

건설경기동향

● 건설경기

- 6월 건설 수주, 전년 동월 대비 54.9% 증가
- 6월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 128.3% 증가
- 6월 건축허가면적, 전년 동월 대비 28.8% 증가
- 6월 건설 기성, 전년 동월 대비 0.2% 감소
- 6월 건축착공면적, 전년 동월 대비 76.3% 증가
- 7월 CBSI, 전월에 비하여 14.6p 상승한 101.3 기록

● 부동산경기

- 6월 토지가격, 전월 대비 0.21% 올라 22개월 연속 상승
- 7월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.51% 상승
- 7월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.55% 올라
- 1~6월 주택 인허가, 전년 동기 대비 36.4% 증가
- 1~6월 아파트 인허가, 전년 동기 대비 39.2% 증가
- 7월 아파트 분양, 전월 대비 42.0% 감소
- 6월 아파트 미분양, 수도권과 지방 모두 중소형에서 늘어
- 6월 예금은행 주택담보대출, 전월 대비 6.8조원 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

- 2015년 6월의 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 호조세를 보여 전년 동월 대비 54.9% 증가한 15.9조원을 기록함으로써 6개월 연속 증가함.
 - 수주 금액 15.9조원은 6월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임.
 - 발주자별로는 공공과 민간 부문이 각각 전년 동월 대비 53.6%, 55.7% 늘어남.
 - 결국, 지난 2015년 1월부터 6월까지 6개월 연속 수주 증가세가 지속됨.

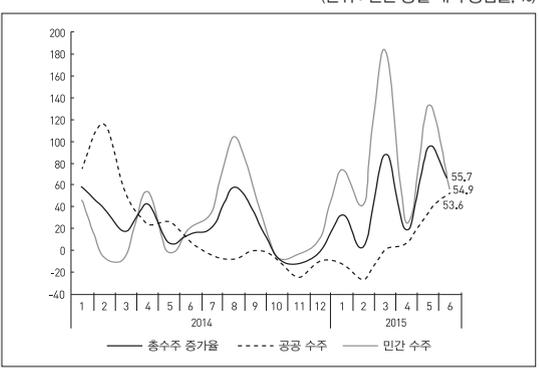
6월 건설 수주, 전년 동월 대비 54.9% 증가

▶ 수주 : 발주자별

- 발주자별로 살펴보면, 올 6월 공공부문 수주는 토목 수주의 호조로 전년 동월 대비 53.6% 늘어나 4개월 연속 증가함.

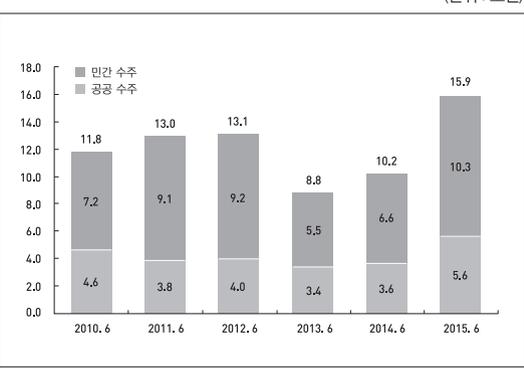
공공 수주, 4개월 연속 증가세

건설 수주 증감률 추이 (단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 6월 건설 수주 비교 (단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

2015년 6월 국내 건설 수주 추이

(단위: 조원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015년 6월	15.9	5.6	4.7	0.9	0.2	0.8	10.3	1.2	9.1	5.5	3.6
증감률	54.9	53.6	152.7	-48.5	-80.9	-20.4	55.7	46.3	57.0	60.0	52.5
2015년 1~6월	73.9	23.4	17.8	5.7	1.3	4.4	50.5	4.2	46.2	29.4	16.8
증감률	48.8	8.1	22.6	-21.2	-24.6	-20.2	80.5	20.1	89.2	102.6	69.6

자료: 대한건설협회.

- 토목은 신고리 원전 5·6호기 주설비 수주 영향과 도로 및 철도 수주가 양호해 6월 실적으로는 6년래 최대치인 4.7조원을 기록함으로써 전년 동월 대비 152.7% 급등함.
- 주택 수주는 전년 동월 대비 80.9% 감소한 0.2조원으로 부진함.
- 비주택 건축 수주도 전년 동월 대비 20.4% 감소한 0.8조원으로 부진함.

민간 수주는

역대 두 번째로 높아

- 6월의 민간부문 수주는 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 55.7% 증가함으로써 6월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 10.3조원을 기록함.
 - 토목 수주는 플랜트 공사 및 민자 사업이 증가해 전년 동월 대비 46.3% 증가함.
 - 주택 수주는 재건축뿐만 아니라 신규 수주도 양호해 6월 실적으로는 8년래 최대치인 5.5조원을 기록하여 60.0% 증가함.
 - 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 52.5% 증가한 3.6조원을 기록함으로써 6월 실적으로는 역대 최대치를 경신함.

▶ 수주 : 세부 공종별

토목 공종 :

철도, 도로, 발전
수주 양호

- 세부 공종별로 살펴보면, 토목 공종의 경우 6월에 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 발전 및 송전 수주 등이 양호한 모습을 보임.
 - 발전 및 송전 수주는 신고리 원자력발전소 주설비 공사의 영향으로 전년 동월 대비 293.2% 급등함.
 - 철도 및 궤도 수주는 이천~충주 철도와 전철 민자사업의 영향으로 전년 동월 대비 313.0% 급등함.
 - 기계설치와 도로 및 교량 수주도 각각 전년 동월 대비 48.3%, 72.9% 증가해 양호하였고, 토지조성과 상하수도 수주도 각각 57.2%, 83.7% 증가함.

