

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2025. 10



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

- 수도권은 매매가격 상승폭이 확대된 반면 비수도권은 하락세를 지속하며 주택 경기 양극화 심화
 - 6월 말 대출 규제 강화 대책에 이어 9월 초 주택 공급 확대 방안이 발표되었음도 불구하고 수도권은 매매가격 상승세가 이어짐. 특히 서울 아파트를 중심으로 가격 상승폭 확대
 - 반면 5개광역시와 기타지방은 여전히 매매가격 하락세가 지속되는 등 주택 경기 양극화 심화
 - 정부는 10.15일 주택시장 안정화 대책을 추가로 발표하며, 서울 전역과 경기 일부를 규제지역으로 확대 지정하고 대출 규제를 강화. 향후 주택거래 감소 및 수도권 주택가격 안정화로 이어질지 기대
 - 전세시장은 대출 규제 강화 및 신규 입주예정물량 감소로 공급 부족 현상이 이어지는 가운데 수요가 여전히 높아 향후 전세가격은 추가 상승할 가능성
- [매매시장] 연이은 주택시장 안정화 대책 발표에도 불구하고 수도권은 매매가격 상승세 지속
 - (가격) 9월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.08% 상승했으며, 서울 아파트를 중심으로 가격 상승폭 확대
 - 수도권(서울 0.52%, 경기 0.11%)은 가격 상승세를 지속하며 전월 대비 상승폭 확대(8월 0.18%→9월 0.24%)된 반면 5개광역시(-0.19%)와 기타지방(-0.01%)은 매매가격 하락세가 지속되며 부동산 경기 침체 장기화
 - 한편 10.15 주택시장 안정화 대책 발표로 수도권 주택거래 위축 및 가격 안정화로 이어질 가능성
 - (거래) 8월 전국 주택 매매 거래량은 4.6만 건으로 연초 이후 처음으로 5만 건 이하로 감소
 - 대출 규제 강화 여파로 수도권을 중심으로 거래량 감소세가 이어지고 있으나(전월 대비 7월 -13%, 8월 -28%), 9월 들어 매수우위지수가 반등하며 매수세 회복
- [전세시장] 전세 공급물량이 감소하면서 전세시장 불안 지속
 - (가격) 9월 주택 전세가격은 0.09% 상승했으며, 수도권(0.14%)은 26개월 연속 상승세 기록
 - 이는 대출 규제로 겹 투자가 어려워지면서 전세물량이 감소한 데다 신규 입주예정물량도 줄어든 영향. 연말까지 신규 입주예정물량은 수도권 3.3만 호, 비수도권 2.6만 호로 전년 동기 대비 각각 64%, 84%에 그칠 전망
 - (거래) 8월 전국 주택 전월세 거래는 월세 비중이 66.0%(수도권 64.4%, 비수도권 69.2%)로 조사 이래 최고치 기록
- [주택 분양] 비수도권을 중심으로 분양물량이 늘면서 미분양 아파트는 증가세 지속
 - 9월 전국 주택 분양물량은 3.2만 호로 전월 대비 87% 증가하며 올해 들어 최대 물량 공급
 - 연초 이후 완만한 감소세를 보이던 미분양 아파트는 8월 6.6만 호로 전월 대비 4.4천 호 증가. 이는 비수도권 주택 경기가 여전히 좋지 않은 상황에서 하반기 분양물량이 증가한 데 기인
- [주택금융] 대출 규제 영향으로 주택 거래량이 감소하면서 주택담보대출은 증가폭 축소
 - 9월 은행권 주택담보대출 잔액은 932.7조 원으로 전월에 비해 증가 규모가 감소(8월 +3.8조 원→9월 +2.5조 원). 6.27대책 영향과 전세자금 수요도 감소하면서 증가폭이 축소
 - 8월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.96%, 7월 주택담보대출 연체율은 0.29%를 기록

