



월간 건설·부동산 동향

2023. 2.

건설

- ▶ 2022년 12월 건설수주 전년 동월 대비 5.1% 감소
- ▶ 2022년 연간 건설수주 전년 대비 8.4% 증가한 229.7조원
- ▶ 2022년 12월 건설기성 전년 동월 대비 2.8% 증가
- ▶ 2023년 1월 CBSI 전월 대비 9.4p 상승한 63.7

부동산

- ▶ 12월 토지가격은 0.032% 하락해 146개월래 최대 낙폭
- ▶ 수도권 월간 아파트 매매가 하락률 전월 대비 0.30%p ↓
- ▶ 2023년 1월 분양 1.0만호로 당초 계획보다 소폭 많아
- ▶ 12월 전국 미분양 전월 대비 17.4% 증가한 6.8만호



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

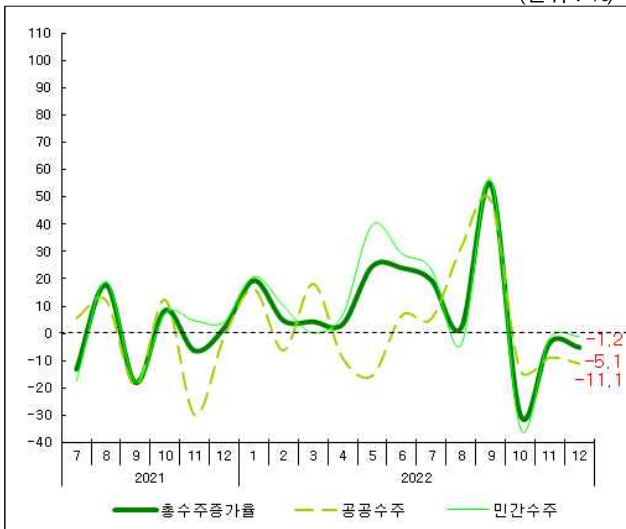
건설수주

2022년 12월 건설수주 전년 동월 대비 5.1% 감소

- 2022년 12월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해, **전년 동월 대비 5.1% 감소, 12월 실적으로는 최근 3년래 최저치인 28.5조원 기록**
 - 건설수주는 지난 10월에 29.8% 감소한 이후, 11월에 3.4% 감소했으며, 12월에도 5.1% 감소해 3개월 연속 감소
- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 11.1% 감소했으며, 민간부문도 1.2% 감소**
 - 공공수주는 지난해 10월 13.5% 감소한 이후 11월과 12월 각각 8.8%, 11.1% 감소해 3개월 연속 부진
 - 민간수주의 경우도 10~12월까지 각각 34.7%, 1.6%, 1.2% 감소해 3개월 연속 감소

건설수주 증감률 추이

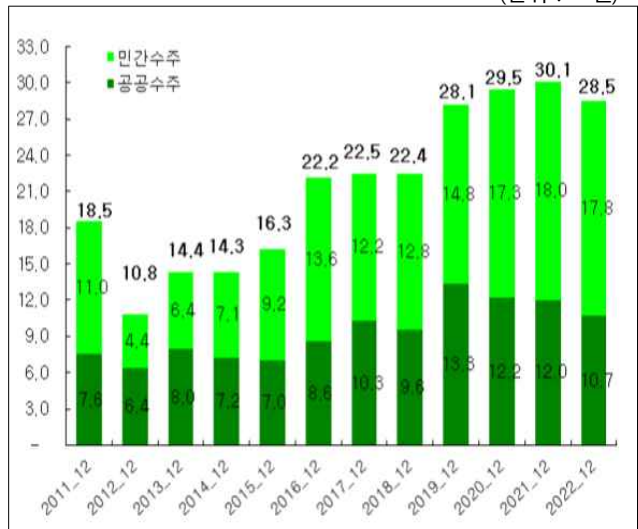
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 12월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공부문 모든 공종 감소

민간부문 토목은 양호했지만, 건축이 부진

- **공공수주**, 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 12월 실적으로는 4년래 최저치인 10.7조원 기록
 - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 8.0% 감소한 6.0조원으로 12월 실적으로 4년래 최저치 기록
 - 주택수주는 전년 동월 대비 25.9% 감소해 3개월 연속 감소세 지속
 - 한편, 비주택 건축수주의 경우 지난 11월에 15.9% 증가해 양호했지만, 12월에는 8.5% 감소해 한달만에 다시 감소
- **민간수주**, 토목은 양호했지만 건축에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 1.2% 감소한 17.8조원 기록
 - 민간 토목수주는 대형 석유화학 플랜트 수주 영향으로 81.9% 증가한 5.3조원(12월 실적으로는 역대 최대 실적) 기록
 - 주택수주는 재건축·재개발수주는 양호했지만, 신규주택 수주가 감소한 영향으로 전년 동월 대비 7.6% 감소한 8.7조원을 기록
 - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 32.9% 감소한 3.8조원을 기록, 3개월 연속 감소세 지속

2022년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분 | 총계 | 공공 | | | | 민간 | | | | | |
|-------------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | |
| 2022. 12월 | 28.5 | 10.7 | 6.0 | 4.7 | 1.4 | 3.3 | 17.8 | 5.3 | 12.5 | 8.7 | 3.8 |
| 증감률 | -5.1 | -11.1 | -8.0 | -14.7 | -25.9 | -8.5 | -1.2 | 81.9 | -17.2 | -7.6 | -32.9 |
| 2022. 1~12월 | 229.7 | 56.9 | 36.3 | 20.5 | 5.2 | 15.3 | 172.9 | 24.6 | 148.3 | 80.8 | 67.5 |
| 증감률 | 8.4 | 1.5 | 2.0 | 0.6 | 11.4 | -2.6 | 10.8 | 37.0 | 7.4 | 2.9 | 13.5 |

자료 : 대한건설협회

2022년 연간 건설수주

전년 대비 8.4% 증가한 229.7조원, 역대 최대 실적

국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원)



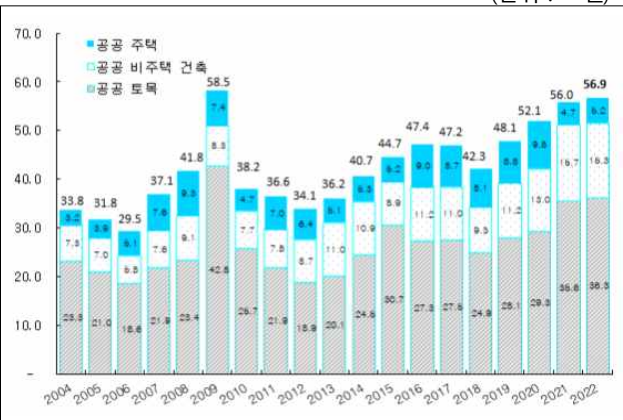
자료 : 대한건설협회

- **공공수주, 비주거용 건축 제외한 모든 공종 양호, 전년 대비 1.5% 증가한 56.5조원 기록**

- 토목수주는 전년보다 2.0% 증가, 역대 두 번째로 높은 36.3조원 기록
- 주택수주 11.4% 증가한 5.2조원 기록
- 비주택 건축수주 2.6% 감소한 15.3조원 기록

