

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2024. 1

목 차

주택 시장 동향

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

주택 시장 개요

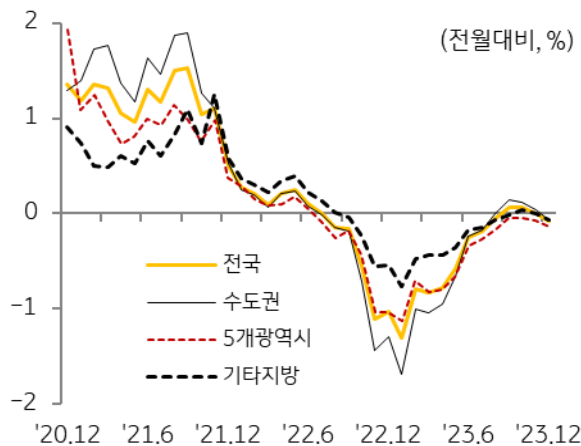
- **주택 매매가격은 2023년 말 수도권 및 주요 아파트를 중심으로 다시 하락 전환**
 - 12월 수도권 및 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50) 매매가격은 8월 이후 4개월 만에 하락세로 전환되었으며, 전국적으로 주택 매매가격이 하락한 지역이 확대
 - 수도권 주택 매매가격은 0.06%, KB선도아파트50지수는 0.14% 하락
 - 수도권은 전 지역, 비수도권은 강원과 충북 등을 제외한 대부분 지역에서 주택 매매가격이 하락
 - 2023년 전국 주택 매매가격은 4.6% 하락하였으며 전년(1.8% 하락) 대비 하락폭이 확대
- **주택 전세가격은 수도권의 경우 상승폭이 둔화되었으며, 비수도권은 하락세를 지속**
 - 수도권 주택 전세가격은 8월 이후 상승세로 전환되었으나 12월 들어 상승폭이 크게 둔화
 - 2023년 전국 주택 전세가격은 5.4% 하락하였으나, 2024년 입주 물량 감소로 인한 불안 요인이 작용하여 추가 상승 가능성이 존재
 - 2024년 수도권 아파트 입주 물량은 과거 대비 21% 감소하고, 서울의 경우 1만 호 이하로 1990년 이후 최저치를 기록할 것으로 예상
- **주택 매매 거래량은 3개월째 5만 호를 하회, 향후 시장 불안 요인으로 부상할 가능성이 높음**
 - 11월 전국 주택 매매 거래량은 4.5만 호로 7월 이후 4개월 연속 감소세를 보임
 - 지난해 거래 절벽으로 인한 기저 효과로 전년 동월 대비 다소 회복되었으나 여전히 크게 위축
 - 금리 부담과 주택 경기 불확실성으로 매수우위지수는 하락세가 지속되고, 투자 수요 위축으로 관할 시도 내 거래가 80%에 육박
- **미분양 아파트는 전국적인 청약 시장 위축과 공급 감소 영향으로 감소세를 지속**
 - 12월 전국 아파트 분양 물량은 약 3.1만 호로 그동안 지연된 분양이 이루어지면서 전월 대비 다소 증가하였으나, 전년 동월 대비해서는 여전히 저조
 - 서울과 경기, 충청 일부 지역을 제외한 전국 대부분 지역의 청약 경쟁률은 1대 1에도 못 미침
 - 11월 전국 미분양 아파트는 감소세를 이어갔으나 최근 분양 물량이 줄어들면서 감소폭이 둔화
- **전반적으로 매수세가 위축되고 매매가격 하락 전망 비중이 확대되면서 주택 매매 시장은 2023년 말부터 위축된 상황 지속**
 - 주택 매매 거래가 크게 위축되면서 매매가격전망지수도 10월 이후 하락 전망 비중이 점차 확대
 - 최근 들어서는 수도권이 비수도권에 비해 매매가격 하락 전망 비중이 크게 나타남
 - 수도권 주택 매매가격은 하락폭이 크지 않으나 연초 이후 경기, 인천뿐 아니라 서울 강북과 강남까지 하락세가 확대되고 있음

