



월간건설경기동향

2016 / 05

건설

2016년 3월
건설수주
8.3% 감소

공공과 민간
모두 부진

3월 건설기성
22.0% 증가

2016년 4월 CBI
전월 대비 4.2p 상승

부동산

2016년 3월
토지가격 0.22% ↑

2016년 4월
수도권 재건축 아파트
매매가격 1.67% 상승

2016년 1~3월
주택건설 인허가
전년 동기비 37.2% ↑

2016년 3월 미분양
1,258호 감소한
5만 3,845호

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 건설수주와 건설기성 순환변동치 분석



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

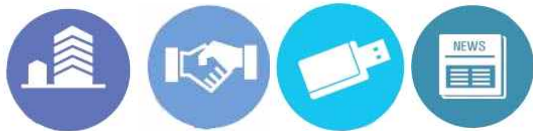
이슈분석

: 2016년 1분기 초기분양률

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

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



CERIK | 월간건설경기동향 | 2016-05

I. 건설경기



1. 선행지표

수주

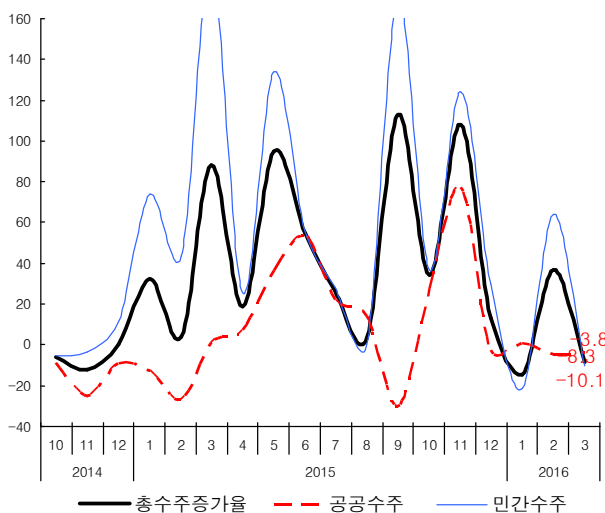
2016년 3월
전년 동월 대비
8.3% 감소

○ 2016년 3월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 8.3% 감소한 13.2조원 기록

- 발주자별로 공공이 전년 동월비 3.8% 감소했으며, 민간도 10.1% 감소
- 결국, 지난 2월에는 전년 동월 대비 36.6% 증가했으나, 한달만에 다시 감소
- 다만, 13.2조원은 3월 실적으로는 통계가 작성된 지난 1994년 이래 역대 두 번째로 높은 수치로, 금액 자체는 양호

[그림] 건설수주 증감률 추이

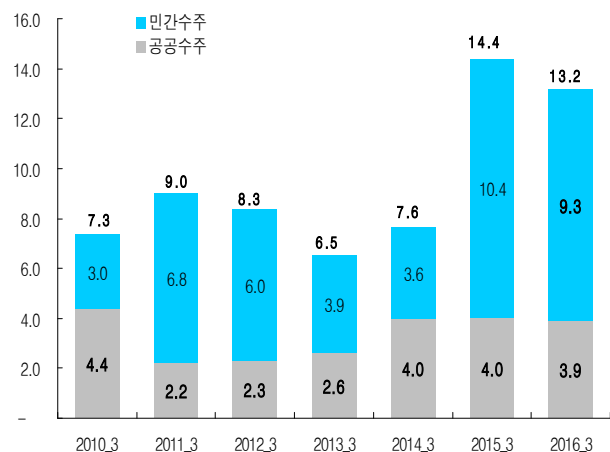
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 3월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 3.8% 감소

- 공공수주는 전년 동월 대비 3.8% 감소한 3.9조원 기록
- 토목의 경우 전년 동월 대비 25.3% 감소한 2.2조원으로 3개월 연속 감소
- 주택수주는 LH공사의 발주물량 증가 영향으로 3월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1.0조원 기록, 전년 동월 대비 174.9% 급등
- 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 8.6% 감소한 0.7조원으로 부진

민간 10.1% 감소

- 민간수주는 주택수주가 부진해 전년 동월 대비 10.1% 감소한 9.3조원 기록
- 토목수주는 민간 플랜트 발주 증가 영향으로 1.4조원 기록, 전년 동월 대비 44.4% 증가
- 주택수주의 경우 신축 뿐만 아니라 재개발·재건축 사업 모두 부진해 전년 동월 대비 35.9% 감소한 4.7조원 기록
- 비주택 건축수주는 오피스텔과 공장 건축 시설 증가로 전년 동월 대비 57.5% 증가한 3.2조원 기록

[표] 2016년 3월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2016. 3월	13.2	3.9	2.2	1.7	1.0	0.7	9.3	1.4	7.9	4.7	3.2
증감률	-8.3	-3.8	-25.3	50.9	174.9	-8.6	-10.1	44.4	-15.9	-35.9	57.5
2016. 1~3월	32.1	9.9	5.6	4.3	2.3	1.9	22.3	2.7	19.6	11.1	8.5
증감률	1.4	-2.7	-27.4	76.4	414.4	-2.2	3.3	14.3	1.9	-18.7	52.1

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도 및 궤도, 발전 및 송전 등 부진

- 토목 공종의 철도 및 궤도, 발전 및 송전 등 부진
 - 도로 및 교량이 올 들어 가장 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 47.6% 증가
 - 기계설치, 토지조성 또한 각각 36.1%, 7.1% 증가해 양호
 - 그러나, 철도 및 궤도 와 발전 및 송전 각각 16.4%, 34.3% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	6.4	36.1
도로 및 교량	5.7	47.6
토지조성	3.2	7.1
항만 및 공항	2.5	68.0
발전 및 송전	2.4	-34.3
조경공사	1.0	46.7
철도 및 궤도	0.9	-16.4
상하수도	0.8	79.7

자료 : 통계청

건축 : 주택 부진

- 건축의 경우 주택이 부진
 - 주택 수주는 민간이 부진해 31.5% 감소
 - 사무실 및 점포, 공장 및 창고 등은 각각 85.1%, 84.5% 증가해 양호
 - 한편, 관공서도 33.3% 증가

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	47.3	-31.5
사무실 및 점포	17.4	85.1
공장 및 창고	6.7	84.5
관공서 등	3.6	33.3

