

부동산 시장 동향

조사기간: 11월 07일 ~ 11월 13일까지

[부동산 동향]

■ 용인시 아파트 “지석마을그대가크레딧스 ” 159가구 공매(예정)

○ 지석마을그대가크레딧스 개요

- 경기도 용인시 기흥구 상하동 675 / 554가구 / 입주일 2010년 10월
- 신탁사: 대한토지신탁
- 공매물량 : 총 159가구(63가구 진행중, 추가 96가구 예정)
- 사건개요 : 해당 물건(159채)는 2010년 수분양자 대부분이 계약 포기 및 2011년 중도금대출 알선한 임광토건이 도산하는 등으로 부실채권(NPL)이 되었고, 이후 대부업체 등이 해당 물건을 매입 후 2021년에 수익증권으로 유동화를 일으켰으나 수익증권에 대한 원금과 이자를 납입하지 못하여 우선수익권자인 하나은행에 의해서 공매에 붙여짐.

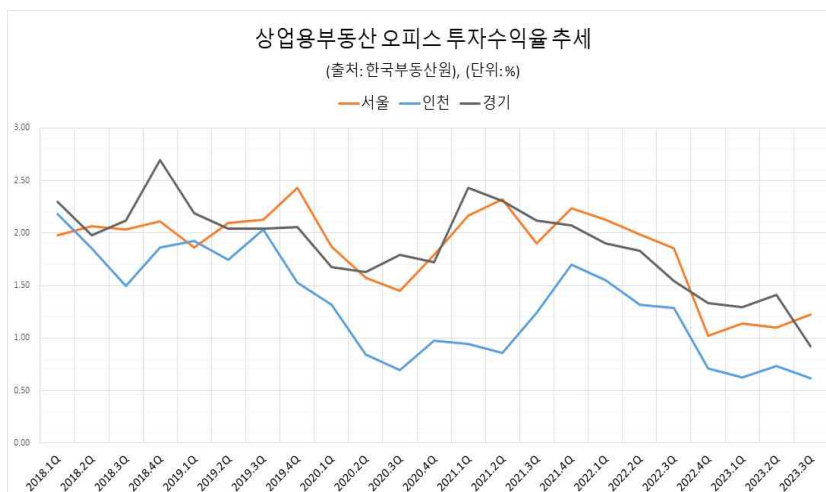
○ 해당 물건은 공매로 처분(예정)이며 피해자는 약 400명 정도로 예상됨.

- 1차 매각 아파트 63채: 최저입찰가 7억 ~ 8억/1채, 규모 500억원이며 현재 3차 입찰 진행중이지만 명도 문제로 모두 유찰됨.

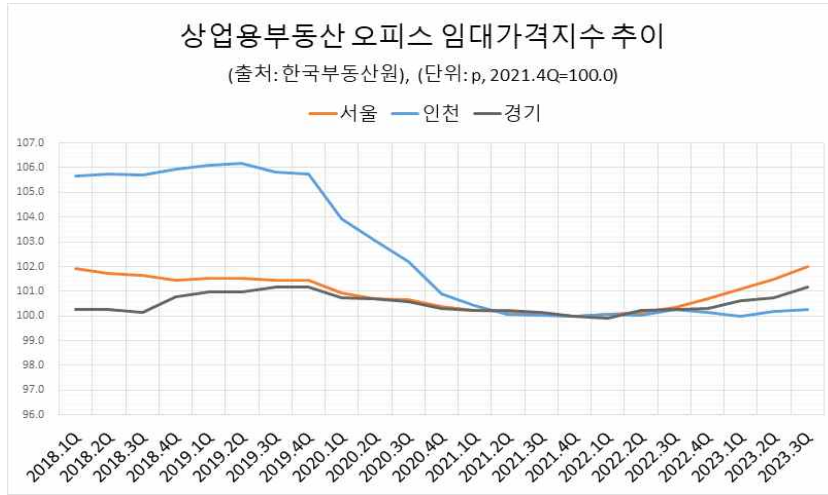
[출처 : 서울경제 2023.11.12.] [바로가기](#)

■ 서울시 상업용부동산 오피스 투자수익률 2023년 3분기 1.23%로 2022년 3분기 1.85% 대비 - 0.62% 하락함.

