

KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2026. 2



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

www.kbfg.com/kbresearch

목 차

주택시장 동향

· 매매 가격	4
· 매매 거래	5
· 전세시장	6
· 월세시장	7
· 주택 분양	8
· 주택 금융	9

요약

- **규제 강화 이후 매수 심리 위축, 세제 변수 부각으로 매매가격 상승세 둔화 조짐**
 - 10·15 대책 이후 수도권 주요 지역을 중심으로 매수 심리 위축세가 이어지는 가운데, 최근 다주택자 양도세 종과 유예 종료 방침이 발표되고 고가 주택의 세금 강화 가능성이 부각되며 매매가격 상승세가 주춤
 - 전세시장은 공급 부족으로 인한 수급 불균형 우려로 추가 가격 상승 여력이 여전히 상존

- **[매매시장] 정부의 규제 강화 이후 수도권 주요 지역의 매매가격 상승폭 둔화세가 이어짐**
 - (가격) 1월 주택 매매가격은 전월 대비 전국 0.19%, 수도권 0.36% 상승했으나 상승폭은 축소
 - 수도권(12월 +0.42%→1월 +0.36%)은 3개월 연속 상승폭이 둔화. 최근 다주택자 양도세 종과 유예 종료 방침이 발표되고 세제 개편 가능성이 부각되면서, 서울 강남과 경기 주요 지역을 중심으로 상승폭이 축소
 - ※ 매매가격 변동률(%), 12월→1월: 서울 +0.83→+0.61, 송파구 +2.50→+0.71, 분당 +2.36→+1.68
 - 5개광역시와 기타지방 역시 각각 전년 대비 0.02%, 0.04% 상승했으나 상승폭은 축소
 - (거래) 2025년 전국 주택 매매 거래량은 72.6만 호로 전년 대비 13% 증가했으나, 2026년 1월 들어 매수세가 빠르게 위축. 특히 서울은 전월 대비 11% 감소, 고가 주택이 집중된 강남 3구는 20%가 넘는 감소율을 기록

- **[전월세시장] 전세물량 부족 우려로 전세가격 상승세가 지속되나 상승폭은 축소**
 - (전세) 1월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.24% 상승(12월 +0.33%)
 - 수도권 주요 지역의 겹투자 금지 및 올해 예정된 신규 입주물량 감소 등으로 인한 전세 공급물량 부족으로 전세가격 상승세가 지속되나 상승폭은 소폭 둔화
 - (월세) 반전세 전환 증가 및 월세 선호로 월세가격은 수도권을 중심으로 상승세를 지속하나 상승폭은 축소
 - (거래) 12월 전국 주택 전월세 거래량은 25.4만 건으로 전월 대비 22.2% 증가했으며, 전월세 누적 거래량 중 월세 비중이 63.0%를 기록

- **[주택 분양] 공급 감소세가 지속되는 가운데, 청약시장 양극화 심화**
 - 2025년 전국 아파트 분양물량은 21.8만 호로 전년 대비 11% 감소했으며, 특히 수도권에서 27%로 대폭 줄어듦. 1순위 청약 경쟁률은 6.8대 1로 2015년 이후 최저치로 급락했으나, 서울은 154대 1의 높은 경쟁률을 기록
 - 2025년 전국 미분양 아파트는 3.7천 호 감소했으나, 준공 후 미분양 아파트는 비수도권을 중심으로 증가

- **[주택 금융] 대출 규제 강화 및 주택 거래 둔화로 주택담보대출은 2개월 연속 감소**
 - 1월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.6조 원으로 전월 대비 6천억 원 감소. 정부의 대출 규제 강화 이후 주택 거래량이 감소하고, 은행권의 가계대출 관리가 지속되면서 12월에 이어 감소세를 보임(12월 -5천억 원→1월 -6천억 원)
 - 12월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.23%(11월 4.17%), 주택담보대출 연체율은 0.30%를 기록

