

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

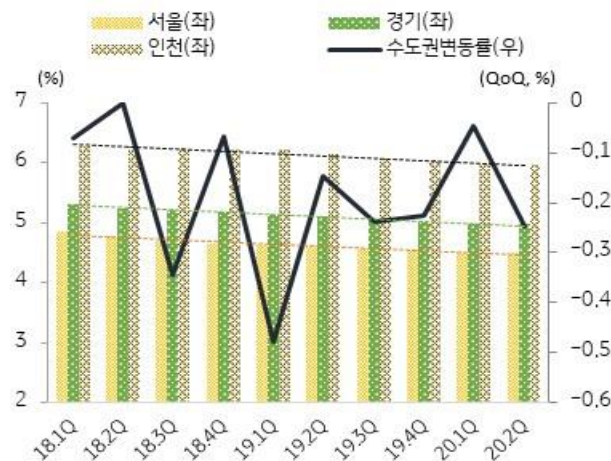
○ 2018년 이후의 수도권 월세 분기 변동률 표준편차는 0.14% 수준으로, 월세 변동 수준이 매우 미미함을 확인할 수 있음

- 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

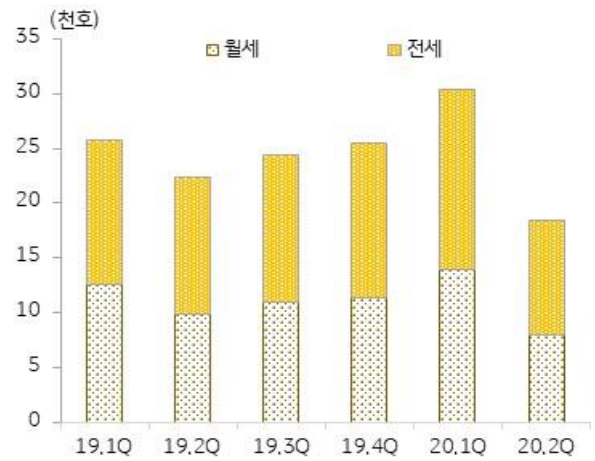
그림 3 수도권 오피스텔 임대수익률 및 월세변동률 추이



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

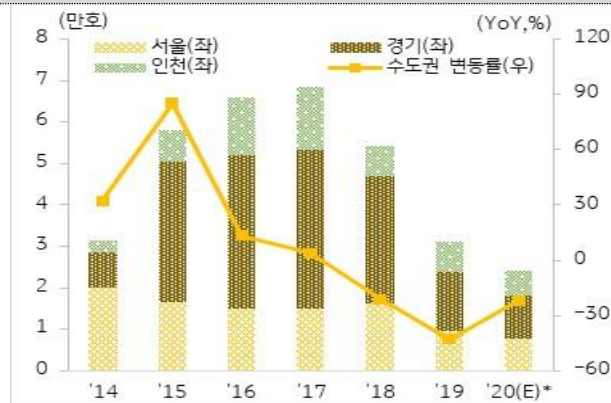
○ 수도권 오피스텔 분양물량은 2017년부터, 입주물량은 2019년도 이후 지속 감소

○ 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

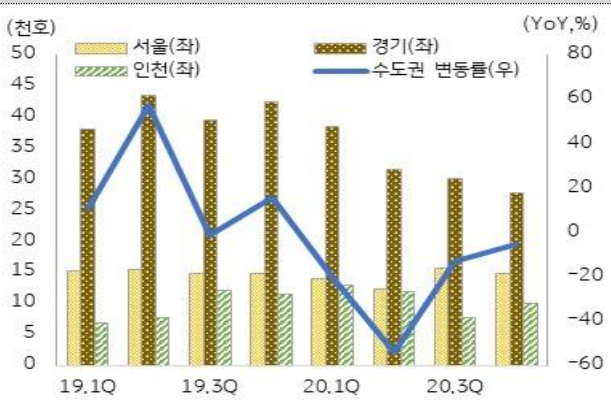
○ 분양물량 역시 2017년 고점 이후 점차 감소하고 있어 향후 시장 내 오피스텔 공급부담은 다소 낮은 편

