

# 건설경기동향



## 건설경기

- 2014년 10월 건설 수주, 전년 동월 대비 6.1% 감소
- 10월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 36.5% 증가
- 10월 건축 허가, 전년 동월 대비 15.2% 증가
- 10월 건설 기성, 전년 동월 대비 4.7% 감소
- 10월 건축착공면적, 전년 동월 대비 42.9% 증가
- 11월 CBSI, 전월에 비하여 4.5p 하락

## 부동산경기

- 10월 토지가격, 강남3구의 강세 지속
- 11월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.06% 올라
- 11월 지방 광역시 아파트 매매가, 27개월 연속 상승
- 2014년 1~10월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 25.7% 증가
- 1~10월 아파트 인허가, 전년 동기 대비 45.5% 증가
- 11월 아파트 분양, 전년 동월 대비 13.2% 증가
- 10월 아파트 미분양, 지방에서 1,000호 이상 증가
- 10월 주택담보대출, 전월 대비 6조원 증가

### 건설경기동향 및 전망 TFT

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

# 건설경기



## 1. 선행 지표

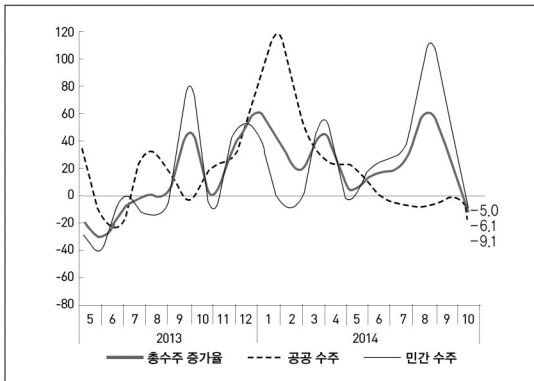
### ▶▶ 수주

- 2014년 10월의 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 부진하여 전년 동월 대비 6.1% 감소한 8.9조원을 기록함으로써 10개월 연속 증가세를 마감함.
  - 비록 감소하였어도 2014년 10월 수주는 10월 실적으로는 5년래 두 번째로 높은 8.9조원으로서 금액상으로는 다소 양호한 모습을 보임.
  - 발주자별로 살펴보면 10월 공공부문 수주는 전년 동월 대비 9.1%, 민간부문 수주는 5.0% 감소함.
  - 결국, 국내 건설 수주는 2013년 12월부터 2014년 9월까지 총 10개월 연속 이어진 증가세를 마감함.

2014년 10월 건설 수주, 전년 동월 대비 6.1% 감소

건설 수주 증감률 추이

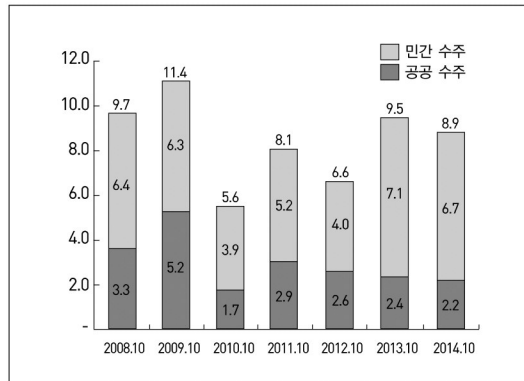
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 10월 건설 수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

건설경기

● 공공 건축 수주 부진  
민간 토목도 37.8% 감소

▶ 수주 : 발주자별

- 10월 공공부문 수주는 건축이 부진해 전년 동월 대비 9.1% 감소한 2.2조원을 기록함.
  - 토목은 철도와 도로, 토지조성 수주 등이 양호해 10월 실적으로 4년래 최대치인 1.3조원을 기록함으로써 전년 동월 대비 0.9% 증가함.
  - 10월 주택 수주는 10월 실적으로는 5년래 최저치인 0.2조원을 기록해 전년 동월 대비 48.8% 감소함.
  - 10월 비주택 수주 역시 9.4% 감소한 0.7조원을 기록하여 4개월 연속 감소함.
- 10월 민간 수주는 토목 공종의 부진으로 전년 동월 대비 5.0% 줄어들어 5개월 만에 다시 감소함.
  - 다만, 10월 실적으로는 7년래 두 번째로 높은 6.7조원을 기록하여 금액상으로 다소 양호한 모습을 보임.
  - 10월 토목 수주는 전년 동월 대비 37.8% 감소한 1.0조원으로 부진함.
  - 10월 주택 수주는 신규 주택과 재건축 수주가 호조를 보여 10월 실적으로 7년래 최대치인 3.9조원을 기록함으로써 전년 동월 대비 1.1% 증가함.
  - 10월 비주택 수주도 전년 동월 대비 11.0% 증가한 1.9조원을 기록해 양호한 실적을 보임.

● 토목 공종 :  
철도, 도로, 토지조성,  
항만 및 공항 등 수주 증가

▶ 수주 : 세부 공종별

- 세부 공종별로 살펴보면 2014년 10월 토목 수주의 경우 도로, 철도, 토지 조성, 항만 및 공항, 조경 등의 실적이 증가함.

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014년 10월	8.9	2.2	1.3	0.8	0.2	0.7	6.7	1.0	5.8	3.9	1.9
증감률	-6.1	-9.1	0.9	-21.3	-48.8	-9.4	-5.0	-37.8	4.1	1.1	11.0
2014년 1~10월	85.8	31.0	20.0	11.0	2.7	8.3	54.8	5.8	48.9	30.2	18.7
증감률	25.0	24.7	33.7	11.1	14.4	10.0	25.2	-24.5	35.9	55.0	13.3

자료 : 대한건설협회.

