

# KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2024. 7

# 목 차

## 주택시장 동향

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

## 주택시장 개요

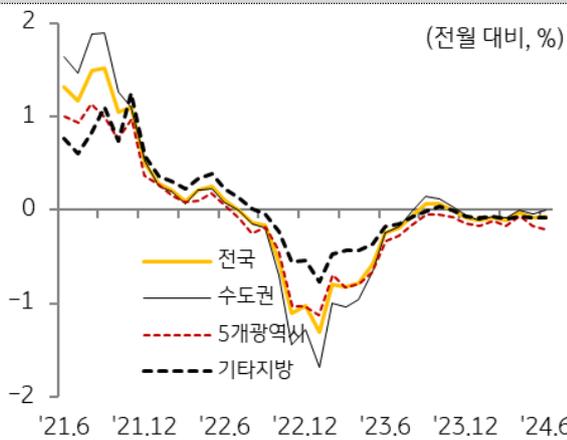
- **주택 매매가격과 전세가격뿐 아니라 거래시장과 분양시장에서도 양극화 심화**
  - 매매가격은 서울과 주요 아파트는 상승폭이 확대된 반면 나머지 지역은 여전히 하락세가 지속되고, 전세가격은 수도권 아파트 중심으로 상승세가 이어짐
  - 매매 거래는 완만한 회복세를 보이나 여전히 아파트 중심의 거래가 지속되고, 아파트 분양도 사업장 별로 수요의 양극화 현상을 보이면서 전체적인 주택시장의 차별화 확대
  
- **주택 매매가격은 서울과 주요 아파트 중심으로 상승폭이 확대되고 나머지 지역은 여전히 하락세**
  - 6월 전국 주택 매매가격(전월 대비 0.07% 하락)이 약보합세에 머물면서 상반기 0.49% 하락
  - 다만, 서울과 주요 아파트의 가격 상승폭이 확대되면서 매매시장 회복에 대한 기대감 증가
    - 서울 주택가격은 4월 이후 상승세가 지속되고(4월 0.02%, 5월 0.00%, 6월 0.09%) 5월 이후 매매가격 전망지수가 '상승 전망'으로 전환. KB선도아파트50은 3월 이후 상승폭이 확대(3월 0.01%, 4월 0.12%, 5월 0.40%, 6월 0.63%)되면서 상반기 0.88% 상승
  
- **주택 전세가격은 수도권과 비수도권 양극화 심화, 수도권 내에서는 아파트 중심으로 상승**
  - 6월 주택 전세가격(전월 대비 0.08% 상승)은 수도권은 전 지역에서 상승한 반면, 비수도권은 울산을 제외한 대부분 지역에서 하락
    - 수도권 내에서도 서울(5월 0.24%, 6월 0.30%), 경기(5월 0.16%, 6월 0.18%)는 전월 대비 상승폭이 확대된 반면 인천은 상승폭이 다소 둔화됨(5월 0.30%, 6월 0.11%)
    - 전세가격 전망지수는 수도권은 '상승 전망', 비수도권은 '하락 전망'이 지속되면서 양극화 심화
  - 수도권 내에서도 아파트(서울 0.57%, 경기 0.26%, 인천 0.30%)는 상승한 반면, 비아파트는 모두 하락하면서(서울 -0.04%, 경기 -0.07%, 인천 -0.37%) 주택 유형별로 차이를 보임
  
- **전국 주택 매매 거래량은 완만한 회복세를 보이고, 여전히 아파트 중심의 거래 지속**
  - 5월 전국 주택 매매 거래량은 5.7만 호로 3개월 연속 5만 호를 상회하며 완만한 회복세가 이어짐
    - 2024년 5월까지 월평균 주택 매매 거래량은 5.1만 호로 2022년 이후 증가세 지속(2022년 월평균 4.2만 호, 2023년 4.6만 호)
  - 주택 유형별로는 아파트는 전월 대비 감소하고(7.6%) 비아파트는 소폭 증가하였으나(2.4%), 여전히 아파트 거래 비중(75.3%)이 크게 높음
  
