



월간건설경기동향

2019. 11

건설

- ▶ 2019년 9월 건설수주 전년 동월 대비 20.1% 증가
- ▶ 공공 17.6% 증가, 민간 20.9% 증가
- ▶ 2019년 9월 건설기성 전년 동월 대비 5.5% 감소
- ▶ 2019년 10월 CBSI 전월 대비 0.2P 하락

부동산

- ▶ 9월 토지가격 0.322%↑, 내달 연 누적 3.0% 돌파 예상
- ▶ 10월 전국 아파트 매매가 상승세 기록
- ▶ 9월 누적 주택 인·허가 YoY 감소세 지속, 지방 감소세 커
- ▶ 10월 전국 청약 경쟁률, 수도권-지방 차별화 가속



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

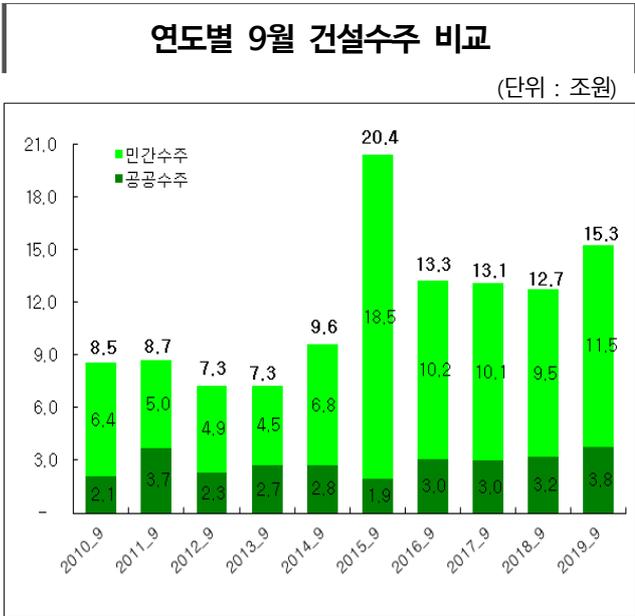
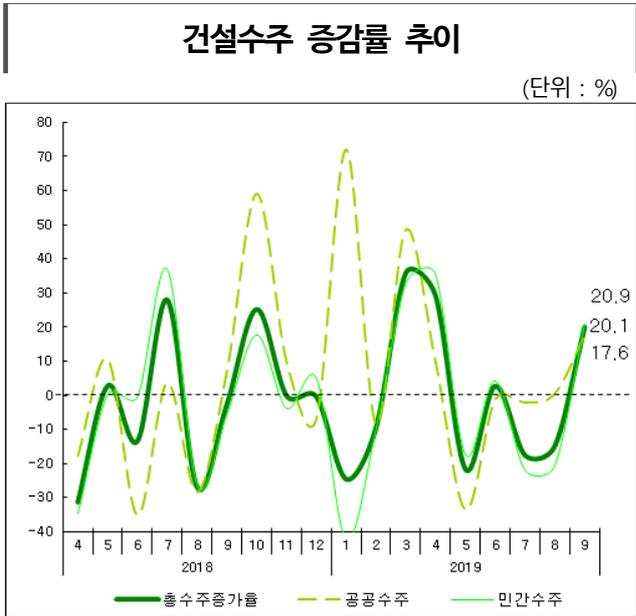
2019년 9월 전년 동월 대비 20.1% 증가

- 2019년 9월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두양호해, **전년 동월 대비 20.1% 증가**

- 국내 건설수주는 지난 7월에 17.6% 감소하고, 8월에도 14.8% 감소함으로써 2개월 연속 10%p 이상 하락하는 부진한 모습을 보였음.
- 9월에는 공공과 민간 모두 양호한 모습을 보여 20.1% 3개월 만에 다시 반등함.
- 수주액 자체도 9월 실적으로 역대 두 번째로 큰 15.3조원으로 매우 양호

- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 17.6% 증가, 민간부문이 20.9% 증가**

- 공공수주는 지난 5~7월까지 3개월 연속감소했지만, 8월에 0.5% 소폭 증가하였으며 9월에 17.6% 증가해 2개월 연속 증가세를 지속
- 민간수주의 경우 지난 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 22.0%, 20.6% 감소해 부진했지만 9월에는 20.9% 증가해 반등



수주_발주자별

공공부문 토목과 비주택 건축수주가 양호해 17.6% 증가

민간부문 모든 공종 양호 20.9% 증가

- **공공의 경우** 토목수주가 양호했으며, 비주택 건축 수주 또한 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.6% 증가한 3.8조원 기록
 - 토목수주는 철도 공사 발주가 증가하고 공공 발전 설비 또한 증가해 9월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 2.4조원을 기록, 전년 동월 대비 12.5% 증가
 - 주택수주는 9월 실적으로는 3년래 가장 부진한 0.4조원을 기록해 전년 동월 대비 32.2% 감소
 - 한편, 비주택 건축수주는 공공청사 발주 증가로 전년 동월 대비 99.3% 증가한 1.0조원으로 매우 양호
- **민간수주**, 대규모 민자 철도 수주가 발생하는 등 모든 공종이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.9% 증가한 11.5조원 기록
 - 토목수주는 신안산선 본선전철 민자 수주의 발생으로 전년 동월 대비 84.6% 급등한 3.8조원으로 9월 실적으로는 역대 최대 수주 기록
 - 주택수주는 지난해 9월 수주가 일부 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 0.6% 소폭 증가한 4.4조원 기록
 - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 7.4% 증가한 3.3조원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속해 양호한 모습을 시현

