

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2025. 8



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

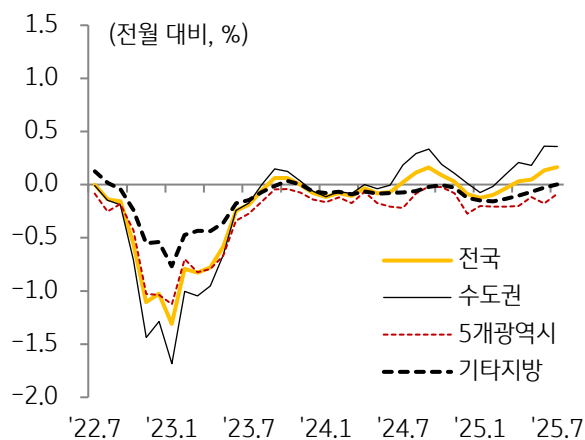
- **대출 규제 발표 이후 서울을 중심으로 매매가격 상승폭이 빠르게 둔화**
 - 6월 27일 대출 규제 발표 이후 전국 주택 매매가격은 상승률이 둔화되고, 서울 강남3구 중심의 가격 상승 세도 주춤. KB부동산전망지수도 수도권이 5개월 만에 하락세로 전환되는 등 전반적인 매수 심리는 위축
 - 대출 규제 강화로 매매 대신 전세를 선택하는 수요가 증가하고, 수도권 입주예정물량 감소세가 이어지면 서 전세시장 불안이 지속될 가능성
- **[매매시장] 대출 규제 강화 이후 매매가격 상승폭이 둔화되며 매수심리도 위축**
 - (가격) 7월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승한 반면, 서울은 매매가격 상승세가 주춤한 모습
 - 지난 6월 27일 대출 규제 발표 이후 서울 매매가격은 상승률이 둔화(6월 0.93%→7월 0.80%)
 - 6억 원 대출 한도 제한 및 대출 이후 전입 의무화로 고가 아파트가 집중된 서울 강남3구의 가격 상승세가 빠르게 둔화(강남구 6월 3.64%→7월 1.51%, 서초구 6월 3.17%→7월 1.30%, 송파구 6월 3.01%→7월 2.03%)
 - (거래) 6월 전국 주택 매매 거래량은 7만 건을 넘어서며 44개월 만에 최고치를 기록
 - 주택 매매 거래량은 전월 대비 17.8% 증가했으며, 수도권(서울 45.1%, 경기 31.2%)이 증가세를 주도
 - 최근 몇 개월간 주택가격 상승세가 지속되고, 7월 스트레스 DSR 3단계 시행 전에 수요가 집중되면서 거래가 급증. 한편 6월 말 대출 규제 여파로 향후 주택 거래량은 감소할 전망
- **[전세시장] 전세 수요 증가, 입주물량 감소로 수도권 전세가격 추가 상승 가능성**
 - (가격) 7월 전세가격은 수도권(0.15%)이 24개월 연속 상승하고, 비수도권은 6개월 만에 상승 전환
 - 대출 규제 강화로 매수 대신 전세를 선택하는 수요가 증가하고, 수도권 신규 입주예정물량이 감소함(향후 3개월 입주물량은 약 2.3만 호, 전년 대비 56% 수준)에 따라 전세가격 추가 상승 여력이 존재
 - (거래) 6월 전국 주택 전월세 거래량은 아파트 월세 비중이 46.1%로 2021년 6월 조사 이래 최고치를 기록
 - 대출규제로 전세 수요는 증가하나 전세대출 보증한도 축소로 아파트의 반전세 및 월세 전환이 증가
- **[주택 분양] 비수도권 분양물량 증가, 주택 수요 수도권 집중으로 미분양 우려**
 - 7월 전국 아파트 분양물량은 약 2.8만 호로 연초 이후 최고치를 기록. 주택 경기 회복의 여파로 사업 진행이 빨라지면서 하반기에는 공급이 다소 회복될 전망
 - 분양물량 감소와 수도권 경기 회복의 영향으로 6월 전국 미분양 아파트는 약 6.3만 호로 전월 대비 감소
- **[주택금융] 대출규제 영향으로 주택담보대출 증가폭은 축소(6월 5.1조 원→7월 3.4조 원)**
 - 최근 몇 달간 늘어난 주택거래로 주택담보대출 증가세를 유지하나, 6월말 발표된 대출 규제 영향으로 주택담보대출 한도가 축소되면서 대출 증가폭은 둔화
 - 6월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 전월 대비 0.06%p 상승한 3.93%, 주택담보대출 연체율은 0.32%로 소폭의 상승세를 이어감

