

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2025. 9



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

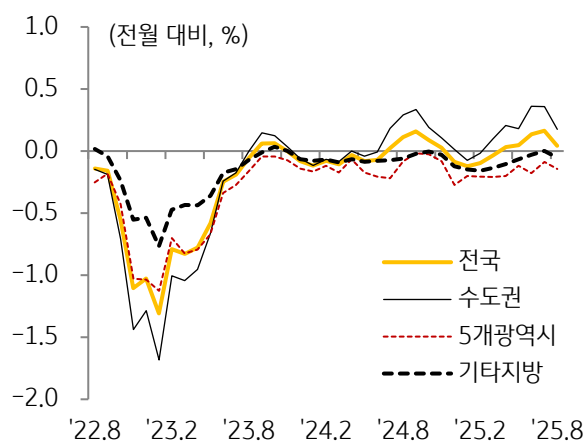
- **대출 규제 여파로 가격 상승세는 둔화되었으나 일부 지역에서 상승폭이 확대되는 등 기대감 여전**
 - 6월 말 정부의 가계 부채 관리 방안 발표 이후 수도권은 가격 상승폭이 둔화되고 비수도권은 하락세를 지속
 - 서울은 8월 말 들어 일부 지역을 중심으로 가격 상승폭이 확대되고 부동산전망지수도 상승 전환되는 등 향후 상승 여력이 존재
 - 한편 전세수요 증가에 비해 전세물량이 감소하고 전세대출 보증한도가 축소되면서 반전세나 월세 전환이 증가, 전월세 거래 중 월세 비중이 최고치(수도권 61.9%, 비수도권 67.9%) 기록
- **[매매시장] 대출 규제 이후 거래량이 감소하고 가격 상승세가 둔화되었으나 향후 상승 전망은 확대**
 - (가격) 8월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.04% 상승, 수도권은 상승세가 주춤하나 상승 여력 존재
 - 수도권(서울 0.46%, 경기 0.03%)은 여전히 상승세를 보였으나 전월 대비 상승폭은 둔화(7월 0.36%→8월 0.18%)
 - 8월 말 들어 서울 일부 지역에서 가격 상승폭이 확대되고(8월 25일→9월 1일: 강남구 0.19%→0.42%, 양천구 0.11%→0.16%), KB부동산전망지수도 부동산 대책 발표 한 달 만에 상승 전망으로 전환되는 등 상승 여력이 존재
 - (거래) 7월 전국 주택 매매 거래량은 6.4만 건으로 전월 대비 13% 감소
 - 대출 규제 강화의 영향이 상대적으로 큰 수도권을 중심으로 전월 대비 감소(서울 -16%, 경기 -21%, 인천 -23%)
 - 정부가 지난 7일 주택 공급 확대 방안을 발표하면서 시장 내 관망 심리는 당분간 지속될 전망
- **[전세시장] 전세 수요 증가 및 대출 보증 한도 축소로 월세 거래 비중이 최고치 기록**
 - (가격) 8월 전국 주택 전세가격은 수도권(0.09%)은 25개월 연속, 비수도권은 6월 이후 2개월 연속 상승
 - 대출 규제 강화로 매수 대신 전세를 유지하는 수요가 증가하고, 주택담보대출 시 6개월 이내 전입 의무로 갭투자가 줄면서 전세물량이 감소, 향후 수도권 입주예정물량은 3.8만 호로 지난해의 62% 수준에 그칠 전망
 - 전세 수요 증가 및 공급물량 감소로 KB전세가격전망지수도 상승 전망이 확대
 - (거래) 7월 전국 주택 전월세 거래는 월세 비중이 63.9%(수도권 61.9%, 비수도권 67.9%)로 조사 이래 최고치를 기록
 - 7월부터 수도권 전세대출 보증 비율이 80%로 축소되면서 반전세나 월세 전환이 증가한 영향
- **[주택 분양] 분양물량이 줄어들면서 미분양 아파트도 덩달아 감소**
 - 8월 전국 주택 분양물량은 1.5만 호로 전월 대비 32% 감소했으며, 수도권(-40%)에서 크게 감소
 - 분양물량 감소와 수도권 주택 경기 회복의 영향으로 7월 전국 미분양 아파트는 6.2만 호로 전월 대비 감소
- **[주택금융] 대출 규제 전에 늘어난 주택 거래 영향으로 주택담보대출은 증가폭 확대**
 - 8월 은행권 주택담보대출 잔액은 930.3조 원으로, 규제 발표 전 5~6월에 늘어난 주택 거래가 시차를 두고 반영되면서 증가폭이 확대(7월 3.4조 원→8월 3.9조 원)
 - 7월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 전월 대비 0.03%p 상승한 3.96%, 주택담보대출 연체율은 0.30%로 전월(0.32%)에 비해 소폭 하락

