

# 월간 건설·부동산 동향

## 2022. 02

### 건설

- ▶ 2021년 12월 건설수주 전년 동월 대비 2.0% 증가
- ▶ 2021년 연간 건설수주 전년 대비 9.2% 증가한 212.0조원
- ▶ 2021년 12월 건설기성 전년 동월 대비 13.6% 증가
- ▶ 2022년 1월 CBSI 전월 대비 17.9p 하락한 74.6

### 부동산

- ▶ 2021년 전국 토지가격 4.173% ↑, 거래량 5.9% ↓
- ▶ 2022년 1월 인천 아파트 매매가 하락세 기록
- ▶ 2021년 주택 매매량 '20년 比 25.4% ↓, '19년 比 20.1% ↑
- ▶ 2022년 1월 지방광역시 매매가 상승률 0.01%로 보합세



# 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 12월 건설수주 전년 동월 대비 2.0% 증가**

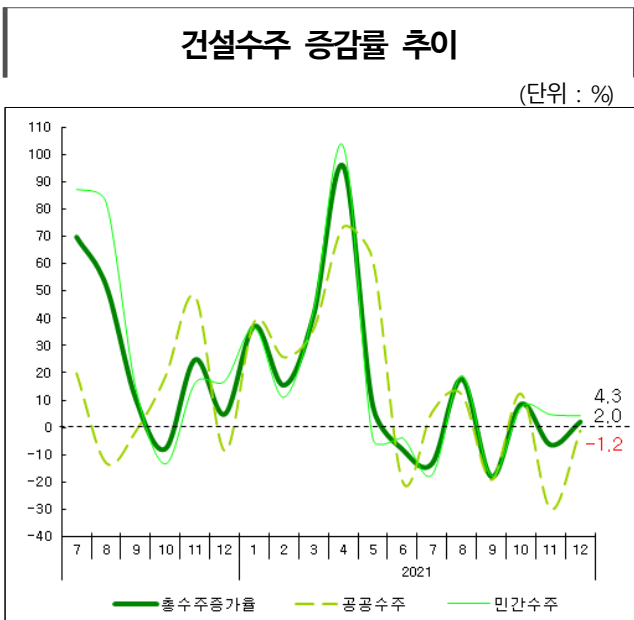
- 2021년 12월 국내 건설수주는 공공이 부진했지만 민간이 양호해, **전년 동월 대비 2.0% 증가, 12월 실적으로는 역대 최대치인 30.1조 원 기록**

- 건설수주는 지난 10월에 8.5% 증가한 이후, 11월에 6.4% 감소해 부진했지만, 12월에 다시 2.0% 증가해 양호한 모습을 보임

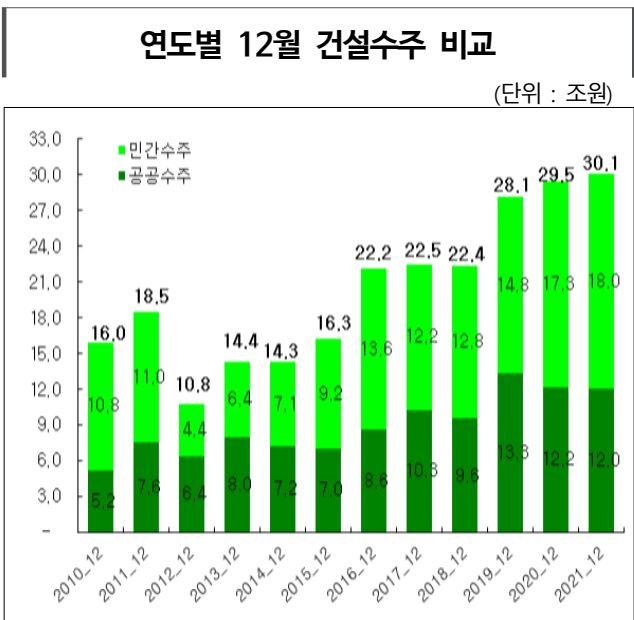
- **발주자별로 민간부문이 4.3% 증가해 양호했지만, 공공부문이 전년 동월 대비 1.2% 감소**

- 공공수주는 지난 11월에 29.9% 급감하며 부진하였는데, 12월에도 1.2% 감소해 2개월 연속 감소

- 민간수주의 경우 4.3% 증가해 10월~12월까지 3개월 연속 증가세를 지속



자료 : 대한건설협회



# 수주\_발주자별

## 공공부문 주택수주가 급감해 부진

## 민간은 토목과 비주택 건축이 양호

- 공공수주**, 토목과 비주택 건축은 양호했지만 주택수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 1.2% 감소한 12.0조원 기록
  - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 1.6% 증가한 6.5조원으로 한달만에 다시 감소
  - 주택수주는 전년 동월 대비 47.3% 급감, 5개월 연속 부진
  - 한편, 비주택 건축수주의 경우 관공서 수주가 크게 증가하여 전년 동월 대비 71.9% 급등한 3.6조원 기록
- 민간수주**, 주택을 제외하고 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 4.3% 증가한 18.0조원 기록
  - 민간 토목수주는 국내 플랜트 수주가 증가한 영향으로 71.0% 증가한 2.9조원으로 양호한 모습을 보임
  - 주택수주는 재건축·재개발수주가 부진한 영향으로 전년 동월 대비 13.8% 감소한 9.4조원을 기록, 2개월 연속 감소
  - 한편, 비주택 건축수주는 상업용 건물 수주가 증가해 전년 동월 대비 22.4% 증가한 5.7조원을 기록

2021년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 분         | 총계    | 공공   |      |       |       | 민간   |       |      |       |       |      |
|-------------|-------|------|------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|------|
|             |       | 토목   | 건축   | 주택    | 비주택   | 토목   | 건축    | 주택   | 비주택   |       |      |
| 2021. 12월   | 30.1  | 12.0 | 6.5  | 5.5   | 2.0   | 3.6  | 18.0  | 2.9  | 15.1  | 9.4   | 5.7  |
| 증감률         | 2.0   | -1.2 | 1.6  | -4.3  | -47.3 | 71.9 | 4.3   | 71.0 | -3.0  | -13.8 | 22.4 |
| 2021. 1~12월 | 212.0 | 56.0 | 35.6 | 20.4  | 4.7   | 15.7 | 156.0 | 18.0 | 138.0 | 78.6  | 59.4 |
| 증감률         | 9.2   | 7.5  | 21.7 | -10.7 | -52.4 | 20.8 | 9.9   | 16.8 | 9.0   | -5.3  | 36.3 |

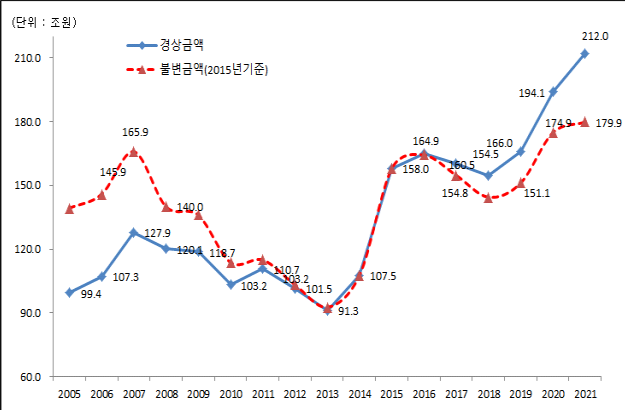
자료 : 대한건설협회

# 2021년 연간 건설수주

전년 대비 9.2% 증가한 212.0조원, 역대 최대 실적

국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

**● 2021년 건설수주 민간과 공공 모두 증가해 전년 대비 9.2% 증가한 212.0조원, 역대 최대 실적**

- 불변금액(2015년 기준) 또한 179.9조원으로 경상금액 뿐만 아니라, 불변금액 상으로도 역대 최대 실적을 경신

**● 공공수주 주택을 제외한 모든 공종 양호, 전년 대비 7.5% 증가 역대 두 번째로 높은 56.0조원 기록**

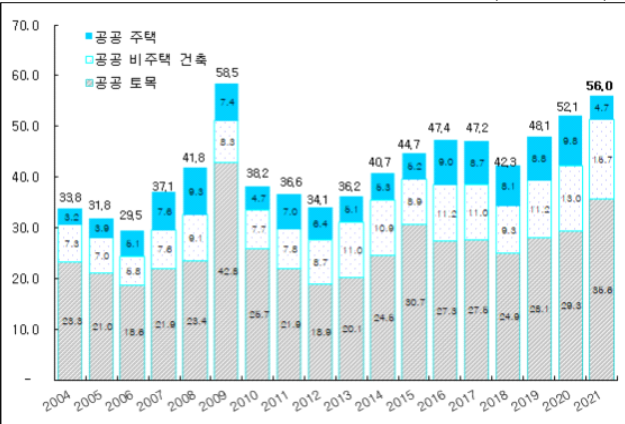
- 토목수주는 전년보다 21.7% 증가, 역대 두 번째로 높은 35.6조원 기록
- 주택수주는 52.4% 급감, 지난 2005년 3.9조원 이후 최저치인 4.7조원 기록
- 비주택 건축수주 역대 최대치인 15.7조원 기록, 20.8% 증가

