

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2024. 8

목 차

주택시장 동향

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

주택시장 개요

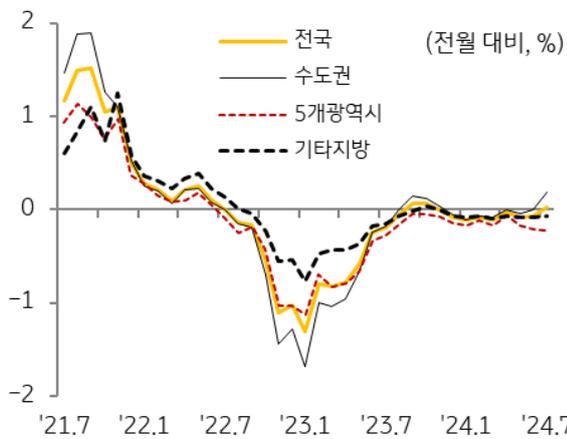
- 서울 주요 지역을 중심으로 주택경기가 회복세를 보이면서 서울 아파트의 매매거래가 크게 증가하였으며, 매매가격과 청약 경쟁률도 큰 폭으로 상승
 - 7월 서울 아파트의 매매가격은 2021년 이후 최대 상승률(전월 대비 0.42% 상승)을, 전국 청약 경쟁률 (51.9대 1, 서울은 186.2대 1)은 2020년 11월 이후 최고치를 기록
 - 다만 서울 내에서도 매매가격이 하락하는 지역이 존재하는 등 지역별 차별화가 발생하고 있으며, 미분양아파트의 증가세가 지속되는 점은 우려되는 대목
- 주택 매매가격은 서울의 상승폭이 크게 확대되었으나, 서울 내에서도 지역별 차별화 발생
 - 7월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.02% 상승하며 올해 들어 처음으로 상승 전환
 - 수도권에서는 서울의 상승폭이 전월 대비 크게 확대되었으며, 경기와 인천도 7월 들어 상승 전환
 - 서울(6월 0.09%, 7월 0.42%), 경기(6월 -0.06%, 7월 0.05%), 인천(6월 -0.08%, 7월 0.04%)
 - 서울 내에서도 주요 지역(한강이남: 강남, 서초, 송파, 한강이북: 마포, 용산, 성동)의 아파트 매매가격 상승폭이 크게 확대되었으나, 노원, 도봉, 강북, 금천은 하락하면서 지역간 차별화 발생
- 주택 전세가격은 수도권 아파트 중심으로 상승세 지속, 서울 아파트가 가장 높은 상승률 기록
 - 7월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하였으며 수도권은 상승세, 비수도권은 하락세가 지속
 - 수도권 내에서도 서울의 상승폭(0.34%)이 가장 크게 확대
 - 비수도권에서는 울산(0.29%)을 제외한 모든 지역이 하락하였으며, 대구(-0.48%)는 하락폭 확대
 - 수도권에서는 서울 아파트가 상승세를 주도(1~7월 누적 상승률 3.72%)하고 있으며, 특히 소형 아파트가 가장 높은 상승률을 기록(1~7월 누적 상승률 4.73%)
- 주택 매매 거래량은 수도권 아파트로 집중, 비수도권은 감소
 - 6월 전국 주택 매매 거래량은 5.6만 호로 수도권의 증가에도 비수도권 감소세가 이어지며 3월 이후 5만 건 내외에서 횡보
 - 6월 수도권 매매 거래량은 전월 대비 4.0% 늘면서 6개월째 증가세가 지속되는 반면, 비수도권은 9.3% 줄면서 최근 2개월 연속 감소세
 - 특히 아파트 선호 현상이 지속되면서 아파트 거래 비중은 2011년 이후 최고치인 77.7%까지 증가
- 아파트 청약 경쟁률은 큰 폭으로 상승하였으나 미분양아파트도 증가세 지속
 - 7월 전국 아파트 분양물량은 2.2만 호로 지난해 말 3만 호를 넘긴 이후 올해는 2만 호 내외에서 횡보 중
 - 청약 경쟁률은 최근 서울과 경기도의 주택경기 회복 흐름이 반영되면서 2020년 11월 이후 최고치인 51.9대 1 기록
 - 수도권 분양시장 호조에도 미분양아파트 증가(6월 7.4만 호, 전월 대비 +0.2만 호)에 대한 우려는 지속