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
발전 및 송전	12.2	293.2
철도 및 궤도	8.4	313.0
기계설치	5.0	48.3
도로 및 교량	4.8	72.9
토지조성	3.1	57.2
상하수도	1.3	83.7
항만 및 공항	0.5	-1.3
토목 기타	0.4	-50.7

자료 : 통계청.

- 건축 공종의 경우 6월 수주가 모두 양호한 모습을 보임.
 - 주택 수주와 사무실 및 점포 수주는 민간의 호조로 전년 동월 대비 각각 19.3%, 1.0% 증가함.
 - 관공서, 공장 및 창고 수주도 전년 동월 대비 각각 118.8%, 29.2% 증가해 양호한 실적을 기록함.

● 건축 공종 :
모두 양호

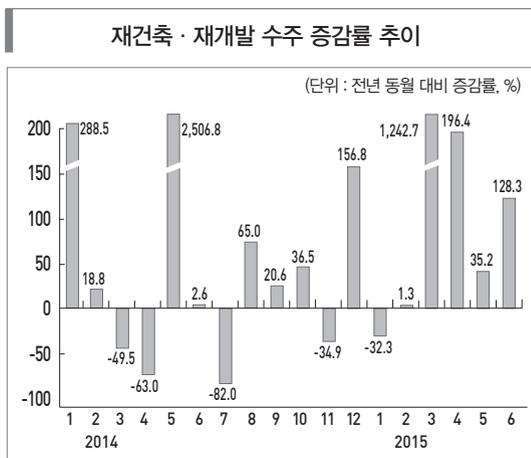
건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	39.9	19.3
사무실 및 점포	12.5	1.0
관공서 등	5.3	118.8
공장 및 창고	5.1	29.2

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 6월 재건축 · 재개발 수주는 재건축 수주가 양호하여 전년 동월 대비 128.3% 늘어남으로써 5개월 연속 증가함.

● 6월 재건축 · 재개발,
전년 동월 대비
128.3% 증가



자료 : 한국건설산업연구원.

2015년 6월 재건축 · 재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015년 6월	227.8	-36.7	128.3
2015년 1~6월	176.4	46.1	122.8

자료 : 한국건설산업연구원.

- 2007년 6월에 2.6조원을 기록한 이후 6월 실적으로는 8년래 최대치인 1조 9,501억원을 기록하여 지난 2월부터 5개월 연속 증가세를 지속함.

- 재건축 수주는 서울 지역 수주가 양호해 전년 동월 대비 227.8% 증가한 1조 7,468억원 기록함. 반면, 재개발 수주는 전년 동월 대비 36.7% 감소한 2,033억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

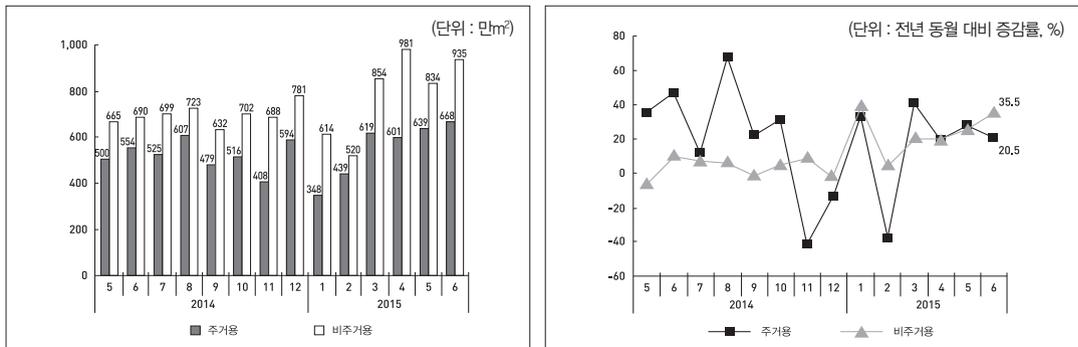
6월 건축허가면적,

전년 동월 대비

28.8% 증가

- 6월의 건축허가면적은 전년 동월 대비 28.8% 증가한 1,602.7만㎡를 기록함으로써 지난 2003년 6월 이후 12년 만에 최대치를 기록함.
- 6월의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 20.5% 증가하여 6월 실적으로는 12년래 최대치인 667.6만㎡를 기록함.
 - 지방에서 5.7% 감소해 부진했으나, 수도권이 57.4% 증가해 양호함.
- 6월의 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 35.5% 증가하여 6월 실적으로는 2003년 이후 12년 만에 최대치인 935.1만㎡를 기록함.
 - 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 43.5%, 7.1% 증가하여 양호했으며, 교육·사회용과 기타도 각각 전년 동월 대비 84.4%, 28.2% 증가하여 양호함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



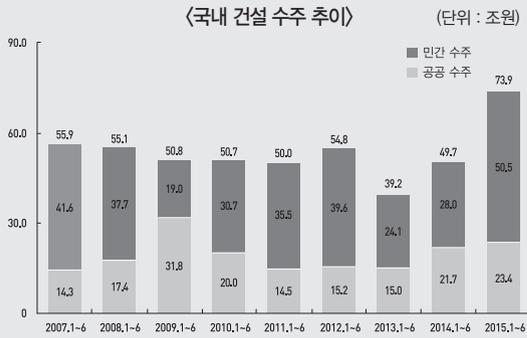
자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2015년 상반기 건설 수주 결산

2015년 상반기 국내 건설 수주, 전년 동기 대비 48.8% 증가한 73.9조원 기록

- 상반기 건설 수주 실적으로는 역대 최대치를 경신하여 공공 토목과 민간 건축 수주가 양호함.