[매매 가격] 매매가격 상승세가 이어지나 오름폭은 다소 둔화

■ 1월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.19% 상승

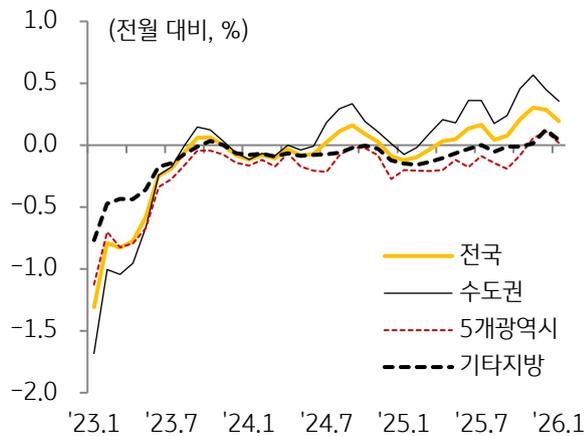
○ 수도권과 비수도권 모두 전월 대비 상승폭이 소폭 둔화

• 수도권(12월 +0.45%→1월 +0.36%)은 3개월 연속 상승폭이 둔화되었으며, 특히 서울 강남과 경기 일부 지역을 중심으로 상승세가 한풀 꺾임

※ 매매가격 변동률(12월→1월): 서울 +0.83%→+0.61%, 송파구 +2.50%→+0.71%, 분당 +2.36%→+1.68%

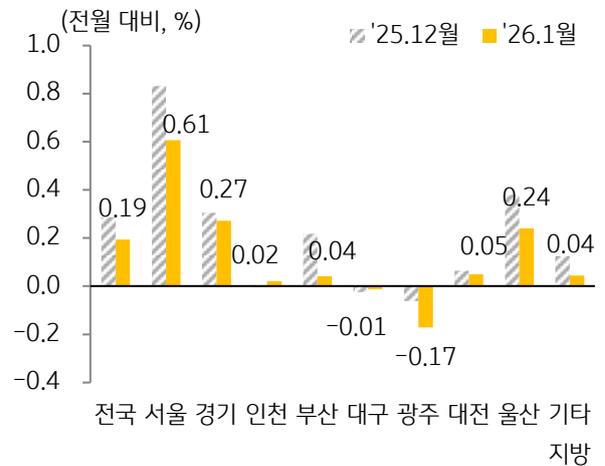
• 5개광역시(+0.02%)와 기타지방(+0.04%) 등 비수도권도 상승세가 주춤

그림 1 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택 매매가격지수 변동률(1월)



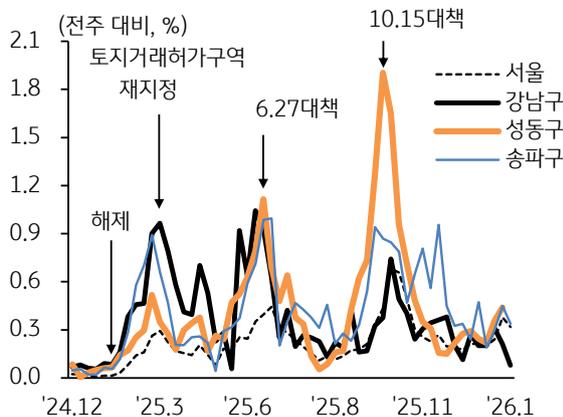
자료: KB국민은행

■ 대출 규제 강화가 계속되고 세제 개편 가능성이 부각되면서 시장 내 관망세 확대

○ 정부에서 5월 9일 예정대로 다주택자 양도세 중과 유예 종료 방침을 발표하면서 시장에는 매물이 증가하고 있으나, 매수자들이 가격 조정을 기대하면서 관망세가 확대

• 서울 아파트 매물건수는 1월 초 5.7만 건에서 2월 들어 6만 건(+4.1%)으로 증가

그림 3 주간 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 서울 아파트 매매 매물 추이(온라인 기반)



