

# 건설경기동향

## ● 건설경기

- 8월 건설 수주, 전년 동월 대비 3.6% 증가
- 8월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 151.4% 급등
- 8월 건축허가면적, 전년 동월 대비 25.2% 증가
- 8월 건설 기성, 전년 동월 대비 3.7% 증가
- 8월 건축착공면적, 전년 동월 대비 57.3% 증가
- 9월 CBSI, 전월에 비하여 4.4p 하락한 87.2 기록

## ● 부동산경기

- 8월 토지가격, 전월 대비 0.19% 올라 24개월 연속 상승
- 9월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.31% 상승
- 9월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.38% 상승
- 1~8월 주택 인·허가, 전년 동기 대비 44.2% 증가
- 1~8월 아파트 인·허가, 전년 동기 대비 47.6% 증가
- 9월 아파트 분양, 전월 대비 145.6% 증가
- 8월 아파트 미분양, 수도권과 지방 모두 감소
- 8월 예금은행 주택담보대출, 전월 대비 6.2조원 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 8월의 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 호조세를 보이며 전년 동월 대비 3.6% 증가한 9.8조원을 기록함으로써 8개월 연속 증가함.
  - 수주 금액 9.8조원은 8월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임.
  - 발주자별로는 공공과 민간 부문이 각각 전년 동월 대비 13.6%, 0.5% 늘어남.
  - 결국, 지난 2015년 1월부터 8월까지 8개월 연속 수주 증가세가 지속됨.

8월 건설 수주, 전년 동월 대비 3.6% 증가

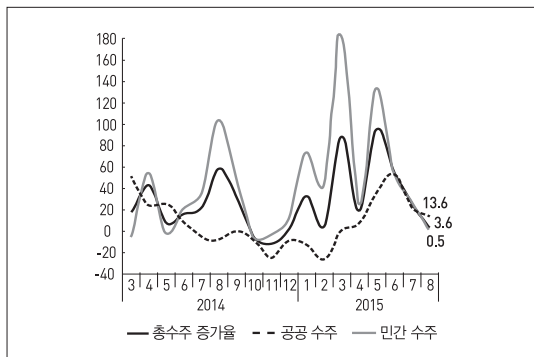
### ▶ 수주 : 발주자별

- 발주자별로 살펴보면, 올 8월 공공부문 수주는 토목과 주택 수주의 호조로 전년 동월 대비 13.6% 늘어나 6개월 연속 증가함.

공공 수주, 6개월 연속 증가

건설 수주 증감률 추이

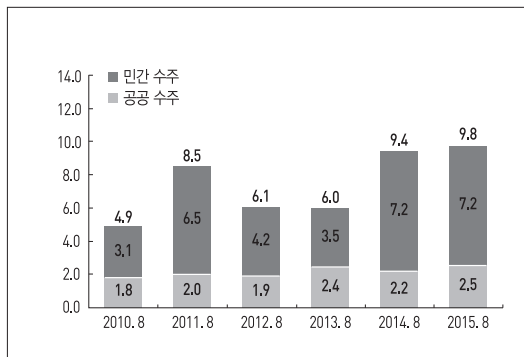
(단위: 전년 동월 대비 증감률, %)



자료: 대한건설협회.

연도별 8월 건설 수주 비교

(단위: 조원)



자료: 대한건설협회.

2015년 8월 국내 건설 수주 추이

(단위: 조원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015년 8월	9.8	2.5	1.0	1.6	1.1	0.5	7.2	0.7	6.6	4.4	2.2
증감률	3.6	13.6	1.1	22.6	86.7	-31.5	0.5	105.6	-4.5	-12.6	17.5
2015년 1~8월	94.0	28.6	20.3	8.3	2.8	5.5	65.5	5.3	60.2	38.6	21.6
증감률	39.8	9.7	21.2	-11.1	18.4	-21.1	58.8	20.7	63.3	72.6	49.0

자료 : 대한건설협회.

- 8월 토목 수주는 철도와 항만 수주가 양호해 전년 동월 대비 1.1% 증가한 1.0조원을 기록함.
- 8월 주택 수주는 재개발 사업으로 인해 8월 실적으로는 역대 최대치인 1.1조원을 기록하여 전년 동월 대비 86.7% 증가함.
- 한편, 8월 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 31.5% 감소한 0.5조원으로 부진함.

민간 수주,  
8월 실적으로  
역대 최대치 경신

- 8월의 민간부문 수주는 토목과 비주택 건축 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 0.5% 증가함으로써 8월 실적으로는 역대 최대치인 7.2조원을 기록함.
  - 토목 수주는 민자사업과 기계설치 수주가 활발해 전년 동월 대비 105.6% 급등한 0.7조원을 기록함.
  - 주택 수주의 경우, 재개발·재건축이 양호했으나 신규 수주가 전년보다 다소 부진하여 전년 동월 대비 12.6% 감소한 4.4조원을 기록함.
  - 비주택 건축 수주는 공장 및 창고 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 17.5% 증가한 2.2조원을 기록함.

▶ 수주 : 세부 공종별

토목 공종 : 철도,  
기계설치, 항만 및  
공항 등 양호

- 8월 수주를 세부 공종별로 살펴보면 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 기계설치, 항만 및 공항 수주 등이 양호함.
  - 철도 및 궤도 수주는 민자사업의 영향으로 전년 동월 대비 69.8% 증가함.
  - 기계설치와 항만 및 공항 수주도 각각 전년 동월 대비 99.4%, 11.7% 증가해 양호함.
  - 한편, 토지조성과 도로 및 교량 수주는 각각 전년 동월 대비 5.9%, 18.3% 감소해 부진함.
  - 반면, 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 28.8% 증가해 양호함.

