

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2024. 10



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

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

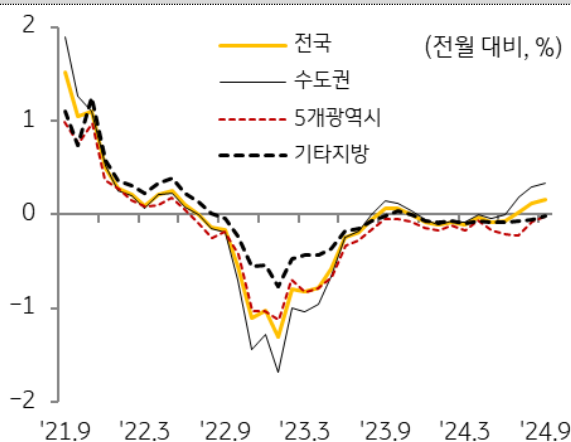
- 서울 및 수도권의 매매가격 상승세가 둔화되고, 매매 거래량도 큰 폭으로 감소
 - 서울 및 수도권의 매매가격 상승세가 이어지고 있으나, 최근 매수세가 빠르게 위축되면서 4월 이후 지속적으로 상승폭을 확대되던 서울도 9월 들어 상승폭이 둔화(8월 0.52%, 9월 0.49%)
 - 최근까지 거래량 증가를 주도하던 수도권 아파트의 거래량이 크게 감소(8월, -15.7%)하였으며, 매매전망지수의 '상승 전망' 비중 역시 축소됨에 따라 향후 상승세 둔화 움직임이 지속될 가능성이 높음
- 주택 매매가격은 수도권 중심의 상승세가 지속되고 있으나, 최근 상승세가 다소 둔화
 - 9월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승하며 하반기 들어 상승세 지속
 - 수도권은 3개월 연속 상승세가 이어지고, 서울은 6개월 연속 상승세 지속
 - 비수도권은 일부 광역시 중심으로 상승세를 보이기 시작(8월 울산, 9월 광주, 대전)
 - 다만, 9월 들어 서울은 상승폭이 소폭 둔화(8월 0.52%, 9월 0.49%)되었으며, 9월 중순 이후 경기·인천도 상승폭이 둔화되기 시작
- 주택 전세가격은 수도권의 상승폭이 확대되고, 비수도권은 상승 전환된 지역 증가
 - 9월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.22% 상승하며 상승폭 확대 지속(8월 0.19%, 9월 0.22%)
 - 수도권은 지난해 8월 이후 상승세가 지속되는 가운데, 최근 경기와 인천의 상승폭이 확대되며 올해 최고 상승률을 기록(경기 0.37%, 인천 0.43%)
 - 비수도권은 대부분 지역에서 상승세를 보이는 가운데, 하락세가 지속되던 부산도 9월 들어 상승 전환(8월 -0.07%, 9월 0.03%)
 - 수도권의 경우 아파트의 높은 상승세가 지속되는 가운데, 서울은 비아파트도 3분기 들어 상승폭 확대(연립 1분기 -0.06%, 2분기 0.01%, 3분기 0.21%)
- 주택 매매 거래량은 대부분 지역에서 감소하였으며, 특히 수도권에서 크게 감소
 - 8월 전국 주택 매매 거래량은 6만 648호로 전월 대비 11.2% 감소
 - 7월 6만 호를 상회(6.8만 호)하며 상반기(월평균 5.2만 호) 대비 거래량이 증가하였으나, 대출 규제, 단기 가격 급등에 대한 부담으로 8월 들어 증가세가 다소 주춤
 - 거래량 증가세를 주도하던 수도권 아파트의 거래량이 8월(2만 5,366호)에 전월 대비 15.7% 감소하였으며, 서울(7,609호)의 감소폭(-20.1%)이 큰 편
- 분양물량은 소폭 증가하였으나 전년 동월 대비 여전히 저조하고, 미분양 아파트는 2개월 연속 감소
 - 9월 전국 아파트 분양물량은 1.8만 호로 전월 대비 3.2% 증가하였으나, 전년 동기 대비로는 20.0% 감소
 - 청약 경쟁률은 수도권을 제외한 대부분 지역에서 1.0대 1을 하회하며 양극화 현상 지속
 - 8월 전국 미분양 아파트 물량은 6.7만 호로 2개월 연속 감소하며 3월 이후 처음으로 7만 호를 하회
 - 반면 준공후 미분양 아파트 물량은 1.6만 호를 초과하며 13개월 연속 증가

