

건설경기동향

건설경기

- 2014년 2월 건설 수주, 전년 동월 대비 38.6% 증가
- 2월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 18.8% 증가
- 2월 건축허가면적, 전년 동월 대비 66.1% 증가
- 2월 건설 기성, 전년 동월 대비 6.5% 증가
- 2월 건축착공면적, 전년 동월 대비 6.7% 감소
- 3월 CBSI, 전월에 비하여 1.0p 하락

부동산경기

- 2월 전국 토지가격, 0.14% 올라 6개월 연속 상승
- 3월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.15% 상승
- 2월 주택 인허가, 전년 동월 대비 37.6% 증가
- 3월 아파트 분양, 전년 동월 대비 1.9% 증가
- 미분양 아파트, 6개월 연속 감소해 3만호 이하로 적체
- 2월 주택담보대출, 전월 대비 1.5조원 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 2월의 국내 건설 수주는 공공부문의 호조로 전년 동월 대비 38.6% 증가한 7.8조원을 기록함.
- 수주액 7.8조원은 2월 실적으로는 통계가 작성된 지난 1994년 이후 두 번째로 높은 실적으로 매우 양호한 모습을 보임.
- 이렇게 양호한 실적을 기록한 것은 공공 수주 금액이 4.4조원으로 2월 실적으로는 역대 최대액을 기록하였기 때문임.
- 이로써 국내 건설 수주는 지난 2013년 12월에 32.8%, 2014년 1월에 58.6% 증가하는 등 3개월 연속 매우 양호한 모습을 시현함.

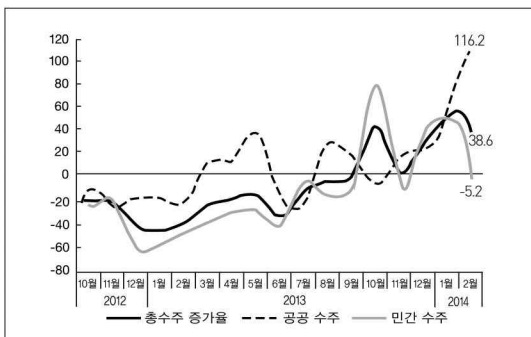
2월 건설 수주,
전년 동월 대비
38.6% 증가

▶ 수주: 발주자별

- 공공 수주는 모든 공종에서 두 자릿수 이상 급등해 전년 동월비 116.2% 증가

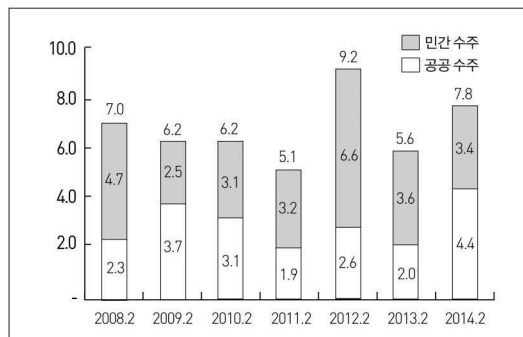
공공 수주 매우 양호,
민간은 부진

건설 수주 증감률 추이



자료: 대한건설협회.

연도별 2월 건설 수주 비교



자료: 대한건설협회.

건설경기

2014년 2월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2014년 2월	7.8	4.4	3.4	1.0	0.2	0.8	3.4	0.4	3.0	1.4	1.7
증감률	38.6	116.2	148.6	47.1	161.8	33.9	-5.2	-5.8	-5.2	-11.6	0.8
2014년 1~2월	14.7	7.7	6.1	1.6	0.3	1.4	7.0	0.9	6.2	3.6	2.6
증감률	47.4	96.0	135.4	20.2	-26.9	37.2	15.8	-27.7	26.3	69.1	-6.9

자료 : 대한건설협회.

- 2월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최대치인 4.4조원을 기록함.
- 토목 수주는 전년 동월 대비 148.6% 증가한 3.4조원으로, 2월 실적으로는 역대 최대치를 기록하는 호조세를 보임.
- 주택 건축 수주는 전년 동월 대비 161.8% 증가한 0.2조원을 기록함.
- 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 33.9% 증가한 0.8조원으로, 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 실적을 기록함.

■ 민간 수주는 비주택 건축은 양호하였으나, 나머지 공종이 부진하여 전년 동월 대비 5.2% 감소함.

- 2월 실적으로는 최근 3년 간 가장 낮은 3.4조원을 기록하는 데 그침.
- 토목 수주는 전년 동월 대비 5.8% 감소한 0.4조원을 기록함.
- 주택 건축은 전년 동월 대비 11.6% 감소한 1.4조원 기록함으로써 2개월 연속 증가세를 마감함.
- 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 0.8% 증가한 1.7조원을 기록함.

▶ 수주 : 세부 공종별

- 세부 공종별로 살펴보면 토목의 경우 도로 및 교량이 매우 높은 실적을 기록함.
 - 특히, 도로 및 교량은 전년 동월 대비 628.9% 급등하여 전체 수주의 62.8%를 차지함. 이는 작년 말에 예정된 대규모 고속도로 공사의 사업자 선정이 올 2월에 와서야 이루어졌기 때문으로 분석됨.
 - 기타 토목 수주도 전년 동월 대비 230.5% 급등하였고, 발전 및 송전 수주도 전년 동월 대비 8.3% 증가함.

토목 공종 :

도로 및 교량, 발전 및
송전 등 양호

건설경기동향

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	62.8	628.9
토목 기타	2.1	230.5
발전 및 송전	5.4	8.3
기계설치	10.5	-18.8
토지조성	8.1	-4.3
항만 및 공항	2.0	-76.2
조경공사	2.3	6.9
치산 및 치수	2.2	-18.8
철도 및 궤도	1.9	-73.1

자료 : 통계청.

- 호조세를 보인 토목 공종과 달리 건축 공종의 경우 사무실 및 점포를 제외하고 대부분 수주가 감소함.
 - 주택 수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 7.1% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 5.6% 증가함.
 - 관공서와 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 각각 4.6%, 17.9% 감소해 부진함.

