



월간건설경기동향

2014 / 08

건설

2014년 6월
건설수주 16.0% 증가

공공과 민간
모두 증가

6월 건설기성
1.5% 감소

2014년 7월 CBSI
3.2p 상승

부동산

2014년 6월 토지가격
10개월 연속 상승

2014년 7월 주택시장
수도권 매매가격
다시 상승

2014년 1~6월
인허가 전년 동기비
22.0% 증가

2014년 6월 미분양
2개월 연속 증가

Content

03. 04

I. 건설경기

1. 선행지표

- 수주
 - 발주자별
 - 세부 공종별
 - 재건축·재개발
- 건축허가
- 이슈분석
- : 2014년 상반기 건설수주



2. 동행지표

- 건설기성
- 건축착공
- 건설기업경기실사지수(CBSI)

13. 14

II. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

- 토지시장
- 주택시장
 - 수도권
 - 지방



2. 공급시장

- 인.허가
- 분양 및 미분양
- 이슈분석
- : 2014년 상반기 분양시장 결산

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerikre.kr) / 이승우 연구위원 (swodlee@cerikre.kr) / 허윤경 연구위원 (ykhur@cerikre.kr) / 엄근용 책임연구위원 (kyeom@cerikre.kr) / 박철한 책임연구위원 (igata99@cerikre.kr)



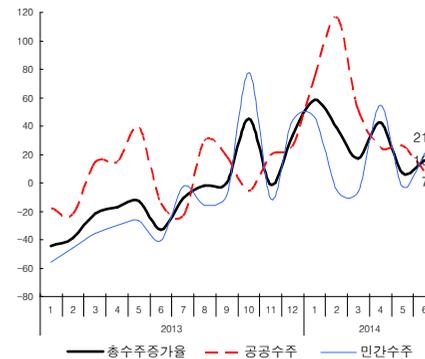
I. 건설경기

1. 선행지표 수주*

2014년 6월
전년 동월 대비
16.0% 증가

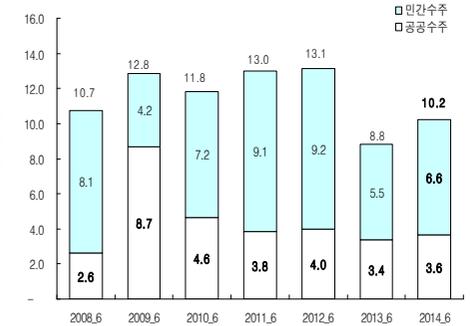
- 2014년 6월 국내 건설수주는 기저효과 영향으로 전년 동월비 16.0% 증가한 10.2조 원 기록, 7개월 연속 증가
- 2014년 6월 수주는 6월 실적으로는 6년 내 두 번째로 낮은 10.2조원에 불과했으나 지난해 실적이 부진한 기저효과 영향으로 16.0% 증가
- 발주자별로 공공과 민간이 각각 전년 동월 대비 7.9%, 21.0% 증가함.
- 결국, 국내 건설수주는 작년 2013년 12월부터 올해 6월까지 총 7개월 연속 증가세를 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 6월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

* 대한건설협회의 수주 데이터가 8월 19일자로 수정되어 8월 11일 기사된 내용을 일부 수정해 제작성한 원고임.



수주_발주자별

공공과 민간 모두 전년 동월 대비 증가

- 공공수주는 건축이 호조를 보여 전년 동월 비 7.9% 증가한 3.6조원 기록, 8개월 연속 증가세 지속
 - 토목은 철도와 발전소 등이 양호했으나, 나머지 공종이 부진해 6월 실적으로 6년 내 최저치인 1.8조원 기록, 결국 9.5% 감소해 10개월 연속 증가세 마감
 - 주택 기저효과로 105.4% 급등한 0.8조원 기록
 - 비주택 건축 3.6% 증가한 1.0조원 기록 7개월 연속 증가세 지속
- 민간수주는 모든 공종에서 증가해 전년 동월비 21.0% 증가
 - 6월 실적으로는 최근 10년 내 세 번째로 부진한 6.6조원으로 금액상 다소 부진
 - 토목 기저효과로 198.8% 급등한 0.8조원 기록
 - 주택수주는 재건축수주가 양호해 11.0% 증가한 3.4조원 기록
 - 비주택 건축 12.9% 증가한 2.4조원 기록

[표] 2014년 6월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 6월	10.2	3.6	1.8	1.8	0.8	1.0	6.6	0.8	5.8	3.4	2.4
증감률	16.0	7.9	-9.5	34.5	105.4	3.6	21.0	198.8	11.8	11.0	12.9
2014. 1~6월	49.7	21.7	14.5	7.2	1.7	5.5	28.0	3.5	24.4	14.5	9.9
증감률	26.8	44.4	49.9	34.6	48.6	30.9	15.9	-21.2	24.3	49.7	-0.4

