월간건설경기동향

2015 / 10

건설

2015년 8월
건설수주 3.6% 증가

공공과 민간
모두 양호

8월 건설기성
3.7% 증가

2015년 9월 CBSI
전월 대비 4.4p 하락

부동산

2015년 8월
토지가격 0.19% ↑

2015년 9월 수도권
소형 일반 아파트
매매가격 강세

2015년 1~8월
인허가 전년 동기비
44.2% 증가

2015년 8월 미분양
891호 감소한
3만 1,698호

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

Content

03 . 04 Ⅰ. 건설경기

1. 선행지표

수주
- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석
: 2016년 경제혁신 예산

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
: 2015.9 리츠 현황

3. 금융시장

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)

Ⅰ.
건설경기

1. 선행지표

수주

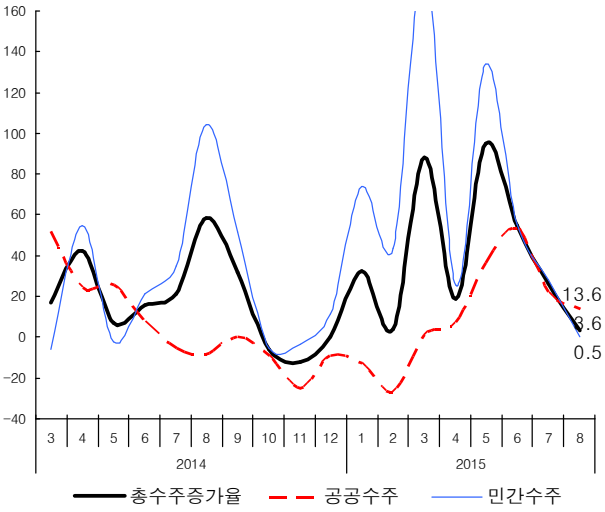
2015년 8월
전년 동월 대비
3.6% 증가

○ 2015년 8월 국내 건설수주는 민간과 공공의 호조로 전년 동월비 3.6% 증가한 9.8조원 기록, 8개월 연속 증가

- 9.8조원은 8월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임
- 발주자별로 공공과 민간이 각각 전년 동월 대비 13.6%, 0.5% 증가
- 결국, 지난 2015년 1월부터 8월까지 8개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

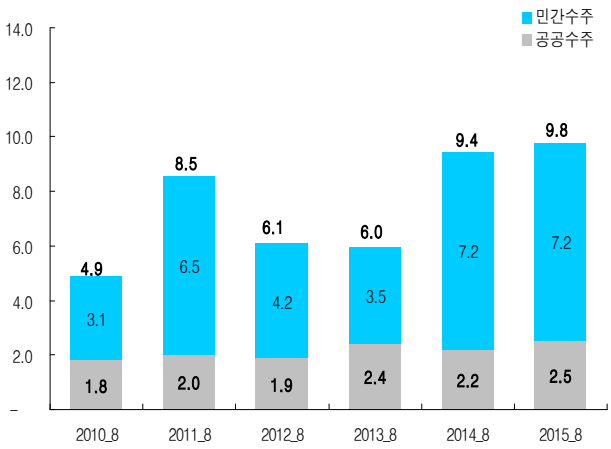
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 8월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 6개월 연속 증가세 지속

○ 공공수주는 토목과 주택수주의 호조로 전년 동월비 13.6% 증가, 6개월 연속 증가

- 토목은 철도와 항만 수주가 양호해 전년 동월 대비 1.1% 증가한 1.0조원 기록
- 주택은 재개발 사업으로 인해 8월 실적으로는 역대 최대치인 1.1조원 기록, 전년 동월 대비 86.7% 증가
- 한편, 비주택 건축수주는 31.5% 감소한 0.5조원으로 부진

민간 8월 실적으로 역대 최대치 경신

○ 민간수주는 토목과 비주택 건축수주가 호조를 보여 전년 동월비 0.5% 증가, 8월 실적으로 역대 최대치인 7.2조원 기록

- 토목수주는 민자사업과 기계설치수주가 활발해 전년 동월 대비 105.6% 급등한 0.7조원 기록
- 주택수주의 경우 재개발·재건축이 양호했으나 신규 수주가 전년 보다 다소 부진해 12.6% 감소한 4.4조원 기록
- 비주택 건축수주는 공장 및 창고 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 17.5% 증가한 2.2조원 기록

[표] 2015년 8월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2015. 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
2015. 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

수주_세부 공종별

토목 : 철도, 기계설치, 항만 및 공항 등 양호

○ 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 기계설치, 항만 및 공항 수주 등이 양호

- 철도 및 궤도 수주는 민자사업의 영향으로 전년 동월 대비 69.8% 증가
- 기계설치와 항만 및 공항 수주도 각각 99.4%, 11.7% 증가해 양호
- 한편, 토지조성과 도로 및 교량은 각각 5.9%, 18.3% 감소해 부진
- 발전 및 송전 28.8% 증가해 양호

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 : 공장 및 창고 양호

○ 건축의 경우 공장 및 창고만 양호

- 공장 및 창고는 전년 동월 대비 3.5% 증가해 양호
- 주택은 공공이 양호했으나 민간이 지난해 8월 보다는 부진해 전년 동월 대비 8.1% 감소
- 사무실 및 점포, 관공서도 각각 10.4%, 0.8% 감소

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

2015년 8월
재건축·재개발 수주
전년 동월 대비
151.4% 급등

○ 2015년 8월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 양호해 전년 동월 대비 151.4% 급등한 2조 3,926억원 기록, 7개월 연속 증가

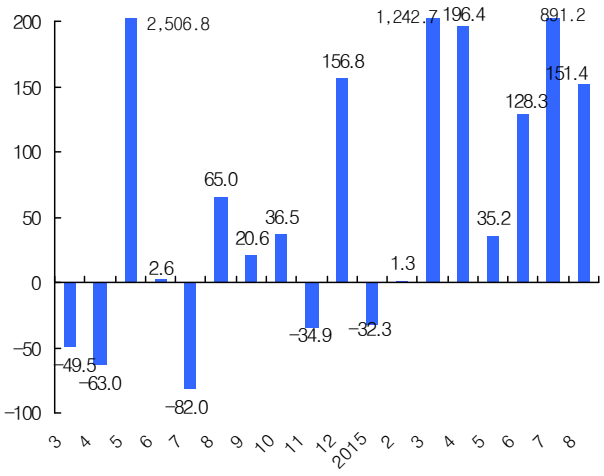
- 수주액 2.4조원은 지난 2011년 12월 3.0조원 이후 3년 8개월 만에 최대치
- 지난 5월부터 4개월 연속 1조원 이상의 양호한 수주실적 지속

