



## 월간건설경기동향

# 2016 / 03

### 건설

2016년 1월  
건설수주  
14.4% 감소

공공 양호  
민간 부진

1월 건설기성  
8.6% 증가

2016년 2월 CBSI  
전월 대비 7.3p 상승

### 부동산

2016년 1월  
토지가격 0.17% ↑

2016년 2월  
아파트 매매가격  
수도권 2개월 연속 보합

2016년 1월  
주택건설 인허가  
전년 동월비 42.9% ↑

2016년 1월 미분양  
906호 감소한  
6만 606호

# Content

03 . 04

## I. 건설경기

### 1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 지역 건설수주



### 2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

## II. 부동산경기

### 1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방



### 2. 공급시장

인.허가

분양 및 미분양

이슈분석

: 최근 미분양 주택 현황

### 3. 금융시장

## 건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerikre.kr) / 이승우 연구위원 (swodee@cerikre.kr) / 하윤경 연구위원 (ykhur@cerikre.kr) /  
엄근용 책임연구원 (kyeom@cerikre.kr) / 박철한 책임연구원 (igata99@cerikre.kr)



CERIK | 월간건설경기동향 | 2016-03

# I. 건설경기



# 1. 선행지표

## 수주

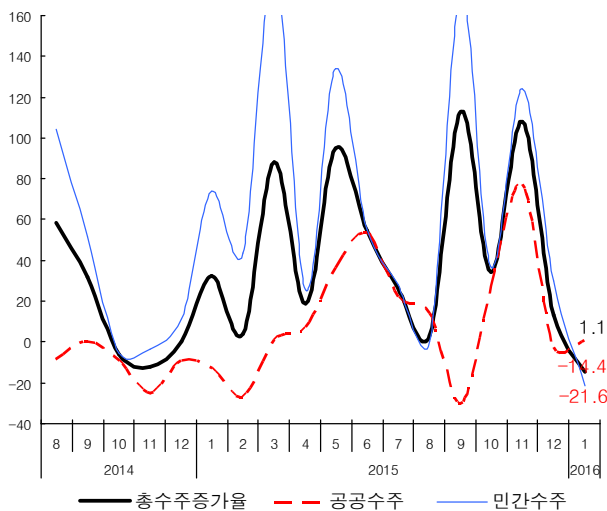
**2016년 1월**  
**전년 동월 대비**  
**14.4% 감소**

○ 2016년 1월 국내 건설수주는 공공이 양호했으나, 그동안 상승세를 견인한 민간 주력이 감소해 전년 동월 대비 14.4% 감소한 7.9조원을 기록

- 7.9조원은 전년 동월 대비 1.3조원 정도 감소한 금액으로 지난 2012년과 비슷한 수준
- 발주자별로 공공이 전년 동월비 1.1% 증가했으나, 민간이 21.6% 감소
- 결국, 지난 2015년 1~12월까지, 12개월 연속 증가세를 마감

[그림] 건설수주 증감률 추이

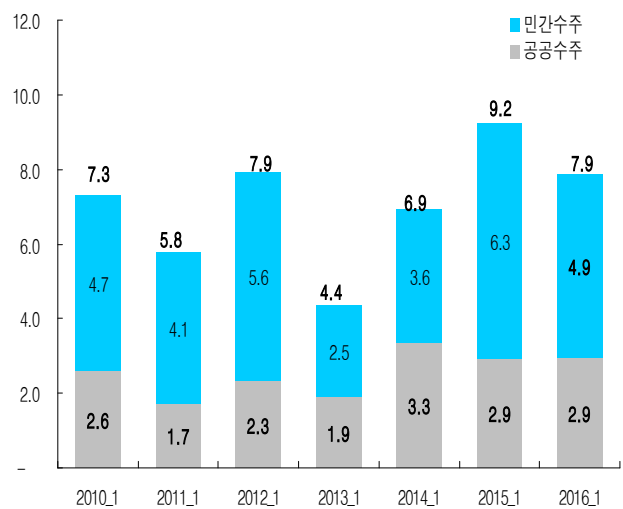
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 1월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

## 수주\_발주자별

### 공공 1.1% 증가

○ 공공수주는 조기발주 확대로 건축수주가 양호해 전년 동월 대비 1.1% 증가한 2.9조원을 기록

- 토목의 경우 도로 관련 발주는 증가하였으나, 철도와 토지조성 등이 감소해 전년 동월 대비 18.7% 감소

- 주택수주는 1월 실적으로 4년 내 가장 양호한 0.5조원 기록, 지난해 실적 부진한 영향으로 전년 동월비 1,072.9% 급등

- 한편, 비주택 건축수주 또한 11.2% 증가한 0.6조원으로 양호

### 민간 21.6% 감소

○ 민간수주는 대출 규제 강화 및 대내외 경제 상황이 악화된 영향으로 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 21.6% 감소, 12개월 증가세 마감

- 토목수주는 지난해 1월 수주가 부진한 기저 효과 영향으로 150.1% 급등한 0.5조원 기록

- 주택수주의 경우 주택담보대출 규제 강화 영향으로, 전년 동월 대비 37.5% 감소한 2.5조원 기록

- 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 7.8% 감소한 2.0조원 기록

[표] 2016년 1월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2016. 1월	7.9	2.9	1.9	1.0	0.5	0.6	4.9	0.5	4.5	2.5	2.0
증감률	-14.4	1.1	-18.7	89.0	1,072.9	11.2	-21.6	150.1	-27.0	-37.5	-7.8

자료 : 대한건설협회



## 수주\_세부 공종별

### 토목 : 철도와 토지조성 부진

- 토목 공종의 경우 철도와 토지조성 수주가 부진
  - 도로 및 교량과 기계설치 경우 각각 147.4%, 15.5% 증가해 양호
  - 철도 및 궤도와 토지조성 수주는 각각 24.7%, 27.3% 감소해 부진
  - 한편 발전 및 송전과 항만 및 공항 수주는 각각 254.9%, 229.0% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	9.3	147.4
기계설치	6.9	15.5
철도 및 궤도	4.6	-24.7
발전 및 송전	3.0	254.9
항만 및 공항	2.6	229.0
토지조성	1.9	-27.3
치산 및 치수	1.8	136.8
댐	1.2	-

