



월간 주택시장 동향

2022. March
Vol. 112

Contents

2022 Residential Market Report

Page 03 최근 부동산 ISSUE

Page 06 아파트 시장현황 | 가격동향

Page 07 아파트 시장현황 | 수급동향

Page 09 2월 동향 종합 및 3월 전망

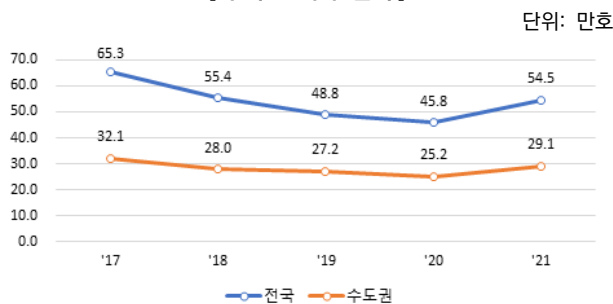
■ 주택건설 공급동향 및 향후 전망

- '21년은 3080+(2.4대책)를 포함하여 공급확대 정책이 본격화됨에 따라 인허가, 착공 등 주요 선행지표 개선
- '22년은 '21년 선행지표 개선 영향으로 분양, 준공 등 공급물량 증가 전망

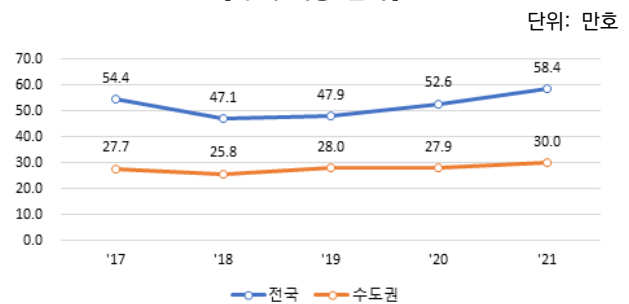
❖ 2021년 공급실적

- [인허가] 전체주택 54.5만호, 아파트 42.3만호로 전년 대비 각각 19.2%, 20.4% 증가하였으며, 서울 아파트의 경우 5.4만호로 전년 대비(3.0만호) 76.5% 증가함
- [착공] 착공 실적은 58.4만호, 아파트 47.3만호로 전년 대비(52.6, 42.3만호) 각각 10.9%, 11.6% 증가함
- [분양] 분양실적은 37.5만호로 전년 대비(34.9만호) 7.3% 증가함
- [준공] 준공실적은 43.1만호로 전년 대비(47.1만호) 감소함

[주택 인허가 실적]



[주택 착공 실적]



자료 : 국토교통부 보도자료('22.02.03)

❖ 2022년 및 중장기 공급전망

- [분양] '22년에는 전국 39만호 분양물량에 사전청약 7.0만호까지 총 46만호가 공급될 예정임
- [준공] 선행지표 개선, 전세대책 등 본격화로 전체 입주물량은 '22년부터 증가세로 전환될 전망이다
- [중장기] '23년 이후에는 연평균 전국 56만호 규모의 주택이 공급될 예정임

[중장기 공급전망(입주기준)]

단위: 만호

구분		'21	'22	'23	'21~'30 평균
전국	전체	43.1	48.8	54.0	56.3
	APT	33.2	35.7	40.7	43.6
수도권	전체	24.7	27.3	31.7	31.4
	APT	19.0	19.1	23.3	23.6
서울	전체	7.1	8.1	8.3	10.7
	APT	4.7	3.6	4.8	6.9

자료 : 국토교통부 보도자료('22.02.03)

[최근 부동산 ISSUE]

■ 건축물 분양제도 개선

- 국토부는 건축물 수분양자 권리 보호 강화, 분양 질서 확립, 분양사업자의 부담 완화 목적으로 건축물 분양제도 개선
- 전매제한 예외사유 확대, 50일 이상 오피스텔과 생활형숙박시설도 인터넷 청약 의무화, 분양신고 변경절차 개선