[매매가격] 서울 아파트 가격 상승세 주춤, 전망지수는 하락 전환

■ 7월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승

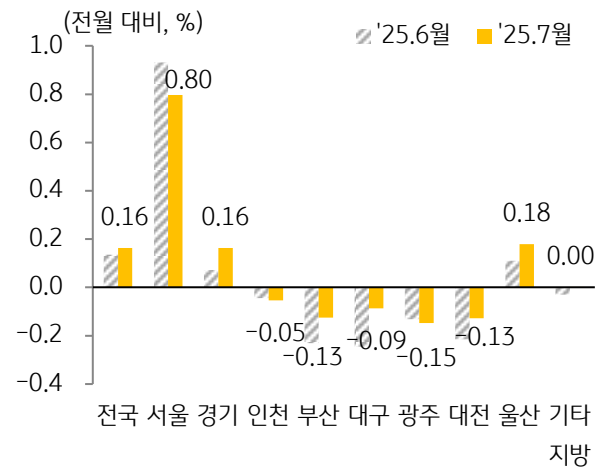
- 서울(0.80%)과 경기(0.16%) 지역을 중심으로 가격 상승세가 이어지나 전월 대비 상승폭은 둔화
 - 지난 6월 27일 가계부채 관리 강화 방안이 발표된 이후 주택 매수 심리가 위축되면서, 주간 매매가격 상승률은 전국 단위에서도 둔화세를 시현
- 비수도권(5개광역시 -0.09%, 기타지방 0.0%) 주택시장은 여전히 위축된 모습

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률(7월)

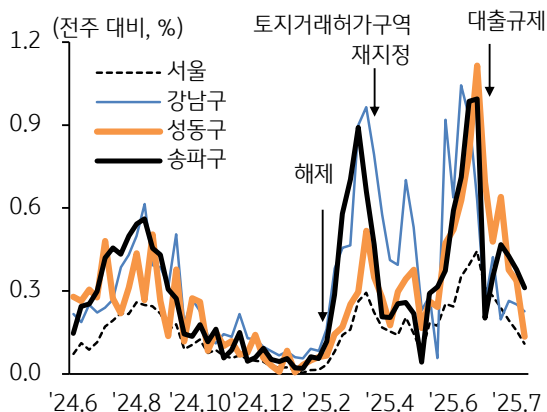


자료: KB국민은행

■ 6월 말 대출 규제 여파로 서울 주요 지역은 매매가격 상승폭이 빠르게 둔화

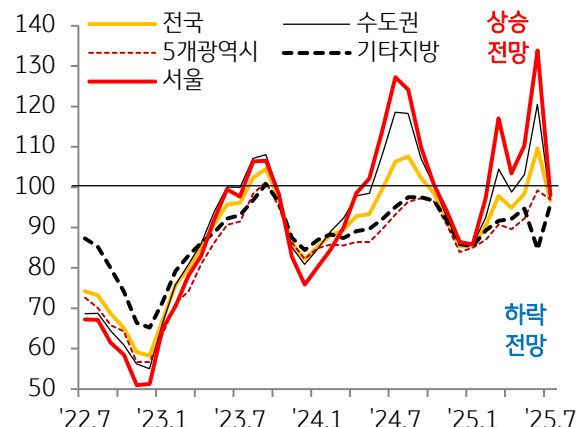
- 서울 주택가격 상승세가 주춤한(6월 0.93%→7월 0.80%) 가운데 강남3구의 상승폭이 빠르게 둔화
 - 대출 규제 영향으로 가파른 상승세를 보인 강남3구 아파트 가격 상승률은 빠르게 둔화(강남구 6월 3.64%→7월 1.51%, 송파구 6월 3.01%→7월 2.03%, 서초구 6월 3.17%→7월 1.30%)
- 수도권 KB부동산전망지수는 5개월 만에 하락 전망으로 전환

