

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2024. 9

목 차

주택시장 동향

· 주택 매매	4
· 주택 전세	5
· 주택 정책	6
· 주택 거래	7
· 주택 분양	8
· 토지	9
· 주택 금융	10

주택시장 개요

- **주택 경기 회복에 대한 기대감으로 서울 주요 지역에서 시작된 매매가격 상승세 및 매매 거래량 증가세가 그 외 지역으로 빠르게 확산**
 - 전국 주택 매매가격은 7월 이후 2개월 연속 상승하고, 매매 거래량은 2022년 10월 이후 최고치를 기록
 - 서울은 주택 매매가격 상승률이 0.52%(8월)로 전국 최고치를 기록하고, 매매 거래량은 3월 대비 약 4배(7월) 증가하는 등 주택 수요가 집중. 다만, 8월 들어 전망지수 상승폭이 축소되고 있는데 단기간 급등에 대한 부담으로 수요가 둔화된 것으로 판단

- **주택 매매가격은 지역별 양극화 현상 지속. 특히 서울은 매매가격 상승 지역이 증가하고 상승폭 확대**
 - 8월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.11% 상승하며 7월 이후 2개월 연속 상승세
 - 수도권은 서울(0.52%)과 경기 일부 지역에서 높은 상승률을 기록(성남 1.33%, 과천 1.39%) 했으며, 특히 서울의 경우 3개월 연속 상승하는 지역이 4월 2개 구에서 8월 17개 구로 증가
 - 비수도권은 대부분 지역에서 하락폭이 둔화되었으나 하락세는 여전히 지속
 - 매매가격전망지수 ‘상승 전망’ 비중이 축소되고 있어, 매매가격 상승폭은 다소 둔화 전망
 - 이는 가격이 급등한 가격에 대한 부담으로 수요가 다소 둔화되었기 때문

- **수도권 주택 전세가격은 상승폭이 확대되고, 비수도권은 상승 전환 가능성 증가**
 - 8월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.19% 상승하며 지난해 9월 이후 1년 연속 상승세 지속
 - 수도권은 여전히 서울(0.55%)의 상승폭이 가장 높으며, 경기(0.29%), 인천(0.41%)도 상승폭 확대
 - 비수도권은 광주, 울산이 상승하고, 대구는 하락폭이 크게 축소(7월 -0.48% → 8월 -0.13%)
 - 수요 대비 공급 부족으로 전세수급지수는 지난해 연말 이후 상승세가 지속되고, 전세가격전망지수는 8월 들어 비수도권도 ‘상승 전망’으로 전환

- **주택 매매 거래량은 유형별로는 아파트, 매입자 연령대별로는 40대 이하가 거래를 주도하며 크게 증가**
 - 7월 전국 주택 매매 거래량은 6.8만 호로 전월 대비 22.5% 증가하며 2022년 10월 이후 최고치를 기록
 - 서울의 주택 경기 회복세가 수도권으로 확대되면서 전체적으로 매매 거래량이 크게 증가
 - 서울 등 수도권을 중심으로 아파트 선호 현상이 지속되는 가운데, 실수요자 비중이 높은 40세 이하에서 거래량이 크게 증가

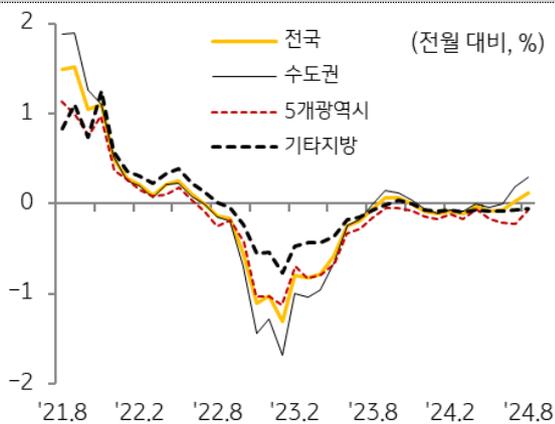
- **분양시장은 여전히 지역 간 편차가 크며, 미분양아파트 감소에도 준공 후 미분양아파트는 증가세**
 - 8월 전국 아파트 분양물량은 1.7만 호로 전월 대비 24.9% 감소하였으며, 특히 비수도권에서 48.1% 감소
 - 청약 경쟁률은 여전히 서울 등 수도권에 수요가 집중되면서 지역 간 편차 심화
 - 7월 미분양아파트는 7.2만 호로 수도권의 경기 회복 및 비수도권 공급 감소 영향으로 8개월 만에 감소 전환
 - 다만, 준공후 미분양아파트는 2개월 연속 증가폭이 1천 호를 상회하며 전년말 대비 48% 증가

