

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : KB부동산 매매전망지수 서울을 중심으로 상승폭 확대
 - 수도권 주택매매가격은 상승폭 확대되었으나, 비수도권을 중심으로 상승폭이 크게 둔화
 - 전세가격은 최근 빠르게 상승폭이 둔화되고 있으나 여전히 상승세는 지속
 - 비수도권 매매전망지수는 상승전망이 축소되었으나, 서울은 2020년 말보다도 상승
- **주택거래** : 2020년 주택거래량 조사 이래 최대치, 미분양은 2002년 이후 최소
 - 2020년 주택매매거래는 약 128만 건으로 조사가 시작된 2006년 이후 최대치 기록
 - 분양시장 호조로 미분양아파트 감소세 지속
- **주택공급** : 1월 수도권 선호지역에서 공급 집중, 경기도 청약경쟁률은 60:1 기록
 - 1월 분양물량은 수도권에서 집중적으로 공급, 2개월 연속 전년동월비 증가세
 - 입주물량은 약 1.9만호로 직전 1년 평균 대비 13.9% 감소
- **토지** : 2020년 토지시장은 거래량 증가와 함께 가격 상승세 지속
 - 12월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승, 2020년 한해 동안 누적 3.5% 상승
 - 지난해 전국 토지거래량은 총 322만건, 12월에는 38.2만건으로 전월대비 46.7% 증가
- **주택금융** : 주택담보대출 연말까지 급증세 지속, 신규 대출금리도 4개월 연속 상승
 - 주택담보대출은 주택거래증가로 인해 8월부터 연말까지 높은 증가세 지속
 - 신규 대출금리 상승세 지속, 연체율 역대 최저수준 지속

[상업용 시장]

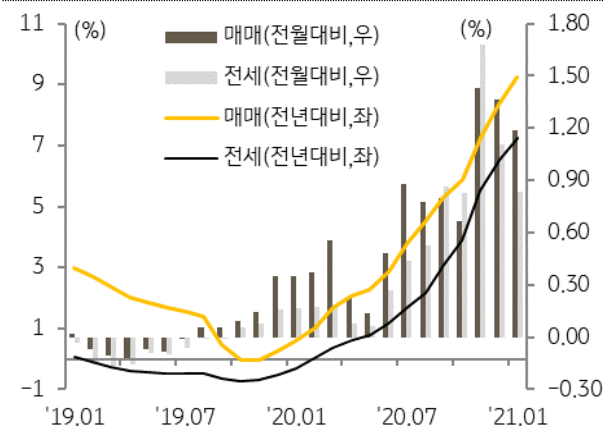
- **상가** : 상가 임대시장 여건 악화로 수익률 하락세 지속
 - 코로나 피해 누적에 따른 영향이 현실화되면서 투자자산으로서 안정성, 수익성 모두 악화
- **오피스텔** : 서울 오피스텔 공급 둔화 예상되는 가운데 가격은 꾸준히 상승
 - 주택규제 등과 맞물려 오피스텔 공급도 감소하고 있어, 매매 및 전세가격 상승세는 당분간 유지될 전망
- **오피스** : 서울, 주거용 부동산으로 용도 전환을 위한 매각 사례 증가
 - 2020년 서울 중대형 규모 오피스 거래 중 11건이 주거용 부동산으로의 용도 전환을 목적으로 거래
- **간접투자** : 물류센터 관련 신규 공모 리츠 상장, 시장 내 반응은 긍정적
 - 작년 말 국내 최초 물류센터 투자 공모 리츠를 포함한 다양한 섹터의 신규 리츠 설정

[주택 가격] KB부동산 매매전망지수 서울을 중심으로 상승폭 확대

■ 1월 전국 주택매매가격(1.19%)과 전세가격(0.83%) 모두 상승폭 둔화

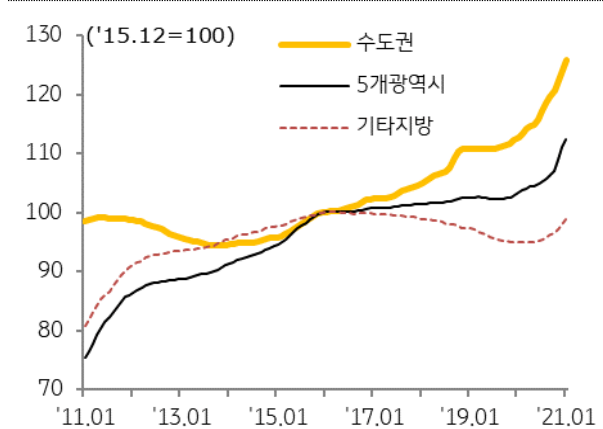
- 전국 주택매매가격은 여전히 상승세가 지속되고 있으나 작년 11월 이후 상승세 둔화
 - 수도권은 상승폭이 확대되었으나, 비수도권을 중심으로 상승폭이 크게 둔화
 - 한편, 정부는 주거 불안 해소를 위해 2.4일 '대도시권 주택공급 확대 방안'을 발표
- 전세가격은 최근 빠르게 상승폭이 둔화되고 있으나 여전히 상승세는 지속

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

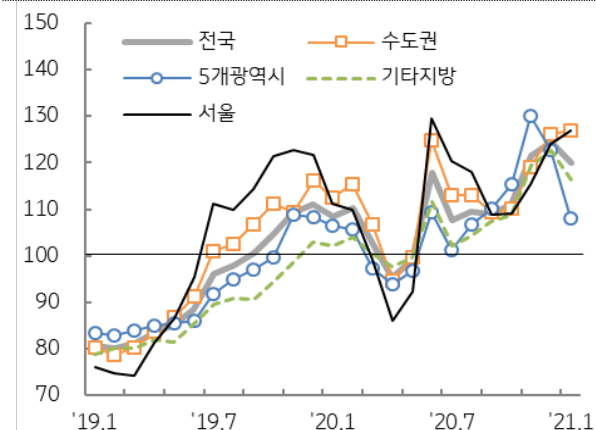


자료: KB국민은행

■ 1월 KB부동산 매매전망지수는 서울을 중심으로 '상승전망' 확대

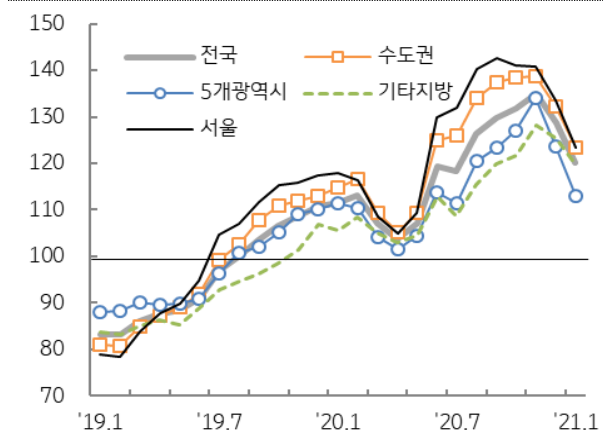
- 비수도권 매매전망지수는 상승전망이 축소되면서 소폭 하락하였으나, 서울은 2020년 말보다 상승
- 전국 전세전망지수(120.2)는 2개월 연속 전국적으로 상승전망이 축소되고 있으나 여전히 하락보다는 상승 의견이 우세

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



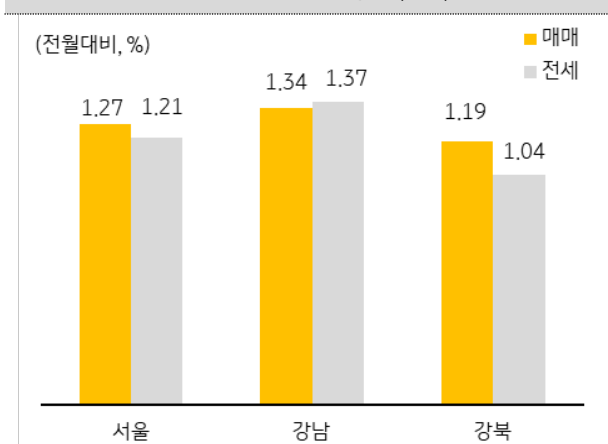
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울 및 경기 주요지역을 중심으로 상승세 지속

■ (서울) 1월 주택매매가격, 전월대비 상승폭 확대

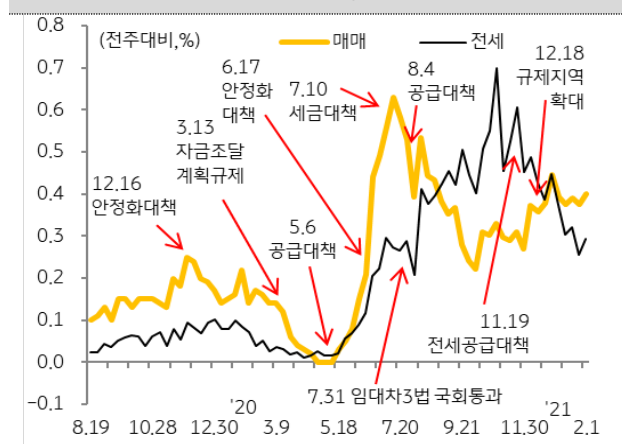
- 전국적으로 상승폭이 둔화되고 있음에도 불구하고 서울 일부 지역을 중심으로 매수세 지속
 - 양천구(3.2%)가 서울에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 동대문구, 성동구 등으로 매수 수요가 집중되면서 상승폭 확대
- 전세가격은 전체적으로 상승세가 주춤해진 가운데 학군 수요가 많은 양천구(3.6%), 노원구(1.7%) 등에서 높은 상승률 기록

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(1월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

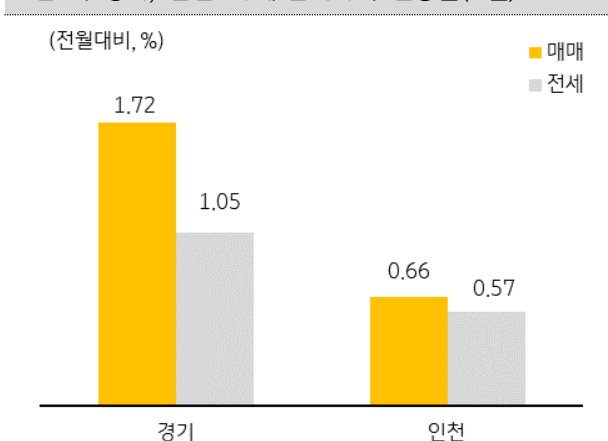


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 상승세 지속되는 가운데 지역내 매매가격 상승률 격차 확대

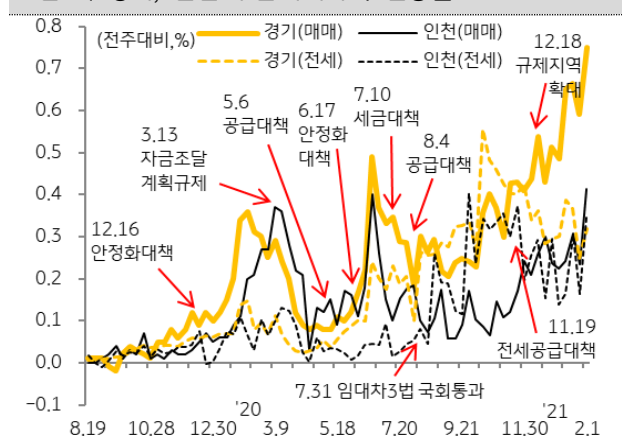
- 상승폭이 둔화되는 지역도 많으나, 개발호재가 있는 지역 중심으로는 상승폭 확대
 - 경기도는 고양, 분당, 남양주, 용인 등에서 2%가 넘는 높은 상승률을 나타냈으며, 인천에서는 송도신도시의 영향으로 연수구가 다른 구보다 상대적으로 높은 상승률 기록

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(1월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