- **분양물량은 적은 편이나, 청약 경쟁률은 분양 사업장별 양극화 심화**
  - 6월 전국 아파트 분양물량은 1.6만 호로 전월 대비 25% 이상 감소하였으며, 최근 사업 진행이 난항을 겪으면서 향후 분양물량 회복도 쉽지 않은 상황
  - 다만, 청약 경쟁률은 서울과 일부 비수도권에서 높게 나타나는 등 가격과 입지가 좋은 지역에 수요가 몰리는 양극화 현상이 뚜렷

## [주택 매매] 서울과 주요 아파트 중심으로 상승폭 확대

### ■ 주택 매매가격은 서울은 상승폭이 확대된 반면 나머지 지역은 여전히 하락세 지속

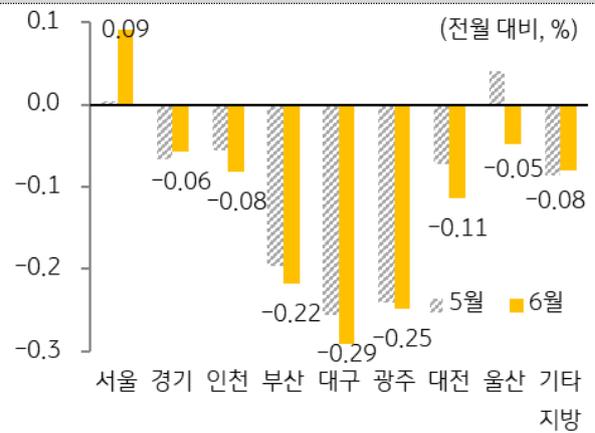
- 6월 전국 주택 매매가격이 전월 대비 0.07% 하락했지만 상반기 기준으로는 지난해 대비 하락폭 축소(전국 기준 2024년 상반기 0.49% 하락, 2023년 상반기 4.53% 하락)
  - 전국 주택 매매가격은 하락세가 지속되고 있으나, 서울은 4월 상승 전환 이후 6월 들어 상승폭 확대 (3월 -0.06%, 4월 0.02%, 5월 0.00%, 6월 0.09%, 상반기 -0.11% 하락)
  - 반면 인천과 경기, 비수도권 대부분 지역은 하락세가 지속되고 일부는 하락폭 확대

그림 1 지역별 주택매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 변동률

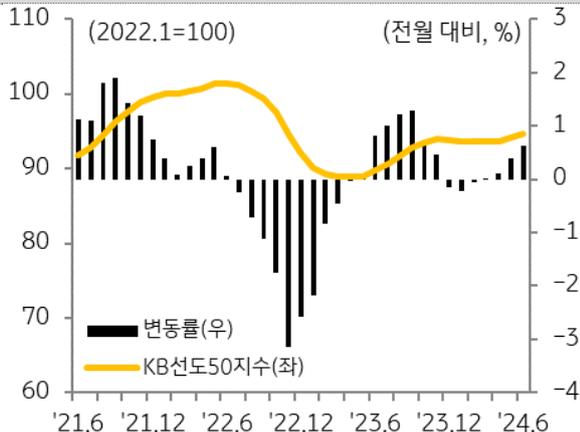


자료: KB국민은행

### ■ 주요 아파트는 상승폭이 확대되고, 서울을 제외한 수도권 지역에서도 가격 상승 기대감 증가

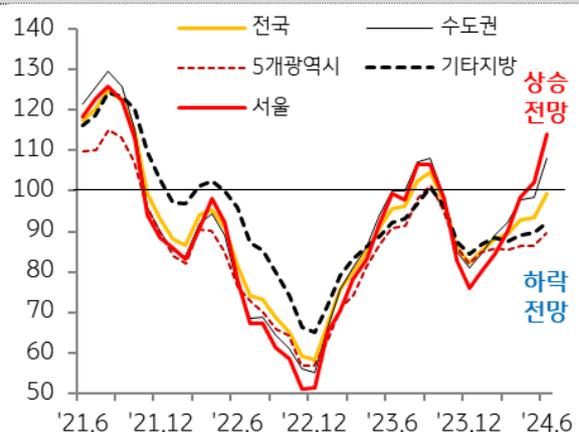
- KB선도아파트50(시세총액 상위 50개 아파트)은 3월 이후 4개월 연속 상승세가 지속되고 상승폭도 확대(3월 0.01%, 4월 0.12%, 5월 0.40%, 6월 0.63%, 상반기 0.88% 상승)
  - 매매가격 전망지수는 5월 서울만 100을 초과하였으나, 6월 들어 경기와 인천이 100을 초과하며 수도권 전 지역이 '상승 전망'으로 전환(서울 113.9, 경기 108.0, 인천 105.8)