2019년 9월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 분 | 총계 | 공공 | | | | 민간 | | | | | |
|------------|-------|------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|
| | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | |
| 2019. 9월 | 15.3 | 3.8 | 2.4 | 1.4 | 0.4 | 1.0 | 11.5 | 3.8 | 7.7 | 4.4 | 3.3 |
| 증감률 | 20.1 | 17.6 | 12.5 | 27.2 | -32.2 | 99.3 | 20.9 | 84.6 | 3.4 | 0.6 | 7.4 |
| 2019. 1~9월 | 106.7 | 27.8 | 17.0 | 10.8 | 4.0 | 6.8 | 78.9 | 15.6 | 63.3 | 35.0 | 28.3 |
| 증감률 | -0.5 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | -4.1 | 14.1 | -2.8 | -12.0 | -0.3 | 1.7 | -2.6 |

자료 : 대한건설협회

수주 세부 공종별

토목 : 철도 수주 급등, 발전과 토지조성도 양호

건축 : 공장 및 창고를 제외하고 모두 양호

- 토목 공종의 경우 대규모 민자철도 수주 영향으로 철도 및 궤도 수주 급등했으며 발전 및 송전, 토지조성 수주도 양호했음

- 철도 및 궤도 수주는 공공 발주요 양호했으며, 특히 3.1조원 규모의 신안산선 본선전철 사업 수주 영향으로 전년 동월 대비 34,000% 이상 급등
- 발전 및 송전, 토지조성 수주도 각각 전년 동월 대비 211.8%, 327.2% 급등해 양호
- 도로 및 교량, 기계설치 수주는 각각 전년 동월 대비 39.5%, 90.6% 감소해 부진

| 토목 공종 | 비중(%) | 증감률(%) |
|---------|-------|----------|
| 철도 및 궤도 | 25.9 | 34,202.4 |
| 도로 및 교량 | 5.3 | -39.5 |
| 발전 및 송전 | 3.6 | 211.8 |
| 토지조성 | 3.5 | 327.2 |
| 기계설치 | 1.3 | -90.6 |
| 상하수도 | 1.0 | 31.8 |
| 토목 기타 | 0.6 | 352.0 |
| 항만 및 공항 | 0.3 | -23.7 |

자료 : 통계청

- 건축 공종의 경우 공장 및 창고 수주를 제외하고 모두 양호

- 공장 및 창고 수주는 46.0% 감소해 부진
- 주택의 경우 공공은 부진했지만, 민간이 양호해 전년 동월 대비 8.3% 증가
- 한편, 사무실 및 점포 수주와 관공서, 건축 기타 수주는 각각 전년 동월 대비 20.6%, 40.7%, 12.9% 증가해 양호

| 건축 공종 | 비중(%) | 증감률(%) |
|----------|-------|--------|
| 주택 | 34.4 | 8.3 |
| 사무실 및 점포 | 10.9 | 20.6 |
| 공장 및 창고 | 9.6 | -1.2 |
| 관공서 등 | 2.1 | 40.7 |
| 건축기타 | 0.8 | 12.9 |

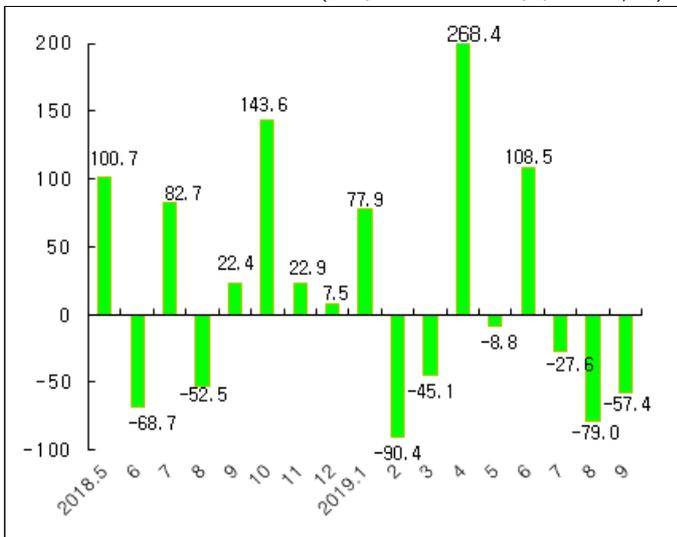
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2019년 9월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 57.4% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2019년 9월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

| 구분 | 재건축 | 재개발 | 총계 |
|------------|-------|-------|-------|
| 2019. 9월 | -52.1 | -58.5 | -57.4 |
| 2019. 1~9월 | -2.6 | -21.1 | -15.5 |

자료 : 한국건설산업연구원

- **2019년 9월 재건축·재개발 수주는 1조원 대로 금액은 양호했지만, 지난 2018년 9월 수주가 양호한데 따른 반락 효과로, 전년 동월 대비 57.4% 감소**

- 재건축·재개발 수주는 지난 8월에는 0.4조원의 저조한 실적으로 79.0% 감소해 부진
- 9월에 1조원의 수주가 발생하였지만, 지난해 9월 수주가 양호한데 따른 반락효과로 57.4% 감소

