

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지 시장 ]

- **주택가격** : 경제 불확실성에도 불구하고 2020년 매매 및 전세시장 상승세로 마무리
  - 전국 주택매매가격은 4분기에 상승폭이 크게 확대되면서 2020년 누적 8.3% 상승
  - 전세가격은 최근까지 급격하게 상승한 이후 상승폭이 다소 둔화되었으나 여전히 높은 수준
  - KB부동산 매매전망지수는 2020년 중 가장 높은 수치 기록
- **주택거래** : 비수도권 주택 경기 호조로 주택거래 크게 증가
  - 11월 주택매매거래 건수는 11만 6,758호로 최근 1년 평균대비 13.6% 증가
  - 미분양아파트는 전월대비 약 3천호 감소한 2만 3,620호 기록
- **주택공급** : 2020년 청약경쟁률 2006년 이후 최고치
  - 12월 분양물량은 약 5.4만호로 전월대비 약 2배 증가, 2015년 12월 이후 최대치 기록
  - 입주물량은 3.2만호로 직전 1년 평균 대비 8.6% 증가
- **토지** : 수도권과 세종시 토지가격 상승세 확대
  - 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승, 세종시는 1.31%로 상승폭 확대
  - 토지거래량은 30.9만건으로 전월대비 18.8% 증가
- **주택금융** : 가계대출 4개월 연속 급증, 신규 대출금리는 상승
  - 주택담보대출 4개월 연속 월 6조 이상 증가, 전세자금대출은 증가세 둔화
  - 시중금리 상승 영향으로 신규 대출금리 상승, 연체율은 역대 최저수준 지속

## [ 상업용 시장 ]

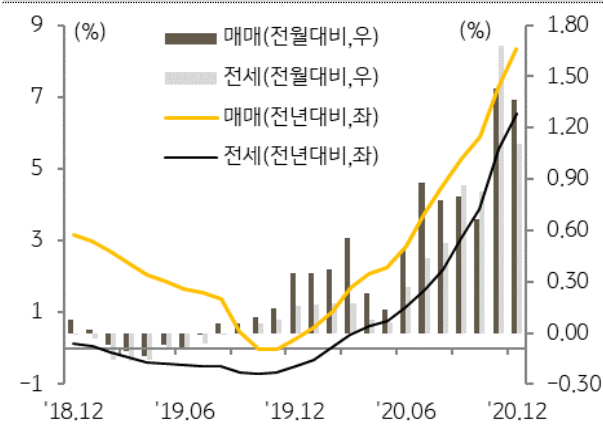
- **상가** : 임차 업종에 따라 코로나19에 따른 상가 시장 영향 차별화
  - 코로나 장기화로 영업에 제한이 큰 업종을 중심으로 폐업 증가에 따른 공실 위험 확대 전망
- **오피스텔** : 수도권 오피스텔 가격 상승 추세, 전세가율은 최고치 기록
  - 수도권 오피스텔 매매/전세가격 모두 상승세, 입주물량 감소 예정으로 상승세 지속 예정
- **오피스** : 서울 오피스 거래가격은 최근 5년 내 최고치 경신
  - 거래건수도 전년동기대비 약 20% 증가, '20년 하반기 들어 여의도권 신규 공급으로 공실 부담 확대
- **간접투자** : 코로나19 충격 이후 증시 대비 회복세 둔화로 투자 경쟁력 약화
  - 리츠 시장 규모는 증가하고 있으나, 증시 내 비중 감소, 신규 해외 펀드 설정 감소로 성장세 둔화

## [주택 가격] 경제 불확실성에도 불구하고 매매 및 전세시장 상승세로 마무리

### ■ 12월 전국 주택매매가격(1.36%)과 전세가격(1.10%) 모두 1% 초과 상승

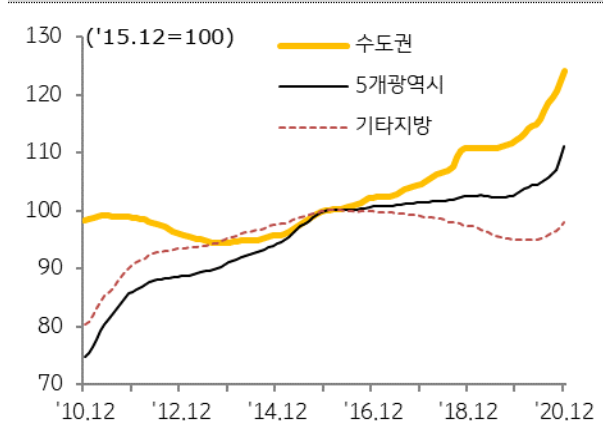
- 전국 주택매매가격은 월간 기준 2개월 연속 1%가 넘는 높은 상승률 지속
  - 4분기에 상승폭이 크게 확대되면서 2020년 누적 8.3%의 상승률 기록
- 전세가격은 최근까지 급격하게 상승한 이후 상승폭이 다소 둔화되었으나 여전히 높은 수준
  - 하반기에 월평균 약 1% 상승세가 지속되면서 연간 6.5% 상승률 기록

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

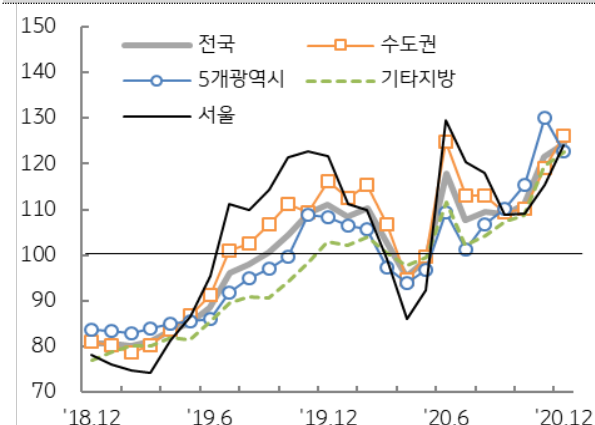


자료: KB국민은행

### ■ 12월 전국 KB부동산 매매전망지수 2020년 중 가장 높은 수치 기록

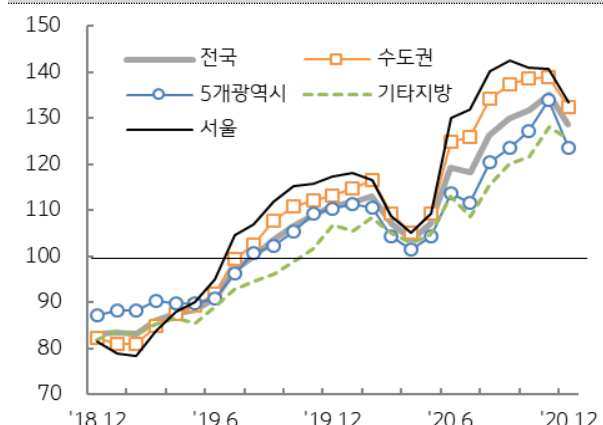
- 전국 매매전망지수(124.5)는 5개광역시에서 다소 하락하였으나 서울 및 수도권에서 상승폭이 확대되면서 2020년 중 가장 높은 '상승전망'을 기록
- 최근 크게 상승한 전세가격에 대한 부담으로 전세전망지수는 다소 하락하였으나 여전히 '상승전망'은 높은 수준

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



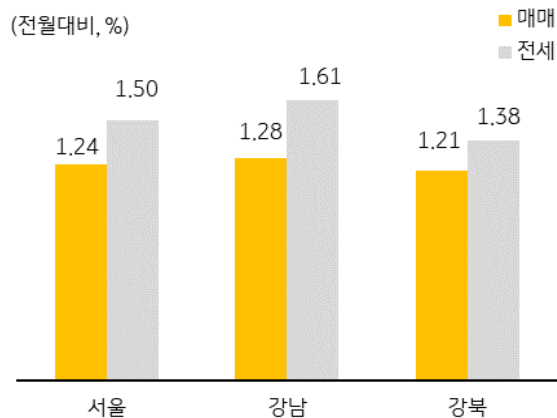
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 주택매매가격 상승세 지속

### ■ (서울) 매매가격뿐 아니라 전세가격까지 연간 누적 10% 상승률 기록

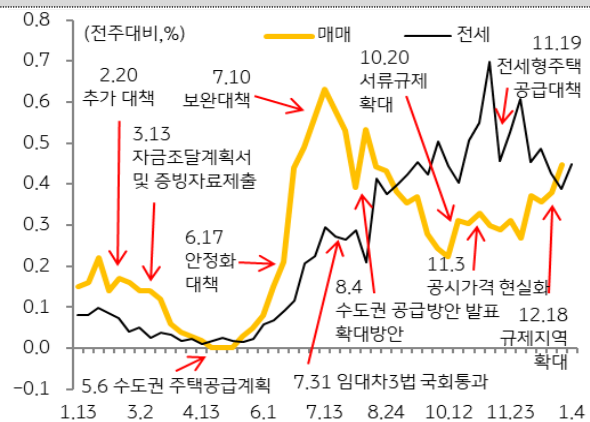
- 2020년 하반기부터 상승폭이 확대되기 시작한 주택매매가격은 추가 규제 및 공급 정책 등으로 상승폭이 다소 둔화되는 듯 하였으나 연말로 다가갈수록 다시 상승폭 확대
  - 연간 10.7% 상승했으며, 강북(11.1%)이 강남(10.3%)보다 더 높은 상승률 기록
- 전세가격은 임대차법 시행 이후 높은 상승세가 지속되면서 연간 10.2% 상승

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(12월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

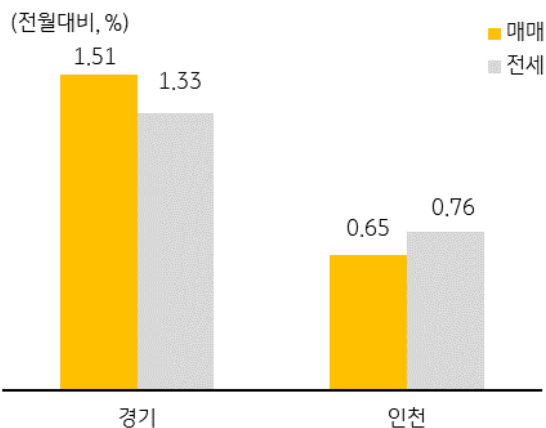


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 전세가격 상승세 다소 둔화되었으나 경기지역 매매시장 상승폭 확대

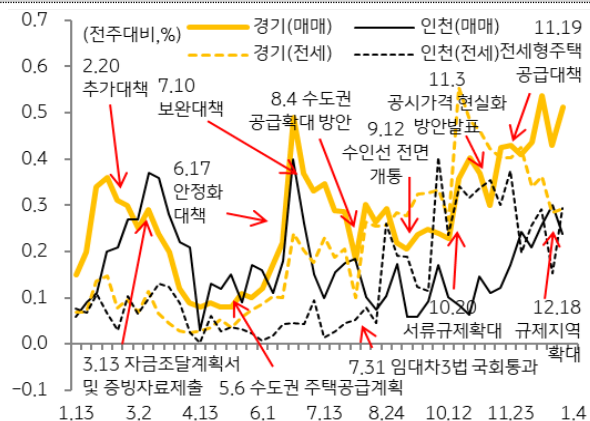
- 2020년 서울에 비해 상대적으로 규제가 적거나 가격이 저렴한 경기 일부 지역을 중심으로 투자수요가 지속되면서 경기지역 주택매매가격은 서울보다 높은 연간 상승률(11.6%) 기록
- 경기·인천 지역의 전세가격은 3기신도시, 입주물량 등 지역적 상황에 따라 편차가 있으나 작년 4분기 이후 대체로 상승폭이 둔화되는 모습

