



월간건설경기동향

2014 / 10

건설

2014년 8월
건설수주 58.2% 증가

공공 부진
민간 양호

8월 건설기성
1.1% 증가

2014년 9월 CBSI
3.7p 상승

부동산

2014년 8월 토지가격
12개월 연속 상승

2014년 9월 주택시장
수도권 매매가격
재건축 상승세 지속

2014년 1~8월
인허가 전년 동기비
26.2% 증가

2014년 8월 미분양
4개월 만에 감소세

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 SOC 예산안



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 1~8월 서울 전월세 거래

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)



CERIK | 월간건설경기동향 | 2014-10

I.

건설경기



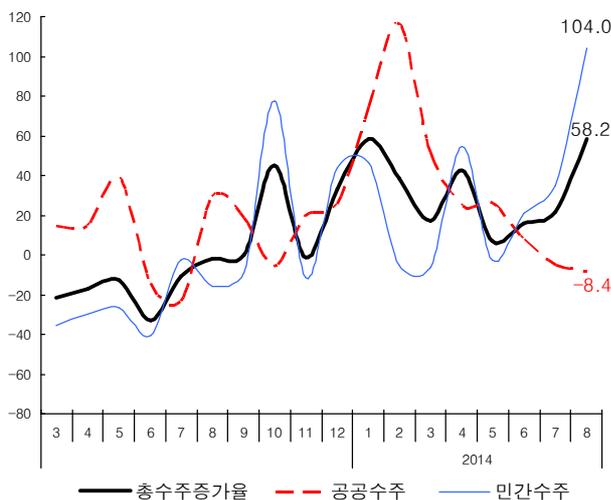
1. 선행지표

수주

2014년 8월
전년 동월 대비
58.2% 증가

- 2014년 8월 국내 건설수주는 민간부문의 호조세로 인해 전년 동월비 58.2% 증가한 9.4조원 기록, 9개월 연속 증가
- 2014년 8월 수주는 8월 실적으로는 자료가 작성된 지난 94년 이후 **역대 최대치인 9.4조원**을 기록, 전년 동월 대비 58.2% 증가
- 발주자별로 공공이 전년 동월 대비 8.4% 감소해 부진했으나, **민간이 104.0% 급등**
- 결국, 국내 건설수주는 작년 2013년 12월부터 올해 8월까지 **총 9개월 연속 증가세를 지속**

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 8월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 부진 민간 양호

- 공공수주는 토목이 부진해 전년 동월비 8.4% 감소한 2.2조원 기록, 2개월 연속 감소
 - 토목은 철도와 도로 수주가 부진해 8월 실적으로 10년 내 최저치인 0.9조원 기록, 전년 동월 대비 32.0% 감소
 - 주택은 8월 실적으로 6년 내 최대치인 0.6조원으로 302.9% 급등
 - 비주택 건축은 22.6% 감소한 0.7조원 기록, 2개월 연속 감소
- 민간수주는 건축 공종의 호조로 전년 동월비 104.0% 급등
 - 8월 실적으로는 역대 최대치인 7.2조원 기록
 - 토목수주는 35.2% 감소한 0.3조원으로 부진
 - 주택수주는 신규 주택과 재개발·재건축 모두 호조를 보여 8월 실적으로 역대 최대치인 5.0조원 기록, 259.0% 급등
 - 비주택 건축도 14.0% 증가한 1.9조원으로 양호

[표] 2014년 8월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 8월	9.4	2.2	0.9	1.3	0.6	0.7	7.2	0.3	6.9	5.0	1.9
증감률	58.2	-8.4	-32.0	22.8	302.9	-22.6	104.0	-35.2	126.9	259.0	14.0
2014. 1~8월	67.3	26.1	16.8	9.3	2.4	7.0	41.2	4.4	36.8	22.4	14.5
증감률	29.7	32.3	37.8	23.4	45.7	17.3	28.2	-17.9	37.3	62.9	10.5

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도 및 궤도, 도로, 기계설치 등 수주 감소

- 토목의 경우 철도, 도로, 기계설치 등이 부진
 - 철도 및 궤도, 도로 및 교량 각각 18.1%, 36.1%감소
 - 기계설치와, 발전 및 송전도 각각 76.0%, 65.2% 감소해 부진
 - 다만, 항만, 토지조성, 상하수도, 조경 공사 등 비중이 낮은 공사들은 증가

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	2.3	-18.1
도로 및 교량	1.9	-36.1
항만 및 공항	1.6	9.7
토지조성	1.3	3.9
기계설치	1.2	-76.0
조경공사	1.2	51.3
상하수도	1.0	209.0
발전 및 송전	0.6	-65.2
토목 기타	0.5	168.8

자료 : 통계청

건축 : 주택과 사무실 및 점포 수주 증가

- 건축의 경우 주택과 사무실 및 점포 수주가 증가
 - 주택은 공공과 민간 모두 양호해 249.6% 급등
 - 사무실 및 점포도 284.1% 급등
 - 반면, 관공서와 공장 및 창고는 각각 35.0%, 42.9% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	65.0	249.6
사무실 및 점포	12.4	284.1
관공서 등	5.6	-35.0
공장 및 창고	4.3	-42.9

자료 : 통계청

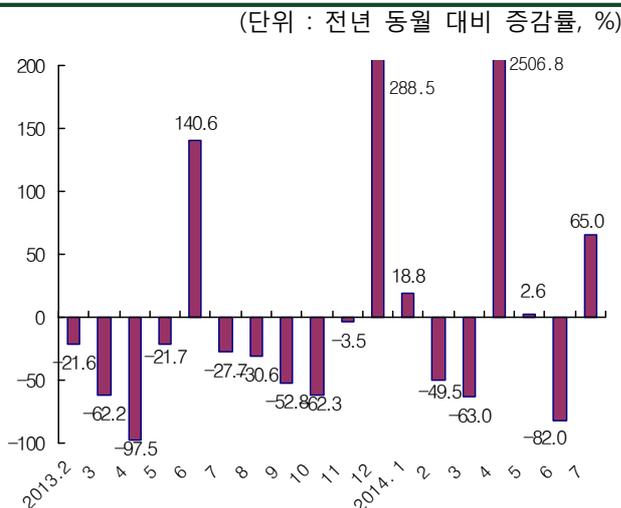
수주_재건축·재개발

2014년 8월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 65.0% 증가

- 2014년 8월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 65.0% 증가한 9,516억원 기록, 한달 만에 다시 반등
- 재건축 수주는 비록 전년 동월 대비 4.0% 감소하였으나, 8월 실적으로는 최근 10년 간 3번째로 높은 4,024억원을 기록, 금액상으로는 양호
- 재개발 수주의 경우 5,492억원으로 금액 자체는 예년 수준에 다소 미치지 못하였지만, 작년 실적이 부진한 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 248.2% 급등, 4개월 연속 감소세 마감

