

건설경기동향



건설경기

- 2014년 8월 건설 수주, 전년 동월 대비 58.2% 증가
- 8월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 65.0% 증가
- 8월 건축 허가, 전년 동월 대비 27.7% 증가
- 8월 건설 기성, 전년 동월 대비 1.1% 증가
- 8월 건축착공면적, 전년 동월 대비 10.1% 감소
- 9월 CBSI, 전월에 비하여 3.7p 상승

부동산경기

- 토지가격 12개월 연속 상승, 8월 토지 거래는 전월 대비 6.7% 감소
- 9월 수도권 아파트 매매가, 재건축 중심으로 상승세 지속
- 지방권 아파트 매매가, 상승세 둔화에 거래량도 감소
- 올 1~8월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 26.2% 증가
- 1~8월 아파트 인허가, 전년 동기 대비 50.0% 증가
- 9월 아파트 분양, 전년 동월 대비 17.0% 증가
- 아파트 미분양, 8월에만 6,583호 해소
- 7월 주택담보대출, 전월 대비 3.7조원 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

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

건설경기



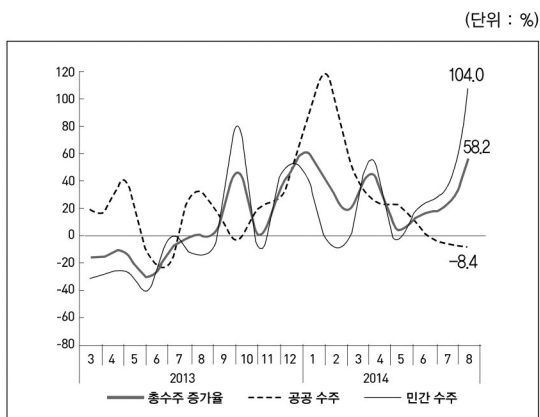
1. 선행 지표

▶▶ 수주

- 2014년 8월의 국내 건설 수주는 민간부문의 호조세로 인해 전년 동월 대비 58.2% 증가한 9.4조원을 기록함으로써 9개월 연속 증가함.
- 2014년 8월 수주는 8월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치인 9.4조원을 기록하여 전년 동월 대비 58.2% 늘어남.
- 발주자별로는 공공부문이 전년 동월 대비 8.4% 감소해 부진하였으나, 민간부문이 전년 동월 대비 104.0% 급등함.
- 결국, 국내 건설 수주는 작년 2013년 12월부터 올해 8월까지 총 9개월 연속 증가세를 지속함.

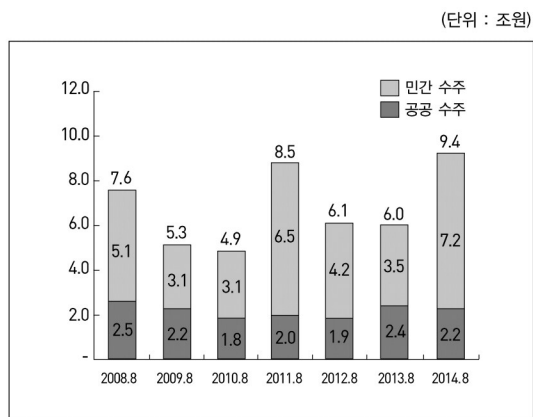
**8월 건설 수주,
전년 동월 대비
58.2% 증가**

건설 수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회.

연도별 8월 건설 수주 비교



자료 : 대한건설협회.

건설경기

공공 수주 부진
민간은 양호

▶ 수주 : 발주자별

- 올 8월의 공공부문 수주는 토목이 부진하여 전년 동월 대비 8.4% 감소한 2.2조원을 기록해 2개월 연속 감소함.
 - 토목 수주는 철도와 도로 수주가 부진해 8월 실적으로 10년래 최저치인 0.9조원을 기록함으로써 전년 동월 대비 32.0% 감소함.
 - 반면, 8월의 주택 수주는 8월 실적으로는 6년래 최대치인 0.6조원으로 전년 동월 대비 302.9% 급등함.
 - 8월의 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 22.6% 감소한 0.7조원을 기록하여 2개월 연속 감소함.

- 8월 민간부문 수주는 건축 공종의 호조로 전년 동월 대비 104.0% 급등함.
 - 8월 실적으로는 역대 최대치인 7.2조원을 기록함.
 - 토목 수주는 전년 동월 대비 35.2% 감소한 0.3조원으로 부진함.
 - 주택 수주는 신규 주택과 재개발·재건축 모두 호조를 보여 8월 실적으로는 역대 최대치인 5.0조원을 기록함으로써 전년 동월 대비 259.0% 급등함.
 - 비주택 건축도 전년 동월 대비 14.0% 증가한 1.9조원으로 양호한 모습을 보임.

▶ 수주 : 세부 공종별

- 세부 공종별로 살펴보면 토목의 경우 철도, 도로, 기계설치 등이 부진함.
 - 철도 및 궤도, 도로 및 교량 등의 수주가 각각 전년 동월 대비 18.1%, 36.1% 감소함.

2014년 8월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014년 8월	9.4	2.2	0.9	1.3	0.6	0.7	7.2	0.3	6.9	5.0	1.9
증감률	58.2	-8.4	-32.0	22.8	302.9	-22.6	104.0	-35.2	126.9	259.0	14.0
2014년 1~8월	67.3	26.1	16.8	9.3	2.4	7.0	41.2	4.4	36.8	22.4	14.5
증감률	29.7	32.3	37.8	23.4	45.7	17.3	28.2	-17.9	37.3	62.9	10.5

자료 : 대한건설협회.