[매매가격] 대출 규제 강화 이후 수도권은 상승세가 주춤하나 상승 전망은 확대

■ 8월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.04% 상승

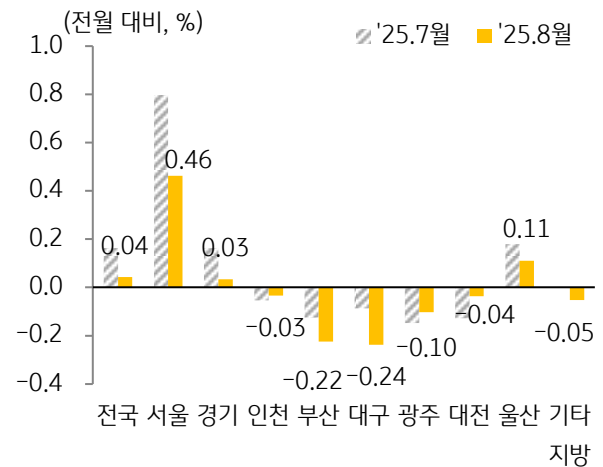
- 서울(0.46%)과 경기(0.03%) 지역은 여전히 상승세를 보였으나 상승폭은 둔화(7월 0.36%→8월 0.18%)
 - 지난 6월 말 가계 부채 관리 방안 발표 이후 수도권을 중심으로 매수 심리가 위축되고 대출가 능금액이 축소되면서 가격 상승세가 주춤
- 5개광역시(-0.14%)는 하락폭이 확대되었고, 기타지방(-0.05%)은 한 달 만에 다시 하락 전환

그림 1 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택 매매가격지수 변동률(8월)

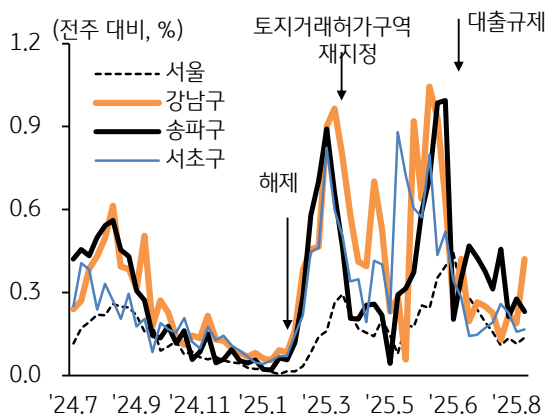


자료: KB국민은행

■ 서울은 아파트 매매가격 상승폭이 빠르게 둔화되고 있으나, 부동산전망지수는 상승 전환

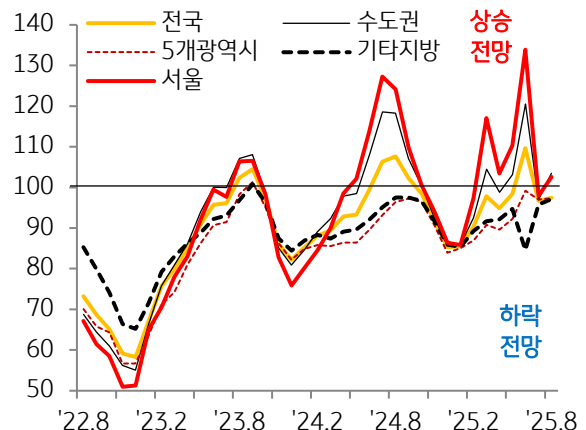
- 서울 주요 지역을 중심으로 가격 상승폭이 둔화되며(7월 1.28%→8월 0.60%) 상승세가 주춤
 - 강남·용산·양천 등 일부 지역은 8월 말 들어 상승폭이 확대되며 향후 상승 기대감 반영
- ※ 8월 25일→9월 1일: 강남구 0.19%→0.42%, 용산구 0.27%→0.29%, 양천구 0.11%→0.16%
- 서울과 수도권 KB부동산전망지수도 규제 대책 발표 한 달 만에 상승 전망으로 전환