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 : 발전 및 송전, 기계설치 등 수주 양호

- 토목의 경우 기저효과로 발전 및 송전, 기계설치 등 수주가 양호
 - 발전 및 송전은 공공과 민간 모두 전년 동월 대비 증가해 104.0% 급등
 - 기계설치 기저효과로 81.6% 급등
 - 도로 및 교량, 상하수도, 항만 및 공항, 치산 치수 등은 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
발전 및 송전	4.7	104.0
기계설치	4.6	81.6
도로 및 교량	4.2	-5.0
철도 및 궤도	3.1	57.4
토지조성	3.0	18.3
토목 기타	1.2	1,007.4
상하수도	1.1	-36.6
항만 및 공항	0.8	-61.0
치산 및 치수	0.5	-32.6

자료 : 통계청

건축 : 관공서 제외하고 모두 증가

- 건축의 경우 관공서를 제외하고 모두 증가
 - 주택은 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 23.0% 증가
 - 사무실 및 점포 162.0% 증가, 공장 및 창고도 19.9% 증가
 - 다만, 관공서는 64.2% 감소, 6개월 연속 감소세 지속

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	47.2	23.0
사무실 및 점포	18.4	162.0
공장 및 창고	5.7	19.9
관공서 등	3.9	-64.2

자료 : 통계청



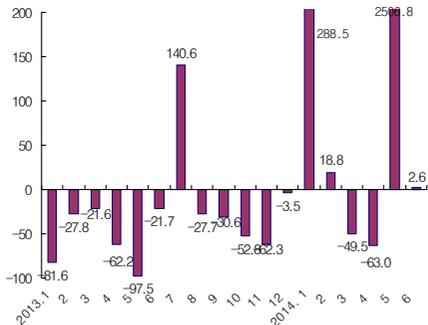
수주_재건축·재개발

2014년 6월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 2.6% 증가

- 2014년 6월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 호조를 보여 전년 동월비 2.6% 증가한 8,542억원 기록, 2개월 연속 증가
- 재건축 수주는 예년보다 양호한 수준인 5,329억원을 기록해 전년 동월 대비 246.0% 급등
- 이는 그동안 부진했던, 서울 지역 재건축 수주가 증가했기 때문
- 정부의 주택담보대출비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 완화와 강남 재건축 규제 완화에 대한 기대가 반영된 결과로 판단
- 한편, 재개발 수주는 6월 실적으로는 최근 9년 간 가장 부진한 3,213억원 기록해 전년 동월 대비 52.7% 감소

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2014년 6월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 6	246.0	-52.7	2.6
2014. 1~6	70.5	8.7	38.2

자료 : 한국건설산업연구원

건축허가

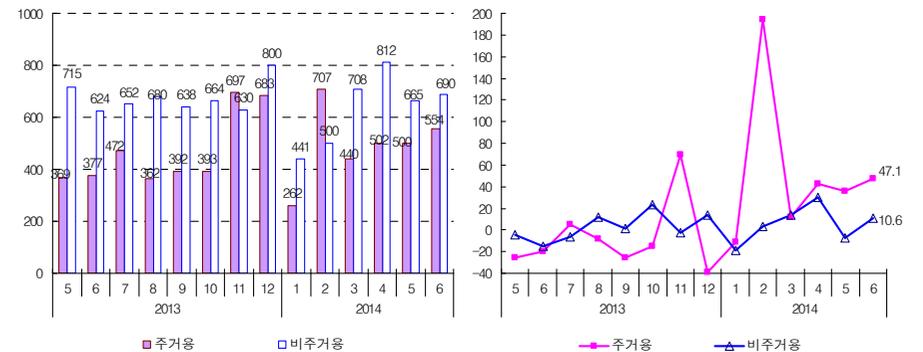
2014년 6월 건축허가 전년 동월 대비 24.3% 증가

- 2014년 6월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 24.3% 증가한 1,244.1만㎡ 기록, 5개월 연속 증가
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월비 47.1% 증가
- 수도권 전년 동월비 54.6% 증가, 지방 또한 42.1% 증가해 수도권과 지방 모두 5개월 연속 증가세를 지속
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용이 양호해 전년 동월 대비 10.6% 증가
- 상업용과 공업용 각각 29.5, 26.2% 증가해 양호
- 다만, 교육·사회용과 기타 각각 34.8%, 3.2% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

