국민의 평생 금융파트너

KB주택시장리뷰

2024. 6

부동산연구팀

KB금융지주 경영연구소

www.kbfg.com/kbresearch

목 차

주택 시장 동향

· 주택 매매 4

· 주택 전세 5

· 주택 정책 6

· 주택 거래 7

· 주택 분양 8

· 토지 9

· 주택 금융 10

주택시장 개요

◦ **주택 매매 및 전세 가격 차별화 심화 예상, 공급 및 전세사기 문제 해결을 위한 대책 발표**

- 매매가격은 주요 아파트 중심으로 상승세가 나타나고, 전세가격은 수도권 중심으로 상승폭이 확대되면서 지역별·유형별 차별화가 심화될 것으로 예상
- 분양시장 여건 악화 및 공급 시장 불안에 따라 정부는 부동산 PF 정상화 방안(5월 13일), 1기 신도시 선도지구 선정(5월 22일), 전세사기 피해자 주거 지원 방안(5월 27일) 등 다양한 대책을 발표

◦ **전국 주택 매매가격은 약보합세가 이어지는 가운데, 주요 아파트만 상승세 지속**

- 5월 전국 주택 매매가격(전월 대비 0.08% 하락)은 지난해 12월 이후 하락폭 둔화와 확대가 반복되면서 6개월 연속 0.1% 내외의 약보합세를 지속
- 다만, 주요 아파트 중심으로 상승세가 이어지고, 전국(93.9)과 달리 서울(102.1)은 매매가격전망지수도 100을 초과하며 매매가격 상승에 대한 기대감이 증가
  - 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50) 매매가격은 3개월 연속 상승(3월 0.01%, 4월 0.12%, 5월 0.40%)

◦ **전국 주택 전세가격은 수도권 중심으로 상승세가 지속되면서 지역별 차별화 심화**

- 5월 전국 주택 전세가격은 수도권 중심으로 상승세가 지속되면서 전월 대비 0.07% 상승
  - 수도권은 지난해 8월 이후 10개월 연속 상승세가 이어지고, 서울(4월 0.02%, 5월 0.24%), 경기(4월 0.02%, 5월 0.16%), 인천(4월 0.05%, 5월 0.30%) 모두 전월 대비 상승폭이 확대
- 수도권 내에서도 서울은 매물 부족으로 전세수급지수가 가장 높은 수치를 기록하고, 전세가격전망지수(116.4)도 여전히 '상승 비중'이 높음

◦ **전국 주택 매매 거래량은 수도권 아파트 중심으로 회복세를 보이고, 실수요 중심의 시장 강화**

- 4월 전국 주택 매매 거래량은 5.8만 호로 2개월 연속 5만 호를 상회하며 증가세 지속
  - 2022년 거래 절벽 직전 5년(2017~2021년) 월평균 거래량(8.2만 호) 대비 여전히 적으나 수도권 중심으로 거래량 회복세를 보임
- 주택 유형별로는 수도권 아파트 중심으로 거래량이 크게 증가했으며(전월 대비 20%), 매입자 거주지별로는 대부분 관할 시도 내에서 거래량이 증가해 실수요 중심의 시장이 강화된 것으로 판단

◦ **분양시장 여건이 악화된 가운데, 미분양 아파트는 1년 만에 7만 호 상회**

- 5월 전국 아파트 분양물량은 2.1만 호로 지난해 연말 3만 호를 기록한 이후 2만 호 내외에서 횡보세를 보이고, 아파트 청약 경쟁률도 3.4대 1로 지난해 평균(2023년 평균 10.8대 1) 대비 크게 저조
- 4월 전국 미분양 아파트는 7만 1,997호로 전월 대비 7,033호 증가해 부동산PF 부실 리스크에 대한 우려가 확대되는 상황에서 시장에 부담으로 작용

