



월간건설경기동향

2015 / 01

건설

2014년 11월
건설수주 12.0% 감소

공공, 민간
모두 부진

11월 건설기성
8.6% 감소

2014년 12월 CBSI
21.3p 상승

부동산

2014년 11월
토지가격
15개월 연속 상승

2014년 12월 주택시장
수도권 매매가격
재건축 아파트 하락

2014년 1~11월
인허가 전년 동기비
25.3% 증가

2014년 11월 미분양
389호 감소

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 SOC 확정 예산



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

: 2014년 분양시장

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 | 2015-01

I. 건설경기



1. 선행지표

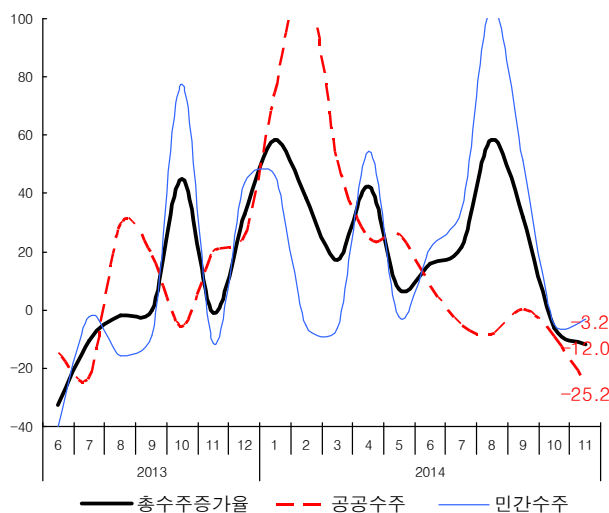
수주

2014년 11월
전년 동월 대비
12.0% 감소

- 2014년 11월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월비 12.0% 감소한 7.3조원 기록, 2개월 연속 감소
- 2014년 11월 수주는 11월 실적으로는 14년 내 가장 낮은 7.3조원으로 금액상으로도 매우 부진
- 발주자별로 공공이 전년 동월 대비 25.2%, 민간이 3.2% 감소
- 결국, 국내 건설수주는 지난 2014년 10월 6.1% 감소에 이어 2개월 연속 부진한 모습을 보임

[그림] 건설수주 증감률 추이

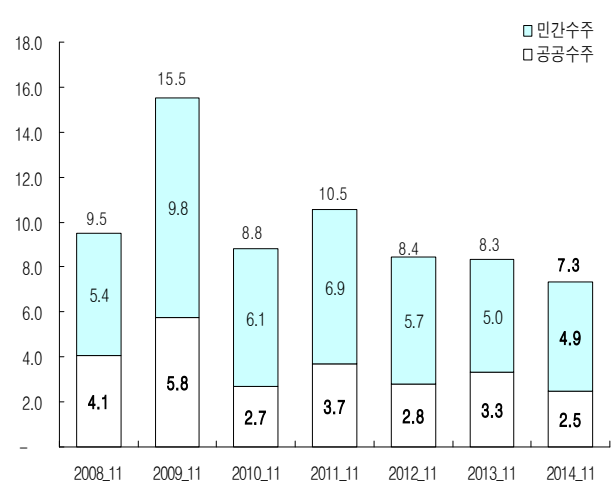
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 10월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 모든 공종 부진 민간 주택이 부진

- 공공수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월비 25.2% 감소, 11월 실적으로는 16년 내 최저치인 2.5조원 기록
- 토목은 전년 동월 대비 29.9% 감소한 1.3조원으로 자료가 집계된 1994년 이후 11월 실적으로는 가장 낮은 실적 기록
- 주택은 0.5조원으로 19.5% 감소
- 비주택 건축도 19.9% 감소한 0.7조원 기록, 5개월 연속 감소
- 민간수주는 주택수주의 부진으로 전년 동월비 3.2% 감소, 2개월 연속 감소
- 토목수주는 61.4% 증가한 1.1조원으로 4개월 만에 증가
- 주택수주는 신규 주택과 재건축 수주가 모두 부진해 11월 실적으로 16년 내 최저치인 1.3조원 기록, 45.2% 감소
- 비주택 건축의 경우 26.8% 증가한 2.4조원으로 8개월 연속 증가

[표] 2014년 11월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2014. 11월	7.3	2.5	1.3	1.2	0.5	0.7	4.9	1.1	3.7	1.3	2.4
증감률	-12.0	-25.2	-29.9	-19.7	-19.5	-19.9	-3.2	61.4	-13.8	-45.2	26.8
2014. 1~11월	93.1	33.5	21.3	12.2	3.2	9.0	59.6	7.0	52.7	31.6	21.1
증감률	21.0	18.8	26.9	6.9	6.9	6.9	22.3	-17.3	30.6	43.9	14.7

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도, 도로, 토지조성, 항만 및 공항 등 수주 부진

- 토목의 경우 철도 및 궤도 도로 및 교량 , 토지조성 등의 수주가 부진
 - 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 토지조성 각각 27.9%, 0.4%, 11.2% 감소
 - 다만, 발전 및 송전, 기계설치, 조경은 56.2%, 60.9%, 45.1% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	7.7	-27.9
발전 및 송전	7.6	56.2
기계설치	5.3	60.9
토지조성	4.3	-11.2
도로 및 교량	3.1	-0.4
조경공사	1.1	45.1
항만 및 공항	1.1	-78.7
토목 기타	0.6	32.8

자료 : 통계청

건축 : 주택과 관공서 수주 부진

- 건축의 경우 주택과 관공서 수주가 부진
 - 주택은 공공과 민간 모두 부진해 50.8% 감소
 - 관공서도 13.1% 감소해 부진
 - 다만, 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 22.3%, 29.0% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	28.1	-50.8
사무실 및 점포	18.6	22.3
공장 및 창고	13.2	29.0
관공서 등	7.1	-13.1