[매매가격] 수도권 가격 상승세 지속되며 주택시장 양극화 심화

■ 9월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.08% 상승

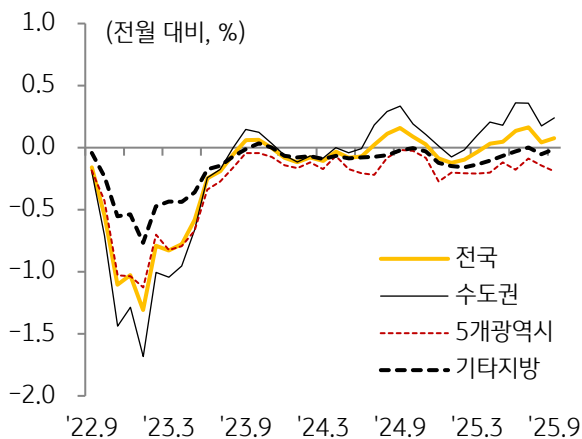
○ 수도권(서울 0.52%, 경기 0.11%)을 중심으로 매매가격은 상승세 지속(8월 0.18%→9월 0.24%)

- 서울 아파트 매매가격 상승세가 확대되는 가운데, 토지거래허가구역에 포함되지 않은 성동구·마포구·양천구를 중심으로 매매가격 상승세 지속

※ 8월 25일→9월 22일: 성동구 0.17%→0.73%, 마포구 0.16%→0.53%, 양천구 0.16%→0.41%

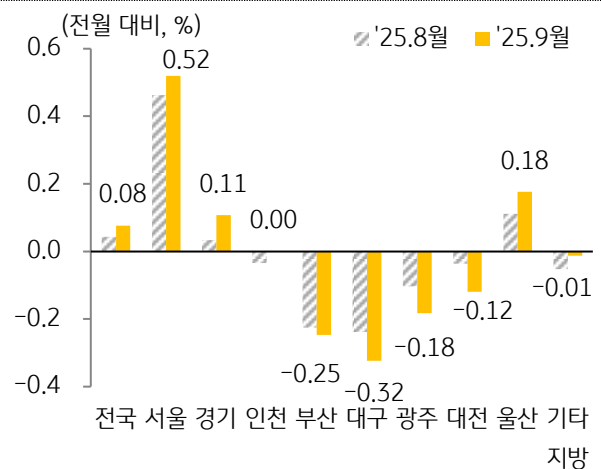
○ 반면 5개광역시(8월 -0.14%→9월 -0.19%)와 기타지방(-0.05%→-0.01%)은 매매가격 하락폭 확대

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률(9월)



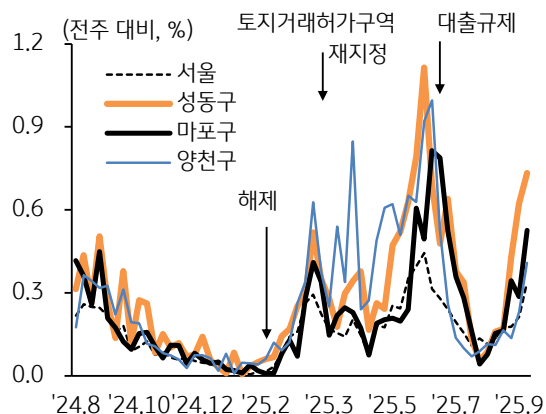
자료: KB국민은행

■ 서울 전역과 경기 일부지역을 규제지역 지정, 대출규제도 강화됨에 따라 향후 시장 변화에 주목

○ KB부동산전망지수는 수도권에서는 상승 전망이, 비수도권은 하락 전망이 지속되며 주택 경기 양극화 심화

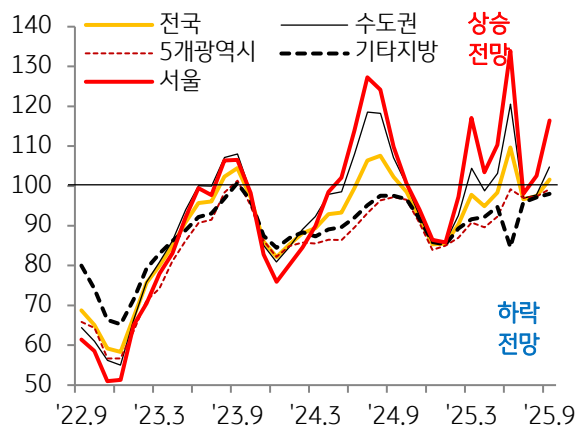
○ 수도권 주택가격 상승세가 지속되자 정부는 10.15일 주택시장 안정화 방안을 발표. 서울 전역 및 경기권 규제지역 확대 및 대출규제를 강화함에 따라 향후 주택가격 상승 둔화 가능성