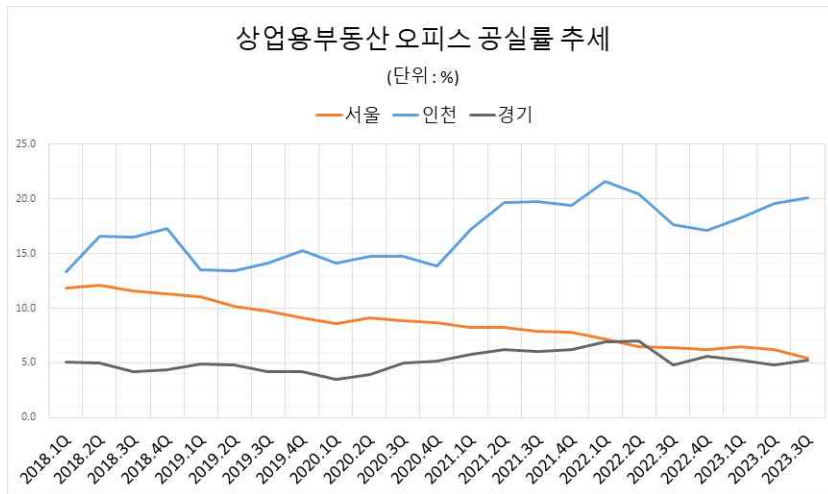
○ 2023년 수도권(서울·인천·경기) 오피스 투자수익률은 전반적인 하락



- 2023년 수도권(서울·인천·경기) 오피스 임대가격지수는 2020년 이후 하락하다가 2022년 이후 상승을 보임



- 2023년 수도권(서울·인천·경기) 오피스 공실률 추세는 서울은 하락, 인천은 상승, 경기는 평균을 보임



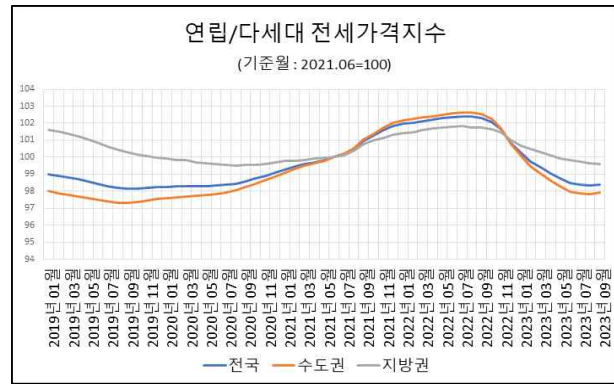
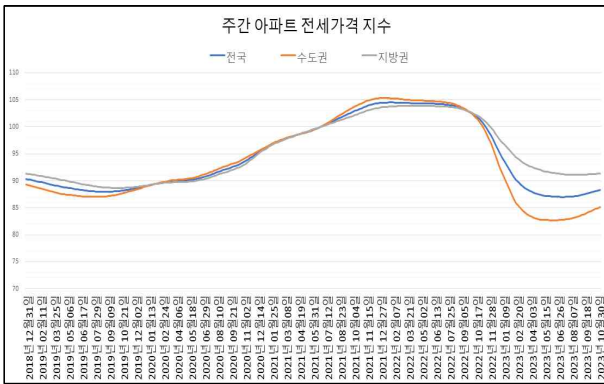
[데이터 출처 : 한국부동산원 2023.11.10.]

