

건설경기동향

● 건설경기

- 2015년 2월 건설 수주, 전년 동월 대비 4.0% 증가
- 2015년 2월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 1.3% 증가
- 2월 건축허가면적, 전년 동월 대비 20.6% 감소
- 2월 건설 기성, 지난해 2월과 동일
- 2월 건축착공면적, 전년 동월 대비 0.9% 감소
- 3월 CBSI, 전월에 비하여 11.4p 상승

● 부동산경기

- 2015년 2월 토지가격, 전월 대비 0.15% 올라 18개월 연속 상승
- 3월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.46% 상승
- 3월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.4% 올라
- 2월 주택 건설 인허가, 전년 동월 대비 12.1% 증가
- 3월 아파트 분양, 전년 동월 대비 15.0% 증가
- 2월 아파트 미분양, 지방과 수도권 모두 감소

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

- 2015년 2월 국내 건설 수주는 민간의 호조세로 전년 동월비 4.0% 증가한 8.1조원 기록, 2개월 연속 증가
 - 2015년 2월 수주, 2월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 두 번째로 높은 8.1조원 기록
 - 발주자별로 공공이 26.9% 감소해 부진했으나, 민간이 43.8% 증가해 양호
 - 결국, 2015년 1월 전년 동월 비 32.7% 증가한 이후, 2개월 연속 증가세 지속

2015년 2월
전년 동월 대비
4.0% 증가

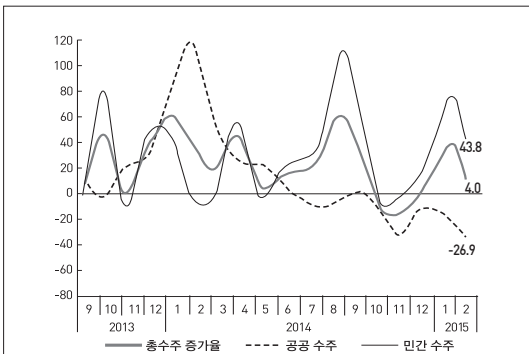
▶ 수주 : 발주자별

- 공공 수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월비 26.9% 감소한 3.2조원 기록, 5개월 연속 감소
 - 토목은 전년 동월 대비 28.3% 감소, 다만 2010년 이후 2월 실적으로 두 번째로 큰

공공 모든 공종 부진
민간은 주택과
토목 호조

건설 수주 증감률 추이

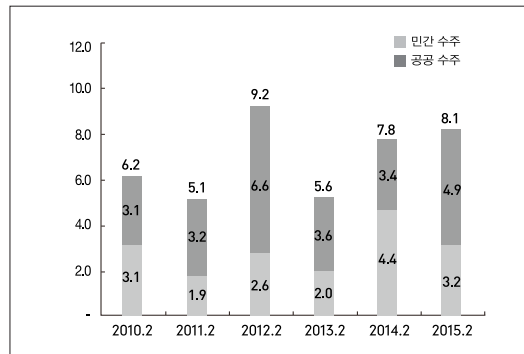
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 2월 건설 수주 비교

(단위 : 조 원)



자료 : 대한건설협회.

2015년 2월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2015. 2월	8.1	3.2	2.5	0.7	0.05	0.7	4.9	1.1	3.7	2.3	1.4
증감률	4.0	-26.9	-28.3	-22.0	-72.9	-10.5	43.8	203.7	23.9	71.1	-14.7
2015. 1~2월	17.3	6.1	4.8	1.3	0.1	1.2	11.2	1.3	9.9	6.3	3.6
증감률	17.5	-20.7	-20.6	-20.9	-66.8	-12.1	59.5	56.8	59.9	74.0	40.0

자료 : 대한건설협회.

2.5조원을 기록해 금액상으로는 양호

- 주택은 0.05조원으로 72.9% 감소

- 비주택 건축도 10.5% 감소한 0.7조원으로 부진

- 민간 수주는 주택과 토목 수주가 호조를 보여 전년 동월비 43.8% 증가, 2월 실적으로 최근 4년간 최대치인 4.9조원 기록

- 토목수주는 2월 수주로 역대 두 번째로 높은 1.1조원기록, 203.7% 급등

- 주택수주는 2월 실적으로 지난 2008년 이후 가장 양호한 2.3조원 기록, 71.1% 증가

- 다만, 비주택 건축수주 전년 동월 대비 14.7% 감소한 1.4조원으로 부진

▶ 수주 : 세부 공종별

- 토목 공종의 경우, 철도, 기계설치와 발전 및 송전 등은 증가

- 기계설치와 발전 및 송전, 석유화학공장 설비 증설과 원전설비 관련 공사의 영향으로 각각 245.3%, 261.7% 급등

- 철도 및 궤도 또한 동해선 포항~삼척 철도 건설 수주 영향으로 255.2% 급등

토목 : 철도 및 궤도,

기계설치, 발전 및

송전 등 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	16.3	245.3
발전 및 송전	9.1	261.7
토지조성	3.0	-13.1
철도 및 궤도	2.8	255.2
도로 및 교량	1.9	-92.6
상하수도	1.3	73.2
치산 및 치수	1.1	17.3
조경공사	0.7	-29.2

자료 : 통계청.

