

KB 주택시장 리뷰

부동산연구팀

2023 . 8

목 차

주택시장 동향

· 주택 매매	4
· 주택 전세	6
· 주택 거래	7
· 주택 분양	8
· 토지	9
· 주택 금융	10

KB경영연구소는 8월부터 기존 <KB 부동산시장 리뷰>를 월간 <KB 주택시장 리뷰>와 <KB 상업용 부동산시장 리뷰>로 분리해 발행합니다.

새로운 <KB 상업용 부동산시장 리뷰>에서는 오피스, 물류 등 국내 주요 자산뿐 아니라 해외 부동산 시장도 심도 있게 다룰 예정입니다.

주택시장 개요

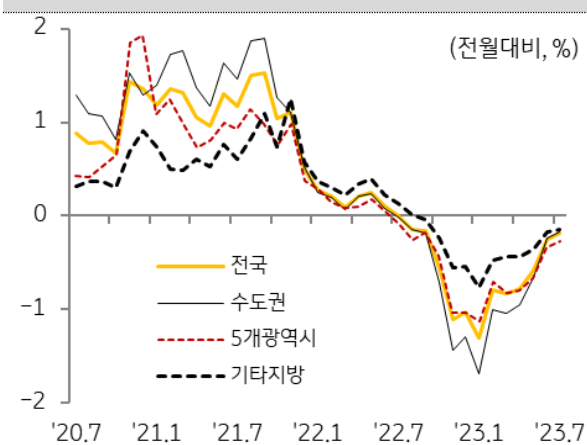
- 주택 매매가격은 전국적으로 하락세가 둔화되고 일부 지역은 상승세 전환
 - 7월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락했으며 서울 강남구, 송파구 등 일부 지역은 상승세 전환
 - 지난해 가격이 큰 폭으로 하락했던 주택시장은 올해 들어 하락폭이 지속적으로 둔화
 - 금리가 안정되고 급매물이 소진되면서 주택 경기가 전반적으로 회복세를 보이고, 정부의 지속적인 규제 완화 정책 등도 시장 안정에 영향
 - 특히 미분양 아파트 등 주택시장의 불안 요인이 더 이상 확대되지 않고 안정화 기조로 접어들
- 주택 전세가격은 하락폭이 소폭 확대되면서 매매시장에 비해 불안정한 모습
 - 전세가격은 상반기 하락폭이 빠르게 둔화되었으나, 7월(-0.24%) 들어 6월(-0.22%) 대비 하락폭이 소폭 확대되면서 전세 사기에서 시작된 보증금 반환 이슈가 지속
 - 7월 전국 전세가격지수는 2021년 7월 대비 4.7% 낮은 수치를 기록했으며, 전세가격은 고점이었던 지난해 6월 대비 여전히 낮아 전세 보증금 반환 이슈가 완전히 사라지지 않은 것으로 보임
 - 다만 전세보증금 반환 목적의 대출 규제 완화 등으로 인해 실물경제에 영향을 미칠 만큼 전세보증금 반환 이슈가 확대될 가능성은 낮음
- 주택 거래량도 회복세를 보이거나 실수요자 중심으로 거래가 이루어지고 있어 증가폭은 제한적
 - 6월 전국 주택 매매 거래량은 5.3만 호로 2개월 연속 5만 호를 넘어섰으며 직전 1년 평균 거래량 대비 34% 증가
 - 주택 경기 회복에 대한 기대감이 상대적으로 큰 수도권에서 빠른 회복 속도를 보이거나, 실수요자 중심으로 거래가 이루어져 증가폭은 제한적일 것으로 판단
- 주택 분양물량이 급감하면서 미분양 아파트도 4개월 연속 감소
 - 7월 전국 주택 분양물량은 약 1.8만 호로 지난해(월평균 3.1만 호) 절반 수준에 불과
 - 주택 경기가 다소 회복되었음에도 여전히 높은 금융비, 인건비와 자재비 인상 등으로 인해 분양가 책정에 어려움을 겪으면서 분양물량이 큰 폭으로 감소
 - 분양물량이 급감하면서 미분양 아파트는 감소세를 보이고 있으나, 향후 공급물량이 늘어나면 다시 증가할 가능성이 있음
 - 미분양 아파트는 6월 말 기준 약 6.6만 호를 기록해 4개월 연속 감소세를 보임
- 주택시장은 당분간 완만한 회복세가 예상되나 상승 국면으로 전환하기에는 한계가 있음
 - 단기 급락에 따른 가격 조정, 정부의 규제 완화로 연착륙 기조로 전환하는 데 성공했으나 전세시장과 부동산PF(프로젝트파이낸싱) 시장의 리스크 요인들이 상존해 상승 국면으로 전환되기에는 어려운 상황

