

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2025. 5



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

www.kbfg.com/kbresearch

목 차

주택시장 동향

· 매매가격	4
· 매매 거래	5
· 전세가격	6
· 전월세 거래	7
· 주택 분양	8
· 주택 금융	9

요 약

- **토지거래허가구역 확대 재지정 이후 수도권 주택시장 관망세 확대**
 - 규제 지역 확대 재지정 이후 서울은 아파트 매매가격 상승률이 둔화되고(주간 평균 상승률 강남 0.66%→0.52%, 송파 0.60%→0.23%), 수도권은 부동산전망지수와 매수우위지수가 모두 하락하는 등 시장은 관망세가 짙음
 - 한편 비수도권(5개광역시 -0.21%, 기타지방 -0.13%)은 2022년 하반기 이후 매매가격 하락세가 지속되고 거래 부진을 면치 못하면서 지역별 주택시장 양극화 심화

- **[매매시장] 토지거래허가구역 재지정 이후 관망세가 확대되며 서울 주택 매매가격 상승세 주춤**
 - **(매매가격)** 4월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승했으나 상승 지역은 과천, 서울 등 일부에 국한
 - 수도권은 과천(2.98%)·서울(0.62%) 등 일부 지역에서 상승세를 보인 반면, 비수도권(5개광역시 -0.20%, 기타지방 -0.10%)은 전반적으로 하락세를 지속하며 양극화 심화
 - 규제 지역 확대 재지정, 기준금리 인하 지연 등으로 주택 매수 심리가 위축되면서 서울은 아파트 매매가격 상승률이 둔화되고(주간 평균 상승률 강남 0.66%→0.52%, 송파 0.60%→0.23%) 전망지수도 상승 전망 비중 감소
 - **(매매 거래)** 3월 전국 주택 매매 거래량은 전월 대비 32.7% 증가했으나 규제 지역 확대 이후 매수우위지수 하락
 - 토지거래허가구역 해제 영향으로 서울은 전월 대비 76% 증가. 특히 아파트 거래량이 9,349호로 전월 대비 2배 가량 증가
 - 규제 지역 확대 이후 수도권을 중심으로 매수우위지수가 하락하며 거래량 증가세가 둔화될 조짐을 보임

- **[전세시장] 수도권 아파트 입주물량 감소로 전세가격 추가 상승 가능성**
 - **(전세가격)** 4월 수도권 아파트 전세가격은 0.09% 상승하며 21개월 연속 상승세가 이어지는 가운데 향후 예정된 신규 입주물량 감소로 추가 상승 여력 존재
 - 하반기에 예정된 수도권 아파트 입주물량은 7만 6천 호로 전년 같은 기간 대비 8.2% 감소
 - **(전월세 거래)** 3월 전국 주택 전월세 거래량은 23만 9천 건으로 전월 대비 14.1% 감소
 - 비아파트 월세 전환이 빠르게 진행되면서 임대차시장에서 월세 비중 확대(수도권 72.5%, 비수도권 82.4%)

- **[주택 분양] 분양물량 4개월 만에 2만 호 수준 회복**
 - 4월 전국 아파트 분양물량은 2만 2천 호로 전월 대비 4배가량 증가
 - 3월 전국 미분양 아파트는 6만 9천 호로 전월 대비 1천 호 감소한 반면, 준공후 미분양 아파트는 2만 5천 호로 전월 대비 5.9% 증가

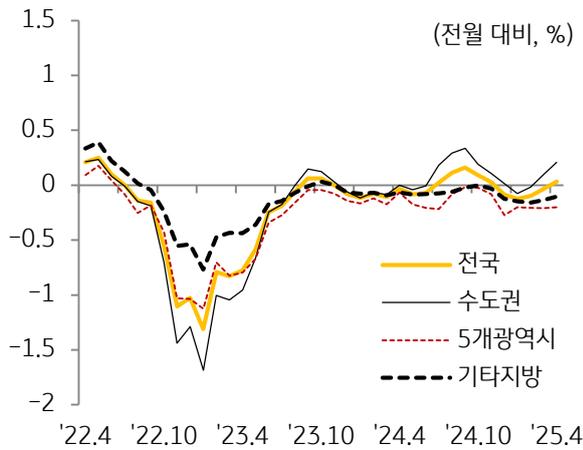
- **[주택금융] 4월 주택담보대출 증가액은 3.7조원으로 전월 대비 증가폭 확대**
 - 4월 은행권 주택담보대출 잔액은 전월 대비 3.7조 원(3월 25조 원) 증가하였는데, 지난 2-3월 토지거래허가구역 해제 기간 동안 늘어난 주택 거래가 시차를 두고 반영된 데 기인
 - 3월 예금은행 주택담보대출금리는 기준금리 인하 영향으로 전월 대비 0.06%p 하락한 4.17% 기록

