

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택 가격** : 서울을 중심으로 매매가격 상승폭 확대되었으며, 매매전망지수 전국적으로 상승
 - 6월 주택매매가격은 6.17대책에도 불구하고 상승폭 확대
 - 전국 KB부동산 매매전망지수(118.0)는 수도권 및 비수도권 대부분 지역에서 '상승전망'
 - 주택전세가격(0.27%)도 작년 4분기 이후 상승세 지속
- **주택 거래** : 5월 주택매매거래량, 전월대비 약 13.5% 증가
 - 5월 거래량은 8만 3,494호로 최근 1년 평균 수준이며, 규제 강화로 크게 증가하기는 어려운 상황
 - 미분양아파트는 분양시장 호황과 맞물리면서 3만호 초반까지 감소
- **주택 공급** : 분양공급 크게 증가, 분양대기물량은 많으나 분양시기는 미정
 - 6월 분양물량은 약 4.8만호로 전월대비 큰 폭으로 증가
 - 아파트 입주물량은 2.2만호로 올해 3월 이후 2만호 초반 수준 지속
- **토지** : 신도시 지정지역을 중심으로 수도권 토지가격 상승세 지속
 - 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.26% 상승, 올해 들어 상승폭은 둔화된 편
 - 토지거래량은 24.6만 필지로 전월대비 9.3% 증가하였으며, 비수도권의 거래가 크게 증가
- **주택금융시장** : 주택담보대출 증가세 둔화 지속, 부동산펀드 증가세는 반등
 - 5월 은행권 주택담보대출 증가 규모는 3.9조원으로 3개월 연속 감소세
 - 6월 부동산 펀드 신규설정액은 1.24조원으로 코로나19의 영향으로 국내 중심 투자 증가

[상업용 시장]

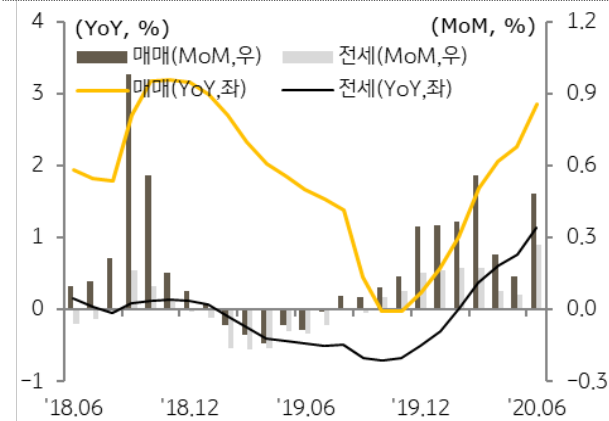
- **상가** : 보수적 투자 기조가 확대되며, 시장 내 양극화 현상이 심화
 - 5월 상가 누적거래량은 전년 동기대비 2.8% 감소
 - 코로나19로 경기 불확실성이 커지면서 핵심지역과 기타지역의 양극화 현상이 더욱 심화될 전망
- **오피스** : 경기 위축 우려에 따른 거래 둔화 및 리스크 프리미엄 확대
 - 연초 이후 서울 오피스의 평당 거래금액은 지속적으로 하락하였으나 5월 들어 상승 전환
 - 서울 오피스 투자수익률은 소폭 개선되었으나, 안전자산 대비 리스크 프리미엄 확대

[주택 가격] 전국 주택매매가격 상승폭 확대 및 지역별 매매전망지수 대부분 상승

■ 6월 전국 주택매매가격(0.48%)은 6.17대책에도 불구하고 상승폭 확대

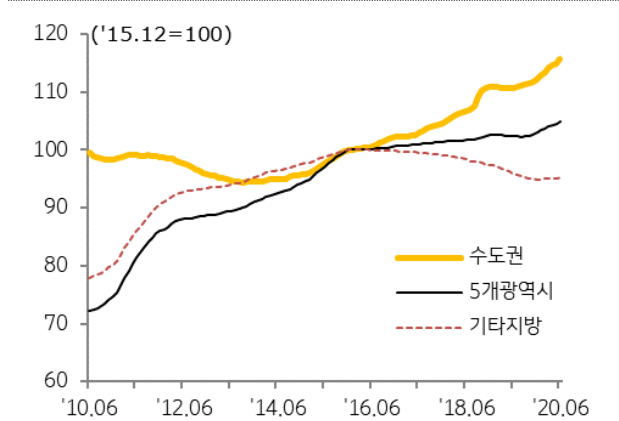
- 전국 주택매매가격은 6.17대책에도 불구하고 수도권 비규제지역의 수요 지속, 양도세 유예기간 종료에 따른 저가매물 소진 등으로 일부 기존 규제지역도 상승폭 확대
 - 상반기 전국 주택매매가격(2.15%)이 전년 상반기(-0.44%) 대비 높은 상황에서 『7.10 주택 시장 안정 보완대책』 발표
- 전세가격(0.27%)도 작년 4분기 이후 상승세가 지속되는 가운데 상반기 0.93% 상승

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

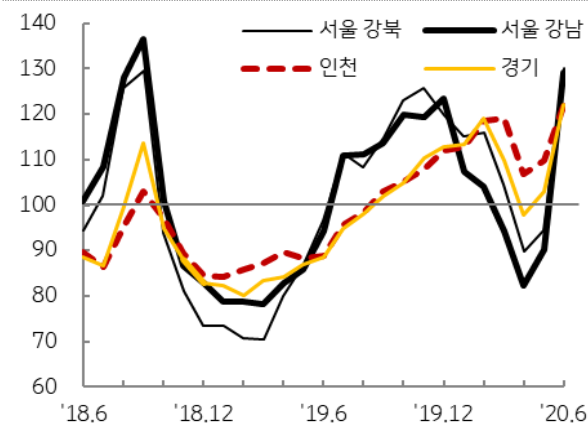


자료: KB국민은행

■ 6월 전국 KB부동산 매매전망지수(118.0)는 큰 폭으로 상승

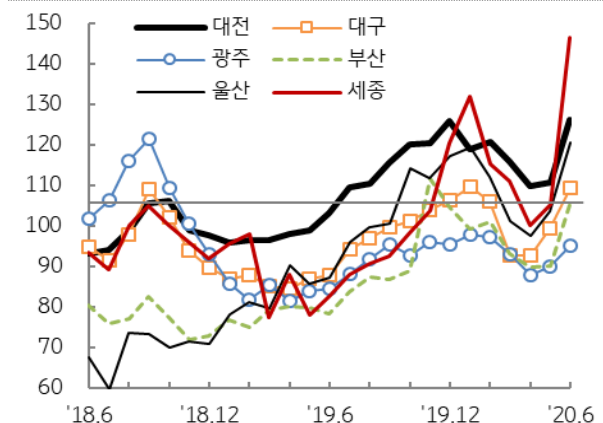
- 수도권 및 비수도권을 포함한 대부분 지역이 100을 초과하며 ‘상승전망’을 보이고 있으며, 서울(+37.2) 및 세종(+41.3)의 ‘상승’ 비중이 큰 폭으로 증가

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



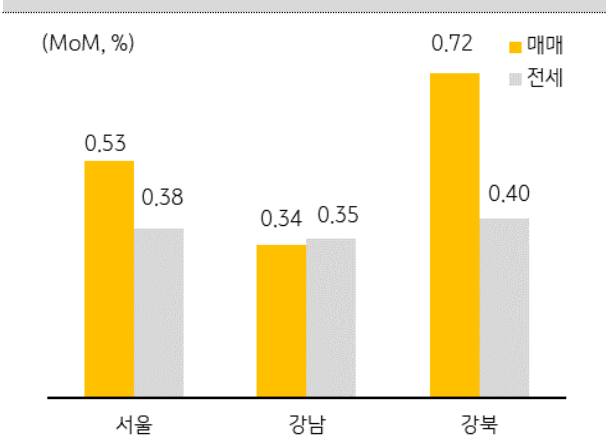
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 대책 이후 서울의 가격 상승폭은 확대

■ 서울 주택매매가격, 상승폭 확대되며 상반기 중 가장 높은 상승률 기록

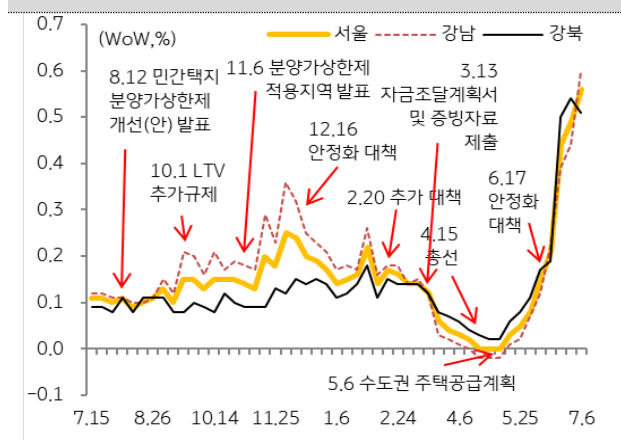
- 6월 서울 주택매매가격(0.53%)은 전월(0.02%)대비 상승폭이 크게 확대되었으며 일시적으로 하락세를 보이던 강남지역도 빠르게 상승세로 전환
- 주간 매매가격 기준 하락세를 보이던 강남 지역의 경우 최근 상승률이 급격하게 증가 (5/25일 강남구 -0.02%, 송파구 -0.02% → 7/6일 강남구 0.72%, 송파구 0.77%)