건설경기동향

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	2.3	-18.1
도로 및 교량	1.9	-36.1
항만 및 공항	1.6	9.7
토지조성	1.3	3.9
기계설치	1.2	-76.0
조경공사	1.2	51.3
상하수도	1.0	209.0
발전 및 송전	0.6	-65.2
토목 기타	0.5	168.8

자료 : 통계청.

- 기계설치와 발전 및 송전 등의 수주도 각각 전년 동월 대비 76.0%, 65.2% 감소해 부진함.
- 다만, 항만, 토지조성, 상하수도, 조경 공사 등 비중이 낮은 공종들은 수주가 증가함.

- 건축의 경우 주택과 사무실 및 점포 수주가 증가함.
 - 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 249.6% 급등함.
 - 사무실 및 점포 수주도 전년 동월 대비 284.1% 급등함.
 - 반면, 관공서와 공장 및 창고 수주는 각각 전년 동월 대비 35.0%, 42.9% 감소해 부진함.

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	65.0	249.6
사무실 및 점포	12.4	284.1
관공서 등	5.6	-35.0
공장 및 창고	4.3	-42.9

자료 : 통계청.

토목 공종 :

철도 및 궤도, 도로, 기계설치 수주 감소

건축 공종 :

주택, 사무실 및 점포 수주 증가

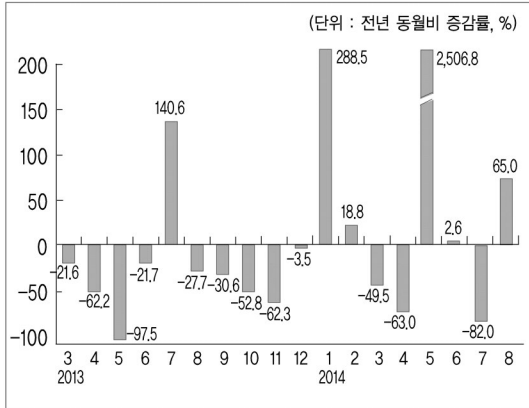
▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 8월의 재건축 · 재개발 수주는 전년 동월 대비 65.0% 증가한 9,516억원을 기록하여 한 달 만에 다시 반등함.
 - 재건축 수주는 비록 전년 동월 대비 4.0% 감소하였으나, 8월 실적으로는 최근 10년 간 3번째로 높은 4,024억원을 기록하여 금액상으로는 양호함.

8월 재건축 · 재개발, 전년 동월 대비 65.0% 증가

건설경기

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료: 한국건설산업연구원

2014년 8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동기비 증감률, %)			
구분	재건축	재개발	총계
2014. 8	-4.0	248.2	65.0
2014. 1~8	12.9	24.1	17.6

자료: 한국건설산업연구원

- 재개발 수주의 경우 5,492억원으로 금액 자체는 예년 수준에 다소 미치지 못하였지만, 작년 실적이 부진한 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 248.2% 급등함으로써 4개월 연속 감소세를 마감함.

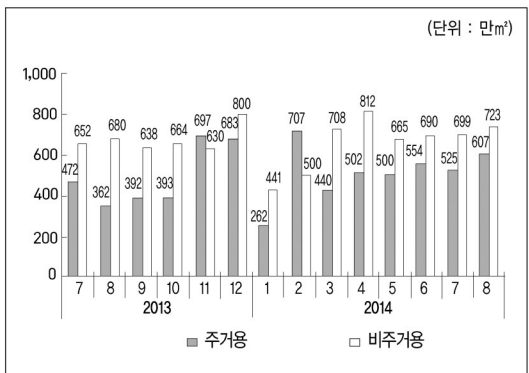
▶▶ 건축 허가

8월 건축 허가,

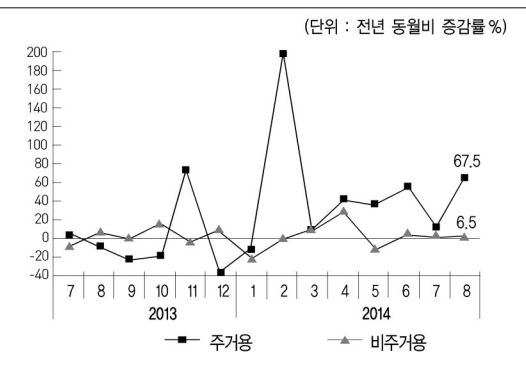
전년 동월비 27.7% 증가

- 금년 8월의 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 27.7% 증가한 1,330.1만㎡를 기록해 7개월 연속 증가함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토교통부