- **재건축 수주의 경우 전년 동월 대비 52.1% 감소한 0.2조원 기록**

- 재건축 수주는 지난 8월 90.9% 급감하였으며 9월에도 52.1% 감소해 2개월 연속 부진

- **재개발 수주는 전년 동월 대비 58.5% 감소해 3개월 연속 감소세 지속**

- 비록 전년 동월 대비 감소하였지만 0.8조원의 수주가 발생해 금액상으로는 양호

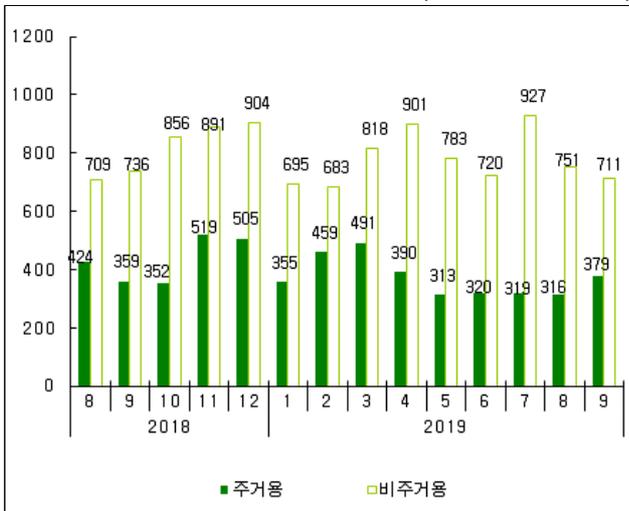
건축허가

2019년 9월 건축허가면적 전년 동월 대비 0.5% 감소

- 2019년 9월 국내 건축허가면적, 주거용은 양호했지만, 비주거용이 부진해 **전년 동월 대비 0.5% 감소**, 14개월 연속 감소세 지속
- **주거용 건축허가면적**, 지방이 부진하였지만 수도권이 양호해 전년 동월 대비 **5.6% 증가한 379만㎡** 기록
 - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 19.8% 증가해 3개월 만에 다시 상승
 - 지방의 주거용 건축 허가면적은 8.8% 감소해 14개월 연속 감소세 지속
- **비주거용 건축허가면적**, 상업용 건축허가면적이 부진해 전년 동월 대비 **3.4% 감소한 711만㎡** 기록, 한달만에 다시 감소
 - 공업용, 교육사회용과 기타 건축허가면적은 각각 전년 동월 대비 13.9%, 1.8%, 47.9% 증가해 양호
 - 세부 비주거용 건축허가면적 중 가장 큰 비중을 차지하는 상업용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.3% 급감해 부진

월간 건축 허가면적 추이

(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2019년 9월 건설기성 전년 동월 대비 5.5% 감소

- 2019년 9월 건설기성, **민간과 공공 모두 부진해 전년 동월 대비 5.5% 감소**, 11개월 연속 감소
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 12.7% 감소해 지난 6월 3.6% 증가한 이후 3개월 연속 감소
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 5.2% 감소해 11개월 연속 감소
- **건축공사 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 10.2% 감소**
 - 주거용 건축공사 기성은 전년 동월 대비 16.1% 감소해 11개월 연속 감소
 - 비주거용 건축공사 기성은 전년 동월 대비 1.4% 증가해 4개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 전기기계과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 9.2% 증가**
 - 일반토목 기성 전년 동월 대비 10.8% 감소해 지난 8월(+5.5%) 증가후 한달만에 감소
 - 전기기계 전년 동월 대비 47.2% 증가해 3개월 만에 다시 증가
 - 플랜트의 경우 전년 동월 대비 35.7% 증가해 6개월 연속 증가세 지속

2019년 9월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분 | 총액 | 공종별 | | | | | | | 발주 기관별 | |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|
| | | 건축공사 | | | 토목공사 | | | | 공공기관 | 민간기관 |
| | | 주거용 | 비주거용 | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | | | | |
| 2019. 9월 | 10,314.7 | 7,450.1 | 4,605.4 | 2,844.7 | 2,864.6 | 1,313.7 | 353.1 | 1,168.5 | 1,977.5 | 7,969.8 |
| 증감률 | -5.5 | -10.2 | -16.1 | 1.4 | 9.2 | -10.8 | 47.2 | 35.7 | -12.7 | -5.2 |
| 2019.1~9월 | 95,918.3 | 71,318.1 | 44,889.6 | 26,428.5 | 24,600.1 | 12,338.1 | 2,722.9 | 9,236.7 | 18,613.7 | 74,756.1 |
| 증감률 | -5.0 | -6.9 | -12.3 | 4.0 | 1.2 | -1.5 | 8.7 | 4.5 | -9.1 | -4.1 |

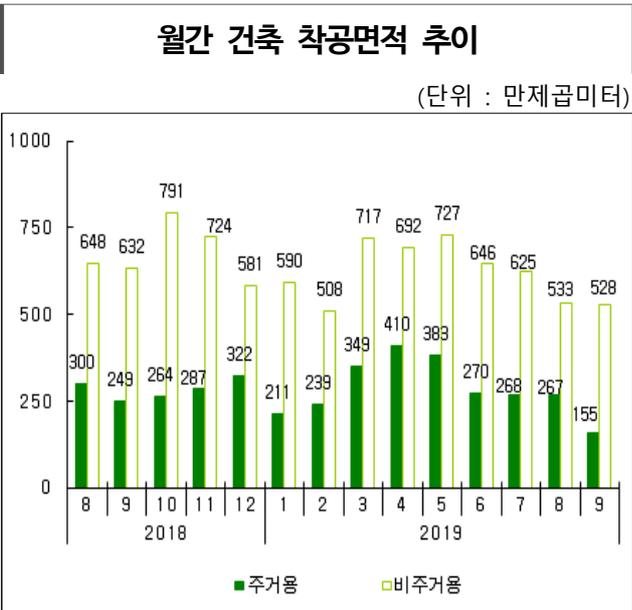
주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

