

건설경기동향

● 건설경기

- 2015년 11월 건설 수주, 전년 동월 대비 108.1% 증가
- 11월 재건축 · 재개발 수주, 전년 동월 대비 338.6% 급등
- 11월 건축허가면적, 전년 동월 대비 47.3% 증가
- 11월 건설 기성, 전년 동월 대비 4.1% 증가
- 11월 건축착공면적, 전년 동월 대비 49.9% 증가
- 12월 CBI, 전월에 비해 2.8p 하락한 86.7 기록

● 부동산경기

- 2015년 11월 토지가격, 전월 대비 27개월 연속 상승
- 12월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.07% 상승
- 12월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.09% 상승
- 1~11월 주택 인 · 허가, 전년 동기 대비 49.6% 증가
- 1~11월 아파트 인 · 허가, 전년 동기 대비 55.6% 증가
- 12월 아파트 분양, 전월 대비 20.9% 증가
- 11월 아파트 미분양, 전월 대비 수도권 증가
- 11월 주택담보대출액, 전월 대비 4.7조원 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

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

건설경기

1. 선행 지표

▶ 수주

- 2015년 11월 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 양호하여 전년 동월 대비 108.1% 증가한 15.3조원을 기록함으로써 11개월 연속 증가함.
- 수주 금액 15.3조원은 11월 실적으로는 지난 2009년 11월의 15.5조원 이후 6년래 최대치임.
- 발주자별로는 공공부문이 전년 동월 대비 77.0% 증가하였으며, 민간부문도 전년 동월 대비 124.0% 급등함.
- 결국, 지난 2015년 1월부터 11월까지 11개월 연속 수주 증가세가 지속됨.

작년 11월 건설 수주,
전년 동월 대비
108.1% 증가

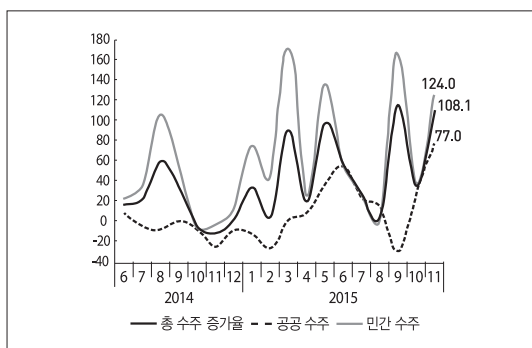
▶ 수주 : 발주자별

- 발주자별로 살펴보면, 2015년 11월 공공 수주는 토목과 주택 수주가 양호하여 11월 실적으로는 2009년 이후 최대치인 4.4조원을 기록함으로써 전년 동월 대비 77.0%

공공 수주,
2개월 연속 증가

건설 수주 증감률 추이

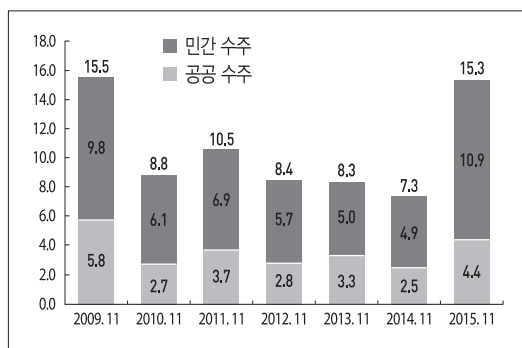
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 11월 건설 수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

2015년 11월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구 분	총 계	공 공					민 간				
			토 목	건 축	주 택	비주택		토 목	건 축	주 택	비주택
2015년 11월	15.3	4.4	3.1	1.3	0.7	0.7	10.9	1.4	9.5	6.1	3.3
증감률	108.1	77.0	143.7	9.0	26.9	-4.9	124.0	23.0	155.0	361.1	39.8
2015년 1~11월	141.7	37.7	26.6	11.1	3.8	7.3	104.0	12.1	92.0	59.5	32.4
증감률	52.2	12.6	24.8	-8.9	17.4	-18.3	74.4	73.0	74.6	88.5	53.9

자료 : 대한건설협회.

증가함.

- 11월 토목 수주는 공공 도로 및 철도 수주 등이 양호하여 전년 동월 대비 143.7% 급등한 3.1조원을 기록함.
- 11월 주택 수주는 0.7조원을 기록하여 전년 동월 대비 26.9% 증가함.
- 한편, 11월 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 4.9% 감소한 0.7조원을 기록함으로써 2개월 연속 감소함.

민간 수주,

11월 실적으로

역대 최대치 경신

- 2015년 11월 민간부문 수주는 모든 공종이 호조를 보여 전년 동월 대비 124.0% 증가함으로써 11월 실적으로 역대 최대치인 10.9조원을 기록함.
- 11월 토목 수주는 전년 동월 대비 23.0% 증가한 1.4조원을 기록함.
- 11월 주택 수주의 경우, 신규 주택뿐만 아니라 재개발도 양호하여 전년 동월 대비 361.1% 급등함으로써 11월 실적으로 역대 최대치인 6.1조원을 기록함.
- 한편, 11월 비주택 건축 수주는 상업용 건물 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 39.8% 증가한 3.3조원을 기록함.

▶ 수주 : 세부 공종별

- 2015년 11월 수주를 세부 공종별로 살펴보면, 토목 공종의 경우 토지조성을 제외하고 대부분 증가함.
- 도로 및 교량과 철도 및 궤도 수주의 경우 각각 전년 동월 대비 316.3%, 79.8% 증가하여 11월 실적으로는 5년래 최대치를 기록함.
- 발전 및 송전 수주는 복합화력발전소 수주의 영향으로 전년 동월 대비 33.9% 증가하였으며, 기계설치도 전년 동월 대비 7.4% 증가해 양호함.

