

# KB주택시장리뷰

부동산연구팀

2026. 3



KB금융지주 | 경영연구소

미래를 여는 지식의 힘, 미래를 향한 지식의 여정

[www.kbfg.com/kbresearch](http://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

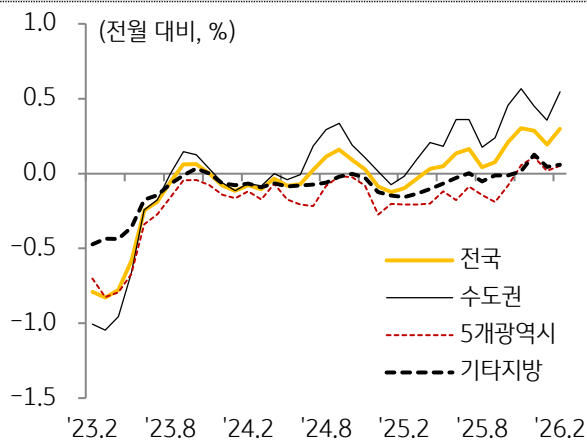
- 규제 강화와 다주택자 양도세 중과 유예 종료 방침 발표 이후, 서울 아파트 매도물량이 증가하고 매수 심리 관망세가 확대되며 가격 상승폭 둔화
  - 다주택자 양도세 중과 유예 종료(5.9일) 방침이 발표되고 세제 강화 가능성이 대두되면서, 다주택자 매물이 증가하고 고가 아파트 단지를 중심으로 매매시장은 매수자 우위로 전환
  - 전월세시장은 임대물량 부족으로 인한 수급 불균형 우려로 수도권을 중심으로 가격 상승세를 지속
- [매매시장] 다주택자 양도세 중과와 세제 강화 가능성으로 매도물량 증가 및 가격 상승폭 둔화
  - (가격) 2월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.30% 상승했으나, 수도권 일부 지역은 상승폭 둔화
    - 수도권(+0.54%)은 상승세를 이어가는 가운데 서울 주요 지역은 상승폭이 둔화. 5월 이전에 매도를 희망하는 다주택자 매물이 증가하면서, 매매 호가는 하락 조정 중이나 매수 관망세가 확대
    - ※ 매매가격 변동률 증감(1월→2월): 서울 +0.26%p, 강남구 -0.29%p, 서초구 -0.14%p, 과천 -0.49%p
    - 5개광역시(0.05%)와 기타지방(0.06%)은 각각 전월 대비 소폭 상승
  - (거래) 1월 전국 주택 매매 거래량은 6.1만 건을 기록하며 6개월째 6만 건을 상회(최근 3년간 월평균 거래량 5.3만 건). 정부의 규제 강화 이후 급매물이 증가하고 있으나, 매수 관망세 확대로 거래량 회복은 제한적일 전망
- [전월세시장] 임대가능물량 부족에 대한 우려가 이어지며 수도권 전세 및 월세 가격 상승세 지속
  - (전세) 2월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승(1월 +0.24%)
    - 수도권 주요 지역의 전세 공급물량 부족에 대한 우려로 전세가격은 상승세를 유지
  - (월세) 서울과 경기 지역 아파트 월세가격 상승세가 이어지는 가운데, 전월세 매물 중 월세 매물 비중이 증가
  - (거래) 1월 전국 주택 전월세 거래량은 25.3만 건으로 전월 대비 0.3% 감소했으며, 전월세 누적 거래량 중 월세 거래 비중이 66.8%로 역대 최고치를 경신
- [주택 분양] 공급물량은 최저치를 기록하고, 미분양 아파트는 횡보세 유지
  - 2월 아파트 분양물량은 6,4천 호로 6개월 만에 1만 호를 하회하며 최저치를 기록(전월 대비 22.5% 감소). 다만 3월에는 분양예정물량이 4만 호에 달하는 등 다소 회복될 전망
  - 1월 말 기준 전국 미분양 아파트는 6.6만 호로 전월 대비 소폭 증가. 분양물량 감소로 미분양 아파트는 증가폭이 크지 않으나, 준공후 미분양 아파트 증가세는 여전히 부담으로 작용
- [주택 금융] 연말 주택 거래 증가 및 신학기 이사 수요로 주택담보대출 소폭 증가
  - 2월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.9조 원으로 전월 대비 4천억 원 증가. 전세자금대출은 전세물량 감소와 전세 대출 한도 제한 등으로 12월 이후 3개월 연속 증가폭 축소(2025년 12월 -0.8조 원→2026년 1월 -0.3조 원→2월 -0.2조 원)
  - 1월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.29%(12월 4.23%), 주택담보대출 연체율은 0.27%를 기록