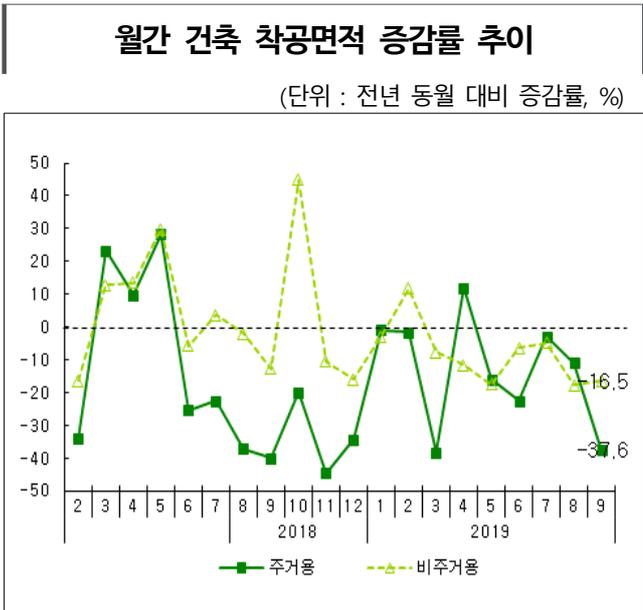
건축착공

2019년 9월 건축착공면적 전년 동월 대비 22.5% 감소

- 2019년 9월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 22.5% 감소, 7개월 연속 감소세 지속**
- **주거용 건축착공면적**, 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 **37.6% 감소한 155만㎡ 기록**
 - 수도권 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 43.3% 감소해 4개월만에 다시 감소
 - 한편, 지방의 주거용 건축착공면적은 31.4% 감소해 7개월 연속 감소세 지속
- **비주거용 건축착공면적**, **상업용 건축착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 16.5% 감소한 528만㎡ 기록**
 - 공업용과 교육사회용 건축착공면적은 각각 전년 동월 대비 4.0%, 25.9% 증가해 양호
 - 상업용과 기타 착공면적은 각각 전년 동월 대비 34.8%, 5.7% 감소해 부진



자료 : 국토교통통계누리

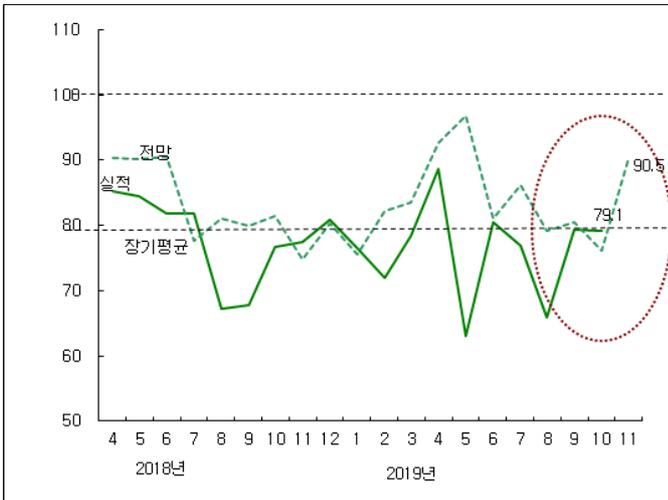


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

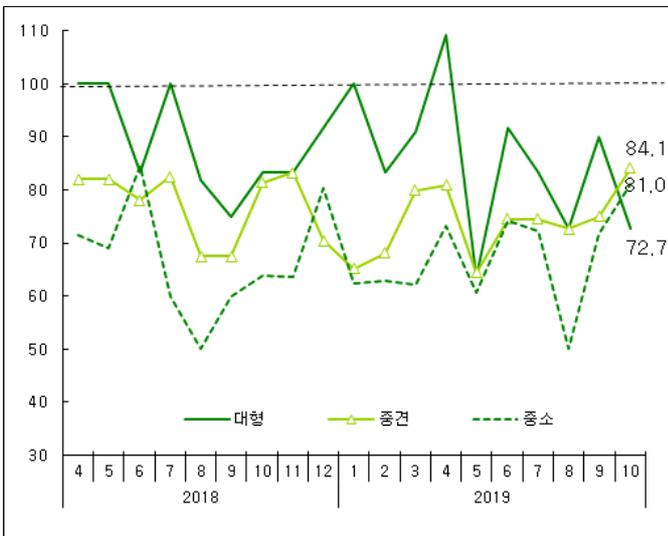
10월 CBSI, 전월 대비 0.2p 소폭 하락한 79.1
 물량 상황이 좋지 않아 홍보세 시현

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2019년 10월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 0.2p 소폭 하락한 79.1 기록

- CBSI는 지난 8월 민간택지 분양가 상한제 발표 영향으로 65.9로 매우 부진, 이후 9월에는 13.4p 반등해 회복되었지만, 10월에는 전월 대비 0.2p 소폭 하락한 79.1를 기록
- 통상 10월에는 가을철 발주 증가로 지수가 2~5p 정도 회복되는 것이 일반적이거나 올해는 상승하지 못하고 전월과 비슷한 수준에 머물러 여전히 부진한 상황

- 신규공사 수주 BSI가 10p 이상 하락하는 등 물량 상황이 개선되지 않은 것이 지수를 회복시키지 못한 결정적인 요인
- 한편 최근 정부의 경기부양책에 대한 기대감으로 11월 지수는 전월 대비 11.4p 상승할 것으로 전망

