

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2026. 9



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

www.kbfg.com/kbresearch

목 차

주택시장 동향

· 매매 가격	4
· 매매 거래	5
· 전세시장	6
· 월세시장	7
· 주택 분양	8
· 주택 금융	9

요 약

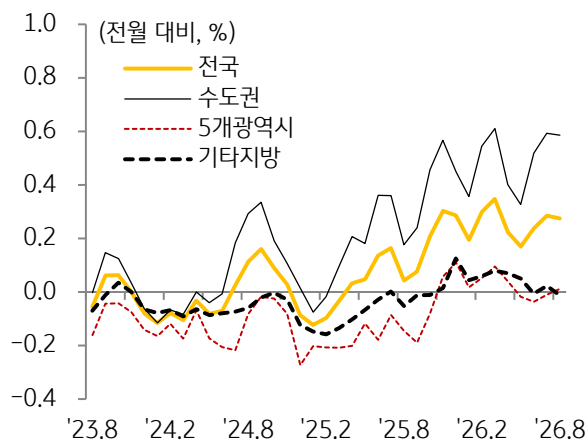
- 매매시장은 수도권 가격 상승세가 지속되나, 부동산 세제 개편과 금리 인상 등으로 매도자와 매수자 모두 관망하는 분위기가 확산하며 거래가 주춤, 향후 시장 흐름에 관심이 집중
- 전월세시장은 매매시장 관망세에 따른 임차 수요 유입과 계약갱신권 사용 증가로 인한 매물 부족, 가을 이사철 도래 등이 맞물리면서 선호 지역을 중심으로 전월세가격 상승 압력이 지속
- [매매시장] 8월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.27% 오르며 상승세 지속
 - (가격) 수도권(+0.59%)은 여전히 높은 수준을, 비수도권(5개광역시 +0.01%, 기타지방 -0.01%)은 침체 흐름을 이어감
 - 서울(+0.75%)은 그동안 상대적으로 상승폭이 작았던 외곽 지역(노원구 +1.68%, 성북구 +1.66%)을 중심으로 상승세가 확대된 반면, 경기(+0.62%)는 규제 지역 지정과 부동산 세제 개편안 발표 이후 상승폭 둔화
 - 부동산 세제 개편안 발표(9월 1일 확정)와 금리 인상의 영향으로 매매시장 내 관망세가 확대되며 KB부동산전망지수는 2개월 연속 하락
 - (거래) 7월 전국 주택 매매 거래량은 6.3만 건으로 전월 대비 8.2% 감소
 - 세제 개편안 발표 이후 매물은 늘었으나 매수가 주춤해 당분간 거래량 증가는 제한적일 전망
- [전월세시장] 임대물량 부족에 따른 전월세가격 상승 압력이 지속되며 임차인 부담 확대
 - (전세) 8월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.30% 오르며 2개월 연속 상승폭 축소
 - 수도권은 서울(0.68%)과 경기(0.52%) 모두 상승세 지속
 - 비수도권은 5개광역시(0.12%→0.14%)와 기타지방(0.03%→0.06%) 모두 보합 유지
 - 부동산 세제 개편 이후 비거주 집주인의 실거주 전환과 기존 세입자의 계약 갱신 증가 등으로 전세 매물이 부족해 전월세가격 상승 압력은 여전히 높음
 - (월세) 수도권 아파트 월세가격지수는 전월 대비 1.3% 상승하며 오름세 유지
 - (거래) 7월 전국 주택 전월세 거래량은 21.1만 건(최근 5년 월평균 22.6만 건)으로 전월 대비 3.5% 감소. 전월세 누적 거래량(1~7월) 중 월세 거래량 비중이 68.3%(최근 5년 월평균 53.6%)로 월세화가 심화되며 임차인 부담 가중
- [주택 분양] 분양물량은 비수도권을 중심으로 감소, 미분양물량은 증가 지속
 - 8월 전국 아파트 분양물량은 1.9만 호(최근 5년 월평균 2.3만 호)로 전월 대비 3.0% 증가
 - 7월 전국 미분양 아파트물량은 6.8만 호(비수도권 4.9만 호, 수도권 1.9만 호)로 3개월 연속 증가
- [주택 금융] 수도권 주택 거래 증가 여파로 주택담보대출 증가폭 확대
 - 8월 은행권 주택담보대출 잔액은 952.5조 원으로 전월 대비 4조 원 증가(6월 43조 원→7월 35조 원→8월 4조 원)
 - 7월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.48%(6월 4.36%), 주택담보대출 연체율은 0.28% 기록