- 다만, 도로 및 교량, 토지조성 수주는 각각 92.6%, 13.1% 감소해 부진

■ 건축의 경우 주택만 양호한 것으로 나타남.

- 주택은 민간의 호조로 전년 동월 대비 27.9% 증가

- 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 31.0%, 20.7% 감소, 관공서 또한 16.0% 감소해 부진

● 건축 : 주택만 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	40.4	27.9
사무실 및 점포	12.1	-31.0
관공서 등	6.2	-16.0
공장 및 창고	3.3	-20.7

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

■ 2015년 2월 재건축 · 재개발 수주는 재건축 수주 호조로 전년 동월 대비 1.3% 증가

- 2월 실적으로는 최근 3년래 가장 양호한 5,053억원을 기록

- 다만, 2013년 이전에는 2월에 평균적으로 7,000억~8,000억원을 수주했던 것을 감안하면 예년 수준에는 이르지 못함.

● 2015년 2월

재건축 · 재개발 수주

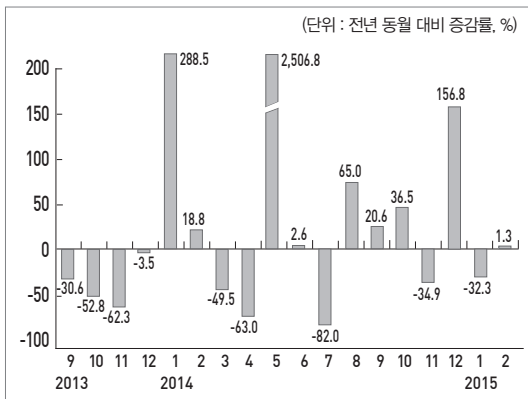
전년 동월 대비

1.3% 증가

■ 재건축 수주는 서울 지역의 수주가 증가해 전년 동월 대비 29.2% 증가한 2,339

억원 기록, 2월 실적으로는 10년래 최대치로 매우 양호

재건축 · 재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

2015년 2월 재건축 · 재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 2	29.2	-14.6	1.3
2015. 1~2	52.3	-56.8	-21.1

자료 : 한국건설산업연구원.

- 그러나, 재개발 수주는 2월 실적으로 최근 10년래 가장 낮은 실적인 2,714억원에 불과해 전년 동월 대비 14.6% 감소

▶▶ 건축허가

2015년 2월 건축허가

전년 동월 대비

20.6% 감소

- 2015년 2월 건축허가면적은 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 20.6% 감소한 959.1만㎡ 기록, 지난 1월 36.8% 증가 후 한 달 만에 다시 감소
- 주거용 건축허가면적, 수도권의 위축으로 전년 동월비 37.9% 감소한 438.9만㎡ 기록
 - 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 2000년 이후 2월 실적으로 두 번째로 높은 438.9만㎡로 실적 자체는 양호
 - 지방은 25.5% 증가해 양호했으나, 수도권은 65.2% 감소해 부진
- 비주거용 건축허가면적 전년 동월비 3.9% 증가
 - 공업용은 1.3% 감소했으나, 상업용과 교육·사회용은 각각 0.6%, 0.7% 증가

