



월간건설경기동향

2019. 10

건설

- ▶ 2019년 8월 건설수주 전년 동월 대비 14.8% 감소
- ▶ 공공 0.5% 증가, 민간 20.6% 감소
- ▶ 2019년 8월 건설기성 전년 동월 대비 4.4% 감소
- ▶ 2019년 9월 CBI 전월 대비 13.4p 상승

부동산

- ▶ 8월 토지가격 0.330% ↑, 6개월째 0.3%대 기록
- ▶ 9월 서울 아파트 매매가 상승폭 둔화(0.60%→0.23%)
- ▶ 8월 누적 주택 인·허가 YoY 18.2% 감소, 지방 감소폭 커
- ▶ 9월 전국 1순위 청약 경쟁률, 전년 8월 이후 최고치 기록



Content

I. 건설경기

03. 04

1. 선행지표

- 수주
 - 발주자별
 - 세부 공종별
 - 재건축·재개발
- 건축허가

2. 선행지표

- 건설기성
- 건축착공
- 건설기업경기실사지수(CBSI)

II. 부동산경기

12. 13

1. 가격 및 거래

- 토지시장
- 주택시장
 - 수도권
 - 지방

2. 공급

- 인·허가
- 분양 및 미분양

건설경기 : 박철한 부연구위원(igata99@cerik.re.kr)

부동산경기 : 김성환 부연구위원(shkim@cerik.re.kr)

I 건설경기



1. 선행지표

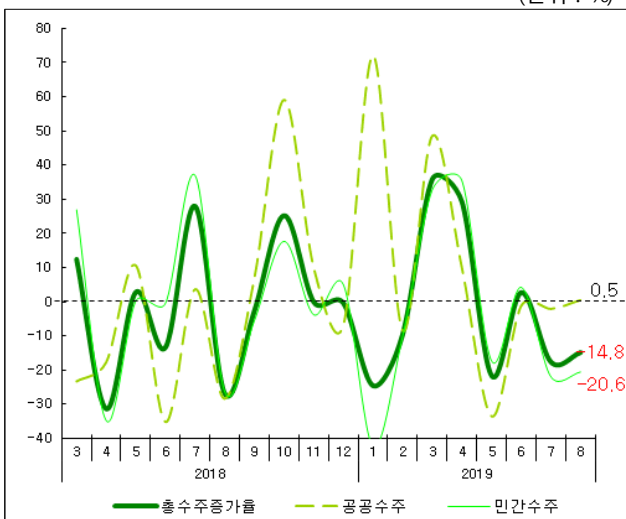
건설수주

2019년 8월 전년 동월 대비 14.8% 감소, 8월 실적으로 6년래 최저

- 2019년 8월 국내 건설수주는 공공이 일부 양호했지만, 민간이 부진한 모습을 보여 **전년 동월 대비 14.8% 감소**
 - 국내 건설수주는 지난 6월에 전년 동월 대비 2.7% 증가하여 5월의 감소(-21.6%)에서 소폭 반등함.
 - 그러나, 7월에 17.6% 감소하고, 8월에도 14.8% 감소함으로써 2개월 연속 10%p 이상 하락하는 부진한 모습을 보임.
 - 금액도 8월 실적으로는 6년래 최저치인 9.0조원으로 부진
- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 0.5% 증가, 민간부문이 20.6% 감소**
 - 공공수주는 지난 5~7월 부진해 3개월 연속(각각 전년 동월 대비 33.5%, 1.2%, 2.1% 감소) 감소하였지만, 8월에 0.5% 증가해 소폭 반등
 - 민간수주의 경우 지난 7월에 22.0% 감소를 이어 8월에도 20.6% 감소, 2개월 연속 20%p 이상 급감

건설수주 증감률 추이

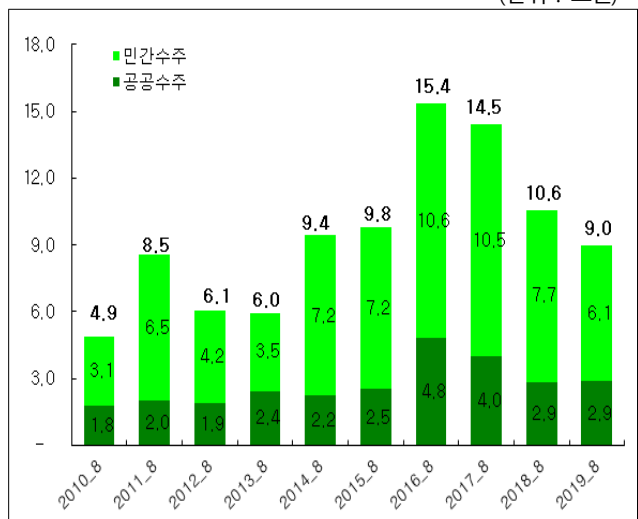
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 8월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공부문 건축수주가 양호해 0.5% 증가

민간부문 토목과 건축수주 모두 부진해 20.6% 감소

- **공공의 경우** 토목수주가 부진했지만, 건축 수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 0.5% 증가한 2.9조원 기록
 - 토목수주는 도로 공사 발주의 감소로 8월 실적으로는 4년래 최저치인 1.1조원을 기록, 전년 동월 대비 25.6% 감소
 - 주택수주는 8월 실적으로는 3년래 가장 양호한 1.1조원을 기록해 전년 동월 대비 32.3% 증가, 지난 7월에 38.9% 증가를 이어 2개월 연속 양호한 모습 시현
 - 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 23.0% 증가해 3개월 연속 증가
- **민간수주**, 비주택 건축수주를 제외한 모든 공종이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.6% 감소한 6.1조원 기록
 - 토목수주는 전년 동월 대비 12.1% 감소해 지난 5월부터 4개월 연속 감소세를 지속
 - 주택수주는 전년 동월 대비 40.6% 감소해 지난 6~7월 증가(각각 2.0%, 1.7%)를 마감하고 다시 부진
 - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 6.0% 증가한 2.4조원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속해 양호한 모습을 시현

2019년 8월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2019. 8월	9.0	2.9	1.1	1.8	1.1	0.7	6.1	1.5	4.6	2.2	2.4
증감률	-14.8	0.5	-25.6	28.6	32.3	23.0	-20.6	-12.1	-23.0	-40.6	6.0
2019. 1~8월	91.4	24.0	14.6	9.4	3.5	5.8	67.4	11.8	55.6	30.6	25.0
증감률	-3.3	5.1	5.8	4.1	0.8	6.3	-6.0	-24.7	-0.8	1.9	-3.8

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 : 도로, 철도, 발전소 등 부진

건축 : 주택과 공장 등을 제외하고 나머지는 양호

- 토목 공종의 경우 기계설치 수주가 양호했지만, 도로 및 교량, 철도 및 교량, 발전 및 송전 수주 등이 부진

- 기계 및 설치의 국내 대규모 석유화학 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 223.7% 급등
- 철도 및 궤도와 도로 및 교량, 그리고 발전 및 송전 수주는 각각 전년 동월 대비 59.8%, 23.8%, 30.5% 감소해 부진
- 토지조성과 항만 및 공항 수주도 각각 48.4%, 93.8% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	12.9	223.7
철도 및 궤도	6.8	-59.8
도로 및 교량	4.0	-23.8
발전 및 송전	1.4	-30.5
토지조성	1.3	-48.4
상하수도	1.0	16.6
치산 및 치수	0.5	114.7
항만 및 공항	0.5	-93.8

