

건설경기동향

● 건설경기

- 2015년 10월 건설 수주, 전년 동월 대비 34.5% 증가
- 10월 재건축 · 재개발 수주, 전년 동월 대비 93.7% 증가
- 10월 건축허가면적, 전년 동월 대비 40.9% 증가
- 10월 건설 기성, 전년 동월 대비 2.7% 증가
- 10월 건축착공면적, 전년 동월 대비 26.7% 증가
- 11월 CSI, 전월에 비해 0.4p 하락한 89.5 기록

● 부동산경기

- 2015년 10월 토지가격, 전월 대비 26개월 연속 상승
- 11월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.21% 상승
- 11월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.16% 상승
- 1~10월 주택 인 · 허가, 전년 동기 대비 52.3% 증가
- 1~10월 아파트 인 · 허가, 전년 동기 대비 59.0% 증가
- 11월 아파트 분양, 전월 대비 27.7% 증가
- 10월 아파트 미분양, 전월 대비 수도권 증가
- 10월 주택담보대출액, 전월 대비 7.6조원 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

| 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
| 이승우 연구위원 (swoolee@cerik.re.kr)
| 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
| 엄근용 책임연구위원 (kyeom@cerik.re.kr)
| 박철한 책임연구위원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

▶ 수주

- 2015년 10월의 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 양호하여 전년 동월 대비 34.5% 증가한 12.0조원을 기록함으로써 10개월 연속 증가함.
- 수주 금액 12.0조원은 10월 실적으로는 지난 2007년 10월의 12.4조원 이후 8년래 최대치임.
- 발주자별로는 공공부문이 전년 동월 대비 27.6% 증가하였으며, 민간부문도 전년 동월 대비 36.8% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 결국, 지난 2015년 1월부터 10월까지 10개월 연속 수주 증가세가 지속됨.

2015년 10월 건설 수주,
전년 동월 대비
34.5% 증가

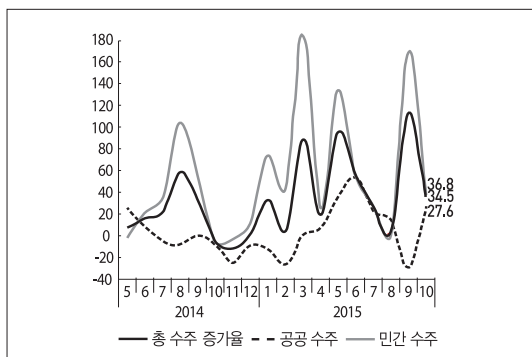
▶ 수주 : 발주자별

- 발주자별로 살펴보면, 2015년 10월 공공 수주는 모든 수주가 양호하여 전년 동월 대비

공공 수주,
한 달 만에 다시 반등

건설 수주 증감률 추이

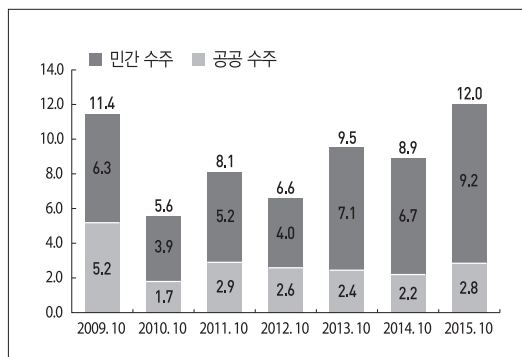
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 10월 건설 수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

2015년 10월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2015년 10월	12.0	2.8	1.8	1.0	0.2	0.7	9.2	0.6	8.6	6.3	2.3
증감률	34.5	27.6	36.8	13.1	35.7	7.5	36.8	-34.5	48.7	61.2	22.2
2015년 1~10월	126.4	33.3	23.5	9.8	3.1	6.7	93.1	10.7	82.5	53.4	29.1
증감률	47.4	7.4	17.4	-10.9	15.5	-19.5	70.0	82.7	68.5	76.4	55.7

자료 : 대한건설협회.

27.6% 증가함으로써 한 달 만에 다시 반등함.

- 10월 토목 수주는 전년 동월 대비 36.8% 증가한 1.8조원을 기록함.
- 주택 수주는 2014년 10월의 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 35.7% 증가함.
- 한편, 비주택 건축 수주도 전년 동월 대비 7.5% 증가한 0.7조원을 기록함으로써 15개월 연속 감소세를 마감함.

민간 수주, 10월 실적으로 역대 최대치 경신

- 2015년 10월의 민간부문 수주는 모든 건축 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 36.8% 증가함으로써 10월 실적으로는 역대 최대치인 9.2조원을 기록함.
- 10월 토목 수주는 전년 동월 대비 34.5% 감소한 0.6조원을 기록하여 부진함.
- 주택 수주의 경우, 신규 주택과 재개발·재건축 수주 모두 양호하여 전년 동월 대비 61.2% 증가함으로써 10월 실적으로 역대 최대치인 6.3조원을 기록함.
- 10월 비주택 건축 수주는 상업용 건물 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 22.2% 증가한 2.3조원을 기록함.

▶ 수주 : 세부 공종별

- 2015년 10월 수주를 세부 공종별로 살펴보면, 토목 공종의 경우 기계설치, 발전 및 송전, 철도 및 궤도 수주 등이 양호함.
- 기계설치 수주는 대규모 가스설비 관련 수주의 영향으로 전년 동월 대비 25.1% 증가하였으며, 발전 및 송전 수주도 전년 동월 대비 93.0% 증가해 양호함.
- 철도 및 궤도는 별내선 복선전철 공사의 영향으로 전년 동월 대비 7.0% 증가하였으며, 상하수도 및 치산 및 치수도 각각 전년 동월 대비 170.9%, 289.0% 증가해 양호함.