그림 3 주간 아파트매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 KB부동산전망지수 추이



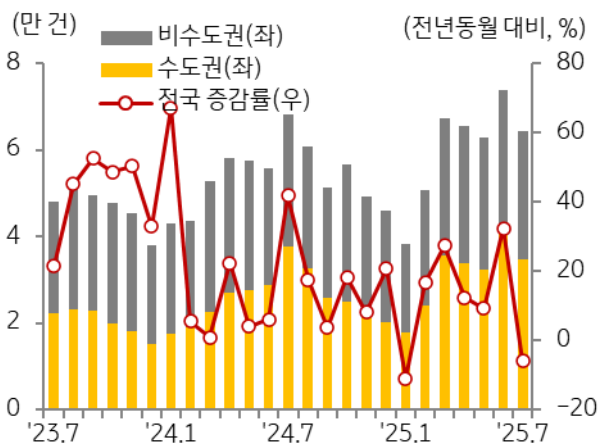
자료: KB국민은행

[매매 거래] 시장 내 관망세 확대로 거래가 큰 폭으로 감소

■ 전국 주택 매매 거래량은 대출 규제 강화의 영향으로 전월 대비 13% 감소

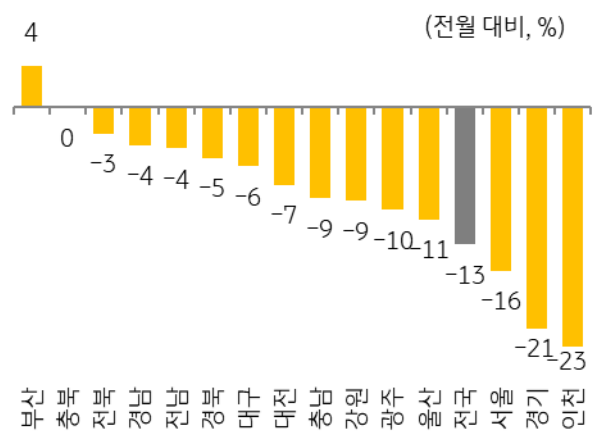
- 7월 전국 주택 매매 거래량은 6.4만 호로 전월 대비 감소했으나 1월 이후 월평균 거래량을 웃돌고 있음
※ 월평균 거래량(만 호): (2022년)4.2→(2023년)4.6→(2024년)5.4→(2025년 1~7월)6.0
- 수도권은 서울, 경기, 인천 모두 거래량이 큰 폭으로 감소(서울 -16%, 경기 -21%, 인천 -23%)
• 이는 6월 거래량 증가에 따른 기저 효과도 있으나 대출 규제 강화의 영향이 상대적으로 컸기 때문

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감율(7월)

