

## 건설경기

## 건설경기동향

## 건설경기

- 2014년 6월 건설 수주, 전년 동월 대비 16.0% 증가
- 6월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 2.6% 증가
- 6월 건축 허가, 전년 동월 대비 24.3% 증가
- 6월 건설 기성, 전년 동월 대비 1.5% 감소
- 6월 건축착공면적, 전년 동월 대비 5.9% 증가
- 7월 CBSI, 전월에 비하여 3.2p 상승

## 부동산경기

- 토지가격 10개월 연속 상승, 토지 거래는 2개월 연속 감소
- 7월 수도권 아파트 매매가, 보합세, 전월보다 0.03%올라
- 7월 지방 광역시 아파트 매매가, 상승세 지속되나 상승폭은 둔화
- 올 1~6월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 22.0% 증가
- 1~6월 아파트 인허가, 전년 동기 대비 43.9% 증가
- 7월 아파트 분양, 전년 동월 대비 1.5% 증가
- 아파트 미분양, 2개월 연속 늘어 5만호 넘어
- 6월 예금은행 주택담보대출, 전월 대비 3.1조원 증가

## 건설경기동향 및 전망 TFT

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

## 건설경기



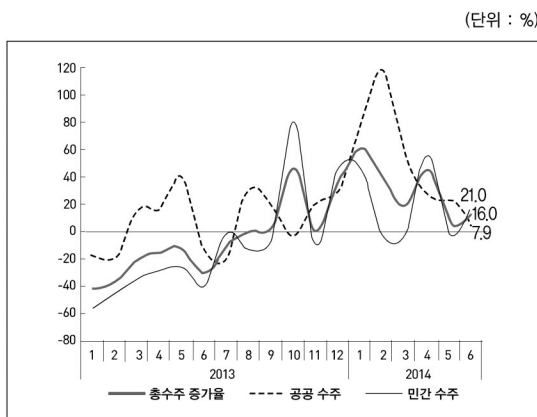
### 1. 선행 지표

#### ▶▶ 수주

- 2014년 6월 국내 건설 수주는 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 16.0% 증가한 10.2조원을 기록하여 7개월 연속 증가함.
- 2014년 6월 수주는 6월 실적으로는 6년래 두 번째로 낮은 10.2조원에 불과했으나 지난해 실적이 부진한 기저효과와 영향으로 16.0% 증가함.
- 발주자별로는 공공과 민간 부문이 각각 전년 동월 대비 7.9%, 21.0% 증가함.
- 공공부문과 민간부문 모두 전년 같은 달에 비해 수주가 늘었으나 금액상으로는 공공이 호조를 보인 반면, 민간부문은 다소 부진함.
- 결국, 국내 건설 수주는 2013년 12월부터 올해 6월까지 총 7개월 연속 증가세를 지속함.

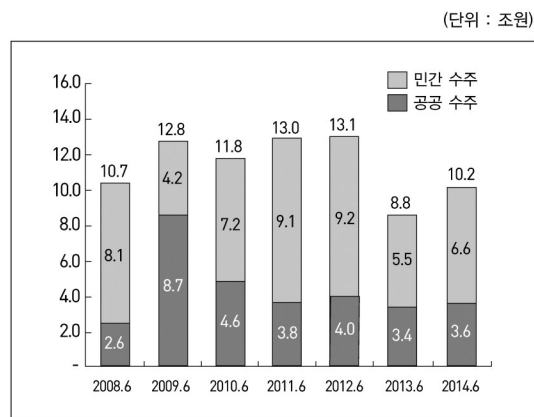
6월 건설 수주,  
전년 동월 대비  
16.0% 증가

건설 수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

연도별 6월 건설 수주 비교



자료 : 대한건설협회

## 건설경기

2014년 6월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분         | 총계   | 공공   |      |      |       |      | 민간   |       |      |      |      |
|------------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|
|            |      | 토목   | 건축   | 주택   | 비주택   |      | 토목   | 건축    | 주택   | 비주택  |      |
| 2014년 6월   | 10.2 | 3.6  | 1.8  | 1.8  | 0.8   | 1.0  | 6.6  | 0.8   | 5.8  | 3.4  | 2.4  |
| 증감률        | 16.0 | 7.9  | -9.5 | 34.5 | 105.4 | 3.6  | 21.0 | 198.8 | 11.8 | 11.0 | 12.9 |
| 2014년 1~6월 | 49.7 | 21.7 | 14.5 | 7.2  | 1.7   | 5.5  | 28.0 | 3.5   | 24.4 | 14.5 | 9.9  |
| 증감률        | 26.8 | 44.4 | 49.9 | 34.6 | 48.6  | 30.9 | 15.9 | -21.2 | 24.3 | 49.7 | -0.4 |

자료 : 대한건설협회.

### ▶ 수주: 발주자별

- 6월 공공부문 수주는 건축이 호조를 보여 전년 동월 대비 7.9% 증가한 3.6조원을 기록함으로써 8개월 연속 증가세를 지속함.
  - 6월 토목 수주는 철도와 발전소 등이 양호했으나 나머지 공종이 부진하여 6월 실적으로는 6년래 최저치인 1.8조원을 기록하는 데 그침. 결국, 전년 동월 대비 9.5% 감소해 10개월 연속 증가세를 마감함.
  - 6월 주택 수주는 기저효과로 전년 동월 대비 105.4% 급등한 0.8조원을 기록함.
  - 6월 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 3.6% 증가한 1.0조원을 기록하여 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 6월 민간부문 수주는 모든 공종에서 늘어나 전년 동월 대비 21.0% 증가함.
  - 금액상으로는 최근 10년래 세 번째로 낮은 6.6조원을 기록해 다소 부진함.
  - 토목 수주는 기저효과로 198.8% 급등하였지만 금액은 0.8조원에 그침.
  - 주택 수주는 재건축 수주가 양호해 11.0% 증가한 3.4조원을 기록함.
  - 비주택 건축 수주는 12.9% 증가한 2.4조원을 기록함.

### ▶ 수주: 세부 공종별

- 세부 공종별로 살펴보면 토목의 경우, 기저효과로 발전 및 송전, 기계설치 등의 수주가 전년 같은 달에 비하여 양호한 모습을 보임.
  - 발전 및 송전은 공공과 민간 부문 모두 전년 동월 대비 증가해 104.0% 급등함.

