

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2026. 4



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

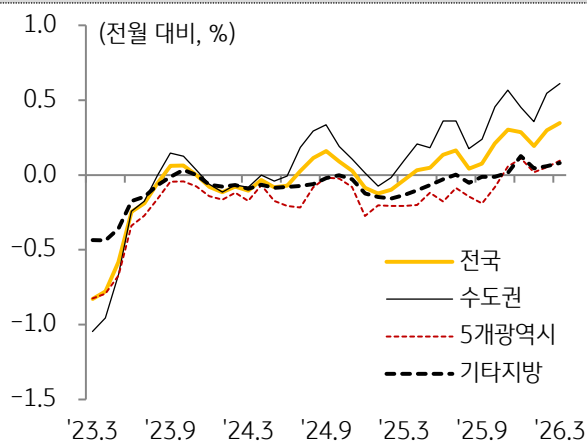
- **다주택자 매도물량 증가 및 시장 관망세 확대로 수도권 주요 지역의 매매가격 상승세 주춤**
 - 수도권 주택 매매가격은 소폭 상승세를 이어갔으나, 다주택자 양도세 중과 시행(5월 10일 이후) 및 세제 강화 가능성이 계속 언급되면서 일부 지역에서 하락 전환
 - 전월세시장은 임대물량 부족, 전세자금대출 규제 강화, 월세 전환 증가로 전월세 거래 중 월세 거래 비중이 68.3%로 최고치를 기록. 전세가격 및 수도권 월세가격지수도 상승세를 이어가는 등 임대시장 불안 지속
- **[매매시장] 다주택자 매도물량이 증가하고, 서울 및 경기 일부 지역 매매가격 상승폭 둔화**
 - (가격) 3월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.35% 상승했으나, 서울 강남과 경기 과천 등 일부 지역은 하락 전환
 - 수도권은 전월 대비 0.61% 상승. 주택담보대출 6억 원까지 가능한 지역(주택가격 15억 원 이하)은 상승세가 지속되는 반면, 지난해 매매가격이 급등했던 서울 및 경기 일부 지역이 하락 전환
 - ※ 2~3월 아파트 매매가격 변동률 증감률: 서울 +0.09%p, 강남구 -0.74%p, 서초구 -0.51%p, 과천 -0.56%p
 - 비수도권은 5개광역시(0.10%)와 기타지방(0.08%) 모두 전월 대비 소폭 상승세를 이어감
 - (거래) 2월 전국 주택 매매 거래량은 5.8만 건을 기록하며 6개월 만에 6만 건을 하회. 다주택자 양도세 중과 시행 전 매도를 원하는 매물이 증가했으나, 매수자의 가격 하락 기대감이 공존하면서 거래량 회복은 제한적임
- **[전월세시장] 전월세 거래에서 월세 거래 비중이 68.3%로 역대 최고치 경신**
 - (전세) 3월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.31% 상승(2월 +0.26%)
 - 전세 공급물량 부족 우려가 지속되면서 3월 KB전세수급지수는 2020년 7월 이후 최고치를 기록
 - (월세) 임대물량 부족 및 전세대출 규제 강화로 수도권 아파트 월세가격지수는 5개월 연속 상승
 - (거래) 2월 전국 주택 전월세 거래량은 25.3만 건으로 전월과 동일. 전월세 누적 거래량 중 월세 거래량 비중이 68.3%를 기록했으며 수도권 아파트는 50%를 상회
- **[주택 분양] 미분양 아파트는 횡보세이나 준공후 미분양 아파트는 가파른 증가세**
 - 3월 전국 아파트 분양물량은 1.9만 호로 전월(0.6만 호) 대비 3배 이상 증가. 2월 분양물량이 크게 저조했던 기저 효과가 작용했으나, 지난해 월평균 분양물량인 2.2만 호에는 못 미침
 - 2월 말 기준 전국 미분양 아파트는 6.6만 호로 횡보세를 보였으나, 준공후 미분양 아파트는 3.1만 호로 전체 미분양 아파트에서 차지하는 비중이 47.3%까지 상승
- **[주택 금융] 주택시장 관망세 확대 및 전세자금 수요 감소로 주택담보대출 증가세 주춤**
 - 3월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.9조 원으로 전월과 동일(2026년 1월 -0.6조 원 → 2월 +0.3조 원 → 3월 +0.0조 원)
 - 한편 전세자금대출 잔액은 임대물량 감소와 전세자금대출 한도 제한 등으로 7개월 연속 축소
 - 2월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.30%(1월 4.29%), 주택담보대출 연체율은 0.29%를 기록