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(12월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 상승폭 확대됨에 따라 규제지역 대규모 확대

### ■ (5개광역시) 울산, 약 5년만에 광역시 중 가장 높은 상승률 기록

- 부산, 대구, 울산 중심으로 서울보다도 높은 상승률이 지속되는 가운데 울산지역은 월간기준 2016년 3월 이후 57개월만에 5개광역시 중 가장 큰 폭으로 상승
  - 2020년 연간 5개광역시 평균 7.8% 상승, 높은 상승세가 지속되던 대전은 12.0% 기록
- 4분기부터 비수도권 전체적으로 가격이 상승하는 모습을 보이면서 정부는 12.18일부터 5개광역시의 주요 지역을 대부분 조정대상지역으로 지정

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(12월)

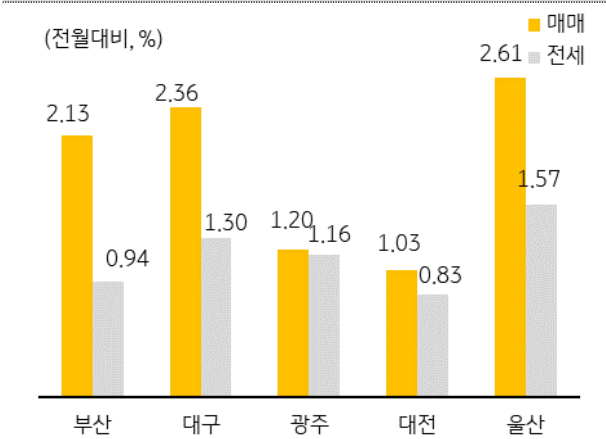
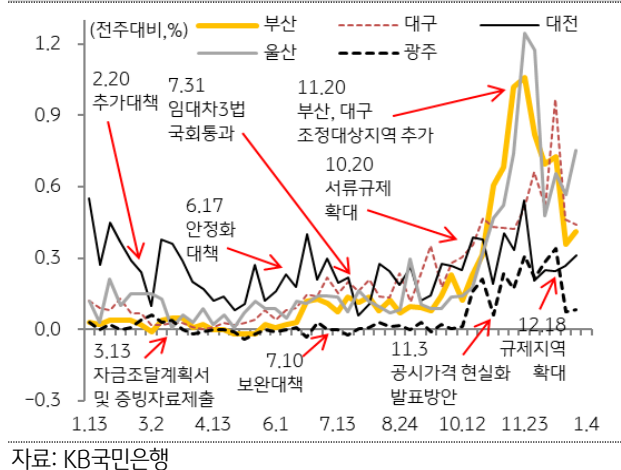


그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



### ■ (기타지방) 세종, 2020년 전국에서 가장 크게 상승

- 2019년 0.7% 하락하였던 세종시는 2020년 월 평균 약 3%의 상승세가 지속되면서 연간 36% 상승률을 기록하였으며, 아파트 기준으로는 약 45% 상승
- 기타지방은 전체적으로 상승세가 지속되는 가운데 경상권은 1%가 넘는 상승률 기록

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(12월)

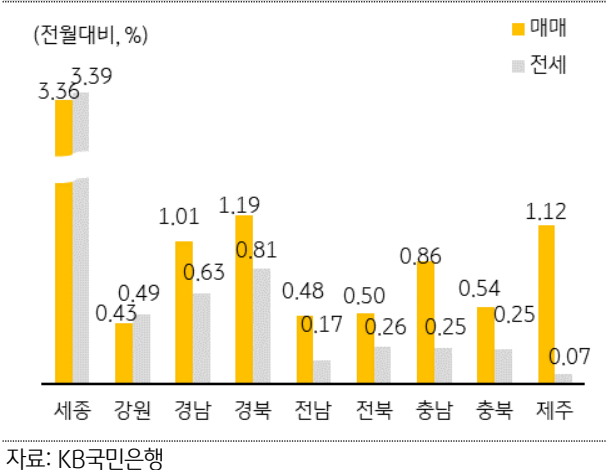
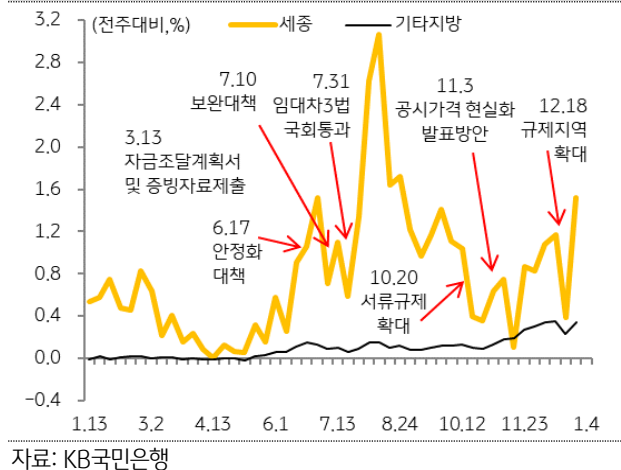


그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률

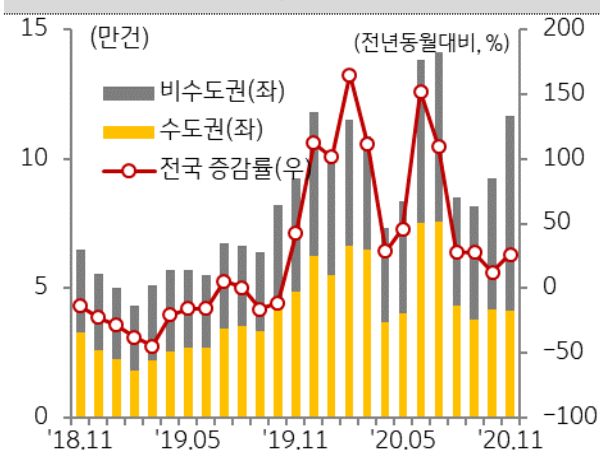


## [주택 거래] 비수도권 주택 경기 호조로 주택거래 크게 증가

### ■ 11월 주택매매거래건수는 11만 6,758호로 최근 1년 평균대비 13.6% 증가

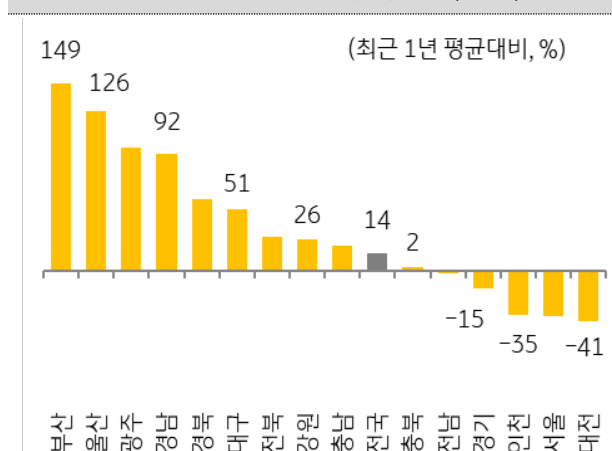
- 주택매매거래량은 8월 이후 다소 진정세를 보였으나 11월 다시 10만호를 넘어서며 크게 증가
  - 최근 1년 평균 대비 수도권(-24.0%)은 감소한 반면 비수도권(55.5%)은 증가
- 대부분 규제 지역인 수도권은 거래량이 감소했으나, 비수도권의 경우 소위 '풍선효과'로 인해 거래량이 크게 증가했으며, 특히 부산과 울산의 거래량 증가가 두드러짐

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(11월)

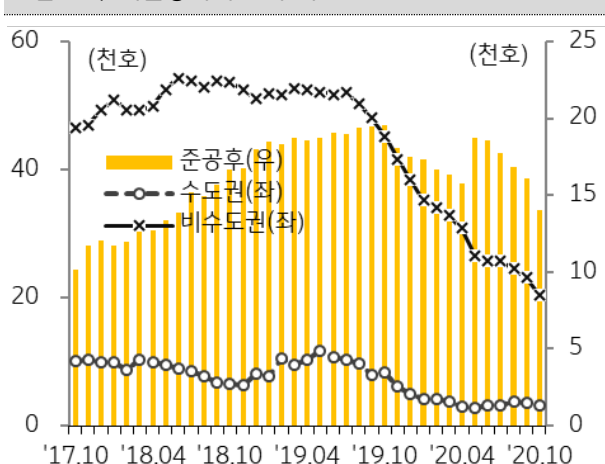


자료: 한국부동산원

### ■ 미분양아파트는 전월대비 약 3천호 감소

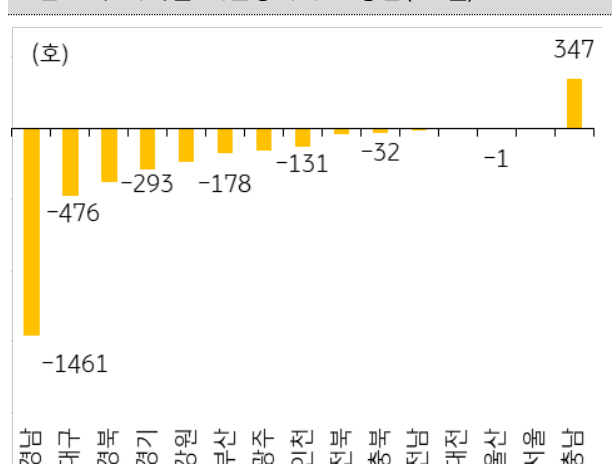
- 11월 미분양아파트는 전월대비 3,083호 감소하면서 2만 3,620호를 기록
- 비수도권 주택 경기 호조로 미분양아파트 감소세가 이어지며 2003년 5월 이후 최저치를 기록하고 있으며, 준공후 미분양 역시 2020년 6월 이후 지속적으로 감소

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(11월)



자료: 국토교통부

## [주택 공급] 2020년 청약경쟁률 2006년 이후 최고치

### ■ 분양물량은 5만호 상회하며 2015년 12월 이후 최대치 기록

- 12월 분양물량은 약 5.4만호로 전월(2.6만호)대비 약 2배 증가
  - 경기도에서 약 2.1만호가 공급, 인천에서 분양이 없었음에도 수도권은 전월대비 149% 증가
- 12월에도 청약시장으로 수요가 집중되며 연간 청약경쟁률(27.5:1)은 2006년 이후 최고치 기록