**● 민간수주 주택을 제외한 모든 공종이 양호해 9.9% 증가한 156.0조원으로 역대 최대 실적 기록**

- 토목수주 전년보다 16.8% 증가한 18.0조원 기록
- 주택수주는 5.3% 감소, 78.6조원 기록
- 비주택 건축수주 역대 최대치인 59.4조원 기록, 전년 대비 36.3% 증가

공공 수주 추이

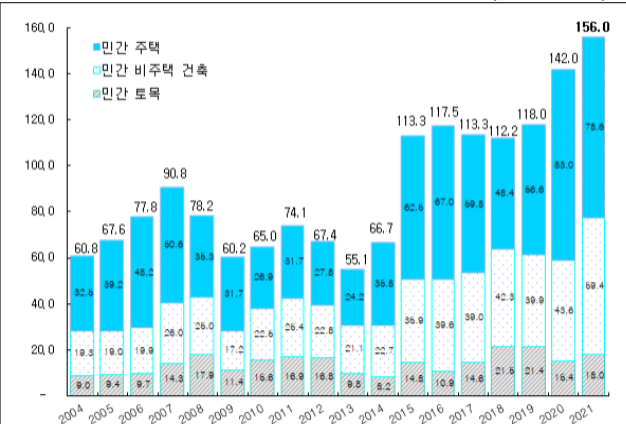
(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

민간 수주 추이

(단위 : 조원)



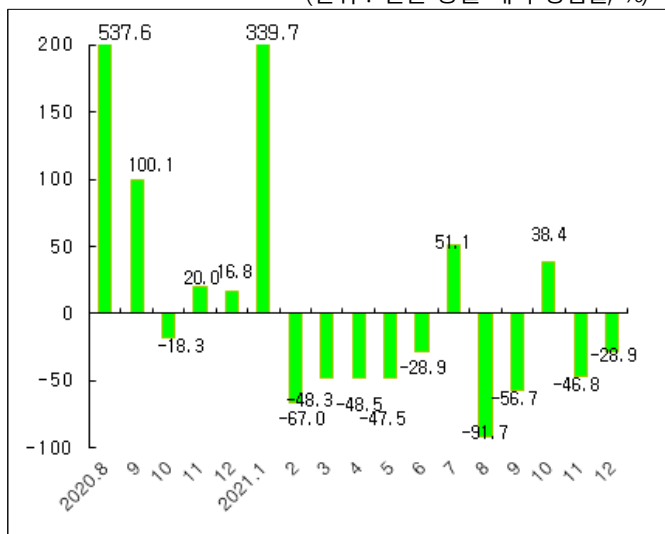
자료 : 대한건설협회

## 수주\_재건축·재개발

2021년 12월 재건축·재개발 수주 28.9% 감소  
 2021년 연간 재건축·재개발 수주 30.1% 감소한 19.7조원

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2021년 12월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

| 구분          | 재건축   | 재개발   | 총계    |
|-------------|-------|-------|-------|
| 2021. 12월   | 7.6   | -34.6 | -28.9 |
| 2021. 1~12월 | -37.0 | -26.8 | -30.1 |

자료 : 한국건설산업연구원

● **2021년 12월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 부진으로 전년 동월 대비 28.9% 감소한 3.5조원 기록**

- 3.5조원은 12월 수주로는 최근 3년래 가장 낮은 실적
- 재건축 수주 7.6% 증가한 0.7조원
- 재개발 수주가 34.6% 감소한 2.8조원 기록

● **2021년 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 30.1% 감소한 19.7조원 기록**

- 19.7조원은 지난 2018년(19.2조원) 2019년(19.4조원) 수준과 비슷해 평년도 수준인 것으로 분석
- 재건축 수주가 37.0% 감소한 5.7조원 기록해 전년 대비 크게 위축
- 재개발 수주가 26.8% 감소한 14.0조원

# 건축허가

**2021년 12월 건축허가면적 전년 동월 대비 24.1% 증가**  
**2021년 연간 건축허가면적 전년 대비 17.6% 증가**

● 2021년 12월 국내 건축허가면적, 주거용(13.8%) 및 비주거용(29.3%) 허가 면적 증가의 도움으로 **전년 동월 대비 24.1% 증가**

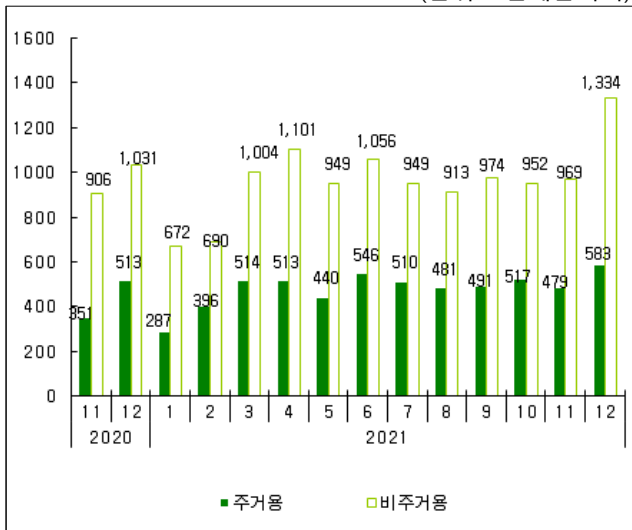
- 2021년 12월 주거용 건축허가면적은 수도권은 부진(-17.3%)했지만, 지방이 양호(+50.4%)해 전년 동월 대비 13.8% 증가, 12월 실적으로는 4년래 최대인 583만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은, 공업용(-9.7%)은 감소했으나, 상업용(+25.4%), 문교용(+51.6%)과 기타(+50.4%)가 증가하여 전년 동월 대비 29.3% 증가

● **2021년 연간 건축허가면적** 주거용 및 비주거용 모두 증가하여 **전체적으로 전년 대비 17.6% 증가한 1억 7,322만㎡ 기록**

- 2021년 주거용 건축허가면적은 수도권(+9.8%)과 지방이(+41.0%) 모두 양호해 전년 대비 25.0% 증가, 4년래 최대치인 5,758만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은 상업용(+18.0%), 공업용(+2.0%), 문교용(+14.0%), 기타(+15.8%) 등 세부 용도별 허가면적의 증가를 반영하여 전년 대비 14.2% 증가한 1억 1,564만㎡ 기록

**월간 건축 허가면적 추이**

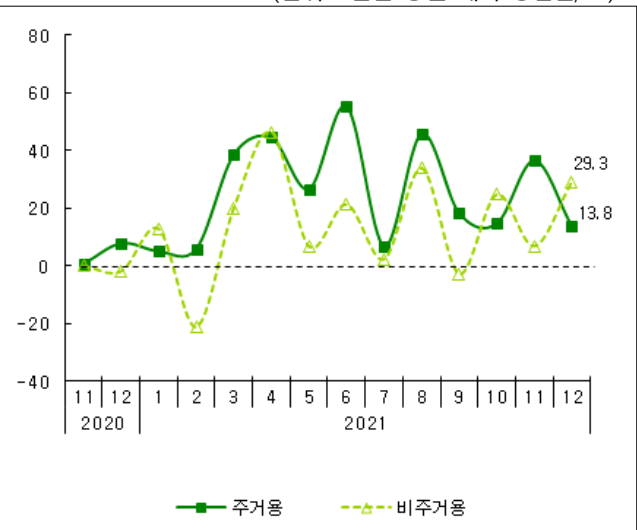
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