[매매 가격] 서울 외곽 지역 매수 증가로 가격 상승세 지속

■ 8월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.27% 오르며 상승세 지속

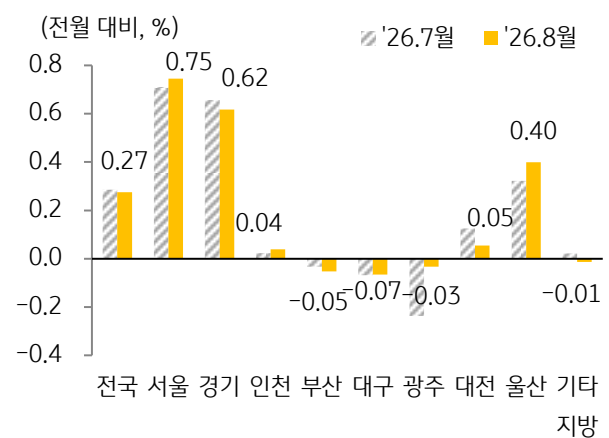
- 수도권은 서울 강남 지역의 경우 가격 조정 매물이 출회되며 상승폭이 둔화했으나, 외곽의 중저가 주택 밀집 지역을 중심으로 매수세가 증가하면서 전체적으로 상승세를 이어감
 - 서울은 그동안 상승폭이 상대적으로 작았던 외곽 지역(노원구 +1.68%, 성북구 +1.66%)을 중심으로 상승세가 확대되며 전월 대비 0.75% 상승. 경기(+0.62%)는 상승폭이 축소
- 비수도권의 경우 전월 대비 기타지방(-0.01%)은 하락 전환하고, 5개광역시(+0.01%)는 보합을 유지

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률(8월)

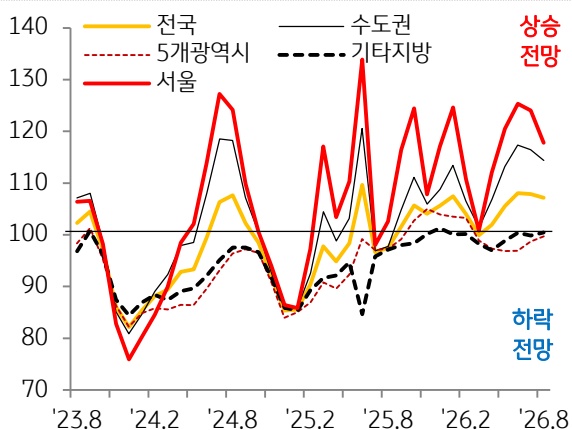


자료: KB국민은행

■ KB부동산전망지수는 107.2로 2개월 연속 하락, KB선도아파트50지수도 상승세 주춤

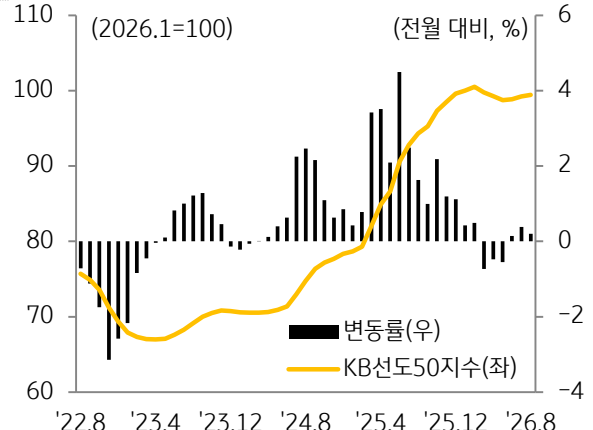
- 정부의 부동산 세제 개편안 발표와 함께 대출 규제 강화 기조가 유지되면서 시장은 관망세로 돌아섬
 - 한국은행은 지난 7월과 8월 2회 연속 기준금리를 0.25%p 인상하여 현재 3.00%를 기록
 - 향후 추가 인상 가능성도 제기되면서 대출자 부담 증가에 대한 우려로 매수 심리는 다소 하락

