



월간건설경기동향

2020. 02

건설

- ▶ 2019년 12월 건설수주 전년 동월 대비 25.4% 증가
- ▶ 2019년 연간 건설수주 전년 대비 7.4% 증가한 166.0조원
- ▶ 2019년 12월 건설기성 전년 동월 대비 0.2% 감소
- ▶ 2020년 1월 CBSI, 2019년 12월 대비 20.5p 급감

부동산

- ▶ 12월 토지가격 0.335% 올라 연간 3.915% 상승
- ▶ 1월 전국 아파트 매매가 0.54%↑, 상승세 빠르게 꺾여
- ▶ 12월 수도권 제외 주택 매매거래량 56개월만 최대치
- ▶ 건설사 걱정거리였던 준공 후 미분양, 한 달 동안 7.8%↓



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

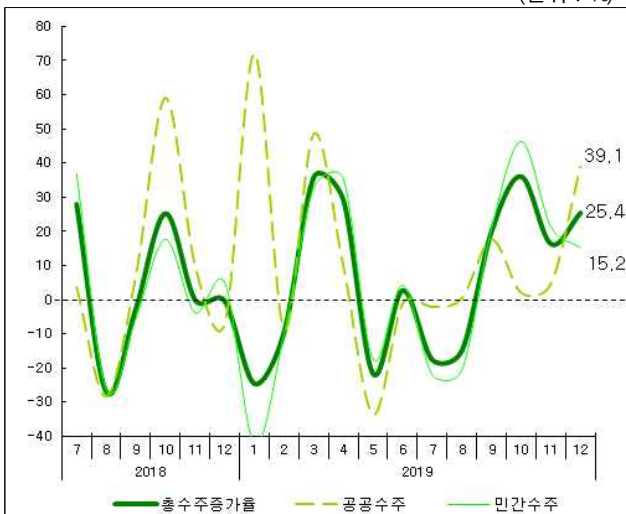
건설수주

2019년 12월 전년 동월 대비 25.4% 증가

- 2019년 12월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두양호해, **전년 동월 대비 25.4% 증가**
 - 국내 건설수주는 지난 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 17.6%, 14.8% 감소함으로써 2개월 연속 10%p 이상 하락하는 부진한 모습을 보였음
 - 그러나 9월에 20.1% 반등하였으며, 10월과 11월에 각각 36.0%, 16.4% 증가하고 12월에도 25.4% 증가해 4개월 연속 10%p 이상의 높은 증가세를 지속
 - 특히, 월 수주실적으로는 자료가 작성되기 시작한 지난 1994년 이래 역대 최대치인 28.1조원을 기록해 매우 양호
- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 39.1% 급등, 민간부문도 15.2% 증가해 양호**
 - 공공수주는 8월에 0.5% 소폭 반등한 이후 9월과 10월 각각 17.6%, 2.0% 증가하였음 11월에과 12월 각각 4.6%, 39.1% 증가해 5개월 연속 증가세를 지속함
 - 민간수주는 7~8월 부진했지만, 9월에는 20.9% 반등 후 10월과 11월 각각 46.3%, 21.4% 증가했으며, 12월에도 15.2% 증가해 4개월 연속 증가세 지속

건설수주 증감률 추이

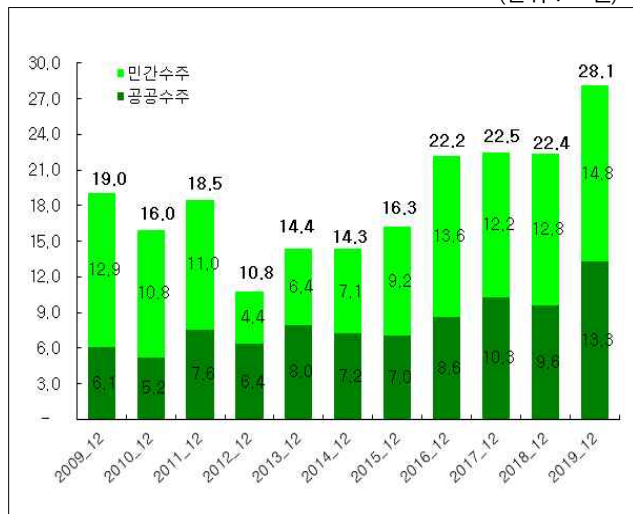
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 12월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공부문 모든 공종에서 양호해 39.1% 증가

민간부문 토목과 주택수주가 증가해 15.2% 증가

- **공공의 경우** 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 39.1% 증가, 월간 실적으로는 역대 최대치인 13.3조원 기록
 - 토목수주는 도로 발주가 증가해 전년 동월 대비 36.7% 증가, 월 실적으로 역대 최대 실적인 7.2조원 기록
 - 주택수주 또한 월 실적으로 역대 최대치인 3.8조원을 기록해, 43.9% 증가
 - 비주택 건축수주의 경우 역대 두 번째로 높은 2.3조원을 기록, 전년 동월 대비 38.9% 증가해 6개월 연속 증가세를 지속
- **민간수주**, 토목과 주택수주가 양호해 월간 실적으로는 역대 세 번째로 높은 14.8조원을 기록, 전년 동월 대비 15.2% 증가
 - 토목수주는 전년 동월 대비 8.5% 증가한 2.4조원을 기록
 - 주택수주는 재건축·재개발 수주가 양호한 모습을 보였으며 신규주택수주 또한 증가해 역대 최대치인 9.1조원 기록, 전년 동월 대비 50.5% 증가
 - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 28.2% 감소한 3.3조원을 기록해 부진

2019년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2019. 12월	28.1	13.3	7.2	6.1	3.8	2.3	14.8	2.4	12.4	9.1	3.3
증감률	25.4	39.1	36.7	42.0	43.9	38.9	15.2	8.5	16.7	50.5	-28.2
2019. 1~12월	166.0	48.1	28.1	20.0	8.8	11.2	118.0	21.4	96.5	56.6	38.5
증감률	7.4	13.5	12.5	14.9	8.6	20.4	5.2	-0.2	6.4	17.0	-9.1