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	62.9	-7.1
사무실 및 점포	40.1	5.6
관공서 등	17.4	-4.6
공장 및 창고	8.3	-17.9

자료 : 통계청.

건축 공종 :
사무실 및 점포
제외하고 모두 감소

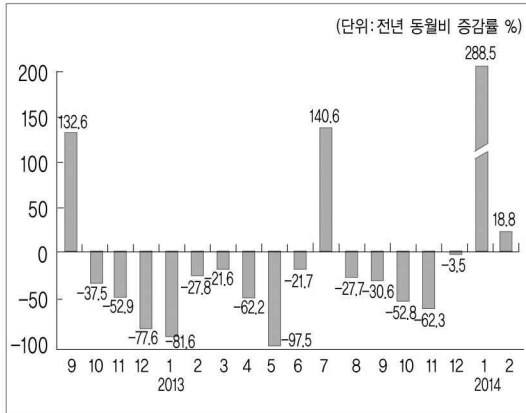
▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 2014년 2월 재건축 · 재개발 수주는 지난해 수주가 부진한 데 따른 기저효과로 전년 동월 대비 18.8% 증가한 4,991억원을 기록함.
 - 4,991억원은 최근 10년 간의 2월 실적으로는 세 번째로 낮은 수준임.
 - 이로써 지난 1월, 부동산 경기 회복 기대와 함께 15개월 만에 최대치인 9,965억원으로 288.5% 급등한 재건축 · 재개발 수주는 2월에 들어와 증가세는 이어갔으나 다소 주춤한 모습을 보임.
 - 세부적으로 재건축 수주는 서울 지역에서 일부 수주가 발생해 1,811억원을 기록함. 지난 2013년 2월 재건축 수주가 발생치 않아 증감률은 계산되지 않음.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 24.3% 감소한 3,179억원을 기록함.

2월 재건축 · 재개발,
전년 동월 대비
18.8% 증가

건설경기

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

2014년 2월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동기비 증감률 %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 2	-	-24.3	18.8
2014. 1~2	103.1	131.0	121.0

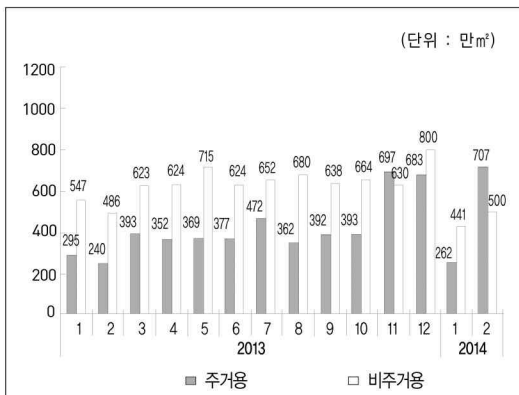
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 건축 허가

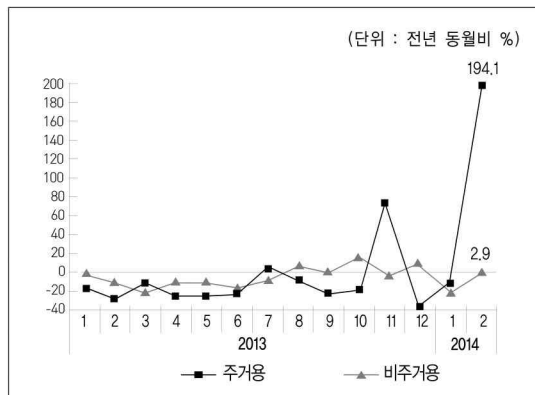
2월 건축 허가,
전년 동월 대비
66.1% 증가

- 2014년 2월의 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가하여 전년 같은 달에 비하여 66.1% 증가함.
- 2월 실적으로는 자료가 확보된 1990년 이후 최대치인 1,207.5만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권에서 높은 호조를 보여 전년 동월 대비 194.1% 증가함.
- 2월 실적으로 역대 최대치인 707.0만㎡를 기록함. 특히, 수도권이 전년 동월 대

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.



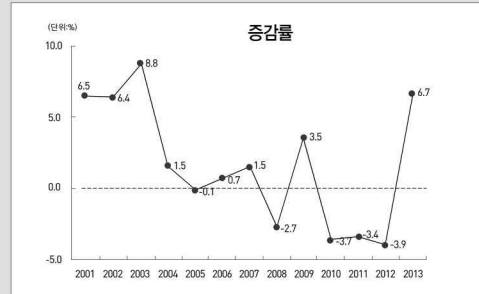
이 / 슈 / 분 / 석

건설 투자

■ 2013년 건설 투자, 전년 대비 6.7% 증가한 198.6조원 기록해 4년 만에 증가

- 2013년 건설 투자 전년 대비 6.7% 증가한 198.6조원으로 3년 만에 최대치를 기록, 2010년 수준 근접
 - 지난 3월 26일 한국은행이 발표한 2013년 국민계정(잠정치)에 의하면 건설 투자가 지난 2003년 이후 10년 만에 가장 높은 증가세인 6.7% 증가를 기록한 것으로 나타남.
 - 이는 지난 2010~2012년까지 통계 작성 이래 최장기간 감소세를 기록한 데 따른 기저효과 때문인 것으로 판단됨. 연간 건설 투자가 플러스(+)로 돌아선 것은 4년 만이며 2010년의 200.6조원보다 다소 낮은 198.6조원을 기록

〈전체 건설 투자 추이 및 증감률〉



자료 : 한국은행 ; 주 : 2010년 실질금액 기준.

