

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2025. 2



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

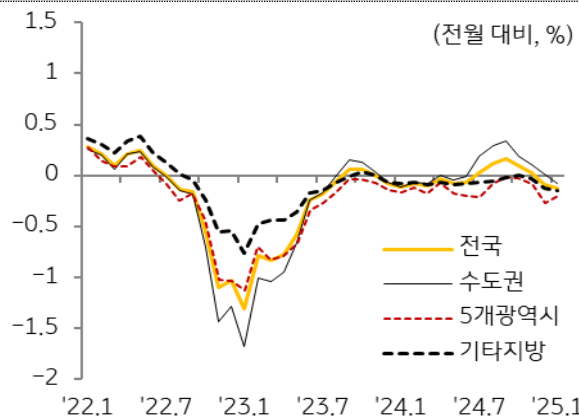
- 시장 불확실성 지속으로 매수세가 위축되며 수도권 주택가격이 하락 전환하고 거래량도 감소
 - 인천(-0.19%)·경기(-0.14%)에서 하락폭이 확대되고 서울(+0.05%)에서 상승세가 둔화되면서 수도권 주택 매매가격은 지난해 7월 이후 7개월 만에 하락 전환하였으며, 서울에서도 하락 지역이 확대
 - 주택 매매 거래 감소세가 지속되면서 월 거래량이 2개월째 5만 호를 하회하고 미분양 아파트가 크게 증가하는 등 주택 경기 침체에 대한 우려가 확대
- [매매시장] 매수세 감소로 전국 주택 매매가격 하락세가 지속되고 거래도 위축
 - (매매가격) 1월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.12% 하락하며 2개월 연속 하락세를 보임
 - 수도권(-0.08%)은 서울에서 상승세가 둔화되며(2024년 12월 +0.17 → 2025년 1월 +0.05%) 지난해 7월 이후 7개월 만에 하락 전환하였으며, 비수도권(5개광역시 -0.20%, 기타지방 -0.15%)은 하락세를 지속
 - 서울은 상승세가 지속되고 있으나 1월 들어 하락 지역이 확대(25개 자치구 중 2024년 12월 5곳 → 2025년 1월 9곳)
 - 한편 서울시는 지난 2월 12일 토지거래허가구역을 일부 해제하였으며 이는 해당지역 가격 상승 기대로 이어질 것으로 보이나 시장 불확실성이 커 전체 시장에 미치는 영향은 제한적일 것
 - (매매 거래) 12월 전국 주택 매매 거래량(4.6만 건)은 전월 대비 6.5% 감소하며 2개월째 5만 호를 하회
 - 수도권(-7.1%)과 비수도권(-6.0%) 모두 거래량이 감소하였으며, 수도권은 8월 이후 5개월째 감소세가 지속
- [전세시장] 전국 주택 전세가격은 상승세가 둔화된 반면 전월세 거래량은 전월 대비 크게 증가
 - (전세가격) 1월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.01% 상승하며 지난달(+0.10%) 대비 상승폭이 축소
 - 수도권(서울 +0.05%, 경기 +0.08%, 인천 +0.08%)은 상승세가 둔화되고, 비수도권(5개광역시 -0.03%, 기타지방 -0.05%)은 하락 전환
 - (전월세 거래) 12월 전국 주택 전월세 거래량은 21만 7,971건으로 전월 대비 14.0% 증가
 - 임차 유형별로는 전월 대비 전세 거래(8.6만 건)가 7.7%, 월세 거래(13.2만 건)가 18.6% 증가
 - 12월 월세 거래 비중은 60.5%로 2021년 6월 전월세신고제 도입 이후 최고치를 기록
- [주택 분양] 분양물량 감소에도 미분양 아파트는 큰 폭으로 증가
 - 1월 전국 아파트 분양물량은 약 1만 호로 전월 대비 50.3% 감소(수도권 -80.9%)
 - 12월 전국 미분양 아파트(70만 호)는 전월 대비 약 5천 호(수도권 +2,503호, 비수도권 +2,611호)가 늘었으며, 특히 준공후 미분양 아파트가 크게 증가(+2,826호)
- [주택 금융] 주택담보대출의 낮은 증가세가 지속되는 가운데 금리는 하락 전환
 - 1월 들어 은행권 주택담보대출 증가폭(+17조 원)이 확대되었으나 지난해 월평균 증가액(+44조 원)을 크게 하회
 - 12월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.25%로 지난해 8월 이후 5개월 만에 0.05%p 하락

