

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산시장]

- **주택가격** : 가격 하락세가 지속되고 있으나, 수도권 및 중소형 평형을 중심으로 하락폭 둔화
 - 5월 전국 주택매매가격은 전월보다 0.58% 하락하며 연초 대비 하락폭이 절반 이하로 축소. 지역별로는 경기·인천·세종, 면적별로는 중소형 평형의 하락폭 둔화
 - 전세가격 하락폭은 1월 이후 지속적으로 둔화. 하락세가 장기화되면서 고점 대비 하락폭이 큰 대구 등 일부 지역을 중심으로 전세시장에 대한 우려가 지속
- **주택 거래** : 투자 수요 위축이 지속되면서 주택매매거래 증가는 제한적
 - 4월 주택매매거래량은 약 4만 8천 호로 직전 1년 평균 거래량 대비 16.5% 증가
- **주택 분양** : 분양물량 감소로 미분양아파트는 증가세가 주춤하면서 안정세를 유지
 - 5월 분양물량 약 1만 4천 호로 5개월째 1만 호 내외의 낮은 공급량 지속. 4월 미분양아파트는 2개월째 감소
- **토지** : 전국 토지시장은 아직 더딘 회복세를 보이며, 가격은 보합을 유지하고 거래량은 감소
 - 4월 토지가격은 전월 대비 0.02% 상승하며 2개월 연속 낮은 상승세를 유지
 - 전국 토지거래량은 15.5만 건으로 전월 대비 5.9% 감소
- **주택금융** : 주택담보대출은 2개월 연속 순증세를 이어가고, 연체율은 상승
 - 4월 주택담보대출은 전월 대비 2.8조 원 증가하고, 전세자금대출은 1.7조 원 감소
 - 신규 대출금리는 4.24%로 전월 대비 16bp 하락하고, 연체율은 0.20%로 전년 동월 대비 10bp 상승

[상업용 부동산시장]

- **상가** : 1분기 서울 상가 공실률은 하락하고, 임대료는 상승세로 전환
 - 1분기 서울 중대형 상가 공실률은 강남·영등포·신촌을 중심으로 하락하고, 임대가격지수는 상승세로 전환
- **오피스텔** : 전국 대부분 지역에서 매매가격지수 하락폭이 확대되었으나, 임대수익률은 상승세
 - 전국 매매가격지수는 8개월 연속 하락했으나, 매매 수요 감소의 영향으로 임대수익률은 상승세 지속

[해외 부동산시장]

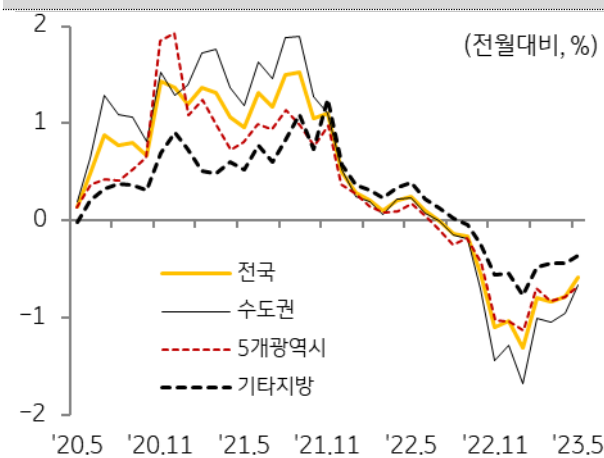
- **미국 주택** : 고금리 부담으로 주택구입여력은 최저 수준이나, 매매물량 부족으로 가격은 상승세를 유지
 - 모기지 금리 상승세가 주춤하면서 3월 S&P케이스실러주택가격지수는 전월 대비 1.5% 상승. 고금리로 주택 구입 여력은 금융위기 이후 최저 수준이나 기존주택 매물 부족으로 신규주택 판매량은 증가세를 지속
- **캐나다 주택** : 매매가 늘면서 가격은 상승세로 전환. 6월 기준금리 인상은 수요 회복을 제한할 전망
 - 급격한 금리인상으로 침체되었던 주택시장은 3월들어 상승세로 전환되었으나, 6월 초 캐나다 중앙은행이 기준금리를 4.75%로 0.25%p 인상하면서 주택가격 회복에 걸림돌로 작용할 전망

[주택 매매] 수도권 및 중소형 평형 중심으로 하락폭 둔화

■ 전국 주택매매가격 하락세가 지속되나, 수도권을 중심으로 하락폭 둔화

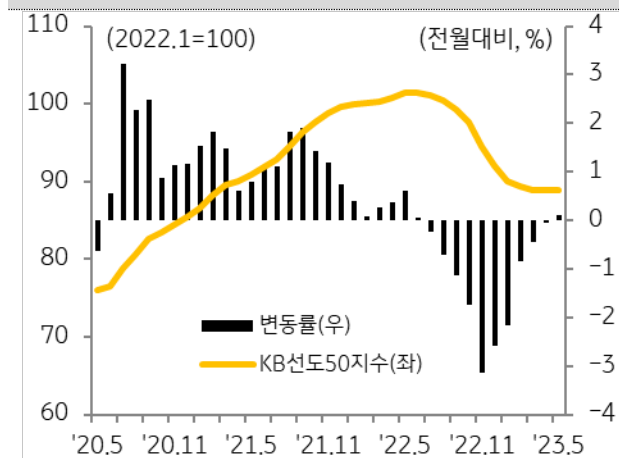
- 5월 주택매매가격은 전월보다 0.58% 하락하며, 하락폭이 연초(1.31% 하락) 대비 절반 이하로 축소
 - 주택매매가격 하락폭은 수도권에서 가장 크게 둔화세(1월 -1.68% → 5월 -0.67%)
- 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)는 지난해 6월 이후 11개월 만에 상승 전환했으나, 여전히 고점 대비 12% 이상 하락한 상황