#### 공공과 민간 수주 모두

#### 전년 동월 대비 증가

#### 토목 공종 수주:

#### 발전 및 송전

#### 기계 설치 등 양호

## 건설경기동향

| 토목 공종   | 비중(%) | 증감률(%)  |
|---------|-------|---------|
| 발전 및 송전 | 4.7   | 104.0   |
| 기계설치    | 4.6   | 81.6    |
| 도로 및 교량 | 4.2   | -5.0    |
| 철도 및 궤도 | 3.1   | 57.4    |
| 토지조성    | 3.0   | 18.3    |
| 토목 기타   | 1.2   | 1,007.4 |
| 상하수도    | 1.1   | -36.6   |
| 항만 및 공항 | 0.8   | -61.0   |
| 치산 및 치수 | 0.5   | -32.6   |

자료 : 통계청.

- 기계설치 수주는 기저효과로 전년 동월 대비 81.6% 늘어남.
- 철도 및 궤도, 토지조성 수주 역시 각각 전년 동월 대비 57.4%, 18.3% 증가함.
- 반면, 도로 및 교량, 상하수도, 항만 및 공항, 치산치수 등의 수주는 부진함.

■ 건축의 경우 관공서를 제외하고 모두 수주가 증가함.

- 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 23.0% 증가함.
- 사무실 및 점포 수주 또한 전년 동월 대비 162.0% 늘어났고, 공장 및 창고 수주도 전년 동월 대비 19.9% 증가함.
- 관공서 수주는 전년 동월 대비 64.2% 줄어들어 6개월 연속 감소세를 지속함.

● 건축 공종 수주 :  
관공서 제외하고  
모두 증가

| 건축 공종    | 비중(%) | 증감률(%) |
|----------|-------|--------|
| 주택       | 47.2  | 23.0   |
| 사무실 및 점포 | 18.4  | 162.0  |
| 공장 및 창고  | 5.7   | 19.9   |
| 관공서 등    | 3.9   | -64.2  |

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

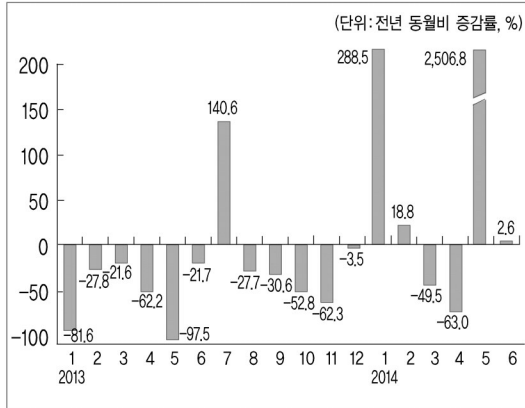
- 2014년 6월 재건축 · 재개발 수주는 재건축 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 2.6% 늘어난 8,542억원을 기록함으로써 2개월 연속 증가함.
- 재건축 수주는 예년보다 양호한 수준인 5,329억원을 기록하여 전년 동월 대비 246.0% 급등함.
- 이는 그동안 부진했던 서울 지역의 재건축 수주가 증가했기 때문임.
- 또한, 정부의 주택담보대출비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)의 규제 완화와 서울

● 6월 재건축 · 재개발,  
전년 동월 대비  
2.6% 증가



## 건설경기

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료: 한국건설산업연구원

2014년 6월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동기비 증감률, %)

| 구분        | 재건축   | 재개발   | 총계   |
|-----------|-------|-------|------|
| 2014. 6   | 246.0 | -52.7 | 2.6  |
| 2014. 1~6 | 70.5  | 8.7   | 38.2 |

자료: 한국건설산업연구원

강남 재건축 규제 완화에 대한 기대가 반영된 결과로 분석됨.

- 한편, 재개발 수주는 6월 실적으로는 최근 9년 간 가장 부진한 3,213억원 기록해 전년 동월 대비 52.7% 감소함.

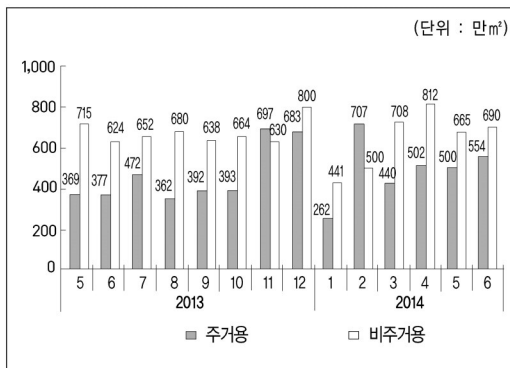
## ▶▶ 건축 허가

6월 건축 허가,

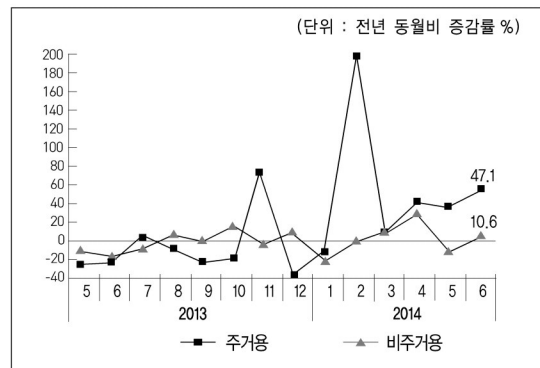
전년 동월비 24.3% 증가

- 2014년 6월의 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 24.3% 증가한 1,244.1만㎡ 기록하여 5개월 연속 증가함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토교통부.



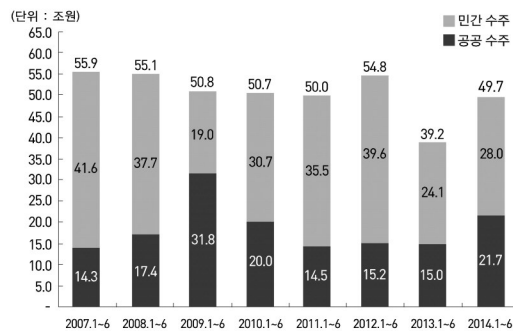
이 / 슈 / 분 / 석

## 2014년 상반기 건설 수주

올 상반기 국내 건설 수주, 작년 동기 대비 26.8% 증가한 49.7조원 기록

- 작년 동기 대비 늘었지만 예년보다는 미흡하였는데, 이는 민간 토목과 비주택 건축이 부진하였기 때문임.