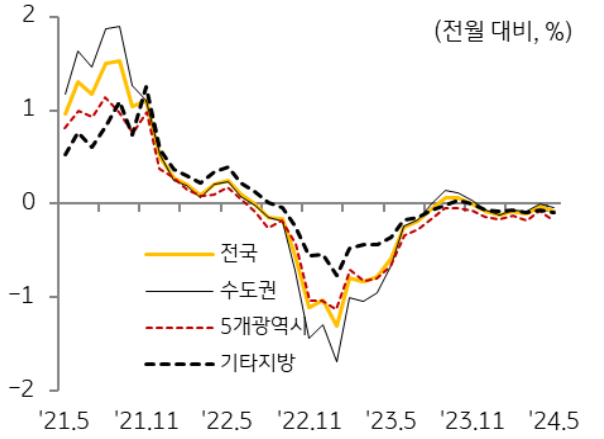
[주택 매매] 전국 주택 매매가격은 약보합세, 주요 아파트는 상승세

■ 전국 주택 매매가격은 큰 변동 없이 약보합세 지속

❍ 5월 전국 주택 매매가격(전월 대비 0.08% 하락)은 지난해 12월 이후 6개월 연속 0.1% 내외 약보합세를 지속

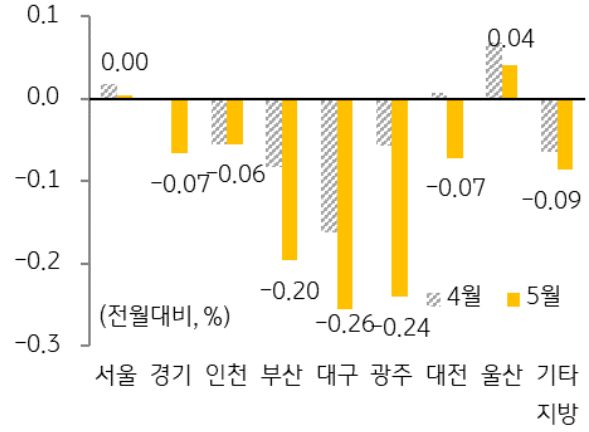
- 연초 이후 하락폭 둔화와 확대가 반복되면서 약보합세가 지속되고 있음(1월 -0.12%, 2월 -0.08%, 3월 -0.11%, 4월 -0.03%, 5월 -0.08%)
- 4월 상승 전환된 서울(4월 0.02%, 5월 0.00%)과 울산(4월 0.07%, 5월 0.04%)은 상승폭이 둔화되었으며, 대전(4월 +0.01%, 5월 -0.07%)은 다시 하락 전환

그림 1| 지역별 주택매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 변동률 현황



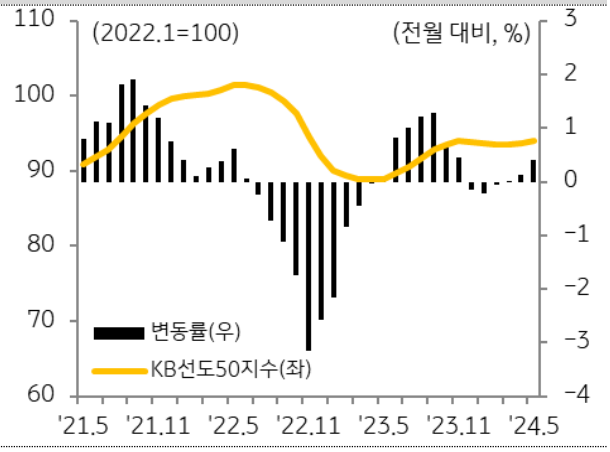
자료: KB국민은행

■ 주요 아파트 중심으로 상승세가 지속되며, 서울은 매매가격 상승에 대한 기대감 증가

❍ 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)는 3개월 연속 상승세를 보이고, 상승폭도 확대(3월 0.01%, 4월 0.12%, 5월 0.40%)

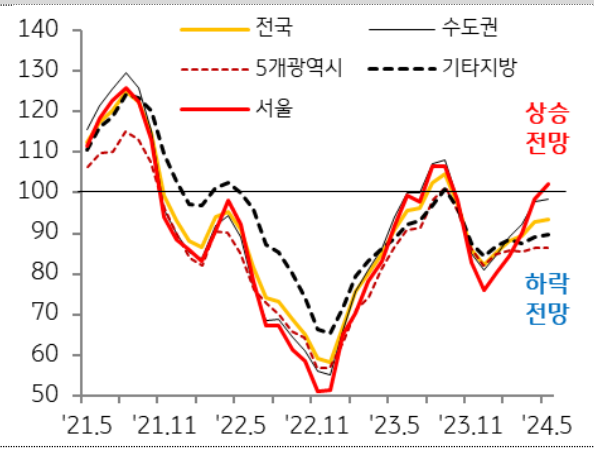
- 5월 전국 주택매매가격전망지수(93.3)는 여전히 '하락 전망'이 우세하나, 서울(102.1)은 유일하게 100을 초과하며 지난해 9월 이후 8개월 만에 '상승 전망'으로 전환

그림 3| KB선도아파트50지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4| 지역별 매매가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