2. 동행 지표

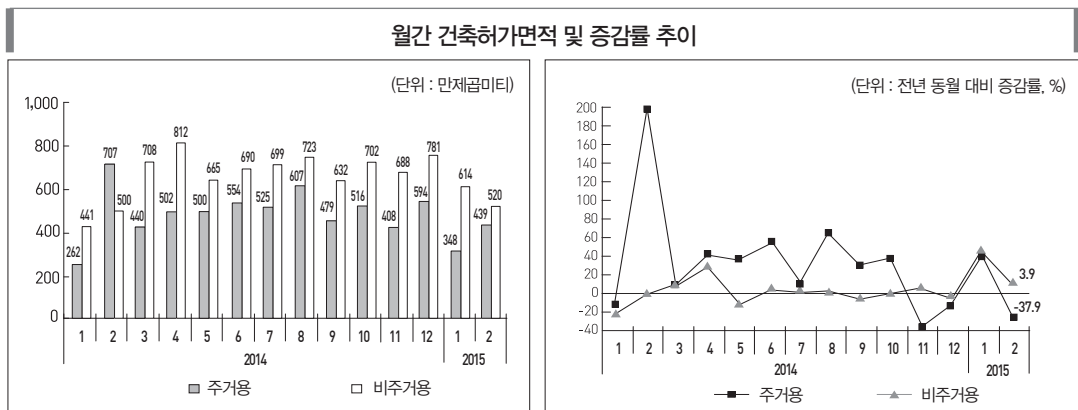
2015년 2월 건설기성

전년 동월과 동일

5개월 감소세 마감

▶▶ 건설 기성

- 2015년 2월 건설 기성, 민간이 양호했으나 공공이 부진해 지난해 2월과 동일한



자료: 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2014년 건설투자

2014년 건설 투자 전년 대비 1.0% 증가, 최근 회복세 다소 주춤

- 한국은행이 지난 3월 25일 발표한 건설 투자(잠정치)가 지난 2014년 1.0% 증가에 그친 198.4조원으로 예상보다 회복세가 주춤한 것으로 나타남.
 - 2014년 하반기 대부분의 연구소 및 금융기관은 건설 투자가 2~3% 정도 증가할 것으로 전망하였으며, 한국은행도 지난 10월 5일 2.0% 성장치를 전망함.
 - 그러나, 2014년 실제 건설 투자는 1.0% 증가에 그치며 예상보다 실적이 저조
 - 결국, 건설 투자는 3년 연속 감소한 이후, 2013년에 5.5% 증가하고, 2014년에 1.0% 증가해 2년 연속 증가하였지만, 투자액은 198.4조원으로 여전히 2010년(200.6조원) 수준을 회복하지 못함.
- 2014년 건설 투자 잠정치가 예상보다 낮은 것은 4/4분기에 전년 동기 대비 1.5% 감소했기 때문으로 비주거용 건물 성장세가 주춤한 가운데 토목 건설 투자가 감소했기 때문
 - 2014년 4/4분기 건설 투자를 공종별로 살펴보면 주거용 건물이 전년 동기 대비 2.3% 증가, 8분기 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건물은 0.9% 증가해 증가세가 다소 주춤하였는데, 정부청사 및 공기관 지방 이전 공사가 마무리 단계에 접어든 것과 경기 둔화로 민간 오피스 및 공장 건설 물량이 위축되었기 때문인 것으로 판단
- 한편, 토목건설은 5.7% 감소해 전체 건설투자 감소를 주도함. 토목건설은 지난 2013년 2/4분기 전년 동기 대비 0.1% 증가한 것을 제외하면 2010년 1/4분기부터 총 20분기, 5년 연속 감소해 장기적으로 부진
- 올 상반기 건설투자는 지난해 4/4분기 흐름을 이어가 다소 주춤할 것으로 예상되지만, 토목투자 감소세가 멈추고, 주거용 건축 투자 또한 양호한 모습을 보여 전체적으로 점차 개선되는 모습을 보일 것으로 전망됨.
 - 한국은행이 지난해 하반기부터 올해 3월까지 총 세 차례에 걸쳐 기준 금리를 내리면서 확장적 통화·신용정책을 진행하고 있는데, 이러한 영향으로 주거용 건축 투자의 증가세가 올 상반기도 여전히 지속될 것으로 예상
 - 토목 투자의 경우 SOC 예산이 작년에 비해 4.7% 증가하고, 지난 3월 정부가 상반기 3조원 추가 조기 집행과 동시에 연내 7조원 투자를 확대키로 한 추가 경기부양책의 발표한 것을 감안, 점차 감소폭을 낮추면서 연내에 플러스(+)로 전환될 것으로 예상됨.
 - 결국, 작년 4/4분기에 이어 올해 1/4분기에도 주춤한 모습을 보이거나, 점차 개선되는 모습을 보일 것으로 예상되며 상반기보다는 하반기에 더욱 양호할 것으로 전망됨.

〈2014년 건설 투자 추이〉

(단위 : 조원)

구분	금액(2010년 실질 가격 기준)				증감률(전년 대비)			
	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
1/4	39.3	12.1	13.2	13.9	4.1	17.2	0.5	-2.1
2/4	54.0	15.0	19.2	19.8	0.2	9.1	-0.6	-4.9
3/4	51.9	14.2	20.5	17.3	2.3	9.1	3.5	-4.0
4/4	53.2	13.9	18.5	20.8	-1.5	2.3	0.9	-5.7
2014	198.4	55.2	71.3	71.8	1.0	8.9	1.2	-4.4

자료 : 한국은행.

2015년 2월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기대비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2015년 2월	6,665.0	4,279.6	2,484.2	1,795.5	2,385.4	1,427.4	318.1	618.0	2,073.4	4,369.9
증감률	0.0	1.3	3.5	-1.6	-2.2	8.7	-22.2	-9.1	-6.0	3.1
2015년 1~2월	13,440.3	8,558.0	5,052.3	3,505.8	4,882.2	2,607.9	727.3	1,492.2	4,065.1	8,934.4
증감률	-2.1	0.1	4.5	-5.5	-5.7	-1.4	-22.8	-0.8	-10.1	2.8

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

6조 6,650억원 기록

- 이로써 건설 기성은 지난 20014년 9월부터 올해 1월까지 총 5개월 연속 감소세 마감
- 민간은 3.1% 증가해 3개월 연속 증가, 공공은 6.0% 감소해 11개월 연속 감소

- 공종별로 주거용 건축과 일반토목 공사 기성을 제외하고 모두 부진
 - 공종별로 건축 기성의 경우 비주거용이 전년 동월 대비 1.6% 감소해 부진하였으나, 주거용이 3.5% 증가해 양호
 - 토목의 경우 일반토목(+8.7%)은 양호했으나, 전기기계와 플랜트 각각 22.2%, 9.1% 감소해 부진