국내 건설 수주 추이

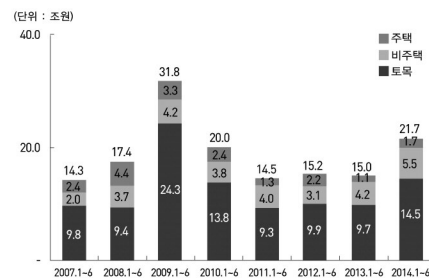


자료 : 대한건설협회.

- 올 상반기 금액 49.7조원은 지난 2008~2010년 실적보다 다소 낮음.

- 올 공공 수주가 지난 2009년을 제외하고 역대 두 번째로 높은 21.7조원인 것을 감안하면 민간 수주 28.0조원은 예년보다 미흡한 수준임.

공종별 상반기 공공 수주 추이

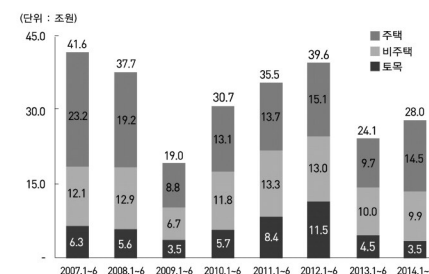


자료 : 대한건설협회.

- 2014년 상반기 공공 수주는 기간 대비 역대 두 번째로 높은 21.7조원을 기록했는데, 전년 동기 대비 44.4% 급등함.

- 토목 수주는 49.9% 증가한 14.5조원을 기록했는데, 이는 기간 대비 역대 두 번째로 높은 수준임.
- 주택 수주는 1.7조원을 기록했으며, 비주택 건축 수주는 공공 청사 이전으로 30.9% 늘어나면서 역대 최대치인 5.5조원을 기록함.

공종별 상반기 민간 수주 추이



자료 : 대한건설협회.

- 민간 수주는 최근 5년래 두 번째로 낮은 28조원을 기록했지만 기저효과로 전년 동기 대비 15.9% 증가함.

- 토목 수주는 2007년 이후 가장 낮은 3.5조원으로 21.2% 감소함.
- 주택 수주는 최근 6년래 두 번째로 높은 14.5조원으로 49.7% 증가함.
- 비주택 수주는 최근 5년래 가장 낮은 9.9조원으로 0.4% 감소함.

공공

민간

## 건설경기

- 6월의 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 47.1% 증가함.  
- 수도권은 전년 동월 대비 54.6% 늘어났고, 지방 또한 전년 동월 대비 42.1% 증가해 수도권과 지방 모두 5개월 연속 증가세를 지속함.
- 6월의 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용의 실적이 양호하여 전년 동월 대비 10.6% 증가함.  
- 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 29.5%, 26.2% 증가해 양호한 모습을 보임.  
- 다만, 교육·사회용과 기타는 각각 34.8%, 3.2% 감소해 부진함.

## 2. 동행 지표

### ▶▶ 건설기성

6월 건설기성,  
전년 동월 대비  
1.5% 감소

- 2014년 6월 건설기성은 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 1.5% 감소함으로써 2개월 연속 감소함.  
- 민간부문은 4.1% 증가해 양호한 반면, 공공부문은 8.7% 감소해 부진함.
- 공종별로 살펴보면, 올 6월의 건축기성은 전년 동월 대비 10.7% 늘어나 18개월 연속 증가세를 지속함. 주거용과 비주거용이 각각 전년 동월 대비 15.6%, 4.8% 증가해 양호한 모습을 보임.

2014년 6월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분         | 총액       | 공종별      |          |          |          |         |         |         | 발주기관별    |          |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|----------|----------|
|            |          | 건축공사     |          |          | 토목공사     |         |         |         | 공공기관     | 민간기관     |
|            |          |          | 주거용      | 비주거용     |          | 일반토목    | 전기기계    | 플랜트     |          |          |
| 2014년 6월   | 9,331.6  | 5,639.9  | 3,191.1  | 2,448.9  | 3,691.7  | 2,194.5 | 543.4   | 881.9   | 3,377.5  | 5,582.7  |
| 증감률        | -1.5     | 10.7     | 15.6     | 4.8      | -15.7    | -13.8   | -7.0    | -22.6   | -8.7     | 4.1      |
| 2014년 1~6월 | 47,461.1 | 29,679.2 | 17,009.7 | 12,669.5 | 17,781.9 | 9,678.8 | 2,950.8 | 4,814.9 | 15,815.9 | 29,859.9 |
| 증감률        | 3.5      | 14.7     | 21.5     | 6.7      | -11.0    | -9.5    | 26.5    | -25.7   | -3.3     | 7.6      |

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

## 건설경기동향

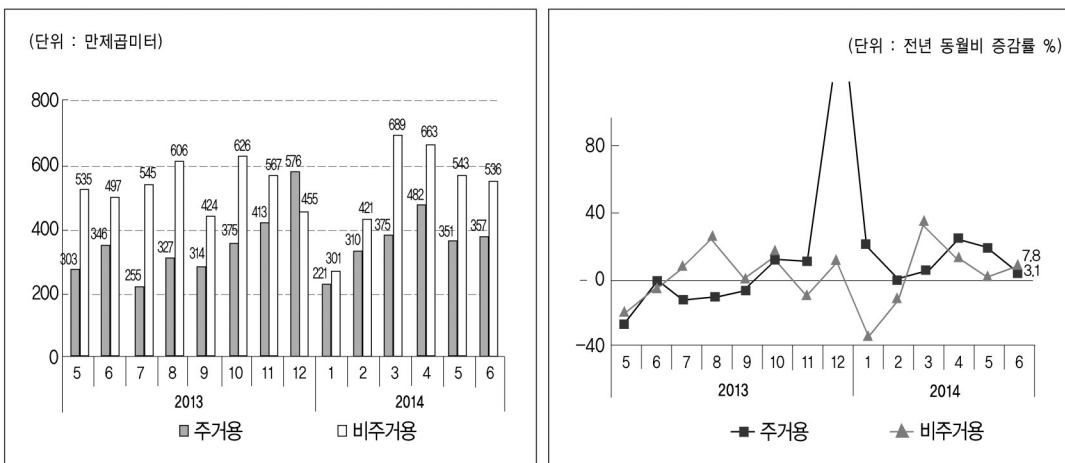
- 올 6월의 토목 기성은 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 15.7% 감소함으로써 8개월 연속 감소함.
  - 일반 토목과 플랜트 기성이 각각 전년 동월 대비 13.8%, 22.6% 감소함.
  - 전기기계 또한 7.0% 감소해 9개월 연속 증가세를 마감함.
- 발주기관별로 살펴보면 공공기관은 전년 동월 대비 8.7% 감소한 3조 3,775억원의 기성을 기록하여 부진한 반면, 민간기관은 5조 5,827억원의 기성 실적을 보여 4.1% 늘어남.