● 기업 규모별 대형 하락, 중견 및 중소는 상승

- 대형기업 BSI는 17.3p 하락한 72.7
- 중견기업 BSI는 9.1p 상승한 84.1
- 중소기업 BSI는 9.3p 상승한 81.0

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

9월 전국 토지가격, 0.322% 상승해 내달 누적 3.0% 돌파 예상

9월 토지거래량은 연중 평균보다 많은 23.6만 필지

● 9월 전국 토지가격 MoM 0.322% 상승하며 연간 누적 2.875% 기록

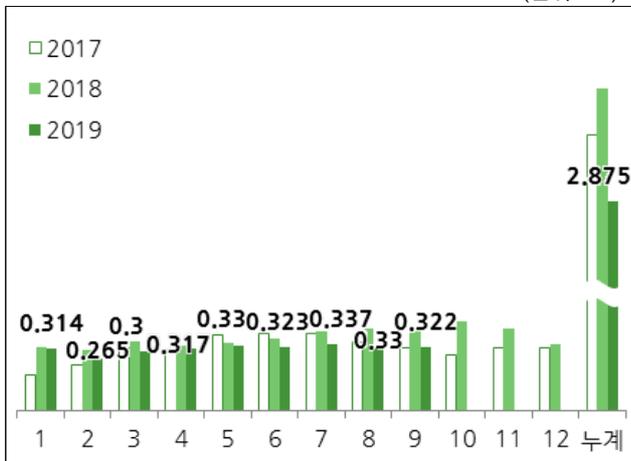
- 서울은 용산, 성동, 광진, 동대문, 동작, 서초, 강남, 송파, 강동에서 월 0.5% 이상 상승
- 경기 하남(0.572%)은 월간 상승률 전국 1위를 기록하며 열기 이어갔지만, 경기 용인 처인(0.377%)은 전월 대비 상승 폭 축소
- 대구 수성(0.544%) 여전히 강세인 가운데 대구 남(0.508%)이 2013년 1월 월간 시군구 별 지가 상승률을 집계한 이래 2번째로 월간 상승률 0.5%를 돌파
- 울산, 경남, 제주지역은 이번 달에도 지가 하락세가 이어졌고, 특히 제주는 전월 대비 하락 폭이 2배 이상 증가(-0.191% → -0.408%)하며 약세 이어가

● 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

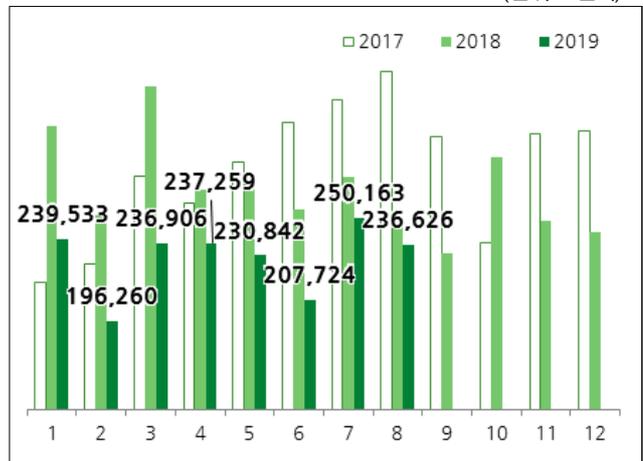
(단위 : %)



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

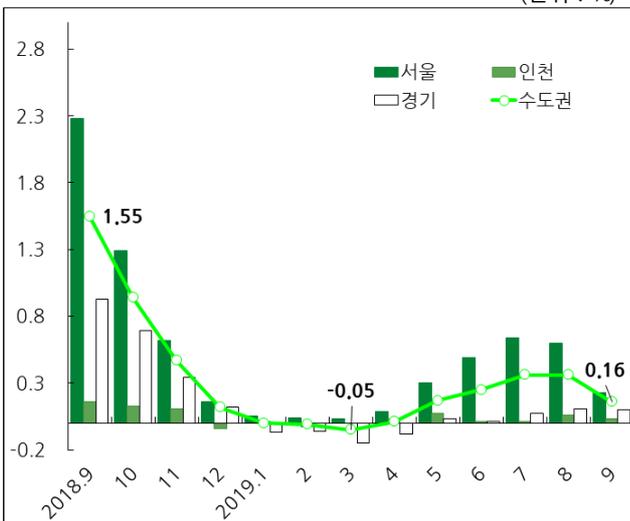
- 서울(0.60%→0.23%), 인천(0.06%→0.03%), 경기(0.11%→0.10%) 등 수도권 모든 지역에서 아파트 매매가 상승율이 줄면서 지난달 대비 0.20%p 둔화된 0.16% 상승
- 수도권 전 지역에서 신축(건축물 연령 1~5년) 아파트의 가격 상승률이 가장 높았고, 4월 이후 서울에서 나타났던 건축물 연령 10년 이상 아파트 가격의 급등은 진정세
- 특히 서울 신축 아파트는 지난달 0.83% 상승하며 서울 아파트 매매가 상승을 이끌었지만 이번달에는 0.50%p 하락한 0.33% 상승하며 매매가 상승률 둔화에 일조

● 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 : %)

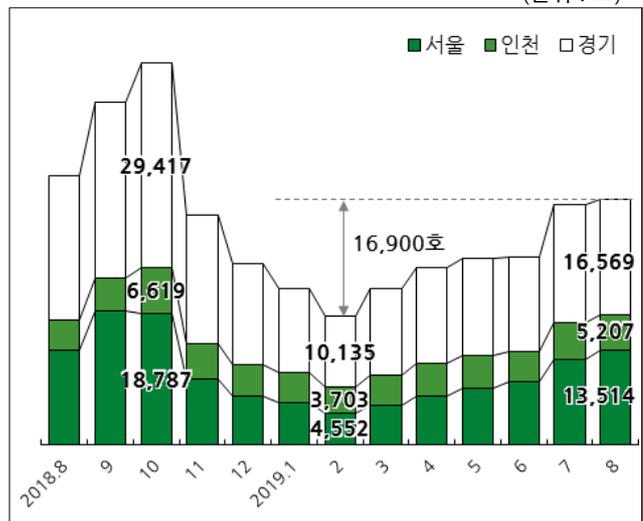


자료 : 부동산114(주)