자료 : 통계청

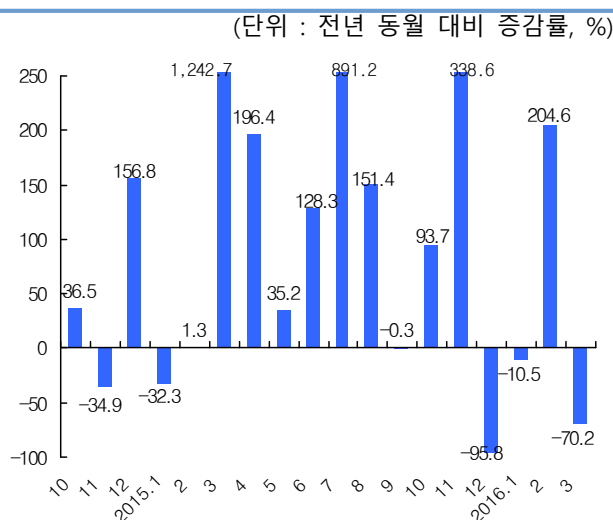
수주_재건축·재개발

2016년 3월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 70.2% 감소

- 2016년 3월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 70.2% 감소한 9,656억원 기록
 - 결국 지난 2월 204.6% 급등한 이후 한달 만에 다시 감소
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 87.7% 감소한 2,911억원 기록
 - 결국, 지난 2015년 9월부터 7개월 연속 감소세 지속
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 22.4% 감소한 6,745억원 기록
 - 결국, 지난 1월(+115.4%)과 2월(+467.1%)의 호조세 마감

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2016년 3월 재건축·재개발수주 증감률



자료 : 한국건설산업연구원

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 3월	-87.7	-22.4	-70.2
2016.1~3월	161.6	688.6	317.0

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

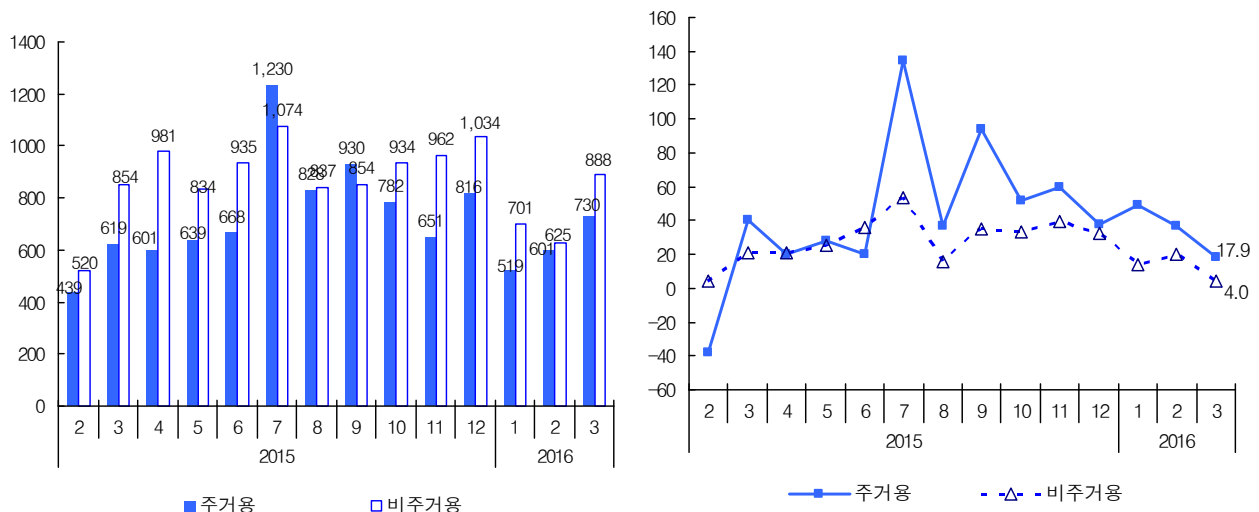
2016년 3월 건축허가 전년 동월 대비 9.9% 증가

- 2016년 3월 건축허가면적은 전년 동월 대비 9.9% 증가한 1,617.9만㎡ 기록, 3월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 최대치
- 주거용 건축허가면적은 지방의 호조로 인해 3월 실적으로 역대 최대치인 729.8만㎡ 기록, 전년 동월 대비 17.9% 증가함. 결국, 13개월 연속 증가
 - 수도권이 전년 동월 대비 0.7% 감소해 부진한 반면, 지방은 38.2% 증가해 양호
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.0% 증가한 888.1만㎡ 기록
 - 공종별로 상업용과 교육·사회용이 각각 4.3%, 27.6% 감소해 부진했으나, 공업용과 기타가 각각 13.9%, 40.1% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

■ **최근 건설수주 불황기 초입 진입, 반면 건설기성은 호황기**

- 최근 건설수주와 건설기성 순환변동치를 살펴보면 건설수주는 감소세가 지속되기 시작하는 불황기 초입에 들어선 것으로 판단되며, 반면 건설기성은 성장세가 지속되는 호황기에 들어선 것으로 분석됨.
- 순환변동치상 건설수주와 건설기성이 서로 반대되는 움직임을 보이는 것은 최근 몇 달간 수주는 감소하는 모습을 보인 반면, 건설기성은 점차 증가했기 때문
 - 건설경기 선행지표인 건설수주는 지난 1월 전년 동월 대비 14.4% 감소하고 지난 2월 36.6% 증가했음. 3월에 8.3% 재 감소하여, 올 들어 전반적으로 점차 감소하는 모습을 시현
 - 한편, 건설경기 동행지표인 건설기성은 3월에 전년 동월 대비 22.0% 증가함. 결국 1~3월까지 각각 7.8%→8.6%→22.0%로 점차 증가폭이 커지는 양상임.

- 건설수주가 감소하는 것은 지난해 전체 수주 상승을 이끈 민간 주택 수주의 조정 때문, 또한 기성이 점차 증가한 것은 지난해 수주한 주택 및 오피스 물량의 기성진척과, 정부의 1/4분기 SOC 예산 선집행 때문
 - 지난 2015년 건설수주는 전년 대비 47.0% 증가한 158조원으로 역대 최대치를 기록하였는데, 민간 주택수주는 전체수주의 40% 수준인 62.5조원에 달함. 향후 금리상승이 있을 수 있다는 우려감과 경기 불확실성으로 인해 관련 주택 사업이 서둘러 수주로 인식되었는데, 그 결과 건설수주가 최대치를 기록함.
 - 결과적으로, 지난해 큰 호조를 보였던 주택 수주가 올해 들어 조정국면에 접어들어 따라 수주 감소세로 돌아섰지만, 지난해 수주한 주택 및 오피스 물량의 기성진척으로 인해 기성은 상승하고 있는 것으로 판단됨.
 - 또한, 올해 정부가 경기둔화에 대응하여 1/4분기 SOC 예산 조기 집행률을 높였는데 이 영향으로 정부 공공공사의 기성 또한 조기 지급됨. 이런 영향으로 건설기성의 증가율이 3월에 급등한 것으로 판단됨.
- 건설기성의 순환변동치가 호황기에 들어섰다는 것은 진행되고 있는 공사가 활발한 상황으로, 올해 국내 건설공사 매출을 비롯해 시멘트, 철강재 등 건설자재 출하와 인력 고용 등이 함께 상승할 것으로 예상됨.
 - 그러나, 건설기성과 수주간 순환주기 시차가 대략 1년에서 1년 반 정도인 것을 감안, 선행지표인 수주가 감소한 영향이 빠르면 올 연말에서 내년 상반기 중에 동행 지표인 건설기성에 영향을 미칠 것으로 예상됨. 결국 이러한 영향은 내년 하반기 이후 건설투자에 부정적인 영향이 클 것으로 판단됨.

