 상승폭은 점차 둔화

그림 7 | 2022년 수도권, 광역시 매매가격 누적 변동률



자료: KB국민은행

그림 8 | 2022년 기타지방 매매가격 누적 변동률



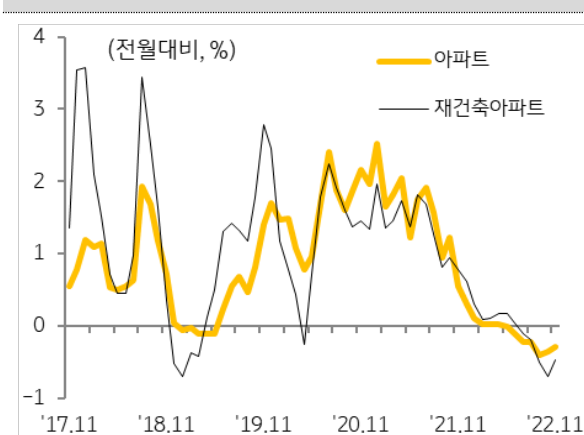
자료: KB국민은행

[주택 매매] 재건축 규제 완화로 안전진단 통과 가능성 증가

■ 그동안 과도하게 강화된 재건축 안전진단 기준에 대한 합리화 방안 발표

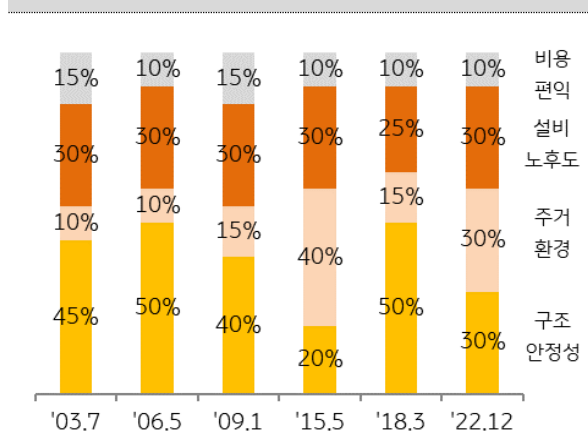
- 주택가격 하락세가 지속되는 상황에서 주택시장 연착륙을 위한 규제 완화책의 일환으로 정비사업의 대표적인 규제 정책 중 하나인 안전진단의 평가항목별 점수 비중을 개선
 - 안전진단 통과 기준에 절대적인 비중을 차지하고 있던 구조안정성을 50%→30%로 변경, 주차대수, 생활환경 등 주거환경과 난방, 급수 등 설비노후도 기준을 동일한 비중으로 확대

그림 9 아파트 및 재건축아파트 가격 변동률 추이



자료: 부동산114

그림 10 역대 재건축 평가항목별 점수비중 추이



자료: 국토교통부

■ 조건부재건축과 적정성 검토 완화로 인해 안전진단 통과 가능성은 크게 증가

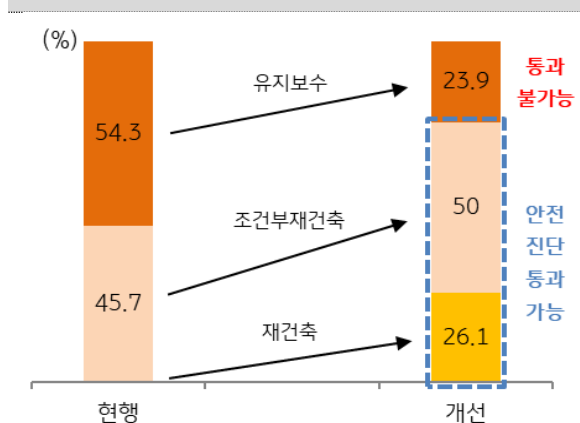
- 조건부재건축의 범위를 축소하여 바로 재건축이 추진 가능한 구간을 확대하였으며, 공공기관 적정성 검토를 선택적으로 시행하여 조건부재건축일지라도 통과 가능성이 과거대비 증가
- 시뮬레이션 결과 통과 가능한 단지는 76.1%로 크게 증가(기존 45.7%)
 - 다만, 안전진단의 경우 재건축 초기단계에 따라 부동산 및 거시경제상황이 크게 악화된 상황에서 시장에 미치는 영향보다는 장기적인 공급기반 확대에 기여하는 수준일 것

표 1 조건부재건축 및 공공기관 적정성 검토

구 분	현 행	개 선
조건부 재건축	안전진단 결과 30~55점 이하	안전진단 결과 45~55점 이하
공공기관 적정성 검토	조건부재건축 대상 의무적 시행, 1차 안전진단 모든 내용을 확인	조건부재건축 대상 선택적 시행, 확인이 필요한 사 항만 확인