※ 세부내용(소규모상가 등 포함)은 문서 끝에 붙임

■ 주택시장 동향, 아파트·연립/다세대주택 전월세 모두 상승

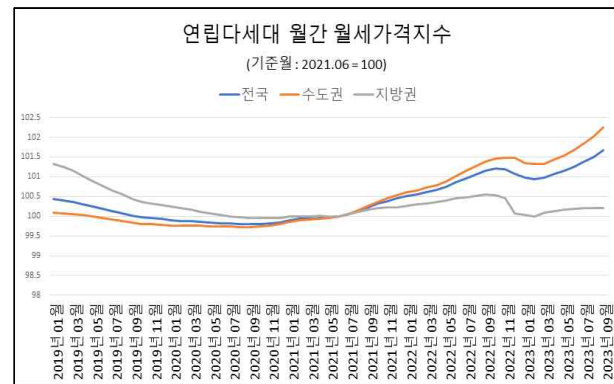
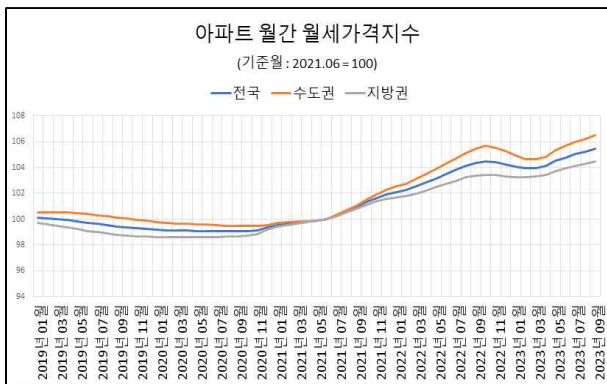
- 전세 가격

- [아파트] 아파트 전세가격은 2022년 2분기에서 2023년 1분기까지 수도권 이 지방에 비하여 큰 폭으로 하락, 2023년 2분기 이후 더 큰 폭으로 상승을 보임
- [연립/다세대] 연립/다세대 전세가격은 2022년 3분기부터 2023년 2분기 까지 하락, 2023년 3분기 이후 수도권을 중심으로 소폭 상승



○ 월세 가격

- [아파트] 아파트 2020년말을 기점으로 상승하다가 2022년 11월경 일시 하락한 후 2023년 상승 중이며, 수도권과 지방의 격차가 커지고 있음.
- [연립/다세대] 연립/다세대주택은 2021년 5월 이후 상승하다가 2022년 11월경 일시 하락 후 2023년 상승 중이며, 수도권 중심으로 상승세



[데이터 출처 : 한국부동산원 2023.11.10.]

<경제일반>

■ 경제지표 (출처: NAVER, 하나은행, 은행연합회, 한국은행)



■ Moody' s 의 미국 신용등급 'AAA' 로 유지하고 전망은 하향 조정

- Moody' s는 미국의 장기신용등급을 'AAA' 로 유지하면서 등급전망을 '안정적' 에서 '부정적' 으로 하향조정
- [평가] 미국 의회가 11/17일 기한 이전 정부 지출을 지속하는 방안을 연장할 것으로 예상하며, 지연 기간 및 포함 내용 등에 금융시장의 관심이 집중될 것으로 전망

[출처 : 국제금융센터 23.11.11.] [바로가기](#)

상업용부동산 임대시장동향

2023년 3분기 시도별 투자수익률

- 오피스(%)
- 중대형 상가(%)
- 소규모 상가(%)
- 집합 상가(%)



I 조사결과 요약

	오피스	상가		
		중대형	소규모	집합
[투자 수익률]	1.00%	0.65%	0.59%	0.84%
[공 실 률]	8.9%	13.6%	7.3%	9.4%
[임 대 료]	17.5천원/㎡	25.6천원/㎡	19.4천원/㎡	26.7천원/㎡
[임 대 가 격 지 수]	0.34%	0%	-0.11%	0.01%

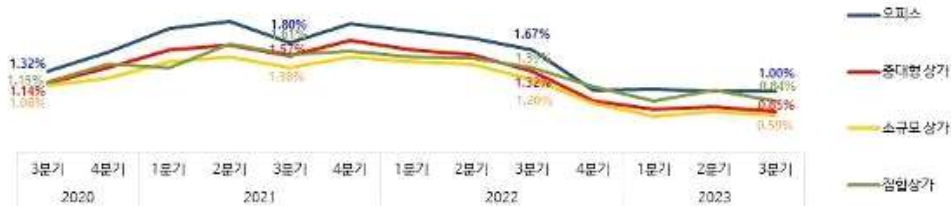
📊 투자수익률

- 투자수익률 : 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성적을 나타내는 투자수익률은 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출하며, 오피스는 1.00%, 중대형 상가는 0.65%, 소규모 상가는 0.59%, 집합 상가는 0.84%임
- 전분기 대비 소득수익률은 운영경비 상승(재산세 납부 등)으로 오피스·상가 모두 하락하였으나, 자본수익률은 최근 거래량 증가 등으로 집합 상가를 제외한 나머지 유형에서 상승하여, 전분기 대비 상가·오피스 모두 투자수익률 상승하였음
- 소득수익률 : 오피스 0.75%, 중대형 상가 0.64%, 소규모 상가 0.61%, 집합 상가 0.88%임
- 자본수익률 : 오피스 0.24%, 중대형 상가 0.02%, 소규모 상가 -0.01%, 집합 상가 -0.04%임

