

# KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2025.

12



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

[www.kbfg.com/kbresearch](http://www.kbfg.com/kbresearch)

## 목 차

---

### 주택시장 동향

· 매매 가격 .....	4
· 매매 거래 .....	5
· 전세 시장 .....	6
· 월세 시장 .....	7
· 주택 분양 .....	8
· 주택 금융 .....	9

---

## 요 약

- 10·15 대책 이후 수도권을 중심으로 거래량 감소 및 가격 상승폭 둔화, 상승 전망도 축소
  - 11월 들어 서울 주택매매거래량은 전월 대비 71% 감소하며 매매가격 상승폭이 빠르게 둔화. KB부동산전망지수도 상승 전망이 축소됨에 따라 수도권 주택시장 안정화로 이어질지 관심이 모아짐
  - 한편 5개광역시(+0.06%)는 4개월 만에, 기타지방(+0.01%)은 4개월 만에 주택가격이 상승세로 전환
  - 대출 규제 강화 및 갭투자 금지로 전세 공급물량이 부족한 가운데, 내년 예정된 신규 입주물량도 감소하여 전세가격은 추가 상승할 것으로 보이며, 월세 전환 수요도 지속될 전망
- [매매시장] 규제 강화 이후 수도권 주요 지역의 가격 상승폭 둔화 및 상승 기대감 저하
  - (가격) 11월 주택 매매가격은 전월 대비 전국 0.30%, 수도권 0.57% 상승
    - 10·15 대책 이후 토지거래허가구역으로 신규 지정된 지역을 중심으로 아파트 매매가격 상승세가 크게 둔화
      - ※ 주간 아파트 매매가격 변동률(10월 13일→12월 8일): 서울 강남구 0.74%→0.20%, 마포구 1.69%→0.14%, 성동구 1.90%→0.15%, 성남 분당구 1.53%→0.48%, 과천 1.36%→0.07%
    - 한편 그동안 하락세를 지속하던 5개광역시와 기타지방의 주택가격은 상승세로 전환
  - (거래) 10월 전국 주택 매매 거래량은 6.9만 건으로 전월 대비 증가했으나(+10%) 10·15 대책 이후 급감
    - 서울의 11월 주택 매매 거래량이 전월 대비 71% 감소하는 등 연말까지 주택 거래가 위축될 전망
- [전월세시장] 월세 수요 및 반전세 전환 증가로 수도권 아파트 월세가격지수는 66개월 연속 상승세
  - (전세) 11월 주택 전세가격은 전월 대비 0.21% 상승했으며, 수도권(0.25%)은 28개월 연속 상승세를 기록
    - 10·15 대책 이후 수도권 아파트 매매 거래량이 급감하고, 갭투자가 금지되면서 전세 공급물량이 부족하며, 내년 예정된 신규 입주물량도 감소하여(수도권 과거 5년간 평균 대비 -34.9%) 전세가격은 추가 상승할 가능성
  - (월세) 월세 선호 및 전세 보증금 상승에 따른 반전세 증가로 수도권 월세가격지수는 2020년 4월 이후 상승세
  - (거래) 10월 전국 주택 전월세 거래량은 20만 건으로 전월 대비 13.4% 감소했으나, 전월세 누적 거래량 중 월세 비중은 62.7%에 달하고 아파트 월세 거래 비중도 47.6%로 역대 최고치를 기록
- [주택 분양] 주택시장 양극화로 비선호 지역의 경우 미분양 우려 확대
  - 11월 전국 주택 분양물량은 2.9만 호로 전월 대비 75% 증가했으며, 경기 지역이 전체 분양물량의 60%를 차지
  - 10월 미분양 아파트는 6.9만 호로 전월 대비 증가(+2,307호)했으며, 최근 공급물량이 많았던 경기 지역이 증가세를 주도, 주택시장 양극화가 심화되면서 비선호 지역을 중심으로 미분양 리스크가 상존
- [주택금융] 정부의 대출 규제 강화 및 은행권의 대출 관리로 주택담보대출 증가폭 축소
  - 11월 은행권 주택담보대출 잔액은 935.5조 원으로 전월 대비 증가액이 감소(10월 +2.1조 원→11월 +7천억 원). 정부의 대출 규제 강화 및 은행권의 대출 관리, 전세자금 수요 감소 등으로 주택담보대출 증가폭은 3개월 연속 축소
  - 10월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.98%, 주택담보대출 연체율은 0.27%를 기록