자료 : 통계청

### 건축 : 주택과 관공서 수주 부진

- 건축의 경우 주택과 관공서 등이 부진
  - 주택 수주는 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 30.3% 감소
  - 사무실 및 점포는 11.6% 증가해 양호
  - 공장 및 창고 또한 26.6% 증가
  - 한편, 관공서는 33.1% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	38.8	-30.3
사무실 및 점포	18.3	11.6
공장 및 창고	6.8	26.6
관공서 등	2.7	-33.1

자료 : 통계청

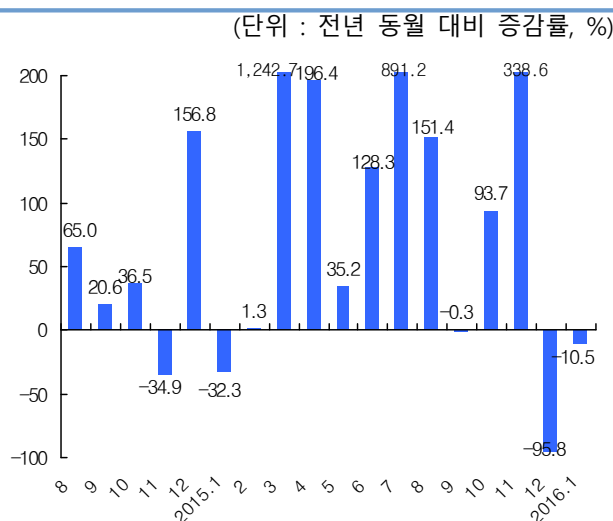
## 수주\_재건축·재개발

### 2016년 1월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 10.5% 감소

- 2016년 1월 재건축·재개발 수주는 재건축이 부진해 전년 동월 대비 10.5% 감소한 6,037억원 기록
- 결국 지난 2016년 12월에 이어 2개월 연속 감소세 시현
- 지난해 상반기 양호했던 재건축수주는 최근 정체기로 전년 동월 대비 50.7% 감소한 2,521억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 지속
- 재개발수주는 금액상으로는 예년에 비해 1~2천억원 정도 낮은 3,516억원 기록하였으나,
- 지난해 1월 수주가 매우 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 115.4% 증가

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2016년 1월 재건축·재개발수주 증감률



자료 : 한국건설산업연구원

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 1	-50.7	115.4	-10.5

자료 : 한국건설산업연구원



# 건축허가

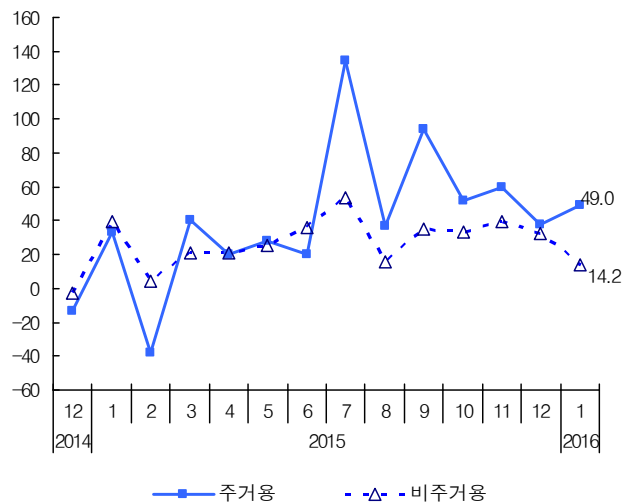
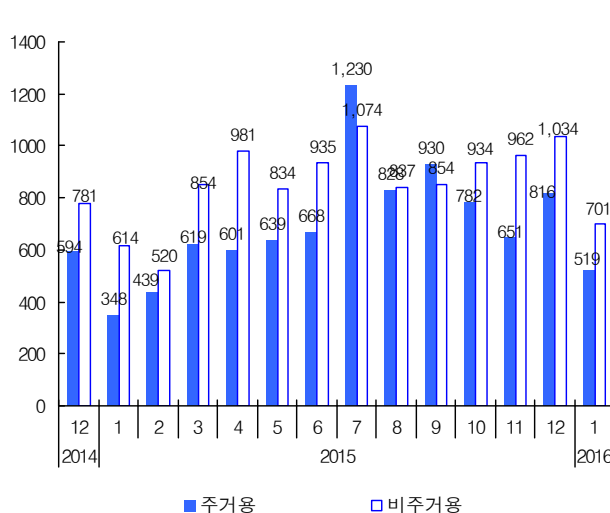
## 2016년 1월 건축허가 전년 동월 대비 26.8% 증가

- 2016년 1월 건축허가면적은 전년 동월 대비 26.8% 증가한 1,219.9만㎡ 기록, 1월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 최대치
- 주거용 건축허가면적은 1월 실적으로 역대 최대치인 519.1만㎡ 기록해 전년 동월 대비 49.0% 증가, 11개월 연속 증가
  - 수도권과 지방 모두 전년 동월 대비 50.9%, 47.7% 증가
- 비주거용 건축허가면적은 전년 대비 14.2% 증가한 700.8만㎡ 기록
  - 공종별로 교육·사회용이 32.0% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 각각 19.8%, 32.3% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



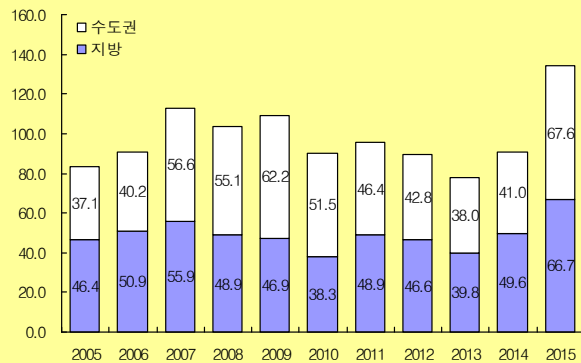
# 2015년 지역 건설수주

수도권, 지방 각각 전년 대비 65.0%, 34.3% 증가, 특히 수도권 건축이 70.7% 증가해 매우양호

- 통계청의 건설경기동향조사 내 2015년 건설수주는 134.3조원\*으로 전년 대비 48.2% 증가해 2년 연속 증가함  
(※ 건설업조사 기준으로 대표도 54% 수준인 상위 742개 건설 업체를 대상으로 조사한 결과임)
- 지역별로 수도권과 지방 모두 역대 최대치를 경신
  - 수도권은 67.6조원으로 전년 대비 65.0% 증가, 지방 또한 66.7조원으로 전년 대비 34.3% 증가
- 수도권과 지방 모두 토목과 건축이 증가하였는데, 특히 수도권의 건축이 70.7%로 크게 증가하였음
  - 토목의 경우 공공 발주가 양호해 수도권과 지방 모두 40.0%, 44.2% 증가함
  - 건축의 경우 부동산경기 회복 및 저금리 영향으로 수도권이 70.7%, 지방도 29.5% 증가함

