



# 월간 주택시장 동향

*2021. December*  
*Vol. 109*



알투코리아부동산투자자문(주)  
www.R2Korea.co.kr

# Contents

---

2021 Residential Market Report

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Page 03 | 최근 부동산 ISSUE       |
| Page 07 | 아파트 시장현황   가격동향    |
| Page 08 | 아파트 시장현황   수급동향    |
| Page 10 | 11월 동향 종합 및 12월 전망 |

# [ 최근 부동산 ISSUE ]

## ■ 3차 공공분양 사전청약 시행

- 수도권 공공분양 3차 사전청약으로 약 4천여 호 공급
- 지역별로는 3기 신도시인 하남교산 1천호, 과천주암 1.5천호, 시흥하중 7백여호, 양주회천 8백여호 공급

### ❖ 공공분양 사전청약 추진계획

- 공공분양 사전청약 물량은 1차에 4.33천호, 2차에 10.1천호가 공급되었으며, 3차 사전청약에서는 3기 신도시인 하남교산, 과천주암을 중심으로 약 4천여호가 12월 1일부터 사전청약 접수 예정임
- 4차 사전청약 공급물량은 13.6천호로 대규모 물량이 계획되어 있음

[ 공공분양 사전청약 추진 현황 ]

| 구분          | 지구명                                                                                                                                       | 공급물량  |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1차<br>(7월)  | 인천계양(1.05), 남양주진접(1.53), 성남복정1(1.03), 의왕청계2(0.30), 위례(0.42)                                                                               | 4.33  |
| 2차<br>(10월) | 남양주왕숙2(1.41), 성남신촌(0.30), 성남낙생(0.89), 성남복정2(0.63), 의정부우정(0.95), 군포대야미(0.95), 의왕월암(0.83), 수원당수(0.46), 부천원종(0.37), 인천검단(1.16), 파주운정3(2.15)  | 10.10 |
| 3차<br>(11월) | 하남교산(1.0), 과천주암(1.5), 시흥하중(0.7), 양주회천(0.8)                                                                                                | 4.00  |
| 4차<br>(12월) | 인천계양(0.3), 성남금토(0.7), 남양주왕숙(2.3), 부천대장(1.9), 고양창릉(1.7), 부천역곡(0.9), 시흥거모(1.3), 안산장상(1.0), 안산신길2(1.4), 동작구수방사(0.2), 구리갈매역세권(1.1), 고양장항(0.8) | 13.60 |

자료 : 국토교통부 보도자료('21.11.17)

### ❖ 3차 공급지구 추정분양가

- 공공택지에서 공급되는 공공분양주택은 분양가상한제를 통해 추정분양가가 산정됨
- 하남교산·시흥하중 등 대부분 지역이 3~4억원 수준이나, 지가가 높고 84형이 포함된 과천주암 지구는 5~8억원대로 추정됨

[ 3차 공급지구 추정분양가 ]

| 지구   | 블록    | 주택형    | 공급호수 | 공급면적(㎡) | 추정분양가(천원) | 3.3㎡당 가격(천원) |
|------|-------|--------|------|---------|-----------|--------------|
| 하남교산 | A-2BL | 51     | 305  | 75      | 420,940   | 18,550       |
|      |       | 55     | 25   | 80      | 453,290   |              |
|      |       | 58     | 20   | 85      | 477,800   |              |
|      |       | 59     | 706  | 86      | 486,950   |              |
| 시흥하중 | A1BL  | 55     | 383  | 79      | 293,610   | 12,170       |
|      | A4BL  | 55     | 317  | 83      | 306,920   | 12,196       |
|      |       | 56(복층) | 51   | 84      | 312,860   |              |
| 양주회천 | A24   | 59     | 825  | 83      | 291,850   | 11,621       |
| 과천주암 | C-1   | 46     | 188  | 65      | 493,130   | 25,064       |
|      |       | 55     | 582  | 77      | 587,290   |              |
|      |       | 84     | 114  | 117     | 884,600   |              |
|      | C-2   | 46     | 29   | 66      | 503,070   | 24,859       |
|      |       | 55     | 622  | 79      | 599,470   |              |