**월간 건축 허가면적 증감률 추이**

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리



## 2. 동행지표

### 건설기성

2021년 12월 건설기성 전년 동월 대비 13.6% 증가  
 2021년 연간 건설기성 전년 대비 4.0% 증가

● 2021년 12월 건설기성, **공공 및 민간 부문 모두 증가함에 따라, 전년 동월 대비 13.6% 증가**

- 전년 동월 대비 공공기관 및 민간부문의 기성 각각 13.3%와 15.3% 증가함.
- 건축공사는 전년 동월 대비 19.0% 증가하였음. 주거용과 비주거용 건축 기성은 각각 23.2%와 12.8% 증가했음.
- 토목공사의 경우 일반토목(+8.7%)과 전기기계(+12.7%)의 증가가 플랜트(-6.2%)의 감소를 만회해 전체적으로 전년 동월 대비 3.5% 증가함.

● **2021년 연간 건설기성 공공(+7.0%)과 민간(+3.7) 모두 증가함에 따라, 전년 대비 4.0% 증가**

- 공종별로는 건축공사의 경우 주거용(+8.0%)과 비주거용(+6.8%) 기성이 모두 양호해 전년 대비 7.6% 증가
- 토목공사는 일반토목(+1.0%)이 증가했지만, 전기기계(-0.2%)와 플랜트(-13.6%)가 부진해 전년 대비 4.9% 감소

#### 2021년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분         | 총액        | 공종별       |          |          |          |          |         |          | 발주 기관별   |           |
|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|-----------|
|            |           | 건축공사      |          | 토목공사     |          |          | 공공기관    | 민간기관     |          |           |
|            |           | 주거용       | 비주거용     | 일반토목     | 전기기계     | 플랜트      |         |          |          |           |
| 2021. 12월  | 16,573.8  | 11,257.7  | 6,957.6  | 4,300.1  | 5,316.1  | 3,026.8  | 575.7   | 1,638.0  | 4,261.1  | 11,830.4  |
| 증감률        | 13.6      | 19.0      | 23.2     | 12.8     | 3.5      | 8.7      | 12.7    | -6.2     | 13.3     | 15.3      |
| 2021.1~12월 | 141,039.0 | 103,974.7 | 65,591.4 | 38,383.3 | 37,064.3 | 18,364.8 | 5,187.2 | 13,053.6 | 28,808.6 | 108,571.9 |
| 증감률        | 4.0       | 7.6       | 8.0      | 6.8      | -4.9     | 1.0      | -0.2    | -13.6    | 7.0      | 3.7       |

자료 : 통계청 ; 주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

# 건축착공

2021년 12월 건축착공면적 전년 동월 대비 8.9% 증가

2021년 연간 건축착공면적 전년 대비 9.4% 증가

● 2021년 12월 국내 건축착공면적, 주거용(7.6%)과 비주거용(9.7%) 모두 양호한 모습을 보여 **전년 동월 대비 8.9% 증가**

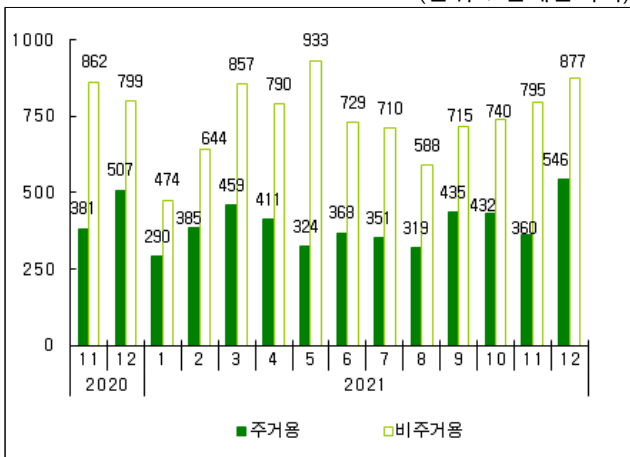
- 2021년 12월 주거용 건축착공면적 수도권은 부진(-11.3%)했지만 지방이 양호(+23.9%)해, 전년 동월 대비 7.6% 상승, 12월 실적으로 8년래 최대치인 546만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 공업용(-20.2%)과 기타(-2.6%)에서는 부진했으나, 상업용(+24.1%)과 교육사회용(+89.9%)에서는 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.7% 증가

● **2021년 건축착공면적** 주거용과 비주거용 모두 증가해 **전년 대비 9.4% 증가한 1억 3,530만㎡ 기록**

- 2021년 주거용 건축착공면적은 수도권(+5.5%)과 지방(+26.2%) 모두 양호해 전년 대비 16.2% 증가, 4년래 최대치인 4,678만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 기타(-5.2%) 부문에서는 부진했으나, 상업용(+16.3%), 공업용(+5.2%), 교육사회용(+8.8%) 등에서 양호하여 전체적으로 전년 대비 6.1% 증가한 8,852만㎡ 기록

월간 건축 착공면적 추이

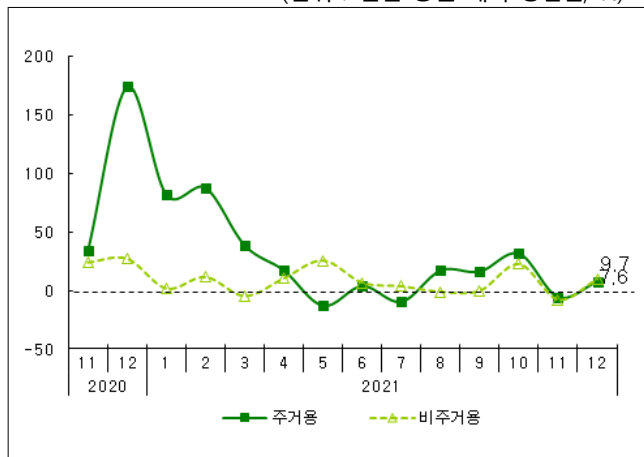
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



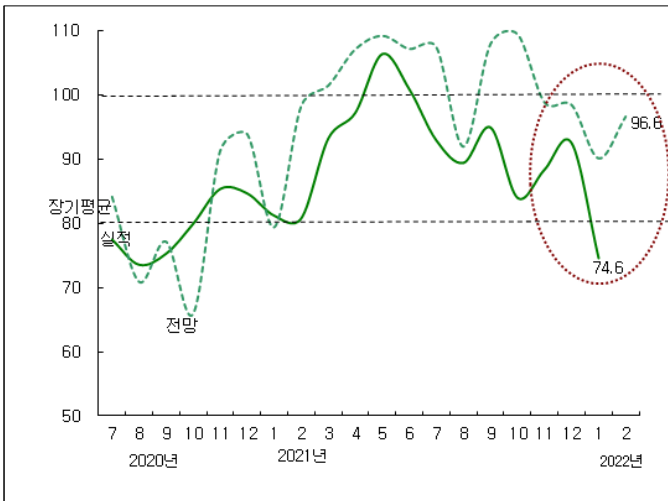
자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

2022년 1월 CBSI, 전월 대비 17.9p 하락한 74.6

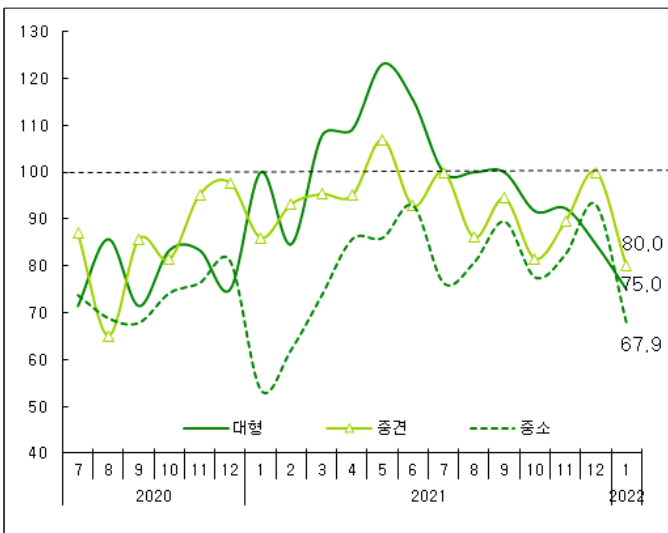
2022년 2월에는 22.0p 상승한 96.6 전망

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 2021년 12월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 4.1p 상승한 92.5 기록