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

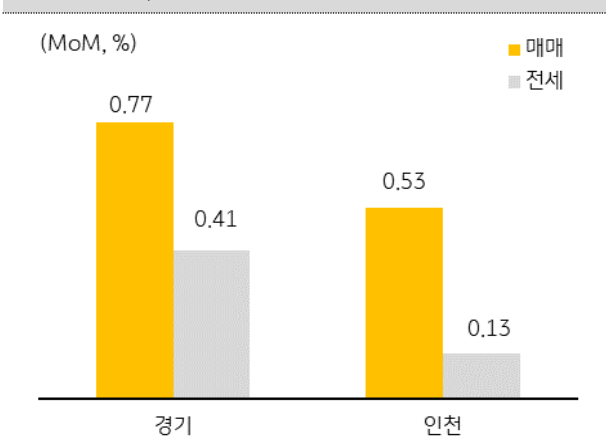


자료: KB국민은행

■ 경기, 인천지역 대책 이후 대부분 지역에서 매매가격 상승폭 둔화

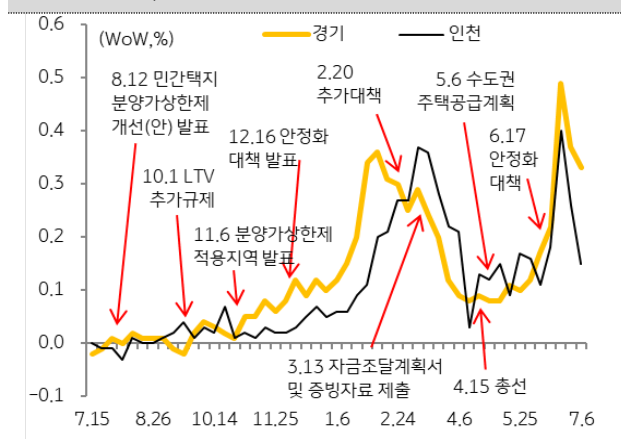
- 서울 외 수도권지역에서 이어지던 상승세는 6.17대책 이후 일부 비규제지역을 제외하고는 대부분 상승폭이 급격히 둔화되기 시작
- 주간 매매가격 기준으로 경기 파주, 김포의 경우 여전히 상승폭이 확대되고는 있으나, 그 외 경기 수원, 성남, 용인, 하남 등 대부분 지역에서 상승폭 감소

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



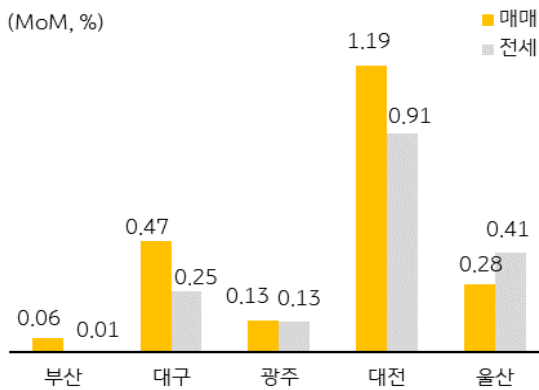
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대전/세종, 수도권보다 높은 상승률 기록

■ 규제지역 지정에도 불구하고 대전의 상승세는 지속

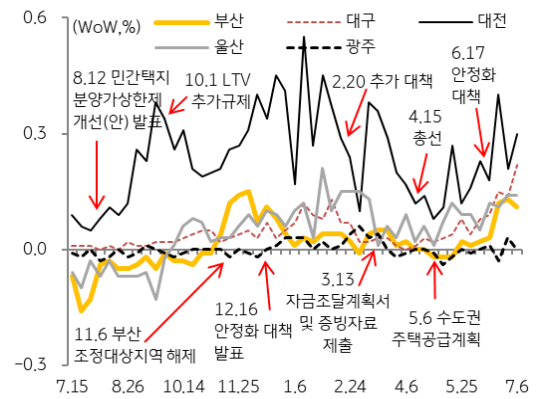
- 상승세가 지속되던 대전지역은 6.17대책으로 규제대상이 되었음에도 불구하고 매매 및 전세가격 모두 상승하고 있으며, 일부지역은 대책 이후 오히려 상승폭 확대
 - 주간 기준으로 규제지역인 대전 유성구와 대덕구의 경우 대책 이전에 비해 상승폭 확대
- 대구 지역의 상승폭도 증가하고 있으며, 대구 수성구(1.37%)의 경우 투기과열지구임에도 불구하고 1%가 넘는 상승률 기록

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

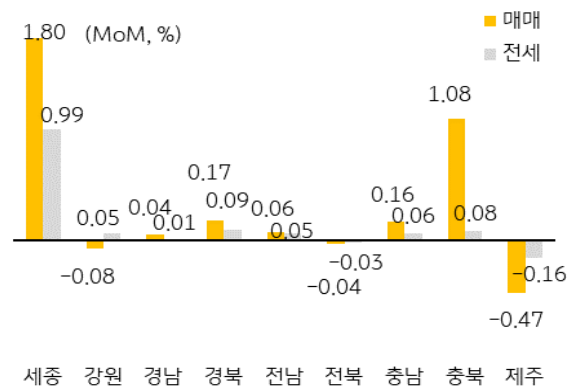


자료: KB국민은행

■ 세종 및 충청권 주택매매가격 상승폭 확대

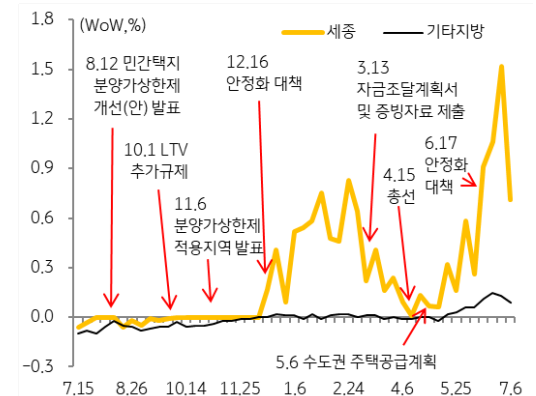
- 세종은 수요대비 부족한 공급으로 대책에도 불구하고 주간 매매가격 기준 1.52%까지 상승
- 기타지방은 세종시의 영향과 청주시의 일시적인 수요 집중으로 충청권이 상승하였으며, 제주를 제외한 대부분 지역 안정세

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



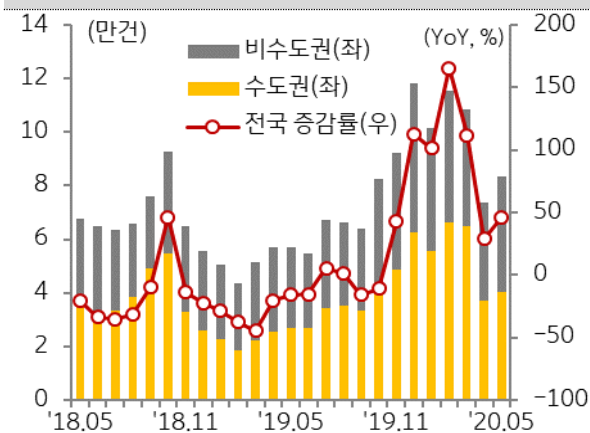
자료: KB국민은행

[주택 거래] 분양시장 호황 지속되면서 미분양아파트 3만호 초반까지 감소

■ 5월 주택매매거래건수는 8만 3,494호로 전월대비 약 13.5% 증가

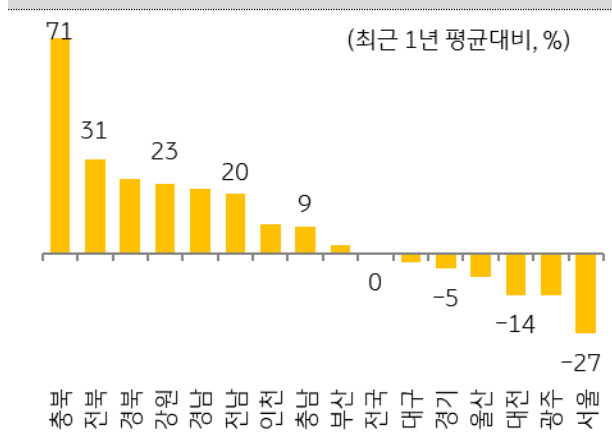
- 지난해 말부터 크게 증가했던 주택거래량은 코로나19와 정부정책의 영향으로 다소 진정
 - 5월 거래량은 최근 1년 평균 수준이며, 지역별로 수도권은 9.6% 감소한 반면, 비수도권은 10.9% 증가
- 주택가격 상승 기대감이 여전히 존재하나 규제 강화로 거래가 크게 증가하기는 어려운 상황

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(5월)