자료: 국토교통부

그림 11 기 안전진단 완료단지 시뮬레이션 결과



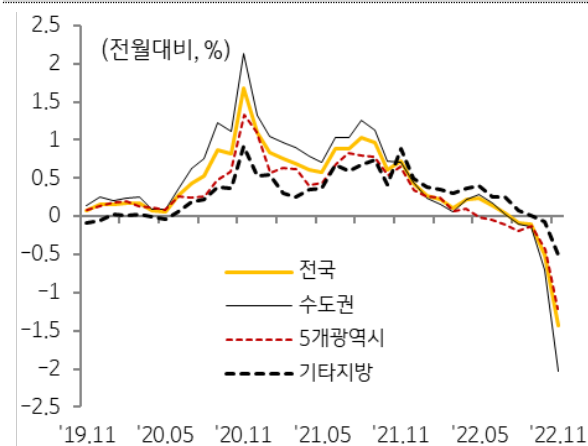
자료: 국토교통부

[주택 전세] 전세가격 하락으로 보증금 반환 및 보증 관련 이슈 확대

■ 전국 전세가격은 전국적인 하락세 지속, 경기 지역의 하락폭 크게 확대

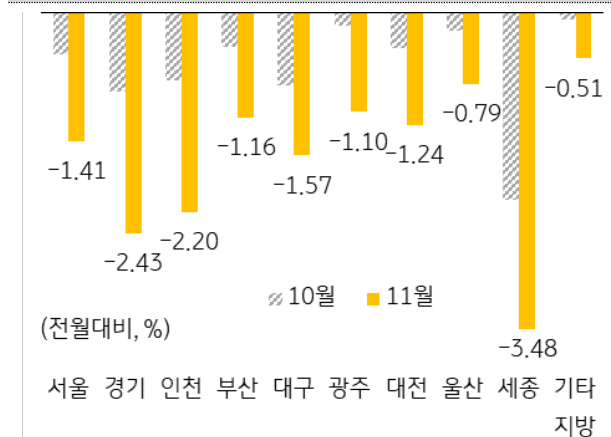
- 11월 주택전세가격은 1.43% 하락하였으며, 수도권에서 가장 큰 폭으로 하락
 - 수도권(-2.03%), 5개광역시(-1.22%), 기타지방(-0.51%)
- 세종의 하락폭이 여전히 가장 큰 가운데, 경기와 인천의 하락폭도 2%를 상회
 - 인천보다 경기의 하락폭이 더 컸으며, 특히 김포, 고양 덕양구는 5% 이상 하락

그림 9 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 세부 지역별 주택전세가격 변동률

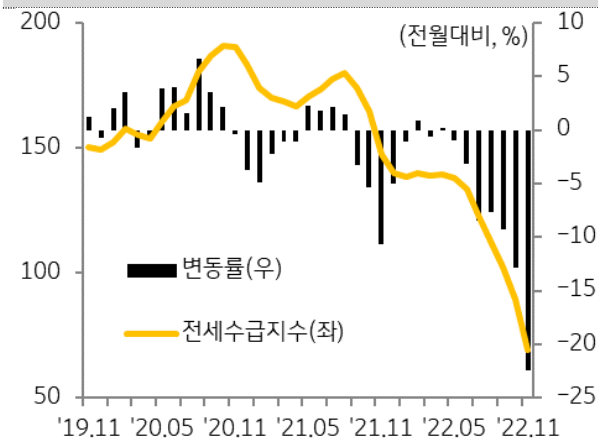


자료: KB국민은행

■ 전세수급지수와 전망지수가 최저수준을 경신하는 가운데 보증금 반환에 대한 우려 증가

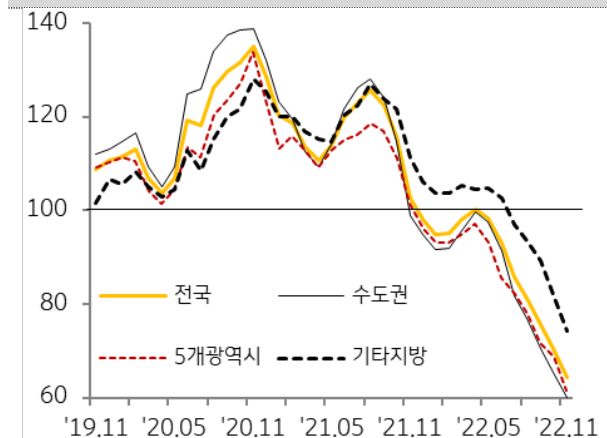
- 전세수급지수는 2020년 10월 역대 최고 수준을 기록한 이후 2년 만에 역대 최저치
 - 전세전망지수는 2022년 5월 하락전망으로 전환된 이후 7개월 연속 하락
- 전세가격 하락세가 지속되면서 기존 임차인의 보증금 반환 및 보증 관련 이슈가 부각

그림 11 전세수급지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 12 지역별 주택전세전망지수 추이



