

KB 부동산시장 리뷰

2020. 04

전국 주택매매가격, 불확실성 증가로 향후 가격 상승폭 제한적
1분기 분양물량 월평균 1.3만호에 불과, 청약시장은 양극화
거래량 증가 추세에도 불구하고, 비수도권의 토지가격 상승세 둔화 지속
지난해 4분기 거래증가 영향으로 주택담보대출 급증

목 차

부동산시장 동향

· 주거용 부동산 시장	
- 주 택	4
: 주택가격·주택거래 및 미분양·분양 및 입주	
- 토 지	9
- 주택금융	10
· 상업용 부동산 시장	
- 상 가	11
- 오피스텔	12
- 오피스	13
· 해외 부동산 시장	
- 미국 주택시장	14
- 호주 주택시장	15

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택 가격** : 상승세 지속되었으나, 경기 불확실성 증가로 향후 가격 상승폭 제한적
 - 3월 주택매매가격은 최근 강남 중심으로 수도권 가격 상승폭 급감
 - 3월 전국 KB부동산 매매전망지수(103.0)도 수도권의 '상승전망'이 대폭 축소되면서 전월대비 하락
 - 한편, 전세가격(0.17%)의 상승폭은 소폭 감소하였으나, 전세수요 증가로 추가 상승 가능성 존재
- **주택 거래** : 2월 주택매매거래 크게 증가, 이후 증가세 둔화 전망
 - 2월 주택매매거래량은 11.5만호로 지난해 하반기 이후 거래 증가세이나, 정부규제 및 코로나19 영향으로 증가세 둔화 전망
 - 2월 미분양아파트는 3만 9,456호로 8개월째 감소 지속
- **주택 공급** : 1분기 분양물량 월평균 1.3만호에 불과, 청약시장은 양극화 지속
 - 3월 분양물량은 약 1.6만호에 불과, 분양물량은 올해 들어 계속 부족한 상황
 - 3월 아파트 입주물량은 약 2.3만호로 상반기까지는 2만호 초반의 적은 공급 지속
- **토지** : 거래량 증가 추세에도 불구하고 비수도권의 토지가격 상승세 둔화 지속
 - 2월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승, 대전 제외한 비수도권의 가격 상승세 둔화
 - 반면, 2월 토지거래량은 306만 필지로 전월대비 8.3% 증가
- **주택금융시장** : 연말거래증가 영향으로 주택담보대출 급증, 부동산펀드 증가세는 둔화
 - 2월 주택담보대출 금리는 1월대비 1bp 상승, 규모는 7.8조원 급증
 - 부동산 펀드는 1년만에 1조원 미만 하락, 2019년 리츠수익률은 호텔/주택 양호하나 향후 하락 우려

[상업용 시장]

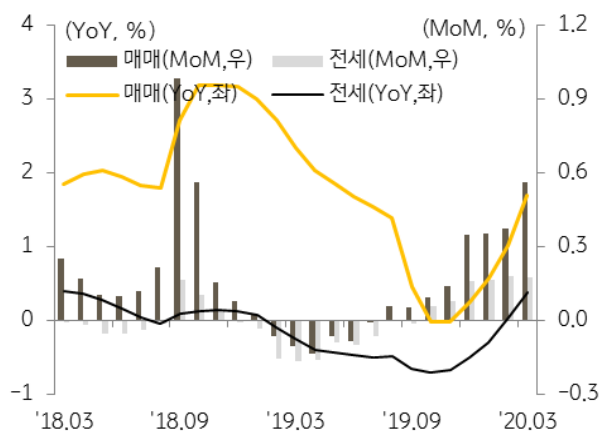
- **상가** : 코로나19 등 투자 리스크 확대로 서울 상가시장 가격 조정국면 지속
 - 2020년 들어 서울 상가시장은 거래량이 늘고 가격 조정 국면이 지속
 - 시장 리스크 확대로 매수자 우위 시장이 형성되며 가격 하방 압력이 커질 것으로 예상
- **오피스텔** : 서울 오피스텔 임대수익률은 소폭 하락했으나 매매가는 지속 상승
 - 서울 3월 오피스텔 매매가격은 2개월 연속 상승폭 확대
- **오피스** : 경기 불확실성 확대로 오피스 가격 상승세 둔화 불가피
 - 2020년 1분기 글로벌 리츠 수익률 큰 폭으로 하락
 - 국내 경기 불확실성 확대로 오피스 가격 상승세 둔화 불가피

[주택 가격] 상승세 지속되었으나, 불확실성 증가로 향후 가격 상승폭 제한적

■ 3월 전국 주택매매가격(0.56%)은 상승세 지속되나 최근 매수심리 급감

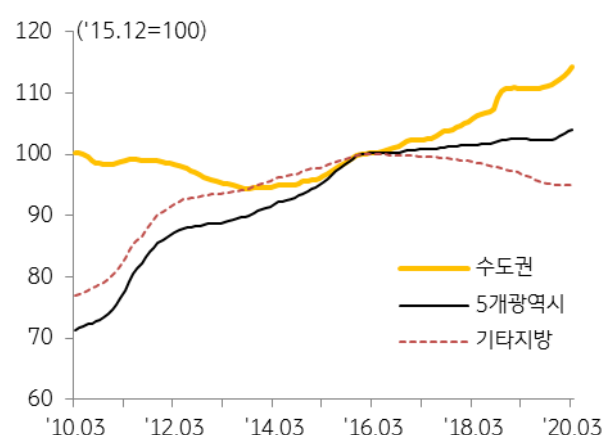
- 경기(1.12%), 인천(0.97%), 대전(1.31%) 각각 1% 내외 상승률을 보였으나, 최근 코로나19로 인한 불확실성 증가로 매수심리가 급감하면서 향후 상승 여력은 제한적
- 반면, 전세가격(0.17%)의 상승폭은 소폭 감소하였으나, 매매수요 감소로 인한 전세수요 증가로 추가 상승 가능성 존재

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

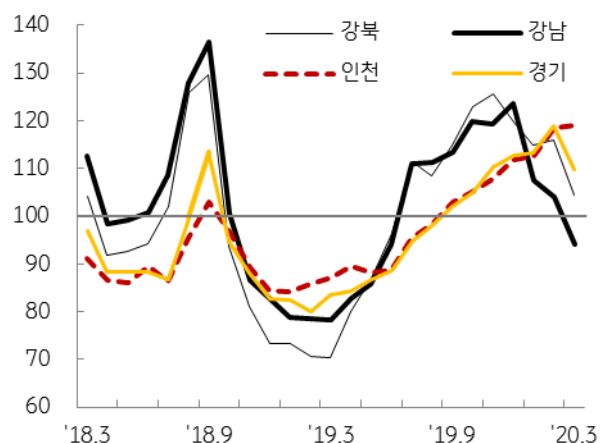


자료: KB국민은행

■ 3월 전국 KB부동산 매매전망지수(103.0)는 전월에 비해 하락

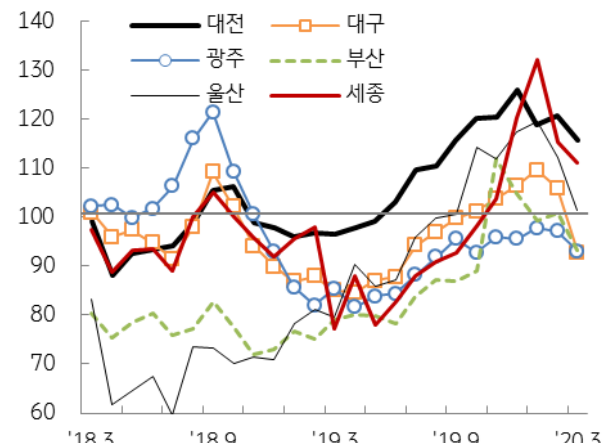
- 수도권 지역의 '상승전망'이 대폭 축소된 가운데 강남지역이 9개월만에 '하락전망'으로 전환(104.0→94.2)
- 비수도권 '상승전망'도 축소중인 가운데 코로나19 여파로 대구 및 부산도 '하락전망'으로 전환

