



월간건설경기동향

2015 / 12

건설

2015년 10월
건설수주
34.5% 증가

공공 민간
모두 양호

10월 건설기성
2.7% 증가

2015년 11월 CBI
전월 대비 0.4p 하락

부동산

2015년 10월
토지가격 0.22% ↑

2015년 11월 아파트
매매가격 상승세 둔화

2015년 1~10월
인허가 전년 동기비
52.3% 증가

2015년 10월 미분양
303호 감소한
3만 2,221호

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 4/4분기 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

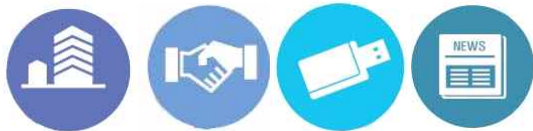
이슈분석

: 2016년 서울 오피스시장 전망

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)



I. 건설경기



1. 선행지표

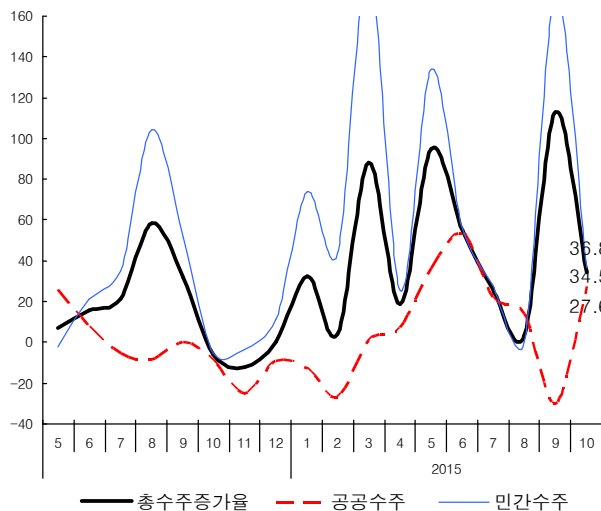
수주

2015년 10월
전년 동월 대비
34.5% 증가

- 2015년 10월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월비 34.5% 증가한 12.0조원 기록, 10개월 연속 증가
- 12.0조원은 10월 실적으로는 지난 2007년 10월 12.4조원 이후 8년 내 최대치
- 발주자별로 공공이 전년 동월비 27.6% 증가하였으며, 민간도 36.8% 증가해 양호
- 결국, 지난 2015년 1월부터 10월까지 10개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

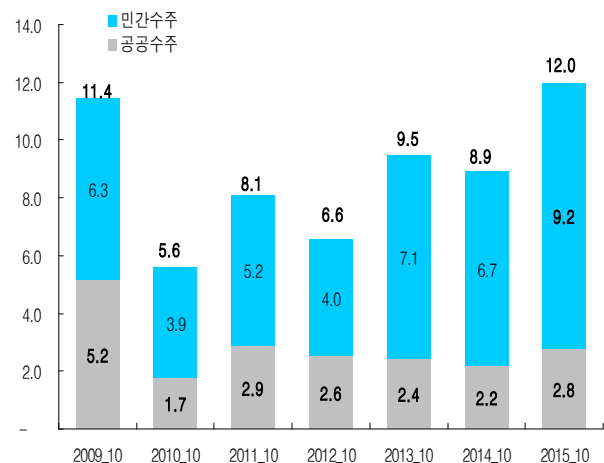
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 10월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 한달만에 다시 반등

민간 10월 실적으로 역대 최대치 경신

- 공공수주는 모든 수주가 양호해 전년 동월 대비 27.6% 증가, 한달만에 다시 반등
 - 토목은 공공 플랜트 및 철도 수주 등이 양호해 전년 동월 대비 36.8% 증가한 1.8조원 기록
 - 주택은 0.2조원 기록, 지난 2014년 10월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 35.7% 증가
 - 한편, 비주택 건축수주도 7.5% 증가한 0.7조원 기록, 15개월 연속 감소세 마감
- 민간수주는 건축 수주가 호조를 보여 전년 동월비 36.8% 증가, 10월 실적으로 역대 최대치인 9.2조원 기록
 - 토목수주는 전년 동월 대비 34.5% 감소한 0.6조원으로 부진
 - 주택수주의 경우 신규 주택뿐만 아니라, 재개발·재건축도 양호해 61.2% 증가, 10월 실적으로 역대 최대치인 6.3조원 기록
 - 비주택 건축수주는 상업용 건물 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 22.2% 증가한 2.3조원 기록

[표] 2015년 10월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2015. 10월	12.0	2.8	1.8	1.0	0.2	0.7	9.2	0.6	8.6	6.3	2.3
증감률	34.5	27.6	36.8	13.1	35.7	7.5	36.8	-34.5	48.7	61.2	22.2
2015. 1~10월	126.4	33.3	23.5	9.8	3.1	6.7	93.1	10.7	82.5	53.4	29.1
증감률	47.4	7.4	17.4	-10.9	15.5	-19.5	70.0	82.7	68.5	76.4	55.7

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 기계설치, 발전 및 송전, 철도 및 궤도 등 양호

- 토목 공종의 경우 기계설치, 발전 및 송전, 철도 및 궤도 수주 등이 양호
- 기계설치는 대규모 가스설비 관련 수주의 영향으로 전년 동월 대비 25.1% 증가, 발전 및 송전 수주도 93.0% 증가해 양호
- 철도 및 궤도는 별내선 복선전철 공사 영향으로 7.0% 증가, 상하수도 및 치산치수도 각각 170.9%, 289.0% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	5.0	25.1
발전 및 송전	4.3	93.0
철도 및 궤도	2.1	7.0
토지조성	1.8	-52.8
도로 및 교량	1.6	-15.8
상하수도	1.5	170.9
조경공사	0.6	-46.0
치산 및 치수	0.3	289.0

자료 : 통계청

건축 : 공장 및 창고 제외하고 모두 양호

- 건축의 경우 공장 및 창고를 제외하고 모두 양호
- 공장 및 창고는 전년 동월 대비 40.5% 감소해 부진
- 주택은 재개발 및 신규주택 증가의 영향으로 전년 동월 대비 48.3% 증가
- 사무실 및 점포, 관공서 등도 각각 15.0%, 82.9% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	62.3	48.3
사무실 및 점포	10.9	15.0
관공서 등	6.9	82.9
공장 및 창고	1.7	-40.5

