

## 〈 Summary 〉

- 주택 가격 : 3월 주택매매가격은 전월대비 0.41% 상승하며 19개월 연속 상승
  - 전세매물 부족에 따른 매매전환수요 발생과 봄 이사철 수요가 맞물리면서 주택매매 가격은 지난 2011년 9월 이후 최대폭 상승
  - 전국 대부분 지역이 상승폭을 확대하면서 매매시장의 호조세를 이어감
  - 전세가격은 지속적인 전세물량 부족 문제와 재건축 이주수요 등으로 전월대비 0.59% 상승하며 5년 연속 상승세 지속
- 주택 거래 : 2월 기준 주택거래량은 7만 8,864호로 거래량 회복 기조 유지
  - 수도권 매매거래량은 전년동월대비 4.3% 증가한 3.7만호, 지방은 4.3% 감소한 4.1만호 기록
  - 전국 미분양 물량은 3만 3,313호로 전월대비 8.6% 감소하였고, 신규분양시장 호조세가 지속되며 지역별, 준공 전·후 등 조사 영역 전체에서 고르게 감소
- 주택 공급 : 3월 분양물량은 전월대비 204% 급증한 2만 6,222호 공급
  - 신규 분양물량은 청약제도의 개편과 분양가상한제가 폐지되는 4월 이후 2분기 내 약 18만호가 집중적으로 공급될 예정
  - 한편, 3월 입주물량은 전월대비 30.4% 감소한 1.1만호가 입주하였으며, 당분간 입주물량은 전년 평균(약 2.2만호)을 하회할 것으로 추정
- 토지 시장 : 1월 전국 지가는 51개월 연속 상승세를 기록
  - 2월 전국 토지가격 상승률은 0.15%로 지난 2009년 3월 이후 지속 상승을 기록했으며, 지역별로는 제주(0.37%), 대구(0.26%), 부산(0.19%)순으로 상승
  - 토지거래량은 계절적 요인으로 전월대비 9.4% 감소한 19.9만 필지가 거래
- 수익형부동산 : 서울 오피스텔 임대수익 6개월 연속 하락한 5.57% 기록
  - 저금리 추세 지속으로 지난 9월 이후 0.05%p 하락하였으며, 이는 작년 하반기 신규 오피스텔 공급 증가에 따른 월세가격 하락이 반영된 것으로 판단
  - 3월 기준 서울 오피스텔 매매가격은 전년 말 대비 0.46% 하락한 2.2억으로 지난 분기(-0.09%)보다 하락폭 확대
- 주택금융 : 2월 주택담보대출금리는 3.24%를 기록하여 3개월만에 하락
  - 예금은행 주택담보대출 잔액은 약 374조원(잠정)으로 전월대비 4.2조원이 증가하면서 2개월 연속(1월 3.9조 증가) 큰 폭의 증가세 지속

## [주택 가격] 주택매매가격은 지속적으로 상승폭이 확대되며 19개월 연속 상승

### ■ 주택매매가격은 전세가격 상승에 따른 매매전환 수요와 학군수요 등으로 전월대비 상승폭 확대

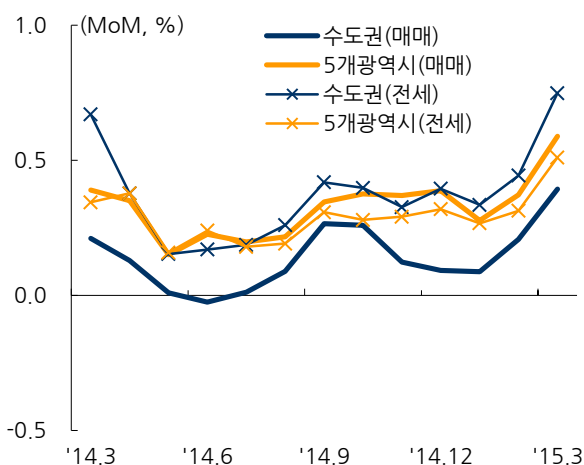
- 3월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.41% 상승하며 19개월 연속 상승하였고, 상승폭도 전월(0.23%) 대비 확대
  - 전세매물 부족에 따른 매매전환수요 발생과 봄 이사철 수요가 맞물리면서 월 기준으로 지난 2011년 9월 이후 최대폭의 상승률 기록
- 지역별로는 전국 대부분 지역에서 전월대비 상승폭이 확대되면서 상승세 지속
  - 특히 대구(1.15%)의 경우 월 기준 1%가 넘는 상승세를 기록하면서 2013년 5월 이후 23개월 연속으로 전국 최고 상승률을 기록
  - 한편 서울(0.36%)은 재건축 진행단지가 많은 강남 4구와 실수요목적의 매수세가 유입된 마포구 및 노원구 등을 중심으로 상대적으로 상승폭이 높음

※ 서울 변동률(전월대비): 강동구(0.63%), 강남구(0.56%), 서초구(0.35%), 마포구(0.60%), 노원구(0.54%)

### ■ 주택전세가격은 지속적인 전세물량 부족 문제로 상승세 지속

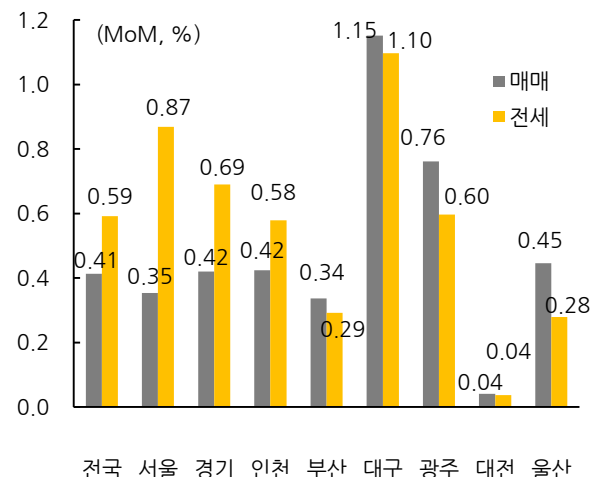
- 3월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.59% 상승하며 5년 연속 상승세 지속
  - 재건축 이주수요의 발생과 전세물량 부족으로 전월(0.34%) 대비 상승폭도 확대
- 지역별로 수도권(0.44%→0.75%)과 5개광역시(0.31%→0.51%) 모두 전월대비 상승폭 확대
  - 서울(0.87%), 대구(1.1%)등 전국 대부분의 지역에서 전월대비 상승폭이 확대되면서 이러한 전세가격의 상승세는 당분간 지속될 전망

그림 11 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 21 지역별 매매/전세가격 변동률(15년 3월)