[주택 매매] 서울, 매매가격 상승 지역이 늘고 상승폭도 확대

■ 전국 주택 매매가격은 7월 이후 2개월 연속 상승하고, 지역별 양극화 현상 지속

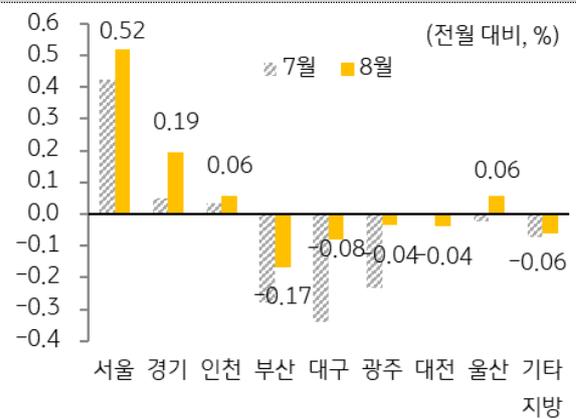
- 8월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.11% 상승. 수도권은 상승폭이 확대되었으나 비수도권은 하락세 지속
 - 수도권에서는 여전히 서울(0.52%)의 상승폭이 가장 높았으며, 경기도는 성남(1.33%), 과천(1.39%) 등 일부 지역이 높은 상승률을 기록. 반면 인천(0.06%)은 상승세가 지속되고 있으나 상승폭이 크지 않음
 - 비수도권은 대부분 지역에서 하락폭이 둔화되었으나 하락세는 여전히 지속

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

■ 서울의 경우 일부 지역에서 시작된 매매가격 상승세가 그 외 지역으로 빠르게 확산

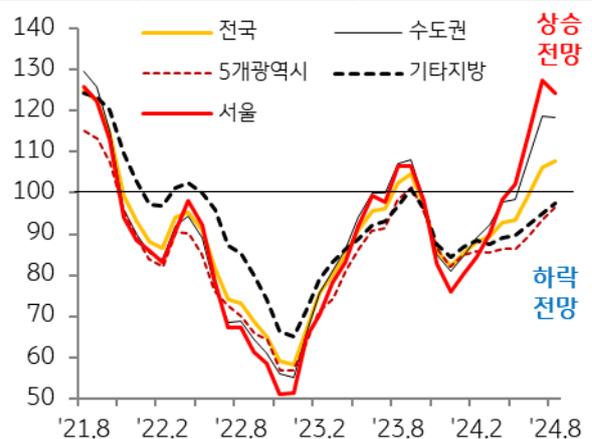
- 25개 구 중 3개월 연속 매매가격이 상승한 지역이 4월 2개 구에서 8월 17개 구로 증가
 - 8월 기준 2개월 연속 매매가격이 상승한 지역도 4개 구(동대문, 성북, 관악, 구로) 존재
- 매매가격전망지수의 상승세가 다소 둔화되고 있어, 주택매매가격 상승폭은 다소 둔화될 전망
 - ※ 서울 매매가격전망지수: 7월 127.2(전월 대비 +13.4), 8월 124.1(전월 대비 -3.1)

표 1 | 서울 3개월 연속 매매가격 상승 지역 현황

월	지역 수	지역 명(구, 붉은색은 신규 지역)
4월	2	강동, 양천
5월	3	강동, 양천, 마포
6월	7	강동, 양천, 마포, 성동, 용산, 강남, 서초
7월	11	강동, 양천, 마포, 성동, 용산, 강남, 서초, 서대문, 동작, 송파, 영등포
8월	17	강동, 양천, 마포, 성동, 용산, 강남, 서초, 서대문, 동작, 송파, 영등포, 광진, 은평, 종로, 중구, 중랑, 강서