[주택 매매] 수도권 중심의 가격 상승세 지속되고 있으나, 상승폭은 둔화

■ 9월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승하며 하반기 들어 상승세 지속

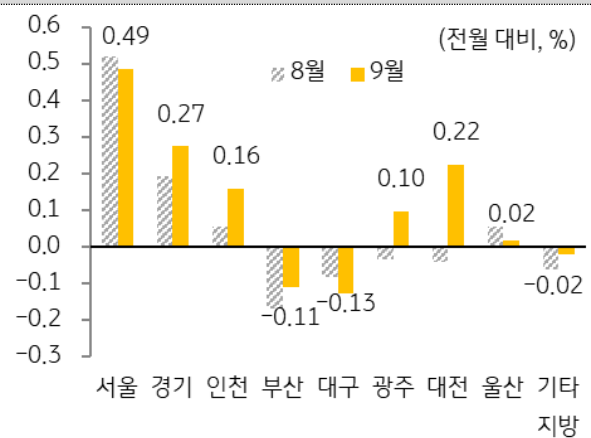
- 수도권의 매매가격 상승세가 지속되는 가운데 비수도권도 상승 전환 지역 증가
 - 수도권은 3개월 연속 상승세를 보이고, 비수도권은 8월 울산에 이어 9월 들어 광주와 대전도 상승 전환
- 서울은 4월 이후 6개월 연속 상승세가 지속되고 있으나, 9월 들어 상승폭 둔화(8월 0.52%, 9월 0.49%)

그림 1 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택 매매가격지수 변동률

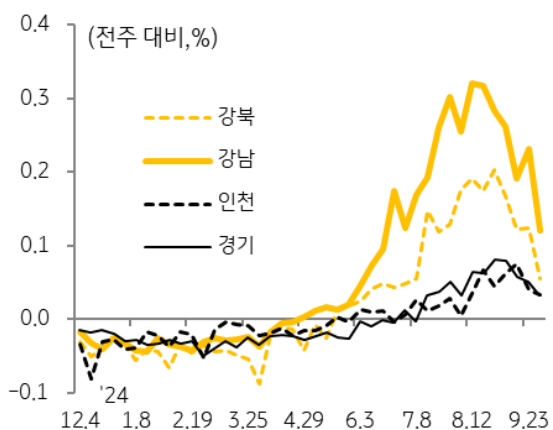


자료: KB국민은행

■ 매매가격 상승폭 둔화세가 수도권으로 확산되며 향후 매매가격 상승에 대한 기대감 위축

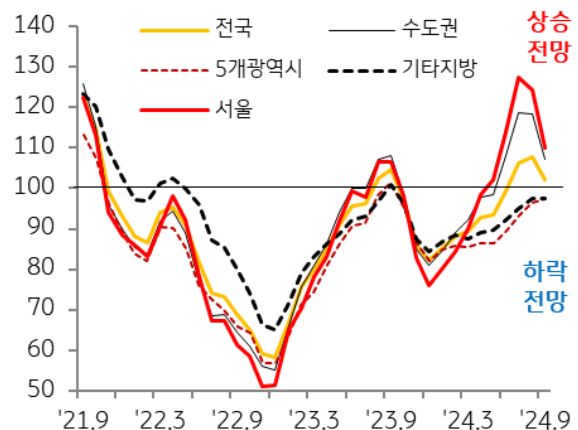
- 서울의 상승폭이 빠르게 둔화되었으며, 9월 중순 이후에는 경기와 인천의 상승폭도 둔화되기 시작
- 서울 및 수도권의 매매가격전망지수는 여전히 100을 초과하면서 '상승 전망'이 지속되고 있으나, 상승 전망 비중이 축소(서울은 2개월 연속)되면서 10월에도 상승폭이 둔화될 가능성이 높음