[매매가격] 토지거래허가구역 확대 재지정 이후 주택시장 관망세 확대

■ 4월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승했으나 상승 지역은 과천, 서울 등 일부에 국한

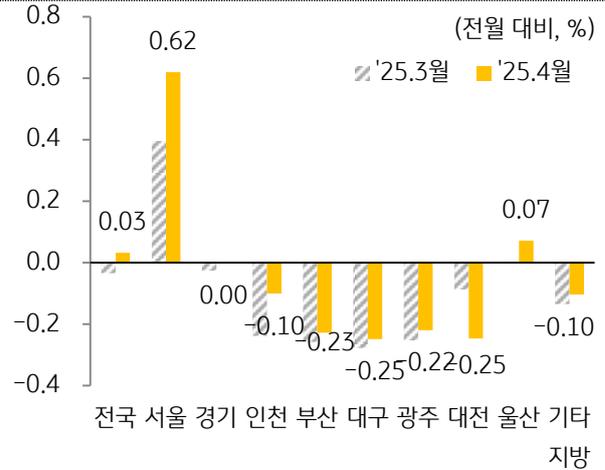
- 서울(0.62%), 경기 과천(2.98%)과 수원(0.19%), 울산(0.07%) 등 일부 지역에서 소폭 상승
- 비수도권은 대부분 지역에서 하락세가 장기화되며 수도권과 지방 간 주택시장 양극화 심화
 - 5개광역시(-0.20%)는 34개월 연속, 기타지방(-0.10%)은 17개월 연속 하락세 기록

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률(4월)

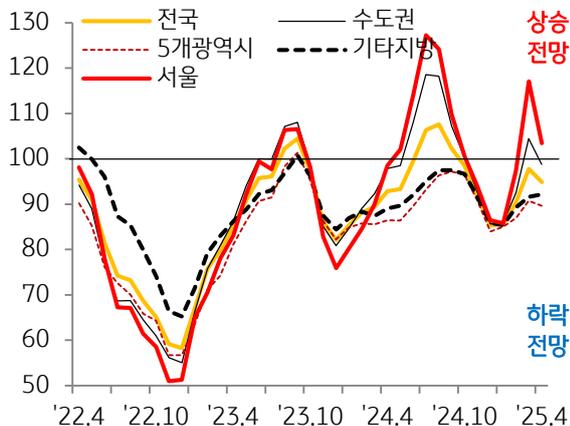


자료: KB국민은행

■ 서울시 토지거래허가구역 확대 재지정과 기준금리 인하 지연으로 주택 매수 심리 위축

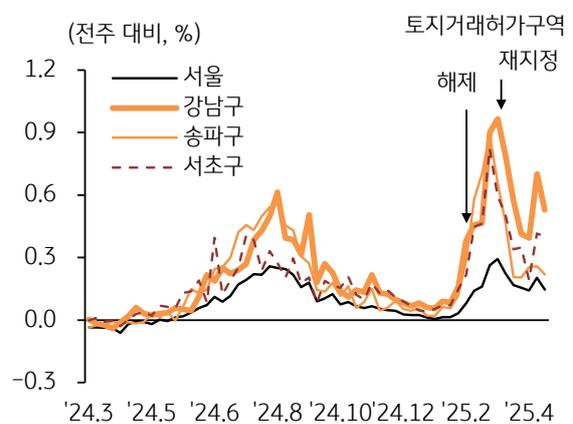
- 3월 24일 규제 지역 확대 재지정 이후 서울 일부 지역에서 아파트 매매가격 상승률 둔화
 - 토지거래허가구역 해제 기간(2월 13-3월 24일)→규제 지역 확대 재지정 이후(3월 24일-4월 28일) 지역 별 주간 평균 상승률: 강남 0.66%→0.52%, 송파 0.60%→0.23%, 서초 0.51%→0.34%
- 서울 지역 KB부동산전망지수도 상승 전망이 꺾이면서 시장 내 관망 심리 반영