[주택 매매] 2023년 말 이후 전국 주택 매매가격 다시 하락 전환

■ 12월 전국 주택 매매가격은 수도권 및 주요 아파트를 중심으로 다시 하락 전환

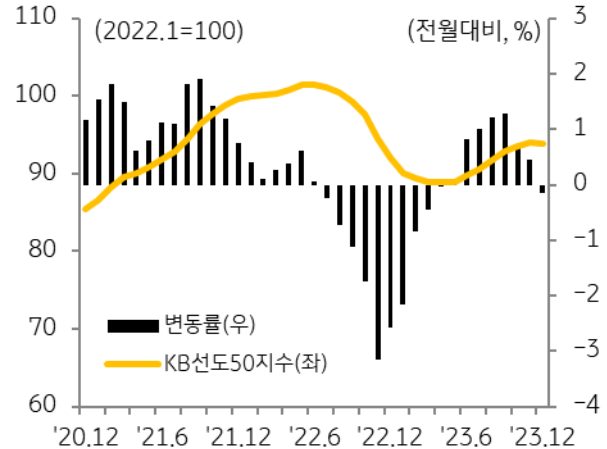
- 전국 주택 매매가격은 8월 이후 상승세를 이어오던 수도권 및 주요 아파트 매매가격이 하락하면서 4개월 만에 다시 하락 전환
- 수도권의 경우 비수도권에 비해 상대적으로 장기간 상승세가 지속되었으나 12월 들어 0.06% 하락
- 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50) 매매가격은 2022년 말 수준으로 회귀

그림 1 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



주: 기타지방은 광역시를 제외한 비수도권 지역
자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

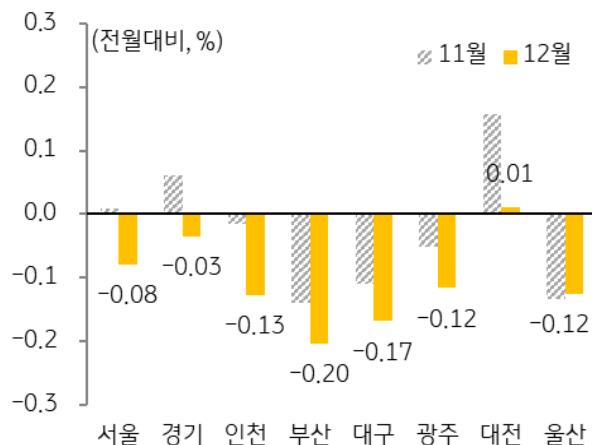


자료: KB국민은행

■ 수도권을 포함해 전국적으로 주택 매매가격이 하락한 지역이 확대

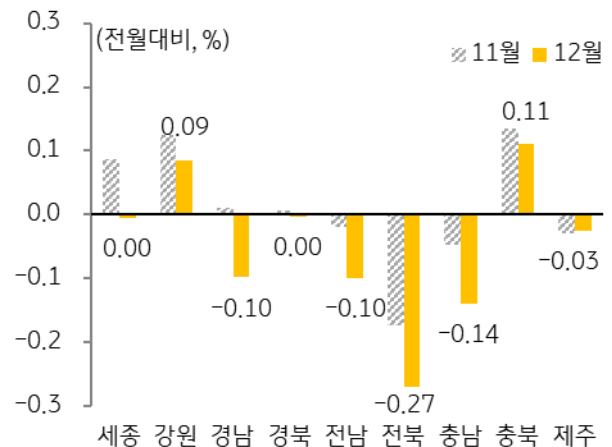
- 수도권은 모든 지역에서 매매가격이 하락하였으며, 특히 인천이 가장 큰 폭으로 하락
- 비수도권의 경우 5개광역시는 대전을 제외하고 모두 하락폭이 확대되었으며, 기타지방의 경우 전북과 충남이 상대적으로 큰 폭으로 하락

그림 3 수도권 및 광역시 주택 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택 매매가격지수 변동률