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

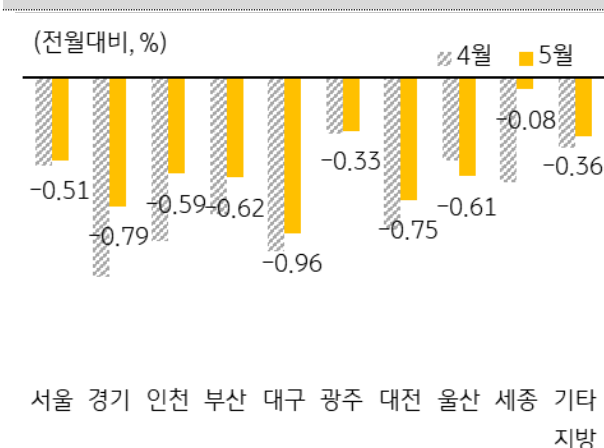


자료: KB국민은행

■ 지역별로는 경기·인천·세종, 면적별로는 중·소형 평형을 중심으로 하락폭 둔화

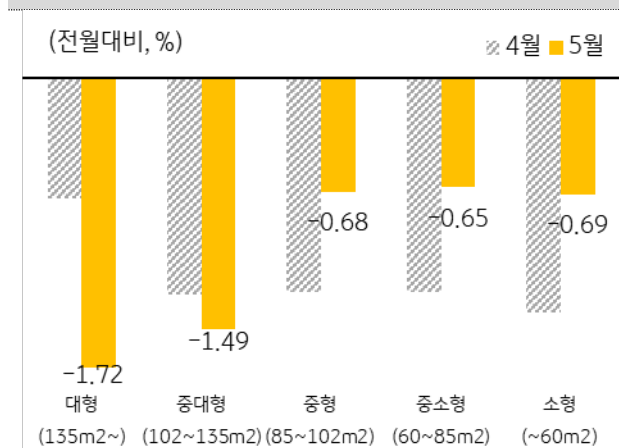
- 지역별로는 수도권의 경기·인천, 비수도권의 세종에서 주택매매가격 하락폭이 크게 둔화
- 면적별로는 대형 평형에 비해 상대적으로 높은 하락폭을 기록하던 중·소형 평형에서 크게 둔화
 - 반면 중·대형 평형에서는 가격 하락폭이 확대

그림 3 지역별 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 면적별 주택매매가격 변동률



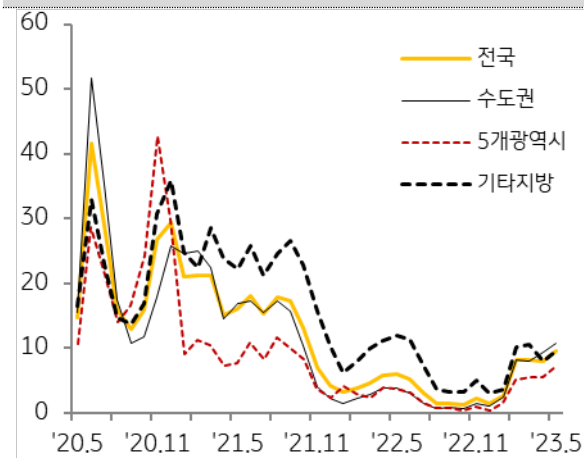
자료: KB국민은행

[주택 매매] 매수세가 완만한 회복세를 보이나, 여전히 하락 전망 우세

■ 매수세는 4월 이후 수도권을 중심으로 완만한 회복세

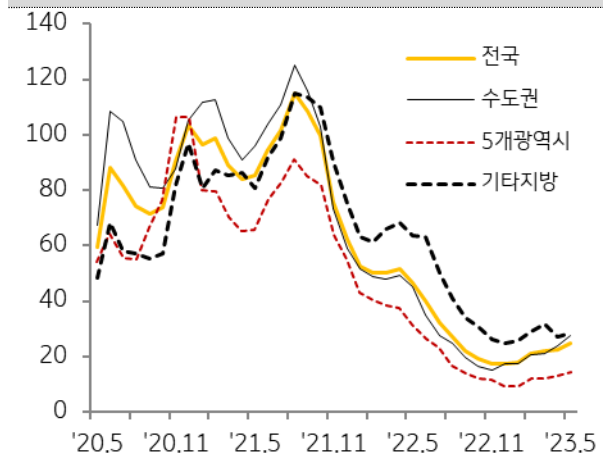
- 매매거래지수는 연초 이후 상승세를 이어가고, 매수우위지수는 2분기 들어 수도권을 중심으로 상승하고 있으나 여전히 낮은 수준
 - 매수우위지수는 회복세를 보이고 있으나 저점 대비 여전히 낮으며, 기타지방은 다시 하락할 가능성도 존재

그림 5 지역별 매매거래지수 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 매수우위지수 추이

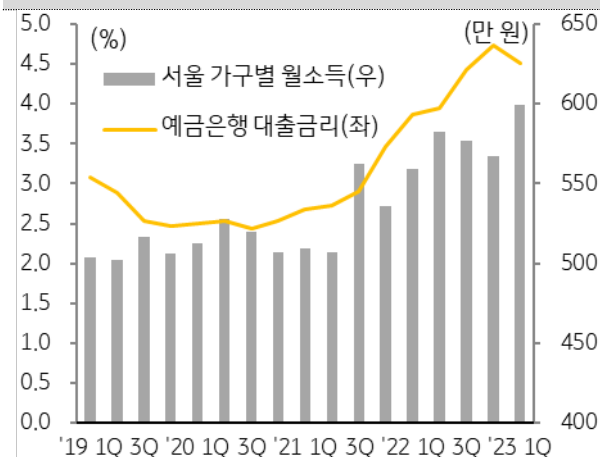


자료: KB국민은행

■ 매매전망지수 상승세가 지속되나, 여전히 '하락전망' 우세

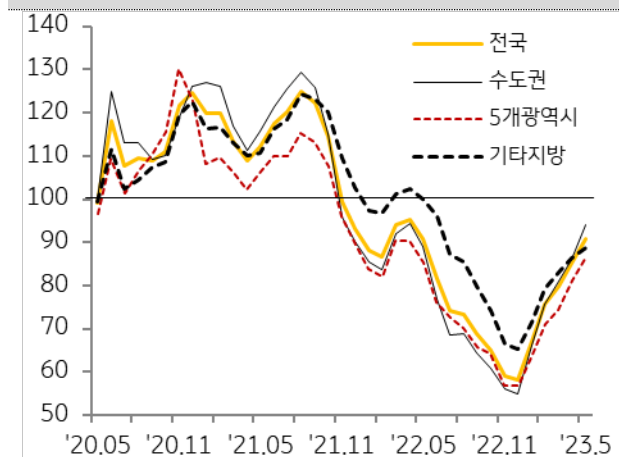
- 연초 이후 기준금리(3.50%) 인상이 멈춘 상황에서 시중은행 대출금리는 올해 들어 하락 전환
 - 예금은행 가중평균 대출금리는 지난해 4.73%까지 증가한 이후 올해 1분기 4.51%로 하락
- 주택매매가격 하락, 금리 부담 완화 등으로 매수 여력이 증가하면서 매매전망지수는 6개월 연속 상승세를 보이고 있으나 여전히 하락 전망 우세

