

건설경기동향

● 건설경기

- 2014년 12월 건설 수주, 전년 동월 대비 0.1% 감소
- 2014년 재건축·재개발 수주, 전년 대비 30.8% 증가
- 12월 건축허가면적, 전년 동월 대비 7.3% 감소
- 2014년 건설 기성, 전년 대비 0.3% 증가
- 2014년 건축착공면적, 전년 대비 7.3% 증가
- 2015년 1월 CBSI, 전월에 비하여 15.9p 하락

● 부동산경기

- 2014년 12월 토지가격, 전월 대비 0.17% 올라 16개월 연속 상승
- 1월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.18% 상승
- 1월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.36% 올라
- 2014년 주택 건설 인허가, 전년 대비 17.1% 증가
- 2014년 아파트 인허가, 전년 대비 24.7% 증가
- 1월 아파트 분양, 전년 동월 대비 140.5% 증가
- 12월 아파트 미분양, 지방과 수도권 모두 증가
- 12월 예금은행의 주택담보대출, 전월 대비 5.7조원 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 12월 국내 건설 수주는 공공의 부진으로 전년 동월비 0.1% 감소한 14.3조원을 기록하여 3개월 연속 감소
 - 2014년 12월 수주는 12월 실적으로는 최근 10년래 두 번째로 낮아 금액상으로도 부진
 - 발주자별로 민간이 11.6% 증가했으나, 공공은 전년 동월 대비 9.3% 감소
 - 결국, 국내 건설 수주는 지난 2014년 11월 12.0% 감소에 이어 3개월 연속 부진한 모습을 보임.

작년 12월 건설 수주,
전년 동월 대비
0.1% 감소

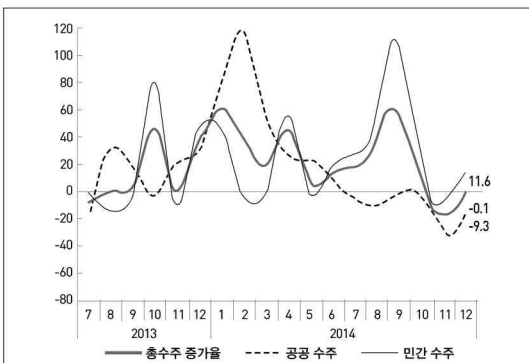
▶ 수주 : 발주자별

- 공공 수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월비 9.3% 감소한 7.2조원 기록
 - 토목은 전년 동월 대비 1.4% 감소한 3.2조원으로 10년 간 세 번째로 낮은 실적

공공 수주는
모든 공종에서 부진,
민간은 주택만 호조

건설 수주 증감률 추이

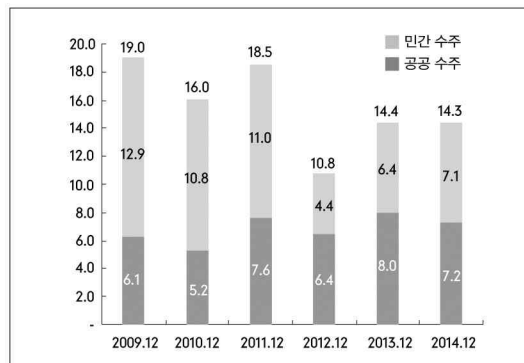
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 12월 건설 수주 비교

(단위 : 조 원)



자료 : 대한건설협회.

2014년 12월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총 계	공 공					민 간				
		토 목	건 축	주 택	비주택	토 목	건 축	주 택	비주택		
2014년 12월	14.3	7.2	3.2	4.0	2.0	2.0	7.1	1.2	5.9	4.3	1.6
증감률	-0.1	-9.3	-1.4	-14.8	-0.3	-26.0	11.6	-12.9	18.5	86.2	-39.2
2014년 1~12월	107.5	40.7	24.5	16.2	5.3	10.9	66.7	8.2	58.5	35.8	22.7
증감률	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8

자료 : 대한건설협회.

- 주택은 2.0조원으로 0.3% 감소

- 비주택 건축도 26.0% 감소한 2.0조원 기록해 6개월 연속 감소

■ 민간 수주는 주택 수주가 호조를 보여 전년 동월비 11.6% 증가, 3개월 만에 증가

- 토목 수주는 12.9% 감소한 1.2조원으로 한 달 만에 재감소

- 주택 수주는 신규 주택과 재개발·재건축 수주가 모두 증가해 12월 실적으로 4년래 최대인 4.3조원 기록, 86.2% 급등

- 비주택 건축의 경우 39.2% 감소한 1.6조원으로 6개월 연속 증가세 마감

▶ 수주 : 세부 공종별

■ 토목이 부진한 것은 도로 및 교량과 토지조성 수주 등이 감소했기 때문

- 도로 및 교량의 12월 수주는 14년래 최저치로 전년 동기 대비 34.5% 감소, 토지조성과 항만 및 공항도 각각 78.1%, 74.4% 감소

- 한편, 철도 및 궤도 수주 286.8% 급등, 발전 및 송전도 98.1% 증가

토목 공종 :

도로 및 교량, 토지조성,
항만 및 공항 수주 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	8.3	286.8
발전 및 송전	6.4	98.1
도로 및 교량	5.6	-34.5
기계설치	2.6	-32.1
조경공사	1.3	112.7
상하수도	1.2	47.8
토지조성	1.2	-78.1
항만 및 공항	1.1	-74.4

자료 : 통계청.