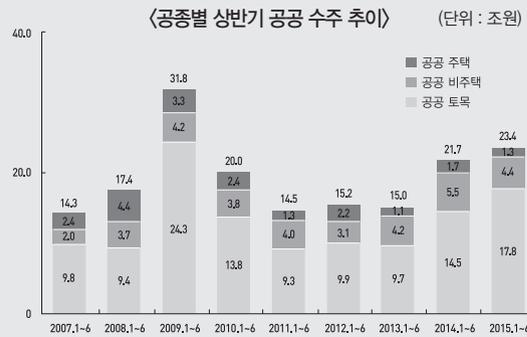


- 상반기 건설 수주 금액은 73.9조원으로 역대 최대치를 기록하여 예년보다 20조원 정도 높은 실적을 기록함.

- 민간 수주가 50.5조원으로 역대 최대치를 기록한 가운데, 공공 수주도 지난 2009년을 제외하고 역대 두 번째로 높은 23.4조원을 기록해 양호함.

자료: 대한건설협회.

공공

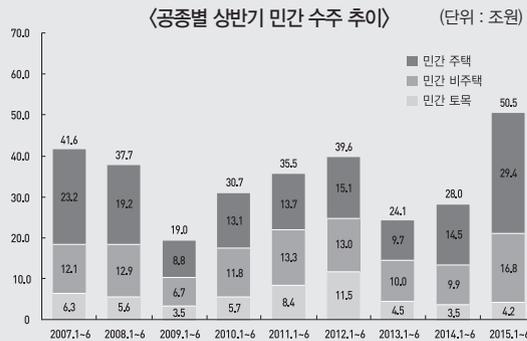


- 2015년 상반기 공공 수주는 토목 수주의 호조세로 역대 두 번째로 높은 23.4조원을 기록하여 전년 동기 대비 8.1% 증가함.

- 토목 수주는 역대 두 번째로 높은 17.8조원을 기록하여 전년 동기 대비 22.6% 증가함.
- 주택 수주는 전년 동기 대비 24.6% 감소한 1.3조원을 기록함.
- 비주택 건축 수주는 전년 동기 대비 20.2% 감소한 4.4조원을 기록함.

자료: 대한건설협회.

민간



- 민간 수주는 상반기 실적으로는 역대 최대치인 50.5조원을 기록하여 전년 동기 대비 80.5% 급등함.

- 토목 수주는 4.2조원을 기록하여 전년 동기 대비 20.1% 증가함.
- 주택 수주는 역대 최대치인 29.4조원을 기록하여 전년 동기 대비 102.6% 급등함.
- 비주택 수주도 역대 최대치인 16.8조원을 기록하여 전년 동기 대비 69.6% 증가함.

자료: 대한건설협회.

2015년 6월 건설 기성 실적

(단위: 십억원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015년 6월	9,488.2	5,789.3	3,536.9	2,252.4	3,698.9	2,383.7	403.6	837.3	3,351.1	5,765.4
증감률	-0.2	-0.2	7.6	-10.5	-0.1	7.3	-24.2	-4.5	-0.9	0.5
2015년 1~6월	46,207.5	29,370.9	17,644.6	11,726.3	16,836.7	9,850.5	2,170.6	4,559.1	14,698.5	29,772.8
증감률	-3.4	-2.1	2.7	-8.6	-5.6	1.1	-26.2	-5.4	-7.3	-1.4

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

2. 동행 지표

▶ 건설 기성

6월 건설 기성, 전년 동월 대비 0.2% 감소

- 6월의 건설 기성은 공공부문의 부진으로 9조 4,882억원을 기록해 전년 동월 대비 0.2% 감소함.
 - 이로써 건설 기성은 지난 3월부터 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간부문은 전년 동월 대비 0.5% 증가하여 2개월 연속 감소세를 마감한 반면, 공공부문은 전년 동월 대비 0.9% 줄어들어 15개월 연속 감소함.

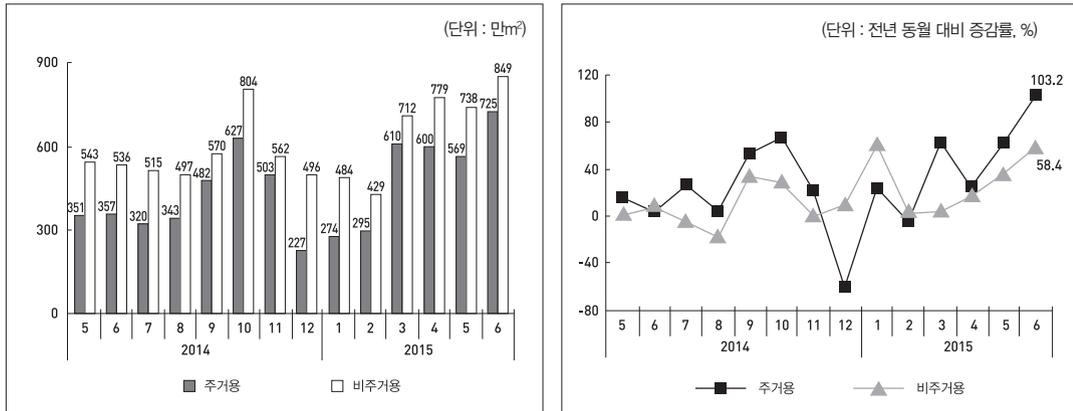
- 공종별로 살펴보면 주거용 건축과 일반토목을 제외하고 모두 기성 실적이 부진함.
 - 6월 건축 기성의 경우, 주거용이 전년 동월 대비 7.6% 증가했으나, 비주거용이 전년 동월 대비 10.5% 감소해 부진함.
 - 6월 토목 기성은 일반토목이 전년 동월 대비 7.3% 증가했으나, 전기기계와 플랜트가 각각 전년 동월 대비 24.2%, 4.5% 감소해 부진함.

