

# KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2024. 11



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

[www.kbfg.com/kbresearch](http://www.kbfg.com/kbresearch)

## 목 차

### 주택시장 동향

· 주택 매매 .....	4
· 주택 전세 .....	5
· 주택 거래 .....	6
· 주택 분양 .....	7
· 토지 .....	8
· 주택 금융 .....	9

## 주택시장 개요

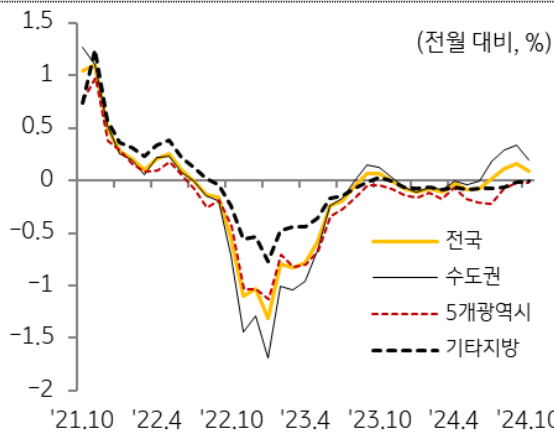
- 주택 매매가격 상승폭이 둔화되고 매매 거래 감소세가 지속되면서 매매시장은 빠르게 위축
  - 전국 주택 매매가격은 하반기 이후 상승세가 지속되고 있으나, 정부의 가계 부채 관리 강화와 은행권의 대출 제한 조치 등으로 서울도 대부분 지역에서 상승폭이 둔화(9월 0.49%, 10월 0.28%)
  - 매매 거래는 그동안 증가세를 주도해 온 수도권(전월 대비 -21.2%)과 아파트(전월 대비 -17.9%)에서 크게 감소하였으며, 투자 수요의 부진이 지속되면서(관할시도 외 거래 비중 20% 내외) 경기 회복에 한계
- 주택 매매가격은 서울 및 주요 아파트의 상승폭이 크게 둔화
  - 10월 전국 주택 매매가격은 상승세가 지속되고 있으나 상승폭은 둔화(9월 0.16%, 10월 0.09%)
    - 정부의 가계 부채 관리 강화와 은행권의 대출 제한 조치 등으로 수도권은 전 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 비수도권의 경우 대전은 상승폭이 둔화되고 부산과 대구는 여전히 하락세 지속
  - 강남구를 비롯한 서울 대부분 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 시세총액 상위 50개 아파트 역시 최근 2개월 연속 상승폭 둔화(8월 2.46%, 9월 2.16%, 10월 1.09%)
- 주택 전세가격은 수도권의 상승세 둔화에도 여전히 불안 지속
  - 10월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.17% 상승하며 9월(0.22%)에 비해 상승폭 둔화
    - 수도권 전 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 특히 서울의 둔화 속도가 가파름(9월 0.39%, 10월 0.21%)
    - 비수도권은 대구를 제외한 4개광역시는 하반기 이후 상승세가 지속되고, 기타지방도 4월 하락 전환 이후 7개월 만에 상승 전환
  - 전세가격전망지수는 상승 전망 비중이 다소 축소되었으나, 상승세가 장기간 지속되며 비수도권으로 확산되고 있어 여전히 불안은 지속
- 주택 매매 거래량은 수도권 중심으로 7월 이후 2개월째 가파르게 감소
  - 9월 전국 주택 매매 거래량은 5만 1,267건으로 전월 대비 15.5% 감소
    - 수도권(-21.2%)이 비수도권(-8.7%)보다 큰 폭으로 감소하였으며, 7월 이후 2개월 연속 감소하면서 상반기 월평균(5.2만 건) 수준으로 회귀
  - 주택 유형별로는 아파트(-17.9%)가 비아파트(-6.5%)보다 감소폭이 크며, 관할시도 외 거래 비중은 여전히 20% 내외에서 횡보
- 분양물량은 주택 경기 회복으로 수도권 중심으로 크게 증가
  - 10월 전국 아파트 분양물량은 2.5만 호로 전월 대비 41.0% 증가하였으며, 청약 경쟁률은 17.2대 1 기록
    - 하반기 들어 주택 경기가 다소 회복되면서 건설사들의 사업 진행 속도가 빨라지며 분양물량이 증가
  - 다만, 분양물량 증가 및 청약 경쟁률 상승에도 준공후 미분양 아파트는 14개월 연속 증가하면서 분양시장에서 양극화 현상이 지속되고 있음