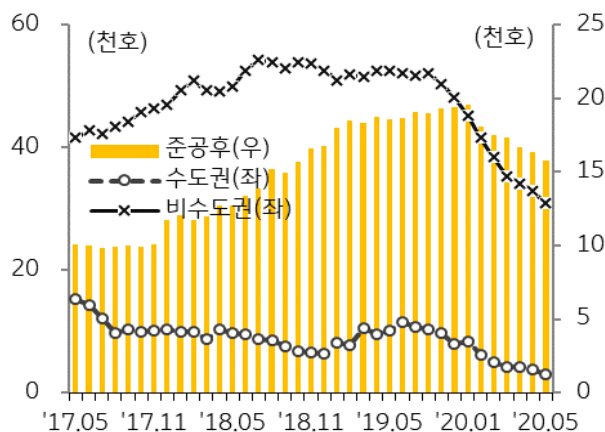


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 분양시장 호황과 맞물리면서 감소세 지속

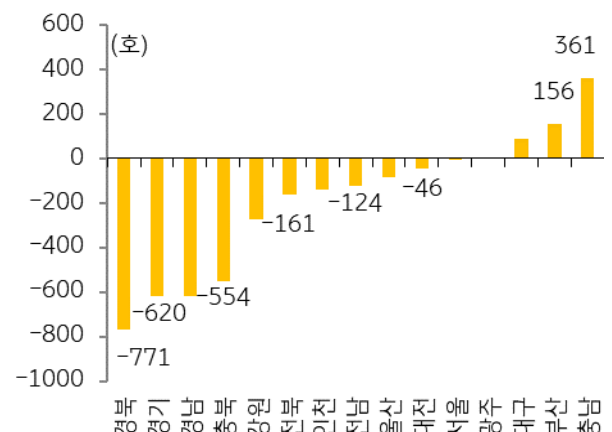
- 미분양아파트는 1년간 지속적으로 감소하고 있으며, 5월에도 전월대비 2,735호가 감소
- 특히, 최근 수도권 가격 상승과 함께 비수도권의 주택경기도 다소 회복되면서 비수도권에서만 약 2천호가 감소

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(5월)



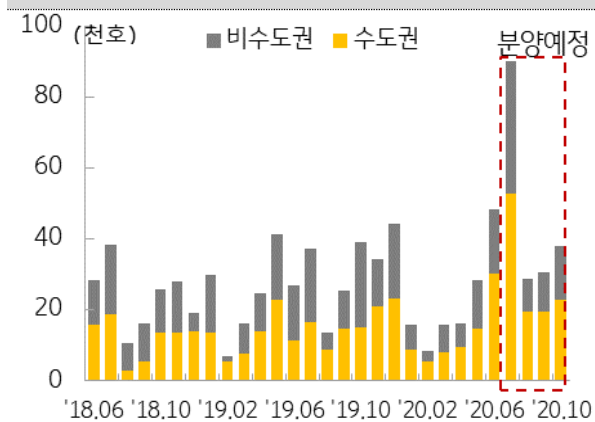
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양공급 크게 증가, 분양대기물량은 많으나 분양시기는 미정

■ 6월 분양물량은 약 4.8만호로 전월대비 큰 폭으로 증가

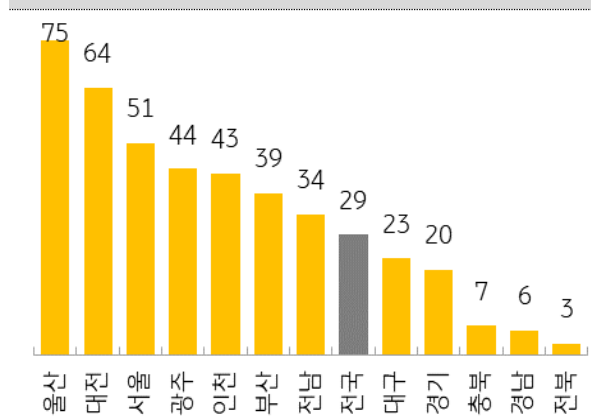
- 분양물량은 전월대비 70.5% 증가하면서 2017년 이후 최대 분양물량을 기록
 - 올 상반기 일정이 지연된 사업장이 6월 들어서 본격적으로 분양되기 시작했으나, 여전히 분양을 준비중인 물량은 많은 상황
- 분양시장으로 수요가 집중되면서 일부지역을 제외하고는 20:1이 넘는 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(6월)

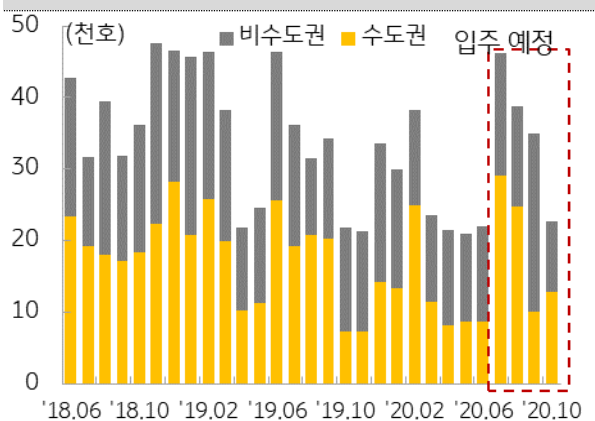


자료: 부동산114

■ 입주물량은 올해 3월 이후 2만호 초반 수준 지속

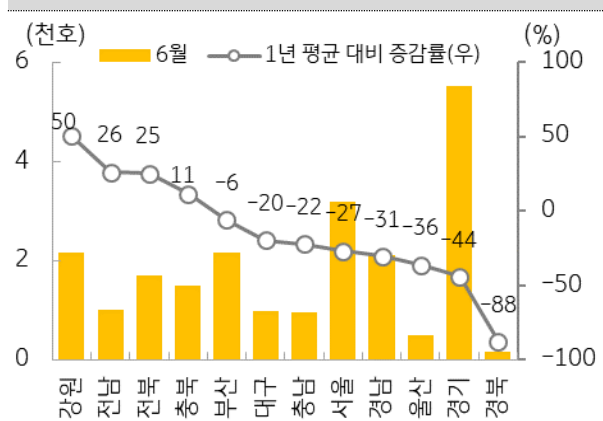
- 6월 입주물량은 2.2만호로 직전 1년 월평균 물량대비 26.3% 감소
- 하반기 입주물량은 다소 증가할 것으로 예상되나 매매가격 상승, 정부규제로 인한 전세물량 감소 가능성 등으로 전세가격 불안 우려 증가

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(6월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

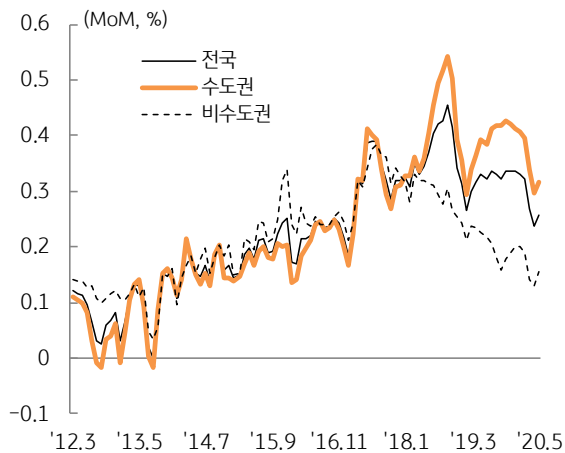
자료: 부동산114

[토지] 신도시 지정지역을 중심으로 수도권 토지가격 상승세 지속

■ 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.26% 상승, 올해 들어 상승폭은 둔화된 편

- 수도권(0.32%)을 중심으로 토지가격은 상승세 지속, 서울(0.34%)과 경기(0.30%)의 상승폭이 기타지역에 비해 높은 편
- 한편 상승세를 이어가던 세종(0.29%)의 경우, 연이은 규제 여파로 상승폭은 다소 하락

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (5월)

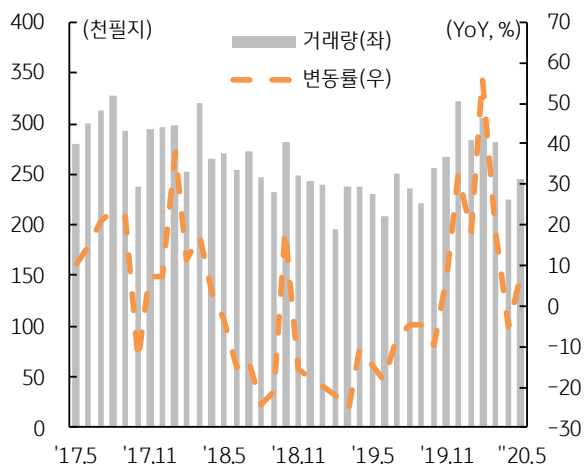
전국	0.26	경기	0.30
서울	0.34	강원	0.15
부산	0.22	충북	0.19
대구	0.22	충남	0.11
인천	0.29	전북	0.19
광주	0.27	전남	0.24
대전	0.33	경북	0.11
울산	0.10	경남	0.05
세종	0.29	제주	-0.21

자료: 한국감정원

■ 5월 전국 토지 거래량은 24.6만 필지로 전월대비 9.3% 증가

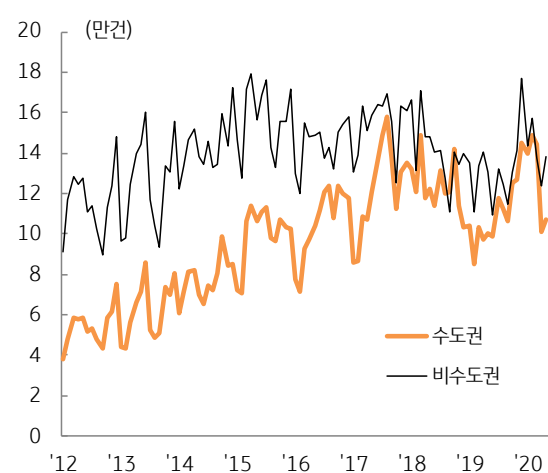
- 수도권 토지거래량은 10.7만건으로 전월대비 6% 증가한 반면, 비수도권은 12.8만건이 거래되며 11.7% 증가
- 충북, 대구, 경남, 광주 등 비수도권 일부지역을 중심으로 거래량 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



