

건 설 경 기 동 향

● 건설 경기

- 2014년 11월 건설 수주, 전년 동월 대비 12.0% 감소
- 11월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 34.9% 감소
- 11월 건축 허가, 전년 동월 대비 17.5% 감소
- 11월 건설 기성, 전년 동월 대비 8.6% 감소
- 11월 건축착공면적, 전년 동월 대비 8.6% 증가
- 12월 CBSI, 전월에 비하여 21.3p 상승

● 부동산경기

- 2014년 11월 토지가격, 전월 대비 0.16% 올라 15개월 연속 상승
- 12월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.06% 내려 2개월 연속 하락
- 12월 지방 광역시 아파트 매매가, 28개월 연속 상승
- 1~11월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 23.5% 증가
- 1~11월 아파트 인허가, 전년 동기 대비 41.8% 증가
- 12월 아파트 분양, 전년 동월 대비 87.4% 증가
- 11월 아파트 미분양, 지방 감소 수도권은 증가
- 11월 예금은행의 주택담보대출, 전월 대비 5.9조원 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

- | 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
- | 이승우 연구위원 (swoolee@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

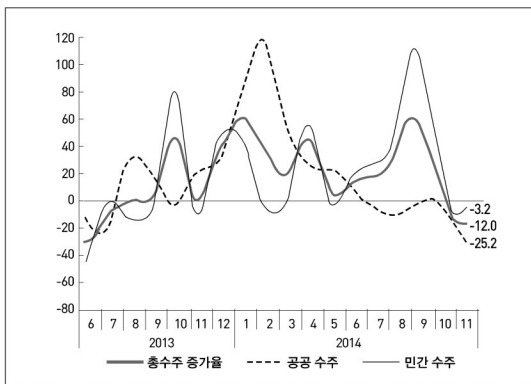
▶▶ 수주

- 2014년 11월의 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문이 모두 부진해 전년 동월 대비 12.0% 감소한 7.3조원을 기록함으로써 2개월 연속 감소함.
- 지난해 11월의 건설 수주는 11월 실적으로는 14년래 가장 낮은 7.3조원으로 금액상으로도 매우 부진한 모습을 보임.
- 발주자별로 보면, 공공부문은 전년 동월 대비 25.2%, 그리고 민간부문은 전년 동월 대비 3.2% 감소함.
- 결국, 국내 건설 수주는 지난 2014년 10월의 6.1% 감소에 이어 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 지난해 1~11월 건설 수주는 전년 동기 대비 21.0% 늘어난 93.1조원을 기록함.

2014년 11월 건설 수주,
전년 동월 대비
12.0% 감소

건설 수주 증감률 추이

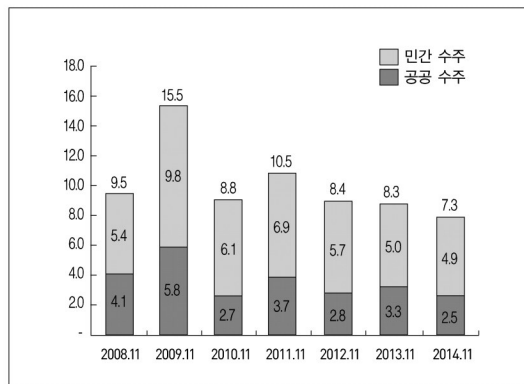
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 10월 건설 수주 비교

(단위 : 조 원)



자료 : 대한건설협회.

2014년 11월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2014년 11월	7.3	2.5	1.3	1.2	0.5	0.7	4.9	1.1	3.7	1.3	2.4
증감률	-12.0	-25.2	-29.9	-19.7	-19.5	-19.9	-3.2	61.4	-13.8	-45.2	26.8
2014년 1~11월	93.1	33.5	21.3	12.2	3.2	9.0	59.6	7.0	52.7	31.6	21.1
증감률	21.0	18.8	26.9	6.9	6.9	6.9	22.3	-17.3	30.6	43.9	14.7

자료 : 대한건설협회.

▶ 수주 : 발주자별

11월 공공부문 수주

16년래 최저치,
민간은 주택 수주 부진

- 11월의 공공부문 수주는 모든 공종이 부진하여 전년 동월 대비 25.2% 감소함으로써 11월 실적으로는 16년래 최저치인 2.5조원을 기록하는 데 그침.
 - 11월의 공공 토목 수주는 전년 동월 대비 29.9% 감소한 1.3조원으로 자료가 집계된 1994년 이후 11월 실적으로는 가장 낮은 기록을 보임.
 - 11월의 공공 주택 수주는 0.5조원으로 전년 동월 대비 19.5% 감소함.
 - 11월의 공공 비주택 건축 수주도 전년 동월 대비 19.9% 감소한 0.7조원을 기록하여 5개월 연속 감소함.

- 11월의 민간부문 수주는 주택 수주의 부진으로 전년 동월 대비 3.2% 줄어들어 2개월 연속 감소함.
 - 11월의 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 61.4% 증가한 1.1조원으로 4개월 만에 증가함.
 - 11월의 민간 주택 수주는 신규 주택과 재건축 수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 45.2% 감소함으로써 11월 실적으로는 16년래 최저치인 1.3조원을 기록함.
 - 11월 민간 비주택 건축 수주의 경우 전년 동월 대비 26.8% 증가한 2.4조원으로 8개월 연속 증가세를 보임.