그림 7 예금은행 대출금리 및 가구별 월소득 추이



자료: 한국은행, 통계청

그림 8 지역별 주택매매전망지수 추이



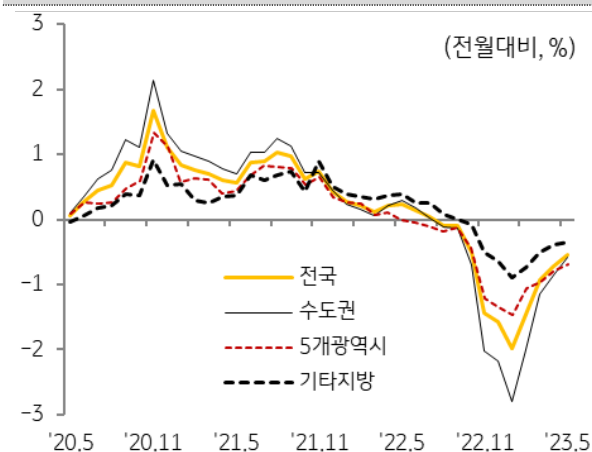
자료: KB국민은행

[주택 전세] 전세가격 하락세가 둔화되고 있으나, 대구 등 일부 지역 우려

■ 전국 대부분 지역에서 전세가격 하락폭 둔화세가 지속

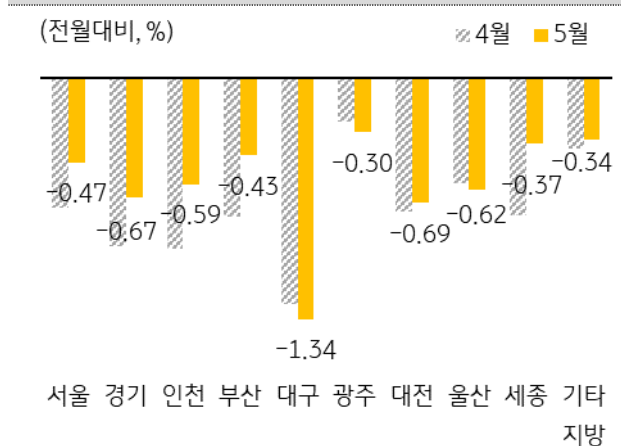
- 주택 전세가격은 1월 이후 지속적으로 하락폭 둔화. 지역별로는 수도권 하락폭이 가장 크게 축소
- 다만 비수도권에서 여전히 전세가격 하락폭이 확대되는 지역이 존재하며, 특히 대구는 공급물량 증가 및 주택시장 위축 등의 영향으로 7개월 연속 1% 이상 하락

그림 9 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택전세가격 변동률

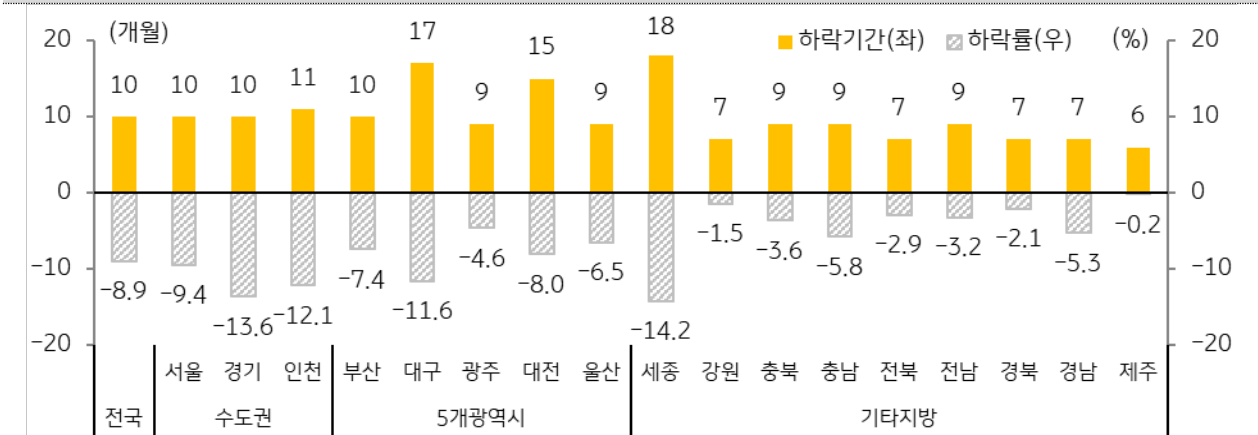


자료: KB국민은행

■ 대구 지역을 중심으로 향후 전세시장에 대한 우려 확산

- 대구 지역 전세가격은 지난해 1월 이후 17개월 연속 하락세를 기록하며 고점 대비 약 12% 하락. 여전히 월 1% 이상의 하락폭이 지속되면서 향후 전세시장에 대한 우려 지속
- 수도권의 경우에도 최근 전세가격 하락폭이 둔화되었으나 경기·인천은 고점 대비 10% 이상 하락하였으며, 세종은 전국에서 가장 기간 전세가격 하락세를 이어가고 하락폭도 가장 큼

그림 11 지역별 전세가격 하락 기간 및 고점 대비 하락률(2023년 5월까지 기준)



주: 하락률 산출 기준 시점은 지역별로 상이

자료: KB국민은행

[주택 분양] 분양물량이 감소하면서 미분양아파트 증가세는 진정

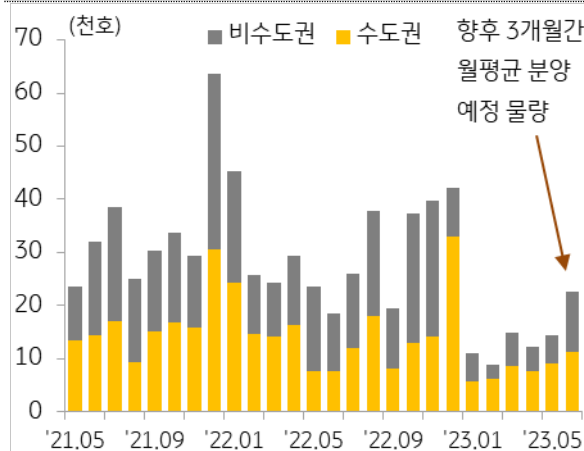
■ 분양물량은 지난해 절반 수준으로 감소하고, 청약경쟁률은 지역별로 큰 편차를 보임

