



월간건설경기동향

2016 / 07

건설

2016년 5월
건설수주
29.2% 감소

공공, 민간
모두 부진

5월 건설기성
21.1% 증가

2016년 6월 CBSI
전월 대비 0.9p 하락

부동산

2016년 5월
토지가격 0.22% ↑

2016년 6월
수도권 재건축 아파트
매매가격 1.92% 상승

2016년 1~5월
주택건설 인허가
전년 동기비 21.3% ↑

2016년 5월 미분양
1,640호 증가한
5만 5,456호

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2016년 하반기 건설경기 전망



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

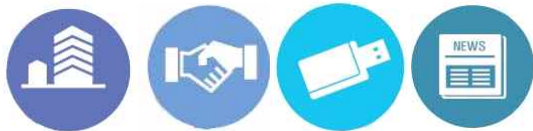
이슈분석

: 2016년 하반기 주택부동산 전망

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

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



CERIK | 월간건설경기동향 | 2016-07

I. 건설경기



1. 선행지표

수주

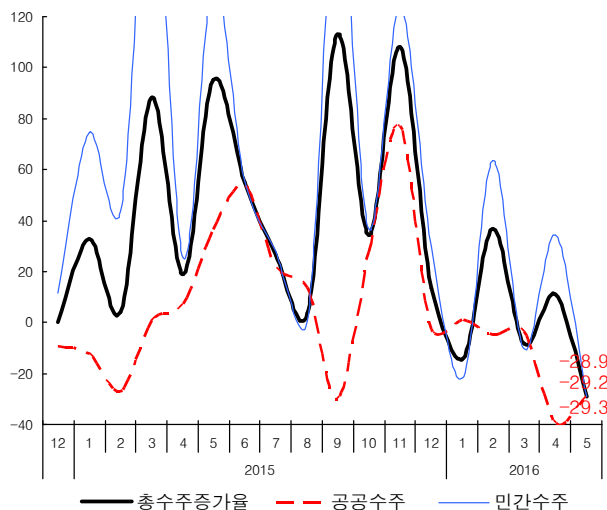
2016년 5월
전년 동월 대비
29.2% 감소

○ 2016년 5월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 29.2% 감소한 11.0조원 기록

- 발주자별로 공공이 전년 동월비 28.9% 감소했으며, 민간도 29.3% 감소
- 결국, 지난 4월에 전년 동월 대비 10.9% 증가했으나, 한달만에 다시 감소
- 다만, 11.0조원은 5월 실적으로는 역대 세 번째로 높은 실적으로, 금액 자체는 양호

[그림] 건설수주 증감률 추이

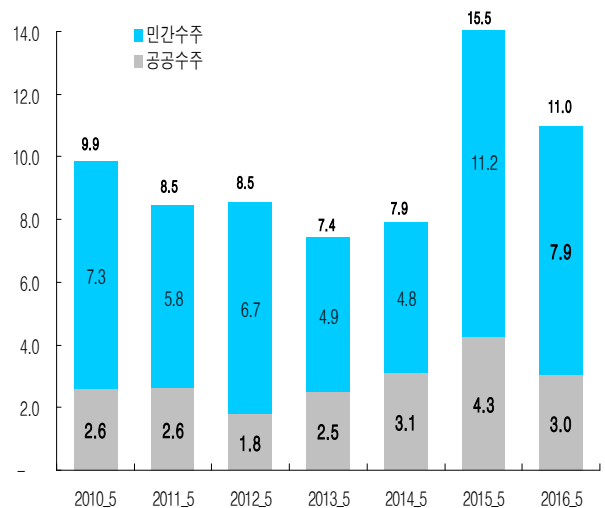
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 5월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 28.9% 감소

- 공공수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 28.9% 감소한 3.0조원 기록
- 토목의 경우 전년 동월 대비 32.8% 감소한 1.9조원으로 5개월 연속 감소
- 주택수주는 전년 동월 대비 21.3% 감소한 0.2조원으로 부진
- 한편, 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 21.3% 감소한 0.9조원으로, 4개월 연속 감소

민간 29.3% 감소

- 민간수주는 토목이 증가했으나, 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 29.3% 감소
- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 5월 수주로는 역대 두 번째로 높은 실적인 7.9조원 기록, 금액 자체는 양호
- 토목수주는 민자 사업 발생한 가운데, 지난해 5월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 28.8% 증가
- 주택수주는 재건축/재개발 수주가 부진하였고 신규 주택 또한 부진해 전년 동월 대비 19.6% 감소한 4.8조원 기록
- 비주택 건축수주는 상업용 빌딩의 위축으로 전년 동월 대비 46.3% 감소

[표] 2016년 5월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2016. 5월	11.0	3.0	1.9	1.1	0.2	0.9	7.9	0.5	7.4	4.8	2.6
증감률	-29.2	-28.9	-32.8	-21.3	-21.3	-21.3	-29.3	28.8	-31.5	-19.6	-46.3
2016. 1~5월	55.1	15.0	9.1	5.9	2.8	3.1	40.1	3.9	36.2	22.1	14.1
증감률	-5.0	-16.0	-30.6	24.2	150.4	-14.0	-0.1	27.7	-2.4	-7.5	6.7

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 발전 및 송전 과 철도 및 궤도 부진

- 토목 공종의 경우 발전 및 송전과 철도 및 궤도가 부진
 - 도로 및 교량과 항만 및 공항은 기저효과 영향으로 각각 전년 동월 대비 41.7%, 110.1% 증가
 - 기계설치와 토지조성도 19.4%, 108.9% 증가
 - 한편, 발전 및 송전과 철도 및 궤도는 각각 58.4%, 91.3% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	4.8	41.7
항만 및 공항	3.9	110.1
기계설치	3.0	19.4
토지조성	2.7	108.9
상하수도	2.2	139.2
발전 및 송전	1.0	-58.4
치산 및 치수	0.5	206.1
철도 및 궤도	0.4	-91.3

자료 : 통계청

건축 : 공장 및 창고 제외 모두 감소

- 건축의 경우 공장 및 창고를 제외하고 모두 감소
 - 공장 및 창고는 89.2% 증가해 양호
 - 주택 수주는 공공과 민간이 모두 부진해 21.5% 감소
 - 사무실 및 점포, 관공서 등은 각각 40.5%, 66.9% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	51.4	-21.5
사무실 및 점포	14.1	-40.5
공장 및 창고	6.7	89.2
관공서 등	5.8	-66.9