그림 3 수도권 아파트 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 매매가격전망지수 추이



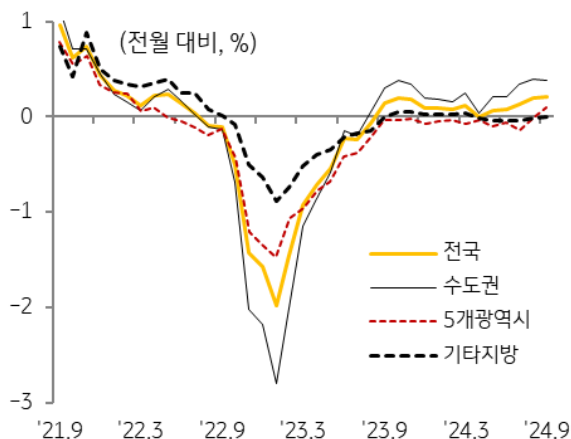
자료: KB국민은행

[주택 전세] 수도권 상승세가 지속되는 가운데, 비수도권도 상승 전환

■ 전국 주택 전세가격은 비수도권의 상승 전환으로 상승폭 확대(8월 0.19, 9월 0.22%)

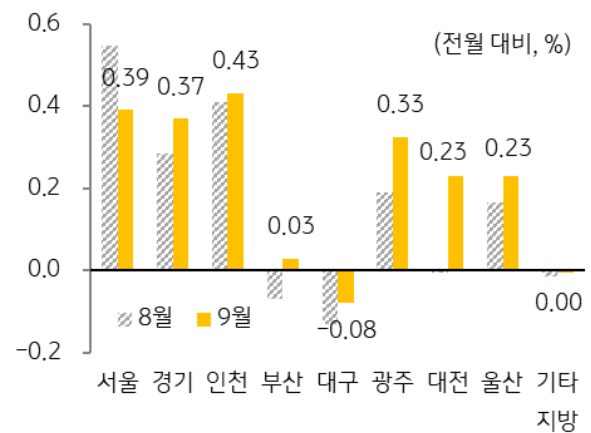
- 수도권은 지난해 8월 이후 상승세가 지속되고, 5개광역시시는 2022년 4월 이후 약 2년 6개월 만에 상승 전환
 - 수도권에서는 경기와 인천이 상승폭이 확대되며 올해 들어 최고 상승률을 기록하였으며, 서울은 상승폭이 둔화(8월 0.55%, 9월 0.39%)되었으나 여전히 경기보다 높은 상황
 - 5개광역시시는 9월 들어 부산이 상승 전환(8월 -0.07%, 9월 0.03%)되면서 대부분 지역에서 상승세를 보임