건설경기동향

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	5.3	-11.5
토지조성	5.0	37.7
항만 및 공항	3.3	117.5
발전 및 송전	2.9	-78.2
철도 및 궤도	2.6	448.3
도로 및 교량	2.5	15.6
조경공사	1.5	65.9
상하수도	0.7	-70.9

자료 : 통계청.

- 토지 조성, 항만 및 공항, 철도 및 궤도 등의 10월 수주는 각각 전년 동월 대비 37.7%, 117.5%, 448.3% 증가함.
- 도로 및 교량의 10월 수주도 전년 동월 대비 15.6% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 다만, 기계설치, 발전 및 송전, 상하수도 등의 10월 수주는 전년 동월 대비 각각 11.5%, 78.2%, 70.9% 감소하여 부진한 모습을 보임.

■ 2014년 10월 건축 수주의 경우 주택과 관공서 실적이 늘어남.

- 주택 수주는 민간이 양호해 전년 동월 대비 18.4% 증가함.
- 관공서 수주도 전년 동월 대비 28.1% 증가해 양호함.
- 다만, 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 전년 동월 대비 6.9%, 0.2% 감소하여 부진한 모습을 보임.

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	52.2	18.4
사무실 및 점포	12.4	-6.9
관공서 등	4.9	28.1
공장 및 창고	3.7	-0.2

자료 : 통계청.

● **건축 공종 :**  
**주택과 관공서**  
**수주 양호**

▶ **수주 : 재건축 · 재개발**

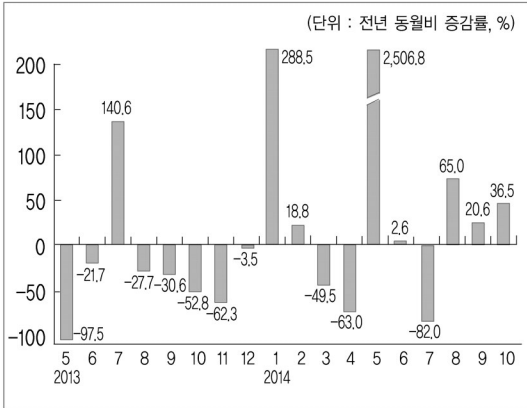
- 2014년 10월의 재건축 · 재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 증가해 전년 동월 대비 36.5% 증가함으로써 3개월 연속 늘어남.
- 비록 전년 동월 대비 증가했어도 수주액 자체는 10월 실적으로는 최근 10년 간 두 번째로 낮은 6,898억원에 불과하였으며, 플러스 증가율을 보인 것은 지난 2013년

● **10월 재건축 · 재개발 수주,**  
**전년 동월 대비**  
**36.5% 증가**



건설경기

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

2014년 10월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 10	101.7	2.5	36.5
2014. 1~10	35.3	2.6	19.8

자료 : 한국건설산업연구원

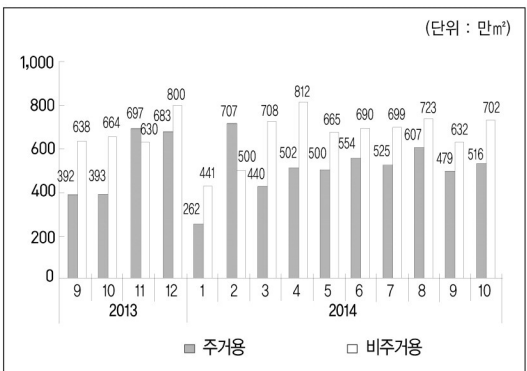
10월의 실적이 부진한 기저효과 때문임.

- 재건축 수주는 수도권이 부진하였지만, 지방에서 수주가 발생해 전년 동월 대비 101.7% 증가한 3,494억원을 기록함.
- 재개발 수주는 부산 지역에서 수주가 발생하여 전년 동월 대비 2.5% 증가한 3,404억원을 기록함.

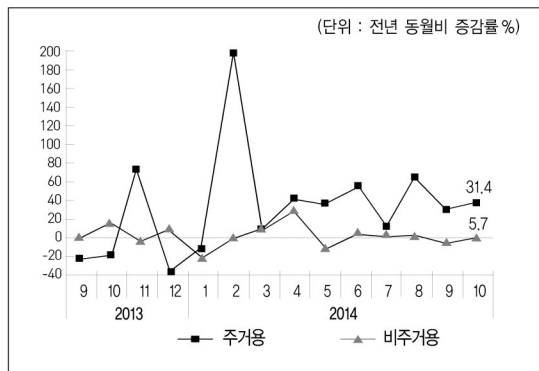
▶▶ 건축 허가

- 2014년 10월의 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가하여 전년 동월 대비

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



건설경기동향

15.2% 증가한 1,118.0만㎡를 기록함으로써 9개월 연속 증가함.

- 10월의 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 31.4% 증가함.
  - 수도권은 전년 동월 대비 63.9% 증가해 3개월 연속 증가하였고, 지방도 전년 동월 대비 10.6% 늘어나 9개월 연속 증가세가 지속됨.
- 10월의 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 허가면적 등의 호조로 5.7% 늘어나 한 달 만에 다시 증가함.
  - 상업용, 기타 건축은 각각 전년 동월 대비 14.1%, 14.7% 증가해 양호한 실적을 보임. 다만, 공업용과 교육·사회용은 각각 0.3%, 29.5% 감소해 부진함.