그림 3 | KB부동산전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | 토지거래허가구역 아파트 매매가격 변동률



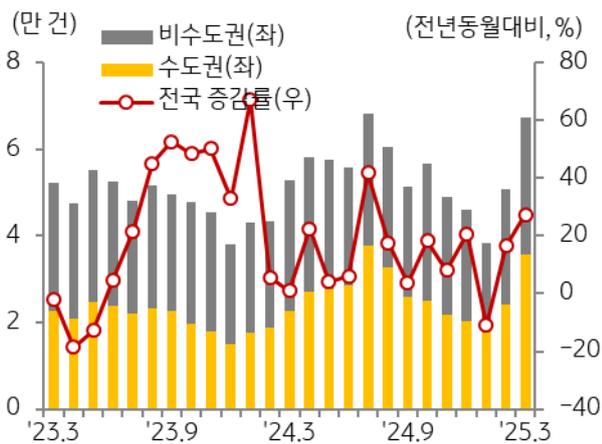
자료: KB국민은행

[매매 거래] 거래량 큰 폭으로 증가했으나 증가세는 제한적

■ 전국 주택 매매 거래량은 2개월 연속 30% 이상 큰 폭으로 증가

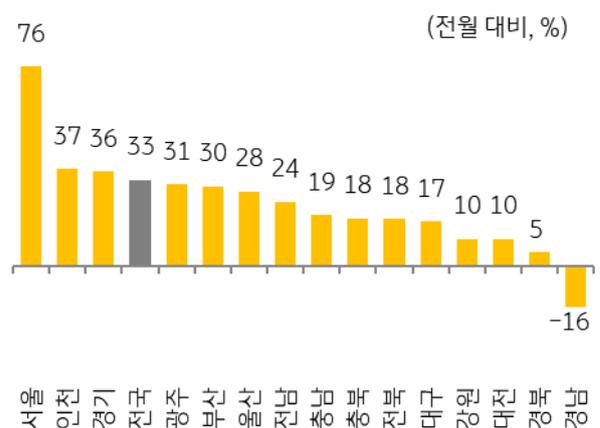
- 3월 전국 주택 매매 거래량은 6만 7,259건으로 전월 대비 32.7% 증가
- 전국 대부분 지역에서 거래량이 증가했으며, 특히 토지거래허가구역 해제 영향을 받은 서울을 중심으로 수도권에서 증가세 주도(수도권 48.0%, 비수도권 18.9%)

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감율(3월)

