# 월간건설경기동향

## 2019. 07

### 건설

- 2019년 5월 건설수주 전년 동월 대비 21.6% 감소
- 공공 33.5% 감소, 민간 17.3% 감소
- 2019년 5월 건설기성 전년 동월 대비 2.1% 감소
- 2019년 6월 CBSI 전월 대비 17.5p 상승

### 부동산

- 5월 토지가격 0.330%↑, 토지에 대한 시장 관심 드러내
- 6월 수도권 APT 매매가 0.04% 상승하며 2개월 연속 상승
- 주택 인허가 물량의 수도권 증가 vs. 지방 감소 추이 뚜렷
- 정책 민감도 증가하며 6월 분양 물량 전월비 35.1% 감소

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

# 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

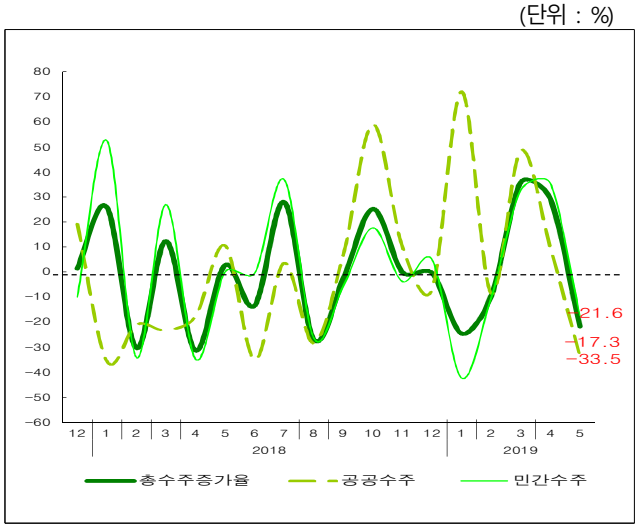
## 건설수주

### 2019년 5월 전년 동월 대비 21.6% 감소

- **2019년 5월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 21.6% 감소한 11.1조원 기록**
  - 국내 건설수주는 2018년 11월부터 올해 2월까지 4개월 연속 감소한 이후 3월과 4월 각각 35.9%, 29.2% 증가하면서 양호했음
  - 그러나, 5월에 전년 동월 대비 21.6% 감소해 3개월 만에 다시 부진한 모습으 보임
- **발주자별로 공공부문이 전년 동월 대비 33.5% 감소했으며, 민간부문 또한 17.3% 감소**
  - 공공수주는 지난 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 48.5%, 9.8% 증가했으나, 5월에는 33.5% 감소해 부진하였음
  - 민간수주 또한 지난 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 32.8%, 35.4% 증가해 양호했지만, 5월에 17.3% 감소해 부진하였음

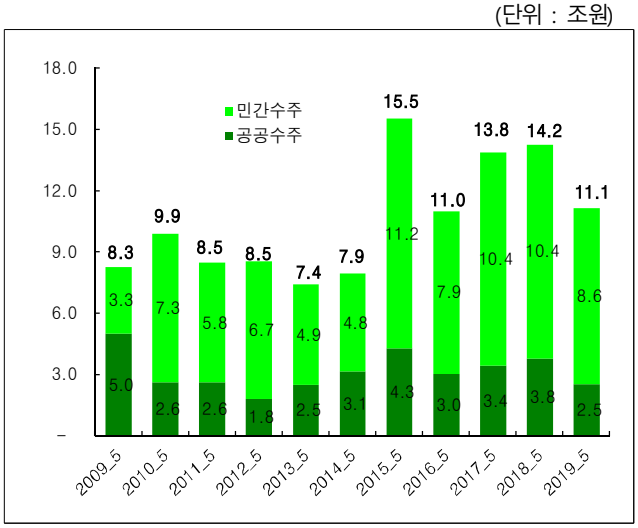
건설수주 증감률 추이

(단위 : %)




연도별 5월 건설수주 비교

(단위 : 조원)




자료 : 대한건설협회

# 수주_발주자별

## 공공수주 모든 공종 감소해 33.5% 감소

## 민간수주도 모든 공종이 감소해 17.3% 감소

- **공공수주는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 33.5% 감소한 2.5조원 기록**
  - 토목수주는 5월 실적으로는 5년래 최저치인 1.6조원으로 32.3% 감소
  - 주택수주는 전년 동월 대비 53.6% 감소해 지난 4월 45.8% 감소를 이어 2개월 연속 부진
  - 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 26.0% 감소해 지난 1~4월 동안 증가세를 마감
- **민간수주 또한, 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.3% 감소한 8.6조원 기록**
  - 토목수주는 지난 3월과 4월 GTX 및 대형 플랜트 수주 영향으로 각각 전년 동월 대비 319.5%, 390.4% 증가해 양호했지만, 5월에는 43.4% 감소해 부진
  - 주택수주는 신규주택과 재건축·재개발 수주 모두 부진해 전년 동월 대비 5.0% 감소, 4개월만에 다시 감소
  - 한편, 비주택 건축수주는 17.5% 감소한 3.2조원으로 5개월 연속 감소세 지속

2019년 5월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 분 | 총계 | 공공 | | | | | 민간 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 2019. 5월 | 11.1 | 2.5 | 1.6 | 0.9 | 0.2 | 0.7 | 8.6 | 1.2 | 7.4 | 4.3 | 3.2 |
| 증감률 | -21.6 | -33.5 | -32.3 | -35.7 | -53.6 | -26.0 | -17.3 | -43.4 | -10.8 | -5.0 | -17.5 |
| 2019. 1~5월 | 59.2 | 15.0 | 10.0 | 5.0 | 1.6 | 3.4 | 44.2 | 8.2 | 35.9 | 21.2 | 14.8 |
| 증감률 | 0.5 | 9.1 | 11.0 | 5.6 | 18.3 | 0.6 | -2.1 | -10.1 | 0.0 | 10.1 | -11.7 |

자료 : 대한건설협회

# 수주_세부 공종별

## 토목 : 토지조성과 상하수도를 제외하고 모두 부진

## 건축 : 모든 공종에서 부진

● **토목 공종의 경우는 토지조성과 상하수도 수주를 제외하고 모두 부진**

- 토지조성과 상하수도 수주는 각각 전년 동월 대비 0.9%, 16.0% 증가해 양호
- 반면, 도로 및 교량과 발전 및 송전 수주는 각각 전년 동월대비 49.6%, 43.4% 감소해 부진
- 지난 4월 대형 플랜트 수주와 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 700% 이상 증가했던 기계설치수주는 5월에 71.1% 감소해 부진
- 조경공사와 철도 및 궤도 수주는 각각 14.1%, 77.4% 감소해 부진
- 치산 및 치수 수주도 33.2% 감소

| 토목 공종 | 비중(%) | 증감률(%) |
|---|---|---|
| 도로 및 교량 | 6.0 | -49.6 |
| 발전 및 송전 | 4.4 | -43.4 |
| 기계설치 | 4.0 | -71.1 |
| 토지조성 | 2.7 | 0.9 |
| 상하수도 | 1.6 | 16.0 |
| 조경공사 | 0.8 | -14.1 |
| 철도 및 궤도 | 0.6 | -77.4 |
| 치산 및 치수 | 0.5 | -33.2 |