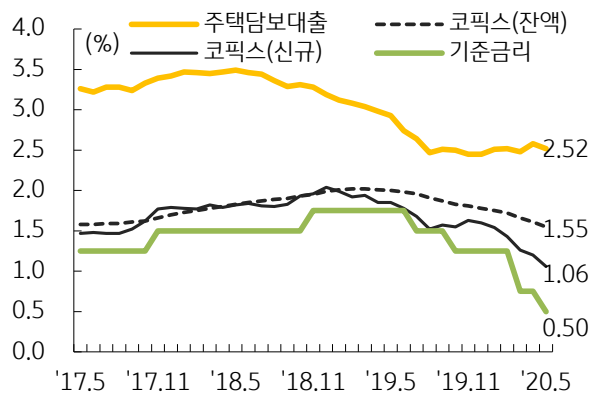
자료: 한국감정원

[주택 금융] 주택담보대출 증가세 둔화 지속, 부동산펀드 증가세는 반등

■ (주택담보대출) 대출금리 횡보, 대출잔액 증가 규모는 3개월 연속 하락세

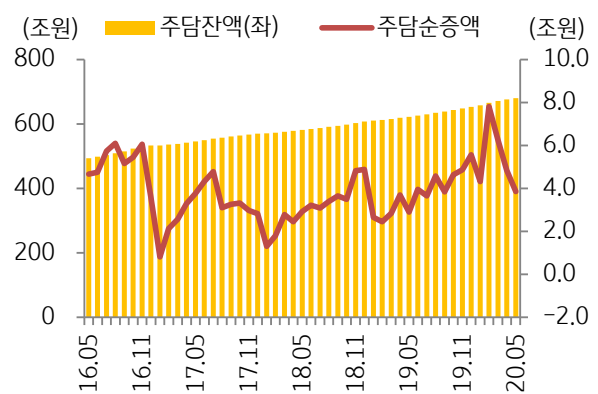
- 기준금리 하락으로 코픽스 기준금리도 같이 하락하고 있으나, 대출금리는 횡보 지속
- 5월 은행권 주택담보대출 증가 규모는 3.9조원으로 2월 7.8조원 이후 3개월 연속 감소세

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 주택담보대출 규모 추이

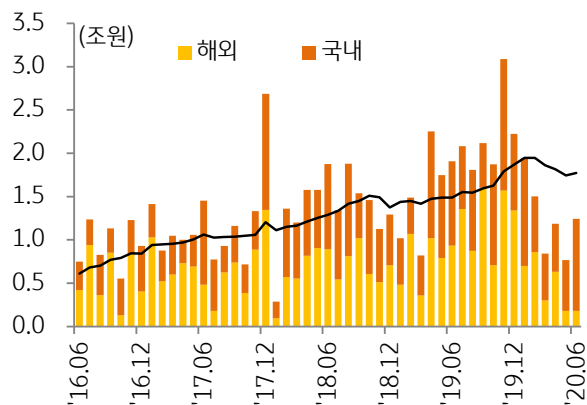


자료: 한국은행

■ (부동산펀드) 국내시장 중심으로 투자 증가하여 신규설정액은 월 1조원 이상으로 반등

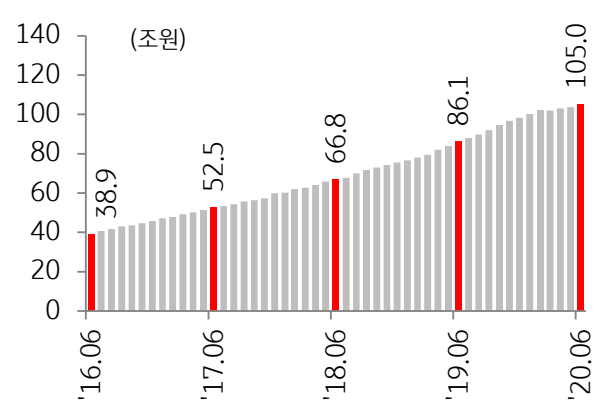
- 6월 신규설정액은 1.24조원으로 5월 7,653억원에서 반등하여 4월에 이어 다시 1조원 이상으로 상승
- 4월은 해외 비중이 53%였으나, 6월은 국내시장 비중이 86%로, 코로나19의 영향이 상대적으로 덜 한 국내 중심으로 투자 증가

그림 26 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 27 부동산펀드 설정잔액 추이



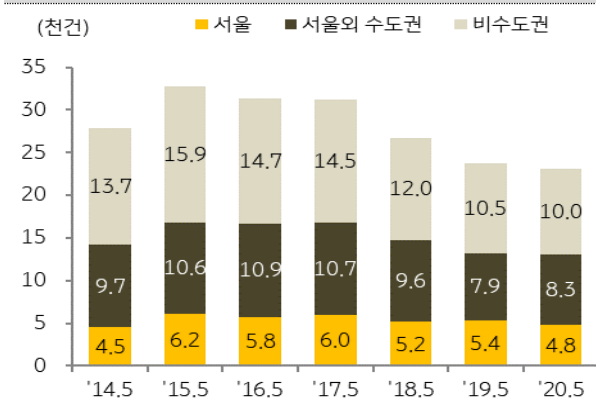
자료: 금융투자협회

[상가] 보수적 투자 기조가 확대되며, 시장 내 양극화 현상이 심화

■ (거래량) 5월 상가 누적거래량은 전년동기대비 2.8% 감소

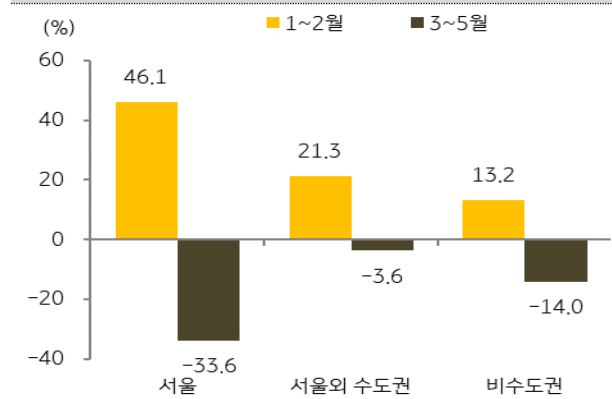
- 지역별 전년 동월대비 5월 누적 상가거래량은 서울 11.0%, 비수도권 4.6% 감소하였으며, 서울 외 수도권 거래량은 5.3% 증가
- 코로나19의 확산세가 본격화된 3월 이후 거래량은 모든 지역에서 전년동월대비 감소하였으며, 서울 외 수도권 지역의 경우 상대적으로 감소폭이 적은 것으로 분석

그림 28 | 지역별 상가 거래량 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 29 | 지역별 전년 동기대비 거래량 변동률

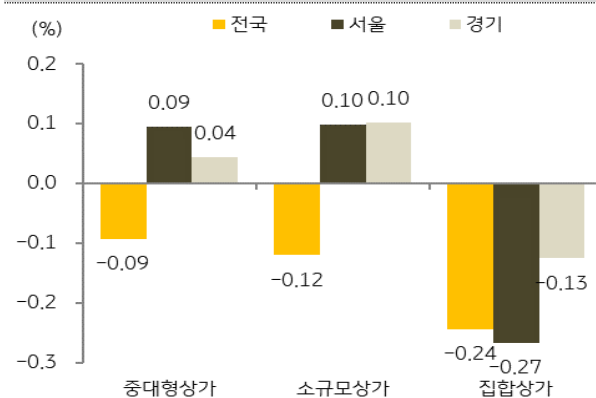


주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

■ (전망) 코로나19로 경기 불확실성이 커지면서 시장 내 양극화 현상이 더욱 심화될 전망

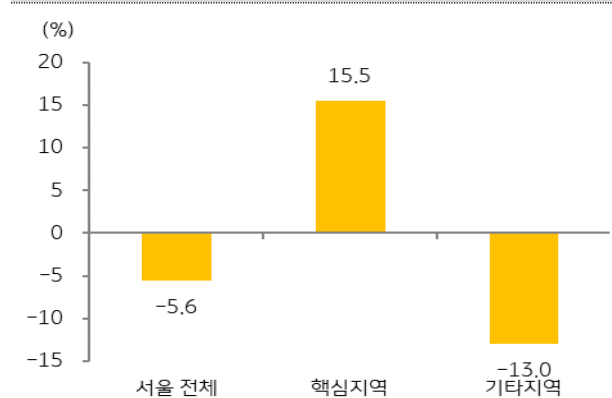
- 2020년 1분기 전국 상가 자본수익률이 전기 대비 하락하였지만 서울과 경기지역 중대형 및 소규모 상가 수익률은 상승하며 지역별/유형별 수익률 흐름의 차이가 발생
- 투자 리스크 확대로 우량 물건에 대한 투자 집중이 심화되면서 서울 내에서도 핵심지역과 기타지역의 집합상가 매매가격 변동률 차이가 확대

그림 30 | 상가 자본수익률 변동('20.1분기)



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국감정원

그림 31 | 서울 집합상가 매매가격 변동률('20.5)