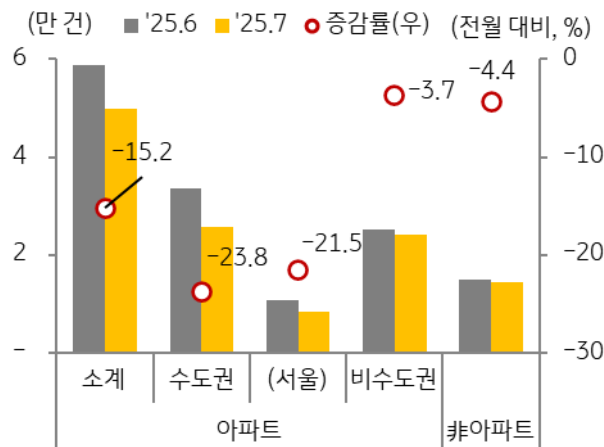


자료: 한국부동산원

■ 수도권 아파트 거래가 크게 둔화하고, 매수세가 2개월 연속 하락하면서 당분간 시장 위축 전망

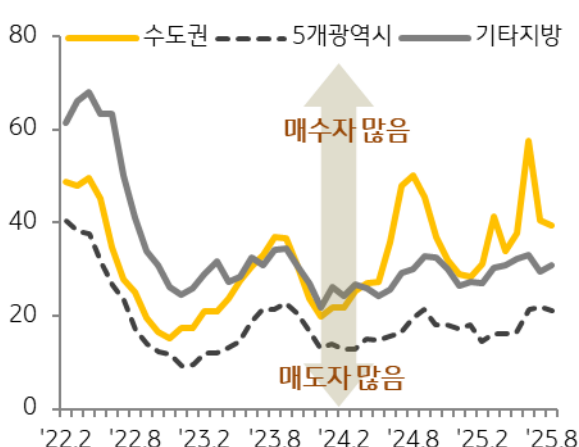
- 7월 전국 아파트 거래량은 약 5.0만 호로 전월 대비 15% 감소(비아파트 -4%)
• 지역별로는 수도권에서 24%(서울 -22%)로 비수도권(-4%)에 비해 큰 폭으로 감소
- 정부가 지난 7일 주택 공급 확대 방안을 발표하면서 시장 내 관망 심리는 당분간 지속될 전망

그림 7 지역별·유형별 주택 매매 거래 증감율



자료: 한국부동산원

그림 8 매수우위지수 추이



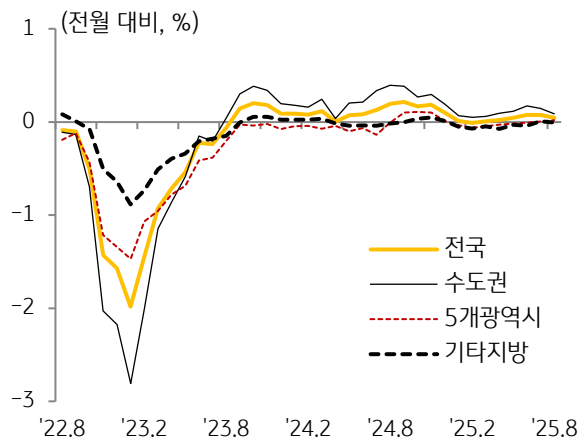
자료: KB국민은행

[전세가격] 전세 수요 증가 및 물량 감소로 가격 상승 전망 확대

■ 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.05% 기록하면서 완만한 상승세 지속

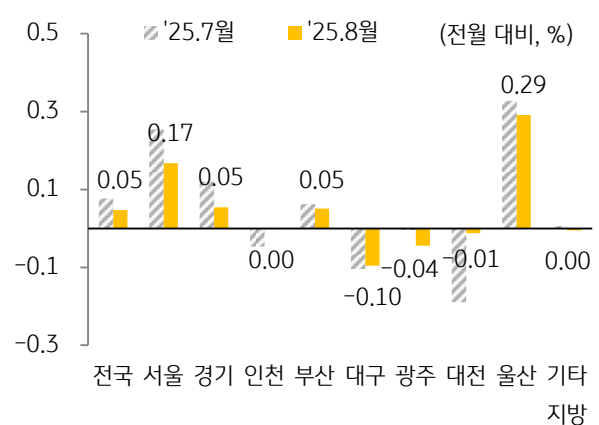
- 수도권은 전월 대비 0.09% 상승하며 25개월 연속 상승
- 비수도권(5개광역시 0.02%, 기타지방 0.00%)은 6월 이후 2개월 연속 상승
 - 대구, 광주 등 일부 지역은 여전히 하락세를 보이거나 하락폭은 둔화

