

# 주택 시장을 보여주는 단계별 공급 지표

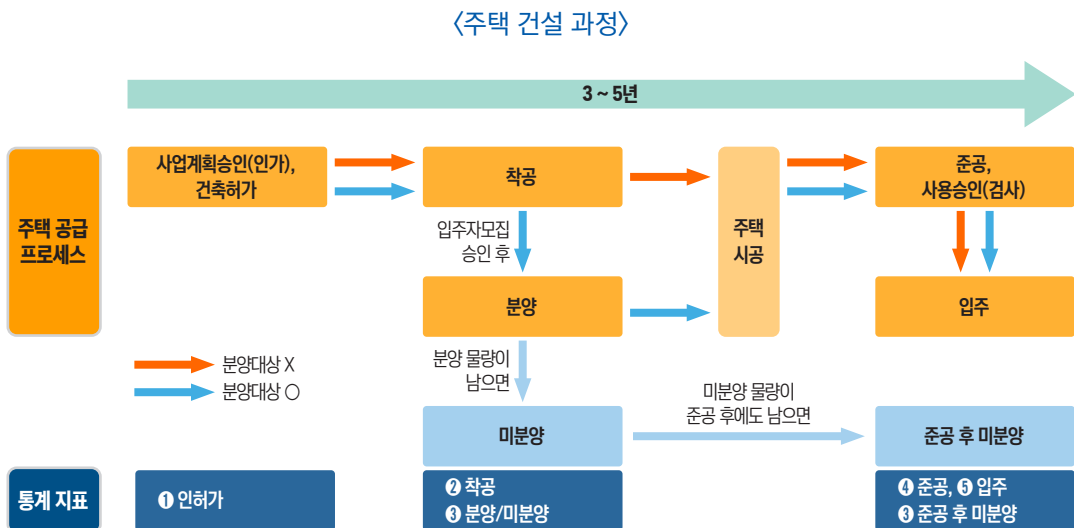
강 영 신(한국주택금융공사 연구원)

- ▶ 주택 신규 공급은 부지 확보, 인허가, 시공 등 비교적 장기적인 과정을 거쳐 이루어지며, 가격의 변화에 공급이 비탄력적이라는 특성을 가지고 있어 주택 신규 공급량의 변화가 주택 시장에 많은 영향을 주는 편
- ▶ 인허가, 착공, 준공 등 주택 공급 과정의 각 단계별로 실적이 집계되고 있으며, 주택 신규 공급량 파악이나 주택 시장에 미치는 영향을 예측하기 위해 단계별 주택 공급 지표가 어떤 의미인지 알아볼 필요가 있음

## 1. 왜 주택 공급 지표는 여러 가지가 있을까?

🔴 (주택 공급의 특징) 주택 신규 공급은 부지 확보, 인허가, 시공 등의 비교적 장기적인 과정을 거쳐야 하기 때문에 새롭게 주택을 지어 공급하는 데 오랜 시간이 소요됨

- 주택 공급 과정: 주택 건설 프로세스는 주택의 유형이나 입지 조건 등에 따라 다르지만 대개 부지 확보 → 인허가 → 착공 → 시공 → 준공 → 입주의 순으로 이루어지며, 공동주택의 경우 인허가 이후 입주까지 3~5년 소요



## ❖ (주택 공급 과정의 행정 절차) 주택 공급 프로세스에서 인허가, 착공 분양, 준공은 「주택법」과 「건축법」을 통하여 허가권자(사업계획승인권자)에게 신고하거나 허가받도록 정해져 있음

- 인허가: 주택건설을 하고자 하는 사업자는 「건축법」 제11조(건축허가), 「주택법」 제15조(사업계획 승인) 등을 통하여 사업계획승인(인가)·허가를 받도록 정해두고 있음
- 착공: 「건축법」 제21조(착공신고 등)와 「주택법」 제16조(사업계획의 이행 및 취소)에 따라 인허가 승인 후 정해진 기간 내에 공사를 시작(착수)하고 신고해야 함
- 분양: 「주택법」 제54조1항에서는 사업주체가 주택을 건설·공급할 때 입주자모집에 대하여 지자체장의 승인을 받도록 하고 있으며, 「주택공급에 관한 규칙」을 통하여 입주자모집 시기, 조건, 절차 등의 세부사항에 대하여 정해두고 있음
- 준공: 주택 유형이나 건설 사업 유형에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조(준공검사), 「건축법」 제22조(건축물의 사용승인), 「주택법」 제49조(사용검사 등) 등을 통하여 공사 완료 시 국토교통부령으로 정하는 허가권자에게 사용승인(사용검사)을 받도록 정하고 있음