<지방과 수도권 건설수주추이>

(단위 : 조원)



자료 : 통계청

<지방과 수도권 공종별 건설수주추이>

구분	수주 액 (단위 :조원)		증감률 (%)	
	2014	2015	2014	2015
전체	90.6	134.3	16.3	48.2
수도권	41.0	67.6	7.7	65.0
- 토목	7.6	10.6	-4.7	40.0
- 건축	33.4	57.0	11.0	70.7
지방	49.6	66.7	24.5	34.3
- 토목	16.4	23.6	-2.0	44.2
- 건축	33.2	43.0	43.8	29.5

자료 : 통계청

- 세부 지역별로는 울산과 대전 그리고 전라북도와 경기도의 증가가 두드러짐
  - 특별 및 광역시의 경우 세종시(-30.3%)를 제외하고 대부분 전년 대비 30~50% 이상 증가해 양호한 모습을 보였는데 그중, 울산과 대전이 각각 173.3%, 137.3% 급등해 매우 양호했음
  - 광역도 중에서는 경상남도(-4.3%)를 제외하고 모두 전년 대비 증가하였는데, 특히 전라북도와 경기도가 각각 104.8%, 76.4% 증가해 매우 양호한 모습을 보임

<2015년 특별 및 광역시 건설수주 실적>

구분	전국	울산 광역시	대전 광역시	광주 광역시	부산 광역시	인천 광역시	서울 특별시	대구 광역시	세종특별 자치시
조원	134.3	8.3	1.8	1.4	9.6	7.2	17.9	4.7	2.4
증감률(%)	48.2	173.3	137.3	72.0	56.6	50.9	48.0	31.0	-30.3

<2015년 8도 건설수주 실적>

구분	전라북도	경기도	충청북도	전라남도	제주특별 자치도	경상북도	충청남도	강원도	경상남도
조원	3.3	42.5	4.0	3.7	1.4	7.2	8.1	4.0	6.7
증감률(%)	104.8	76.4	40.1	37.4	34.6	19.8	17.6	7.5	-4.3

자료 : 통계청



## 2. 동행지표

### 건설기성

**2016년 1월  
건설기성  
전년 동월 대비 8.6%  
증가**

- 2016년 1월 건설기성, 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 8.6% 증가, 6개월 연속 증가
  - 공공기관 기성 전년 동월 대비 1.6% 증가해 2개월 연속 증가, 민간기관 기성도 9.4% 증가해 8개월 연속 증가
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 19.3% 증가
  - 주거용의 경우 23.2% 증가해 9개월 연속 증가세를 지속, 비주거용도 13.6% 증가해 3개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 전기기계와 플랜트 등의 부진으로 전년 동월 대비 9.7% 감소
  - 일반토목의 경우 11.3% 증가, 반면 전기기계와 플랜트는 각각 24.3%, 32.6% 감소해 부진

[표] 2016년 1월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2016. 1월	7,410.6	5,129.8	3,171.6	1,958.2	2,280.8	1,345.8	309.6	589.8	2,069.0	5,001.0
증감률	8.6	19.3	23.2	13.6	-9.7	11.3	-24.3	-32.6	1.6	9.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

# 건축착공

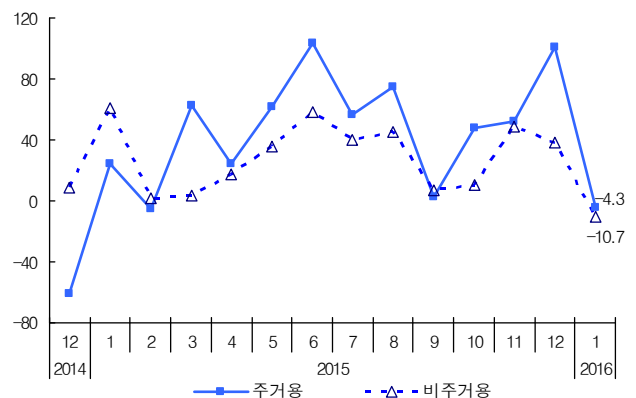
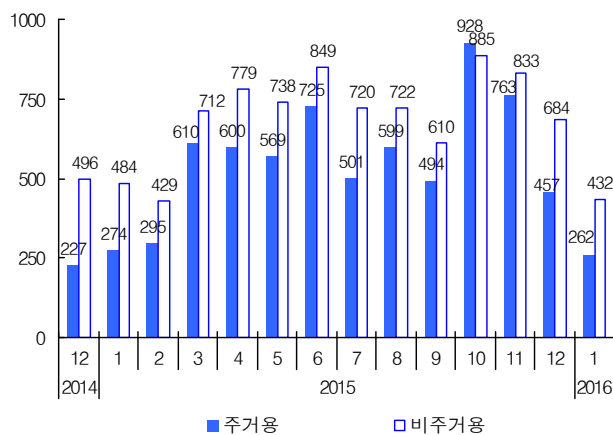
**2016년 1월  
건축착공  
전년 동월 대비  
8.4% 감소**

- 2016년 1월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 8.4% 감소한 693.8만㎡ 기록, 10개월 증가세를 마감
- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 1월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 역대 두 번째로 높아, 면적 자체는 양호
- 주거용 건축착공 면적의 경우 수도권의 부진으로 전년 동월 대비 4.3% 감소한 261.9만㎡ 기록
- 지방은 전년 동월 대비 0.4% 소폭 감소, 수도권은 12.1% 감소함
- 비주거용 건축착공 면적의 경우 전년 동월 대비 10.7% 감소한 431.9만㎡ 기록
- 공업용이 2.1% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 11.6%, 23.6% 감소