❖ 건축물 분양제도 주요 개선 내용

- 분양광고에 대한 관리강화, 분양과 관련한 기준일 및 절차 개선, 공사재개 근거 마련 등

[건축물 분양제도 주요 개선 내용]

구분		개선 내용
건축물 수분양자 권리 보호 강화	장기 공사중단 현장의 공사재개 근거 마련	• 공사가 장기간 중단·지연된 경우 분양관리실태 사업장도 실태조사에서 사업자 지위승계를 통해 공사 재개 가능
	청약신청금 규정 구체화	• 오피스텔 등의 분양현장에서 청약신청금 환불지연이 재발하지 않도록 수분양자를 선정하면 7일 이내에 환불하도록 개선
	분양대금 납입방법 규정	• 분양사업자는 분양광고 및 분양계약서에 기재된 지정계좌로만 분양대금을 받도록 개선
	전매제한 예외사유 확대	• 상속에만 인정되는 전매제한 예외사유를 이혼에 따른 재산분할, 채무불이행에 의한 경·공매, 실직, 파산 등의 경우까지 확대
	분양건축물 등 저당권 설정 제한	• 분양신고일부터 소유권이전등기 신청가능일 이후 60일까지 분양 건축물 등에 대한 담보물권 설정 등을 제한
	거주자 판단 기준일 개선	• 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 분양건축물의 20% 범위에서 우선분양 받는 해당 지역 거주자 판단 기준일을 분양신고일에서 분양광고(공고)일로 개선
	분양공고 및 분양계약서 내용 보완	• 융자지원 내용, 건축물 사전방문, 하자담보책임기간 등 수분양자에게 중요한 사항을 분양공고 및 분양계약서에 포함
분양시장 질서 확립	인터넷 청약 의무 대상 건축물 확대	• 300일 이상의 오피스텔만 인터넷 청약 의무가 적용되고 있으나, 규제지역에서는 오피스텔이나 생활형숙박시설을 50일 이상 분양하는 경우로 인터넷(청약홈) 청약 의무 강화
	허위·과장 광고 근절	• 분양건축물에 대해 표시·광고하려는 자는 그 사본을 허가권자에게 제출하며, 허가권자는 건축물 사용승인 후 2년간 보관하여야 함
분양사업자의 부담 완화	설계변경 동의 요건 및 통보 방식 개선	• 현재 분양 건축물의 중요사항에 대해 설계변경하기 위해서는 수분양자 전원의 동의를 받도록 하였으나, 80% 이상의 동의를 받는 것으로 완화
	분양신고 변경절차 마련	• 수리권자는 중요 변경 사항이면 5일 이내에 수리여부를 결정하고, 경미한 사항이면 즉시 처리하여 사업자 부담을 경감

자료 : 국토교통부 보도자료('22.02.04)

■ 소형주택 및 공공주택 공급 규제 개혁

- 도시형생활주택 중 원룸형주택에 대한 주거면적, 공간 구성 기준 완화를 위한 주택법 시행령 개정안 시행
- 신혼희망타운, 공공 전세임대주택, 고령자복지주택 등 공공주택에 대한 규제 완화

❖ 소형주택 규제완화 개선 내용

- 「주택공급 확대를 위한 현장애로 개선방안(‘21.9.15)」의 후속조치로 원룸형주택의 용어변경, 세대별 주거전용면적 상한 완화 등의 개선 내용을 담은 「주택법 시행령」 개정안이 2월 11일부터 시행됨

[주요 개선 내용]

구분	개선
원룸형주택의 용어변경	• ‘원룸형주택’(도시형생활주택)을 ‘소형주택’으로 변경
세대별 주거면적 상한 완화	• 전용면적 50㎡에서 소형 아파트 수준인 전용면적 60㎡이하로 확대
평면 공간구성 완화	• 세대별 주거전용면적이 전용면적 30㎡ 이상인 세대는 침실 3개와 그 밖의 공간으로 구성 가능

