



월간건설경기동향

2015 / 02

건설

2014년 12월
건설수주 0.1% 감소

공공 부진
민간 호조

12월 건설기성
2.9% 감소

2015년 1월 CBSI
15.9p 하락

부동산

2014년 12월
토지가격 0.16% ↑
16개월 연속 상승

2015년 1월 주택시장
수도권 재건축
아파트 중심 상승세

2014년 1~12월
인허가 전년 동기비
17.1% 증가

2014년 12월 미분양
소폭 증가한
4만 379호

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 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 주택 건설 인허가 실적

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

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



I.

건설경기



1. 선행지표

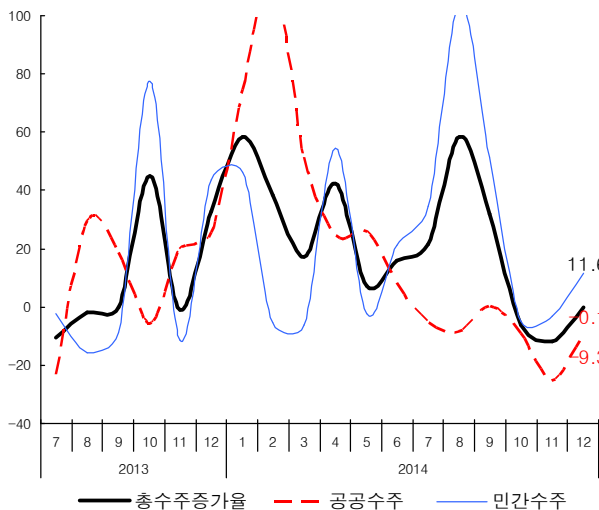
수주

2014년 12월
전년 동월 대비
0.1% 감소

- 2014년 12월 국내 건설수주는 공공의 부진으로 전년 동월비 0.1% 감소한 14.3조원 기록, 3개월 연속 감소
- 2014년 12월 수주는 12월 실적으로는 최근 10년 내 두 번째로 낮아 **금액상으로도 부진**
- 발주자별로 민간이 11.6% 증가했으나, **공공이 전년 동월 대비 9.3% 감소**
- 결국, 국내 건설수주는 지난 2014년 11월 12.0% 감소에 이어 3개월 연속 부진한 모습을 보임

[그림] 건설수주 증감률 추이

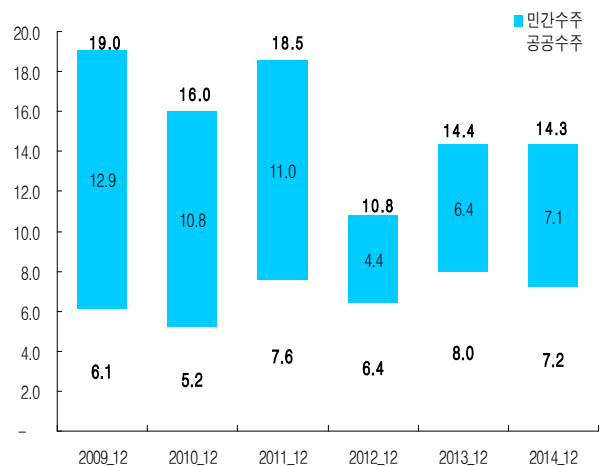
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 12월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 모든 공종 부진

민간은 주택만 호조

- 공공수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월비 9.3% 감소한 7.2조원 기록
 - 토목은 전년 동월 대비 1.4% 감소한 3.2조원으로 10년간 세 번째로 낮은 실적
 - 주택은 2.0조원으로 0.3% 감소
 - 비주택 건축도 26.0% 감소한 2.0조원 기록, 6개월 연속 감소
- 민간수주는 주택수주가 호조를 보여 전년 동월비 11.6% 증가, 3개월만에 증가
 - 토목수주는 12.9% 감소한 1.2조원으로 한달만에 재 감소
 - 주택수주는 신규 주택과 재개발·재건축 수주가 모두 증가해 12월 실적으로 4년 내 최대인 4.3조원 기록, 86.2% 급등
 - 비주택 건축의 경우 39.2% 감소한 1.6조원으로 6개월 연속 증가세 마감

[표] 2014년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 12월	14.3	7.2	3.2	4.0	2.0	2.0	7.1	1.2	5.9	4.3	1.6
증감률	-0.1	-9.3	-1.4	-14.8	-0.3	-26.0	11.6	-12.9	18.5	86.2	-39.2
2014. 1~12월	107.5	40.7	24.5	16.2	5.3	10.9	66.7	8.2	58.5	35.8	22.7
증감률	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 도로 및 교량, 토지조성, 항만 및 공항 수주 부진

- 토목이 부진한 것은 도로 및 교량과 토지 조성 수주 등이 감소했기 때문
 - 도로 및 교량 12월 수주로 14년 내 최저치로 전년 동기 대비 34.5% 감소, 토지조성과 항만 및 공항도 각각 78.1%, 74.4% 감소
 - 한편, 철도 및 궤도 수주 286.8% 급등, 발전 및 송전도 98.1% 증가
 - 조경공사 또한 112.7% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	8.3	286.8
발전 및 송전	6.4	98.1
도로 및 교량	5.6	-34.5
기계설치	2.6	-32.1
조경공사	1.3	112.7
상하수도	1.2	47.8
토지조성	1.2	-78.1
항만 및 공항	1.1	-74.4

자료 : 통계청

건축 : 주택 제외하고 모두 부진

- 건축의 경우 주택 제외하고 모두 부진
 - 주택은 민간의 호조로 전년 동월 대비 34.4% 증가
 - 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 40.7%, 69.9% 감소해 부진, 관공서 또한 16.9% 감소

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	51.1	34.4
관공서 등	7.6	-16.9
사무실 및 점포	6.0	-40.7
공장 및 창고	2.8	-69.9

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

**2014년 12월
재건축·재개발 수주
전년 동월 대비
156.8% 증가**

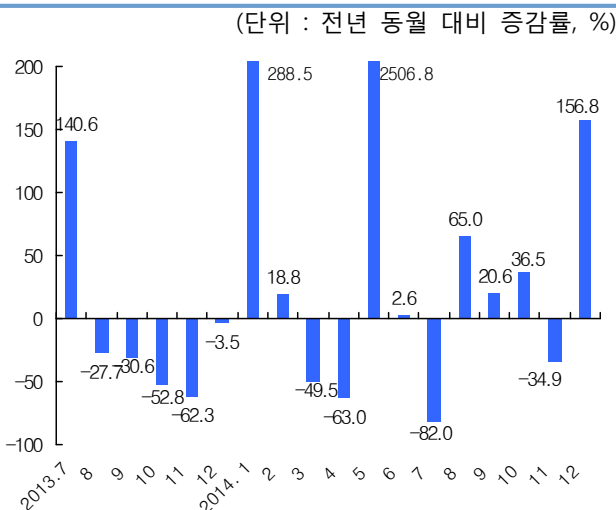
**2014년
재건축·재개발 수주
전년 대비 30.8%
증가**

- 2014년 12월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 156.8% 급등
 - 12월 실적으로는 3년 내 최대치인 1조 6,442억원 기록
 - 재건축 수주는 서울에서 수주가 발생해 전년 동월 대비 355.7% 급등한 1조 640억원 기록
 - 재개발 수주는 지방 수주가 증가해 전년 동월 대비 42.6% 증가한 5,802억원 기록

