

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 2021년 연간 주택매매가격 상승률 2002년 이후 최고치
 - 12월 전국 주택매매가격은 연중 가장 낮은 상승률을 기록하였으나, 연간으로는 15.0% 상승하면서 2002년 이후 최고치 기록
 - 매매 및 전망지수는 모두 100을 하회하면서 2021년 중 가장 낮은 수치 기록
- **주택거래** : 주택매매거래량 3개월째 감소세 지속
 - 11월 주택매매거래량은 약 6.7만호로 2019년 6월 이후 최저치
 - 미분양아파트는 약 1.4만호로 전월대비 큰 변동 없이 역대 최저 수준 지속
- **주택공급** : 12월 분양물량 큰 폭으로 증가, 청약경쟁률은 분양 지역별 편차 뚜렷
 - 12월 분양물량은 연간 지연되었던 분양물량이 집중되며 약 6.2만호 기록
 - 입주물량은 약 2.4만호로 향후 2만호 내외 공급 예정되면서 공급 부족 이슈 지속
- **토지** : 전국 토지가격 상승세 지속
 - 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하며 양호한 흐름 지속
 - 토지거래량은 총 25.3만건으로 비수도권에서 전월대비 증가폭이 큰 편
- **주택금융** : 대출 증가세 2019년 이후 최저, 대출금리 상승세 지속
 - 11월 주택담보대출 순증액은 2.4조원으로 대출 총량관리 영향 등으로 순증 규모 감소 지속
 - 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 25bp 상승한 3.51%로 4개월간 70bp 상승

[상업용 부동산 시장]

- **오피스** : 임대수요 증가에 힘입어 서울 오피스 투자 선호 지속될 전망
 - 테크 관련 기업을 중심으로 서울 오피스 임대수요 증가세 이어지고 임대료 상승폭도 확대
- **상가** : 상가 가격과 임대 시장 여건 간의 괴리 커지며 투자 리스크 확대 전망
 - 상가 거래 시장은 활황세를 보인 반면 공실 증가, 임대시장 여건 악화 흐름은 지속

[해외 부동산 시장]

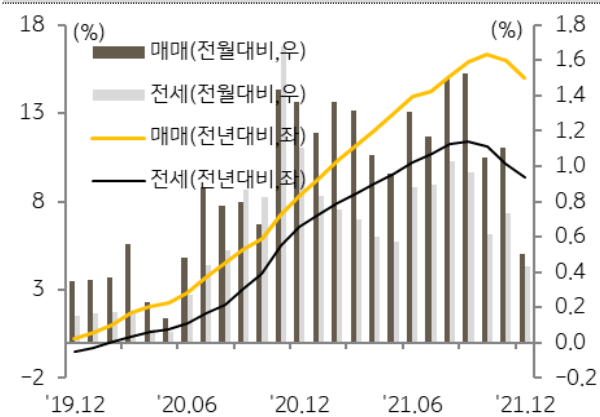
- **미국주택** : 주택가격 상승세 다소 둔화
 - 2021년 하반기 이후 상승세 둔화되는 가운데 최근 금리인상 가능성이 부각되면서 향후 영향에 주목
- **베트남부동산** : 코로나 지속에도 하노이 주택 및 오피스 시장은 양호한 편
 - 하노이 중심 빠른 경기회복 추세로 주택시장 긍정적 분위기, 공급물량 감소 등 오피스 시장도 회복세

[주택 가격] 2021년 연간 주택매매가격 상승률 2002년 이후 최고치

■ 12월 전국 주택매매가격과 전세가격 모두 연중 가장 낮은 상승률 기록

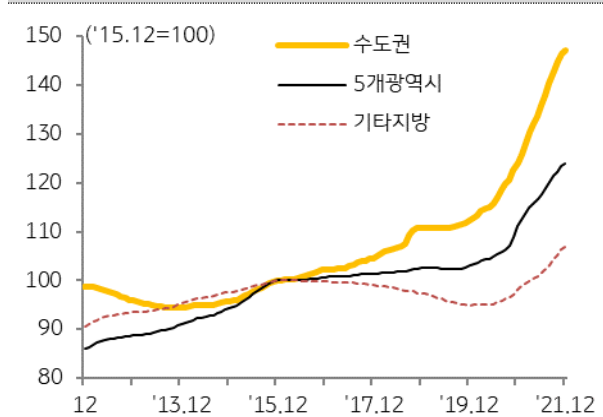
- 전국 주택매매가격은 9월 이후 상승폭이 둔화되기 시작하면서 12월(0.5%)에 2021년 중 최저 상승률 기록
 - 다만, 올해 11월까지 대부분 1%를 초과하는 높은 상승률이 지속되면서 연간 상승률은 2002년 이후 가장 높은 상승률(15.0%)을 기록하였으며, 아파트의 경우 20% 초과
- 전세가격(0.4%)도 12월에 연중 가장 낮은 상승률을 기록하였으나, 연간 9.4% 상승하면서 2011년 이후 가장 높은 상승률 기록

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

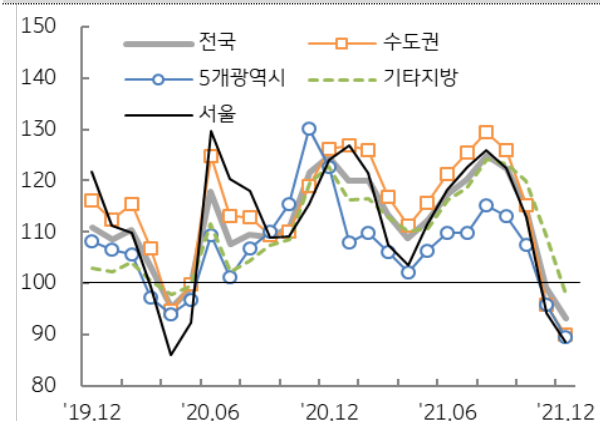


자료: KB국민은행

■ 12월 KB부동산 매매 및 전세전망지수 2021년 중 가장 낮은 수치 기록

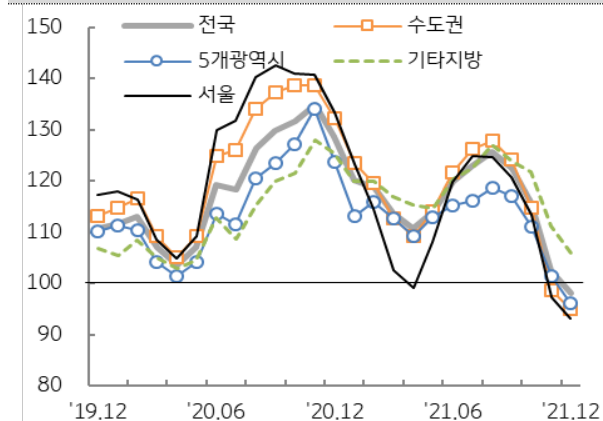
- 전국 매매전망지수(93.1)와 전세전망지수(98.0) 모두 2021년 8월 이후 지속적으로 하락
 - 매매전망지수의 경우 2개월 연속 '하락전망' 비중이 증가하고 있으며, 전세전망지수의 경우 2019년 7월 이후 처음으로 100을 하회

그림 3 전국 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 전국 주택전세전망지수 추이



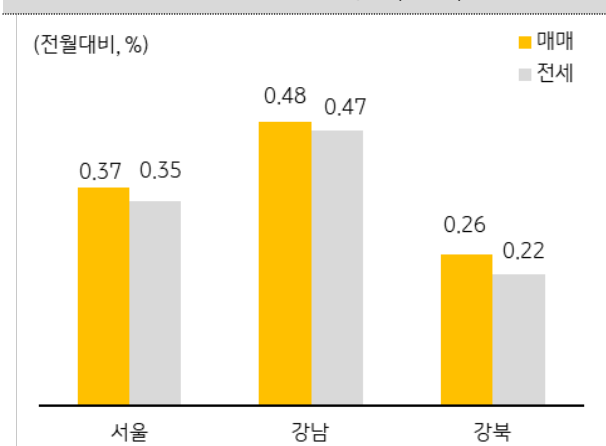
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 연말 매매 및 전세가격 상승률 빠르게 둔화

■ (서울) 연초 이후 높은 상승률 누적되면서 연간 매매가격 상승률은 2년 연속 10% 초과

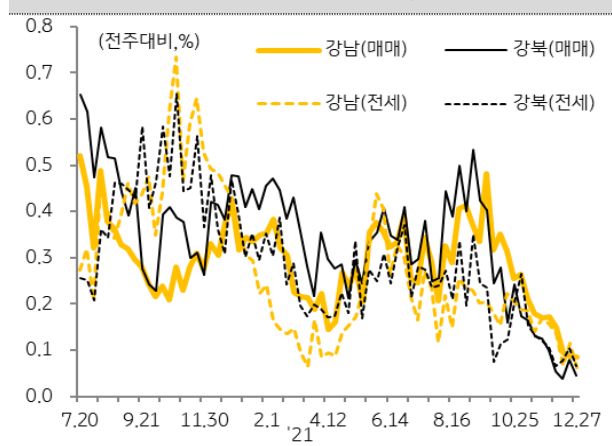
- 12월 서울의 매매가격과 전세가격 상승률은 0.4% 미만으로 4분기 이후 상승폭이 빠르게 둔화
 - 2021년 하반기부터 강북이 강남에 비해 상대적으로 높은 상승률을 보였으나, 12월 들어 강북의 매매가격과 전세가격 상승률은 0.2%대까지 감소
- '21년 연간 서울은 매매 12.5%, 전세 9.8% 상승. '20년(매매 10.7%, 전세 10.2%)에 이어 2년 연속 연간 10% 내외의 상승률이 지속되면서 매매 및 전세가격에 대한 부담이 크게 증가

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(12월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

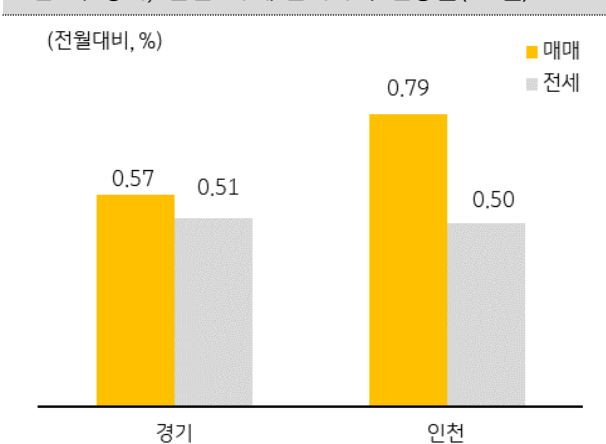


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 12월 경기·인천 매매가격 상승률 1% 미만으로 급감

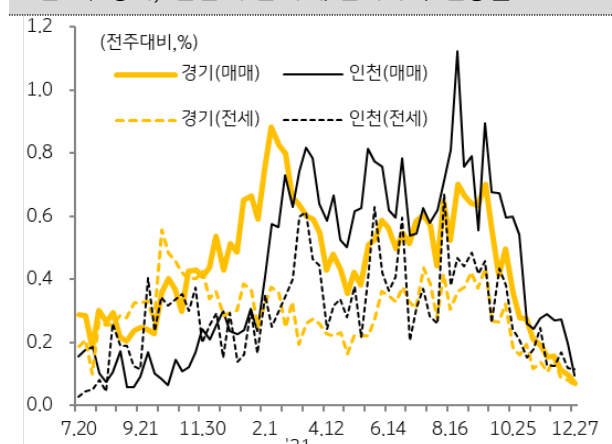
- 2021년 상반기 경기, 하반기 인천지역에서 높은 상승세
 - 최고 상승률 기준 '20.11 서울(1.7%) → '21.2 경기(2.4%) → '21.8 인천(2.6%) 순
 - 경기는 연간 22.5%, 인천은 23.8% 상승하면서 2021년 수도권의 상승세를 주도

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(12월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