- 공종별로 모든 공종이 전년 대비 증가하였으며, 특히 주거용 건축의 증감률이 19.4%로 가장 두드러지며, 금액으로는 비주거용 건축이 역대 최대치를 기록하는 등 건물 건축 투자가 2013년 전체 건설 투자 반등을 주도함.
 - 주거용 건축 투자는 전년 대비 19.4% 증가한 49.1조원을 기록해 2007~13년까지 7년 간 지속한 감소세 마감
 - 비주거용 건축 투자의 경우 행복시 청사 건축 및 관공서 지방 이전의 영향으로 전년 대비 2.4% 증가한 69.6조원을 기록, 통계 작성 이래 가장 높은 실적을 기록
 - 토목 투자의 경우 전년 대비 3.7% 증가한 79.9조원을 기록 지난 2010~2012년 3년간 지속한 감소세 마감

〈공종별 건설 투자 추이〉

(단위 : 조원, %)

구분	금액(조원, 2010년 실질 가격)				증감률(% , 전년 대비)			
	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2008	201.2	53.6	63.4	84.1	-2.7	-9.4	0.3	-0.2
2009	208.2	52.3	61.8	94.1	3.5	-2.5	-2.5	12.0
2010	200.6	46.0	66.7	87.9	-3.7	-12.0	8.0	-6.6
2011	193.8	42.3	68.5	82.9	-3.4	-8.0	2.7	-5.7
2012	186.1	41.1	68.0	77.1	-3.9	-2.9	-0.8	-7.1
2013	198.6	49.1	69.6	79.9	6.7	9.4	2.4	3.7

주 : 2010년 실질금액 기준. 자료 : 한국은행 ;

건설경기

비 547.1% 급등하였으며, 지방 또한 29.7% 증가함.

- 비주거용 건축허가면적은 상업용의 호조로 전년 동월 대비 2.9% 증가한, 500.5만㎡를 기록함.
- 공업용과 교육·사회용이 각각 2.0%, 2.1% 감소하였으나, 상업용이 14.9% 증가함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

2월 건설기성,
전년 동월 대비
6.5% 증가

- 2014년 2월의 건설기성은 민간부문의 호조세로 인하여 전년 동월 대비 6.5% 증가함으로써 14개월 연속 증가함.
- 공공기성이 전년 동월 대비 6.2% 감소한 반면, 민간기성은 전년 같은 달에 비하여 15.5% 증가함.
- 공종별로 살펴보면 건축기성은 전년 동월 대비 19.9% 증가하여 14개월 연속 증가세를 보임.
- 주거용이 29.0%, 비주거용이 9.7% 증가함.
- 토목기성은 전년 동월 대비 10.7% 감소함.
- 일반토목 및 플랜트의 기성이 전년 동월 대비 각각 6.4%, 26.8% 감소하여 부진

2014년 2월 건설기성 실적

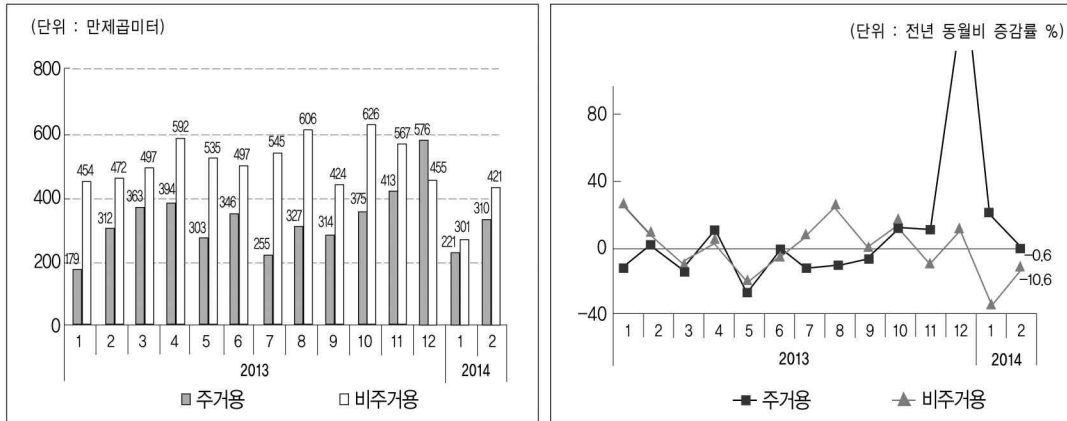
(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2014년 2월	6,628.3	4,200.3	2,394.0	1,806.3	2,428.0	1,296.4	419.9	673.6	2,199.1	4,217.2
증감률	6.5	19.9	29.0	9.7	-10.7	-6.4	14.1	-26.8	-6.2	15.5
2014년 1~2월	13,653.5	8,490.9	4,812.2	3,678.7	5,162.6	2,626.4	952.3	1,498.2	4,502.7	8,648.5
증감률	9.3	21.8	29.3	13.2	-6.5	-5.5	26.5	-20.5	2.0	13.7

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

한 모습을 보인다.

- 반면, 전기기계 기성은 14.1% 증가해 양호함.

▶▶ 건축착공

- 2014년 2월의 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 부진하여 전년 동월 대비 6.7% 감소함.
 - 2월 실적으로는 지난 3년 간 가장 저조한 731.1만㎡를 기록하는 데 그침.
- 주거용 건축착공면적은 수도권에서 부진한 실적을 보여 전년 동월 대비 0.6% 감소한 309.7만㎡를 기록함.
 - 지방은 전년 같은 달에 비하여 27.1% 증가해 양호하였으나, 수도권에서 32.7% 줄어들어 부진함.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 10.6% 감소함으로써 2월 실적으로는 3년래 최저치인 421.4만㎡를 기록함.
 - 상업용은 전년 동월 대비 46.0% 늘어났으나, 공업용과 교육·사회용은 각각 14.5%, 17.7% 감소한 모습을 보인다.

