

# 건설경기동향

## 건설경기

- 2014년 1월 건설 수주, 전년 동월 대비 58.6% 증가
- 1월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 288.5% 증가
- 1월 건축허가면적, 전년 동월 대비 16.4% 감소
- 1월 건설 기성, 전년 동월 대비 13.5% 증가
- 1월 건축착공면적, 전년 동월 대비 17.7% 감소
- 2월 CBSI, 전월에 비하여 4.6p 상승

## 부동산경기

- 1월 전국 토지 거래량, 전년 동월 대비 29.6% 증가
- 2월 수도권 아파트 매매가, 소형 재건축 상승폭 커
- 1월 주택 인허가, 전년 동월 대비 2.7% 증가
- 2월 아파트 분양, 절대적 물량 적으나 위례 신도시에 관심 집중
- 1월 미분양 아파트, 5개월 연속 감소
- 2013년 12월 주택담보대출, 전월 대비 2.7조원 증가

### 건설경기동향 및 전망 TFT

- | 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
- | 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
- | 엄근용 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
- | 박철한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

# 건설경기



## 1. 선행 지표

### ▶▶ 수주

- 2014년 1월 국내 건설 수주는 전년 동월 대비 58.6% 증가한 6.9조원을 기록함.
  - 수주액 6.9조원은 1월 실적으로는 10년 간 4번째 높은 수준으로 비교적 양호한 편임.
  - 다만, 전년 동월 대비 58.6%나 증가한 것은 지난 2013년 1월 수주가 1월 실적으로는 2003년 이후 최저치인 4.4조원에 불과한 기저효과 때문임.
  - 이로써 국내 건설 수주는 지난 2012년 12월 32.8% 증가한 이후 2개월 연속 양호한 모습을 시현함.

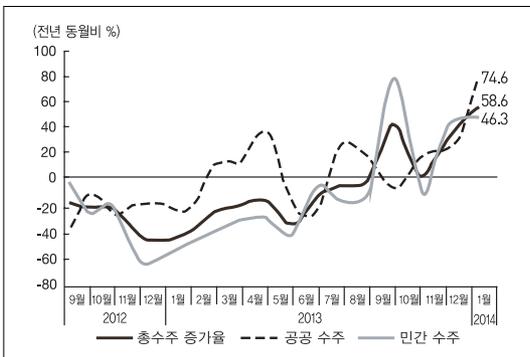
● **올 1월 건설 수주, 전년 동월 대비 58.6% 증가**

### ▶ 수주 : 발주자별

- 공공 수주는 주택을 제외하고 토목과 비주택이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 74.6% 증가한 3.3조원을 기록함.

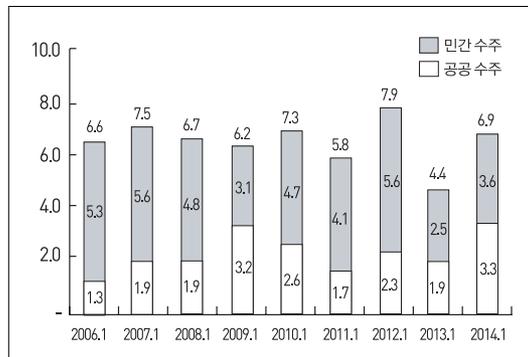
● **공공 양호, 민간 부진**

건설 수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회.

연도별 1월 건설 수주 비교



자료 : 대한건설협회.

2014년 1월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014년 1월	6.9	3.3	2.7	0.7	0.1	0.6	3.6	0.5	3.1	2.2	0.9
증감률	58.6	74.6	120.4	-4.7	-70.2	42.0	46.3	-39.0	85.4	57.9	277.4

자료 : 대한건설협회.

- 3.3조원은 1월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최대치임.
- 토목 수주가 120.4% 증가한 2.7조원을 기록함으로써 1월 실적으로는 역대 최대치를 보임.
- 주택 건축 수주는 4.7% 감소한 0.7조원을 기록하는 데 그침.
- 비주택 건축 수주 금액은 42.0% 증가한 0.6조원으로, 1월 실적으로는 역대 최대치를 기록

- 민간 수주의 경우 기저효과로 전년 동월 대비 46.3% 증가한 3.6조원을 기록함.
  - 1월 실적으로는 12년래 세 번째로 낮아 금액상으로는 매우 저조함.
  - 토목 수주는 39.0% 감소한 0.5조원을 기록함.
  - 주택 건축 수주는 57.9% 증가한 2.2조원을 기록하였지만, 이는 2002년 이후 1월 수주 평균이 2.3조원인 것을 감안해보면 예년 수준에 불과함.
  - 비주택 건축 수주는 기저효과로 277.4% 증가한 0.9조원을 기록함.

▶ 수주 : 세부 공종별

- 세부 공종별로 살펴보면 토목의 경우 2014년 1월에 철도 및 궤도, 토지 조성, 항만 및 공항 등이 양호한 수주 실적을 보였음.
  - 철도 및 궤도는 김포도시철도, 중앙선 도담~영천 간 복선 전철 수주의 영향으로 1월 실적으로는 역대 최대치인 1.3조원을 기록해 전년 동월 대비 7,078.2% 급등함.
  - 한편, 기계 설치와 도로 및 교량은 각각 전년 동월 대비 74.3%, 40.9% 감소해 부진함.
  - 발전 및 송전 수주도 전년 동월 대비 31.4% 감소함.
  - 항만 및 공항 수주는 전년 동월 대비 81.4% 증가해 양호한 실적을 보임.

토목 수주 :

철도 및 궤도, 토지조성,  
항만 및 공항 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	25.5	7,078.2
기계설치	4.3	-74.3
도로 및 교량	3.5	-40.9
토지조성	2.6	20.2
발전 및 송전	1.7	-31.4
항만 및 공항	0.9	81.4
토목 기타	0.9	-19.7
상하수도	0.7	-40.5
치산 및 치수	0.5	-44.7

자료 : 통계청.