## ❖ (단계별 공급 파악의 필요성) 생산 과정이 복잡하고 오래 걸린다는 주택의 속성 때문에 ① 수요 및 가격이 변하더라도 공급량(신규주택)의 즉각적인 변화가 어려우며, ② 긴 주택 공급 과정의 각 단계별로 서로 집계되는 물량이 다르다는 특징이 있어 주택 시장 전망을 위해서는 단계별 공급량 파악이 필요함

- 시장에서 일반적인 상품들은 수요와 공급이 균형을 이루는 점에서 가격이 결정되며, 가격이 변할 경우 공급이 변하게 되나(공급의 가격탄력성, price elasticity of supply), 주택의 경우 신규 공급(주택건설)에 비교적 긴 시간이 소요되고 초기 투자비용이 크기 때문에 공급이 비탄력적

## ❖ (단계별 주택 공급 지표) 주택 공급 파악을 위한 지표는 주택 건설을 시작하기 전 사업계획을 승인받는 단계인 인허가부터 수요자가 주택에 거주하게 되는 입주까지 주택 건설 과정에 대한 다양한 데이터들로 이루어짐

- 단계별 주택 공급 지표의 필요성: 비교적으로 긴 시간이 소요되는 주택 공급 특성상 공급 현황을 파악하기 위해서는 공급 전반, 즉 주택 건설 과정의 시작단계부터 완료단계까지 다양한 지표들을 살펴보아야 함

- **주택건설실적 통계:** 건축허가·신고 현황(인허가), 착공신고 현황, 사용승인(준공) 현황 등을 허가해준 허가권자는 국토교통부장관이나 시·도지사에게 보고해야 하며, 수집된 현황을 정리하여 통계를 작성
  - 지자체, LH, SH, 지방공사 등이 직접 국토부 주택공급통계정보시스템에 입력한 자료를 취합하여 통계를 생산하며, 인허가, 착공, 준공 물량이 해당됨
- **그 외 통계:** 분양, 미분양, 입주 등에 대하여 지자체, 유관 기관·협회(주택도시보증공사(이하 HUG), 한국부동산원 등), 부동산 정보 관련 기업(부동산R114 등)에서 자체적으로 집계한 수치를 제공

## 2. 단계별 주택 공급 지표

● **주택 공급 지표를 공급 단계의 흐름에 따라 인허가, 착공, 분양/미분양, 준공, 입주로 정리하고 각 지표별 의미, 특징, 법적 근거, 한계, 최근 이슈 등에 대하여 정리함**

〈주택 공급 지표 개요〉

구분	인허가	착공	분양	미분양	준공	입주
공표 기관	국토교통부		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부(①)</li> <li>• HUG(②)</li> <li>• 한국주택협회(③)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부(①)</li> <li>• 지자체(②)</li> </ul>	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국부동산원 (부동산R114)</li> <li>• 지자체</li> </ul>
주택 유형	전체 주택		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법상 입주자 모집공고 승인 주택(①②③)</li> <li>• 아파트 중 HUG 분양보증 발급 사업장의 일반 분양 세대수(②)</li> <li>• 협회 회원사의 분양 물량(③)</li> </ul>	주택법상 입주자 모집 공고 승인 주택 중 분양이 안 된 주택	전체 주택	아파트
제공 정보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업주체(공공, 민간)</li> <li>• 공급유형(공공-민간 임대, 분양 등)</li> <li>• 지역(시도)</li> <li>• 주택형태(단독, 다가구, 아파트 등)</li> <li>• 규모(면적)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역, 사업주체, 규모별(①)</li> <li>• 지역별(②)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역, 사업부문, 규모(①)</li> <li>• 미분양, 준공후 미분양(①)</li> <li>• 시군구, 규모, 업체, 단지명(②)</li> </ul>	사업주체, 공급유형, 지역, 주택형태, 규모별	사업유형, 주소, 단지명, 세대수	
작성 주기	매월		매월	매월	매월	반기
공표 시기	익월 말		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 익월 말(①)</li> <li>• 익월 15일(②)</li> </ul>	익월 말(①)	익월 말	2월, 8월 (한국부동산원)
공급 측정	선행지표	동행지표			후행지표	