2월 건축 착공,
전년 동월 대비
6.7% 감소

건설경기

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

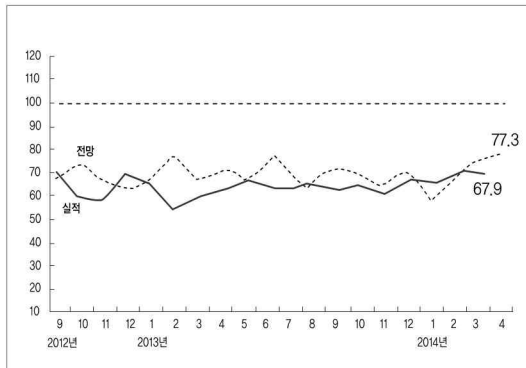
3월 CBSI,
전월에 비하여
1.0p 하락

- 2014년 3월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 1.0p 하락한 67.9를 기록함.
 - 통상 3월에는 호한기가 끝나고 건설공사 발주 물량이 늘어나는 계절적 요인에 의하여 CBSI가 상승하는 것이 일반적임.
 - 그러나, 3월 CBSI는 전월에 비하여 1.0p 하락함.
 - 이는 지난 3월 초에 발표된 임대소득 과세 방안의 영향으로 주택경기 회복세가 주춤한 결과인 것으로 판단됨.

중견 업체 지수가
하락 주도

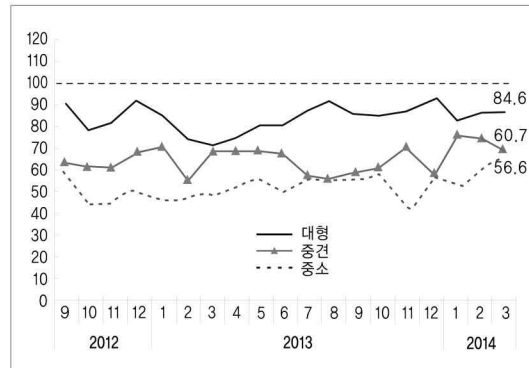
- 중견 업체 지수가 전체 지수의 하락을 주도함.
 - 대형 업체 지수는 전월과 동일한 84.6을 기록하였고, 중소 업체도 전월에 비하여 3.7p 상승한 56.6을 기록함.
 - 이에 비해 중견 업체 지수는 전월에 비하여 6.0p 하락한 60.7을 기록함.
 - 이는 주택사업 비중이 높은 중견 업체의 특성상 전월에 정부가 발표한 '주택 임대차시장 선진화 방안'의 부정적 영향 때문인 것으로 판단됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

부 동 산 경 기

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶ 토지시장

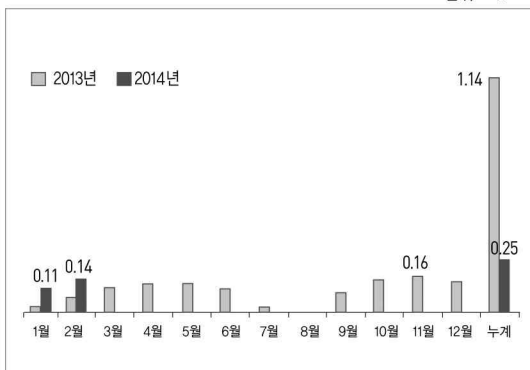
- 2014년 2월 전국의 토지 가격은 전월 대비 0.14% 상승하여 6개월 연속 상승세를 지속함.
 - 수도권은 서울(0.21%), 인천(0.10%), 경기(0.08%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 하남시(0.43%), 인천 남동구(0.36%), 서울 송파구(0.33%)에서 높은 상승률을 기록함.
 - 비수도권은 세종(0.38%), 제주(0.39%) 중심의 상승세가 지속됨.
- 2014년 2월의 전국 토지 거래량은 20만 4,902필지로 전월 대비로는 12.6%, 그리고 전년 동월 대비로는 44.6% 증가함.

2월 토지 가격,
서울과 혁신도시
중심으로 상승세

거래는 매매 및 개인 증가

전국 월간 토지가격 변동률

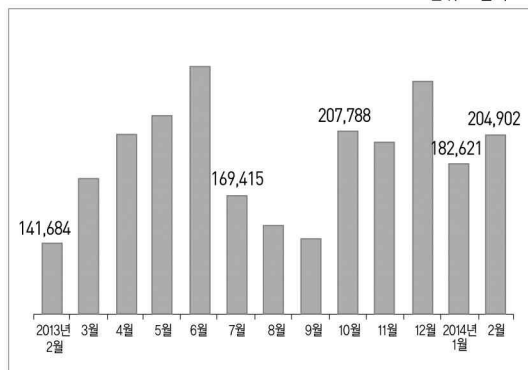
단위 : %



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

단위 : 필지



자료 : 온나라부동산포털.

부 동 산 경 기

- 전월에 비해 녹지(-0.5%) 및 용도 미지정(-21.5%) 토지를 제외하고 모두 증가함.
- 거래 원인별로는 매매(20.1%)가 전월에 비하여 큰 폭으로 증가한 가운데 거래 주체별로는 개인과 법인의 토지 구매가 증가함.

▶ 주택시장

▶ 주택시장 - 수도권

3월 수도권 아파트 매매가,
7개월 연속 상승세

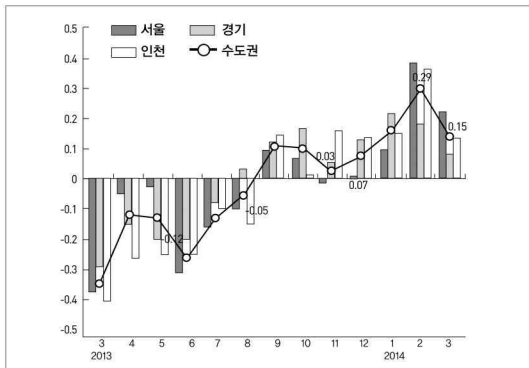
- 2014년 3월의 수도권 아파트 매매가격은 전월에 비하여 0.15% 상승함으로써 7개월 연속 상승세를 기록함. 반면, 상승폭은 소폭 둔화됨.
 - 서울(0.22%), 인천(0.14%), 경기(0.08%) 모두 전월 대비 상승
 - 재건축 아파트는 전월에 비해 0.54% 상승했지만 상승폭은 둔화됨.
 - 일반 아파트의 경우 소형 0.20%, 중형 0.13%, 대형 0.04% 상승함. 재건축 아파트는 소형이 0.25% 하락한 반면, 중형과 대형은 각각 0.89%, 0.69% 상승함.

