

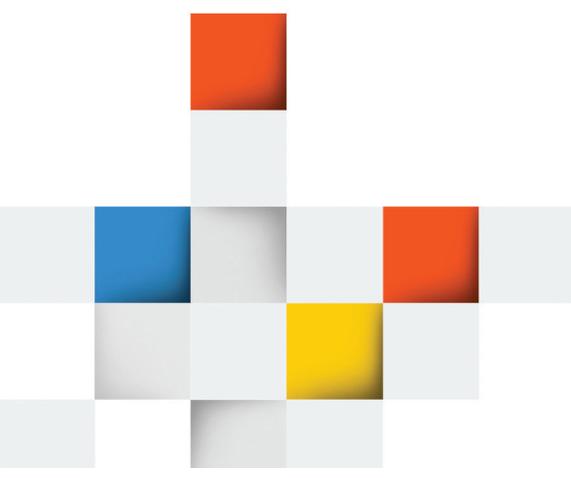


발 간 등 록 번 호
11-1240245-000014-10



한국의 사회동향

Korean Social Trends 2021 **2021**
<http://sri.kostat.go.kr>



통계청
통계개발원

코로나19와 부동산 시장의 변화

이영성 (서울대학교)
안승연 (서울대학교)
이현무 (서울대학교)

- 주거용 부동산 매매가격 및 임대가격은 코로나로 인한 경제위기를 막기 위한 전 세계적인 금리 인하와 양적완화로 인해 오히려 상승했다.
- 주거용 부동산 유형별로는 단독주택보다 아파트의 매매가격 상승률이 높았다. 중대형 아파트(95㎡-135㎡)보다 중형 아파트(62.8㎡-95.9㎡)의 매매가격 상승률이 높았다.
- 아파트 거래량은 코로나 확진자 수보다는 부동산 정책 발표에 더 영향을 받았다. 세대 수 증가는 코로나 전후로 큰 변화가 없었다.
- 가계대출은 코로나 이후 경제활동 위축, 금리 인하, 부동산 가격 상승으로 전년 대비 8.3%(약 100조 원) 증가했다.
- 상업용 부동산 임대가격은 지역과 유형에 관계없이 코로나 이전보다 하락했다. 업무시설인 오피스(-1.8%)보다 상가의 임대가격지수(-3.1%)가 더 크게 하락했다.
- 코로나 이후 중대형 상가의 공실률은 전남을 제외한 모든 지역에서 늘었지만, 오피스와 소규모 상가에서는 공실률이 줄어든 지역이 다수 있었다. 팬데믹 상황 변화에 가장 민감하게 반응한 유형은 소규모 상가였다.
- 2020년 상반기에 코로나 확진자가 많았던 대구의 상업용 부동산 시장은 큰 충격을 받았고, 아직 회복하지 못하고 있다. 공황과 항만이 어려움을 겪고 있는 인천도 큰 타격을 받았다.

코로나19 팬데믹이 지속되면서 생활방식과 경제 활동에 변화가 나타나고 이는 주택이나 상가 등의 부동산 시장에 큰 영향을 주는 것으로 나타난다. 이

글에서는 코로나19 동안 확인되는 부동산 시장 변화를 주거용과 상업용으로 나누어 살펴볼 것이며 특히 이러한 변화가 코로나19의 확산과 어떤 연관성을 갖는지 영향 분석을 할 것이다. 주거용 부동산 시장에서는 해당 부동산의 매매가격 및 임대가격의 변화, 아파트 거래량과 가계대출 변화 등이 다루어질 것이다. 한편 상가용 부동산의 경우, 코로나19에 대한 단계적 거리두기 정책 등이 사람들의 이동과 활동에 직접적으로 영향을 미치면서 해당 부동산 시장에 영향을 미친 것으로 보인다. 이에 따라 상가용 부동산 시장 변화는 코로나19 전후의 임대가격 지수와 공실률의 변화에 집중해서 분석하였다.

주거용 부동산 시장의 변화

주거용 부동산은 국민은행, 한국부동산원, 통계청의 월별 자료를 활용했다. 가계 부채율과 기준금리는 통계청과 한국은행 연간 데이터를 사용했다. 분석 기간은 국내 첫 코로나 확진자가 발생한 2020년 1월부터 2021년 6월이다.