○ 5월 아파트 분양물량은 약 1만 4천 호로 5개월 연속 1만 호 내외의 낮은 공급물량 기록

• 지난해 월평균 분양물량(약 3만 호)과 비교하면 절반에도 못 미치는 수준

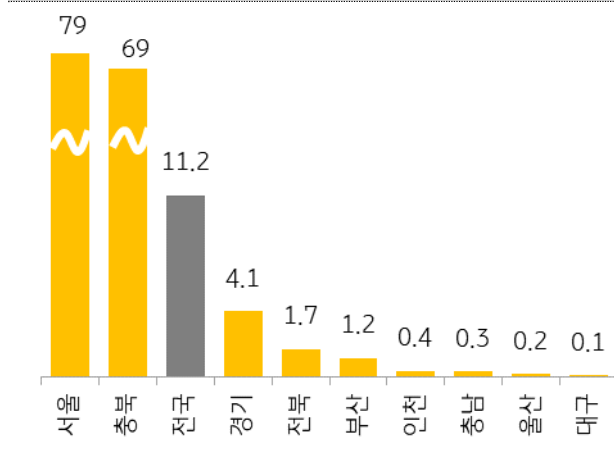
○ 청약경쟁률은 전국 평균 11대 1을 기록해 지난해 6월 이후 처음으로 10대 1을 넘어섰으나, 서울과 충북(청주)를 제외한 대부분 지역은 5대 1 이하를 기록해 지역별로 큰 편차를 보임

그림 16 | 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 17 | 지역별 청약경쟁률(5월)



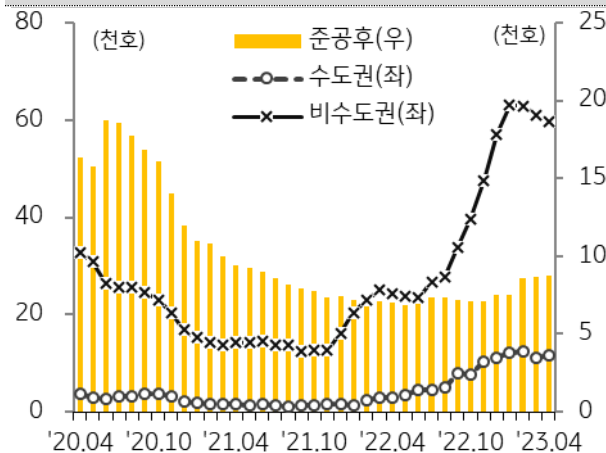
자료: 한국부동산원

■ 미분양아파트는 증가세가 주춤하면서 3개월 연속 7만 호대의 안정적인 상황을 유지

○ 4월 미분양아파트는 7만 1,365호로 2개월 연속 감소세를 이어감

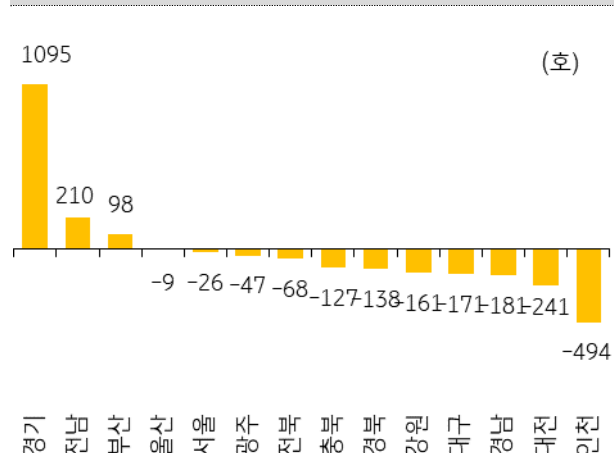
○ 미분양아파트는 거래시장 회복, 주택 분양물량 감소 등으로 감소하고 있으나, 사업진행이 지연된 사업장에서 분양을 시작할 경우 다시 증가할 가능성이 존재

그림 18 | 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 19 | 지역별 미분양아파트 증감률(4월)



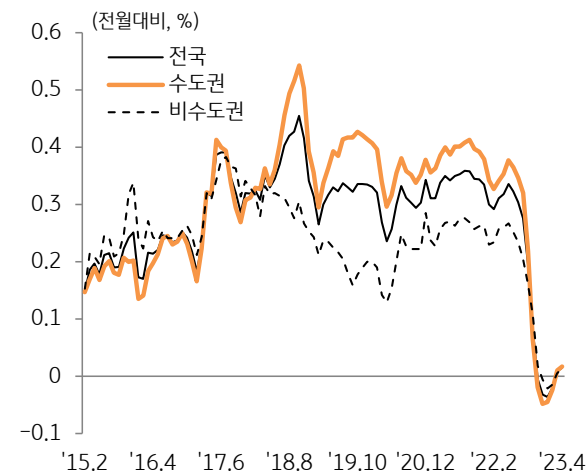
자료: 국토교통부

[토지] 전국 토지시장은 아직 더딘 회복세

■ 4월 전국 토지가격은 상승했으나 상승폭은 0.02%로 미미

- 토지가격은 수도권 및 비수도권 모두 전월 대비 2개월 연속 상승
 - 수도권은 전월 대비 0.02%, 비수도권은 0.01% 상승하는 데 그침
 - 세종·충남·대전 지역은 약 0.05~0.06% 상승하며 다른 지역에 비해 높은 상승률을 기록

그림 20 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 지역별 토지가격 변동률(전월 대비 %)

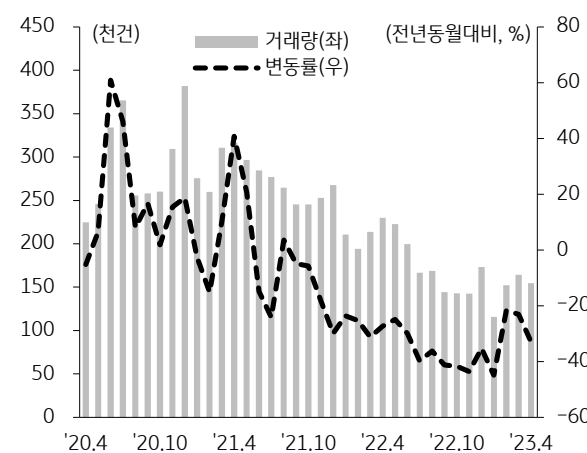
전국	0.02	경기	0.04
서울	0.00	강원	0.04
부산	-0.02	충북	0.03
대구	-0.01	충남	0.06
인천	0.04	전북	-0.01
광주	0.00	전남	0.01
대전	0.05	경북	0.03
울산	-0.02	경남	0.03
세종	0.06	제주	-0.04