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

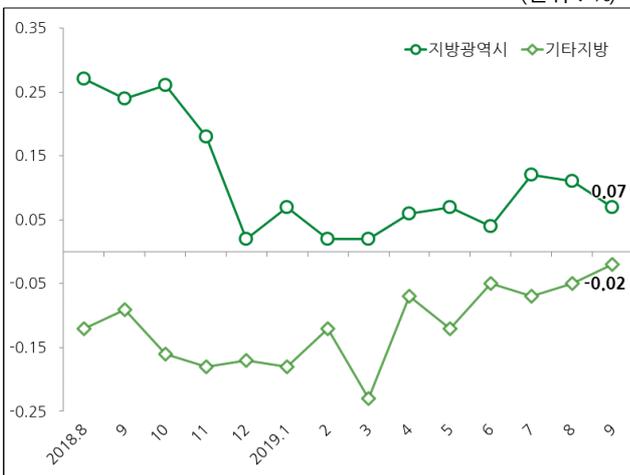
- 강원, 경북 등지에서 매매가격이 하락한 반면 충북, 세종 등지에서 매매가 상승세

● 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 : %)

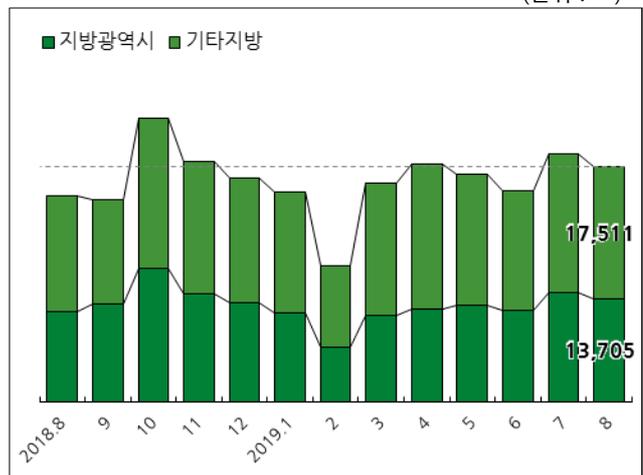


자료 : 부동산114(주)

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 감소 폭을 키우며 부진함.

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

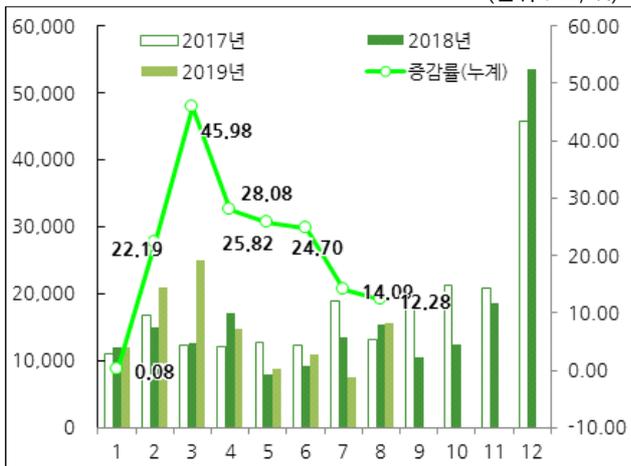
- 서울과 인천 지역은 전년 누적 대비 각각 78.6%와 34.3% 증가하였지만 경기 지역 인·허가 물량은 전년 누적 대비 10.3% 가량 감소해 6만호에 채 미치지 못함.

● 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 인허가

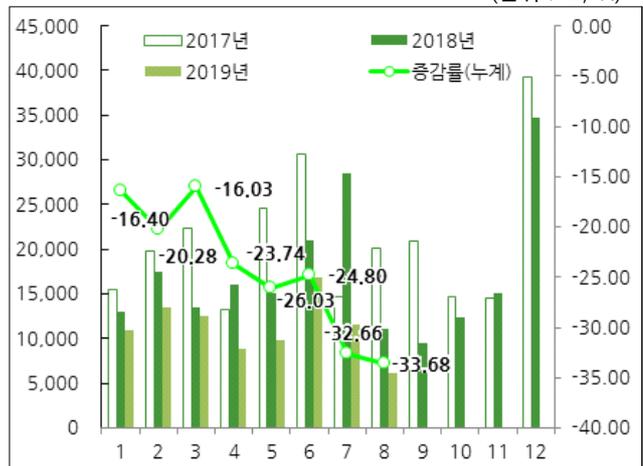
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(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**

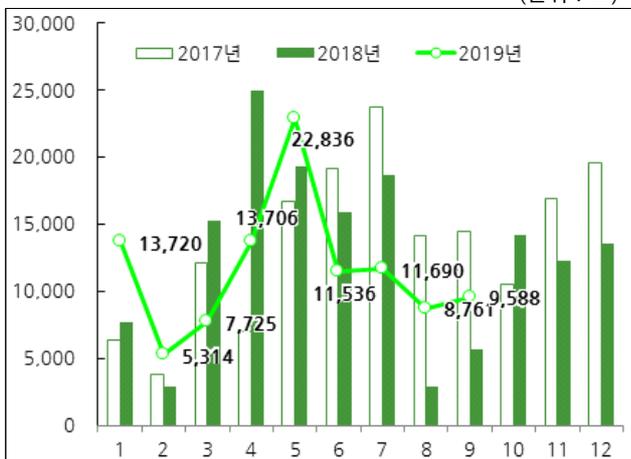
- 특히 인천 송도에서 분양한 아파트의 경우 평형에 따라 최대 1,000:1이 넘는 경쟁률을 기록하면서 검단신도시 미분양 해소에 이어 지역 분양 시장에 쏠리는 관심을 확인할 수 있음.
- 다만 강원(0.08:1), 충남(0.76:1), 전남(0.06:1), 제주(0.08:1) 지역은 1순위 청약자를 채우지 못한 것으로 조사됨.
- 5대 주택건설사 물량은 지역을 막론하고 원활히 소화되고 있는 것으로 조사되었지만 지역 건설사 등에서 분양한 물량은 분양에 어려움을 겪고 있는 현상이 다수임.