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	4.0	69.8
기계설치	2.4	99.4
항만 및 공항	1.8	11.7
토지조성	1.7	-5.9
도로 및 교량	1.3	-18.3
상하수도	1.0	-0.7
조경공사	0.7	-42.8
발전 및 송전	0.6	28.8

자료 : 통계청.

- 건축 공종의 경우, 공장 및 창고 수주만 양호한 모습을 보임.
  - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 3.5% 증가하여 양호함.
  - 주택 수주는 공공부문이 양호했으나 민간부문이 지난해 8월보다는 부진하여 전년 동월 대비 8.1% 감소함.
  - 사무실 및 점포, 관공서 수주도 각각 전년 동월 대비 10.4%, 0.8% 감소함.

● 건축 공종 :  
공장 및 창고 양호

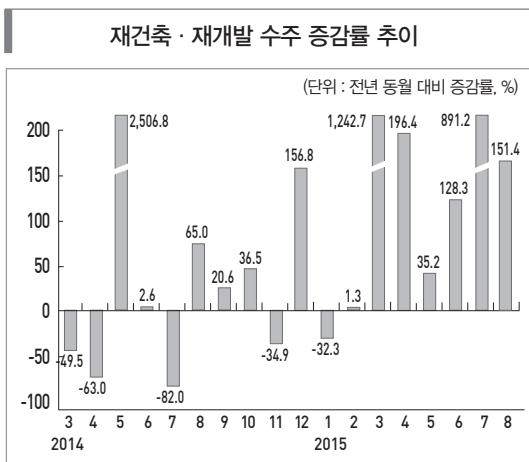
건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	62.6	-8.1
사무실 및 점포	11.3	-10.4
관공서 등	5.9	-0.8
공장 및 창고	4.5	3.5

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 8월의 재건축 · 재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 양호해 전년 동월 대비 151.4% 급등한 2조 3,926억원을 기록함으로써 7개월 연속 증가함.

● 8월 재건축 · 재개발,  
전년 동월 대비  
151.4% 급등



자료 : 한국건설산업연구원.

2015년 8월 재건축 · 재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동기 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015년 8월	11.8	253.7	151.4
2015년 1~8월	156.3	147.0	152.2

자료 : 한국건설산업연구원.

- 재건축·재개발 수주액 2.4조원은 지난 2011년 12월에 기록한 3.0조원 이후 3년 8개월 만에 최대치임.

- 지난 5월부터 8월까지 4개월 연속 1조원 이상의 양호한 수주 실적을 지속함.

■ 8월의 재건축 수주는 서울과 경기뿐만 아니라 광주 등에서도 수주가 발생하여 전년 동월 대비 11.8% 증가한 4,497억원을 기록함.

■ 8월의 재개발 수주는 경기도뿐만 아니라 대구와 경남 지역에서 수주가 다발적으로 발생하여 전년 동월 대비 253.7% 급등함으로써 4년 11개월 만에 최대치인 1조 9,427억원을 기록함.

### ▶▶ 건축허가면적

8월 건축허가면적,  
전년 동월 대비  
25.2% 증가

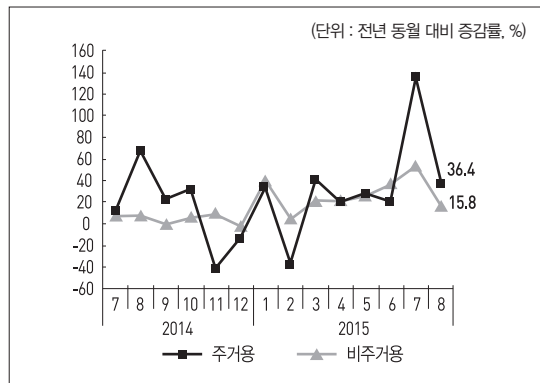
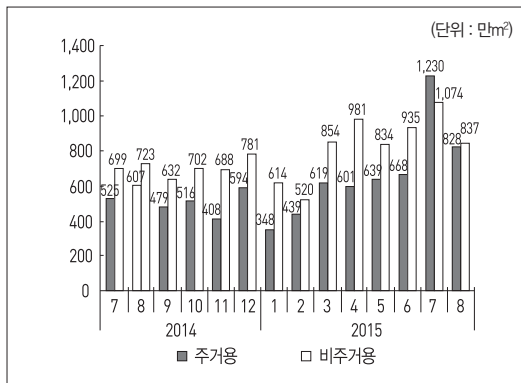
■ 8월의 건축허가면적은 전년 동월 대비 25.2% 증가한 1,665.1만㎡를 기록함.

- 8월 건축허가면적 실적으로는 자료가 확인된 지난 1990년 이후 26년래 가장 높은 실적을 기록함.

■ 8월의 주거용 건축허가면적은 수도권의 호조로 전년 동월 대비 36.4% 증가함으로써 8월 실적으로는 26년래 최대치인 827.7만㎡를 기록함.