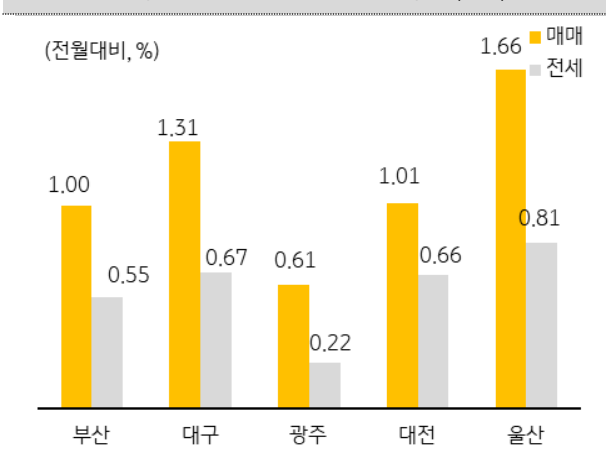
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대부분 지역에서 상승폭 둔화

■ (5개광역시) 대전을 제외한 대부분 지역에서 매매가격 상승세 크게 위축

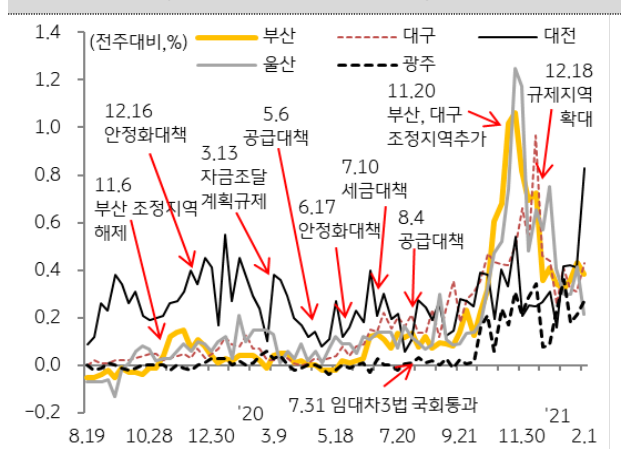
- 최근 주택매매가격이 월 2%대 높은 상승률을 보이던 부산, 대구, 울산은 상승률이 절반 이하로 축소
- 전국적으로 규제지역이 증가함에 따라 수도권에서 서울로 수요가 집중되는 것과 유사하게 비수도권에서도 그동안 상승세를 보이던 대전지역에서 최근 상승폭이 빠르게 확대

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(1월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

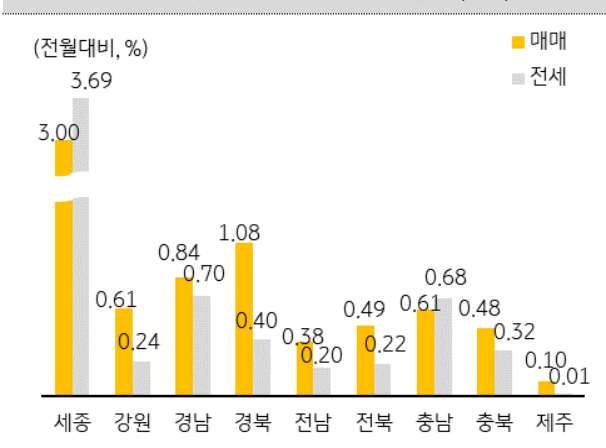


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 기타지방 대부분 지역에서 매매가격 상승세 지속, 세종은 과열 다소 진정

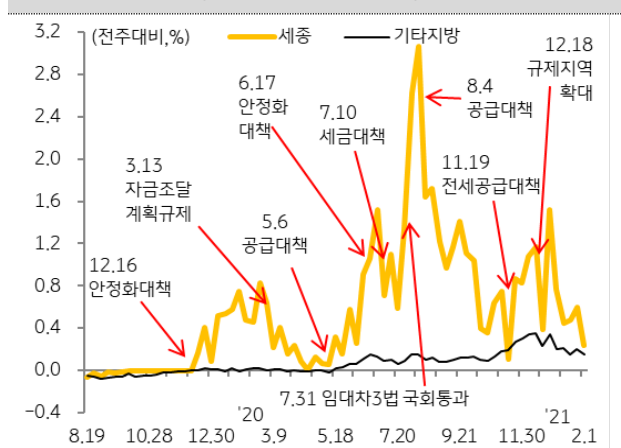
- 세종시 주택매매가격은 1월 3%를 기록하며 여전히 비수도권에서 가장 높은 수준이나, 상승세가 둔화되며 최근 과열된 시장이 다소 진정되는 모습을 보임
- 기타지방 매매가격은 전체적으로 작년 하반기부터 상승세가 지속되고 있으며, 최근 경남권에서 높은 상승률 기록

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(1월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



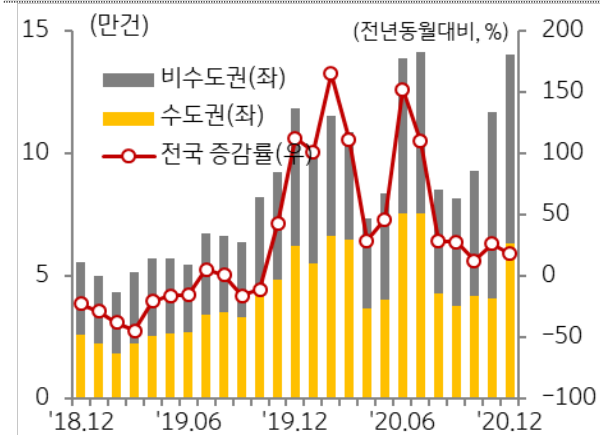
자료: KB국민은행

[주택 거래] 2020년 주택거래량 조사 이래 최대치, 미분양은 2002년 이후 최소

■ 2020년 주택매매거래는 약 128만 건으로 조사가 시작된 2006년 이후 최대치 기록

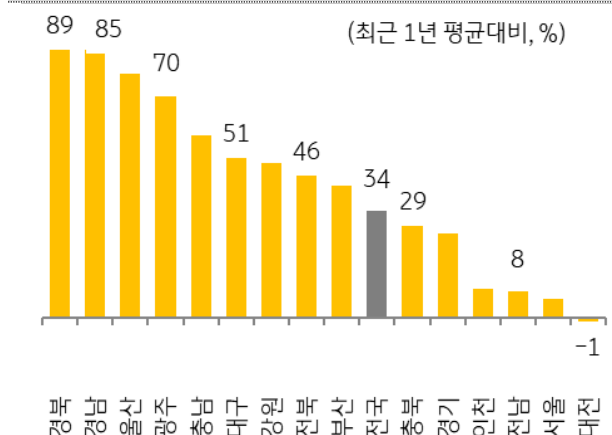
- 12월 주택매매거래량은 14만 281호를 기록하면서 9월 이후 큰 폭의 증가세 지속
 - 최근 1년 평균 대비 수도권(18.2%)과 비수도권(50.2%) 모두 증가
- 주택가격 상승이 지속되면서 비규제 지역의 거래량이 크게 증가했으며, 유형별로는 공공재개발 등의 영향으로 빌라 등 비아파트 거래 증가에 기인

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(12월)

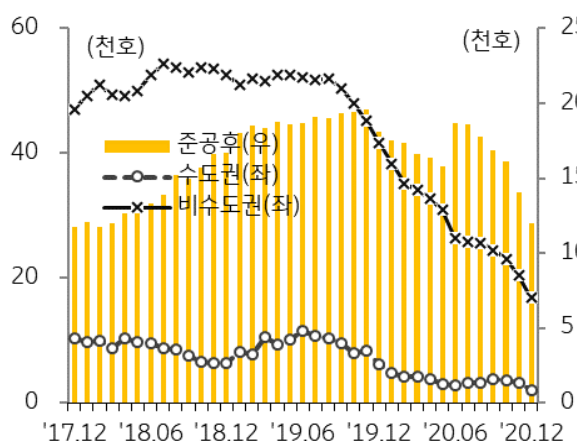


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 분양시장 호조로 미분양아파트 감소세 지속

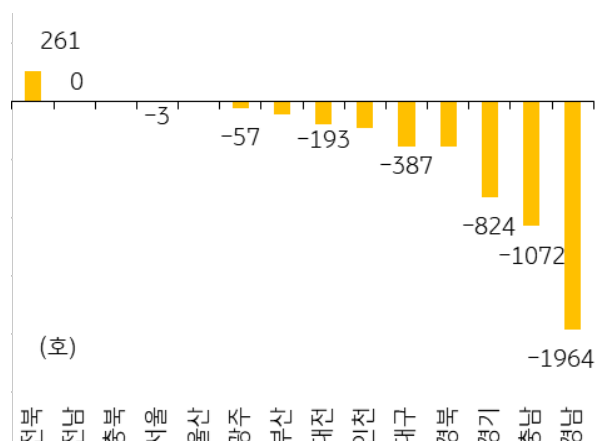
- 미분양아파트는 1만 9,005호를 기록, 2만호 미만으로 줄어든 것은 2002년 6월 이후 처음
- 수도권 2,131호, 비수도권은 1만 6,874호를 기록했으며, 미분양이 가장 많았던 충남과 경상권 지역에서 최근 경기 호조세의 영향으로 큰 폭의 감소세 시현

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(12월)



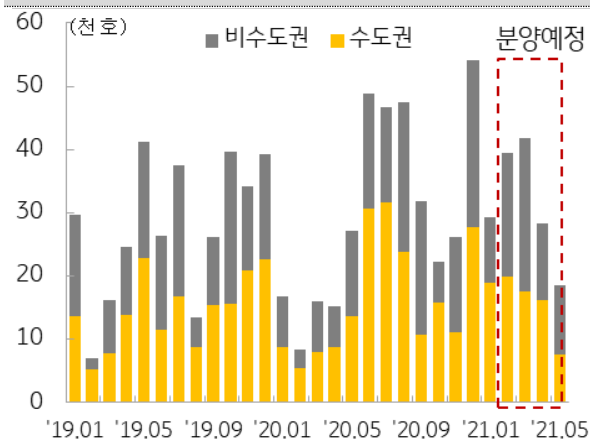
자료: 국토교통부

[주택 공급] 1월 수도권 선호지역에서 공급 집중, 경기도 청약경쟁률은 60:1 기록

■ 1월 분양물량은 수도권에서 집중적으로 공급, 2개월 연속 전년동월비 증가세

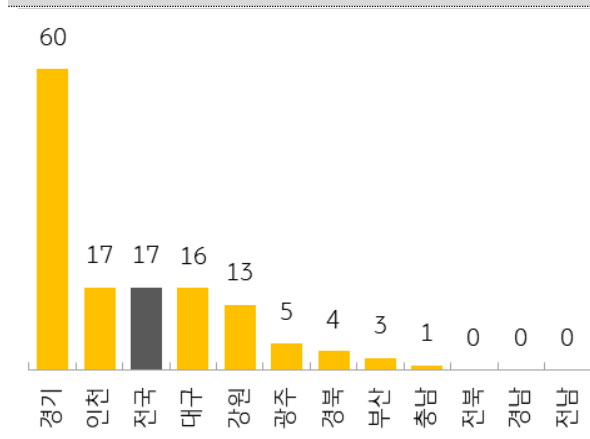
- 1월 분양물량은 2.9만호로 전월대비 46% 감소, 전년동월대비로는 75% 증가
 - 수도권에서 1.5만호가 공급, 분양시장을 주도하면서 비교적 많은 물량이 공급
- 위례, 판교, 송도 등 선호 지역에서 공급이 이루어지면서 경기도 청약경쟁률은 60:1을 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(1월)