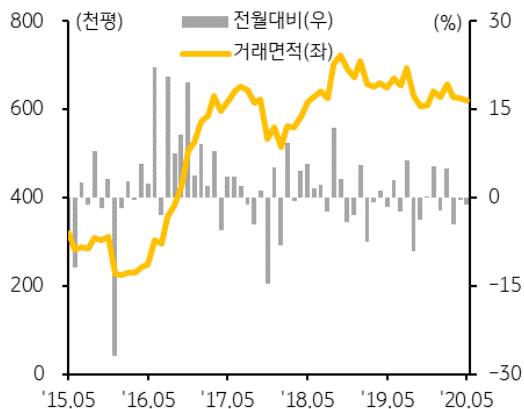
주: 지분거래 제외, 핵심지역(종로, 중, 강남, 영등포, 용산)
자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

[오피스] 경기 위축 우려에 따른 거래 둔화 및 리스크 프리미엄 확대

■ 연초 이후 지속 하락한 서울 오피스의 평당 거래금액은 5월 들어 상승 전환

- 서울 오피스 거래면적은 3월 이후 감소세가 지속되고 있으며, 연초 이후 하락세가 지속한 평당 거래금액은 5월 들어 상승 전환

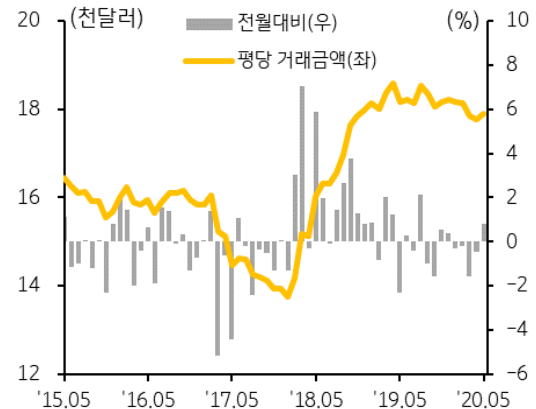
그림 32| 서울 오피스 거래면적 추이



주: 매매금액 1천만원 이상, 최근 12개월 합계

자료: RCA, Bloomberg

그림 33| 서울 오피스 평당 거래금액 추이



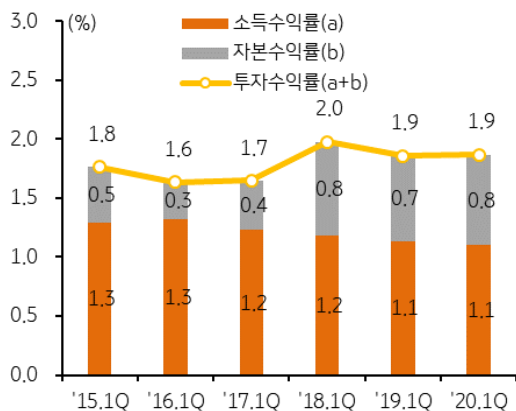
주: 매매금액 1천만원 이상, 최근 12개월 합계

자료: RCA, Bloomberg

■ 5월 서울 오피스 투자수익률은 소폭 개선되었으나, 안전자산 대비 리스크 프리미엄 확대

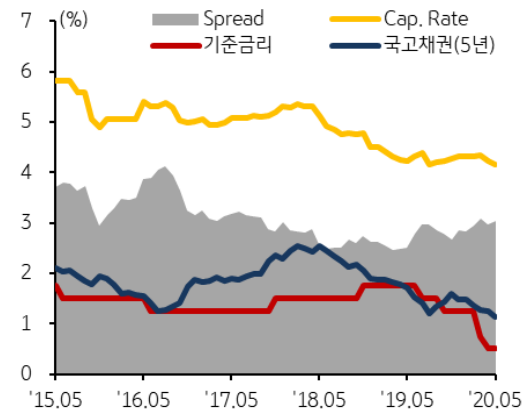
- 1분기 서울 오피스 투자수익률은 자본수익률 상승(4bp ↑)에 힘입어 전년동월대비 소폭 개선
- 5월 기준 서울 오피스 Cap. Rate는 4.16%로 2개월 연속 하락하였으나, 국고채 수익률과의 스프레드(리스크 프리미엄)는 전월대비 소폭 증가

그림 34| 서울 오피스 투자수익률 추이



자료: 한국감정원

그림 35| 서울 오피스 Cap. Rate 추이



주1: 매매금액 1천만원 이상, Cap. Rate은 최근 12개월 이동평균

주2: Spread = Cap. Rate - 국고채권(5년)

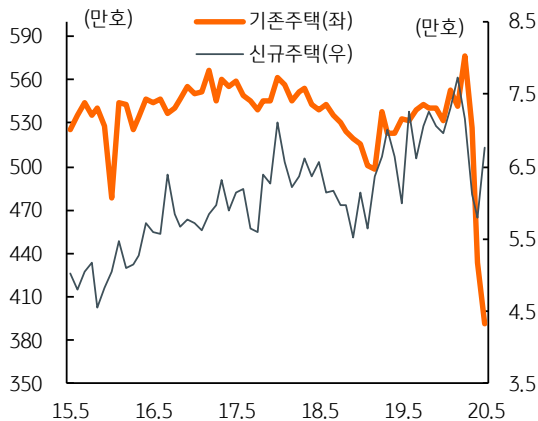
자료: RCA, Bloomberg, 한국은행, 금융투자협회

[미국 주택시장] 저금리 및 모기지 지원책에 힘입어 수요 반등 여지 존재

■ 코로나19 여파 및 경기불확실성 증가로 주택 거래시장은 크게 침체

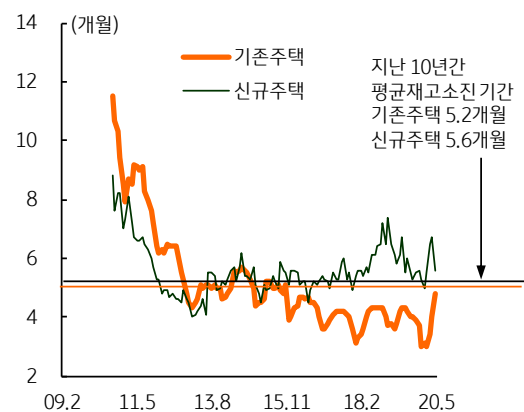
- 미국 기존주택 판매건수는 5월 연율 391만건을 기록하며 2011년 9월 이후 최저 수준, 전월대비 26.6% 감소하며 큰 폭의 하락세 기록
- 신규주택 판매건수는 6.7만건으로 전년동월대비 6.2% 감소

그림 36기 기존 및 신규주택 매매건수 추이



자료: Bloomberg

그림 37기 기존 및 신규주택 재고소진 기간

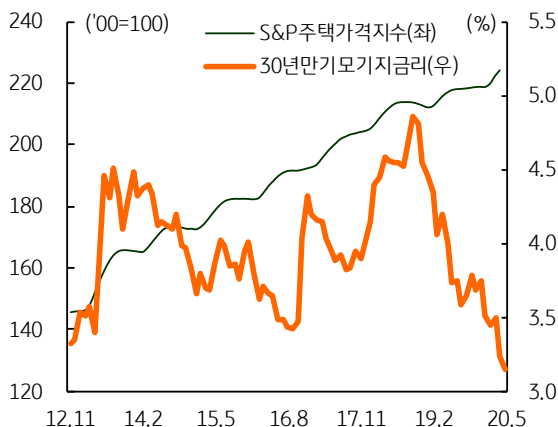


자료: Bloomberg

■ 낮은 모기지 금리 및 정부의 모기지 유예 지원책 등에 힘입어 주택수요는 견고히 유지

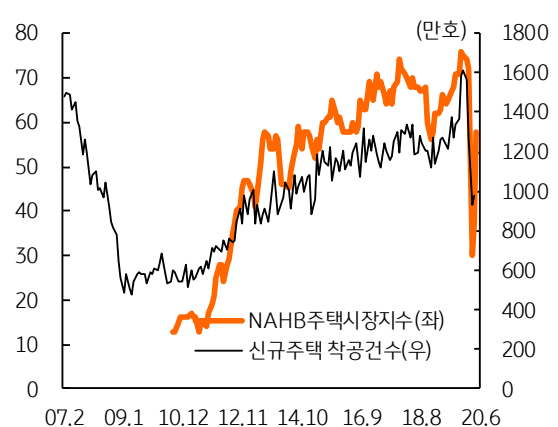
- 모기지 금리는 3.03%까지 하락하며 1971년 조사 이래 최저 수준인데다, 정부의 코로나19 지원책으로 시행된 모기지 상환 유예의 영향으로 주택구매력은 상승
- 지난 3월 미국정부는 코로나19 지원책(CARES Act) 중의 일환으로 6.30일까지 담보 주택의 자산압류 금지와 재정적 어려움을 겪는 개인에게 최대 6개월 상환 유예 및 축소 방안을 제시
- 전미주택건설업협회(NAHB)의 6월 주택시장지수는 58로 전월대비 크게 회복

그림 38기 S&P 주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 39기 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