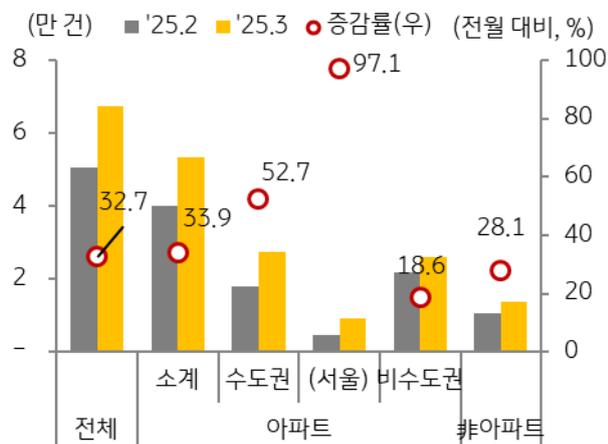


자료: 한국부동산원

■ 주택 유형별로는 아파트 거래량이 크게 증가했으나 매수 심리가 위축되며 거래 둔화 조짐

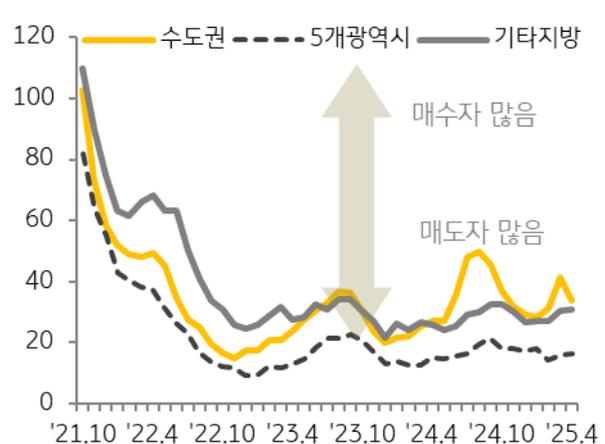
- 3월 전국 아파트 매매 거래량은 5만 3,460건으로 전월 대비 33.9% 증가(비아파트 26.2%)
 - 지역별로는 수도권(52.7%)이 비수도권(18.6%) 대비 크게 증가. 특히 서울(97.1%)은 전월 대비 2배 가까이 증가한 9,349호가 거래되며 과열 양상을 보인 지난해 7월과 유사한 수준 기록
- 4월 매수우위지수는 수도권을 중심으로 전국 대부분 지역에서 하락(전국 -3.5p, 수도권 -7.4p, 서울 -17.8p)
 - 규제 지역 확대 이후 매수 심리가 크게 위축되면서 거래량 증가세가 둔화될 조짐을 보임

그림 7 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 8 매수우위지수 추이



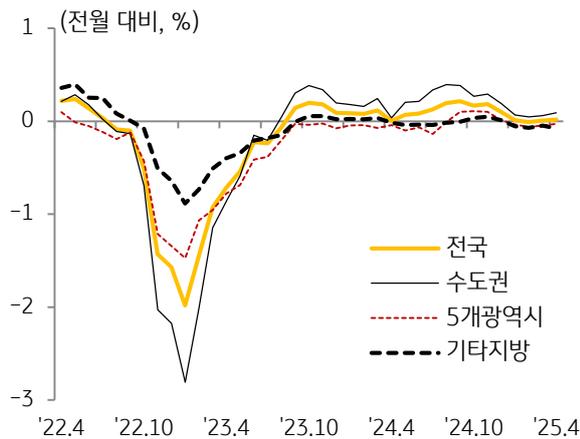
자료: KB국민은행

[전세가격] 수도권 아파트 입주물량 감소로 전세가격 추가 상승 가능성

■ 전국 주택 전세가격은 상승세를 지속했으나 상승폭은 둔화

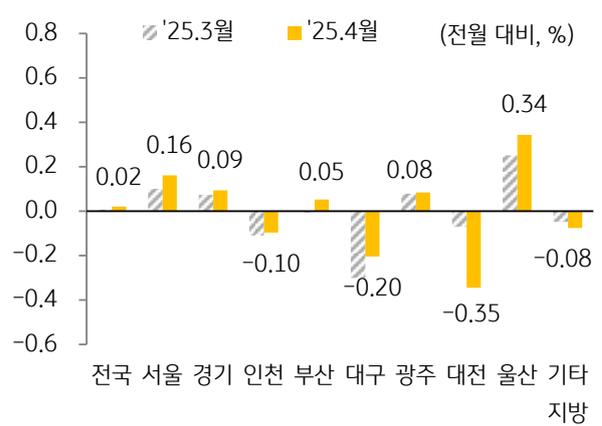
- 4월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.02% 상승하며 지난해 연말 이후 큰 변화가 없는 상황
 - 수도권(0.09%)은 21개월 연속 상승세를 이어간 반면, 비수도권(5개광역시 -0.03%, 기타지방 -0.08%) 하락폭은 크지 않으나 하락세는 지속

그림 9 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택 전세가격지수 변동률(4월)