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2014년 8월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 8	-4.0	248.2	65.0
2014. 1~8	12.9	24.1	17.6

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원

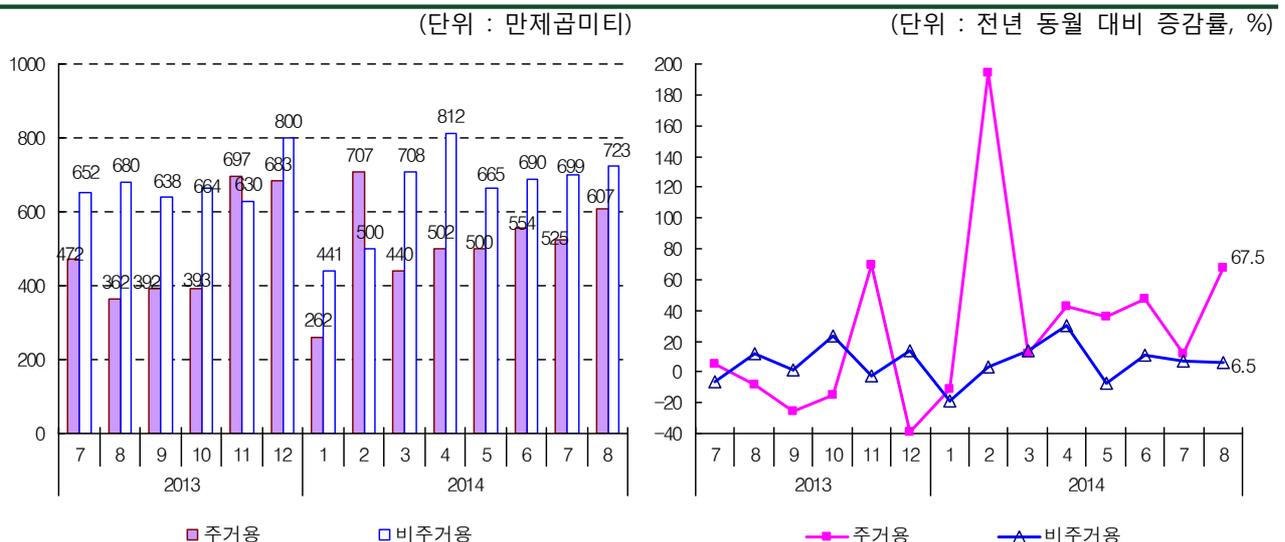


건축허가

2014년 8월 건축허가 전년 동월 대비 27.7% 증가

- 2014년 8월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 27.7% 증가한 1,330.1만㎡ 기록, 7개월 연속 증가
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월비 67.5% 증가
 - 수도권 전년 동월비 31.8% 증가해 한달 만에 다시 반등, 지방 87.5% 증가해 7개월 연속 증가세 지속
- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용과 기타 건축이 양호해 6.5% 증가
 - 상업용, 교육·사회용, 기타건축 각각 0.1, 49.6, 36.0% 증가해 양호
 - 다만, 공업용 31.9% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

2015년 SOC 예산안

- 2015년 SOC 예산안, 전년 대비 3.0% 증액된 24.4조원 책정, 경기 활성화 위해 계획보다 2조~3조원 증액, 도로·철도 등 교통 SOC 증가

- 정부가 지난 9월 23일, 국회에 제출한 2015년도 SOC 예산(안)은 당초 감축할 계획이었지만, 내수 경기의 부양을 위해 금년보다 3.0% 증가한 24.4조원으로 책정
 - 정부는 경기 회복을 위해 재정을 최대한 확장 편성한다는 방침으로, 내년도 예산은 경제 활성화, 안전 사회의 구현, 서민 생활 안정에 중점을 둠
 - 특히, SOC 예산의 경우, 당초 2013~17년 국가 재정 운용 계획에서의 금액은 22.0조원으로, 올해보다 7% 정도인 2조~3조원을 감축할 예정이었으나, 오히려 계획보다 대략 2.4조원이 증액
 - 그만큼 최근 경기 회복을 위해서는 SOC 투자 확대를 통한 건설 경기의 회복이 중요함을 시사
 - 다만, 2014~18년 국가 재정 운용 계획을 살펴보면, 2016년에 22.4조원, 2017년에 20.7조원, 2018년에 19.1조원으로, 2016년부터는 다시 감소할 것으로 예상되며, 2018년에는 20조원을 하회할 것으로 전망
- 2015년 SOC 예산안을 살펴보면, 교통 SOC를 제외한 수자원, 물류 등 기타 SOC 예산은 올해보다 4.4% 감소할 전망이지만, 도로·철도 항만 등 교통 SOC가 전년 대비 6.1% 증액됨.
- 특히, 교통 SOC 예산은 2009년의 18.3조원 이후 6년 만에 최대치인 17.9조원이 배정. 세부적으로, 완공 공사 위주로 예산이 투입되는 가운데, 안전 및 유지 보수 설비가 집중적으로 증액
 - 도로는 공사 중인 사업의 완공 및 교통 안전 강화에 중점을 두어 올해보다 4.6% 증액된 8.9조원이 편성
 - 2014년에 54건의 완공 공사가 계획, 2015년에는 이보다 대략 2배가 증가한 94건(고속도로 5건, 국도 61건, 산업단지 진입도로 28건)이 계획되었으며, 노후 교량 등 위험 구간의 정비 및 첨단 교통 체계 관련 예산도 증가
 - 철도의 경우, 7.3% 증액된 7.3조원으로, 노후 선로 교체 및 고가, 터널 지하 구간의 내진 보강을 지원하여 철도 사고 재발 방지를 위해 철도 안전 투자가 5,736억원에서 8,618억원으로 증액
 - 도시부 교통 혼잡 및 평창올림픽 수송 대책 등 국책 사업 지원으로 광역철도가 올해보다 60.4%가 증액된 8,618억원, 원주 강릉 복선전철도 15.0%가 증액된 9,200억원이 계획
 - 항만 및 공항 예산은 8.3%가 증액된 1.7조원이 계획되었는데, 울산 신항 및 부산, 인천, 목포 등 항만 배후 단지의 개발에 대한 예산이 증액