이 / 슈 / 분 / 석

2015년 SOC 예산안

교통부문 증가로 전년비 3.0% 증액된 24.4조원 책정, 계획보다 2조~3조원 증액

- 정부가 지난 9월 23일 국회에 제출한 2015년도 SOC 예산(안)은 당초 감축될 예정이었지만, 내수 경기의 부양을 위해 금년보다 3.0% 증가한 24.4조원으로 책정됨.
 - SOC 예산의 경우 당초 2013~17년 국가재정 운용계획에서의 금액은 22.0조원으로 올해보다 7% 정도인 2조~3조원을 감축할 예정이었으나, 오히려 계획보다 대략 2.4조원을 증액함.
 - 최근 경기 회복을 위해서는 SOC 투자 확대를 통한 건설경기의 회복이 중요함을 시사함.
 - 다만, 2014~18년 국가재정 운용계획을 살펴보면, 2016년에 22.4조원, 2017년에 20.7조원, 2018년에 19.1조원으로, 2016년부터는 다시 감소할 것으로 예상되며 2018년에는 20조원을 하회할 것으로 전망됨.
- 2015년 SOC 예산안을 보면, 교통 SOC를 제외한 수자원, 물류 등 기타 SOC 예산은 올해보다 4.4% 감소할 전망이지만, 도로·철도·항만 등 교통 SOC가 전년 대비 6.1% 증액됨.
- 교통 SOC 예산은 2009년의 18.3조원 이후 6년 만에 최대치인 17.9조원이 배정됨. 완공 공사 위주로 예산이 투입되는 가운데 안전 및 유지보수 설비가 집중적으로 증액됨.
 - 도로는 공사 중인 사업의 완공 및 교통 안전 강화에 중점을 두어 올해보다 4.6% 증액된 8.9조원이 편성됨. 올해 54건의 완공 공사 계획, 2015년에는 이보다 대략 2배 증가한 94건이 계획되었으며, 노후 교량 등 위험 구간의 정비 및 첨단 교통 체계 관련 예산도 증가함.
 - 철도는 7.3% 증액된 7.3조원으로 노후 선로 교체 및 고가, 터널 지하 구간의 내진 보강을 지원해 철도 사고 재발을 방지하고자 안전 투자가 5,736억원에서 8,618억원으로 증액됨.
 - 도시부 교통 혼잡 및 평창올림픽 수송 대책 등 국책사업 지원으로 광역철도가 올해보다 60.4% 증액된 8,618억원이 배정됐으며, 원주~강릉 복선 전철도 15.0% 증액된 9,200억원이 계획됨.
 - 항만 및 공항 예산은 8.3%가 증액된 1.7조원이 계획되었는데, 울산 신항 및 부산, 인천, 목포 등 항만 배후단지의 개발에 대한 예산이 증액됨.

정부 SOC 예산 추이

(단위 : 억원, %)

구 분	2010년	2011년	2012년	2013년 (추경 미포함)	2013년 (추경 포함)	2014년 (B)	2015년 (A)	증감률 (A/B, %)
· 도로	80,038	74,487	77,614	86,451	91,667	84,695	88,590	4.6
· 철도(도시철도 포함)	53,512	54,055	61,141	68,591	69,913	68,032	73,026	7.3
· 항만·공항	19,283	17,012	17,056	15,862	16,121	16,060	17,394	8.3
교통 SOC 계	152,833	145,555	155,811	170,904	177,701	168,787	179,010	6.1
· 수자원	51,076	50,182	29,020	27,315	23,694	23,830	23,054	-3.3
· 물류, 지역 및 도시 등	47,198	48,669	46,095	44,805	45,638	44,279	42,025	-5.1
기타 SOC 계	98,274	98,851	75,115	72,120	96,332	68,109	65,079	-4.4
총계	251,106	244,406	230,926	243,024	250,261	236,895	244,089	3.0
(4대강, 여수엑스포 제외시)	216,000	209,501	227,784	243,024	-	-	-	-

자료 : 기획재정부.

건설경기

- 8월 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 67.5% 증가함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 31.8% 증가해 한 달 만에 다시 반등하였고, 지방은 전년 동월 대비 87.5% 증가해 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 8월 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용과 기타 건축이 양호하여 전년 동월 대비 6.5% 증가함.
 - 상업용, 교육·사회용, 기타 건축 등이 각각 전년 동월 대비 0.1%, 49.6%, 36.0% 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 다만, 공업용은 전년 동월 대비 31.9% 감소해 부진함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

8월 건설기성,
전년 동월 대비
1.1% 증가

- 2014년 8월 건설기성은 민간부문의 호조세로 전년 동월 대비 1.1% 증가해 두 달 연속 늘어남.
 - 공공부문은 전년 동월 대비 10.4% 감소하여 부진한 반면, 민간부문은 7.2% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 공종별로 살펴보면 8월 건축기성은 전년 동월 대비 6.8% 증가한 4조 9,146억원을 기록함으로써 20개월 증가세를 지속함.

2014년 8월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014년 8월	7,743.9	4,914.6	2,772.6	2,142.0	2,829.4	1,465.6	493.8	824.4	2,295.4	5,154.4
증감률	1.1	6.8	11.3	1.4	-7.3	-7.4	23.4	-14.5	-10.4	7.2
2014년 1~8월	63,388.2	39,876.8	22,746.2	17,130.7	23,511.4	12,715.1	3,949.2	6,410.0	20,544.6	40,410.8
증감률	3.3	14.1	19.3	7.7	-10.9	-8.5	20.2	-25.0	-4.7	7.9

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

- 주거용과 비주거용 기성은 각각 전년 동월 대비 11.3%, 1.4% 증가해 양호한 실적을 보임.

■ 8월 토목 기성은 전기기계를 제외한 대부분의 공종이 부진해 전년 동월 대비 7.3% 감소함에 따라 10개월 연속 감소함.

- 일반토목, 플랜트 기성은 각각 전년 동월 대비 7.4%, 14.5% 감소함.