매매 거래량은
2개월 연속 전년 동월비
100% 이상 급증

- 2014년 2월의 수도권 주택 매매 거래량은 3만 5,690호로 전월 대비 39.2% 증가하였는데, 전년 동월 대비로는 106.6% 급증함.
 - 최근 8년(2006~2013)의 2월 평균 대비 35.4% 증가함.
 - 전년 동월 대비 서울 131.6%, 인천 73.0%, 경기 102.4% 증가함.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

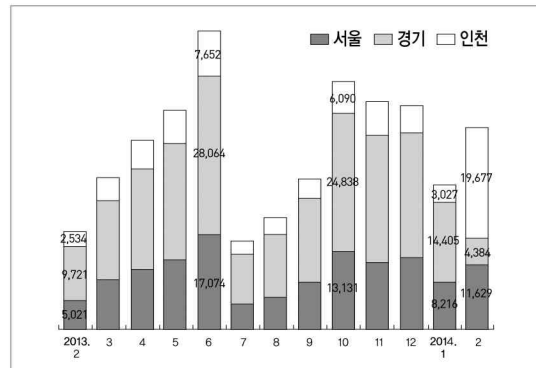
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

▶ 주택시장 - 지방

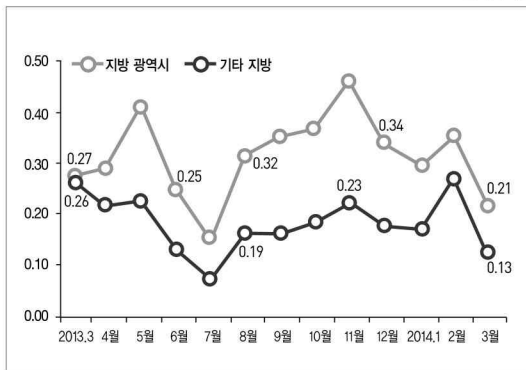
- 2014년 3월의 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월에 비하여 0.21% 올라 18개월 연속 상승함.
 - 부산(0.15%), 대구(0.44%), 광주(0.17%), 대전(0.05%), 울산(0.16%) 등에서 상승함.
- 2014년 2월의 거래량은 1만 8,850호로 전월 대비 31.9%, 전년 동월 대비 58.8% 증가함.
 - 지방 광역시 모두 전월 대비 및 전년 동월 대비 증가함.
- 2014년 3월의 기타 지방 아파트 매매가격은 전월에 비해 0.13% 상승함.
 - 대부분 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(0.87%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 나주시(-0.89%)는 가장 크게 하락함.
- 2014년 2월의 거래량은 2만 4,258호로 전월 대비 28.3%, 전년 동월 대비 33.7% 증가함.
 - 전월 대비 제주권(-16.9%)을 제외한 모든 지역에서 늘어났는데, 특히 강원권(51.7%)에서 크게 증가함.

대구 아파트 매매가,
2012년 11월부터
매월 0.5% 이상 상승

기타 지방도
소폭 상승세 지속

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

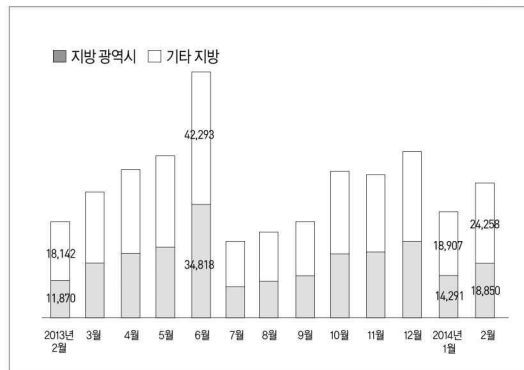
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

영남 주택시장 분석 : 대구 · 경북

■ 주택 분양의 호조세 이어지며 주택시장 활기 지속

- 대구 · 경북 지역은 최근 2년 이상 동안 매매가 및 전세가, 그리고 거래량까지 전국 최고 수준으로 주택시장이 활황세를 보임.
- 2014년 초반부터 높은 청약 경쟁률이 이어지고 있지만 2013년 기록에는 못 미치고 있음.
 - 2013년 HW사가 분양한 만촌3차 화성파크드림의 경우 전용면적 84㎡B가 212.41:1에 달하여 전국 최고의 경쟁률을 기록함. 또한 평균 경쟁률도 176.78:1을 기록함.
 - 2014년 3월 7일부터 분양에 들어간 H사의 '북쪽 꼭 더 솔레뉴'는 평균 12.46:1의 경쟁률을 보임. 3월 12일 1순위 청약을 마감한 D사의 '울하역 엘크루'도 전체 평균 경쟁률이 6:1에 달함.
 - 다만, 대구 지역을 조금 벗어나면 분양시장의 열기에 차이가 있음. 경산 신대부적지구에서 분양한 '신대부적지구 우미린'은 3순위까지 청약을 받음. 전용면적 73㎡가 1.34:1의 경쟁률로 마감되었으며, 84㎡는 1순위 청약이 미달된 후 3순위로 1.16:1을 넘김.
- 대구 · 경북 지역은 2011년 하반기부터 매매가격이 상승세를 보였으며, 지난해 전국 광역 시 · 도 중 매매가격이 가장 많이 상승함.
 - 2013년 대구 지역 매매가격 상승률은 8.96%로 전국 평균인 0.37%를 크게 상회함.

