

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지 시장 ]

- 주택 가격 : 8월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.05% 상승
  - 전국 주택매매가격은 서울을 중심으로 매수심리가 회복됨에 따라 7개월만에 가격은 상승하였으나, 민간택지 분양가상한제 발표 이후 주요 재건축 단지에 대한 투자수요는 위축
  - 8월 KB부동산 매매전망지수(97.9)는 수도권(102.6)의 상승기대로 회복
  - 한편, 전세가격(0.00%)은 분양가상한제로 인한 분양대기수요 증가로 하락에서 보합 전환
- 주택 거래 : 주택거래시장, 전년동월대비 기준 9개월만에 증가
  - 주택매매거래는 4월 이후 서울을 중심으로 회복되면서 정부의 규제에도 증가세 전환
  - 7월 미분양아파트 6만 2,529호를 기록하며 전월대비 감소하였으나 준공후 미분양은 증가세
- 주택 공급 : 8월 분양물량은 1.3만호, 서울은 기록적인 청약경쟁률 기록
  - 8월 분양물량은 약 1.3만호로 전년동월대비 24.0% 증가, 서울을 비롯해 청약시장에 수요자들의 높은 관심이 지속되는 가운데 연말까지 약 15만호 예정되어 있으나 실제 분양은 유동적
  - 8월 아파트 입주물량은 3.1만호로 비수도권에서 크게 감소
- 토지 : 수도권 토지가격 상승세 지속, 2008년 이래 최고 상승률 기록
  - 7월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하였으며, 신도시 지정지역 중심의 상승세는 연말 토지보상이 시작될 경우 지속될 전망
- 주택금융시장 : 주택담보대출 금리 역대 최저, 주택담보대출 증가세 확대
  - 7월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.10%p 하락한 2.64%로 역대 최저 수준 기록, 대내외 경기둔화 전망으로 시장금리 하락세 지속

## [ 상업용 시장 ]

- 상가 : 상가 거래 감소세 지속되며 시장 침체 가능성 확대
  - 상가시장의 거래량 감소에도 가격은 상승함에 따라 시장 침체기 진입 가능성 확대
- 오피스텔 : 경기지역 오피스텔 매매지수 상승세 둔화
  - 수도권 오피스텔의 향후 높은 입주물량이 지속과 함께 경기 오피스텔 매매시장 약세 지속
- 오피스 : 서울 소재 오피스 자산가치 상승폭 둔화
  - 여의도마포지역을 제외한 오피스 자산가치 상승폭 둔화로 투자수익률 하락세

## [주택 가격] 전국 주택매매가격, 수도권 중심으로 매수심리 회복되면서 상승 전환

### 전국 주택매매가격 7개월만에 상승

○ 8월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.05% 상승

- 전국 주택매매가격은 수도권 지역의 상승세가 지속되면서 1월 이후 7개월만에 상승

※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 5월(-0.07)→6월(-0.09)→7월(-0.01)→8월(0.05)

- 지역별로 수도권(0.19%)의 상승세가 지속되는 반면, 5대광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.15%)은 하락

○ 서울을 중심으로 매수심리가 회복됨에 따라 가격은 상승하였으나, 민간택지 분양가상한제 발표 이후 주요 재건축 단지에 대한 투자수요는 크게 위축

### 전국 주택전세가격 수도권 중심으로 전세수요 증가함에 따라 보합

○ 8월 전국 주택전세가격은 전월대비 보합

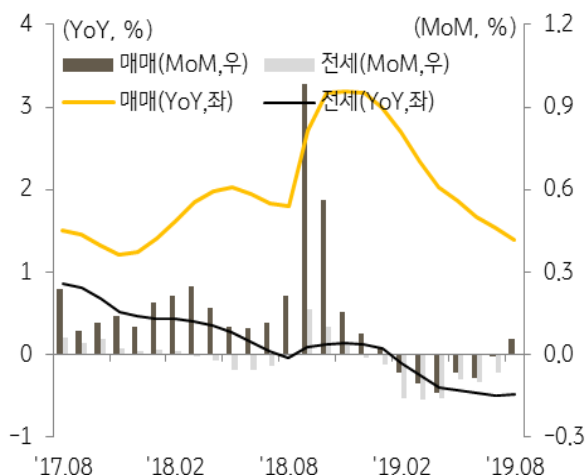
- 입주물량의 감소와 전세수요의 증가에 따라 하락에서 보합 전환

※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 5월(-0.09)→6월(-0.10)→7월(-0.06)→8월(0.00)

- 지역별로 수도권(0.06%)은 상승, 5대광역시(-0.03%)와 기타지방(-0.14%)은 하락

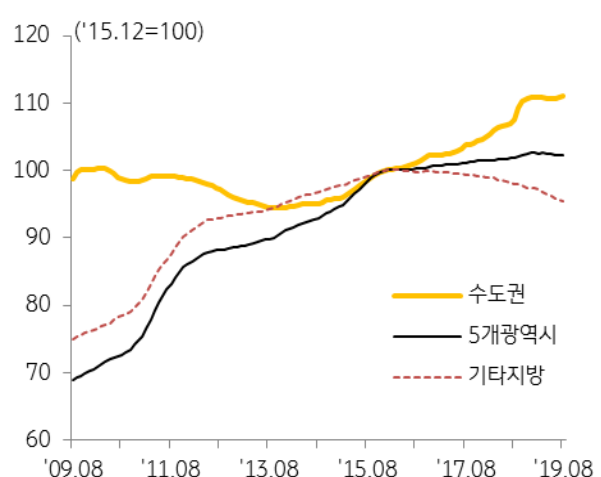
○ 정부의 민간택지 분양가 상한제 발표로 신규분양 대기수요가 증가하였으며, 이에 따라 서울 및 수도권을 중심으로 무주택 청약자격을 유지하기 위한 전세수요 증가 등이 전세시장에 영향

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 개발호재가 있는 지역을 중심으로 매매가격 상승세 지속

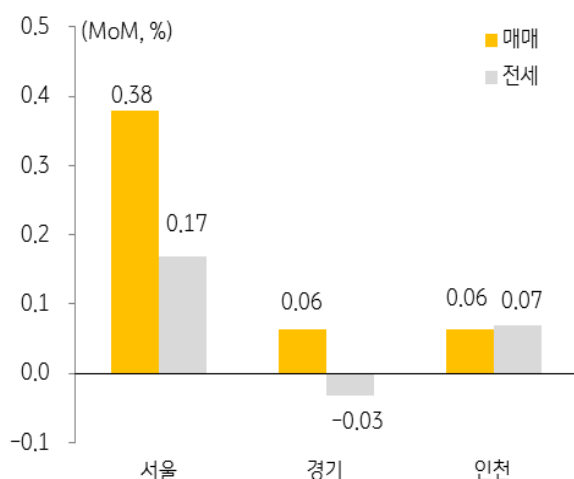
### 수도권 3기신도시 예정지역과 교통개발지역 상승

- 수도권 주택매매가격(0.19%)은 3개월 연속 상승폭 확대
- 지역별로 서울(0.38%)의 큰 폭의 상승과 함께 경기(0.06%)와 인천(0.06%) 등 수도권 전지역에서 상승
  - 서울은 5월부터 상승폭이 지속적으로 확대되고 있으며, 분양가상한제에 따른 투자수요가 줄어든 강남(0.27%)에 비해 강북(0.49%)의 상승폭이 큼
  - 경기도는 3기신도시 예정지역인 과천(0.55%), 부천(0.42%)과 성남 분당구(0.56%)를 중심으로 상승하였으며, 특히 뉴타운조성에 대한 기대감과 신안산선 착공으로 광명(0.84%)에서 큰 폭 상승
  - 인천 또한 3기신도시 예정지역인 계양구(0.24%)의 상승과 GTX-B노선 예비타당성 통과에 따른 부평구(0.30%)의 상승으로 4개월만에 상승 전환

### 수도권 전세수요 증가하면서 올해 들어 첫 상승

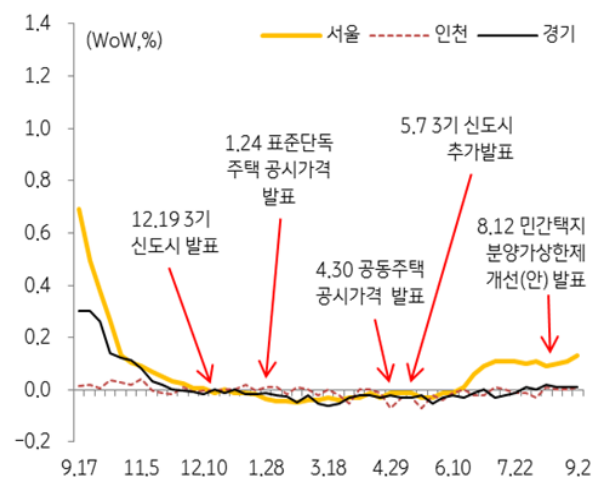
- 수도권 주택전세가격(0.06%)은 올해 들어 처음으로 상승
  - 지역별로 서울(0.17%)과 인천(0.07%)은 상승, 경기(-0.03%)는 하락하였으나 하락폭은 전월대비 축소
  - 분양가상한제 발표로 인한 영향과 매매시장이 강세를 보이는 지역을 중심으로 전세수요가 증가함에 따라 수도권 전세가격 상승으로 전환
- ※ 주요 상승지역: 강북구(1.01%), 과천시(0.56%), 계양구(0.52%), 광명시(0.45%)

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.8월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (5개광역시) 상승세 지속되던 대구, 광주 시장 약세

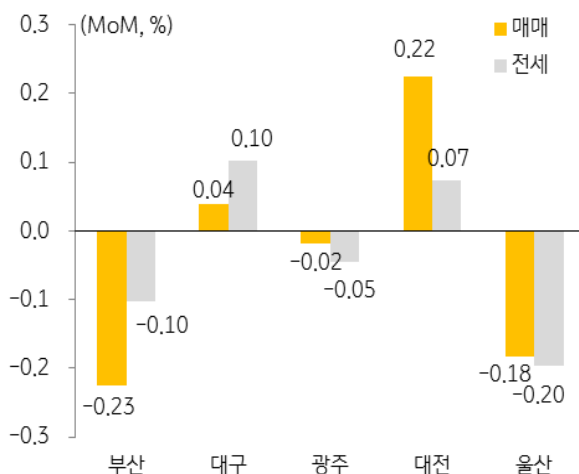
### 대구 상승세 둔화 및 광주 하락 전환

- 5개광역시 주택매매가격(-0.06%)은 대구의 상승세 축소와 광주 매수세 약세로 전월대비 하락
  - 대전(0.22%), 대구(0.04%)는 모두 전월대비 상승폭은 축소하였으나, 분양가상한제 영향을 피한 대전이 대구에 비해 여전히 높은 상승률 지속
  - 광주(-0.02%)는 정부의 규제정책기조와 분양예정물량 증가 등으로 매수수요가 줄어들면서 하락
  - 부산(-0.23%)과 울산(-0.18%)은 하락세가 지속되고 있으나, 장기 침체를 보이던 울산에 비해 하반기 입주물량이 상대적으로 많은 부산의 하락폭 확대
- 정부의 정책, 대내외 경제상황 등에 따라 비수도권의 상승세를 이끌던 대구, 광주도 약세로 전환되면서 비수도권의 전반적인 매수세 하락

### 전세시장, 매매시장 과 유사한 흐름

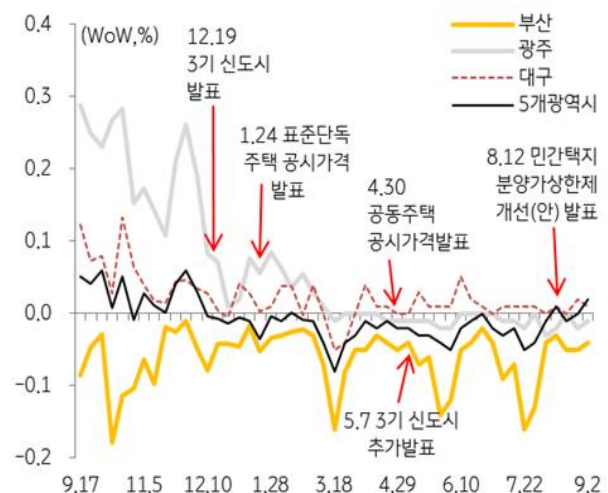
- 5개광역시 전세가격(-0.03%)은 올해 들어 지속적으로 하락
  - 주택매매가격 상승지역인 대구(0.10%)와 대전(0.07%)은 학군과 입지적인 장점이 있는 지역을 중심으로 상승세 지속
  - 반면, 광주(-0.05%)와 부산(-0.10%), 울산(-0.20%)은 매매시장의 약세와 공급물량의 부담으로 전세시장 하락세 지속

