

건설경기동향

● 건설경기

- 1월 건설 수주, 전년 동월 대비 14.4% 감소
- 1월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 10.5% 감소
- 1월 건축허가면적, 전년 동월 대비 26.8% 증가
- 1월 건설 기성, 전년 동월 대비 8.6% 증가
- 1월 건축착공면적, 전년 동월 대비 8.4% 감소
- 2월 CBSI, 전월에 비해 7.3p 상승한 80.8 기록

● 부동산경기

- 1월 토지가격, 전월보다 0.17% 올라 29개월 연속 상승
- 2월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 보합세
- 2월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 보합세
- 1월 주택 인허가, 전년 동월 대비 42.9% 증가
- 1월 아파트 인허가, 전년 동월 대비 54.0% 증가
- 2월 아파트 분양, 전월 대비 19.5% 증가
- 1월 아파트 미분양, 전월 대비 수도권에서 감소
- 1월 주택담보대출액, 전월 대비 1.6조원 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

| 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
 | 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
 | 엄근웅 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
 | 박철한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

▶ 수주

- 올 1월 국내 건설 수주는 공공이 양호했으나, 그동안 상승세를 견인한 민간 주택이 감소해 전년 동월 대비 14.4% 감소한 7.9조원을 기록함.
- 수주 금액 7.9조원은 전년 동월 대비 1.3조원 정도 감소한 금액으로 지난 2012년과 비슷한 수준임.
- 발주자별로는 공공부문이 전년 동월 대비 1.1% 늘었으나, 민간부문이 전년 동월 대비 21.6% 감소함.
- 결국, 지난 2015년 1월부터 12월까지의 12개월 연속 수주 증가세를 마감함.

1월 건설 수주,
전년 동월 대비
14.4% 감소

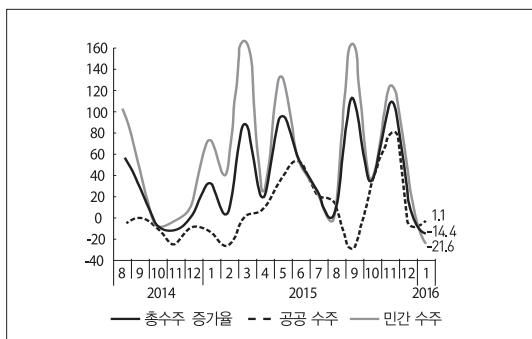
▶ 수주 : 발주자별

- 발주자별로 살펴보면, 1월 공공부문 수주는 조기 발주 확대로 건축 수주가 양호하여 전년 동월 대비 1.1% 증가한 2.9조원을 기록함.

1월 공공 수주,
전년 동월 대비
1.1% 증가

건설 수주 증감률 추이

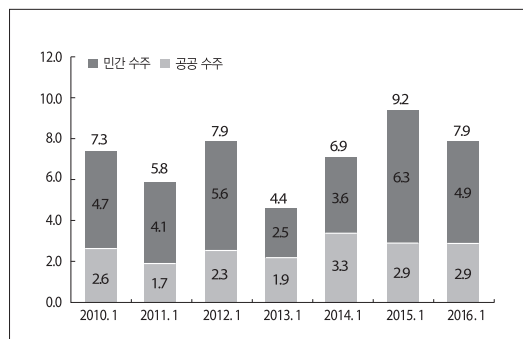
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 1월 건설 수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

2016년 1월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동월 대비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2016년 1월	7.9	2.9	1.9	1.0	0.5	0.6	4.9	0.5	4.5	2.5	2.0
증감률	-14.4	1.1	-18.7	89.0	1,072.9	11.2	-21.6	150.1	-27.0	-37.5	-7.8

자료 : 대한건설협회.

- 1월 토목 수주는 도로 관련 발주가 증가하였으나, 철도와 토지조성 등이 감소해 전년 동월 대비 18.7% 감소함.
- 올 1월 주택 수주는 1월 실적으로는 4년래 가장 양호한 0.5조원을 기록했으며, 지난해 실적이 부진한 영향으로 전년 동월 대비 1,072.9% 급등함.
- 한편, 1월 비주택 수주 또한 전년 동월 대비 11.2% 증가한 0.6조원으로 양호함.

- 1월 민간부문 수주는 대출 규제 강화 및 대내외 경제 상황이 악화된 영향으로 건축 수주가 부진하여 전년 동월 대비 21.6% 감소함으로써 12개월 연속 증가세를 마감함.
 - 1월 토목 수주는 지난해 1월 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 150.1% 급등한 0.5조원을 기록함.
 - 1월 주택 수주의 경우, 주택담보대출 규제 강화의 영향으로 전년 동월 대비 37.5% 감소한 2.5조원을 기록함.
 - 1월 비주택 수주도 전년 동월 대비 7.8% 감소한 2.0조원을 기록함.

▶ 수주 : 세부 공종별

- 1월 수주를 세부 공종별로 살펴보면, 토목 공종의 경우 철도와 토지조성 수주가 부진함.
 - 도로 및 교량과 기계설치 경우 각각 전년 동월 대비 147.4%, 15.5% 증가해 양호함.
 - 철도 및 궤도와 토지조성 수주는 각각 전년 동월 대비 24.7%, 27.3% 감소해 부진함.
 - 한편, 발전 및 송전과 항만 및 공항 수주는 각각 전년 동월 대비 254.9%, 229.0% 증가해 양호함.