자료 : 통계청

● **건축 공종의 경우 모든 공종에서 부진한 모습을 보임**

- 주택의 경우 공공과 민간이 모두 부진한 보습을 보여 전년 동월 대비 30.5% 감소
- 사무실 및 점포 수주도 17.2% 감소
- 공장 및 창고 수주 또한 전년 동월 대비 28.7% 감소
- 한편, 관공서 수주와 기타 건축수주는 각각 65.5%, 70.0% 감소해 부진

| 건축 공종 | 비중(%) | 증감률(%) |
|---|---|---|
| 주택 | 46.9 | -30.5 |
| 사무실 및 점포 | 16.9 | -17.2 |
| 공장 및 창고 | 9.2 | -28.7 |
| 관공서 등 | 3.4 | -65.5 |
| 건축기타 | 0.8 | -70.0 |

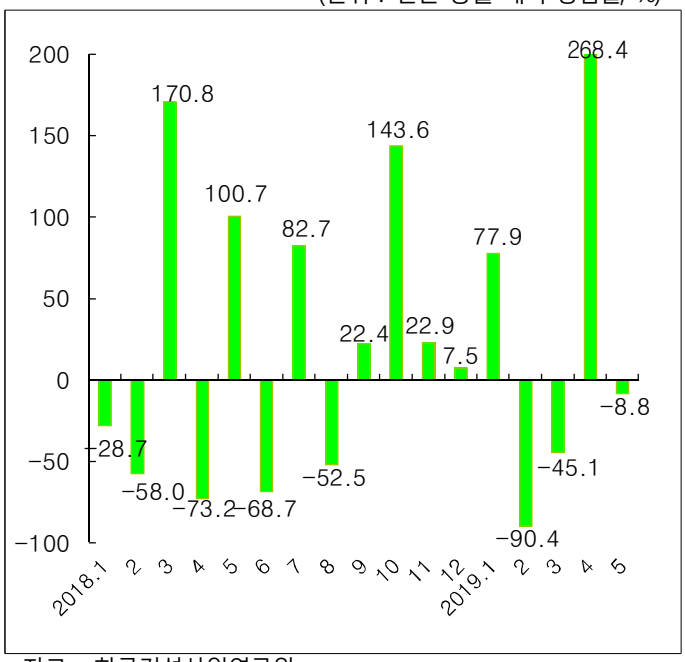
자료 : 통계청

# 수주_재건축 · 재개발

## 2019년 5월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 8.8% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)




자료 : 한국건설산업연구원

2019년 5월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

| 구분 | 재건축 | 재개발 | 총계 |
|---|---|---|---|
| 2019. 5월 | 513.7 | -62.5 | -8.8 |
| 2019. 1~5월 | 22.9 | 2.0 | 8.6 |

자료 : 한국건설산업연구원

- **2019년 5월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 8.8% 감소한 1.7조원 기록**

  - 재건축·재개발 수주는 지난 4월에 수도권 재개발 수주가 활발해 전년 동월 대비 268.4% 증가하면서 매우 양호한 모습을 보였지만, 5월에는 8.8% 감소해 부진

- **재건축 수주의 경우 1.1조원을 기록해 전년 동월 대비 513.7% 급등**

  - 재건축 수주는 지난 2~4월까지 감소세를 지속하였는데, 지방에서 관련 수주가 증가하고 지난해 5월 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 500% 이상 급등

- **재개발 수주는 전년 동월 대비 62.5% 감소한 0.6조원 기록**

  - 지난 4월 수도권에서 수주가 활발해 542.9% 급등해 매우 양호한 모습을 보였지만, 5월에는 62.5% 감소해 부진

# 건축허가

## 2019년 5월 건축허가면적 전년 동월 대비 16.5% 감소

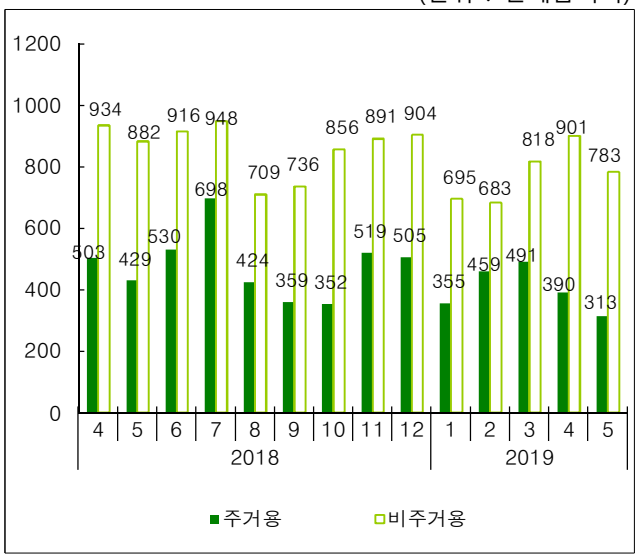
- **2019년 5월 국내 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 16.5% 감소, 지난해 8월부터 10개월 연속 감소세를 지속**

- **주거용 건축허가면적, 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 27.1% 감소한 313만㎡**
  - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 15.8% 감소해 2개월 연속 감소
  - 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 33.6% 감소해 10개월 연속 감소세 지속

- **비주거용 건축허가면적, 기타 건축허가면적을 제외하고 모두 부진해 전년 동월 대비 11.3% 감소한 783만㎡ 기록, 7개월 연속 감소세 지속**
  - 기타 건축허가면적은 전년 동월 대비 0.8% 증가
  - 공업용과 상업용 건축허가면적 각각 전년 동월 대비 16.7%, 19.4% 감소해 부진하였으며, 교육사회용 또한 0.7% 감소해 부진

### 월간 건축 허가면적 추이

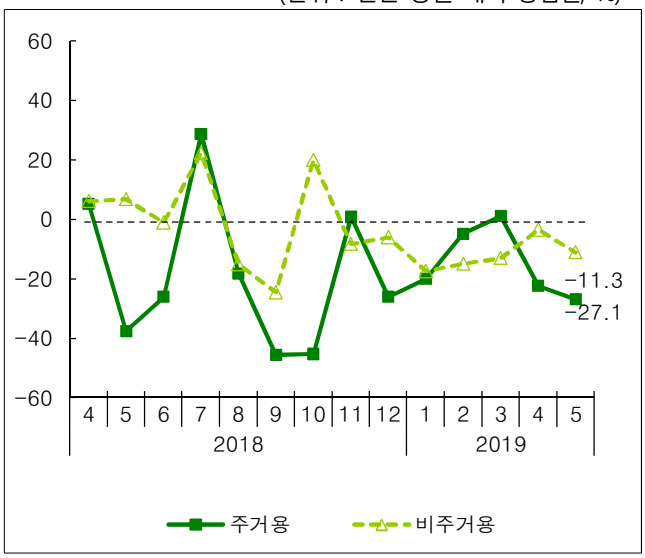
(단위 : 만제곱미터)