<정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년 (추경 미포함)	2013년 (추경 포함)	2014년 (B)	2015년 예산안 (A)	증감률 (A/B, %)
▪ 도로	80,038	74,487	77,614	86,451	91,667	84,695	88,590	4.6
▪ 철도(도시철도 포함)	53,512	54,055	61,141	68,591	69,913	68,032	73,026	7.3
▪ 항만·공항	19,283	17,012	17,056	15,862	16,121	16,060	17,394	8.3
교통 SOC 계	152,833	145,555	155,811	170,904	177,701	168,787	179,010	6.1
▪ 수자원	51,076	50,182	29,020	27,315	23,694	23,830	23,054	-3.3
▪ 물류, 지역 및 도시 등	47,198	48,669	46,095	44,805	45,638	44,279	42,025	-5.1
기타 SOC 계	98,274	98,851	75,115	72,120	96,332	68,109	65,079	-4.4
총계	251,106	244,406	230,926	243,024	250,261	236,895	244,089	3.0
(4대강, 여수엑스포 제외시)	216,000	209,501	227,784	243,024	-	-	-	-

자료 : 기획재정부



2. 동행지표

건설기성

2014년 8월
건설 기성
전년 동월 대비
1.1% 증가

- 2014년 8월 건설기성 민간부문의 호소세로 전년 동월 대비 1.1% 증가, 두달 연속 증가
 - 공공은 전년 동월 대비 10.4% 감소해 부진, 반면 민간은 7.2% 증가해 양호
- 공종별로 건축기성은 전년 동월비 6.8% 증가해 20개월 증가세 지속
 - 주거용과 비주거용 각각 11.3%, 1.4% 증가해 양호
- 토목기성은 전기기계를 제외한 대부분의 공종이 부진해 전년 동월 대비 7.3% 감소, 10개월 연속 감소
 - 일반토목, 플랜트 각각 7.4%, 14.5% 감소
 - 다만, 전기기계 23.4% 증가해 양호

[표] 2014년 8월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 8	7,743.9	4,914.6	2,772.6	2,142.0	2,829.4	1,465.6	493.8	824.4	2,295.4	5,154.4
증감률	1.1	6.8	11.3	1.4	-7.3	-7.4	23.4	-14.5	-10.4	7.2
2014.1~8	63,388.2	39,876.8	22,746.2	17,130.7	23,511.4	12,715.1	3,949.2	6,410.0	20,544.6	40,410.8
증감률	3.3	14.1	19.3	7.7	-10.9	-8.5	20.2	-25.0	-4.7	7.9

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

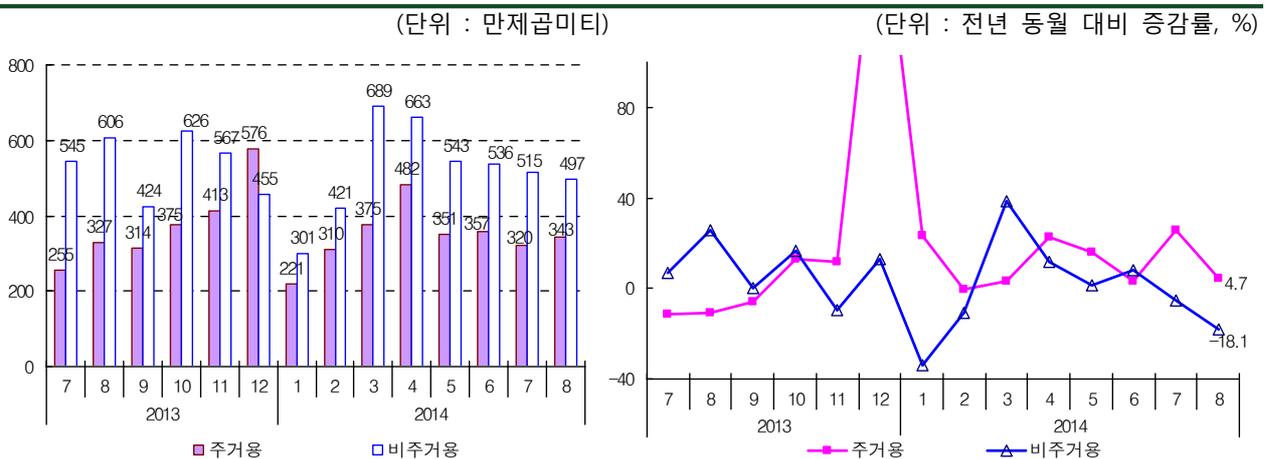
자료 : 통계청

건축착공

2014년 8월
전년 동월 대비
10.1% 감소

- 2014년 8월 건축착공면적은 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 10.1% 감소한 869.3만㎡ 기록, 5개월 연속 증가세 마감
- 주거용 건축착공면적 수도권이 부진했으나 지방이 호조를 보여 전년 동월비 4.7% 증가한 342.6만㎡ 기록
 - 수도권이 4.6% 감소해 부진했으나, 지방이 10.8% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적 기타 건축을 제외하고 모두 부진해 전년 동월 대비 18.1% 감소
 - 상업용과 공업용 각각 19.4%, 20.2% 감소해 부진, 교육·사회용 또한 14.5%감소 대부분 부진한 모습 시현
 - 다만, 기타 건축 3.4% 증가

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



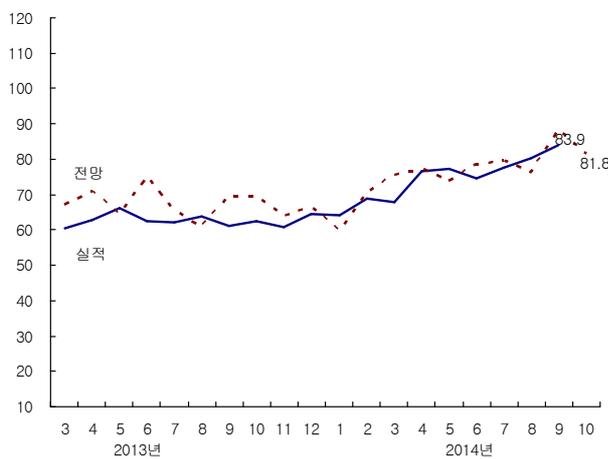
건설기업경기실사지수(CBSI)