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



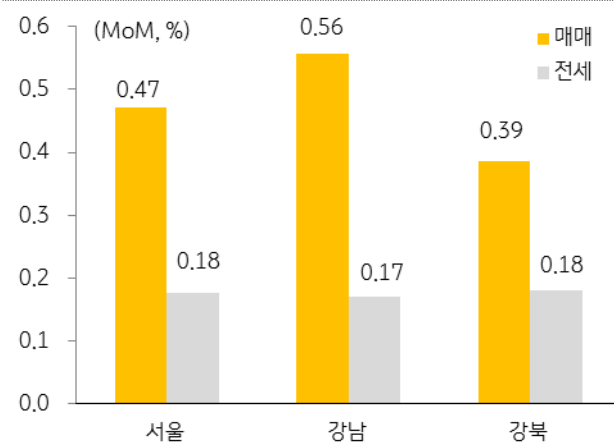
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 강남을 중심으로 수도권 매매가격 상승폭 급감

■ 서울 전체적으로 상승률 둔화, 강남3구는 하락

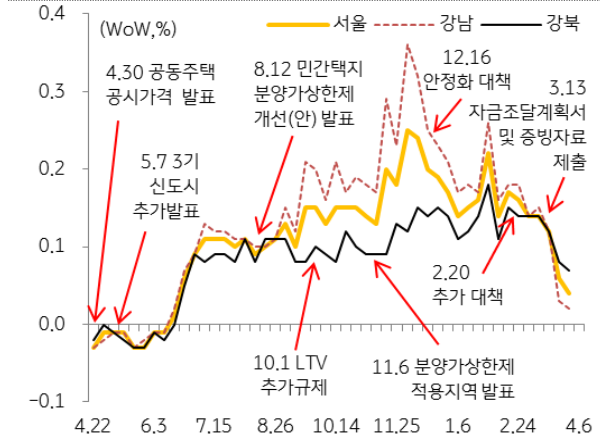
- 3월 '자금조달계획서 및 증빙자료 제출' 시행과 함께 코로나19 여파로 고가주택의 비중이 높은 강남권 지역에서 상승폭이 크게 둔화
 - 특히, 서울 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)에서 주간 변동률 기준으로 가장 먼저 하락 전환
- 전세가격은 작년 하반기부터 9개월간 상승세가 지속되면서, 서울 전체 기준 '19.6월 대비 약 3% 상승

그림 5 | 서울 매매/전세가격 변동률('20.3월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 서울 주간매매가격 변동률

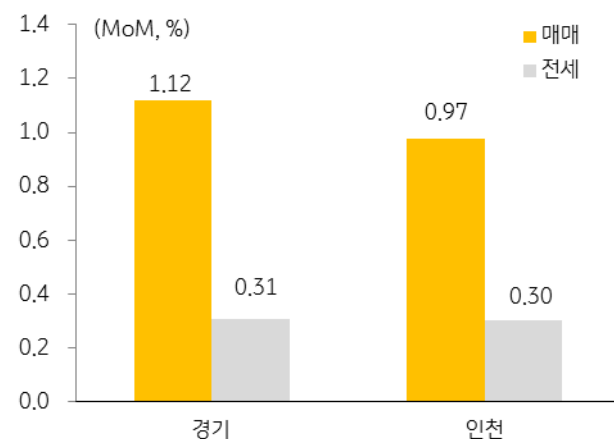


자료: KB국민은행

■ 경기 및 인천의 주택매매가격의 높은 상승률이 지속되고 있으나, 최근 상승폭 빠르게 둔화

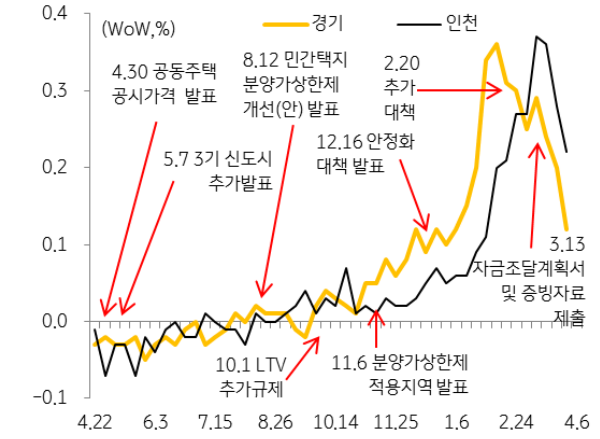
- 상대적으로 규제가 적어 투자수요가 증가한 경기와 인천 모두 전월대비 1% 내외의 높은 상승률 기록
- 그러나 최근 자금조달계획서 등 추가 규제와 코로나19로 인해 상승폭이 빠르게 둔화

그림 7 | 경기, 인천 매매/전세가격 변동률('20.3월)



자료: KB국민은행

그림 8 | 경기, 인천 주간매매가격 변동률



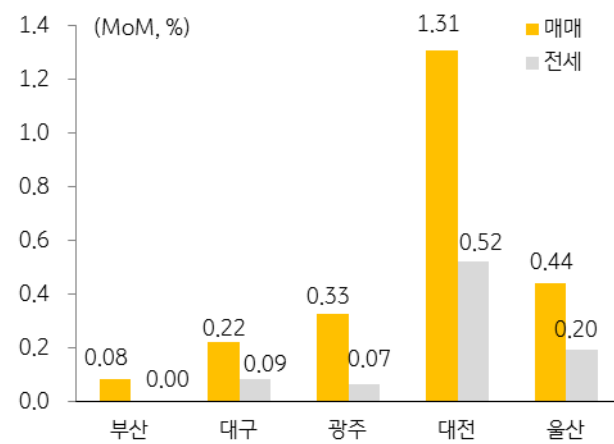
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대전·세종, 부동산 시장 위축에도 높은 상승률 지속

