



월간건설경기동향

2020. 04

건설

- ▶ 2020년 2월 건설수주 전년 동월 대비 35.8% 증가
- ▶ 공공 전년 동월 대비 23.9% 증가, 민간 41.5% 증가
- ▶ 2020년 2월 건설기성 전년 동월 대비 7.4% 증가
- ▶ 2020년 3월 CBSI 전월 대비 9.4p 감소한 59.5

부동산

- ▶ 2월 전국 토지가격, 2008년 이후 2월 최대 상승폭 기록
- ▶ 수도권 매매거래량 증가는 인천이 주도, 지방은 감소세
- ▶ 수도권과 지방 인·허가 실적 상반된 흐름 보여
- ▶ 미분양 51개월 만에 처음 3만 호대까지 감소



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

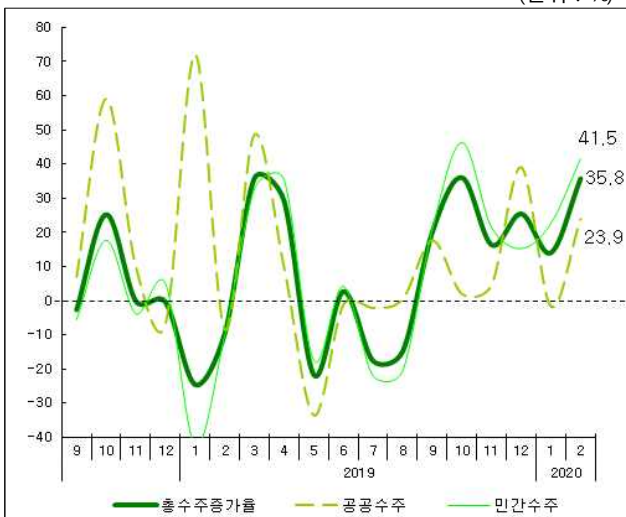
건설수주

2020년 2월 전년 동월 대비 35.8% 증가

- 2020년 2월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해, **전년 동월 대비 35.8% 증가한 11.7조원 기록, 6개월 연속 증가**
 - 국내 건설수주는 지난해 9월 20.1% 증가를 시작으로 매달 10% 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 2월에도 35.8% 증가해 6개월 연속 증가세를 지속, 수주액 11.7조원은 1월 수주 실적으로는 역대 두 번째로 높은 실적으로 금액상으로도 양호
- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 23.9% 증가, 민간부문도 41.5% 증가해 양호**
 - 공공수주는 지난해 8~12월 동안 증가세를 지속함. 이후, 1월에 1.6% 감소해 5개월 증가세를 마감했지만, 2월에 23.9% 증가해 한달만에 다시 반등
 - 민간수주는 41.5% 증가해 지난해 9월부터 6개월 연속 증가세를 지속, 금액 자체도 2월 실적으로 역대 두 번째로 높은 8.2조원을 기록하는 등 매우 양호

건설수주 증감률 추이

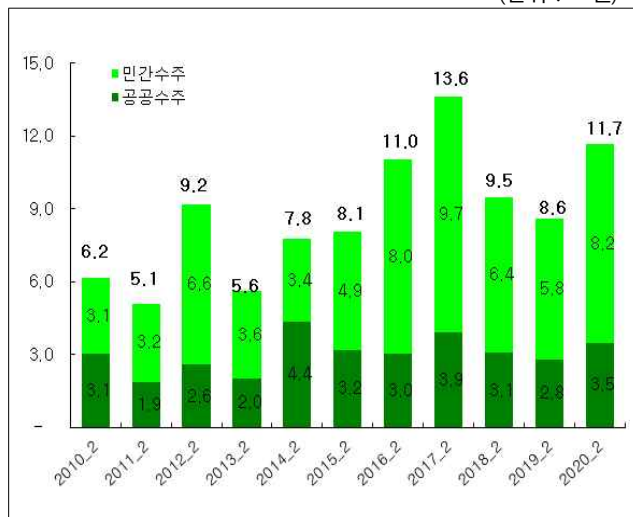
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 2월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공부문 토목 제외한 나머지 공종 양호해 23.9% 증가

민간부문도 건축수주가 양호해 41.5% 증가

- **공공의 경우** 토목이 부진했지만, 나머지 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 23.9% 증가한 3.5조원을 기록
 - 토목수주는 세부 심사 기준 및 발주 제도 정비로 인해 100억원 이상 토목 공사 발주가 늦어져, 2월 실적으로는 3년래 가장 저조한 1.6조원 기록을 기록, 전년 동월 대비 16.2% 감소
 - 주택수주는 2월 실적으로는 8년래 최대치인 0.2조원을 기록, 전년 동월 대비 12.5% 증가
 - 비주택 건축수주의 경우 소규모 공사의 발주의 증가로 2월 실적으로는 역대 최대치인 1.7조원을 기록, 전년 동월 대비 129.2% 급등
- **민간수주**, 토목은 부진했지만 건축수주가 양호해 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 8.2조원을 기록, 전년 동월 대비 41.5% 증가
 - 토목수주는 전년 동월 대비 10.4% 감소한 0.7조원을 기록해 2개월 연속 부진
 - 주택수주의 경우 분양가 상한제, 정비사업 일몰제 등을 회피하기 위한 물량 증가로 2월 실적으로는 역대 최대치인 4.4조원을 기록, 전년 동월 대비 74.7% 증가
 - 한편, 비주택 건축수주는 공장과 오피스 건물 수주가 증가해 2월 수주로는 역대 세 번째로 높은 3.1조원을 기록, 전년 동월 대비 25.2% 증가

2020년 2월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2020. 2월	11.7	3.5	1.6	1.9	0.2	1.7	8.2	0.7	7.4	4.4	3.1
증감률	35.8	23.9	-16.2	108.3	12.5	129.2	41.5	-10.4	50.2	74.7	25.2
2020. 1~2월	22.5	6.8	3.5	3.3	1.0	2.3	15.7	2.0	13.7	7.7	6.0
증감률	24.4	10.1	-12.8	52.4	25.1	68.6	31.8	-5.9	40.0	45.7	33.3