### ▶▶ 건축착공

- 2014년 6월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 5.9% 증가한 893.2만㎡를 기록함으로써 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 6월 주거용 건축착공면적의 경우, 수도권은 부진했으나 지방이 호조를 보여 전년 동월 대비 3.1% 증가한 357.0만㎡를 기록함.
  - 수도권 건축착공면적은 전년 동월 대비 49.5% 감소하여 부진했으나, 지방이 47.0% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 6월의 비주거용 건축착공면적은 상업용과 공업용의 실적이 양호해 전년 동월 대비

6월 건축착공면적,  
전년 동월 대비  
5.9% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

## 건설경기

7.8% 증가한 536.2만㎡를 기록함.

- 교육·사회용과 기타는 각각 2.4%, 7.0% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 각각 11.6%, 24.8% 증가해 양호한 모습을 보임.

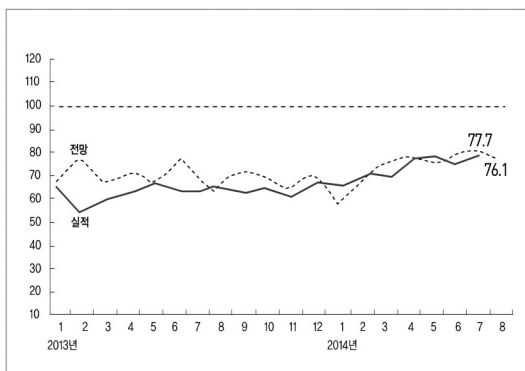
### ▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

7월 CBSI,  
전월에 비하여  
3.2p 상승

- 7월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 3.2p 상승한 77.7을 기록함.
  - CBSI 77.7은 2009년 12월의 CBSI 82.5 이후 4년 7개월 만에 기록한 최고치임.
  - 통상 7월은 흑서기로서 계절적 요인으로 CBSI가 하락하는데 올해는 이례적으로 상승함.
  - 대형 업체의 CBSI, 특히 주택물량지수 상승이 두드러진 것을 감안할 때 새 경제팀의 주택 금융 규제 완화 등을 포함한 경기 부양책 발표가 긍정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.

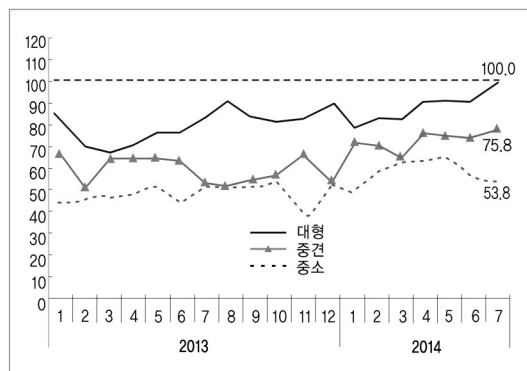
- 업체 규모별로 살펴보면 대형과 중견 업체의 지수가 상승함.
  - 대형 업체 지수는 전월 대비 7.3p 상승한 100.0을 기록함.
  - 중견 업체 지수는 전월 대비 2.5p 상승한 75.8를 기록함.
  - 한편, 중소 업체 지수는 전월에 비하여 1.3p 하락한 53.8을 기록함으로써 2개월 연속 하락세를 보임.

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 6월의 전국 토지가격은 전월 대비 0.15% 올라 10개월 연속 상승세를 지속함.  
- 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.09%), 경기(0.09%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 과천시(0.43%), 의왕시(0.34%), 고양 일산서구(0.30%)에서 높은 상승률을 기록함.
- 비수도권은 세종(0.38%), 대구(0.27%)·경북(0.22%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

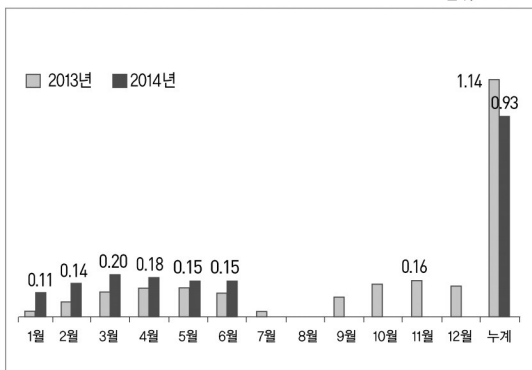
토지가격,  
10개월 연속 상승

- 6월 전국 토지 거래량은 19만 9,261필지로 전월 대비 3.7%, 전년 동월 대비 18.8% 감소함.

거래는 2개월 연속 감소

전국 월간 토지가격 변동률

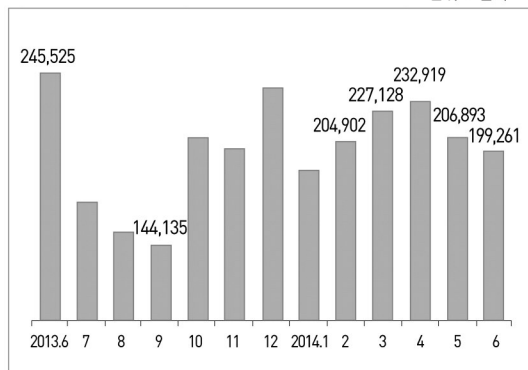
단위 : %



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

단위 : 필지



자료 : 온나라부동산포털.

## 부 동 산 경 기

- 전월 대비 상업지역(8.0%), 공업지역(5.7%), 자연환경보전지역(10.8%)만 증가함.
- 거래 원인별로는 전월 대비 교환(1,151필지, 9.7%), 분양권(3만 1,254필지, 8.5%)만 증가함. 거래 주체별로는 전월 대비 개인(-4.4%)은 감소한 반면, 법인(3.6%)과 기타(1.0%)는 증가함.

