

KB 부동산시장 리뷰

2020.09

전국 매매가격 상승세는 둔화되었으나, 전세가격 상승 우려 지속
매매거래 연이은 규제로 증가세 둔화 전망
주택수요 집중으로 높은 청약경쟁률 지속
전국 토지거래량이 크게 증가하며 가격 상승폭도 확대

FOCUS ISSUE

『최근 주택경매시장 동향 분석』

목 차

부동산시장 동향

- 주거용 부동산 시장
 - 주 택 4
: 주택가격·주택거래·미분양·공급(분양·입주)
 - 토 지 9
 - 주택금융 10
- 상업용 부동산 시장
 - 상 가 11
 - 오피스텔 12
 - 오피스 13
 - 간접투자 14
- 해외 부동산 시장
 - 미국 주택시장 15
 - 일본 부동산시장 16

FOCUS ISSUE

- 최근 주택경매시장 동향 분석 17

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 매매가격 상승세는 둔화되었으나, 전세가격 상승 우려 지속
 - 8.4 공급 대책 이후 수도권 상승세가 주춤하고 있으나 일부 광역시 및 세종 등 비수도권의 상승폭이 확대되면서 여전히 높은 상승률 기록
 - 임대차 3법 도입 및 임대인의 실거주 등으로 매물이 감소된 상황에서 전세가격 상승세는 당분간 지속될 전망
- **주택거래** : 매매거래 6~7월 28만호이나, 연이은 규제로 증가세는 둔화될 전망
 - 7월 주택매매거래는 14만 1,419호로 전년동월대비 크게 증가하였으나 연이은 규제로 관망세 확대
 - 비수도권의 감소가 지속되면서 미분양아파트는 역대 최저 수준인 3만호 미만이 지속
- **주택공급** : 주택수요는 청약시장으로 집중, 서울·부산·충남 지역을 중심으로 높은 경쟁률 기록
 - 8월 분양물량은 약 4.7만호로 6월 이후 공급물량이 크게 증가
 - 입주물량은 3.8만호로 입주물량은 양호한 흐름이나 임대차 3법 및 4분기 물량 감소로 향후 우려 증가
- **토지** : 전국 토지거래량이 크게 증가하며 가격 상승폭도 확대
 - 7월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승, 수도권전 논의로 세종시 토지가격 급등
 - 토지거래량도 36.5만 필지로 전월대비 9.3% 증가
- **주택금융** : 신규대출금리 역대 최저 수준이며, 연체율 하향 안정화
 - 7월 주택관련 증가폭은 작년 하반기 이후 최저 수준이나 전세자금대출은 여전히 빠르게 증가
 - 신규금리는 2.45% 역대 최저 수준이며, 연체율은 0.25%까지 하락

[상업용 시장]

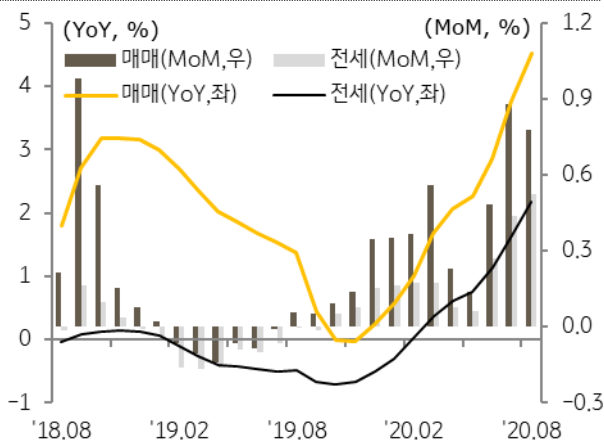
- **상가** : 투자수요 유입으로 거래 증가하였으나 향후 투자여건 전망은 부정적
 - 거래량은 전년동기대비 5.8% 증가하였으나, 경기 침체 및 임대료 하락 등 투자 여건은 악화되는 상황
- **오피스텔** : 입주물량 감소 속에 가격 상승 추세는 지속
 - 서울 및 경기 오피스텔 가격 상승세가 지속되는 가운데 전세가율은 보합세
- **오피스** : 지방 임대시장의 침체가 지속 중인 가운데, 서울 거래시장은 둔화 조짐
 - 임대가격 낙폭은 축소되고 있으나 지방 광역시의 공실률이 높으며, 최근 서울 거래시장 둔화세도 심화
- **간접투자** : 시장규모는 유지 중이나 경쟁력 악화로 신규 투자유인 부족
 - 공모리츠 성과 부진 등으로 투자 경쟁력 악화, 국내 부동산 신규 설정규모도 크게 감소

[주택 가격] 전국 매매가격 상승세는 둔화되었으나, 전세가격 상승 우려 지속

■ 8월 전국 주택매매가격(0.78%) 상승세는 소폭 둔화되었으나 여전히 높은 수준

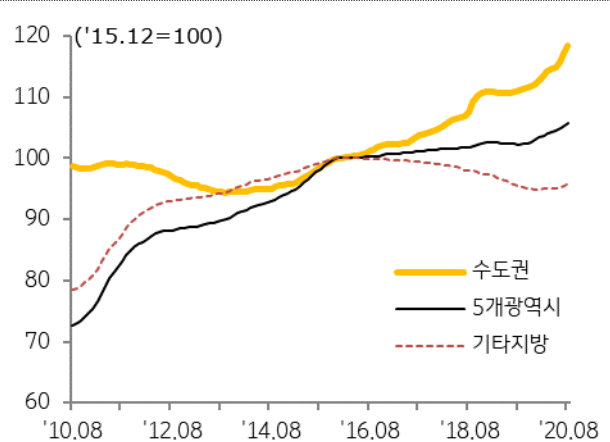
- 8.4대책 발표 이후 수도권 중심의 공급 확대방안에 힘입어 상승세가 주춤하고 있으나 일부 광역시 및 세종 등 비수도권 지역의 상승폭은 확대되면서 여전히 높은 상승률 기록
- 전세가격(0.52%)은 5월 이후 상승폭이 확대되고 있는데, 임대차 3법 도입 및 임대인의 실거주 등으로 전세매물이 크게 감소된 상황에서 전세가격 상승세는 당분간 지속될 전망

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

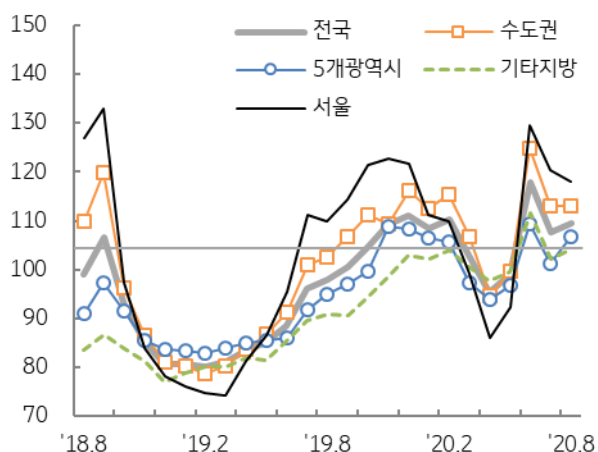


자료: KB국민은행

■ 8월 전국 KB부동산 매매전망지수(109.4) 소폭 상승, 전세전망지수(126.3) 조사 이래 최고

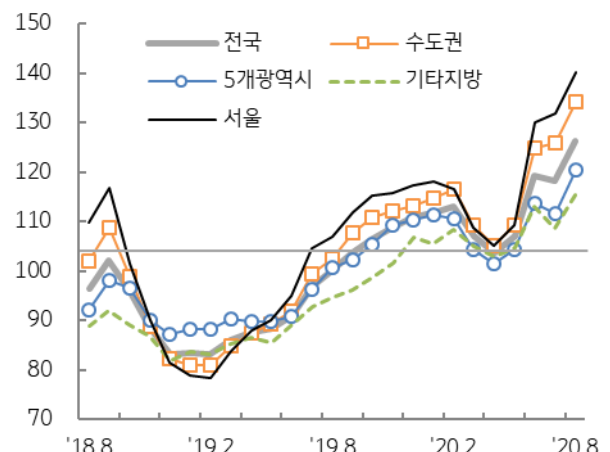
- 서울 및 수도권의 상승 기대감은 일부 감소하였으나, 5대 광역시 중심으로 상승 전망이 확대되면서 전국 매매전망지수는 전월대비 소폭 상승
- 전세전망지수의 경우 전국적으로 높은 상승세가 지속되면서 조사이래 가장 높은 수치 기록

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



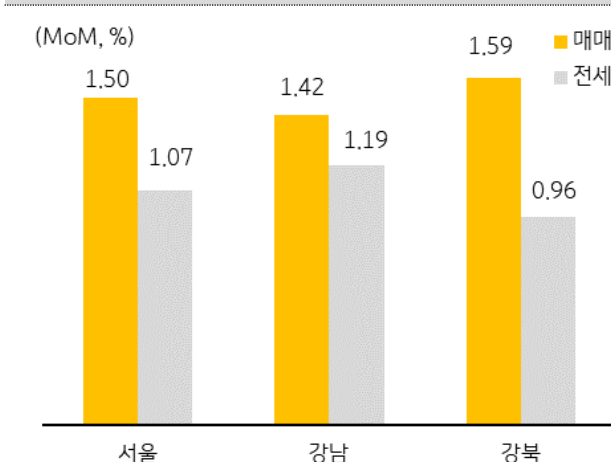
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 매매가격 상승폭 둔화, 전세가격 상승폭 빠르게 확대

■ (서울) 8월 중순을 기점으로 매매가격은 상승폭 둔화, 전세가격은 상승폭 확대

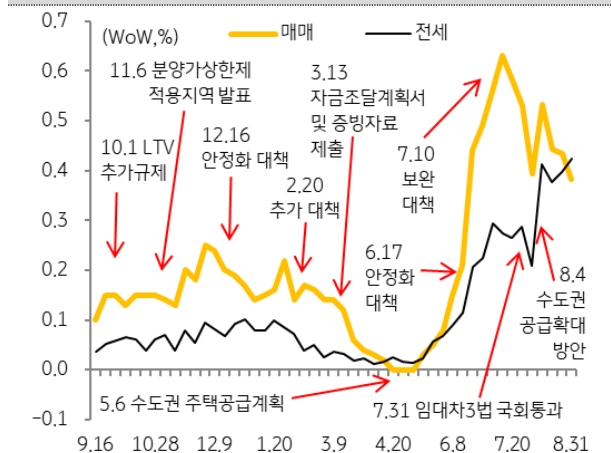
- 8월 주택매매가격(1.50%)은 여전히 1%가 넘는 상승률을 보이고 있으나, 주간 기준으로 8월 중순부터 상승폭은 축소 중
- 반면, 주택전세가격(1.07%)의 상승폭은 크게 확대되었으며, 매매가격과 달리 주간 기준으로 8월 중순 이후 상승폭 확대 중