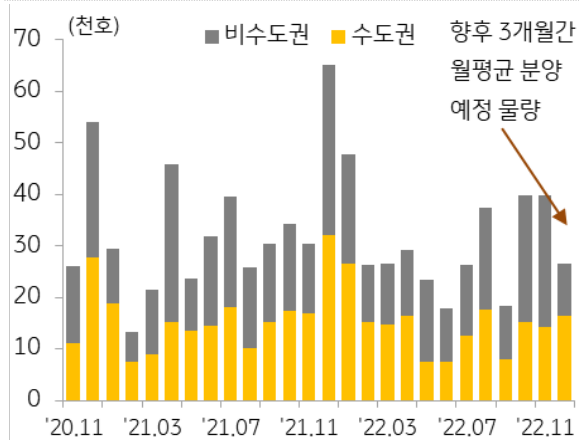
자료: KB국민은행

[주택 공급] 청약수요가 전반적으로 위축된 가운데 차별화 심화

■ 청약 수요 선호도 뚜렷, 동일 시에서도 위치와 분양가에 따라 크게 차별화

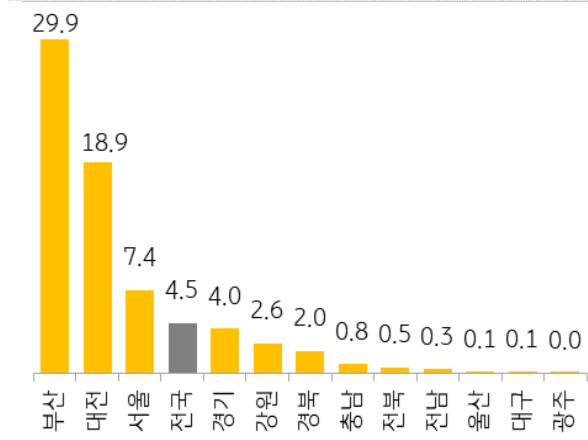
- 11월 분양물량은 약 3.9만호로 2개월 연속 4만호에 근접
 - 올해 1~9월 월 평균 분양물량(2.8만호) 대비 2개월 연속으로 약 1만호 정도 높은 수준
- 청약경쟁률은 전반적으로 낮은 수준이나, 인근 지역에서도 사업지의 위치나 분양가격에 따라 청약경쟁률 차별화 뚜렷

그림 20 | 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 21 | 지역별 청약경쟁률(11월)

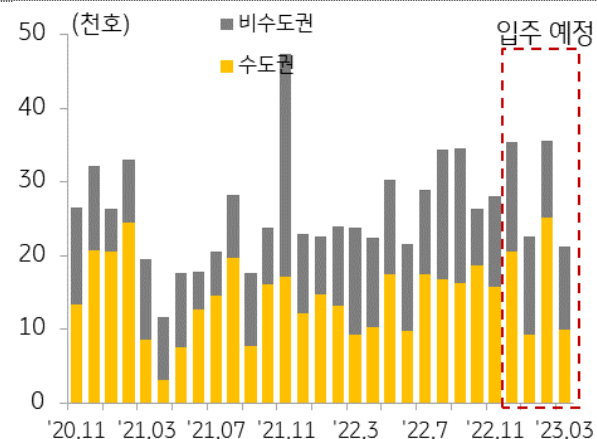


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 11월 입주물량 2.8만호로 전월과 유사한 수준

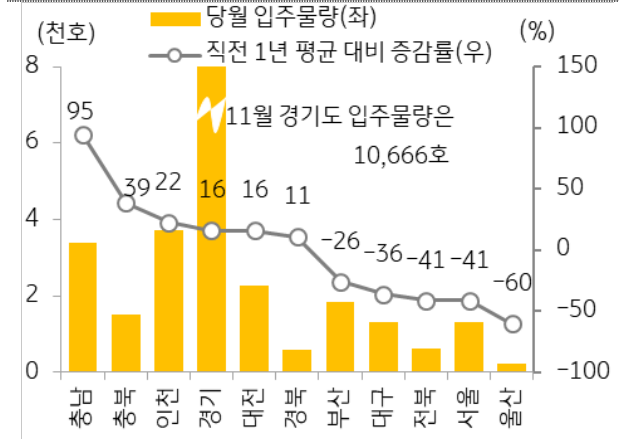
- 입주물량은 직전 1년 평균 대비 0.8% 감소했으며, 수도권은 증가했으나 비수도권에서 큰 폭으로 감소(수도권 8.6%, 비수도권 -10.7%)
- 최근 전세시장 역시 안정세를 보이고 있어 공급에 대한 이슈는 없는 상황이나, 임차시장의 지속적인 안정을 위해서는 일정 수준의 입주물량이 필요한 상황

그림 22 | 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 23 | 지역별 입주물량 증감률(11월)



자료: 부동산114

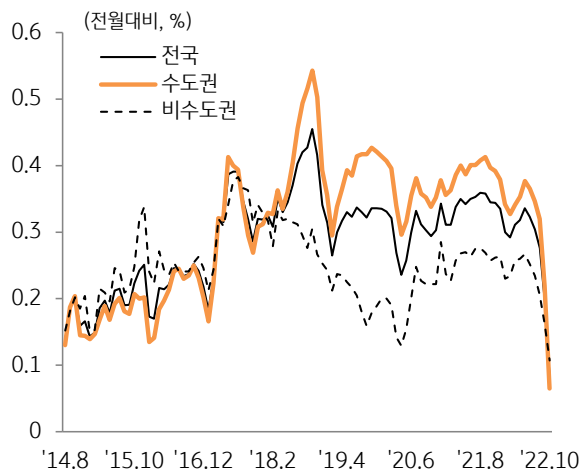
[토지] 전국 토지거래량 감소와 함께 토지가격 상승률 급감

■ 10월 전국 토지가격은 0.08% 상승에 그치며, 2013.8월 이후 최저 상승률 기록

○ 수도권(0.07%)과 비수도권(0.11%)을 기록하며 모든 지역의 거래량이 크게 감소

- 올해 하반기 들어 토지가격 상승률은 빠르게 둔화되고 있으며, 특히 수도권의 주택시장 침체와 함께 토지가격 상승률은 10월 들어 급락

그림 24 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

표 2 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(10월)