- 조경공사 또한 112.7% 증가해 양호

■ 건축의 경우 주택 제외하고 모두 부진

- 주택은 민간의 호조로 전년 동월 대비 34.4% 증가
- 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 40.7%, 69.9% 감소해 부진, 관공서 또한 16.9% 감소

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	51.1	34.4
관공서 등	7.6	-16.9
사무실 및 점포	6.0	-40.7
공장 및 창고	2.8	-69.9

자료 : 통계청

● 건축 공종 :

주택 제외하고
모두 부진

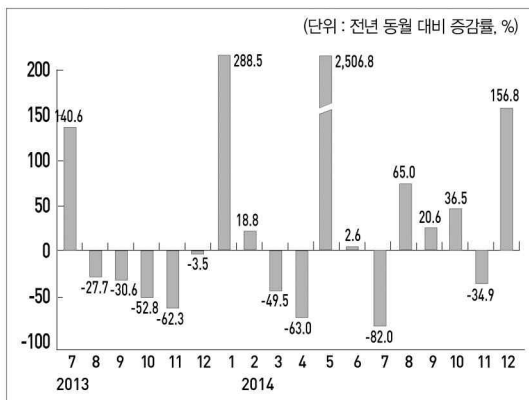
▶ 수주 : 재건축 · 재개발

■ 2014년 12월 재건축 · 재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 156.8% 급등

- 12월 실적으로는 3년래 최대치인 1조 6,442억원 기록
- 재건축 수주는 서울에서 수주가 발생해 전년 동월 대비 355.7% 급등한 1조 640억원 기록
- 재개발 수주는 지방 수주가 증가해 전년 동월 대비 42.6% 증가한 5,802억원 기록

● 12월 재건축 · 재개발,
전년 동월 대비
156.8% 증가

재건축 · 재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

2014년 12월 재건축 · 재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동기 대비 증감률, %)			
구분	재건축	재개발	총계
2014년 12월	355.7	42.6	156.8
2014년 1~12월	62.7	0.8	30.8

자료 : 한국건설산업연구원.

작년 재건축·재개발

전년비 30.8% 증가

- 2014년 재건축·재개발 수주는 기저효과로 인하여 전년 대비 30.8% 증가한 8.1조원을 기록함.
- 지난 2013년을 제외하고 대부분 10조원을 넘었던 것을 감안하면 금액상으로는 부진한 모습을 보임.
- 재건축 수주는 전년 대비 62.7% 증가한 4.9조원을 보였고, 재개발 수주는 0.8% 증가한 3.2조원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

12월 건축허가면적

전년 동월 대비

7.3% 감소

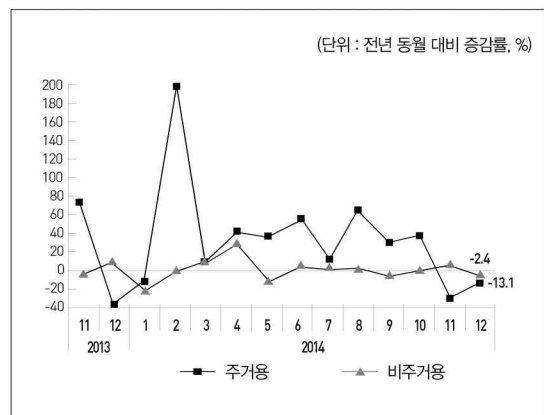
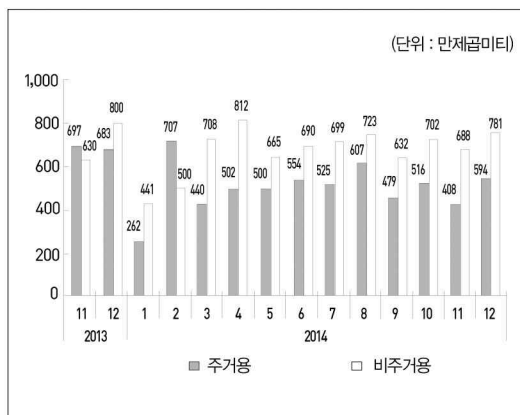
- 2014년 12월 건축허가면적은 전년 동월 대비 7.3% 감소한 1,375.1만㎡ 기록, 2개월 연속 감소
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월비 13.1% 감소(수도권 -7.4%, 지방 -18.7%)
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 건축의 부진으로 전년 동월 대비 2.4% 감소
- 공업용과 교육·사회용이 각각 25.7%, 39.2% 증가해 양호했으나, 상업용과 기타 허가면적이 각각 2.9%, 29.7% 감소

작년 건축허가면적

전년 대비 13.7% 증가

- 2014년 건축허가면적 전년 대비 13.7% 증가한 1억 4,134.7만㎡를 기록해 7년래 최대
- 주거용은 26.7% 증가한 6,093.5만㎡ 기록
- 비주거용은 5.5% 증가한 8,041.2만㎡ 기록