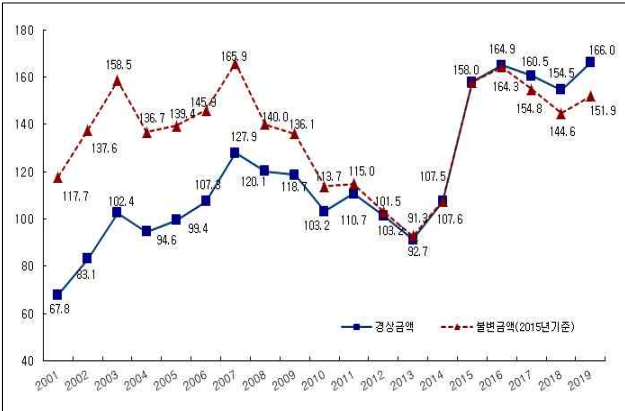
자료 : 대한건설협회

2019년 연간 수주

전년 대비 7.4% 증가한 166.0조원 기록

국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원)



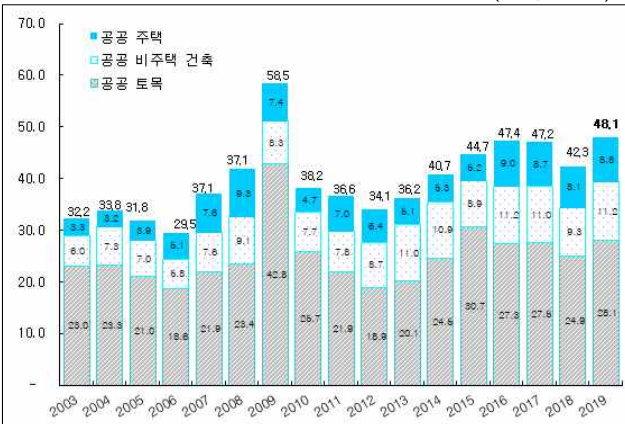
자료 : 대한건설협회

● 공공수주 모든 공종 양호, 전년 대비 13.5%증가해 역대 두 번째로 높은 48.1조원 기록

- 토목수주는 전년보다 12.5% 증가, 역대 두 번째로 높은 28.1조원 기록
- 주택수주는 8.6% 증가, 역대 세 번째로 높은 8.8조원 기록
- 비주택 건축수주 역대 최대치인 11.2조원 기록, 20.4% 증가

공공 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

● 2019년 건설수주 민간과 공공 모두 증가해 전년 대비 7.4% 증가한 166.0조원

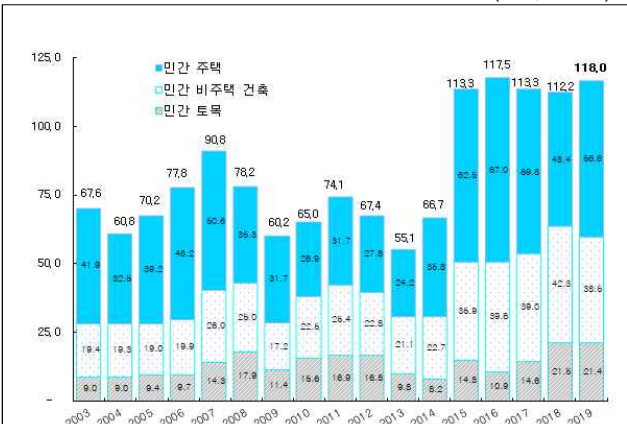
- 경상금액으로는 역대 최대 금액인 166.0조원을 기록
- 다만, 불변금액(2015년 기준)으로 151.9조원으로 지난 2017년(154.8조원)보다 다소 낮은 수준

● 민간수주 5.2% 증가한 118.0조원으로 역대 최대 실적 기록

- 토목수주 전년보다 0.2% 감소함. 비록 전년 대비 감소하였어도 역대 두 번째로 높은 21.4조원으로 금액상 양호
- 주택수주는 17.0% 증가, 역대 네 번째로 높은 56.6조원 기록
- 비주택 건축수주 9.1% 감소한 38.5조원 기록

민간 수주 추이

(단위 : 조원)



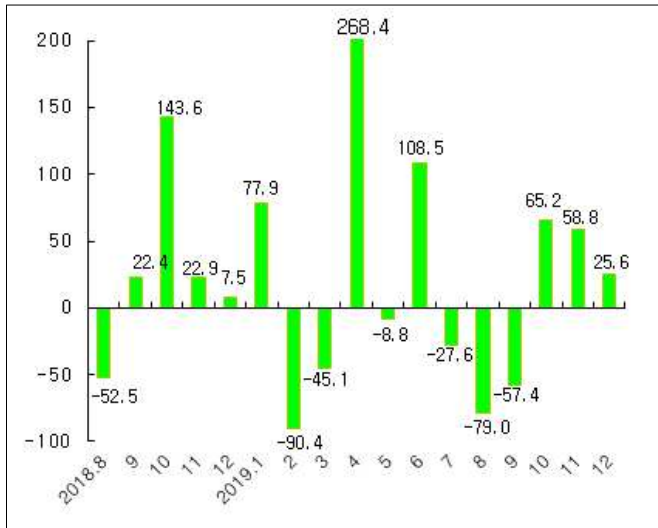
자료 : 대한건설협회

수주_재건축·재개발

2019년 12월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 25.6% 증가
2019년 연간 재건축·재개발 수주 전년 대비 1.1% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2019년 12월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2019. 12월	47.3	15.8	25.6
2019. 1~12월	39.2	-13.6	1.1

자료 : 한국건설산업연구원

● 2019년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 25.6% 증가한 4.3조원을 기록

- 4.3조원은 12월 수주로는 2009년 12월(5.3조원) 이후 10년래 최대치
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 % 47.3 증가한 1.6조원 기록
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 15.8% 증가한 2.7조원 기록

● 2019년 재건축·재개발 수주는 전년 대비 1.1% 증가한 19.4조원 기록

- 재건축 수주의 경우 전반적으로 양호한 모습을 보며 전년 대비 39.2% 증가, 최근 3년래 가장 양호한 실적인 7.4조원 기록
- 재개발 수주의 경우는 전년 대비 13.6% 감소한 12.0조원 기록, 비록 전년 대비 감소하였어도 최근 10년 동안 세 번째로 높은 실적으로 금액상 양호

건축허가

2019년 12월 건축허가면적 전년 동월 대비 8.3% 증가
2019년 연간 건축허가면적 전년 대비 10.4% 감소

● **2019년 12월 국내 건축허가면적, 비주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.3% 증가**