공공수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

- **2022년 건설수주 민간과 공공 모두 증가해 전년 대비 8.4% 증가한 229.7조원, 역대 최대 실적**

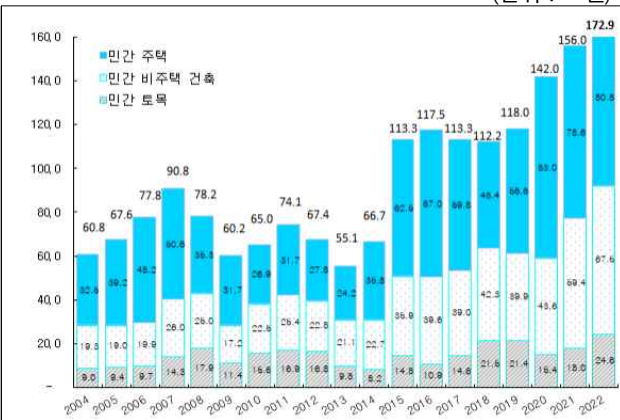
- 불변금액(2015년 기준)또한 177.4조원으로 역대 최대 실적을 경신

- **민간수주, 모든 공종에서 양호해 10.8% 증가한 172.9조원으로 역대 최대 실적 기록**

- 토목수주 전년보다 37.0% 증가한 24.6조원으로 역대 최대 실적 기록
- 주택수주는 2.9% 증가, 80.8조원 기록
- 비주택 건축수주 역대 최대치인 67.5조원 기록, 전년 대비 13.5% 증가

민간수주 추이

(단위 : 조원)



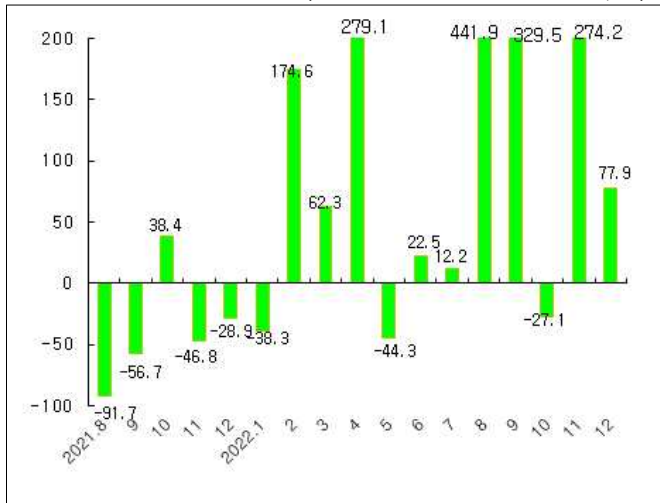
자료 : 대한건설협회

수주_재건축·재개발

2022년 12월 재건축·재개발 수주 77.9% 증가
 2022년 연간 재건축·재개발 수주 58.1% 증가한 31.1조원

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2022년 12월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

| 구분 | 재건축 | 재개발 | 총계 |
|-------------|-------|-----|------|
| 2022. 12월 | 352.0 | 7.6 | 77.9 |
| 2022. 1~12월 | 190.3 | 3.6 | 58.1 |

자료 : 한국건설산업연구원

- **2022년 12월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 양호해 전년 동월 대비 77.9% 증가한 6.3조원 기록**

- 6.3조원, 12월 수주로는 자료 확인되는 2002년 이후 가장 높은 실적
- 재건축 수주 352.0% 급등, 3.3조원
- 재개발 수주 7.6% 증가한 3.0조원 기록

- **2022년 재건축·재개발 수주는 전년 대비 58.1% 증가한 31.1조원 기록**

- 자료가 확인되는 2002년 이후 최대 실적 기록
- 재건축 수주 190.3% 증가, 역대 최대치인 16.7조원 기록
- 재개발 수주 3.6% 증가, 역대 두 번째로 높은 14.4조원 기록

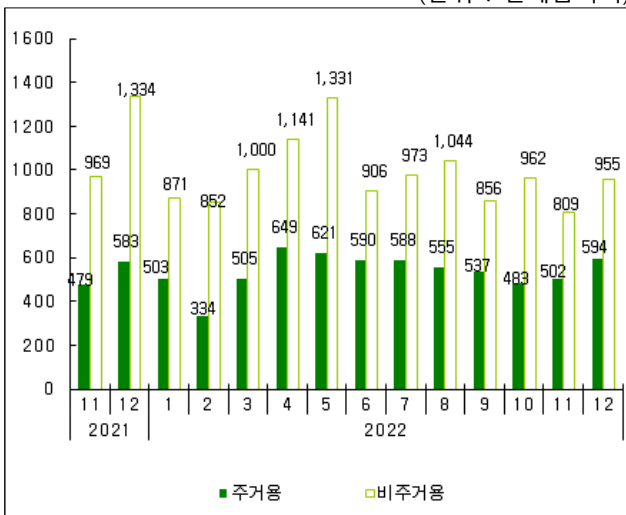
건축허가

2022년 12월 건축허가면적 전년 동월 대비 19.2% 감소
2022년 연간 건축허가면적 전년 대비 4.9% 증가

- 2022년 12월 국내 건축허가면적, 주거용(1.8%)은 소폭 증가했으나 비주거용(-28.4%)이 크게 하락함에 따라 **전년 동월 대비 19.2% 감소**
 - 2022년 12월 주거용 건축허가면적은 수도권은 부진(-12.5%)했지만, 지방이 양호(+11.2%)해 전년 동월 대비 1.8% 증가
 - 비주거용 건축허가면적은, 상업용(-39.5%), 공업용(-22.5%), 문교용(-31.5), 기타(-16.3%) 등 모든 부문에서 하락하여 전체적으로 전년 동월 대비 -28.4% 감소
- **2022년 연간 건축허가면적** 주거용 및 비주거용 모두 증가하여 **전체적으로 전년 대비 4.9% 증가한 1억 8,162만㎡ 기록**
 - 2022년 주거용 건축허가면적은 수도권(-17.4%)이 부진했지만 지방이(+36.4%) 양호해 전년 대비 12.2%, 2년 연속 증가하였으며 5년래 가장 양호한 6,460만㎡ 기록
 - 비주거용 건축허가면적은 상업용(-3.9%)과 문교용(-11.5%)에서의 감소에도 불구하고, 공업용(+8.5%)과 기타(+8.0%) 용도에서의 증가를 반영하여 전년 대비 1.2% 증가한 1억 1,702만㎡ 기록

월간 건축 허가면적 추이

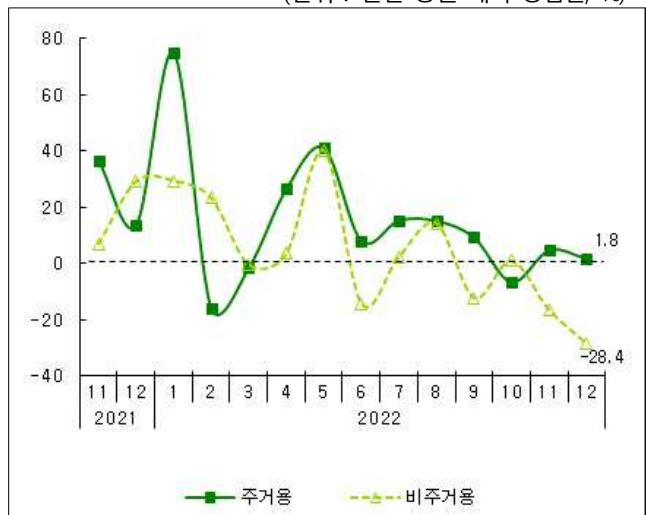
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2022년 12월 건설기성 전년 동월 대비 2.8% 증가
 2022년 연간 건설기성 전년 대비 12.1% 증가