자료 : 통계청

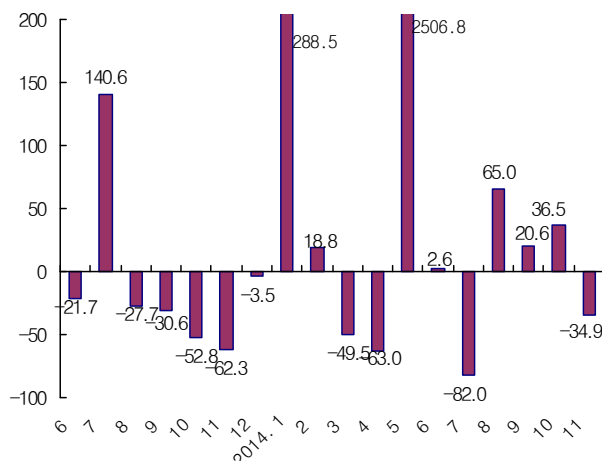
수주_재건축·재개발

2014년 11월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 34.9% 감소

- 2014년 11월 재건축·재개발 수주는 재개발이 부진해 전년 동월 대비 34.9% 감소한 2,268억원을 기록
- 재건축·재개발 수주는 기저효과 및 정책 효과로 영향으로 지난 2014년 8월~10월 까지 3개월 연속 증가했으나, 11월에 34.9% 감소해 부진해 4개월 만에 감소
- 재건축 수주는 수도권이 부진하였지만, 대구에서 수주가 발생해 기저효과로 전년 동월 대비 238.2% 증가한 1,289억원 기록
- 재개발 수주는 수도권 지역의 수주가 부진해 전년 동월 대비 68.5% 감소한 979억원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2014년 11월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 11	238.2	-68.5	-34.9
2014. 1~11	38.1	-5.3	16.3

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

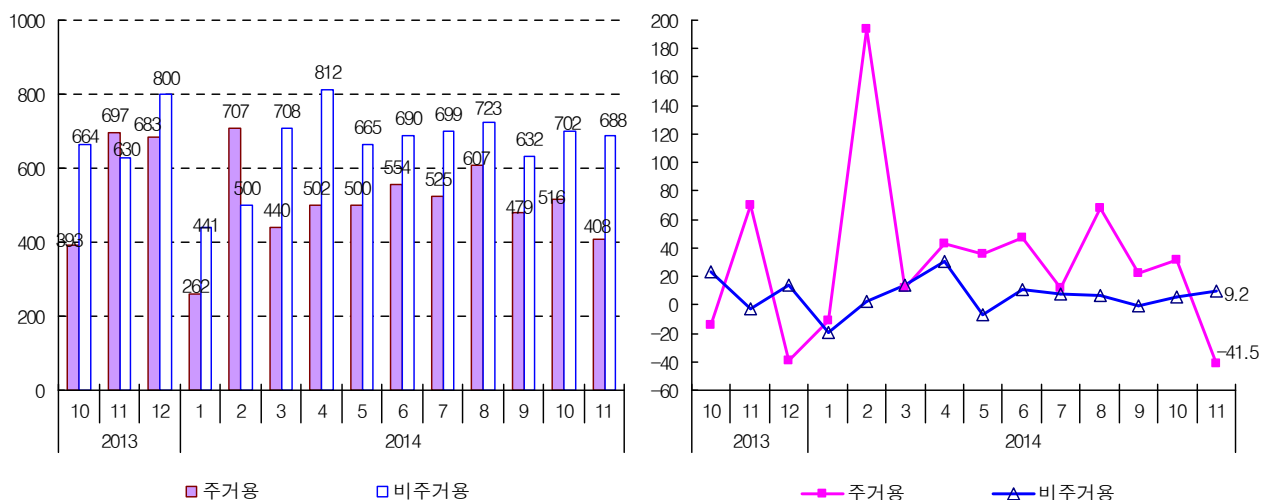
**2014년 11월
건축허가
전년 동월 대비
17.5% 감소**

- 2014년 11월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 17.5% 감소한 1,095.2만m² 기록, 9개월 연속 증가세 마감
- **주거용 건축허가면적은 지방이 매우 부진하여** 전년 동월비 41.5% 감소
 - 수도권은 전년 동월비 0.2% 감소해 3개월 연속 증가세 마감, 지방의 경우 52.5% 급감해 9개월 연속 증가세 마감
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용 허가면적이 증가해 9.2% 증가, 2개월 연속 증가
 - 상업용과 공업용 각각 28.3%, 3.1% 증가해 양호
 - 다만, 교육·사회용과 기타 허가면적은 각각 17.5%, 3.5% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

- 2015년 SOC 확정예산, 계획안보다 0.4조원 증액, 지역 경제 활성화 위해 도로·철도 등 중점 증액해 2014년 대비 4.7% 증가한 24.8조원으로 확정

- 2015년 정부는 민생 경제의 회복과 안전 관련 사업 등에 재정 지원을 추가로 확충하는 가운데 SOC 예산은 경제 활성화와 일자리 증대를 위해 기존 예산안인 24.4조원보다 0.4조원이 증액된 24.8조원으로 확정됨
 - 2015년 전체 예산이 계획보다 0.6조원 감소한 반면, 분야별로는 계획 대비 최고 조정액인 0.4조원이 SOC 예산에 추가로 반영됨
- 2015년 SOC 예산은 지역 경제 활성화를 위해서 지역별 맞춤형 지원이 이뤄질 전망
 - 세부 SOC 예산 내역은 아직 발표되지 않았지만, 주요 변경 사항을 살펴보면, 고속도로 건설과 경제자유구역 인프라 예산이 계획보다 증액됨
 - 고속도로 건설 예산 : (2014)14,766억원 → (2015 정부안)14,470억원 → (2015 최종)15,226억원
 - 경제자유구역 인프라 예산 : (2014)245억원 → (2015 정부안)137억원 → (2015 최종)191억원
 - 이 외 SOC 예산에 속하지는 않지만, 건설과 관련이 높은 2018년 평창 올림픽 및 2015년 광주 U대회, 그리고 재해위험지역정비, 수리시설개보수 예산 또한 계획보다 증액

- 정부 SOC 예산의 대부분을 집행하는 국토교통부의 2015년 확정 예산은 22조원으로, 이는 2014년보다 1.1조원이 증액된 금액으로 최근 5년 내 최대 금액임
- 지역 경제 활성화를 뒷받침하기 위해 도로·철도 등 SOC에 대한 투자가 확대되었으며, 세월호 사고 이후 국가의 안전 시스템을 바꾸기 위해 안전 투자가 확대됨
 - 도로: 90,173억원으로 6,261억원 증액, 철도: 74,051억원으로 6,019억원 증액, 안전 투자: 4.0조원, 도로 구조물 기능 개선: 4,459억원으로 2,511억원 증액, 일반철도시설 개량: 4,184억원으로 1,584억원 증액됨
 - 특히, 오랜 기간 지역 숙원 사업의 예산이 증액되거나 신규로 반영, 철도의 경우 보성·임성리 철도 건설(2억원 → 52억원), 인덕원·수원 복선 전철 건설(70억원), 부산역 일원 철도 시설 재배치(55억원) 등에 예산이 배정됨
 - 도로의 경우, 광주·완도 고속도로 건설(100억원), 당진·천안 고속도로 건설(150억원 → 200억원), 천왕·광명 광역도로 건설(200억원), 국도 건설(3,130억원 → 4,104억원) 등에 예산이 배정됨