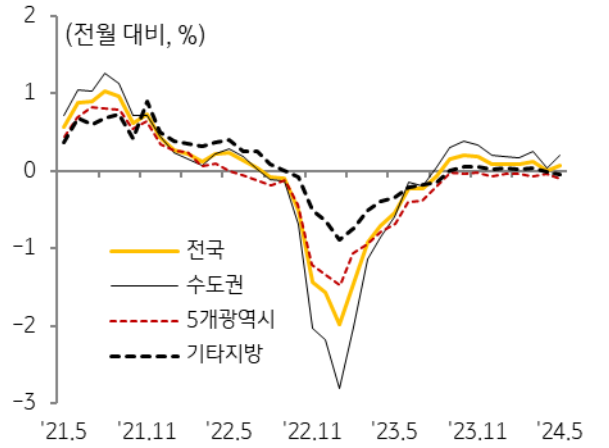
[주택 전세] 수도권 중심의 상승세가 지속되면서 지역별 차별화 심화 예상

■ 전국 주택 전세가격은 수도권 중심으로 상승세 지속

❍ 5월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.07% 오르며 지난해 9월 이후 9개월 연속 상승세가 이어짐

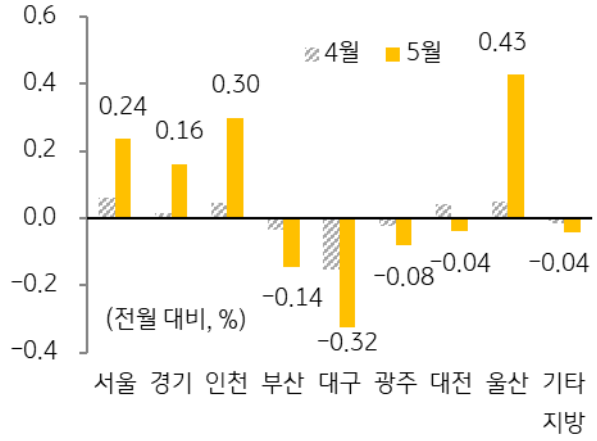
- 수도권은 지난해 8월 이후 10개월 연속 상승세가 이어지고, 서울(4월 0.06%, 5월 0.24%)과 경기(4월 0.02%, 5월 0.16%), 인천(4월 0.05%, 5월 0.30%) 모두 상승폭이 확대
- 반면 5개광역시는 2022년 5월 이후 2년 가까이 하락세가 이어지고 있으며, 대부분 최근 들어 하락폭이 확대

그림 5| 지역별 주택전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6| 지역별 주택전세가격지수 변동률 현황



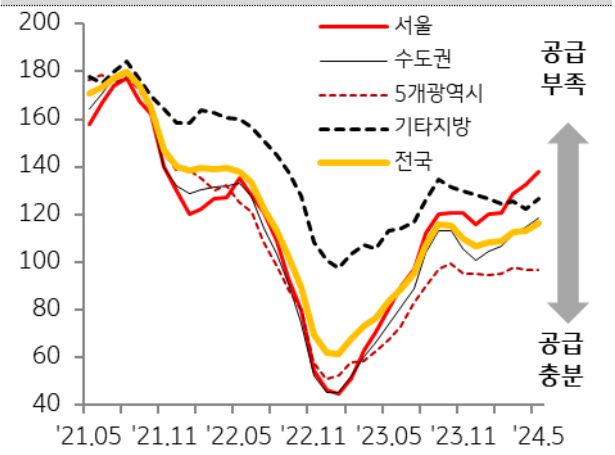
자료: KB국민은행

■ 서울은 전세수급지수와 전세가격전망지수 모두 상승세 지속

❍ 전국 전세수급지수는 매물 부족으로 상승세를 보이고, 지역별로는 서울이 가장 높은 수치를 기록

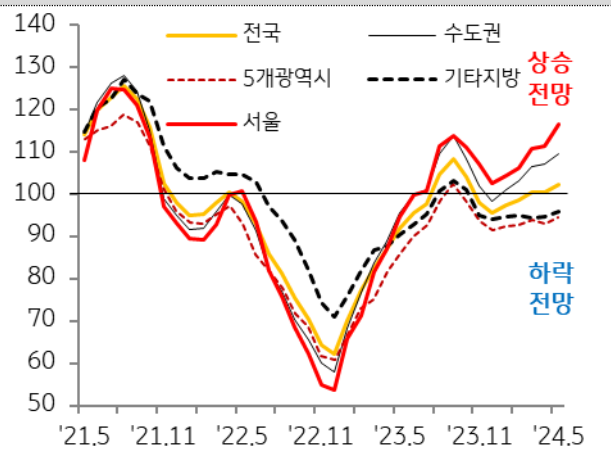
❍ 수도권은 연초 이후 전세가격전망지수의 상승 전망이 지속되는 가운데, 최근 서울 중심으로 상승폭이 확대되면서 지역별로 전세가격 차별화가 심화될 것으로 예상

그림 7| 지역별 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8| 지역별 전세가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 정책] 부동산 PF 정상화 방안을 비롯해 다양한 대책 발표