자료 : 통계청

- 건축 공종의 경우 주택, 공장 및 창고는 부진하였으나, 관공서와 사무실 및 점포 등은 양호

- 주택의 경우 공공은 양호했지만, 민간이 부진해 전년 동월 대비 31.8% 감소
- 공장 및 창고 수주도 46.0% 감소해 부진
- 한편, 사무실 및 점포 수주와 관공서, 건축 기타 수주는 각각 전년 동월 대비 36.7%, 161.8%, 266.5% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	41.5	-31.8
사무실 및 점포	13.9	36.7
공장 및 창고	7.4	-46.0
관공서 등	6.3	161.8
건축 기타	1.8	266.5

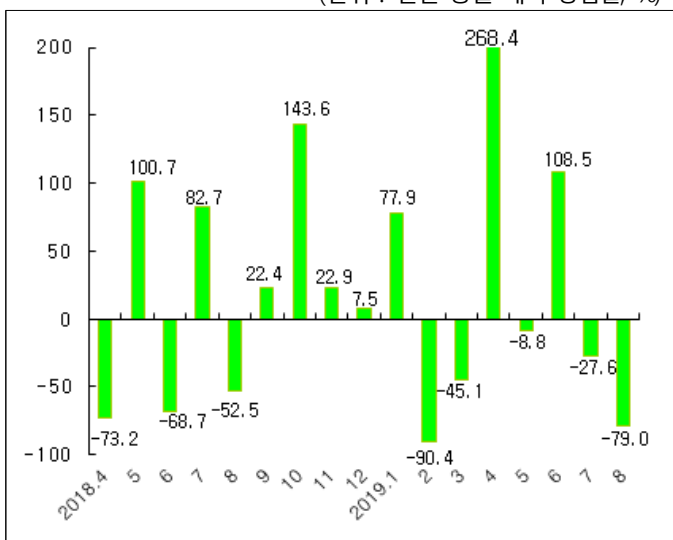
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2019년 8월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 79.0% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2019년 8월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2019. 8월	-90.9	-68.5	-79.0
2019. 1~8월	3.6	-10.8	-6.0

자료 : 한국건설산업연구원

- **2019년 8월 재건축·재개발 수주는 올 들어 가장 부진한 0.4조원을 기록, 전년 동월 대비 79.0% 감소**

- 재건축·재개발 수주는 지난 3월부터 7월까지 매달 1조원 이상의 양호한 실적을 기록하였지만, 8월에는 0.4조원의 저조한 실적에 그침

- **재건축 수주의 경우 전년 동월 대비 90.9% 감소한 0.1조원 기록**

- 재건축 수주는 지난해 수주가 부진한 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 5~7월까지 3개월 연속 증가했으나 8월에는 90.9% 급감함

- **재개발 수주는 전년 동월 대비 68.5% 감소한 0.3조원 기록**

- 지난 7월 36.0% 감소에 이어 2개월 연속 부진한 모습을 보임

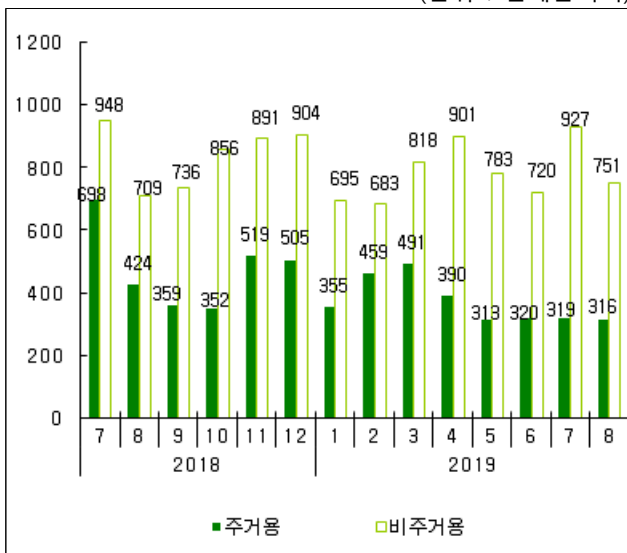
건축허가

2019년 8월 건축허가면적 전년 동월 대비 5.9% 감소

- 2019년 8월 국내 건축허가면적, 비주거용은 양호했지만 **주거용 건축허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 5.9% 감소**, 13개월 연속 감소세 지속
- **주거용 건축허가면적**, 수도권과 지방이 모두 부진해 전년 동월 대비 **25.6% 감소**한 316만㎡ 기록
 - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 16.3% 감소해 2개월 연속 감소
 - 지방의 주거용 건축 허가면적은 36.3% 감소해 13개월 연속 감소세 지속
- **비주거용 건축허가면적**, 교육사회용과 기타 허가면적이 양호해 전년 동월 대비 **6.0% 증가**한 751만㎡ 기록, 10개월 만에 상승
 - 상업용과 공업용 건축허가면적은 각각 전년 동월 대비 14.4%, 13.4% 감소해 부진
 - 반면, 교육사회용과 기타 건축허가면적은 각각 전년 동월 대비 88.7%, 24.5% 증가해 양호

월간 건축 허가면적 추이

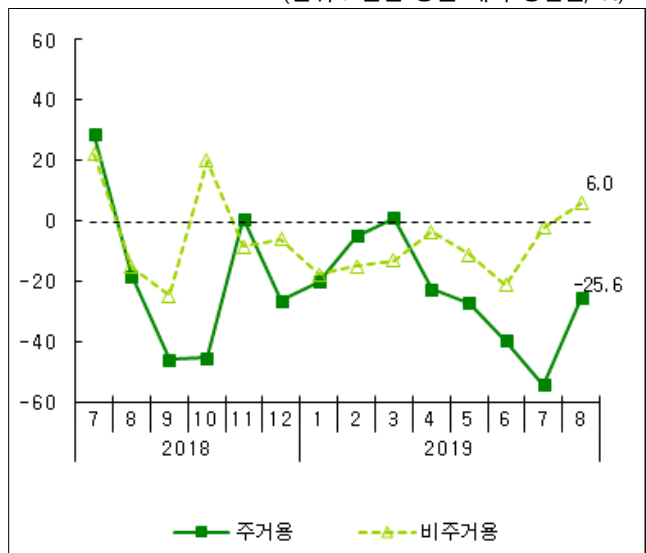
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2019년 8월 건설기성 전년 동월 대비 4.4% 감소

- 2019년 8월 건설기성, **민간과 공공 모두 부진해 전년 동월 대비 4.4% 감소**, 10개월 연속 감소
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 0.4% 감소해 지난 6월 3.6% 증가한 이후 2개월 연속 감소
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 4.7% 감소해 10개월 연속 감소
- **건축공사** 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 **8.6% 감소**
 - 주거용 건축공사 기성은 전년 동월 대비 18.8% 감소해 10개월 연속 감소
 - 비주거용 건축공사 기성은 전년 동월 대비 13.0% 증가해 3개월 연속 증가
- **토목공사**의 경우 일반토목과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 **9.9% 증가**
 - 일반토목 기성은 전년 동월 대비 7.4% 증가해 3개월 연속 증가
 - 전기기계의 경우 전년 동월 대비 17.9% 감소해 2개월 연속 감소
 - 플랜트의 경우 전년 동월 대비 27.5% 증가해 5개월 연속 증가세 지속