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률(19.8월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (기타지방) 제주를 제외한 전지역에서 매매/전세 동반 부진

대내외 경제 위축 및  
규제 지속으로 장기  
침체 우려 증가

입주물량 부담 및  
인구감소 등의 요인  
으로 전세 하락 지속

○ 기타지방의 주택매매가격(-0.15%)은 하락세 지속

- 거시경제의 위축에도 불구하고 정부의 부동산 규제가 지속됨에 따라 기타지방 주택시장의 침체 장기화 우려가 증가

○ 제주를 제외한 기타지방 전지역에서 하락

- 장기 하락중이던 경남(-0.01%)과 충남(-0.15%)의 하락폭은 다소 완화되었지만, 강원(-0.47%), 경북(-0.42%)지역에서 다시 하락폭 확대
- 기타지방에서 유일하게 분양가상한제 적용지역인 세종(-0.02%)의 하락세는 지속중이나 하락폭은 둔화
- 다만, 국제영어도시 및 제2공항개발 등의 기대감으로 제주(0.02%)가 소폭 상승

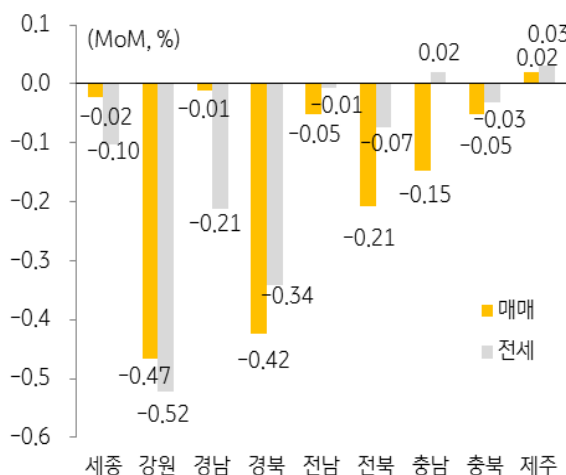
○ 기타지방 전세가격은 전월대비 0.14% 하락

- 입주물량 부담 및 인구감소 등 공급대비 수요 감소로 2016년 12월 이후 하락세 지속

○ 지역별로 매매시장과 함께 제주를 제외한 기타지방 전지역 하락

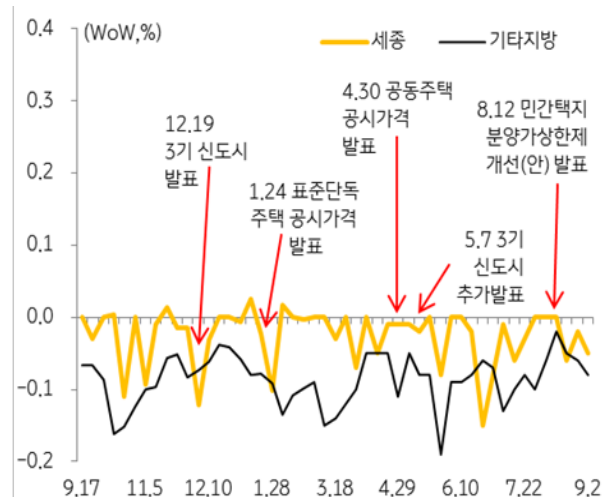
- 매매시장의 약세 지역인 강원(-0.52%)과 하반기에 입주물량 부담이 증가하는 경북(-0.34%), 경남(-0.21%)지역을 중심으로 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.8월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

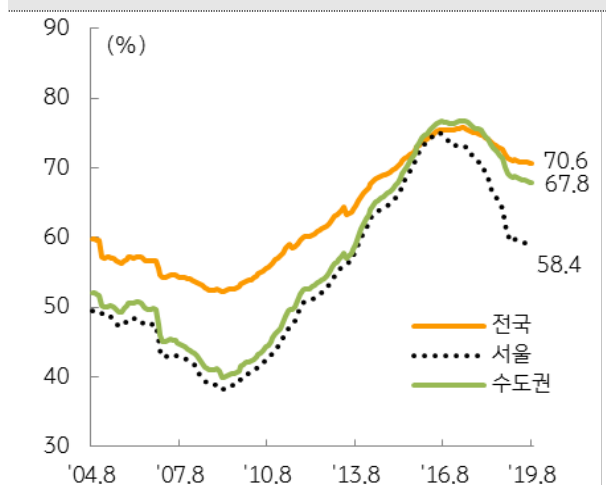
## [주택 가격] 수도권 매매전망지수 '상승전망' 지속

강남구 아파트 매매  
대비 전세가격 비율  
12개월 연속 50%  
미만

서울 '상승전망' 지속  
되나, 투자수요위축  
에 따라 상승전망  
축소

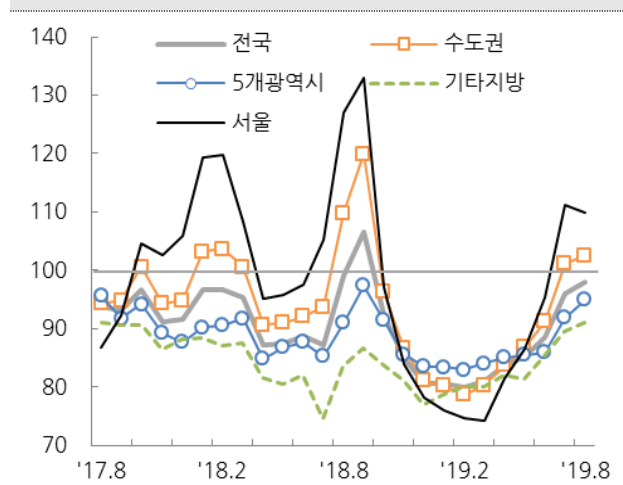
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율(70.6%)은 하락세 지속
  - 지역별로 수도권(67.8%)은 소폭 하락, 5대광역시(71.0%)는 보합, 기타지방(76.1%)은 소폭 상승
  - 특히 서울(58.4%)은 작년 11월부터 60% 미만이 지속되고 있으며, 재건축 단지가 집중된 강남3구의 비율은 50% 내외
  - ※ 강남3구 비율(%): 강남구(47.6%), 송파구(50.1), 서초구(52.8)
- 8월 전국 KB부동산 매매전망지수<sup>1</sup>(97.9)는 수도권의 상승기대로 회복
  - 지역별로 수도권(102.6)은 전월 '상승전망'으로 전환 후 상승세가 지속되었고, 5대광역시(95.0)와 기타지방(91.0) 모두 회복세
  - 다만, 서울의 경우 분양가상한제에 따른 투자수요 위축으로 전월대비 '상승전망'(111.2→109.8) 축소
  - ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(109.8), 경기(98.1), 인천(98.4), 부산(87.3), 광주(91.8), 대구(97.0), 대전(110.5), 울산(99.8)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수도 100.1로 전월대비 상승하여 100을 초과하였으며, 지역별로 수도권(102.5)과 5대광역시(100.7), 기타지방(94.6) 모두 상승

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

<sup>1</sup> KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음  
(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + {(“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)})

## [주택 거래] 주택거래시장, 전년동월대비 기준 9개월만에 증가

주택매매거래,  
정부의 규제에도  
증가세 전환

○ 7월 주택매매거래량은 전년동월대비 5.7% 증가한 6만 7,349호

- 주택매매거래량이 전년동월기준 증가세를 기록한 것은 지난해 10월 이후 9개월 만
- 지역별로는 수도권 2.9%, 비수도권 8.9% 증가
- 한편, 전월대비 기준으로는 22.7% 증가하였으며, 수도권과 비수도권에서 각각 27.9%, 17.6% 증가(서울 36.3% 증가)

○ 주택거래는 4월 이후 서울을 중심으로 경기가 회복되면서 거래량 감소 폭이 지속적으로 축소

- 수도권 및 일부 광역시 경기회복 및 분양가상한제 등 정부의 추가 규제 시행전 매도물량이 증가하면서 거래량 증가

미분양 아파트,  
6만호 초반 수준이  
유지되나 준공후는  
증가세 지속

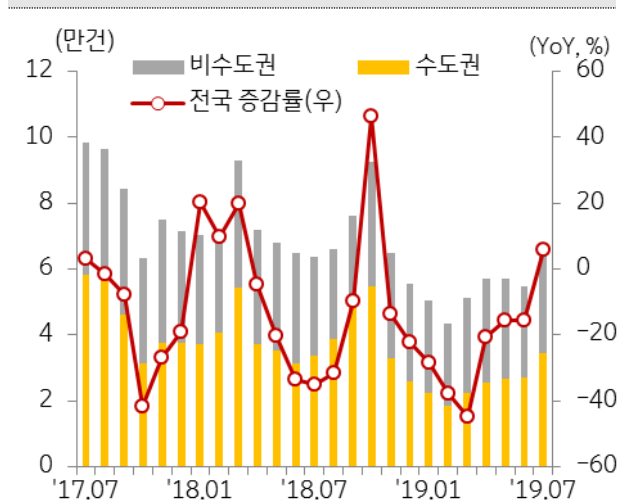
○ 7월 미분양아파트는 6만 2,529호로 전월대비 약 1천호 감소

○ 미분양 아파트는 비수도권에서 안정적인 수준을 유지하면서 6.3만호 초반 수준이 지속

- 수도권(-819호)과 비수도권(-357호)에서 모두 감소

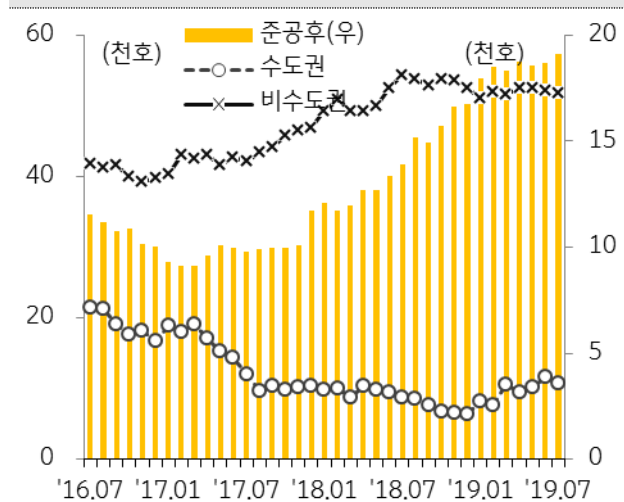
○ 새아파트 선호 현상이 강화되면서 분양시장의 호황이 전반적으로 지속되고 있으나 준공후 미분양이 꾸준히 증가해 2만호에 육박하고 있다는 점은 다소 우려

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

## [주택 공급] 8월 분양물량은 1.3만호, 서울은 기록적인 청약경쟁률 기록

서울을 비롯해  
청약시장에 수요자들  
높은 관심

입주물량,  
비수도권에서 크게  
감소

○ 8월 아파트 분양물량은 약 1.3만호로 전년동월대비 24.0% 증가

- 지역별로는 의정부와 다산신도시 등에서 분양이 진행된 경기도가 가장 큰 폭의 증가세 기록
- 8월은 분양 비수기로 분양물량은 적었으나 1만호 공급에 그쳤던 지난해 8월의 기저효과로 높은 증가율 기록

○ 분양시장은 여전히 호조를 지속하고 있으며, 8월 경쟁률도 1순위 경쟁률 기준 9.9:1로 높은 상황

- 서울은 반포센트레빌을 비롯해 이수푸르지오더프레티움 등이 분양되면서 124:1이라는 높은 청약경쟁률 기록

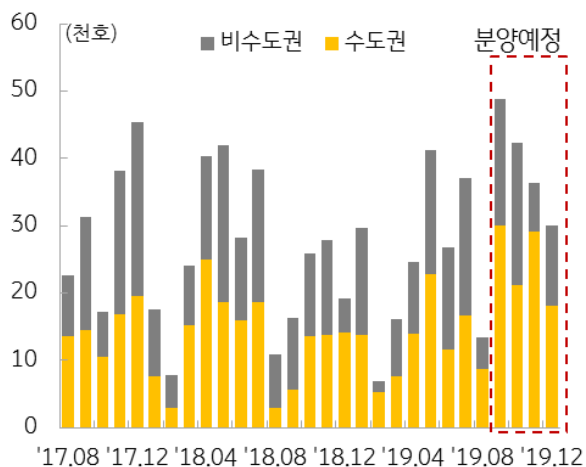
○ 연말까지 약 15만호의 물량이 예정되어 있으나, 실제 분양은 분양가상한제 이후 유동적인 상황