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률

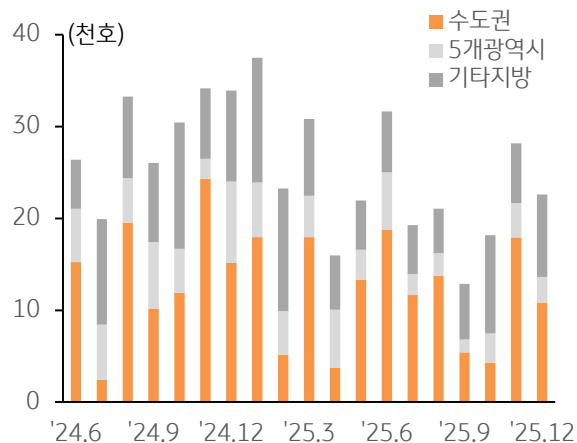


자료: KB국민은행

■ 수도권은 전세물량 감소 및 신규 입주물량 부족 등 전세가격 불안 요인 상존

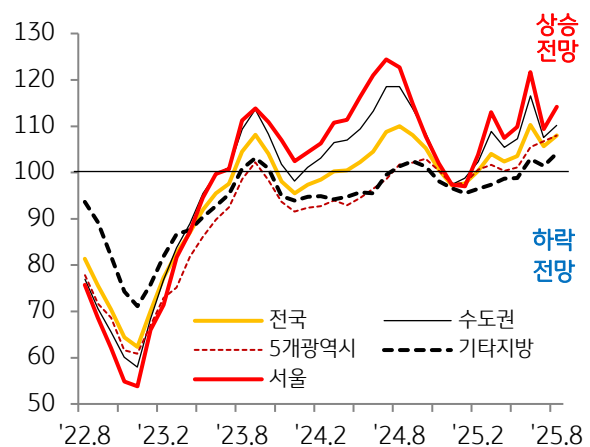
- 대출 규제 강화 이후 매수를 포기하고 전세를 유지하는 수요가 증가하고, 주택담보대출 시 6개월 이내 전입 의무로 갭투자가 줄어들면서 전세물량이 감소
 - 9월 이후부터 연말까지 수도권 입주예정물량은 3.8만 호로 지난해 같은 기간 대비 62% 수준에 그칠 전망
- 전세 수요 증가 및 물량 감소로 KB전세가격전망지수도 상승 전망 확대

그림 11 | 지역별 신규 아파트 입주예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 12 | KB전세가격전망지수 추이



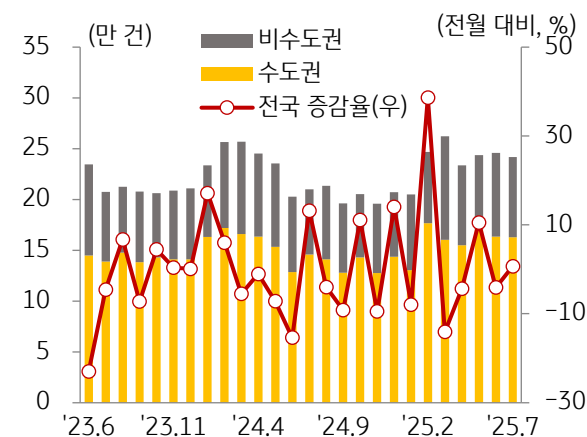
자료: KB국민은행

[전월세 거래] 수도권과 비수도권 모두 월세 비중이 조사 이래 최고치 기록

■ 전세가격 상승 및 전세대출 보증한도 축소로 월세 거래 비중이 빠르게 증가

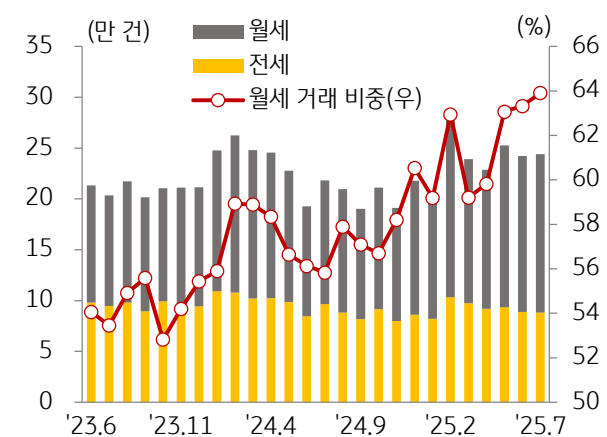
- 7월 전국 주택 전월세 거래량은 약 24.4만 건으로 전월 대비 0.7% 증가
 - 지역별로는 전월 대비 비수도권이 3.0%(약 8.2만 건) 증가한 반면, 수도권은 0.4%(약 16.3만 건) 감소
- 전월세 거래에서 월세 비중이 63.9%로 조사 이래 최고치를 기록(수도권 61.9%, 비수도권 67.9%)
 - 7월부터 수도권 전세대출 보증비율이 80%로 축소되면서 반전세나 월세 전환이 빠르게 증가
(수도권 월세 거래 비중: 2023년 7월 52.2%→2024년 7월 54.3%→2025년 7월 61.9%)

