

# 월간 건설·부동산 동향

## 2021. 11

### 건설

- ▶ 2021년 9월 건설수주 전년 동월 대비 18.1% 감소
- ▶ 공공 19.2% 감소, 민간도 17.7% 감소
- ▶ 2021년 9월 건설기성 전년 동월 대비 2.1% 증가
- ▶ 2021년 10월 CBSI 전월 대비 11.0p 감소한 83.9

### 부동산

- ▶ 9월 수도권 주택거래량, 전월에 이어 연중 최저치 재경신
- ▶ 기타지방, 광역시보다 가격 상승률 크고 거래 비율도 높아
- ▶ 9월까지 인허가 누계 전년 같은 기간 대비 22.5% 증가
- ▶ 미분양 물량은 MoM 6.9% 감소해 최저 수준 유지



# Content

## I. 건설경기 03. 04

### 1. 선행지표

- 수주
  - 발주자별
  - 세부 공종별
  - 재건축·재개발
- 건축허가

### 2. 동행지표

- 건설기성
- 건축착공
- 건설기업경기실사지수(CBSI)

## II. 부동산경기 12. 13

### 1. 가격 및 거래

- 토지시장
- 주택시장
  - 수도권
  - 지방

### 2. 공급

- 인·허가
- 분양 및 미분양

**작성자** : 빈재익 연구위원(jipins@cerik.re.kr), 박철한 연구위원(igata99@cerik.re.kr),  
김성환 부연구위원(shkim@cerik.re.kr)

# I 건설경기

---

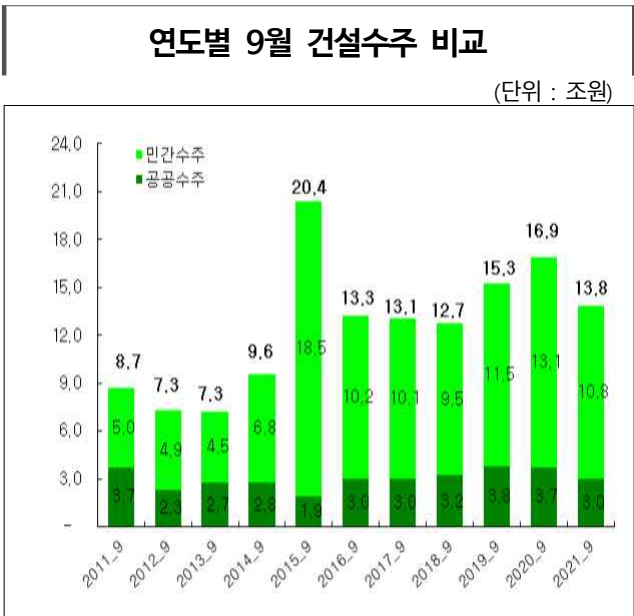
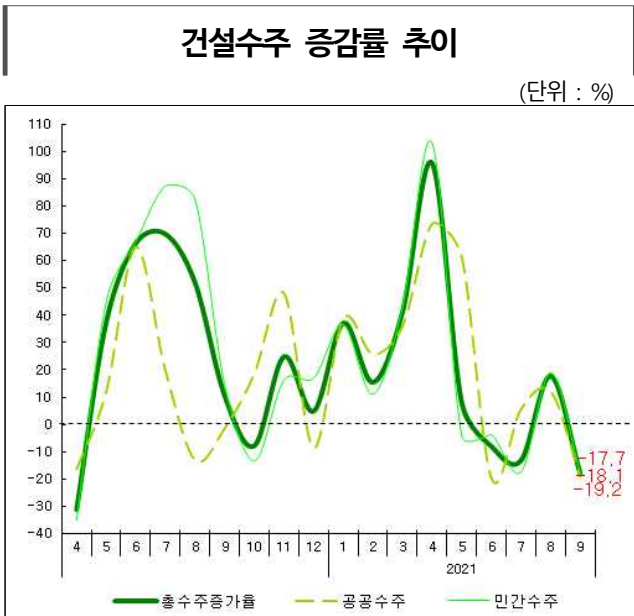


# 1. 선행지표

## 건설수주

**2021년 9월 건설수주 전년 동월 대비 18.1% 감소**

- 2021년 9월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해, **전년 동월 대비 18.1% 감소한 13.8조원**을 기록, 한달만에 다시 부진한 모습을 보임
  - 건설수주는 지난 6월과 7월 각각 8.1%, 13.2% 감소한 이후, 8월에 17.8% 증가했지만 9월에 18.1% 감소해 다시 부진한 모습을 보임
- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 19.2% 감소했으며, 민간부문도 17.7% 감소**
  - 공공수주는 지난 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 5.6%, 12.1% 증가해 양호했지만 9월에는 19.2% 감소해 부진
  - 민간수주의 경우, 지난 8월에 19.0% 증가해 3개월만에 양호한 모습을 보였지만 9월에 17.7% 감소해 다시 부진



## 수주\_발주자별

### 공공 비주택 건축을 제외한 모든 공종에서 부진

### 민간 모든 공종에서 부진

- **공공수주**, 비주택 건축을 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 모여 전년 동월 대비 19.2% 감소한 3.0조원 기록
  - 공공 토목수주는 9월 수주로는 6년래 최저치인 1.6조원을 기록해 전년 동월 대비 11.0% 감소
  - 주택수주는 전년 동월 대비 73.6% 감소해 2개월 연속 부진
  - 한편, 비주택 건축수주의 경우 19.1% 증가한 1.2조원을 기록, 3개월 연속 증가세 지속
- **민간수주**, 모든공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.7% 감소한 10.8조원 기록
  - 민간 토목수주는 9월 실적으로는 4년래 최저치인 0.8조원에 불과해 전년 동월 대비 49.6% 감소
  - 주택수주는 재건축·재개발수주가 부진한 영향으로 전년 동월 대비 14.2% 감소한 5.9조원을 기록, 5개월 연속 감소세를 지속함
  - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 11.3% 감소한 4.0조원을 기록, 8월 151.2% 급등한 이후 한달만에 다시 감소

### 2021년 9월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2021. 9월	13.8	3.0	1.6	1.4	0.3	1.2	10.8	0.8	10.0	5.9	4.0
증감률	-18.1	-19.2	-11.0	-26.9	-73.6	19.1	-17.7	-49.6	-13.1	-14.2	-11.3
2021. 1~9월	148.1	36.0	24.0	12.0	2.1	10.0	112.1	11.1	101.0	55.8	45.1
증감률	13.2	18.0	32.4	-3.0	-40.5	13.2	11.8	7.2	12.3	-5.1	44.8