전국	0.08	경기	0.14
서울	0.01	강원	0.16
부산	0.09	충북	0.10
대구	0.13	충남	0.13
인천	0.06	전북	0.16
광주	0.12	전남	0.15
대전	0.03	경북	0.12
울산	0.07	경남	0.09
세종	0.05	제주	0.06

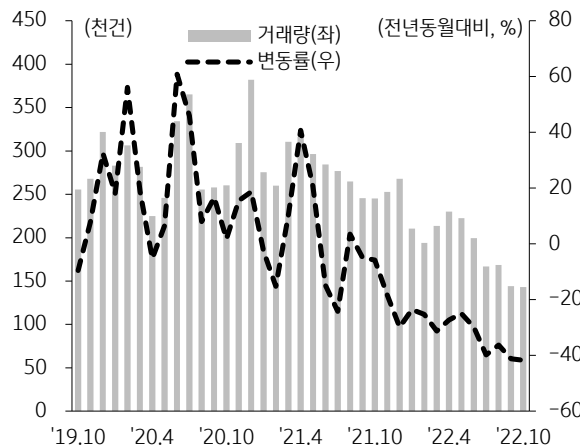
자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 전국의 토지거래량은 10월 14.3만 건으로 2013.9월 이후 최저 수준

○ 수도권과 비수도권 모두 거래량은 감소세 지속, 지난 10년간 평균치 대비 43% 낮은 수준

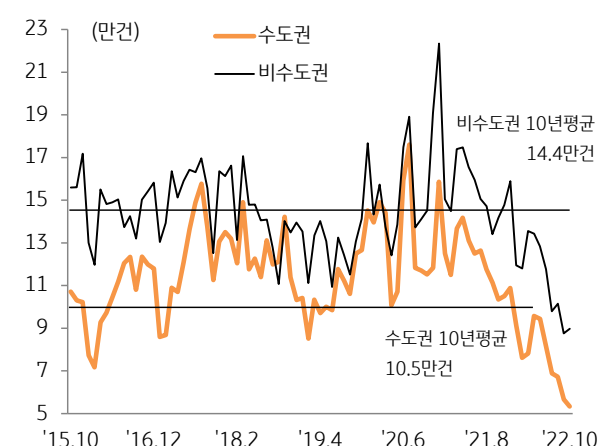
- 수도권 거래량은 5.3만건으로 전월대비 6% 감소, 6개월 연속 감소세 유지
- 비수도권은 8.9만건으로 전월에 비해 2.4% 소폭 증가하였으나 10년간 평균치 대비 38% 감소한 수준으로 하락세 지속

그림 25 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 26 지역별 토지거래량 추이



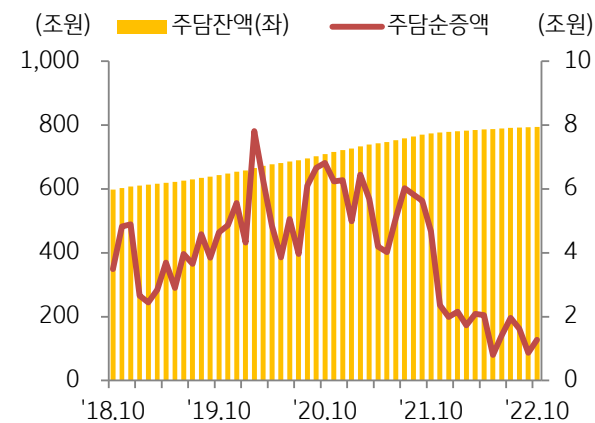
자료: 부동산통계정보 R-ONE

[주택 금융] 금리상승 및 거래감소로 낮은 대출 증가율 지속

■ (대출 규모) 주택경기 위축으로 주담대 및 전세대출 증가세 둔화 지속

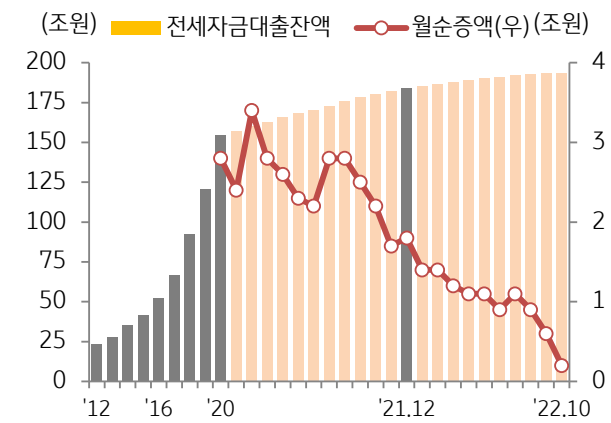
- 주택담보대출(전세대출포함) 10월 순증액은 1.3조원으로 전월 대비 0.4조원 증가
 - 전세자금대출 순증 감소(전월 대비 +0.2조원)에도 불구하고 집단대출 증가 등으로 주담대 대출 순증규모 확대