자료 : 통계청

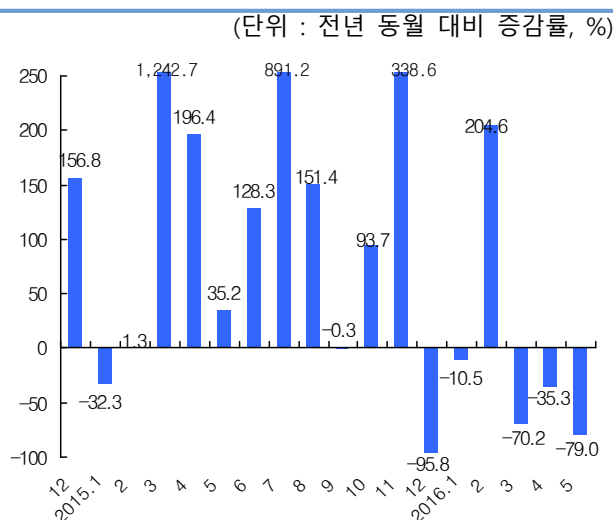
수주_재건축·재개발

2016년 5월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 79.0% 감소

- 2016년 5월 재건축·재개발 수주는 올해 들어 가장 부진한 2,549억원 기록, 전년 동월 대비 79.0% 감소
 - 결국 지난 3월과 4월(-70.2%, -35.3%) 감소에 이어 3개월 연속 부진
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 75.8% 감소한 2,195억원 기록
 - 지난해 9월부터 올해 3월까지 7개월 연속 감소한 후 4월에 35.3% 반등했으나, 5월에 다시 재감소
- 재개발 수주는 올해 들어 가장 부진한 354억원 기록, 전년 동월 대비 88.6% 감소
 - 결국 3개월 연속 감소세 지속

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2016년 5월 재건축·재개발수주 증감률



자료 : 한국건설산업연구원

구분	재건축	재개발	총계
2016. 5월	-75.8	-88.6	-79.0
2016.1~5월	-72.5	29.5	-39.8

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

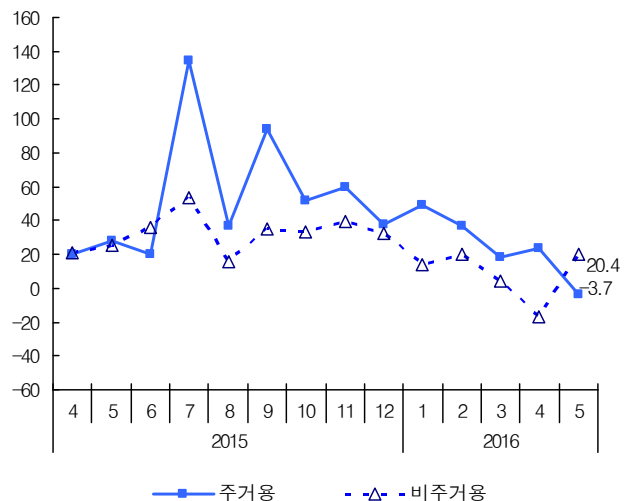
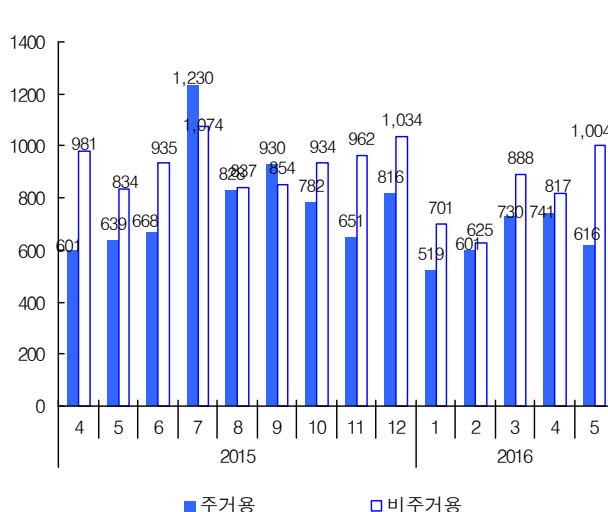
2016년 5월 건축허가 전년 동월 대비 9.9% 증가

- 2016년 5월 건축허가면적, 비주거용의 건축이 양호해 전년 동월 대비 9.9% 증가
 - 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 5월 실적으로 역대 최대치인 1,619.6만㎡ 기록
- 주거용 건축허가면적은 수도권의 부진으로 전년 동월 대비 3.7% 감소, 지난 2015년 3월부터 14개월 연속 증가세를 마감
 - 지방이 전년 동월 대비 16.8% 증가해 양호했으나, 수도권이 26.1% 감소해 부진
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 20.4% 증가, 5월 실적으로는 역대 최대치인 1,004.0만㎡ 기록
 - 상업용이 전년 동월 대비 6.8% 감소해 부진했으나, 공업용과 교육·사회용이 각각 12.1%, 224.1% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

2016년 하반기 건설경기 전망

■ 2016년 국내 건설수주 18.3% 감소 전망, 민간과 공공 각각 21%, 11.6% 감소 전망

- 2016년 국내 건설수주는 전년 대비 18.3% 감소한 129조원을 기록할 전망
 - 2014년 이후 2년 연속 회복세를 보인 국내 건설수주가 3년 만에 다시 감소하는 것임
 - 다만, 수주액 자체는 129조원을 기록해 비교적 양호할 전망(2015년에 이어 역대 두 번째 수준)
 - 하반기 수주 감소 폭이 확대되어 상고하자 패턴을 보일 전망
- 민간 수주가 전년 대비 21% 감소한 89.5조원을 기록해 2016년 국내 건설수주의 감소세를 주도할 전망이며, 하반기에 본격적으로 감소세가 시작될 전망
 - 공공 수주는 토목수주 감소 영향으로 전년 대비 11.6% 감소한 39.5조원을 기록할 전망인데, 상반기에 비해서는 하반기 수주가 다소 양호할 것으로 전망

<2016년 하반기 국내 건설수주 전망>

구분		2013	2014			2015			2016(e)		
		연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 연도 가격)											
공공		36.2	21.7	19.0	40.7	23.4	21.3	44.7	19.3	20.2	39.5
민간		55.1	28.0	38.8	66.7	50.5	62.8	113.3	49.7	39.8	89.5
토목		29.9	18.0	14.7	32.7	22.0	23.5	45.5	18.1	19.4	37.5
건축		61.4	31.6	43.1	74.7	51.9	60.6	112.5	50.9	40.6	91.5
	주거	29.3	16.2	24.9	41.1	30.7	37.0	67.7	29.6	21.4	51.0
	비주거	32.1	15.4	18.2	33.7	21.2	23.6	44.8	21.4	19.1	40.5
계		91.3	49.7	57.8	107.5	73.9	84.1	158.0	69.0	60.0	129.0
증감률 (% , 전년 동기비)											
공공		6.1	44.4	-10.0	12.6	8.1	11.8	9.8	-17.5	-5.1	-11.6
민간		-18.2	15.9	25.1	21.0	80.5	61.9	69.7	-1.5	-36.6	-21.0
토목		-16.2	27.4	-6.6	9.4	22.1	59.6	39.0	-17.8	-17.3	-17.5
건축		-6.7	26.5	18.4	21.7	64.1	40.6	50.5	-1.9	-33.1	-18.7
	주거	-14.6	49.6	34.8	40.3	89.5	48.7	64.7	-3.6	-42.1	-24.7
	비주거	1.9	8.9	1.5	4.8	37.5	29.5	33.2	0.6	-18.8	-9.6
계		-10.0	26.8	10.8	17.7	48.8	45.4	47.0	-6.6	-28.6	-18.3