# [매매 가격] 서울 아파트를 중심으로 매매 물량이 빠르게 증가

## ■ 2월 전국 주택 매매가격은 전월 대비 0.30% 상승

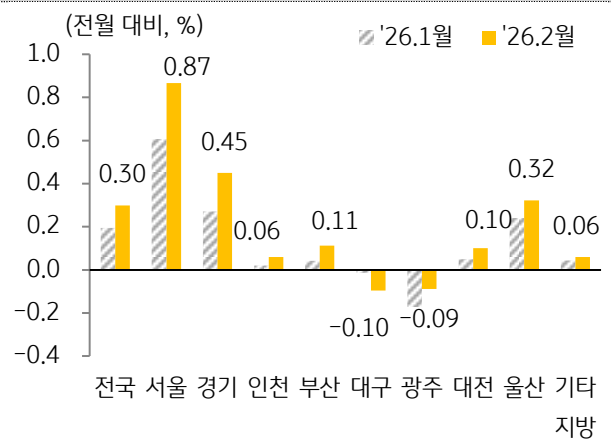
- 수도권은 전체적으로 전월 대비 상승폭이 확대되었으나(전월 대비 +0.54%), 서울은 지난해 가격 상승률이 높았던 주요 지역 아파트를 중심으로 상승폭이 둔화
  - 지난해 빠르게 상승했던 서울 강남과 경기 일부 지역의 경우 상승폭 축소
- ※ 매매가격 변동률 증감(1월→2월): 서울 +0.26%p, 강남구 -0.29%p, 서초구 -0.14%p, 과천 -0.49%p
- 5개광역시(+0.05%)와 기타지방(+0.06%) 등 비수도권은 상승세를 이어가나 상승폭이 작음

그림 1 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택 매매가격지수 변동률(2월)

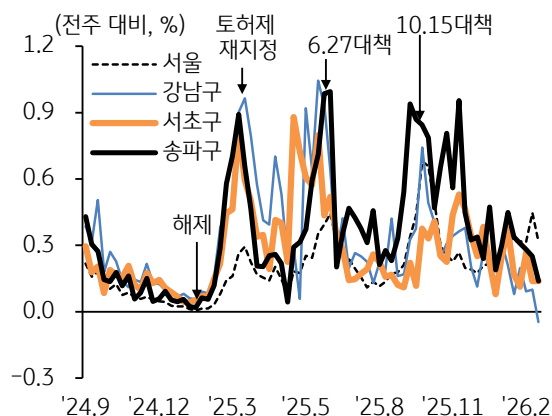


자료: KB국민은행

## ■ 다주택자 증과 유예 종료와 함께 하반기 세제 강화 가능성이 부각되며 시장 내 매물 증가

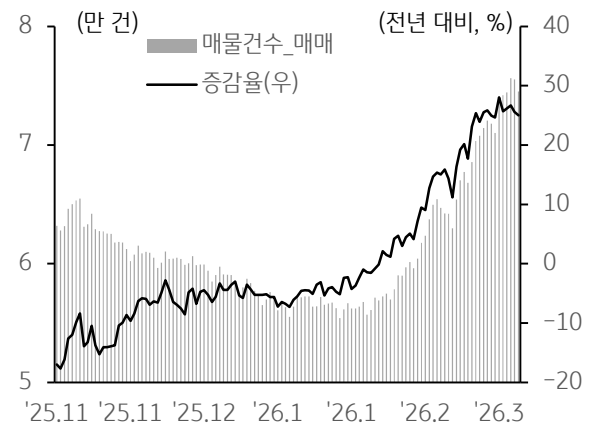
- 5월 이전에 매도를 계획하는 다주택자 매물이 증가하면서 서울 주요 지역 아파트를 중심으로 매도 호가는 조정되는 추세이나, 가격 조정에 대한 기대감에 힘입어 매수 관망세가 확대
  - 서울 아파트 매물건수는 2월 이후 빠르게 늘어 3월 초 약 7.5만 건으로 전월 대비 30% 증가
  - 강남구는 2024년 4월 이후 처음으로 매매가격이 하락(전주 대비 -0.05%)하는 등 뚜렷한 약세를 보임