**2014년 9월
CBSI 전월비
3.7p 상승**

**대형업체가 전체
지수 상승 주도**

- 2014년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 3.7p 상승한 83.9 기록
 - 9월 CBSI 83.9는 2009년 10월 86.4를 기록한 이후 4년 11개월 만에 최고치
 - 결국 CBSI는 글로벌 금융위기 극복을 위해 SOC 예산을 전년비 25% 증가시켰던 2009년과 비슷한 수준으로 회복됨
 - 이는 지난 7월 발표된 제2기 경제팀의 주택 금융규제 완화 등을 포함한 경기부양책에 힘입은 결과로 판단됨
- 업체 규모별로 대형업체만 증가
 - 대형업체 전월비 16.0p 상승한 108.3 기록
 - 중견업체 전월비 3.3p 하락한 80.0 기록
 - 중소기업 지수 전월비 2.9p 하락한 59.6 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격

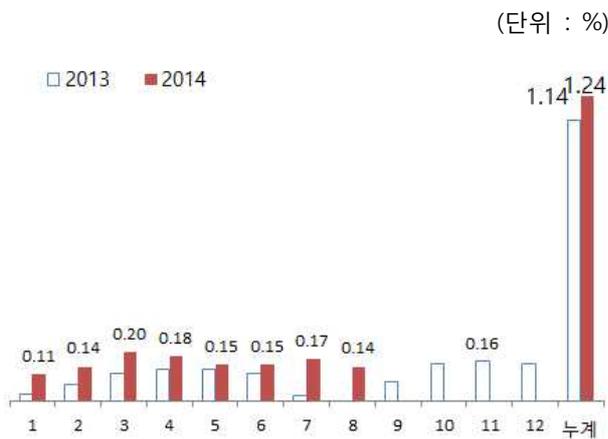
12개월 연속 상승

토지거래

전월비 6.7% 감소,
전년 동월비 33.8% 증가

- 2014년 8월 전국 토지가격은 전월비 0.14% 상승, 12개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.19%), 인천(0.12%), 경기(0.08%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 인천 중구(0.34%), 서울 송파구(0.31%), 경기 하남시(0.30%)에서 높은 상승률 기록
 - 비수도권은 세종(0.48%), 제주(0.29%), 대전(0.25%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 8월 전국 토지 거래량은 20만 4,403필지로 전월비 6.7% 감소, 전년 동월비 33.8% 증가
 - 전월비 모든 용도지역에서 감소함.
 - 거래원인별로는 전월비 증여(2만 536필지, 5.1%)만 증가함. 거래주체별로는 전월비 모두 감소(개인 -6.5%, 법인 -11.0%, 기타 -0.5%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권

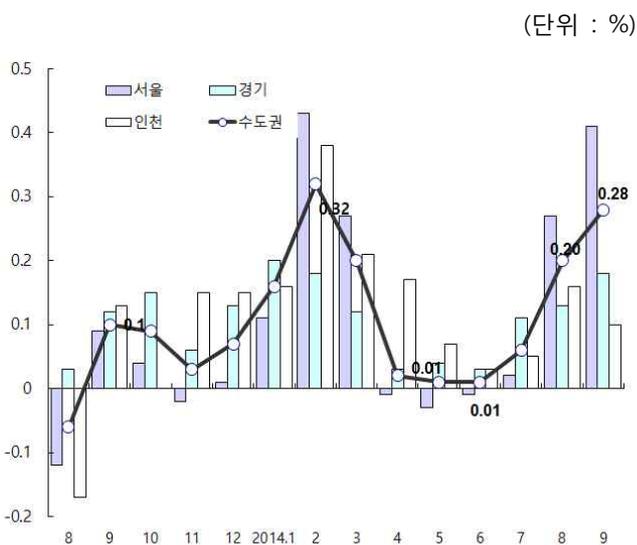
**아파트 매매가격
재건축 중심
상승세 지속**

매매 거래

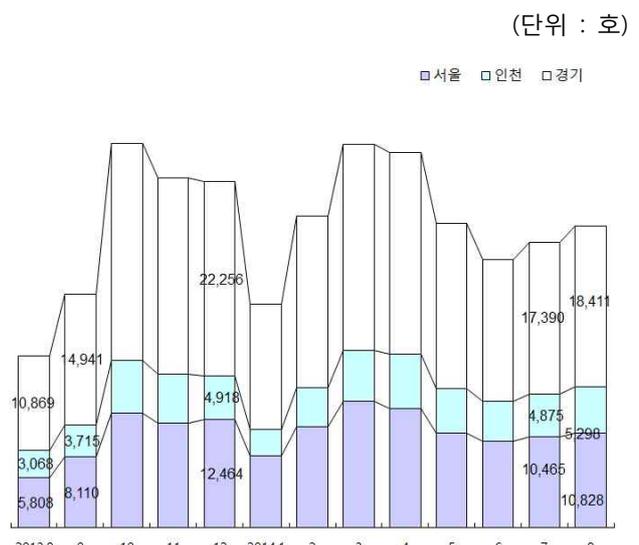
2개월 연속 증가

- 2014년 9월 수도권 아파트 매매가격 전월비 0.28% 상승하며, 상승폭 2개월 연속 확대
 - 전월비 서울 0.41%, 인천 0.10%, 경기 0.18% 상승
 - 재건축 아파트 전월비 0.90% 상승
 - 모든 규모 및 유형에서 상승(일반아파트 소형 0.34%, 중형 0.25%, 대형 0.13%, 재건축아파트 소형 1.03%, 중형 0.84%, 대형 0.87%)
- 8월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 4,537호로 전월비 5.5%, 전년 동월비 74.9% 증가
 - 최근 8년(2006~2013) 8월 평균 대비 20.4% 증가
 - 전월비 서울 3.5%, 인천 8.7%, 경기 5.9% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