## ① 인허가

### ● (인허가) 사업계획승인이라고도 불리며 주택건축을 시작하기 전에 사업계획을 승인받는 단계

- **최근 이슈:** '24년 상반기 10년 내 최저 수준의 인허가 물량으로 주택공급 부족에 대한 우려가 커지자 정부에서는 지난 8월 8일 「주택공급 확대방안」을 통하여 주택 시장 안정을 도모
  - 8.8 공급대책은 도심 내 아파트 공급 확대, 비아파트(빌라 등) 정상화, 수도권 공공택지 공급 확신 부여, 서울-수도권 신규택지 발표, 주택 공급 여건 개선 등을 통하여 조기공급 21.7만호와 추가공급 21만호+ $\alpha$ 를 수도권에 공급할 예정
- **특징:** 인허가의 경우 매년 4분기마다 증가 폭이 큰 편으로 이는 착공 선호 시기와 연결되어 있음
  - 아파트의 경우 날씨 등의 이슈로 착공을 1분기나 2분기에 하는 것이 유리하기 때문에 이를 고려하여 전년도 하반기, 특히 4분기에 인허가 신청이 몰리는 경향이 있음
  - 공공에서도 실제 착공이나 분양 시기와 별개로 12월에 인허가를 받는 경우가 많아 인허가에서 착공·분양까지 시차가 존재하는 편으로 2020년 이후 공공임대주택은 인허가부터 준공까지 평균 4.3년, 공공분양은 6.6년 소요
- **한계:** 인허가는 수요자가 실제로 주택에 거주하게 되는 '입주'는 물론, 주택을 소유하게 되는 '분양'이나 공사 시작단계인 '착공'과도 시차가 존재하기 때문에 현실적인 공급량 파악이 어려울 수 있음
  - 인허가 이후 시장 침체, 공사비 증가 부담, PF 문제 등의 다양한 사유로 인해 착공으로 연결되지 않는 물량들이 있기 때문에 인허가 실적이 실제적인 공급량으로 이어지지 않을 가능성도 존재
- **공급 측정:** 인허가 물량은 미래 주택 공급을 예측할 수 있다는 점에서 주택 공급 선행지표로 이용되나, 미래의 공급 물량 예측뿐만 아니라 현재의 주택 시장 분위기를 반영하는 측면도 있음
  - 주택 시장 분위기가 호황이라면 주택가격 상승 기대감으로 인허가 물량이 증가하고 침체되면 물량이 감소하는데, 최근에는 공사비 상승 등으로 주택 공급 여건이 악화되어 인허가 물량이 장기평균보다 낮은 편
  - 주택 시장이 침체되거나 시장 불확실성이 커지는 시기에는 인허가 이후 착공·분양 지연 사례가 증가하는 경향이 있으며, 인허가 물량이 미래의 주택 공급 물량과 다소 다른 양상을 보이기도 함