주택가격의 변화

코로나가 주거용 부동산 가격에 미친 영향을 확인하기 위하여 주택 매매, 전세가격과 유형별 가격



변화율을 살펴보았다. [그림 VIII-9]에서 알 수 있듯이 2020년 1월 첫 코로나 확진자가 발생한 이후 전국 주택 매매가격과 전세가격이 모두 상승했다. 2021년 6월 전국 주택 매매가격은 2020년 1월보다 26% 상승하였다. 지역별로는 세종이 72%로 가장 높았고, 수도권은 28%를 기록했다. 주택 전세가격 상승률은 매매가격 상승률과 비슷했다.

코로나로 인한 경제위기가 부동산 시장 침체를 가져올 것이라는 견해도 있었지만 부동산 가격은 오히려 상승했다. 주요 국가들은 경제위기가 확산되지 않도록 금리인하와 양적완화 정책을 시행했다. 미국 연방준비은행은 대규모 채권 매입을 시행하고 기준 금리를 대폭 인하하여 시장에 유동성을 공급했으며, 한국은행도 같은 길을 따랐다. 코로나로 인한 거시경제정책 변화가 주거용 부동산 시장에 영향을 미친 것으로 보인다.

[그림 VIII-9] 월별 주택 매매가격 변화율, 2020.1-2021.6



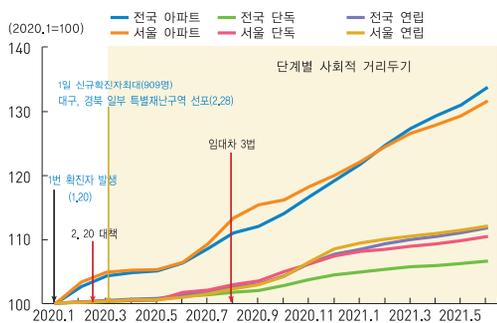
주: 1) 2020년 1월 가격을 기준으로 산출한 백분율 지수임.
출처: KB국민은행, 「KB 월별주택가격동향」 각 연월.

주거 유형별 분석

[그림 VIII-10]과 같이 주거 유형 가운데에는 아파트의 매매가격 상승률이 33%로 다른 유형

을 압도했다. 연립주택은 12%, 단독주택은 7% 상승했다. 이러한 경향은 지역별로 큰 차이 없이 비슷했다. 코로나 이후 단독주택 매매가격이 더 상승할 것이라는 의견이 있었으나 그런 징후는 없었다.

[그림 VIII-10] 월별 주택유형별 매매가격 변화율, 2020.1-2021.6



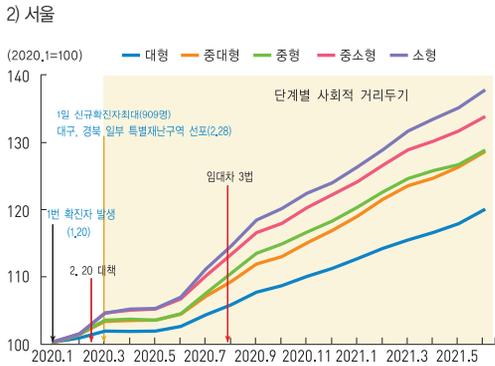
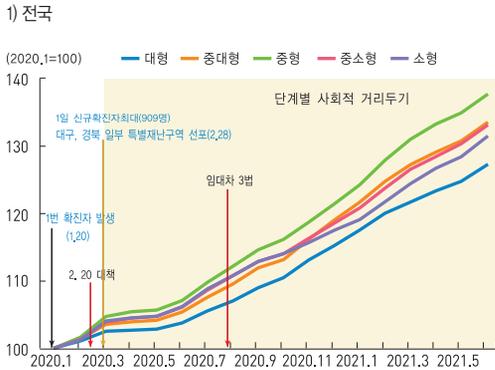
주: 1) 2020년 1월 가격을 기준으로 산출한 백분율 지수임.
출처: KB국민은행, 「KB 월별주택가격동향」 각 연월.