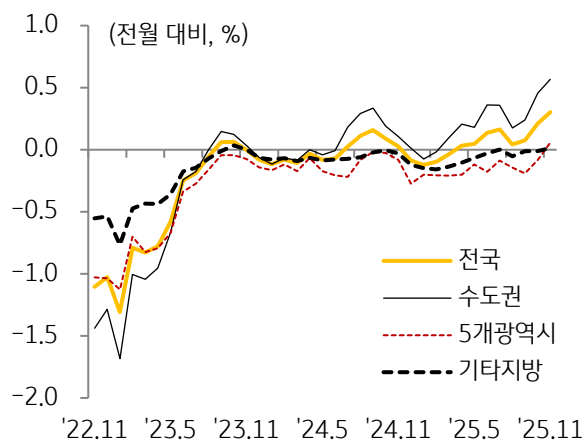
## [매매 가격] 10·15 대책 이후 수도권 상승세는 지속되나 기대감은 저하

### ■ 11월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.30% 상승

○ 매매가격은 수도권과 비수도권 모두 상승세를 지속하며 10월 대비 상승폭을 확대

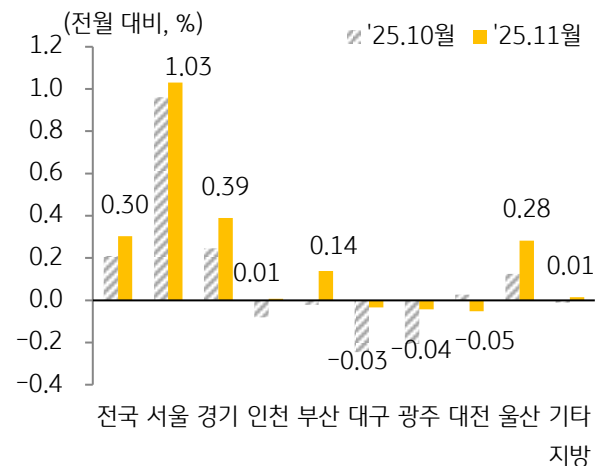
- 수도권은 10월 15일 주택시장 안정화 대책 발표 이후 주택 거래량은 감소했으나 매매가격은 상승세를 지속(10월 0.46%→11월 0.57%)
- 5개광역시(11월 +0.06%)는 40개월 만에, 기타지방(+0.01%)은 4개월 만에 상승세로 전환

그림 1 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택 매매가격지수 변동률(11월)



자료: KB국민은행

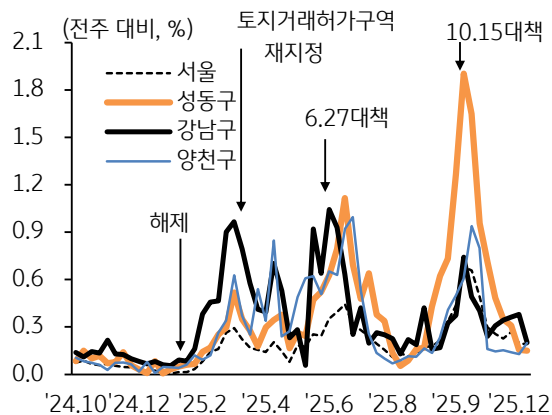
### ■ 토지거래허가구역으로 신규 지정된 지역을 중심으로 아파트 매매가격 상승세가 크게 둔화

○ 10·15 대책 발표 이후 관망세가 확대되며 거래가 줄고 상승 전망이 축소되면서, 서울 및 수도권 일부 지역의 아파트 가격 상승폭이 빠르게 둔화

※ 주간 아파트 매매가격 변동률(10월 13일→12월 8일): 강남구 0.74%→0.20%, 마포구 1.69%→0.14%, 분당 1.53%→0.48%)