- 2022년 12월 건설기성, **공공 발주공사 기성의 감소에도 불구하고, 민간 발주공사 기성의 증가로 인해 전체적으로 전년 동월 대비 2.8% 증가**
 - 전년 동월 대비 공공 발주공사의 기성은 -1.7% 감소했으나 민간 발주공사의 기성은 5.4% 증가함.
 - 건축공사는 전년 동월 대비 3.2% 증가하였음. 주거용과 비주거용 건축 기성은 각각 1.5%와 6.2% 증가했음.
 - 토목공사의 경우 일반토목(+2.2%)과 플랜트(+9.0%)의 증가가 전기기계(-26.6%)의 감소를 만회해 전체적으로 전년 동월 대비 1.9% 증가함.
- **2022년 연간 건설기성 공공(+3.1%)과 민간(+15.2) 발주공사의 기성이 모두 증가함에 따라, 전년 대비 12.1% 증가**
 - 공종별로는 건축공사의 경우 주거용(+12.0%)과 비주거용(+16.3%) 기성이 모두 양호해 전년 대비 13.6% 증가
 - 토목공사의 경우에는 전기기계(-21.8%)의 기성이 감소했지만, 일반토목(+0.1%)와 플랜트(+31.3%)의 기성이 증가해 전체적으로 전년 대비 7.9% 증가

2022년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분 | 총액 | 공종별 | | | | | | | 발주 기관별 | |
|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|-----------|
| | | 건축공사 | | 토목공사 | | | 공공기관 | 민간기관 | | |
| | | 주거용 | 비주거용 | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | | | | |
| 2022. 12월 | 17,287.1 | 11,859.8 | 7,314.7 | 4,545.0 | 5,427.4 | 3,101.1 | 405.4 | 1,814.1 | 4,261.1 | 11,830.4 |
| 증감률 | 2.8 | 3.2 | 1.5 | 6.2 | 1.9 | 2.2 | -26.6 | 9.0 | 13.3 | 15.3 |
| 2022.1~12월 | 158,382.1 | 118,389.6 | 73,786.4 | 44,603.2 | 39,992.5 | 18,385.3 | 4,251.4 | 16,815.9 | 28,808.6 | 108,571.9 |
| 증감률 | 12.1 | 13.6 | 12.0 | 16.3 | 7.9 | 0.1 | -21.8 | 31.3 | 7.0 | 3.7 |

자료 : 통계청 ; 주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

건축착공

2022년 12월 건축착공면적 전년 동월 대비 51.3% 감소

2022년 연간 건축착공면적 전년 대비 18.0% 감소

- 2022년 12월 국내 건축착공면적, 주거용(-59.8%)과 비주거용(-46.0%) 모두 감소해 **전년 동월 대비 51.3% 감소**

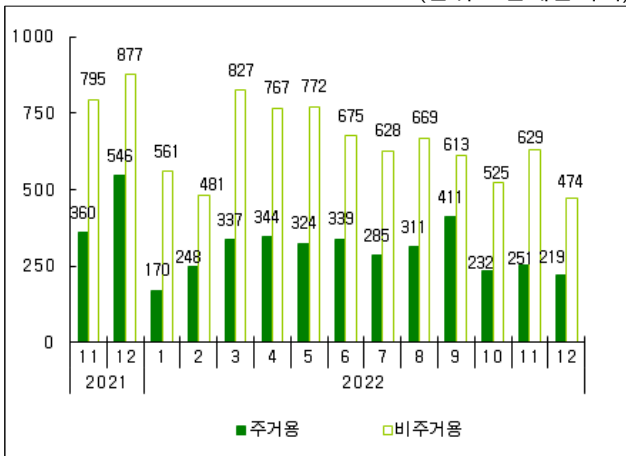
- 2022년 12월 주거용 건축착공면적은 수도권(-67.9%)뿐만 아니라 지방(-54.8%) 감소해, 전년 동월 대비 59.8% 감소, 12월 실적으로는 3년래 최소치인 219만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 상업용(-55.0%), 공업용(-38.2%), 문화·교육·사회용(-40.79%), 기타(-40.5%) 등 전분야에서 부진함에 따라, 전년 동월 대비 -46.0% 감소

- **2022년 건축착공면적** 주거용과 비주거용 모두 감소해 **전년 대비 18.0% 하락한 1억 1,094만㎡ 기록**

- 2022년 주거용 건축착공면적은 수도권(-31.7%)과 지방(-21.2%) 모두 부진해 전년 대비 25.8% 감소, 3년래 최저치인 3,472만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 상업용(-16.0%), 공업용(-6.0%), 교육사회용(-17.6%), 기타(-14.6%) 등 전 부문에서는 부진해 전체적으로 전년 대비 13.9% 하락한 7,622만㎡ 기록

월간 건축 착공면적 추이

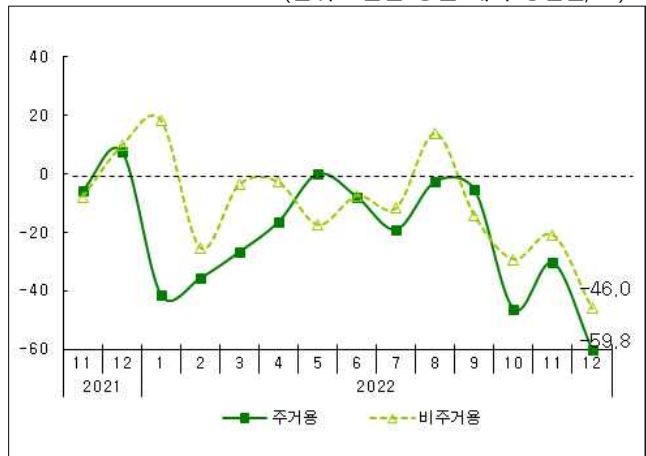
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

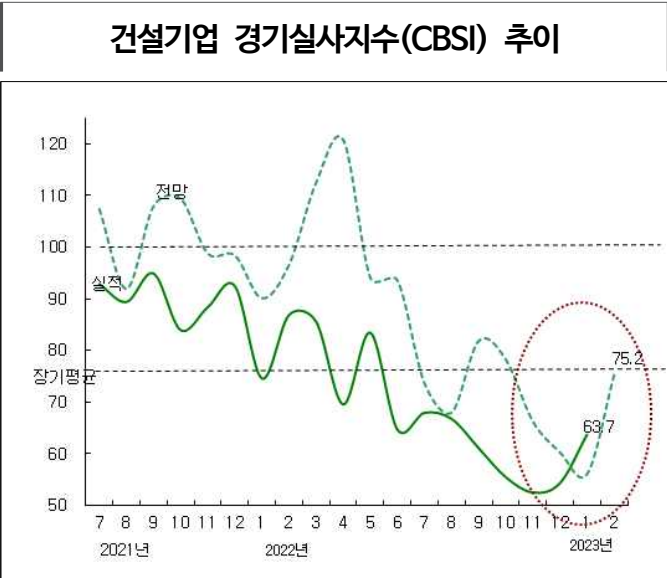
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