자료: KB국민은행

그림 3 | 지역별 매매가격전망지수 추이



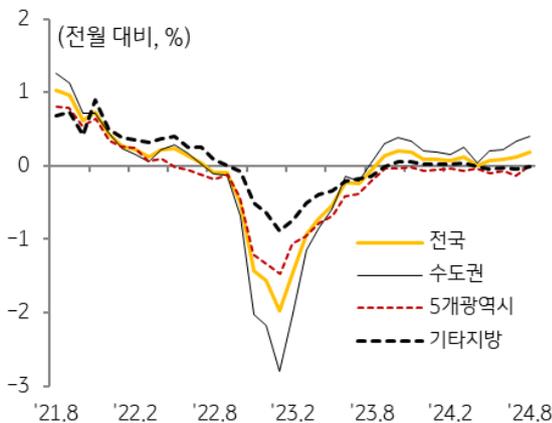
자료: KB국민은행

[주택 전세] 수도권은 상승폭 확대되고, 비수도권은 상승 전환 가능성 증가

■ 주택 전세가격은 수도권의 경우 상승폭이 확대되고, 비수도권은 하락폭 둔화

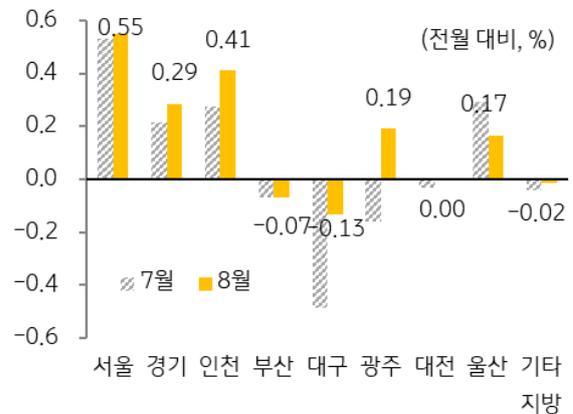
- 8월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.19% 상승하며 지난해 9월 이후 12개월 연속 상승세
 - ※ 최근 1년간 지역별 전세가격 상승률: 전국 1.39%, 수도권 3.03%, 5개광역시 -0.67%, 기타지방 0.07%
- 수도권은 상승폭이 확대(7월 0.34% → 8월 0.40%)되고, 비수도권은 하락폭 둔화
 - 수도권은 여전히 서울(0.55%)의 상승폭이 가장 높은 가운데, 경기(0.29%)와 인천(0.41%)도 상승폭 확대
 - 비수도권은 5개광역시 중 광주와 울산이 상승하고, 대구는 하락폭이 크게 축소(7월 -0.48% → 8월 -0.13%)

그림 4 지역별 주택전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 5 지역별 주택전세가격지수 변동률

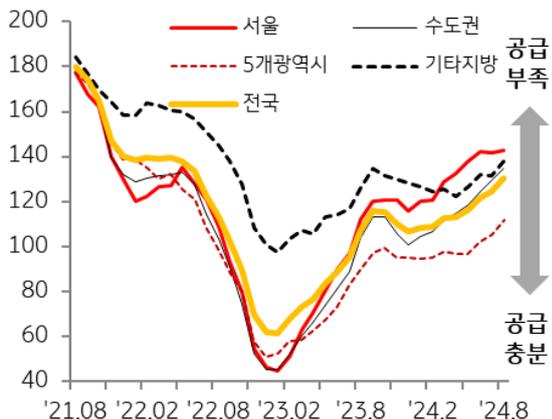


자료: KB국민은행

■ 전세수급지수 상승세가 지속되고, 최근 비수도권도 전세가격전망지수가 '상승 전망'으로 전환

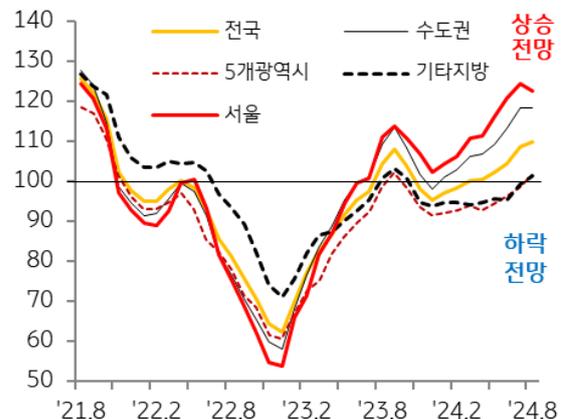
- 수요 대비 공급 부족으로 전세수급지수는 지난해 연말 이후 상승세를 지속
 - 서울은 매매 수요 증가로 상승세가 주춤하고 있으나, 경기 지역과 비수도권은 상승세 지속
- 전세가격전망지수의 경우 최근 서울 등 수도권은 '상승 전망' 비중이 소폭 둔화되었으나, 5개광역시와 기타지방은 '상승 전망'으로 전환되면서 전세가격 상승세가 비수도권으로 확대될 가능성도 존재

