월간건설경기동향

2014 / 07

건설

2014년 5월
건설수주 7.0% 증가

공공 양호
민간 부진

5월 건설기성
0.3% 감소

2014년 6월 CBSI
2.7p 하락

부동산

2014년 5월 토지가격
9개월 연속 상승

2014년 6월 주택시장
수도권 매매가격
보합·거래 감소

2014년 6월
수도권·지방 온도차
확대

2014년 5월 미분양
9개월 만에 증가

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

Content

03 . 04

Ⅰ. 건설경기

1. 선행지표

수주
- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 하반기 건설경기 전망

2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

Ⅱ. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장
- 수도권
- 지방

2. 공급시장

인.허가

이슈분석

: 2014년 하반기 주택시장 전망

분양 및 미분양

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr) / 이승우 연구위원(swoolee@cerik.re.kr) / 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr) / 엄근용 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr) / 박철한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

Ⅰ.

건설경기

1. 선행지표

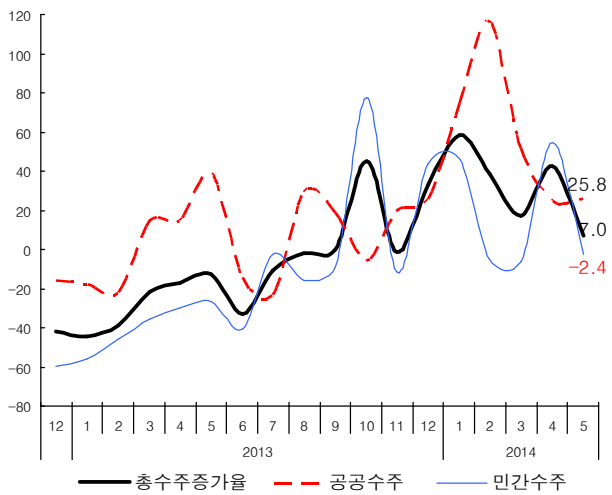
수주

2014년 5월
전년 동월 대비
7.0% 증가

○ 2014년 5월 국내 건설수주는 공공의 호조세 및 기저효과 영향으로 전년 동월비 7.0% 증가한 7.9조원 기록, 6개월 연속 증가

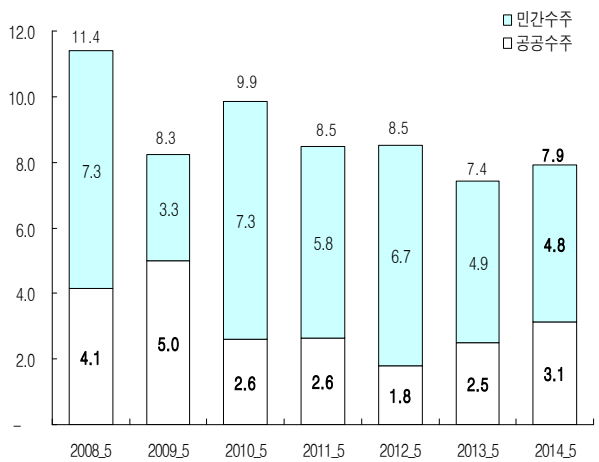
- 2014년 5월 수주는 5월 실적으로는 10년 내 두 번째로 낮은 7.9조원에 불과했으나 지난해 실적이 부진한 기저효과 영향으로 7.0% 증가
- 발주자별로 민간이 전년 동월 대비 2.4% 감소해 부진했으나, 공공이 25.8% 증가해 양호
- 결국, 국내 건설수주는 작년 2013년 12월부터 올해 5월까지 총 6개월 연속 증가세를 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 4월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 양호
민간 부진

○ 공공수주는 주택을 제외한 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월비 25.8% 증가한 3.1조원 기록

- 결국 지난 2013년 11월부터 7개월 연속 증가세 지속
- 토목은 도로 및 교량, 조경, 치산치수 증가 영향으로 1.4% 증가한 1.4조원 기록
- 주택 42.7% 감소한 0.1조원 기록
- 비주택 건축 5월 실적으로는 역대 최대치인 1.6조원 기록, 84.8% 급등해 6개월 연속 증가세 지속

○ 민간수주는 토목과 비주택 건축이 부진해 전년 동월비 2.4% 감소, 4개월 만에 감소

- 4월 실적으로는 최근 5년내 가장 부진한 4.8조원 기록
- 토목 62.3% 감소한 0.7조원 기록
- 주택수주는 재건축수주가 양호해 102.9% 급등한 2.4조원 기록
- 비주택 건축 7.2% 감소한 1.6조원 기록

[표] 2014년 5월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2014. 5월	7.9	3.1	1.4	1.7	0.1	1.6	4.8	0.7	4.1	2.4	1.6
증감률	7.0	25.8	1.4	57.0	-42.7	84.8	-2.4	-62.3	37.8	102.9	-7.2
2014. 1~5월	39.4	18.1	12.6	5.4	0.8	4.6	21.4	2.7	18.6	11.1	7.6
증감률	30.0	55.0	65.8	34.7	16.7	38.6	14.4	-35.3	28.8	67.9	-3.9

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 : 도로 및 교량 ,항만 및 치산치수 등 수주 양호

○ 토목의 경우 도로 및 교량, 항만 및 치산 치수 등이 양호

- 도로 및 교량 공공 발주 증가로 38.5% 증가, 조경공사 행복시 관련 공사 발주 증가로 504.4% 급등
- 그 외 토지조성, 상하수도, 항만 및 공항, 치산 치수 등 양호
- 반면 철도, 기계설치, 발전 및 송전 공사 등은 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
토지조성	5.8	25.9
기계설치	5.3	-75.4
도로 및 교량	4.2	38.5
상하수도	1.3	26.7
항만 및 공항	1.3	191.1
조경공사	1.2	504.4
치산 및 치수	1.1	42.6
발전 및 송전	0.6	-94.5
철도 및 궤도	0.1	-68.5

자료 : 통계청

건축 : 관공서 제외하고 모두 증가

○ 건축의 경우 관공서를 제외하고 모두 증가

- 주택은 민간이 양호해 전년 동월 대비 75.7% 증가
- 사무실 및 점포 25.6% 증가, 기타 건축도 494.4% 급등
- 다만, 관공서는 43.2% 감소, 5개월 연속 감소세 지속

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	40.4	75.7
건축기타	14.2	494.4
사무실 및 점포	14.1	25.6
관공서 등	5.9	-43.2