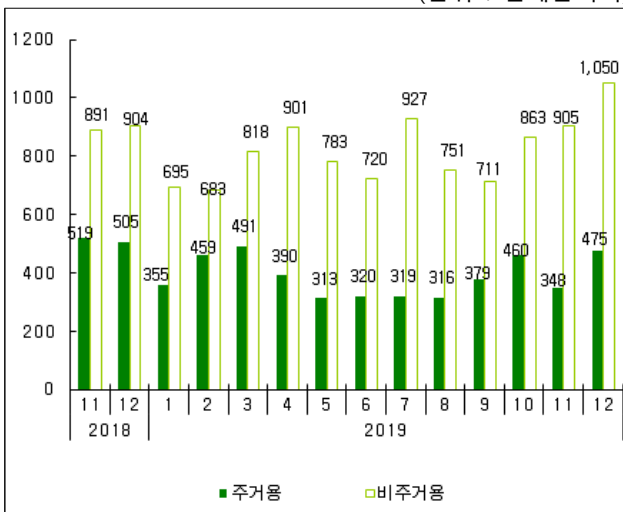
- 주거용 건축허가면적은 지방은 기저효과로 양호(+49.4%)했지만, 수도권은 부진(-48.95)해 전년 동월 대비 5.9% 감소한 457만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은 모든공종에서 양호(상업용 +3.3%, 공업용 +31.9%, 교육사회용 +48.6%, 기타 +18.7%)한 모습을 보여 전년 동월 대비 16.2% 증가

● **2019년 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 10.4% 감소한 1억 4,429만㎡ 기록, 5년래 최저치 기록**

- 주거용 건축허가면적은 수도권(-8.7%)과 지방(-27.7%) 모두 부진하여 전년 대비 19.3% 감소, 10년래 최저치인 4,624만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은 공업용(+0.8%)과 교육사회용(+13.7%)이 전년 대비 증가하였지만, 상업용(-14.5%)과 기타(-12%) 허가면적의 부진으로 전년 대비 5.4% 감소, 5년래 최저치인 9,805만㎡ 기록

월간 건축 허가면적 추이

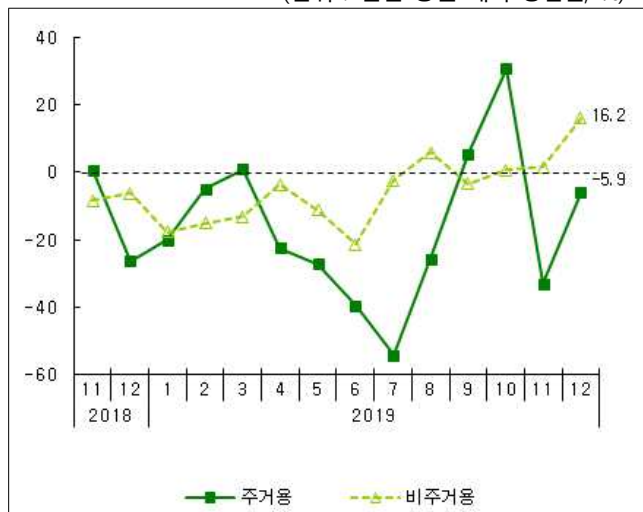
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2019년 12월 건설기성 전년 동월 대비 0.2% 감소

2019년 연간 건설기성 전년 대비 4.2% 감소

- 2019년 12월 건설기성, **민간의 부진으로 전년 동월 대비 0.2% 감소**, 14개월 연속 감소세 지속
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 0.3% 증가해 한달만에 다시 증가했지만, 민간기관 기성은 전년 동월 대비 1.0% 감소해 14개월 연속 감소세 지속
 - 건축공사는 전년 동월 대비 4.9% 감소하였음. 비주거용이 8.2% 증가해 양호했지만, 주거용이 12.3% 감소해 부진했음.
 - 토목공사의 경우 일반토목(-10.3%) 부진했지만, 전기기계(+74.6%)와 플랜트(+38.3%)가 양호해 전년 동월 대비 10.7% 증가함.
- **2019년 연간 건설기성** 공공(-6.7%)과 민간(-3.8%) 모두 부진한 가운데 건축공사의 위축으로 전년 대비 **4.2% 감소**
 - 공종별로 건축공사의 경우 비주거용(+3.9)은 양호했지만 주거용(-12.4%)의 부진으로 전년 대비 6.9% 감소
 - 토목공사는 일반토목(-2.4%)이 부진했지만, 전기기계(+17.3%)와 플랜트(11.6%)는 양호해 전년 대비 4.1% 증가

2019년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2019. 12월	13,740.2	9,149.5	5,373.9	3,775.6	4,590.7	2,308.3	545.9	1,676.2	3,599.3	9,752.5
증감률	-0.2	-4.9	-12.3	8.2	10.7	-10.3	74.6	38.3	0.3	-1.0
2019.1~12월	131,266.6	96,134.2	59,970.9	36,163.2	35,132.5	17,354.0	4,076.4	13,258.5	26,451.4	101,304.6
증감률	-4.2	-6.9	-12.4	3.9	4.1	-2.4	17.3	11.6	-6.7	-3.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2019년 12월 건축착공면적 전년 동월 대비 9.9% 감소

2019년 연간 건축착공면적 전년 대비 9.5% 감소

● 2019년 12월 국내 건축착공면적, 주거용의 부진으로 **전년 동월 대비 9.9% 감소**

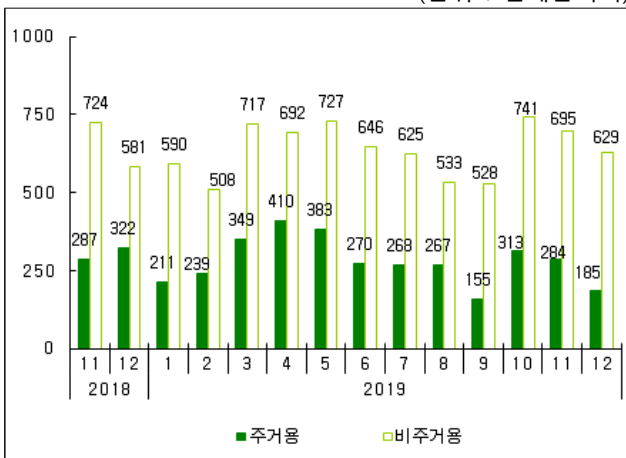
- 주거용 건축착공면적은 수도권(-29.7%)과 지방(-51.9%) 모두 부진해 전년 동월 대비 42.6% 감소한 185만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 모든공종에서 양호(상업용 +5.7%, 공업용 +32.6%, 교육사회용 +5.8%, 기타 +2.1%)한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.2% 증가