- 건축의 경우 올 1월에 주택과 사무실 및 점포가 양호한 수주 실적을 기록함.
  - 주택 수주는 전년 동월 대비 174.0% 증가함.
  - 사무실 및 점포 수주 또한 전년 동월 대비 16.2% 증가함.
  - 반면, 관공서와 공장 및 창고 수주는 각각 전년 동월 대비 6.5%, 59.0% 감소해 부진함.

● 건축 수주 : 주택과 사무실 및 점포 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	42.9	174.0
사무실 및 점포	8.2	16.2
관공서 등	3.5	-6.5
공장 및 창고	2.5	-59.0

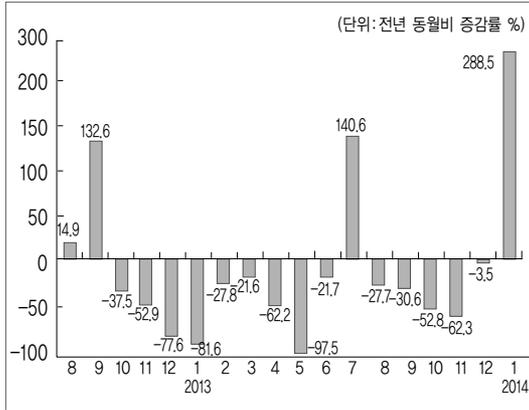
자료 : 통계청.

### ▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 2014년 1월 재건축 · 재개발 수주는 지난해 수주가 부진한 데 따른 기저효과와 더불어 서울 지역에서의 수주가 증가해 전년 동월 대비 288.5% 증가한 9,965억원을 기록함.
  - 9,965억원은 지난 2012년 10월 이후 15개월 만에 최대치
  - 재건축 수주가 전년 동월 대비 27.9% 증가한 3,083억원을 기록함.
  - 재개발 수주는 20개월 만에 최대치인 6,882억원 기록함으로써 전년 같은 달에 비하여 4,345.1% 급등함.
  - 재개발 수주가 증가한 것은 최근 부동산 경기 회복에 대한 기대감과 함께, 그동안 부진했던 서울 지역에서의 수주가 일부 증가했기 때문임.

● 올 1월 재건축 · 재개발 수주, 전년 동월 대비 288.5% 증가

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

2014년 1월 재건축·재개발 수주 증감률



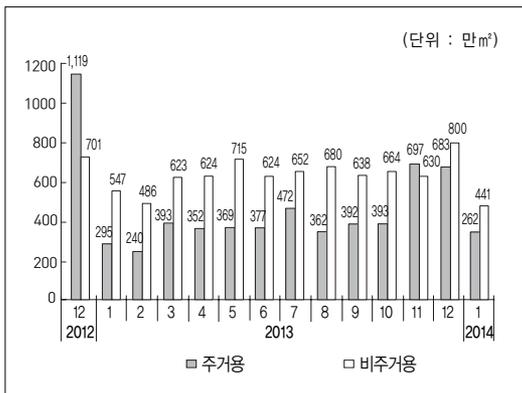
자료 : 한국건설산업연구원.

## ▶▶ 건축 허가

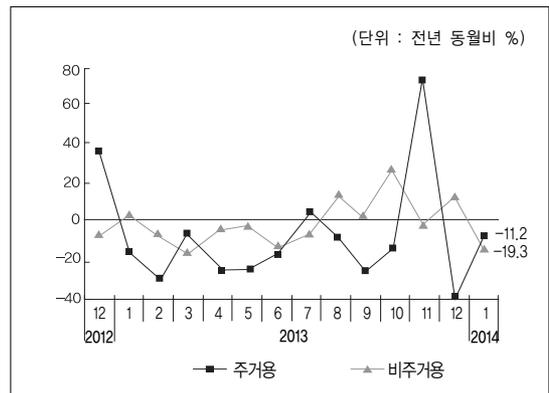
금년 1월 건축 허가,  
전년 동월 대비  
16.4% 감소

- 2014년 1월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진하여 전년 동월 대비 16.4% 감소함.  
- 1월 실적으로는 4년래 최저치인 703.0만㎡를 기록하는 데 그침.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 11.2% 감소함.  
- 1월 실적으로는 4년래 최저치인 261.6만㎡를 기록(수도권과 지방에서 각각

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.



이 / 슈 / 분 / 석

# 경제혁신3개년계획

■ 정부는 지난 2월 25일 경제혁신3개년계획을 발표, 경제 체질 변화 및 성장을 도모하기 위한 계획을 발표

- 경제혁신3개년계획은, 3대 추진 전략과 9대 과제로 구성되어 있는데 이 중 공공부문의 개혁, 해외 플랜트 수주 지원의 확대, 그리고 내수 확대를 위한 주택담보대출과 관련된 사항이 건설산업과 관련이 높은 것으로 판단됨.

## | 경제혁신3개년계획 구상도 |

<b>목표</b>	경제 혁신을 통한 대도약, '국민 행복 시대' 구현 고용률 70% 달성, 4% 성장 능력을 지닌 경제, 국민소득 4만 달러 지향		
<b>추진 원칙</b>	① 민·관, 부처 간 협업 ② 공공부문 솔선수범 ③ 구체적인 성과 지향		
<b>3대 추진 전략</b>	<b>기초가 튼튼한 경제</b> ① 공공부문 개혁 ② 원칙이 바로선 시장 경제 ③ 사회 안전망 확충	<b>역동적인 혁신 경제</b> ① 창조 경제 구현 ② 미래 대비 투자 ③ 해외 진출 촉진	<b>내수·수출 균형 경제</b> ① 투자 여건 확충 ② 내수(소비) 기반 확대 ③ 청년·여성 고용률 제고

자료 : 기획재정부(2014. 2. 25)