그림 3 | 주간 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | 서울 아파트 매매 매물 추이(온라인 기반)



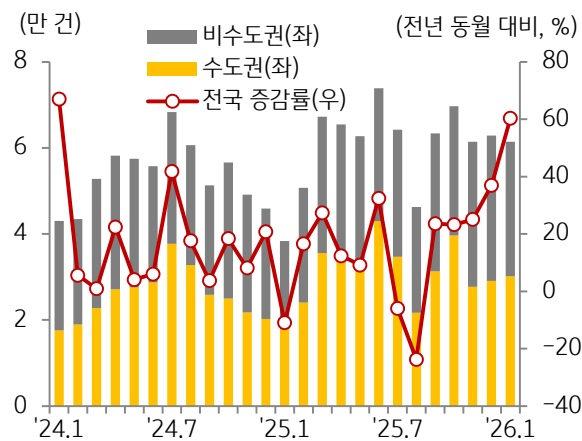
자료: 아실

## [매매 거래] 거래량은 회복세를 보이나, 향후 증가폭은 제한적임

### ■ 1월 주택 매매 거래량 6.1만 건을 기록하며 지난해 8월 이후 6개월 연속 6만 건 상회

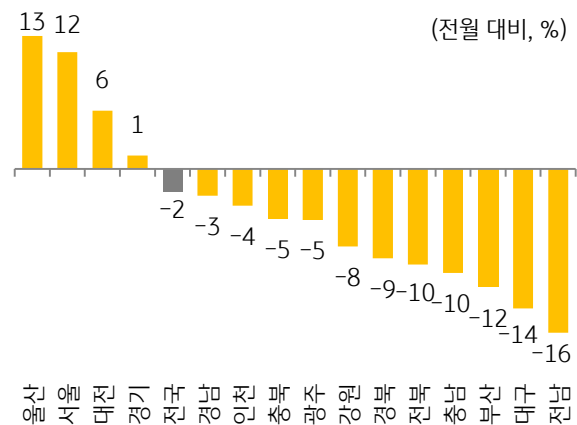
- 전월 대비해서는 2% 감소했으나 지난해 1월과 비교해 60%로 크게 증가
  - 비수도권은 전월 대비 7% 감소한 반면, 수도권은 4% 증가하며 거래량이 적지 않은 상황
- 최근 3년 월평균 거래량이 5.3만 건임을 감안하면, 수도권을 중심으로 거래량이 다소 회복되었다고 볼 수 있음

그림 5 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 6 지역별 주택 매매 거래량 증감률(1월)