자료 : 대한건설협회

## 수주 세부 공종별

**토목 : 상하수도과 항만 및 공항을 제외하고 모두 부진**

**건축 : 관공서와 기타 수주를 제외하고 모두 부진**

● 토목 공종의 경우 상하수도과 항만 및 공항을 제외하고 모두 부진

- 상하수도과 항만 및 공항 수주는 각각 385.4%, 33.7% 증가해 양호
- 기계설치와 토지조성, 도로 및 교량 수주는 각각 전년 동월 대비 56.4%, 22.6%, 79.0% 감소해 부진했음
- 발전 및 송전과 치산 및 치수 수주는 각각 15.4%, 2.3% 감소
- 철도 및 궤도 수주는 57.3% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	5.1	-56.4
토지조성	3.3	-22.6
상하수도	2.6	385.4
도로 및 교량	1.1	-79.0
항만 및 공항	0.9	33.7
발전 및 송전	0.9	-15.4
치산 및 치수	0.3	-2.3
철도 및 궤도	0.3	-57.3

자료 : 통계청

● 건축 공종의 경우 관공서와 기타 수주를 제외하고 모두 부진

- 주택 수주의 경우 공공과 민간 모두 감소해 전년 동월 대비 23.6% 감소
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 3.7% 감소해 지난 4~8월까지 5개월 연속 증가세를 마감
- 지난 8월 반도체 공장 수주의 영향으로 전년 동월 대비 300% 이상 급등한 공장 및 창고 수주는 9월에 21.9% 감소해 부진
- 한편, 관공서와 건축 기타 수주는 각각 전년 동월 대비 15.8%, 6.9% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	49.6	-23.6
사무실 및 점포	15.0	-3.7
공장 및 창고	13.4	-21.9
관공서 등	5.5	15.8
건축기타	1.2	6.9

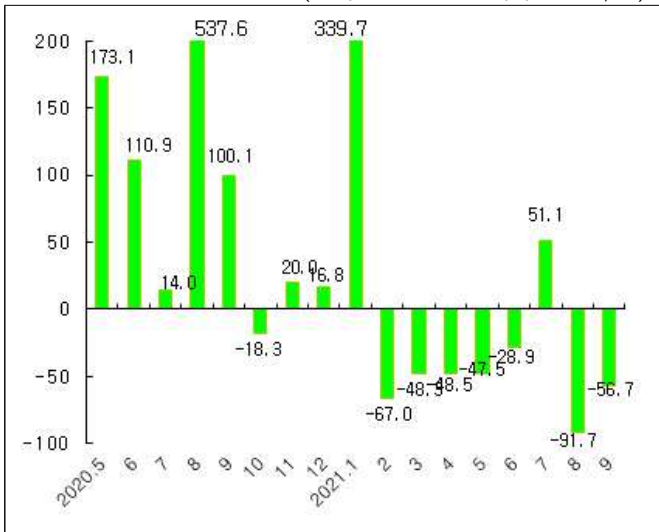
자료 : 통계청

## 수주\_재건축·재개발

2021년 9월 재건축·재개발 수주 56.7% 감소  
 재건축 32.5% 감소, 재개발도 73.5% 감소

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2021년 9월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2021. 9월	-32.5	-73.5	-56.7
2021. 1~9월	-46.0	-26.9	-34.7

자료 : 한국건설산업연구원

● **2021년 9월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 56.7% 감소해 2개월 연속 부진**

- 재건축·재개발 수주는 지난 7월 51.1% 증가해 양호한 모습을 보였지만 8월에 다시 91.7% 감소했으며, 9월에도 56.7% 감소해 2개월 연속 감소함

● **재건축 수주는 전년 동월 대비 32.5% 감소한 5,900억원 기록**

- 지난 7월 기저효과의 영향으로 172.6% 급등한 이후 8월에 87.5% 감소하고 9월에도 32.5% 감소

● **재개발 수주는 전년 동월 대비 73.5% 감소한 3,300억원 기록**

- 재개발 수주는 지난 5월~7월까지 1조원 이상의 수주가 발생해 양호했지만, 8월에 수주가 급격히 위축되어 전년 동월 대비 92.5% 감소하고 9월에도 73.5% 감소해 부진

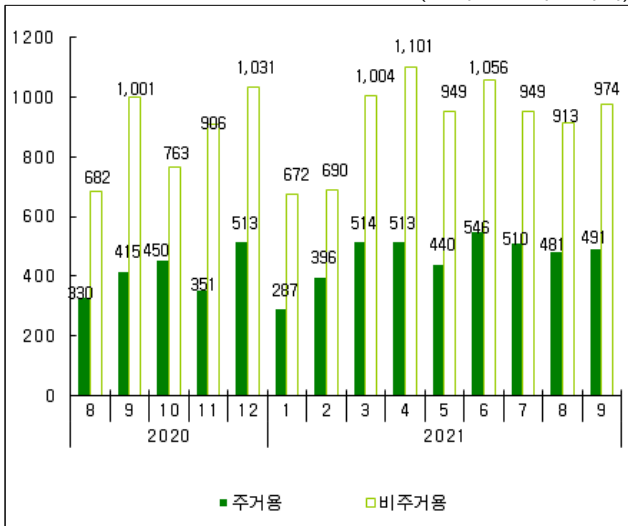
# 건축허가

2021년 9월 건축허가면적 전년 동월 대비 3.5% 증가  
 주거용은 증가; 비주거용은 감소

- 2021년 9월 국내 건축허가면적은 1,465만㎡로 전년 동월 대비 3.5% 증가하면서 지난 3월 이후 계속되고 있는 증가세를 유지
- **주거용 건축허가면적** 수도권과 지방에서 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 18.4% 증가한 491만㎡ 기록
  - 수도권의 경우 전년 동월 대비 14.2% 증가해 2개월 연속 증가
  - 지방의 경우 전년 동월 대비 21.1% 증가, 9개월 연속 증가세 지속
- **비주거용 건축허가면적** 공업 및 기타(농림·공공용) 부문의 증가에도 불구하고 상업 및 문교용 부문의 감소를 반영해, 전체적으로는 전년 동월 대비 2.7% 하락한 974만㎡ 기록
  - 전년 동월 대비 공업 및 기타(농림·공공용) 부문에서는 각각 6.8%와 35.5% 증가했으나 상업 및 문교용 부문에서는 각각 26.1%와 14.4% 감소했음.