10월 건축 허가,  
전년 동월 15.2% 증가

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2014년 10월의 건설 기성은 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 4.7% 감소한 8조 2,239억원을 기록함으로써 2개월 연속 감소세를 지속함.
  - 민간부문이 0.7% 늘었으나, 공공부문이 14.5% 감소하여 부진한 모습을 보임.
  - 2014년 1~10월의 건설 기성은 전년 동기 대비 1.7% 늘어난 79조 5,215억원을 기록함. 건축 기성이 전년 동기 대비 11.8% 증가해 호조를 보인 반면, 토목 기성은

10월 건설 기성,  
전년 동월 대비  
4.7% 감소

2014년 10월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014년 10월	8,223.9	5,182.6	2,829.2	2,353.5	3,041.3	1,600.3	504.6	872.2	2,529.3	5,365.0
증감률	-4.7	3.7	0.7	7.6	-16.3	-12.8	-31.0	-6.2	-14.5	0.7
2014년 1~10월	79,521.5	50,046.4	28,375.6	21,670.8	29,475.0	15,811.3	4,871.5	8,242.5	25,603.9	50,791.2
증감률	1.7	11.8	15.5	7.3	-11.7	-9.4	4.9	-20.6	-6.5	6.4

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

# 건설 투자

2014년 3/4분기 건설 투자, 건축 공종의 호조로 전년 동기 대비 2.6% 늘어 7분기 연속 증가세 지속

## 2014년 3/4분기 건설 투자, 2.6% 증가한 52.7조원 기록

- 건설경기 동행 지표인 건설 투자는 2013년 1/4분기부터 2014년 3/4분기까지 7분기 연속 증가
  - 건설 투자는 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 통계 작성 이래 최장기인 11분기 연속 감소함.
  - 하지만 2013년에 부진했던 주거용 건축투자가 증가하고, 비주거용 건축과 토목 투자도 양호하여 전년 대비 6.7% 증가함으로써 2010년부터 2012년까지 3년 간의 감소세를 마감함.
  - 2014년 1/4분기에도 전년 동기 대비 4.3% 증가하였으며, 2/4분기와 3/4분기에도 각각 0.2%, 2.6% 증가함.
  - 결국, 지난 2013년 1분기부터 7분기 연속 증가하였는데, 이는 2002년 4/4분기부터 2004년

3/4분기까지 8분기 연속 증가한 이후 최장 기간의 증가세임.

- 특히, 2/4분기에 전년 동기 대비 0.2% 증가에 그쳐 회복세가 다소 주춤하였으나, 3/4분기 들어 2.6% 증가해 다시 완만한 상승세를 시현함. 이는 주거용과 비주거용 등 건축 투자가 호조를 보였기 때문임.
  - 공종별 3/4분기 건설 투자를 살펴보면, 토목 투자가 전년 동기 대비 3.3% 감소하여 3분기 연속 부진함.
  - 반면, 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 10.2% 증가한 13.8조원으로 7분기 연속 증가세를 지속함.
  - 비주거용 건축 투자 또한 3.6% 증가해 지난 2/4분기의 0.7% 감소 후 다시 반등함.

## 2014년 건설 투자 추이

(단위 : 조원, %)

구분	금액 (2010년 실질 가격 기준)				증감률 (전년 동기 대비)			
	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
1/4	39.6	11.9	13.1	14.6	4.3	17.9	0.6	-1.7
2/4	54.3	14.6	18.9	20.8	0.2	9.6	-0.7	-4.7
3/4	52.7	13.8	20.2	18.7	2.6	10.2	3.6	-3.3
1/4~3/4	146.7	40.3	52.2	54.1	2.2	12.1	1.2	-3.4

자료 : 2014년 3/4분기 국민소득(잠정), 한국은행(2014년 12월 4일).

## 2014년 1/4~3/4분기 건설 투자, 전년 동기 대비 2.2% 증가

- 1/4~3/4분기 누적 건설 투자는 전년 동기 대비 2.2% 증가하여 같은 기간 실적으로는 5년래 최대치인 146.7조원을 기록함. 이는 주거용 건축의 회복과 함께 비주거용 건축투자가 역대 최대 수준을 기록한 데 따른 결과로 분석됨.
  - 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 12.1% 증가하였는데, 기간 대비 6년래 최대치인 40.3조원을 기록함.

- 비주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 1.2% 증가한 52.2조원을 기록함.
  - 이는 자료가 존재하는 지난 2000년 이후 기간 대비 역대 최대치로서, 행복 및 혁신 도시 등 공공기관 지방 이전 공사의 영향 때문인 것으로 판단됨.
  - 한편, 토목 투자의 경우는 전년 동기 대비 3.4% 감소하였는데, 최근 10년 간 기간 대비 두 번째로 낮은 실적인 54.1조원을 기록함으로써 부진한 모습을 시현함.

전년 동기 대비 11.7% 감소해 부진한 모습을 보임.