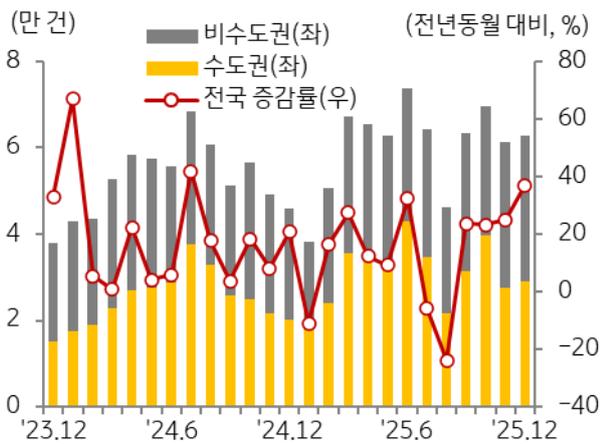
자료: 아실

[매매 거래] 2025년 주택 거래량은 증가했으나 올해 들어 매수세 위축

■ 2025년 전국 주택 매매 거래량은 72.6만 호로 전년 대비 13% 증가

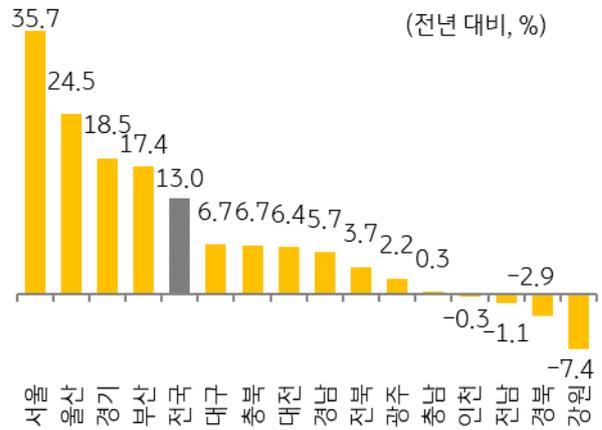
- 지역별로는 수도권 규제 지역이 21% 증가한 반면 비수도권은 6% 늘어나는 데 그침
 - 계속되는 규제에도 불구하고 수도권은 전년 대비 매매가격이 상승하면서 거래량이 크게 증가
- 다만 직전 10년 평균(88.5만 호)과 비교해 18% 낮아 거래량이 충분히 회복되었다고 보기 어려움

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감율(2025년)

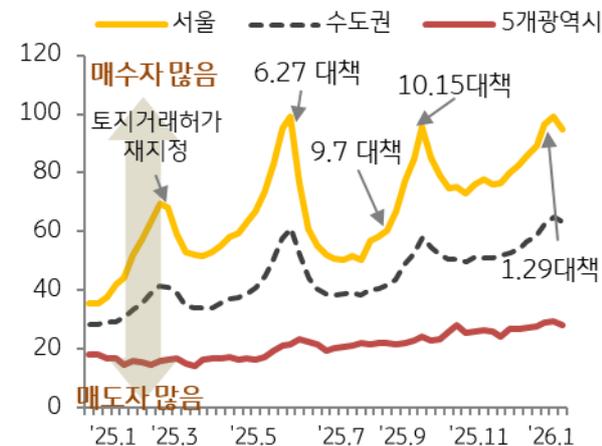


자료: 한국부동산원

■ 매수세 위축 및 관망세 확대로 거래량은 다소 감소할 전망

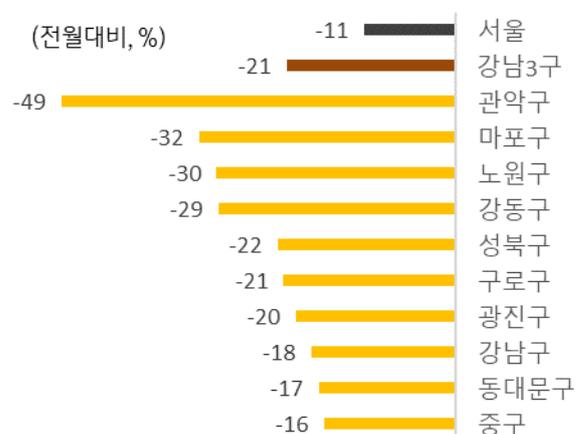
- 다주택자 양도세 증가 부활이 예정된 가운데, 다주택자 및 고가 주택에 대한 세제 강화 가능성이 언급되면서 매수 수요는 다소 위축
 - 정부는 1월 29일 도심 주택 공급 확대 방안을 발표했으나, 세제 강화 가능성이 제기되면서 매수세가 다소 주춤
 - 서울은 1월 매매 거래량이 전월 대비 11% 감소했으며, 특히 강남 3구에서 20%가 넘는 감소율을 기록

