

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산시장]

- **주택가격** : 매매가격 하락세 지속되나 하락폭은 소폭 둔화
 - 12월 전국 주택매매가격(-1.03%)은 11월(-1.10%) 대비 하락폭 축소, 주택매매전망지수(58.3)는 역대 최저치 경신, 최근 지속된 규제 완화에 따라 하락폭 둔화될 가능성
 - 전세가격은 수도권을 중심으로 하락세 지속, 높은 매매전세비 유의 필요
- **주택거래** : 주택 거래량 2013년 1월 이후 역대최저치, 4개월 연속 3만 호대 거래
 - 11월 주택매매거래량은 약 3만 호, 직전 1년 평균 대비 36% 감소
 - 미분양아파트는 전월대비 10,810호 증가한 5.8만 호, 비수도권과 경기도에서 증가폭 확대
- **주택공급** : 청약수요가 전반적으로 위축되면서 동일지역에서도 청약경쟁률 차별화
 - 11월 분양물량은 약 3.9만 호로 2개월 연속 4만 호에 근접, 입주물량은 약 2.8만 호
- **토지** : 전국 토지거래량 감소세 지속, 12년만에 가격 하락
 - 11월 전국 토지거래량 14.3만 건으로 감소세 지속, 2012.9월 이후 최저 수준
 - 토지가격은 0.01% 하락하며 2010.10월 이후 첫 하락 기록
- **주택금융** : 전세대출 첫 감소세 전환, 연체율은 상승세
 - 11월 주택담보대출 순증액은 1조 원, 전세자금대출은 1조 원 감소
 - 신규 대출금리는 4.74%로 전월대비 8bp하락, 연체율은 0.13% 전월대비 1bp 상승

[상업용 부동산시장]

- **상가** : 2012년 이후 최저 거래량에도 평균거래가격 소폭 상승
 - 2022년 전국 상가 거래량은(5.1만 건) 전년대비 32.9% 감소, 평균거래가격은 2.1% 상승
- **오피스텔** : 전국 매매가격지수 하락흐름 지속
 - 전국 매매가격지수 하락폭 유지하며 3개월 연속 하락, 2023년 중·대형 입주물량 증가

[해외 부동산시장]

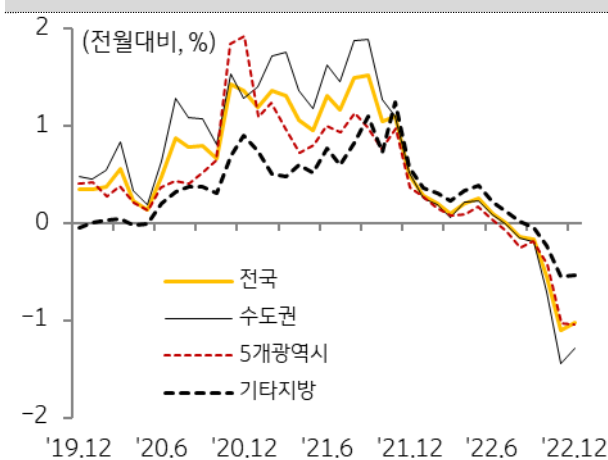
- **미국 주택** : 경기침체 및 높은 금리부담으로 주택시장 관망세 증가하며 거래량 급감
 - 10월 S&P 주택가격지수는 전월대비 0.8% 하락, 11월 기존주택 판매량 409만 호로 10개월 연속 감소세. 거래량 감소세 지속되면서 향후 주택시장 하락세 지속 전망 대두
- **도쿄 오피스** : 견고한 수요를 기반으로 점진적 회복세 지속 예상
 - 신규공급 증가로 공실률 소폭 상승에도 안정적인 수요 기반으로 임대료 포함세 유지, 기업실적 개선 등으로 접근성 좋은 A급 오피스 수요가 높은 가운데 해외 투자규모도 증가

[주택 매매] 매매가격 하락세 지속되나, 12월 들어 주춤

■ 전국 주택매매가격은 2개월 연속 1%대 하락하였으나, 하락폭은 소폭 둔화

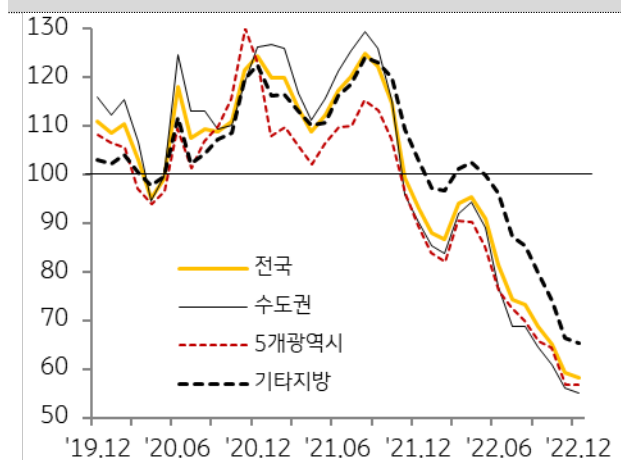
- 12월 전국 주택매매가격은 1.03% 하락했으나 11월(-1.10%) 대비 하락폭은 축소
 - 가파르게 하락하던 주택가격 하락폭은 12월 들어 주춤했으며, 최근 규제 완화가 지속되면서 향후 하락폭은 둔화될 가능성 존재
- 전국 매매전망지수(58.3)는 역대 최저치를 경신하는 등 시장 위축 분위기를 반영

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매전망지수 추이

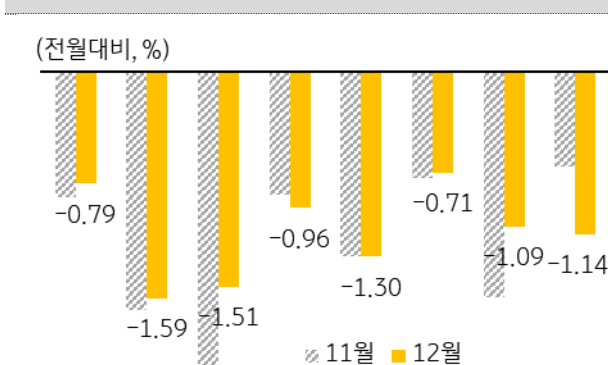


자료: KB국민은행

■ 일부 지역의 급격한 하락폭은 소폭 둔화되었으나, 주택가격 하락세는 전국적으로 지속

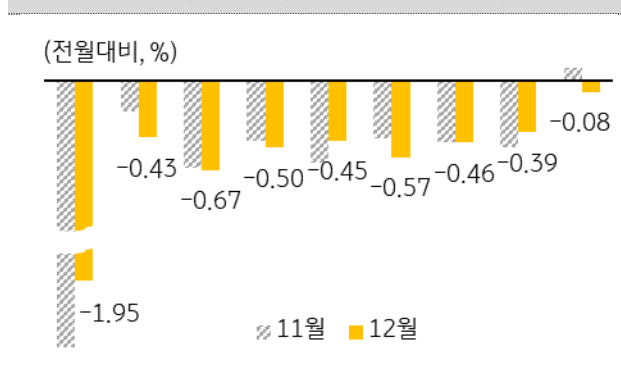
- 하락폭이 높았던 인천, 대전, 세종의 경우 하락폭이 둔화되었으나, 상대적으로 하락폭이 낮았던 부산·울산은 하락폭이 확대되면서 전국 주요 주택시장이 모두 위축되는 모습
- 기타지방의 경우 그동안 주택가격 상승이 높지 않아 상대적으로 낮은 하락세 지속