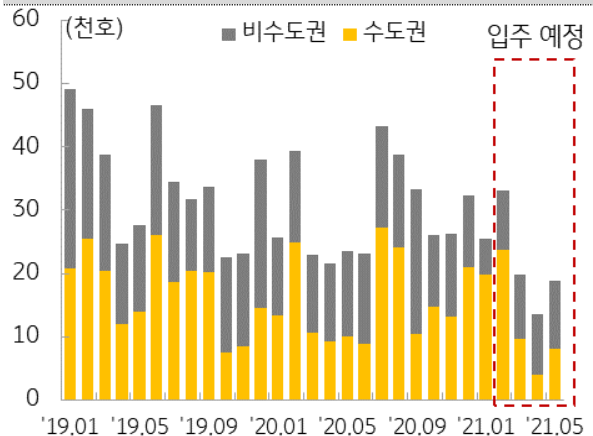


자료: 부동산114

■ 1월 입주물량은 약 1.9만호로 직전 1년 평균 대비 13.9% 감소

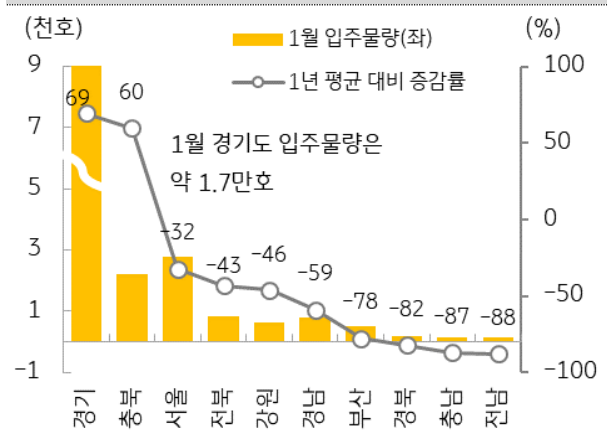
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권은 27% 증가했으나, 비수도권은 59% 감소
- 전세시장 불안이 지속되고 있는 가운데 3월 이후 입주물량이 2만호 이하로 감소할 전망이어서 향후 주택시장에 불안 요인으로 작용할 전망

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(1월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

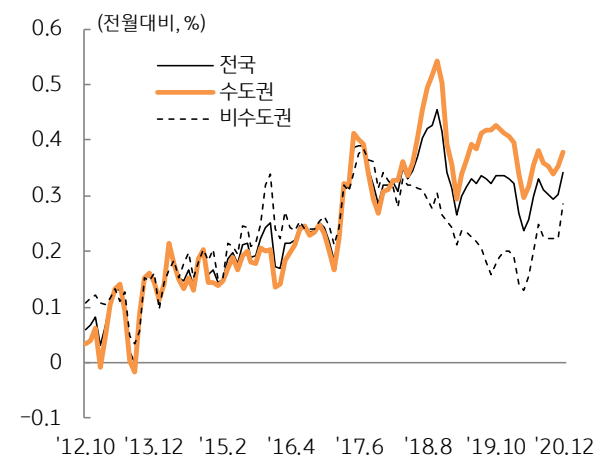
자료: 부동산114

[토지] 2020년 토지시장은 거래량 증가와 함께 가격 상승세 지속

■ 12월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승, 2020년 한해 동안 누적 3.6% 상승

- 서울 및 5개광역시 2020년 동안 약 3~4%대의 상승세를 기록한 가운데, 세종시가 10.1% 상승하며 가장 높은 상승률 기록
- 한편 19개월 연속 하락세를 보였던 제주지역도 상승세 전환되었으나 지난해 2% 하락에 그침

그림 21 | 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 | 지역별 토지가격 변동률(%) (12월)

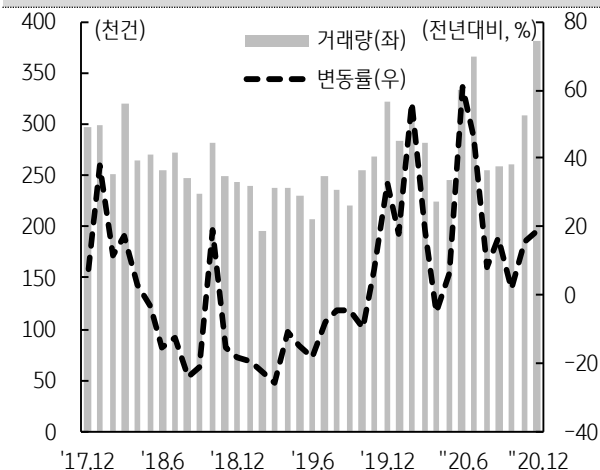
전국	0.34	경기	0.33
서울	0.44	강원	0.24
부산	0.44	충북	0.28
대구	0.39	충남	0.23
인천	0.30	전북	0.22
광주	0.39	전남	0.31
대전	0.42	경북	0.20
울산	0.18	경남	0.13
세종	1.10	제주	0.00

자료: 한국부동산원

■ 지난해 전국 토지거래량은 총 322만건, 12월에는 38.2만건으로 전월대비 46.7% 증가

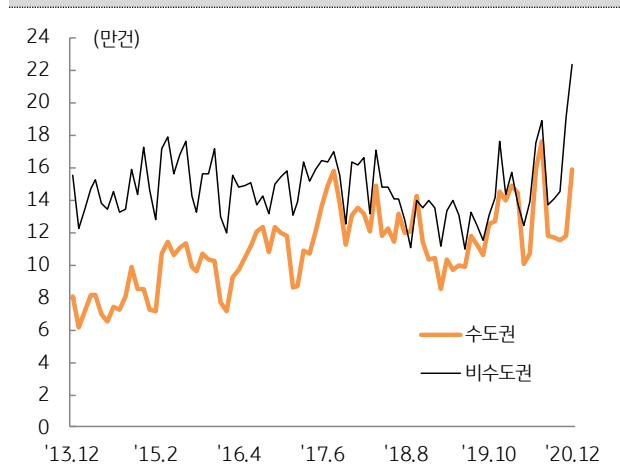
- 2020년 동안 전국의 토지거래량은 전년 대비 11% 증가하며 거래시장은 활발한 편
- 부산(전년대비 +30%), 대구(+26%), 광주(+24%), 세종(+18%) 지역을 중심으로 거래량이 크게 증가했으며, 제주와 대전을 제외하고는 전지역에서 거래량 증가

그림 22 | 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23 | 지역별 토지거래량 추이



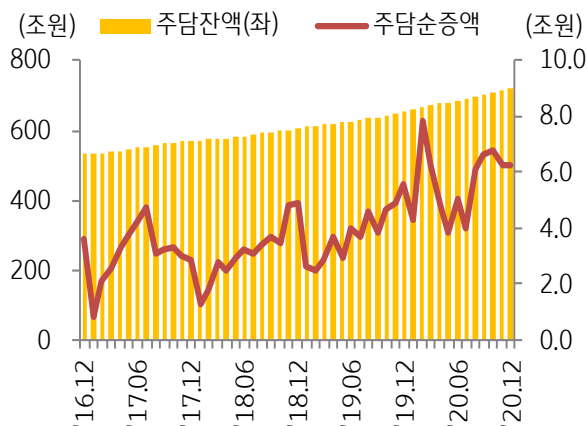
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주담대 연말까지 급증세 지속, 신규 대출금리도 4개월 연속 상승

■ (대출 규모) 주택담보대출 8월부터 연말까지 높은 증가세 지속

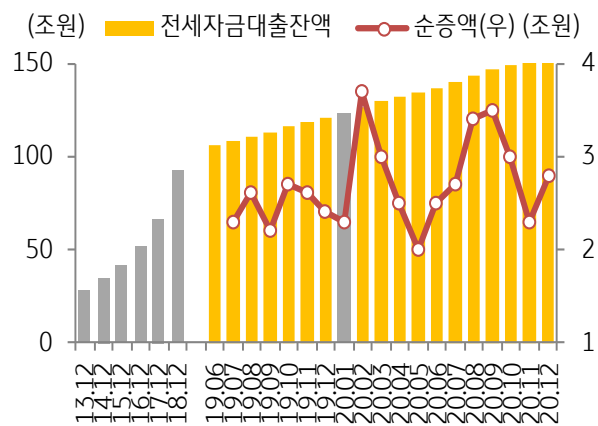
- 주택담보대출 12월 순증액은 6.3조원으로 전월과 비슷한 수준, 주택가격 급등세 및 거래량 증가 등으로 연말까지 주택담보대출 증가폭 높게 유지
- 12월 전세자금대출은 2.8조원 증가하면서 전월(+2.3조원)대비 상승폭이 다소 증가

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

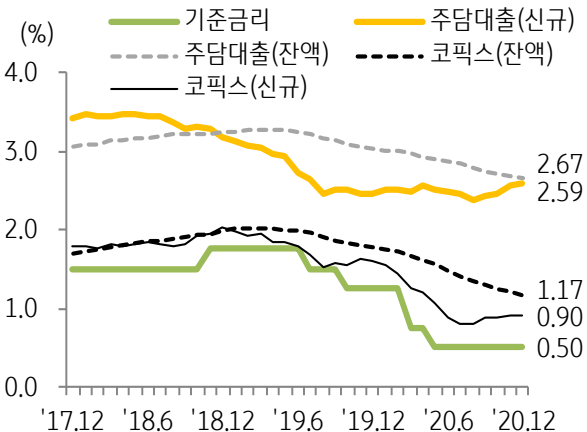


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 상승세 지속, 연체율 역대 최저수준 지속

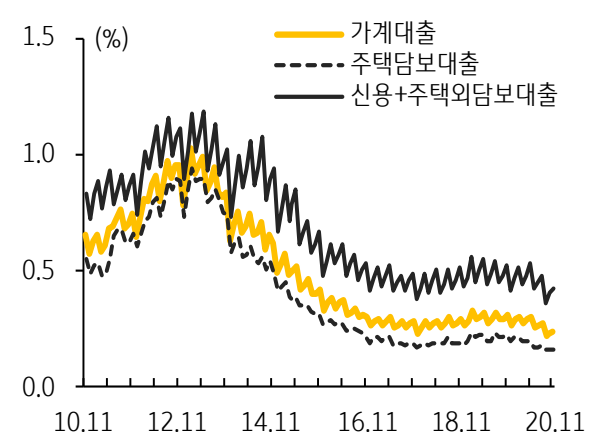
- 12월 신규 주택담보대출 금리는 2.59%로 주택담보대출이 급증한 8월 이후 4개월 연속 상승
- 11월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.16%로 3개월 연속 최저수준 지속

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



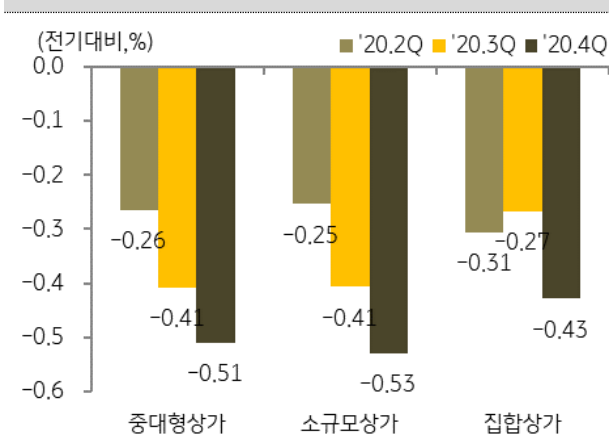
자료: 금융감독원

[상가] 상가 임대시장 여건 악화로 수익률 하락세 지속

■ 상가 임대가격지수 하락폭이 확대되고 공실률은 역대 최고 수준을 기록

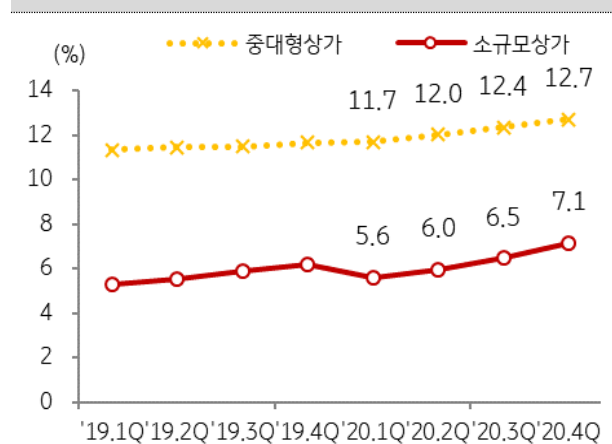
- 2020년 4분기 전국 상가 임대가격지수는 전기대비 중대형상가 0.51%, 소규모상가 0.53%, 집합상가 0.43% 하락하였으며 모두 3분기에 비해 하락폭이 확대
- 4분기 전국 상가 공실률은 중대형상가 12.7%, 소규모상가 7.1%로 상승세가 지속되고 있으며, 해당 통계 작성 이후 최고 수준을 경신