그림 3 | KB부동산전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | KB선도아파트50지수



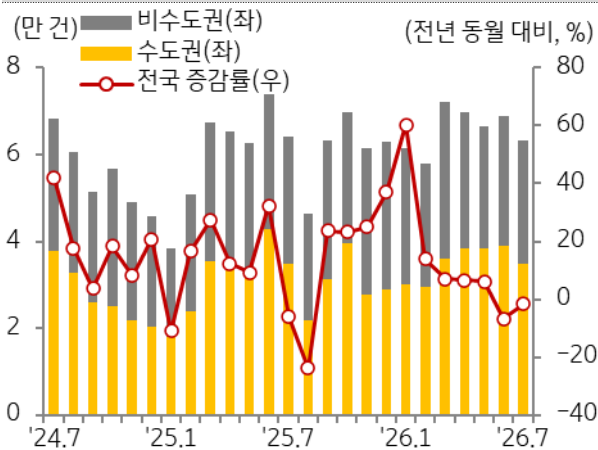
자료: KB국민은행

[매매 거래] 매물 증가에도 매수세 위축으로 거래량 증가는 제한적

■ 7월 전국 주택 매매 거래량은 6.3만 건으로 전월 대비 8.2% 감소

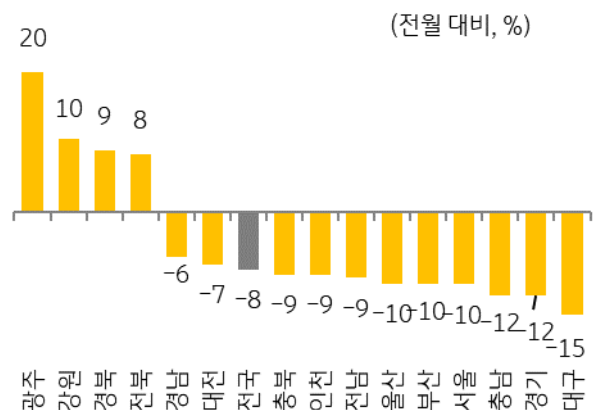
- 지역별로는 수도권이 전월 대비 11.1%로 비수도권(-4.4%)보다 큰 폭으로 감소
- 정부의 세제 개편안 발표와 맞물려 시장 관망세가 이어지면서 거래량은 큰 변화 없이 제자리를 유지
 - 정부는 지난 8월 3일 비거주자 및 고가 주택 보유자에 대한 보유세 강화를 골자로 하는 세제 개편안을 발표했으며, 이후 소폭 조정된 최종안은 9월 1일에 확정

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감률(7월)