그림 3 | 주간 아파트매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | KB부동산전망지수 추이



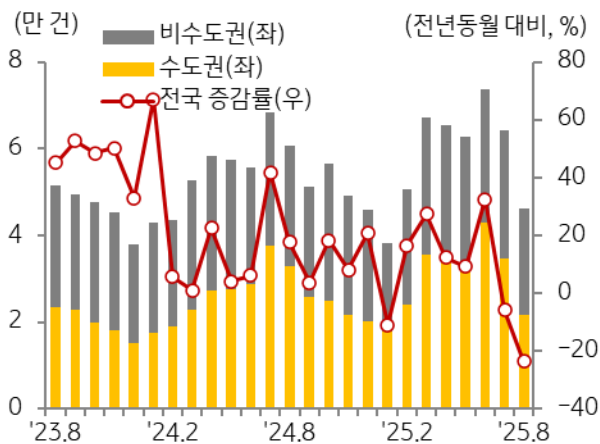
자료: KB국민은행

[매매 거래] 수도권 중심으로 거래량이 크게 감소, 9월 들어 매수세 회복

■ 전국 주택 매매 거래량은 연초 이후 처음으로 5만 건 이하로 감소

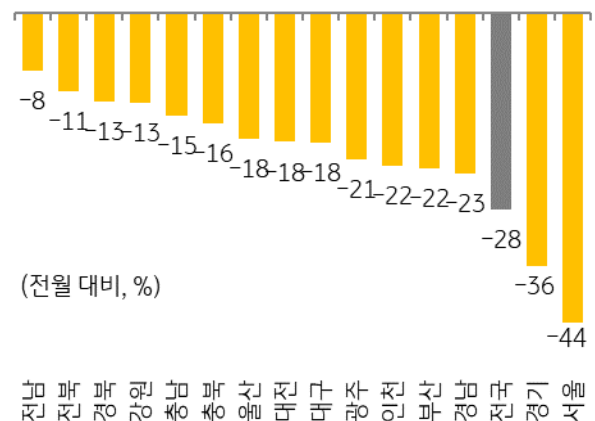
- 8월 전국 주택 매매 거래량은 4.6만 호로 2개월 연속 전월 대비 감소(7월 -13%, 8월 -28%)
 - 지역별로는 수도권이 전월 대비 38%로 비수도권(-17%)에 비해 큰 폭으로 감소
- 주택 매매 거래량은 연초 이후 6만 호를 상회하며 회복세를 보였으나 6월 말 정부의 대출 규제 강화 방안 발표 이후 2개월 연속 감소

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감율(8월)