# [ 최근 부동산 ISSUE ]

## ■ 「오피스텔 건축기준」 개정 및 「생활숙박시설 건축기준」 제정

- 오피스텔의 바닥난방 설치 허용 면적 확대, 배기설비 권고기준 마련 등 오피스텔 건축기준 개정 고시
- 생활숙박시설 건축기준 제정 및 생활숙박시설의 사용용도 제한을 위한 분양절차 마련

### ❖ 오피스텔 건축기준 개정

- 오피스텔은 발코니 설치가 금지되어, 동일한 면적이어도 아파트 대비 실사용 면적이 작아 3인 이상 가구의 주거 수요 대응이 어려움
- 오피스텔의 바닥 난방 허용면적 확대를 통하여 중대형 주거용 오피스텔 공급 촉진

#### [ 오피스텔 바닥난방 설치 허용면적 개선 ]

| 개정전                            | 개정안                             |
|--------------------------------|---------------------------------|
| • 전용면적 85㎡ 이하인 경우에만 바닥난방 설치 가능 | • 전용면적 120㎡ 이하인 경우에만 바닥난방 설치 가능 |

자료: 국토교통부 보도자료(2021.11.12)

- 도면, 실사용 용도 등을 고려할 수 있는 허가권자가 오피스텔의 배기설비에 대하여 공동주택에 준하는 기준 적용을 권고할 수 있도록 함

#### [ 오피스텔 배기설비 설치기준 개선 ]

| 개정전                    | 개정안                                    |
|------------------------|----------------------------------------|
| • 배기 설비 설치에 관한 근거규정 미비 | • 공동주택에 준하는 기준에 의거하여 배기구, 배기통 설치 권고 가능 |

### ❖ 생활숙박시설 건축기준 제정

- 분양단계부터 숙박시설로서 주거용으로 사용할 수 없다는 안내를 강화하고, 이에 대한 확인서를 작성·제출하는 절차가 마련됨
- 신규시설 건축허가 시 「공중위생관리법」 상 기준 등 숙박시설 형태를 갖추도록 「생활숙박시설 건축기준」이 제정됨

#### [ 생활형숙박시설 건축기준 제정 ]

- 「공중위생관리법 시행규칙」에서 규정하고 있는 생활숙박업 설비기준에 적합할 것
- 프런트데스크, 로비를 설치할 것
- 린넨실(침구, 시트, 수건 등 천 종류를 수납하는 방)을 30객실당 1개소 이상을 설치할 것
- 관광객을 위한 식음료시설(레스토랑 등)을 설치할 것
- 객실의 출입제어, 보안 등을 확인할 수 있는 객실관리 시스템을 도입하여 설계도서에 포함할 것
- 각 구획별 발코니를 설치할 경우 외기에 개방된 노대 형태로 설치하여야 하며, 발코니 설치 시 「건축물 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따른 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것

자료 : 국토교통부 고시 제2021-1204호('21.11.02)

# [ 최근 부동산 ISSUE ]

## ■ 분양가 상한제 심사 매뉴얼 개정

- 분양가 상한제 관련 다양한 제도개선 요구가 제기됨에 따라 「분양가 상한제 심사 매뉴얼」 개정
- 택지비, 기본형 건축비, 가산비 항목의 심사 기준을 구체화하고, 지자체마다 상이한 분양가 산정방식 개선

### ❖ 분양가 상한제 심사 매뉴얼 개선내용

- 공공택지는 불합리한 심사방식을 개선하였으며, 민간택지는 택지비 적정성 평가 시 심사 기준을 구체화함

#### [ 택지비 개선방안 ]

| 구분       | 문제점                                                                               | 개선방안                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 공공<br>택지 | 택지비 산정 시 공동주택 외 상가/임대 등 면적 포함 사례 발생                                               | 상가/임대 면적을 제외하고, 공동주택 면적만 반영                          |
|          | 납부기한보다 조기에 대금을 납부하고 할인 받은 경우, 택지비는 할인된 가격으로 인정하나, 선납에 따른 추가 이자조달 비용은 미 인정하는 사례 발생 | 계약서상 공급가격 및 납부 스케줄 기준으로 택지비와 기간이자 산정                 |
| 민간<br>택지 | 서울 내 비교 아파트 표준지가 적어, 감정평가 시 개별입지 특성 반영이 미흡                                        | 가장 유사한 표준지가 선정 될 수 있도록 표준지 선정 기준 및 입지·특성차이 보정 기준 구체화 |
|          | 택지비 산정을 위해 조합 사업비 구성항목을 택지, 건물, 택지·건물 공통 귀속분으로 분류하여야 하나, 분류기준이 불명확                | 조합사업비 중 택지 조성에 소요되는 비용이 택지비로 과부족 반영되지 않도록 분류 기준 명확화  |