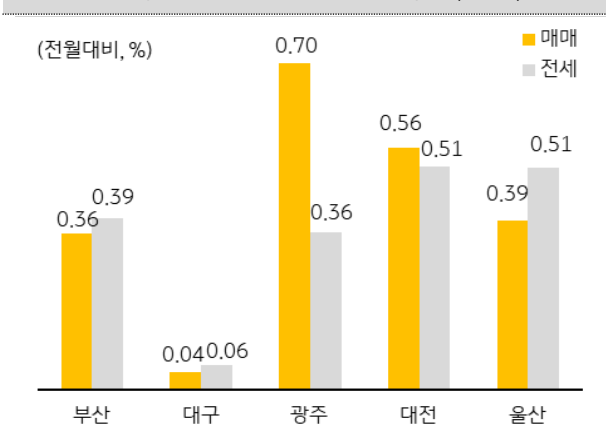
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 연간 매매가격 상승률 높은 편이나, 매매시장은 크게 위축

■ (5개광역시) 전체적으로 상승세 둔화되나, 광주의 경우 상대적으로 높은 상승률 기록

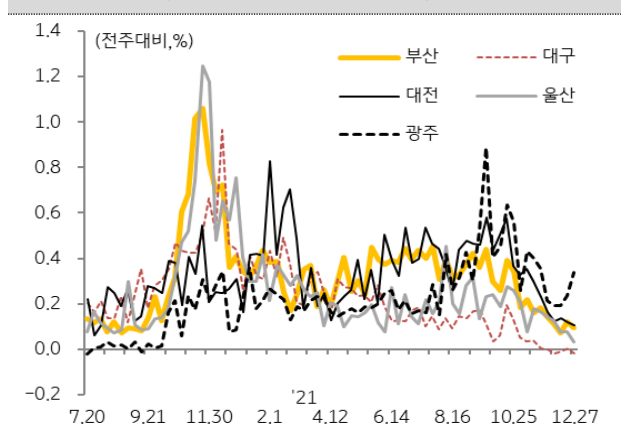
- 5개광역시 전체적으로 상승률이 전월대비 크게 줄어들었으며, 대구의 경우 연초 이후 감소세가 지속되면서 12월에는 주간 기준 하락 전환
 - 다만, 광주의 경우 타 광역시에 비해 상대적으로 높은 상승률이 지속되고 있으며 최근 주간 기준으로 유일하게 상승폭이 확대
- 연간 기준 부산(12.3%), 광주(11.3%), 대전(12.0%), 울산(9.4%) 모두 전년대비 상승폭이 확대되었으나, 대구(8.2%)는 전년(9.4%)대비 상승폭 축소

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(12월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

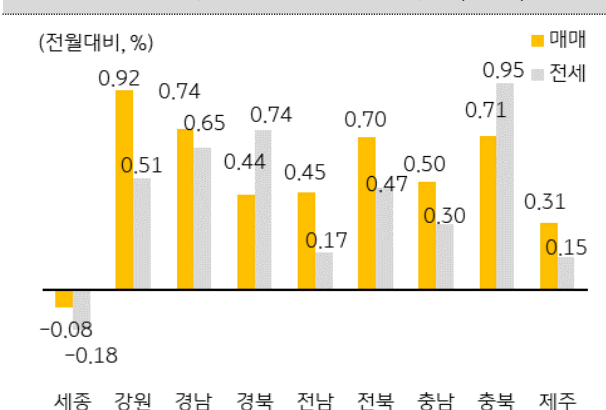


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종 전년대비 상승폭 급감, 기타지방 상승세 빠르게 둔화

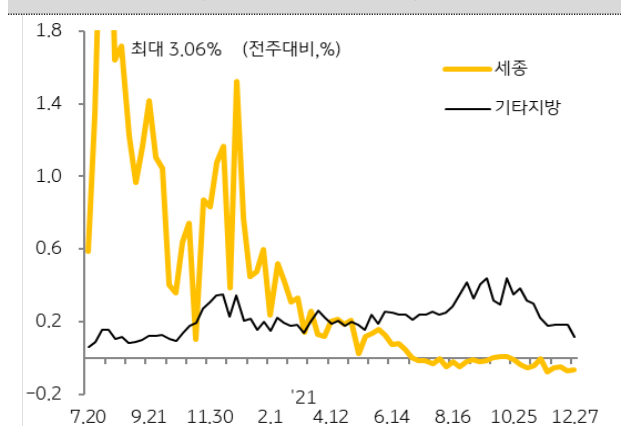
- 하반기 이후 하락세가 지속되던 세종은 연초 높은 상승률로 인해 매매가격이 연간 7.4% 상승하였으나 전년(36.0%)대비 상승폭은 대폭 감소
- 기타지방은 2021년 전체적으로 상승세가 지속되고 있었으나, 최근 빠르게 위축되는 모습

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(12월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



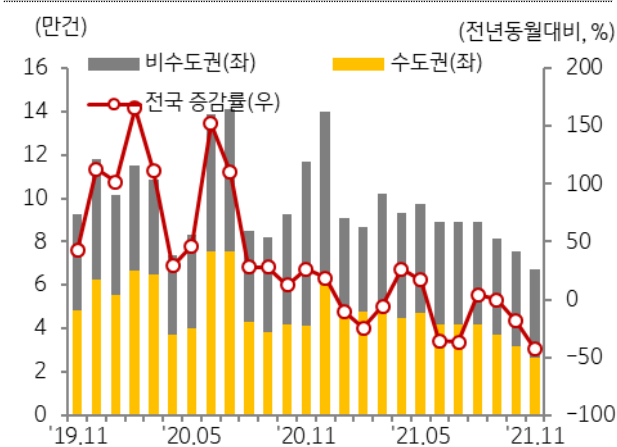
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택매매거래량, 3개월째 감소세 지속

■ 11월 주택매매거래량 2019년 6월 이후 최저치

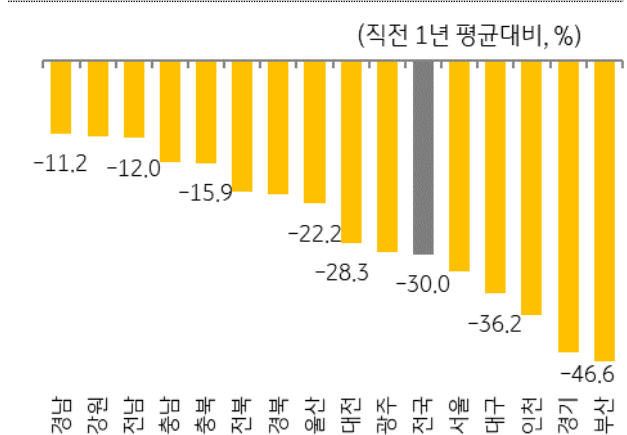
- 11월 주택매매거래량은 6만 7,159호를 기록했으며, 3개월째 지속적으로 감소세
- 직전 1년 평균대비 30.0% 감소했으며, 수도권(-40.9%)이 비수도권(-20.5%)보다 크게 감소
 - 모든 지역에서 최근 1년 평균대비 감소했으며, 비교적 경기가 좋았던 부산, 경기, 인천 등에서 감소폭이 크게 나타남

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(11월)

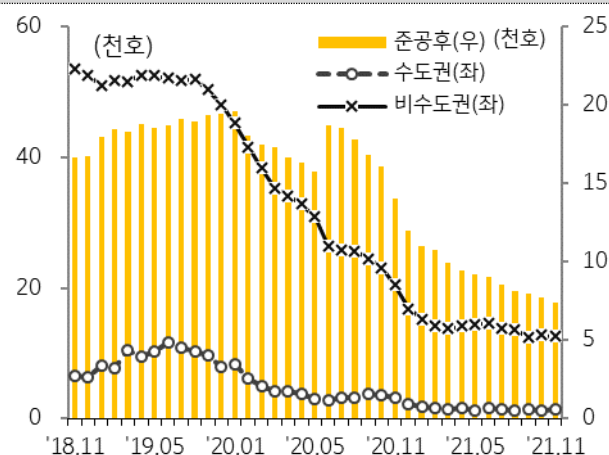


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트 전월대비 큰 변동 없이 역대 최저 수준 지속

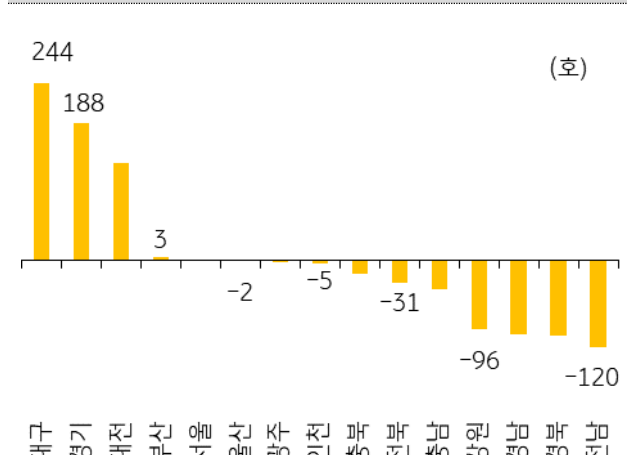
- 11월 미분양아파트는 1만 4,094호로 4개월째 1.4만호 내외에서 등락 반복
 - 대구, 경기, 대전에서 증가했으나 증가 폭은 크지 않으며, 대부분의 지역은 전월과 유사
 - 한편, 최근 경기둔화가 뚜렷한 세종시에서 많지는 않으나 2개월째 미분양이 발생(103호)

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(11월)



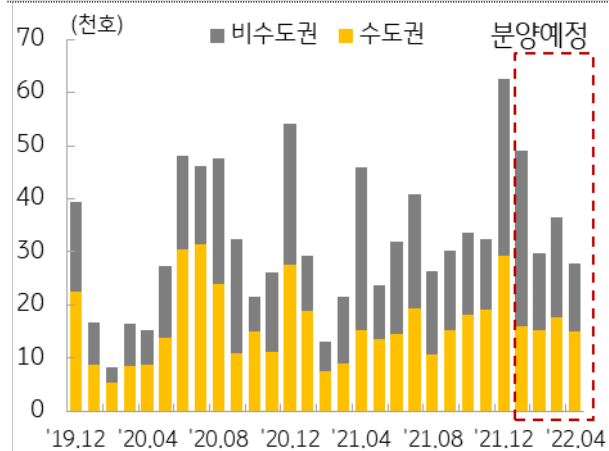
자료: 국토교통부

[주택 공급] 12월 분양물량 큰 폭으로 증가, 청약경쟁률은 분양 지역별 편차 뚜렷

■ 12월 분양물량 2016년 10월 이후 최대치 분양

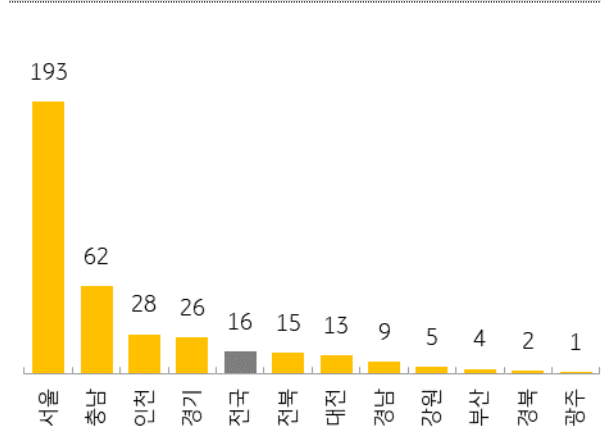
- 12월 분양물량은 연간 지연되었던 분양물량이 집중되며 약 6.2만호 기록
 - 연간기준으로 39만호가 분양되며 지난해 대비 8.8% 증가
- 청약경쟁률은 16:1을 기록했으며, 아산에서 높은 청약경쟁률을 기록한 충남이 서울 다음으로 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(12월)