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 : 기계설치, 조경공사 제외 하고 대부분 부진

건축 : 관공서 수주를 제외한 모든 공종 양호

● 토목 공종의 경우 기계설치와 조경공사 제외 하고 대부분 부진한 모습을 보임

- 지난 1월 반도체 설비 증설의 영향으로 전년 동월 대비 100% 이상 증가한 기계설치 수주는 2월에도 56.6% 증가해 2개월 연속 양호
- 발전 및 송전 수주와 도로 및 교량 수주는 각각 전년 동월 대비 53.3%, 70.8% 감소해 부진
- 토지조성, 상하수도 수주도 각각 12.6%, 12.9% 감소해 부진
- 치산 및 치수와 철도 및 궤도 수주도 각각 18.7%, 96.4% 감소

토목 공종	금액(조원)	증감률(%)
기계설치	6.0	56.6
발전 및 송전	2.1	-53.3
도로 및 교량	1.7	-70.8
토지조성	1.6	-12.6
상하수도	1.0	-12.9
치산 및 치수	0.7	-18.7
철도 및 궤도	0.1	-96.4
조경공사	0.6	183.6

자료 : 통계청

● 건축 공종의 경우 관공서 수주를 제외하고 모두 양호한 모습을 보임

- 주택수주의 경우 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 36.4% 증가
- 공장 및 창고 수주는 물류센터, 그리고 지식산업센터 등의 건축 공사가 증가해 전년 동월 대비 112.2% 증가
- 사무실 및 점포 수주는 비즈니스 및 복합센터 건설 증가로 전년 동월 대비 87.5% 증가
- 한편 관공서 수주는 전년 동월 대비 11.0% 감소해 부진

건축 공종	금액(조원)	증감률(%)
주택	45.0	36.4
사무실 및 점포	22.4	87.5
공장 및 창고	13.3	112.2
관공서 등	3.7	-11.0
건축기타	1.0	2.5

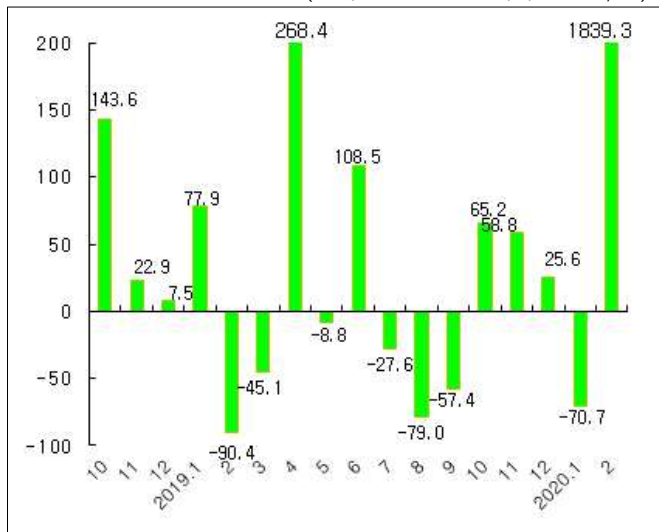
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2020년 2월 재건축·재개발 수주 1,893.3% 급등
지난해 2월 부진한 기저효과 및 일몰제 회피 물량 영향

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2020년 2월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2020. 2월	1,681.3	2,017.2	1,839.3
2020. 1~2월	22.5	-14.9	-1.0

자료 : 한국건설산업연구원

- **2020년 2월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 1,893.3% 급등한 1.5조원을 기록**

- 재건축·재개발 수주는 지난 1월 전년 동월 대비 70.7% 감소해 4개월 만에 부진했지만, 2월에 다시 크게 증가해 양호한 모습을 시현
- 기존 정비사업 일몰제를 회피하기 위한 물량이 일부 수주된 것으로 보이며, 지난해 기저효과의 영향으로 크게 급등한 것으로 분석

- **재건축 수주는 전년 동월 대비 1,681.3% 급등한 7,400억원 기록**

- 수도권과 충청지방에서 수주가 양호했는데, 지난해 2월 수주가 부진한데 따른 기저효과가 함께 반영되어 큰 폭으로 급등

- **재개발 수주 또한, 전년 동월 대비 2,017.2% 급등한 7,800억원 기록**

- 재개발 수주의 경우 지난해 2월 수주가 부진한데 따른 기저효과로 크게 증가

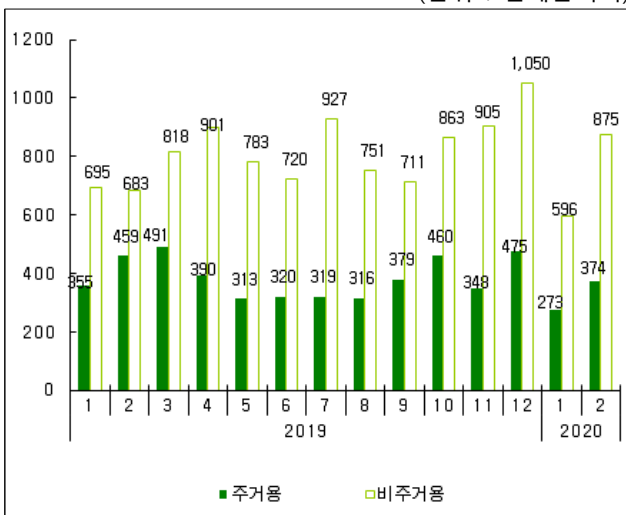
건축허가

2020년 2월 건축허가면적 전년 동월 대비 9.4% 증가
주거용은 부진, 비주거용 건축 허가면적이 양호

- 2020년 2월 국내 건축허가면적 **전년 동월 대비 9.4% 증가**한 1,249만㎡ 기록
- **주거용 건축허가면적** 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 **전년 동월 대비 18.1% 감소**, 2월 실적으로는 7년래 최저치인 374만㎡로 부진
 - 수도권의 경우 전년 동월 대비 2.9% 감소하여 5개월 연속 감소
 - 지방의 경우 지난 12월 전년 동월 대비 49.4% 급등해 양호했지만, 올 1월에는 12.1% 감소하고 2월에도 42.1% 감소해 부진
- **비주거용 건축허가면적** 2월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이래 최대 실적인 875만㎡ 기록, **전년 동월 대비 28.2% 증가**
 - 상업용과 공업용 허가면적이 각각 전년 동월 대비 54.0%, 28.3% 증가해 양호했으며 교육사회용과 기타 허가면적도 각각 17.1%, 3.7% 증가해 양호