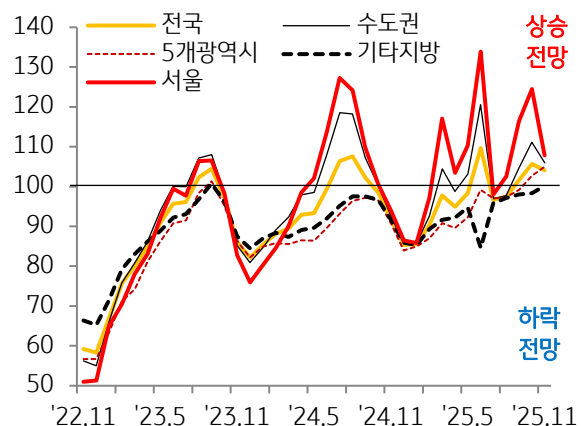
- KB부동산전망지수는 서울과 수도권을 중심으로 상승 전망이 크게 축소

그림 3 주간 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 KB부동산전망지수 추이



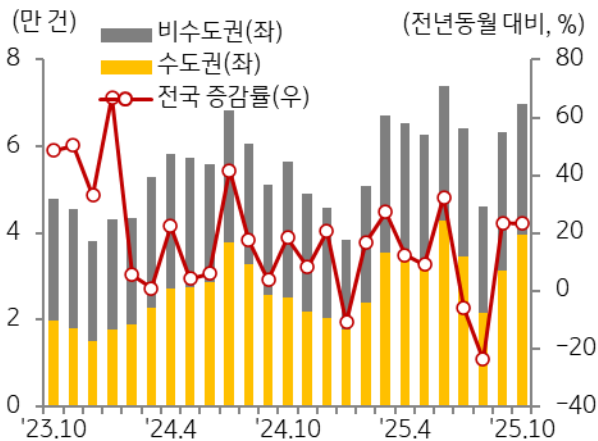
자료: KB국민은행

## [매매 거래] 10월 신규 지정된 서울 규제 지역을 중심으로 거래가 크게 위축

### ■ 10월 전국 주택 매매 거래량은 6.9만 호로 전월 대비 10% 증가

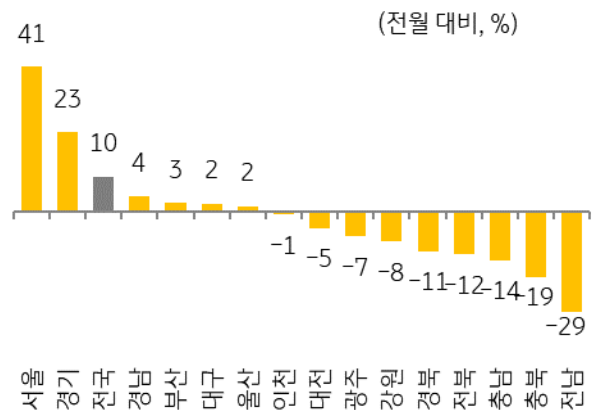
- 정부의 10·15 규제 발표 이전 주택 구입 수요가 집중되면서 매매 거래량은 2개월 연속 증가
- 지역별로는 수도권(26.7%)은 매매 거래량이 크게 증가한 반면 비수도권은 감소(-6.2%)

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감률(10월)