[주택 매매] 서울 상승폭이 크게 확대되었으나, 서울 내에서도 지역별 차별화

■ 전국 주택 매매가격은 상승 전환, 서울의 상승폭이 크게 확대

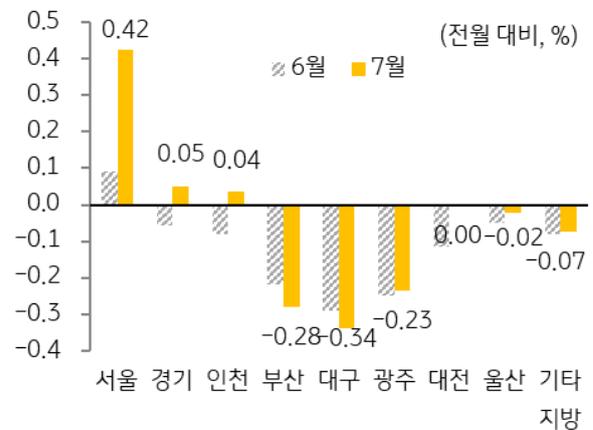
- 7월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.02% 상승하면서 올해 들어 처음으로 상승 전환
 - 서울의 매매가격은 전월 대비 0.42% 상승하면서 2021년 이후 최대 상승률을 기록하였으며, 경기(0.05%)와 인천(0.04%)도 7월 들어 상승 전환
 - 반면 비수도권은 하락세가 이어졌으며 부산(-0.28%)·대구(-0.34%)·광주(-0.23%)에서 큰 폭으로 하락

그림 1 | 지역별 주택매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

■ 서울 내에서도 여전히 매매가격이 하락하는 지역이 존재하는 등 지역별 차별화 심화

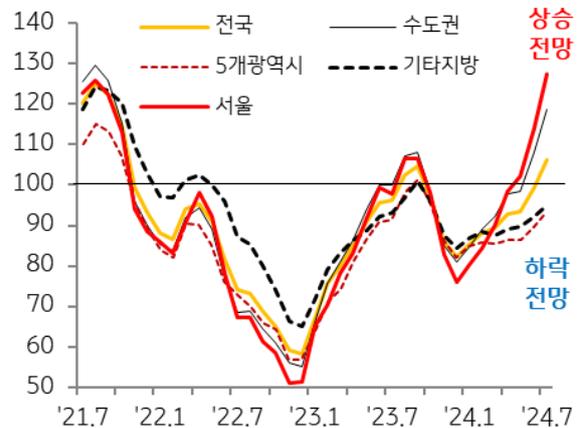
- 서울의 주요 지역(한강이남: 강남, 서초, 송파, 한강이북: 마포, 용산, 성동) 아파트 매매가격 상승폭이 크게 확대되었으나, 노원(-0.64%), 도봉(-0.28%), 강북(-0.75%), 금천(-0.13%)은 하락
- 매매가격 전망지수는 서울의 '상승전망' 확대로 향후 상승에 대한 기대감이 증가하고 있으나, 서울 내에서도 지역별 차별화가 확대될 가능성이 높은 상황

그림 3 | 서울시 주요 지역의 아파트 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 | 지역별 매매가격 전망지수 추이