● **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

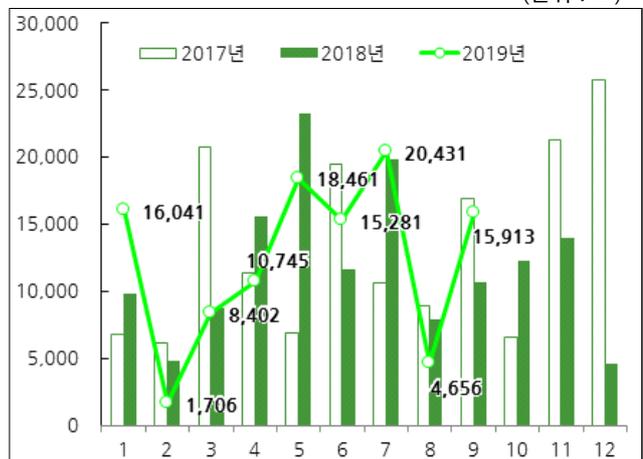
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

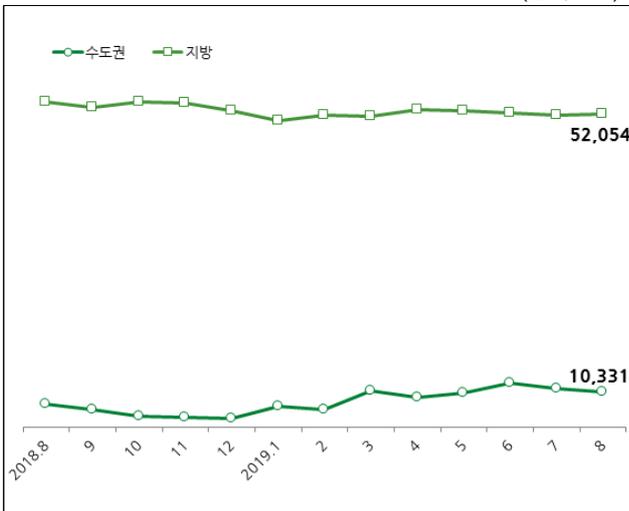
주택 미분양

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

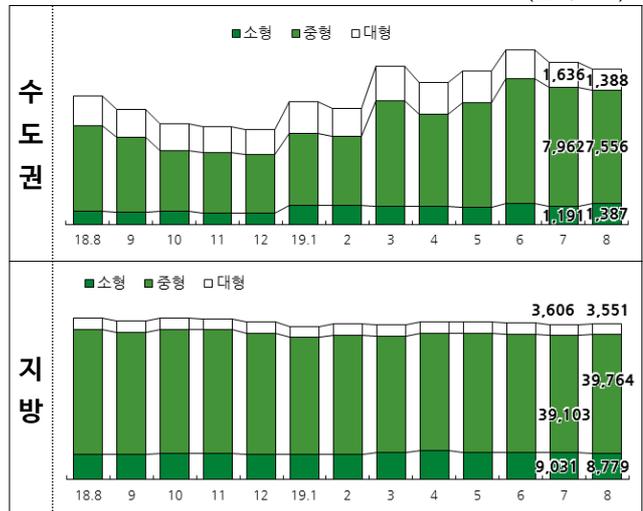
(단위 : 호)