토목 공종 : 토지조성

제외하고 대부분 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	6.5	79.8
도로 및 교량	6.1	316.3
발전 및 송전	4.8	33.9
기계설치	2.8	7.4
상하수도	2.1	931.9
토지조성	1.8	-10.4
항만 및 공항	1.1	122.4
조경공사	1.1	104.6

자료 : 통계청.

■ 건축 공종의 경우, 공장 및 창고를 제외하고 모두 양호함.

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 29.0% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 256.4% 급등함.
- 사무실 및 점포, 관공서 등의 수주도 각각 전년 동월 대비 30.0%, 47.0% 증가해 양호한 모습을 보임.

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	49.8	256.4
사무실 및 점포	12.7	30.0
관공서 등	4.9	47.0
공장 및 창고	4.5	-29.0

자료 : 통계청.

● 건축 공종 :

공장 및 창고 제외하고

모두 양호

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

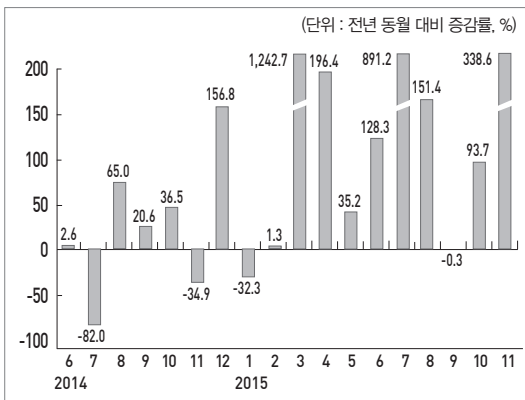
- 2015년 11월 재건축 · 재개발 수주는 재개발 수주가 양호해 전년 동월 대비 338.6% 급등한 9,947억원 기록하여, 2개월 연속 증가함.

● 11월 재건축 · 재개발,

전년 동월 대비

338.6% 급등

재건축 · 재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

2015년 11월 재건축 · 재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기 대비 증감률, %)			
구분	재건축	재개발	총계
2015년 11월	-1.3	786.1	338.6
2015년 1~11월	97.1	192.2	135.9

자료 : 한국건설산업연구원.

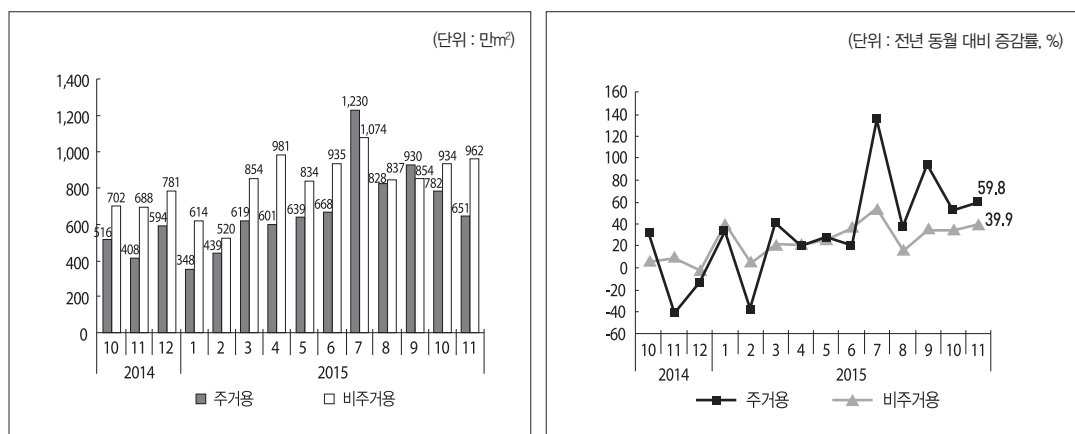
- 11월 재건축 수주는 전년 동월 대비 1.3% 감소한 1,273억원을 기록함으로써 3개월 연속 감소함.
- 11월 재개발 수주는 서울과 부산에서 수주가 증가하여 전년 동월 대비 786.1% 급등한 8,674억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

11월 건축허가면적,
전년 동월 대비
47.3% 증가

- 2015년 11월 건축허가면적은 전년 동월 대비 47.3% 증가한 1,613.0만㎡를 기록함.
- 11월 실적으로는 지난 2007년 11월에 기록한 2,021.5만㎡ 이후 8년래 최대치임.
- 11월 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 59.8% 증가함으로써 11월 실적으로는 3년래 가장 양호한 651.4만㎡를 기록함.
- 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 68.0%, 55.2% 증가해 양호한 실적을 거둠.
- 11월 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.9% 증가하여 11월 실적으로는 자료가 취합된 1990년 이후 역대 최대치인 961.6만㎡를 기록함.
- 상업용과 공업용도 각각 전년 동월 대비 51.2%, 16.5% 증가하였으며, 교육·사회용도 전년 동월 대비 33.2% 늘어남.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2016년 경제 정책 방향