2019년 8월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2019. 8월	10,480.5	7,712.8	4,659.1	3,053.6	2,767.8	1,277.5	364.5	1,091.6	1,946.1	8,293.7
증감률	-4.4	-8.6	-18.8	13.0	9.9	7.4	-17.9	27.5	-0.4	-4.7
2019.1~8월	85,789.2	64,016.4	40,421.2	23,595.2	21,772.8	11,059.5	2,335.0	8,104.4	16,705.6	66,901.8
증감률	-4.7	-6.3	-11.6	4.3	0.4	0.1	3.1	1.6	-8.3	-3.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

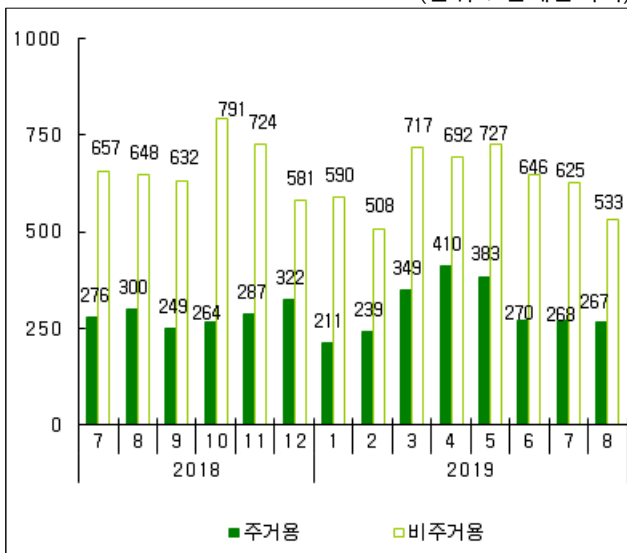
건축착공

2019년 8월 건축착공면적 전년 동월 대비 15.6% 감소

- 2019년 8월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 15.6% 감소, 6개월 연속 감소세 지속**
- **주거용 건축착공면적**, 수도권은 양호했지만, 지방에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 **11.1% 감소한** 267만㎡ 기록
 - 수도권 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 17.2% 증가해 3개월 연속 증가
 - 한편, 지방의 주거용 건축착공면적은 25.3% 감소해 6개월 연속 감소세 지속
- **비주거용 건축착공면적**, 기타 건축착공면적을 제외한 모든 공종에서 부진해 전년 대비 **17.7% 감소한** 533만㎡ 기록
 - 기타 건축착공면적은 전년 동월 대비 39.6% 증가해 3개월 연속 증가
 - 상업용과 공업용 그리고 교육사회용 착공면적은 각각 전년 동월 대비 39.0%, 26.8%, 35.5% 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

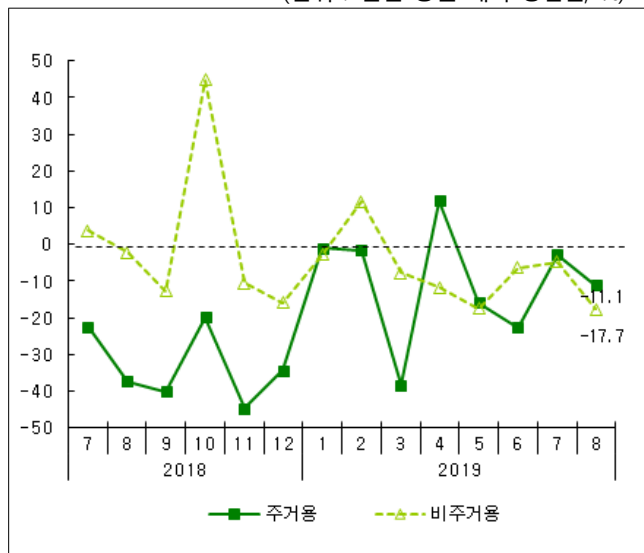
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



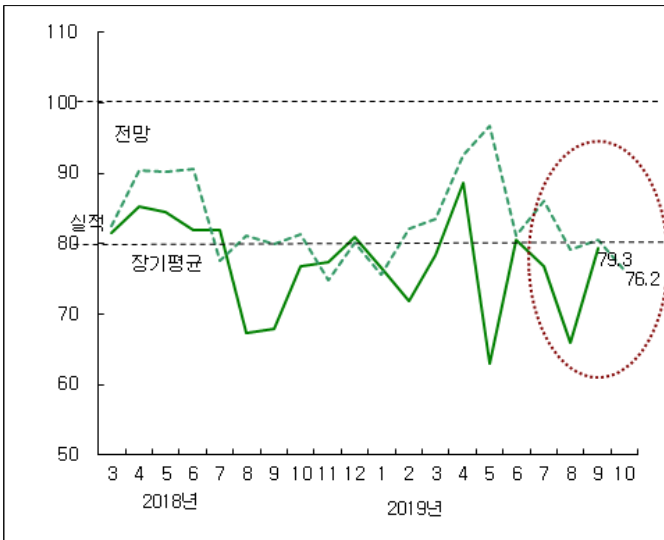
자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

9월 CBSI, 전월 대비 13.4p 반등한 79.3

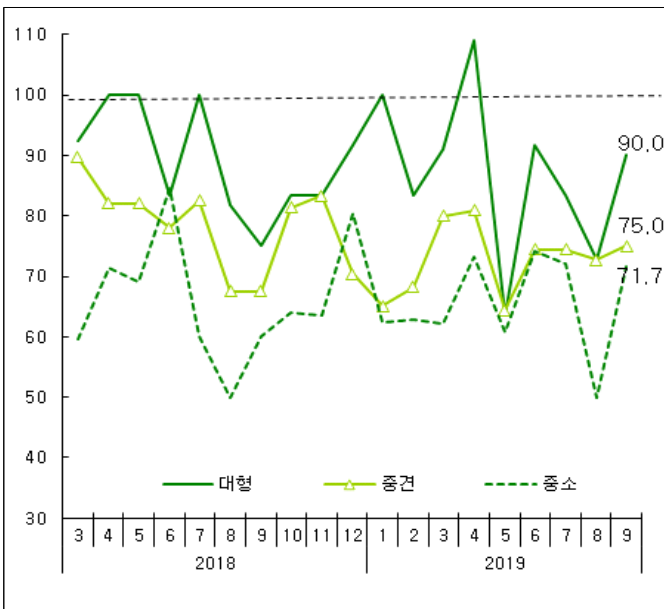
계절적 영향과 통계적 반등 효과로 일시적 상승, 향후 전망은 부정적

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2019년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 13.4p 상승한 79.3 기록