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

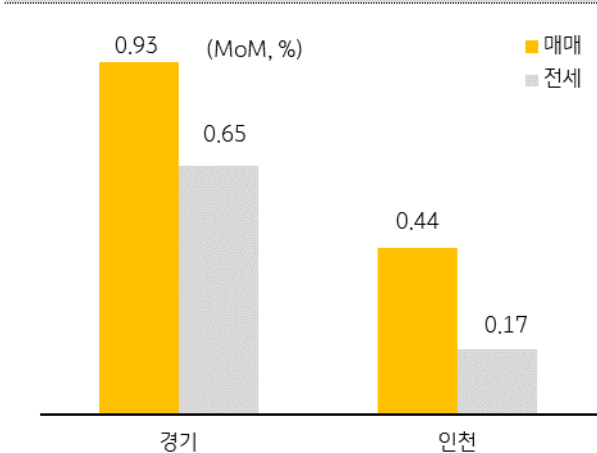


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 매매가격의 상승률은 지역간 편차, 전세가격은 대체로 상승세

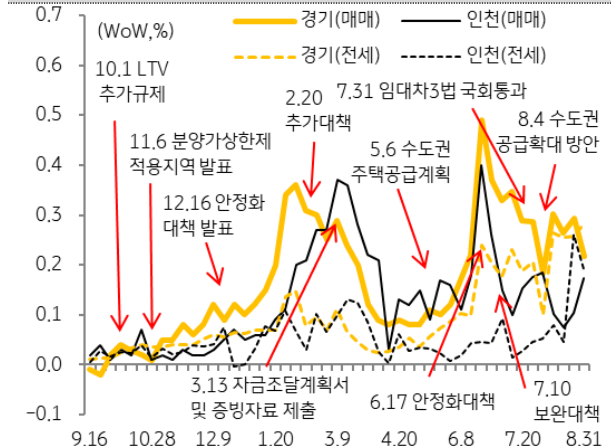
- 서울에 비해 상대적으로 매매가격의 안정세를 보이고 있으나, 주요 지역(수원 영통, 성남 분당, 광명, 구리, 하남 등)을 중심으로 여전히 높은 상승세 지속
- 지역의 공급 및 주거 여건 등에 따라 전세가격의 편차가 큰 편이나 최근 대체로 상승

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 수도권보다 상승률은 낮으나 전반적인 상승세 지속

■ (5대광역시) 매매가격은 대구가 강세를 보이며, 전세가격은 여전히 대전이 상승세를 주도

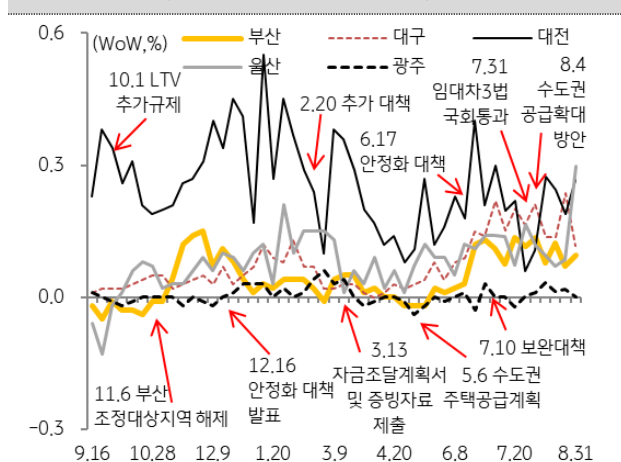
- 최근 KTX 등 교통호재와 상대적으로 규제가 덜한 이점으로 대구 달서구의 상승세가 지속되면서 대구의 매매가격 상승률이 장기간 5대광역시의 상승세를 이끌던 대전보다 높은 상승률 기록
- 전세가격은 여전히 대전이 가장 높은 상승률을 기록하고 있으나, 그 외 5대광역시의 상승폭이 확대되면서 지역간 차이는 축소

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

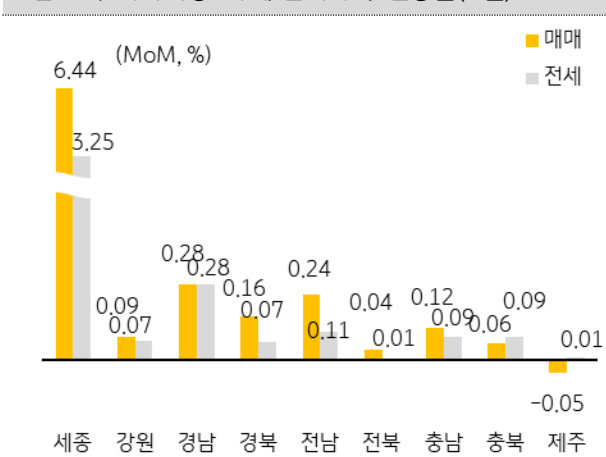


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종시 매매/전세가격 입주 이후 최고 수준 상승률 기록

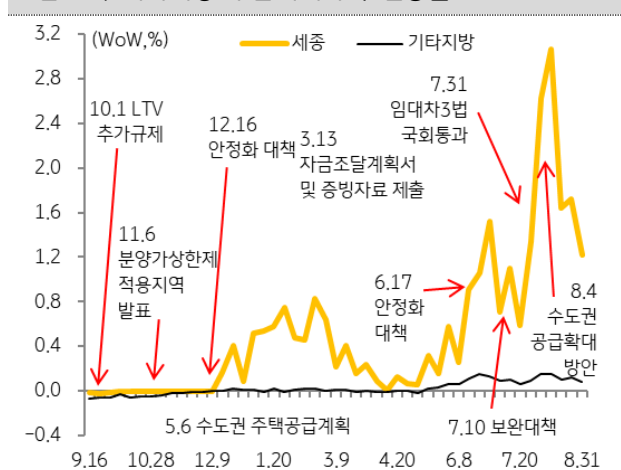
- 8월 세종 주택매매가격은 수도이전 이슈와 수요가 증가하면서 6.44%의 기록적인 상승률을 보였으나 8월 중순부터 상승폭은 크게 둔화. 다만, 전세가격 상승률은 여전히 높은 수준
- 기타지방은 제주를 제외한 지역에서 2개월 연속 0.5% 이내의 낮은 상승률 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(8월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



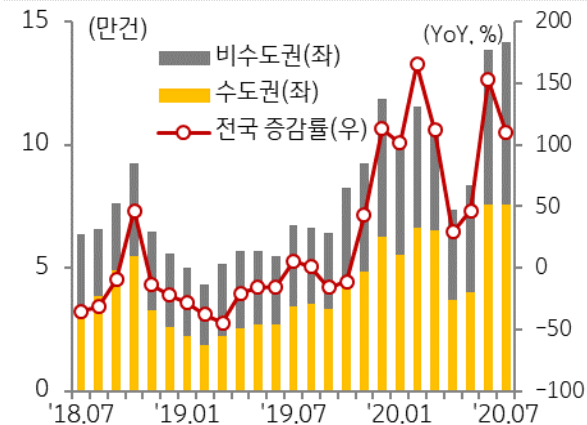
자료: KB국민은행

[주택 거래] 매매거래 6~7월 28만호, 연이은 규제로 증가세 둔화 전망

■ 7월 주택매매거래건수는 14만 1,419호로 전년동월대비 약 110.0% 증가

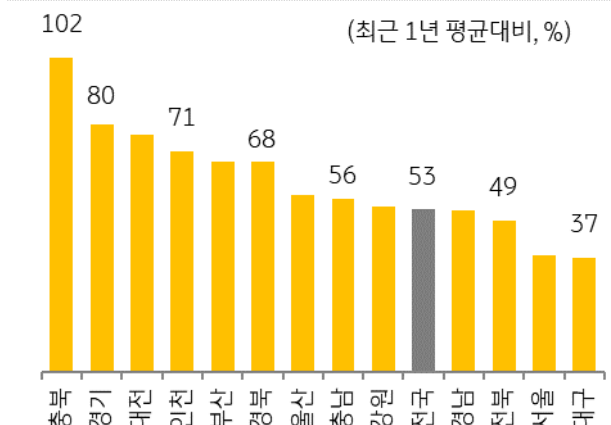
- 주택거래량은 6~7월 두달 동안 약 28만호가 거래되면서 거래량 급등
 - 최근 1년 대비 7월 거래량을 보면 충청권과 수도권이 상대적으로 높은 증가율 기록
- 7~8월 연이은 정부 규제대책 발표로 관망세가 확대되면서 향후 증가세는 다소 둔화될 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(7월)

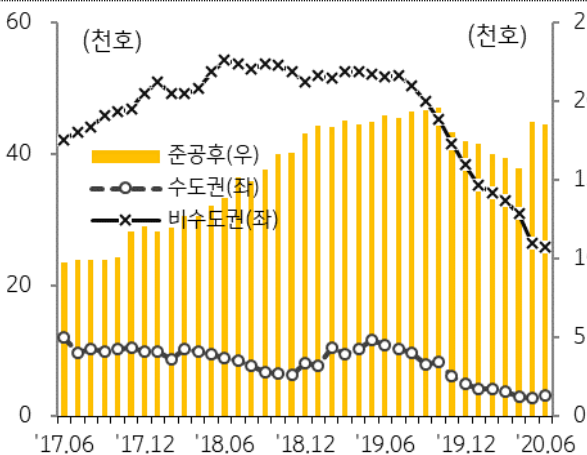


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 2.8만호로 전월대비 소폭 감소

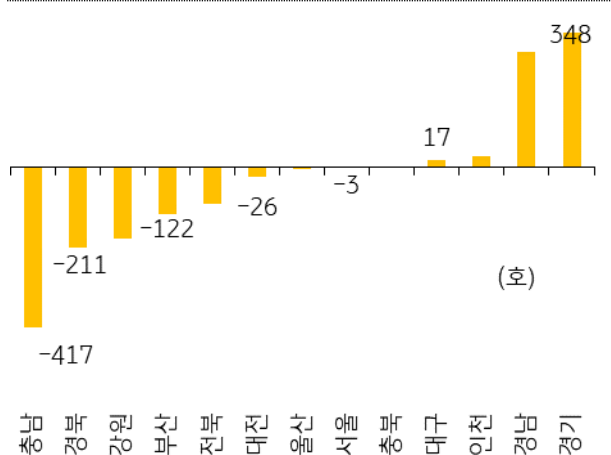
- 전월대비 379호 감소해 변화가 거의 없으나 비수도권의 감소가 지속되고 있는 것이 특징
- 분양시장 수요 집중으로 인해 미분양아파트는 역대 최저 수준인 3만호 미만이 지속
 - 6월 이후 분양물량이 크게 증가했음에도 주택경기 호조로 감소세 지속

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(7월)