- 다만, 전기기계 기성은 전년 동월 대비 23.4% 증가해 양호한 모습을 보임.

■ 발주기관별로 살펴보면 8월 공공기관의 기성은 전년 동월 대비 10.4% 줄어든 2조 2,954억원을 기록해 부진한 반면, 민간기관은 7.2% 늘어난 5조 1,544억원을 기록함.

▶▶ 건축 착공

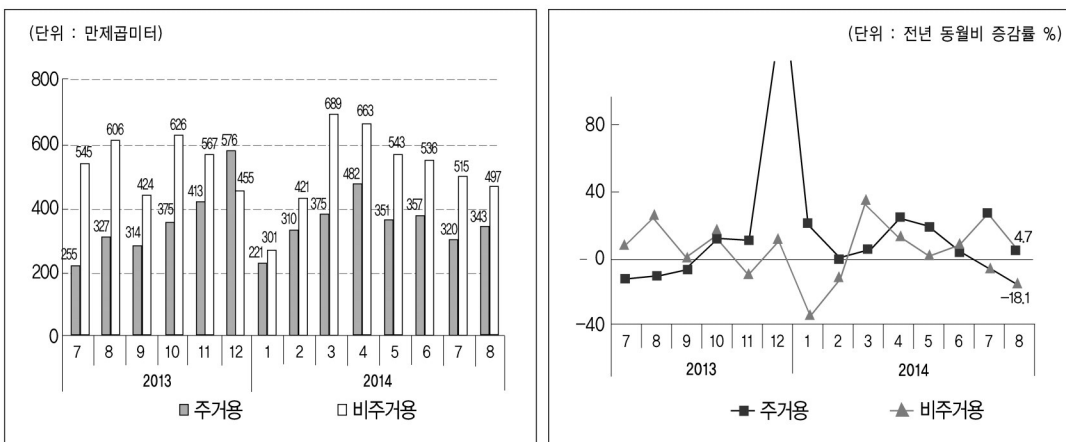
■ 2014년 8월의 건축착공면적은 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 10.1% 감소한 869.3만㎡를 기록해 5개월 연속 증가세를 마감함.

■ 8월 주거용 건축착공면적은 수도권이 부진했으나 지방이 호조를 보여 전년 동월 대비 4.7% 증가한 342.6만㎡를 기록함.

- 수도권이 전년 동월 대비 4.6% 감소하여 부진했으나 지방이 10.8% 증가해 양호한 모습을 보임.

8월 건축 착공,
전년 동월 대비
10.1% 감소

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료: 국토교통부.

건설경기

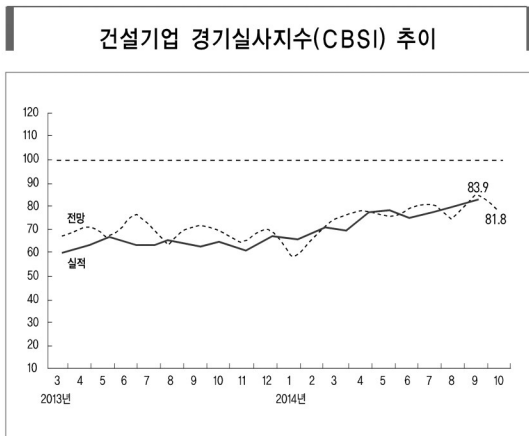
- 8월의 비주거용 건축착공면적은 기타 건축을 제외하고 모두 부진하여 전년 동월 대비 18.1% 감소함.
 - 상업용과 공업용 건축착공면적이 전년 동월 대비 각각 19.4%, 20.2% 감소해 부진하였고, 교육·사회용 또한 14.5% 감소하는 등 대부분 부진한 모습을 시현함.
 - 다만, 기타 건축은 3.4% 증가함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

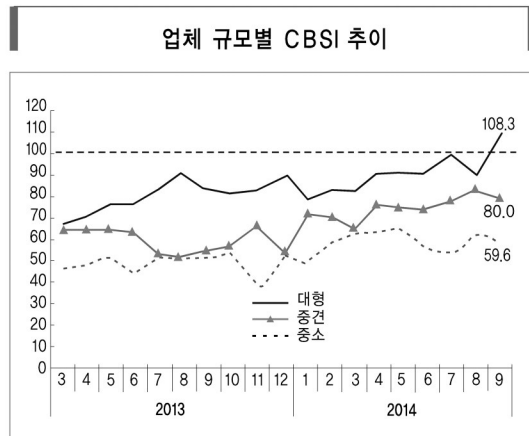
9월 CBSI,
전월에 비하여
3.7p 상승

- 2014년 9월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.7p 상승한 83.9를 기록함.
 - 9월 CBSI 83.9는 2009년 10월에 기록한 86.4 이후 4년 11개월 만의 최고치임.
 - 결국 CBSI는 글로벌 금융위기 극복을 위하여 SOC 예산을 전년 대비 25% 증가시켰던 2009년과 비슷한 수준으로 회복됨.
 - 이는 지난 7월에 발표된 제2기 경제팀의 주택 금융 규제 완화 등을 포함한 경기 부양책에 힘입은 결과로 판단됨.

- 업체 규모별로 살펴보면 대형 업체 지수만 증가함.
 - 대형 업체 지수는 전월에 비해 16.0p 상승한 108.3을 기록함.
 - 중견 업체 지수는 전월 대비 3.3p 하락한 80.0을 기록함.
 - 중소 업체 지수는 전월 대비 2.9p 하락한 59.6을 기록함.