그림 7 매매우위지수 추이(주간)



자료: KB국민은행

그림 8 12월 서울 거래량 하락 상위 10개 구



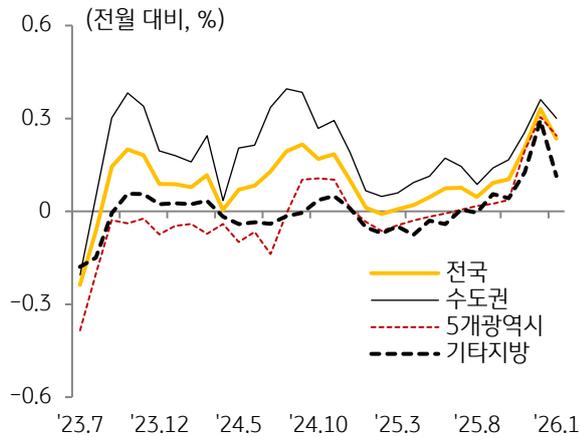
자료: 서울부동산정보광장

[전세시장] 전세가격은 상승세를 유지하나 상승폭은 둔화

■ 1월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.24% 상승

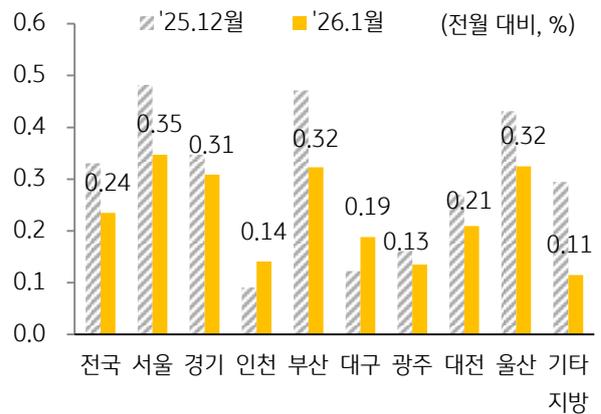
- 지난해 3월 이후 장기간 상승세를 이어가고 있으며, 1월 들어 상승폭이 둔화
 - 수도권(+0.30%)과 비수도권(+0.24%) 모두 전월 대비 상승했으나 상승률은 감소
- KB전세가격전망지수는 수도권과 비수도권 모두 여전히 상승 전망이 우세

그림 9 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택 전세가격지수 변동률(1월)