SOC 예산 0.4조원 증액 · 예산 조기 집행, 기업형 임대주택 5만호 추진, 지역 산업 연계 강화

2016년 SOC 예산은 당초 계획 대비 0.4조원 증액된 23.7조원으로 확정, 조기 발주도 지원

- 2016년 정부는 경제 성장의 정상 궤도 복귀를 위한 경제 활력 강화에 총력을 다할 계획임.
 - 내수 중심의 경기 개선이 이어지도록 하고 수출 회복을 이끌기 위해 적극적으로 신축적인 거시 정책 운용, 내수와 수출 회복, 리스크 관리 등을 수행할 것이라고 발표함.
- 경제 활성화와 일자리 증대 위해 SOC 예산은 23.3조원보다 0.4조원 증액된 23.7조원으로 확정
- 정부는 적극적 · 신축적 거시 정책을 위해 SOC와 일자리 예산을 조기에 배정하여 원활한 계약 과 발주를 지원하고, 공기업 투자와 민간 투자 확대를 도모할 예정임.
 - 1/4분기 예산 조기 집행 목표를 지난해 같은 기간보다 8조원 많은 125조원으로 상향하고, 경기 부양 효과가 큰 SOC 분야 및 일자리 관련 3.5조원의 예산을 미리 배정해 조기 발주 유도
 - 유가 등 원자재 가격 하락으로 인한 여력을 바탕으로 공공기관 투자 계획을 6조원 확대
 - BTO-rs/a 등 새로운 방식의 민자사업을 발굴해 민간 투자 확대 유도

내수 회복과 관련하여 기업형 임대주택 5만호 추진, 창조경제와 지역 전략 산업 간 연계 강화

- 기업형 임대주택은 개발제한구역 해제, 국공유지와 도심재정비사업 연계, 농업진흥지역 해제 등을 활용해 부지 확보
- 규제 완화 및 세제 지원을 통해 기업형 임대주택의 수익률을 제고하고 민간 재무적 투자자 (FT)의 참여를 유도하는 한편, 주택기금을 활용해 기업형 임대주택 사업자의 지원도 확대할 예정임.
- 보육 · 교육 · 의료 · 가사 서비스 등 다양한 주거복지 서비스가 제공되는 모델을 공급할 계획임.
- 경제혁신 3개년계획 중 '역동적인 혁신 경제'와 관련해 창조경제와 지역 경제 간 연계 강화
 - 14개 시도에 전략 산업을 위한 규제 프리존을 도입할 예정으로 지방 투자가 활발해질 것으로 예상됨.
 - 지역의 창조경제 · 미래 성장을 견인할 수 있는 전략 산업을 시도별로 2개씩 선정(수도권 제외, 세종은 1개)
 - 전략 산업과 관련된 업종 · 입지 · 융복합 등의 핵심 규제를 해당 지역에 한정해 과감하게 철폐한 규제 프리존을 도입할 계획임.
- 2016년에도 건설부문이 국내 경제 회복의 중요한 역할을 수행할 것으로 예상되며, 경기 활성화를 위한 정부 재정의 조기 집행 노력과 4월 총선 영향으로 상반기에 공공사업이 활발할 전망임.

정부의 경제 활력 강화 방안

구분	적극적·신속적 거시정책	내수·수출 회복	리스크 관리
정책 기조	• 채감 중시 거시 운용 • 재정 등 조기 집행 • 공공기관 등 투자 확대	• 소비 절벽 등 경기 대응 • 규제 완화·민간투자 활성화 • 대중 진출 등 수출 확대	• 탄력적 가계 부채 관리 • 선제적 기업 부채 관리 • 대외 건전성 제고
건설 관련	- SOC·일자리 예산 3.5조원 선배정 - 공공기관 투자 6조원 확대 - 민간 투자 확대 및 활성화	- 기업형 임대주택 5만호 추진 - 에너지 신산업 육성 2.5조원	- 주택담보대출 분할 상환 관행 정착

자료 : 기획재정부(2015. 12. 16).

2. 동행 지표

▶ 건설 기성

11월 건설 기성,

전년 동월 대비

4.1% 증가

- 2015년 11월의 건설 기성은 민간부문이 양호해 전년 동월 대비 4.1% 늘어난 8조 6,803 억원을 기록함.
 - 이로써 건설 기성은 지난해 8월부터 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 민간부문이 전년 동월 대비 10.8% 증가해 6개월 연속 증가하였으나, 공공부문은 9.2% 감소하여 2개월 연속 감소함.

- 공종별로 살펴보면 건축은 주거용과 비주거용이 모두 양호하여 전년 동월 대비 14.0%

2015년 11월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2015년 11월	8,680.3	5,903.0	3,576.4	2,326.6	2,777.3	1,683.5	429.2	596.7	2,427.3	5,864.1
증감률	4.1	14.0	23.4	2.0	-12.1	-4.3	-0.8	-34.0	-9.2	10.8
2015년 1~11월	88,179.2	57,497.7	34,814.7	22,683.0	30,681.5	17,856.8	4,477.3	7,806.7	26,614.6	58,083.5
증감률	0.2	3.9	10.9	-5.3	-6.1	1.3	-15.6	-14.6	-6.0	3.3

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

증가한 5조 9,030억원을 기록함.

- 11월 건축 기성의 경우 주거용과 비주거용이 각각 전년 동월 대비 23.4%, 2.0% 증가함.

■ 11월 토목 기성은 모든 공종이 부진하여 전년 동월 대비 12.1% 감소한 2조 7,773억원을 기록함.

- 일반토목과 전기기계가 각각 전년 동월 대비 4.3%, 0.8% 감소하였으며, 플랜트도 전년 동월 대비 34.0% 감소하여 부진함.