주거 면적별 분석

[그림 VIII-11]에서 주거 면적별 가격 상승률을 살펴보면 중형 아파트가 37%로 가장 높았고, 중대형 아파트와 중소형 아파트는 약 33%였다. 코로나로 인해 넓은 공간을 선호할 것이라는 예상이 있었지만 규모에 따른 매매가격 상승률의 차이는 거의 없었다. 다만 서울에서는 소형 아파트(+38%), 중소형 아파트(+34%)의 상승률이 가장 높았다. 전국 중형 아파트 평균가격과 서울 중형 아파트 평균 가격이 비슷하다는 점을 고려하면, 서울에서 소규모 주택 선호도가 높다기보다는 경제적 여건에 따른 선택으로 이해할 수 있다.



[그림 VIII-11] 전국, 서울 아파트 평형별 매매가격 변화율, 2020.1~2021.6



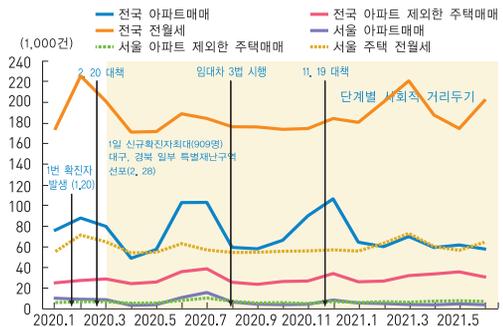
주: 1) 2020년 1월 가격을 기준으로 산출한 백분율 지수임.
2) 면적별 구분은 전용면적 기준으로 대형(135㎡ 이상), 중대형(95.86㎡ 이상 135㎡ 미만), 중형(62.81㎡ 이상 95.86㎡ 미만), 중소형(40㎡ 이상 62.81㎡ 미만), 소형(40㎡ 미만).
출처: KB국민은행, 「KB 월별주택가격동향」 각 연월.

주택 거래량과 선호 주거형태

[그림 VIII-12]에서 알 수 있듯이 주택 매매 및 전월세 거래량은 특정 시점에서 크게 늘었다. 코로나 이후 아파트 매매량은 전반적으로 비슷한 수준을 기록했으나, 2020년 6월, 7월, 12월에는 10만 건 이상을 기록했다. 이것은 최근 10년간 아파트 매매량이 10만 건을 돌파한 적이 없다는 사실을 고려할 때 특이한 기록이다.

이와 같이 특정 시점에서의 주택 가격 상승을 설명하기 위해 월별 아파트 거래량과 부동산 정책 일정, 코로나 유행 기간을 함께 확인해 본 결과, 코로나 확산세보다는 부동산 정책 일정이 주택 거래량 변동과 일치했다. 전월세 거래량도 2020년 2월과 2021년 3월 20만 건 이상으로 최근 10년간 가장 많은 거래량을 기록했지만, 이는 코로나보다는 계절적 요인에 의한 것으로 판단된다.

[그림 VIII-12] 주택 매매/전월세 거래량, 2020.1~2021.6



출처: 한국부동산원, 부동산통계정보시스템 (<https://www.reb.or.kr/r-one/main.do>).
국토교통부, 「전월세 거래량」, 보도자료, 각 월.

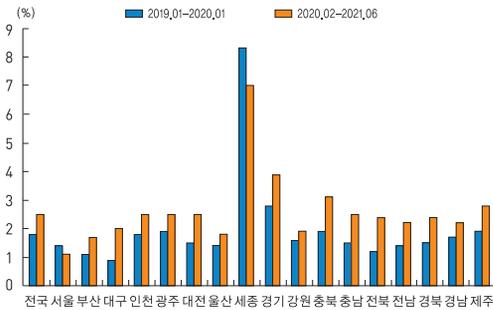
독립된 주거분화 욕구와 가구분화

코로나로 인해 독립공간에 대한 욕구가 강해지고, 이것이 세대 분화에 영향을 미쳤는지 확인했지만, 유의미한 변화는 없었다. [그림 VIII-13]은 코로나 전후 지역별 세대수 변화를 보여주고 있는데 2019년 증가율(2019년 1월-2020년 1월)과 2020년 증가율(2020년 2월-2021년 6월)을 비교하면 서울과 세종을 제외한 거의 모든 지역에



서 증가하고 있다. 하지만 이러한 증가는 행정안전부의 주민등록인구현황 통계에서 보여주는 세대수 증가 추이와 연속성을 갖는다. 말하자면 2010년 중반 이후 경기회복 및 안정화로 세대수 변화율이 계속해서 상승했으며, 코로나 확산 이후에도 그 추세에는 큰 변화가 없는 것으로 나타났다.