투자수익률 추세

(단위 : %, 전기대비 %p)

구 분		2020		2021				2022				2023				전기 대비	전년 동기 대비
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기			
오피스	소득수익률	0.82	1.01	1.01	0.99	0.74	0.95	0.96	0.96	0.73	0.95	0.98	0.98	0.75	-0.22	0.03	
	자본수익률	0.50	0.62	1.03	1.16	1.05	1.16	1.03	0.91	0.94	0.07	0.06	0.02	0.24	0.22	-0.70	
	투자수익률	1.32	1.64	2.04	2.15	1.80	2.11	1.99	1.87	1.67	1.02	1.04	1.00	1.00	0.00	-0.67	
중대형 상가	소득수익률	0.72	0.92	0.89	0.87	0.65	0.86	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	0.85	0.64	-0.22	0.01	
	자본수익률	0.41	0.46	0.80	0.88	0.92	0.97	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.12	0.02	0.14	-0.68	
	투자수익률	1.14	1.38	1.69	1.75	1.57	1.83	1.68	1.59	1.32	0.84	0.69	0.73	0.65	-0.08	-0.66	
소규모 상가	소득수익률	0.68	0.81	0.81	0.80	0.64	0.79	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	0.78	0.61	-0.17	0.00	
	자본수익률	0.40	0.40	0.67	0.76	0.74	0.77	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.12	-0.01	0.10	-0.60	
	투자수익률	1.08	1.21	1.48	1.56	1.38	1.56	1.47	1.43	1.20	0.80	0.58	0.66	0.59	-0.07	-0.60	
집합 상가	소득수익률	0.95	1.08	1.05	1.04	0.89	1.02	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	1.04	0.88	-0.16	0.00	
	자본수익률	0.19	0.35	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.03	-0.04	-0.01	-0.55	
	투자수익률	1.15	1.44	1.38	1.78	1.61	1.66	1.55	1.54	1.39	1.07	0.84	1.01	0.84	-0.17	-0.55	



* 분기별 수익률은 3개월 동안 보유기간 수익률임
 * 소규모 상가는 2015년 1분기부터, 집합 상가는 2014년 1분기부터 조사시작

공실률

공실률은 조사모집단(50%이상 임대중인 건물)기준 조사 표본의 공실 현황이며, 표본개편(22년1분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 인한 표본구성 변화 등 변동이 발생하였기에 통계 시계열적인 해석시 유의 필요

- 오피스 : 거점 오피스 확산 등 업무환경 조성을 위한 사무실 임대수요 증가세 유지되며, 공실이 지속 감소하는 등 전분기 대비 소폭 하락한 8.9%로 나타남
- 상가 : 외국인 관광객 입국 증가와 유명 상권을 중심으로 한 상권 활성화 기대감으로 중대형 13.6%, 소규모 7.3%, 집합상가 9.4%로 나타남

공실률 추세

(단위 : %, 전기대비 %p)



임대료

◆ 임대료 수준은 표본개편(22년1분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 인한 표본구성 등 변동이 발생하여 시계열적 해석시 유의가 필요하니 개편 이전시점과의 비교시에는 임대가격지수의 변동률을 활용하시기 바랍니다.

* 임대료는 현재 계약된 임대료가 아닌 해당시점의 거래 가능한 임대료 수준을 기준으로 산정하며, 임대가격지수는 임대료 추세를 관찰하기 위하여 이용

- 임대료는 집합 상가의 임대료(26.7천원/㎡)가 가장 높고, 그 다음 중대형 상가(25.6천원/㎡), 소규모 상가(19.4천원/㎡) 순이며, 오피스는 17.5천원/㎡ 수준임
- 상가 유형 중 서울, 부산은 중대형 상가의 임대료 수준이 가장 높은 반면, 그 외 수도권 및 지방광역시는 집합 상가의 임대료 수준이 높음