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

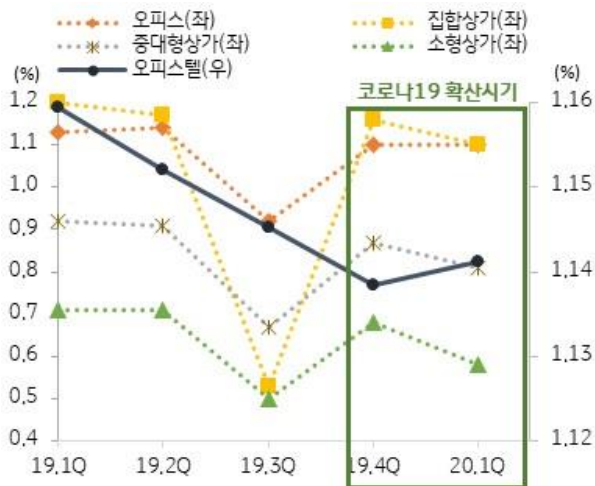
○ 2020년 1분기 상업용 부동산 대비 오피스텔 임대수익률 하락 수준 낮은 편

- 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

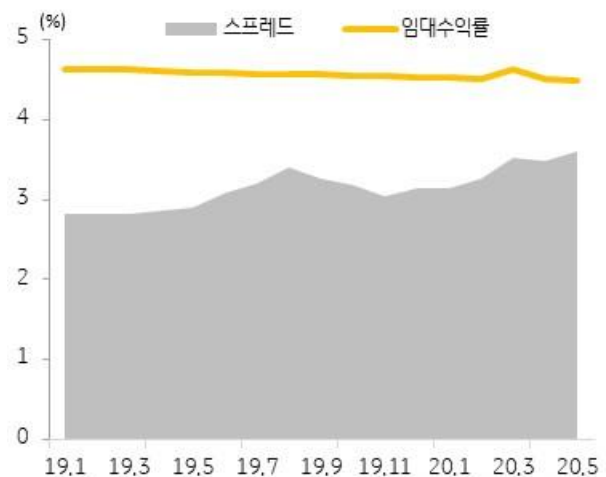


주: 오피스텔은 분기별 임대수익률, 그 외 상업용부동산은 분기별 소득수익률 기준으로 자료 작성

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

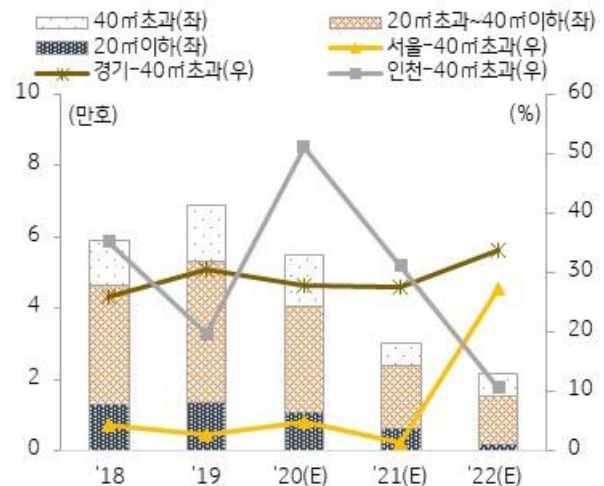
(서울 : 4.8% → 6.7% , 경기 : 27.8% → 29.0%)