■ 부동산 PF의 불확실성 증가에 따라 정부는 그간의 대책을 보완·확대한 추가 대책을 발표(5월 13일)

❍ ①사업성 평가 기준의 객관적·합리적 개선 ②정상 사업장 자금 공급 촉진 ③사업성 부족 사업장 재구조화 및 정리 지원 ④시장·금융사·건설사 안정화를 통한 부동산 PF 연착륙을 유도

• 시장의 과도한 불안감 조성 방지와 질서 있는 연착륙을 위해 6월부터 연체 또는 만기 연장이 잦은 사업장부터 순차적으로 평가하여 단계적으로 시행하며, 제도 개선 및 자금 지원 방안도 6월까지 마련할 예정

표 1| 부동산 PF 정상화 방안 주요 내용 요약

구분	주요 내용
사업성 평가 기준 개선	• 평가 대상을 본PF, 브릿지론에서 토지담보대출, 채무 보증, 새마을금고로 확대
	• 평가 등급을 3단계(양호, 보통, 악화 우려)에서 4단계(양호, 보통, 유의, 부실 우려)로 세분화
정상 사업장 자금 공급 강화	• PF 사업자 보증 규모를 25조 원에서 30조 원으로 확대(HUG 2조 원, 주택금융공사 3조 원 추가)
	• 비주택 PF 보증 4조 원 신설
사업성 부족 사업장 재구조화 및 정리 지원	• 만기 연장을 위한 대주단 동의 요건을 3분의 2에서 4분의 3으로 강화
	• 경·공매 대상 및 계획 등에 대한 세부 기준 제시
	• 캠코펀드 활성화를 위해 대주단·캠코펀드에 사업장 매각 시 우선 매수권 부여
	• 은행·보험 업권의 1조 원(최대 5조 원까지 확대) 규모의 신디케이트론 조성
시장 안정화	• 금융회사에 대한 한시적 규제 완화(부실 사업장 자금 공급 시 한시적으로 자산건전성 정상 분류 등)

자료: 금융위원회, 금융감독원

■ 1기 신도시 선도지구 선정(5월 22일), 전세사기 피해자 주거 지원 방안(5월 27일) 등도 발표

❍ 1기 신도시 선도지구 규모는 2.6만 호 이상이며, 표준 평가 기준을 기본으로 지방자치단체가 지역 여건을 고려하여 선정하며, 6월 선도지구 공모를 시작하여 11월에 선도지구를 최종 확정할 예정

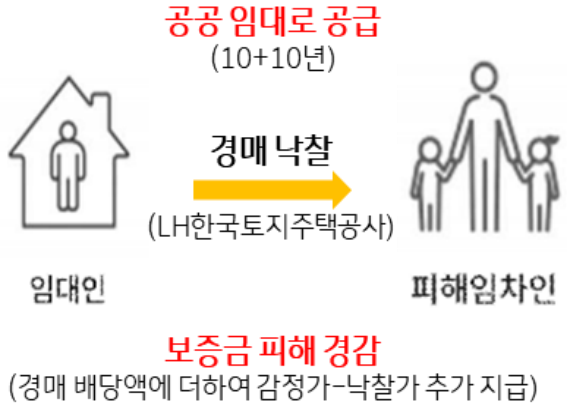
❍ 전세사기 피해자 구제를 위해 한국토지주택공사(LH)가 피해자의 우선매수권을 양도받아 경매로 주택을 매입한 후 최대 20년까지 거주할 수 있도록 지원하며, 경매 차익은 임대료 지원과 보증금 손실 보전에 사용

표 2| 1기 신도시 선도지구 표준 평가 기준

평가 항목	세부 평가 기준	배점
주민동의율	50~95%(10~60점)	60
정주 환경 개선 시급성	세대당 주차대수(세대당) 1.2~0.3대(2~10점)	10
도시 기능 활성화 필요성	평가 항목을 구성하여 평가 (정성평가 가능)	10
정비 사업 추진 파급효과	참여 단지(4개 이상 10점)	10
	참여 세대(3천 세대 이상 10점)	10
실현 가능성(가점)	평가 항목을 구성하여 평가	+5