자료: Bloomberg

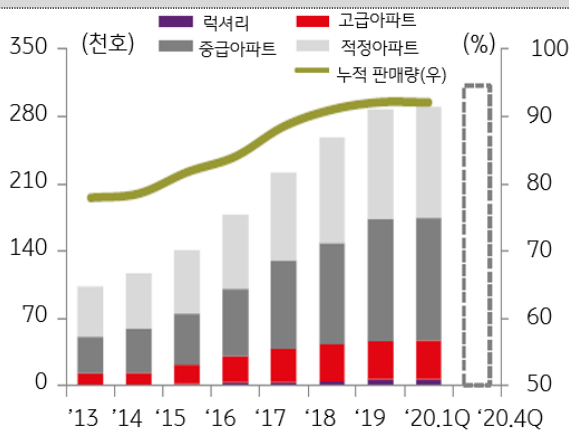
[베트남 주택시장] 코로나19로 침체되었던 부동산시장 회복 조짐 시현

■ 코로나19 여파로 올해 1분기 부동산 거래량 급감과 함께 개발사업 상당수는 일시 중단

○ 2020년 1분기 부동산 공급 및 거래량은 지난 4년이래 가장 낮은 수준

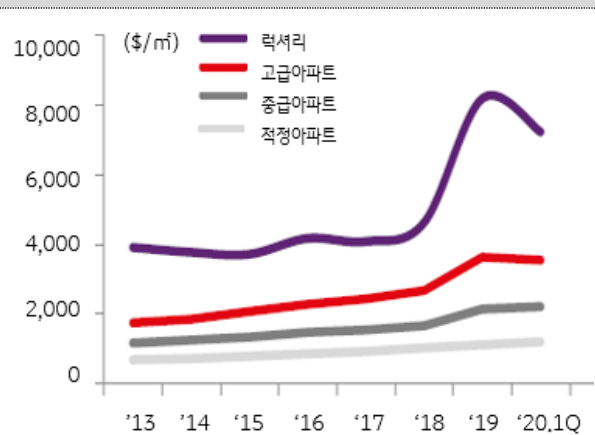
- 주택의 경우 5.3만건 매물 중 14.3%만 거래되었으며, 1분기 사업계획을 일시 중단한 부동산 개발업체는 약 80%에 달함
- 또한 거래시장 침체로 전국 부동산 거래소의 50%가 폐업이나 휴업에 돌입

그림 40 | 아파트 유형별 공급물량 추이



자료: JLL

그림 41 | 아파트 유형별 평균 매매가격 추이



자료: JLL

■ 최근 코로나 상황이 안정세를 보이면서, 대규모 개발업체를 중심으로 사업재개 움직임

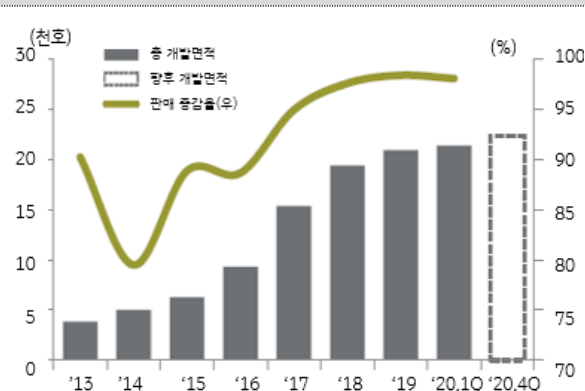
○ 거래시장 침체에도 불구하고 주택 판매가격은 하락세를 보이지 않으며, 가격인하도 없는 상황

- 호치민 일부 고급주택의 경우 \$5,722/㎡로 전년대비 35.9% 상승하며 최고치 기록

○ 베트남 주요 개발업체들은 아파트 분양사업을 재개하는 한편, 수요자들의 관심도 높은 편

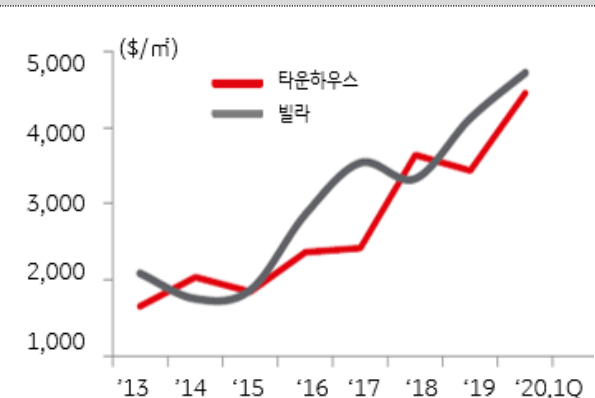
- 최대 상장사인 빈홈(Vinhomes)은 지난달 하노이에 아파트 분양을 시작

그림 42 | 신규 건설 개발계획



자료: JLL

그림 43 | 타운하우스 및 빌라의 평균 매매가격 추이



자료: JLL

FOCUS ISSUE

수도권 오피스텔 시장 동향과 이슈 점검

KB경영연구소 연구원 김지연

선임연구위원 이종아

1. 코로나 19 전후 수도권 오피스텔 시장 동향

■ [매매시장] 코로나19 확산에도 수도권 오피스텔의 평균 매매가는 지속적으로 상승추세

○ 2020년 2분기 수도권 오피스텔 평균시세 서울(2.59억)>경기(2.12억)>인천(1.26억) 순

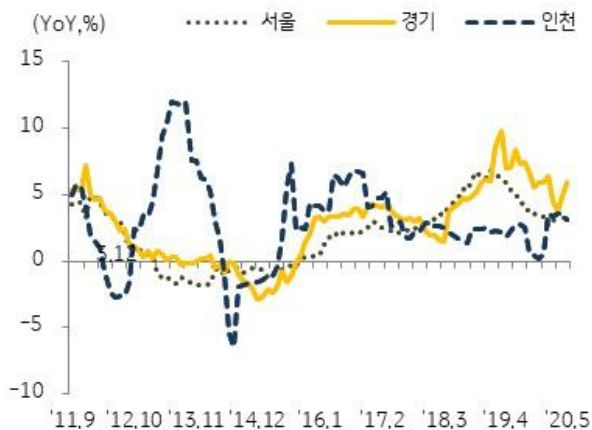
○ 수도권 오피스텔 평균 매매가는 코로나19 발생 이후에도 지속적으로 상승 추세이나 상승 폭은 점차 둔화

• 지역적으로 서울지역의 가격 상승폭이 경기, 인천 대비 둔화되는 추세

○ 2020년 1분기 수도권 오피스텔 거래 규모도 전년동기대비 증가

• 서울은 전년동기대비 61.1%, 인천은 52.8% 증가하며 수도권 오피스텔 거래 증가를 견인

그림 1 수도권 오피스텔 평당 매매가 변동률 추이



주: 변동률은 일반 거래가 기준 산출

자료: KB국민은행

그림 2 수도권 오피스텔 거래 규모 추이



자료: 한국감정원

■ [임대시장] 월세가격은 보합세이며, 자산가격 상승이 지속되며 임대수익률은 하락 추세

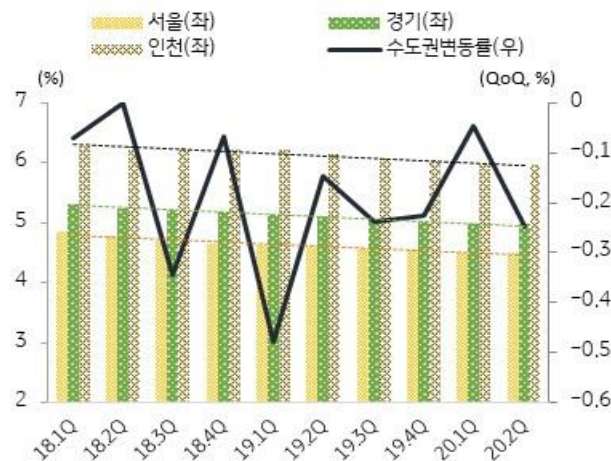
○ 2018년 이후의 수도권 월세 분기 변동률 표준편차는 0.14% 수준으로, 월세 변동 수준이 매우 미미함을 확인할 수 있음

• 반면, 매매가는 꾸준히 상승하여 수도권 오피스텔 연간 임대수익률은 하락 추세

○ 2020년 상반기 수도권 오피스텔 전체 임대차 거래량은 약 4만 9천건으로 지난해 같은 기간 대비 소폭(1.42%) 증가

- 다만, 코로나19의 직접적인 영향을 받았던 2분기 임대차 거래량은 2019년 2분기보다 다소 적은 거래(-17.7%)가 이루어짐

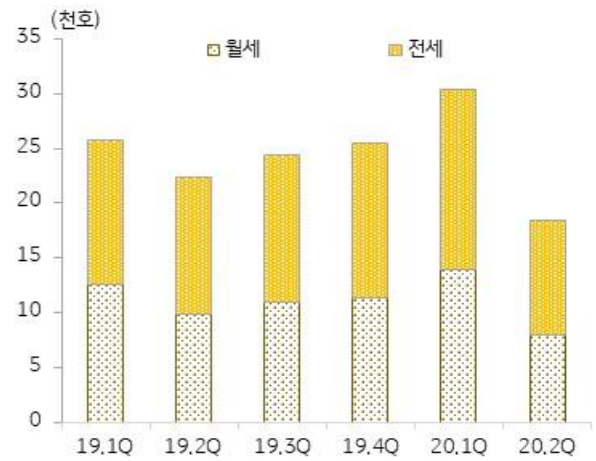
그림 3 수도권 오피스텔 임대수익률 및 월세변동률 추이



주: 임대수익률은 연 환산 기준

자료: KB국민은행, 한국감정원

그림 4 수도권 오피스텔 전월세 거래 규모 추이



자료: 국토교통부

■ [공급시장] 수도권 오피스텔의 분양 및 입주 물량은 감소 추세

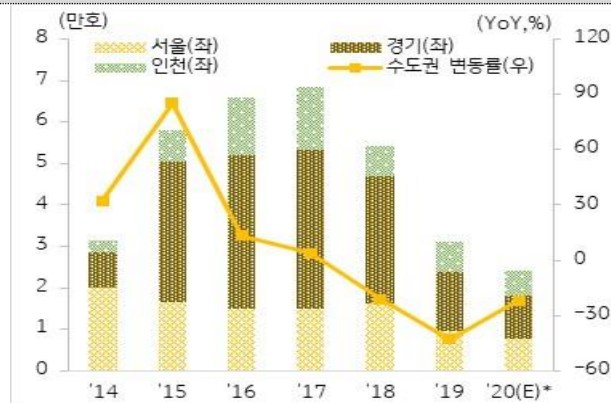
○ 수도권 오피스텔 분양물량은 2017년부터, 입주물량은 2019년도 이후 지속 감소