The chart displays two data series over a 12-year period:

- 건설수주 (Construction Order):** Represented by a blue line. It shows significant fluctuations, with major peaks in late 2009 (reaching approximately 0.24) and late 2015 (reaching approximately 0.22). It generally stays above the zero line after 2010.
- 건설기성 (Construction Completion):** Represented by a pink line. It shows a more stable and generally upward trend, starting around -0.05 in 2006 and reaching approximately 0.15 by January 2016. It frequently crosses the zero line.

The x-axis is labeled with years from 2006 to 2016, and the y-axis ranges from -0.3 to 0.3.

주 : 통계청이 제공한 계절 조정된 시계열을 로그화 하여 HP 필터링 수행. 7개월 이동평균. 기성은 변동폭을 2.5배 확대함



2. 동행지표

건설기성

**2016년 3월
건설기성
전년 동월 대비
22.0% 증가**

- 2016년 3월 건설기성, 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 22.0% 증가, 8개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 11.0% 증가, 한달만에 다시 반등
 - 민간기관 기성 23.3% 증가해 10개월 연속 증가세 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 26.4% 증가
 - 주거용의 경우 31.1% 증가해 11개월 연속 증가세를 지속, 비주거용도 19.6% 증가해 5개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 모든 공종이 양호해 전년 동월 대비 14.2% 증가
 - 일반토목 12.3% 증가, 전기기계와 플랜트 각각 41.0% 6.6% 증가해 양호

[표] 2016년 3월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2016. 3월	9,515.6	6,282.9	3,852.3	2,430.6	3,232.7	1,870.1	468.7	844.6	2,732.7	6,191.7
증감률	22.0	26.4	31.1	19.6	14.2	12.3	41.0	6.6	11.0	23.3
2016.1~3월	24,141.0	16,373.8	10,156.5	6,217.4	7,767.2	4,498.8	1,150.6	2,004.2	6,746.3	16,136.1
증감률	13.3	20.9	27.4	11.6	-0.1	3.9	9.2	-12.6	2.3	15.5

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

건축착공

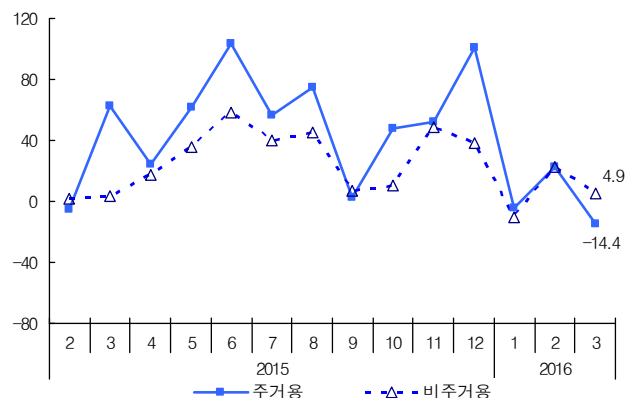
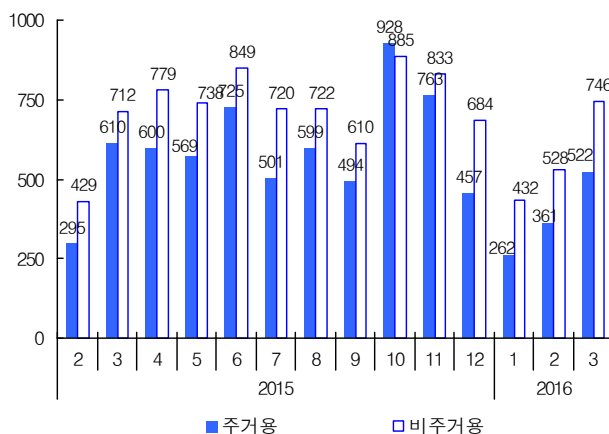
**2016년 3월
건축착공
전년 동월 대비
4.0% 감소**

- 2016년 3월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 4.0% 감소한 1,268.7만 m² 기록
 - 결국, 지난 2월 22.7% 증가 후 한달만에 다시 감소
- 주거용 건축착공 면적의 경우 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 14.4% 감소한 552.4만m² 기록
 - 수도권과 지방 각각 전년 동월 대비 14.6%, 14.3% 감소해 부진
- 비주거용 건축착공 면적의 경우 상업용 건물의 증가로, 전년 동월 대비 4.9% 증가한 746.3만m² 기록
 - 공업용이 13.9% 감소해 부진했으나, 교육·사회용과 상업용이 각각 0.1%, 16.9% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



건설기업경기실사지수(CBSI)

2016년 4월

전월대비 4.2p

상승한 85.6 기록

○ 2016년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 4.2p 상승한 85.6 기록

- CBSI는 전월비 4.2p 상승 3개월 연속 상승, 이는 공사 발주물량, 신규 주택분양 물량 등이 조금씩 늘어나는 계절적 요인 영향 때문인 것으로 판단

- 다만, 3개월 연속 상승에도 불구하고, CBSI 지수 자체는 올 1~3월을 제외하면 14개월 내 최저 수준에 불과해 건설기업 체감경기는 아직 작년에 비해 부진

중소기업 지수

상승

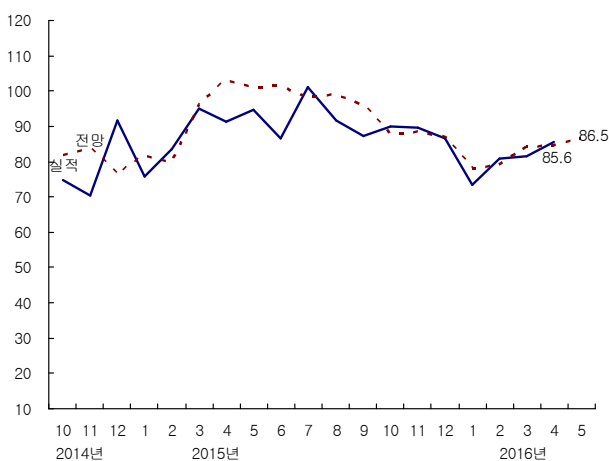
○ 기업 규모별로 중소기업 지수 10p 이상 상승해 전체 지수 상승을 견인