자료: 국토교통부

그림 9| 전세사기 피해자 주거 안정 지원 강화 방안



자료: 국토교통부

[주택 거래] 주택 매매 거래량은 수도권 아파트 중심으로 증가세

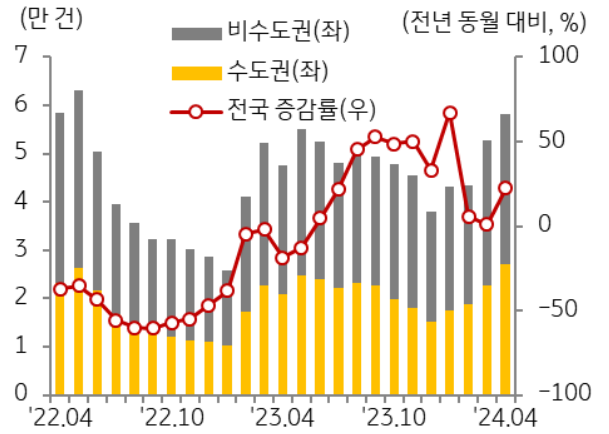
■ 전국 주택 매매 거래량은 2개월 연속 5만 호 상회

❍ 4월 전국 주택 매매 거래량은 5만 8,215만 호로 전월 대비 10.2%, 전년 동월 대비 22.4% 증가

• 1월부터 4월까지 월평균 거래량은 4.9만 호로 2022년 거래 절벽 직전 5년(2017~2021년) 월평균 거래량(8.2만 호) 대비 40% 적으나 최근 4개월 연속 증가세를 보임

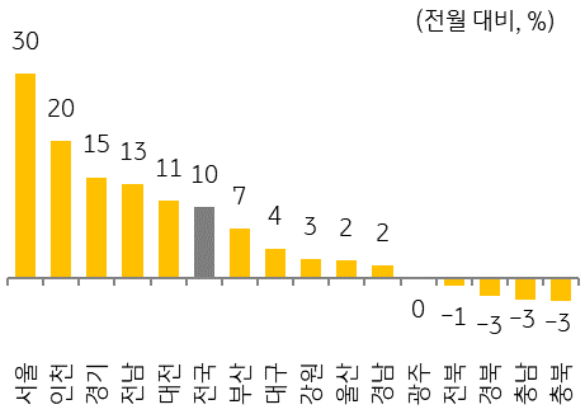
❍ 지역별로는 수도권이 거래량 회복을 주도하며, 수도권 내에서도 서울이 가장 높은 증가폭(29.5%)을 기록

그림 10| 전국 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 11| 지역별 주택 매매 거래량 증감율(4월)



자료: 한국부동산원

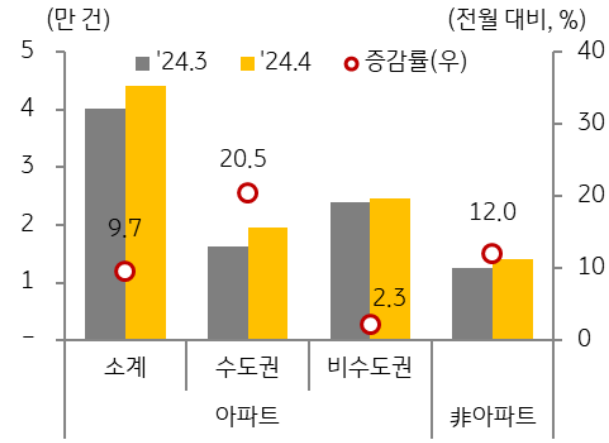
■ 수도권 아파트 거래량이 큰 폭으로 증가했으나, 거주지 내 거래가 대부분으로 실수요자 시장 강화

❍ 주택 유형별로 보면 아파트(9.7%)와 비아파트(12.0%) 모두 증가했으나, 아파트의 경우 수도권에서 20% 증가해 비수도권(2.3%) 대비 높은 증가율을 기록

❍ 매입자 거주지별로는 대부분 관할 구역 내에서 증가해 실수요 중심의 시장이 강화된 것으로 판단

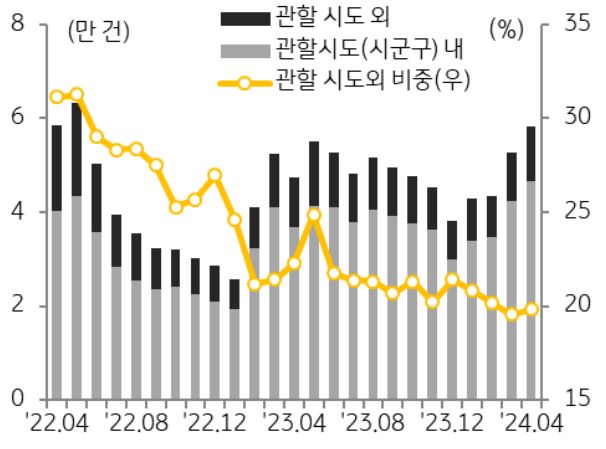
• 관할 시도 외 거주자의 매도 비중은 19.8%로 2개월 연속 20%를 하회