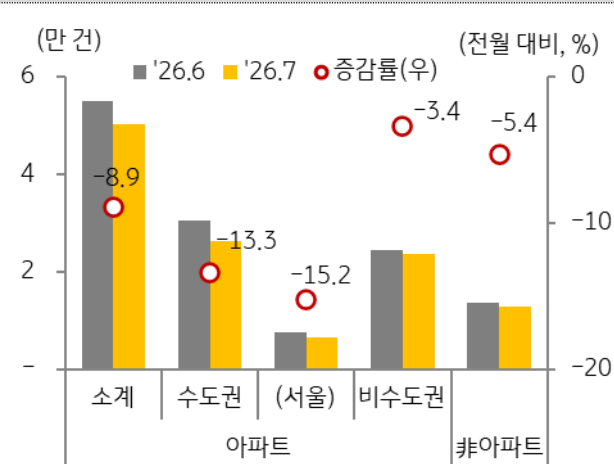


자료: 한국부동산원

■ 세제 개편안 발표 이후 매수우위지수는 하락세 지속

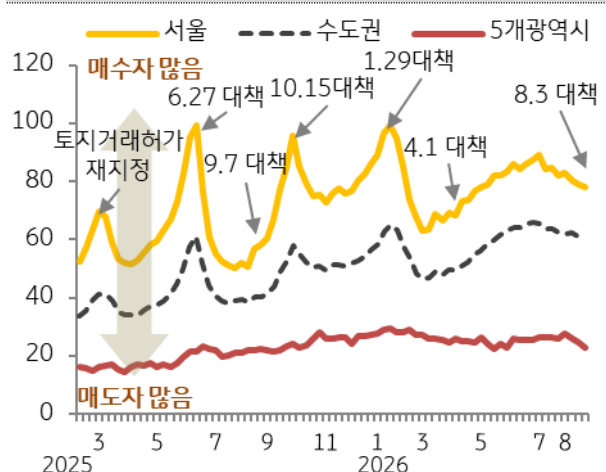
- 주택 유형별로는 아파트(-13.3%)와 비아파트(-5.4%) 모두 전월 대비 거래량이 감소
 - 세제 개편안 발표 직전 시장 관망세를 보인 서울 아파트(-15.2%)가 가장 큰 폭으로 감소
- 세제 개편안 발표 이후 매물은 늘었으나 매수는 주춤해 당분간 거래량 증가는 제한적일 전망
 - 고가 주택 보유자와 비거주자를 중심으로 매도 기조가 형성되었으나 매수지수는 전반적으로 하락

그림 7 유형별 주택 매매 거래 증감률(7월)



자료: 국토교통부

그림 8 매수우위지수 추이(주간)



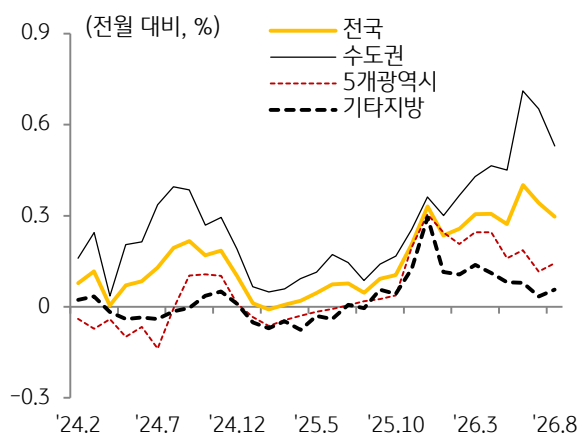
자료: KB국민은행

[전세시장] 매물 부족에 따른 전세가격 상승 압력 지속

■ 8월 전국 주택 전세가격은 전월(+0.34%)보다 상승폭(+0.30%)이 축소되었으나 여전히 높은 수준

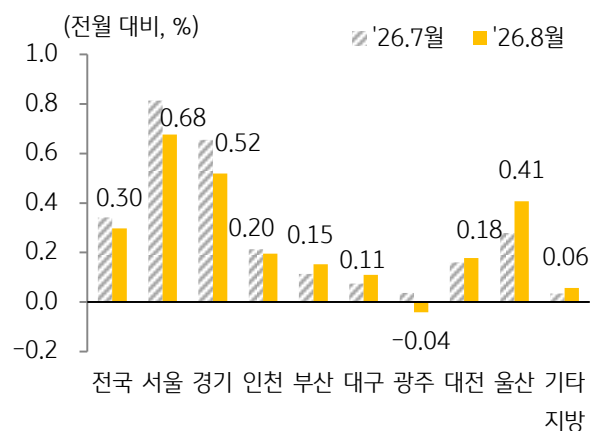
- 수도권은 0.53%(서울 +0.68%) 상승하며 전월에 이어 높은 상승률을 기록
 - 매매시장 관망세에 따른 임차 수요 유입, 기존 세입자의 계약갱신권 사용 증가 등으로 전세 매물이 부족해 수도권 주요 지역을 중심으로 전세가격이 상승세를 보임
- 비수도권은 5개광역시(+0.14%)와 기타지방(+0.06%) 모두 보합을 유지

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률(8월)