토목 공종 : 기계설치, 발전 및 송전, 철도 및 궤도 등 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	5.0	25.1
발전 및 송전	4.3	93.0
철도 및 궤도	2.1	7.0
토지조성	1.8	-52.8
도로 및 교량	1.6	-15.8
상하수도	1.5	170.9
조경공사	0.6	-46.0
치산 및 치수	0.3	289.0

자료 : 통계청.

- 건축 공종의 경우, 공장 및 창고 수주를 제외하고 모두 양호한 모습을 보임.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 40.5% 감소하여 부진함.
 - 주택 수주는 재개발 및 신규 주택 증가의 영향으로 전년 동월 대비 48.3% 증가함.
 - 사무실 및 점포, 관공서 등의 수주도 각각 전년 동월 대비 15.0%, 82.9% 증가해 양호한 모습을 보임.

건축 공종 :
공장 및 창고 제외하고
모두 양호

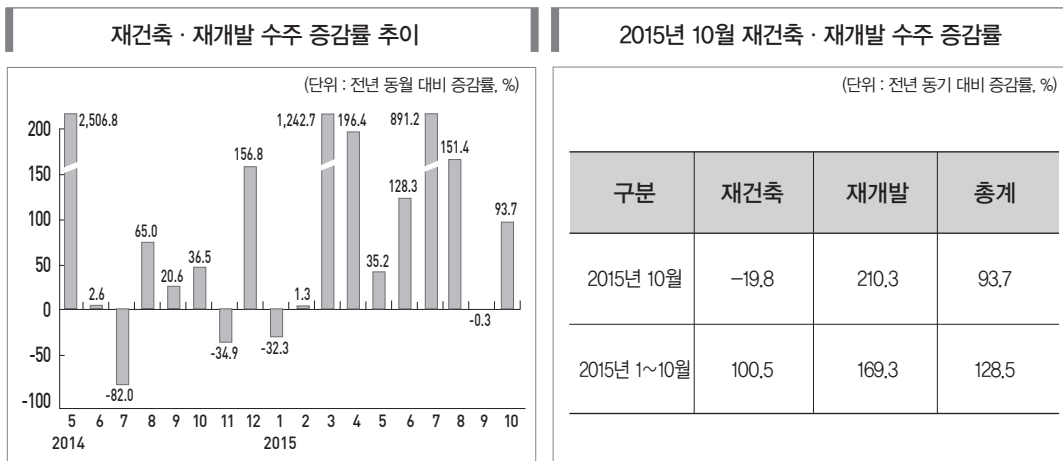
건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	62.3	48.3
사무실 및 점포	10.9	15.0
관공서 등	6.9	82.9
공장 및 창고	1.7	-40.5

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 2015년 10월의 재건축 · 재개발 수주는 재개발 수주가 양호하여 전년 동월 대비

10월 재건축 · 재개발,
전년 동월비 93.7% 증가



자료 : 한국건설산업연구원.

자료 : 한국건설산업연구원.

93.7% 증가한 1조 3,365억원을 기록함으로써 한 달 만에 다시 반등함.

- 재건축·재개발 수주는 2015년 9월에 전년 동월 대비 0.3% 감소하여 2월부터 8월까지 이어온 7개월 연속 증가세를 마감함.
- 그러나, 10월에는 전년 동월 대비 93.7% 증가하여 한 달 만에 반등함.

■ 2015년 10월의 재건축 수주는 전년 동월 대비 19.8% 감소한 2,801억원을 기록함으로써 2개월 연속 감소함.

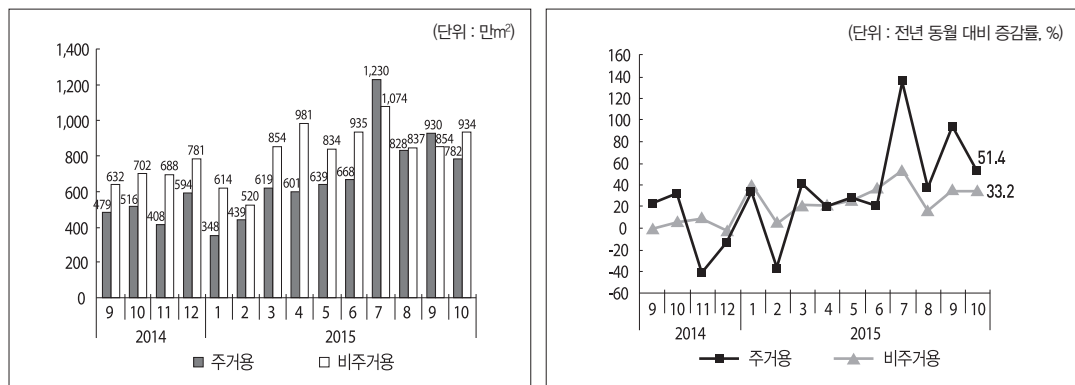
■ 2015년 10월의 재개발 수주는 서울뿐만 아니라, 부산과 대구 등 지방에서 다수의 사업이 진행되어 전년 동월 대비 210.3% 급등한 1조 563억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

10월 건축허가면적,
전년 동월 대비
40.9% 증가

- 2015년 10월의 건축허가면적은 전년 동월 대비 40.9% 증가한 1,715.9만㎡를 기록함.
- 10월 실적으로는 지난 2007년 10월에 기록한 2,703.0만㎡ 이후 8년래 가장 높은 수치임.
- 10월의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 51.4% 증가함으로써 10월 실적으로는 8년래 최대치인 781.7만㎡를 기록함.
- 수도권과 지방 모두 전년 동월 대비 50% 이상 증가해 양호함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2015년 3/4분기 건설투자

건축공종 호조로 전년 동기 대비 5.7% 증가, 3분기 연속 증가세 지속

- 2014년 건설 투자는 4/4분기 토목 투자의 침체로 전년 동기 대비 1.5% 감소해 회복세가 다소 주춤하였음.
- 그러나, 2015년 들어와 주거용 건축투자가 양호하여 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가함으로써 반등에 성공하였음. 2/4분기와 3/4분기에도 각각 전년 동기 대비 1.6%, 5.7% 증가해 3분기 연속 증가세를 지속함.