○ 입주물량의 경우 2019년 4분기 이후 전년 동기 대비 지속적으로 감소 추세

- 경기지역 입주물량 연간 이동평균추이는 2019년 4분기 이후 지속적으로 감소 추세를 보임
- 서울, 인천지역 입주물량 연간 이동평균추이 또한 2020년 상반기까지 감소

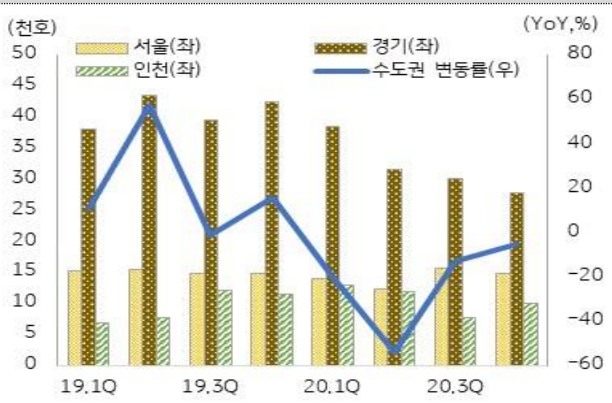
○ 분양물량 역시 2017년 고점 이후 점차 감소하고 있어 향후 시장 내 오피스텔 공급부담은 다소 낮은 편

그림 5 수도권 오피스텔 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 6 수도권 오피스텔 입주물량 및 이동평균 추이



자료: 부동산114

2. 최근 오피스텔 주요 이슈 점검

■ 수도권 오피스텔 임대수익률은 코로나19 영향이 상대적으로 미미

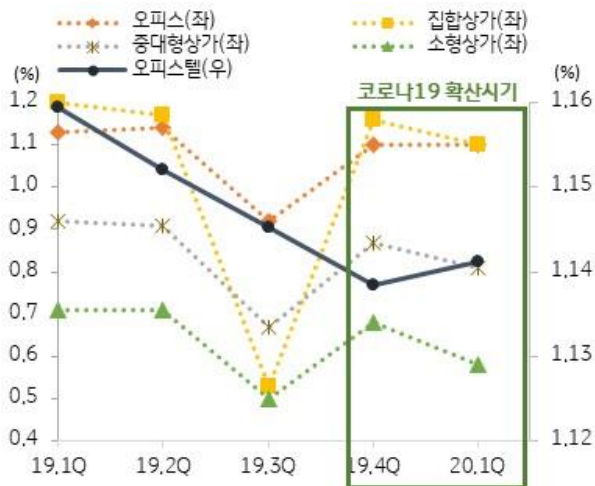
○ 2020년 1분기 상업용 부동산 대비 오피스텔 임대수익률 하락 수준 낮은 편

- 코로나19 확산 이후 서울 소재 오피스 및 상가 소득수익률은 평균 -0.06%p 하락한데 반해, 서울 오피스텔 임대수익률은 변동 없음

○ 국고채3년물 대비 오피스텔 임대수익률 리스크 프리미엄 확대

- 서울 오피스텔 임대수익률과 국고채3년물의 수익률 차이는 2019년 1월 2.82%p 수준에서 계속 확대되었으며, 2020년 5월 2019년 이래 최대 스프레드(3.61%p) 도달

그림 7 서울 오피스텔 및 상업용부동산 임대수익률 추이

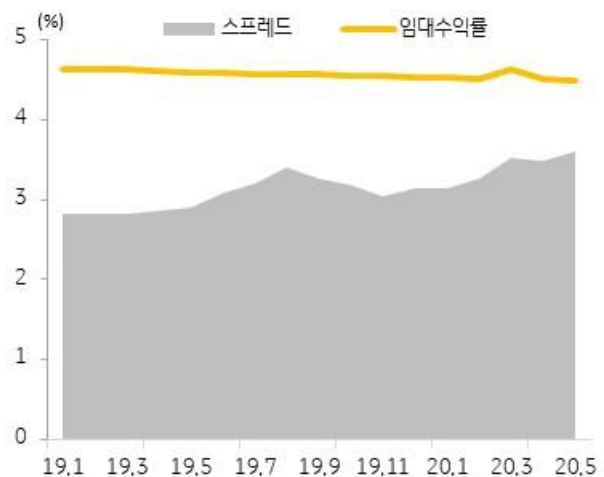


주: 오피스텔은 분기별 임대수익률, 그 외 상업용부동산은 분기별 소득수익률 기준으로 자료 작성

한국감정원 상업용부동산 표본은 2020년에 개편됨

자료: KB국민은행, 한국감정원

그림 8 서울 오피스텔 임대수익률-국고채3년물 스프레드



주: 임대수익률은 연환산 기준

자료: 통계청, KB국민은행

■ 오피스텔 공급물량은 지속적으로 감소중인 반면, 중소형 이상의 입주물량은 증가 예상

○ 수도권 오피스텔의 분양 및 입주물량의 지속적인 감소는 오피스텔 투자 시장 내 호재로 작용

- 그동안 공급 과잉에 따른 부담이 컸던 경기도 역시 2019년이후 전년동기대비 분양물량이 감소하고 있어 공급 물량 감소 추세는 지속될 것으로 예상

○ 규모별로는 20m² 이하 초소형 오피스텔의 입주물량은 지속적으로 감소 추세

- 특히 인천 지역 내 초소형 오피스텔 입주 물량이 큰 폭으로 감소하여 2020년 이후 인천 내 예정 공급량 중 20m² 이하 규모는 3.0% 수준

○ 반면, 서울/경기 지역 내 40m² 초과 규모 오피스텔 공급 비중은 증가 추세

• 2020년 이후 서울, 경기 지역 전체 예정 공급량 중 40m² 초과 규모 비중은 증가 추세

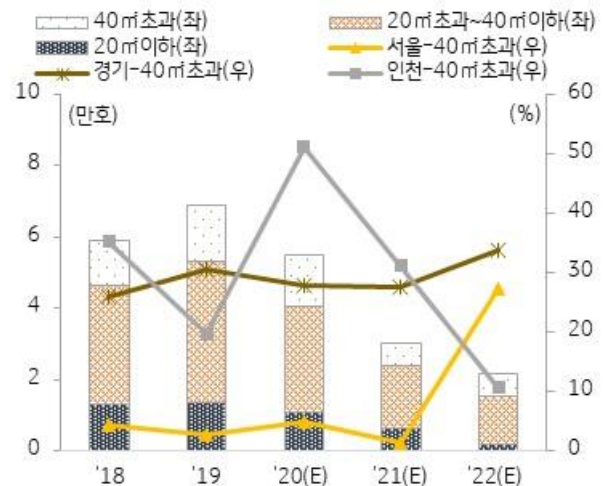
(서울 : 4.8% → 6.7% , 경기 : 27.8% → 29.0%)

그림 9 수도권 오피스텔 공급 물량 변동률 추이



자료: 부동산114

그림 10 도시별 오피스텔 규모별 입주 물량 추이



주: '20(E) 이후의 자료는 분양 예정 물량 기준 작성

자료: 부동산114

■ 오피스텔 전월세 거래 내 전세 비중 지속 상승속에 보증보험 의무가입에 따른 부담 확대

○ 수도권 오피스텔 임대차 거래 중 전세 거래 비중은 지속적으로 증가 추세

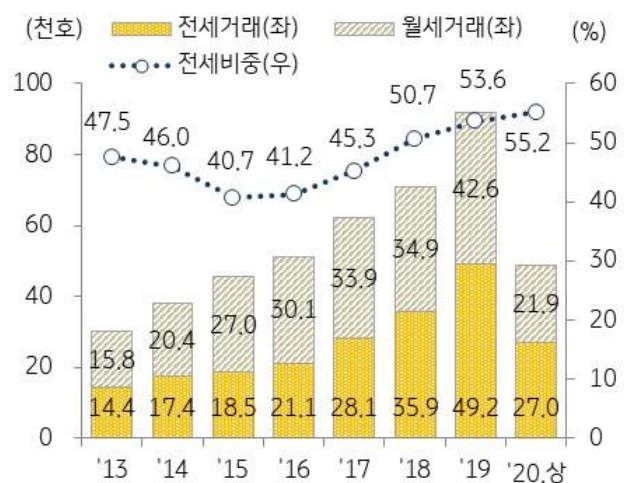
• 2015년 이후 수도권 임대차 거래 중 전세 비중은 꾸준히 상승세로 2020년 상반기 55.2%를 기록