▶ 건축착공면적

■ 2015년 11월 건축착공면적은 전년 동월 대비 49.9% 증가한 1,596.0만㎡를 기록함.

- 11월의 건축착공면적 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치임.

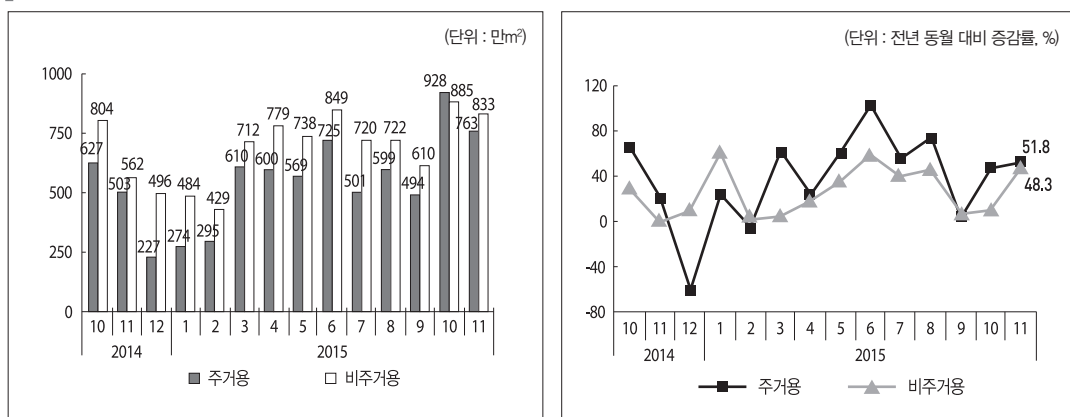
■ 11월의 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 양호하여 전년 동월 대비 51.8% 증가함으로써 11월 실적으로는 자료가 확보된 2000년 이후 최대치인 763.1만㎡를 기록함.

- 수도권과 지방이 각각 전년 동월 대비 82.8%, 31.6% 증가하여 양호함.

■ 11월의 비주거용 건축착공면적도 11월 실적으로는 2000년 이후 최대치인 832.9만㎡를

11월 건축착공면적,
전년 동월 대비
49.9% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

기록했으며, 전년 동월 대비 48.3% 증가함.

- 공업용이 전년 동월 대비 0.8% 감소해 부진했으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 83.8%, 31.9% 증가해 양호함.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

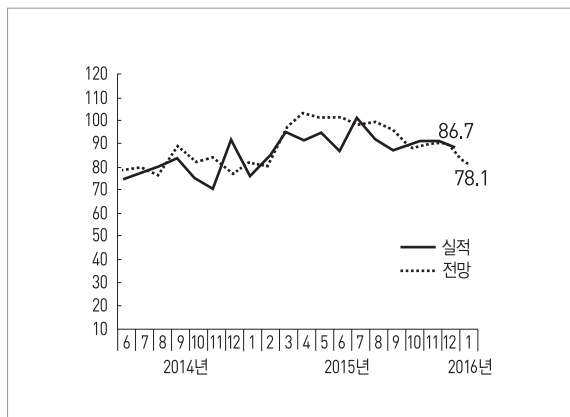
2015년 12월 CBSI,
전월비 2.8p 하락한
86.7 기록

- 2015년 12월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 2.8p 하락한 86.7을 기록함.
 - CBSI는 지난 2015년 7월, 13년 7개월 만에 기준선을 넘어선 101.3을 기록하였으나, 8월 이후 90선에서 등락을 반복함.
 - 12월 CBSI는 전월 대비 2.8p 하락해 6개월 내 최저치를 기록하였는데 연말에는 공사 발주 물량이 증가하는 계절적 요인에 의해 지수가 상승하는 경우가 많음에도 불구하고, 12월 CBSI가 하락한 것은 다소 이례적임.

중견, 중소 업체
지수 하락

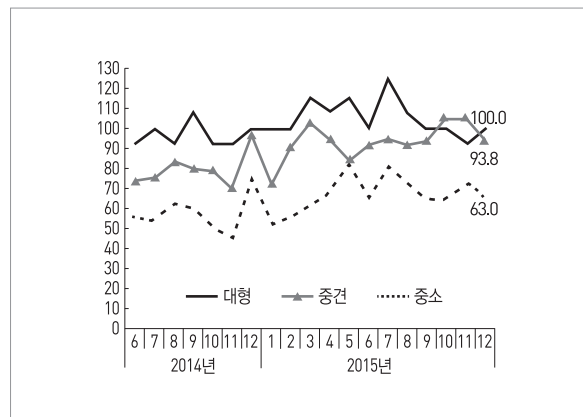
- 업체 규모별로 중견과 중소 업체의 CBSI 지수가 하락함.
 - 대형 업체는 전월에 비하여 7.7p 상승한 100.0을 기록함.
 - 중견 업체는 전월에 비하여 9.1p 하락한 93.8을 기록함.
 - 중소 업체는 전월에 비하여 8.1p 상승한 63.0을 기록함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