그림 6 지역별 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 7 지역별 전세가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 정책] 주택 공급 확대 방안 및 새로운 임대주택 공급 방안 발표

■ 정부는 공급 위축에 따른 시장의 불안 심리를 해소하기 위해 주택 공급 정책을 연이어 발표

- [주택 공급 확대 방안] 수요자 선호도가 높은 입지에 양질의 우량 주택 21만 호를 추가 공급하며, 이미 추진 중인 사업들의 소요 기간을 대폭 단축하여 21.7만 호를 조기 공급할 계획(8월 8일)
 - (추가 공급 21만 호) 신규 택지 지정 8만 호, 토지 효율성 제고 2만 호, 신축 매입 공급 확대 등 11만 호
 - (조기 공급 21.7만 호) 정비 사업 절차 간소화 및 규제 완화 등 13만 호, 1기 신도시 등 노후계획도시 정비 본격 추진 4.6만 호, 미분양 매입 확약 제공 3.6만 호, 선분양 전환 0.5만 호
- [임대주택 공급 방안] 민간 임대주택시장 선진화와 도심지 공공 임대주택 공급 확대를 위한 임대주택 공급 방안 발표(8월 28일)
 - 새로운 유형의 민간 장기 임대주택 도입을 통해 10만 호, 노후 청사 복합 개발을 통해 도심지에 5만 호의 임대주택 공급
 - 새로운 유형의 민간 임대는 법인이 단지별 100세대 이상 대규모로 20년 이상 장기간 제공하는 임대 서비스로 규제 및 지원 정도에 따라 ①자율형 ②준자율형 ③지원형으로 구분

■ 공급은 단기간에 늘리기는 어려우나, 공급확대에 대한 지속적인 정책의지를 시장에 전달할 필요

- 향후 공급 부족에 대한 시장 불안 심리 완화, 중장기 주택 공급 기반 마련에는 긍정적
 - 연이은 정책 발표를 통해 주택 공급 확대에 대한 정부의 확고한 정책 의지를 표명하고, 기존 정책에 비해 구체적인 실행 방안을 담아 정책 실현 가능성에 대한 기대감을 제고
 - 신규 택지 지정, 노후계획도시 정비 등 향후 안정적 주택 공급에 필요한 정책 방안도 제시
- 비록 공급이 단기간에 이루어질 수는 없으나 공급에 대한 의지를 시장에 주는 것은 의미가 있으며, 무엇보다 추진 방안이 차질없이 진행된다는 믿음을 줄 필요가 있음
 - 양질의 주택이 지속적으로 공급될 것이라는 믿음이 생기면, 주택가격 급등에 대한 불안감으로 유발되는 수요를 완화시킬 수 있음

표 2 주택 공급 확대 방안 주요 내용

	추진 과제	세부 내용	공급 물량(추진 시기)
추가 공급 (21만 호)	신규 택지 지정	서울, 수도권 그린벨트 지역에서 후보지 선정	8만 호(2024~25년)
	토지 효율성 제고	이미 추진 중인 3기 신도시와 공공택지 유보지 활용, 개발 밀도 상향 조정 등	2만 호(2025~29년)
	비아파트 시장 정상화	공공 신축 매입 확대, 분양전환형 신축 매입 신규 도입	11만 호(2024~28년)
조기 공급 (21.7만 호)	정비 사업 활성화	절차 간소화, 세제 및 금융 지원 강화, 규제 완화	13만 호(2024~29년)
	노후계획도시 추진	1기 신도시별 기본 계획 공개 및 선도지구 지정	4.6만 호(2027~29년)
	미분양 매입 확약	민간에 분양된 공공택지에 대해 미분양 매입 확약	3.6만 호(2025년)
	선분양 전환	민간에 분양된 후분양 조건 공공택지의 선분양 허용	0.5만 호(2024년)

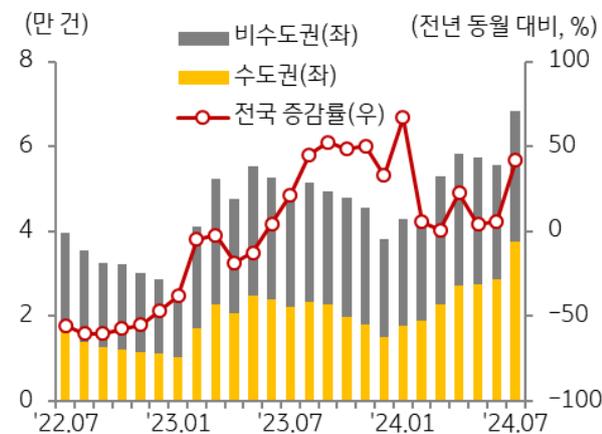
자료: 국토교통부(2024년 8월 8일)