그림 3 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 매매가격 전망지수 추이



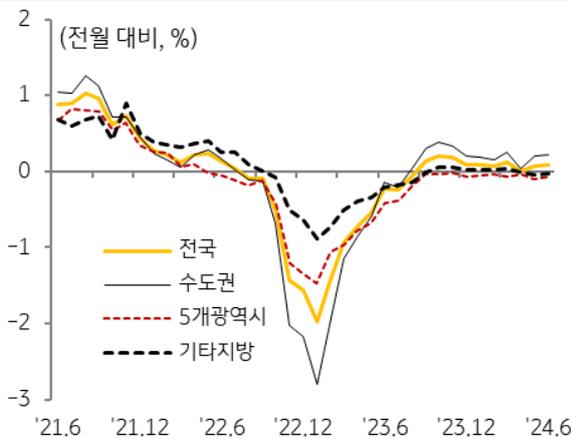
자료: KB국민은행

## [주택 전세] 서울 및 경기 지역 아파트 전세가격 상승폭 확대

### ■ 주택 전세가격은 수도권은 상승하고 비수도권은 하락

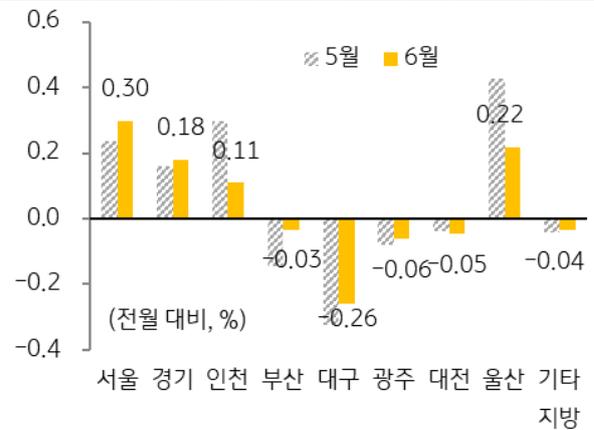
- 6월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.08% 상승. 수도권은 전 지역에서 상승한 반면, 비수도권은 울산(5월 제외)을 제외한 대부분 지역에서 하락(상반기 수도권 1.04% 상승, 5개광역시 0.36% 하락, 기타지방 0.01% 하락)
  - 수도권 내에서도 서울(5월 0.24%, 6월 0.30%)과 경기(5월 0.16%, 6월 0.18%)는 전월 대비 상승폭이 확대되며 상승세를 이어감
  - 인천(5월 0.30%, 6월 0.11%), 울산(5월 0.43%, 6월 0.22%)은 상승폭이 둔화되었으며, 그 외 지역은 하락세 지속