자료: 한국부동산원

■ 5월 전국 토지거래량은 15.5만 건으로 전월 대비 5.9% 감소

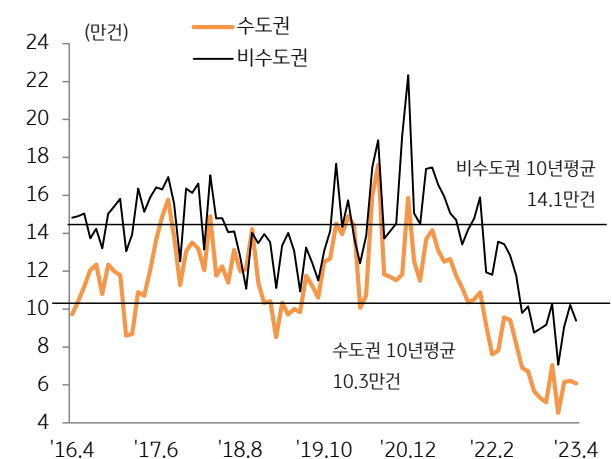
- 주택시장 회복세와 함께 토지시장도 소폭 개선되고 있으나 과거 대비 거래량은 여전히 낮음
 - 4월 수도권 거래량은 6.1만 건으로 전월 대비 2.4% 감소했으며 이는 지난 10년간의 월평균 거래량 대비 41% 낮은 수준. 비수도권은 전월 대비 8.1% 감소한 9.4만 건을 기록

그림 21 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 22 지역별 토지거래량 추이



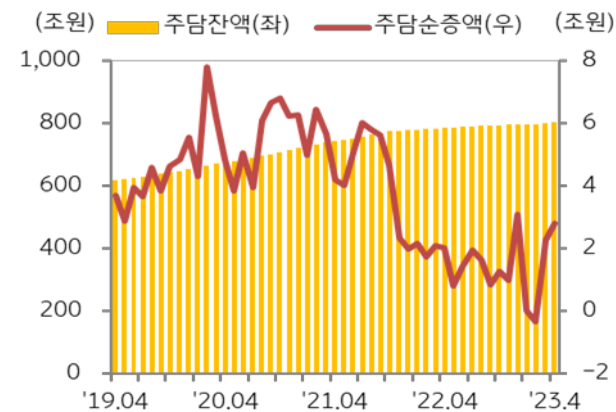
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주택담보대출은 2개월 연속 순증세

■ (대출 규모) 은행권 주택담보대출(전세대출 포함)은 전월 대비 2.8조 원 증가

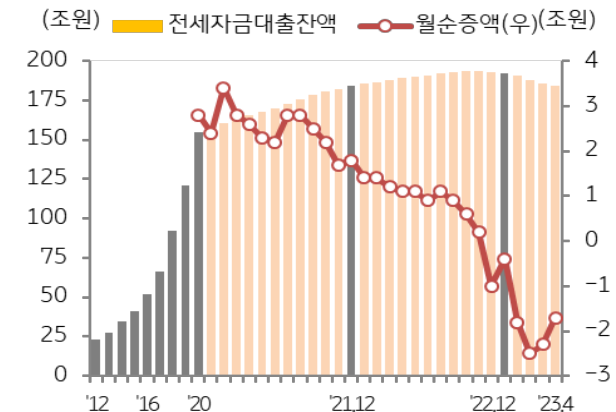
- 4월 은행권 주택담보대출은 주택 매매 수요 증가와 전세대출 감소폭이 줄면서 순증세가 확대
- 전세대출(-1.7조 원) 감소폭이 전월(-2.5조 원) 대비 축소된 가운데, 주택매매 관련 자금 수요가 지속되면서 주택담보대출은 회복세

그림 23 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 24 은행권 전세자금대출 규모 추이

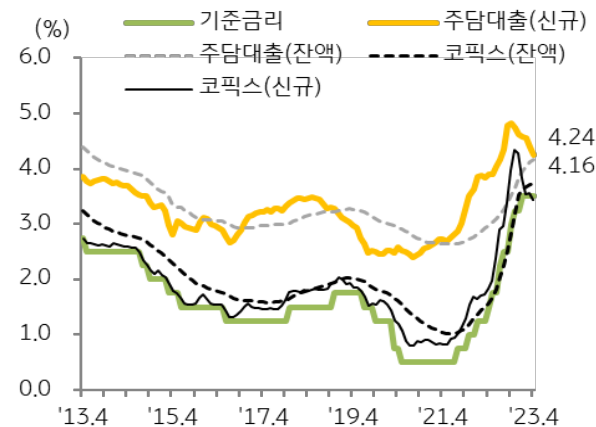


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규 대출금리는 7개월 연속 하락, 잔액 대출금리는 21개월 연속 상승

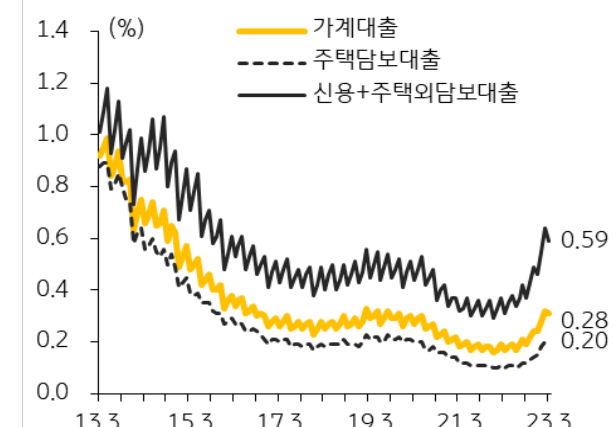
- 4월 주택담보대출 신규 대출금리는 4.24%로 전월 대비 16bp 하락한 반면 잔액 대출금리는 4bp 상승
- 주택담보대출(잔액)의 변동금리 비율(60.6%) 여전히 높아 잔액 대출금리 상승세는 당분간 계속될 전망
- 3월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월 대비 변동이 없으나, 전년 동월 대비 10bp 상승
- 금리상승으로 원리금 분할상환 부담이 증가하며 연체율은 2021년(0.12%), 2022년(0.10%) 대비 증가