[매매 가격] 서울 및 경기 지역 고가 아파트 매매가격 하락 전환

■ 3월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.35% 상승

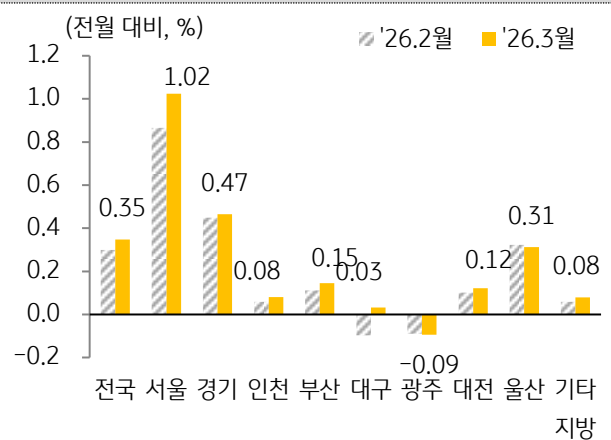
- 수도권은 전월 대비 0.61% 상승했으나, 최근 가격 상승률이 높았던 주요 지역 아파트를 중심으로 상승폭이 둔화
 - 서울 강남은 매매가격이 하락하거나 상승세가 주춤하나, 노원(전월 대비 +1.7%) 등 주택담보대출이 6억 원까지 가능한 지역(매매가격 15억 원 이하) 중심으로 가격 상승세를 지속
- 비수도권은 5개광역시(+0.10%)와 기타지방(+0.08%) 모두 전월 대비 소폭 상승세를 이어감

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률(3월)

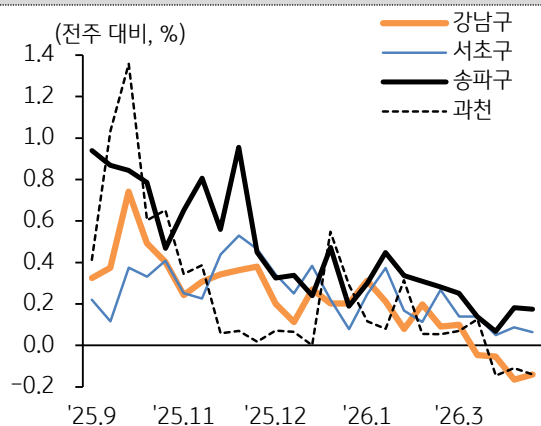


자료: KB국민은행

■ 다주택자 매물 증가 및 호가 하락으로 서울 강남과 경기 과천은 매매가격 하락 전환

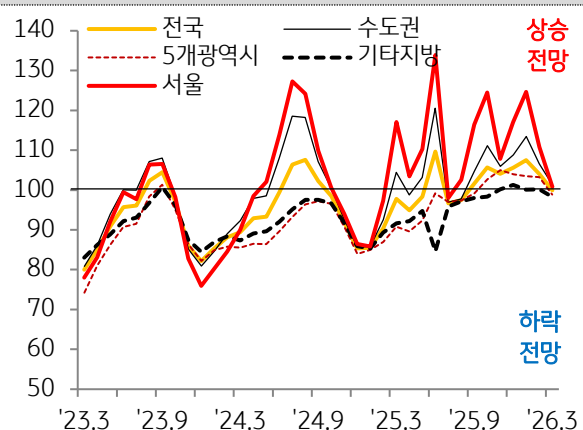
- 주택시장 내 관망세가 확대되면서 전국 KB부동산전망지수는 7개월 만에 하락 전망으로 전환
 - 수도권 KB부동산전망지수도 주택 매매가격 하락 기대감을 반영하며 하락 전망으로 전환
 - 지난해 큰 폭의 상승세를 보였던 서울 및 경기 지역 주요 아파트 매매가격도 하락
- ※ 2~3월 아파트 매매가격 변동률: 서울 +0.09%p, 강남구 -0.74%p, 서초구 -0.51%p, 과천 -0.56%p

그림 3 | 주간 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | KB부동산전망지수 추이



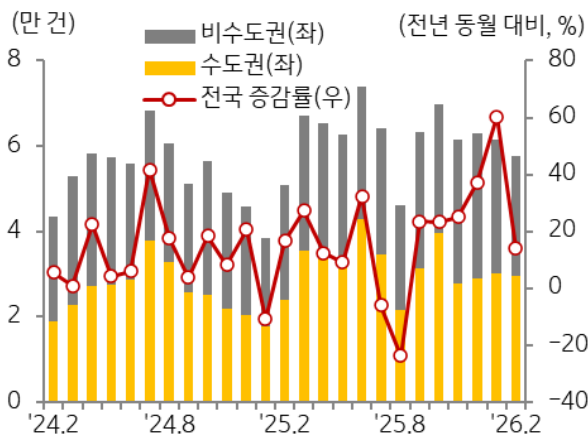
자료: KB국민은행

[매매 거래] 주택 매매 증가에도 매매 거래량은 더딘 회복세

■ 2월 전국 주택 매매 거래량은 5.8만 건을 기록하며 6개월 만에 6만 건 하회

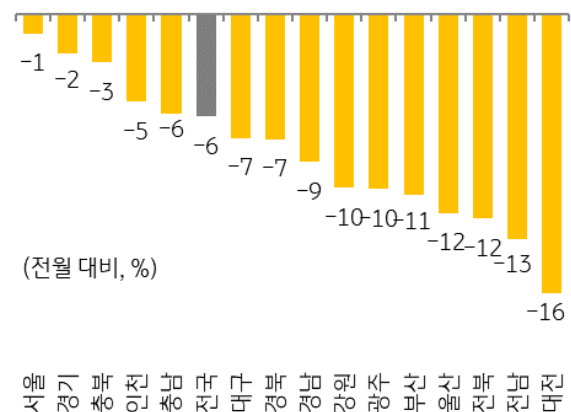
- 전국적으로 전월 대비 2% 감소했으며, 비수도권(-10%)이 수도권(-2%)보다 큰 폭으로 줄어들음
- 다주택자 양도세 중과 시행(5월 10일) 전 매도를 원하는 매물이 크게 증가했으나, 매수자의 가격 하락 기대감이 공존하면서 거래량 회복은 제한적임

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감률(2월)

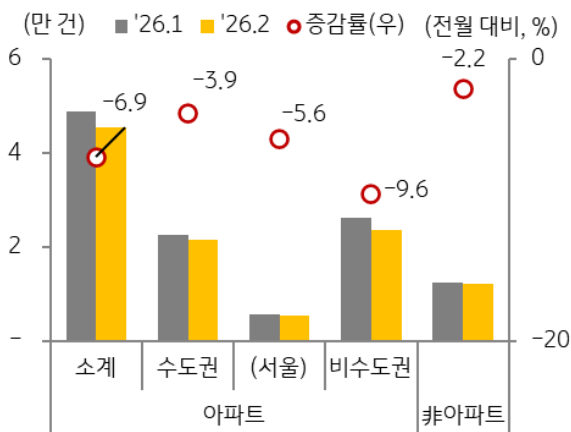


자료: 한국부동산원

■ 2월 전국 아파트 거래량은 전월 대비 소폭 감소했으나 3월 들어 하락세 주춤

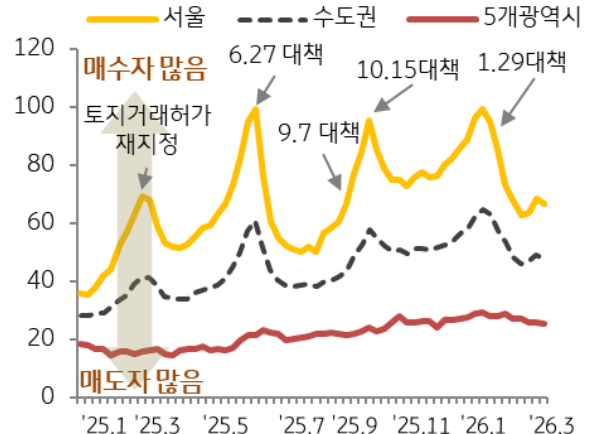
- 2월 전국 아파트 거래량은 4.5만 건으로 전월 대비 6.9% 감소했으나, 누적 거래량은 35.4% 증가
 - 전월 대비 소폭 감소했으나, 직전 5년 2월 평균과 비교하면 8.8% 증가
- 연초 이후 다주택자 양도세 중과를 피하기 위한 매물이 증가하며 매수우위지수가 급락했으나, 3월 들어 하락세가 다소 주춤
 - 이는 가격 하락 지역을 중심으로 매수자가 다소 증가한 영향으로 풀이

그림 7 유형별 주택 매매 거래 증감률(2월)



자료: KB국민은행

그림 8 매수우위지수 추이(주간)



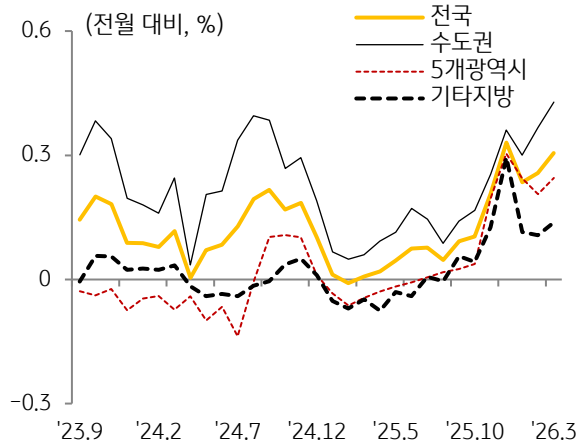
자료: 서울부동산정보광장

[전세시장] 공급물량 부족에 따른 전세시장 불안 여전

■ 3월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.31% 오르며 상승세 이어감

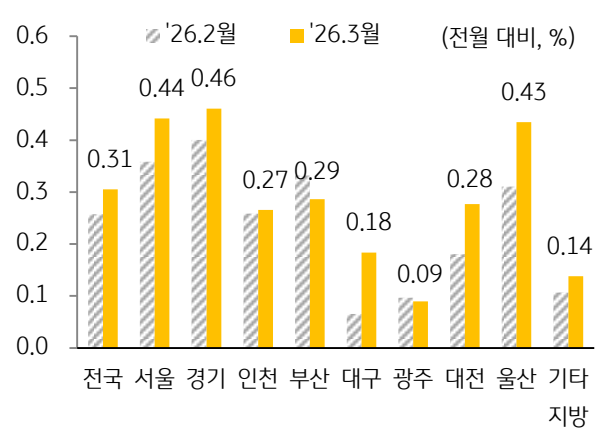
- 지난해 3월 이후 장기간 상승세를 이어가고 있으며, 수도권은 전월 대비 가격 상승폭이 확대
- 공급 부족에 대한 우려가 지속되면서 수도권(+0.43%)과 비수도권(+0.25%) 모두 전세가격이 상승

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률(3월)

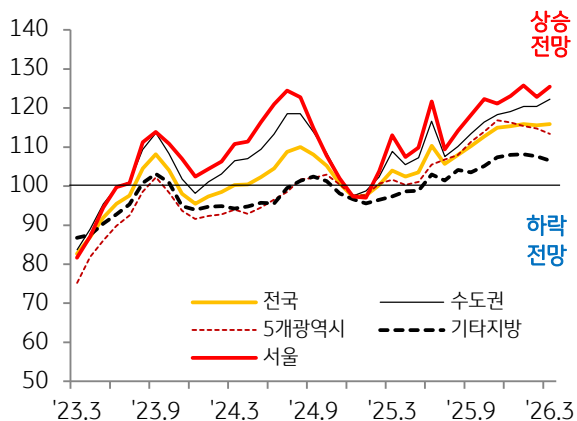


자료: KB국민은행

■ 임대물량 감소와 월세 전환 증가로 전세가격 상승에 대한 우려 여전

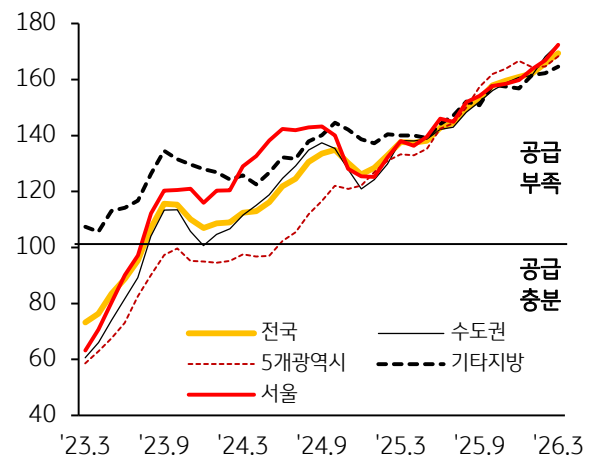
- 절대적인 공급물량이 부족한 가운데, 임대물량의 상당수가 월세로 전환되면서 전세 공급물량 부족에 대한 우려가 커지고 있음
- 3월 KB전세가격전망지수는 시장 불안에 대한 우려로 수도권과 비수도권 모두 상승 전망이 우세
- KB전세수급지수는 2020년 7월 이후 최고치를 기록. 수도권의 경우 27개월 연속 상승세를 보이며 공급 부족 상황을 대변

그림 11 | KB전세전망지수



자료: KB국민은행

그림 12 | 전세수급지수 추이



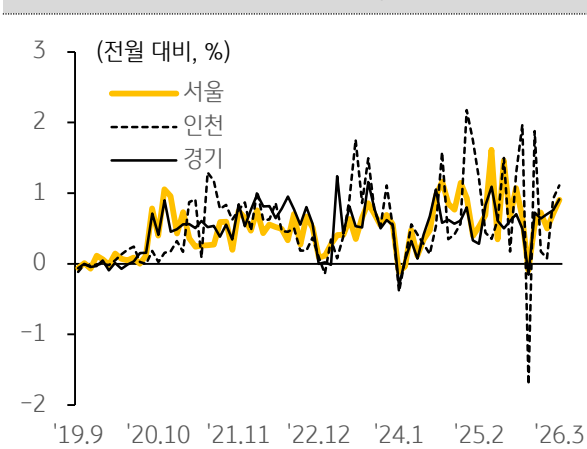
자료: KB국민은행

[월세시장] 수도권 아파트는 월세 거래 비중이 50% 상회

■ 전월세 매물이 감소하는 가운데 월세 비중이 여전히 임대차 거래의 절반 이상 차지

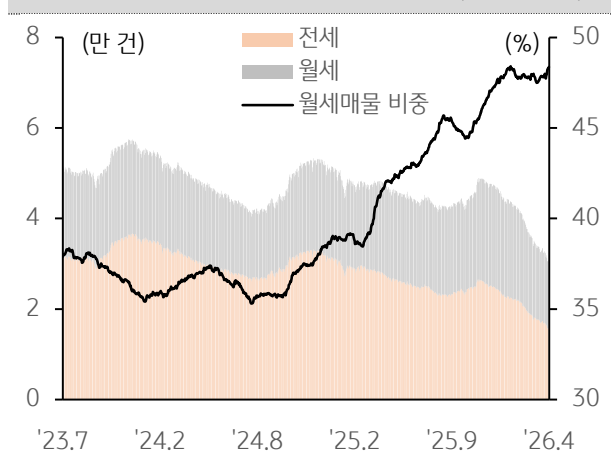
- 임대물량 부족과 전세자금대출 규제 강화로 수도권 아파트 월세가격지수는 5개월 연속 상승
 - 3월 수도권 아파트 월세가격지수는 전월 대비 서울 0.9%, 경기 0.9%, 인천 1.1% 상승
- 갭투자 금지 및 신규 입주물량 감소로 전월세 모두 매물이 줄었으나, 아파트의 경우 월세 매물 비중이 48%로 여전히 높음
 - 4월 서울 아파트 전월세 매물은 3만 건이며, 이 중 49%가 월세 매물(2025년 4월 40%)

그림 13| 아파트 월세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행(전용 95.86㎡ 이하 아파트 대상)

그림 14| 서울 아파트 전월세 매물 추이(온라인 기반)

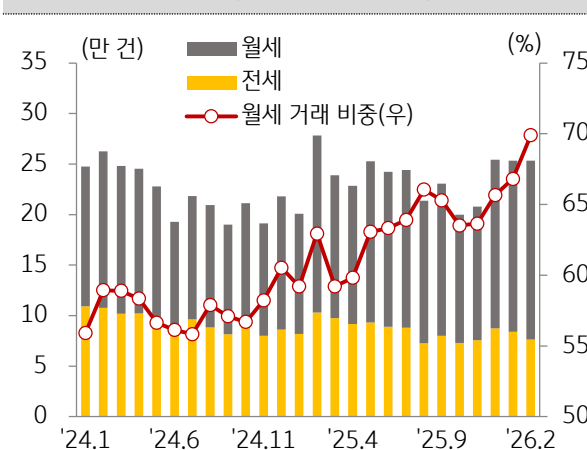


자료: 아실

■ 전월세 누적 거래량 중 월세 거래량 비중이 68.3%로 역대 최고치 경신

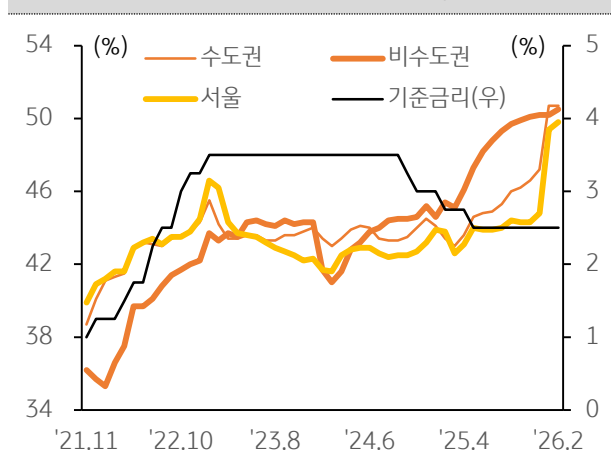
- 2월 전국 주택 전월세 거래량은 25.3만 건(월세 17.7만 건)으로 전월과 비슷한 수준을 유지
 - 지역별로는 전월 대비 수도권(16.2만 건)은 2.2% 감소하고, 비수도권(9.2만 건)은 4.1% 증가
 - 전월세 누적 거래량 중 월세 거래량 비중은 68.3%로 최고치를 나타냈으며, 특히 수도권 아파트 월세 거래량 비중이 50.7%를 기록

그림 15| 임대차 유형별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 아파트 월세 거래 비중 추이



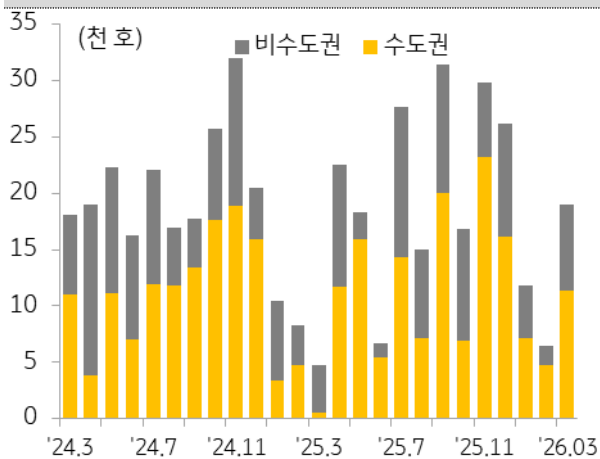
자료: 국토교통부

[주택 분양] 준공후 미분양 아파트는 가파른 증가세

■ 분양물량은 전월 대비 증가했으나 여전히 낮으며, 청약 경쟁률은 지역별 양극화 뚜렷

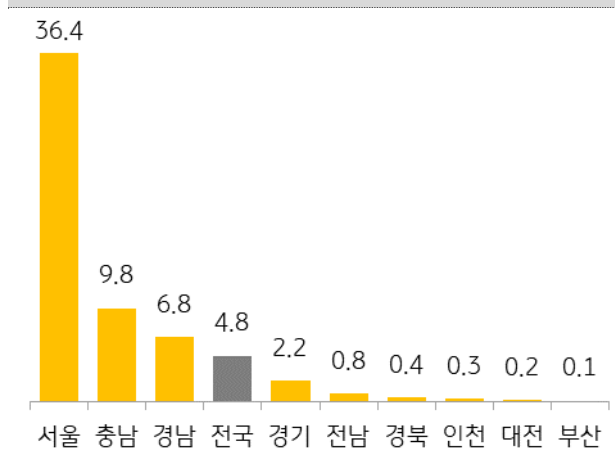
- 3월 전국 아파트 분양물량은 1.9만 호로 전월 대비(0.6만 호) 3배 이상 증가
 - 2월 분양물량이 저조했던 기저 효과가 작용했으나, 지난해 월평균 분양물량인 2.2만 호에는 여전히 못 미침
- 2월 전국 청약 경쟁률은 4.8대 1을 기록하며 지난해 12월 이후 4~5대 1 수준에서 횡보
 - 서울은 강서, 노원, 영등포 등에 위치함에도 36.4대 1이라는 높은 청약 경쟁률을 기록

그림 17기 아파트 분양물량 추이



자료: HDC렙스

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(3월)

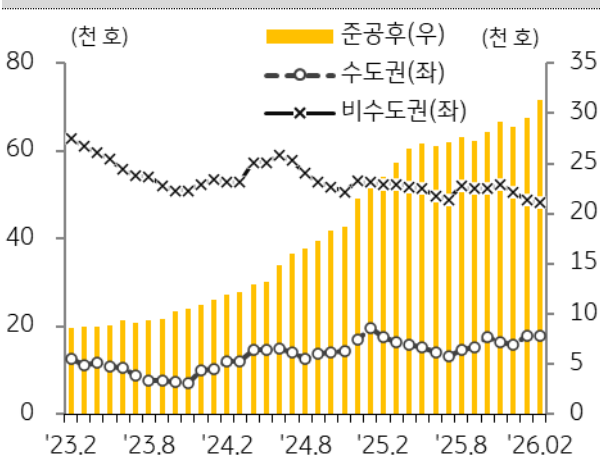


자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 전월 대비 368호 감소한 반면, 준공후 미분양 아파트는 1,752호 증가

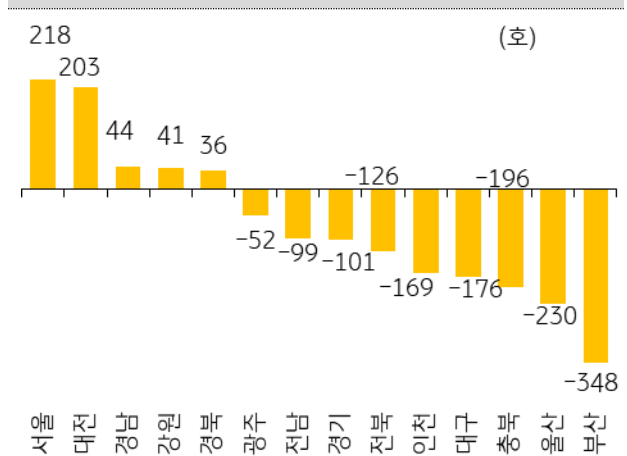
- 2월 말 기준 전국 미분양 아파트는 6.6만 호를 기록하며 횡보세를 지속
- 2월 준공후 미분양 아파트는 3.1만 호로 전체 미분양 아파트에서 차지하는 비중이 47.3%까지 상승
 - 준공후 미분양 아파트 비중은 2022년 11월 11.0%에서 가파른 상승세를 이어감

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(2월)



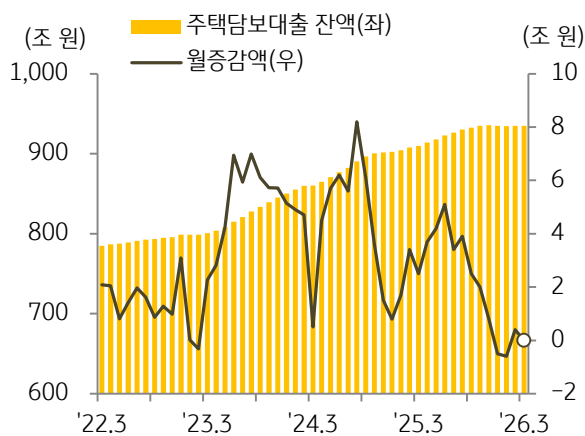
자료: 국토교통부

[주택 금융] 주택시장 관망세 확대 및 대출 규제로 주택담보대출 증가세 주춤

■ 가계대출 관리 강화 기조 및 전세자금 수요 감소로 주택담보대출 증가세 둔화

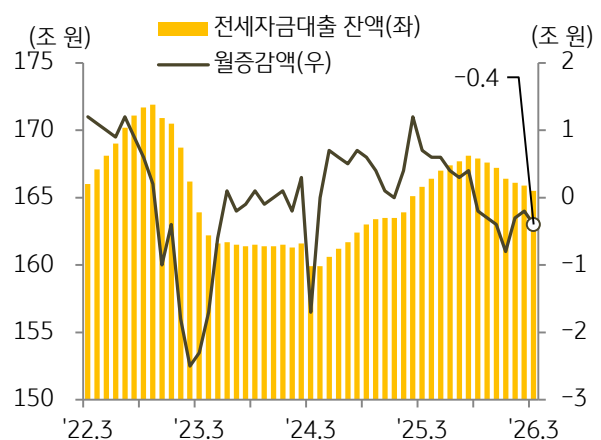
- 3월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.9조 원으로 전월과 동일
 - 정부의 가계대출 관리 강화 기조가 지속되고, 주택시장 내 관망세가 확대되면서 은행권 주택담보대출 증가폭 축소
- 3월 전세자금대출 잔액은 165.5조 원으로 전월 대비 4천억 원 감소
 - 최근 전세물량 감소와 전세자금대출 한도 제한으로 7개월 연속 전세자금대출 월증감액 축소

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

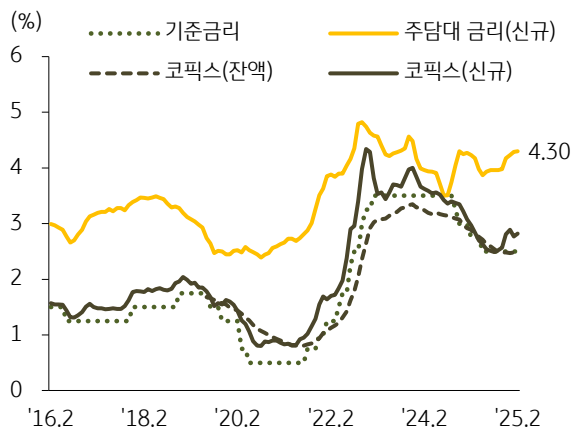


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 4.29%로 지난해 6월 이후 8개월 연속 상승

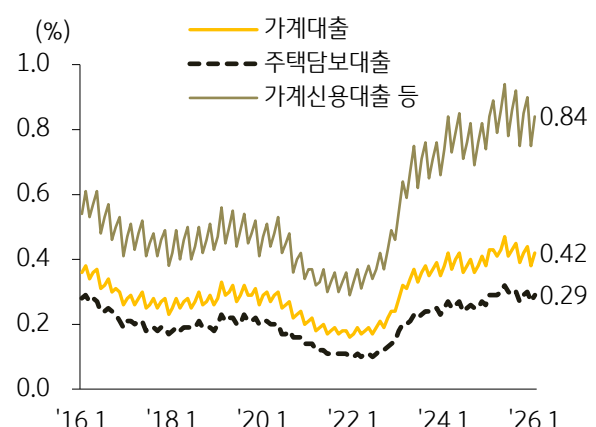
- 2월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.30%로 전월 대비 0.01%p 상승
 - 시장금리가 오르고 기준금리 인하에 대한 기대감이 약화되면서 소폭 상승
- 1월 주택담보대출 연체율은 0.29%로 전월(0.27%) 대비 0.02%p 증가

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원