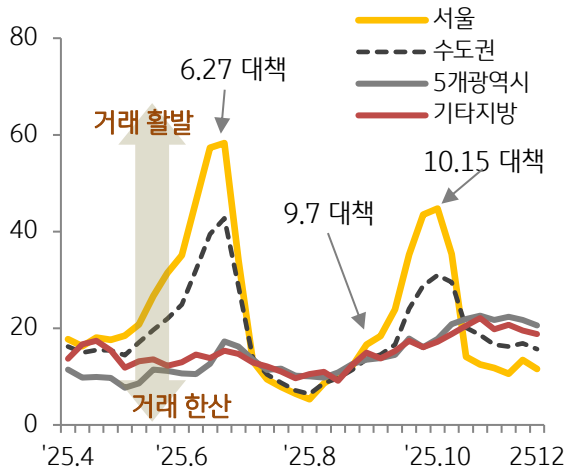


자료: 한국부동산원

### ■ 10·15 대책 이후 매수세가 크게 위축되면서 거래량이 급감

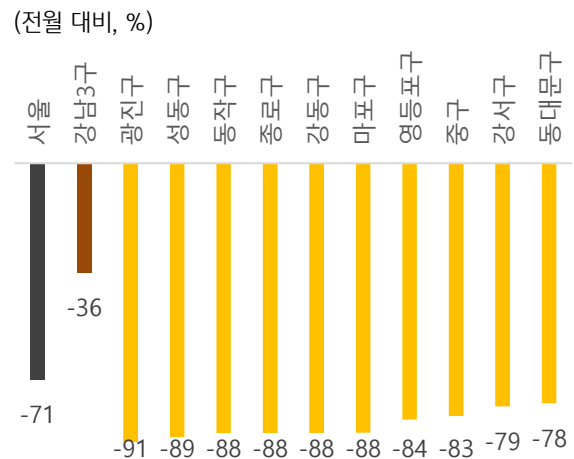
- 대출 규제 이후 주택 매매거래지수가 큰 폭으로 하락했으며, 서울은 비수도권보다 더 낮은 수준을 기록
  - 서울은 11월 주택 매매 거래량이 2,468건으로 10월 대비 71% 감소
  - 자치구별로 보면 10·15 대책 이전부터 규제 지역으로 설정된 강남3구의 감소폭이 상대적으로 작음
- 정부의 대출 규제 강화와 은행권의 대출 한도 소진 등이 겹치며 연말까지 주택 거래가 위축될 전망

그림 7 매매거래지수 추이(주간)



자료: KB국민은행

그림 8 11월 서울 거래량 증감률



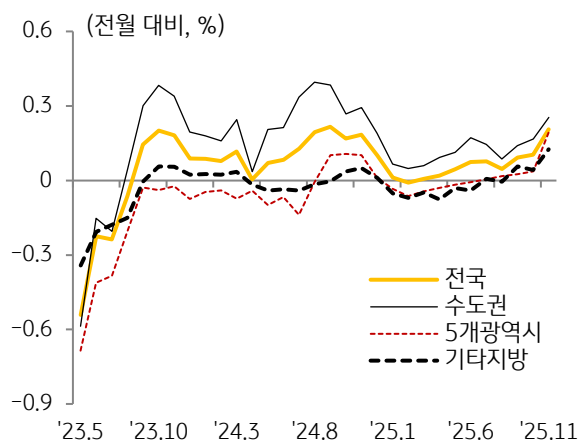
자료: 서울 부동산 정보 광장

## [전세시장] 전세물량 부족으로 전세가격 상승폭 확대

### ■ 11월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.21% 상승

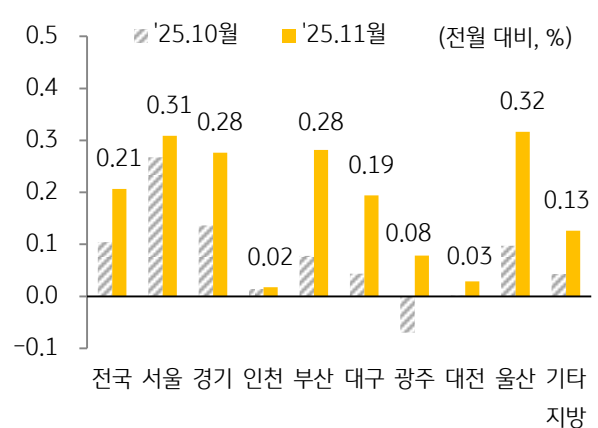
- 전세가격은 3월 이후 지속적으로 상승폭을 확대하고 있으나, 지난해 대비 상승률은 낮은 수준을 유지
  - 수도권은 전월 대비 0.25% 오르며 28개월 연속 상승세를 기록
  - 비수도권도 5개광역시(+0.20%)와 기타지방(+0.13%) 모두 상승폭을 확대
- KB전세가격전망지수는 수도권뿐 아니라 비수도권에서도 상승 전망이 우세

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률



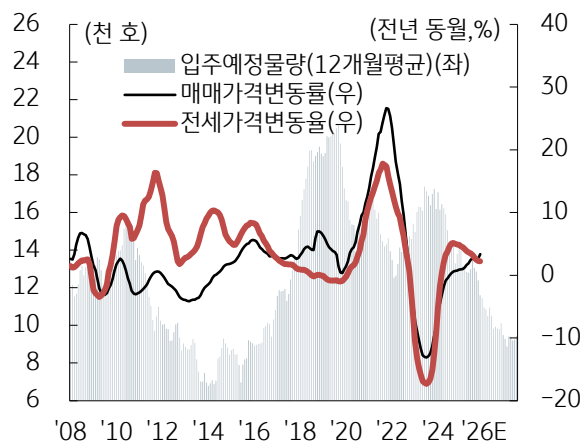
자료: KB국민은행

### ■ 수도권 아파트의 갭투자 금지 및 신규 입주물량 감소로 전세 공급물량 부족 현상은 지속

- 수도권의 경우 아파트 매매 거래량이 급감하고, 갭투자 금지로 전세 공급물량이 부족하며, 내년에 예정된 신규 입주물량도 감소하여 전세시장 불안이 당분간 지속될 것으로 예상