그림 25 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 26 은행권 대출 연체율 추이



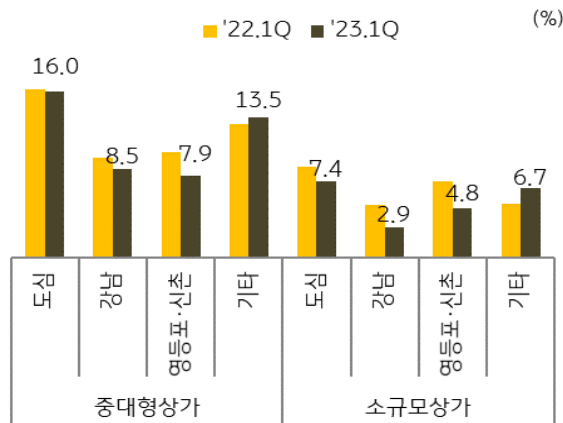
자료: 금융감독원

[상가] 서울 공실률은 하락하고, 임대료는 상승세로 전환

■ 1분기 서울 중대형 상가 공실률은 강남·영등포·신촌을 중심으로 하락

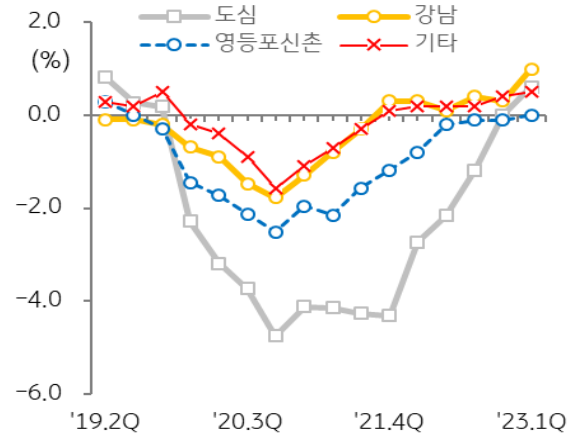
- 서울 대부분의 지역에서 공실률이 하락세를 보이면서 임대료도 완만한 상승세 지속
 - 서울 상가 임대료는 하락세를 멈추고 반등했으나, 팬데믹 기간 큰 폭으로 하락한 명동·종로 등 도심 지역은 코로나 이전과 비교해 여전히 낮은 수준

그림 27기 서울 권역별 상가 공실률



자료: 한국부동산원

그림 28기 서울 임대가격지수 증감률 추이



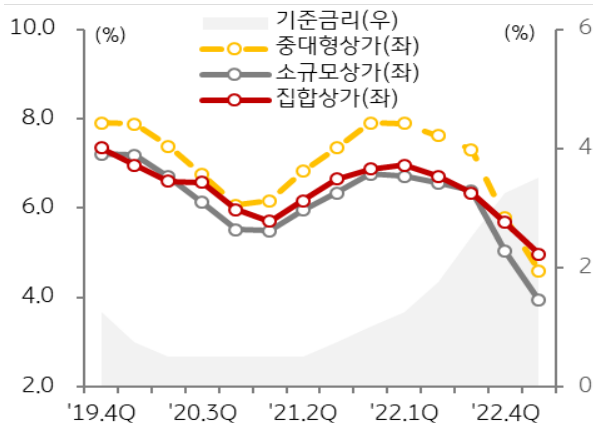
주: 중대형 상가 전년 동기 대비 증감률

자료: 한국부동산원

■ 자본수익률 하락세가 지속되면서 투자수익률은 4분기 연속 감소

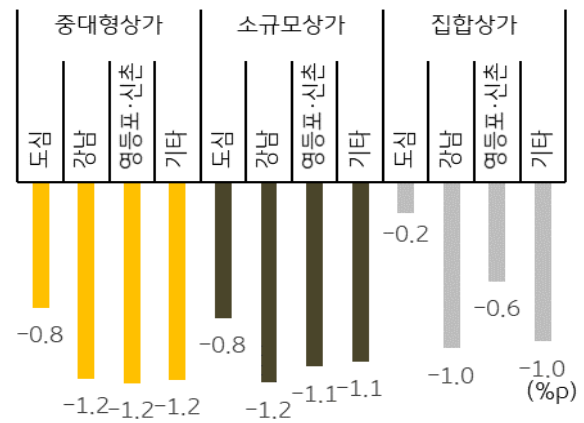
- 1분기 소규모상가의 임대수입 기반 소득수익률(1.79%)은 전년 동기 대비 변동폭이 적으나, 자산가치 상승에 따른 자본수익률(2.12%)이 절반 이하로 떨어지면서 투자수익률 감소에 큰 영향
- 팬데믹 기간 자본수익률 상승폭이 상대적으로 작았던 도심 집합상가는 1분기 가장 낮은 자본수익률 감소폭을 기록

그림 29기 서울 상가 투자수익률 추이



주: 4분기 시간가중수익률, 투자수익률 = 자본수익률+소득수익률
자료: 한국부동산원

그림 30기 서울 권역별 상가 자본수익률 변동



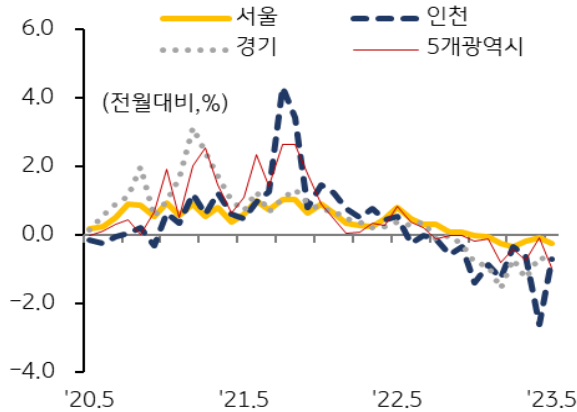
주: 직전 분기 대비 2023년 1Q 자본수익률 변동폭
자료: 한국부동산원

[오피스텔] 전국 매매가격지수는 8개월 연속 하락, 임대수익률 상승

■ 전국 대부분 지역에서 매매가격지수 하락폭 확대

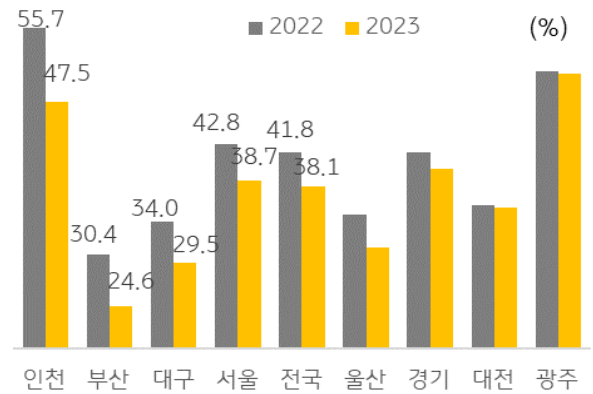
- 5월 전국 매매가격지수(-0.6%)는 8개월 연속 하락세를 이어갔고, 하락폭도 전월 대비 0.2%p 확대
 - 지방 5개광역시(-1.0%)는 9년 만에 최대 하락폭 기록. 전월(-2.6%) 큰 폭으로 하락했던 인천(-0.7%)은 하락폭이 축소되었으나 주택 대비 낮은 투자 선호도로 여전히 어려운 상황
- 전월세전환율(전국 5.8%) 상승에도 임차인의 월세 선호도가 심화하면서 신규 전세계약비율은 하락