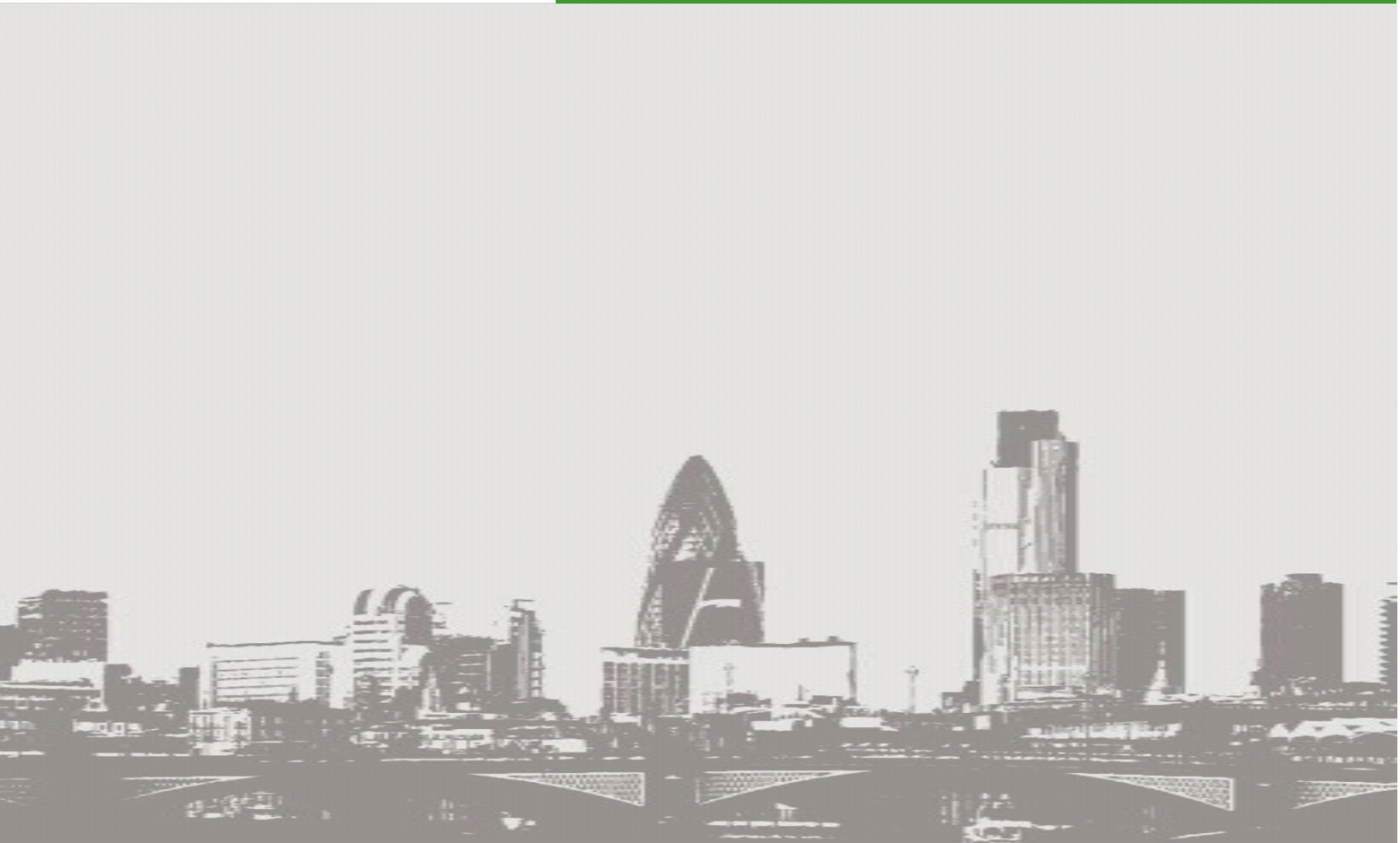
- CBSI는 지난해 11월과 12월 각각 4.5p, 4.1p 상승해 2개월 연속 지수가 개선되었지만, 올해 1월에 17.9p 하락해 결국 1년 5개월만에 최저치인 74.6을 기록
- 통상 1월에는 연말에 비해서 공사 물량이 감소해 지수가 전월 대비 5~10p 하락하는 것이 일반적인데, 올 1월은 20p 가까이 하락해 평소 때보다 10p 정도 더 떨어진 상황
- 유가 상승으로 비용이 상승하고 코로나19 확진자가 1만명을 넘어서는 등 불확실성이 확대된 것으로 보이며, 특히 지난 1월 27일 '중대재해 처벌법'이 시행됨으로 인하여 전반적으로 건설 기업 심리가 위축된 복합적인 결과로 판단
- 한편, 2022년 2월 CBSI는 전월보다 22.0p 상승한 96.6으로 전망

- 기업 규모별로 모두 하락

- 대형기업 9.6p 하락한 75.0
- 중견기업 20.0p 하락한 80.0
- 중소기업의 경우 25.2p 하락한 67.9

# Ⅱ 부동산경기

---



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

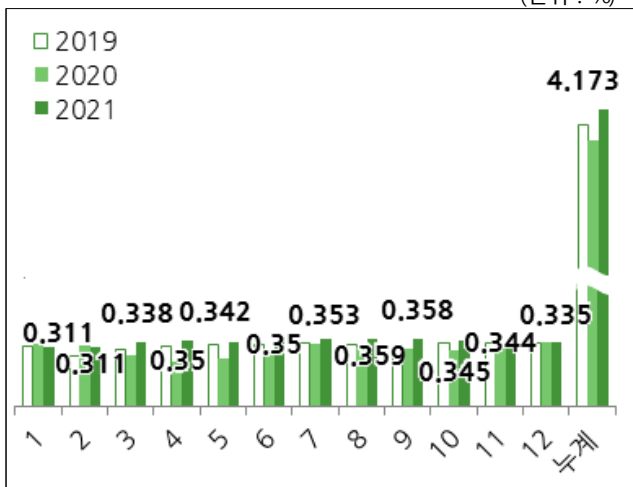
**2021년 전국 연간 토지가격 상승률 4.173%**

**2021년 연간 토지거래량 전년보다 5.9% 감소**

- **2021년 전국 연간 토지가격 상승률은 4.173%로서 지난 2018년 이후 최고치**
  - 2018년 당시 연간 토지가격 상승률은 4.5%를 초과했고, 이전 최고치는 2006년 5.6% 였다는 점을 감안하면 15년 만에 2번째로 높은 상승률을 기록한 것임.
  - 시도 단위에서 가장 큰 상승폭을 보인 지역은 세종시(7.060%)로 집계됐고 다음으로 서울(5.313%)과 대구(4.376%) 순으로 나타남.
  - 시군구 단위에서 살펴보더라도 세종의 상승세가 돋보이는 가운데 시흥(6.993%), 하남 (6.846%) 등 신도시로 인한 가치 상승이 클 것으로 기대되는 지역을 중심으로 가격 상승세가 이어짐.
- **2021년 연간 토지거래량은 329만 7,000여 필지로, 지난해 350만 6,000여 필지 대비 5.9% 감소한 수준임.**
  - 2020년 하반기부터 이어진 토지거래량 증가가 올해 4월~5월까지 이어졌으나 2021년 하반기 들어 월간 거래 필지가 30만 필지를 밑돌며 2020년 대비 감소한 수준을 보임.
  - 대체로 12월은 연평균 거래량 대비 토지거래가 많은 것이 일반적이거나 2021년 12월 거래는 연평균 대비 97.5% 수준인 26만 7,806필지로 집계됨.