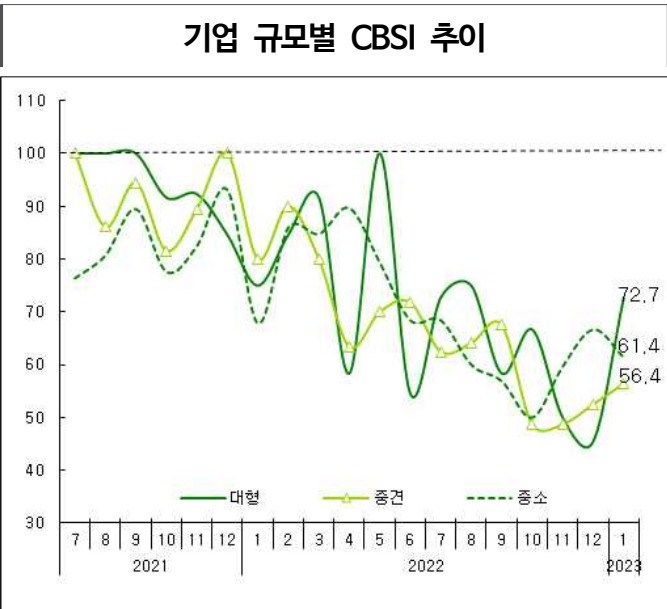
자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

2023년 1월 CBSI, 전월 대비 9.4p 상승한 63.7
 2023년 2월에는 19.2 상승한 75.2 전망



자료 : 한국건설산업연구원



자료 : 한국건설산업연구원

● 2023년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 **전월비 9.4p 상승한 63.7 기록**

- CBSI는 지난해 10~12월 레고랜드 사태 이후 3개월 연속 50선으로 부진한 이후 1월에 9.4p 상승
- 통상 1월에는 연초에는 수주가 전월 대비 감소해 지수가 하락하는 것이 일반적이나, 올해는 이례적으로 지수가 상승
- 이는 수주와 기성 BSI기업규모별로 대형기업 BSI가 1월에 대형 토목공사 우선사업자 선정의 영향으로 지수가 개선된 가운데, 지난해 연말보다 자금조달 상황이 일부 개선된데 따른 결과로 판단
- 비록 지수가 10p 가까이 회복되어 최악의 상황은 넘은 듯 하지만, 여전히 60선에 불과해 여전히 건설경기가 부진한 상황
- 한편, 2023년 2월 CBSI는 19.2p 상승한 75.2로 전망

● **기업 규모별로 중소를 제외하고 모두 상승**

- 대형기업 27.2p 상승한 72.7
- 중견기업 3.9p 상승한 56.4
- 중소기업의 경우 5.3p 하락한 61.4

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

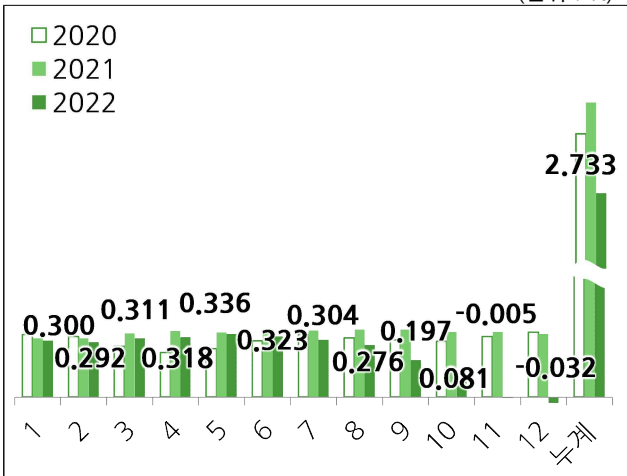
토지가격 **2개월 연속 하락**, 2022년 누적 상승률 **2.733%**

2022년 연간 토지거래량 약 221만 필지, **전년 대비 33.0% ↓**

- 2022년 한 때 누적상승률 2.772% 기록했으나 11월~12월 연속 가격이 하락하면서 2.733%로 한 해를 마무리함.
 - 12월 월간 전국 토지가격 하락률 0.032%로 나타나 2개월 연속 하락하였으며 0.03%를 초과하는 낙폭은 지난 2010년 10월 0.033% 하락한 이후 146개월래 최초임.
 - 2008년 12월 월간 토지가격 하락률이 2.7%를 상회했던 사례가 있었다는 점을 볼 때 큰 하락폭이라 하기 어렵지만 좀처럼 하락하지 않던 지가가 약 12년 만에 하락세에 접어들었다는 점에서 주목할 만 함.
- **12월 토지매매 건수 재증가**, 2022년 연간 토지거래량 221만 필지 육박
 - 14.3만 필지에 불과했던 11월 토지매매, 12월 들어 17.3만 필지로 21.6% 증가
 - 이에 순수토지거래량도 11월 대비 23.5% 증가한 8만 6,683호로 집계됨.
 - 하지만 역대 손에 꼽을 정도로 거래량이 적었던 11월과 비교했을 때 증가한 것을 뿐 전년 동월과 비교하면 35.3% 감소함.
 - 2021년 대비 2022년 연 누적 거래량을 보더라도 그 감소폭이 33.0%에 달함.

전국 월간 토지가격 변동률

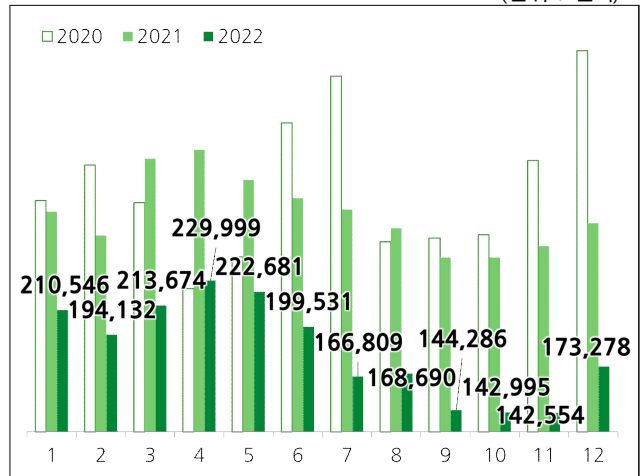
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