[매매가격] 수도권이 하락 전환되고, 서울에서도 하락 지역 확대

■ 전국 주택 매매가격은 지난해 말 하락 전환된 이후 2개월 연속 하락세

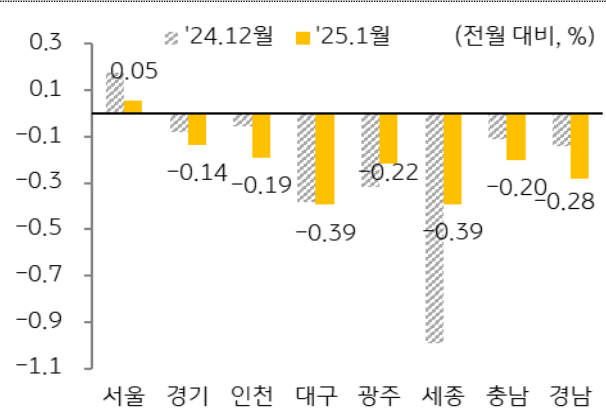
- 1월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.12% 하락
 - 주택시장 불확실성 지속으로 매수 수요가 위축되며 지난해 12월(-0.09%) 대비 하락폭이 확대
- 수도권(-0.08%)은 서울에서 상승세가 둔화(2024년 12월 +0.17%→2025년 1월 +0.05%)되며 7개월 만에 하락 전환
 - 비수도권(5개광역시 -0.20%, 기타지방 -0.15%)은 하락세가 지속되고 있으며, 특히 대구(-0.39%)·세종(-0.39%)·경남(-0.28%)·광주(-0.22%)·충남(-0.20%)이 상대적으로 높은 하락률을 기록

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률

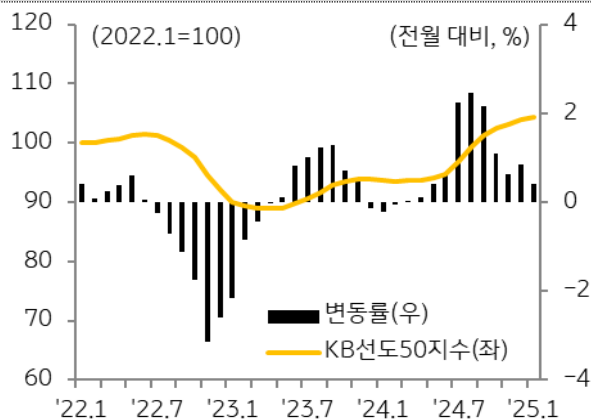


자료: KB국민은행

■ 주요 아파트 매매가격의 상승세가 둔화되고 서울에서도 가격 하락 지역이 확대

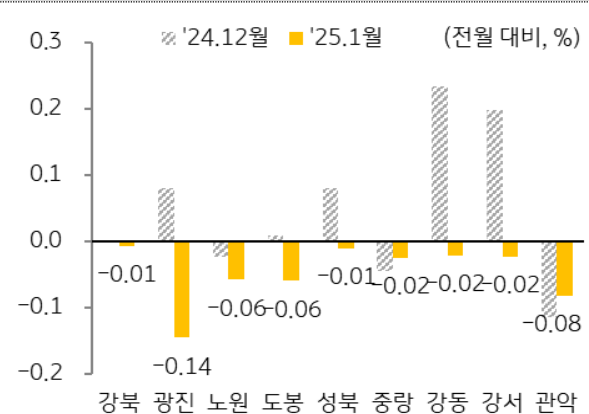
- KB선도아파트50지수(시세총액 상위 50개 아파트)는 상승폭이 축소(2024년 8월 +2.46% → 2025년 1월 +0.42%)
- 서울 25개 자치구 중 전월 대비 매매가격이 하락한 지역은 지난해 12월 5곳에서 1월 9곳으로 증가
 - 서울시는 2월 12일 주택시장이 안정되었다고 판단하여 서울 일부 지역(잠실, 삼성, 대치, 청담) 토지 거래허가구역을 해제하였으나 시장 불확실성 큰 상황에서 전체 시장에 미치는 영향은 제한적일 것