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



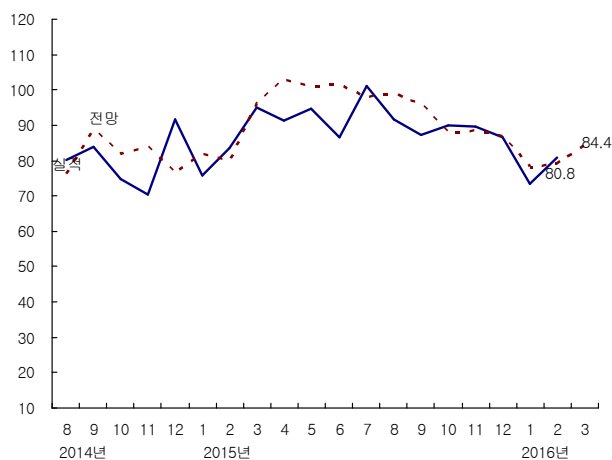
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2016년 2월**  
**전월대비 7.3p**  
**상승한 80.8 기록**

**중견 및 중소**  
**기업 지수 상승**

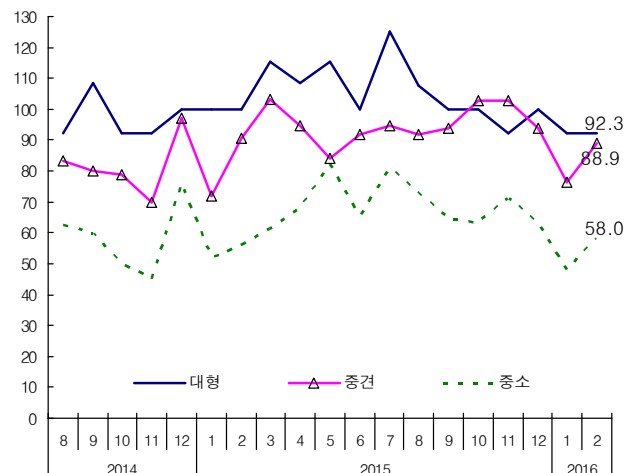
- 2016년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 7.3p 상승한 80.8 기록
- CBSI는 전월비 7.3p 상승해 4개월만에 상승, 그동안 3개월 연속 지수 하락에 따른 통계적 반락 효과, 흑한기가 끝나 공사물량이 증가하는 계절적 요인 때문
- 그러나 지수 자체는 전월인 1월의 73.5를 제외하면 13개월 내 최저 수준, 건설기업 체감경기는 여전히 부진한 것으로 판단
- 아직까지 뚜렷한 회복 모멘텀을 찾지 못하고 있는 것으로 판단됨
- 기업 규모별로 중견과 중소기업 지수 상승
- 대형기업 92.3 기록, 전월과 동일
- 중견기업 12.4p 상승한 88.9 기록
- 중소기업 10.1p 상승한 58.0 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



# Ⅱ. 부동산경기



# 1. 가격 및 거래시장

## 토지시장

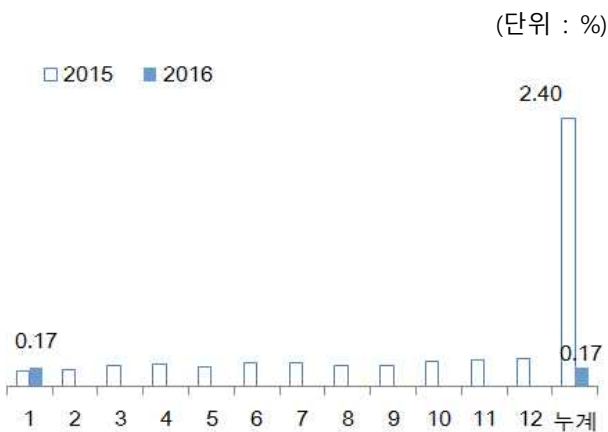
**토지가격  
상승폭 둔화**

**토지거래  
전월비 24.4%,  
전년 동월비 5.4%  
감소**

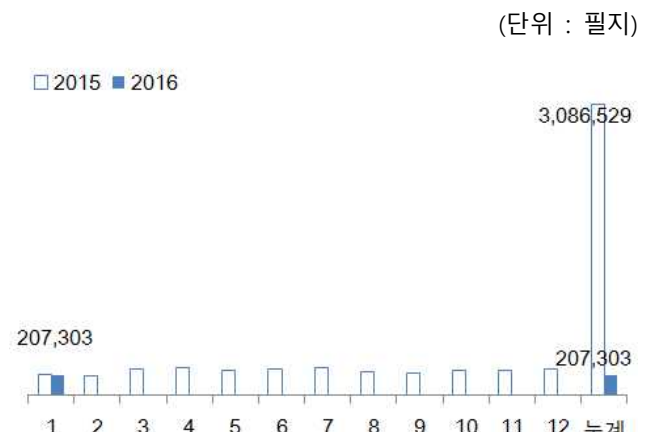
- 2016년 1월 전국 토지가격은 전월비 소폭 둔화된 0.17% 상승, 29개월 연속 상승
  - 수도권은 서울(0.19%), 인천(0.10%), 경기(0.09%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 서울 강남구(0.25%), 경기 하남시(0.25%) 등에서 강세
  - 비수도권은 **제주(1.47%), 세종(0.33%), 대구(0.32%)**에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 1월 전국 토지 거래량은 20만 7,303필지로 전월비 24.4% 전년 동월비 5.4% 감소
  - 전년 동월비 필지기준으로 주거(-8.7%), 상업(-7.8%), 공업(-16.2%) 등에서 감소함.
  - 거래원인별로는 전년 동월비 매매(-10.5%), 교환(-3.9%), 증여(-2.0%)은 감소, 판결(23.8%), 분양권(8.6%), 기타(6.2%)는 증가함.
  - 거래주체별로는 전년 동월비 법인(5.7%)의 구매가 증가함(개인 -6.3% 기타 -2.3%).