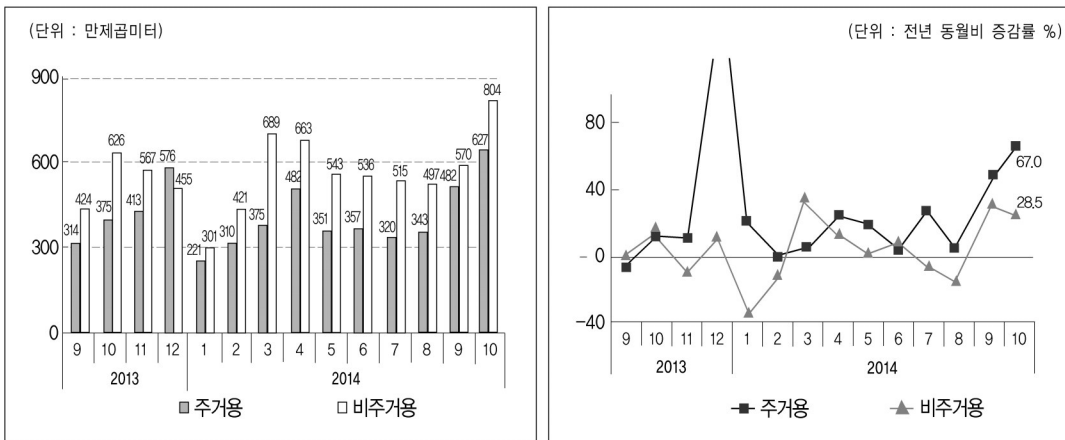
- 공종별로 살펴보면 10월의 건축 기성은 5조 1,826억 원으로서, 전년 동월 대비 3.7% 증가해 22개월 증가세가 지속됨.
  - 주거용과 비주거용이 각각 전년 동월 대비 0.7%, 7.6% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 10월의 토목 기성은 모든 공종이 부진하여 전년 동월 대비 16.3% 감소함으로써 12개월 연속 감소함.
  - 일반 토목, 전기기계 기성이 각각 전년 동월 대비 12.8%, 31.0% 감소함.
  - 플랜트 기성 또한 전년 동월 대비 6.2% 감소해 부진함.

## ▶▶ 건축 착공

- 2014년 10월의 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 양호하여 전년 동월 대비 42.9% 증가한 1,431.2만㎡를 기록함으로써 2개월 연속 증가함.
- 10월의 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 증가하여 전년 동월 대비 67.0% 늘어남.
  - 월간 착공 면적으로 자료가 확보된 2000년 이후 두 번째로 큰 규모인 626.9만㎡를 기록하는 호조세를 보임.

10월 건축 착공,  
전년 동월 대비  
42.9% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

건설경기

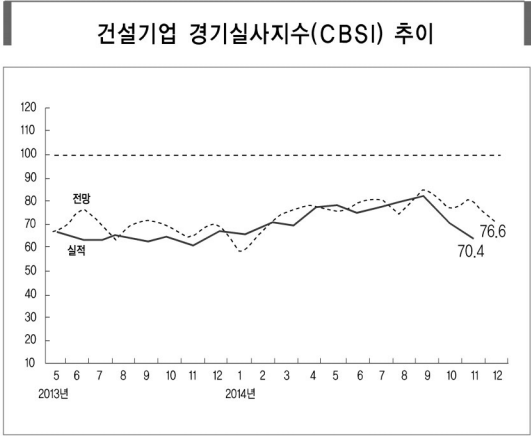
- 수도권과 지방에서 각각 전년 동월 대비 148.0%, 39.0% 증가함.

- 비주거용 건축착공면적 또한 모든 공종이 양호해 전년 동월 대비 28.5% 증가함.
  - 자료가 확인되는 2000년 이후 월간 착공 면적으로는 세 번째로 높은 804.3만㎡를 기록함. 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 13.1%, 0.7% 증가하였고, 교육·사회용과 기타 또한 전년 동월 대비 93.1%, 50.7% 증가해 양호한 모습을 보임.

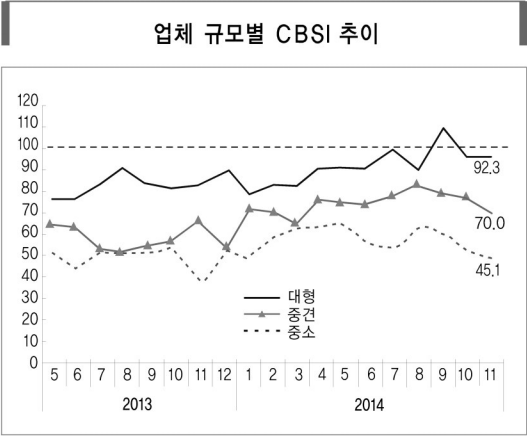
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

11월 CBSI,  
전월에 비하여  
4.5p 하락

- 2014년 11월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 4.5p 하락한 70.4를 기록함.
  - CBSI는 2014년 7월 이후 3개월 연속 상승해 9월에는 4년 11개월 만에 최고치인 83.9를 기록함. 그러나, 10월과 11월에 걸쳐 각각 9.0p, 4.5p 연속 하락하여 최근 8개월래 최저치인 70.4를 기록하는 데 그침.
  - 지수가 하락한 것은 경제팀의 경기 부양책 및 각종 부동산 대책의 지수 견인 효과가 더 이상 지속되지 못한 가운데, 추가적인 긍정적 요인도 없었기 때문으로 판단됨.
- 업체 규모별로 살펴보면 모든 업체의 지수가 전월 대비 하락함.
  - 대형 업체 지수는 전월과 동일한 92.3을 기록함.
  - 중견 업체 지수는 전월 대비 8.8p 하락한 70.0을 기록함.
  - 중소 업체 지수는 전월 대비 4.9p 하락한 45.1을 기록함.