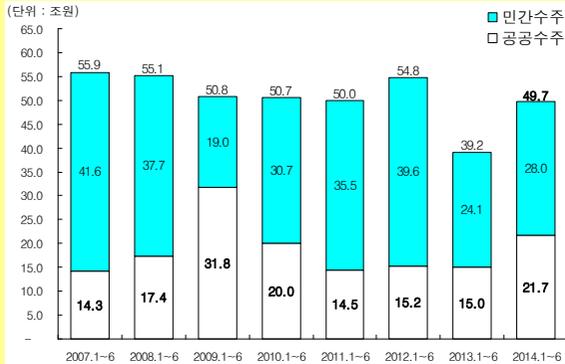


2014년 상반기 건설수주

2014년 국내 상반기 건설수주 26.8% 증가한 49.7조원

- 작년 대비 증가하였지만 예년보다는 미흡, 이는 민간 토목과 비주택 건축이 예년보다 부진하였기 때문

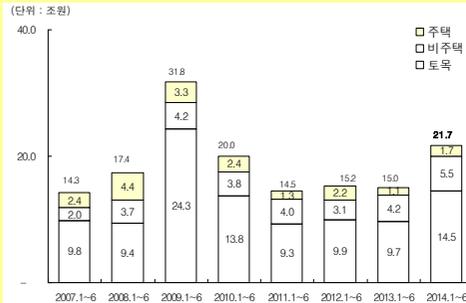
<국내 건설 수주 추이>



자료 : 대한건설협회

- 상반기 금액 49.7조원은 지난 2008~2010년 실적보다 다소 낮음
- 공공수주가 지난 2009년을 제외하고 역대 두 번째로 높은 21.7조원인 것을 감안하면 민간 28.0조원은 예년보다 미흡한 수준

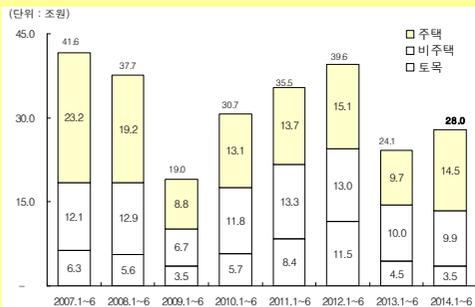
<공종별 상반기 공공 수주 추이>



자료 : 대한건설협회

- 2014년 상반기 공공 수주 기간대비 역대 두 번째 높은 21.7조원 기록, 전년 대비 44.4% 급등
- 토목수주 14.5조원, 기간 대비 역대 두 번째로 높은 수준, 49.9% 증가
- 주택 수주 1.7조원 기록
- 비주택 건축수주, 공공청사 이전으로 역대 최대치인 5.5조원기록, 30.9% 증가

<공종별 상반기 민간 수주 추이>



자료 : 대한건설협회

공공

민간

- 민간수주 최근 5년간 두 번째로 낮은 28.0조원, 다만 기저효과로 15.9% 증가
- 토목수주 2007년 이후 가장 낮은 3.5조원으로, 전년 대비 21.2% 감소
- 주택수주 최근 6년간 두 번째로 높은 14.5조원으로 49.7% 증가
- 비주택수주 최근 5년간 두 가장 낮은 9.9조원, 0.4% 감소

2. 동행지표 건설기성

2014년 6월 건설 기성 전년 동월 대비 1.5% 감소

- 2014년 6월 건설기성 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 1.5% 감소, 2개월 연속 감소
- 민간은 전년 동월 대비 4.1% 증가해 양호, 반면 공공은 8.7% 감소해 부진
- 공종별로 건축기성은 전년 동월비 10.7% 증가해 18개월 증가세 지속
- 주거용과 비주거용 각각 15.6%, 4.8% 증가해 양호
- 토목기성은 모든 공종 부진해 전년 동월 대비 15.7% 감소, 8개월 연속 감소
- 일반 토목과 플랜트 각각 13.8%, 22.6% 감소
- 전기기계 또한 7.0% 감소해 9개월 연속 증가세 마감

[표] 2014년 6월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 6	9,331.6	5,639.9	3,191.1	2,448.9	3,691.7	2,194.5	543.4	881.9	3,377.5	5,582.7
증감률	-1.5	10.7	15.6	4.8	-15.7	-13.8	-7.0	-22.6	-8.7	4.1
2014.1~6	47,461.1	29,679.2	17,009.7	12,669.5	17,781.9	9,678.8	2,960.8	4,814.9	15,815.9	29,859.9
증감률	3.5	14.7	21.5	6.7	-11.0	-9.5	26.5	-25.7	-3.3	7.6