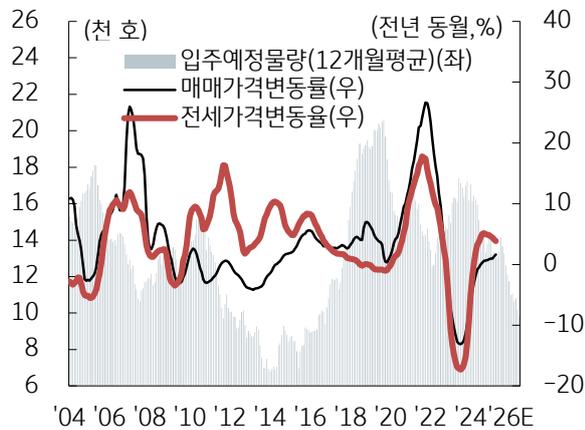


자료: KB국민은행

■ 향후 수도권에 예정된 신규 아파트 입주물량 감소로 전세가격 추가 상승 여력 존재

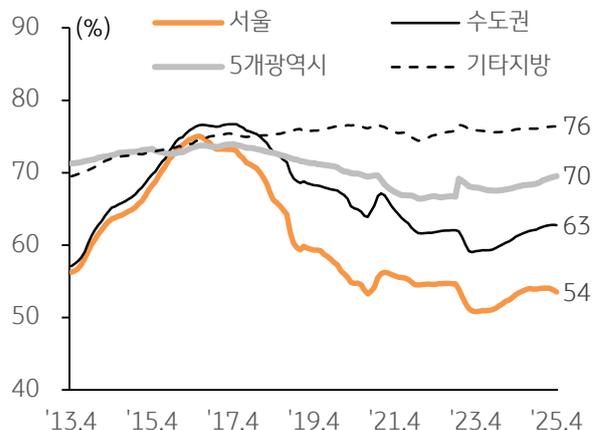
- 수도권 아파트 전세 수요는 여전히 높은 반면, 신규 아파트 입주물량은 지난해 하반기 이후 감소세를 보여 향후 전세시장 불안으로 이어질 수 있음
 - 수도권에 예정된 아파트 입주물량(전년 동기 대비): 상반기 8만 호(-17.3%)→하반기 7만 6천 호(-8.2%)
- 비수도권은 매매시장이 부진한 가운데 전세 수요가 지속되면서 아파트 매매전세비(5개광역시 70%, 기타지방 76%)가 2021년 이후 최고치 기록

그림 11 수도권 아파트 입주예정물량과 가격 변동률



자료: KB국민은행, 부동산114

그림 12 지역별 아파트 매매전세비



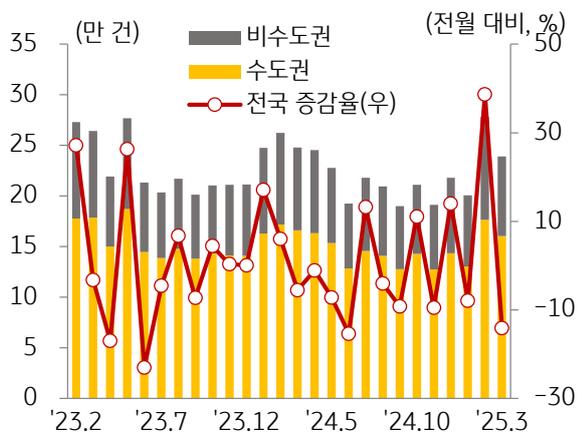
자료: KB국민은행

[전월세 거래] 비아파트 월세 전환 가속화로 월세 우위 시장 지속

■ 월세 거래량이 전월세 거래량 중 60% 가까이 차지하며 임대차 시장 주도

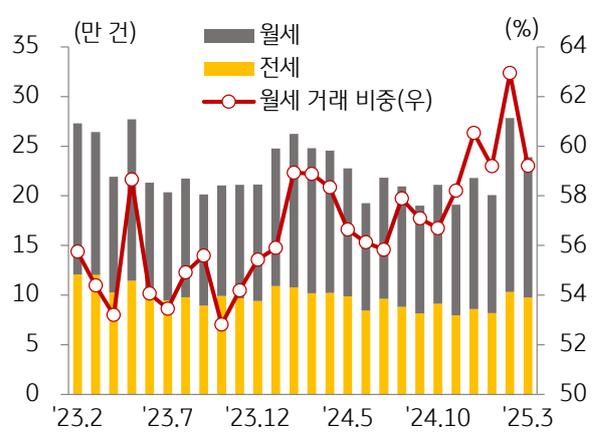
- 3월 전국 주택 전월세 거래량은 23만 9,044건으로 전월 대비 14.1% 감소
 - 지역별로는 수도권(16만 405건)이 전월 대비 9.1%, 비수도권(7만 8,639건)이 22.7% 감소
- 월세 거래량은 전월 대비 19.2% 감소한 14만 1,531건으로 임대차시장의 59.2% 차지
 - 월세 거래 비중은 전월 대비 3.7%p 하락했으나 최근 4년 평균(53.0%) 대비 높은 수준