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



서울 경기 인천 부산 대구 광주 대전 울산
자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 및 세종 주택매매가격 변동률



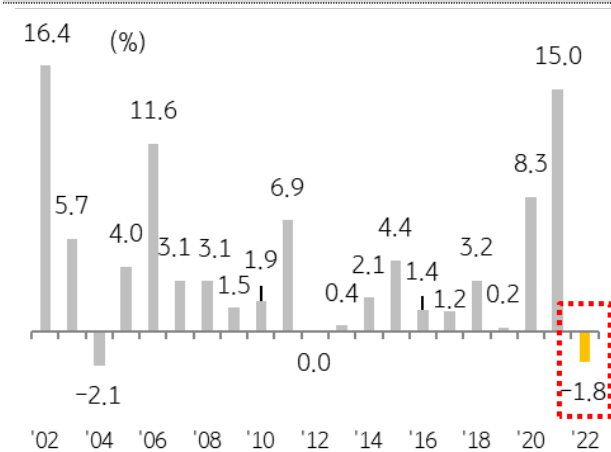
세종 강원 경남 경북 전남 전북 충남 충북 제주
자료: KB국민은행

[주택 매매] 주택가격 하락세가 가시화되면서 다양한 규제를 빠르게 완화

■ 연간 주택매매가격 변동률은 2004년 이후 가장 낮음

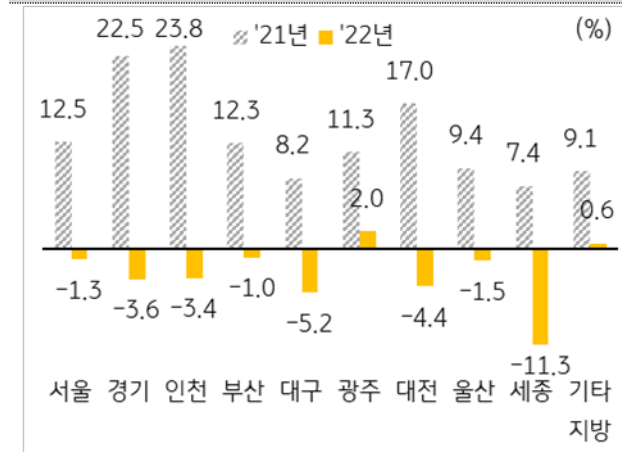
- 2022년 주택매매가격이 1.83% 하락하면서 2004년(-2.07%) 이후 가장 크게 하락
 - 2012년(-0.03%) 이후 장기간 상승세가 지속되었으나 10년만에 하락 전환
- 대부분 지역에서 연간 주택매매가격이 하락하였으나, 과거 높은 상승률과 비교해보면 아직까지 하락폭이 크지 않은 상황
 - 경기·인천의 경우 2021년 상승률이 20.0%를 초과하였으나, 2022년 3%대 하락 전환

그림 5 | 연간 전국 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 | 지역별 2021~2022년 연간 변동률 비교



자료: KB국민은행

■ 연초부터 규제완화 조치를 빠르게 발표하면서 매매가격 하락폭 둔화 가능성 증가

- 주택시장 위축 및 경기불확실성에 대비하기 위해 대출, 청약 등에 대한 규제를 빠르게 완화
- 여전히 높은 금리와 부동산시장에 대한 기대감이 위축되어 있으나 매수수요가 일부 회복되면서 매매가격 하락세는 둔화될 수 있을 것으로 판단

표 1 | 2023 국토교통부 업무보고(부동산분야) 주요 규제 완화 내용

구 분	현 행	개 선	구 분	현 행	개 선
규제 지역	서울, 과천, 성남(수지, 분당), 하남, 광명	서울 (강남, 서초, 송파, 용산)	실거주의무	최대 5년	폐지
분양가 상한제지역	서울 309개동, 과천·하남·광명 13개동		중도금대출	12억 원 이내	
전매제한	(수도권) 최대 10년 (비수도권) 최대 4년		특공 분양가 기준	9억 원 이내	
등록임대	아파트(85㎡) 장기 (10년) 불가	허용	1주택자 처분 의무	2년 이내	
			무순위 자격요건	무주택자	

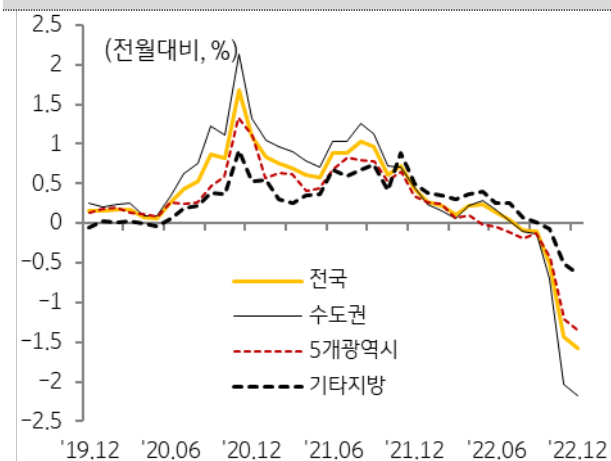
자료: 국토교통부

[주택 전세] 전세시장 위축 지속, 높은 매매전세비에 대한 유의 필요

■ 높은 전세가격에 대한 부담과 입주물량 증가로 수도권 중심 하락세 지속

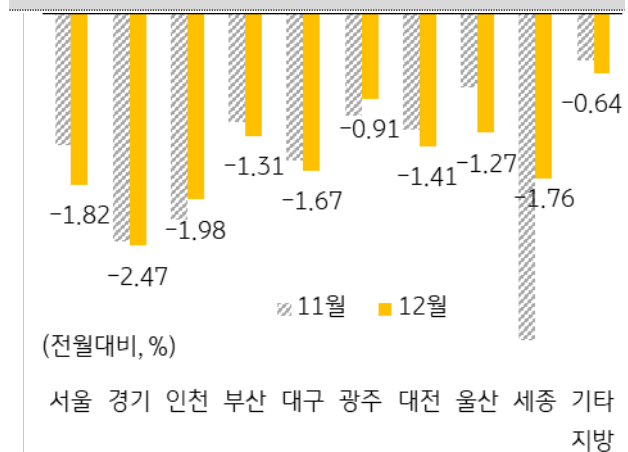
- 12월 주택전세가격은 1.57% 하락하였으며, 수도권은 2개월 연속 2.0% 이상 하락
 - 수도권의 전세가격은 2021년 연간 11.0% 이상 상승한 가운데 비수도권에 비해 상대적으로 많은 입주물량이 공급되면서 2022년 4분기 이후 큰 폭으로 하락
 - 12월 경기 과천(전월대비 -6.95%)이 전국에서 가장 크게 하락하였으며, 서울 일부 지역에서는 3% 내외의 큰 하락폭 기록

