

월간건설경기동향

2018. 12

건설

- ▶ 2018년 10월 건설수주 전년 동월 대비 25.2% ↑
- ▶ 공공수주 59.1% ↑, 민간수주 17.7% ↑
- ▶ 10월 건설기성 전년 동월 대비 0.1% 증가
- ▶ 11월 CBSI 전월 대비 0.6p 상승한 77.4

부동산

- ▶ 10월 토지가격 0.455% 상승해 작년 누적 상승률에 근접
- ▶ 11월 수도권 아파트 가격 0.13% 상승, 22개월래 최저치
- ▶ 10월 주택건설 인·허가량은 전년 동월 대비 17.9% 감소
- ▶ 11월 기준 주택분양 감소, 9월 기준 미분양 소폭 증가



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

2018년 10월 전년 동월 대비 25.2% 증가

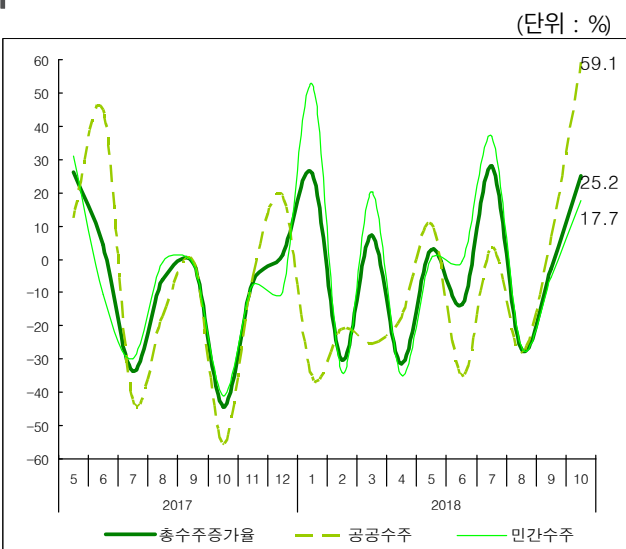
- 2018년 10월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 **전년 동월 대비 25.2% 증가한 11.7조원 기록**

- 국내 건설수주는 민간 부문의 부진으로 지난 8월과 9월 각각 전년 동월 대비 26.9%, 2.6% 감소해 2개월 연속 부진을 지속
- 그러나, 10월에 들어, 10월 수주로는 최근 10년 동안 세번째로 양호한 11.7조원을 기록, 전년 동월 대비 25.2% 증가해 3개월 만에 다시 상승

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 59.1% 증가, 민간부문 17.7% 증가**

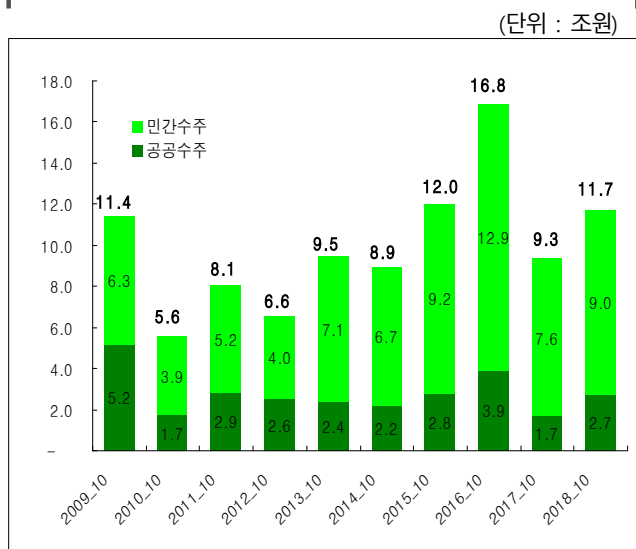
- 공공 수주는 전년 동월 대비 59.1% 증가, 지난 9월 7.0% 증가에 이어 2개월 연속 양호한 모습 시현
- 한편, 민간 수주 또한, 전년 동월 대비 17.7% 증가해 3개월 만에 다시 증가

건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

연도별 10월 건설수주 비교



수주_발주자별

공공수주 모든 공종 양호 59.1% 증가

민간수주는 건축수주가 양호해 17.7% 증가

● **공공수주**는 모든 수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 59.1% 증가한 2.7조원 기록

- 다만, 예년에 비해 수주 금액 자체는 매우 높진 않지만, 지난해 10월 수주가 1.7조원에 불과한데 따른 기저효과로 59.1%의 높은 증가율을 기록
- 토목수주는 전년 동월 대비 61.9% 증가한 1.4조원 기록
- 주택수주는 전년 동월 대비 209.5% 증가한 0.5조원을 기록, 3개월 만에 증가
- 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 15.1% 증가해 6개월 연속 감소세 마감

● **민간수주**는 건축수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.7% 증가한 9.0조원을 기록

- 9.0조원은 10월 수주로는 역대 세 번째로 높아 금액상으로도 양호한 것으로 판단됨
- 토목수주는 전년 동월 대비 26.3% 감소한 0.9조원으로 지난 5~9월까지 증가세를 마감하고 5개월 만에 다시 감소
- 주택수주는 신규주택과 지방 재개발 수주 증가에 힘입어 전년 동월 대비 61.1% 증가한 4.3조원 기록, 7개월 만에 재증가
- 한편, 비주택 건축수주는 0.9% 증가한 3.9조원으로 3개월 만에 증가

2018년 10월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 분 | 총계 | 공공 | | | | 민간 | | | | | |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | |
| 2018. 10월 | 11.7 | 2.7 | 1.4 | 1.3 | 0.5 | 0.7 | 9.0 | 0.9 | 8.1 | 4.3 | 3.9 |
| 증감률 | 25.2 | 59.1 | 61.9 | 56.1 | 209.5 | 15.1 | 17.7 | -26.3 | 25.6 | 61.1 | 0.9 |
| 2018. 1~10월 | 119.0 | 28.8 | 17.4 | 11.4 | 4.7 | 6.7 | 90.2 | 18.6 | 71.6 | 38.7 | 32.9 |
| 증감률 | -5.1 | -13.8 | -15.8 | -10.6 | -7.1 | -12.8 | -2.0 | 48.7 | -9.9 | -19.0 | 3.9 |