### 공공 부문 개혁

- 기초가 튼튼한 경제를 이루기 위한 공공 부문의 개혁은 공공 부채의 관리가 주된 목적으로, 2017년까지 공공기관의 부채 비율을 200% 이하로 조정하는 것이 포인트
- 이를 위해 경영 기밀을 제외한 모든 정보를 공개, 사업 조정, 자산 매각과 함께 공사채 발행 총량을 관리하고 정부 정책 사업과 공공기관의 자체 사업을 분리해서 관리하는 구분회계제도를 확대하는 가운데, 유사·중복 사업을 통·폐합하는 계획을 수립
- 이로 인해 향후 NH공사, 철도공사 등 부채 비율이 높은 공공기관의 재정 사업이 일부 조정되고, 향후 민간 자본을 활용한 사업이 증가할 것으로 예상

### 해외 플랜트 금융

- 해외 진출 촉진 과제와 관련하여 해외 플랜트 수주 지원이 증가할 전망이다. 박근혜 대통령도 대국민 담화문에서 매년 7~8%씩 증가하고 있는 해외 플랜트 시장 진출의 확대도 중요하다고 언급
- 이를 위해 100억 달러 규모의 외화지원제도를 도입하고, 2017년까지 수출 금융기관의 자본금과 출연금 2조 3,000억원을 확충하는 등 향후 해외 플랜트와 관련된 금융 지원이 증가할 것으로 예상

### 주택 담보대출 구조 개선

- 내수(소비) 기반을 확대하기 위해서는 가계 부채 문제의 해결이 절실한데, 이를 위해 주택담보대출을 고정 금리, 장기 원리금 분할 상환 방식으로 전환할 계획
- 이와 관련, 세제 혜택과 장기 주택자금의 공급이 확대될 계획임. 또한, 주택 거래 활성화를 위해 민영 주택 전매 제한이 완화되고, 리츠 등 민간 자본 활용도를 높일 계획

1.6%, 17.8% 감소)함.

- 비주거용 건축허가면적은 19.3% 감소하여 1월 실적으로는 5년래 최저치인 441.4만㎡를 기록함.
  - 상업용이 10.1% 감소하였으며, 공업용이 39.1% 줄어듦. 그리고 교육·사회용도 40.4% 감소함.

## 2. 동행 지표

### ▶▶ 건설기성

- 2014년 1월 건설기성은 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.5% 늘어남으로서 13개월 연속 증가함.
  - 공공이 15.6%, 민간이 11.6% 각각 늘어남.
- 공종별로는 건축기성이 전년 동월 대비 22.8% 늘어나 13개월 연속 증가세 시현
  - 주거용이 27.5%, 비주거용이 17.4% 증가함.
- 토목기성은 전년 동월 대비 2.0% 증가함.
  - 일반토목, 플랜트 등이 각각 2.4%, 11.1% 감소해 부진하였음.
  - 반면, 전기기계는 34.9% 증가해 양호한 실적을 보임.

올 1월 건설기성,  
전년 동월 대비  
13.5% 증가

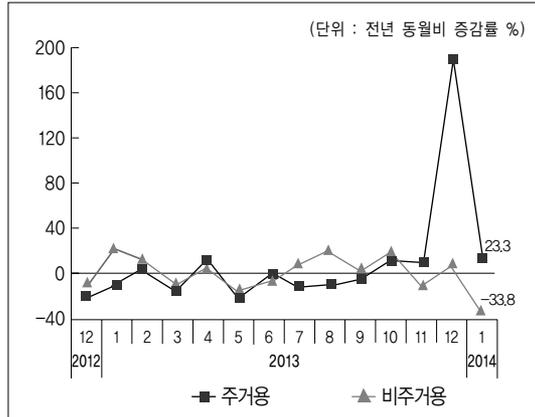
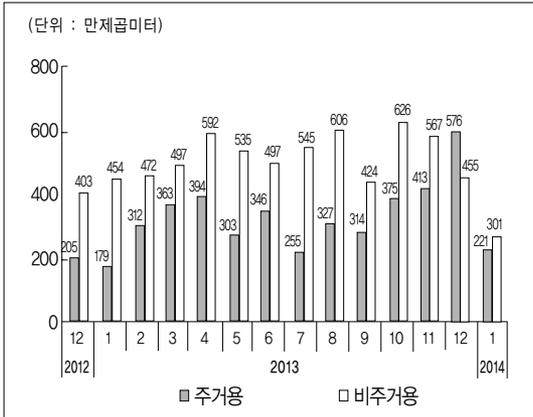
2014년 1월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014년 1월	7,114.3	4,258.2	2,378.7	1,879.5	2,856.1	1,360.7	519.2	858.5	2,395.6	4,414.2
증감률	13.5	22.8	27.5	17.4	2.0	-2.4	34.9	-11.1	15.6	11.6

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.  
자료 : 통계청.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶▶ 건축착공

- 2014년 1월 건축착공면적은 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 17.7% 감소함.
  - 1월 실적으로 3년래 최저치인 521.4만㎡를 기록하는 데 그침.
- 주거용 건축착공면적은 지방에서 매우 양호한 실적을 보여 전년 동월 대비 23.3% 급등한 220.8만㎡를 기록함.
  - 수도권은 21.3% 감소해 부진하였음.
  - 반면, 지방이 54.6% 증가해 양호한 실적을 보임.
- 비주거용 건축착공면적은 33.8% 감소함으로써 1월 실적으로는 5년래 최저치인 300.6만㎡를 기록함.
  - 상업용이 36.2% 감소하였으며, 공업용이 43.7% 줄어들었고, 교육·사회용이 38.7% 각각 감소함.

● **올 1월 건축 착공, 전년 동월 대비 17.7% 감소**

## ▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

올 2월 CBSI,

전월에 비해 4.6p 상승

- 2014년 2월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 4.6p 상승한 68.9를 기록함.
  - 계절적 요인과 더불어, 수도권 주택경기의 회복세가 긍정적 영향을 미침. 또한, 재건축 규제 완화 등을 포함한 정부 부동산 규제 완화 방침 발표도 긍정적인 영향을 미침.
  - 그러나, CBSI는 전월 대비 상승에도 불구하고 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선 후반으로, 체감 경기는 아직도 침체된 상황임.