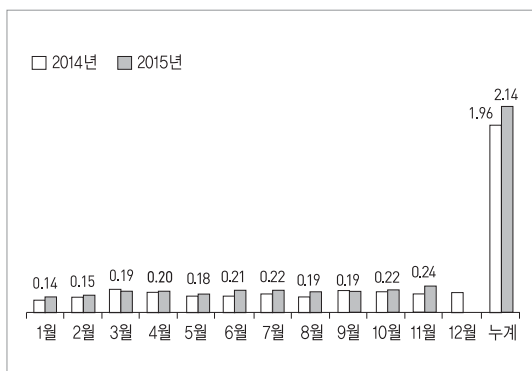
- 2015년 11월의 전국 토지가격은 전월에 비하여 0.24% 올라 27개월 연속 상승세를 지속하였고, 상승 폭도 소폭 확대됨.
 - 수도권은 서울(0.24%), 인천(0.17%), 경기(0.17%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 평택시(0.59%), 오산시(0.42%) 등이 강세를 보임.
 - 비수도권은 제주(1.97%), 세종(0.80%), 대구(0.37%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 11월 전국의 토지 거래량은 25만 9,000필지로 전월 대비 1.6% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 13.4% 증가함.
 - 전월에 비하여 공업(-14.7%), 상업(-8.0%), 자연환경보전(-4.5%), 주거(-2.6%)

2015년 11월 토지가격,
전월비 0.24% 상승

11월 토지 거래,
전월 대비 1.6% 감소

전국 월간 토지가격 변동률

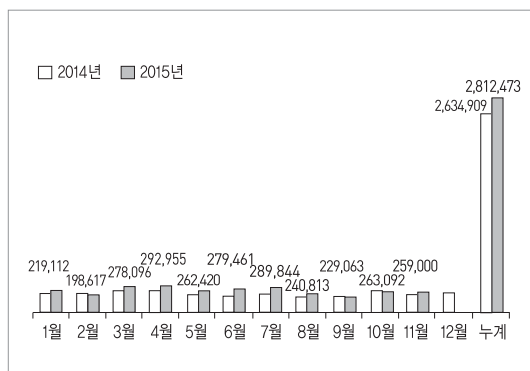
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

용도 지역에서 감소함.

- 거래 원인별로는 전월에 비하여 증여(-5.7%)와 매매(-4.0%)가 감소했으나 교환(18.1%), 기타(12.1%), 분양권(8.3%), 판결(0.4%)은 증가함.
- 거래 주체별로는 전월에 비하여 개인(-2.8%)의 구입이 감소하였으나 법인(12.7%)과 기타(10.0%)는 증가함.

▶ 주택시장 : 수도권

12월 수도권

중소형 재건축 아파트 매매가격 하락

- 12월 수도권의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 올랐으나 상승 폭은 2개월 연속 둔화함.
 - 전월 대비 서울 0.10%, 인천 0.07%, 경기 0.04% 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월 대비 0.16% 하락했는데, 중소형이 하락(일반 아파트 : 소형 0.16%, 중형 0.10%, 대형 0.04%, 재건축 아파트 : 소형 -0.75%, 중형 -0.05%, 대형 0.02%)함.

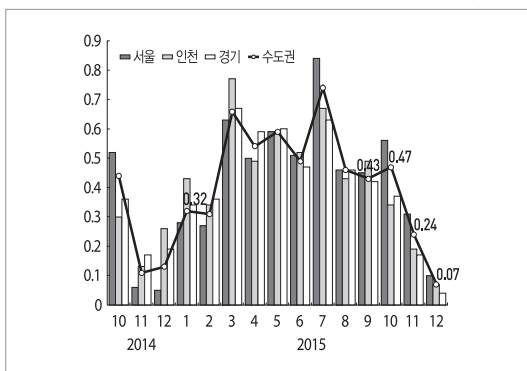
12월 수도권 거래량,

2개월 연속 감소

- 12월 수도권의 주택 매매 거래량은 4만 3,315호로 전월 대비 12.3% 감소한 반면, 전년 동월 대비 15.0% 증가함.
 - 최근 9년 간(2006~14) 12월 평균 대비 4.0% 감소함.
 - 전월에 비하여 인천 13.7%, 서울 13.2%, 경기 11.2% 감소함.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

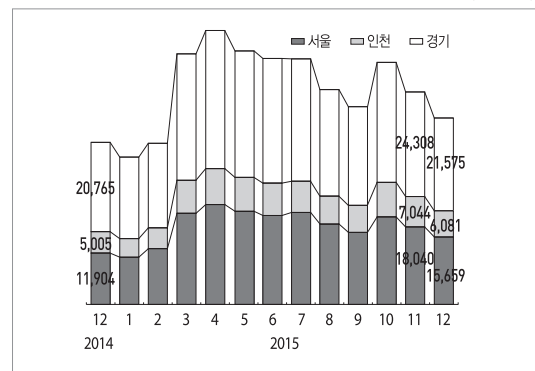
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

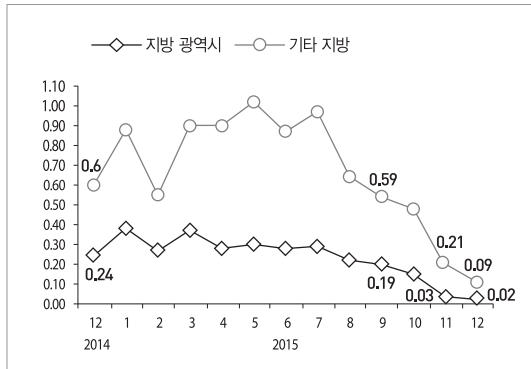
(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

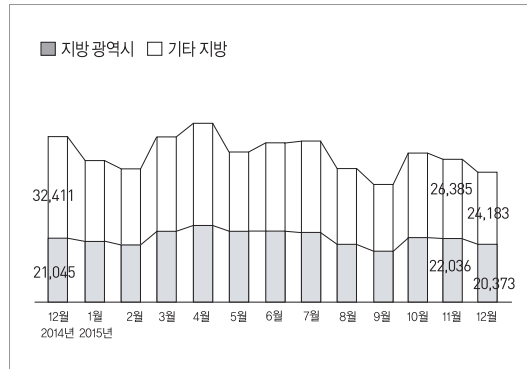
(단위: %)



자료: 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위: 호)



자료: 온나라부동산포털.