그림 28| 상가 임대가격지수 변동률



자료: 한국부동산원

그림 29| 상가 공실률 추이

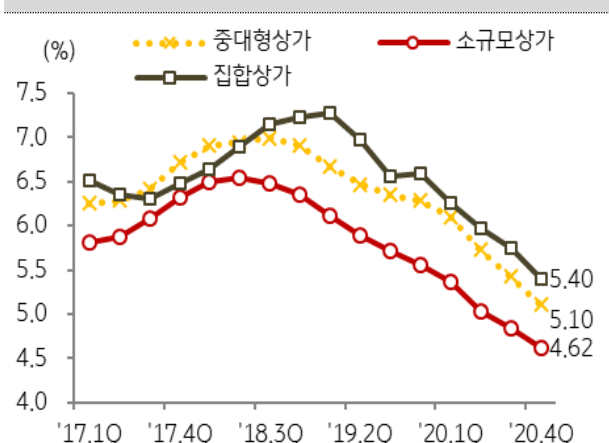


자료: 한국부동산원

■ 소득수익률과 자본수익률 동반 하락하며 상가 투자수익률 하락세 지속

- 2018년 하반기 이후 상가 투자수익률 하락세가 계속되고 있는 가운데 안전자산인 국고채(3년) 금리와 수익률 차이도 감소 추세
- 코로나19 피해 누적에 따른 상가 시장 영향이 2020년 하반기부터 현실화되기 시작한 것으로 보이며 투자자산으로서 안정성과 수익성이 모두 악화

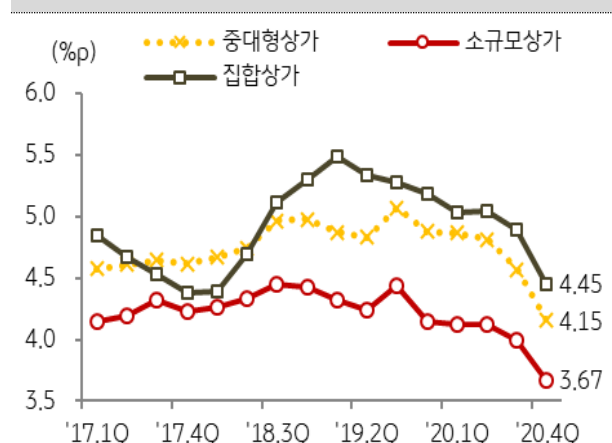
그림 30| 상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

자료: 한국부동산원

그림 31| 상가 투자수익률과 국고채 금리 차이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률, 국고채(3년) 기준

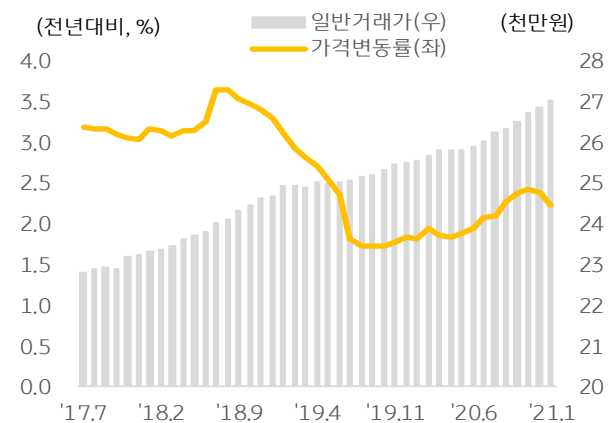
자료: 한국부동산원

[오피스텔] 서울 오피스텔 공급 둔화 예상되는 가운데 가격은 꾸준히 상승

■ 서울 오피스텔 매매가격은 상승 추세를 지속하고 있으나 최근 상승폭이 소폭 둔화

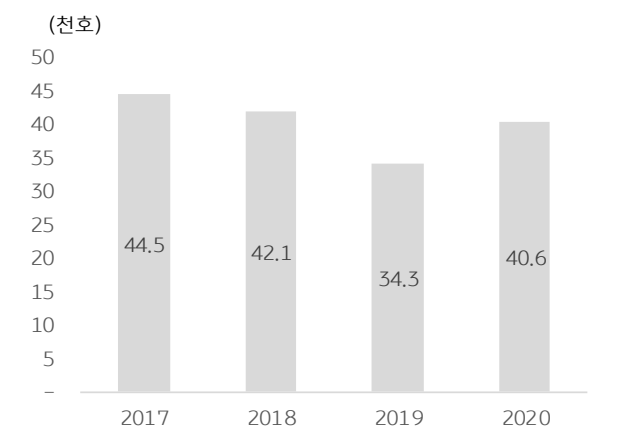
- 2020년 1월 기준 오피스텔 매매가격 변동률은 전년대비 2.2% 상승
 - 그러나 최근 들어 상승폭은 지난해 말 이후 점진적으로 둔화되는 모습
- 2020년 오피스텔 거래량은 약 4만호로 전년대비 18% 증가세를 시현

그림 32| 수도권 오피스텔 매매가격 및 변동률 추이



주: 매매/전세가격은 일반거래가 기준
자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33| 서울 오피스텔 거래량

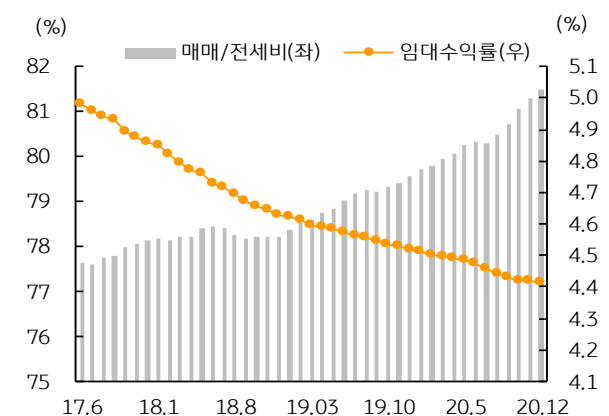


자료: 한국부동산원

■ 서울 전세가율은 꾸준한 상승 추세 지속, 공급량은 큰 폭 감소 예상

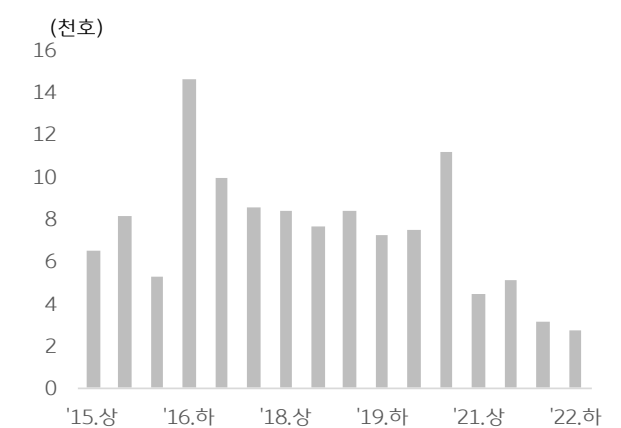
- 1월 기준 매매가격 대비 전세가격 비율(전세가율)은 전월대비 0.2%p 증가한 81.5% 기록
 - 한편 서울 오피스텔 입주물량은 주택규제 등과 맞물려 공급이 크게 감소하고 있어, 매매 및 전세가격 상승세는 당분간 유지될 것으로 예상('21. 상반기 기준 전년동기대비 약 40.9% 감소)

그림 34| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 35| 서울 오피스텔 입주(예정) 물량



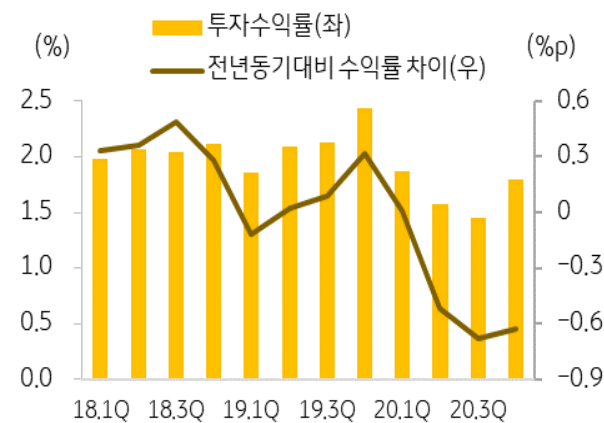
자료: 부동산114

[오피스] 서울, 주거용 부동산으로 용도 전환을 위한 매각 사례 증가

■ 서울 오피스 투자수익률 전년동기대비 하락세 지속

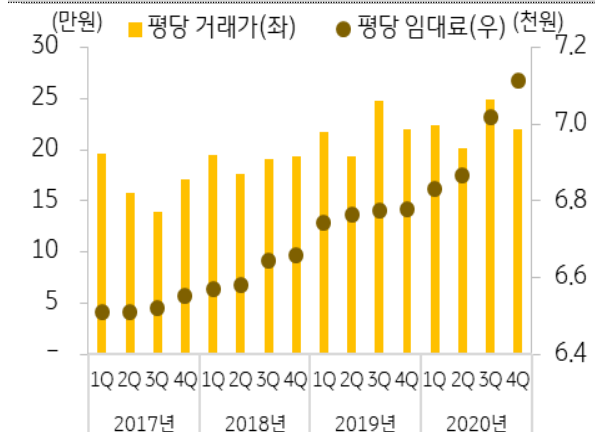
- 서울 소재 업무시설의 2020년 4분기 투자수익률은 3분기 대비 소폭 상승하였으나 코로나19의 여파 등으로 전년동기대비 0.63%p 하락
- 평당 임대료는 꾸준히 상승세를 보이고 있으며, 평당 거래가 또한 최근 3년 상승 추세

그림 36 서울 오피스 투자수익률 추이



자료: 한국부동산원

그림 37 서울 오피스 평당 거래가, 평균 임대료 추이



주: 서울시내 규모별 오피스 시장 조사 결과를 가장 평균함
자료: 교보리얼코

■ 용도 전환을 목적으로 한 오피스 거래 증가로 일부 지역 공실 부담 경감 기대

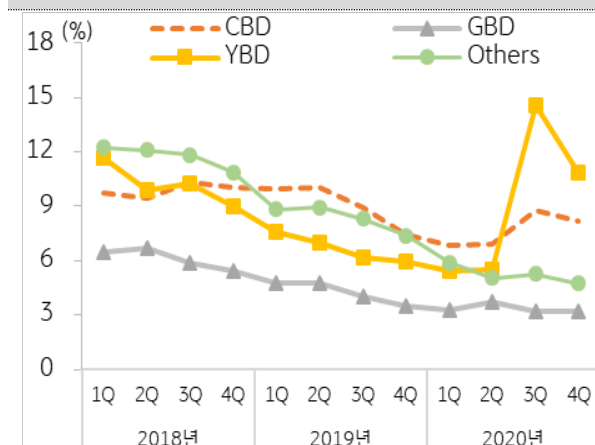
- 신영에셋에서 발표한 자료에 따르면, 2020년 서울 중대형 규모(1,000평 이상) 오피스 거래 중 11건이 주거용 부동산으로의 용도 전환을 목적으로 한 거래
- 하반기 YBD 권역 내 대형 오피스 신규공급으로 인해 공실 부담이 확대되었으나 정상화되는 중이며, 용도 전환으로 인한 중대형 규모 오피스 감소 시 공실 부담 일부 경감 기대

표 2 서울 오피스 용도 전환 개발 계획

권역	기존 건물명	위치	개발 예정안
GBD	서울비전사옥	논현동	오피스텔
	성암빌딩	논현동	오피스텔
	현대제철 사옥	잠원동	오피스텔
YBD	신동해빌딩	여의도동	임대주택
	나이스그룹 사옥	여의도동	임대주택
OBD	KT 공향빌딩	강서구	청년임대주택
	KT청량지사	동대문구	도시형 생활주택