● **2019년 건축착공면적** 주거용과 비주거용 모두 부진한 모습을 보여 **전년 동월 대비 9.5% 감소한 1억 967만㎡ 기록, 6년래 최저치 기록**

- 주거용 건축착공면적은 수도권(-3.0%)과 지방(-24.5%) 모두 부진하여 전년 대비 14.3% 감소, 9년래 최저치인 3,336만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 기타(+5.3%) 착공면적만 양호했을뿐 나머지 상업용(-19.5%)과 공업용(-0.4%) 그리고 교육사회용(-6.3%)이 모두 부진하여 전년 대비 9.5% 감소, 5년래 최저치인 7,631만㎡ 기록

월간 건축 착공면적 추이

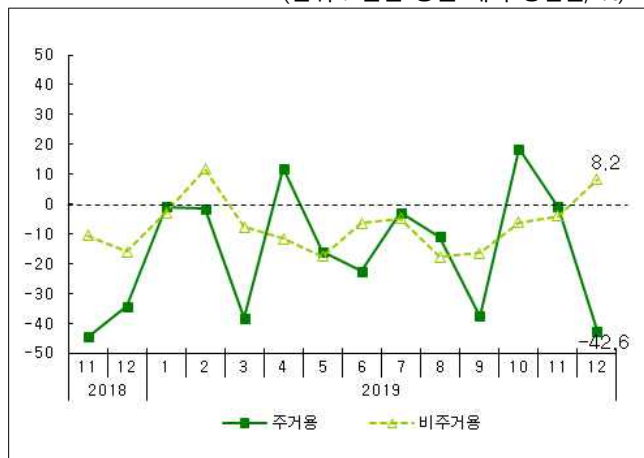
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

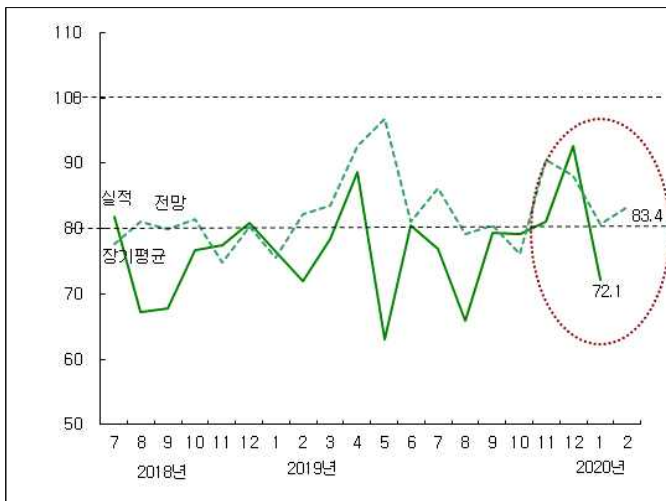


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

2020년 1월 CBSI, 전월 대비 20.5p 급감한 72.1
연말 일시적 회복한 체감경기 다시 침체상황으로 회귀

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

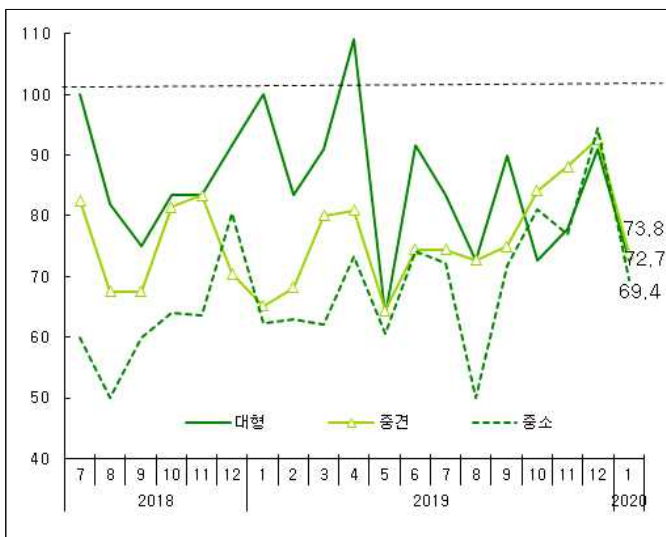


자료 : 한국건설산업연구원

● 2020년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 20.5p 감소한 72.1 기록

- CBSI는 지난 12월에 정부 건설부문 경기부양책 영향으로 4년 5개월만에 가장 높은 수치인 92.6을 기록하였는데, 올해 1월에는 전월보다 20.5p 하락한 72.1로 한달만에 90선에서 70선으로 급감
- 통상 1월에는 계절적 영향으로 지수가 전월 대비 7~10p 하락하는 것이 일반적인데(최근 5년 평균 - 9.4p), 올해는 예년보다 2배 이상 감소가 큰 편
- 연말에 증가했던 공공공사 발주가 크게 감소한 것이 결정적인 영향
- 1월 수치로는 6년래 최저치를 기록해 지난해 연말 일시적으로 회복한 체감경기가, 다시 이전 침체한 수준으로 회귀
- 2월 지수는 1월 대비 11.3p 상승한 83.4로 전망