▶ 주택시장: 지방

- 12월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09% 상승함.
 - 전월에 비해 대구(-0.06%)를 제외하고 모두 상승(부산 0.21%, 울산 0.14%, 광주 0.03%, 대전 0.01%)함.
- 12월 지방 광역시의 주택 거래량은 2만 373호로 전월 대비 7.3%, 전년 동월 대비 3.2% 감소함.
 - 전월에 비해 울산(11.3%)을 제외하고 모두 감소(대구 -17.7%, 광주 -9.2%, 부산 -8.6%, 대전 -3.7%)함.
- 12월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 상승함.
 - 전월에 비해 경북 영주시(0.56%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 김천시 (-0.23%)는 가장 크게 하락함.
- 12월 기타 지방의 주택 거래량은 2만 4,183호로 전월 대비 8.3%, 전년 동월 대비 25.4% 감소함.
 - 전월에 비해 제주권(7.7%)을 제외하고 모두 감소(강원권 -17.7%, 충청권 -12.3%, 경상권 -9.6%, 전라권 -1.3%)함.

지방 광역시
아파트 매매가격,
7월부터 상승세 둔화

지역별 · 부문별 2015년 1~11월 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 1~11월	667,163	354,727	81,804	230,632	43,676	24,588	3,791	15,297	623,487	330,139	78,013	215,335
2014년 1~11월	445,984	200,944	57,321	187,719	31,826	17,358	4,676	9,792	414,158	183,586	52,645	177,927
전년 동기비 증감률	49.6	76.5	42.7	22.9	37.2	41.7	-18.9	56.2	50.5	79.8	48.2	21.0

자료 : 국토교통부.

2. 공급시장

▶▶ 주택 인 · 허가

1~11월 주택 인허가,

전년 동기 대비

49.6% 증가

- 2015년 1~11월 주택 건설 인허가 실적은 66만 7,163호로 전년 동기 대비 49.6% 증가함.
 - 민간과 공공 부문이 각각 전년 동기 대비 50.5%, 37.2% 증가함.
- 11월 한 달 간 인허가 실적은 6만 2,823호로 전년 동월 대비 27.7% 늘었으나 전월 대비로는 2.1% 감소함.
 - 지역별로 수도권은 전년 동월 대비 0.9% 감소한 반면, 지방 광역시와 기타 지방은 각각 전년 동월 대비 235.3%, 16.3% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 76.5%, 지방 광역시 42.7%, 기타 지방 22.9% 증가함.
 - 수도권은 각각 전년 동기 대비 인천 133.9%, 경기 87.3%, 서울 43.9% 증가함.
 - 지방 광역시는 전년 동기 대비 모든 지역이 증가(부산 91.4%, 대전 64.7%, 광주 52.8%, 대구 10.2%, 울산 8.2%)함.
 - 기타 지방은 전년 동기 대비 경남(-18.2%)과 전남(-10.4%) 지역이 줄었으나, 그 외 지역은 증가함.

1~11월 아파트 인허가,

전년 동기 대비

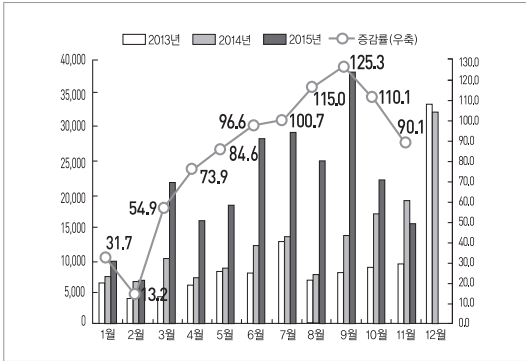
55.6% 증가

▶▶ 아파트 인 · 허가

- 2015년 1~11월 아파트 인허가 실적은 44만 5,984호로 전년 동기 대비 55.6% 증가함.
 - 수도권과 지방이 각각 전년 동기 대비 90.1%, 31.4% 증가함.

2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

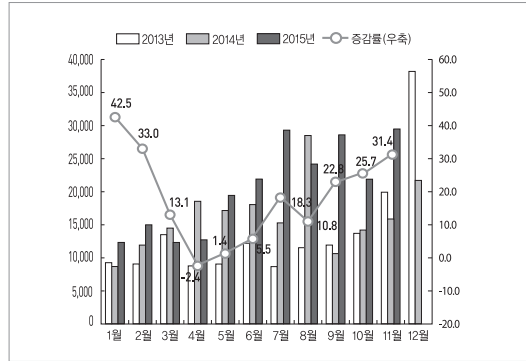


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증가율은 1월에서 당해 월까지의 누적 물량의 전년 동기 대비 증가율임.

자료: 국토교통부.

2015년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)



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

자료: 국토교통부.