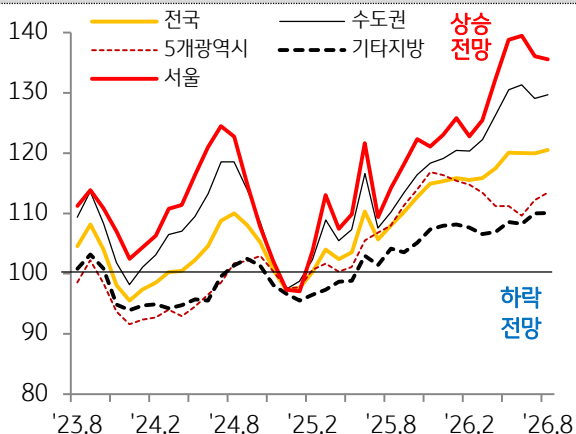


자료: KB국민은행

■ 가을 이사철을 앞두고 신규 입주물량 부족으로 전세가격 추가 상승 가능성 존재

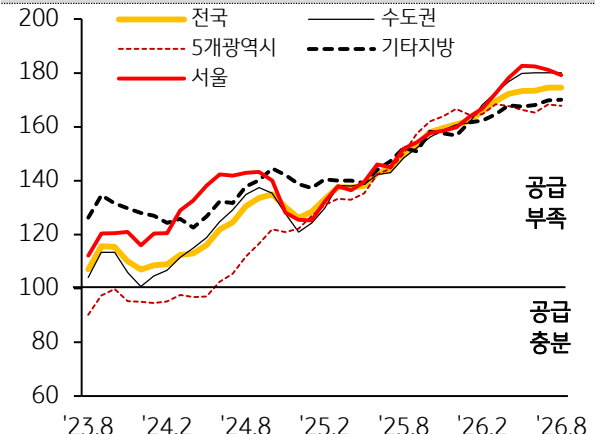
- 수도권 신규 입주물량이 부족한 가운데, 가을 이사철을 맞아 학군 지역을 중심으로 전세가격 추가 상승할 가능성도 배제할 수 없음
- KB전세가격전망지수와 전세수급지수 모두 전월 대비 상승하며 전세시장 불안을 반영
 - KB전세가격전망지수는 8월 120.5(수도권 129.7)로 전월 대비 소폭 상승
 - 전세수급지수는 전국 174.5로 전월과 동일하나, 수도권은 180.1로 전월 대비 0.03% 상승

그림 11 | KB전세가격전망지수



자료: KB국민은행

그림 12 | 지역별 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

[월세시장] 임대 매물 부족 및 월세가격 상승으로 임차인 부담 가중

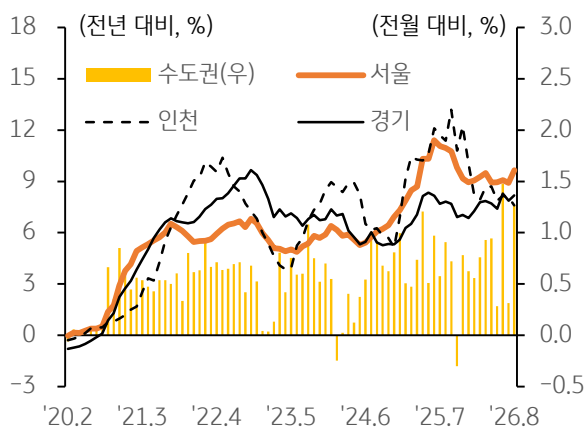
■ 수도권은 아파트 월세가격지수가 전월 대비 1.3% 상승

○ 전월세물량 부족으로 월세가격은 10개월 연속 상승하고 상승폭도 확대

※ 8월 아파트 월세가격지수(전월 대비): 서울 +1.8%, 경기 +1.0%, 인천 +0.9%

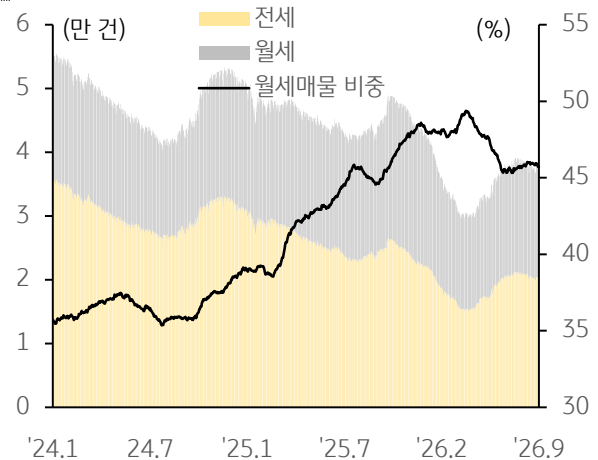
○ 서울 아파트 월세 매물물량은 7월 이후 월평균 1.7만 호로, 최근 3년 평균(2022~2025년 월평균 2만 호) 대비 12.5% 감소