[그림 VIII-13] 코로나19 전후 세대수 증가율, 2019.1~2021.6



주: 1) 증가율은 해당 기간 월평균 성장률(CAGR)임.
출처: 행정안전부, 「주민등록인구현황」, 각 연월.

<표 VIII-13> 가계신용동향, 2010-2020

연도	가계신용			가계대출		
	금액 (조원)	전년 동기 대비 증감액 (조원)	전년 동기 대비 증감률 (%)	금액 (조원)	전년 동기 대비 증감액 (조원)	전년 동기 대비 증감률 (%)
2010	843	67.2	8.7	794	59.5	8.1
2011	916	73.0	8.7	861	67.6	8.5
2012	964	47.6	5.2	906	44.5	5.2
2013	1,019	55.2	5.7	961	54.7	6.0
2014	1,085	66.3	6.5	1,025	64.5	6.7
2015	1,203	117.8	10.9	1,138	112.9	11.0
2016	1,343	139.4	11.6	1,270	131.9	11.6
2017	1,451	108.3	8.1	1,370	100.0	7.9
2018	1,537	86.1	5.9	1,447	76.8	5.6
2019	1,600	63.6	4.1	1,505	57.9	4.0
2020	1,726	125.8	7.9	1,630	125.6	8.3

주: 1) 가계신용은 일반가정이 은행 등 금융기관에서 대출을 받거나 외상으로 물품을 구입한 대금 등을 합한 금액으로 가계대출과 판매신용으로 구성됨.

2) 가계대출은 순수가계에 대한 금융기관 대출을 포괄함.

출처: 한국은행, 「가계신용동향」, 각 연도.

상업용 부동산 시장의 변화

코로나19로 인한 상업용 부동산 시장의 변화를 살펴보기 위해, 한국부동산원의 상업용 부동산 산 분류기준을 따라 분기별 상업용 부동산 임대동향 자료를 분석하였다.¹⁾ 광역시도별 코로나 전후 임대가격지수와 공실률의 변화를 정리하였다.

1) 한국부동산원의 상업용 부동산 분류 기준은 아래와 같다.

구분	수용도	종류	규모
오피스	업무시설	일반건축물	6층 이상
중대형상가	상가	일반건축물	3층 또는 연면적 330㎡ 이하
소규모상가		일반건축물	2층 이하 및 연면적 330㎡ 초과
집합상가		집합건축물	

가계부채율 변화

<표 VIII-13>을 보면, 우리나라 가계 대출액은 2010년 794조 원에서 2020년 1,630조 원으로 2배 이상 상승하였다. 가계 대출액 증가율은 2016년 11.6%로 최근 10년 이내 가장 높았다. 그 이후 점차 줄어들어 2019년 4%까지 감소하다 2020년 8.3% 반등하였다. 이러한 변동은 부동산 가격 상승에 따라 매수 수요가 강해지고, 장기간 지속된 저금리 때문으로 보인다.



임대가격지수 변화율(%)은 코로나19 발생 전인 2019년 4분기를 기준으로 임대가격지수를 비교하여 산출하였다.²⁾ 2020년 상반기(2분기 말 기준), 2020년 하반기(4분기 말 기준), 2021년 상반기(2분기 말 기준) 데이터를 이용해 시간에 따른 변화를 살펴보았다.

공실률 변화(%p)는 2019년 4분기와 최신 자료인 2021년 2분기 공실률의 차이를 이용해 팬데믹 전후의 변화를 살펴보았다. 또한 이를 종합적으로 살펴볼 수 있도록 임대가격지수(x)와 공실률의 변화(y)를 상업용 부동산 유형별로 각각의 그래프로 나타냈다.