그림 13| 지역별 주택 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 14| 임대차 유형별 전월세 거래량 추이

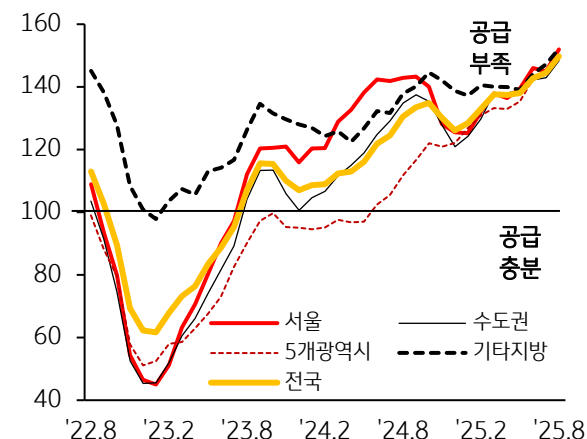


자료: 국토교통부

■ 신규 입주물량 감소 등 전세시장 내 공급 부족 현상이 지속되면서 아파트 월세 전환이 가속화

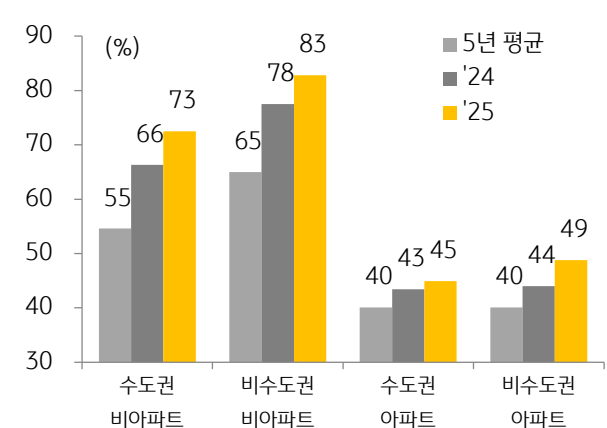
- 7월 전국 아파트 월세 거래 비중은 46.4%(수도권 44.9%, 비수도권 48.8%)로 역대 최고치를 기록
 - 전세물량 부족 현상이 지속되면서 월세 전환이 가속화(전세수급지수는 149.8로 2020년 10월 이후 최고치)
 - 비아파트도 월세 거래 비중이 수도권 72.5%, 비수도권 82.8%로 증가

그림 15| 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

그림 16| 지역별·유형별 월세 거래 비중(월 누계 기준)