자료: 국민은행

## [주택 가격] 아파트 매매대비 전세가격 비율은 5개월 연속 최고치 경신

### ■ 전세가격 상승폭의 확대로 주택매매가격 대비 전세가격 비율 또한 상승세 유지

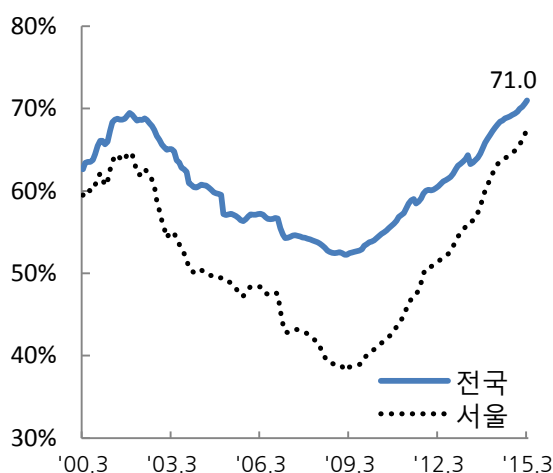
- 전국 주택매매가격 대비 전세가격 비율은 전월대비 소폭 상승한 64.1%로 상승세 지속
  - 지역별로는 수도권과 기타지방이 63.6%, 62.1%로 전국 평균보다 낮은 반면, 5개 광역시는 67.1%로 전국 평균을 상회하는 것으로 나타남
- 특히 아파트의 경우 매매대비 전세가격 비율은 국민은행이 관련 통계를 작성한 1998년 12월 이후 최근 5개월 연속 최고치를 경신하며 71.0% 기록

### ■ KB부동산 전망지수<sup>1</sup>는 조사 이래 최고치를 경신하며 연속 상승

- 3월 전국 KB부동산 전망지수는 121.0을 기록하면서 3개월 연속 상승
  - 전세물량 부족으로 인한 매매전환수요의 유입이 지속되면서 전망지수는 조사 이래 최고치를 기록하면서 매수심리가 지속적으로 개선되는 모습을 보임
- 지역별로는 충청·전라 지역을 제외한 대부분의 지역에서 전망지수가 기준치(100) 상회
  - 수도권 및 5개광역시 등 대부분 지역에서 전월대비 상승하였으며, 특히 인천시(133)가 조사지역 중 최고치를 기록하며 인천 서구지역 개발 등에 대한 기대가 반영됨

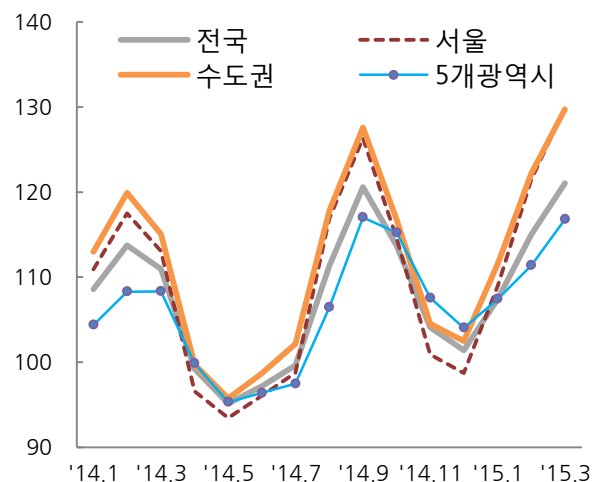
※ KB부동산 전망지수(2월→3월): 서울(121.5→129.9), 경기(112.9→122.1), 인천(125.1→133.0)

그림 3 | 아파트 매매가격대비 전세가격비



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 전망지수 추이



자료: 국민은행

<sup>1</sup> KB부동산 전망지수는 3개월 후 아파트매매가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할 수록 상승 비중이 높음

(KB부동산 전망지수=100+((“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5)-(“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)))

## [주택 거래] 주택가격 상승으로 거래량 급증

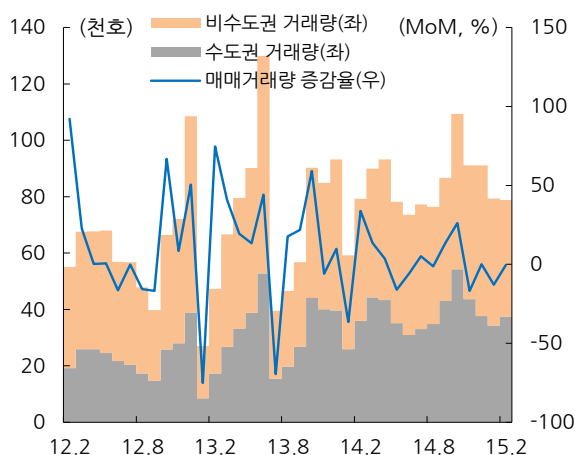
■ 2월 전국 주택매매거래량은 소폭 감소하였으나, 수도권은 집계 이래 2월 거래량 중 최대치

- 2월 전국 주택매매거래량은 전년동월(-0.4%) 및 전월대비(-0.6%) 소폭 감소한 7만 8,864건을 기록하였으나, 설 연휴 등을 감안시 거래량 회복 기조는 지속
  - 수도권은 3만 7,502호로 전년동월대비 4.3% 증가하며 '06년 집계 이후 2월 기준 최대치를 기록하였고, 지방은 전년동월대비 4.3% 감소한 4만 1,362호가 거래
- 주택유형별 거래량은 아파트는 전년동월대비 감소(-1.6%)하였으나, 단독/다가구(0.7%) 및 연립/다세대(5.9%) 거래량은 증가
  - 수도권의 경우 전년동월대비 아파트는 3.2%, 단독/다가구는 11.8%, 연립/다세대는 5.9%가 각각 증가하면서 상대적으로 비아파트 유형 매수 유입세가 높음

■ 아파트 미분양 물량은 전국적으로 감소세 지속

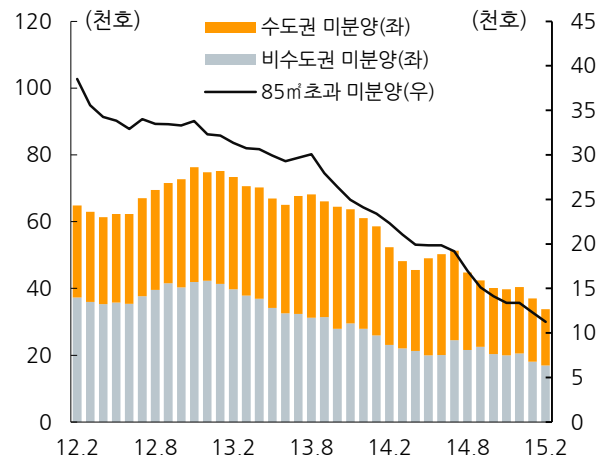
- 전국 아파트 미분양 물량은 만성적인 전세공급 부족에 최근 주택가격 상승에 대한 기대감이 더해지면서 전월(3만6,985호)대비 8.6% 감소한 3만 3,313호로 집계
  - 수도권은 전월대비 10.7% 감소한 1만 6,924호로 2개월 연속 하락세이고, 비수도권은 전월대비 6.3% 감소한 1만 6,889호로 조사
  - 한편, 전국 85㎡초과 미분양 아파트도 전월대비 8.8% 감소한 1만 1,237호로 조사
- 준공후 미분양물량은 1만 4,460호(전월대비 -5.8%)로 2개월 연속 감소폭이 확대
  - 지역별로 수도권은 9,254호(전월대비 -4.4%), 비수도권은 5,206호(-8.2%)로 집계되면서 전국적으로 고르게 감소