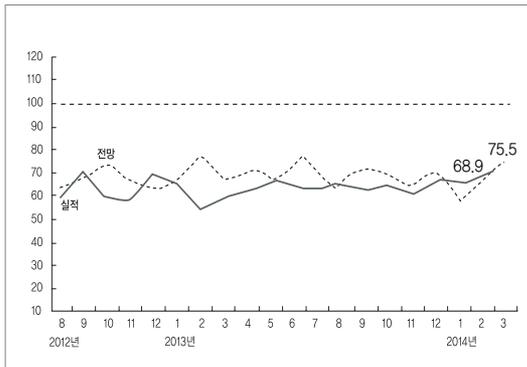
규모별로는

대형 및 중소 업체

지수 상승

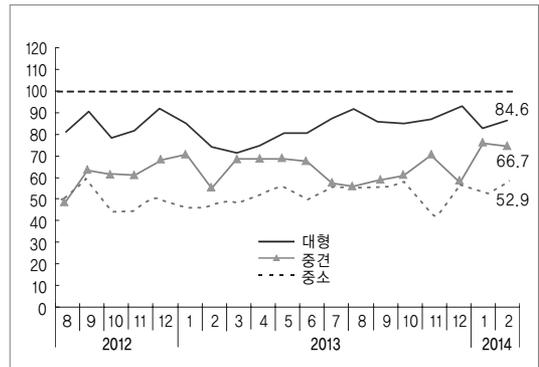
- 대형과 중소 업체 지수는 상승했으나, 중견 업체 지수는 소폭 하락함.
  - 대형 업체 지수는 전월에 비하여 6.0p 상승한 84.6을 기록해 1개월 만에 80선을 회복함.
  - 중소 업체 지수는 전월 대비 9.5p 상승한 52.9를 기록해 체감 경기 침체 수준이 개선됨.
  - 중견 업체 지수는 전월 대비 1.2p 하락한 66.7을 기록하였는데, 이는 전월 지수가 크게 상승한 데(17.9p) 따른 통계적 조정 효과 때문으로 분석됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

# 부동산경기



## 1. 가격 및 거래시장

### ▶▶ 토지시장

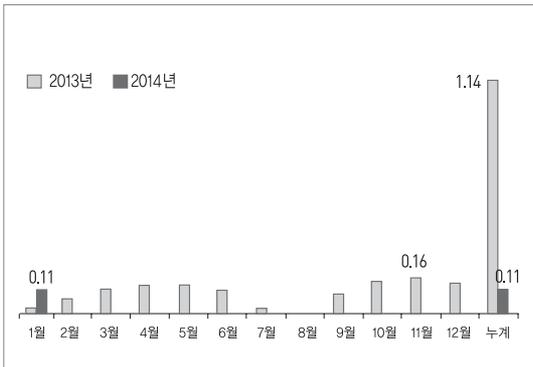
- 2014년 1월의 전국 토지 가격은 0.11% 올라 5개월 연속 상승세를 지속함.
  - 수도권은 서울(0.19%)에서 높은 상승률을 보인 가운데 영흥화력발전소 5호기 준공 임박에 따른 인천 용진군(0.43%), 시화 MTV산단 조성 사업에 따른 안산 단원구(0.41%) 등에서 크게 상승함.
  - 비수도권은 전월에 이어 세종(0.42%), 제주(0.23%) 중심의 상승세가 지속됨.
  
- 2014년 1월의 전국 토지 거래량은 18만 2,621필지로 전월 대비 22.6% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 29.6% 증가함.
  - 전월 대비 모든 용도에서 줄었으나, 전년 동월 대비로는 주거, 상업, 녹지 거래

● 1월 토지가격, 서울에서 높은 상승세

● 토지 거래, 전년 동월 대비 29.6% 증가

전국 월간 토지가격 변동률

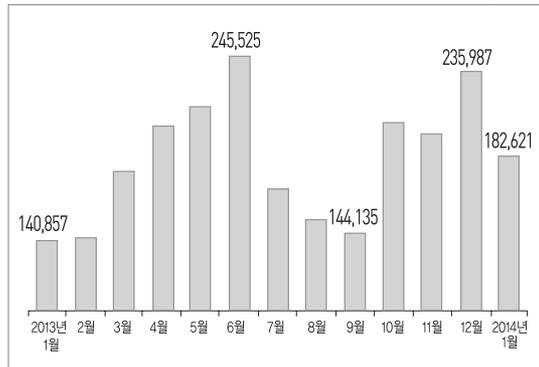
단위 : %



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량

단위 : 필지



자료 : 온나라부동산포털

가 증가함.

- 거래 원인별, 거래 주체별로도 모든 특성에서 전월 대비 감소한 데 비해 전년 동월 대비로는 매매 거래가 증가함.

## ▶▶ 주택시장

### ▶ 주택시장 - 수도권

- 2014년 2월의 수도권 아파트 매매가격은 0.22% 올라 6개월 연속 상승하였으며, 상승 폭도 소폭 확대됨.
  - 서울(0.33%), 인천(0.25%), 경기(0.09%) 모두 전월 대비 상승함.
  - 재건축 아파트는 전월 대비 1.43% 상승
  - 일반 아파트는 소형 0.25%, 중형 0.12%, 대형 0.03% 올랐고, 재건축 아파트는 소형 2.63%, 중형 1.84% 상승함.
- 올 1월 수도권의 주택 매매 거래량은 2만 5,648호로 전월 대비 35.3% 감소했지만, 전년 동월 대비로는 203.3% 급증함.
  - 최근 7년(2007~2013) 1월 평균 대비 14.6% 증가함.
  - 전년 동월 대비로는 서울 235.2%, 인천 120.0%, 경기 211.1% 증가함.