그림 5 지역별 주택전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 주택전세가격지수 변동률

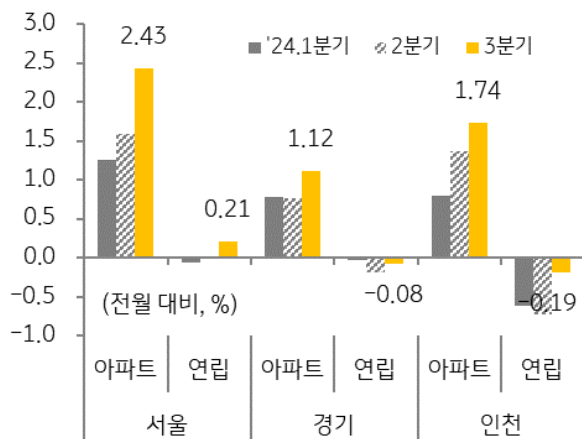


자료: KB국민은행

■ 수도권 아파트의 전세가격 상승폭이 크게 확대되고, 서울은 비아파트도 3분기 들어 상승폭 확대

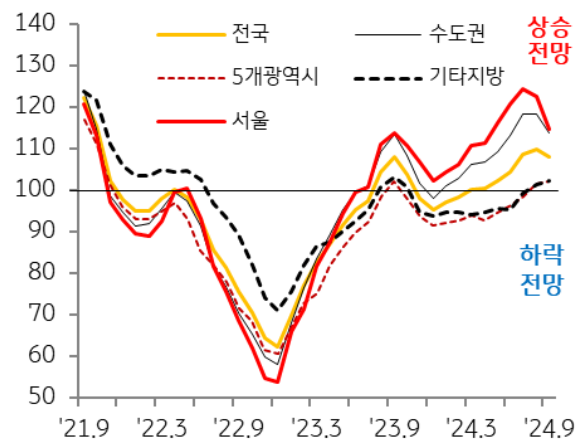
- 수도권의 경우 전 지역에서 아파트 전세가격 상승폭이 크게 확대된 가운데, 서울은 비아파트도 3분기 들어 상승폭 확대(1분기 -0.06%, 2분기 0.01%, 3분기 0.21%)
- 수도권의 전세가격전망지수는 최근 소폭 하락하였으나 여전히 '상승 전망' 비중이 높음
 - 아파트 전세가격 상승세가 지속될 경우 비아파트로 상승세가 확산될 가능성도 존재

그림 7 수도권 유형별 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 8 지역별 전세가격전망지수 추이



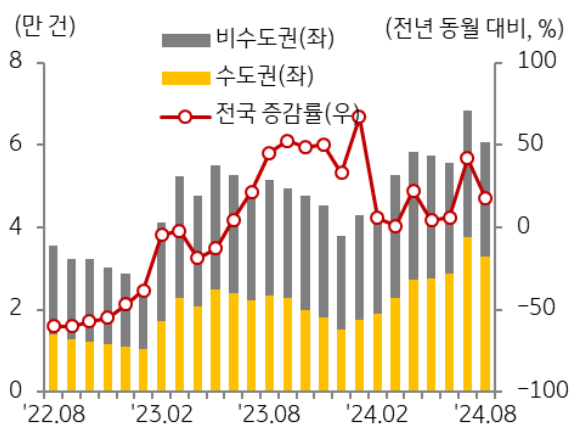
자료: KB국민은행

[주택 거래] 대부분 지역에서 거래량 감소, 특히 수도권에서 급감

■ 주택 매매 거래량은 대부분 지역에서 전월 대비 감소

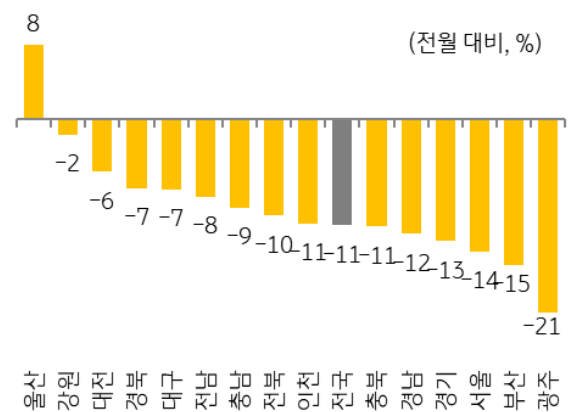
- 8월 전국 주택 매매 거래량은 6만 648호로 전월 대비 11.2% 감소
 - 지역별로는 수도권(전월 대비 -13.0%)이 비수도권(-9.0%)보다 큰 폭으로 감소
- 7월에는 6만 호를 상회(6.8만 호)하며 상반기(월평균 5.2만 호) 대비 거래량이 증가하였으나, 대출 규제, 단기 가격 급등에 대한 부담으로 8월에는 증가세가 꺾임

그림 9 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 10 지역별 주택 매매 거래량 증감율(8월)