자료 : 통계청

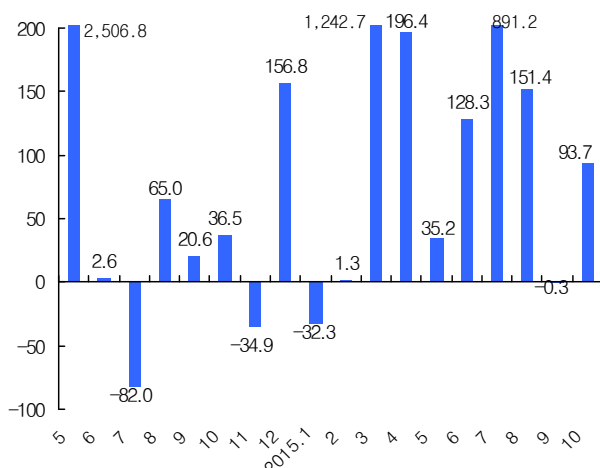
수주_재건축·재개발

2015년 10월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 93.7% 증가

- 2015년 10월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 양호해 전년 동월 대비 93.7% 증가한 1조 3,365억원 기록, 한달만에 다시 반등
- 재건축·재개발 수주는 지난 9월에는 전년 동월 대비 0.3% 감소해 지난 2~8월까지 7개월 연속 증가세를 마감
- 10월에 다시 93.7% 증가하여 한달만에 반등
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 19.8% 감소한 2,801억원 기록, 2개월 연속 감소
- 재개발 수주의 경우 서울뿐만 아니라, 부산과 대구 등 지방에서 다수의 사업이 진행되어 전년 동월 대비 210.3% 급등한 1조 563억원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2015년 10월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 10	-19.8	210.3	93.7
2015. 1~10	100.5	169.3	128.5

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

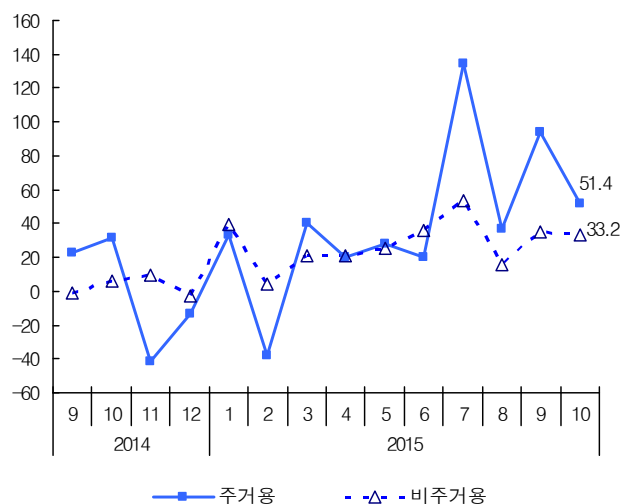
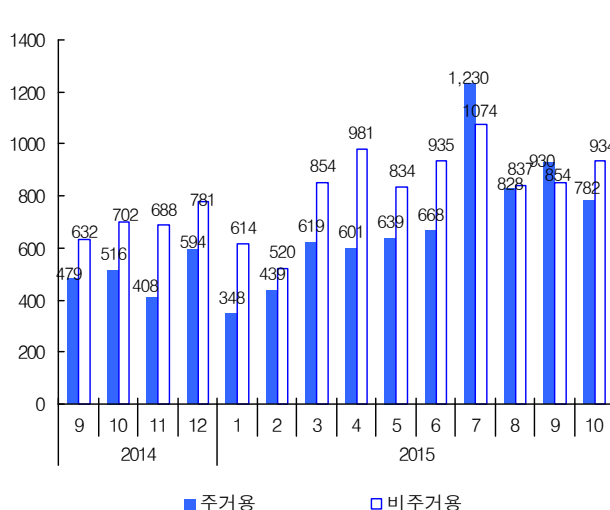
2015년 10월 건축허가 전년 동월 대비 40.9% 증가

- 2015년 10월 건축허가면적은 전년 동월 대비 40.9% 증가한 1,715.9만㎡ 기록, 10월 실적으로는 지난 2007년 10월 2,703.0만㎡ 이후 8년 내 최대치
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월비 51.4% 증가, 10월 실적으로는 8년 내 최대치인 781.7만㎡ 기록
 - 수도권과 지방 모두 전년 동월 대비 50% 이상 증가해 양호
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 33.2% 증가, 10월 실적으로 2007년 이후 최대치인 934.2만㎡ 기록
 - 상업용과 공업용이 각각 64.2%, 19.4% 증가했으며, 교육·사회용도 19.1% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

- 2015년 3/4분기 건설투자 건축 공종 호조로 전년 동기 대비 5.7% 증가

- 건설투자는 지난 2014년 4/4분기에 토목투자의 침체로 전년 동기 대비 1.5% 감소해 회복세가 다소 주춤
- 그러나, 올해 들어와 주거용 건축투자가 양호하여 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가, 반등에 성공하였으며 2/4분기와 3/4분기에도 각각 1.6%, 5.7% 증가해 3분기 연속 증가세를 지속

- 3/4분기 주거용과 비주거용 건축투자가 전체 건설투자 회복을 주도
 - 주거용 건축투자는 아파트 분양 증가로 1/4~3/4분기까지 증가율이 6.0%→9.0%→16.6%로 점차 확대. 결국, 1/4~3/4분기 누적치로 전년 동기 대비 10.7% 증가
 - 비주거용 건축투자의 경우, 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 0.9% 감소해 부진했으나, 저금리 영향으로 상업용 오피스 투자가 증가하여 2/4분기에 감소세를 마감하고, 3/4분기에 3.3% 증가해 양호한 모습 시현
 - 다만, 토목투자는 3/4분기에도 전년 동기비 0.8% 감소하여 9분기 연속 감소세를 지속

구분		증감률(전년 동기 대비, %)			
		건설 투자	주거 용 건축	비주 거용 건축	토목 건설
	1/4	0.6	6.0	-0.9	-2.8
	2/4	1.6	9.0	0.0	-2.6
	3/4	5.7	16.6	3.3	-0.8
1/4~3/4		2.8	10.7	1.1	-2.1

자료 : 한국은행(2014년 12월 3일)