## [주택 매매] 서울 및 주요 아파트의 매매가격 상승폭 크게 둔화

### ■ 전국 주택 매매가격은 상승세가 지속되고 있으나 상승폭은 둔화

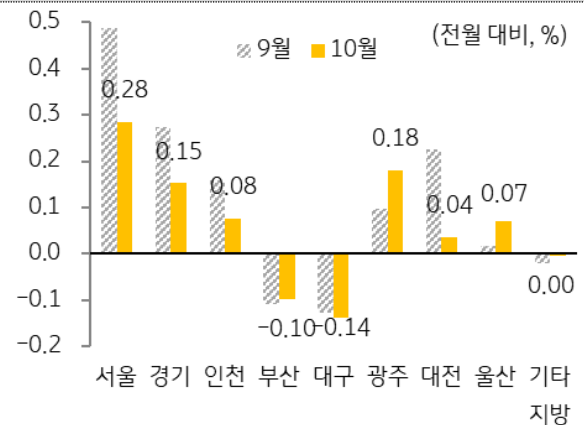
- 10월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.09% 상승하면서 7월 이후 4개월 연속 상승세
  - 7월 상승 전환된 이후 꾸준히 상승폭이 확대되었으나 정부의 가계 부채 관리 강화와 은행권의 대출 제한 조치 등으로 10월 들어 상승폭이 둔화(7월 0.02% → 8월 0.11% → 9월 0.16% → 10월 0.09%)
- 수도권은 전 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 비수도권은 급격한 상승세를 보인 대전은 상승폭이 둔화되고 부산과 대구는 여전히 하락세 지속

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률

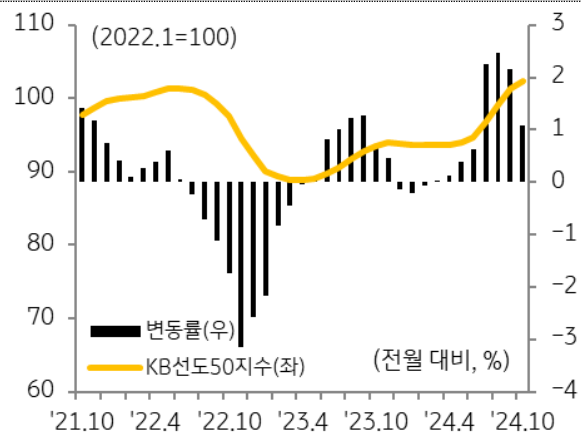


자료: KB국민은행

### ■ 서울 대부분 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 주요 아파트 역시 9월 이후 2개월 연속 상승폭 둔화

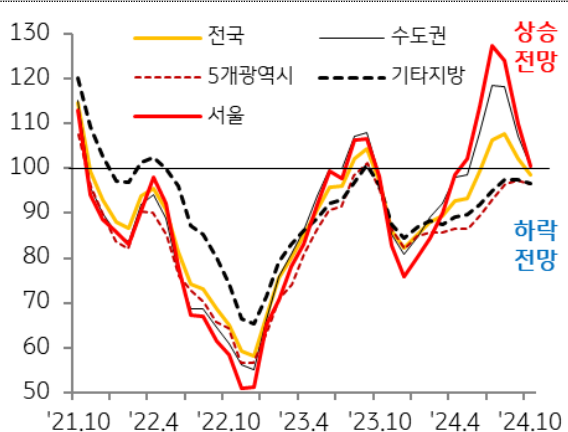
- 강남·서초·송파 등 주요 지역과 최근 상승세가 시작된 노원·도봉·강북도 상승폭이 둔화
  - 시세총액 상위 50개 아파트는 10월 들어 상승폭이 절반 수준으로 둔화(9월 2.16%, 10월 1.09%)
- 서울 매매가격전망지수는 2개월 연속 하락하며 '상승 전망' 비중이 큰 폭으로 축소(8월 124.1, 10월 100.6)