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

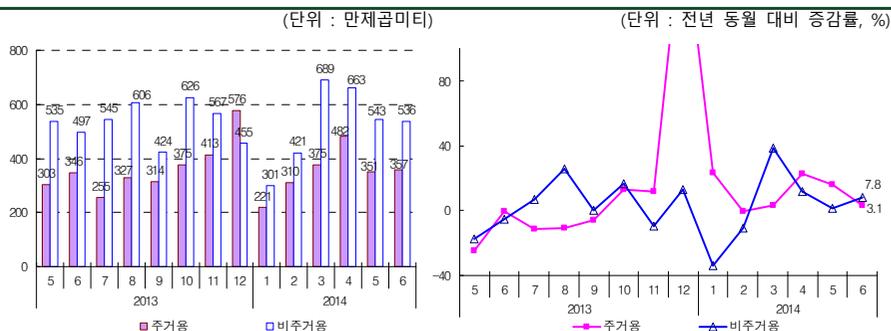


건축착공

**2014년 6월
전년 동월 대비
5.9% 증가**

- 2014년 6월 건축착공면적 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 5.9% 증가한 893.2만㎡ 기록, 4개월 연속 증가세 지속
- 주거용 건축착공면적 수도권이 부진했으나 지방이 호조를 보여 전년 동월비 3.1% 증가한 357.0만㎡ 기록
 - 수도권이 49.5% 감소해 부진했으나, 지방이 47.0% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적 상업용과 공업용 착공이 양호해 전년 동월 대비 7.8% 증가한 536.2만㎡ 기록
 - 교육·사회용과 기타 각각 2.4%, 7.0% 감소해 부진했으나, 상업용과 공업용이 각각 11.6%, 24.8% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

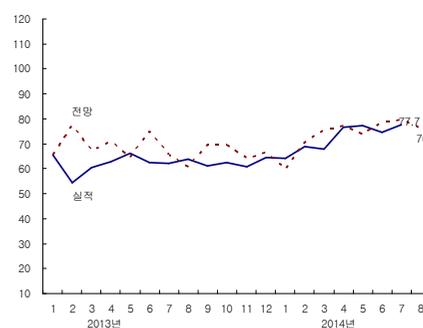
건설기업경기실사지수(CBSI)

**2014년 7월
CBSI 전월비
3.2p 상승**

**대형, 중견업체
지수 상승**

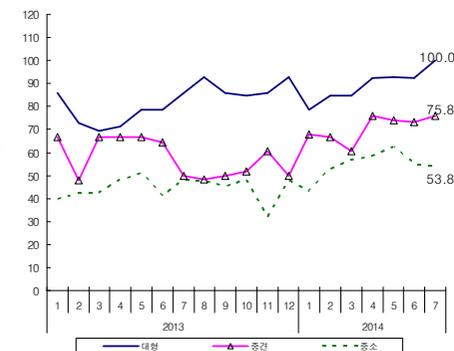
- 2014년 7월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 3.2p 상승한 77.7 기록
 - 7월 CBSI 77.7은 2009년 12월 82.5을 기록한 이후 4년 7개월 만에 최고치
 - 통상 7월 혹서기 계절적 요인으로 CBSI가 하락하는데 올해는 이례적으로 상승
 - 대형업체 CBSI, 특히 주택 물량지수 상승이 두드러진 것을 감안, 새 경제팀의 주택 금융 규제 완화 등을 포함한 경기부양책 발표가 긍정적 영향 미친 것으로 판단
- 업체 규모별로 대형, 중견업체 상승
 - 대형업체 전월비 7.3p 상승한 100.0 기록
 - 중견업체 전월비 2.5p 상승한 75.8 기록
 - 한편, 중소기업체 지수 전월비 1.3p 하락한 53.8을 기록해 2개월 연속 하락

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

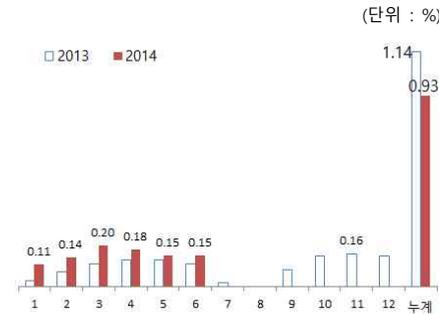
토지시장

토지가격
10개월 연속 상승

토지거래
2개월 연속 감소

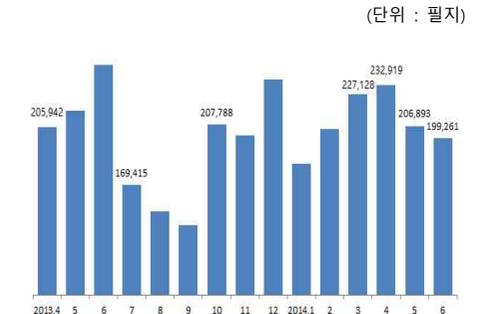
- 2014년 6월 전국 토지가격은 전월비 0.15% 상승, 10개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.09%), 경기(0.09%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 과천시(0.43%), 의왕시(0.34%), 고양 일산서구(0.30%)에서 높은 상승률 기록
 - 비수도권은 세종(0.38%), 대구(0.27%)·경북(0.22%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 6월 전국 토지 거래량은 19만 9,261필지로 전월비 3.7% 전년 동월비 18.8% 감소
 - 전월비 상업지역(8.0%), 공업지역(5.7%), 자연환경보전지역(10.8%)만 증가함.
 - 거래원인별로는 전월비 교환(1,151필지, 9.7%), 분양권(3만 1,254필지, 8.5%)만 증가함. 거래주체별로는 전월비 개인(-4.4%)은 감소, 법인(3.6%), 기타(1.0%) 증가함.