**전국 월간 토지가격 변동률**

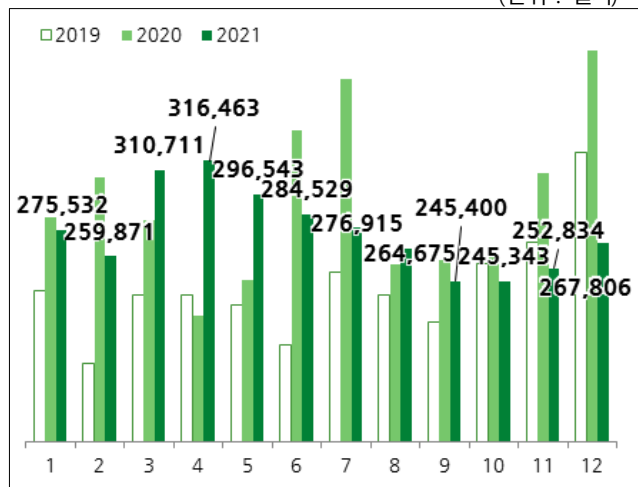
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

**전국 월간 토지 거래량**

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

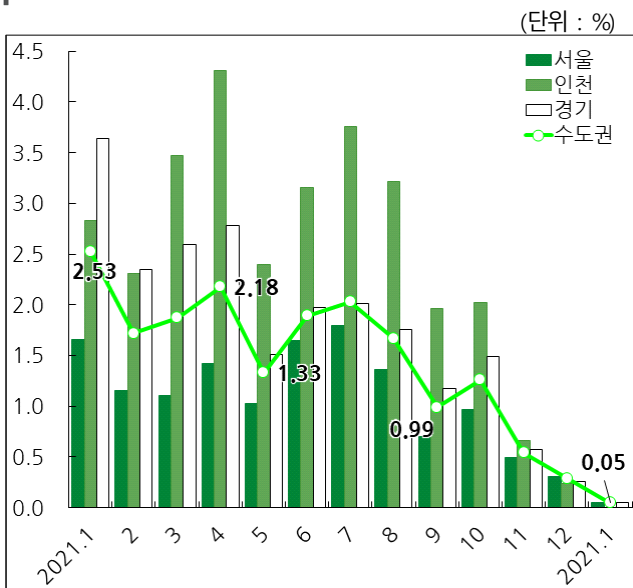
## 주택시장\_수도권

2022년 1월 수도권 매매가 상승률 0.05%, 인천은 하락세

2021년 연간 수도권 매매거래량, 2020년 대비 25.4% 감소

- 2021년 1월 수도권 매매가 상승률은 2.53%에 달했으나 이후 감소하는 흐름 나타내며 2022년 1월 들어 0.05% 수준을 기록함.
  - 지역별로 살펴보면 서울과 경기지역은 0.05% 상승했지만 인천은 32개월만에 하락세 (-0.02%)를 기록함.
  - 인천 지역은 지난해 한 때 월간 4.3% 이상 상승했고, 연간 34.8% 상승하는 등 큰 폭으로 상승했지만 2021년 11월 이후 급격히 상승세가 줄어들며 하락세의 단초가 됨.
  - 하락세가 나타난 지역은 11개 시군구로, 가장 하락 폭이 큰 지역은 인천 부평구 (-0.18%), 서구(-0.12%), 서울 송파구(-0.06%) 등임.
- 2021년 수도권의 연 누적 주택 매매거래량은 47만 9,227호로 집계됨.
  - 2021년 연 누적 거래량은 2020년의 64만 2,628호 대비 25.4% 감소했지만, 이러한 결과는 2020년 거래량이 유난히 많았던 연유로 일종의 착시현상이라 볼 수 있음.
  - 2019년 대비 2021년 누적 거래량은 약 20.1% 증가했고 2018년과 2021년 거래량을 비교하더라도 1.8% 증가한 수준임.

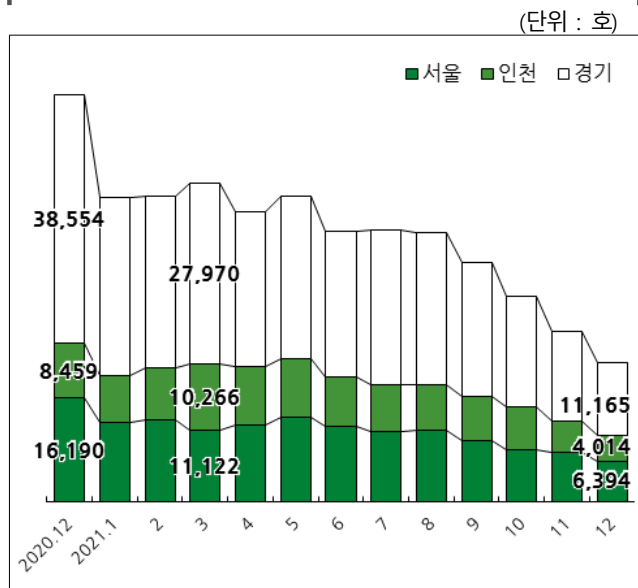
수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

수도권 월간 주택 매매거래량 추이



자료 : 국토교통부

# 주택시장 지방

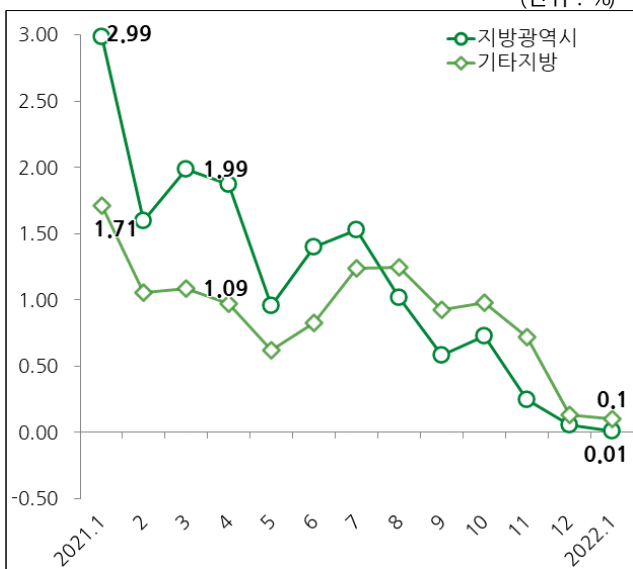
## 지방광역시 1월 매매가격 상승률 0.01%로 0%에 근접

### '21년 연간 매매거래량, '17년~'20년 평균 대비 20.8% 많아

- 1월 매매가 상승률 0.04%로 나타나 지난 2019년 6월 짧은 하락세 기록 뒤 재상승세 보인 이후 31개월래 가장 낮은 수준의 상승폭을 나타냄.
  - 특히 지방광역시 1월 매매가격 상승률은 0.01%로 집계돼 지난해(2021년) 1월 월간 상승률 2.99% 대비 대폭 낮아진 모습을 보였으며 2월 집계에서 하락세로 전환할 것 인지의 여부를 주목할 필요가 있음.
  - 기타지방 상승률 0.1% 역시 지난 2019년 1월 이후 27개월만에 가장 낮은 수준임.
  - 가격 상승폭이 지속해서 줄고 있는 것은 계절적 요인과 함께 수요자 금융 규제에 기 인한 수요 감소가 주요했던 것으로 분석됨.
- 2021년 12월 지방 연간 주택 매매거래량은 32,201호로 26개월래 최저를 기록했고, 연 누적 매매거래량은 56만 3,114호로 집계됨.
  - 2021년 지방 연간 주택 매매거래량은 2020년 대비 11.6% 감소한 수치지만 2017년~2020년 연간 평균 대비 20.8% 많은 수준으로 여전히 평년 대비 많은 수준을 나타내 지방 주택에 대한 시장의 관심을 보여줌.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