그림 17기 분양물량 추이

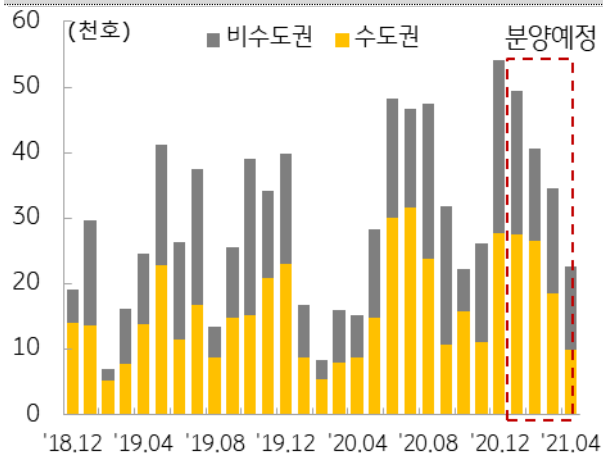
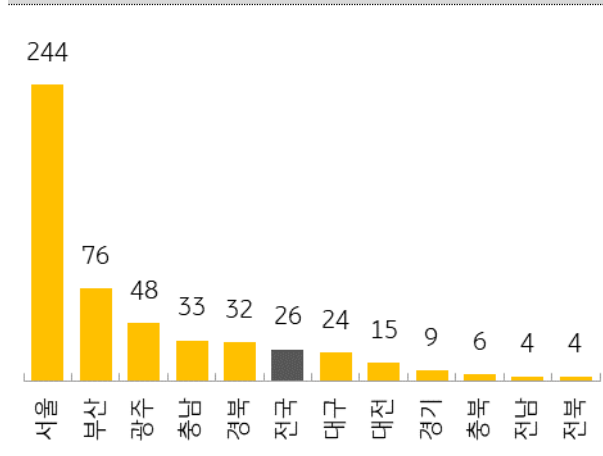


그림 18기 지역별 청약 경쟁률(12월)



### ■ 11월 입주물량은 3.2만호로 직전 1년 평균 대비 8.6% 증가

- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권은 41.2% 증가했으나, 비수도권은 24.0% 감소
- 2월까지 수도권 입주물량은 양호한 수준이나 비수도권은 1만호 미만으로 예정되어 있어 최근 주택가격이 오르고 있는 비수도권에는 부담으로 작용

그림 19기 입주물량 추이

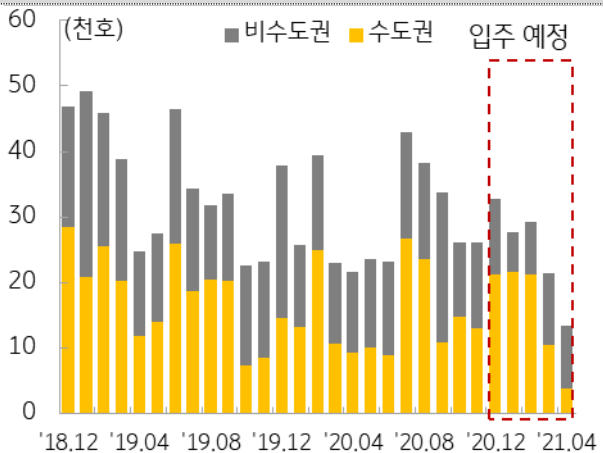
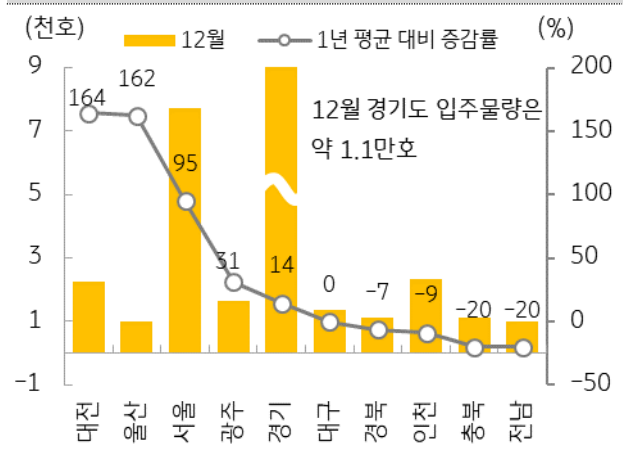


그림 20기 지역별 입주물량 증감률(12월)



## [토지] 수도권과 세종시 토지가격 상승세 확대

### ■ 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.3% 상승, 세종시는 1.3%로 상승폭 확대

- 수도권과 세종시를 중심으로 토지가격 상승세를 이어가는 가운데, 제주는 여전히 약세 지속
- 제주는 전월대비 0.1% 하락하며 19개월 연속 하락세

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이

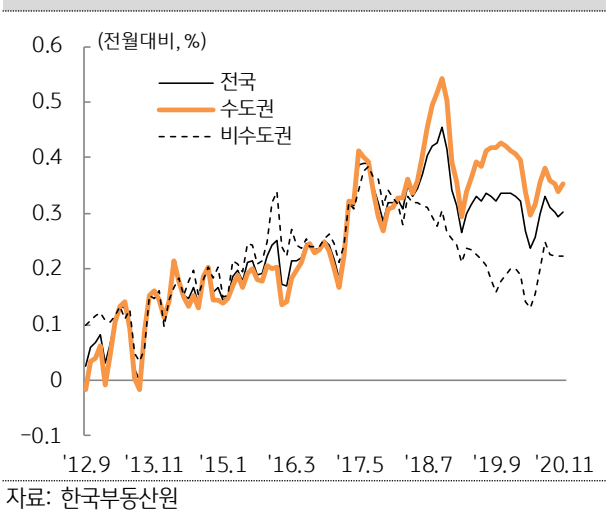


표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (11월)

전국	0.30	경기	0.31
서울	0.40	강원	0.18
부산	0.30	충북	0.20
대구	0.28	충남	0.22
인천	0.28	전북	0.19
광주	0.26	전남	0.26
대전	0.35	경북	0.18
울산	0.18	경남	0.05
세종	1.31	제주	-0.08

자료: 한국부동산원

### ■ 11월 전국 토지 거래량은 30.9만건으로 전월대비 18.8% 증가

- 수도권은 11.8만건으로 전월대비 2.7% 증가, 비수도권은 19.1만건이 거래되며 31.6% 증가
- 특히 비수도권을 중심으로 거래량이 크게 증가하였는데, 지난 10년간 평균거래량 대비 대구, 세종, 대전을 중심으로 토지거래시장은 활발한 편

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률

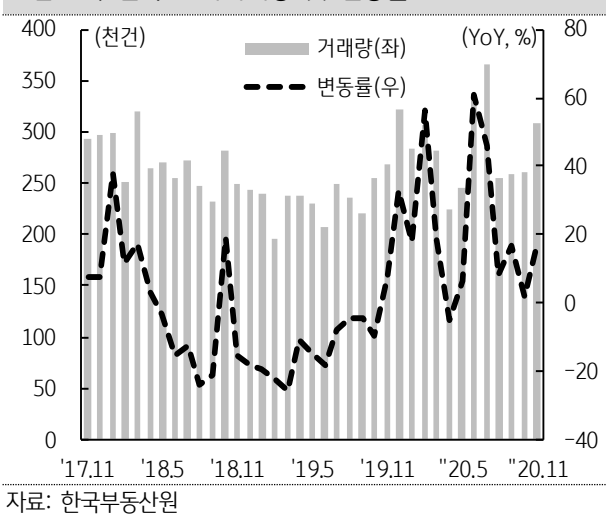
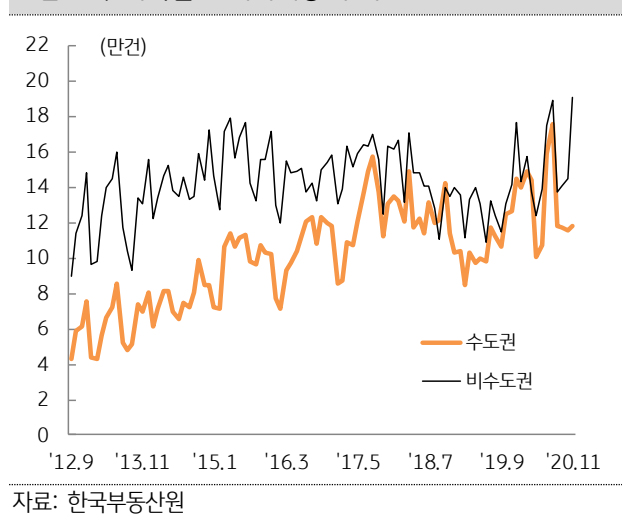


그림 23| 지역별 토지거래량 추이



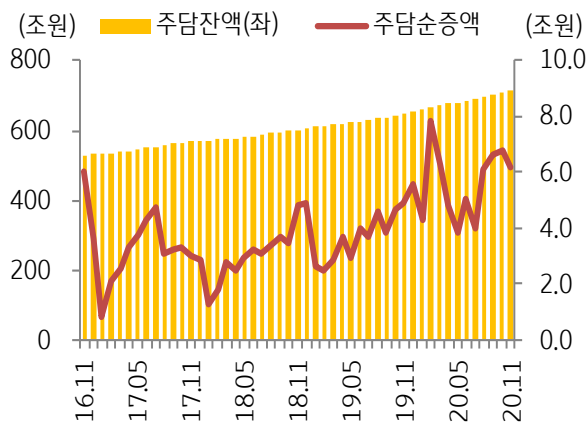


## [주택 금융] 가계대출 4개월 연속 급증, 신규 대출금리는 상승

### ■ (대출 규모) 주택담보대출 4개월 연속 월 6조 이상 증가, 전세는 증가세 둔화

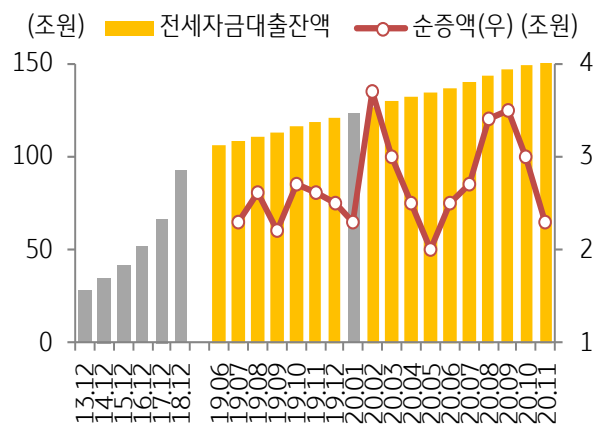
- 8~9월 대비 10~11월 매매거래량이 증가하면서 주택담보대출 11월 순증액은 6.2조로 4개월 연속 6조원을 상회하는 높은 수준 지속
- 전국 아파트 전세거래량이 줄어들면서 전세자금대출 11월 순증액은 2조원 초반대로 크게 감소
- ※ 아파트 전세거래량(전국): 6월 5.0만호, 7월 5.2만호, 8월 4.2만호, 9월 3.5만호, 10월 3.3만호

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

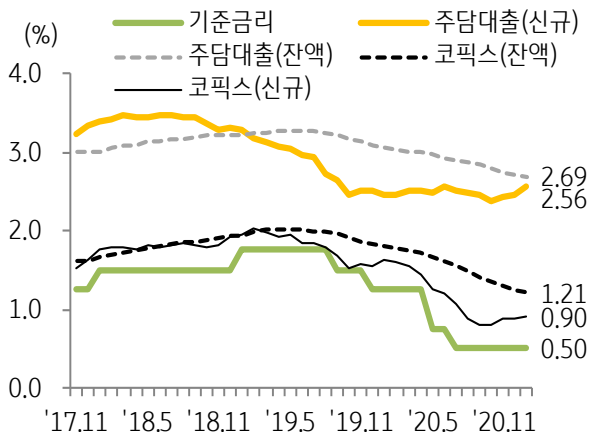


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 시중금리 상승 영향으로 신규 대출금리 상승, 연체율은 역대 최저수준 지속