오피스 임대동향

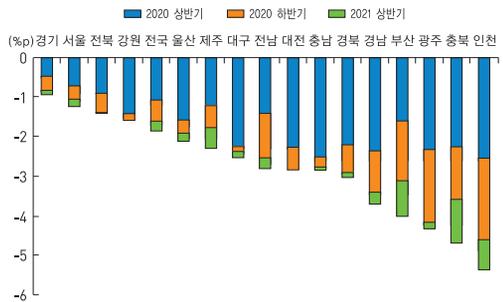
전국 오피스 임대가격지수는 코로나 이전보다 1.8% 하락했다. 팬데믹 초기였던 2020년 상반기에 가장 많이 하락했다. 그 후 점차 하락 폭은 줄어들고 있다. 다만 전국 평균 공실률은 오히려 감소했다. [그림 VIII-14]는 오피스 데이터가 존재하지 않는 세종시를 제외한 16개 광역시도의 임대가격지수 변화율을 나타낸 그래프이다. 인천은 코로나가 발생한 전체 기간 동안 임대가격지수 하락폭이 가장 컸다. 공항과 항만이

지역경제의 주축이라 코로나로 인한 영향을 가장 크게 받은 것으로 나타났다.

코로나 확진자가 가장 많았던 대구는 2020년 상반기에 오피스 임대가격지수 하락 폭이 다른 시도에 비해 상대적으로 컸지만, 2020년 하반기부터는 하락세가 둔화되어 전체 변화율은 전국 평균 수준이었다.

이와 달리 2020년 7월 이후 인구 대비 확진자가 가장 많았던 서울에서는 오피스 임대가격지수 하락 폭(-1.2%)이 전국 최저 수준이었다.

[그림 VIII-14] 2019년 4/4분기 대비 오피스 임대가격지수 변화율, 2020년 상반기-2021년 상반기



주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감인
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표 (공표용)」, 2021.07.29.

[그림 VIII-15]는 코로나 이후 오피스 임대가격지수 변화율(x축)과 공실률 변화(y축)를 종합적으로 나타낸 그래프이다. 오른쪽으로 갈수록 임대가격지수가 많이 하락한 지역이며, 위로 갈수록 공실률이 많이 상승한 지역이다. 오피스는

2) 상업용 부동산 통계분석시점

분석시점	한국부동산원 통계 수집 단위	비고
2020년 상반기	2019년 12월 말~2020년 6월 말	코로나19 발생 1차 대유행 (대구·경북 중심)
2020년 하반기	2020년 6월 말~2020년 12월 말	수도권 중심 2,3차 대유행
2021년 상반기	2020년 12월 말~2021년 6월 말	수도권 5인 이상 집합금지



공실률이 하락한 지역이 더 많았고, 전국 평균 공실률도 0.1%p 하락했다. 서울과 전북은 임대 가격지수 변화도 적고, 공실률도 하락하며 가장 견조한 모습을 보였다. 경기도는 임대가격지수 변화는 가장 적었지만, 공실률이 4번째로 많이 상승한 지역이었다. 부산과 광주에 임대가격지수는 많이 하락했지만 공실률은 감소했다.

[그림 VIII-15]에서 인천은 임대가격지수는 가장 많이 하락하고, 공실률은 강원도에 이어 가장 많이 늘어나면서 코로나 이후 가장 큰 타격을 받은 것으로 나타났다. 인천은 충북과 함께 임대가격지수가 꾸준히 하락하는 지역이었고, 2020년 소폭 하락했던 공실률도 2021년 들어 공실률이 무려 5.7%p 상승하며, 오피스 시장 침체가 깊어지고 있다.