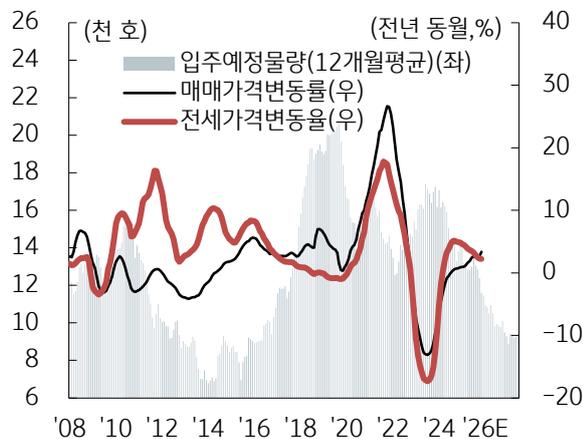


자료: KB국민은행

■ 규제 강화 및 신규 입주물량 감소로 전세 공급 부족에 대한 우려는 여전

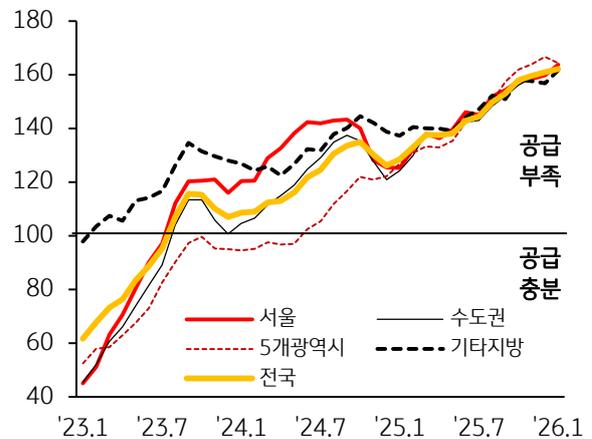
- 전세를 끼고 집을 사는 갭투자가 어려워지고, 올해 예정된 입주물량이 전년 대비 24.4% 감소하면서 전세시장의 불안 요인으로 작용할 것으로 예상
 - KB전세수급지수는 2023년 8월 이후 100을 상회하면서 전세시장 내 공급 부족에 대한 우려를 반영. 최근 수도권뿐 아니라 비수도권도 상승세를 지속

그림 11 신규 입주예정물량과 전세가격 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

그림 12 전세수급지수 추이



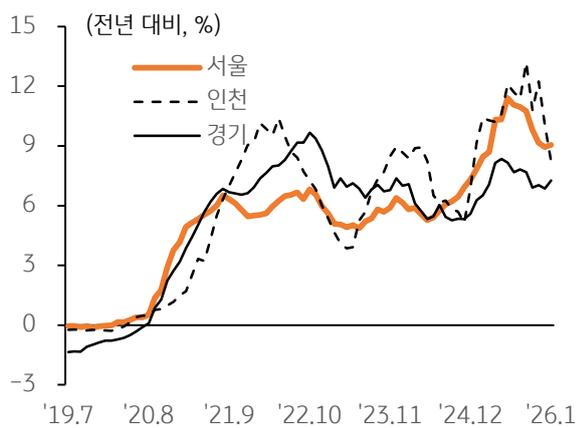
자료: KB국민은행

[월세시장] 서울 아파트 임대차 매물 중 월세가 절반을 차지

■ 수도권 아파트 월세가격은 중소형을 중심으로 상승세를 지속

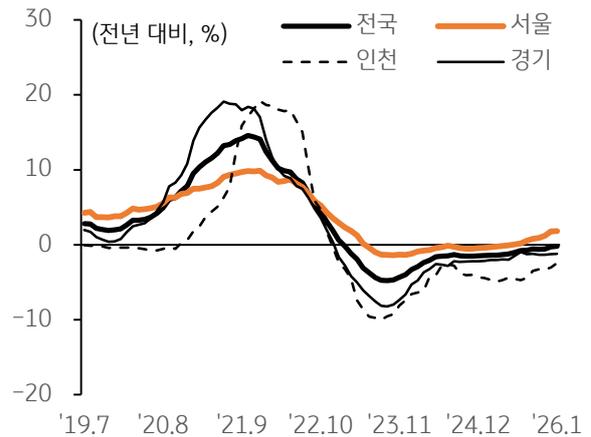
- 월세가격지수는 2020년 4월 이후 상승세를 지속하고 있으나 최근 들어 상승폭이 둔화되는 추세
 - 1월 아파트 월세가격지수는 전년 동월 대비 서울 9.1%, 경기 7.3%, 인천 8.2% 상승
 - 1월 오피스텔 월세가격지수는 전년 동월 대비 서울은 1.8% 상승, 경기와 인천은 각각 1.2%, 2.5% 하락

그림 13 | 아파트 월세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행(전용 95.86㎡ 이하 아파트 대상)