- 2014년 재건축·재개발 수주 기저효과로 전년 대비 30.8% 증가한 8.1조원 기록
 - 지난 2013년을 제외하고 대부분 10조원을 넘었던 것을 감안, 금액상으로는 부진
 - 재건축 전년 대비 62.7% 증가한 4.9조원, 재개발 0.8% 증가한 3.2조원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2014년 12월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 12	355.7	42.6	156.8
2014. 1~12	62.7	0.8	30.8

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

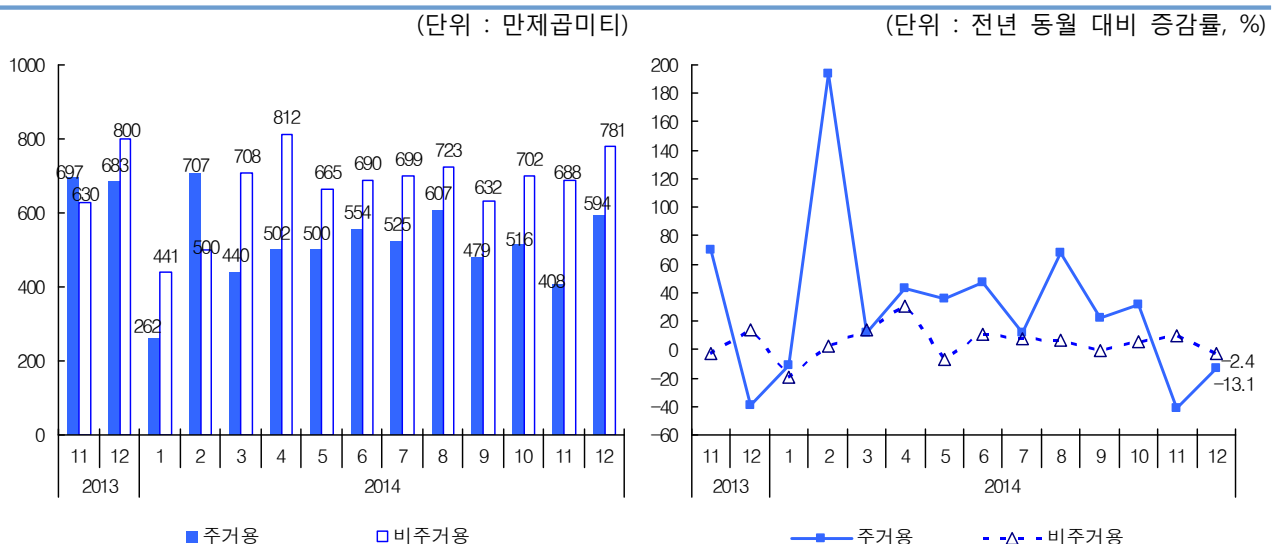
**2014년 12월
건축허가
전년 동월 대비
7.3% 감소**

**2014년 건축허가
전년 대비 13.7% 증가**

- 2014년 12월 건축허가면적은 전년 동월 대비 7.3% 감소한 1,375.1만㎡ 기록, 2개월 연속 감소
- 주거용 건축허가면적 전년 동월비 13.1% 감소(수도권 -7.4%, 지방 -18.7%)
- 비주거용 건축허가면적 상업용과 기타 건축의 부진으로 전년 동월 대비 2.4% 감소
- 공업용, 교육·사회용 각각 25.7%, 39.2% 증가해 양호했으나, 상업용과 기타 허가면적이 각각 2.9%, 29.7% 감소

- 2014년 건축허가면적 전년 대비 13.7% 증가한 1억 4,134.7만㎡, 7년 내 최대
- 주거용 26.7% 증가한 6,093.5만㎡ 기록
- 비주거용 5.5% 증가한 8,041.2만㎡ 기록

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이



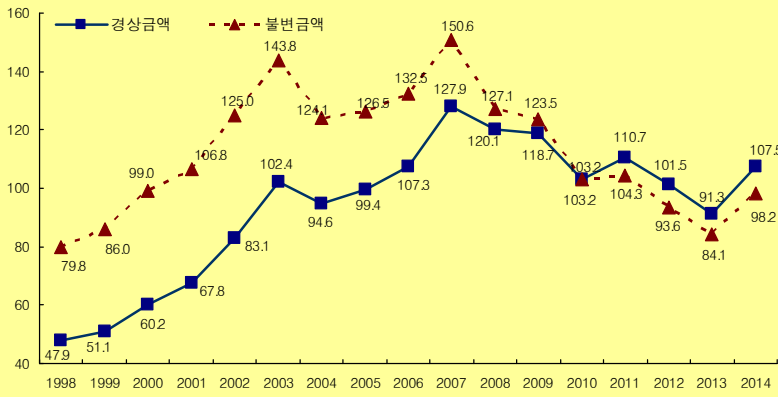
자료 : 국토교통부

2014년 연간 건설수주

2014년 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 증가해 전년 대비 17.7% 증가한 107.5조원 기록

<국내 건설 수주 추이>

(단위 : 조원)



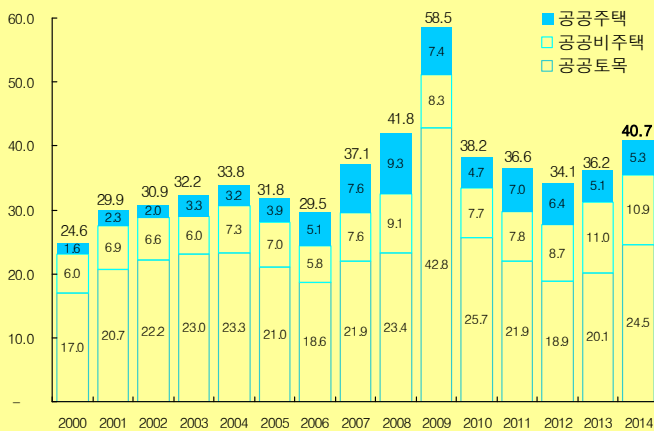
자료 : 대한건설협회

- 경상금액으로 2014년 수주는 107.5조원 기록, 지난 2013년 91.3조원 이후 1년 만에 100조원 대 회복
- 불변 금액(2010년 기준)으로 98.2 조원 기록, 지난 2000년 99.0조원과 비슷한 수준

<공종별 연간 공공 수주 추이>

(단위 : 조원)