▶ 건축착공면적

6월 건축착공면적, 전년 동월 대비 76.3% 증가

- 6월의 건축착공면적은 전년 동월 대비 76.3% 증가한 1,574.9만㎡를 기록함.
 - 6월 건축착공면적 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치를 기록함.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

- 6월 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월 대비 103.2% 늘어남으로써 6월 실적으로는 자료가 확보된 2000년 이후 최대치인 725.5만㎡를 기록함.
 - 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 316.2%, 42.3% 증가해 양호함.
- 6월 비주거용 건축착공면적도 역시 6월 실적으로는 2000년 이후 최대치인 849.4만㎡를 기록해 전년 동월 대비 58.4% 증가함.
 - 상업용이 전년 동월 대비 100.2% 급등한 가운데, 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 10.0%, 37.8% 늘어나 양호한 실적을 보임.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

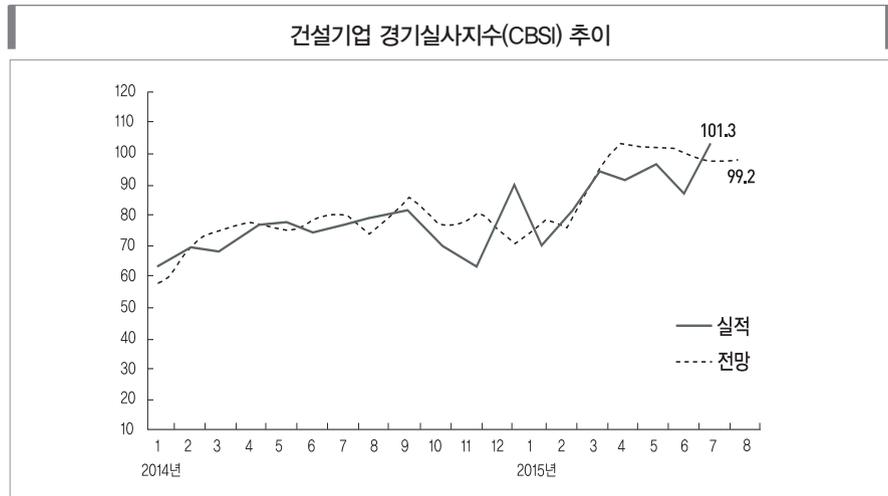
- 7월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 14.6p 상승한 101.3을 기록함.
 - CBSI지수가 기준선(100)을 상회한 것은 2002년 12월 102.0을 기록한 이후 13년 7개월 만에 처음임.
 - 이는 주택경기의 호조세로 인해 건설경기가 본격적인 회복 국면에 진입한 데 따른

7월 CBSI, 전월에 비해 14.6p 상승한 101.3 기록

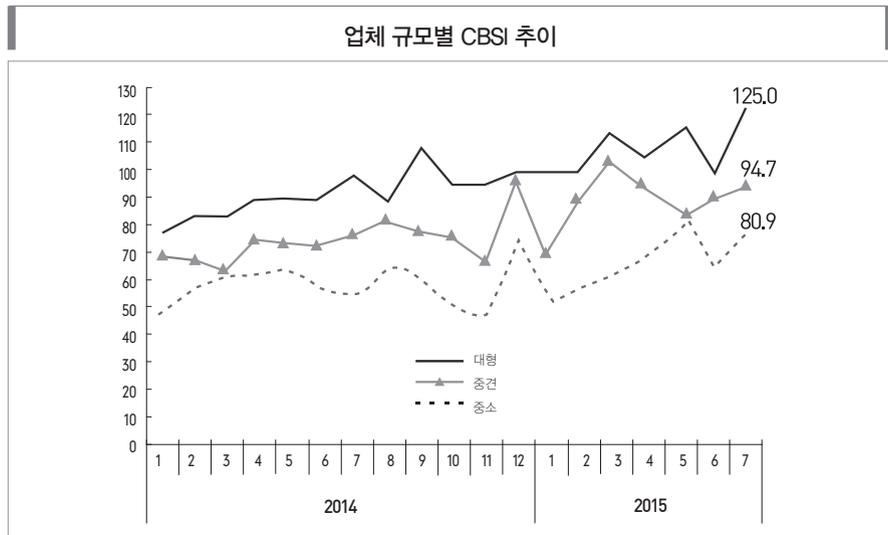
모든 기업 규모에서
지수 상승

결과로 판단됨.

- 업체 규모별로 살펴보면 모든 기업의 CBSI지수가 상승함.
 - 대형 업체 지수는 전월에 비하여 25.0p 상승한 125.0을 기록함.
 - 중견 업체 지수는 전월에 비하여 2.8p 상승한 94.7을 기록함.
 - 중소 업체 지수는 전월에 비하여 15.6p 상승한 80.9를 기록함.



자료 : 한국건설산업연구원.