- 대형기업 전월과 동일한 100.0 기록

- 중견기업 0.5p 상승한 83.8 기록

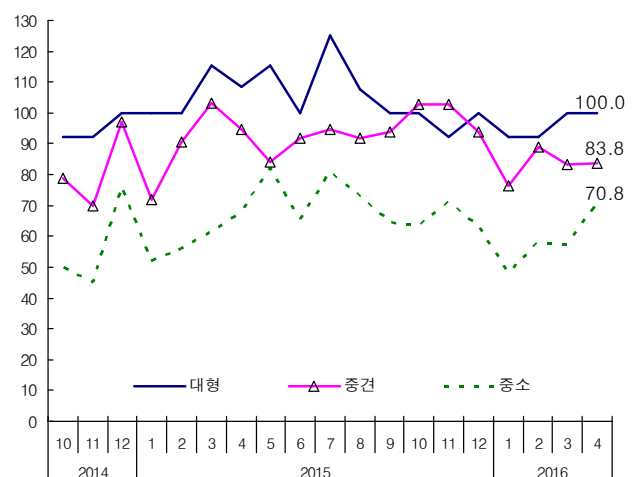
- 중소기업 13.4p 상승한 70.8 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

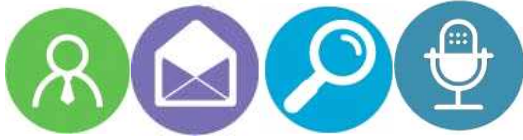


자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ. 부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

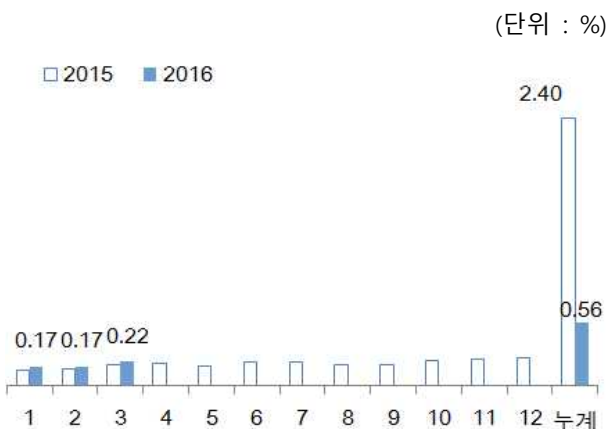
토지가격
제주 월간 1% 이상
상승세 지속

토지거래
3개월 연속
전년 동월 대비
감소

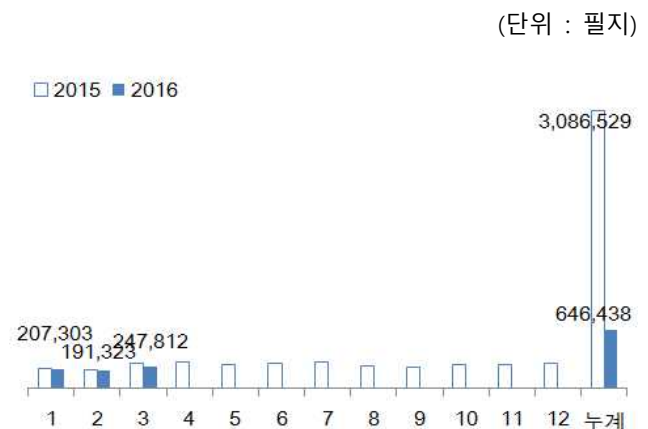
- 2016년 3월 전국 토지가격은 전월비 0.22% 상승, 31개월 연속 상승
 - 수도권은 서울(0.21%), 인천(0.13%), 경기(0.17%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 평택시(0.36%), 의왕시(0.31%), 하남시(0.31%) 등에서 강세
 - 비수도권은 **제주(1.04%)**에서 2016년 들어 월간 1% 이상의 상승률을 지속하고 있음.
- 3월 전국 토지 거래량은 24만 7,812필지로 전월비 29.5% 증가, 전년 동월비 10.9% 감소
 - 전월비 필지기준으로 모두 증가함(주거 27.1%, 상업 15.4%, 공업 25.0%, 녹지 27.6%).
 - 거래원인별로도 전월비 모두 증가함(매매 32.5%, 판결 12.3%, 교환 16.1%, 증여 29.9%, 분양권 23.2%, 기타 15.9%).
 - 거래주체별로도 전월비 토지 구매가 모두 증가함(개인 30.8%, 법인 20.6%, 기타 8.9%).

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권

상승폭 확대

수도권 거래량

전월비 13.4%

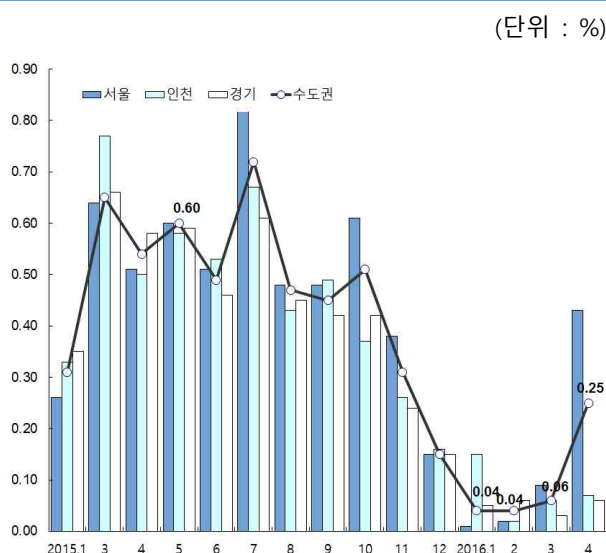
증가,

전년 동월비 31.8%

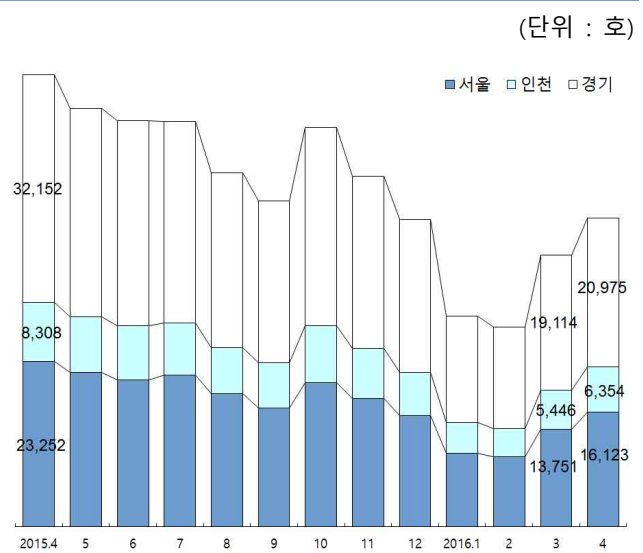
감소

- 2016년 4월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.25% 상승하며 상승폭 확대
 - 전월비 서울 0.43% 인천 0.07% 경기 0.06% 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월비 1.67% 상승함.
 - 재건축 아파트 중심 상승(일반아파트 소형 0.22%, 중형 0.12%, 대형 0.03%, 재건축 아파트 소형 3.13%, 중형 2.32%, 대형 0.71%)
- 4월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 3,452호로 전월비 13.4% 증가, 전년 동월비 31.8% 감소
 - 최근 10년(2006~2015) 4월 평균 대비 3.3% 증가
 - 전년 동월비 서울 30.7%, 인천 23.5%, 경기 34.8% 감소