자료 : 국토교통부 보도자료(‘22.02.07)

❖ 공공주택 공급 규제 개혁

- 신혼희망타운, 공공 전세임대주택, 고령자복지주택 등 공공주택에 대한 규제를 완화함
- 도심 공공주택 복합사업 주택단지 특례마련 등 공공주택 사업 행정절차를 합리화함

[주요 개선 내용]

구분	현황	개선
신혼희망타운 중형평형 도입	• 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 위주로 공급	• 전용면적 60㎡ 이하 평면 적용 규정을 삭제하여 중형평형 공급 확대
다자녀 가구, 중증장애인 공공 전세임대 제도 개선	• 다자녀 가구는 현재 거주지역만 신청 가능 • 중증장애인은 거주기간 제한 적용	• 다자녀 가구도 타 지역까지 신청 허용 • 중증장애인에 대한 거주기간 제한 폐지
고령자복지주택 입주자격 완화 및 지자체 권한 확대	• 생계급여 또는 의료급여 수급자, 도시근로자 월평균소득 50% 이하이고 일정 자산요건을 충족하는 자 등	• 월평균소득이 기준 중위소득의 150% 이하인 경우까지 확대 • 10% 범위 내에서 지자체장이 입주자 선정기준을 별도로 선정 가능
도심 공공주택 복합사업 주택단지 특례마련	• 도로 등으로 분리된 토지는 별개의 주택단지로 보아 하나의 사업구역에서 단지별 상이한 분양가 책정	• 둘 이상의 토지를 공동으로 관리하는 경우 하나의 주택단지로 취급할 수 있는 특례 마련

자료 : 국토교통부 보도자료(‘22.02.28)

[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 2월 전국 아파트 매매가 변동률은 전월대비 변동이 없으며, 전년동월대비 13.97% 상승함
- 수도권 아파트 매매가는 전월대비 $\Delta 0.01\%$ 하락 전환하였으며, 비수도권은 변동없음
- 서울은 용산구(0.41%), 성동구(0.13%), 강남구(0.11%) 순으로 매매가상승률이 높았으며, 강동구($\Delta 0.20\%$), 노원구($\Delta 0.15\%$), 중랑구($\Delta 0.12\%$) 등 서울외곽지역 중심으로 하락세를 보임
- 경기도는 이천시(0.33%), 김포시(0.13%), 파주시(0.12%) 순으로 높았으며, 의왕시($\Delta 0.13\%$), 화성시($\Delta 0.10\%$), 수원시($\Delta 0.08\%$) 등 경기남부지역 중심으로 하락세를 보임
- 수도권 외 지역에서는 세종($\Delta 0.33\%$), 경북($\Delta 0.17\%$), 대전($\Delta 0.05\%$) 등의 지역에서 하락세를 보임

❖ 서울 재건축 아파트 매매시장 동향

- 전국 재건축 매매가 변동률은 전월대비 0.06% 상승하였으며, 서울(0.07%)은 상승률이 둔화됨
- 서울 지역별로는 성북구(1.43%), 강남구(0.32%), 송파구(0.05%)는 상승하였으며, 노원구($\Delta 1.16\%$), 강동구($\Delta 0.04\%$)는 하락함. 나머지 지역은 보합세임
- 성북구는 안암동3가(대광아파트 등), 강남구 대치동(우성1차, 쌍용2차 등), 송파구 신천동(장미1차 등)이 가격상승을 견인함

■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 2월 전국 아파트 전세가는 $\Delta 0.03\%$ 하락전환하였으며, 전년동월대비 10.03% 상승함
- 수도권에서는 서울($\Delta 0.07\%$), 인천($\Delta 0.08\%$)에서 전세가가 하락하였으며, 경기는 변동없음
- 수도권 외 지역에서도 대부분의 지역에서 상승폭이 둔화되었으며, 경북($\Delta 0.19\%$), 대전($\Delta 0.10\%$), 세종($\Delta 0.07\%$) 등의 일부지역에서 하락세를 보임