자료 : 국토교통부 보도자료('21.11.09)

- 국토부가 정기고시 하는 통일된 기준을 일부 지자체에서 임의 조정하지 못하도록 기준을 구체화함

#### [ 기본형 건축비 개선방안 ]

| 문제점                         | 개선방안                                             |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| 일부 지자체에서 심의 시 임의 삭감하는 사례 발생 | 지자체 별도 고시 없이는 기본형 건축비를 임의조정하지 못하도록 구체화하고 행정지도 실시 |

- 지자체마다 조정기준이 상이한 가산비 항목은 심사 항목을 구체화하고, 권장 조정기준을 제시함

#### [ 가산비 개선방안 ]

| 문제점                                                     | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가산항목에 대해 지자체별 임의 조정으로 심사 결과 예측 가능성이 낮아 사업주체·지자체 간 이견 발생 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 심사자료 분석결과를 토대로 주요 항목을 인정·불인정·조정 3가지 유형으로 분류하고 심사기준 구체화</li> <li>• 조정항목은 업제 제출금액에 대한 공종별 권장조정률을 제시하고, 지역 및 사업지별 여건차이를 감안하여 심의를 통해 <math>\pm 10\%</math> 조정이 가능</li> <li>• 공종별 권장조정률               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토목, 건축, 기계(81.3%), 전기(86.2%), 통신(87.3%), 조경(88.7%)</li> </ul> </li> </ul> |

# [ 최근 부동산 ISSUE ]

## ■ 도시개발사업 공공성 강화 추진

- 도시개발법의 기본 취지는 살리면서 다른 법률과의 균형 등을 고려하여 공공성을 강화함
- 민간의 개발이익 환수 강화, 민·관 공동사업 추진과정의 공공성 강화, 도시개발사업 관리·감독 강화 추진

### ❖ 개요

- 민간참여와 지자체 자율성 보장이라는 도시개발법의 기본 취지는 살리고, 도시개발사업 과정에서 발생하는 민간의 과도한 개발이익에 대한 논란에 대응하기 위하여 도시개발법의 공공성 강화방안을 마련함

### ❖ 도시개발사업 공공성 강화 추진방안

- 민간 개발이익 환수 강화 방안은 토지판매 이익환수와 주택분양 이익환수, 개발부담금 실효성 제고 등이 제시됨
- 민·관 공동사업 전반에 대해서는 토지 수용 시 공공기여도 검증, 민관공동사업의 구체적인 지침 제정, 임대주택에 대한 지자체 재량권 축소 등이 있음

[ 도시개발사업 공공성 강화 추진방안 ]

| 구분                              |                 | 내용                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 민간의<br>개발이익<br>환수<br>강화         | 토지판매<br>이익환수    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간 이윤율 상한을 법률에 직접 규정하는 방안 또는 출자자 협약으로 민간 이윤율 상한을 설정하도록 의무화</li> <li>• 이윤율 상한을 초과하여 발생하는 이익은 지역 내 공공목적의 다양한 용도로 재투자되도록 제도화</li> </ul>                      |
|                                 | 주택분양 이익<br>환수   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공의 출자비율이 전체의 50%를 초과하는 사업을 시행하는 경우, 해당 택지를 공공택지로 구분하여 분양가 상한제 적용</li> </ul>                                                                              |
|                                 | 개발부담금<br>실효성 제고 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 충분한 의견수렴과 논의를 거쳐 개발부담금 부담률 상향과 감면사업 축소 등을 추진</li> </ul>                                                                                                   |
| 민·관<br>공동사업<br>전반의<br>공공성<br>강화 | 토지수용            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수용방식 개발사업의 토지 수용 필요성을 판단하기 위해 중앙토지수용위원회의 공익성 검증에서 공공기여도 검증기능 강화</li> </ul>                                                                                |
|                                 | 민·관 공동사업<br>가이드 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 민·관 법인을 설립하여 사업을 추진하는 경우에 대해 준수해야할 사업절차와 방법, 구체적인 지침 제정</li> </ul>                                                                                        |
|                                 | 조성토지<br>직접사용    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 출자자가 조성토지를 직접 사용하는 경우에 출자 범위 내로 사용을 제한하고, 직접사용 계획을 지정권자에게 승인 받도록 개선</li> </ul>                                                                            |
|                                 | 임대주택 용지<br>확보   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 의무비율 적용에 대한 지자체 재량을 축소하고, 분양주택 용지로 변경 시 도시계획위원회 심의를 거치도록 하는 등 변경절차 강화</li> <li>• 공공임대사업자에게 공급하는 임대주택용지 가격을 감정가격에서 조성원가로 변경하여 임대주택 용지매각 지원</li> </ul> |
| 도시개발사업 관리·감독 및<br>지원 강화         |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지정권자에게 관리·감독권한을 부여하고 있으나, 지자체장의 권한이 축소되지 않는 범위 내에서 중앙정부의 관리·감독을 강화 및 지원 확대</li> </ul>                                                                     |