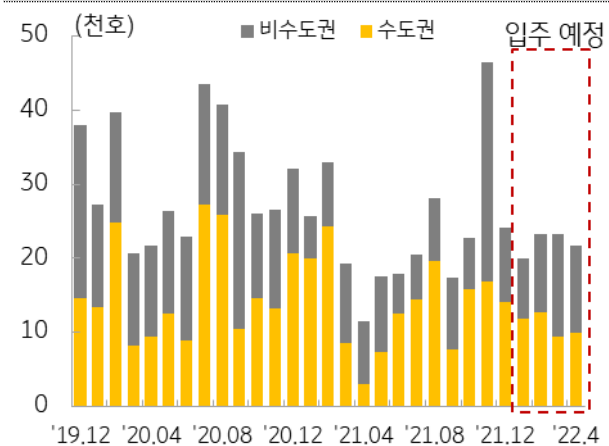


자료: 부동산114

■ 입주물량 향후 2만호 내외 공급 예정으로 공급 부족 이슈는 당분간 지속

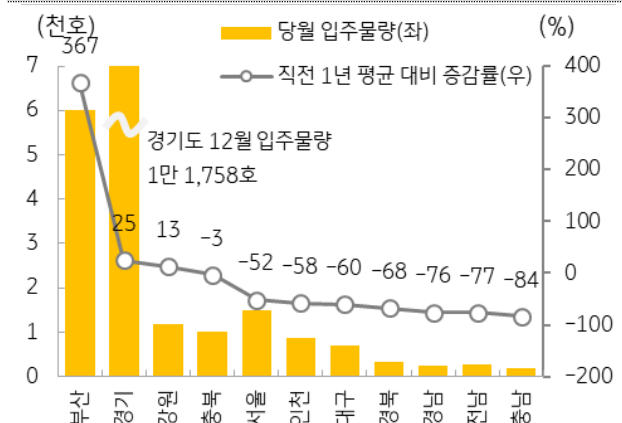
- 12월 입주물량은 약 2.4만호로 직전 1년 평균 대비 1.2% 감소
 - 수도권(-0.9%)과 비수도권(-1.5%) 모두 직전 1년 평균과 비슷한 수준이 공급
- 향후 4개월간 2만호 수준의 공급이 예정되어 있어 입주물량 부족 이슈는 당분간 지속 전망

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(12월)



자료: 부동산114

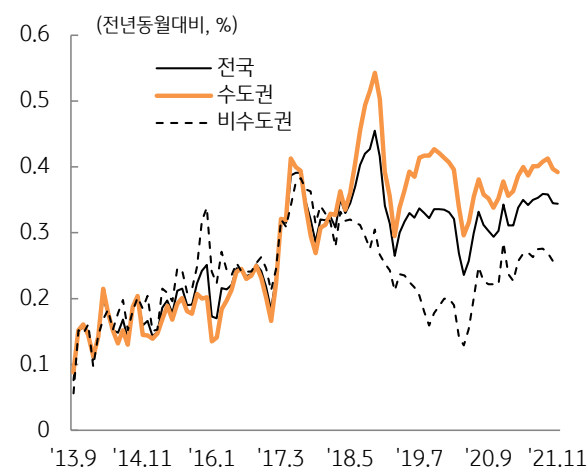
[토지] 전국 토지가격 상승세 지속

■ 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승

○ 2021년 전국 토지가격은 월평균 0.34% 상승하며 양호한 흐름 지속

- 수도권 토지가격은 전월대비 0.39%, 비수도권은 0.26% 상승률을 기록
- 전국이 전월과 유사한 상승률을 기록한 가운데 세종(0.46%)이 전월에 이어 최고 상승률 기록

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (11월)

전국	0.34	경기	0.35
서울	0.43	강원	0.24
부산	0.34	충북	0.28
대구	0.36	충남	0.23
인천	0.36	전북	0.21
광주	0.28	전남	0.30
대전	0.36	경북	0.16
울산	0.23	경남	0.18
세종	0.46	제주	0.24

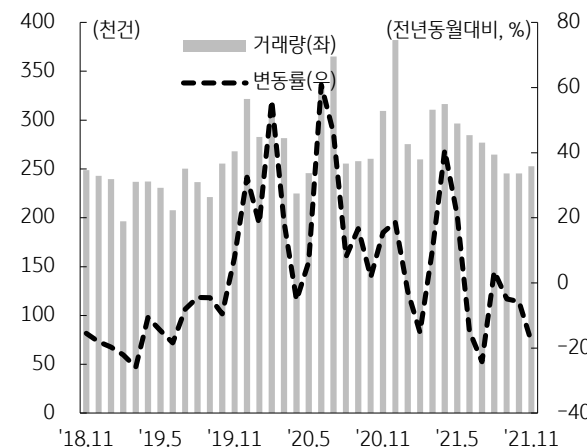
자료: 한국부동산원

■ 11월 전국의 토지거래량은 총 25.3만건으로 전월대비 3.1% 증가

○ 지난 6개월간 감소세를 보이던 토지거래량은 증가세로 전환. 비수도권의 거래량 증가폭이 큰 편

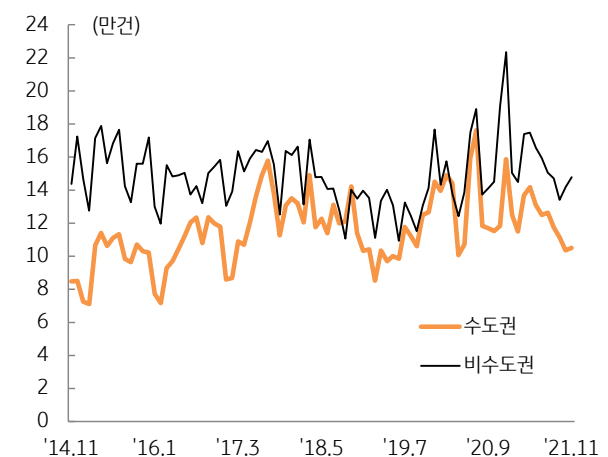
- 수도권은 10.5만건(전월대비 1.5% 증가)이 거래되었으며 비수도권은 14.8만건(4.2% 증가)을 기록
- 과거 10년 평균 대비 각각 3.8%, 3.5%씩 증가하며 여전히 높은 거래량을 유지

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



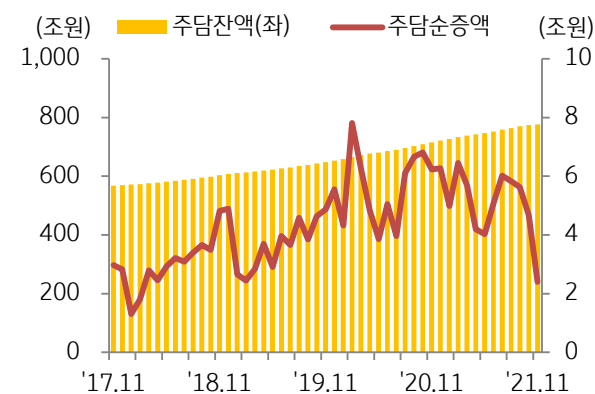
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 대출 증가세 2019년 이후 최저, 대출금리 상승세 지속

■ (대출 규모) 대출 총량관리 영향 등으로 주담대 및 전세자금대출 순증 규모 감소 지속

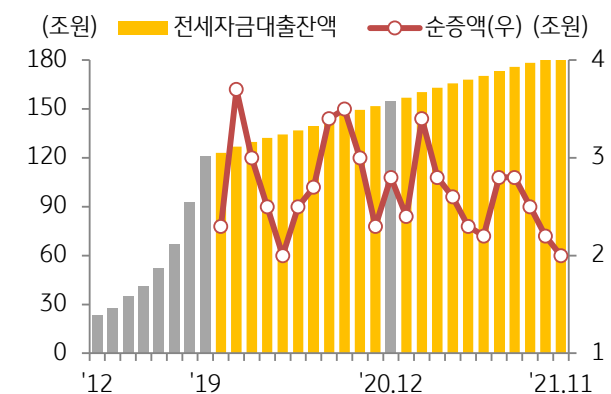
- 주택담보대출(전세대출포함) 11월 순증액은 2.4조원으로 전월대비 2.3조원 감소
 - 2019년 2월과 같은 수치로, 주택가격이 급등한 2020년 이후 최저 수준으로 하락
- 11월 전세자금대출 순증액은 2.0조원으로 2019년 상반기 수준까지 감소

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

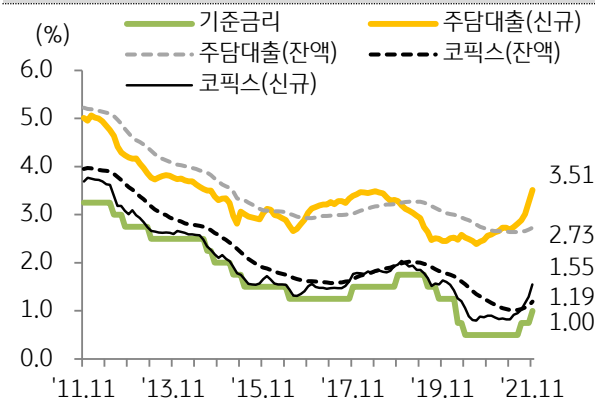


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 11월 기준금리 상승으로 신규금리 급등, 연체율은 5개월 연속 역대 최저

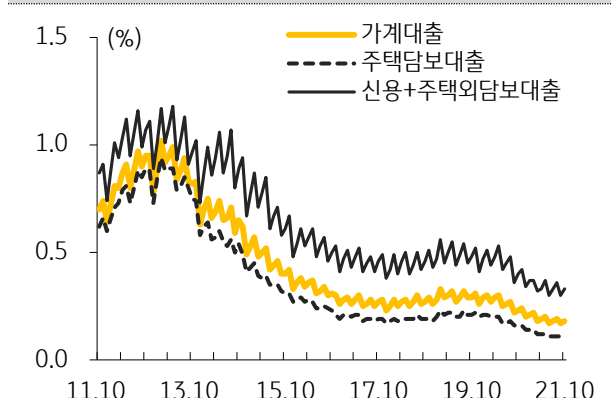
- 11월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 25bp 상승한 3.51%로 4개월간 70bp 상승
 - 11월 기준금리 상승으로 주담대 신규금리도 곧바로 25bp 상승
 - 신규 금리가 지속 상승하면서 기존 대출의 금리도 꾸준히 상승세
- 10월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 5개월 연속 역대 최저 수치 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



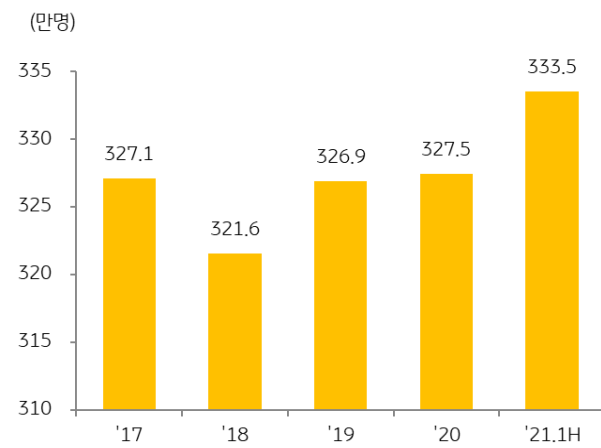
자료: 금융감독원

[오피스] 임대수요 증가에 힘입어 서울 오피스 투자 선호 지속될 전망

■ 사업체 종사자수 늘고 테크 기업을 중심으로 오피스 임대수요 증가

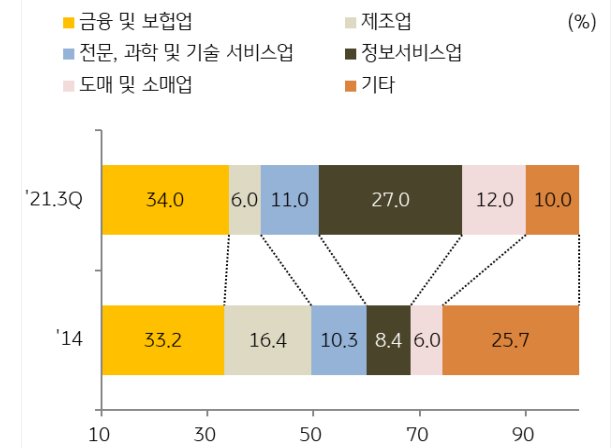
- 2018년 이후 서울 소재 사업체 종사자수 증가세가 지속되는 가운데 2021년 상반기 종사자수는 전년대비 6.1만명이 증가한 333.5만명을 기록
- 테크 관련 기업의 오피스 임대수요가 늘면서 전체 임차인 중 정보서비스업이 차지하는 비중은 2014년 8.4%에서 2021년 3분기 27.0%로 확대