임대가격지수 변화는 적지만 공실률이 상승하는 방식으로 코로나로 인한 영향이 나타나는

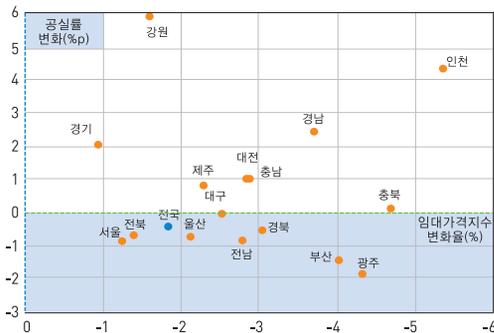
지역도 있었다. 강원도는 임대가격지수 변화는 꾸준히 낮은 수준을 유지했지만, 공실률은 계속해서 많이 상승했다. 임대가격지수 변화가 적은 편인 경기도는 2020년 3분기 이후 공실률이 계속 상승하고 있다.

중대형 상가 임대동향

코로나는 업무시설인 오피스보다 상가에 더 큰 영향을 미쳤다. [그림 VIII-16]과 같이 상가의 전국 임대가격지수는 3.1% 하락했으며 시간이 지날수록 하락세가 누적되고 있다. 대부분 지역에서 2020년 상반기에 크게 하락한 뒤 점차 하락 폭이 줄어들고 있다.

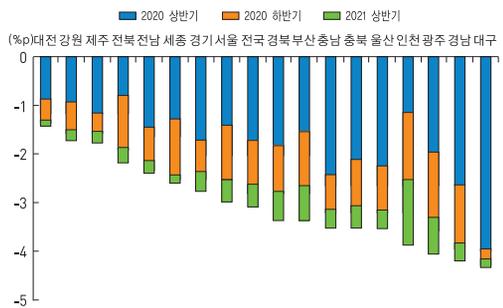
다만 인천은 매 분기 비슷한 하락 폭을 기록했다. 2020년 6월에는 전국에서 가장 적게 영향을 받은 지역에 속했지만, 2021년 6월 기준

[그림 VIII-15] 코로나19 이후 오피스 임대동향 변화 종합



주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감임
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「'21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표 (공표용)」, 2021.07.29.

[그림 VIII-16] 2019년 4/4분기 대비 중대형상가 임대가격 지수 변화율, 2020년 상반기-2021년 상반기



주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감임
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「'21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표 (공표용)」, 2021.07.29.

임대가격지수 하락률은 전국에서 가장 높은 축에 속했다. 오피스 동향에서와 유사하게 인천 지역경제의 침체를 상가 임대 동향에서도 확인할 수 있다.

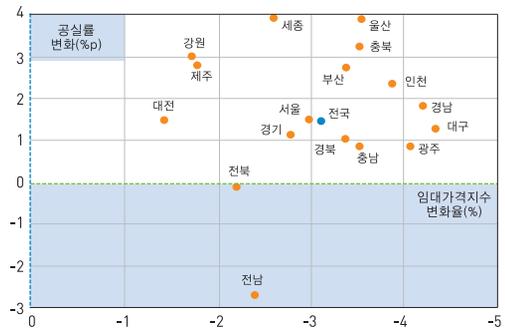
코로나 팬데믹 초기 가장 타격을 많이 받았던 대구의 임대가격지수 하락 폭이 가장 높았다. 2020년 1분기 무려 4.8%나 하락했고, 2분기에 소폭 회복했으나 이후에도 조금씩 하락하여 누적 4.3% 하락을 기록했다. 2020년 하반기 이후 확진자 수가 많았던 서울과 경기도의 임대가격지수 변화는 전국 평균 수준이었다. 전국적으로 중대형 상가 공실률은 1.5%p 상승했다.

[그림 VIII-17]은 코로나 이후 중대형상가 임대가격지수 변화율(x축)과 공실률 변화(y축)를 종합적으로 나타낸 그래프이다. 오른쪽으로 갈수록 임대가격지수가 많이 하락한 지역이며, 위로 갈수록 공실률이 많이 상승한 지역이다. 전남(-2.7%p)을 제외한 거의 모든 지역에서 코로나 이전보다 공실률이 상승했다.

3층 이상 또는 연면적 100평 이상의 중대형상가에서는 공실률 수준의 지역별 편차가 컸다(8~21%). 세종과 울산은 코로나 이전에도 공실률이 높은 지역이었지만, 코로나 이후 공실률이 가장 많이 상승한 지역으로 나타났다. 코로나 이전에도 공실률이 낮은 편이었던 서울과 경기도는 전국 평균 수준의 공실률 변화를 보였다.