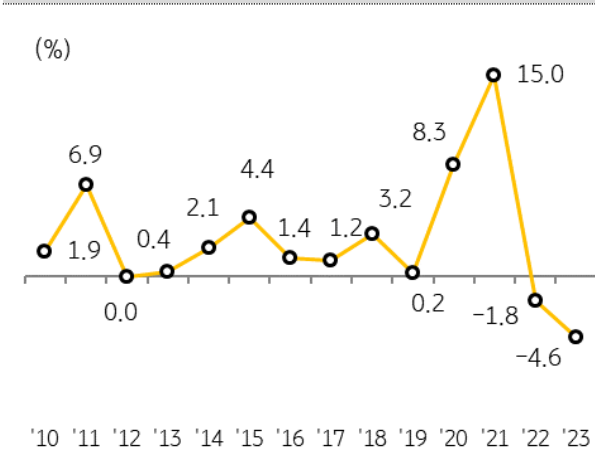
자료: KB국민은행

[주택 매매] 수도권을 포함한 전국 대부분 지역에서 부정적 흐름

■ 2023년 전국 매매가격 변동률은 전년 대비 하락폭이 확대

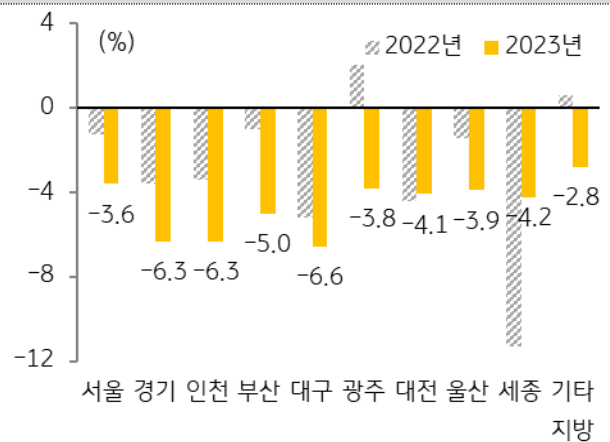
- 2023년 전국 주택 매매가격은 4.6% 하락하면서 전년(1.8% 하락) 대비 하락폭이 확대
 - 전국 주택 매매가격은 2013년 이후 9년간 상승세가 지속되었으나 2022년 이후 2년 연속 하락
- 전국 대부분 지역에서 매매가격이 하락하였으며, 수도권 경기·인천과 비수도권 대구의 하락폭이 크게 확대

그림 5 | 연간 전국 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 6 | 2022~2023년 지역별 주택 매매가격 변동률

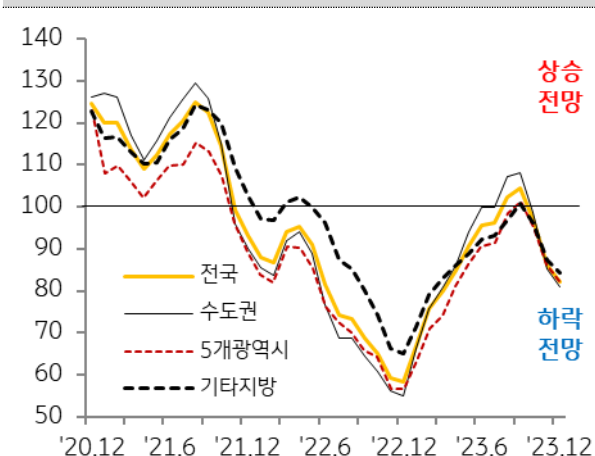


자료: KB국민은행

■ 매매가격 하락 전망 비중 확대, 2024년 연초 이후 수도권 전 지역에서 하락세를 보임

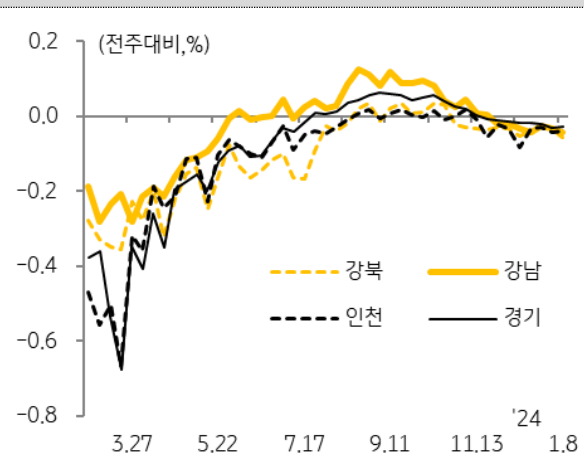
- 주택 매매가격전망지수는 지난해 10월 이후 하락 전망 비중이 점차 확대되고 있으며, 수도권에 비수도권에 비해 하락 전망 비중이 크게 나타남
- 수도권 주택 매매가격은 하락폭이 크지 않으나 경기, 인천뿐 아니라 서울 강북과 강남까지 하락세가 확대되면서 하락 전망이 다른 지역과 유사한 수준으로 나타나고 있음

그림 7 | 지역별 주택 매매가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8 | 수도권 주택 매매가격지수 주간 추이