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 기업 규모별로 모두 상승

- 대형기업 BSI는 18.2p 하락한 72.7
- 중견기업 BSI는 69.4p 하락한 73.8
- 중소기업 BSI는 24.9p 하락한 69.4

Ⅱ

부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

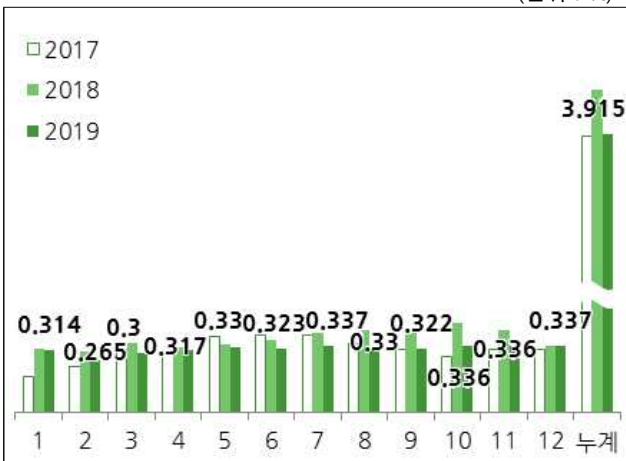
12월 전국 토지가격, 0.335% 상승해 연간 3.915% 상승

2019년 토지거래량 25.6만 필지로 전년 대비 14.2% 감소

- 2019년 연간 상승률 3.915%로 2018년(4.584%)보다 0.669%p 둔화됐지만 여전히 지난 10년 상승률 평균(2.08%) 크게 웃돌아
 - 2019년 3월부터 이어진 0.3%대 상승세는 12월까지 지속돼 누적 상승률 3.195% 기록
 - 금월 가장 상승률이 높았던 지역은 광명(0.748%)이고, 2019년 가장 누적 상승률이 높았던 지역은 하남(6.904%)임.
 - 그 외 지방에서는 울릉군(연 6.072%)이 유일하게 전국 10위권 내 상승세를 보임.
 - 제주는 2019년 연간 누적 토지 가격이 전국에서 유일하게 하락함(연 1.767%).
- 12월 거래량 32만 1,795필지로 2017년 8월 이후 28개월만 최다 거래 기록
 - 2019년 누적 토지거래량은 290.2만 필지로 지난 2017년 이후 2년간 지속된 300만 필지 거래 수준을 밑돌았음(2018년 누적 거래량 대비 8.9% 감소).
 - 다만 12월 거래량이 32.2만 필지에 달하며 최근 2년 내 최다 거래를 기록함으로써 2020년 토지거래량 향방을 유의해서 지켜보아야 할 것으로 판단됨.
 - 특히 서울 아파트에 대한 규제가 심화됨에 따라 토지가 대체 투자처로 부각될 우려가 있다는 점에서 더욱 주의할 필요가 있음.

전국 월간 토지가격 변동률

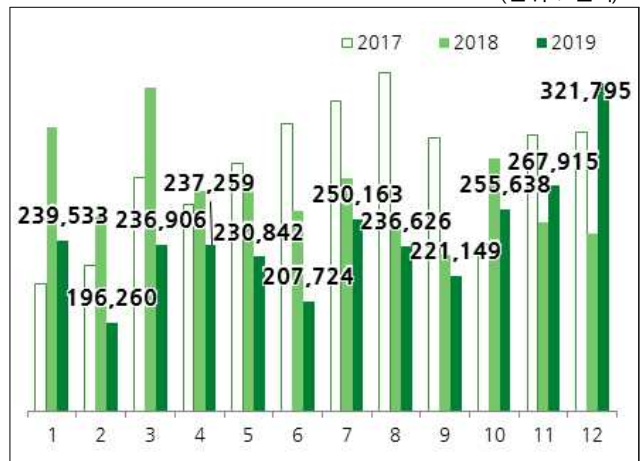
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

1월 수도권 아파트 0.54% 상승, 상승세 빠르게 꺾여

2019년 매매거래, 40만호 못 미쳐 전년 대비 15.3% 감소

● 1월 수도권 아파트 매매가 0.54% 상승하며 2018년 12월 이후 최대 감소폭

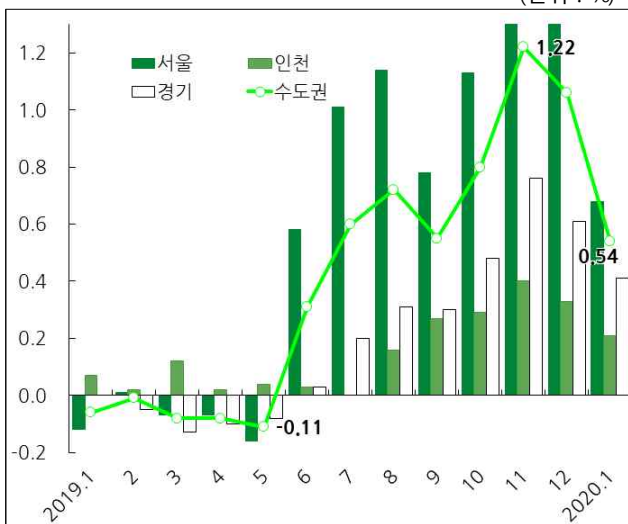
- 특히 서울지역의 매매가 상승률의 감소폭은 0.84%p(1.52%→0.68%)로 수도권 지방 중 가장 빠른 감소세를 보임. 그럼에도 불구하고 서울 상승폭은 인천·경기지역 대비 큼.
- 그 중 가장 빠르게 상승세가 꺾인 지역은 경기 과천(-2.72%p), 서울 강동(-1.95%p)임.
- 경기 지역 월간 상승률이 평균 대비 높은 지역은 서울 지역 규제외 반사효과를 볼 것으로 전망된 수원(1.19%)·의왕(1.13%)·용인(0.69%) 외에도 화성(0.76%)이 포함됨.

● 2019년 12월 수도권 주택 매매거래량은 62,374호로 2018년 12월(25,986호) 대비 140.0% 증가했지만, 연간 거래량은 전년 누적 대비 난조

- 2019년 12월 매매거래량은 2015년 5월 이후 56개월 만에 가장 많은 수준을 기록함. 특히 서울 거래량(22,156호)은 2019년 중 거래량 최소시기인 2월 대비 4.87배 수준임.
- 2015년은 수도권 연간 주택가격 상승률이 7.8%에 달하던 시점으로, 최근 7년에 걸친 상승장 동안 가장 가파른 상승세를 기록한 시기임.
- 이렇듯 거래와 가격이 동시 상승하는 행태를 보이자 정부는 더 이상의 가격 상승을 억제하기 위해 수도권 관련 규제 대책을 강화한 12.16 부동산 대책을 내놓기에 이름.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

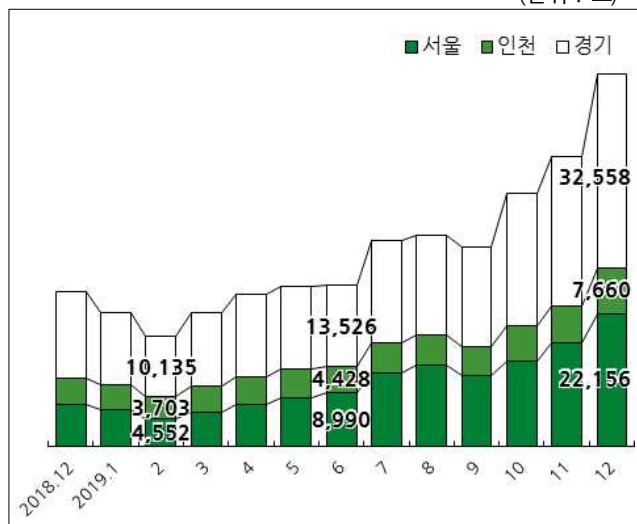


자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

1월 지방광역시 매매가 0.29%, 기타지방 0.23% 상승

12월 수도권 제외 주택 매매거래량 56개월만 최대치

● 12월 지방광역시 아파트 매매가 MoM 0.29% 상승해 2개월째 상승세 둔화

- 지난 한해 매서운 상승세 보였던 대전·부산 인기지역, 상승률 급격히 낮아지며 전체 상승세 둔화에 영향 미쳐(대전 중 -1.78%p, 부산 남 -1.37%p, 부산 수영 -1.26%p)
- 특히 지난해 말 월간 상승률 2%를 넘나들었던 대전 지역의 상승세 둔화를 주목해야