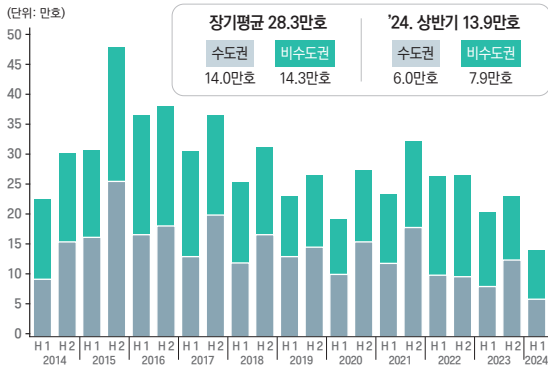
## ② 착공

### ❁ (착공, 着工) 공사를 시작한다는 단어의 의미처럼 건축물을 짓기 위한 기초공사에 착수하는 단계

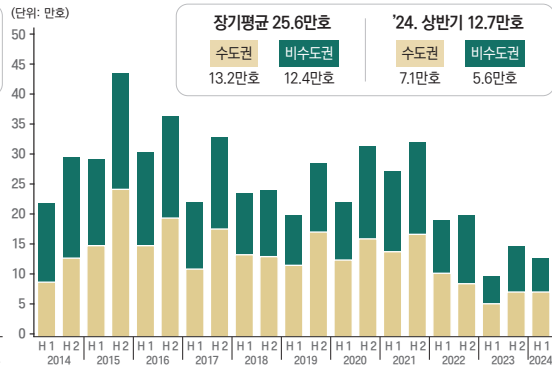
- **최근 이슈:** '22년과 '23년 주택 착공 물량이 크게 감소하였으며 이는 2~3년 후 준공 물량이 크게 감소할 것임을 의미하기 때문에 '25년 이후 실제적인 주택 공급량, 즉 준공·입주 물량의 감소가 예상됨
  - 일부 전문가들은 “인허가와 착공 물량의 감소는 3년 후 입주 물량 감소로 이어져 심각한 주택 부족 현상을 불러올 수 있으며, 이로 인한 불안심리 등으로 시장 가격 상승 압력이 높아질 수 있다”고 전망<sup>1)</sup>
- **공급 측정:** 일반적으로 인허가 이후 착공으로 연결되지만 인허가 이후 착공으로 넘어가지 않는 물량도 있기 때문에 미래 주택 공급량 예측을 위해서는 인허가 물량뿐만 아니라 착공 물량도 함께 볼 필요가 있음
  - 미실현 선행지표인 인허가와 달리 착공은 실제로 공사에 착수한 물량이기 때문에 주택 공급 측정 동행지표로 주로 활용되나 연구자에 따라 선행지표로 보기도 함

### 주택공급지표

#### <인허가 물량 추이>



#### <착공 물량 추이>



※ 자료: 국토교통부

1) 자료: 김지혜 외(2023). 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구. 국토연구원

### ③ 분양, 미분양

#### ❁ (분양) 주택 건축의 과정이라기보다는 주택을 공급받는 사람을 선정하는 절차로, 사업 주체가 입주자를 모집하는 광고를 내고 당첨자와 공급계약을 체결하는 단계

- **최근 이슈:** 대개 8월은 계절적 특성(장마, 폭염, 휴가 등)으로 비수기로 인식되나 최근 수도권 중심의 가격 상승세로 수요가 살아나는 분위기가 형성되자 수도권은 '24년 들어 가장 많은 분양 물량을 기록할 예정
- **공표 기관:** 국토교통부, HUG, 한국주택협회 등에서 각각의 기준에 맞춰 분양실적을 집계
  - **국토교통부:** 주택건설실적통계로 공동주택에 대한 분양실적을 분양 승인일을 기준으로 제공
  - **HUG:** 민간아파트분양시장동향 데이터로 HUG 주택분양보증에 발급된 주택 사업의 총 사업세대 중 상가, 오피스텔, 조합원 물량을 제외한 일반 분양 세대수이며 HUG의 분양보증서 발급일 기준
  - **한국주택협회:** 60개 회원사의 데이터를 기반으로 입주자 모집공고일 기준 주택분양실적 및 분양계획 통계를 제공
- **특징:** 분양 물량은 주택 유형, 분양 유형, 분양 시기 등의 특징에 유의하여 지표를 활용하여야 함
  - **주택 유형:** 분양 물량은 입주자 모집공고 승인 대상 주택 호수를 의미하며 주택법상 입주자 모집 승인을 받는 공동주택이 대상이기에 전체 주택을 대상으로 하는 인허가, 착공, 준공 물량보다는 낮게 나타남
  - **분양 유형:** 또한 일반 분양 물량뿐만 아니라 임대주택이나 조합원 물량이 함께 공시되기 때문에 분양지표 전체가 주택 신규 공급량으로 이어지지 않음을 고려하여야 함
    - 임대주택의 경우 소유권이 분양 시점에 이전되지 않고, 조합원 물량의 경우 본인이 원래 거주하던 주택이 새로운 주택으로 변하는 것이기 때문에 신규 주택이 추가적으로 공급되는 일반분양과는 다른 성격
  - **분양 시기:** 착공 이후 분양하는 선분양과 시공이 일정 수준 이상 이루어진 후 분양하는 후분양으로 구분됨
    - **선분양:** 착공 이후 바로 분양하는 방식으로 2~3년간의 시공기간 이후 준공 입주
    - **후분양:** 시공이 60% 이상 진행된 후 분양하는 방식으로 민간 분양 공공택지를 중심으로 증가하는 추세
    - 선분양과 후분양은 입주까지의 소요기간이 다르므로 분양 후 2~3년 후 실제적인 주택 공급량인 준공 입주가 늘어날 것으로 예상하던 기존 방식 대신 각 특성에 맞춰 실제 공급 일정을 예상할 필요가 있음