오피스에서와 마찬가지로 임대가격지수 하락 폭이 가장 적었던 대전, 강원, 제주에서는 공실률이 2~3%p 상승하며 코로나로 인한 상권 침체의 영향이 나타났다.

[그림 VIII-17] 코로나19 이후 중대형상가 임대동향 변화 종합



주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감임
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표(공표용)」, 2021.07.29.

소규모 상가 임대동향

[그림 VIII-18]에서와 같이 전국적으로 소규모 상가의 임대가격지수는 3.1% 하락했으나 공실률은 0.1% 상승했다. 소규모 상가는 상업용 부동산 유형 중 코로나로 인한 상권 침체의 영향을 가장 많이 받았다. 2020년 상반기 대구에서, 2020년 하반기 이후 수도권에서 임대가격지수가 가장 많이 하락한 유형은 소규모 상가였다.

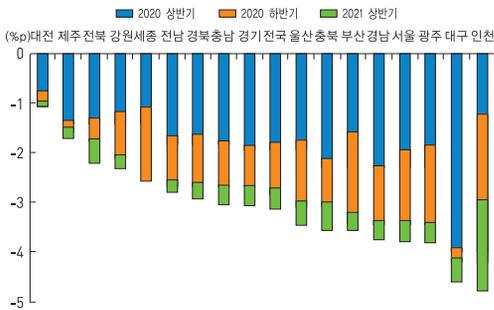
다른 상업용 부동산 유형에서 비교적 선방하던 서울도 소규모 상가의 임대가격지수가 크게 하락했고(-3.8%), 특히 대규모 유행을 겪은 2020년 하반기에는 공실률이 가장 많이 상승한 지역이었다(+3.3%p).

중대형 상가와 달리 소규모 상가에서는 대구보다 인천의 하락 폭이 더욱 컸다. 2020년 상반기 대구는 -3.9%로 전국에서 가장 많이 하락했지만(전국 평균 -1.8%), 이후 1년간 0.7% 하락했다.



인천은 2020년 상반기에 전국에서 임대가격지수 변화가 적은 편(-1.2%)이었지만, 공실률이 크게 늘었다(+1.5%p). 2020년 하반기 이후 인천은 임대가격지수가 꾸준히 하락하여, 코로나 이후 임대가격지수가 가장 많이 하락한 지역이 되었다(-4.8%).

[그림 VIII-18] 2019년 4/4분기 대비 소규모상가 임대가격지수 변화율, 2020년 상반기-2021년 상반기



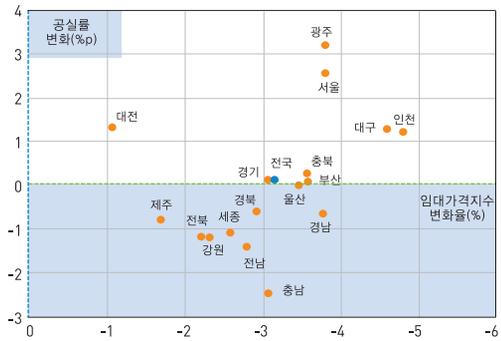
주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감임.
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표 (공표용)」, 2021.07.29.

소규모 상가에서는 특정 지역에 타격이 집중되었다. [그림 VIII-19]와 같이 임대가격지수가 가장 많이 하락한 서울, 인천, 광주, 대구에서 공실률도 가장 많이 상승했다. 반면 제주, 전북, 강원은 임대가격지수 변화율도 낮은 편에 속했고, 공실률도 하락했다. 임대가격지수가 가장 적게 하락했던 대전에서는 공실률이 크게 상승했다.

소규모 상가 공실률의 지역별 편차는 중대형 상가에 비해 적었고(2-12%), 공실률이 가장 높

았던 세종과 전북에서 코로나 이후 공실률이 감소했다. 공실률이 낮은 편이었던 서울, 광주, 인천의 공실률이 증가하면서 코로나 이후 지역별 편차가 줄어들었다. 다만, 공실률이 가장 낮았던 제주의 공실률은 감소했다.