■ 주택시장 활황세의 원인과 향후 전망

- 대구 · 경북 지역의 주택시장 활황세는 지난 2008년 금융위기 이후의 주택 공급 감소에 의한 수급 불균형에 기인함.
 - 또한, 혁신도시 건설에 따른 인구 유입, 대구지하철 2호선 연장 개통과 대구지하철 1호선 연장 계획 발표, 성서산업단지와 대구지방합동청사 근로자 수요와 임대 목적의 투자 수요 증가, 구미시 인접 5공단 도로 연결에 따른 수요 유입 등 각종 개발 호재가 이어지고 있음.
- 대구 지역의 호황은 당분간 이어질 것으로 판단됨.
 - 시장 분위기의 호전과 함께 2013년에 이어 올해부터는 각종 부동산 규제가 완화되어 제도적 환경이 상당 부분 개선됨.
 - 4월 25일부터 적용될 리모델링 규제 완화 조치에 따라 수직 증축이 가능한 리모델링 수혜 단지도 대구 지역 전체 아파트 단지의 41.7%에 달해 파급 효과도 상당히 클 전망이다.
- 그러나 최근 대구 지역의 아파트 공급도 어느 정도 충족되고 있어, 2015년부터 입주 물량이 다시 1만 가구를 넘기게 될 경우 주택시장 열기는 한 풀 꺾일 가능성도 존재함.
 - 2013년의 공급 물량이 2만 1,924가구로 연간 평균 공급 물량의 3배를 상회하였으며, 2014년 올해 입주 물량도 아파트, 도심형 생활주택, 주거용 오피스텔 등 총 1만 3,551가구가 예정됨.

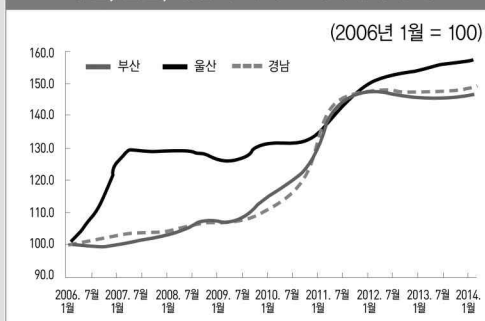
이 / 슈 / 분 / 석

영남 주택시장 분석 : 부산·울산·경남

■ 동향 : 신규 주택시장 중심으로 호조세

- 부산의 아파트 매매 가격은 지난해 9월부터 다시 상승세로 바뀌어 신규 주택시장을 중심으로 시장 기대감이 확산되고 있음.
- 부산은 지난해 8월까지 하락세였으나, 9월부터 반전되어 현재까지 보합세가 지속됨. 지난 2년 동안 분양이 많았음에도 미분양이 증가하지 않고 지속적으로 감소함.
- 2014년에 예정된 분양 물량은 전년 대비 56.6% 증가하나, 일부 단지를 제외하고는 비교적 양호한 주택지역에 집중되어 있어 분양 성적에 대한 기대감이 높음.

부산, 울산, 경남의 아파트 매매가격 추이



자료 : 부동산114(주).

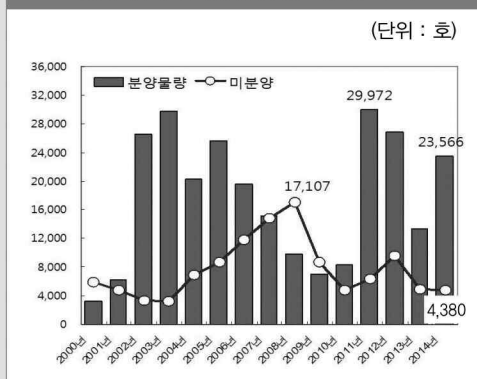
- 울산은 2013년 6월 이후 9개월 연속 상승세가 이어지고 있으나, 혁신도시·동구와 나머지 지역의 양극화 현상이 뚜렷함.
- 우정 혁신도시는 전국 혁신도시 중 가장 높은 90.26대 1의 청약 경쟁률을 나타냄. 동구는 현대중공업의 대규모 직원 채용과 인구 유입으로 작년 한 해 동안 14% 이상 상승함.
- 나머지 지역은 보합세 수준의 미미한 변동성을 나타내고 있음.
- 경남은 부산과 유사한 흐름으로 하락세 이후 2014년에 들어서는 보합세를 보이고 있음.

- 2012년부터 김해시, 거제시, 양산시가 하락세를 이 끌었으나, 김해시와 거제시의 반전으로 2013년부터 경남 전반적으로 보합세로 돌아섬.
- 2014년에 들어서도 전세 가격의 상승세가 지속되면서 매매 가격도 견인하고 있음.

■ 향후 전망

- 2014년 부산 주택시장은 분양시장을 중심으로 호조를 보일 것으로 판단되나, 고분양가 상품의 어려움은 계속될 것으로 예상됨. 재고 주택시장은 전세 가격 상승세의 지속으로 실수요자 중심으로 움직일 것으로 판단됨.
- 국지적 이벤트 완료에 의해 울산의 상승세는 둔화될 것으로 판단됨. 그러나, 2014년 분양되는 물량이 감소하여 보합세를 보이며 비교적 안정적인 흐름이 예상됨.
- 경남은 전년 대비 75.9% 증가하는 분양 물량이 공급됨. 특히, 창원시와 양산시에 집중될 예정임. 선도 도시인 창원의 약세로 경남 지역 전반에 영향을 미칠 것으로 전망됨.

경남의 연간 분양 물량 및 미분양 추이



주 : 미분양은 당해년 12월 기준, 2014년만 1월 기준.
자료 : 부동산114(주), 국토교통부.

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2014년 1~2월 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 1~2월	54,309	24,416	6,764	23,129	3,953	1,744	43	2,166	50,356	22,672	6,721	20,963
2013년 1~2월	45,543	18,426	6,597	20,520	1,751	115	610	1,026	43,792	18,311	5,987	19,494
전년비 증감률	19.2	32.5	2.5	12.7	125.8	1,416.5	-93.0	111.1	15.0	23.8	12.3	7.5

자료 : 국토교통부.

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 올 1~2월 주택 건설 인·허가 실적은 5만 4,309호로 전년 동기 대비 19.2% 증가함.
 - 공공 주택 건설 인·허가 실적이 전년 동기 대비 125.8% 늘어났고, 민간 인·허가 실적도 15.0% 증가함.
- 올 2월 한 달 실적은 2만 9,707호로 전년 동월 대비 37.6% 증가함.
 - 수도권 54.4%, 지방 광역시 40.0%, 기타 지방 24.2% 증가함.
 - 전월비로도 20.8% 늘어나 증가세가 확대됨.
- 누계 실적 기준으로는 2014년 1~2월 동안 전년 동기 대비 수도권 32.5%, 지방 광역시 2.5%, 기타 지방 12.7% 증가함.
 - 수도권에서는 인천 121.7%, 경기 44.1%, 서울 3.4% 증가
 - 울산(1164.7%), 전남(257.1%), 제주(148.0%)에서 크게 증가함.