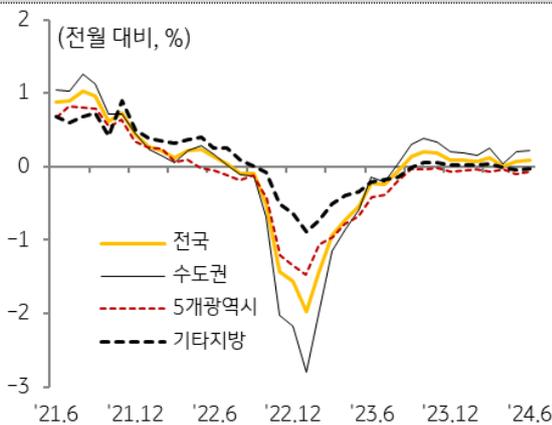
자료: KB국민은행

[주택 전세] 서울 소형 아파트가 가장 높은 상승률 기록

■ 주택 전세가격은 수도권 중심으로 상승세 지속

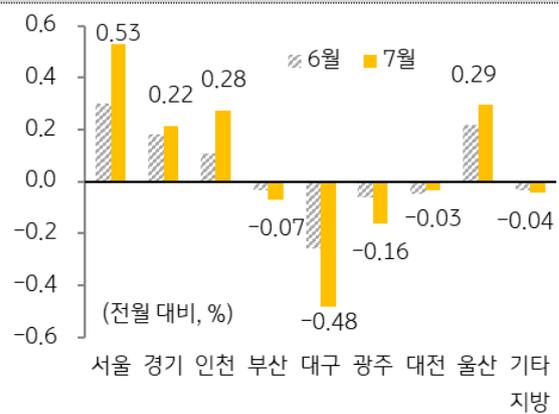
- 7월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승. 수도권은 상승폭이 확대된 반면 비수도권은 여전히 하락세 지속
 - 7월 전세가격 상승률(전월 대비): 수도권 0.34%(+0.13%p), 5개광역시 -0.14%, 기타지방 -0.04%
- 수도권에서는 서울의 상승폭이 가장 크게 확대(7월 0.53%, +0.23%p)되었으며, 비수도권에서는 울산(0.29%)을 제외한 모든 지역이 하락
 - 대구는 지난달 하락폭이 둔화되었으나 7월 들어 다시 확대(5월 -0.32%, 6월 -0.26%, 7월 -0.48%)

그림 5 지역별 주택전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 지역별 주택전세가격지수 변동률

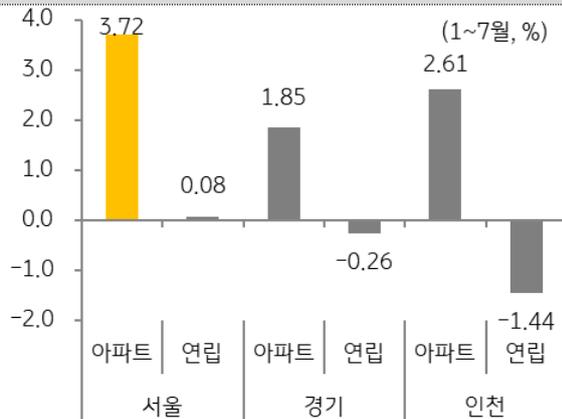


자료: KB국민은행

■ 수도권 내에서도 서울 소형 아파트가 가장 큰 상승폭 기록

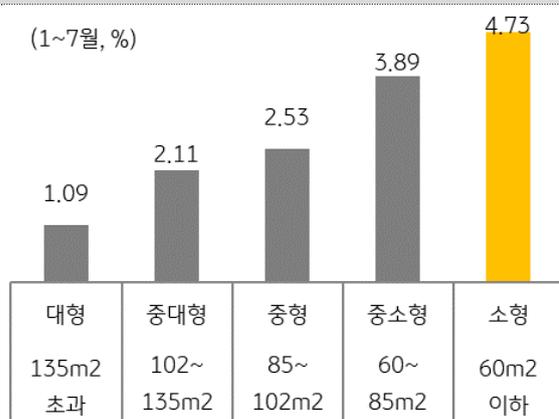
- 올해 들어 수도권 중심으로 전세가격 상승세가 지속되는 가운데 유형별로는 아파트의 상승폭이 두드러졌으며, 특히 서울 아파트가 가장 큰 폭으로 상승(1~7월 누적 상승률 3.72%)
- 서울 아파트 내에서도 소형(전용 60㎡ 이하) 아파트가 가장 큰 상승률(1~7월 누적 상승률 4.73%) 기록