▶▶ 건축착공

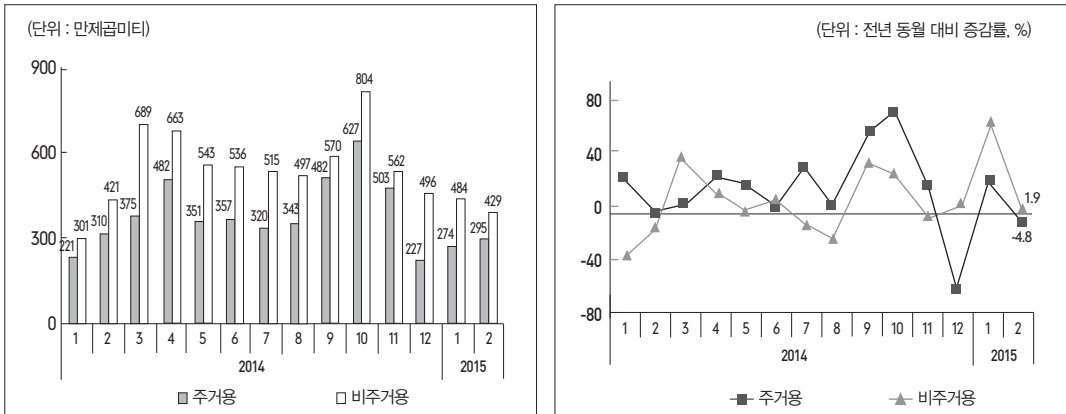
2015년 2월 건축착공

전년 동월 대비

0.9% 감소

- 2015년 2월 건축착공면적은 전년 동월 대비 0.9% 감소한 724.3만㎡ 기록
 - 이로써 건축착공면적은 지난 2015년 1월 45.2% 증가 후 한 달 만에 다시 감소
- 주거용 건축착공면적, 지방의 착공 면적 감소로 인해 전년 동월비 4.8% 감소한 294.9만㎡ 기록
 - 수도권은 전년 동월 대비 54.1% 증가한 반면, 지방은 31.7% 감소해 부진
- 비주거용 건축착공면적, 전년 동월비 1.9% 증가한 429.4만㎡ 기록
 - 교육·사회용은 1.3% 감소해 부진했으나, 상업용과 공업용은 각각 3.0%, 4.1% 증가해 양호

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

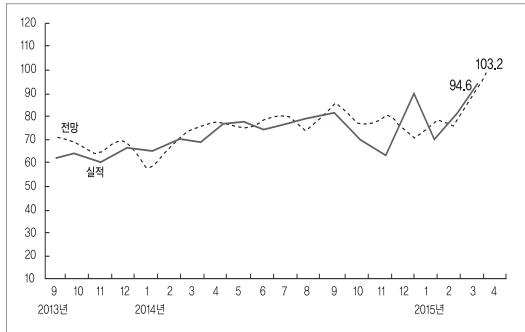
- 2015년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월 대비 11.4p 상승한 94.6 기록
 - CBSI지수 94.6은 지난 2009년 9월 96.1 이후 5년 6개월 만의 최고치
 - 이는 최근 양호한 회복세를 보이는 주택경기가 긍정적 영향을 미친 가운데, 통상 3월에 흑한기가 끝나 발주 물량이 늘어나는 계절적 요인도 일부 긍정적 영향을 미친 결과로 판단

2015년 3월
전월대비 11.4p
상승한 94.6 기록

- 업체 규모별로 모든 업체 지수 상승한 가운데, 대형과 중견 업체 지수 기준선 상회
 - 대형업체 전월비 15.4p 상승한 115.4 기록
 - 중견업체 12.5p 상승한 103.1 기록
 - 중소기업 4.5p 상승한 61.5 기록

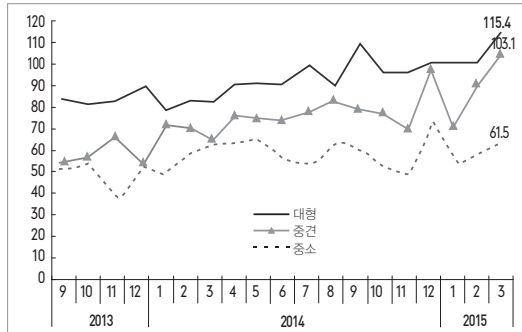
규모별 대형,
중견 업체 지수
기준선 상회

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶ 토지시장

토지가격

제주, 대구 강세 지속

- 2015년 2월 전국 토지 가격은 전월비 0.15% 상승, 18개월 연속 상승세 지속됨.
 - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.12%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 서울 강남구(0.30%), 경기 남양주시(0.29%)에서 강세
 - 비수도권은 제주(0.37%), 대구(0.26%)에서 상대적으로 높은 상승률을 지속하고 있음.

토지거래

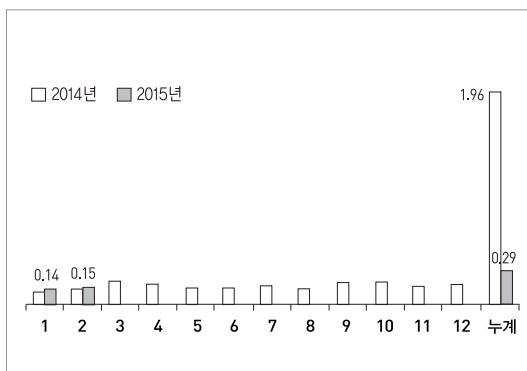
전월비 및 전년

동월비 감소

- 2월 전국 토지 거래량은 19만 8,617필지로 전월비 9.4%, 전년 동월비 3.1% 감소함.
 - 거래 원인별로는 전년 동월비 분양권(7.1%)을 제외한 모든 거래 원인에서 감소한 가운데 판결(-27.5%)이 가장 큰 폭으로 감소함.
 - 거래 주체별로는 전년 동월비 법인의 토지 구매가 가장 큰 폭으로 증가(개인 -8.5%,