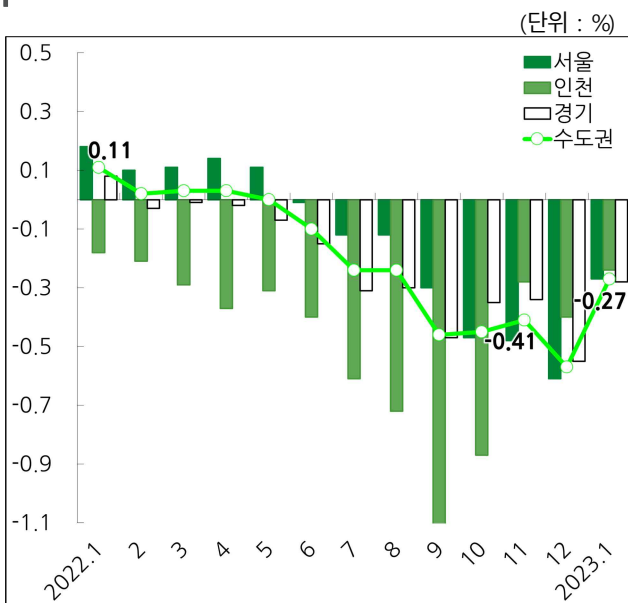
주택시장_수도권

1월 수도권 월간 아파트 매매가 하락률, 전월 대비 0.30%p 감소

2022년 연간 수도권 매매거래량은 YoY 57.9% 감소

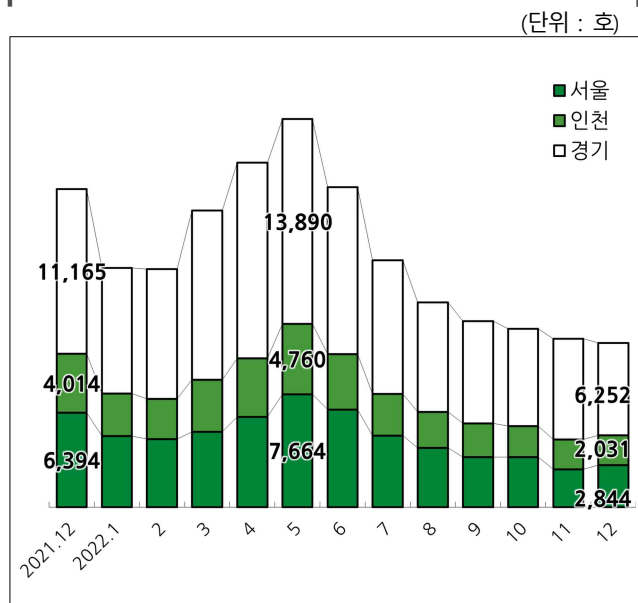
- 2023년 1월 지역을 가리지 않고 하락 폭이 줄어들며 지난해 8월 이후 가장 낙폭이 적은 0.27% 하락을 기록함.
 - 연초 발표된 서울(4개 구 제외)과 경기 지역을 중심으로 한 규제지역 해제 등 가격 하락의 폭이 감소할 수 있는 유인이 다수 발생한 바 있음.
 - 이에 시장에서도 서울·인천·경기 등 수도권 내 모든 시도에서 가격 하락폭이 감소하며 반응한 결과 2022년 12월 대비 하락폭이 0.30%p 감소하였음.
- 2022년 연간 수도권의 주택 매매거래량은 지역을 가리지 않고 고루 전년 대비 50%대 감소하였음.
 - 2021년에 비해 2022년의 주택 매매거래량은 서울(55.8%), 인천(59.9%), 경기(58.2%) 등 지역을 가리지 않고 고루 감소하였음.
 - 수도권 지역(시·군·구) 중에서 2021년 대비 2022년 매매거래량이 가장 크게 감소한 지역은 수원영통(79.8%)이었으며 그 외에도 안양만안(78.8%), 구리(77.0%), 인천연수(77.0%) 등지에서 매매거래량이 큰 폭으로 감소하였음.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매거래량 추이



자료 : 국토교통부

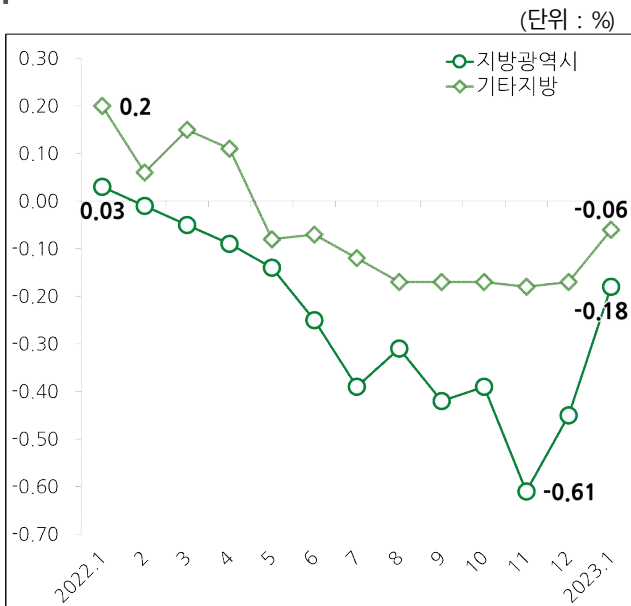
주택시장_지방

지방 시장 매매가격 하락폭 2개월째 줄어

2022년 지방 시장 누적 거래량, 전년 대비 41.6% 감소

- 2023년 1월 지방광역시와 기타지방 월간 아파트 매매가 하락 폭은 지난해 (2022년) 11월 최저점을 기록한 후 2개월째 줄어드는 추세
 - 특히 지방광역시는 11월 한 달에만 0.61% 하락해 부동산114(주) 통계가 작성되기 시작한 2000년 1월 이후 가장 큰 폭의 하락을 기록한 바 있음.
 - 이후 하락 폭이 2달 연속 감소하면서 2023년 1월에는 0.18% 하락한 것으로 집계됨.
 - 다만 자료의 특성에 따라 시간이 지나면서 변화율에 조정이 있을 수 있음. 따라서 급격히 하락 폭이 감소하는 현 시점에서는 향후 하락률이 소폭 커질 가능성이 있음.
- 2021년 대비 2022년 연 누적 주택 매매거래량 변화율은 기타지방(36.6%)보다 지방광역시(51.3%)의 감소폭이 더 커
 - 2021년 수도권 제외 지방의 연 누적 주택 매매거래량은 56.3만 호로 집계됐지만 2022년에는 32.9만 호에 그쳐 연 누적 거래량이 41.6% 감소하였음.
 - 2022년 매매거래량은 2020년(63.7만 호)에 비하면 감소 폭이 더욱 커지겠으나 2019년 40.0만 호, 2018년 38.6만 호와 비교한다면 차이가 15~20% 내외로 줄어듬.

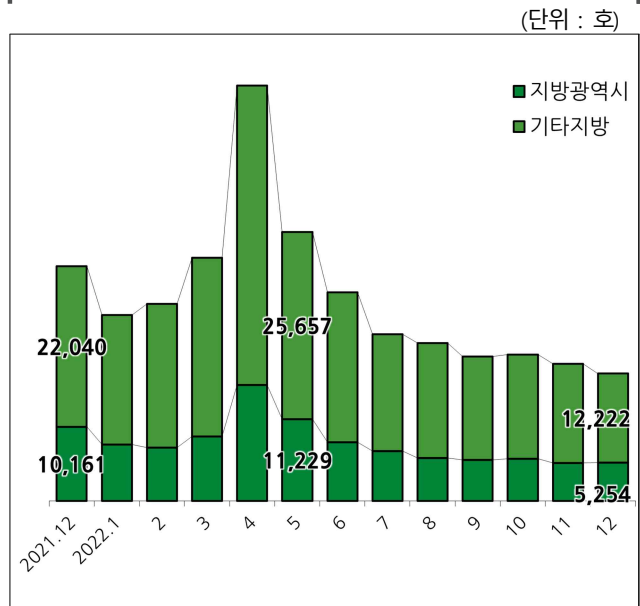
지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

지방 월간 주택 매매거래량 추이



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2022년 12월까지 주택 인허가 실적누계는 YTD 4.3% 감소

- 2022년 12월까지 주택 인·허가 실적누계는 지방광역시(46.6%), 기타 지방(23.0%) 등 지방(30.3%)의 양호한 실적에도 불구하고, 수도권 감소(-34.5%)으로 인해 전국 기준 전년동기대비 -4.3% 감소
 - 부문별로 전국에서 공공주택 인·허가 실적누계는 40.3% 감소했으나 민간주택 인·허가 실적누계는 0.7% 증가함.
- 동기간 동안 수도권의 주택 인·허가 실적 누계는 공공부문과 민간부문에서 각각 74.6%와 24.9% 감소하여 전체적으로 전년 대비 34.5% 감소함.
 - 서울, 인천, 경기에서 모두 감소했는데, 주택 인·허가 실적 누계가 전년 동기 대비 각각 -48.7%, -14.1% 그리고 -30.5% 등 (-)의 성장율을 기록함.
- 지방광역시의 공공 및 민간 주택 인·허가실적은 각각 259.3%와 36.7% 증가함에 따라 전체 인·허가 실적누계가 전년 동기대비 46.6% 증가함.
 - 세부 지역별로는 부산(70.4%), 대구(14.0%), 광주(82.1%), 대전(61.2%), 울산(34.2%) 등 모든 지방 광역시에서 증가함.
- 기타 지방에서는 전년 동기대비 공공 및 민간 주택 인·허가 실적 누계가 전년 대비 각각 82.9%와 20.5% 상승해 전체적으로 23.0% 증가함.