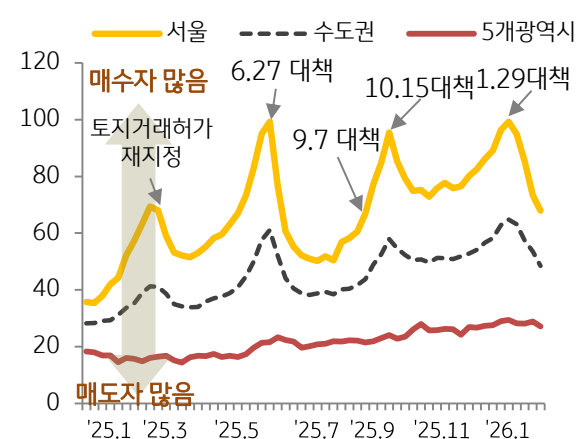


자료: 한국부동산원

### ■ 2월 이후 매수세가 위축되면서 급매물이 증가했음에도 불구하고 거래량 회복은 제한적임

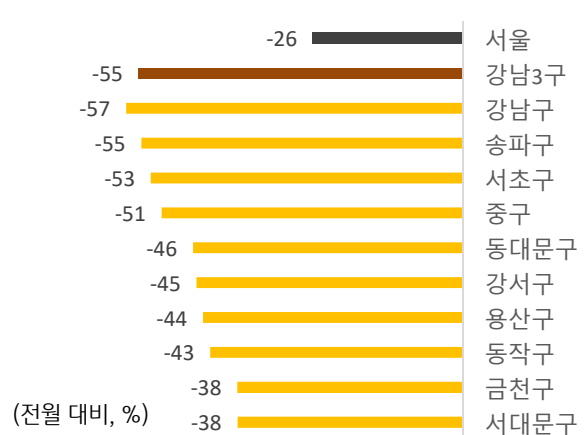
- 정부의 규제 강화로 급매물이 증가하고 있으나, 매수자들의 관망세가 이어짐
  - 다주택자 양도세 중과 전에 매도를 계획하는 매물이 증가하고, 최근에는 보유세 등 세제 강화 가능성도 부각되면서 매수우위지수는 가파른 하락세를 보임
  - 2월 서울 아파트 거래량은 26% 감소했으며, 특히 강남3구의 거래량이 크게 감소

그림 7 매수우위지수 추이(주간)



자료: KB국민은행

그림 8 서울 아파트 거래량 하락 상위 10개 구(2월)



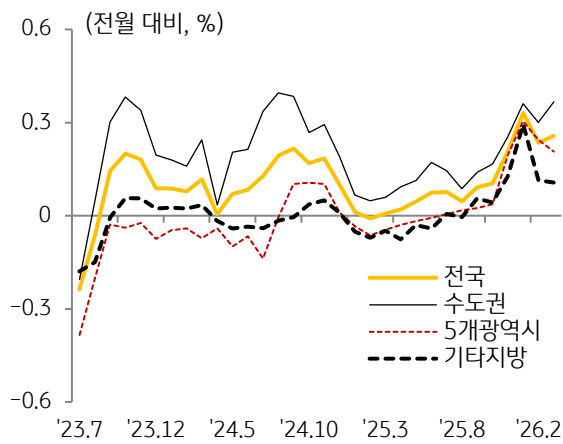
자료: 서울부동산정보광장

## [전세시장] 공급물량 부족에 대한 우려가 수개월째 지속

### ■ 2월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승하며 소폭의 상승세 유지

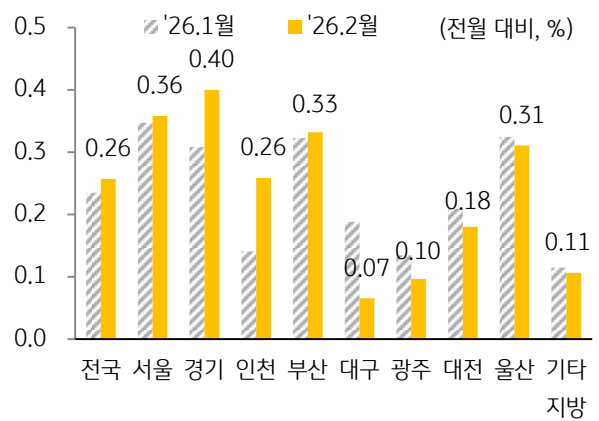
- 지난해 3월 이후 장기간 상승세를 이어가고 있으며, 수도권은 가격 상승폭이 확대
  - 수도권(+0.37%)은 공급 부족에 대한 우려로 가격 상승폭이 확대된 반면, 비수도권(+0.21%)은 상승세가 이어지나 상승폭은 둔화
- KB전세가격전망지수는 시장 불안에 대한 우려가 반영되어 수도권과 비수도권 모두 상승 전망이 우세

그림 9 지역별 주택 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택 전세가격지수 변동률(2월)