## ❁ (미분양) 허가권자(사업계획승인권자)로부터 분양승인을 받아 일반인을 대상으로 분양을 실시하였으나 분양되지 않고 남은 주택

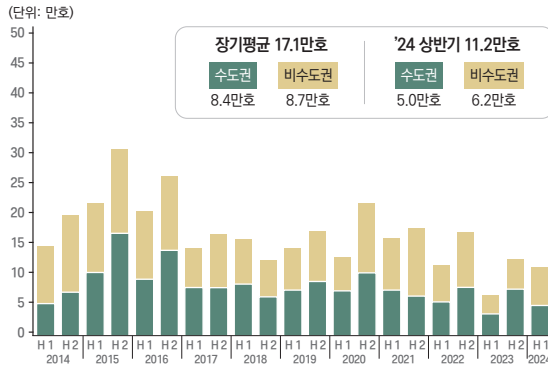
- **최근 이슈:** '24.7월 기준 준공후미분양은 12개월 연속 상승하여 '20.10월 이후 최고치를 기록(1.6만호)하였으며 미분양은 7.2만호로 7만호대를 유지하는 가운데 경기, 대구에 각각 만호 이상씩 적체
- **공표기관:** 국토교통부에서 지역별, 규모별, 사업부문별 미분양 세대수를 제공하고 있으며(미분양주택현황보고), 그 외 서울시, 경기도 등 지자체의 부동산정보포털 등에서 시군구별, 업체별 미분양 현황을 발표하고 있음
- **특징:** 미분양 통계는 전체 미분양과 준공 후 미분양으로 구분되며 미분양 물량은 주택 시장 파악에 중요한 지표
  - **전체 미분양:** 분양 후 분양이 되지 않고 남아있는 모든 주택
  - **준공 후 미분양:** 악성 미분양으로 일컬어지는 준공 후 미분양은 준공(사용검사) 후에도 분양되지 않은 주택으로 사용할 수 있는 주택에 수요자가 없는 상황
- **한계:** 미분양 물량 신고가 의무화된 것은 아니며 건설사에서 제공해주는 자료를 기반으로 산출되는 통계자료이기 때문에 실제 물량보다 낮게 파악될 수 있다는 한계가 있음
  - 준공 후에도 소유권이 개인에게 넘어가지 않고 시공사나 시행사가 보유하고 있는 물량들은 사실상 미분양 물량임에도 시장 침체를 우려하여 건설사에서 축소보고를 하는 사례도 있는 것으로 조사됨

“SBS가 부동산 빅데이터 업체를 통해 2017년 이후 신규분양 단지 약 197만여 공동주택 등기부등본과 건축물대장을 분석한 결과, 현재 **소유주가 개인이 아닌 시공사나 분양 대행사인 미분양 추정 물량**은 29,632채였습니다. 국토부 발표가 11,363채였으니, **실제로는 2.6배 많은 걸로 추정됩니다.**”

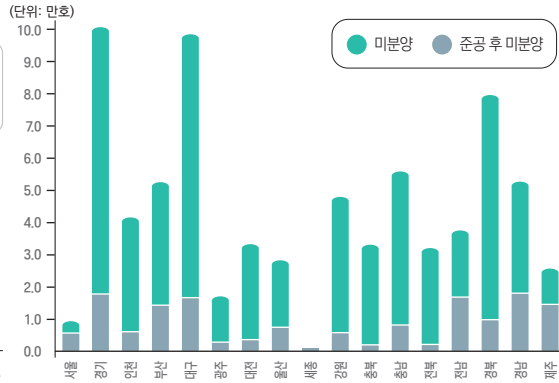
자료: SBS 2024.5.14. “못 믿을 부동산 통계…전국 미분양 실재론 ‘2.6배’”

## 주택공급지표

〈분양 물량 추이〉



〈지역별 미분양 물량('24.6월 기준)〉



※ 자료: 국토교통부

### ④ 준공

🔴 (준공, 竣工) 공사의 종료시기로 공사를 완료하고 건축주가 허가권자에게 사용승인 (사용검사)을 신청하거나 준공검사를 받는 과정으로 이후 건축물 사용이 가능하게 되며 입주로 이어짐