공공

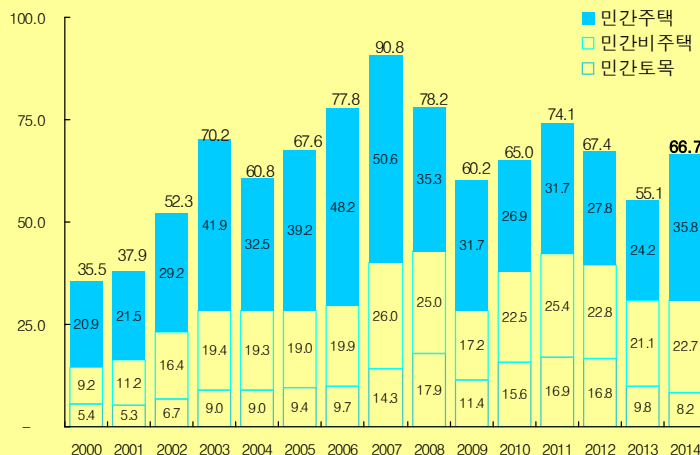


- 2014년 공공 수주 40.7조원 2009년 41.8조원과 비슷
- 토목수주 24.5조원, 2011년 25.7조원 이후 최대
- 주택 수주 5.3조원 기록
- 비주택 건축수주 10.9조원 역대 두 번째로 높은 실적 기록

<공종별 연간 민간 수주 추이>

(단위 : 조원)

민간



- 민간수주 66.7조원으로, 2012년(67.4조원) 실적에 근접
- 토목수주 8.2조원으로 12년 내 최저치로 부진
- 주택수주 35.8조원으로 2007년 50.6조원 이후 최대
- 비주택수주 22.7조원으로 2012년 실적 22.8조원과 비슷



2. 동행지표

건설기성

**2014년 12월
건설 기성
전년 동월 대비
2.9% 감소**

**2014년 건설 기성
전년 대비 0.3% 증가**

- 2014년 12월 건설기성 토목이 부진해 전년 동월 대비 2.9% 감소, 4개월 연속 감소세 지속
 - 공종별로 건축기성(주거용 +0.7%, 비주거용 +1.0%) 0.8% 증가해 한달만에 소폭 반등, 그러나 토목 7.3% 감소
- 2014년 건설기성 건축이 양호해 전년 대비 0.3% 증가
 - 공종별로 건축기성(주거용 +12.2%, 비주거용 +5.5%) 전년보다 9.1% 증가
 - 반면, 토목은 모든 공종(일반토목, 전기기계, 플랜트)이 전년보다 부진해 11.4% 감소

[표] 2014년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 12	10,384.5	5,843.0	3,016.5	2,826.5	4,541.5	2,682.6	547.3	1,228.0	3,681.4	6,178.3
증감률	-2.9	0.8	0.7	1.0	-7.3	-4.3	-20.4	1.6	-8.4	1.1
2014.1~12	98,255.2	61,040.9	34,279.4	26,761.5	37,214.3	20,296.2	5,849.1	10,372.8	31,962.7	62,261.2
증감률	0.3	9.1	12.2	5.5	-11.4	-8.3	-2.6	-17.6	-7.4	4.7

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
자료 : 통계청

건축착공

**2014년 12월
건축착공
전년 동월 대비
7.3% 감소**

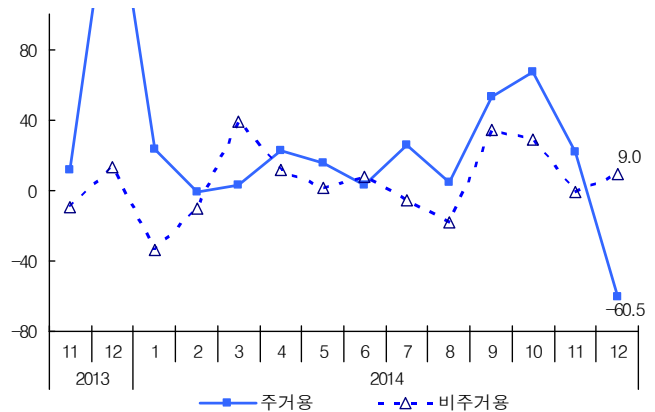
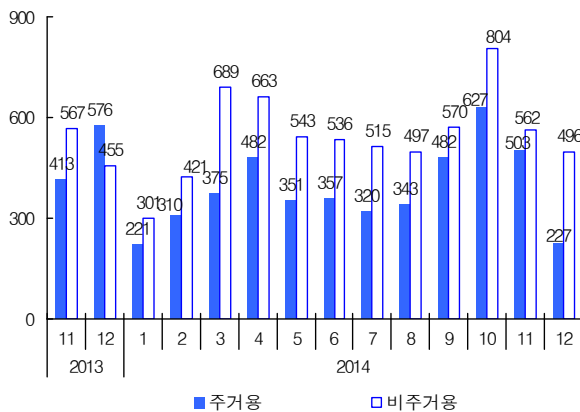
**2014년 건축착공
전년 대비
7.3% 증가**

- 2014년 12월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 29.8% 감소한 723.3만㎡ 기록, 3개월 연속 증가세 마감
 - 주거용 건축착공면적 전년 동월비 60.5% 급감(수도권 -23.1%, 지방 -66.6%)
 - 비주거용 건축착공면적 9.0% 증가한 495.8만㎡ 기록
 - 세부적으로 공업용, 상업용, 교육·사회용 각각 53.1%, 13.0%, 33.3% 증가
- 2014년 건축착공면적 전년 대비 7.3% 증가한 1억 1,193.7만㎡, 자료 확보된 2000년 이후 최대
 - 주거용 10.6% 증가한 4,596.6만㎡ 자료 확인된 기간 내 최대치 기록
 - 비주거용 5.2% 증가한 6,597.1만㎡, 7년 내 최대

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



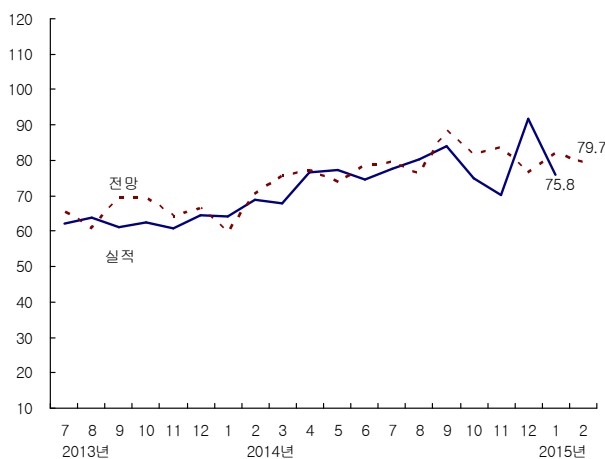
건설기업경기실사지수(CBSI)