월간 건축 허가면적 추이

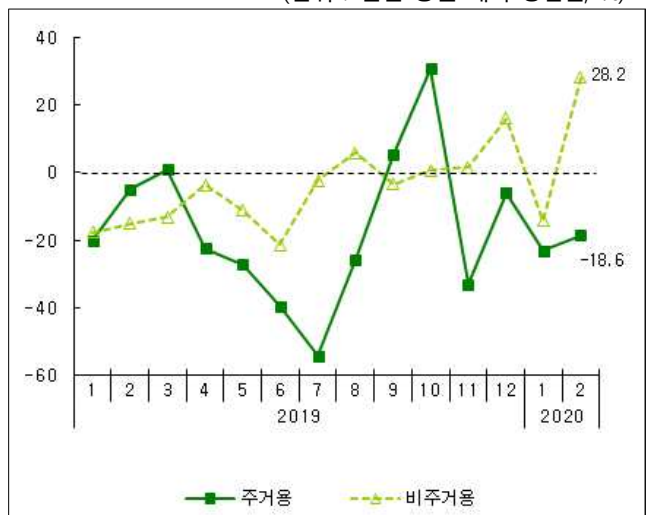
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2020년 2월 건설기성 전년 동월 대비 7.4% 증가
건축 부진했지만, 토목 공사가 증가

- 2020년 2월 건설기성, 공공과 민간 모두 양호해 **전년 동월 대비 7.4% 증가**
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 11.7% 증가해 3개월 연속 양호한 모습 시현
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 6.4% 증가해 한달만에 다시 증가
- 공종별로 **건축공사 기성은** 주거용과 비주거용 모두 부진해 **전년 동월 대비 0.8% 감소**하였음.
 - 주거용 건축의 경우 0.4% 감소해 16개월 연속 감소세를 지속함.
 - 비주거용 건축의 경우 1.5% 감소해, 2개월 연속 부진
- **토목공사**는 모든 공종이 양호해 **전년 동월 대비 37.3% 증가**함.
 - 일반토목과 전기기계는 각각 전년 동월 대비 16.7%, 91.9% 증가해 양호
 - 한편, 플랜트도 전년 동월 대비 53.3% 증가해 10개월 연속 증가세를 지속

2020년 2월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2020. 2월	9,607.2	6,956.6	4,576.1	2,380.5	2,650.6	1,157.0	313.9	1,159.6	1,744.5	7,655.0
증감률	7.4	-0.8	-0.4	-1.5	37.3	16.7	91.9	53.3	11.7	6.4
2020. 1~2월	19,167.7	13,948.3	8,952.0	4,996.3	5,219.4	2,265.7	717.6	2,190.9	3,455.7	15,179.6
증감률	1.4	-5.3	-5.4	-5.1	25.0	5.1	82.4	39.9	5.1	-0.2

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

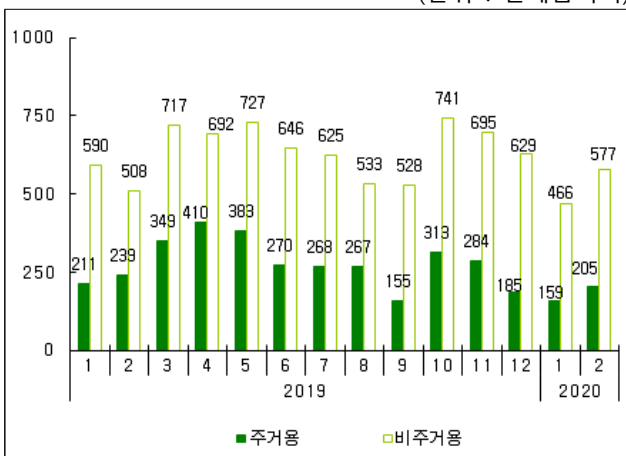
건축착공

2020년 2월 건축착공면적 전년 동월 대비 4.6% 증가
주거용은 부진했지만, 비주거용이 양호

- 2020년 2월 국내 건축착공면적, 주거용은 부진했지만 비주거용 양호해 **전년 동월 대비 4.6% 증가**
 - 2월 착공면적으로는 최근 3년래 최대치인 782만㎡로 양호
- **주거용 건축착공면적** 지방은 소폭 증가했지만 수도권에서 부진하여 **전년 동월 대비 14.4% 감소**, 2월 실적으로는 9년래 최저치인 205만㎡로 부진
 - 수도권의 경우 전년 동월 대비 31.5% 감소하여 4개월 연속 부진 지속
 - 지방의 경우 기저효과로 전년 동월 대비 9.2% 증가하여 4개월 만에 다시 증가
- **비주거용 건축착공면적** 상업용을 제외하고 모두 양호해 **전년 동월 대비 13.5% 증가한** 557만㎡ 기록, 한달만에 다시 증가
 - 상업용의 경우 전년 동월 대비 24.9% 감소해 2개월 연속 부진 지속
 - 그러나, 공업용과 교육사회용의 경우 각각 전년 동월 대비 33.9%, 27.6% 증가했으며, 기타 착공면적도 47.5% 증가해 양호

월간 건축 착공면적 추이

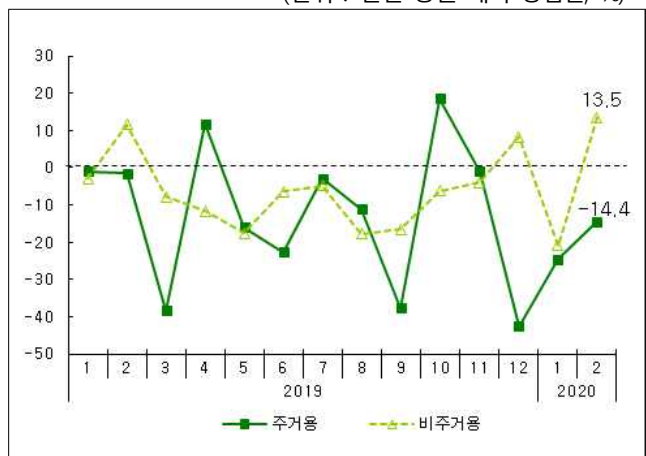
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