자료 : 한국건설산업연구원.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

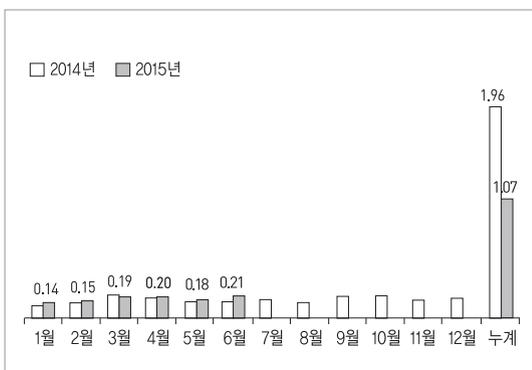
- 2015년 6월의 전국 토지가격은 전월 대비 0.21% 올라 22개월 연속 상승세를 지속함.
 - 수도권은 서울(0.23%), 인천(0.19%), 경기(0.16%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 서울 송파구(0.30%), 인천 연수구(0.30%) 등에서 강세를 보임.
 - 비수도권은 세종(0.44%), 대전(0.33%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 6월의 전국 토지 거래량은 27만 9,461필지로 전월 대비 6.5%, 전년 동월 대비 40.2% 증가함.
 - 전월 대비 용도 미지정(-7.2%) 토지를 제외한 모든 도시 지역에서 거래가 증가함.
 - 거래 원인별로는 전월 대비 판결(-2.4%) 및 증여(-5.5%)가 감소하였으나 그 외의

6월 토지가격,
상승세 지속

6월 토지 거래,
전월비 6.5%
전년 동월비
40.2% 증가

전국 월간 토지가격 변동률

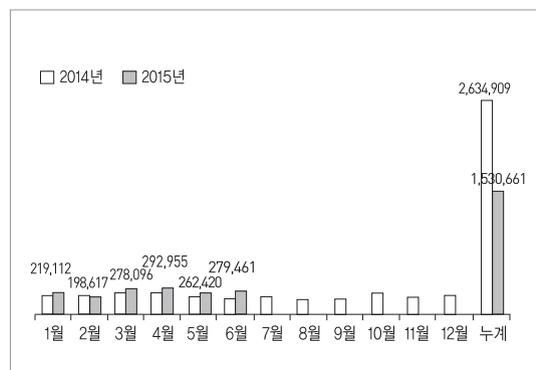
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

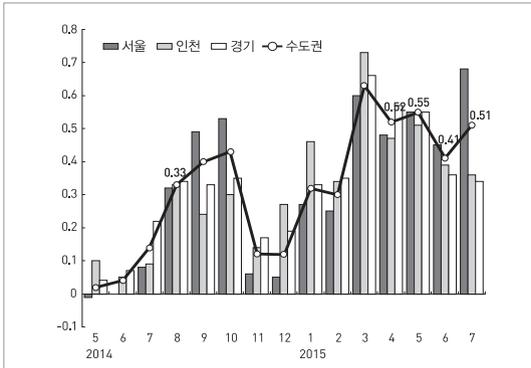
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

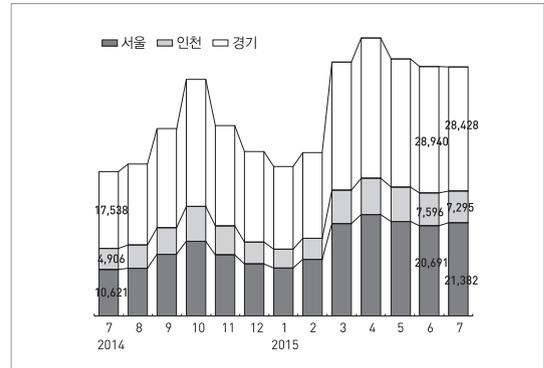
(단위: %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료 : 온나라부동산포털.

토지는 증가함.

- 거래 주체별로도 전월 대비 모두 토지 구매가 증가(개인 5.4%, 법인 18.0%, 기타 24.8%)함.

▶ 주택시장 : 수도권

- 7월 수도권의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.51% 올라 상승폭이 확대됨.
 - 전월 대비 서울 0.68%, 인천 0.36%, 경기 0.34% 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월 대비 1.18% 상승함.
 - 모든 규모에서 상승(일반 아파트 : 소형 0.77%, 중형 0.48%, 대형 0.20%, 재건축 아파트 : 소형 2.19%, 중형 1.42%, 대형 0.58%)함.

- 7월 수도권의 주택 매매 거래량은 5만 7,105호로 전월 대비 0.2% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 72.7% 증가함.
 - 최근 9년(2006~14) 7월 평균 대비 84.5% 증가함.
 - 전월 대비 서울이 3.3% 증가한 반면, 인천과 경기는 각각 4.0%, 1.8% 감소함.

▶ 주택시장 : 지방

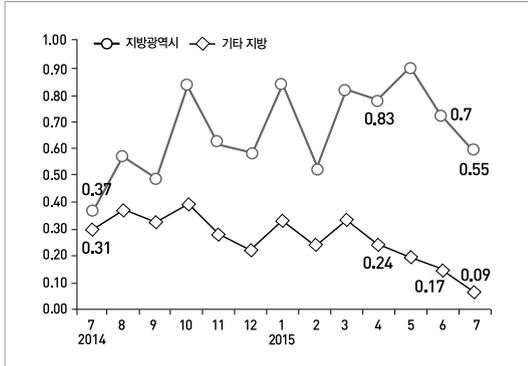
- 7월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.55% 올랐지만 상승폭이 2개월 연속 둔화됨. 부산(0.52%), 광주(0.08%), 대전(0.05%), 울산(0.20%)이 모두 상승한 가운데 대구

7월 수도권 재건축
아파트 매매가격,
전월비 1.18% 상승

7월 수도권 거래량,
전년 동월 대비
72.7% 증가

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

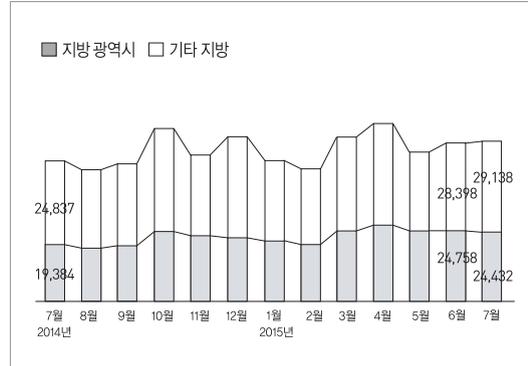
(단위: %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료 : 온나라부동산포털.