## ▶ 주택시장

### ▶ 주택시장 - 수도권

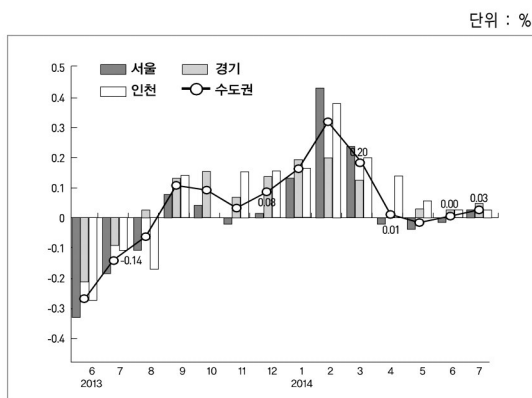
**7월 수도권 아파트 매매가,**  
**전월비 0.03% 올라**  
**다시 상승**

- 7월의 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함.
  - 전월 대비 서울 0.02%, 인천 0.02%, 경기 0.06% 상승함.
  - 재건축 아파트 매매가격은 전월 대비 0.14% 상승함.
  - 추가 분담금 문제가 불거진 재건축 소형 아파트만 하락(일반 아파트 소형 0.07%, 중형 0.01%, 대형 0.02%, 재건축 아파트 소형 -0.13%, 중형 0.30%, 대형 0.16%)함.

**6월 매매 거래,**  
**전월비 11.9% 감소**

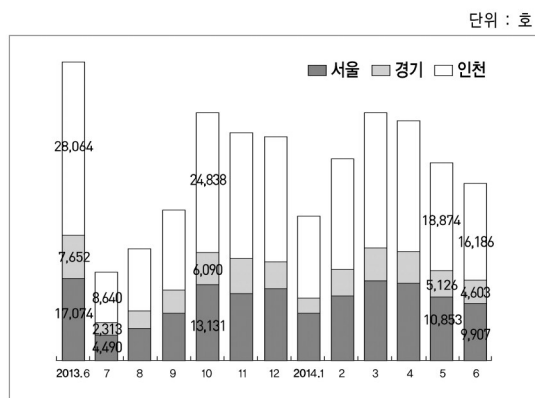
- 6월의 수도권 주택 매매 거래량은 3만 696호로 2개월 연속 감소하였으며, 전월 대비 11.9%, 전년 동월 대비 41.9% 감소함.
  - 최근 8년(2006~2013) 간의 6월 평균 대비 9.4% 감소함.
  - 전월 대비 서울 8.7%, 인천 10.2%, 경기 14.2% 감소함.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주).

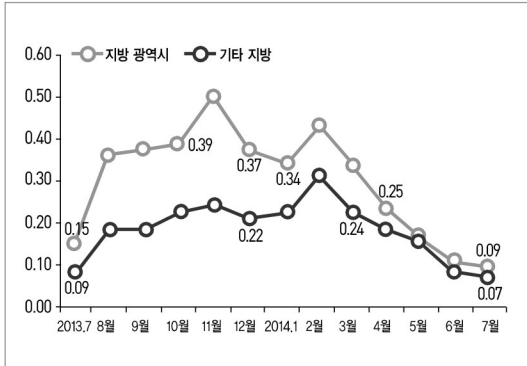
수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

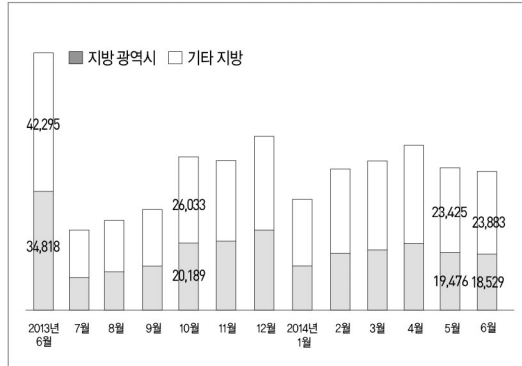
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

## ▶ 주택시장 - 지방

- 7월의 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09% 올라 23개월 연속 상승했지만 상승폭은 5개월 연속 둔화됨.
  - 부산(0.10%), 대구(0.24%), 광주(0.12%), 울산(0.04%) 등은 상승한 반면에 대전(-0.05%)은 하락함.
- 6월 지방 광역시의 주택 매매 거래량은 1만 8,529호로 전월 대비 4.9%, 전년 동월 대비 46.8% 감소함.
  - 지방 광역시는 전월에 비해 광주(8.0%)를 제외하고 모두 감소(부산 -7.0%, 대구 -8.1%, 대전 -4.4%, 울산 -6.1%)함.
- 7월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 상승함.
  - 대부분의 지역이 보합세인 가운데 충남 보령시(0.51%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 목포시(-0.12%)는 가장 크게 하락함.
- 6월 기타 지방의 거래량은 2만 3,883호로 전월 대비 2.0% 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 43.5% 감소함.
  - 전월 대비 충청(5.4%), 전라(16.0%), 제주(2.7%) 권역에서 증가한 데 비해 강원(-8.3%)과 경상(-3.3%)은 감소함.

7월 지방 광역시  
아파트 매매가,  
상승세 지속 속  
상승폭은 둔화 중



부 동 산 경 기

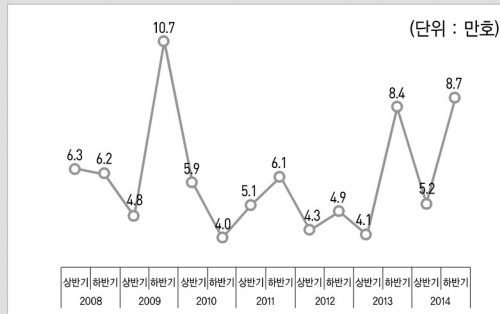
이 / 슈 / 분 / 석

# 2014년 상반기 분양시장 결산

수도권과 지방 모두 전년 동기 대비 분양 물량이 크게 증가했으며, 하반기에도 많은 물량이 예정되어 있어 미분양 물량 증가가 우려됨. 또한 청약 경쟁률의 지역별 편차가 심하고, 실수요자인 1순위에서는 미달되나 2, 3순위에서 청약 경쟁률이 상승함에 따라 투자 수요의 구매가 중요해짐.

## 1. 수도권

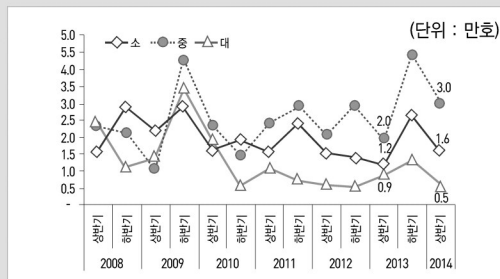
실적



자료 : 부동산114(주).