그림 28 | 서울 소재 사업체 종사자수 추이



자료: 통계청

그림 29 | 오피스 임차인 구성

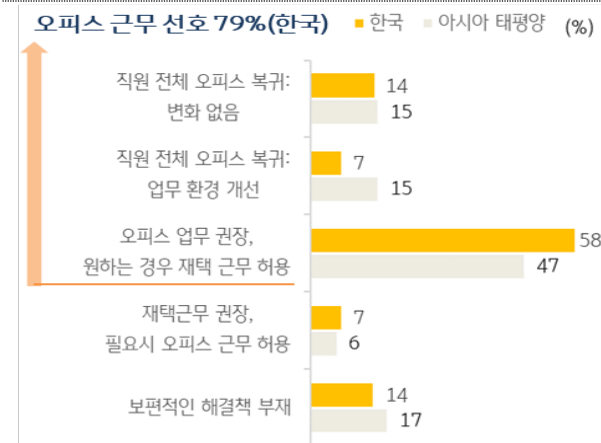


자료: JLL, 삼성증권

■ 코로나19에 따른 오피스 임대수요 영향 제한적, 임대료 상승폭 확대

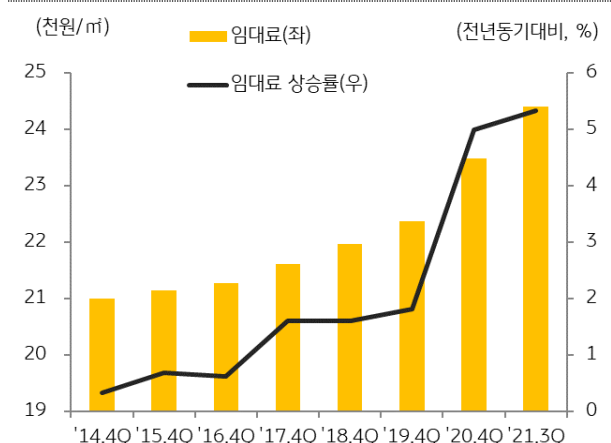
- 코로나19 이후 재택근무 확대 등에도 불구하고 임차인의 79%는 여전히 오피스 근무를 선호하는 것으로 조사
- 임대수요가 증가하고 대형 오피스 신규 공급에 따른 부담도 해소되면서 서울 오피스 임대료는 2020년 이후 전년동기대비 5%대의 상승률 기록

그림 30 | 근무 방식에 대한 선호



자료: CBRE

그림 31 | 서울 오피스 임대료 추이



자료: 교보리얼코

[상가] 상가 가격과 임대 시장 여건 간의 괴리 커지며 투자 리스크 확대 전망

■ 코로나19 영향에도 2021년 상가 거래 늘고 평균 거래 가격 상승세 지속

- 상가 거래가 늘고 가격도 상승하면서 2021년 전국 상가 거래 총액은 2020년 대비 20.6조원 증가한 76.3조원을 기록하며 통계 작성 이후 최대치를 경신할 것으로 추정
- 반면, 코로나19 이후 소비 위축과 자영업 경기 침체로 상가 공실률은 빠르게 상승하면서 거래 시장과 임대시장 간의 디커플링 현상이 심화

그림 32| 상가 거래 총액 및 평균 거래가격 추이

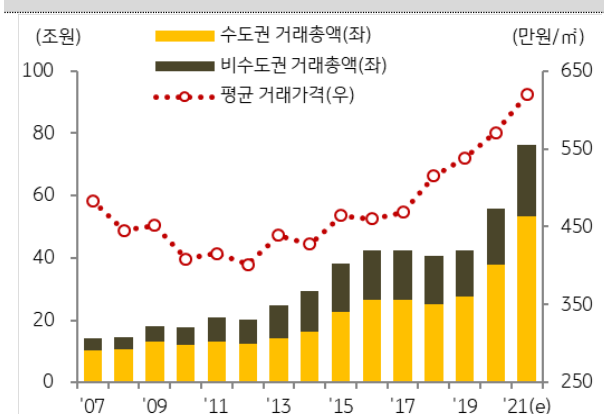
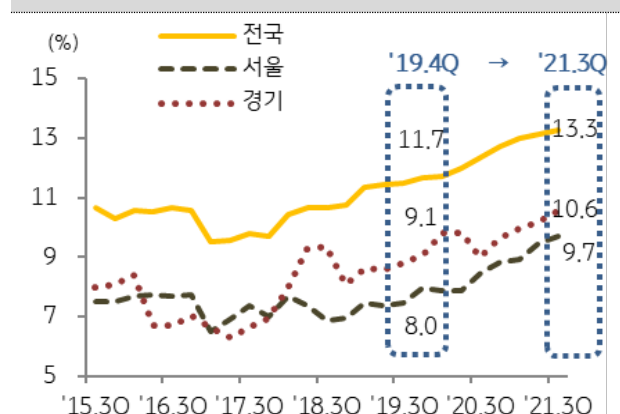


그림 33| 코로나19 이후 중대형상가 공실률 변동



■ 당분간 상가 임대수요 회복이 어려워 보여 공실률 상승과 임대료 하락세 지속될 전망

- 2년 이상 코로나19에 따른 피해가 누적된 가운데 코로나19 재확산과 방역 조치 강화에 따른 영향이 지속될 경우 휴/폐업이 크게 증가할 가능성 상존
- 업종별로도 자영업 내 비중이 높은 요식업 및 서비스업 경기 회복이 지연되면서 상가 임대시장 여건 악화 흐름이 지속될 것으로 전망

그림 34| 향후 3년간 휴/폐업 고려 여부

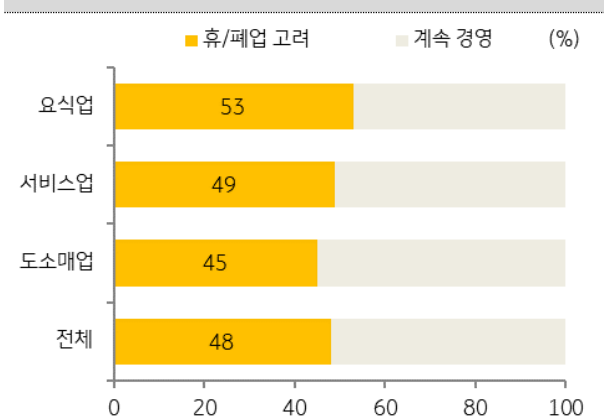
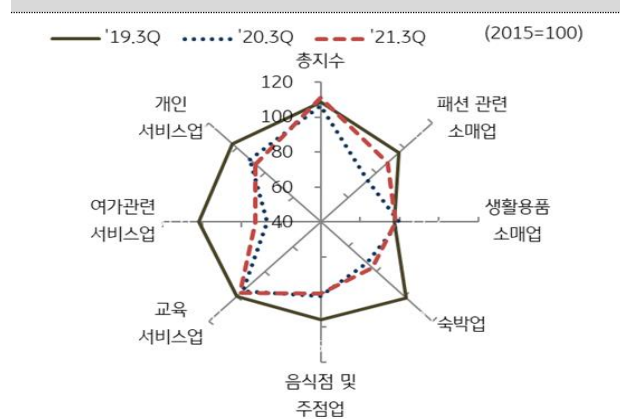


그림 35| 산업별 서비스업 생산지수 비교

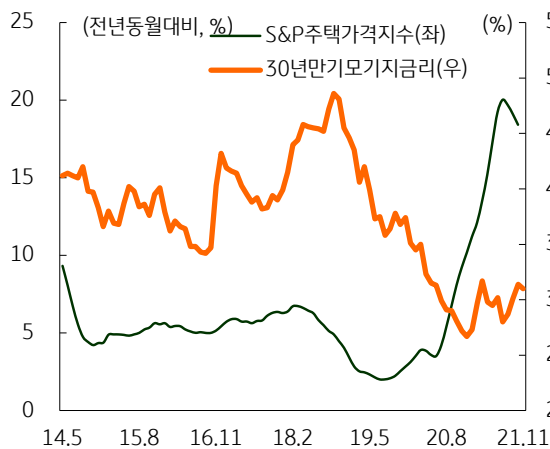


[미국 주택시장] 주택가격 상승세 다소 둔화

■ 빠른 상승세를 보였던 미국 주택시장, 2021년 하반기 이후 상승세 둔화 조짐

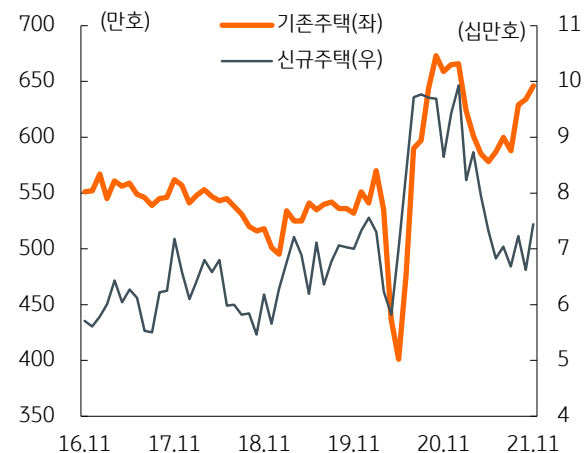
- 10월 S&P 주택가격지수는 279.5로 전월대비 0.8% 상승하며 3개월 연속 1% 이하 상승률
- 11월 기존주택 판매건수는 646만채, 신규주택 74.4만채로 전월대비 1.9%, 12.4% 증가
 - 높은 주택가격 및 금리상승 부담에도 판매 건수는 높은 편
 - 신규 주택착공 및 인허가건수는 각각 168만, 172만호로 전월대비 각각 11.8%, 3.9% 증가

그림 36 | S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 37 | 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

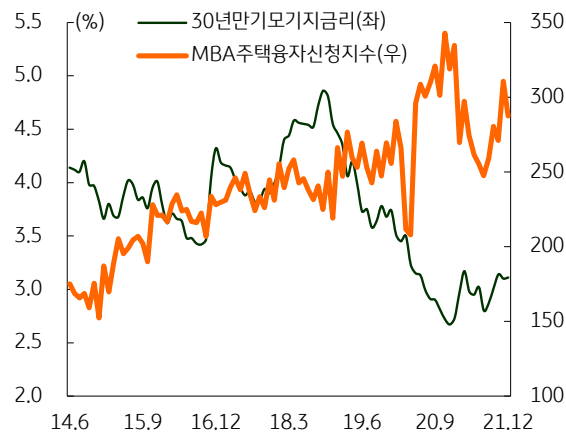


자료: Bloomberg

■ 한편 최근 금리인상 가능성이 부각되면서 향후 주택시장 여파에 촉각

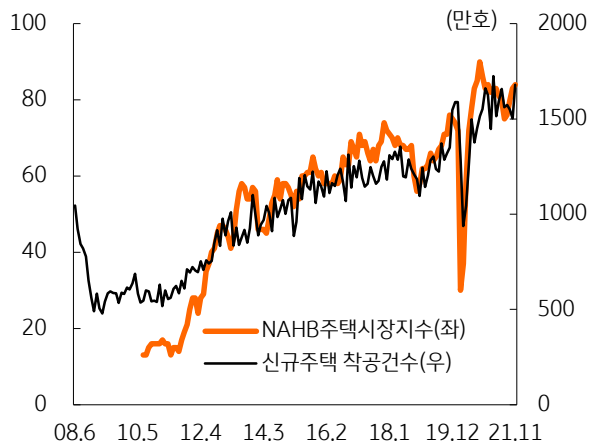
- 지난 1월 5일 미 연준은 FOMC 회의를 통해 조기 금리인상 가능성을 언급
 - 금리인상 시점은 3월 정도로 예상하며 2021년에 기준금리를 3차례 인상할 것이라 밝힘. 금리 인상은 주택구매 시 부담으로 이어짐에 따라 향후 주택시장 내 영향에 주목할 필요

그림 38 | MBA모기지신청지수 및 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 39 | NAHB시장지수 및 신규 착공건수 추이