2022년 12월 주택 인·허가 실적 누계 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

| 구분 | 지역별 합계 | | | | 공공부문 | | | | 민간부문 | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | 전국 | 수도권 | 지방광역시 | 기타 지방 | 전국 | 수도권 | 지방광역시 | 기타 지방 | 전국 | 수도권 | 지방광역시 | 기타 지방 |
| 2022년 1~12월 | 521,791 | 190,833 | 114,360 | 216,598 | 39,914 | 14,308 | 12,542 | 13,064 | 481,877 | 176,525 | 101,818 | 203,534 |
| 2021년 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 |
| 전년 동기 누적 대비 증감률 | -4.3 | -34.5 | 46.6 | 23.0 | -40.3 | -74.6 | 259.3 | 82.9 | 0.7 | -24.9 | 36.7 | 20.5 |

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

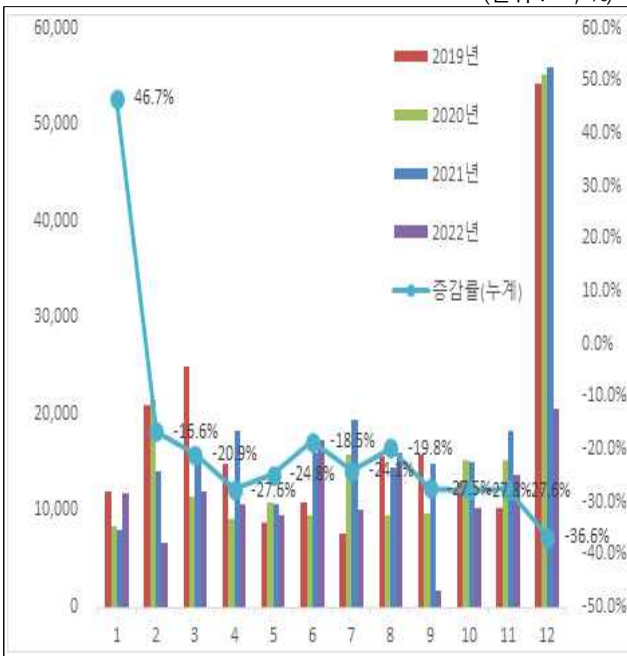
아파트 인·허가

2022년 아파트 인·허가 누계 전년 대비 1.0% 증가

- 2022년 전국 아파트 인·허가 실적 누계는 427,650호인데, 이는 전년 대비 **1.0% 증가**를 의미함.
 - 아파트 인허가 물량은 수도권에서는 36.6% 감소했으나 지방에서는 42.2% 증가했음.
- **수도권**의 아파트 인·허가 실적누계는, 서울, 인천, 경기에서 각각 52.8%, 14.4% 그리고 33.4% 감소해, 전체적으로 **36.6% 감소**했음.
- 2022년 **지방**의 아파트 인허가 실적 누계는, 지방 광역시와 기타 지방에서 각각 55.3%와 35.2% 상승해, 전체적으로 **42.2% 증가**했음.
 - 모든 지역광역시의 아파트 인허가 실적 누계는 전년 대비 증가했는데, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산의 증가율은 각각 87.5%, 16.7%, 109.3%, 70.3% 그리고 40.6%임.
 - 기타지방에서도 전남(-27.1%)을 제외한 전지역에서 아파트 인허가 실적 누계가 전년 대비 증가했는데, 지역별 증가율은 제주(324.7%), 충북(102.5%), 충남(58.6%), 경북(50.8%), 세종(41.5%), 전북(31.9%), 강원(30.8%), 경남(11.0%) 등임.

수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

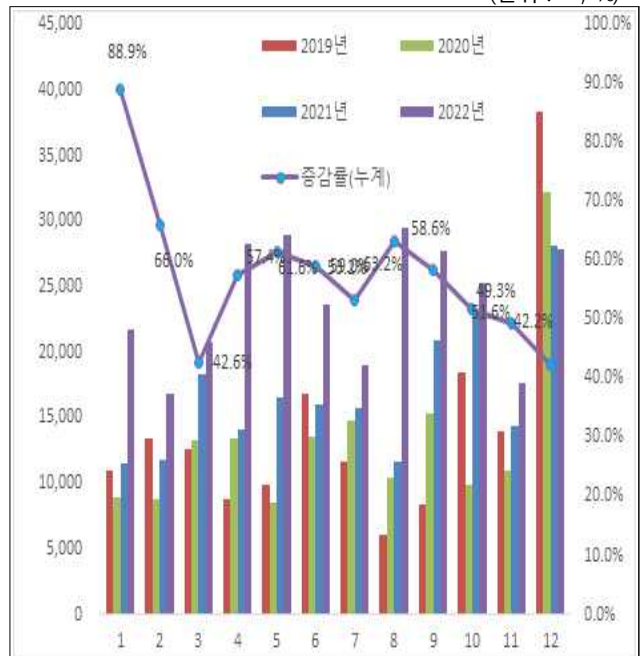
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

2023년 첫 달 **분양, 10,005호**로 당초 계획보다 소폭 많아

● 2023년 1월 분양된 주택은 수도권 5,773호, 지방 4,232호로 각각 MoM 82.5%, 37.0% 감소

- 수도권과 지방의 감소 폭이 상이한 것은 지난달 물량의 기저효과로 이해할 수 있음.
- 수도권은 지난해 말까지도 밀어내기 분양을 시행하면서 3.3만 호까지 증가한 이후 1월 들어 감소 폭이 커졌으며 지방의 경우 12월 들어 연중 최저 분양 실적을 기록할 정도로 물량이 감소했기에 1월에는 수도권이 지방보다 감소 폭이 크게 분석된 것임.
- 1월 분양 물량을 전년 동월과 비교하면 수도권 78.9%, 지방은 80.0% 감소한 수준임.