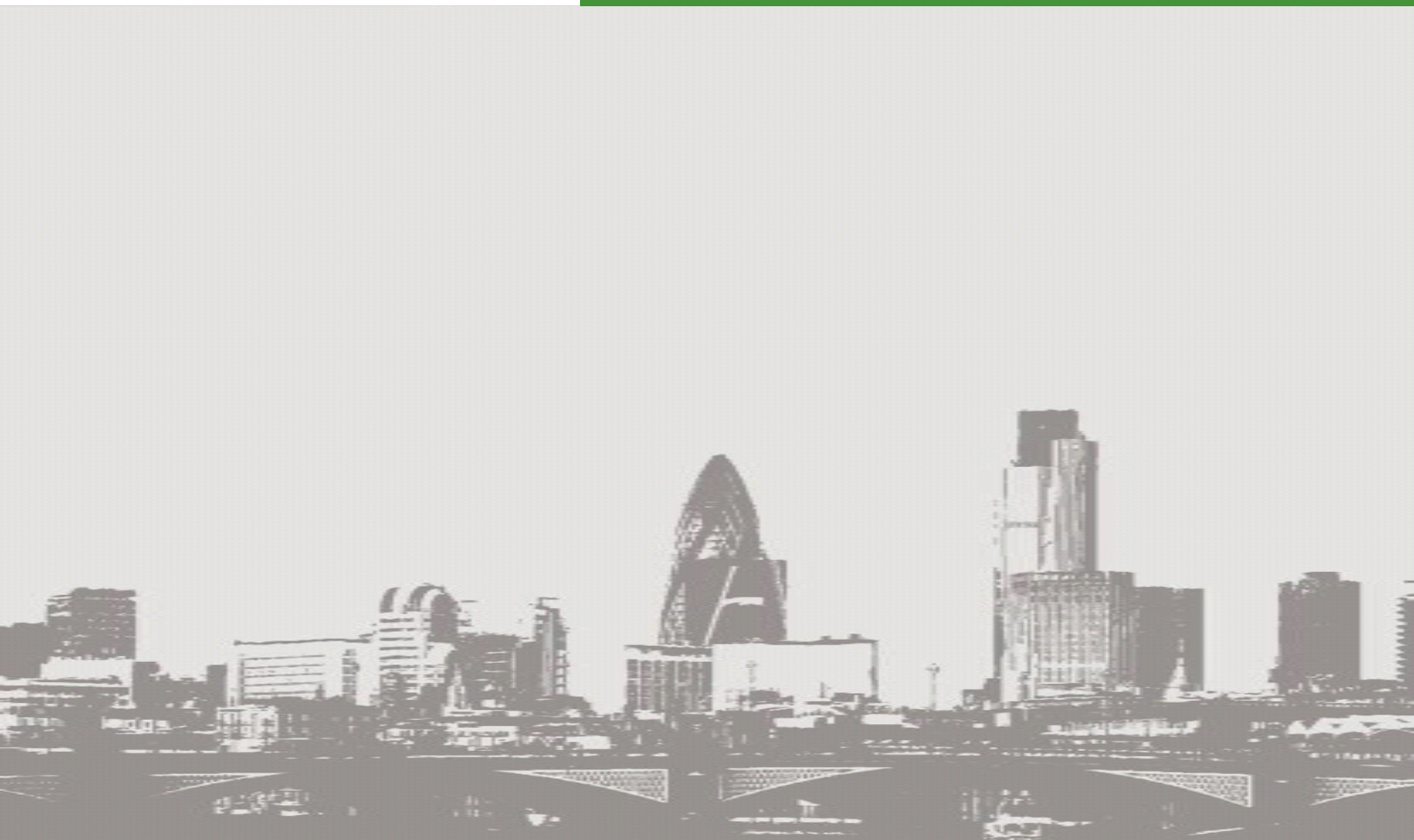
- CBSI는 8월 비수기 계절적 영향 및 정부의 민간택지 분양가상한제 발표 영향으로 기업 심리가 위축되어 8월 수치로는 6년래 최저치인 65.9로 부진하였는데, 9월에 13.4p 증가해 3개월 만에 지수가 반등
- 9월에는 혹서기 이후 지수가 회복되는 것이 일반적인데, 신규 공사수주 BSI가 20P 이상 상승한 것과 같이, 계절적 요인으로 물량 상황이 전월보다 개선된 것이 지수 회복에 결정적 영향을 미침
- 또한, 지난 8월 지수가 매우 부진한데 따른 통계적 반등 영향도 있음
- 한편 10월에는 9월보다 3.1p 하락한 76.2로 부정적임

● 기업 규모별 모두 상승

- 대형기업 BSI는 전월 대비 17.3p 상승한 90.0,
- 중견기업 BSI는 2.3p 상승한 75.0
- 중소기업 BSI는 21.7p 상승한 71.7

Ⅱ

부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

8월 전국 토지가격, 0.330% 상승하며 6개월째 0.3%대 기록

8월 토지거래량은 연중 평균보다 많은 23.6만 필지

● 8월 전국 토지가격 MoM 0.330% 상승해 2017년 8월 누적 상승률과 유사

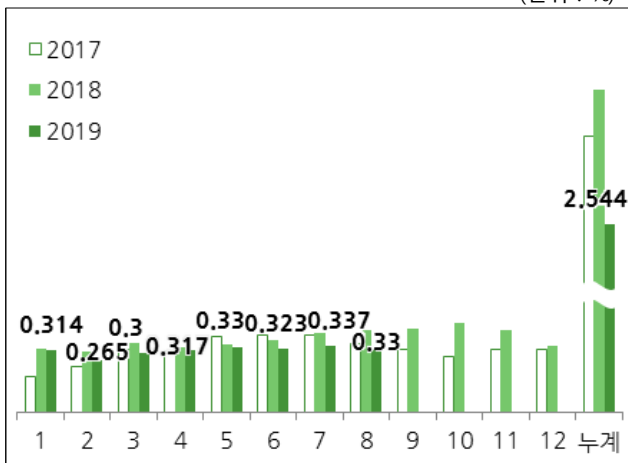
- 당월 상승률이 가장 높은 곳은 서울 강남(0.601%), 서초(0.578%), 성동(0.573%) 순이며, 누적 상승률로는 경기 용인 처인(4.777%), 하남(4.240%), 대구 수성(4.174%) 순
- 수도권이 누적 3.001% 상승하는 동안 지방은 1.766% 상승하는데 그쳐
- 당월 지가 하락지역은 총 12개 시군구, 누적 지가 하락지역은 총 9개 시군구로 2015년 2월 이후 가장 어려운 수준(특정시 내 행정구(분당구, 일산동구 등) 포함)
- 하락지역은 주로 울산(3개), 경남(7개), 제주(2개) 지역에 집중되어 있어 지역별 차별화

● 8월 거래량 23만 6,626필지, 2014년 이후 연간 누적 및 당월 거래량 최저

- 지난 달 거래량이 큰 폭으로 증가했지만 1~8월 누적치 및 8월 거래량은 5년만 최저
- 서울지역 매매거래량이 MoM 5.3% 감소하는 동안 증여거래량은 40.3% 증가하며 지난 두 달 동안 줄어들었던 증여거래 비율이 다시금 증가세를 기록
- 수도권을 제외한 광역시 및 시도지역의 8월 누적 거래량은 2013년 이후 최저를 기록했으며, 전국 대비 거래량 비율 역시 55%대를 기록하며 수도권 쏠림 현상 보여
- 거래량이 감소하고 있음에도 불구하고 가격이 상승하는 패턴은 경계할 필요 있어