자료: KB국민은행

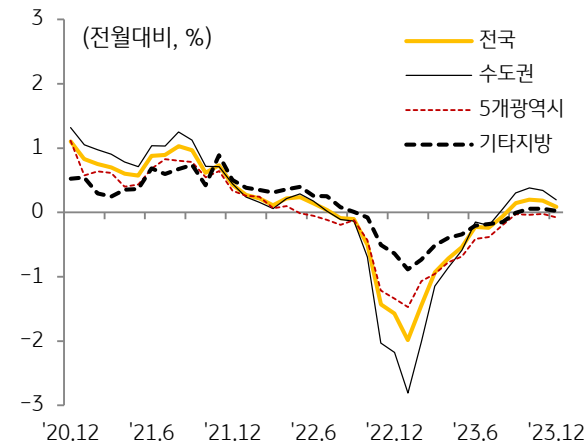
[주택 전세] 아파트 전세가격 상승세는 연말 이후 다소 주춤

■ 수도권을 중심으로 회복세를 보이던 아파트 전세가격은 최근 상승폭이 둔화

○ 2023년 전국 주택 전세가격은 5.4% 하락하였으며, 9월 이후 상승세를 보였으나 최근 상승폭이 둔화

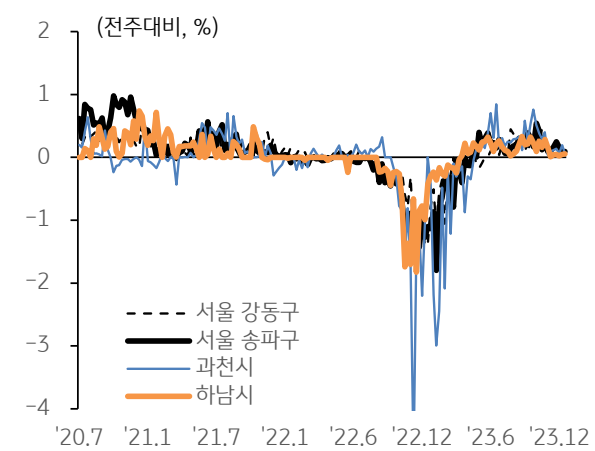
- 수도권은 6.6% 하락하였으며 8월 들어 상승세로 전환되었으나 상승폭은 크지 않음
- 기타지방은 3.3% 하락하였으며 하반기 이후 회복세를 보인 반면, 5개광역시에는 6.0% 하락하며 하락세를 지속

그림 9 | 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | 수도권 아파트 전세가격 주간 변동률



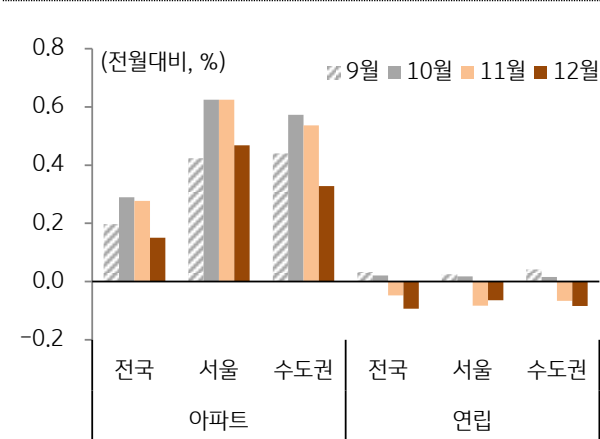
자료: KB국민은행

■ 서울 지역 아파트 입주 물량은 역대 최저치를 기록, 전세가격은 추가 상승 여력이 존재

○ 서울 아파트 전세가격은 12월 들어 상승세가 주춤하고 있으나 2024년 입주 물량 감소로 인한 불안 요인도 상존

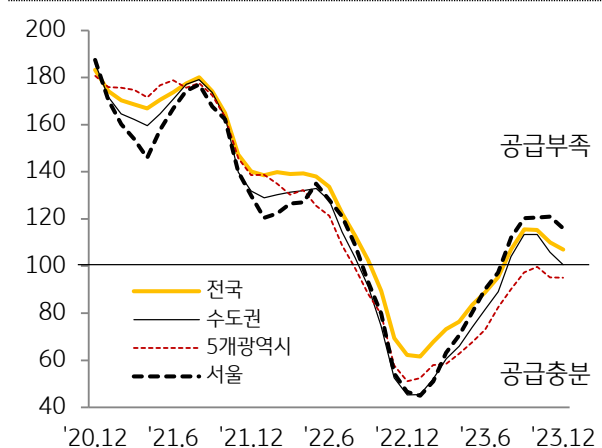
- 2024년 수도권 아파트 입주 물량은 과거 5년 평균 대비 21.4% 감소할 전망이며, 서울의 경우 1만 호 이하로 1990년 이후 최저치를 예상

그림 11 | 주택 유형별 전세가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 12 | 지역별 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택 매매 수요는 크게 위축, 지속적인 시장 불안 요인으로 작용