자료 : 대한건설협회

수주 세부 공종별

토목 : 도로, 항만 및 공항 등 양호

건축 공종 : 주택과 관공서 수주가 양호

● 토목 공종의 경우는 기계설치와 도로 수주 등이 양호했음

- 도로 및 교량 수주와 항만 및 공항 수주는 각각 229.2%, 442.7% 증가해 양호, 전체 토목 수주 증가 견인
- 상하수도 및 철도 및 궤도 수주도 각각 56.0%, 15.3% 증가해 양호
- 한편, 기계설치 수주는 전년 동월 대비 14.7% 감소, 토지조성도 15.1% 감소해 부진
- 발전 및 송전과 조경공사도 각각 51.8%, 32.1% 감소해 부진

| 토목 공종 | 비중(%) | 증감률(%) |
|---------|-------|--------|
| 기계설치 | 6.9 | -14.7 |
| 도로 및 교량 | 2.8 | 229.2 |
| 토지조성 | 2.1 | -15.1 |
| 항만 및 공항 | 1.8 | 442.7 |
| 발전 및 송전 | 1.4 | -51.8 |
| 상하수도 | 0.9 | 56.0 |
| 조경공사 | 0.8 | -32.1 |
| 철도 및 궤도 | 0.2 | 15.3 |

자료 : 통계청

● 건축 공종의 경우 사무실 및 점포와 공장 및 창고 등은 부진하였지만, 주택과 관공서 수주가 양호

- 주택은 공공과 민간이 모두 양호해 전년 동월 대비 55.4% 증가
- 관공서 수주도 140.5% 증가해 양호
- 한편, 사무실 및 점포와 공장 및 창고 수주는 각각 30.1%, 20.2% 감소해 부진
- 건축 기타 수주 또한 11.2% 감소해 부진

| 건축 공종 | 비중(%) | 증감률(%) |
|----------|-------|--------|
| 주택 | 46.2 | 55.4 |
| 사무실 및 점포 | 16.7 | -30.1 |
| 공장 및 창고 | 10.7 | -20.2 |
| 관공서 등 | 6.9 | 140.5 |
| 건축기타 | 1.4 | -11.2 |

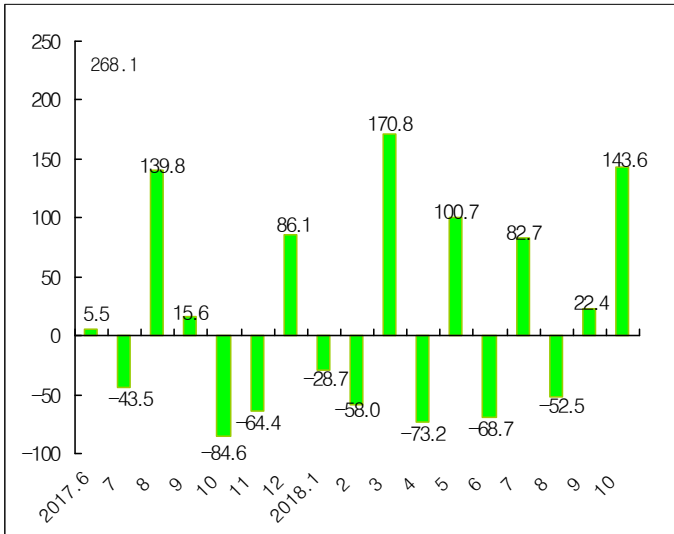
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2018년 10월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 143.6% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2018년 10월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

| 구분 | 재건축 | 재개발 | 총계 |
|-------------|-------|-------|-------|
| 2018. 10월 | 80.4 | 153.0 | 143.6 |
| 2018. 1~10월 | -49.1 | 16.2 | -14.9 |

자료 : 한국건설산업연구원

- 2018년 10월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 143.6% 증가한 1조 2,608억원 기록

- 재건축·재개발 수주는 지난 8월 전년 동월 52.5% 감소한 이후 9월과 10월 각각 22.4%, 143.6% 증가해 2개월 연속 양호한 모습시현

- 재건축 수주는 기저효과로 전년 동월 대비 80.4% 증가한 1,209억원 기록

- 실적 자체는 2,000억원에도 미치지 못하였지만, 지난해 10월 수주가 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 증가

- 재개발 수주는 지방에서 관련 사업이 증가한 영향으로 전년 동월 대비 153.0% 증가한 1조 1,339억원 기록

- 4개월 연속 양호한 모습 시현

- 수도권에서는 예년 수준이었는데, 부산과 대구 등 지방 광역시에서 양호한 모습을 보임

건축허가

2018년 10월 전년 동월 대비 11.1% 감소

- 2018년 10월 국내 건축허가면적, **주거용 건축허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 11.1% 감소**

- 건축허가면적은 지난 7월 24.8% 증가하여 3개월 만에 증가했으나, 8월과 9월 각각 16.4%, 33.2% 감소했으며, 10월에도 11.1% 감소해 3개월 연속 감소

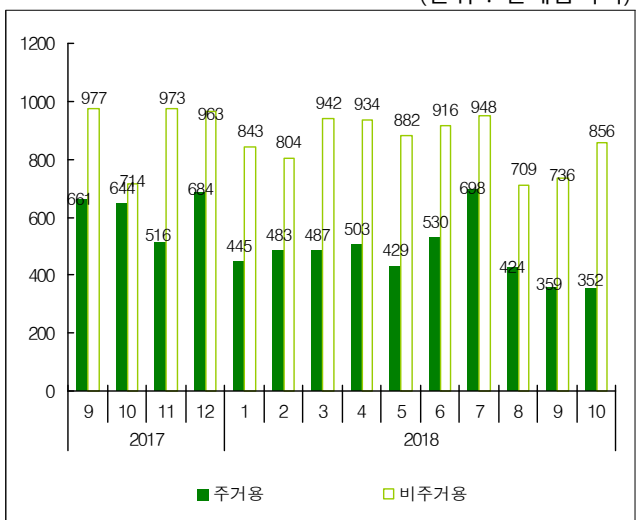
- **주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 45.4% 감소**

- 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 59.5% 감소해 2개월 연속 감소
- 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 21.0% 감소해 3개월 연속 감소

- **비주거용 건축허가면적은 공업용을 제외한 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 19.8% 증가한 856만㎡기록**

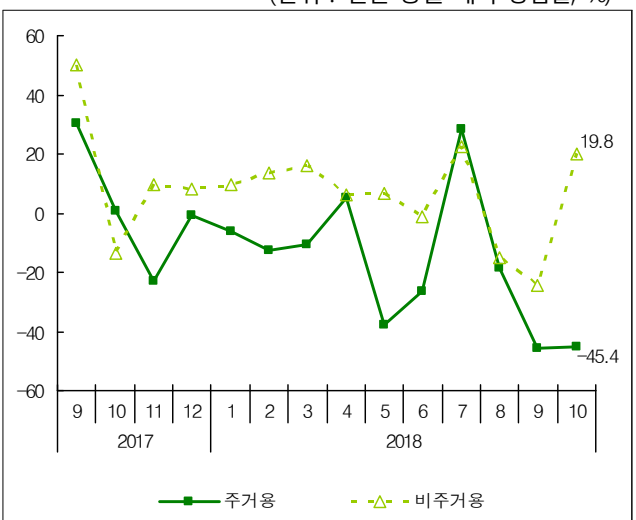
- 공업용 허가면적은 전년 동월 대비 14.9% 감소해 3개월 연속 부진 지속
- 상업용과 교육사회용 그리고 기타 허가면적은 각각 전년 동월 대비 0.5%, 12.6%, 85.4% 증가