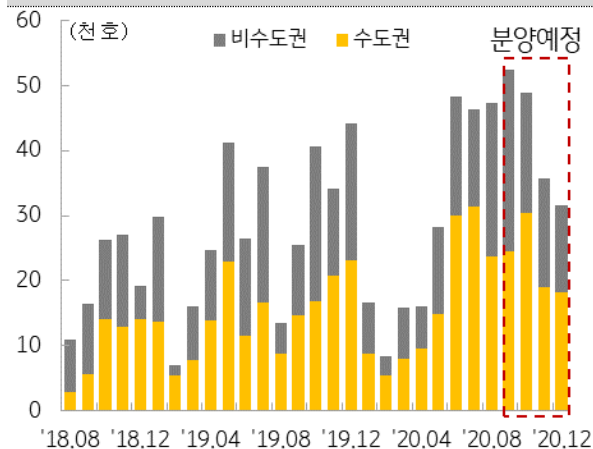
자료: 국토교통부

[주택 공급] 주택수요는 청약시장에 집중, 서울·부산·충남 지역 높은 경쟁률 기록

■ 8월 분양물량은 약 4.7만호를 기록해 6월 이후 공급물량이 크게 증가

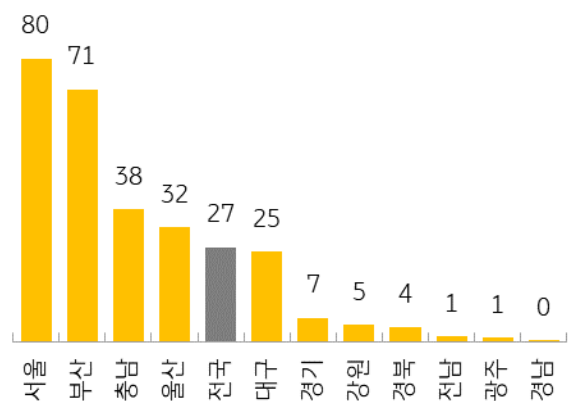
- 분양물량은 수도권보다 비수도권에서 큰 폭으로 증가
 - 수도권(2.4만호)은 전월대비 24.4% 감소했으나 비수도권(23.7만호)은 58.5% 증가
- 주택경기 호조세가 지속되면서 서울을 비롯해 부산, 충남 등에서 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(8월)

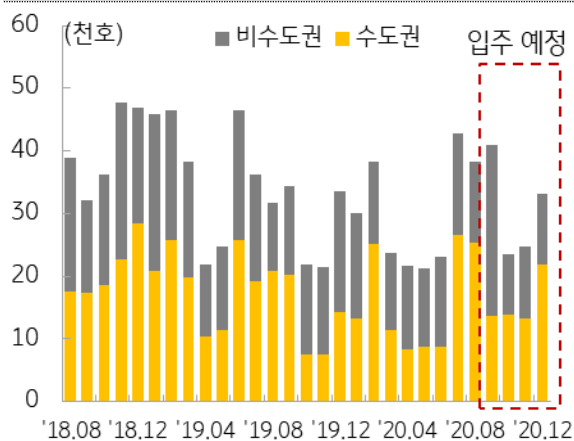


자료: 부동산114

■ 수도권 입주물량은 2개월 연속 2.5만호 상회

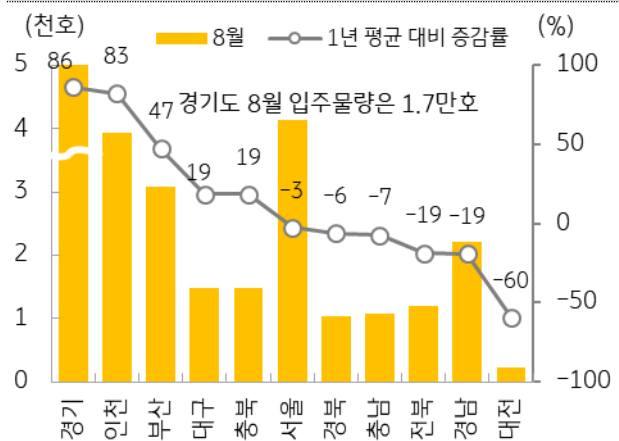
- 8월 입주물량은 3.8만호로 7월 이후 입주물량은 양호한 흐름
 - 지역별로는 경기도에서만 1.7만호가 공급되며 수도권의 입주물량은 높은 증가율 기록
- 임대차 3법 도입과 4분기 이후 입주물량 감소함에 따라, 향후 전세시장 불안정 우려 증가

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(8월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

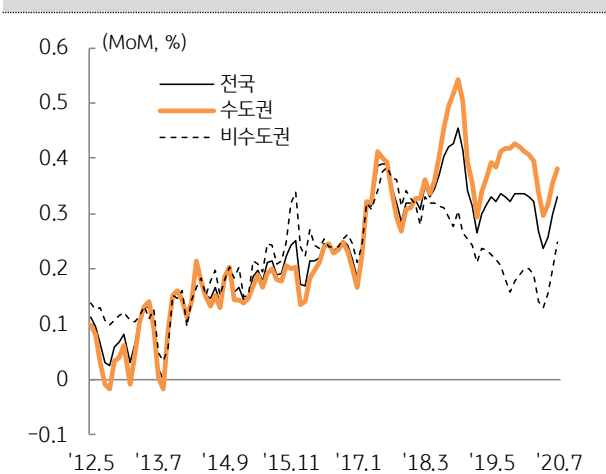
자료: 부동산114

[토지] 전국 토지거래량이 크게 증가하며 가격 상승폭도 확대

■ 7월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승, 수도권 전 논의로 세종시 토지가격 급등

- 지난달 행정수도 이전에 대한 논의가 부각되면서 세종시의 토지가격은 전월대비 1.71% 상승하며 최대치 기록
- 최근 여당을 중심으로 국가균형발전과 수도권 과밀 해소를 위해 행정수도 이전에 대한 의견이 제시되면서 세종시 토지 및 주택시장에 대한 관심 증가로 가격 급등

그림 21 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1 지역별 토지가격 변동률(%) (7월)

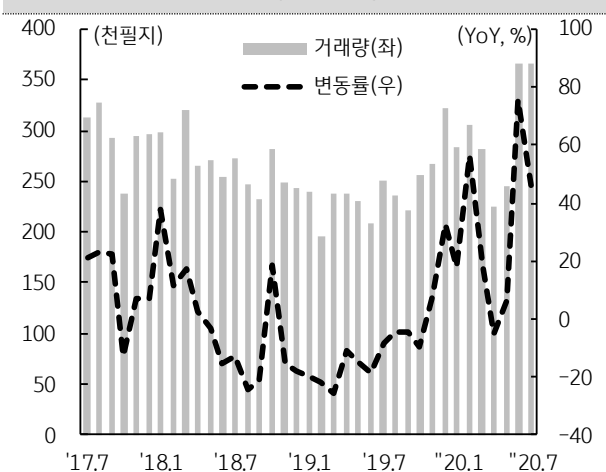
전국	0.33	경기	0.35
서울	0.43	강원	0.16
부산	0.33	충북	0.19
대구	0.31	충남	0.23
인천	0.30	전북	0.21
광주	0.31	전남	0.26
대전	0.32	경북	0.15
울산	0.20	경남	0.08
세종	1.71	제주	-0.08

자료: 한국감정원

■ 7월 전국 토지 거래량은 36.5만필지로 전월대비 9.3% 증가

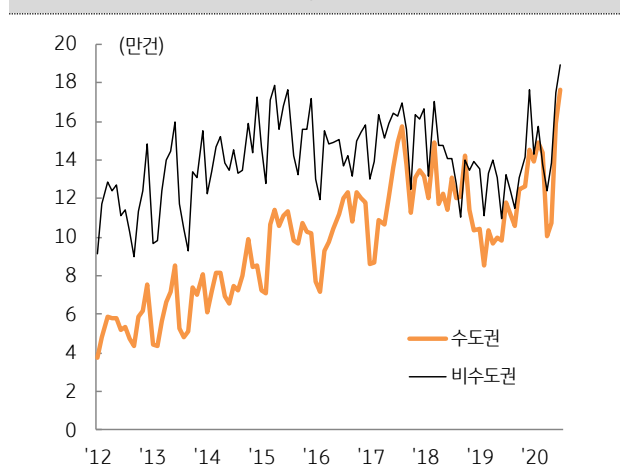
- 수도권은 17.6만건으로 전월대비 10.6% 증가, 비수도권은 18.9만건이 거래되며 8.1% 증가
- 최근 수도권 주택시장은 호황세를 지속하면서 비수도권에 비해 토지거래량도 높은 수준

그림 22 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23 지역별 토지거래량 추이



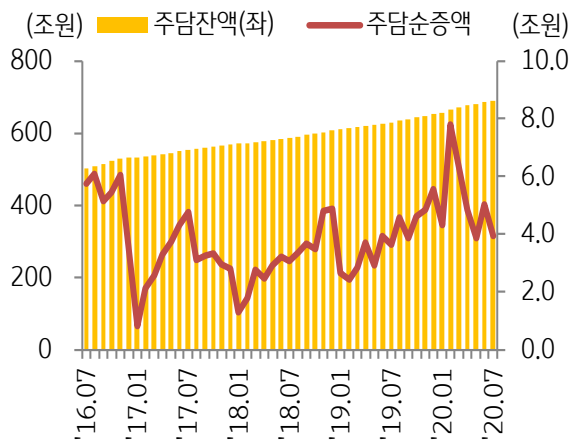
자료: 한국감정원

[주택 금융] 주택담보대출 증가세 안정화, 신규대출금리와 연체율은 소폭 하락

■ (대출 규모) 7월 주택관련대출 증가폭은 작년 하반기 이후 최저 수준

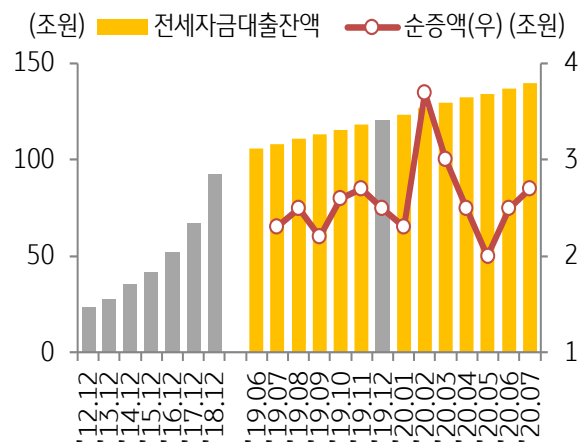
- '19년 10월 이후 매월 4조원을 상회하던 주택관련대출 증가폭이 올해 5월 3.9조, 7월 4.0조원으로 다소 진정
- 전세자금대출은 2개월 연속 증가폭이 늘어나면서 여전히 빠르게 증가

그림 24 은행권 주택담보대출 금리 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25 은행권 주택담보대출 규모 추이

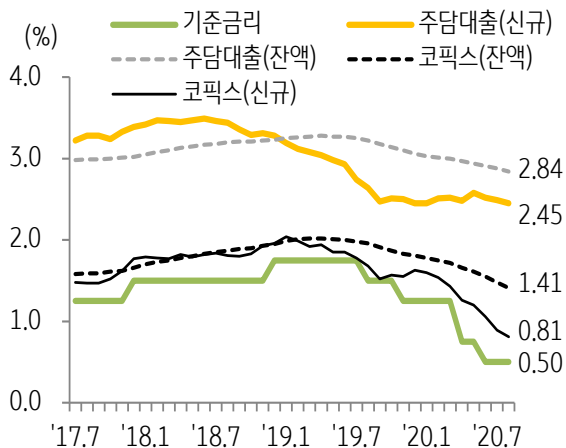


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규금리 역대 최저 수준, 연체율도 소폭 하향 안정화