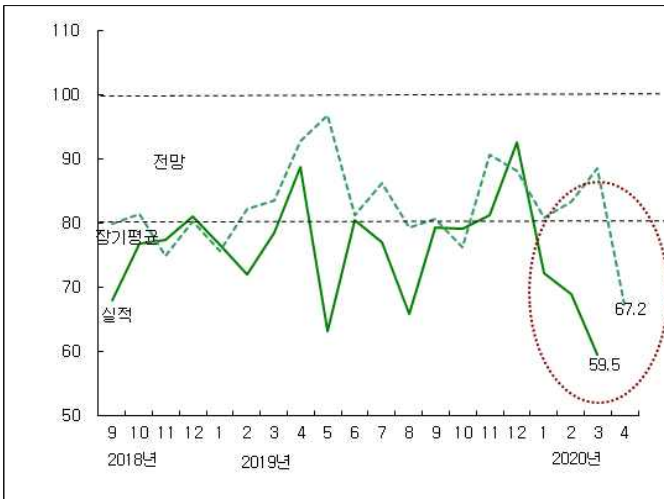


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

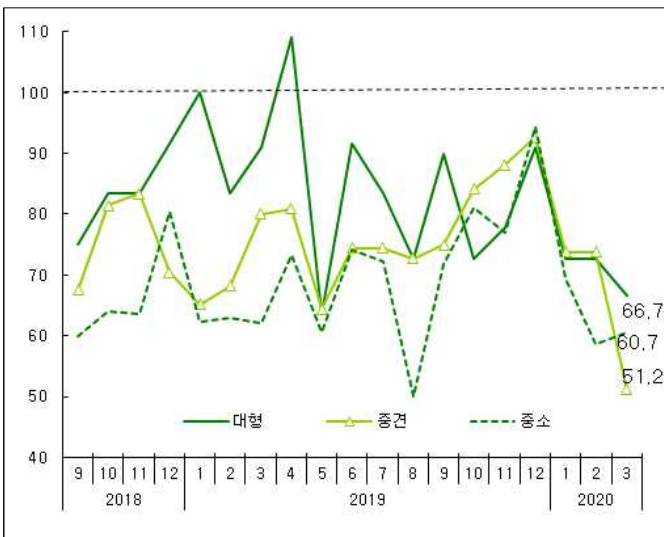
2020년 3월 CBSI, 전월 대비 9.4p 하락한 59.5
7년 1개월 만에 60선 붕괴

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2020년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 9.4p 감소한 59.5 기록

- CBSI는 지난 1월 20.5p 하락, 2월과 3월 3.2p, 9.4p 하락해 3개월 감소, 7년 1개월래 최저치인 59.5 기록
- 통상 3월에는 봄철 발주 증가로 인해 지수가 3~5p 상승하는 것이 일반적이는데, 3월 지수가 10p 가까이 하락한 것은 매우 이례적
- 이런 상황은 글로벌 금융위기가 발생했던 해인 2008년 3월(-16.8p) 이후 12년 만에 처음임
- 신규 공사수주 BSI가 전월 대비 12.1p 하락한 61.6으로 6년 1개월래 최저치를 기록, 코로나19 사태로 예정되거나, 계획된 공사 발주가 제대로 일어나지 않아 기업들이 많은 어려움을 겪고 있는 것으로 보임

● 기업 규모별로 중소기업 하락

- 대형기업 BSI 66.7, 전월비 6.0p하락
- 중견기업 BSI 51.2, 전월비 22.6p하락
- 중소기업 BSI는 2.0p 상승한 60.7

Ⅱ

부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

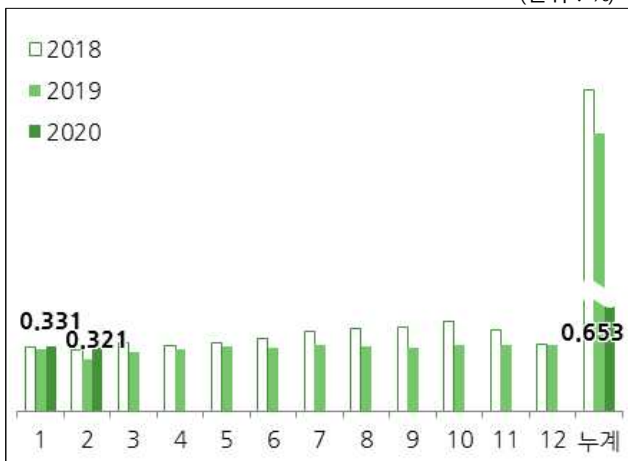
2월 전국 토지가격, 2008년 이후 2월 최대 상승

3월 거래량 다시 1월 수준으로 회복한 28.2만호 기록

- 2월 상승률 0.321%로 0.393% 올랐던 지난 2008년 2월 이후 당월 기준으로 12년 만에 가장 큰 상승폭 기록
 - 전월(0.331%) 상승률 보다 0.010%p 둔화되었지만 여전히 0.3%대 상승을 기록함.
 - 2009년~2019년 2월 평균 상승률은 0.127%인데 비해 상승률이 두 배 이상 높음.
 - 코로나19의 직접 영향권인 대구(-0.102%p)와 경북(-0.041%p)의 상승률 둔화가 두드러지는 가운데 울산광역시(0.034%p), 세종시·경상남도(0.016%p) 등은 상승세가 강화됨.
- 3월 거래량 28만 1,618필지로 30만호 선 한 달 만에 다시 무너져
 - 지난 2월 거래량은 1월 대비 56.1% 증가하며 30만호 선을 되찾는 듯했으나 3월 들어 8.1% 감소하며 다시 20만호 선으로 떨어짐.
 - 다만 3월 거래량으로서는 많은 수준을 여전히 유지하고 있으며, 전년 누적 토지거래량 대비 29.5% 많다는 점에서 토지에 대한 선호를 확인할 수 있음.
 - 전반적으로 거래량이 감소하는 가운데 인천지역만 지난달 대비 거래량이 증가(12.8%)하였고, 광주(-50.6%)와 대구(-40.4%)는 지난달 대비 거래량 감소 폭이 가장 컸음.