그림 3 | 주간 아파트매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | KB부동산전망지수 추이



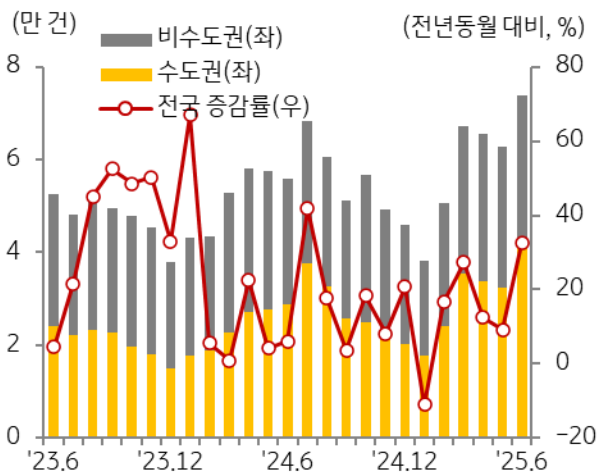
자료: KB국민은행

[매매 거래] 수도권을 중심으로 거래량이 크게 증가

■ 전국 주택 매매 거래량은 7만 건을 넘어서며 44개월 만에 최고치를 기록

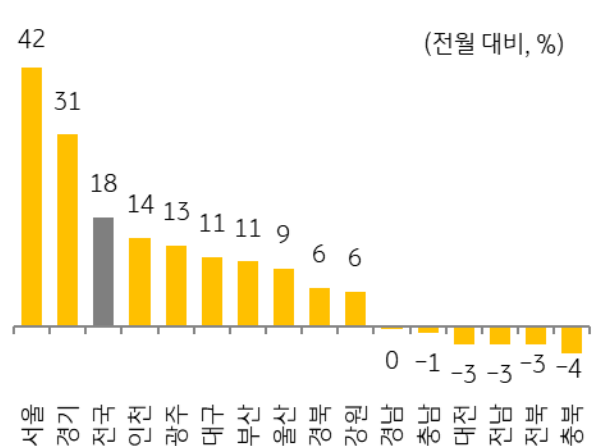
- 6월 전국 주택 매매 거래량은 약 7.3만 건으로 전월 대비 17.8% 증가
 - 주택 매매 거래량이 7만 건을 넘어서는 것은 주택 경기가 꺾이기 시작한 2021년 10월 이후 처음
- 서울(45.1%)과 경기(31.2%) 지역이 큰 폭으로 증가하는 등 수도권이 거래량 증가세를 주도
 - 올해 상반기 서울과 수도권 일부 지역이 가격 상승세를 주도하면서 거래량도 지역별로 양극화가 심화

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감율(6월)

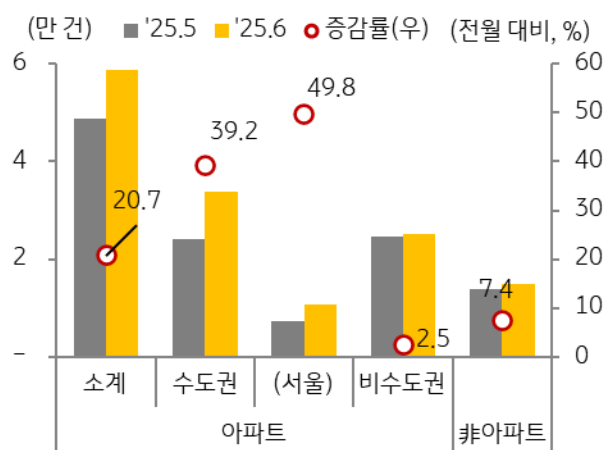


자료: 한국부동산원

■ 수도권 아파트가 거래량 증가세를 주도, 대출 규제 여파로 당분간 거래량이 감소할 전망

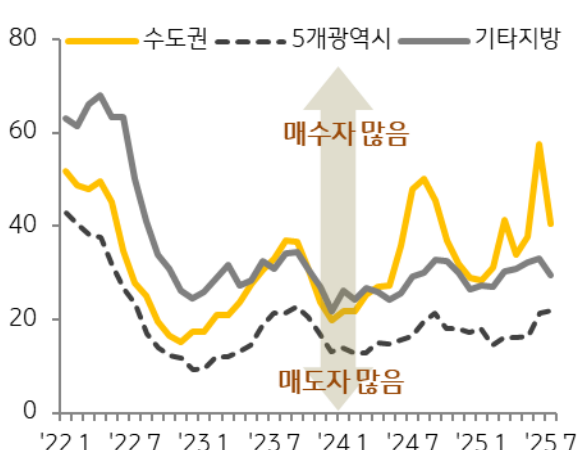
- 6월 아파트 거래량은 약 5.9만 호로 전월 대비 20.7% 증가(비아파트 7.4%)
 - 지역별로는 수도권에서 39.2%(서울 49.8%)로 비수도권(2.5%)에 비해 큰 폭으로 증가
- 최근 몇 개월간 이어진 주택가격 상승세, 스트레스 DSR 3단계 시행 전 수요 집중 등으로 거래가 큰 폭으로 증가했으나, 6월 27일 가계부채 관리 강화 방안의 영향으로 향후 거래량은 감소할 전망

그림 7 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 8 매수우위지수 추이



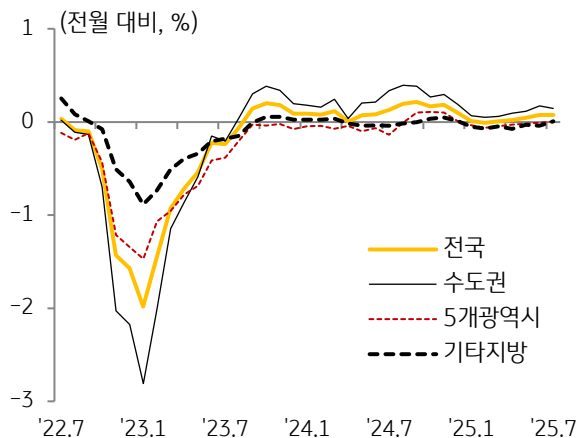
자료: KB국민은행

[전세가격] 전세 수요 증가, 입주물량 감소로 전세가격 추가 상승 가능성

■ 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.08% 상승

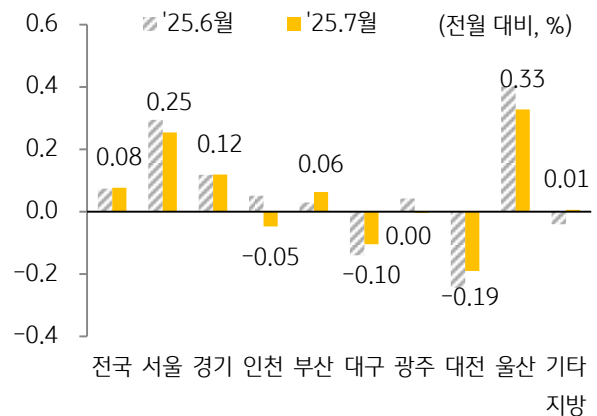
- 수도권은 전월 대비 0.15% 상승하며 24개월 연속 상승
- 비수도권(5개광역시 0.01%, 기타지방 0.01%)은 연초 이후 6개월 만에 상승 전환
 - 대구, 대전 등 일부 지역은 여전히 하락세가 이어지고 있으나 하락폭은 둔화

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률

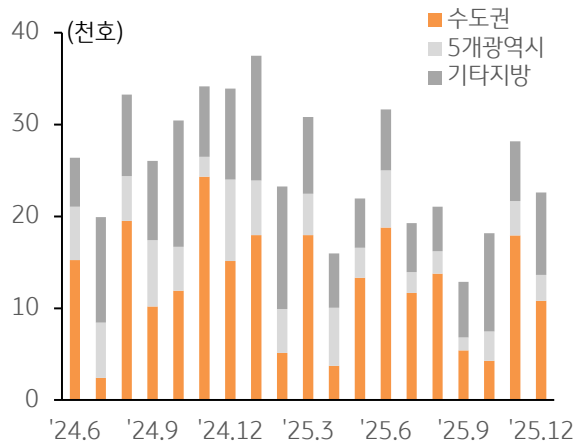


자료: KB국민은행

■ 신규 입주물량은 여전히 적은 반면 전세 수요가 증가하면서 수도권 전세가격 추가 상승 가능성

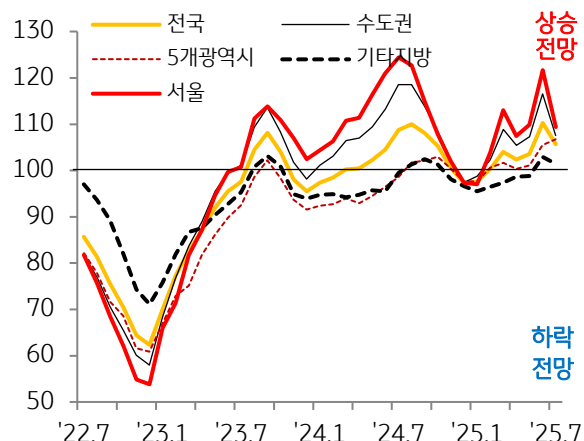
- 6월 말 대출 규제 강화 이후 매수 대신 전세를 선택하는 수요가 증가하고, 수도권 신규 입주예정물량이 꾸준히 감소함에 따라 전세가격 추가 상승 여력이 존재
 - 향후 3개월간 수도권에 공급될 입주예정물량은 2.3만 호로 지난해 같은 기간(2024년 8월~10월 4.2만 호) 대비 56% 수준에 그칠 전망
- 수도권 매매 위축으로 전세가격 전망은 다소 둔화되었으나, KB전세가격전망지수는 여전히 상승 전망

그림 11 | 지역별 신규 아파트 입주예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 12 | KB전세가격전망지수 추이



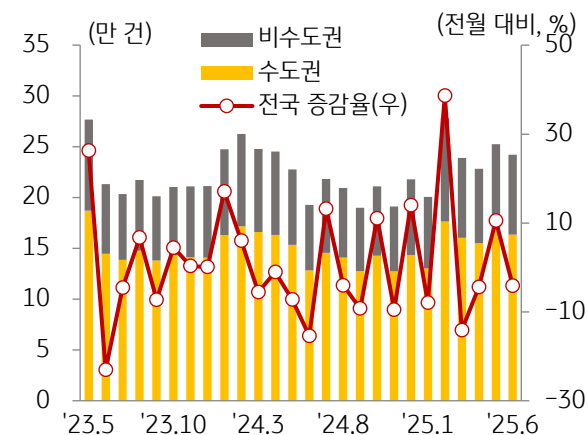
자료: KB국민은행

[전월세 거래] 월세 거래 비중은 2021년 조사 이래 최고치 기록

■ 전국 주택 전월세 거래는 월세 비중이 63.3%를 기록하며 거래를 주도

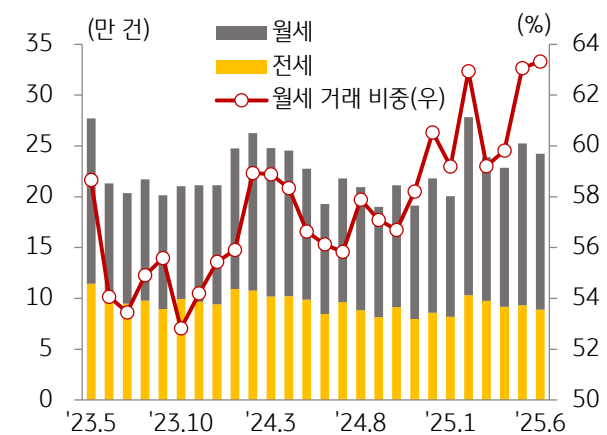
- 6월 전국 주택 전월세 거래량은 약 24.2만 건으로 전월 대비 4.1% 감소
 - 지역별로는 전월 대비 수도권이 3.9%(약 16.4만 건), 비수도권이 4.4%(약 7.8만 건) 감소
- 전월세 거래 중 월세 비중이 63.3%로 2021년 6월 조사 이래 최고치를 기록(수도권 61.6%, 비수도권 66.8%)
 - 최근 대출 규제로 전세 수요가 증가하나, 전세대출 보증 한도 축소(보증비율 100%→90%. 수도권은 7월부터 80%로 축소)로 반전세 및 월세 전환이 가속화