그림 5 | 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6 | 지역별 미분양 아파트 물량



자료: 온나라부동산정보 통합포털

## [주택 공급] 4월 신규 분양 물량 역대 최대치 기록 예상

### ■ 3월 아파트 분양물량은 전월대비 크게 증가하였으나, 전달 예상치에는 못 미침

- 3월 전국 아파트 분양시장은 전월대비 204%, 전년동월대비 14.3% 증가한 2만 6,222호가 공급되었으나, 전달 예상치인 약 5.5만호 수준에는 크게 못 미침
  - 이는 최근 주택시장 분위기가 급격히 호전되면서 청약제도의 개편에 따른 추가 청약가망자들의 진입시차를 고려해 건설사들이 분양일정을 다소 조정한 것으로 판단
  - 지역별로 수도권은 9,084호(전년동월대비 41% 증가), 비수도권은 1만 7,138호(4% 증가)가 공급되면서 특히 수도권의 공급이 급증

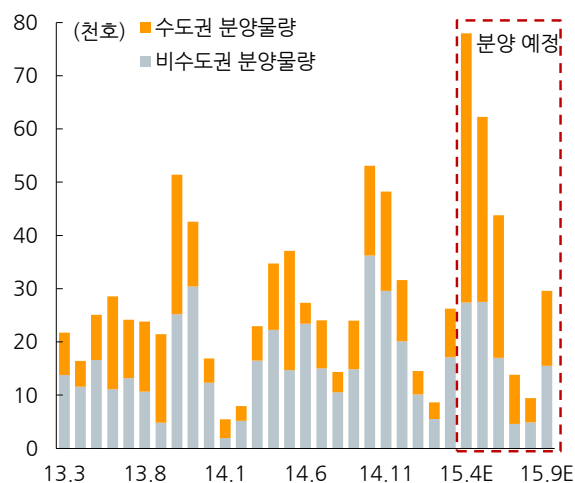
### ○ 한편, 4월 신규분양물량은 월 기준 최대 규모인 약 7만호 이상의 공급이 예상

- 주택청약제도 개편 및 분양가상한제 폐지 등 분양관련 제도의 개선과 더불어 주택시장의 분위기 반등을 감안하면 2분기 중 분양물량이 집중될 것으로 보임

### ■ 3월 이후 신규 아파트 입주물량은 당분간 지속 감소

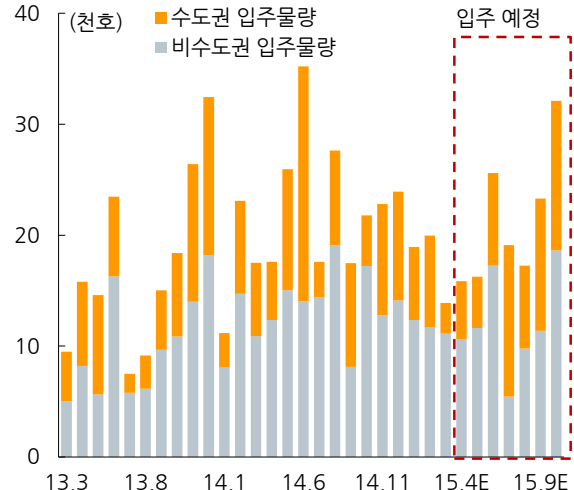
- 전국 신규아파트 입주물량은 전월대비 30.4% 감소한 1만 3,894호로 수도권의 감소폭이 큼
  - 수도권 2,779호로 전월대비 66%가 감소하였고, 비수도권 1만 1,115호로 전월대비 5%감소하면서 수도권 지역 입주물량 부족에 따른 전세난 심화가 예상
- 상반기 중에는 지속적으로 직전 1년 월평균 입주물량(약 2.2만호)보다 적은 입주물량이 예정되어, 당분간 서울 등 일부 지역은 입주물량 감소에 따른 전세시장 불안이 불가피

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

## [토지] 전국 지가, 주거지 가격 상승에 힘입어 상승세 지속

### ■ 2월 전국 토지가격은 전월대비 소폭 상승하며 장기간 안정적 상승세 유지

- 전국 토지가격 상승률은 전월대비 약 0.15%로 지난달(0.14%)보다 상승폭 소폭 확대
  - 용도지역별로 주거지의 높은 지가 상승률(0.18%)이 전체 토지가격 상승을 견인
    - ※ 용도지역별 지가 상승률: 주거지 0.18%, 녹지지역 0.13%, 계획관리지역 0.13% 순
- 지역별로는 제주도의 상승률(0.37%)이 가장 높았으며, 다음은 대구(0.26%), 부산(0.19%)순
  - 제주도의 경우 혁신도시 영향으로 서귀포시(0.39%)와, 외지인 투자 수요 영향에 따른 제주시(0.35%)가 크게 상승하며 지난달에 이어 가장 높은 상승률을 기록

표 11 지역별 연간 토지가격 변동률 (2015.2월)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.18	0.19	0.26	0.12	0.16	0.12	0.08	0.08	0.11	0.14	0.15	0.07	0.14	0.17	0.15	0.13	0.37

자료: 한국감정원

### ■ 전국 토지거래량은 전반적으로 감소 추세이나 낮은 금리 영향으로 상업용 거래량은 증가

- 2월 전국 토지 거래량은 약 19.9만 필지로 전년동월대비 3.4%, 전월대비 9.4% 감소
  - 설 연휴 등의 영향으로 주거지 거래량이 감소(전년동월대비 2.1%)하면서 전체 거래량도 소폭 감소
    - 그러나 기준금리가 사상 최저치(1.75%)를 기록하고 있는 가운데 상업용 토지의 거래량은 전년동월대비 소폭 증가(3.0%)
  - 순수토지거래량은 총 6.9만필지로 전년동월대비 9.9%, 전월대비 16.0% 감소함