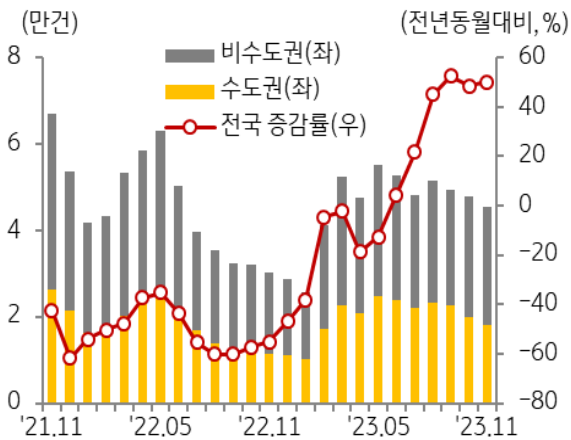
■ 주택 매매 거래량은 10월 이후 3개월 연속 5만 호를 밑도는 저조한 흐름이 지속

○ 11월 전국 주택 매매 거래량은 4만 5,415호로 전월 대비 5.0% 감소

• 지난해 거래 절벽으로 인한 기저 효과로 인해 전년 동월에 비해서는 50.3% 증가

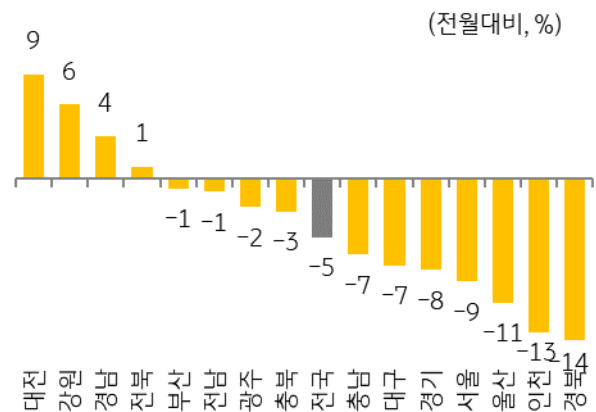
○ 11월 전국 주택 매매 거래량은 전년 동월 대비 다소 회복되었으나 여전히 5만 호를 밑도는 저조한 흐름이 지속

그림 13 전국 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 14 지역별 주택 매매 거래량 증가율(11월)



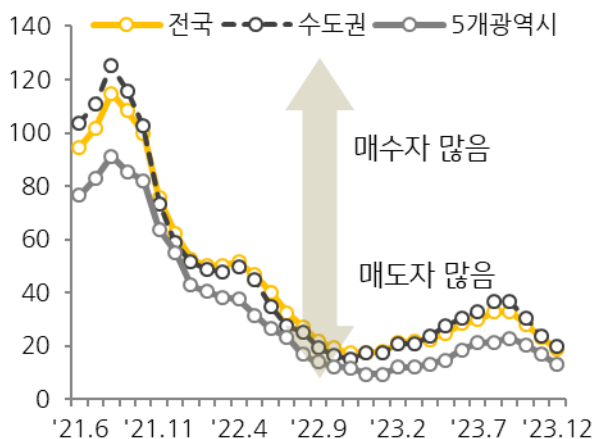
자료: 한국부동산원

■ 매수우위지수는 지난해 7월을 기점으로 하락세를 지속

○ 금리 부담이 여전히 큰 가운데 주택 경기 불확실성이 지속되면서 매수우위지수는 하락세를 지속

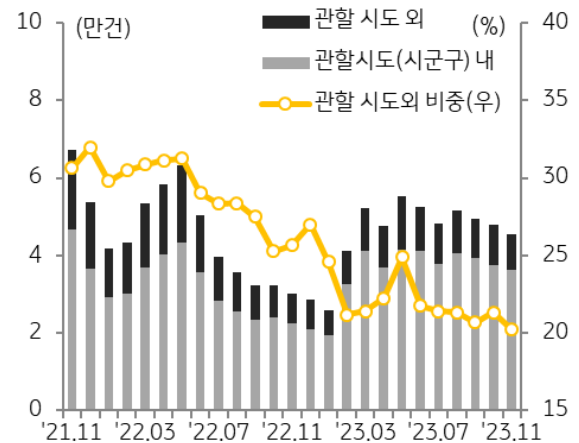
○ 매입자 거주지 분포를 살펴보면 관할 시도 내 거래가 80%에 육박하여 투자 수요가 크게 위축된 상황으로 풀이됨

그림 15 지역별 주택 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 16 매입자 거주지별 주택 매매 거래량 추이