■ 대전의 매매가격 상승세는 둔화되었으나 여전히 높은 수준이며, 대구·부산의 위축세는 지속

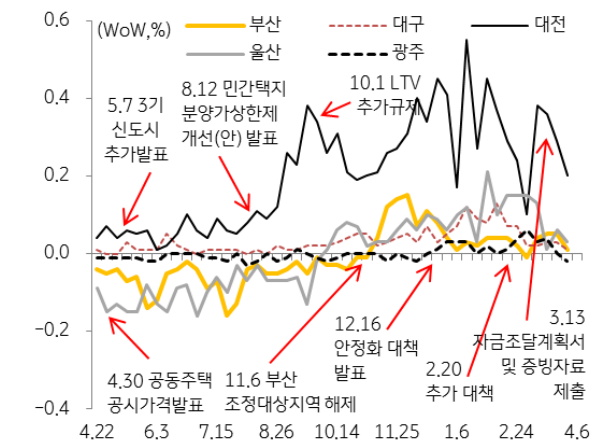
- 1%를 초과하는 높은 상승률을 보이는 대전의 경우 코로나19 등 불확실한 경제상황과 수도권에 수요 감소와 함께 매매가격 상승폭 둔화, 다만 타지역대비 여전히 높은 수준
 - 대전의 1분기 상승률은 3.58%로 1% 미만의 상승률을 보이는 그 외 지역에 비해 크게 높음
- 광주·울산의 경우 전월대비 소폭 상승하였으나, 대구·부산의 경우 연초 이후 지속적으로 상승세 둔화

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률('20.3월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

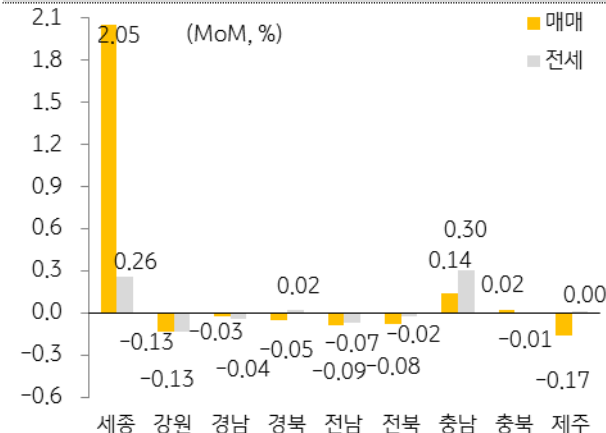


자료: KB국민은행

■ 세종은 2%가 넘는 높은 매매가격 상승률을 보였으며, 기타지방 전체적으로는 안정세 지속

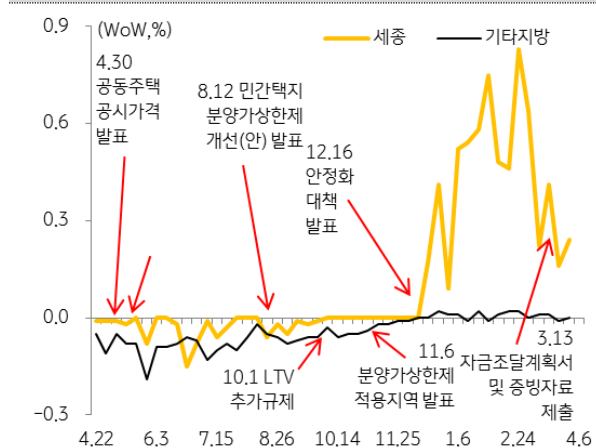
- 세종은 2019년에 비해 절반 이하로 감소한 입주물량(11,411호→5,600호)과 인근 대전지역의 높은 상승세에 힘입어 연초부터 지속적으로 상승폭이 확대되면서 1분기 상승률 4.81% 기록
- 기타지방 전체적으로 큰 폭의 상승은 없으나, 장기간 하락세 종료 후 3개월 연속 상승세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률('20.3월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



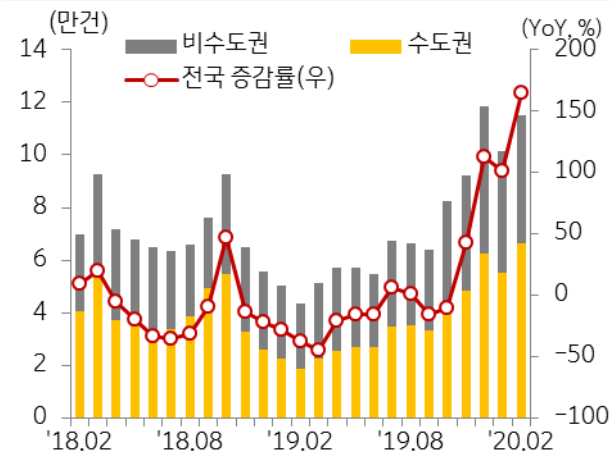
자료: KB국민은행

[주택 거래] 2월 주택매매거래 크게 증가, 3월 이후 증가세 둔화 전망

■ 2월 주택매매거래건수는 11.5만호로 지난해 하반기 이후 거래 증가세 지속

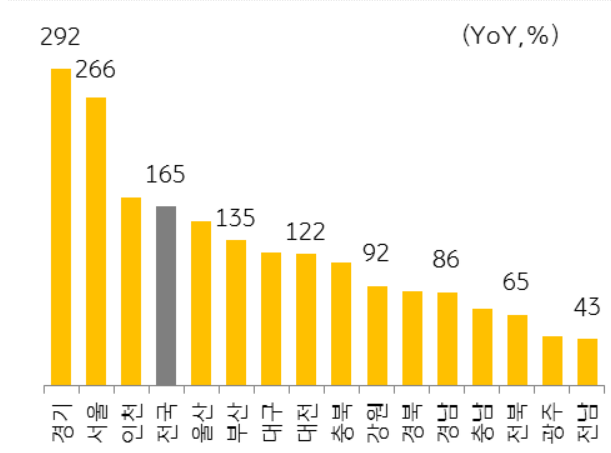
- 2월 주택매매거래는 전년동월대비 165%, 전월대비 14% 증가
 - 모든 지역이 증가했으며, 특히 경기도를 비롯해 수도권에서 거래량이 큰 폭으로 증가
- 정부규제 강화, 코로나19의 영향이 반영되면서 3월 이후 증가세 둔화 예상

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매가격 변동률(2월)