그림 7 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 8 세부 지역별 주택전세가격 변동률

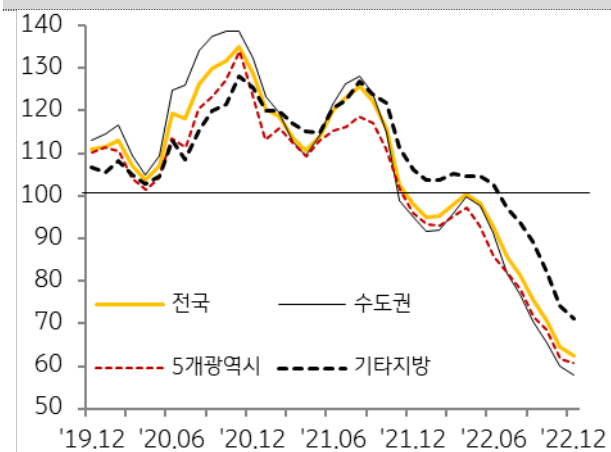


자료: KB국민은행

■ 전세시장 악화가 지속되는 가운데, 매매전세비가 높은 유형 및 지역에 대한 유의 필요

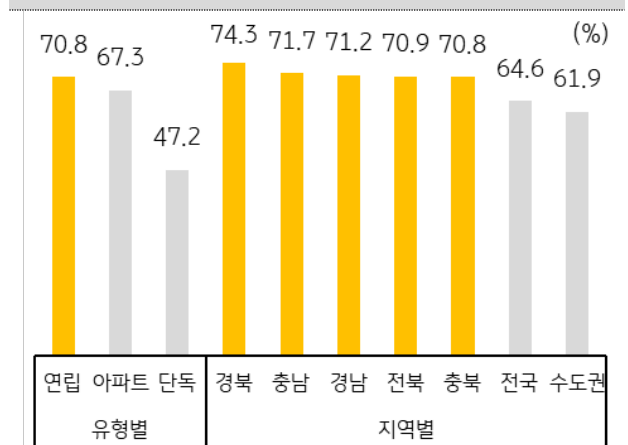
- 전세전망이 역대 최저치를 경신하는 가운데 일부 유형과 지역에서 상대적으로 높은 위험에 노출
 - 유형별로 연립주택, 지역별로 대부분 도지역에서 매매가격 대비 전세가격 비율이 70%를 초과

그림 9 지역별 주택전세전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 10 주택매매가격 대비 전세가격 비율('22.12)



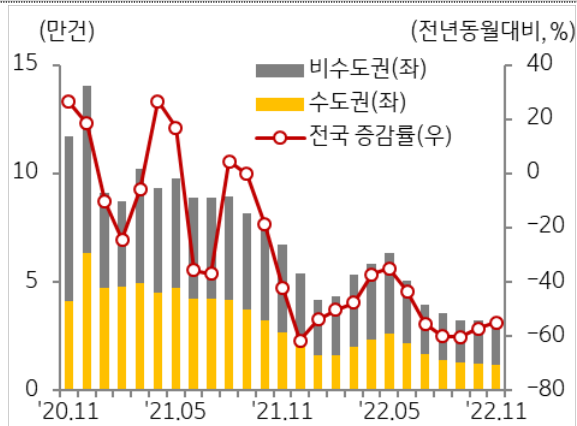
자료: KB국민은행

[주택 거래] 거래 역대 최저 수준, 규제 완화의 영향으로 다소 회복 전망

■ 주택매매거래량, 2013년 1월 이후 최저치 기록

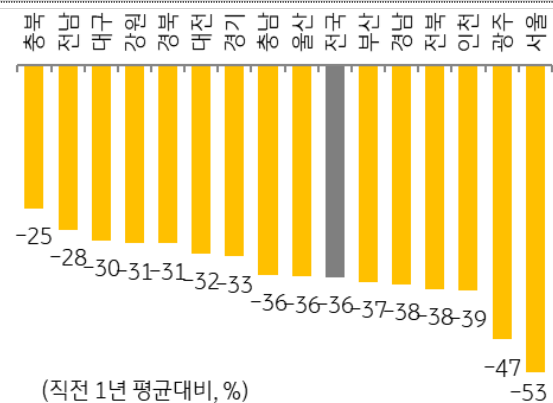
- 11월 주택매매거래량은 3만 220호를 기록해 최근 4개월째 3만호 대의 최저 수준 지속
 - 직전 1년 평균 대비 36% 감소했으며, 수도권 감소폭(-57%)이 다소 큰 상황(비수도권: -38%)
- 지난해 '12.21' 대책, 연초 국토교통부 업무보고를 통해 규제가 상당부분 완화되었으며 향후 거래량은 다소 증가할 것으로 전망

그림 11| 주택매매거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 12| 지역별 주택매매거래량 증감률(11월)

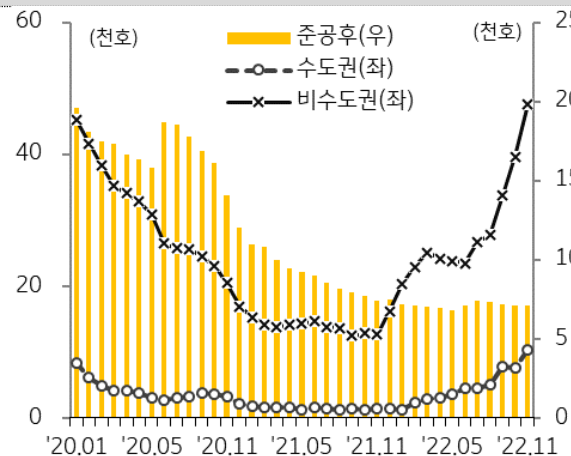


자료: 한국부동산원

■ 미분양아파트는 가파른 증가세를 보이며 6만 호에 육박

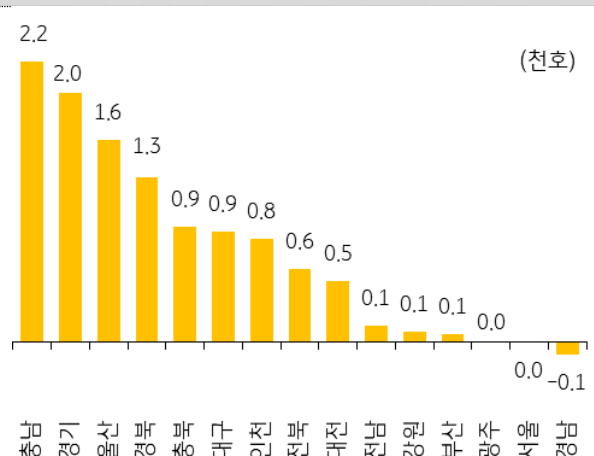
- 11월 미분양아파트는 5만 8,027호로 전월대비 10,810호 증가
 - 미분양 아파트는 비수도권에서 크게 증가하고 있으나, 경기도에서도 빠르게 증가
- 주택경기 불안심리로 분양시장에 대한 수요도 빠르게 감소하고 있어 당분간 증가 지속 전망