(단위 : 억원)

자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

2014년 11월
건설 기성
전년 동월 대비
8.6% 감소

- 2014년 11월 건설기성 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 8.6% 감소, 3개월 연속 감소세 지속
 - 민간이 전년 동월 대비 6.0% 감소했으며, 공공도 15.0% 감소해 부진
- 공종별로 건축기성은 전년 동월비 4.0% 감소해 22개월 증가세 마감
 - 주거용과 비주거용 각각 3.5%, 4.6% 감소해 부진
- 토목기성은 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 15.3% 감소, 13개월 연속 감소
 - 일반토목, 전기기계 각각 6.7%, 35.3% 감소
 - 플랜트 또한 9.5% 감소해 부진

[표] 2014년 11월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2014. 11	8,298.1	5,147.7	2,887.5	2,260.2	3,150.5	1,751.4	435.7	901.2	2,654.4	5,288.2
증감률	-8.6	-4.0	-3.5	-4.6	-15.3	-6.7	-35.3	-9.5	-15.0	-6.0
2014.1~11	87,828.4	55,166.3	31,251.8	23,914.5	32,662.1	17,606.5	5,304.7	9,141.4	28,262.3	56,075.8
증감률	0.7	10.0	13.4	6.0	-12.0	-8.9	-0.3	-19.6	-7.4	5.0

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
 자료 : 통계청

건축착공

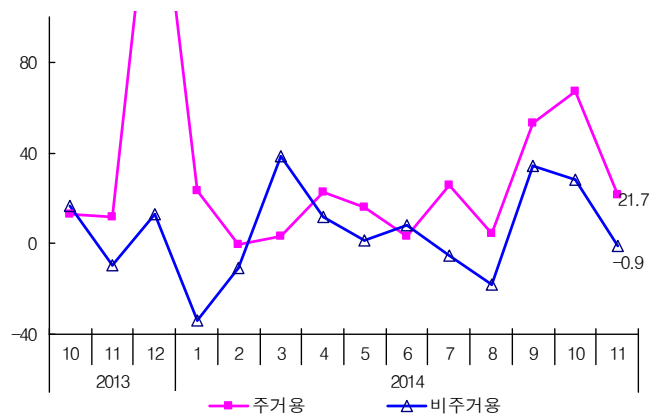
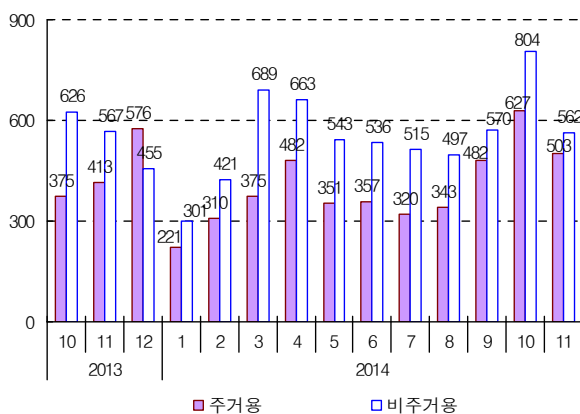
2014년 11월
전년 동월 대비
8.6% 증가

- 2014년 11월 건축착공면적은 주거용의 호조세로 전년 동월 대비 8.6% 증가한 1,064.5만 m² 기록, 3개월 연속 증가
- **주거용 건축착공면적 수도권과 지방 모두 증가해** 전년 동월비 21.7% 증가
 - 자료가 확보된 2000년 이후 11월 실적으로 역대 최대치인 502.8만m² 기록
 - 수도권과 지방 각각 49.2%, 8.7% 증가
- 비주거용 건축착공면적 공업용과 교육·사회용이 부진해 전년 동월 대비 0.9% 감소
 - 상업용과 기타 허가면적 각각 14.2%, 2.7% 증가해 양호
 - 반면, 공업용과 교육·사회용 각각 12.6%, 33.6% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



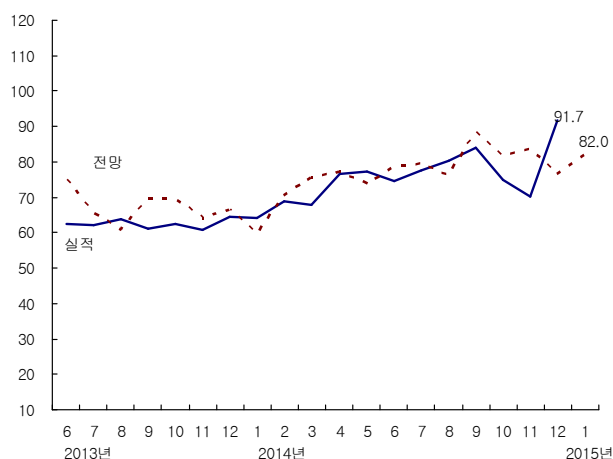
건설기업경기실사지수(CBSI)

2014년 12월
CBSI 전월비
21.3p 상승

**규모별 중견,
중소업체 지수**
상승 폭이 커

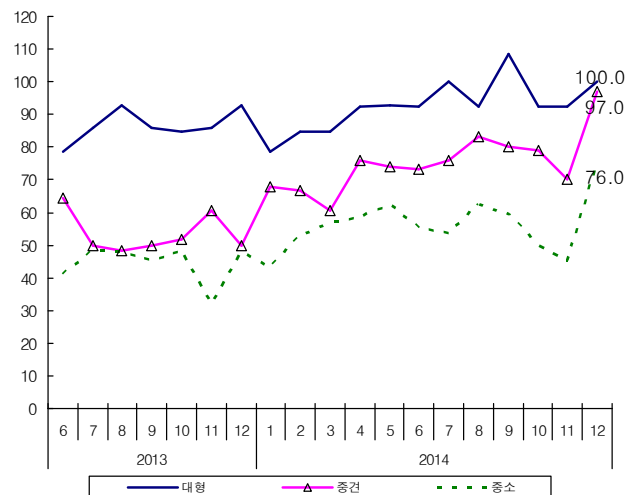
- 2014년 12월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 21.3p 상승한 91.7 기록
- CBSI는 지난 11월 2개월 연속 하락해 8개월 만에 최저치인 70.4기록
- 그러나 12월 들어 크게 반등해 5년 3개월 만에 최고치인 91.7기록
- 12월 호조세는 2개월 연속 지수하락에 대한 통계적 반등효과와 공공공사 발주 증가하는 계절적요인, 그리고 12월 부동산 3법의 입법화 및 국회 법안 통계한 영향 때문
- 업체 규모별로 모든 업체 전월 대비 상승, 특히 중견, 중소기업체 전월 대비 상승폭 커
- 대형업체 전월비 7.7P 상승한 100.0 기록
- 중견업체 전월비 27.0p 상승한 97.0 기록
- 중소기업체 전월비 30.9p 급등한 76.0 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