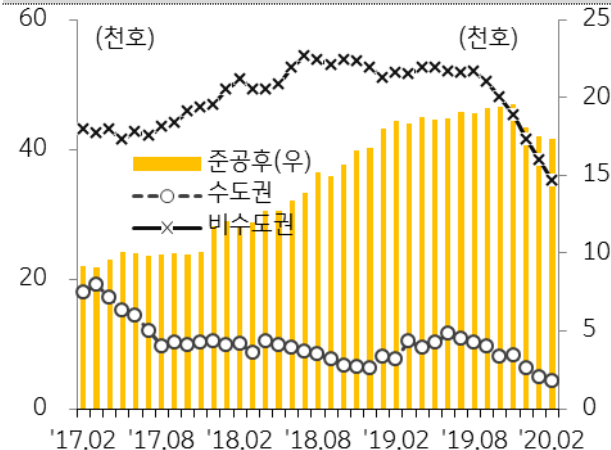


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 지난해 6월 이후 8개월째 감소 지속

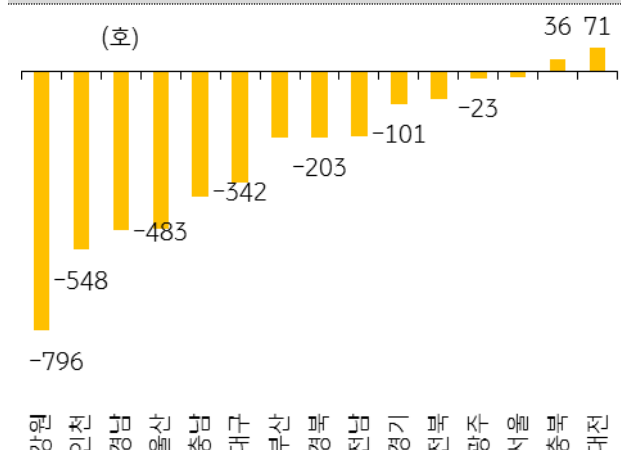
- 2월 미분양아파트는 3만 9,456호로 전월대비 3,812호 감소
 - 미분양 아파트 재고는 4만호 이하로 감소하였으며, 이는 2015년 11월 이후 최저 수준
- 신규 분양 주택에 대한 선호가 높은 상황에서 분양물량도 감소한 것이 원인

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 미분양아파트 증감(2월)



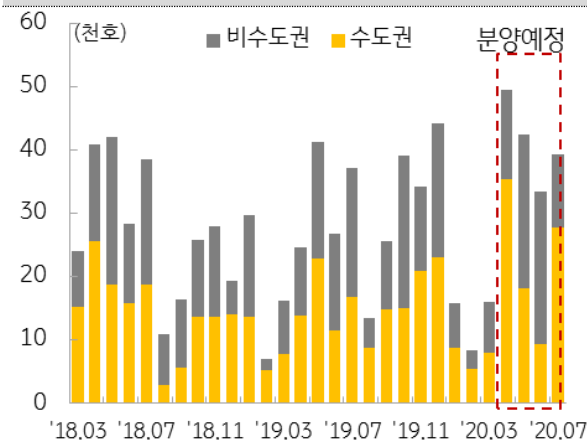
자료: 국토교통부

[주택 공급] 1분기 분양물량 월평균 1.3만호에 불과, 청약시장은 양극화 지속

■ 3월 분양물량은 약 1.6만호에 불과, 분양물량은 올해 들어 계속 부족한 상황

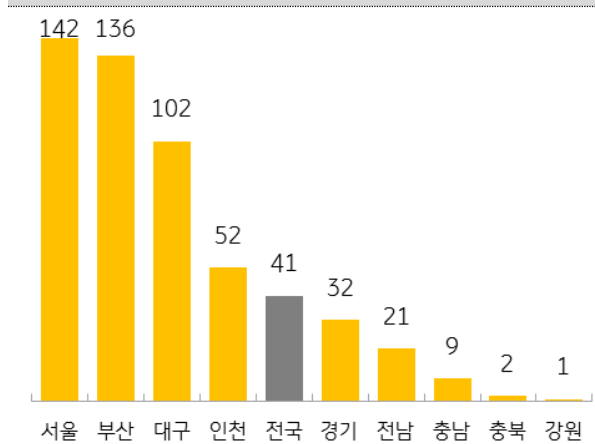
- 예정물량은 여전히 많으나 실제 계획대로 분양되지 않고 있는 상황이 올해 들어 심화
 - 1분기 분양물량은 4만호로, 주택경기가 위축되었던 지난해 1분기 보다도 24.3% 적은 물량
- 3월 청약경쟁률은 1순위 기준 41.3:1이나 지역 및 단지별로 경쟁률 양극화 심화

그림 17] 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18] 지역별 청약 경쟁률(3월)

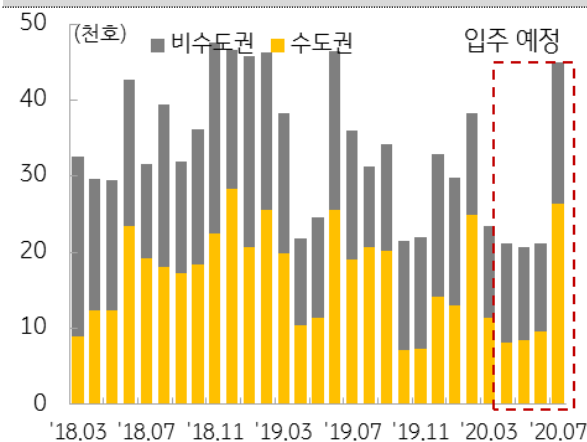


자료: 부동산114

■ 입주물량 당분간 2만호 초반에 불과, 하반기 들어 다소 증가 예정

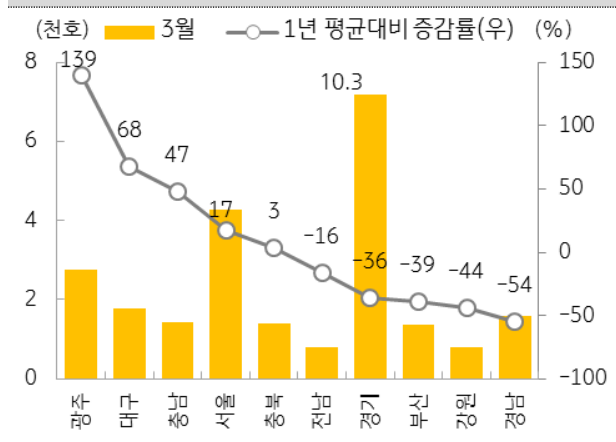
- 3월 입주물량은 2.3만호에 불과하며, 6월까지 2만호 초반 수준의 적은 입주물량 공급 지속
- 입주물량 감소, 매매수요 위축 등으로 전세시장은 다소 불안해질 가능성 존재

그림 19] 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20] 지역별 입주물량 증감률(3월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

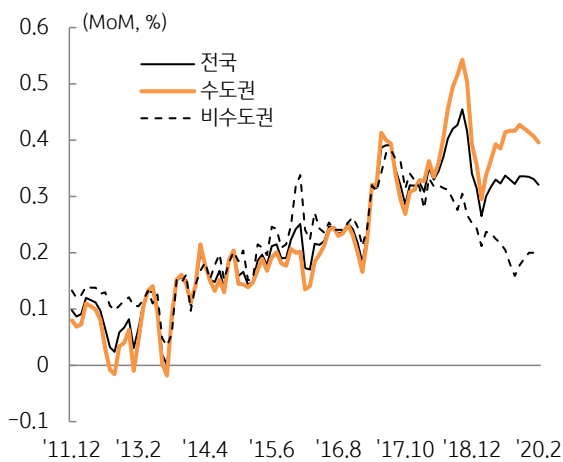
자료: 부동산114

[토지] 거래량 증가 추세에도 불구하고 비수도권의 토지가격 상승세 둔화 지속

■ 2월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승, 대전 제외한 비수도권의 가격 상승세 둔화