그림 27 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함
자료: 한국은행

그림 28 은행권 전세자금대출 규모 추이

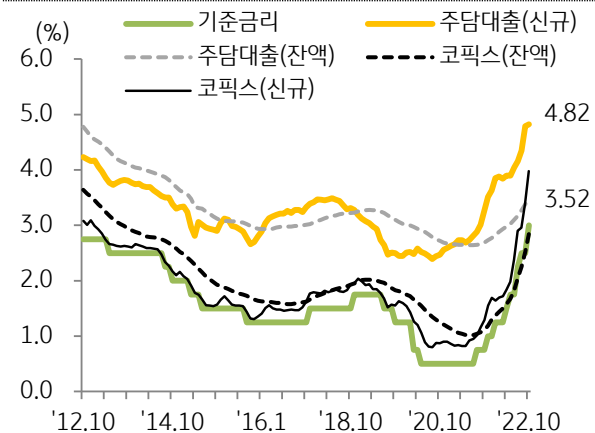


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 대출금리 상승세 지속, 연체율도 상승 가능성

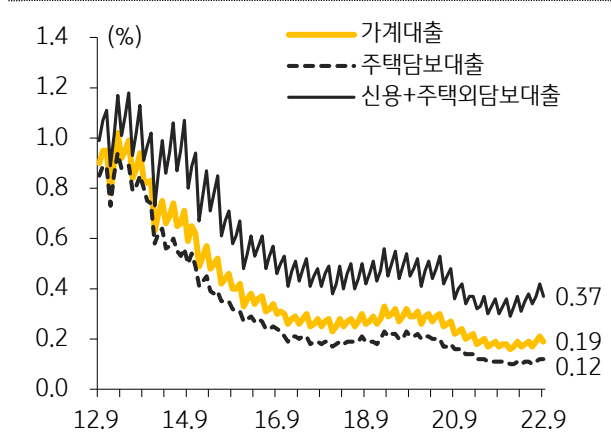
- 10월 주담대 신규 대출금리는 4.82%로 전월대비 3bp 상승
 - 10월말 기준금리 인상으로 11월 주담대 신규 대출금리는 상승 전망
- 9월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.12%로, 금리 상승 영향으로 향후 연체율 상승 가능성이 높아지고 있음

그림 29 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 30 은행권 대출 연체율 추이



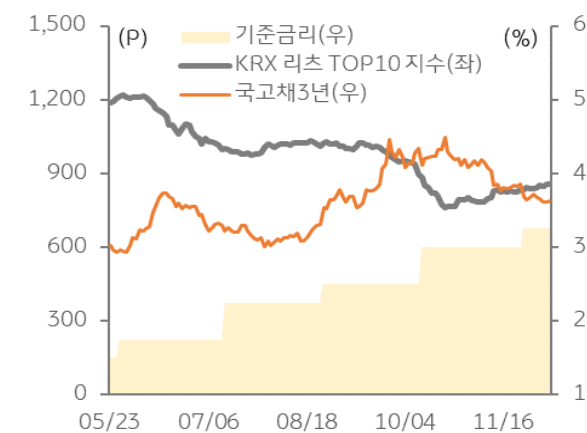
자료: 금융감독원

[리츠] 상장 리츠 주가 6개월만에 반등에도 불확실성은 지속

■ 11월 리츠 주가 반등에도 불구하고 공모가 하회하는 종목이 대다수

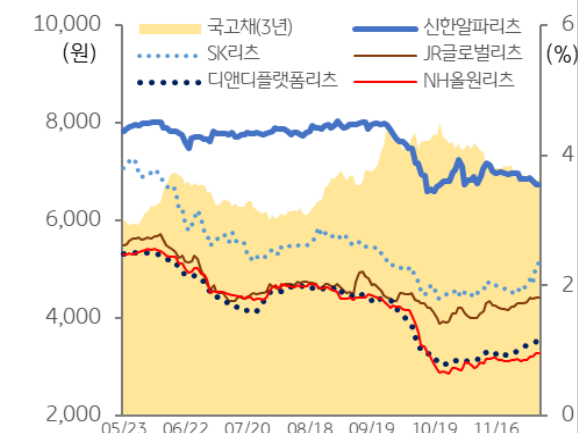
- KRX리츠 TOP10 지수는 5월 고점대비 37% 하락 후 11월에 전월말대비 6% 상승 전환
- 주가는 다소 안정세를 보이고 있으나, 리파이낸싱 리스크, 금리 변동성 등 우려가 큰 상황