자료 : 한국건설산업연구원



자료 : 한국건설산업연구원

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

- 2014년 10월 전국의 토지가격은 전월 대비 0.20% 올라 14개월 연속 상승세를 지속함.
  - 수도권은 서울(0.29%), 인천(0.15%), 경기(0.12%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 강남3구(강남구 0.54%, 송파구 0.47%, 서초구 0.41%)의 강세가 10월 들어서도 지속됨.
  - 비수도권의 경우 제주(0.33%), 대구(0.32%)에서 상대적으로 높은 상승률을 지속하고 있음.

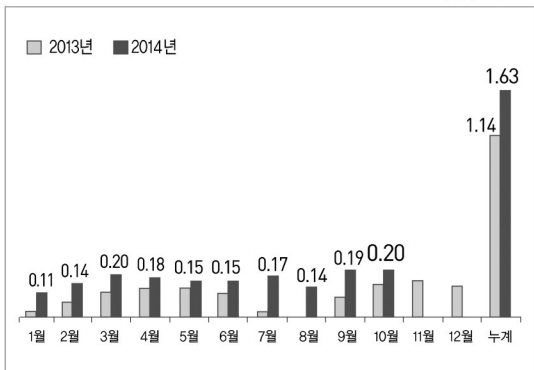
● 2014년 10월 토지 가격, 강남3구 강세 지속

- 10월의 전국 토지 거래량은 25만 8,133필지로 전월 대비 20.8%, 전년 동월 대비

● 토지 거래, 증가 지속

전국 월간 토지가격 변동률

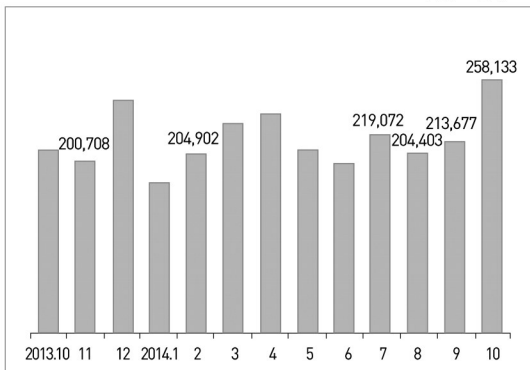
단위 : %



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량

단위 : 필지



자료 : 온나라부동산포털

부 동 산 경 기

24.2% 증가함.

- 거래 원인별로는 전월 대비 교환(-1.4%)을 제외한 모든 거래가 증가한 가운데 매매 (22.5%)가 큰 폭으로 증가함.
- 거래 주체별로는 모든 주체의 토지 구매가 전월 대비 증가(개인 21.3%, 법인 16.9%, 기타 10.1%)함.

▶▶ 주택시장

▶ 주택시장 - 수도권

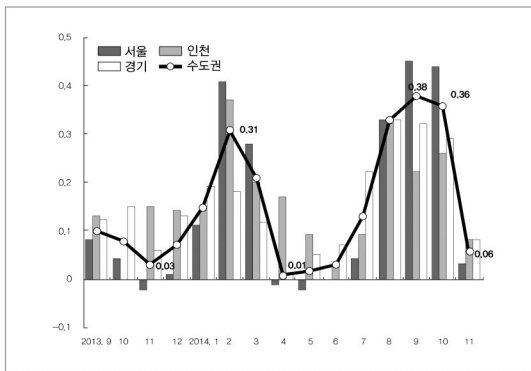
- 2014년 11월의 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.06% 상승함.
  - 전월 대비 서울 0.03%, 인천 0.08%, 경기 0.08% 상승함.
  - 재건축 아파트의 매매가격은 전월 대비 0.18% 하락함.
  - 재건축 아파트의 경우 소형이 크게 하락(일반 아파트 : 소형 0.17%, 중형 0.07%, 대형 0.03%, 재건축 아파트 : 소형 -0.63%, 중형 -0.33%, 대형 0.09%)함.
- 10월의 수도권 주택 매매 거래량은 5만 4,233호로 전월 대비 27.1%, 전년 동월 대비 23.1% 증가함.
  - 최근 8년(2006~2013) 간 10월 평균 대비 32.5% 증가함.

11월 수도권 아파트 매매가,  
전월비 0.06% 올라  
상승세 둔화

매매 거래는  
4개월 연속 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

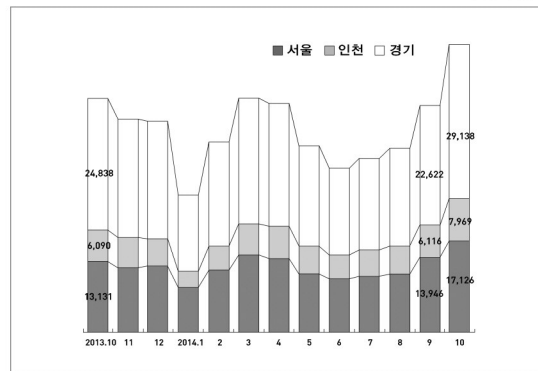
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