● 2019년 지방광역시 매매거래량 17만 4,840호 기록해 전년대 유사한 수준

- 2018년 지방광역시 매매거래량은 17만 2,666호를 기록한 것으로 집계돼 2019년 들어 약 1.3% 증가하였다는 점을 분석할 수 있음.
- 11월 조정지역에서 해제된 부산은 11월(7,404호)과 12월(10,216호) 거래량이 2019년 전체 거래량(52,958호)의 약 1/3을 차지함.

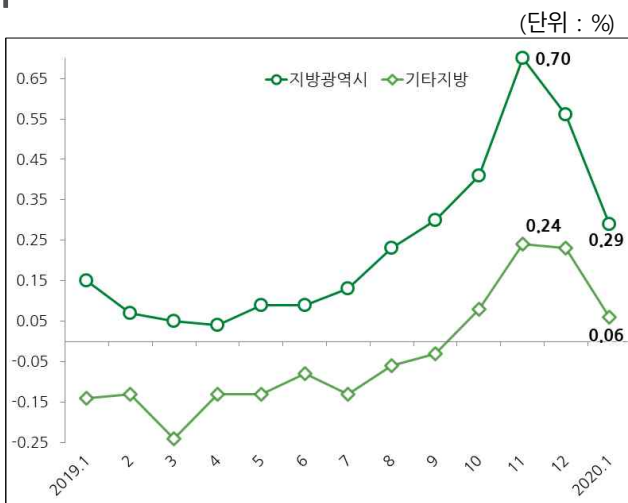
● 1월 기타지방 아파트 매매가격 0.06%↑, 4개월 상승 후 2개월 하락

- 다만, 1월 거래량 감소로 거래액 모수를 확보하기 어려웠다는 점을 고려할 필요

● 2019년 12월 기타지방 매매거래량 3만호에 육박하며 60개월래 최대치

- 거래량이 가장 적었던 2019년 2월 대비 지역별 169.7%(경남)~553.6%(세종) 증가

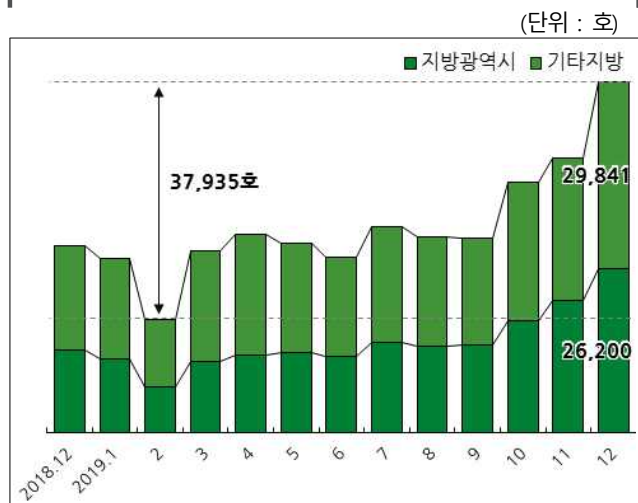
지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2019년 실적, 2018년 누적대비 11.9% 감소한 48.8만호 수준

- 2019년 연간 전국 누적 주택 인허가 실적은 48만 7,975호로 전년 누적 실적이 50만호를 초과(55만 5,136호)했던데 비해 11.9% 가량 감소
 - 17개 광역지자체 중 전년 동월보다 실적이 증가한 곳은 8곳, 감소한 곳은 9곳임.
 - 수도권(2.8%), 기타광역시(15.9%), 기타지방(24.6%)으로 갈수록 실적 감소폭이 커짐.
- 2019년 수도권 누적 주택 인허가 실적은 27만 2,226호를 기록해, 지난해 28만 97호 대비 2.8% 감소하며 전월 누적 대비 격차를 줄임.
 - 수도권 지역은 지난 달 실적이 저조해 전년 누적 실적 대비 처음 감소세로 돌아섰지만 12월 인허가 실적이 전년 동월 보다 개선돼 연간 누계로는 2.8% 감소하였음.
 - 서울과 경기의 누계 기준 인허가가 각각 전년보다 5.3%와 5.5% 감소함. 지난달보다 경기도의 감소세가 커지며 2015년 누적 대비 59.5%, 2017년 누적 대비 32.3% 감소
 - 반면 인천지역은 지난해 누적치보다 13.1% 증가하는 모습이 나타남.
- 지방 시장은 충북(58.9%), 울산(53.6%), 경북(53.9%)지역의 누적 실적 감소세가 컸지만 해당지역 12월 실적 증가하며 전월 대비 호전
 - 대전(168.8%), 세종(156.9%), 광주(27.8%), 전남(20.8%), 충남(3.1%)은 증가

2019년 연간 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 1~12월	487,975	272,226	87,578	128,171	93,626	62,032	8,380	23,214	394,349	210,194	79,198	104,957
2018년 1~12월	554,136	280,097	104,074	169,965	27,743	20,276	3,784	3,683	526,393	259,821	100,290	166,282
전년 동기 누적 대비 증감률	-11.9%	-2.8%	-15.9%	-24.6%	237.5%	205.9%	121.5%	530.3%	-25.1%	-19.1%	-21.0%	-36.9%

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

연간 아파트 인·허가 물량, 수도권 전년 대비 증가로 마감

지방은 연말 인허가 늘어나면서 전년 대비 18.7% 감소

● 2019년 연간 누적 아파트 인·허가 실적은 37만 8,169호(YoY 9.4%↓)

- 2018년 연간 누적 아파트 인·허가는 40.6만호 수준을 기록했지만 2019년에는 40만호에 채 못미치는 기록을 나타냄.
- 2019년 12월 아파트와 아파트 제외 인허가 비중은 약 92:8 가량으로 집계됨.