○ 재건축 수주는 서울과 경기뿐 아니라 광주 등에서도 수주가 발생해 전년 동월 대비 11.8% 증가한 4,497억원 기록

○ 재개발 수주의 경우 경기도 뿐만 아니라, 대구와 경남 지역에서 수주가 다발적으로 발생해 253.7% 급등, 4년 11개월 만에 최대치인 1조 9,427억원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2015년 8월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

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

자료 : 한국건설산업연구원

건축허가

2015년 8월
건축허가
전년 동월 대비
25.2% 증가

○ 2015년 8월 건축허가면적은 전년 동월 대비 25.2% 증가한 1,665.1만㎡ 기록, 8월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 26년 내 가장 높은 실적 기록

○ 주거용 건축허가면적은 수도권의 호조로 전년 동월비 36.4% 증가, 8월 실적으로는 26년 내 최대치인 827.7만㎡ 기록

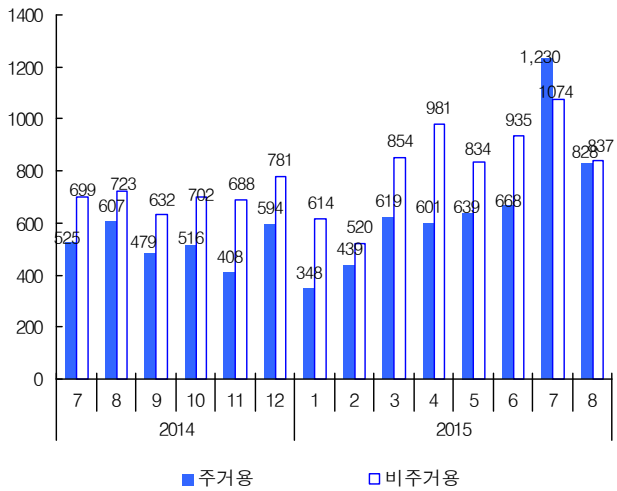
- 지방은 전년 동월 대비 9.6% 감소했으나, 수도권은 153.5% 급등

○ 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 15.8% 증가, 8월 실적으로 역대 최대치인 837.4만㎡ 기록

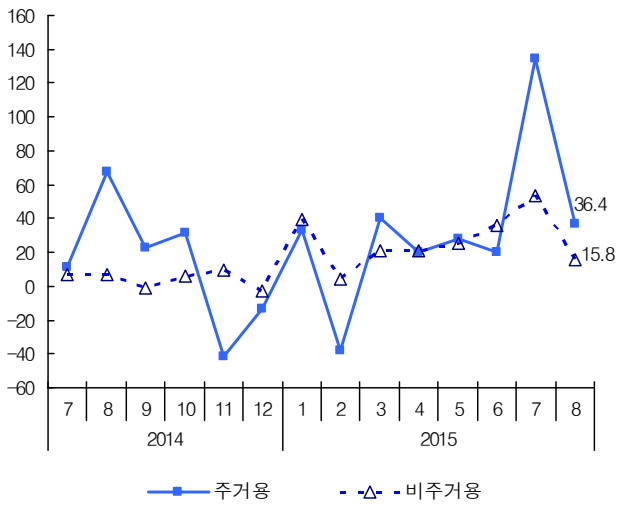
- 교육·사회용이 55.4% 감소해 부진했으나, 상업용과 공업용이 각각 48.9%, 2.5% 증가해 양호했으며, 기타도 41.3% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)



(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

2016년 경제혁신 예산

ㅇ 2016년 경제혁신 위해 국제과학비즈니스벨트, R&D, 산업단지 등과 관련된 예산 투입 강화, 지역 SOC는 계속사업 완공에 주력 하는 가운데 도시재생 사업 지원 예산 일부 강화

• 정부는 내년 경제혁신 분야에 예산 32조원을 투입함으로써 경제 재도약 적극 뒷받침할 계획
- 지난 9월 9일 미래부, 산업부, 국토부, 중기청 등 4개 부처가 합동으로 경제혁신 분야 예산안을 브리핑
- ① 성장동력 창출 6.3조원, ② 수출 · 중소기업 및 신산업 창출 지원 7.8조원, ③ 지역경제 활성화 17.9조원 등 총 32조원 규모로서「경제혁신 3개년 계획」의 실천을 적극 뒷받침할 계획

• 성장동력 창출을 위해 2015년 6조 1,233억원 예산이 투입되었는데, 2016년에는 6조 2,955억원 투입될 계획
- 벤처 · 창업 생태계 활성화 예산 ('15) 1조 1,790억원 → ('16안) 1조 2,883억원 투입 예정인데 이중 건설과 관련있는 항목은 17개 지역 창조경제혁신센터이며, 판교 창조경제밸리가 올해 연말 착공 예정
- 국제과학비즈니스벨트 조성 예산이 2015년 2,170억원에서 2016년 2,466억원으로 증액될 계획

• 수출중소기업 및 신산업 창출 지원을 위한 예산은 올해 6조 9,333억원에서 내년 7조 7,888억원로 증액
- 노후 산업단지가 대학·기업연구소와 연계사업 지원하기 위해한 목적으로 지원금 증액(산업단지환경조성사업: ('15) 375억원 → ('16안) 690억원, 산학융합지구 조성: ('15) 230억원 → ('16안) 250억원)
- 에너지신산업 육성'스마트그리드 확산사업※'에 신규 투자, 각 지역별로 특화 에너지 지원 예상
  ※ '16~'18년간 총사업비 3,722억원(국비 660, 민간 2,866, 지자체 196)
- 스마트그리드 확산(신규, 예타 통과) : ('16안) 314억원, 지역에너지신산업 활성화 지원 : ('16안) 67.5억원