- 개발호재 및 주택시장 강세에 힘입어 수도권(0.40%)의 토지가격은 상승세 지속
 - 신도시로 지정된 하남(0.62%), 성남 수정구(0.71%) 등 중심으로 크게 상승
- 하지만 대전을 제외한 5개광역시와 지방지역의 가격 상승세는 다소 둔화
 - 특히 제주의 경우 10개월 연속 하락, 2019.4월 이후 2.95% 하락폭 기록

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (2020.2월 기준)

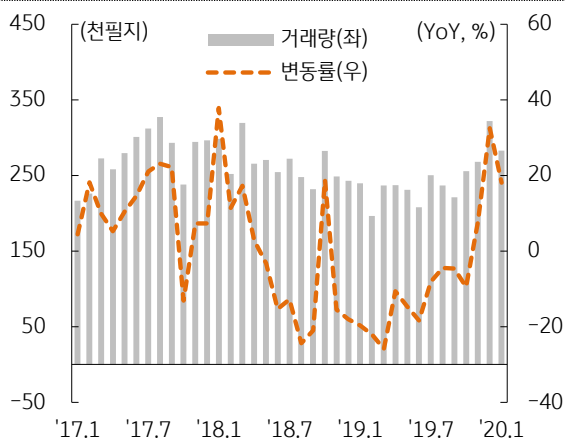
전국	0.32	경기	0.37
서울	0.43	강원	0.17
부산	0.31	충북	0.15
대구	0.25	충남	0.12
인천	0.37	전북	0.20
광주	0.39	전남	0.31
대전	0.48	경북	0.14
울산	0.14	경남	0.05
세종	0.44	제주	-0.31

자료: 한국감정원

■ 2월 전국 토지 거래량은 306만 필지로 전월대비 8.3% 증가

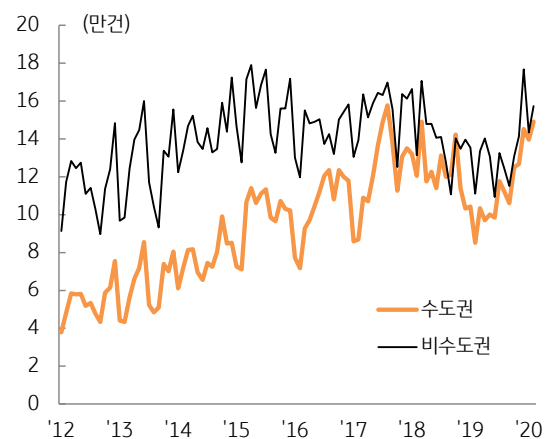
- 2019년 하반기 이후 전국의 토지 거래시장은 꾸준히 회복 추세
 - 3기신도시 경기지역(전월대비 21.4% 증가)을 중심으로 토지거래량은 지속 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



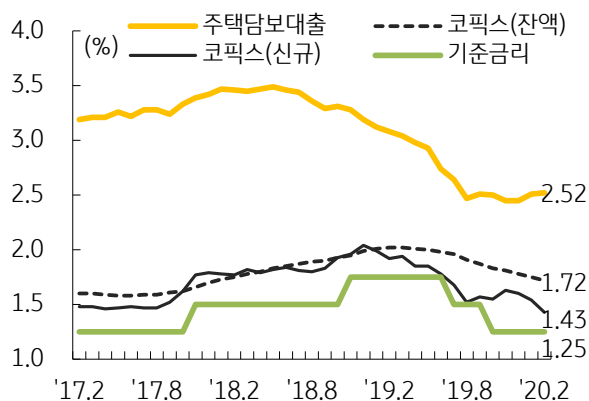
자료: 한국감정원

[주택 금융] 연말거래증가 영향으로 주택담보대출 급증, 부동산펀드 증가세는 둔화

■ 주택담보대출 금리 1월대비 1bp 상승, 주택담보대출 규모는 2월에 7.8조원 급증

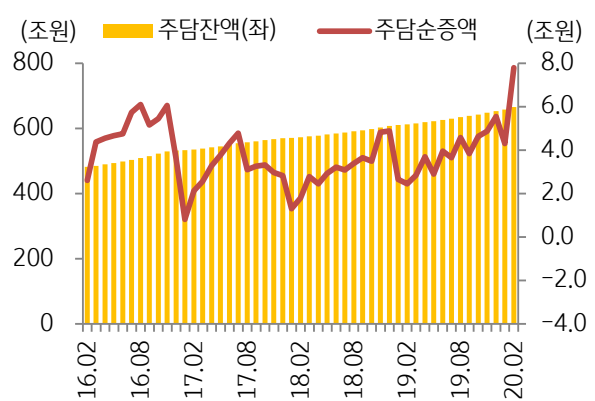
- 주택담보대출 금리는 2.5% 수준에서 횡보하고 있으나, 3월 기준금리 50bp 인하 및 코로나19에 따른 위기 상황으로 향후 금리 하락 전망
- 19년 4분기 이후 거래량 증가로 2월 주택담보대출과 전세자금대출 모두 크게 늘어나면서 역대 최고 규모로 가계대출 급증, 코로나19로 거래량이 감소하고 있으나 당분간 높은 수준 지속

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 주택담보대출 규모 추이

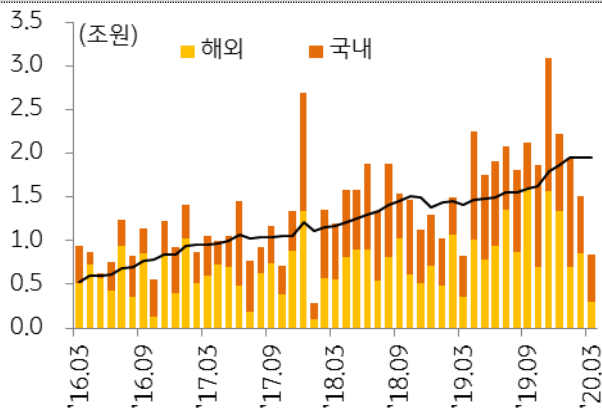


자료: 한국은행

■ 부동산펀드 신규설정액 1년만에 1조원 미만 하락, 리츠수익률 호텔/주택에서 크게 개선

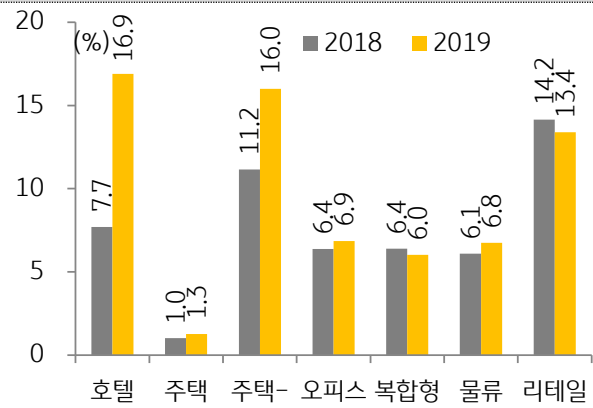
- 부동산펀드는 코로나19의 영향으로 해외 신규 설정금액이 65% 급감하면서 19년 3월 이후 처음으로 신규설정금액이 1조원에 못 미침 ('19년 3월: 0.82조원, '20년 3월: 0.84조원)
- 리츠는 호텔과 주택의 2019년 수익률 각각 16.9%, 16.0%로 2018년대비 크게 향상되었으나, 코로나19 여파로 수익률 하락 가능성 확대