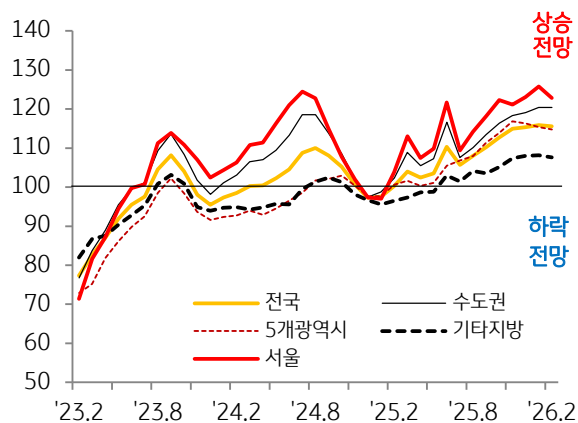


자료: KB국민은행

### ■ 입주물량 감소와 갭투자 불가로 임대 가능한 물건이 감소하고, 가격 상승에 대한 우려 여전

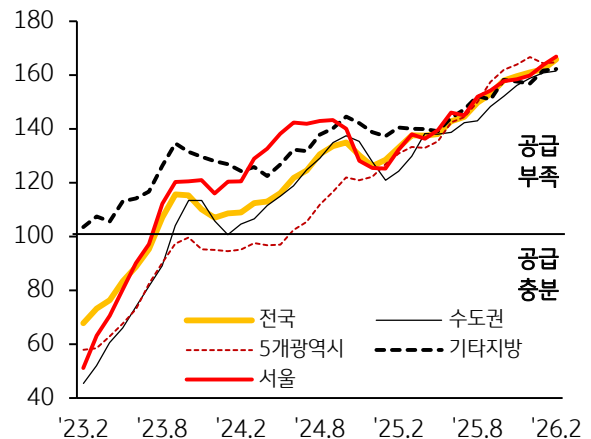
- 절대적인 공급물량이 부족한 가운데, 임대가능물량의 상당수가 월세로 전환되면서 전세 공급 부족에 대한 우려가 커지고 있음
  - 2월 KB전세수급지수는 지난 2020년 7월 이후 최고치를 기록하며 공급 부족 상황을 대변

그림 11 KB전세전망지수



자료: KB국민은행

그림 12 전세수급지수 추이



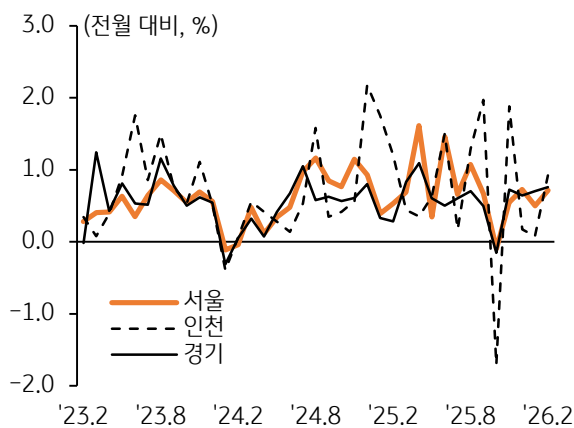
자료: KB국민은행

## [월세시장] 전월세시장에서 월세 거래 비중이 최고치 경신

### ■ 월세가격은 서울과 경기 지역 아파트를 중심으로 상승세 지속

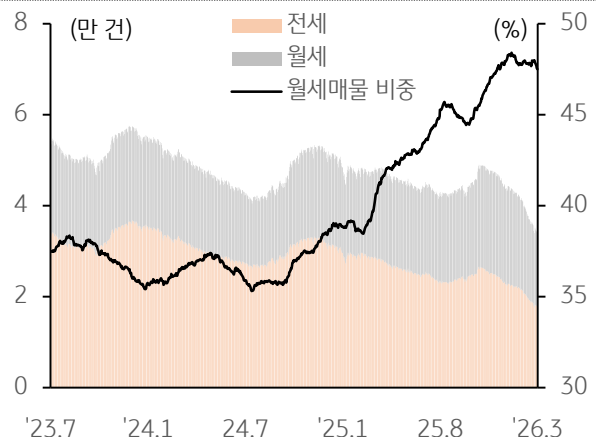
- 공급물량 부족과 전세대출 규제 강화로 인해 수도권 월세 수요가 꾸준히 증가하면서 월세가격지수는 상승세를 지속
  - 2월 아파트 월세가격지수는 전월 대비 서울 0.7%, 경기 0.8%, 인천 0.9% 상승
- 임대가능물량이 줄며 전월세 매물은 감소하고, 전월세 매물 중 월세 매물 비중이 48%를 기록
  - 3월 서울 아파트 전월세 매물은 3.4만 건이며, 이 중 48%가 월세로 월세 비중이 증가(2025년 3월 38%)

그림 13 | 아파트 월세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행(전용 95.86㎡ 이하 아파트 대상)

그림 14 | 서울 아파트 전월세 매물 추이(온라인 기반)