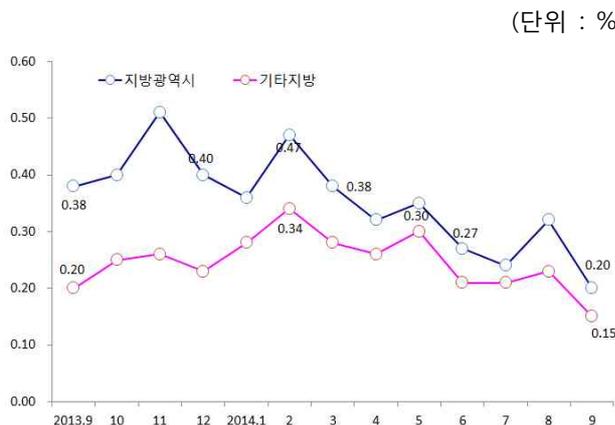


주택시장_지방

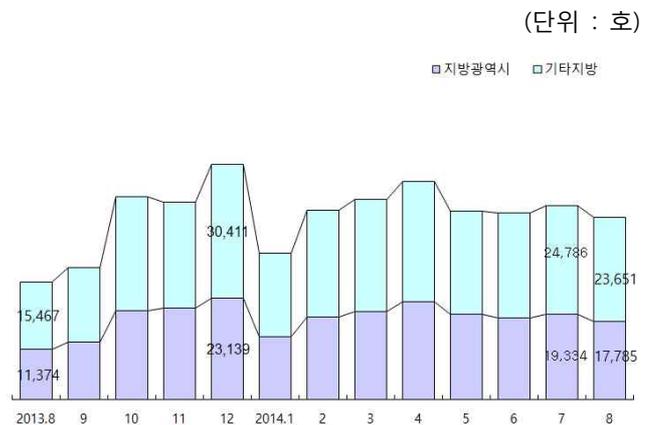
지방권 매매가격 상승세 둔화 거래량 감소

- 9월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.20% 상승, 25개월 연속 상승
 - 부산(0.18%), 대구(0.42%), 광주(0.06%), 대전(0.03%), 울산(0.19%) 모두 상승
- 8월 지방광역시 거래량은 1만 7,785호로 전월비 8.0% 감소, 전년 동월비 56.4% 증가
 - 지방광역시 전월비 모두 감소(부산 -8.8%, 대구 -5.4%, 광주 -8.7%, 대전 -6.6%, 울산 -10.1%)
- 9월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.15% 상승
 - 대부분의 지역이 보합세인 가운데 충북 제천시(0.87%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 논산시(-0.55%)는 가장 크게 하락함.
- 8월 기타지방 거래량은 2만 3,651호로 전월비 4.6% 감소, 전년 동월비 52.9% 증가
 - 전월비 강원(17.9%)을 제외한 나머지 감소(충청 -3.4%, 전라 -16.3%, 경상 -4.8%, 제주 -10.2%)

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2014년 1~8월
인허가
전년 동기비
26.2% 증가

기타지방
증가세 크게 확대

- 2014년 1~8월 주택건설 인·허가 실적은 31만 3,602호로 전년 동기비 26.2% 증가, **지난달보다 증가폭 확대**
 - **민간 29.3% 증가**, 공공 27.0% 감소
- 8월 한 달 실적은 4만 9,067호로 **전년 동월비 53.4% 증가**
 - 수도권은 1.6%, 지방광역시 10.1% 감소 하였으나, **기타지방 139.8% 증가함.**
 - 전월 대비로도 10.1% 증가함.
- 2014년 1~8월 동안 수도권(17.3%)과 지방광역시(18.5%)는 지난달 대비 증가폭 둔화, 기타지방(38.0%)은 큰 폭 확대
 - **서울 13.2%, 인천 26.3% 감소**하였으나, 경기에서 56.4% 증가
 - 충북, 전북은 감소세나 나머지는 제주(27.1%)를 제외하고 30% 이상 증가

[표] 부문별·지역별 2014년 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
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
2013년 1~8월	248,497	109,538	34,320	104,639	13,876	2,635	1,916	9,325	234,621	106,903	32,404	95,314
전년 비 증감률	26.2	17.3	18.5	38.0	-27.0	-27.4	-77.9	-16.5	29.3	18.4	24.3	43.3

자료 : 국토교통부



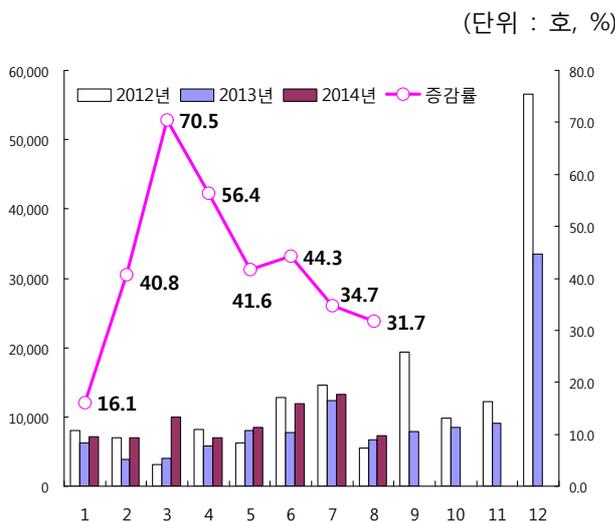
아파트 인·허가

서울 감소세

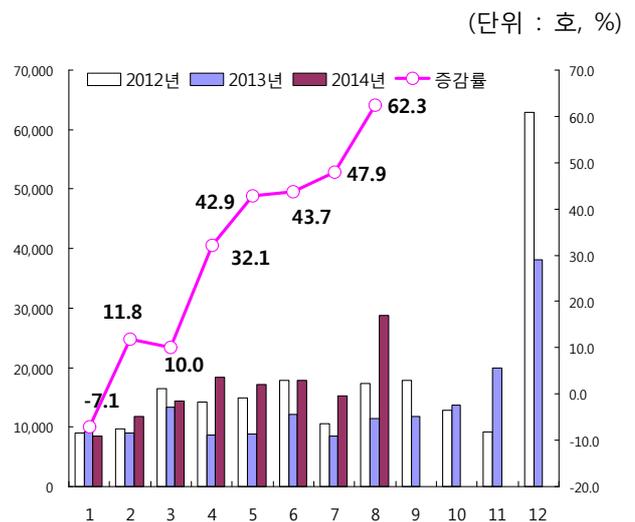
대구·경북, 울산, 전남 급증세

- 1~8월 아파트 인·허가 실적은 20만 4,362호로 전년 동기비 50.0% 증가
 - 수도권 31.7%, 지방 62.3% 증가, 수도권의 증가폭은 축소되나 지방은 확대됨.
- 서울 감소세나 기타지방 급증세 지속
 - 서울은 2달 연속 감소세(-29.9%), 인천 감소세(-42.6%) 유지, 경기(135.4%)의 증가세는 2달 연속 확대됨.
 - 지방광역시 45.1%, 기타지방 68.4% 증가
 - 대구(234.2%), 울산(147.3%) 증가세 지속
 - 충북 제외하고 기타지방 모두 증가, 경북(233.6%), 전남(99.9%), 제주(88.8%), 강원(69.4%), 경남(67.5%) 급증세
- 1~8월 아파트외 실적은 10만 9,240호로 전년 동기비 2.7% 감소하며 3개월 연속 감소
 - 수도권 2.9% 증가하였으나, 기타광역시 23.5%, 기타지방 3.4% 감소함.