○ 8월 아파트 입주물량은 3.1만호로 전년동월대비 20.1%감소, 전월대비 13.2% 감소

- 수도권은 전년동기대비 17.1% 증가했으나, 비수도권은 50.7% 감소

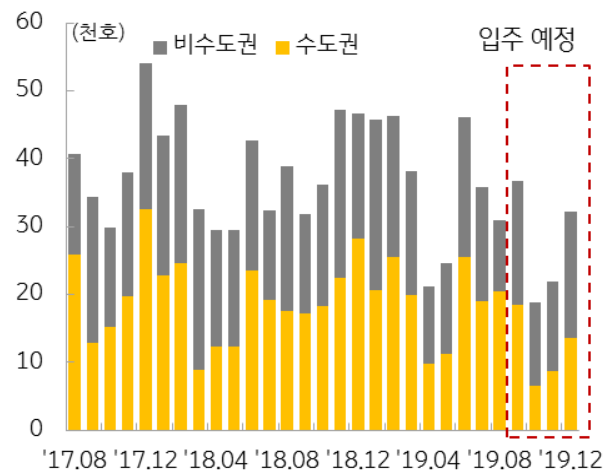
○ 2015년~2016년 증가했던 분양물량이 준공되면서 입주시장은 점차 안정세를 유지

그림 13] 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114



## [토지] 수도권 토지가격 상승세 지속, 2008년 이래 최고 상승률 기록

### 신도시 지정지역 중심으로 토지가격 상승세 지속

- 2019년 7월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승(수도권 0.41%)
  - 신도시 지정 효과로 수도권 토지가격 상승세는 지속, 특히 경기도의 올해 1~7월까지 누적 상승률은 2.4%를 기록
  - 하남(0.47%), 과천(0.47%), 남양주(0.47%), 인천계양(0.40%), 고양시 덕양구(0.42%), 부천시(0.38%) 등 중심으로 높은 상승률 기록
  - 한편 울산은 전월대비 0.01% 하락하며 2013년 이후 첫 하락세 전환, 울산 동구(전월대비 -0.14%)지역의 지가 하락폭이 커진데 기인
- 한편 올해 하반기부터 신도시 지정지역을 중심으로 토지 보상이 시작될 경우 수도권 토지가격의 상승세는 지속될 전망

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.7)

(단위: %)

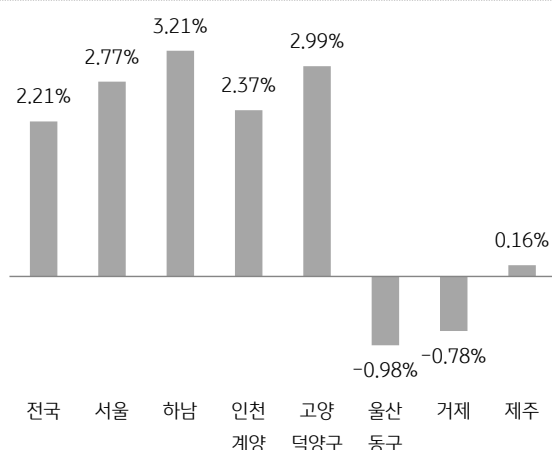
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.34	0.49	0.28	0.38	0.33	0.40	0.38	-0.01	0.46
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.36	0.24	0.14	0.12	0.23	0.32	0.20	0.05	-0.13

자료: 한국감정원

### 토지거래량 전월 대비 소폭 증가

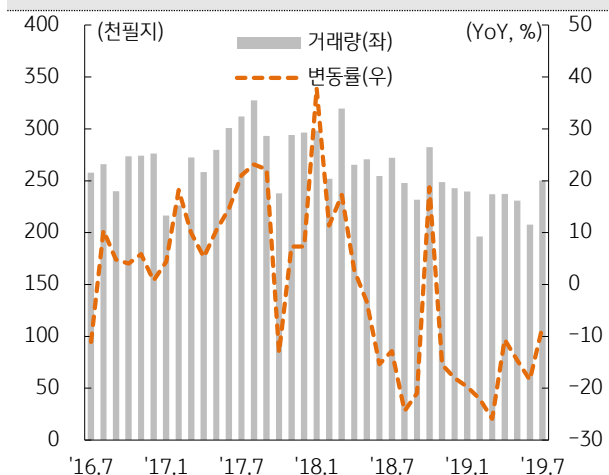
- 7월 전국 토지거래량은 약 25만 필지로 전월대비 20.4% 증가
  - 수도권을 중심으로 거래량은 증가하였으나 최근 주택시장 침체 여파로 토지 거래시장도 다소 위축
  - 7월 누적 거래량은 약 160만 필지로 전년동기간대비 17.3% 감소

그림 15| 주요지역의 지가 변동률(2019.1~7월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16| 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

## [주택금융시장] 주택담보대출 금리 역대 최저, 주택담보대출 증가세 확대

### 주택담보대출 금리 역대 최저 도달

- 7월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.10%p 하락한 2.64%로 역대 최저 수준 기록
  - 2018년 11월부터 9개월 연속으로 총 67bp 하락
  - 7월 코픽스 신규금리 10bp 하락, 잔액금리는 2bp 하락
  - 미중-한일 무역분쟁 등 경기둔화 전망으로 시장금리 하락세 지속

- 경기둔화 우려에 따른 7월 기준금리 인하 및 향후 추가 인하 가능성으로 인해 주택담보대출 금리는 당분간 더 낮아질 가능성

- 기존 최저 수준은 2016년 7월 2.66%로, 현재 2.64%는 이미 역대 최저 수준이며, 향후 지속적으로 역대 최저수준 갱신 전망

### 2분기 이후 대출이 빠르게 증가하고 있음

- 7월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출(전세포함)은 전월 대비 3.6조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등) 2.1조원 증가

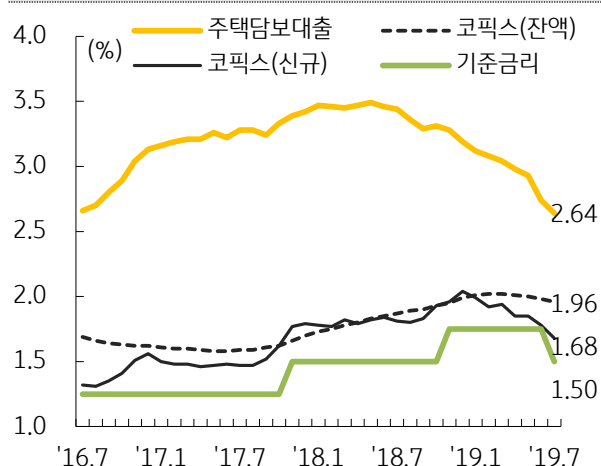
- 전세자금대출이 빠르게 증가하면서 2019년 7월까지 주택담보대출 순증액이 전년동기대비 4.6조원 많음

※ 2018년 1~7월 은행 주담대 증가액 17.6조원, 2019년 1~7월 22.2조원

- 연초에 증가율이 미미하던 기타대출도 5~7월에 전년 수준과 유사한 규모가 순증

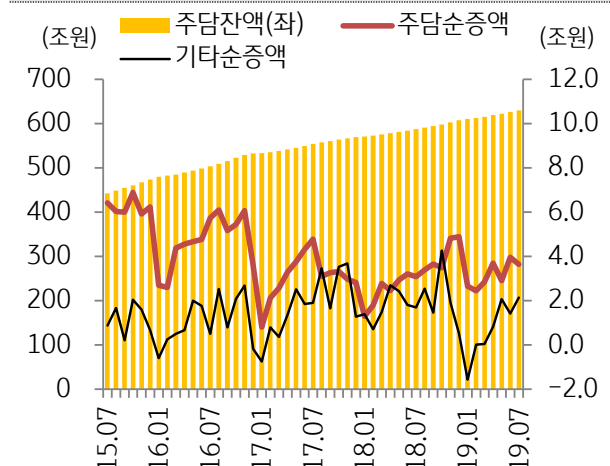
※ 2018년 5~7월 은행 기타대출 증가액 5.9조원, 2019년 5~7월 5.7조원

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

## [부동산 금융] 부동산 펀드 신규설정액 최근 5개월 평균 월 2조 육박

**5개월 신규설정액은  
국내/해외 모두 월평균  
1조원에 육박**

**2017년 이후  
부동산펀드 투자  
유입 급속도로 확대**

○ 8월 부동산 펀드 신규설정액은 1.81조원으로 전월대비 13.1% 감소

- 7월 신규설정액 2.08조원(역대 세번째)에 의한 기저효과로 전월대비 감소율이 다소 높게 나타나고 있으나 여전히 신규 설정액 규모 자체는 높은 수준

※ 최근 1년 평균 신규 설정액: 월 1.55조원

- 해외 신규설정액은 0.87조원으로 전월 대비 36% 감소, 국내 신규설정액은 0.94조원으로 전월 대비 29% 증가

- 최근 5개월간 월 평균 신규설정액은 1.96조원으로 2조원에 육박

※ 최근 5개월 해외 신규 평균: 월 0.99조원, 국내 신규 평균: 0.97조원

- 국내, 해외 모두 고르게 지속적인 투자유입이 이뤄지고 있음

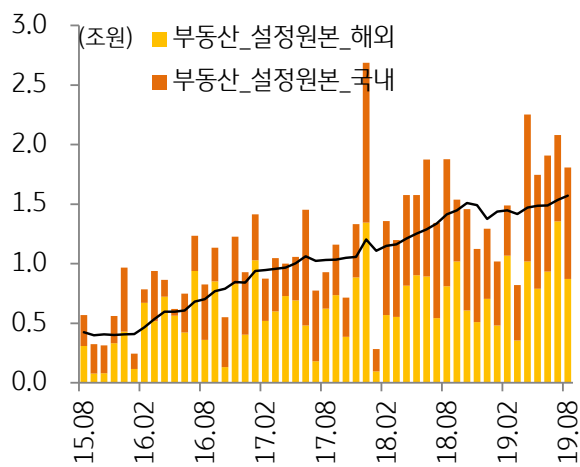
○ 2013년 3월 처음으로 20조원을 넘긴 부동산펀드 설정원본은 66개월 만인 2018년 9월에 90조원을 넘길 것으로 전망

- 2015년 8월 이후 설정원본이 감소한 경우 없음

- 2017년 이후 7~9개월마다 10조원씩 증가하고 있음

※ 2015년 1월 30조원(22개월), 2016년 7월 40조원(18개월), 2017년 4월 50조원(9개월), 2018년 1월 60조원(9개월), 2018년 9월 70조원(7개월), 2019년 4월 80조원(8개월), 2019년 9월 90조원(5개월 예상)

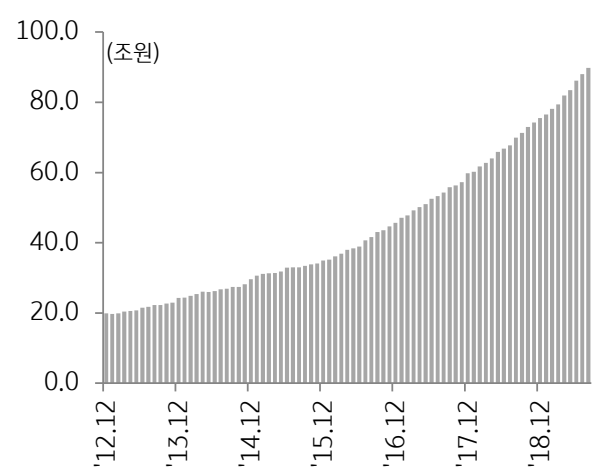
그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균

자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 펀드 설정원본 시계열



자료: 금융투자협회



## [오피스텔] 경기지역 오피스텔 매매지수 상승세 둔화

### 수도권 오피스텔 높은 입주물량 지속

- 2019년 8월 수도권 오피스텔 입주물량이 감소했으나 향후 2020년 2월까지 높은 입주물량 지속
- 2019년 8월 수도권 오피스텔 입주물량은 2,496호를 기록하며, 전년동월대비 3,397호 감소
- 다만, 2018년부터 수도권 월평균 입주량은 지난 5년 동안 수도권 평균입주물량(3,400호)을 상회하는 5,170호에 달하며, 2020년 초반까지 월 평균 4,500호 이상의 입주가 지속될 것

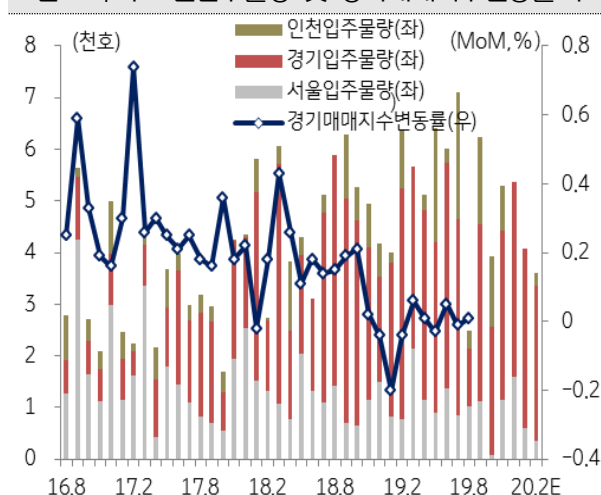
### 경기 매매시장 약세 지속

- 수도권 입주물량 증가와 함께 경기 오피스텔 매매시장 약세 지속
- 2018년 들어 경기지역 오피스텔 매매지수 증가율이 급격히 둔화되었으며, 2019년 8월 매매지수는 전월대비 0.01% 상승에 그침
- 2018년 크게 증가하였던 수도권 오피스텔 공급물량이 2020년 6월까지 감소 추세에 있기는 하나, 아직 지난5년 평균입주물량대비 높은 수준으로 여전히 경기지역 매매시장에 부담이 될 것