**2015년 1월
CBSI 2014년 12월
대비 15.9p 하락**

**규모별 중견,
중소업체 지수
하락**

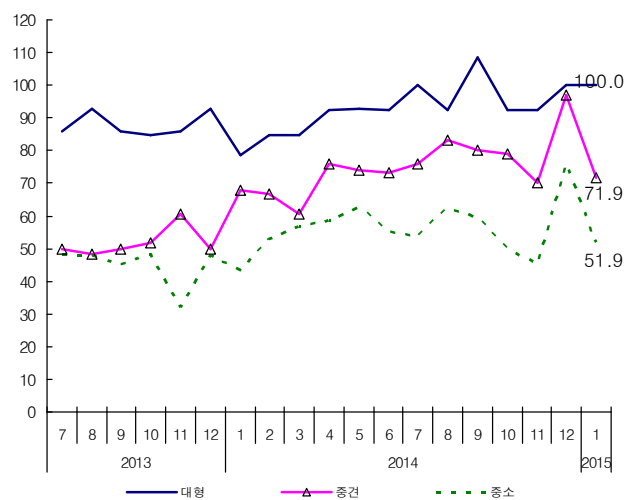
- 2015년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI) 2014년 12월 대비 15.9p 하락한 75.8 기록
 - CBSI는 작년 12월에 전월보다 21.3p 상승해 5년 3개월 만체 최고치인 91.7기록
 - 그러나, 1월에는 전월 급등에 따른 통계적 반락효과와 공공공사 발주물량이 감소하고 혹한기 계절적 요인으로 전월 대비 15.9p 감소
- 업체 규모별로 중견, 중소 업체 지수 큰폭으로 하락
 - 대형업체 작년 12월과 동일한 100.0 기록
 - 중견업체 25.1p 급락한 71.9 기록
 - 중소기업 24.1p 급락한 51.9 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

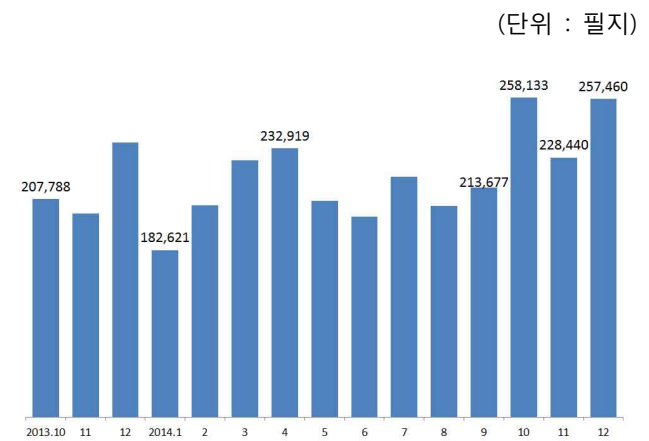
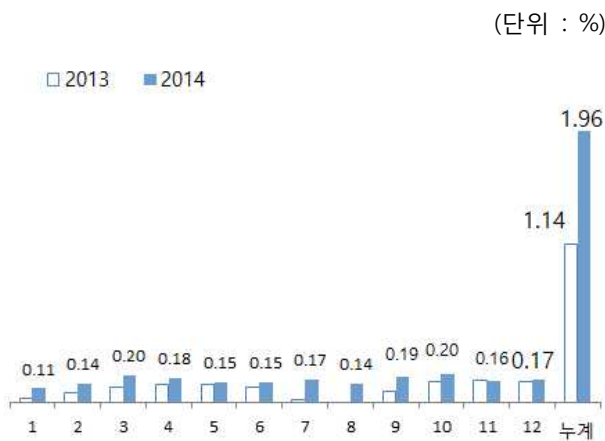
토지가격
제주, 대구
상승세 지속

토지거래
거래원인 및 주체별
모두 증가

- 2014년 12월 전국 토지가격은 전월비 0.17% 상승, 16개월 연속 상승세 지속됨.
 - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.16%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **인천 연수구(0.36%), 경기 하남시(0.31%), 서울 양천구(0.28%)에서 강세**
 - 비수도권은 **제주(0.37%), 대구(0.29%)에서 상대적으로 높은 상승률을 지속함.**
- 12월 전국 토지 거래량은 25만 7,460필지로 전월비 12.7%, 전년 동월비 9.1% 증가함.
 - 거래원인별로는 모든 거래원인에서 증가한 가운데 교환(1,396필지, 31.8%)이 전월비 가장 큰 폭으로 증가함.
 - 거래주체별로는 토지구매 전월비 모두 증가(개인 10.4%, 법인 33.7%, 기타 52.2%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

자료 : 온나라부동산포털

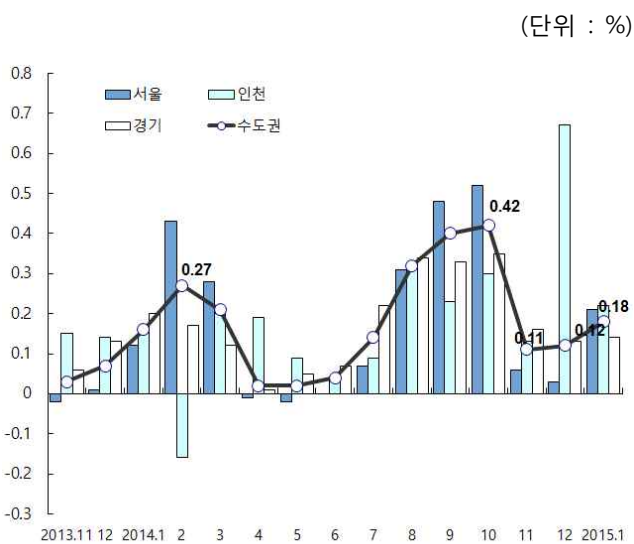
주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가격 재건축 아파트 중심의 상승세

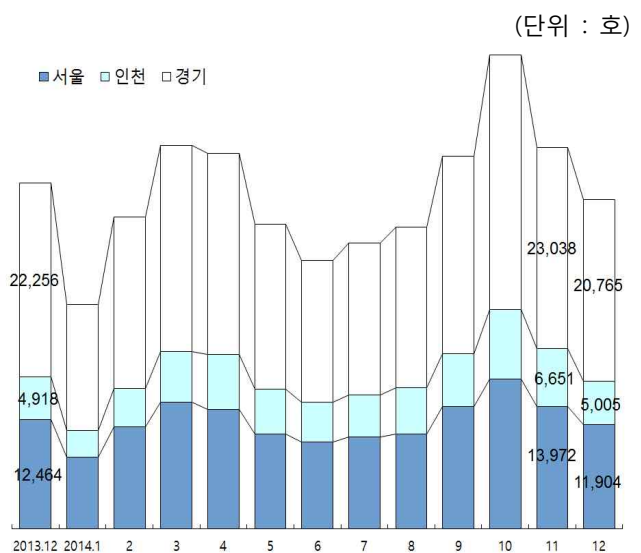
매매 거래 2개월 연속 감소

- 2015년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.18% 상승함.
 - 전월비 서울 0.21% 인천 0.22% 경기 0.14% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.52% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.27%, 중형 0.17%, 대형 0.06%, 재건축아파트 소형 0.43%, 중형 0.50%, 대형 0.57%)
- 2014년 12월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,674호로 전월비 13.7%, 전년 동월비 5.0% 감소
 - 최근 8년(2006~2013) 12월 평균 대비 6.5% 감소
 - 전월비 서울 14.8%, 인천 24.7%, 경기 9.9% 감소