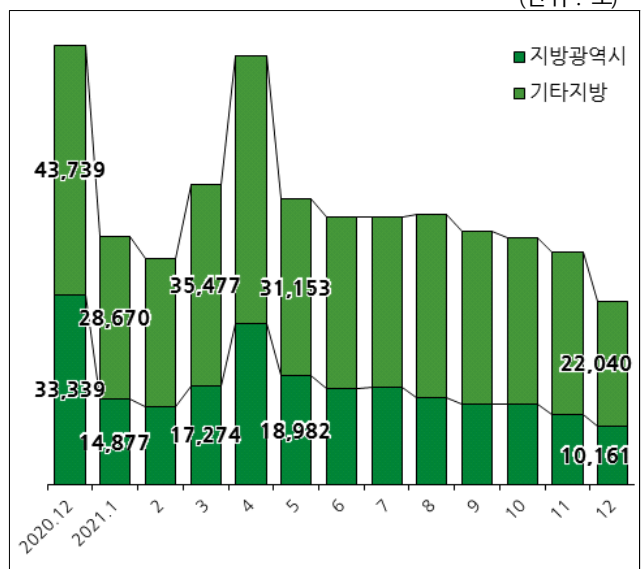


자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

지방 월간 주택 매매거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2021년 12월까지 주택 인허가 실적누계는 전년동기대비 19.2% 증가

- 2021년 12월까지 주택 인·허가 실적누계는 지방광역시의 하락(-4.9%)에도 불구하고, 수도권(15.5%), 기타 지방(42.9%) 등의 양호한 실적을 토대로 전년동기대비 19.2% 증가
  - 부문별로 전국에서 공공부문 실적누계는 18.2% 하락했으나 민간부문 실적누계는 27.4% 증가함.
- 동기간 동안 수도권의 주택 인·허가 실적 누계는 공공부문과 민간부문에서 각각 7.7%와 17.5% 상승하여 전체적으로 전년 동기대비 15.5% 증가함.
  - 세부 지역별로는 서울, 경기에서 각각 43.1%와 12.7% 증가했으나 인천에서는 24.3% 감소함.
- 지방광역시 민간부문의 인허가실적은 5.9% 증가했으나 공공부문의 인허가실적이 70.0% 하락해 전체인허가 실적누계가 전년 동기대비 4.9% 하락함.
  - 세부 지역별로는 부산(22.2%)과 울산(50.3%)에서는 증가하였으나, 대구(-12.1%), 광주(-49.4%), 대전(-19.8%)에서는 하락함.
- 기타 지방에서는 전년 동기대비 공공부문 실적이 60.2% 하락했지만 민간부문 실적이 60.4% 상승해 전체 인허가 실적 누계가 42.9% 증가함.

2021년 12월 주택 인·허가 실적 누계 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

| 구분                    | 지역별 합계  |         |           |          | 공공부문   |        |           |          | 민간부문    |         |           |          |
|-----------------------|---------|---------|-----------|----------|--------|--------|-----------|----------|---------|---------|-----------|----------|
|                       | 전국      | 수도권     | 지방<br>광역시 | 기타<br>지방 | 전국     | 수도권    | 지방<br>광역시 | 기타<br>지방 | 전국      | 수도권     | 지방<br>광역시 | 기타<br>지방 |
| 2021년<br>1~12월        | 545,412 | 291,348 | 77,985    | 176,079  | 66,884 | 56,249 | 3,491     | 7,144    | 478,528 | 235,099 | 74,494    | 168,935  |
| 2020년<br>1~12월        | 457,514 | 252,301 | 81,985    | 123,228  | 81,801 | 52,227 | 11,641    | 17,933   | 375,713 | 200,074 | 70,344    | 105,295  |
| 전년 동기<br>누적 대비<br>증감률 | 19.2    | 15.5    | -4.9      | 42.9     | -18.2  | 7.7    | -70.0     | -60.2    | 27.4    | 17.5    | 5.9       | 60.4     |

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

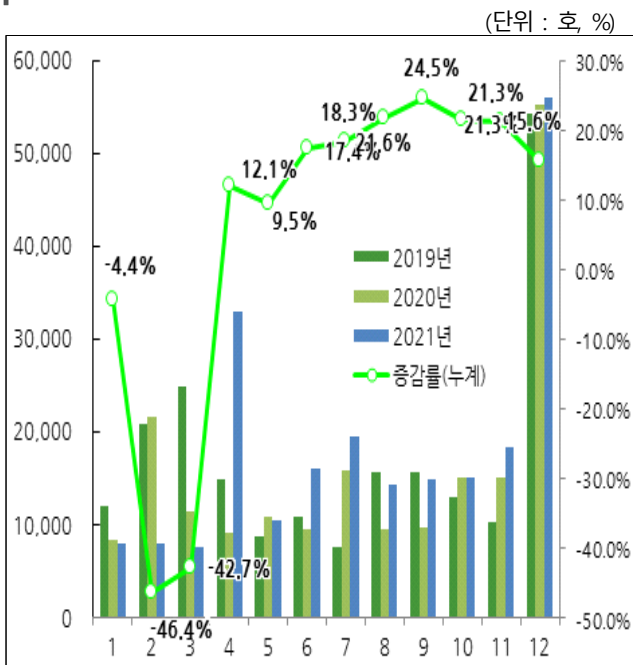


# 아파트 인·허가

## 2021년 12월까지 아파트 인·허가 누계 전년동기대비 20.4% 증가

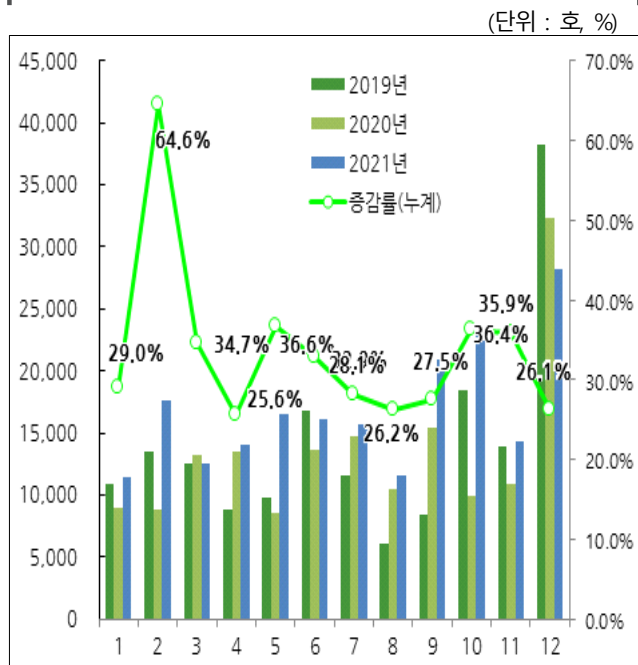
- 2021년 12월까지 전국 아파트 인·허가 실적 누계는 423,363호인데, 이는 전년 동기 대비 20.4% 증가를 의미함.
  - 동 기간 수도권과 지방의 아파트 인허가 물량은 각각 15.6%와 26.1% 증가했음.
- 수도권의 아파트 인·허가 실적누계는, 인천에서는 29.2% 감소했으나, 서울과 경기에서 각각 76.5%와 10.1% 증가해, 전체적으로 15.6% 증가했음.
- 지방의 아파트 인허가 실적 누계는, 지방 광역시에서 3.8% 하락했으나, 기타 지방에서 51.4% 상승해, 전체적으로 26.1% 증가했음.
  - 지방광역시에서는 대구, 광주 그리고 대전의 아파트 인허가 실적 누계가 각각 12.6%, 52.1%, 22.3% 감소했으나, 부산과 울산의 아파트 인허가 실적 누계는 각각 34.6%와 52.8% 증가했음.
  - 기타지방에서는 아파트 인허가 실적 누계가 전년동기 대비 세종(-14.9%)과 제주(-53.2%)에서는 하락했으나, 강원(44.8%), 충북(50.5%), 충남(21.6%), 전북(55.7%), 전남(106.8%), 경북(224.0%), 경남(9.3%) 등에서는 증가했음.