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



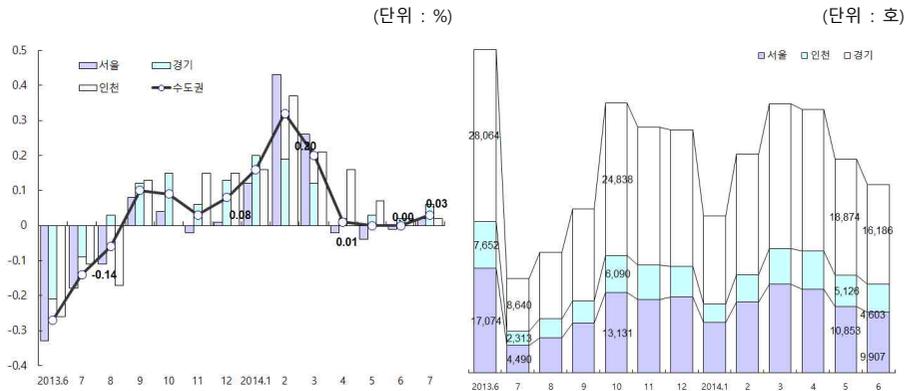
주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가격 다시 상승

6월 매매 거래 전월비 11.9% 감소

- 2014년 7월 수도권 아파트 매매가격 전월비 0.03% 상승
 - 전월비 서울 0.02%, 인천 0.02%, 경기 0.06% 상승
 - 재건축 아파트 전월비 0.14% 상승
 - 추가분담금 문제가 불거진 재건축 소형 아파트만 하락(일반아파트 소형 0.07%, 중형 0.01%, 대형 0.02%, **재건축아파트 소형 -0.13%**, 중형 0.30%, 대형 0.16%)
- 6월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 696호로 2개월 연속 감소하였으며, 전월비 11.9%, 전년 동월비 41.9% 감소
 - 최근 8년(2006~2013) 6월 평균 대비 9.4% 감소
 - 전월비 서울 8.7%, 인천 10.2%, 경기 14.2% 감소

[그림] 수도권 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 온나라부동산포털

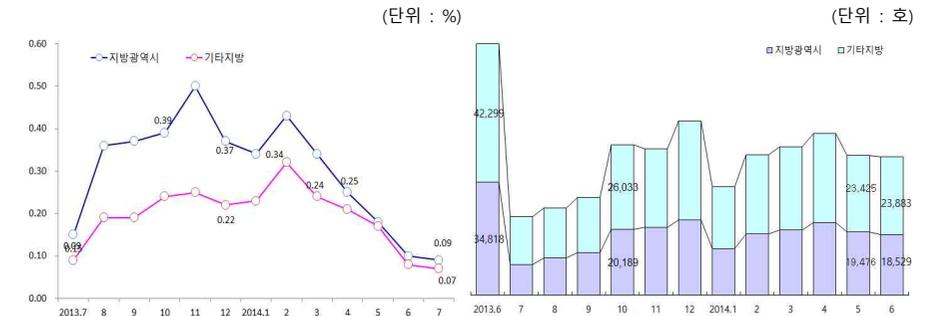
주택시장_지방

지방광역시 매매가격 상승세는 지속 상승폭은 둔화중

기타지방 전월비 거래량 증가

- 7월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.09% 상승, 23개월 연속 상승, 상승폭은 5개월 연속 둔화
 - 부산(0.105%), 대구(0.24%), 광주(0.12%), 울산(0.04%) 상승, 대전(0.05%)은 하락
- 6월 지방광역시 거래량은 1만 8,529호로 전월비 4.9%, 전년 동월비 46.8% 감소
 - 지방광역시 전월비 광주(8.0%)를 제외하고 모두 감소(부산 -7.0%, 대구 -8.1%, 대전 -4.4%, 울산 -6.1%)
- 7월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.07% 상승
 - 대부분의 지역이 보험세인 가운데 충남 보령시(0.51%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 목포시(-0.12%)는 가장 크게 하락함.
- 6월 기타지방 거래량은 2만 3,883호로 전월비 2.0% 증가, 전년 동월비 43.5% 감소
 - 전월비 충청(5.4%), 전라(16.0%), 제주(2.7%)권역에서 증가(강원 -8.3%, 경상 -3.3%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 온나라부동산포털



2. 공급시장

주택 인·허가

**2014년 1~6월
인허가
전년 동기비
22.0% 증가**

**수도권
2개월 연속
증가폭 둔화**

- 2014년 1~6월 주택건설 인·허가 실적은 21만 9,963호로 전년 동기비 22.0% 증가, **2개월 연속 증가폭 둔화**
- 공공 16.3%, 민간 22.3% 증가
- 6월 한 달 실적은 4만 2,427호로 전년 동월 대비 11.0% 증가
- 수도권 9.3%, 기타지방 33.3% 증가하였으나, 지방광역시는 26.0% 감소함.
- **전월 대비로도 2.1% 증가 그침**
- 2014년 1~6월 동안 수도권 24.2%, 지방광역시 18.3%, 기타지방 21.1% 증가. 수도권과 지방광역시는 증가폭 둔화
- 경기 42.0%, 서울 20.5% 증가하였으나, 인천은 2달 연속 감소세(-32.9%)
- 광주가 감소세(-16.4%)로 전환되었고, 대구는 증가폭이 확대됨.