그림 3 | KB선도아파트50지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | 서울 매매가격 하락 자치구(2025년 1월)



자료: KB국민은행

[매매 거래] 매수세 감소로 주택 거래 위축 현상이 지속

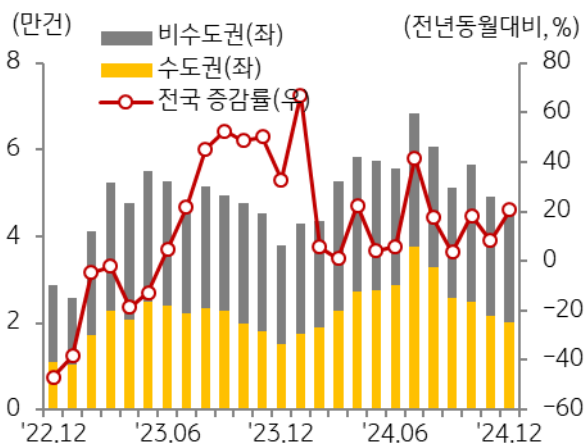
■ 주택 매매 거래 감소세가 지속되면서 월 거래량이 11월 이후 2개월째 5만 호를 하회

○ 12월 전국 주택 매매 거래량은 4만 5,921건으로 전월 대비 6.5% 감소

- 수도권(-7.1%)과 비수도권(-6.0%) 모두 감소하였으며, 수도권은 8월 이후 5개월째 감소세를 지속
- 다만, 2023년 낮은 거래량으로 인한 기저효과로 전년 동월 대비로는 20.7% 증가

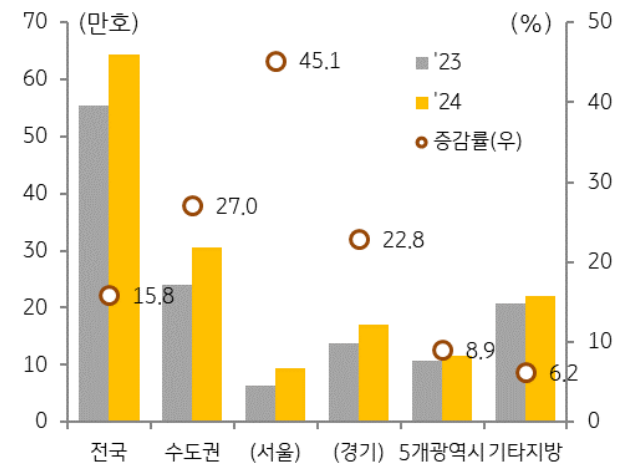
○ 2024년 연간 주택 매매 거래량은 64.3만 건으로 전년 대비 15.8% 증가하였으며, 지역별로는 수도권(27.0%)이 비수도권(7.1%) 대비 큰 폭으로 증가

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감율(2023~2024년)



자료: 한국부동산원

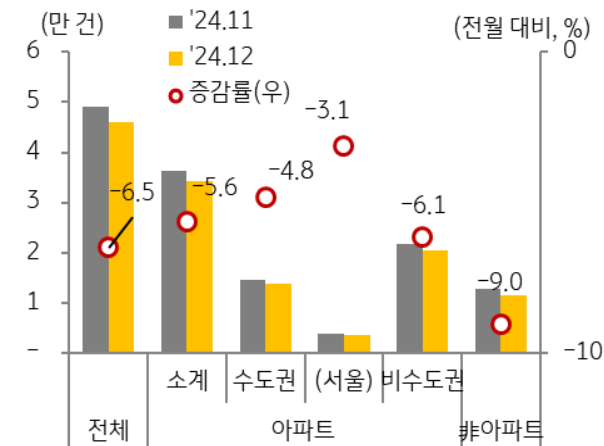
■ 아파트 매매 거래량 감소폭은 축소된 반면, 비아파트 매매 거래량은 감소폭 확대

○ 12월 전국 아파트 매매 거래량은 3만 4,921건으로 전월 대비 5.6% 감소(비아파트 -9.0%)

- 전월 대비 감소폭이 수도권은 9.6%p 축소되었으나 비수도권은 2.0%p 증가

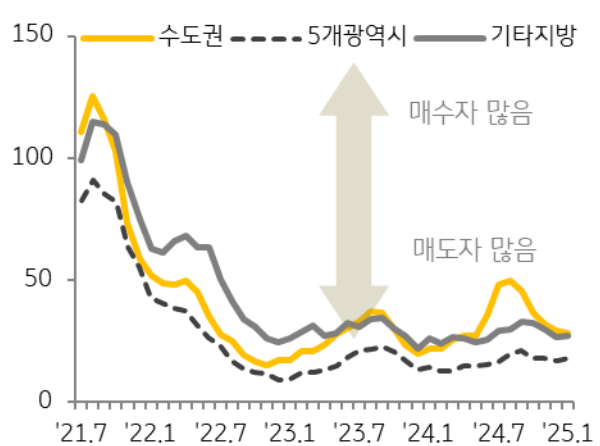
○ 9월 이후 수도권 매수세가 위축되면서 전국적으로 매수자 우위 시장이 지속되고 있는 상황

그림 7 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 8 매수우위지수 추이



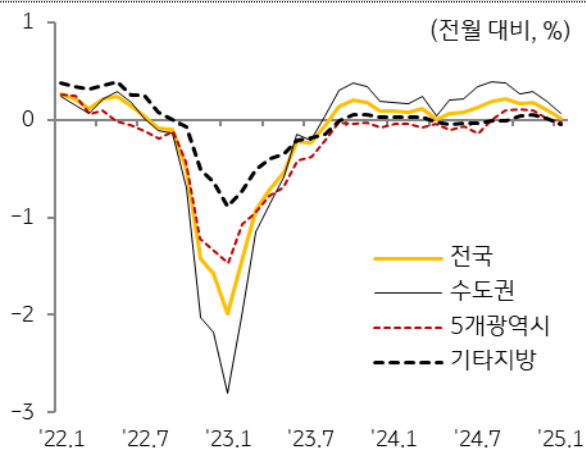
자료: 한국부동산원

[전세가격] 수도권은 상승세가 둔화되고 비수도권은 하락 전환

■ 전국 주택 전세가격은 상승세가 지속되고 있으나 상승폭은 크게 둔화

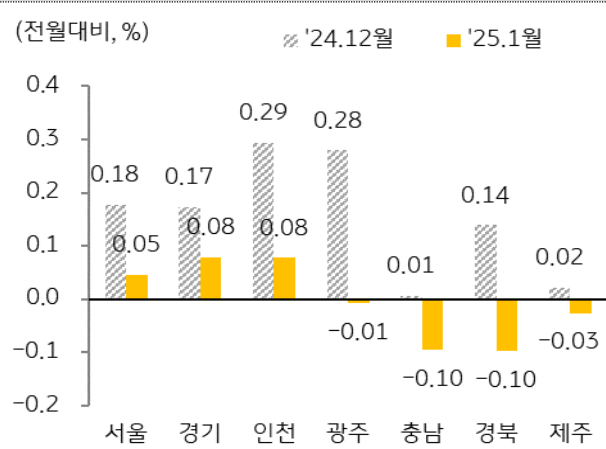
- 1월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.01% 상승하며 지난해 5월 이후 가장 낮은 상승률을 기록
 - 수도권(+0.07%)은 상승세가 둔화되고 비수도권은 하락 전환하면서(5개광역시 -0.03%, 기타지방 -0.05%) 전국적으로 상승폭이 크게 축소
- 수도권은 전 지역에서 상승세가 둔화되고, 비수도권은 광주(-0.01%)·충남(-0.10%)·경북(-0.10%)·제주(-0.03%)에서 하락 전환

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률

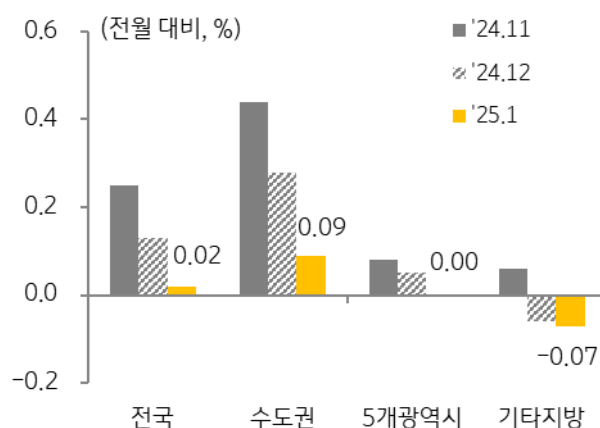


자료: KB국민은행

■ 전세 수요자의 아파트 선호 현상이 지속되며 전국 아파트 전세가격은 17개월 연속 상승세

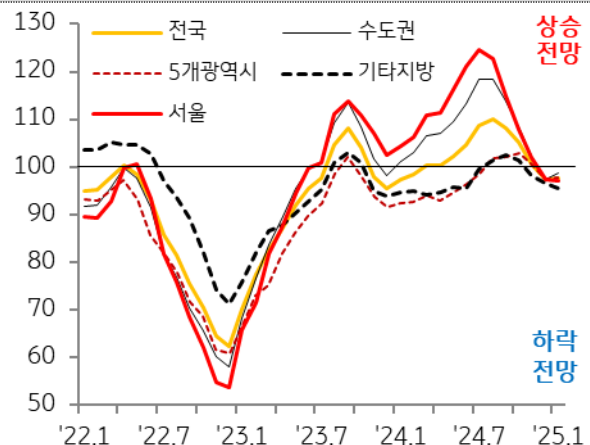
- 1월 전국 아파트 전세가격은 전월 대비 0.02%, 2023년 8월 이후 17개월 누적 3.15% 상승
 - 수도권(+0.09%)은 상승세가 지속된 반면, 5개광역시(-0.004%)와 기타지방(-0.07%)은 하락
- 전세가격전망지수는 지난해 12월 이후 2개월 연속 '하락 전망'이 우세

그림 11 | 지역별 아파트 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 12 | 지역별 전세가격전망지수 추이



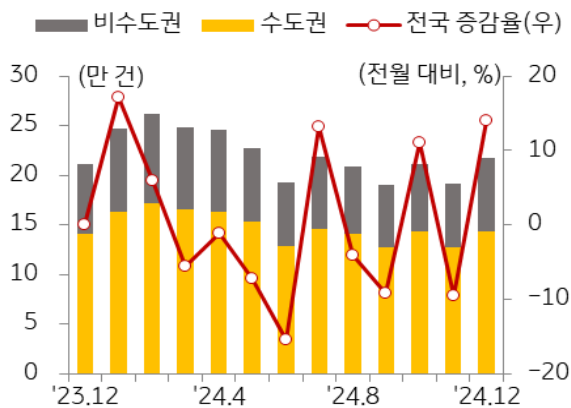
자료: KB국민은행

[전월세 거래] 전월세 거래량이 크게 늘고 월세 거래 비중이 최고치 경신

■ 전국 주택 전월세 거래량은 전월 대비 큰 폭으로 증가

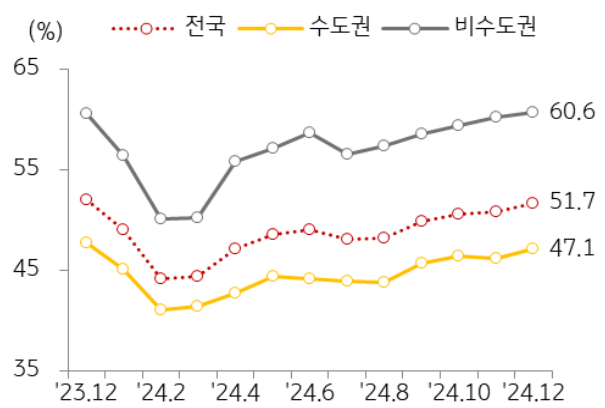
- 12월 전국 주택 전월세 거래량은 21만 7,971건으로 전월 대비 14.0% 증가
 - 지역별로는 전월 대비 수도권(14만 3,494건)이 12.5%, 비수도권(7만 4,477건)이 17.0% 증가
 - 2024년 연간 전국 주택 전월세 거래량은 266.2만 건으로 전년 대비 2.0% 감소. 지역별로는 수도권(177.4만 건)이 3.0% 감소한 반면 비수도권(88.8만 건)은 0.1% 증가
- 전체 주택 전월세 거래에서 아파트가 차지하는 비중은 51.7%로 전월 대비 0.8%p 상승