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

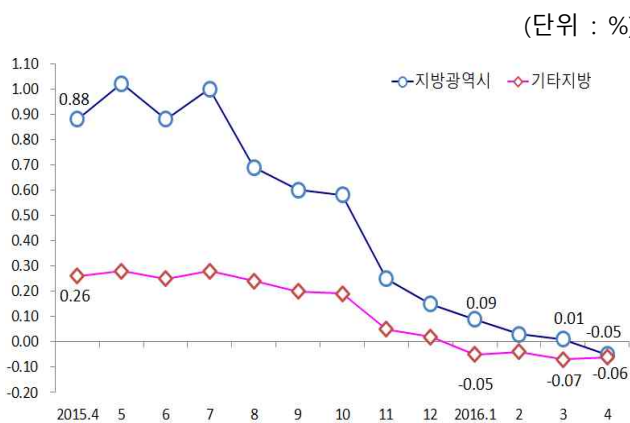


주택시장_지방

**지방
아파트 매매가격은
하락세
주택매매거래량은
전년 동월비
감소하였으나,
전월비 증가**

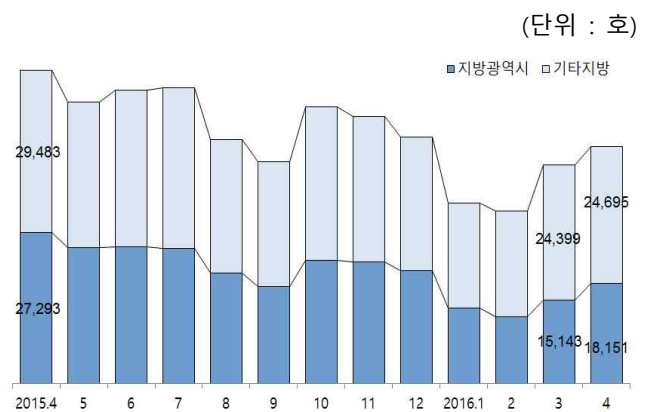
- 2016년 4월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.05% 하락함.
 - 지방광역시 대구(-0.31%), 대전(-0.06%), 울산(-0.01%)은 하락, 부산(0.15%), 광주(0.03%)는 상승함.
- 4월 지방광역시 거래량 1만 8,151호로 전월비 19.9% 증가, 전년 동월비 33.5% 감소
 - 전년 동월비 모두 감소(부산 -28.1%, 대구 -39.5%, 광주 -43.9%, 대전 -20.7%, 울산 -38.1%)
- 4월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.06% 하락하며, 4개월 연속 하락함.
 - 강원 횡성군(0.45%)에서 가장 크게 상승하였으며, 경남 경주시(-0.72%)는 가장 크게 하락함.
- 4월 기타지방 거래량은 2만 4,695호로 전월비 1.2% 증가, 전년 동월비 16.2% 감소
 - 전년 동월비 강원권(30.8%), 제주권(9.2%)을 제외한 감소(충청권 -21.0%, 전라권 -1.6%, 경상권 -34.3%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2016년 1~3월
인허가
16만 3,009호
전년 동기비 37.2%
증가

- 2016년 1~3월 주택건설 인·허가 실적은 16만 3,009호로 전년 동기비 37.2% 증가
 - 민간 39.3% 증가, 공공 4.0% 감소함.
- 3월 한 달 실적은 6만 1,750호로 전년 동월 대비 18.3% 증가함.
 - 수도권 10.2% 감소, 지방광역시 37.6%, 기타지방 70.3% 증가함.
 - 전월비로는 14.9% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 29.2%, 지방광역시 59.1%, 기타지방 41.8% 증가
 - 서울 2.4%, 인천 23.2% 감소, 경기 46.6% 증가
 - 지방광역시 대전(-56.4%)을 제외한 모두 증가함(부산 65.7%, 대구 3.1%, 광주 152.0%, 울산 331.2%).
 - 세종(-47.9%), 충남(-20.2%), 경북(-2.8%)은 감소 그 외의 지역은 전년 동기비 증가함.

[표] 부문별·지역별 2016년 3월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2016년 1~3월	163,009	79,184	21,226	62,599	5,363	3,838	395	1,130	157,646	75,346	20,831	61,469
2015년 1~3월	118,772	61,288	13,342	44,142	5,586	1,845	276	3,465	113,186	59,443	13,066	40,677
전년비 증감률	37.2	29.2	59.1	41.8	-4.0	108.0	43.1	-67.4	39.3	26.8	59.4	51.1