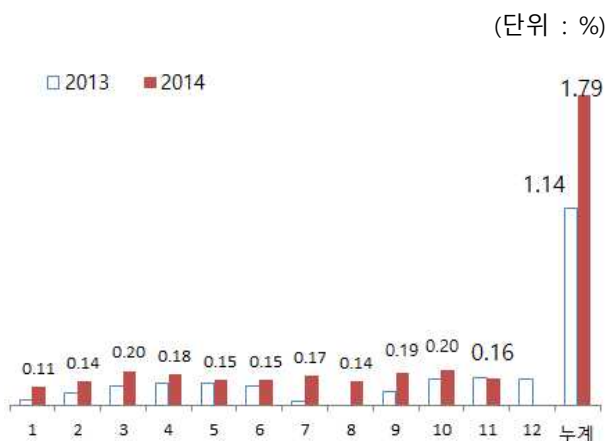
토지가격
상승세 지속,
상승폭은 소폭 둔화

토지거래
매매 중심의 거래량
증가 지속

- 2014년 11월 전국 토지가격은 전월비 0.16% 상승, 15개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.20%), 인천(0.08%), 경기(0.10%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 강남구 0.40%, 하남시 0.37%, 구리시 0.35%에서 강세를 보임.
 - 비수도권은 제주(0.34%), 대구(0.30%)에서 상대적으로 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 11월 전국 토지 거래량은 22만 8,440필지로 전월비 11.5% 감소, 전년 동월비 13.8% 증가
 - 거래원인별로는 전월비 판결(20.9%), 교환(29.1%), 기타(0.3%)가 증가함.
 - 거래주체별로는 기타에서 토지구매가 전월비 증가(개인 -12.2%, 법인 -5.3%, 기타 1.7%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권

재건축 아파트

매매가격

2개월 연속 하락

매매 거래

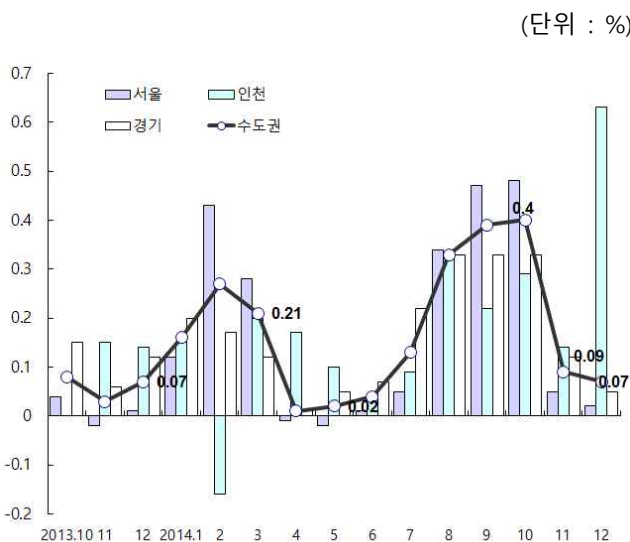
최근 8년

평균 대비

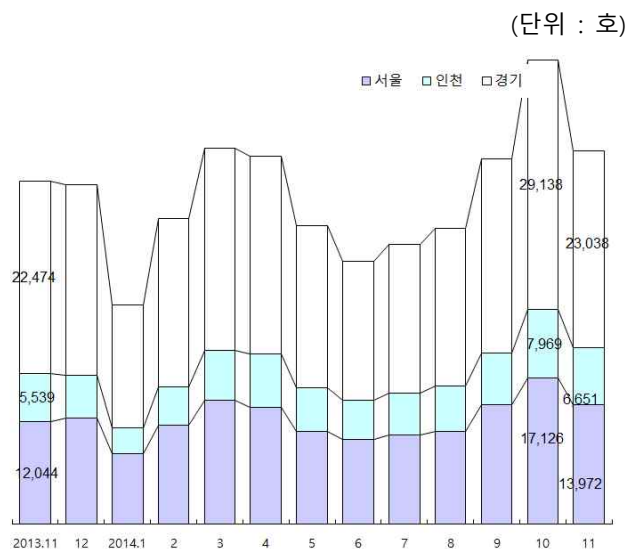
1.1% 증가

- 2014년 12월 수도권 아파트 매매가격 전월비 0.07% 상승
 - 전월비 서울 0.02% 인천 0.63% 경기 0.05% 상승
 - 재건축 아파트 전월비 0.06% 하락, 2개월 연속 하락
 - 재건축 아파트 중 소형 하락(일반아파트 소형 0.09%, 중형 0.10%, 대형 0.08%, **재건축아파트 소형 -0.04%**, **중형 -0.37%**, 대형 0.11%)
- 11월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 3,661호로 전월비 19.5% 감소, 전년 동월비 9.0% 증가
 - 최근 8년(2006~2013) 11월 평균 대비 1.1% 증가
 - 전월비 서울 18.4%, 인천 16.5%, 경기 20.9% 감소

