국민의 평생 금융파트너

KB 부동산시장 리뷰

2020. 05

전국 주택매매전망지수, 수도권 중심으로 '하락전망' 전환

분양·입주 물량 전반적으로 위축, 입주물량은 하반기 증가 예정

수도권 및 지방광역시를 중심으로 토지가격 상승세 크게 둔화

주택담보대출 증가세 지속, 금리 추가 하락 가능성 존재

KB금융지주
경영연구소

KB 금융그룹

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

- 홍콩 주택시장 15

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

◦ **주택 가격** : 상승세가 둔화되고 있으며, 수도권 중심으로 '하락전망' 확대
- 4월 주택매매가격은 코로나19 및 총선 결과로 상승폭 크게 둔화
- 전국 KB부동산 매매전망지수(95.3)는 8개월만에 '하락전망'으로 전환
- 주택전세가격(0.08%)의 상승폭도 둔화되었으나, 지역별 편차가 큰 상황

◦ **주택 거래** : 3월 주택매매거래량, 전월대비 소폭 감소에도 불구 여전히 높은 수준
- 3월 거래량은 10.9만호로 3개월 연속 높은 수준이나 4월 이후 증가세 둔화 폭은 확대
- 3월 미분양아파트는 3만 8,304호로 분양물량 감소와 함께 안정세 지속

◦ **주택 공급** : 4월 분양·입주 물량 전반적으로 위축, 입주물량은 하반기 증가 예정
- 분양물량은 약 1.6만호에 불과, 분양예정물량은 많은 상황이나 분양 지연이 지속
- 아파트 입주물량은 약 2.1만호로 대구, 부산 등 일부지역 제외하고는 안정세

◦ **토지** : 수도권 및 지방광역시를 중심으로 토지가격 상승세 크게 둔화
- 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.27% 상승, 전지역에 걸쳐 상승세 둔화
- 토지거래량은 38만 필지로 전월대비 3.2% 증가하며 상승세 유지

◦ **주택금융시장** : 주택담보대출 증가세 지속, 부동산펀드 신규 설정액 증가
- 주택담보대출 금리는 횡보하고 있으며, 수요는 높은 수준 지속
- 부동산 펀드 신규 설정액은 해외 부문 회복으로 다시 1조원 상회

[상업용 시장]

◦ **상가** : 투자 리스크 확대로 상가 분양시장 침체 가능성 증가
- 상가 분양물량이 크게 감소한 가운데 분양가격 상승세는 지속
- 전반적으로 상가시장 투자 리스크가 확대되며 분양시장 영향도 불가피

◦ **오피스텔** : 투자 심리 위축 영향으로 서울 오피스텔 매매가격 하락
- 4월 서울지역 오피스텔 매매가격은 전월대비 -0.01%로 11개월만에 하락
- 경기지역 오피스텔 상반기 입주물량은 전기대비 크게 둔화

◦ **오피스** : 사모형 부동산 펀드 중심의 수도권 소재 오피스 투자 지속
- 1분기 신규 오피스 투자 리츠는 전체의 18.8% 비중 차지
- 부동산 펀드의 순자산총액은 100조원을 돌파한 가운데, 1분기 8건을 국내 오피스에 투자

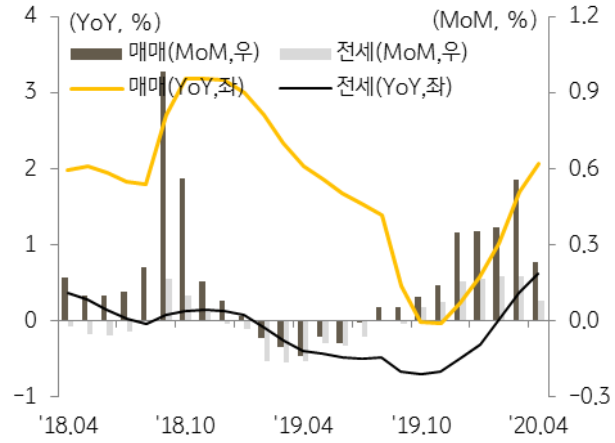
[주택 가격] 상승세 둔화되고 있으며, 수도권 중심으로 '하락전망' 확대

■ 4월 전국 주택매매가격(0.23%)은 코로나19 및 총선 결과로 상승폭 크게 둔화

❍ 코로나19 장기화로 인한 경제 충격 우려와 총선 결과 부동산 안정화 기조가 지속될 것으로 예상되면서 주택매매가격 상승폭은 전월대비 절반으로 축소

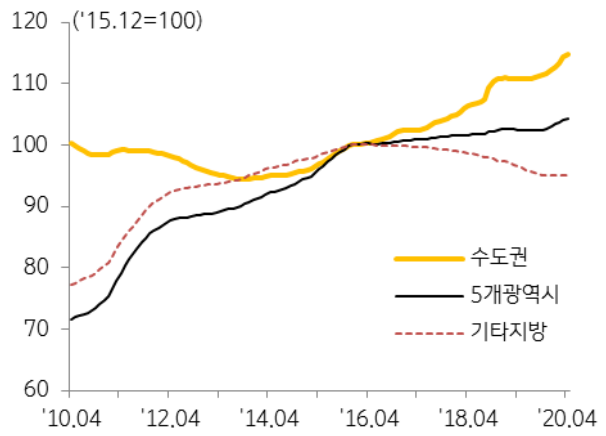
❍ 전세가격(0.08%) 또한 전월대비 상승폭이 둔화되었으나, 매매가격에 비해 수급현황에 따라 편차가 많이 발생하고 있으며 지역별 가격 상승의 우려도 지속

그림 1| 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 추이



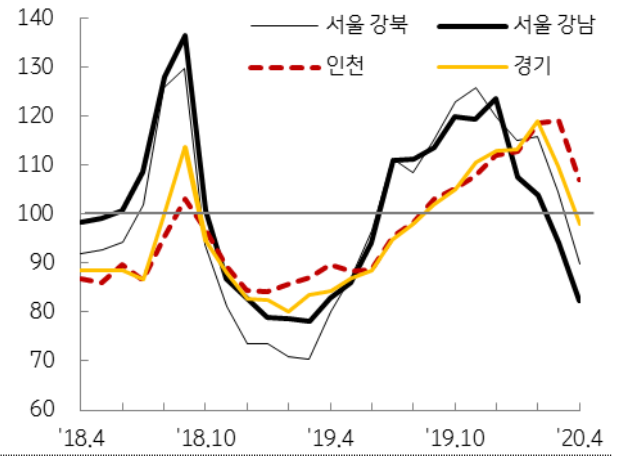
자료: KB국민은행

■ 4월 전국 KB부동산 매매전망지수(95.3)는 8개월만에 '하락전망'으로 전환

❍ 수도권 전망이 크게 하락한 가운데, 특히 서울 강북지역이 가장 큰 하락폭(-13.2)을 기록하면서 강남지역에 이어 '하락전망'으로 전환(104.4→89.8)

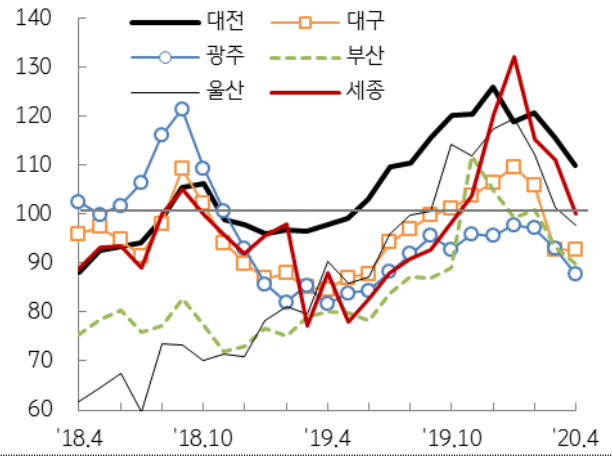
❍ 5대광역시의 경우 대전을 제외하고 모두 '하락전망'이 커졌으며 세종시도 보합

그림 3| 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4| 비수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

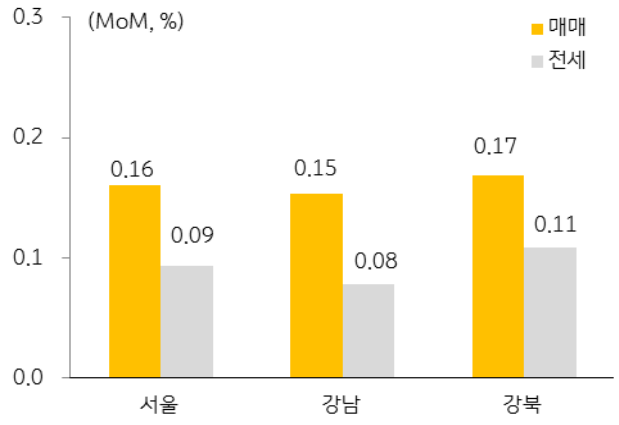
[주택 가격] (수도권) 강남권 하락 전환되면서 수도권 전반적인 상승폭 크게 둔화

■ 서울 주택매매가격은 강남 지역을 중심으로 하락세 확대되기 시작

❍ 4월 서울 주택매매가격은 주택시장의 불확실성이 지속되면서 상승폭이 둔화되었으며, 강남권 중심으로는 하락세 지속

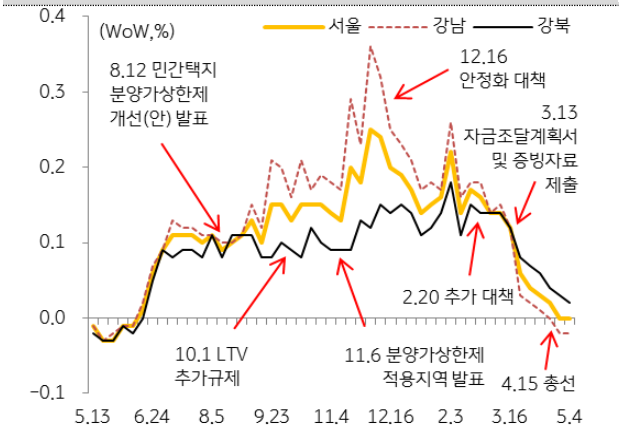
• 강남3구의 경우 6주 연속 하락세를 보이고 있으며, 강남구·송파구는 총선 이후 하락폭 확대

그림 5| 서울 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 6| 서울 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

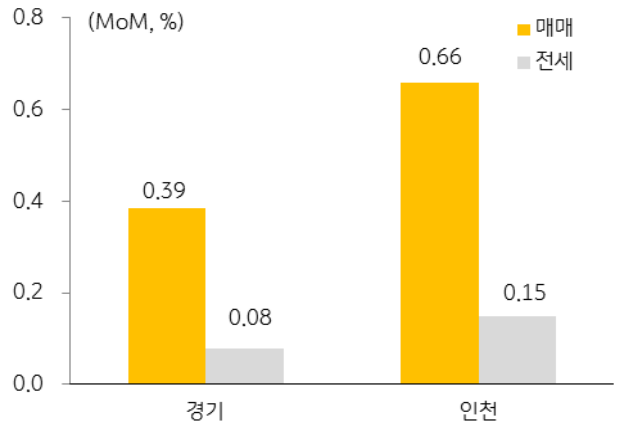
■ 경기와 인천의 매매가격 상승세는 둔화, 전세가격은 대체로 안정세

❍ 부동산 시장의 상승 기대감이 줄어들면서 투자수요가 집중되던 경기 및 인천의 매매가격 상승세 크게 둔화

• 군포(3.69%→1.39%), 인천 연수구(2.35%→1.09%) 등 지역에서 상승폭 절반 이하로 축소

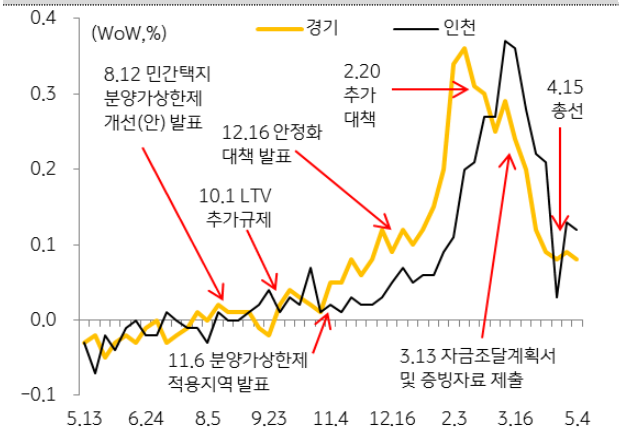
❍ 반면 전세가격은 대부분 지역에서 안정세를 보이고 있으나, 작년 기록적인 전세가격 상승률을 보였던 과천(-0.98%)은 최근 입주물량 증가와 청약 거주기간 강화(1년→2년)로 하락세 지속

그림 7| 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 8| 경기, 인천 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

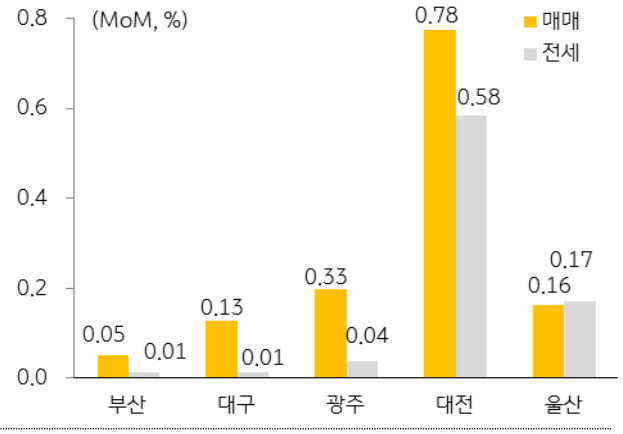
[주택 가격] (비수도권) 높은 상승세 지속되던 대전·세종도 단기간에 상승폭 급감

■ 대전을 제외한 5대광역시 주택매매가격 보합세

❍ 대전을 제외한 5대광역시 매매가격은 보합수준을 유지하고 있으며, 높은 상승세가 지속되던 대전도 3월 이후 상승폭 축소

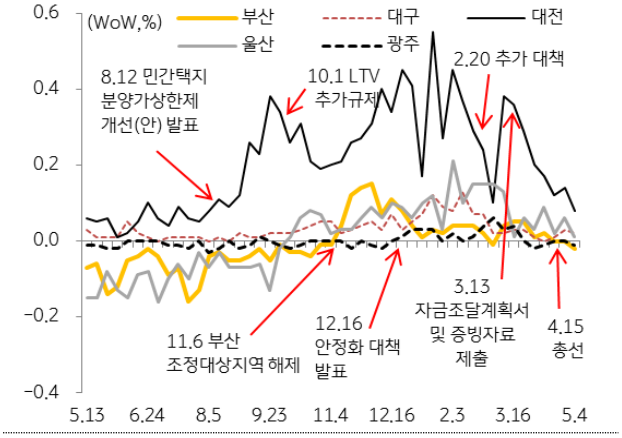
• 부산과 광주의 주간매매가격(5.4일 기준)은 하락으로 전환하였으며, 대전도 0.08%를 기록하면서 상승폭 크게 둔화

그림 9| 5대광역시 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 10| 5대광역시 주간매매가격 변동률



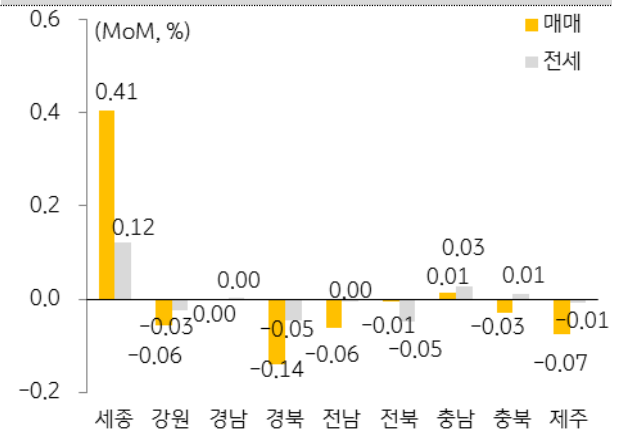
자료: KB국민은행

■ 기타지방 매매가격 안정세 지속되며, 세종 또한 상승폭 크게 둔화

❍ 연초부터 공급감소의 영향으로 높은 상승률이 지속되던 세종 매매가격은 최근 상승률이 크게 줄어들면서 전월 2%가 넘는 상승률이 0.41%까지 축소

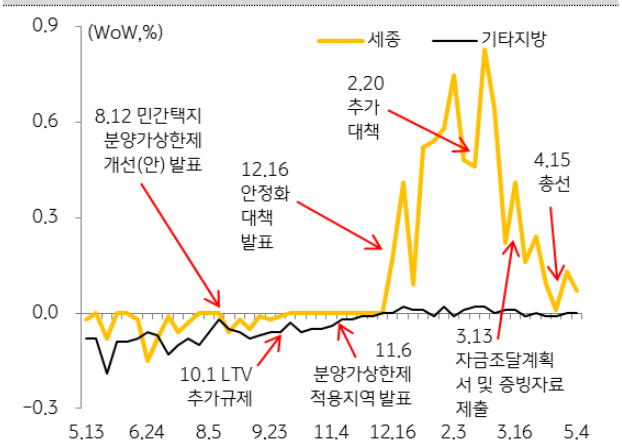
❍ 기타지방 매매가격은 장기간의 하락세가 진정되었으나, 국내 경제 불확실성에 대한 우려가 증가하면서 상승 여력은 크지 않은 상황

그림 11| 기타지방 매매/전세가격 변동률(4월)



자료: KB국민은행

그림 12| 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 거래] 3월 주택매매거래량, 전월대비 소폭 감소에도 불구 여전히 높은 수준

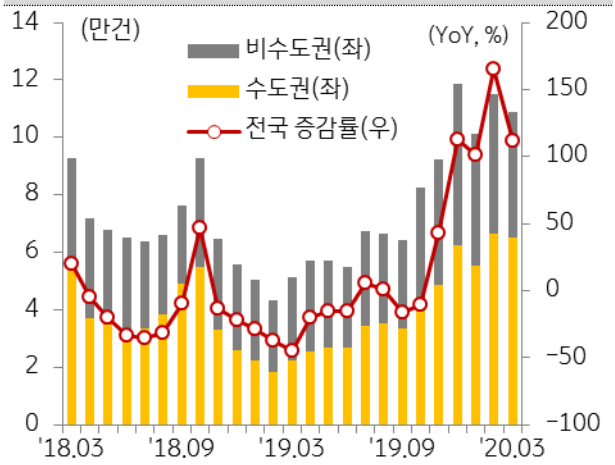
■ 3월 주택매매거래건수는 10.9만호로 3개월 연속 10만건을 상회

❍ 전월대비 5.7% 감소했으나, 전년동월대비로는 111.6% 증가한 수치

• 전년동기대비 모든 지역이 증가했으며, 수도권의 지역에서 거래량이 크게 증가

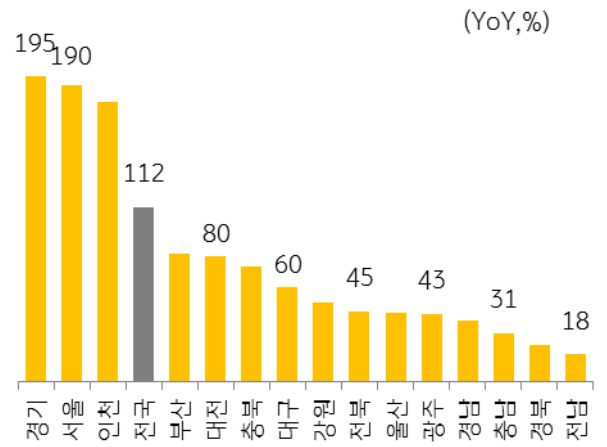
❍ 거래량은 상당이 높은 수준이나 4월 이후 증가세 둔화 폭은 확대될 것으로 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(3월)



자료: 시리얼(SEE:REAL)

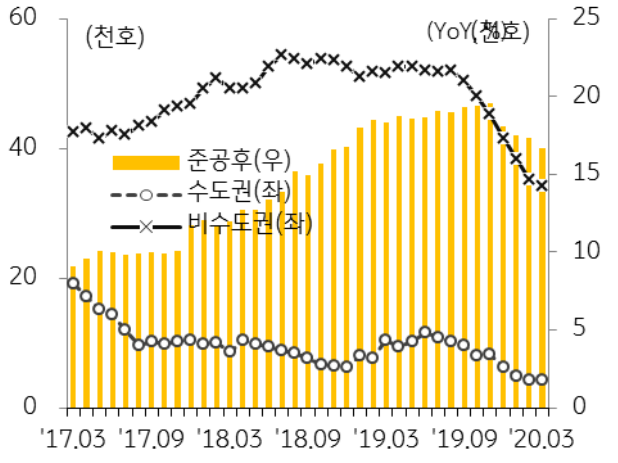
■ 미분양아파트는 분양물량 감소와 함께 안정세 지속

❍ 3월 미분양아파트는 3만 8,304호로 전월대비 1,152호 감소

• 지난해 말까지 지속적으로 증가하던 준공후미분양도 올해 들어 지속적으로 감소

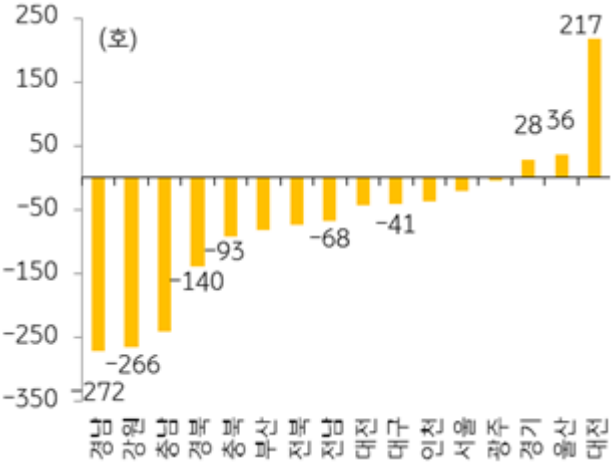
❍ 새아파트 선호현상과 함께 분양이 지난해 12월 이후 2만호 이하로 공급된 것도 원인으로 작용

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(3월)



자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양·입주 물량 전반적으로 위축, 입주물량은 하반기 증가 예정

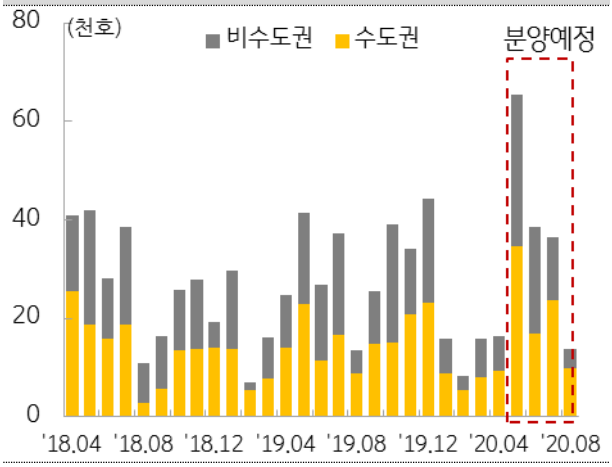
■ 4월 분양물량은 약 1.6만호에 불과, 1~4월 분양물량은 전년동기대비 27.2% 감소

❍ 코로나19 등의 영향으로 분양이 지연되면서 2개월 연속 2만호 이하로 공급

• 분양예정물량은 많은 상황이나 분양이 계속 지연되고 있으며, 이러한 현상은 당분간 지속 전망

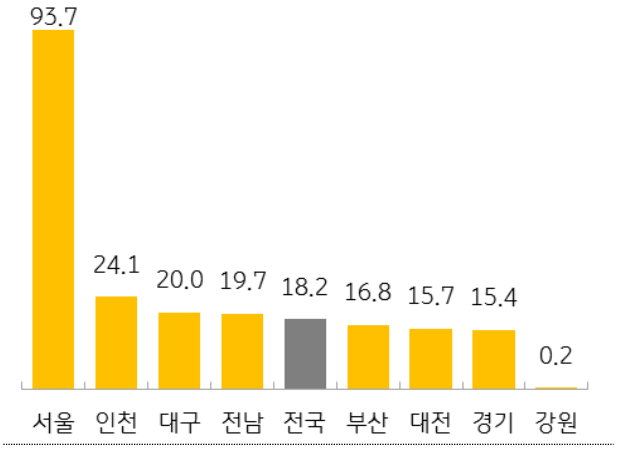
❍ 청약경쟁률은 서울이 압도적으로 높으나 타 지역도 전반적으로 높은 경쟁률 지속

그림 17| 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18| 지역별 청약 경쟁률(4월)



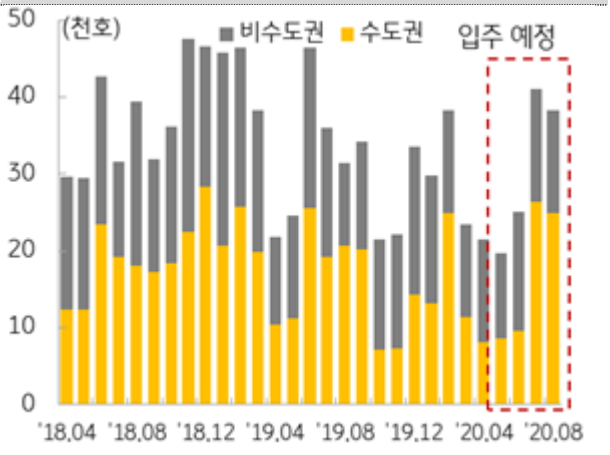
자료: 부동산114

■ 일부지역을 제외하고 대부분 지역에서 입주물량 안정세

❍ 4월 입주물량은 2.1만호로 충남, 대구, 강원, 부산을 제외한 전 지역에서 감소

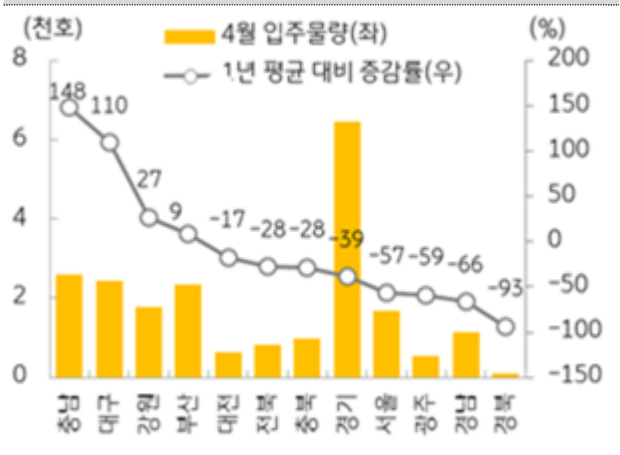
❍ 상반기에는 월 2만호 수준의 물량이 공급될 예정이며 하반기 이후 경기도를 중심으로 증가 예정

그림 19| 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20| 지역별 입주물량 증감률(4월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

자료: 부동산114

[토지] 수도권 및 지방광역시를 중심으로 토지가격 상승세 크게 둔화

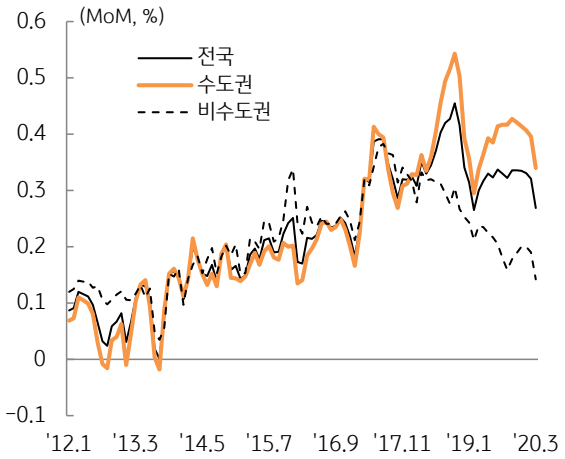
■ 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.27% 상승, 전지역에 걸쳐 가격 상승세 둔화

❍ 신도시 지정 등 호재로 수도권(0.34%) 토지가격은 상승세 지속

• 인천(0.35%)을 비롯해 서울·경기(0.34%)는 높은 상승세를 유지

❍ 다만 토지가격 강세를 보인 대전, 세종의 경우 전월대비 0.1%p 이상 하락하며서 둔화세 시현

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%)(3월)

전국	0.27	경기	0.34
서울	0.34	강원	0.15
부산	0.20	충북	0.13
대구	0.19	충남	0.11
인천	0.35	전북	0.18
광주	0.31	전남	0.27
대전	0.37	경북	0.11
울산	0.04	경남	0.04
세종	0.30	제주	-0.32

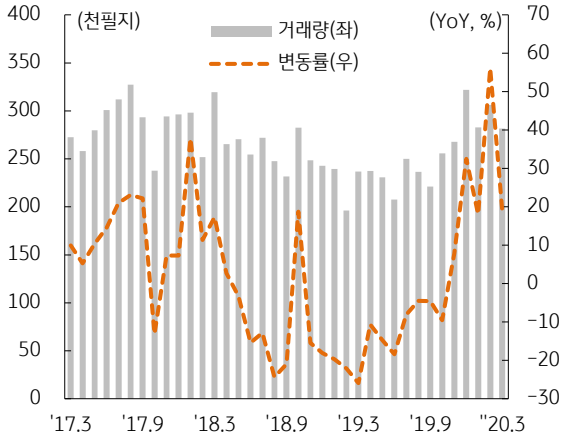
자료: 한국감정원

■ 3월 전국 토지 거래량은 38만 필지로 전월대비 0.5% 감소

❍ 수도권 토지거래량은 전월대비 3.2% 증가하며 상승세를 유지, 최근 3기신도시 지정 등 개발호재 등에 기인한 것으로 파악

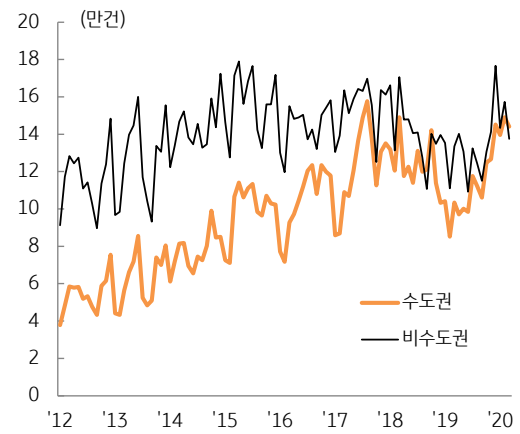
• 경기지역 토지거래량은 약 8.6만건으로 전월대비 1.5% 증가

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

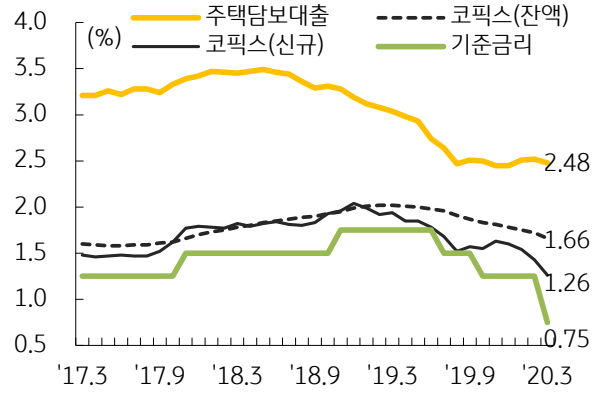
[주택 금융] 주택담보대출 증가세 지속, 부동산펀드 신규 설정액 전월대비 증가

■ 주택담보대출 금리는 횡보, 수요는 높은 수준 지속

❍ 기준금리 하락은 3월 중순이므로 4월 이후 주택담보대출 신규 대출금리 하락 전망

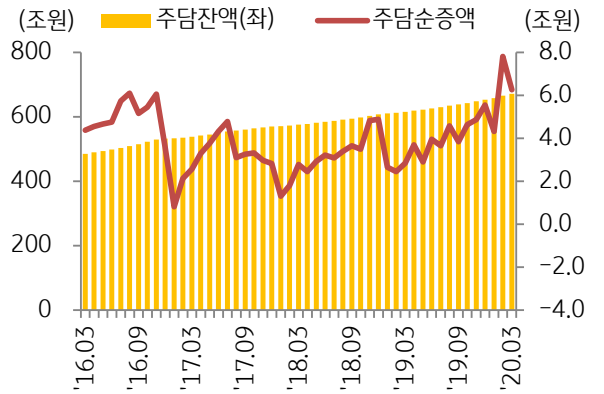
❍ 20년 2월까지 서울/경기 아파트 매매 및 전세 거래량이 여전히 높은 수준을 기록하고 있기 때문에, 주택담보대출 순증액은 당분간 높게 지속될 수 있음

그림 24| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25| 은행권 주택담보대출 규모 추이



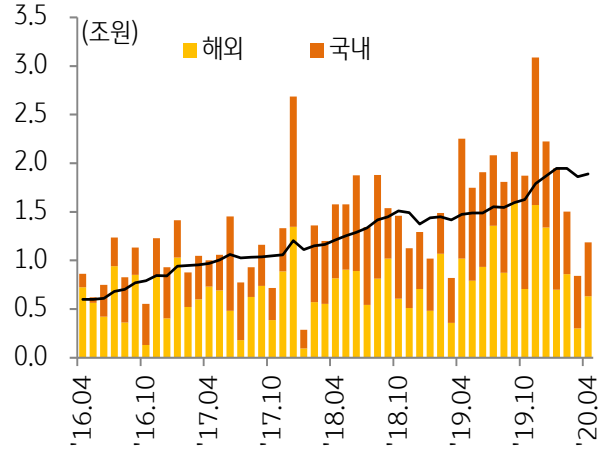
자료: 한국은행

■ 부동산펀드 신규설정액 해외 부문 회복으로 다시 1조원 상회

❍ 부동산펀드 해외 신규 설정금액이 110% 증가하면서(3,000억원→6,300억원), 전월 1조원을 하회했던 신규 설정금액이 다시 1.19조원으로 상승

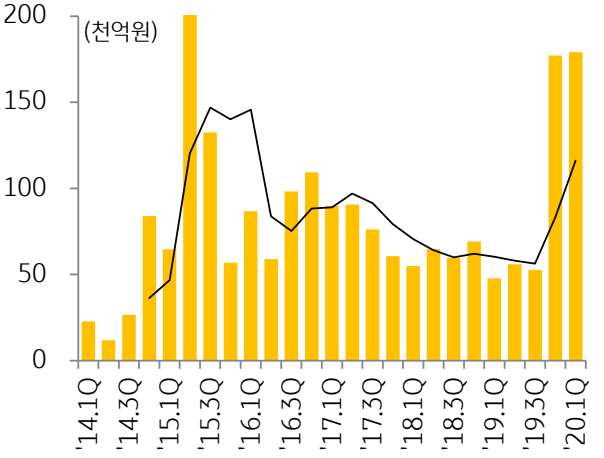
❍ 서민형 안심전환대출 영향으로 19.4Q 및 20.1Q MBS 규모 급증

그림 26| 부동산펀드 신규설정금액 추이(원본기준)



자료: 금융투자협회

그림 27| 주택담보대출 MBS 추이



자료: 금융감독원

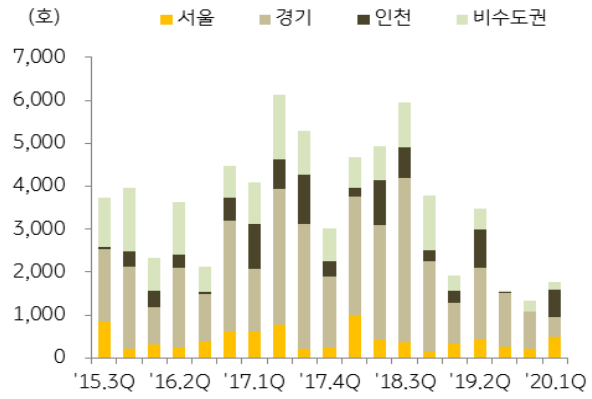
[상가] 투자 리스크 확대로 상가 분양시장 침체 가능성 증가

■ (분양) 상가 분양물량이 크게 감소한 가운데 분양가격 상승세는 지속

❍ 2018년 4분기 이후 상가 분양물량이 큰 폭의 감소세를 보이고 있으며, 2020년 1분기 전국 분양물량은 1,763호로 단기 고점인 2018년 3분기의 30% 수준

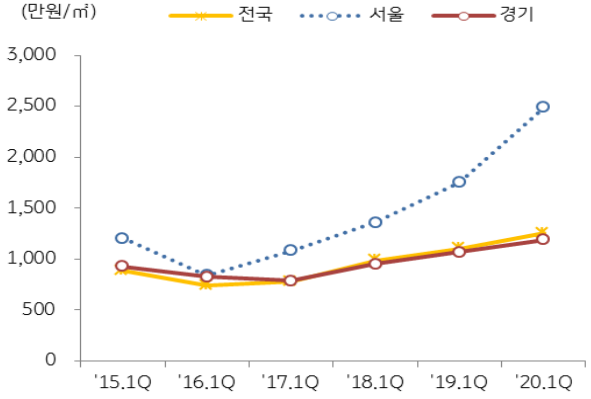
• 반면, 분양가격은 서울을 중심으로 상승세가 지속되고 있는데 이는 상대적으로 입지여건이 양호하고 분양가격이 높은 지역을 중심으로 분양이 집중되었기 때문

그림 28| 지역별 상가분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 29| 상가 분양가격 추이



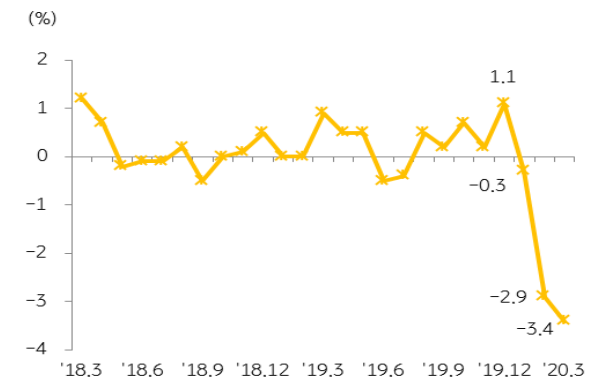
자료: 부동산114

■ (전망) 전반적으로 상가시장에서 투자 리스크가 확대되며 분양시장 영향도 불가피

❍ 자영업 경기침체로 임대수요 기반이 크게 약화되며 공실 증가 및 장기화, 임대수익률 하락 등이 예상되는 가운데 높은 분양가는 투자 결정에 부담요인이 될 것

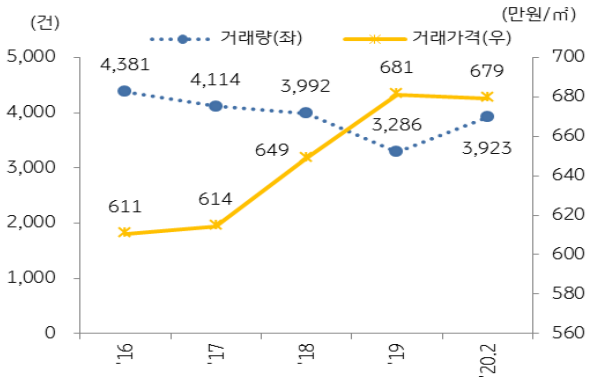
• 2020년 들어 매물이 증가하며 집합상가 거래량이 늘고 가격은 하락세로 전환된 점도 신규 분양상가에 대한 투자수요 감소로 이어질 수 있는 상황

그림 30| 전월 대비 소매판매액지수 증감률



자료: 통계청

그림 31| 수도권 집합상가 거래량 및 거래가격 추이



주1: 상가에는 근린생활시설, 판매시설이 포함되며 지분거래는 제외

주2: 거래량은 1~2월 누적거래량

자료: 국토교통부 실거래자료 분석

[오피스텔] 투자 심리 위축 영향으로 서울 오피스텔 매매가격 하락

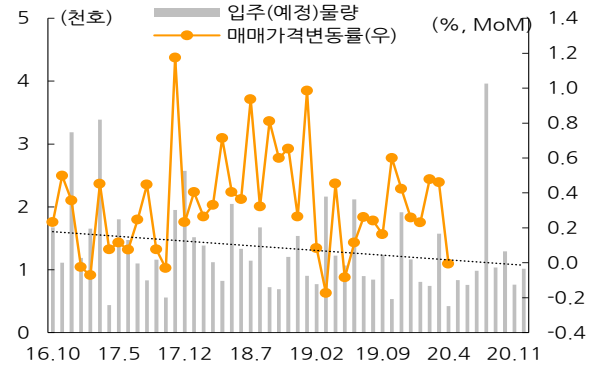
■ 4월 서울지역 오피스텔 매매가격은 전월대비 하락

❍ 서울 오피스텔 매매가격은 전월대비 -0.01%로 11개월만에 하락

• 반면 전세가격은 전월대비 0.07% 상승하며 매매대비 전세가격 비율은 80.0%를 기록하며 조사이래('10.7월) 최고치를 경신

❍ 임대수익률은 하락 추세가 이어지는 가운데 4월 기준 4.49%를 기록(전월대비 -0.01%p)

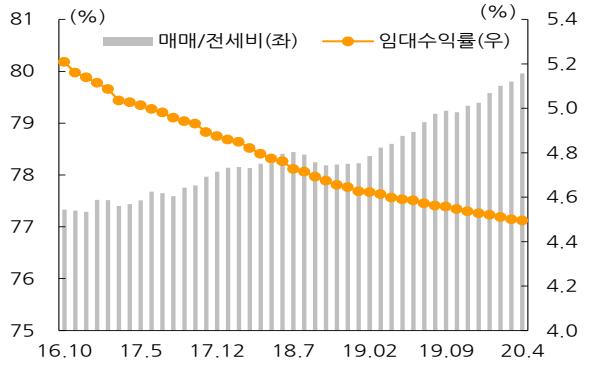
그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



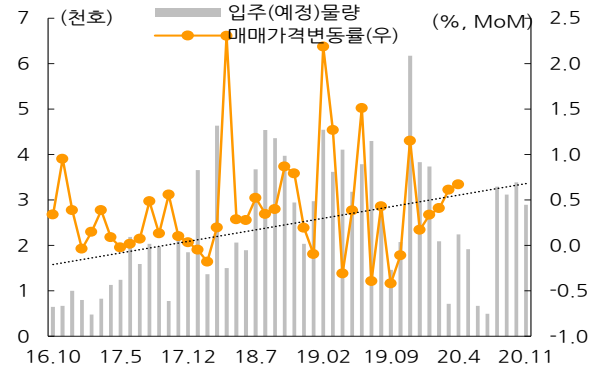
자료: KB국민은행

■ 경기지역 오피스텔 상반기 입주물량은 전기대비 크게 둔화

❍ 4월 기준 경기지역 오피스텔 일반거래가는 2억 1,001만원으로 전월대비 0.67% 상승

• 경기지역의 경우 큰 폭으로 증가하던 신규 공급물량이 상반기 다소 주춤하며 가격 상승을 견인한 것으로 추정('20.상 11,371호 예정, 전기대비 -45%)

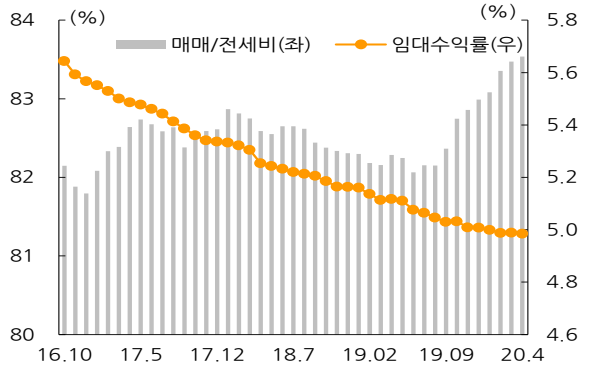
그림 34| 경기 오피스텔 매매가격 및 입주(예정) 물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 35| 경기 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



자료: KB국민은행

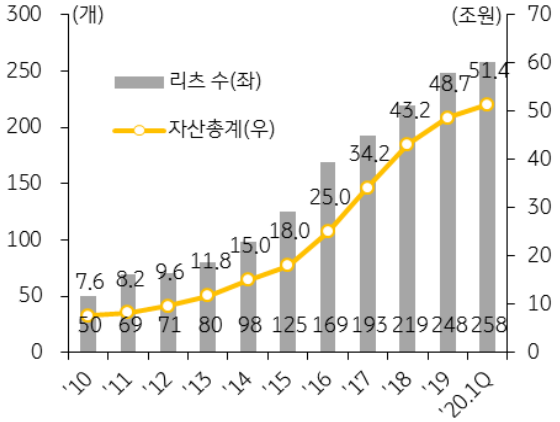
[오피스] 사모형 부동산 펀드 중심의 수도권 소재 오피스 투자 지속

■ (리츠) 1분기 신규 오피스 투자 리츠는 3건(국내 2, 해외 1)으로 전체의 18.8% 비중 차지

❍ 2020.1Q 운용 중인 리츠수(자산총액)는 258건(51.4조원)으로 전년말대비 10건(2.7조원) 증가

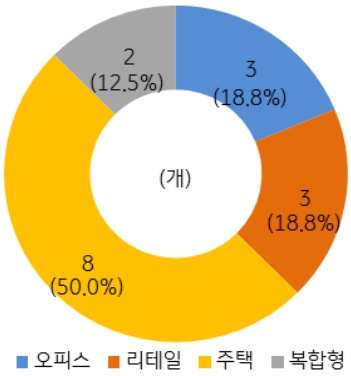
❍ 1분기 신규 리츠의 투자자산은 오피스 3건, 리테일 3건, 주택 8건 및 복합형 2건으로 오피스 섹터의 경우 서울 및 경기지역, 대전지역 및 벨기에 브뤼셀 소재 오피스에 투자

그림 36| 리츠 수 및 자산규모 변동 추이



자료: 리츠정보시스템

그림 37| '20.1Q 유형별 신규 인가(등록) 리츠 수



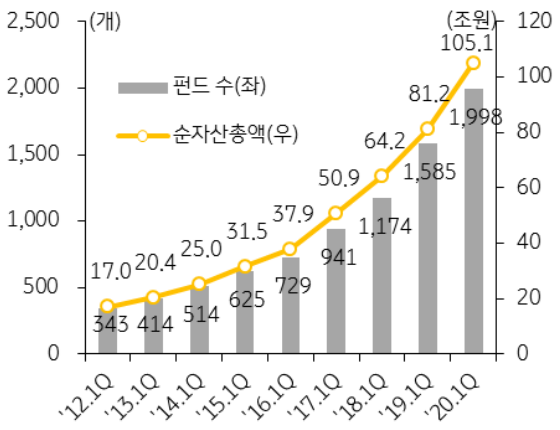
자료: 리츠정보시스템

■ (부동산펀드) 순자산총액이 100조원을 돌파한 가운데, 1분기 8건을 국내 오피스에 투자

❍ 2020.1Q 운용 중인 부동산펀드수(순자산총액)는 1,998건(105.1조원)으로 전년동기대비 각각 26.1%, 29.5% 증가

❍ 1분기 신규 오피스 투자 펀드는 CBD 3건, GBD 2건, 기타지역 2건, BBD 1건 등 총 8건 설정

그림 38| 부동산펀드수 및 순자산총액 추이



자료: 금융투자협회

그림 39| 1분기 신규 국내 오피스 투자 펀드 설정 현황

구분	펀드명	설정일
CBD	이지스제222호전문투자형사모부동산투자회사	01.08
	인트러스코어전문투자형사모부동산투자신탁제1호	01.09
	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제79호	01.31
GBD	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제17호	02.14
	메테우스전문투자형사모부동산투자신탁제3호	03.31
Others	한강국내전문투자형사모부동산투자신탁14호	03.18
	엘비전문투자형27호사모부동산투자회사	03.27
	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제18호	03.31

자료: 에비슨영 코리아(주)

[미국 주택시장] 코로나19 확산으로 건축업체 체감경기는 금융위기 이후 최악

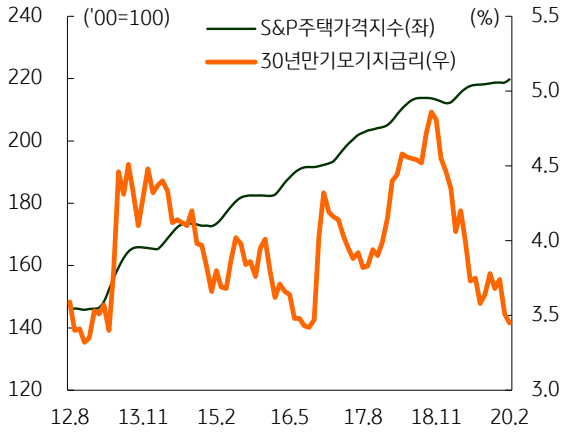
■ 미국 주택가격, 수요 감소에도 불구하고 공급부족으로 소폭 상승

❍ 2월 S&P/케이스쉴러 20개 주요도시 주택가격지수는 219.75로 전월대비 0.48% 상승

❍ 기존주택 매매건수는 각각 연율 546만채로 전월대비 1.3% 감소

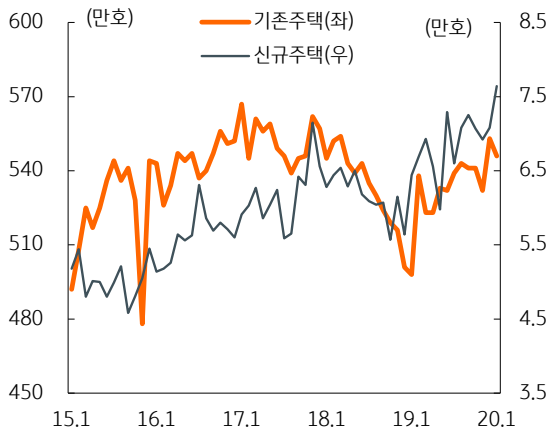
• 코로나19 확대로 집을 보러다니지 못하면서 주택수요가 낮아졌으나, 시장내 매물로 나온 물량도 크게 감소

그림 40| S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 41| 기존 및 신규주택 매매건수 추이



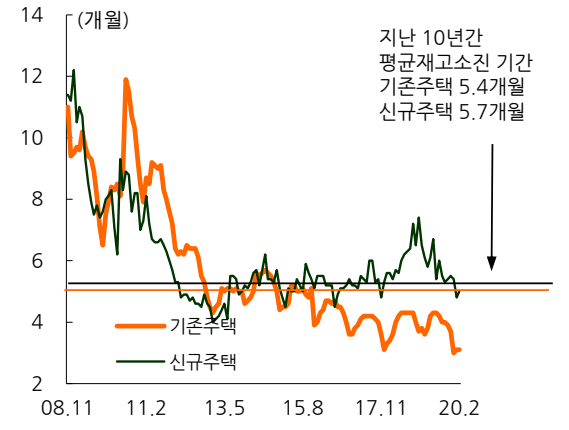
자료: Bloomberg

■ 건설업체 체감경기는 8년만에 최저 수준으로 하락

❍ 전미주택건설업협회(NAHB)의 4월 주택시장지수는 30(전월 지수 72)으로 급락

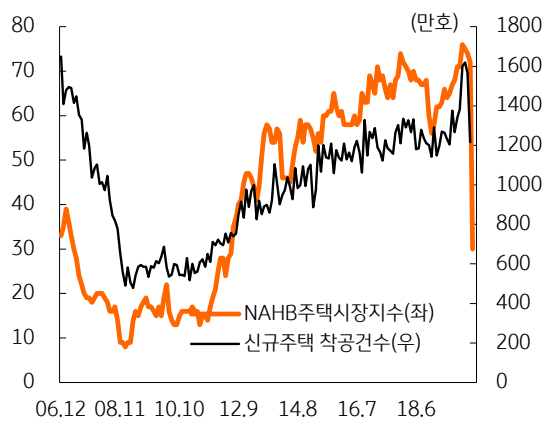
• 코로나19 장기화에 따른 미국 경기가 더욱 악화될 가능성이 제기되면서, 향후 주택시장에도 여파가 확대될 가능성 부각

그림 42| 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

그림 43| 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



자료: Bloomberg

[홍콩 주택시장] 코로나19에 따른 고용시장 불안, 주택가격 급락으로 이어질 우려

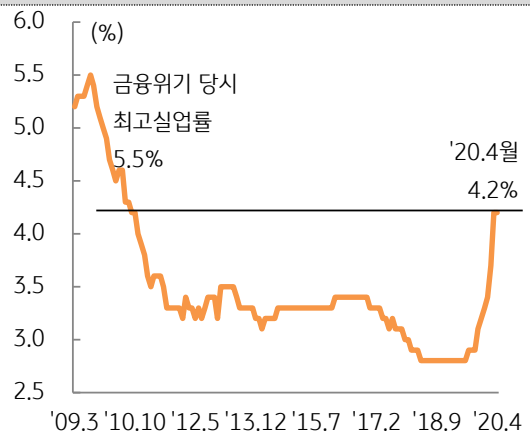
■ 홍콩 시위와 더불어 코로나19가 장기화되면서 홍콩 주택수요는 크게 위축

❍ 홍콩 실업률은 5개월 연속 상승하면서 4월 4.2%를 기록, 2010년 이후 최고 수준

- 지난해 홍콩 시위로 고용시장 불안이 지속되는 가운데, 코로나까지 확대되면서 실업률은 빠르게 상승

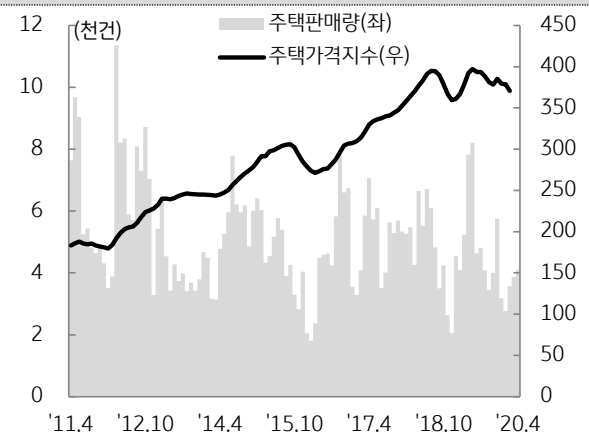
❍ 시위에 따른 사회불안과 코로나19 장기화로 주택수요는 크게 위축된 반면, 매각을 원하는 주택 소유자들은 증가하고 있는 것으로 파악

그림 44| 홍콩 실업률 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 홍콩 주택판매량과 주택가격지수 추이



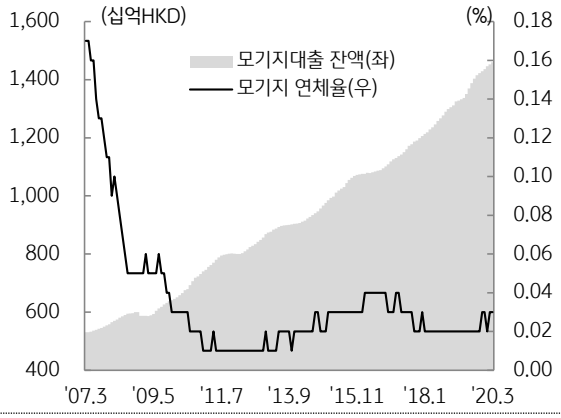
자료: Bloomberg

■ 고용시장 불안 확대, 홍콩 부동산가격 하방 압력으로 작용할 전망

❍ 글로벌부동산컨설팅회사인 쿠시먼웨이크필드는 홍콩 실업률이 크게 상승함에 따라, 올해 주택가격은 20%까지 하락할 것으로 예상

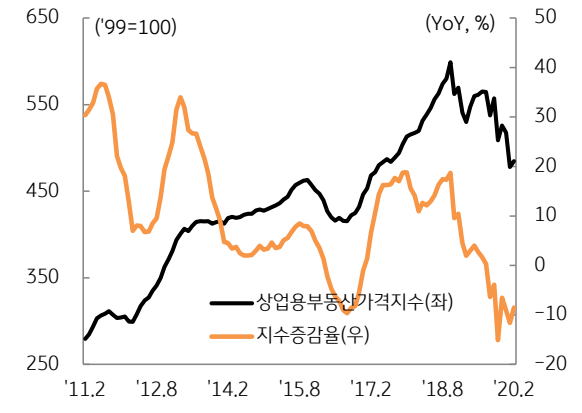
- 한편 8개월 연속 임대료도 하락하는 등 상업용부동산 시장도 불안한 모습

그림 46| 매수문의 변화(2020년 3월 3주 기준)



자료: Bloomberg

그림 47| 주택 경매건수 및 낙찰률 추이



자료: Bloomberg

MEMO