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치임. 자료 : 대한건설협회

■ 건설투자, 전년 대비 4.4 % 증가, 하반기 증가율 둔화 전망

- 건설투자는 2016년에 전년 대비 4.4% 증가하고, 투자금액도 역대 최고치를 경신해 호조세를 보일 전망(기존 역대 최고치인 2009년 대비 3.4% 증가 전망)
 - 공종별로는 주택 및 비주거 건축 투자금액이 모두 역대 최고치를 경신하며 호조세를 보일 전망인데, 특히 주택투자가 전년 대비 10% 이상 증가해 건설투자 호조세를 주도할 전망
 - 반면, 토목투자는 SOC 예산 감소 영향으로 전년 대비 감소해 7년 연속 감소세를 지속할 것으로 전망됨. 결국 1995년 이후 21년 만에 최저치를 경신할 것으로 예상

<2016년 하반기 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2014			2015			2016(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
투자액	93.42	105.04	198.46	94.29	111.94	206.23	100.99	114.37	215.36
증감률	2.0	0.3	1.1	0.9	6.6	3.9	7.1	2.2	4.4

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준, 자료 : 한국은행



2. 동행지표

건설기성

**2016년 5월
건설기성
전년 동월 대비
21.1% 증가**

- 2016년 5월 건설기성, 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 21.1% 증가, 10개월 연속 증가세 지속
 - 공공기관 기성 5월에 1.6% 증가, 지난 4월 3.6% 감소 후, 한달 만에 다시 증가
 - 민간기관 기성 29.3% 증가해 12개월 연속 증가세 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 25.2% 증가
 - 주거용의 경우 32.2% 증가해 13개월 연속 증가세를 지속, 비주거용도 14.2% 증가해 7개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 전기기계를 제외하고 모두 양호해 전년 동월 대비 13.1% 증가
 - 전기기계가 전년 동월 대비 14.4% 감소했으나, 일반토목과 플랜트 각각 2.1%, 48.8% 증가해 양호

[표] 2016년 5월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2016. 5월	9,405.4	6,433.5	4,141.7	2,291.8	2,972.0	1,503.9	316.2	1,090.8	2,360.6	6,635.8
증감률	21.1	25.2	32.2	14.2	13.1	2.1	-14.4	48.8	1.6	29.3
2016.1~5월	42,673.3	29,052.7	18,444.1	10,608.7	13,620.6	7,492.8	1,755.0	4,137.2	11,447.8	29,119.1
증감률	16.0	23.0	30.7	11.6	3.4	-0.1	-0.7	11.2	0.6	21.1

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

건축착공

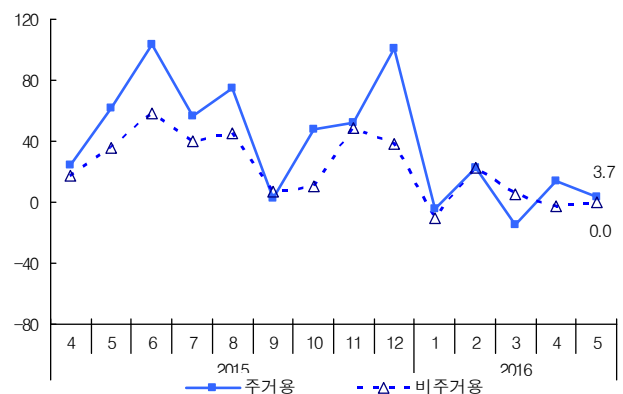
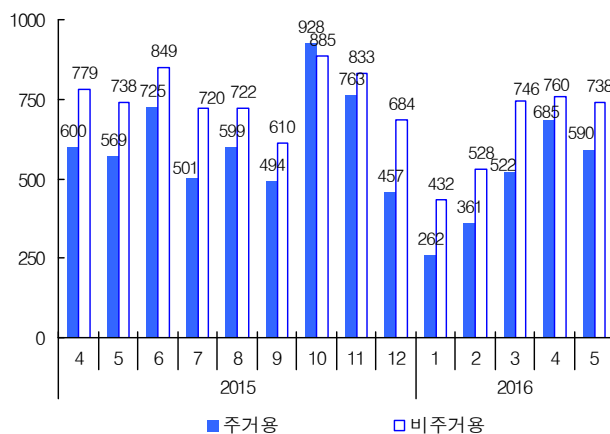
**2016년 5월
건축착공
전년 동월 대비
1.6% 증가**

- 2016년 5월 건축착공면적은 주거용 착공이 양호해 5월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 최대치인 1,328.0만㎡ 기록, 전년 동월 대비 1.6% 증가,
 - 결국, 지난 4월 4.8% 증가를 이어 2개월 연속 증가
- 주거용 건축착공 면적은 지방이 양호해 전년 동월 대비 3.7% 증가한 589.6만㎡ 기록
 - 수도권은 전년 동월 대비 1.8% 감소해 부진했으나, 지방이 9.2% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공 면적의 경우 지난해 5월과 동일한 738.4만㎡ 기록
 - 공업용 건축 착공면적이 전년 동월 대비 16.6% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육·사회용 각각 5.7%, 32.3% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



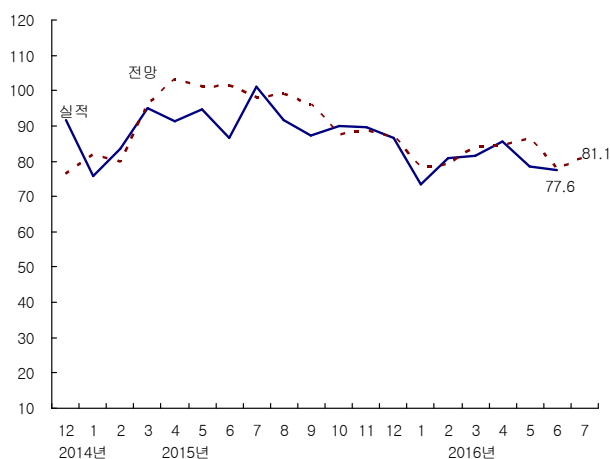
건설기업경기실사지수(CBSI)