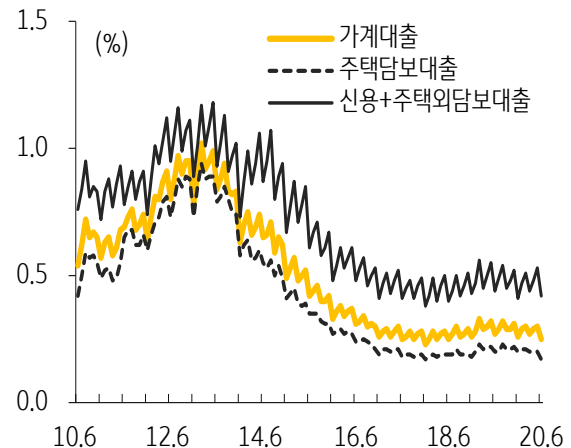
- 7월 신규 주택담보대출 금리는 2.45%로 역대 최저 수준까지 하락
- 유동성 확대 영향으로 6월 은행권 가계대출 연체율은 2년만에 0.25%까지 하락

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 금융투자협회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



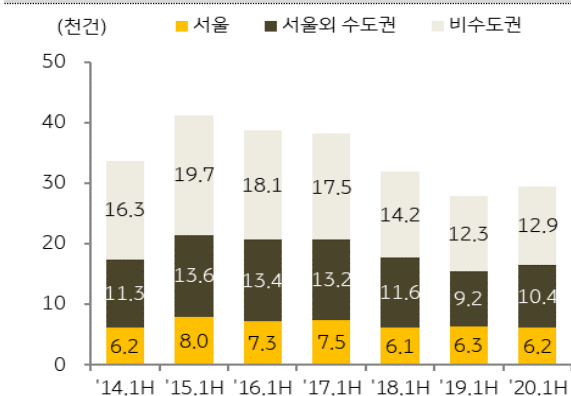
자료: 금융투자협회

[상가] 투자수요 유입으로 상가 거래 증가하였으나 향후 투자여건 전망은 부정적

■ (거래) 2020년 상반기 누적거래량은 전년동기대비 5.8% 증가

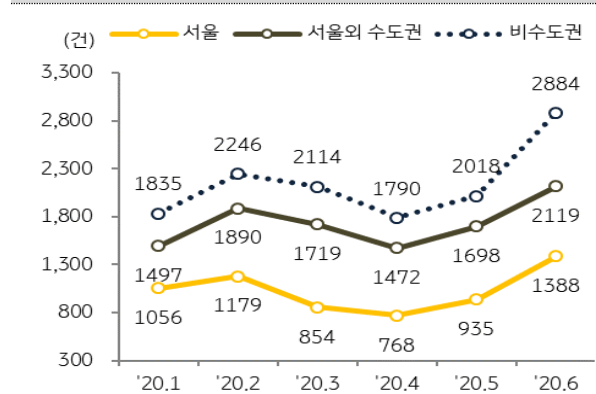
- 지역별로 상반기 누적거래량은 서울 지역이 전년동기대비 2.4% 감소한 반면, 서울외 수도권 지역은 12.8%, 비수도권 지역은 4.8% 증가
- 코로나19 이후 2월을 고점으로 감소세를 보이던 상가거래량은 5월 들어 증가하기 시작하였으며 6월 들어서는 증가폭이 확대

그림 28 | 연도별 상반기 상가거래량 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 29 | 월별 상가거래량 추이

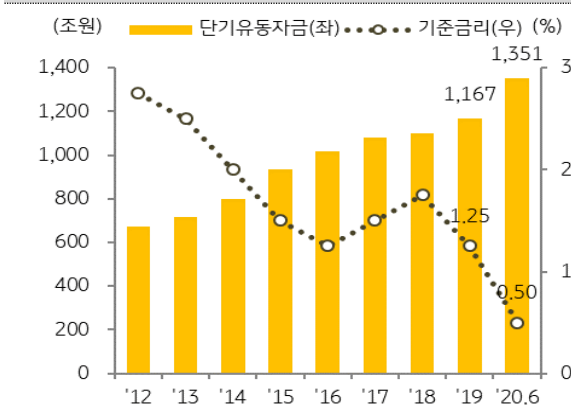


주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

■ (전망) 시장 내 투자여건 악화로 상가 투자수요 유입이 지속되기는 어려울 전망

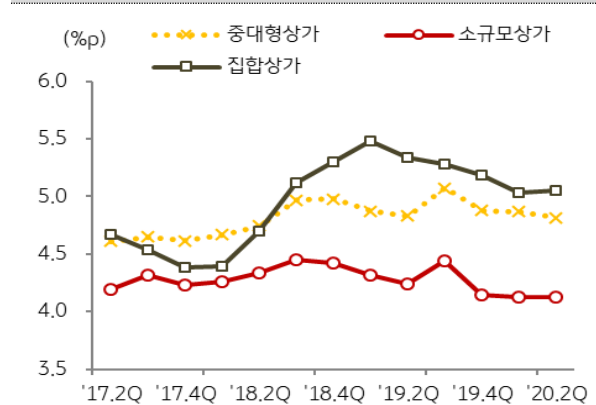
- 최근 상가 거래 증가는 시중 유동성 확대 및 주택시장 규제 강화 등으로 투자 자금이 상가시장으로 유입된 것이 원인으로 평가
- 자영업 경기 침체, 임대료 하락과 공실 증가, 투자수익률 하락 등 상가 투자 여건이 악화되고 있고 향후 개선 가능성도 크지 않아 투자수요 유입이 지속되기는 어려울 것

그림 30 | 단기 유동자금 추이



주: 단기유동자금=M1+MMF+CD+CMA+RP+발행어음 +6개월 미만 정기예금+고객예탁금
자료: 한국은행

그림 31 | 상가투자수익률과 국고채(3년) 금리 스프레드



주: 상가투자수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국감정원, 한국은행

[오피스텔] 오피스텔 입주물량 감소 속에 가격 상승 추세는 지속

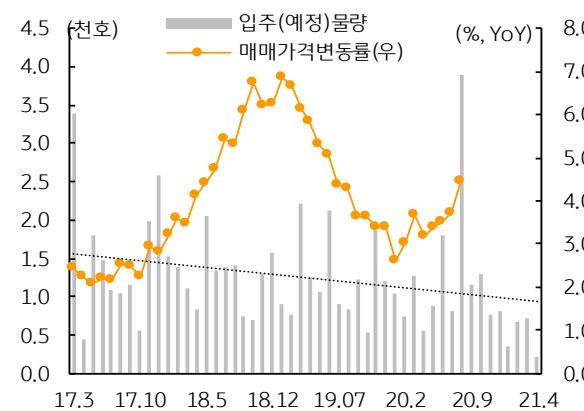
■ 서울 오피스텔 매매가격의 상승세 지속되며, 전세가율은 3개월 연속 보합세

○ 8월 서울 오피스텔의 일반거래가격은 전년동월대비 4.44% 상승한 2억 6,266만원을 기록

- 전세가격 역시 전년동월대비 3.25% 상승하며 지속적인 상승세를 보였으나 매매가격 상승폭이 다소 높은 가운데 매매가격대비 전세가율은 3개월 연속 보합세(80.3%)를 유지

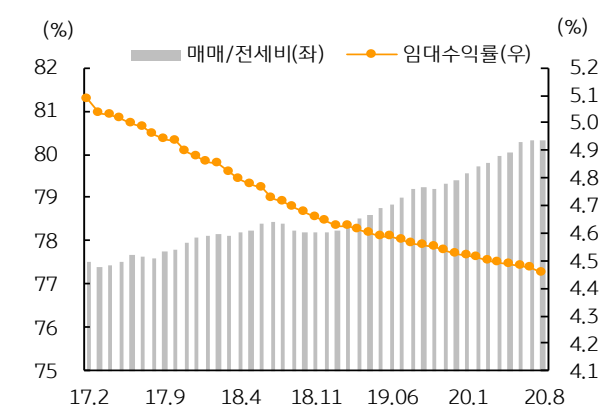
○ 서울의 입주물량은 감소추세이나 8월 금천구 대단지 입주 영향으로 약 4천세대가 집중 공급

그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 및 입주(예정)물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준
자료: KB국민은행, 부동산114

그림 33| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



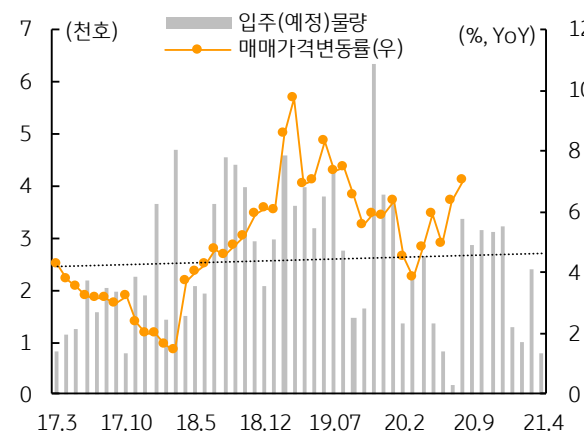
자료: KB국민은행

■ 경기도 오피스텔 가격도 2개월 연속 상승폭 확대

○ 경기도 오피스텔 8월 일반거래가는 2억 1,860만원으로 전월에 이어 상승폭 확대

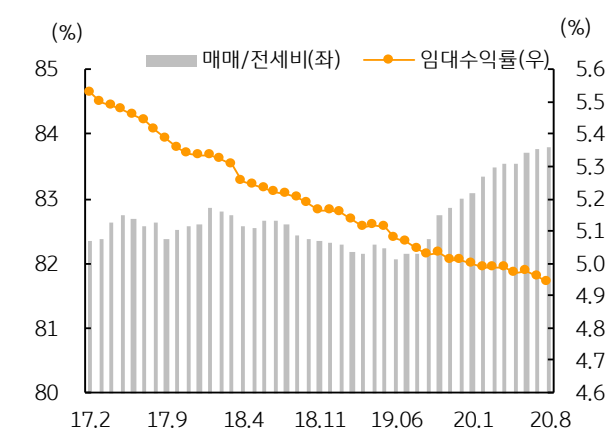
- 꾸준히 상승하던 전세가율은 지난달과 같은 수준(83.8%)을 기록하며 보합세로 전환