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

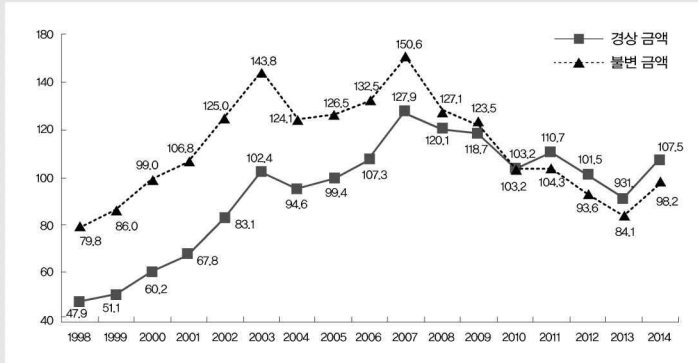
이 / 슈 / 분 / 석

2014년 건설 수주

2014년 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 증가해
전년 대비 17.7% 증가한 107.5조원 기록

국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원)



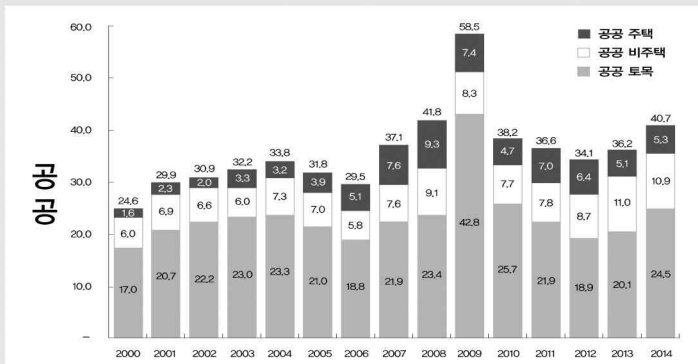
경상금액 기준으로 2014년 건설 수주는 107.5조원을 기록함으로써
지난 2013년의 91.3조원 이후 1년
만에 100조원대 회복

- 불변금액(2010년 기준)으로는 98.2조원을 기록함으로써 지난 2000년의 99.0조원과 비슷한 수준을 보임.

자료 : 대한건설협회.

공종별 연간 공공 수주 추이

(단위 : 조원)



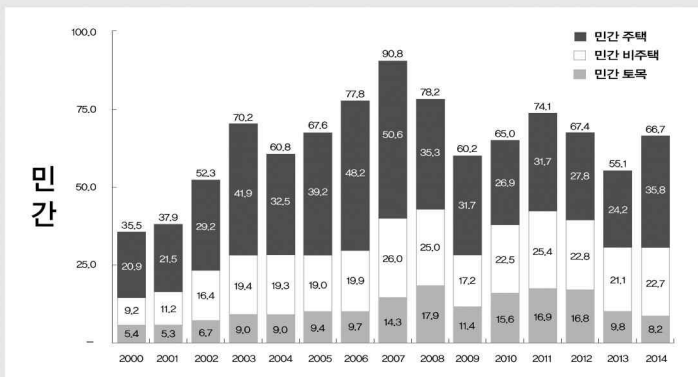
2014년 공공 수주는 40.7조원으로
2009년의 41.8조원과 비슷

- 토목 수주는 24.5조원으로 2011년의 25.7조원 이후 최대
- 주택 수주는 5.3조원 기록
- 비주택 건축 수주는 10.9조원으로
역대 두 번째로 높은 실적 기록

자료 : 대한건설협회.

공종별 연간 민간 수주 추이

(단위 : 조원)



민간 수주는 66.7조원으로, 2012년
(67.4조원) 실적에 근접

- 토목 수주는 8.2조원으로 12년래
최저치로 부진
- 주택 수주는 35.8조원으로 2007
년의 50.6조원 이후 최대
- 비주택 수주는 22.7조원으로 2012년
실적인 22.8조원과 비슷

자료 : 대한건설협회.

2014년 12월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2014년 12월	10,384.5	5,843.0	3,016.5	2,826.5	4,541.5	2,682.6	547.3	1,228.0	3,681.4	6,178.3
증감률	-2.9	0.8	0.7	1.0	-7.3	-4.3	-20.4	1.6	-8.4	1.1
2014년 1~12월	98,255.2	61,040.9	34,279.4	26,761.5	37,214.3	20,296.2	5,849.1	10,372.8	31,962.7	62,261.2
증감률	0.3	9.1	12.2	5.5	-11.4	-8.3	-2.6	-17.6	-7.4	4.7

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

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

12월 건설 기성,
전년 동월비 2.9% 감소

- 2014년 12월 건설 기성, 토목이 부진해 전년 동월비 2.9% 감소해 4개월 연속 감소세
- 공종별로 건축 기성(주거용 0.7%, 비주거용 1.0% 증가)이 0.8% 증가해 한 달 만에 소폭 반등, 그러나 토목은 7.3% 감소

2014년 건설 기성,
전년 대비 0.3% 증가

- 2014년 건설 기성은 건축이 양호해 전년 대비 0.3% 증가
- 공종별로 건축 기성(주거용 +12.2%, 비주거용 +5.5%)이 전년보다 9.1% 증가
- 반면, 토목은 모든 공종(일반토목, 전기기계, 플랜트)이 전년보다 부진해 11.4% 감소