월간 건축 허가면적 추이

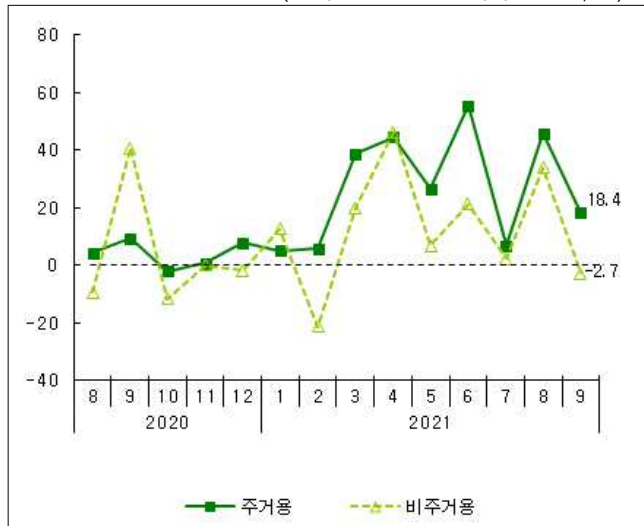
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리



## 2. 동행지표

### 건설기성

2021년 9월 건설기성 전년 동월대비 2.1% 증가  
 누적기준으로는 전년 동기 대비 1.5% 증가

- 2021년 9월 건설기성, **전년 동월 대비** 공공 발주 공사에서 1.3%, 민간발주 공사에서 3.5% 증가해, 전체적으로 **2.1% 증가**
  - 2021년 1월부터 9월까지 누적 실적은 전년 동기 대비 1.5% 증가, 공공 및 민간 발주 공사 기성이 각각 6.0%와 0.7% 증가함.
- **건축공사 기성은, 전년 동월 대비** 주거용 부문(5.0%) 및 비주거용 부문(7.2%)의 증가로 인해, **5.8% 증가**
  - 2021년 1월부터 9월까지 누적기준으로는 전년 동기 대비 주거용 건축 기성이 3.2%, 비주거용 건축 기성이 6.0% 증가해 전체 건축기성은 4.2% 증가했음.
- **토목공사기성은, 전년 동월 대비** 일반토목(-2.0%), 플랜트(-6.8%), 전기기계(-26.5%), 조경공사(-11.0%) 등 모든 부문의 하락으로 **7.4% 감소**
  - 2021년 1월부터 9월까지 누적기준으로 전년 동기 대비 토목 기성은 5.7% 감소; 일반토목(1.8%)의 기성은 증가했으나, 플랜트(-15.0%), 전기기계(-3.6%), 조경공사(-5.3%) 등의 기성은 감소함.

#### 2021년 9월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2021. 9월	11,550.5	8,595.5	5,426.7	3,168.8	2,955.0	1,499.7	336.2	1,083.5	2,239.1	9,002.0
증감률	2.1	5.8	5.0	7.2	-7.4	-2.0	-26.5	-6.8	1.3	3.5
2021.1~9월	100,424.1	74,224.8	46,510.0	27,714.8	26,199.4	12,939.7	3,652.7	9,293.8	20,250.3	77,536.4
증감률	1.5	4.2	3.2	6.0	-5.7	1.8	-3.6	-15.0	6.0	0.7

자료 : 통계청 ; 주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

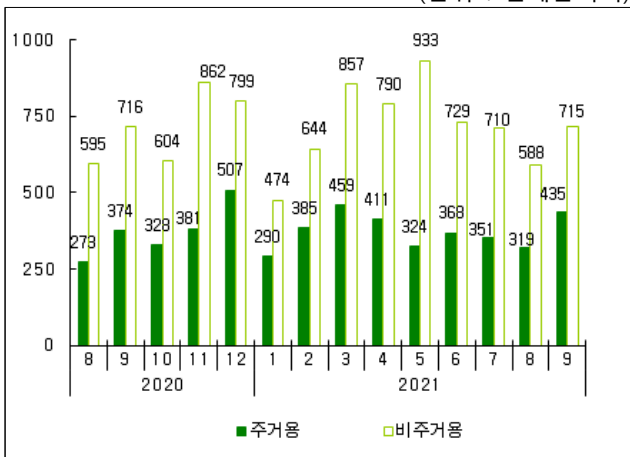
# 건축착공

2021년 9월 건축착공면적 전년 동월 대비 5.4% 증가  
 주거용 착공면적은 증가; 비주거용 착공 면적은 감소

- 2021년 9월 국내 건축착공면적은, 비주거용 착공면적의 감소에도 불구하고 주거용 착공면적의 증가로 **전년 동월 대비 5.4% 증가**
- **주거용 건축착공면적** 수도권과 지방 모두 양호한 모습을 보여 **전년 동월 대비 16.2% 증가**, 435만㎡ 기록
  - 수도권의 경우 전년 동월 대비 18.2% 증가, 2개월 연속 증가
  - 지방의 경우 14.4% 증가해 3개월 연속 증가
- **비주거용 건축착공면적은** 상업용 착공면적의 증가에도 불구하고 공업용, 문화·교육·사회용 및 기타 착공면적의 하락로 **전년 동월 대비 0.2% 감소**한 715만㎡ 기록
  - 전년 동월 대비 상업용 착공면적은 8.5% 증가했으나, 공업용, 문화·교육·사회용 그리고 기타 착공면적은 각각 8.9%, 23.9% 그리고 0.8% 감소함.

월간 건축 착공면적 추이

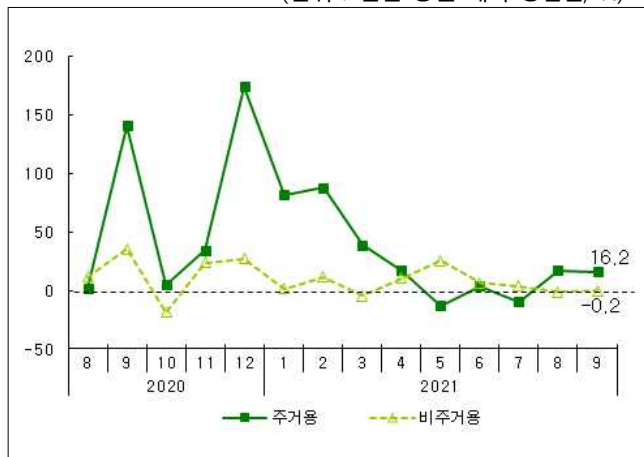
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