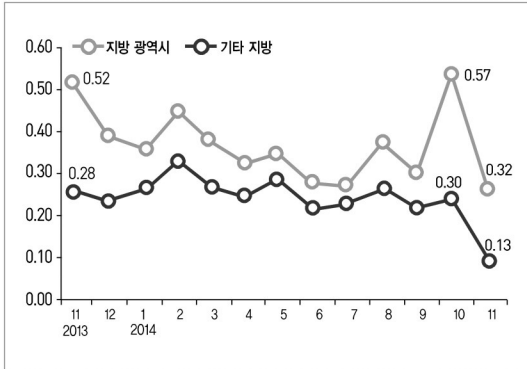
단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

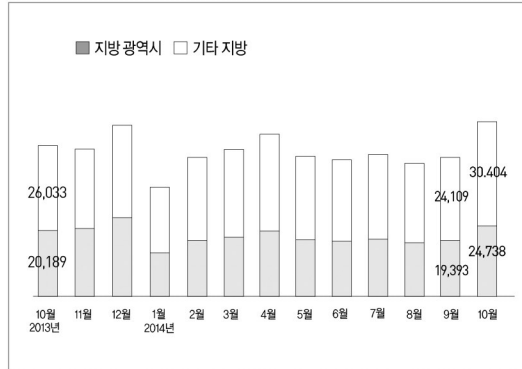
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

- 전월 대비로는 서울 22.8%, 인천 30.3%, 경기 28.8% 증가함.

### ▶ 주택시장 - 지방

- 11월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.32% 올라 27개월 연속 상승함.
  - 대전(-0.04%)을 제외한 부산(0.14%), 대구(0.90%), 광주(0.16%), 울산(0.22%)에서 상승함.
- 10월 지방 광역시의 거래량은 2만 4,738호로 전월 대비 27.6%, 전년 동월 대비 22.5% 증가함.
  - 전월 대비 지방 광역시 모두 증가(부산 27.7%, 대구 35.3%, 광주 23.9%, 대전 20.1%, 울산 25.4%)함.
- 11월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.13% 상승함.
  - 경북 영주시(0.73%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 순천시(-0.19%)는 가장 크게 하락함.
- 10월 기타 지방의 거래량은 3만 404호로 전월 대비 26.1%, 전년 동월 대비 16.8% 증가함.

● 11월 대구 아파트 매매가, 전월 대비 0.90% 상승

● 11월 기타 지방 거래량, 전월 대비 26.1% 증가



부 동 산 경 기

- 전월 대비 모든 권역에서 증가(강원권 23.4%, 충청권 17.4%, 전라권 33.3%, 경상권 29.5%, 제주권 19.7%)함.

## 2. 공급시장

### ▶▶ 주택 인·허가

2014년 1~10월 인허가,  
전년 동기 대비  
25.7% 증가

- 2014년 1~10월 주택 건설 인허가 실적은 39만 6,803호로 전년 동기 대비 25.7% 증가함.
  - 민간은 전년 동기 대비 29.1% 증가한 반면, 공공은 22.2% 감소함.
  - 민간은 증가폭이 확대되었고, 공공은 감소폭이 둔화됨.
- 10월 한 달 동안의 실적은 4만 5,475호로 전년 동월 대비 36.4%, 전월 대비로는 20.5% 증가함.
  - 전년 동월 대비 수도권과 지방 광역시는 각각 83.5%, 29.8% 증가한 데 비해 기타 지방은 8.1% 감소함.
- 2014년 1~10월 동안 수도권은 상승폭이 크게 확대(19.7% → 26.0%)됨.
  - 지방 광역시는 소폭 확대(17.4% → 19.1%), 기타 지방은(31.6% → 27.5%)은 소폭 둔화됨.
  - 서울(9.0%), 인천(23.2%)은 감소세가 이어지고 있음.
  - 경기에서는 증가세가 확대(57.85% → 66.8%)됨.
  - 대구와 울산은 전년 동기 대비 100%가 넘는 증가세를 보임.

부문별·지역별 2014년 1~10월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

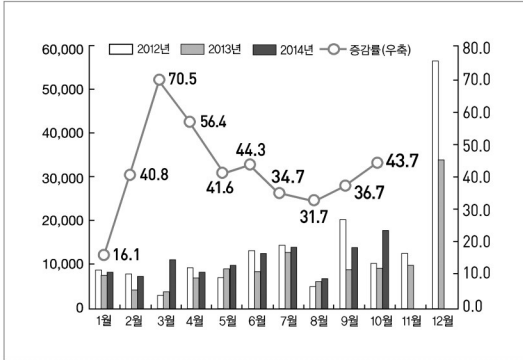
구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2014년 1~10월	396,803	174,595	52,680	169,528	16,137	4,624	3,726	7,787	380,666	169,971	48,954	161,741
2013년 1~10월	315,714	138,583	44,215	132,916	20,743	5,379	2,433	12,931	294,971	133,204	41,782	119,985
전년비 증감률	25.7	26.0	19.1	27.5	-22.2	-14.0	53.1	-39.8	29.1	27.6	17.2	34.8

자료 : 국토교통부.