그림 13| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 14| 지역별 미분양아파트 증감(12월)



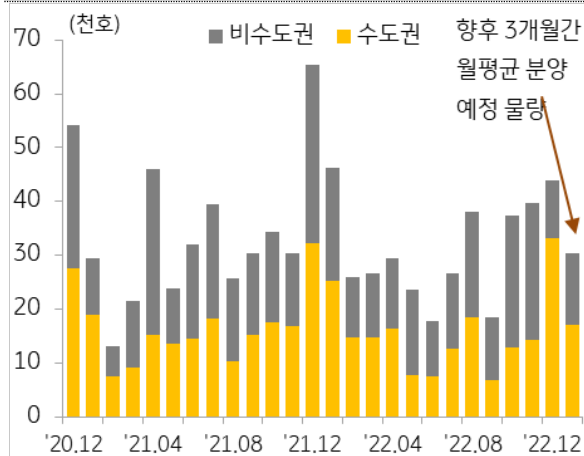
자료: 국토교통부

[주택 공급] 청약시장 위축과 분양물량 증가가 맞물리면서 미분양 부담 증가

■ 청약시장 위축으로, 분양물량 증가는 미분양 증가에 직접적인 원인으로 작용

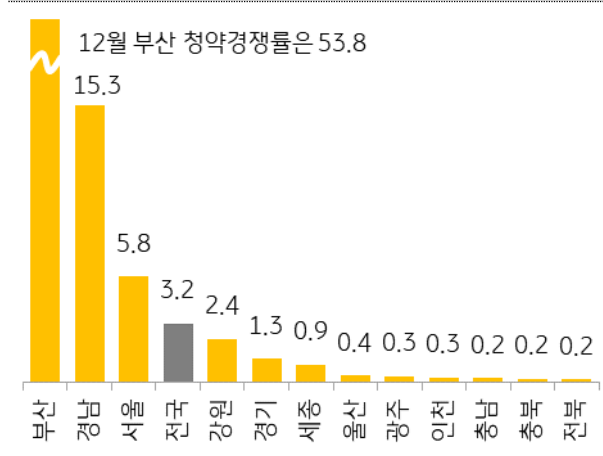
- 12월 분양물량은 약 4.4만 호이며, 월 4만 호가 넘게 공급된 것은 지난해 1월 이후 처음
 - 분양시장이 위축된 상황에서 4분기에만 12.1만 호가 공급되면서 미분양이 크게 증가
- 청약경쟁률은 일부 단지에서 높은 경쟁률을 보이기도 했으나 전반적으로 낮은 수준이며, 1:1을 하회하는 지역이 절반 이상

그림 15| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 16| 지역별 청약경쟁률(12월)

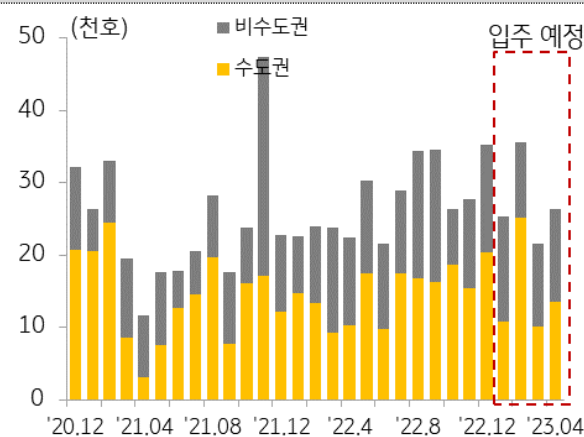


자료: 한국부동산원

■ 입주물량 3.5만 호로 2022년 중 가장 많은 물량을 공급

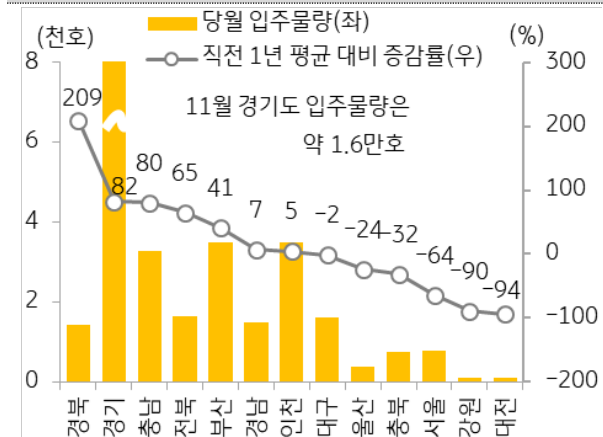
- 12월 입주물량은 직전 1년 평균 대비 32.7% 증가(수도권 42%, 비수도권 21.7%)
- 2022년 입주물량은 33.2만 호로 지난해(28.6만 호) 대비 16% 증가하였으며, 주택경기 위축과 맞물리면서 전세가격 하락에 영향

그림 17| 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 18| 지역별 입주물량 증감률(11월)



자료: 부동산114

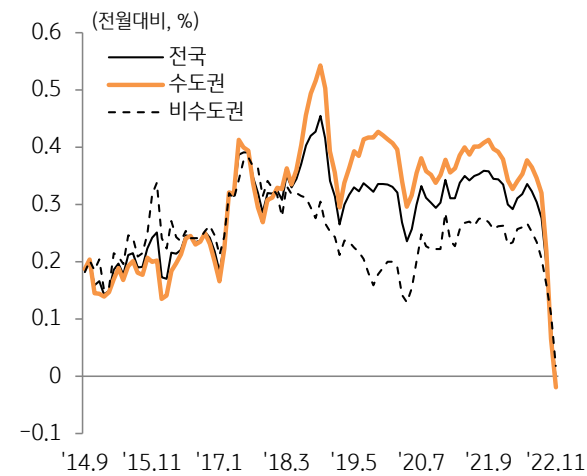
[토지] 전국 토지거래량 감소세 지속되며 12년만에 가격 하락

■ 11월 전국 토지가격은 전월대비 0.01% 하락하며, 2010.10월 이후 첫 하락 기록

○ 전국적으로 토지시장이 위축되고 있으며 수도권이 가장 먼저 하락세로 전환

- 서울과 인천(각각 -0.09%)을 중심으로 토지시장이 냉각되면서 금융위기 이후 첫 하락 기록
- 비수도권지역에서는 세종(-0.20%)과 제주(-0.10%)가 하락세 전환