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

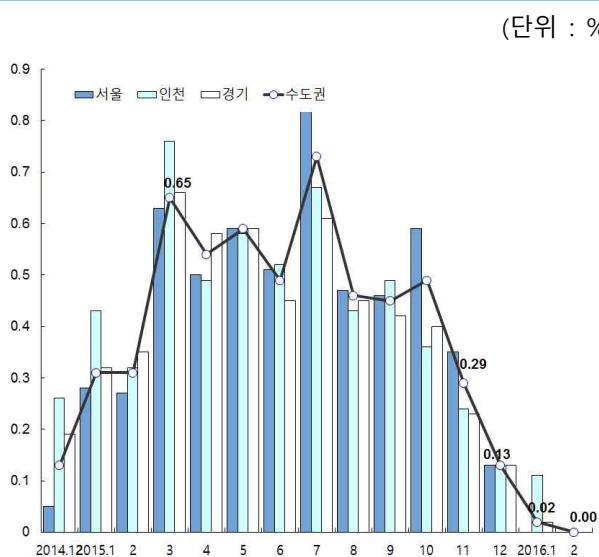
# 주택시장\_수도권

## 수도권 재건축 아파트 매매가격 하락

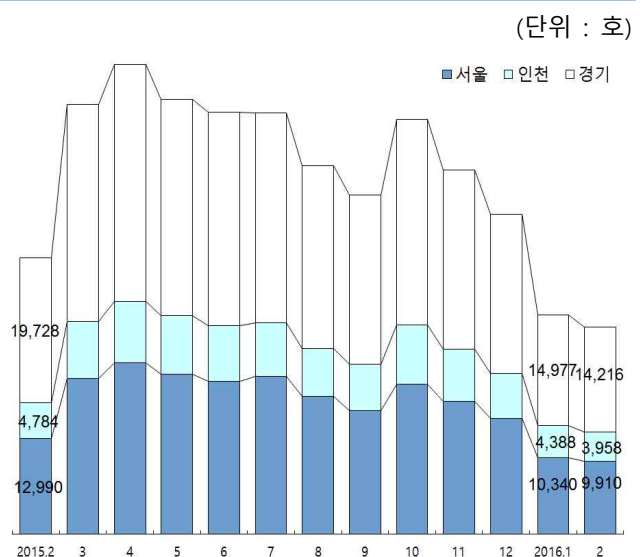
## 수도권 거래량 2개월 연속 감소

- 2016년 2월 수도권 아파트 매매가격은 전월에 이어 보합을 나타냄.
  - 이달들어 서울, 인천, 경기 모두 보합세를 보임
  - 재건축 아파트는 전월비 0.14% 하락
  - 재건축 아파트 중심 하락(일반아파트 소형 0.05%, 중형 0.01%, 대형 -0.01%, 재건축 아파트 소형 -0.16%, 중형 -0.13%, 대형 -0.14%)
- 2월 수도권 주택 매매 거래량은 2만 8,084호로 전월비 5.5%, 전년 동월비 25.1% 감소
  - 최근 10년(2006~2015) 2월 평균 대비 1.2% 감소
  - 전년 동월비 서울 23.7%, 인천 17.3%, 경기 27.9% 감소

[그림] 수도권 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

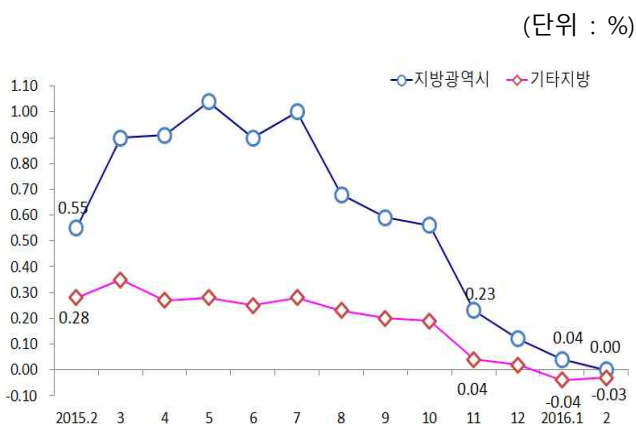


## 주택시장\_지방

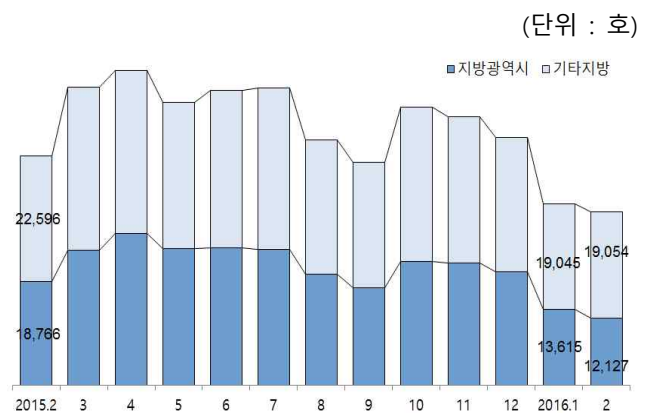
### 지방 아파트 매매가격 하락세 주택매매거래량 감소세

- 2016년 2월 지방광역시 아파트 매매가격도 보합세
  - 지방광역시 대구(-0.14%), 대전(-0.01%)는 하락, 부산(0.11%), 울산(0.03%)은 상승, 광주는 보합세
- 2월 지방광역시 거래량 1만 2,127호로 전월비 10.9%, 전년 동월비 35.4% 감소
  - 전년 동월비 모두 감소(부산 -27.8%, 대구 -60.3%, 광주 -46.4%, 대전 -6.2%, 울산 -25.1%)
- 2월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.03% 하락
  - 제주 서귀포시(1.37%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 나주시(-1.86%)는 가장 크게 하락함.
- 2월 기타지방 거래량은 1만 9,054호로 전월비 0.0%, 전년 동월비 15.7% 감소
  - 전월비 강원권(-11.1%), 경상권(-1.4%), 제주권(-15.4%) 감소(충청권 5.0%, 전라권 8.5%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



## 2. 공급시장

### 주택 인·허가

**2016년 1월  
인허가  
4만 7,536호  
전년 동월 대비  
42.9% 증가**

- 2016년 1월 주택건설 인·허가 실적은 4만 7,536호로 전년 동월비 42.9% 증가
  - 민간 56.2% 증가, 공공 37.2% 감소함. 민간의 증가세가 2016년에도 이어지고 있음.
- 전년 동월비 수도권은 45.5% 증가함.
  - 서울 53.2%, 경기 49.2% 증가하였으나, 인천은 24.4% 감소함.
- 지방광역시 100.5%, 기타지방 20.0% 증가
  - 지방광역시 모든 지역이 전년 동월비 증가한 가운데 울산(1,076.0%)의 증가가 두드러짐(부산 31.3%, 대구 45.6%, 광주 245.1%, 대전 108.1%).
  - 세종(-87.1%), 충남(-52.9%), 경북(-55.3%)은 감소한 반면, 그 외의 지역은 증가함.
  - 특히, 강원(215.2%)과 경남(242.2%)은 여전히 높은 증가율을 보임.