그림 3 | KB 선도아파트 50지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | 지역별 매매가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

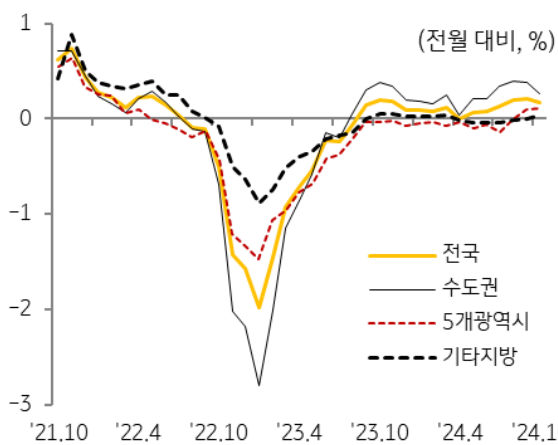
## [주택 전세] 수도권 상승세 둔화에도 전세가격은 여전히 불안 지속

### ■ 수도권 전세가격은 상승세가 둔화되고, 비수도권은 상승 지역 확대

○ 10월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.17% 상승하며 9월(0.22%)에 비해 상승폭 둔화

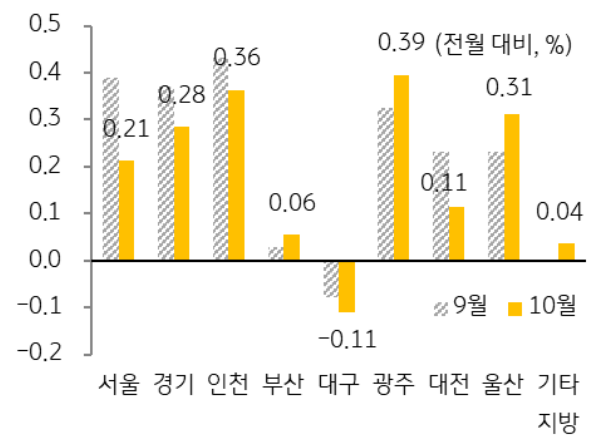
- 수도권은 전 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 특히 서울의 둔화 속도가 가파름(9월 0.39%→10월 0.21%)
- 비수도권은 5개광역시(10월 0.11%)의 경우 대구를 제외한 나머지는 하반기 이후 상승세가 지속되고, 기타지방(10월 0.04%)도 4월 하락 전환 이후 7개월 만에 상승 전환

그림 5 지역별 주택전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 주택전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

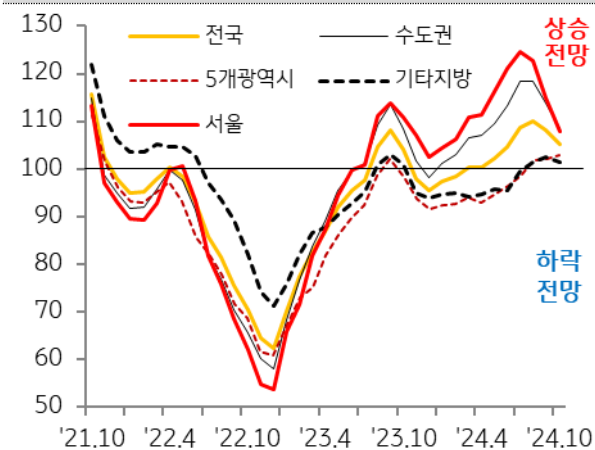
### ■ 전세가격전망지수는 상승 전망 비중이 다소 축소되었으나, 가격 상승에 따른 불안은 여전히 존재