- 2014년 상반기 분양 물량은 최근 3년 사이 가장 많은 물량인 5.2만호에 달함.
- 2013년 하반기 주택시장 회복세로 분양 물량 증가가 올해도 이어지고 있음.
- 최근 급증한 인허가로 인하여 하반기 예정되어 있는 분양 물량은 8.7만호(올 7월 말 기준)에 달하고 있음.

규모



주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡, 대형 85㎡ 초과.  
자료 : 부동산114(주).

- 전년 동기 대비 소형과 중형은 증가하였으나, 대형은 감소함.
- 최근 소형의 물량 비중이 감소하고 중형의 물량 비중이 증가함.
- 금융위기 직후 소형의 물량 비중은 40%를 넘어섰으나, 올 상반기에 소형이 31.0% 수준을 보였으며, 중형과 대형은 각각 58.3%, 10.7% 수준임.

## 청약 경쟁률(2014.1~6) (단위 : 대 1)

|     | 서울  | 인천  | 경기  |
|-----|-----|-----|-----|
| 전체  | 2.6 | 1.2 | 1.5 |
| 1순위 | 2.1 | 0.2 | 0.7 |

자료 : 금융결제원.

- 상반기 청약 경쟁률은 모두 1:1 수준을 넘어섰으나, 1순위에서 마감미 안 되고 2, 3순위에서 마감됨.
- 서울 강남구, 경기 하남시 등의 지역은 10:1을 넘어섰으나, 인천 남구, 성남 수정구 등은 0.1:1 수준을 보여 지역별 편차가 심함.

## 전기말 대비 미분양 증감 (단위 : 호)

|       | 2013  |     | 2014   |
|-------|-------|-----|--------|
|       | 상반기   | 하반기 | 상반기    |
| 서울특별시 | -759  | 435 | -556   |
| 인천광역시 | 1,197 | 52  | 1,704  |
| 경기도   | -484  | 204 | -4,128 |
| 수도권   | -46   | 691 | -2,980 |

자료 : 국토교통부.

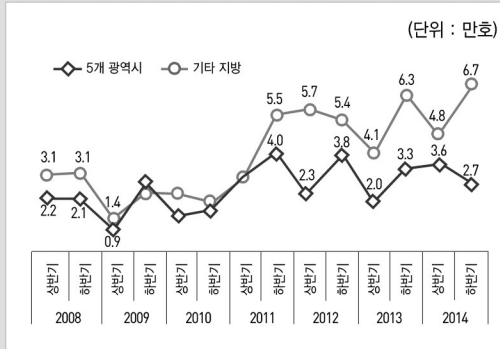
- 미분양을 보면 인천의 물량이 지속적으로 증가하고 있음.
- 지난해 하반기도 많은 분양 물량으로 인하여 미분양 물량이 증가함.

청약 및 미분양

이 / 슈 / 분 / 석

## 2. 지방

### 실적



자료 : 부동산114(주).

- 지방은 2011년부터 분양 물량이 증가세를 보이고 있는데, 올해 상반기에 5개 광역시는 3.6만호, 기타 지방은 4.8만호 수준을 보이고 있음.

- 특히, 지방 광역시는 지난해 상반기 분양 물량보다 많은 수준을 보이고 있음.

- 올해 하반기에 지방 광역시는 분양 물량이 다소 감소하는 반면, 기타 지방은 금융위기 이후 최대 물량이 공급될 예정이다.

### 규모

(단위 : 만호, %)

| 구분     |    | 60㎡ 이하 | 60~85㎡ | 85㎡ 초과 |
|--------|----|--------|--------|--------|
| 지방 광역시 | 물량 | 8,744  | 23,489 | 3,698  |
|        | 비중 | 24.3   | 65.4   | 10.3   |
| 기타 지방  | 물량 | 10,802 | 30,768 | 3,200  |
|        | 비중 | 24.1   | 68.7   | 7.1    |

자료 : 부동산114(주).

- 지방 광역시와 기타 지방 모두 60~85㎡ 이하의 물량 비중이 60%를 넘어섬.

- 지방 광역시는 모든 규모에서 전기 대비 증가한 반면, 기타 지방은 85㎡ 초과만 증가함.

### 청약 및 미분양

#### 청약 경쟁률(2014.1~6)

(단위 : 대 1)

| 구분  | 부산  | 대구  | 광주   | 대전  | 울산  | 세종  |     |
|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 전체  | 7.5 | 9.3 | 10.3 | 3.5 | 3.5 | 1.4 |     |
| 1순위 | 6.7 | 8.7 | 7.2  | 2.4 | 2.8 | 0.7 |     |
| 구분  | 강원  | 경남  | 경북   | 전남  | 전북  | 충남  | 충북  |
| 전체  | 1.3 | 3.1 | 3.1  | 2.2 | 5.4 | 6.5 | 1.9 |
| 1순위 | 0.4 | 2.3 | 2.5  | 1.4 | 5.0 | 6.2 | 1.1 |

자료 : 금융결제원.

- 지방 광역시는 모두 1순위에서 1:1 수준을 상회하면서 높은 경쟁률을 보임.

- 반면, 기타 지방은 세종, 강원이 1순위에서 미달됨.

#### 전기말 대비 미분양 증감

(단위 : 호)

| 구분     | 2013년  |        | 2014년  |
|--------|--------|--------|--------|
|        | 상반기    | 하반기    | 상반기    |
| 지방 광역시 | -6,460 | -788   | -5,502 |
| 기타 지방  | -3,257 | -3,884 | -2,352 |

자료 : 국토교통부.

- 미분양 물량은 지방 광역시와 기타 지방 모두 감소하고 있으나, 감소폭이 둔화되는 모습을 보이고 있음.

- 기타 지방은 하반기 대량의 분양 물량이 예정되어 있어 미분양 물량의 증가가 우려됨.

## 부 동 산 경 기

부문별·지역별 2014년 1~6월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

| 구분         | 지역별     |        |           |          | 공공부문  |       |           |          | 민간부문    |        |           |          |
|------------|---------|--------|-----------|----------|-------|-------|-----------|----------|---------|--------|-----------|----------|
|            | 전국      | 수도권    | 지방<br>광역시 | 기타<br>지방 | 전국    | 수도권   | 지방<br>광역시 | 기타<br>지방 | 전국      | 수도권    | 지방<br>광역시 | 기타<br>지방 |
| 2014년 1~6월 | 219,963 | 91,886 | 30,674    | 97,403   | 9,215 | 2,024 | 109       | 7,082    | 210,748 | 89,862 | 30,565    | 90,321   |
| 2013년 1~6월 | 180,263 | 73,979 | 25,929    | 80,355   | 7,926 | 1,234 | 1,440     | 5,252    | 172,337 | 72,745 | 24,489    | 75,103   |
| 전년비 증감률    | 22.0    | 24.2   | 18.3      | 21.2     | 16.3  | 64.0  | -92.4     | 34.8     | 22.3    | 23.5   | 24.8      | 20.3     |

자료 : 국토교통부.