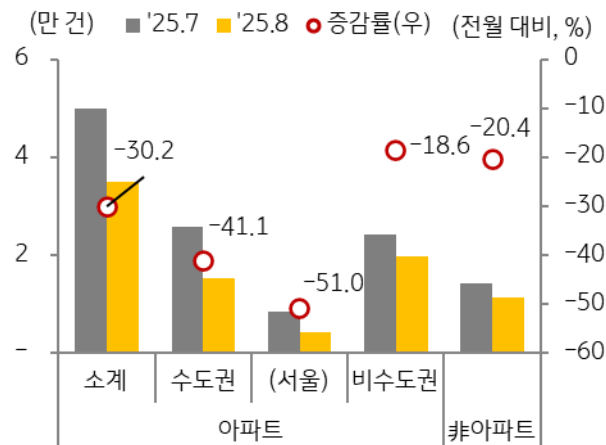


자료: 한국부동산원

■ 주택 유형별로는 서울 아파트 매매 거래량이 크게 감소했으며, 9월 들어 매수세가 다소 회복

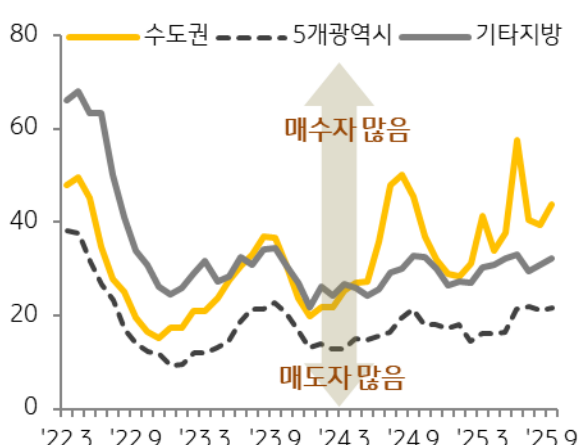
- 8월 전국 아파트 매매 거래량은 3.5만 호로 전월 대비 30% 감소(비아파트 -20%)
 - 수도권이 전월 대비 41%(서울 -51%)로 비수도권(-19%)에 비해 큰 폭으로 감소
- 서울 주택 매매가격이 상승세를 보이면서 9월 들어 매수세가 다소 회복되었으나, 정부의 추가 규제 발표 가능성이 제기되면서 거래량 회복은 제한적일 전망

그림 7 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 8 매수우위지수 추이



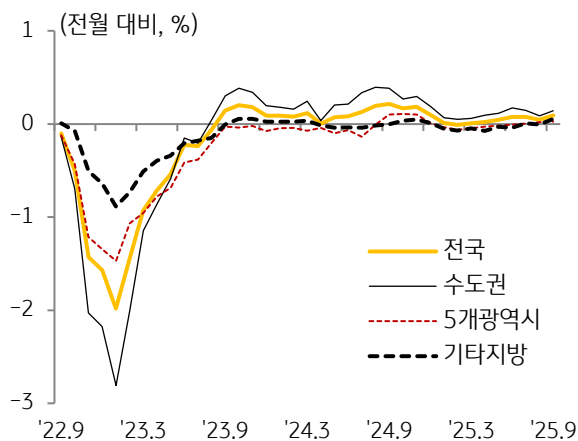
자료: KB국민은행

[전세가격] 전세 공급물량 감소로 전세가격은 추가 상승 가능성

■ 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.09% 상승

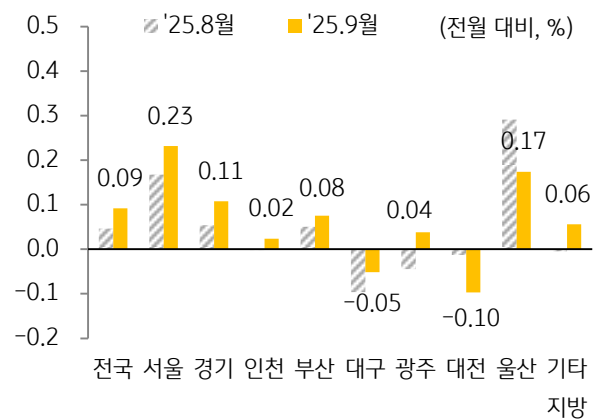
- 수도권은 전월 대비 0.14% 오르며 26개월 연속 상승세 기록
 - 특히 수도권 아파트를 중심으로 상승폭 확대(수도권 아파트 +0.22%, 단독 -0.04%, 연립 -0.05%)
- 비수도권(5개광역시 +0.03%, 기타지방 +0.06%)도 소폭이나마 상승률 확대