### 경기 평균매매가격 소폭 상승

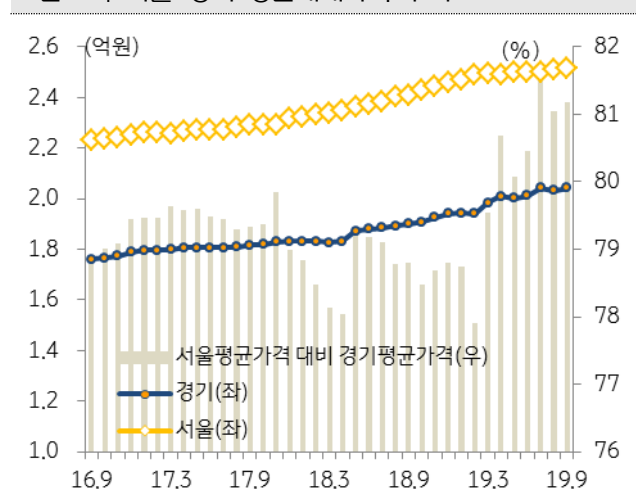
- 분양가격 증가의 영향으로 경기지역 오피스텔 평균가격은 소폭 상승
- 경기지역 오피스텔 평균가격은 꾸준히 상승하고 있으며, 2019년 8월 기준 전월대비 87만원 상승한 2억 419만원을 기록
- 경기지역 오피스텔 평균가격은 2018년 8월 현재 서울(2억 5,150만원)의 81.2%에 달함

그림 23 수도권입주물량 및 경기매매지수변동률 추이



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24 서울·경기 평균매매가격 추이



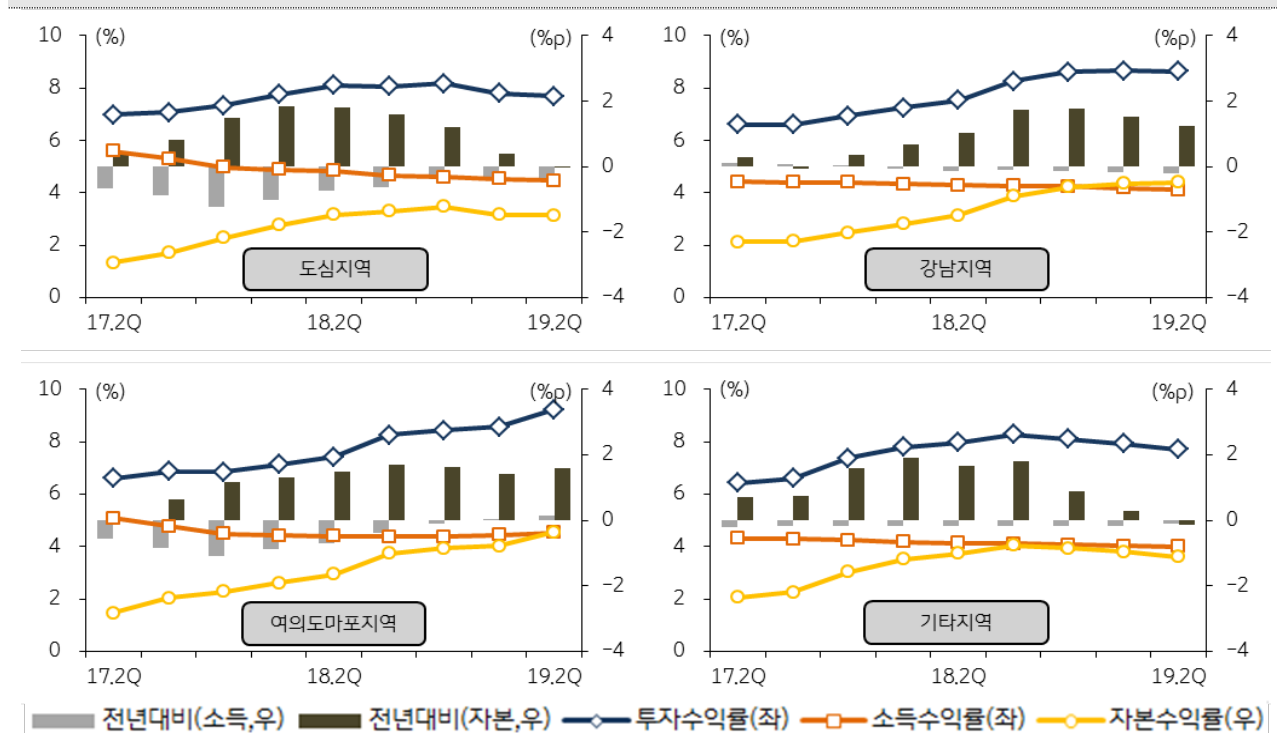
자료: KB국민은행

## [오피스] 서울 소재 오피스 자산가치 상승폭 둔화

### 여의도마포지역 외 자산가치 상승폭 둔화

- 여의도마포지역의 투자수익률은 지속 상승한 반면, 그외 지역은 오피스 자산가치 상승폭 둔화로 투자수익률 하락세
  - 2019년 2분기 기준 서울 주요지역 중 오피스 연간 투자수익률(시간가중 수익률 기준)이 가장 높은 지역은 여의도마포지역으로 전년동기 대비 1.8%p, 전기대비 0.6%p 상승하여 9.2% 기록
- 도심지역 투자수익률은 7.7%로 소득수익률 감소폭 축소에도 불구하고 수익률 상승을 견인한 자본수익률 상승세 둔화로 2019년 들어 하락세
  - 1분기 가장 양호한 수익률을 기록한 강남지역의 2분기 투자수익률은 8.6%로 전년대비 자본수익률 상승세 둔화로 하락 전환
  - 여의도마포지역은 2019년 들어 전년대비 소득수익률 상승 전환과 안정적인 자본수익률 달성으로 투자수익률 상승세 지속
  - 2분기 기타지역 투자수익률은 전년동기대비 0.3%p, 전기대비 0.2%p 하락한 7.7%로 전년대비 소득수익률 하락세 지속, 자본수익률 상승세 둔화로 2018년 3분기 이후 하락세 지속

그림 25| 서울 주요지역 오피스 수익률 추이



주: 최근 4분기 시간가중 수익률 기준

자료: 한국감정원

## [미국 주택시장] 주택가격 상승세를 유지하나 상승 모멘텀은 크게 약화

### 주택가격 상승 및 판매량 증가세 지속

- 미국 주택가격은 상승세 유지하며 기존주택판매량도 증가
  - 6월 S&P/케이스윌러 20개 주요 도시 주택가격지수는 217.65로 전월대비 0.3% 상승(전년동월대비 +2.1%)에 그치며 상승폭 점차 둔화
  - 7월 기존주택판매량은 542만채를 기록하며 전월대비 2.5% 증가, 5개월만에 최대 수준

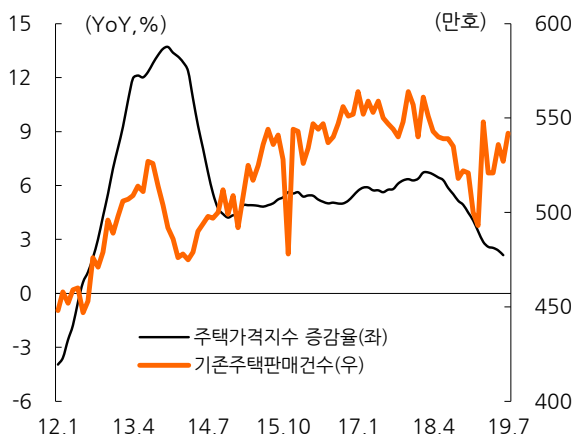
- 한편 저금리 및 소득수준 개선에도 불구하고 과거대비 주택가격 상승률은 크게 둔화, 이는 높은 주택가격 부담으로 상승 모멘텀이 약화된 것으로 평가

- 2012년 10월부터 2018년 말까지 매매가격은 전년동월대비 4~14%로 높은 상승률을 기록하였으나, 올해 들어 상승세는 크게 위축되면서 2% 수준에 그침
- 30년 만기 모기지 금리는 3.6%로 3년만에 최저 수준으로 하락

### 담보대출 규모 증가, 다만 리스크는 낮은 상황

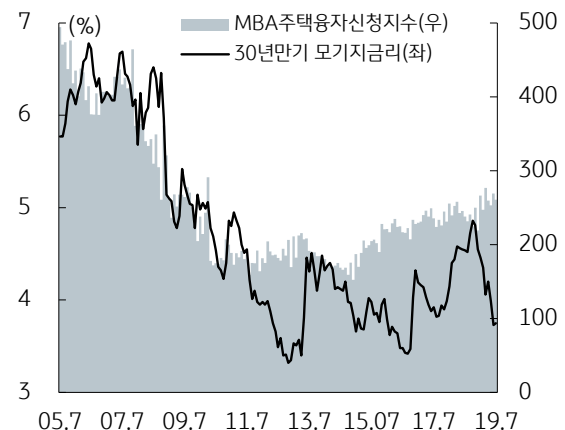
- 주택담보대출 규모는 지속적으로 증가하나, 대출기준 강화 및 소득 개선으로 연체규모는 줄어든 것으로 분석
- 미국 가계부채에서 주택담보대출은 가장 큰 비중을 차지, 금융위기 이후 2013년 2분기까지 약 15% 감소했으나 이후 꾸준히 증가
- 뉴욕 연방준비은행에 따르면 2019년 2분기 주택담보대출 잔액은 약 9조 4천억 달러로 전분기대비 1,620억 달러 증가
- 이는 금융위기 당시 주택담보대출 규모(약 9조 3천억 달러)를 상회

그림 26 S&P주택가격지수 및 기존주택 판매



자료: Bloomberg

그림 27 MBA 주택융자신청지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

## [홍콩 부동산시장] 홍콩 시위 장기화로 주택 및 상업용 부동산 시장 불안 확대

### 송환법 반대 시위로 부동산 시장 급랭

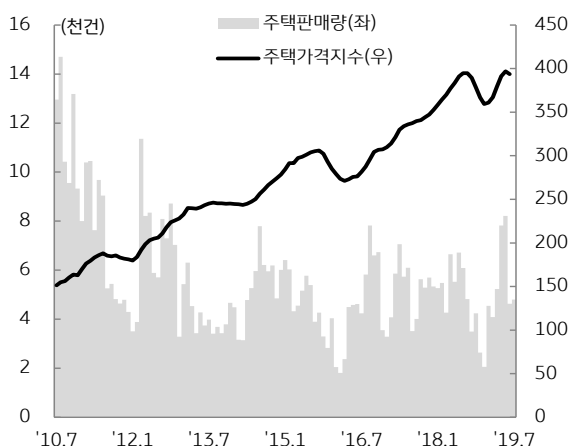
- 홍콩 주택가격지수는 2019년 6월 393.7로 전월대비 0.78% 하락
  - 중국 투자수요 집중 및 주택공급 부족으로 그동안 홍콩 주택가격은 빠른 상승세를 지속
  - 지난 4월 기존주택 판매규모는 약 403억 홍콩달러로 8년만에 최고치를 기록하는 등 홍콩 주택시장은 호황세를 지속
  - 하지만 2019년 6월 홍콩의 송환법 반대시위가 본격화되면서 관광 및 소매업계에 이어 부동산 시장까지 여파가 확대되는 분위기, 거래 위축과 더불어 가격 하락세 전환

- 상업용부동산도 하락세를 보이는데, 일부 개발사업 계획이 취소되는 등 부동산 시장내 여파 확대
  - CBRE에 따르면 올해 2분기 상업용부동산 매매가격은 전분기대비 6.2% 하락