## 2. 공급시장

## ▶▶ 주택 인·허가

- 1~6월 주택 건설 인허가 실적은 21만 9,963호로 전년 동기 대비 22.0% 늘어났지만, 증가폭은 2개월 연속 둔화됨.
  - 공공부문 실적은 16.3%, 민간부문은 22.3% 증가함.
- 6월 한 달 실적은 4만 2,427호로 전년 동월 대비 11.0% 증가함.
  - 수도권은 9.3%, 기타 지방은 33.3% 늘었으나, 지방 광역시는 26.0% 감소함.
  - 전월 대비로도 2.1% 증가에 그침.
- 1~6월 동안 수도권 24.2%, 지방 광역시 18.3%, 기타 지방 21.1% 증가함. 수도권과 지방 광역시는 증가폭이 둔화됨.
  - 경기 42.0%, 서울 20.5% 증가했으나, 인천은 두 달 연속 감소세(-32.9%)를 보임.
  - 광주가 감소세(-16.4%)로 전환되었고, 대구는 증가폭이 확대됨.

## ▶▶ 아파트 인·허가

- 1~6월 아파트 인허가 실적은 13만 9,872호로 전년 동기 대비 43.9% 증가함.
  - 수도권 44.3%, 지방 43.7% 늘었는데, 상승폭이 모두 소폭 확대됨.
- 서울의 증가폭은 확대된 반면, 인천은 감소세를 유지함.

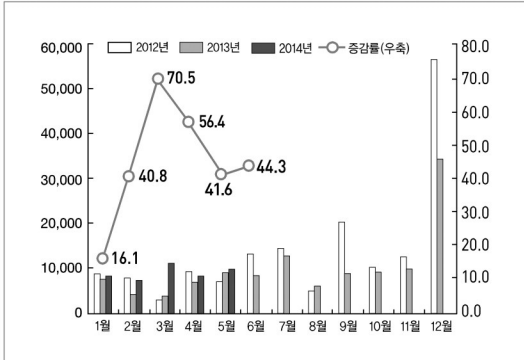
1~6월 주택 인허가,  
전년 동기 대비  
22.0% 증가

수도권 인허가는  
두 달 연속 증가폭 둔화

1~6월 아파트 인허가,  
전년 동기 대비  
43.9% 증가

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

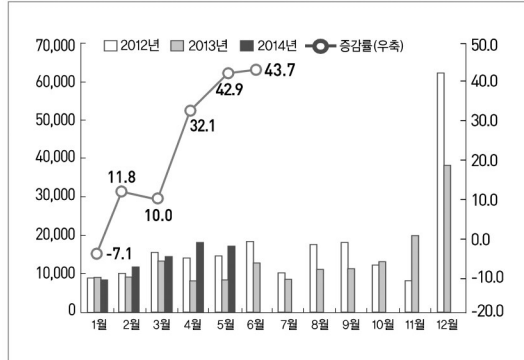
단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

- 서울의 증가폭(40.9%)이 크게 확대되었고 경기도 증가세(87.7%)를 유지함. 인천은 감소세(-46.2%)가 이어짐.
- 지방 광역시 47.9%, 기타 지방 42.3% 증가함.
- 부산·광주·세종은 감소세이나, 대구·경북은 급증세가 지속 중임.

■ 1~6월 아파트 외 실적은 8만 91호로 전년 대비 3.6% 줄어들어 감소세로 전환됨.

- 수도권은 5.4% 증가했으나, 기타 광역시와 기타 지방은 각각 26.2%, 6.8% 감소함.
- 지방의 감소폭이 확대되는 양상임.

## ▶▶ 아파트 분양

- 7월 아파트 분양은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 1.5% 늘어난 데 비해 전월 대비로는 10.8% 감소함.
  - 수도권은 9,400여 호 분양되어 전년 동월 대비 16.8% 감소한 반면, 전월 대비로는 136.2% 증가함.
  - 지방 실적은 1만 4,600여 호로 전년 동월 대비 18.0% 늘어난 데 비해 전월 대비로는 36.1% 감소함.

■ 분양 물량은 많지 않았지만, 2기 내각의 규제 완화 정책에 힘입어 비교적 선전함.

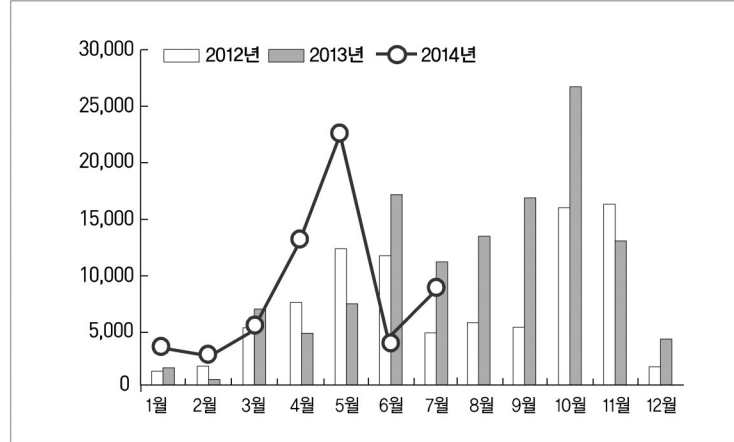
- 강남 보금자리지구 민간 분양은 대형 평형임에도 불구하고 7:1에 달하는 높은