그림 31| KRX리츠 TOP10 지수^{주)} 및 금리 추이



주 : 상장 리츠 중 상위 10개종목을 시가총액으로 가중해 산출
자료 : 한국은행, KRX

그림 32| 주요 오피스 리츠 주가 추이

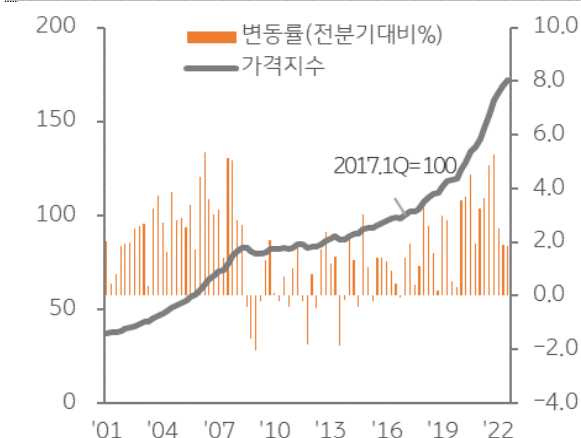


자료 : 한국은행, KRX

■ 어려워진 자본 조달 환경에서 오피스 매각은 지연, IPO는 연기

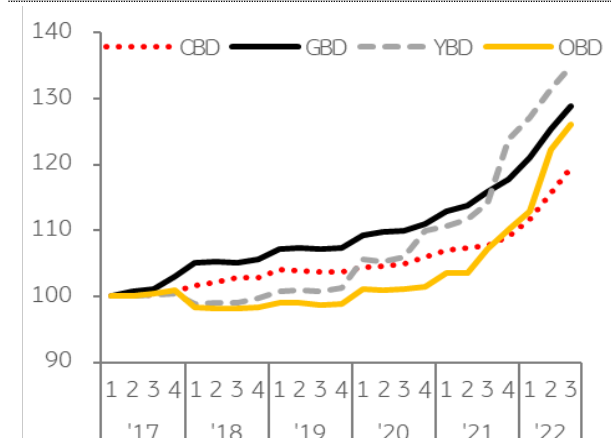
- 자산매각을 통한 차익실현이 지연되며 포트폴리오 변경이 어려워짐
- 올 하반기 IPO를 목표로 했던 리츠들은 불투명한 시장상황으로 IPO를 내년으로 연기
- 전반적인 부동산 침체에도 오피스가격 지수는 오르고 있으나, 향후 하향 조정 가능성도 존재

그림 33| KB 서울 오피스 가격지수 추이



주 : 서울 소재 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩의 실거래 자료를 바탕으로 베이지안 추세 반복매매모형을 적용하여 작성
자료 : KB국민은행

그림 34| KB 서울 오피스 임대가격지수 추이



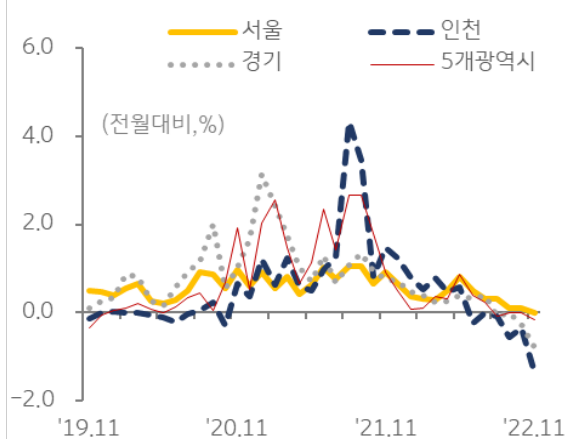
주 : 개별오피스의 보증금, 임대료, 관리비, 렌트프리, 전유률을 반영한 실질임대료 기준 연면적 가중치 부여 산출
자료 : KB국민은행

[오피스텔] 서울 매매가격지수 8년만에 하락 전환

■ 전국 매매가격지수 하락폭 키우며 2개월 연속 하락

- 서울(전월대비-0.01%)은 2014년 12월 이후 8년만에 하락 전환
 - 인천(-1.4%), 경기도(-0.8%)가 수도권(-0.4%) 하락 주도
 - 전국 청약 경쟁률은 2:1을 하회, 세종(0.22:1)을 비롯한 전국 분양시장 위축

그림 35 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

표 3 지역별 오피스텔 청약 경쟁률(10~11월)

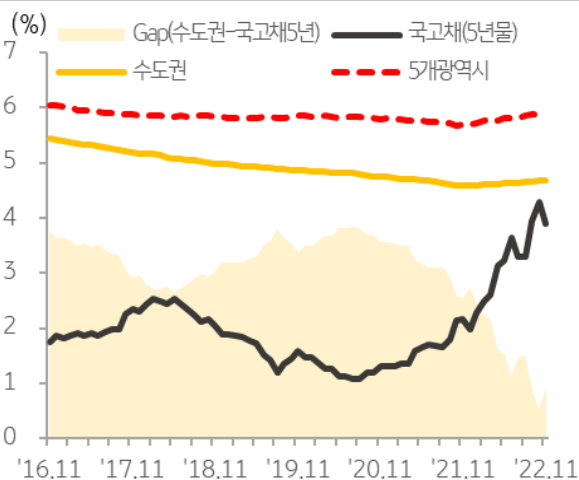
지 역 (사업장수)	모 집	접 수	평균경쟁률
서 울 (5)	681	1,180	1.73:1
경 기 (4)	1,102	803	0.73:1
세 종 (1)	81	18	0.22:1
충 남 (2)	773	2,735	3.54:1
전 국 (12)	2,637	4,736	1.79:1