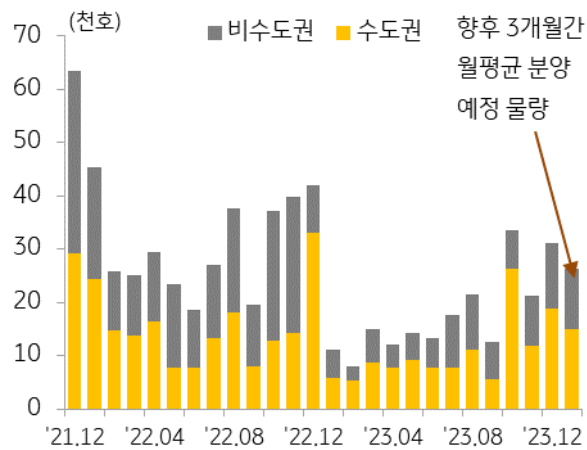
자료: 한국부동산원

[주택 분양] 분양 물량 감소에도 청약 시장은 여전히 위축

■ 서울과 경기, 충청을 제외한 전국 대부분 지역에서 청약 시장이 크게 위축

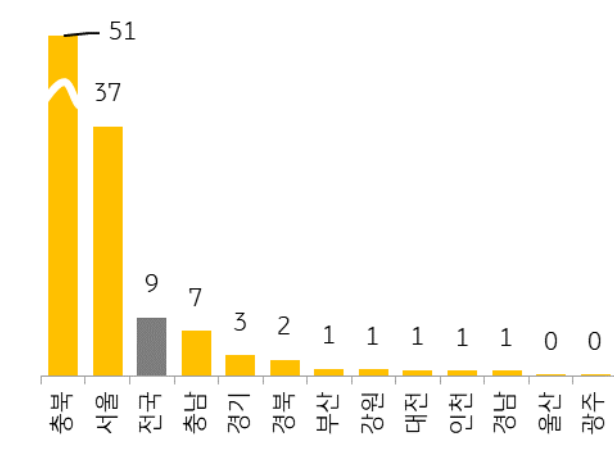
- 12월 전국 아파트 분양 물량은 약 3.1만 호로 전월 대비 47% 증가하였으나 전년 동월에 비해서는 26% 감소
 - 3분기 이후 분양물량이 다소 증가하기는 했으나 여전히 적은 수준이며, 공급 부족 문제는 당분간 주택시장의 주요 이슈가 될 전망
- 전국 아파트 청약 경쟁률은 9대 1을 기록하였으나 서울과 경기, 충청을 제외한 대부분 지역은 1대 1에도 못 미쳐 최근의 매매 수요 위축 상황을 반영

그림 17 전국 아파트 분양 물량 추이



자료: 부동산114

그림 18 지역별 1순위 청약 경쟁률(12월)

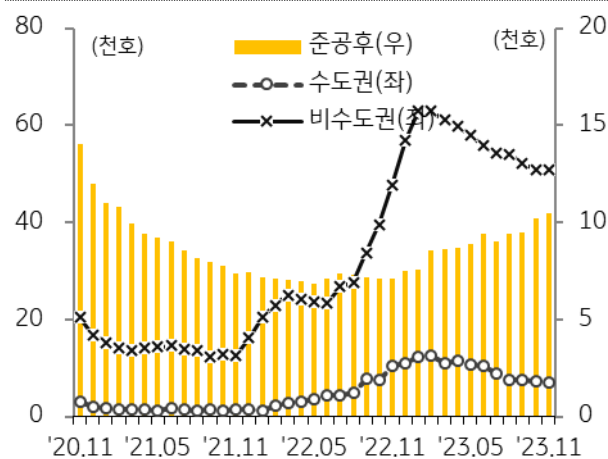


자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 청약 시장 위축과 공급 감소 영향으로 감소세를 지속

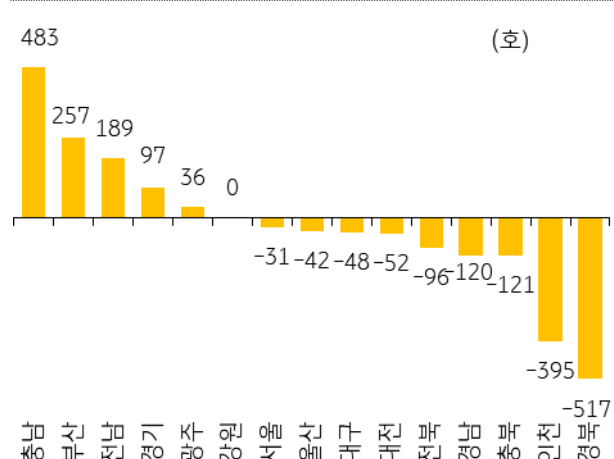
- 11월 전국 미분양 아파트는 5만 7,925호로 전월 대비 374호 줄어들며 감소세를 이어감
- 전국 미분양 아파트는 지난해 상반기 이후 감소세를 보였으나 최근 들어 감소폭이 점차 둔화