자료 : 국토교통부



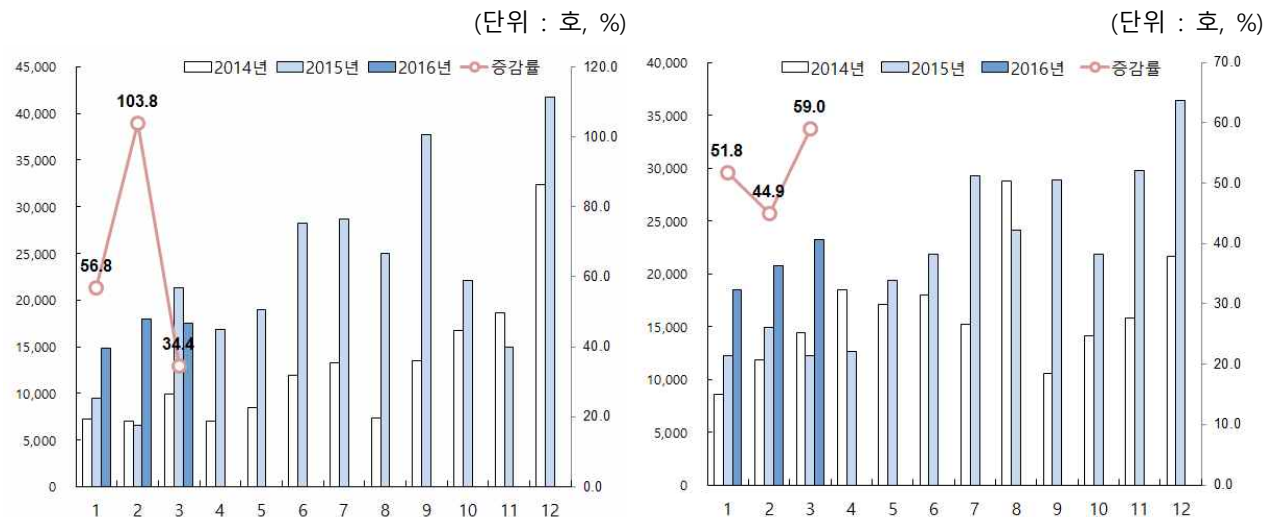
아파트 인·허가

아파트
전년 동기 대비
47.0% 증가

아파트외
전년 동기 대비
19.5% 증가

- 2016년 1~3월 아파트 인·허가 실적은 **11만 2,772호**로 전년 동기 대비 47.0% 증가
 - 수도권 34.4%, 지방 59.0% 증가
- 수도권 경기 중심의 증가세 지속
 - 전년 동기 대비 서울 34.4%, 인천 48.4% 감소, 경기 55.9% 증가
- 지방광역시 80.3%, 기타지방 51.7% 증가
 - 대전(-68.0%)을 제외한 증가세 지속(부산 96.3%, 대구 5.9%, 광주 234.1%, 울산 499.1%) 증가
- 2016년 1~3월 아파트외 실적은 5만 237호로 전년 동월 대비 19.5% 증가
 - 수도권 21.0%, 지방 17.5% 증가
 - 부산(-14.9%), 대구(-3.1%), 광주(-24.8%), 세종(-13.4%)을 제외한 전년 동기 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 당해
월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임. 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 국토교통부

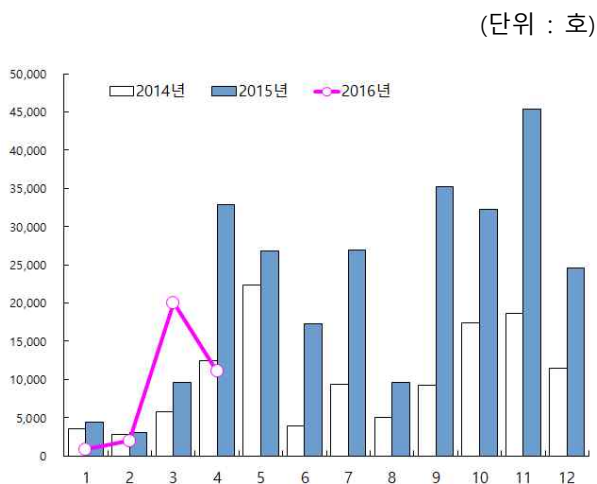
주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해
월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임. 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 국토교통부

아파트 분양

4월 분양물량 전년 동월비 및 전월비 감소

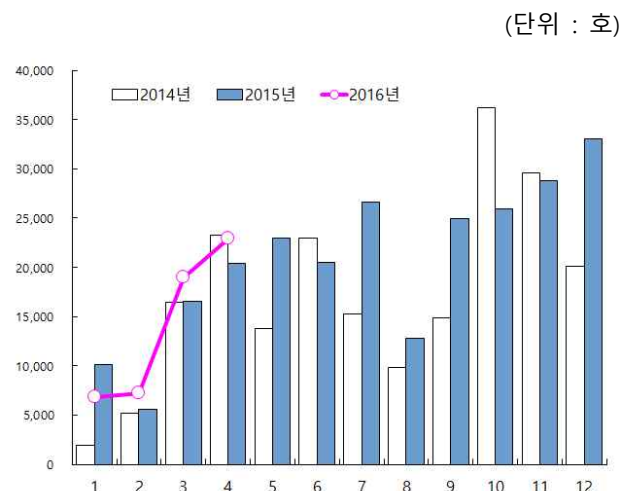
- 2016년 4월 아파트 분양은 3만 3,000여 호로 전년 동월비 36.3%, 전월비 12.9% 감소
 - 수도권은 1만 1,000여 호로 전년 동월비 66.4%, 전월비 44.8% 감소
 - 지방은 2만 2,000여 호로 전년 동월비 12.1%, 전월비 20.6% 증가
- 2016년 4월 전국 청약경쟁률은 23.3:1 수준이며 부산, 대구의 강세가 이달에도 두드러짐.
 - 대구(83.4:1), 부산(168.8:1) 등에서 강세를 보인 가운데 인천(0.1:1) 및 충남(0.9:1)은 미달됨.
- 2016년 5월 예정물량은 8만 3,000여 호로 집계됨.
 - 경기도에 분양예정물량의 50% 이상이 몰려 있는 가운데 경기 각 시군구지역의 대부분이 1,000호 이상씩 분양예정임.
 - 4월 분양예정물량의 47.5%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

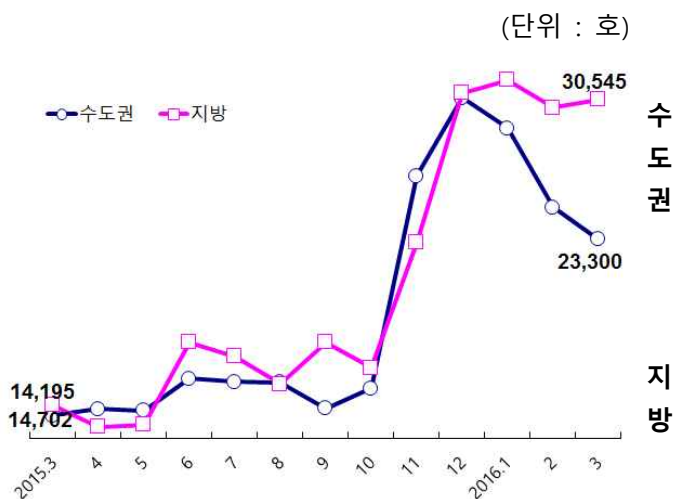


아파트 미분양

미분양 감소세 지속

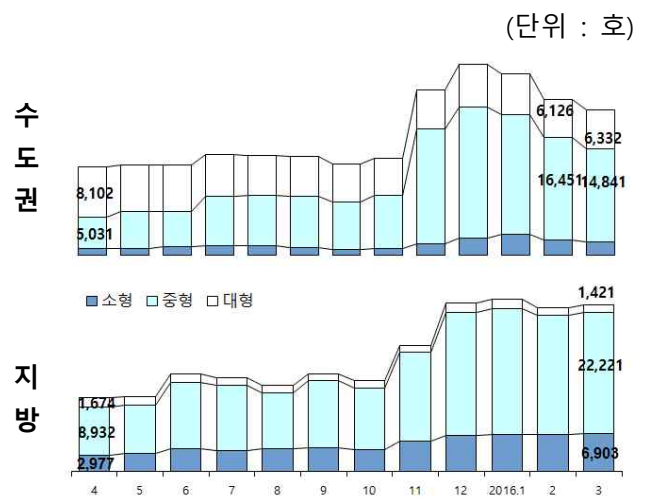
- 2016년 3월 미분양 아파트는 전월보다 1,258호 감소한 5만 3,845호를 기록함.
- 수도권은 1,671호 감소한 반면, 지방은 413호 증가함.
- 준공후 미분양은 104호 증가한 1만 518호 수준임.
- 전월비 수도권 대형, 지방 중·소형은 증가함.
- 수도권 소형 267호, 중형 1,610호 감소한 반면, 대형은 206호 증가함.
- 지방 소형 156호, 중형 356 증가, 대형 99호 감소함.
- 지역별로는 경기(-1,444호) 등에서 감소하였으나, 경남(1,007호)에서 큰 폭으로 증가함.
- 경기 파주시(-1,263호), 용인시(-483호), 김포시(-425호)에서 크게 감소함.
- 경남은 사천시(435호), 김해시(795호)에서 크게 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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