• 지역경제 활성화 예산은 올해 19.2조원에서 내년 17.9조원으로 다소 감소
- 고속도로(1.3조원), 국도(3.4조원), 일반철도(4.3조원) 등 기간교통망 조기 구축을 위해 계속사업 중점 투입
  * (고속도로) 18개 사업 중 상주~영덕 등 4건 완공, 광주~강진·창녕~현풍 등 3건 신규 착공
  * (일반철도) 원주~강릉, 도담~영천, 포항~삼척, 울산~포항 등 22개 구간 적기개통에 중점
- 울릉·흑산 소형공항 건설(105억원)을 통해 도서지역의 교통 불편 및 관광산업 지원
- 민자도로 토지매입비 지원(9,114억원), 서울 신림선 경전철 건설비 지원(53억원, 신규) 등을 통해 민간투자 활성화 도모(이천~오산 민자도로, 봉담~송산 민자도로 등 2개 신규사업 계획)
- 위험도로 개선(850억원), 일반철도 시설개량(4,488억원) 등 노후 SOC 유지보수 및 개량 투자 강화
- 노후 산단의 재생 및 R&D 투자 병행 지원(269억원, 12개 노후산단 지원), 신규 산업단지 진입도로(4,939억원), 공업용수도(1,253억원) 등의 기반시설 적기 공급
- 당진 송산산단, 칠곡 왜관3산단 등 12개 진입도로 '16년 완공, 김해 이지산단, 완주 테크노산단(2단계) 등 11개 진입도로 신규 추진, (공업용수도)국가산단 공업용수도(346억원), 지방산단 공업용수도(907억원) 지원
- 도시재생활력 증진(1,452억원), 재정비촉진지구 지원(500억원), 노후 공공임대주택 개선(190억원)으로 낙후된 주거환경을 향상하고 서민 주거안정 지원
- 대도시권 11개 혼잡도로를 건설(800억원), 저비용·고효율의 대중교통 시스템 BRT(88억원) 확충
- 주차난이 심각한 지역에 공영주차장·노상 무인주차기 등을 설치하는 58개 주차환경개선사업(520억원) 추진

2. 동행지표

건설기성

2015년 8월 건설기성 전년 동월 대비 3.7% 증가

○ 2015년 8월 건설기성, 민간이 양호한 모습 보여 전년 동월 대비 3.7% 증가

- 이로써 건설기성은 지난 6월 0.3% 증가한 이후 1% 이상의 양호한 회복세를 시현
- 민간 7.9% 증가해 3개월 연속 증가, 공공 5.4% 감소해 부진

○ 공종별로 주거용 건축과 전기기계 전년 동기 대비 증가

- 건축기성의 경우 비주거용이 전년 동월 대비 1.7% 감소했으나, 주거용이 14.1% 증가해 양호
- 토목의 경우 전기기계가 28.5% 증가해 양호했으나, 일반토목과 플랜트는 각각 0.9%, 23.6% 감소해 부진

[표] 2015년 8월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2015. 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
2015.1~8월	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

건축착공

2015년 8월
건축착공
전년 동월 대비
57.3% 증가

○ 2015년 8월 건축착공면적은 전년 동월 대비 57.3% 증가한 1,320.5만㎡ 기록

- 8월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치

○ 주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 74.9% 증가, 8월 실적으로는 자료 확보된 2000년 이후 최대치인 599.0만㎡ 기록

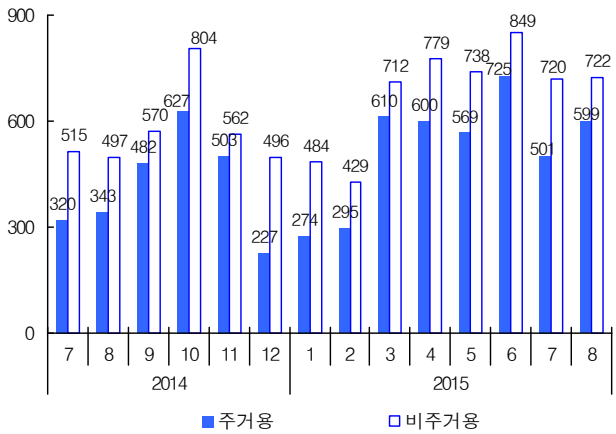
- 수도권과 지방이 각각 142.8%, 36.5% 증가해 양호

○ 비주거용 건축착공면적도 역시 8월 실적으로 2000년 이후 최대치인 721.5만㎡를 기록해 전년 동월비 45.2% 증가

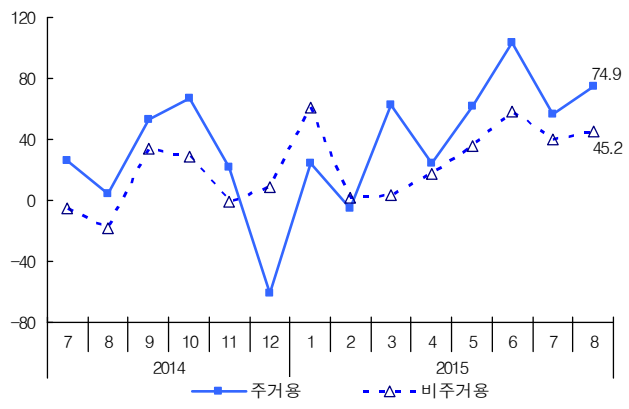
- 공업용이 0.4% 감소하였으나, 상업용이 60.6% 증가하였으며 교육·사회용과 기타도 각각 12.7%, 77.5% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)



(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

건설기업경기실사지수(CBSI)

2015년 9월
전월대비 4.4p
하락한 87.2 기록

○ 2015년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 4.4p 하락한 87.2 기록

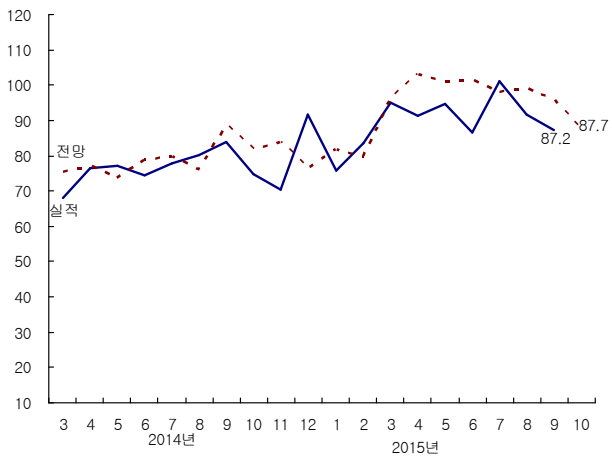
- CBSI는 지난 7월 13년 7개월만에 처음으로 기준선을 넘어선 101.3을 기록하였으나, 8월과 9월 2개월 연속 하락
- 통상 9월에는 공사물량이 줄어드는 혹서기가 끝나 CBSI가 상승하는 경우가 많음에도 불구하고, 9월 CBSI가 전월비 하락한 것은 다소 이례적