[그림 2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인허가] [그림 2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인허가]



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부

아파트 분양

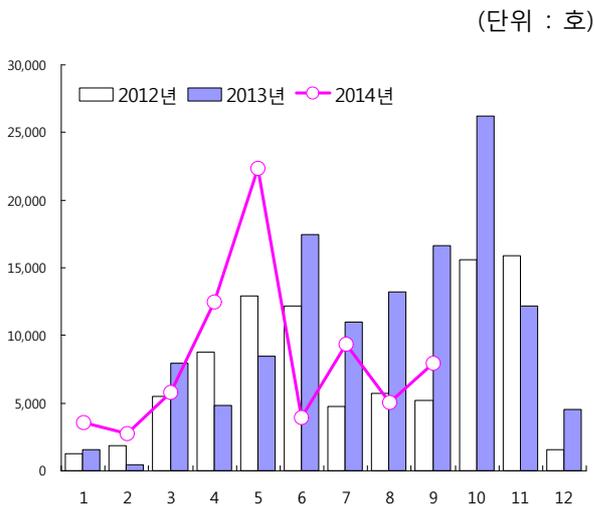
**2014년 9월
전년 동월비
17.0% 증가**

**세종시 등
기타지방
강세**

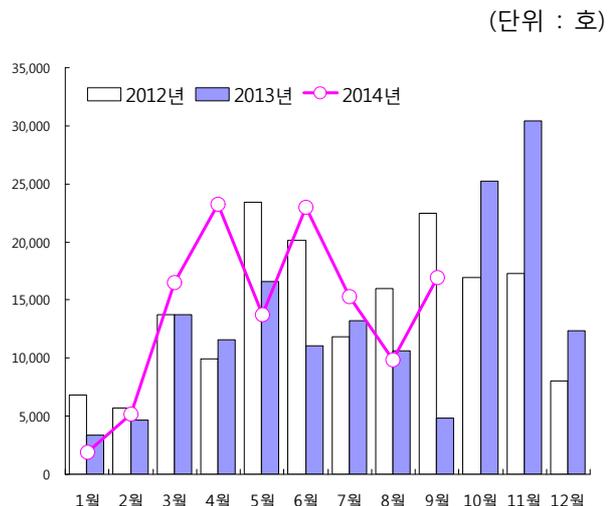
- 2014년 9월 아파트 분양은 2만 5,000여 호로 전년 동월비 17.0%, 전월비 37.2% 증가
 - ※ 정보업체의 8월 분양실적이 2만 1,000호에서 1만 5,000호로 크게 수정되어 전월비 변동률이 확대됨.
- 수도권은 8,000여 호 분양되어 전년 동월비 51.9% 감소, **전월비 57.4% 증가**
- 지방은 1만 7,000여 호로 전년 동월비 252.7%, **전월비 72.7% 증가**
- 세종시 등 기타지방 강세
 - 물량이 많음에도 불구하고 세종, 전북, 충남, 부산 등 지방에서 비교적 호조세
 - 수도권은 10월에 양호한 물량이 다수 예정되어 있고 9월에는 코어마켓 물량이 적어 경쟁률은 비교적 저조함.
- 2014년 10월 예정물량은 9만 4,000여 호 임. 다수의 물량이 대기하고 있어 분양시장 양극화가 극심할 것으로 예상됨.

[그림] 2014년 9월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2014년 9월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 부동산114(주)



아파트 미분양

**한 달 동안
6,583호 해소
2009년 이후 최대**

**수도권, 지방
중형 중심 감소**

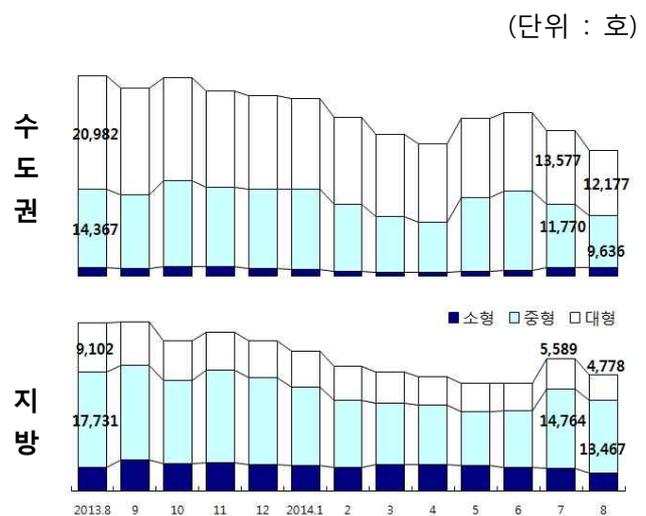
- 2014년 8월 미분양 아파트는 4개월 만에 감소세로 돌아서며 4만 4,784호를 기록함.
- 수도권에서는 3,682호, 지방에서 2,901호 감소함. 한 달 동안 감소량으로는 2009년 9월 이후 최대치임.
- 준공후 미분양도 1,292호 감소하여 1만 9,136호임. 2008년 2월 이후 처음으로 2만호 이하로 감소함.
- 전국적으로 모든 규모에서 감소
- 수도권은 소형 49호, 중형 2,134호, 대형 1,400호 감소함.
- 지방은 소형 812호, 중형 1,297호, 대형 811호 감소함.
- 경기(-2,531호), 인천(-1,021호)에서 크게 감소하였고, 충남(314호), 대전(237호)을 제외하고 전국에서 미분양 감소

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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

2014년 1~8월 서울 전월세 거래 : 아파트 월세 비중 급상승, CBD 및 관악구 월세 비중 높아

■ 서울시 1~8월 전월세 거래량 전년 수준 유지

- 서울부동산정보광장에 의하면, 2014년 8월까지 서울시 주택 전월세 거래량은 3만 2,597호로, 전월 대비 21.9% 감소, 전년 동월 대비 3.9% 증가
 - 전월 대비 아파트 0.7% 증가하였으나, 단독다가구 39.4%, 연립다세대가 11.0% 각각 감소
 - 전년 동월 대비 아파트 4.9%, 단독다가구 8.4% 각각 증가하였으나, 연립다세대는 5.3% 감소
 - 9월 1~21일까지, 서울시의 주택 전월세 거래량은 1만 8,824건이며, 전월 대비 13.4% 감소, 전년 동월 대비 2.0% 증가할 것으로 추정됨. 추석 연휴의 여파로 전월 대비 거래량의 변동성이 커진 것으로 판단됨.
- 2014년 1~8월 서울시 전월세 누적 거래량은 전년 수준이지만, 아파트는 감소하고 단독다가구는 증가
 - 전월세 누적 거래량은 2.2% 증가하여 전년 수준임.
 - 단독다가구는 10.4% 증가했으나, 아파트와 연립다세대는 각각 3.4%, 2.3% 감소함.