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

지방광역시

**대구 아파트
여전히 뜨거워**

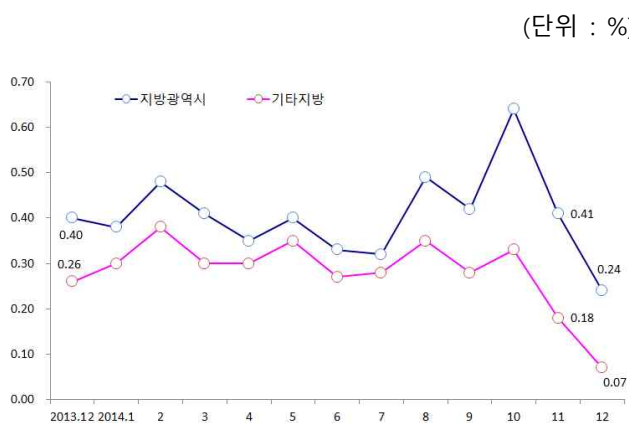
기타지방

**거래량 전월비
26.1% 증가**

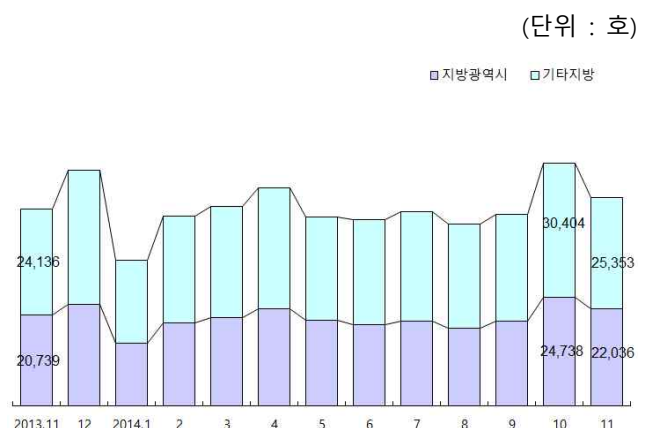
- 12월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.24% 상승, 28개월 연속 상승
 - 대전(0.00%)을 제외한 부산(0.13%), **대구 (0.60%)**, 광주(0.15%), 울산(0.10%) 상승
- 11월 지방광역시 거래량은 2만 2,036호로 전월비 10.9% 감소, 전년 동월비 6.3% 증가
 - 지방광역시 전월비 모두 감소(부산 -9.3%, 대구 -6.2%, 광주 -16.1%, 대전 -15.0%, 울산 -14.5%)
- 12월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.07% 상승
 - 경북 경산시(0.50%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 밀양시(-0.09%)는 가장 크게 하락함.
- 11월 기타지방 거래량은 2만 5,353호로 전월비 16.6% 감소, 전년 동월비 5.0% 증가
 - 전월비 모든 권역에서 감소(강원권 -22.6%, 충청권 -9.6%, 전라권 -13.1%, 경상권 -20.7%, 제주권 -15.4%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2014년 1~11월
인허가
전년 동기비
25.3% 증가

경기 전년 동기비
70.7% 증가

- 2014년 1~11월 주택건설 인·허가 실적은 44만 5,984호로 전년 동기비 25.3% 증가
 - 민간 27.5%, 공공 2.4% 증가, 민간 지난 달 수준 유지, 공공 증가세 반전
- 11월 한 달 실적은 4만 9,181호로 전년 동월 비 22.2%, 전월 대비 8.1% 증가함.
 - 전년 동월비 수도권 84.3%, 지방광역시 22.0%, 기타지방 9.1% 감소함.
- 1~11월 동안 수도권은 31.4% 증가. 3달 연속 증가폭 확대(19.7%→26.0%→31.4%)
 - 서울 5.4%, 인천 11.5% 감소세 지속
 - 경기 증가세 확대(57.8%→66.8%→70.7%)
 - 지방광역시 증가세 둔화(19.1%→13.1%)
 - 기타지방은 2달 연속 증가세 둔화(31.6%→27.5%→22.8%)
 - 세종, 충북, 대전, 전북은 감소세

[표] 부문별·지역별 2014년 1~11월 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 1~11월	445,984	200,944	56,743	187,719	31,826	17,358	4,676	9,792	414,158	183,586	52,645	177,927
2013년 1~11월	355,971	152,878	50,168	152,925	31,073	8,550	3,371	19,152	324,898	144,328	46,797	133,773
전년비 증감률	25.3	31.4	13.1	22.8	2.4	103.0	38.7	-48.9	27.5	27.2	12.5	33.0

자료 : 국토교통부



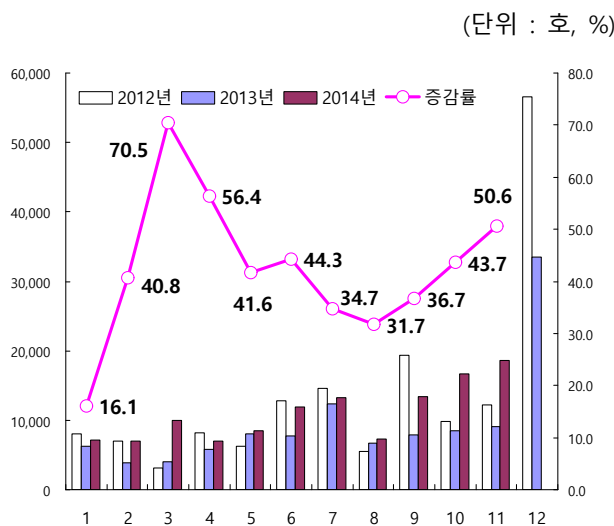
아파트 인·허가

경기
135.5% 증가

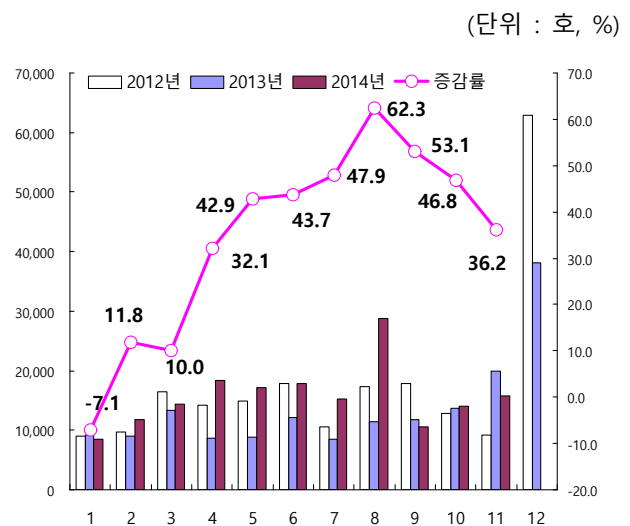
아파트외
수도권은
10.2% 증가

- 1~11월 아파트 인·허가 실적은 29만 3,637호로 전년 동기비 41.8% 증가
 - 3개월 연속 수도권 상승폭 확대, 지방 상승폭 둔화
 - 수도권 50.6%, 지방 36.2% 증가
- 경기의 증가세, 서울·인천 감소세 둔화
 - 경기(135.5%) 급증세 지속, 서울(-18.1%) 과 인천(-29.1%) 감소세 둔화
 - 지방광역시 33.4%, 기타지방 37.2% 증가, 증가세 둔화
- 1~11월 아파트외 실적은 15만 2,347호로 전년 동기비 2.3% 증가
 - 수도권은 10.2% 증가하였으나, 지방에서 5.2% 감소
 - 지난달 대비 수도권 증가세 확대, 지방 감소세 둔화