#### 2월 수도권

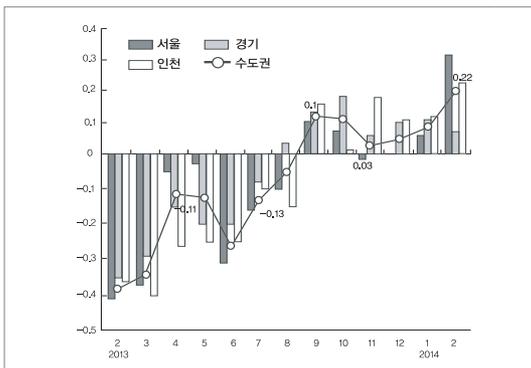
아파트 매매가,  
소형 재건축 상승폭 커

#### 매매 거래량은

전년 동월 대비  
203.0% 급증

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

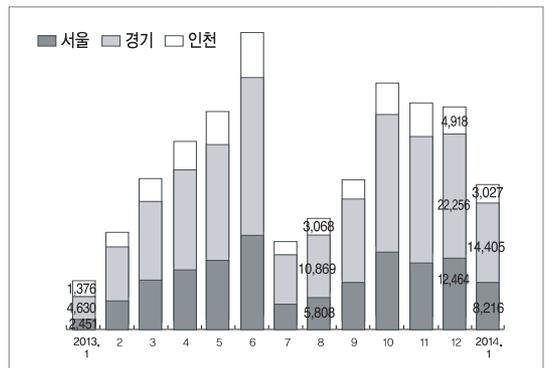
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

▶ 주택시장 - 지방

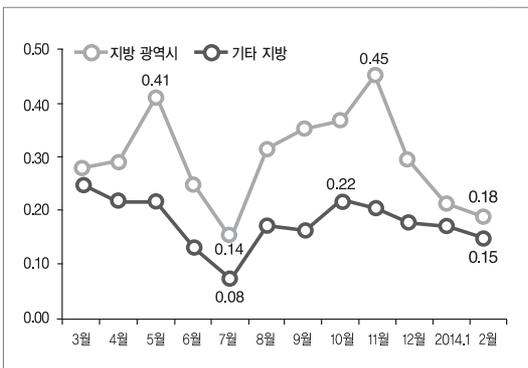
- 올 2월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.18% 올라 17개월 연속 상승함.
  - 부산(0.09%), 대구(0.42%), 광주(0.07%), 대전(0.07%), 울산(0.16%) 상승
- 올 1월 거래량은 1만 4,291호로 전월 대비 38.2% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 130.8% 증가함.
  - 전월 대비 지방 광역시 모두에서 감소했지만, 전년 동월 대비로는 100% 이상 증가함.
- 올 2월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.15% 상승함.
  - 대부분의 지역이 상승 또는 보합세를 보였지만, 전북 전주시(-0.09%), 군산시(-0.01%), 강원 속초시(-0.02%) 등 세 지역은 하락함.
- 올 1월 거래량은 1만 8,907호로 전월 대비 37.8% 감소한 데 비하여 전년 동월 대비로는 52.2% 증가함.
  - 전년 동월 대비 강원권 39.9%, 충청권 51.4%, 전라권 35.7%, 경상권 63.4%, 제주권 52.4% 증가함.

● 지방 광역시  
아파트 매매가,  
대구에서 높은  
상승세 지속

● 기타 지방은  
소폭 상승

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

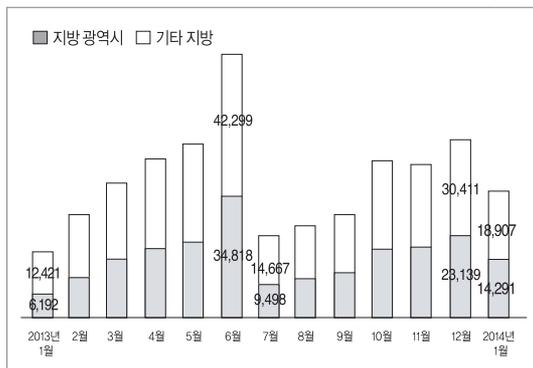
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

부문별·지역별 2014년 1월 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 1월	24,602	12,096	2,461	10,045	1,119	854	0	265	23,483	11,242	2,461	9,780
2013년 1월	23,952	10,445	3,524	9,983	570	30	540	0	23,382	10,415	2,984	9,983
전년비 증감률	2.7	15.8	-30.2	0.6	96.3	2,746.7	-	-	0.4	7.9	-17.5	-2.0

자료 : 국토교통부.

## 2. 공급시장

### ▶▶ 주택 인·허가

- 2014년 1월의 주택 건설 인허가 실적은 2만 4,602호로 전년 동월 대비 2.7% 증가함.
  - 공공 96.3%, 민간 0.4% 증가
- 1년 만에 상승세로 반전됨. 2013년은 연중 20%대의 감소세가 이어짐.
  - 2013년은 1월(-18.6%)을 제외하고 2~12월까지 20% 중반대의 감소세가 지속됨.
- 2014년 1월 한 달 동안 수도권 15.8%, 기타 지방이 0.6% 증가한 반면, 지방 광역시는 30.2% 감소함.
  - 수도권에서는 민간과 공공 모두 증가함.
  - 수도권에서는 서울 8.5%, 경기 20.6%, 인천 10.7% 증가
  - 세종(343.3%), 전북(227.1%), 울산(209.0%), 대구(108.3%) 등에서 증가세가 두드러짐.

### ▶▶ 아파트 인·허가

- 올 1월 아파트 인허가 실적은 1만 5,751호로 전년 동월 대비 2.2% 증가함.
  - 수도권이 16.1% 증가한 반면, 지방은 7.1% 감소함.
- 개별 시도별 편차가 확대되는 양상을 보임.
  - 서울은 12.6% 감소한 데 비해 인천과 경기는 각각 62.1%, 31.4% 증가함.