▶▶ 건축착공

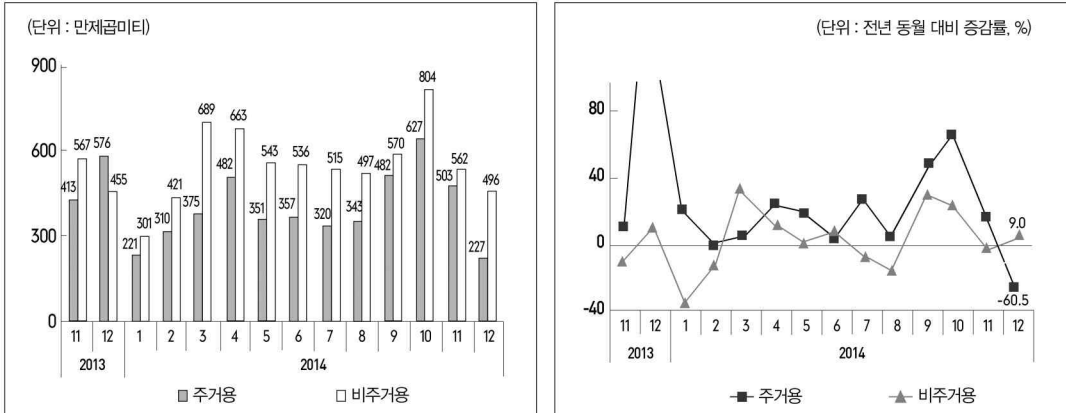
12월 건축착공면적,
전년 동월 대비
7.3% 감소

- 2014년 12월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 29.8% 감소한 723.3만㎡ 기록, 3개월 연속 증가세 마감
- 주거용 건축착공면적은 전년 동월비 60.5% 급감(수도권 -23.1%, 지방 -66.6%)
- 비주거용 건축착공면적은 9.0% 증가한 495.8만㎡ 기록
- 세부적으로 공업용, 상업용, 교육·사회용은 각각 53.1%, 13.0%, 33.3% 증가

2014년 건축착공 면적,
전년비 7.3% 증가

- 2014년 건축착공면적은 전년비 7.3% 증가한 1억 1,193.7만㎡, 2000년 이후 최대
- 주거용은 10.6% 증가한 4,596.6만㎡로 자료 확인된 기간 이후 최대치 기록
- 비주거용은 5.2% 증가한 6,597.1만㎡로 7년래 최대

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



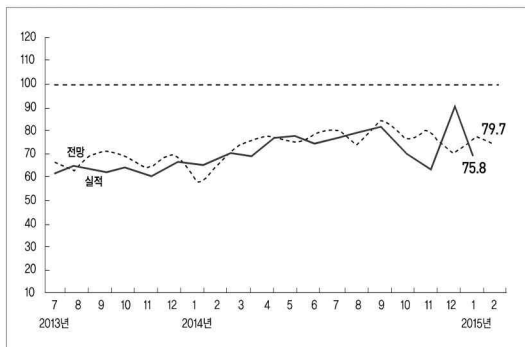
자료 : 국토교통부.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2015년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 2014년 12월 대비 15.9p 하락한 75.8 기록
 - 전월 급등에 따른 통계적 반락 효과와 공공공사 발주 물량이 감소하고 흑한기 계절적 요인으로 전월 대비 15.9p 감소
- 업체 규모별로 중견, 중소 업체 지수 큰 폭으로 하락
 - 대형 업체 작년 12월과 동일한 100.0 기록
 - 중견 및 중소 업체는 각각 25.1p, 24.1p 급락한 71.9, 51.9 기록

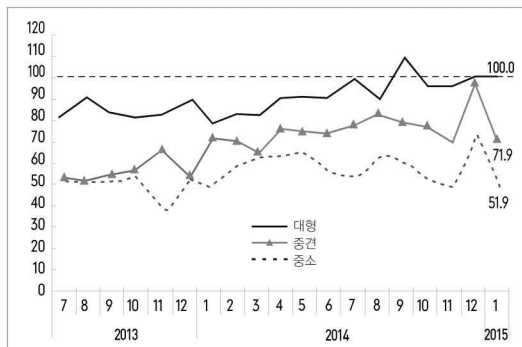
올 1월 CBSI,
전월비 15.9p 하락

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

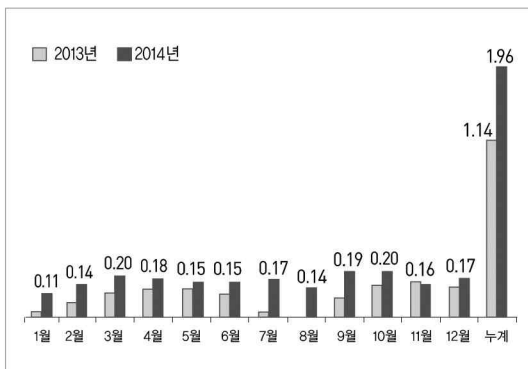
▶ 토지시장

작년 12월 토지가격,
제주와 대구 중심으로
상승세 지속

- 2014년 12월 전국 토지가격은 전월비 0.17% 올라, 16개월 연속 상승세 지속됨.
 - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.16%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 인천 연수구(0.36%), 경기 하남시(0.31%), 서울 양천구(0.28%)에서 강세
 - 비수도권은 제주(0.37%), 대구(0.29%)에서 상대적으로 높은 상승률을 지속함.
- 12월 전국 토지 거래량은 25만 7,460필지로 전월비 12.7%, 전년 동월비 9.1% 증가함.
 - 거래 원인별로는 모든 거래 원인에서 증가한 가운데 교환(1,396필지, 31.8%)이 전월비 가장 큰 폭으로 증가함.
 - 거래 주체별로는 전월비 구매 모두 증가(개인 10.4%, 법인 33.7%, 기타 52.2%)