[주택 거래] 유형별로는 아파트, 연령대별로는 40대 이하가 거래 증가세 주도

■ 전국 주택 매매 거래량은 7월 들어 큰 폭으로 증가

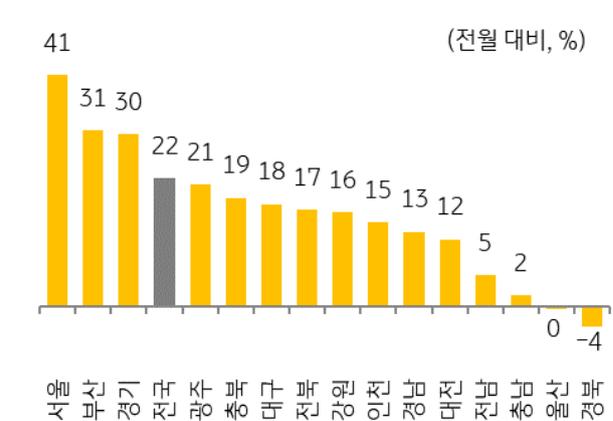
- 7월 전국 주택 매매 거래량은 6만 8,296호(전월 대비 22.5% 증가)으로 2022년 10월 이후 최고치 기록
 - 수도권(31.3%)이 비수도권(13.1%) 대비 2배 이상 큰 폭으로 증가하며 증가세를 주도
 - 서울 월간 거래량은 연초 4천 호 수준이었으나 3월부터 늘어나면서 7월에는 1.2만 호까지 증가
 - ※ 서울 주택 매매 거래량 추이: 1월 4,699호 → 3월 6,98호 → 5월 8,445호 → 7월 1만 2,783호
- 서울의 주택 경기 회복세가 수도권으로 확대되면서 매매 거래량이 크게 증가

그림 8 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 9 지역별 주택 매매 거래량 증감율(7월)

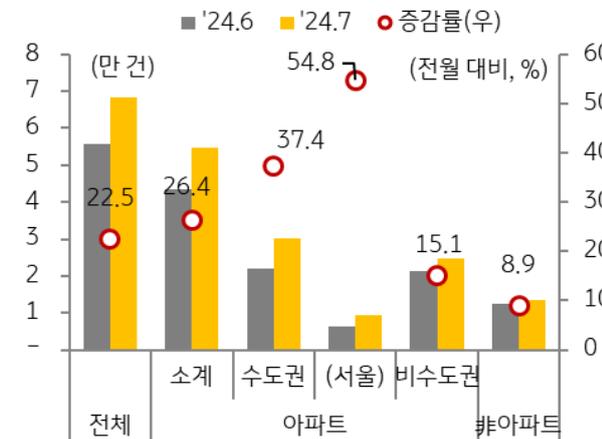


자료: 한국부동산원

■ 아파트 선호 현상이 지속되는 가운데 40대 이하 거래 비중이 크게 증가

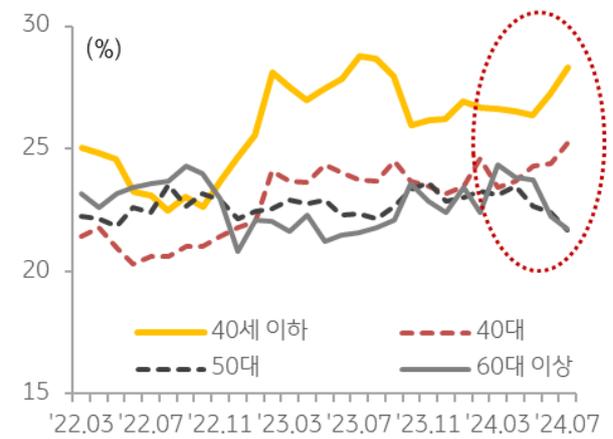
- 7월 아파트 거래량은 5.5만 호로 전월 대비 26.4% 증가하면서 주택 거래량 증가세를 주도
 - 지역별로는 수도권(37.4%)에서 크게 증가하였으며, 특히 서울은 54.8% 증가
- 매입자 연령대별로는 실수요자 비중이 높은 40세 이하 거래량이 크게 증가하였다는 점에 주목할 필요