- 건설투자 순환 변동치 추이를 살펴보면, 2014년 4/4분기~2015년 1/4분기 회복세가 주춤하였으나, 건축투자 회복세에 힘입어 2/4분기에 다시 기준선을 넘어서 확장국면을 지속
- 4/4분기에도 양호할 전망
 - 4/4분기 주택 분양이 양호하고, 정부 SOC 추경예산 집행 등 긍정적인 요인이 많아, 건설투자는 4/4분기에도 양호할 전망
- 또한, 확장 국면이 짧게는 9개월에서 길게는 2년 이상 지속되는 것을 감안, 이러한 양호한 기조는 내년에도 지속될 것으로 예상

주 : 한국은행의 자료(건설투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함



2. 동행지표

건설기성

**2015년 10월
건설기성
전년 동월 대비 2.7%
증가**

- 2015년 10월 건설기성, 민간이 양호해 전년 동월 대비 2.7% 증가
 - 이로써 건설기성은 지난 8월부터 3개월 연속 증가세 지속
 - 민간 8.3% 증가해 5개월 연속 증가, 공공은 9.9% 감소해 한달 만에 다시 감소
- 공종별로 건축은 주거용의 호조세로 전년 동월 대비 11.7% 증가
 - 건축기성의 경우 비주거용이 6.4% 감소했으나 주거용이 26.7% 증가해 양호
- 토목은 12.2% 감소해 매우 부진
 - 토목의 경우 전기기계가 5.6% 증가했으나, 일반토목과 플랜트가 각각 6.9%, 32.3% 감소해 부진

[표] 2015년 10월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2015. 10월	8,465.0	5,763.0	3,570.5	2,192.6	2,702.0	1,529.1	530.3	589.4	2,280.2	5,816.4
증감률	2.7	11.7	26.7	-6.4	-12.2	-6.9	5.6	-32.3	-9.9	8.3
2015.1~10월	79,470.6	51,556.4	31,202.0	20,354.3	27,914.2	16,179.4	4,043.3	7,217.8	24,196.3	52,185.2
증감률	-0.3	2.8	9.5	-6.1	-5.5	2.0	-17.0	-12.4	-5.6	2.5

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

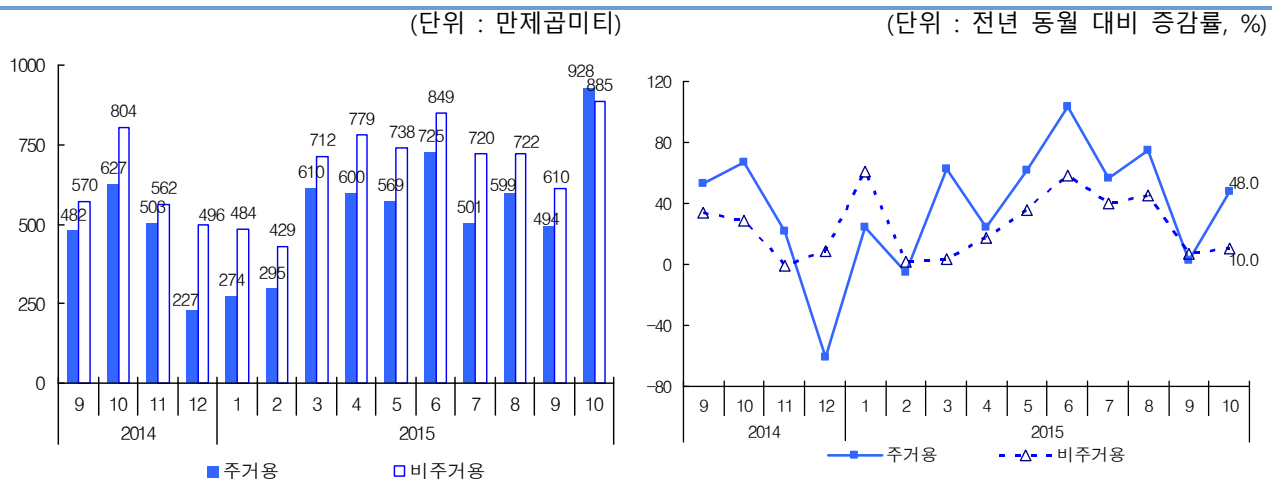
자료 : 통계청

건축착공

2015년 10월 건축착공 전년 동월 대비 26.7% 증가

- 2015년 10월 건축착공면적은 전년 동월 대비 26.7% 증가한 1,813.1만㎡ 기록
- 10월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치
- 주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 48.0% 증가, 10월 실적으로 자료가 확보된 2000년 이후 최대치인 928.0만㎡ 기록
- 수도권과 지방 각각 전년 동월 대비 89.4% , 22.6% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적 10월 실적으로 지난 2002년 이후 최대치인 885.1만㎡를 기록해 전년 동월비 10.0% 증가
- 교육·사회용이 41.2% 감소해 부진했으나, 공업용과 상업용이 각각 15.5%, 27.6% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



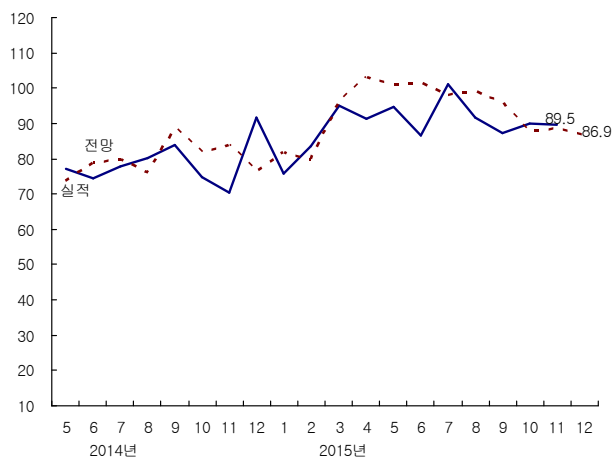
건설기업경기실사지수(CBSI)