2016년 6월
전월대비 0.9p
하락한 77.6 기록

대형기업 지수
6.4p 하락

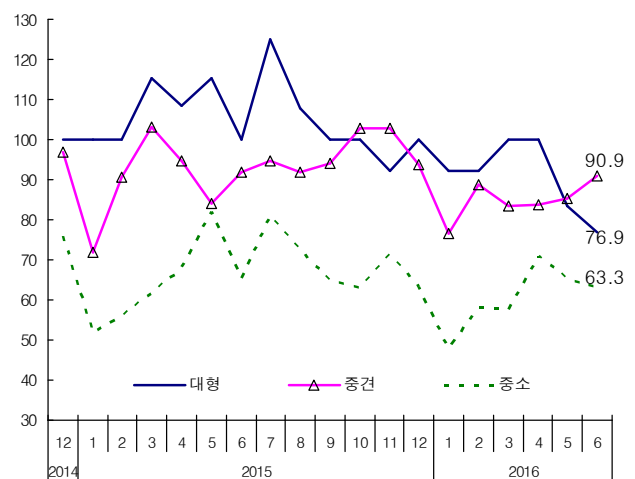
- 2016년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 0.9p 하락한 77.6 기록
- CBSI는 지난 5월 전월 대비 7.1p 하락해 4개월만에 상승세를 멈췄는데, 6월에도 0.9p 하락해 2개월 연속 감소
- 지난 5월 CBSI 하락은 대형기업의 신규 주택수주 부진 때문인데, 6월에도 역시 대형기업 지수가 전체 CBSI 하락을 주도
- 주택공사 수주 지수가 소폭 하락한 가운데, 비주거용 건축공사 수주 지수가 큰 폭으로 하락한 것이, 전체 CBSI에 부정적 영향 미쳐
- 기업 규모별로 대형과 중소기업 지수가 감소
- 대형기업 전월 대비 6.4p 감소한 76.9기록해 전체 지수 하락 주도
- 다만, 중견기업 5.6p 상승한 90.9 기록
- 중소기업은 1.9p 하락한 63.3 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

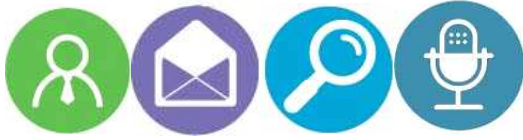


자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ. 부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격

제주 상승세 지속

토지거래

5개월 연속

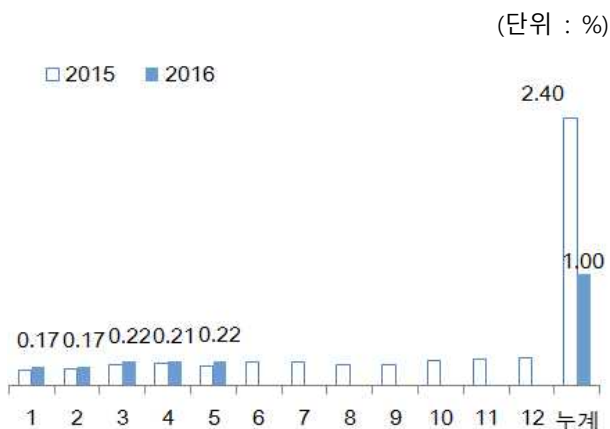
전년 동월 대비

감소

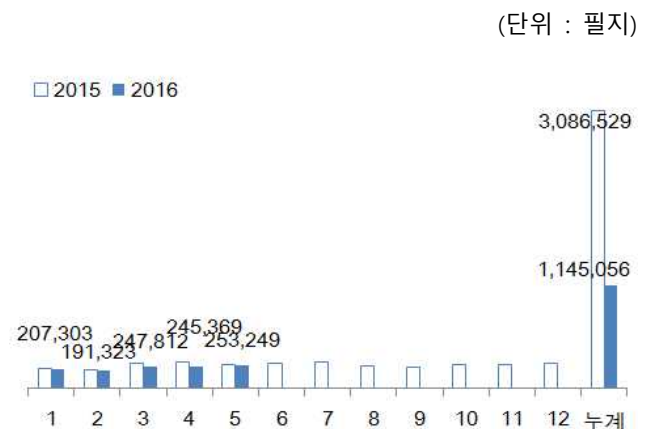
- 2016년 5월 전국 토지가격은 전월비 0.22% 상승, 33개월 연속 상승
 - 수도권은 서울(0.26%), 인천(0.12%), 경기(0.18%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 평택시(0.39%), 서울 강남구(0.35%) 등에서 강세
 - 비수도권은 **제주(0.57%)**의 강세가 지속되고 있으며, 그 외에는 세종(0.37%), 부산(0.35%), 대구(0.32%)에서 0.3% 넘는 상승률을 보임.
- 5월 전국 토지 거래량은 25만 3,249필지로 전월비 3.2% 증가, 전년 동월비 3.5% 감소
 - 전월비 주거(6.3%), 상업(0.8%), 녹지(5.0%) 중심으로 증가함.
 - 거래원인별로는 전월비 판결(6,436필지, 381.7%)이 급증함(매매 1.0%, 교환 8.1%, 증여 1.0%, 분양권 2.5%, 기타 -2.1%).
 - 거래주체별로도 전월비 법인(-2.8%)의 토지 구매가 모두 감소(개인 3.5% 기타 13.0%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권

재건축 아파트

매매가격

6월 1.92% 상승

3개월 연속 월간

1%이상 상승

수도권 거래량

전월비

증가세 지속

○ 2016년 6월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.37% 상승

- 전월비 서울 0.65% 인천 0.06% 경기 0.11% 상승함.

- 재건축 아파트는 전월비 1.92% 상승, 3개월 연속 월간 1%이상 상승함.

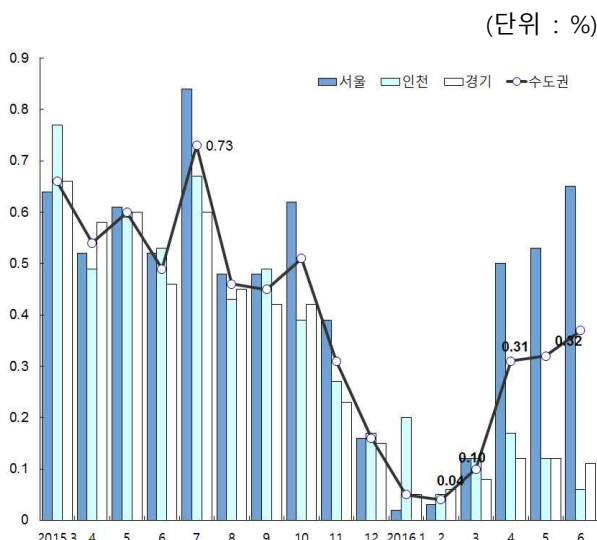
- 재건축 아파트 중심의 상승세 지속(일반아파트 소형 0.38%, 중형 0.22%, 대형 0.11%, 재건축 아파트 소형 3.23%, 중형 2.09%, 대형 1.27%)