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

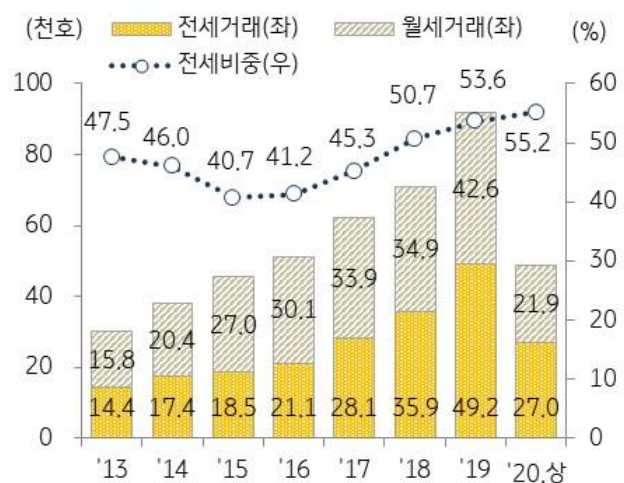
• 2015년 이후 수도권 임대차 거래 중 전세 비중은 꾸준히 상승세로 2020년 상반기 55.2%를 기록

○ '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

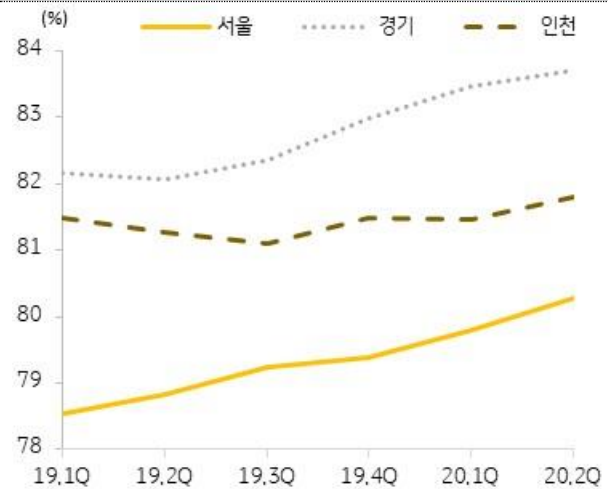
- 1인 가구 오피스텔 거주 수요는 지속적으로 확대되고 있어, 임대차 시장 영향은 적을 것
 - 2015년부터 2018년까지 수도권내 1인가구는 약 14% 증가하였으며, 1인 가구 중 오피스텔에 거주하는 가구수 또한 지속적으로 증가하여 2018년 37만호까지 늘어남
 - 1인 가구 중 오피스텔 거주 비중이 가장 20-30대는 사회 초년생 및 학생 등 주택 구입 및 거주에 다소 부담이 존재하는 연령대로 오피스텔에 대한 수요는 지속될 것으로 예상
 - 수도권 매매/전세가격비율이 19년 이후 계속 상승세를 보임에 따라 매매보다 높은 전세가(일명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

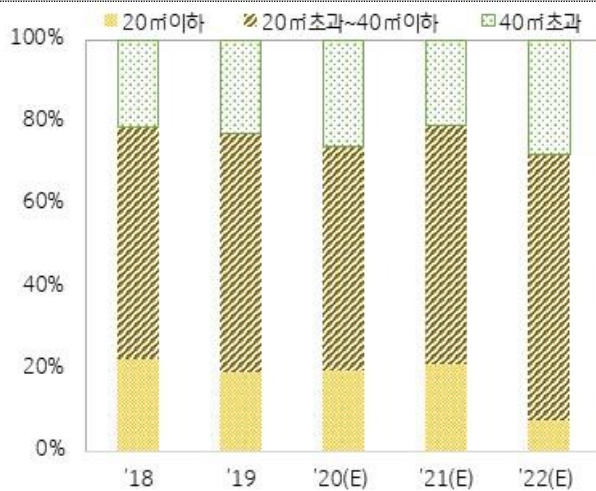
시설물	설치기준
다가구주택, 공동주택 및 오피스텔	전용면적 30 m ² 미만 0.5대 / 이상 0.6대 (서울: 전용면적 60 m ² 초과 세대당 1대 단, 전용면적 30 m ² 초과 60 m ² 이하 0.8대)
일반업무시설	시설면적 100 m ² 당 1대
제1종근린시설	시설면적 134 m ² 당 1대
단독주택	시설면적 50 m ² 초과 50 m ² 이하 : 1대 시설면적 150 m ² 초과 : {1+(시설면적-150 m ²)/ 100 m ² } 대
대학생기숙사	시설면적 400 m ² 당 1대

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