2015년 11월
전월대비 0.4p
하락한 89.5 기록

규모별
대형기업 하락

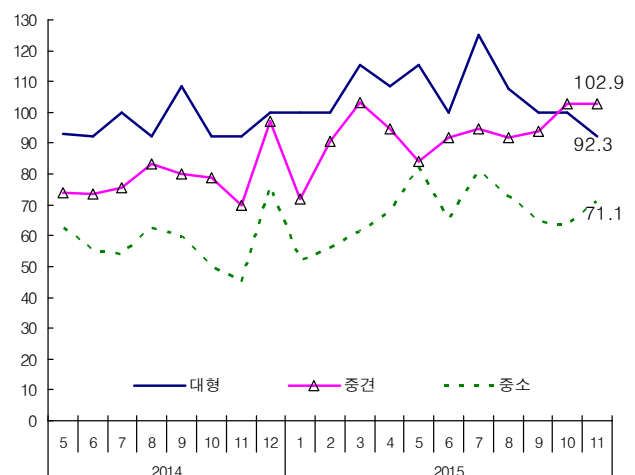
- 2015년 11월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 0.4p 하락한 89.5 기록
- CBSI는 지난 7월 13년 7개월 만에 기준선을 넘어선 101.3을 기록하였으나, 8월과 9월 2개월 연속 하락
- 10월에 전월비 2.7p 상승해 3개월 만에 다시 상승했으나, 11월 들어 다시 전월비 소폭(0.4p) 하락해 90선 주위에서 횡보세 지속
- 기업 규모별로 대형기업 지수가 하락
- 대형기업 전월비 7.7p 하락한 92.3기록
- 중견기업 0.1p 상승한 102.9 기록
- 중소기업 7.8p 상승한 71.1 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

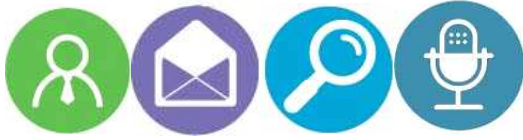


자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ. 부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

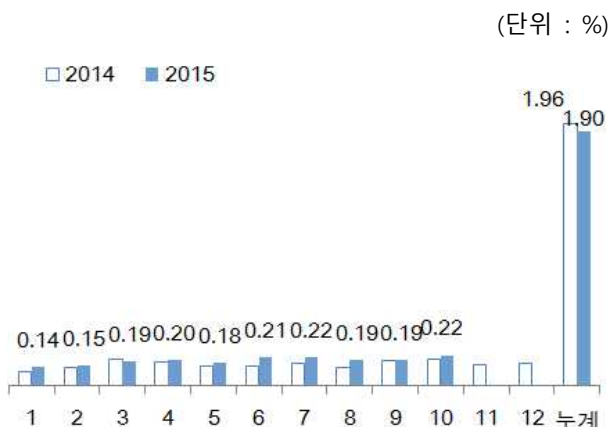
**토지가격
상승폭 확대**

**토지거래
전월비 14.9%,
전년 동월비
1.9% 증가**

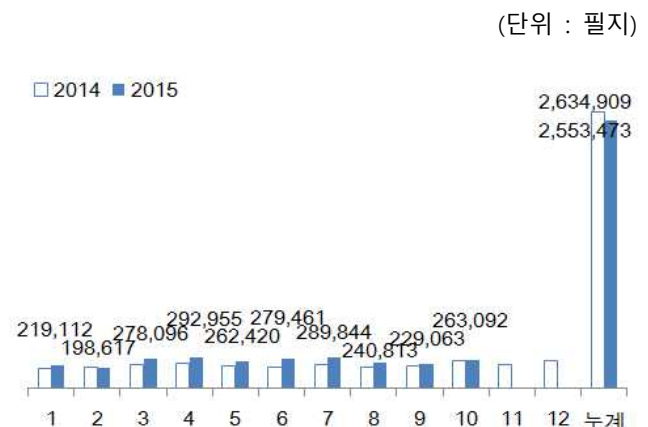
- 2015년 10월 전국 토지가격은 전월비 0.22% 상승, 26개월 연속 상승, 상승폭 확대
 - 수도권은 서울(0.24%), 인천(0.18%), 경기(0.18%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **경기 고양 일산 동구(0.61%), 평택시(0.35%), 오산시(0.33%)** 등에서 강세
 - 비수도권은 **제주(0.50%), 세종(0.39%), 대구(0.37%)**에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 10월 전국 토지 거래량은 26만 3,092필지로 전월비 14.9% 전년 동월비 1.9% 증가
 - 전월비 개발제한구역(0.5%)을 제외한 모든 용도지역에서 10% 이상 증가함.
 - 거래원인별로는 전월비 모두 증가(매매 18.0%, 판결 28.3%, 교환 8.7%, 증여 21.6%, 분양권 2.4%, 기타 0.5%)
 - 거래주체별로도 전월비 모든 주체에서 증가(개인 14.8% 법인 17.1% 기타 9.8%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

**수도권
아파트 매매가격
소형 상승폭
큰 폭 둔화**

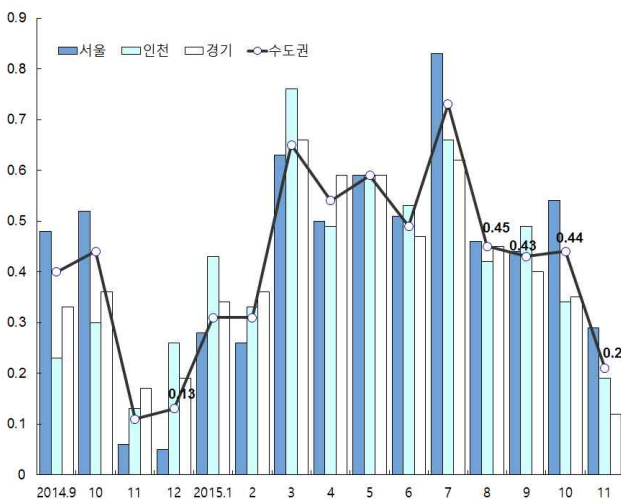
**수도권 거래량
전년 동월비
13.1% 증가**

- 2015년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.21% 상승, 상승폭 둔화
 - 전월비 서울 0.29% 인천 0.19% 경기 0.12% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.34% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.34%, 중형 0.21%, 대형 0.09%, 재건축아파트 소형 0.39%, 중형 0.56%, 대형 0.19%)
- 11월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 9,392호로 전월비 12.1% 감소, 전년 동월비 13.1% 증가
 - 최근 9년(2006~2014) 10월 평균 대비 14.3% 증가
 - 전월비 서울 11.3%, 인천 11.8%, 경기 12.8% 감소