- 경기와 인천을 중심으로 인허가 실적 증가세가 지속되고, 증가율도 확대됨.
 - 전년 동기에 비해 인천 204.3%, 경기 106.1%, 서울 17.9% 증가함.
- 지방 광역시와 기타 지방은 각각 전년 동기 대비 53.9%, 23.8% 증가함.
 - 부산(129.6%), 대구(10.1%), 광주(69.1%), 대전(79.2%), 울산(13.2%)이 증가함.
- 1~11월 아파트 외 실적은 21만 376호로 전년 동기 대비 38.1% 증가함.
 - 수도권과 지방이 각각 전년 동기 대비 56.0%, 18.3% 증가함.
 - 지방은 세종(-34.5%), 울산(-10.1%), 광주(-6.8%)를 제외하고 모두 전년 동기 대비 증가함.

1~11월 아파트 외 실적,
전년 동기 대비
38.1% 증가

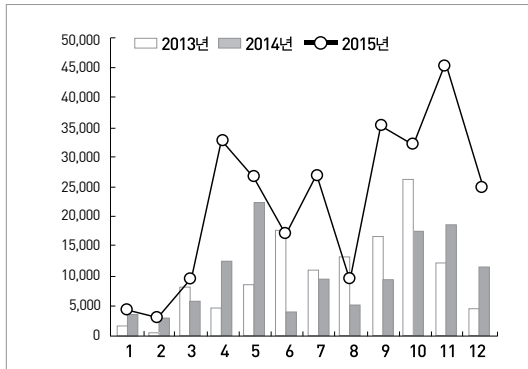
▶▶ 아파트 분양

- 12월의 아파트의 분양은 5만 8,000여 호로 전년 동월 대비 85.7% 증가한 반면, 전월 대비로는 20.9% 감소함.
 - 수도권은 2만 5,000여 호로 전년 동월 대비 121.3% 증가한 데 비해 전월비로는 44.1% 감소함.
 - 지방은 2만여 호로 전년 동월 대비 65.4%, 전월 대비 15.6% 증가함.
- 12월의 전국 청약 경쟁률은 8.9:1 수준으로 이전보다 하락세를 보임.

12월 분양 물량,
경기 위축 우려로
지방 밀어내기 분양 증가

2015년 11월 수도권 월간 분양 추이

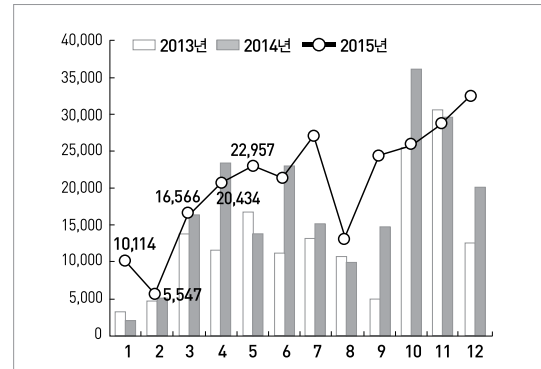
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

2015년 11월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

– 부산(92.4:1), 세종시(38.6:1), 울산(22.0:1), 경북(14.0:1) 등에서 호조세를 보인 가운데 인천(0.7:1), 강원(0.1:1)은 미달됨.

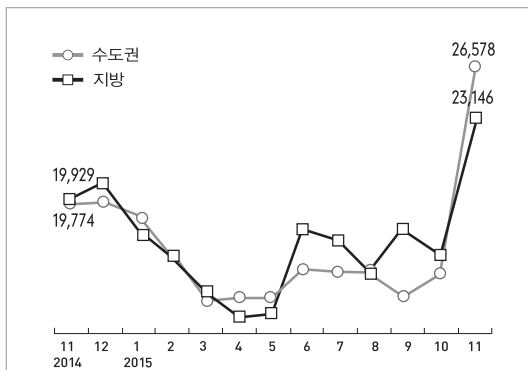
- 2016년 1월의 분양 예정 물량은 1만 5,000여 호로 집계됨.
 - 서울 서대문구, 울산 중구에 각각 1,000여 호가 넘는 물량이 분양될 예정임.
 - 2015년 12월 분양 예정 물량의 102.6%가 분양됨. 기존 계획에 비해 30~90% 수준이 분양됨.

▶ 아파트 미분양

- 11월의 미분양 아파트는 전월보다 1만 7,503호 증가한 4만 9,724호를 기록함.

지역별 미분양 추이

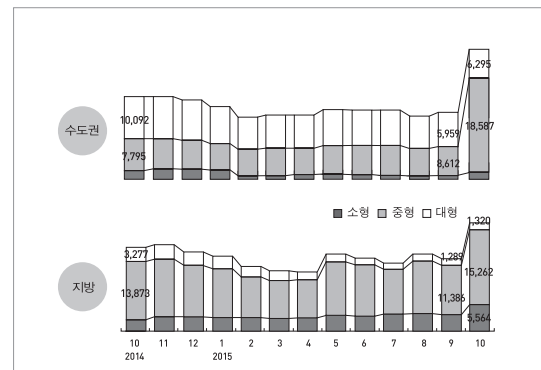
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

자료 : 국토교통부.

이 / 슈 / 분 / 석

2015년 분양시장 결산

지난해 예년의 2배 분양 물량 공급, 올해는 일부 지역에서 악성 미분양 가능성 높아

2015년 분양 물량 : 52만호로 예년 물량보다 2배가량 공급

- 2015년 전국 분양 물량은 51만 5,796호로 전년 대비 55.9% 증가함.
- 예년(2000~14년) 대비로는 91.0% 증가하여 거의 2배 수준을 보임.
- 시도별로 보면 전년에 비해 전반적으로 분양 물량이 증가한 가운데 부산, 대구, 광주, 전남은 감소함.
- 전년 대비 인천(244.5%), 경기(141.3%), 충북(117.6%), 울산(111.8%), 제주(107.1%)는 100%가 넘는 증가율을 보인 반면, 대구

(-41.7%), 광주(-35.0%), 부산(-27.1%), 전남(-14.8%)은 감소함.