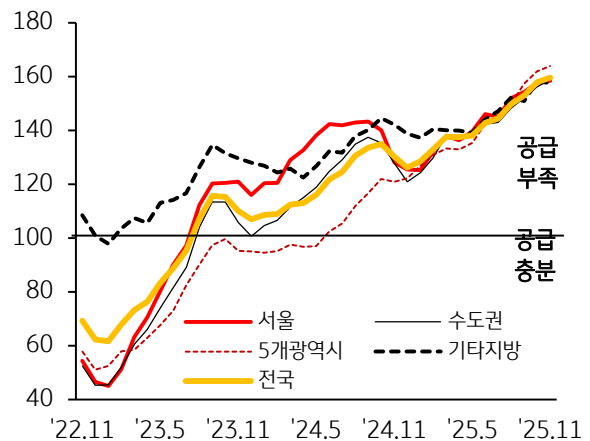
※ 수도권 신규 입주예정물량: 2023년 19.4만 호→2024년 17.2만 호→2025년 13.8만 호→2026년 11.1만 호

그림 11 | 신규 입주예정물량과 전세가격 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

그림 12 | 전세수급지수 추이



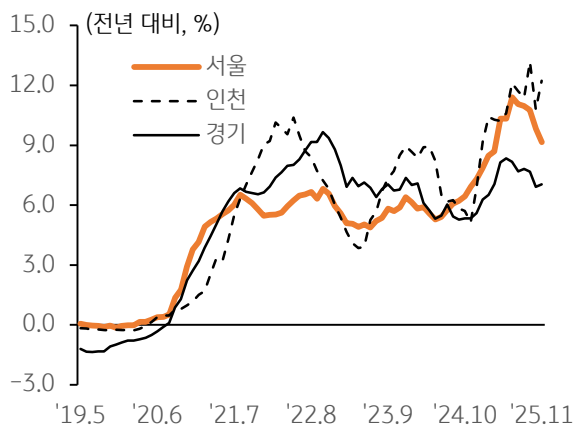
자료: KB국민은행

## [월세시장] 아파트 월세 거래 비중은 증가세 지속

### ■ 수도권 아파트 및 오피스텔을 중심으로 월세가격 상승세가 지속

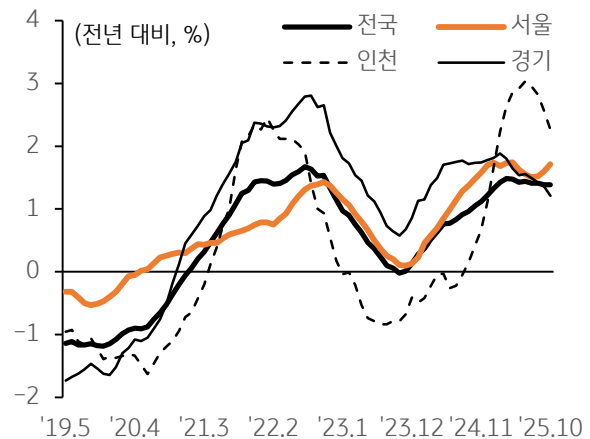
- 1·2인가구가 빠르게 늘고 전세 보증금 상승에 따른 반전세 전환이 증가하면서, 수도권 월세가격지수는 2020년 4월 이후 상승세를 지속
  - 11월 아파트 월세가격지수는 전년 동월 대비 서울 9.2%, 경기 7.0%, 인천 12.2% 상승
  - 11월 오피스텔 월세가격지수는 전년 동월 대비 서울 1.7%, 경기 1.2%, 인천 2.3% 상승

그림 13| 아파트 월세가격지수 추이



자료: KB국민은행(95.86㎡ 이하 아파트 대상)