전국 월간 토지가격 변동률

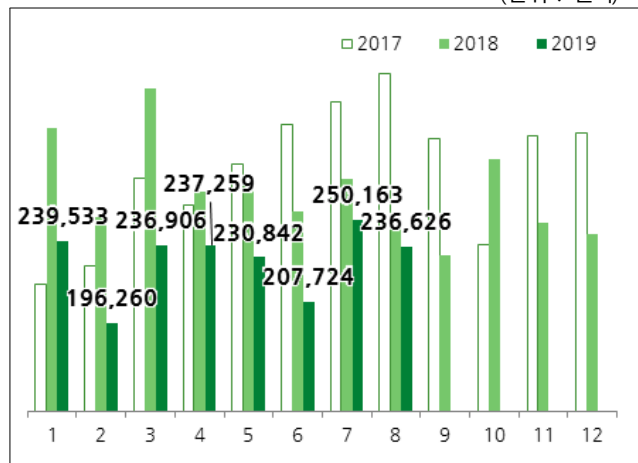
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

9월 수도권 아파트 매매가 평균 0.16% ↑, 서울 상승폭 줄어

8월 서울 주택 매매거래량 전년 동월 수준(13,514호)

● 9월 수도권 아파트 매매가 0.16% 상승해 8월 대비 상승폭 줄어

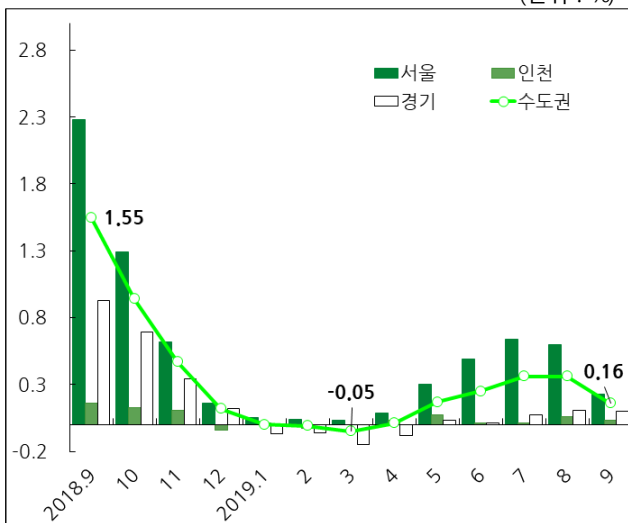
- 서울(0.60%→0.23%), 인천(0.06%→0.03%), 경기(0.11%→0.10%) 등 수도권 모든 지역에서 아파트 매매가 상승율이 줄면서 지난달 대비 0.20%p 둔화된 0.16% 상승
- 수도권 전 지역에서 신축(건축물 연령 1~5년) 아파트의 가격 상승률이 가장 높았고, 4월 이후 서울에서 나타났던 건축물 연령 10년 이상 아파트 가격의 급등은 진정세
- 특히 서울 신축 아파트는 지난달 0.83% 상승하며 서울 아파트 매매가 상승을 이끌었지만 이번달에는 0.50%p 하락한 0.33% 상승하며 매매가 상승률 둔화에 일조

● 8월 수도권 주택 매매거래량은 35,290호를 기록해 전월 대비 2.4% 증가

- 서울은 거래량이 가장 적었던 지난 2월 대비 3배(196.9%) 가량 증가한 13,514호가 거래되었고 경기와 인천이 각각 63.5%, 40.6씩 거래량이 증가
- 서울의 거래량 증가세가 빠른 가운데 주택 시장 과열기가 본격적으로 시작된 지난해 8월 당시 거래량 수준을 회복했다는 점에서 주목할 필요 있어
- 인천 지역은 전년동월비 21.9% 증가한 것으로 나타났지만 지난 해 다른 지역보다 거래량 증가세가 크지 않아 증가폭이 커보일뿐 우려할 수준은 아닌 것으로 판단됨.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

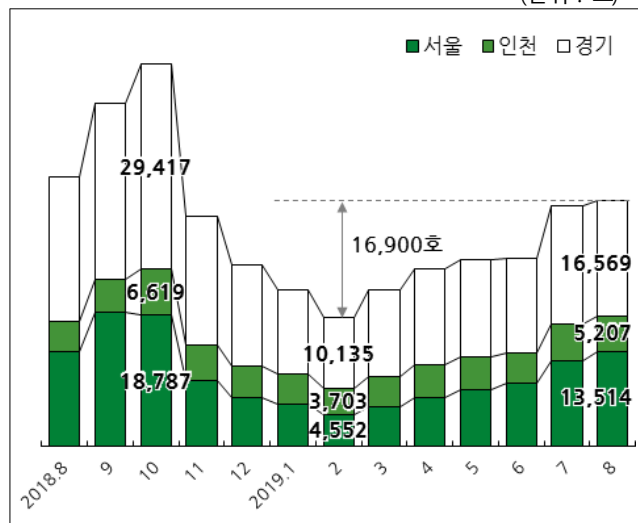


자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

9월 지방광역시 매매가 0.07% 상승, 기타지방은 0.02% 하락

8월 지방 주택 매매거래량 MoM 5.1% 감소한 3만 1천여호

● 9월 지방광역시 아파트 매매가 0.07% 상승하며 다소 상승폭 둔화

- 대전 전역과 대구 수성의 호황 지속되며 대구 수성의 호황이 연접 지역에 일부 영향
- 장기 침체국면을 보이던 울산광역시의 보합세 및 일부 상승세 기록이 눈길 끌며

● 8월 지방광역시 주택 매매거래량 다소 감소했으나 여전히 올 들어 최고 수준

- 부산(1.3%), 광주(0.3%), 대전(0.5%) 거래량이 소폭 증가한 반면 대구(-16.9%)와 울산(-10.7%)의 감소폭이 커
- 다만 울산은 전년 동월비 60.7% 증가하며 전반적으로는 거래량이 회복되는 추세

● 9월 기타지방 아파트 매매가격 0.02% 하락하며 낙폭 줄여가

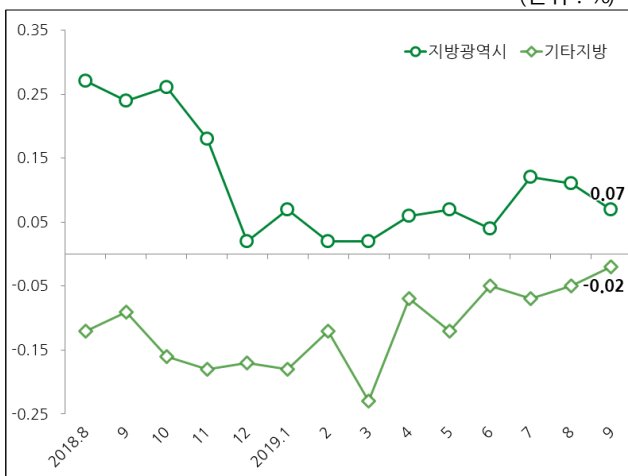
- 강원, 경북 등지에서 매매가격이 하락한 반면 충북, 세종 등지에서 매매가 상승세

● 8월 기타지방 매매거래량 전월 대비 4.9% 감소

- 세종(16.7%), 충북(3.4%), 전남(2.8%)은 지난달 대비 증가했지만 그 외 지역에서는 대부분 감소하며 지난달 모든 지역에서 증가하였던 것과는 대비