- 최근 이슈: '24.7월 수도권, 특히 서울의 준공 물량이 전년동월비 70% 이상 감소하며 주택가격 상승에 영향을 주었다고 보는 시각도 존재하는 가운데 '24년 1~7월 누계 기준 아파트 준공은 증가하였으나 비아파트 준공은 감소
- 특징: 준공의 경우 공사가 완료되어 사용할 수 있는 주택의 물량을 파악할 수 있으나 실제 수요자가 해당 주택에 거주하게 되는 입주와는 다르게 나타날 수 있음
- 공급 측정: 준공은 공사가 완료되고 건축물을 사용하게 되는 단계이기 때문에 주택 공급 측정 측면에서는 후행지표로 사용됨

### ⑤ 입주

🔴 (입주, 入住) 사전적 정의는 새로 지은 집에 들어가서 사는 것을 의미하며 사용승인이 끝난 주택에 미리 분양을 받았던 수요자가 실제로 주택에 들어가서 거주하게 되는 단계

- 최근 이슈: '24년 상반기 수도권 입주 물량은 장기평균보다 낮은 수준이며, 고금리·공사비 상승 등으로 인해 하반기 서울 입주예정 물량이 지난 3월 예측보다 줄어들자 부동산R114에서는 아파트 입주 물량에 연동된다고 알려진 임대차 가격의 민감도가 더 커질 것으로 전망



- **공표기관:** 한국부동산원에서 입주예정 물량을 공표하고 있으며, 부동산 정보서비스를 제공하는 민간업체에서 입주실적 및 예정 물량을 제공함. 비정기적으로 지자체에서도 입주 물량을 집계하여 발표하나 입주예정 물량이나 입주실적 자체가 공식 통계는 아님
  - **한국부동산원:** 한국부동산원은 부동산R114와 연계하여 6개월 단위로 향후 2년간의 공동주택(30세대 이상) 입주예정 물량을 발표하고 있으나 건설계획 변경 및 추가되는 인허가·착공 물량에 따라 전망치가 변할 수 있다고 명시
    - 한국부동산원의 입주 전망치는 인허가·착공 등 주택건설 실적정보, 입주자모집 공고, 정비사업 추진실적, 부동산R114 정보 등을 활용하여 산출
  - **민간업체:** 부동산R114, 아실 등 부동산업체들은 자체적으로 조사한 입주 물량 데이터를 제공
- **특징:** 주택 유형, 통계 시점, 데이터 세분화 등에서 다른 데이터와 차이가 있음
  - **주택 유형:** 전체 주택을 대상으로 하는 준공 물량과 달리 입주 물량의 경우 아파트를 대상으로 산출
  - **통계 시점:** 공표시점 이전의 정보만 제공하는 다른 데이터들과 달리 입주예정 물량 데이터는 향후 2년간 입주할 주택에 대한 데이터를 제공
  - **데이터 세분화:** 입주 물량의 경우 지역별, 규모별뿐만 아니라 세부 단지별로도 입주 물량을 제공하고 있어 좀 더 세부적인 부동산시장 정보를 파악할 수 있음
- **한계:** 입주 물량 집계의 경우 공식통계가 아닌 정보차원의 데이터로 정보 제공기관의 개별적 기준에 따라 물량이 다르게 나타날 수 있기에 어떠한 기준으로 데이터가 집계되었는지를 확인하고 활용할 필요가 있음

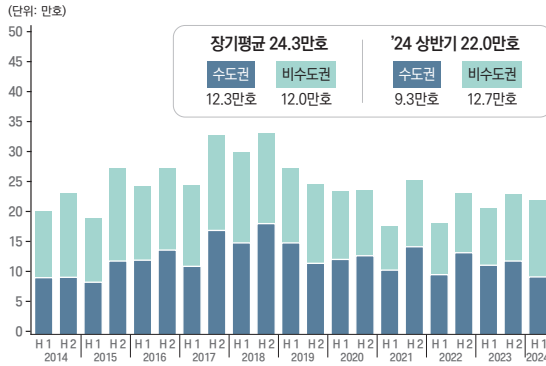
① “부동산R114는 입주자 모집 공고를 내는 30가구 이상 아파트나 연립주택 단지를 대상으로 입주 물량을 집계합니다. 반면, 서울시 입주 물량에는 공공 임대주택과 입주자 모집 공고를 낼 의무가 없는 30가구 미만의 도시형 생활주택까지 포함됩니다. 여기에서 서울시가 특정 수요자에게만 공급하는 ‘청년안심주택’ 물량이 올해 8,700여 가구, 내년 9,500여 가구 들어가면서 민간 통계와 차이가 더 벌어진 것입니다.”