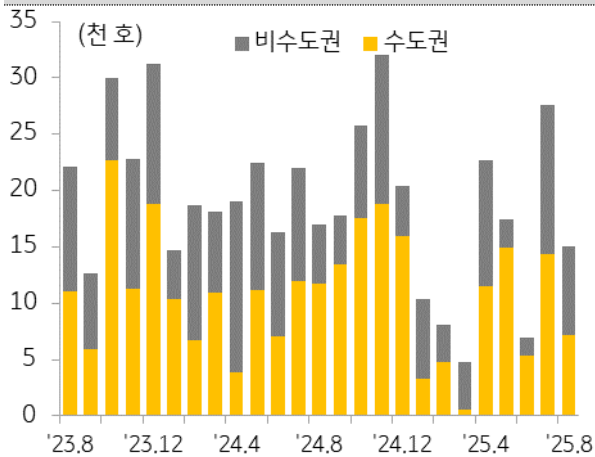
자료: 국토교통부

[주택 분양] 분양물량이 줄어들면서 미분양아파트도 덩달아 감소

■ 8월 전국 주택 분양물량은 1.5만 호로 전월 대비 32% 감소했으며, 수도권(-40%)에서 크게 감소

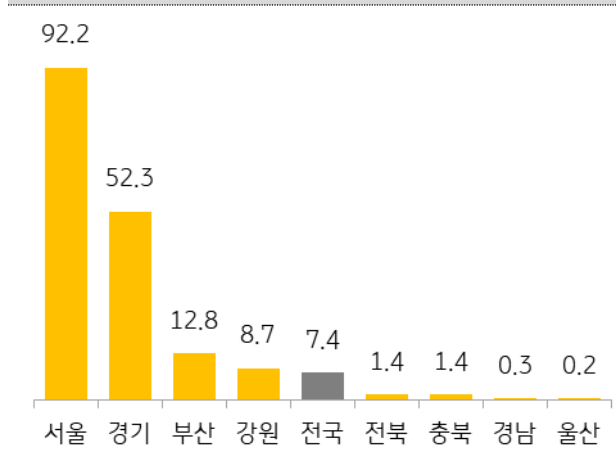
- 올해 들어 사업 지연, 경기 변동, 정부 정책 등 다양한 이슈로 인해 월별 분양물량 편차가 확대
 - 지난 7월 정부의 공급 대책 발표에 따른 단기적인 영향은 적으나 향후 대책 실행 속도가 관건
- 8월 전국 아파트 청약 경쟁률은 7대 1을 기록했으며, 서울과 경기의 청약 수요 집중 현상이 지속
 - 비수도권에서도 우수한 입지, 경쟁력 있는 분양가를 갖춘 단지의 경우 여전히 수요가 존재

그림 17기 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률(8월)

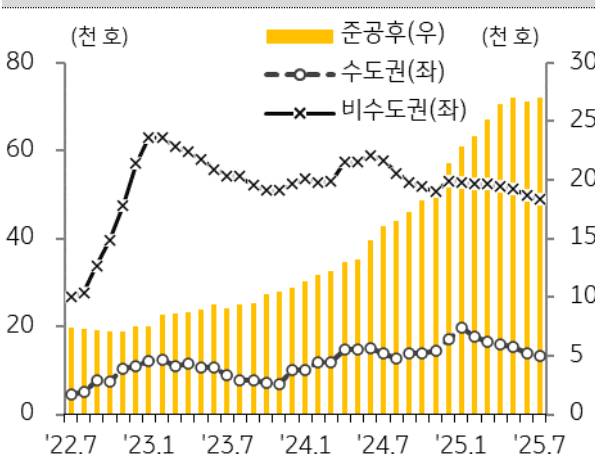


자료: 한국부동산원

■ 7월 전국 미분양 아파트는 6.2만 호로 전월 대비 1,490호 감소

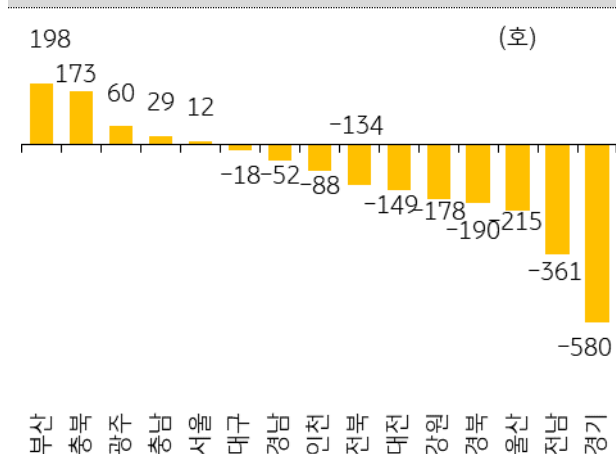
- 수도권 일부를 제외하고 전국 대부분 지역에서 감소했으며, 경기 지역(-580호)이 가장 크게 감소
 - 경기 지역은 주택 경기 변동에 따른 미분양 아파트 변동률이 크며, 지난해 이후 1만 호 수준에서 등락을 거듭하고 있음
- 준공후 미분양아파트는 6월 소폭 감소했다가 7월 다시 증가(+341호)

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(6월, 전월 대비)