규모별 대형, 중소 하락

○ 기업 규모별로 대형과 중소기업 지수 하락

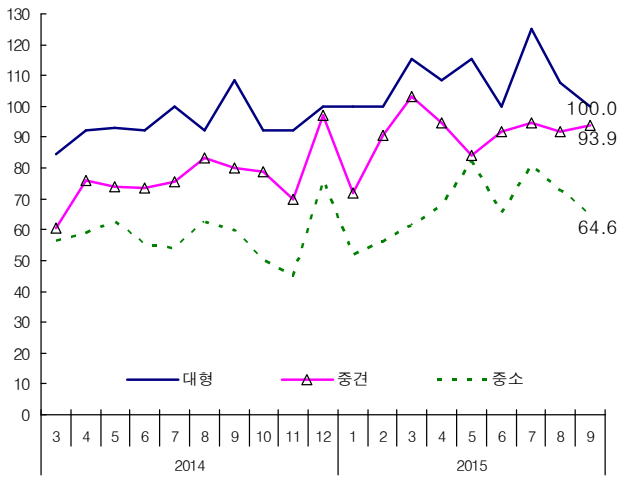
- 대형기업 전월비 7.7p 하락한 100.0 기록
- 중견기업 2.0p 상승한 93.9 기록
- 중소기업 7.9.p 하락한 64.6 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

Ⅱ.

부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격 상승세 지속

○ 2015년 8월 전국 토지가격은 전월비 상승폭이 소폭 둔화되며 0.19% 상승, 24개월 연속 상승

- 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 강세
- 비수도권은 대구(0.35%), 제주(0.35%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.

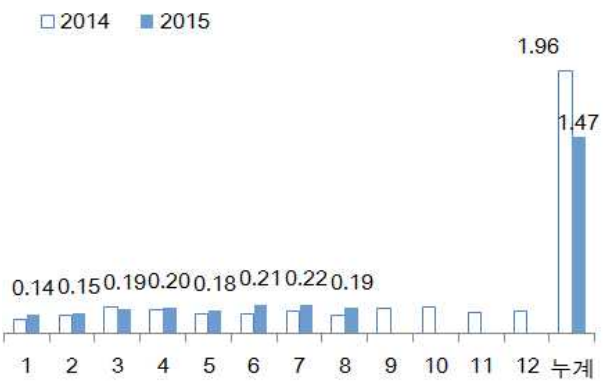
토지거래 전월비 16.9% 감소 전년 동월비 17.8% 증가

○ 8월 전국 토지 거래량은 24만 813필지로 전월비 16.9% 감소, 전년 동월비 17.8% 증가

- 전월비 필지수 기준으로 모든 용도지역에서 감소(주거지역 –16.4%, 상업지역 -19.7%, 공업지역 –29.2%, 녹지지역 –17.8% 등)
- 거래원인별로는 전월비 모두 감소(매매 –16.5%, 판결 –32.4%, 교환 –20.6% 등)
- 거래주체별로도 전월비 모두 감소(개인 –16.1%, 법인 –23.7%, 기타 –31.0%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

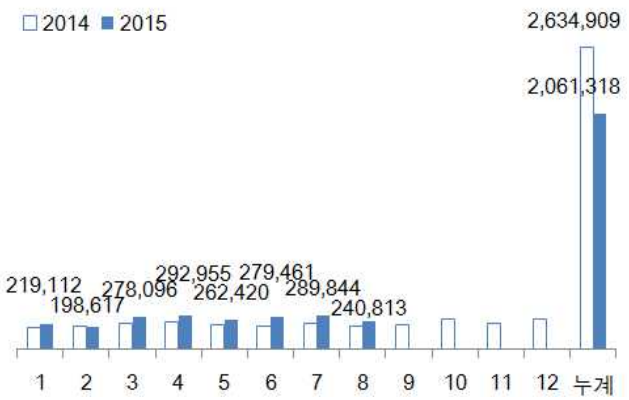
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권 매매가격 일반아파트 소형 2개월 연속 강세

수도권 거래량 전년 동월비 6.8% 증가

○ 2015년 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.31% 상승, 상승폭 소폭 둔화

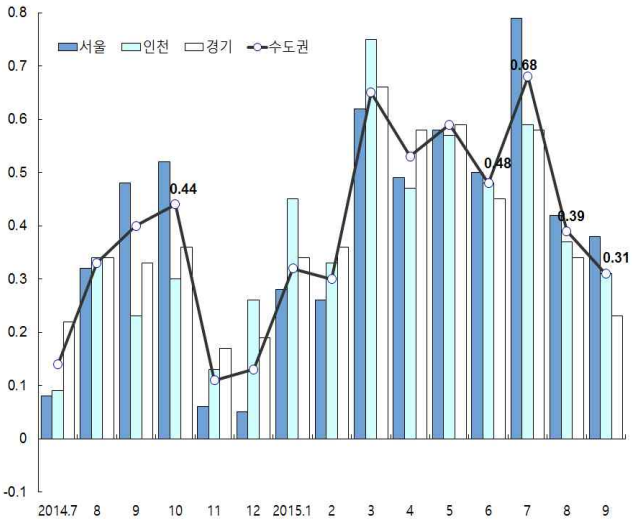
- 전월비 서울 0.38%, 인천 0.31%, 경기 0.23% 상승
- 재건축 아파트는 전월비 0.36% 상승
- 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.55%, 중형 0.34%, 대형 0.12%, 재건축아파트 소형 0.47%, 중형 0.35%, 대형 0.32%)

○ 2015년 9월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 5,932호로 전월비 7.9% 감소, 전년 동월비 6.8% 증가

- 최근 9년(2006~2014) 9월 평균 대비 46.4% 증가
- 전월비 서울 10.6%, 인천 1.8%, 경기 7.5% 감소

[그림] 수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

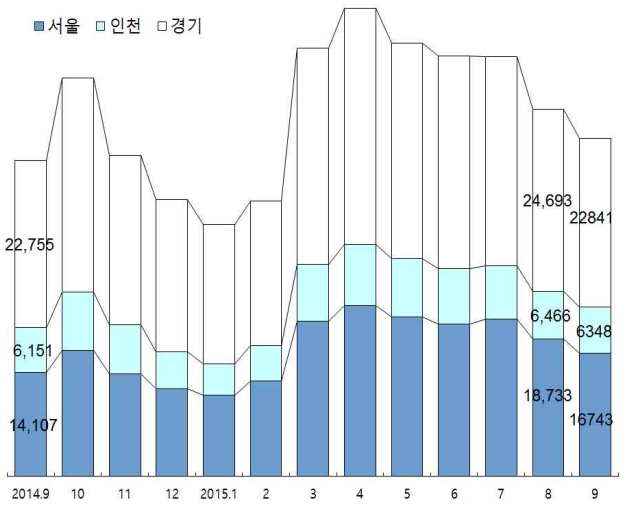
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_지방