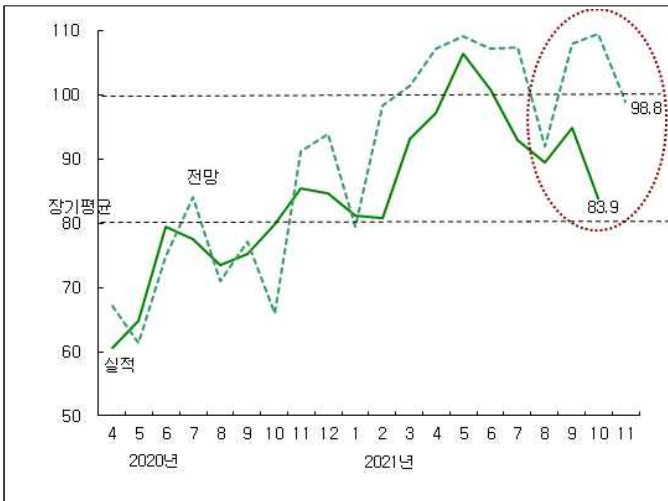


자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

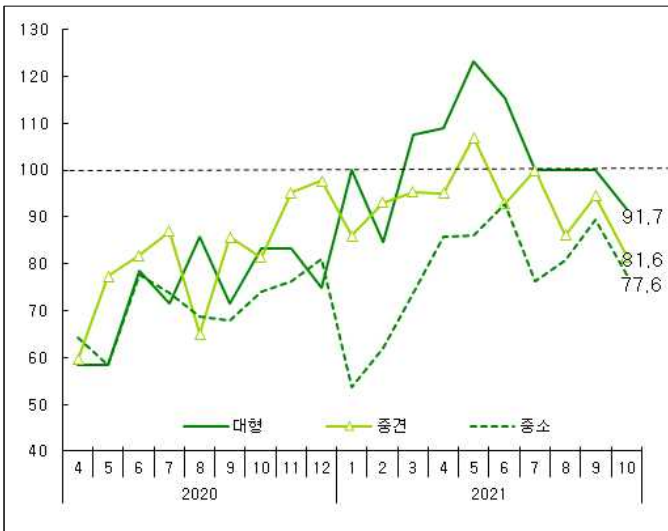
2021년 10월 CBSI, 전월 대비 11.0p 하락한 83.9  
11월에는 14.9p 상승한 98.9로 전망

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2021년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.0p 하락한 83.9 기록

- CBSI는 지난 9월 94.9로 양호했지만, 10월에 11.0p 하락하며 부진
- 통상 10월에는 9월보다 공사 물량이 상승해 지수가 2~3p 상승하는 것이 일반적이거나 올해 10월에는 지수가 10p 이상인 11.0p 하락, 이 하락폭은 1년 9개월 만에 최대치임
- 지난 9월 10p 상승하였던 신규 수주와 기성 BSI가 10월에는 모두 하락하였으며, 특히, 신규 수주 BSI는 20p 이상 하락하는 등 신규 수주가 위축된 것이 가장 큰 요인임
- 또한, 지난 10월 26일 가계부채 관리 강화 방안이 발표되었는데 향후 금융 규제가 강화되어 자금조달 상황이 나빠질 수 있다는 우려감이 지수에 악영향을 미친 것으로 판단
- 한편, 2021년 11월 CBSI는 10월보다 14.9p 상승한 98.9로 전망

● 기업 규모별 모두 하락

- 대형기업 전월 8.3p 하락한 91.7
- 중견기업은 12.8p 하락한 81.6
- 중소기업의 경우 11.9p 하락한 77.6

# Ⅱ 부동산경기

---



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

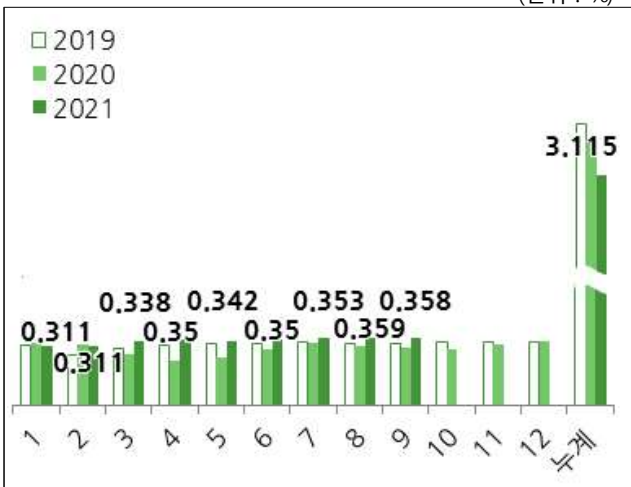
**9월 토지가격 0.358% 상승해 지난달과 유사한 상승세**

**토지거래량은 5개월째 전월 대비 감소 중**

- **6월 들어 0.35%를 상회한 토지가격 상승, 이번 달에도 이어져**
  - 9월 전국 누적 토지가격 상승률은 3.115%로 전년 9월까지 누적 2.692% 대비 높으나 9월까지 토지가격 상승률이 가장 높았던 2018년 3.327%보다는 낮은 수준임.
  - 9월 월간 토지가격 상승률 최고 지역은 하남시로 조사됐으며 하남은 9월까지 누적 상승률 역시 전국 2위를 기록함.
  - 9월 누적 기준 토지가격 상승률이 가장 높았던 지역은 5.551%를 기록한 세종시로, 전국 평균 대비 2.4%p 이상 높은 상승률을 나타냄.
- **9월 토지거래량 24.5만 필지로 지난해 4월 이후 가장 낮은 수준을 기록**
  - 2016년~2020년 평균 토지거래량은 26만 5,060필지였으나 9월 토지거래량은 이보다 낮은 24만 5,400필지(92.6%)임.
  - 이번달 거래량은 지난해 4월 기록한 22.5만 필지 이후 가장 적은 거래량이며 지난해 5월부터 지난달까지 월 평균거래량은 약 29.3만 필지임.
  - 2006년 월별 통계 작성 후 거래량이 가장 많았던 지난해 12월 거래량은 38.2만 필지였으며 그보다는 30.7% 감소한 것임.