그림 14 | 오피스텔 월세가격지수 변동률 추이

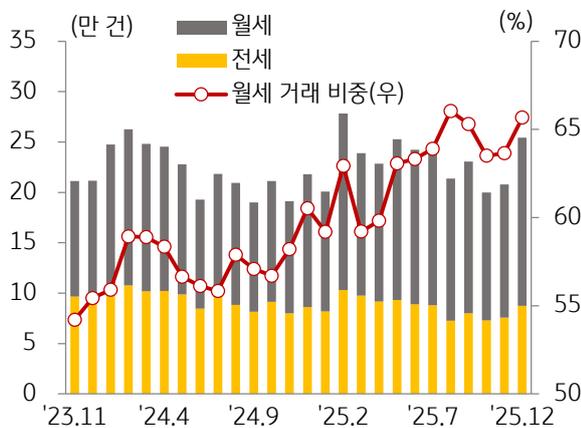


자료: KB국민은행

■ 전월세시장에서 월세 비중이 63.0%를 기록

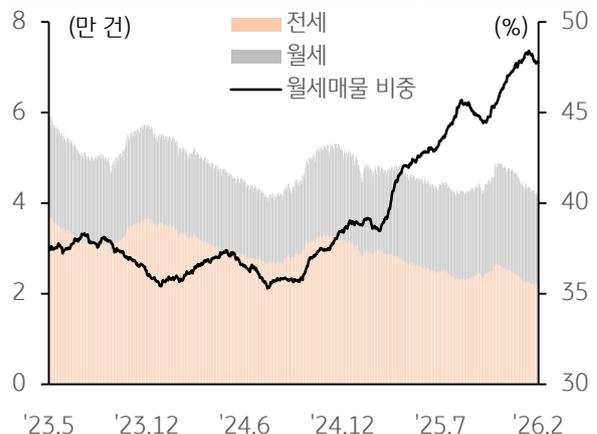
- 12월 전국 주택 전월세 거래량은 25.4만 건(월세 16.7만 건)으로 전월 대비 22.2% 증가
 - 지역별로는 전월 대비 수도권(17.0만 건)은 22.4%, 비수도권(8.4만 건)은 21.8% 증가
- 수도권의 올해 예정된 입주물량이 전년 대비 감소하고, 전세보증금 상승에 따른 부담으로 아파트 임대차 시장에서 전월세 매물 중 월세 비중이 48%를 차지
 - 2월 서울 아파트 전월세 매물 중 월세 비중은 47.9%를 기록

그림 15 | 임대차 유형별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16 | 서울 아파트 전월세 매물 추이(온라인 기반)