- 지방은 전년 동월 대비 9.6% 감소했으나, 수도권은 전년 동월 대비 153.5% 급등함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

## 2016년 경제 혁신 예산

내년도 경제 혁신을 위해 국제과학비즈니스벨트, R&D, 산업단지 등과 관련된 예산 투입 강화, 지역 SOC는 계속사업 완공에 주력하는 가운데 도시재생사업 지원 예산을 일부 강화

- 정부는 내년 경제 혁신 분야에 예산 32조원을 투입
  - ① 성장 동력 창출 6.3조원, ② 수출·중소기업 및 신산업 창출 지원 7.8조원, ③ 지역경제 활성화 17.9조원 등 총 32조원 규모로서 '경제혁신3개년계획'의 실천을 적극 뒷받침할 계획임.
- 성장 동력 창출을 위해 2016년에는 6조 2,955억원이 투입될 계획임.
  - 벤처·창업 생태계 활성화 예산은 올해 1조 1,790억원에서 2016년(안)에는 1조 2,883억원으로 늘어날 예정임. 이 중 건설과 관련 있는 항목은 17개 지역 창조경제혁신센터이며, 판교창조경제밸리는 올해 연말 착공 예정임.
  - 국제과학비즈니스벨트 조성 예산이 2015년 2,170억원에서 2016년 2,466억원으로 증액될 계획임.
- 수출·중소기업 및 신산업 창출 지원을 위해 내년에는 7조 7,888억원 투입
  - 노후 산업단지와 대학·기업 연구소가 연계하여 중소기업의 경쟁력을 강화하는 사업을 지원하기 위한 목적으로 지원금 증액(산업단지 환경조성사업 : 2015년 375억원 → 2016년(안) 690억원, 산학융합지구 조성 : 2015년 230억원 → 2016년(안) 250억원)
  - 에너지 신산업 육성 '스마트 그리드 확산 사업\*\*'에 신규 투자
    - ※ 2016~18년 간 총사업비 3,722억원(국비 660억원, 민간 2,866억원, 지자체 196억원) 투입
- 지역경제 활성화 예산은 올해 19.2조원에서 내년 17.9조원으로 다소 감소함.
  - 고속도로(1.3조원), 국도(3.4조원), 일반철도(4.3조원) 등 기간교통망 조기 구축을 위하여 계속사업에 중점 투입
  - 울릉도와 흑산도의 소형 공항 건설(105억원)을 통해 도서 지역의 교통 불편 및 관광산업 지원
  - 민자 도로 토지 매입비 지원(9,114억원), 서울 신림선 경전철 건설비 지원(53억원, 신규) 등을 통해 민간 투자 활성화 도모(이천~오산 민자 도로, 봉담~송산 민자 도로 등 2개 신규 사업 계획)
  - 위험 도로 개선(850억원), 일반철도 시설 개량(4,488억원) 등 노후 SOC 유지보수 및 개량 투자 강화
  - 노후 산단의 재생 및 R&D 투자 병행 지원(269억원, 12개 노후 산단 지원), 신규 산업단지 진입 도로(4,939억원), 공업용수도(1,253억원) 등의 기반시설 적기 공급
  - 당진 송산산단, 칠곡 왜관3산단 등 12개 진입 도로 2016년 완공, 김해 이지산단, 완주 테크노산단(2단계) 등 11개 진입 도로 신규 추진, 국가 산단 공업용수도(346억원), 지방 산단 공업용수도(907억원) 지원
  - 도시재생·활력 증진(1,452억원), 재정비촉진지구 지원(500억원), 노후 공공 임대주택 개선(190억원)으로 낙후된 주거 환경을 향상하고 서민 주거 안정 지원
  - 대도시권에 11개 혼잡 완화 도로를 건설(800억원)하고, 저비용·고효율의 대중교통 시스템인 BRT 확충(88억원)
  - 주차난이 심각한 지역에 공영 주차장·노상무인 주차기 등을 설치하는 58개 주차환경 개선사업(520억원) 추진

- 8월의 비주거용 건축허가면적도 전년 동월 대비 15.8% 증가함으로써 8월 실적으로는 역대 최대치인 837.4만㎡를 기록함.
  - 교육·사회용이 전년 동월 대비 55.4% 감소하여 부진했으나 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 48.9%, 2.5% 증가해 양호했으며, 기타도 전년 동월 대비 41.3% 증가함.

## 2. 동행 지표

### ▶ 건설 기성

8월 건설 기성, 전년 동월 대비 3.7% 증가

- 8월의 건설 기성은 민간부문이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 3.7% 증가함.
  - 이로써 건설 기성은 지난 6월 전년 동월 대비 0.3% 증가한 이후 1% 이상의 양호한 회복세를 시현함.
  - 민간부문은 전년 동월 대비 7.9% 증가하여 3개월 연속 증가세를 유지하였으나, 공공부문은 전년 동월 대비 5.4% 감소해 부진함.
- 공종별로 살펴보면 주거용 건축과 전기기계 모두 전년 동기 대비 증가함.
  - 8월 건축 기성의 경우, 비주거용이 전년 동월 대비 1.7% 감소했으나, 주거용이 전년 동월 대비 14.1% 증가해 양호한 모습을 보임.
  - 8월의 토목 기성은 전기기계가 전년 동월 대비 28.5% 증가하여 양호했으나, 일반토목과 플랜트는 각각 전년 동월 대비 0.9%, 23.6% 감소해 부진함.