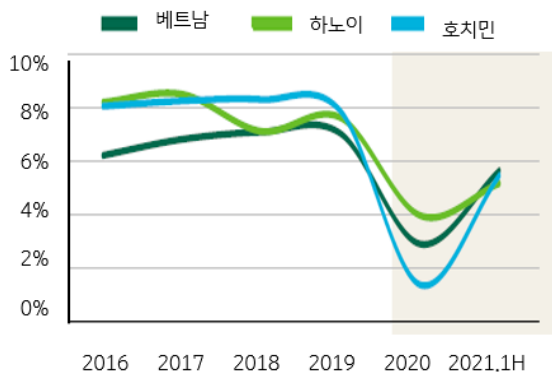
자료: Bloomberg

[베트남 부동산시장] 코로나 지속에도 하노이 주택 및 오피스 시장은 양호한 편

■ 하노이를 중심으로 빠른 경기회복 추세, 주택시장에도 긍정적 분위기

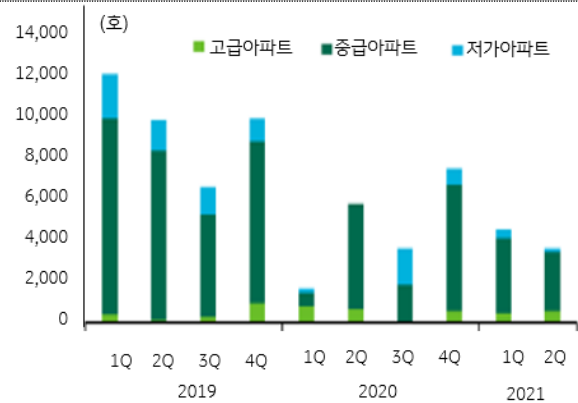
- 지난해 침체된 코로나 여파에서 벗어나 2021년 상반기 들어 하노이 주택시장은 양호한 흐름
 - 상반기 아파트 분양물량은 약 7,900호로 전년동기간 대비 10% 증가한 수준. 특히 전체 분양물량의 약 79%가 중급아파트로 가장 높은 수요층을 반영
 - 주요지역 주택 평균가격은 약 \$1,472/㎡ 로 전년대비 7% 상승한 수준. CBRE는 향후 2년 내 주요지역 주택가격이 약 4~6% 상승할 것으로 예상

그림 40| 베트남 GRDP(지역내총생산) 추이



자료: CBRE, 베트남 통계청

그림 41| 하노이 콘도(아파트) 분양물량

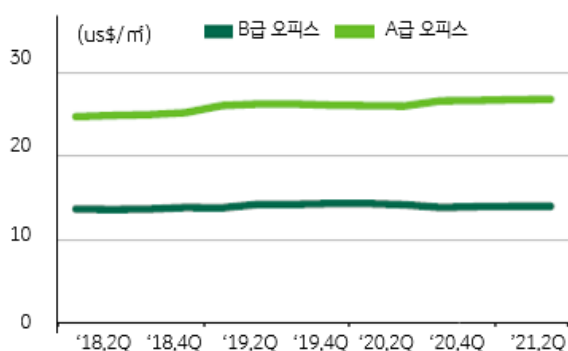


자료: CBRE

■ 공급물량 감소 및 경기회복에 힘입어 오피스 시장도 회복세

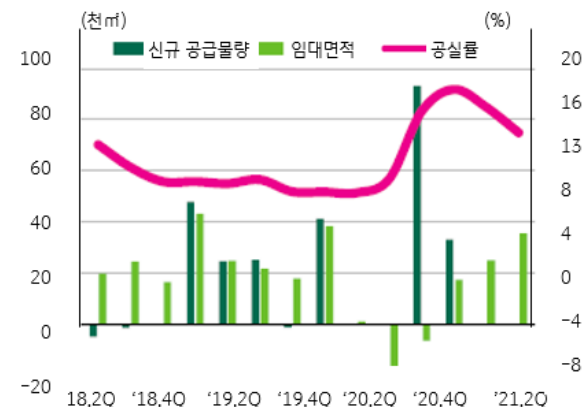
- 하노이 오피스 시장은 다소 회복세를 보이는데, 이는 상반기 신규 공급물량이 없는데다 아시아지역 내 기업들이 코로나 여파에서 회복하면서 임대수요도 증가할 것으로 기대되기 때문
 - 상반기 하노이 오피스시장의 임대 면적은 약 6만㎡에 달하며 전년대비 증가
 - A급 오피스 공실률은 18.9%로 전분기대비 3.5%p 감소, 평균 임대료는 하락없이 유지

그림 42| 하노이 오피스 월평균 임대료 추이



자료: CBRE

그림 43| 오피스 공급 및 공실률 추이



자료: CBRE

FOCUS ISSUE

통계로 돌아보는 2021년 주택시장

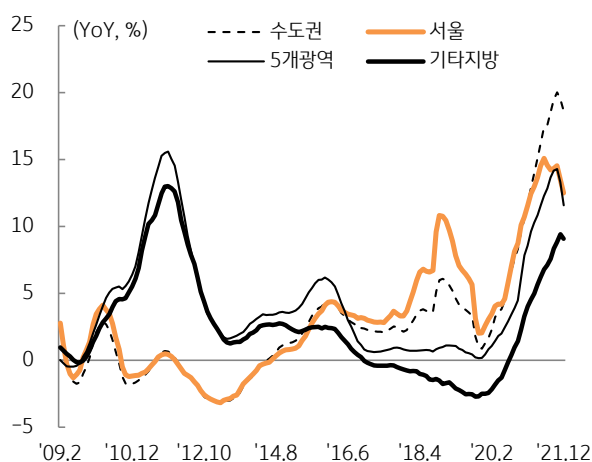
KB경영연구소 선임연구위원 손은경

1. 매매시장과 전세시장 동향

■ 2021년 전국 주택매매가격은 15.0% 상승하며 2002년 이후 최고치를 기록

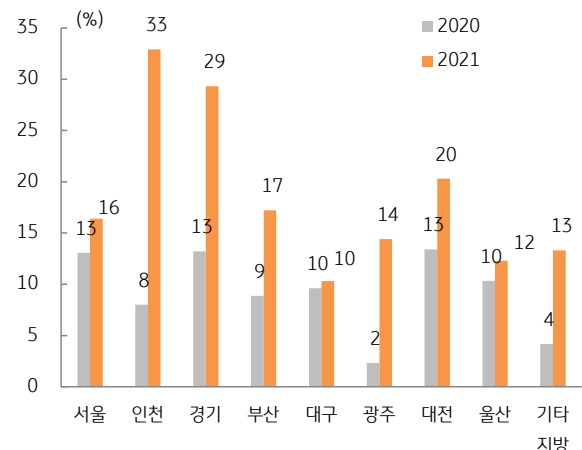
- 지난해 전국 주택시장은 수도권을 중심으로 가격 상승세를 보였으며, 인천을 제외한 5대광역시와 기타 지방 역시 전년 대비 높은 가격 상승률을 기록
 - 2021년 수도권 주택매매가격은 18.6% 상승하며 2020년(10.6%)에 이어 상승세를 유지
 - 특히 인천과 경기 지역은 각각 23.7%, 22.5% 상승하며 서울(12.5%)보다 높은 상승률을 기록
 - 5대광역시와 기타 지방 역시 각각 11.6%, 9.1% 상승하며 전년(7.8%, 3.3%)대비 상승세 확대 흐름을 보임
- 수도권 중에서 인천과 경기 지역 주택매매가격 상승세가 두드러짐. 2021년 가장 높은 가격 상승률을 보인 지역은 인천 연수구로 42.4%를 기록
 - 경기 지역은 시흥(35.4%), 군포(27.9%), 고양(27.2%), 수원(27.0%) 등 대다수 지역에서 20%를 웃도는 높은 상승률을 보임
 - 서울의 경우 강남권보다 강북권을 중심으로 가격 상승세가 나타났으며, 노원구(21.7%)와 도봉구(20.1%)가 가장 높은 상승률을 기록
 - 주택 유형별로는 아파트가 가장 크게 상승했으며, 경기 오산(49.3%), 인천 연수구(45.9%), 경기 시흥(43.1%) 지역의 가격 상승세가 두드러짐

그림 44| 지역별 주택매매가격 추이



자료: KB국민은행

그림 45| 주요 지역 아파트매매가격 변동률

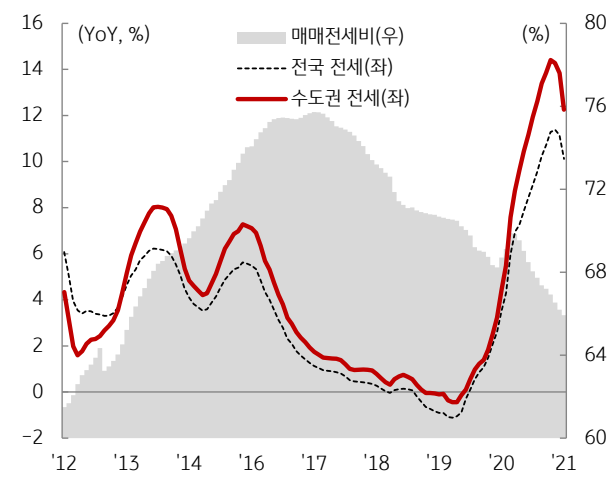


자료: KB국민은행

■ 2019년 이후 확대된 전세시장 불안은 2021년 하반기 수도권을 중심으로 다소 진정세

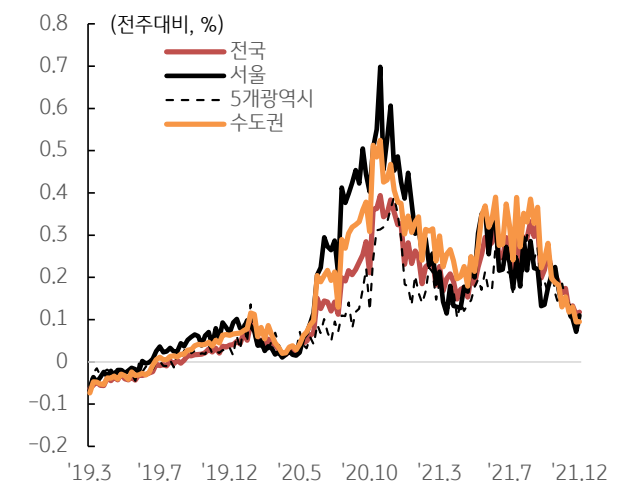
- 2020년 8월 임대차 3법 시행 이후 전세 물량이 감소하면서 전세가격이 크게 상승했으나, 최근 갱신 계약이 상당수 이루어지며 전세시장은 다소 안정
 - 계약갱신청구권과 전월세상한제는 2020년 8월 법안 통과 직후, 전월세신고제는 2021년 6월 시행되면서 임대차 3법이 본격적으로 발효
 - 계약갱신청구권이 시행되면서 전세 재계약이 크게 증가하고, 집주인의 자가 거주 비율이 늘어나면서 전세 물량이 감소해 전세가격이 상승한 것으로 분석
 - 2021년 전세가격은 전국 9.4%, 수도권 11.3% 상승하며 2020년에 이어 상승세를 유지
- 재계약 증가 및 전세가격 부담 등으로 신규 전세 수요가 다소 주춤하면서, 2021년 하반기 들어 수도권 전세시장은 안정세로 전환
 - 수도권 전세가격은 2021년 10월 들어 상승세가 둔화되는 모습
 - 9월까지 월평균 1%대 가격 상승률을 기록했으나 10월 이후 상승세가 둔화되면서 12월에는 0.4% 상승하는 데 그침
 - 5대광역시와 기타 지방의 전세가격도 비슷한 양상을 보이며 안정세에 접어들

그림 46] 전세가격 변동률과 매매대비전세비 추이



자료: KB국민은행

그림 47] 주간 주요 지역 전세가격 변동률



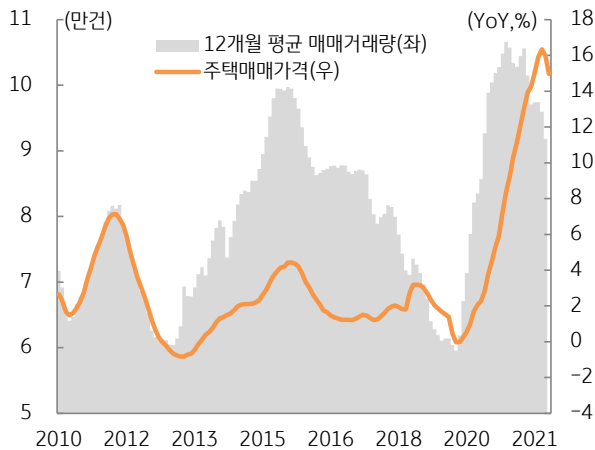
자료: KB국민은행

■ 2021년 주택매매거래량은 11월 현재 96만 호로 전년 대비 감소했으나 여전히 높은 수준

- 전국 주택매매거래량은 2020년 128만 호로 역대 최고치를 기록. 2021년 역시 11월 현재 96만 호가 거래되며 전년 대비 거래량은 다소 줄었으나 평균 대비 높은 수준을 유지
 - 2021년 11월까지 누적 거래량은 전년 동기 대비 84% 수준을 기록. 이 가운데 수도권이 약 45만8천 호로 전체 거래량의 48%를 차지