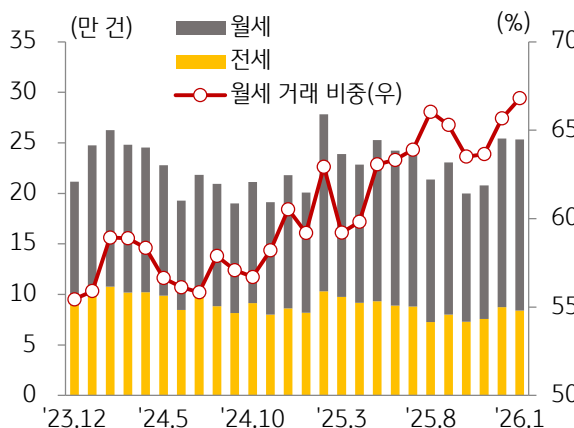


자료: 아실

### ■ 전월세 누적 거래량 중 월세 거래 비중이 66.8%로 역대 최고치 경신

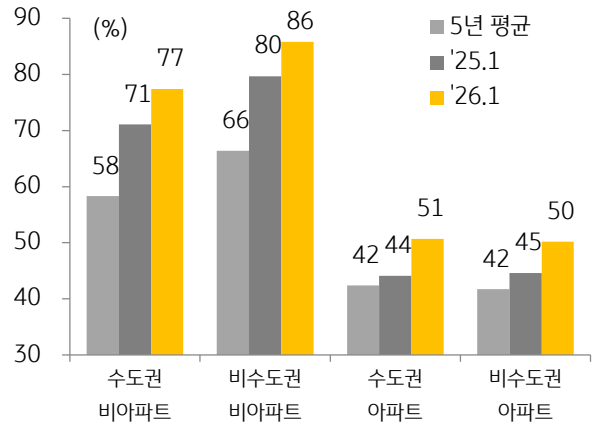
- 1월 전국 주택 전월세 거래량은 25.3만 건(월세 16.9만 건)으로 전월 대비 0.3% 감소
  - 지역별로는 전월 대비 수도권(16.6만 건)은 1.7% 감소하고, 비수도권(8.8만 건)은 4.5% 증가
  - 전월세 거래량 중 월세거래 비중은 66.8%로 최고치 기록, 특히 비수도권의 경우 비아파트의 월세 거래 비중이 85.8%를 기록

그림 15 | 임대차 유형별 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 16 | 지역별·주택 유형별 월세 거래 비중 비교