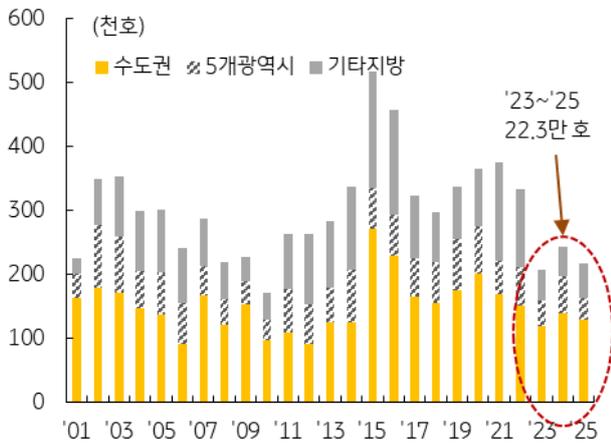
자료: 아실

[주택 분양] 공급 감소세가 지속되는 가운데, 청약시장 양극화 심화

■ 지역별 선호도가 크게 엇갈리며 청약시장 양극화 심화

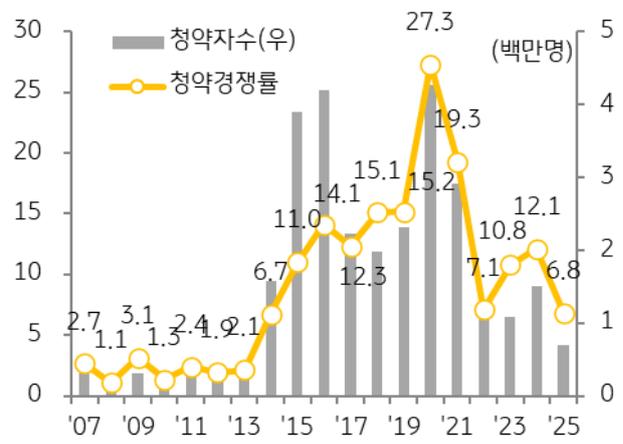
- 2025년 아파트 분양물량은 21.8만 호로 전년 대비 11% 감소
 - 연평균 분양물량은 최근 3년간 22.3만 호로 직전 10년 대비 39% 감소. 지역별로 보면 부동산 경기가 침체된 비수도권이 50%, 수도권이 27% 감소
- 2025년 1순위 청약 경쟁률은 6.8대 1로 2015년 이후 최저치를 기록했으며, 청약자 수는 2014년 이후 처음으로 100만 명을 하회
 - 지역별로 보면 주택 수요가 집중된 서울은 154대 1의 높은 경쟁률을 보인 반면, 충북·전남을 제외한 대부분 지역은 10대 1을 하회

그림 17기 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 1순위 청약 경쟁률 및 청약자 수 추이

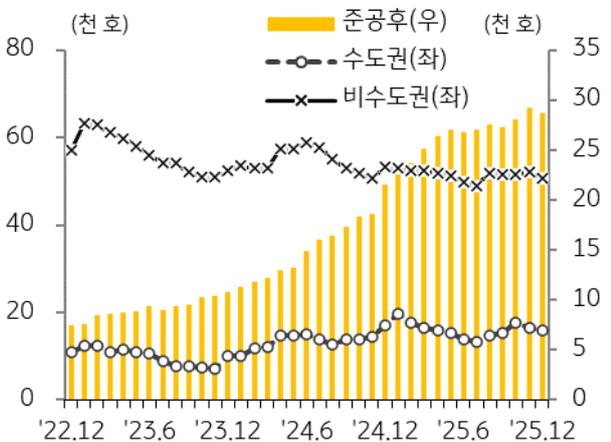


자료: 한국부동산원

■ 미분양 아파트는 감소한 반면, 준공 후 미분양 아파트는 증가

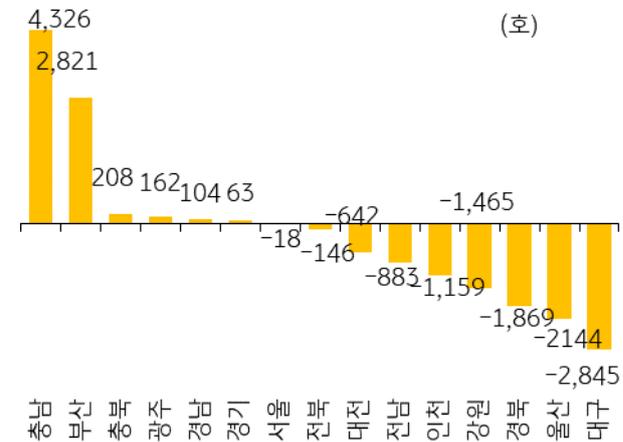
- 2025년 전국 미분양 아파트는 약 3,663호 감소했으며, 특히 충남과 부산에서 큰 폭으로 감소
 - 준공 후 미분양 아파트는 7,161호 증가해 건설 경기가 여전히 좋지 않음을 방증

그림 19기 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 미분양 아파트 증감폭(2025년)