전국 월간 토지가격 변동률

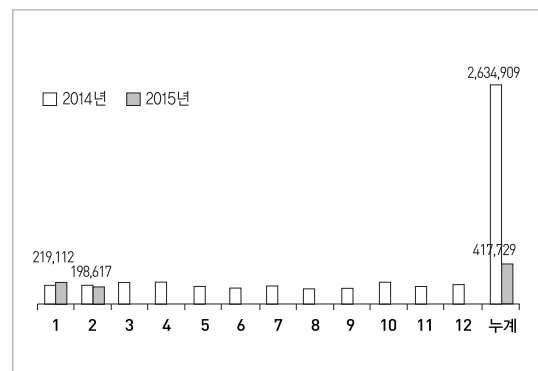
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

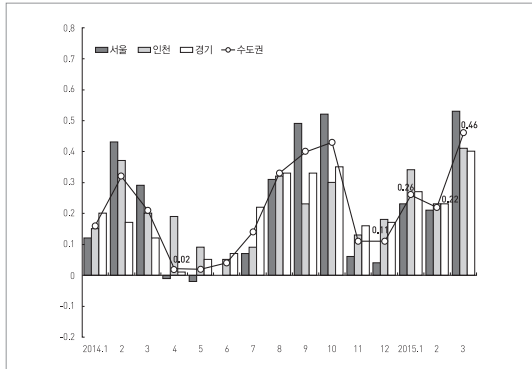
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

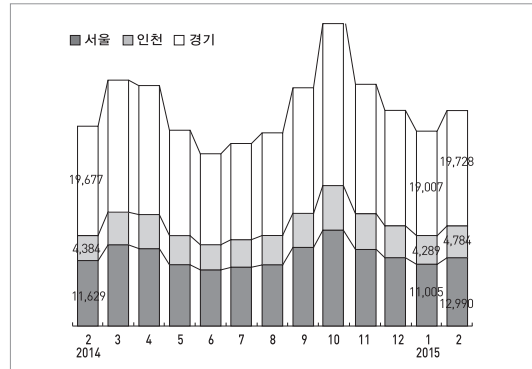
(단위: %)



자료: 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료: 온나라부동산포털.

법인 -19.8%, 기타 -13.6%)

▶ 주택시장 : 수도권

- 2015년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.46% 상승
 - 전월비 서울 0.53%, 인천 0.41%, 경기 0.40% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.89% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.73%, 중형 0.47%, 대형 0.18%, 재건축 아파트 소형 1.32%, 중형 0.76%, 대형 0.78%)
- 2015년 2월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,502호로 전월비 9.3%, 전년 동월비 5.1% 증가
 - 최근 9년(2006~2014) 2월 평균 대비 36.9% 증가
 - 전월비 서울 18.0%, 인천 11.5%, 경기 3.8% 증가

수도권

아파트 매매가격
소형·재건축 아파트
중심 상승세 지속

수도권 거래량 전월비
및 전년 동월비 증가

▶ 주택시장 : 지방

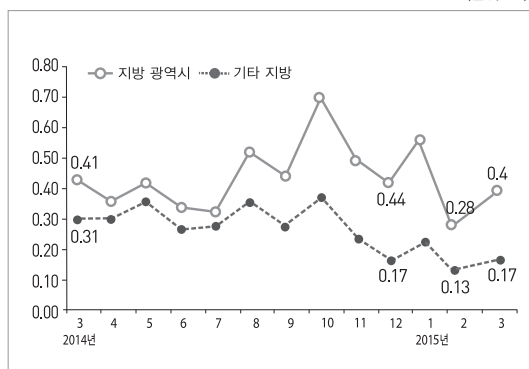
- 2015년 3월 지방 광역시 아파트 매매가격 전월비 0.40% 상승, 상승폭 확대
 - 대전(-0.05%)을 제외한 부산(0.37%), 대구(0.83%), 광주(0.27%), 울산(0.13%) 상승

지방광역시

거래량 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

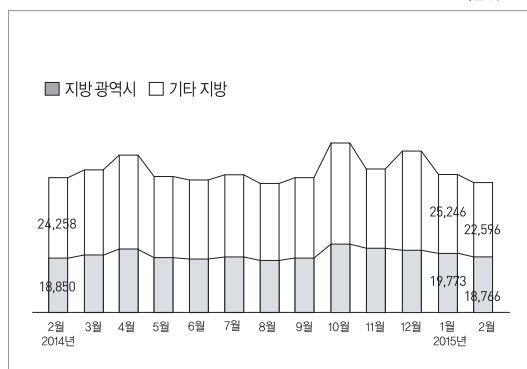
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료 : 온나라부동산포털

- 2015년 2월 지방 광역시 거래량 1만 8,766호로 전월비 5.1%, 전년 동월비 0.4% 감소
 - 지방 광역시 전월비 모두 감소(부산 -3.8%, 대구 -3.5%, 광주 -3.5%, 대전-6.6%, 울산 -13.0%)
- 3월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.17% 상승
 - 경북 경산시(1.00%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.13%)는 가장 크게 하락
- 2월 기타지방 거래량은 2만 2,596호로 전월비 10.5%, 전년 동월비 6.9% 감소
 - 전월비 강원권(12.6%), 전라권(15.7%)만 증가(충청권 -3.4%, 경상권 -23.7%, 제주권 -35.7%)

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 2015년 1~2월 주택건설 인·허가 실적은 6만 6,572호로 전년 동기 대비 22.6% 증가
- 민간 27.6% 증가, 공공 41.6% 감소함.