**전국 월간 토지가격 변동률**

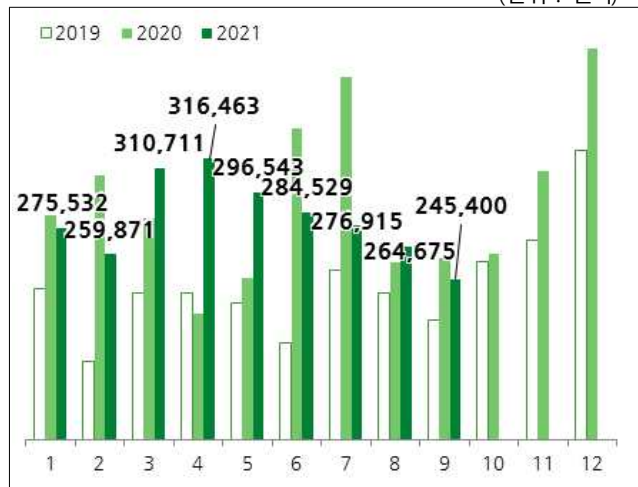
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

**전국 월간 토지 거래량**

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

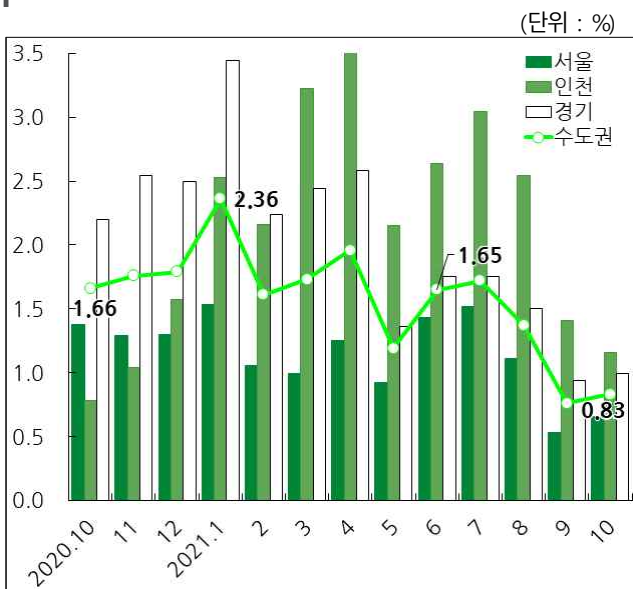
## 주택시장\_수도권

10월 수도권 매매가격 상승률 0.83%, 지난달보다 소폭 상승

9월 거래량, 지난달에 이어 연중 최저치 재차 경신

- 10월 수도권 주택 매매가격 상승률은 전월 대비 0.07%p 상승한 0.83%
  - 수도권 전반으로 보면 6월 양도세 중과 부활 이전 매매가격 변동률이 적었으나 6월 이후 거래가격이 다소 상승하였으나 9월 이후 상승폭이 줄어든 상태임.
  - 지역별로는 여전히 인천지역의 상승폭이 수도권 중에서 가장 높은 수준이지만 경기 지역과의 상승률 격차가 3월 이후 가장 좁혀짐.
  - 지난달(9월) 당초 조사된 상승률은 0.5% 수준이었으나 시간이 지나며 거래사례가 추가 수집되면서 0.7%대 상승을 기록함. 이번 달에도 초반 수집된 거래사례들이 비교적 상승률이 낮은 흐름이 계속된다면 시간이 흐르면서 0.9~1.0%대 상승을 보일 수도 있을 것으로 판단됨.
- 9월 수도권 주택 매매거래 3만 7,225호로 전년 동월 대비 2.3% 감소
  - YoY 거래량 감소는 2.3% 수준으로 적지만 이는 지난해 9월 거래량이 연중 가장 적었던 것도 감소 비율이 적은 이유로 들 수 있음.
  - 서울과 경기 주택 매매거래는 전년 동월 대비 감소했지만 인천은 근자의 상승세로 인해 전년대비 53.2% 증가한 6,890건을 기록함.

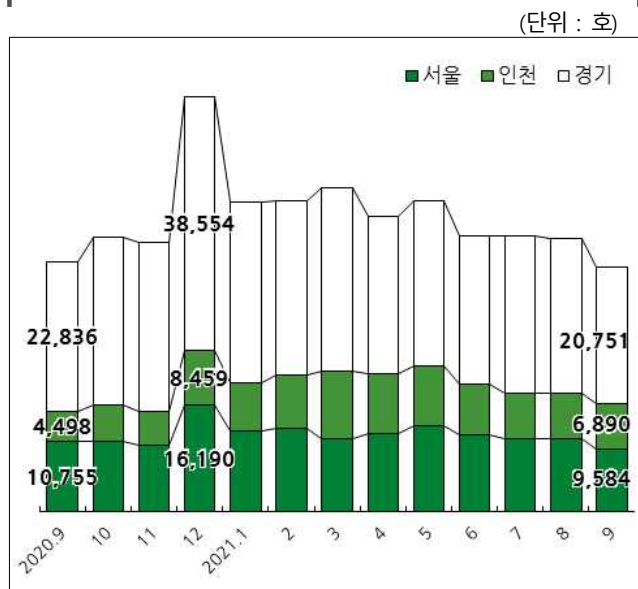
수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