건설경기동향

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

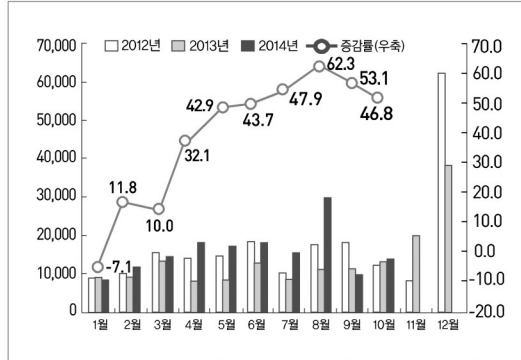
단위 : 호, %



주 : 막대그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지의 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

단위 : 호, %



주 : 막대그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지의 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 국토교통부.

▶▶ 아파트 인·허가

- 1~10월 아파트 인허가 실적은 25만 9,189호로 전년 동기 대비 45.5% 증가함.
  - 수도권은 전년 동기 대비 43.7%, 지방은 46.8% 증가함.
  - 수도권은 2개월 연속 상승폭이 확대된 반면, 지방은 상승폭이 둔화됨.
- 경기의 증가세가 확대됨.
  - 서울(-23.6%)과 인천(-41.2%)은 감소세를 보인 반면, 경기(138.9%)는 급증세가 이어짐.
  - 지방 광역시와 기타 지방은 각각 42.8%, 48.2% 증가함.
  - 대구, 울산, 제주는 전년 동기 대비 100% 이상 증가함.
- 1~10월 아파트 외 실적은 13만 7,614호로 전년 동기와 동일한 수준임.
  - 수도권은 7.2% 증가하였으나, 지방에서 7.0% 감소하여 전년 수준을 유지함.

1~10월 수도권 아파트 인허가, 경기에서만 증가

지방 광역시와 기타 지방 모두 증가세 둔화

▶▶ 아파트 분양

- 11월 아파트 분양은 4만 8,000여 호로 전년 동월 대비 13.2% 증가한 반면, 전월 대비로는 10.1% 감소함.

11월 아파트 분양, 전년 동월비 13.2% 증가

## 2015년 서울 오피스시장

### 2014년 오피스 임대시장 : 공실률 7%, 임대료 포함세 지속

- 2014년 3/4분기 서울 오피스의 공실률은 7.0%를 기록하며, 매분기 최고치 갱신 중
  - 서울 오피스 공실률은 2011년 4분기부터 12분기 연속 상승세를 지속함.
  - 2007년 1%대에서 2011년 3%대, 2012년 4%대, 2013년 5%대로 지속적으로 상승하여 2014년 3/4분기에는 7%에 이룸.
  - 도심권 7.7%, 강남권 7.5%, 서울 기타권 7.0% 수준이며, 여의도권은 비교적 낮은 5.0%임.
  - 지속적인 오피스 신규 공급의 영향으로 서울 전 권역에서 나타나고 있음. 거시경제의 어려움에 따른 금융권의 구조조정, IT 업체의 탈서울, 자사 사옥 이전 등으로 오피스 임대시장의 어려움이 지속됨.
- 도심권을 중심으로 환산 임대료가 소폭 개선되었으나, 높은 공실률 등으로 실질 임대료 수준은 포함세 지속(환산 임대료는 임대료와 관리비 포함한 금액)
  - 2014년 3/4분기의 환산 임대료는 전분기 대비 0.2%, 전년 동기 대비 1.8% 상승함.
  - 강남권의 임대료는 상승폭이 지속적으로 둔화되고 있으나, 도심권은 4분기 만에 상승폭이 소폭 확대됨.
  - 전분기 대비 도심권은 0.7% 올랐으나, 강남권과 여의도권은 포함 수준이며, 기타권은 오히려 0.1% 하락함.

### 2014년 오피스 매매시장 : 거래 규모 감소, 중소형 오피스 거래로 가격 하락

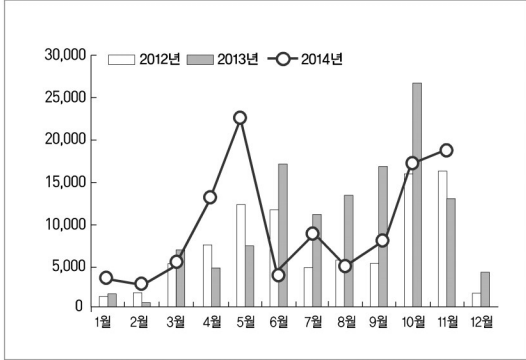
- 거래 규모는 2014년 상반기부터 감소하여 3/4분기에도 회복하지 못함. 매도 이후의 임차 리스크 제거 여부가 매매에 큰 영향을 미치고 있음.
  - 3분기 동안 거래된 빌딩은 모두 기업이 보유하고 있던 사옥 용도 빌딩임. 자금 확보 수단으로 사옥 매각이 이루어진 것으로 판단됨.
  - 거래 사례를 분석하면, 매각 후에도 매도자가 일정 기간 임차를 보장하는 경우가 많음.
  - 대형 오피스보다는 중소형 오피스 거래가 다수 이루어지면서 단위 면적당 가격도 하락한 것으로 나타남.