● 3/4분기 주거용과 비주거용 건축투자가 전체 건설투자 회복을 주도

- 주거용 건축투자는 아파트 분양 증가로 1/4~3/4분기까지 증가율이 6.0% → 9.0% → 16.6%로 점차 확대됨. 결국, 1/4~3/4분기 누적치로 전년 동기 대비 10.7% 증가함.

2015년 건설투자 추이

구분	증감률(전년 동기 대비, %)			
	건설 투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
1/4	0.6	6.0	-0.9	-2.8
2/4	1.6	9.0	0.0	-2.6
3/4	5.7	16.6	3.3	-0.8
1/4~3/4	2.8	10.7	1.1	-2.1

자료 : 한국은행(2014년 12월 3일)

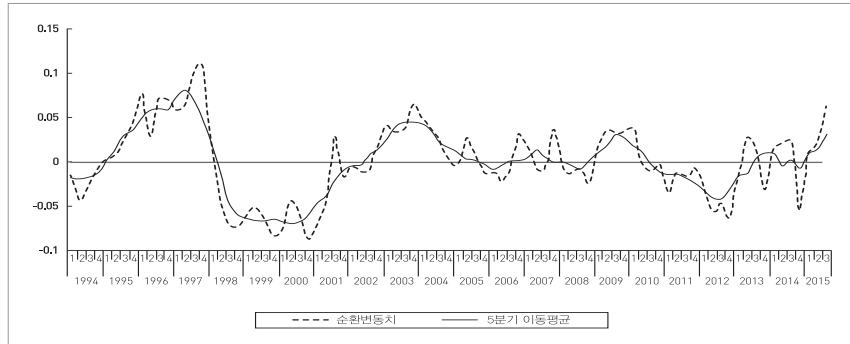
- 비주거용 건축투자의 경우, 2015년 1/4분기에 전년 동기 대비 0.9% 감소해 부진하였음. 그러나, 저금리의 영향으로 상업용 오피스 투자가 증가하여 2/4분기에 감소세를 마감하고, 3/4분기에 전년 동기 대비 3.3% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 다만, 토목 투자는 3/4분기에도 전년 동기 대비 0.8% 감소하여 9분기 연속 감소세를 지속함.

건설투자 순환 변동 확장 국면 지속, 내년까지 이어갈 듯

- 건설투자 순환 변동치 추이를 살펴보면, 2014년 4/4분기부터 2015년 1/4분기까지 회복세가 주춤하였으나, 건축 투자 회복세에 힘입어 2/4분기에 다시 기준선을 넘어 확장 국면을 지속함.
- 2015년 4/4분기 건설 투자는 양호할 전망이다.
- 4/4분기 주택 분양이 양호하고, SOC 추경 예산 집행 등 긍정적인 요인이 많아, 건설 투자는 4/4분기에도 양호할 전망이다.

- 또한, 확장 국면이 짧게는 9개월에서 길게는 2년 이상 지속되는 것을 감안할 때, 이러한 양호한 기조는 내년에도 지속될 것으로 예상됨.

건설투자의 순환 변동 추이



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

- 10월의 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.2% 증가하여 10월 실적으로는 2007년 이후 최대치인 943.2만㎡를 기록함.
- 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 64.2%, 19.4% 증가하였으며, 교육·사회용도 전년 동월 대비 19.1% 늘어나 양호한 모습을 보임.

2. 동행 지표

10월 건설 기성, ●

전년 동월비 2.7% 증가

▶▶ 건설 기성

- 2015년 10월의 건설 기성은 민간이 양호하여 전년 동월 대비 2.7% 증가함.

2015년 10월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구 분	총 액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2015년 10월	8,465.0	5,763.0	3,570.5	2,192.6	2,702.0	1,529.1	530.3	589.4	2,280.2	5,816.4
증감률	2.7	11.7	26.7	-6.4	-12.2	-6.9	5.6	-32.3	-9.9	8.3
2015년 1~10월	79,470.6	51,556.4	31,202.0	20,354.3	27,914.2	16,179.4	4,043.3	7,217.8	24,196.3	52,185.2
증감률	-0.3	2.8	9.5	-6.1	-5.5	2.0	-17.0	-12.4	-5.6	2.5