그림 26 부동산펀드 신규설정금액 추이(원본기준)



자료: 금융투자협회

그림 27 투자자산별 리츠 수익률(2019년)



주: 주택=임대주택 포함, 주택-=임대주택 제외

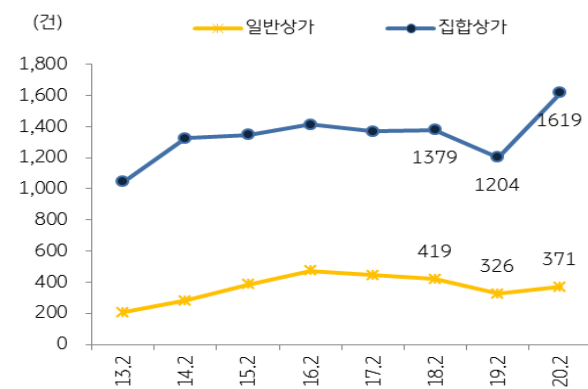
자료: 리츠정보시스템

[상가] 코로나19 등 투자 리스크 확대로 서울 상가시장 가격 조정국면 지속

■ 2020년 들어 서울 상가시장은 거래량이 늘고 가격 조정 국면이 지속

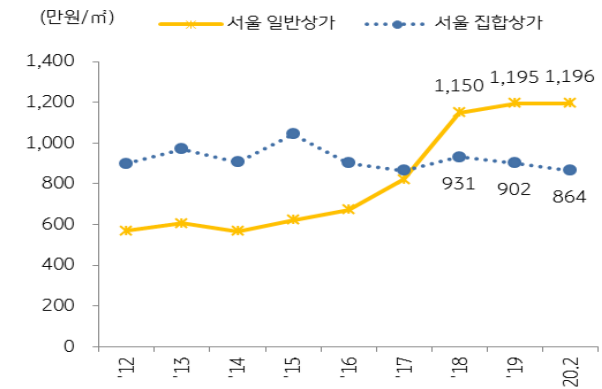
- 2016년을 고점으로 감소세를 보이던 서울지역 1~2월 누적 상가거래량은 2020년 들어 집합상가를 중심으로 전년동기대비 크게 증가
- 2020년 1~2월의 상가 거래가격은 일반상가의 경우 지난해 평균과 유사한 수준을 유지하였지만 집합상가의 경우 가격 하락폭이 확대

그림 28| 유형별 서울 상가 1~2월 누적 거래량 추이



주: 상가에는 근린생활시설, 판매시설이 포함되며 지분거래는 제외
자료: 국토교통부

그림 29| 유형별 서울 상가 거래가격 추이

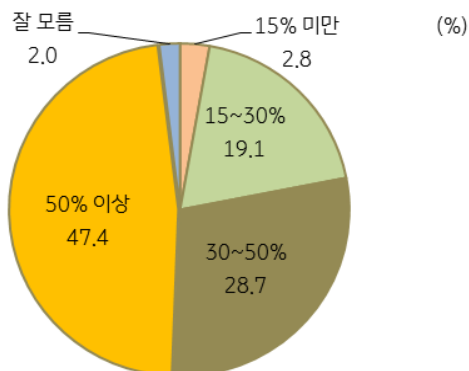


주: 상가에는 근린생활시설, 판매시설이 포함되며 지분거래는 제외
자료: 국토교통부

■ 시장 리스크 확대로 매수자 우위 시장이 형성되며 가격 하방 압력이 커질 것으로 전망

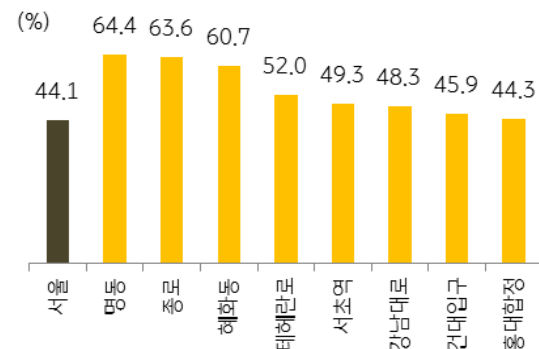
- 서울 명동, 종로, 강남 등 핵심 상권에서도 유동인구 감소로 매출이 크게 하락하고 있는 상황으로 소상공인의 절반 이상은 코로나19로 매출이 50% 이상 감소한 것으로 조사
- 코로나19 사태가 장기화될 것으로 보이고 경기 불확실성도 커지고 있어 공실증가, 임대료 하락 등에 따른 상가 시장 리스크가 확대되는 모습

그림 30| 코로나19 이후 소상공인 매출 감소 비율



자료: 소상공인연합회(2020.2)

그림 31| 서울 주요 지역 유동인구 감소율



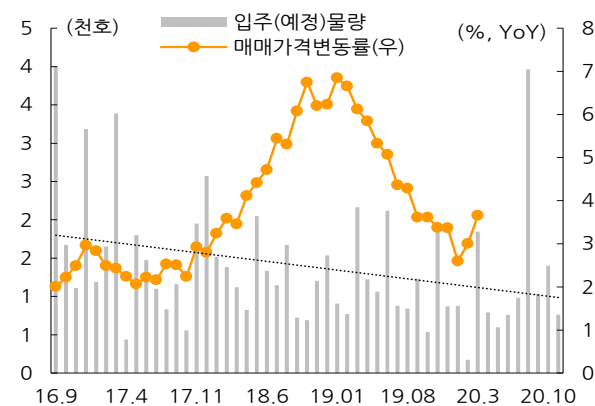
주: '19년 12월 1주 대비 '20년 3월 1주 주말 유동인구 감소율
자료: KDX한국데이터거래소, 로플랫

[오피스텔] 서울 오피스텔 임대수익률 하락에도 매매가는 지속 상승

■ 서울 3월 오피스텔 매매가격은 2개월 연속 상승폭 확대

- 서울 오피스텔 매매가격은 전년동월대비 3.66%로 전월에 이어 상승폭 확대
 - 3월 일반거래가는 2억 5,814만원 수준이며, 금리 하락에 따른 투자 대안으로 관심 지속
- 전세가격(19,943만원)은 2억원을 육박하는 가운데 임대수익률(4.50%)은 전월대비 소폭 하락(0.01%p)

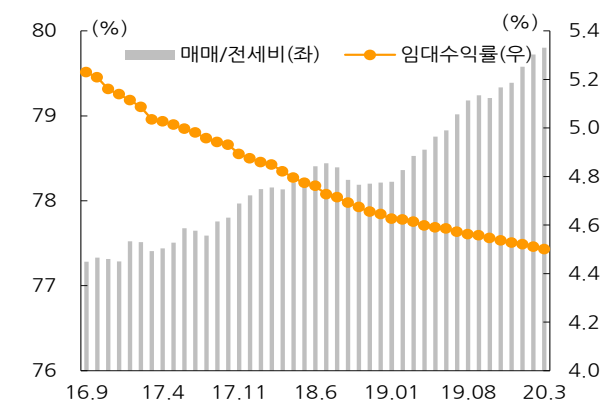
그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률