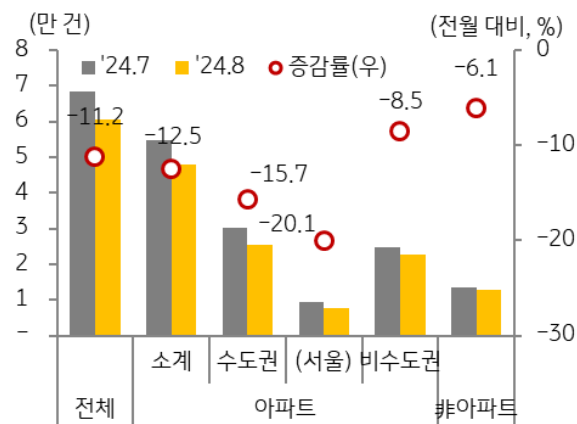


자료: 한국부동산원

■ 거래량 증가세를 주도하던 수도권 아파트 거래량이 크게 감소

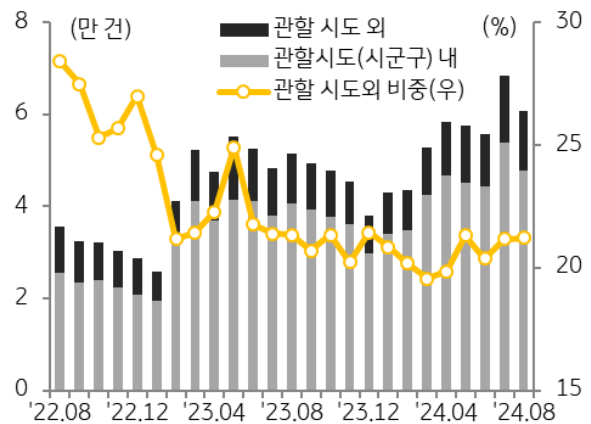
- 8월 전국 아파트 거래량은 4.8만 호로 전월 대비 12.5% 감소
 - 지역별로 수도권(2.5만 호, -15.7%)에서 크게 감소하였으며, 특히 서울의 감소폭이 큰 편(-20.1%)
- 8월 관할시도 외 거래 비중은 21.2%로 2023년 이후 20% 내외를 유지(2021년 30.7%, 2022년 29.2%, 2023년 21.8%)하며 실수요자 중심의 시장이 지속되고 있음

그림 11 지역별·유형별 주택매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 12 매입자 거주 지역별 주택 매매 거래 추이



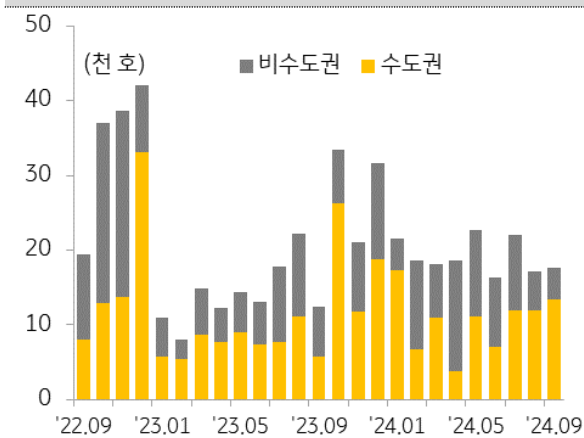
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 분양물량은 여전히 낮은 수준, 미분양은 2개월 연속 감소

■ 분양물량은 전월 대비 소폭 증가하였으나, 2개월 연속 2만 호를 하회하는 등 여전히 낮은 수준

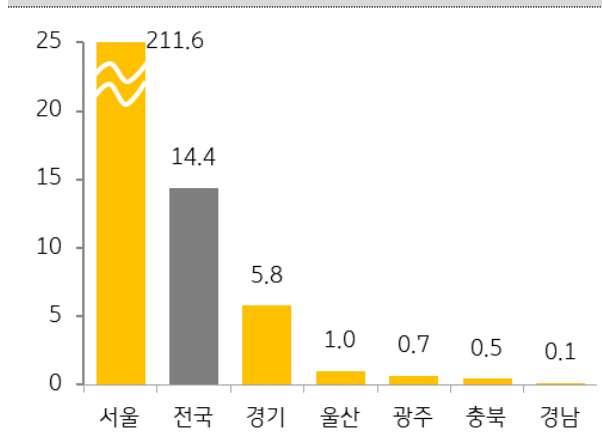
- 9월 전국 아파트 분양물량은 1.8만 호로 전월 대비 3.2% 증가하였으나, 전년 동월 대비로는 20.0% 감소
 - 수도권은 12.5% 증가한 반면 상대적으로 경기가 좋지 않은 비수도권은 18.2% 감소
- 9월 전국 아파트 청약 경쟁률은 14.4대 1을 기록하였으나, 수도권을 제외한 대부분 지역에서 1.0대 1을 하회하며 양극화 현상 지속