전국 월간 토지가격 변동률

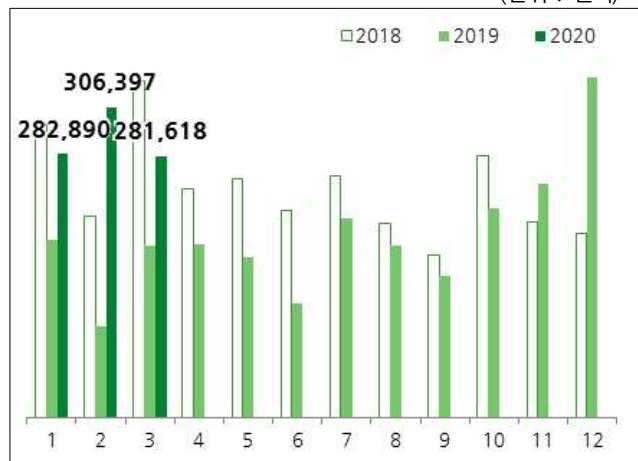
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

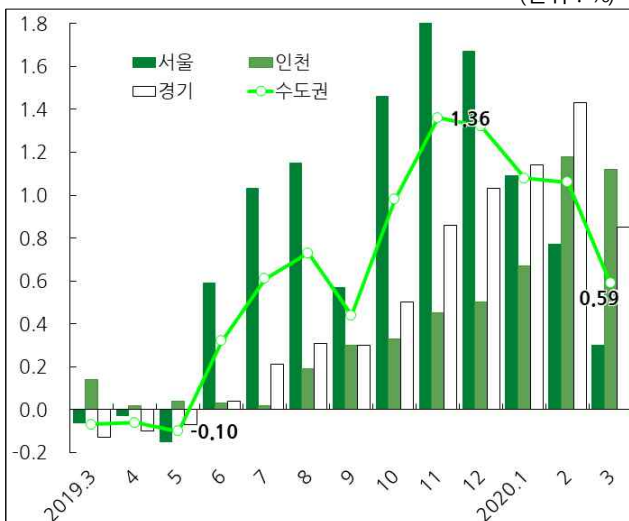
수도권 아파트, 지난 11월 정점 이후 4개월째 상승폭 둔화

3월 수도권 거래량 증가는 인천의 거래량 증가(21.6%)탓

- 3월 수도권 아파트 매매가 0.59% 상승하며 두 차례 대책 발표 이후 상승폭 둔화세 뚜렷이 나타나
 - 인천 지역은 증가하고 있는 거래량을 바탕으로 1%대 상승률을 2개월 연속 유지하고 있는 반면 서울과 경기 지역은 각각 0%대 상승함.
 - 최근 이슈가 되었던 경기지역은 지난 3개월간의 1%대 상승을 끝내고 0.85% 상승함.
 - 3월 이후 코로나19로 인한 거래량 감소와 경제위기감이 현실화될 경우 일부 지역을 중심으로 하락세로 돌아설 것으로 예상됨.
- 3월 수도권 주택 매매거래량은 65,051호로 지난달 고점을 기록(66,456호)한 이후 소폭 (2.1%) 감소하는 선에서 마무리
 - 서울과 경기 지역 거래량은 각각 MoM 2.1%와 8.2% 감소한 반면, 인천지역의 거래량은 21.6%늘어 지난 2008년 4월 이후 143개월만에 가장 많은 거래량을 기록함.
 - 인천 지역 매매거래량을 지역별로 분해한 결과 관내외 거주자 모두에서 증가하고 있었던 반면 기타거래를 포함하면 관할 시도 외 유입 증가분이 많은 부분을 차지함.
 - 전년 대비 거래량은 수도권 전체 기준 3배에 달하는 190.7%를 기록했는데, 이는 지난해 초 거래량이 이례적으로 적었다는 점을 먼저 이해할 필요가 있음.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

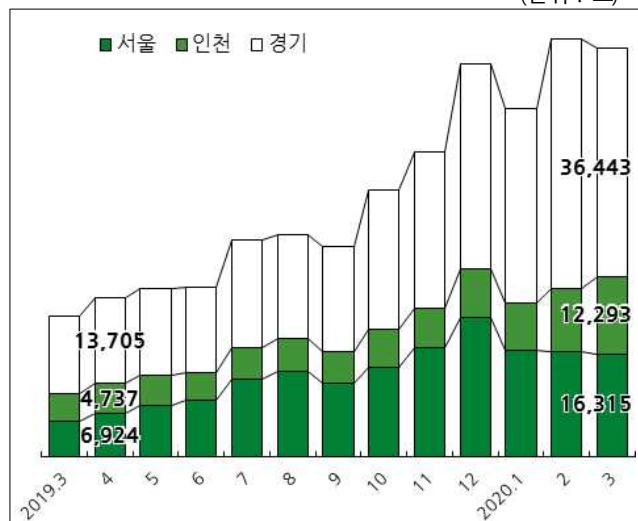


자료 : 부동산114(주)

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

3월 지방 거래량, 전고점 이후 3개월 동안 대세 하락 중

● 3월 지방광역시 아파트 매매 MoM 0.30% 상승하며 4개월만 0.5%p 반납

- 지방광역시 중 하락 전환한 지역은 아직 없지만, 광주광역시가 보합세를 기록한 것을 필두로, 부산·대전·울산 등 대부분 지방광역시에서 집값 상승폭이 줄어듦.
- 코로나19의 영향이 있을 것으로 판단했던 대구지역은 지난달 상승폭 그대로 이어가