○ 상승 전망이 이어지고 있으나 서울 및 수도권을 중심으로 비중이 빠르게 축소

○ 다만, 매매가격 대비 상승세가 장기간 지속되고 상승률이 높으며, 비수도권 중심으로 상승세가 확대되고 있어 전세가격에 대한 우려는 여전히 존재

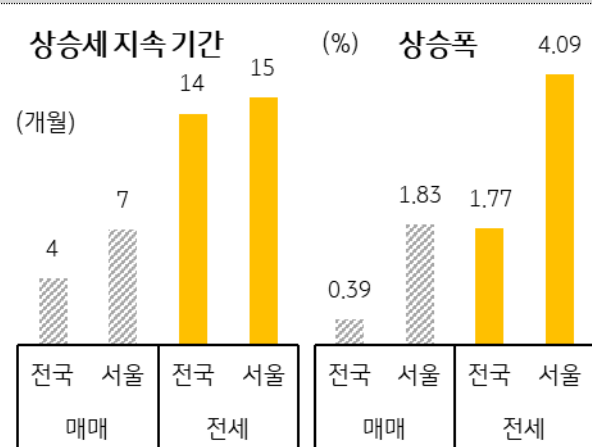
• 전국 전세가격은 14개월 연속 누적 1.77% 상승, 서울은 15개월 연속 누적 4.09% 상승

그림 7 지역별 전세가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8 매매·전세가격 상승세 지속 기간 및 상승폭



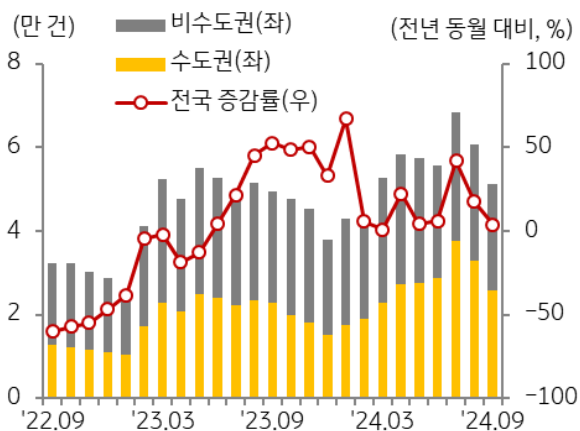
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택 매매 거래는 7월 이후 2개월째 가파르게 감소

### ■ 주택 매매 거래는 수도권을 중심으로 7월 이후 2개월 연속 감소세

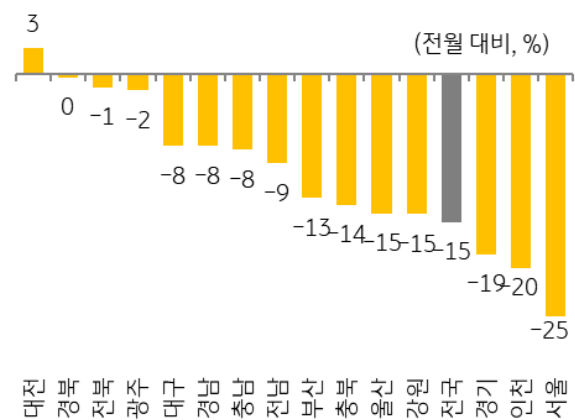
- 9월 전국 주택 매매 거래량은 5만 1,267건으로 전월 대비 15.5% 감소
  - 지역별로는 수도권(-21.2%)이 비수도권(-8.7%)보다 큰 폭으로 감소
- 7월(6만 8천 건)을 고점으로 2개월 연속 감소하면서 매매 거래량은 상반기 월평균(5.2만 건) 수준으로 회귀
  - 주택가격 급등, 가계 부채 관리 강화 등으로 매도자와 매수자 간의 희망가격 차이 확대

그림 9 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 10 지역별 주택 매매 거래량 증감율(9월)