[표] 부문별·지역별 2014년 1~6월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
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
2013년 1~6월	180,263	73,979	25,929	80,355	7,926	1,234	1,440	5,252	172,337	72,745	24,489	75,103
전년 동기비 증감률	22.0	24.2	18.3	21.2	16.3	64.0	-92.4	34.8	22.3	23.5	24.8	20.3

자료 : 국토교통부

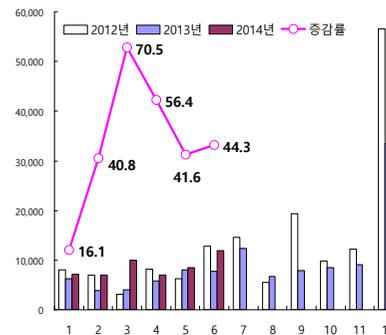
아파트 인·허가

**서울,
대구, 경북
증가세 주도**

- 1~6월 아파트 인·허가 실적은 13만 9,872호로 전년 동기비 43.9% 증가
- 수도권 44.3%, 지방 43.7% 증가, 수도권과 지방 모두 상승폭 소폭 확대
- 서울 증가폭 확대, 인천 감소세 유지
- 서울의 증가폭(40.9%)이 크게 확대되었고, 경기 증가세(87.7%) 유지, 인천도 감소세(-46.2%)가 이어짐.
- 지방광역시 47.9%, 기타지방 42.3% 증가
- 부산, 광주, 세종은 감소세이나, 대구, 경북은 급증세 지속 중
- 1~6월 아파트외 실적은 8만 91호로 전년 비 3.6% 감소하며 감소세로 전환
- 수도권 5.4% 증가하였으나, 기타광역시 26.2%, 기타지방 6.8% 감소함.
- 지방 감소폭이 확대되는 양상임.

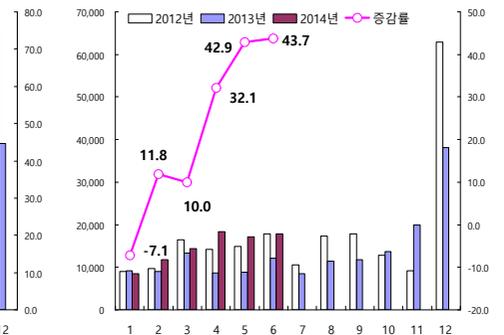
[그림] 2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가 [그림] 2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부



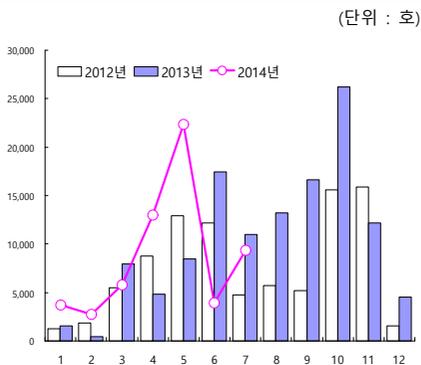
아파트 분양

**2014년 7월
전년 동월비
1.5% 증가**

**계절적
비수기에도
선전**

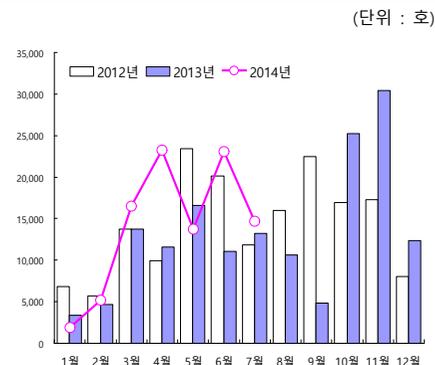
- 2014년 7월 아파트 분양은 2만 4,000여호로 전년 동월비 1.5% 증가, 전월비 10.8% 감소
 - 수도권은 9,400여 호 분양되어 전년 동월비 16.8% 감소, **전월비 136.2% 증가**
 - 지방의 실적은 1만 4,600여 호로 전년 동월비 18.0% 증가, **전월비 36.1% 감소**
- 물량은 많지 않았지만, 2기 내각 규제 완화 정책에 힘입어 비교적 선전
 - 강남 보금자리지구 민간 분양은 대형 평형임에도 불구하고 7 : 1에 달하는 높은 경쟁률 나타냄.
 - 수도권, 지방 모두 계절적 비수기에도 비교적 선전함.
- 2014년 8월 예정물량은 2만 2,000 여호임. 휴가철 등에도 정책 효과 등으로 실적 상황은 나쁘지 않을 것으로 예상됨.