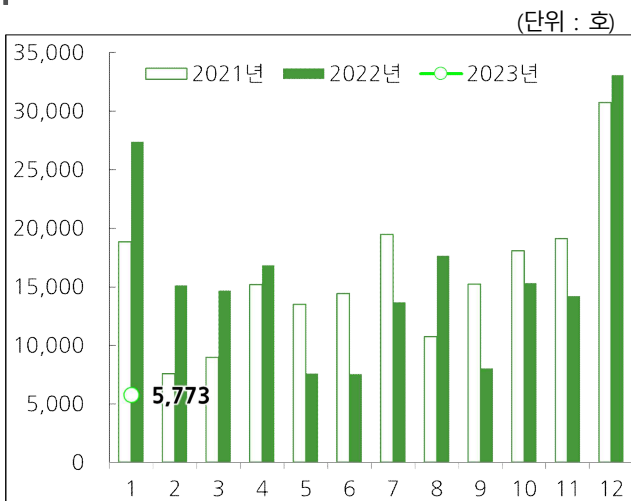
● 미분양 물량 증가로 인한 분양 일정 순연이 예상된 가운데 당초 조사됐던 것보다 소폭 많은 분양 물량이 출회됨.

- 2022년 12월 조사된 2023년 1월 분양 계획은 전국 9천호 수준이었던데 반해 1월 들어 분양 실적이 1만호를 소폭 상회함.
- 연초 규제 완화에 반응해 연기 예정이었던 분양을 서둘러 진행한 것으로 판단됨.
- 다만 수도권과 지방 모두 2017년 이후 6년 만에 가장 적은 분양 호수를 나타낸 것임.

● 2023년 2월 분양계획은 전국 1.4만호, 그 중 지방이 3.6천호로 조사됨.

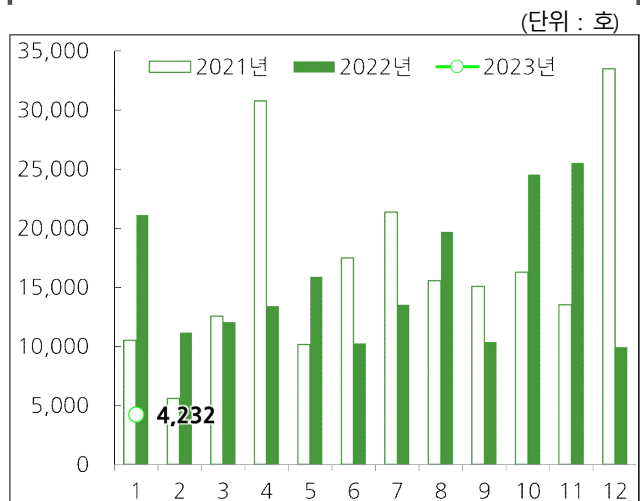
- 규제 완화 및 금리의 소폭 하락에도 불구하고, 시장의 주요 관심사였던 단지들의 분양 실적이 예상보다 부진하자 지방에서부터 분양 계획을 수정하는 것으로 분석됨.

수도권 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

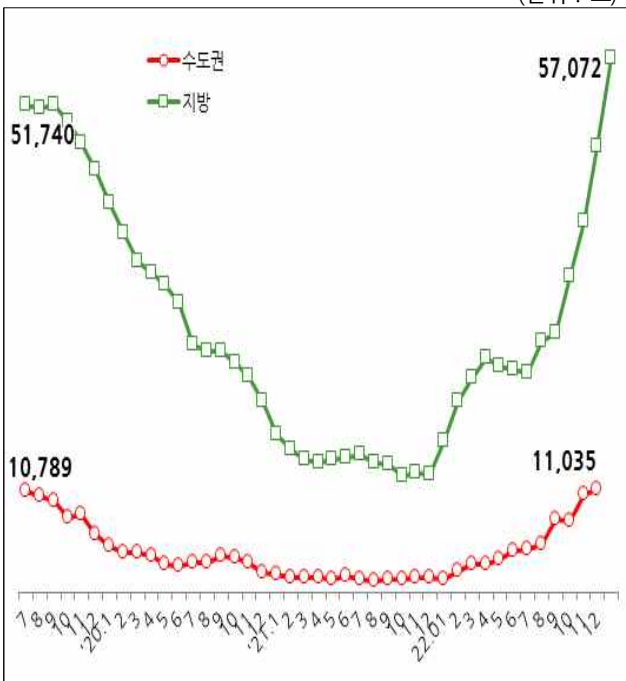
주택 미분양

2022년 12월 미분양 전월 대비 전국에서 17.4% 증가

- 2022년 12월 미분양 물량은 전월 대비 10,080호 증가한 68,107호로 집계
 - 미분양 물량이 전월대비 수도권(11,035호)에서 6.4% 그리고 지방(57,072호)에서 19.8% 증가함.
 - 지방의 경우, 지방광역시(23,185호)에서는 20.2% 증가했고 기타 지방(33,887호)에서는 19.5% 증가했음.
- 규모별로는 전국에서 '85㎡초과', '60~85㎡', 그리고 '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 18.1%, 18.2%, 13.2% 증가했음.
 - 수도권에서는 '85㎡초과' 미분양 물량은 1.5% 감소했으나, '60~85㎡'와 '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 8.2% 그리고 4.3% 증가했음.
 - 지방에서는 '85㎡초과', '60~85㎡', 그리고 '60㎡이하' 미분양 물량은 각각 20.6%, 19.9%, 17.9% 증가했음.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 수도권에서는 22.9% 증가했고 지방에서는 2.8% 증가해 전국적으로 5.7% 증가했음.
 - 규모별로는 '60㎡ 이하' '60~85㎡' 및 '85㎡ 초과' 준공 후 미분양 물량은 전국적으로 각각 12.4%, 1.5% 그리고 1.2% 증가했음.

미분양 물량 추이

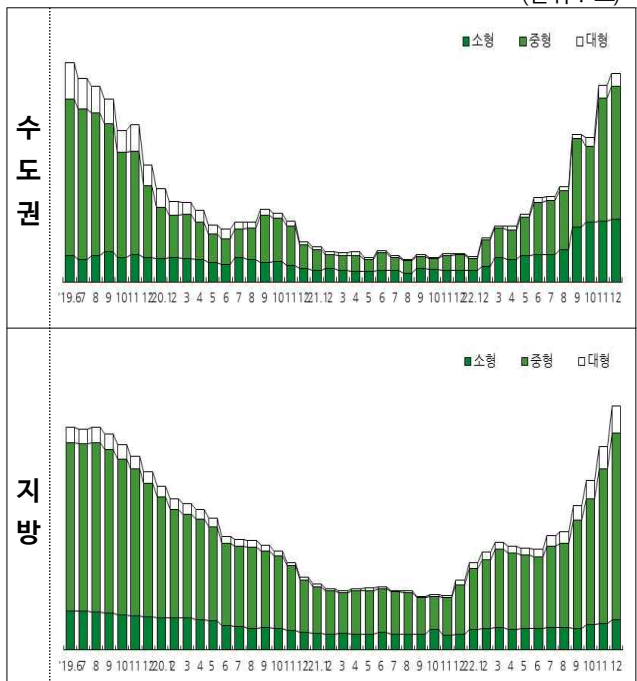
(단위 : 호)