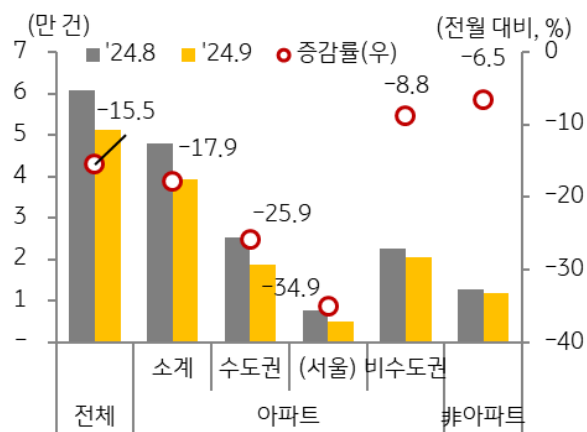


자료: 한국부동산원

### ■ 주택 유형별로는 아파트가 비아파트보다 감소폭이 크며, 지역별로는 서울에서 큰 폭으로 감소

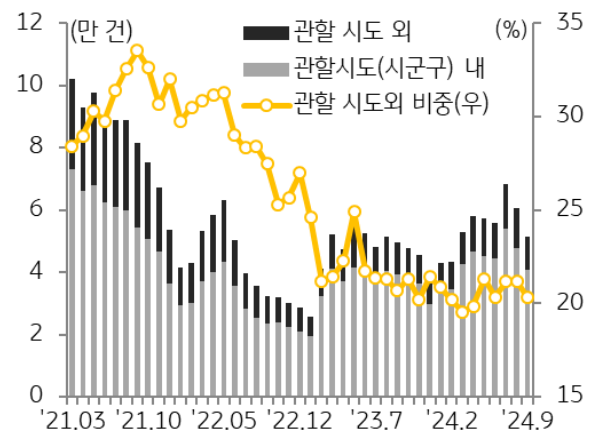
- 9월 전국 아파트 매매 거래량은 3.9만 건으로 전월 대비 17.9% 감소(8월, -12.5%)
  - 지역별로 수도권(1.9만 건, -25.9%)에서 크게 감소하였으며, 특히 서울의 감소폭이 큼(-34.9%)
- 8월 관할시도 외 거래 비중은 20.3%로 최근 주택시장 회복세에도 20% 내외에서 횡보
  - 실수요자 중심으로 거래가 회복되었으나, 투자 수요의 부진이 지속되면서 경기 회복에는 한계

그림 11 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 12 매입자 거주 지역별 주택 매매 거래 추이



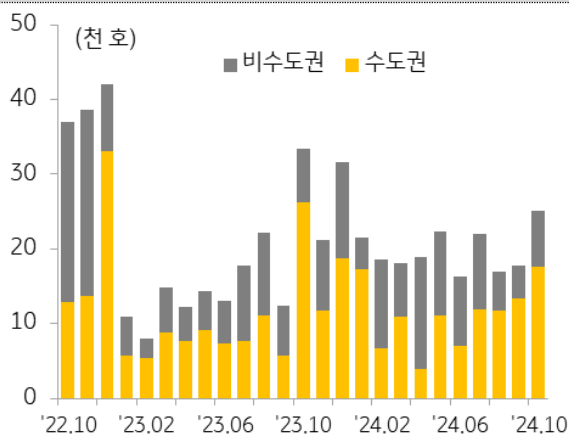
자료: 한국부동산원

## [주택 분양] 주택 경기 회복으로 수도권 중심으로 분양물량 급증

### ■ 분양물량은 주택 경기 회복에 힘입어 크게 증가하였으며, 청약 경쟁률도 두 자릿수 유지

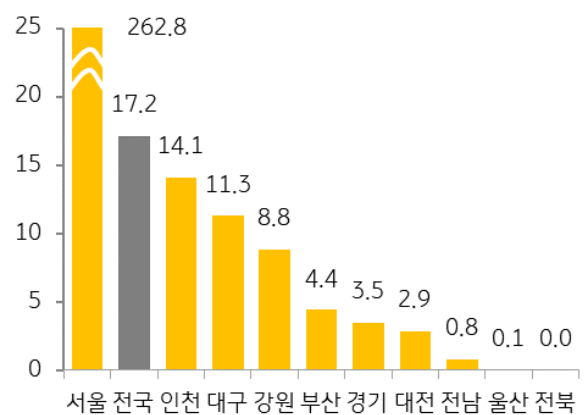
- 10월 전국 아파트 분양물량은 2.5만 호로 전월 대비 41.0%, 전년 동월 대비 101.9% 증가
  - 하반기 이후 주택 경기가 다소 회복되면서 건설사들의 사업 진행 속도가 빨라진 영향
- 10월 전국 아파트 청약 경쟁률은 17.2대 1을 기록하면서 6월 이후 두 자릿수 지속
  - 대치와 잠실 등 서울 분양가상한제 아파트 공급 단지 중심으로 높은 청약 경쟁률 기록