자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)




자료 : 국토교통통계누리

# 2. 동행지표

## 건설기성

### 2019년 5월 건설기성 전년 동월 대비 2.1% 감소

- **2019년 5월 건설기성, 민간은 양호했지만 공공이 부진해 전년 동월 대비 2.1% 감소, 지난 4월에 이어 2개월 연속 감소**
  - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 16.2% 감소해 지난 2017년 10월부터 시작된 감소세를 지속, 1년 8개월간 장기간 감소세를 지속
  - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 0.6% 증가, 7개월 만에 다시 증가
- **건축공사 주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 4.6% 감소**
  - 주거용 건축공사 기성은 전년 동월 대비 6.2% 감소해 7개월 연속 감소
  - 비주거용 건축공사 기성은 전년 동월 대비 1.9% 감소해 2개월 연속 감소
- **토목공사의 경우 전기기계와 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 6.3% 증가**
  - 일반토목 기성은 전년 동월 대비 6.9% 감소해 3개월 만에 다시 감소
  - 전기기계의 경우 전년 동월 대비 65.6% 증가해 2개월 연속 증가
  - 플랜트의 경우 전년 동월 대비 12.1% 증가해 2개월 연속 증가

2019년 5월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 분 | 총액 | 공종별 | | | | | | | 발주 기관별 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 건축공사 | | | 토목공사 | | | | 공공기관 | 민간기관 |
| | | | 주거용 | 비주거용 | | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | | |
| 2019. 5월 | 11,207.3 | 8,410.4 | 5,316.8 | 3,093.7 | 2,796.8 | 1,293.5 | 405.9 | 1,057.7 | 1,966.3 | 8,916.4 |
| 증감률 | -2.1 | -4.6 | -6.2 | -1.9 | 6.3 | -6.9 | 65.6 | 12.1 | -16.2 | 0.6 |
| 2019.1~5월 | 52,271.1 | 39,497.7 | 25,259.2 | 14,238.5 | 12,773.5 | 6,525.9 | 1,340.5 | 4,734.4 | 9,739.6 | 41,216.8 |
| 증감률 | -5.3 | -5.8 | -9.4 | 1.2 | -3.5 | -3.1 | 10.7 | -5.9 | -12.2 | -3.7 |

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

# 건축착공

## 2019년 5월 건축착공면적 전년 동월 대비 17.0% 감소

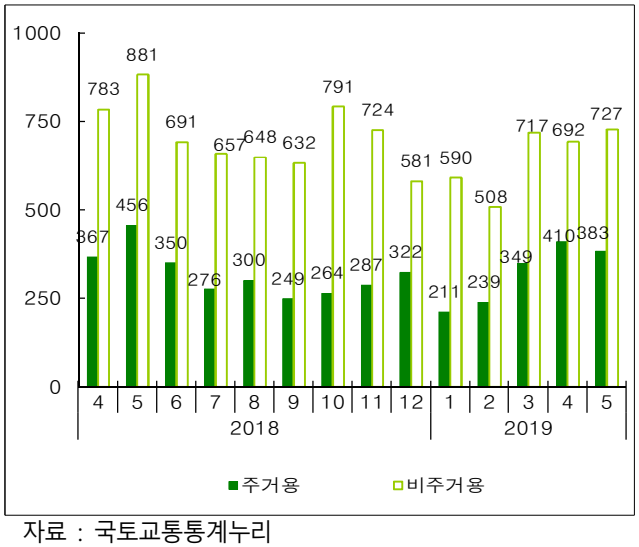
- **2019년 5월 국내 건축착공면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 17.0% 감소**
  - 3월과 4월 각각 20.6%, 4.2% 감소했는데 5월에도 17.0% 감소해 3개월 연속 감소세 지속

- **주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 16.0% 감소한 383만㎡ 기록**
  - 수도권 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 6.1% 감소해 지난 4월 28.6% 증가 후 한달만에 다시 감소
  - 한편, 지방의 주거용 건축착공면적은 23.2% 감소해 3개월 연속 감소

- **비주거용 건축착공면적, 모든 공종에서 부진해 전년 대비 17.5% 감소한 727만㎡ 기록**
  - 공업용과 상업용 건축착공면적은 각각 전년 동월 대비 3.6%, 24.7% 감소해 부진
  - 교육사회용과 기타 건축착공면적도 각각 24.7%, 7.6% 감소해 부진

### 월간 건축 착공면적 추이

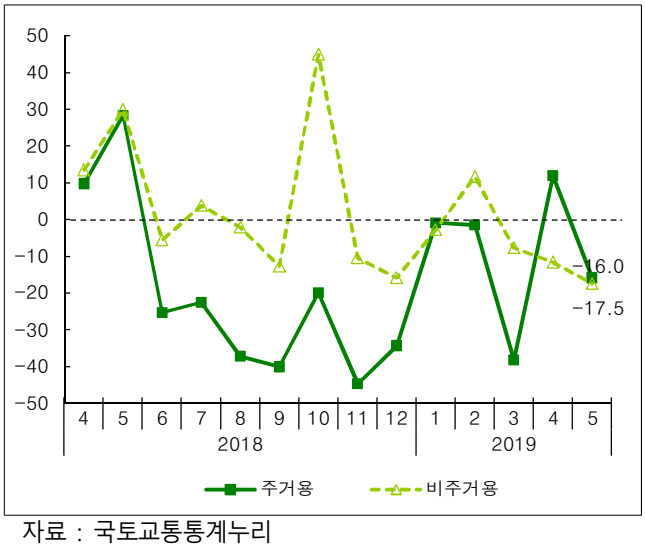
(단위 : 만제곱미터)