그림 13| 지역별 주택 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 14| 임대차 유형별 전월세 거래량 추이

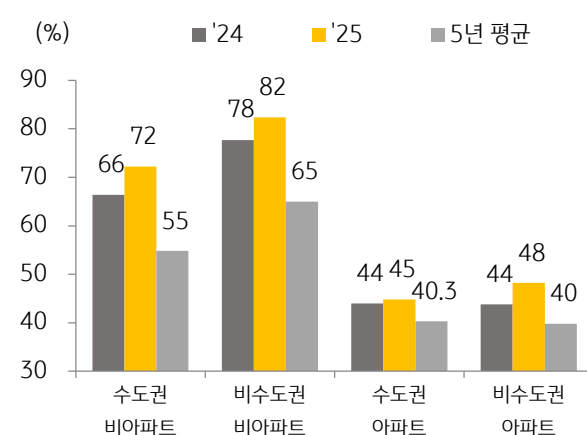


자료: 국토교통부

■ 전세가격 상승 및 저금리로 인한 반전세 수요 증가로 아파트의 월세 비중이 꾸준히 늘고 있음

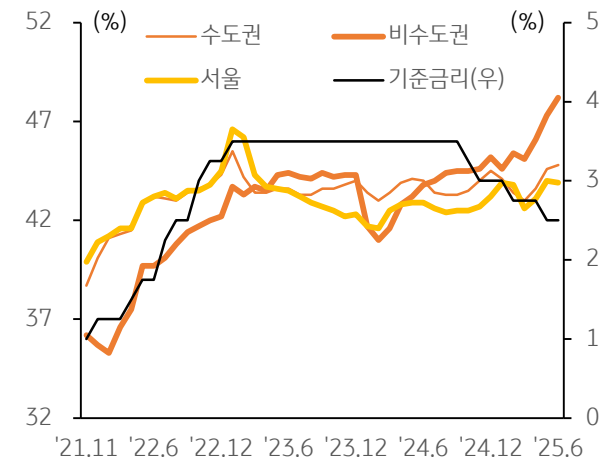
- 6월 전국 아파트의 월세 비중은 46.1%로 역대 최고치를 기록
 - 수도권(44.8%)과 비수도권(48.2%) 모두 월세가 절반에 달하며 최근 5년 평균(40.4%, 39.6%)을 상회
 - 비아파트(수도권 72.2%, 비수도권 82.4%) 시장의 경우 월세가 이미 고착화

그림 15| 지역별·유형별 월세 거래 비중(월 누계 기준)



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 아파트의 월세 비중 추이



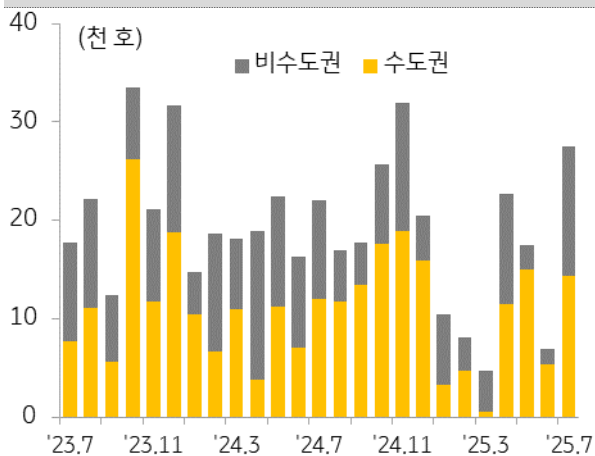
자료: 국토교통부

[주택 분양] 비수도권 분양물량 증가, 주택 수요 수도권 집중으로 미분양 우려

■ 7월 전국 아파트 분양물량은 약 2.8만 호로 올해 들어 최고치를 기록

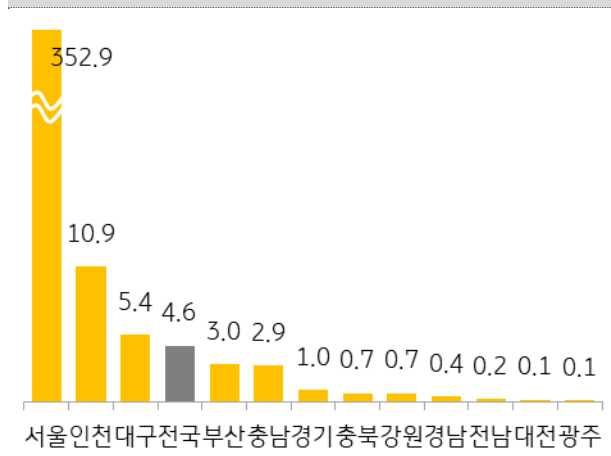
- 상반기 분양물량은 월평균 약 1.2만 호(최근 5년 평균 2.6만 호)로 매우 저조했으나, 7월 들어 수도권과 비수도권 모두 분양물량이 크게 증가
 - 주택 경기 회복의 여파로 사업 진행이 빨라지면서 하반기에는 공급이 다소 회복될 전망
- 7월 전국 아파트 청약 경쟁률은 4.6대 1을 기록했으며, 서울에 청약 수요가 집중
 - 서울은 대출 규제 회피 수요가 집중되면서 두 개 단지에 4만 건이 넘는 청약통장이 접수됨

그림 17기 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(7월)

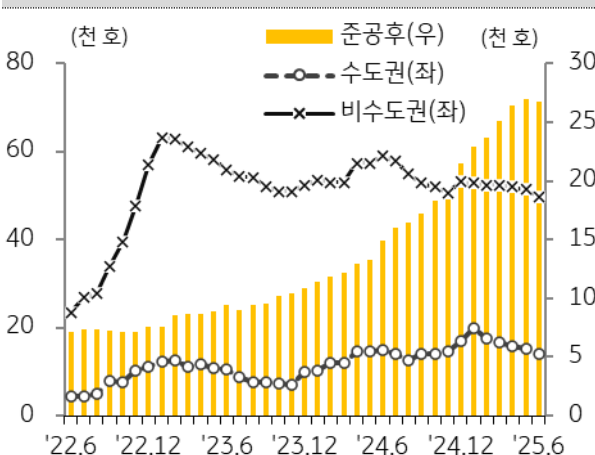


자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 올해 들어 완만한 감소세를 이어감

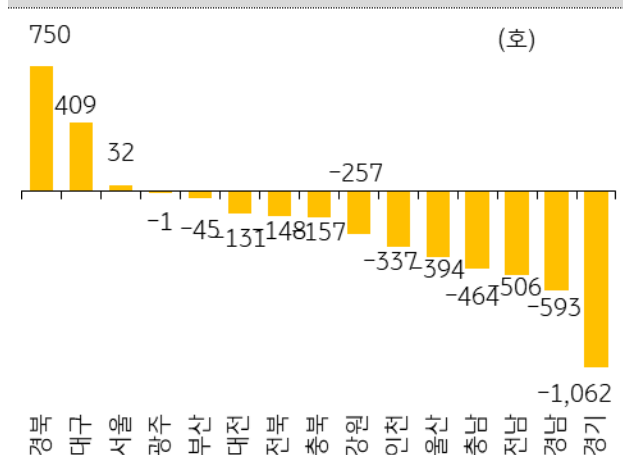
- 6월 전국 미분양 아파트는 약 6.3만 호로 전월 대비 약 0.3만 호 감소
 - 상반기 분양물량이 감소하고, 수도권 경기 회복의 영향으로 경기 지역에서 가장 큰 폭으로 감소
- 하반기 주택 경기가 둔화되고 공급이 증가하면 미분양 아파트가 다시 증가할 가능성

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(6월, 전월 대비)



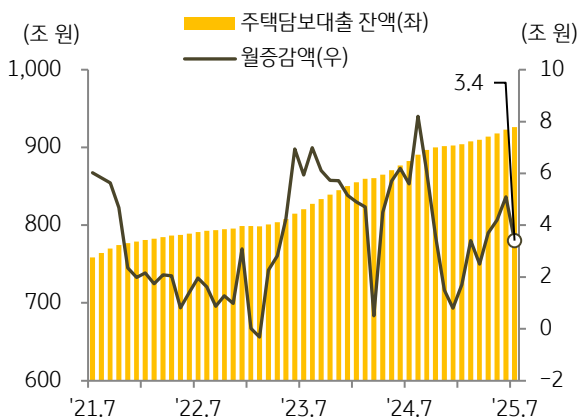
자료: 국토교통부

[주택 금융] 대출규제 영향으로 주택담보대출 증가폭은 축소

■ 최근 늘어난 주택거래 영향으로 주택담보대출 증가세 유지하나 대출규제 이후 증가폭 축소

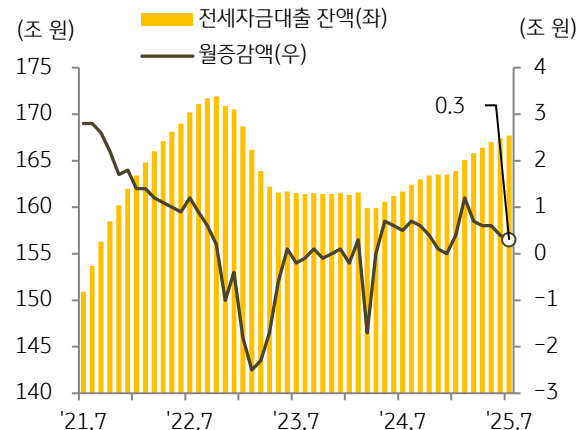
- 7월 은행권 주택담보대출 잔액은 926.4조 원으로 전월 대비 3조 4천억 원 증가
 - 수도권 주택거래량 증가의 영향은 지속되었으나, 6월말 발표된 대출규제 영향으로 주택담보대출 한도 축소 및 분양관련 중도금 납부 수요 감소 등으로 대출 증가폭은 축소(6월 5.1조원 → 7월 3.4조원)
- 전세자금대출은 167.7조원으로 전월 대비 3천억 원 증가(6월 +4천억 원)

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

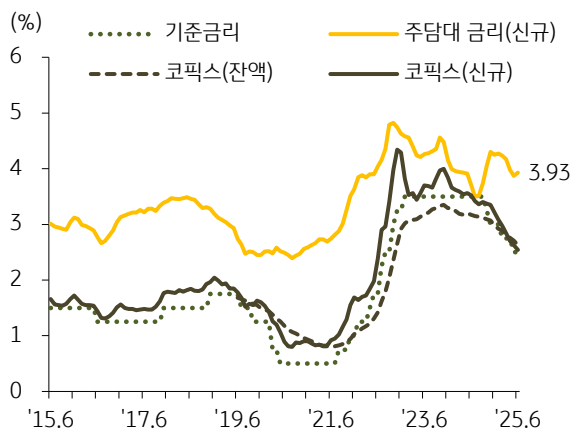


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 3.93%를 기록하고, 연체율은 소폭 상승세를 이어감

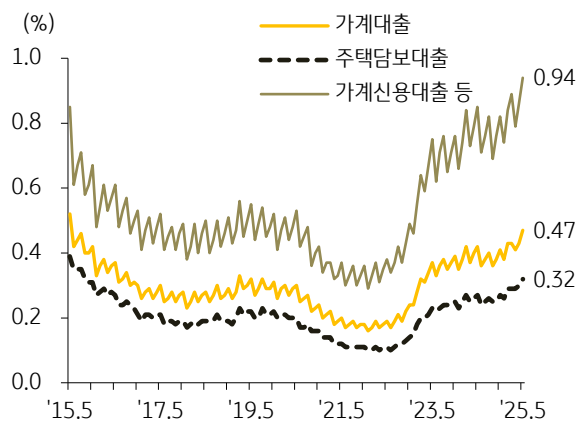
- 6월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.93%로 전월(3.87%) 대비 0.06%p 상승
- 5월 주택담보대출 연체율은 0.32%로 4월에 이어 소폭 상승하며 2015년 이후 최고치를 기록
 - 가계대출(0.47%)과 가계신용대출(0.94%) 연체율도 상승세를 시현

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원