○ '7.10 대책'으로 임대사업자의 전세금 반환보증보험 가입의무가 확대되며 전세에 대한 비용 부담 증가

• 모든 유형의 등록임대주택에 대해 임대보증금 가입 의무를 부과

• 주택도시보증공사 기준 연 1억원의 보증금 기준으로 예상되는 보증보험료는 최소 연간 23만원 가량으로, 이는 이후 세입자에게 전가될 가능성이 존재

그림 11 수도권 오피스텔 전월세 거래 비중 추이



자료: 국토교통부

3. 수도권 오피스텔 시장 전망 및 체크포인트

■ 주택시장 규제 여파로 시장 침체 가능성 존재하나, 임대차 수요는 지속될 전망

- 최근 수도권 오피스텔은 저금리 기조 지속과 주택 투자 규제에 따른 풍선효과로 관심지속
 - 코로나19 확산되었던 올해 상반기에도 수도권 주요 오피스텔 청약경쟁률 높은 수준을 유지
 - 특히 인천 ‘힐스테이트 송도 더스카이’ 오피스텔의 경우 최고 경쟁률이 566대1을 기록
- 지속적인 고강도 주택 규제 정책이 오피스텔 시장으로 확대 시 투자 시장 침체 가능
 - 오피스텔이 실제 주거용으로 사용되고 있는 경우, 종합부동산세와 양도소득세를 산출 시 주택으로 인정됨에 따라 고가 주택 보유자의 경우 세제 비율에 영향 존재
 - 높은 수익이나 시세차익이 예상되지 않을 경우 세제 및 주택임대사업자 관련 규제 적용에 대한 부담 등으로 오피스텔 구매 수요가 감소할 가능성 존재
 - 단, 상대적으로 아파트 대비 적용되는 규제가 적어, 소액 투자로 안정적 임대소득을 원하는 일부 수요는 지속될 가능성 상존

표 11 '20년 수도권 오피스텔 청약경쟁률

일자	오피스텔명	위치	경쟁률
20.02	쌍용 더 플래티넘	서울	91.0:1
20.03	힐스테이트 송도 더스카이	인천	566.0:1
20.05	청라국제도시역 푸르지오시티	인천	22.7:1
20.05	신내역 시티프라다움	서울	24.9:1
20.06	힐스테이트 청량리 더퍼스트	서울	213.0:1
20.06	힐스테이트 의정부역	경기	145.0:1
20.06	화서역 푸르지오 브리시엘	경기	55.1:1
20.06	힐스테이트 여의도 파인루체	서울	99.1:1
20.06	힐스테이트 청량리역	서울	24.6:1

주 : 경쟁률은 최고 청약 경쟁률 기준 자료 작성

자료: 한국감정원

표 21 7.10 대책 중 부동산 세제 강화 관련 주요 내용

규제사항	주요 내용
총부세 인상	3주택 이상, 조정대상 2주택 1.2 - 6% 세율 적용
양도세 인상	단기 양도차익 환수(1년 미만 70%, 2년 미만 60%) 규제 지역 다주택 10%p 인상
취득세 인상	다주택자(2주택 8%, 3주택 이상 12%) 및 법인 취득세율 인상(12%)
재산세 인상	부동산 신탁시 보유세 납세자를 위탁자로 변경

자료: 기획재정부, 국토교통부

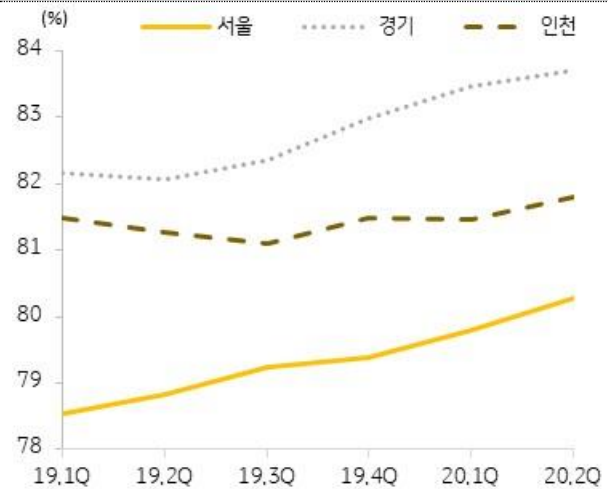
- 1인 가구 오피스텔 거주 수요는 지속적으로 확대되고 있어, 임대차 시장 영향은 적을 것
 - 2015년부터 2018년까지 수도권내 1인가구는 약 14% 증가하였으며, 1인 가구 중 오피스텔에 거주하는 가구수 또한 지속적으로 증가하여 2018년 37만호까지 늘어남
 - 1인 가구 중 오피스텔 거주 비중이 가장 20-30대는 사회 초년생 및 학생 등 주택 구입 및 거주에 다소 부담이 존재하는 연령대로 오피스텔에 대한 수요는 지속될 것으로 예상
 - 수도권 매매/전세가격비율이 19년 이후 계속 상승세를 보임에 따라 매매보다 높은 전세가(일명 ‘깡통 전세’) 발생 가능성이 높아질 수 있으므로 임차 리스크는 확대

그림 12| 수도권 1인가구 오피스텔 거주 현황 추이



주 : 수도권 1인 가구 비중은 전체 가구 대비 1인가구 비중 의미
자료: 통계청

그림 13| 수도권 주요도시별 매매/전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

■ 서울 오피스텔 용도 변경 형태로의 신규 공급 예정 건물 많아 투자 시 유의 필요

○ 2020년 서울소재 오피스 중 9건 가량이 주거시설로 용도 변경을 예정하고 있어 서울 YBD, GBD 권역 내 오피스텔 공급량은 지속될 예정

• 기 분양 물건 투자 시 투자 지역 내 신규 공급 오피스텔 유무 사전적 확인 필요

○ 서울시의 경우, 오피스텔로의 용도 변경의 과정에서 주차장 설치시 전용면적 60 m² 초과 시 세대 당 1대 기준을 적용해야 함에 따라 분양가 상승, 전용률 하락 위험이 존재

• 신규 분양 물건 투자 시 지역 오피스텔 평균 전용률 비교 및 분양가격 적정성 검토 필요

표 3| '20년 서울소재 오피스 용도변경 예정건

건물명	소재지	변경용도
서울비전사옥	강남구	오피스텔
우덕빌딩	강남구	오피스텔
KT공항빌딩	강서구	청년임대주택
유수홀딩스빌딩	영등포구	오피스텔 등*
금강공업빌딩	서초구	오피스텔
성암빌딩	강남구	오피스텔 등*
현대제철사옥	서초구	오피스텔
신동해빌딩	영등포구	임대주택
NICE2사옥	영등포구	임대주택

주 : 오피스텔 등은 주상복합건물 형태로 개발 예정

자료: 신영에셋

표 4| 서울시 부설주차장 설치 기준 현황

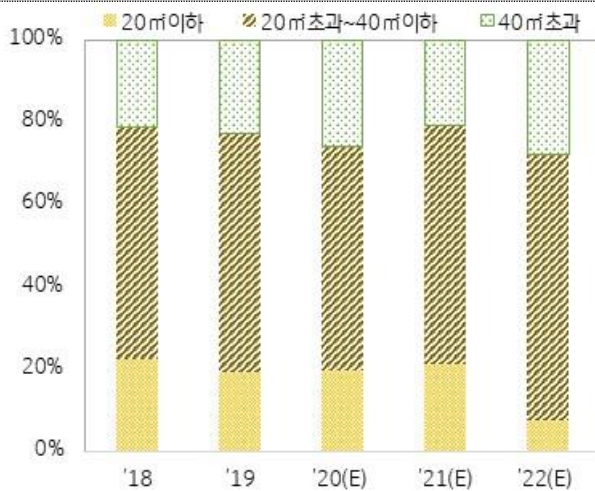
시설물	설치기준
다가구주택, 공동주택 및 오피스텔	전용면적 30 m ² 미만 0.5대 / 이상 0.6대 (서울: 전용면적 60 m ² 초과 세대당 1대 단, 전용면적 30 m ² 초과 60 m ² 이하 0.8대)
일반업무시설	시설면적 100 m ² 당 1대
제1종근린시설	시설면적 134 m ² 당 1대
단독주택	시설면적 50 m ² 초과 50 m ² 이하 : 1대 시설면적 150 m ² 초과 : {1+(시설면적-150 m ²)/ 100 m ² } 대
대학생기숙사	시설면적 400 m ² 당 1대

자료: 서울특별시, 법제처

■ 코로나19이후 재택 근무 확대에 따른 오피스텔 거주 선호도 변화 가능성 예의 주시

- 2019년부터 20m² 이하 규모의 오피스텔의 분양 물량 비중은 감소하기 시작
- 20m² 초과 40m² 이하 규모의 오피스텔 분양 물량은 전체 분양 물량 중 차지하는 비중이 계속해 증가하여 2022년에는 64%에 도달할 것으로 예상
- 이는, 다변화 되는 업무 환경 속에서 주거와 업무가 가능한 규모의 공간에 대한 수요가 증가한 것으로 이해할 수 있음
 - 기존에는 원룸 형태의 오피스텔 분양이 대다수였으나, 최근 분양 건들의 경우 분리형 원룸 형태의 오피스텔 분양이 증가하는 추세

그림 14| 수도권 오피스텔 규모별 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 15| 분리형 원룸 오피스텔 평면도 예시



주: C TYPE 41.9218m² 평면

자료: 힐스테이트 청량리역 홈페이지

MEMO