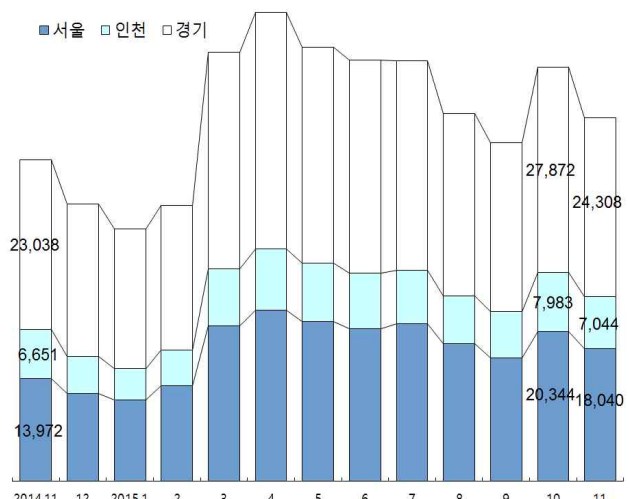
[그림] 수도권 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : %)

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

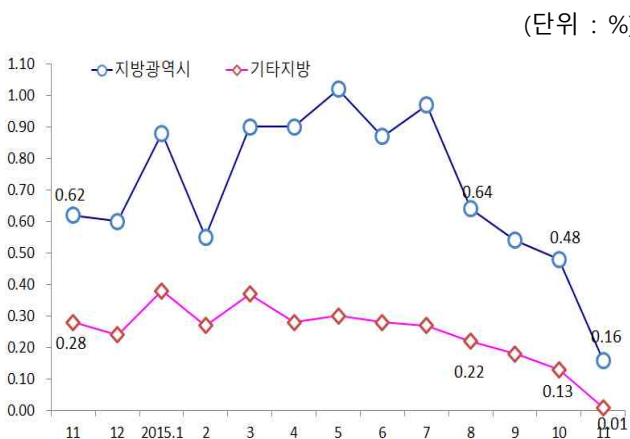


주택시장_지방

지방 아파트 매매가격 상승세 둔화, 주택매매거래량 등락 반복

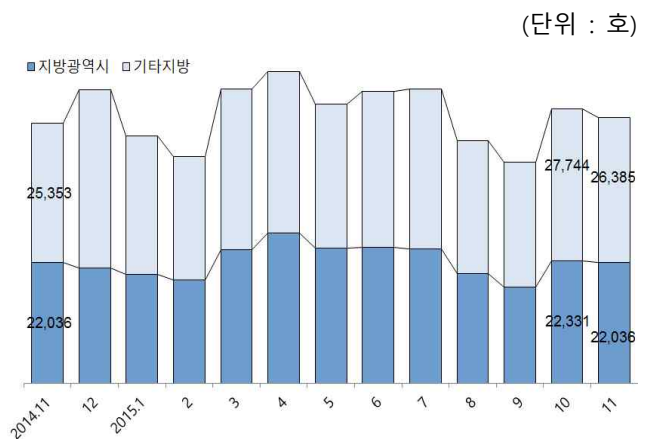
- 2015년 11월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.16% 상승
 - 지방광역시 대전(0.00%)을 제외한 전월비 상승(부산 0.33%, 대구 0.12%, 광주 0.03%, 울산 0.03%)
- 11월 지방광역시 거래량 2만 2,036호로 전월비 1.3% 감소, 전년 동월비 0.0%
 - 지방광역시 전월비 부산 0.6%, 광주 18.5% 증가(대구 -11.3%, 대전 -0.5%, 울산 -10.5%)
- 11월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.01% 상승
 - 제주 서귀포시(2.95%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 영천시(-0.29%)는 가장 크게 하락함.
- 11월 기타지방 거래량은 2만 6,385호로 전월비 4.9% 감소, 전년 동월비 4.1% 증가
 - 전월비 강원권 1.2%, 제주권 19.0% 증가(충청권 -11.6%, 전라권 -5.7%, 경상권 -4.7%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2015년 1~10월
인허가
60만 4,340호**

- 2015년 1~10월 주택건설 인·허가 실적은 **60만 4,340호**로 전년 동기 대비 52.3% 증가
 - 민간 48.6%, 공공 140.2% 증가함.
- 10월 한 달 실적은 6만 4,200호로 전년 동월 대비 41.2% 증가함.
 - 수도권 36.6%, 기타지방 83.0% 증가, 지방광역시 9.2% 감소
 - 전월비로는 27.0% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 88.2%, 지방광역시 25.7%, 기타지방 23.6% 증가
 - 서울 52.3%, 인천 166.5%, 경기 99.2% 증가
 - 지방광역시 중 대구(-11.4%)를 제외한 모든 지역이 증가함(부산 53.6%, 광주 65.1%, 대전 74.1%, 울산 2.3%).
 - 전남(-11.6%), 경남(-23.2%)은 감소 그 외의 지역은 전년 동기 대비 증가함.

[표] 부문별·지역별 2015년 1~10월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2015년 1~10월	604,340	328,624	66,242	209,474	38,763	22,986	2,545	13,232	565,577	305,638	63,697	196,242
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
전년비 증감률	52.3	88.2	25.7	23.6	140.2	397.1	-31.7	69.9	48.6	79.8	30.1	21.3