[전국 매매가 변동률]

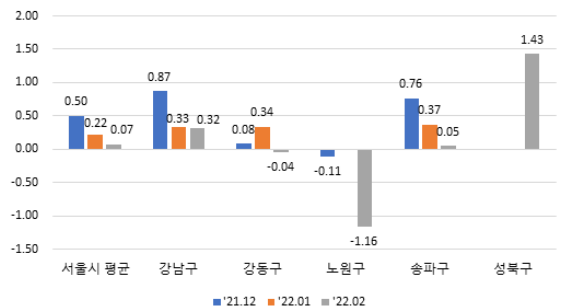
(단위 : %)



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

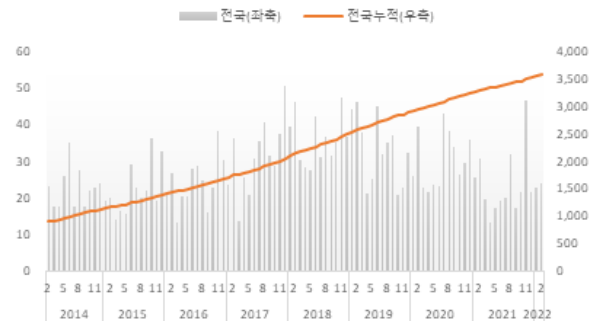
- 2월 전국 아파트 입주물량은 23,929호로 전월 (22,570호) 대비 1,359호 증가함. 수도권 지역의 입주물량은 13,306호(55.6%), 수도권 외 지역은 10,623호(44.4%)임
- 지역별로는 경기 6,907호(28.9%), 인천 3,260호 (13.6%), 서울 3,139호(13.1%), 광주 2,723호 (11.4%), 경남 1,936호(8.1%) 순으로 공급물량이 많음
- 서울의 2월 아파트 입주물량은 3,139호이며, 주요 입주단지는 중랑구 망우동 서울양원S1(행복주택) 924호, 송파구 거여동 호반써밋송파2차 700호, 호반써밋송파1차 689호 등이 있음
- 경기도의 주요 입주물량은 고양시일산동구 식사동 일산자이3차 1,333호, 남양주시 진접읍 진접스타힐스 1,266호, 부천시 중동 힐스테이트중동 999호 등이 있음

❖ 입주예정물량

- 3월 아파트 입주예정 물량은 23,286호로 2월 입주 물량(23,668호) 대비 382호 감소함. 수도권 지역 9,197호(39.5%), 수도권 외 지역 14,089호 (60.5%)로 수도권 외 지역에 물량이 집중될 예정임
- 지역별로는 경기 5,399호(23.2%), 대구 5,268호 (22.6%), 서울 2,861호(12.3%) 순으로 입주예정 물량이 많음
- 서울에서는 은평구 증산동 DMC센트럴자이 1,388호, 성북구 보문동1가 보문리슈빌하우트 465호, 양천구 신정동 호반써밋목동 407호 등 500호 미만의 재개발·재건축 아파트 중심으로 입주예정임
- 경기도는 광명시 철산동 철산역롯데캐슬&SK뷰클래스티지 1,313호, 고양시덕양구 원흥동 고양삼송A24(행복주택) 947호, 군포시 금정동 힐스테이트금정역 843호 등이 입주예정임

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년		
	3월	4월	5월
전국	23,286	21,837	28,242
서울특별시	2,861	976	465
경기도	5,399	8,007	8,559
부산광역시	-	1,439	3,330
대구광역시	5,268	202	2,511
인천광역시	937	1,112	5,559
광주광역시	-	461	1,872
대전광역시	1,636	1,588	993
울산광역시	-	1,589	-
강원도	1,175	402	578
경상남도	1,859	702	-
경상북도	765	99	116
전라남도	259	1,403	-
전라북도	450	-	1,556
충청남도	1,413	2,762	1,146
충청북도	1,264	-	1,557
제주도	-	-	-
세종특별시	-	1,095	-
수도권	9,197	10,095	14,583
수도권 외	14,089	11,742	13,659