그림 5 지역별 주택전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 주택전세가격지수 변동률

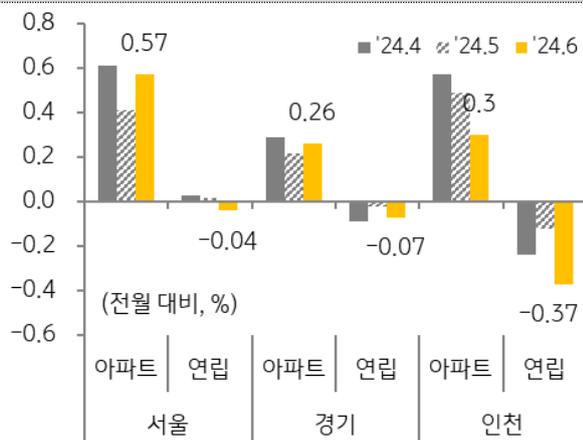


자료: KB국민은행

### ■ 수도권과 비수도권의 양극화가 심화되고 있으며, 수도권 내에서는 아파트 중심의 상승세 지속

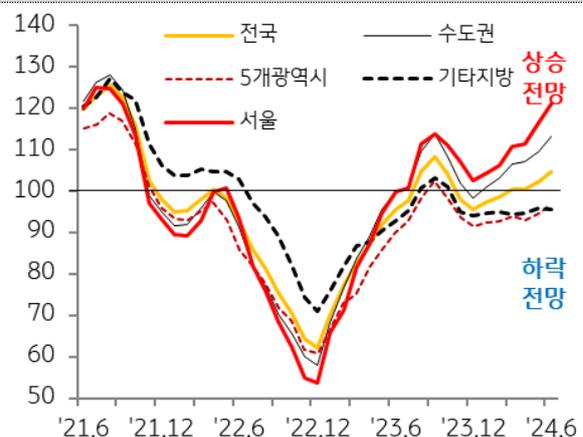
- 수도권에서도 비아파트는 전세가격이 하락세로 전환되면서 아파트 중심으로 상승세 지속
  - 서울(5월 0.41%, 6월 0.57%)과 경기(5월 0.22%, 6월 0.26%)는 상승폭 확대
- 전세가격 전망지수(113.3)는 수도권은 '상승 전망'이 지속되는 반면, 비수도권은 여전히 '하락 전망' 우세

그림 7 유형별 주택전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 8 지역별 전세가격 전망지수 추이



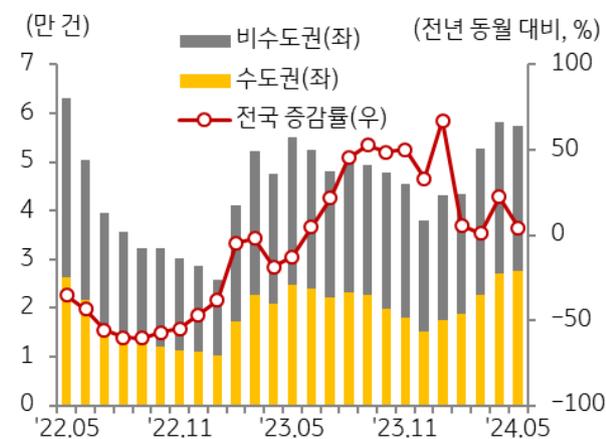
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택 매매 거래량은 수도권 아파트 중심으로 증가세

### ■ 전국 주택 매매 거래량은 3개월 연속 5만 호를 상회하며 거래량 회복세를 보임

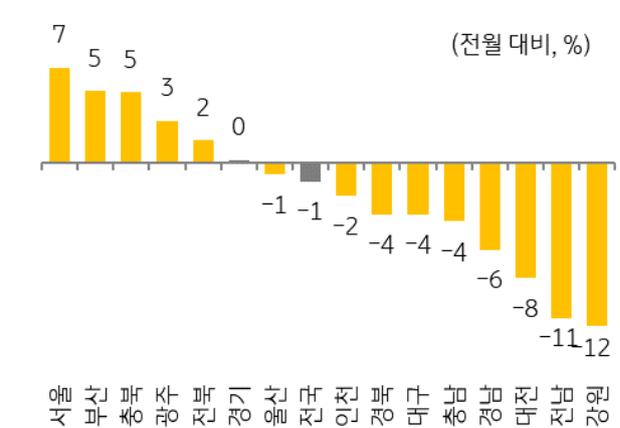
- 5월 전국 주택 매매 거래량은 5만 7,436만 호로 전월 대비 1.3% 감소하였으나 3개월 연속 5만 호를 상회하며 완만한 회복세에 접어듦(전년 동월 대비 12개월 연속 증가)
  - 1~5월 월평균 주택 매매 거래량은 5.1만 호를 기록해 거래가 급감했던 2022년 이후 완만한 회복세가 이어짐(2022년 4.2만 호 → 2023년 4.6만 호)
- 지역별로는 서울의 거래량 증가에 힘입어 수도권 거래량도 5개월째 전월 대비 증가세 지속

그림 9 전국 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 10 지역별 주택 매매 거래량 증감율(5월)