그림 14| 오피스텔 월세가격지수 추이

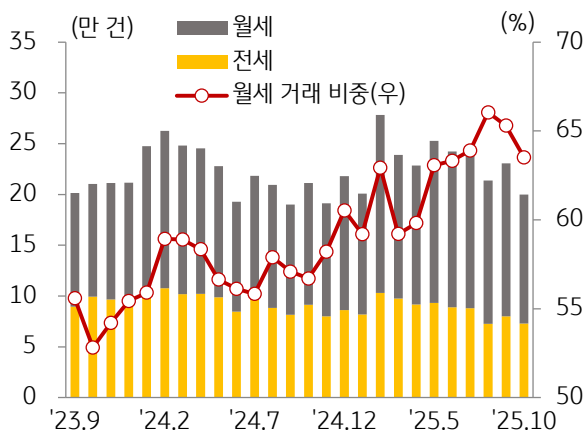


자료: 한국부동산원

### ■ 10월 들어 전월세 거래량은 감소했으나 월세 누적 거래 비중은 꾸준히 증가

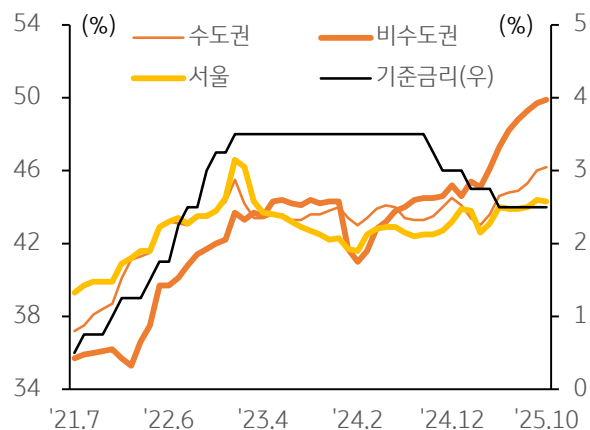
- 10월 전국 주택 전월세 거래량은 20만 건(월세 12.7만건)으로 전월 대비 13.4% 감소
  - 지역별로는 전월 대비 수도권은 14.2%(13.4만 건), 비수도권은 11.8%(6.6만 건) 감소
- 10월까지 전월세 누적 거래량 중 월세 비중은 62.7%이며, 아파트의 경우 47.6%(수도권 46.2%, 서울 44.3%, 비수도권 49.9%)로 꾸준히 증가
  - 비아파트의 전월세 누적 거래량 중 월세 비중은 76.2%(수도권 73.2%, 비수도권 83.4%)로 월세 거래가 고착화

그림 15| 임대차 유형별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 아파트 누적 월세 거래 비중