자료 : 부동산 114

[서울, 경기도 3월 입주예정물량]

(단위 : 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
서울	은평구	증산동	DMC센트럴자이	1,388
경기	광명시	철산동	철산역롯데캐슬&SK뷰	1,313
	고양시덕양구	원흥동	고양삼송A24(행복주택)	947
	군포시	금정동	힐스테이트금정역	843

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

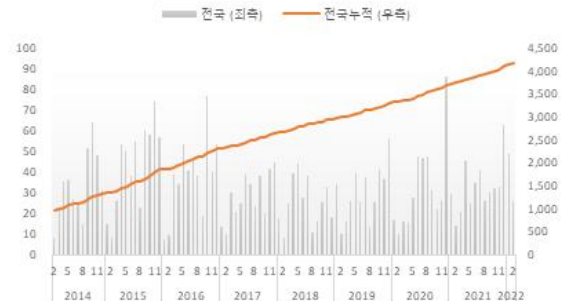
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 2월 전국 아파트 분양물량은 26,343호로 전월(22,570호) 대비 3,773호 증가함. 수도권 지역 입주물량은 15,146호(57.5%), 수도권 외 지역은 11,197호(42.5%)임
- 지역별로는 경기 12,092호(45.9%), 충북 3,040호(11.5%), 대전 2,555호(9.7%), 인천 2,422호(9.2%) 순으로 분양물량이 많음

[아파트 분양 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 3월 전국 아파트 분양예정물량은 26,126호이며, 전월(26,343호) 대비 217호 감소, 전년동월(20,996호) 5,130호 증가 예정임
- 지역별로는 경기 9,757호(37.3%), 인천 4,096호(15.7%), 대구 2,367호(9.1%), 충남 2,200호(8.4%) 순으로 분양예정물량이 많음
- 수도권 주요 분양예정단지로는 경기 안양시만안구 안양동 안양역푸르지오더샵 2,736호, 화성시 장안면 화성유보라아이비시티 1,595호, 인천 미추홀구 학익동 시티오씨엘6단지 1,744호, 서구 불로동 공공분양(AA16) 1,535호 등이 있음

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년		
	3월	4월	5월
전국	26,126	16,408	26,739
서울특별시	1,591	827	4,275
경기도	9,757	2,304	11,031
부산광역시	569	2,581	3,163
대구광역시	2,367	299	-
인천광역시	4,096	2,504	3,206
광주광역시	859	29	52
대전광역시	940	2,135	-
울산광역시	339	-	1,080
강원도	-	1,649	811
경상남도	1,413	534	1,696
경상북도	-	393	178
전라남도	99	186	1,247
전라북도	-	-	-
충청남도	2,200	1,798	-
충청북도	1,754	1,169	-
제주도	142	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	15,444	5,635	18,512
수도권 외	10,682	10,773	8,227

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2022년 1월 전국 미분양 아파트는 21,727호로 전월(17,710호) 대비 4,017호 증가하였으며, 수도권 미분양 아파트는 1,325호, 수도권 외 지역은 20,402호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월(1,509호) 대비 184호 감소하였고, 수도권 외 지역은 전월(16,201호) 대비 4,201호 증가함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2021년										2022년
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	1월
미분양(호)	15,798	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	21,727
전월대비(호)	528	-138	629	-1,091	-334	-1,022	233	19	3,616	4,017	4,017
수도권	1,589	1,303	1,666	2,022	1,183	1,413	1,290	1,472	1,509	1,325	1,325
수도권 외	14,209	14,357	14,623	13,176	13,681	12,429	12,785	12,622	16,201	20,402	20,402

자료 : 국토교통부

[2월 동향 종합 및 3월 전망]