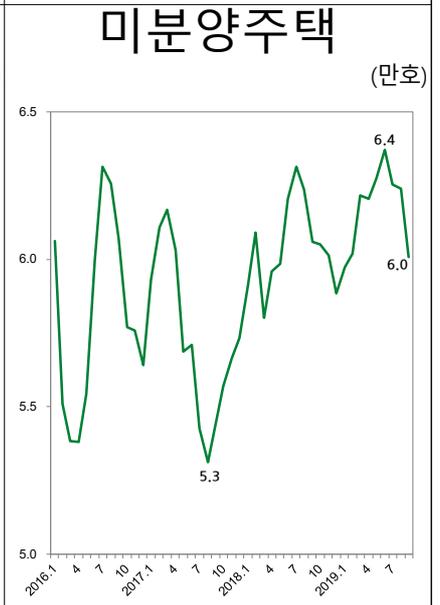
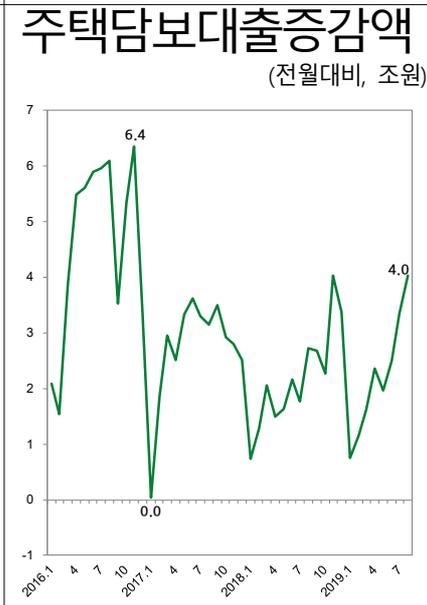
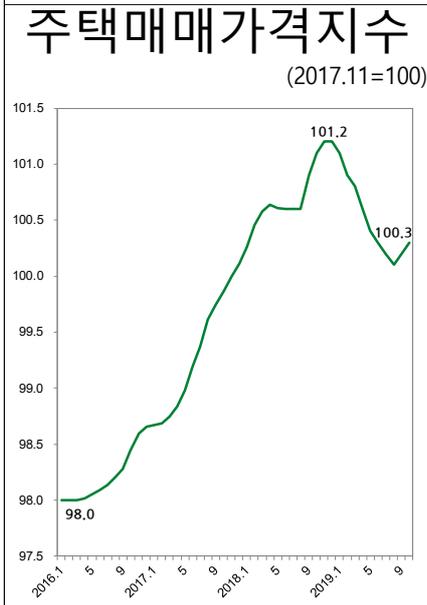
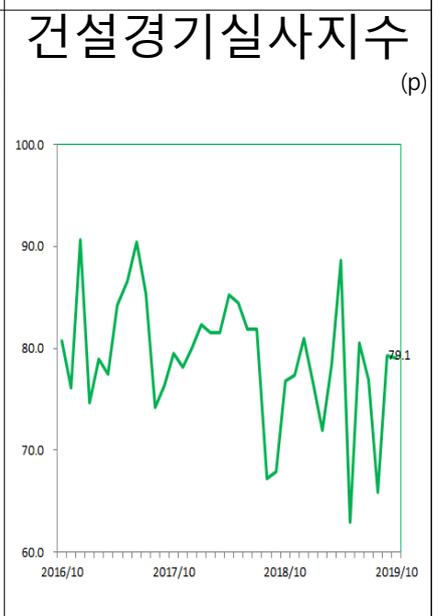
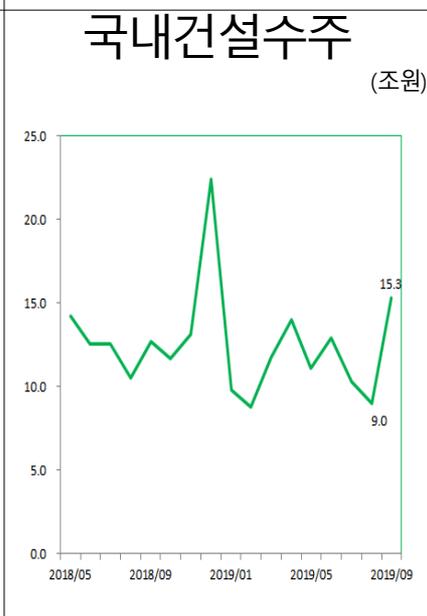
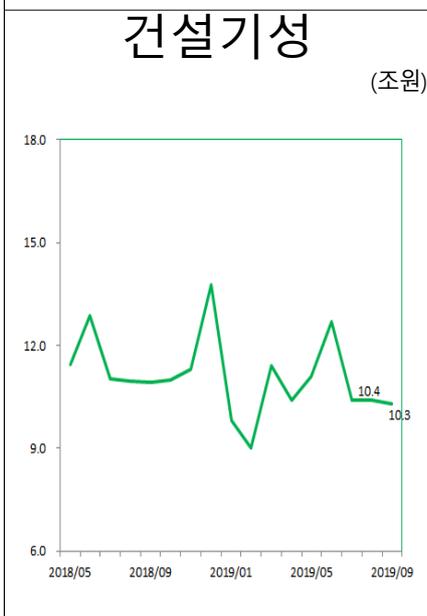
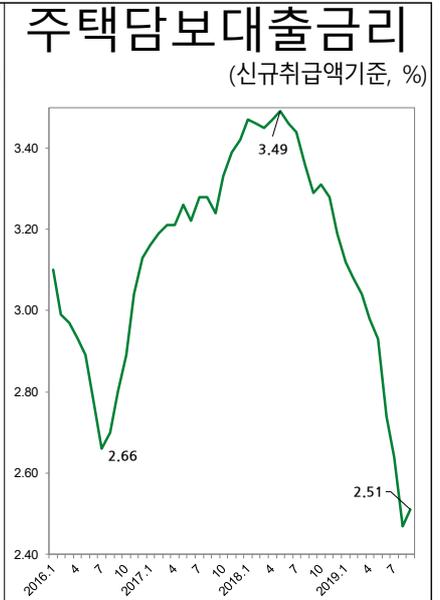
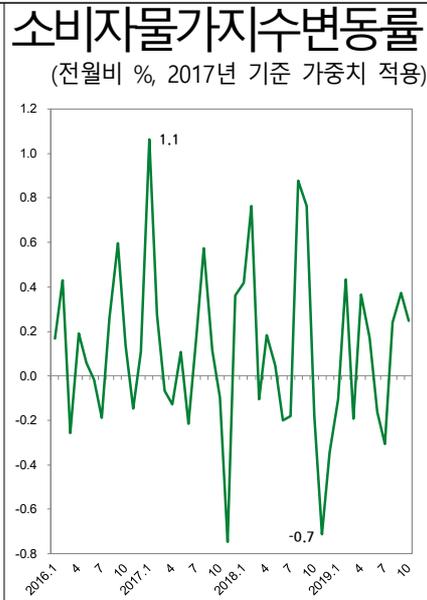
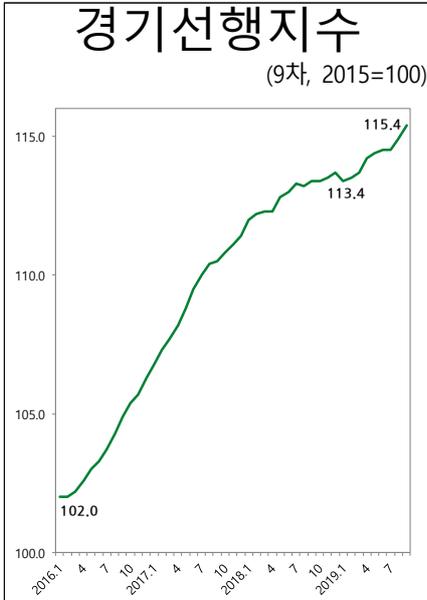
자료 : 국토교통부

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(代) FAX:(02)540-1825

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