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률

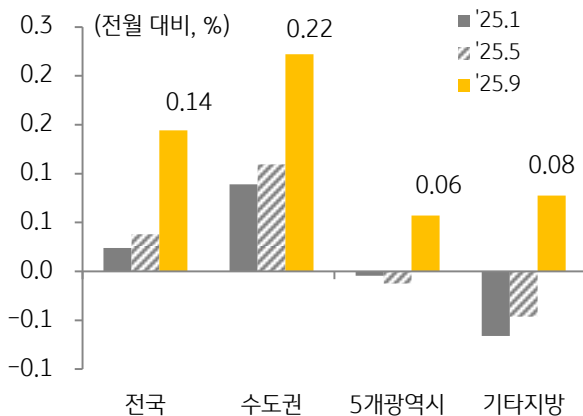


자료: KB국민은행

■ 전세 공급물량 부족 현상이 지속되면서 향후 전세가격은 추가 상승할 가능성

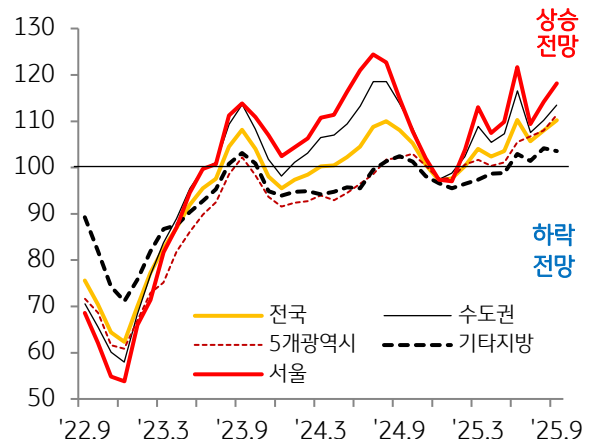
- 대출 규제로 갭 투자가 어려워지면서 전세물량이 감소한 데다 신규 입주예정물량도 줄어드는 등 전세 공급물량 부족 현상 장기화
 - 10월 이후 연말까지 입주예정물량은 수도권 3.3만 호, 비수도권 2.6만 호로 지난해 같은 기간 대비 각각 64%, 84%에 그칠 전망
- KB전세가격전망지수는 수도권뿐 아니라 비수도권에서도 상승 전망 확대

그림 11 | 지역별 아파트 전세가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 12 | KB전세가격전망지수 추이



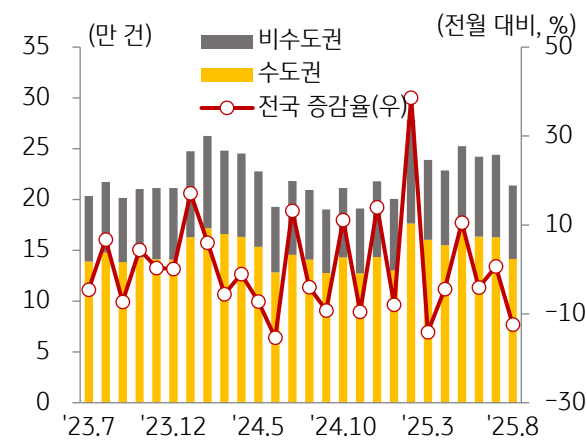
자료: KB국민은행

[전월세 거래] 전세 공급물량 부족이 지속되면서 월세 거래 비중 확대

■ 전세 공급물량 부족으로 전월세 거래량은 감소했으나, 월세 비중은 역대 최고치 기록

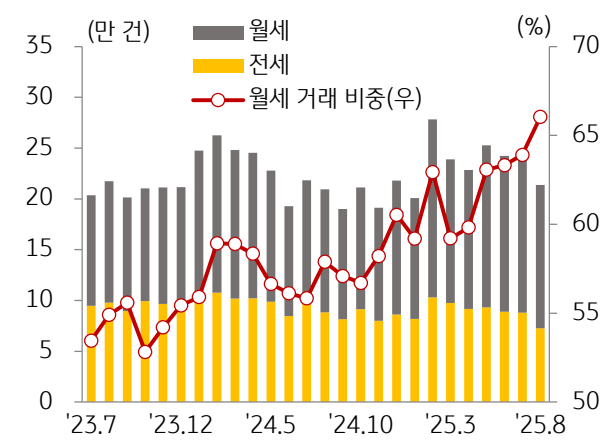
- 8월 전국 주택 전월세 거래량은 21.4만 건으로 전월 대비 12.4% 감소
 - 지역별로는 전월 대비 수도권이 13.0%(14.2만 건), 비수도권이 11.1%(7.2만 건) 감소
- 8월 전국 주택 전월세 거래는 월세 비중이 66.0%(수도권 64.4%, 비수도권 69.2%)로 조사 이래 최고치 기록
 - 전월 대비 전세 거래량은 17.6% 감소한 반면, 월세 거래량은 9.5% 줄어드는 데 그침