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

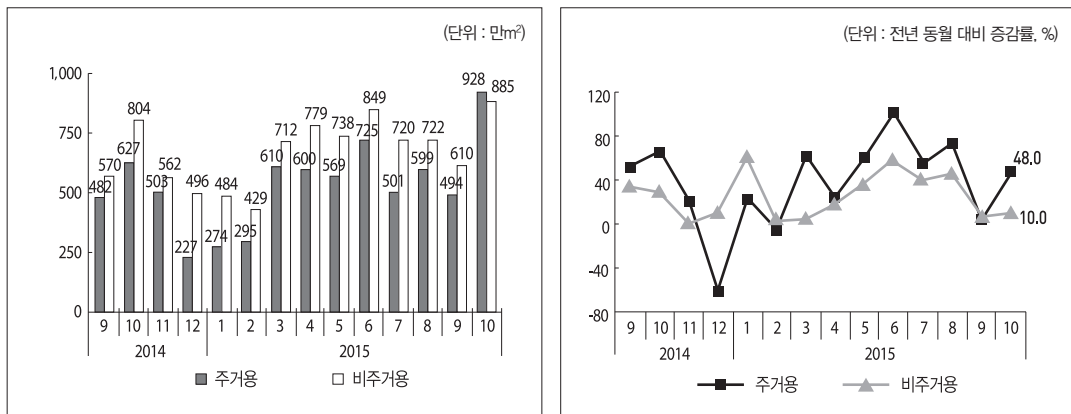
- 이로써 건설 기성은 2015년 8월부터 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 민간부문은 전년 동월 대비 8.3% 증가해 5개월 연속 증가세를 지속하였고, 공공부문은 전년 동월 대비 9.9% 감소해 한 달 만에 다시 감소함.
- 공종별로 살펴보면 건축은 전년 동월 대비 11.7% 증가해 양호하였으나, 토목은 전년 동월 대비 12.2% 감소해 매우 부진함.
 - 10월 건축 기성의 경우 비주거용이 전년 동월 대비 6.4% 감소했으나, 주거용이 전년 동월 대비 26.7% 증가하여 양호함.
 - 10월 토목 기성은 전기기계가 전년 동월 대비 5.6% 증가했으나, 일반 토목과 플랜트가 각각 전년 동월 대비 6.9%, 32.3% 감소하여 부진함.

▶ 건축착공면적

- 2015년 10월의 건축착공면적은 전년 동월 대비 26.7% 증가한 1,813.1만㎡를 기록함.
 - 10월의 건축착공면적 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치를 기록함.
- 10월의 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월 대비 48.0% 늘어남으로써 10월 실적으로는 자료가 확보된 2000년 이후 최대치인 928.0만㎡를 기록함.
 - 수도권과 지방은 각각 전년 동월 대비 89.4%, 22.6% 증가해 양호함.

10월 건축착공면적,
전년 동월 대비
26.7% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

- 10월의 비주거용 건축착공면적도 10월 실적으로는 2002년 이후 최대치인 885.1만㎡를 기록했으며, 전년 동월 대비 10.0% 증가함.
- 교육·사회용이 전년 동월 대비 41.2% 감소해 부진했으나, 공업용과 상업용이 각각 전년 동월 대비 15.5%, 27.6% 증가해 양호함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

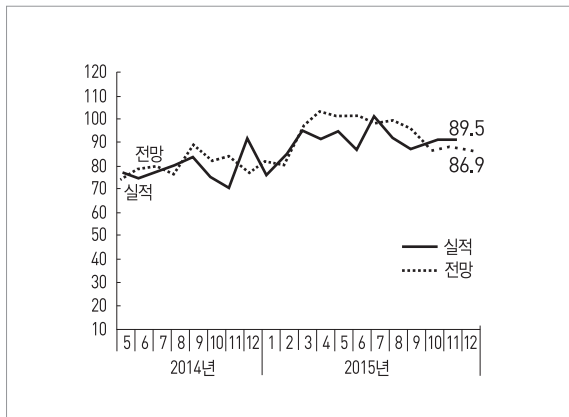
11월 CBSI,
전월비 0.4p 하락한
89.5 기록

- 2015년 11월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 0.4p 하락한 89.5를 기록함.
- CBSI는 2015년 7월, 13년 7개월 만에 기준선을 넘어선 101.3을 기록하였으나, 8월과 9월 들어서 2개월 연속 하락함.
- 10월에 전월 대비 2.7p 상승해 3개월 만에 다시 상승했으나, 11월 들어 다시 전월 대비 소폭(0.4p) 하락해 90선 주위에서 횡보세를 지속함.

대형 업체 지수 하락

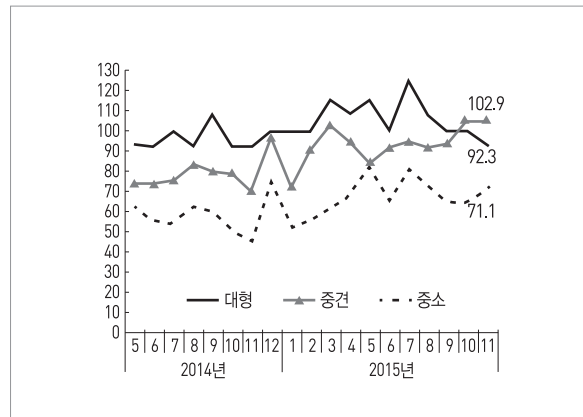
- 업체 규모별로 살펴보면 대형 업체의 CBSI 지수가 하락함.
- 대형 업체는 전월에 비하여 7.7p 하락한 92.3을 기록함.
- 중견 업체는 전월에 비하여 0.1p 상승한 102.9를 기록함.
- 중소 업체는 전월에 비하여 7.8p 하락한 71.1을 기록함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶ 토지시장