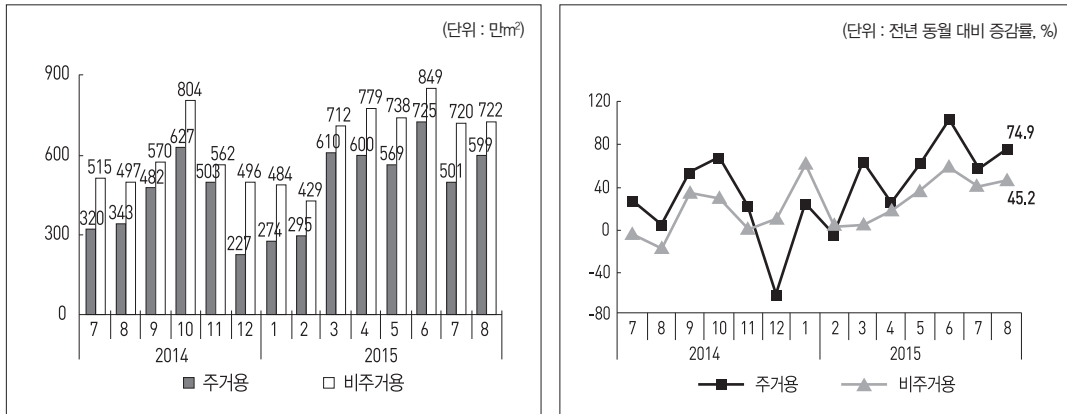
2015년 8월 건설 기성 실적

(단위: 십억원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015년 8월	8,006.4	5,263.0	3,152.5	2,110.5	2,743.4	1,432.3	637.0	630.1	2,197.8	5,515.3
증감률	3.7	7.2	14.1	-1.7	-2.4	-0.9	28.5	-23.6	-5.4	7.9
2015년 1~8월	62,143.5	39,995.6	24,115.4	15,880.3	22,147.9	12,776.9	3,191.1	5,826.5	19,224.9	40,632.4
증감률	-2.1	0.0	5.6	-7.4	-5.8	0.6	-19.2	-9.1	-6.7	0.5

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

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

### ▶▶ 건축착공면적

- 8월의 건축착공면적은 전년 동월 대비 57.3% 증가한 1,320.5만㎡를 기록함.
  - 8월 건축착공면적 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치를 기록함.
- 8월의 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월 대비 74.9% 증가함으로써 8월 실적으로는 자료가 확보된 2000년 이후 최대치인 599.0만㎡를 기록함.
  - 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 142.8%, 36.5% 증가해 양호함.
- 8월의 비주거용 건축착공면적도 역시 8월 실적으로는 2000년 이후 최대치인 721.5만㎡를 기록하여 전년 동월 대비 45.2% 증가함.
  - 공업용이 전년 동월 대비 0.4% 감소하였으나, 교육·사회용과 기타는 각각 전년 동월 대비 12.7%, 77.5% 증가함. 상업용은 전년 동월 대비 60.6% 증가하여 양호한 실적을 기록함.

● 8월 건축착공면적, 전년 동월 대비 57.3% 증가

### ▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 9월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 4.4p 하락한 87.2를 기록함.



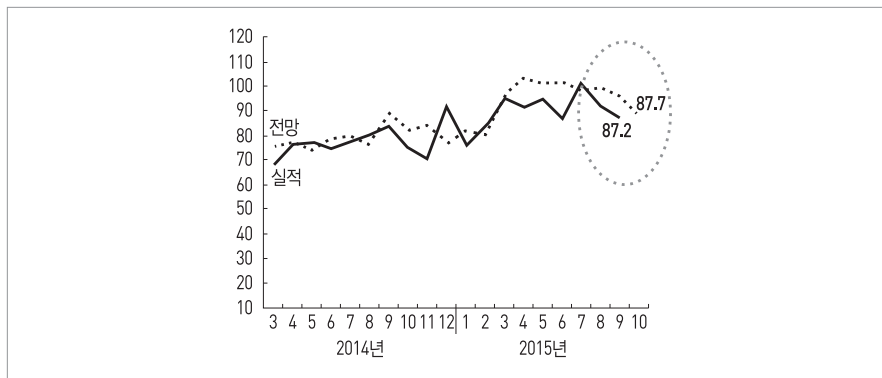
9월 CBSI,  
전월비 4.4p 하락한  
87.2 기록

대형과 중소 업체  
지수 하락

- CBSI는 지난 7월, 13년 7개월 만에 처음으로 기준선을 넘어선 101.3을 기록하였으나, 8월과 9월 모두 하락하여 2개월 연속 하락함.
- 통상 9월에는 공사 물량이 줄어드는 흑서기가 끝남으로써 CBSI가 상승하는 경우가 많음에도 불구하고, 9월 CBSI가 전월 대비 하락한 것은 다소 이례적임.

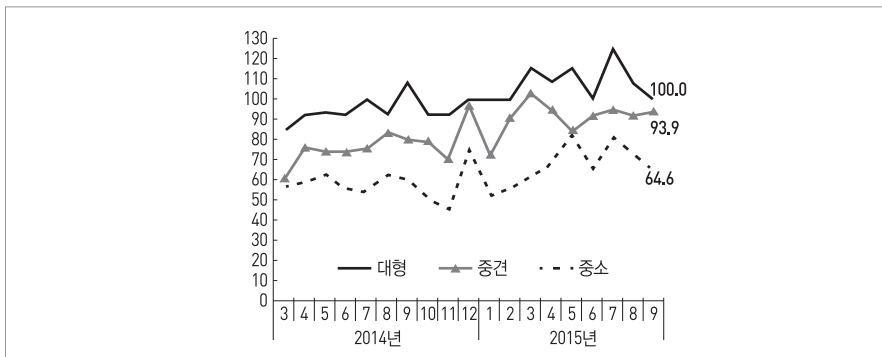
- 업체 규모별로 살펴보면 대형과 중소 업체의 CBSI 지수가 하락함.
  - 대형 업체는 전월에 비하여 7.7p 하락한 100.0을 기록함.
  - 중견 업체는 전월에 비하여 2.0p 상승한 93.9를 기록함.
  - 중소 업체는 전월에 비하여 7.9p 하락한 64.6을 기록함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