그림 10 지역별·주택 유형별 매매 거래량 증감율



자료: 한국부동산원

그림 11 매입자 연령대별 주택 매매 비중 추이



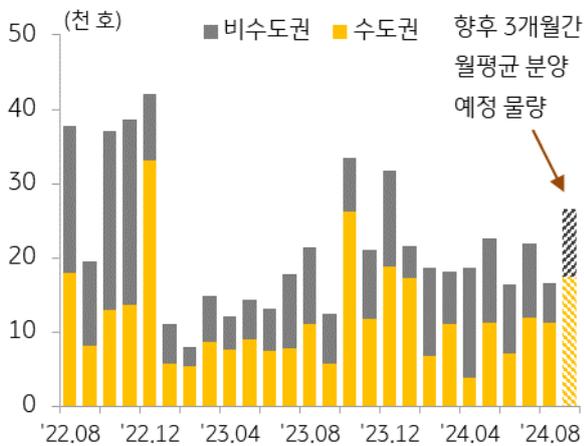
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 수도권 경기 회복, 비수도권 분양 감소 등으로 미분양아파트 감소

■ 비수도권 신규 공급이 크게 감소한 가운데, 지역 간 청약 경쟁률 편차 심화

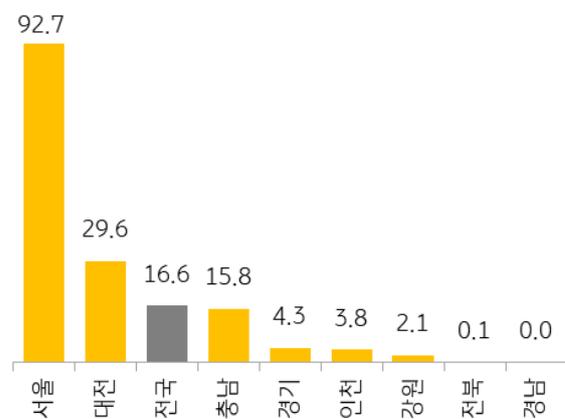
- 8월 전국 아파트 분양물량은 1.7만 호로 전월 대비 24.9% 감소(전년 동월 대비 23.1% 감소)
 - 비수도권 분양물량은 전월 대비 48.1% 감소하며 경기 침체 상황을 반영
- 7월 전국 아파트 청약 경쟁률은 16.6대 1을 기록하였으며, 서울과 대전에서 높은 경쟁률을 보임
 - 비수도권에서는 대전(유성)과 충남(아산) 지역에 청약 수요가 집중

그림 12 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 13 지역별 1순위 청약 경쟁률(8월)

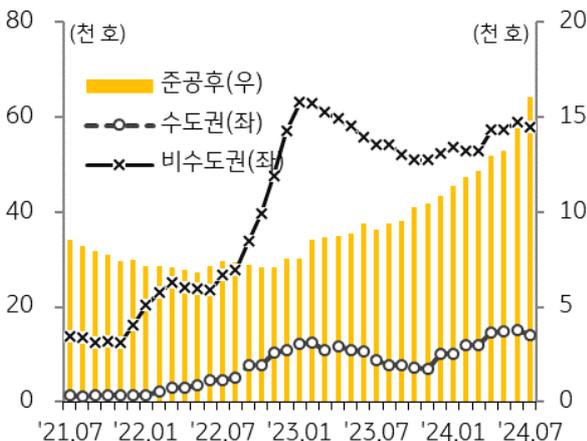


자료: 한국부동산원

■ 미분양아파트 감소세에도 준공 후 미분양아파트는 가파른 증가세를 보임

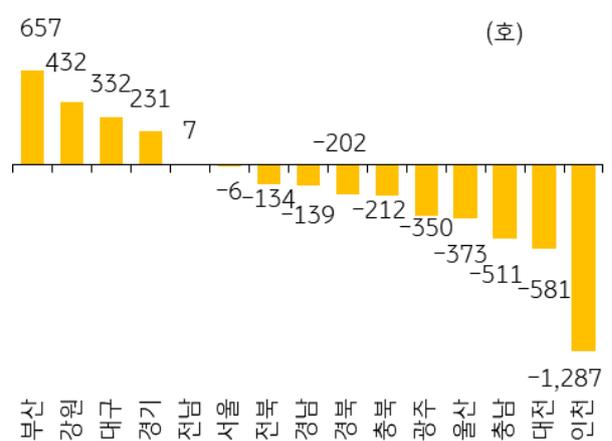
- 7월 전국 미분양아파트는 7만 1,822호로 지난해 연말 이후 8개월 만에 감소 전환(전월 대비 2,215호 감소)
 - 수도권은 경기 회복, 비수도권은 공급 감소 등의 영향으로 감소한 것으로 판단
- 반면 7월 전국 준공 후 미분양아파트는 1만 6,038호로 증가세 지속(전월 대비 1,182호 증가)
 - 6월 이후 2개월 연속 증가폭이 1천 호를 상회하면서 지난해 연말 대비 48% 증가