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



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

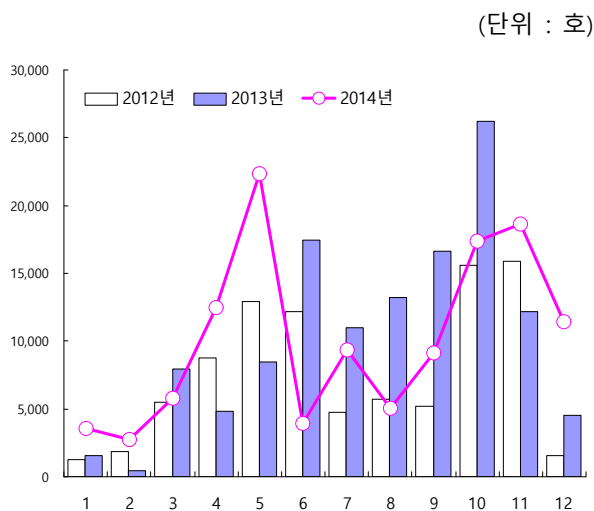
아파트 분양

**2014년 12월
전년 동월비
87.4% 증가**

**부산, 대구, 울산
위례, 광고
호조세**

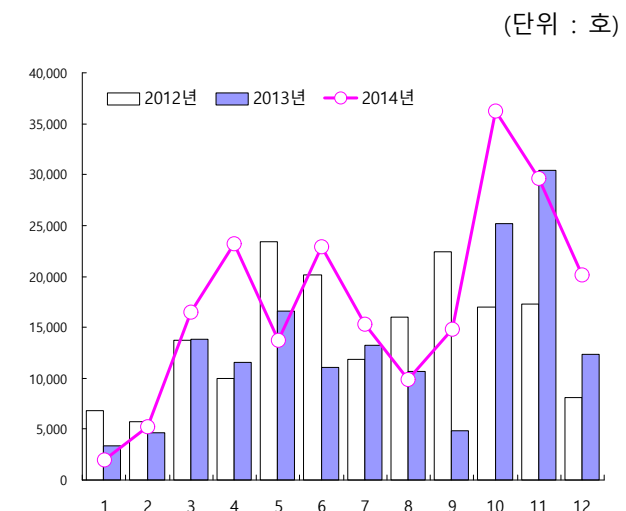
- 2014년 12월 아파트 분양은 3만 2,000여 호로 전년 동월비 87.4% 증가, 전월비 34.5% 감소함.
- 수도권은 1만 2,000여 호 분양되어 전년 동월비 155.6% 증가, 전월비 38.5% 감소
- 지방은 2만 여 호로 전년 동월비 62.6% 증가, 전월비 32.0% 감소
- 9월 이후 4달 동안 2014년 물량 중 절반 수준이 분양되었으나, 광역시 중심으로 청약 열기가 이어짐.
- 대구, 부산, 울산에서는 10 : 1을 넘어서는 청약경쟁률 지속됨.
- 위례, 광고 등에서 호조세 이어감.
- 2015년 1월 예정물량은 1만 7,000여 호로 예정되어 있음. 수도권과 지방 비슷한 물량이 분양될 것으로 전망됨.

[그림] 2014년 12월 수도권 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

[그림] 2014년 12월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)



아파트 미분양

지방 감소

수도권 증가

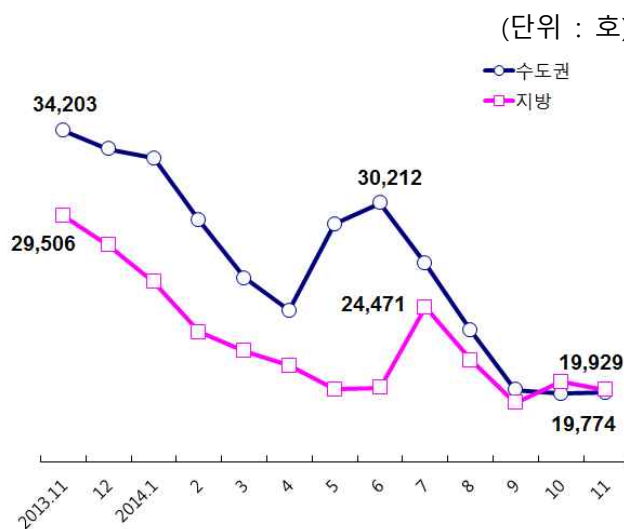
경북·경기

미분양

증가 많아

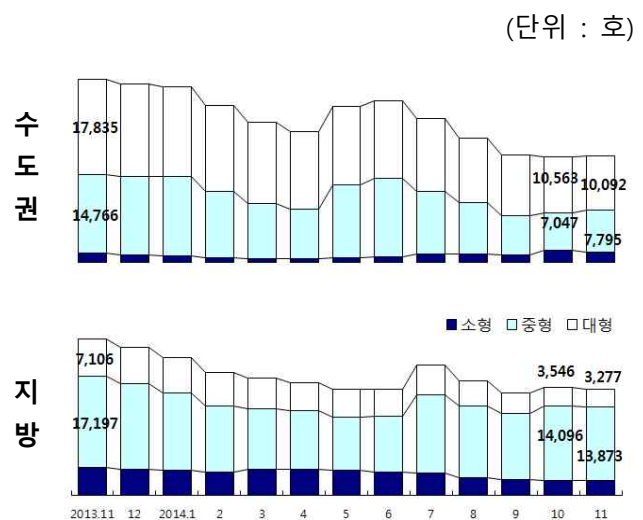
- 2014년 11월 미분양 아파트는 1개월 만에 다시 389호 감소하여 3만 9,703호 기록.
- 수도권에서 55호 증가하였으나, 지방은 444호 감소함.
- 준공후 미분양은 1,116호 감소, 1만 6,465호로 전체 미분양에서 차지하는 비중은 41.5% 수준임.
- 준공후 미분양은 지속적 감소. 분양 물량 증가로 신규 분양에서 증가 중
- 수도권 중형, 지방 소형에서 증가함.
- 수도권은 소형 222호, 대형 471호 감소하였으나, 중형 748호 증가함.
- 지방은 중형 223호, 대형 269호 감소하였으나, 소형에서 48호 증가함.
- 경북(754호), 경기(540호), 부산(176호), 대전(107호)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 분양시장 : 분양물량 증가에도 호조세