## [수익형 부동산] 서울 오피스텔 임대수익률 하락폭 확대

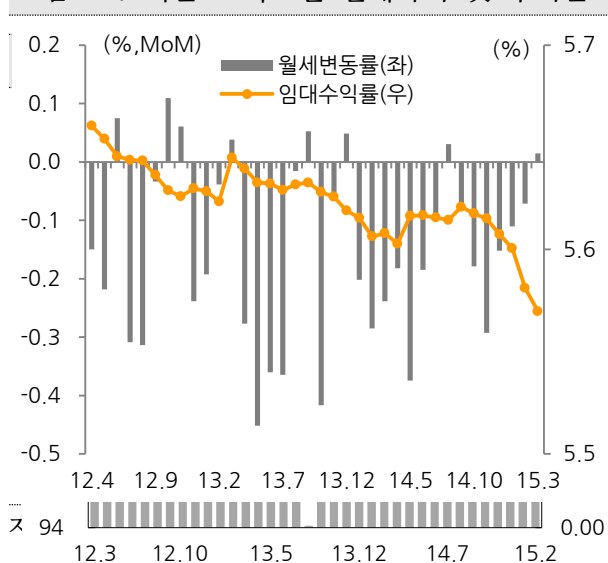
### ■ 서울지역 오피스텔 임대수익률은 6개월 연속 하락

- 저금리 추세가 지속되는 가운데 3월 기준 서울 오피스텔 임대수익률은 5.57%로 지난해 9월 이후 0.05%p 하락
  - 지난 하반기 신규 오피스텔 공급 증가에 따른 월세가격의 하락이 임대수익률에 반영되며 하락폭 확대
    - ※ 서울 오피스텔 입주물량(호): '14.2Q 2,683→3Q 3,210→4Q 3,560→'15.1Q 2,882 (부동산114)
- 그러나 오피스텔의 월세가격은 올해들어 하락폭이 다소 둔화되는 모습
  - 1분기 월세가격은 전분기대비 약 0.17% 하락한 수준으로, 이는 지난 분기(-0.62%)보다는 낮은 수치
    - 이는 주택 전세물량 부족 및 신혼부부 임차 수요 확대 등이 오피스텔 시장에도 영향을 미치고 있기 때문

### ■ 1분기 서울 오피스텔 매매가격 전분기대비 큰 폭 하락

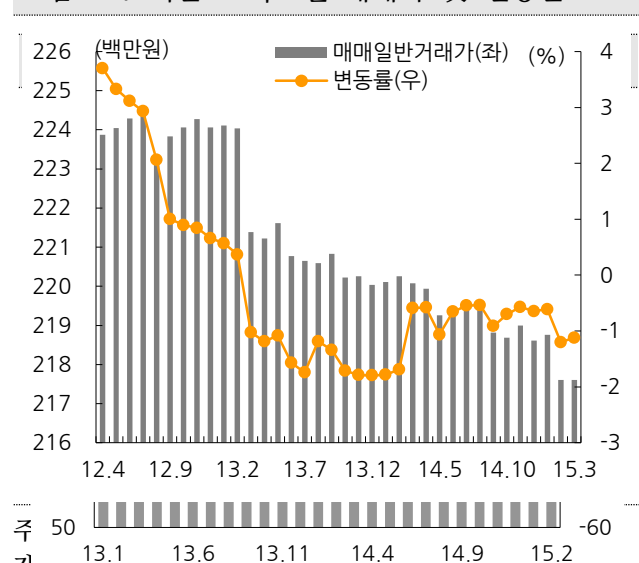
- 3월 기준 서울 오피스텔 일반 거래가격은 약 2억 1,760만원으로 지난해 말보다 0.46% 하락
  - 이는 지난 분기 하락폭(0.09%)보다 매우 높은 수준으로 신규 오피스텔 입주물량 확대가 매매가격 하락의 주요 요인으로 분석
- 지난해에 이어 2015년 오피스텔 공급 물량 많아 가격 회복가능성 낮은 편이나, 낮은 금리 영향으로 상대적으로 높은 수익이 예상되는 오피스텔 거래에 대한 관심은 당분간 지속될 전망

그림 11| 서울 오피스텔 월세가격 및 수익률



자료: 한국감정원

그림 12| 서울 오피스텔 매매가 및 변동률



자료: 한국감정원

## [주택금융시장] 주택담보대출 2개월째 크게 증가

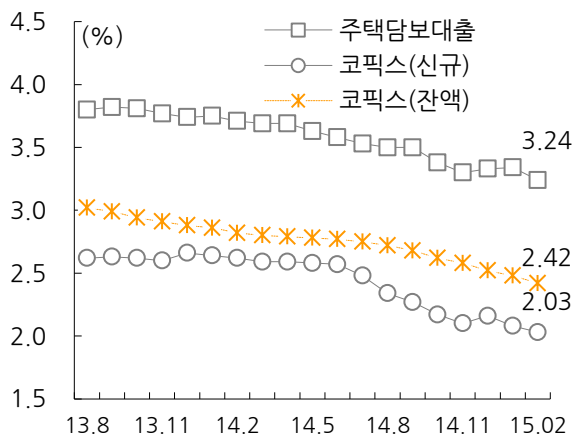
### ■ 2월 주택담보대출 금리 3개월만에 하락

- 2월 주택담보대출 금리는 3.24%를 기록하여 전월대비 0.1%p 하락
  - 최근 2개월간 소폭 상승했던 주택담보대출 금리는 2월 큰 폭으로 하락
  - 주택담보대출의 기준이 되는 코픽스 금리는 잔액기준 2.42%, 신규기준 2.03%로 전월대비 각각 0.06%p, 0.05%p 하락
  - 정부는 안심전환대출을 통해 고정 2.6%수준의 주택담보대출 상품을 출시하였으며, 이로 인해 시장의 최근 체감 금리하락은 더욱 클 것으로 판단
- 지난 4월 9일 한국은행은 가계대출의 높은 증가세에 유의할 필요가 있다는 점을 감안해 기준금리를 동결하는 것으로 결정

### ■ 주택담보대출은 2개월째 큰 폭으로 증가하였으나 연체율은 아직 낮은 수준

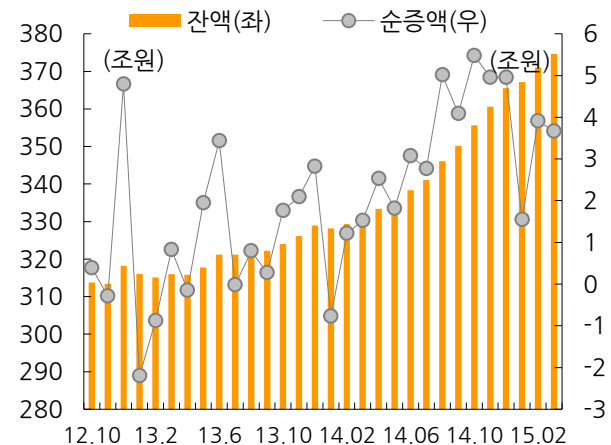
- 한국은행에서 잠점집계한 예금은행 주택담보대출은 약 374조원으로 전월대비 4.2조원 증가
  - 지난 2월 3.9조원 증가한 데 이어 2개월 연속 큰 폭의 증가세 지속되고 있는 상황
  - 봄철 이사수요, 전세→매매 전환수요, 대출금리 하락 등으로 담보대출 증가세 지속
- 한편, 주택담보대출 연체율은 2월말 기준 0.45%로 전월대비 0.02%p 상승
  - 집단대출 연체율은 전월과 동일한 0.76%를 기록하였으며 집단대출을 제외한 주택담보대출 연체율(0.33%)을 소폭 상승했으나 여전히 낮은 수준

