



월간건설경기동향

2014 / 12

건설

2014년 10월
건설수주 6.1% 감소

공공, 민간
모두 부진

10월 건설기성
4.7% 감소

2014년 11월 CBSI
4.5p 하락

부동산

2014년 10월
토지가격
14개월 연속 상승

2014년 11월 주택시장
수도권 매매가격
상승세 둔화

2014년 1~9월
인허가 전년 동기비
25.7% 증가

2014년 10월 미분양
924호 증가

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 3/4분기 건설투자



2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

II. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방



2. 공급시장

인.허가

분양 및 미분양

이슈분석

: 2015년 서울 오피스 시장

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerikre.kr) / 이승우 연구위원 (swodee@cerikre.kr) / 하윤경 연구위원 (ykhur@cerikre.kr) /
엄근용 책임연구원 (kyeom@cerikre.kr) / 박철한 책임연구원 (igata99@cerikre.kr)



CERIK | 월간건설경기동향 | 2014-12

I. 건설경기



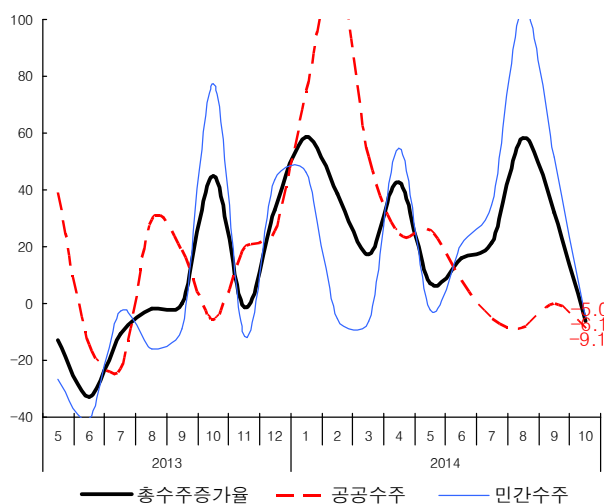
1. 선행지표

수주

2014년 10월
전년 동월 대비
6.1% 감소

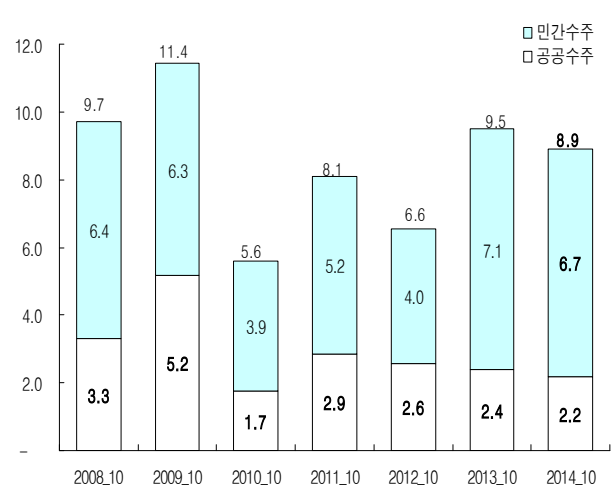
- 2014년 10월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월비 6.1% 감소한 8.9조원 기록, 10개월 연속 증가세 마감
- 비록 감소하였어도 2014년 10월 수주는 10월 실적으로는 5년 내 두 번째로 높은 8.9조원으로 금액상으로는 다소 양호
- 발주자별로 공공이 전년 동월 대비 9.1%, 민간이 5.0% 감소
- 결국, 국내 건설수주는 작년 2013년 12월부터 올해 9월까지 총 10개월 연속 증가세를 마감

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 10월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 건축이 부진 민간 토목이 부진

- 공공수주는 건축이 부진해 전년 동월비 9.1% 감소한 2.2조원 기록
 - 토목은 철도와 도로, 토지조성 수주 등이 양호해 10월 실적으로 4년 내 최대치인 1.3조원 기록, 전년 동월 대비 0.9% 증가
 - 주택은 10월 실적으로 5년 내 최저치인 0.2조원으로 48.8% 감소
 - 비주택 건축은 9.4% 감소한 0.7조원 기록, 4개월 연속 감소
- 민간수주는 토목 공종의 부진으로 전년 동월비 5.0% 감소, 5개월만에 다시 감소
 - 다만, 10월 실적으로는 7년 내 두 번째로 높은 6.7조원으로 금액상 다소 양호
 - 토목수주는 37.8% 감소한 1.0조원으로 부진
 - 주택수주는 신규 주택과 재건축 수주가 호조를 보여 10월 실적으로 7년 내 최대치인 3.9조원 기록, 1.1% 증가
 - 비주택 건축도 11.0% 증가한 1.9조원으로 양호

[표] 2014년 10월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2014. 10월	8.9	2.2	1.3	0.8	0.2	0.7	6.7	1.0	5.8	3.9	1.9
증감률	-6.1	-9.1	0.9	-21.3	-48.8	-9.4	-5.0	-37.8	4.1	1.1	11.0
2014. 1~10월	85.8	31.0	20.0	11.0	2.7	8.3	54.8	5.8	48.9	30.2	18.7
증감률	25.0	24.7	33.7	11.1	14.4	10.0	25.2	-24.5	35.9	55.0	13.3

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도, 도로, 토지조성, 항만 및 공항 등 수주 증가

- 토목의 경우 도로, 철도, 토지조성, 항만 및 공항, 조경 등의 수주가 증가
 - 토지조성, 항만 및 공항, 철도 및 궤도, 각각 37.7%, 117.5, 448.3% 증가
 - 도로 및 교량도 15.6%, 증가해 양호
 - 다만, 기계설치, 발전 및 송전 등은 11.5%, 78.2% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	5.3	-11.5
토지조성	5.0	37.7
항만 및 공항	3.3	117.5
발전 및 송전	2.9	-78.2
철도 및 궤도	2.6	448.3
도로 및 교량	2.5	15.6
조경공사	1.5	65.9
상하수도	0.7	-70.9

자료 : 통계청

건축 : 주택과 관공서 수주 양호

- 건축의 경우 주택과 관공서 수주가 증가
 - 주택은 민간이 양호해 18.4% 증가
 - 관공서도 28.1% 증가해 양호
 - 다만, 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 6.9%, 0.2% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	52.2	18.4
사무실 및 점포	12.4	-6.9
관공서 등	4.9	28.1
공장 및 창고	3.7	-0.2