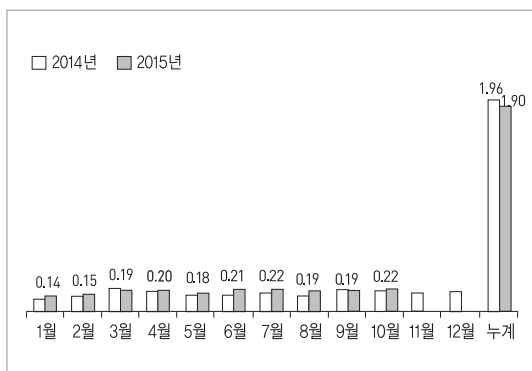
- 2015년 10월의 전국 토지가격은 전월에 비하여 0.22% 올라 26개월 연속 상승세를 지속하였으며 상승폭도 확대됨.
 - 수도권은 서울(0.24%), 인천(0.18%), 경기(0.18%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 고양 일산동구(0.61%), 평택시(0.35%), 오산시(0.33%) 등이 강세를 보임.
 - 비수도권은 제주(0.50%), 세종(0.39%), 대구(0.37%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 10월의 전국 토지 거래량은 26만 3,092필지로 전월 대비 14.9%, 전년 동월 대비 1.9% 증가함.
 - 전월에 비하여 개발제한구역(0.5%)을 제외한 모든 용도 지역에서 10% 이상 증가함.

2015년 10월 토지가격,
전월비 0.22% 상승

10월 토지 거래
전월비 14.9%,
전년 동월비 1.9% 증가

전국 월간 토지가격 변동률

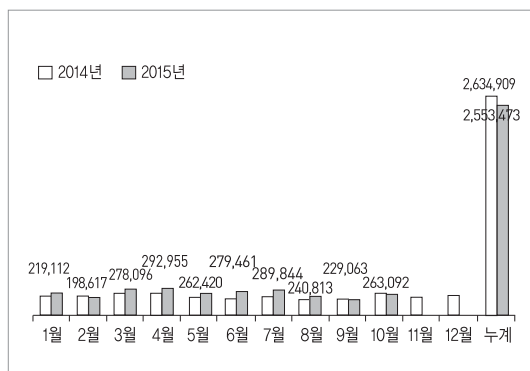
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

- 거래 원인별로는 전월에 비하여 판결(28.3%), 증여(21.6%), 매매(18.0%), 교환(8.7%), 분양권(2.4%), 기타(0.5%) 모두 증가함.
- 거래 주체별로도 전월에 비하여 기타(17.1%), 개인(14.8%), 법인(9.8%) 모두 증가함.

▶ 주택시장 : 수도권

10월 수도권
아파트 매매가,
소형 평형 상승폭
크게 둔화

- 2015년 11월 수도권의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.21% 올랐으나, 상승폭은 둔화됨.
 - 전월 대비 서울 0.29%, 인천 0.19%, 경기 0.12%, 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월 대비 0.34% 상승함.
 - 모든 규모에서 상승(일반 아파트 : 소형 0.34%, 중형 0.21%, 대형 0.09%, 재건축 아파트 : 소형 0.39%, 중형 0.56%, 대형 0.19%)함.

11월 수도권 거래량,
전년 동월 대비
13.1% 증가

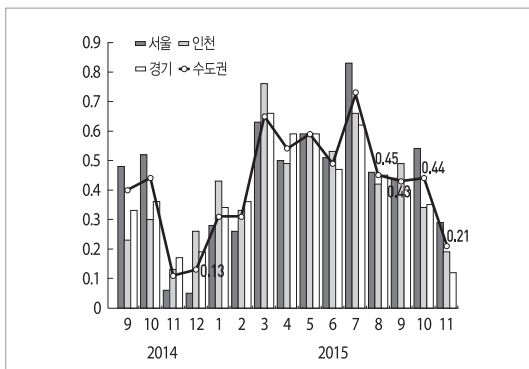
- 11월 수도권의 주택 매매 거래량은 4만 9,392호로 전월 대비 12.1% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 13.1% 증가함.
 - 최근 9년 간(2006~14) 10월 평균 대비 14.3% 증가함.
 - 전월에 비하여 서울 11.3%, 인천 11.8%, 경기 12.8% 감소함.

▶ 주택시장 : 지방

- 11월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승함.
 - 전월에 비해 대전(0.00%)을 제외하고 모두 상승(부산 0.33%, 대구 0.12%, 광주 0.03%, 울산 0.03%)함.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

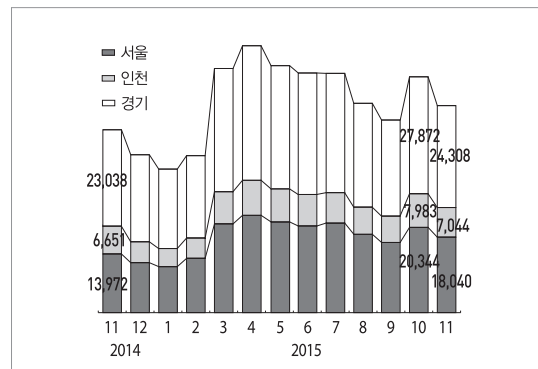
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

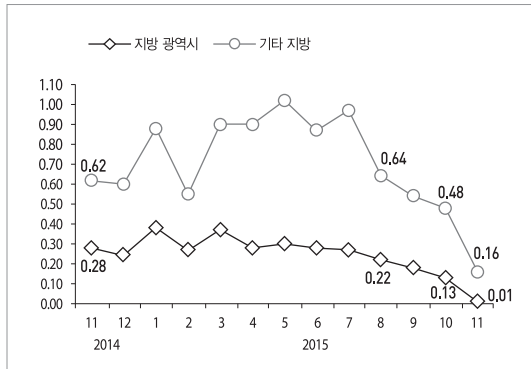
(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

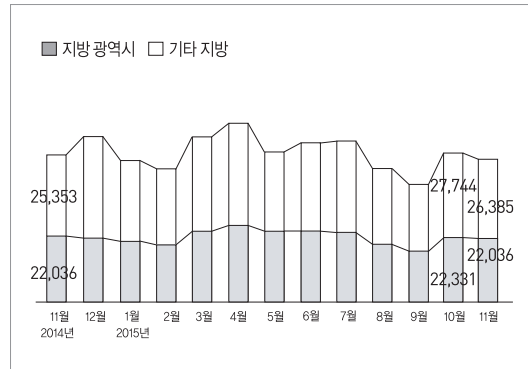
(단위: %)



자료: 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료: 온나라부동산포털.