그림 7 수도권 주택 유형별 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 8 서울 아파트 면적별 전세가격지수 변동률



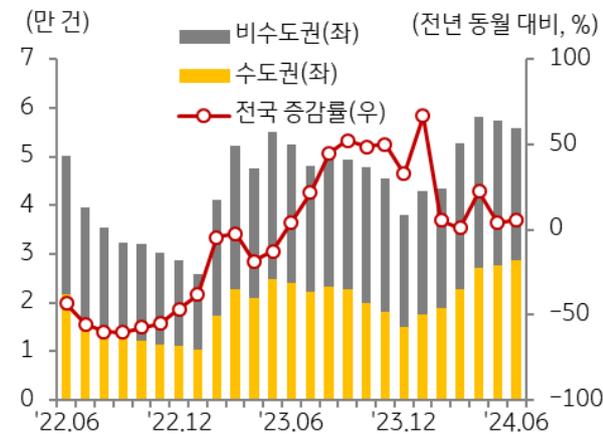
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택 매매 수요, 수도권 아파트로 집중

■ 전국 주택 매매 거래량은 수도권 거래 건수 증가에도 비수도권 감소로 횡보세 지속

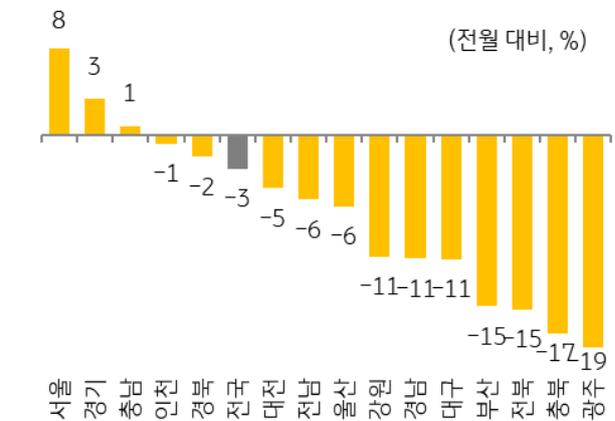
- 6월 전국 주택 매매 거래량은 5만 5,760건(전월 대비 -2.9%)으로 3월 이후 5만 건 내외에서 횡보
 - 수도권은 올해 들어 6개월 연속 증가하고 있으나 비수도권은 최근 2개월 연속 감소
 - ※ 주택매매거래량 증감률: (수도권) 5월 1.8%, 6월 4.0% (비수도권) 5월 -4.0%, 6월 -9.3%
 - 특히, 6월 서울 매매 거래량은 9,091건으로 지난해 월평균 거래량(5,363건)을 크게 상회
- 최근의 주택 거래량 증가세는 서울 및 수도권 일부 지역에 국한되며 비수도권은 침체 지속

그림 9 전국 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 10 지역별 주택 매매 거래량 증감율(6월)