● 수도권 누적 아파트 인·허가 실적은 YoY 5.5% 증가한 20만 9,025호

- 전년 5.3만호 수준이었던 12월 아파트 인허가 실적은 올해 5.4만호로 약 800호 가량 증가하면서 전년 누적치 대비 격차를 줄이며 한 해를 마감함.
- 연간 누계 실적 기준 수도권 아파트는 5.5% 증가했지만 아파트 외 주택은 22.9% 가량 감소하였고, 수도권 중 인천지역만 전 유형의 인허가 실적이 모두 증가함.

● 지방 아파트는 누적기준 18.7% 감소하며 16만 9,144호 수준 나타내

- [지방광역시] 2019년 한해 뜨거운 시장으로 평가받은 대·대·광 지역의 인허가 실적을 비교하면, 대구는 20.7% 감소한 반면 대전과 광주는 각각 248.3%와 35.4% 증가함.
- [기타 지방] 세종시는 중기 아파트 분양 계획상 2020년 아파트 분양계획이 적음에도 불구하고 임대주택 등 건설을 위해 전년 대비 242.8% 증가하며 2019년을 마무리함.

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

1월 분양물량, 12월 밀어내기 이후 감소세

● 1월 분양물량은 전월대비 71.2% 감소한 15,752호로 집계

- 1월 월간 분양시장은 전월 예상치와 유사한 수준에서 마무리 됨(당초 1.6만호 예상).
- 이러한 수치는 전년 동월 대비 47.1% 감소한 수준인데, 이는 1월에 설 명절이 들어 전통적 비수기일 뿐만 아니라 한국감정원으로의 청약시스템 이관작업 때문에 2020년 1~2월 분양 관련 업무 진행이 어려웠기 때문으로 풀이됨.
- 그 중 일반 분양세대수는 7,289호(46.3%)에 머물렀고 특히 서울지역의 경우 전체 3.5천세대 중 일반 분양분은 약 7.3%에 불과함.

● 수도권은 8.8천호(MoM 62.8%↓), 지방은 7.0천호(MoM 67.0%↓) 기록

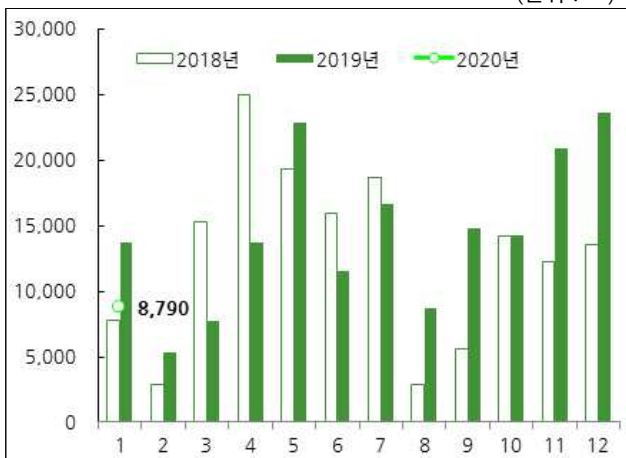
- 1월 수도권 분양은 8,790호로, 지난 2019년 10월 수준을 기록하였음.
- 수도권에서 청약경쟁률이 가장 높았던 곳은 단연 서울이며, 지난해 대규모 미달되었던 인천 검단 신도시 역시 1순위 청약자를 채우며 선전하였음.
- 지방은 6,962호가 분양되었으나, 지역별로 청약경쟁률에 큰 차이를 나타냄.
- 전남 지역 핵심 분양시장은 여전히 강세를 보였지만 그 외 지역은 약세를 보임.

● 2020년 2월 분양계획은 1월 대비 대폭 감소한 1.3만호 예상

- 서두에 서술한 정책적·기술적 요인이 2월에도 영향을 미쳐 2월 분양계획 물량은 약 1.3만호로 조사되었으며, 실질적으로는 이보다 적을 가능성이 높음.

수도권 월간 분양물량 추이

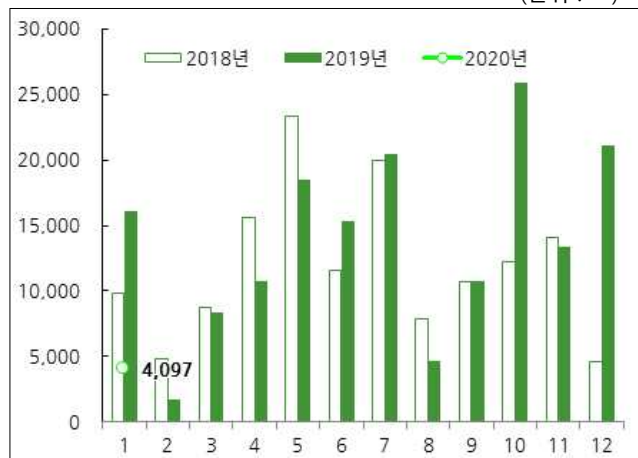
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



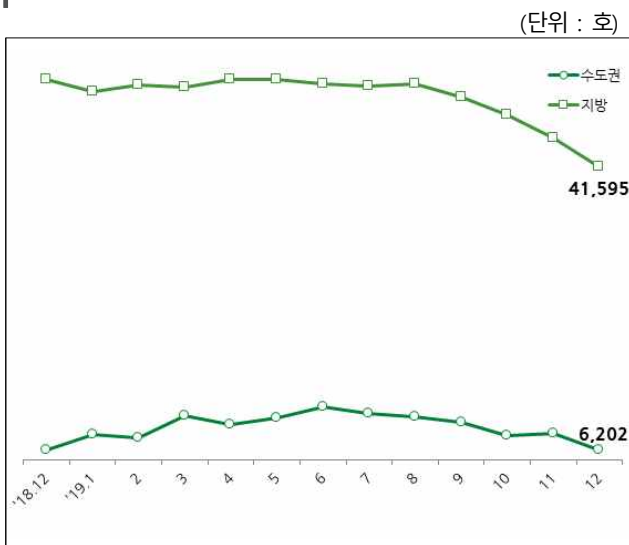
자료 : 부동산114(주)