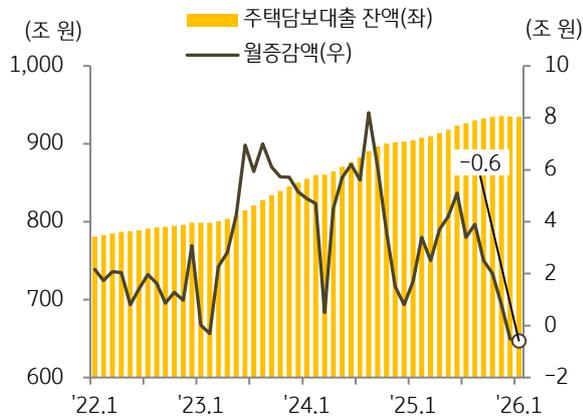
자료: 국토교통부

[주택 금융] 대출 규제 강화 및 주택 거래 둔화로 주택담보대출 감소

■ 은행권의 가계대출 관리가 지속되고 주택 거래가 둔화되면서 주택담보대출은 2개월 연속 감소

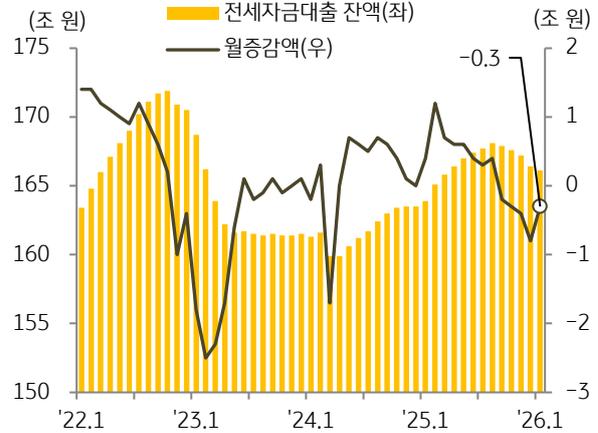
- 1월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.6조 원으로 전월 대비 6천억 원 감소
 - 정부의 대출 규제 강화 이후 주택 거래량이 감소하고, 은행권의 가계대출 관리가 지속되면서 주택 담보대출은 전월과 비슷한 감소폭을 보임(12월 -5천억 원→1월 -6천억 원)
- 토지거래허가구역 지정으로 수도권 주요 지역의 주택 거래량이 감소하면서 주택담보대출과 함께 전세 자금대출 수요도 위축
 - 1월 전세자금대출은 166.1조 원으로 전월 대비 3천억 원 줄면서 5개월 연속 감소

그림 21 | 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함
자료: 한국은행

그림 22 | 은행권 전세자금대출 규모 추이

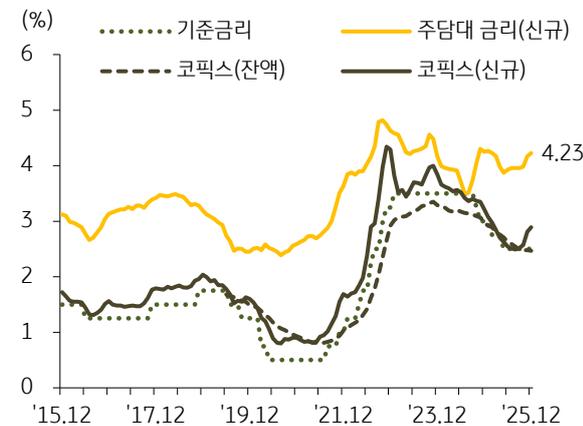


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금채원대출 제외
자료: 한국은행

■ 주택담보대출 금리는 4.23%, 연체율은 0.30%로 전월 대비 상승

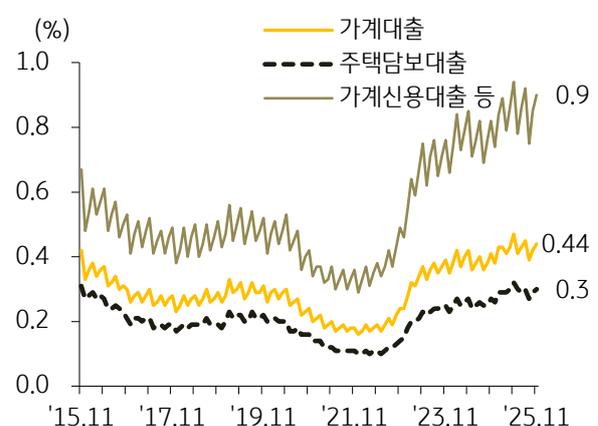
- 12월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.23%로 2025년 6월 이후 상승세를 이어감
- 11월 주택담보대출 연체율은 0.30%로 전월(0.29%) 대비 소폭 상승

그림 23 | 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24 | 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원