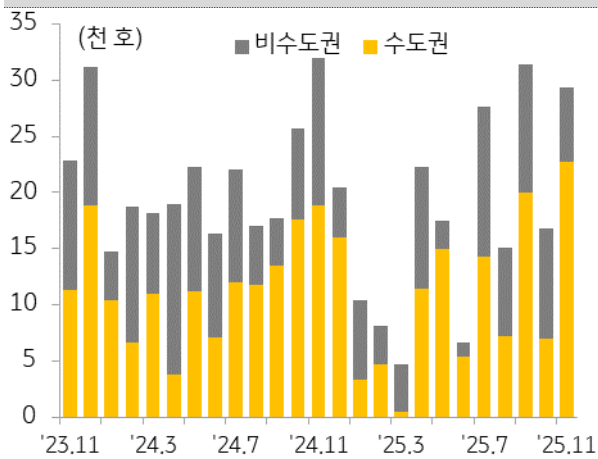
자료: 국토교통부

## [주택 분양] 경기 지역은 분양물량 급증, 비선호 지역은 미분양 우려 확대

### ■ 11월 전국 아파트 분양물량은 2.9만 호로 전월 대비 75% 증가

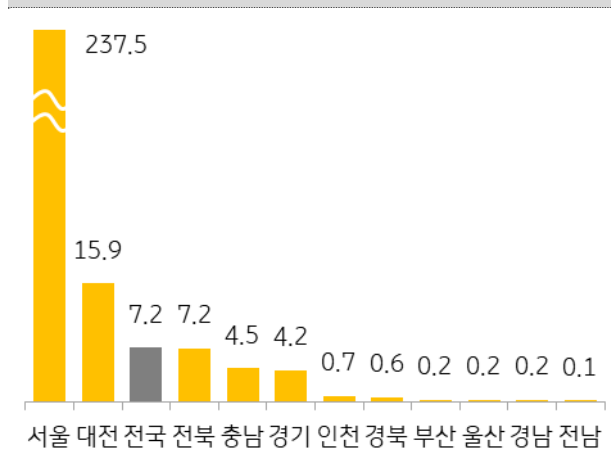
- 분양물량은 6월 이후 큰 폭의 등락을 반복하고 있으며 경기 지역이 공급물량 변동을 주도
  - 11월 경기 지역 분양물량은 1.8만 호로 전체 분양물량의 60%를 차지
  - 반면 토지 공급이 제한적인 서울과 주택 경기가 좋지 않은 비수도권은 공급물량이 많지 않음
- 11월 전국 아파트 1순위 청약 경쟁률은 7.2대 1로 전월과 동일한 수준을 유지
  - 경기 지역은 12개 단지가 분양되었으나 성남·안양에 수요가 몰리면서 청약 경쟁률은 4.2대 1에 그침

그림 17기 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(11월)

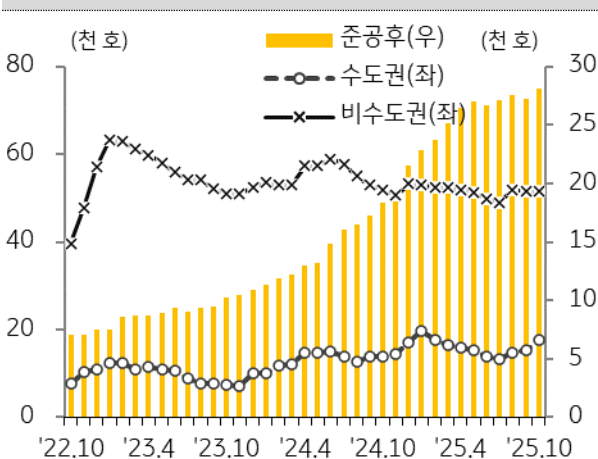


자료: 한국부동산원

### ■ 10월 전국 미분양 아파트는 6.9만 호로 전월 대비 크게 증가(+2,307호)

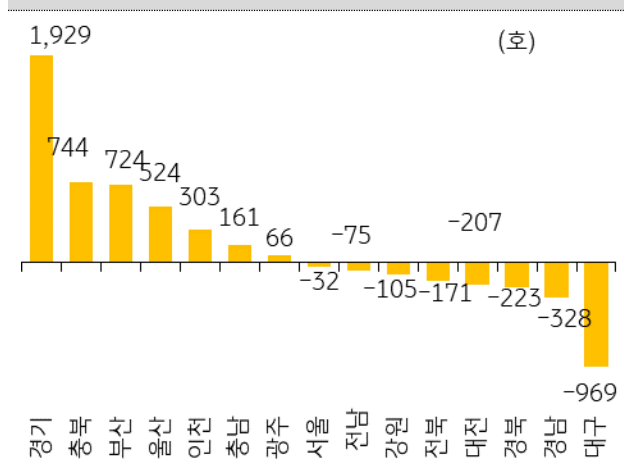
- 미분양 아파트는 6월 6.4만 호로 연간 최저치를 기록하며 낮은 수준을 유지하다 최근 3개월 연속 증가
  - 지역별로는 최근 공급물량이 많았던 경기 지역에서 가장 큰 폭으로 증가
- 주택시장 양극화가 심화되면서 비선호 지역을 중심으로 미분양 리스크가 상존

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(10월, 전월 대비)