주택 미분양

준공 후 미분양 7.8% 감소한 1만 8천여호대

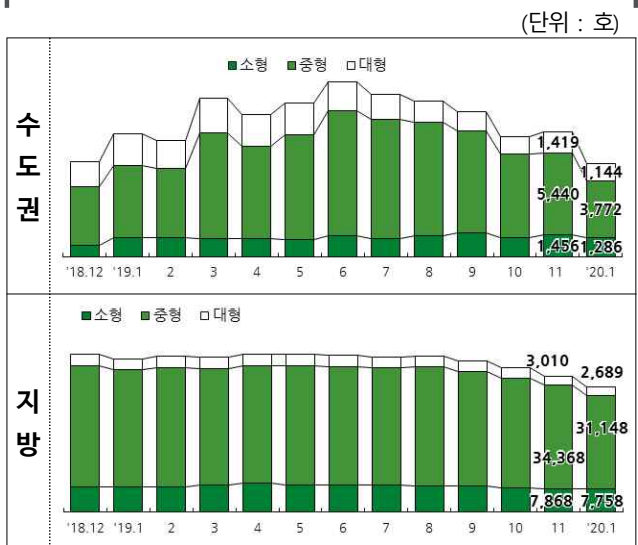
- 12월 전국 미분양은 전월 대비 10.8% 감소하며 2016년 1월(60,737호)에 6만호대로 올라선 이후 4년만에 4만호대 미만으로 떨어져
 - 2013년 9월(-12.5%) 이후 두 자릿수 이상 감소한 것은 50개월래 최초로 기록됨.
- 수도권 및 지방 등 전역에서 감소 추세 보여
 - 수도권에서는 중형 주택이, 지방에서는 대형 주택의 미분양 물량 감소세가 뚜렷해
 - [수도권] 25.4%(2,113호) ↓, 小 11.7%(170호) ↓, 中 30.7%(1,668호) ↓, 大 19.4%(275호) ↓
 - [지방] 8.1%(3,651호) ↓, 小 1.4%(110호) ↓, 中 9.4%(3,220호) ↓, 大 10.7%(321호) ↓
 - 민간 대형(전용 85㎡ 초과) 아파트 미분양 물량은 2003년 11월 이후 최저 수준
 - 2015년 12월 대폭 증가했던 중형(전용 60~85㎡) 아파트 미분양, 당시 수준으로 감소
- 준공 후 미분양 물량은 지난 60개월 넘게 증가했지만 최근 감소세
 - 전국 기준 미분양 물량은 전 규모(소·중·대)에서 감소해 1,522호(-7.8%) ↓
 - 강원(201호), 울산(80호), 경북(32호)을 제외한 전지역에서 감소 추세
 - 지난 달 4,000호를 돌파해 우려 샀던 경남지역, 한 달새 748호(17.9%)가 매수자 찾아

미분양 물량 추이

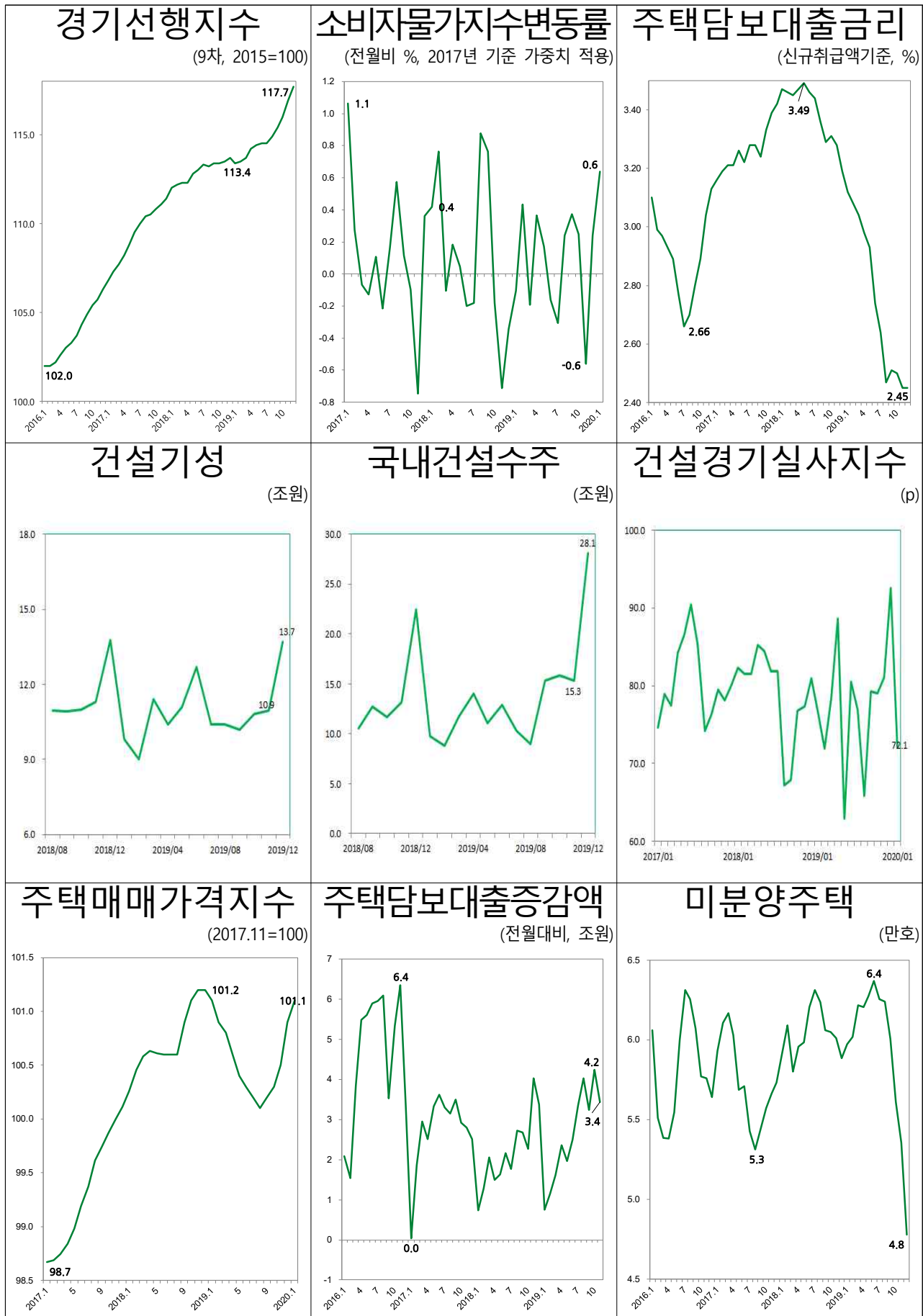


자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이



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>