그림 31| 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 32| 지역별 오피스텔 전세계약비율

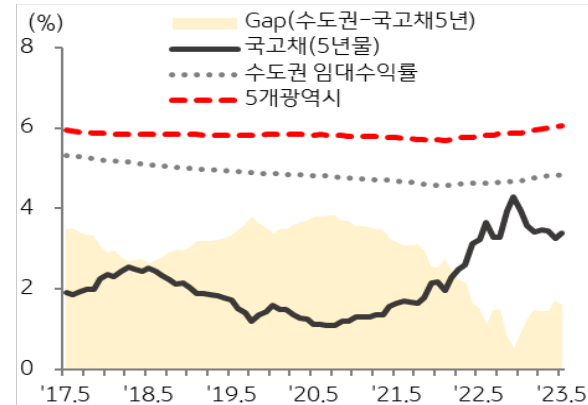


자료: 국토교통부 실거래가(1~4월)

■ 매매 수요 감소와 전세 수요의 월세 전환 증가로 임대수익률은 상승세 지속

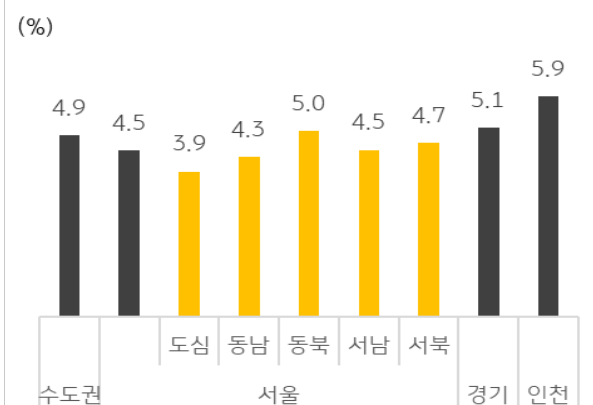
- 5월 안정세를 보인 국고채 수익률과 대조적으로 임대수익률은 서울 동북 지역(강북·노원·성북·중랑·동대문·성동·광진)이 5%대를 기록하며 인천(5.9%)을 비롯한 수도권 전체가 상승세를 나타냄
- 임대수익률이 상승세를 보이면서 투자 수요가 일부 회복될 수 있으나, 주택 규제 완화로 인한 풍선 효과가 사라진 오피스텔에 대한 투자 선호도 회복에는 다소 시간이 소요될 것으로 예상

그림 33| 지역별 오피스텔 임대수익률



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 34| 수도권 오피스텔 임대수익률(2023년 5월)



자료: KB국민은행

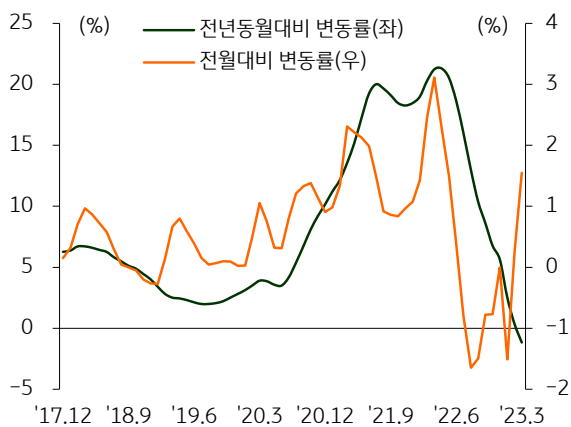
[미국 주택시장] 고금리 부담으로 주택 구입 여력은 최저 수준

■ 봄 성수기에 접어들면서 주택매매량은 증가세를 보이나, 과거 대비 여전히 낮은 수준

○ 기존주택 매물 부족으로 신규주택 매매량은 증가세를 지속하고, 매매가격은 3월 들어 상승세로 전환

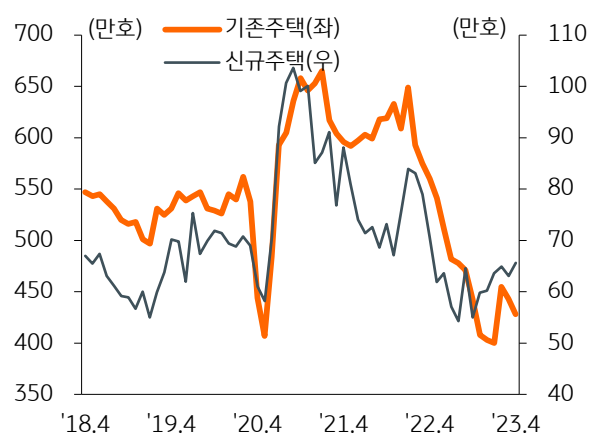
- 3월 S&P케이스실러주택가격지수는 302.3으로 전월 대비 1.5% 상승
- 4월 주택매매량은 기존주택이 428만 호로 전월 대비 3.4% 감소한 반면, 신규주택은 65.6만 호로 3.9% 증가

그림 35| S&P케이스실러주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 36| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

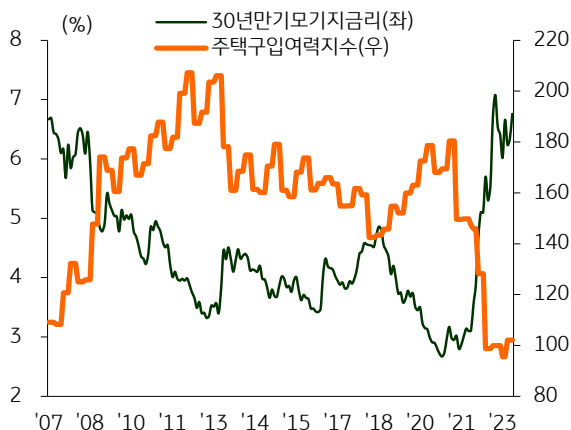
■ 고금리 부담으로 주택 구입 여력은 최저 수준이나, 매매물량 부족으로 가격 하방 압력은 낮을 전망