민간부문 수주,

12개월 연속 증가세 마감

토목 공종 :

철도와 토지조성

수주 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	9.3	147.4
기계설치	6.9	15.5
철도 및 궤도	4.6	-24.7
발전 및 송전	3.0	254.9
항만 및 공항	2.6	229.0
토지조성	1.9	-27.3
차산 및 치수	1.8	136.8
댐	1.2	-

자료 : 통계청.

- 1월 건축 공종의 경우 주택과 관공서 등이 부진함.
 - 주택 수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 30.3% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 11.6% 증가해 양호함.
 - 공장 및 창고 수주도 전년 동월 대비 26.6% 증가함.
 - 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 33.1% 감소해 부진함.

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	38.8	-30.3
사무실 및 점포	18.3	11.6
공장 및 창고	6.8	26.6
관공서 등	2.7	-33.1

자료 : 통계청.

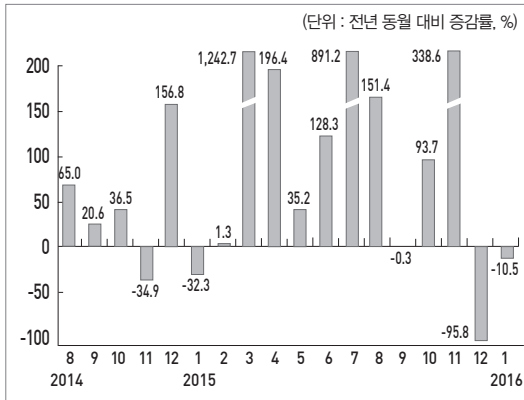
● **건축 공종 :**
주택과 관공서 등
수주 부진

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 1월 재건축 · 재개발 수주는 재건축이 부진하여 전년 동월 대비 10.5% 감소한 6,037억원을 기록함.
 - 결국 지난해 12월에 이어 2개월 연속 감소세를 시현함.
- 지난해 상반기 양호했던 재건축 수주는 최근 들어 정체기로, 전년 동월 대비 50.7% 감소한 2,521억원을 기록함으로써 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 1월 재개발 수주는 금액상으로는 예년에 비해 1,000억~2,000억원 정도 낮은 3,516억원을 기록하였으나, 지난해 1월 수주가 매우 부진한 데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 115.4% 증가함.

● **1월 재건축 · 재개발,**
전년 동월 대비
10.5% 감소

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료: 한국건설산업연구원.

2016년 1월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016년 1월	-50.7	115.4	-10.5

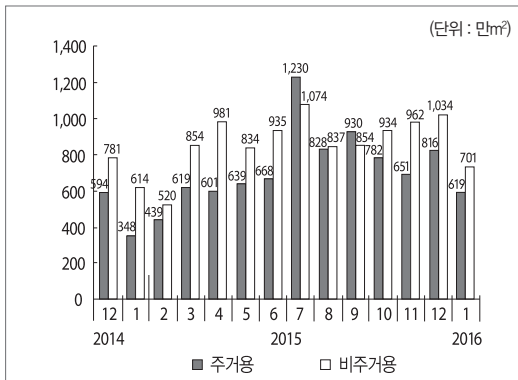
자료: 한국건설산업연구원.

▶▶ 건축허가면적

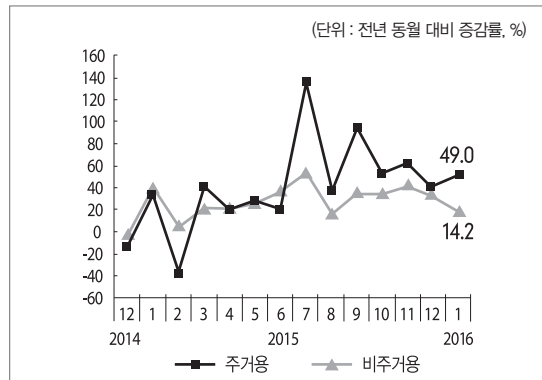
1월 건축허가면적,
전년 동월 대비
26.8% 증가

- 1월 건축허가면적은 전년 동월 대비 26.8% 증가한 1,219.9만㎡를 기록함으로써 1월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 1990년 이후 최대치를 보임.
- 1월 주거용 건축허가면적은 1월 실적으로는 역대 최대치인 519.1만㎡를 기록하여 전년 동월 대비 49.0% 증가함으로써 11개월 연속 증가함.
- 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 50.9%, 47.7% 증가함.
- 1월 비주거용 건축허가면적은 전년 대비 14.2% 증가한 700.8만㎡ 기록함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토교통부.



이 / 슈 / 분 / 석

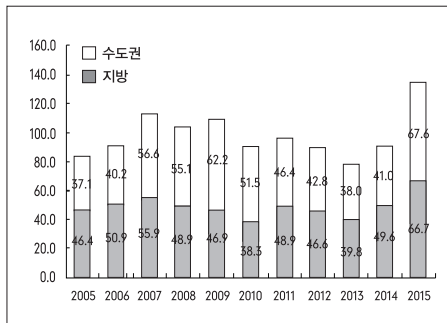
2015년 지역 건설 수주

수도권 및 지방이 각각 전년 대비 65.0%, 34.3% 늘었는데, 특히 수도권 건축이 70.7% 증가해 매우 양호

- 통계청 조사에 따르면 2015년 건설 수주는 134.3조원으로 전년 대비 48.2% 늘어 2년 연속 증가함.
 - 이는 건설업 조사 기준으로 대표도 54% 수준인 상위 742개 건설업체를 대상으로 조사한 결과임.
- 지역별로 보면 수도권과 지방 모두 역대 최대치를 경신함.
 - 수도권은 67.6조원으로 전년 대비 65.0% 늘었으며, 지방 또한 66.7조원으로 전년 대비 34.3% 증가함.
- 공종별로는 수도권과 지방 모두 토목과 건축이 증가했는데, 특히 수도권의 건축이 70.7%로 크게 늘어남.
 - 토목의 경우 공공 발주가 양호해 수도권과 지방 모두 전년 대비 40.0%, 44.2% 증가함.
 - 건축의 경우 부동산경기 회복 및 저금리의 영향으로 수도권과 지방이 각각 전년 대비 70.7%, 29.5% 증가함.

〈지방과 수도권 건설 수주 추이〉

(단위 : 조원)



자료 : 통계청.

〈지방과 수도권 공종별 건설 수주 추이〉

(단위 : 조원, %)

구분	수주액		증감률	
	2014	2015	2014	2015
전체	90.6	134.3	16.3	48.2
수도권	41.0	67.6	7.7	65.0
토목	7.6	10.6	-4.7	40.0
건축	33.4	57.0	11.0	70.7
지방	49.6	66.7	24.5	34.3
토목	16.4	23.6	-2.0	44.2
건축	33.2	43.0	43.8	29.5

자료 : 통계청.

- 세부 지역별로는 울산과 대전, 그리고 전라북도과 경기도의 증가가 두드러짐.
 - 지방 광역시의 경우 세종시(-30.3%)를 제외하고 대부분 전년 대비 30~50% 이상 증가해 양호한 모습을 보였는데 그 중 울산과 대전이 각각 전년 대비 173.3%, 137.3% 급등해 매우 양호한 모습을 보임.
 - 기타 지방 중에서는 경상남도(-4.3%)를 제외하고 모두 전년 대비 증가하였는데, 특히 전라북도와 경기도가 각각 전년 대비 104.8%, 76.4% 증가해 매우 양호한 모습을 보임.

〈2015년 특별 및 광역시 건설 수주 실적〉

(단위 : 조원, %)

구분	전국	서울 특별시	부산 광역시	대구 광역시	인천 광역시	광주 광역시	대전 광역시	울산 광역시	세종특별 자치시
수주액	134.3	17.9	9.6	4.7	7.2	1.4	1.8	8.3	2.4
전년비 증감률	48.2	48.0	56.6	31.0	50.9	72.0	137.3	173.3	-30.3

〈2015년 9도 건설 수주 실적〉

(단위 : 조원, %)

구분	경기도	강원도	충청북도	충청남도	전라북도	전라남도	경상북도	경상남도	제주특별 자치도
수주액	42.5	4.0	4.0	8.1	3.3	3.7	7.2	6.7	1.4
전년비 증감률	76.4	7.5	40.1	17.6	104.8	37.4	19.8	-4.3	34.6

자료 : 통계청.

- 공종별로 교육·사회용이 32.0% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 각각 19.8%, 32.3% 증가함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

1월 건설 기성,
전년 동월 대비
8.6% 증가

- 1월 건설 기성은 공공과 민간 부문 모두 양호하여 전년 동월 대비 8.6% 증가함으로써 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 공공기관 기성이 전년 동월 대비 1.6% 늘어나 2개월 연속 증가하였고, 민간기관 기성도 전년 동월 대비 9.4% 늘어나 8개월 연속 증가함.
- 공종별로 살펴보면, 1월 건축공사 기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호하여 전년 동월 대비 19.3% 증가함.
- 주거용은 전년 동월 대비 23.2% 증가하여 9개월 연속 증가세를 지속하였고,

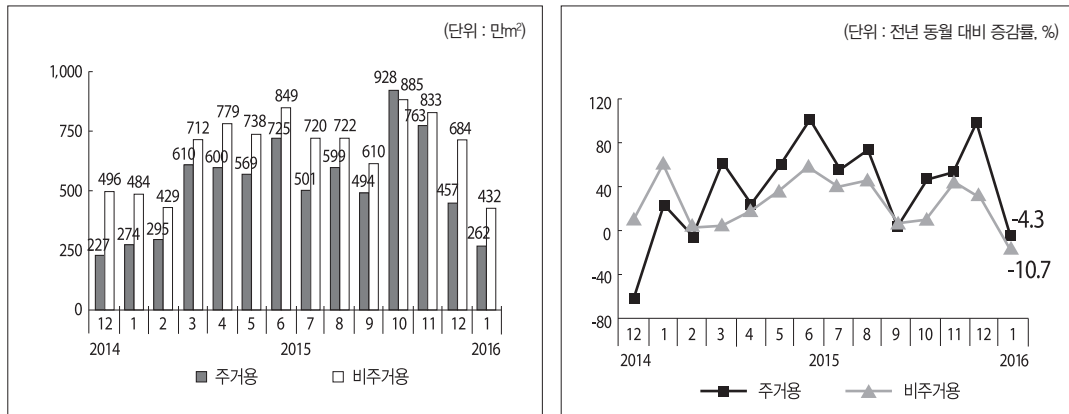
2016년 1월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동월 대비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2016년 1월	7,410.6	5,129.8	3,171.6	1,958.2	2,280.8	1,345.8	309.6	589.8	2,069.0	5,001.0
증감률	8.6	19.3	23.2	13.6	-9.7	11.3	-24.3	-32.6	1.6	9.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음. ; 자료 : 통계청.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

비주거용도 전년 동월 대비 13.6% 증가해 3개월 연속 증가함.

- 1월 토목공사 기성의 경우 전기기계와 플랜트 등의 부진으로 전년 동월 대비 9.7% 감소함.
 - 일반토목은 전년 동월 대비 11.3% 증가한 반면, 전기기계와 플랜트는 각각 전년 동월 대비 24.3%, 32.6% 감소해 부진함.

▶ 건축착공면적

- 1월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 8.4% 감소한 693.8 만㎡를 기록함으로써 10개월 연속 증가세를 마감함.
 - 비록 전년 동월 대비로는 감소하였으나 역대 1월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 역대 두 번째로 높아 건축착공면적 자체는 양호함.
- 주거용 건축착공면적의 경우 수도권의 부진으로 전년 동월 대비 4.3% 감소한 261.9만㎡를 기록함.
 - 지방은 전년 동월 대비 0.4% 소폭 감소하였고, 수도권도 전년 동월 대비 12.1% 감소함.

1월 건축착공면적,
전년 동월 대비
8.4% 감소

- 비주거용 건축착공면적의 경우 전년 동월 대비 10.7% 감소한 431.9만㎡를 기록함.
 - 공업용이 전년 동월 대비 2.1% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육·사회용은 각각 전년 동월 대비 11.6%, 23.6% 감소함.

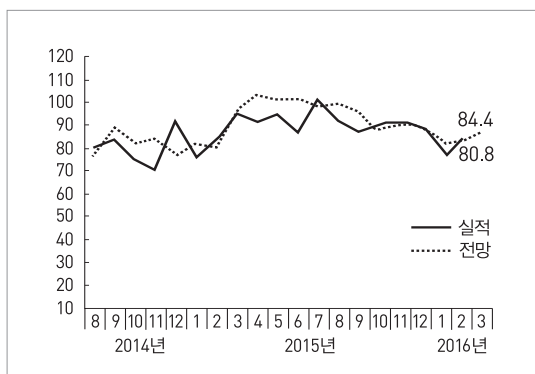
▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 7.3p 상승한 80.8을 기록함.
 - CBSI는 전월 대비 7.3p 올라 4개월 만에 상승함. 이는 3개월 연속 지수 하락에 따른 통계적 반락 효과와 혹한기가 끝나 공사 물량이 증가하는 계절적 요인 때문인 것으로 분석됨.
 - 하지만 올 1월 지수인 73.5를 제외하면 13개월 내 최저 수준으로 건설기업 체감 경기는 여전히 부진한 것으로 판단됨.
 - 아직까지 뚜렷한 회복 모멘텀을 찾지 못한 것으로 판단됨.
- 업체 규모별로 살펴보면 중견과 중소 업체의 CBSI 지수가 상승함.
 - 대형 업체는 전월과 동일한 92.3을 기록함
 - 중견 업체는 전월에 비하여 12.4p 상승한 88.9를 기록함.
 - 중소 업체는 전월에 비하여 10.1p 상승한 58.0을 기록함.

2월 CBSI,
전월비 7.3p 상승한
80.8 기록

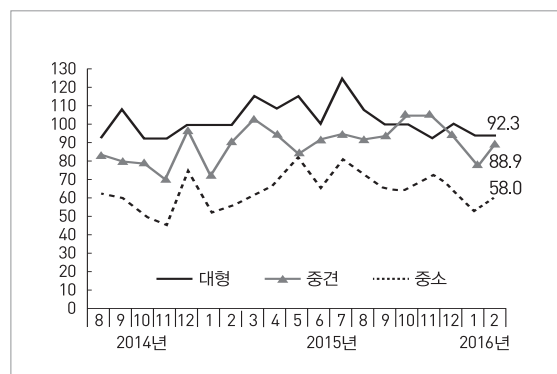
중견 및 중소 업체
지수 상승

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

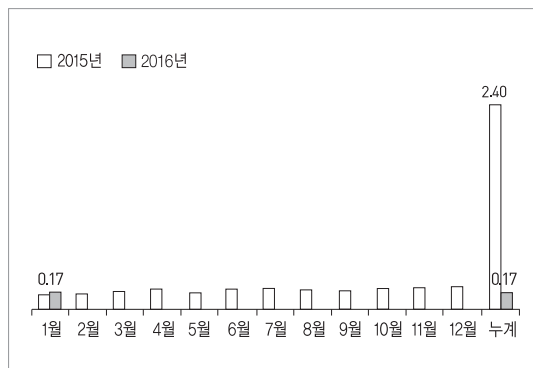
- 올 1월의 전국 토지가격은 전월에 비해 소폭 둔화된 0.17% 올라 29개월 연속 상승함.
 - 수도권은 서울(0.19%), 인천(0.10%), 경기(0.09%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 서울 강남구(0.25%), 경기 하남시(0.25%) 등이 강세를 보임.
 - 비수도권은 제주(1.47%), 세종(0.33%), 대구(0.32%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 1월 전국의 토지 거래량은 20만 7,303필지로 전월 대비 24.4%, 전년 동월 대비 5.4% 감소함.
 - 전년 동월에 비하여 필지 기준으로 공업(-16.2%), 주거(-8.7%), 상업(-7.8%)

1월 토지가격,
전월비 0.17% 상승

토지 거래는
전월비 24.4% 감소

전국 월간 토지가격 변동률

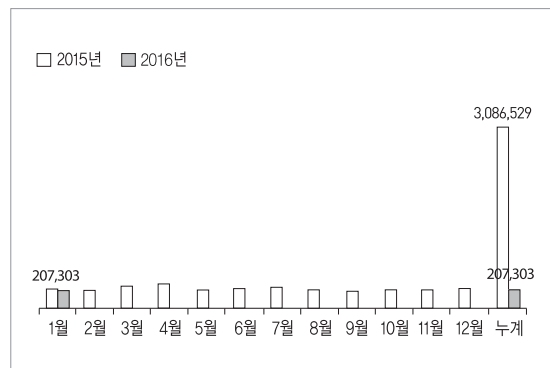
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

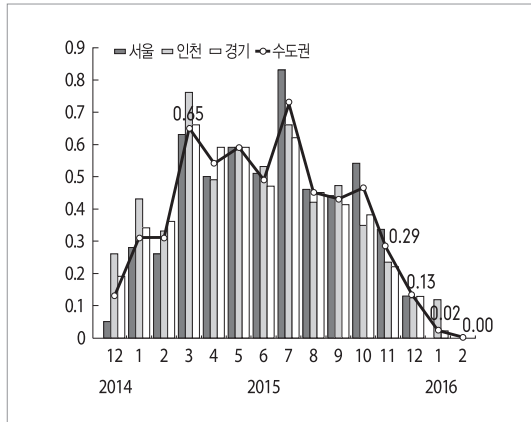
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

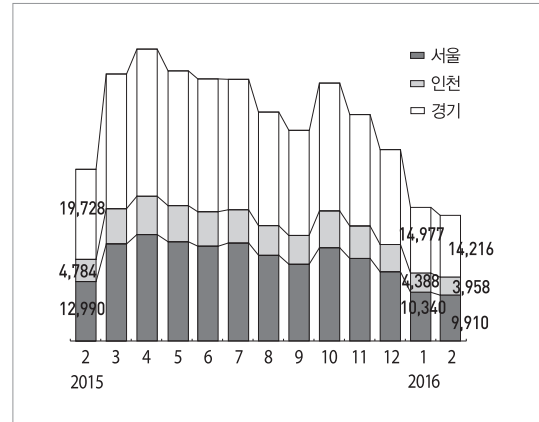
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

등에서 감소함.

- 거래 원인별로는 전년 동월에 비하여 매매(-10.5%), 교환(-3.9%), 증여(-2.0%)가 감소했으나 판결(23.8%), 분양권(8.6%), 기타(6.2%)는 증가함.
- 거래 주체별로는 전년 동월에 비하여 법인(5.7%)의 구매가 증가하였으나, 개인(-6.3%)과 기타(-2.3%)는 감소함.

▶ 주택시장 : 수도권

2월 수도권 매매가,
전월에 이어 보합세

- 2월 수도권의 아파트 매매가격은 전월에 이어 보합세를 나타냄.

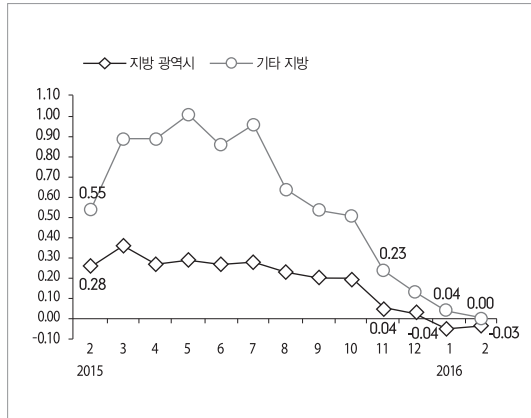
- 2월 들어 서울, 인천, 경기의 아파트 매매가격은 모두 보합세를 보임.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.14% 하락하였는데, 대·중소형이 모두 하락(일반 아파트 : 소형 0.05%, 중형 0.01%, 대형 -0.01%, 재건축 아파트 : 소형 -0.16%, 중형 -0.13%, 대형 -0.14%)함.

2월 수도권 거래량,
2개월 연속 감소

- 2월 수도권의 주택 매매 거래량은 2만 8,084호로 전월 대비 5.5%, 전년 동월 대비 25.1% 감소함.
- 최근 10년(2006~15년) 2월 평균에 비하여 1.2% 감소함.
- 전년 동월 대비 서울 23.7%, 인천 17.3%, 경기 27.9% 감소함.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

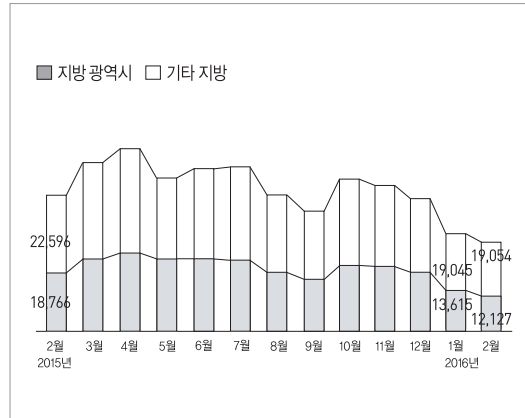
(단위: %)



자료: 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료: 온나라부동산포털.

▶ 주택시장: 지방

- 2월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 보합세를 보임.
 - 전월에 비해 대구(-0.14%)와 대전(-0.01%)이 하락하였으나, 부산(0.11%)과 울산(0.03%)은 상승함. 광주에는 보합세를 보임.
- 2월 지방 광역시의 주택 거래량은 1만 2,127호로 전월 대비 10.9%, 전년 동월 대비 35.4% 감소함.
 - 전년 동월에 비해 지방 광역시 모두 감소(대구 -60.3%, 광주 -46.4%, 부산 -27.8%, 울산 -25.1%, 대전 -6.2%)함.
- 2월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 하락함.
 - 전월에 비하여 제주 서귀포시(1.37%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 나주시(-1.86%)는 가장 크게 하락함.
- 2월 기타 지방의 주택 거래량은 1만 9,054호로 전월 대비 0.0%, 전년 동월 대비 15.7% 감소함. 전월에 비하여 제주권(-15.4%), 강원권(-11.1%), 경상권(-1.4%)은 감소하였으나 전라권(8.5%)과 충청권(5.0%)은 증가함.

지방 아파트 매매가
하락세, 주택 매매
거래량도 감소세

지역별 · 부문별 2016년 1월 주택 인 · 허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2016년 1월	47,536	23,688	8,600	15,248	2,978	2,720	0	258	44,558	20,968	8,600	14,990
2015년 1월	33,271	16,280	4,289	12,702	4,740	4,000	0	740	28,531	12,280	4,289	11,962
전년 동월비 증감률	42.9	45.5	100.5	20.0	-37.2	-32.0	0	-65.1	56.2	70.7	100.5	25.3

자료 : 국토교통부.

2. 공급시장

▶▶ 주택 인 · 허가

1월 주택 인허가,
전년 동월 대비
42.9% 증가

- 1월의 주택 건설 인허가 실적은 4만 7,536호로 전년 동월 대비 42.9% 증가함.
 - 민간부문은 전년 동월 대비 56.2% 증가하였으나, 공공부문은 전년 동월 대비 37.2% 감소함. 민간의 증가세가 2016년에도 이어지고 있음.
- 1월 수도권의 주택 건설 인허가 실적은 전년 동월 대비 45.5% 증가함.
 - 서울과 경기 각각 전년 동월 대비 53.2%, 49.2% 증가하였으나, 인천은 전년 동월 대비 24.4% 감소함.
- 지방 광역시와 기타 지방은 각각 전년 동월 대비 100.5%, 20.0% 증가함.
 - 지방 광역시의 모든 지역이 전년 동월에 비해 증가한 가운데 울산(1,076.0%)의 증가가 두드러짐(광주 245.1%, 대전 108.1%, 대구 45.6%, 부산 31.3%).
 - 기타 지방은 전년 동월 대비 세종(-87.1%), 경북(-55.3%), 충남(-52.9%)이 감소한 반면, 그 외의 지역은 증가함.

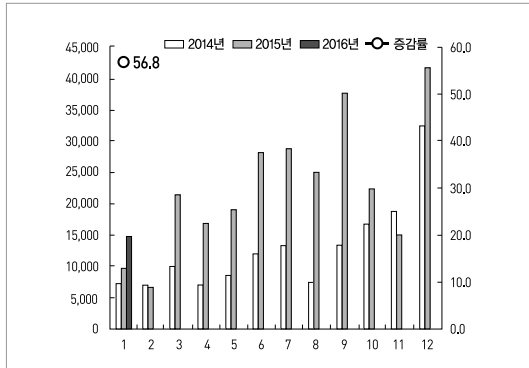
1월 아파트 인허가,
전년 동월 대비
54.0% 증가

▶▶ 아파트 인 · 허가

- 1월의 아파트 인허가 실적은 3만 3,360호로 전년 동월 대비 54.0% 증가함.
 - 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 56.8%, 51.8% 증가함.

2016년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

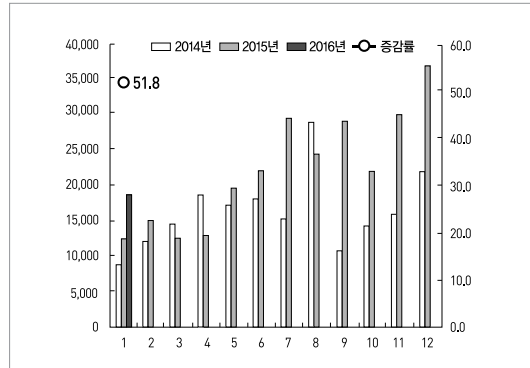


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지의 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 국토교통부.

2016년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)



주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지의 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 국토교통부.

- 수도권은 경기를 중심으로 인허가 실적 증가세를 보였으며, 증가세는 소폭 둔화함.
 - 서울과 경기가 각각 전년 동월 대비 145.6%, 59.2% 늘었으나, 인천은 전년 동월 대비 67.3% 감소함.
- 지방 광역시와 기타 지방은 각각 전년 동월 대비 142.5%, 20.3% 증가함.
 - 울산(3,246.2%), 광주(611.9%), 대전(142.7%), 대구(54.6%), 부산(50.3%)이 증가함.
- 1월의 아파트 외 실적은 1만 4,176호로 전년 동월 대비 22.1% 증가함.
 - 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 29.7%, 11.5% 증가함. 부산(-35.0%), 강원(-20.1%), 울산(-16.1%), 경북(-8.5%)을 제외하고 모두 전년 동월 대비 증가함.

1월 아파트 외 실적,
전년 동월 대비
22.1% 증가

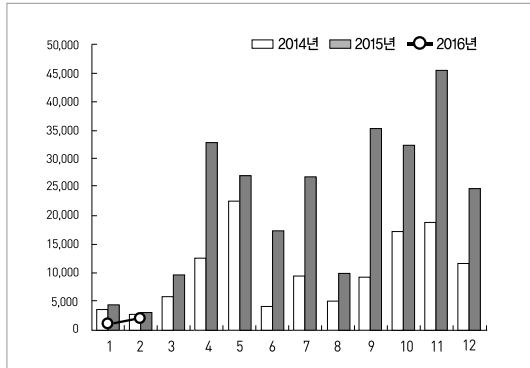
▶▶ 아파트 분양

- 2월 아파트 분양은 9,000여 호로 전년 동월 대비 6.8%, 전월 대비 19.5% 증가함.
 - 수도권은 1,000여 호로 전년 동월 대비로는 36.5% 감소했으나, 전월 대비로는 141.8% 증가함.
 - 지방은 7,000여 호로 전년 동월 대비 30.7%, 전월 대비 5.2% 증가함.
- 2월 전국 청약 경쟁률은 6.1:1 수준이며 대도시 중심의 강세가 지속되고 있음.

2월 아파트 분양,
전년 동월 대비
6.8% 증가

2016년 1월 수도권 월간 분양 추이

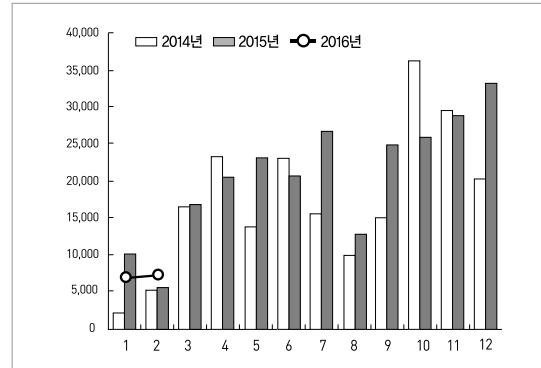
(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

2016년 1월 지방 월간 분양 추이

(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

- 대구(22.4:1), 부산(13.7:1), 울산(10.6:1) 등에서 호조세를 보이는 가운데 충남(0.9:1), 서울(0.5:1)은 미달됨. 지방 광역시를 중심으로 지난해 9월부터 청약 경쟁률의 하락세가 이어지고 있음.

- 3월 예정 물량은 4만 1,000여 호로 집계됨. 경기 고양시, 안성시, 화성시, 의정부시에서 각각 2,000여 호가 넘는 물량이 분양 예정임. 2월 분양 예정 물량의 62.2%가 분양됨.

1월 미분양 아파트

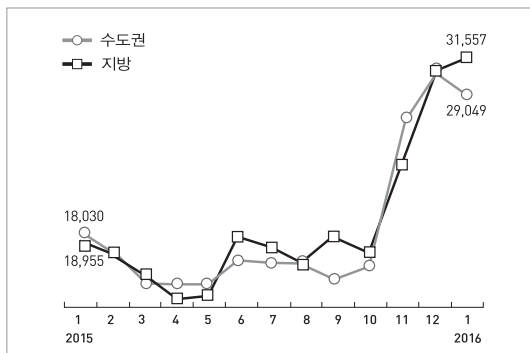
전월 대비 소폭 감소

▶▶ 아파트 미분양

- 1월 미분양 아파트는 전월보다 906호 감소한 6만 606호를 기록함.

지역별 미분양 추이

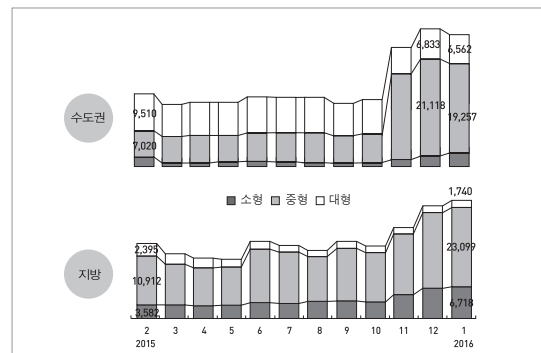
(단위: 호)



자료: 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위: 호)



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

자료: 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

최근 미분양 주택 현황

미분양 증가의 소폭 진정세에도 불구하고, 수도권은 최근 10년 평균 대비 1.3배 증가

- 2016년 1월 전국 미분양은 전월 대비 906호(-1.5%) 감소한 6만 606호를 기록함.
 - 전월 대비 신규 증가분(6,391호)보다 기존 미분양 해소분(7,297호)이 많아 전반적인 미분양 감소세를 나타냄.
 - 준공 후 미분양도 전월 대비 96호 감소한 1만 422호 수준으로, 감소세로 돌아섬.

최근 3개월, 전국 미분양 증가분의 40%가 경기도에서 발생함

- 최근 미분양 증가는 경기도에서 주도하고 있으며, 분양 물량 급증과 분양률 하락이 맞물리면서 나타난 결과로 판단됨.
 - 1월 들어 소폭 줄었으나 최근 3개월 동안 경기도에서는 1만 1,766호의 미분양이 증가하며, 전국 미분양 증가분의 40% 이상을 차지함.
 - 국토교통부의 2015년 상반기 공동주택 분양 승인 실적은 8만호 수준이었으나, 하반기는 47.9% 증가하며 12만호에 육박함.
- 지방 미분양도 증가세를 보이며 충남·북과 대구·경북의 미분양 증가세가 가파름.
 - 최근 3개월 동안 부산을 제외한 모든 시도의 미분양 증가율이 두 자릿수를 나타냄.
 - 지난해 대구의 미분양 물량은 1,000호 미만을 유지했으나 올 1월 들어 1,806호까지 늘었고, 경북도 최근 3개월 동안 2배 이상의 미분양이 증가함. 충남·북은 미분양 증가 수와 증가율이 다른 시도에 비해 높게 나타남.
 - 다만, 지방 시도는 미분양과 초기 분양률의 변동성이 높아 지속적인 모니터링이 필요함.

올 상반기 동안 미분양의 지속 증가 가능성이 존재함.

- 상반기 동안 분양 물량 지속에 따른 미분양 증가 가능성이 높아 철저한 대응이 필요함.
 - 하반기로 갈수록 리스크 확대 가능성이 높아짐에 따라 분양 물량의 상반기 쏠림 현상이 심화되고 있어 미분양의 지속적인 증가 가능성이 높음.
 - 특히, 다수의 물량을 차지하는 경기도 분양 시장에 대한 철저한 리스크 관리가 필요함.
 - 최근의 집담대출 규제 강화로 금리가 1%p 상승하면서 미분양 급증에 큰 역할을 함. 1,200조원을 넘어선 가계부채 관리 강화라는 정책 목표는 이해하나 단기간에 급선회하고 있는 금융 정책 변화의 부작용을 고려할 때 속도 조절은 필요한 것으로 판단됨.

- 수도권에서 전월보다 1,588호 감소하였으나, 지방에서는 전월보다 682호 증가함. 준공 후 미분양은 전월보다 96호 감소한 1만 422호 수준임.

■ 전월에 비하여 수도권의 중대형에서 미분양이 감소함. 수도권 미분양은 소형이 전월보다 544호 증가하였으나, 중형과 대형이 각각 전월에 비해 1,861호, 271호 감소함.

- 지방의 경우 전월에 비해 소형 68호, 중형 527호, 대형 87호 증가함.

■ 지역별로는 경기(-1,661호), 대구(-590호), 충남(-535호)에서 전월 대비 미분양이 크게 감소함. 반면, 충북은 청주시(937호)와 음성군(488호)에서 전월 대비 크게 증가함.

3. 금융시장

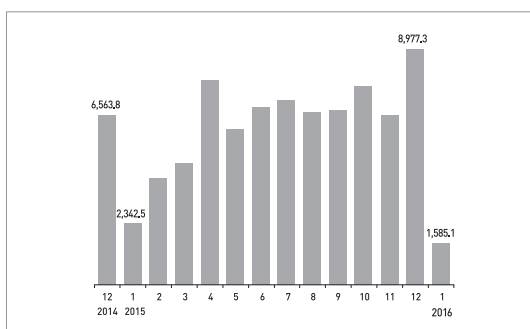
1월 주택담보대출액,
전월비 1.6조원 늘어
612.2조원 수준

■ 1월 주택담보대출액은 전월 대비 1.6조원 증가한 612.2조원 수준으로 나타남.
- 예금취급기관의 주택담보대출액은 전월 대비 2.3조원 증가한 503.5조원 수준이며, 세부적으로는 예금은행과 비예금은행에서 각각 전월 대비 1.5조원, 0.8조원 증가함.
- 주택금융공사 등의 주택담보대출액은 전월 대비 1.2조원 증가한 108.8조원 수준으로 나타남.

■ 1월 주택담보대출 금리는 신규 취급액 기준으로 소폭 하락하였고, 잔액 기준으로는 전월과 같은 수준을 유지함. 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.02%p 하락한 3.10%를 보였으며, 잔액 기준은 전월과 같은 3.08% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

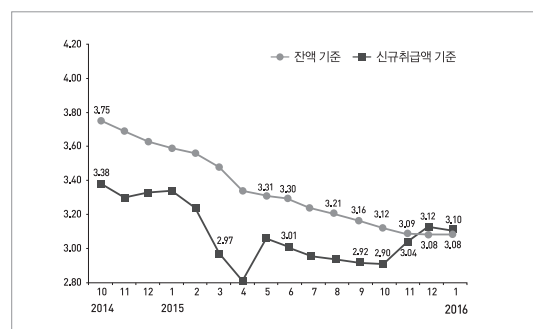
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : 천만원, %)



자료 : 한국은행.