지방광역시 매매가격 상승세 둔화

○ 2015년 9월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.38% 상승

- 지방광역시 대전(-0.05%)을 제외한 상승세 지속(부산 0.60%, 대구0.48%, 광주 0.10%, 울산 0.23%)

○ 2015년 9월 지방광역시 거래량 1만 7,524호로 전월비 12.3%, 전년 동월비 10.0% 감소

- 지방광역시 전월비 울산(0.6%)을 제외한 모두 감소(부산 –12.6%, 대구 –22.0%, 광주 –5.9%, 대전 –10.8%)

기타지방 매매가격 전남 나주시 2개월 연속 높은 상승세

○ 9월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.07% 상승

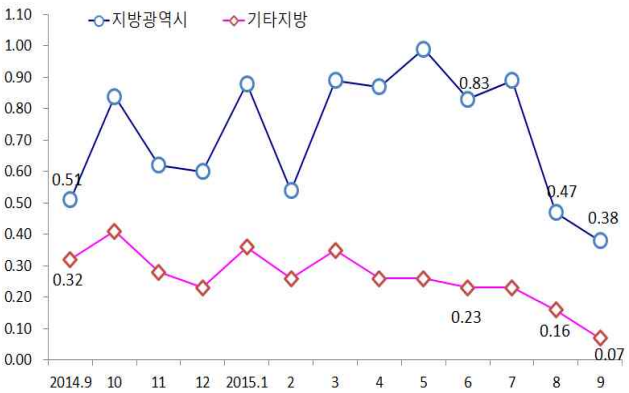
- 제주 서귀포시(0.89%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 김천시(-0.19%), 경남 사천시(-0.19%)는 가장 크게 하락함.

○ 9월 기타지방 거래량은 2만 2,696호로 전월비 6.4%, 전년 동월비 6.2% 감소

- 전월비 전라,(-1.8%) 경상권(-15.7%)은 감소(강원권 1.7%, 충청권 0.7%, 제주권 11.6%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

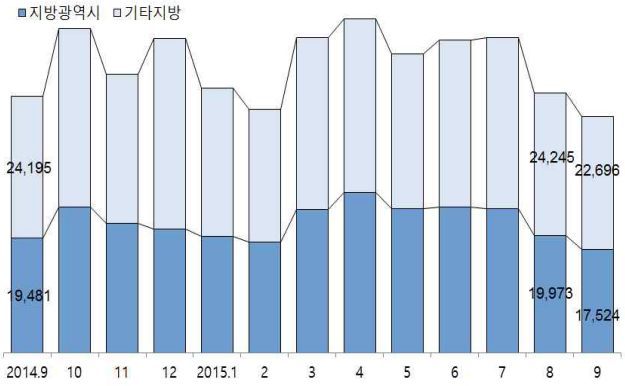
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2015년 1~8월
인허가
전년 동기 대비
44.2% 증가

○ 2015년 1~8월 주택건설 인·허가 실적은 45만 2,185호로 전년 동기 대비 44.2% 증가

- 민간 39.7%, 공공 178.9% 증가함.

○ 8월 한 달 실적은 6만 9,269호로 전년 동월 대비 41.2% 증가함.

- 수도권 162.9%, 지방광역시 77.3% 증가, 기타지방 21.4% 감소
- 전월비로는 16.4% 감소함.

○ 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 89.3%, 지방광역시 19.3%, 기타지방 11.1% 증가

- 서울 42.5%, 인천 166.0%, 경기 106.9% 증가
- 지방광역시 중 부산(53.8%), 광주(11.7%), 대전(68.8%), 울산(2.0%)은 증가한 반면, 대구(-12.0%)는 감소함.
- 강원(-14.0%), 충남(-2.5%), 전남(-7.6%), 경남(-28.1%)은 감소 그 외의 지역은 전년 동기 대비 증가함.

[표] 부문별·지역별 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
전년비 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

아파트 인·허가

아파트 인허가
전년 동기 대비
47.6% 증가

아파트외
37.8% 증가

○ 1~8월 아파트 인·허가 실적은 30만 1,692호로 전년 동기 대비 47.6% 증가

- 수도권 115.0%, 지방 10.8% 증가

○ 경기·인천 중심의 증가세 지속

- 전년 동기 대비 서울 20.4%, 인천 239.7%, 경기 138.5% 증가함.

○ 지방광역시 23.2%, 기타지방 7.1% 증가

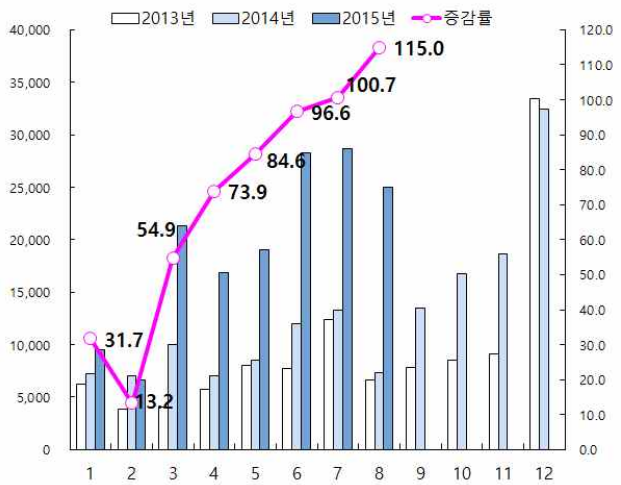
- 부산(69.9%), 광주(16.0%), 대전(86.9%), 울산(9.9%)은 증가, 대구(-17.0%)는 감소

○ 1~8월 아파트외 실적은 15만 493호로 전년 동기 대비 37.8% 증가

- 수도권 56.2%, 지방 18.1% 모두 증가
- 지방은 광주(-3.1%), 울산(-18.7%), 세종(-36.3%)을 제외한 전년 동기 대비 모두 증가