월간 건축 허가면적 추이
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2018년 10월 전년 동월 대비 0.1% 증가

- 2018년 10월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호해 전년 동월 대비 0.1% 증가**, 지난 6~9월 4개월 감소세를 마감
 - 공공기관 기성, 전년 동월 대비 4.6% 감소해 13개월 연속 감소
 - 민간기관 기성은 0.7% 증가해 지난 7~9월까지 3개월 연속 감소세를 마감하고 4개월 만에 다시 증가
- **건축공사의 경우 주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 0.5% 증가**
 - 주거용의 경우 지난 9월 전년 동월 대비 2.5% 감소해 2015년 4월 처음으로 마이너스 (-)를 기록하였는데, 10월에 3.0% 증가해 한달만에 다시 증가
 - 한편, 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 3.9% 감소해 5개월 연속 감소
- **토목공사의 경우 전기기계를 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 1.0% 감소**
 - 일반토목은 전년 동월 대비 2.8% 감소해 19개월 연속 감소세 지속, 플랜트도 5.3% 감소해 6개월 연속 부진 지속
 - 한편 전기기계는 전년 동월 대비 38.2% 증가해 4개월만에 다시 증가

2018년 10월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 분 | 총액 | 공종별 | | | | | | | 발주 기관별 | |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|----------|----------|
| | | 건축공사 | | | 토목공사 | | | | 공공기관 | 민간기관 |
| | | 주거용 | 비주거용 | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | | | | |
| 2018. 10월 | 10,844.0 | 8,363.8 | 5,487.4 | 2,876.4 | 2,480.3 | 1,244.7 | 301.1 | 883.9 | 2,074.6 | 8,468.8 |
| 증감률 | 0.1 | 0.5 | 3.0 | -3.9 | -1.0 | -2.8 | 38.2 | -5.3 | -4.6 | 0.7 |
| 2018.1~10월 | 68,051.3 | 51,277.3 | 34,040.3 | 17,237.0 | 16,774.0 | 8,603.1 | 1,500.4 | 6,336.2 | 14,119.2 | 52,348.9 |
| 증감률 | 2.9 | 5.0 | 8.2 | -0.7 | -3.2 | -9.8 | 0.6 | 5.9 | -5.9 | 6.5 |

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2018년 10월 전년 동월 대비 20.4% 증가

● 2018년 10월 국내 건축착공면적, **비주거용 착공면적이 양호한 모습을 보여, 전년 동월 대비 20.4% 증가**

- 지난 6~9월 4개월 연속 감소세를 마감하고 5개월 만에 다시 증가

● 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.0% 감소한 264만㎡ 기록

- 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 31.4% 감소해 5개월 연속 감소

- 지방의 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 7.9% 감소해 5개월 연속 감소

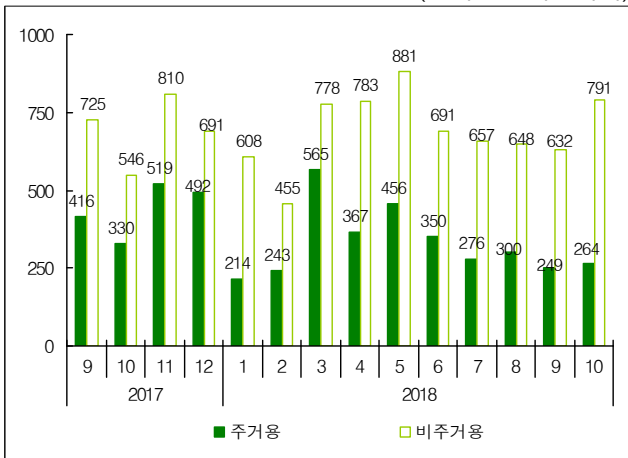
● 비주거용 건축착공면적은 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 44.8% 증가한 791만㎡ 기록

- 공업용과 상업용은 각각 전년 동월 대비 70.5%, 38.6% 증가

- 교육사회용, 그리고 기타 착공면적 또한 각각 2.7%, 52.5% 증가해 양호

월간 건축 착공면적 추이

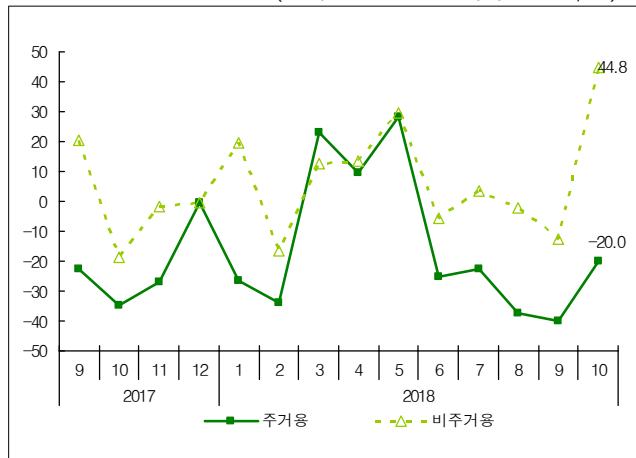
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

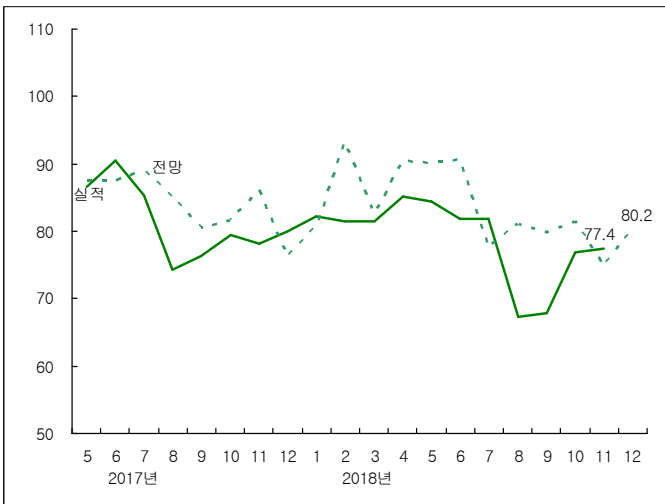


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

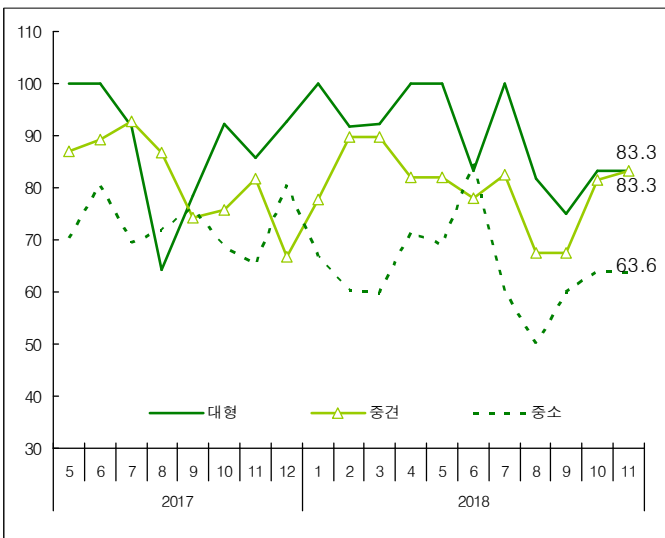
2018년 11월 CBSI 전월 대비 0.6p 상승한 77.4
 체감 경기 침체 상황 일부 개선되었으나, 여전히 부진 지속