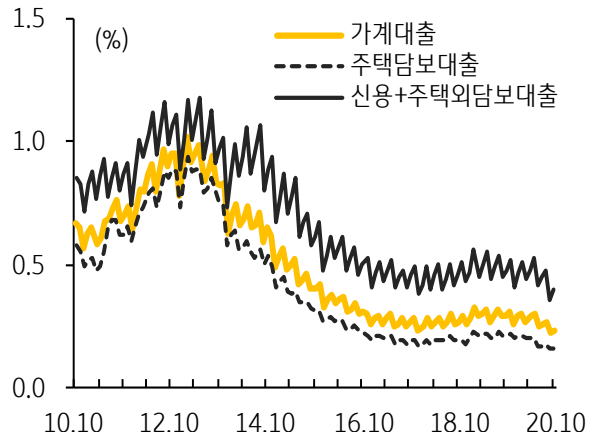
- 11월 신규 주택담보대출 금리는 시중금리 상승 영향으로 전월대비 9bp 상승한 2.56%
- 10월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.16%로 전월과 동일하게 역대 최저수준 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융투자협회

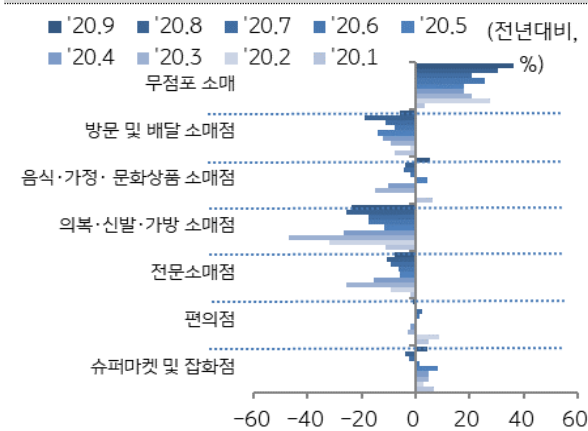


## [상가] 임차 업종에 따라 코로나19에 따른 상가 시장 영향 차별화 전망

### ■ 코로나19 장기화로 자영업 경기 침체가 지속되는 가운데 상가 공실 증가

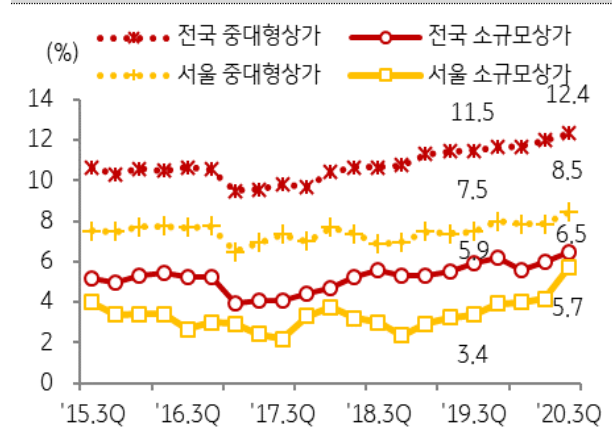
- 사회적 거래두기 강화, 비대면 소비 확대 등의 영향으로 자영업 매출 감소가 장기간 지속되면서 업종을 지속하기 어려운 한계 자영업자가 증가
  - 코로나19 확산 초기에는 매출 감소가 폐업으로 이어지는 사례가 많지 않았지만 그동안 피해가 누적되며 폐업이 빠르게 늘어날 가능성이 크게 증가하였으며 상가 공실률도 상승세

그림 28 | 소매 업태별 판매액지수 변동률



주: 불변지수 기준 전년동월 대비 변동률  
자료: 통계청

그림 29 | 상가 공실률 추이

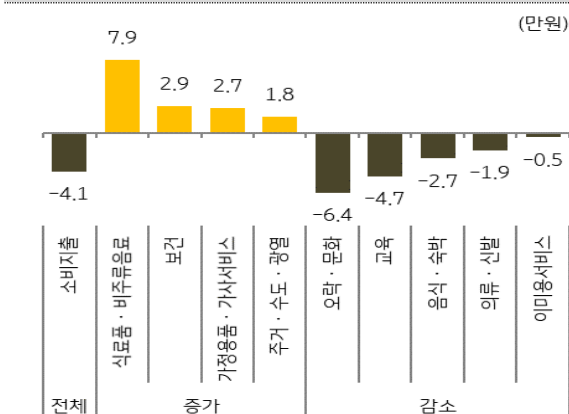


자료: 한국부동산원

### ■ 업종별 코로나19에 따른 피해 정도에 차이, 상가 시장도 임차 업종에 따라 차별화 가능성

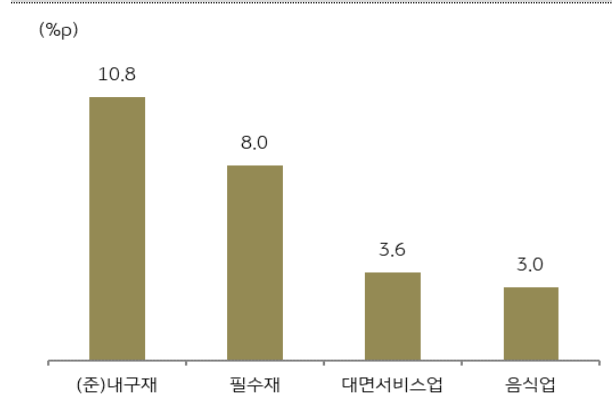
- 생활 필수재 소비 지출이 감소하고 정부의 재난지원금 지원 효과와 영업 여건이 업종별로 차이를 보여 상가 시장 영향도 임차 구성에 따라 차별화 될 것으로 예상
  - 대면 판매 및 서비스가 불가피한 업종, 거리두기 단계에 따라 영업에 제한이 큰 업종을 중심으로 폐업 증가에 따른 공실 위험 확대 전망

그림 30 | 항목별 가게 평균 소비지출액 증감



주: 2020년 3분기 기준 전년동기 대비 지출액 증감  
자료: 한국부동산원

그림 31 | 재난지원금 업종별 매출액 증대 효과



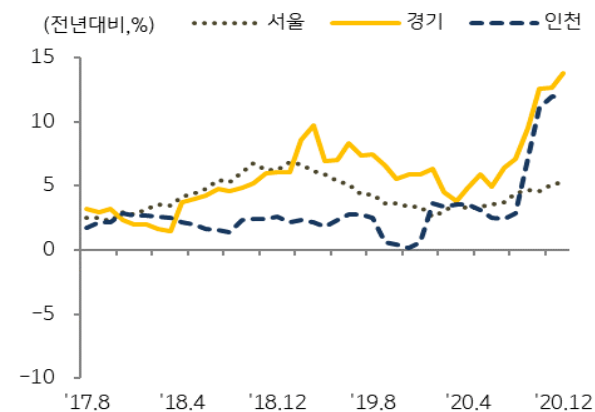
자료: KDI, '1차 재난지원금 정책의 효과와 시사점'(2020.12.24)  
8개 카드사 카드매출 합산 자료

## [오피스텔] 수도권 오피스텔 가격 상승세, 전세가율은 최고치 기록

### ■ 수도권 오피스텔의 매매가격과 전세가격 모두 지속 상승세를 기록

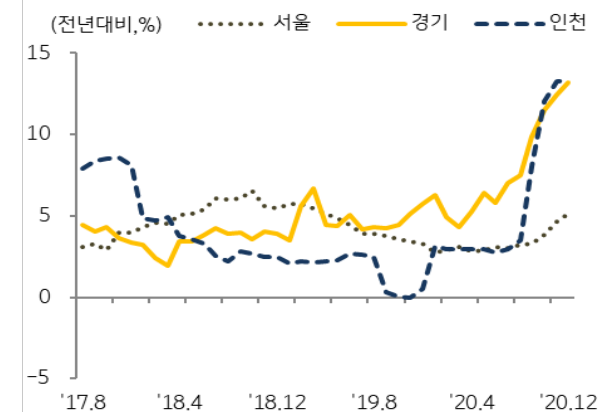
- 2020년 수도권 오피스텔 매매가격은 경기와 인천을 중심으로 큰 폭으로 상승
  - 주택시장의 불안이 주거용 오피스텔에도 반영되며 매매가격이 상승
- 전세가격 역시 경기/인천이 크게 상승한 가운데 최근 들어 서울의 상승폭도 확대 추세

그림 32| 수도권 오피스텔 매매가격 추이



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준  
자료: KB국민은행

그림 33| 수도권 오피스텔 전세가격 추이

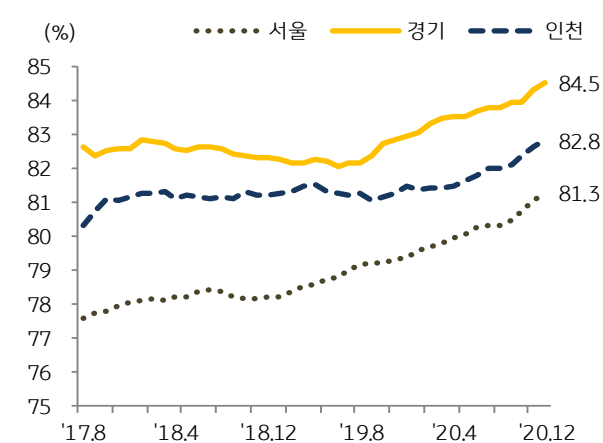


주: 전세가격은 일반거래가 평균 기준  
자료: KB국민은행

### ■ 12월 전세가율 조사 이래 최고치를 기록, 신규 입주물량은 큰 폭 감소 예상

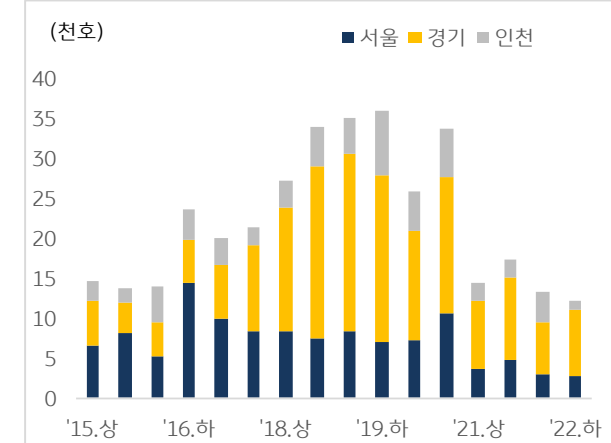
- 지속적으로 상승하던 매매대비 전세가격 비율은 2020년 12월 조사 이래('10.7월) 최고치 경신
  - 특히 경기도의 경우 85%에 육박하며, 전세가격과 매매가격의 간격이 지속적으로 축소
- 2021년 오피스텔의 입주물량은 예년에 비해 크게 감소할 것으로 예상되고 있어, 당분간 매매가격과 전세가격 상승세는 지속될 것으로 보임