자료 : 통계청

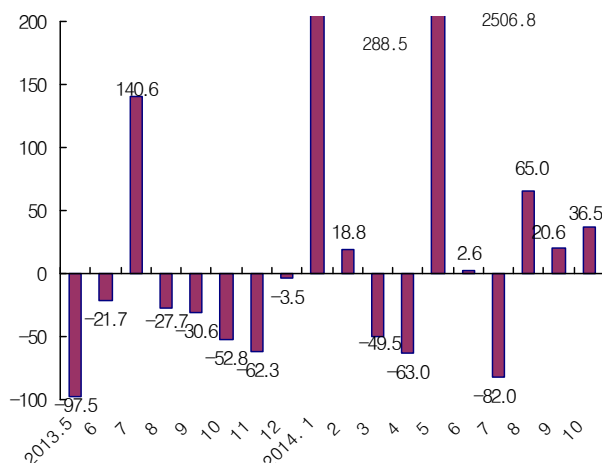
수주_재건축·재개발

2014년 10월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 36.5% 증가

- 2014년 10월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 증가해 전년 동월 대비 36.5% 증가, 3개월 연속 증가
- 비록 전년 동월 대비 증가하였어도 수주액 자체는 10월 실적으로는 최근 10년간 두 번째로 낮은 6,898억원에 불과, 지난해 실적이 부진한 기저효과 때문으로 증가
- 재건축 수주는 수도권이 부진하였지만, 지방에서 수주가 발생해 전년 동월 대비 101.7% 증가한 3,494억원 기록
- 재개발 수주는 부산지역에서 수주가 발생해 전년 동월 대비 2.5% 증가한 3,404억원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2014년 10월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 10	101.7	2.5	36.5
2014. 1~10	35.3	2.6	19.8

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

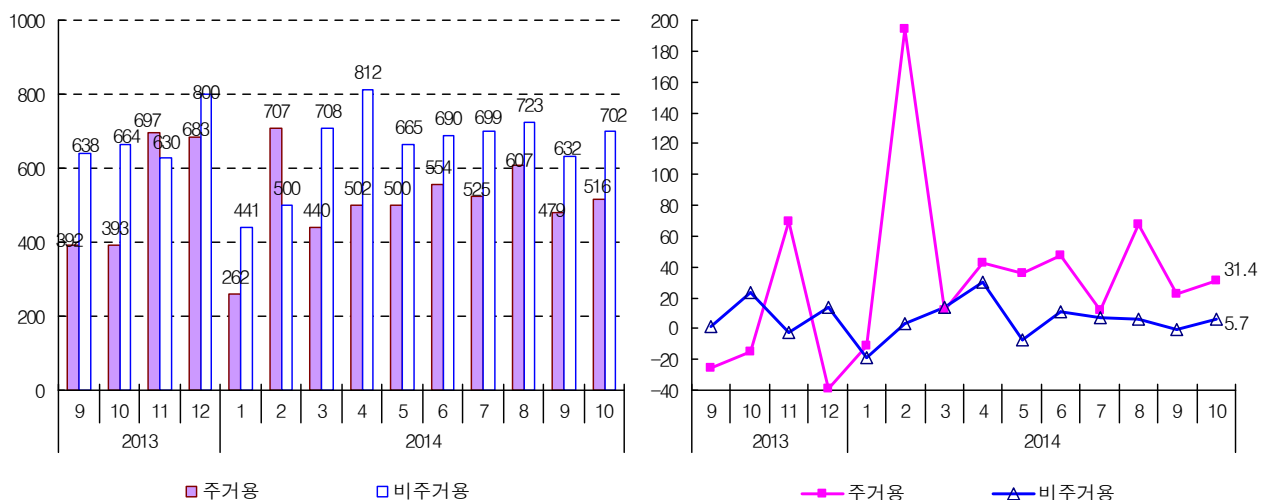
**2014년 10월
건축허가
전년 동월 대비
15.2% 증가**

- 2014년 10월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 15.2% 증가한 1,118.0만m² 기록, 9개월 연속 증가
- **주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여** 전년 동월비 31.4% 증가
 - 수도권은 전년 동월비 63.9% 증가해 3개월 연속 증가, 지방도 10.6% 증가해 9개월 연속 증가세 지속
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 허가면적 등이 증가해 5.7% 증가, 한 달 만에 다시 증가
 - 상업용, 기타건축 각각 14.1%, 14.7% 증가해 양호
 - 다만, 공업용과 교육·사회용은 각각 0.3%, 29.5% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

- 2014년 3/4분기 건설투자 건축 공종의 호조로 전년 동기 대비 2.6% 증가, 7분기 연속 증가세 지속

- 건설 경기 동행지표인 건설투자 2013년 1/4분기부터 2014년 3/4분기 7분기 연속 증가
 - 건설투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 통계 작성 이래 최장기인 11분기 연속 감소
 - 2013년에는 부진했던 주거용 건축 투자가 증가하고, 비주거용 건축과 토목 투자도 양호하여 전년 대비 6.7% 증가, 2010~12년 3년간의 감소세 마감
 - 2014년 1/4분기에도 전년 동기 대비 4.3% 증가하였으며, 2/4분기와 3/4분기에도 각각 0.2%, 2.6% 증가
 - 결국, 지난 2013년 1분기부터 7분기 연속 증가하였는데, 이는 2002년 4/4분기부터 2004년 3/4분기까지 8분기 연속 증가한 이후 최장 기간 증가세임
- 특히, 2/4분기에 전년 동기 대비 0.2% 증가에 그쳐 회복세가 다소 주춤하였으나, 3/4분기에 2.6% 증가해 다시 완만한 상승세를 시현함. 이는 주거용과 비주거용 등 건축 투자가 호조를 보였기 때문
 - 공종별 3/4분기 건설투자를 살펴보면, 토목 투자가 전년 동기 대비 3.3% 감소해 3분기 연속 부진
 - 반면, 주거용 건축 투자가 전년 동기 대비 10.2% 증가한 13.8조원으로 7분기 연속 증가세 지속
 - 비주거용 건축 투자 또한 3.6% 증가해 지난 2/4분기 0.7% 감소 후 다시 반등

(단위 : 조원, %)