[그림] 2014년 7월 수도권 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

[그림] 2014년 7월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

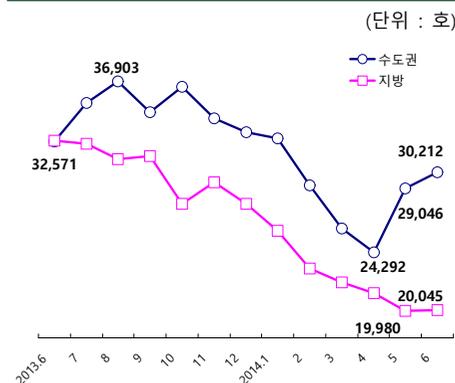
아파트 미분양

**2개월 연속 증가
다시 5만호 넘어**

**수도권 소형
미분양 많아져**

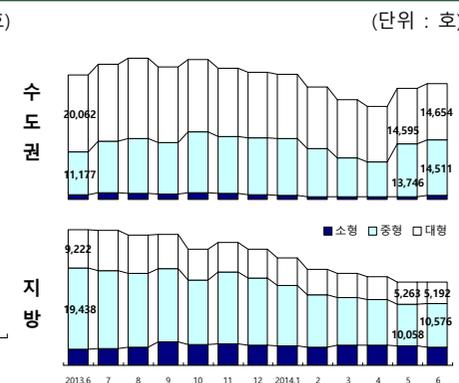
- 2014년 6월 미분양 아파트는 2개월 연속 증가세를 이어가며 5만 호(5만, 257호)를 다시 넘어섬.
 - 수도권에서 **1,166호 증가**하여, 3만 212호로 다시 확대됨.
 - 지방도 7개월만에 증가세로 돌아서며 2만 45호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 39호 감소하였으나, 여전히 2만 869호 적체되어 있음.
- 수도권 모든 규모 증가, 지방 중형 증가
 - 수도권은 소형 342호, 중형 765호, 대형 29호 증가. 이번 달 들어 소형 증가폭 커져
 - 지방 소형 382호, 대형 71호 감소하였으나, 중형 518호 증가하여 증가세로 반전
- 평택시(1,562호), 하남시(990호), 강동구(861호)에서 대규모 미분양 발생

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



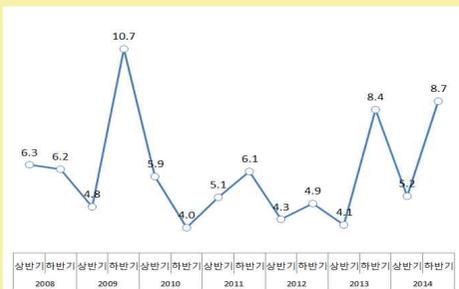
주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)
자료 : 국토교통부

2014년 상반기 분양시장 결산

○ 수도권-지방 모두 전년 동기 대비 분양물량이 크게 증가하였으며, 하반기에도 많은 물량이 예정되어 있어 미분양 물량 증가가 우려됨. 또한 청약경쟁률이 지역별 편차가 심하고, 실수요자인 1순위에서는 미달되나 2, 3순위에서 청약경쟁률이 상승함에 따라 투자수요의 구매가 중요해짐.

1. 수도권

(단위 : 만호)



자료 : 부동산114(주)

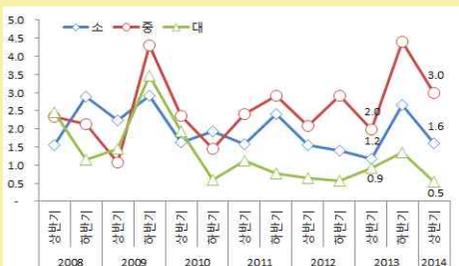
- 2014년 상반기 분양물량은 최근 3년 사이 가장 많은 물량인 5.2만호가 분양됨.

- 2013년 하반기 주택시장 회복세로 분양물량 증가가 올해에도 이어지고 있음.

- 최근 급증한 인허가로 인하여 하반기 예정되어 있는 분양물량은 8.7만호(2014. 7월말 기준)에 달하고 있음.

실적

(단위 : 만호)



주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡ 이하, 대형 85㎡ 초과
자료 : 부동산114(주)

- 전년 동기 대비 소형, 중형은 증가하였으나, 대형은 감소함.

- 최근 소형의 물량 비중이 감소하고 중형의 물량 비중이 증가함.

- 금융위기 직후 소형의 물량비중은 40%를 넘어섰으나, 2014년 상반기 소형 31.0% 수준을 보였으며, 중형 58.3%, 대형 10.7%임.