그림 34| 수도권 오피스텔 매매대비 전세가격 비율



자료: KB국민은행

그림 35| 수도권 오피스텔 입주(예정)물량



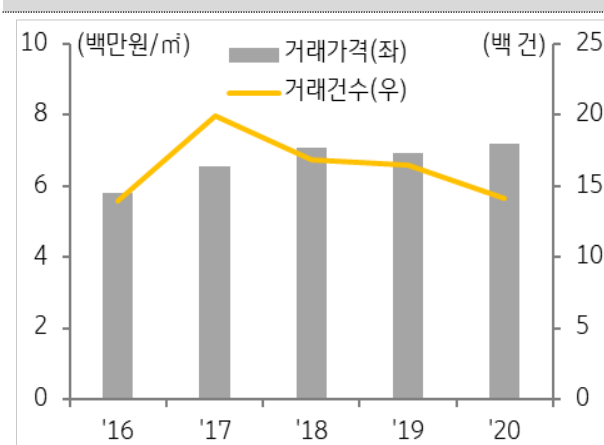
자료: 부동산114

## [오피스] 서울 오피스 거래가격은 최근 5년 내 최고치 경신

### ■ 2020년 3분기까지의 서울 오피스 거래 가격은 최근 5년 이내 최고 수준

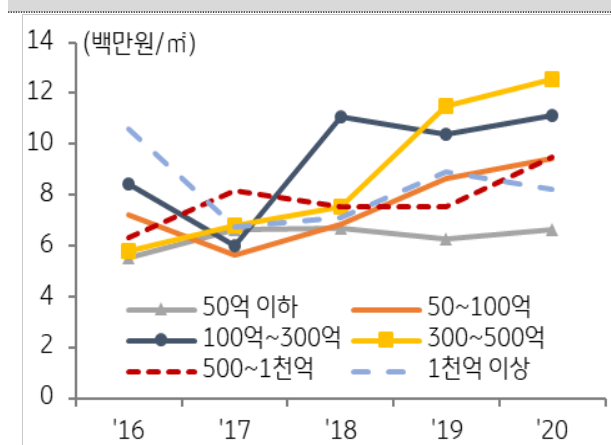
- 2020년 3분기까지의 서울 오피스 면적당 거래 가격은 최근 5년 이내 최고치를 기록하였으며, 거래 건수 또한 전년동기대비 약 20% 증가해 활발한 거래 활동 지속
- 1천억원 초과 규모 오피스를 제외한 대부분의 서울 오피스 거래 단가는 전년 대비 상승하며 서울 오피스 면적당 거래 가격 상승세 견인

그림 36 서울 업무시설 거래건수 및 면적당 거래가격



주: 지분거래 제외, 2020년 3분기까지의 거래 기준  
자료: 국토교통부 실거래가

그림 37 서울 업무시설 거래금액별 면적당 거래가격

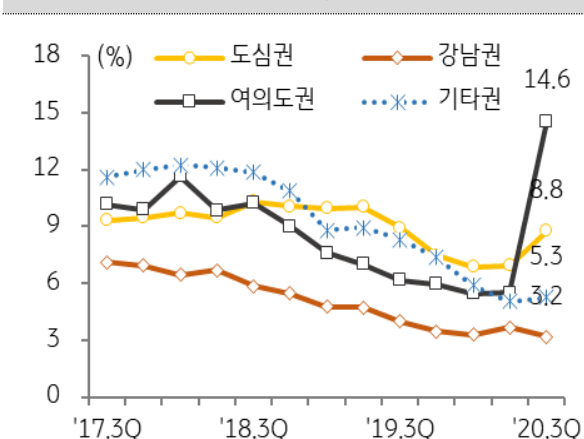


주: 지분거래 제외, 2020년 3분기까지의 거래 기준  
자료: 국토교통부 실거래가

### ■ 하반기 들어 여의도권을 중심으로 대형 오피스 빌딩이 신규 공급되면서 공실 부담 확대

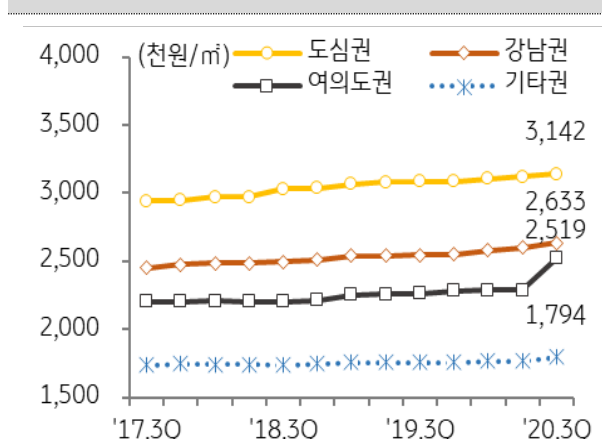
- 하반기 들어 파크원 타워 1·2, KB국민은행 신관 및 포스트 타워(구 여의도 우체국 빌딩, 12월 준공) 등 대형 오피스 빌딩이 신규 공급되면서 여의도권역 공실 부담 확대
- 명목임대료 기준 환산 전세가는 대부분 지역에서 상승세 지속 중이며, 도심권이 가장 높은 수준

그림 38 서울 주요 권역별 공실률 추이



자료: 교보리얼코

그림 39 서울 주요 권역별 환산 전세가 추이



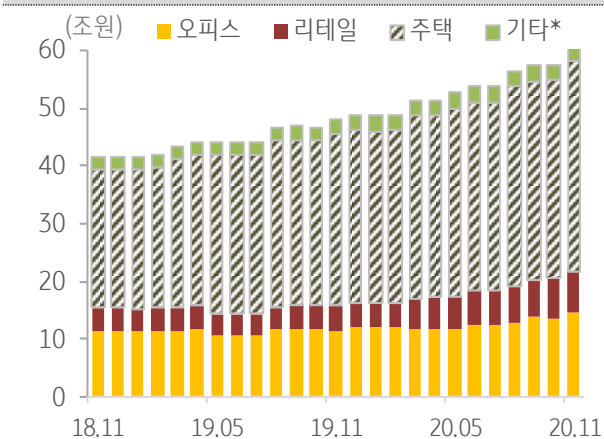
자료: 교보리얼코

## [간접투자] 코로나19 충격 이후 증시 대비 회복세 둔화로 투자 경쟁력 약화

### ■ (리츠) 시장 규모는 증가하고 있으나, 공모 리츠 시가총액 보합세로 증시 내 비중 감소

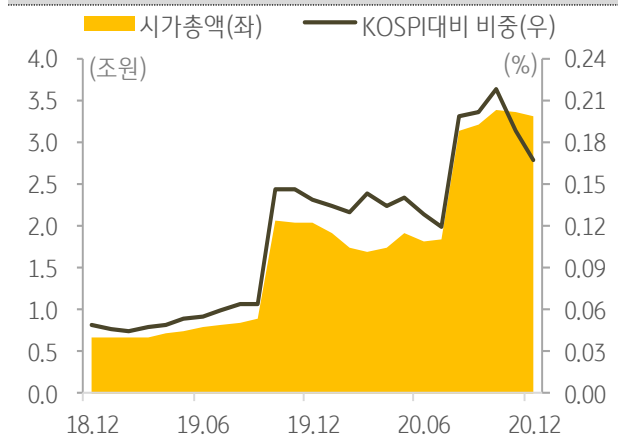
- 각 유형별 리츠 자산 규모가 고르게 확대되며 시장 규모는 연간 꾸준한 상승세
- 2020년 10월 이후 증시는 지속적으로 상승하는 추세를 보인 반면, 배당에 대한 기대감으로 소폭 가격이 상승했던 리츠는 배당 이후 가격이 보합세를 보이며 증권 시장 내 비중 급감

그림 40 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타\*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계  
자료: 국토교통부 리츠정보시스템

그림 41 | 상장리츠 시가총액 및 KOSPI대비 비중 추이

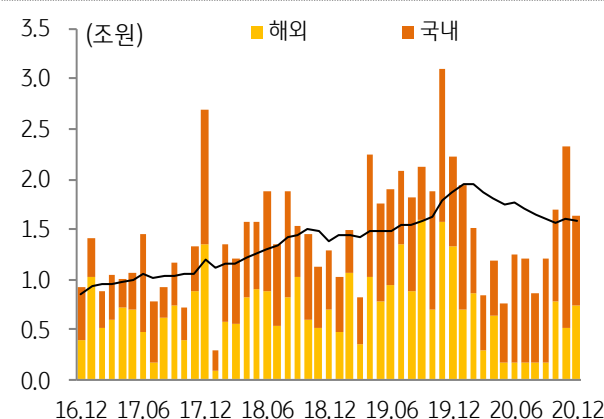


주: KOSPI 대비 비중은 공모리츠 전체 시가총액 기준 작성  
자료: FnGuide(2020.12.31 기준)

### ■ (펀드) 신규 해외 펀드 설정 감소 영향으로 연간 펀드 시장 성장세 둔화

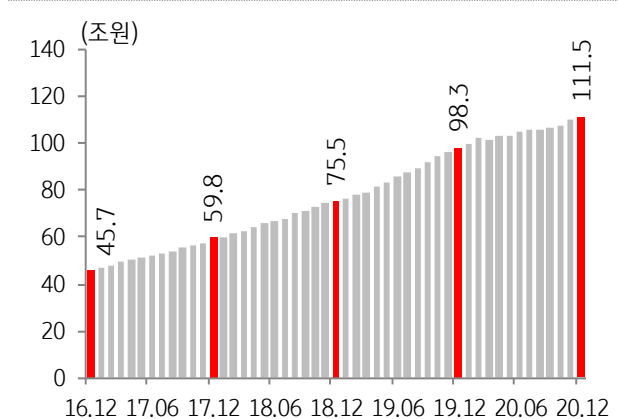
- 2020년 말 부동산 펀드 전체 시장 규모는 전년 대비 13조원 가량 증가하였으나, 코로나19의 여파로 신규 설정 규모가 감소하며 성장세는 둔화
- 2020년 해외 펀드 월별 평균 신규 설정 규모는 0.5조원 수준으로 시장 성장 둔화에 영향

그림 42 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 43 | 부동산펀드 설정잔액 추이



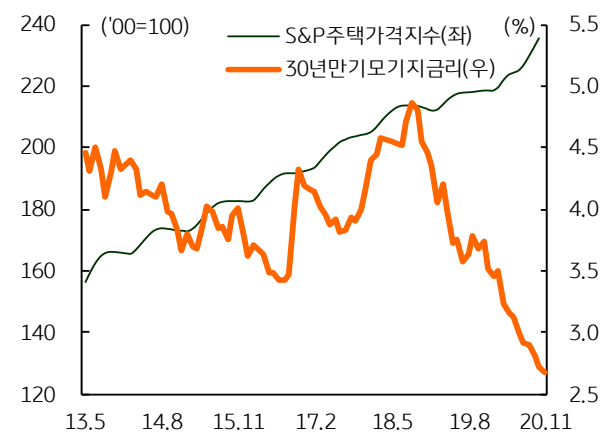
자료: 금융투자협회

## [미국 주택시장] 초저금리에 힘입어 주택가격 상승세 지속

### ■ 초저금리로 주택구입 비용이 크게 감소하면서 주택가격 상승을 견인

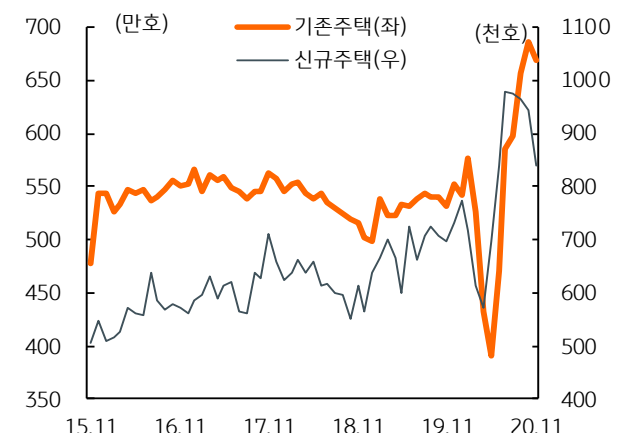
- 10월 S&P 주택가격지수는 235.8로 전년동월대비 7.9% 상승을 기록하며 2014년 이래 최고치
  - 30년만기 모기지금리는 12월 기준 2.67%로 역대 최저 수준
- 11월 기존주택 판매 건수는 669만채, 신규주택은 84만채로 전월대비 소폭 감소했으나, 코로나19 여파를 감안 시 거래시장은 활발한 편