그림 13| 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 14| 지역별 1순위 청약 경쟁률(10월)

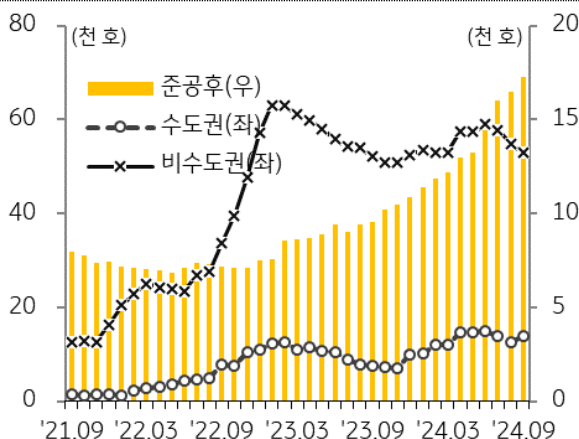


자료: 한국부동산원

### ■ 준공후 미분양 아파트는 14개월 연속 증가하며 1.7만 호 기록

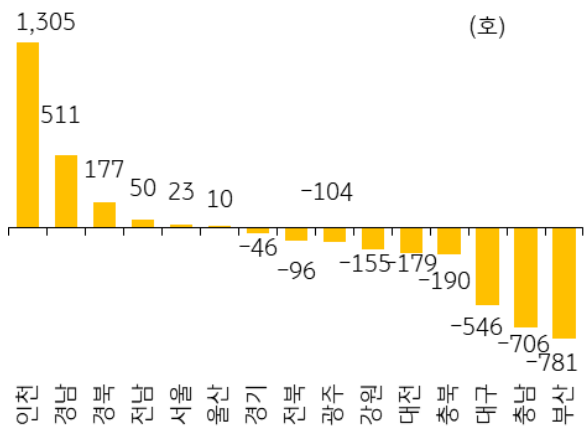
- 9월 전국 미분양 아파트는 6.7만 호로 3개월 연속 감소하였으나, 수도권은 오히려 증가
  - 지역별로는 8월 대비 비수도권은 2,056호 감소한 반면 수도권은 1,282호 증가
  - 주택 경기가 회복세를 보이면서 미분양을 감내하면서도 공급에 나서는 사업장이 증가한 영향
- 준공후 미분양 아파트는 약 800호 증가하면서 분양시장에서 양극화 현상이 지속되고 있음

그림 15| 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양 아파트 전월 대비 증감폭(9월)



자료: 국토교통부

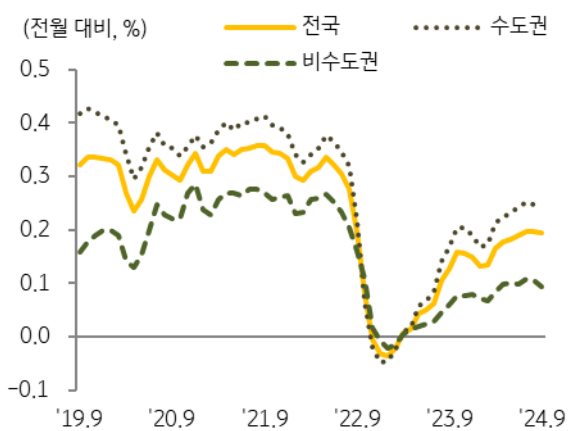
## [토지] 토지가격 상승률은 전월과 유사하나 거래량 감소폭은 확대

### ■ 9월 전국 토지가격은 8월(0.20%)과 유사한 전월 대비 0.19% 상승

○ 전국 토지가격은 연초 이후 꾸준히 상승세가 확대되었으나, 상승률은 7월 고점(0.20%)을 기록한 이후 0.19% 내외에서 횡보

- 수도권(0.25%)은 8월 수준의 상승률을 유지한 반면 비수도권(0.09%)은 상승폭이 소폭 축소
- 서울을 제외한 전국 대부분 지역에서 토지가격 상승폭이 축소되거나 전월 수준을 유지