### 시위 장기화, 경기 둔화, 고자산가 이동 으로 부동산 가격 하락 가능

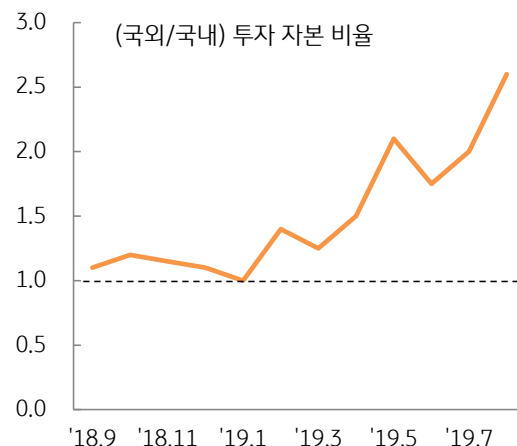
- 홍콩시위가 장기화 양상을 보이는 가운데, 경기 둔화 및 정치적 리스크 등으로 인해 향후 부동산가격 추가 하락 가능성 부각
  - 최근 홍콩의 고자산가들은 홍콩내 부동산을 처분하고 인근 국가인 싱가포르, 태국 등으로 자산을 빠르게 이동하는 추세
  - 모건스탠리는 홍콩 부동산가격이 내년 3월까지 최대 10% 하락할 것으로 전망, 싱가포르개발은행(DBS)은 시위가 장기화될 경우 내년 주택가격이 20~30% 하락할 가능성도 제시

그림 28 홍콩 주택가격지수 및 판매량 추이



자료: Bloomberg

그림 29 홍콩 자본의 국외 이동 비율



자료: TransferWise, WSJ



FOCUS ISSUE

최근 오피스시장 여건 변화와 동향 분석

KB경영연구소 연구위원 류석재

## 1. 국내 경제 시장여건

### ■ 글로벌 경제 성장세 둔화

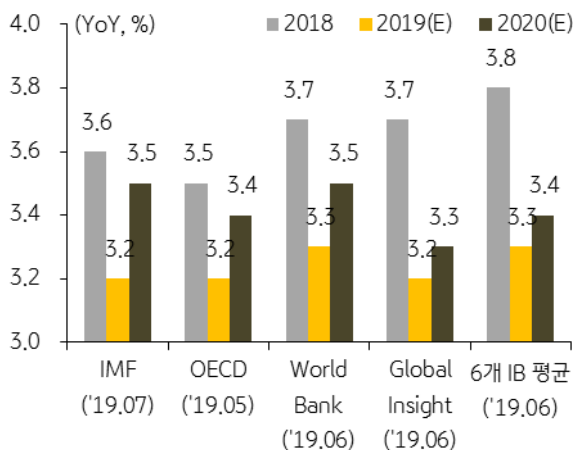
#### ○ 글로벌 불확실성 확대로 세계 경제 성장세 둔화

- 2019년 세계 경제는 미·중 무역갈등을 비롯한 국가 간 무역분쟁, 영국의 유럽연합 탈퇴(Brexit) 및 동아시아와 중동 지역의 지정학적 긴장 고조 등으로 불확실성 확대
- IMF, OECD 등 국제 기구 및 글로벌 투자은행들은 2019년 세계 경제 성장률이 전년대비 약 0.5%p 하락하여 성장 둔화세가 확대될 것으로 예상

#### ○ 글로벌 산업 생산 및 국가 간 상품 교역 둔화세 지속

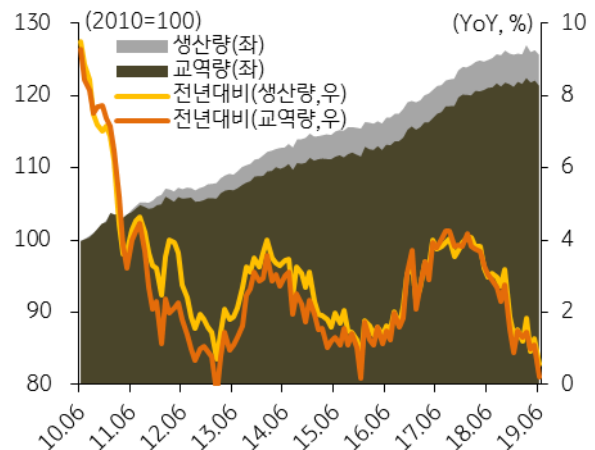
- 세계 산업 생산량 및 상품 교역량은 글로벌 불확실성 확대로 인한 투자 심리 악화 및 생산 부진 심화, 국가간 무역분쟁으로 인한 보호무역주의 확산으로 2017년말 이후 증가세 둔화
- 2019년 6월 기준 세계 산업 생산량은 전년동기대비 0.6% 증가하였으나, 증가폭은 글로벌 금융위기 이후 최저 수준이며, 국가 간 교역량(수입물량 기준) 증가폭도 최저 수준에 근접

그림 30 | 글로벌 경제 성장률 전망



자료: 한국은행, IMF

그림 31 | 글로벌 산업 생산량 및 상품 교역량



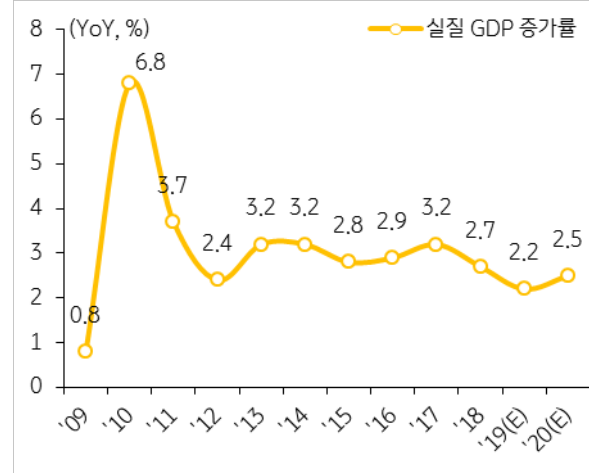
자료: CPB

### ■ 내수 및 수출 둔화로 국내 경제 성장 둔화세는 당분간 지속될 전망

- 민간소비 및 수출 둔화, 기업들의 투자심리 악화로 국내 경제 성장 둔화세 지속

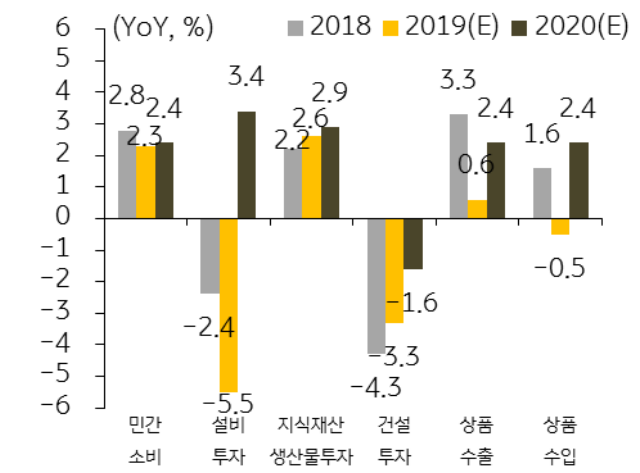
- 한국은행이 7월에 발표한 경제전망보고서에 따르면 2019년 국내 경제성장률(실질 GDP 증가율)은 전년대비 0.5%p 하락한 2.2%로 글로벌 금융위기 이후 최저 수준
- 지출항목별 구성을 살펴보면, 전년대비 민간소비 증가세 둔화(2.8%→2.3%), 설비투자(-2.4%→-5.5%) 및 건설투자(-4.3%→-3.3%) 하락세 지속, 수출(3.3%→0.6%) 부진 예상

그림 32| 국내 경제 성장률 전망



자료: 한국은행

그림 33| 지출항목별 전망

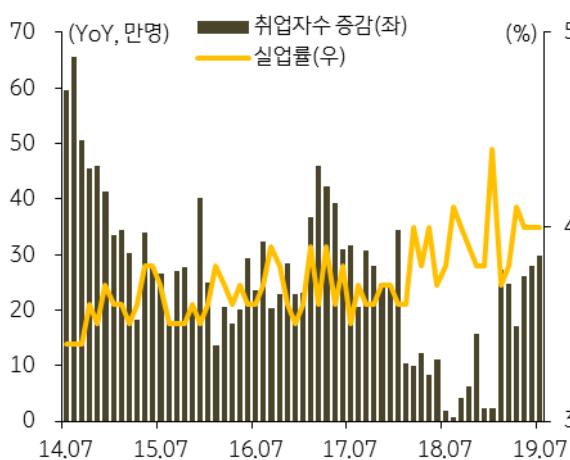


자료: 한국은행

### ■ 제조업 및 건설업 업황 부진은 오피스 수요 확대에 부정적 요인, 풍부한 유동성은 기회요인

- 2019년 7월 취업자수는 전년동기대비 약 30만명 증가하여 4월 이후 증가세이나, 제조업 및 건설업의 업황 부진은 제약 요인으로 작용
- M2(광의통화, 평잔) 증가율은 2017년 9월 이후 대체로 상승세를 보이고 있는 가운데 2019년 6월 (+6.8%)에는 전월(+6.7%)보다 소폭 상승

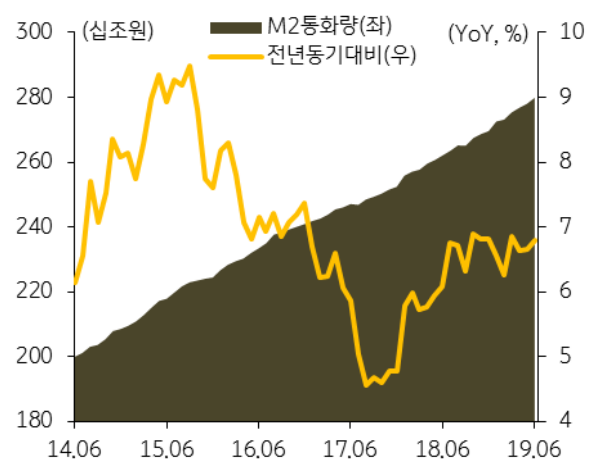
그림 34| 취업자수 증감 및 실업률



주: 계절조정계열

자료: 통계청

그림 35| 통화량 추이



주: M2(광의통화, 평잔), 계절조정계열

자료: 한국은행

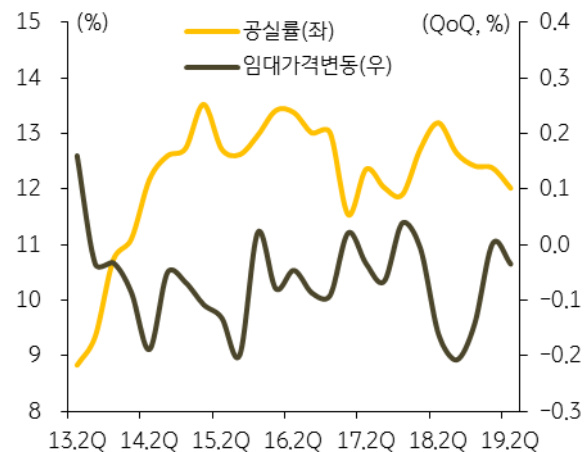
## 2. 국내 오피스시장 동향

### 1) 전국 시도별 현황

#### ■ 공실 하락에 따른 임대가격 하락폭 둔화

- 2013년 2분기 이후 전국 오피스 공실률과 임대 가격 추이를 살펴보면, 높은 공실률로 인해 임대 가격은 전반적으로 하락세를 나타내는 가운데, 공실률 등락에 따라 임대가격 하락폭 조정
  - 2019년 2분기 기준 전국 오피스 공실률은 12.0%로 전분기대비 0.4%, 전년동기대비 1.2% 하락하여, 2018년 3분기 이후 하락세
  - 2019년 2분기 기준 전국 오피스 임대가격은 전분기대비 0.03%, 전년동기대비 0.4% 하락 하였으나, 공실 축소에 따른 영향으로 2018년 이후 하락폭은 둔화

그림 36 전국 오피스 공실률 및 임대가격 추이

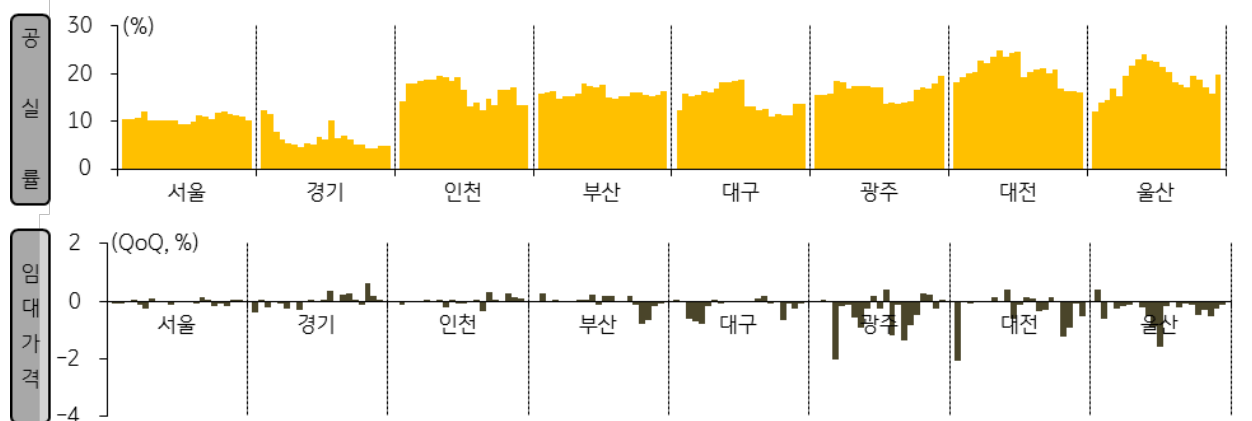


자료: 한국감정원

#### ■ 수도권 대비 지방 오피스 시장 열위

- 수도권 대비 지방 5대 광역시 소재 오피스의 공실률이 상대적으로 높은 수준이며, 임대가격도 하락세
  - 수도권 및 5대 광역시 오피스 공실률은 상대적으로 수도권에 포함된 경기, 서울 순으로 낮은 수준을 기록하고 있으며, 인천 및 5대 광역시는 전반적으로 높은 수준 유지
  - 전분기대비 임대가격은 수도권이 상승, 5대 광역시 중 광주를 제외한 기타 지역은 하락세가 지속되는 모습을 보이고 있으나, 전반적으로 등락폭은 축소되는 양상