자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



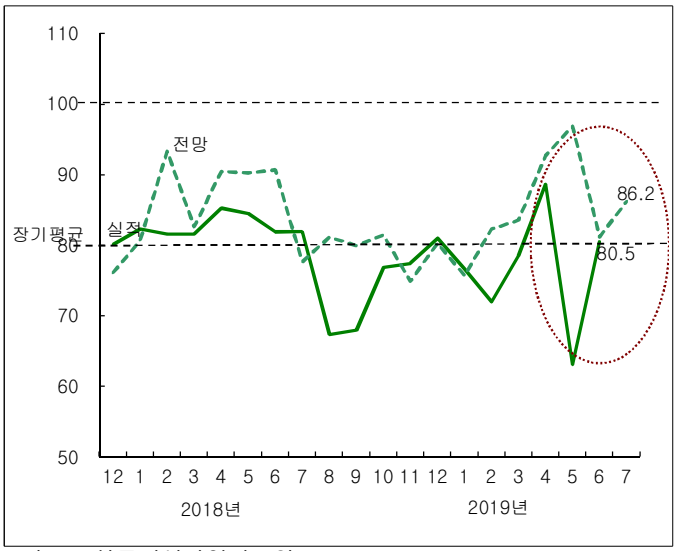

자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

## 2019년 6월 전월 대비 17.5p 상승한 80.5

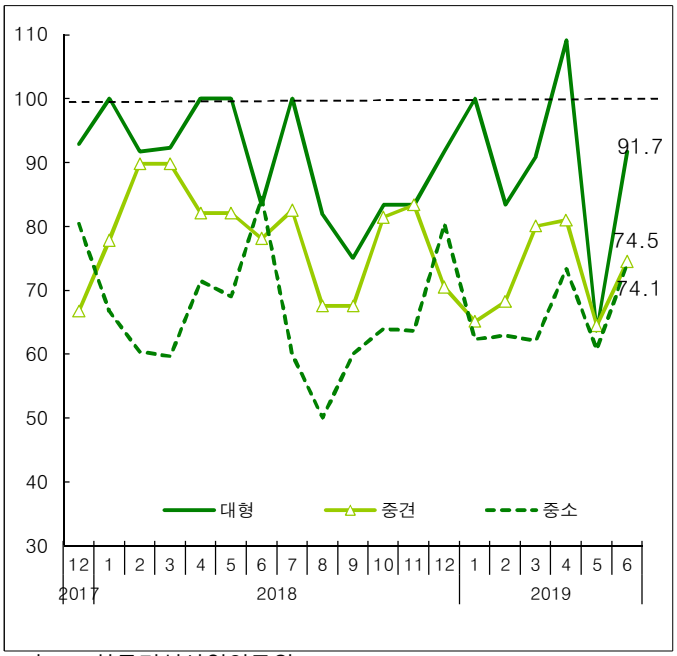
## 정부의 노후시설 32조원 투자 발표 영향

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이




자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이




자료 : 한국건설산업연구원

- **2019년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 17.5p 상승한 80.5 기록**
  - 지난 3~4월 회복세를 보였던 CBSI는 5월에 수주 위축으로 5년 6개월래 최저치인 63.0을 기록하며 매우 부진, 6월에는 17.5p 상승한 80.5를 기록
  - 수주가 일부 회복된 가운데 정부의 정책 발표와 지난 5월 지수가 매우 부진한데 따른 통계적 반등 효과 등 여러 요인이 복합적으로 영향을 미쳐 지수가 15p 이상 상승한 것으로 분석
  - 특히 지난 6월 18일 정부의 "지속가능한 기반시설 안전강화 종합대책"의 일환으로 2023년까지 노후 기반시설에 32조원을 투자하겠다는 계획 발표가 지수 회복에 결정적 영향 미친 것으로 판단
  - 7월 CBSI 전망치는 6월 실적치 대비 5.7p 상승한 86.2를 기록할 것으로 전망

- **기업 규모별 모두 10p 이상 상승**
  - 대형기업 전월비 28.1p 상승한 91.7
  - 중견기업 전월비 10.1p 상승한 74.5
  - 중소기업 전월비 13.4p 상승한 74.1

# Ⅱ
# 부동산경기

# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

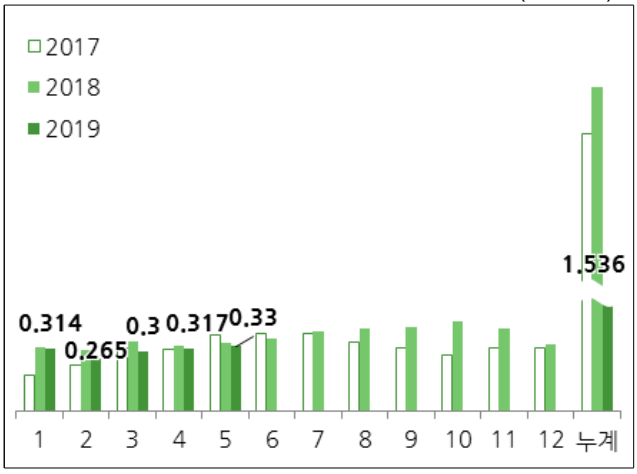
### 5월 전국 토지가격, 0.330% 상승하며 상승폭 넓혀

### 2019년 5월 토지거래량, 석 달째 23만필지 수준 유지

- **5월 전국 토지가격 MoM 0.330% 상승하며 누적상승률 기준 1.5% 초과**
  - 2019년 상반기(1~6월) 전국 주택가격이 누적 기준 0.9% 하락하였다는 점을 상기할 때 토지시장에 대한 선호도가 여전함을 알 수 있음.
  - 성남수정, 이번 달 최대 상승폭(0.577%)기록하며 지난달 0.529% 대비 상승률을 키워나갔으며 용인처인은 이번 달 0.555% 상승하며 연간 상승률 3%를 초과함.
  - 非 수도권 지역에서는 대구수성(0.508%), 광주동(0.503%), 광주광산(0.489%) 등의 가격 상승률이 돋보였고 광주 동구는 연간 누적 2%가 넘는 상승률을 기록함.
- **2019년 5월 전국 토지 거래량은 23만 842필지로 3개월 연속 23만호 수준을 유지했지만 MoM 2.7% 감소, YoY 14.7% 감소함.**
  - 통계적으로 4월에서 5월 사이는 거래량이 증가하는 시기지만 올해는 지난달 수준 유지하는 선에서 일부 감소하는 모습을 보여 대조적임.
  - 대전은 MoM 62.7%, YoY 25.7% 증가해 전국에서 가장 증가세가 가팔랐는데, 유성지역에서 대규모 분양권 거래가 이루어지며 거래 증가를 이끈 것으로 분석됨.

전국 월간 토지가격 변동률

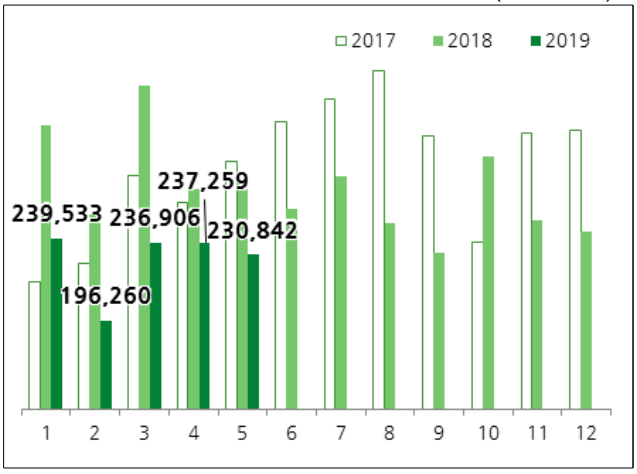
(단위 : %)




자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)




자료 : 국토교통부

# 주택시장_수도권

## 6월 수도권 아파트 매매가 0.04%↑, 상승세 이어가

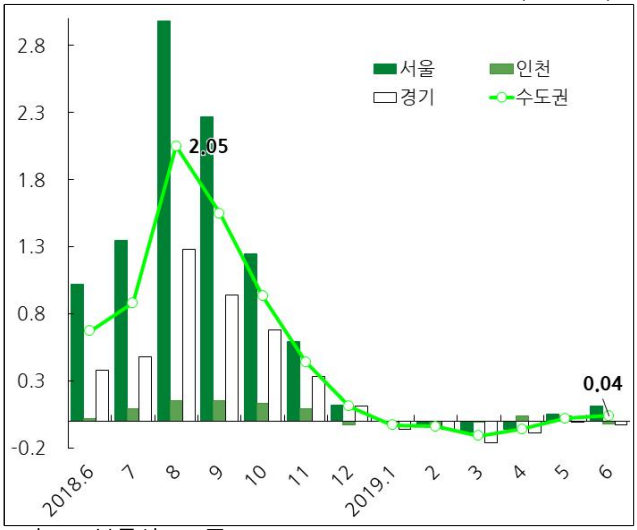
## 5월 서울 주택 매매거래량 저점(2월) 대비 77.4% 증가

- **6월 수도권 아파트 매매가 0.04% 상승하며 지난달에 이어 상승세 보여**
  - 지난달 수도권 주택매매가격은 평균 0.02% 상승했고, 이번달 역시 0.04% 상승하며 지난달에 이어 상승세 이어가는 추세임.
  - 서울 주택매매가격은 평균 0.11% 상승하였지만 인천과 경기는 각각 0.02%, 0.03% 하락하며 지난달보다 낙폭을 키움. 지난달 낙폭이 컸던 의왕(-0.43%→-0.07%)과 평택(-0.63%→-0.12%)은 낙폭을 줄이며 안정세를 찾음.
  - 개발에 대한 기대감으로 지난달 2.48%의 상승률을 보이며 수도권에서 가장 상승세가 가팔랐던 광명시는 금월 0.46% 상승해 수도권에서 여전히 가장 높은 상승률을 기록

- **5월 수도권 주택 매매거래량 2만 6,826호로 MoM 5.8% 증가했고 특히 서울 매매거래량 증가세가 가파름(16.7%).**
  - 거래량 기준 전 저점(2019년 2월) 이후 45.9% 증가하며 지난해 11월 이후 최대치
  - 인천과 경기는 각각 전 저점 대비 29.8%와 37.6% 가량 증가한 수준이었으나 서울은 같은 기간 동안 77.4% 증가해 회복 속도가 다른 지역 대비 빠른 편임.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

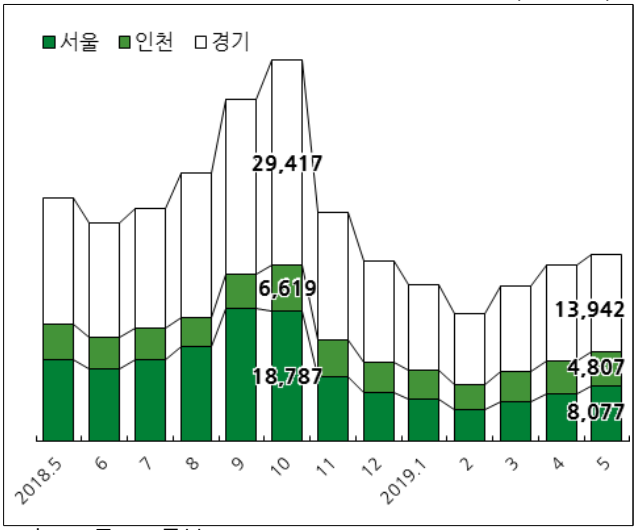
(단위 : %)




자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)




자료 : 국토교통부

주 : 자료 개편으로 시계열이 불안정할 가능성이 있음.

# 주택시장_지방

## 5월 지방광역시 반짝 상승 후 6월 들어 다시 하락세

## 5월 지방 아파트 매매거래량 전월 대비 4.4% 감소

- **6월 지방광역시 아파트 매매가는 0.03% 하락하며 재차 하락세 접어들어**
  - 0.01% 상승을 기록했던 5월과는 달리 다시 0.03% 하락해 지난 2~3월 0.02% 하락한 데 이어 2013년 이후 최대 낙폭을 기록하였음.

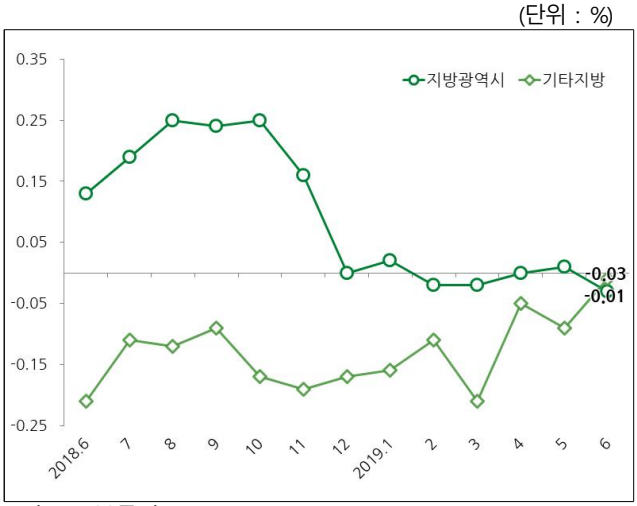
- **5월 지방광역시 주택 매매거래량은 전월 대비 3.9% 증가한 1만 2,749호 기록**
  - MoM 부산(7.2%), 대구(6.2%), 대전(8.1%) 증가했고, 울산은 지난달보다 5.9% 감소했지만 YoY 16.4% 증가했음.

- **6월 기타지방 아파트 매매가격 0.01% 하락해 지방광역시와 하락율 역전**
  - 기타지방 아파트 매매가격은 2017년 8월과 동일한 수준인 0.01% 하락을 기록함. 특히 지방광역시와 상승/하락율이 역전된 것은 2014년 5월 이후 61개월만임.

- **5월 기타지방 매매거래량 MoM 9.6% 감소해 지난달 상승폭을 다시 반납함.**
  - 지난달까지 회복세를 기록했던 기타지방 매매거래량은 3개월만에 다시 소폭 감소하며 3월보다 조금 적은 수준인 1만 7,528호가 거래되었음.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

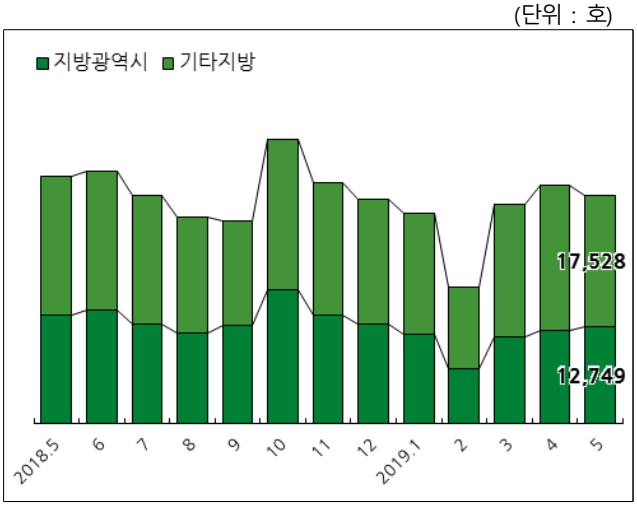
(단위 : %)




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

### 5월 누적 인허가 실적, 수도권 증가 및 지방 감소 이어져

- **5월 전국 주택 인허가 실적은 전월 대비 17.5% 감소한 3만 8,919호로 집계돼 전국 누적 실적 기준 YoY 7.3% 감소하였음.**
  - 수도권 지역은 이번달 들어 모두 인허가가 감소세를 보이며 전월 대비 34.7% 감소한 2만 1,796호에 그쳤음. 그 중에서도 경기지역의 감소폭(-43.8%)이 가장 컸고, 인천 지역은 전년 동월 대비 93.3% 증가한 수치를 보였지만 전월 대비 26.1% 감소했음.
  - 하지만 누계 기준으로 분석하면 수도권은 YoY 12.2% 증가한 반면 지방은 YoY 26.3% 감소해 수도권 증가와 비수도권 감소 추세가 이어지고 있음.

- **지방은 세종(318.5%), 경남(257.9%), 강원(128.4%)지역서 전월 대비 큰 증가세를 보였지만 누계 기준으로는 전년 대비 감소세 지속 중**
  - [지방광역시] 대구는 이번달 인허가 물량을 기준으로 전년 동월 대비 81.4%, 전월 대비 24.2% 증가하였으나 그 외 지역은 모두 감소한 것으로 나타남. 다만 누계기준으로는 여전히 광주(163.6%), 대전(247.8%)지역의 증가세는 유효함.
  - [기타지방] 기타지방의 누계 기준 물량은 전년 대비 32.8% 감소해 부진함. 다만 강원(128.4%)과 경남(257.9%), 충남(50.3%) 등의 증가세에 힘입어 전월 대비로는 41.1% 증가한 모습을 보이고 있음. 증가율로는 세종(318.5%)이 가장 높지만 당월 인허가 물량이 약 113호 규모로 작아 대세에 큰 영향을 주지는 못한 것으로 파악됨.

2019년 5월 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 1~5월 | 190,154 | 113,300 | 76,854 | 47,011 | 18,221 | 12,608 | 26 | 5,587 | 171,933 | 100,692 | 29,817 | 41,424 |
| 2018년 1~5월 | 205,227 | 101,007 | 104,220 | 69,983 | 7,189 | 4,825 | 1179 | 1185 | 198,038 | 96,182 | 33,058 | 68,798 |
| 전년 동기 누적 대비 증감률 | -7.3% | 12.2% | -26.3% | -32.8% | 153.5% | 161.3% | -97.8% | 371.5% | -13.2% | 4.7% | -9.8% | -39.8% |

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

# 아파트 인·허가

## 5월 누적 아파트 인·허가 물량, 전년과 유사한 13만 7천여 호

## 수도권 아파트 증가세와 비수도권 아파트 감소세 대비

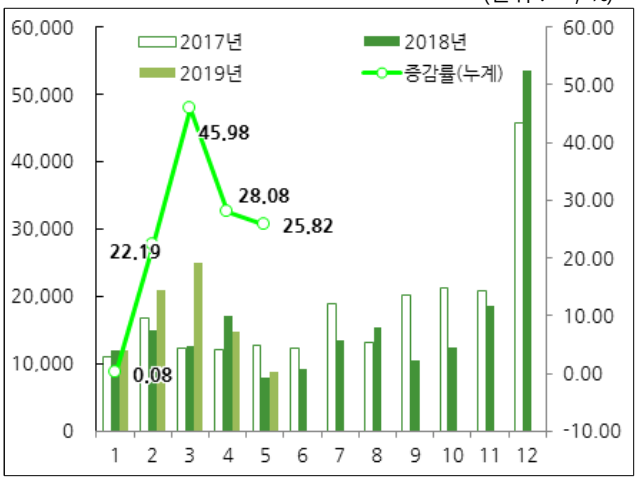
- **5월까지 누적 아파트 인·허가 실적은 13만 7,238호로 전년 동월까지의 누적(14만 60호)대비 2.0% 감소하며 유사한 수준을 보임.**
  - 전년 대비 인허가 실적의 감소폭은 적었지만 착공 감소폭이 커 현재 주택 경기 상황을 대변하고 있음.

- **수도권의 경우 5월까지 누적 아파트 인·허가 물량이 전 지역에서 골고루 증가하며 전년 같은 기간 누적 대비 25.8% 증가한 8만 1,625호를 기록함.**
  - 특히 서울 인허가 실적은 117.9% 증가하며 올해 들어 최대 증가폭을 기록함.

- **지방은 누적 기준 YoY 26.0% 감소해 지난달보다 누적 격차가 더욱 심해짐.**
  - [지방광역시] 전년 대비 대전(393.7%)과 광주(212.6%)지역은 뚜렷한 인허가 증가세를 보였지만 그 외 지역에서는 모두 감소세를 기록함.
  - [기타 지방] 세종(2,312.9%), 충남(22.4%), 전남(38.4%)의 누적 인허가 물량 증가에도 불구하고 기타 지방의 감소세가 커 전년 1~5월 대비 37.0% 감소하였음.

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

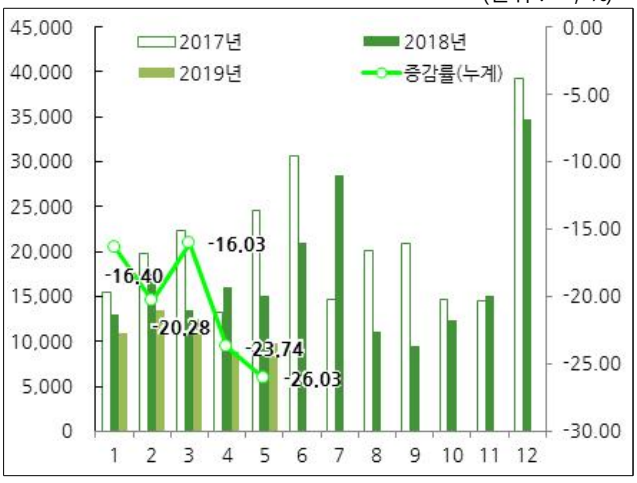
(단위 : 호, %)




자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)




자료 : 국토교통부

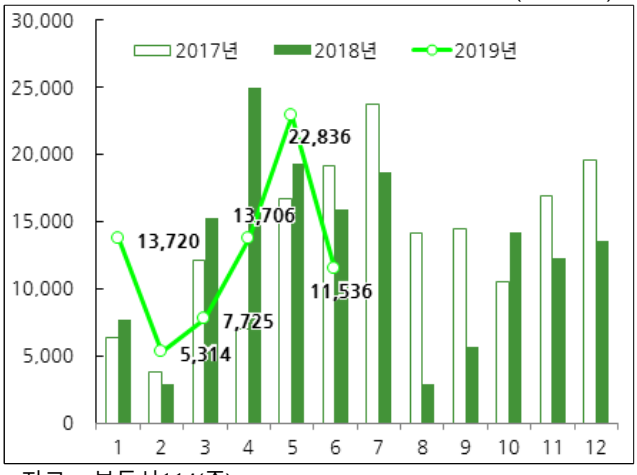
# 아파트 분양

## 정책 민감도 증가하며 6월 분양 물량 MoM 35.1% 감소

- **6월 전국 분양물량은 전월 대비 35.1% 감소한 2만 6,817호 기록**
  - 2월 이후 지속 증가해왔던 분양 물량은 6월 들어 감소세로 돌아서며 수도권은 전월 대비 49.5% 감소하였고, 지방은 전월 대비 17.2% 감소해 전국적으로 35.1% 감소함.
  - 다만 누적기준으로 분석하면 전년 누적 대비 9.2% 감소한 것으로 나타나 지난해 분양 물량의 90% 이상을 달성하였음.
- **6월 1순위 청약경쟁률은 평균 4.8:1 수준을 기록하였고, 특히 서울과 부산 지역에서 12.0:1을 상회하는 경쟁률을 기록하였음.**
  - 수도권 분양시장은 양호했으나 경기도는 1순위 청약자가 공급물량에 미치지 못함.
  - 지방의 경우 울산, 강원, 경남, 충남 지역에서 0.0:1 수준의 1순위 경쟁률을 기록함.
- **2019년 7월 분양계획은 6월 대비 감소한 2만 9천여 호로 집계됨.**
  - 전월 분양계획 물량이 4만 3천여 호였지만 실제 분양 물량은 2만 6,817호에 불과했다는 점을 감안할 때, 7월 분양계획 역시 분양 계획 물량을 채우기는 어려울 것임..
  - 특히, 7월로 접어들면서 분양시장의 전통적 비수기로 접어들었다는 점, 또한 최근 주택도시보증공사의 분양가 심사기준 변경 및 민간택지의 분양가상한제 도입 등 각종 정책들이 발표 예정이라는 점을 감안하면, 분양 물량은 더욱 적어질 것으로 판단됨.

수도권 월간 분양물량 추이

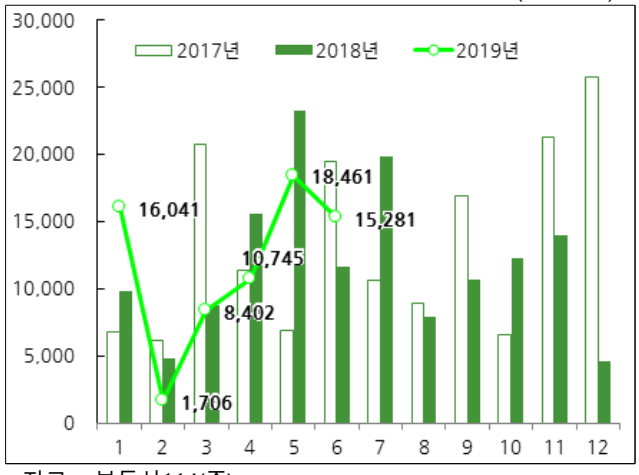
(단위 : 호)




자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)




자료 : 부동산114(주)

# 주택 미분양

## 5월 미분양 전월 대비 0.1%↑, 4월 감소 이후 재증가

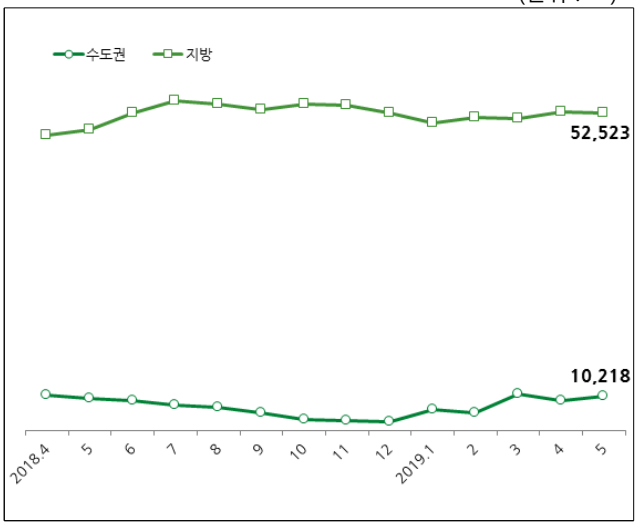
- **5월 미분양주택은 전월 대비 700호 증가한 6만 2,741호 기록해**
  - 5월 미분양주택증가는 수도권 증가(773호)에 기인한 것으로 파악됨.
  - 지방 미분양 해소분은 2,185호로 신규 증가분 2,112호 대비 많았던 반면 수도권은 신규 증가분(1,719호)이 해소분(946호)보다 많음.
  - 다만 미분양주택 전반의 증가세에도 불구하고 준공 후 미분양은 지난달 대비 205호(1.1%) 감소해 18,558호를 기록함.

- **수도권에서는 소형이 감소, 지방에서는 소형과 대형에서 감소세를 보임.**
  - [수도권] 소형 6.8%(81호)↓, 중형 13.3%(818호)↑, 대형 1.7%(36호)↑
  - [지방] 소형 3.8%(367호)↓, 중형 0.9%(342호)↑, 대형 1.3%(48호)↓

- **제주지역, 미분양 및 준공 후 미분양 주택 수 많은 편으로 주의 필요**
  - 제주지역의 5월 현재 미분양 물량은 1,126호로 지난해 12월 1,295호를 기록한 이후 꾸준히 해소되고 있음에도 불구하고 역사적으로 가장 높은 편에 속함.
  - 특히 최근 제주지역 준공 후 미분양 물량은 2010년 이후 최다 수준이며, 미분양 물량 중 준공 후 미분양 비율 역시 높아(65.0%)으로 주의를 요함.

### 미분양 물량 추이

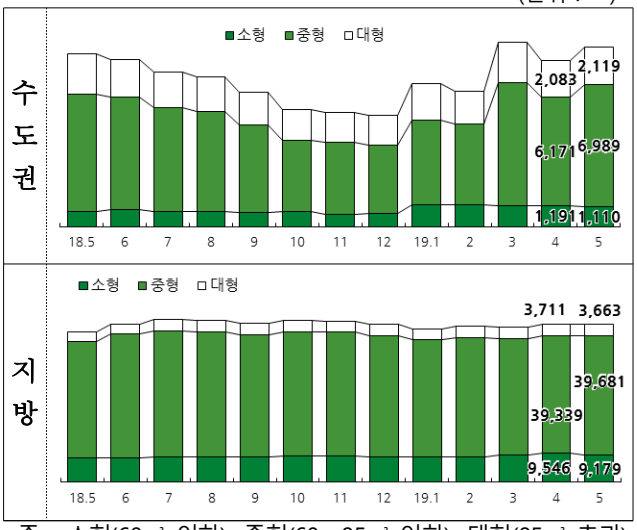
(단위 : 호)




자료 : 국토교통부

### 규모별 미분양 추이

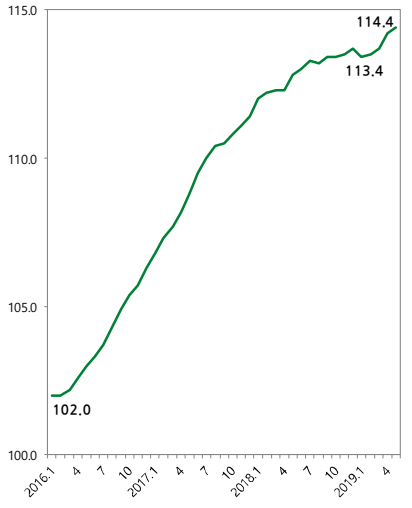
(단위 : 호)




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

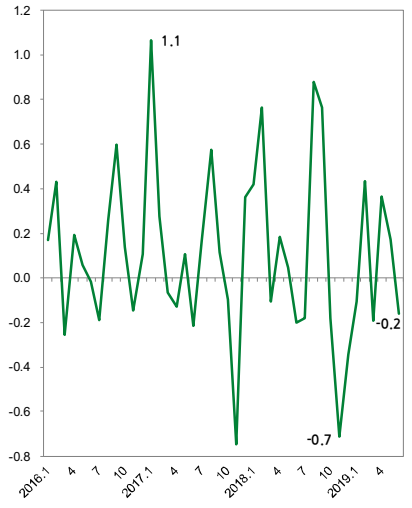
## 경기선행지수

(9차, 2015=100)



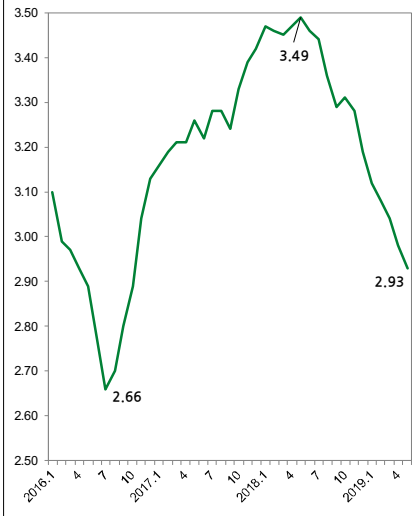

## 소비자물가지수변동률

(전월비 %, 2017년 기준 가중치 적용)



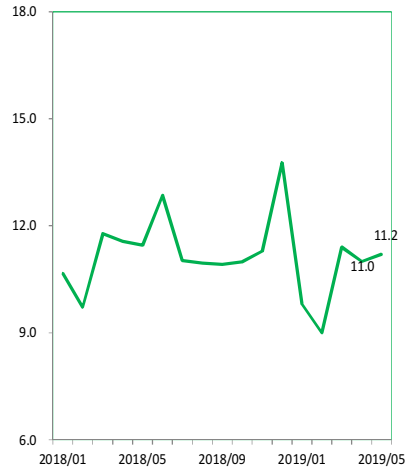

## 주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



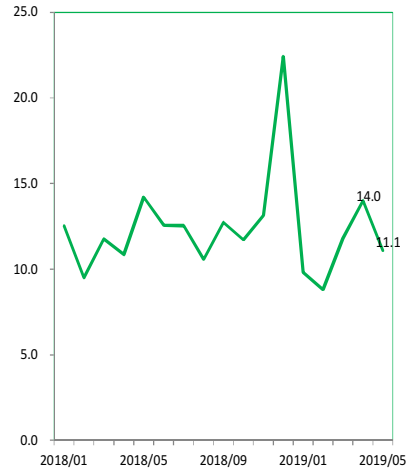

## 건설기성

(조원)



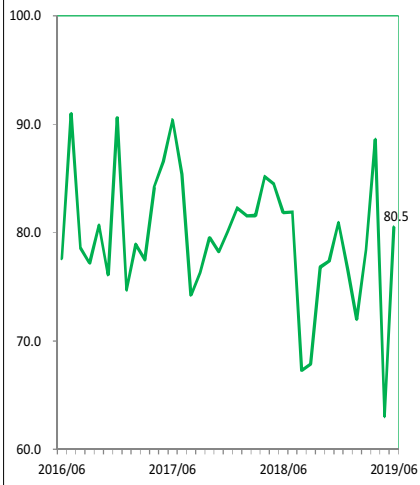

## 국내건설수주

(조원)



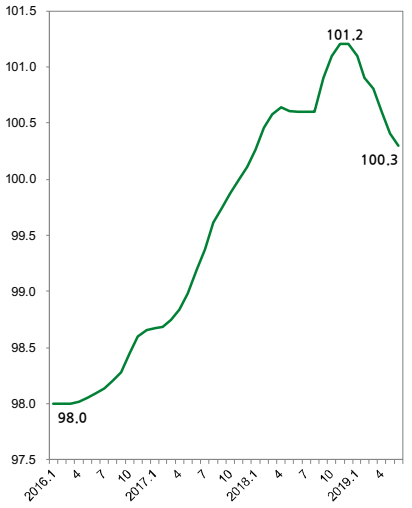

## 건설경기실사지수

(p)



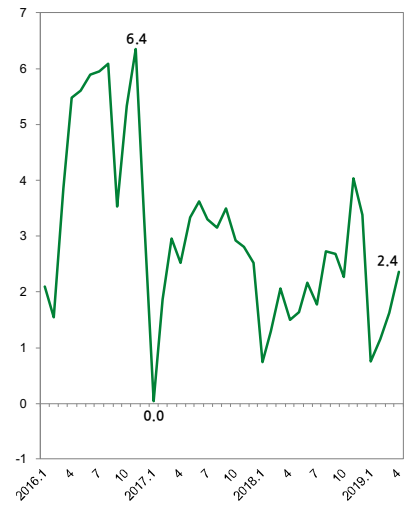

## 주택매매가격지수

(2017.11=100)



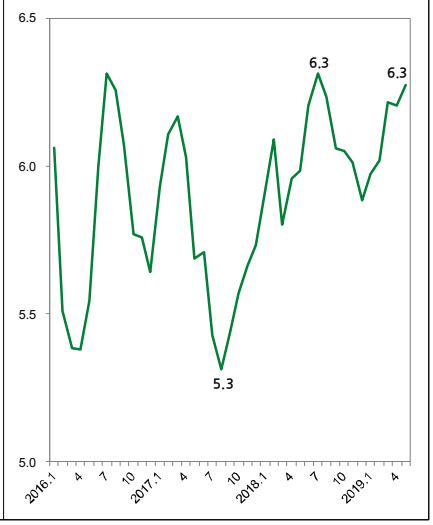

## 주택담보대출증감액

(전월대비, 조원)




## 미분양주택

(만호)





# 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825

http://www.cerik.re.kr