(1.12%)는 월 1%가 넘는 상승세를 8개월 간 지속함.

- 7월 지방 광역시의 거래량은 2만 4,432호로 전월 대비 1.3% 줄었으나 전년 동월 대비로는 26.0% 증가함. 전월 대비 부산(0.8%)과 울산(0.9%)만 증가하였고, 나머지는 감소(대구 -4.8%, 광주 -3.4%, 대전 -2.2%)함.
- 7월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09% 상승함.
 - 전남 나주시(2.09%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.41%)는 가장 크게 하락함.
- 7월 기타 지방의 거래량은 2만 9,138호로 전월 대비 2.6%, 전년 동월 대비 17.3% 증가함. 전월에 비해 강원(-0.9%), 전라권(-8.2%)만 감소하였고, 나머지는 증가(충청권 8.9%, 경상권 5.8%, 제주권 7.9%)함.

● 지방 광역시 아파트
매매가격,
상승세 둔화 속
대구 강세는 지속

● 기타 지방,
매매가격 상승률은
낮지만 거래량
증가세는 지속

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 2015년 1~6월 주택 건설 인허가 실적은 30만 80호로 전년 동기 대비 36.4% 증가함.

지역별·부문별 2015년 1~6월 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 1~6월	300,080	160,550	31,631	107,899	23,532	10,405	1,814	11,313	276,548	150,145	29,817	96,586
2014년 1~6월	219,963	91,886	30,674	97,403	9,215	2,024	109	7,082	210,748	89,862	30,565	90,321
전년 동기비 증감률	36.4	74.7	3.1	10.8	155.4	414.1	1,564.2	59.7	31.2	67.1	-2.4	6.9

자료: 국토교통부.

- 공공부문이 155.4%, 민간부문이 31.2% 증가함.

1~6월 주택 인허가,
전년 동기 대비
36.4% 증가

- 6월 한 달 주택 건설 인허가 실적은 7만 3,102호로 전년 동월 대비 72.3%, 전월 대비 28.6% 증가함.
 - 수도권과 기타 지방이 각각 전년 동월비 131.3%, 41.1% 증가한 반면, 지방 광역시는 13.8% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 살펴보면 전년 동기 대비 수도권 74.7%, 지방 광역시 3.1%, 기타 지방 10.8% 증가함.
 - 서울 2.8%, 인천 55.3%, 경기 127.5% 증가함.
 - 지방 광역시 중 부산(29.8%), 광주(10.8%), 대전(43.5%)이 증가한 반면, 대구(-17.2%), 울산(-31.6%)은 감소함.
 - 전남(-35.0%)과 경남(-13.4%)은 감소한 가운데, 그 외 지역은 모두 전년 동기 대비 증가함.

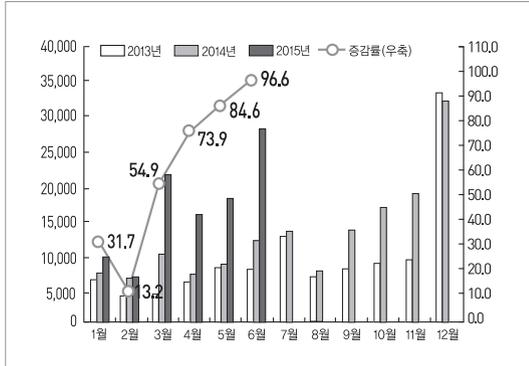
▶▶ 아파트 인·허가

1~6월 아파트 인허가,
전년 동기 대비
39.2% 증가

- 1~6월 아파트 인허가 실적은 19만 4,644호로 전년 동기 대비 39.2% 증가함.
 - 수도권과 지방이 각각 전년 동기 대비 96.6%, 5.5% 증가함.
- 경기와 인천을 중심으로 인허가 실적 증가세가 지속됨.

2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

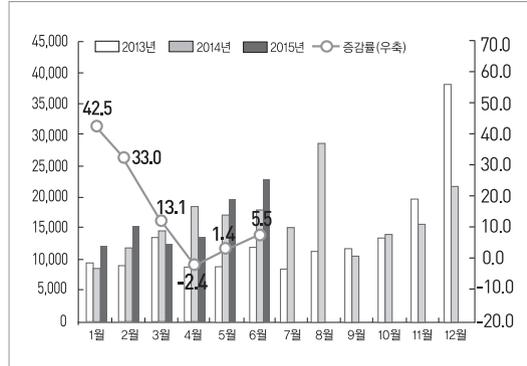


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 국토교통부.

2015년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)



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

자료: 국토교통부.

- 전년 동기에 비해 서울은 35.9% 감소하였으나, 인천과 경기는 각각 59.4%, 181.6% 증가함.