그림 19 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 2 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(11월)

전국	-0.01	경기	0.08
서울	-0.09	강원	0.09
부산	0.02	충북	0.04
대구	0.03	충남	0.03
인천	-0.09	전북	0.11
광주	0.01	전남	0.01
대전	-0.10	경북	0.04
울산	0.02	경남	0.04
세종	-0.20	제주	-0.10

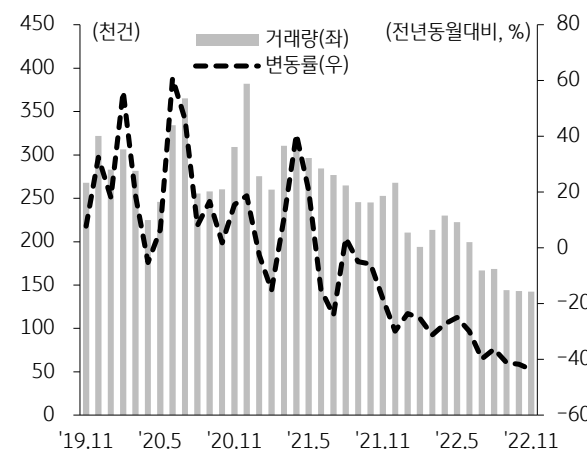
자료: 한국부동산원

■全国的 토지거래량은 10월 14.3만 건으로 15개월 연속 전년대비 하락세 지속

○ 수도권과 비수도권 모두 거래량은 감소세 지속하며 2012.9월 이후 최저수준

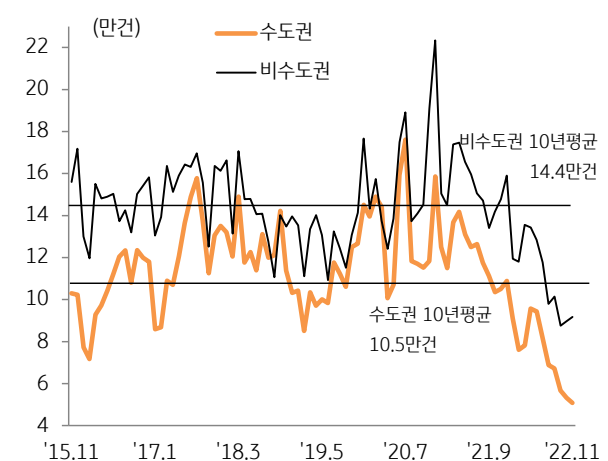
- 수도권 거래량은 5.1만건으로 전월대비 4.7% 감소, 비수도권은 9.2만건으로 전월대비 2.3% 소폭 증가하였으나 여전히 낮은 수준

그림 20 전국 토지거래량 및 변동률 추이



자료: 한국부동산원

그림 21 지역별 토지거래량 추이



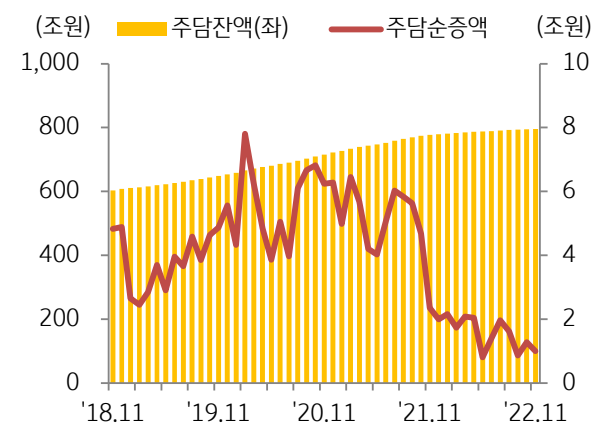
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 전세대출 첫 감소세 전환, 연체율 완전한 상승세

■ (대출 규모) 주택담보대출은 주택가격 하락에도 불구하고, 소폭이지만 성장세 지속

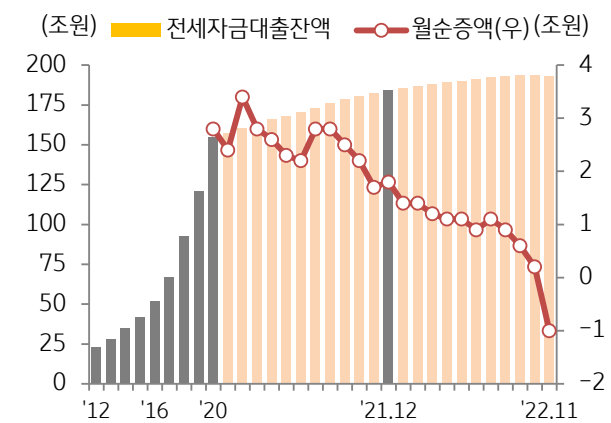
- 주택담보대출(전세대출포함) 11월 순증액은 1.0조 원으로 전월 대비 0.3조 원 감소
 - 주택가격 하락에도 결혼 후 주택시장에 첫 진입하는 수요로 주택담보대출은 성장 지속
 - 전세가격 하락세의 영향으로 전세자금대출은 통계작성이후 첫 감소로 전환 (전월대비 -1.0조 원)