### 2015년 오피스시장 : 임대시장 개선, 매매시장 안정세 지속

- 2015년 서울의 오피스 공급은 전년 대비 13.0% 감소가 예상되고 2016년 이후에도 공급 예정 물량이 크게 늘어나지는 않을 전망
  - 전년 대비 강남권 35.9%, 여의도권 462.8% 증가하나, 도심권 56.6%, 기타권 18.7% 감소할 것으로 예상됨. 여의도권 증가세는 기저효과가 작용함.
  - 2010~2013년까지 서울 오피스 공급은 매년 100만㎡를 상회함. 2014년부터 총량적으로 감소하고 있고 2016년 이후까지 감소세가 이어질 것으로 예상됨.
- 공급 조정으로 2015년 오피스 임대시장은 공실률 하락 등 지표가 개선될 것으로 예상됨.
  - 대규모 신규 오피스 공급이 마무리되고 있어 내년 하반기 이후 서울 오피스 공실률이 안정세를 보일 것으로 예상됨.
  - 무료 임차 기간과 같은 임차인 인센티브가 점진적으로 감소하면서 실질 임대료 수준도 상승할 것으로 판단됨.

2014년 10월 수도권 월간 분양 추이

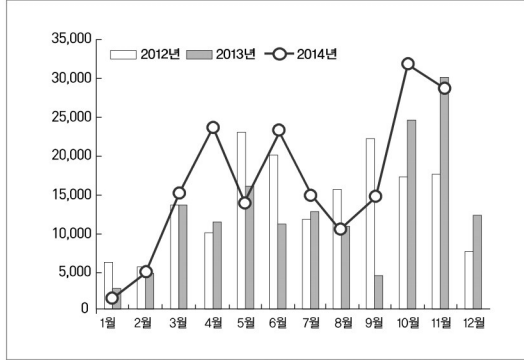
단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

2014년 10월 지방 월간 분양 추이

단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

- 수도권은 1만 9,000여 호 분양되어 전년 동월 대비 53.0%, 전월 대비 7.3% 증가함.
- 지방은 2만 9,000여 호로 전년 동월 대비 2.8%, 전월 대비 18.4% 감소함.

■ 두 달 연속 5만호 수준의 물량이 공급됐으나, 세종시와 광역권을 중심으로 호조세를 나타냄.

- 세종, 부산, 울산, 광주에서 여전히 높은 청약 경쟁률을 이어감.
- 수도권은 코어마켓(Core market)을 제외하고는 열기가 소폭 식어 가는 양상을 보이고 있음.

■ 12월 분양 예정 물량은 4만 8,000여 호이나, 11월보다는 물량이 소폭 감소할 것으로 전망됨.

▶▶ 아파트 미분양

- 10월 미분양 아파트는 4만 92호로 3개월 만에 92호 늘어 증가세로 돌아섬.
  - 국토부의 9월 미분양 통계치가 변경(4만 2,428 → 3만 9,168호)되어 발표됨.
  - 수도권에서 223호 감소하였으나, 지방은 1,147호 증가함.
  - 준공 후 미분양은 761호 감소해 1만 7,581호 수준임. 전체 미분양에서 차지하는 비중은 43.9%임.

10월 아파트 미분양, 지방에서 1,000호 이상 증가

부 동 산 경 기


- 수도권 소형 및 지방 중형에서 미분양이 증가함.
  - 수도권은 소형이 851호 늘었으나, 중형과 대형이 각각 403호, 671호 감소함.
  - 지방은 소형 167호, 대형 338호 감소하였으나, 중형에서 1,652호 증가함.
- 강원(1,727호), 충남(1,151호), 경기(494호), 경북(424호)에서 많은 미분양이 발생함.

3. 금융시장

10월 주택담보대출, 전월에 비하여 6조원 증가

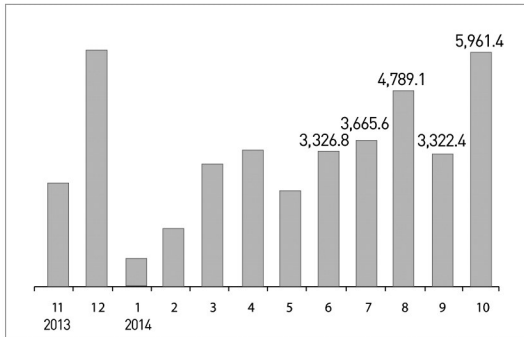
- 10월 주택담보대출액은 전월 대비 6.0조원 증가하며, 525.4조원 수준을 보임.
  - 예금취급기관에서는 5.4조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.6조원이 증가함.
  - 최근 주택금융공사 등 기타 금융기관의 주택담보대출이 지속적으로 감소하였으나, 10월 들어 예금취급기관과 같이 증가함.
  - 주택 거래량 증가와 더불어 주택담보대출도 큰 폭의 증가를 보임.

주택담보대출 금리는 3.5% 이하로 하락

- 10월 주택담보대출 금리는 잔액 기준 및 신규 취급액 기준 모두 하락함. 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.12%p 하락한 3.38%를 보였으며, 잔액 기준도 0.07%p 하락한 3.75% 수준을 보임. 

주택담보대출 증감액

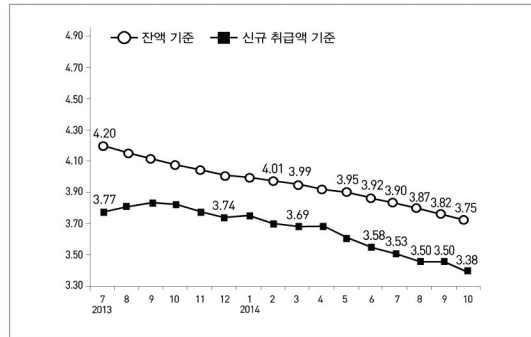
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

주택담보대출 금리

(단위 : %)



자료 : 한국은행