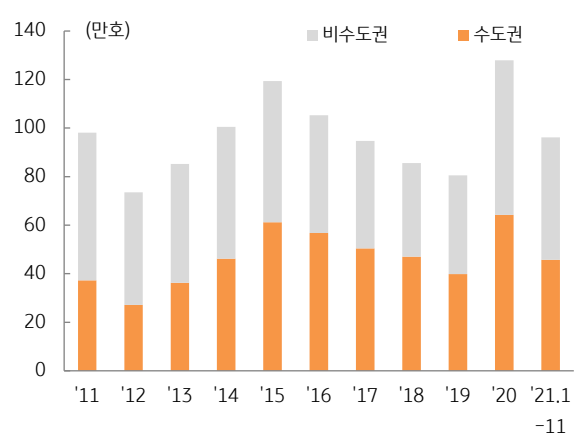
- 전국 주택매매거래량은 2015년 이후 감소세를 유지. 특히 2019년 주택담보대출 규제 강화 등으로 감소세로 전환했으나, 이후 매수 심리가 확대되면서 2020년 들어 급증
- 2021년 주택매매거래량은 월평균 8만7천 건을 기록하면서 과거 평균 대비 높은 수준을 유지
- 각종 규제 강화에도 불구하고 ‘영끌’, ‘패닉바잉’ 등의 신조어를 만들어내며 강력한 매수 수요를 반영해, 주택 거래량이 크게 증가한 것으로 분석

그림 48 평균 주택매매거래량과 주택매매가격 추이



자료: KB국민은행, 한국부동산원

그림 49 연간 주택매매거래량 추이



자료: 한국부동산원

2. 주목해야 할 주택시장 변화

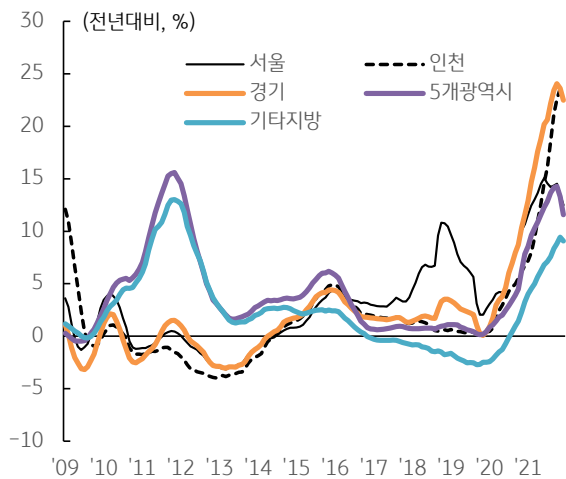
■ 서울보다 경기, 인천, 비수도권의 가파른 상승세. 아파트보다 비아파트의 상승세에 주목

- 지역별로 살펴보면 주택매매가격은 그동안 서울을 중심으로 상승했다면, 2021년에는 수도권에서 경기와 인천을 중심으로 가파르게 상승
 - 서울 주택매매가격은 2020년 10.7%에 이어 2021년 12.5%로 상승세를 유지
 - 같은 기간 인천은 각각 6.7%, 23.7%, 경기는 각각 11.6%, 22.5% 상승하며 서울보다 높은 상승률을 보임
 - 특히 인천과 경기 지역은 2021년 월평균 1.7~1.8% 상승. 10월 이후 상승폭이 다소 둔화되었으나 여전히 서울에 비해 높은 상승률을 유지
- 유형별로 살펴보면 아파트보다 비아파트의 상승세가 두드러짐
 - 2021년 가장 높은 상승률을 보인 주택 유형은 여전히 아파트이나, 과거에 비해 단독주택과 연립주택 등 비아파트도 가격 상승세가 현저하게 증가
 - 2021년 주택매매가격은 아파트가 20.2%로 가장 크게 상승했으며, 뒤를 이어 연립주택과 단독주택이 각각 7.0%, 3.1% 상승률을 기록

- 단독주택과 연립주택은 아파트에 비해 가격 상승률이 낮지만, 지난 10년간 연평균 상승률 각각 1.6%, 1.5%에 비해 높은 상승률을 기록

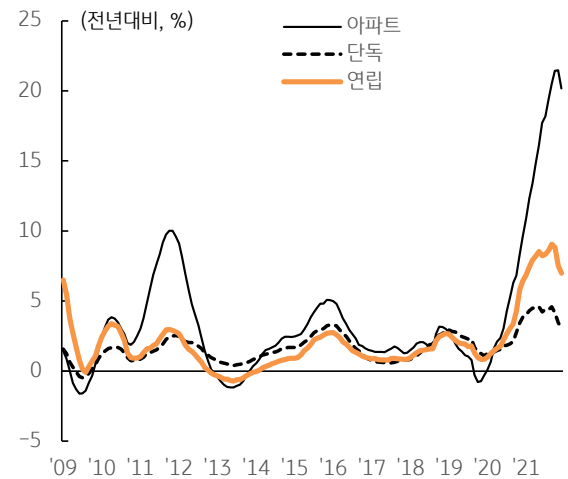
○ 이는 서울 등 주요 지역과 아파트를 중심으로 형성된 가격 상승세가 2021년 들어 외곽 지역과 비아파트로 확대된 결과로 분석

그림 50 | 지역별 주택매매가격 변화



자료: KB국민은행

그림 51 | 유형별 주택매매가격 변화



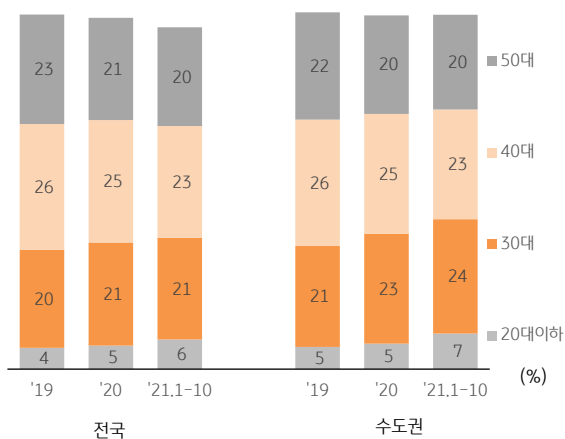
자료: KB국민은행

■ 주택 구매는 여전히 30~40대가 주도, 서울 아파트 상당수는 30대가 구매

○ 2021년 전국 주택의 주요 구매 계층은 30~40대이며, 서울과 수도권일수록 30대가 높은 비중을 차지

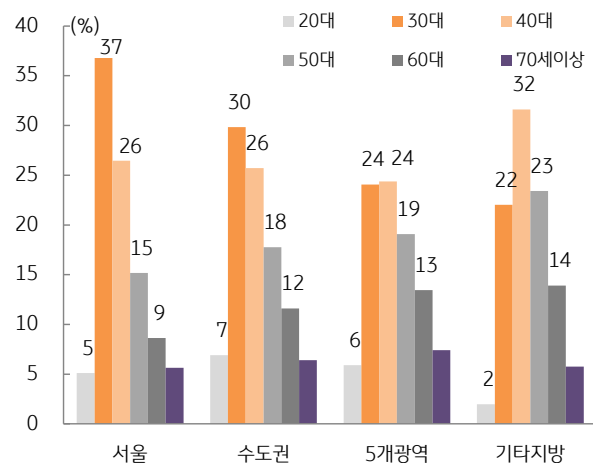
- 2021년 전국 주택 구매 계층은 40대(23%), 30대(21%) 순으로 높으며, 40대 비중은 매년 감소하는 반면 30대 비중은 증가하는 추세

그림 52 | 주택 구매자 연령대별 비중 추이



자료: 한국부동산원

그림 53 | 아파트 구매자 연령대별 비중(2021년)



자료: 한국부동산원

- 수도권 주택 구매자를 연령대별로 살펴보면, 2019~2020년에는 40대가 가장 높은 반면 2021년에는 30대가 24%로 가장 높은 비중을 차지

○ 지난해 수도권 아파트 구매 계층은 30대(30%)와 40대(26%)가 절반 이상을 차지하며, 전년 대비 비중이 증가하는 양상

- 특히 서울의 경우 30대가 37%로 전년(33%)에 이어 증가세를 유지하며, 다른 지역에 비해 압도적으로 높은 비중을 차지

■ 세금 이슈로 부각된 증여, 2021년에도 여전히 높은 수준을 유지

○ 종합부동산세율 인상과 다주택자 양도소득세 중과 등으로 고가 주택을 보유한 다주택자의 세 부담이 크게 늘면서 2018년 이후 증여가 현저하게 증가

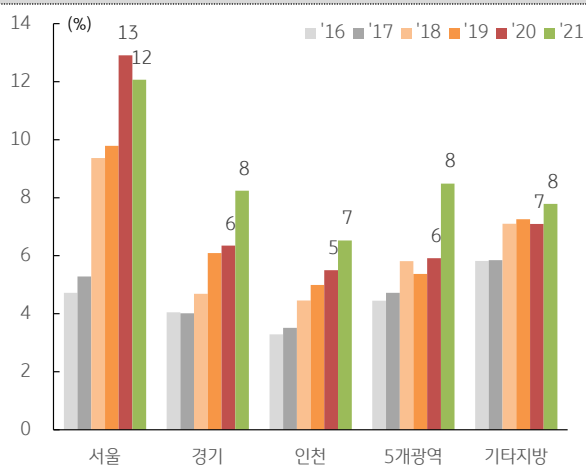
- 2017년 이전까지만 해도 전체 주택 거래에서 5% 이하를 차지하던 증여 비중은 2020년 7.5%, 2021년 11월 현재 8.3%를 기록하며 빠르게 증가
- 특히 서울을 중심으로 증여 사례가 급증. 2015년 3.6%에 불과하던 서울 지역의 증여 비중은 2020년 12.9%로 상승한데 이어 2021년에는 12.1%로 소폭 감소

○ 종부세율 강화로 다주택자의 세 부담이 증가한 데 반해, 다주택자 양도세 중과로 매각보다는 자녀 세대에게 증여하는 방안을 선택하는데 기인한 현상으로 파악

○ 서울의 경우 2021년 증여 건수는 전년 대비 소폭 감소한 반면, 경기 지역과 5대광역시는 증가세를 보임

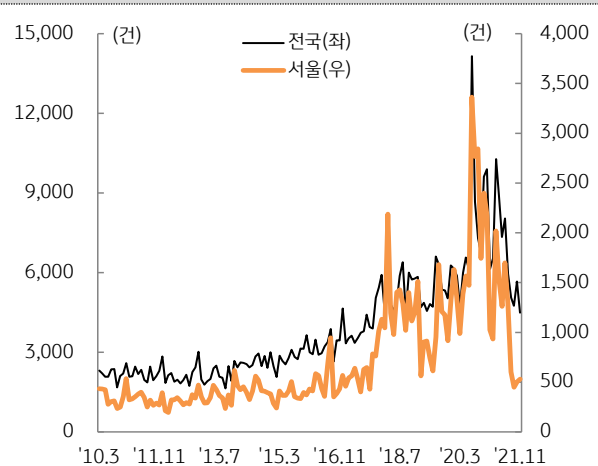
- 경기 지역과 5대광역시, 기타 지방의 전체 주택 거래 중 증여 비중은 8%대까지 증가하며 과거 대비 높은 수준을 유지
- 서울 지역의 주택 증여 건수는 최근 다소 감소세를 보임. 특히 아파트의 경우 2018~2020년 대비 상승세가 크게 둔화하며 2017년 수준으로 하락