○ 6월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 2,864호로 전월비 6.8% 증가, 전년 동월비 7.6% 감소

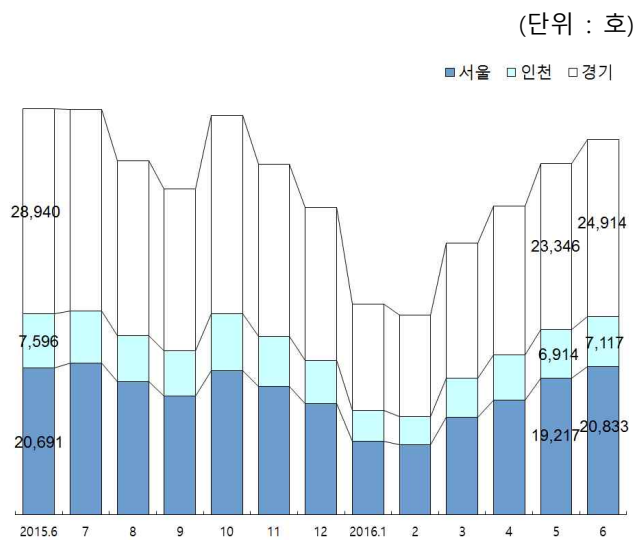
- 최근 10년(2006~2015) 6월 평균 대비 36.8% 증가

- 전월비 서울 8.4%, 인천 2.9%, 경기 6.7% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

지방 아파트 매매가격 하락세 지속

기타지방 주택매매거래량 감소세

- 2016년 6월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.03% 하락하며, 3개월 연속 하락함.
 - 지방광역시 대구(-0.39%), 광주(-0.03%)은 하락, 울산은 보합, 부산(0.22%), 대전(0.01%)는 상승함.
- 6월 지방광역시 거래량 1만 7,506호로 전월비 2.8%, 전년 동월비 29.3% 감소
 - 전월비 울산(-13.9%)을 제외한 모두 증가 (부산 6.9%, 대구 1.8%, 광주 4.1%, 대전 3.0%)
- 6월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.05% 하락하며, 6개월 연속 하락함.
 - 강원 평창군(0.76%)에서 가장 크게 상승하였으며, 경북 김천시(-0.56%)는 가장 크게 하락함.
- 6월 기타지방 거래량은 2만 2,241호로 전월비 2.3%, 전년 동월비 21.7% 감소
 - 전월비 경상권(-8.7%), 제주권(-4.6%)은 감소(강원권 3.7%, 충청권 1.3%, 전라권 3.6%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

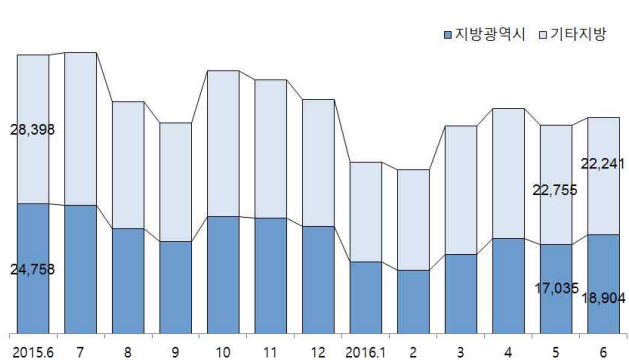
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2016년 1~5월
인허가
전년 동기비 21.3%
증가, 증가세는 둔화**

- 2016년 1~5월 주택건설 인·허가 실적은 27만 5,397호로 전년 동기비 21.3% 증가
 - 민간 25.1% 증가, 공공 50.4% 감소
- 5월 한 달 실적은 5만 2,713호로 전년 동월 대비 7.3% 감소함.
 - 수도권 29.7% 감소, 지방광역시 13.8%, 기타지방 16.4% 증가함.
 - 전월비로는 11.7% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 6.7%, 지방광역시 54.5%, 기타지방 31.8% 증가
 - 서울 18.7%, 경기 5.9% 증가, 인천 25.5% 감소
 - 지방광역시 증가폭 둔화(부산 58.6%, 대구 63.0%, 광주 91.1%, 울산 119.5%, 대전 -55.6%)
 - 충남(-7.7%), 경북(-10.9%)은 감소 그 외의 지역은 전년 동기비 증가

[표] 부문별·지역별 2016년 5월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2016년 1~5월	275,397	126,575	41,330	107,492	5,553	3,028	629	1,896	269,844	123,547	40,701	105,596
2015년 1~5월	226,978	118,649	26,752	81,577	11,196	4,519	816	5,861	215,782	114,130	25,936	75,716
전년비 증감률	21.3	6.7	54.5	31.8	-50.4	-33.0	-22.9	-67.7	25.1	8.3	56.9	39.5