[표] 부문별·지역별 2016년 1월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2016년 1월	47,536	23,688	8,600	15,248	2,978	2,720	0	258	44,558	20,968	8,600	14,990
2015년 1월	33,271	16,280	4,289	12,702	4,740	4,000	0	740	28,531	12,280	4,289	11,962
전년비 증감률	42.9	45.5	100.5	20.0	-37.2	-32.0	0	-65.1	56.2	70.7	100.5	25.3

자료 : 국토교통부



# 아파트 인·허가

## 아파트

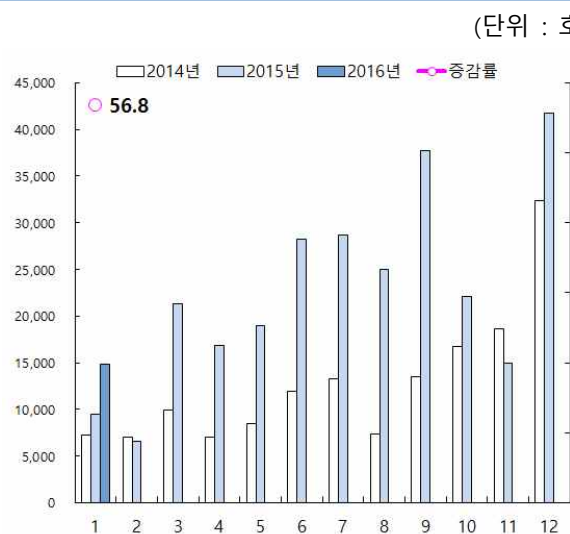
전년 동월 대비  
54.0% 증가

## 아파트외

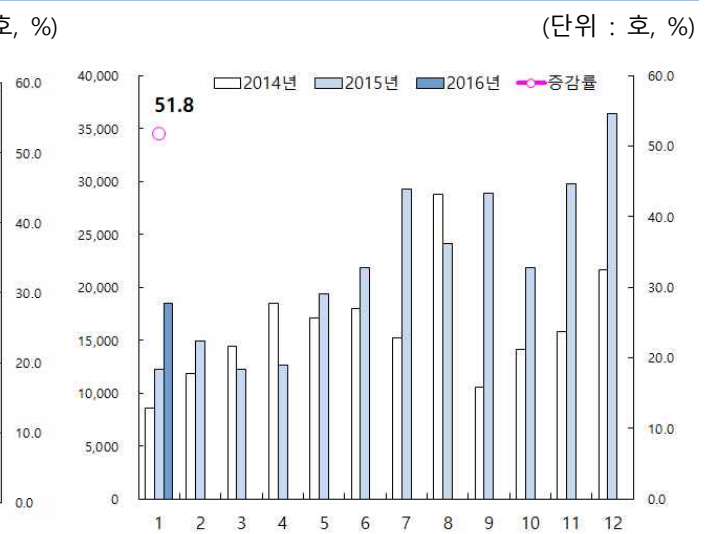
전년 동월 대비  
22.1% 증가

- 2016년 1월 아파트 인·허가 실적은 **3만 3,360호**로 전년 동월 대비 54.0% 증가
  - 수도권 56.8%, 지방 51.8% 증가
- 수도권 경기 중심의 증가세, 증가세는 소폭 둔화
  - 전년 동월 대비 서울 145.6%, 경기 59.2% 증가, 인천 67.3% 감소함.
- 지방광역시 142.5%, 기타지방 20.3% 증가
  - 부산(50.3%), 대구(54.6%), 광주(611.9%), 대전(142.7%), 울산(3,246.2%) 증가
- 2016년 1월 아파트외 실적은 1만 4,176호로 전년 동월 대비 22.1% 증가
  - 수도권 29.7%, 지방 11.5% 증가
  - 부산(-35.0%), 울산(-16.1%), 강원(-20.1%), 경북(-8.5%)을 제외한 전년 동월 대비 모두 증가

[그림] 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가 [그림] 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가



주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서  
월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임. 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 국토교통부



주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서  
월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임. 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 국토교통부