그림 14 지역별 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 15 지역별 미분양아파트 전월 대비 증감폭(7월)



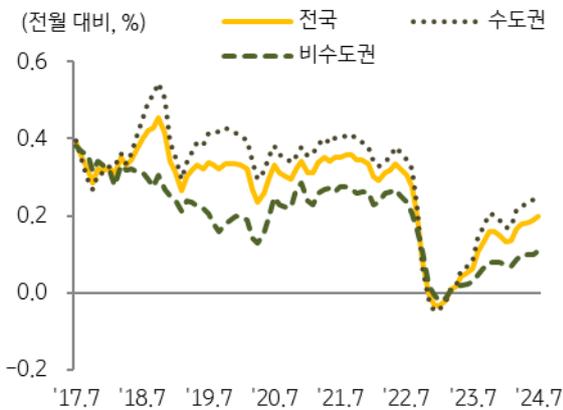
자료: 국토교통부

[토지] 수도권 중심으로 거래량이 크게 늘고, 가격 상승폭도 확대

■ 전국 토지가격은 상승세가 지속되고, 상승폭도 연초 이후 6개월 연속 확대

- 7월 전국 토지가격은 전월 대비 0.20% 상승하며 2024년 들어 7개월 연속 상승폭이 확대
 - 수도권 토지가격은 전월 대비 0.25% 상승하며 2022년 9월 이후 최고치를 기록하고, 비수도권 토지가격도 상승률이 전월 대비 확대(6월 0.10% → 7월 0.11%)
 - 지역별로는 서울(0.28%), 경기(0.22%), 인천(0.20%), 세종(0.17%) 순으로 높은 상승률을 기록

그림 16 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 3 7월 토지가격 변동률(전월 대비, %)

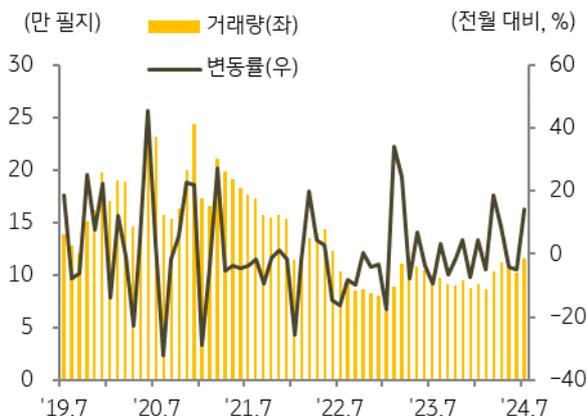
전국	0.20	경기	0.22
서울	0.28	강원	0.15
부산	0.16	충북	0.13
대구	0.11	충남	0.10
인천	0.20	전북	0.04
광주	0.14	전남	0.09
대전	0.11	경북	0.10
울산	0.10	경남	0.10
세종	0.17	제주	-0.05

자료: 한국부동산원

■ 전국 토지 매매 거래량은 4월 이후 3개월 만에 큰 폭으로 증가

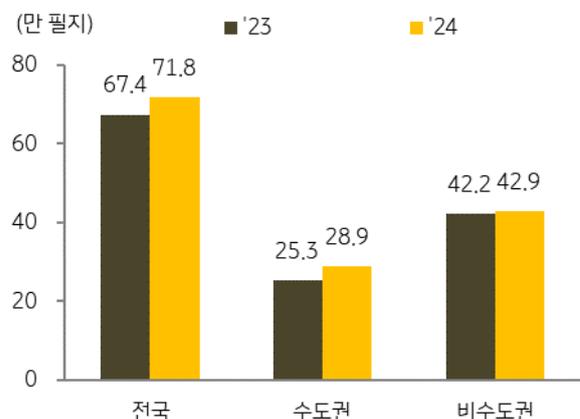
- 7월 전국 토지 매매 거래량은 11.6만 필지로 전월(10.2만 필지) 대비 14.0% 증가
 - 수도권에서는 전월 대비 25% 증가한 5.5만 필지, 비수도권에서는 전월 대비 5.7% 증가한 6.1만 필지가 거래됨
 - 7월까지 거래된 토지는 총 71.8만 필지로 지난해 같은 기간 67.4만 필지 대비 6.4% 증가