자료 : 국토교통부 보도자료('21.11.04)

# [ 아파트 시장현황 | 가격동향 ]

## ■ 매매시장

### ❖ 아파트 매매시장 동향

- 11월 전국 아파트 매매가는 전월대비 0.34%, 전년 동월대비 17.89% 상승함
- 수도권 아파트 매매가는 전월대비 0.35%, 비수도권은 0.36% 상승하면서 전국 아파트 매매가 상승세가 지속되고 있으나, 수도권의 상승폭이 둔화됨
- 서울은 강남구(0.63%), 종로구(0.63%), 강북구(0.58%), 노원구(0.58%) 순으로 매매가상승률이 높았으며, 모든 구에서 상승폭이 둔화됨
- 경기도는 포천시(2.21%), 이천시(0.84%), 수원시(0.54%) 순으로 높았으며, 포천시, 이천시 등 수도권 비규제지역 위주로 상승함
- 수도권 외 지역에서는 충북(0.89%), 전북(0.81%), 경남(0.75%) 순으로 상승률이 높음

### ❖ 재건축 아파트 매매시장 동향

- 전국 재건축 매매가 변동률은 전월대비 0.48% 상승했으며, 서울(0.50%)은 상승률이 다소 둔화됨
- 서울은 강남구(1.03%), 노원구(0.94%), 성북구(0.92%), 구로구(0.83%) 지역 위주로 상승함
- 강남구는 대치동(우성1차, 쌍용 1,2차 등), 노원구는 상계동(상계주공11단지 등), 성북구는 안암동 3가(대광아파트 등), 구로구는 구로동(보광아파트 등)이 가격 상승을 견인함

## ■ 전세시장

### ❖ 재건축 아파트 매매시장 동향

- 11월 전국 아파트 전세가는 전월대비 0.28%, 전년 동월대비 14.91% 상승함
- 수도권에서는 서울 0.31%, 경기 0.26%, 인천 0.26%로 수도권 전세가격 상승세가 지속되고 있으나 상승폭이 둔화됨
- 비수도권 지역에서는 충북(0.89%), 경남(0.78%), 전북(0.64%) 순으로 높게 나타났으며, 대구광역시(△0.05%), 세종특별시(△0.03%)는 전세가격이 하락 전환함

[전국 매매가 변동률]

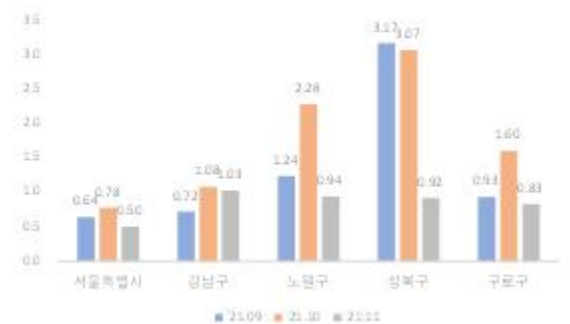
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[서울 주요 재건축 아파트 매매가 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[전국 전세가 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