그림 54| 주요 지역 주택 거래 중 증여 비중



자료: 국토교통부

그림 55| 전국 및 서울 아파트 증여 건수 추이



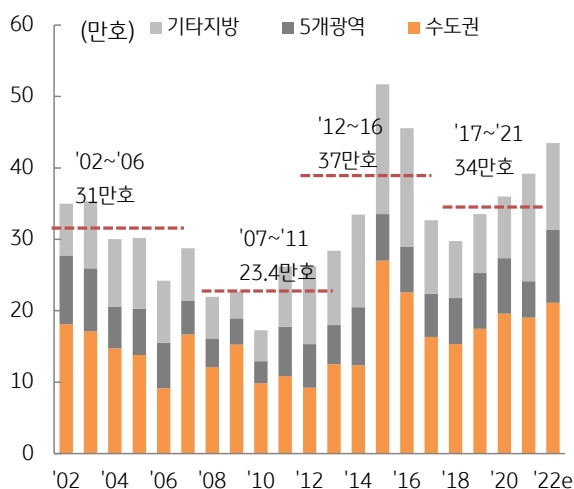
자료: 국토교통부

- 2020년 서울 아파트 증여 건수는 월평균 1,970여 건으로 역대 최고치를 기록
- 그러나 2021년 8월 이후 가파른 감소세를 보이며 증여 건수는 월평균 520건으로 2017년 이전 수준으로 감소
- 이는 종부세율 인상과 다주택자 양도세 중과 등으로 고가 아파트를 보유한 다주택자를 중심으로 빠르게 증여가 이루어지고, 서울 지역의 경우 최근 증여가 마무리된 결과로 분석

■ 서울 청약경쟁률 역대 최고, 수급 불균형으로 주요 지역 청약시장은 과열 양상을 지속

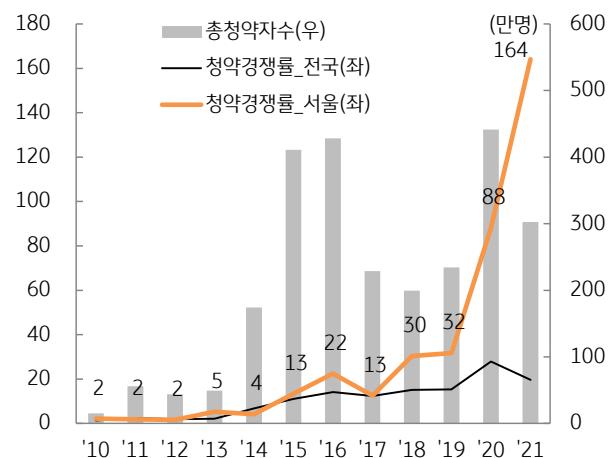
- 2021년 주택 분양 물량은 약 39만 호로 과거 평균 대비 높은 수준이나, 지역별로 살펴보면 감소한 지역도 일부 존재
 - 지난해 서울 주택 분양 물량은 9천 호에 못 미치며, 지난 10년간 연평균 물량(3만5천 호) 대비 74% 감소
 - 2021년 주택 분양예정물량은 약 43만 호로 추산되었으나 실제 분양은 약 90%가 이루어짐. 경기침체와 분양가 상한제 등으로 실제 분양이 이루어지지 못한 물량이 상당수 존재하는 것으로 분석
 - 2022년 분양 예정 물량은 1월 현재 43만 호로 전년 대비 높은 수준이나, 실제 분양은 얼마나 이루어질지 주시할 필요가 있음
- 수급 불균형과 분양가 상한제 등으로 주요 지역에 주택 청약 수요가 집중되며, 일부 지역의 경우 과열 양상을 보임
 - 2021년 전국 주택 청약자 수는 303만 명을 기록하고 1순위 경쟁률은 19:1에 달함
 - 세종과 서울은 1순위 경쟁률이 각각 195:1, 164:1로 역대 최고치를 기록
 - 뒤를 이어 부산(42:1), 경기(28:1), 대전(22:1), 인천(20:1) 순이며, 대구, 경북, 전남은 평균 5:1 이하 낮은 경쟁률을 기록하는 등 지역별 온도차가 극명

그림 56] 지역별 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 57] 청약경쟁률 추이



자료: 부동산114

3.향후 주택시장 전망

■ 매매시장 상승세가 당분간 지속될 수 있으나 상승력은 둔화

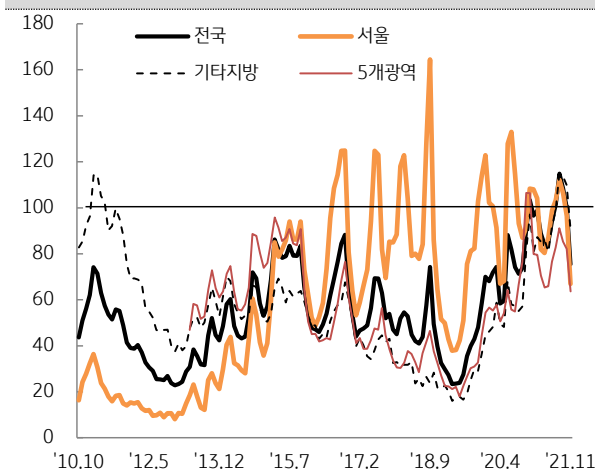
○ 전국 주택매매가격은 상승세가 다소 둔화된 가운데, 2021년 하반기 들어 관망세가 확대되는 분위기

- 서울 등 주요 지역의 경우 수요 대비 공급 부족 이슈가 존재하고, 전월세시장 불안이 여전하면서 당분간 가격 상승세가 지속될 수 있음
- 그러나 단기간 가파르게 상승한 주택가격과 대출 규제 강화 등으로 주택 구입 부담이 높아, 가격 상승 여력은 크지 않을 것으로 분석
 - 소득 대비 높은 주택가격, 정부의 지속적인 대출 규제, 부동산 관련 세금 강화 등으로 주택 매수 수요가 확대되기 어려운 상황
 - 최근 매수우위지수는 100 이하를 기록하며 주택매매가격 상승 여력이 다소 둔화
 - 주간 주택매매가격 상승률 역시 2021년 11월 들어 상승세가 둔화되며 전주 대비 0.1% 상승하는 데 그침

○ 2022년 대선을 앞두고 여야는 주택시장 안정화를 위해 다양한 공약을 제시. 부동산 정책 향방에 관심이 집중되는 상황

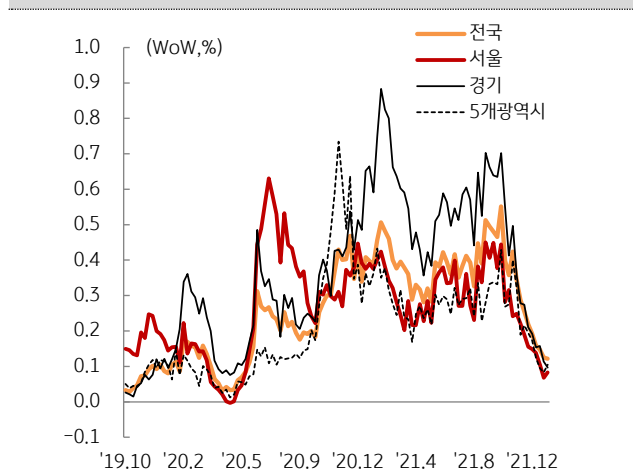
- 여야 모두 주택 공급 확대 필요성을 인자하고 이에 대한 정책 방안을 제시
- 주택시장 관련 규제 완화에 대한 논의는 대선 직전까지 지속적인 이슈로 부각될 전망

그림 58| 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 59| 주간 주요지역 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

■ 계약 갱신 만료가 도래하는 하반기 이후 전세시장 혼란에 유의

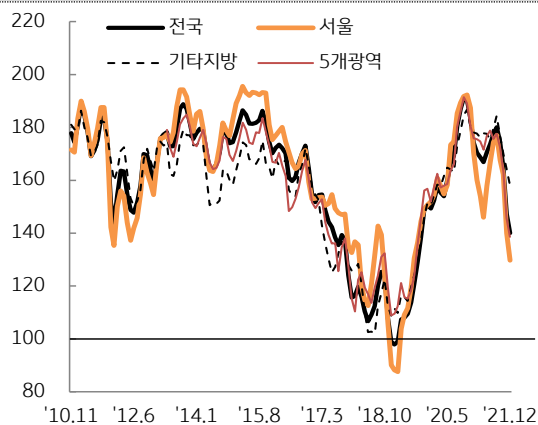
○ 임대차 3법이 본격적으로 시행되면서 최근 전세시장은 다소 진정세로 접어들

- 임대차 계약의 상당수가 계약갱신청구권을 사용하거나 임대료 상한 내에서 재계약을 진행하고 있으며, 신규 입주 물량도 감소세를 보이거나 과거 대비 많은 수준
 - 2021년 하반기 들어 전세수급지수가 빠르게 하락하면서 최근 전세시장내 수요 감소를 반영
- 한편 2020년 8월 법안 통과 직후부터 시행된 계약갱신청구권은 2022년 하반기 들어 갱신 계약 만료가 도래함에 따라 전세시장에서 주요 변수로 부각될 수 있음

○ 특히 계약갱신청구권을 사용한 갱신 계약과 신규 계약 사이 보증금 차이가 크게 확대되었는데, 향후 계약갱신권 만료 이후 월세 전환 혹은 이사를 선택해야 하는 등 전세시장 혼란으로 이어질 수 있음

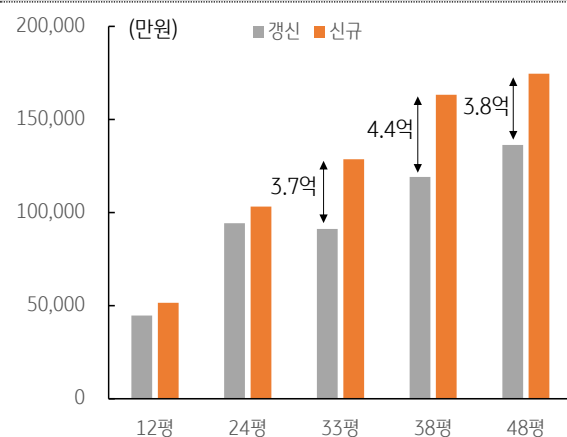
- 그동안 서울 등 주요 지역의 전세보증금은 크게 상승한 반면 갱신 계약의 경우 임대료 상한 규제로 묶임. 이로 인해 동일 지역, 동일 면적이라 하더라도 갱신 계약과 신규 계약 사이 상당한 보증금 차이를 보임
 - 서울 송파구 A 아파트의 경우 2021년 6월에서 11월 사이 신고된 임대차 계약을 살펴보면, 84㎡의 전세가격은 평균 13억 원이나 동일 면적의 갱신 계약은 9억 원 수준
- 2020년 8월 임대차 3법 시행 이후 갱신된 계약의 경우, 2년 후인 2022년 갱신권 만료가 도래함에 따라 세입자는 신규 계약 수준으로 보증금을 맞춰야 하는 상황에 직면
- 상승한 보증금만큼 월세로 전환하는 반전세가 증가하거나 혹은 현재의 보증금 수준에 맞춰 다른 지역으로 이사하는 등 임대시장 혼란이 초래될 수 있음

그림 60 | 주요 지역 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 61 | 서울 아파트 계약 유형 보증금 차이



주: 서울 송파구 A 아파트, 2021년 6~11월 실거래 자료 기준

자료: 국토교통부

KB 오피스텔 통계

오피스텔 매매/임대 시장 동향

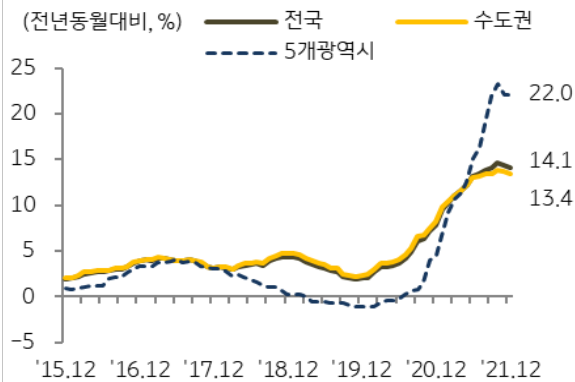
[오피스텔 매매] 12월 들어 오피스텔 가격 상승세 둔화

■ 12월 전국 오피스텔 시세지수는 전년동월대비 14.1% 상승, 11월 대비 상승폭은 축소

○ 지역별 시세지수 상승률은 수도권이 13.4%, 5개광역시가 22.0%를 기록하였으며 수도권과 5개광역시 모두 10월 이후 2개월 연속 가격 상승세가 둔화