- 11월 지방 광역시의 주택 거래량은 2만 2,036호로 전월 대비 1.3% 감소하였는데, 전년 동월 대비로는 0.0%를 기록함.
 - 전월에 비해 광주(18.5%)와 부산(0.6%)의 주택 거래량이 증가하였으나, 대구(-11.3%), 울산(-10.5%), 대전(-0.5%)은 감소함.
- 11월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 상승함. 제주 서귀포시(2.95%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 영천시(-0.29%)는 가장 크게 하락함.
- 11월 기타 지방의 주택 거래량은 2만 6,385호로 전월 대비 4.9% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 4.1% 증가함.
 - 전월에 비하여 제주권(19.0%), 강원권(1.2%)의 주택 거래량이 증가한 반면, 충청권(-11.6%), 전라권(-5.7%), 경상권(-4.7%)은 감소함.

10월 지방 광역시
아파트 매매가격,
상승세 둔화

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 2015년 1~10월의 주택 건설 인·허가 실적은 60만 4,340호로 전년 동기 대비 52.3% 증가함.

지역별 · 부문별 2015년 1~10월 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 1~10월	604,340	328,624	66,242	209,474	38,763	22,986	2,545	13,232	565,577	305,638	63,697	196,242
2014년 1~10월	396,803	174,595	52,680	169,528	16,137	4,624	3,726	7,787	380,666	169,971	48,954	161,741
전년 동기비 증감률	52.3	88.2	25.7	23.6	140.2	397.1	-31.7	69.9	48.6	79.8	30.1	21.3

자료 : 국토교통부.

1~10월 주택 인허가, ●

전년 동기 대비

52.3% 증가

- 공공과 민간 부문이 각각 전년 동기 대비 140.2%, 48.6% 증가함.

- 10월 한 달 간 인 · 허가 실적은 6만 4,200호로 전년 동월 대비 41.2% 증가함.
 - 지역별로 수도권과 기타 지방이 각각 전년 동월 대비 36.6%, 83.0% 증가하였으나, 지방 광역시는 9.2% 감소함. 전월 대비로는 27.0% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 88.2%, 지방 광역시 25.7%, 기타 지방 23.6% 증가함. 인천 166.5%, 경기 99.2%, 서울 52.3% 증가함.
 - 지방 광역시 중 대구(-11.4%)를 제외한 모든 지역이 전년 동기 대비 증가(대전 74.1%, 광주 65.1%, 부산 53.6%, 울산 2.3%)함. 전년 동기 대비 경남(-23.2%), 전남(-11.6%)은 감소하였고, 그 외의 지역은 증가함.

▶▶ 아파트 인 · 허가

1~10월 아파트 인허가, ●

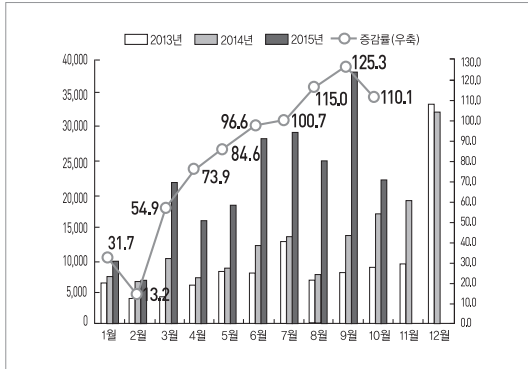
전년 동기 대비

59.0% 증가

- 2015년 1~10월 아파트 인 · 허가 실적은 41만 2,129호로 전년 동기 대비 59.0% 증가함. 수도권과 지방이 각각 전년 동기 대비 110.1%, 25.7% 증가함.
- 경기와 인천을 중심으로 인 · 허가 실적 증가세가 지속되고, 증가율도 확대됨.
 - 전년 동기에 비해 인천 264.0%, 경기 124.8%, 서울 34.9% 증가함.
- 지방 광역시와 기타 지방이 각각 전년 동기 대비 30.8%, 23.9% 증가함.
 - 대전(91.6%), 광주(84.8%), 부산(70.9%), 울산(6.5%)은 증가한 반면, 대구(-16.0%)는 감소함.

2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

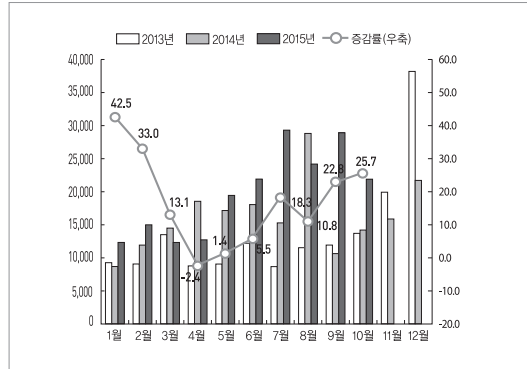


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증가율은 1월에서 당해 월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증가율임.

자료: 국토교통부.

2015년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)



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

자료: 국토교통부.

- 1~10월 아파트 외 실적은 19만 2,211호로 전년 동기 대비 39.7% 증가함.
 - 수도권과 지방 모두 각각 전년 동기 대비 57.2%, 20.3% 증가함.
 - 지방은 세종(-33.7%)과 울산(-12.1%)을 제외하고 모두 전년 동기 대비 증가함.