기타지방

거래량 감소

2015년 1~2월

인허가 전년 동기 대비
22.6% 증가

부문별·지역별 2015년 1~2월 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
2015년 1~2월	66,572	29,643	8,187	28,742	2,310	1,384	186	740	64,262	28,259	8,001	28,002
2014년 1~2월	54,309	24,416	6,764	23,129	3,953	1,744	43	2,166	50,356	22,672	6,721	20,963
전년동월비 증감률	22.6	21.4	21.0	24.3	-41.6	-20.6	332.6	-65.8	27.6	24.6	19.0	33.6

자료: 국토교통부.

- 2월 한 달 실적은 3만 3,301호로 전년 동월 대비 12.1% 증가함.
 - 수도권 8.5%, 기타지방 22.6% 증가, 지방광역시 9.4% 감소함.
 - 전월비로는 0.1% 소폭 증가함.
- 누계 실적 기준으로 수도권 21.4%, 지방 광역시 21.0%, 기타지방 24.3% 증가
 - 서울 15.1%, 인천 38.5%, 경기 22.2% 증가함.
 - 대구 15.6%, 울산 73.6% 감소함.
 - 세종(273.3%), 충남(205.2%) 전년 동기 대비 200% 상회함.
 - 반면, 충북(-2.6%), 전남(-81.8%)은 감소함.

세종, 충남 증가세

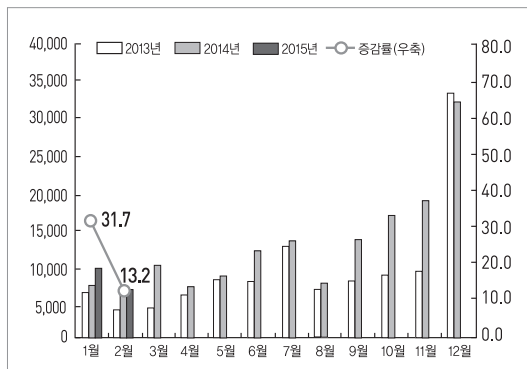
▶ 아파트 인·허가

- 1~2월 아파트 인·허가 실적은 4만 3,171호로 전년 동기 대비 24.9% 증가
 - 수도권 13.2%, 지방 33.0% 증가
- 인천, 경기 증가세 지속, 서울은 감소세 지속
 - 인천(30.2%), 경기(19.2%)는 증가세, 서울(-15.2%)은 감소세를 보임.
- 지방광역시 28.5%, 기타지방 34.4% 증가
 - 부산, 대전, 세종, 충남, 전북, 제주는 전년 대비 세 자릿수 이상 증가함.

아파트 인허가
전년 동기 대비
24.9% 증가

2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)

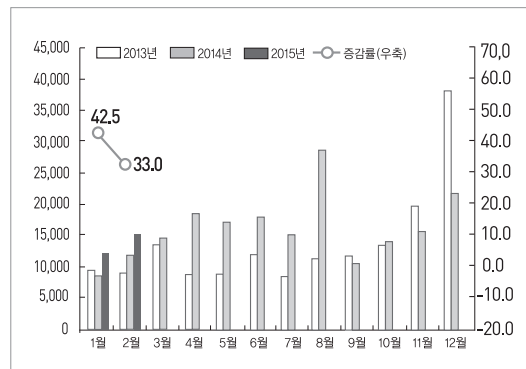


주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 국토교통부.

2015년 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.

아파트의 18.6% 증가

- 1~2월 아파트의 실적은 2만 3,401호로 전년 동기 대비 18.6% 증가
 - 수도권 32.8%, 지방 3.4% 모두 증가
 - 지방광역시는 부산(43.6%)을 제외하고 모두 감소하였으며, 기타지방에서는 세종(-61.0%)이 큰 폭으로 감소함.

▶▶ 아파트 분양

금융위기 이후 3월 분양물량 중 최대치

- 2015년 3월 아파트 분양은 2만 5,000여 호로 전년 동월비 15.0%, 전월비 197.1% 증가
 - 금융위기 이후 3월 분양물량 중 최대치임.
 - 수도권은 9,000여 호 분양되어 전년 동월비 57.4%, 전월비 196.0% 증가
 - 지방은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 0.2%, 전월비 197.7% 증가

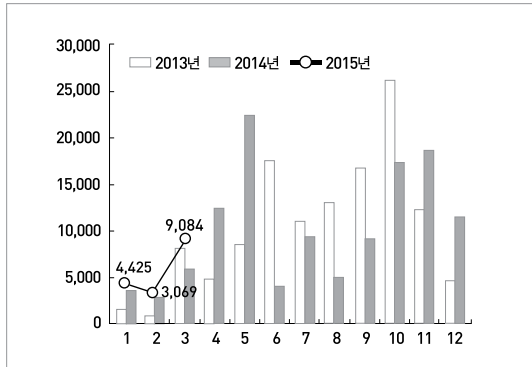
- 강원, 전북, 충남, 제주를 제외한 시도에서 1:1 수준을 넘어선 가운데 광주는 47.5:1 수준을 보임.