● 3월 지방광역시 매매거래량 2만 4,672호, 지난 해 12월 이후 꾸준히 감소

- 지방광역시 매매거래량은 조정지역 해제 기대감을 안고 지난 12월 최다 거래를 기록했으나 3개월 동안 꾸준히 줄어들어 이번 달 거래량은 전고점 대비 27.7% 감소

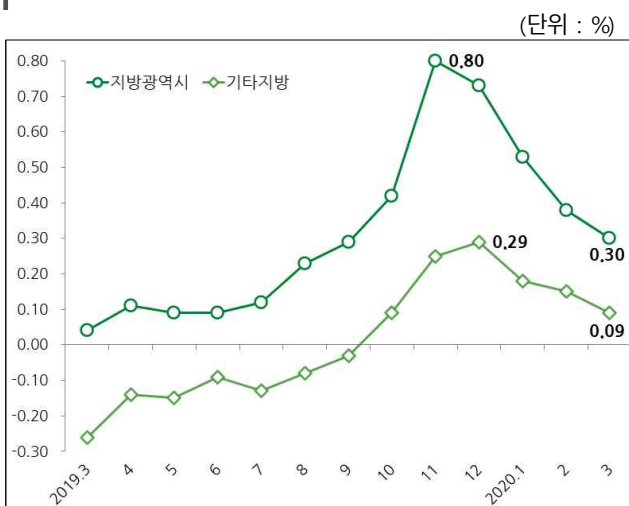
● 3월 기타지방 아파트 매매가격 0.09%↑, 지난 10월 수준으로 회귀

- 지난 12월, 월간 0.29%까지 상승했던 기타지방 아파트 가격은 상승세로 전환되었던 지난해 10월 수준까지 상승폭이 줄어든 상태임.

● 기타지방 거래량 역시 지난 12월 전고점을 기록한 이후 대세 하락 중

- 지난달 소폭 거래량이 늘었으나 이번달부터 다시 감소하며 전고점 대비 17.3% 감소

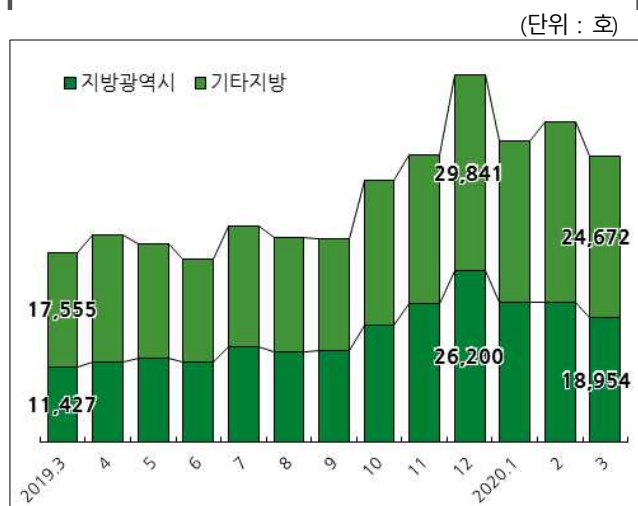
지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2월 주택 인·허가 물량, 2월 기준 2015년 이후 최저치

- 2월 주택 인·허가 물량은 37,980호로 2월 월간 인·허가 실적 기준 2015년 2월(33,301호) 이후 최저치 기록
 - 다만 2016~2019년은 그 이전 시기보다 공급량이 많은 편이라는 점을 고려해야 함.
 - 그중에서도 글로벌 금융위기가 영향을 미쳤던 2009년 당시 3월 공급량은 1만여 호에 불과해 현재와는 격차가 있는 상황임.
- 2월 수도권 주택 인·허가 실적은 인천지역의 물량 감소(-70.3%)에도 불구하고 경기지역의 증가세(56.8%)가 증가세를 견인하며 전년 대비 0.9% 증가
 - 인천지역의 인·허가 실적은 2,764호로 지난달 1,226호에 비해 2배 이상 증가했지만 지난해 같은 달 9,314호보다 70.3% 감소한 것으로 나타남.
- 지방 시장은 지방광역시의 MoM 감소 폭이 가장 컸고(-45.9%), 기타 지방은 전월 대비 18.4% 감소한 8,790호 기록
 - 지방광역시는 전 지역에서 감소했는데, 청약 열기가 여전히 뜨거운 대전(-26.2%), 대구(-21.0%)에서도 감소세가 드러남.
 - 기타 지방의 감소율은 충남(35.5%)과 경남(17.4%)의 증가에 힘입어 광역시 대비 적어

2020년 2월 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
2020년 1~2월	61,958	38,429	8,716	14,813	2,694	1,859	4	831	59,264	36,570	8,712	13,982
2019년 1~2월	74,277	43,811	12,393	18,073	4,985	3,528	0	1,457	69,292	40,283	12,393	16,616
전년 동기 누적 대비 증감률	-16.6%	-12.3%	-29.7%	-18.0%	-46.0%	-47.3%	순증	-43.0%	-14.5%	-9.2%	-29.7%	-15.9%

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

수도권 2월 인허가 전년 수준 뛰어넘으며 2.2만호 기록

지방은 감소세 유지되며 전년 누적 대비 27.5% 감소

● 2020년 2월 누적 아파트 인허가는 전년 동월 누적 물량 대비 16.9% 감소

- 2019년 2월까지 누적 아파트 인허가는 5.7만 호였으나 올해 누적 아파트 인·허가는 4.8만호로 전년 동월 누적 물량 대비 16.9% 감소하였음.
- 이번 달 총 아파트 인허가 물량은 전월 대비 75.0% 상승하며 호전되었지만, 수도권 지역은 인허가 물량이 156.3% 증가했던 반면, 지방은 오히려 1.6% 감소해 지방별 온도 차가 큰 것으로 나타남.

● 수도권 2월 아파트 인·허가 실적은 YoY 3.0% 증가한 2만 1,561호

- 2월 월간 실적으로는 지난 5년 내 최대이며, 인·허가 물량이 많았던 것으로 평가받은 전년보다도 3.4% 증가한 수준을 나타냄.
- 지역별로는 서울과 경기도 지역 아파트 인허가 물량이 YoY 각각 10.5%와 74.7% 증가했지만, 인천 아파트 인허가 물량은 YoY 72.1% 감소해 지역별 차별화를 보임.