그림 13| 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 14| 지역별 1순위 청약 경쟁률(9월)

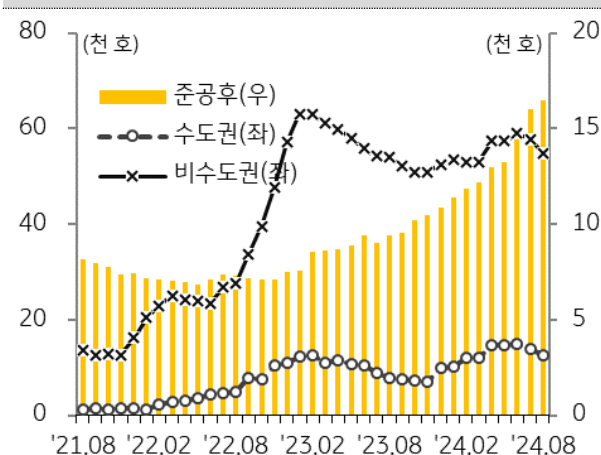


자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 2개월 연속 감소한 반면, 준공후 미분양 아파트는 13개월 연속 증가

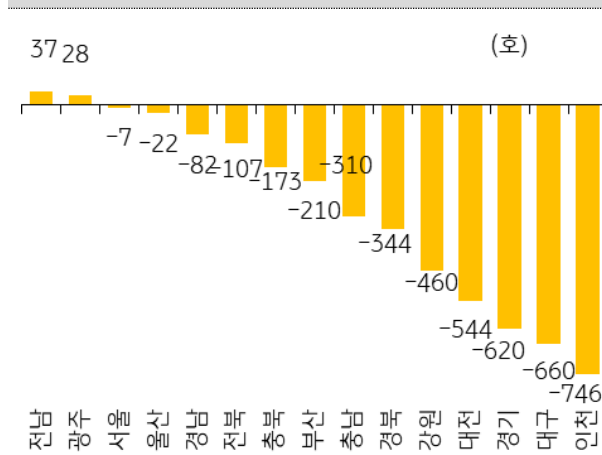
- 8월 전국 미분양 아파트 물량은 6.7만 호로 2개월 연속 감소하며 3월 이후 처음으로 7만 호를 하회
 - 최근 주택 경기가 회복되고 있는 수도권과 미분양 아파트가 경기 다음으로 많은 대구에서 크게 감소
- 반면 8월 전국 준공 후 미분양 아파트 물량은 1.6만 호로 13개월 연속 증가세
 - 주택시장 양극화로 상대적으로 선호도가 낮은 지역에 대한 수요가 여전히 침체되어 있기 때문

그림 15| 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양 아파트 전월 대비 증감폭(8월)



자료: 국토교통부

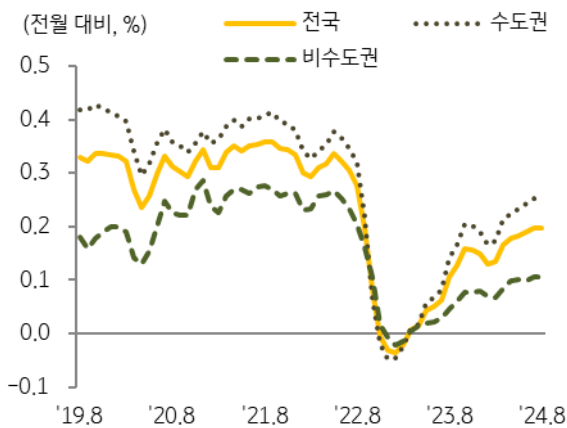
[토지] 토지가격 상승률은 전월 수준 유지한 반면, 거래량은 크게 감소

■ 전국 토지가격은 7월과 동일하게 전월 대비 0.20%의 상승률 기록

○ 8월 전국 토지가격은 연초 이후 지속되었던 상승폭 확대세가 멈추고 전월 수준의 상승률을 유지

- 지역별로 수도권(0.25%)과 비수도권(0.11%) 모두 전월과 동일한 상승률을 기록
- 서울은 전월과 동일한 상승률을 기록한 반면 인천과 경기, 세종 등은 상승폭이 소폭 축소