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

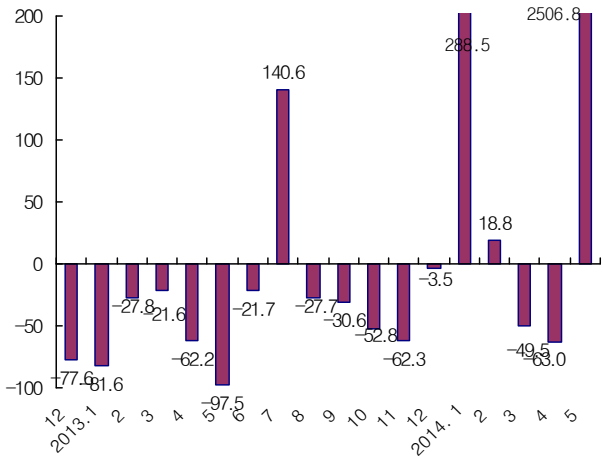
2014년 5월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 2,506.8% 급등

○ 2014년 5월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주의 호조 및 기저효과의 영향으로 전년 동월비 2,506.8% 급등한 9,000억원 기록

- 2013년 5월 제외하고 대부분 5월에 1조원을 넘었던 것을 감안하면 9,000억원은 예년에 비해 저조한 금액이나, 기저효과로 2,506.8% 급등
- 특히, 지난 2013년 5월에 재개발 수주가 발생하지 않았는데, 올해 5월에도 재개발 수주가 전혀 발생하지 않음
- 한편, 재건축 수주는 월간 실적으로는 2년 5개월 만에 최대치인 9,000억원 기록, 전년 동월 대비 2,506.8% 급등
- 그동안 부진했던 서울 지역의 재건축 수주가 일시적으로 증가한 것에 기인

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2014년 5월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 5	2,506.8	-	2,506.8
2014. 1~5	46.8	64.9	53.9

자료 : 한국건설산업연구원

건축허가

2014년 5월 건축허가 전년 동월 대비 7.4% 증가

○ 2014년 5월 건축허가면적은 주거용의 호조로 전년 동월 대비 7.4% 증가한 1,164.3만㎡ 기록, 4개월 연속 증가

○ 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월비 35.5% 증가

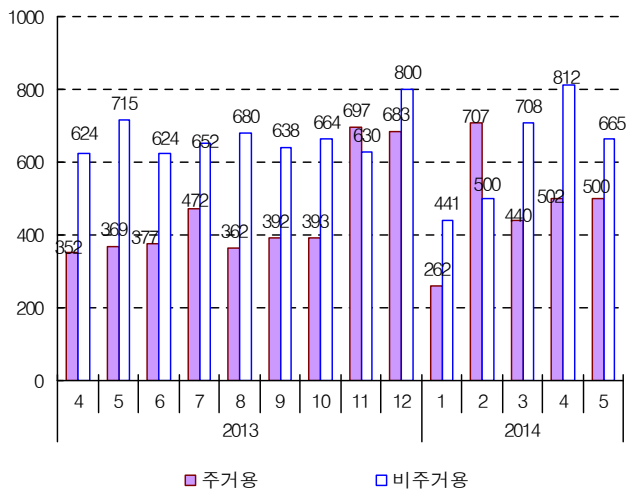
- 수도권 전년 동월비 15.8% 증가, 지방 또한 50.6% 증가해 수도권과 지방 모두 4개월 연속 증가세를 지속

○ 비주거용 건축허가면적은 상업용과 교육·사회용의 부진으로 전년 동월 대비 7.1% 감소, 3개월 연속 증가세 마감

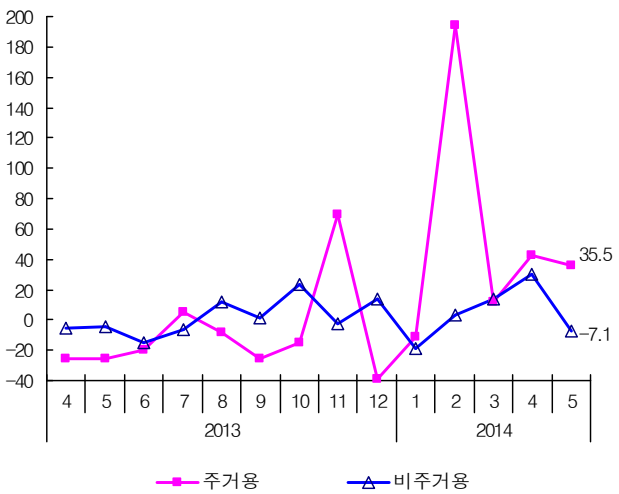
- 상업용 6.6% 감소해 한달만에 재감소
- 교육·사회용 또한 30.3% 감소해 부진
- 다만 공업용 7.2% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)



(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

2014년 하반기 건설경기 전망

■ 2014년 국내 건설수주 8.9% 증가한 99.4조원 전망

• 2014년 국내 건설수주 전년비 8.9% 증가해 회복세 예상되나, 수주액은 99.4조원에 머물며 저조할 전망

• 공공 수주 : 전년비 10.1% 증가한 39.8조원 기록할 전망
- 작년 말 발주 물량의 상반기 수주 인식, 소규모 공사의 발주 증가, 조달청 신규 공사의 발주 증가, 공항·플랜트 등 주요 대형 공사 발주 등의 영향 때문

• 민간 수주 : 전년비 8.1% 증가한 59.6조원 기록할 전망
- 민간 수주는 2013년에 비해서는 일부 회복된 거시 경제 및 주택 공급 여건, 전년도 기저 효과 등으로 전년비 8.1% 증가하겠으나, 수주액은 59.6조원에 머물며 여전히 저조할 전망

• 공종별 수주 토목 전년비 14.8% 증가하겠으며, 건축 전년비 6.0% 증가할 전망
- 세부적으로 주택수주는 수도권 주택 공급 여건의 일부 개선, 전년도 기저 효과 등의 영향으로 전년비 14.3% 증가할 전망이며, 비주거용 건축수주는 1.6% 감소할 전망