수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

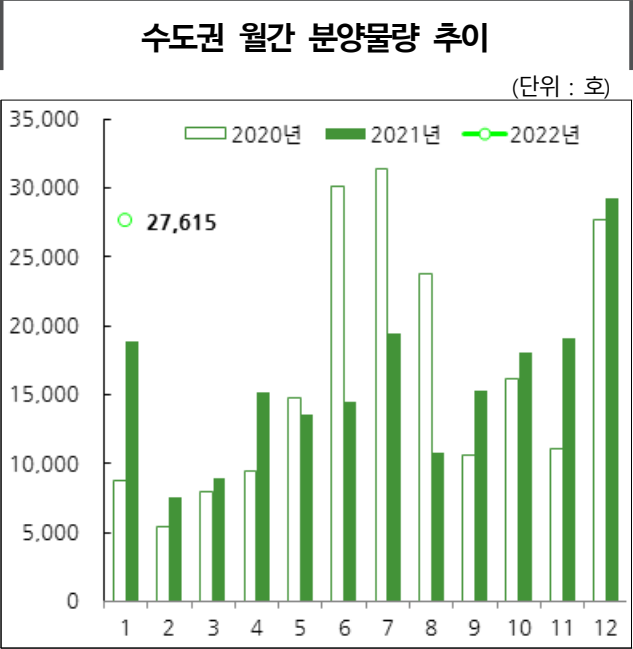


자료 : 국토교통부

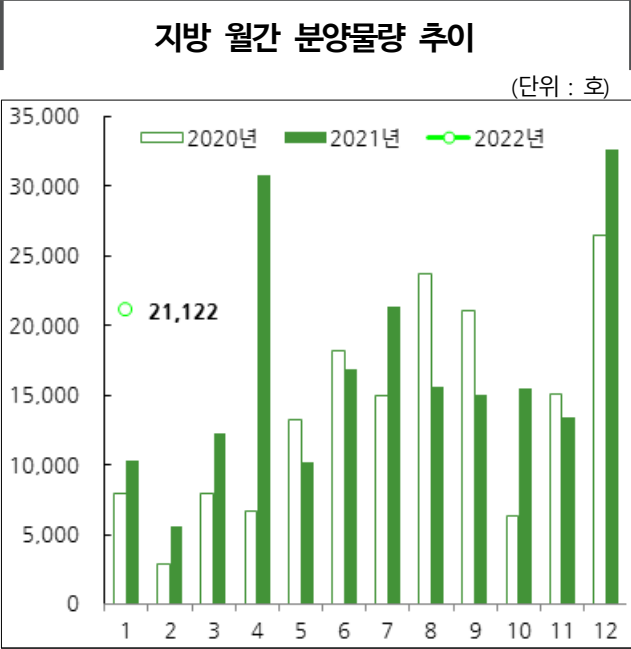
# 아파트 분양

## DSR규제로 인한 밀어내기 여파 이어져 1월 4.9만호 분양

- **잔금 대출에 대한 DSR 규제의 여파로 인해 2022년 1월 분양물량은 지난해 동월 대비 66.8% 증가한 4만 8,737호로 집계됨.**
  - 지난 시기 대비 비교적 전국 분양 물량이 많았던 것으로 평가되는 2015년 이후 각 연도 1월 분양 물량을 살펴보다도 올해(2022년) 1월 분양 물량의 규모는 이례적이라 할 수 있을 정도로 컸음.
  - 2010년 이후 1월 전국 물량이 가장 적었던 해는 2011년의 2,991호로, 올해 분양 물량에 비하면 1/16 수준임.
- **DSR 규제의 여파가 일단락되는 2월 분양 물량은 설 연휴 등의 여파로 인해 평상시보다 다소 감소할 것으로 전망됨.**
  - 당초 2월 이후로 예정됐던 분양물량 중 일부가 지난해와 올해 1월까지 분양을 마무리지면서 2월 분양물량은 전년 대비 다소 감소할 것으로 전망됨.
  - 여기에 여느 때보다 긴 설 연휴가 겹치면서 분양 가능일이 줄어들어 감소폭을 키우는 요인으로 작용할 수 있을 것으로 판단됨.
- **분양물량이 안정적인 모습을 보일 수 있도록 금융을 비롯한 부동산 규제의 정상화를 고민해야 할 시점임.**



자료 : 부동산114(주)



자료 : 부동산114(주)

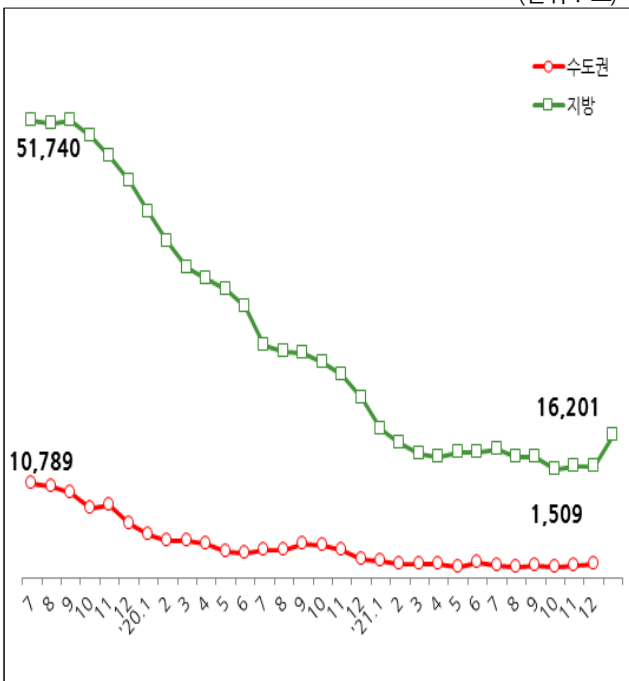
# 주택 미분양

## 2021년 12월 미분양 전월 대비 전국에서 25.7% 증가

- 2021년 12월 미분양 물량은 전월 대비 3,616호 증가한 17,710호로 집계
  - 미분양 물량이 전월대비 수도권(1,509호)에서 2.5% 그리고 지방(16,201호)에서 28.4% 증가함.
  - 지방의 경우, 지방광역시(3,810호)에서는 7.9% 감소했으나 기타 지방(12,391호)에서는 46.8% 증가했음.
- 규모별로는 전국에서 '85㎡초과', '60~85㎡', 그리고 '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 153.5%, 29.6%, 3.6% 증가했음.
  - 수도권에서는 '85㎡초과' 그리고 '60~85㎡' 각각 1.4%, 5.6% 증가했으나 '60㎡이하' 미분양 물량은 1.3% 감소했음.
  - 지방에서는 '85㎡초과', '60~85㎡', 그리고 '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 187.2%, 31.7%, 4.5% 증가했음.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 수도권에서는 1.3% 감소했으나 지방에서는 1.0% 증가해 전국적으로 0.8% 증가했음.
  - 규모별로는 '60㎡ 이하' 준공 후 미분양 물량은 전국적으로 1.2% 감소했으나, '60~85㎡' 및 '85㎡ 초과' 준공 후 미분양 물량은 각각 1.9% 그리고 3.1% 증가했음.

미분양 물량 추이

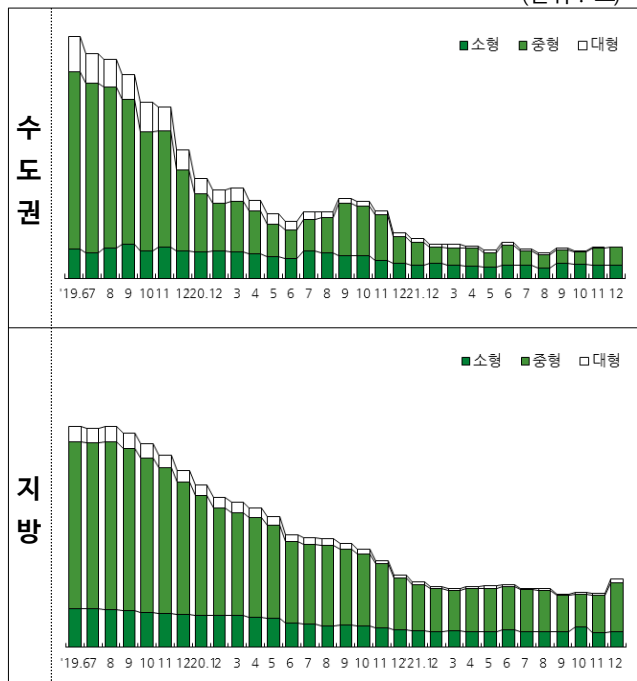
(단위 : 호)