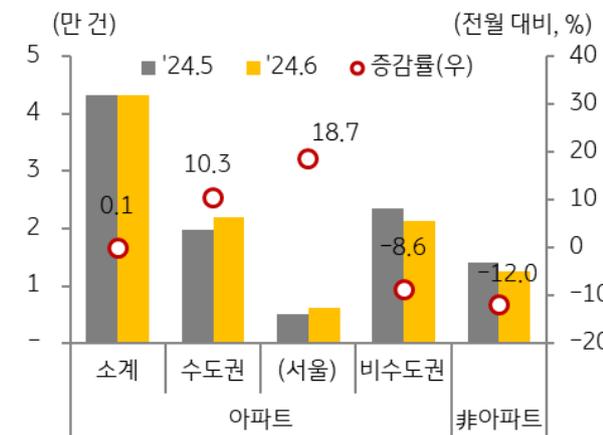


자료: 한국부동산원

■ 아파트 선호 현상이 지속되면서 아파트 거래 비중은 2011년 이후 최고치 기록

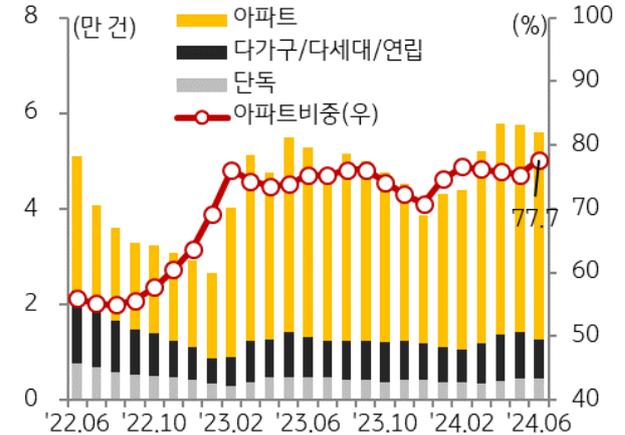
- 아파트 거래량은 4만 3,300건으로 전월과 비슷한 수준(전월대비 0.1% 증가)인 반면 비아파트는 1만 2,460건으로 전월대비 12.0% 감소
 - 아파트 선호 현상이 지속되면서 아파트 거래 비중은 77.7%까지 증가

그림 11 지역별·주택 유형별 매매 거래량 증감율



자료: 한국부동산원

그림 12 매입자 거주지별 주택 매매 거래량 추이



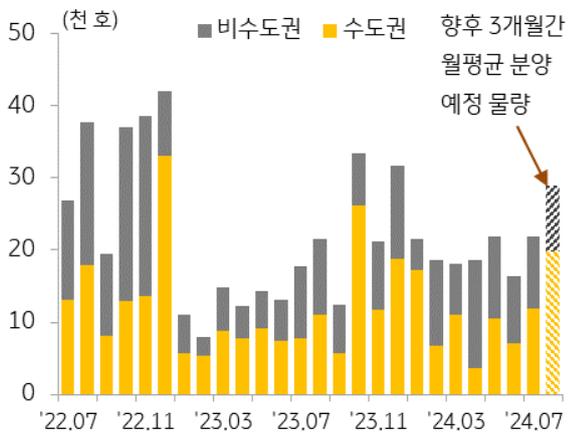
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 청약 경쟁률 상승에도 준공후 미분양은 큰 폭으로 증가

■ 수도권 분양에 청약수요가 집중되면서 청약경쟁률이 큰 폭으로 상승

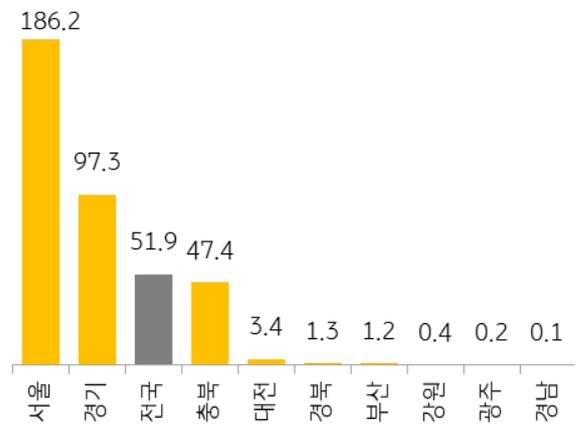
- 7월 전국 아파트 분양물량은 2.2만 호로 전월 대비 34.7% 증가
 - 분양물량은 지난해 말 3만 호를 넘어서기도 했으나 이후 2만호 내외에서 횡보 중
- 7월 전국 아파트 청약 경쟁률은 51.9대 1로 2020년 11월 이후 최고치 기록
 - 최근의 시장 상황이 반영되어 주택 경기가 회복세인 서울과 경기도에서 높은 경쟁률을 기록