2016년 1분기 초기분양률 전기 대비 8.5%p 하락

: 높은 청약경쟁률에도 불구하고 실제 분양계약은 하락세

■ 2016년 1분기 전국 초기분양률은 78.6%로 전기 대비 8.5%p 하락

- 전국 초기분양률은 2014년부터의 상승세가 2015년 하반기부터 하락세로 전환되어 하락세가 이어지고 있으며, 2016년 1분기 전국 초기분양률은 전기 대비 8.5%p 하락한 78.6%를 기록함.

- 수도권은 2015년 3분기를 기점으로 하락세로 전환되어 2016년 1분기 전기 대비 7.8%p 하락한 78.9%를 기록함.

- 지방광역시 및 세종특별자치시는 2015년 동안 90%
대의 초기분양률을 보이다 2016년 1분기 들어 전기
대비 13.7%p 하락한 82.2%를 기록함.

- 기타자방은 2015년 2분기를 기점으로 하락세로 전환되었으며, 2016년 1분기는 전기 대비 6.1%p 하락한 76.6%를 기록함.

※ 초기분양률은 신규로 분양이 개시된 아파트의 분양 개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하 기간 동안의 총 분양(공급) 세대수 대비 실제 분양(공급) 계약이 체결된 세대수의 비율임.

전국 초기분양률 추이

(단위 : %)



자료 : HUG(주택도시보증공사)

■ 대구, 광주 초기분양률 전기 대비 급락

- 17개 시·도별로 살펴보면, 전남·북, 인천, 세종특별자치시는 초기분양률이 전기 대비 상승하였으나, 그 외의 지역은 전기 대비 하락함. 특히 대구, 광주에 큰 폭으로 하락함.
 - 전남·북은 전기 대비 각각 14.1%p, 17.9%p 상승한 91.1%, 96.6%이며, 인천은 5.0%p 상승한 89.4%, 세종특별자치시 2.8%p 상승한 99.7%를 기록함.
 - 전기 대비 서울 3.1%p, 부산 8.6%p, 울산 11.0%p, 강원 7.6%p, 충북 29.1%p, 경북 11.5%p, 경남 3.6%p 하락함.
 - 대구는 전기 대비 46.7%p 하락한 46.1% 수준을 보였으며, 광주는 46.1%p 하락한 46.3% 수준을 보이며 급락함.

■ 높은 청약경쟁률에도 불구하고 초기분양률은 하락세

- 지난해에 이어 올해에도 지속적으로 많은 분양물량으로 인한 과잉공급 우려와 낮은 경제성장률에도 불구하고 높은 청약경쟁률을 유지하여 분양시장은 여전히 호황세로 보이나, 실제 분양계약에 있어서는 하락세를 보이고 있음.
 - 분양물량은 2015년 51만 7,342호(부동산114 기준), 2016년 40만호 가량으로 과잉공급 우려에도 불구하고 2016년 1분기 전국 청약경쟁률은 7.5:1이며, 최근 부산 연제구, 해운대구에서는 169.3:1, 450.4:1 수준을 보임.
 - 초기분양률은 2015년 2분기 92.2%를 기점으로 하락세를 보이며, 2016년 1분기 78.6%로 하락함. 특히 대구, 광주는 50% 이하 수준을 보임.
- 2016년 분양시장은 과잉공급, 저성장, 대출요건 강화 등 부정적 요인이 더 많은 상황으로 입주시점까지 소비자의 유치와 관리를 위한 금융지원, 서비스 확대 등의 전략이 과거보다 중요한 시점임.



3. 금융시장

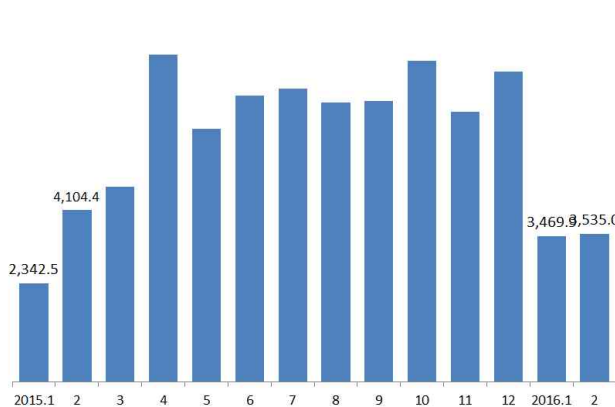
**주택담보대출
전월비 3.5조원
증가한 615.8조원**

**신규취급액기준
주택담보대출 금리
0.02%p 하락**

- 2016년 2월 주택담보대출액은 전월비 3.5조원 증가한 615.8조원 수준으로 나타남.
- 예금취급기관의 주택담보대출액은 1.7조원 증가한 505.2조원 수준이며, 세부적으로는 예금은행에서 0.9조원이 증가하였으며, 비예금은행은 0.8조원이 증가함.
- 주택금융공사 등의 주택담보대출액은 1.8조원 증가한 110.6조원 수준으로 나타남.
- 3월 예금은행 주택담보대출은 전월비 4.4조원 증가한 486.9조원 수준임(잠정치).
- 2016년 3월 주택담보대출 금리는 신규취급액 기준 0.02%p 하락, 잔액기준은 보합.
- **신규취급액 기준**은 전월비 **0.02%p 하락한 2.97%**를 보였으며, **잔액 기준**은 전월과 같은 **3.07%** 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

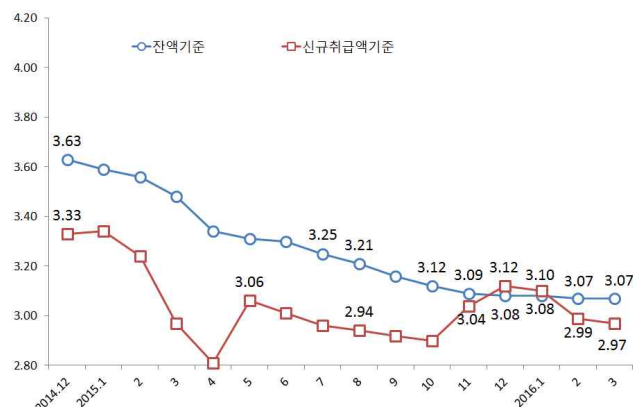
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