그림 19 전국 미분양 아파트 증감 추이



자료: 국토교통부

그림 20 지역별 미분양 아파트 증감률(11월)



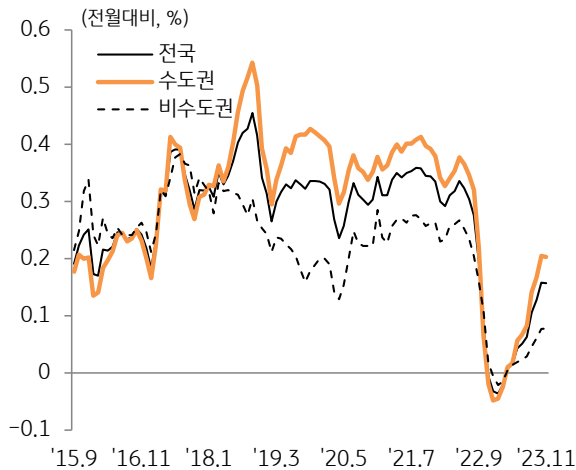
자료: 국토교통부

[토지] 부동산 경기 위축으로 토지 시장은 회복세 둔화

■ 11월 전국 토지가격은 3월 이후 9개월 연속 상승세를 이어감

- 수도권(0.20%)을 중심으로 상승세가 이어지고 있으며, 비수도권(0.08%)도 소폭 상승
- 토지 시장은 회복세를 보이고 있으나 주택 및 건설 경기 위축과 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실 리스크 등이 부각되면서 상승폭은 둔화

그림 20 | 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 | 11월 토지가격 변동률(전월 대비, %)

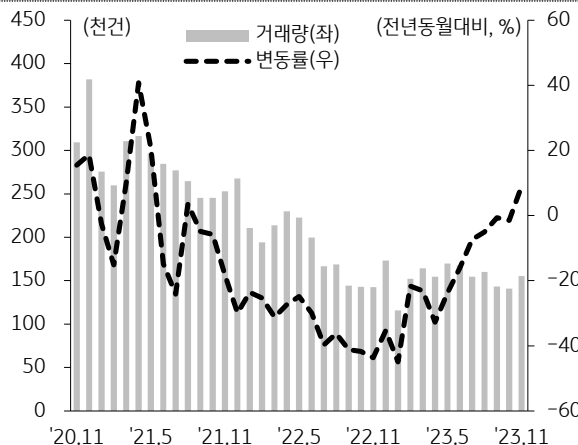
전국	0.16	경기	0.23
서울	0.23	강원	0.01
부산	0.04	충북	0.11
대구	0.08	충남	0.12
인천	0.40	전북	0.08
광주	0.03	전남	0.08
대전	0.16	경북	0.05
울산	0.15	경남	0.02
세종	0.03	제주	-0.03

자료: 한국부동산원

■ 11월 토지 거래량은 15.5만 건으로 전월 대비 10.2% 증가하였으나 과거 대비 여전히 저조

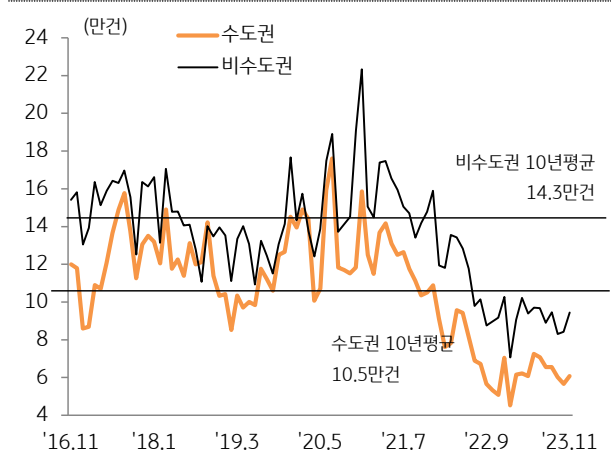
- 전국 토지 거래량은 수도권과 비수도권 모두 증가하였으나 과거 평균 대비 37% 낮음
- 수도권 토지 거래량은 6만 건으로 전월 대비 7.4% 증가하였으며, 비수도권도 전월 대비 12.0% 증가한 9.4만 건을 기록
- 전국 토지 거래량은 증가세가 지속되고 있으나 주택 및 건설 경기 위축, 고금리 여파로 증가폭이 둔화

그림 21 | 전국 토지 거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 22 | 지역별 토지 거래량 추이