구분		금액(2010년 실질 가격 기준)				증감률(전년 동기 대비)			
		건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
	1/4	39.6	11.9	13.1	14.6	4.3	17.9	0.6	-1.7
	2/4	54.3	14.6	18.9	20.8	0.2	9.6	-0.7	-4.7
	3/4	52.7	13.8	20.2	18.7	2.6	10.2	3.6	-3.3
1/4~3/4		146.7	40.3	52.2	54.1	2.2	12.1	1.2	-3.4

자료 : 2014년 3/4분기 국민소득(잠정), 한국은행(2014년 12월 4일)

- 1/4~3/4분기 누적 건설투자는 전년 동기 대비 2.2% 증가해 같은 기간 실적으로는 5년 내 최대치인 146.7조원 기록, 이는 주거용 건축의 회복과 함께 비주거용 건축 투자가 역대 최대 수준을 기록한데 따른 결과로 분석
 - 주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 12.1% 증가, 기간 대비 6년 내 최대치인 40.3조원 기록
 - 비주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 1.2% 증가한 52.2조원을 기록
 - 이는 자료가 존재하는 지난 2000년 이후 기간 대비 역대 최대치로, 행복 및 혁신도시 등 공공기관 지방 이전 공사의 영향 때문인 것으로 판단
 - 한편, 토목 투자의 경우는 전년 동기 대비 3.4% 감소, 최근 10년간 기간 대비 두 번째로 낮은 실적인 54.1조 원 기록해 부진한 모습 시현



2. 동행지표

건설기성

2014년 10월
건설 기성
전년 동월 대비
4.7% 감소

- 2014년 10월 건설기성 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 4.7% 감소, 2개월 연속 감소세 지속
 - 민간이 전년 동월 대비 0.7% 증가했으나, 공공이 14.5% 감소해 부진
- 공종별로 건축기성은 전년 동월비 3.7% 증가해 22개월 증가세 지속
 - 주거용과 비주거용 각각 0.7%, 7.6% 증가해 양호
- 토목기성은 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 16.3% 감소, 12개월 연속 감소
 - 일반토목, 전기기계 각각 12.8%, 31.0% 감소
 - 플랜트 또한 6.2% 감소해 부진

[표] 2014년 10월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2014. 10	8,223.9	5,182.6	2,829.2	2,353.5	3,041.3	1,600.3	504.6	872.2	2,529.3	5,365.0
증감률	-4.7	3.7	0.7	7.6	-16.3	-12.8	-31.0	-6.2	-14.5	0.7
2014.1~10	79,521.5	50,046.4	28,375.6	21,670.8	29,475.0	15,811.3	4,871.5	8,242.5	25,603.9	50,791.2
증감률	1.7	11.8	15.5	7.3	-11.7	-9.4	4.9	-20.6	-6.5	6.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
 자료 : 통계청

건축착공

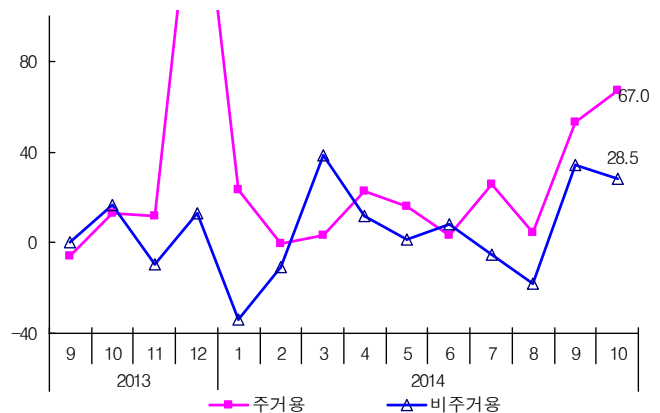
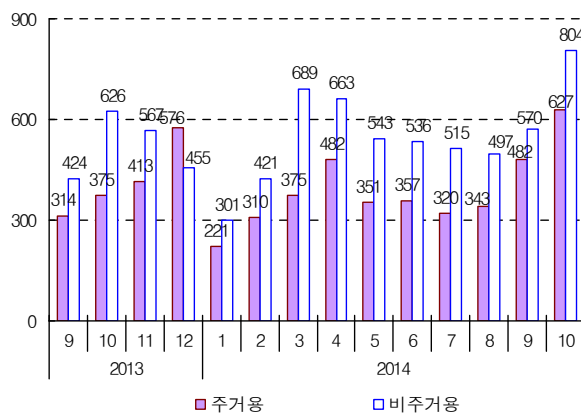
2014년 10월
전년 동월 대비
42.9% 증가

- 2014년 10월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 42.9% 증가한 1,431.2만㎡ 기록, 2개월 연속 증가
- **주거용 건축착공면적 수도권과 지방 모두 증가해** 전년 동월비 67.0% 증가
 - 월간 착공면적으로 자료가 확보된 2000년 이후 두 번째로 큰 면적인 626.9만㎡ 기록
 - 수도권과 지방 각각 148.0%, 39.0% 증가
- 비주거용 건축착공면적 모든 공종이 양호해 전년 동월 대비 28.5% 증가
 - 자료가 확인되는 2000년 이후 월간 착공면적으로는 세 번째로 높은 804.3만㎡ 기록
 - 상업용과 공업용 각각 13.1%, 0.7% 증가, 교육·사회용과 기타 또한 93.1%, 50.7% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



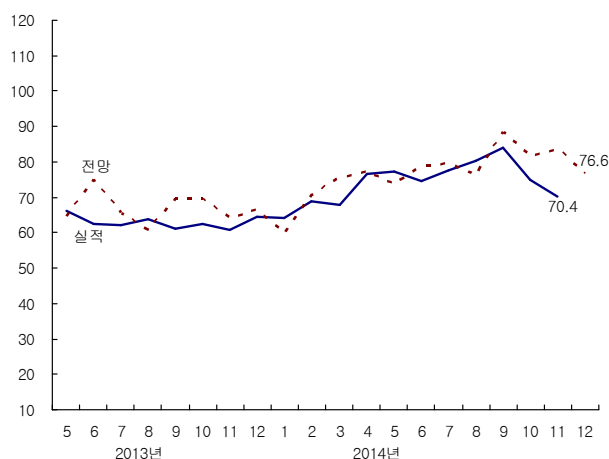
건설기업경기실사지수(CBSI)