그림 37 14.2Q~19.2Q 수도권 및 5대 광역시 공실률 및 임대가격 추이

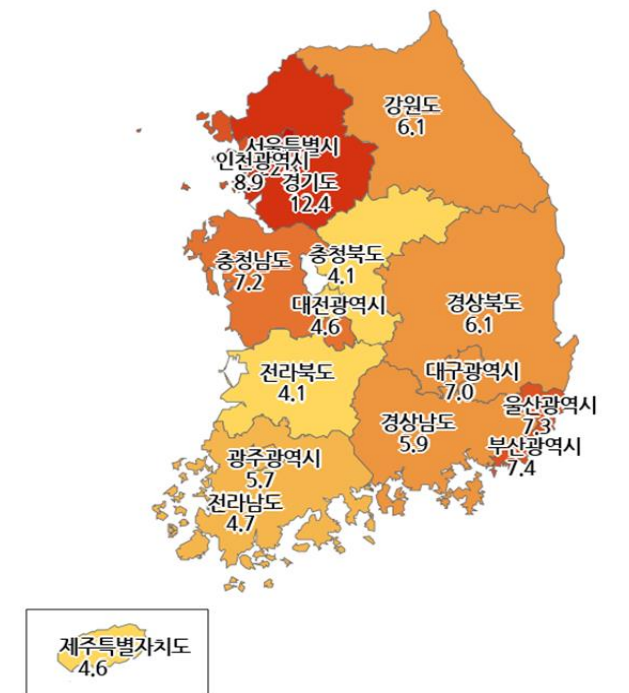


자료: 한국감정원

■ 오피스 임대료는 수도권이 가장 높으며, 다음으로 경상권 소재 광역시가 높은 수준 기록

- 오피스 임대료는 서울을 중심으로 한 수도권 가장 높은 수준
  - 2019년 2분기 전국 오피스 평균 임대료는 17.1천원/㎡
  - 서울 22.3천원/㎡, 경기 12.4천원/㎡, 인천 8.9천원/㎡로 수도권 가장 높은 임대료 수준 기록
- 5대 광역시 중 오피스 임대료가 높은 지역은 경상권에 소재한 부산, 울산, 대구 순
  - 수도권 제외한 5대 광역시 중 임대료가 가장 높은 지역은 부산, 울산, 대구 순으로 각각 7.4천원/㎡, 7.3천원/㎡, 7.0천원/㎡ 기록
  - 광주 및 대전 오피스 임대료는 각각 5.7천원/㎡, 4.6천원/㎡ 기록

그림 38 | 2019년 2분기 전국 오피스 임대료 (천원/㎡)

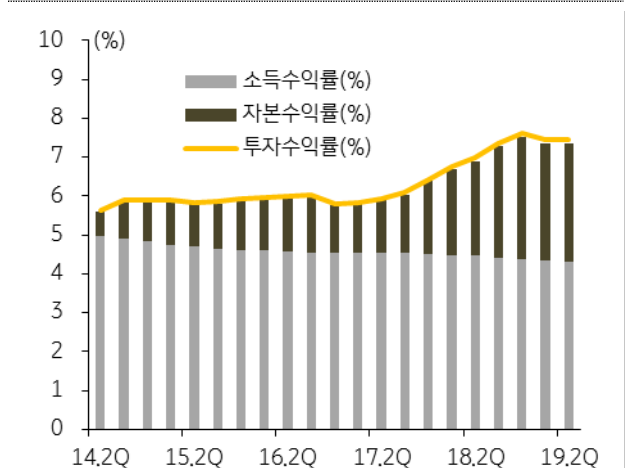


자료: 한국감정원

■ 2019년 들어 자본수익률 하락 전환으로 투자수익률 소폭 하락

- 전국 오피스 연간 투자수익률은 2018년 4분기 정점 기록 후 2019년 들어 소폭 하락
  - 2019년 2분기 기준 전국 오피스 연간 투자 수익률은 7.4%로 전분기에 이어 소폭 하락 하였으며, 전년동기대비 0.5% 상승
  - 2016년 4분기 이후 지속적으로 상승한 연간 투자수익률은 2018년 4분기에 정점(7.6%) 기록 후 2019년 들어 소폭 하락
- 연간 소득수익률은 하락세가 지속되고 있으며, 자본수익률은 2019년 들어 하락 전환
  - 투자수익률 중 오피스 운영수익을 기반으로 하는 연간 소득수익률은 2분기 기준 4.3%로 전분기에 이어 소폭 하락하여 2014년 2분기 이후 하락세
  - 자산가치 상승으로부터 발생하는 수익에 기반을 둔 자본수익률은 2분기 기준 3.0%로 전년동기대비 0.6% 상승하였으나, 2019년 들어 하락 전환 후 2분기 소폭 상승

그림 39 | 전국 오피스 수익률 추이



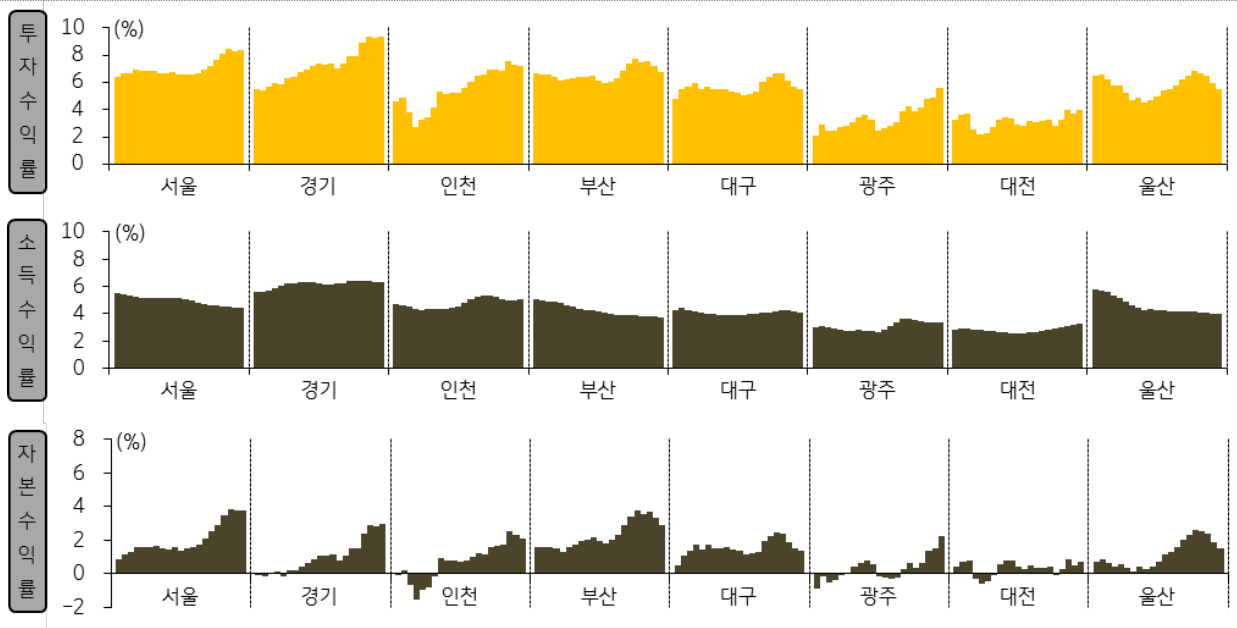
주: 최근 4분기 시간가중 수익률 기준

자료: 한국감정원, KB경영연구소

■ 소득수익률 및 자본수익률 조정으로 광주를 제외한 지역의 투자수익률은 전년대비 하락 또는 보합세

- 연간 투자수익률은 경기를 포함한 수도권이 양호한 기록을 달성중인 가운데, 광주를 제외한 대부분의 지역이 2018년 정점 기록 후 소폭 하락 또는 보합세
  - 2019년 2분기 기준 오피스 연간 투자수익률은 경기가 9.4%로 가장 양호한 수익률을 기록중이며, 다음으로 서울(8.4%), 인천(7.2%) 순으로 수도권이 상대적으로 높은 수익률 달성
  - 수도권을 제외한 5대 광역시 중 연간 투자수익률이 높은 지역은 부산(6.7%), 광주(5.6%), 울산(5.5%) 순이며, 대구(5.5%) 및 대전(4.0%)의 수익률은 저조한 수준
  - 수도권에 소재한 오피스의 연간 투자수익률은 2019년 들어 하락 전환 후 보합세를 기록하고 있고, 5대 광역시 중 광주는 상승세, 나머지 지역은 하락 또는 보합세
- 경기가 가장 높은 연간 소득수익률을 기록중인 가운데, 인천과 대전을 제외한 기타 지역은 2018년 정점 기록 후 하락세
  - 2019년 2분기 기준 오피스 연간 소득수익률은 경기가 6.3%로 가장 양호한 수익률을 기록중이며, 다음으로 인천(5.1%), 서울(4.4%) 순이며, 가장 낮은 지역은 대전, 광주, 부산 순
  - 인천과 대전을 제외한 수도권 및 기타 광역시의 연간 소득수익률은 2018년 정점 기록 후 하락세
- 자본수익률은 광주를 제외한 대부분의 지역이 상승세 둔화 및 하락세
  - 연간 자본수익률은 서울(3.8%), 경기(2.9%), 부산(2.9%) 순으로 높은 것으로 나타나며, 대전, 대구, 울산 순으로 낮은 수익률 기록하였으며, 광주를 제외한 대부분의 지역이 상승세 둔화 및 하락세

그림 40 | 14.2Q~19.2Q 수도권 및 5대 광역시 수익률 추이



주: 최근 4분기 시간가중 수익률 기준

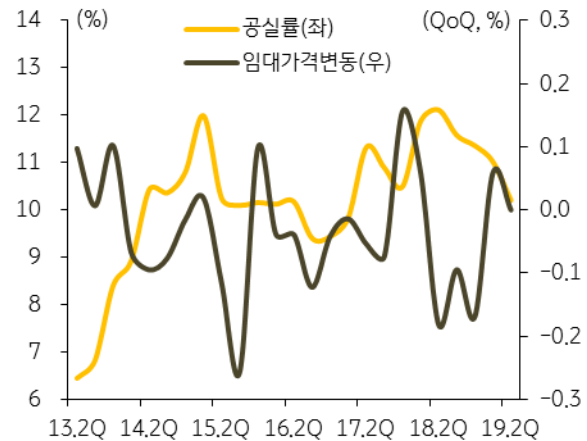
자료: 한국감정원

## 2) 서울 오피스시장 동향

### ■ 서울 오피스 공실 개선에 따른 임대가격 안정화

- 서울 오피스 공실률은 2018년 2분기 정점 기록 후 하락세가 지속되고 있으며, 임대가격 또한 하락세 둔화 양상
  - 서울 오피스 공실률은 2014년 2분기 후 10%~12% 수준에서 등락 중
  - 2019년 2분기 기준 서울 오피스 공실률은 10.2%로 전분기대비 0.8%p, 전년동기대비 1.9%p 하락하였으며, 2018년 2분기 정점 기록 후 하락세 지속
  - 임대가격은 2018년 4분기 이후 하락세가 둔화되어 2019년 1분기 상승 전환 후 2분기 보합세