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 예금은행 주택담보대출 잔액 추이



자료: 한국은행



## [부동산 금융] 부동산 펀드 설정액, 작년말 대비 크게 감소

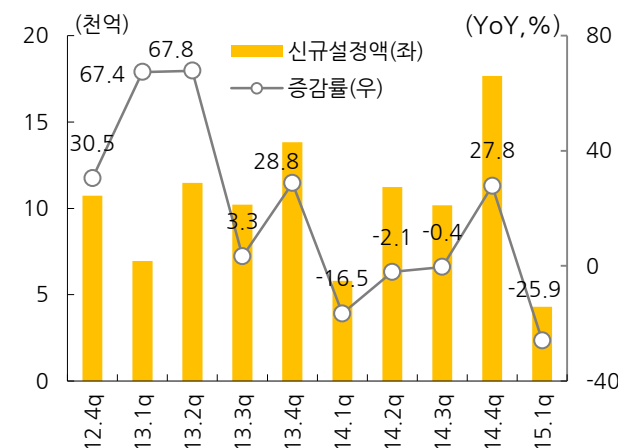
### ■ 펀드설정액, 전년 말 세제감면 종료에 따른 급증의 영향으로 1분기 크게 감소

- 2015년 1/4분기 신규부동산 펀드는 설정원본 기준 4,294억원을 기록
  - 이는 전분기 대비 75.7% 감소하였으며, 전년동기대비로도 25.9% 감소한 수치
- 지난해 말 부동산 취득세 감면기한이 종료되면서 이러한 세제 혜택을 받기위한 펀드의 설립이 급증하였으며, 이에 따른 감소는 일정 부분 불가피
  - 부동산 펀드는 2004년부터 취득세 50% 감면혜택을 10년간 받아 왔으나, 작년 말 정부는 부동산 자산운용시장이 충분히 성장했다고 판단하여 세제 감면 혜택을 폐지
- 부동산 펀드의 경과 기간을 보면, 설정 후 5년이 경과된 펀드 비중이 상대적으로 적으며, 3년 미만의 비중이 높게 나타남
  - 부동산 간접투자시장이 빠르게 성장하면서 최근 설립된 펀드가 많은데다, 5년을 기준으로 설정하는 경우가 많기 때문으로 판단

### ■ 우량 부동산 확보를 위한 운용사의 경쟁 강도 더욱 심화 전망

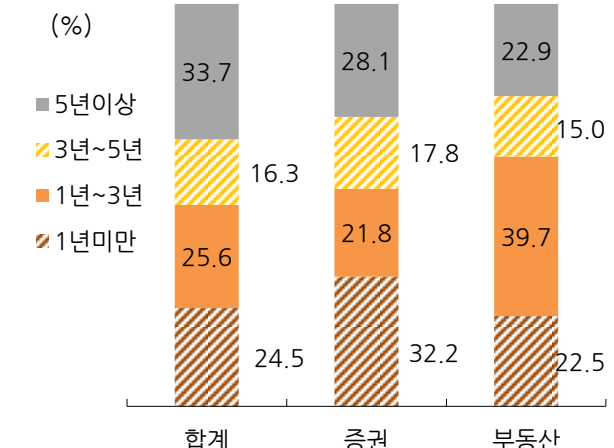
- 지난해 부동산 매입시점 관련 세제 이슈, 취득세 혜택 종료 등 전반적인 수익 여건은 악화되었으나 최근의 저금리 기조를 감안하면 여전히 투자 매력도는 높은 것으로 판단
  - 전체 펀드에서 차지하는 비중도 2006년까지 1%대에 머물렀으나 지난해 말에는 8%에 육박하는 수준까지 성장
- 다만, 세제 혜택 종료에 따른 수익률 하락이 불가피해짐에 따라 우량한 투자물건 확보를 위한 운용사들의 경쟁은 점차 치열해 질 것으로 판단

그림 15| 부동산펀드 신규 설정액 추이



주: 설정원본 기준 자료: 금융투자협회

그림 16| 부동산 펀드 경과 기간



자료: 금융투자협회

## [미국 주택시장] 신규주택판매 7년 만에 최대치를 기록

### ■ 주택거래 관련 지표는 신규주택 판매를 중심으로 증가

○ 신규주택판매는 낮은 모기지금리로 주택판매 수요가 증가하면서 2008년 2월 이후 최대치 기록

- 신규주택판매는 전월(50만호) 대비 7.8% 증가한 연율 53만 9천호로 시장예상치 (46.4만호)를 크게 상회하면서 5년만에 최대치를 기록하면서 호조세
- 향후 주택시장 동향지표로 볼 수 있는 인허가 건수는 109만 2천건으로 전월 대비 3% 증가하면서 봄철 주택경기 회복에 대한 기대를 높임

○ 다만, 주택 착공건수 등 하락하면서 주택시장의 완전한 회복세까지는 아직 시간이 필요

- 기존주택판매는 전월(482만호) 대비 1.2% 증가한 연율 488만호를 기록하며, 시장예상치 (490만호)에 다소 못 미침
- 주택착공 건수도 1년 1개월만에 최저치를 기록한 89.7만 건(전월대비 -17%)으로 주택 시장 관련 지표가 아직 완전한 회복세를 보이지는 못함

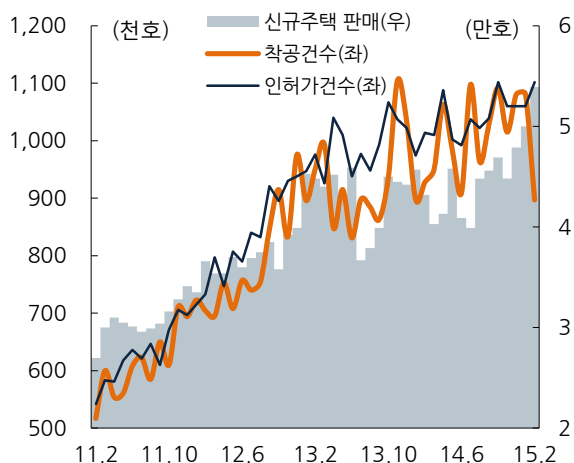
### ■ 주택가격지표는 전월대비 상승 반전함에 따라 주택시장 상승기조는 유지

○ 1월 주택가격지수는 전년동월대비 4.6% 상승한 172.94를 기록

- 시장예상치(4.5%)를 소폭 상회하면서 상승세를 이어가고, 30년 만기 모기지금리는 3월말 현재 3.69%를 기록하면서, 전년동월(4.4%)대비 0.71%p 하락