■ 지방 중형을 중심의 물량 증가세

- 2014년 전국 아파트 분양물량은 33만 4,892호 수준이며 전년 대비 18.4% 증가함. 상반기에 비해 하반기 물량이 1.5배 많았고 특히, 4/4분기 물량이 집중됨.
 - 지난 14년(2000~13년) 동안 연간 평균 분양물량과 비교하면 24.6% 증가함.
 - 수도권은 12만 2,411호로 전년 대비 2.1% 감소, 지방은 21만 2,481호로 전년 대비 34.5% 증가함. 전국적으로 2/4분기와 4/4분기에 물량이 집중됨.
- 2014년 분양물량의 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) : 중형(60~85㎡이하) : 대형(85㎡초과) = 3 : 6 : 1 수준으로 중형 공급이 60%를 상회함.
 - 분양물량의 규모별 비중은 소형 25.9%, 중형 62.4%, 대형 10.1%로 조사됨. 중형 비중은 상·하반기 유사했으나, 소형 비중은 하반기 들어 소폭 축소(27.1% → 25.2%), 대형은 소폭 확대(9.6% → 10.5%)됨.
 - 수도권은 소형 28.7%, 중형 57.0%, 대형 12.9%, 지방은 소형 24.3%, 중형 65.5%, 대형 8.6%로 나타남.
 - 2011년 이후 중형물량 비중 50%를 상회 현상이 지속되고 있음. 특히, 지방의 중형 비중은 60%를 상회하고 있어 중형 집중 현상이 강력한 것으로 판단됨.

■ 부산경남권, 광주전남권 분양 다수 이루어져

- 전년 대비 부산·경남권과 광주·전남권의 분양물량이 큰 폭 증가하였으나, 수도권은 서울과 인천 감소의 영향으로 전반적인 감소세를 보임.
 - 전년 대비 경남(153.0%), 부산(148.2%), 강원(135.4%), 광주(128.7%)는 100%를 상회하는 분양물량이 공급되었으나, 제주(-53.3%), 울산(-42.2%), 충남(-9.8%)은 감소함.
 - 전년 대비 지방광역시는 49.7%, 기타지방 26.6% 증가함.
 - 제주, 전북, 강원을 제외한 도지역에서 1만호 이상의 분양이 이루어짐. 기타지방에서 연간 10만호 이상의 분양이 3년 연속 지속됨.
 - 경기(13.5%)는 증가하였으나 인천(-33.1%)과 서울(-22.9%)에서 감소세임.
- 지방의 분양물량 중 민간 비중은 85.0% 수준이나, 수도권은 59.3%에 그쳐
 - 지방은 민간분양 물량 비중이 79.0%를 차지하면 절대 다수를 차지하였고 민간임대까지 합치면 85.0% 수준임.
 - 수도권 민간분양 비중이 57.9%로 지방에 비해 낮고, 공공분양 15.0%, 공공임대 25.8%로 비교적 높은 비중을 차지
 - 지방은 주택경기 호조세로 민간분양 비중이 높게 형성된 반면, 수도권은 보금자리주택지구 등 공공택지의 공공분양과 공공임대 물량이 2013년에 이어 2014년까지 지속됨.

■ 신규시장 호조세나, 시장 내 양극화 심화

- 물량 증가에도 불구하고 높은 청약경쟁률과 미분양 물량 감소가 동반하여 나타남. 전국적인 신규분양시장의 호조세가 나타났으나 시장 양극화도 극심해짐.
 - 수도권과 지방 모두에서 상반기보다 하반기에 높은 청약경쟁률을 나타냄.
 - 수도권에서는 위례, 강남권 보금자리지구 및 재건축 아파트, 하남미사 등에서 높은 청약경쟁률을 나타냄.
 - 광역권에서는 부산, 대구, 광주에서 10 : 1을 넘어서는 높은 청약경쟁률을 나타냄.
 - 수도권과 지방 모두 높은 청약경쟁률은 나타낸 단지의 공통점은 지역 내에서 소득 수준이 높고 양호한 주택지에 입지하고 있음. 동일 지역 내 청약경쟁률의 편차도 커짐.



3. 금융시장

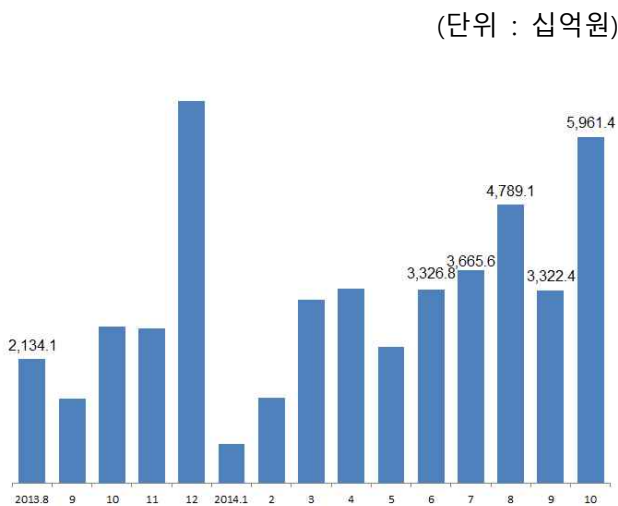
예금은행 주택담보대출 5.9조 증가

주택담보대출 금리 3.5% 이하로 하락

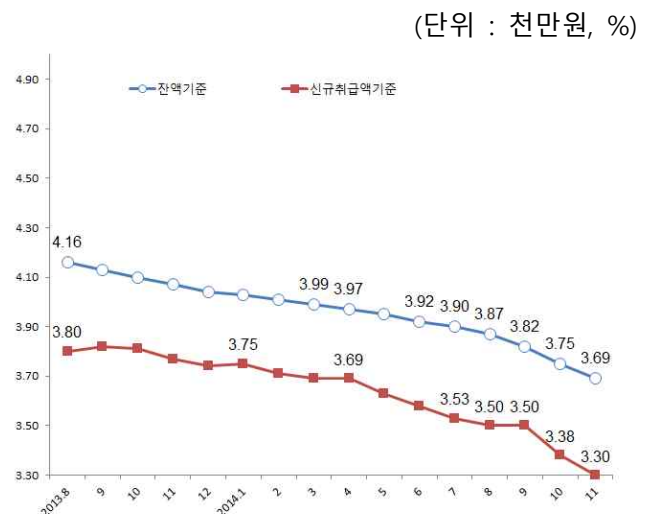
- 2014년 11월 예금은행의 주택담보대출액은 전월비 5.9조 원 증가하며, 400.7조원 수준을 보임.
- 모기지론양도 제외시 5.0조원 증가한 360.1조원 수준을 보임.
- LTV·DTI 규제완화 효과, 대출금리 하락, 주택거래 호조 등으로 전월에 이어 큰 폭 증가
- 2014년 11월 **주택담보대출 금리**는 잔액 기준 및 신규취급액 기준 모두 하락함.
- **신규취급액 기준**은 전월비 0.08%p 하락한 **3.30%**를 보였으며, **잔액 기준**도 0.06%p 하락한 **3.69%** 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