그림 12| 지역별·유형별 매매 거래량 증감률



자료: 국토교통부

그림 13| 매입자 거주지별 주택 매매 거래량



자료: 국토교통부

[주택 분양] 청약 경쟁률이 저조하며, 미분양 아파트는 큰 폭으로 증가

■ 분양물량은 여전히 적고 청약 경쟁률은 지난해 대비 크게 저조하여 분양시장 여건 악화

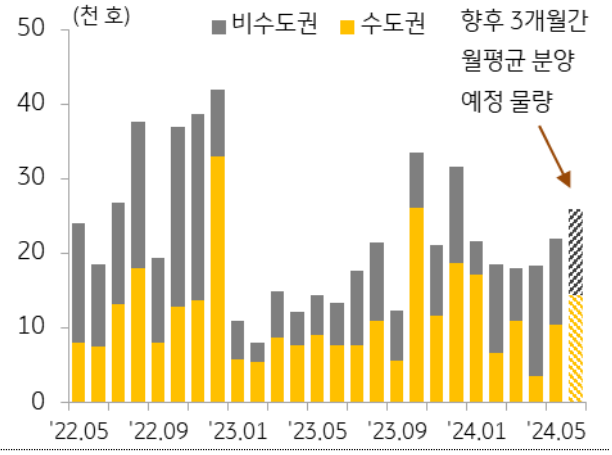
❍ 5월 전국 아파트 분양물량은 2.1만 호로 전월 대비 18.9% 증가

• 전월 대비로는 증가하였으나, 지난해 연말 3만 호를 넘어선 이후 2만 호 내외에서 횡보세를 보임

❍ 5월 전국 아파트 청약 경쟁률은 3.4대 1로 전월 대비 다소 상승했으나 2023년(평균 10.8대 1)에 비해 크게 저조하며 지역별 편차도 심화

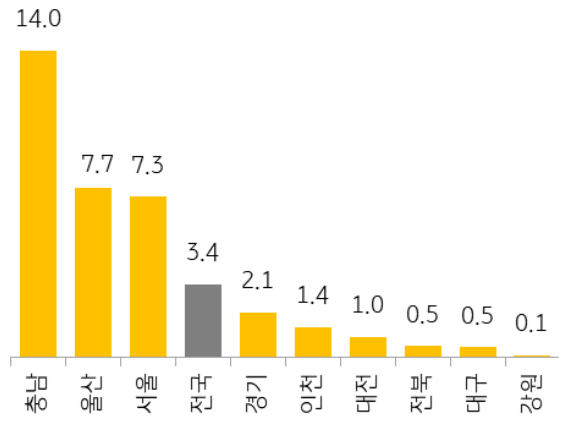
• 공급물량이 많지 않음에도 청약 경쟁률이 저조하여 분양시장은 여전히 어려운 상황이 지속되고 있는 것으로 판단

그림 14| 전국 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 15| 지역별 1순위 청약 경쟁률(5월)



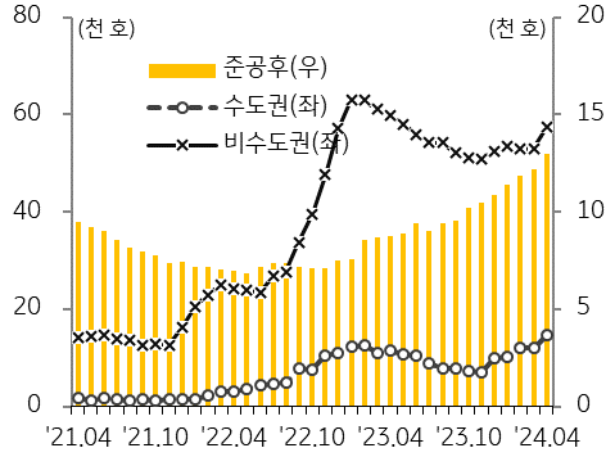
자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 전월 대비 7천 호 증가하며 1년 만에 7만 호를 상회

❍ 4월 전국 미분양 아파트는 7만 1,997호로 전월 대비 7,033호 증가

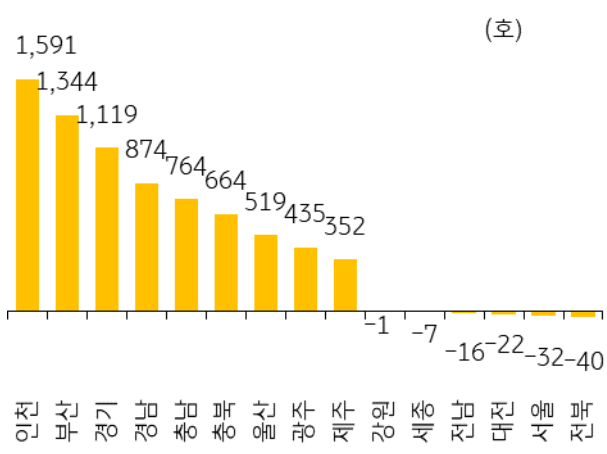
❍ 부동산 PF 부실 리스크에 대한 우려가 확대되는 상황에서 미분양 아파트 증가는 시장에 부담으로 작용

그림 16| 전국 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 17| 지역별 미분양 아파트 증감폭(4월)



자료: 국토교통부

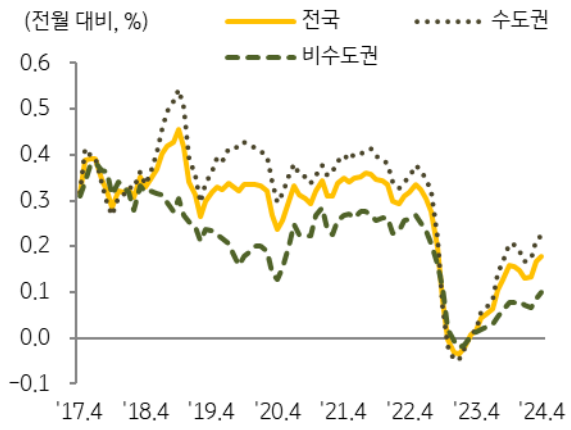
[토지] 토지 매매가격 상승폭이 확대되고 거래 증가세도 지속

■ 전국 토지가격은 2023년 3월 상승 전환된 이후 최고 상승률 기록

❍ 4월 전국 토지가격은 전월 대비 0.18% 상승하며 상승폭이 0.01%p 확대

- 수도권(3월 0.21%, 4월 0.22%)과 비수도권(3월 0.09%, 4월 0.10%) 모두 3월 대비 상승폭이 확대
- 지역별로는 대부분의 지역에서 상승세가 지속되고 있으나, 제주는 7개월 연속 하락세를 보이고 하락폭도 확대(3월 0.03%, 4월 0.04%)

그림 18| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 4월 토지가격 변동률(전월 대비, %)

전국	0.18	경기	0.22
서울	0.24	강원	0.11
부산	0.12	충북	0.13
대구	0.09	충남	0.09
인천	0.17	전북	0.06
광주	0.16	전남	0.11
대전	0.11	경북	0.12
울산	0.10	경남	0.10
세종	0.15	제주	-0.04

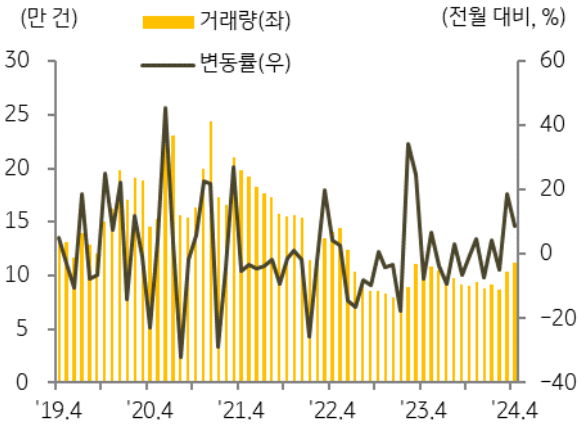
자료: 한국부동산원

■ 전국 토지 매매 거래량은 증가세가 지속되며 2개월 연속 10만 건을 상회

❍ 4월 전국 토지 매매 거래량은 11.2만 건으로 전월 대비 8.7% 증가

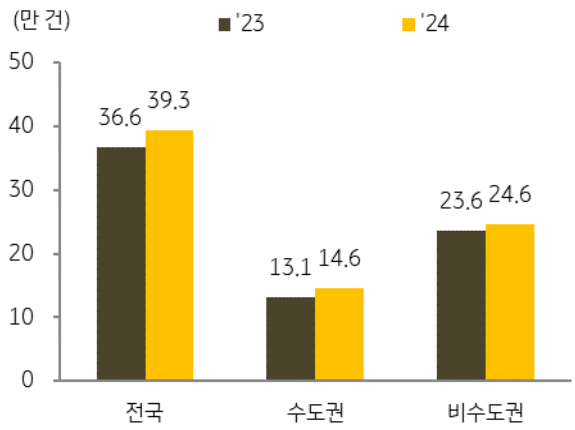
- 1월부터 4월까지 누적 거래량은 39.3만 건으로 지난해 같은 기간 36.6만 건 대비 7.2% 증가
- 수도권 매매 거래량(3월 3.8만 건, 4월 4.4만 건)은 전월 대비 15.7%, 비수도권 매매 거래량(3월 6.5만 건, 4월 6.8만 건)은 4.6% 증가

그림 19| 전국 토지 매매 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 20| 지역별 1~4월 누적 토지 매매 거래량