4월 경기 분양 예정 물량 집중

- 2015년 4월 예정 물량은 7만 8,000여 호로 집계됨. 경기도에 분양 물량 집중 예정
 - 광주, 화성, 용인, 하남, 김포, 의정부 등 수도권 외곽 지역 다수가 포진됨.

2015년 3월 수도권 월간 분양 추이

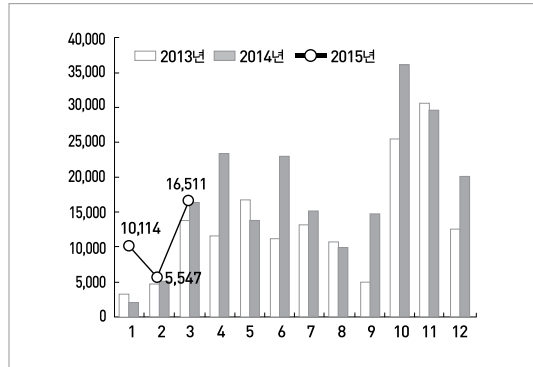
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

2015년 3월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

- 지난달 분양 예정 물량의 50%만 분양됨.

▶▶ 아파트 미분양

■ 2015년 2월 미분양 아파트는 한 달 만에 3,172호가 감소하여 3만 3,813호를 기록함.

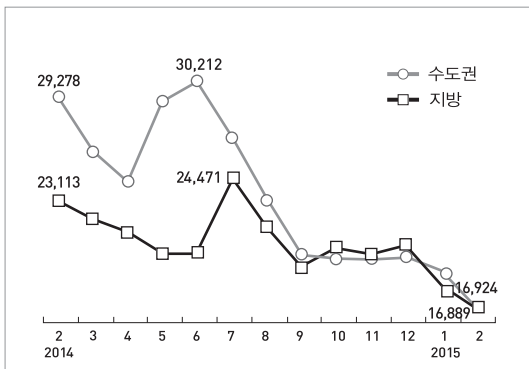
- 수도권에서 2,031호, 지방은 1,141호 감소

- 준공후 미분양은 891호 감소, 1만 4,460호를 기록 중. 64.0% 수도권에 적체

미분양 2개월 연속
3,000호 이상 감소

미분양 물량 추이

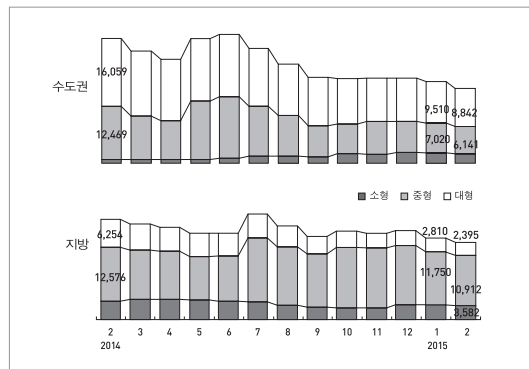
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2014년 3/4분기 분양률 :

집계 이래 최대치, 최근 1년 주택 매매 패턴 아파트, 중형 외지인 구매 비중 상승

2015년 1~2월 주택 매매 거래량 집계 시작 이래 최대치

• 2015년 1~2월 주택 매매 거래량은 15만 8,184건으로 전년 동기 대비 14.3% 증가하였으며, 통계가 집계된 이후 1~2월 거래량 중 최대치를 보임(2015년 1~3월 주택 매매 거래량 27만 53호).

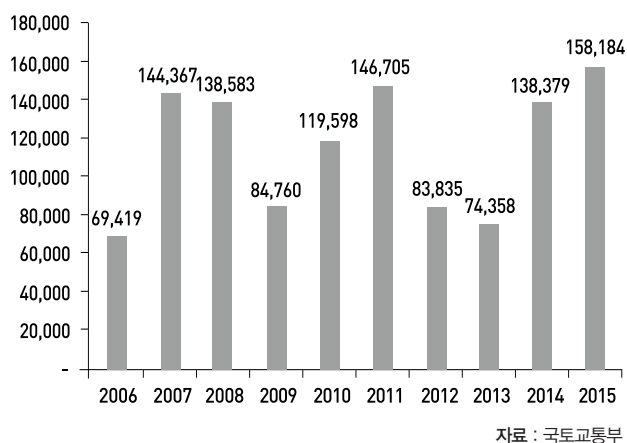
—지역별로는 수도권 7만 1,803건으로 금융위기 이후 최대치이며, 지방은 8만 6,381건으로 2011년 이후 두 번째로 높으나, 비중은 수도권은 증가세를 보이고 있는 반면 지방은 감소세를 보임.

—유형별로는 아파트와 비아파트 비중은 각각 72.9%, 27.1%이며, 아파트의 거래량은 통계 집계 이래 최대치임.

—규모별로는 소형, 중형, 대형 비율이 45.3 : 36.1 : 18.6 이나 중형과 대형은 최대 거래량을 보임.