● 지방 아파트는 지난 해 같은 달 대비 34.8% 감소하며 8,766호 기록

- 그 중 지방광역시 물량은 YoY 52.5% 감소(울산 0호)했고 기타지방의 경우 YoY 24.3% 감소한 것으로 나타남(세종·충북 0호).

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

2월 분양물량 급감 이후 3월 들어 지난해 수준 회복

● 3월 분양물량은 전월 대비 91.2% 증가한 15,921호로 집계

- 3월 월간 분양시장은 당초 1.7만호 공급이 예상되었으나 코로나19 사태 등에 큰 동요 없이 예상보다 소폭 감소한 1.6만호 수준에서 마무리 됨.
- 이는 각종 규제에 묶여있는 과열 지역의 재고주택과는 달리 의무거주기간을 채우면 확정 수익을 보장받을 수 있는 분양시장에 시장 수요가 몰렸기 때문으로 분석됨.
- 3월 전국 분양물량은 전월 대비 91.2% 증가한 수치이지만, 2월 분양시장의 불황으로 인해 여전히 전년 대비 YTD 기준 24.4% 모자란 분양물량을 기록하고 있음.

● 수도권은 8.0천호(MoM 48.1%↑), 지방은 7.9천호(MoM 170.7%↑) 기록

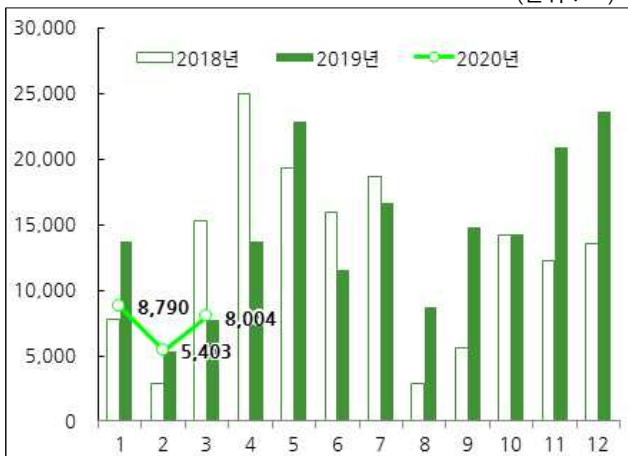
- 수도권 월간 분양은 지난해 대비 3.6% 가량 증가한 것으로 나타났지만 지난 20년간 평균 3월 분양물량 대비 약 20% 감소한 수치임. 공급이 많은 편이었던 지난 5년간의 평균과 비교하면 약 37.8% 감소한 것임.
- 지방 월간 분양물량은 지난해보다 5.8% 감소했고, 지난 20년간 평균 3월 분양 물량과 비교하면 약 36.1% 감소한 수치를 나타냄.
- 코로나19의 영향권 아래 있었던 3월 대구지역의 1순위 분양경쟁률은 최고 137.0:1(평균 101.7:1)을 기록해 분양시장에 대한 시장의 선호를 확인할 수 있음.

● 2020년 4월 분양계획은 3월과 유사한 1.6만호 수준 예상

- 온라인 청약 비즈니스가 안정화됨에 따라 4월은 계획한 물량을 소화할 수 있을 것

수도권 월간 분양물량 추이

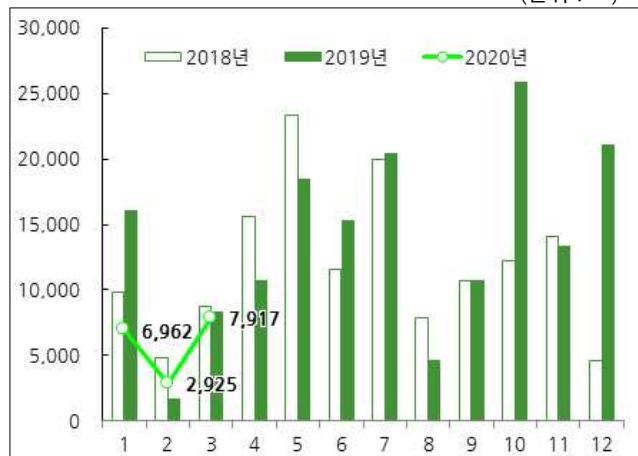
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