그림 44| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

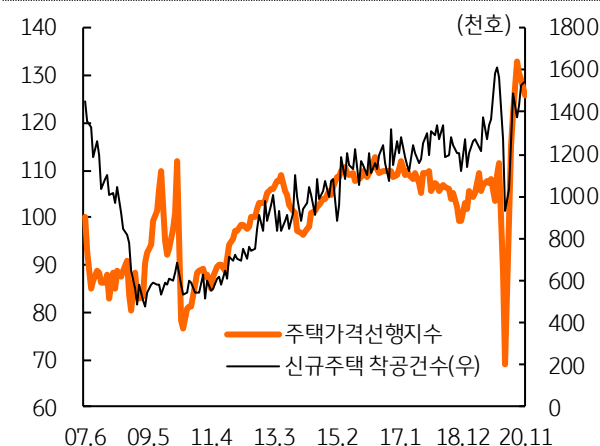


자료: Bloomberg

### ■ 코로나19에도 불구하고 주택시장 견고, 저금리와 주택수요를 기반으로 추가상승여력도 존재

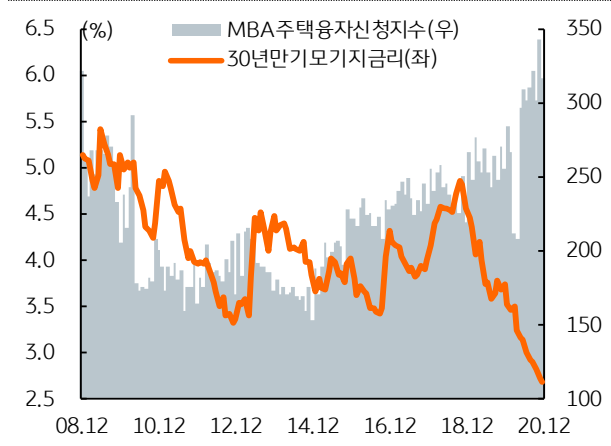
- 풍부한 유동성과 저금리에 따른 주택구입비용 감소 등으로 미국 내 주택수요는 당분간 유지될 것으로 예상
  - 11월 주택가격선행지수는 125.7로 전월대비 소폭 하락했으나, 코로나 이전에 비해 높은 수준

그림 46| 신규주택 착공건수와 주택가격선행지수 추이



자료: Bloomberg

그림 47| MBA주택융자신청지수 및 모기지 금리 추이



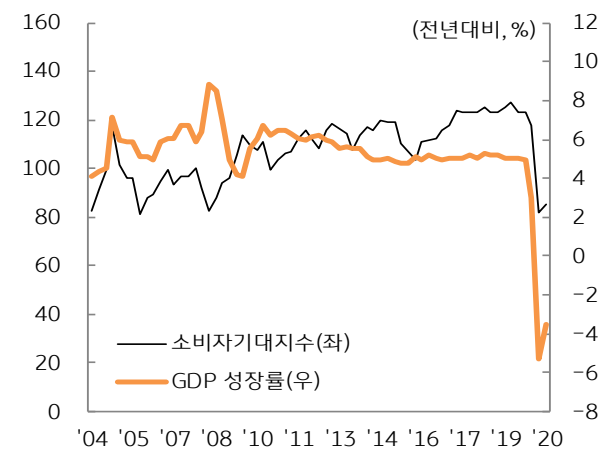
자료: Bloomberg

## [인도네시아 주택시장] 경제회복 위해 외국인에게 부동산 매매시장 개방

### ■ 코로나19 확산으로 인도네시아 경기침체 위기, 2분기 연속 GDP 성장은 마이너스 기록

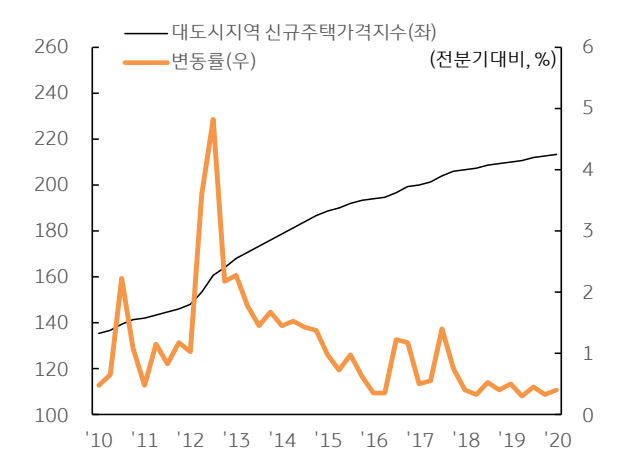
- 동남아 지역에서 코로나19 확진자가 가장 많은 인도네시아, 2020년 3분기 GDP는 2분기 연속 감소하면서 경기침체에 직면
  - 인도네시아의 코로나19 확진자는 42만명으로 동남아 지역에서 가장 많은 상황
  - 3분기 GDP 성장률은 전년대비 -3.49%로 위축되며 지난 1997년 아시아 금융위기 이후 처음으로 경기침체에 진입

그림 48 인도네시아 경제성장률 추이



자료: Bloomberg

그림 49 대도시 지역 신규 단독주택가격 추이



자료: Bloomberg

### ■ 경기회복 방안 중 하나로 외국인에게 부동산 시장을 개방하는 조치 단행

- 인도네시아 의회는 경기활성화를 위해 부동산 소유권을 외국인에게 허용하는 법안 통과
  - 개정 부동산법안에 따르면, 외국인도 인도네시아 국민과 동등한 조건으로 주택구입이 가능하며, 대상은 외국 국적자 및 인도네시아 지점을 둔 해외법인 등도 포함

표 2 인도네시아 개정 부동산 법안

기존 법	외국인, 일반주택 아닌 아파트만 구입가능 30년 사용권 형태로 소유, 추가로 20년 연장 가능 부동산 사용권을 담보로 이용한 자금운용 불가능
개정내용	외국인, 인도네시아 국민과 동등한 조건으로 주택구입이 가능 -인도네시아 국적 소지자와 법인을 포함하여, 법에 따라 허가받은 외국 국적자, 인도네시아 지점이 있는 해외법인, 인도네시아 대표 기관이 있는 해외정부 및 국제기관까지 확대

자료: 언론자료 참고

FOCUS ISSUE

# KB주택통계로 돌아보는 2020년 주택시장

KB경영연구소 부동산시장연구팀장 강민석

KB국민은행에서는 주택가격을 포함해 주택시장과 관련해 다양한 통계를 생산하고 있습니다. 본 보고서에서는 KB주택통계를 중심으로 2020년 주택시장을 돌아보고 2021년 주택시장의 변화 방향을 진단하고자 합니다.

## 1. 매매시장

### ■ 수도권에서 비수도권으로 매매가격 상승세 확산

○ 2020년 주택 매매가격은 상반기 안정세를 보이다 하반기 들어 가파르게 상승

수도권뿐 아니라 광역시와 기타 지방에서 동시에 가격 상승세를 보이면서 전반적으로 주택가격이 상승폭이 확대

매매가격 상승률은 8.3%를 기록했으며, 상반기와 하반기가 극명하게 다른 양상을 보임

-상반기 2.2% 상승하는 데 그친 반면 하반기에는 6.1% 상승하며 3배가량 상승률이 확대

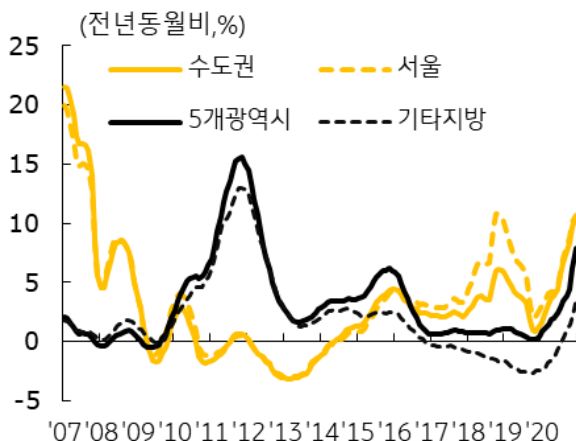
○ 지역별로는 수도권이 10.6%로 가장 큰 폭으로 올랐으며 광역시도 7.8% 상승

• 수도권에서는 비규제지역으로 수요가 몰렸으며 경기도가 가장 높은 상승률을 기록

• 비수도권에서는 행정수도 이전 이슈 등에 힘입어 세종시와 대전시가 가장 큰 폭으로 상승

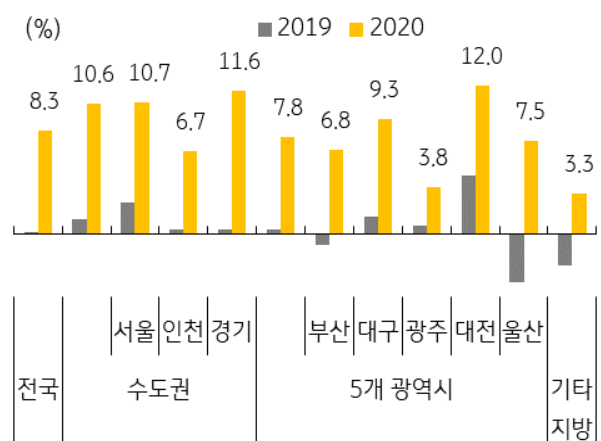
- 울산은 2016년 이후 줄곧 마이너스(-) 상승률을 기록하다 지난해 7.5%로 반등

그림 50 | 주택 매매가격 전년 동월 대비 추이



자료: KB국민은행

그림 51 | 지역별 주택 매매가격 증감률



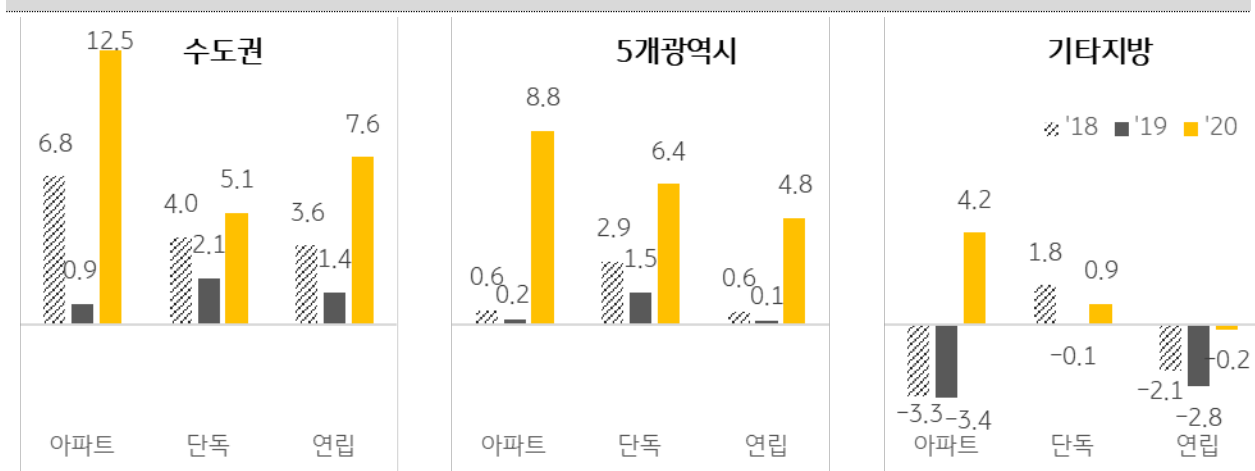
자료: KB국민은행



○ 유형별로는 아파트가 9.6%로 가장 크게 올랐고, 수도권 연립주택도 큰 폭으로 상승

- 수도권과 인천을 제외한 5대 광역시 아파트 매매가격 상승률은 각각 12.5%, 8.8%를 기록하며 크게 상승했고, 단독주택과 연립주택도 높은 상승률을 보임
  - 단독주택의 경우 수도권에서는 상대적으로 상승률이 낮은 반면, 인천을 제외한 5대 광역시에서는 연립주택보다 높은 상승률을 기록
- 기타 지방의 경우, 아파트는 4.2% 상승률을 기록하며 반등한 반면 단독주택과 연립주택은 여전히 침체 상태