<서울시 주택 유형별 · 계약 형태별 전 · 월세 거래량 증감률(전년 동기 대비)>

(단위 : %)

구분	전세	아파트	단독다가구	연립	월세	아파트	단독다가구	연립
2012년(1~8월)	-6.5	-4.7	-10.6	-4.4	-2.8	-0.8	-7.1	8.5
2013년(1~8월)	-2.2	-2.0	-4.3	0.1	22.2	30.6	17.1	27.2
2014년(1~8월)	-1.9	-8.2	10.0	-3.8	9.2	13.9	10.9	0.1

자료 : 서울부동산정보광장

■ 아파트 전세 거래 감소, 단독다가구 월세 거래는 증가

- 서울시 임대차 계약은 전세 거래는 감소하고, 월세 거래는 증가함.
 - 1~8월 서울시 전세 거래량은 전년 동기 대비 1.9% 감소함. 특히, 아파트 전세 거래량이 8.2% 감소
 - 월세 거래량은 전년 동기 대비 9.2% 증가함. 아파트와 단독다가구는 각각 13.9%, 10.9% 증가
 - 아파트는 전세는 감소하고, 월세는 증가하고 있어 전세에서 월세로 전환되는 사례가 많은 것으로 판단됨.

■ 아파트 월세 비중 급속 확대, CBD 및 관악구 월세 비중 높아

- 서울시의 월세 비중이 38.9%에 이르고, 아파트의 비중이 급속 확대되는 것으로 판단됨.
 - 1~8월 전월세 거래량 중 월세 비중은 38.9%이며, 전년 동기 대비 2.5%p 증가함. 단독다가구 51.6%, 연립다세대 37.6%, 아파트 25.6% 순으로 높음.
 - 아파트의 월세 비중 전년 동기(21.7%) 대비 3.9%p 증가하여, 확대폭이 가장 큼. 그 외의 유형의 월세 비중 변화는 미미함.
- ※ 단독 · 다가구 : 2013년(1~8월) 51.4% → 2014년(1~8월) 51.6%(0.2%p 증가), 연립 · 다세대 : 2013년(1~8월) 36.7% → 2014년(1~8월) 37.6%(0.9%p 증가)
- 서울시 아파트 중 CBD와 관악구의 월세 비중이 높고 양천구, 은평구, 강서구의 월세 비중이 상대적으로 낮음.
 - 월세 비중이 가장 높은 지역은 중구(34.0%)이며, 관악구(32.4%), 종로구(31.2%), 강남구(29.7%)의 순임.
 - 반대로 월세의 비중이 낮은 지역은 양천구(16.8%), 은평구(20.7%), 강서구(20.9%)의 순임.
 - 고용 중심지인 CBD 인근(중구, 종로구, 동대문구)과 젊은 직장인 및 학생 거주 비율이 높은 지역(관악구)에서 월세 비중이 높게 나타남.

■ 아파트 전세 거래 감소, 전세 가격 상승에 영향 미쳐

- 아파트 전세가 감소하면서 아파트 전세 가격 불안 요인이 되고 있음. 특히, 월세 저항이 적은 지역의 월세 비중이 높아 지역적 모니터링 강화가 동반되어야 할 것임.



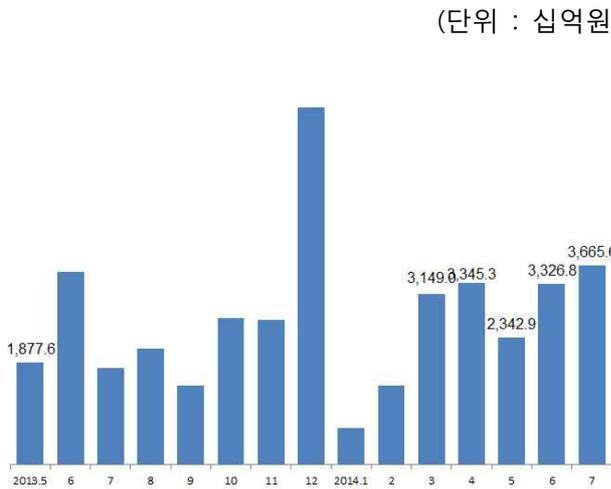
3. 금융시장

주택담보대출증가액 큰 폭 증가

주택담보대출 금리 하락세 지속

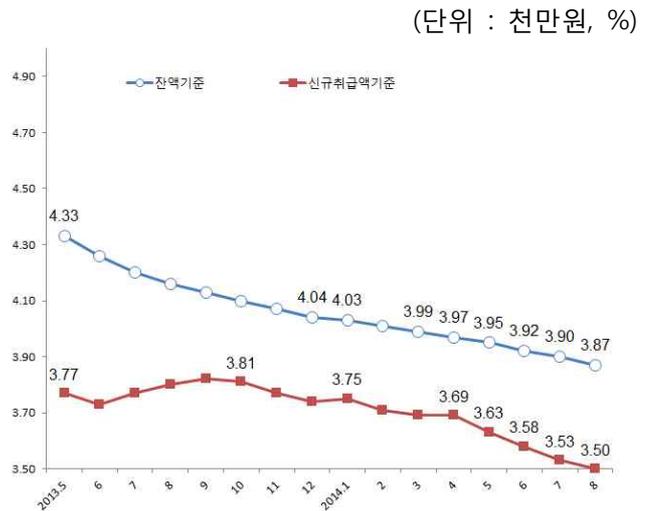
- 2014년 7월 주택담보대출액은 전월비 3.7조 원 증가하며, 511.3조원 수준을 보임.
 - 예금취급기관에서는 3.9조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.2조원이 감소함.
 - 은행권의 8월 주택담보대출은 전월비 5.0조 원 증가한 345.5조원 규모를 보일 전망이다(잠정치).
 - 분양시장이 회복세를 보이며 당분간 주택담보대출 증가세는 지속될 전망
- 2014년 8월 주택담보대출 금리는 하락세를 지속하고 있음.
 - 신규취급액 기준은 전월 대비 0.03%p 하락한 3.50%를 보이고 있으며, 잔액 기준도 0.03%p 하락한 3.87% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