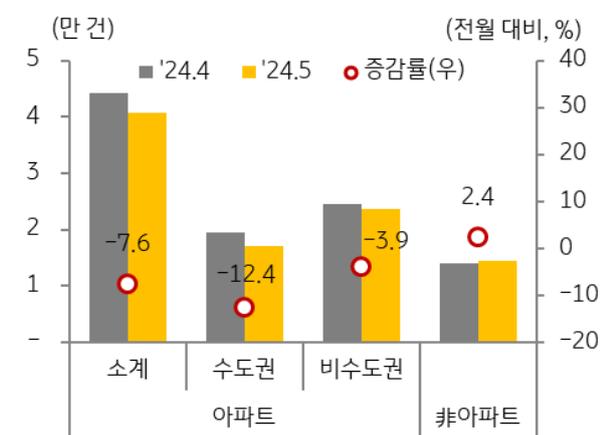


자료: 한국부동산원

### ■ 비아파트 거래량은 다소 회복되었으나, 여전히 아파트 중심의 거래가 이어짐

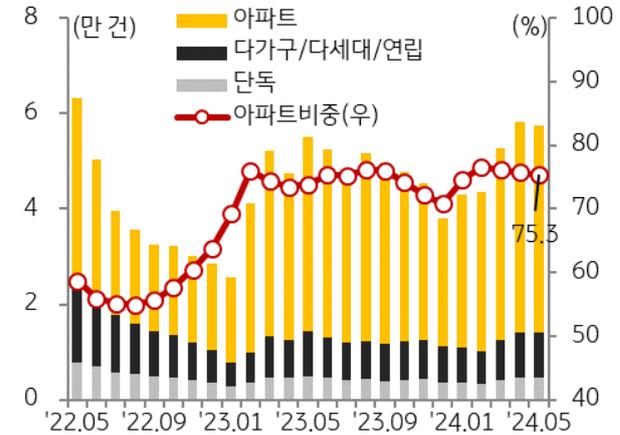
- 주택 유형별 거래량은 아파트는 감소(전월 대비 7.6%)한 반면 비아파트는 증가(전월 대비 2.4%)
- 비아파트 거래량이 다소 증가하였다 해도 여전히 아파트 거래 비중이 75.3%로 높은 상황
  - 전세사기 사태로 다가구 및 다세대에 대한 투자 수요가 급감한 이후 낮은 거래량 지속