자료: 신영에셋, 조선일보

그림 38 서울 오피스 주요 권역별 공실률 추이



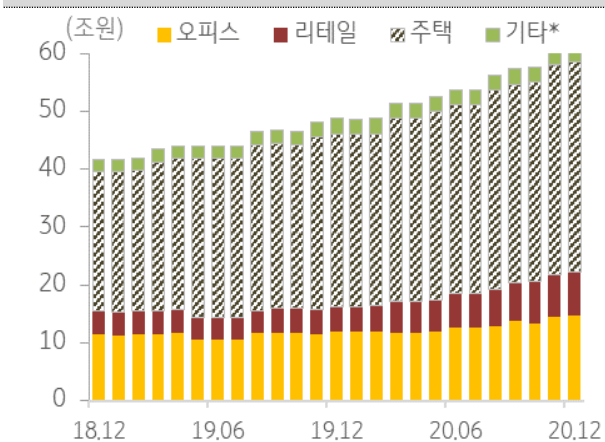
자료: 교보리얼코

[간접투자] 물류센터 관련 신규 공모 리츠 상장, 시장 내 반응은 긍정적

■ (리츠) 연말 국내 최초 물류센터 투자 공모 리츠를 포함한 다양한 섹터의 신규 리츠 설정

- 2020년 12월 기준 리츠 시장 규모 변동은 전월대비 미미한 수준이나 다양한 섹터에서 신규 리츠가 설정되며 총 운용 리츠 수는 280개를 돌파
- 연말 국내 최초로 물류센터에 투자하는 공모 리츠가 상장되었으며 2021년 1월 말 기준 가격은 최초 공모가 대비 7.4% 상승하며 경쟁력을 유지

그림 39 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



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

표 3 | ESR켄달스퀘어리츠 상품 개요

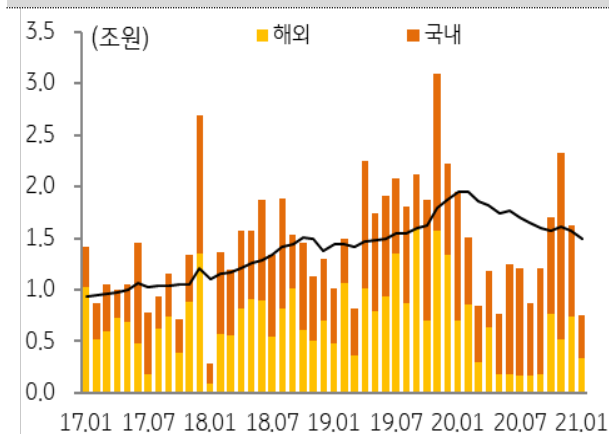
구분	주요 사항
상장일	2020.12.23
총자산	약 1.2조원
자본금	약 7,163원
투자구조	수익증권 및 자리스를 통한 간접투자
보유 자산*	자리스(7): 부천 저온, 고양, 용인1, 이천2/3, 김해, 안성(예정) 수익증권(4): 이천1/4, 용인2, 평택
비고	APAC지역 최대 물류 투자 플랫폼을 운영하는 ESR그룹 지분출자(10%)

주: 보유 자산은 '센터 위치+투자 연번순' 기준의 임의 명칭
자료: ESR 켄달스퀘어리츠 사이트(2020.12 기준)

■ (펀드) 연초 신규 설정 펀드 규모가 감소하며, 부동산 펀드 시장 규모 전월 수준 유지

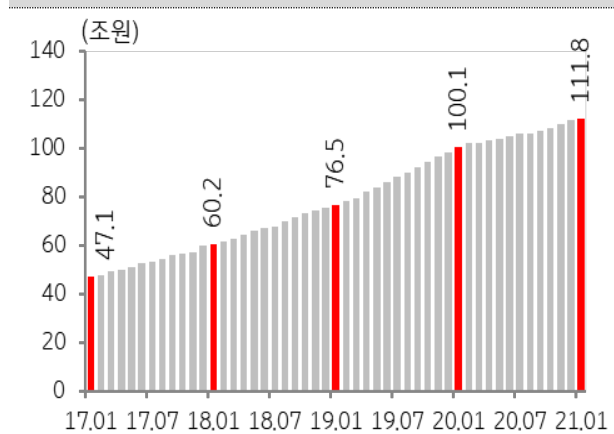
- 2021년 1월 기준 신규 펀드 설정 규모는 전년 말 대비 약 46.2% 수준
- 부동산 펀드는 연초에 신규 설정 규모가 감소하는 경향
- 신규 설정된 부동산 펀드 규모 감소에 따라 시장 전체 규모 변동 수준은 미미

그림 40 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.01.29 기준)

그림 41 | 부동산펀드 설정잔액 추이



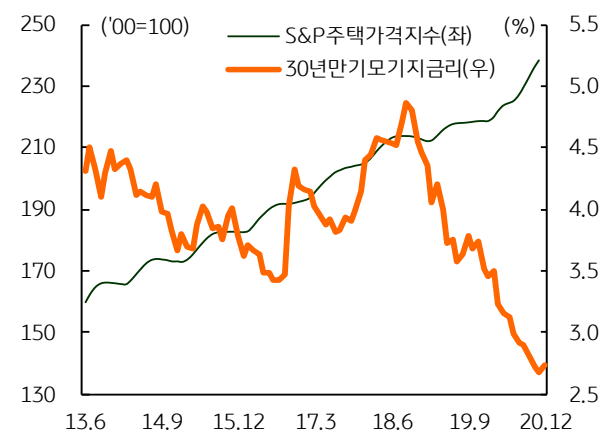
자료: 금융투자협회(2021.01.29 기준)

[미국 주택시장] 매수수요에 힘입어 주택재고물량 소진까지 최단기간 소요

■ 저금리 지속 및 매수수요에 힘입어 기존주택 거래시장 강세 지속

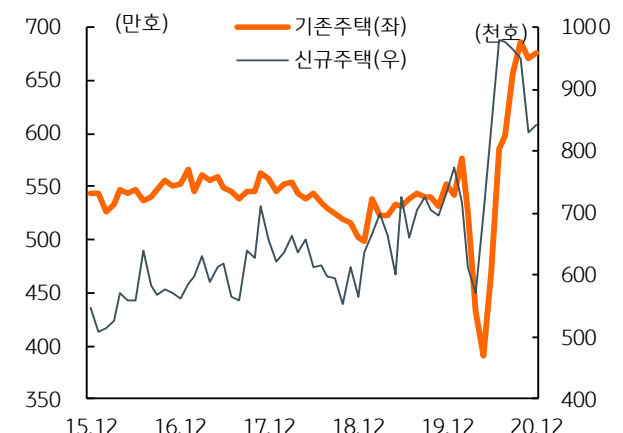
- 11월 S&P 주택가격지수는 238.5로 전년동월대비 9.1% 상승하며, 2014년 이래 최고치 기록
 - 30년만기 모기지금리는 2021.1월 기준 2.73%
- 12월 기존주택 판매건수는 676만채, 신규주택은 84만채로 전월대비 각각 0.7%, 1.6%로 소폭 상승, 코로나에도 불구하고 거래시장은 활발

그림 42| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 43| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

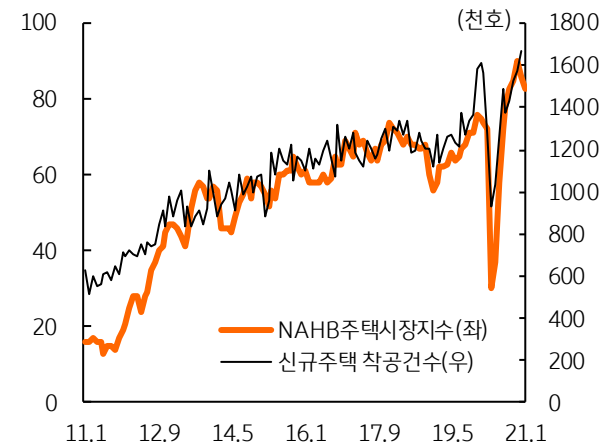


자료: Bloomberg

■ 견고한 주택수요를 기반으로 주택재고물량 소진까지 최단기간 소요

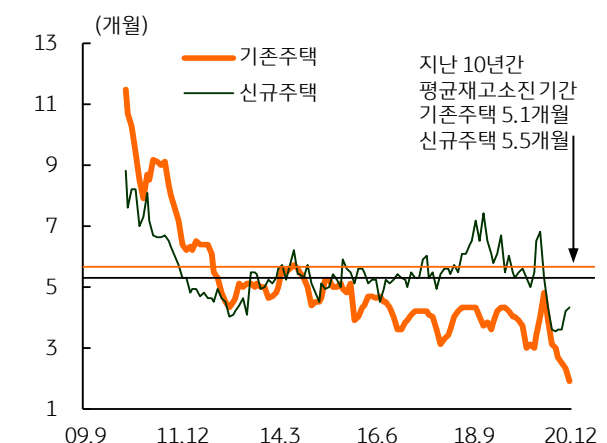
- 저금리에 따른 풍부한 유동성과 주택수요를 기반으로 주택시장내 재고물량을 빠르게 소진
 - 기존주택 재고물량 소진은 평균 1.9개월로 역대 최단 기간, 신규주택도 4.3개월게 그림
 - 12월 NAHB(건설업체 체감 주택경기지수)는 83을 기록, 향후 주택경기에 긍정적 의견 우세

그림 44| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 주택 재고량 소진기간 추이



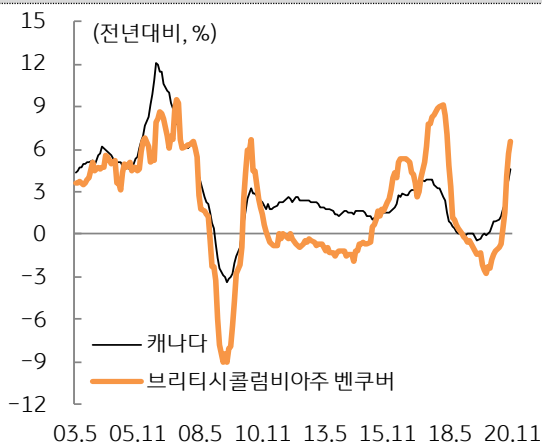
자료: Bloomberg

[캐나다 주택시장] 코로나에도 불구하고 주택시장 낙관적 전망 증가

■ 저금리와 함께 코로나19 이후 외곽지역의 더 넓은 주택을 선호하면서 주택수요 증가

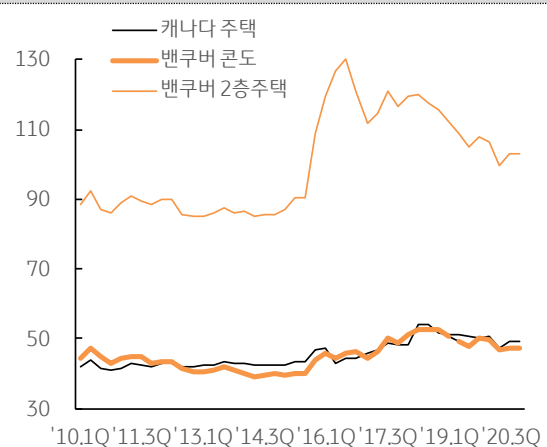
- 전반적인 가계 소비심리가 회복되고, 저금리에 힘입어 주택구입부담도 감소하면서 주택수요는 증가
 - 2020년 11월 주택가격지수는 전년동월대비 4.6% 상승, 12개월 연속 상승세
 - 코로나19 이후 외곽지역에 위치한 넓은 주택에 대한 수요가 급증하며 일부지역 주택가격 급등

그림 46| 캐나다 주택가격지수 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 주택구입가능지수 추이