< 2014년 하반기 국내 건설수주 전망 >

구분	2011년	2012년			2013년			2014년(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 연도 가격)										
공공	36.6	15.2	18.8	34.1	15.0	21.1	36.2	20.3	19.5	39.8
민간	74.1	39.6	27.9	67.4	24.1	31.0	55.1	26.8	32.8	59.6
토목	38.8	21.4	14.3	35.7	14.1	15.8	29.9	18.3	16.0	34.3
건축	71.9	33.4	32.4	65.8	25.0	36.4	61.4	28.8	36.3	65.1
주거	38.7	17.3	17.0	34.3	10.8	18.5	29.3	14.5	19.0	33.5
비주거	33.2	16.1	15.5	31.5	14.2	17.9	32.1	14.3	17.3	31.6
계	110.7	54.8	46.7	101.5	39.2	52.2	91.3	47.1	52.3	99.4
증감률 (%, 전년 동기비)										
공공	-4.2	5.2	-14.9	-7.0	-1.4	12.3	6.1	35.3	-7.9	10.1
민간	14.0	11.6	-27.8	-9.0	-39.0	11.3	-18.2	11.0	5.8	8.1
토목	-6.2	21.2	-32.6	-8.1	-34.0	10.5	-16.2	29.4	1.6	14.8
건축	16.2	3.4	-18.1	-8.4	-25.1	12.2	-6.7	15.1	-0.3	6.0
주거	22.4	15.5	-28.4	-11.4	-37.6	8.9	-14.6	33.7	2.9	14.3
비주거	9.8	-7.1	-2.7	-5.0	-11.6	15.9	1.9	1.0	-3.6	-1.6
계	7.2	9.7	-23.1	-8.3	-28.6	11.7	-10.0	20.3	0.3	8.9

주 : 2014년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회

■ 2014년 국내 건설투자 1.8% 증가 전망, 하반기 증가세 둔화 전망

• 2013년에 양호한 회복세를 보인 건설투자는 2014년에는 전년비 1.8% 증가하며, 증가세가 둔화될 전망
- 최근 건설수주와 건설기성의 시차를 감안할 때 2012년 8월부터 2013년 9월까지 14개월 연속 감소세를 보인 건설수주는 2014년 건설투자에 부정적인 영향을 미칠 전망으로 특히, 민간 토목투자 감소가 클 전망
- 주택투자는 최근 신규 분양 여건의 개선에 따라 과거 수주 인식 사업의 분양 및 착공의 급증과 기저 효과로 호조세를 보일 전망이나, 아파트 입주 물량이 2014년에 급증하고 2015년에는 다시 감소함에 따라 점차 공사 진행 사업장이 감소하면서, 2014년 하반기 주택투자 증가세는 다소 둔화될 전망
- 비주거용 건축투자는 작년 민간 비주거 건축수주의 부진에도 불구하고, 지방 이전 공공기관의 신청사 공사가 올해 활발히 진행됨에 따라 전년 수준에 근접한 투자를 유지할 전망

2. 동행지표

건설기성

2014년 5월
건설 기성
전년 동월 대비
0.3% 감소

○ 2014년 5월 건설기성 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소, 16개월 연속 증가세 마감

- 민간은 전년 동월 대비 4.1% 증가해 양호, 반면 공공은 8.5% 감소해 부진

○ 공종별로 건축기성은 전년 동월비 12.2% 증가해 17개월 증가세 지속

- 비주거용이 2.7% 감소해 부진했으나, 주거용이 25.7% 증가해 양호

○ 토목기성은 전년 동월 대비 17.0% 감소

- 일반 토목, 플랜트 각각 18.8%, 27.0% 감소해 부진
- 전기기계는 22.8% 증가해 양호

[표] 2014년 5월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2014. 5	8,115.8	5,214.0	3,069.8	2,144.3	2,901.7	1,568.2	473.1	795.1	2,566.7	5,268.1
증감률	-0.3	12.2	25.7	-2.7	-17.0	-18.8	22.8	-27.0	-8.5	4.1
2014.1~5	38,199.2	24,086.4	13,851.7	10,234.8	14,112.8	7,482.9	2,409.9	3,956.7	12,447.3	24,343.3
증감률	5.0	15.9	23.2	7.4	-9.5	-8.1	37.8	-25.9	-1.6	8.7

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
자료 : 통계청

건축착공

2014년 5월
전년 동월 대비
6.7% 증가

○ 2014년 5월 건축착공면적 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 6.7% 증가한 895.0만㎡ 기록, 3개월 연속 증가세 지속

○ 주거용 건축착공면적 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월비 15.8% 증가한 351.5만㎡ 기록

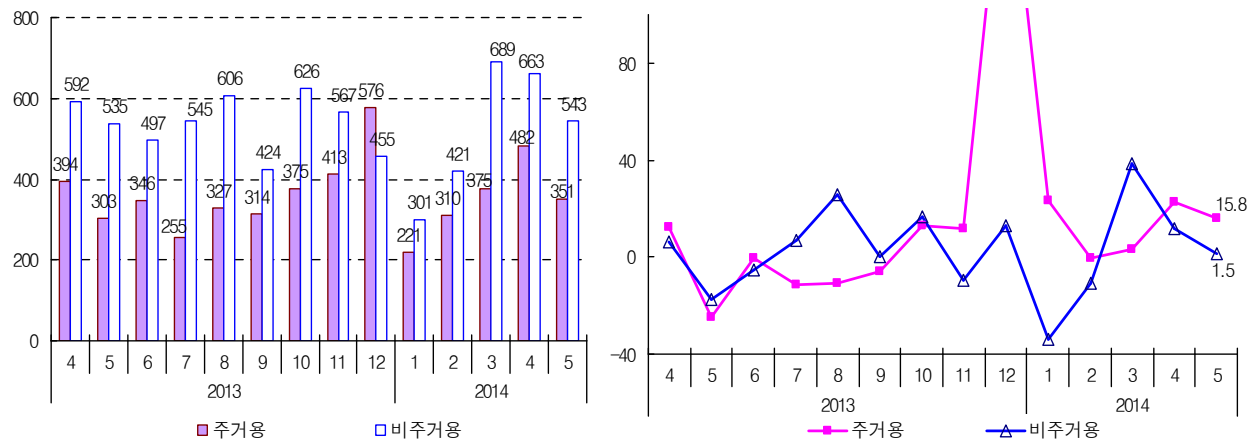
- 지방 4.1%, 수도권 44.7% 증가해 양호

○ 비주거용 건축착공면적 공업용 착공면적 증가에 힘입어 1.5% 증가한 543.5만㎡ 기록

- 교육·사회용과 상업용이 각각 43.6%, 0.9% 감소해 부진했으나, 공업용이 13.2% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터) (단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

건설기업경기실사지수(CBSI)

2014년 6월
CBSI 전월비
2.7p 하락

중소업체 지수
큰폭으로 하락

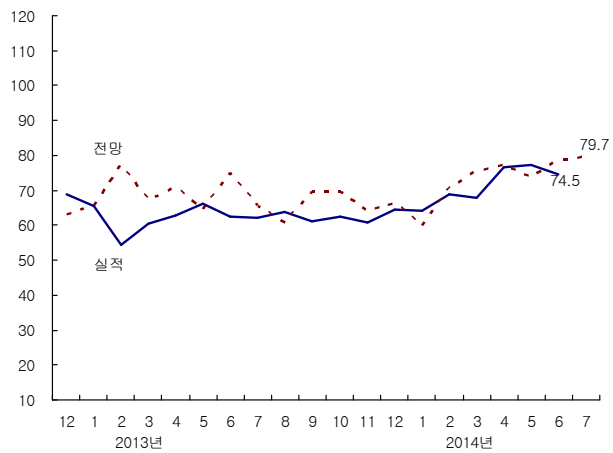
○ 2014년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 2.7p 하락한 74.5 기록