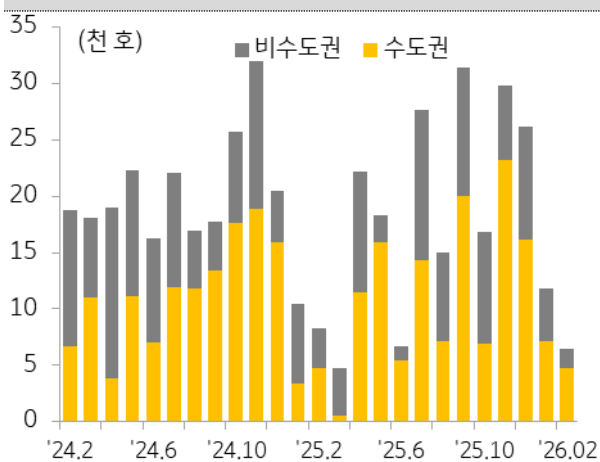
자료: 국토교통부

## [주택 분양] 공급물량은 최저치를 기록하고, 미분양은 횡보세 지속

### ■ 2월 경기·인천·부산에서만 분양이 이루어지며 분양물량은 최저치 기록

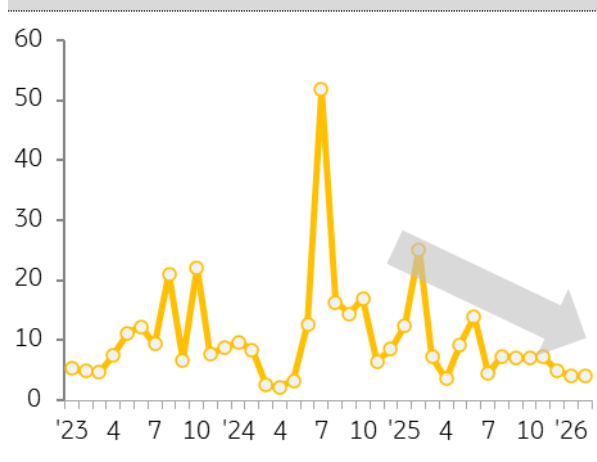
- 2월 아파트 분양물량은 6,423호로 전월 대비 22.5% 감소
  - 6개월 만에 1만 호를 하회하며 최저치를 경신했으나, 3월에는 분양예정물량이 4만 호에 달하는 등 다소 회복될 전망
- 2월 청약 경쟁률은 4대 1을 기록하며 완만한 하락세를 이어감
  - 경기 지역이 8대 1로 최고치를 기록한 반면, 부산은 0.6대 1에 그치는 등 지역별 양극화가 뚜렷

그림 17기 아파트 분양물량 추이



자료: HDC렘스

그림 18 1순위 청약 경쟁률 추이

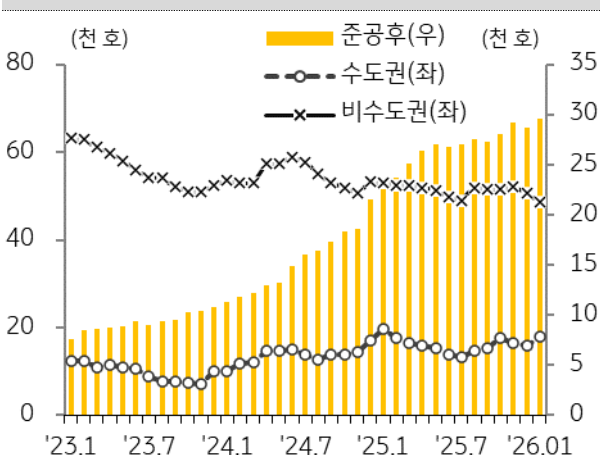


자료: 한국부동산원

### ■ 미분양 아파트는 횡보세가 지속되는 가운데, 준공후 미분양 아파트는 1천 호 증가

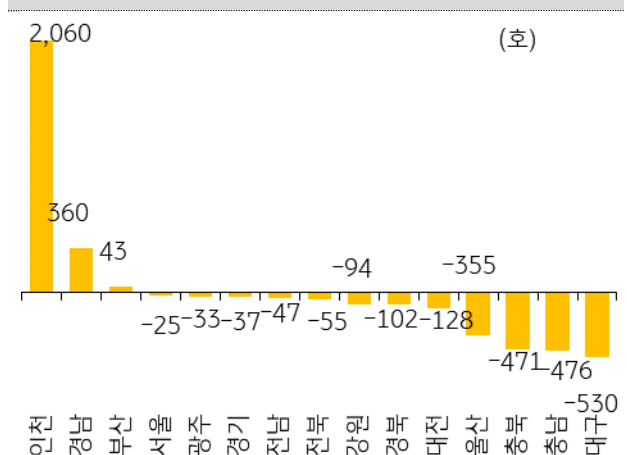
- 1월 말 기준 전국 미분양 아파트는 6.6만 호로 전월 대비 소폭 증가(+66호)
  - 전국 대부분의 지역에서 감소했음에도 불구하고 인천에서 크게 증가한 영향이 반영됨
- 분양물량 감소로 미분양 아파트는 증가폭이 크지 않으나, 준공후 미분양 아파트 증가세는 여전히 부담

그림 19 지역별 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20 미분양 아파트 증감폭(2월)