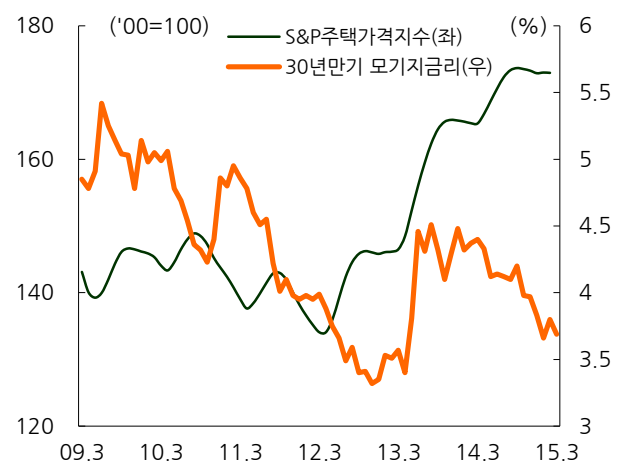
○ 다만, 주택가격의 상승률이 임금인상률보다 2배 가량 빠르게 움직이면서 잠재적 주택수요자들에게 부담은 물론 향후 금리 상승에 따른 리스크는 주택경기 부담으로 작용

그림 17 | 신규주택 판매 및 인허가·착공 건수



자료: Bloomberg

그림 18 | 주택가격지수 및 모기지금리 추이



자료: Bloomberg

## [미국 오피스 시장] 샌프란시스코 오피스, 하이테크 산업의 호황으로 임대료 상승

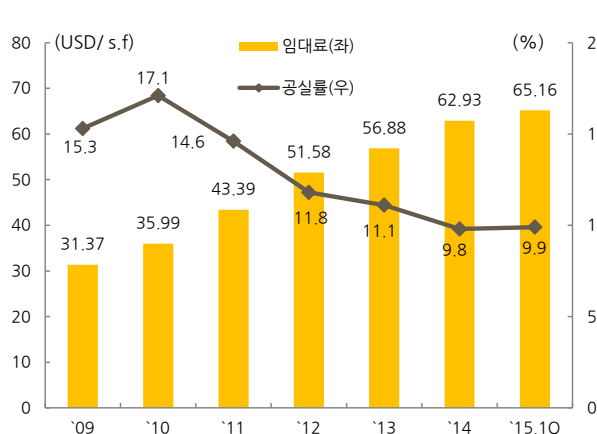
### ■ 샌프란시스코 지역 오피스 시장 임대료는 금융위기 이후 2배 이상 상승

- 샌프란시스코 지역 오피스 시장은 미국 내 가장 활발하게 성장하고 있는 시장으로 분류됨
  - 하이테크산업의 장기간 계속되는 급성장에도 불구하고 여전히 성장률이 꺾이지 않고, 지속적으로 추가 오피스 임대수요를 창출
  - 최근 대표적 성장기업인 우버(Uber)사는 '14년 4분기에 총 7만 평방피트(sf), '15년 1분기에도 총 17만 평방피트(sf)를 추가로 임차하면서 오피스 공간을 확보
- 이러한 지역 산업의 호황은 오피스시장의 견고한 수요를 창출하면서 지속적인 임대료 상승으로 2009년 대비 2배 이상 상승했으나, 공실률은 '15년 1분기 현재 9.9%로 다소 높은 수준
  - 임대료는 1분기 현재 \$65.16로 지난 2009년(\$31.37) 대비 107.7% 상승
  - 공실률은 지난 2010년(17.1%) 이후 하락세에 있으나, 아직은 높은 수준

### ■ 지역 내 실업률이 양호하고, 하이테크 산업의 비중도 높아 당분간 성장세는 지속

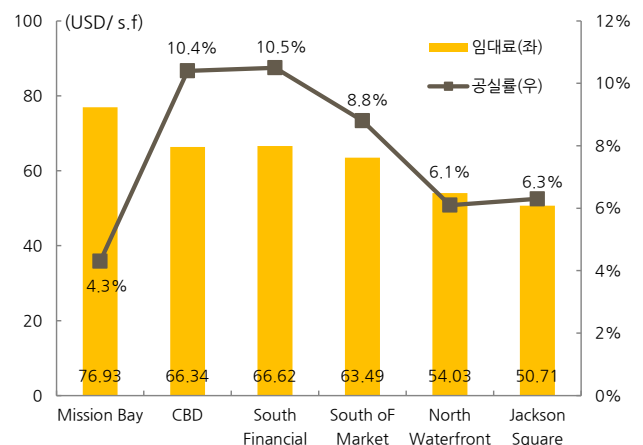
- 샌프란시스코의 실업률은 3.8%로 미(美) 전역(5.7%)과 캘리포니아 전역(6.9%) 대비 양호
- 하이테크산업 종사자(High-Tech Jobs)의 비중도 28.6%로 미국 내에서 가장 높은 가운데 이들 업종의 성장성이 지속되면서 오피스 시장의 성장세는 당분간 지속될 전망
- 다만, 최근 적정 면적을 초과하여 임차면적을 확보한 기업들이 유희면적을 재임대(sublease)하는 형태의 공급이 증가하면서 향후 오피스 시장에 불안 요인이 될 가능성도 상존

그림 19 | 기간별 임대료 및 공실률 추이



자료: JLL Research

그림 20 | 주요 지역별 임대료 및 공실률('15.1Q)



자료: JLL Research

[Focus Issue] 2030 건설시장 미래 전망 : 신축에서 유지보수시장으로 변화<sup>2</sup>

한국건설산업연구원 연구위원 이홍일

## 1. 건설시장의 양적 변화 전망

## ■ 국내 건설시장 1990년대 말 성숙기 진입, 이후 지속 정체

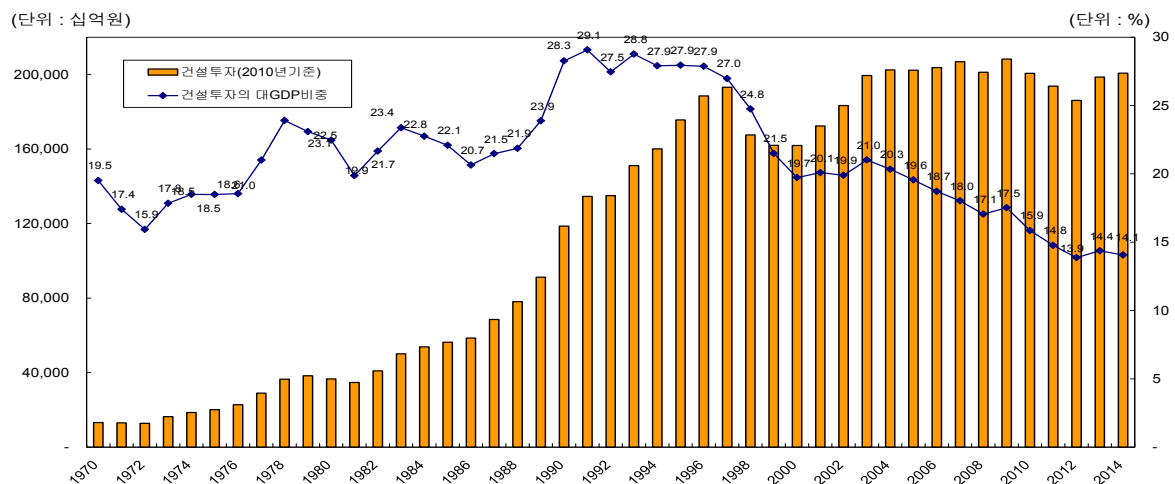
○ 한 국가의 건설 활동은 해당 국가의 경제 발전 단계와 밀접한 관련을 갖고 변화