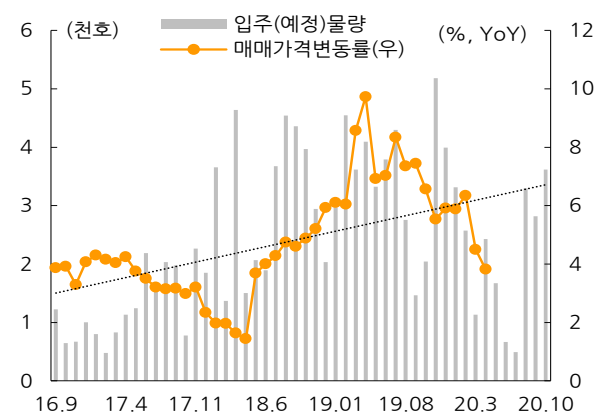


자료: KB국민은행

■ 지속적으로 하락하던 경기 오피스텔 임대수익률 보합 전환

- 하반기 경기도 오피스텔 공급이 증가할 것으로 예상되는 가운데 매매가격 상승 둔화 지속
- 매매대비 전세가격 비율은 지속 상승 추세로 3월 임대수익률(4.99%)은 전월대비 보합 기록

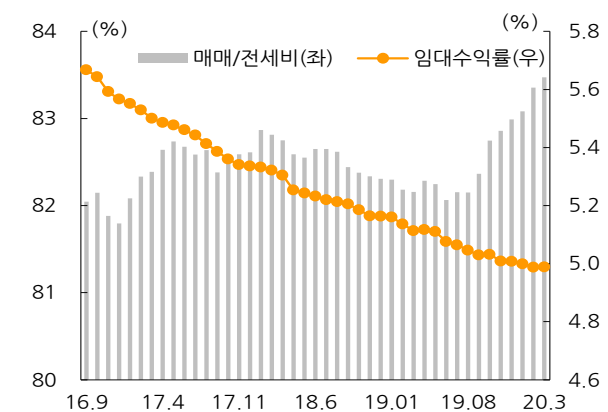
그림 34| 경기 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 35| 경기 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



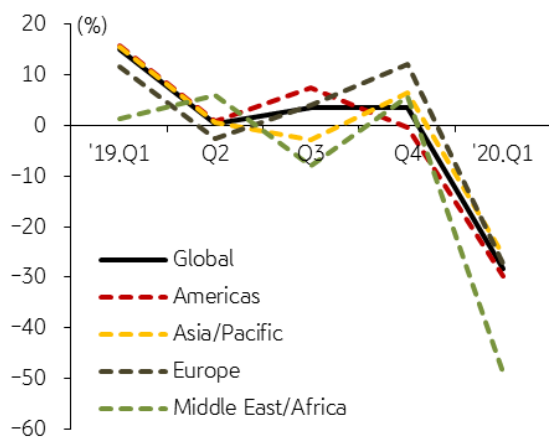
자료: KB국민은행

[오피스] 경기 불확실성 확대로 오피스 가격 상승세 둔화 불가피

■ 글로벌 리츠 수익률 큰 폭으로 하락

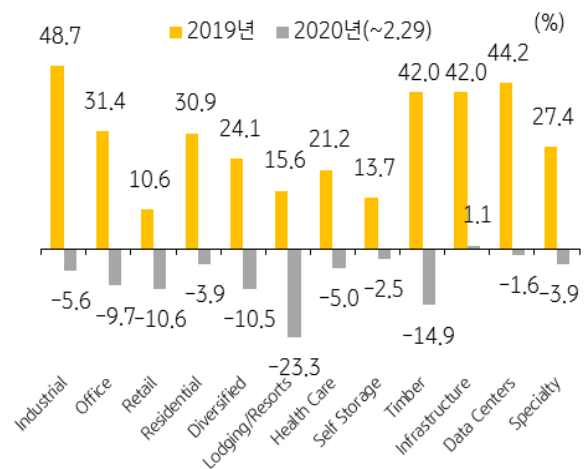
- 코로나19 확산에 따른 경기침체 우려로 2020년 1분기 글로벌 리츠 수익률 급락
- 1분기 미국 상장리츠 섹터별 수익률을 살펴보면, 숙박시설 및 리테일이 가장 큰 타격을 입은 것으로 나타나며, 오피스도 -9.6% 기록

그림 36 글로벌 리츠 수익률 추이



자료: Nareit

그림 37 미국 상장리츠 섹터별 수익률

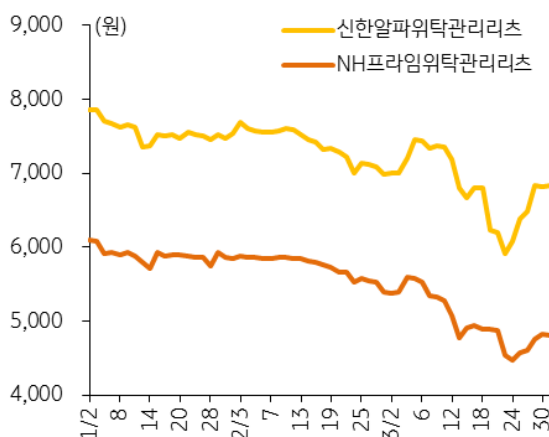


자료: Nareit

■ 국내 경기 불확실성 확대로 오피스 가격 상승세 둔화 불가피

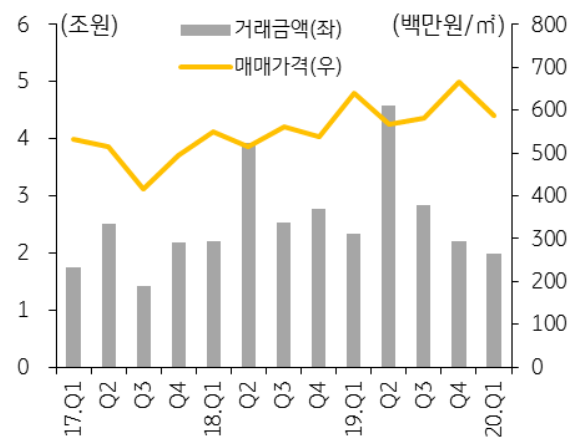
- 오피스에 투자하는 국내 상장리츠의 주가는 연초대비 큰 폭으로 하락
- 1분기 서울·분당권역 오피스 거래규모는 약 2조원으로 최근 2년래 최저 수준이며, 매매금액도 전분기대비 하락 전환

그림 38 국내 상장 오피스 리츠 주가 추이(종가 기준)