그림 17 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 8월 토지가격 변동률(전월 대비, %)

전국	0.20	경기	0.22
서울	0.28	강원	0.14
부산	0.16	충북	0.14
대구	0.10	충남	0.14
인천	0.19	전북	0.05
광주	0.14	전남	0.08
대전	0.10	경북	0.09
울산	0.09	경남	0.08
세종	0.15	제주	-0.05

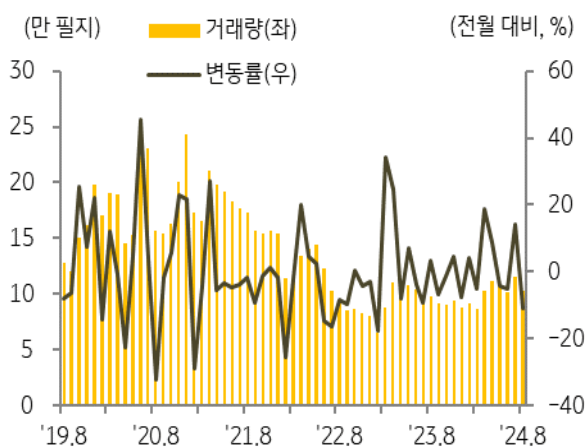
자료: 한국부동산원

■ 전국 토지 매매 거래량은 크게 감소

○ 8월 전국 토지 매매 거래량은 10.4만 필지로 전월(11.6만 필지) 대비 10.8% 감소

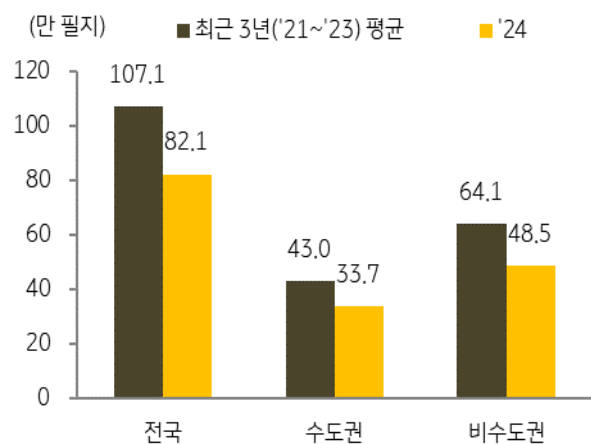
- 수도권은 4.8만 필지가 거래되어 전월(5.5만 필지) 대비 13.1% 줄어듦, 비수도권은 5.6만 필지가 거래되어 전월(6.1만 필지) 대비 8.7% 감소
- 연초 이후 8월까지 거래량은 총 82.1만 필지로 2021년 이후 최근 3년 평균(107.1만 필지)의 76.7% 수준

그림 18 전국 토지 매매 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 19 지역별 8월 누적 토지 매매 거래량



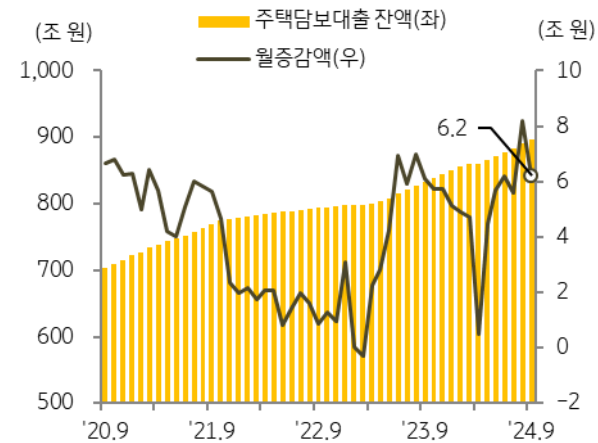
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주택담보대출 증가세가 크게 둔화되고, 대출 금리는 상승 전환