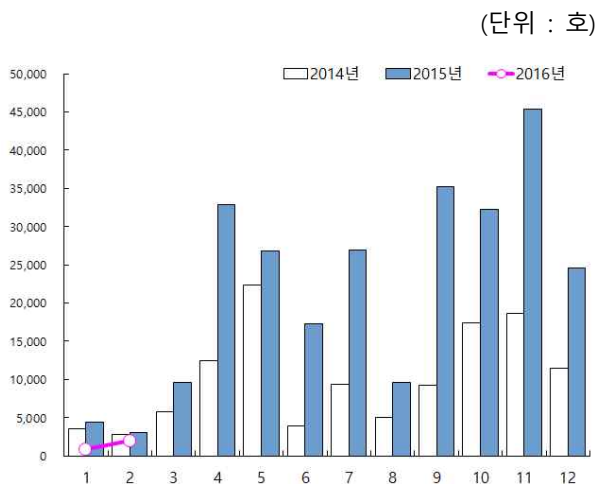
# 아파트 분양

**2월 분양물량  
전년 동월비  
6.8% 증가**

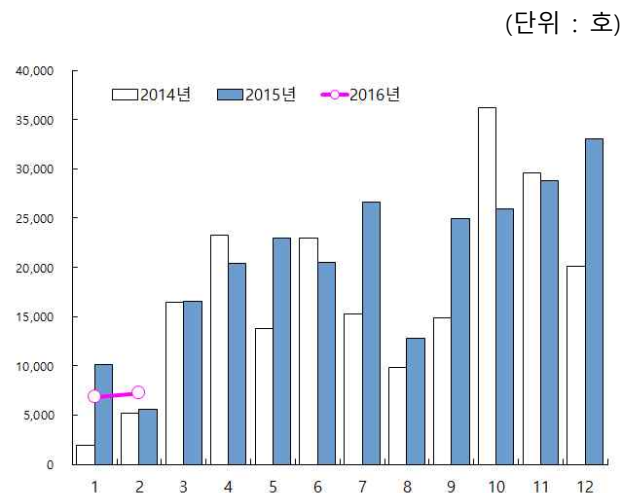
- 2016년 2월 아파트 분양은 9,000여 호로 전년 동월비 6.8%, 전월비 19.5% 증가
  - 수도권은 1,000여 호로 전년 동월비 36.5% 감소, 전월비 141.8% 증가
  - 지방은 7,000여 호로 전년 동월비 30.7%, 전월비 5.2% 증가
- 2016년 2월 전국 청약경쟁률은 6.1:1 수준이며 대도시 중심의 강세가 지속되고 있음.
  - 대구(22.4:1), 부산(13.7:1), 울산(10.6:1) 등에서 호조세를 보인 가운데 충남(0.9:1), 서울(0.5:1)은 미달됨.
  - 지방광역시를 중심으로 지난해 9월부터 청약경쟁률의 하락세가 이어지고 있음.
- 2016년 3월 예정물량은 4만 1,000여 호로 집계됨.
  - 경기 고양시, 안성시, 화성시, 의정부시에 각각 2천여 호가 넘는 물량이 분양예정임.
  - 2월 분양예정물량의 62.2%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이

[그림] 지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 부동산114(주)



# 아파트 미분양

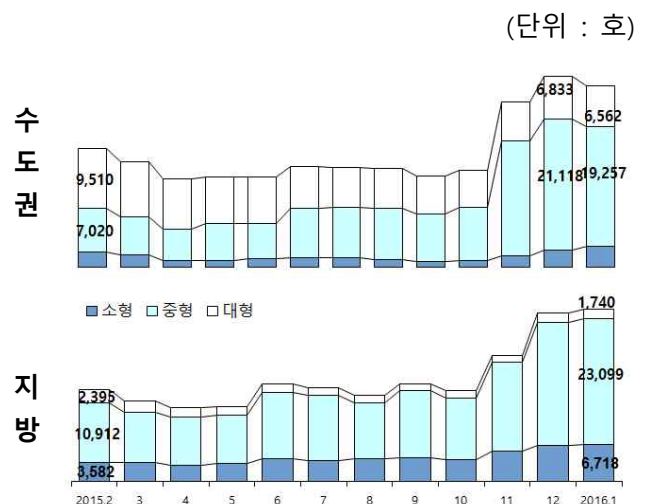
**1월 미분양  
소폭 감소  
준공후 미분양은  
1만호 수준 유지**

- 2016년 1월 미분양 아파트는 전월보다 906호 감소한 6만 606호를 기록함.
- 수도권에서 1,588호 감소, 지방에서 682호 증가함.
- 준공후 미분양은 96호 감소한 1만 422호 수준임.
- 전월비 수도권 중대형에서 감소함.
- 수도권은 소형 544호 증가하였으나, 중형 1,861호, 대형 271호 감소함.
- 지방 소형 68호, 중형 527호, 대형 87호 증가함.
- 지역별로는 경기(1,661호), 대구(590호), 충남(535호)에서 크게 감소함.
- 반면, 충북은 청주시(937호)와 음성군(488호)에서 크게 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이



[그림] 규모별 미분양 추이



자료 : 국토교통부

주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)  
자료 : 국토교통부

: 증가세 소폭 진정, 리스크는 여전

- 2016년 1월 전국 미분양은 전월 대비 906호(-1.5%) 감소한 6만 606호를 기록함.
  - 지난 2달 동안 2만 9,291호가 증가한 것을 고려하면 미분양 급증세가 소폭 진정됨.
  - 전월 대비 신규 증가분(6,391호)보다 기존 미분양 해소분(7,297호)이 많아 전반적인 미분양 감소세를 나타냄.
  - 준공후 미분양도 전월 대비 96호 감소한 1만 422호 수준으로, 감소세로 돌아섬.

- 최근 미분양 증가는 경기도에서 주도하고 있으며, 분양 물량 급증과 분양률 하락이 맞물리면서 나타난 결과로 판단됨.
  - － 1월 들어 소폭 감소하였으나, 최근 3개월 동안 경기도에서는 1만 1,766호의 미분양이 증가하며, 전국 미분양 증가의 40% 이상을 차지함.
  - － 국토교통부의 2015년 상반기 공동주택 분양승인 실적은 8만호 수준이었으나, 하반기는 47.9% 증가하며 12만호에 육박함.
  - － 주택도시보증공사의 경기도 민간 아파트 초기분양률은 2015년 3/4분기 92.4%로 정점을 형성하였으나, 4/4분기 들어서는 86.4%로 빠르게 하락함.
- ※ 경기도 민간 아파트 초기 분양률 : 2015년 1/4분기 85.4%→2/4분기 89.2%→3/4분기 92.4%→4/4분기 86.4%
- 지방 미분양도 증가세이며 충남·북과 대구·경북의 미분양 증가세가 가파름.
  - － 최근 3개월 동안 부산을 제외한 모든 시도의 미분양 증가율이 두 자릿수를 나타냄.
  - － 2015년 대구의 미분양 물량은 1,000호 미만을 유지하였으나, 1월 들어 1,806호까지 증가하였고 경북도 최근 3개월 동안 2배 이상의 미분양이 증가함. 충남·북은 미분양 증가수와 증가율이 다른 시도에 비해 높게 나타남.
  - － 다만, 지방 시도는 미분양과 초기분양률의 변동성이 높아 지속적인 모니터링이 필요함.

- 상반기 동안 분양 물량 지속에 따른 미분양 증가 가능성이 높아 철저한 대응 필요
  - 하반기로 갈수록 리스크 확대 가능성이 높아짐에 따라 분양물량의 상반기 풀림 현상이 심화되고 있어 미분양의 지속적인 증가 가능성이 높음. 더욱이 1월 주택 인허가물량이 전년 동월 대비 42.9% 증가하여 선행지표 증가세도 이어지고 있음.
- ※ 부동산114(주) 전국 분양물량 : 2015년 상반기 19만호→하반기 33만호→2016년 상반기 17만호→하반기 11만호
  - 특히, 다수의 물량을 차지하는 경기도 분양시장에 대한 철저한 리스크 관리가 필요함.
  - 최근의 집단대출 규제 강화로 금리가 1%p 상승하면서 미분양 급증에 큰 역할을 함. 1,200조원을 넘어선 가계 부채 관리 강화라는 정책 목표는 이해하나 단기간에 급선회하고 있는 금융정책 변화의 부작용을 고려할 때 속도 조절은 필요한 것으로 판단됨.