▶▶ 아파트 분양

- 2014년 3월의 아파트 분양은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비로는 1.9%, 전월 대비로는 178.3% 증가함.
 - 수도권은 6,000여 호가 분양되어 전년 동월 대비 28.7% 감소한 반면, 전월 대비로는 105.3% 증가함. 지방은 1만 6,000여 호의 실적으로 전년 동월 대비 19.6%, 전월 대비 217.3% 증가함.

1~2월 주택 인허가,
전년 동기 대비
19.2% 증가

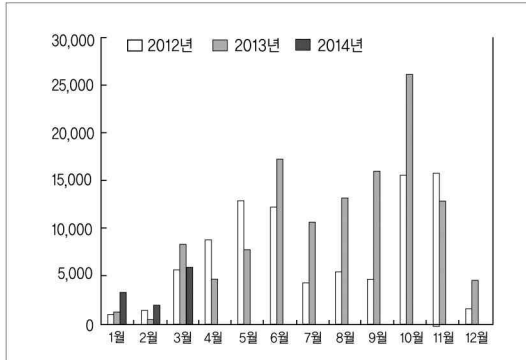
인천은 전년 동기 대비
2배 이상 증가

3월 아파트 분양,
전년 동월 대비
1.9% 증가

건설경기동향

2014년 3월 수도권 월간 분양 추이

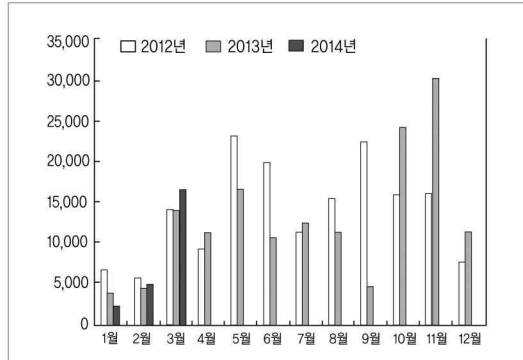
단위 : 호, %



자료 : 부동산114(주).

2014년 3월 지방 월간 분양 추이

단위 : 호, %



자료 : 부동산114(주).

- 광역시의 호조세가 이어졌고 수도권도 비교적 선전함.
 - 수도권은 화성 동탄과 강북 지역이 강세를 보였고, 공공 분양 물량이 다수 시장에 나옴. 부산, 대구, 광주 등지에서도 분양이 지속됨.
- 2014년 4월 분양 예정 물량은 4만 5,000호로 추정되는데, 수도권에서 2만 1,000여 호, 지방에서 2만 4,000여 호의 물량이 분양될 예정임.

▶ 아파트 미분양

- 2014년 2월의 미분양 아파트는 6개월 연속 감소함.
 - 수도권의 감소폭(-3,419호)이 확대되며 4개월 연속 줄어들면서 1년 6개월 만에 3만호 이하(2만 9,278호)로 감소함.
 - 지방 역시 3개월 연속 감소하였는데 2개월 연속 감소폭이 확대(-2,766호)되어 2만 3,113호가 적체됨. 준공 후 미분양도 373호 해소됨.
- 지방과 수도권 모두에서 중형이 2,000호 이상 감소함.
 - 수도권은 소형 363호, 중형 2,393호, 대형은 663호 감소함.
 - 지방은 소형 351호, 중형 2,007호, 대형 408호 감소함.
- 강원(113호)을 제외한 모든 지역에서 감소세를 보임.

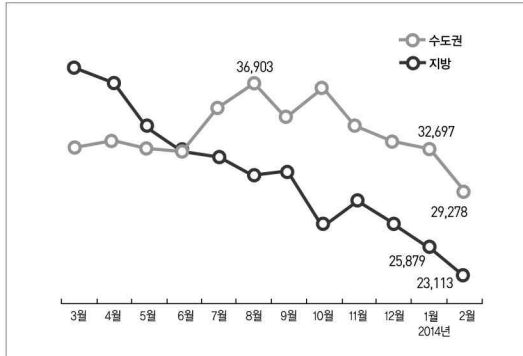
미분양,
6개월 연속 감소

수도권·지방 모두
중형 감소폭 커

부동산경기

미분양 물량 추이

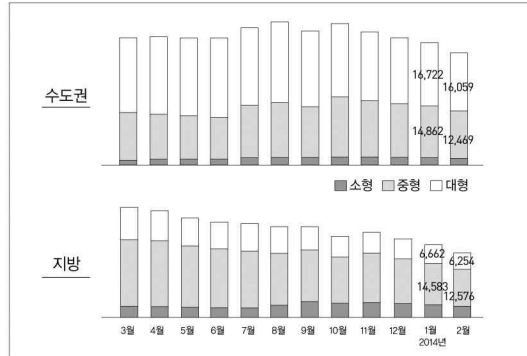
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

3. 금융시장

주택담보대출,

500조원 수준으로 증가

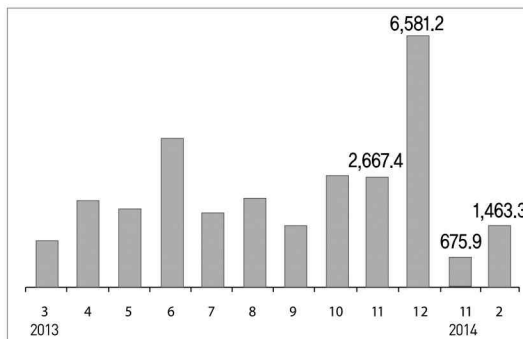
- 2014년 2월 주택담보대출액은 전월 대비 1.5조원 증가하며 495.5조원 수준을 보임.
 - 국민주택기금, 주택금융공사 등 기타 금융기관에서 0.3조원이 감소하였으나, 예금취급기관(예금은행 1.2조원, 비은행 예금취급기관 0.6조원)에서 1.8조원이 증가함.