자료 : 국토교통부



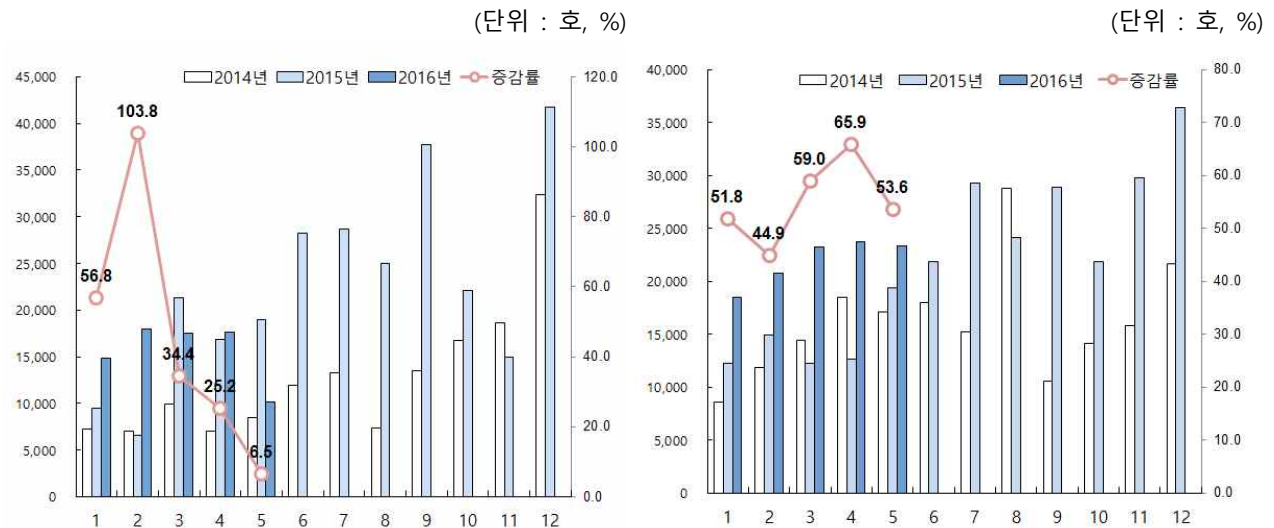
아파트 인·허가

아파트
전년 동기 대비
29.7% 증가

아파트외
지방광역시 중심의
증가세 둔화

- 2016년 1~5월 아파트 인·허가 실적은 **18만 7,502호**로 전년 동기 대비 29.7% 증가
 - 수도권 6.5%, 지방 53.6% 증가
- 수도권 증가세 둔화
 - 전년 동기 대비 서울 57.8%, 경기 5.0% 증가, 인천 49.5% 감소
- 지방광역시 73.0%, 기타지방 45.7% 증가
 - 대구(91.4%)는 전월에 이어 증가세 확대, 대전(-71.6%)은 감소(부산 81.8%, 광주 118.7%, 울산 153.2%)
- 2016년 1~5월 아파트외 실적은 8만 7,895호로 전년 동월 대비 6.6% 증가
 - 수도권 7.0%, 지방 6.2% 증가
 - 지방광역시를 중심으로 증가세 둔화(부산 -9.3%, 대구 -16.1%, -광주 26.3%)

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



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

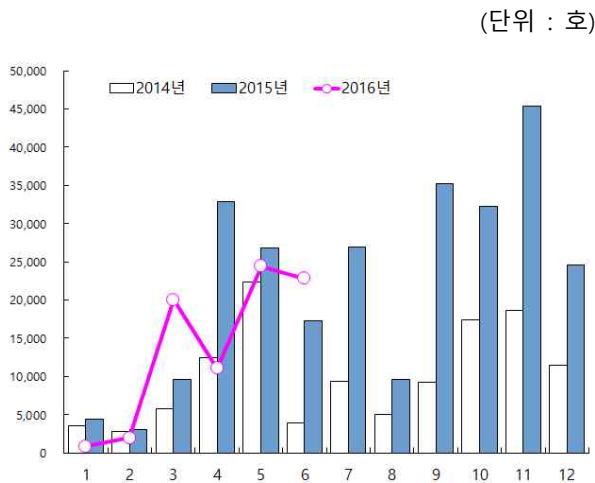
주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 국토교통부

아파트 분양

6월 분양물량 전년 동월비 증가세 지속

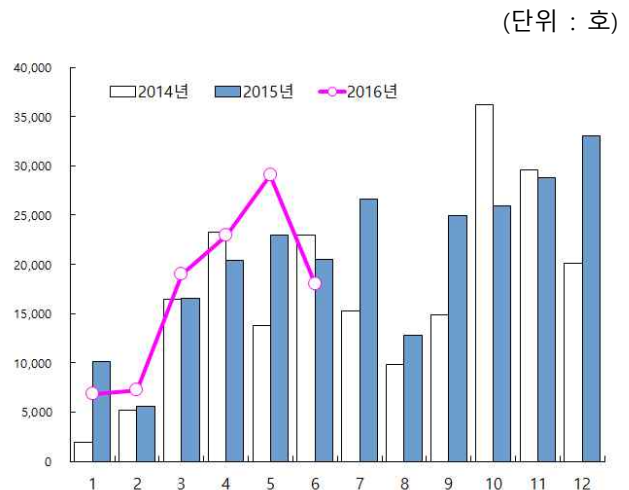
- 2016년 6월 아파트 분양은 4만여 호로 전년 동월비 8.3% 증가, 전월비 23.6% 감소
 - 수도권은 2만 2,000여 호로 전년 동월비 32.1% 증가, 전월비 6.5% 감소
 - 지방은 1만 8,000여 호로 전년 동월비 11.8%, 전월비 38.0% 감소
- 2016년 6월 전국 청약경쟁률은 11.1:1 수준이며 서울, 부산, 대구, 광주, 경남에서 강세를 보임.
 - 서울 (16.6:1), 부산(49.1:1), 대구(48.5:1), 경남(11.2:1) 등에서 강세를 보인 가운데 전북(0.0:1)은 미달됨.
- 2016년 7월 예정물량은 6만 2,000여 호로 집계됨.
 - 경기 평택시, 고양시, 시흥시, 양주시, 화성시, 하남시, 남양주시에서 각각 2,000호가 넘는 물량이 분양예정임.
 - 6월 분양예정물량의 57.6%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

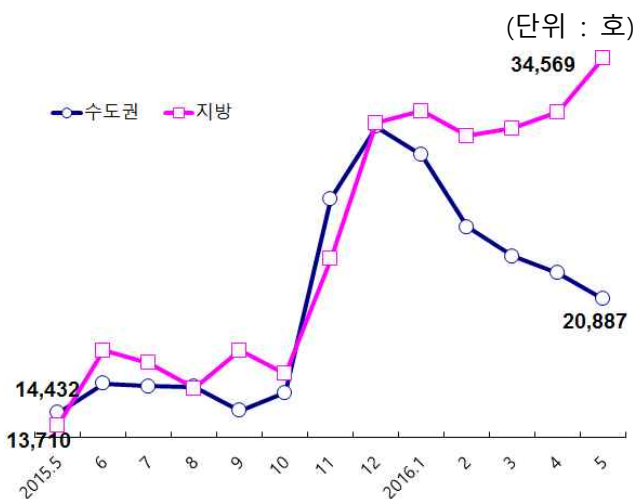


아파트 미분양

**미분양
울산, 경남 등에서
큰 폭으로 증가**

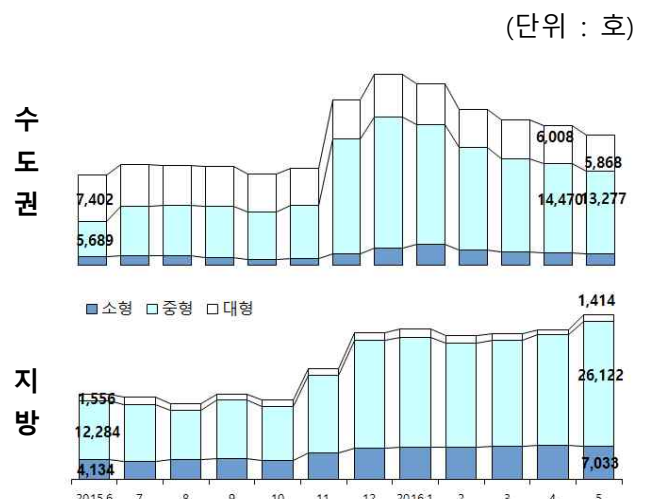
- 2016년 5월 미분양 아파트는 전월보다 1,640호 증가한 5만 5,456호를 기록함.
 - 수도권은 1,458호 감소한 반면 지방은 3,098호 증가
 - 준공후 미분양은 312호 증가한 1만 837호 수준임.
- 전월비 지방 중·대형 증가
 - 수도권 소형 125호, 중형 1,193호, 대형 140호 감소함.
 - 지방 소형 44호 감소, 중형 2,917호, 대형 225호 증가함.
- 지역별로는 경기(-1,093호) 등에서 감소하였으나, 울산(1,016호), 경남(1,182호) 등에서 큰 폭으로 증가함.
 - 경기 용인시(-307호), 화성시(-268호)에서 크게 감소함.
 - 울산 북구(1,008호), 경남 고성군(537호), 창원시(458호), 김해시(373호) 등에서 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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