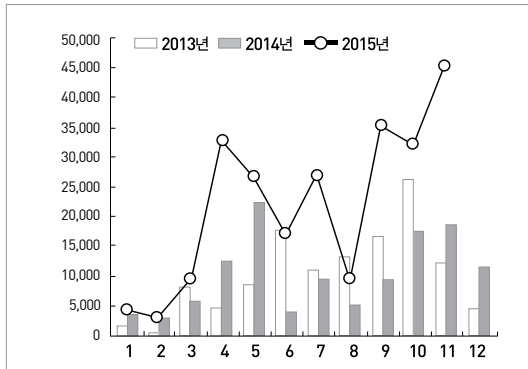
▶ 아파트 분양

- 2015년 11월의 아파트 분양은 7만 4,000여 호로 전년 동월 대비 54.0%, 전월 대비 27.7% 증가함.
 - 수도권은 4만 5,000여 호로 전년 동월 대비 143.7%, 전월 대비 41.0% 증가함.
 - 지방은 2만 5,000여 호로 전년 동월 대비 2.6% 감소한 반면, 전월 대비로는 11.2% 증가함.
- 11월의 전국 청약 경쟁률은 13.0:1 수준을 보임.
 - 부산(158.7:1), 울산(56.9:1), 전북(26.4:1) 등에서 청약이 호조세를 보이며 모든 시도 지역에서 1:1 수준을 넘어섬.
- 12월 분양 예정 물량은 5만 7,000여 호로 집계됨. 경기에서 2만 2,000여 호가 분양될 예정임.
 - 화성시 7,000여 호, 청주시 3,000여 호, 파주시 2,000여 호, 하남시 2,000여 호가

11월 분양 물량,
전월비 소폭 줄었으나
여전히 많아

2015년 11월 수도권 월간 분양 추이

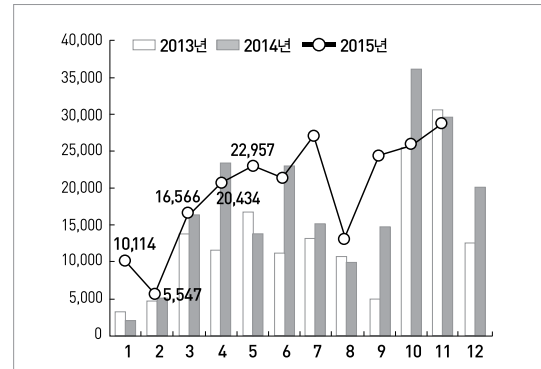
(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

2015년 11월 지방 월간 분양 추이

(단위: 호)



자료: 부동산114(주).

분양될 예정임. 11월 분양 예정 물량의 73.8%가 분양됨.

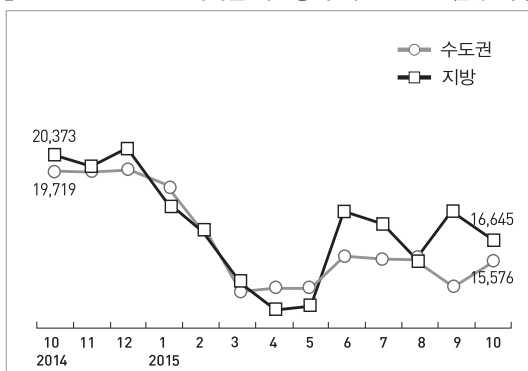
▶ 아파트 미분양

10월 미분양,
수도권·중소형
중심으로 증가

- 2015년 10월 미분양 아파트는 전월보다 303호 감소한 3만 2,221호를 기록함.
- 수도권에서 1,027호 증가하였으나, 지방에서 1,330호 감소함. 준공 후 미분양은 전월보다 685호 감소한 1만 792호 수준임.
- 전월에 비해 수도권은 중형과 소형에서 아파트 미분양이 증가함.
- 수도권은 전월 대비 소형이 105호, 중형이 1,037호 증가한 반면, 대형은 115호

지역별 미분양 추이

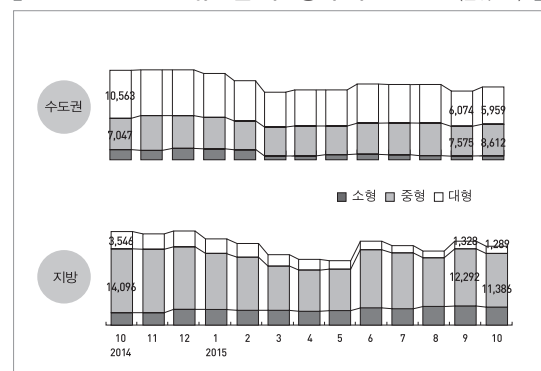
(단위: 호)



자료: 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위: 호)



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

자료: 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2016년 서울 오피스시장 전망

2015년 하반기 서울 오피스 임대시장 : 도심 프라임 오피스 공실률 상승세 마감

- 2015년 3/4분기 서울 오피스의 공실률은 9.1%를 기록하며, 전분기 대비 0.2%p 하락함.
 - 2011년 3/4분기 이후 16분기 연속 상승세를 이어오다 이번 분기 들어 하락함.
 - 도심권 10.1%, 여의도권 9.5%, 강남권 8.7%, 서울 기타권 7.5%의 공실률을 보임.
 - 신축 프라임 오피스의 공실률은 하락하였으나, 중형 오피스 공실률은 상승세를 지속 중임.
 - 프라임 오피스 공실 감소는 공급 감소의 영향이 큼. 2016년에도 공급 물량이 예년 대비 감소할 것으로 예측됨.
- 서울 오피스의 환산 임대료는 보험세가 지속되고 있으나, 무상 임대 기간 등을 고려하면 실질 임대료는 하락세를 지속함. 환산 임대료는 임대료와 관리비를 포함한 금액임.
 - 2015년 3/4분기의 환산 임대료는 전분기 대비 0.0%이고, 전년 동기 대비로는 1.6% 상승함. 모든 권역에서 0.0~0.1% 수준의 보험세를 보이며 전분기 수준을 유지함.
 - IT 업체가 주 임차자인 강남권은 비교적 임대료가 낮은 판교 등 기타 권역으로의 임차인 유출이 지속되면서 무상 임대 기간의 장기화 등 지표에 반영되지 않는 실질 임대료 하락세가 심각해짐.