# [ 아파트 시장현황 | 수급동향 ]

## ■ 공급동향

### ❖ 아파트 입주물량

- 11월 전국 아파트 입주물량은 46,475호로 전월 (21,459호) 대비 25,016호 증가함. 수도권 지역 입주물량은 16,878호(36.3%), 수도권 외 지역은 29,597호(63.7%)임
- 지역별로는 경기 14,192호(30.5%), 대전 6,079호 (13.1%), 대구 5,538호(11.9%), 전남 3,419호 (7.5%), 서울 2,522호(5.4%) 순으로 공급물량이 많은 것으로 나타남
- 서울의 11월 아파트 입주물량은 2,522호이며, 주요 입주단지는 노원구 공릉동 태릉해링턴플레이스 1,308호, 동대문구 용두동 e편한세상청계센터럴포레 823호 등이 있으며, 대부분 재건축·재개발 아파트가 공급됨
- 경기도의 주요 입주단지는 과천시 별양동 과천자이 2,099호, 다산신도시자연앤푸르지오 1,614호, 안양시 동안구 비산동 평촌래미안푸르지오 1,199호, 남양주시 진접읍 남양주더샵퍼스트시티 1,153호 등이 있음

### ❖ 입주예정물량

- 12월 아파트 입주예정 물량은 24,052호로 11월 입주물량(46,475호) 대비 22,423호 감소함. 수도권 지역 14,134호(58.8%), 수도권 외 지역 9,918호 (41.2%)로 수도권 지역에 물량이 집중될 예정임
- 지역별로는 경기 11,758호(48.9%), 부산 6,002호 (25.0%), 서울 1,501호(6.2%), 강원 1,175호 (4.9%) 순으로 입주예정물량이 많은 것으로 나타남
- 서울에서는 서대문구 홍제동 홍제역해링턴플레이스 1,116호 등이 입주예정임
- 경기도는 안양시 동안구 비산동 평촌자이아이파크 2,637호, 의정부시 용현동 탑석센터럴자이 2,573호, 수원시 권선구 곡반정동 수원하늘채더퍼스트 1단지 1,833호, 2단지 1,403호 등이 입주예정임

[아파트 입주 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

| 지역    | 2021년  | 2022년  |        |
|-------|--------|--------|--------|
|       | 12월    | 1월     | 2월     |
| 전국    | 24,052 | 19,053 | 22,463 |
| 서울특별시 | 1,501  | 5,136  | 3,139  |
| 경기도   | 11,758 | 1,988  | 6,617  |
| 부산광역시 | 6,002  | 1,799  | 1,006  |
| 대구광역시 | 688    | 491    | -      |
| 인천광역시 | 875    | 4,799  | 2,101  |
| 광주광역시 | -      | -      | 2,723  |
| 대전광역시 | -      | 360    | -      |
| 울산광역시 | -      | -      | 501    |
| 강원도   | 1,175  | 1,723  | -      |
| 경상남도  | 237    | -      | 1,936  |
| 경상북도  | 324    | 20     | 1,143  |
| 전라남도  | 278    | 208    | 1,297  |
| 전라북도  | -      | -      | 214    |
| 충청남도  | 202    | 2,040  | 686    |
| 충청북도  | 1,012  | 489    | -      |
| 제주도   | -      | -      | -      |
| 세종특별시 | -      | -      | 1,100  |
| 수도권   | 14,134 | 11,923 | 11,857 |
| 수도권 외 | 9,918  | 7,130  | 10,606 |

자료 : 부동산 114

[서울, 경기도 12월 입주예정물량]

(단위 : 호)

| 시도 | 시군구     | 읍면동  | 아파트           | 세대수   |
|----|---------|------|---------------|-------|
| 서울 | 서대문구    | 홍제동  | 홍제역해링턴플레이스    | 1,116 |
| 경기 | 안양시 동안구 | 비산동  | 평촌자이아이파크      | 2,637 |
|    | 의정부시    | 용현동  | 탑석센터럴자이       | 2,573 |
|    | 수원시 권선구 | 곡반정동 | 수원하늘채더퍼스트 1단지 | 1,833 |
|    |         |      | 수원하늘채더퍼스트 2단지 | 1,403 |