그림 41| 서울 오피스 공실률 및 임대가격 추이

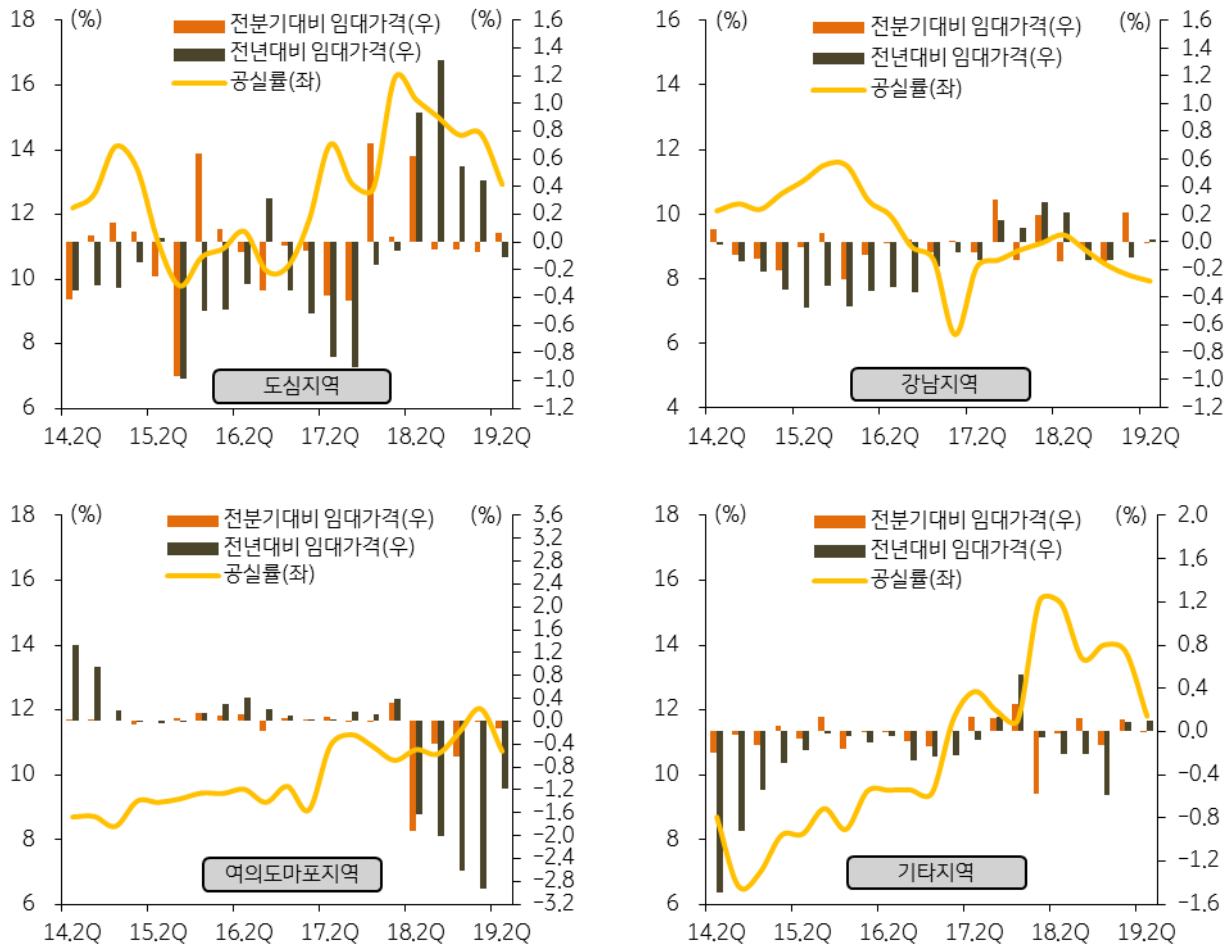


자료: 한국감정원

### ■ 서울 주요 지역 공실률은 전반적으로 하락세에 있으며, 임대가격 변동폭은 둔화세

- 도심지역 공실 하락에 따라 임대가격 변동폭 축소
  - 2019년 2분기 기준 도심지역 공실률은 12.9%로 2018년 1분기 정점(16.2%) 기록 후 하락세
  - 임대가격은 전분기대비 0.1% 상승, 전년대비 0.1% 하락
  - 높은 공실 부담으로 2018년 3분기 이후 하락세를 지속한 도심지역 임대가격은 공실률 하락에 따라 2019년 2분기 0.1% 상승 전환하였으며, 전년대비로는 0.1% 하락하여 변동폭 축소
- 서울 주요 지역 중 가장 양호한 공실률을 기록중인 강남지역은 안정적인 임대가격 수준 유지
  - 2019년 2분기 기준 강남지역 공실률은 7.9%로 2018년 2분기 9.4% 기록 후 하락세
  - 임대가격은 전분기 및 전년과 유사한 수준
  - 강남지역은 서울 주요지역 중 가장 낮은 공실률을 기록 중으로 2017년 이후 임대가격 등락 반복
- 여의도마포지역의 임대가격은 2018년 2분기 이후 하락세이나, 하락폭은 축소
  - 2019년 2분기 기준 여의도마포지역 공실률은 10.7%로 2019년 1분기 정점 기록 후 소폭 하락
  - 임대가격은 전분기대비 0.1%, 전년대비 1.2% 하락
  - 여의도마포지역은 지속적인 공실률 상승 부담으로 2018년 1분기 이후 임대가격 하락세가 지속되고 있으나, 최근 공실 안정화에 따라 하락폭은 둔화 추세

그림 42| 서울 주요지역별 공실률 및 임대가격 추이



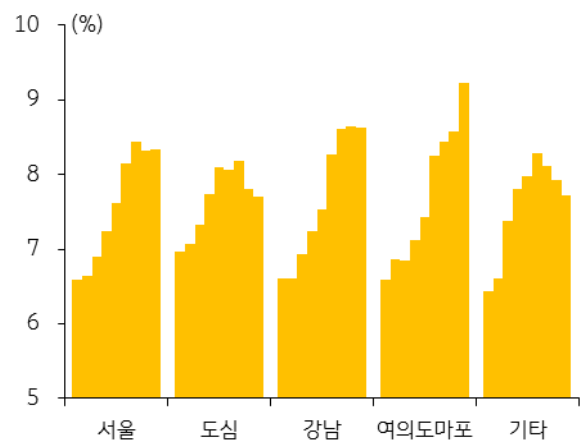
자료: 한국감정원

## ■ 여의도마포지역 투자수익률 상승, 나머지 지역 보합 또는 하락

### ○ 여의도마포지역 외 수익률 보합 또는 하락세

- 2019년 2분기 기준 서울 연간 투자수익률은 8.3%로 전분기와 유사한 수준이며, 전년대비 0.7%p 상승
- 여의도마포지역 연간 투자수익률은 9.2%로 서울 주요 지역 중 가장 높은 수준이며, 가장 낮은 지역은 도심지역과 기타지역
- 여의도마포지역은 2017년 2분기 이후 상승세가 지속되고 있는데 반해, 나머지 지역은 2018년말~2019년초 정점 기록 후 보합 또는 하락세

그림 43| 17.2Q~19.2Q 서울지역 투자수익률 추이



주: 최근 4분기 시간가중 수익률 기준

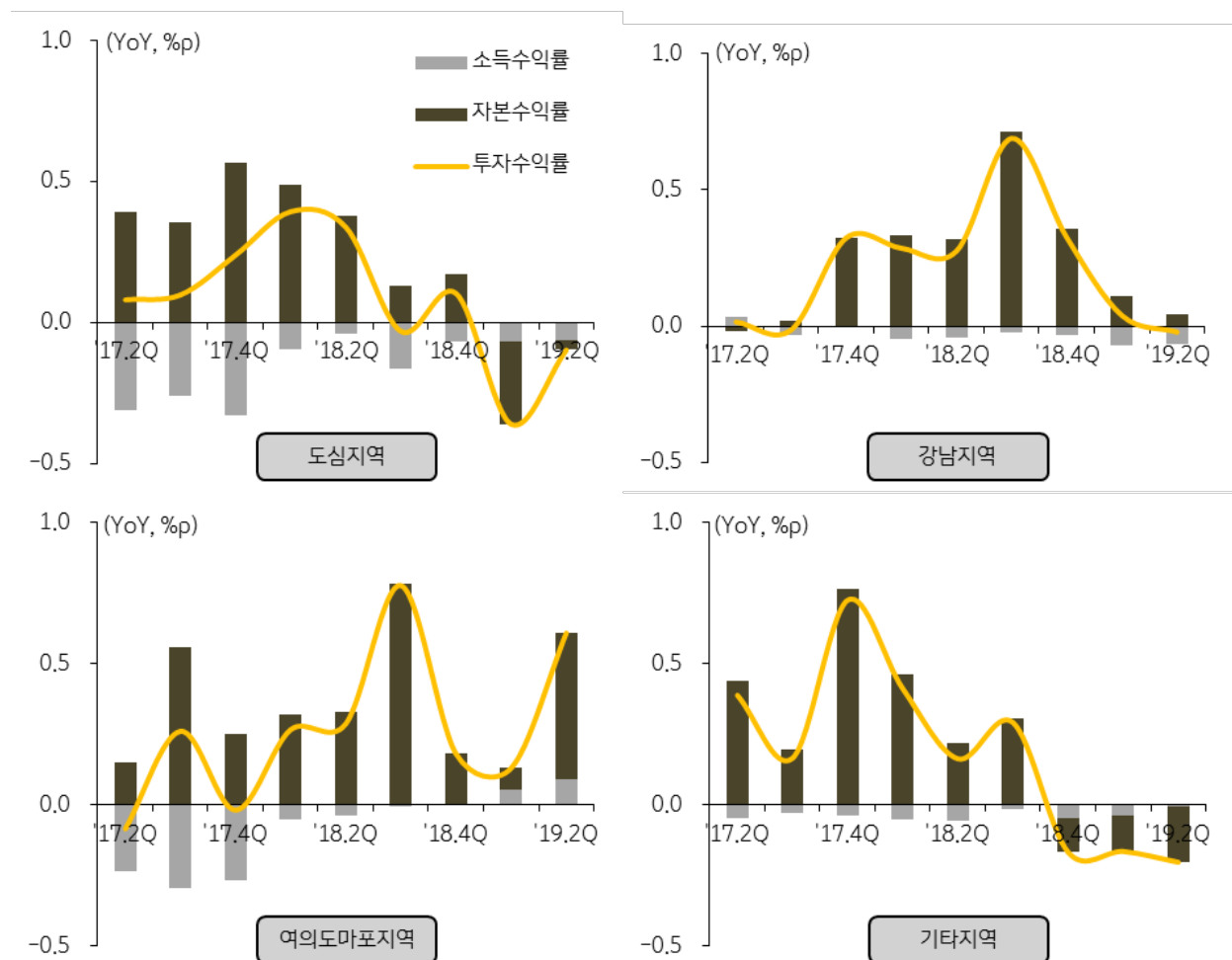
자료: 한국감정원, KB경영연구소



■ 서울지역 오피스 투자수익률은 자산가치 변동에 따른 자본수익률에 의존하는 양상으로 여의도마포지역을 제외한 나머지 지역은 최근 자본수익률 축소로 전년대비 투자수익률 하락세

- 도심지역 투자수익률은 2019년 1분기에 자산가치 하락에 따른 자본수익률 하락으로 전년대비 0.4%p 하락한 후 2분기에도 하락세가 지속되고 있으나, 하락폭은 둔화
- 2019년 2분기 강남지역 투자수익률은 전분기와 유사한 수준으로 전년대비 소득수익률 하락폭은 확대되고 있으며, 2018년 4분기 이후 자본수익률 상승 둔화세 지속
- 여의도마포지역 투자수익률은 전년대비 0.6%p 상승하여 서울 주요지역 중 가장 큰 폭으로 상승하였으며, 소득수익률 및 자본수익률 상승폭 확대에 기인
- 기타지역 투자수익률은 전년대비 소득수익률 하락폭 축소에도 불구하고 자본수익률 하락폭 확대로 2018년 4분기 이후 지속 하락