자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주택담보대출이 급증한 가운데 대출금리 하락세 둔화

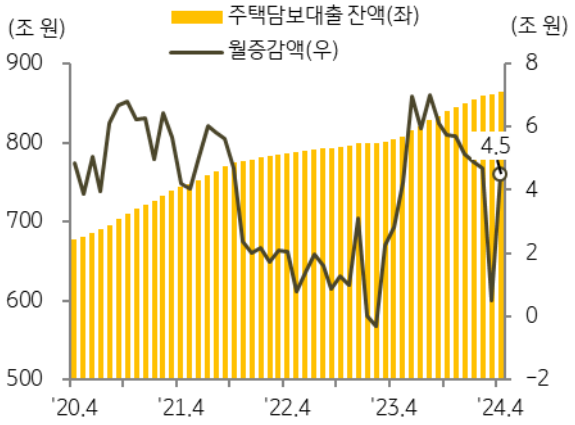
■ 주택담보대출 증가폭이 확대되면서 은행권 가계대출 잔액은 전월 대비 크게 증가

❍ 4월 주택담보대출 잔액은 전월 대비 4.5조 원 증가하며 증가폭이 크게 확대(4월 0.5조 원)

- 기타대출도 증가하여(3월 -2.2조 원, 4월 +0.6조 원) 전체 가계대출 잔액은 전월 대비 5.1조 원 증가
- 3월 급감했던(1.7조 원) 전세자금대출 잔액은 4월 들어 큰 변화 없이 횡보하고 있음

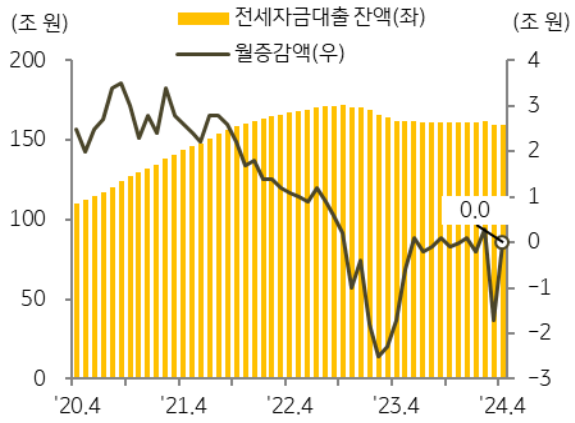
❍ 매매거래 증가와 주택도시기금 정책대출 중 은행 자금을 활용한 대출이 크게 증가한 영향으로 분석

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

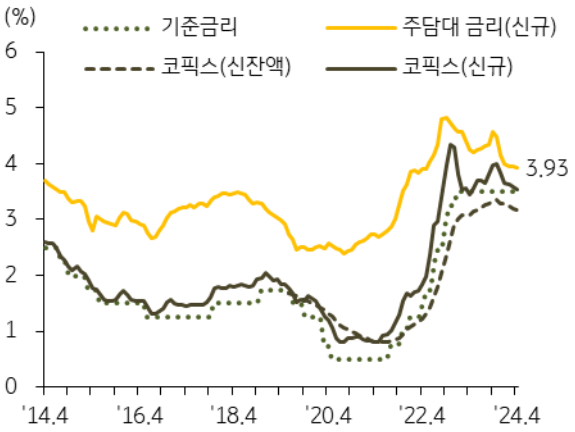
■ 주택담보대출금리는 하락세가 이어지고 있지만 하락폭은 축소

❍ 4월 신규 주택담보대출 금리는 3.93%로 전월 대비 0.01%p 하락하며 6개월 연속 하락세를 보임

- 2024년 들어 금리 하락폭(1월 0.17%p, 2월 0.03%p, 3월 0.02%p, 4월 0.01%p)은 지속적으로 둔화

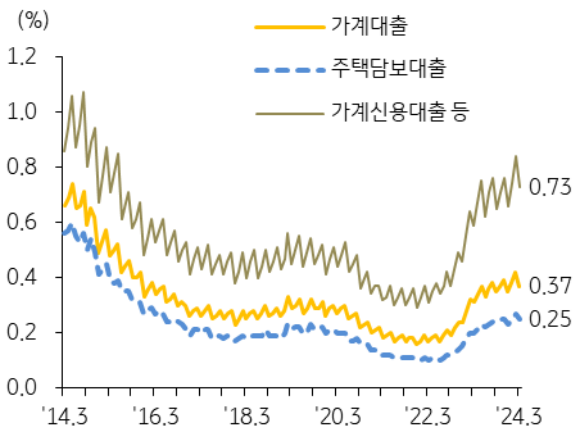
❍ 3월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.25%로 전월 대비 0.02%p 감소

그림 23| 은행권 주택담보대출금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원