- 이는 경제 성장을 위한 사회기반시설(SOC)이 건설 활동을 통해 구축되기 때문
- 주택투자 역시 국가의 경제 발전 수준, 즉 국민의 소득 수준과 밀접한 관련을 갖고 양적, 질적으로 변화

○ 국내 건설시장 1990년대 초고속 성장, 1990년대 말 이후 성숙기 진입

- 국내 건설시장은 1990년대에 주택200만호 건설, SOC투자 확대 등으로 건설투자 비중이 GDP대비 20%를 상회하며 초고속 성장
- 1990년대 말 외환위기 이후 국내 건설산업은 본격적으로 성숙기에 진입, 이후 건설투자가 지속적으로 정체 상태
- 이에 따라 GDP 대비 건설투자 비중은 지속 하락, 2014년에 GDP 대비 건설투자 비중은 약 14% 수준으로 하락

[그림 21] 국내 건설투자 변화 추이



자료 : 한국은행 주 : 2010년 기준 불변금액 활용

<sup>2</sup> 본 보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며, KB금융지주 경영연구소의 공식적인 견해가 아님

## ■ 2020년에 GDP 대비 건설투자 비중 11.0~11.5% 전망

- 향후 우리나라의 소득수준이 증가함에 따라 국민경제에서 차지하는 건설투자 비중은 지속적으로 하락할 것으로 예상
- OECD 각국의 데이터를 기초로 정립한 전망 모델식과 우리나라의 특성을 추가적으로 고려하여 분석한 결과, 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 2020년에는 11%에 근접할 것으로 전망되며, 2025년과 2030년에는 10% 내외에 이를 것으로 전망
  - 구체적으로 GDP 대비 건설투자 비중이 2020년에는 11.0~11.5%에 이를 것으로 전망
  - 2020년 이후에는 우리나라의 1인당 GDP가 3만 달러를 넘어서면서 GDP 대비 건설투자 비중의 하락 속도가 과거에 비해 보다 완만해질 것으로 예상되며, 그 결과 2025년의 GDP 대비 건설투자 비중은 10.0~10.5%, 2030년의 GDP 대비 건설투자 비중은 9.2~9.7% 수준을 유지할 것으로 전망

## ■ 건설투자 연평균 증가율, 2013~20년 0.8~1.5%, 2020~30년 0.6~0.7% 전망

- 한편, 건설투자 금액 자체는 2005년 불변금액 기준으로 2020년에 162.0조~169.4조원, 그리고 2030년에는 172.7조~182.1조원을 기록할 것으로 전망
  - 국내 건설투자의 연평균 증가율을 기간별로 보면 2013~2020년 기간은 0.8~1.5%, 2020~2030년 기간은 이전 보다 다소 낮은 0.6~0.7% 수준을 보일 것으로 전망
- 2020년 이후에도 건설투자의 연평균 증가율이 마이너스(-)를 보이지 않는 이유는 신규 시설물 신축 시장이 축소되어 쇠퇴 국면으로 진입하는 반면, 대신 기존 시설물 유지보수 시장은 성장 국면에 진입하기 때문

[표 2] 국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망

구분	2020년	2025년	2030년
GDP 대비 건설투자 비중	11.0~11.5%	10.0 ~ 10.5%	9.2 ~ 9.7%
건설투자 금액	162.0조~169.4조원	168.5조~177.0조원	172.7조~182.1조원
구분	2013~2020년	2020~2030년	
건설투자 연평균 증가율	0.8~1.5%	0.6~0.7%	