수도권 월간 주택 매매거래량 추이



자료 : 국토교통부

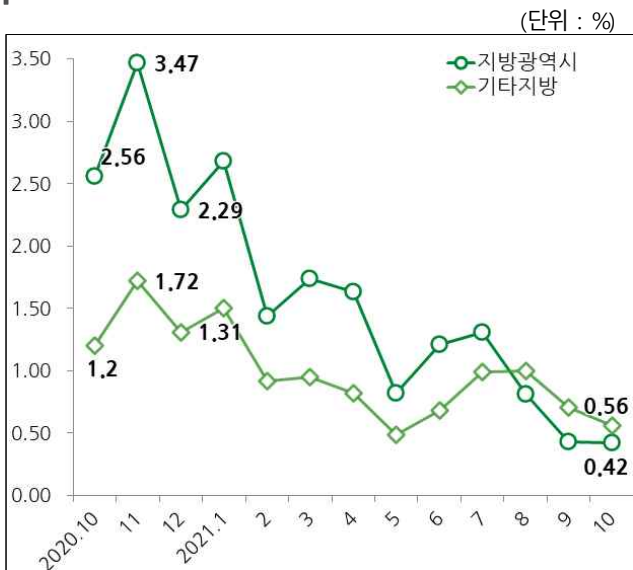
## 주택시장\_지방

### 지방광역시보다 기타지방 가격상승률 높지만 격차 줄어

거래량 YoY 변화율, 기타지방 23.2%, 지방광역시 - 26.8%

- 3개월 연속 지방광역시(0.56%)보다 기타지방(0.42%)의 가격상승률이 높은 것으로 조사됐지만 그 격차는 지난 3개월 중 가장 좁혀진 상황임.
  - 기타지방 가격 상승률을 주도한 것은 저가 주택이었던 것으로 조사됨.
- 지방광역시 상승률은 0.42%로 지난해 11월 기록했던 월간 3.47%의 상승률
  - 광역시 중 유일한 하락세 보이고 있는 대구 중구, 2개월 연속 하락하며 지난해 12월 월간 상승률 2.99%에 달했던 것과는 다른 행보를 나타냄.
- 기타지방 중 가장 상승률 높았던 지역은 월간 3.9% 상승한 충남 보령시임.
- 기타지방 거래량 대비 지방광역시 거래량 비율, 통계 작성 이래 가장 낮아
  - 금월 지방광역시 거래량은 1.4만건(전체 지방 거래 중 31.7%), 기타지방 거래량은 3.0만건(전체 지방 거래 중 68.3%)으로 통계 작성시 시작된 2006년 1월 이후 가장 낮은 수준을 나타냄

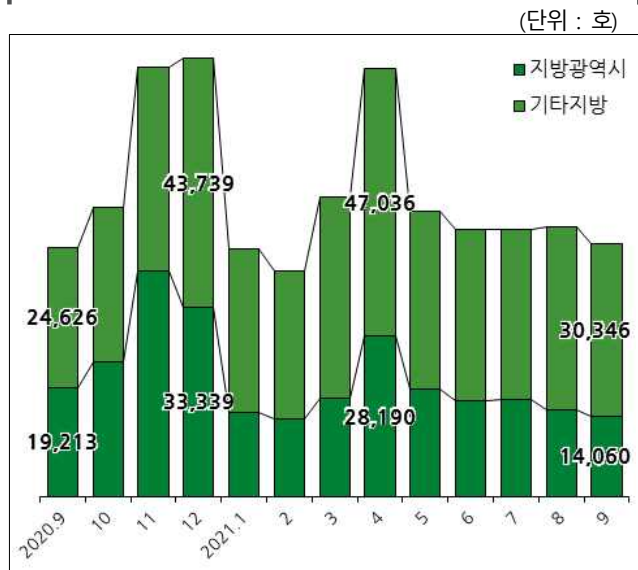
지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

지방 월간 주택 매매거래량 추이



자료 : 국토교통부

## 2. 공급

# 주택 인·허가

2021년 9월까지 주택 인허가 실적누계는 전년동기대비 22.5% 증가

- 2021년 9월까지 주택 인·허가 실적누계는 지방광역시의 -14.1% 하락에도 불구하고, 수도권(21.3%), 기타 지방(51.8%) 등의 양호한 실적을 토대로 전년동기대비 22.5% 증가
  - 부문별로 전국에서 공공부문 실적누계는 5.1% 하락했으나 민간부문 실적누계는 24.1% 증가함.
- 동기간 동안 수도권의 주택 인·허가 실적 누계는 공공부문과 민간부문에서 각각 33.2%와 20.6% 상승하여 전체적으로 전년 동기대비 21.3% 증가함.
  - 세부 지역별로는 서울과 경기에서는 각각 62.2%와 13.9% 상승했으나 인천에서는 42.9% 하락함.
- 지방광역시에서는 공공부문과 민간부문에서 각각 75.8%와 9.9% 하락해, 전체 인허가 실적 누계가 전년 동기대비 14.1% 하락함.
  - 세부 지역별로는 부산(27.0%), 울산(16.7%)에서는 증가하였으나, 대구(-18.4%), 광주(-59.4%), 대전(-24.6%)에서는 하락함.
- 기타 지방에서는 전년 동기대비 공공부문 실적이 13.7% 하락했지만, 민간부문 실적이 54.8% 상승해, 전체 인허가 실적 누계가 51.8% 증가함.

2021년 9월 주택 인·허가 실적 누계 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

구분	지역별 합계				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2021년 1~9월	358,990	183,869	51,470	123,651	14,504	10,488	927	3,089	344,486	173,381	50,543	120,562
2020년 1~9월	292,980	151,615	59,910	81,455	15,286	7,874	3,834	3,578	277,694	143,741	56,076	77,877
전년 동기 누적 대비 증감률	22.5	21.3	-14.1	51.8	-5.1	33.2	-75.8	-13.7	24.1	20.6	-9.9	54.8

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부



# 아파트 인·허가

## 2021년 9월까지 아파트 인·허가 누계 전년동기대비 26.0% 증가

- 2021년 9월까지 전국 아파트 인·허가 실적 누계는 268,590호인데, 이는 전년 동기 대비 26.0% 증가를 의미함.
  - 동 기간 수도권과 지방의 아파트 인허가 물량은 각각 24.5%와 27.5% 증가했음.
- 수도권의 아파트 인·허가 실적누계는, 인천에서는 57.0% 감소했으나, 서울과 경기에서 각각 136.3%와 10.7% 증가해, 전체적으로 24.5% 증가했음.
- 지방의 아파트 인허가 실적 누계는, 지방 광역시에서 13.6% 하락했으나, 기타 지방에서 68.5% 상승해, 전체적으로 27.5% 증가했음.
  - 지방광역시에서는 대구, 광주 그리고 대전의 아파트 인허가 실적 누계가 각각 18.8%, 63.7%, 27.0% 감소했으나, 부산과 울산의 아파트 인허가 실적 누계는 각각 47.1%, 15.8% 증가했음.
  - 기타지방에서는 아파트 인허가 실적 누계가 전년동기 대비 세종(-15.6%), 제주(-67.7%) 등에서는 하락했으나, 강원(22.9%), 충북(215.2%), 충남(0.3%), 전북(99.3%), 전남(99.3%), 경북(393.1%), 경남(41.2%) 등에서 증가했음.