그림 13| 아파트 월세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행(전용 95.86㎡ 이하 아파트 대상)

그림 14| 서울 아파트 전월세 매물 추이(온라인 기반)



자료: 아실

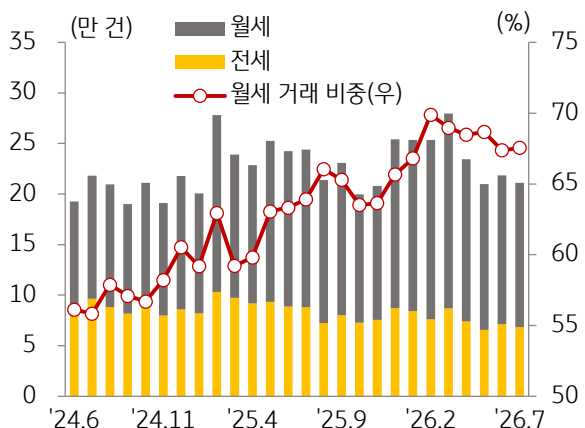
■ 전월세 누적 거래량(1~7월) 중 월세 비중이 68.3%로 월세화가 심화되며 임차인 부담 가중

○ 7월 전국 주택 전월세 거래량은 21.1만 건(월세 14.4만 건)으로 전월 대비 3.5% 감소

· 아파트의 경우 월세 거래량 비중이 52.4%로 절반 이상을 차지. 높은 보증금 수준을 감안 시 월세 전환에 따른 임차인의 주거비 부담이 점차 가중되는 양상

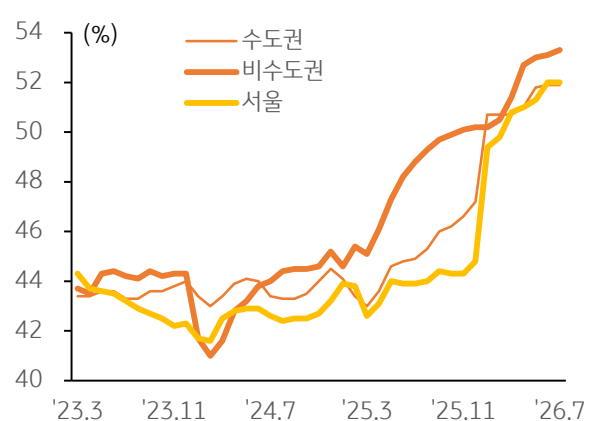
○ 전세자금대출 규제 및 금리 인상으로 월세 및 반전세 수요가 꾸준히 유입되고 있음

그림 15| 임대차 유형별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 아파트 월세 거래량 비중 추이