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



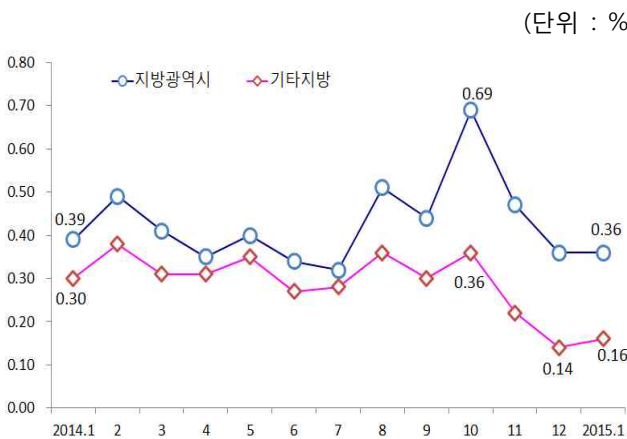
주택시장_지방

지방광역시
매매가격 상승
거래량 감소
대구 아파트는
여전히 뜨거워

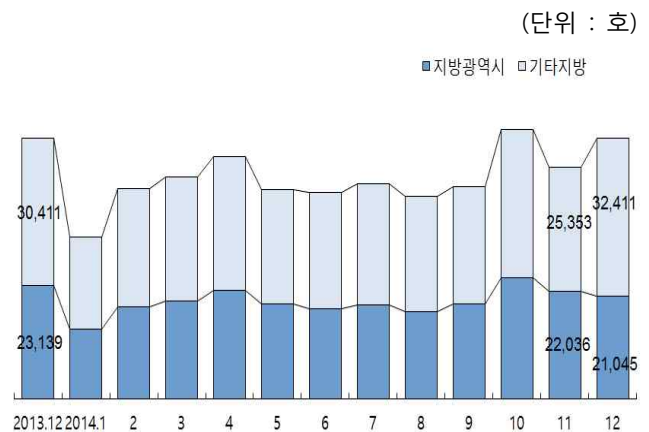
기타지방
매매가격 상승
거래량 증가

- 2015년 1월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.36% 상승, 29개월 연속 상승
 - 대전(-0.02%)을 제외한 부산(0.21%), **대구(0.85%)**, 광주(0.34%), 울산(0.15%) 상승
- 2014년 12월 지방광역시 거래량 2만 1,045호로 전월비 14.5%, 전년 동월비 9.0% 감소
 - 지방광역시 전월비 부산(2.1%)을 제외한 모두 감소(대구 -10.9%, 광주 -4.1%, 대전 -9.6%, 울산 -7.2%)
- 1월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.16% 상승
 - 경남 김해시(0.68%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-1.03%)는 가장 크게 하락
- 12월 기타지방 거래량은 3만 2,411호로 전월비 27.8%, 전년 동월비 6.6% 증가
 - 전월비 모든 권역에서 증가(강원권 6.4%, 충청권 40.7%, 전라권 20.4%, 경상권 27.2%, 제주권 41.7%)

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2014년 1~12월
인허가
전년 대비
17.1% 증가**

**경기 전년 대비
69.7% 증가**

- 2014년 1~12월 주택건설 인·허가 실적은 51만 5,251호로 전년 대비 17.1% 증가
 - 민간 25.4% 증가, 공공 20.5% 감소함. 민간이 2015년 공급 증가를 견인함.
- 12월 한 달 실적은 6만 9,267호로 전년 동월비 17.7% 감소, 전월 대비 40.8% 증가함.
 - 전년 동월비 수도권 3.1% 증가, 지방광역시 54.8%, 기타지방 24.9% 감소함.
- 1~12월 동안 수도권은 25.6% 증가
 - 서울 15.9%, 인천 28.2% 감소하여 감소세 확대되며 2014년이 마무리됨.
 - 경기도는 69.7% 증가하여 급증세 이어져
 - 지방광역시는 감소세(-3.1%)로 마무리됨.
 - 기타지방은 3달 연속 증가세 둔화되며 전년 대비 15.5% 증가함.
 - 부산, 대전, 세종, 충북, 대전, 전남 감소함.

[표] 부문별·지역별 2014년 1~12월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2014년 1~12월	515,251	241,889	64,920	208,442	63,320	38,772	7,748	16,800	451,931	203,117	57,172	191,642
2013년 1~12월	440,116	192,610	66,978	180,528	79,619	34,188	9,139	36,292	360,497	158,422	57,839	144,236
전년비증감률	17.1	25.6	-3.1	15.5	-20.5	13.4	-15.2	-53.7	25.4	28.2	-1.2	32.9

자료 : 국토교통부



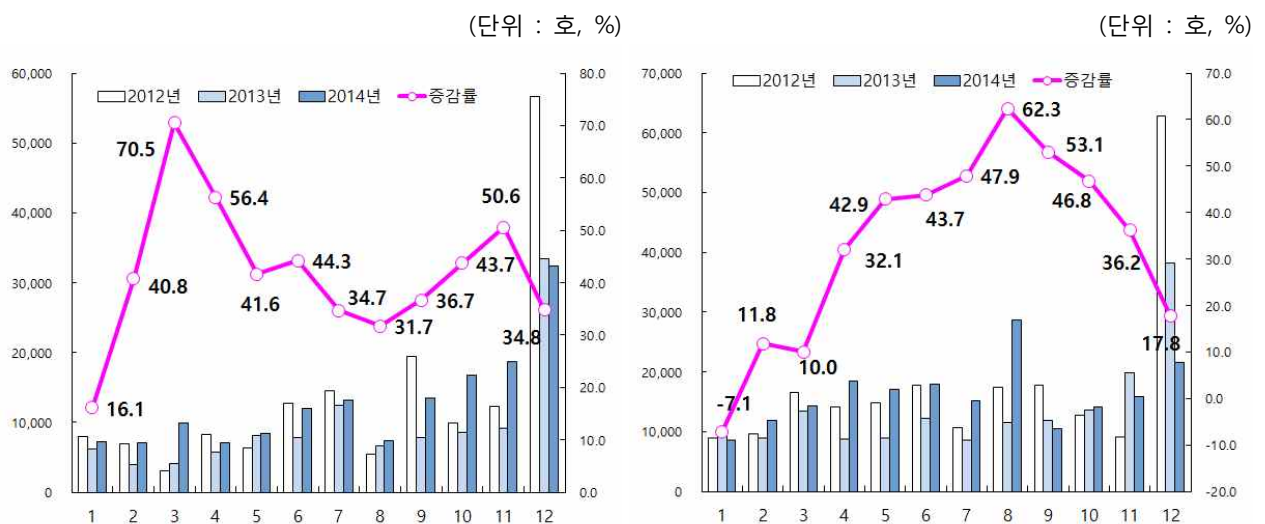
아파트 인·허가

경기
114.3% 증가

아파트외
3.8% 증가

- 1~12월 아파트 인·허가 실적은 34만 7,687호로 전년 동기비 24.7% 증가
 - 수도권 34.8%, 지방 17.8% 증가
- **경기의 급증세, 서울·인천 감소세 심화**
 - 경기(114.3%) 급증세, 서울(-35.7%)과 인천(-44.7%) 감소세
 - 지방광역시 3.3%, 기타지방 23.8% 증가, 지방광역시 인허가 증가세 빠르게 둔화
- 1~12월 **아파트외 실적**은 16만 7,564호로 **전년 동기비 3.8% 증가**
 - 수도권은 12.3% 증가, 지방 4.2% 감소
- 초소형(40㎡ 이하)을 제외하고 모든 규모 증가
 - 중소형(40~85㎡)에서 30.7% 증가하였고 대형(85㎡ 초과)도 5.6% 증가함.