※ 2015년 3월 주택 매매 거래량 통계가 9일 국토교통부 보도자료로 발표되었으나, 세부지역별 · 유형별 분류 자료는 나오지 않음에 따라 이번호에서는 배제함.

각 연도별 1~2월
주택 매매 거래량
(단위 : 호)



최근 1년 전국 주택 매매 거래량 아파트, 중형, 외지인 구매 비중 상승

- 최근 1년간 전국 주택 매매 거래량을 살펴보면, 아파트, 중형, 외지인의 주택 구매 비중이 상승하고 있음.
 - 유형별로 보면 아파트는 최근 1년간 월간 4만 9,000호~8만호 내외의 거래를 보이며, 비중은 2014년 4월 66.6% 이후 꾸준히 증가하며, 2015년 2월 73.4%를 보임.
 - 규모별로는 소형이 45% 내외의 비중을 차지하는 가운데 중형의 비중과 거래량이 증가하면서 2015년 2월 36.7%로 최근 1년 사이 가장 높은 비중을 보임.
 - 매입자 거주지별로는 대부분 관할 시도 내에서 매입이 이루어진 가운데 최근 그 외의 지역(관할시도 외) 거주자가 주택을 구입하는 비중이 상승함.
- 수도권은 최근 1년간 아파트, 중형, 수도권 외 거주자의 매입 비중이 상승함.
- 지방광역시는 지난해 말부터 아파트, 그 외의 지역 거주자의 매입 비중이 상승한 가운데 규모별로는 소형 : 중형 : 대형의 비율이 4 : 4 : 2를 유지함.
- 기타지방은 지난해 말부터 비아파트, 중대형, 그 외의 지역 거주자의 매입 비중이 상승함.

주택시장 거래량 증가와 더불어 매입 유형 변화

- 금융위기 이후 침체 되었던 주택시장에서 아파트, 중형, 외지인의 주택구입 비중이 증가하면서 최근 재고주택시장에서도 미세한 변화가 나타나고 있음.
 - 금융위기 이후 주택시장은 실수요자 중심, 소형, 상대적으로 저렴한 가격의 주택에서 매입이 이루어졌으나, 최근 실거래가 거래된 주택을 살펴보면, 아파트, 중형, 외지인의 주택 매입 비중이 상승하는 패턴을 보이고 있어 분양시장과 더불어 재고주택시장에서도 변화가 예상됨.

경기 고양시, 시흥시,
김포시 등을 중심으로
감소세 두드러져

- 수도권은 모든 규모에서, 지방은 중형과 대형에서 감소함.
 - 수도권은 소형 484호, 중형 879호, 대형 668호 감소함.
 - 지방 중형 838호, 대형 415호 감소, 소형 112호 증가
- 충남(248호)·북(119호), 전북(59호) 증가, 반면 경기(-1,506호) 큰 폭으로 미분양이 감소
 - 고양시(-251호), 시흥시(-340호), 김포시(-329호) 등에서 감소 두드러져

3. 금융시장

주택담보대출 증가폭
전년 동월 대비
3배 수준

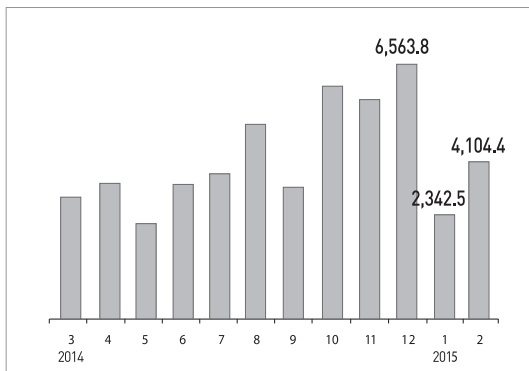
- 2015년 2월 주택담보대출액은 전월비 4.1조원 증가한 544.1조원 수준을 보임.
 - 예금취급기관에서는 3.8조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.3조원이 증가함.
 - 주택거래량 증가로 주택담보대출도 전년 동월 수준보다 약 3배 증가함.
 - 지난해 2월 감소세를 보였던 주택금융공사 등 기타금융기관에서 증가세를 유지함.

주택담보대출 금리
신규취급액 및 잔액
기준 모두 하락

- 2015년 2월 주택담보대출 금리는 신규취급액 및 잔액기준 모두 이달 들어 하락
 - 신규취급액 기준은 전월비 0.10%p 하락한 3.24%를 보였으며, 잔액 기준은 0.03%p 하락한 3.56% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

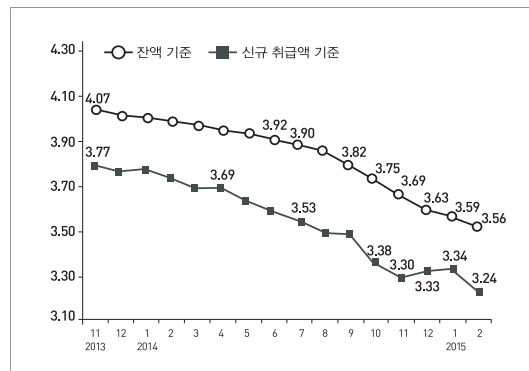
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : 천만원, %)



자료 : 한국은행.