▶ 수주 : 세부 공종별

토목 공종 :

철도, 도로, 토지조성,
항만 및 공항 수주 부진

- 세부 공종별로 살펴보면 2014년 11월 토목 수주의 경우 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 토지조성 등의 수주가 부진함.
 - 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 토지조성 수주는 전년 동월 대비 각각 27.9%, 0.4%,

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	7.7	-27.9
발전 및 송전	7.6	56.2
기계설치	5.3	60.9
토지조성	4.3	-11.2
도로 및 교량	3.1	-0.4
조경공사	1.1	45.1
항만 및 공항	1.1	-78.7
토목 기타	0.6	32.8

자료 : 통계청.

11.2% 감소함.

- 다만, 발전 및 송전, 기계설치, 조경 수주는 전년 동월 대비 각각 56.2%, 60.9%, 45.1% 증가해 양호한 실적을 보임.

- 2014년 11월 건축 공종 수주의 경우 주택과 관공서 수주가 부진함.
 - 11월 주택 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 50.8% 감소함.
 - 관공서 수주도 전년 동월 대비 13.1% 감소해 부진함.
 - 다만, 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 각각 22.3%, 29.0% 늘어나면서 양호한 실적을 기록함.

● 건축 공종 :
주택과 관공서
수주 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	28.1	-50.8
사무실 및 점포	18.6	22.3
공장 및 창고	13.2	29.0
관공서 등	7.1	-13.1

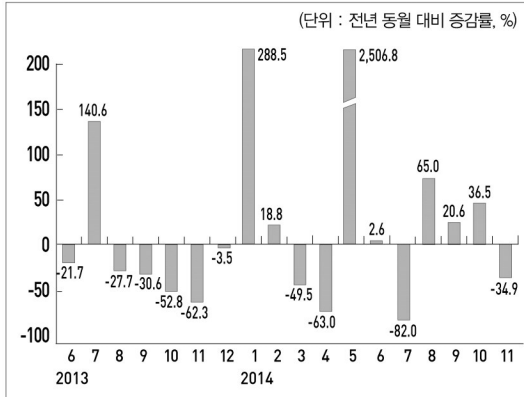
자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 2014년 11월의 재건축 · 재개발 수주는 재개발이 부진하여 전년 동월 대비 34.9% 감소한 2,268억원을 기록함.
 - 재건축 · 재개발 수주는 기저 효과 및 정책 효과의 영향으로 지난 2014년 8~10월까지 3개월 연속 증가했으나, 11월에는 전년 동월 대비 34.9% 줄어들어 부진함으로써 4개월 만에 감소함.
 - 재건축 수주는 수도권이 부진하였지만, 대구에서 수주가 발생해 기저효과로 전년 동월 대비 238.2% 증가한 1,289억원을 기록함.

● 11월 재건축 · 재개발,
전년 동월 대비
34.9% 감소

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

2014년 11월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014년 11월	238.2	-68.5	-34.9
2014년 1~11월	38.1	-5.3	16.3

자료 : 한국건설산업연구원.

- 재개발 수주는 수도권 지역의 수주가 부진해 전년 동월 대비 68.5% 감소한 979억원을 기록하는 데 그침.
- 2014년 1~11월의 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 재건축이 38.1% 늘었지만 재개발이 5.3% 줄어들어 전체적으로 16.3% 증가함.

11월 건축허가,

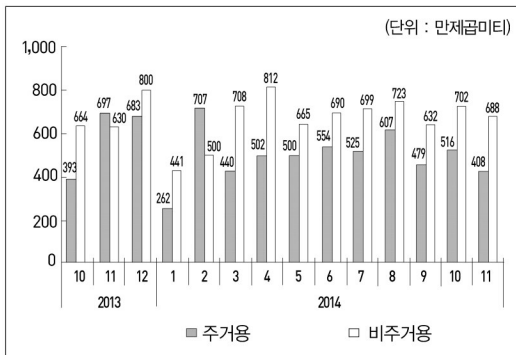
전년 동월 대비

17.5% 감소

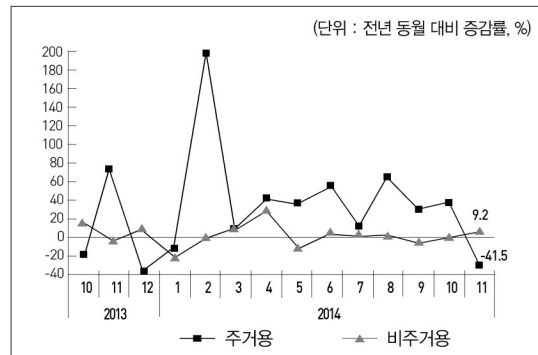
▶▶ 건축 허가

- 2014년 11월의 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 17.5% 감소한 1,095.2만㎡를 기록함으로써 9개월 연속 증가세를 마감함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.