수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

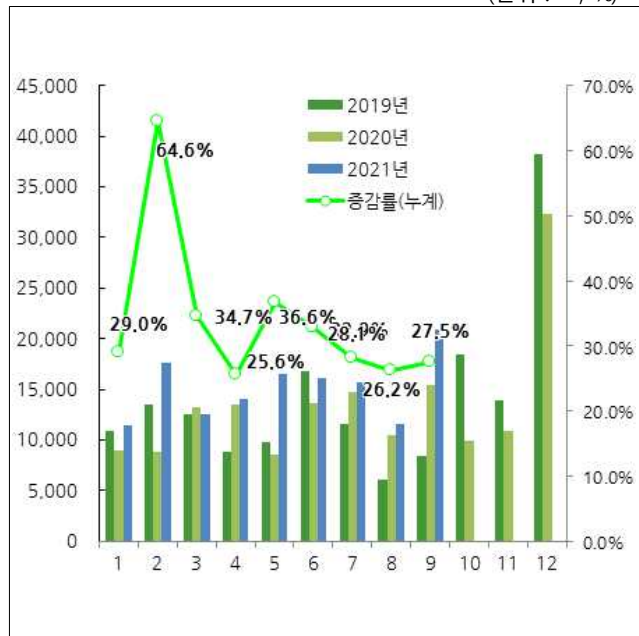
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



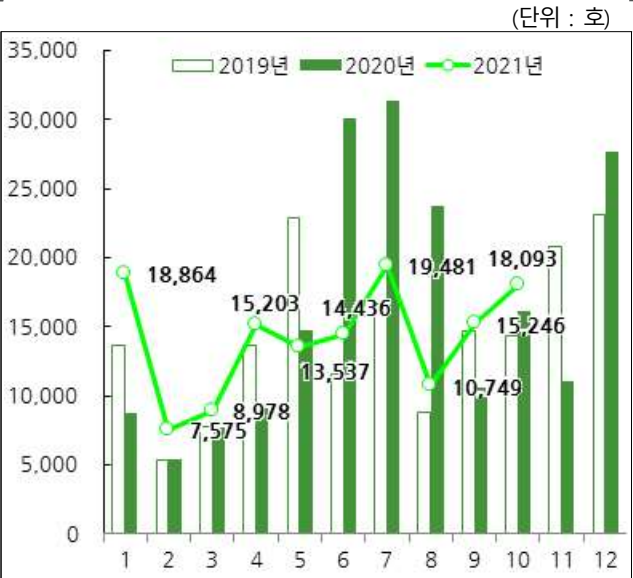
자료 : 국토교통부

# 아파트 분양

## 10월 분양물량 3.2만호로 예정된 물량 대비 60%대 수준

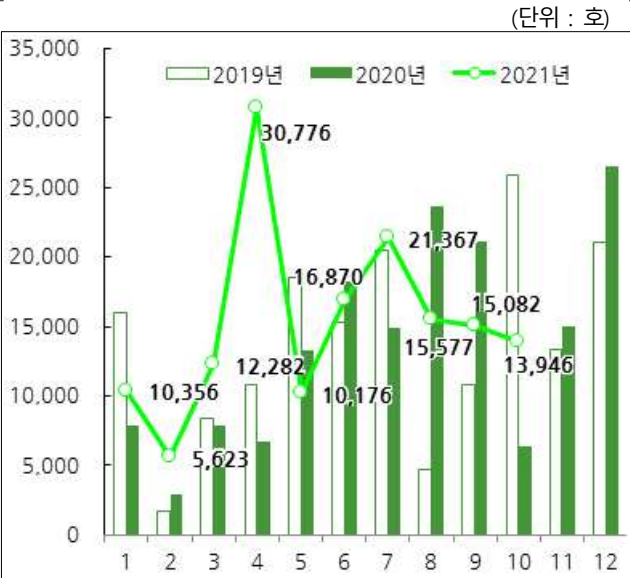
- 10월 수도권에서 1.8만호, 비수도권에서 1.4만호 가량 분양되면서 전국적으로는 3.2만호 가량의 주택이 공급되었음.
  - 수도권은 지난달보다 18.7% 증가해 전년 누적 물량 대비 격차를 -10.2%까지 줄임.
  - 지방은 지난달보다 7.5% 감소했지만, 지난해 같은 달 대비 2배 이상 증가함.
- 11월 공급예정 물량은 6.6만호 수준으로 지난 2016년 10월 7.6만호가 공급된 이후 가장 많은 수준의 물량임.
  - 10월 계획물량이 5.1만호였던 것에 반해 실제 공급 물량은 60%를 상회하는 수준인 3.2만호였던 점을 감안하면, 계획한 모든 물량이 시장에 풀리기 어려울 것임.
  - 원래 연말에 분양 물량이 쏠리는 현상이 매년 나타났지만 올해는 분양 물량의 쏠림 현상이 이전보다 심화될 전망이다.
  - 이러한 전망이 가능한 것은 1월 이후 입주자공고를 시행한 주택의 경우 잔금대출도 DSR 산출에 포함되는 금융규제가 시작될 것으로 예고되었기 때문임.
  - 규제의 여파로 인해 건설사들이 분양 일정을 예정보다 서두를 것으로 예상되므로, 연말 분양시장이 뜨거울 것으로 전망됨.

**수도권 월간 분양물량 추이**



자료 : 부동산114(주)

**지방 월간 분양물량 추이**



자료 : 부동산114(주)