자료: KRX

그림 39 서울·분당 오피스(3,300㎡ 이상) 거래금액



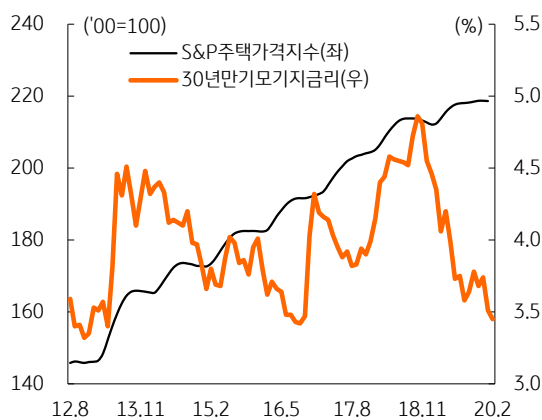
자료: 신영에셋, 파이낸셜뉴스 재인용

[미국 주택시장] 저금리로 아직은 양호한 주택경기 흐름

■ 미국 주택가격은 11개월만에 하락세 전환했으나 하락폭은 낮은 편

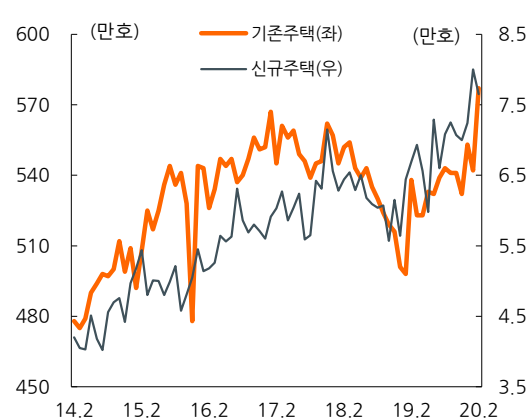
- 1월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 218.62로 전월대비 0.04% 하락
 - 지난 2019년 2월 이후 11개월만에 하락이나 하락폭은 낮은 편(전년동월대비 3.1% 상승)이며, 30년만기 모기지금리는 3.5%대로 최저수준 유지
- 기존 및 신규주택 매매건수는 각각 연율 577만채, 76.5만채로 전년동월대비 7.2%, 18.6% 증가

그림 40| S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 41| 기존 및 신규주택 매매건수 추이



자료: Bloomberg

■ 미국내 코로나19 확산으로 경기둔화에 대한 우려가 높은 가운데, 주택시장 여파에 유의

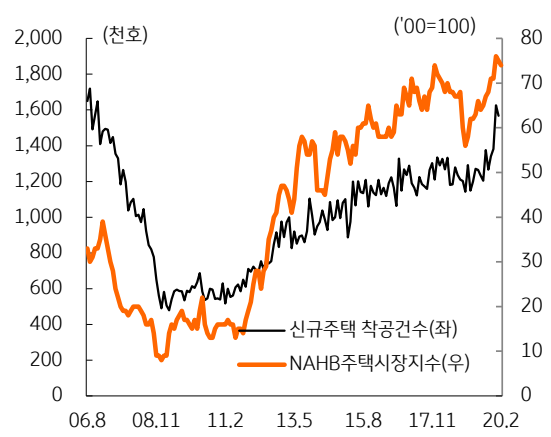
- 향후 주택경기에 중요한 변수인 고용시장 주목, 코로나 확산으로 제조업 및 기업실적 전망이 하향조정되는 가운데 고용시장이 악화될 경우 주택시장내 부정적 영향을 배제하기 힘든 상황
 - 코로나19에 따른 주택시장 여파가 가시화되기까지는 다소 시일이 소요될 것으로 예상

그림 42| 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

그림 43| 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



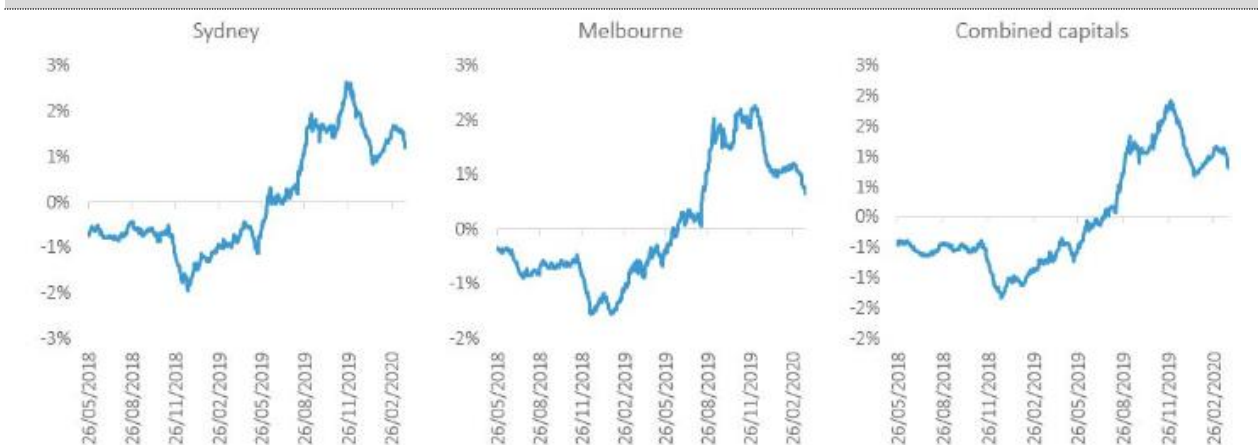
자료: Bloomberg

[호주 주택시장] 코로나19 확산으로 호주 주택시장 침체 우려 확대

■ 코로나19 여파로 실업률이 급증할 것으로 우려되는 가운데 주택가격 급락 가능성 부각

- 부동산데이터분석업체 코어로직(CoreLogic)에 따르면, 호주 주요지역을 중심으로 주택가격 급락세가 이미 나타나고 있으며 향후 추가 하락 여지도 높은 것으로 발표
 - 코로나19 확산에 따라 호주 정부가 일부 시설에 대해 봉쇄조치를 취하는 등 향후 3개월 내 실업률은 11%까지 상승할 것으로 전망
- 주택가격은 20% 이상 하락할 것으로 예상되는 가운데, 호주의 가계부채 리스크가 커질 가능성 존재

그림 44| 호주 주요도시의 데일리 주택가격 변동률 추이

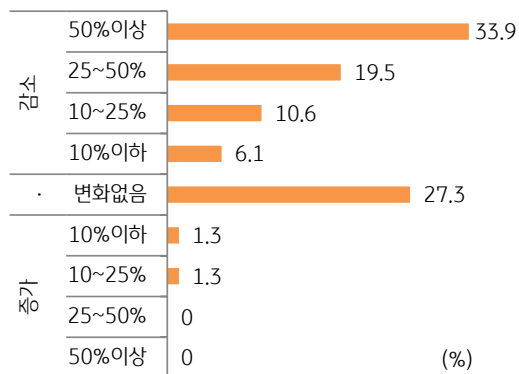


자료: CoreLogic

■ 최근 매수문의는 크게 감소, 경매 낙찰률도 급락하는 등 주택시장은 불안한 모습

- 코어로직의 설문조사에 따르면, 3월 매수문의가 50% 이상 감소했다는 의견이 34%로 조사
 - 한편 3월말 경매건수는 3,065건으로 올해 들어 가장 높은 수준이며, 낙찰률은 56.9%로 2019.6월 이후 최저치로 하락

그림 45| 매수문의 변화(2020년 3월 3주 기준)



자료: CoreLogic(395명 설문조사결과)

그림 46| 주택 경매건수 및 낙찰률 추이



자료: CoreLogic

MEMO