올 1월 주택 인허가,

전년 동월 대비

2.7% 증가

서울, 경기, 인천

모두 증가

1월 아파트 인허가 :

경기·인천 증가,

부산·광주는 감소폭 커

## 2014년 국토교통부 업무보고

### ■ 도시 재생 : 사업 활성화를 위한 다양한 정책 포괄

- 국토교통부는 지난 2월 19일, '규제 개혁을 통한 내수 활성화'를 목표로 하는 정책 구상을 발표함.
- 도시재생사업의 활성화 등 규제의 총량적 관리, 재원 마련, 개발 방식 다양화 등의 정책이 포함됨.
  - 규제 개혁의 정량적 관리를 위하여 '입지구제총점관리제'를 도입하고, 2017년까지 기존 규제의 30%를 감축하고 신규 규제의 도입은 최소화할 계획임.
  - 도시재생사업의 재원 확보를 위해 주택기금을 메자닌(Mezzanine), 공적 보증 등이 가능한 주택도시기금으로 개편할 계획이며, 11곳의 선도 사업은 연내 착수할 예정임.
  - 다양한 형태의 복합 용도 개발을 지원하기 위하여 '입지구제 최소지구'를 도입할 예정임. 지정된 지구는 확일적으로 적용되는 입지 규제를 받지 않아 창의적인 지역 개발 및 사업성의 개선에 도움이 될 것으로 기대됨.

### ■ 주택시장 정상화 : 재건축 규제 완화 및 금융 지원

- 주택시장 정상화를 위해 규제 정상화와 금융 지원 내용을 포괄하는 정책을 발표함.
  - 재건축시장의 정상화를 위해 초과이익환수제를 폐지하고, 조합원이 소유한 주택 수만큼 분양받을 수 있도록 추진함.
    - ※ 현재 수도권 과밀억제권역 내 재건축 사업의 경우, 소유 주택 수와 관계없이 1가구 1주택 공급 원칙이 지켜짐.
  - '재건축 소형주택 공급의무비율'을 최소 제한만 남기고, 시장 상황에 맞게 유연하게 적용할 수 있도록 개선

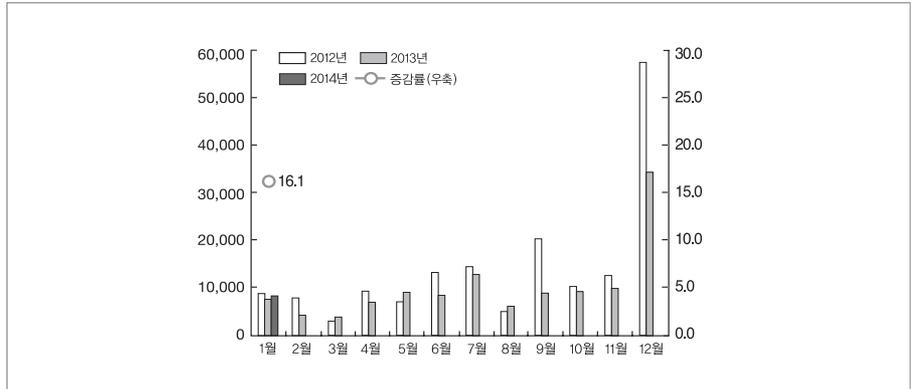
- ※ 현재 수도권 과밀억제권역에서는 전체 세대 수의 60% 이상은 85㎡ 이하 주택을 건설하되, 그 범위 내에서 소형 주택의 비율을 시·도 조례로 별도 규정할 수 있도록 함.
- 민영 분양 아파트 전매 제한 기간을 현행 1년에서 6개월로 완화하고, 분양가상한제의 신축 운영 등 과도한 규제 개선
- 4·1 및 8·28 후속 대책을 통해 선발표된 주택기금과 주택금융공사의 모기지를 통합한 '디딤돌 대출'을 출시하여 최대 12만 가구에 자금을 지원할 계획임.
- 공유형 모기지 대상을 부부 합산 연소득 7,000만원 이하 생애 최초 주택 구입자에서 무주택자(5년 이상)까지 확대

### ■ 정책 방향성 긍정적이나 재원 마련 등 과제 많아

- 변화된 시장 환경을 고려하여 도시 재생 활성화 및 시장 정상화 등 합리적인 정책 방향성을 제시했다는 측면에서는 긍정적임.
  - 도시재생사업은 쇠퇴 지역 활성화, 주민 참여, 생활 인프라 확충 등 다양한 지역 및 도시 문제를 종합적으로 해결할 수 있는 대안으로 주목받고 있음.
  - 시장의 변화 속도를 감안하면 주택 정책의 변화가 근본적이고 지속적으로 이어져야 함.
- 재원 마련 등 정책 실효성을 높일 수 있는 세부 지원 등이 구체화되어야 할 것임.
  - 도시 재생을 위한 가용 재원이 한정적이라는 점을 고려하면 세제 및 금융 등 다각적 수단을 활용한 지원이 추가되어야 하며, 민간을 활용한 다수의 정책들이 시장에서 작동되기 위해서는 적절한 수익이 발생하는 시장 환경의 조성이 선결되어야 할 것임.

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

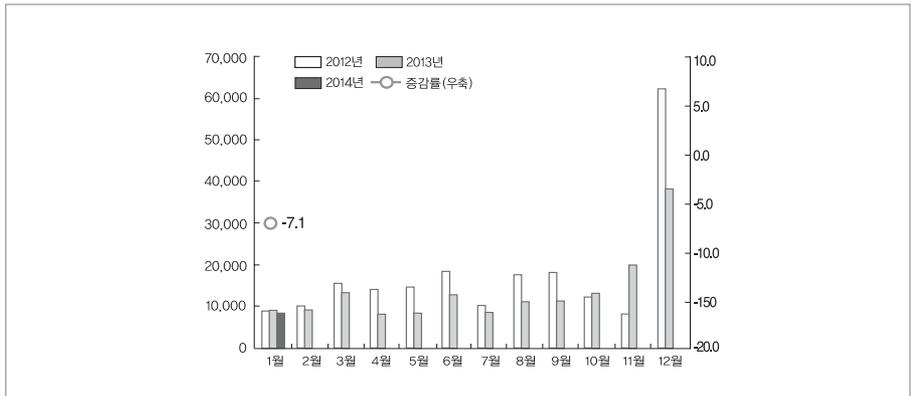
단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

- 지방 광역시는 35.4% 감소하였으나 기타 지방은 3.2% 증가함.
- 대구와 울산은 크게 증가하였으나, 부산과 광주의 감소세 영향으로 광역시 전반적으로는 감소함.