그림 22| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함
자료: 한국은행

그림 23| 은행권 전세자금대출 규모 추이

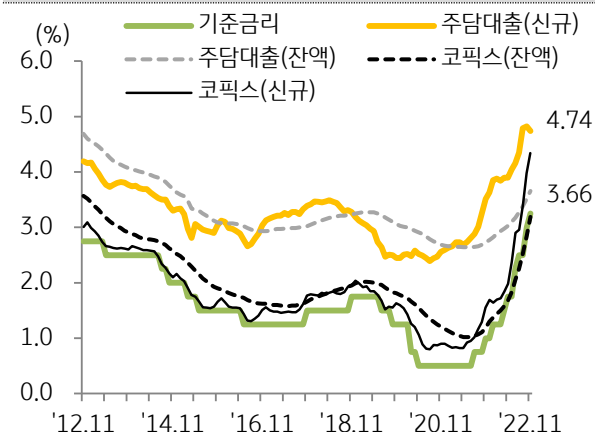


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 일시 하락속 연체율은 완전한 상승세

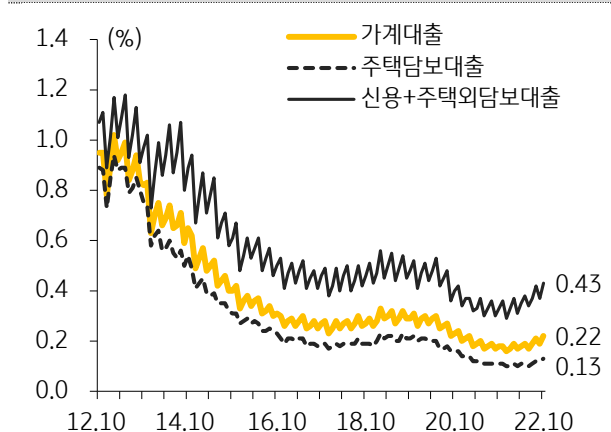
- 11월 주담대 신규 대출금리는 4.74%로 전월대비 8bp 하락
 - 대출금리 인하 정책 등의 영향으로 기준금리 상승에도 불구하고 신규 대출금리 하락
- 10월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월대비 1bp 상승한 0.13%
 - 연체율은 21개월래 최대 수준으로 완만한 상승세를 보이고 있음

그림 24| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25| 은행권 대출 연체율 추이



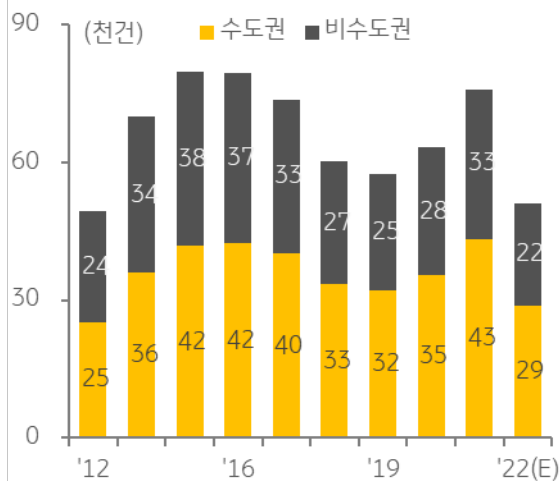
자료: 금융감독원

[상가] 2012년 이후 최저 거래량에도 평균거래가격은 소폭 상승

■ 2022년 전국 상가 거래량은 2021년 거래량의 2/3 수준인 5.1만건에 그침

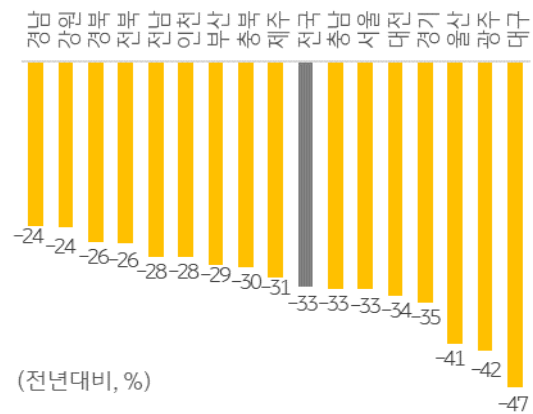
- 금리 인상과 경기침체 우려 확대로 2012년(4.9만건) 이후 최저 거래량 기록
- 대구(전년대비 -47%), 광주(-42%), 울산(-41%) 지역의 거래량 감소폭이 큰 편

그림 26 | 지역별 상가 거래량 추이



주: 제1,2종 근린생활시설, 판매시설 포함, 지분거래제외
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 27 | 지역별 상가 거래량 증감

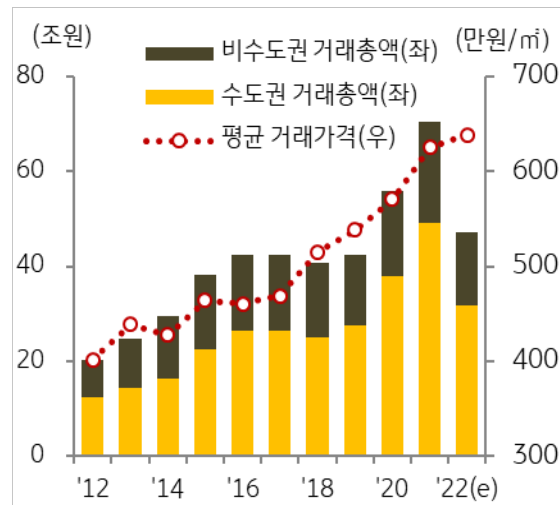


주: 2022년 상가 거래량 증감비율(2021년 대비)
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

■ 2022년 전국 상가의 거래 총액 급감, 평균거래가격 소폭 상승

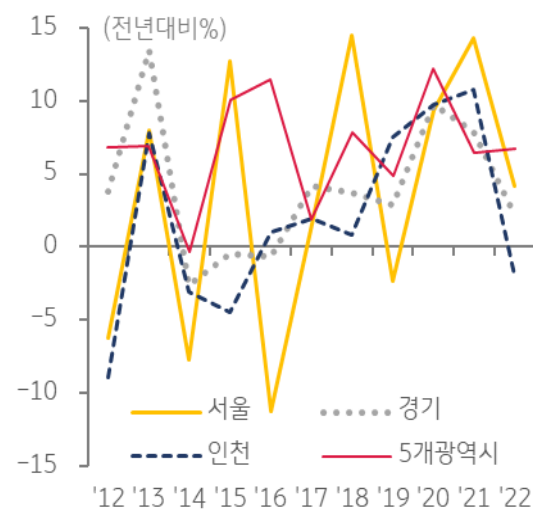
- 거래량 감소에 따라 거래 총액은 전년대비 41.8% 감소했지만 평균거래가격(만원/m²)은 2.1% 상승
- 서울(4.2%)과 경기도(2.1%)는 평균거래가격 상승세 유지, 인천(-1.9%) 하락 전환

그림 28 | 지역별 상가 거래총액 추이



주: 제1,2종 근린생활시설, 판매시설 포함, 지분거래제외
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 29 | 평균거래가격 증감률 추이



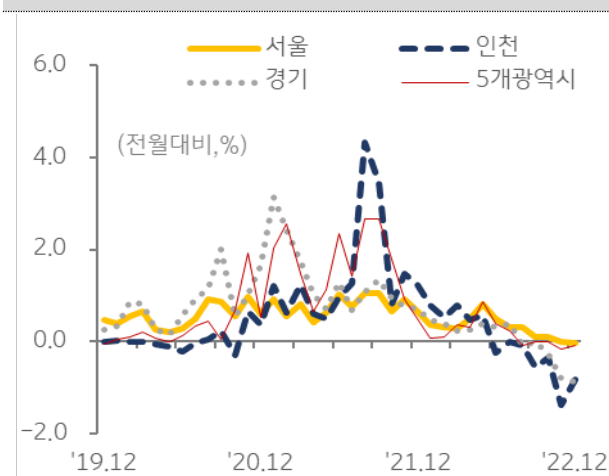
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