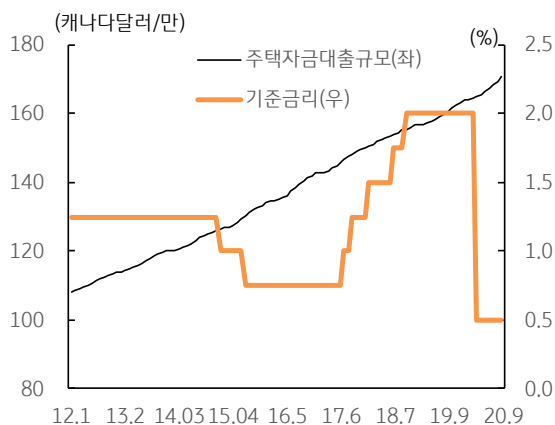


주: 중간소득 대비 주택구입비용(주택구매 및 유지비용 포함)
자료: Bloomberg

■ 최근 코로나 백신보급 시작, 향후 경제회복 기대와 함께 주택가격 추가상승 기대도 증가

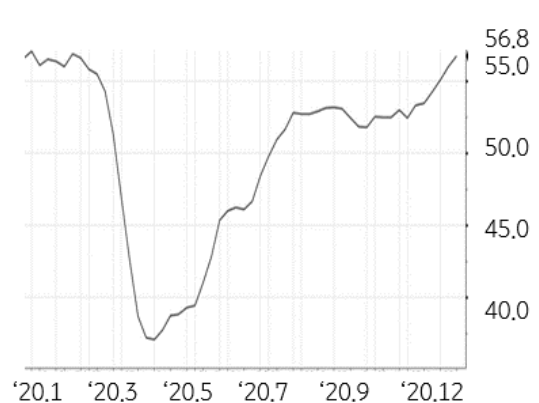
- 블룸버그의 Nanos리서치 그룹 조사에 따르면, 여론조사 응답자의 약 52%가 향후 6개월내 주택 가격이 상승할 것으로 전망
 - 블룸버그 캐나다 소비자신뢰지수는 56.8을 기록하며, 2008년 조사 이래 최고 수준 기록

그림 48| 주택담보대출과 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 49| 블룸버그 나노스 캐나다신뢰지수



자료: Nanos Research, Bloomberg

FOCUS ISSUE

서울 오피스 시장의 위상과 경쟁력 진단

KB증권 해외부동산팀 팀장 김미숙

KB증권 자산배분전략부에서는 글로벌 상업용 부동산 시장과 관련된 다양한 데이터를 생산하고 있습니다.
본 보고서에서는 코로나19 이후 글로벌 시장에서 서울 오피스 시장의 위상 변화를 진단하고자 합니다.

1. 서울 오피스 시장의 위상

■ 서울 상업용 부동산 시장, 투명성 순위와 경쟁력 향상

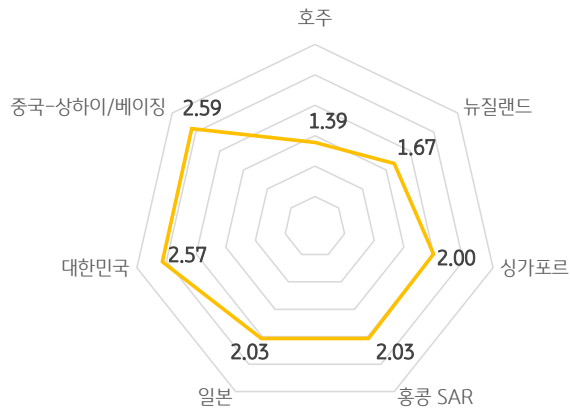
○ 투명성 지수와 투자 선호도가 점차 상승하는 중

- 글로벌 종합 부동산 서비스 회사 JLL이 발표한 2020년 한국 상업용 부동산 투명성 지수는 2.57을 기록
 - 아시아 태평양 지역 주요 도시 중 호주, 뉴질랜드, 싱가포르, 홍콩, 일본, 대만, 말레이시아에 이어 8위, 글로벌 기준 30위를 차지
- 투명성 지수 순위가 상승하면서 서울은 신뢰할 만한 시장으로 부상하는 중
 - 이와 함께 서울 상업용 부동산 시장의 신뢰도가 향상되면서, 해외 투자자가 안심하고 거래할 수 있는 투명하고 공정한 환경이 조성
 - 부동산과 기술이 결합한 프롭테크(Prop-tech) 혁신 분야에서는 한국이 아시아태평양 지역 주요 도시 중 1위, 글로벌 기준 3위를 차지

○ 서울 오피스 임대시장은 아시아태평양 지역에서 경쟁력을 갖추고 있는 것으로 평가

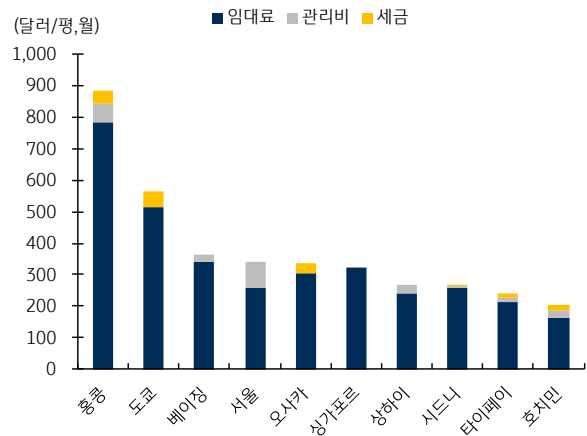
- 서울은 글로벌 임차인이 선호하는 여건을 갖추고 있음에도 타도시 대비 임대료는 낮게 형성
 - 아시아태평양 주요 지역에서 서울 오피스 NOC(Net Occupancy Cost, 순점유비용)는 홍콩, 도쿄, 베이징에 이어 4위를 차지하고 있지만 홍콩의 3분의 1, 도쿄의 절반 수준
- 서울 오피스 시장은 임대료, 세금, 향후 성장 가능성 등에서 경쟁력을 갖추
 - 홍콩 국가보안법 시행 등으로 글로벌 기업들이 홍콩에서 인근 국가의 경쟁력 있는 대체 도시로 이전하는 추세
 - 글로벌 기업들이 향후 홍콩으로부터 도쿄, 서울, 싱가포르 등 아시아태평양 지역 인근 도시로 이전할 가능성이 높으며, 서울은 임대료 수준, 임차 가능 물량, 세금, 향후 성장 가능성 등에서 잠재력을 갖추

그림 50| 2020년 기준 아태 지역 부동산 투명성 지수



자료: JLL, KB증권

그림 51| 아태 지역 도시별 NOC 비교

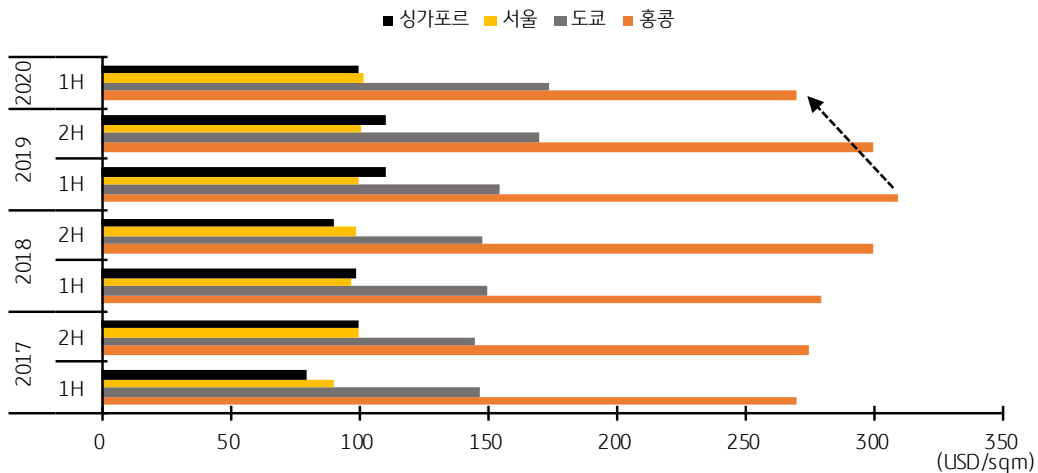


자료: 세빌스(Savills), KB증권

○ 안정된 시장, 수요 증가와 임대료 상승 여력이 존재

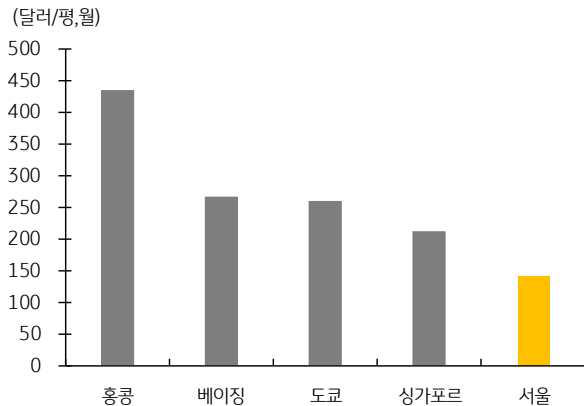
- 홍콩의 NOC는 범죄인 인도법 반대 시위, 국가보안법 시행 등으로 코로나19 이후 하락세
- 홍콩의 NOC는 2019년 상반기 정점을 찍은 이후 점차 하락
- 반면 서울과 도쿄의 NOC는 지속적으로 상승
- 서울과 도쿄의 NOC는 상승하고 있으나 홍콩에 비해 여전히 낮은 수준이며, 향후 추가 상승 여력이 존재하는 것으로 전망
- 특히 서울의 NOC는 홍콩의 3분의 1 수준에 불과해 상대적으로 유리한 임차 조건을 갖추
- 싱가포르의 홍콩의 대체 시장으로 인기가 높은 반면 오피스 물량이 부족하고, 도쿄는 코로나 19 안정화 속도가 느린 부분에서 안전에 한계가 있어 보임. 서울 시장은 향후 임대료의 안정적인 추가 상승 가능성이 존재하며 글로벌 투자자의 관심을 불러일으키는 요인으로 작용할 것으로 예상

그림 52| 아태 지역 주요 도시 NOC 추이



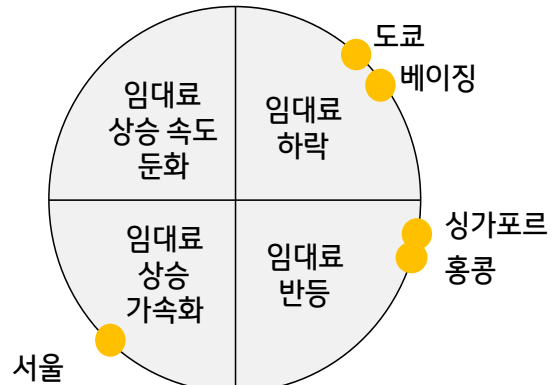
자료: 세빌스, KB증권

그림 53| 아태 지역 주요 도시 오피스 임대료 비교



자료: JLL, KB증권

그림 54| 아태 지역 주요 도시 임대료 사이클



주: 2020년 4분기 기준

자료: JLL, KB증권

2.서울 오피스 투자 시장 동향

■ 서울의 오피스 거래 규모는 2020년 사상 최대치를 기록

○ 코로나19로 거래 규모가 감소한 타 도시와 달리 서울의 오피스 거래 규모는 2020년 사상 최대치를 기록

- 안전 자산으로 인식되는 서울 프라임 오피스는 투자 경쟁이 치열했고, 주로 국내외 기관 투자자와 기업, 해외 투자자 등이 투자에 참여
 - 2018년 이후 3년 연속 10조 원 규모를 넘어선 서울 오피스 거래 규모는 2020년 사상 최대치인 약 16조 원을 기록
 - 기 준공된 매물이 부족해 개발 중인 자산에 대한 지분 거래도 투자 경쟁이 치열

○ 서울 중심업무지구(CBD), 강남, 여의도(주요 3권역)은 물론 외곽 지역의 투자도 활발

- 주요 3권역에 8조9천억 원, 외곽 권역에 4조 원, 분당 판교 권역에 1조7천억 원 상당의 투자가 발생하였으며 서울 외곽 지역과 분당 판교 권역에서 발생하는 오피스 거래에서도 평당가가 사상 최고치를 경신