그림 13 지역별 주택 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 14 임차 유형별 거래량 추이

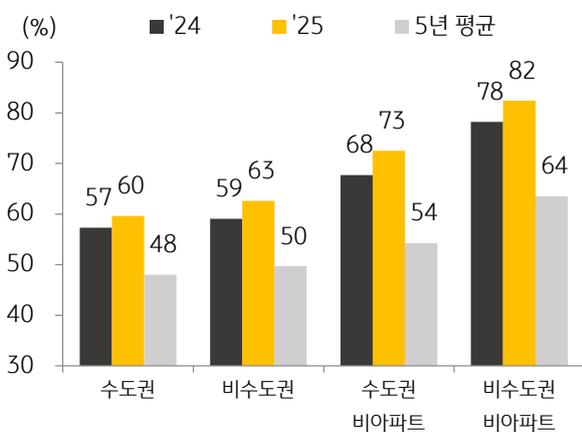


자료: 국토교통부

■ 비아파트 월세 전환이 빠르게 진행되면서 임대차시장에서 월세 비중 확대

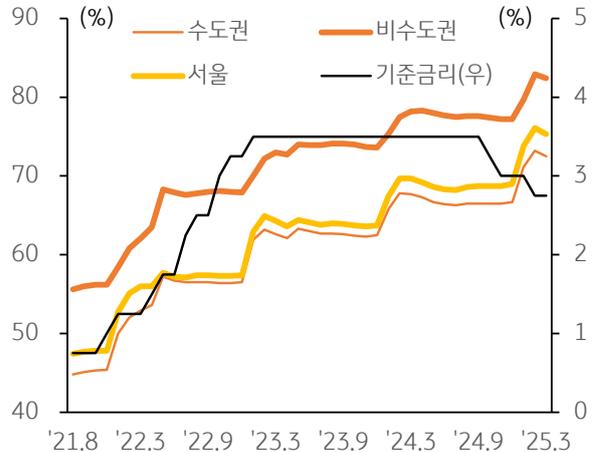
- 비아파트의 월세 거래 비중이 70% 상회하며 월세 우위 시장이 고착화되는 추세
 - 서울(75.3%)을 포함해 수도권(72.5%)과 비수도권(82.4%) 모두 월세가 임대차 거래를 주도
 - 전세 기피 및 저금리로 비아파트 월세 선호 현상은 당분간 지속될 것으로 예상

그림 15 지역별·유형별 월세 거래 비중(월 누계 기준)