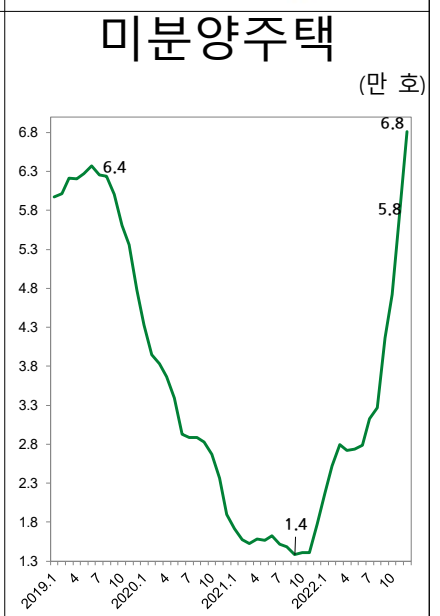
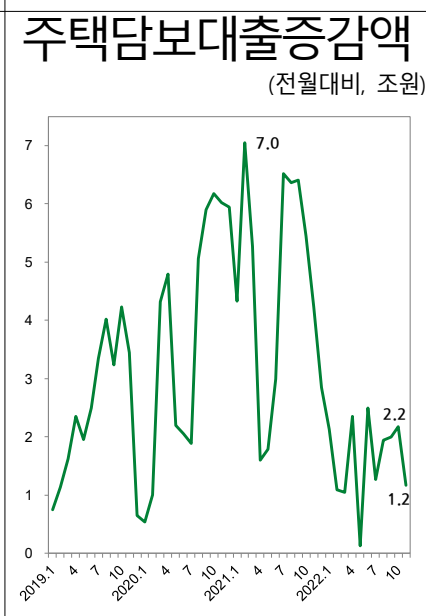
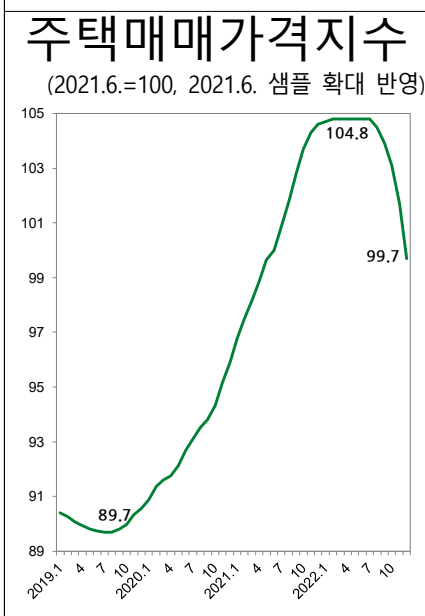
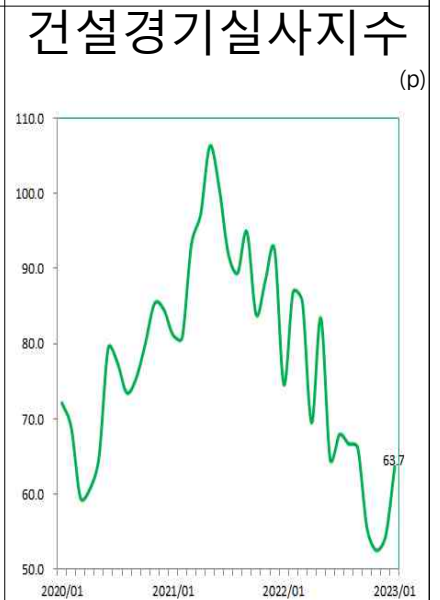
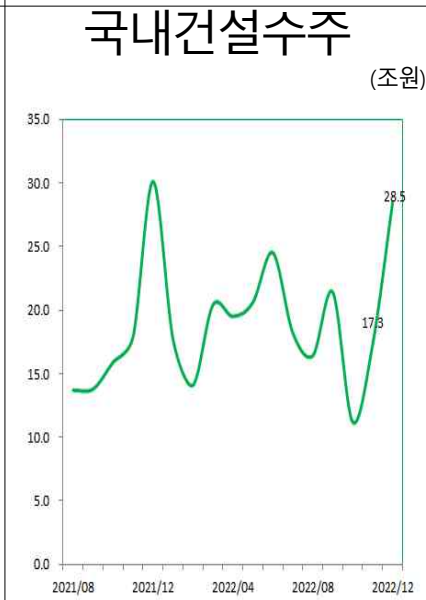
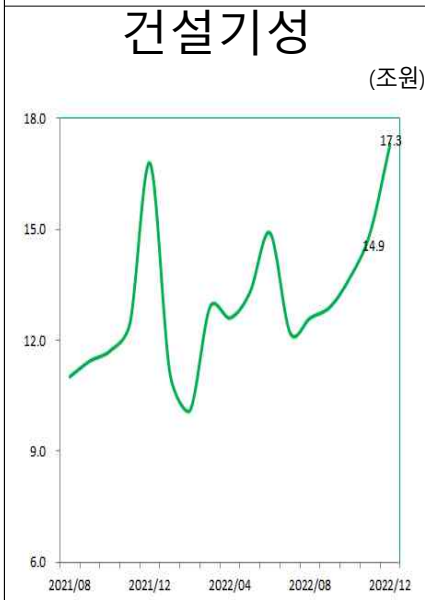
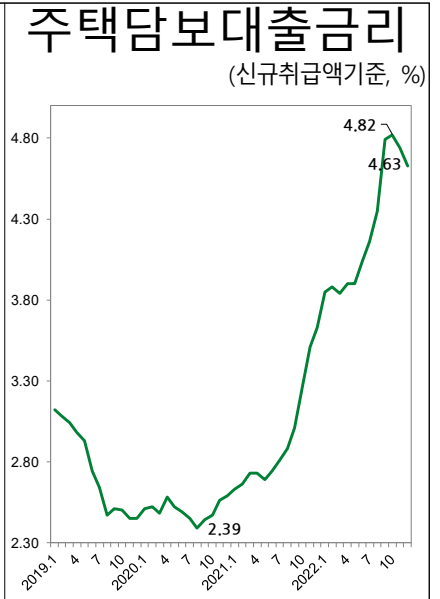
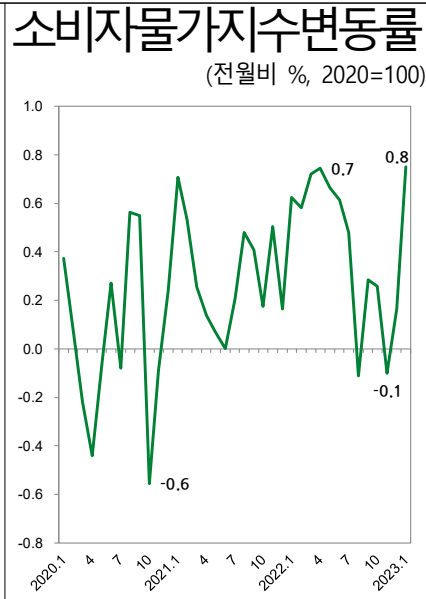
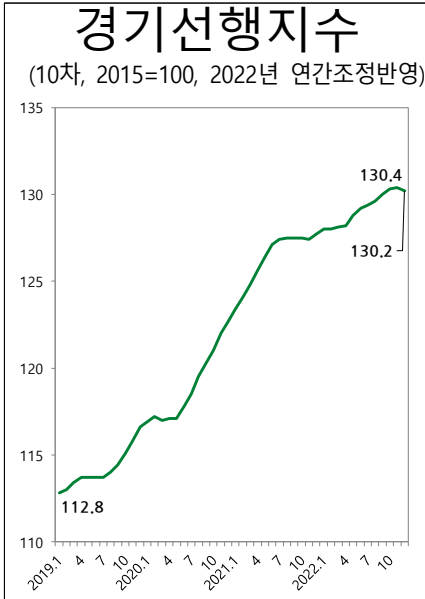
자료 : 국토교통부

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>