그림 11 지역별·유형별 매매 거래량 증감율



자료: 한국부동산원

그림 12 매입자 거주지별 주택 매매 거래량 추이



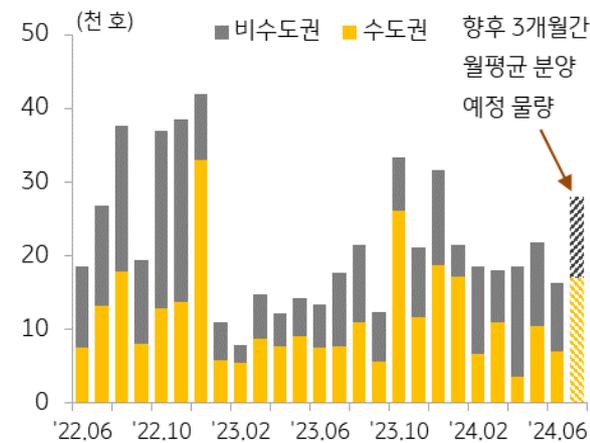
자료: 한국부동산원

## [주택 분양] 가격과 입지에 따른 분양시장 양극화 심화

### ■ 전반적으로 분양물량이 적은 가운데 사업장별 양극화 심화

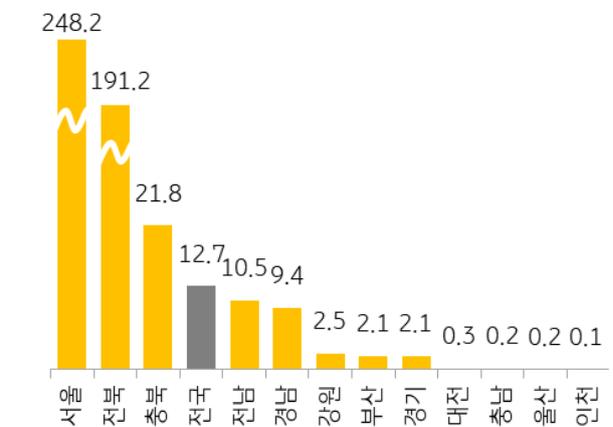
- 6월 전국 아파트 분양물량은 1.6만 호로 전월 대비 25.7% 감소
  - 분양 예정물량은 많으나 최근 사업 진행이 난항을 겪으면서 분양물량 회복도 쉽지 않은 상황
- 6월 전국 아파트 청약 경쟁률은 12.7대 1로 지난해 10월 이후 처음으로 두 자릿수 기록
  - 서울뿐 아니라 전주와 청주 등에서도 높은 청약 경쟁률을 기록하는 등 가격과 입지 조건이 좋은 지역에 수요가 몰리는 양극화 현상 뚜렷

그림 13 전국 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 지역별 1순위 청약 경쟁률(6월)

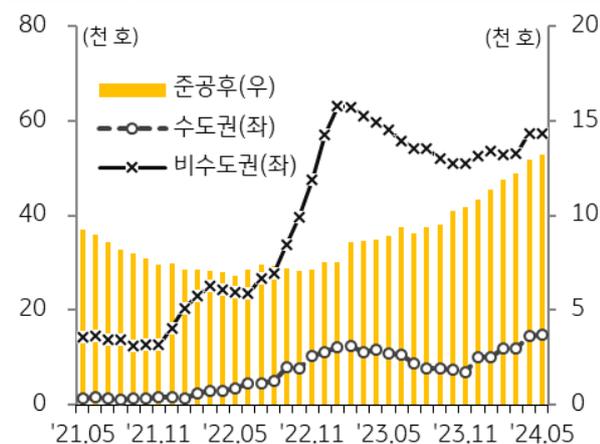


자료: 한국부동산원

### ■ 공급 위축세가 지속되는 가운데 미분양아파트 증가세 둔화

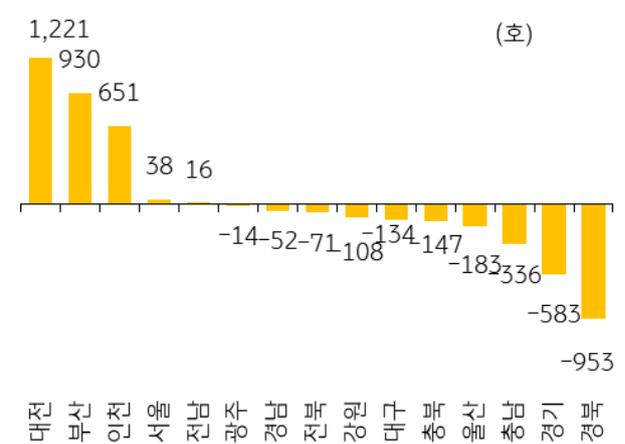
- 5월 전국 미분양 아파트는 7만 2,129호로 전월(7만 1,997호)과 비슷한 수준 유지
- 주택 공급이 위축된 가운데 서울을 중심으로 경기가 호전되면서 미분양아파트 증가세가 주춤해졌으나 증가 가능성은 여전히 상존

그림 15 전국 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16 지역별 미분양아파트 전월 대비 증감폭(5월)



자료: 국토교통부

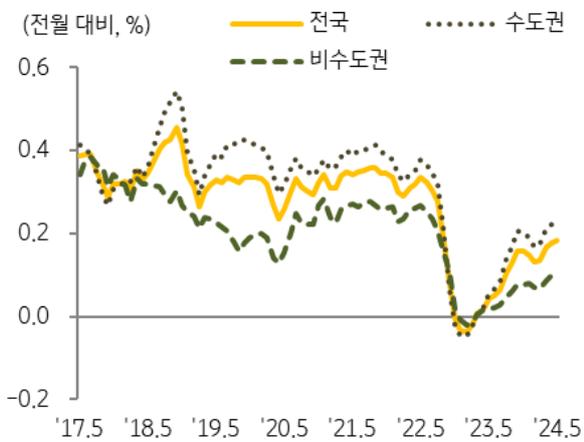
## [토지] 토지가격 상승세가 지속되는 가운데 매매 거래량은 소폭 감소