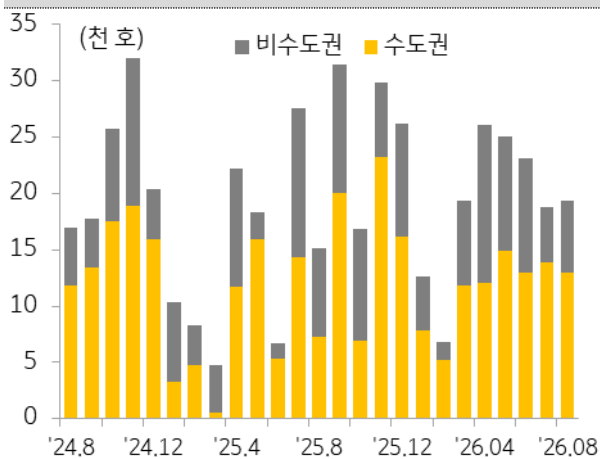
자료: 국토교통부

[주택 분양] 분양물량은 비수도권 중심으로 감소, 미분양물량은 증가 지속

■ 8월 전국 아파트 분양물량은 1.9만 호로 전월 대비 3.0% 증가

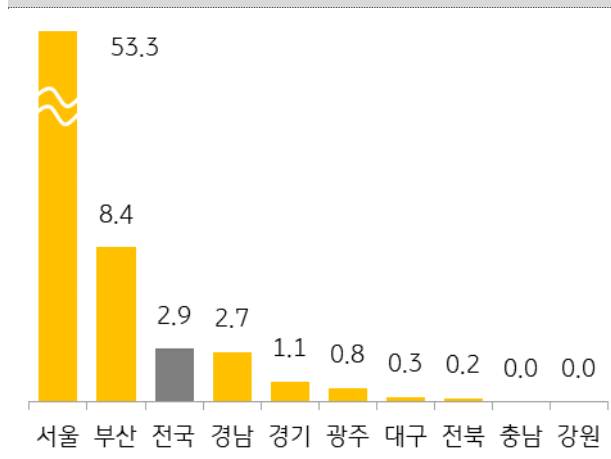
- 전국 아파트 분양물량은 2개월 연속 2만 호를 밑돌았으며, 이는 비수도권의 공급 감소에 기인
 - 수도권은 최근 1년 평균 대비 2.3% 증가한 반면, 비수도권은 23.3% 감소
- 전국 1순위 청약 경쟁률은 2.9대 1을 기록하며 3개월째 3대 1 미만으로 침체
 - 수도권의 경우 서울은 여전히 높은 반면 경기도는 1.1대 1로 저조
 - 비수도권의 경우 부산(문현동, 대연동)을 제외한 대부분 지역에서 낮은 수준을 기록

그림 17기 아파트 분양물량 추이



자료: HDC렙스

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(8월)

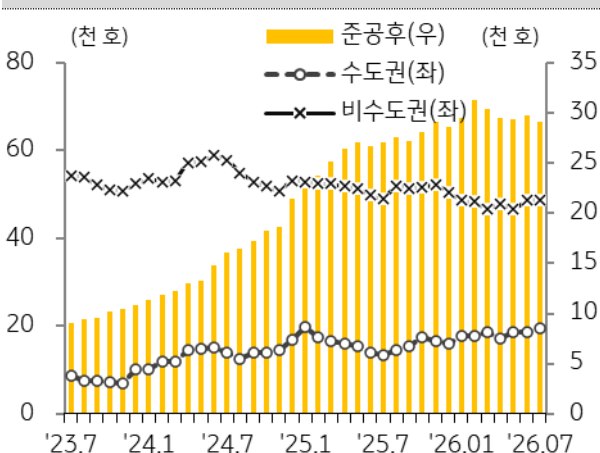


자료: 한국부동산원

■ 7월 전국 미분양 아파트물량은 6만 8,217호로 전월 대비 753호 증가

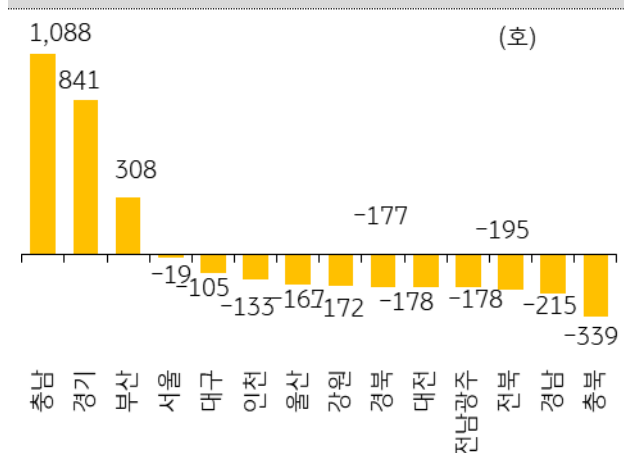
- 전국 미분양 아파트는 3개월 연속 증가하며 7만 호에 육박한 수준에 이름
- 비수도권(4만 8,758호)이 71.5%로 높은 비중을 차지하며, 수도권도 1만 9,459호까지 증가하며 2025년 1월 이후 최고치를 기록

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감(7월)