주요 부동산 시장 동향

- 높은 매매가 대비 전세비율, 지속적인 저금리 등이 상방 요인으로 작용하나, 하반기 구조조정 및 공급물량 과다로 인한 하방요인이 큼.
- 수요 : 높은 매매가 대비 전세비율이 실수요자의 매매전환 유인 환경을 조성하고 있음. 그러나, 하반기 예정된 구조조정으로 소득 여건의 불안정성이 높아지고 있어 실수요는 주춤할 것으로 판단됨. 저금리 영향으로 분양권 거래시장만 활발, 강남발 재건축 호조세의 공간적 확산은 제한적일 것으로 판단됨.
- 공급 : 물량 증가에도 상반기 판매지표가 비교적 호조세를 보임에 따라 공급 시기를 단축시키는 효과를 보임. 이는 단기적 공급 변동성 확대에 따른 장기적 시장 부담으로 작동할 가능성이 높음. 주거안정을 위한 공공물량도 지속적으로 확대됨.
- 금융 : 가계신용, 중도금대출, PF대출의 빠른 증가로 리스크가 확대됨. 이에 따라 하반기에는 대출을 규제하는 방향으로 금융정책의 기조가 선화할 가능성이 높아짐.

- 2016년 하반기 수도권 주택시장은 공급량 증가와 유동성 제약 우려로 매매가격은 0.3% 수준의 상승이 예상됨.
 - 4/4분기 강남발 전세 불안 존재하나, 수도권 준공물량 다수 존재로 수도권 전역으로 확대되지는 않을 전망이다.
 - 또한, 비아파트 부문의 증가세가 빠르게 나타나고 있어 공급 부족을 완충할 것으로 전망됨.
 - 수도권 주택시장은 공급량 증가와 유동성 제약 우려 등으로 상승폭이 둔화되어 0.3% 내외의 상승이 예상됨. 서울을 중심으로 강보합세를 유지하고 주택시장의 하방경직성을 고려할 때 하락세로 돌아서지는 않을 것으로 판단됨. 그러나, 거래량 감소폭은 30%에 육박할 것임.
 - 지방은 장기상승에 따른 경기 사이클 변동 요인이 존재하는 상황에서 3년 연속 25만호에 육박하는 입주가 이루어진 점이 가장 크게 작용할 것임.
 - 상반기 호조세를 보였던 분양시장도 금융규제의 강화의 속도 및 강도에 따라 빠르게 냉각될 가능성도 존재함.

(단위 : 전기 말 대비, %)

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였으며, 지방은 5개광역시와 기타지방 변동률을 재고주택수(2014년 주택보급률의 주택수 기준)를 가중하여 산출함. 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2016년 주택공급량은 지난해 공급량과 상반기 동안의 공급추이 등에 따라 분양(승인) 기준으로 45만호, 주택 인허가 실적 기준으로 65만호가 전망됨.
 - 하반기로 갈수록 공급 감소폭이 확대되면서 분양물량은 전년 대비 15% 감소가 예상되나, 절대적인 수준은 2009~10년 수준의 2배를 넘어섬.
 - 상반기 동안 인허가의 증가세가 지속되었지만, 하반기에는 경기가 둔화되는 지방을 중심으로 빠르게 감소세로 돌아설 것으로 판단됨.
 - 그러나, 절대적인 물량은 1990년 이후 5번째로 많은 수준으로 과거에 비해 착공비율이 높게 나타나고 있어 준공물량의 증가세는 더욱 확대될 가능성도 존재함.



3. 금융시장

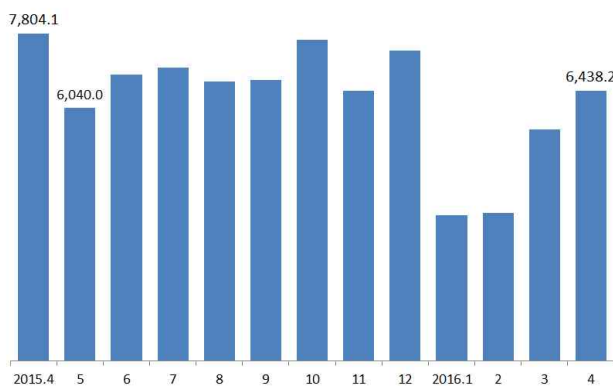
**주택담보대출
전월비 6.4조원
증가한 627.8조원**

**주택담보대출 금리
소폭 하락**

- 2016년 4월 주택담보대출액은 전월비 6.4조원 증가한 627.8조원 수준으로 나타남.
- 예금취급기관의 주택담보대출액은 5.8조원 증가한 515.1조원 수준이며, 세부적으로는 예금은행에서 4.0조원이 증가하였으며, 비예금은행은 1.8조원이 증가함.
- 주택금융공사 등의 주택담보대출액은 0.6조원 증가한 112.7조원 수준으로 나타남.
- 5월 예금은행 주택담보대출은 전월비 4.7조원 증가한 496.1조원 수준임(잠정치).
- 2016년 5월 주택담보대출 금리는 신규취급액 기준 0.04%p, 잔액기준 0.01%p 하락.
- 신규취급액 기준은 전월비 0.04%p 하락한 2.89%를 보였으며, 잔액 기준은 0.01%p 하락한 3.05% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

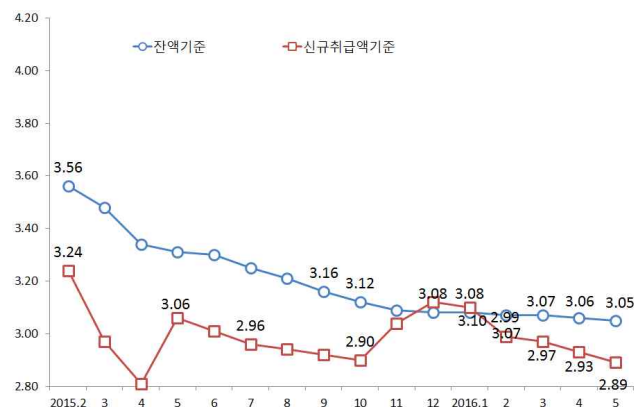
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