[주택 매매] 가격 하락폭 둔화 지속, 주요 아파트 및 일부 지역은 상승

■ 매매가격은 연초 이후 하락폭 둔화세를 이어가고, 주요 아파트는 3개월 연속 상승

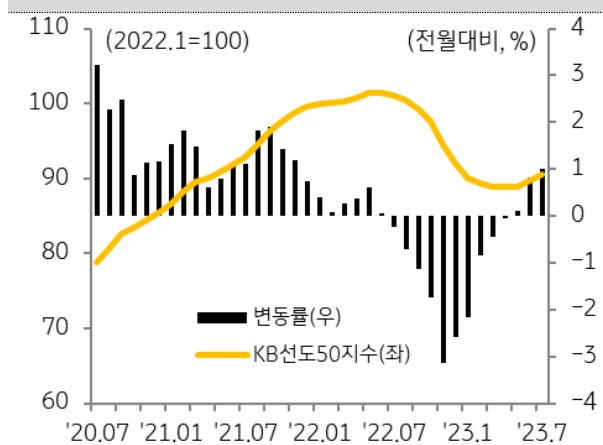
- 7월 전국 주택 매매가격은 0.19% 하락해 지난해 8월 이후 1년간 하락세가 지속되고 있으나, 연초 이후 7개월 연속 하락폭 둔화
 - 가격이 상승하는 지역도 일부 존재하며, 특히 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)의 가격 변동률은 5월 이후 3개월 연속 상승폭 확대(5월 0.10%, 6월 0.82%, 7월 1.00%)

그림 1 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

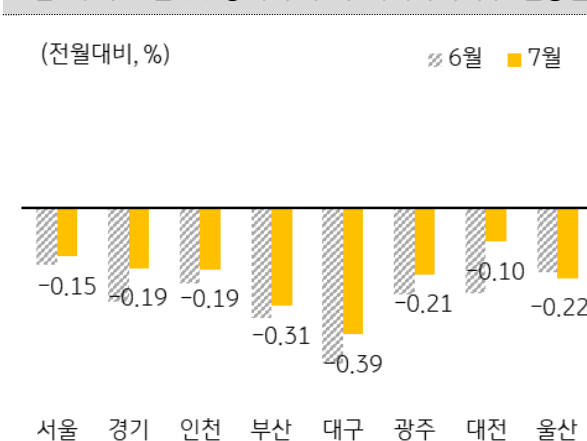


자료: KB국민은행

■ 수도권의 가격 하락폭이 상대적으로 작으며, 세종은 약 2년 만에 가격 상승

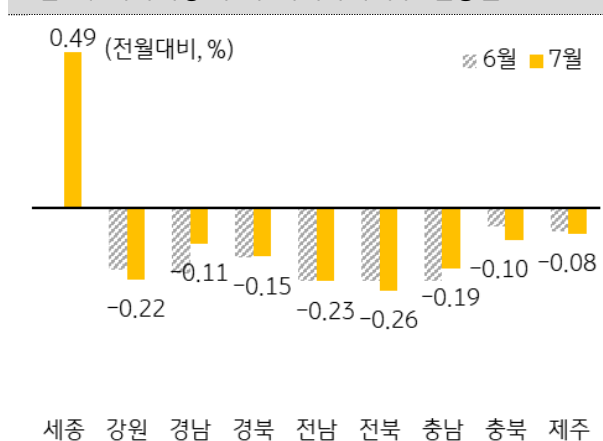
- 수도권의 가격 하락폭이 5개광역시에 비해 작으며, 서울은 2개월 연속 0.2% 이내 하락률을 보이며 하락세가 빠르게 둔화되는 모습
- 기타지방도 대부분 하락세가 둔화되었으며, 세종은 2021년 7월 이후 24개월 만에 가격 상승
 - 지난해 큰 폭으로 하락했던 세종은 주요 도시 중 유일하게 가격이 상승(1~7월 -5.63%, 8월 +0.49%)

그림 3 수도권 및 광역시 주택 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택 매매가격지수 변동률



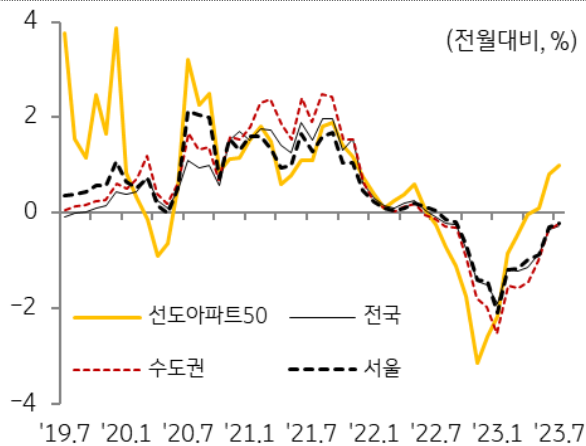
자료: KB국민은행

[주택 매매] 매수세는 여전히 위축, 서울 일부 지역은 가격 상승

■ 대부분 지역에서 가격 하락세를 보이거나, 서울 일부 지역을 중심으로 가격 상승

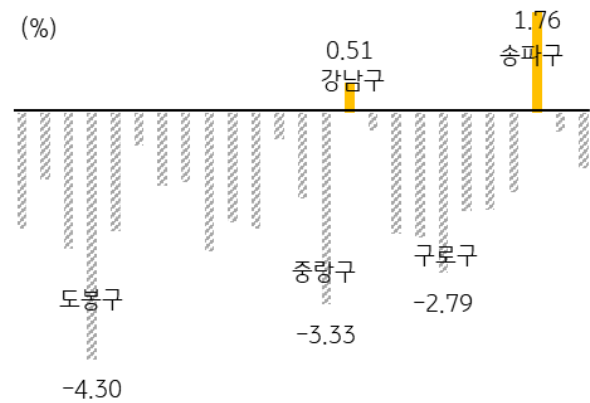
- 전국 대부분 지역에서 아파트 가격 하락세가 지속되고 있으나 KB선도아파트50지수는 상승세
 - 서울 25개구 중 최근 3개월 아파트 가격 누적 변동률이 상승한 지역은 강남구와 송파구
 - 한편 도봉구, 중랑구 등은 최근 3개월 동안 아파트 가격이 여전히 월평균 1% 이상 하락

그림 5 지역별 아파트 및 선도아파트 가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 서울 아파트 가격 구별 3개월 누적 변동률(5~7월)

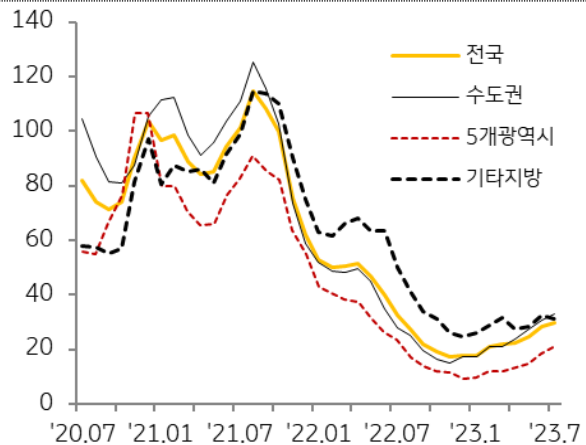


자료: KB국민은행

■ 매수 심리는 여전히 위축되었으며, 매매가격전망지수도 상승세 둔화

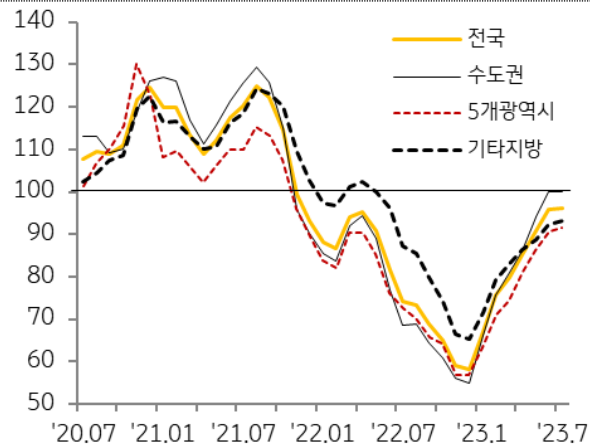
- 매수우위지수는 연초 이후 더딘 회복세를 보이며, 매매가격전망지수도 비율이 다소 축소되었을 뿐 하락 전망 지속
- 연초 대비 매수세가 일부 회복되면서 가격 하락에 대한 우려가 잦아들고 있으나, 매매가격 상승세는 일부 아파트에 국한됨

그림 7 지역별 주택 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8 지역별 주택 매매가격전망지수 추이



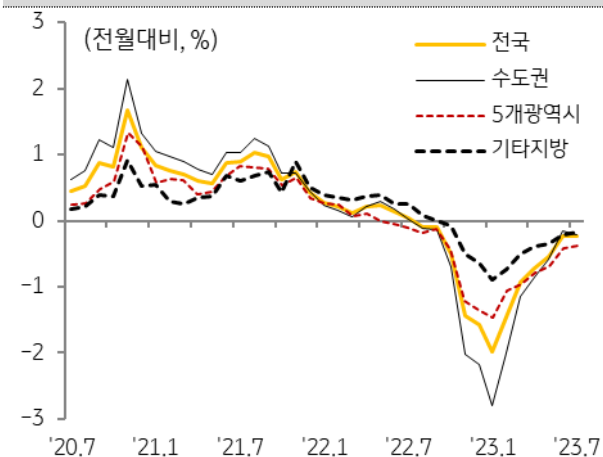
자료: KB국민은행

[주택 전세] 수도권 등을 중심으로 하반기에도 보증금 반환 우려는 지속

■ 전국 주택 전세가격은 수도권을 중심으로 하락폭이 소폭 확대

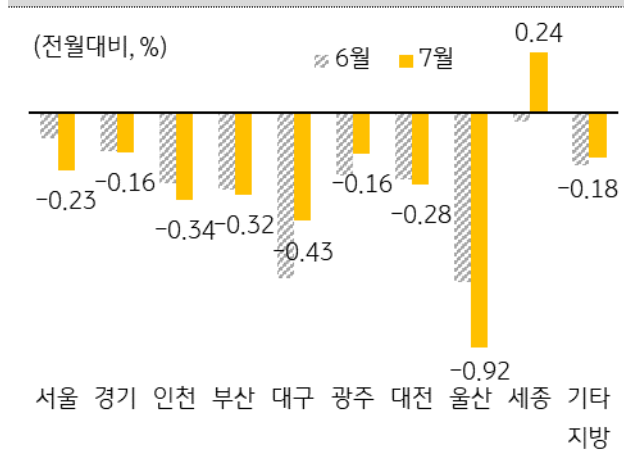
- 전세가격은 상반기 하락폭이 빠르게 둔화되었으나 7월(-0.24%) 들어 6월(-0.22%) 대비 하락폭 확대
 - 수도권에서는 서울과 인천에서 하락폭이 확대되었으며, 기타지방에서는 울산이 가장 큰 폭으로 하락
 - 다만 2021년 12월 이후 장기간 하락세를 지속하던 세종은 19개월 만에 가격 상승

그림 9 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택 전세가격지수 변동률

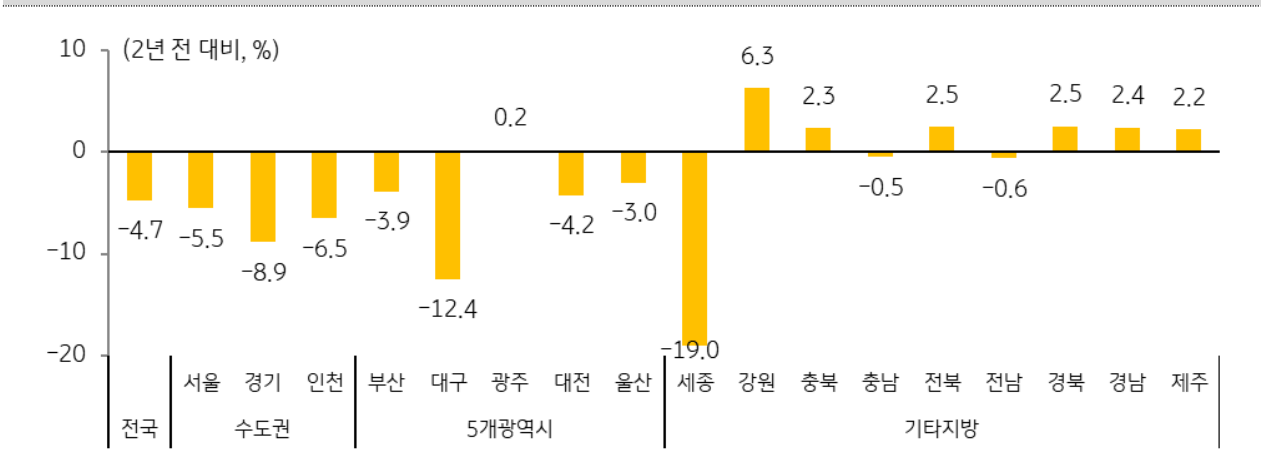


자료: KB국민은행

■ 수도권과 비수도권 일부 지역을 중심으로 하반기에도 보증금 반환에 대한 우려 지속

- 7월 전국 주택 전세가격지수는 2021년 7월 대비 4.7% 낮은 수치를 기록
 - 수도권은 전체적으로 2021년 7월 대비 낮은 수치를 기록하고 있어 2년만다 갱신되는 전세 특성을 감안하면 당분간 보증금 반환 리스크는 지속될 전망
- 전세 보증금 반환 목적의 대출 규제가 일부 완화되었으나, 2021년 하반기 전세가격이 상승한 점을 고려하면 올해 하반기 전세가격 하락세가 지속될 경우 보증금 반환 차액은 더욱 커질 수 있음

그림 11 지역별 2년 전 대비 전세가격지수 변동률(2021년 7월 대비 2023년 7월)



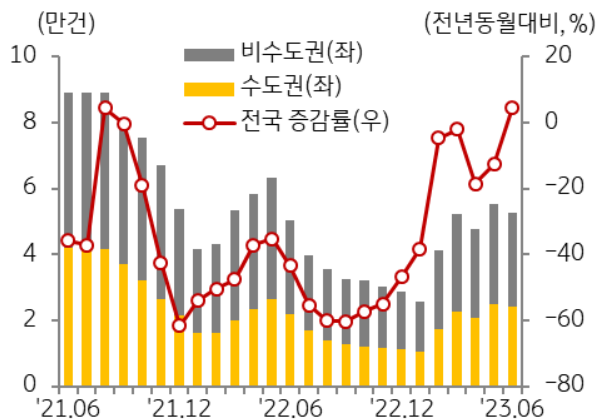
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택 거래량 회복세 뚜렷, 향후 증가폭은 제한적

■ 전국 주택 매매 거래량은 2개월 연속 5만 호를 상회

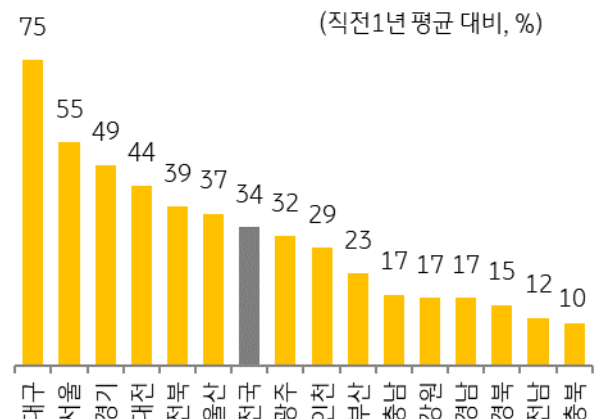
- 6월 전국 주택 매매 거래량은 5만 2,592호로 직전 1년 평균 대비 34% 증가했으며, 수도권(47%)이 비수도권(25%)보다 빠른 거래 회복세를 보임
- 급매물이 소진되고 주택가격이 회복되면서 주택 매매 거래량은 월평균 5만 호를 유지하고 있으나, 여전히 지난 10년간 평균 거래량(월 7.8만호)대비 낮은 수준

그림 12| 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 13| 지역별 직전 1년 평균 대비 증감률(6월)

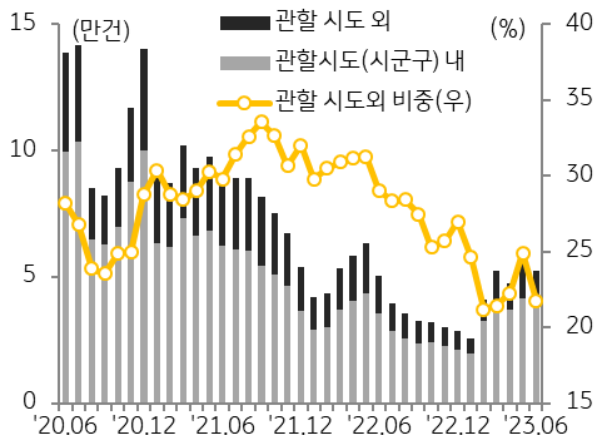


자료: 한국부동산원

■ 주택 투자 수요는 낮은 상태로 향후 거래량 회복은 다소 제한적

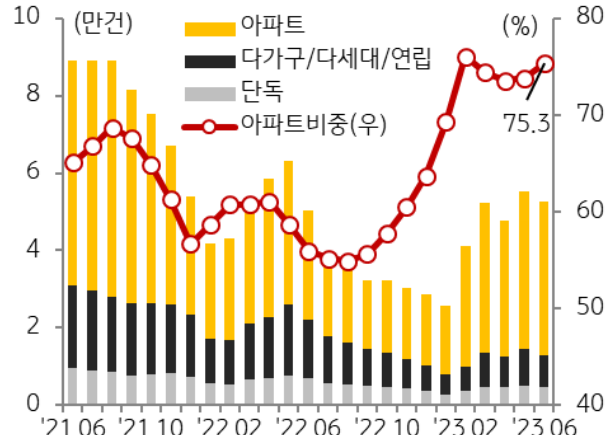
- 지난해와 같은 급격한 거래 위축 가능성은 낮으나, 주택 투자 수요가 여전히 위축되어 거래량 회복은 다소 제한적
 - 관할 시도 외 거주자 거래 비중이 낮고 실수요자를 중심으로 거래가 이루어지고 거래 주택 유형도 아파트에 집중됨

그림 14| 매입자 거주지별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 15| 유형별 주택 매매 거래량 추이