- CBSI는 지난 5월 4년 3개월만에 최고치인 77.2를 기록했으나, 6월 CBSI는 상승세를 이어가지 못하고 3개월만에 다시 하락
- 2개월 연속 상승에 대한 통계적 반락 효과, 그동안 양호했던 소규모 공사 발주가 주춤하면서 중소기업 지수가 큰 폭으로 감소한 것 등에 기인한 것으로 판단

○ 업체 규모별로 대형, 중견업체 소폭 하락, 중소업체 지수는 큰 폭으로 하락

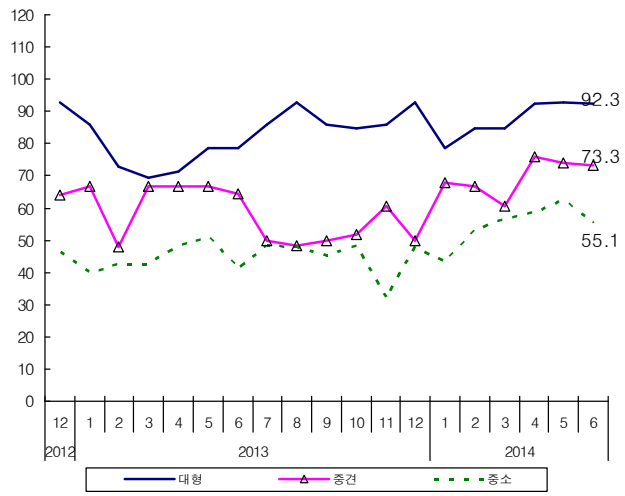
- 대형업체 전월비 0.6p 하락한 92.3 기록
- 중견업체 전월비 0.8p 하락한 73.3 기록
- 한편, 중소업체 지수 전월비 37.4p 하락한 55.1를 기록해 1개월만에 60선 하회, 이는 최근 지속적인 상승에 따른 통계적 조정 효과와 소규모 공사 발주가 감소했기 때문

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

Ⅱ.
부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격
9개월 연속 상승,
상승폭은 둔화

○ 2014년 5월 전국 토지가격은 전월비 0.15% 상승, 9개월 연속 상승세 지속

- 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.07%), 경기(0.13%) 모두 상승폭 2개월 연속 둔화됨. 시군구 중에서는 경기 안성시(0.36%), 인천 동구(0.36%), 서울 서초구(0.33%)에서 높은 상승률 기록
- 비수도권도 상승폭이 둔화된 가운데 세종(0.49%), 대구(0.25%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

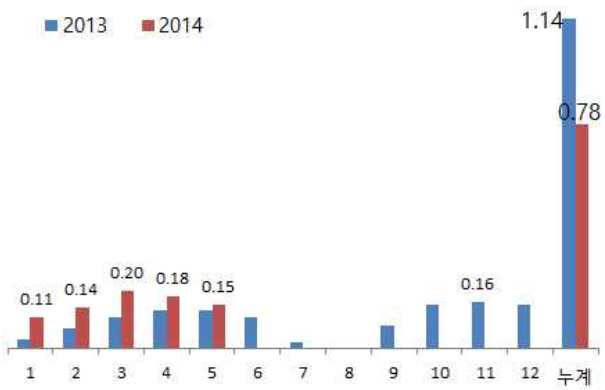
토지거래
5월 들어 감소

○ 5월 전국 토지 거래량은 20만 6,893필지로 전월비 11.2%, 전년 동월비 4.4% 감소

- 용도 미지정 토지(3,350필지, 35.5%)를 제외하고 전월비 모두 감소
- 거래원인별로는 전월비 매매(-14.0%)가 크게 감소함. 거래주체별로는 기타(11.9%)의 토지구매만 증가함.

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

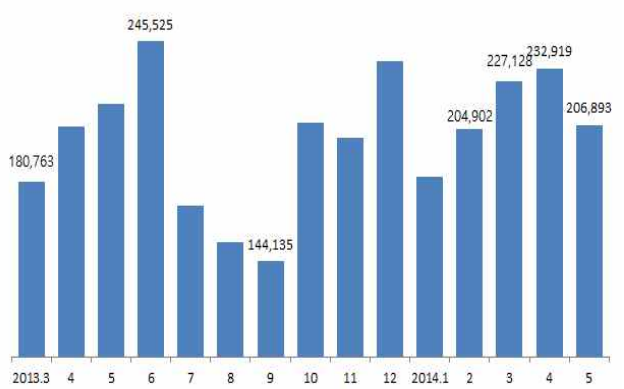
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권 보합세이나 재건축은 상승

○ 2014년 6월 수도권 아파트 매매가격 전월비 보합

- 전월비 서울(-0.01%), 인천(-0.02%) 하락, 경기 보합
- 재건축 아파트 전월비 0.07% 상승
- 일반아파트 소형 0.02% 상승, 중형 0.01%, 대형 0.04% 하락, 재건축아파트 소형 0.18%, 중형 0.06%, 대형 0.04% 상승

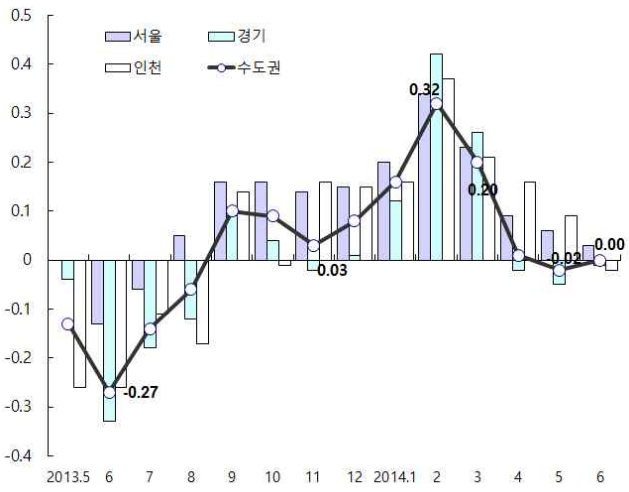
5월 매매 거래량 전월비 19% 감소

○ 5월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 4,853호로 전월비 19.0%, 전년 동월비 10.2% 감소

- 최근 8년(2006~2013) 5월 평균 대비 8.2% 감소
- 전월비 서울 20.7%, 인천 18.0%, 경기 18.2% 감소

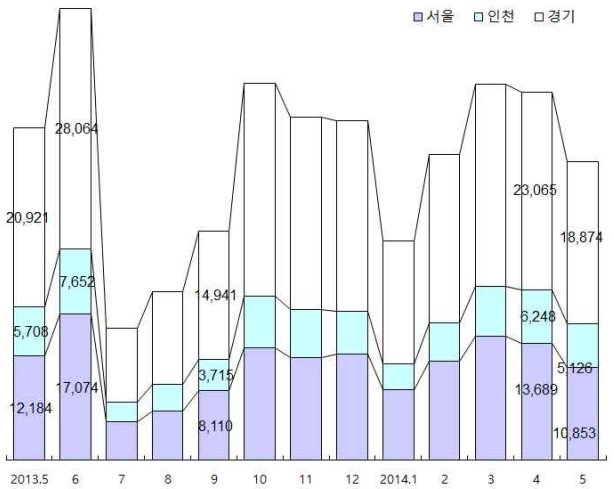
[그림] 수도권 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_지방

지방광역시 매매가격은 상승세, 거래량은 감소

○ 6월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.10% 상승, 22개월 연속 상승, 상승폭은 4개월 연속 둔화

- 부산(0.11%), 대구(0.23%), 광주(0.04%), 울산(0.04%) 상승, 대전(0.03%)은 하락

○ 5월 거래량 1만 9,476호로 전월비 12.3%, 전년 동월비 12.4% 감소

- 지방광역시 전월비 모두 감소(부산 -13.1%, 대구 -11.7%, 광주 -15.1%, 대전 -18.6%, 울산 -2.7%)

기타지방 지방광역시와 유사

○ 6월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.08% 상승

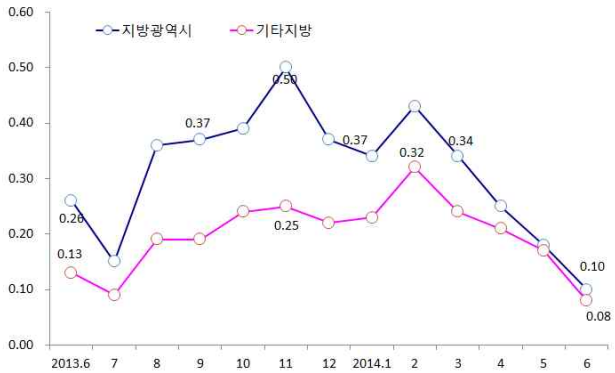
- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 전북 김제시(0.53%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 속초시(-0.27%)는 가장 크게 하락함.

○ 5월 거래량 2만 3,425호로 전월비 14.8%, 전년 동월비 19.5% 감소

- 전월비 모든 권역에서 감소(강원 –12.4%, 충청 –19.2%, 전라 6.9%, 경상 -14.6%, 제주 -21.3%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)

자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2014년 1~5월 인허가 전년 동기비 25.0% 증가

○ 2014년 1~5월 주택건설 인·허가 실적은 17만 7,536호로 전년 동기비 25.0% 증가, 5개월 만에 증가폭 소폭 둔화

- 공공 30.5%, 민간 24.7% 증가

○ 5월 한 달 실적은 4만 1,552로 전년 동월 대비 16.9% 증가

- 수도권 0.4%, 지방광역시 38.4%, 기타지방 27.5% 증가, 수도권 증가폭 크게 둔화
- 전월 대비로도 2.7% 감소

수도권 증가폭 둔화

○ 누계 실적 기준으로 2014년 1~5월 동안 수도권 28.5%, 지방광역시 36.8%, 기타지방 18.7% 증가

- 수도권은 경기 57.6%, 서울 11.7% 증가하였으나, 인천 감소세(-34.9%)로 돌아섬.
- 지방은 대전(253.3%), 대구(226.0%) 증가폭이 크게 나타남.

[표] 부문별·지역별 2014년 1~5월 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
2014년 1~5월	177,536	73,771	25,015	78,750	8,110	2,024	109	5,977	169,426	71,747	24,906	72,773
2013년 1~5월	142,055	57,409	18,283	66,363	6,213	641	610	4,962	135,842	56,768	17,673	61,401
전년비 증감률	25.0	28.5	36.8	18.7	30.5	215.8	-82.1	20.5	24.7	26.4	40.9	18.5

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

경기와 지방광역시 주도

○ 1~5월 아파트 인·허가 실적은 10만 9,998호로 전년 동기비 42.4% 증가

- 수도권 41.6%, 지방 42.9% 증가, 2개월 연속 수도권 상승폭 축소, 지방 확대됨.

○ 경기의 증가세 지속, 인천 감소세 반전

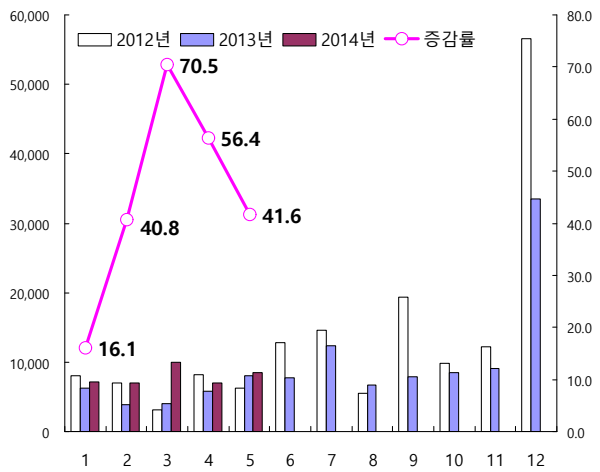
- 인천은 50.1% 감소, 서울 3.7%, 경기 110.6% 증가
- 지방광역시 78.4%, 기타지방 33.3% 증가
- 부산의 감소세는 이어지나, 대구, 대전, 울산 세 자릿수 증가세

○ 1~5월 아파트외 실적은 6만 7,538호로 전년비 4.2% 증가

- 수도권 16.0% 증가하였으나, 증가폭 둔화되고 있고, 기타광역시 19.5%, 기타지방 1.7% 감소함.

[그림] 2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

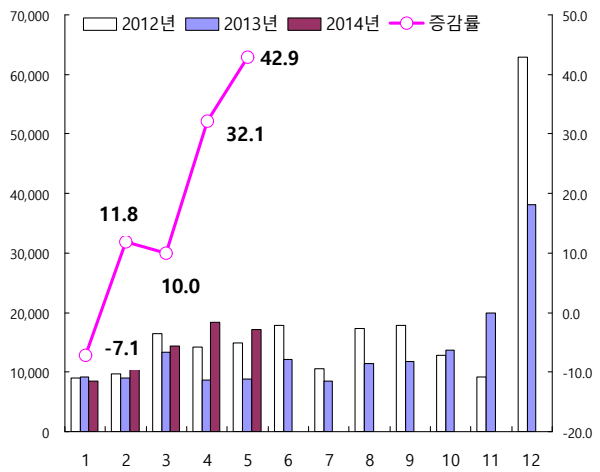
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

[그림] 2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

2014년 하반기 주택 매매 가격 수도권 0.5%, 지방 1.0% 상승

■ 2014년 하반기 부동산시장의 주요 변수

• 규제 완화 추진 범위 및 속도, 투자수요층 확대 여부, 공급물량의 시장 흡수 가능성이 하반기 시장 상황 가를 것으로 예상됨.
- (정책) 2·26대책의 보완 입법, 2기 내각의 금융규제 완화 등 시장 정상화 정책 등이 동일한 방향성을 나타내면 시장에 긍정적인 시그널을 줄 것으로 기대됨.
- (수요) 2·26대책을 시장에서 민감하게 반응한 것은 수요층이 달라지는 시점이었기 때문임. 2013년 시장이 실수요 중심의 시장이었다면, 2014년은 수요층이 확대되면서 투자수요까지 일부 유입되기 시작함. 투자수요의 유입 수준에 따라 하반기 시장판도 달라질 듯
- (공급) 인허가, 착공, 분양, 준공 등 선·후행 공급지표 모두 증가세나 미분양 물량의 해소속도 및 청약경쟁률 수준 등은 양호함. 최근의 공급물량 증가는 오히려 재고주택시장에 미치는 영향이 더 클 것으로 판단됨.
- (지역) 지방은 수도권에 비해 상황이 좋은 것은 사실이나, 지역별 편차는 큼. 지역 내에서도 편차가 확대되는 양상이다. 지방 호조세는 세분화된 지역 분석을 통해 보다 명확하게 들여다볼 필요가 있음.

■ 2014년 하반기 주택 매매 가격 수도권 0.5%지방 1.0% 상승, 전세 가격 1% 상승 전망

• 2014년 하반기 수도권 주택시장 2·26대책 이후의 경색상황이 서서히 회복되면서 상반기 수준인 0.5% 상승 전망
- 2·26대책과 세월호 사건 여파로 민간소비 위축으로 어려움은 존재하나, 절대적으로 높아진 전세가격, 정부의 금융지원 정책 등을 고려하면 전세에서 매매로 이동하는 수요는 지속될 것으로 예상됨. 다만, 매매전환 수요는 2013년 다수 이루어졌다는 측면에서 2014년 시장 동력은 투자수요가 일부 이어받아야 함.
- 투자수요는 정책적, 시장적 리스크에 민감하게 반응함에 따라 시장 진입속도가 더딜 것으로 판단됨. 그러나, 다수의 규제 완화 정책들이 시장에 영향을 미친다면 시장 회복이 탄력을 받을 수도 있을 것으로 판단됨.
- 비교적 리스크가 적은 서울과 신규분양시장의 수요가 이어질 것으로 판단됨. 즉, 재고주택시장 대비 신규분양시장의 상대적 호조세가 당분간 지속 예상됨.

• 2014년 하반기 지방 주택시장은 상승세가 이어지나 상승폭은 상반기에 비해 둔화되어 1.0% 상승 예상
- 혁신도시 등 이벤트가 있는 분양시장과 인근 지역을 중심으로 상승세가 이어지나, 지역적 편차가 커 전역적 지수와의 괴리는 존재함.
- 공급증가의 영향으로 상승세는 하반기 이후 서서히 둔화될 것으로 판단됨.

• 2014년 하반기 전세시장은 아파트 입주물량이 증가하고 매매시장 회복세로 상반기보다 둔화된 1.0% 상승 전망
- 수도권과 지방 모두 중소형 아파트 입주물량이 증가하면서 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 전망됨.
- 특정지역 집중된 입주물량 및 하반기 진행될 재건축 사업 등에 따른 이주수요 증가로 국지적 변동성 존재함.

<2014년 하반기 주택 가격 전망>

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2011년	2012년	2013년					2014년e)	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기
매매	수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.1	-1.4	0.5	0.5
	지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	1.1	2.4	1.3	1.0
전세(전국)		12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	2.1	5.7	2.0	1.0

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

아파트 분양

2014년 6월
전년 동월비
5.3% 감소

수도권
광역시
온도차 확대

○ 2014년 6월 아파트 분양은 2만 7,000여호로 전년 동월비 5.3%, 전월비 25.1% 감소

- 수도권은 4,000여 호 분양되어 전년 동월비 77.3%, 전월비 82.3% 감소
- 지방의 실적은 2만 3,000여 호로 전년 동월비 108.0%, 전월비 68.1% 증가

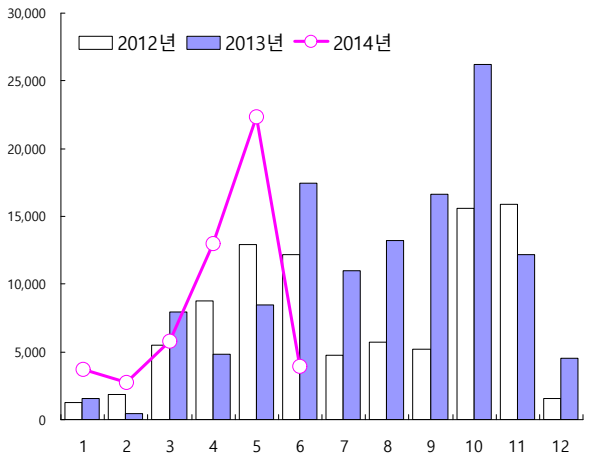
○ 수도권의 열기는 빠르게 식고 있는 반면, 지방광역시는 호조세가 이어짐.

- 수도권은 물량 감소와 청약률 하락이 동시에 나타나고 있음.
- 지방광역시는 물량 증가에도 비교적 안정적인 청약경쟁률이 유지되고 있음.

○ 2014년 7월 예정물량은 3만 4,000 여호 추정되나, 정책적 불확실성 등으로 수도권 물량은 다수 이연될 것으로 예상됨.

[그림] 2014년 6월 수도권 월간 분양 추이

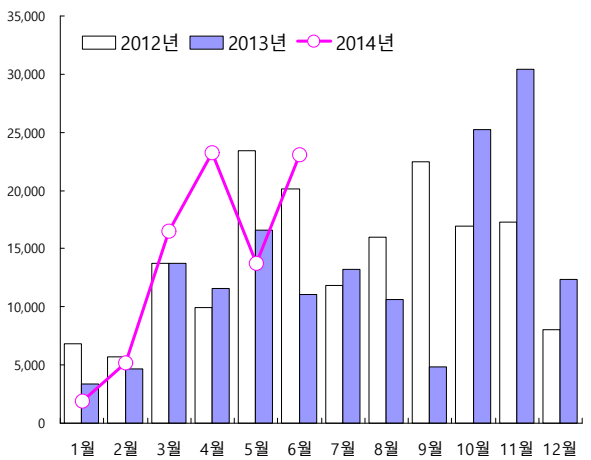
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 2014년 6월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

아파트 미분양

9개월만에 증가세 반전

○ 2014년 5월 미분양 아파트는 8개월 연속 감소세를 마감하고 증가세로 반전

- 수도권에서 7개월 만에 4,754호 증가하여, 2만 9,046호로 다시 확대됨.
- 지방 6개월 연속 감소하여 2만호 이하대로 감소함. 1만 9,980호 적체
- 준공후 미분양은 한 달 만에 다시 증가세로 돌아서 2만 908호를 기록함.

수도권 중형에서 대부분 증가

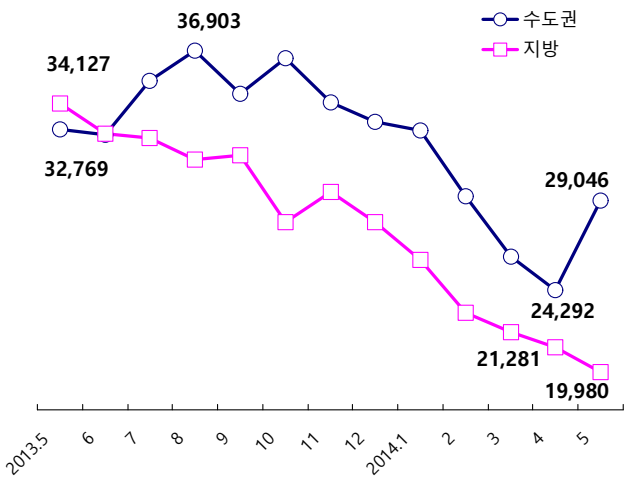
○ 수도권의 모든 규모에서 증가하였으나, 특히 중형 증가가 대부분 차지

- 수도권은 소형 16호, 중형 4,626호, 대형 112호 증가하여 모든 규모 증가
- 지방 소형 164호, 중형 974호, 대형 163호 감소

○ 경기(3,188호), 인천(1,510호)에서 큰 폭 증가. 서울도 56호 증가

[그림] 미분양 물량 추이

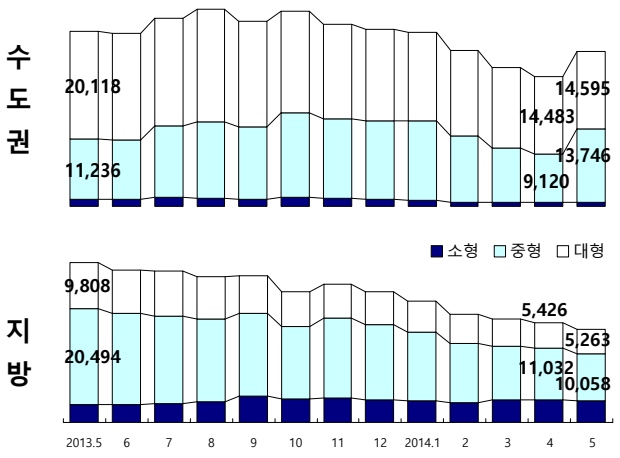
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

3. 금융시장

주택담보대출 증가폭 둔화

○ 2014년 5월 주택담보대출액은 전월비 2.3조원 증가하며, 504.3조원 수준을 보임.

- 국민주택기금, 주택금융공사 등 기타금융기관에서 0.2조원이 감소하였으나, 예금취급기관(예금은행 1.8조원, 비은행예금취급기관 0.7조원)에서 2.5조원이 증가함.

주택담보대출 금리 하락세 지속

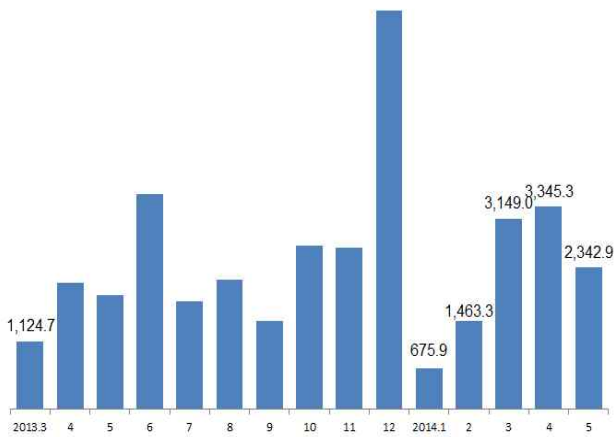
○ 2014년 5월 주택담보대출 금리 3.63%로 전월 보다 0.06%p 하락함.

- 지난달 잠시 금리가 같은 수준을 유지했으나 이달 들어 다시 하락함.

○ 5월 호당주택담보대출액은 2.17천만원으로 전월보다 하락함.

[그림] 주택담보대출 증감액

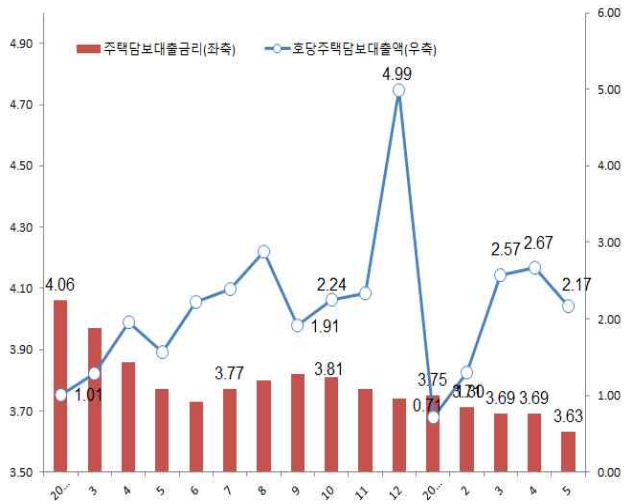
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

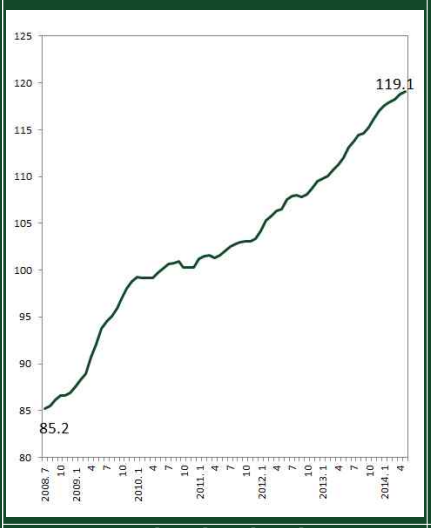
[그림] 주택담보대출 이자율과 호당대출액

(단위 : 천만원, %)



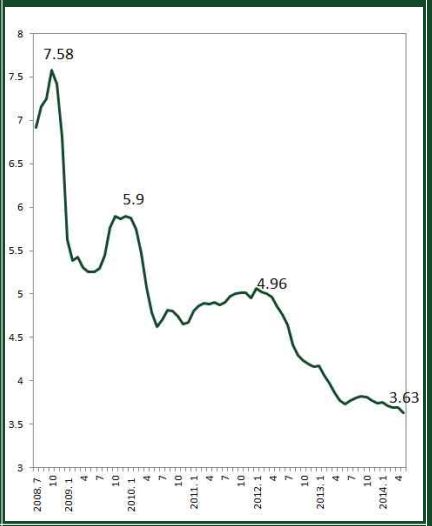
주 : 호당주택담보대출액이 (-)일 경우는 신규주택담보대출 발생보다 주택담보대출상환액이 많은 상황임.
자료 : 한국은행

경기선행지수
(2010=100)

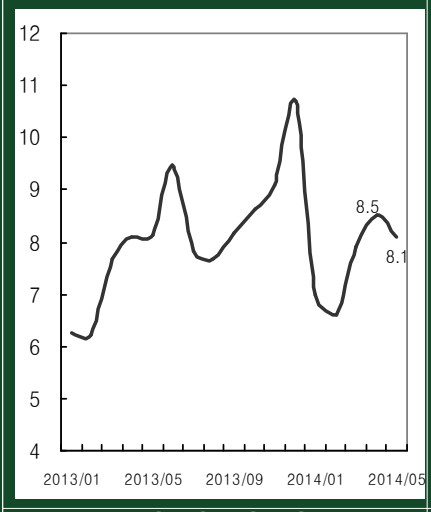


소비자물가지수변동률
(전년 동월비, %)

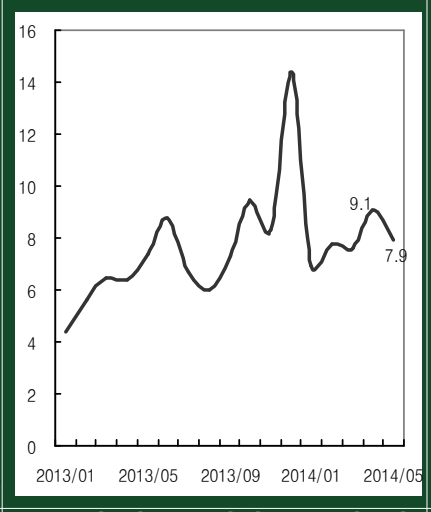
주택담보대출금리
(%)



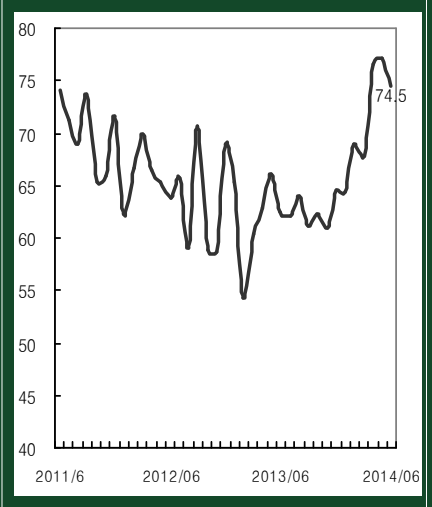
건설기성
(조원)



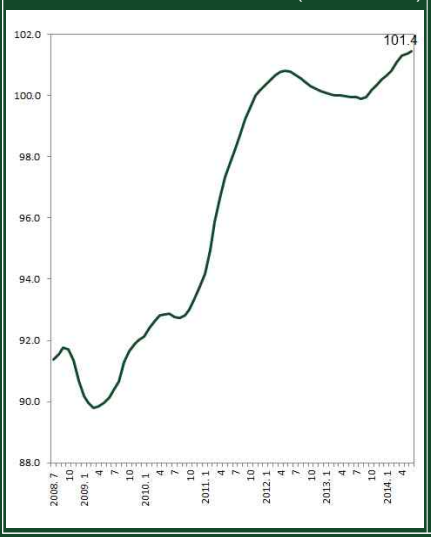
국내건설수주
(조원)



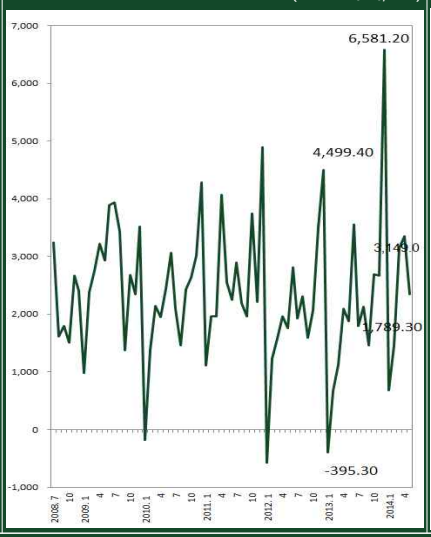
건설경기실사지수
(p)



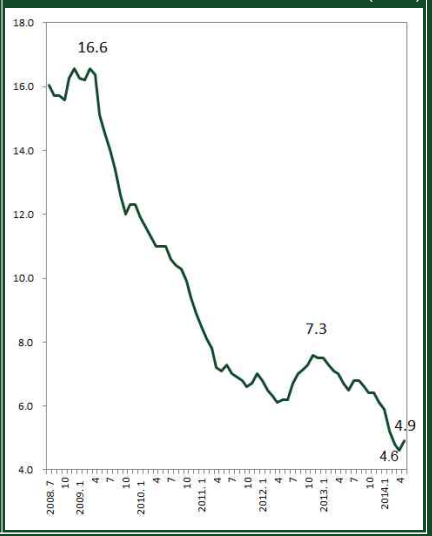
주택가격지수
(2013.3=100)



주택담보대출증감액
(전월대비, %)



미분양주택
(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825

http://www.cerik.re.kr