■ 서울 프라임 오피스의 평당가는 점차 상승하는 중

○ 서울 프라임 오피스의 평당가가 상승하고 있으나 홍콩, 도쿄, 싱가포르 등 아시아태평양 지역 주요 도시의 평당가 수준에는 아직 못 미침

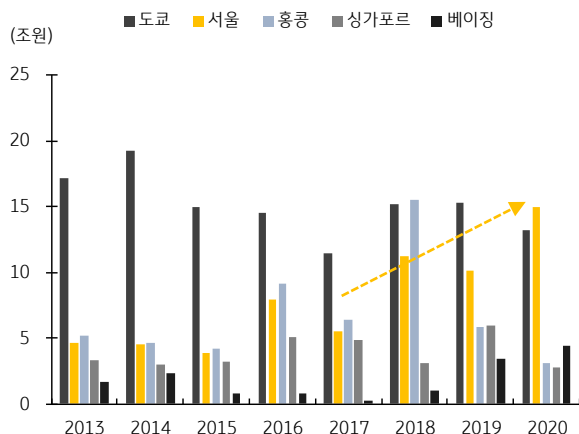
- 글로벌 기업들은 인프라, 입지, 안정성, 투명성, 비교적 낮은 수준의 평당가 등 임차 조건을 고려해 향후 투자 지역으로 서울을 선택할 가능성이 존재

- 자산 운영을 통한 임대 수익뿐만 아니라 매각 차익(Capital Gain)을 노리는 투자자 입장에서 서울 프라임 오피스는 임대료가 정기적이며 안정적으로 인상되고, 매매가 반복될수록 자산 가치가 상승한다는 점 등이 장점으로 작용
- 임대료에 기반해 자산 가치가 평가되는 특성을 감안 시 향후 서울 프라임 오피스는 자산 가치가 상승할 가능성이 있음
- 글로벌 기업, 해외 투자자는 이러한 이점을 고려해 현재까지 아시아태평양 지역 투자 포트폴리오에 서울 오피스 자산을 편입시켜 왔고, 매입 매각이 용이해 향후에도 투자를 유지하거나 확대할 가능성이 존재
 - 한편 최근에는 물류센터에 대한 투자 수요도 증가하는 등 다양한 자산에 대한 투자 매력도가 상승해 서울 시장에 대한 투자자의 관심은 지속될 것으로 예상

■ 자본환원율(Cap Rate)은 하락하는 중이나 경쟁력은 여전히 존재

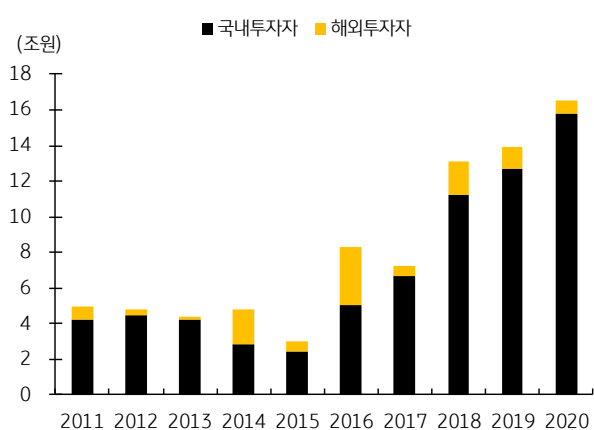
- 2020년 초 4% 중반대였던 서울 프라임 오피스 Cap Rate은 연말 3% 중반까지 하락
- 코로나19 영향으로 국내외 투자자가 비교적 안전 자산으로 판단되는 서울 프라임 오피스에 투자를 집중
 - 우량 임차인이 장기 임차한 프라임 오피스의 경우 임대료가 지속적으로 상승할 수 있으며, 입주 기업들의 등급이 안정되고 부도 가능성이 적어 공실 위험이 낮음
 - 이에 따라 안전 자산으로 인식되면서 코로나19로 불안한 시기에 국내외 투자자들의 매입 경쟁이 치열
- 이와 함께 낮은 금리, 풍부한 유동성이 반영되어 서울 오피스 시장은 자산 가치가 상승하고 Cap Rate은 빠른 속도로 하락
 - 그러나 홍콩, 도쿄, 싱가포르 등 타 도시와 비교 시 서울의 Cap Rate 스프레드 수준은 여전히 높은 편이므로 추가 하락 여력이 존재

그림 55| 아태 지역 주요 도시 오피스 거래 규모 추이



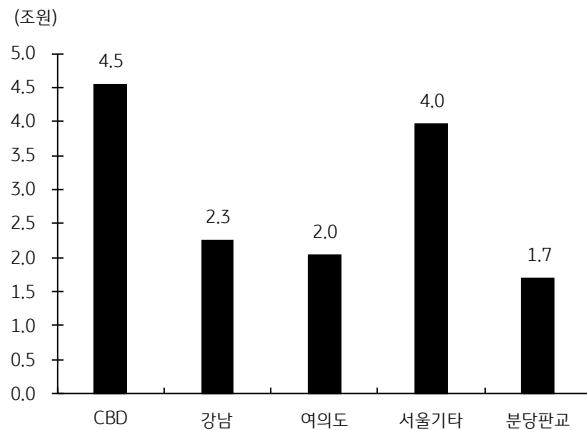
자료: 리얼캐피탈애널리틱스(RCA), KB증권

그림 56| 서울 오피스 거래 규모 추이



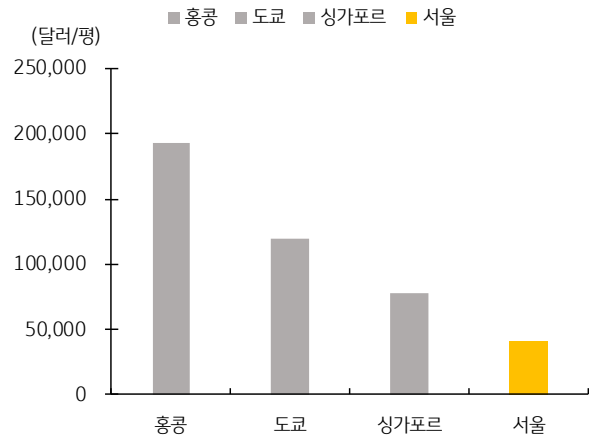
주: 서울, 분당, 판교 포함
자료: RCA, KB증권

그림 57| 2020년 서울 오피스 권역별 거래 규모



주: 자산 규모가 작은 2,000평 이하 거래 사례 제외
자료: RCA, KB증권

그림 58| 아태 지역 주요 도시 오피스 평당가 비교

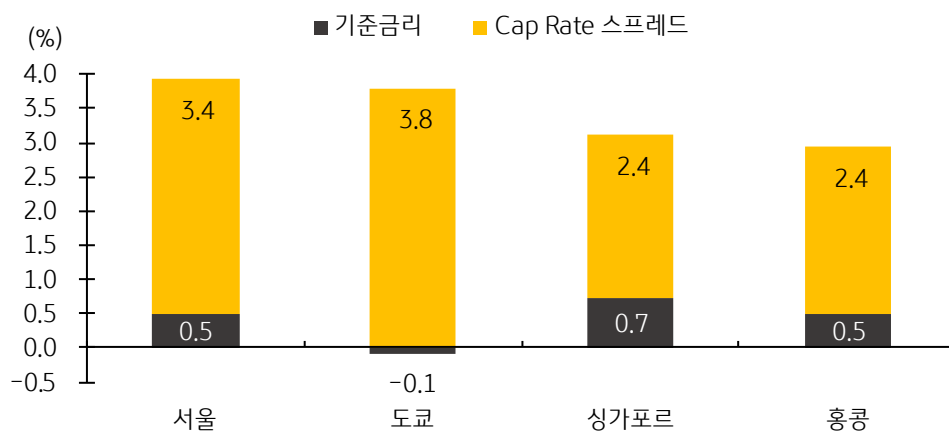


주: 2020년 3분기 기준, 전용면적으로 비교
자료: JLL, KB증권

○ 서울의 오피스 자본환원율(Cap Rate)은 아시아태평양 지역 주요 도시 대비 여전히 높은 수준으로, 1%까지 추가 하락 여력 존재

- 3%대의 여전히 높은 자본환원율과 타 도시 대비 Cap Rate 스프레드가 높다는 점을 감안 시 2021년에도 서울 오피스 시장의 투자 매력도가 지속될 것으로 전망
- 2020년 말 기준 아시아태평양 지역 주요 국가 중 한국의 Cap Rate 스프레드는 두 번째로 높은 수준을 기록
- 서울의 오피스 Cap Rate 스프레드는 향후 1%까지 추가 하락 여력이 있으며, 오피스를 사옥으로 사용하는 실수요자의 경우 이보다 낮은 수준의 Cap Rate도 수용할 것으로 판단

그림 59| 아시아태평양 지역 주요 도시 오피스 Cap Rate 스프레드 비교



주: 2020년 말 기준
자료: RCA, KB증권

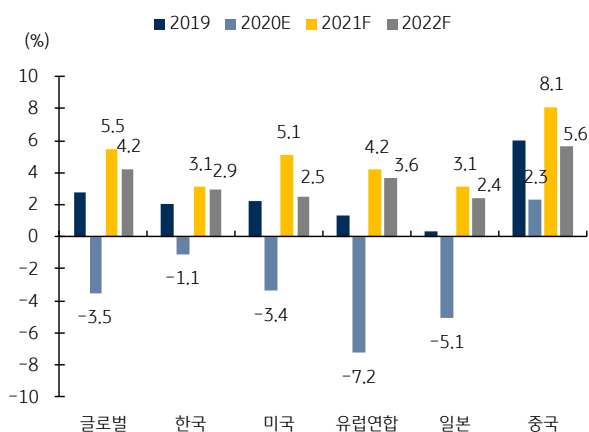
3.향후 시장 전망과 경쟁력 진단

■ 코로나19 이후 2021년 글로벌 주요 국가의 경제성장률은 3% 이상 기록 예상

○ 2020년 한국의 경제성장률은 1.1% 하락해 타 국가 대비 양호한 수준을 보였으며, 2021년 경제성장률 또한 3.1%로 안정적인 수준을 기록할 것으로 전망

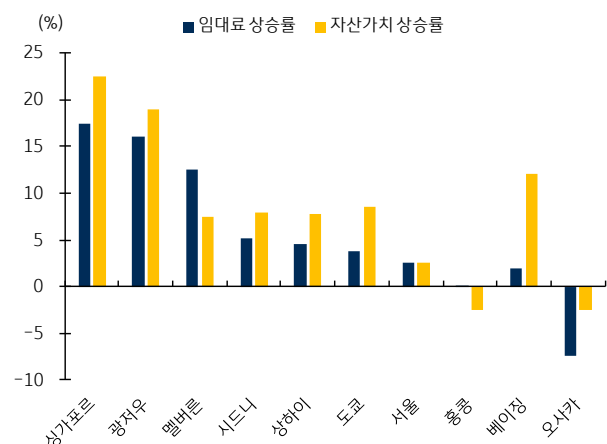
- 상업용 부동산은 경제성장에 후행 하는 특성을 보이므로 이러한 성장 전망은 시간을 두고 반영될 가능성이 존재
- 서울의 경우 타 도시 대비 비교적 안정된 시장이라는 인식 및 경제 전망이 반영되어 투자 수요가 꾸준할 것으로 예상
- JLL이 예상한 2021년부터 2024년까지 서울 상업용 부동산 임대료와 자산 가치 상승률은 약 3%로 안정적인 편

그림 60 | 글로벌 주요 국가의 경제성장률 전망



주: 2021년 1월
자료: IMF, KB증권

그림 61 | 아태 상업용 부동산 임대료와 자산 가치 전망



주: 2021년~2024년 전망
자료: JLL, KB증권

■ 2020년 여의도 권역의 신규 공급 급증으로 서울 오피스 시장 공실률이 상승했으나, 향후 신규 공급 예정 물량이 적어 빠른 안정화 예상

○ 2020년 여의도 권역에 여의도 전체 물량의 3분의 1에 해당하는 프라임 오피스가 신규 공급

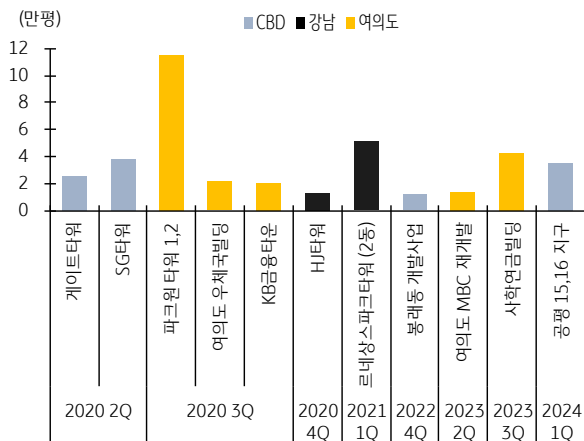
- 신규 공급 오피스 물량이 많아 수요 안정화에 시간이 걸릴 수 있으나, 서울에 노후한 오피스가 많아 향후 용도 변경과 재건축 등으로 이전 수요가 발생할 가능성이 존재
- 코로나19 이후 시장이 안정되고 점차적으로 임차수요가 확보되면 공실률은 하락할 것으로 전망