그림 17기 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 | 9월 토지가격 변동률(전월 대비, %)

전국	0.19	경기	0.21
서울	0.30	강원	0.12
부산	0.16	충북	0.12
대구	0.10	충남	0.14
인천	0.14	전북	0.02
광주	0.12	전남	0.07
대전	0.07	경북	0.08
울산	0.08	경남	0.07
세종	0.13	제주	-0.07

자료: 한국부동산원

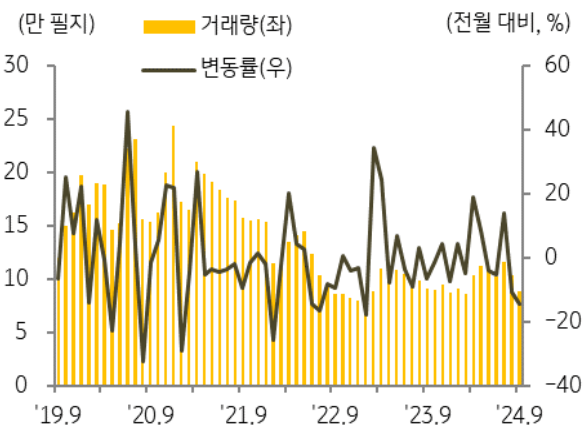
### ■ 전국 토지 매매 거래량은 3월 이후 7개월 만에 10만 필지 이하로 감소

○ 9월 전국 토지 매매 거래량은 8.9만 필지로 전월(10.4만 필지) 대비 14.5% 감소

- 수도권은 4.0만 필지로 전월(4.8만 필지) 대비 16.5%, 비수도권은 4.9만 필지로 전월(5.6만 필지) 대비 12.9% 감소

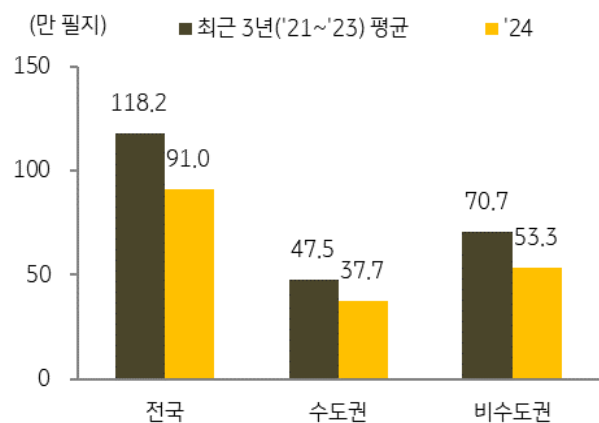
○ 1~9월 누적 거래량은 91.0만 필지로 2021년 이후 최근 3년 평균(118.2만 필지)의 70.7% 수준

그림 18기 전국 토지 매매 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 19기 지역별 9월 누적 토지 매매 거래량