2015년 하반기 서울 오피스 매매시장 : 재무구조 개선을 위한 매각 및 유동화 사례 많아

- 2015년 하반기 서울 오피스 매매시장은 4/4분기 이후 대형 오피스 거래 종료가 예정되어 있으나, 전년 수준을 하회하는 거래가 이루어질 것으로 전망됨.
 - 3/4분기에는 중·소형을 중심으로 거래가 성사되었고 상반기 대비 간접투자 거래가 증가함.
 - 4/4분기 현재 순화타워 등 거래가 진행 중인 프라임 오피스가 10건을 넘어서고 있음. 거래 종료 여부에 따라 2015년 거래 규모는 달라질 수 있으나, 전년 수준을 소폭 하회하는 수준이 될 것으로 판단됨.
- 최근 시장에 나온 프라임 오피스는 재무구조 개선을 위한 대기업 계열사의 비핵심 부동산의 매각 및 유동화 사례가 다수를 차지함.

2016년 오피스시장 : 임대시장 어려움 지속되고, 매매시장은 거래 줄 듯

- 2016년 오피스 공급 물량은 소폭 증가하나 예년의 절반 수준에 불과함. 그러나, 거시경제 상황이 녹록지 않아 2015년과 유사한 수준의 임대시장을 형성할 것으로 예상됨.
 - 2016년 공급은 66만㎡ 수준으로 전년에 비해 증가하나, 예년 수준을 하회하는 수준임.
 - 경제 여건 등을 고려할 때 수요 회복이 쉽지 않아 임차시장의 어려움은 지속될 전망이다.
- 임대시장의 약세에도 불구하고 매매가격 상승이 지속됨에 따라 투자 수익률 하락세가 이어짐.
 - 저금리 등으로 가격 하락 여력이 낮아 매수인과 매도인 간의 격차가 커지면서 2016년에는 오피스 거래가 감소할 것으로 전망됨.
 - 반면, 대체 상품인 물류센터, 리테일 등으로 상품 확대가 나타날 것으로 예상됨.

감소함. 지방은 소형 385호, 중형 906호, 대형 39호 감소함.

- 충남(-427호), 경남(-360호) 등에서 전월 대비 미분양이 줄었으나, 경기(976호)에서 크게 늘어남.
 - 경기 동두천시(-407호), 광주시(-362호), 수원시(308호)에서 감소한 반면, 경기 김포시(1,770호), 평택시(462호), 파주시(337호)는 크게 증가함.

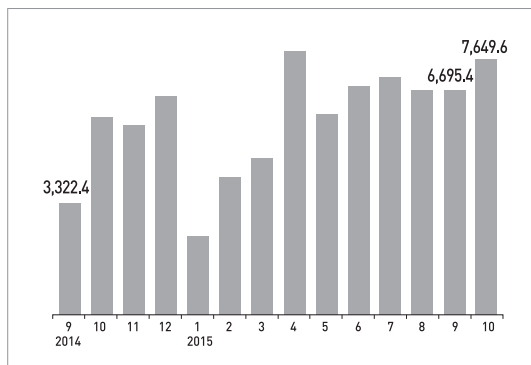
3. 금융시장

10월 주택담보대출,
전월비 7.6조원 늘어
594.0조원 수준

- 2015년 10월 주택담보대출액은 전월 대비 7.6조원 증가한 594.0조원 수준으로 나타남.
 - 예금취급기관에서 전월 대비 7.5조원 증가한 487.5조원 수준을 보임.
 - 주택금융공사 등에서는 전월 대비 0.2조원 증가한 107.4조원 수준임.
 - 11월 예금은행 주택담보대출은 전월 대비 6조원 증가한 471조원 수준을 보일 것으로 잠정 집계됨.
- 10월 주택담보대출 금리는 신규 취급액 및 잔액 기준 모두 전월 대비 하락함.
 - 신규취급액 기준은 전월 대비 0.02%p 하락한 2.90%를 보였으며, 잔액 기준도 0.04%p 하락한 3.12% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

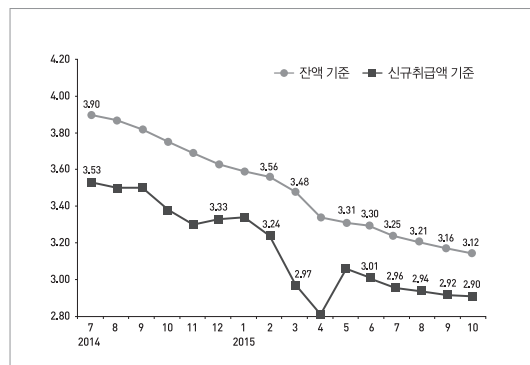
(단위: 십억원)



자료: 한국은행

주택담보대출 금리

(단위: 천만원, %)



자료: 한국은행