[오피스텔] 전국 매매가격지수 하락세 지속

■ 전국 매매가격지수 전월대비 하락폭 유지하며 3개월 연속 하락

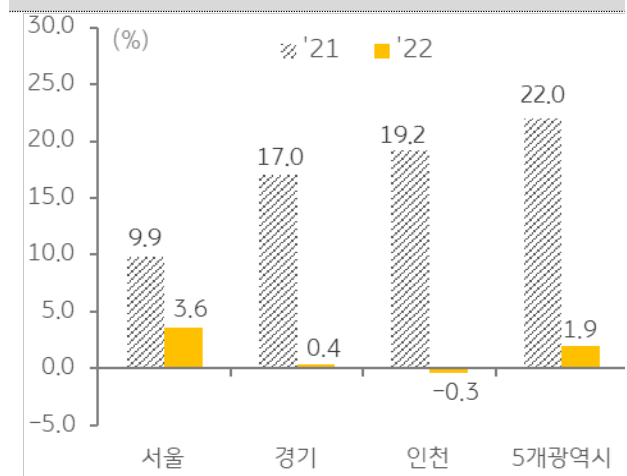
- 12월 전국 매매가격지수(-0.4%)는 하락세 지속, 서울(0%)과 5개광역시(-0.1%)는 보합세
 - 경기(-0.9%)와 인천(-0.8%) 하락 영향으로 수도권(-0.5%) 하락폭 확대
- 2022년 전국 매매가격지수의 연간 상승률은 급감, 인천(-0.3%)은 하락

그림 30| 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 31| 지역별 2021~2022년 연간 변동률 비교

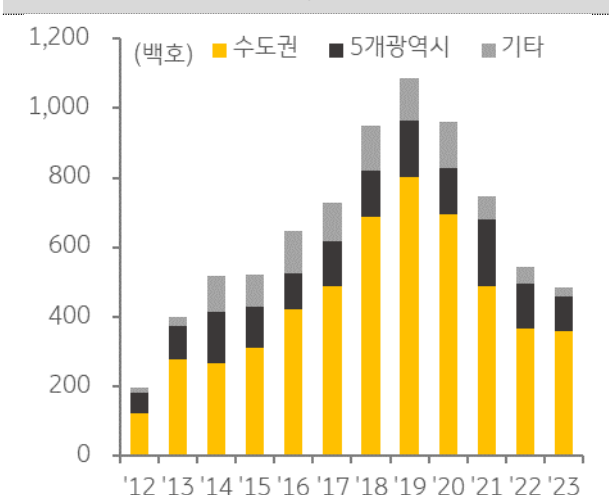


자료: KB국민은행

■ 2023년 오피스텔 입주물량은 지난해와 비슷한 수준이며 중·대형 입주물량은 증가

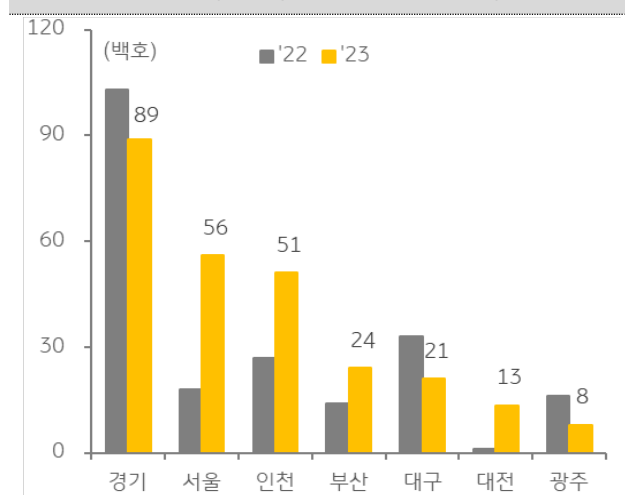
- 전국 신규입주물량은 4.8만 호로 전년대비 11.2% 감소, 수도권(3.6만 호)은 2.0% 감소
- 중·대형(전용66㎡이상) 물량은 2.8만 호로 전년대비 6.7% 증가
 - 서울(5,607호), 인천(5,084호)의 중·대형 공급물량 확대로 수도권에서 총 2만 호 입주 예정

그림 32| 오피스텔 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 33| 지역별 중·대형 오피스텔 입주물량



주: 전용면적 66㎡이상의 주거형 오피스텔

자료: 부동산114

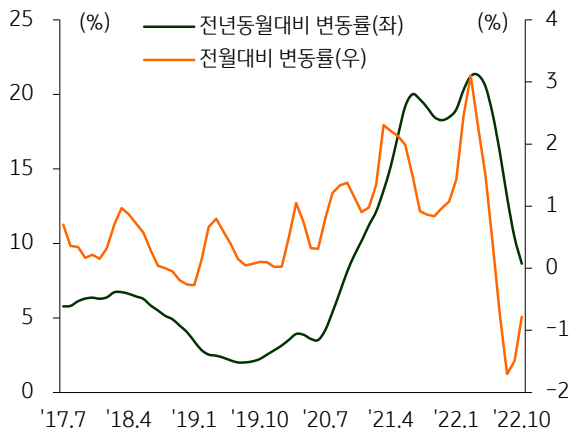
[미국 주택시장] 금리 부담으로 주택가격 하락세 장기화 전망 확대

■ 경기침체 및 높은 금리 부담으로 주택시장내 관망세가 증가하며 거래량은 빠르게 감소

○ 높은 주택대출 금리와 주택가격 추가하락 우려로 주택거래시장 냉각 확대

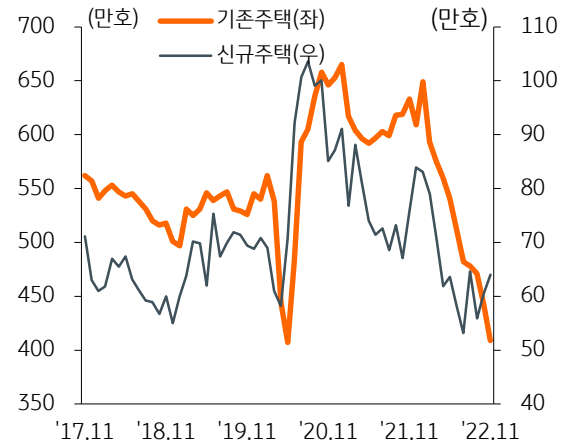
- 10월 S&P 주택가격지수는 303.86으로 전월대비 0.8% 하락
- 2022년 11월 기존주택 판매량은 약 409만 호를 기록, 지난 1월 이후 10개월 연속 감소세

그림 7 S&P주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 35 기존 및 신규주택 판매량 추이