자료: 국토교통부

그림 16 지역별 비아파트의 월세 비중 추이



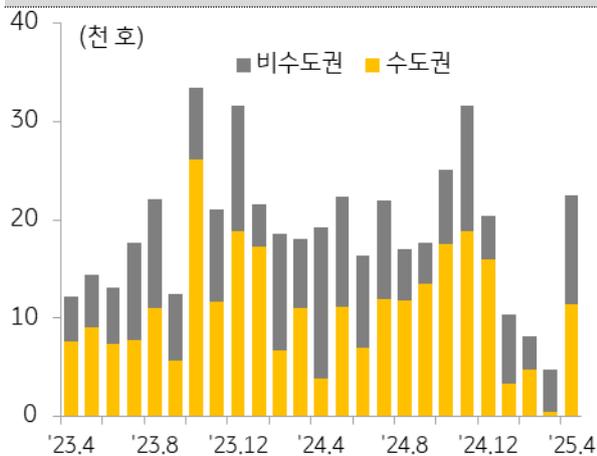
자료: 국토교통부

[주택 분양] 분양물량 4개월 만에 2만 호 수준 회복

■ 올해 초 주택 경기가 다소 회복되면서 분양물량이 급증했으나 지역별 선호도 차이는 큰 편

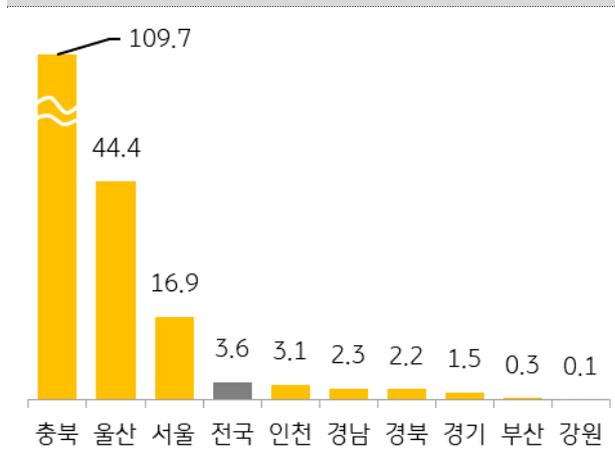
- 4월 전국 아파트 분양물량은 2만 2천 호로 전월(5천 호) 대비 4배 가까이 증가
 - 올해 들어 3월까지 월평균 1만 호에도 못 미쳤으나 연초 주택 경기가 회복세를 보이면서 공급 증가
- 4월 전국 아파트 청약 경쟁률은 3.6대 1을 기록했으나 사업장별 청약시장 양극화 심화
 - 충북 청주와 울산 등 최근 선호도가 높은 지역 인기 단지에서 높은 경쟁률을 기록했으나 대부분 지역은 낮은 편

그림 17기 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(3월)

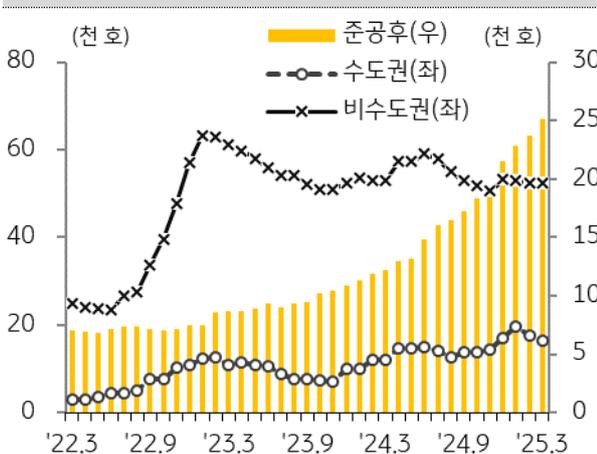


자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 2개월 연속 감소, 준공후 미분양 아파트는 전월 대비 소폭 증가

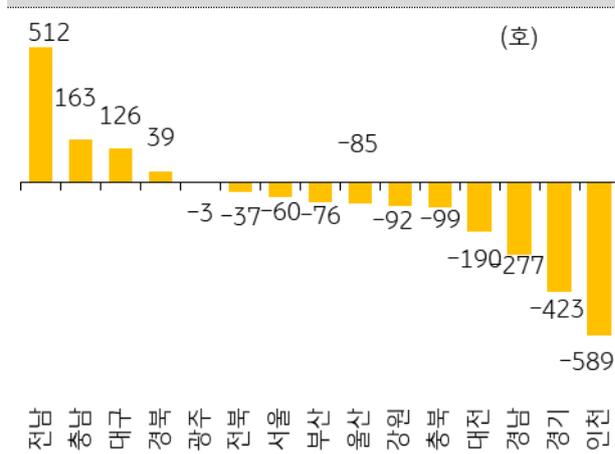
- 3월 전국 미분양 아파트는 6만 8,920호로 전월 대비 1,141호 감소
 - 상대적으로 주택 경기가 양호한 수도권(경기 -423, 인천 -589)을 중심으로 감소 전환
- 3월 준공후 미분양 아파트는 2만 5천 호로 2023년 말 이후 1.5배가 넘는 가파른 증가세 시현

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(3월, 전월 대비)