## 부동산경기



## 1. 가격 및 거래시장

## ▶▶ 토지시장

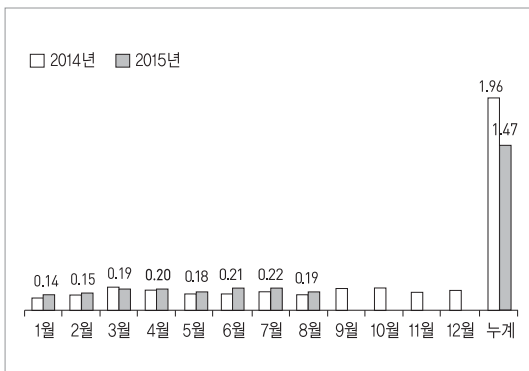
- 2015년 8월의 전국 토지가격은 전월에 비하여 상승폭이 소폭 둔화되며 0.19% 올라 24개월 연속 상승세를 지속함.
  - 수도권은 서울(0.22%), 인천(0.19%), 경기(0.13%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 인천 계양구(0.37%), 경기 남양주시(0.35%), 서울 강남구(0.31%) 등에서 강세를 보임.
  - 비수도권은 대구(0.35%), 제주(0.35%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 8월의 전국 토지 거래량은 24만 813필지로 전월 대비 16.9% 감소하였지만 전년 동월 대비로는 17.8% 증가함.

● 토지가격,  
상승세 지속

● 8월 토지 거래,  
전월비 16.9% 감소  
전년 동월비 17.8% 증가

전국 월간 토지가격 변동률

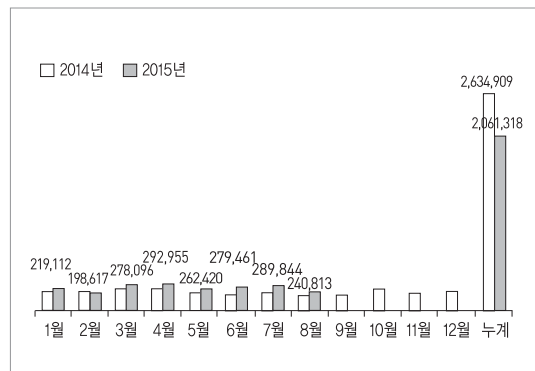
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

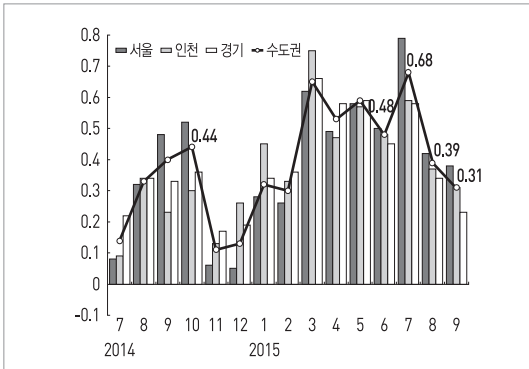
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

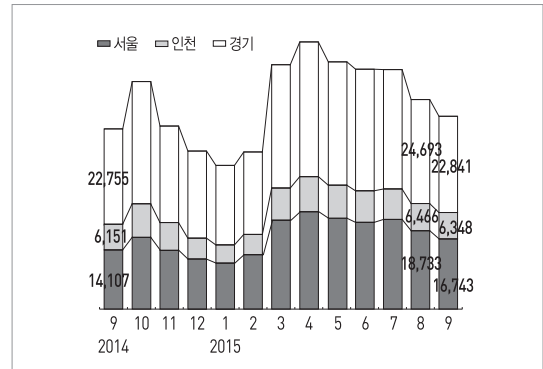
(단위: %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료 : 온나라부동산포털.

- 전월에 비하여 필지 수 기준으로 공업지역 -29.2%, 상업지역 -19.7%, 녹지지역 -17.8%, 주거지역 -16.4% 등 모든 용도 지역에서 감소함.
- 거래 원인별로는 전월 대비 판결 -32.4%, 교환 -20.6%, 매매 -16.5% 등 모두 감소함.
- 거래 주체별로도 전월 대비 기타 -31.0%, 법인 -23.7%, 개인 -16.1% 등 모두 감소함.

▶ 주택시장 : 수도권

- 9월 수도권의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.31% 올랐지만 상승폭은 소폭 둔화됨.
  - 전월 대비 서울 0.38%, 인천 0.31%, 경기 0.23% 상승함.
  - 재건축 아파트는 전월 대비 0.36% 상승함.
  - 모든 규모에서 상승(일반 아파트 : 소형 0.55%, 중형 0.34%, 대형 0.12%, 재건축 아파트 : 소형 0.47%, 중형 0.35%, 대형 0.32%)함.

- 9월 수도권의 주택 매매 거래량은 4만 5,932호로 전월 대비 7.9% 감소하였지만 전년 동월 대비로는 6.8% 증가함.
  - 최근 9년 간(2006~14) 9월 평균에 비하여 46.4% 증가함.
  - 전월에 비하여 서울 10.6%, 경기 7.5%, 인천 1.8% 감소함.