자료 : 부동산 114

# [ 아파트 시장현황 | 수급동향 ]

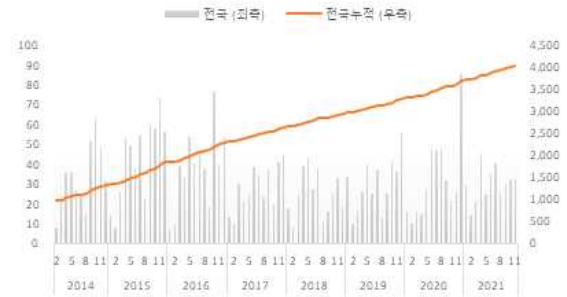
## ■ 분양동향

### ❖ 아파트 분양물량

- 11월 전국 아파트 분양물량은 31,837호로 전월(31,919호)과 유사했고, 전년 동월(26,119호) 대비 2,313호 증가함. 수도권 지역은 19,094호(60.0%), 수도권 외 지역은 12,743호(40.0%) 분양됨
- 지역별로는 경기 12,891호(40.5%), 인천 6,103호(19.2%), 경북 2,966호(9.3%), 경남 2,472호(7.8%) 순으로 분양물량이 많은 것으로 나타남

[아파트 분양 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

### ❖ 분양예정물량

- 12월 전국 아파트 분양예정물량은 69,234호이며, 전월 분양물량(31,837호) 대비 37,397호, 전년 동월(54,135호) 대비 15,099호 증가 예정임
- 지역별로는 경기 15,530호(22.4%), 인천 8,797호(12.7%), 경북 7,619호(11.0%), 충남 7,359호(10.6%) 순으로 분양예정물량이 많은 것으로 나타남
- 수도권 주요 분양예정단지로는 인천 서구 불로동 인천검단제일풍경채(AB18,AA15) 3,311호, 경기도 용인시 처인구 모현읍 힐스테이트몬테로이(2,3BL) 2,688호, 안양시 만안구 안양동 안양어반포레자연&e편한세상 2,329호, 평택시 현덕면 평택화양지구 휴먼빌 1,468호, 서울 강북구 미아동 북서울자이폴라리스 1,045호 등이 있음

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

| 지역    | 2021년  | 2022년 |        |
|-------|--------|-------|--------|
|       | 12월    | 1월    | 2월     |
| 전국    | 69,234 | 4,588 | 16,252 |
| 서울특별시 | 2,041  | 908   | 12,032 |
| 경기도   | 15,530 | 492   | 781    |
| 부산광역시 | 6,904  | -     | 2,694  |
| 대구광역시 | 4,161  | -     | -      |
| 인천광역시 | 8,797  | 1,734 | -      |
| 광주광역시 | 822    | -     | -      |
| 대전광역시 | 827    | -     | 745    |
| 울산광역시 | 1,144  | -     | -      |
| 강원도   | 1,263  | -     | -      |
| 경상남도  | 3,023  | -     | -      |
| 경상북도  | 7,619  | -     | -      |
| 전라남도  | 1,645  | -     | -      |
| 전라북도  | 2,833  | -     | -      |
| 충청남도  | 7,359  | 1,454 | -      |
| 충청북도  | 2,536  | -     | -      |
| 제주도   | -      | -     | -      |
| 세종특별시 | 995    | -     | -      |
| 수도권   | 26,368 | 3,134 | 12,813 |
| 수도권 외 | 42,866 | 1,454 | 3,439  |

자료 : 부동산 114

### ❖ 미분양 추이

- 2021년 9월 전국 미분양 아파트는 13,842호로 전월(14,864호) 대비 1,022호 감소하였으며, 수도권 미분양 아파트는 1,413호, 수도권 외 지역은 12,429호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월(1,183호) 대비 230호 증가하였고, 수도권 외 지역은 전월(13,681호) 대비 1,252호 감소함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

| 구분      | 2020년  | 2021년  |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         | 12월    | 1월     | 2월     | 3월     | 4월     | 5월     | 6월     | 7월     | 8월     | 9월     |
| 미분양(호)  | 19,005 | 17,130 | 15,786 | 15,270 | 15,798 | 15,660 | 16,289 | 15,198 | 14,864 | 13,842 |
| 전월대비(호) | -4,615 | -1,875 | -1,344 | -516   | 528    | -138   | 629    | -1,091 | -334   | -1,022 |
| 수도권     | 2,131  | 1,861  | 1,597  | 1,520  | 1,589  | 1,303  | 1,666  | 1,381  | 1,183  | 1,413  |
| 수도권 외   | 16,874 | 15,269 | 14,189 | 13,750 | 14,209 | 14,357 | 14,623 | 13,817 | 13,681 | 12,429 |