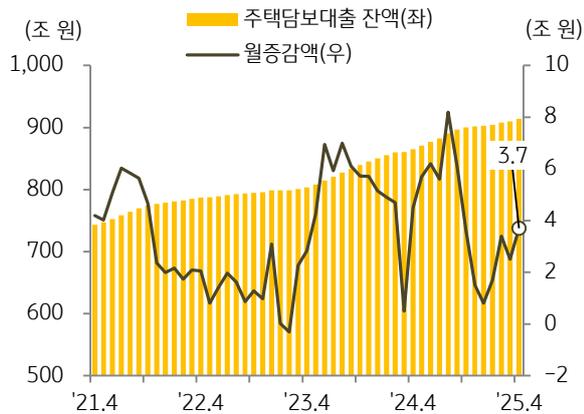
자료: 국토교통부

[주택 금융] 주택담보대출 증가세 지속

■ 은행권 주택담보대출은 증가폭이 확대되며 최근 늘어난 주택 거래가 시차를 두고 반영

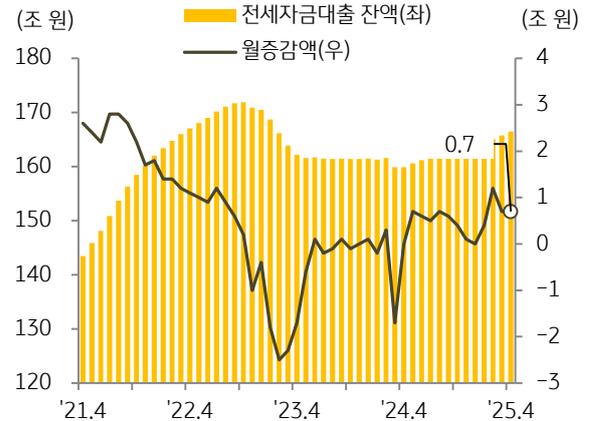
- 4월 은행권 주택담보대출 잔액은 913조 9천억 원으로 전월 대비 3.7조 원 증가
 - 지난 2-3월 동안 늘어난 주택관련 대출이 본격적으로 실행되면서 4월 주택담보대출 증가세가 확대되어 이어짐(2조 5천억 원→3조 7천억 원)
 - 4월 전세자금대출은 166조 5천억 원으로 전월 대비 7천억 원 증가

그림 21 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22 은행권 전세자금대출 규모 추이

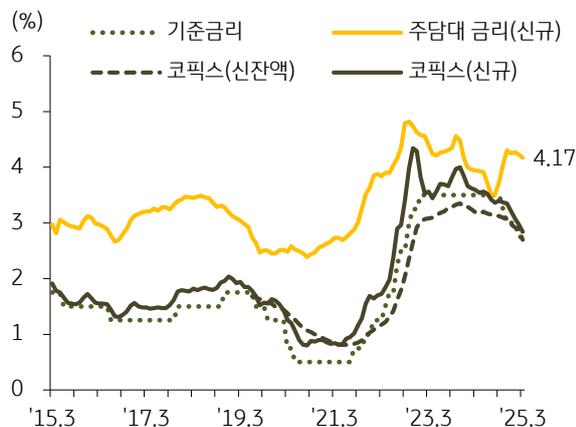


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외
자료: 한국은행

■ 예금은행 주택담보대출금리는 기준금리 인하 영향으로 전월 대비 하락

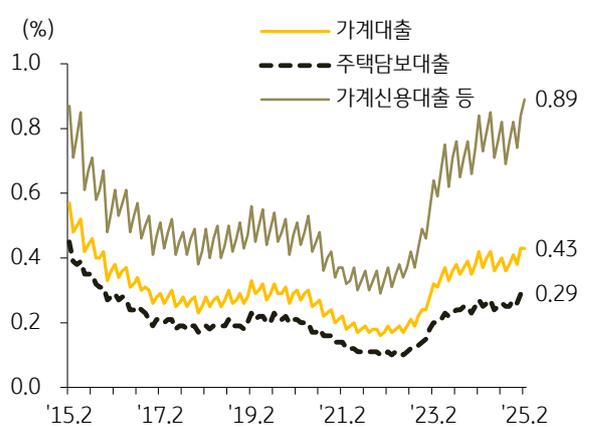
- 3월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.17%로 전월(4.23%) 대비 0.06%p 하락
 - 기준금리 인하에 따른 영향으로 2월 이후 2개월 연속 하락
- 2월 주택담보대출 연체율은 0.29%로 전월(0.29%)과 변동 없음

그림 23 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원