7월 아파트 분양,  
전년 동월 대비  
1.5% 증가

## 부 동 산 경 기

2014년 7월 수도권 월간 분양 추이

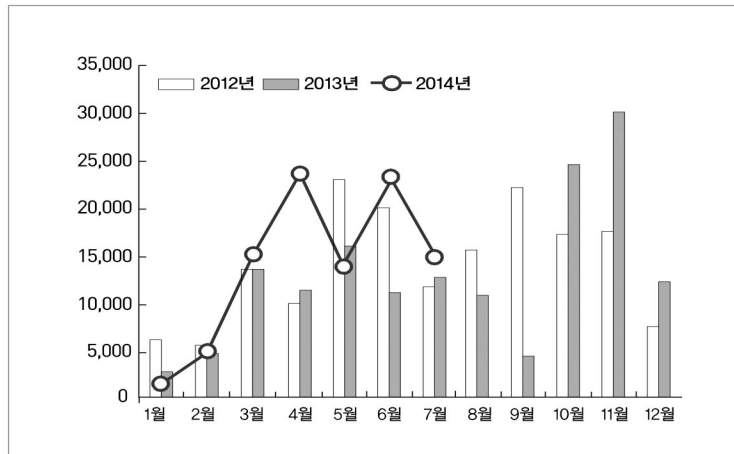
단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

2014년 7월 지방 월간 분양 추이

단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

계절적 비수기에도

비교적 선전

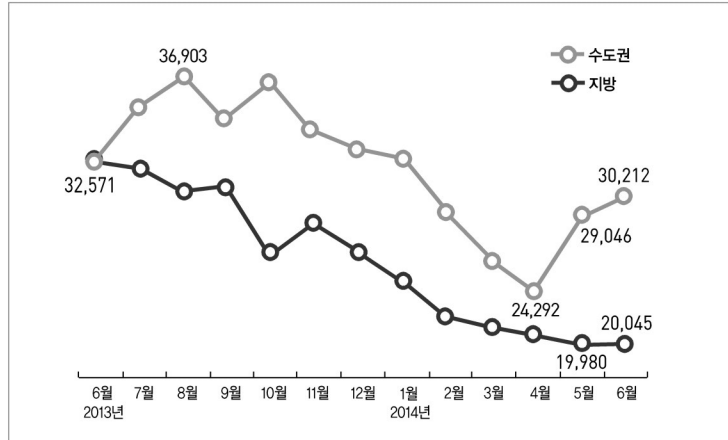
경쟁률을 나타냄.

- 수도권과 지방 모두 계절적 비수기에도 비교적 선전함.

- 8월 예정 물량은 2만 2,000여 호인데 정책 효과 등으로 실적 상황은 나쁘지 않을 것으로 예상됨.

미분양 물량 추이

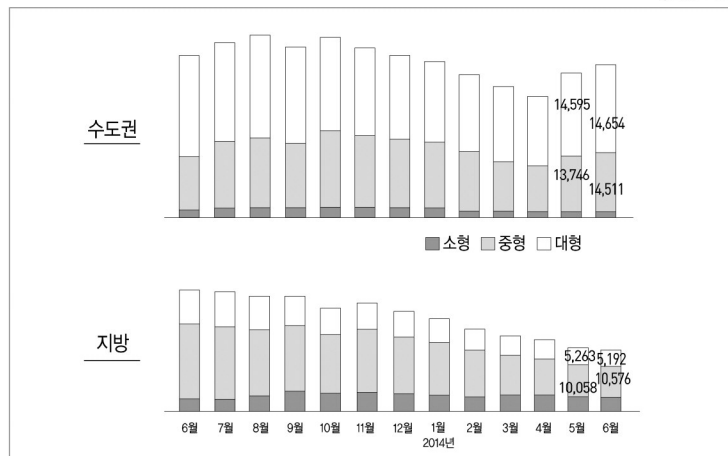
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

## ▶▶ 아파트 미분양

- 2014년 6월 미분양 아파트는 2개월 연속 증가세를 이어가며 5만호(5만 257호)를 다시 넘어섬.
  - 수도권에서 1,166호 늘어나 3만 212호로 다시 확대됨.
  - 지방도 7개월 만에 증가세로 돌아서며 2만 45호를 기록함.

6월 아파트 미분양,  
2개월 연속 늘어  
5만호 넘어

## 부 동 산 경 기

- 준공 후 미분양은 39호 줄었으나, 여전히 2만 869호가 적체돼 있음.

### 수도권 소형 미분양 많아져

- 수도권은 모든 규모에서 늘었고, 지방은 중형에서 증가함.
  - 수도권은 소형이 342호, 중형 765호, 그리고 대형이 29호 증가함. 6월 들어 소형의 증가폭이 커짐.
  - 지방은 소형이 382호, 대형이 71호 감소했으나, 중형이 518호 늘어나 증가세로 반전됨.

- 평택시(1,562호), 하남시(990호), 강동구(861호)에서 대규모 미분양이 발생함.

## 3. 금융시장

### 6월 예금은행 주택담보대출, 전월비 3.1조원 증가

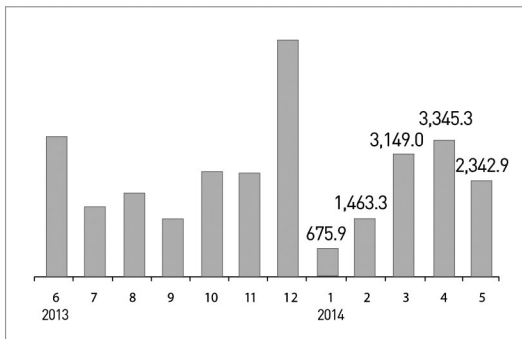
- 6월 예금은행의 주택담보대출액은 전월에 비하여 3.1조원 늘어나 337.7조원 수준을 보임(잠정치).
  - 주택금융공사의 보급자리론, 적격 대출 및 은행 대출채권 양도 등을 감안할 경우 전월 대비 2.4조원이 증가한 378.0조원 수준을 보임.

### 대출 금리는 하락세 지속

- 6월 주택담보대출 금리는 전월에 이어 하락세를 유지하고 있음.
  - 신규 취급액 기준으로는 전월 대비 0.05%p 하락한 3.58%를 보이고 있으며, 잔액 기준도 0.03%p 하락한 3.92% 수준을 보임. 

주택담보대출 증감액

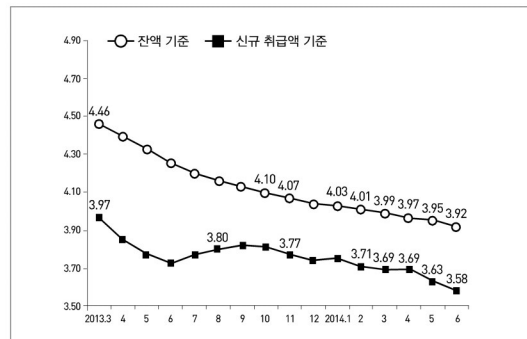
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : 천만원, %)



자료 : 한국은행.