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2018년 11월 CBSI 전월 대비 0.6p 상승한 77.4 기록

- CBSI는 정부 부동산 대책(8.27, 9.13 대책) 발표 영향으로 8~9월 60선으로 부진하였는데, 10월에는 통계적 반등으로 전월비 8.9p 상승하였으며, 11월에도 0.6p 상승
- 11월에 지수가 전월비 상승한 것은 7년 만에 처음으로 일부 긍정적
- 규제 발표 시점과 비교해 비교적 기업들의 심리가 안정됨
- 부동산 규제로 향후 분양 시장은 부진이 예상되지만, 최근 경기 침체 상황을 타계하기 위해서 정부가 투자 활성화 방안을 발표하였고, 이 중 건설부문 SOC 투자가 다수 포함되는 등 일부 긍정적 요소 반영
- 다만, 지수가 여전히 70선에 불과한 부진한 상황 가운데 있어 좀 더 추이를 살펴야 할 것으로 보임

● 기업 규모별, 중견기업 상승

- 대기업 전월과 동일한 83.3
- 중견기업 전월비 1.9p 상승한 83.3
- 중소기업 전월비 0.3p 하락한 63.6

Ⅱ 부동산경기



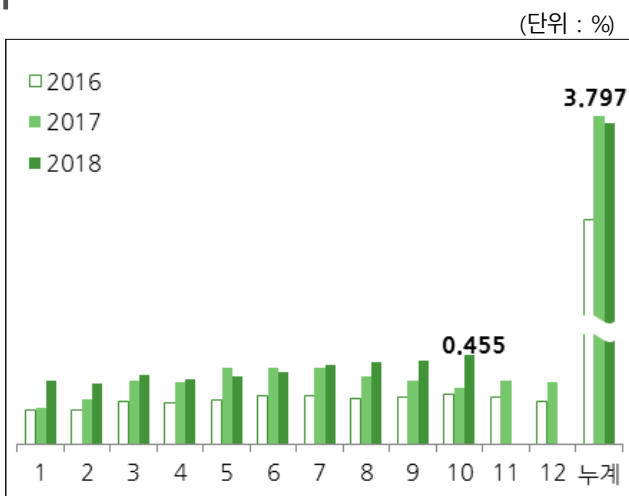
1. 가격 및 거래

토지시장

10월 토지가격, 0.455% 상승하며 2017년 연간 상승률에 근접
 8월 토지거래 전월 대비 9.0%, 전년 동월 대비 24.3% 감소

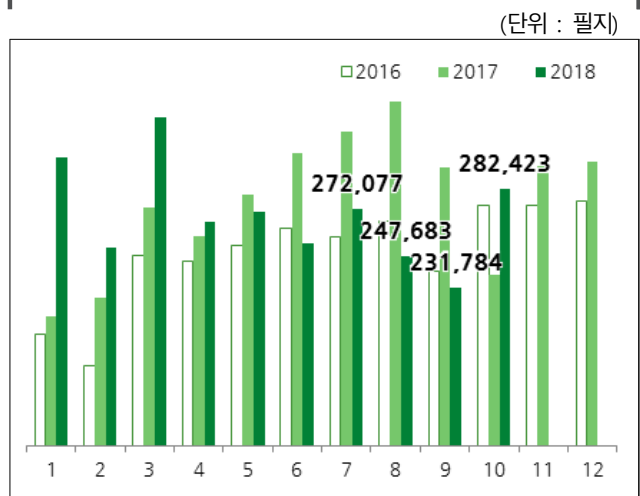
- 2018년 10월 전국 토지가 MoM 0.455% 상승, 10년 월간 최대 상승률
 - 전국 누계상승률 3.797% 기록해 이미 2017년 누적 상승률인 3.879%에 근접
 - 지방은 0.305% 상승해 8월 수준 회복했고 서울은 0.690% 상승해 지난달 이어 최고치 재경신 했으며, 수도권은 2011년 분리 작성 이후 최고치인 0.543% 상승함.
 - 非수도권에서는 평균, 대도시, 시지역, 군지역 모두 전월 대비 상승했으며 세종(0.846%), 대구(0.479%), 부산(0.429%) 등 대도시를 위주로 지가 상승률이 큼.
 - 10월 YTD 지가상승률은 연초 접경지역의 강세가 여전히 영향 미치고 있지만 1~5위에 서울지역이 다수 재진입(경기파주, 서울용산, 강원고성, 서울동작, 서울마포 順)
- 10월 전국 토지 거래량은 28만 2,423필지로 전월 대비 21.8%, 전년 동월 대비 18.8% 증가하였고 지방 간 교차투자 증가세 활발
 - 수도권은 전체 17.4%의 거래 증가가 나타났고, 그 중 기타 시도에서 유입된 거래가 27.2% 증가해 약 9.8%p의 차이를 보임. 지방 광역시의 경우 전체 거래량 증가가 9.4%였던 반면 서울에서 유입된 거래는 약 12.7%p 더 많은 22.1%로 조사됨. 이들 지역을 제외한 기타지방에서는 차별성이 보이지 않음.

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

11월 수도권 아파트 매매가격 0.13% ↑, 22개월래 최저 상승폭

8월 매매 거래량, 전년 동월비 44.9% 감소

● 11월, 비수기와 정책영향으로 수도권 아파트 매매가 0.13% 상승

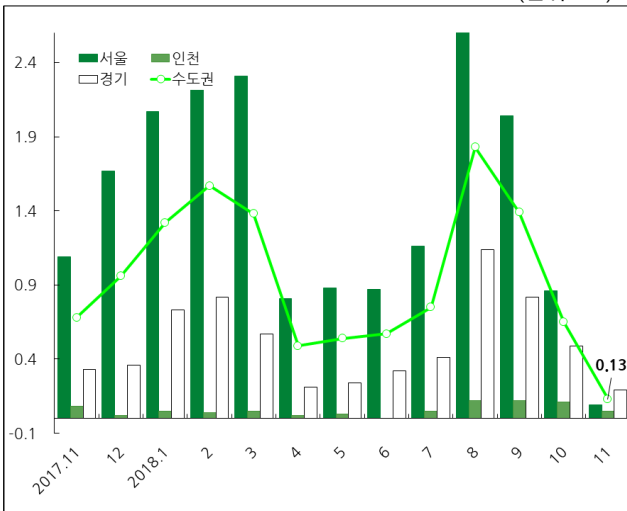
- 전통적 비수기로 접어든 11월은 부동산 공급 대책 등에 대한 시장의 기대가 관망세로 이어지면서 수도권 아파트 가격이 0.13% 상승해 2017년 1월 이후 가장 낮은 상승률을 기록함. 이러한 추세는 수도권 공급 발표 시기까지 지속될 것으로 전망
- 서울(0.09%)의 상승률이 전월에 이어 대폭 하락했고 경기(0.19%) 역시 양도세 중과가 시작된 지난 4월 수준을 보였으며, 인천은 기존 안정세를 지속함(0.05%).
- 수도권 아파트 규모별(대·중·소) 상승률은 소형이 극적으로 하락(0.96%→0.08%)하였고 중형(0.78%→0.12%)과 대형(0.61%→0.17%) 역시 안정세를 찾음.
- 재건축 대상 수도권 아파트 매매가는 강남, 강동, 송파 등 전통적 강세지역이 일제히 하락세로 돌아섰으며, 그 외 지역 역시 하락하거나 약보합세 나타냄.

● 10월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 4,823호로 전년 동월 대비 74.1%↑

- 전월 대비 서울 -2.3% 감소, 인천 38.0%, 경기 16.8% 증가해 1년래 최고 수준 보여
- 전년 동월 대비 서울 119.4%, 인천 23.0%, 경기 74.1% 증가했는데, 이는 2017년 8·2 대책으로 인한 거래 감소와 올해 9·13 대책 전 거래 증가가 겹쳐 나타난 현상임.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

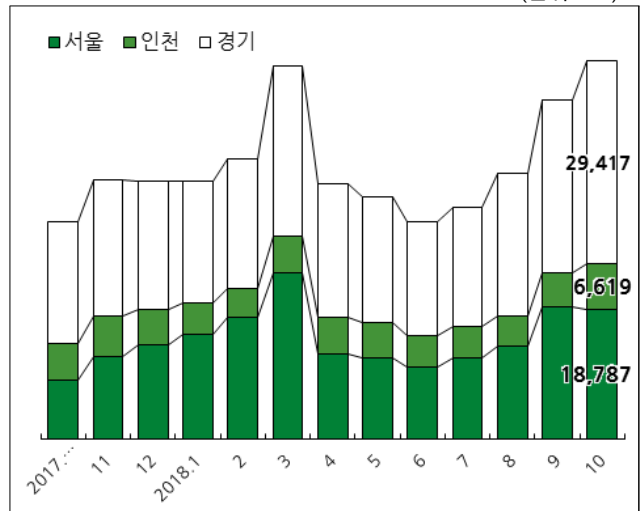
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

11월 지방 아파트 매매가, 0.01% 상승하며 안정세

8월 주택 매매 거래, YoY 지방광역시 34.9% 감소

● 2018년 11월 지방광역시 아파트 매매가 상승률 6월 수준으로 안정(0.08%↑)

- 금월 상승률은 70개월래 최저 수준으로 기록됨(최저 2016년 4월 0.07%)
- 울산(MoM 0.38%↓)과 부산(MoM 0.11%↓)이 하락세 주도하는 가운데 전반적 약세

● 10월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 7,689호로 MoM 26.6% 증가하였고 YoY 21.9% 증가하며 다시 3월 수준 회복했지만 내월 추이는 지켜보아야

- YoY 기준 대전 65.4%, 광주 61.2%, 대구 29.2%, 부산 -10.5%, 울산 -24.7%

● 11월 기타지방 아파트 매매시장은 상승보다 하락 지역이 주도하며 0.09% 하락

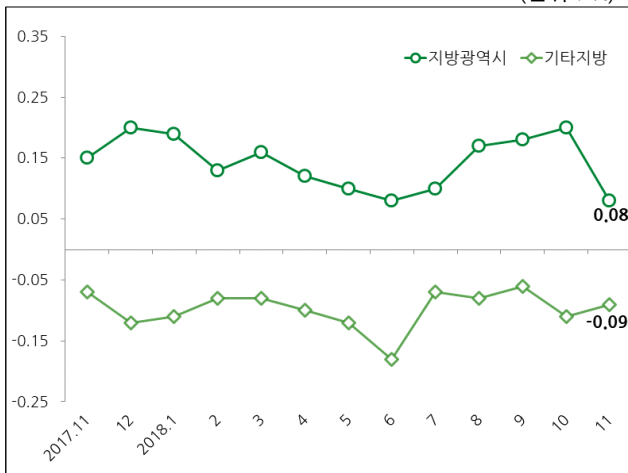
- 전월 대비 충남, 경남 등 6개 지역 하락하고 전남, 세종 등 2개 지역 상승

● 10월 기타지방 매매 거래량은 YoY 16.5% 증가하며 연 평균치 상회

- 전월 대비(MoM) 고르게 증가함. 지역별로는 전남(38.3%), 경남(36.9%), 대전(35.1%), 충남(32.0%), 부산(31.2%), 경북(30.1%) 등이 30%대 증가 보였고 제주는 16.7% 증가

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

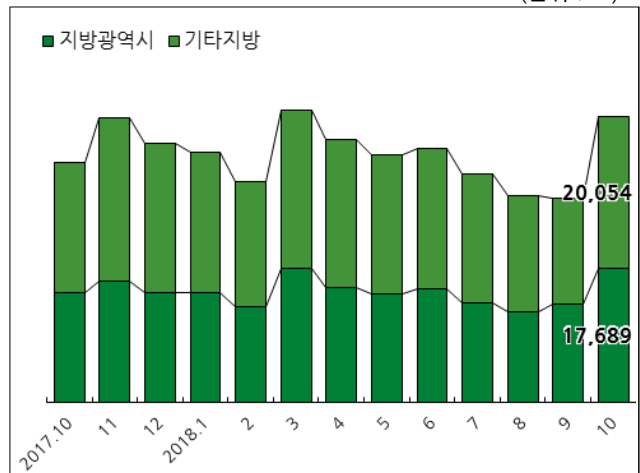
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2018년 1~10월 실적 MoM 18.5% ↑, YoY 17.9% ↓

- 2018년 1~10월 전국 주택 인·허가 실적은 41만 2,246호로 전년 동월 누적 40만 2,266호 대비 **17.9% 감소**
 - 전년 동기 대비 공공 12.5%, 민간 18.3% 감소해 공공은 전월 대비 감소폭이 줄어든 반면 민간은 감소폭이 증가함.
- 지역별 누계 기준 수도권 16.7%, **지방광역시 19.8%**, 기타지방 18.5% 감소
 - 서울 -46.2%, 경기 -9.1%를 기록하며 감소했고, 인천은 92.2% 증가
 - 지방광역시는 광주(-37.4%), 부산(-25.0%), 울산(-22.5%)이 감소세 주도하였고 대구(-2.4%), 대전(-0.1%) 역시 감소세로 돌아서며 전반적 감소세 기록
 - 세종(-80.2%), 제주(-51.0%), 경남(-38.6%), 전북(-42.9%), 전남(-10.2%), 충남(-10.1%), 강원(-9.8%) 감소했지만 전년 누적대비 감소량 줄었고 충북, 경북은 전년 대비 증가
- 10월 월간 실적은 3만 5,879호로 YoY 24.2% 감소, MoM 18.5% 증가
 - 10월 월간 실적은 9월 대비 23.8% 증가했지만 여전히 전년 동월 대비 감소세(-15.5%) 임. 기타지방 인·허가량 늘었지만(YoY 11.5%, MoM 61.6%) 지방광역시가 YoY -58.5%, MoM -38.2%로 감소세 주도
 - 기타 지방 중 충북(365.5%), 충남(311.8%), 경남(116.3%) 등 YoY 비율 크게 증가해 기타지방 증가세 이끌었고 세종(-98.0%), 전북(-82.3%) 등에서 YoY 비율이 감소했음.

2018년 1~10월 주택 인·허가 실적 누계 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

| 구분 | 지역별 합계 | | | | 공공부문 | | | | 민간부문 | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|
| | 전국 | 수도권 | 지방광역시 | 기타지방 | 전국 | 수도권 | 지방광역시 | 기타지방 | 전국 | 수도권 | 지방광역시 | 기타지방 |
| 2018년 1~10월 | 412,246 | 195,945 | 80,932 | 135,369 | 24,990 | 17,694 | 3,772 | 3,524 | 387,256 | 178,251 | 77,160 | 131,845 |
| 2017년 1~10월 | 502,226 | 235,181 | 100,942 | 166,143 | 28,552 | 17,032 | 6,586 | 4,934 | 473,714 | 218,149 | 94,356 | 161,209 |
| 전년 동기 누적 대비 증감률 | -17.9% | -16.7% | -19.8% | -18.5% | -12.5% | 3.9% | -42.7% | -28.6% | -18.3% | -18.3% | -18.2% | -18.2% |

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

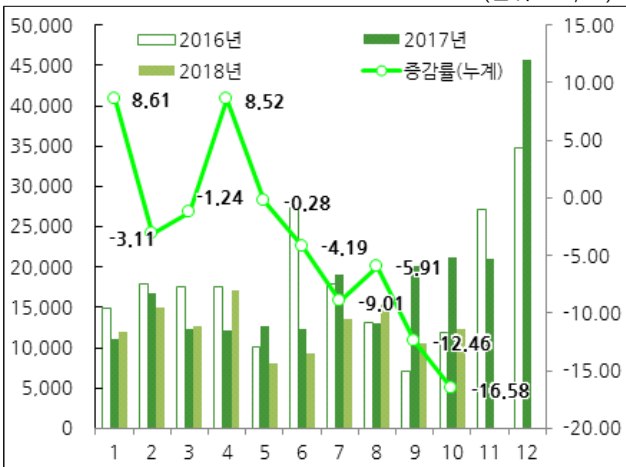
아파트 인·허가 물량 전년 1~10월 누적 대비 18.3% 감소

아파트 외, 전년 1~10월 누적 대비 17.1% 감소

- 2018년 1~10월 아파트 인·허가 실적은 28만 4,206호로 누적 YoY **18.3% ↓**
- 수도권은 전년 동기 누적(1~10월) 대비 **16.6% 감소**해 감소폭 증가세
 - 서울은 전월 대비 감소폭 증가했고(65.3%) 인천은 증가폭 둔화해 YoY 166.5% 기록
- 지방광역시 **-16.7%**, 기타지방 **-23.0%** 감소하며 기타지방 누적 감소량 확대
 - [지방광역시] 대전(-2.4%), 대구(-2.5%) 등이 감소세 보이며 5개 지방광역시 전체 감소
 - [기타 지방] 충북 15.9%, 경북 11.1% 증가했지만 세종(-94.6%), 제주(-61.5%), 전북(-59.9%), 경남(-45.8%) 등 나머지 지역의 감소폭이 커 누적 감소량이 확대됨.
- 2018년 1~10월 아파트 외 실적은 12만 8,040호로 전년 동기 비 **17.1% 감소**
 - 수도권 -16.9%, 지방광역시 -17.2%, 기타지방 -17.5%로 지방 감소량 증가
 - 대구, 광주, 대전, 울산 지역 전년 대비 증가했지만, 부산 지역 누적 감소량 커

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

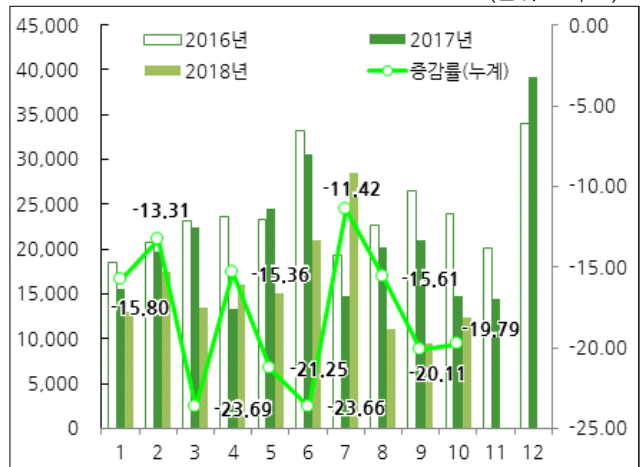
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

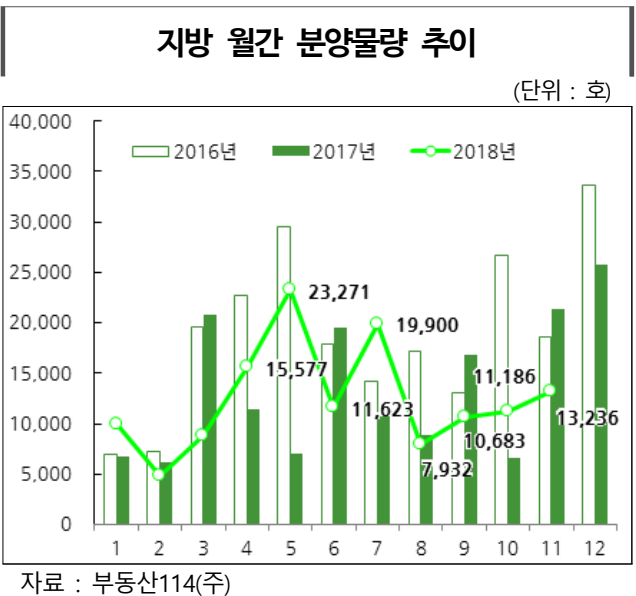
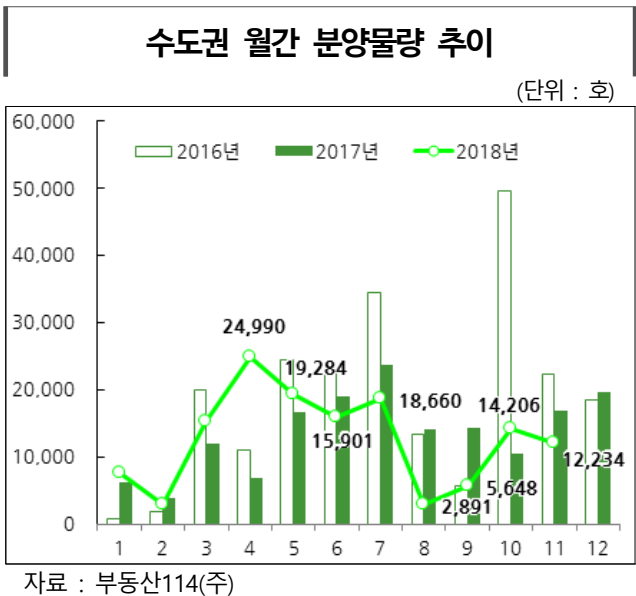
아파트 분양

11월 분양물량 전년 동월 대비 33.4%↓, 누적 대비 1.5%↓

- **2018년 11월 아파트 분양은 2만 5,500여 호로 전월과 유사한 수준**
 - 1~11월까지 누계 분양실적은 27만 6,700여 호로 전년 동기 누적 대비 1.5% 감소
 - 11월 수도권 분양물량은 12,200여 호로 전년 동월비 28.8%·전월비 13.9% 감소
 - 서울은 약 2.8배 증가했으나 경기도는 1/3로 떨어지고, 인천도 약 60% 수준으로 감소
 - 수도권 외 지방은 13,200여 호로 전년 동월비 37.8% 감소, 전월 대비 18.3% 증가함.
 - 대구 3개 구 3,400여 호, 대전 1,800여 호, 부산 2개 구 1,700여 호 등 분양 시행

- **2018년 11월 전국 청약경쟁률은 11.3:1 수준으로 전월에 이어 다소 하락**
 - 전국 8개 시도에서 청약 진행했지만 3개 시도의 경우 청약자를 미처 채우지 못함.
 - 전국적으로 대형, 중형, 소형 순으로 경쟁률이 높았으며 특히 수도권 분양 물량에서는 대형 아파트로의 집중(서울 중형 27.1:1, 서울 대형 114.7:1)이 눈에 띈.

- **2018년 12월 분양계획 물량은 2만 9,000여 호에 달하였지만 「주택공급에 관한 규칙」 개정 지연으로 확정 물량은 약 5,300여 호에 불과**
 - 이마저도 연말·겨울 비수기, 12월 신혼희망타운 첫 분양 등이 맞물리면서 2019년 초로 넘어갈 가능성이 커진 상태임.



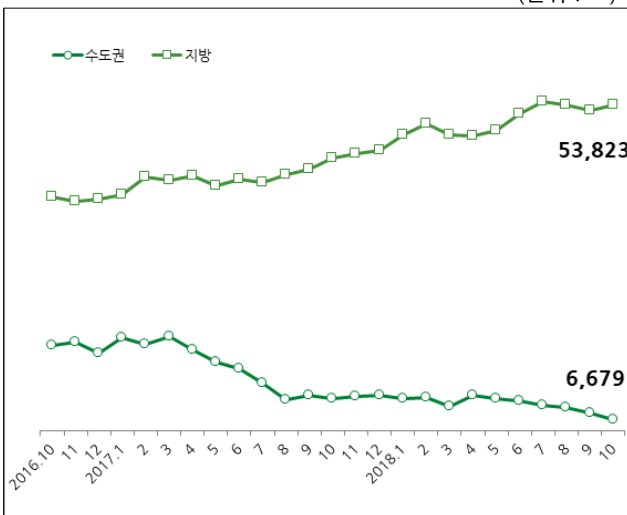
주택 미분양

10월 주택 미분양 2.8% ↓, 준공 후 미분양 1.8% ↓

- 2018년 10월 미분양주택은 MoM 0.16% 증가해 **6만 502호**로 집계됨.
 - 수도권에서 972호 감소했으나 지방에서 878호 증가해 전체 94호 감소에 그침
 - 준공 후 미분양은 지난달 잠시 줄었지만, 다시 765호 증가해 1만 5,711호로 집계되었음. 여전히 2015년 1월 이후 3년 내 최대치를 기록 중임.
 - 신규 증가분이 크게 늘어난 반면 기존 미분양 해소분은 소폭 증가하는데 그침.
- 규모별로 분석한 결과 소형 주택의 미분양은 늘고 대형 주택은 줄어
 - [수도권] 소형 24호 ↑(2.9%), 중형 892호 ↓(-18.0%), 대형 104호 ↓(-5.6%)
 - [지방] 소형 548호 ↑(6.6%), 중형 353호 ↑(0.9%), 대형 23호 ↓(-0.6%)
 - 준공 후 미분양은 충북(415호), 전남(213호), 충남(166호), 전북(63호) 등 8개 지역에서 증가했고, 경남(96호), 경북(44호), 대전(41호) 등 감소
- 시도별로는 전월 대비 충북 518호 증가(11.7%↑), 경기 958호 감소(14.8%↓)
 - [증가] 충북 518호 ↑(11.7%), 전남 392호 ↑(29.0%) 등 당월 분양 많았던 곳에서 급증
 - [감소] 경기 958호 ↓(-14.8%), 경남 174호 ↓(-1.2%), 대구 170호 ↓(-22.8%) 등

미분양 물량 추이

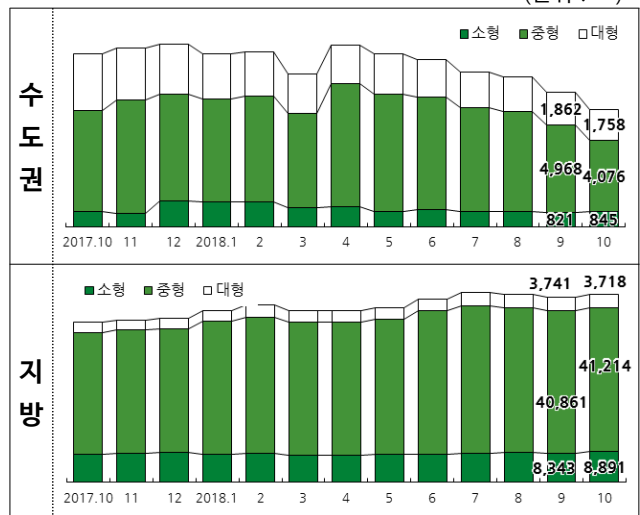
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

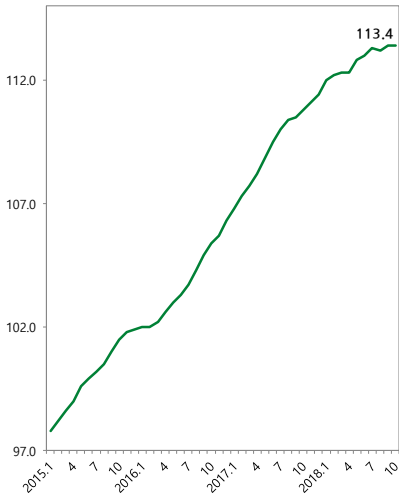
(단위 : 호)



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

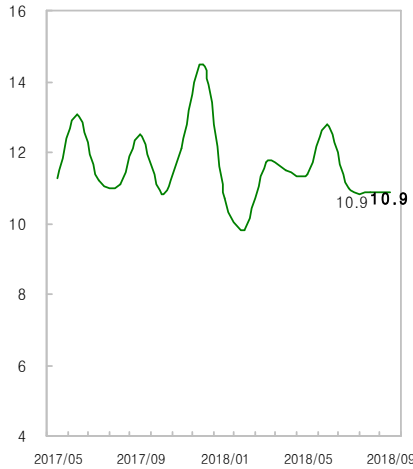
경기선행지수

(9차, 2015=100)



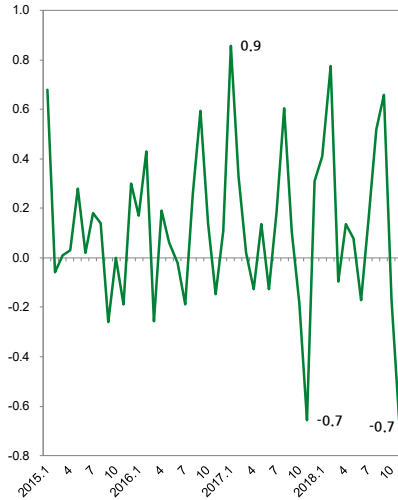
건설기성

(조원)



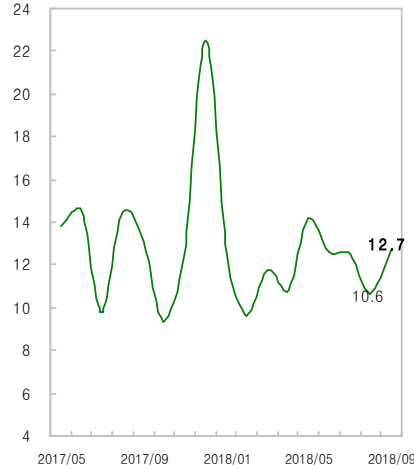
소비자물가지수변동률

(전월비 %)



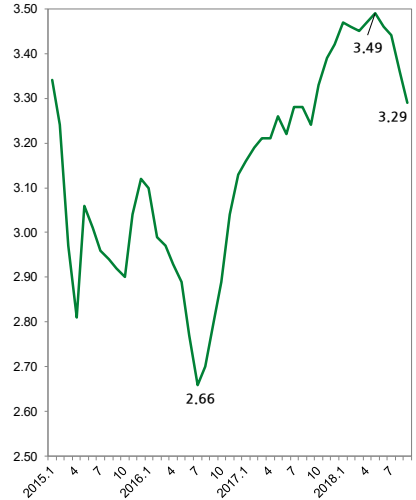
국내건설수주

(조원)



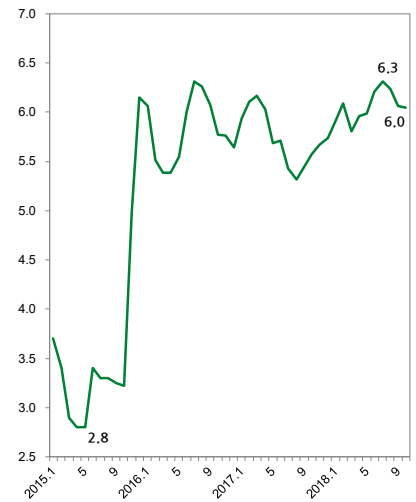
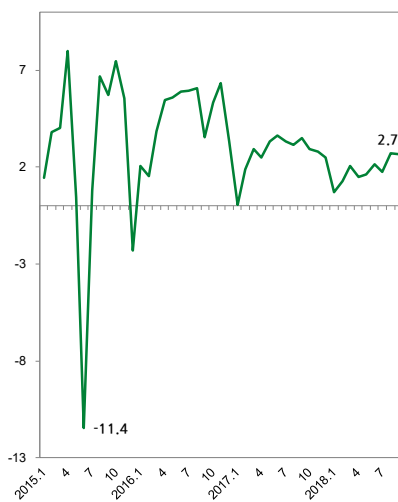
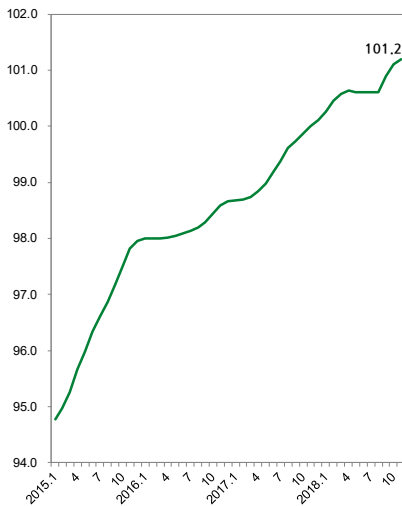
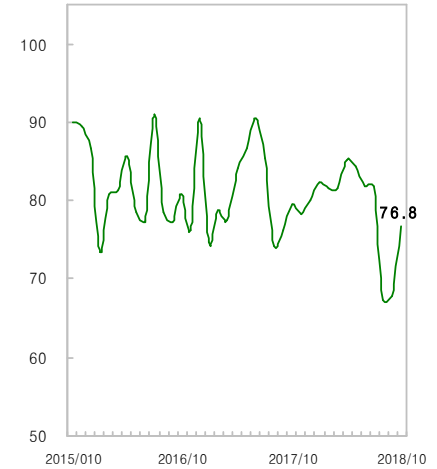
주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



건설경기실사지수

(p)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825

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