- 지방 광역시와 기타 지방이 각각 전년 동기 대비 3.5%, 6.2% 증가함.
 - 부산(35.6%), 광주(24.1%), 대전(54.9%)은 증가하였고, 대구(-23.1%), 울산(-34.9%)은 감소함.

- 1~6월 아파트 외 실적은 10만 5,436호로 전년 동기 대비 31.6% 증가함.
 - 수도권과 지방 모두 각각 46.6%, 16.5% 증가함.
 - 지방 광역시는 광주(-21.9%), 울산(-20.9%), 세종(-59.6%)을 제외하고 전년 동기 대비 모두 증가함.

아파트 외 실적은
31.6% 증가

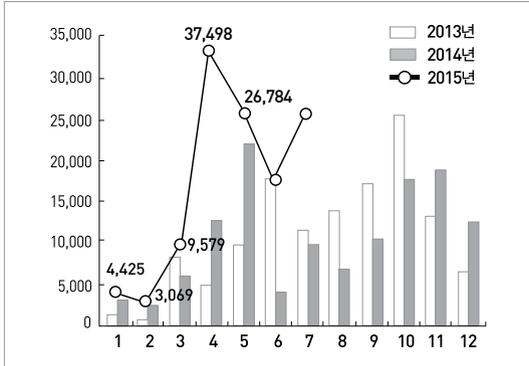
▶▶ 아파트 분양

- 7월 아파트 분양은 5만 4,000여 호로 전년 동월 대비 117.5%, 전월 대비 42.0% 증가함.
 - 월간 아파트 분양 물량 중 3번째로 많은 분양 물량임.
 - 수도권은 2만 7,000여 호로 전년 동월 대비 188.0%, 전월 대비 56.1% 증가함.

7월 아파트 분양,
이례적으로 물량 많아

2015년 6월 수도권 월간 분양 추이

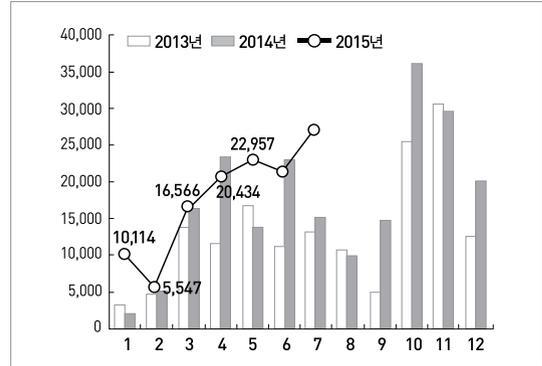
(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

2015년 6월 지방 월간 분양 추이

(단위: 호)



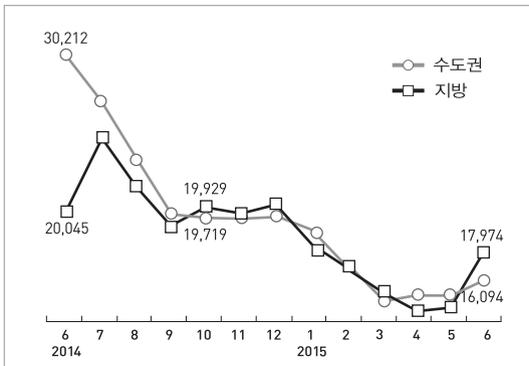
자료: 부동산114(주).

- 지방은 2만 7,000여 호로 전년 동월 대비 74.3%, 전월 대비 30.2% 증가함.

- 7월 전국 청약 경쟁률은 17.2 : 1 수준을 보임. 충남(0.98 : 1)을 제외한 모든 시도가 1 : 1을 넘어선 가운데 부산(118.45 : 1), 광주(45.56 : 1)가 높은 경쟁률을 보임.
- 8월 예정 물량은 5만 8,000여 호로 집계됨. 서울, 경기도에 각각 1만호 이상이 분양될 예정임.
 - 서울 송파구 9,000호, 경기 하남시와 수원시는 각각 5,000호 내외의 물량이 예정됨. 7월 분양 예정 물량의 75.0%가 분양됨.

지역별 미분양 추이

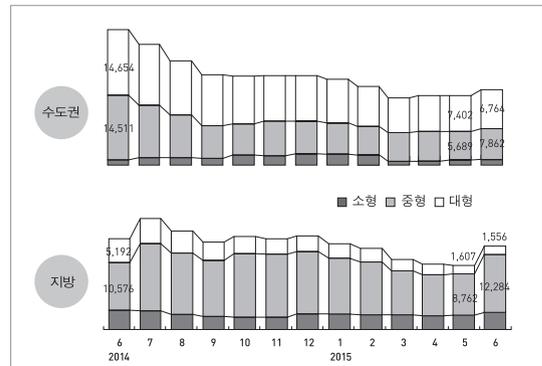
(단위: 호)



자료: 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위: 호)



주: 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡), 대형(85㎡ 초과)