### ■ 전국 토지가격은 상승세가 지속되고 상승폭도 확대

○ 5월 전국 토지가격은 전월 대비 0.18% 상승하였으며 연초 이후 5개월 연속 가격 상승폭 확대

- 수도권(4월 0.22% → 5월 0.23%) 중심으로 가격 상승폭이 확대되었으며 비수도권(4월 0.10% → 5월 0.10%)은 지난달과 유사한 수준의 상승률 기록
- 지역별 토지가격 상승률은 서울(0.25%), 경기(0.23%), 세종(0.18%), 인천(0.16%) 순

그림 17 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 | 5월 토지가격 변동률(전월 대비, %)

전국	0.18	경기	0.23
서울	0.25	강원	0.12
부산	0.13	충북	0.11
대구	0.10	충남	0.09
인천	0.16	전북	0.05
광주	0.14	전남	0.10
대전	0.13	경북	0.11
울산	0.10	경남	0.09
세종	0.18	제주	-0.04

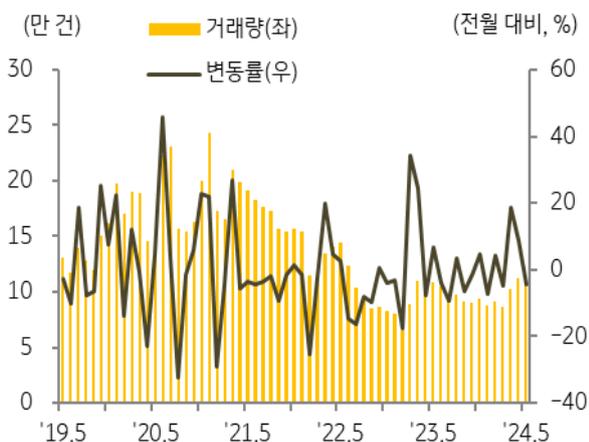
자료: 한국부동산원

### ■ 전국 토지 매매 거래량은 전월 대비 소폭 감소하였으나, 10만 건 이상을 유지

○ 5월 전국 토지 매매 거래량은 10.7만 건으로 전월(11.2만 건) 대비 4.2% 감소

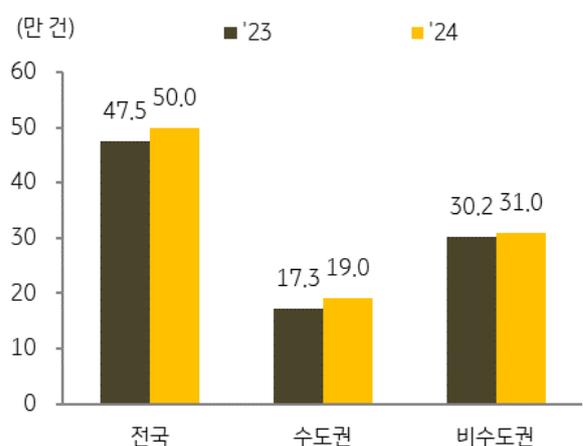
- 수도권 매매 거래량(4월 4.4만 건 → 5월 4.4만 건)은 전월 대비 0.2% 증가한 반면 비수도권 매매 거래량(4월 6.8만 건 → 5월 6.3만 건)은 7.1% 감소
- 다만, 5월까지 전국 누적 거래량은 50.0만 건으로 지난해 같은 기간 대비 5.2% 증가

그림 18 전국 토지 매매 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 19 지역별 누적 토지 매매 거래량(1~5월)