▶ 주택시장 : 지방

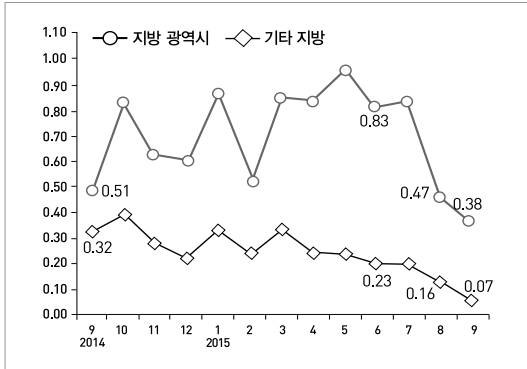
- 9월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.38% 상승함.
  - 대전(-0.05%)을 제외한 부산 0.60%, 대구 0.48%, 울산 0.23%, 광주 0.10% 등의 아파트

9월 수도권 아파트 매매가, 일반 아파트 소형 2개월 연속 강세

9월 수도권 거래량, 전년 동월 대비 6.8% 증가

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

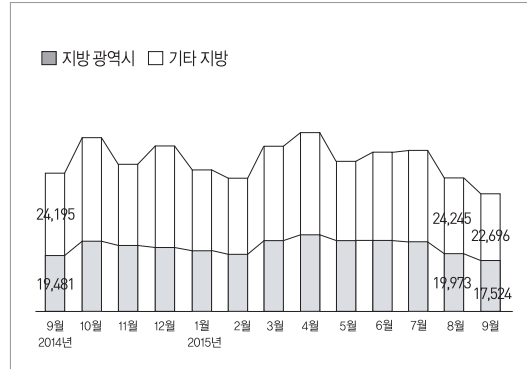
(단위: %)



자료: 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료: 온나라부동산포털.

매매가격 상승세가 지속됨.

- 9월 지방 광역시의 주택 거래량은 1만 7,524호로 전월 대비 12.3%, 전년 동월 대비 10.0% 감소함.
  - 전월에 비하여 울산(0.6%)을 제외하고 모두 감소(대구 -22.0%, 부산 -12.6%, 대전 -10.8%, 광주 -5.9%)함.
- 9월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 상승함.
  - 제주 서귀포시(0.89%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 김천시(-0.19%), 경남 사천시(-0.19%)는 가장 크게 하락함.
- 9월 기타 지방의 주택 거래량은 2만 2,696호로 전월 대비 6.4%, 전년 동월 대비 6.2% 감소함. 전월 대비 경상권(-15.7%), 전라권(-1.8%)은 감소한 반면에 제주권(11.6%)과 강원권(1.7%), 충청권(0.7%) 등은 상승함.

9월 지방 광역시  
아파트 매매가격  
상승세 둔화

## 2. 공급시장

### ▶▶ 주택 인·허가

- 1~8월의 주택 건설 인·허가 실적은 45만 2,185호로 전년 동기 대비 44.2% 증가함.

지역별 · 부문별 2015년 1~8월 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 1~8월	452,185	243,248	48,558	160,379	28,231	14,462	1,814	11,955	423,954	228,786	46,744	148,424
2014년 1~8월	313,602	128,522	40,686	144,394	10,123	1,913	423	7,787	303,479	126,609	40,263	136,607
전년 동기비 증감률	44.2	89.3	19.3	11.1	178.9	656.0	328.8	53.5	39.7	80.7	16.1	8.7

자료 : 국토교통부.

- 공공부문이 178.9%, 민간부문이 39.7% 증가함.

1~8월 주택 인허가,  
전년 동기 대비  
44.2% 증가

- 올 8월 한 달 간 인 · 허가 실적은 6만 9,269호로 전년 동월 대비 41.2% 증가함.
  - 수도권과 지방 광역시가 각각 162.9%, 77.3% 증가한 반면, 기타 지방은 21.4% 감소함.
  - 전월 대비로는 16.4% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 89.3%, 지방 광역시 19.3%, 기타 지방 11.1% 증가함.
  - 서울 42.5%, 인천 166.0%, 경기 106.9% 증가
  - 지방 광역시 중 대전(68.8%), 부산(53.8%), 광주(11.7%), 울산(2.0%)은 증가한 반면, 대구(-12.0%)는 감소함.
  - 경남(-28.1%), 강원(-14.0%), 전남(-7.6%), 충남(-2.5%)은 감소하였고, 그 외의 지역은 전년 동기 대비 증가함.

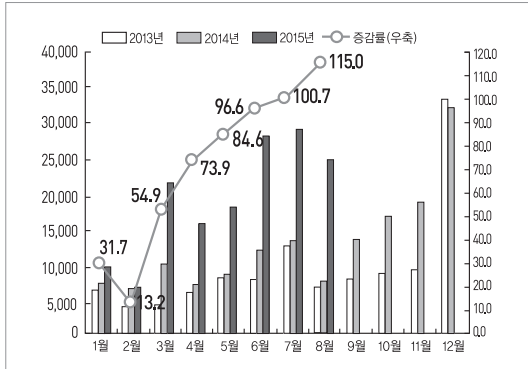
## ▶▶ 아파트 인 · 허가

1~8월 아파트 인허가,  
전년 동기 대비  
47.6% 증가

- 1~8월 아파트 인 · 허가 실적은 30만 1,692호로 전년 동기 대비 47.6% 증가함. 수도권과 지방이 각각 전년 동기 대비 115.0%, 10.8% 증가함.
- 경기와 인천을 중심으로 인 · 허가 실적 증가세가 지속됨.
  - 전년 동기에 비해 인천 239.7%, 경기 138.5%, 서울 20.4% 증가함.

2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

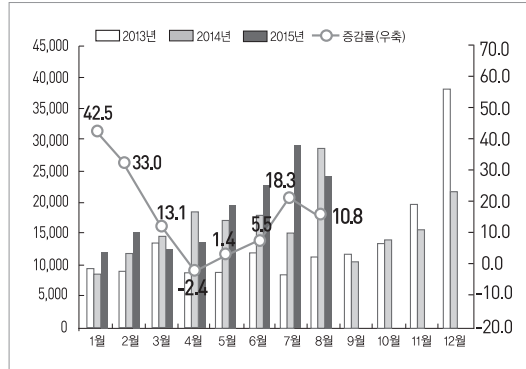


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

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.