그림 13 전국 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 지역별 1순위 청약 경쟁률(7월)

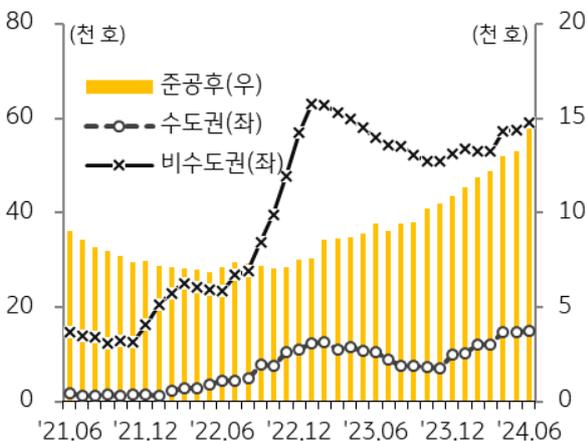


자료: 한국부동산원

■ 미분양아파트 증가세가 지속되는 가운데 준공후 미분양이 크게 증가하며 우려 확대

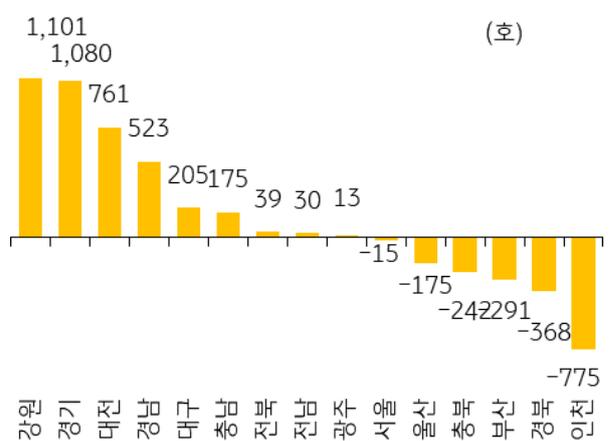
- 6월 전국 미분양 아파트는 7만 4,037호로 7개월 연속 증가세(전월 대비 1,908호 증가)
- 수도권 분양시장 호조에도 준공후 미분양아파트(1,626호)가 증가하면서 PF리스크 우려 지속
 - 경기도의 경우 높은 청약경쟁률에도 불구하고 미분양아파트도 크게 증가했으며, 이는 경기도 내에서도 지역별 차별화가 뚜렷하게 나타나고 있기 때문

그림 15 전국 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16 지역별 미분양아파트 전월 대비 증감폭(6월)



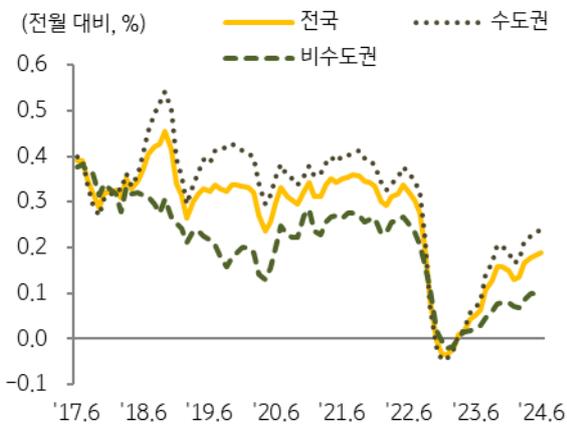
자료: 국토교통부

[토지] 토지 가격 상승폭 확대가 지속되는 가운데 거래량은 2개월 연속 감소

■ 전국 토지가격은 상승세가 지속되고 있으며 상승폭도 6개월 연속 확대

- 6월 전국 토지가격은 전월 대비 0.19% 상승하며 2022년 10월 이후 최대 상승률 기록
- 상반기 전국 토지가격 상승률은 0.99%로 지난해 상반기 0.06% 대비 상승폭이 크게 확대
 - 지역별 상반기 상승률은 수도권 1.26%, 비수도권 0.52%로 수도권이 상승세를 주도하였으며 서울(1.30%), 경기(1.26%)지역이 전국 평균을 상회