자료: 청약HOME

■ 오피스텔 임대수익률은 소폭 상승했으나, 임대료 상승 보다는 매매가격 하락의 영향

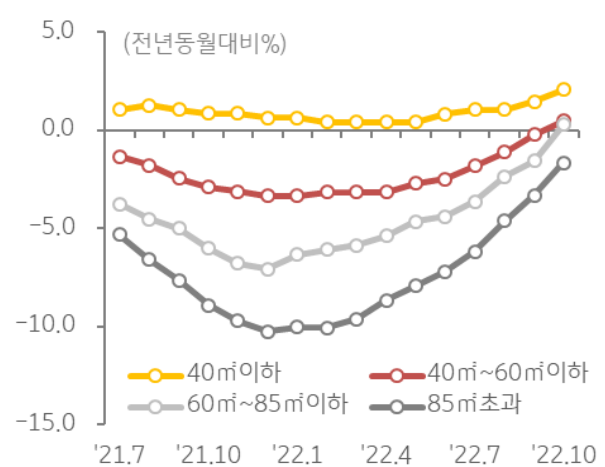
- 임대수익률은 수도권(전년말대비+0.12%p), 5개광역시(+0.2%p) 모두 상승
- 수도권의 경우 매매가격이 크게 하락한 인천(전년말대비+0.23%p)의 상승폭이 가장 두드러짐
 - 전용면적기준으로는 85㎡초과 규모의 오피스텔을 제외하면 대부분 전년동월대비 상승

그림 36 임대수익률 · 국고채 금리추이



주 : 임대수익률은 {월세가 x 12개월 / (매매평균가격 - 월세보증금)} x 100의 세대수 가중 평균 수익률
자료: KB국민은행

그림 37 수도권 오피스텔 임대수익률 추이



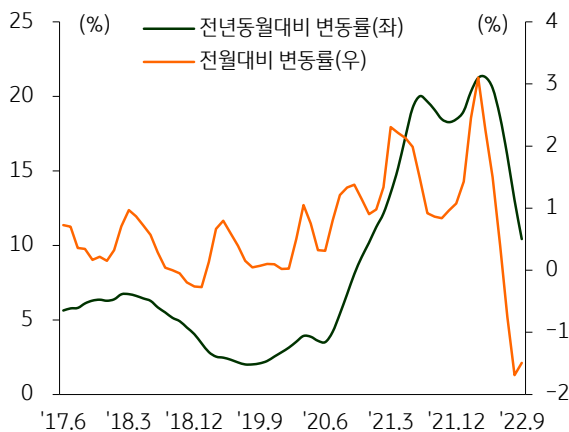
자료: 부동산통계정보 R-ONE

[미국 주택시장] 주택매매건수 9개월 연속 감소하며 위축 심리 확대

■ 기준금리 인상 및 경기 불확실성 등으로 매수심리 위축세는 확대

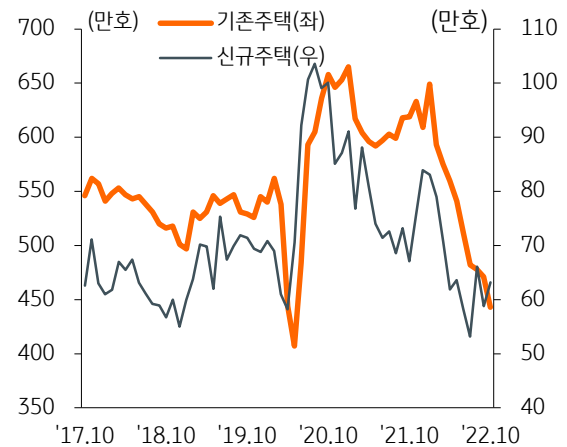
- 매매건수는 9개월 연속 감소하면서 코로나 초기 봉쇄기간을 제외하면 2011년 이후 최저 수준
 - 10월 기존주택 매매건수는 443만 호로 전월대비 5.9% 감소(전년동월대비 28.4% 감소)
 - 9월 S&P 주택가격지수는 306.29로 전월대비 1.5% 하락

그림 38| S&P주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 39| 기존 및 신규주택 판매량 추이

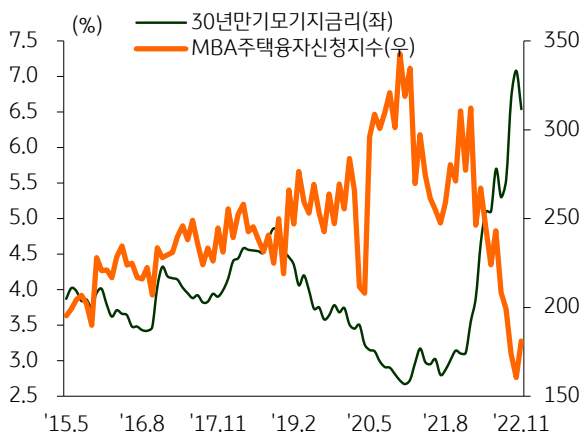


자료: Bloomberg

■ 건설시장 냉각으로 주택공급물량이 감소하며, 주택가격 하방압력이 다소 약화될 여지 존재

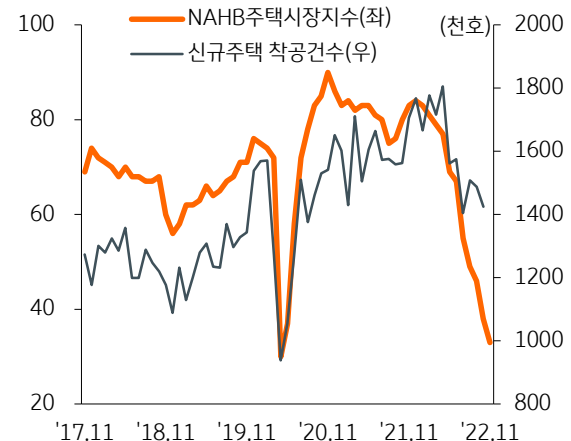
- 대출금리 상승 및 주택건설업계의 건설 보류 등으로 인해 신규 주택착공수는 빠르게 감소
 - 10월 신규주택 착공건수는 142.5만채로 전년동월대비 16.5% 감소
- NAHB지수(전미주택건설협회의 주택전망지수, 50미만은 시장 부정적)도 크게 하락하면서 최근 주택경기 침체를 반영