[그림 VIII-19] 코로나19 이후 소규모상가 임대동향 변화 종합



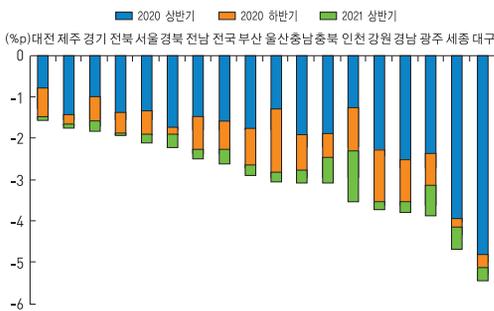
주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감임.
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표 (공표용)」, 2021.07.29.

소규모 상가는 코로나 확산과 거리두기에 따른 영향이 가장 민감하게 나타난 유형이었다. 소규모 상가의 공실률은 전국적으로 대규모 유행이 있었던 2020년 3분기와 4분기에 크게 상승했지만, 백신 접종이 시작된 2021년 들어 조금씩 회복되고 있다. 임대가격지수는 계속해서 하락하고 있지만, 확진자 수가 적은 비수도권 지역에서는 공실률이 하락하면서 희망을 보이고 있다. 소규모 상가는 코로나로 인한 타격도 많이 받았지만, 상황이 개선되면 빠르게 회복할 가능성도 함께 보여주었다.

집합상가 임대동향

집합 상가의 경우, 공실률 데이터가 제공되지 않아 임대가격지수 분석만 진행했다. [그림 VIII-20]과 같이 전국 집합상가 임대가격지수는 2.6% 하락했다. 대구와 세종에서 임대가격지수가 가장 많이 하락했다. 대구는 2020년 상반기 대유행을 겪으며 임대가격지수가 4.8% 하락했고, 세종도 같은 기간 3.9% 하락했다. 인천은 집합상가에서도 매 분기 꾸준한 하락을 기록했고, 소규모 상가가 타격을 많이 받았던 광주도 임대가격지수 변화가 컸다. 한편 서울과 경기도는 집합상가에서는 전국 평균 수준의 하락 폭을 기록했으며, 대전, 제주, 전북은 집합상가에서도 낮은 하락 폭을 보였다.

[그림 VIII-20] 2019년 4/4분기 대비 집합상가 임대가격지수 변화율, 2020년 상반기-2021년 상반기



주: 1) 변화율은 2019년 4/4분기(100) 대비 해당 기간 임대가격지수의 증감임
 2) 한국부동산원의 「상업용 부동산 임대동향」 자료를 이용하여 연구진 재가공(2020.4/4=100 자료를 2019.4/4=100으로 환산).
 출처: 한국부동산원, 「'21년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 통계표 (공표용)」, 2021.07.29.

맺음말

지금까지 전대미문의 전염병으로 기록될 코로나19에 따른 부동산 시장의 변화를 주택과 상업용 부동산으로 나눠서 고찰했다. 주택 시장의 경우, 대략 2010년대 중후반부터 시작된 장기적인 활황에는 큰 변화가 없었다. 코로나 사태의 초기에는 전세계 경기가 급격하게 냉각하면서, 국내 경기가 그 영향을 받고, 주택 시장 또한 타격을 받을 것이라는 예상이 지배적이었다. 하지만 예상과 달리 주택 시장은 거의 영향을 받지 않았다. 일정 부분은 코로나 사태에 따른 부정적 영향을 선제적으로 방어하기 위해 세계 각국이 금리를 인하하고 재정지출을 늘리면서 나타난 현상으로 보인다. 하지만 코로나 사태에 따른 상업용 부동산의 타격은 불가피했다. 감염자 확산을 막기 위한 재택근무 확대 실시나 사회적 거리두기 단계 상향조정 등의 강력한 조치들이 장기간 지속되면서 나타난 현상이다. 상업용 부동산 가운데에서는 오피스보다 상가의 타격이 더 컸다. 상업용 부동산이 입은 타격은 코로나 사태가 진정되기까지는 피할 수 없을 것으로 보인다.