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

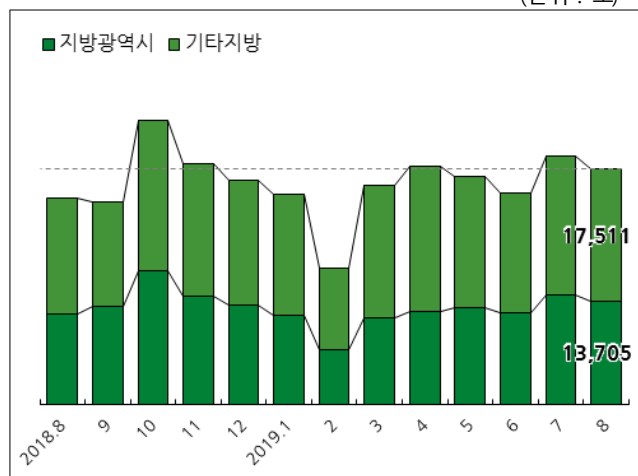


자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

금년 누적 주택 인·허가 전년 누적 대비 18.2% 감소

- 전년 동월 대비 금년 8월 주택 인·허가 물량은 전년 누적 대비 18.2% 감소한 28만 2,944호
 - 주택건설 인·허가 실적이 인천과 대구를 제외한 모든 지자체에서 매년 감소 추세를 보이고 있어 주택 경기에 대한 시장의 태도를 엿볼 수 있음.
 - 인·허가 물량의 감소는 최소 2년~최대 5년 이후 신규 주택 공급 감소로 이어질 수 있다는 점에서 주의 필요
- 수도권 지역은 누적물량 기준 서울(20.8%)과 인천(50.6%)에서 증가했지만 경기도(-15.6%)에서는 전반적인 감소세 기록
 - 금월 서울 인허가 실적은 4,331호였는데, 그 중 40㎡이하 인허가 물량이 52.6%에 달하는 2,278호로 집계됨. 이는 소형 주택 인허가 물량이 많은 서울의 특성을 감안하더라도 높은 비율임. 이는 서울시의 각종 정책 지원에 의한 유인 효과로 판단됨.
- 지방 시장은 대전·세종·충남·전남 지역 양호하지만, 그 외 지역은 누적 물량을 기준으로 모두 전년 대비 감소세 보임.
 - 대전 시장은 세종시에 인접한 대덕구, 유성구 등을 중심으로 분양 시장이 원활히 작동하고 있어 인허가 역시 유지·증가하는 모습을 보임.

2019년 8월 주택 인·허가 실적 누계 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

구분	지역별 합계				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2019년 1~8월	282,944	160,534	49,405	73,005	27,808	15,629	3,489	8,690	255,136	144,905	45,916	64,315
2018년 1~8월	346,099	160,563	72,517	113,019	18,465	12,958	3,772	1,735	327,634	147,605	68,745	111,284
전년 동기 누적 대비 증감률	-18.2%	-0.02%	-31.9%	-35.4%	50.6%	20.6%	-7.5%	400.9%	-22.1%	-1.8%	-33.2%	-42.2%

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

8월 누적 아파트 인·허가 물량, 수도권 늘고 지방은 줄어

아파트 외 주택 인·허가는 인천만 15.5% 증가

● 8월까지 누적 아파트 인·허가 실적은 20만 5,897호

- 지난해 전국 누적 아파트 인·허가 물량 20만호 돌파가 7월에 이루어졌다는 점을 고려하면, 한 달 가량 늦은 추세임.
- 수도권 실적은 증가(12.3%)하였으나 지방광역시(-30.0%)와 기타지방(-37.0%)에서 감소폭을 키우며 부진함.

● 수도권 누적 아파트 인·허가 실적은 YoY 12.3% 증가한 11만 5,801호

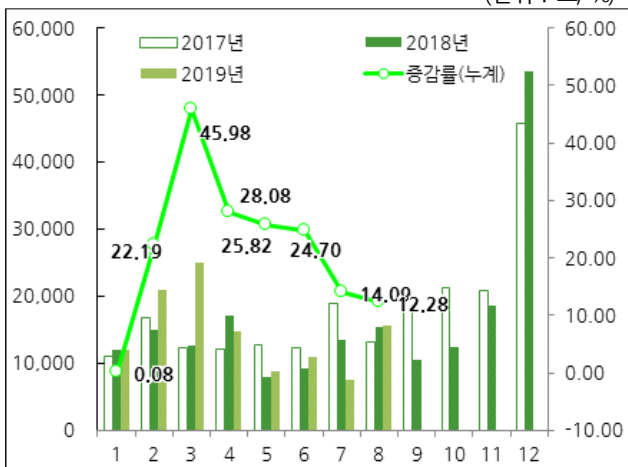
- 서울과 인천 지역은 전년 누적 대비 각각 78.6%와 34.3% 증가하였지만 경기 지역 인·허가 물량은 전년 누적 대비 10.3% 가량 감소해 6만호에 채 미치지 못함.

● 지방은 누적 기준 YoY 33.7% 감소, 지난달보다 감소폭 커져

- [지방광역시] 대전 지역은 금년 당월까지 아파트 인허가 물량이 1만 2,825호에 달해 지난해 대비 253.3% 증가하며 호황기를 이어가고 있음.
- [기타 지방] 세종 아파트 인허가 물량은 지난해 같은 달까지 누적 대비 23.1배 가량 증가한 4,120호로 조사돼 지난해 인허가 물량 부진(2016년 대비 2017년 누적 인허가 77.9% 감소)을 만회하고 있음..

수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

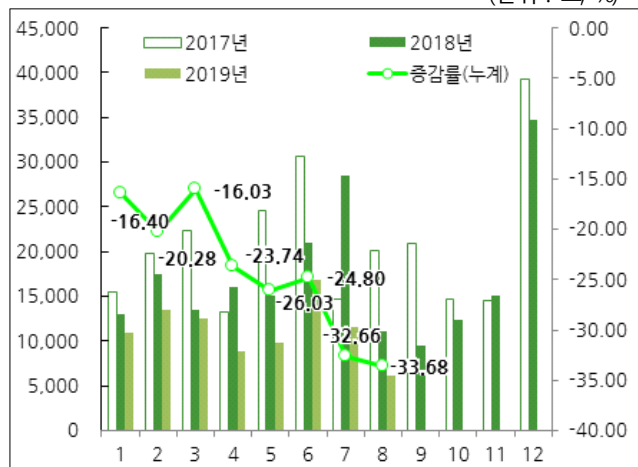
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

9월 전국 평균 경쟁률, 지난해 8월 이후 최고치 기록

● 9월 전국 분양물량은 2만 5,501호를 기록해 8월 물량 대비 대폭 늘어남.

- 이번달 증가세는 추석 연휴 전후 부진했던 분양 물량들이 대거 진입하면서 발생한 현상임과 동시에 당초 10월로 예정되었던 민간택지 분양가 상한제에 대응한 물량 소진이 일부 발생한 것으로 판단됨.
- 그 중 올해 내 입주가 예정된 물량(후분양)은 전국적으로 약 1,859호로 조사됨.