자료 : 국토교통부

# [ 11월 동향 종합 및 12월 전망 ]

## ■ 11월 동향 종합

- (매매시장) 11월 전국 아파트 매매가상승률은 0.34%로 전월대비(0.65%) 상승폭이 둔화됨. 세종시는 0.02% 하락했고, 전남, 제주, 대구, 부산, 경북 등은 상승률이 0.3% 미만으로 미미했음. 반면 수도권에서는 비규제 지역인 경기도 포천시, 이천시 등의 아파트 가격이 상승함. 재건축 아파트는 서울 재건축 아파트 상승률이 다소 둔화된 가운데 강남구, 노원구, 성북구, 구로구 등 강남구와 외곽지역이 가격상승을 견인함
- (전세시장) 11월 전국 아파트 전세가상승률은 0.28%로 전월대비(0.56%) 상승폭이 둔화됨. 세종시와 대구의 전세가가격이 하락했고, 전국 대부분의 지역이 보합세를 기록함. 반면 충북(0.89%), 경남(0.78%), 전북(0.64%) 순으로 전세가가격 상승률이 높게 나타남
- (공급시장) 11월 전국 아파트 입주물량은 4.6만호로 전월대비 약 2.5만호 증가함. 수도권 지역에서는 서울 2,552호, 경기 14,192호, 인천 164호가 공급되었으며, 서울은 입주물량 대부분이 재개발·재건축 아파트로 공급됨. 수도권 외 지역에서는 대전(6,079호), 대구(5,538호), 전남(3,419호) 순으로 공급물량이 많았음
- (분양시장) 11월 전국 아파트 분양물량은 3.2만호로 전월대비 82호 감소함. 서울은 임대아파트를 제외하면 분양물량이 없음. 경기도는 파주운정, 남양주왕숙 등 신도시를 중심으로 분양되었으며, 그중 사전청약 물량이 많았음. 수도권 외 지역의 분양물량은 경북(2,966호), 경남(2,472호), 부산(1,674호) 순으로 나타남

## ■ 12월 전망

- (매매시장) 수도권 공공분양 사전청약 확대 시행, 기준금리 인상 등으로 12월 아파트 시장은 안정세를 보일 것으로 예상됨. 특히 수도권 외곽지역, 지방 등 수요가 부족한 지역에서는 가격상승세가 멈추고 거래도 둔화될 것으로 전망됨
- (전세시장) 소형, 중저가 아파트 물량이 많은 지역을 중심으로 전세가가격이 상승할 것으로 예상되나, 전반적으로는 거래둔화 및 전세가가격이 안정될 것으로 예상됨. 비주거용, 임대아파트 공급 등이 지속되고 있고, 1~2인 중심으로 세대분화가 이루어지며 중대형 아파트 전세는 수요가 감소할 것으로 전망됨
- (공급시장) 12월 전국 입주 예정물량은 2.4만호로 전월대비 약 2.2만호가 감소할 예정이며, 수도권 외 지역의 입주예정물량은 9,918호로 전월 입주물량 대비(29,597호) 크게 감소할 예정임
- (분양시장) 12월 전국 분양 예정물량은 약 6.9만호로 아파트 가격안정에 따라 분양일정을 앞당기고 있고, 3차 공공분양 사전청약 분양물량도 예정되어 있어 전월 분양물량 대비 3.7만호가 증가할 예정임. 경기도는 하남교산, 과천주암, 시흥하중 등 사전청약 지구 중심으로 분양 예정이며, 서울은 강북구 미아동 북서울자이폴라리스 1,045호, 관악구 봉천동 봉천4-1-2재개발 아파트 797호 등 주로 재개발·재건축 아파트 분양물량이 예정되어 있음

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률  
자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 6개월 후의 자산가치 전망을 보여주는 지표  
6개월 후의 자산가치 전망(CSI)100 : 긍정적, CSI(100 : 부정적)  
자료 : 한국은행