자료 : 국토교통부



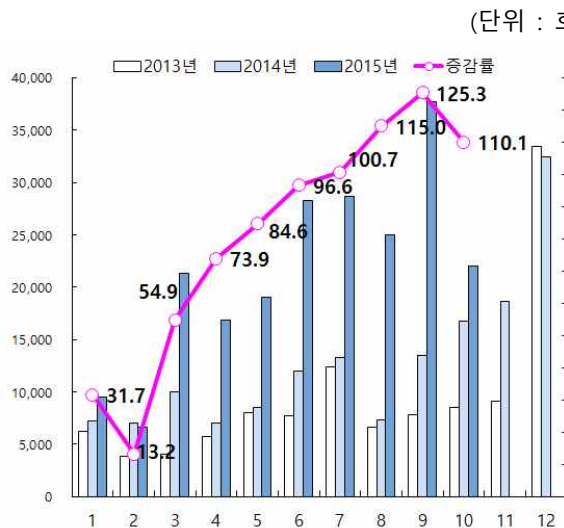
아파트 인·허가

**아파트 인허가
41만 2,129호**

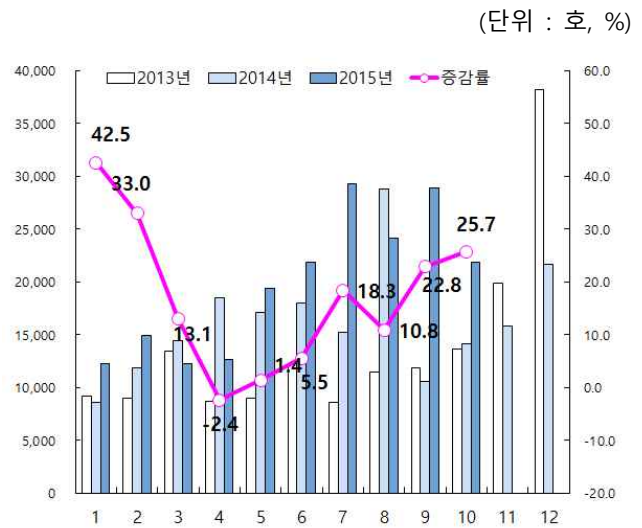
**아파트외
39.7% 증가**

- 1~10월 아파트 인·허가 실적은 **41만 2,129호**로 전년 동기 대비 59.0% 증가
 - 수도권 110.1%, 지방 25.7% 증가
- 경기·인천 중심의 증가세 지속, 증가율 확대
 - 전년 동기 대비 서울 34.9%, 인천 264.0%, 경기 124.8% 증가함.
- 지방광역시 30.8%, 기타지방 23.9% 증가
 - 부산(70.9%), 광주(84.8%), 대전(91.6%), 울산(6.5%)은 증가, 대구(-16.0%)는 감소
- 1~10월 아파트외 실적은 19만 2,211호로 전년 동기 대비 39.7% 증가
 - 수도권 57.2%, 지방 20.3% 모두 증가
 - 울산(-12.1%), 세종(-33.7%)을 제외한 전년 동기 대비 모두 증가

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



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



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

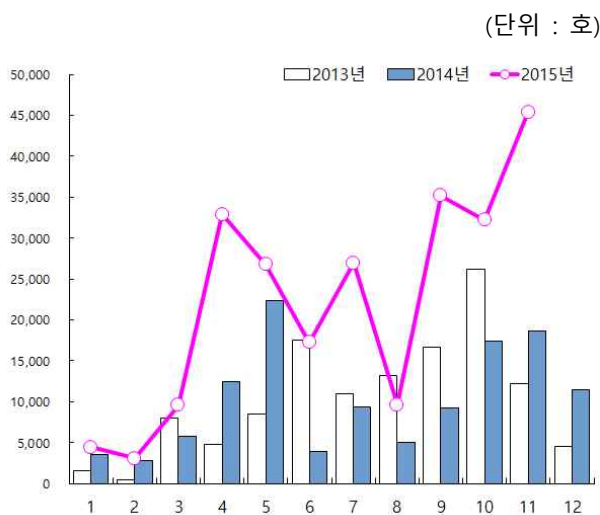
아파트 분양

**10월 분양물량
전월비 소폭
감소하였으나,
여전히 많아**

**11월 수도권
서울 송파구,
경기 용인시, 화성시,
평택시 분양 집중**

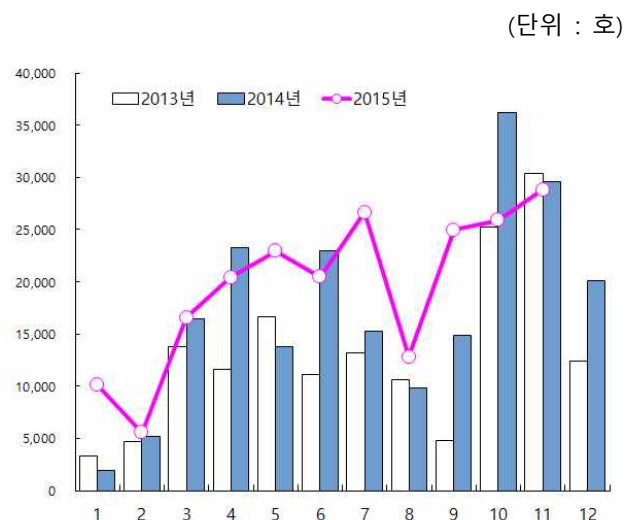
- 2015년 11월 아파트 분양은 7만 4,000여 호로 전년 동월비 54.0%, 전월비 27.7% 증가
 - 수도권은 4만 5,000여 호로 전년 동월비 143.7%, 전월비 41.0% 증가
 - 지방은 2만 5,000여 호로 전년 동월비 2.6% 감소, 전월비 11.2% 증가
- 2015년 11월 전국 청약경쟁률은 13.0:1 수준을 보임.
 - 부산(158.7:1), 울산(56.9:1), 전북(26.4:1) 등에서 호조세를 보인 가운데 모든 시도 지역에서 1:1 수준을 넘어섬.
- 2015년 12월 예정물량은 5만 7,000여 호로 집계됨. 경기 2만 2,000여호가 분양될 예정임.
 - 경기 화성시 7천여 호, 파주시 2천여 호, 하남시 2천여 호, 충북 청주시 3천여 호, 분양예정임.
 - 11월 분양예정물량의 73.8%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