○ 5월 30년만기 모기지금리는 6.76%를 기록하며 주택구입여력지수는 금융위기 이후 최저 수준

○ 저금리로 모기지대출을 받은 가구의 주거 이동이 제한되면서 기존주택 매물은 더욱 감소

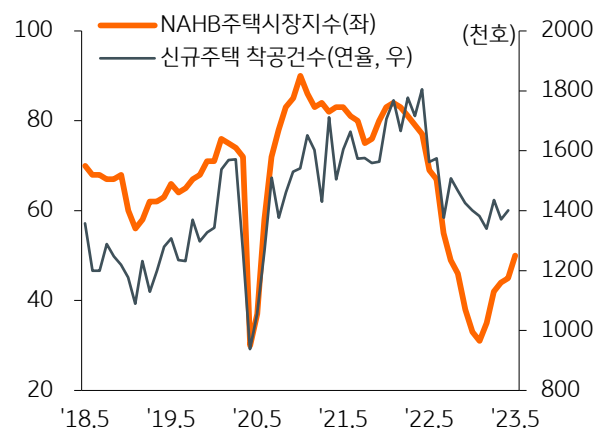
- 모기지 분석회사 블랙나이트에 따르면 모기지대출자 3분의 2는 4% 이하 금리를 적용받고, 73%는 30년 고정금리 상품을 이용 중. 주거 이동 시 6~7%대 고금리의 모기지를 이용해야 함

그림 37| 모기지 금리와 주택매입여력지수 추이



자료: Bloomberg

그림 38| NAHB* 주택시장지수 및 신규주택 착공건수



주: 전미주택건설협회

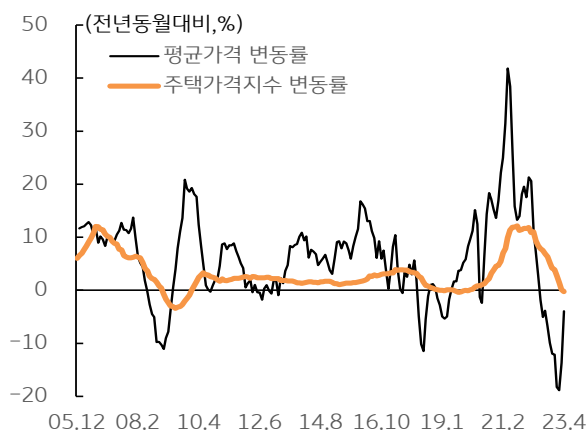
자료: Bloomberg

[캐나다 주택] 금리인상 속도 조절 후 주택시장 소폭 반등

■ 급격한 금리인상으로 침체되었던 캐나다 주택시장은 최근 금리인상이 주춤하면서 상승세 전환

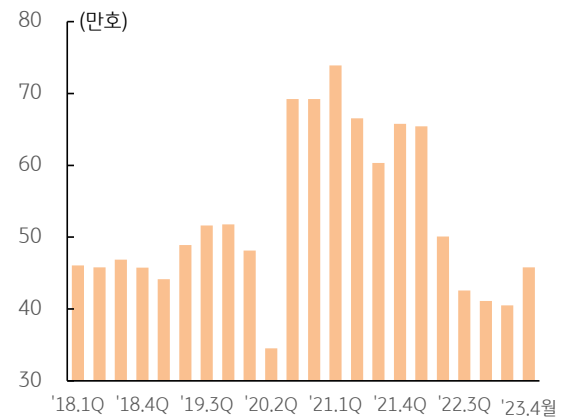
- 주요 지역을 중심으로 주택매매거래량이 증가하면서 평균주택가격은 상승세로 전환
 - 캐나다 주택가격지수는 올해 3월 상승세 전환, 4월 평균주택가격은 71.6만 달러로 전월 대비 4.4% 상승
 - 지난 3~4월 2개월 연속 금리 동결에 이어, 금융기관이 변동금리 대출의 경우 일시적으로 부채 상환 기간을 연장해 대출 상환 부담을 경감해주면서 소비 심리가 다소 회복된 것으로 파악

그림 39 캐나다 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 40 주택매매거래량 추이

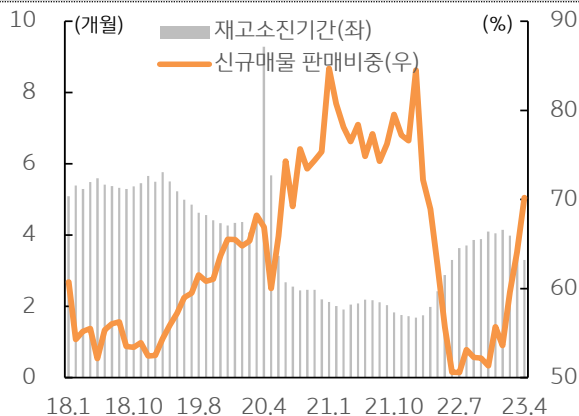


자료: CREA(캐나다부동산협회)

■ 물가상승 압력으로 6월 7일 기준금리 인상, 주택가격 하방 압력으로 작용 가능

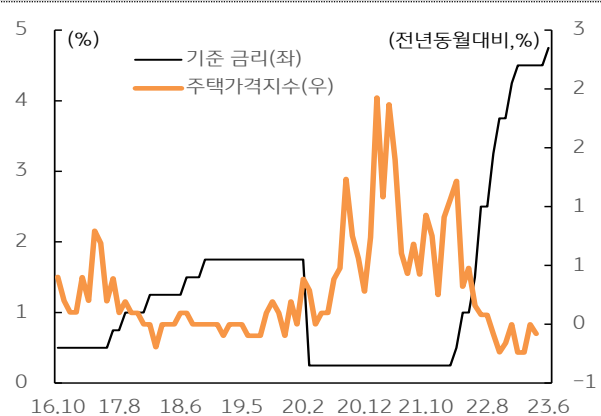
- 캐나다 중앙은행(BOC)은 6월 7일 기준금리를 4.75%로 0.25%p 인상. 이는 2001년 4~5월 이후 22년 만에 최고치
 - 중앙은행은 높은 소비지출, 서비스 수요 반등, 주택시장 회복, 노동시장 개선 등 예상외로 초과 수요가 지속되고 있다고 밝히면서 금리인상을 단행. 다음 달 추가 인상 가능성도 제기
 - 기준금리 인상으로 변동금리 대출자 부담이 증가하면서 주택수요 회복에 걸림돌로 작용할 전망

그림 41 주택재고 소진 기간과 신규매물 판매 비중



자료: CREA(캐나다부동산협회)

그림 42 기준 금리와 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg