

KB주택시장리뷰

2025. 11

부동산연구팀

 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

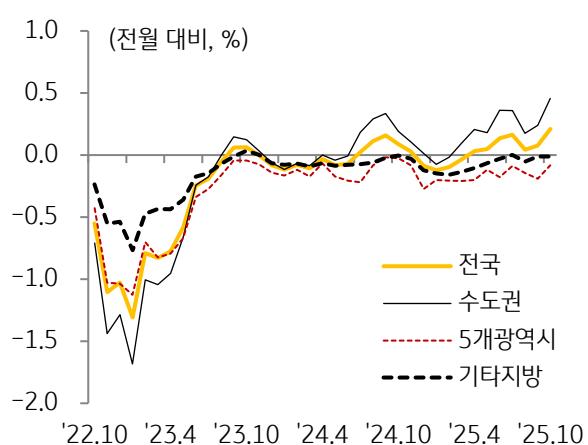
- 10·15 대책 발표 이후 수도권 아파트를 중심으로 가격 상승세가 빠르게 둔화
 - 수도권을 중심으로 주택가격 상승세가 확대되자 정부는 지난 10월 15일, 토지거래허가구역을 서울과 경기 12개 지역으로 확대하고 대출 규모를 제한하며 전입 의무를 강화한 주택시장 안정화 방안을 발표
 - 이후 수도권은 아파트를 중심으로 주택시장이 빠르게 위축되고 매매가격 상승세가 크게 둔화
 - 지방은 주택 경기 침체가 장기화하며 5개광역시(-0.08%)와 기타지방(-0.01%)은 여전히 매매가격 하락세를 유지
- [매매시장] 규제 강화 이후 서울과 수도권 아파트는 거래가 위축되고 매매가격 상승폭 둔화
 - (가격) 10월 주택 매매가격은 전월 대비 전국 0.21%, 수도권 0.46% 상승
 - 수도권 주택가격은 올해 들어 가장 높은 상승률(서울 0.96%, 경기 0.25%)을 기록하며 주택시장 불안이 확대되자 정부는 강력한 규제 대책을 발표
 - 10·15 대책으로 서울과 경기 12개 지역에서 토지거래허가제가 시행되고, 주택가격에 따른 대출 한도가 축소되면서 수도권 아파트를 중심으로 가격 상승폭이 크게 둔화
 - ※ 주간 아파트 매매가격 변동률(10월 13일→11월 3일): 서울 강남구 0.40%→0.24%, 송파구 0.84%→0.65%, 마포구 1.69%→0.53%, 성남 분당구 1.53%→0.56%, 과천 1.36%→0.34%
 - (거래) 9월 전국 주택 매매 거래량은 6.3만 건으로 전월 대비 증가했으나(+37%), 10·15 대책 발표 이후 급감
 - 수도권은 대책 발표 전후 20일간 아파트 매매 거래량이 43% 감소하고 매매거래지수도 급락
- [전세시장] 10·15 대책으로 캡투자 금지와 전입 의무가 강화되면서 전세물량 부족 장기화 가능성
 - (가격) 10월 주택 전세가격은 전월 대비 0.10% 상승했으며, 수도권(0.17%)은 27개월 연속 상승세를 기록
 - 서울과 경기 주요 지역이 토지거래허가구역으로 지정되며 사실상 캡투자가 금지됨에 따라 기존 주택의 전세물량 감소세가 확대되고, 신규 입주예정물량도 감소하면서(수도권 전년 대비 -18.0%) 전세가격은 추가 상승 가능성
 - (거래) 9월 전국 주택 전월세 거래는 월세 비중이 65.3%(수도권 64.3%, 비수도권 67.4%)로 월세 중심 시장이 고착화
- [주택 분양] 건설 경기 침체로 분양물량이 급감하면서 공급 부진 우려 확대
 - 10월 전국 주택 분양물량은 1.7만 호로 전월 대비 47% 감소하며 공급 부진이 지속
 - 연초 이후 완만한 감소세를 보이던 미분양 아파트는 9월 6.6만 호로 전월 대비 증가한(+149호) 반면, 지속적으로 증가해 온 준공 후 미분양 아파트는 9월 들어 소폭 감소(-336호)
- [주택금융] 대출규제 강화로 주택담보대출 증가폭은 축소
 - 10월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.8조 원으로 전월에 비해 증가 규모가 감소(9월 +25조 원→10월 +21조 원). 대출규제 강화와 전세자금 수요가 감소하면서 증가폭이 축소
 - 8월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.96%, 주택담보대출 연체율은 0.30%를 기록

[매매가격] 10·15 대책 발표 이후 수도권 아파트 가격 상승세 둔화

■ 10월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.21% 상승

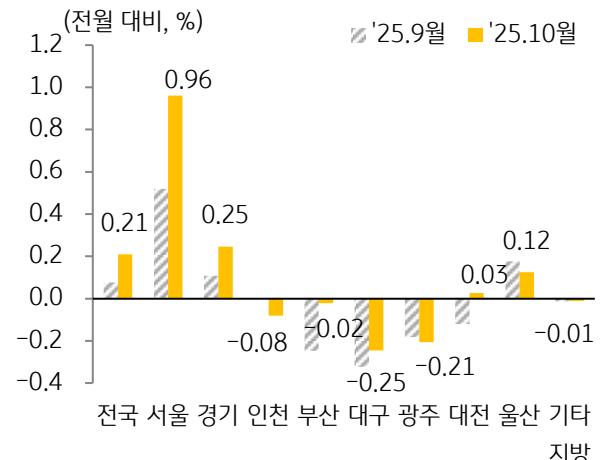
- 수도권(서울 0.96%, 경기 0.25%)을 중심으로 매매가격 상승폭이 소폭 확대(9월 0.24%→10월 0.46%)
 - 서울과 수도권 아파트 매매가격 상승세가 확대되자, 정부는 10월 15일 주택시장 안정화 대책을 발표하며 서울 전역과 경기 12곳을 토지거래허가구역으로 지정
- 반면 5개광역시(9월 -0.19%→10월 -0.08%)와 기타지방(-0.01%→-0.01%)은 여전히 매매가격 하락세를 유지

그림 1] 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2] 지역별 주택 매매가격지수 변동률(9월)

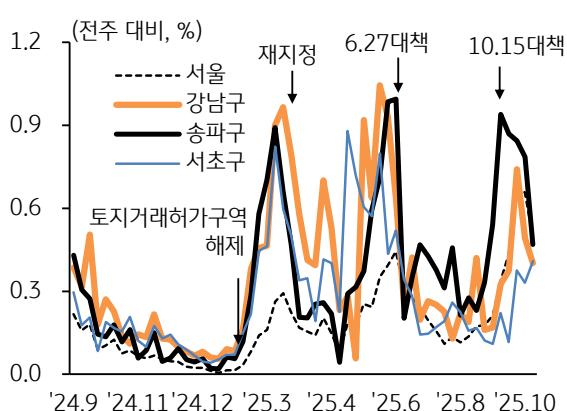


자료: KB국민은행

■ 대책 발표 이후 수도권 아파트 시장을 중심으로 가격 상승세가 빠르게 둔화

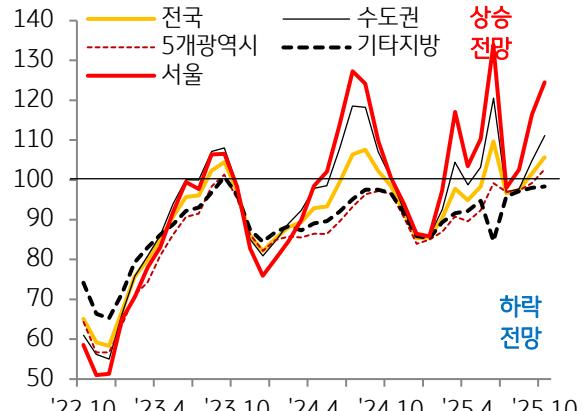
- 토지거래허가구역이 서울과 경기 12개 지역으로 확대되고, 대출 규모가 제한되며, 전입 의무가 강화되면서 매수시장은 당분간 관망세가 이어질 전망
 - 거래시장에서 매도 호가는 큰 변화가 없는 가운데 매수자 관망세가 확대되면서 가격은 횡보할 가능성
- ※ 주간 아파트 매매가격 변동률(10월 13일→11월 3일): 강남구 0.40%→0.24%, 마포구 1.69%→0.53%, 분당 1.53%→0.56%

그림 3] 주간 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4] KB부동산전망지수 추이



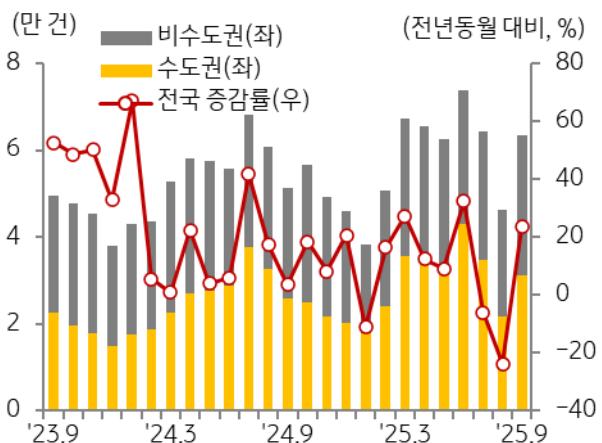
자료: KB국민은행

[매매 거래] 규제 지역을 중심으로 거래시장 크게 위축

■ 9월 전국 주택 매매 거래량은 6.3만 호로 전월 대비 37% 증가

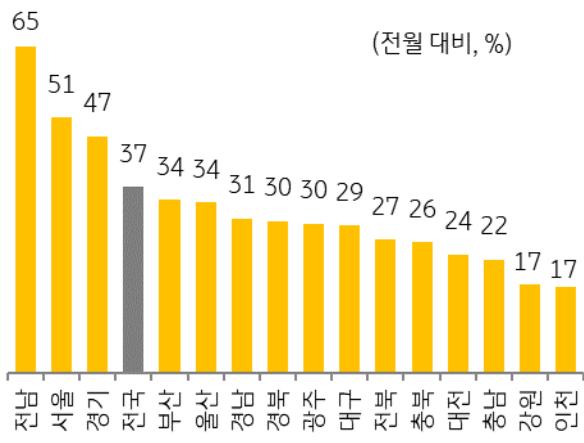
- 6·27 대출 규제 이후 2개월 연속 감소세를 이어가다 9월 들어 큰 폭의 증가세로 전환
- 지역별로는 수도권(44%)이 거래량 증가세를 주도했으며, 비수도권(30%)도 크게 증가

그림 5| 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6| 지역별 주택 매매 거래량 증감율(9월)

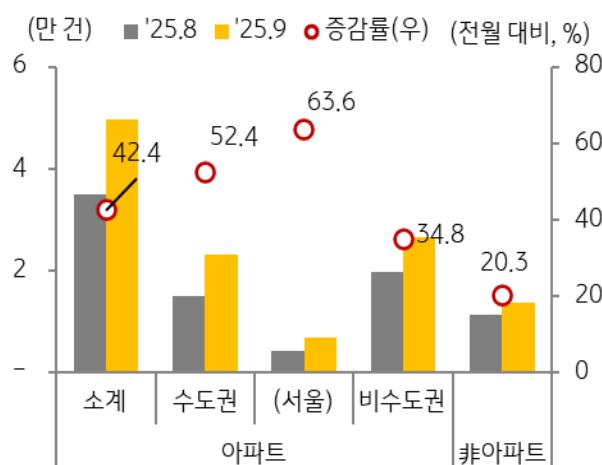


자료: 한국부동산원

■ 아파트를 중심으로 거래가 크게 늘며 활기를 띠던 시장은 10·15 대책 발표 이후 크게 위축

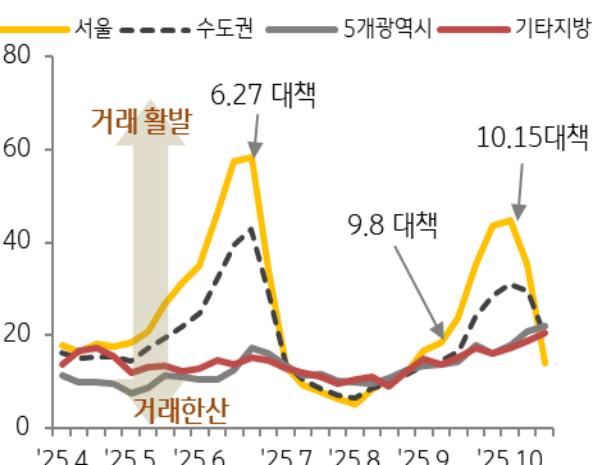
- 9월 주택 거래시장은 아파트(42%)가 주도했으며 수도권(52%)뿐 아니라 비수도권(35%)에서도 크게 증가
- 10·15 대책으로 대출 규제가 강화됨에 따라 당분간 거래가 주춤할 전망
 - 대책 발표 전후 20일간 아파트 매매 거래량을 분석한 결과에 따르면 수도권은 43% 감소(직방)
 - 매매거래지수도 크게 하락했으며, 특히 서울의 경우 비수도권보다 지수가 낮음

그림 7| 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 8| 매매거래지수 추이(주간)



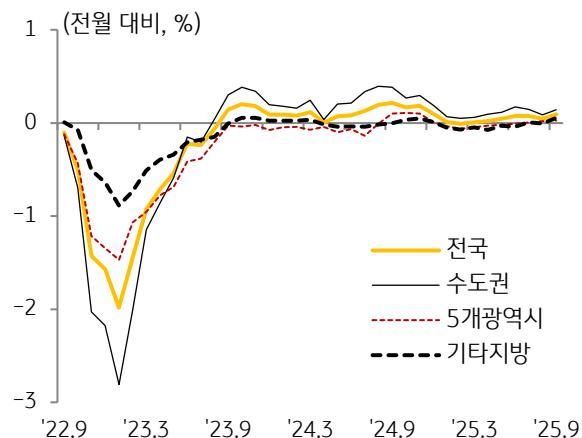
자료: KB국민은행

[전세가격] 캡투자 금지와 전입 의무 강화로 전세물량 부족 장기화 가능성

■ 10월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.10% 상승

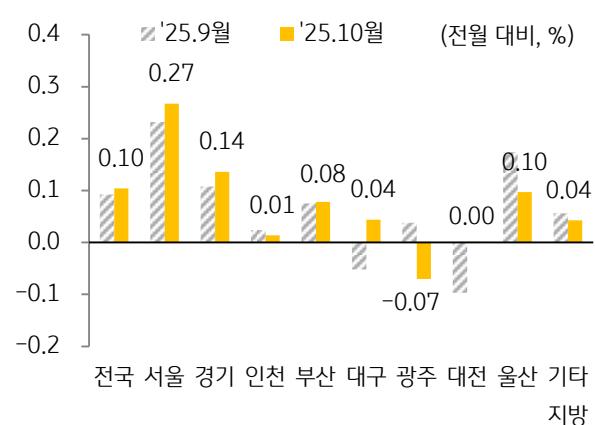
- 수도권은 전월 대비 0.17% 오르며 27개월 연속 상승세를 기록
 - 수도권 아파트를 중심으로 모든 주택 유형에서 상승폭을 확대(아파트 +0.22%, 단독 +0.05%, 연립 +0.04%)
- 비수도권도 5개광역시(+0.04%)와 기타지방(+0.04%) 모두 상승폭이 소폭 확대

그림 9| 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10| 지역별 주택 전세가격지수 변동률

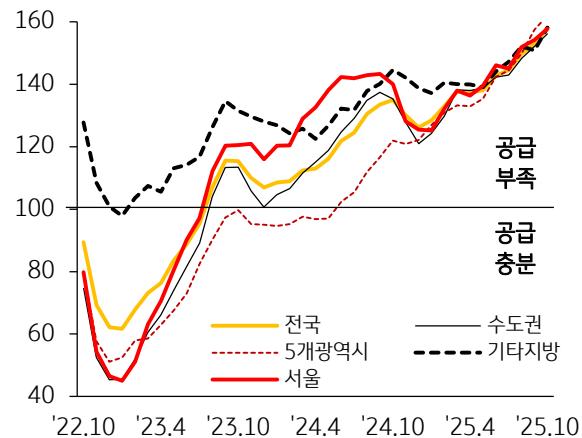


자료: KB국민은행

■ 10·15 대책으로 서울과 경기 주요 지역의 캡투자가 금지되면서 전세물량 부족이 심화될 전망

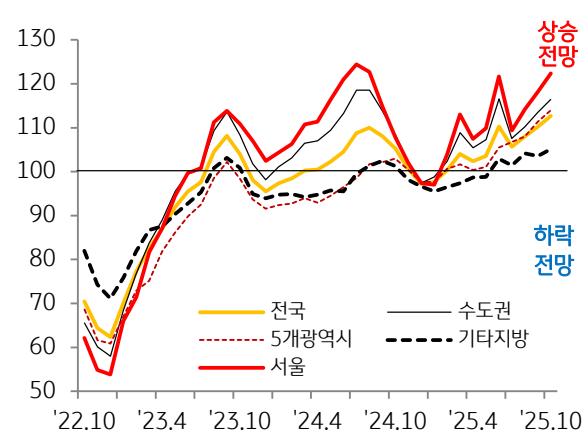
- 서울 전역과 경기 12개 지역이 토지거래허가구역으로 지정되며 사실상 캡투자가 금지됨에 따라 기존 주택의 전세물량 감소는 불가피
 - 건설 경기 침체로 신규 입주예정물량도 감소하면서(수도권 전년 대비 -18.0%) 전세가격은 추가 상승할 가능성
- 전세수급지수와 KB전세가격전망지수는 수도권뿐 아니라 비수도권에서도 상승세를 지속

그림 11| 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 12| KB전세가격전망지수 추이



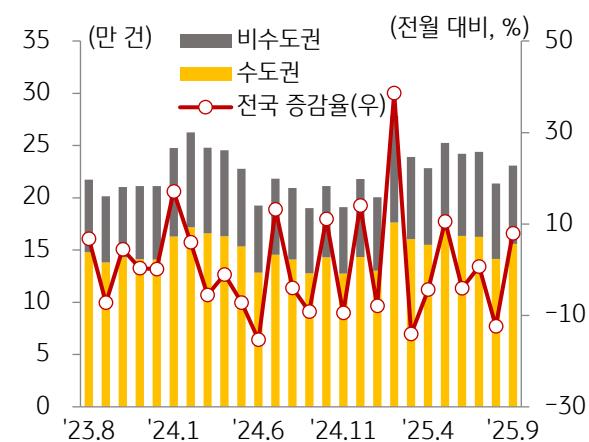
자료: KB국민은행

[전월세 거래] 누적 기준 월세 거래량 비중은 62.6%로 조사 이래 최고치

■ 전세의 월세화가 가팔라지면서 임대차시장에서는 월세가 주된 거래 유형으로 고착화

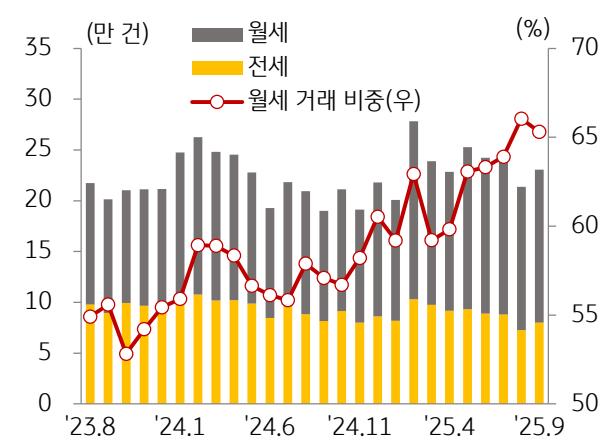
- 9월 전국 주택 전월세 거래량은 23.1만 건으로 전월 대비 7.9% 증가
 - 지역별로는 전월 대비 수도권 10.1%(15.6만 건), 비수도권 3.8%(7.5만 건) 증가
- 9월까지 누적 월세 거래량 비중은 62.6%로 전년 동기 대비 5.2% 증가하며 조사 이래 최고치를 기록
 - ※ 연도별 9월 누적 월세 거래량 비중: 2021년 43.0%→2022년 51.8%→2023년 55.1%→2024년 57.4%→2025년 62.6%

그림 13| 지역별 주택 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 14| 임대차 유형별 전월세 거래량 추이

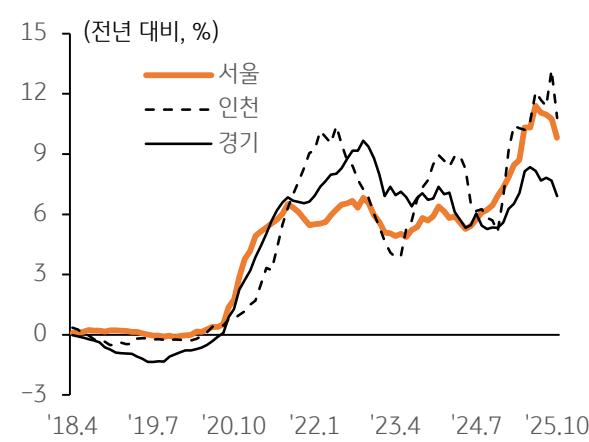


자료: 국토교통부

■ 토지거래허가구역 확대와 대출 규제 강화로 향후 월세 비중이 더욱 확대될 가능성

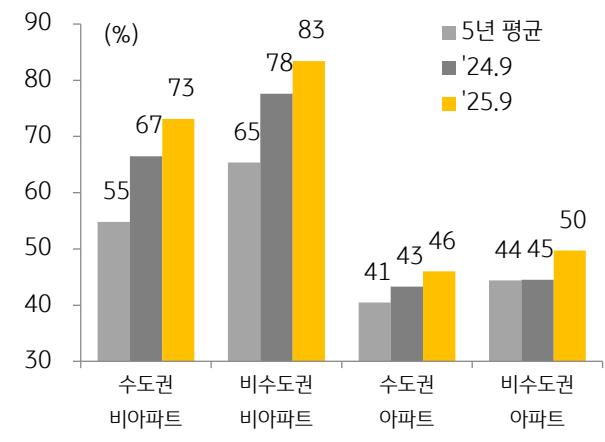
- 수도권 아파트 월세가격지수는 64개월 연속 상승세를 기록(전년 대비 상승률: 서울 +9.8%, 경기 +6.9%, 인천 +10.8%)
- 투자가 어려워지면서 전세물량이 감소한 데다, 대출 규제로 임차인의 보증금 마련에 대한 어려움이 증가하면서 당분간 전세의 월세 전환이 가속화될 가능성

그림 15| 아파트 월세가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 16| 지역별·유형별 월세 거래 비중



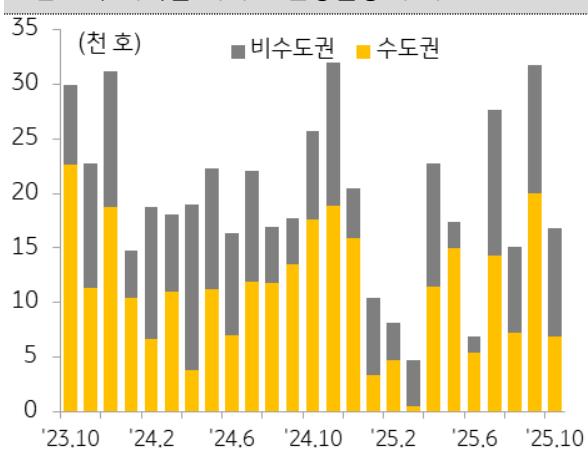
자료: 국토교통부

[주택 분양] 건설 경기 침체로 분양물량이 감소하면서 공급 부진 우려 확대

■ 10월 전국 아파트 분양물량은 1.7만 호로 전월 대비 47% 감소

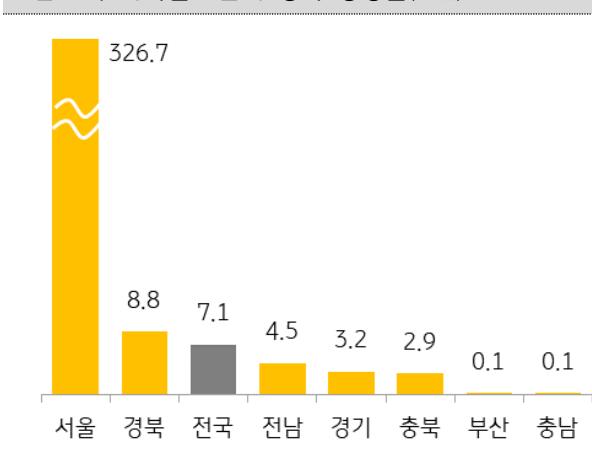
- 분양물량은 6월 이후 1.5만~3.2만 호 사이에서 큰 폭의 등락을 반복하면서 공급 부진 지속
 - 7월 이후 3개월 월평균 분양물량은 2.3만 호로 상반기(1.2만 호) 대비 2배 정도 높으나 2015년 이후 최근 10년(2.9만 호) 대비로는 여전히 낮은 수준
- 10월 전국 아파트 1순위 청약 경쟁률은 7.1대 1로 전월과 동일한 수준을 유지
 - 위치나 분양가가 양호한 경우 수요가 몰리기도 하나 서울을 제외한 나머지 지역은 전반적으로 부진

그림 17) 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18) 지역별 1순위 청약 경쟁률(10월)

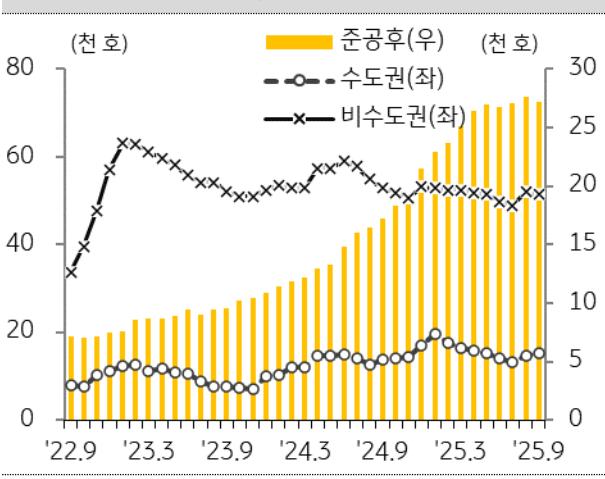


자료: 한국부동산원

■ 9월 전국 미분양 아파트는 6.6만 호로 전월 대비 소폭 증가(+149호)

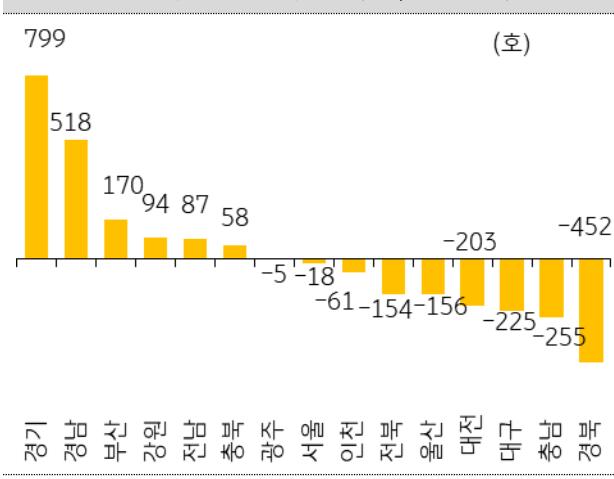
- 미분양 아파트는 7월 이후 2개월 연속 증가하고 있으나 증가폭은 크지 않음
 - 서울과 수도권 일부 지역을 제외하고 전반적으로 주택 경기가 침체된 가운데, 건설 경기 불황으로 공급물량이 감소하면서 미분양 아파트 물량도 큰 변동 없는 상황이 지속되고 있음
- 반면 연초 지속적으로 증가해 온 준공 후 미분양 아파트는 9월 들어 소폭 감소(-336호)

그림 19) 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20) 미분양 아파트 증감폭(9월, 전월 대비)



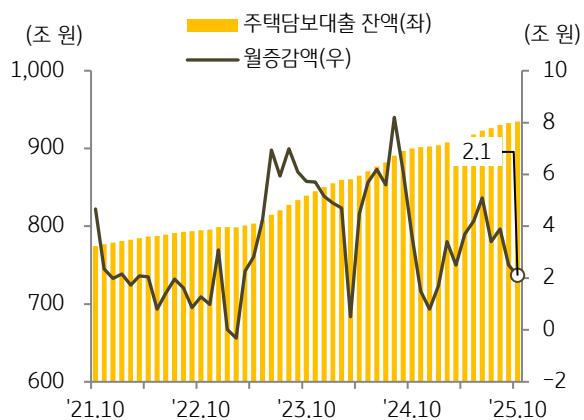
자료: 국토교통부

[주택 금융] 주택 거래량 감소 및 대출규제 강화로 주택담보대출 증가폭은 축소

■ 7~8월 주택거래 둔화의 영향으로 주택담보대출 증가폭은 축소

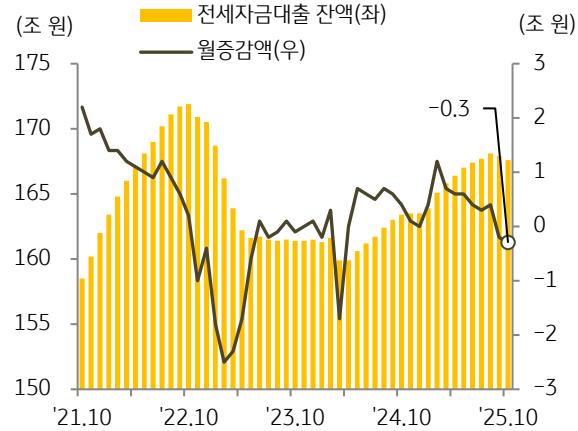
- 10월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.8조 원으로 전월 대비 2조 1천억 원 증가
 - 6월 말 대출규제가 강화된 이후 주택 매매거래량이 감소하면서 주택담보대출 증가폭은 2개월 연속 축소(8월 +3.9조 원→9월 +2.5조 원→10월 +2.1조 원)
 - 10·15대책 이후 수도권 아파트 거래시장 위축 및 대출가능 규모 제한으로 주택담보대출 증가 폭은 추가로 감소할 가능성
- 10월 전세자금대출은 167.6조 원으로 전월 대비 3천억 원 감소('24.10월 4천억 원 증가)

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

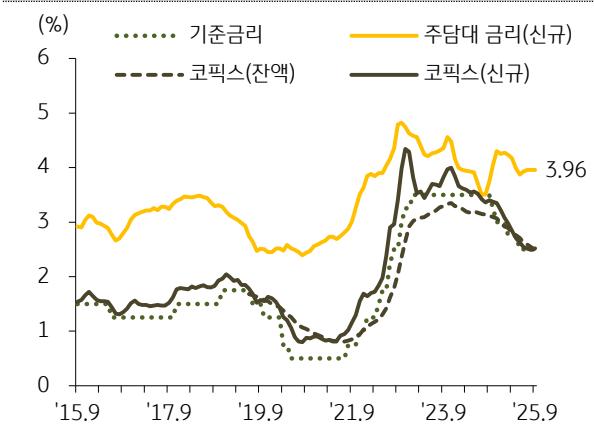


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 3.96%로 전월과 동일하고, 연체율은 0.30%로 전월에 비해 소폭 상승

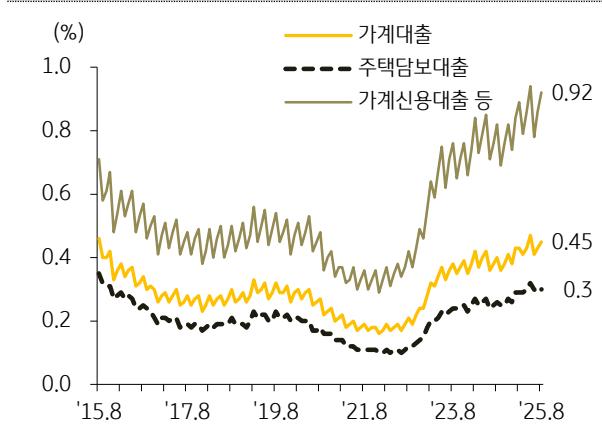
- 9월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.96%로 3개월 연속 변동이 없음
- 8월 주택담보대출 연체율은 0.30%로 전월(0.29%) 대비 소폭 상승

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원