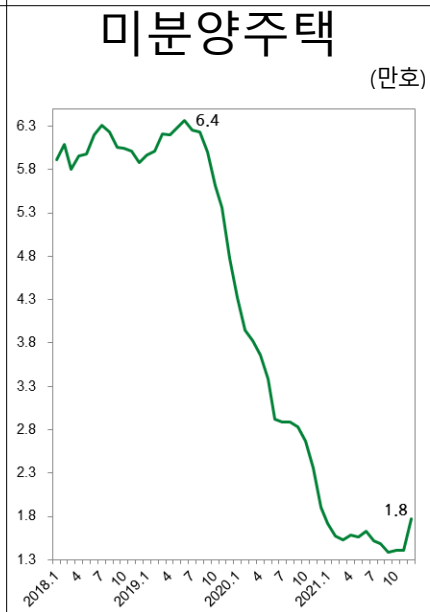
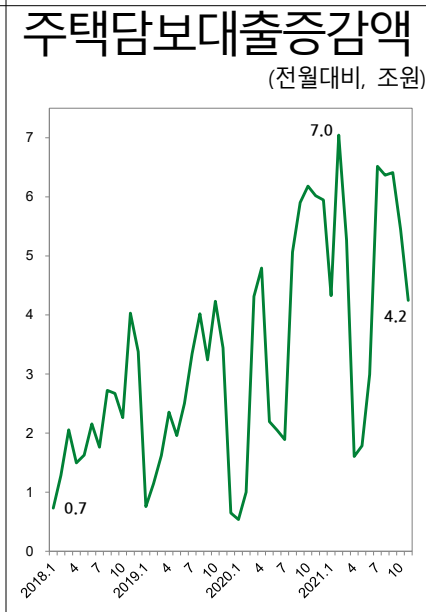
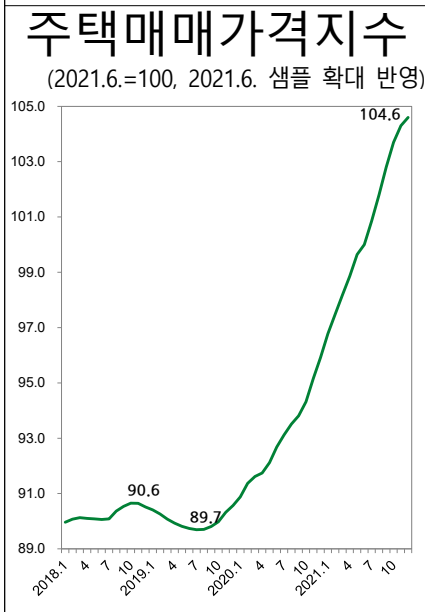
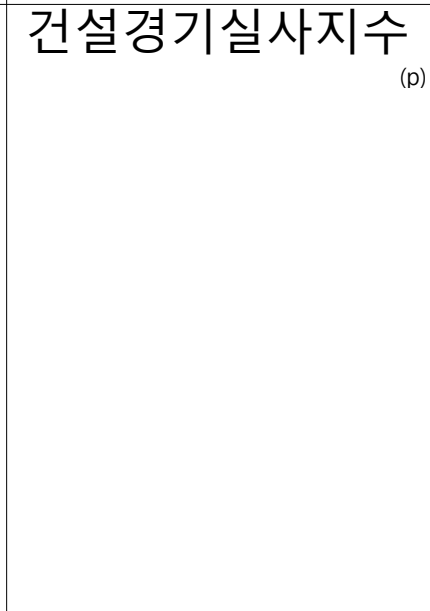
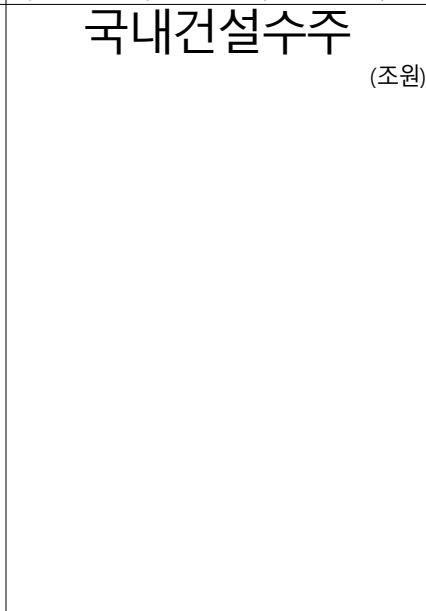
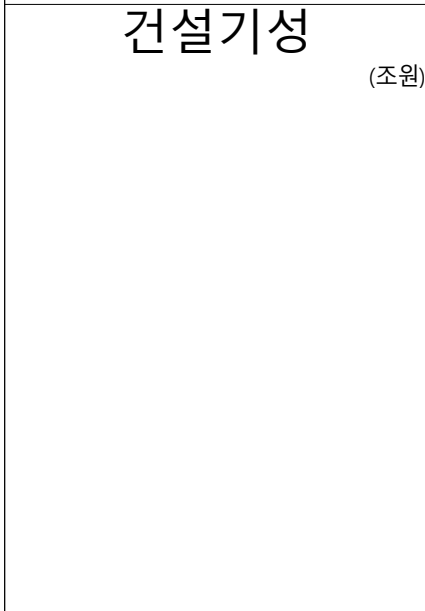
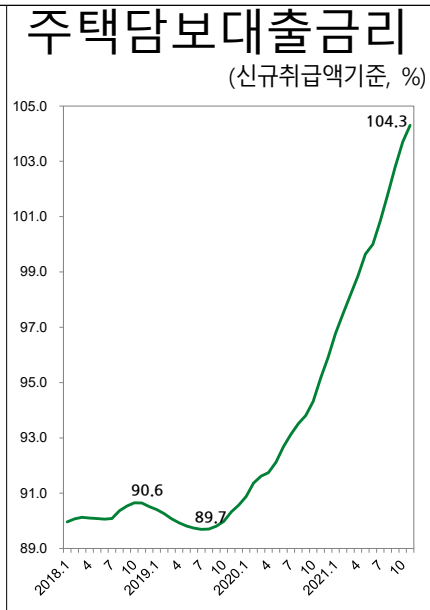
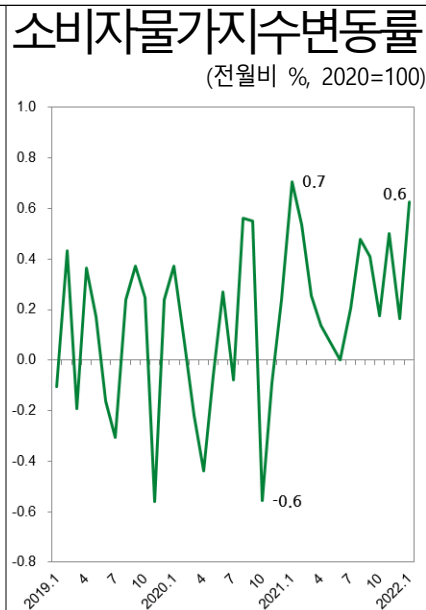
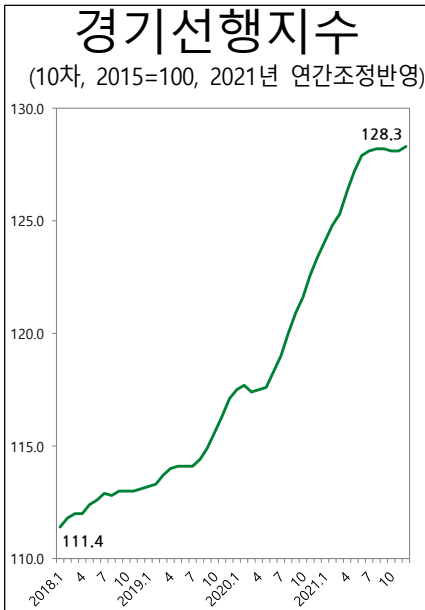
자료 : 국토교통부

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(대) FAX:(02)540-1825  
<http://www.cerik.re.kr>