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



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

아파트 분양

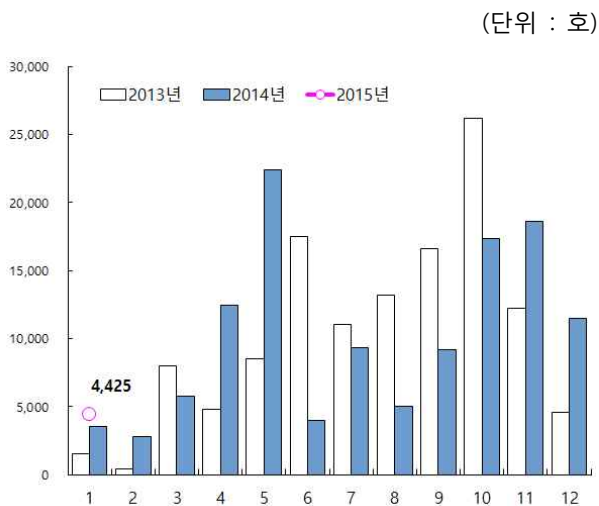
**2015년 1월
전년 동월비
140.5% 증가**

**계절적 비수기에도
비교적 호조세**

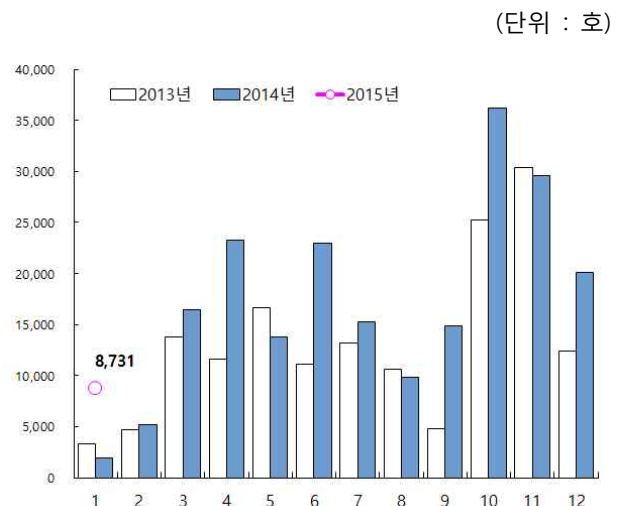
- 2015년 1월 아파트 분양은 1만 3,000여 호로 전년 동월비 140.5% 증가, 전월비 58.4% 감소
 - 1월 물량으로는 2010년 이후 가장 많아
 - 수도권은 4,000여 호 분양되어 전년 동월비 25.4% 증가, 전월비 61.4% 감소
 - 지방은 9,000여 호로 전년 동월비 350.1% 증가, 전월비 56.6% 감소
- 계절적 비수기임에도 불구하고 전국적으로 10 : 1을 넘어서는 청약경쟁률을 보임.
 - 창원, 대구, 해운대, 천안 등에서 높은 청약경쟁률을 보임. 수도권에서는 마곡이 두드러졌으나, 송도에서도 비교적 선전함.
- 2015년 2월 예정물량은 1만 8,000여 호로 예상됨. 경기도에 분양물량이 집중되어 있어 2015년 수도권 분양 경기의 가늠자가 될 것으로 예상됨.

[그림] 2015년 1월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2015년 1월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 부동산114(주)



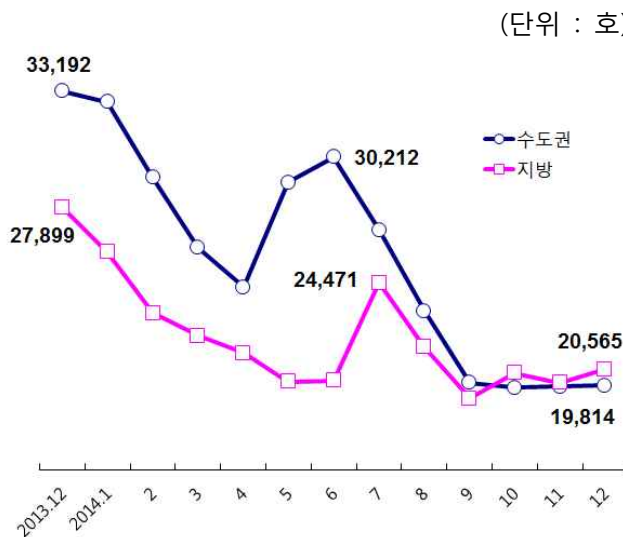
아파트 미분양

**지방
수도권
모두 증가**

**소형
미분양
증가 두드러져**

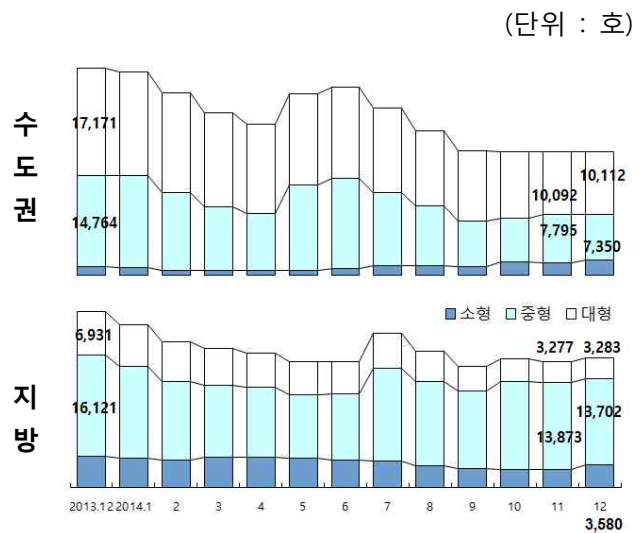
- 2014년 12월 미분양 아파트는 1개월 만에 다시 증가하면 4만호를 넘어선, 4만 379호를 기록함.
 - 수도권에서 40호, 지방은 636호 증가함.
 - 준공후 미분양은 198호 감소, 1만 6,267호임. 지속적으로 감소 중이며 비중도 40.3%로 낮아져
- 수도권, 지방 모두 **소형과 대형**에서 미분양이 **증가**함. 특히, 소형 증가 두드러져
 - 수도권은 **소형 465호**, 대형 20호 **증가**, 중형 445호 감소함.
 - **지방 소형 801호**, 대형 6호 **증가**, 중형 171호 감소
- **충남(500호), 대구(459호), 세종(372호), 전남(340호)**의 미분양 전월비 큰 폭 증가
 - 경기 양평군, 김포시, 충남 서산시, 당진시, 대구 달성군, 전남 광양시, 세종시, 인천 연수구에서 400호 이상의 미분양이 발생함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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