■ 주택담보대출은 전월 대비 증가세가 크게 둔화

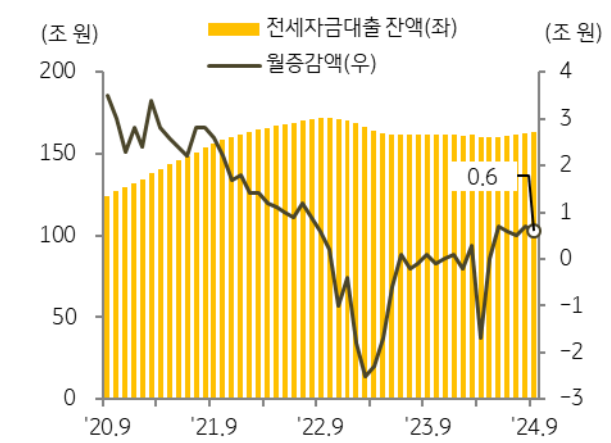
- 9월 은행권 주택담보대출 잔액은 전월 대비 6.2조 원 증가하여 8월(8.2조 원)에 비해 증가폭이 크게 축소
 - 전세자금대출 잔액도 8월 0.7조 원에서 9월 0.6조 원으로 증가폭이 소폭 감소
- DSR(총부채원리금상환비율) 2단계 시행 등 정부의 가계부채 관리 강화 정책의 영향이 반영된 결과로 주택 매매 거래량 감소 등 시장 여건을 고려할 때 당분간 주택담보대출 증가폭 둔화세가 지속될 전망

그림 20 | 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 21 | 은행권 전세자금대출 규모 추이

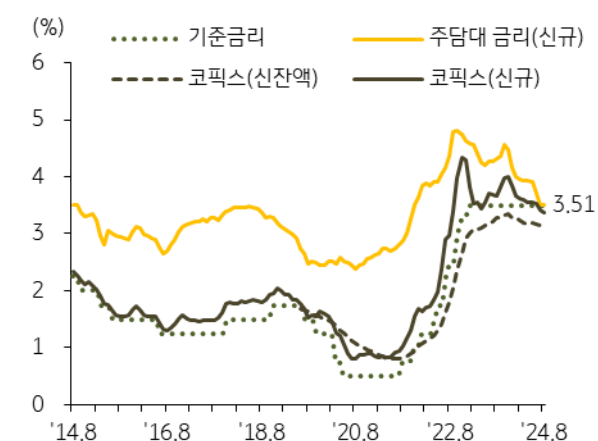


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 2023년 11월 이후 10개월 만에 상승 전환

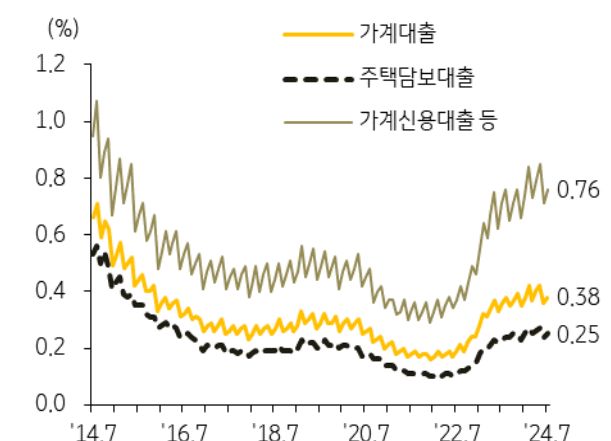
- 8월 주택담보대출 금리는 신규 취급액 기준 3.51%로 전월 대비 0.01%p 상승
 - 7월 주택담보대출 연체율은 0.25%로 전월 대비 0.01%p, 전년 동월 대비 0.02%p 상승

그림 22 | 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 23 | 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원