② “두 기관의 입주 물량 전망치가 이런 차이를 보이는 것은 조사 기준시점이 서로 다르고 청년주택 등 임대주택 사업의 파악 여부, 실제 입주시기 추정 오차 등에서 비롯된 것으로 보인다. 입주 물량 예측 조사특성상 편차가 있을 수 있다는 뜻이다. 다만, 서울시가 부동산R114 자료를 일부 활용했다고 밝혔고 한국부동산원은 부동산R114와 손을 잡고 데이터를 공동생산했다는 사실에 비추면 부동산원 부동산R114의 전망치가 좀 더 정확할 공산이 높다.”

자료: ① 조선일보. 2024.7.23. ‘입주 물량 통계 2만가구 차이…정부·민간 뭐가 맞죠?’

② 한겨레. 2024.7.16. ‘서울 아파트 입주 물량, 서울시 예측만 보면 안 되는 이유’

### 〈준공 물량 추이〉



※ 자료: 국토교통부, 한국부동산원

### 〈입주예정 물량 정보(24.2월 기준)〉

연월	지역	사업유형	주소	주명명	세대수
202409	경기	분양	경기도 이천시 관고동 산 13-1	이천시이 더 파크	706
202409	경기	분양	경기도 양주시 백석읍 홍죽리 산 1-12	신양주 모아엘가 니케	570
202409	경기	분양	경기도 의정부시 인곡동 0-0	더샵 리움시티	536
202409	경기	임대	경기도 성남시 분당구 대정동 176-0	신원희망타운(행복주택)	198
202409	경기	분양	경기도 의정부시 가평동 15-14	가평역 하우스토리 리버블리스	121
202409	경남	분양	경상남도 양산시 동면 석산리 615-0	더샵 남양산 센텀포레	832
202409	경북	분양	경상북도 안동시 풍산읍 막곡리 산 14-15	안동 영무 예다을 포레스트	944
202409	경북	분양	경상북도 구미시 인의동 553-1	인동 하늘채 디어반	291
202409	대구	분양	대구광역시 중구 삼덕동2가 5-0	동성로 SK 리더스 뷰	335
202409	대구	분양	대구광역시 북구 침산동 305-4	더샵 프리미얼	300
202409	대구	분양	대구광역시 수성구 만촌동 849-6	엘크루 가우디움 만촌	41
202409	부산	분양	부산광역시 동래구 온천동 100-13	레미안 포레스티지	4,043
202409	부산	분양	부산광역시 사하구 장림동 740-0	두산위브더제니스 센트럴 사하	1,643
202409	부산	분양	부산광역시 사하구 신평동 444-1	중앙하이츠 더힐	185
202409	부산	분양	부산광역시 금정구 남산동 118-18	아센시아 더 플라즈	68
202409	서울	분양	서울특별시 송파구 문정동 136-0	힐스테이트 6편(하)세상 문정	1,265
202409	서울	분양	서울특별시 강동구 전호동 423-200	강동 밀레니얼 중흥s-클래스	999
202409	서울	분양	서울특별시 중구 을지로3가 310-2번지 일대	세은 푸르지오 더 뷰타닉	564
202409	서울	분양	서울특별시 금천구 시흥동 113-16	더블루 컨템포 287	151
202409	서울	분양	서울특별시 강서구 공항동 11-10	더트윈엘마곡HQ 도시형생활주택	148
202409	세종	분양	세종특별자치시 조치원읍 봉산리 379-0	엘리트 세종	660
202409	인천	분양	인천광역시 미추홀구 학익동 220-0	학익 SK VIEW	1,581
202409	인천	분양	인천광역시 서구 왕길동 0-0	왕길역 로열파크시티 푸르지오	1,500

## 3. 주택 공급 지표의 활용과 한계

●●(활용) 미래 주택 공급 여건은 주택 공급에 대한 다양한 데이터들, 특히 주택 공급에 대한 선행지표인 인허가나 공사 시작 단계인 착공 물량 추이를 보며 예상 가능하며, 주택 공급 지표를 통하여 주택 공급 안정화를 위한 방안들을 도출