- 11월의 주거용 건축허가면적은 지방이 부진해 전년 동월비 41.5% 감소함.
 - 수도권은 전년 동월 대비 0.2% 감소해 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 지방의 경우 전년 동월 대비 52.5% 급감하여 9개월 연속 증가세를 마감함.
- 11월의 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용이 증가해 전년 동월 대비 9.2% 늘어나 2개월 연속 증가함.
 - 상업용과 공업용은 각각 28.3%, 3.1% 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 다만, 교육·사회용과 기타 허가면적은 각각 전년 동월 대비 17.5%, 3.5% 감소해 부진함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

- 2014년 11월의 건설 기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 8.6% 감소함으로써 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간부문이 전년 동월 대비 6.0% 감소했으며, 공공부문도 전년 동월 대비 15.0% 감소하여 부진한 모습을 보임.
 - 2014년 1~11월의 건설 기성은 전년 동기 대비 0.7% 늘어난 87조 8,284억원을 기록함. 건축 기성이 전년 동기 대비 10.0% 증가해 호조를 보인 반면, 토목 기성은 전년 동기 대비 12.0% 감소해 부진한 모습을 보임.

● 11월 건설 기성,
전년 동월 대비
8.6% 감소

2014년 11월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총 액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2014년 11월	8,298.1	5,147.7	2,887.5	2,260.2	3,150.5	1,751.4	435.7	901.2	2,654.4	5,288.2
증감률	-8.6	-4.0	-3.5	-4.6	-15.3	-6.7	-35.3	-9.5	-15.0	-6.0
2014년 1~11월	87,828.4	55,166.3	31,251.8	23,914.5	32,662.1	17,606.5	5,304.7	9,141.4	28,262.3	56,075.8
증감률	0.7	10.0	13.4	6.0	-12.0	-8.9	-0.3	-19.6	-7.4	5.0

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음 ; 자료 : 통계청

이 / 슈 / 분 / 석

2015년 SOC 확정 예산

2015년 SOC 예산, 2014년 대비 4.7% 증가한 24.8조원으로 확정

당초 계획 대비 0.4조원 증액된 24.8조원으로 확정

- 2015년 정부는 민생 경제의 회복과 안전 관련 사업 등에 재정 지원을 추가로 확충하기로 함. 이에 따라 SOC 예산은 경제 활성화와 일자리 증대를 위해 기존 예산안인 24.4조원보다 0.4조원이 증액된 24.8조원으로 확정됨.
 - 2015년 전체 예산이 계획보다 0.6조원 감소한 반면, 분야별로는 계획 대비 최고 조정액인 0.4조원이 SOC 예산에 추가로 반영됨.
- 2015년 SOC 예산은 지역 경제 활성화를 위해서 지역별 맞춤형 지원이 이루어질 전망이다.
 - 세부 SOC 예산 내역은 아직 발표되지 않았지만,

주요 변경 사항을 살펴보면, 고속도로 건설과 경제자유구역 인프라 예산이 계획보다 증액됨.

- 고속도로 건설 예산 : (2014년) 1조 4,766억원 → (2015년 정부안) 1조 4,470억원 → (2015년 최종) 1조 5,226억원
- 경제자유구역 인프라 예산 : (2014년) 245억원 → (2015년 정부안) 137억원 → (2015년 최종) 191억원
- 이 외 SOC 예산에 속하지는 않지만, 2018년 평창 동계올림픽 및 2015년 광주 U대회, 재해 위험 지역 정비, 수리시설의 개보수 예산 또한 계획보다 증액됨.

지역 경제 활성화 위해 도로 및 철도 투자를 중점적으로 확대

- SOC 예산의 대부분을 집행하는 국토교통부의 2015년 확정 예산은 22조원으로, 이는 2014년보다 1.1조원이 증액된 금액으로 최근 5년래 최대 금액임.
- 지역 경제 활성화를 뒷받침하기 위해 도로·철도 등 SOC에 대한 투자가 확대되었으며, 세월호 사고 이후 국가의 안전 시스템을 바꾸기 위해 안전 투자가 확대됨
 - 도로 : 9조 173억원으로 6,261억원, 철도 : 7조 4,051억원으로 6,019억원, 안전 투자 : 4.0조원, 도로 구조물 기능 개선 : 4,459억원으로 2,511억원, 일반

철도시설 개량 : 4,184억원으로 1,584억원 증액

- 특히, 오랜 기간 지역 숙원 사업의 예산이 증액되거나 신규로 반영됨. 철도의 경우 보성~임성리 철도 건설(2억원→52억원), 인덕원~수원 복선 전철 건설(70억원), 부산역 일원 철도 시설 재배치(55억원) 등에 예산이 배정됨.
- 도로의 경우, 광주~완도 고속도로(100억원), 당진~천안 고속도로(150억원→200억원), 천왕~광명 광역도로(200억원), 국도 건설(3,130억원→4,104억원) 등에 예산이 배정됨.

2015년 국토교통부 확정 예산

(단위 : 억원)

구분	2014년	2015년			
		정부안	증감	최종	전년 대비
합계	209,116	227,049	-7,214	219,834	10,718
S O C	소계	206,434	214,179	3,370	11,115
	도로	83,912	87,918	2,255	6,261
	철도	68,032	73,026	1,025	6,019
	항공·공항	1,008	1,284	76	352
	물류 등 기타	12,683	12,363	68	-252
	수자원	23,830	23,054	-322	-1,098
	지역 및 도시	7,978	7,802	97	-79
	산업단지	8,991	8,732	171	-88

자료 : 국토교통부.