자료 : 한국건설산업연구원



자료 : 한국건설산업연구원

부동산경기

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

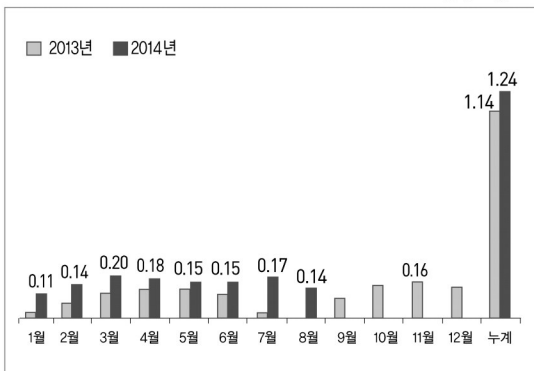
- 2014년 8월 전국 토지가격은 전월 대비 0.14% 올라 12개월 연속 상승함.
 - 수도권은 서울(0.19%), 인천(0.12%), 경기(0.08%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 인천 중구(0.34%), 서울 송파구(0.31%), 경기 하남시(0.30%)에서 높은 상승률을 기록함.
 - 비수도권의 경우 세종(0.48%), 제주(0.29%), 대전(0.25%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

- 8월 전국 토지 거래량은 20만 4,403필지로 전월 대비 6.7% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 33.8% 증가함.

● 토지가격,
12개월 연속 상승

전국 월간 토지가격 변동률

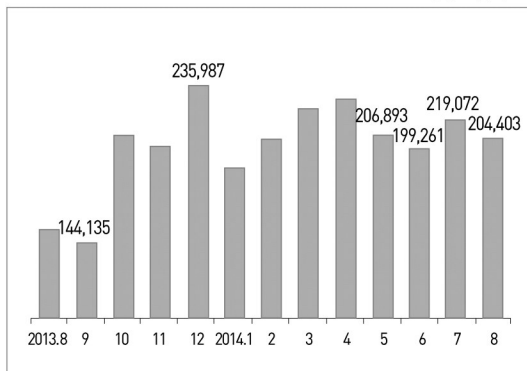
단위 : %



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

단위 : 필지



자료 : 온나라부동산포털.

부 동 산 경 기

8월 토지 거래,
전년 동월 대비
33.8% 증가

- 전월 대비 모든 용도 지역에서 감소함.
- 거래 원인별로는 전월 대비 증여(2만 536필지, 5.1%)만 증가함. 거래 주체별로는 전월 대비 모두 감소(개인 -6.5%, 법인 -11.0%, 기타 -0.5%)함.

▶▶ 주택시장

▶ 주택시장 - 수도권

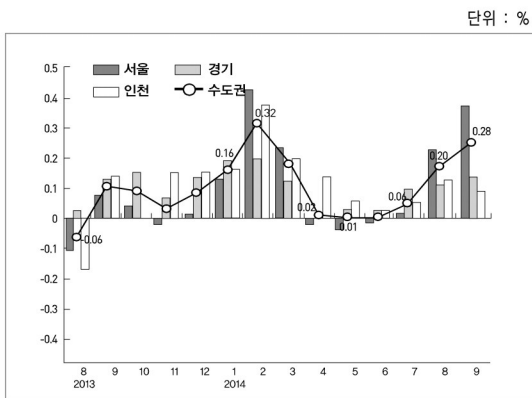
9월 수도권 아파트
매매가, 재건축 중심으로
상승세 지속

- 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.28% 올랐고, 상승폭도 2개월 연속 확대됨.
 - 전월 대비 서울 0.41%, 인천 0.10%, 경기 0.18% 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월에 비해 0.90% 상승함.
 - 모든 규모 및 유형에서 상승(일반 아파트 : 소형 0.34%, 중형 0.25%, 대형 0.13%, 재건축 아파트 : 소형 1.03%, 중형 0.84%, 대형 0.87%)함.

매매 거래도
2개월 연속 증가

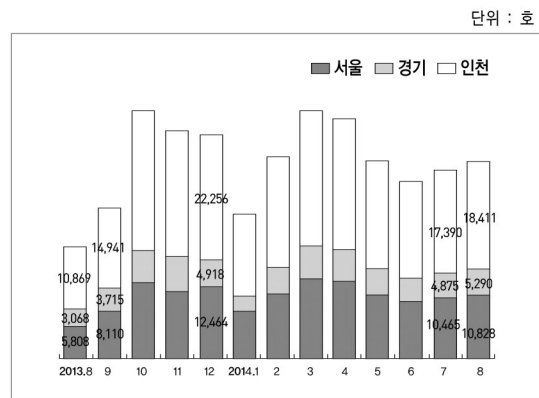
- 8월의 수도권 주택 매매 거래량은 3만 4,537호로 전월 대비 5.5%, 전년 동월 대비 74.9% 증가함.
 - 최근 8년(2006~13) 8월 평균 대비 20.4% 증가함.
 - 전월 대비 서울 3.5%, 인천 8.7%, 경기 5.9% 증가함.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

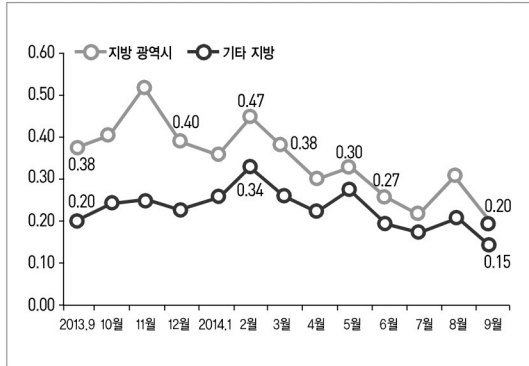


자료 : 온나라부동산포털.