2014년 11월
CBSI 전월비
4.5p 하락

규모별 중견,
중소업체 지수
하락

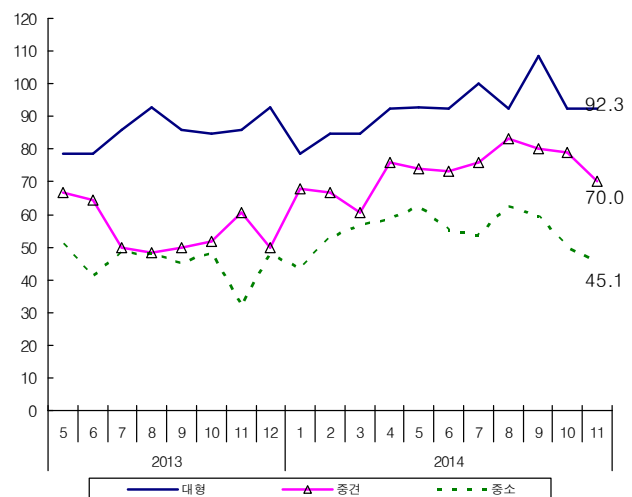
- 2014년 11월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 4.5p 하락한 70.4 기록
 - CBSI는 지난 7월 이후 3개월 연속 상승해 9월에 4년 11개월만에 최고치인 83.9를 기록
 - 그러나, 10월과 11월 각각 9.0p, 4.5p 2개월 연속 하락해 8개월 만에 최저치 70.4 기록
 - 지수가 하락한 것은 경제팀의 경기부양책 및 각종 부동산 대책의 지수 견인 효과가 더 이상 지속되지 못한 가운데, 추가적인 긍정적 요인도 없었기 때문으로 판단
- 업체 규모별로 중견, 중소기업체 전월 대비 하락
 - 대형업체 전월과 동일한 92.3 기록
 - 중견업체 전월비 8.8p 하락한 70.0 기록
 - 중소기업체 전월비 4.9p 하락한 45.1 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격

강남 3구 강세 지속

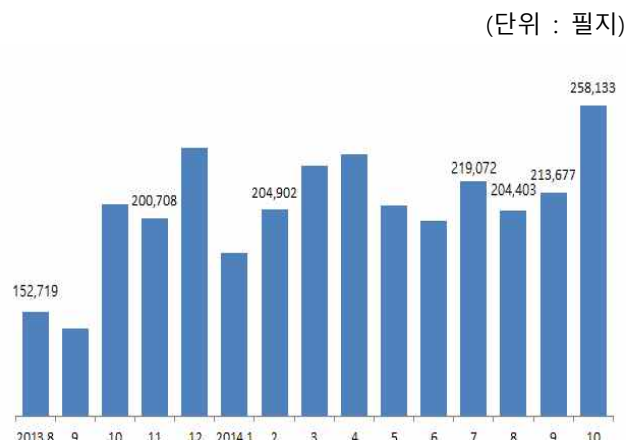
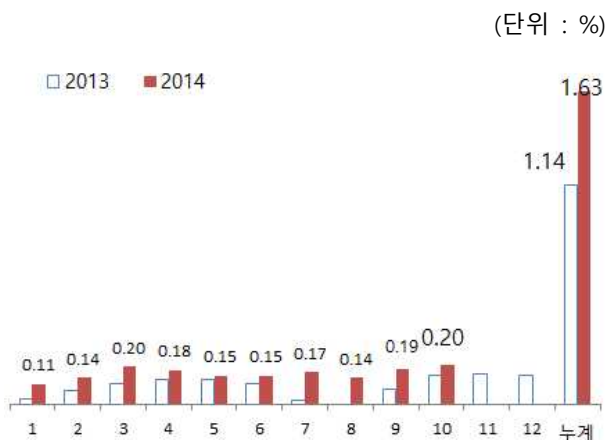
토지거래

매매 중심의 거래량 증가 지속

- 2014년 10월 전국 토지가격은 전월비 0.20% 상승, 14개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.29%), 인천(0.15%), 경기(0.12%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **강남3구(강남구 0.54%, 송파구 0.47%, 서초구 0.41%)**의 **강세**가 이달 들어서도 **지속**됨.
 - 비수도권은 **제주(0.33%), 대구(0.32%)**에서 상대적으로 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 10월 전국 토지 거래량은 25만 8,133필지로 전월비 20.8%, 전년 동월비 24.2% 증가
 - 거래원인별로는 전월비 교환(-1.4%)을 제외한 모든 거래가 증가한 가운데 **매매(22.5%)**가 큰 폭으로 증가
 - 거래주체별로는 모든 주체에서 토지구매가 전월비 증가(개인 21.3%, 법인 16.9%, 기타 10.1%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권