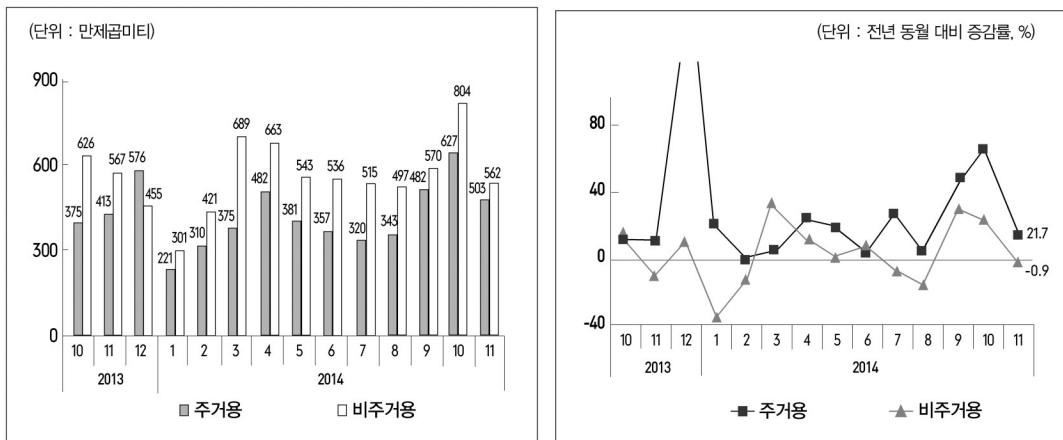
- 11월의 건축 기성은 전년 동월 대비 4.0% 감소해 22개월 증가세를 마감함.
- 주거용과 비주거용 기성은 각각 전년 동월 대비 3.5%, 4.6% 감소해 부진함.
- 11월의 토목 기성은 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 15.3% 감소함으로써 13개월 연속 줄어들음.
- 일반토목, 전기기계 기성은 각각 전년 동월 대비 6.7%, 35.3% 감소함.
- 플랜트 기성 또한 전년 동월 대비 9.5% 감소해 부진함.

▶▶ 건축착공

- 11월의 건축착공면적은 주거용의 호조세로 전년 동월 대비 8.6% 증가한 1,064.5만㎡를 기록하여 3개월 연속 증가함.
- 11월의 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 증가하여 전년 동월 대비 21.7% 증가함. 자료가 확보된 2000년 이후 11월 실적으로는 역대 최대치인 502.8만㎡를 기록함.
- 수도권과 지방의 착공 면적이 각각 전년 동월 대비 49.2%, 8.7% 증가함.
- 11월의 비주거용 건축착공면적은 공업용과 교육·사회용이 부진하여 전년 동월

11월 건축 착공,
전년 동월 대비
8.6% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

대비 0.9% 감소함.

- 상업용과 기타 허가면적은 각각 14.2%, 2.7% 증가해 양호한 모습을 보임.

- 반면, 공업용과 교육·사회용은 각각 12.6%, 33.6% 감소해 부진함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

12월 CBSI,
전월에 비하여
21.3p 상승

■ 2014년 12월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 21.3p 상승한 91.7을 기록함.

- CBSI는 11월에 2개월 연속 하락하여 8개월 만에 최저치인 70.4를 기록함.

- 그러나 12월 들어 크게 반등해 5년 3개월 만에 최고치인 91.7을 기록함.

- 12월 호조세는 2개월 연속 지수 하락에 대한 통계적 반등 효과와 공공공사의 발주가 증가하는 계절적 요인, 그리고 12월에 국회를 통과한 부동산 3법 등의 영향 때문으로 분석됨.

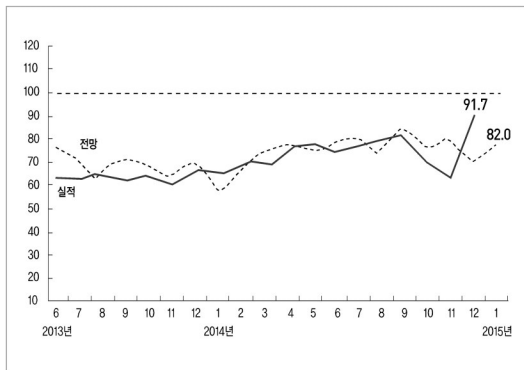
■ 업체 규모별로 살펴보면 모든 업체의 지수가 전월 대비 상승하였는데, 특히 중견과 중소 업체는 전월 대비 상승폭이 컸음.

- 대형 업체 지수는 전월 대비 7.7P 상승한 100.0을 기록함.

- 중견 업체 지수는 전월 대비 27.0p 상승한 97.0을 기록함.

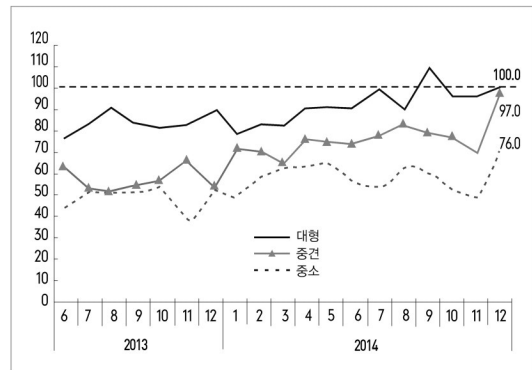
- 중소 업체 지수는 전월 대비 30.9p 급등한 76.0을 기록함. CERIK