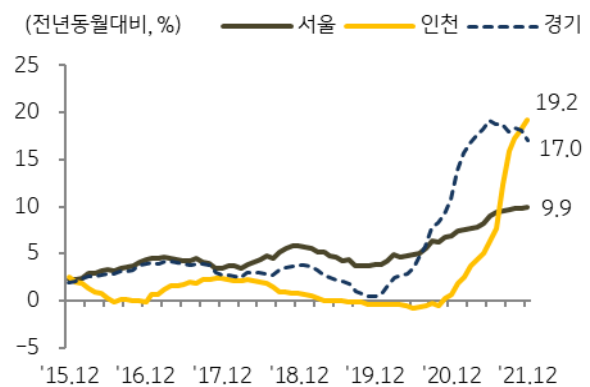
• 수도권에서는 서울과 인천 지역 오피스텔 시세지수 상승률이 전월대비 확대된 반면, 경기 지역 시세지수 상승률은 11월 대비 1.1%p 하락한 17.0%를 기록

그림 62| 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB경영연구소

그림 63| 수도권 오피스텔 시세지수 변동률



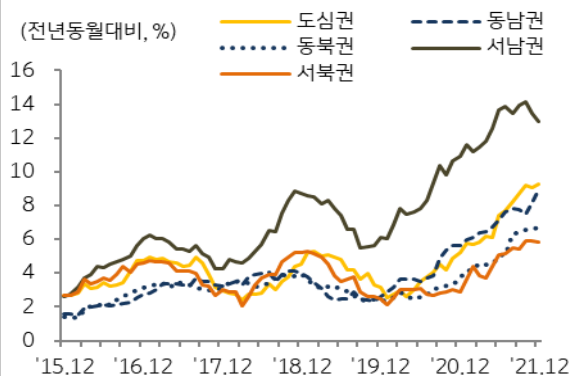
자료: KB경영연구소

■ 서울 내에서는 서남권 가격 상승세가 2개월 연속 둔화

○ 12월 기준 서울 서남권의 전년동월대비 가격상승률은 12.9%로 11월 대비 0.5%p 하락

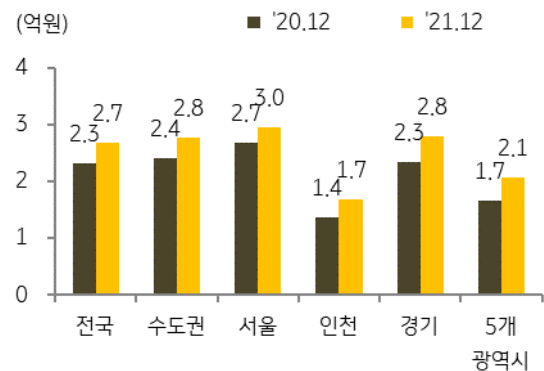
• 12월 오피스텔 평균 가격은 전국 2.7억원, 서울 3.0억원, 경기 2.8억원, 인천 1.7억원 수준

그림 64| 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB경영연구소

그림 65| 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB경영연구소, KB국민은행

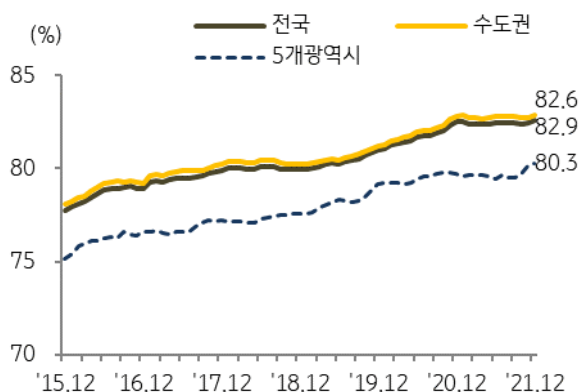
[오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 및 임대수익률 모두 전월대비 상승

■ 12월 전국 오피스텔 매매전세비율은 82.6%로 2011년 1월 이후 최대치 기록

○ 지역별로 수도권과 5개광역시 매매전세비율이 모두 전월대비 상승

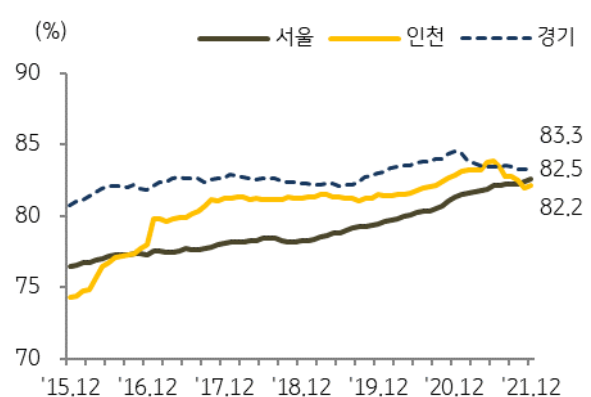
- 수도권에서는 서울 매매전세비율 상승세가 이어진 가운데 2021년 하반기 들어 하락세를 보이던 인천과 경기 지역 매매전세비율도 12월 들어 상승
- 서울 권역별 12월 매매전세비율은 서북권 85.1%, 서남권 84.6%, 동남권 82.0%, 동북권 79.8%, 도심권 75.6% 순

그림 66 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 67 수도권 오피스텔 매매전세비율 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

■ 전국 오피스텔 임대수익률 전월 대비 소폭 상승

○ 장기간 하락세를 지속하던 전국 오피스텔 임대수익률은 12월 4.72%를 기록하며 11월(4.71%) 대비 소폭 상승

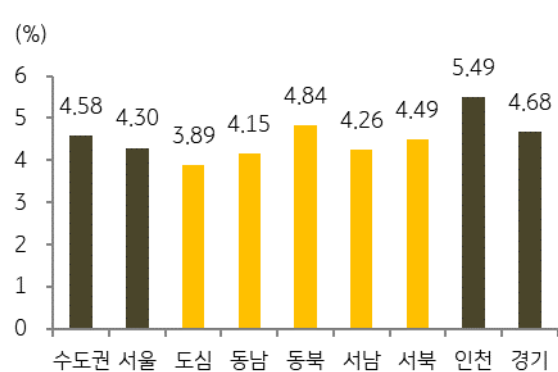
- 지역별로 수도권 임대수익률은 전월대비 소폭 상승하였지만 5개광역시 임대수익률은 하락
- 수도권 내에서는 서울 지역의 임대수익률이 하락한 가운데 인천, 경기 지역은 전월대비 상승

그림 68 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB경영연구소, KB국민은행

그림 69 수도권 오피스텔 임대수익률('21.12)



자료: KB경영연구소, KB국민은행

[2021년 12월 KB 오피스텔 통계]

■ 시세지수

* KB국민은행에서 조사하는 오피스텔 시세 자료를 활용해 시가총액방식으로 산정한 지수

지역 \ 구분	시세지수(2019.1=100)		증감율(%)		
	'21.12월	'21.11월	전월비	전년말비	전년동월비
종합지역	125.2	124.3	0.70	14.08	14.08
수도권	125.1	124.2	0.71	13.37	13.37
5개광역시	126.1	125.5	0.48	22.04	22.04
서울	121.5	120.7	0.66	9.88	9.88
도심권	117.8	117.0	0.66	9.29	9.29
동남권	117.8	116.7	1.00	8.90	8.90
동북권	113.1	112.3	0.68	6.69	6.69
서남권	131.9	131.2	0.55	12.95	12.95
서북권	111.3	111.2	0.11	5.85	5.85
인천	119.4	117.9	1.23	19.17	19.17
경기	130.2	129.3	0.71	17.03	17.03

■ 매매 및 전세일반거래가

* KB 오피스텔 시세 매매(전세) 일반거래가의 세대수 가중 평균값

지역 \ 구분	매매일반거래가 평균(만원)		전세일반거래가 평균(만원)	
	'21.12월	'21.11월	'21.12월	'21.11월
종합지역	26,836	26,651	20,252	20,106
수도권	27,675	27,505	21,138	21,002
5개광역시	20,807	20,425	13,757	13,444
서울	29,520	29,322	22,685	22,496
도심권	37,605	37,370	27,393	27,136
동남권	31,513	31,169	24,353	24,079
동북권	19,955	19,816	15,921	15,757
서남권	31,367	31,230	23,762	23,594
서북권	24,223	24,194	19,604	19,595
인천	16,937	16,729	13,460	13,263
경기	28,039	27,885	21,155	21,074

■ 매매전세비율

* KB 오피스텔 시세로 산정한 단지별 매매가격 대비 전세가격 비율의 세대수 가중 평균값

지역	구분	매매전세비율(%)		증감(%p)		
		'21.12월	'21.11월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역		82.6	82.5	0.11	0.08	0.08
수도권		82.9	82.7	0.11	0.02	0.02
5개광역시		80.3	80.1	0.17	0.55	0.55
서울		82.5	82.4	0.15	1.27	1.27
	도심권	75.6	75.4	0.17	1.15	1.15
	동남권	82.0	81.8	0.23	1.14	1.14
	동북권	79.8	79.5	0.31	1.22	1.22
	서남권	84.6	84.6	0.09	0.99	0.99
	서북권	85.1	85.2	-0.06	2.33	2.33
인천		82.2	82.0	0.21	-0.66	-0.66
경기		83.3	83.3	0.04	-1.20	-1.20

■ 임대수익률

* 임대수익률(연이율)은 '{월세가격 x 12개월/(매매 일반거래가 - 월세 보증금)} x 100'의 세대수 가중 평균값

가격상승에 따른 수익은 반영되어 있지 않으며 현 시점에서 오피스텔 매입 후 임대 시 기대되는 수익률을 의미

지역	구분	임대수익률(%)		증감(%p)		
		'21.12월	'21.11월	전월 대비	전년말 대비	전년동월 대비
종합지역		4.72	4.71	0.00	-0.16	-0.16
수도권		4.58	4.58	0.00	-0.17	-0.17
5개광역시		5.70	5.71	0.00	-0.10	-0.10
서울		4.30	4.31	-0.01	-0.12	-0.12
	도심권	3.89	3.91	-0.02	-0.19	-0.19
	동남권	4.15	4.16	-0.01	-0.12	-0.12
	동북권	4.84	4.84	-0.01	-0.19	-0.19
	서남권	4.26	4.26	0.00	-0.12	-0.12
	서북권	4.49	4.50	0.00	0.00	0.00
인천		5.49	5.49	0.00	-0.35	-0.35
경기		4.68	4.67	0.01	-0.21	-0.21

■ KB 오피스텔 통계 개요

구분	내용
기초 자료	KB 오피스텔 시세 조사 결과(매월 15일이 포함된 주 조사한 시세 자료 활용)
작성 주기	매월
작성 기간	2011년 1월부터
작성 범위	수도권 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 대상
공표 범위	전국 종합, 수도권 5개광역시, 서울, 서울 5개 권역, 인천, 경기
	전국 종합(9): 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종 수도권(3): 서울, 인천, 경기 5개광역시(5): 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 서울 도심권(3): 종로구, 중구, 용산구 서울 동남권(4): 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 서울 동북권(8): 강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구 서울 서남권(7): 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구 서울 서북권(3): 은평구, 서대문구, 마포구
공표 내용	시세지수, 매매 일반거래가, 전세 일반거래가, 매매전세비율, 임대수익률
산출방식	시세지수 = 비교 시점 시세총액 / 기준 시점 시세총액 × 100 (2019년 1월=100.0)
	매매, 전세 일반거래가: (단위별 매매, 전세 일반가 × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 가격
	매매전세비율: (단위별 (전세가격 / 매매가격 비율) × 세대수 / 지역별 세대수), 세대수 가중 평균 비율
	임대수익률(연이율): {월세가 × 12개월 / (매매 일반거래가 - 월세보증금)} × 100의 세대수 가중 평균 수익률

※ KB 오피스텔 시세지수

- KB 오피스텔 시세 하한가, 일반거래가, 상한가 평균값을 기준으로 해당 월 시세총액(비교시세총액)을 기준월 시세총액(기준시세총액)으로 나눈 값을 지수로 산출
 - 조사 대상 추가와 제거에 따른 영향을 반영하기 위해 지수 산출 시 조사 대상 변동에 따른 시세총액 증가분과 감소분을 기준시세총액에 반영하는 방식을 적용

■ 결과 공표

- 매월 KB 금융지주 경영연구소 홈페이지(www.kbfg.com/kbresearch)를 통해 발표
 - 보고서(<월간 KB부동산시장 리뷰> 내 오피스텔 시장 동향)와 시계열 자료 제공

MEMO