● 9월 1순위 전국 평균 경쟁률은 23.72:1로 지난해 8월 이후 최고치를 기록

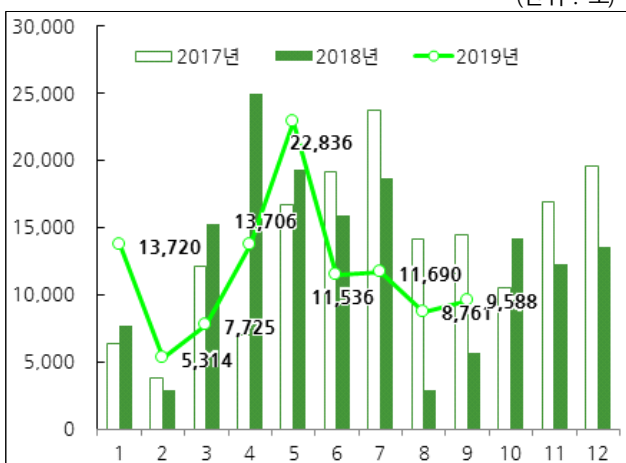
- 특히 인천 송도에서 분양한 아파트의 경우 평형에 따라 최대 1,000:1이 넘는 경쟁률을 기록하면서 검단신도시 미분양 해소에 이어 지역 분양 시장에 쏠리는 관심을 확인할 수 있음.
- 다만 강원(0.08:1), 충남(0.76:1), 전남(0.06:1), 제주(0.08:1) 지역은 1순위 청약자를 채우지 못한 것으로 조사됨.
- 5대 주택건설사 물량은 지역을 막론하고 원활히 소화되고 있는 것으로 조사되었지만 지역 건설사 등에서 분양한 물량은 분양에 어려움을 겪고 있는 현상이 다수임.

● 2019년 11월 분양계획은 10월 대비 감소한 3.7만호 가량으로 조사됨.

- 9월 분양계획 대비 분양소화물량을 참고하면, 분양은 이보다 적게 이루어질 것으로 전망되지만, 시장 상황 및 정책 상황에 따라 변동성이 클 것으로 전망됨.

수도권 월간 분양물량 추이

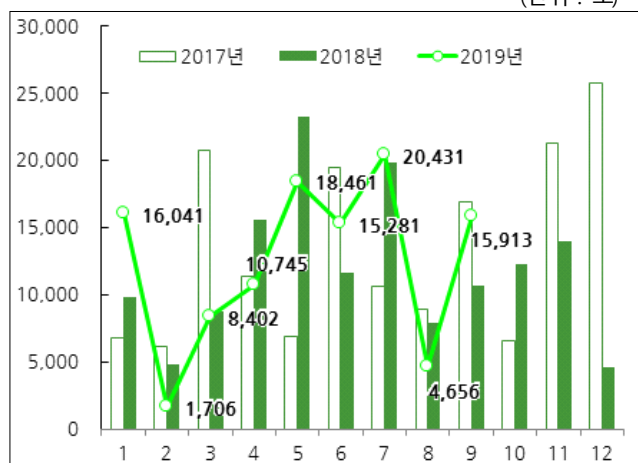
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

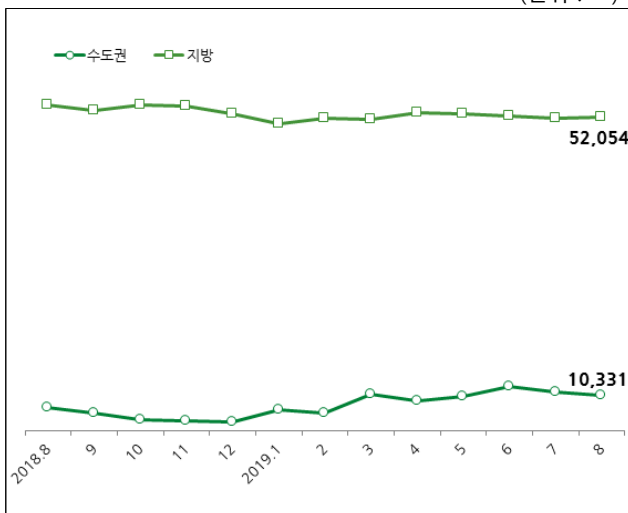
주택 미분양

8월 수도권 대형(85㎡ 초과) 주택 미분양 감소세 이어져

- 8월 미분양주택은 전월 대비 0.2%(144호) 감소한 6만 2,385호를 기록
 - 신규 증가분은 지난달보다 37.4% 증가한 4,403호였지만 기존 미분양 해소분이 4,547호(3.8% 증가)에 달해 전체 미분양주택은 전월 대비 감소세
- 수도권은 4.2%(458호) 감소한 반면 지방은 314호(0.6%) 증가
 - 수도권의 감소세는 2기 신도시 잔여 물량인 인천 서구가 주도함. 지난 6월 2,600호가 넘는 미분양 물량이 쌓여 있었지만 두 달만에 80.9% 감소한 497호 기록
 - 다만 인천 서구에서는 10월 이후 신규 분양이 1만호 이상 진행될 것으로 예상돼 해당 지역의 미분양 물량이 다시 증가할 우려가 있음.
 - 그 외 지방에서는 대체로 미분양 물량을 조금씩 해소해나가는 추세지만 그 속도가 현저히 낮고, 제주시의 미분양 잔여 물량은 통계 집계 이후 최대치를 기록함.
- 수도권 소형 미분양 주택이 큰 증가세를 보였는데, 이는 분양통계에 잡히지만 실제 용도는 도시형생활주택인 경우가 포함된 것임.
 - [수도권] 소형 16.5%(196호) ↑, 중형 5.1%(406호) ↓, 대형 15.2%(248호) ↓
 - [지방] 소형 2.8%(252호) ↓, 중형 1.7%(661호) ↑, 대형 1.5%(55호) ↓

미분양 물량 추이

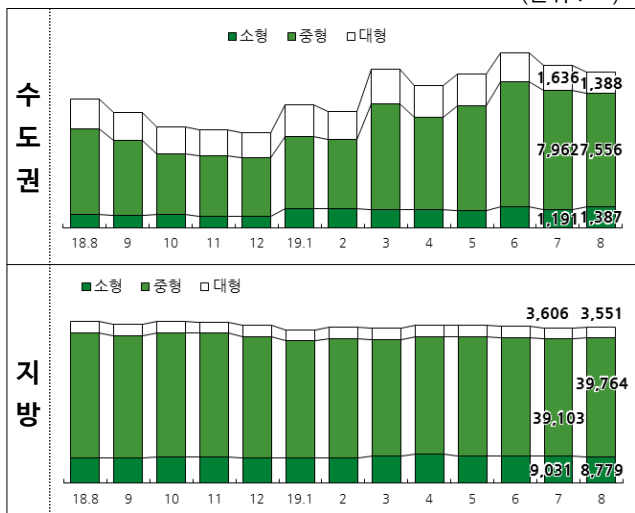
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