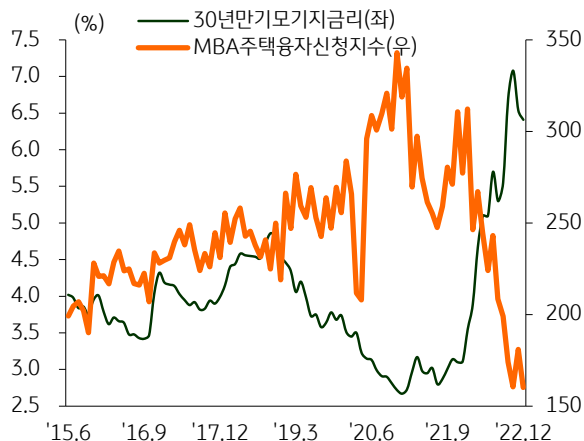
자료: Bloomberg

■ 거래량 감소세가 지속되면서 향후 미국 주택시장의 하락세 지속 전망 대두

○ 미국 중개업체 Redfin에 따르면, 경기 불확실성이 높은 가운데 높은 대출금리와 주택가격, 인플레이션 지속 등으로 주택매수심리가 회복되는데 상당한 시일이 소요될 것으로 예상

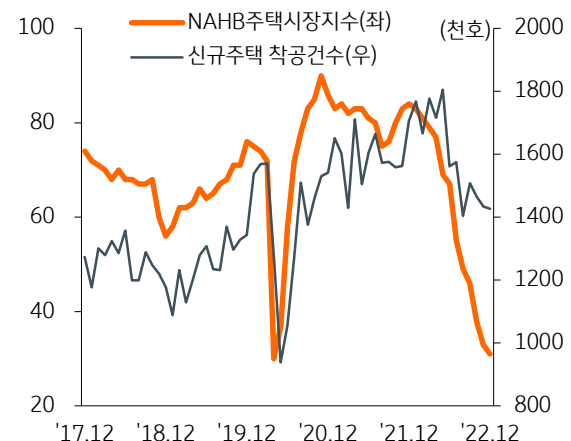
- Redfin은 2023년 미국 주택의 중위가격을 2022년보다 4% 하락할 것으로 전망
- 주택매수심리가 확대되면서 무디스는 현재 미국 주택시장의 상황을 거래증발 상태로 지적

그림 8 MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 9 NAHB지수 및 신규주택 착공건수 추이



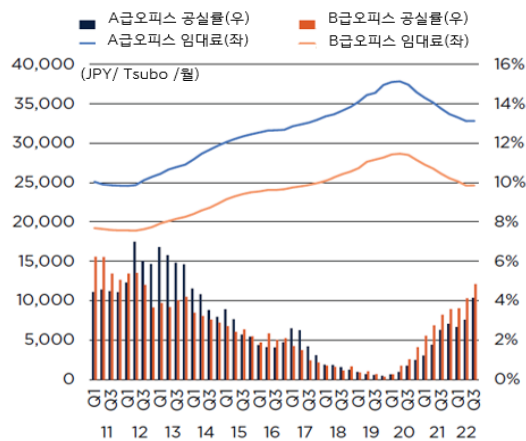
자료: Bloomberg

[도쿄 오피스] 견고한 수요를 기반으로 점진적 회복세 지속 예상

■ 전반적으로 오피스 임대시장은 안정기에 진입한 것으로 파악

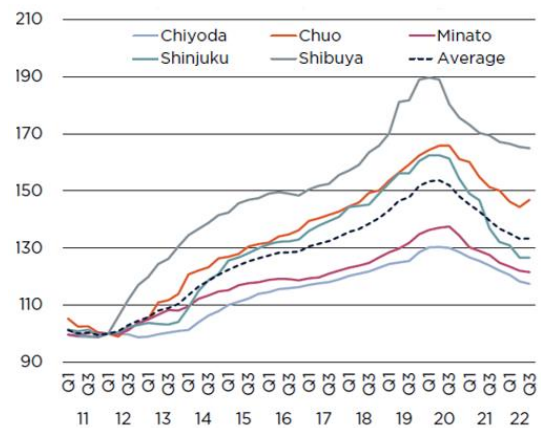
- 신규공급 증가로 공실률은 소폭 상승했으나, 안정적인 수요를 기반으로 임대료는 보합세 유지
 - 도쿄 도심의 프라임급 빌딩 임대료는 3분기 3.3만엔/평으로 보합세를 유지
 - 최근 신규 공급 증가로 공실률은 소폭 증가한 4.1%를 기록

그림 38| 도쿄도심 5개구역 임대료 및 공실률 추이



자료: Savills

그림 39| A급 오피스 임대료지수 추이

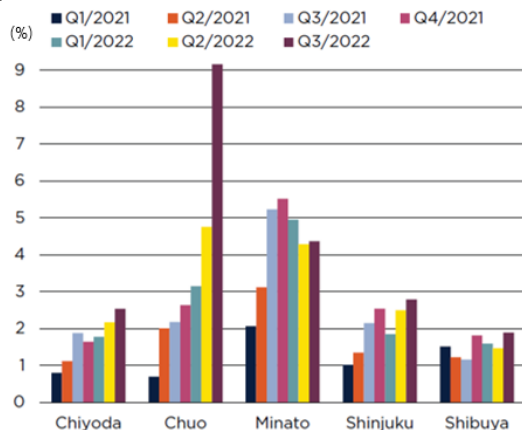


자료: Savills

■ 기업실적 개선 등으로 접근성이 좋은 A급 오피스 수요가 높은 가운데 해외의 투자자 관심 증가

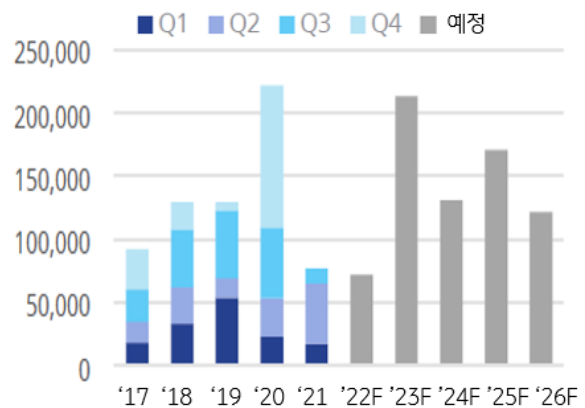
- 2023년 주요 공급물량의 절반 가량이 선임대되는 등 오피스 임대시장은 안정적인 편
- 최근 엔저현상이 지속되면서 아시아지역 대형 투자자들은 안정적인 수익률이 기대되는 일본 상업용부동산에 대한 투자 관심 증가
 - 홍콩계 사모펀드(향후 2년간 40억 달러 투자계획) 및 싱가포르 국부펀드(GIC) 등도 관심

그림 40| 5개 주요지역의 오피스 공실률



자료: Savills

그림 41| 도쿄 A급빌딩 신규 공급물량



자료: Colliers

MEMO