- 지방 광역시와 기타 지방이 각각 전년 동기 대비 23.2%, 7.1% 증가함.
  - 대전(86.9%), 부산(69.9%), 광주(16.0%), 울산(9.9%)은 증가하였고, 대구(-17.0%)는 감소함.
- 1~8월 아파트 외 실적은 15만 493호로 전년 동기 대비 37.8% 증가함.
  - 수도권과 지방 모두 각각 전년 동기 대비 56.2%, 18.1% 증가함.
  - 지방은 세종(-36.3%), 울산(-18.7%), 광주(-3.1%)를 제외하고 모두 증가함.

아파트 외는  
전년 동기 대비  
37.8% 증가

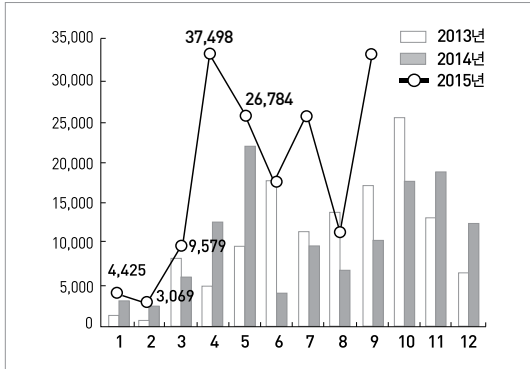
## ▶▶ 아파트 분양

- 9월의 아파트 분양은 5만 7,000여 호로 전년 동월 대비 137.4%, 전월 대비 145.6% 증가함.
  - 수도권 아파트 분양은 3만 3,000여 호로 전년 동월 대비 257.4%, 전월 대비 214.7% 증가함.
  - 지방 아파트 분양은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 63.3%, 전월 대비 89.4% 증가함.
- 9월의 전국 청약 경쟁률은 16.8:1 수준을 보임. 대구(143.7:1), 부산(82.2:1), 경남(45.8:1) 등에서 청약이 호조세를 보인 가운데 전남(0.8:1), 제주(0.2:1)는 미달됨.

9월 아파트 분양,  
물량 급증에도  
청약 경쟁률 높아

2015년 8월 수도권 월간 분양 추이

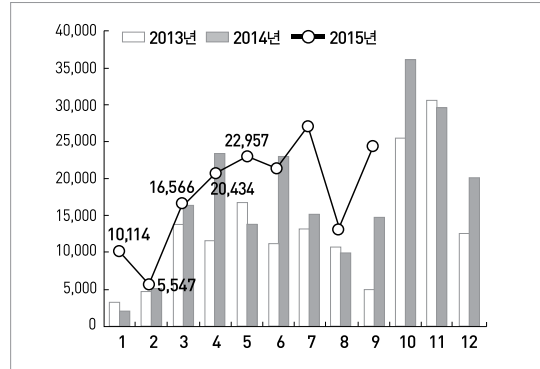
(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

2015년 8월 지방 월간 분양 추이

(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

- 10월 분양 예정 물량은 서울 2만여 호, 경기 3만 9,000여 호 등 총 9만 5,000여 호임.
  - 서울 송파구 9,000여 호, 경기 용인시 1만 4,000여 호, 화성시 6,000여 호가 분양될 예정임.
  - 9월 분양 예정 물량의 88.6%가 분양됨.

### ▶▶ 아파트 미분양

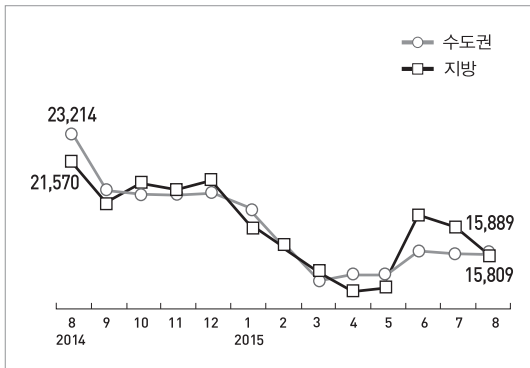
- 8월 미분양 아파트는 전월보다 1,479호 감소한 3만 1,698호를 기록함.
  - 수도권에서 47호, 지방에서 1,432호가 감소함. 준공 후 미분양은 전월보다 217호 감소한 1만 1,845호 수준임.

미분양,

지방 중심으로 감소

지역별 미분양 추이

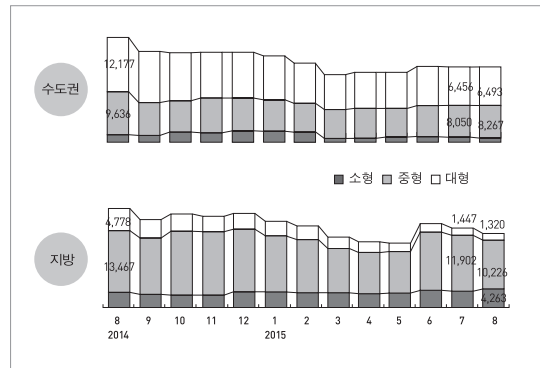
(단위: 호)



자료: 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위: 호)



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

이 / 슈 / 분 / 석

## 올해 리츠 영업인가 역대 최대치 기록할 듯

### 올해 말까지 영업인가 총 40여 건, 자산 규모 11조원에 이를 전망

- 2015년 리츠 영업인가 건수는 39건으로 예상되며, 역대 최대치에 이를 전망이다.
  - 부동산경기 회복과 주택, 물류 등 다양한 분야에서 리츠 활용이 활발한 것에 기인한 것으로 분석됨.
  - 9월 현재 리츠는 총 118개에 자산 규모 16.4조원을 돌파해 2001년 도입 이후 가장 큰 폭의 성장세 보임.