호당 대출액은 하락

- 2014년 2월의 주택담보대출 금리는 3.71%로 전월 대비 0.04%p 하락함.
 - 그동안의 하락세가 2014년 들어 소폭 상승함.
 - 호당 주택담보대출액은 전년 말에 비하여 2014년 들어 큰 폭으로 하락하였으나, 전년 동월보다는 높은 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

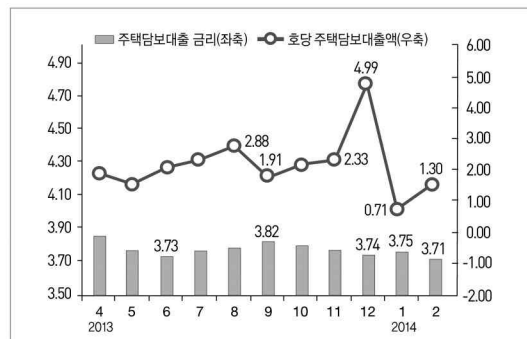
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 이자율과 호당 대출액

(단위 : 천만원, %)



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

자료 : 한국은행.

건설경기동향

건설업 등록 분포현황

(2014. 4. 11일 기준)

시도 구분	업체 분포						등록 분포					
	합계	토건	토목	건축	산업 설비	조경	합계	토건	토목	건축	산업 설비	조경
전체	10,917	3,413	2,626	4,400	39	439	12,826	3,413	2,626	4,931	370	1,486
서울	1,453	308	90	938	15	102	1,643	308	90	954	78	213
지방	9,464	3,105	2,536	3,462	24	337	11,183	3,105	2,536	3,977	292	1,273
부산	552	154	59	317	0	22	600	154	59	335	7	45
대구	306	88	19	190	0	9	342	88	19	197	7	31
인천	367	103	19	225	0	20	428	103	19	232	17	57
광주	249	72	16	154	0	7	281	72	16	162	4	27
대전	189	61	17	100	0	11	221	61	17	104	4	35
울산	211	70	37	90	0	14	232	70	37	100	3	22
세종	211	85	28	58	0	40	263	85	28	68	1	81
경기	1,860	537	195	1,021	12	95	2,116	537	195	1,071	74	239
강원	602	191	324	73	1	13	730	191	324	124	16	75
충북	509	186	188	119	2	14	603	186	188	157	11	61
충남	529	206	165	153	2	3	665	206	165	193	26	75
전북	649	252	230	153	1	13	804	252	230	202	23	97
전남	901	403	320	173	1	4	1,125	403	320	238	33	131
경북	940	333	349	235	0	23	1,164	333	349	286	35	161
경남	1,002	257	414	296	5	30	1,184	257	414	369	30	114
제주	387	107	156	105	0	19	425	107	156	139	1	22

전문건설 등록 분포현황

전문건설등록 현황(2014. 3. 31일 기준) 및 시설물·기계·가스(2014. 4. 11일 기준)

지역 업종	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	47,877	7,897	2,215	1,487	1,743	1,343	1,267	1,007	8,656	2,378	2,162	2,992	2,552	3,507	4,205	3,591	875
등록 수	69,076	10,691	3,039	1,878	2,559	1,686	1,635	1,412	12,472	3,536	3,374	4,615	3,928	5,504	6,238	5,161	1,348
실내건축	4,449	1,637	313	188	199	194	141	63	682	88	105	141	93	122	178	238	67
토 공	6,262	659	229	168	181	88	87	110	1,226	309	419	431	345	557	952	385	116
미방조적	2,035	570	125	79	77	88	89	38	356	56	58	95	74	98	94	118	20
석 공	2,959	171	37	25	87	16	32	49	427	309	89	258	224	463	174	560	38
도 장	2,506	418	113	66	106	65	65	65	544	149	119	143	139	143	168	160	43
비 계	2,474	480	141	49	106	55	48	42	425	194	68	141	128	189	197	174	37
금속창호	5,958	821	249	193	259	202	160	121	1,333	306	282	356	314	421	382	400	159
지붕건조	678	175	40	35	24	20	18	14	143	15	26	28	19	29	46	39	7
철 콘	12,045	653	329	175	276	155	138	197	1,491	810	911	1,273	996	1,468	1,801	1,131	241
상하수도	7,112	945	223	131	304	135	159	125	1,411	359	460	494	475	545	674	462	210
보 링	852	217	59	11	23	8	16	12	137	25	15	39	54	71	79	82	4
철도궤도	37	14	1	1	1	1	2	0	14	0	0	1	0	0	2	0	0
포 장	2,140	534	97	56	95	42	51	30	398	91	85	114	110	144	125	129	39
수 중	372	37	49	0	28	0	1	11	15	17	1	11	11	52	39	77	23
조경식재	3,877	345	158	107	163	112	113	82	915	205	179	268	259	249	341	303	78
조경시설	2,391	300	111	65	106	60	53	55	575	111	103	162	99	141	170	191	89
강구조물	694	155	31	19	31	17	15	27	126	7	27	49	27	54	52	48	9
철 강 재	44	18	3	1	0	1	1	1	4	0	1	1	2	5	3	3	0
삭 도	12	2	0	2	1	0	0	0	3	0	1	1	0	1	0	1	0
준 설	35	10	11	0	2	0	0	0	2	0	0	0	2	3	3	2	0
승 강 기	385	81	39	23	28	13	12	9	115	6	10	12	8	5	8	14	2
시 설 물	4,738	1,065	258	182	122	185	183	72	645	257	218	223	298	359	350	248	73
기계설비	5,806	1,144	341	253	275	187	211	239	1,175	195	164	318	203	333	353	334	81
가스(1종)	1,215	240	82	49	65	42	40	50	310	27	33	56	48	52	47	62	12