그림 13 지역별 주택 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 14 임대차 유형별 전월세 거래량 추이

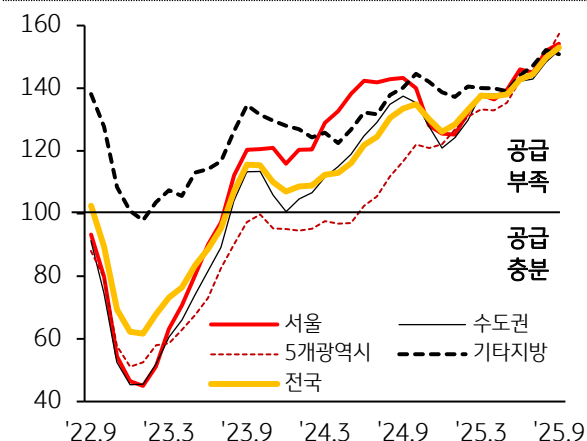


자료: 국토교통부

■ 전세 수요는 증가한 데 반해 공급물량이 감소하면서 수급 불균형 심화

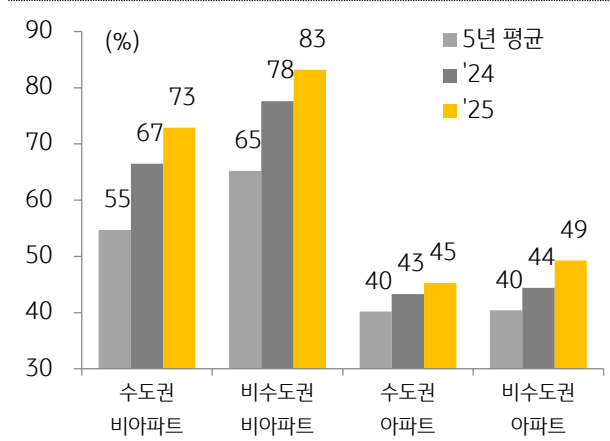
- 전세공급 부족이 장기화하면서 9월 전국 전세수급지수는 152.1로 2021년 10월 이후 최고치 기록
- 전세물량 부족으로 월세 전환이 가속화하고, 아파트도 월세 비중이 꾸준히 증가하는 추세
 - 월세 비중이 비아파트는 76.0%에 달하고, 아파트도 46.8%(수도권 45.3%, 비수도권 49.3%)로 역대 최고치 기록

그림 15 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 16 지역별·유형별 월세 거래 비중(9월 누계 기준)