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

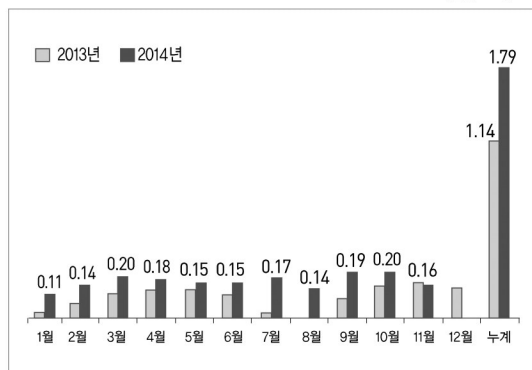
- 수도권은 서울(0.20%), 인천(0.08%), 경기(0.10%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 강남구(0.40%), 하남시(0.37%), 구리시(0.35%)에서 강세를 보임.
- 비수도권은 제주(0.34%)와 대구(0.30%)에서 상대적으로 높은 토지가격 상승률을 지속하고 있음.
- 11월의 전국 토지 거래량은 22만 8,440필지로 전월 대비 11.5% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 13.8% 증가함.
- 거래 원인별로는 전월 대비 판결(20.9%), 교환(29.1%), 기타(0.3%)가 증가함.
- 거래 주체별로는 기타에서 토지 구매가 전월 대비 증가(개인 -12.2%, 법인 -5.3%,

● 토지가격 상승세 지속,
상승폭은 소폭 둔화

● 토지 거래, 매매 중심의
거래량 증가 지속

전국 월간 토지가격 변동률

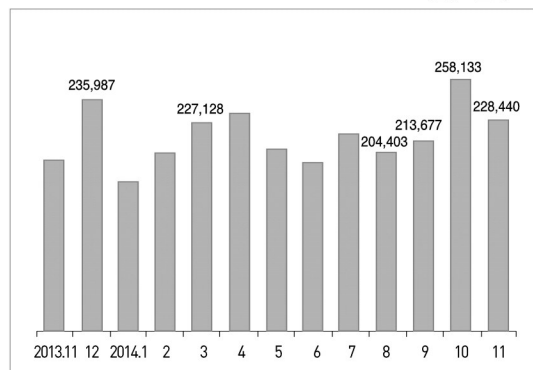
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

기타 1.7%)함. 반면, 개인과 법인은 감소함.

▶ 주택시장 : 수도권

12월 수도권 재건축

아파트 매매가,
0.06% 내려
2개월 연속 하락

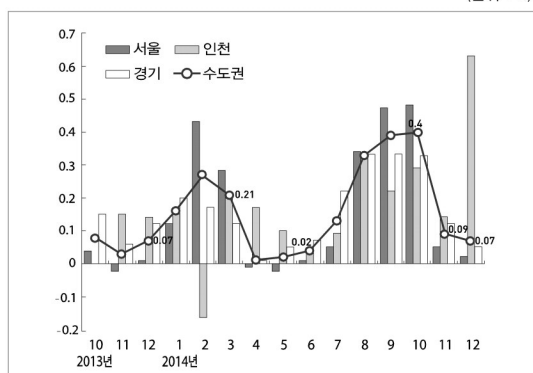
- 12월의 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 상승함.
 - 전월에 비해 서울 0.02%, 인천 0.63%, 경기 0.05% 상승함.
 - 재건축 아파트 매매가는 전월 대비 0.06% 내려 2개월 연속 하락함.
 - 재건축 아파트의 경우 중소형이 하락(일반 아파트 : 소형 0.09%, 중형 0.10%, 대형 0.08%, 재건축 아파트 : 소형 -0.04%, 중형 -0.37%, 대형 0.11%)함.
- 11월의 수도권 주택 매매 거래량은 4만 3,661호로 전월 대비 19.5% 감소했는데, 전년 동월 대비로는 9.0% 증가함.
 - 최근 8년(2006~2013) 간 11월 평균 대비로는 1.1% 증가함.
 - 전월 대비 서울 18.4%, 인천 16.5%, 경기 20.9% 감소함.

▶ 주택시장 : 지방

- 12월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.24% 올라 28개월 연속 상승함.
 - 대전(0.00%)을 제외한 부산(0.13%), 대구(0.60%), 광주(0.15%), 울산(0.10%)에서

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

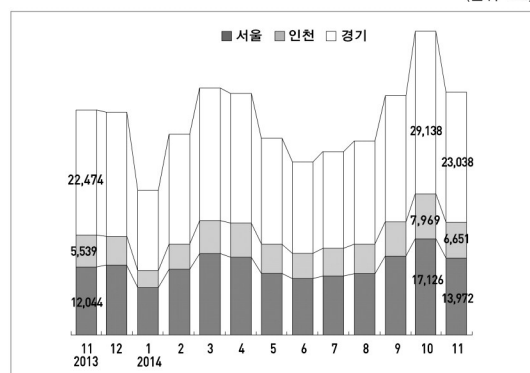
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

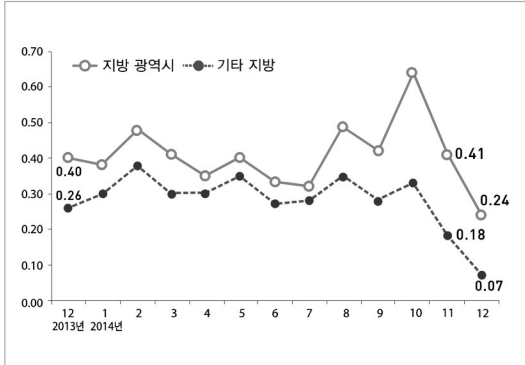
(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

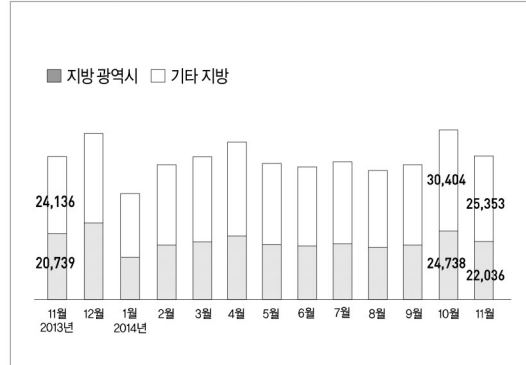
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

모두 상승함.

- 특히, 대구의 경우 아파트 매매가격이 전월에 비하여 0.60%나 올라 주택시장의 열기가 여전히 뜨거운 것으로 나타남.

- 11월 지방 광역시의 거래량은 2만 2,036호로 전월 대비 10.9% 감소했지만, 전년 동월 대비로는 6.3% 증가함.

- 지방 광역시는 전월 대비 모두 감소(부산 -9.3%, 대구 -6.2%, 광주 -16.1%, 대전 -15.0%, 울산 -14.5%)함.

- 12월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 상승함.

- 경북 경산시(0.50%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 밀양시(-0.09%)는 가장 크게 하락함.

- 11월 기타 지방의 거래량은 2만 5,353호로 전월 대비 16.6% 감소한 반면, 전년 동월 대비 5.0% 증가함.

- 전월 대비 모든 권역에서 감소(강원권 -22.6%, 충청권 -9.6%, 전라권 -13.1%, 경상권 -20.7%, 제주권 -15.4%)함.

12월 대구
아파트 매매가,
여전히 뜨거워

12월 기타 지방의
거래량, 전월 대비
16.6% 감소

부문별 · 지역별 2014년 1~11월 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 1~11월	445,984	200,944	56,743	187,719	31,826	17,358	4,676	9,792	414,158	183,586	52,645	177,927
2013년 1~11월	355,971	152,878	50,168	152,925	31,073	8,550	3,371	19,152	324,898	144,328	46,797	133,773
전년비 증감률	25.3	31.4	13.1	22.8	2.4	103.0	38.7	-48.9	27.5	27.2	12.5	33.0

자료 : 국토교통부.

2. 공급시장

▶▶ 주택 인 · 허가

1~11월 인허가,

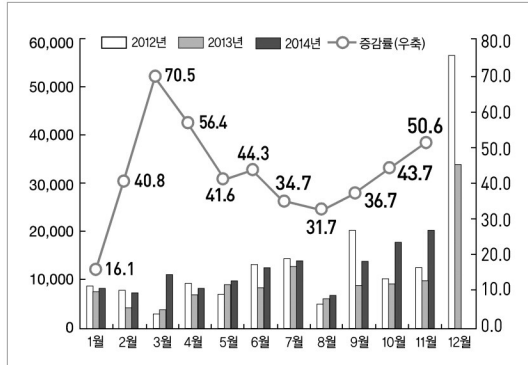
전년 동기 대비

25.3% 증가

- 2014년 1~11월 주택 건설 인허가 실적은 44만 5,984호로 전년 동기 대비 25.3% 증가함.
 - 민간부문이 27.5%, 공공부문은 2.4% 증가함. 민간부문은 전월 수준을 유지한 데 비해 공공부문은 증가세로 반전함.
- 11월 한 달 간 인허가 실적은 4만 9,181호로 전년 동월 대비 22.2%, 전월 대비 8.1% 증가함.
 - 전년 동월에 비해 수도권 84.3%, 지방 광역시 22.0%, 기타 지방 9.1% 감소함.
- 수도권은 1~11월 동안 인허가 실적이 31.4% 늘어나 석 달 연속 증가폭이 확대(19.7% → 26.0% → 31.4%)됨.
 - 서울과 인천은 각각 5.4%, 11.5% 줄어들어 감소세가 지속됨.
 - 반면, 경기도의 증가세는 확대(57.8% → 66.8% → 70.7%)됨.
 - 지방 광역시의 증가세는 둔화(19.1% → 13.1%)됨.
 - 기타 지방도 두 달 연속 증가세가 둔화(31.6% → 27.5% → 22.8%)됨.
 - 세종, 충북, 대전, 전북 등은 감소세

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)

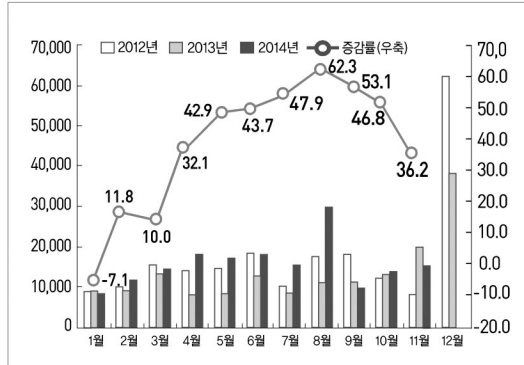


주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 국토교통부.

▶▶ 아파트 인·허가

- 1~11월 아파트 인허가 실적은 29만 3,637호로 전년 동기 대비 41.8% 증가함.
 - 수도권은 3개월 연속 상승폭이 확대된 반면, 지방은 상승폭이 둔화됨.
 - 수도권 인허가는 50.6%, 지방 인허가는 36.2% 증가함.

1~11월 아파트 인허가,
경기에서 135.5% 급증

- 경기의 아파트 인허가 실적은 급증세(135.5%)가 지속되고 있으며, 서울(-18.1%)과 인천(-29.1%)은 감소세가 둔화됨.
 - 지방 광역시와 기타 지방은 각각 33.4%, 37.2% 늘었지만, 증가세가 둔화됨.

- 1~11월 아파트 외 실적은 15만 2,347호로 전년 동기 대비 2.3% 증가함.
 - 수도권은 10.2% 증가하였으나, 지방에서 5.2% 감소함.
 - 전월 대비 수도권의 증가세가 확대되었고, 지방은 감소세가 둔화됨.

▶▶ 아파트 분양

- 12월 아파트 분양은 3만 2,000여 호로 전년 동월 대비 87.4% 증가한 데 비하여, 전월 대비로는 34.5% 감소함.

12월 아파트 분양,
전년 동월비 87.4% 증가

이 / 슈 / 분 / 석

2014년 분양 시장 : 분양 물량 증가에도 호조세

지방 중형 중심의 물량 증가세

- 2014년 전국 아파트 분양 물량은 33만 4,892호 수준이며 전년 대비 18.4% 증가함. 상반기에 비해 하반기 물량이 1.5배 많았고 특히, 4/4분기에 물량이 집중됨.
 - 지난 14년(2000~13년) 동안의 연간 평균 분양 물량과 비교하면 24.6% 증가한 수준임.
 - 수도권은 12만 2,411호로 전년 대비 2.1% 감소한 반면, 지방은 21만 2,481호로 전년 대비 34.5% 증가함. 전국적으로 2/4분기와 4/4분기에 물량이 집중됨.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) : 중형(60~85㎡) : 대형(85㎡ 초과) = 3:6:1 수준으로 중형 공급이 60%를 상회함.
 - 분양 물량의 규모별 비중은 소형 25.9%, 중형 62.4%, 대형 10.1%로 조사됨. 중형 비중은 상·하반기 유사했으나, 소형 비중은 하반기 들어 소폭 축소되었고(27.1% → 25.2%), 대형은 소폭 확대(9.6% → 10.5%)됨.
 - 수도권은 소형 28.7%, 중형 57.0%, 대형 12.9%, 지방은 소형 24.3%, 중형 65.5%, 대형 8.6%로 나타남.
 - 2011년 이후 중형 물량 비중이 50%를 넘는 현상이 지속되고 있음. 특히, 지방의 중형 비중은 60%를 상회하고 있어 중형 집중 현상이 강력한 것으로 판단됨.

부산·경남권, 광주·전남권 분양 다수 이루어져

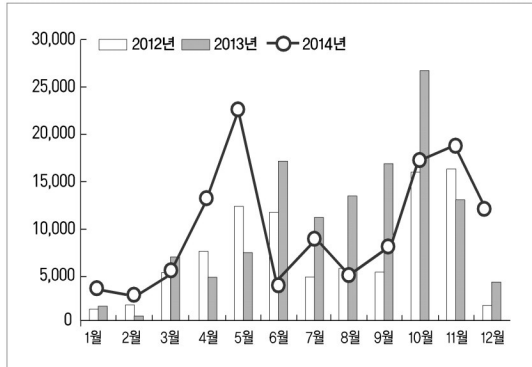
- 전년 대비 부산·경남권과 광주·전남권의 분양물량이 큰 폭 증가하였으나, 수도권은 서울과 인천 감소의 영향으로 전반적인 감소세를 보임.
 - 전년 대비 경남(153.0%), 부산(148.2%), 강원(135.4%), 광주(128.7%)는 100%를 상회하는 분양 물량이 공급되었으나, 제주(-53.3%), 울산(-42.2%), 충남(-9.8%)은 감소함.
 - 지방 광역시는 49.7%, 기타 지방은 26.6% 증가함.
 - 제주, 전북, 강원을 제외한 도 지역에서 1만호 이상의 분양이 이루어짐. 기타 지방에서 연간 10만호 이상의 분양이 3년 연속 지속됨.
 - 경기(13.5%)는 증가하였으나 인천(-33.1%)과 서울(-22.9%)에서 감소세임.
- 지방의 분양 물량 중 민간 비중은 85.0% 수준이나, 수도권은 59.3%에 그침.
 - 지방은 민간 분양 물량 비중이 79.0%를 차지하며 절대 다수를 차지했는데, 민간 임대까지 합치면 85.0% 수준임.
 - 수도권의 민간 분양 비중은 57.9%로 지방에 비해 낮은 반면, 공공 분양과 공공 임대는 각각 15.0%, 25.8%로 비교적 높은 비중을 차지함.
 - 지방은 주택 경기의 호조세로 민간 분양 비중이 높게 형성된 반면, 수도권은 보금자리주택지구 등 공공 택지의 공공 분양과 공공 임대 물량이 2013년에 이어 2014년까지 지속됨.

신규 시장 호조세나 시장 내 양극화 심화

- 물량 증가에도 불구하고 높은 청약 경쟁률과 미분양 물량 감소가 동반하여 나타남. 전국적인 신규 분양시장의 호조세가 나타났으나 시장 양극화도 극심해짐.
 - 수도권과 지방 모두에서 상반기보다 하반기에 높은 청약 경쟁률을 나타냄.
 - 수도권에서는 위례, 강남권 보금자리지구 및 재건축 아파트, 하남 미사 등에서 높은 청약 경쟁률을 나타냄.
 - 광역권에서는 부산, 대구, 광주에서 10:1을 넘어서는 높은 청약 경쟁률을 나타냄.
 - 수도권과 지방 모두 높은 청약 경쟁률을 나타낸 단지들은 지역 내에서 소득 수준이 높고 양호한 주택지에 입지하고 있음. 동일 지역 내 청약 경쟁률의 편차도 커짐.

2014년 12월 수도권 월간 분양 추이

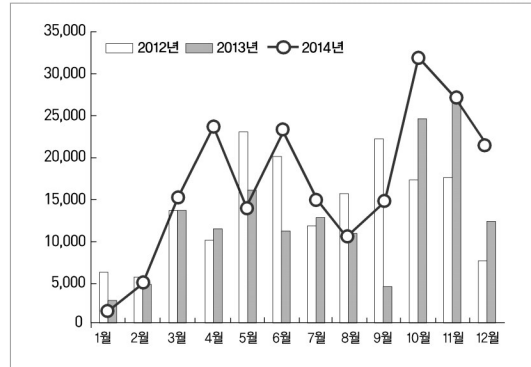
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

2014년 12월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

- 수도권은 1만 2,000여 호 분양돼 전년 동월 대비 155.6% 증가했지만, 전월 대비로는 38.5% 감소함.
- 지방은 2만여 호로 전년 동월 대비 62.6% 증가, 전월 대비 32.0% 감소

- 9월 이후 닷 달 동안 2014년 물량 중 절반 수준이 분양되었으나, 광역시 중심으로 청약 열기가 이어짐.

- 대구, 부산, 울산에서는 10 : 1을 넘어서는 청약 경쟁률이 지속됨.
- 위례, 광교 등에서 호조세를 이어감.

- 2015년 1월 분양 물량은 1만 7,000여 호로 예정되어 있음. 수도권과 지방에서 비슷한 물량이 분양될 것으로 전망됨.

부산, 대구, 울산
위례, 광교에서
청약 호조세

▶▶ 아파트 미분양

- 2014년 11월의 미분양 아파트는 1개월 만에 다시 389호 감소하여 3만 9,703호를 기록함.
- 수도권에서 55호 증가하였으나, 지방은 444호 감소함.
- 준공 후 미분양은 1,116호가 줄어 1만 6,465호를 기록했는데 전체 미분양에서 차지하는 비중은 41.5% 수준임.

아파트 미분양 :
지방 감소,
수도권은 증가

경북과 경기에서 미분양 증가 많아

- 준공 후 미분양은 지속 감소하고 있지만 분양 물량 증가로 신규 분양에서는 증가 중임.
- 수도권 중형, 지방 소형에서 미분양이 증가함.
 - 수도권은 소형과 대형에서 각각 222호, 471호 감소하였으나, 중형은 748호 증가함.
 - 지방은 중형과 대형에서 각각 223호, 269호 감소했으나, 소형에서 48호 증가함.
- 경북(754호), 경기(540호), 부산(176호), 대전(107호)에서 많은 미분양이 발생함.

3. 금융시장

11월 주택담보대출, 전월비 5.9조원 증가

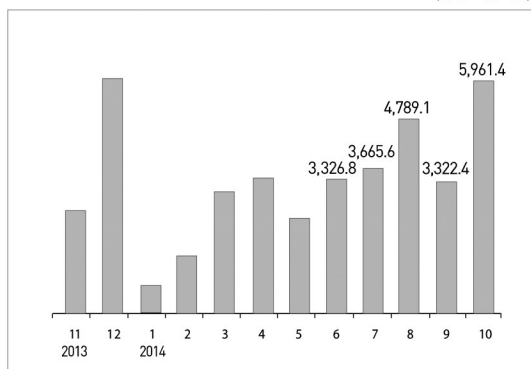
- 2014년 11월 예금은행의 주택담보대출액은 전월 대비 5.9조원 증가하며 400.7조원 수준을 보임.
 - 모기지론 양도 제외시 5.0조원 증가한 360.1조원 수준을 보임.
 - LTV · DTI 규제 완화, 대출 금리 하락, 주택 거래 호조 등으로 전월에 이어 큰 폭으로 증가함.

대출 금리는 3.5% 이하로 하락

- 11월 주택담보대출 금리는 잔액 기준 및 신규 취급액 기준 모두 하락함. 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.08%p 하락한 3.30%를 보였으며, 잔액 기준도 0.06%p 하락한 3.69% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

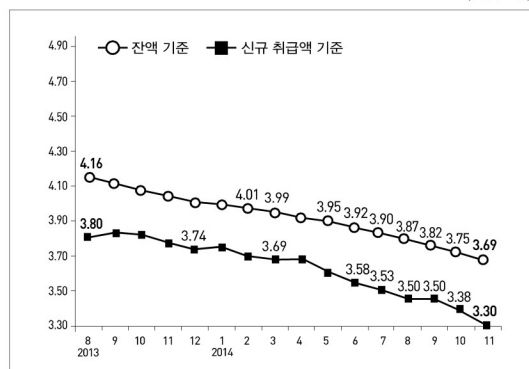
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : %)



자료 : 한국은행.