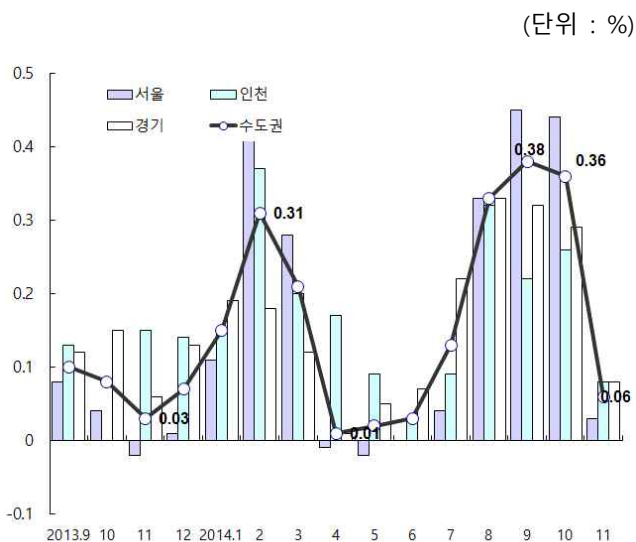
아파트 매매가격 상승세 둔화

매매 거래

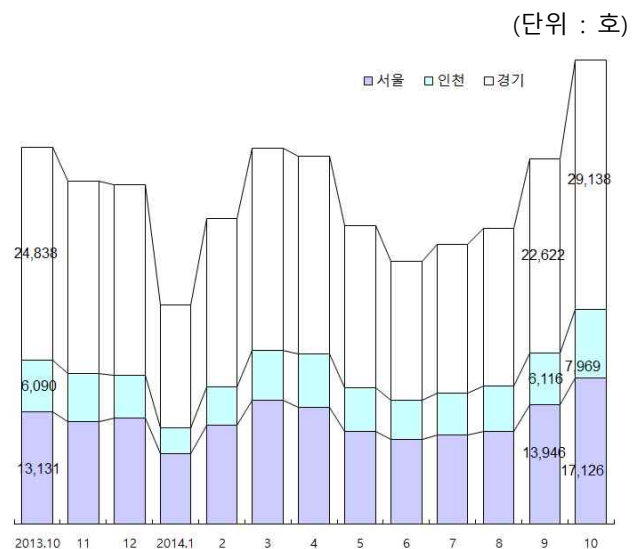
4개월 연속 증가

- 2014년 11월 수도권 아파트 매매가격 전월비 0.06% 상승
 - 전월비 서울 0.03%, 인천 0.08%, 경기 0.08% 상승
 - 재건축 아파트 전월비 0.18% 하락
 - 재건축 아파트 소형 하락(일반아파트 소형 0.17%, 중형 0.07%, 대형 0.03%, **재건축아파트 소형 -0.63%, 중형 -0.33%, 대형 0.09%**)
- 10월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 4,233호로 전월비 27.1%, 전년 동월비 23.1% 증가
 - 최근 8년(2006~2013) 10월 평균 대비 32.5% 증가
 - 전월비 서울 22.8%, 인천 30.3%, 경기 28.8% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



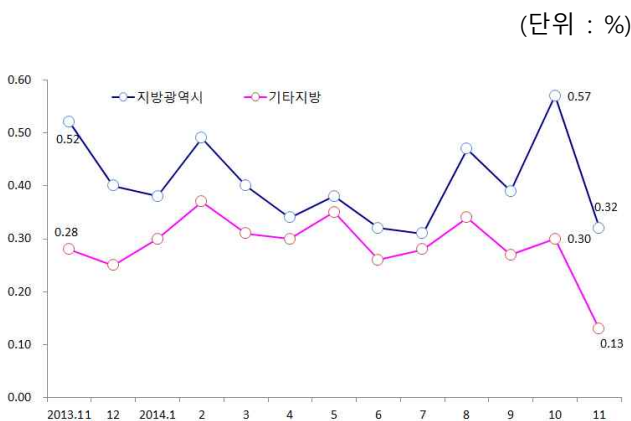
주택시장_지방

지방광역시
대구 아파트
매매가격 전월비
0.90% 상승

기타지방
거래량 전월비
26.1% 증가

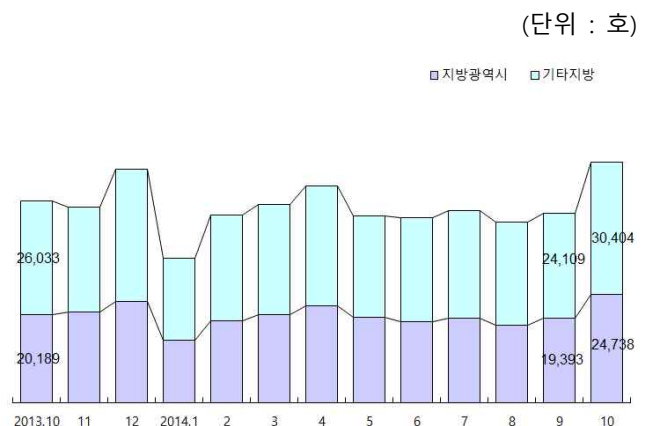
- 11월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.32% 상승, 27개월 연속 상승
 - 대전(-0.04%)을 제외한 부산(0.14%), **대구(0.90%)**, 광주(0.16%), 울산(0.22%) 상승
- 10월 지방광역시 거래량은 2만 4,738호로 전월비 27.6%, 전년 동월비 22.5% 증가
 - 지방광역시 전월비 모두 증가(부산 27.7%, 대구 35.3%, 광주 23.9%, 대전 20.1%, 울산 25.4%)
- 11월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.13% 상승
 - 경북 영주시(0.73%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 순천시(-0.19%)는 가장 크게 하락함.
- 10월 기타지방 거래량은 3만 404호로 전월비 26.1%, 전년 동월비 16.8% 증가
 - 전월비 모든 권역에서 증가(강원권 23.4%, 충청권 17.4%, 전라권 33.3%, 경상권 29.5%, 제주권 19.7%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2014년 1 ~ 10월
인허가

전년 동기비
25.7% 증가

경기 증가세
큰 폭 확대

- 2014년 1 ~ 10월 주택건설 인·허가 실적은 39만 6,803호로 전년 동기비 25.7% 증가
 - 민간 29.1% 증가, 공공 22.2% 감소
 - 민간은 증가폭 확대, 공공은 감소폭 둔화
- 10월 한 달 실적은 4만 5,475호로 전년 동월비 36.4%, 전월 대비 20.5% 증가함.
 - 전년 동월비 수도권 83.5%, 지방광역시 29.8% 증가, 기타지방 8.1% 감소함.
- 2014년 1 ~ 10월 동안 수도권은 상승폭이 크게 확대(19.7%→26.0%)됨.
 - 지방광역시는 소폭 확대 (17.4%→19.1%), 기타지방(31.6%→27.5%)은 소폭 둔화됨.
 - 서울 9.0%, 인천 23.2%은 감소세가 이어지고 있음.
 - 경기에서 증가세 확대(57.8%→66.8%)
 - 대구, 울산 전년 동기비 100% 상회 증가

[표] 부문별·지역별 2014년 1 ~ 10월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2014년 1 ~ 10월	396,803	174,595	52,680	169,528	16,137	4,624	3,726	7,787	380,666	169,971	48,954	161,741
2013년 1 ~ 10월	315,714	138,583	44,215	132,916	20,743	5,379	2,433	12,931	294,971	133,204	41,782	119,985
전년비 증감률	25.7	26.0	19.1	27.5	-22.2	-14.0	53.1	-39.8	29.1	27.6	17.2	34.8

자료 : 국토교통부



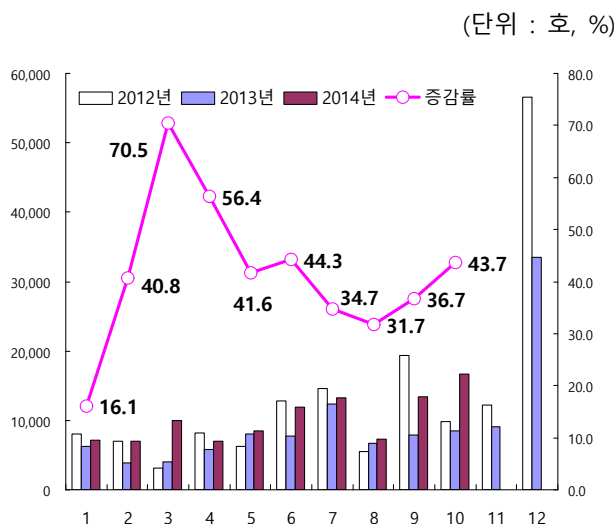
아파트 인·허가

수도권 경기에서만 증가

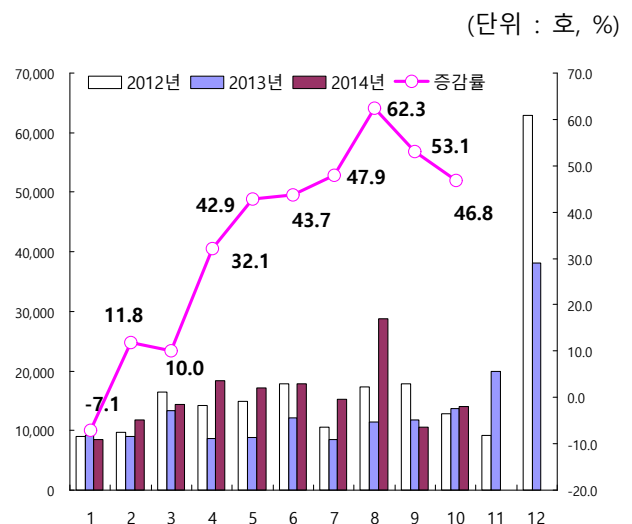
지방광역시, 기타지방 모두 증가세 둔화

- 1~10월 아파트 인·허가 실적은 25만 9,189호로 전년 동기비 45.5% 증가
 - 수도권 43.7%, 지방 46.8% 증가
 - 2개월 연속 수도권 상승폭 확대, 지방 상승폭 둔화
- 경기의 증가세 확대
 - 서울(-23.6%)과 인천(-41.2%) 감소세, 경기(138.9%) 급증세 이어져
 - 지방광역시 42.8%, 기타지방 48.2% 증가
 - 대구, 울산, 제주는 전년 동기 대비 100% 이상 증가세
- 1~10월 아파트외 실적은 13만 7,614호로 전년 동기와 동일한 수준임.
 - 수도권은 7.2% 증가하였으나, 지방에서 7.0% 감소하여 전년 수준 유지함.

[그림 2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가] [그림 2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가]



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



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

아파트 분양

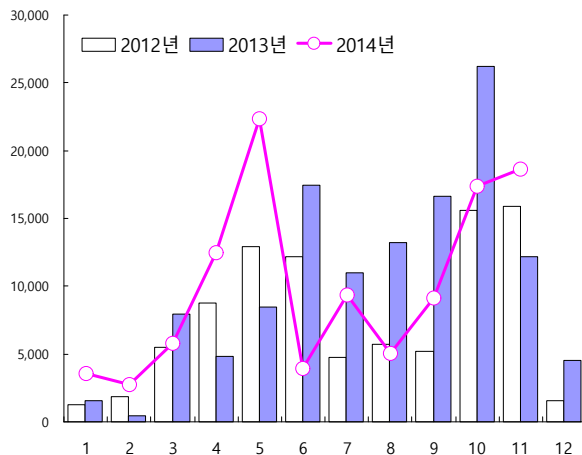
**2014년 11월
전년 동월비
13.2% 증가**

**세종, 부산, 울산
높은 청약경쟁률
이어가**

- 2014년 11월 아파트 분양은 4만 8,000여 호로 전년 동월비 13.2% 증가, 전월비 10.1% 감소함.
 - 수도권은 1만 9,000여 호 분양되어 **전년 동월비 53.0%, 전월비 7.3% 증가**
 - 지방은 2만 9,000여 호로 전년 동월비 2.8%, **전월비 18.4% 감소**
- 2달 연속 5만호 수준의 물량이 공급되었으나, 세종시와 광역권을 중심으로 호조세 나타냄.
 - 세종, 부산, 울산, 광주에서 여전히 높은 청약경쟁률 이어감.
 - 수도권은 코어마켓을 제외하고는 열기가 소폭 식어가는 양상을 보이고 있음.
- 2014년 12월 예정물량은 4만 8,000여 호이나, 11월보다는 물량이 소폭 감소할 것으로 전망됨.

[그림] 2014년 11월 수도권 월간 분양 추이

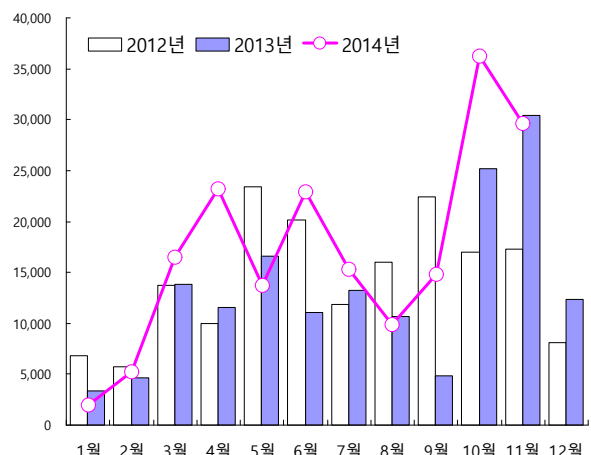
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 2014년 11월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)



아파트 미분양

지방
1,000호 이상 증가

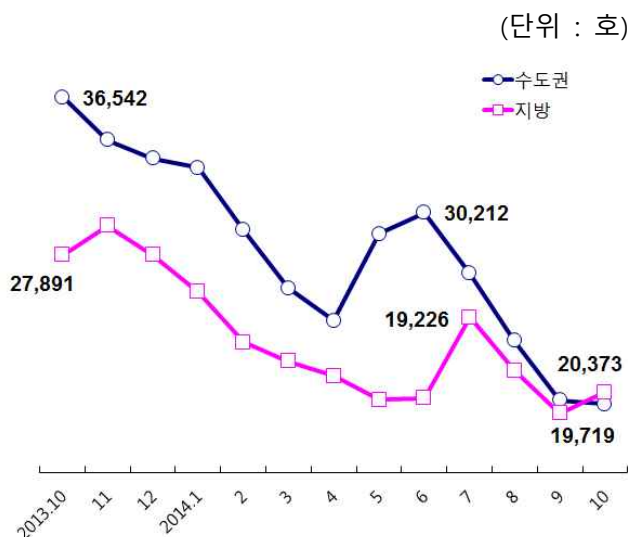
강원·충남
증가량
다수 차지

- 2014년 10월 미분양 아파트는 3개월 만에 924호 증가하여 증가세로 돌아섬. 4만 92호 기록.

※ 국토부의 9월 미분양 통계치가 변경(4만 2,428호 → 3만 9,168호) 되어 발표됨.

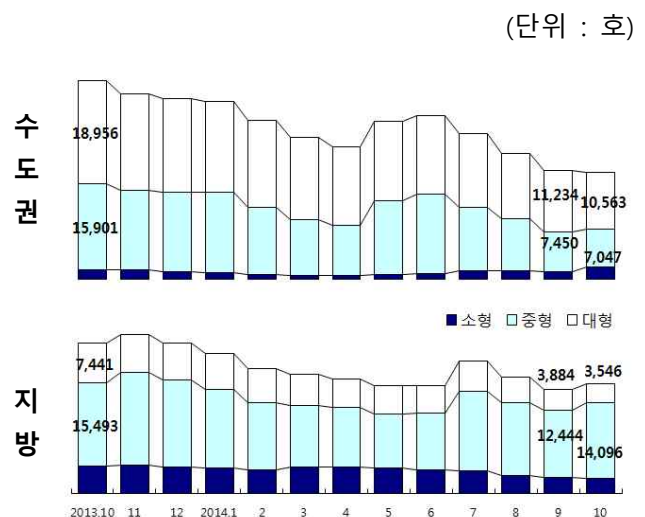
- 수도권에서 223호 감소하였으나, **지방은 1,147호 증가함.**
- 준공후 미분양은 761호 감소, 1만 7,581호 수준임. 전체 미분양에서 차지하는 비중은 43.9%임.
- 수도권 소형 지방 중형에서 증가함.
- 수도권은 **소형 851호 증가**하였으나, 중형 403호, 대형 671호 감소함.
- **지방은 소형 167호, 대형 338호 감소**하였으나, **중형에서 1,652호 증가함.**
- **강원(1,727호), 충남(1,151호), 경기(494호), 경북(424호)**에서 많은 미분양 발생

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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

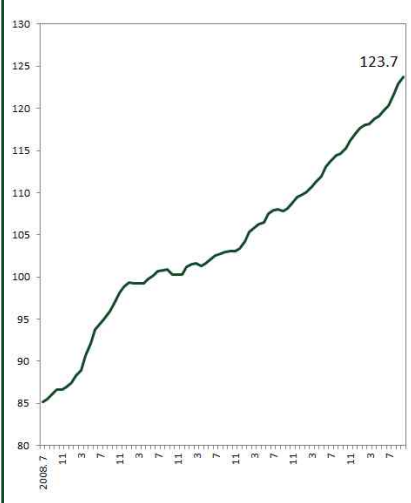
- 2014년 3/4분기 서울 오피스의 공실률은 7.0%를 기록하며, 매분기 최고치 갱신 중
 - 서울 오피스 공실률은 2011년 4분기부터 12분기 연속 상승 지속
 - 2007년 1%대에서 2011년 3%대, 2012년 4%대, 2013년 5%대로 지속적으로 상승하여 2014년 3/4분기 7%에 이름.
 - 도심권 7.7%, 강남권 7.5%, 서울기타권 7.0% 수준이며, 여의도권은 비교적 낮은 5.0%임.
 - 지속적인 오피스 신규공급의 영향으로 서울 전 권역에서 나타나고 있음. 또한 거시경제의 어려움으로 금융권의 구조조정, IT업체의 탈서울, 자사사옥 이전 등으로 오피스 임대시장의 어려움이 지속됨.
- 도심권을 중심으로 환산임대료가 소폭 개선되어졌으나, 높은 공실률 등으로 실질 임대료 수준은 보합세가 지속
 - ※ 환산 임대료는 임대료와 관리비를 포함한 금액임.
 - 2014년 3/4분기의 환산 임대료는 전분기 대비 0.2%, 전년 동기 대비 1.8% 상승함.
 - 강남권의 임대료는 상승폭이 지속적으로 둔화되고 있으나, 도심권은 4분기 만에 상승폭이 소폭 확대됨.
 - 전 분기 대비 도심권은 0.7% 상승하였으나, 강남권과 여의도권은 보합 수준이며, 기타권은 오히려 0.1% 하락

- 거래규모는 2014년 상반기부터 감소하여 3/4분기에도 회복하지 못함. 매도 이후의 임차 리스크 제거 여부가 매매에 큰 영향을 미치고 있음.
 - 3분기 동안 거래된 빌딩은 모두 기업이 보유하고 있던 사옥용도의 빌딩임. 자금 확보 수단으로 사옥 매각이 이루어진 것으로 판단됨.
 - 거래 사례를 분석하면, 매각 후에도 매도자가 일정기간 임차를 보장하는 경우가 많음.
 - 대형 오피스보다는 중소형 오피스 거래가 다수 이루어지면서 단위면적당 가격도 하락한 것으로 나타남.

- 2015년 서울의 오피스 공급은 전년 대비 13.0% 감소가 예상되고 2016년 이후에도 공급 예정 물량이 크게 늘어나지는 않을 전망
 - 전년 대비 강남권 35.9%, 여의도권 462.8% 증가하나, 도심권 56.6%, 기타권 18.7% 감소할 것으로 예상됨. 여의도권 증가세는 기저효과가 작용함.
 - 2010년~2013년까지 서울 오피스 공급은 매년 100만㎡를 상회함. 2014년부터 총량적으로 감소하고 있고 2016년 이후까지 감소세가 이어질 것으로 예상됨.
- 공급조정으로 2015년 오피스 임대시장은 공실률 하락 등 지표가 개선될 것으로 예상됨.
 - 대규모 신규 오피스 공급이 마무리되고 있어 내년 하반기 이후 서울 오피스 공실률이 안정세를 보일 것으로 예상됨. 무료 임차기간과 같은 임차인 인센티브가 점진적으로 감소하면서 실질 임대료 수준도 상승할 것으로 판단됨.
- 저금리 상황 하에서 대체투자 상품으로 상업용 부동산 투자 확대가 전 세계적으로 나타나고 있어 프라임 오피스를 중심으로 한 매매시장 안정세는 이어질 것으로 예상됨.

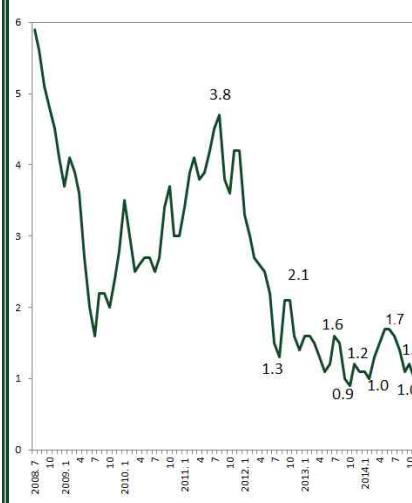
경기선행지수

(2010=100)



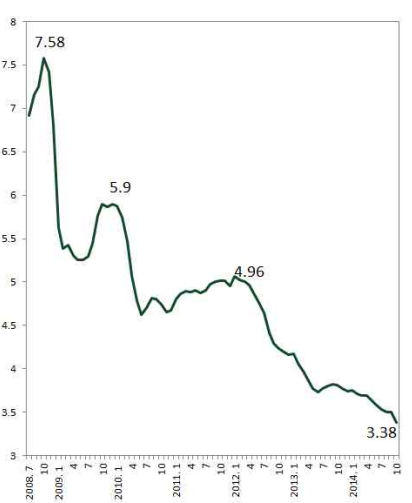
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



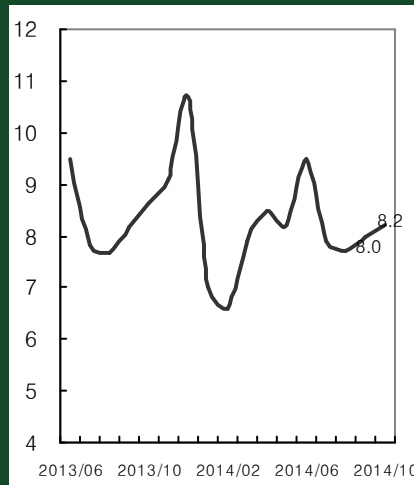
주택담보대출금리

(%)



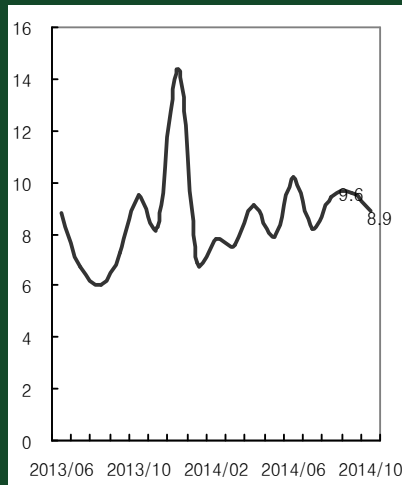
건설기성

(조원)



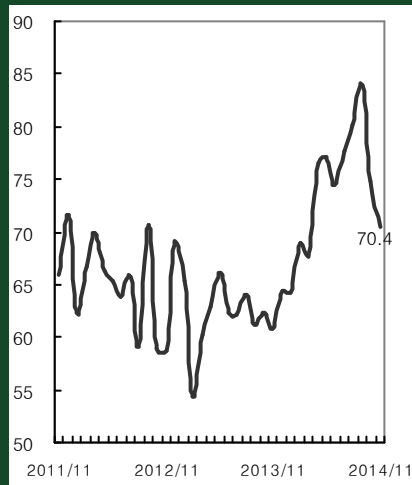
국내건설수주

(조원)



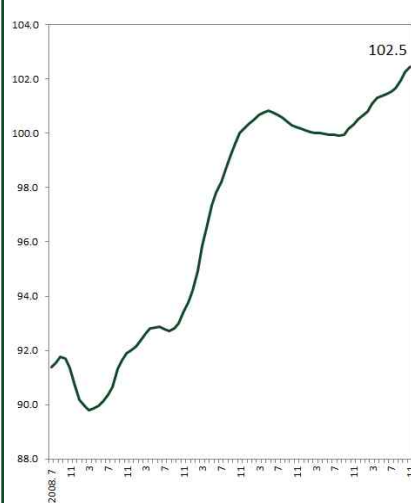
건설경기실사지수

(p)



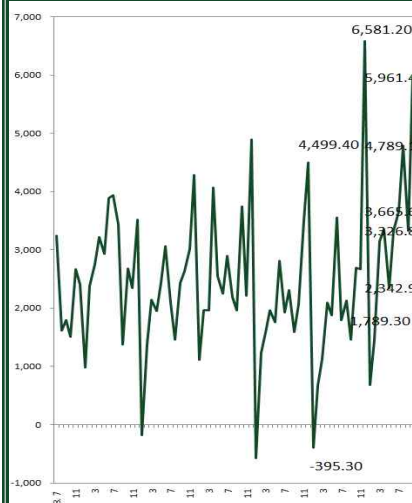
주택가격지수

(2013.3=100)



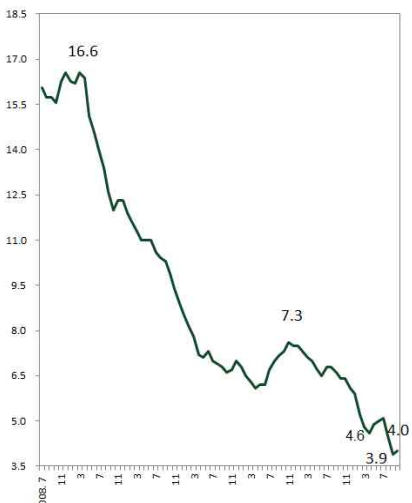
주택담보대출증감액

(전월대비, 십억원)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층
TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825
<http://www.cerik.re.kr>