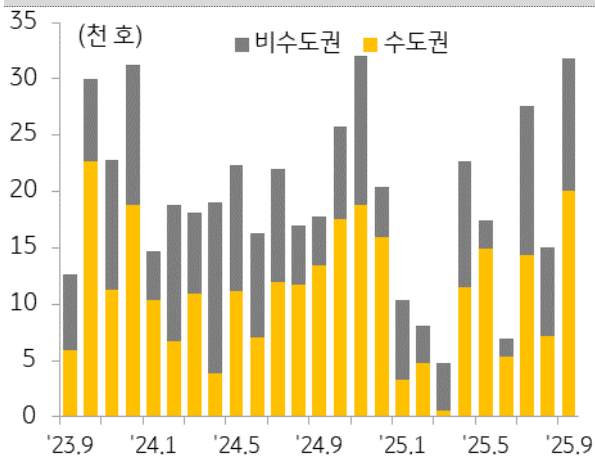
자료: 국토교통부

[주택 분양] 비수도권 분양물량이 늘면서 미분양 아파트는 증가세 지속

■ 9월 전국 주택 분양물량은 3.2만 호로 전월 대비 87% 증가

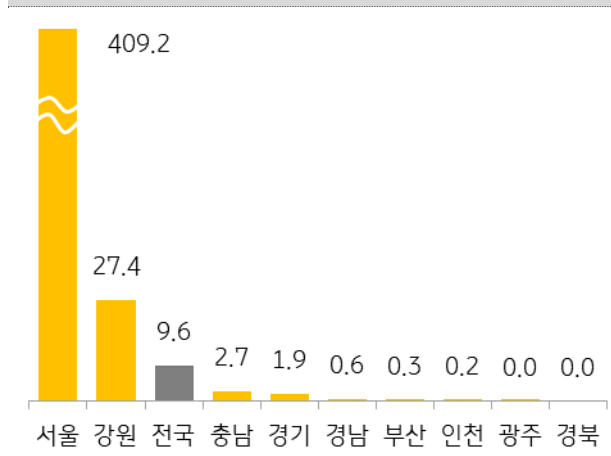
- 주택 경기 회복에 힘입어 지연된 사업 진행에 속도가 붙으면서 올해 들어 최대 물량 공급
 - 연말까지 계획된 분양예정물량은 많으나 여러 변수가 존재해 계획대로 진행될지는 미지수임
- 9월 전국 아파트 청약 경쟁률은 9.6대 1로 전월 대비(7.4대 1) 소폭 상승했으며, 특히 잠실·여의도 등에서 분양이 이루어진 서울에 청약 수요 집중

그림 17기 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(9월)

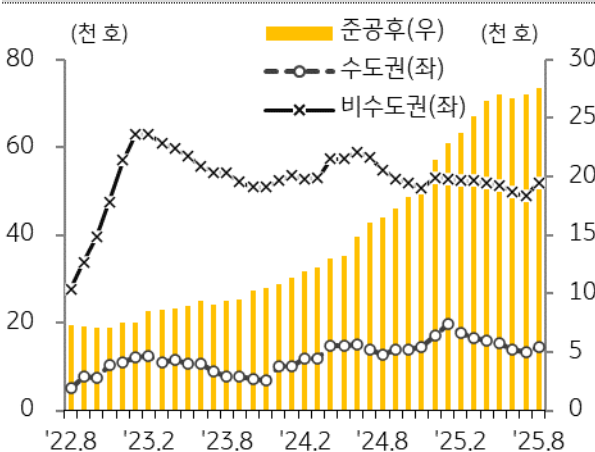


자료: 한국부동산원

■ 8월 전국 미분양 아파트는 6.6만 호로 전월 대비 4천4백 호 증가

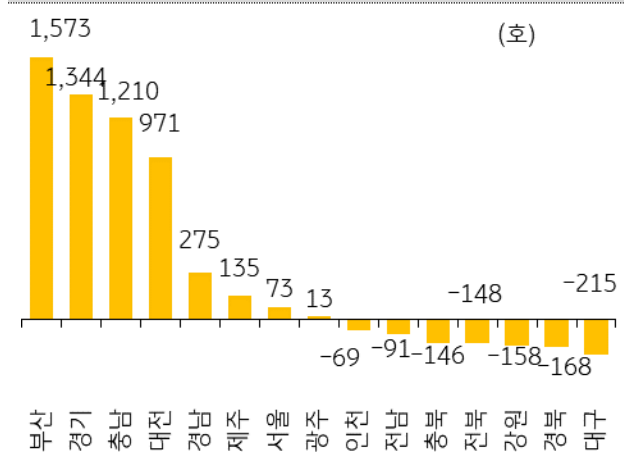
- 완만한 감소세를 보이던 미분양 아파트는 8월 들어 비수도권을 중심으로 큰 폭으로 증가
 - 비수도권 주택 경기가 여전히 좋지 않은 상황에서 하반기 들어 분양물량이 증가한 영향이 작용
 - 3분기 비수도권 월평균 분양물량은 1.1만 호로 상반기(5천 호)의 두 배를 상회하는 수치 기록
- 준공 후 미분양 아파트는 527호 증가하며 7월(+341호)에 이어 2개월 연속 증가

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(8월, 전월 대비)