■ '24년 상반기 인허가·착공 등의 주택 공급 선행·동행지표가 장기평균을 하회하여 장래 주택 공급 감소에 대한 우려가 확산되고, 수도권 아파트 매매 가격은 상승하는 반면 비아파트 및 지방 주택가격은 침체되는 등 지역별·주택 유형별로 차별화 양상이 심화되자 그에 대한 대응 조치로 8월 8일 「주택공급 확대방안」을 발표

- 최근 서울 주택 가격 상승 요인 중 하나가 공급 부족 우려라는 시장 분위기 속에 정부는 수도권에 42.7만호 이상을 공급하겠다고 발표

■ 미분양이 지속적으로 증가세를 보이며 특히 경상권이나 경기외곽 등에 미분양 물량이 적체되자 '24.9월 HUG에서는 부산 동구, 경기 이천, 경북 포항·경주 등 9개 지역을 미분양 관리지역\*으로 지정

\* 미분양관리지역: 미분양 세대수 1,000세대 이상이면서 공동주택 재고수 대비 미분양 세대수 2% 이상인 시군구 중 미분양 증가, 미분양 해소 저조, 미분양 우려 중 1개 이상 충족 지역

## ❁ (한계) 각 통계들은 각각 의미가 있지만 건축 과정이나 통계 수집단계에서 실제 시장과 다른 양상의 데이터가 산출될 수 있어 지표의 해석에 주의가 필요함

- 인허가 물량을 기준으로 주택 공급을 추측할 경우 과다 전망될 여지가 있기 때문에 착공, 분양, 준공, 입주 등의 데이터를 통하여 보다 다각도에서 주택 공급을 살펴보고 안정적 주택 시장을 위한 방안이 도출되어야 함
  - 인허가의 계절성이나 공사비 증가, PF 부실 등으로 인허가 물량이 착공 물량으로 바로 이어지지 않는 경우가 있으며, 입주 물량까지 이어지지 않는 경우도 있어 인허가 실적만으로 주택 공급을 파악하는 것은 시장 왜곡의 위험성이 있음
  - 최근 정부의 공급계획(8.8 공급대책 등)은 인허가 기준으로 발표되는 추세
- 분양 물량은 국토교통부, HUG, 한국주택협회 등에서 각각 집계하여 공표하고 있으나 집계 시점, 집계 대상 등이 서로 다르기 때문에 자료 사용 시에 이를 주의해서 해석해야 함
  - **집계 기준 시점:** 국토교통부는 분양승인일, HUG는 분양보증서 발급일, 한국주택협회는 입주자모집공고일을 기준으로 집계하고 있으며 실질적인 차이는 크지 않을 수 있으나 월말에 분양 승인을 받은 데이터의 경우에는 익월 초에 실제적인 분양이 이루어지는 등의 차이가 발생할 수 있음
  - **집계 대상:** 국토교통부는 분양승인을 받는 주택, HUG는 분양보증 대상 주택, 한국주택협회는 협회회원사에서 분양하는 주택에 대한 물량을 집계하여 분양 물량이 서로 다르게 집계될 수 있음
- 미분양 통계의 경우 건설사에서 제공해주는 자료를 기반으로 산출되는 통계로 시행·시공사가 분양시장 침체나 미분양 물량 적체 우려 등으로 신고 건수를 줄일 경우 실제 물량보다 낮게 파악될 수 있음
  - 이러한 한계를 보완하기 위해 현장 모니터링, 실거래 기반 미분양 통계, 미분양 신고제 의무화 등의 다양한 방안이 논의되고 있음

# HF 한국주택금융공사



## 참고문헌

- 강민석 외. (2021). 데이터를 알아야 주택시장이 보인다. KB금융지주 경영연구소
- 김지혜 외. (2023). 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구. 국토연구원
- 허윤경. (2011). 주택 공급 지표의 문제점과 인허가 실적의 선행성 변화 분석. 건설이슈포커스. 건설산업연구원
- 신수지. (2024.7.23.). 입주물량 통계 2만가구 차이...정부·민간 뭐가 맞죠?. 조선일보
- 제희원. (2024.5.14.). 못 믿을 부동산 통계...전국 미분양 실제론 '2.6배'. SBS
- 최중훈. (2024.7.16.). 서울 아파트 입주물량, 서울시 예측만 보면 안 되는 이유. 한겨레
- 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr>)
- 주택도시보증공사(<https://www.khug.or.kr>)
- 한국부동산원(<https://www.reb.or.kr>)
- e-나라지표(<https://www.index.go.kr>)
- 건축법
- 주택법