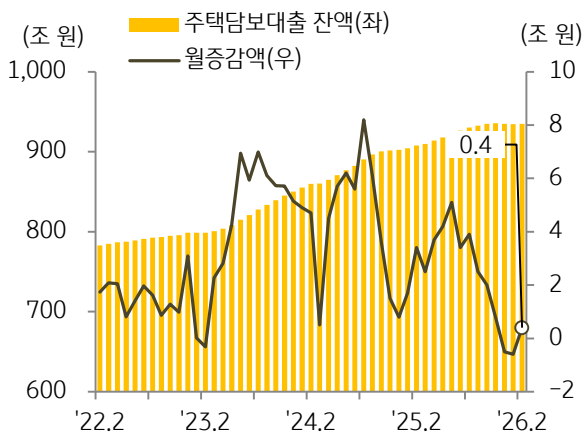
자료: 국토교통부

## [주택 금융] 신학기 이주 수요가 늘면서 주택담보대출은 소폭 증가

### ■ 연말 주택 거래 증가 및 신학기 이사 수요로 주택담보대출은 증가 전환

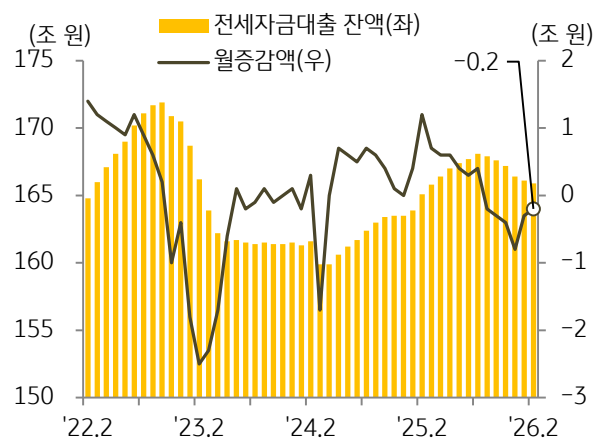
- 2월 은행권 주택담보대출 잔액은 934.9조 원으로 전월 대비 4천억 원 증가
  - 지난해 말 주택 거래 증가로 늘어난 잔금대출과 신학기 이사 수요로 은행권 주택담보대출 잔액은 전월 대비 소폭 증가(1월 -6천억 원→2월 +4천억 원)
- 전세자금대출은 전세물량 감소와 전세자금대출 한도 제한 등으로 수요가 줄면서 증가폭 축소
  - 2월 전세자금대출은 165.9조 원으로 전월 대비 2천억 원 줄면서 6개월 연속 감소

그림 21 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택 관련 대출 포함  
자료: 한국은행

그림 22 은행권 전세자금대출 규모 추이

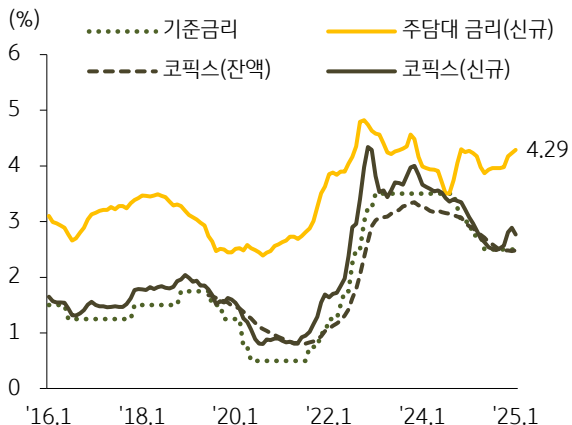


주: 월간 순증액은 한국은행 월간 수보 기준, 기금지원대출 제외  
자료: 한국은행

### ■ 주택담보대출 금리는 4.29%로 지난해 6월 이후 8개월 연속 상승세

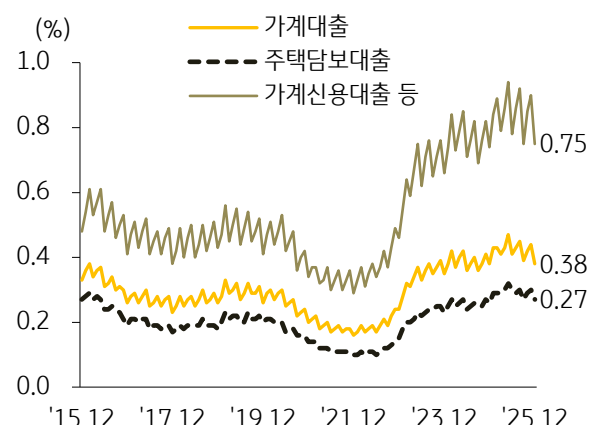
- 1월 예금은행 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.29%로 전월 대비 0.06%p 상승
  - 기준금리 인하에 대한 기대 약화, 시장금리 상승 등의 영향이 반영됨
- 12월 주택담보대출 연체율은 0.27%로 전월(0.30%) 대비 소폭 하락

그림 23 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 24 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원