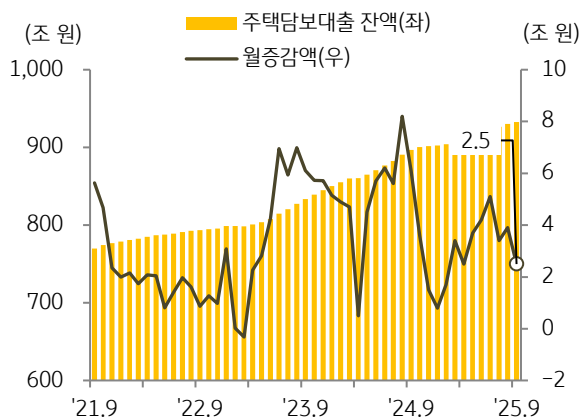
자료: 국토교통부

[주택 금융] 주택 거래량이 감소하면서 주택담보대출 증가폭은 축소

■ 6.27대책 영향 및 계절적 요인으로 전세자금 수요도 감소하면서 주택담보대출 증가폭 감소

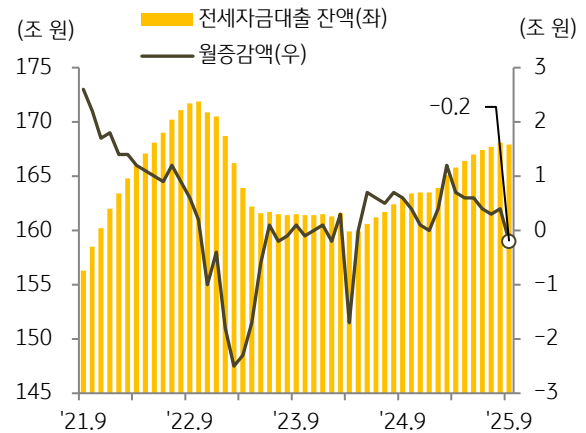
- 9월 은행권 주택담보대출 잔액은 932.7조 원으로 전월 대비 2조 5천억 원 증가
 - 6월 말 대출 규제 강화로 주택 매매거래량이 감소하면서 주택담보대출 증가폭은 크게 축소(8월 3.8조 원→9월 2.5조 원)
- 9월 전세자금대출은 167.9조 원으로 전월 대비 2천억 원 감소('24.9월 6천억 원 증가)

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

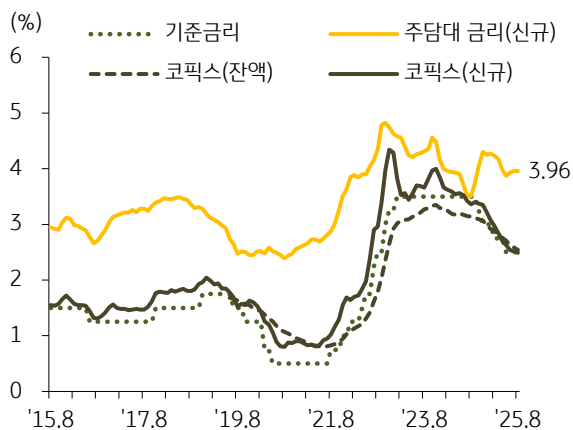


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 3.96%로 전월과 동일하고, 연체율은 0.29%로 전월에 비해 소폭 하락

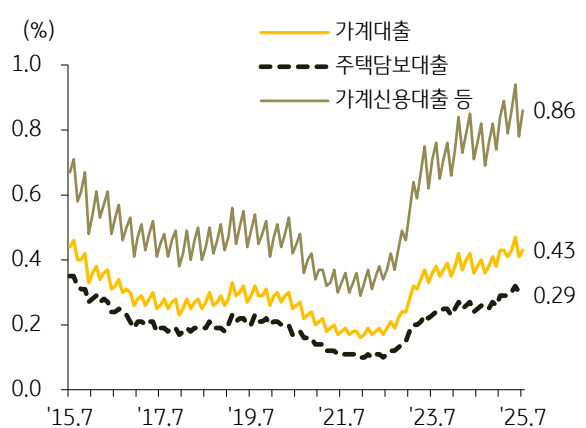
- 8월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 전월에 이어 3.96% 기록
- 7월 주택담보대출 연체율은 0.29%로 전월(0.30%)에 비해 소폭 하락
 - 주택담보대출 연체율은 2개월 연속 하락세 기록

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원