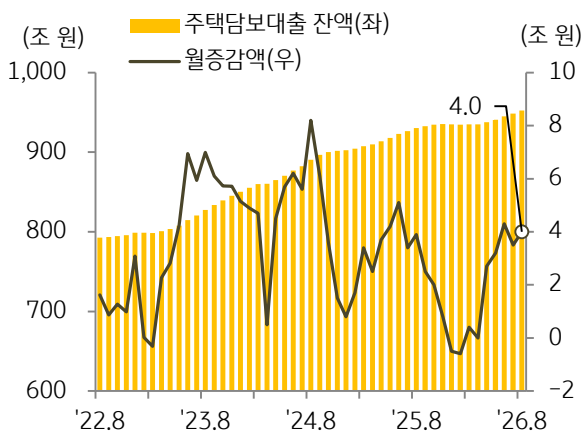
자료: 국토교통부

[주택 금융] 수도권 주택 거래 증가 여파로 주택담보대출 증가폭 확대

■ 8월 은행권 주택담보대출 잔액은 952.5조 원으로 전월 대비 4조 원(7월 +3.5조 원) 증가

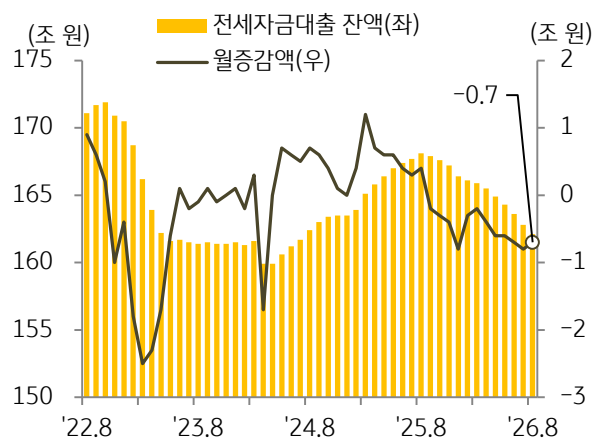
- 수도권의 5월 거래량 증가와 7~8월 입주물량 확대(잔금대출)의 영향으로 주택담보대출은 건조한 증가세를 이어감
- 8월 전세자금대출 잔액은 162.1조 원으로 전월 대비 7천억 원 감소
 - 전세가격 상승세가 이어지고 있으나, 대출 규제 강화의 영향으로 전세자금대출 잔액은 12개월 연속 축소

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

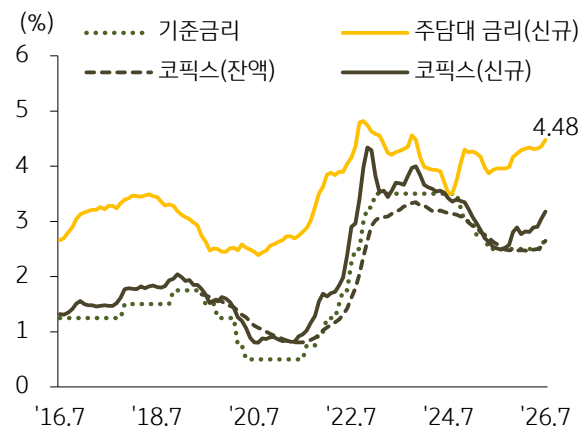


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외
자료: 한국은행

■ 7월 주택담보대출 금리는 4.48%로 전월 대비 0.12%p 상승

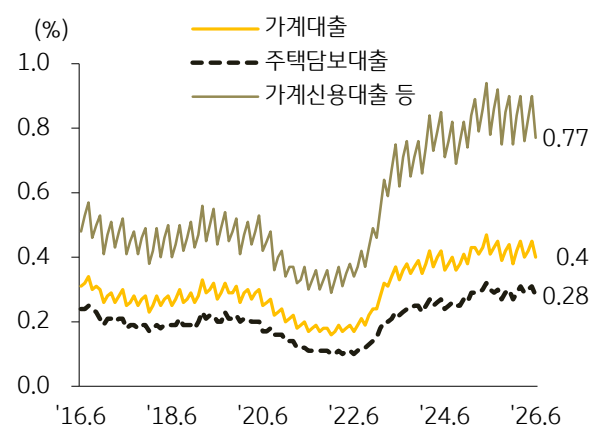
- 8월 기준금리 상승으로 주택담보대출 금리는 2년 8개월 만에 최고치를 기록
 - 한국은행은 물가불안 및 가계부채 증가세 억제를 위해 추가 금리 인상 가능성을 열어둔 상황. 향후 추가 금리 인상이 현실화될 경우 차주의 이자상환 부담 가중과 매수 심리 위축으로 이어질 가능성
- 6월 주택담보대출 연체율은 0.28%(5월 0.31%)로 2개월 연속 증가

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원