건설경기동향

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

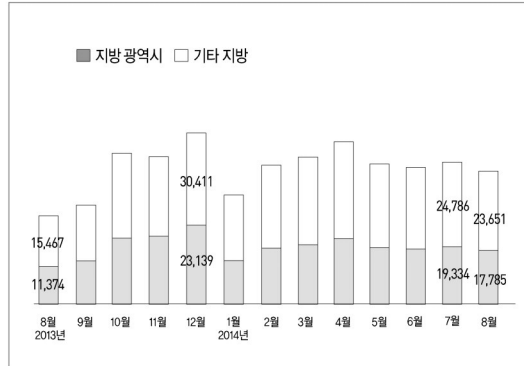
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

▶ 주택시장 - 지방

- 9월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.20% 올라 25개월 연속 상승함.
 - 부산(0.18%), 대구(0.42%), 광주(0.06%), 대전(0.03%), 울산(0.19%) 모두 상승함.
- 8월 지방 광역시의 거래량은 1만 7,785호로 전월 대비 8.0% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 56.4% 증가함.
 - 지방 광역시는 전월 대비 모두 감소(부산 -8.8%, 대구 -5.4%, 광주 -8.7%, 대전 -6.6%, 울산 -10.1%)함.
- 9월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.15% 상승함.
 - 대부분의 지역이 보합세인 가운데 충북 제천시(0.87%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 논산시(-0.55%)는 가장 크게 하락함.
- 8월 기타 지방의 거래량은 2만 3,651호로 전월 대비 4.6% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 52.9% 증가함.
 - 전월 대비 강원(17.9%)을 제외하고는 모두 감소(충청 -3.4%, 전라 -16.3%, 경상 -4.8%, 제주 -10.2%)함.

● 지방권 아파트 매매가, 상승세 둔화에 거래량도 감소

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

금년 1~8월 인허가,
전년 동기 대비
26.2% 증가

- 1~8월 주택 건설 인허가 실적은 31만 3,602호로 전년 동기 대비 26.2% 늘어나 전월 보다 증가폭이 확대됨.
 - 민간이 29.3% 증가한 데 비해 공공은 27.0% 감소함.
- 8월 한 달 실적은 4만 9,067호로 전년 동월 대비 53.4% 증가함.
 - 수도권이 1.6%, 지방 광역시는 10.1% 감소하였으나, 기타 지방은 139.8% 증가함.
 - 전월 대비로도 10.1% 증가함.
- 1~8월에 수도권(17.3%)과 지방 광역시(18.5%)는 전월 대비 증가폭이 둔화된 반면, 기타 지방(38.0%)은 큰 폭으로 확대됨.
 - 서울과 인천은 각각 13.2%, 26.3% 줄었으나, 경기에서 56.4% 증가함.
 - 충북과 전북은 감소세나 나머지는 제주(27.1%)를 제외하고 30% 이상 증가함.

▶▶ 아파트 인·허가

1~8월 아파트 인허가,
전년 동기 대비
50.0% 증가

- 1~8월 아파트 인허가 실적은 20만 4,362호로 전년 동기 대비 50.0% 증가함.
 - 수도권은 31.7% 늘어나 증가폭이 축소되었으나, 지방은 62.3% 늘어나 증가폭이 확대됨.

부문별·지역별 2014년 1~8월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

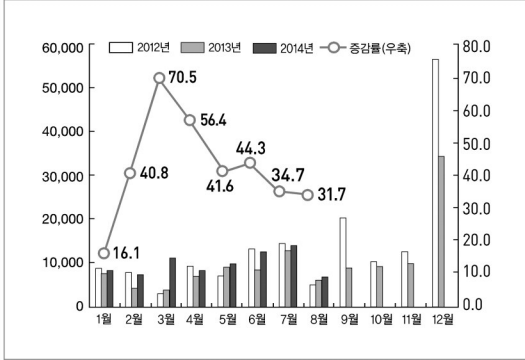
구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2014년 1~8월	313,602	128,522	40,686	144,394	10,123	1,913	423	7,787	303,479	126,609	40,263	136,607
2013년 1~8월	248,497	109,538	34,320	104,639	13,876	2,635	1,916	9,325	234,621	106,903	32,404	95,314
전년비 증감률	26.2	17.3	18.5	38.0	-27.0	-27.4	-77.9	-16.5	29.3	18.4	24.3	43.3

자료 : 국토교통부.