전국 월간 토지가격 변동률

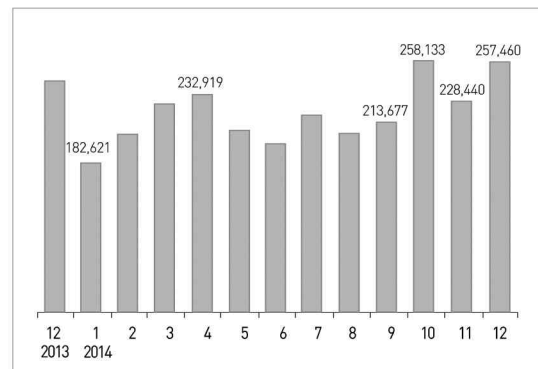
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

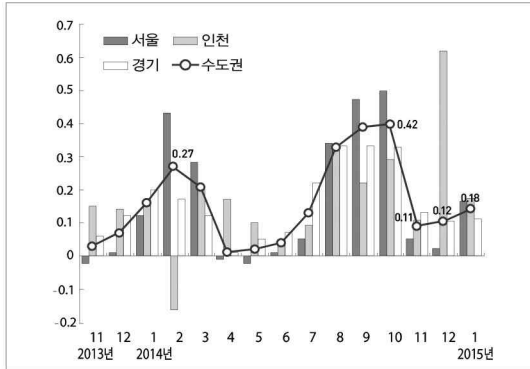
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

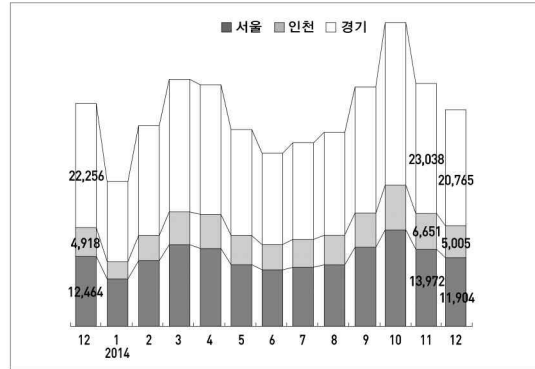
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

▶ 주택시장 : 수도권

- 2015년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.18% 상승함.
 - 전월비 서울 0.21%, 인천 0.22%, 경기 0.14% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.52% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반 아파트 : 소형 0.27%, 중형 0.17%, 대형 0.06%, 재건축 아파트 : 소형 0.43%, 중형 0.50%, 대형 0.57%)
- 2014년 12월의 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,674호로 전월 대비 13.7% 전년 동월 대비 5.0% 감소함.
 - 최근 8년(2006~2013) 12월 평균 대비 6.5% 감소
 - 전월비 서울 14.8%, 인천 24.7%, 경기 9.9% 감소

**1월 수도권
아파트 매매가,
재건축 아파트
중심의 상승세**

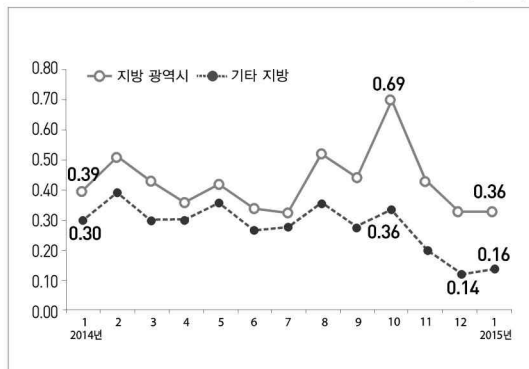
▶ 주택시장 : 지방

- 2015년 1월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.36% 상승, 29개월 연속 상승
 - 대전(-0.02%)을 제외한 부산(0.21%), 대구(0.85%), 광주(0.34%), 울산(0.15%) 상승
- 2014년 12월 지방 광역시 거래량은 2만 1,045호로 전월 대비 14.5%, 전년 동월 대비 9.0% 감소함

**1월 지방 광역시
아파트 매매가,
전월비 0.36% 올라
29개월 연속 상승**

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

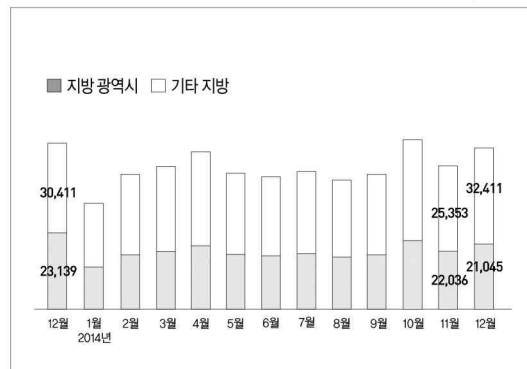
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

- 지방 광역시 가운데 부산(2.1%)을 제외하고 모두 감소(대구 -10.9%, 광주 -4.1%, 대전 -9.6%, 울산 -7.2%)

기타 지방,
매매가격 상승
거래량도 증가

- 1월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월비 0.16% 상승
 - 경남 김해시(0.68%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-1.03%)는 가장 크게 하락.
- 12월 기타 지방의 거래량은 3만 2,411호로 전월비 27.8%, 전년 동월비 6.6% 증가
 - 전월비 모든 권역에서 증가(강원권 6.4%, 충청권 40.7%, 전라권 20.4%, 경상권 27.2%, 제주권 41.7%)

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 2014년 1~12월 주택 건설 인·허가 실적은 51만 5,251호로 전년 대비 17.1% 증가
 - 민간 25.4% 증가, 공공 20.5% 감소함. 민간이 2015년 공급 증가를 전인함.

2014년 인허가,
전년비 17.1% 증가

부문별·지역별 2014년 1~12월 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 1~12월	515,251	241,889	64,920	208,442	63,320	38,772	7,748	16,800	451,931	203,117	57,172	191,642
2013년 1~12월	440,116	192,610	66,978	180,528	79,619	34,188	9,139	36,292	360,497	158,422	57,839	144,236
전년비 증감률	17.1	25.6	-3.1	15.5	-20.5	13.4	-15.2	-53.7	25.4	28.2	-1.2	32.9

자료: 국토교통부.

- 2014년 12월 한 달 실적은 6만 9,267호로 전년 동월 대비 17.7% 감소한 반면, 전월 대비로는 40.8% 증가함.
 - 전년 동월비 수도권 3.1% 증가, 지방 광역시 54.8%, 기타 지방 24.9% 감소함.
- 2014년 1~12월 동안 수도권은 25.6% 증가
 - 서울 15.9%, 인천 28.2% 감소하여 감소세 확대되며 2014년이 마무리됨.
 - 경기도는 69.7% 증가하여 급증세 이어져
 - 지방 광역시는 감소세(-3.1%)로 마무리됨.
 - 기타 지방은 3달 연속 증가세 둔화되며 전년 대비 15.5% 증가함.
 - 부산, 대전, 세종, 충북, 대전, 전남 등에서 감소함.

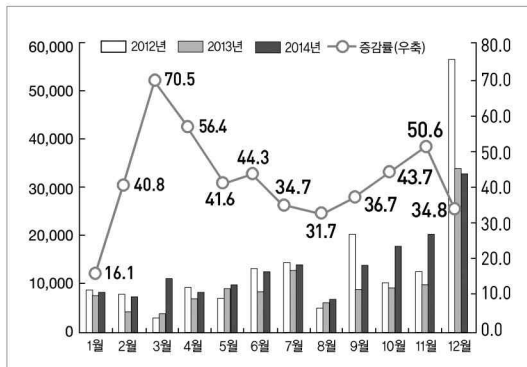
▶▶ 아파트 인·허가

- 1~12월 아파트 인·허가 실적은 34만 7,687호로 전년 동기비 24.7% 증가
 - 수도권 34.8%, 지방 17.8% 증가
- 경기의 급증세, 서울·인천 감소세 심화
 - 경기(114.3%) 급증세, 서울(-35.7%)과 인천(-44.7%) 감소세
 - 지방 광역시 3.3%, 기타 지방 23.8% 증가, 지방 광역시 인허가 증가세 둔화
- 2014년 1~12월 아파트 외 실적은 16만 7,564호로 전년 동기비 3.8% 증가

2014년 1~12월
아파트 인허가,
전년 동기 대비
24.7% 증가

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

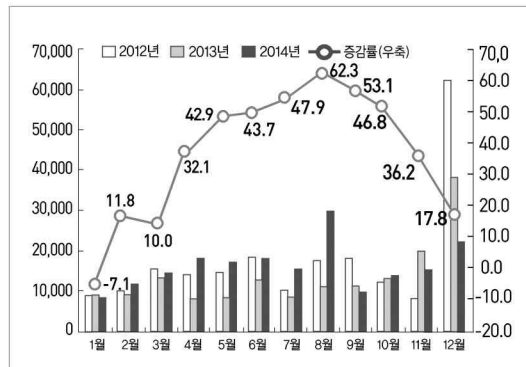


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해월까지의 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)



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

자료: 국토교통부.

— 수도권은 12.3% 증가, 지방 4.2% 감소

■ 초소형(40㎡ 이하)을 제외하고 모든 규모에서 인허가 실적 증가

— 중소형(40~85㎡)에서 30.7% 증가하였고 대형(85㎡ 초과)도 5.6% 증가함.

▶▶ 아파트 분양

1월 아파트 분양,

전년 동월 대비

140.5% 증가

■ 2015년 1월 아파트 분양은 1만 3,000여 호로 전년 동월 대비 140.5% 증가했지만 전월 대비로는 58.4% 감소

— 1월 물량으로는 2010년 이후 가장 많아

— 수도권은 4,000여 호 분양되어 전년 동월비 25.4% 증가, 전월비 61.4% 감소

— 지방은 9,000여 호로 전년 동월비 350.1% 증가, 전월비 56.6% 감소

계절적 비수기에도

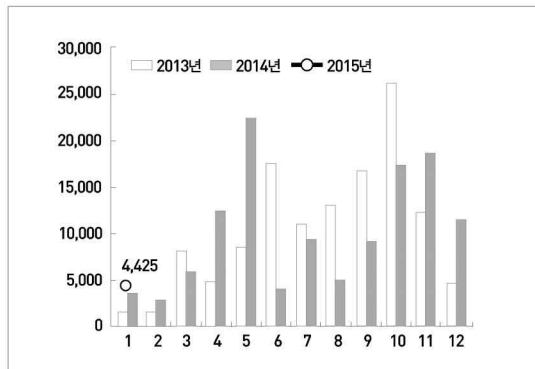
비교적 호조세

■ 계절적 비수기임에도 불구하고 전국적으로 10:1을 넘어서는 청약 경쟁률 보임.

— 창원, 대구, 해운대, 천안 등에서 높은 청약 경쟁률 보임. 수도권에서는 마곡이 두드러졌으나, 송도에서도 비교적 선전함.

2015년 1월 수도권 월간 분양 추이

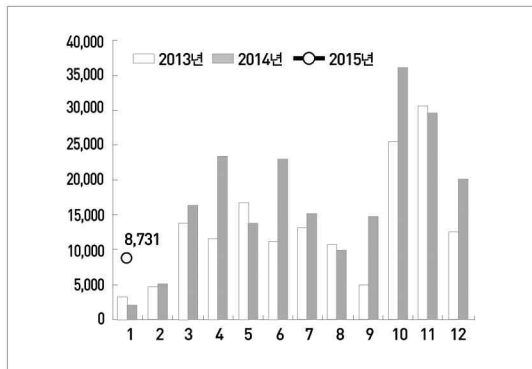
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

2015년 1월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

- 2015년 2월 예정 물량은 1만 8,000여 호로 예상됨. 경기에 분양 물량이 집중되어 있어 2015년 수도권 분양 경기의 가늠자가 될 것으로 예상됨.

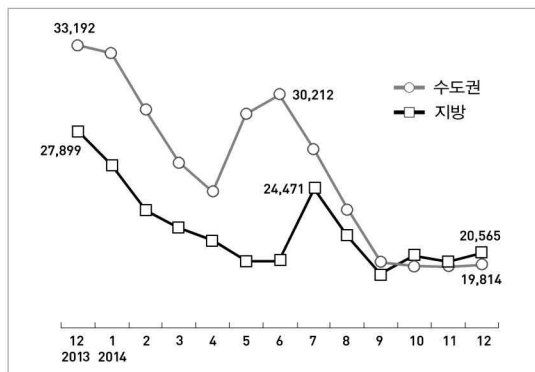
▶▶ 아파트 미분양

- 2014년 12월의 미분양 아파트는 1개월 만에 다시 증가하여 4만호를 넘어선, 4만 379호를 기록함.

12월 아파트 미분양,
지방과 수도권
모두 증가

미분양 물량 추이

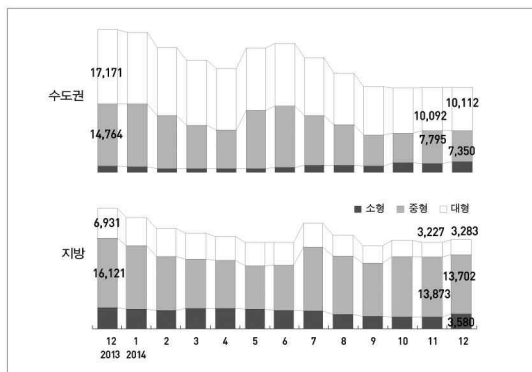
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2014년 주택 건설 인·허가 실적: 경기, 울산, 경북에서 큰 폭으로 증가

수도권은 중소형, 지방은 중형 중심의 주택 건설 인·허가 실적 기록

- 2014년 전국 주택 건설 인·허가 실적은 51만 5,251호이며 전년 대비 17.1% 증가함. 상반기에 비해 하반기 물량이 1.3배 많았고 특히, 4/4분기 물량이 집중됨.
- 지난 14년(2000~13년) 동안 연간 평균 주택 건설 인허가 실적과 비교하면 2014년 인허가 실적은 이보다 4.8% 증가함. 수도권, 지방 광역시 실적은 각각 4.2%, 27.8% 감소하였으나, 기타 지방은 32.3% 증가함.
- 2014년 주택 건설 인·허가 실적의 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하): 중형(60~85㎡): 대형(85㎡ 초과) = 3.5:5:1.5 수준으로 중소형 공급이 주를 이룸.
- 규모별 비중은 소형이 34.0%, 중형 49.4%,

그리고 대형이 16.6%로 조사됨.

- 지역별로 구분해보면 수도권은 소형 47.2%, 중형 41.2%, 대형 11.6%, 지방 광역시는 소형 25.1%, 중형 60.6%, 대형 14.3%, 기타 지방은 소형 21.4%, 중형 55.5%, 대형 23.1%로 나타남.
- 부문별로는 전년 대비 민간은 증가한 반면, 공공은 감소함.
- 전년 대비 공공부문은 20.5% 감소하였으나, 민간부문은 25.4% 증가함.
- 공급 비중은 민간부문 87.7%, 공공부문 12.3% 수준으로 금융위기 이후 민간 비중이 가장 높음.

경기, 대구·경북권, 울산 아파트 건설 인·허가 다수 이루어져

- 전년 대비 경기, 대구·경북권, 울산의 주택 건설 인·허가 실적이 큰 폭으로 증가하였으며, 수도권은 서울과 인천의 감소에도 불구하고 경기의 증가세로 전년 대비 증가함.
- 수도권 인허가 실적은 24만 1,889호로 전년 대비 25.6%, 기타 지방은 20만 8,442호로 전년 대비 15.5% 증가한 데 비하여, 지방 광역시는 6만 4,920호로 전년 대비 3.1% 감소함.
- 전년 대비 경기(69.7%), 울산(133.9%), 경북(73.5%)은 50%를 상회하는 주택 건설 인·허가

실적을 보였으며, 그 외에 대구(5.5%), 광주(30.8%), 강원(0.1%), 충남(10.0%), 전북(4.5%), 경남(42.5%), 제주(39.6%) 등도 증가함. 반면, 서울(-15.9%), 인천(-28.2%), 부산(-42.5%), 대전(-2.1%), 세종(-30.2%), 충북(-14.9%), 전남(-12.1%) 등은 감소함.

- 한편, 아파트 건설 인·허가 실적은 경기(114.3%), 울산(211.0%), 경북(128.6%), 제주(142.0%)에서 100%를 상회하는 실적을 보임.

분양 물량 증가 지역과 주택 건설 인·허가 실적 증가 지역 겹쳐 향후 분양시장 위축시 우려

• 2014년에 분양 물량이 증가한 경기, 광주, 경남 등이 주택 건설 인·허가 실적 증가 지역과 겹쳐 향후 분양시장 위축시 우려됨.

- 최근 분양시장에서 높은 청약 경쟁률을 나타낸 주택단지의 공통점은 지역 내에서 소득 수준이 높고 양호한 주택지에 입지하고 있어 기본적으로 소비자 선호도가 높은 지역임. 반면에 동일 지역

내에서도 청약 경쟁률의 편차가 큼. 따라서 현재의 호조세가 모든 지역에서 유지된다고 보기는 어려움.

- 금년 상반기 미국의 양적 완화 축소에 따른 국내 금리의 인상 가능성도 큰 만큼 현재 분양시장의 호조세가 장기화되기는 어려울 것으로 판단됨.

- 수도권에서 40호, 지방은 636호 증가함.

- 준공 후 미분양은 198호 감소하여 1만 6,267호임. 지속적으로 감소하고 있으며 비중도 40.3%로 낮아져

■ 수도권과 지방 모두 소형과 대형에서 미분양이 증가함. 특히, 소형의 미분양 증가가 두드러진 것으로 나타남.

- 수도권은 소형 465호, 대형 20호 증가, 중형 445호 감소함.

- 지방은 소형 801호, 대형 6호 증가, 중형 171호 감소

■ 충남(500호), 대구(459호), 세종(372호), 전남(340호)의 미분양이 전월에 비하여 큰 폭으로 증가함.

- 경기 양평군·김포시, 충남 서산시·당진시, 대구 달성군, 전남 광양시, 세종시, 인천 연수구에서 400호 이상의 미분양이 발생함.

● **소형의 미분양 증가
두드러져**

3. 금융시장

11월 예금은행

주택담보대출,

전월비 5.7조원 증가

- 2014년 11월 주택담보대출액은 전월비 5.7조원 증가한 531.1조원 수준을 보임.
 - 예금취급기관에서는 전월보다 4.9조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.8조원이 증가함.
 - 최근 주택금융공사 등 기타금융기관의 주택담보대출이 지속적으로 감소하였으나, 2014년 10월과 11월 연속으로 증가함.
 - 지속적인 금리 하락으로, 거래량 증가세 둔화에도 불구하고 주택담보대출의 증가세는 지속됨.

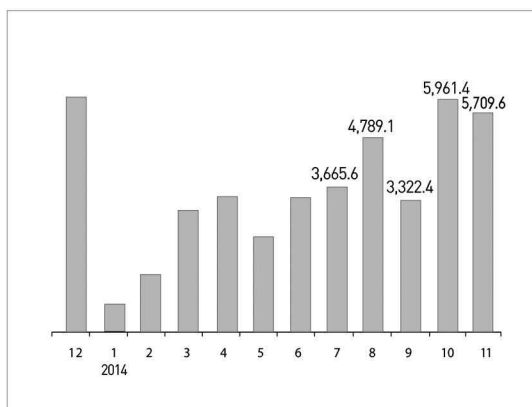
대출 금리는

3.33%로 상승

- 2014년 12월 주택담보대출 금리는 신규 취급액 기준은 상승한 반면에 잔액 기준은 하락함.
 - 신규 취급액 기준은 전월비 0.03%p 상승한 3.33%를 보였으며, 잔액 기준은 0.06%p 하락한 3.63% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

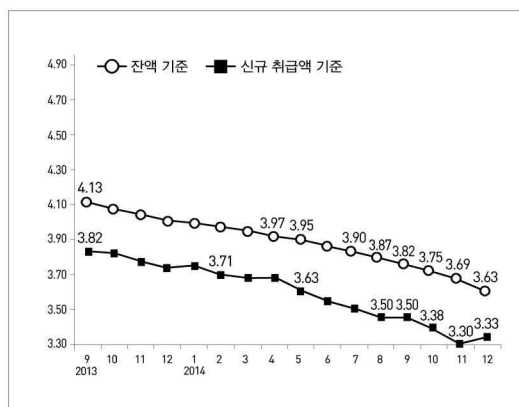
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : %)



자료 : 한국은행.