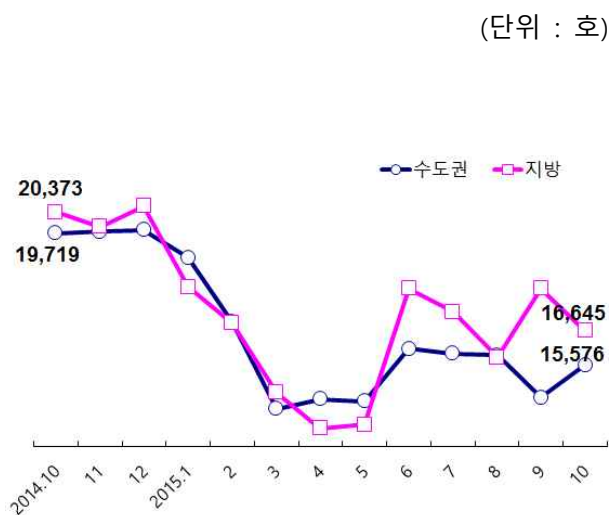


아파트 미분양

미분양 수도권·중소형 증가

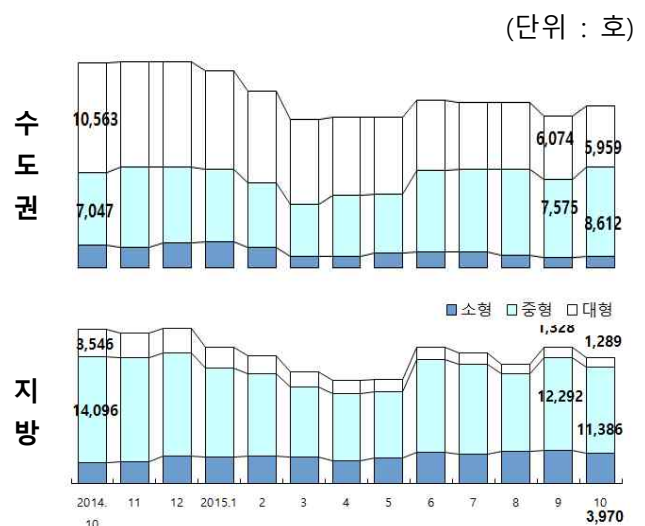
- 2015년 10월 미분양 아파트는 전월보다 303호 감소한 3만 2,221호를 기록함.
- 수도권에서 1,027호 증가, 지방에서 1,330호 감소함.
- 준공후 미분양은 685호 감소한 1만 792호 수준임.
- 전월비 수도권 중소형에서 증가
 - 수도권은 소형 105호, 중형 1,037호 증가, 대형 115호 감소
 - 지방 소형 385호, 중형 906호, 대형 39호 감소
- 충남(-427호), 경남(-360호) 등에서 전월비 크게 감소하였으나, 경기(976호)에서 크게 증가함.
- 경기도는 동두천시(-407호), 광주시(-362호), 수원시(308호) 등에서 감소하였으나, 김포시(1,770호), 평택시(462호), 파주시(337호)에서 크게 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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

· 투자수익률 하락에도 저금리 영향으로 가격 하락 여력 낮아 거래 성사 어려울 전망

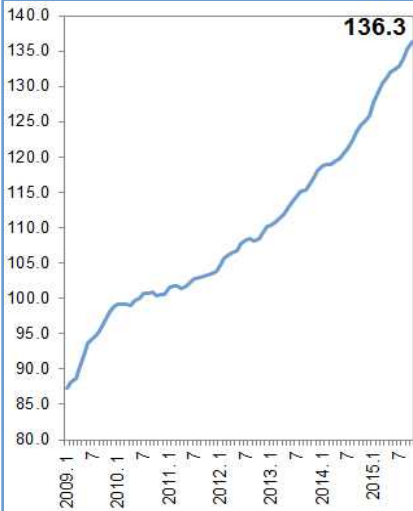
- 2015년 3/4분기 서울 오피스의 공실률은 9.1%를 기록하며, 전분기 대비 0.2%p 하락함.
 - 2011년 3/4분기 이후 16분기 연속 상승세를 이어오다 이번 분기 들어 하락함.
 - 도심권 10.1%, 강남권 8.7%, 여의도권 9.5%, 서울기타권 7.5%을 나타냄.
 - 신축 프라임 오피스의 공실률은 하락하였으나, 중형 오피스 공실률은 상승세 지속 중
 - 프라임 오피스 공실 감소는 공급 감소의 영향이 큼. 2016년에도 공급 물량이 예년 대비 감소할 것으로 예측됨.
 - 어려운 거시경제상황 등으로 오피스 임대수요가 회복되지 못하면서 프라임 오피스 공급 증가 여파가 장기화
- 서울 오피스의 환산임대료는 보험세가 지속되고 있으나, 무상임대 기간 등을 고려하면 실질 임대료는 하락세를 지속
 - ※ 환산 임대료는 임대료와 관리비를 포함한 금액임.
 - 2015년 3/4분기의 환산임대료는 전분기 대비 0.0%, 전년 동기 대비 1.6% 상승함. 모든 권역에서 0.0~0.1% 수준의 보험세를 보이며 전분기 수준을 유지함.
 - 특히, IT업체가 주 임차자인 강남권은 비교적 임대료가 낮은 판교 등 기타권역으로의 임차인 유출이 지속되면서 무상임대 기간의 장기화 등 지표에 반영되지 않는 실질 임대료 하락세가 심각해지고 있음.

- 2015년 하반기 서울 오피스 매매시장은 4/4분기 이후 대형 오피스 거래 총료가 예정되어 있으나, 전년 수준을 하회하는 거래가 이루어질 것으로 전망됨.
 - ※ 2014년은 연말 간접투자상품의 취득세 감면 종료로 앞두고 거래 집중 현상이 나타남.
 - 3/4분기에는 중·소형을 중심으로 거래가 성사되었고 상반기 대비 간접투자 거래가 증가함.
 - 4/4분기 현재 순화타워 등 거래가 진행 중인 프라임 오피스가 10건을 넘어서고 있음. 거래 총료 여부에 따라 2015년 거래 규모는 달라질 수 있으나, 전년 수준을 소폭 하회하는 수준이 될 것으로 판단됨.
 - 최근 시장에 나온 프라임 오피스는 재무구조 개선을 위한 대기업 계열사의 비핵심 부동산의 매각 및 유동화 사례가 다수를 차지함. 거래를 원활히 하기 위해 대부분 매각 이후 일정기간 매각주체가 임대를 보장하는 형태로 거래가 이루어지고 있음.

- 2016년 오피스 공급 물량은 소폭 증가하나 예년의 절반 수준에 불과함. 그러나, 거시경제 상황이 녹록치 않아 2015년과 유사한 수준의 임대시장을 형성할 것으로 예상됨.
 - 2016년 공급은 66만㎡ 수준으로 전년비 증가하나, 예년 수준을 하회하는 수준임.
 - ※ 2010년~2013년까지 서울 오피스 공급은 매년 100만㎡를 상회함.
 - 경제여건 등을 고려할 때 오피스 수요 회복이 쉽지 않아 임차시장의 어려움은 2016년에도 지속될 것으로 예상
- 임대시장 약세에도 매매가격 상승이 지속됨에 따라 투자수익률 하락세가 이어짐. 저금리 등으로 가격 하락 여력이 낮아 매수인과 매도인간의 격차가 커지면서 2016년에는 오피스 거래가 감소할 것으로 전망됨.
 - 반면, 대체상품인 물류센터, 리테일 등으로 상품 확대가 나타날 것으로 예상됨.