2014년 주택 건설 인·허가 실적 : 경기, 울산, 경북 큰 폭 증가

■ 수도권은 중소형, 지방은 중형 중심의 주택 건설 인·허가 실적

- 2014년 전국 주택 건설 인·허가 실적은 51만 5,251호이며 전년 대비 17.1% 증가함. 상반기에 비해 하반기 물량이 1.3배 많았고 특히, 4/4분기 물량이 집중됨.
 - 지난 14년(2000~13년) 동안 연간 평균 주택 건설 인허가 실적과 비교하면 4.8% 증가함. 수도권, 지방광역시는 각각 4.2%, 27.8% 감소하였으나, 기타지방은 32.3% 증가함.
- 2014년 주택 건설 인·허가 실적의 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) : 중형(60~85㎡이하) : 대형(85㎡초과) = 3.5 : 5 : 1.5 수준으로 중소형 공급이 주를 이룸.
 - 규모별 비중은 소형 34.0%, 중형 49.4%, 대형 16.6%로 조사됨.
 - 수도권은 소형 47.2%, 중형 41.2%, 대형 11.6%, 지방광역시는 소형 25.1%, 중형 60.6%, 대형 14.3%, 기타 지방은 소형 21.4%, 중형 55.5%, 대형 23.1%로 나타남.
- 부문별로는 전년 대비 민간은 증가한 반면, 공공은 감소함.
 - 전년 대비 공공은 20.5% 감소하였으나, 민간은 25.4% 증가함.
 - 공급 비중은 민간 87.7%, 공공 12.3% 수준으로 금융위기 이후 민간 비중이 가장 높음.

■ 경기, 대구·경북권, 울산 아파트 건설 인·허가 다수 이루어져

- 전년 대비 경기, 대구·경북권, 울산의 주택 건설 인·허가 실적이 큰 폭으로 증가하였으며, 수도권은 서울과 인천 감소에도 불구하고 경기의 증가세로 전년 대비 증가함.
 - 수도권은 24만 1,889호로 전년 대비 25.6%, 기타지방은 20만 8,442호로 전년 대비 15.5% 증가, 지방광역시는 6만 4,920호로 전년 대비 3.1% 감소.
 - 전년 대비 경기(69.7%), 울산(133.9%), 경북(73.5%)는 50%를 상회하는 주택 건설 인·허가 실적을 보였으며, 그 외에 대구(5.5%), 광주(30.8%), 강원(0.1%), 충남(10.0%), 전북(4.5%), 경남(42.5%), 제주(39.6%)도 증가함, 반면 서울(-15.9%), 인천(-28.2%), 부산(-42.5%), 대전(-2.1%), 세종(-30.2%), 충북(-14.9%), 전남(-12.1%)은 감소함.
 - 한편, 아파트 건설 인·허가 실적은 경기(114.3%), 울산(211.0%), 경북(128.6%), 제주(142.0%)에서 100%를 상회하는 실적을 보임.

■ 분양물량 증가 지역과 주택 건설 인·허가 실적 증가 지역 겹쳐 향후 분양시장 위축시 우려

- 2014년 분양물량이 증가한 경기, 광주, 경남 등이 주택 건설 인·허가 실적 증가 지역과 겹쳐 향후 분양시장 위축시 우려됨.
 - 최근 분양시장에서 높은 청약경쟁률을 나타낸 단지의 공통점은 지역 내에서 소득 수준이 높고 양호한 주택지에 입지하고 있어 기본적으로 소비자 선호도가 높은 지역임. 반면, 동일 지역내에서도 청약경쟁률의 편차가 큼. 따라서 현재의 호조세가 모든 지역에서 유지된다고 보기 어려움.
 - 금년 상반기 미국의 양적완화 축소에 따른 국내 금리의 인상 가능성도 큰 만큼 현재 분양시장의 호조세가 장기화되기는 어려울 것으로 판단됨.



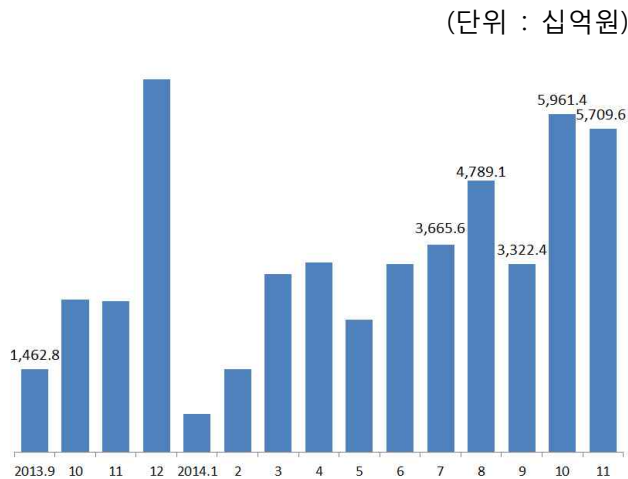
3. 금융시장

예금은행 주택담보대출 5.7조 증가

주택담보대출 금리 신규취급액 기준 3.33%로 상승

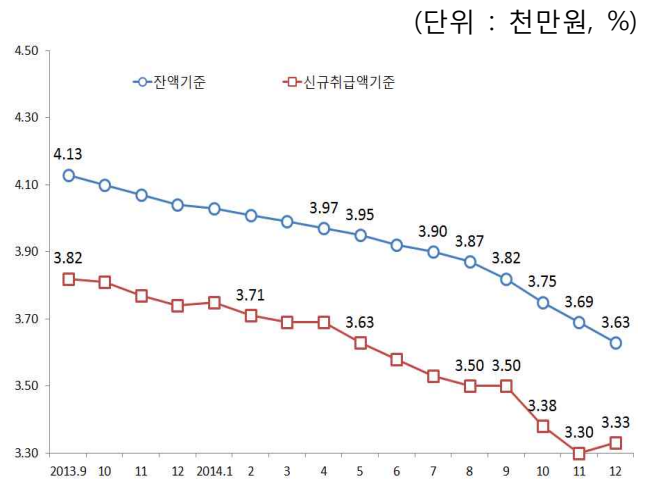
- 2014년 11월 주택담보대출액은 전월비 5.7조 원 증가한 531.1조원 수준을 보임.
 - 예금취급기관에서는 4.9조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.8조원이 증가함.
 - 최근 주택금융공사 등 기타금융기관의 주택담보대출이 지속적으로 감소하였으나, 10월과 11월 연속으로 증가함.
 - 지속적인 금리 하락으로, 거래량 증가세 둔화에도 불구하고 주택담보대출 증가세는 지속됨.
- 2014년 12월 주택담보대출 금리는 신규취급액 기준은 상승, 잔액기준은 하락함.
 - 신규취급액 기준은 전월비 0.03%p 상승한 3.33%를 보였으며, 잔액 기준은 0.06%p 하락한 3.63% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