연도별 리츠 설립 현황

(단위 : 개, 조원)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015. 9
누적 리츠 수	14	18	20	36	50	69	71	80	98	118(133)
신규	4	6	5	19	17	32	18	20	30	24(39)
해산	2	2	3	3	3	2	13	9	9	3
취소	-	-	-	-	-	11	3	2	3	1
자산 규모	3.3	5.0	4.9	7.0	7.6	8.2	9.5	11.8	15.0	16.4

주 : ( )은 2015년 예상 영업인가(인가 완료 24건 + 심사 중 4건 + 설립 예정 취소 11건) ; 자료 : 국토교통부.

### 오피스에 대한 투자가 전체의 52.1% 차지

- 금년 9월 현재 영업인가된 리츠(24개)를 투자 대상별로 보면, 주택 13개, 물류 7개, 오피스 2개, 상업시설 2개 순임(연내 오피스 8개, 상업 3개, 주택 4개 추가 예상).
  - 특히, 공공 임대주택(4건)과 기업형 임대주택(New Stay, 4건) 등 정부 주도의 임대주택에 투자하는 리츠가 원활히 추진되면서 다른 주택 리츠의 성장을 견인함.
  - 물류 부동산에 투자하는 리츠는 7건으로 연간 최대치를 기록하였으며, 전자 상거래의 활성화 등으로 인해 물류 창고 수요가 늘면서 예상 수익률이 높아졌기 때문인 것으로 분석됨.

리츠 투자 자산 현황

자산 구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	기타	계
리츠(개)	41	20	33	12	9	3	118
자산 규모(조원)	8.6	2.9	3.3	0.7	0.6	0.3	16.4
투자 비율(%)	52.1	17.5	20.1	4.5	3.8	1.9	100.0

주 : 2015. 9. 18일 기준 ; 자료 : 국토교통부.

### 우리나라 리츠는 선진국 사례와 펀드 등 경쟁 상품과 비교시 아직 해결해야 할 과제 많아

- 2011년 이후 신규 상장 리츠가 없고, 상장된 리츠는 4개에 불과함. 저금리 시대에 일반 투자자들의 안정적인 부동산 투자 기회 확대를 위해 리츠의 공모 · 상장이 활성화될 필요가 있음.
- 여전히 미국, 일본 등에 비해 투자 대상이 편중(오피스 52%)되어 있으며, 하나의 리츠가 여러 투자 자산에 투자하여 위험을 분산하는 복합형 리츠도 전무한 상황임. 미국 리츠는 총자산(1,000조원) 기준으로 상가(21%), 오피스(15%), 주택(13%), 복합(12%), 인프라(8%), 물류(5%) 등으로 구성되어 있음.



- 수도권은 중대형에서, 지방은 소형에서 미분양이 증가함.
  - 수도권 미분양은 소형이 301호 감소한 반면에 중형과 대형이 각각 217호, 37호 증가함.
  - 지방 미분양은 소형이 371호 증가하였고, 중형과 대형이 각각 1,676호, 127호 감소함.
- 경남(-745호), 경기(-586호) 등에서 전월에 비해 크게 줄었으나, 인천(704호), 경북(415호), 광주(7호)는 증가함.
  - 경남 거제시(-709호), 경기 시흥시(-621호), 광주시(-525호)에서 전월에 비해 500호 이상 감소한 반면, 인천 서구(780호), 경기 용인시(584호)는 500호 이상 증가함.

### 3. 금융시장

8월 주택담보대출,  
전월비 6.2조원 늘어  
378.2조원 수준

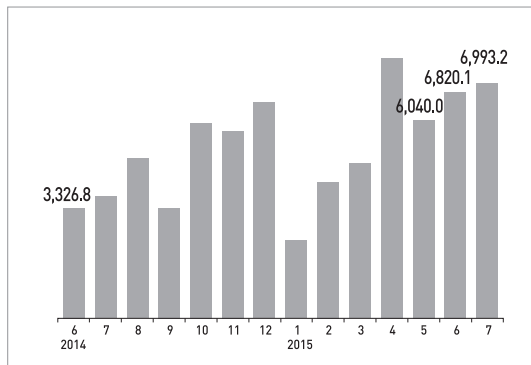
- 8월의 예금은행 주택담보대출액은 전월 대비 6.2조원 증가한 378.2조원(잠정치) 수준으로 나타남.
  - 모기지론 양도를 포함한 기준으로는 6.1조원이 증가한 452.1조원 수준임. 낮은 금리 수준과 활발한 주택 거래 등으로 인하여 증가함.

대출 금리는 소폭 하락

- 8월 주택담보대출 금리는 신규 취급액 및 잔액 기준 모두 전월 대비 하락함. 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.02%p 하락한 2.94%를 보였으며, 잔액 기준도 0.04%p 하락한 3.21% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

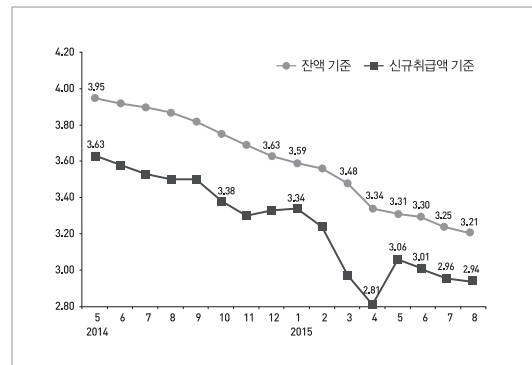
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : %)



자료 : 한국은행.