그림 17기 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 | 2024년 상반기 토지가격 변동률(전년말 대비, %)

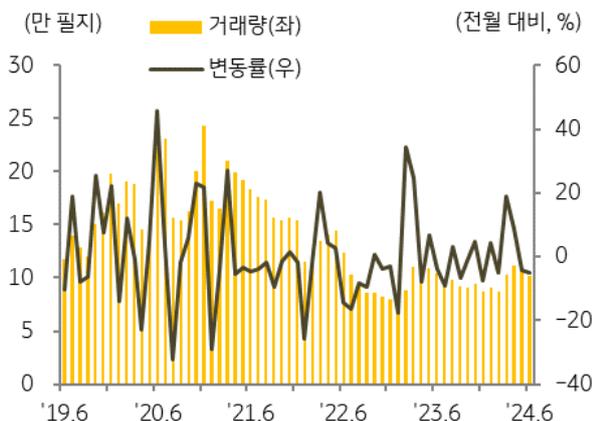
전국	0.99	경기	1.26
서울	1.30	강원	0.54
부산	0.55	충북	0.74
대구	0.50	충남	0.54
인천	0.96	전북	0.28
광주	0.84	전남	0.60
대전	0.70	경북	0.62
울산	0.56	경남	0.39
세종	0.90	제주	-0.22

자료: 한국부동산원

■ 전국 토지 매매거래량은 비수도권에서 2개월 연속 감소

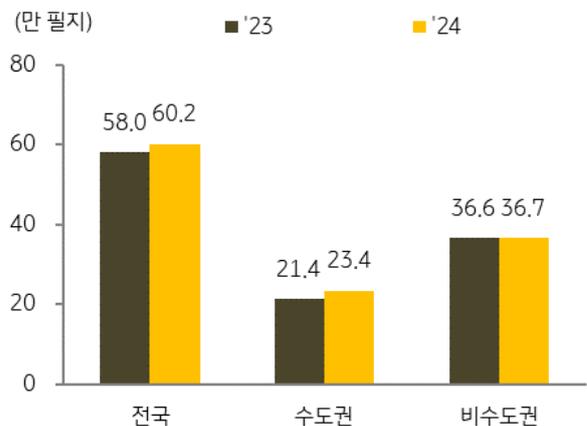
- 6월 전국 토지 매매 거래량은 10.2만 필지로 전월(10.7만 필지) 대비 5.1% 감소
 - 수도권 매매 거래량(5월 4.4만 필지→6월 4.4만 필지)은 5월 수준을 유지하였으나 비수도권 매매 거래량(5월 6.3만 건→6월 5.8만 건)은 전월 대비 8.5% 감소
 - 상반기 누적 토지 매매 거래량은 지난해 대비 수도권이 9.5%, 비수도권이 0.5% 증가

그림 18기 전국 토지 매매 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 19기 지역별 상반기 누적 토지 매매 거래량



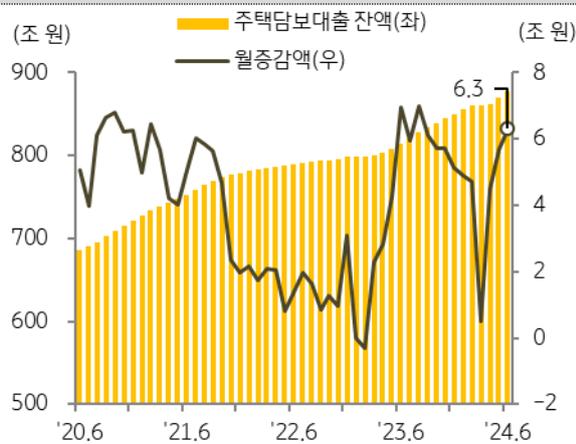
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 자금수요 늘고 대출금리 하락하면서 주택담보대출 증가폭 확대

■ 주택담보대출 증가세가 2개월 연속 확대되면서 연중 최대 증가폭 경신

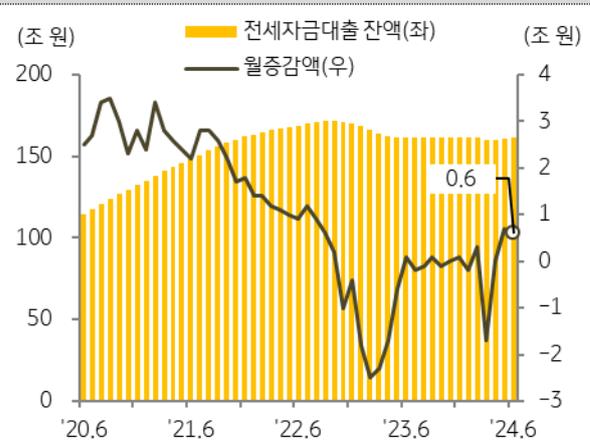
- 6월 은행권 주택담보대출 잔액은 전월 대비 6.3조 원 증가하여 5월보다 증가폭이 확대
 - 전세자금대출 잔액도 전월 대비 0.6조원 증가하여 2개월 연속 증가세 지속
- 수도권을 중심으로 주택가격이 상승하고 거래가 늘며 자금수요가 늘어난데다 대출금리 하락과 함께 정책 대출 공급이 지속된 영향

그림 20 | 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 21 | 은행권 전세자금대출 규모 추이

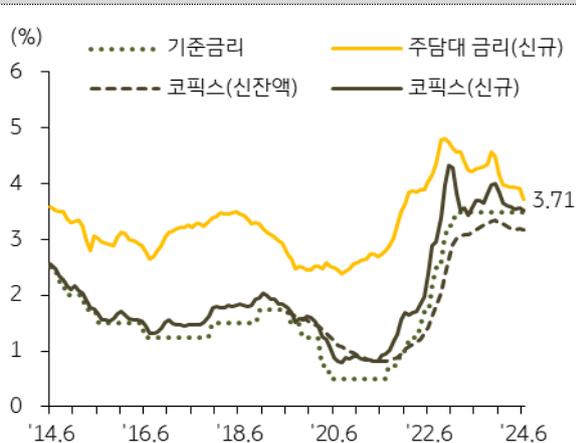


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 연중 최대 하락폭 기록

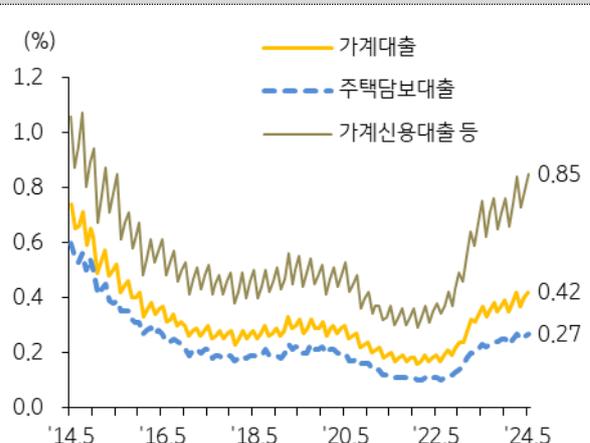
- 6월 신규 취급액 기준 주택담보대출 금리는 3.71%로 전월 대비 0.20%p 하락하며 지난 1월(-0.17%p) 이후 최대 하락폭 기록
 - 4월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.27%로 전월 대비 0.01%p, 전년 동월 대비 0.04%p 상승

그림 22 | 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 23 | 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원