■ 2월 동향 종합

- (매매시장) 2월 전국 아파트 매매가 변동률은 전월대비 변동이 없었으나, 수도권은 소폭 하락함. 지역별로는 서울은 0.02%로 상승했고, 경기($\Delta 0.01\%$), 인천($\Delta 0.05\%$)은 하락함. 수도권 내에서도 비규제지역은 일부 상승함. 수도권 외 지역은 세종($\Delta 0.33\%$), 경북($\Delta 0.17\%$), 대전($\Delta 0.05\%$) 등이 하락세를 보임
- (전세시장) 2월 전세가격은 전국 $\Delta 0.03\%$ 로 하락했으며, 전국적으로 상승폭이 둔화됨. 수도권 지역에서는 서울($\Delta 0.07\%$), 인천($\Delta 0.08\%$)로 하락하였고, 수도권 외 지역에서는 경북($\Delta 0.19\%$), 대전($\Delta 0.10\%$), 세종($\Delta 0.07\%$) 등의 지역에서 하락세를 보임
- (공급시장) 2월 전국 아파트 입주물량은 23,929호로 전월대비 1,359호 증가함. 수도권 지역의 경우 서울 3,139호, 경기 6,907호, 인천 3,260호가 공급되었으며, 서울은 행복주택 및 국민임대주택 중심으로 공급됨. 수도권 외 지역에서는 광주(2,723호), 경남(1,936호), 부산(1,148호) 순으로 공급물량이 많았음
- (분양시장) 2월 전국 아파트 분양물량은 26,343호로 전월대비 3,773호 증가함. 수도권 지역에서는 서울은 청년 민간임대주택의 물량이 대부분이었으며, 경기도는 용인시, 파주시, 평택시를 중심으로 분양되었음. 수도권 외 지역의 분양물량은 충북(3,040호), 대전(2,555호), 경남(1,482호) 순으로 나타남

■ 3월 전망

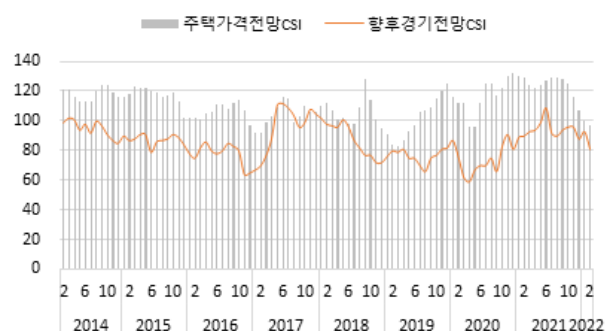
- (매매시장) 수도권 외곽지역과 수요 대비 공급이 많았던 지역을 중심으로 아파트 가격 하락이 본격화되고 있으며, 러시아-우크라이나 전쟁과 금리인상 가능성 등으로 투자심리는 더욱 위축될 것으로 전망됨. 반면 대통령 선거 결과와 지방선거를 앞두고 부동산 시장에 대한 관망세가 높아지고 있어 가격 하락폭은 크지 않을 전망임
- (전세시장) 전세대출금리 부담 및 방학 이사수요의 마무리 등의 요인으로 전세수요가 감소할 것으로 예상되며, 이에 따라 전세가의 하락세가 지속될 것으로 전망됨
- (공급시장) 3월 전국 입주 예정물량은 약 2.3만호로 전월대비(약 2.4만호) 비슷한 수준임. 수도권 입주예정물량은 0.9만호(39.5%), 수도권 외 지역은 약 1.4만호(69.5%)로 수도권 외 지역에 입주물량이 집중될 것으로 보임
- (분양시장) 3월 전국 분양 예정물량은 약 2.6만호로 전월(2.6만호)과 유사한 수준임. 다만 미분양 물량이 1월 기준 2만호 이상으로 증가하고 있어 3월에도 경쟁력이 낮은 지역에서는 분양리스크가 커질 전망임. 특히 수요가 부족한 지방이나 입지, 규모 대비 분양가가 높은 단지를 중심으로 미분양 물량이 증가할 가능성 높음

[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