그림 34| 경기 오피스텔 매매가격 및 입주(예정)물량



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준
자료: KB국민은행, 부동산114

그림 35| 경기 오피스텔 전세가율 및 임대수익률



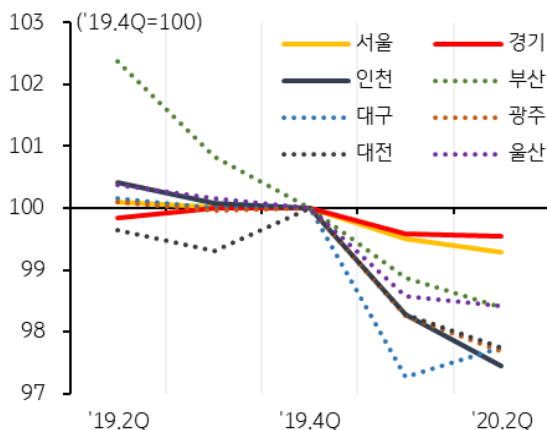
자료: KB국민은행

[오피스] 지방 임대시장의 침체가 지속되는 가운데, 서울 거래시장 둔화 조짐

■ 전국적으로 임대가격 낙폭은 축소되고 있으나, 지방 광역시의 높은 공실률은 부담 요인

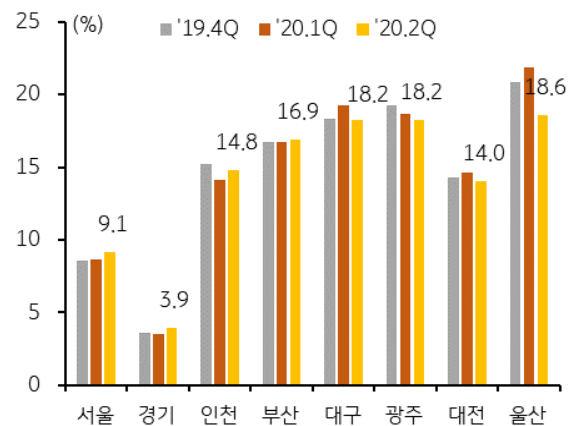
- 수도권 및 5대광역시 임대가격은 1분기 큰 폭으로 하락 후 2분기 들어 낙폭이 축소되는 양상
- 경기도의 공실률은 자연공실률 수준인 4% 미만을 기록해 가장 안정적인 임대시장을 형성 중인 반면, 인천과 5대광역시는 10%대 중후반으로 높아 상반된 모습

그림 36 수도권 및 5대광역시 임대가격 추이



자료: 한국감정원

그림 37 수도권 및 5대광역시 공실률 추이

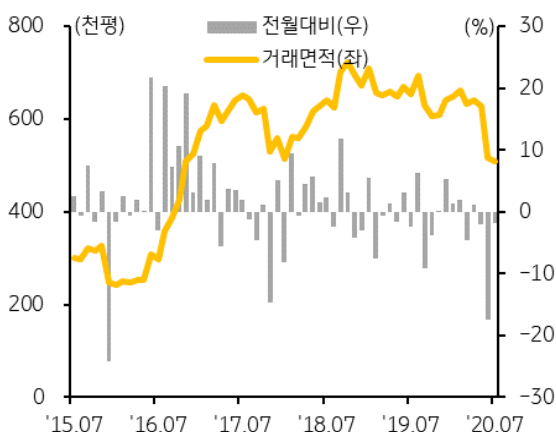


자료: 한국감정원

■ 서울 거래시장은 둔화세가 심화되는 모습이며, 리스크 프리미엄은 2016년말 이후 최대

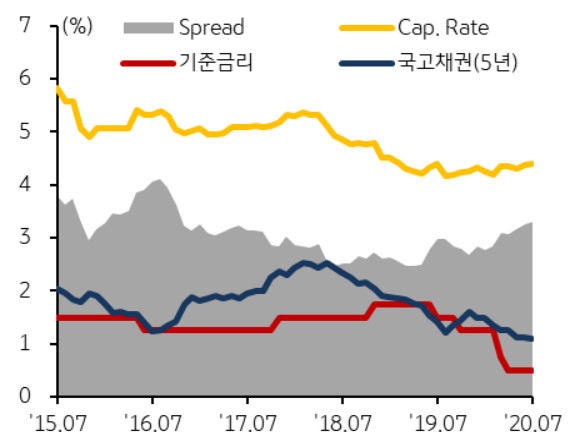
- 서울 오피스 거래규모는 코로나19 확산세가 장기화되면서 2분기 들어 큰 폭으로 하락
- 2분기 서울 오피스 Cap. Rate는 4.39%로 전월대비 소폭 상승하였으며, 국고채 수익률과의 스프레드(리스크 프리미엄)는 2016년말 이후 최대 수준

그림 38 서울 오피스 거래면적 추이



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

그림 39 서울 오피스 Cap. Rate 추이



주: 매매금액 1천만원 이상, Cap. Rate은 최근 12개월 이동평균
자료: RCA, Bloomberg, 한국은행, 금융투자협회

[간접투자] 시장규모는 유지 중이나 경쟁력 약화로 신규 투자유인 부족

■ (리츠) 전체 리츠 시장규모는 유지 중이나, 공모 리츠 성과 부진으로 투자 유인 약화

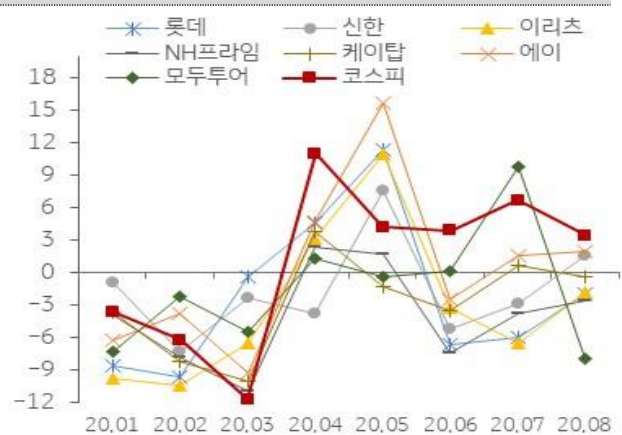
- 이시스 자산운용이 6월에 공모 리츠인 ‘이시스밸류플러스리츠’를 상장하였으나, 공모 리츠 시장의 약진으로 전체 리츠 시장 규모는 전월과 동일한 수준
- 코로나19 충격 이후 주가 시장은 지속적으로 회복세를 보이고 있으나, 공모 리츠는 6월 큰 폭의 하락세 이후 회복하지 못하고 있는 상황

그림 40 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계
자료: 국토교통부 리츠정보시스템

그림 41 | 상장리츠 및 코스피 월간 수익률 추이

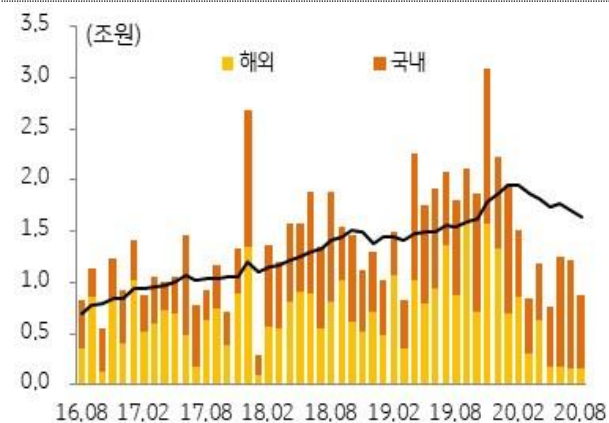


주: 6월 이후 상장한 공모 리츠는 수익률 비교자료에서 제외
자료: FnGuide

■ (펀드) 시장규모는 보합세이나 국내 신규 펀드 급감으로 신규 설정규모는 8천억원으로 하락

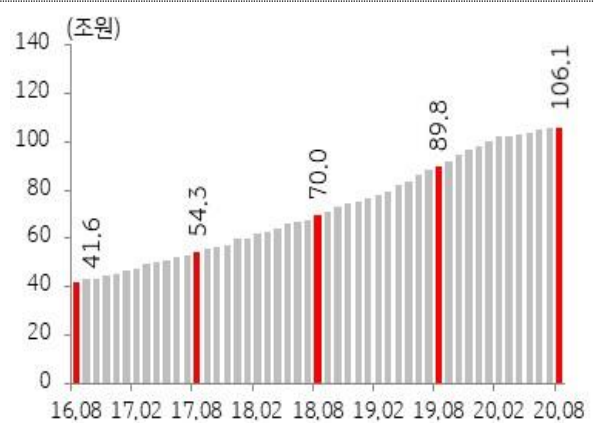
- 시장 전체 규모는 전월과 유사한 수준을 유지 중이나, 신규 설정규모는 8천억원 규모로 감소
- 해외 신규설정규모는 전월과 유사하나, 국내 신규설정규모가 약 3천억원 가량 감소

그림 42 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 43 | 부동산펀드 설정잔액 추이



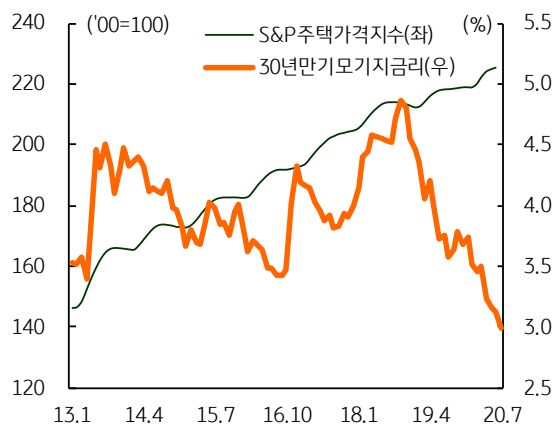
자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 저금리 및 고용시장 개선에 힘입어 주택판매량 예전 수준 회복

■ 역대 최저금리 수준이 유지되면서 주택가격지수 및 판매량 등 주택지표 호조세

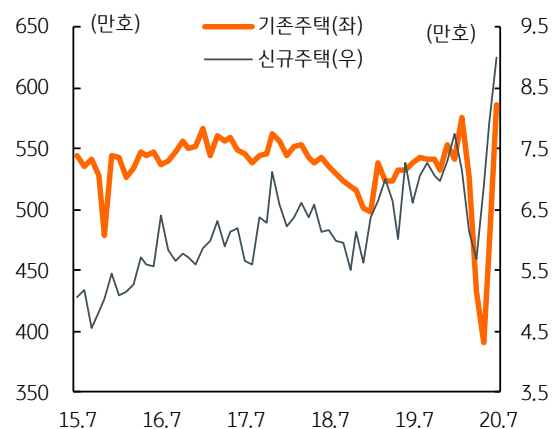
- 주택판매량 및 향후 시장전망지수는 6월 급락 이후 7~8월 들어 모두 반등세로 전환
 - 7월 S&P주택가격지수는 225.1로 전월대비 0.24% 상승, 9월 첫주 30년만기 모기지금리는 2.91%로 역대 최저 수준
 - 7월 기존주택 판매량은 586만건, 신규주택은 9만건을 기록하며 예전 수준을 회복

그림 44| S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 45| 기존 및 신규주택 판매건수 추이

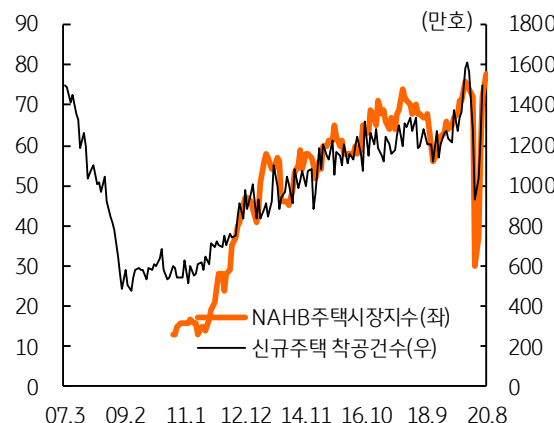


자료: Bloomberg

■ 재택근무 증가와 함께 교외 외곽으로 주택수요가 증가하면서 거래시장이 회복된 것으로 파악

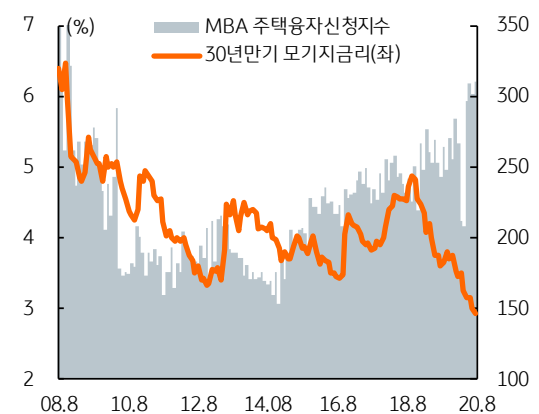
- 연준의 유동성 확대 정책과 함께 저금리가 지속되고 있고, 고용시장 회복에 힘입어 주택시장 회복세는 당분간 지속될 전망
 - 미국 모기지은행협회(MBA)가 집계하는 신규 모기지신청지수는 310으로 금융위기 이후 최고 수준 유지, 저금리에 기반해 대출수요가 크게 증가한 것으로 파악

그림 46| 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 주택용자신청지수 및 금리 추이



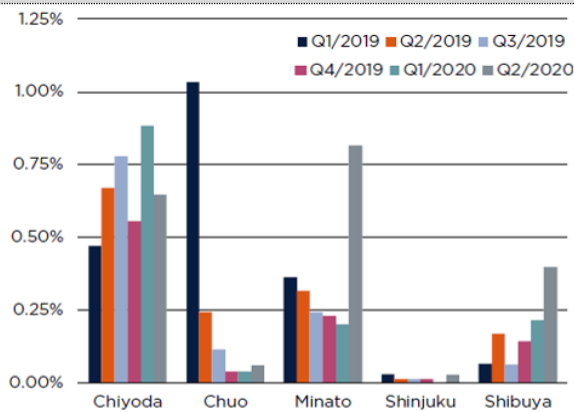
자료: Bloomberg

[일본] 코로나 확산에 따른 경기악화 및 재택근무로 도쿄 오피스 시장은 부진

■ 코로나19 확산에 따른 경기악화로 도쿄 오피스 시장의 임대수요 감소 뚜렷

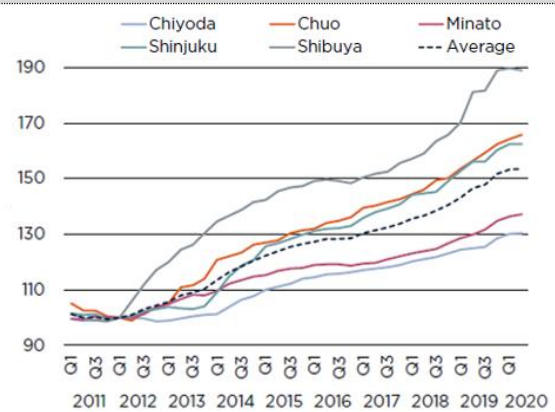
- 올해 도쿄올림픽을 앞두고 오피스 건설 증가 및 공실률 0%대 등 호황세를 보였던 도쿄 오피스 시장은 코로나 지속 및 경기악화 여파로 부진한 모습
 - 도쿄 도심 5구(지요다, 주오, 미나토, 신주쿠, 시부야)의 공실률은 5월 1.64%를 기록하며 전월대비 0.08%p 상승, 3개월 연속 상승세 유지
 - A급 오피스 임대료지수도 최근 들어 둔화세를 보이는 등 임대수요 감소세 확대

그림 48 | 5개 주요지역의 오피스 공실률



자료: Savills

그림 49 | A급 오피스 임대료지수 추이



자료: Savills

■ 재택근무 등 원격근무를 시행하는 기업이 증가하면서 오피스 수요는 더욱 감소할 전망, 선호지역 내 우량건물에 대한 수요는 견고할 것으로 기대

- 원격근무 수요 증가와 함께 좋은 입지내 고기능 빌딩에 대한 수요도 여전
 - 일본은 텔레워크, 위성오피스, 시차근무(유연근무제)를 권장하는 사회분위기가 형성, 지금까지 도입을 보류한 기업들도 검토 및 도입하는 사례가 증가하는 추세
 - 근무방식 변화로 기업들도 적절한 사무실 입지와 공간을 찾는 방식도 변화되는 분위기, 좋은 입지내 기술집약적인 건물에 대한 선호도는 높을 것으로 예상

표 2 | 일본기업의 업무방식 변화 현황

기업	시행제도	대상
NTT	텔레워크, 시차근무	국내그룹사 약 18만명
NEC	텔레워크	전직원(약 6만명) 대상
PASONA	텔레워크	임산부, 50세이상 직원
SHISEIDO	텔레워크	국내 일부직원 약 8천명
DENTSU	텔레워크	도쿄 본사직원 약 5천명

자료: 닛케이신문 자료 종합

그림 50 | 일본 텔레워크의 근무 스타일



자료: KOTRA

FOCUS ISSUE

최근 주택경매시장 동향 분석

KB경영연구소 연구원 정종훈

[경매용어 정리]

- 매각률(%): 매각건수/총경매건수*100, 일반적으로 비율이 낮을수록 경매시장은 침체
- 매각가율(%): 매각가총액/감정가총액*100, 일반적으로 비율이 낮을수록 경매시장은 침체
- 입찰경쟁률(:1): 입찰자수/매각건수, 일반적으로 경쟁률이 낮을수록 경매시장은 침체
- 평균매각가액(원): 매각가총액/매각건수

1. 국내 주택경매시장 동향¹

■ 경매건수는 다시 소폭 증가세를 보이거나 매각률은 하락세가 지속되고 있으며, 일부지역의 경우 높은 매각가를 기록하면서 최근 매각가율은 다시 반등하는 모습

○ 경매건수는 2017년 이후 다시 서서히 증가하고 있으나, 매각률은 2013년 이후 하락세가 지속

• 전국 주거용 부동산의 경매건수는 2014년부터 연간 10만건 이하로 내려가면서 감소세가 지속되어 2017년 연간 4.5만건까지 감소하였으나, 이후 다시 증가하기 시작

• 2020년 1~8월까지 약 5만건으로 연말까지 현재 수준의 경매건수가 이어질 경우 2019년의 연간 총 경매건수(약 7만건)를 초과하면서 증가세는 지속될 것으로 예상

– 전년동기(2019년 1~8월 44,360건)대비 14% 증가

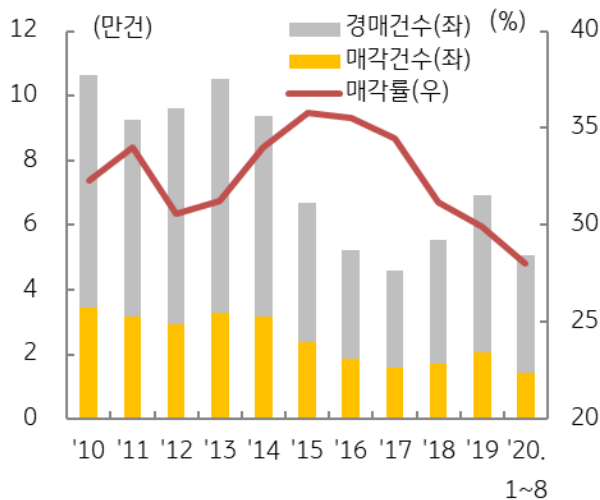
• 그러나 매각률의 경우 2015년 이후 하락세가 지속되고 있으며, 2020년 8월까지 약 5만건중에 14,000건 가량이 매각되면서 매각률(약 28%)은 30% 미만으로 하락

○ 매각가율 역시 최근까지 하락세를 보였으나, 최근 들어 일부 주요 지역을 중심으로 감정가 대비 높은 가격으로 매각되면서 매각가율은 반등

¹ 주택경매시장은 주거용 부동산을 대상으로 하였으며, 대상 유형은 단독(단독주택, 다가구, 원룸), 아파트(아파트, 주상복합_주거), 연립(연립주택, 다세대) 기준. 전국 시·도별로 나누어 2010.1.1~2020.8.31까지 기간의 경매 자료를 토대로 하였으며, 매각가율 기준으로 아파트 300%, 단독 및 연립의 경우 500% 이상인 물건은 대상에서 제외.

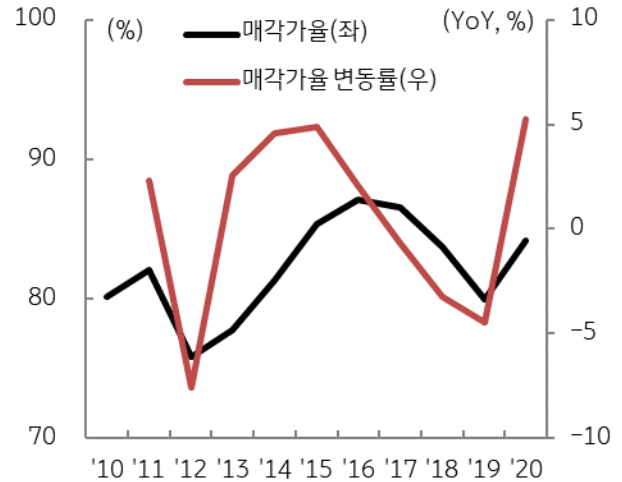
- 2012년 약 75% 수준이었던 매각가율은 이후 지속적으로 상승하다가 2016년 87%를 기록 후 2019년 80%까지 하락하면서 매각률과 유사한 흐름을 보였으나, 2020년 1~8월 기준 약 84%로 상승
- 2012년 이후 2016년까지 호조세를 보이던 경매시장은 이후 매각률과 매각가율이 모두 감소하면서 부진한 모습을 보였으나, 올해 주요 지역을 중심으로 감정가보다 높은 금액으로 매각되는 비율이 증가하면서 매각가율은 매각률과 다른 양상을 보임

그림 51 전국 경매건수, 매각건수, 매각률 추이



주: 매각건수는 경매건수에 포함
자료: 부동산 태인경매

그림 52 전국 매각가율 및 변동률 추이

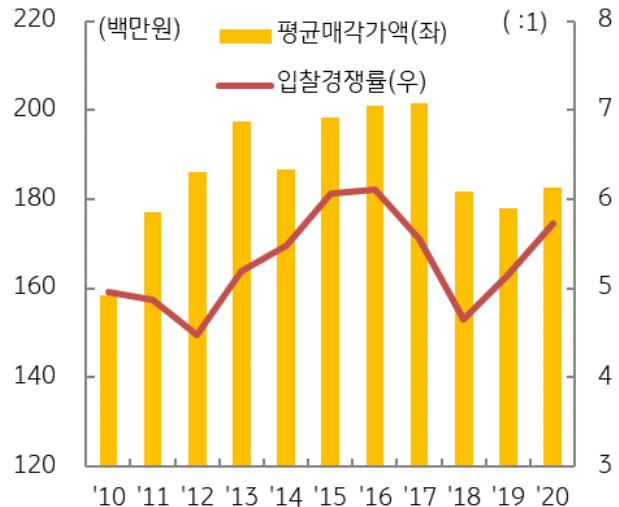


자료: 부동산 태인경매

■ 평균매각가액은 아직 높은 수준은 아니지만, 입찰경쟁률은 전고점 수준까지 상승

- 2020년 8월까지 평균매각가액은 약 1.8억원으로 2016년 2억원에 비해 낮은 수준
- 그러나 2020년 전국 주거용 부동산 입찰경쟁률이 5.7:1까지 상승하면서 경매 매각 경쟁이 치열했던 2016년 (6.1:1) 수준까지 근접
- 매각가율의 상승과 함께 입찰경쟁률도 지속적으로 상승하고 있어 향후 평균 매각가액은 추가적으로 상승할 가능성 존재

그림 53 전국 평균매각가액 및 입찰경쟁률 추이



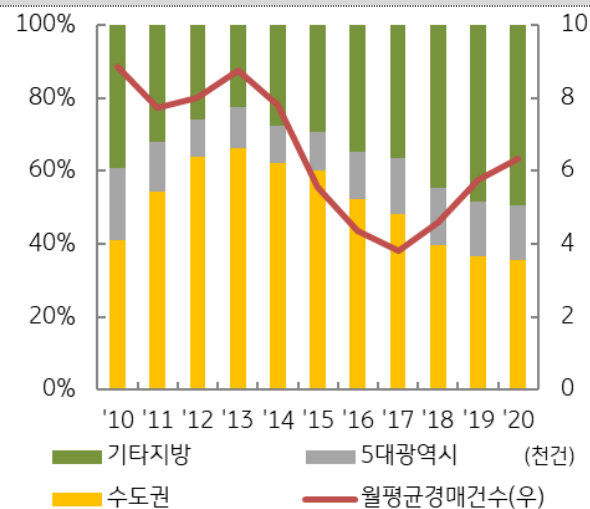
자료: 부동산 태인경매

2.지역별/유형별 주택경매시장 동향

■ (지역별) 수도권 경매건수 비중은 지속적으로 축소되나, 매각가율과 입찰경쟁률은 상승 전 환되며 수도권 상승을 주도

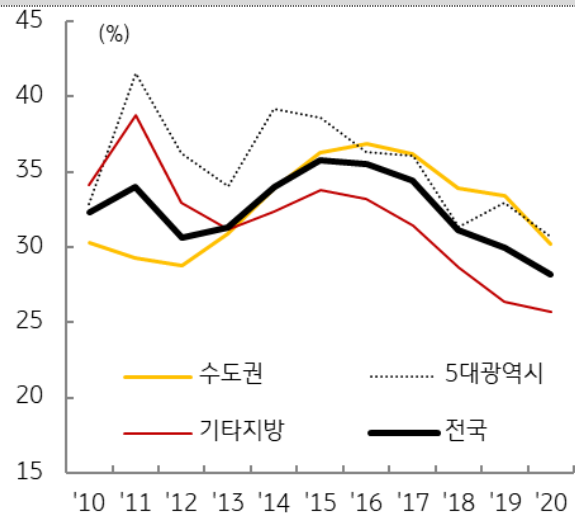
- 경매건수가 조금씩 증가하고 있으나 수도권의 경매건수 비중은 축소되고 있으며, 매각률은 전반적으로 하락세가 지속
- 2017년 이후 경매건수가 서서히 증가하고 있으나, 지역별 비중은 2013년 이후 수도권의 비중이 점점 축소
 - 특히 수도권의 비중은 2013년 전체 경매건수의 2/3에서 1/3까지 감소하였으나, 기타지방의 비중은 절반 수준까지 확대
- 매각률은 2020년 1~8월까지 기준으로 수도권과 5대광역시 30%, 기타지방은 25% 수준으로 전체적으로 하락세가 지속
 - 2019년 5대광역시의 매각률이 소폭 상승하였고, 수도권의 하락세도 둔화되었으나 2020년 이후 다시 매각률이 동반 하락하기 시작

그림 54 | 월평균경매건수 및 지역별 비중 추이



자료: 부동산 태인경매

그림 55 | 지역별 매각률 추이

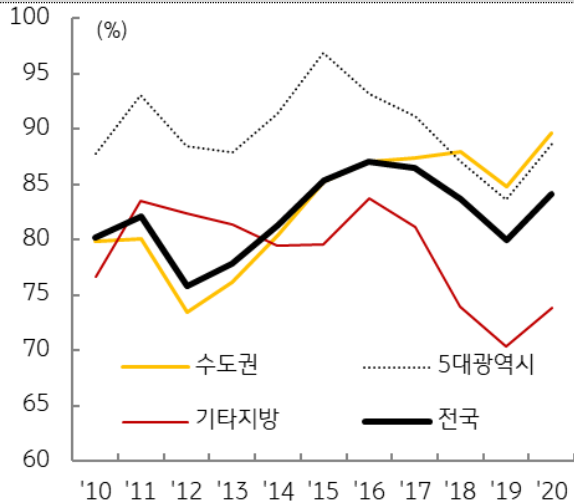


자료: 부동산 태인경매

- 전체적으로 매각가율과 입찰경쟁률은 최근 반등하고 있는 상황에서 수도권 상승을 주도
- 5대광역시와 기타지방의 매각가율은 감소세가 이어지다가 최근 소폭 반등하였으나, 여전히 전고점 대비 낮은 편
- 2020년 수도권의 매각가율(89.67%)은 약 90%까지 상승하면서 최근 10년 이내 최고 수준
 - 수도권의 매각가율은 2015년 이전까지 전국 평균보다도 낮은 수준이었으나, 2018년 이후 지역별 매각가율이 가장 높았던 5대광역시보다 높은 상황 지속

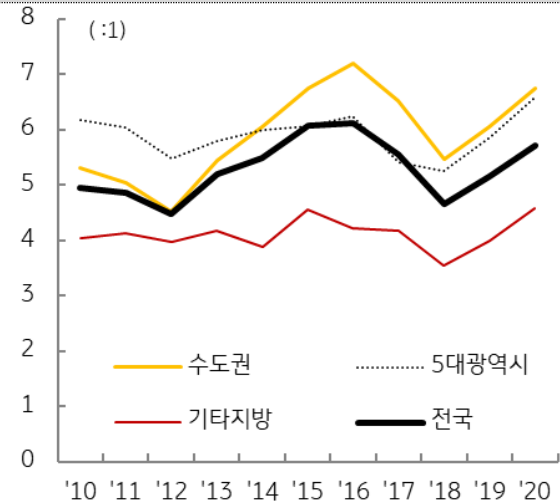
- 입찰경쟁률 역시 2018년 이후 다시 상승하기 시작하였으며, 최근 대부분 지역에서는 입찰 경쟁이 치열했던 2016년 수준까지 회복

그림 56 지역별 매각가율 추이



자료: 부동산 태인경매

그림 57 지역별 입찰경쟁률 추이

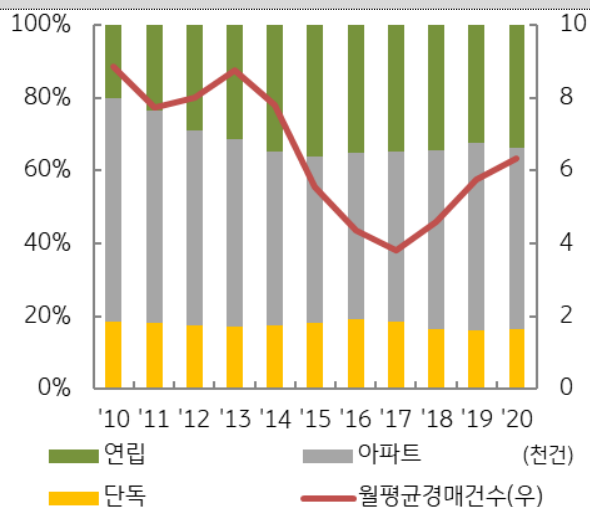


자료: 부동산 태인경매

■ (유형별) 경매건 중 가장 비중이 높은 아파트의 경매지표가 호전되면서 유형별 격차 확대

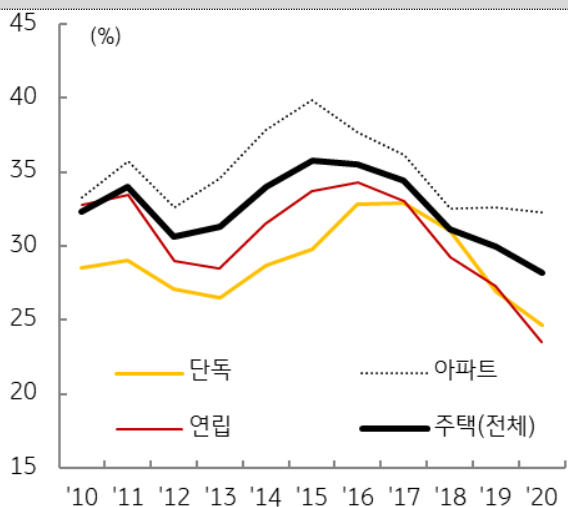
- 유형별 경매건수의 비율은 지난 10년간 큰 변화가 없는 가운데 아파트가 가장 큰 비율을 차지하고 있으며, 매각률의 경우 하락세를 보이는 타유형대비 아파트만 보합세 지속
- 전체 경매건수 중 아파트의 비율은 2020년 기준 50%로 절반 수준을 유지하면서 경매건수의 증감에 관계없이 일정한 수준을 유지
- 반면, 매각률은 2018년 이후 단독·연립의 하락세가 커지고 있으나 아파트는 32% 수준 유지

그림 58 월평균경매건수 및 유형별 비중 추이



자료: 부동산 태인경매

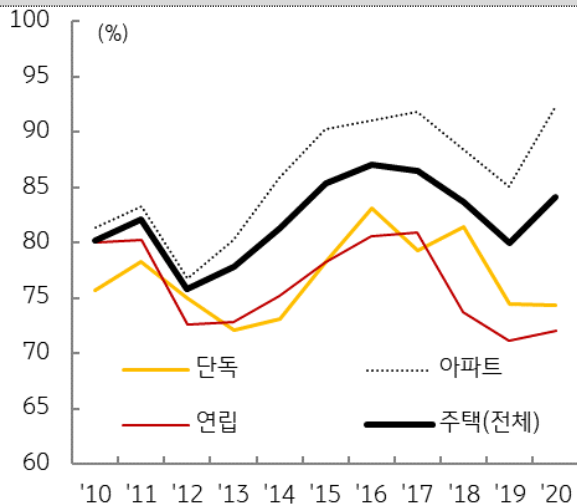
그림 59 유형별 매각률 추이



자료: 부동산 태인경매

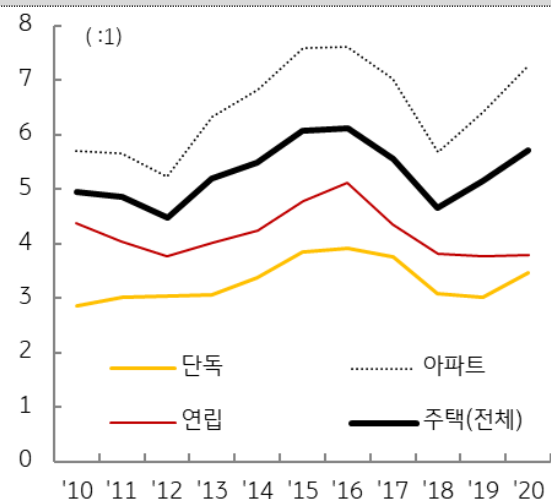
- 최근 아파트의 매각가율과 입찰경쟁률이 크게 상승하면서 아파트와 그 외 유형의 차이는 더욱 확대
- 2012년 비슷한 수준이었던 매각가율은 2012년 이후 4년간 아파트와 단독/연립의 차이가 확연해짐
 - 2012년 유형에 상관없이 약 75% 내외의 매각가율이 2016년 단독 83%, 연립 81%로 상승한 반면, 아파트는 91%까지 상승,
 - 이후 아파트의 매각가율이 2019년까지 하락세를 보였으나, 최근 다시 92% 이상으로 상승
- 입찰경쟁률 역시 2016년까지는 전체 유형이 상승하는 모습을 보였으나, 2018년 이후 유형별 다른 모습을 보이고 있으며, 매각가율과 마찬가지로 아파트의 입찰 경쟁이 크게 증가하면서 유형별 차이 심화

그림 60 | 유형별 매각가율 추이



자료: 부동산 태인경매

그림 61 | 유형별 입찰경쟁률 추이

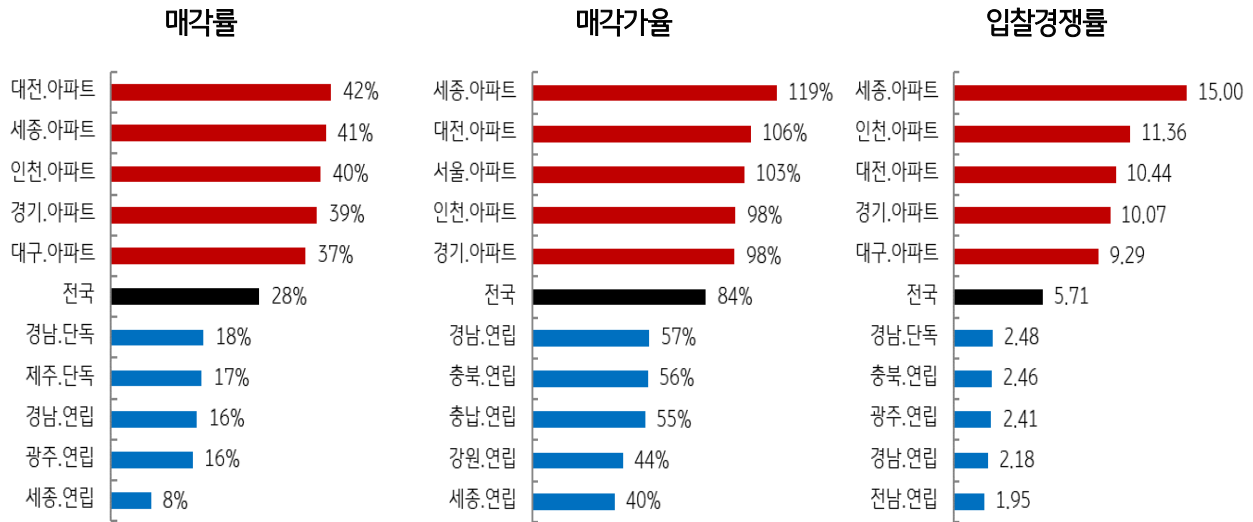


자료: 부동산 태인경매

■ (2020년 지역별/유형별) 대부분 경매지표에서 아파트가 높은 수준을 보이고 있으며, 서울보다 오히려 서울 외 수도권, 세종 및 주요 광역시의 경매지표가 호황세를 보임

- 아파트의 경매지표가 대부분 높은 수준을 형성하고 있으며, 대전, 세종 등 주택가격 상승률이 높았던 비수도권 지역을 중심으로 수도권보다 경매지표가 양호
- 매각률, 매각가율, 입찰경쟁률 모두 아파트가 상위권을 차지하였으며, 비수도권의 연립주택이 대부분 하위권을 차지
- 또한 주택가격이 높은 서울, 경기 등 수도권보다 오히려 절대적인 주택가격이 상대적으로 저렴한 세종, 대전, 인천지역의 경매지표가 더 높음
- 비수도권의 연립주택은 대부분 경매지표가 낮은 편인데, 특히 세종의 경우 아파트와 달리 연립주택의 경매지표는 크게 안좋은 상황

그림 62| 2020년 지역별/유형별 주요경매지표 상/하 5위

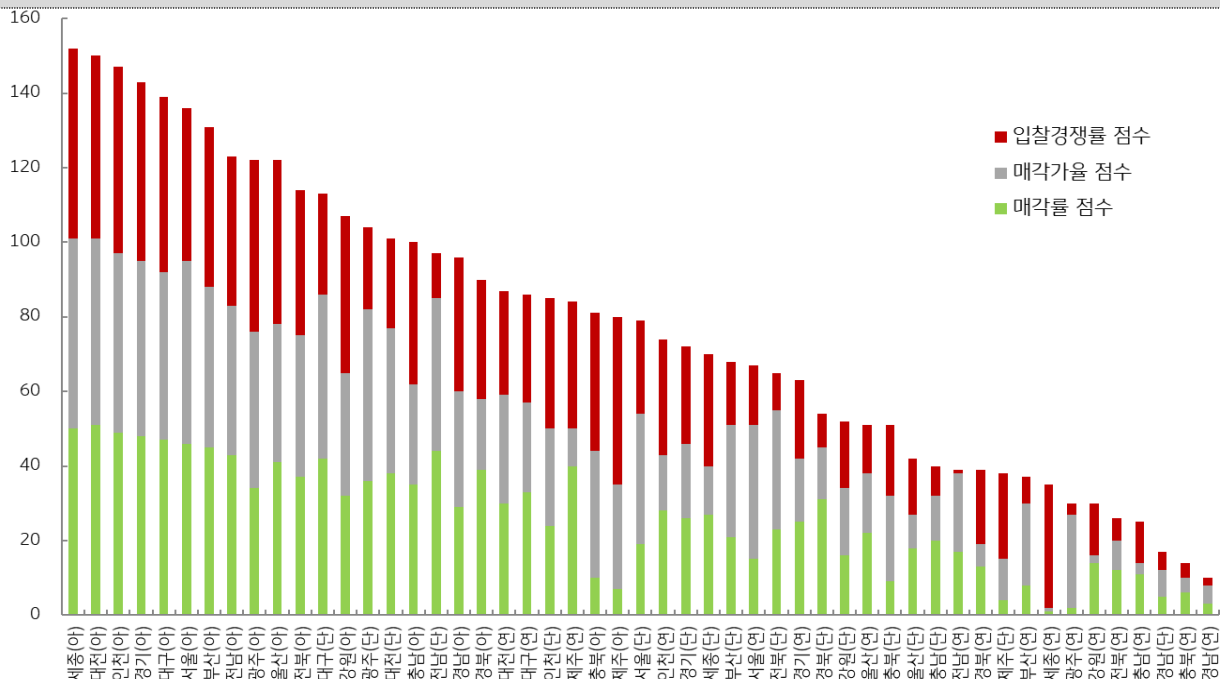


자료: 부동산 태인경매

○ 경매지표를 종합해볼 경우 세종과 대전의 경매지표가 1, 2위를 기록하고 있으며, 서울은 인천, 경기, 대구에 이어 6위를 기록

- 세종지역 아파트가 매각가율과 입찰경쟁률 모두 1위, 매각률은 2위를 기록하면서 전국에서 경매지표가 가장 높았으며, 이어 대전지역 아파트의 경매지표가 양호

그림 63| 2020년 주요 경매지표로 살펴본 지역별/유형별 주택경매 활성화 순위



주1: 지역별/유형별 주택경매시장의 지표(매각률, 매각가율, 입찰경쟁률) 순위를 점수화(1위=51점, 51위=1점)하여 순위 산정

주2: 아=아파트, 단=단독, 연=연립

자료: 부동산 태인경매

3. 최근 경매지표 변화에 따른 시사점

■ 경매지표간 다른 양상을 보이고 있으며, 지역별/유형별 양극화 현상이 발생하는 가운데 격차는 점점 확대

- 경매건수가 증가하고 매각률이 감소하면서 경매시장에 침체현상이 보이는데 하나, 매각가율과 입찰경쟁률은 상승세를 보이면서 경매지표간 다른 양상
 - 2017년까지 감소하던 경매건수는 이후 소폭 상승세를 보이고 있으나 여전히 매각률은 30% 미만까지 하락하며 2015년 이후 5년간 하락세가 지속
 - 정부의 규제와 함께 코로나19로 인한 법원의 휴정 및 대면 입찰 등의 어려움 등이 매각률 하락에 다소 영향을 미친 것으로 파악
 - 반면, 입찰경쟁률과 매각가율은 각각 '18년, '19년부터 반등하면서 최근까지 상승세 지속
- 수도권권을 중심으로 경매지표가 대체로 호조세를 보이는 가운데, 유형별로는 아파트와 타 유형간의 격차가 크게 확대
 - 최근 주택매매시장 호황세에 따라 주택 투자에 대한 관심이 수도권과 5대광역시에 집중되면서 경매지표도 양호한 모습을 보이는 반면, 기타지방의 경매지표는 다소 둔화
 - 반면, 유형별로는 아파트의 경매지표가 타유형대비 크게 높은 수준이며, 하락세가 지속되던 매각률도 최근 보합세를 보이면서 전체적인 경매지표는 모두 양호

■ 주택시장의 규제가 지속됨에 따라 경매시장서에도 수요의 쏠림현상을 보이는 가운데 향후 주택매매시장 변화에 주목할 필요

- 주택시장에 대한 정부의 대출규제 및 세금 등의 대책이 경매시장에도 영향을 미침에 따라 우량한 물건 및 지역으로 관심이 집중되면서 유형별·지역별 양극화 발생
 - 경매지표 상위지역의 경우 매각가율이 100%를 초과하면서 감정이 대비 높은 수준으로 매각되고 있으며, 하위지역의 매각가율 대비 약 2배 이상 높은 수준
 - 또한 입찰경쟁률 역시 10:1을 초과하면서 하위지역과 5배 이상 차이
- 특정 지역 및 유형에 대한 수요가 집중되는 상황에서 향후 주택매매시장에 따른 경매시장의 변화에 주목할 필요
 - 서울, 세종, 대전 등의 아파트는 주택가격 상승에 따른 기대감으로 인해 감정이대비 높은 매각가율과 입찰경쟁률로 매각되고 있으며 상승세도 지속
 - 경매시장에서도 '뚝뚝한 한채'에 대한 수요가 증가하는 상황에서 당분간 쏠림현상이 지속될 것으로 보이나 향후 매매시장에 변동에 따른 주택경매지표 변화 가능성도 존재

MEMO