[그림] 주택담보대출 금리

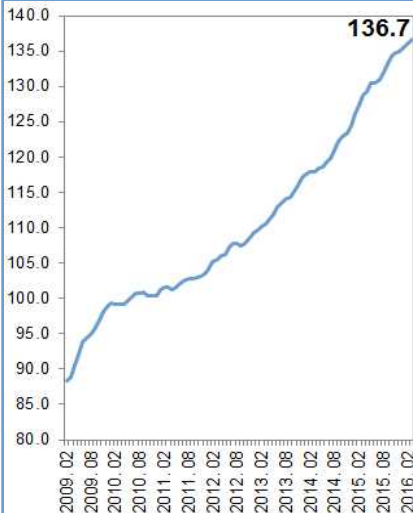
(단위 : %)



자료 : 한국은행

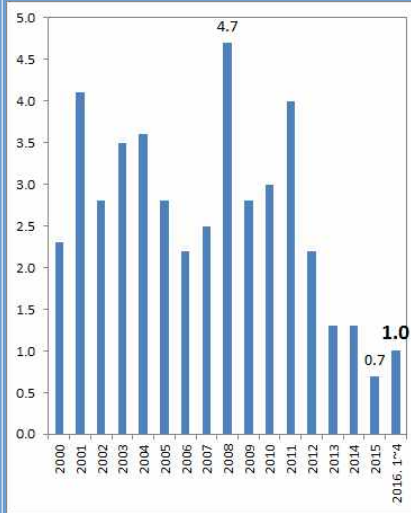
경기선행지수

(2010=100)



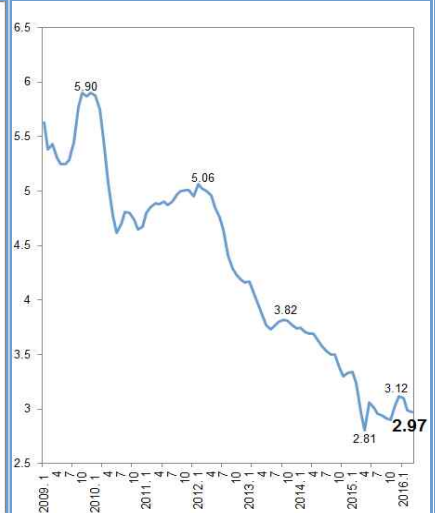
소비자물가지수변동률

(전년 동기비, %)



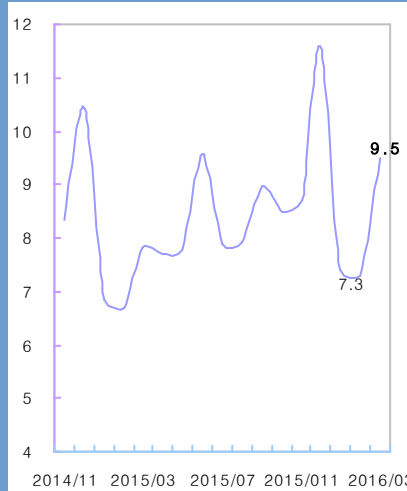
주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



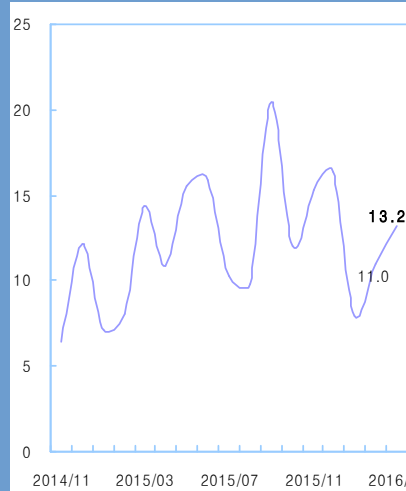
건설기성

(조원)



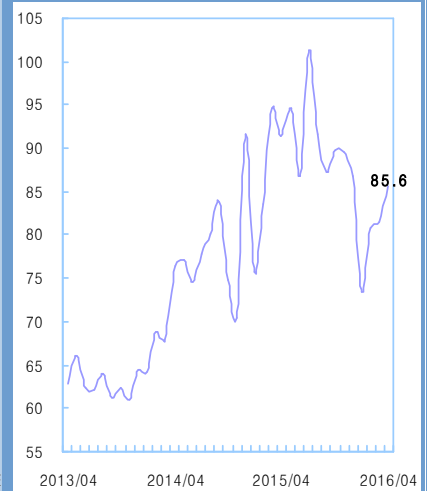
국내건설수주

(조원)



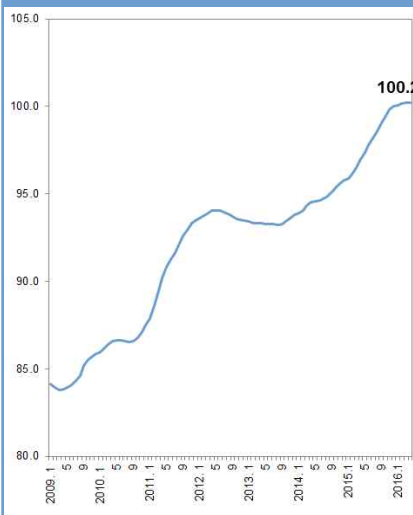
건설경기실사지수

(p)



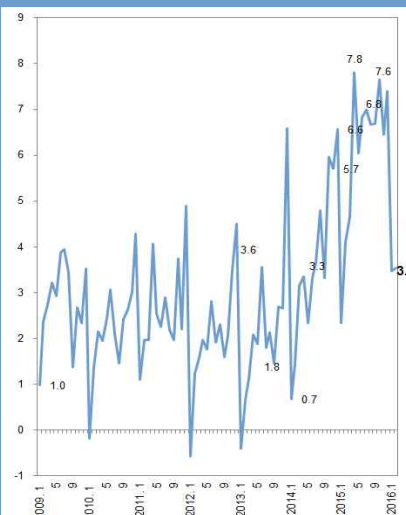
주택가격지수

(2015.12=100)



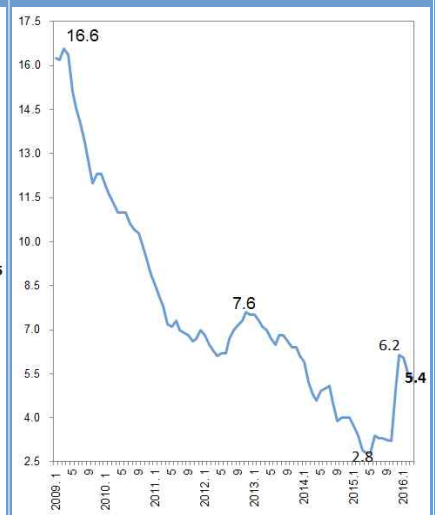
주택담보대출증감액

(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>