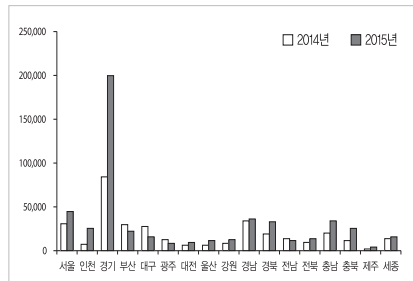
- 예년 대비로는 광주(-17.5%)를 제외한 모든 지역에서 증가함. 특히 충북(224.2%), 경북(203.8%), 충남(154.9%), 경기(142.4%)는 크게 증가함.

- 규모별로는 전년 대비 모든 규모에서 분양 물량이 증가한 가운데 중형(60~85㎡)의 증가가 두드러짐.

- 예년(2000~14년) 대비로는 대형(85㎡ 초과)에서 32.0% 감소함.
- 수도권은 전년에 비해 경기와 인천이 모든 규모에서 증가한 가운데 서울은 대형(-13.8%)에서 감소함.
- 지방 광역시는 전년에 비해 부산과 광주가 모든 규모에서 감소했으며, 대구는 중·소형, 울산은 대형에서 감소함. 한편, 대전은 모든 규모에서 증가함.
- 기타 지방은 전년에 비해 전반적으로 대형에서 감소한 가운데 전남은 중·소형, 전북은 소형과 대형에서 감소함.

정부의 경제활력 강화 방안

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

2016년 분양 물량 : 32만 7,871호 예정으로 예년 대비 21.4% 증가

- 올해 전국의 분양 물량은 32만 7,871호로 전년 대비 36.4% 감소할 전망이다, 예년 대비로는 21.4% 증가한 수준임.
- 서울(22.0%)과 부산(1.2%)을 제외한 시도에서 전년에 비하여 분양 물량이 감소할 것으로 전망됨.

- 경기, 경북, 충·남북, 제주에서 악성 미분양이 증가할 가능성이 커짐.

- 이들 지역은 2015년 미분양이 예년 대비 100% 이상의 증가율을 보인 가운데 2016년에도 예년 대비 20% 이상 증가할 것으로 예상된다.

11월 미분양 아파트

수도권의 중형

중심으로 크게 증가

- 수도권과 지방에서 각각 전월보다 1만 1,002호, 6,501호 증가함. 준공 후 미분양은 전월보다 315호 감소한 1만 477호 수준임.

■ 전월에 비해 모든 규모에서 미분양이 증가한 가운데 수도권은 중형이 크게 증가함.

- 수도권은 전월 대비 소형 691호, 중형 9,975호, 대형 336호 증가함. 지방은 전월 대비 소형 1,594호, 중형 4,876호, 대형 31호 증가함.

■ 경기(9,299호), 충북(2,899호), 인천(1,726호), 충남(1,508호)에서 전월 대비 미분양이 크게 증가함. 특히, 경기 용인시(4,236호), 충북 충주시(1,835호), 인천 서구(1,766호)는 전월에 비해 큰 폭의 증가량을 보임.

3. 금융시장

11월 주택담보대출

전월비 4.7조원 늘어

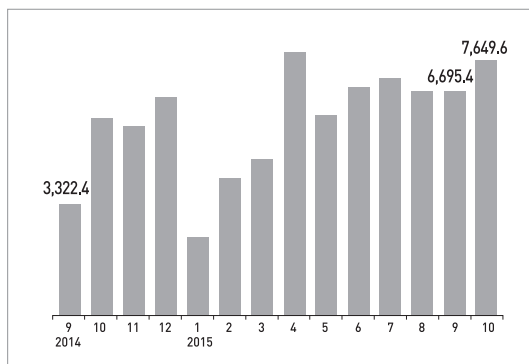
394.8조원 수준

■ 예금은행의 2015년 11월 주택담보대출액은 전월 대비 4.7조원 증가한 394.8조원(잠정치) 수준으로 나타남. 모기지론 양도를 포함한 기준으로는 6.0조원이 증가한 471.0조원 수준임. 주택 거래 증가와 아파트 분양 호조 등으로 인하여 증가함.

■ 11월의 주택담보대출 금리는 전월에 비해 신규 취급액 기준으로는 상승한 반면, 잔액 기준으로는 하락함. 신규 취급액 기준은 전월 대비 0.14%p 상승한 3.04%를 보였으나, 잔액 기준은 0.03%p 하락한 3.09% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

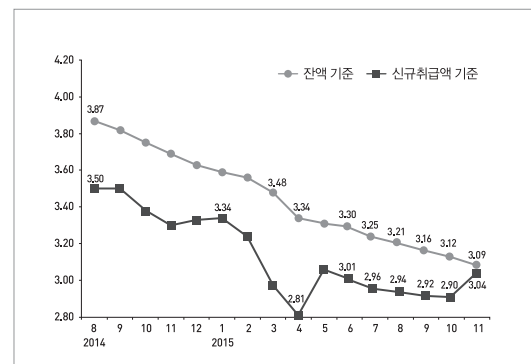
(단위: 십억원)



자료: 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위: %)



자료: 한국은행.