- CBD, 강남 권역의 공실률은 안정적인 수준으로 향후 이 지역 일부 임차인이 여의도로 이전하면서 시장이 비교적 빠르게 안정될 가능성

- 국내 대기업과 글로벌 기업이 좋은 조건에 힘입어 여의도 권역으로 이전하거나 신규 수요 발생, 대기업들의 조직 통합 이전 수요 등으로 신규 공급된 파크원 빌딩의 공실 해소 기대

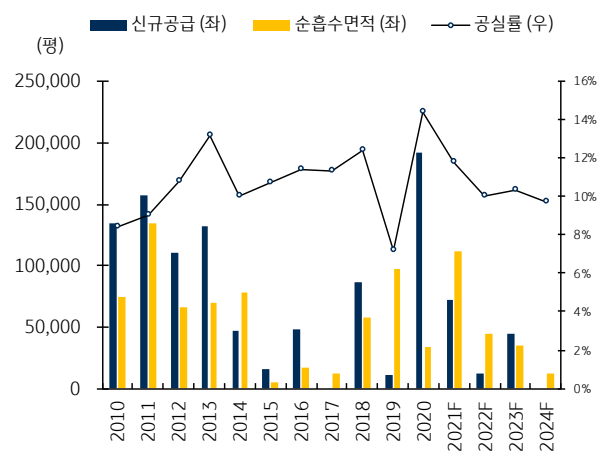
○ 2021년 이후 예정된 프라임 오피스 신규 공급 물량이 적어 서울 오피스 시장의 공실 우려는 비교적 단기간에 해소될 가능성이 존재

그림 62| 서울 주요 권역의 향후 신규 공급 물량



자료: JLL, 세빌스, KB증권

그림 63| 서울 프라임 오피스 신규 공급과 수요 전망

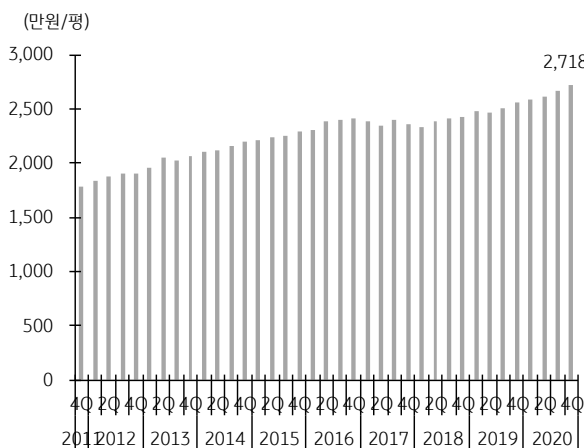


자료: JLL, KB국민은행

○ 한편 코로나19의 빠른 안정화와 저금리 추이가 지속되면 2020년에 이어 2021년에도 서울 시장에 대한 국내외 투자자의 투자 수요가 꾸준할 것으로 전망

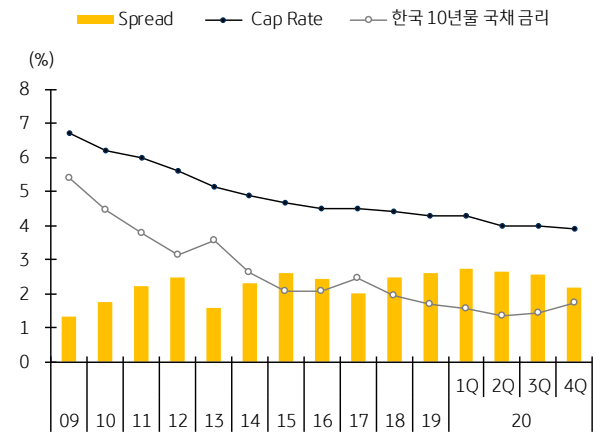
- 2021년에는 2020년에 비해 우량 매물이 적을 것으로 전망. 우량 자산에 대한 투자 경쟁이 더욱 치열해지면서 자산 가치가 상승하고 Cap Rate이 추가 하락할 것으로 예상

그림 64| 서울 오피스 자산 가치 추이와 전망



자료: JLL, KB증권

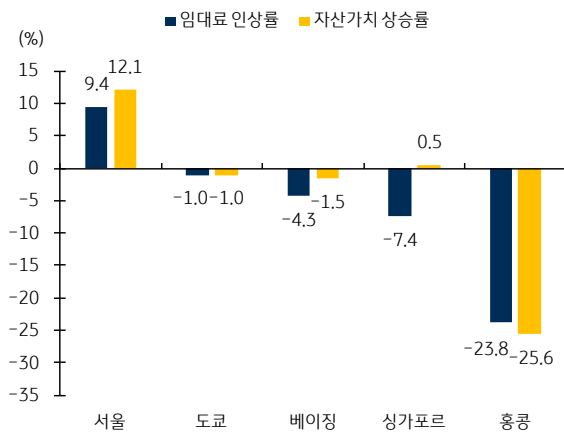
그림 65| 서울 오피스 자본환원율 스프레드 추이와 전망



자료: RCA, 한국은행, KB증권

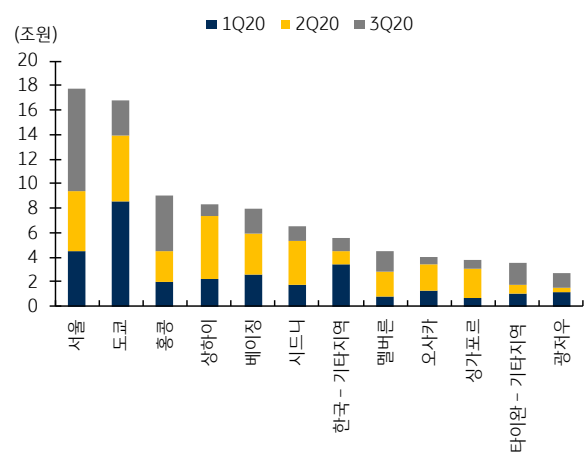
- 서울 오피스는 꾸준히 성장하는 안정적인 시장이므로 국내외 투자자들이 지속적인 관심을 가질 것으로 전망
 - 서울 오피스 시장은 꾸준한 임대 및 투자 수요가 발생하고 신규 공급과 수요가 균형을 이루는 건강한 시장
 - 글로벌 금융위기, 코로나19 대유행에도 크게 흔들리지 않고 수요가 지속되고 있으며, 안정적인 공실률과 임대료 상승률을 보임
 - 이러한 비교적 안정된 시장 상황과 긍정적 전망으로 국내외 투자자의 투자 선호도가 높은 편

그림 66] 아태 주요 도시 임대료와 자산 가치 변동률



주: 2020년 3분기 기준
자료: JLL, KB증권

그림 67] 아태 주요 도시 상업용 부동산 거래 규모

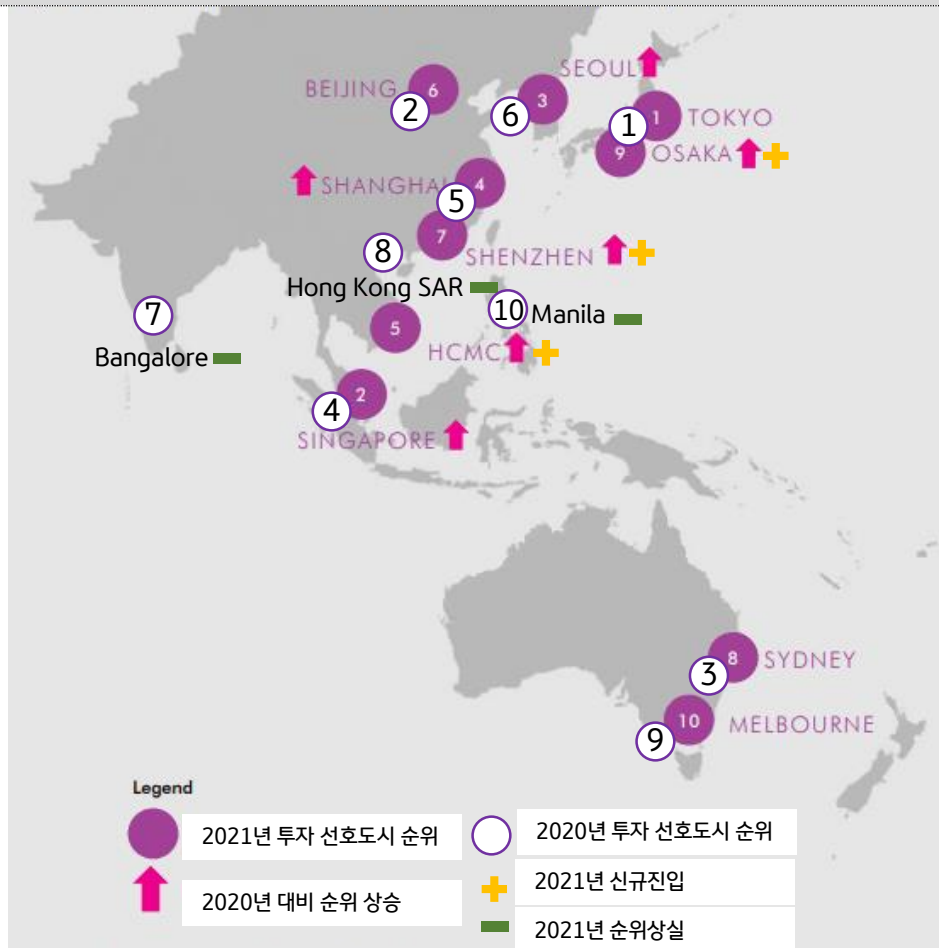


자료: RCA, KB증권

- 홍콩의 국가보안법 시행, 도쿄의 코로나19 긴급 사태 선언, 싱가포르의 신규 공급 물량 부족 등은 상대적으로 안정적인 서울 오피스 시장에 대한 투자 선호도를 끌어올릴 것으로 전망
 - 미국과 중국의 일부 금융회사와 Tech 기업 등은 이미 홍콩을 떠나 싱가포르로 이전했으며, 일부 기업은 홍콩 시장에 보유하고 있던 자산을 매각하는 움직임을 보임
 - 글로벌 주요 기업들은 향후에도 아시아태평양 지역에서 가장 안전하다고 판단되는 도시로 이전하거나 신규 투자할 가능성이 존재
- 글로벌 종합 부동산 서비스 회사 CBRE가 해외 투자자들을 대상으로 진행한 아시아태평양 지역 투자 선호도 조사에서 서울은 3위를 기록
 - 2020년 3월 기준 6위에서 2021년 1월 기준 3위로 세 계단 상승
 - 도쿄, 싱가포르에 이어 세 번째로 투자 선호도가 높은 도시로 선정되었으며, 향후 꾸준한 경쟁력을 보일 가능성이 존재

- 홍콩은 2021년 들어 투자 선호도 조사 순위에서 제외
- 서울 상업용 부동산 시장에 대한 국내외 투자자의 선호는 지속 전망
- 2021년에도 서울의 프라임 자산에 대한 투자 경쟁은 지속될 가능성이 있으며, 이러한 시장 상황이 반영되어 프라임 오피스, 물류센터 등 우량 자산 가치가 상승할 것으로 전망

그림 68 | 해외 투자자들이 선호하는 아시아태평양 지역 상위 10개 도시



자료: CBRE, KB증권

MEMO