그림 40| MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 41| NAHB지수 및 신규주택 착공건수



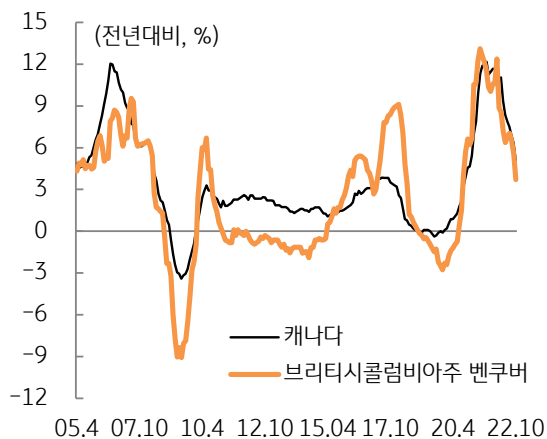
자료: Bloomberg

[캐나다 주택시장] 급격한 금리인상으로 주택시장 위축 확대

■ 금리 인상 후 캐나다 주택시장은 거래량 급감과 함께 가격 하락세 전환

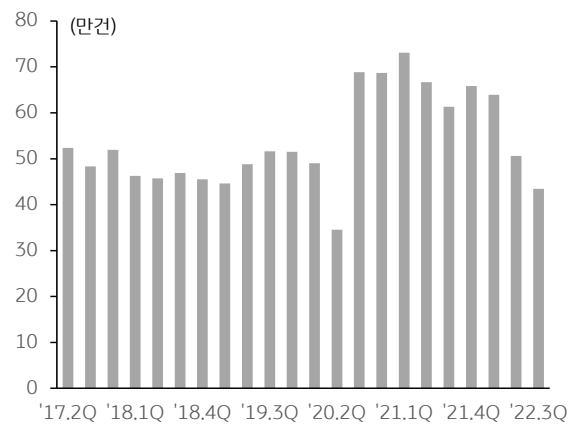
- 전국 10월 주택판매량은 전년동기대비 29% 감소하였으며, 매매가격지수는 2개월 연속 하락
 - 10월 평균 주택가격은 64.4만 캐나다달러로 지난 2월 고점 대비 21% 하락
 - 3분기 기준 주택 매매거래량은 약 43.4만호로 전분기 대비 29% 감소, 지난해 3분기 이후 꾸준히 감소세를 지속하며 주택시장 위축세를 반영

그림 42| 캐나다 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 43| 캐나다 주택매매거래량 추이

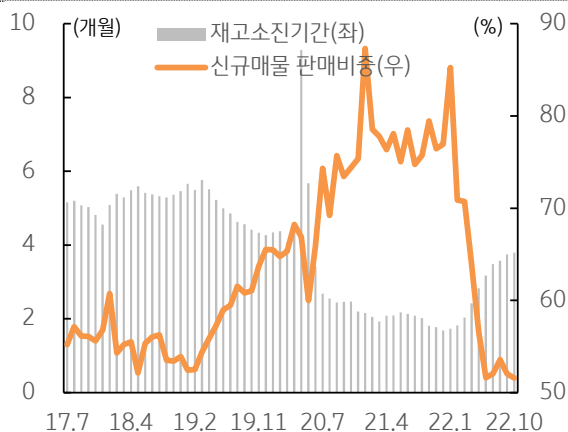


자료: Bloomberg

■ 인플레이션 안정을 위해 추가 금리인상 가능성이 제기되면서 부동산가격 추가 하락 우려

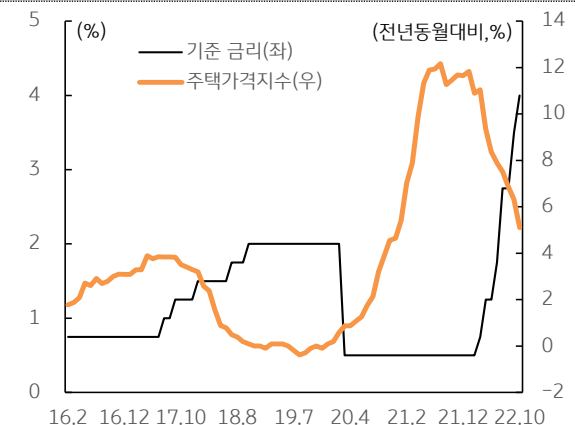
- 금리 인상에 따른 이자부담으로 매수심리 위축은 불가피
 - 경제학자들은 기준금리가 현재 4%에서 올해 말까지 4.25%까지 오를 것으로 예측
 - 기준금리가 4.25%까지 오를 경우 주요은행의 프라임 대출금리는 6.45%에 달할 것으로 예상

그림 44| 주택재고 소진기간과 신규매물 판매 비중



자료: CREA(캐나다 부동산협회)

그림 45| 기준 금리와 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg