

KB 부동산시장 리뷰

2023. 7
부동산연구팀

전국 주택매매가격 하락폭 크게 둔화, 주요 아파트 상승폭 확대
주택매매거래량 수도권 중심으로 회복세, 향후 증가폭은 제한적
(상업용) 수도권 물류센터 공실률 상승
(해외) 고금리 부담에도 미국 주택매매가격 상승세 지속

목 차

부동산시장 동향

· 주거용 부동산시장	
- 주택	4
: 주택 가격·주택 거래·주택 분양	
- 토지	9
- 주택 금융	10
· 상업용 부동산시장	
- 물류센터	11
- 오피스텔	12
· 해외 부동산시장	
- 미국 주택	13
- 일본 오피스	14

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산시장]

- **주택가격** : 가격 하락세가 지속되고 있으나, 수도권 및 중소형 평형을 중심으로 하락폭 둔화
 - 6월 전국 주택 매매가격은 0.25% 떨어지며 전월 대비 하락폭이 절반 이하로 축소. 2018년 이후 전국적으로 약 30% 상승했던 2022년 7월 고점 대비 하락폭은 7%로 상승폭의 4분의 1 수준
 - 전세가격은 수도권을 중심으로 연초 대비 하락폭이 크게 둔화. 전세 관련 정부 대책과 전세가격 상승 기대감이 역전세 리스크 완화에 일조
- **주택 거래** : 주택 수요 회복세에도 급매물 소진으로 향후 주택 매매 거래 증가세는 제한적일 전망
 - 5월 주택 매매 거래량은 약 5만 5천 호로 직전 1년 평균 거래량 대비 38% 증가
- **주택 분양** : 청약 경기 회복과 미분양 감소에도 분양물량은 최저 수준을 기록
 - 6월 분양물량은 약 1만 3천 호로 지난달에 이어 최저 수준을 지속. 5월 미분양아파트는 3개월 연속 감소
- **토지** : 전국 토지시장은 더딘 회복세를 지속
 - 5월 토지가격은 전월 대비 0.04% 상승하며 3개월 연속 소폭 상승세를 이어감
 - 전국 토지 거래량은 약 16.9만 건으로 전월 대비 9.7% 증가했으나 지난 10년 평균 대비 30% 적은 수준
- **주택 금융** : 주택담보대출은 2021년 10월 이후 최고의 증가폭을 기록하고 은행권 연체율은 상승
 - 5월 주택담보대출은 전월 대비 4.2조 원 증가한 반면 전세자금대출은 0.6조 원 감소
 - 신규 대출금리는 4.21%로 전월 대비 3bp 하락하고, 연체율은 0.21%로 전년 동월 대비 10bp 상승

[상업용 부동산시장]

- **물류센터** : 공급 부담이 큰 수도권 지역을 중심으로 공실률 상승
 - 수도권 공실률은 6.4%로 전년 동기 대비 3.1%p 상승하고, 서부권(인천·시흥)은 14.6% 기록
- **오피스텔** : 매매가격지수 하락폭이 전월 대비 축소되었으나, 하락세가 지속
 - 전국 매매가격지수는 9개월 연속 하락하고, 12개월 평균 매매 거래량은 통계 작성 이후 최저치를 기록

[해외 부동산시장]

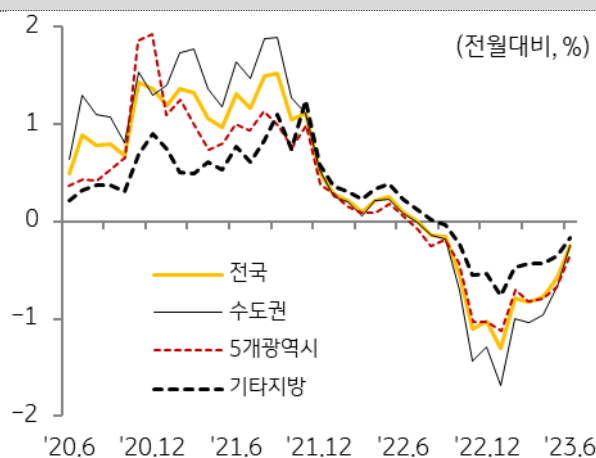
- **미국 주택** : 고금리 부담에도 주택 매매 거래량은 증가세를 지속하고, 주택가격지수는 3개월 연속 상승
 - 모기지 금리는 6.7%대로 높은 수준이나, 4월 S&P케이스척러 주택가격지수는 전월 대비 1.7% 상승
 - 5월 기존 주택 판매량은 430만 호로 전월 대비 0.2% 늘어나고, 신규 주택은 66.3만 호로 12% 증가
- **일본 오피스** : 코로나19 이후 도쿄 오피스시장은 점진적 회복세를 보이나 완전한 회복까지는 시일이 걸릴 전망
 - 기업들의 사업 규모 확장 수요와 임대 수요가 지속되면서 임대시장 하락세는 진정. 2023년 예정된 대규모 신규 공급물량으로 인해 공실률 상승과 임대료 하방 압력이 존재

[주택 매매] 전국적으로 가격 하락폭이 크게 둔화, 주요 아파트는 상승폭 확대

■ 전국 대부분 지역에서 주택 매매가격 하락폭이 크게 둔화

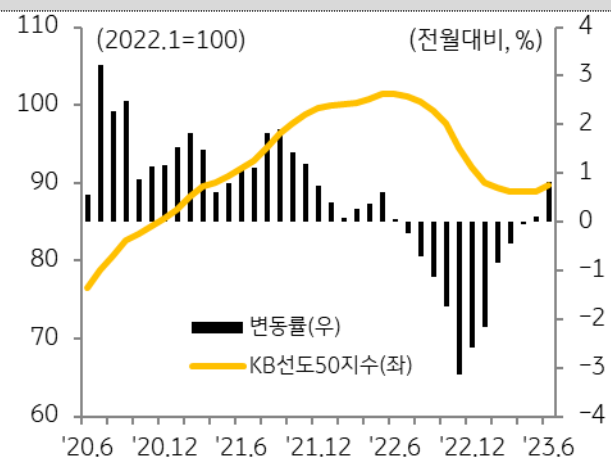
- 6월 전국 주택 매매가격은 0.25% 떨어지며 전월(-0.58%) 대비 하락폭이 절반 이하로 축소
 - 5월 수도권을 중심으로 지속되던 주택 매매가격 하락 둔화세가 전국 대부분 지역으로 확산
- 특히 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)는 2개월 연속 상승세를 이어가고 있으며, 상승폭도 전월 대비 확대(5월 0.10%, 6월 0.82%)

그림 1 지역별 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

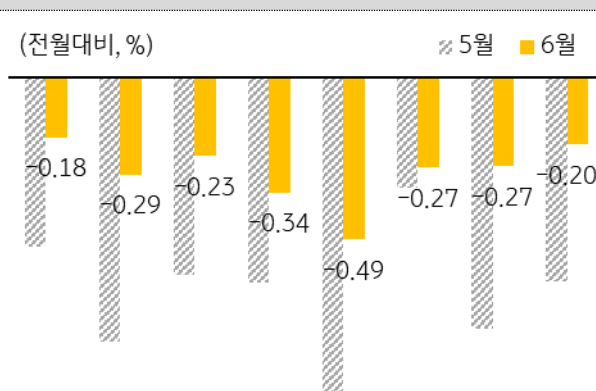


자료: KB국민은행

■ 경기·대전·대구는 가격 하락폭이 크게 둔화된 반면, 세종은 장기 하락세에서 보합으로 전환

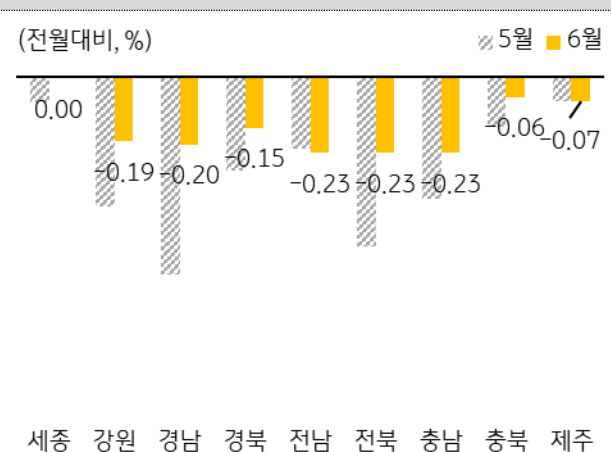
- 서울은 수도권과 광역시 중 하락폭(-0.18%)이 가장 작았으며, 상대적으로 가격이 큰 폭으로 하락했던 경기, 대전, 대구는 하락폭이 크게 둔화
- 기타지방은 0.2% 내외로 하락했으며, 세종은 약 1년 반 만에 보합으로 전환

그림 3 수도권 및 광역시 주택 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택 매매가격 변동률



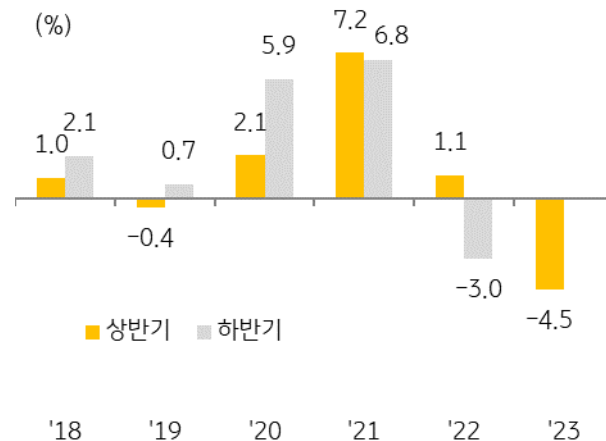
자료: KB국민은행

[주택 매매] 하반기에는 상반기에 비해 가격 하락폭이 둔화될 것으로 예상

■ 2023년 상반기 전국 주택 매매가격은 4.5% 하락

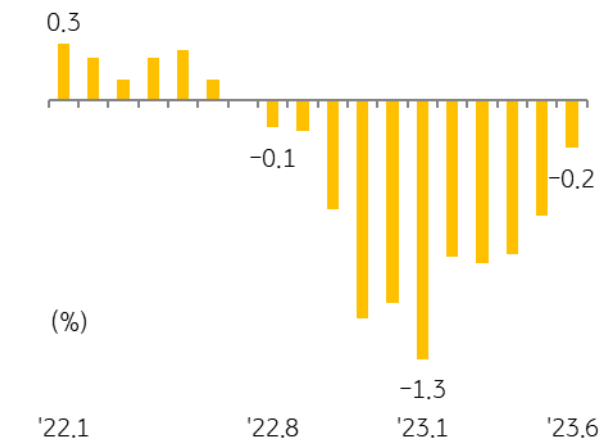
- 2021년 상반기 최고 상승률(7.2%)을 기록한 매매가격은 2022년 하반기에 하락세로 전환되었고 2023년 상반기 들어 하락폭 확대
- 다만, 매매가격은 2월 이후 하락폭이 크게 둔화되면서 완만한 하락세를 이어감

그림 5 | 반기별 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 | 월별 주택 매매가격 변동률 추이

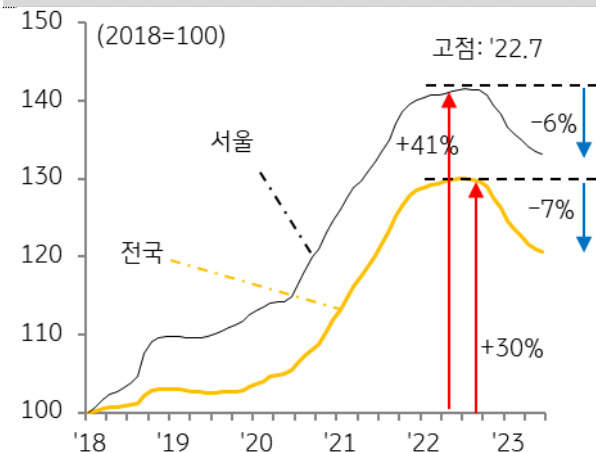


자료: KB국민은행

■ 가격 급락에 대한 불안감이 감소하면서 매매가격 상승에 대한 기대감 확대

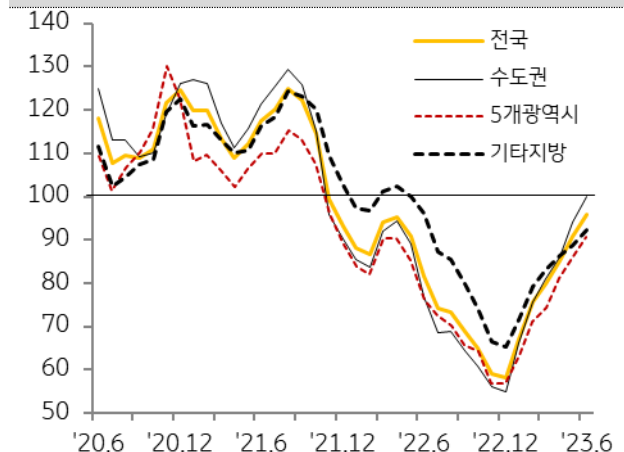
- 최근 전국 매매가격 하락폭이 크게 둔화되면서 주택 경기 경착륙에 대한 우려는 잦아들
- 주택가격 상승세가 본격화된 2018년 이후 전국적으로 약 30% 상승했던 2022년 7월 고점 대비 하락폭은 7%로 상승폭의 4분의 1 수준
- 전국적으로 주택 매매가격전망지수 상승세가 지속되면서 하반기에는 상반기에 비해 하락폭이 둔화될 것
- 서울 강남(101.4)과 경기(101.1)의 주택 매매가격전망지수는 약 20개월 만에 '상승 전망'으로 전환

그림 7 | 전국 및 서울 주택 매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8 | 지역별 주택 매매가격전망지수 추이



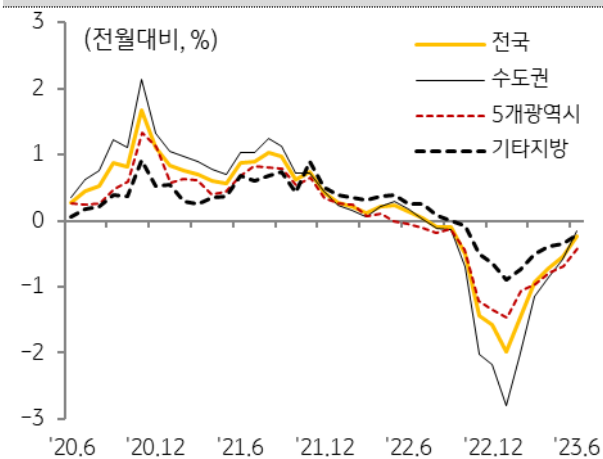
자료: KB국민은행

[주택 전세] 가격 하락폭이 둔화되고 전세 대책으로 역전세 리스크는 다소 완화

■ 전국 주택 전세가격은 연초 대비 하락폭이 크게 둔화

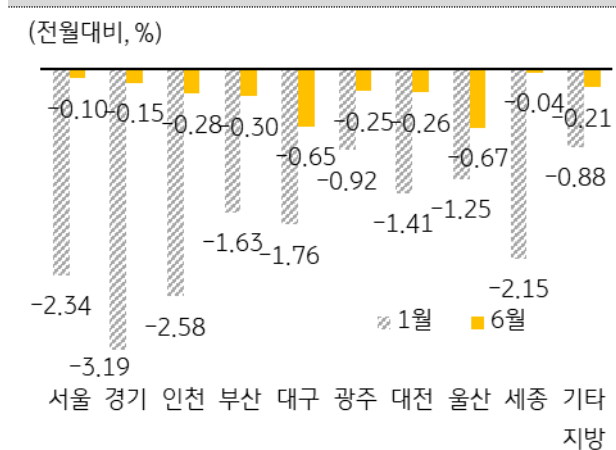
- 전세가격은 0.22% 하락하였으며, 이는 1월(-1.98%) 대비 9분의 1 수준
- 수도권을 중심으로 연초 대비 하락폭이 크게 둔화되었으며, 최장 기간(19개월) 하락세를 보인 세종은 주요 지역 중 가장 작은 하락폭 기록

그림 9 지역별 주택 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택 전세가격 변동률



자료: KB국민은행

■ 전세 관련 대책과 전세가격 상승에 대한 기대감으로 역전세 리스크는 다소 완화될 전망

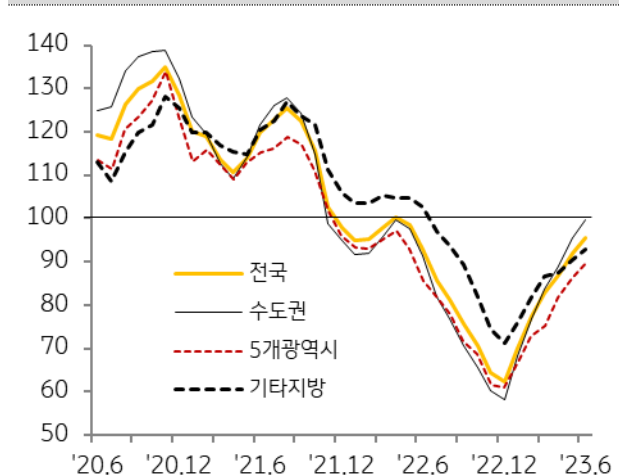
- 역전세, 전세사기 등 임대차시장 리스크 관리를 강화하기 위해 정부는 보증금 차액 반환 목적의 대출에 한해 대출 규제를 완화하고 전세사기 피해자를 대상으로 금융 지원 프로그램을 운영
- 전세자금대출 금리 인하로 월세로 옮겨간 수요가 다시 전세로 전환하면서 전세가격 상승에 영향
- 전세가격 상승과 보증금 차액에 대한 대출 규제 완화는 역전세 리스크 감소에 일조할 것

표 1 하반기 경제정책 전망 중 전세 관련 내용

	주요 내용
대출 규제 완화	- 7월 말부터 1년간 한시적으로 운영
	- 임대사업자 이자상환비율(RTI) 1.25~1.5 배에서 1배로 하향
	- 개인 총부채원리금상환비율(DSR) 40% 대신 총부채상환비율(DTI) 60% 1년간 한시 적용
	- 보증금 차액 지원이 원칙
	- 아파트, 연립, 다세대, 주거용 오피스텔
전세사기 피해자	- 저금리 기금 대출로 대환
금융 지원	- 연체 정보 등록 유예
	- 경·공매 시 최우선변제금 내 무이자 대출

자료: 기획재정부

그림 11 지역별 전세가격전망지수 추이



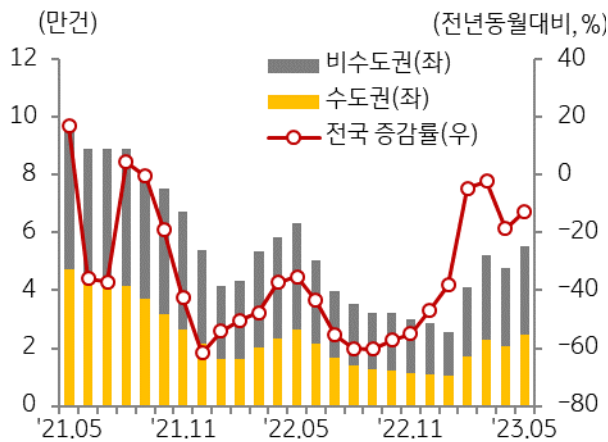
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택 수요 회복세에도 향후 주택 거래 증가는 제한적일 전망

■ 주택 매매 거래량은 지난해 5월 이후 최고치를 기록

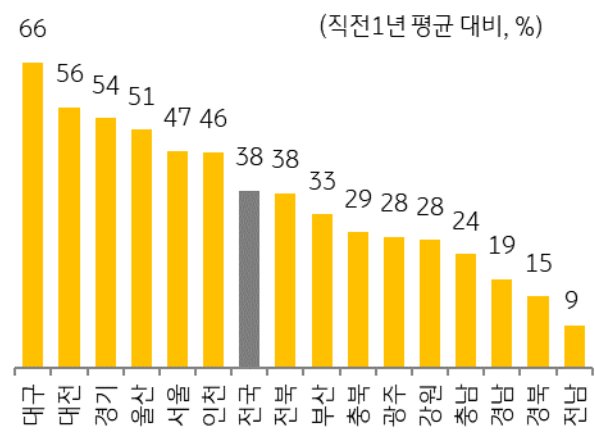
- 5월 주택 매매 거래량은 5만 5,176호로 직전 1년 평균 대비 38% 증가하였으며, 수도권(51%)이 비수도권(19%)보다 거래량 회복 속도가 빠름
- 주택 매매 거래량은 과거 10년 평균(7.9만 호) 대비 여전히 낮은 수준이나, 급매물이 대부분 소진되면서 향후에도 증가세가 제한적일 것으로 전망

그림 12| 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 13| 지역별 직전 1년 평균 대비 증감률(5월)

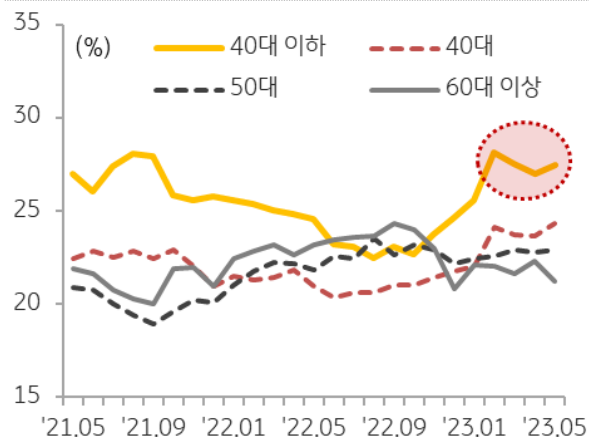


자료: 한국부동산원

■ 올해 들어 40대 이하 주택 구매자 비중이 확대되었으며 5월에는 외지인 구매자 비중도 증가

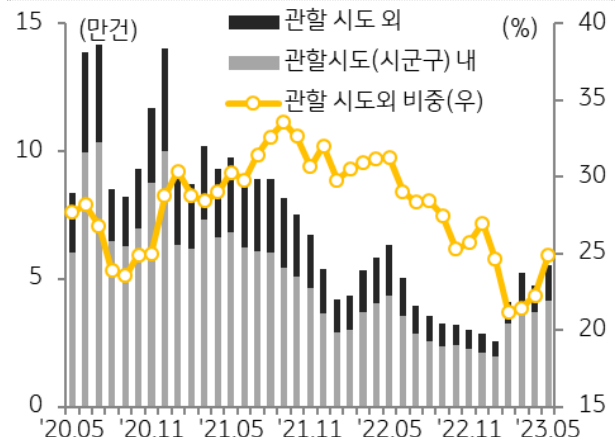
- 지난해 크게 축소되었던 40대 이하 주택 구매자 비중은 올해 들어 지속적으로 증가하면서 2월 이후 줄곧 27%를 상회
- 주택 경기가 다소 회복되면서 외지인(관할시도 외) 구매자 비중도 증가세를 기록해 실수요와 투자 수요 모두 회복세를 보이는 것으로 판단

그림 14| 연령대별 주택 구매자 비중 추이



자료: 한국부동산원

그림 15| 매입자 거주지별 주택 매매 거래량 추이



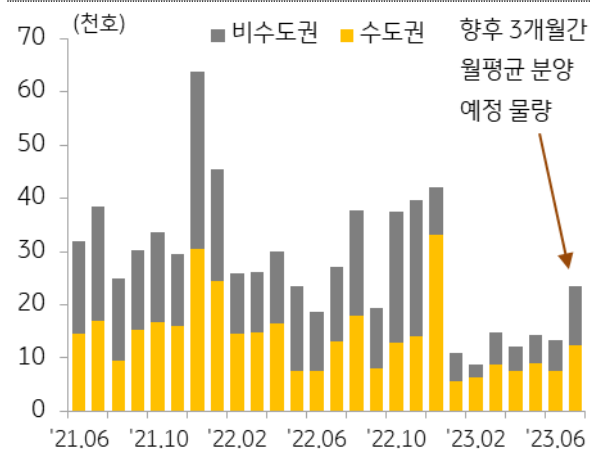
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 청약 경기 회복과 미분양 감소에도 분양물량은 최저 수준

■ 주택 경기가 다소 회복되었음에도 분양물량은 1만 호 초중반 수준에 그침

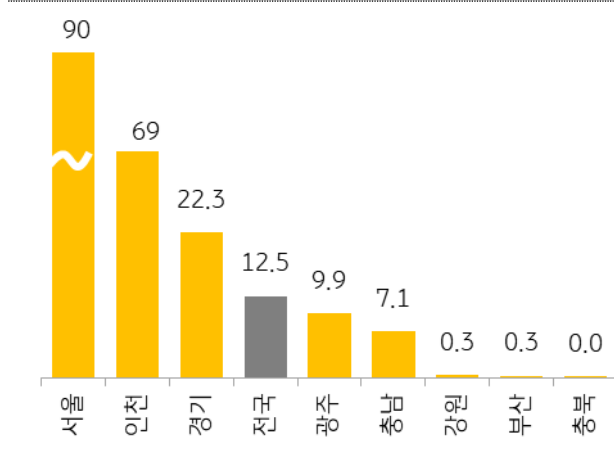
- 6월 아파트 분양물량은 약 1만 3천 호로 본격적인 분양 시기임에도 최저 수준을 기록
 - 공사비 상승으로 사업이 더디게 진행되면서 분양 시기가 미뤄지고 있는 것으로 판단
- 1순위 청약경쟁률은 전국 평균 13대 1을 기록해 2개월 연속 10대 1을 상회
 - 청약경쟁률 자체는 높아졌으나 수도권과 비수도권의 격차가 확대되었으며, 이러한 분양시장 양극화는 당분간 지속될 것으로 전망

그림 16 | 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 17 | 지역별 1순위 청약경쟁률(6월)

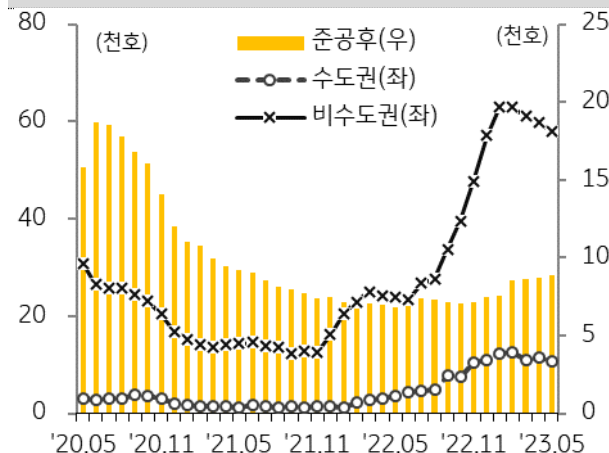


자료: 한국부동산원

■ 미분양아파트는 분양물량 감소와 청약 수요 회복으로 3개월 연속 감소세를 기록

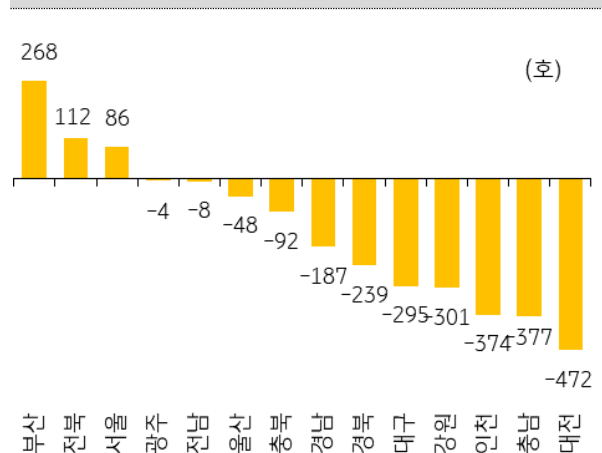
- 5월 미분양아파트는 6만 8,865호로 3개월 연속 감소하면서 시장의 우려도 다소 완화
- 주택 거래 증가 등 청약 수요 회복의 영향도 있으나, 최근 분양시장에서 사업성이 좋은 단지를 중심으로 최저 수준의 공급량을 유지한 전략이 크게 작용한 것으로 판단

그림 18 | 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 19 | 지역별 미분양아파트 증감률(5월)



자료: 국토교통부

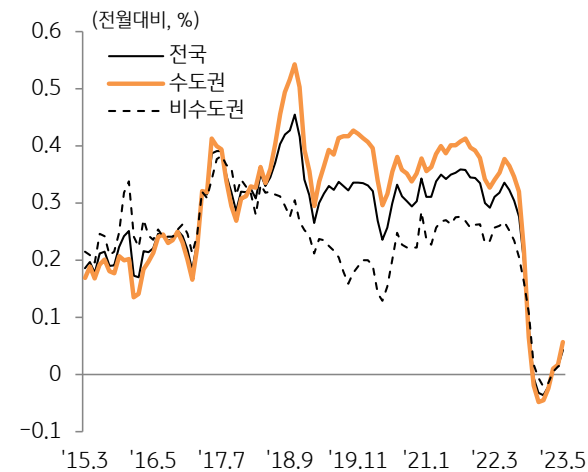
[토지] 전국 토지시장은 더딘 회복세를 지속

■ 5월 전국 토지가격은 0.04% 상승하며 3개월 연속 상승세를 이어감

○ 수도권(0.06% 상승)을 중심으로 토지가격 상승폭 확대

- 특히 서울(+0.06%p)과 인천(+0.05%p)의 상승이 두드러짐
- 비수도권은 상승세로 전환된 지역이 다수 존재하나 상승폭은 0.01%에 그침

그림 20 | 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 2 | 지역별 토지가격 변동률(전월 대비, %)

전국	0.04	경기	0.06
서울	0.05	강원	0.04
부산	0.00	충북	0.03
대구	0.01	충남	0.07
인천	0.08	전북	-0.01
광주	0.00	전남	0.00
대전	0.05	경북	0.04
울산	-0.02	경남	0.02
세종	0.05	제주	-0.01

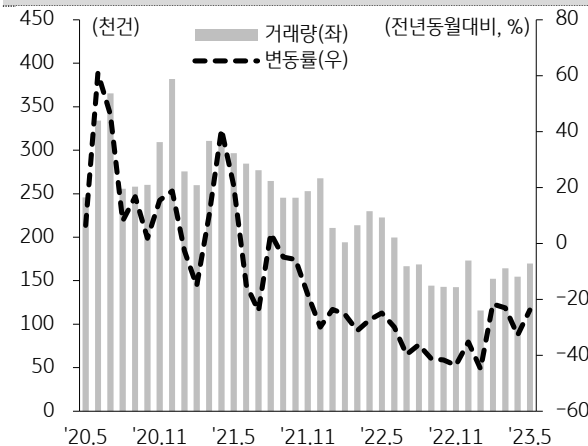
자료: 한국부동산원

■ 전국 토지 거래량은 약 17만 건으로 전월 대비 9.7% 증가

○ 토지 거래량은 과거 평균 대비 여전히 낮은 수준이나 증가세를 유지

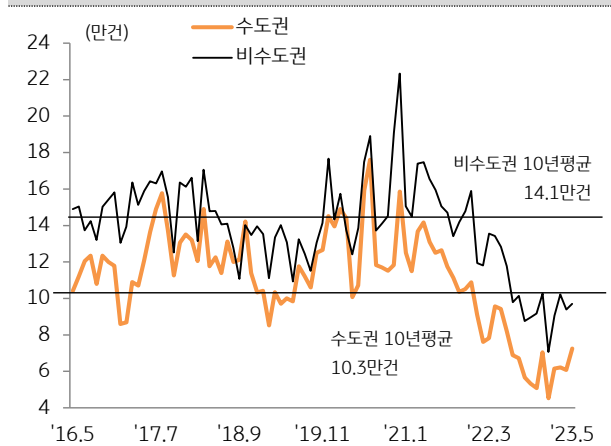
- 5월 토지 거래량은 약 16만 9천 건으로 전월 대비 증가하였으나, 지난 10년 평균 대비 30% 낮은 수준으로 아직까지 더디게 회복 중
- 지역별 거래량은 수도권이 7.3만 건, 비수도권이 9.7만 건을 기록

그림 21 | 전국 토지 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 22 | 지역별 토지 거래량 추이



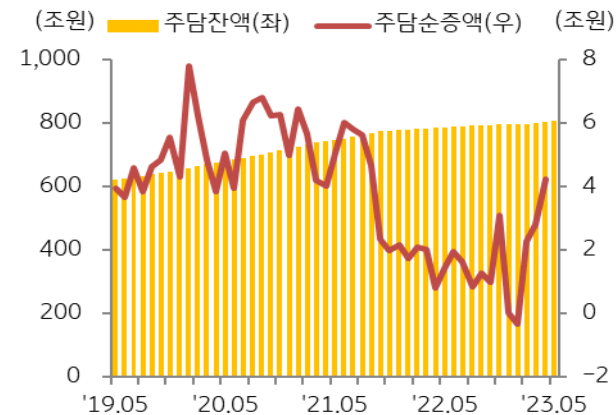
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주택담보대출 증가폭은 2021년 10월 이후 최고치를 기록

■ (대출 규모) 전세자금대출을 포함한 은행권 주택담보대출은 전월 대비 4.2조 원 증가

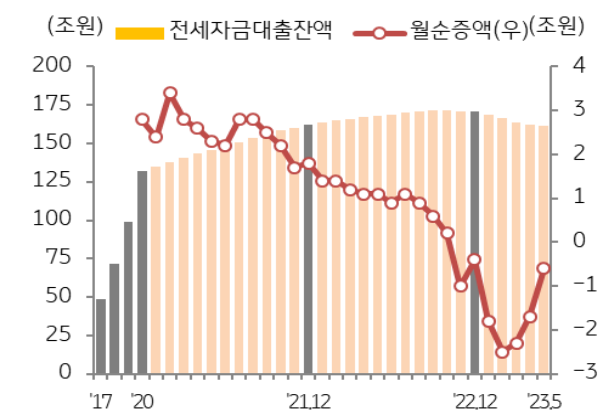
- 5월 은행권 주택담보대출은 주택 거래량 증가에 힘입어 순증 규모(4월 2.3조 원) 확대
 - 금리 안정과 규제 완화로 주택 매매 관련 자금 수요가 지속되는 가운데, 전세자금대출(0.6조 원 감소)은 3개월 연속 감소폭이 둔화되고 주택담보대출은 회복세를 보임

그림 23 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 24 은행권 전세자금대출 규모 추이

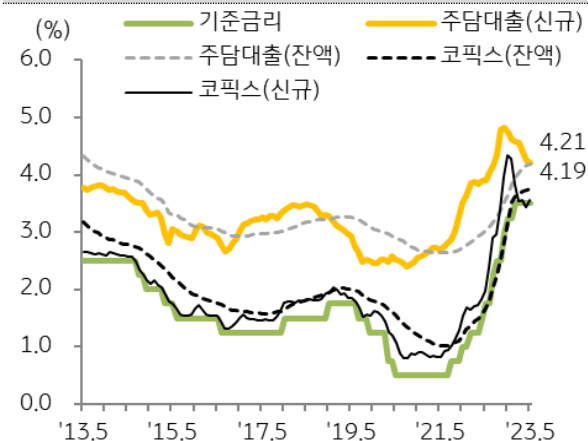


주: 월평균 순증액은 월별 은행 수보 자료 기준, 기금 재원 대출 제외
자료: 한국은행 금융안정보고서

■ (금리, 연체율) 신규 대출금리는 7개월 연속 하락한 반면, 잔액 대출금리는 21개월 연속 상승

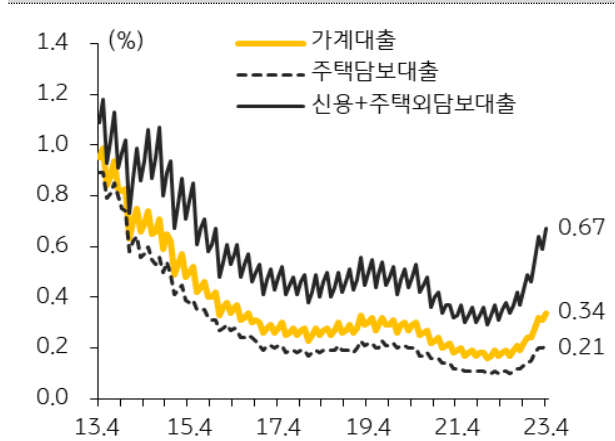
- 5월 주택담보대출 신규 대출금리(4.21%)는 전월 대비 3bp 하락한 반면 잔액 대출금리(4.19%)는 3bp 상승
 - 신규와 잔액 대출금리가 2bp 차이로 좁혀지면서 2년 3개월 만에 금리 역전 임박
- 4월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월 대비 1bp, 전년 동월 대비 10bp 상승

그림 25 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 26 은행권 대출 연체율 추이



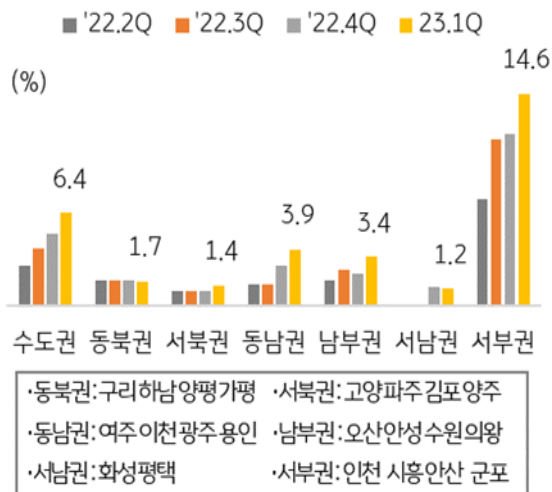
자료: 금융감독원

[물류센터] 수도권은 공실률이 상승하고, 착공 지연 현상이 발생

■ 수도권은 공실률이 전년 동기 대비 3.1%p 상승하고, 임대료 변동폭은 지역별로 편차 확대

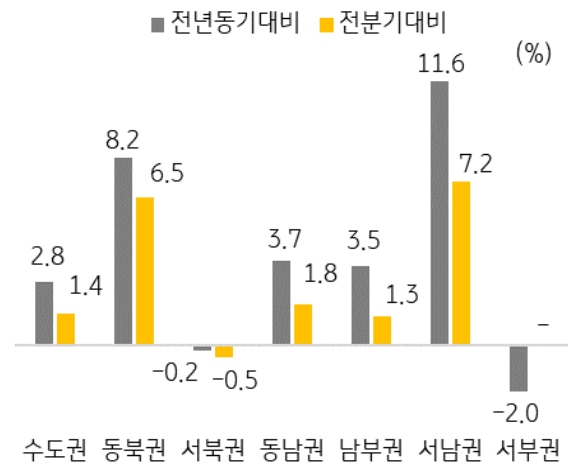
- 공실률은 공급 부담이 큰 서부권(14.6%)이 크게 상승하였으며 수도권도 3분기 연속 상승세를 기록
- 임대료는 전년 동기 대비 서남권과 동북권은 각각 11.6%, 8.2% 상승한 반면 서부권과 서북권은 각각 2.0%, 0.2% 하락

그림 27기 수도권 물류센터 공실률



자료: WRC, 삼성증권

그림 28기 수도권 권역별 임대료 증감률(2023.1Q)

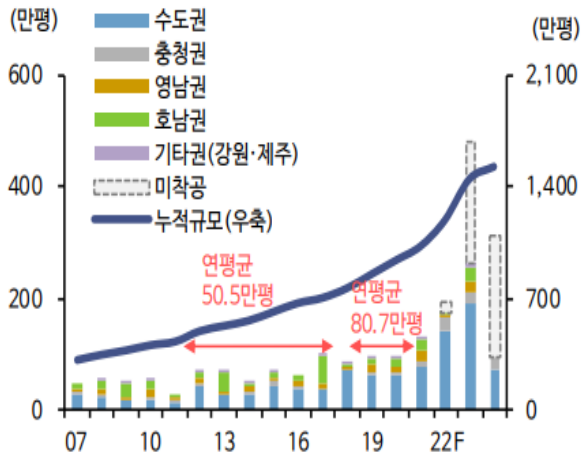


자료: WRC, 삼성증권

■ PF 자금 조달 어려움이 가중되면서 착공 지연, 준공 전 자산에 대한 공실 리스크 증가

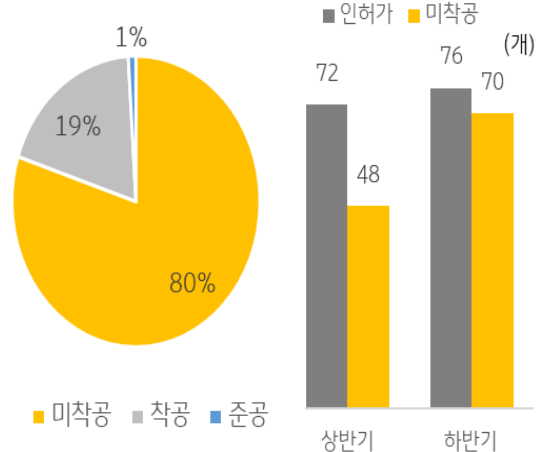
- 지난해 인허가를 받은 수도권 물류센터 148건 중 80%(118건)가 미착공
 - PF 자금 조달 어려움, 공사비 증가 등의 이슈로 인한 미착공물량 증가는 2025년까지 공급물량 감소로 이어질 전망
 - 준공을 앞둔 물류센터의 임차인 유치에 난항을 겪으면서 시행사 및 PF 대주단의 어려움이 가중

그림 29기 한국 물류센터 공급 전망



자료: 젠스타메이트, 신한투자증권

그림 30기 2022년 인허가 사업장 착공 현황



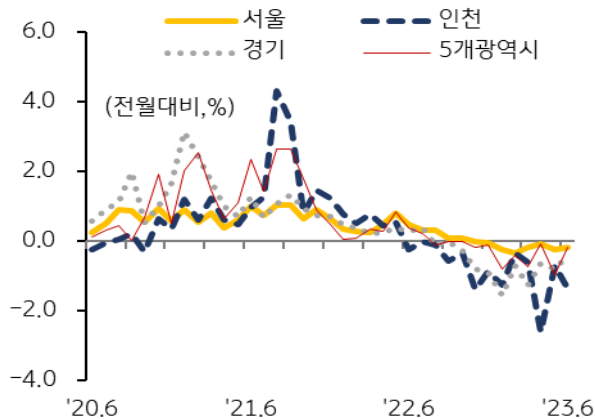
자료: 쿠시먼앤드웨이크필드

[오피스텔] 전국 매매가격지수는 9개월 연속 하락세를 지속

■ 전국 오피스텔 매매가격지수는 전월 대비 하락폭이 절반으로 축소되었으나 하락세가 지속

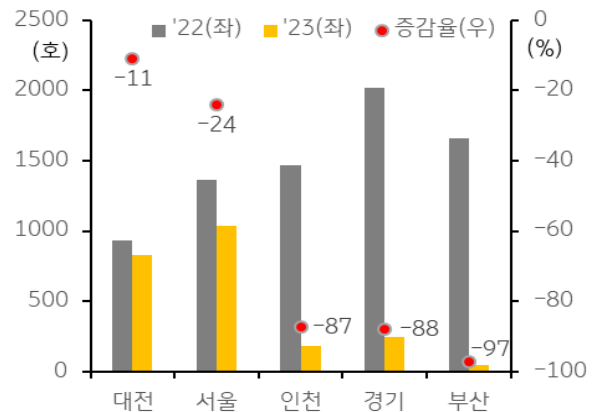
- 6월 매매가격지수는 0.3% 하락하며 전월 대비 하락폭(0.3%p)이 축소되었으나 9개월 연속 하락세
 - 지역별로 보면 전월 대비 하락폭이 5개광역시(-0.2%)와 경기(-0.4%) 지역은 줄어든 반면 인천(-1.3%)은 확대되며 부진 지속
- 매수 수요 감소와 함께 상반기 내내 분양 세대수가 급감하고 미분양 사업장도 증가

그림 31| 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 32| 지역별 오피스텔 분양 세대수

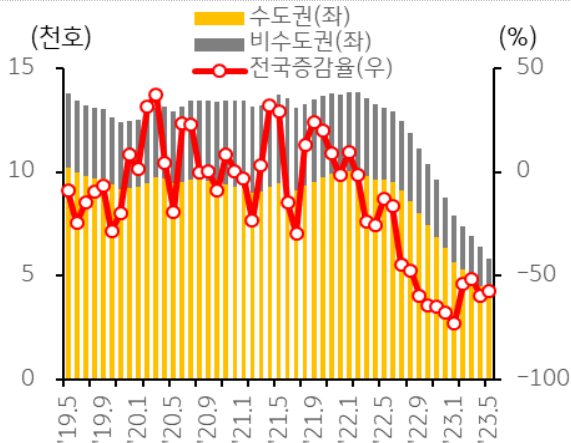


자료: 청약홈

■ 매매 거래량이 통계 작성 이후 최저치를 기록하며 거래시장의 부진 지속

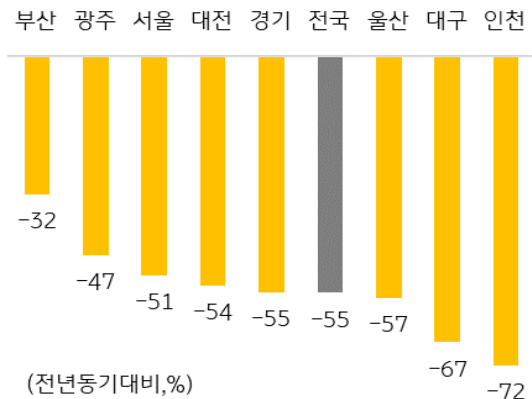
- 5월 매매 거래량은 4,951호로 전월 대비 소폭 증가했으나, 12개월 평균 거래량은 통계 작성 이후 최저치를 기록. 최근 거래량이 회복되는 주택시장과 비교할 때 다소 부진한 모습
- 주택 경기가 어려운 인천(-72%), 대구(-67%)에서 12개월 평균 거래량이 큰 폭으로 감소

그림 33| 오피스텔 매매 거래량(직전 12개월 평균)



자료: 국토교통부

그림 34| 지역별 오피스텔 매매 거래량 증감률



자료: 국토교통부

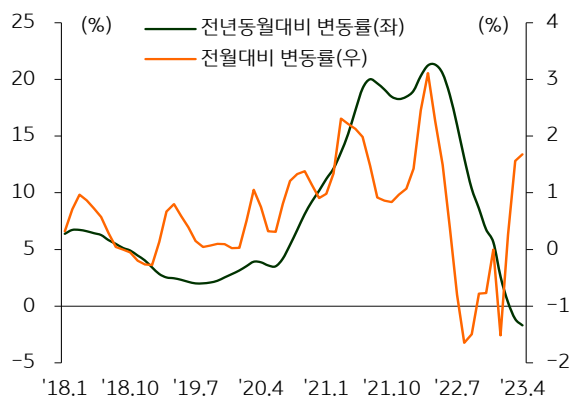
[미국 주택시장] 고금리 부담에도 주택 매매가격 상승세가 지속

■ 주택 매매 거래량이 증가세를 지속하면서 주택가격지수는 3개월 연속 상승

○ 모기지 금리는 6.7%대로 여전히 높으나 매물 부족으로 주택가격지수는 상승세를 유지

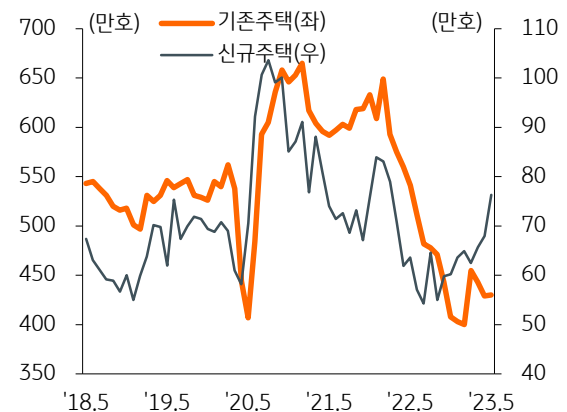
- 4월 S&P케이스실러 주택가격지수는 307.43으로 전월 대비 1.7% 상승. 지난해 하반기 금리 급등으로 하락세를 보였던 매매가격지수는 올해 2월 반등한 후 상승폭 확대
- 5월 기존 주택 판매량은 430만 호로 전월 대비 0.2%, 신규 주택은 66.3만 호로 12% 증가

그림 35| S&P케이스실러 주택가격지수 변동률 추이



자료: 블룸버그(Bloomberg)

그림 36| 기존 주택과 신규 주택 판매량 추이

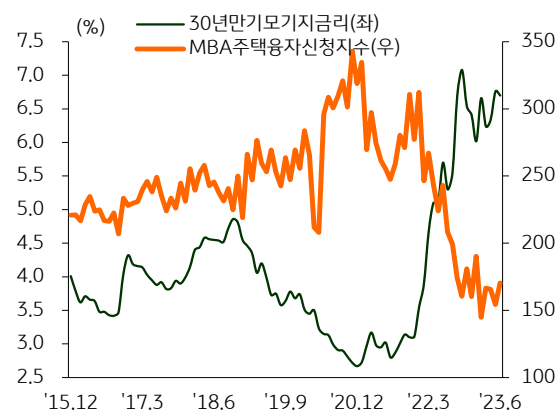


자료: 블룸버그

■ 저금리 대환대출 증가와 재택근무 확대로 주택 수요는 여전히 높은 편

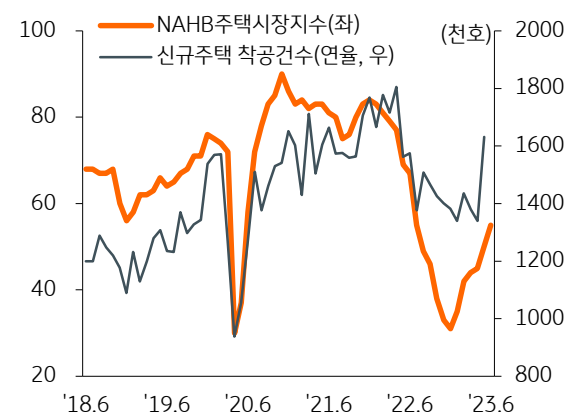
- 주택 소유자의 상당수가 코로나19 팬데믹 직후 대환대출을 통해 2~3%대 저금리로 갈아탔으며, 보유 주택을 팔고 새집을 구하기에는 현재 금리가 높아 주택 처분 의지는 낮음
- 전문가들은 코로나19 이후 재택근무가 일반화되고 개인 공간의 가치가 강조되면서 밀레니얼 세대를 중심으로 주택 소유 의지가 증가한 것으로 분석

그림 37| 모기지 금리와 주택구입여력지수 추이



자료: 블룸버그

그림 38| NAHB 주택시장지수 및 신규 주택 착공 건수



주: 전미주택건설협회(NAHB) 주택시장지수

자료: 블룸버그

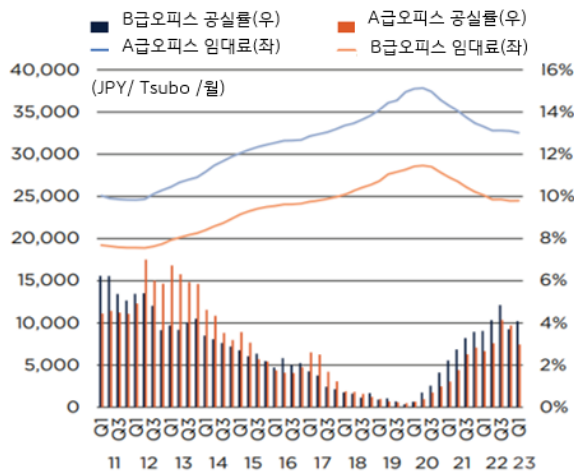
[도쿄 오피스] 코로나19 이후 점진적 회복세, 완전한 회복까지는 시일이 걸릴 전망

■ 코로나19 이후 기업의 임대 수요 회복에 힘입어 도쿄 오피스시장은 위축세 둔화

○ 일부 기업들의 사업 규모 확장 수요와 임대 수요가 지속되면서 임대시장 하락세는 진정

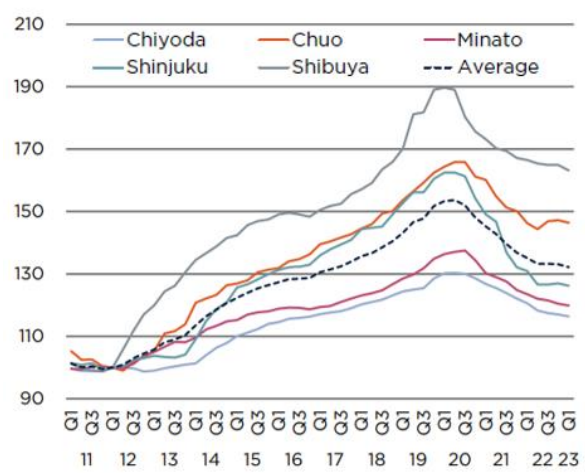
- 도쿄 도심의 프라임급 빌딩 임대료는 올해 1분기 평당 3.3만 엔으로 직전 분기 대비 0.7% 감소
- 한편 도쿄 도심 5개 지역 A급 오피스 공실률은 3.0%로 직전 분기(3.9%) 대비 소폭 감소

그림 39| 도쿄 도심 5개 지역 임대료 및 공실률 추이



자료: 세빌스(Savills) 2023.1Q Market report

그림 40| 도쿄 도심 A급 오피스 임대료지수 추이



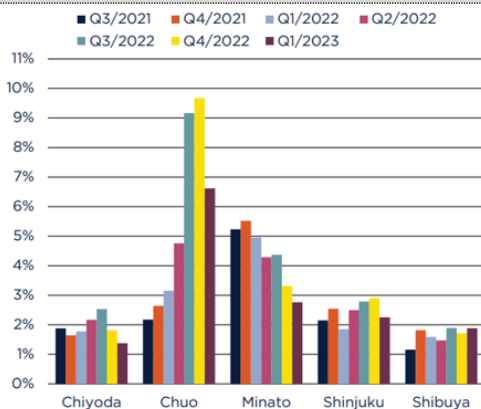
자료: 세빌스 2023.1Q Market report

■ 다만 올해 예정된 대규모 신규 공급물량과 글로벌 경기 위축 가능성 등은 시장 회복에 부담

○ 올해 예정된 신규 공급물량은 과거 대비 적지 않은 규모로 임대시장 회복에 걸림돌로 작용할 전망

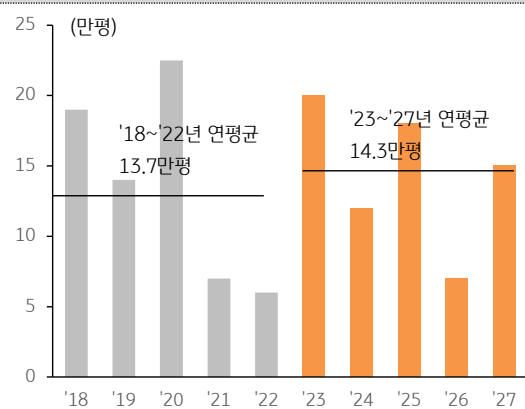
- 옥스퍼드 이코노믹스는 글로벌 경기 위축, 인플레이션, 금융시장 변동성 등을 고려하여 일본의 3월 GDP 성장률을 0.6%로 하향하고 소비자물가지수(CPI)는 1.5% 상향 조정
- 2023년 들어 대규모 신규 공급물량도 예정되어 공급 과잉에 따른 공실률 상승과 임대료 하방 압력도 존재

그림 41| 도쿄 도심 5개 지역 오피스 공실률



자료: 세빌스 2023.1Q Market report

그림 42| 도쿄 도심 5개 지역 A급 오피스 신규 공급



자료: 콜리어스(Colliers)

【KB금융지주 경영연구소】

팀장 강민석(mskang@kbfk.com)
선임연구위원 손은경(eunkyung.sohn@kbfk.com)
연구위원 이강배(h502937@kbfk.com)
연구원 정종훈(h501668@kbfk.com)