- 올 1월 아파트 외 실적은 8,851호로 전년 대비 3.6% 증가함.
  - 대구(134.4%), 세종(82.1%)은 크게 증가하였으나, 부산·광주·대전은 40% 이상 감소함.

## 주택 임대차시장 선진화 방안

### ■ 주택 임대차 시장의 공급·수요·인프라 등 다각도로 대응 방안 마련

- (공급) 2017년까지 행복주택 등 공공 임대주택 총 50만호 공급을 계획하고 있으며, 공공 임대 리츠 등 민간 자본을 활용하는 공공 임대 건설 방식을 도입할 계획임.
  - 국민주택기금이 출자하고 민간 자본이 참여하는 새로운 방식의 공공 임대 리츠를 통해 10년 공공 임대주택을 연간 1만~5만호 건설할 계획임.
  - 행복주택도 LH공사 중심에서 철도공사, 철도공단, 지자체 공동 참여 방식으로 전환하여 2017년 까지 총 14만호를 공급할 계획임.
  - 민간 매입 임대사업자에게 세제·금융 지원을 강화하고, 임대 소득 과세 방식을 2주택 이하 보유 자로서 주택 임대 소득이 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일세율로 소득세를 분리 과세하는 등 민간 임대를 활성화할 계획임.
  - \*기존 매입 임대주택의 준공공 임대주택으로의 전환을 허용하며, 준공공 임대주택에 대해 재산세 감면을 25%p 확대하였으며, 소득·법인세 감면을 10%p 확대함. 또한, 향후 3년 간 구입하여 준공공 임대주택으로 활용할 경우 양도소득세도 면제함.
  - 임대주택 리츠·주택임대관리업 규제 완화(법인세 감면) 및 세제 지원 등을 통하여 기업형 임대 사업을 육성할 계획임.
- (수요) 전세 대출의 공적 보증 지원 대상을 하향 조정하고, 서민층에 대한 지원을 강화하는 방향으로 지원 체계를 개편할 계획임.
  - 주택기금의 전세자금 지원을 보증금 3억원 이하로 제한하고, 공적 보증 지원 대상을 전세 보증금 4억원(지방 2억원) 초과시 보증을 제한할 예정임.
  - 저소득 월세 가구를 대상으로 확대 개편된 주거

급여를 본격 시행하고, 월세 소득공제를 월세액의 10%를 소득세에서 공제하는 세액공제로 전환할 예정임.

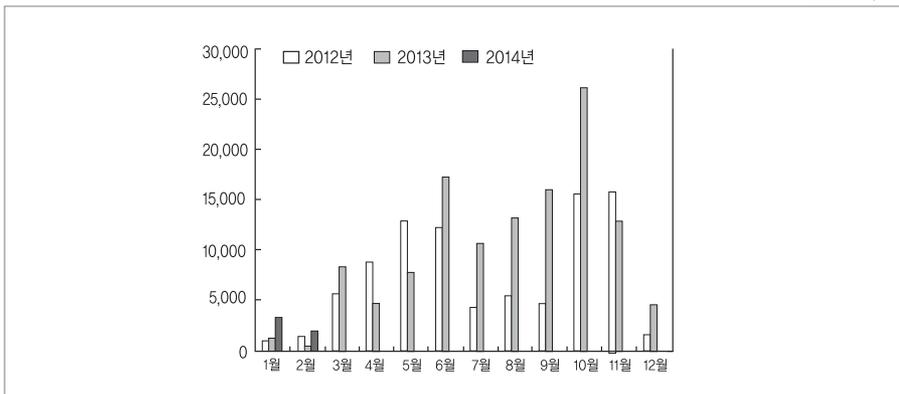
- (인프라) 월세 통계의 보완, 주거 복지 포털 시스템 등 통계·정보 시스템 구축, 중개 수수료 체계의 합리화를 도모할 예정임.
  - 월세가격 동향 조사의 대상 지역의 범위를 모든 시·도로 확대하고, 전월세 전환율을 세분화하여 공표할 계획임.
  - 또한, 임대차 시장을 분석할 수 있는 전월세 통합 지수를 개발하고, 임대주택의 소재·면적, 임대사업자, 임대 조건 등의 정보를 제공하는 임대주택 정보 시스템도 구축할 계획임.

### ■ 단기적으로는 대책의 실효성 의문, 장기적으로는 임대차시장 안정화에 기여할 듯

- 단기적으로는 임대 수익 양성화와 월세 물량 위주의 공급으로 임대시장 불안 요인이 될 수 있으나, 장기적으로는 저렴한 임대 물량 공급으로 임대시장 안정화에 기여할 전망이다.
  - 임대 수익 양성화로 임차인에게 소득세를 전가할 가능성이 있으며, 공급되는 물량 대부분이 전세 물량이 아닌 월세 물량으로 전세 물량 공급이 확대되지는 않음.
  - 그러나, 장기적으로 저렴한 임차 물량 확대에 의한 월세 가격의 하락 유도과 매매 수요로의 분산 등으로 임대시장의 안정화에 기여할 전망이다.
- 임대차시장에 대한 불안감이 증폭되면서 일주일 만인 3월 5일 보완 대책이 발표됨. 선진화 방안 이후 시장 반응은 단기적으로 관망세가 될 가능성이 높아짐.