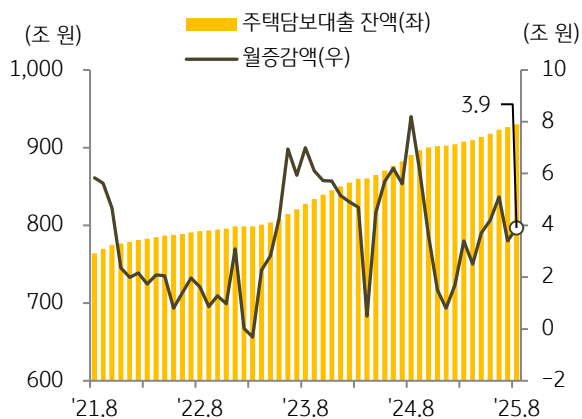
자료: 국토교통부

[주택 금융] 주택 거래 증가세가 이어지면서 주택담보대출은 증가폭 확대

■ 대출 규제 강화에도 5~6월 늘어난 주택 거래의 영향으로 주택담보대출은 증가폭 확대

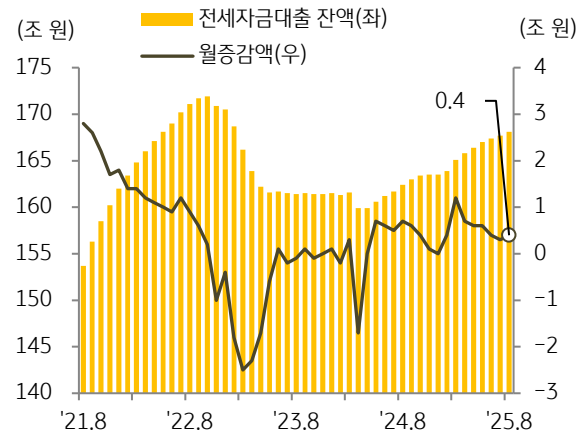
- 8월 은행권 주택담보대출 잔액은 930.3조 원으로 전월 대비 3조 9천억 원 증가
 - 6월 말 규제 발표 전에 늘어난 주택 거래가 시차를 두고 반영되면서 주택담보대출은 증가폭을 확대하며(7월 3.4조 원→8월 3.9조 원) 2023년 3월 이후 증가세를 지속
- 8월 전세자금대출은 168.1조 원으로 전월 대비 4천억 원 증가(7월 3천억 원 증가)

그림 21| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22| 은행권 전세자금대출 규모 추이

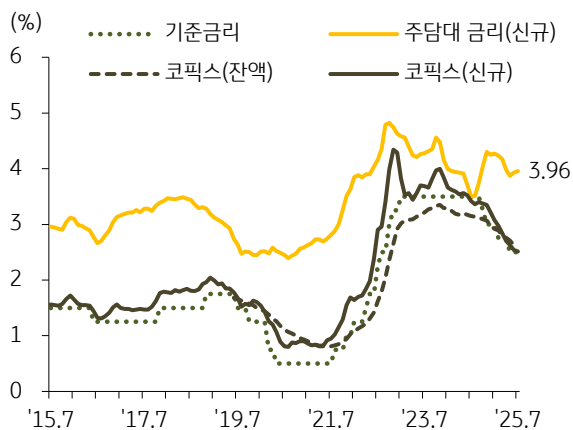


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 3.96%를 기록하고 연체율은 소폭 하락

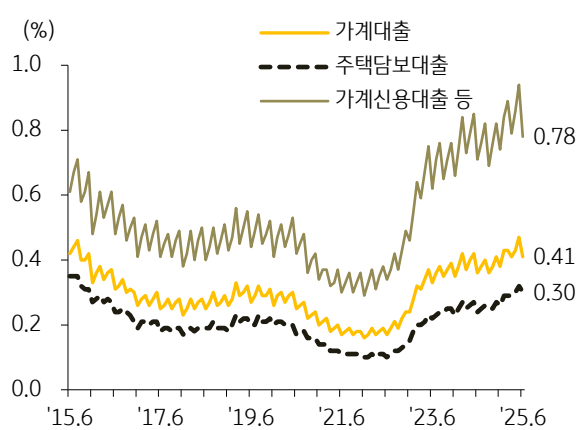
- 7월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 3.96%로 전월(3.93%) 대비 0.03%p 상승
- 6월 주택담보대출 연체율은 0.30%로 전월(0.32%)에 비해 소폭 하락
 - 주택담보대출 연체율은 연초 이후 5개월 연속 상승세를 보이다 6월 들어 하락 전환

그림 23| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원