[그림] 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

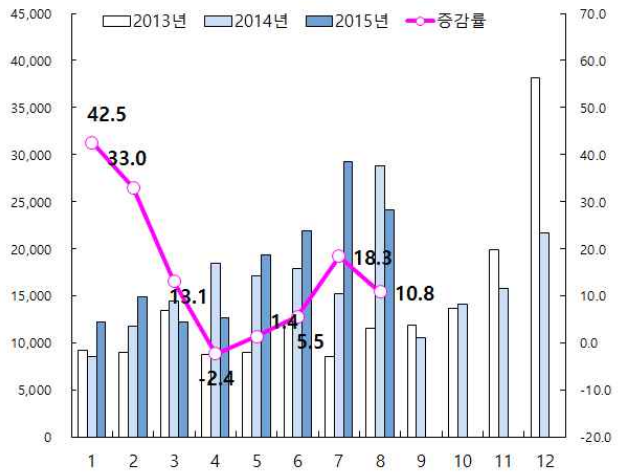
(단위 : 호, %)



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

[그림] 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



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

아파트 분양

9월 분양물량 급증하였음에도 불구하고 청약경쟁률도 높아

10월 수도권 서울 송파구, 경기 용인시, 화성시 분양 집중

○ 2015년 9월 아파트 분양은 5만 7,000여 호로 전년 동월비 137.4%, 전월비 145.6% 증가

- 수도권은 3만 3,000여 호로 전년 동월비 257.4%, 전월비 214.7% 증가
- 지방은 2만 4,000여 호로 전년 동월비 63.3%, 전월비 89.4% 증가

○ 2015년 9월 전국 청약경쟁률은 16.8:1 수준을 보임.

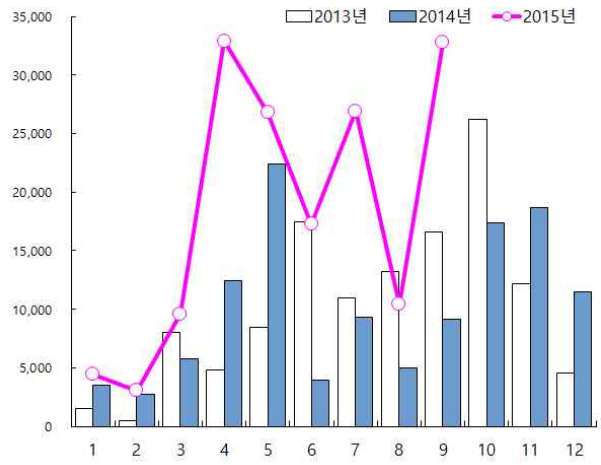
- 대구(143.7:1), 부산(82.2:1), 경남(45.8:1) 등에서 청약이 호조세를 보인 가운데 전남(0.8:1), 제주(0.2:1)는 미달됨.

○ 2015년 10월 예정물량은 9만 5,000여 호로 집계됨. 서울 2만여호, 경기 3만 9,000여호가 분양될 예정임.

- 서울 송파구 9천여호, 경기 용인시 1만 4천여호, 화성시 6천여호 예정임.
- 9월 분양예정물량의 88.6%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이

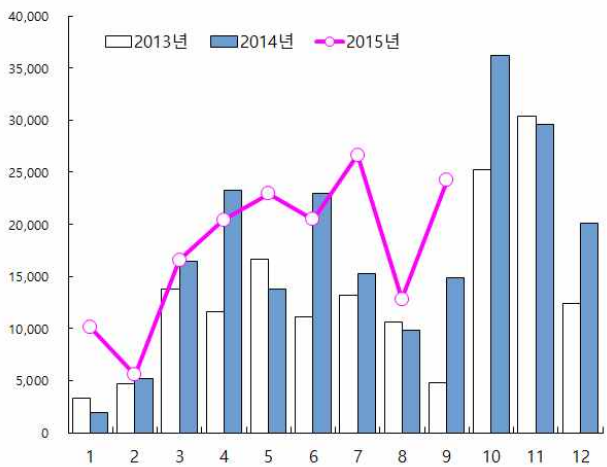
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

아파트 미분양

미분양 지방을 중심으로 감소

○ 2015년 8월 미분양 아파트는 전월보다 1,479호 감소한 3만 1,698호를 기록함.

- 수도권에서 47호, 지방에서 1,432호 감소함.
- 준공후 미분양은 217호 감소한 1만 1,845호 수준임.

○ 수도권은 중대형, 지방은 소형 증가

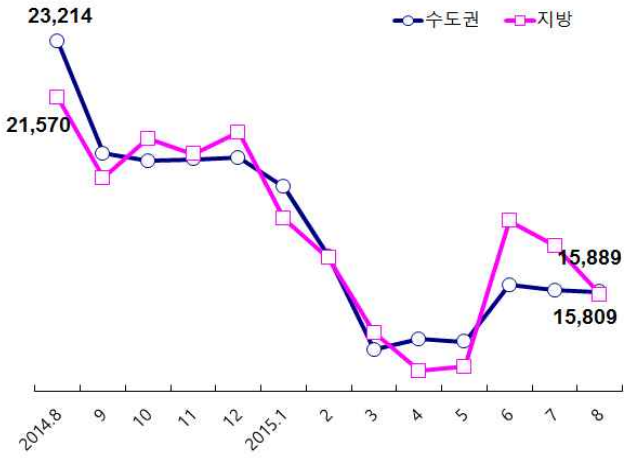
- 수도권은 소형 301호 감소, 중형 217호, 대형 37호 증가
- 지방 소형 371호 증가, 중형 1,676호, 대형 127호 감소

○ 경남(-745호), 경기(-586호) 등에서 전월비 크게 감소하였으나, 인천(704호), 광주(7호), 경북(415호)은 증가함.

- 경기 시흥시(-621호), 광주시(-525호), 경남 거제시(-709호)에서 500호 이상 감소한 반면, 인천 서구(780호), 경기 용인시(584호)는 500호 이상 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이

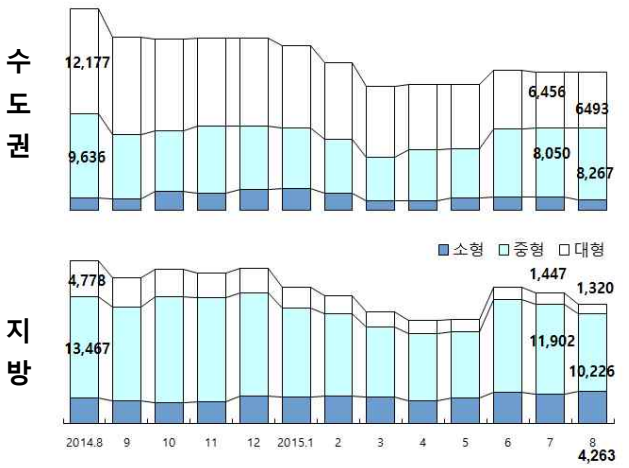
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

올해 리츠 영업인가 역대 최대 전망

: 2011년 이후 신규 상장 리츠 없고, 상장 리츠 4개에 불과

■ 올해 말까지 총 40여건, 자산규모 11조원에 이를 전망

• 2015년 리츠 영업인가 건수는 39건으로 예상되며, 역대 최대치에 이를 전망임.