그림 17 전국 토지 매매 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 18 지역별 1~7월 누적 토지 매매 거래량



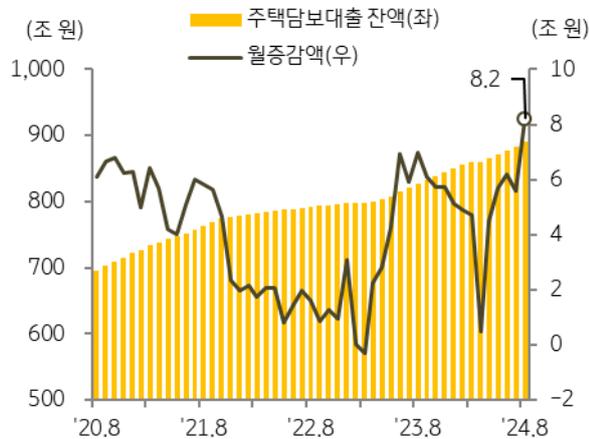
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 거래 증가, DSR 2단계 시행 전 자금수요 집중으로 주택담보대출 급증

■ 주택담보대출 급증하며 2004년 이후 최대 증가폭을 기록

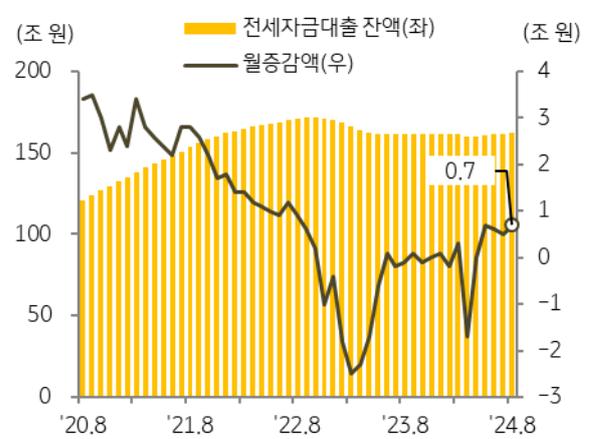
- 8월 은행권 주택담보대출 잔액은 전월 대비 8.2조 원, 전년 말 대비 40.3조 원이 증가
 - 전세자금대출 잔액은 전월 대비 0.7조 원 증가하여 지난 5월 이후 4개월 연속 증가세 지속
- 서울의 주택시장 회복세가 경기 지역으로 확산되는 가운데 9월 총부채원리금상환비율(DSR) 2단계 시행을 앞두고 자금 수요가 늘어난 영향
 - 다만, 최근 정부가 가계부채 관리 강화에 확고한 의지를 보이고 있어 대출 증가세는 둔화될 전망

그림 19) 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 20) 은행권 전세자금대출 규모 추이



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

■ 주택담보대출 금리는 지난해 11월 이후 9개월 연속 하락세 지속

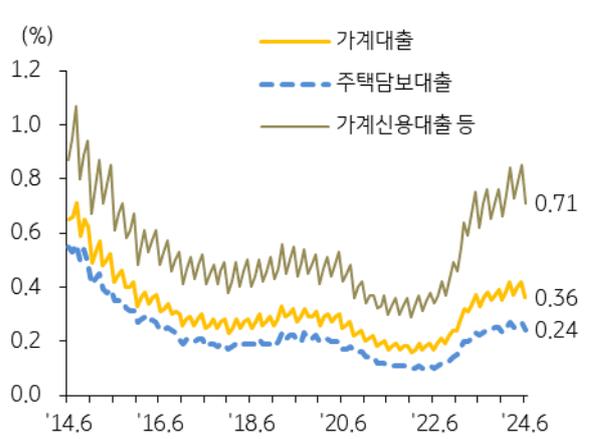
- 7월 신규 취급액 기준 주택담보대출 금리는 전월 대비 0.21%p 하락한 3.50%를 기록
 - 6월 주택담보대출 연체율은 0.24%로 연체 채권 정리 규모가 증가하며 전월 대비 0.03%p 하락

그림 21) 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 22) 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원