유형별 지역별 임대료

(단위 : 천원/㎡, 전기대비 %)

구 분	전국	수도권			지방광역시					
		서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	
오피스	17.5	22.9	12.5	8.4	7.1	7.4	5.5	4.7	6.8	
상가	중대형	25.6	52.4	26.5	24.6	29.1	21.8	20.5	17.9	16.9
	소규모	19.4	49.5	22.7	21.5	27.1	20.8	16.0	13.3	14.0
	집합	26.7	47.4	30.5	27.9	28.7	22.7	21.1	22.9	20.9

* 단위면적은 계약면적(전유+공용면적) 기준

* 오피스는 3층부터 최고층까지의 평균, 상가는 1층 기준임



2 상업용부동산 임대동향조사

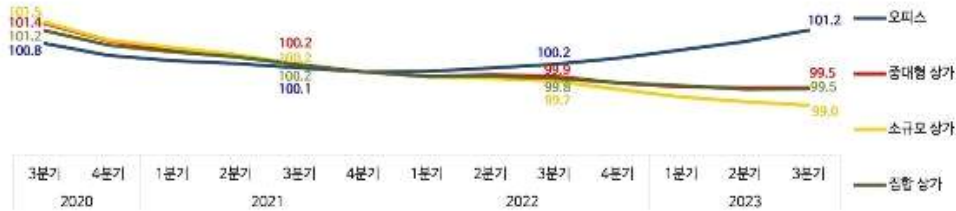
임대가격지수

- 오피스 : 주요 업무지구를 중심으로 부족한 공급대비 꾸준한 임차수요 이어지며 임대료 상승세가 이어지며 임대가격지수 상승
- 상가 : 소비심리 개선에도 불구하고, 고금리 기조 장기화에 따른 소비여력 감소로 매출증가 연결에 한계를 보이며 유형별로 중대형 보합, 소규모 0.11%하락, 집합 0.01% 상승

임대가격지수 추세

(단위 : %, 전기대비 %p, 2021.4분기=100.0)

구분	2021		2022				2023			전기 대비	전년 동기대비
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기		
오피스	100.1	100.0	100.0	100.1	100.2	100.4	100.7	100.9	101.2	0.34	1.02
중대형 상가	100.2	100.0	99.9	99.9	99.9	99.7	99.6	99.5	99.5	0.00	-0.34
소규모 상가	100.2	100.0	99.8	99.8	99.7	99.5	99.2	99.1	99.0	-0.11	-0.73
집합 상가	100.2	100.0	99.9	99.9	99.8	99.7	99.6	99.5	99.5	0.01	-0.32



층별 임대료 및 층별효용비율

- 오피스의 층별효용비율상 11층 이상(22.1천원/㎡)이 1층(27.6천원/㎡)에 비해 80.1% 수준으로 1층을 제외한 가장 높은 임대료임
- 중대형 상가의 층별효용비율상 2층(11.8천원/㎡)이 1층(25.6천원/㎡)에 비해 46.1% 수준으로 1층을 제외한 가장 높은 임대료임
- 소규모 상가의 층별효용비율상 2층(10.1천원/㎡)이 1층(19.4천원/㎡)에 비해 52.1% 수준으로 1층을 제외한 가장 높은 임대료임
- 집합 상가의 층별효용비율상 2층(10.5천원/㎡)이 1층(26.7천원/㎡)에 비해 39.1% 수준으로 1층 제외한 가장 높은 임대료임

구분	구분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상	
		오피스	임대료	11.7	27.6	16.4	14.4	14.3	14.4	15.7
	층별효용	42.4	100.0	59.4	52.2	51.8	52.3	56.9	80.1	
매장용	중대형	임대료	9.5	25.6	11.8	9.7	10.2	10.8	11.2	-
		층별효용	37.1	100.0	46.1	37.8	40.0	42.1	43.6	-
	소규모	임대료	-	19.4	10.1	-	-	-	-	-
		층별효용	-	100.0	52.1	-	-	-	-	-
집합	임대료	8.8	26.7	10.5	8.7	7.8	7.7	7.9	-	
	층별효용	33.1	100.0	39.1	32.6	29.2	28.8	29.7	-	

* 층별효용비율은 1층 임대료를 기준으로 한 각 층의 임대료 수준 비율임