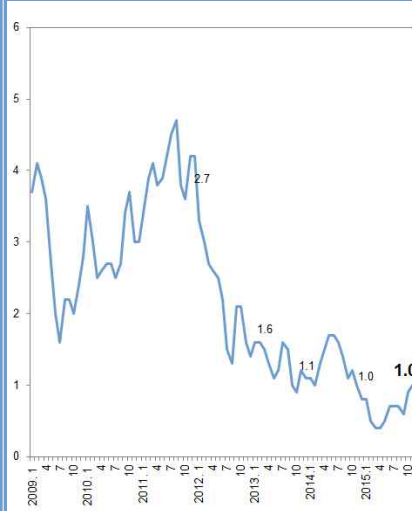
경기선행지수

(2010=100)



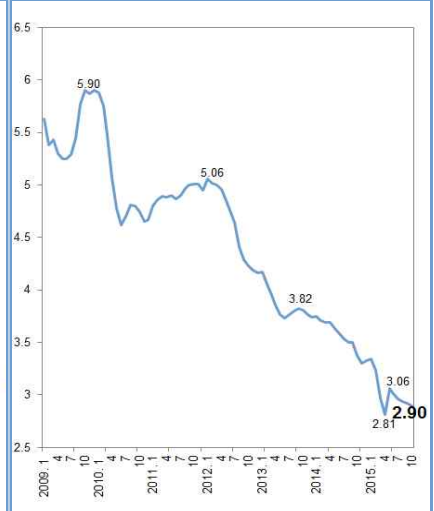
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



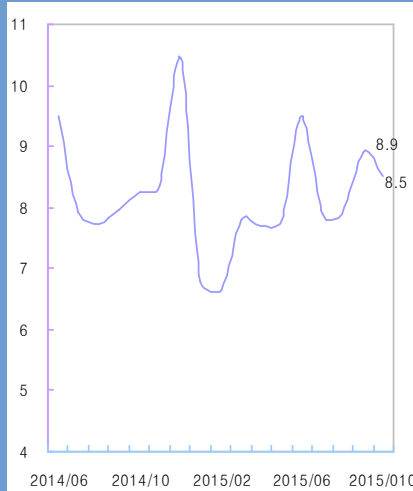
주택담보대출금리

(%)



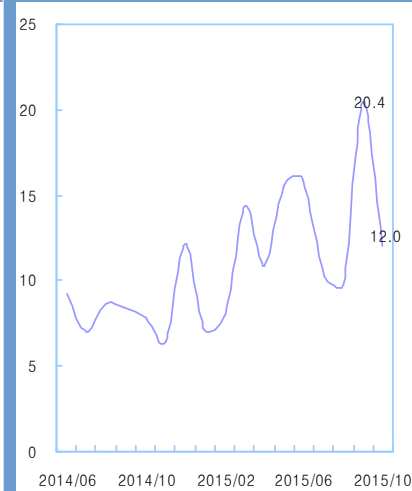
건설기성

(조원)



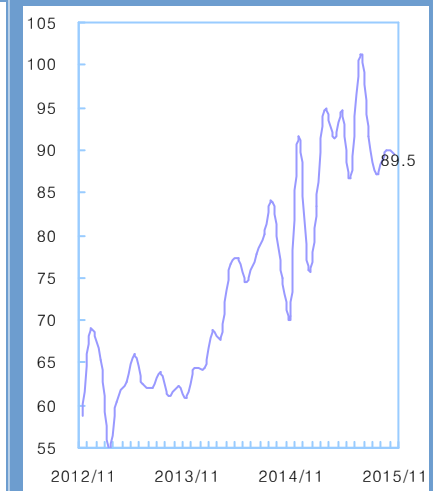
국내건설수주

(조원)



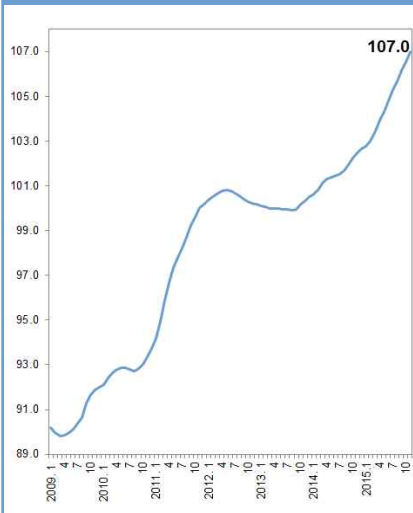
건설경기실사지수

(p)



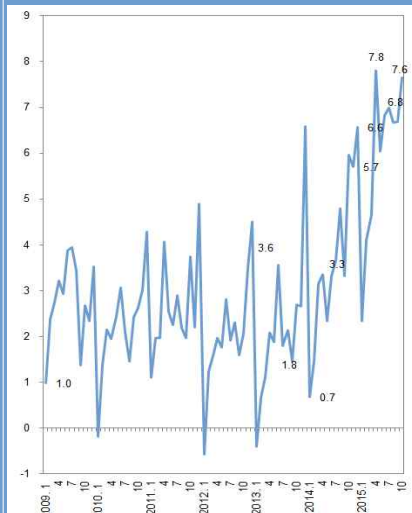
주택가격지수

(2013.3=100)



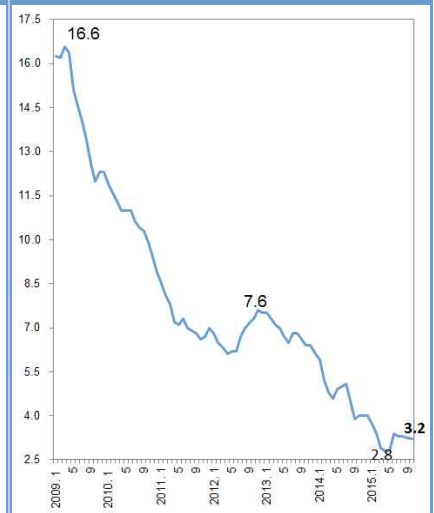
주택담보대출증감액

(전월대비, 조원)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 인주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825

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