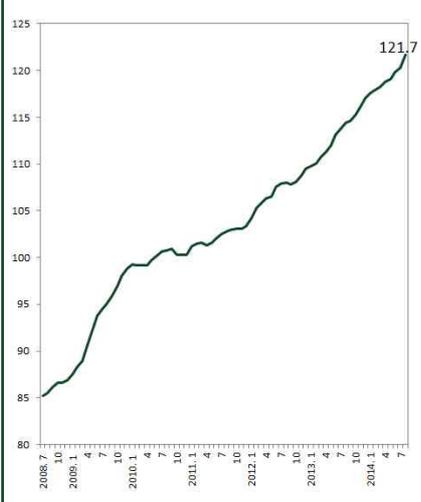
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

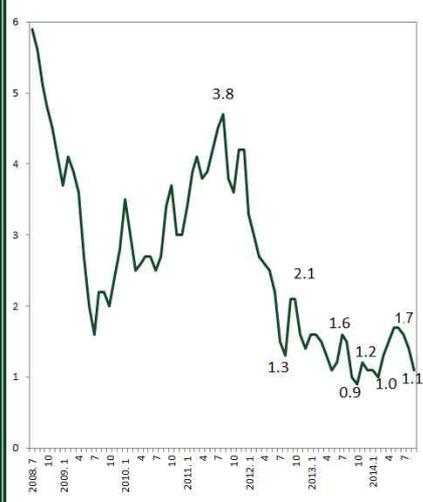
경기선행지수

(2010=100)



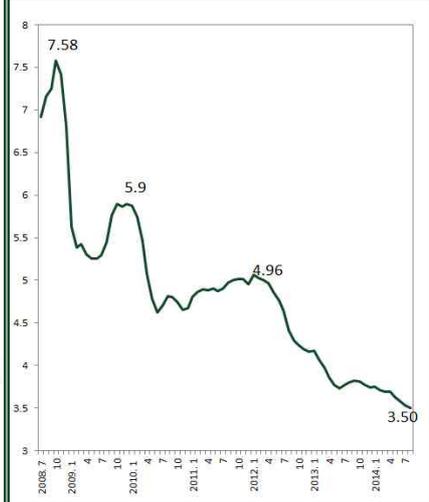
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



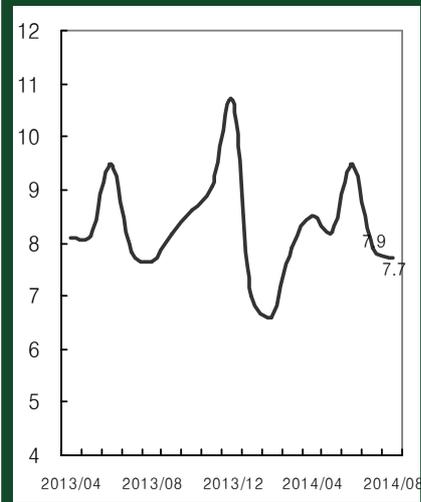
주택담보대출금리

(%)



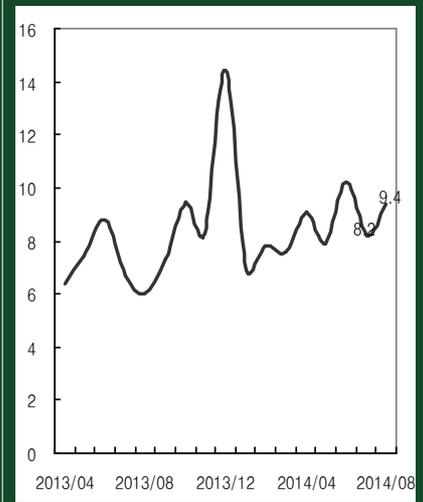
건설기성

(조원)



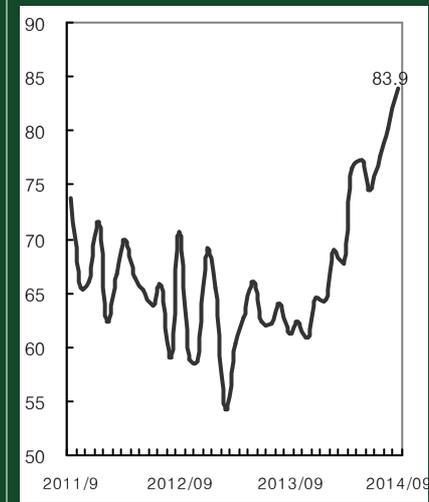
국내건설수주

(조원)



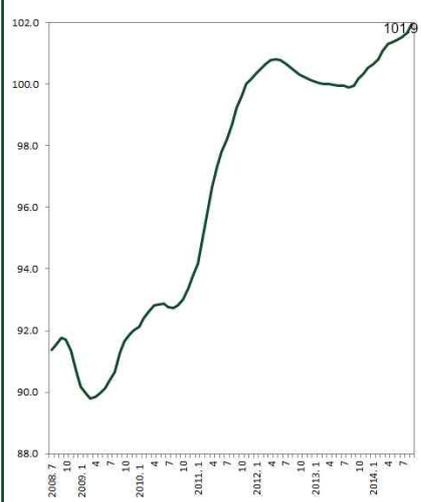
건설경기실사지수

(p)



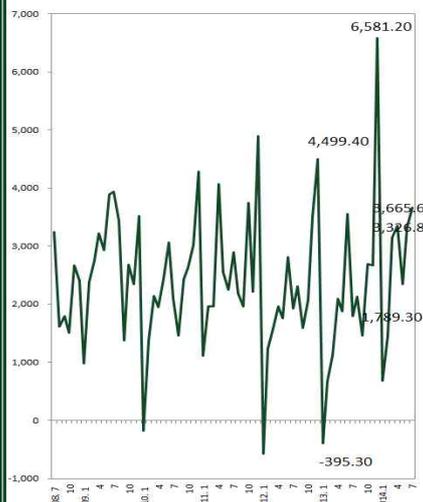
주택가격지수

(2013.3=100)



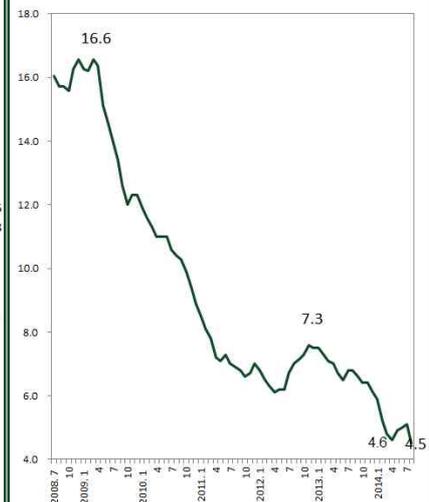
주택담보대출증감액

(전월대비, %)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825
<http://www.cerik.re.kr>