그림 13| 지역별 주택 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 14| 지역별 아파트 전월세 거래 비중 추이

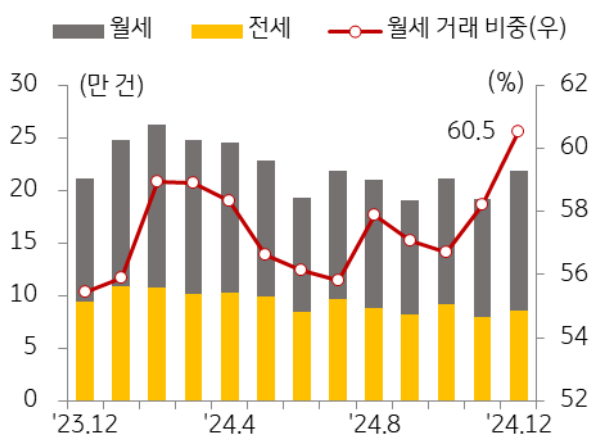


자료: 국토교통부

■ 월세 거래가 크게 증가하며 월세 거래 비중은 전월세신고제 도입 이후 최고치를 기록

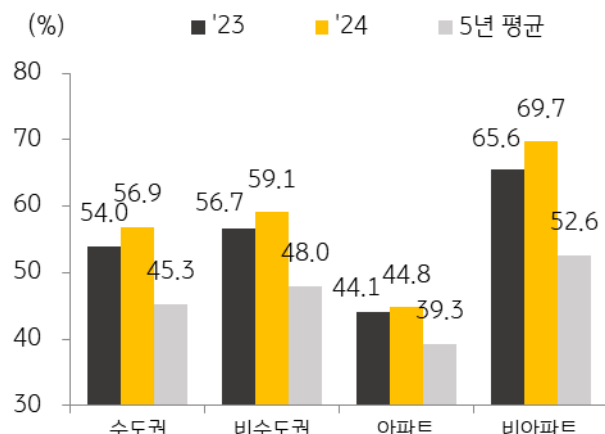
- 12월 전월세 거래량은 전세가 8만 6,032건, 월세가 13만 1,939건으로 각각 전월 대비 7.7%, 18.6% 증가
 - 전체 거래에서 월세가 차지하는 비중은 60.5%로 2021년 6월 전월세신고제 도입 이후 최고치를 기록
- 2024년 비아파트 월세 거래 비중은 69.7%로 전년 대비 4.1%p, 최근 5년 평균 대비 17.1%p 상승

그림 15| 임차 유형별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별·유형별 월세 거래 비중(월별 누계 기준)



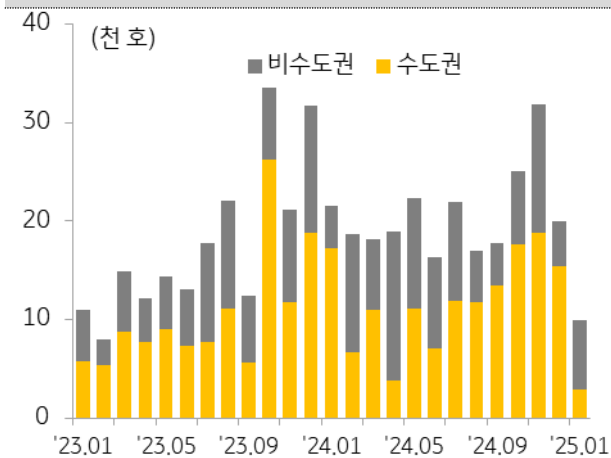
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 분양물량 감소에도 미분양 아파트는 큰 폭으로 증가

■ 전국 아파트 분양물량은 급감하였으나 비수도권 선호 지역 공급으로 청약 경쟁률은 두 자릿수를 기록

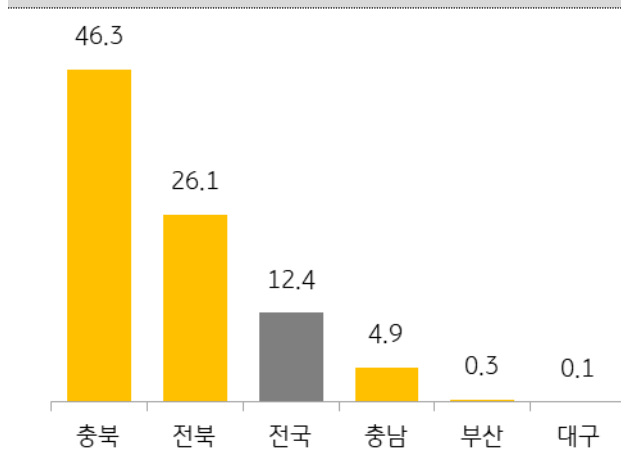
- 1월 전국 아파트 분양물량은 약 1만 호로 전월 대비 50.3%, 전년 동월 대비 68.7% 감소
 - 최근 수도권이 비수도권보다 분양물량이 많았으나 1월 수도권 분양물량이 전월 대비 80.9% 감소
- 1월 전국 아파트 청약 경쟁률은 12.4대 1로 수도권 분양 급감에도 전월 대비(8.5대 1) 상승
 - 이는 비수도권에서 수요가 상대적으로 높은 청주(충북), 전주(전북) 등에서 공급되었기 때문

그림 17기 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(1월)

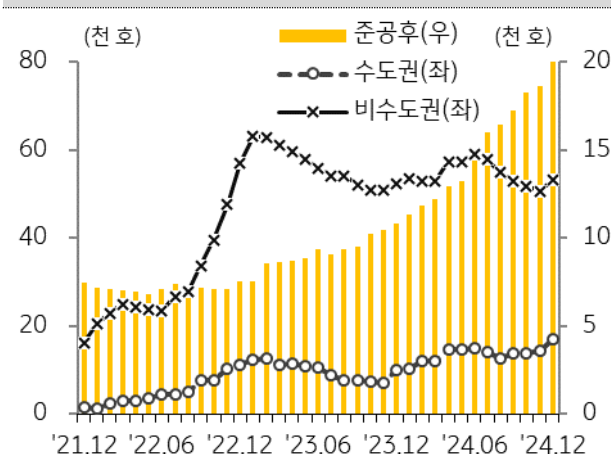


자료: 한국부동산원

■ 전국 미분양 아파트는 경기 지역에서 크게 증가하며 8월 이후 5개월 만에 7만 호를 상회

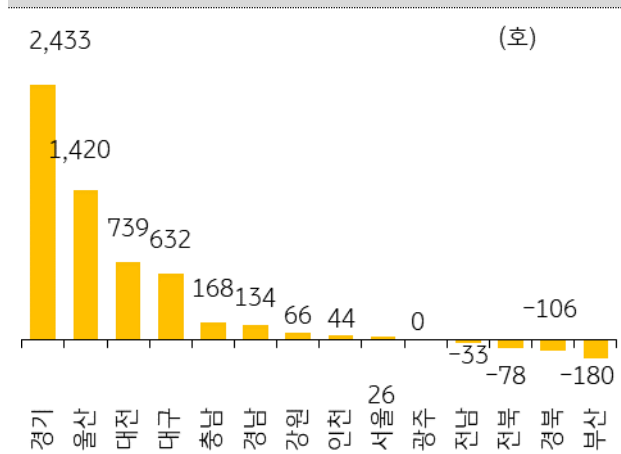
- 12월 전국 미분양 아파트(7.0만 호)는 전월 대비 약 5천 호 증가
 - 수도권(+2,503호)과 비수도권(+2,611호) 모두 증가하였으며, 세부 지역별로는 경기·울산 등에서 큰 폭으로 증가
- 특히 준공후 미분양 아파트가 크게 증가하면서(전월 대비 +2,836호) 건설사 부담이 가중

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 전월 대비 증감폭(12월)



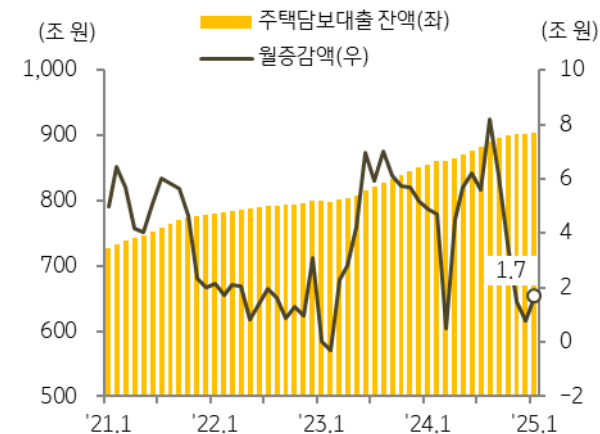
자료: 국토교통부

[주택 금융] 주택담보대출의 낮은 증가세 지속되는 가운데 금리는 하락 전환

■ 은행권 주택담보대출 증가폭은 확대되었으나 여전히 낮은 증가세 지속

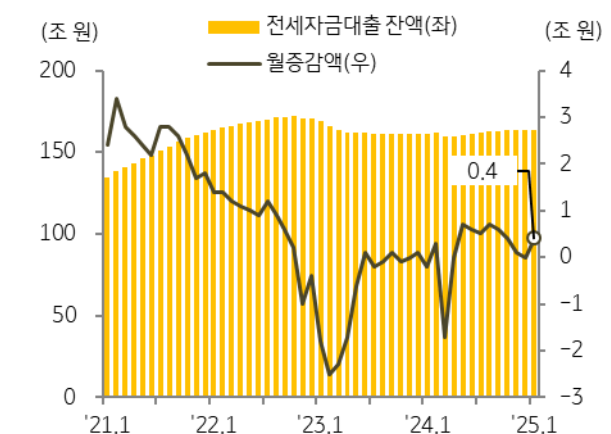
- 1월 은행권 주택담보대출 증가액은 1.7조 원으로 전월(0.8조 원) 대비 증가폭이 확대
 - 전세자금대출 잔액은 지난달 소폭 감소하였으나 1월 들어서는 0.4조 원이 증가
- 연초 은행들의 가계대출 취급이 재개되면서 주택담보대출 증가폭이 확대되었으나 2024년 월평균 증가액(4.4조 원)의 39% 수준으로 낮은 증가세가 지속

그림 21 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22 은행권 전세자금대출 규모 추이

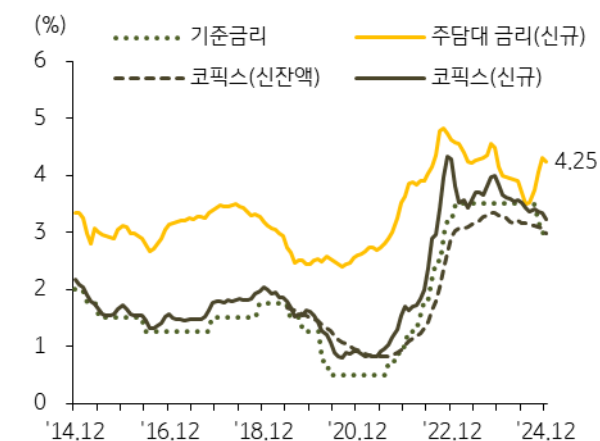


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 상승세를 멈추고 지난해 8월 이후 5개월 만에 하락 전환

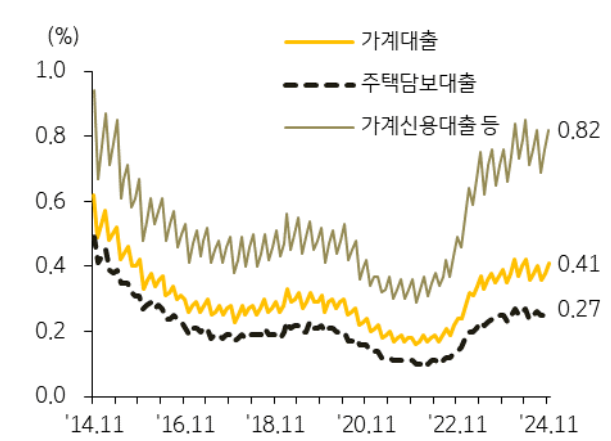
- 12월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.25%로 전월(4.30%) 대비 0.05%p 하락
 - 은행권 가계대출 관리 조치가 완화되고 기준금리 인하 효과가 반영되며 주택담보대출 금리가 하락 전환
- 11월 주택담보대출 연체율은 0.27%로 전월(0.25%) 대비 0.02%p 상승

그림 23 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원