자료: 국토교통부

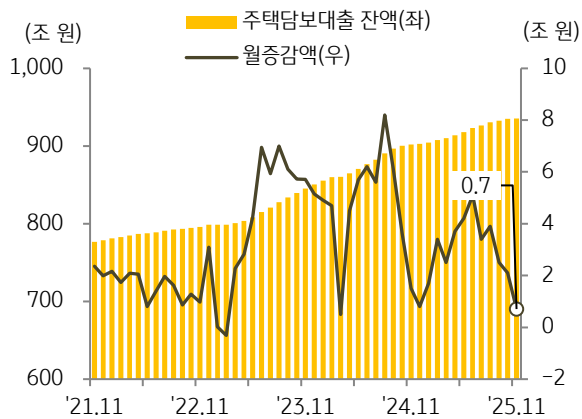


## [주택 금융] 대출 규제 강화 및 은행권 대출 관리로 주택담보대출 증가폭 축소

### ■ 정부 대출 규제에 따른 주택 거래량 감소와 은행권 대출 한도 소진 등으로 주택담보대출 증가폭은 축소

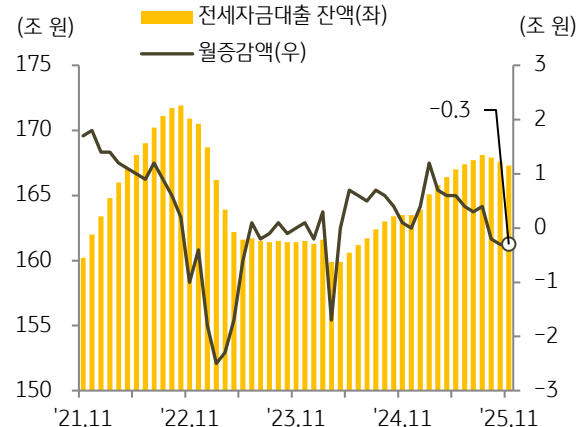
- 11월 은행권 주택담보대출 잔액은 935.5조 원으로 전월 대비 7천억 원 증가
  - 정부의 대출 규제 강화 이후 주택 거래량 감소, 은행권의 대출 한도 소진, 전세자금 수요 감소 등으로 주택담보대출 증가폭은 3개월 연속 축소(9월 +2.5조 원→10월 +2.1조 원→11월 +7천억 원)
- 10·15 대책 이후 수도권 아파트 거래 위축과 갭투자 제한으로 전세자금대출을 포함한 주택담보대출 증가폭은 축소될 가능성
  - 11월 전세자금대출은 167.3조 원으로 전월 대비 3천억 원 감소(전년 동월 대비 1천억 원 증가)

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함  
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

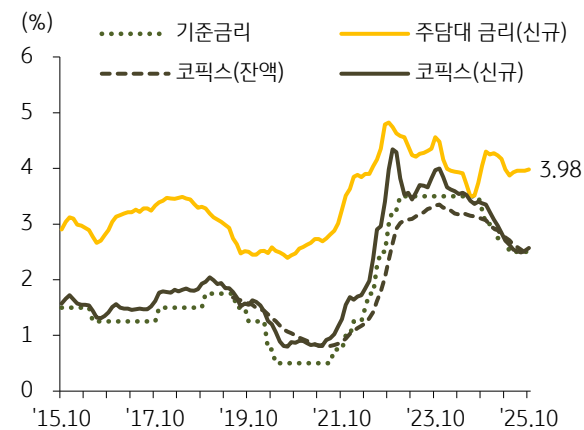


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외  
자료: 한국은행

### ■ 주택담보대출 금리는 3.98%로 전월 대비 소폭 상승, 연체율은 0.27%로 전월에 비해 하락

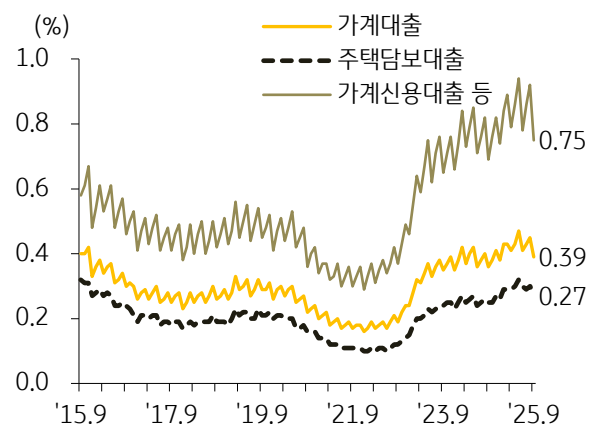
- 10월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.98%로 전월 대비 0.02%p 상승
- 9월 주택담보대출 연체율은 0.27%로 전월(0.30%) 대비 소폭 하락

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원