건설경기동향

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

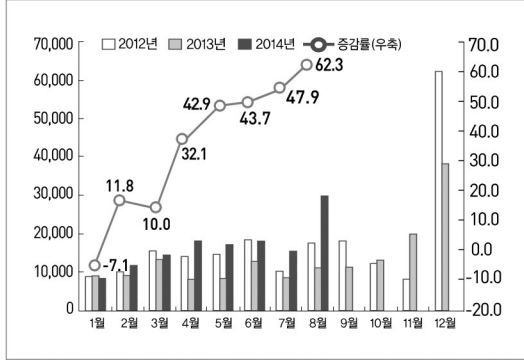
단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

- 서울의 아파트 인허가 실적은 감소세나 기타 지방은 급증세가 지속됨.
 - 서울은 두 달 연속 감소세(-29.9%), 인천은 감소세(-42.6%)인 반면, 경기(135.4%)의 증가세는 두 달 연속 확대됨.
 - 지방 광역시 45.1%, 기타 지방 68.4% 증가.
 - 대구(234.2%)와 울산(147.3%)의 증가세는 지속됨. 충북 외 기타 지방은 모두 증가함. 경북(233.6%), 전남(99.9%), 제주(88.8%), 강원(69.4%), 경남(67.5%)은 급증세를 보임.
- 1~8월 아파트 외 실적은 10만 9,240호로 전년 동기 대비 2.7% 줄어 3개월 연속 감소함.
 - 수도권에서 2.9% 증가했으나, 기타 광역시와 기타 지방은 각각 23.5%, 3.4% 감소함.

● 서울은 감소세나 대구·경북, 울산, 전남 등은 급증세

▶▶ 아파트 분양

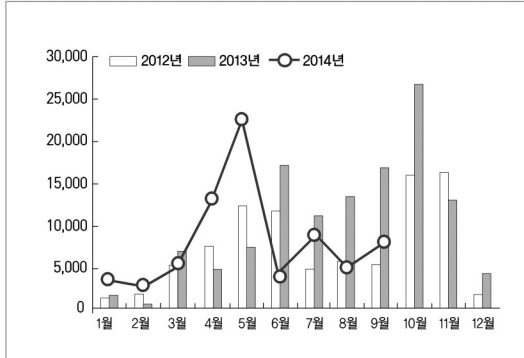
- 9월 아파트 분양은 2만 5,000여 호로 전년 동월 대비 17.0%, 전월 대비 37.2% 증가(정보 업체의 8월 분양 실적이 2만 1,000호에서 1만 5,000호로 크게 수정돼 전월 대비 변동률이 확대)함.
 - 수도권은 8,000여 호로 전년 동월 대비 51.9% 감소한 반면, 전월 대비로는 57.4% 증가함.

● 9월 아파트 분양, 전년 동월 대비 17.0% 증가

부동산경기

2014년 9월 수도권 월간 분양 추이

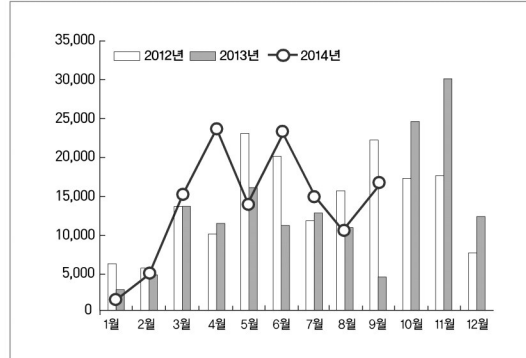
단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

2014년 9월 지방 월간 분양 추이

단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

- 지방의 9월 아파트 분양은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 252.7%, 전월 대비 72.7% 증가함.

■ 세종시 등 기타 지방에서 강세를 보임.

- 물량이 많음에도 불구하고 세종, 전북, 충남, 부산 등 지방에서 비교적 호조세를 보임.
- 수도권은 10월에 양호한 물량이 다수 예정되어 있고 9월에는 코어마켓 물량이 적어 경쟁률은 비교적 저조함.

■ 10월 예정 물량은 9만 4,000여 호임. 다수의 물량이 대기하고 있어 분양시장 양극화가 극심할 것으로 예상됨.

▶▶ 아파트 미분양

■ 8월 미분양 아파트는 4개월 만에 감소세로 돌아서며 4만 4,784호를 기록함.

- 수도권에서는 3,682호, 지방에서 2,901호 감소함. 한 달 동안 감소량으로는 2009년 9월 이후 최대치임.
- 준공 후 미분양도 1,292호 줄어 1만 9,136호임. 2008년 2월 이후 처음으로 2만호 이하로 감소함.

세종시 등
기타 지방에서 강세

아파트 미분양,
을 8월에만
6,583호 해소

이 / 슈 / 분 / 석

2014년 1~8월 서울 전월세 거래

아파트 월세 비중 급상승, CBD 및 관악구 월세 비중 높아

■서울시 1~8월 전·월세 거래량 전년 수준 유지

- 서울부동산정보광장에 의하면, 2014년 8월까지 서울시 주택 전·월세 거래량은 3만 2,597호로 전월 대비 21.9% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 3.9% 증가함.
 - 전월 대비 아파트가 0.7% 증가했으나, 단독·다가구 39.4%, 연립·다세대가 11.0% 각각 감소함. 전년 동월 대비 아파트가 4.9%, 단독·다가구는 8.4% 증가했으나, 연립·다세대는 5.3% 감소함.
- 1~8월 서울시 전·월세 누적 거래량은 전년 수준이지만, 아파트는 감소하고 단독·다가구는 증가함.
 - 전·월세 누적 거래량은 2.2% 증가하여 전년 수준임. 단독·다가구는 10.4% 증가했으나, 아파트와 연립·다세대는 각각 3.4%, 2.3% 감소함.