[그림] 주택담보대출 금리



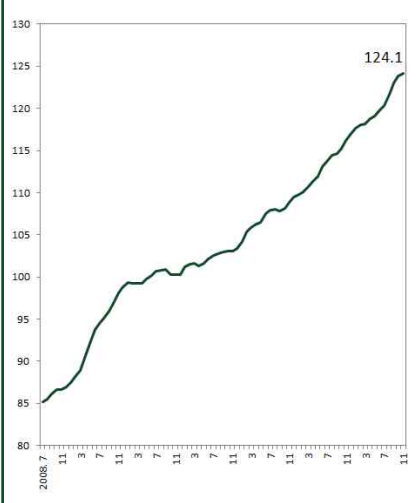
자료 : 한국은행



자료 : 한국은행

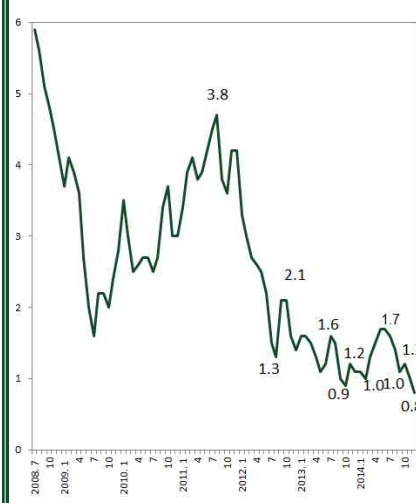
경기선행지수

(2010=100)



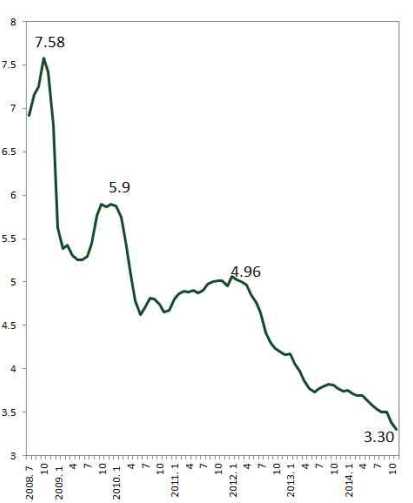
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



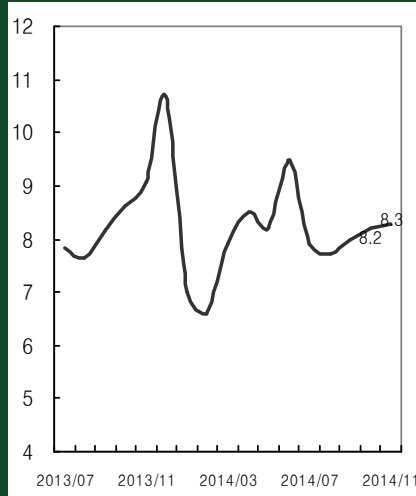
주택담보대출금리

(%)



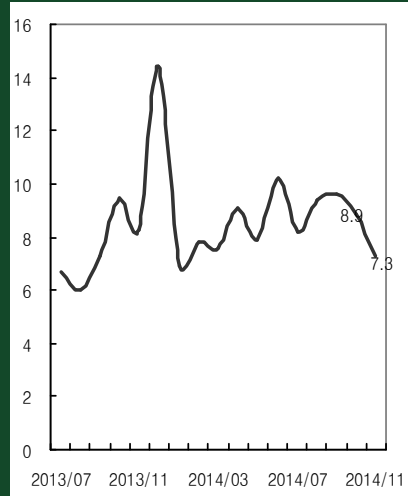
건설기성

(조원)



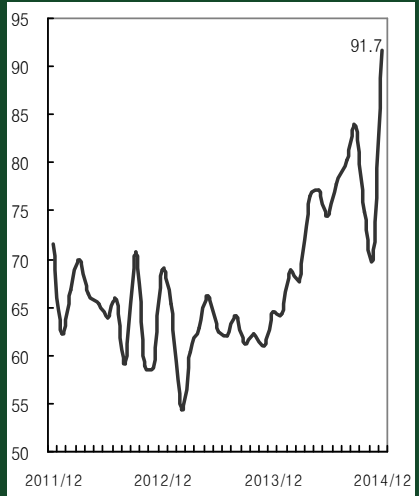
국내건설수주

(조원)



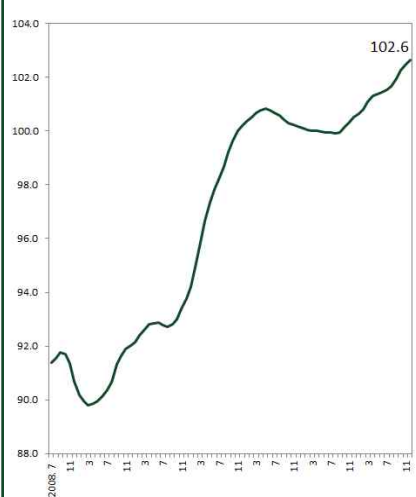
건설경기실사지수

(p)



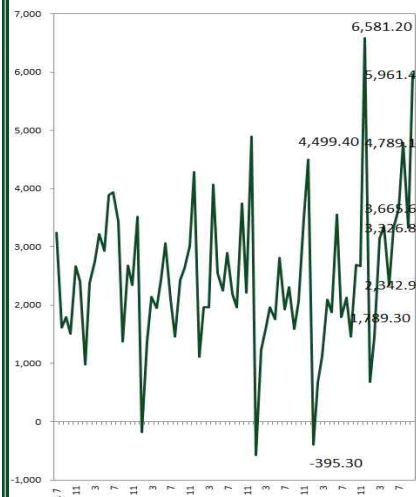
주택가격지수

(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>