그림 52 | 유형별 주택 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## 2. 전세시장

### ■ 1년 만에 다시 플러스(+) 상승률로 전환

○ 안정세를 보이던 전세시장은 2019년 마이너스 상승률을 기록한 이후 대폭 상승

- 2020년 주택 전세가격은 6.5% 상승하며 1년 만에 다시 상승세로 전환
  - 2019년 0.5% 하락하면서 2004년 이후 15년 만에 하락했으나 2020년 큰 폭으로 반등
  - 2016년 이후 2% 이내 상승률을 보이며 매매시장과는 달리 안정세를 유지해왔으나 2020년 하반기 이후 크게 상승

○ 입주 물량 감소, 매매가격 상승 부담 등으로 수요가 증가하면서 2020년 초부터 상승 기미를 보였으며, 임대차법 시행 이후 상승폭이 크게 확대

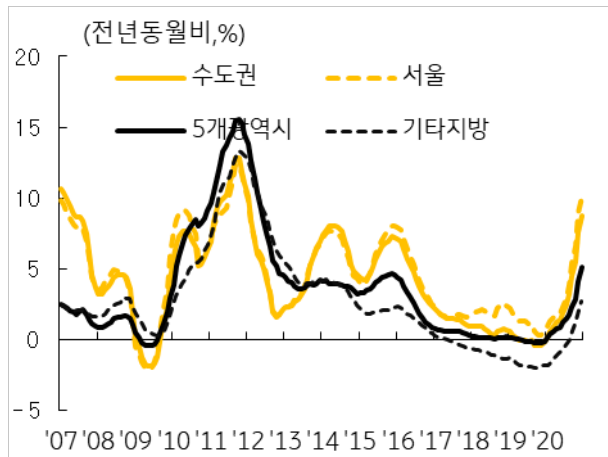
2018년 정점을 기록한 후 입주 물량이 지속적으로 감소하고 있으며, 임대차법 시행 이후 계약 연장 세대가 늘면서 기존 주택시장에서 전세 매물도 감소

■ 수도권을 중심으로 전세가격이 상승하고, 아파트가 상승세를 주도

○ 지역별로는 수도권이 8.7% 상승했고, 광역시에서는 매매가격 상승률이 가장 높은 대전이 9.0% 올라 가장 높은 상승률을 기록

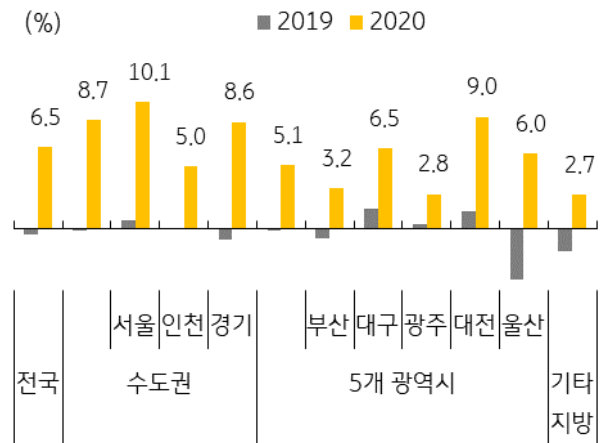
- 수도권과 광역시뿐 아니라 기타 지방도 4년 만에 상승세로 전환

그림 53| 주택 전세가격 전년 동월 대비 추이



자료: KB국민은행

그림 54| 지역별 주택 전세가격 변동률

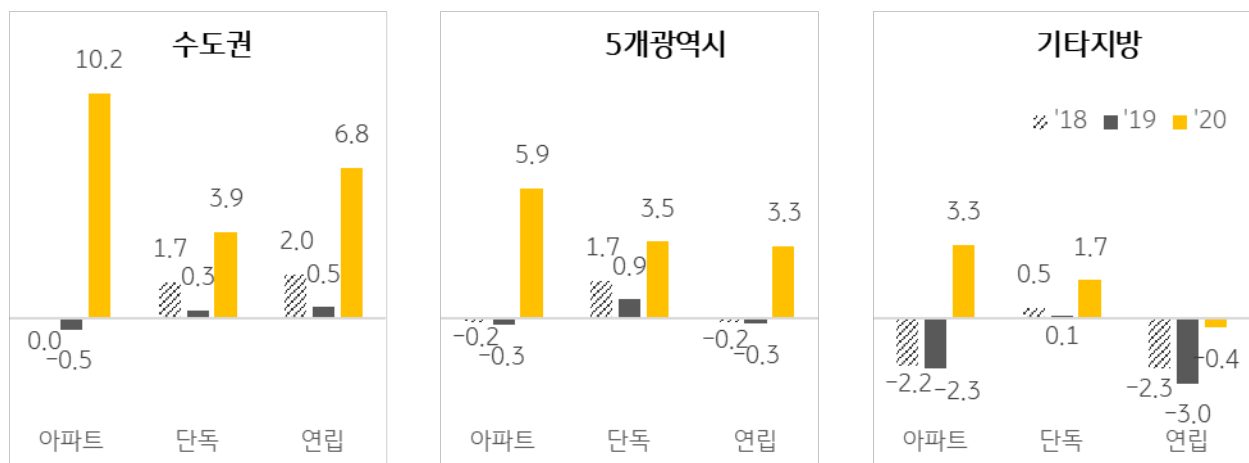


자료: KB국민은행

○ 유형별로는 아파트 전세가격이 7.5%로 가장 크게 올랐고, 단독주택과 연립주택은 각각 3.0%, 5.6% 상승

- 아파트 전세가격이 오르면서 연립주택 역시 높은 가격 상승률을 보인 반면, 기타 지방에서는 -0.4%를 기록하며 4년째 하락세

그림 55| 유형별 주택 전세가격 변동률



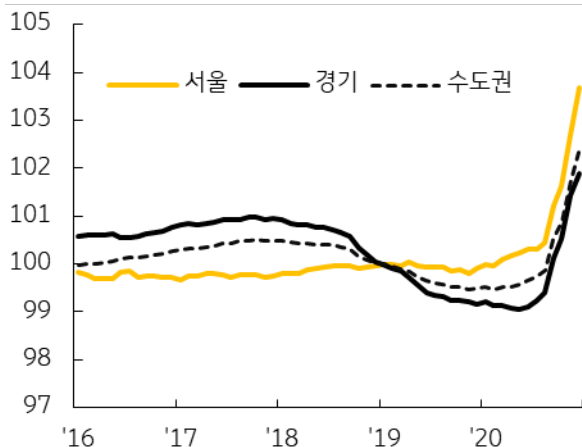
자료: KB국민은행

## ■ 월세가격 역시 가파른 상승세를 보여, 임대시장은 전반적으로 불안정한 상황

○ 2020년 수도권 아파트 월세가격지수<sup>1</sup>는 2.9% 상승

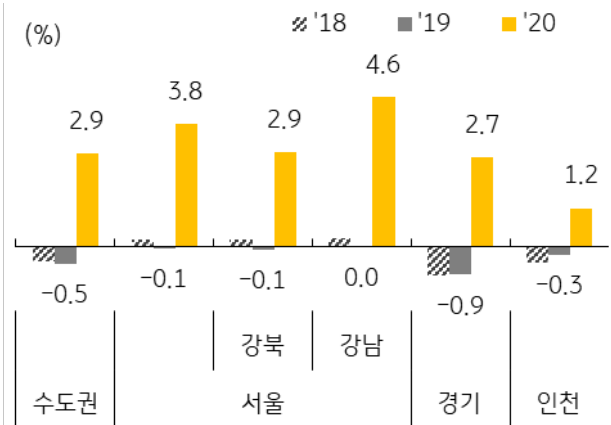
- 수도권 월세시장은 2020년 지속적으로 안정세를 유지해왔으며, 하반기 전세가격이 오르면서 덩달아 월세가격도 대폭 상승
- 2020년 수도권 월세가격은 2.9% 올랐고, 서울 강남 지역이 4.6%로 가장 높은 상승률을 기록

그림 56 | 수도권 아파트 월세가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 57 | 지역별 아파트 월세가격지수 증감률



자료: KB국민은행

## 3. 주택 수요

### ■ 매매시장과 전세시장 모두 매도자 우위 국면 지속

○ 2020년 주택시장은 가격 상승에 대한 불안감으로 수요가 크게 증가했으며, 매매시장과 전세시장 모두 물량 부족 사태가 발생

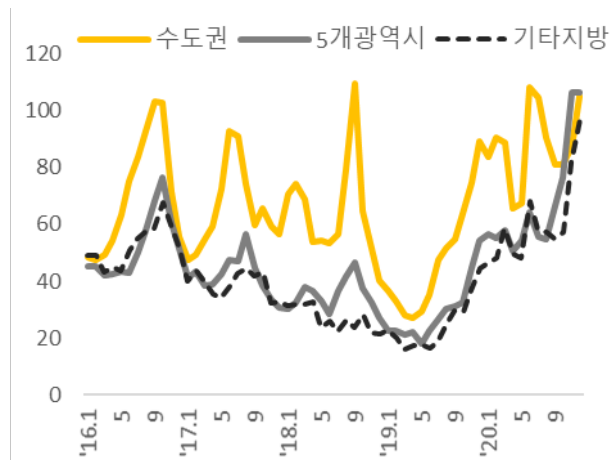
- 매수우위지수는 2019년 이후 지속적으로 상승세를 보였으며, 특히 2020년 하반기 들어 대폭 상승  
- 비수도권은 수도권에 비해 낮은 지수를 기록했으나 2020년 하반기 이후 수도권 수준까지 상승

○ 전세수급지수 역시 2019년 이후 지속적으로 상승하며 최근 전세 물량 부족 상황을 반영

- 입주 물량의 감소와 맞물려 전세가격은 2019년 이후 지속적인 상승세  
- 임대차법 시행 이전부터 전세시장 불안 조짐이 반영됨
- 전세수급지수는 2019년 하반기 이후 수도권과 비수도권의 모든 지역에서 대부분 유사하게 변동