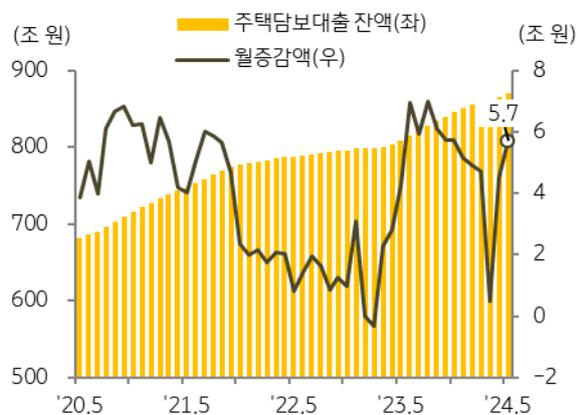
자료: 한국부동산원

## [주택 금융] 주택담보대출은 증가 폭 커지고 코픽스 금리는 상승 전환

### ■ 주택담보대출 증가세가 확대되면서 5월 은행 가계대출 잔액은 지난해 11월 이후 최대 증가폭 기록

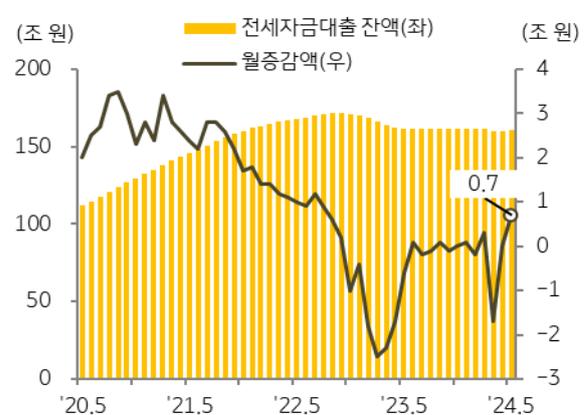
- 5월 주택담보대출 잔액은 전월 대비 5.7조 원 증가해 지난달(4.5조 원)보다 증가폭 확대
  - 전월 대비 기타대출은 0.3조 원, 전세자금대출은 0.7조 원 증가
- 주택 거래 증가로 자금 수요가 늘면서 주택도시기금 정책 대출 중 은행 자금을 활용한 대출의 증가폭 확대(3월 0.3조 원 → 4월 2.8조 원 → 5월 3.8조 원)

그림 20 | 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함  
자료: 한국은행

그림 21 | 은행권 전세자금대출 규모 추이

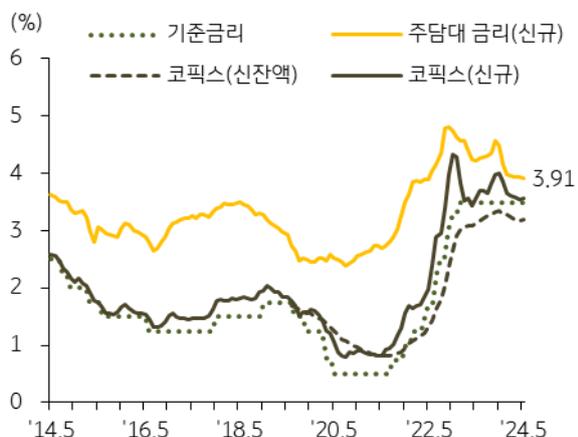


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외  
자료: 한국은행

### ■ 주택담보대출 금리는 하락세가 지속되고 있으나 코픽스 금리는 6개월 만에 상승 전환

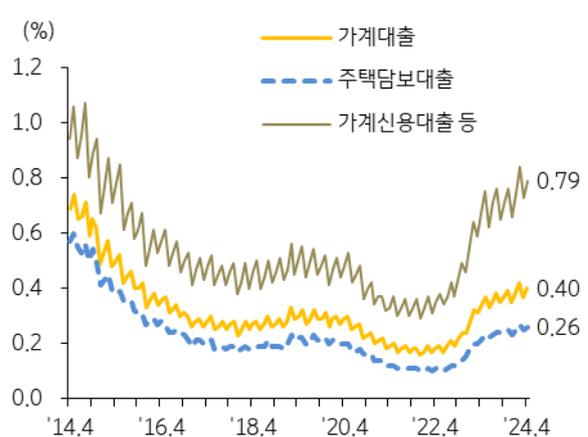
- 5월 신규 주택담보대출 금리는 3.91%로 전월 대비 0.02%p 하락하며 지난해 11월 이후 하락세 지속
  - 5월 신규 취급액 기준 코픽스 금리는 3.56%로 전월 대비 0.02%p 상승
- 4월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.26%로 전월 대비 0.01%p, 전년 동월 대비 0.05%p 상승

그림 22 | 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 23 | 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원