2014년 2월 수도권 월간 분양 추이

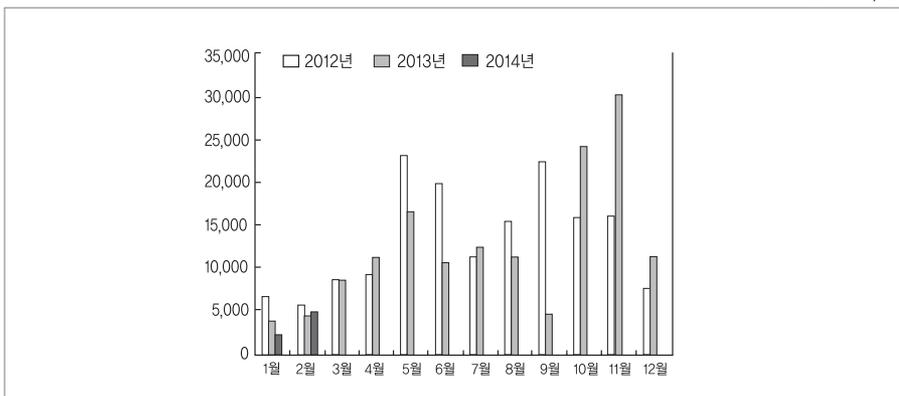
단위 : 호, %



자료 : 부동산14(주)

2014년 2월 지방 월간 분양 추이

단위 : 호, %



자료 : 부동산14(주)

## ▶▶ 아파트 분양

- 2014년 2월 아파트 분양은 5,600호로 전년 동월 대비 56.1%, 전월 대비 41.5% 증가함.
  - 수도권은 2,700여 호 분양돼 전년 동월 대비 538.2% 증가했지만 전월 대비로는 24.9% 감소함.
  - 지방은 5,200여 호의 실적으로 전년 동월 대비 11.3%, 전월 대비 167.7% 늘어남.

2월 아파트 분양,

절대적 물량 적으나

위례 신도시에 관심 집중

- 계절적 영향으로 물량은 많지 않으나, 위례신도시 분양에 관심이 집중됨.
  - 수도권은 서울 금천구·강남구, 경기 하남시(위례신도시)에서 분양됨. 위례신도시에서 비교적 높은 청약 경쟁률로 마감
  - 대구·경북, 부산·경남, 충북에서 주로 분양이 이루어짐.
- 2013년 3월 예정 물량은 3만 6,000호 추정되며, 본격적 분양이 개시되면서 2014년 분양시장을 가늠하는 중요한 시점이 될 것으로 예상됨.

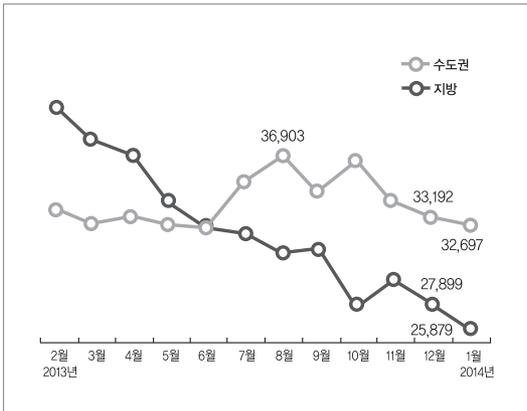
### ▶▶ 아파트 미분양

- 2014년 1월 미분양 아파트는 5개월 연속 감소함.
  - 수도권의 감소폭(-495호)은 축소되었으나 3개월 연속 줄어들어 3만 2,697호 수준임.
  - 지방 아파트 미분양 역시 2개월 연속 감소하였고, 감소폭이 확대(-2,020호)되어 2만 5,879호가 적체됨.
  - 준공 후 미분양도 1,185호 해소됨.

● **올 1월 미분양, 5개월 연속 감소**

미분양 물량 추이

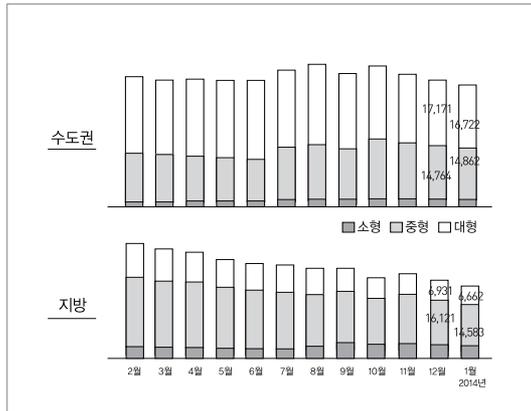
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

지방 중형 감소,  
수도권 중형은 증가

- 지방 중형은 감소폭이 크나, 수도권 중형은 증가함.
  - 수도권은 소형 144호, 대형 449호 감소, 중형은 98호 증가
  - 지방 소형 213호, 중형 1,538호, 대형 269호 감소
- 경기도는 2,235호 감소하여 감소폭이 크나, 인천은 2개월 연속 1,000호 이상 증가함.

### 3. 금융시장

주택담보대출,  
기타 금융기관에서  
전월 대비  
2.7조원 증가

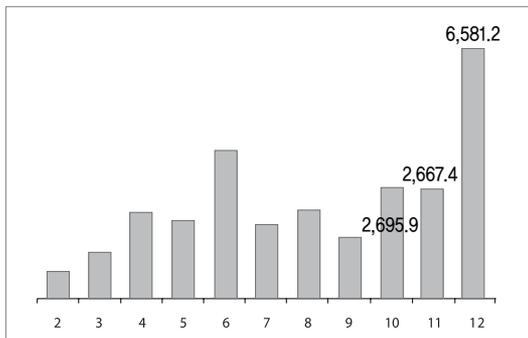
- 2013년 12월 주택담보대출액은 전월 대비 6.6조원 증가함.
  - 전월 대비 예금은행 2.8조원, 비은행 예금 취급기관(상호저축은행, 신용협동조합, 상호금융, 새마을금고) 1.1조원 증가함.
  - 국민주택기금, 주택금융공사 등 기타 금융기관에서 2.7조원으로 큰 폭의 증가를 보임.

주택담보대출 금리  
소폭 상승,  
호당 대출액은 급증

- 2014년 1월 주택담보대출 금리는 3.75%로 전월 대비 0.01%p 상승함.
  - 그동안의 하락세가 2014년 들어 소폭 상승함.
  - 2013년 12월 호당 주택담보대출액은 4,990만원으로 급격히 상승함. 

2013년 주택담보대출 증감액

(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

주택담보대출 이자율과 호당 대출액

(단위 : 천만원, %)



주 : 호당 주택담보대출액이 (-)일 경우는 신규 주택담보대출 발생보다 주택담보대출 상환액이 많은 상황임.

자료 : 한국은행