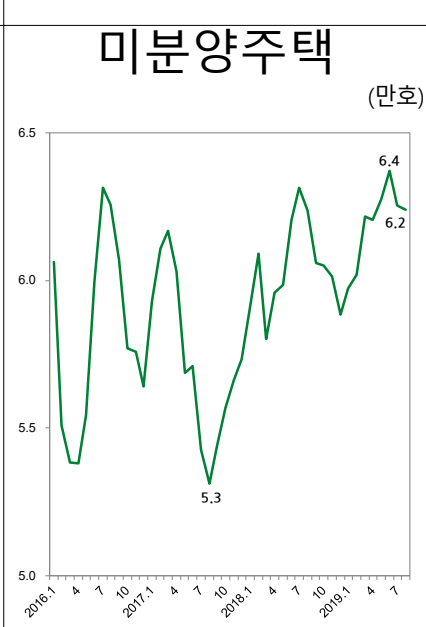
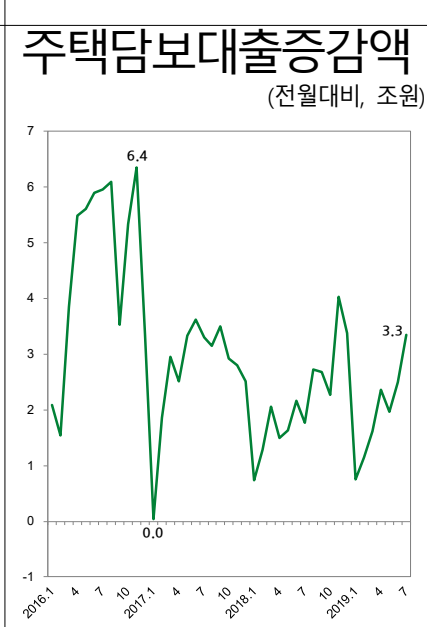
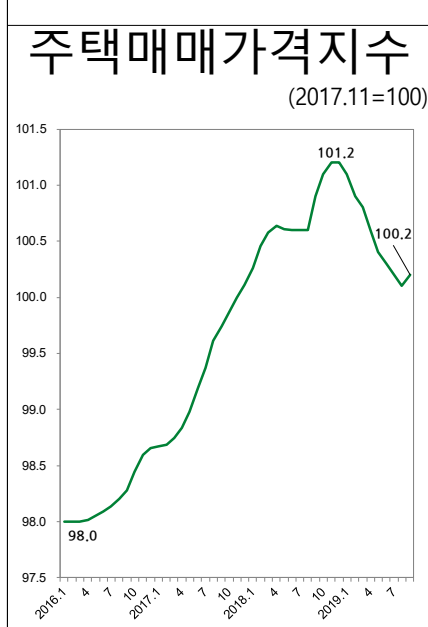
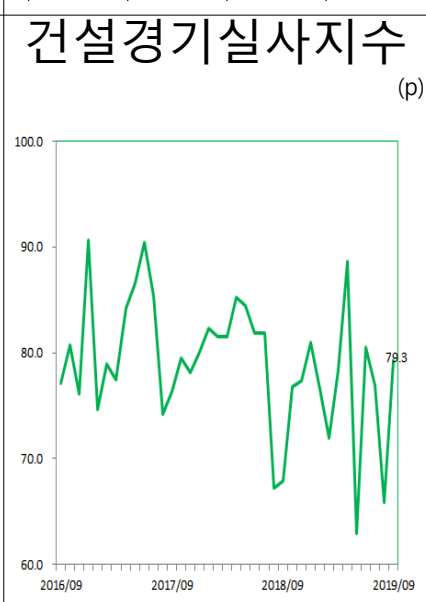
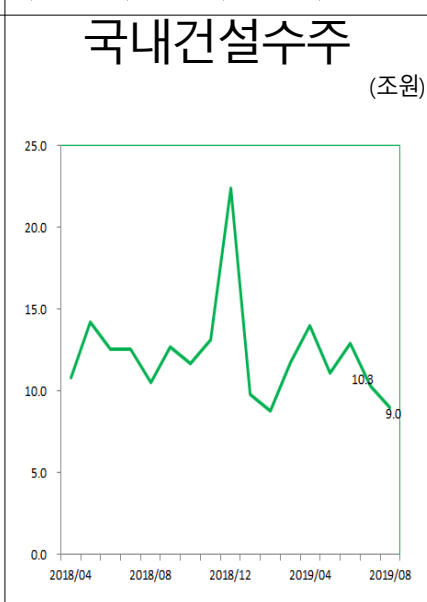
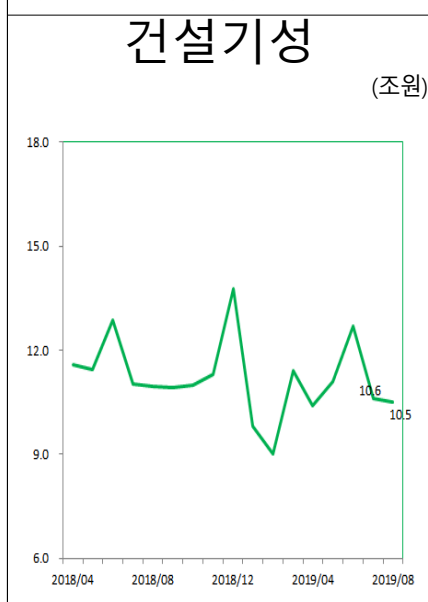
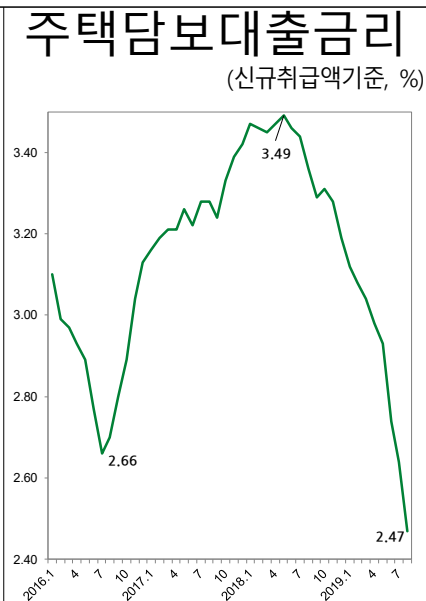
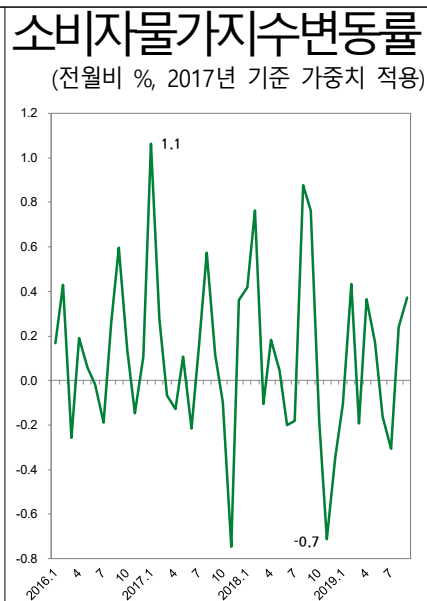
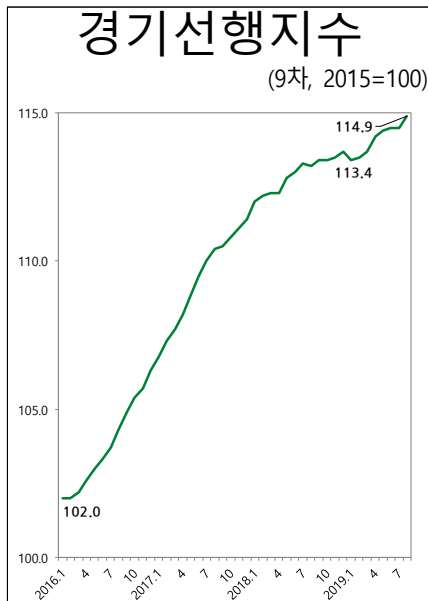
규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

자료 : 국토교통부



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)540-1825

<http://www.cerik.re.kr>