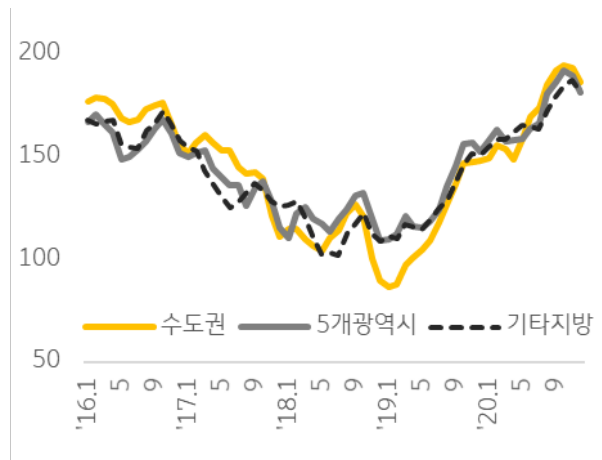
<sup>1</sup> 월세가격지수는 2015년 12월부터 수도권에서만 조사해 발표

그림 58| 매수우위지수 추이



주: 0~200 이내이며, 지수가 100을 초과할 경우 '매수자'가 많음을, 100 미만일 경우 '매도자'가 많음을 의미  
자료: KB국민은행

그림 59| 전세수급지수 추이

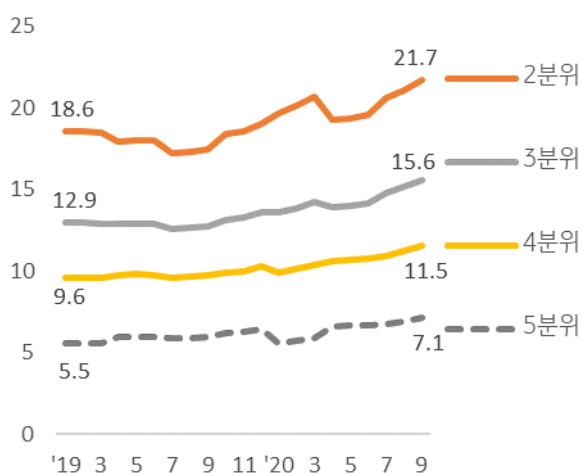


주: 0~200 범위 이내이며, 지수가 100을 초과할수록 '공급 부족' 비중이 높음을 의미  
자료: KB국민은행

### ■ 수요 여력은 지속적으로 감소해 주택가격 상승에 제약 요인으로 작용

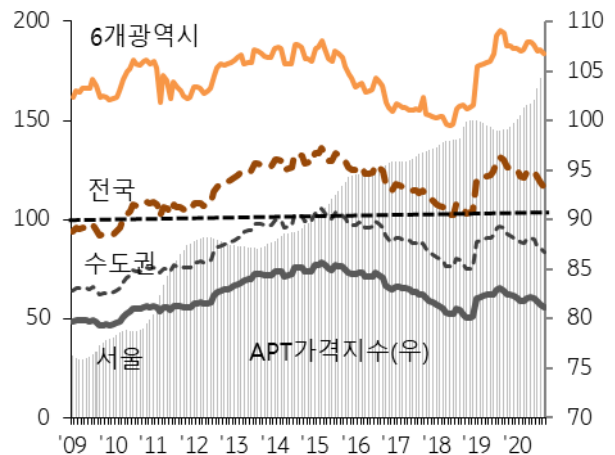
- 매매시장에서는 여전히 높은 매수세를 보이거나, 최근 매매가격의 지속적 상승으로 구매력이 위축되면서 향후 주택가격 상승에 제약 요인으로 작용할 것으로 예상
- KB국민은행에서 발표하는 소득 대비 집값 비율(PIR) 추이를 살펴보면, 전국적으로 조사 이래 최고 수준을 기록
  - 2020년 9월 기준 전국 PIR은 5.5년(소득 3분위가 3분위 주택을 구입할 경우)이고, 서울은 15.6년을 기록하며 2019년 1월 12.9년 대비 약 2년 상승

그림 60| 서울 PIR 추이(주택 3분위 기준)



자료: KB국민은행

그림 61| 주택구매력지수 추이

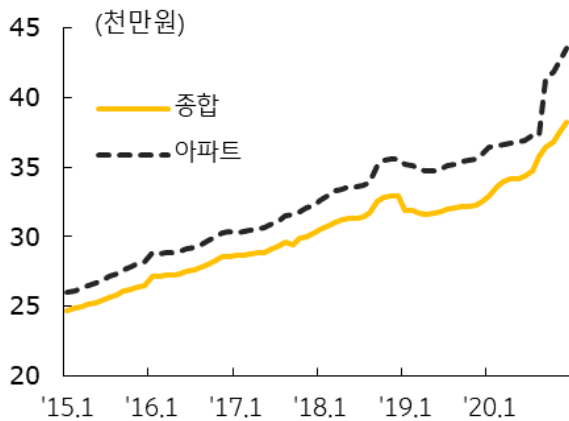


주: 100보다 클수록 중위 소득을 가진 가구가 중간 가격 주택을 큰 무리 없이 구입할 수 있음을 의미  
자료: KB국민은행

• 주택구매력지수(HAI) 역시 2020년 지속적인 하락세를 기록

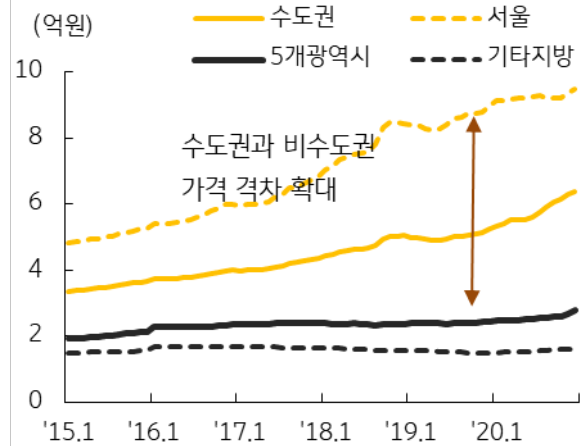
- 지난해 9월 기준 서울의 주택구매력지수는 55.6으로 100에 크게 못 미쳐, 주택을 구매하기에는 부담이 큰 상황임을 방증
- 서울을 중심으로 가격 상승에 대한 기대감과 구매 욕구는 증가한 반면, 큰 폭의 가격 상승과 대출 규제로 구매력이 대폭 감소한 것으로 해석

그림 62| 주택 중위가격 추이



자료: KB국민은행

그림 63| 지역별 주택 중위가격 추이



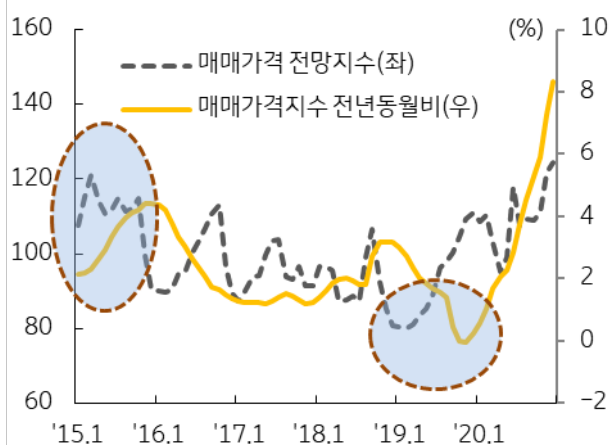
자료: KB국민은행

## 4. 향후 전망

○ KB국민은행은 중개업소 설문조사를 기반으로 주택가격 전망지수를 발표

- KB부동산 주택가격 전망지수는 표본 중개업소 설문조사를 집계한 것으로, 100을 기준으로 '상승 전망 우세'와 '하락 전망 우세'를 결정

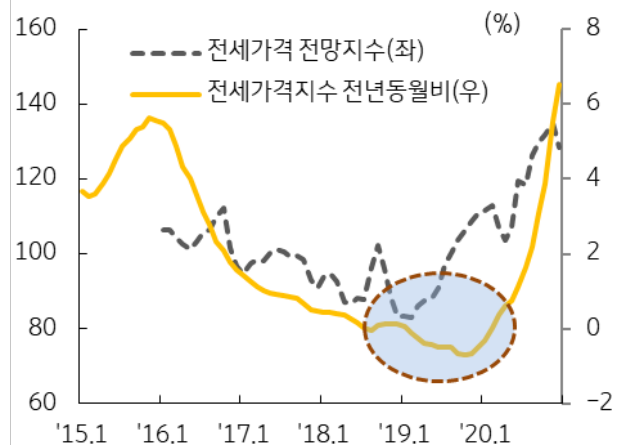
그림 64| KB부동산 매매가격 전망지수



주: 0~200 범위 이내이며, 지수가 100을 초과할수록 상승 비중이 높음을 의미

자료: KB국민은행

그림 65| KB부동산 전세가격 전망지수



주: 0~200 범위 이내이며, 지수가 100을 초과할수록 상승 비중이 높음을 의미

자료: KB국민은행

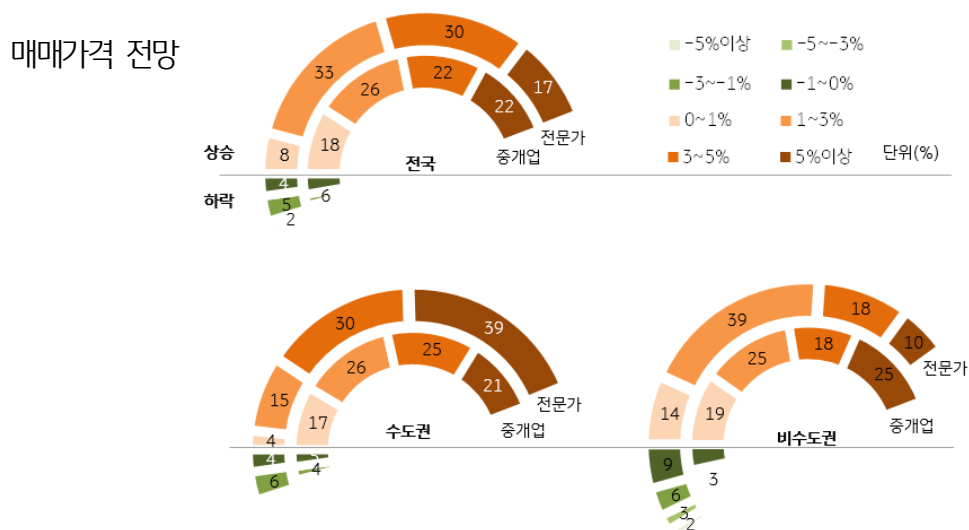
○ KB부동산 주택 매매가격 전망지수는 2019년 8월 이후 상승과 하락 판단 기준인 ‘100’을 지속적으로 상회하면서 가격 상승을 전망

- 과거 매매가격 전망지수는 전년 동월 대비 실제 매매가격지수를 선행하는 경향을 보임
- 전세가격 전망지수도 실제지수가 하락세를 지속하던 2019년 초부터 상승세를 유지하면서 선행

○ KB경영연구소에서 최근 발표한 <2021 KB부동산보고서(주거용 편)>에 따르면, 중개업소와 시장 전문가 대부분이 상승세를 전망했으며 상승폭은 2020년 대비 둔화될 것으로 예측

- 중개업소와 시장 전문가 대부분이 2021년 전국 주택 매매가격이 상승할 것으로 응답. 다만 5% 이내 상승 응답이 중개업소 66%, 전문가 71%를 기록해 올해 상승폭은 감소할 것으로 전망
- 올해 전세가격에 대해서도 대부분의 중개업소와 시장 전문가가 상승할 것으로 응답했으며, 지역별로는 수도권의 상승을 우려하는 시각이 우세

그림 66| 2021년 주택시장 전망



자료: '2021년 부동산보고서(주거용편)', KB경영연구소

## MEMO