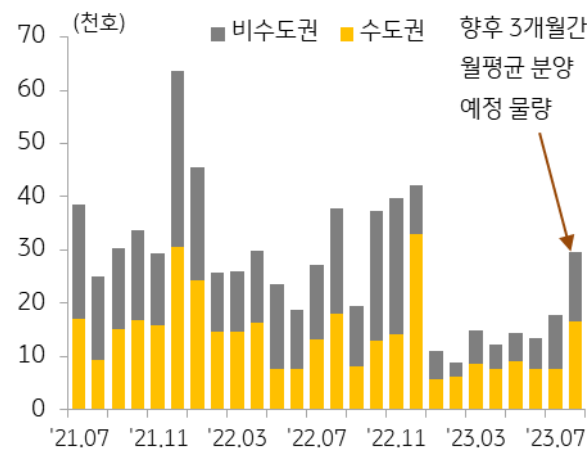
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 청약 경기 회복과 미분양 감소에도 분양물량은 최저 수준

■ 분양물량이 크게 감소한 가운데 분양시장 양극화 심화

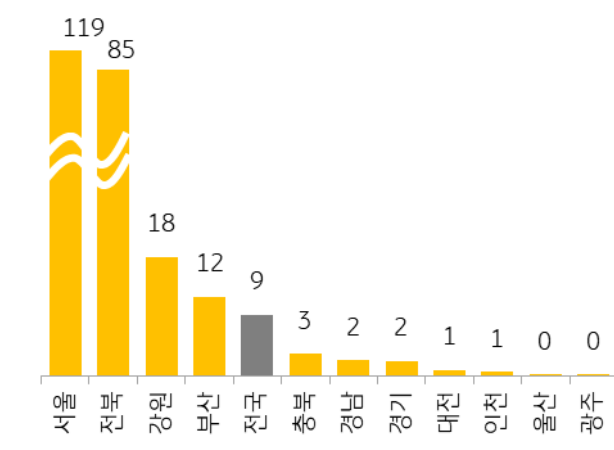
- 7월 아파트 분양물량은 약 1만 8천 호로 지난해(월평균 3.1만 호) 절반 수준에 불과
 - 수요 위축과 공사비 상승으로 인한 사업성 저하 등으로 분양물량은 크게 감소
- 분양시장 양극화 현상이 심화되면서 지역별, 단지별 청약 경쟁률 격차 확대
 - 전체적인 청약 경쟁률은 지난해보다 다소 높아졌으나 지역별, 단지별 청약 경쟁률 격차가 심화되고 있으며, 전북, 강원 등 도지역에서도 위치가 좋고 분양가가 낮은 단지에는 수요 집중

그림 16) 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 17) 지역별 1순위 청약 경쟁률(7월)

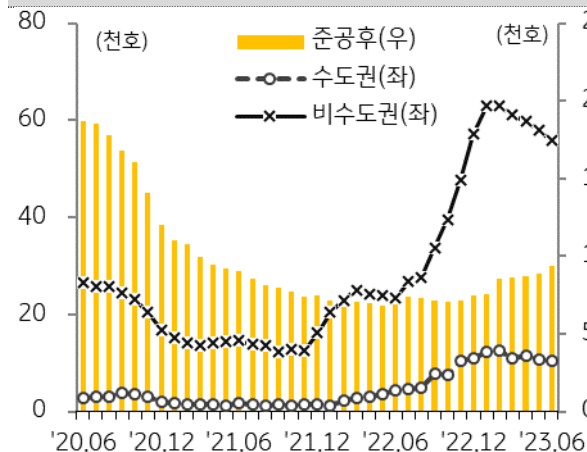


자료: 한국부동산원

■ 분양물량이 감소하면서 미분양 아파트도 4개월 연속 감소

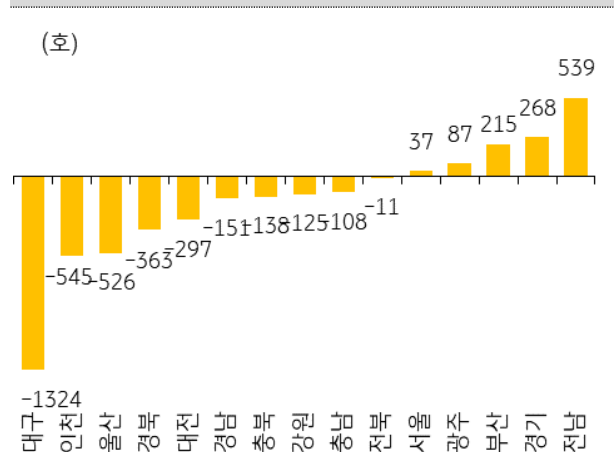
- 6월 전국 미분양 아파트는 6만 6,388호로 4개월 연속 완만한 감소세 지속
 - 대구, 인천 등 미분양 아파트 적체율이 높은 지역에서 큰 폭으로 감소했으나, 양극화가 뚜렷한 시장 상황을 고려할 때 분양물량이 증가하면 미분양 아파트 리스크가 다시 확대될 가능성 존재

그림 18) 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 19) 지역별 미분양 아파트 증감률(6월)



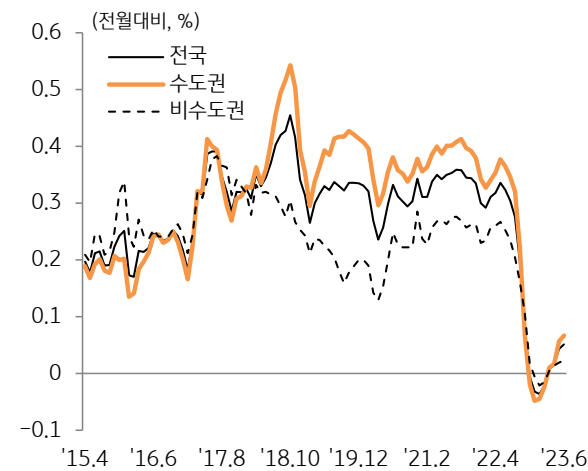
자료: 국토교통부

[토지] 미약한 회복세를 보이기 시작했으나 여전히 부진

■ 올해 상반기 전국 토지가격은 0.06% 상승했으나 상승률은 지난해 대비 크게 감소

- 올해 들어 토지가격은 4개월 연속 상승세를 이어가고 있으나 상반기 상승폭이 0.06%에 그치며 전년 동기 대비(1.88% 상승) 크게 부진한 모습
 - 지난 5년간 상반기 토지가격 상승률 평균인 2.8%와 비교해 올해는 다소 부진한 모습
 - 지난해 하반기 이후 하락세를 보이던 토지가격은 3월 이후 상승세로 전환되었으나 회복세는 미약한 모습

그림 20 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 지역별 토지가격 변동률(2023년 상반기, %)

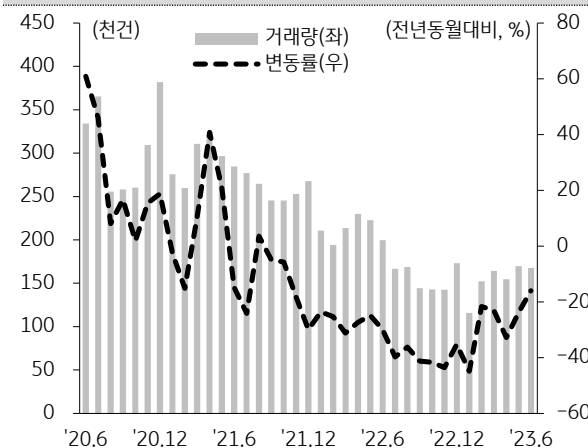
전국	0.06	경기	0.17
서울	-0.01	강원	0.17
부산	-0.04	충북	0.09
대구	-0.12	충남	0.25
인천	0.17	전북	-0.08
광주	-0.03	전남	-0.02
대전	0.12	경북	0.09
울산	-0.16	경남	0.10
세종	0.10	제주	-0.35

자료: 한국부동산원

■ 상반기 전국 토지 거래량은 92.4만 건으로 전년 동기 대비 73%에 불과

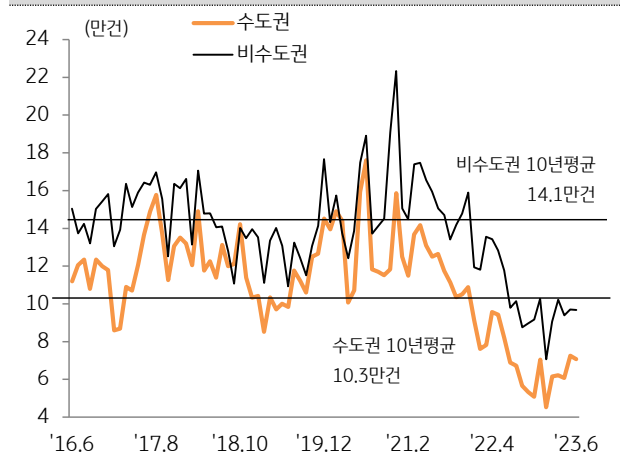
- 토지 거래량은 지난해 하반기부터 회복세를 보이거나 여전히 과거 평균 대비 낮은 모습
 - 상반기 전국 토지 거래량은 수도권 37만 건, 비수도권 55만 건을 기록하며 전년 동기 대비 72~73%, 최근 10년 연평균 대비 60% 수준에 그침

그림 21 전국 토지 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 22 지역별 토지 거래량 추이



자료: 한국부동산원

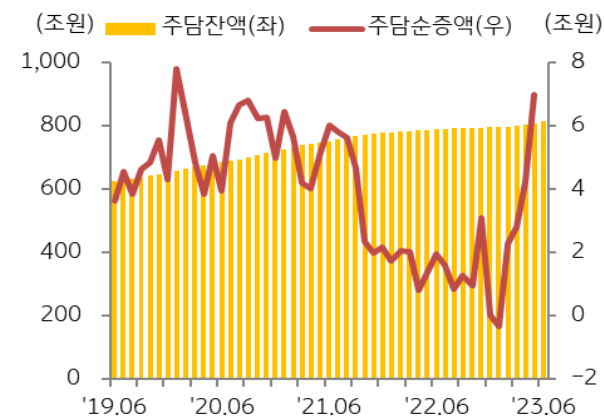
[주택 금융] 주택담보대출은 40개월 만에 최대 폭 증가

■ (대출 규모) 은행권 주택담보대출(전세대출 포함)은 전월 대비 7조 원 증가

○ 6월 은행권 주택담보대출은 주택 거래량 회복에 따라 순증 규모(전월 4.2조 원) 확대

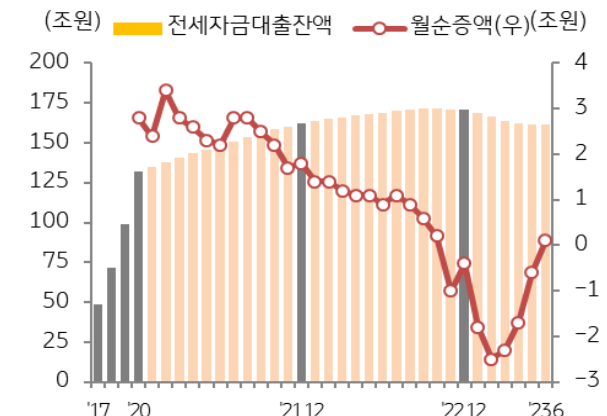
- 전세대출(전월 대비 0.1조 원 증가) 수요가 8개월 만에 순증으로 전환된 가운데 주택 매매자 금 수요 확대와 6월 입주물량(4.2만 호) 증가 영향으로 주택담보대출 급증

그림 23| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 24| 은행권 전세자금대출 규모 추이



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

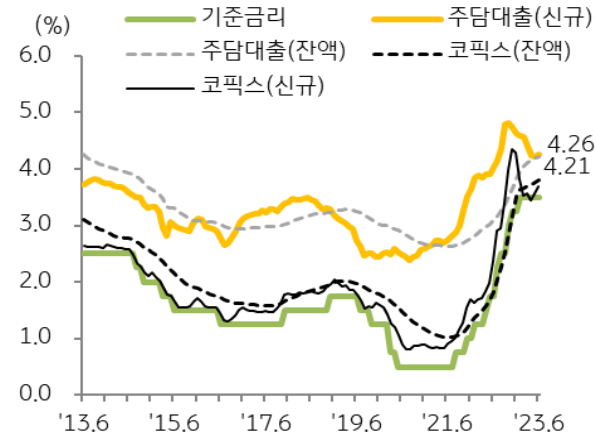
■ (금리, 연체율) 신규 대출 금리는 8개월 만에 상승, 잔액 대출 금리는 22개월 연속 상승

○ 6월 주택담보대출 신규 대출 금리(4.26%)는 전월 대비 5bp, 잔액 대출 금리(4.21%)는 2bp 상승

- 미국의 기준금리 조기 인하에 대한 기대감이 꺾이면서 시장 금리는 상승세 지속

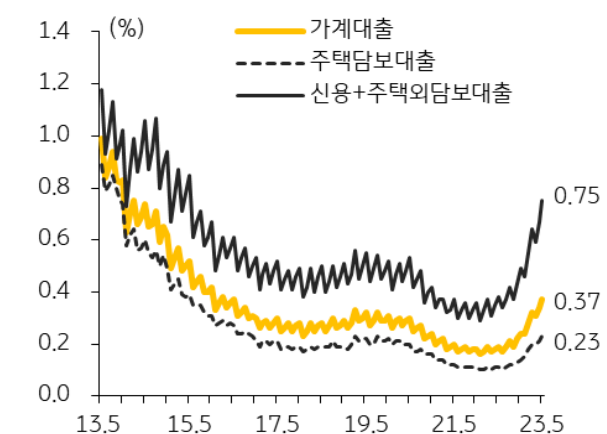
○ 5월 은행권 주택담보대출 연체율(0.23%)은 전월 대비 2bp 상승해 전년 동월(0.11%) 2배 기록

그림 25| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 26| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원