[그림] 주택담보대출 금리

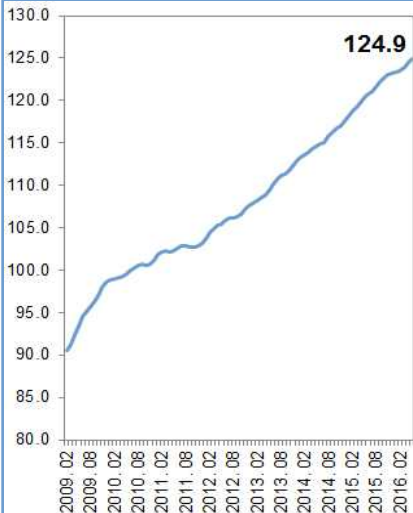
(단위 : %)



자료 : 한국은행

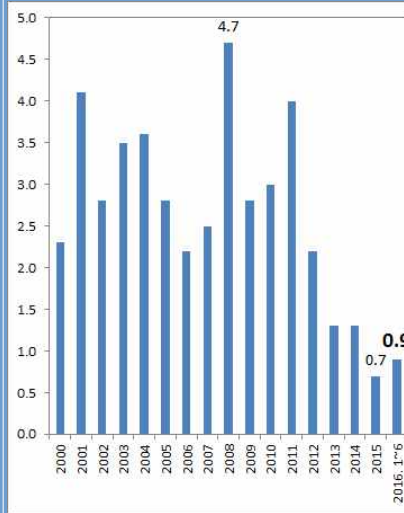
경기선행지수

(2010=100)



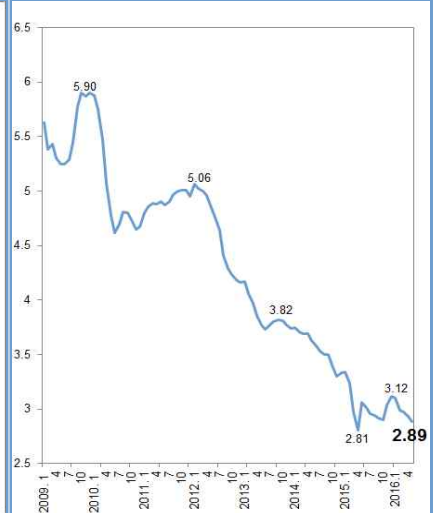
소비자물가지수변동률

(전년 동기비, %)



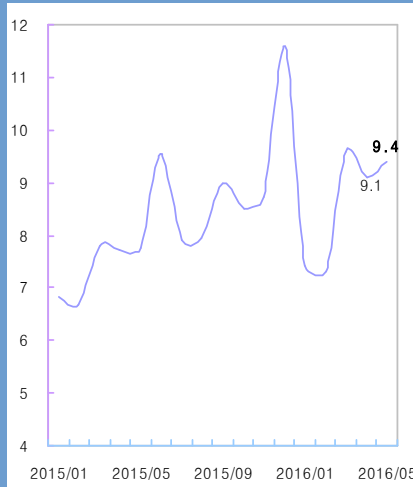
주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



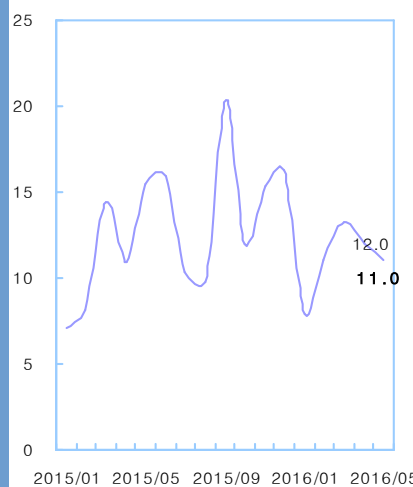
건설기성

(조원)



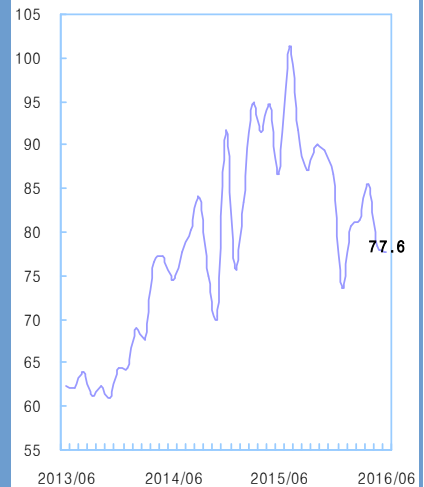
국내건설수주

(조원)



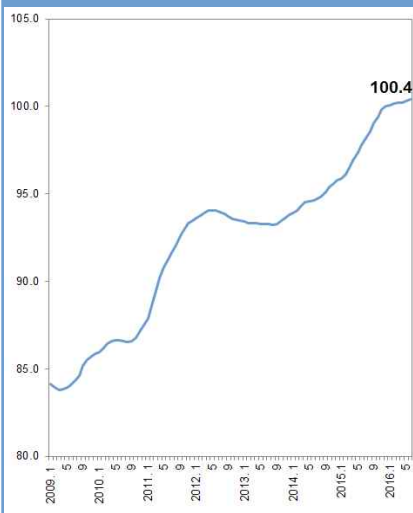
건설경기실사지수

(p)



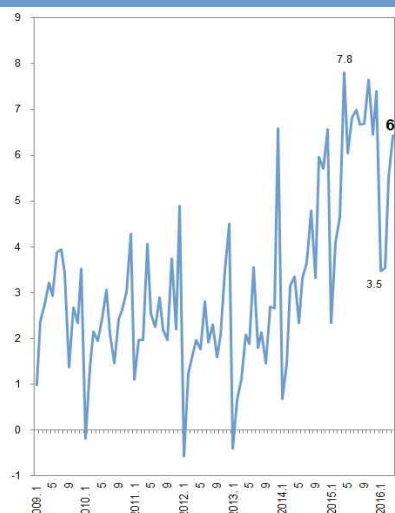
주택가격지수

(2015.12=100)



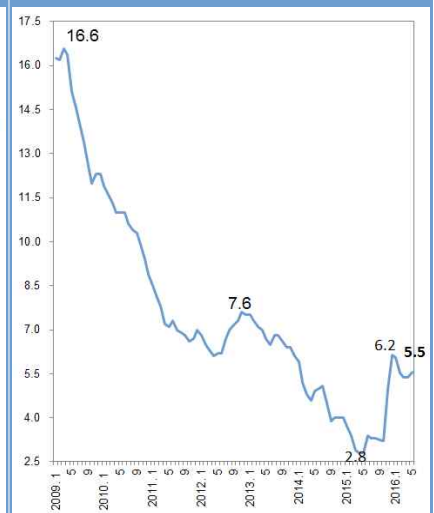
주택담보대출증감액

(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>