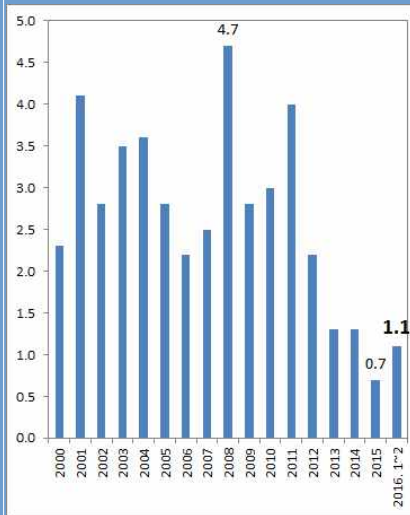
## 경기선행지수

(2010=100)



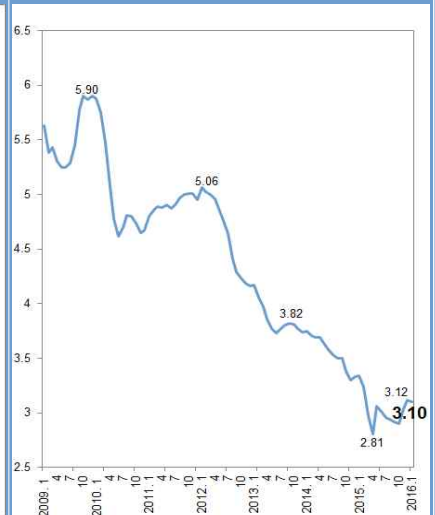
## 소비자물가지수변동률

(전년 동기비, %)



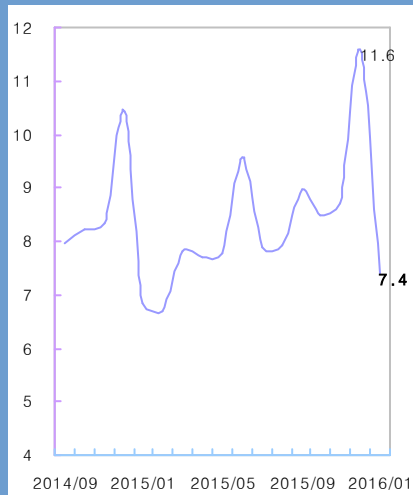
## 주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



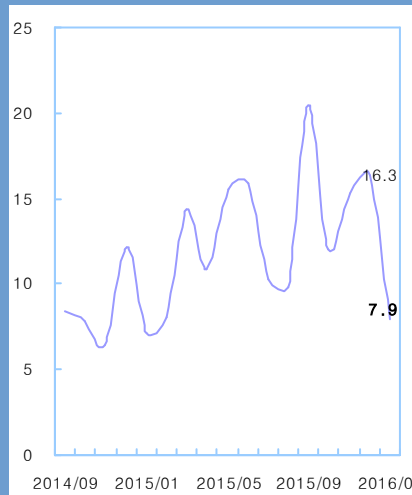
## 건설기성

(조원)



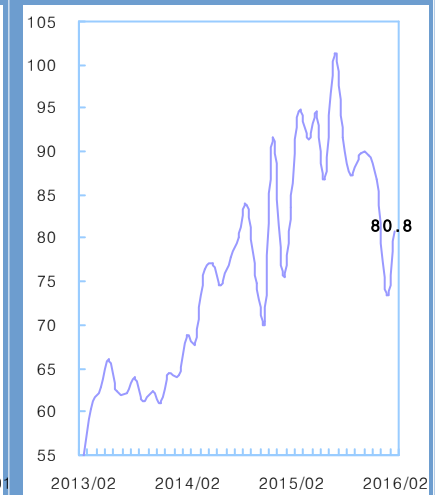
## 국내건설수주

(조원)



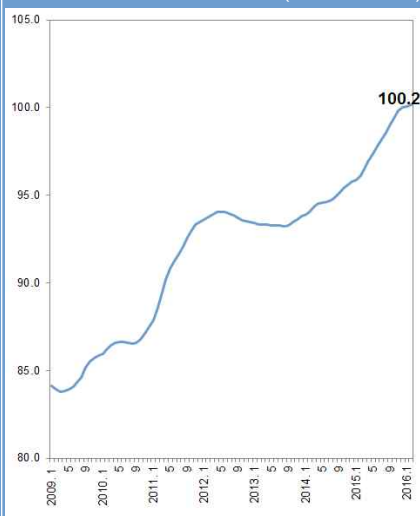
## 건설경기실사지수

(p)



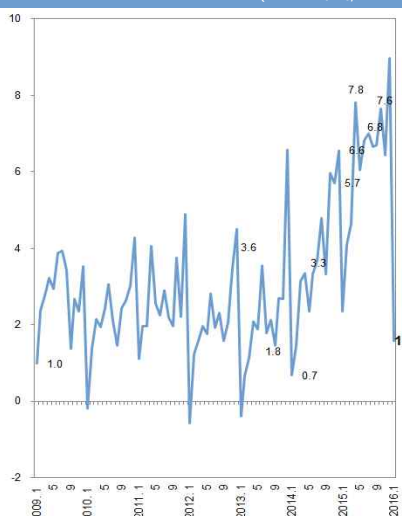
## 주택가격지수

(2015.12=100)



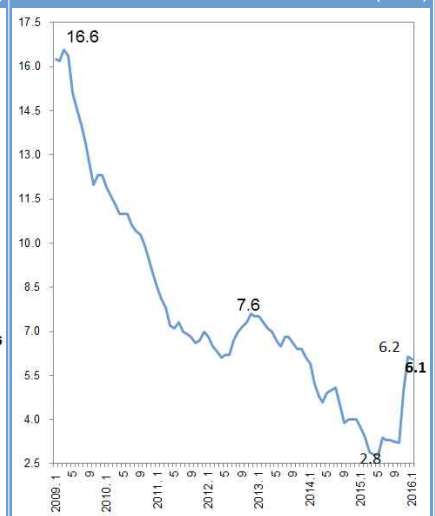
## 주택담보대출증감액

(전월대비, 조원)



## 미분양주택

(만호)



# 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 인주로 711 건설회관 9,11층  
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825  
<http://www.cerik.re.kr>