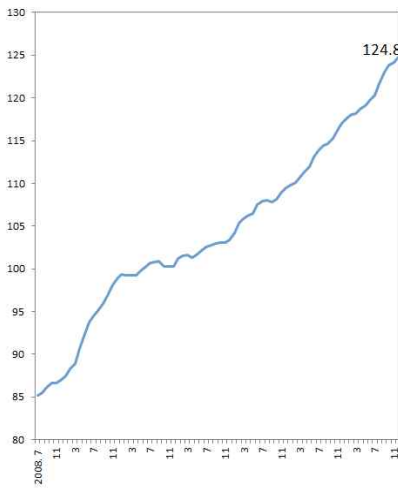
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

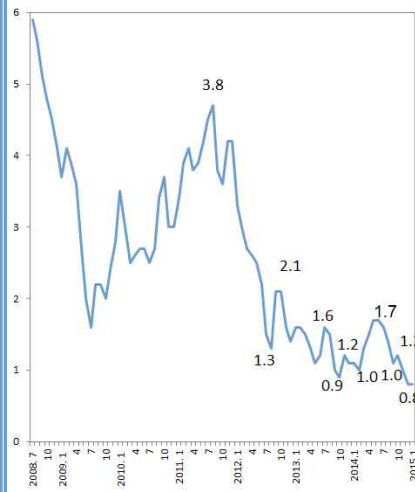
경기선행지수

(2010=100)



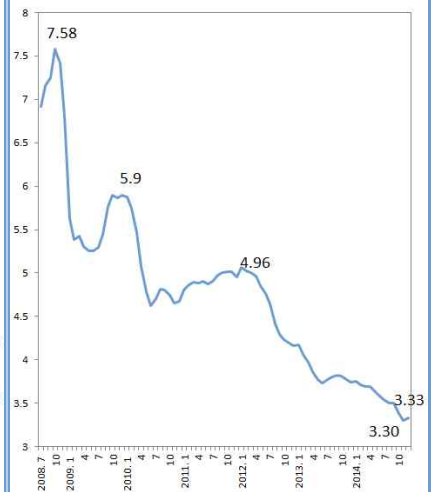
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



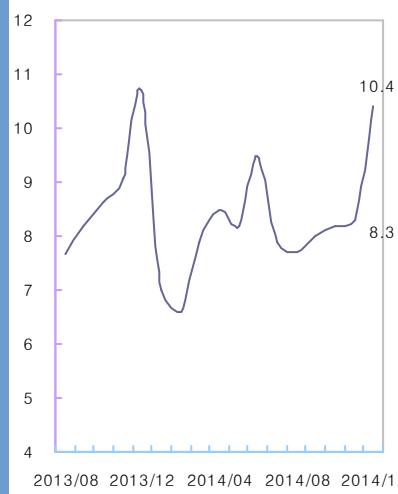
주택담보대출금리

(%)



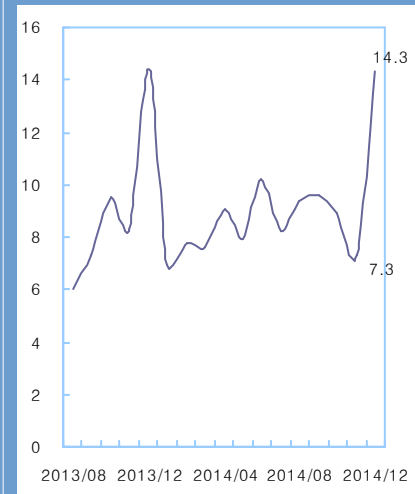
건설기성

(조원)



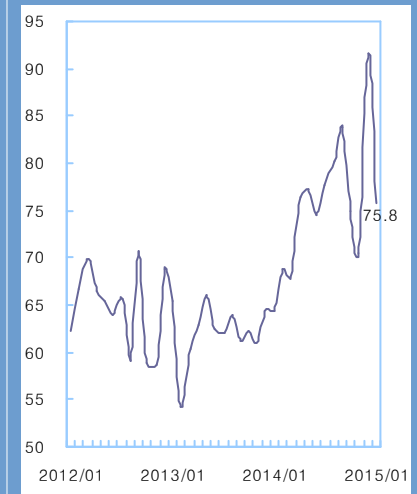
국내건설수주

(조원)



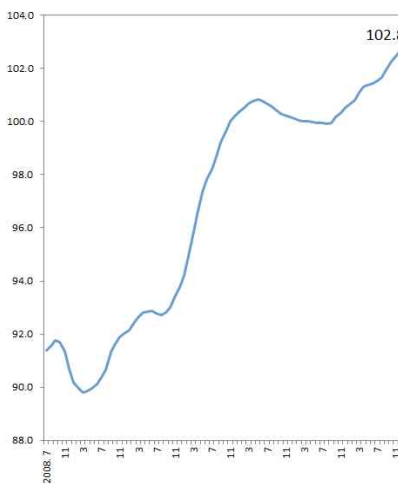
건설경기실사지수

(p)



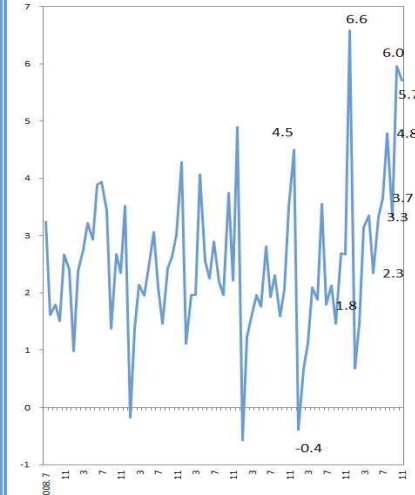
주택가격지수

(2013.3=100)



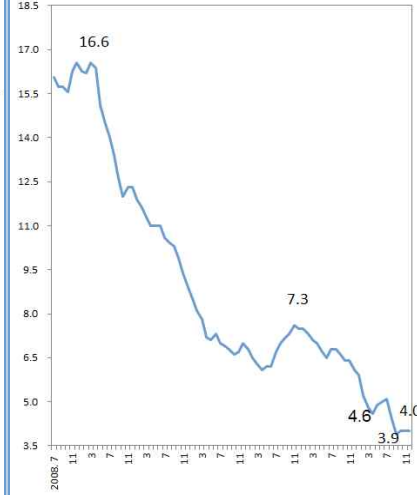
주택담보대출증감액

(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>