자료: 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

7·21 가계부채 종합 관리 방안

– 주택시장 측면에서 부정적, 시장 변화에 대한 면밀한 주시 필요 –

주요 내용

- **고정 금리·분할 상환으로 대출 구조 개선 가속화**
 - 은행권의 주택담보대출 구조 개선 목표 비중을 높이고 구조 개선 실적에 따른 주택금융신용보증기금 출연료를 우대하는 인센티브를 강화함.
 - 주택담보대출 분할 상환 원칙을 은행권 내부 시스템화하고, 분할 상환 캠페인 추진을 통해 빛은 처음부터 나누어 갚는 바람직한 금융 관행을 정착시킴.
- **금융회사 자율의 상환 능력 심사 방식 개선**
 - 소득금액 증명원(사업소득), 원천징수 영수증(근로소득), 연금지급기관 증명서(연금소득), 국민연금 납부액, 건강보험료 등 신뢰성 있는 증빙 소득 자료 사용을 유도하여 상환 능력 심사를 내실화함.
 - 상환 부담이 높은 대출에 대하여 일정 수준의 초과분을 분할 상환 방식으로 취급하는 방식 등을 통해 분할 상환을 유도함.
 - 변동 금리 상품에 대해 일정 수준의 금리(Stress rate)를 반영하여 대출 가능 한도를 계산하는 방식으로 금리 상승 리스크를 반영함.
 - 주택담보대출 상환 능력 심사시 기타 부채의 원금 상환액까지 고려하여 차주의 총체적인 상환 부담을 심사하는 시스템을 조속히 구축함.
- **상호금융권 등 제2금융권 관리 강화**
 - 상호금융권의 부동산담보대출 취급시 대출 담당자와 감정평가 담당자를 분리하고, 외부 감정시 평가 법인을 무작위로 선정하는 등 관리를 강화함.
 - 예탁금 비교세를 2017년까지 단계적으로 축소함.
 - 제2금융권 등에 대한 신용 대출 모니터링 강화 및 신

용평가 시스템 고도화 등을 통해 관리를 강화함.

- **금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화**
 - 자본 건전성 규제시 가계부채 요소를 반영하여 은행권의 자본 적립을 강화함.
 - 주택금융공사의 수권자본금 한도 확대 및 추가 출자를 통해 역량을 강화하고, MBS를 담보증권으로 인정하는 방안을 추진하여 활성화를 유도함.
 - 부도 발생시 채무자의 상환 책임을 해당 담보물로 한정하는 유한책임 대출을 시범 도입함.
 - 정부·금융사·연구소·신용정보사 등이 참여하는 ‘가계부채 상시점검반’을 통해 금융사별·차주별 대출 동향 등에 대한 모니터링과 스트레스 테스트를 대폭 강화함.

주택 자금에 대한 수요자 및 공급자 심사 강화, 주택시장 동향 주시 필요

- **‘가계부채 종합 관리 방안’이 가계부채의 건전한 관리 차원에서는 긍정적이나, 주택시장 측면에서는 주택 자금 수요자와 공급자에 대한 심사 및 모니터링 등의 강화로 자영업자 및 중산층 이하의 주택 구입 여건이 제한되어 주택 수요에 부정적인 영향을 미치는 요인으로 작용함.**
- **또한 그동안 주택 구입과 관련된 규제가 지속적으로 완화되었으나, 이번 대책 발표로 주택 구입과 관련된 정부 정책 기조 변화의 시작 시그널로 시장에서 인식할 가능성도 존재함에 따라 주택시장에 대한 면밀한 주시가 필요함.**

▶ 아파트 미분양

6월 미분양,
대형 감소한 반면
중소형은 증가

- 6월 미분양 아파트는 전월보다 5,926호가 증가한 3만 4,068호를 기록함.
 - 수도권에서 1,662호, 지방에서 4,264호가 증가함.
 - 준공 후 미분양은 76호 증가한 1만 2,578호 수준임.
- 수도권과 지방 모두 중소형에서 미분양이 증가함.
 - 수도권은 소형 127호, 중형 2,173호가 증가한 반면, 대형은 638호 감소함.
 - 지방의 경우 소형 793호, 중형 3,522호 증가한 데 비해 대형은 51호 감소함.

3. 금융시장

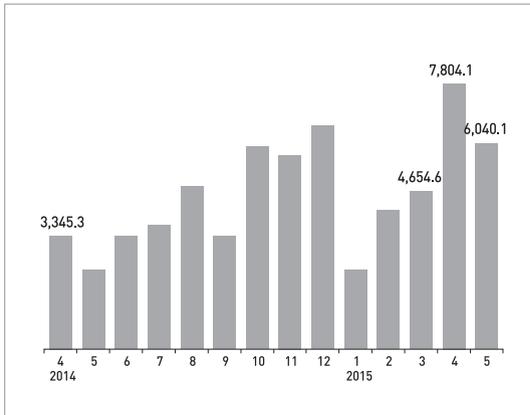
6월 주택담보대출,
6.8조원 증가한
439.6조원 수준

- 6월 주택담보대출액(예금취급기관의 주택담보대출액과 주택금융공사 등의 주택담보대출액의 합)은 전월 대비 6.8조원 증가한 439.6조원 수준으로 나타남.
 - 낮은 금리 수준과 실수요 중심의 주택 거래 등으로 증가함.
- 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.05%p 하락한 3.01%를 보였으며, 잔액 기준은 0.01%p 하락한 3.30% 수준을 보임. 

대출 금리는
소폭 하락

주택담보대출 증감액

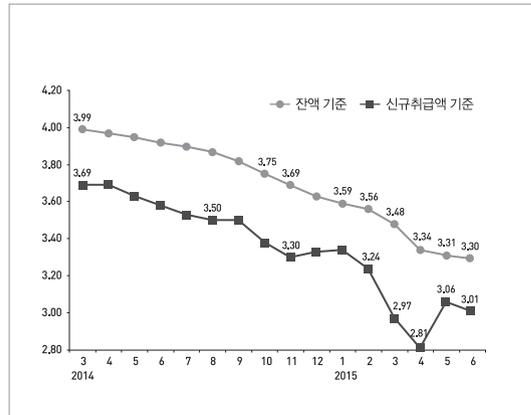
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : %)



자료 : 한국은행.