■아파트 전세 거래 감소, 단독·다가구 월세 거래는 증가

- 서울시 임대차 계약은 전세 거래는 감소하고, 월세 거래는 증가함.
 - 1~8월 서울시 전세 거래량은 전년 동기 대비 1.9% 감소함. 특히, 아파트 전세 거래량이 8.2% 감소함. 월세 거래량은 전년 동기 대비 9.2% 증가함. 아파트와 단독·다가구는 각각 13.9%, 10.9% 증가함.
 - 아파트의 경우, 전세는 감소하고 월세는 증가하고 있어 전세에서 월세로 전환되는 사례가 많은 것으로 판단됨.

■아파트 월세 비중 급속 확대, CBD 및 관악구 월세 비중 높아

- 서울시의 월세 비중이 38.9%에 이르러, 아파트의 비중이 급속 확대되는 것으로 판단됨.
 - 1~8월 전·월세 거래량 중 월세 비중은 38.9%로 전년 동기 대비 2.5%p 증가함. 단독·다가구 51.6%, 연립·다세대 37.6%, 아파트 25.6% 순으로 높음.
 - 아파트의 월세 비중은 전년 동기(21.7%) 대비 3.9%p 증가해 확대 폭이 가장 큼. 그 외의 유형의 월세 비중 변화는 미미함.
- 서울시 아파트 중 CBD와 관악구의 월세 비중이 높고 양천구, 은평구, 강서구의 월세 비중이 상대적으로 낮음.
 - 월세 비중이 가장 높은 지역은 중구(34.0%)이며, 관악구(32.4%), 종로구(31.2%), 강남구(29.7%)의 순임.
 - 반대로 월세 비중이 낮은 지역은 양천구(16.8%), 은평구(20.7%), 강서구(20.9%)의 순임.
 - 고용 중심지인 CBD 인근(중구, 종로구, 동대문구)과 젊은 직장인 및 학생 거주 비율이 높은 지역(관악구)에서 월세 비중이 높게 나타남.
- 아파트 전세 거래 감소, 전세 가격 상승에 영향 미쳐
 - 아파트 전세가 감소하면서 아파트 전세 가격 불안 요인이 되고 있음. 특히, 월세 저항이 적은 지역의 월세 비중이 높아 지역적 모니터링 강화가 동반되어야 할 것임.

서울시 주택 유형별·계약 형태별 전·월세 거래량 증감률(전년 동기 대비)

(단위 : %)

구분	전세	아파트	단독·다가구	연립	월세	아파트	단독·다가구	연립
2012년(1~8월)	-6.5	-4.7	-10.6	-4.4	-2.8	-0.8	-7.1	8.5
2013년(1~8월)	-2.2	-2.0	-4.3	0.1	22.2	30.6	17.1	27.2
2014년(1~8월)	-1.9	-8.2	10.0	-3.8	9.2	13.9	10.9	0.1

자료 : 서울부동산정보광장

부 동 산 경 기

수도권·지방의
중형 중심으로 감소

- 전국적으로 모든 규모에서 감소함.
 - 수도권은 소형 49호, 중형 2,134호, 대형 1,400호 감소함. 지방은 소형 812호, 중형 1,297호, 대형 811호 감소함.
- 경기(-2,531호)와 인천(-1,021호)에서 크게 줄었고, 충남(314호)과 대전(237호)을 제외하고 전국에서 미분양이 감소함.

3. 금융시장

7월 주택담보대출,
전월비 3.7조원 증가

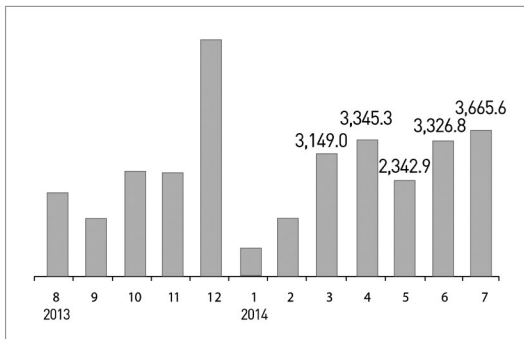
- 7월 주택담보대출액은 전월 대비 3.7조원 늘어나 511.3조원 수준을 보임.
 - 예금취급기관에서는 3.9조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.2조원이 감소함.
 - 은행권의 8월 주택담보대출은 전월 대비 5.0조원 증가한 345.5조원 규모를 보일 전망임(잠정치).
 - 분양시장이 회복세를 보이며 당분간 주택담보대출 증가세는 지속될 것으로 전망됨.

대출 금리는 하락세 지속

- 8월 주택담보대출 금리는 하락세를 지속하고 있음.
 - 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.03%p 하락한 3.50%를 보이고 있으며, 잔액 기준도 0.03%p 하락한 3.87% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

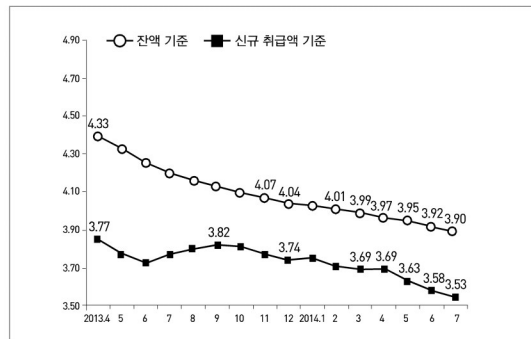
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

주택담보대출 금리

(단위 : %)



자료 : 한국은행