규모

<청약경쟁률(2014.1~6)>

(단위 : 대 1)

	서울	인천	경기
전체	2.6	1.2	1.5
1순위	2.1	0.2	0.7

자료 : 금융결제원

<전기말 대비 미분양 증감>

(단위 : 호)

	2013		2014
	상반기	하반기	상반기
서울특별시	-759	435	-556
인천광역시	1,197	52	1,704
경기도	-484	204	-4,128
수도권	-46	691	-2,980

자료 : 국토교통부

- 2014년 상반기 청약경쟁률은 모두 1대1 수준을 넘어섰으나, 1순위에서 마감이 안되고 2, 3순위에서 마감됨.

- 서울 강남구, 경기 하남시 등의 지역은 10대1을 넘어섰으나, 인천 남구, 성남 수정구 등은 0.1대1 수준을 보여 지역별 편차가 심함.

- 미분양을 보면 인천의 미분양물량이 지속적으로 증가하고 있으며, 지난해 상반기 보다 미분양물량이 감소함.

- 지난해 하반기도 많은 분양물량으로 인하여 미분양물량이 증가함.

청약 및 미분양

2. 지방

(단위 : 만호)



자료 : 부동산114(주)

실적

- 지방은 2011년부터 분양물량이 증가세를 보이고 있으며, 올해 상반기 5개 광역시 3.6만호, 기타지방 4.8만호 수준을 보이고 있음.

- 특히 지방광역시는 지난해 상반기, 하반기 분양물량보다 많은 수준을 보이고 있음.

- 2014년 하반기는 지방광역시는 다소 감소하는 반면, 기타지방은 금융위기 이후 최대 분양물량이 공급될 예정임.

규모

(단위 : 만호, %)

지역	물량 비중	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
		지방광역시	8,744	23,489
기타지방	물량	10,802	30,768	3,200
	비중	24.1	68.7	7.1

자료 : 부동산114(주)

- 지방광역시와 기타지방 모두 60~85㎡이하의 물량 비중이 60%를 넘어섬.

- 지방광역시는 모든 규모에서 전기 대비 증가한 반면, 기타지방은 85㎡초과만 증가함.

청약 및 미분양

<청약경쟁률(2014.1~6)>

(단위 : 대 1)

	부산	대구	광주	대전	울산	세종	
전체	7.5	9.3	10.3	3.5	3.5	1.4	
1순위	6.7	8.7	7.2	2.4	2.8	0.7	
	강원	경남	경북	전남	전북	충남	충북
전체	1.3	3.1	3.1	2.2	5.4	6.5	1.9
1순위	0.4	2.3	2.5	1.4	5.0	6.2	1.1

<전기말 대비 미분양 증감>

(단위 : 호)

지역	2013		2014
	상반기	하반기	상반기
지방광역시	-6,460	-788	-5,502
기타지방	-3,257	-3,884	-2,352

- 미분양 물량은 지방광역시와 기타지방 모두 감소하고 있으나, 감소폭이 둔화되는 모습을 보이고 있음.

- 기타지방은 하반기 대량의 분양물량이 예정되어 있어 미분양 물량의 증가가 우려됨.

3. 금융시장

예금은행 주택담보대출 증가폭 확대

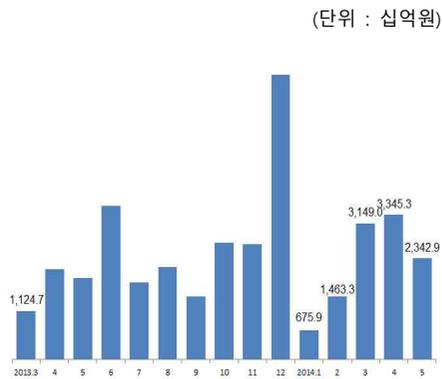
- 2014년 6월 예금은행의 주택담보대출액은 전월비 3.1조 원 증가하며, 337.7조원 수준을 보임(잠정치).
- 주택금융공사 보금자리론, 적격대출 및 은행 대출채권 양도 등을 감안할 경우 전월비 2.4조원이 증가한 378.0조원 수준을 보임.

주택담보대출 금리 하락세 지속

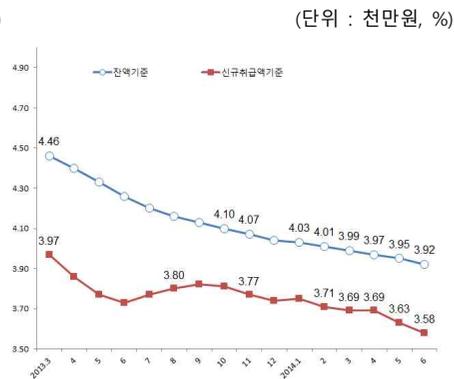
- 2014년 6월 주택담보대출 금리는 전월에 이어 하락세를 유지하고 있음.
- 신규취급액 기준은 전월 대비 0.05%p 하락한 3.58%를 보이고 있으며, 잔액 기준도 0.03%p 하락한 3.92% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행



자료 : 한국은행