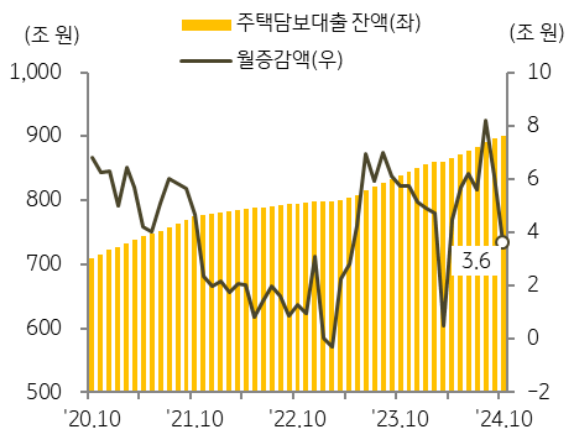
자료: 한국부동산원

## [주택 금융] 은행권 주택담보대출은 증가세 둔화 지속, 대출 금리는 상승폭 확대

### ■ 은행권 주택담보대출은 4월 이후 가장 낮은 증가폭을 기록하며 2개월 연속 증가세 둔화

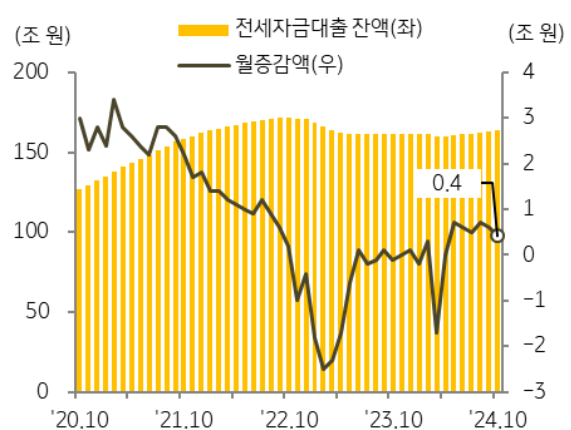
- 10월 은행권 주택담보대출 잔액은 전월 대비 3.6조 원 증가하며 9월(5.2조 원) 대비 증가폭 축소
  - 전세자금대출 잔액도 9월 0.6조 원에서 10월 0.4조 원으로 증가폭이 소폭 축소
- 9월 스트레스DSR 2단계 시행과 가계 부채 관리 강화로 주택담보대출 중심으로 가계 대출 증가세가 크게 둔화되었으며, 당분간 현재와 같은 흐름이 지속될 것으로 전망

그림 20 | 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함  
자료: 한국은행

그림 21 | 은행권 전세자금대출 규모 추이

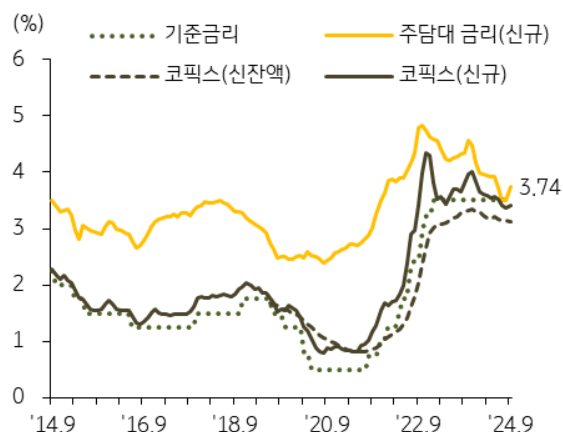


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외  
자료: 한국은행

### ■ 주택담보대출 금리는 2개월 연속 상승하고, 전월 대비 상승폭도 확대

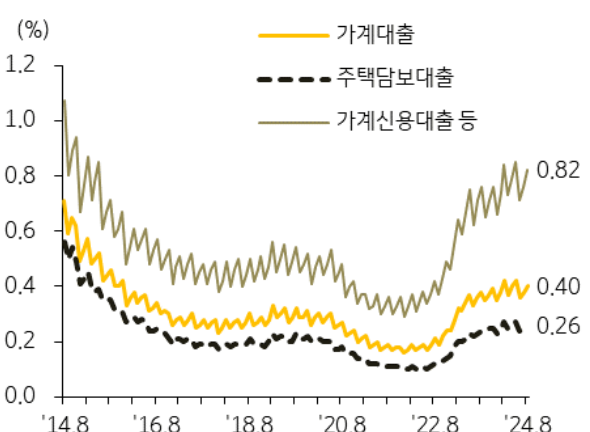
- 상반기 내내 하락세를 보이던 주택담보대출금리(신규 취급액 기준)는 8월 3.51%로 전월 대비 0.01%p 오르며 상승 전환하였으며, 9월에는 3.74%로 전월 대비 0.23% 오르며 상승폭 확대
  - 8월 주택담보대출 연체율은 0.26%로 전월 대비 0.01%p, 전년 동월 대비 0.02%p 상승

그림 22 | 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 23 | 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원