- 부동산 경기회복과 주택, 물류 등 다양한 분야에서 리츠 활용이 활발한 것에 기인한 것으로 분석됨.
- 9월 현재 리츠는 총 118개, 자산규모 16.4조원을 돌파하여 2001년 도입 이후 가장 큰 폭의 성장세를 보여주고 있음.

<연도별 리츠 설립 현황>

구 분		‘06	‘07	‘08	‘09	‘10	‘11	‘12	‘13	‘14	‘15.9
리츠 수		14	18	20	36	50	69	71	80	98	118(133)
	신 규	4	6	5	19	17	32	18	20	30	24(39)
	해 산	2	2	3	3	3	2	13	9	9	3
	취 소						11	3	2	3	1
자산규모		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(인가완료 24건 + 심사중 4건 + 설립예정 최소 11건)
자료 : 국토교통부

■ 오피스에 대한 투자가 전체의 52.1%를 차지

• 금년 9월 현재 영업인가된 리츠(24개)를 투자대상별로 보면, 주택 13개, 물류 7개, 오피스 2개, 상업시설 2개 순임(연내 오피스8개, 상업3개, 주택4개 추가 예상).

- 특히, 공공임대주택(4건)과 기업형 임대주택(New Stay, 4건) 등 정부 주도의 임대주택에 투자하는 리츠가 원활히 추진되면서 다른 주택 리츠의 성장을 견인
- 물류부동산에 투자하는 리츠는 7건으로 연간 최대치를 기록하였으며, 전자상거래의 활성화 등으로 인해 물류창고 수요가 늘면서 예상 수익률이 높아졌기 때문인 것으로 분석됨.

<리츠 투자자산 현황>

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

■ 우리나라 리츠, 선진국 사례와 펀드 등 경쟁상품과 비교시 아직 해결해야 할 과제가 많이 남아

• ’11년 이후 신규 상장 리츠가 없고, 상장된 리츠는 4개에 불과함. 저금리 시대에 일반투자자들의 안정적 부동산 투자기회 확대를 위해 리츠의 공모·상장이 활성화될 필요가 있음.

• 여전히 미국, 일본 등에 비해 투자대상이 편중(오피스 52%)되어 있으며, 하나의 리츠가 여러 투자자산에 투자하여 위험을 분산하는 복합형 리츠도 전무한 상황임.

- 미국 리츠는 총자산(1,000조) 기준으로 오피스(15%), 주택(13%), 상가(21%), 복합(12%), 인프라(8%), 물류(5%) 등으로 구성되어 있음.

3. 금융시장

예금은행 주택담보대출 6.2조원 증가한 378.2조원 수준

○ 예금은행 2015년 8월 주택담보대출액은 전월비 6.2조원 증가한 378.2조원(잠정치) 수준으로 나타남.

- 모기지론 양도를 포함한 기준으로는 6.1조원이 증가한 452.1조원 수준임.
- 낮은 금리 수준 및 활발한 주택거래 등으로 증가함.

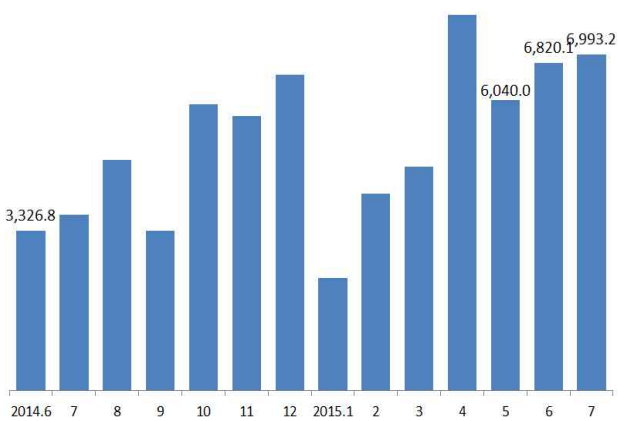
주택담보대출 금리 소폭 하락

○ 2015년 8월 주택담보대출 금리는 신규취급액 및 잔액기준 전월비 모두 하락

- 신규취급액 기준은 전월비 0.02%p 하락한 2.94%를 보였으며, 잔액 기준도 0.04%p 하락한 3.21% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

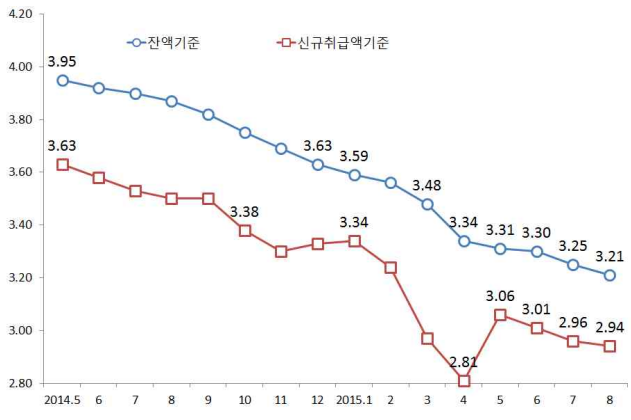
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

[그림] 주택담보대출 금리

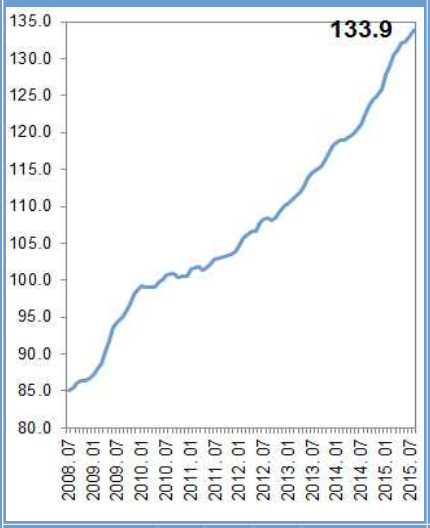
(단위 : 천만원, %)