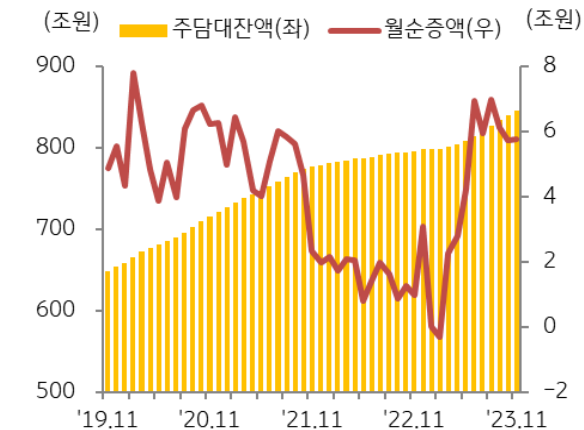
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주택담보대출은 6월 이후 전월 대비 5조 원 이상 순증세 지속

■ (대출 규모) 11월 전세자금대출을 포함한 은행권 주택담보대출은 전월 대비 약 5.8조 원 증가

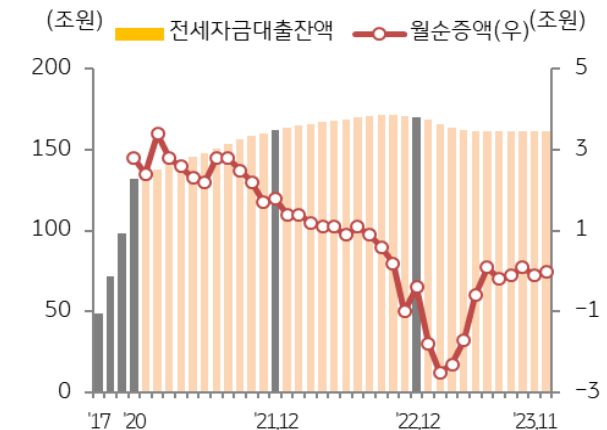
- 은행권 주택담보대출은 6월 이후 전월 대비 5조 원 이상 순증세를 지속
 - 월별 순증 규모는 8월 7.0조 원, 9월 6.1조 원, 10월과 11월은 각각 5.8조 원이 증가
 - 2023년 1~11월 누적 순증 규모는 46.5조 원으로 전년 동기(16.9조 원) 대비 175% 증가
- 은행권 전세자금대출은 비아파트 전세 계약 감소세가 지속되면서 6개월 연속 보합세를 유지

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

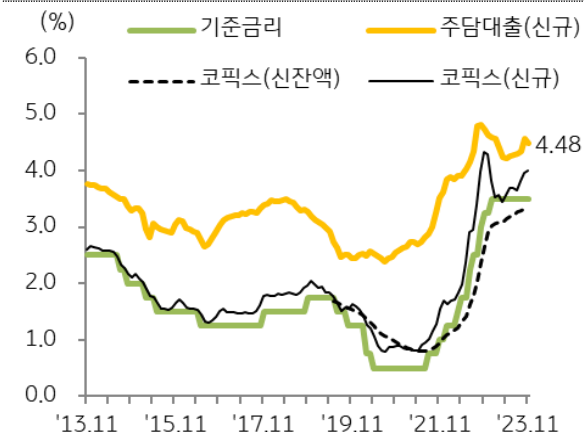


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금재원대출 제외
자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 11월 주택담보대출 신규 대출 금리는 5월 이후 6개월 만에 하락 전환

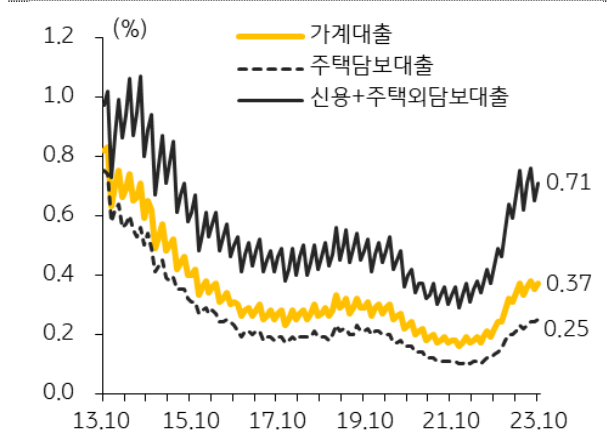
- 은행권 주택담보대출 신규 대출 금리는 4.48%로 전월 대비 8bp 하락
 - 코픽스(COFIX, 자금조달비용지수) 금리의 소폭 상승에도 고정 금리형 주택담보대출 금리 기준이 되는 은행채 금리는 하락세를 지속
- 10월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.25%로 연초 대비 10bp 상승하였으나 평균 대비 낮은 수준

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원