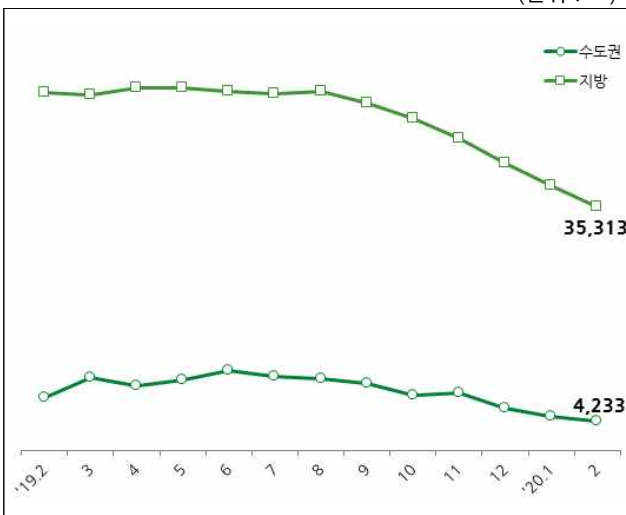
주택 미분양

미분양 51개월만에 첫 3만호대 진입

- 2월 전국 미분양은 39,546호로 지난 2014년 11월 39,703호를 기록한 이후 51개월 만에 처음으로 3만 호대에 진입함.
 - 다만 2014년 당시에는 지방과 수도권의 미분양주택비율이 1:1가량이었지만, 현재 시점에서는 8.34:1 수준으로 지방이 많은 양상을 보여 주의가 요구됨.
- 수도권 및 지방 등 전역에서 감소 추세 이어져
 - 수도권의 경우 석 달 연속 두 자릿수 감소세를 보였고, 지방은 지난해 9월부터 감소세가 뚜렷해졌고 12월 이후 월평균 7~8%씩 감소하고 있음.
 - [수도권] 13.6%(668호) ↓, 小 3.7%(46호) ↑, 中 17.5%(475호) ↓, 大 25.3%(239호) ↓
 - [지방] 8.0%(3,054호) ↓, 小 0.1%(11호) ↓, 中 10.3%(2,926호) ↓, 大 7.9%(207호) ↓
 - 중·대형주택 대비 소형주택의 미분양 해소를 더디지만, 수도권 소형주택의 공급이 매년 증가하고 있었던 추세를 감안하여야 함.
- 준공 후 미분양 물량은 1만 7,354채로 지난해 1월 수준으로 회복
 - 전국 기준 준공 후 미분양 물량 중 소규모 주택은 소폭 증가했지만, 중·대형 주택이 더 많이 줄어들며 지난달 대비 146호 줄어든 17,354채 수준 보여

미분양 물량 추이

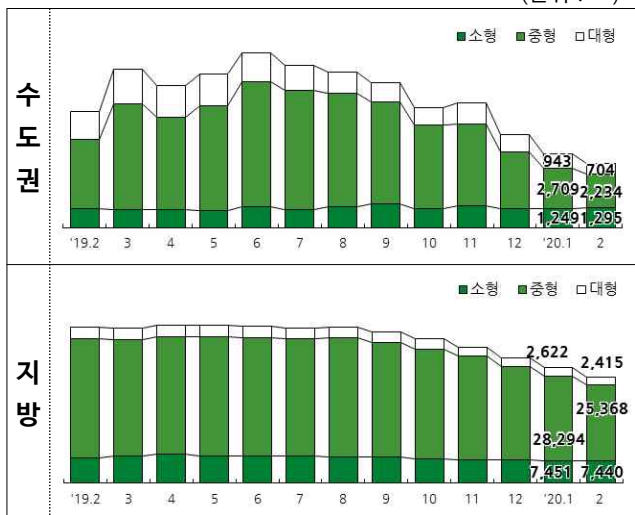
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

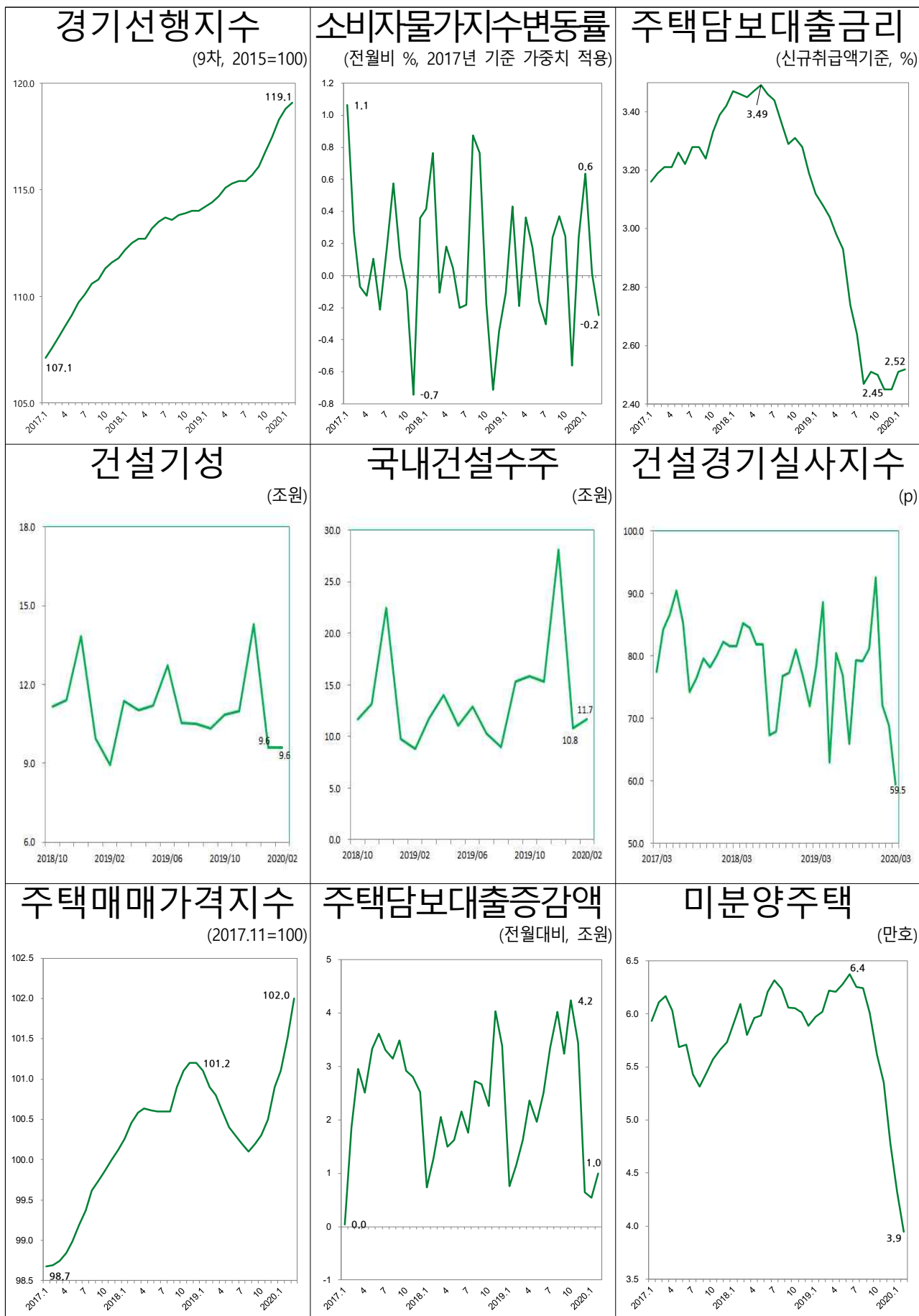
규모별 미분양 추이

(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>