그림 44 서울 주요 지역별 수익률 추이



주: 분기 수익률 기준

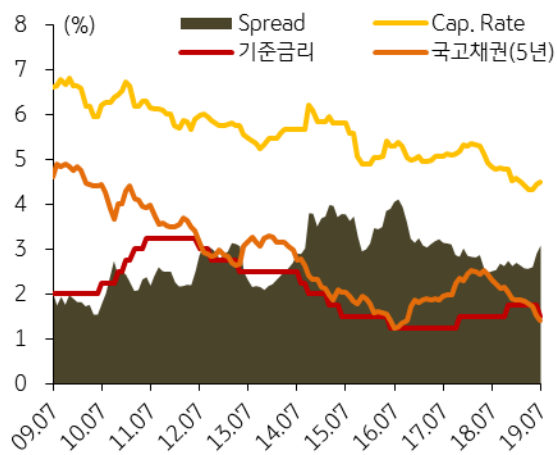
자료: 한국감정원



## ■ 서울 오피스 거래 둔화 양상

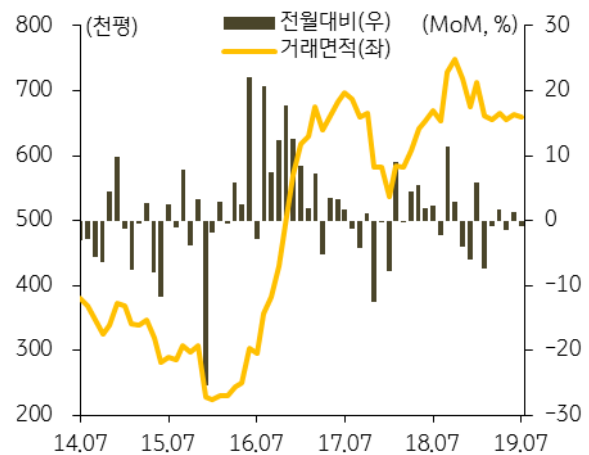
- 2019년 7월 서울 오피스 Cap. Rate은 4.51%로 기준금리 및 5년만기 국고채금리 하락에도 불구하고 전월대비 0.07%p 올라 2분기 연속 상승하여, 국고채금리와의 스프레드는 2019년 3월 이후 확대 추세
- 2018년 8월~2019년 7월 거래된 매매금액 1천만불 이상 서울 오피스 거래면적은 659천평으로 2019년 2월 큰 폭으로 감소 후 보합세 지속
- 2017년 11월 이후 급격하게 상승한 서울 오피스 거래금액은 2018년말 이후 보합세

그림 45 서울 오피스 Cap. Rate 추이



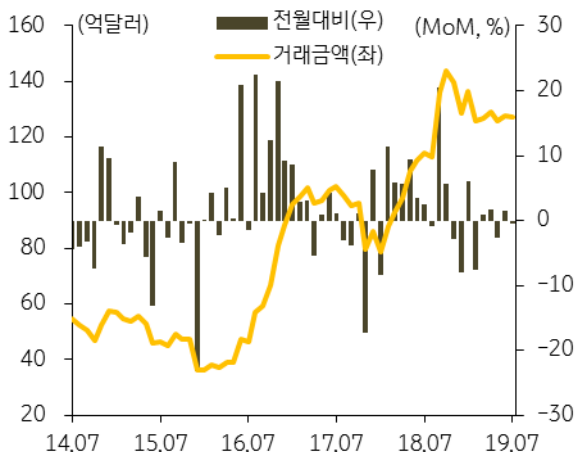
주: 매매금액 1천만불 이상, Spread=Cap. Rate-국고채권(5년)  
자료: RCA, Bloomberg, 한국은행, 금융투자협회

그림 46 서울 오피스 거래면적 추이



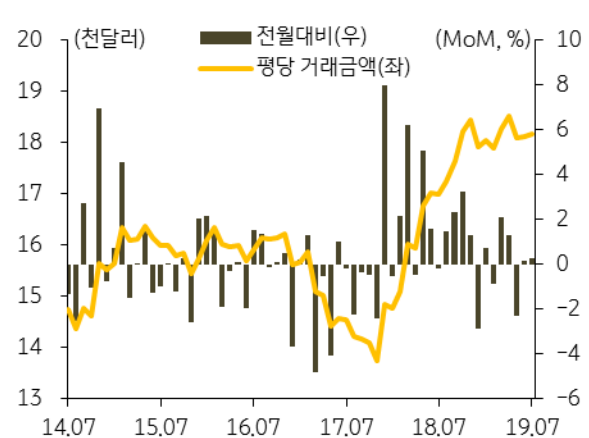
주: 매매금액 1천만불 이상, 최근 12개월 합계  
자료: RCA, Bloomberg

그림 47 서울 오피스 거래금액 추이



주: 매매금액 1천만불 이상, 최근 12개월 합계  
자료: RCA, Bloomberg

그림 48 서울 오피스 평당 매매금액 추이



주: 매매금액 1천만불 이상, 최근 12개월 합계  
자료: RCA, Bloomberg

### 3.오피스시장 변화와 전망

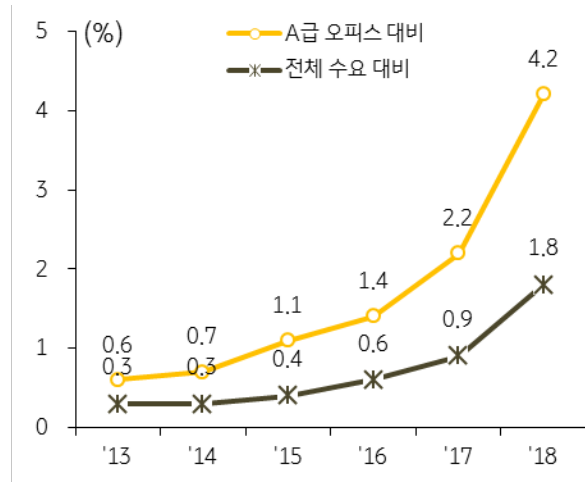
#### ■ (서울권역) 주요 임차수요로 떠오른 공유오피스 공급 확대 지속

##### ○ 서울 핵심권역 오피스 공급면적 대비 공유오피스 비중 지속 확대

- 2018년 4분기 기준 서울 핵심권역 A급 오피스 전체 연면적 대비 공유오피스 연면적 비율은 4.2%로 전년대비 2.0%p 증가
- 서울 핵심권역 공유오피스 수용가능인원은 서울 전체 20인 미만 사업체 종사자수의 1.8% 수준

##### ○ 서울 공유오피스 가동률은 82.4%이며, CBD가 84.2%로 가장 높으며, GBD와 YBD가 각각 81.3%, 79.7% 가동률 기록

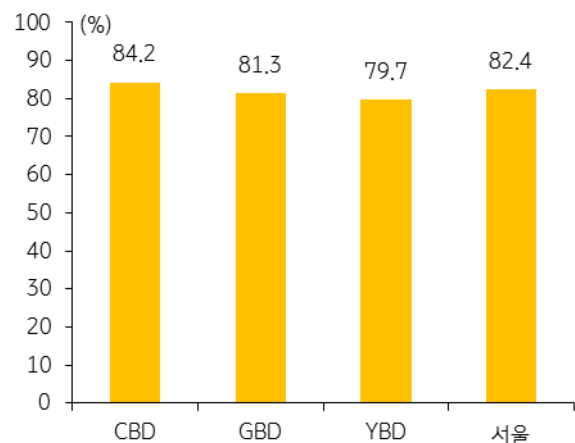
그림 49| 서울 공유오피스 공급 비율



주: A급 오피스는 연면적 1.5만평 이상 오피스

자료: चेस्टरटन्स 코리아, QLI

그림 50| 서울 공유오피스 가동률



자료: चेस्टरटन्स 코리아, QLI

#### ■ (대형 오피스) 전반적인 거래 약세에도 불구하고 대형 오피스 거래 증가세 지속

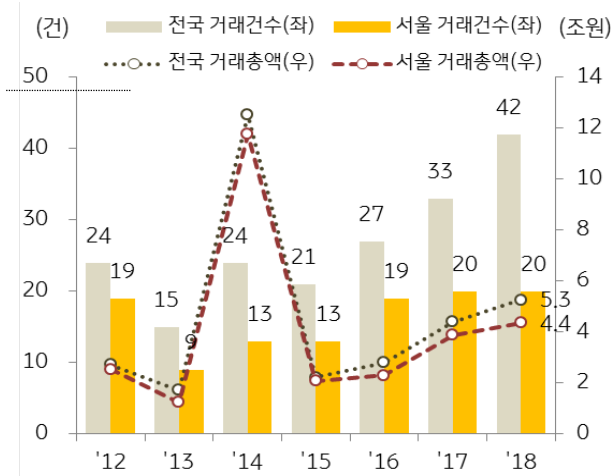
##### ○ 오피스 거래 둔화에도 연면적 1만㎡ 이상 대형 오피스 거래는 2015년 이후 지속적으로 증가

- 대형오피스 거래는 2015년 21건(서울 13건)에서 2018년 42건(서울 20건)으로 증가세를 지속
- 거래총액도 2015년 2.2조원에서 2018년 5.3조원으로 증가하였으며 최근 3년간 거래 총액 중 서울 지역 거래가 84.6%를 차지

##### ○ 서울 대형 오피스 거래 중 1천억원 미만 거래는 감소하고 2천억원 이상 거래는 크게 증가

- 1천억원 미만 거래는 2016년 12건에서 2018년 7건으로 감소, 2천억원 이상 거래는 2016년 2건에서 2018년 8건으로 증가

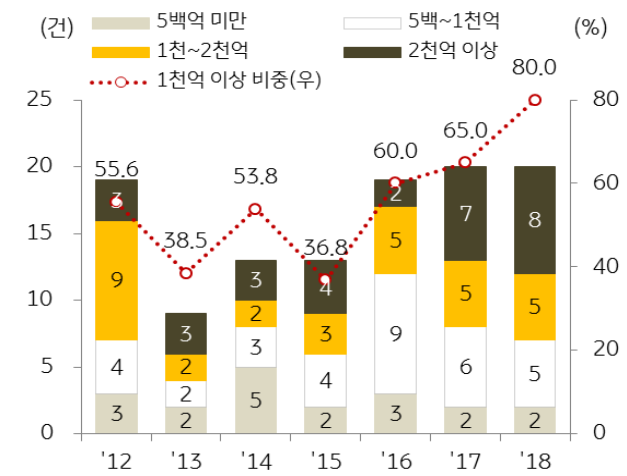
그림 51| 대형 오피스 거래 추이



주: 연면적 1만㎡ 이상 업무시설 대상, 지분거래 제외

자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 52| 서울지역 거래금액별 대형 오피스 거래 추이



주: 연면적 1만㎡ 이상 업무시설 대상, 지분거래 제외

자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

## ■ (대형 오피스) Core 지역 및 우량 물건 위주 투자 추세는 당분간 지속될 전망

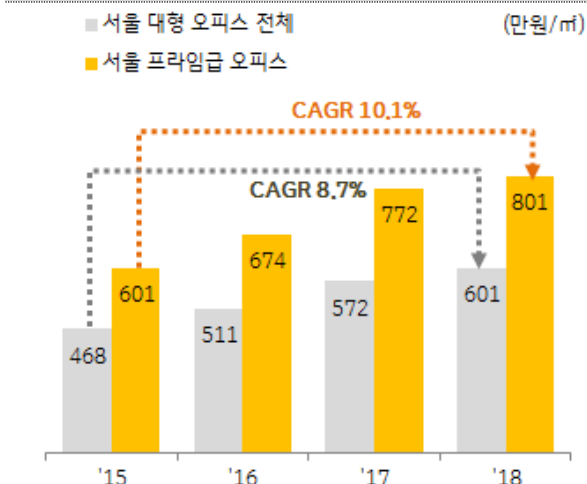
○ 서울 대형 오피스 거래가격은 2015년 이후 3년간 연평균 8.7%(CAGR 기준) 상승

- 같은 기간 거래가격 2천억원 이상 오피스의 거래가격은 연평균 10.1% 상승하여 전체 대형 오피스 거래가격 상승률을 상회

○ 오피스 투자수익률은 여의도권과 강남권에서 상승세를 보였으며 해당 지역에서 대형 오피스 거래가 증가

- 국내 오피스 투자 리스크에 대한 우려가 커지는 상황에서 규모 및 거래금액이 크고 우량한 지역에 거래가 집중되는 모습이 나타나고 있으며 이러한 경향은 당분간 지속될 것으로 전망

그림 53| 서울 대형 오피스 단위면적당 거래가격

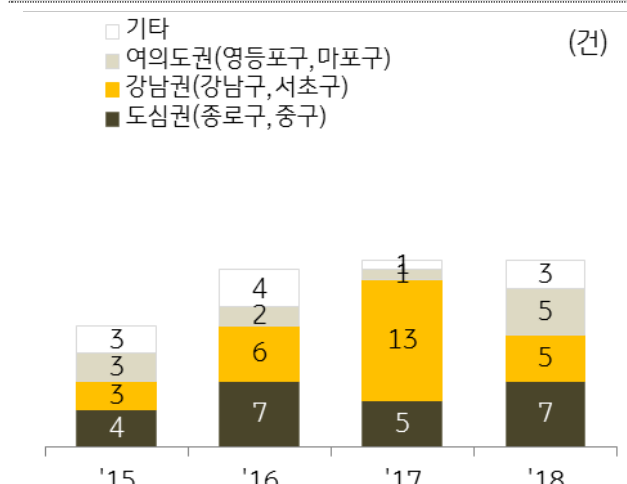


주: 연면적 1만㎡ 이상 업무시설 대상, 지분거래 제외

주: 프라임급 오피스는 연면적 1만㎡, 거래금액 2천억원 이상

자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 54| 권역별 대형 오피스 거래 추이(서울)



주: 연면적 1만㎡ 이상 업무시설 대상, 지분거래 제외

자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

## MEMO