자료 : 한국은행

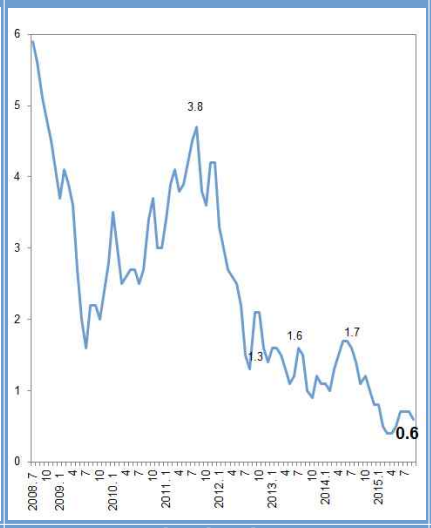
경기선행지수

(2010=100)



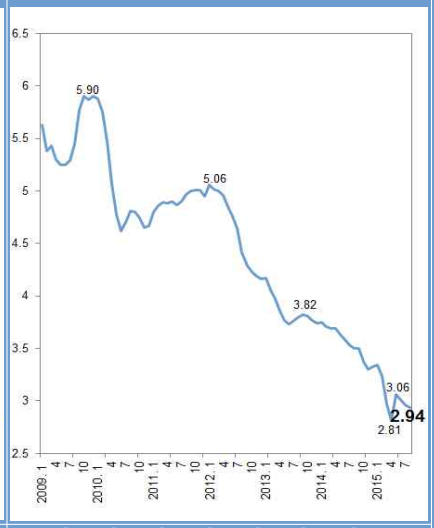
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



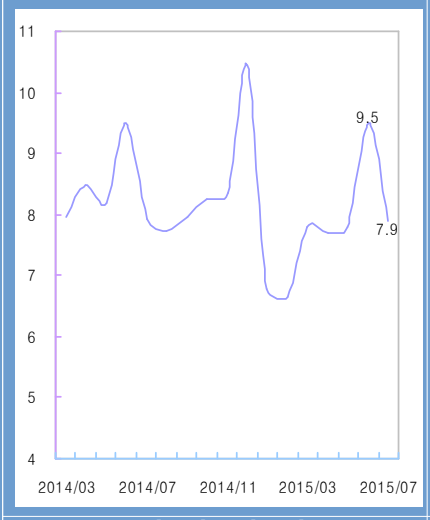
주택담보대출금리

(%)



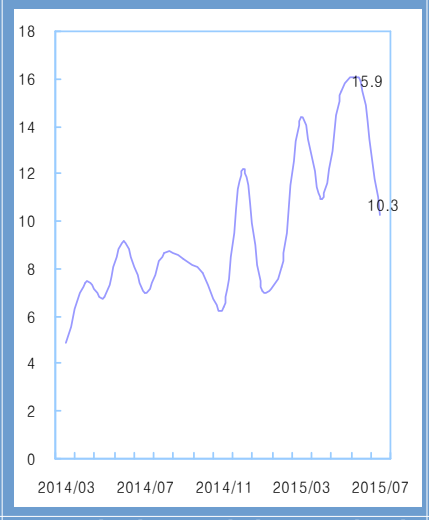
건설기성

(조원)



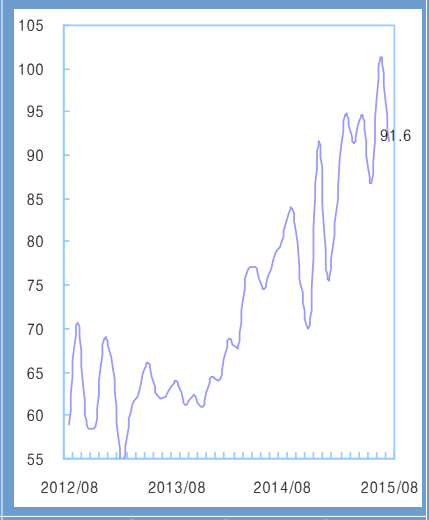
국내건설수주

(조원)



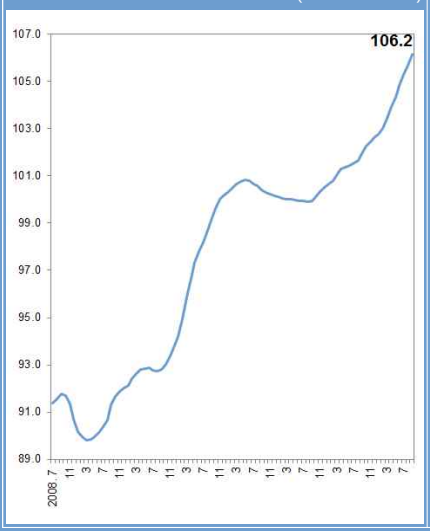
건설경기실사지수

(p)



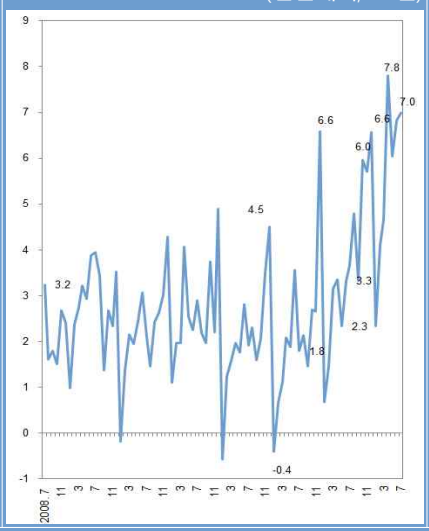
주택가격지수

(2013.3=100)



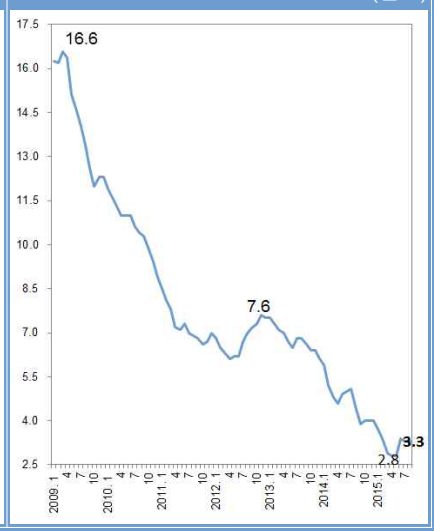
주택담보대출증감액

(전월대비, 조원)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825

http://www.cerik.re.kr