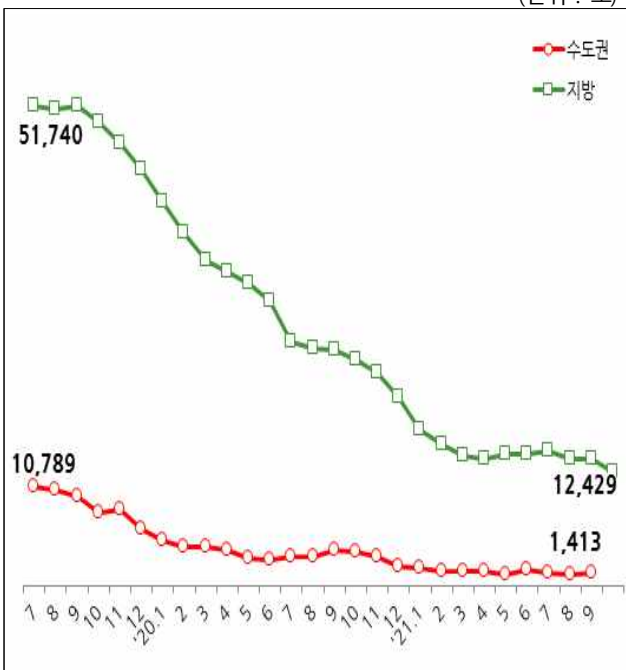
# 주택 미분양

## 2021년 9월 미분양 전월 대비 전국에서 6.9% 감소

- **2021년 9월 미분양 물량은 전월 대비 1,022호 감소한 13,842호로 집계**
  - 미분양 물량이 전월대비 수도권(1,413호)에서는 19.4% 증가했으나, 지방(12,429호)에서는 9.2% 감소
  - 지방의 경우, 지방광역시(4,029호)에서는 5.4% 그리고 기타 지방(8,400호)에서는 10.8% 하락했음.
- **규모별로는 전국에서 '85㎡ 초과' 미분양 물량은 전월 대비 8.0%, '60~85㎡' 미분양 물량은 10.8% 감소했으나, '60㎡이하' 미분양 물량은 2.9% 증가했음.**
  - 수도권에서는 '85㎡초과' 미분양 물량은 1.3% 감소했으나, '60~85㎡' 및 '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 1.6% 그리고 47.6% 증가했음.
  - 지방에서는 '85㎡ 초과', '60~85㎡', '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 9.3%, 11.6%, 2.8%, 감소했음.
- **준공 후 미분양은 전월 대비 수도권에서 11.9% 증가했으나 지방에서 3.9% 감소해 전국적으로 2.6% 감소했음.**
  - 규모별로는 '85㎡ 초과', '60~85㎡', '60㎡ 이하'의 미분양 물량은 전국적으로 각각 4.4%, 2.2%, 그리고 3.2% 감소했음.

미분양 물량 추이

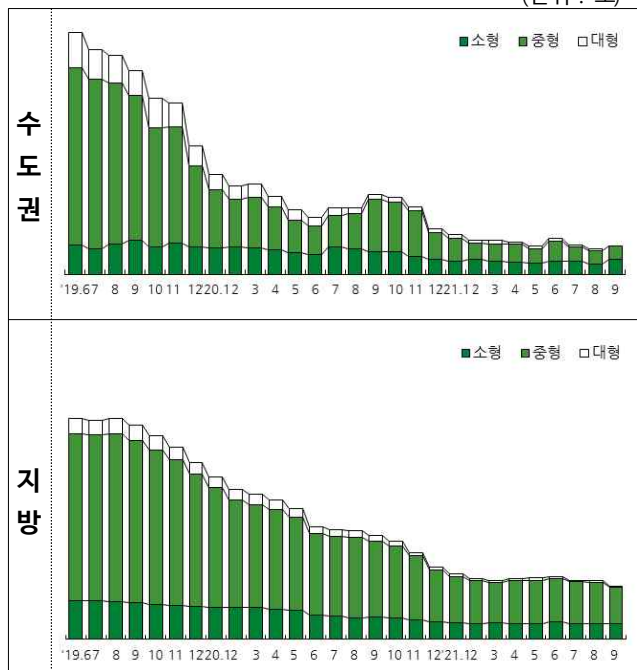
(단위 : 호)



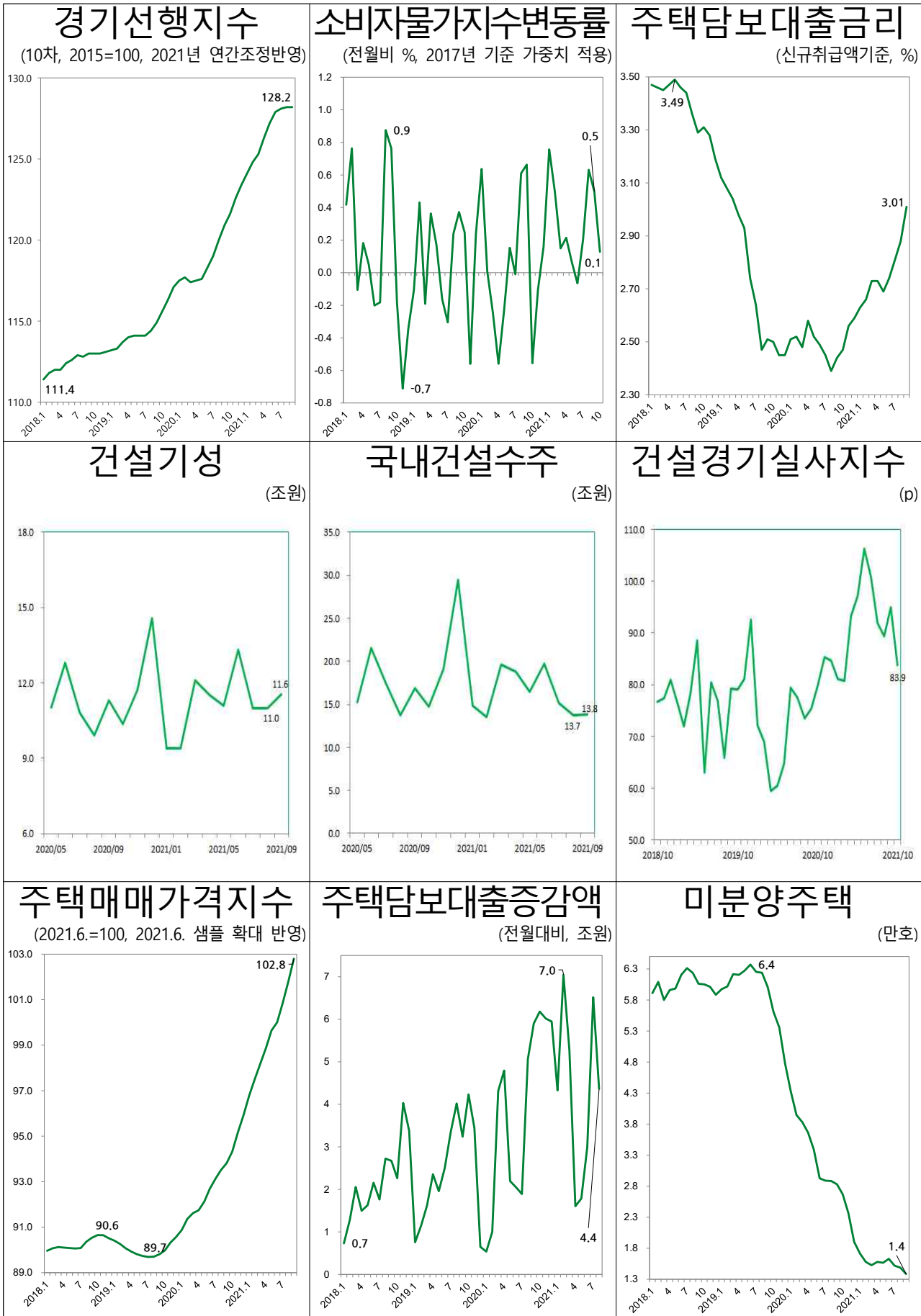
자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)  
 자료 : 국토교통부



# 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층  
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825  
<http://www.cerik.re.kr>