주 : 건설투자 금액은 2005년 불변금액 기준

자료 : 한국건설산업연구원

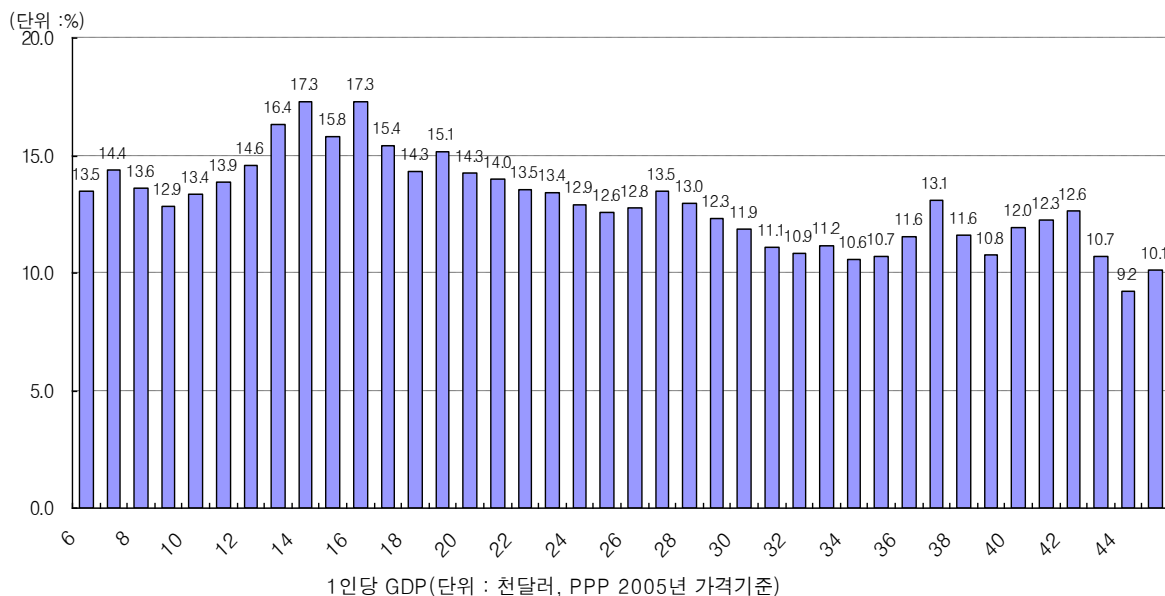
## 2. 건설시장의 질적 변화 전망

### ■ 2020년 이후 국내 건설시장은 선진국형 시장으로 전환 본격화

#### ○ 2020년 이후 국내 건설시장은 선진국형 시장으로 전환이 본격화될 것으로 전망

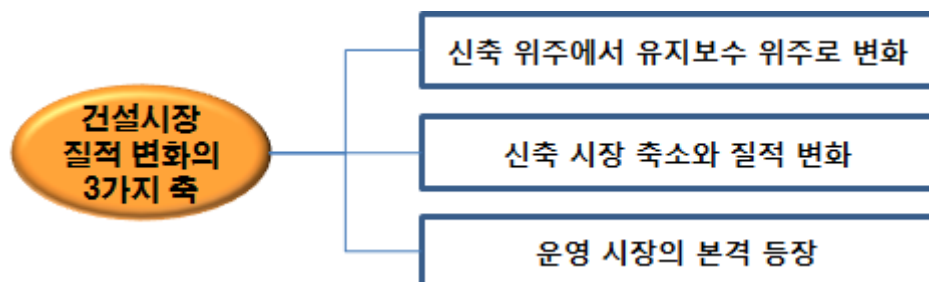
- 2020년 GDP 대비 건설투자 비중이 약 11%가 된다는 것은 2020년 이후에는 우리나라의 건설시장이 본격적으로 선진국형 시장으로 전환될 것이라는 의미
- 현재 1인당 GDP가 3만 달러 이상 되는 OECD 국가들의 GDP 대비 건설투자 비중은 대체적으로 11% 수준에서 형성

[그림 22] OECD 국가들의 소득 수준별 GDP 대비 건설투자 비중 평균



자료: National Accounts of OECD Countries

- #### ○ 2020년 이후 국내 건설시장의 중장기 특성을 3가지로 요약하면, 첫째, 신축 위주에서 유지보수 위주로 시장 전환, 둘째, 신축 시장의 축소와 질적 변화, 셋째, 운영 시장의 본격 등장



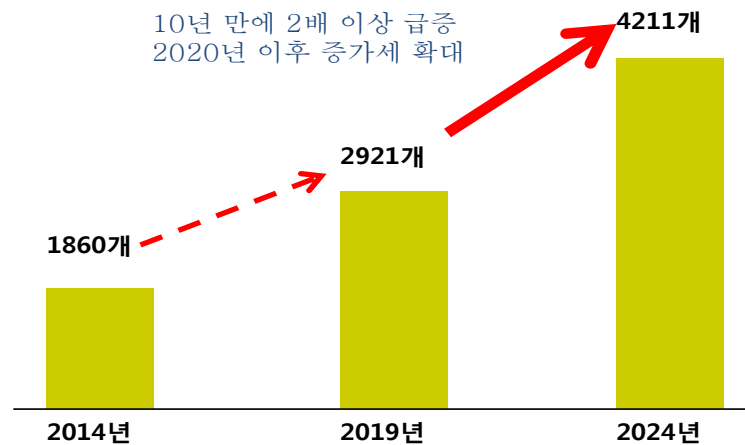


## 2.1 신축에서 유지보수 위주로 전환

### ■ 기존 시설물의 유지보수 수요 2020년 이후 급증

- 국내 건설시장은 2020년 이후 본격적으로 신축 시장은 축소 쇠퇴하기 시작하고, 주택 리모델링, 도심 재생, SOC 시설물의 유지보수/재개축 등과 관련된 유지보수 시장 위주로 재편되기 시작할 전망
  - 국내 건설투자는 1990년대에 가장 급성장했고, 당시 신축된 수많은 시설들이 2020년 이후 준공된 지 30년이 경과하면서 유지보수 수요가 급증
  - 「시설물안전관에관한특별법」상 1·2종 시설물 중 사용 연수가 30년 이상 경과된 노후 기반시설물(건축물 제외)은 2008년 말 기준 8.4%에서 2014년 3월 현재 9.5%로 증가하는데 그쳤으나, 향후에는 증가세가 빨라질 전망
  - 2024년에 준공 후 30년 경과 1·2종 기반 시설물 수는 2014년 대비 2배 이상 급증할 전망이다, 동 시설물의 비중 역시 21.5%에 이를 전망

[그림 23] 30년 이상 노후 기반시설물 변화 추이



자료: 한국시설안전공단

### ■ 주택 역시 2020년 이후 유지보수 수요 급증

- 주택 역시 2020년 이후 노후 주택이 증가해 유지보수 투자 수요가 급증
  - 준공 후 30년 경과한 노후 주택 비중은 2020년대 중반 30%를 초과할 전망
  - 이에 향후 아파트 노후화도 심각할 것으로 전망
  - 현재 주택재고의 50% 이상이 아파트로 구성되며, 이 중 1990~2000년 사이 건설된 아파트가 전체 아파트 재고의 45%를 초과

- 1990년대 준공된 아파트들이 2020년 이후에는 준공 후 30년이 경과하면서 재건축 대상 아파트도 급증

#### ■ 공공부문은 유지보수 수요가 바로 투자로 연계되기에는 한계 존재

- 공공부문은 2020년 이후 유지보수 수요가 급증하지만, 동 수요가 바로 건설투자 내지 건설시장으로 연결되지는 않을 전망
  - 특히 공공부문의 유지보수 수요는 예산 제약으로 인해 재건축과 같은 적극적 성능 개선이 쉽지 않을 전망
    - 중기재정운용계획에 의하면 향후 5년간 정부 SOC 예산은 연평균 5.2% 감소 계획
  - 따라서 단순 보수/보강 등 소극적 투자 위주로 유지보수가 이뤄질 가능성 큰 편
- 향후 적절한 정책 개선을 통해 급증하는 유지보수 수요를 건설시장으로 조기에 활성화하는 것이 매우 중요할 것
  - 공공부문의 예산제약 문제를 해결하기 위해 민간자본을 신축뿐만 아니라 유지보수 분야에도 적극 활용하기 위한 인센티브 마련이 필요
  - 예를 들어 정부는 공공 시설의 신축과 더불어 유지보수에도 민간 자본을 활용하는 RTL, RTO 등과 같은 방식 도입 필요

#### ■ 주택의 경우 재건축 등 적극적 유지보수 투자 가능하나, 사업 대상은 제한적

- 민간부문이 주로 소유하고 있는 주택의 경우 재건축, 수직증축 리모델링과 같은 적극적인 유지보수 투자가 상대적으로 활성화 가능
- 단, 1990년대 준공된 아파트들의 용적률이 상대적으로 매우 높다는 것과 2020년 이후 주택보급률 향상, 신규 주택수요 감소 등을 감안할 때 재건축 사업성이 있는 아파트는 서울을 비롯해 지방광역시의 주요 지역에 있는 아파트로 한정될 것으로 예상
- 그 외 아파트들은 리모델링을 통해 성능 개선을 추진할 것으로 예상되나, 수직증축에 의한 리모델링 역시 사업성이 담보되는 아파트는 몇몇 지역에 한정될 것으로 예상

#### ■ 2020년대 중반 이후 저비용 주택 리모델링 시장 성장 전망

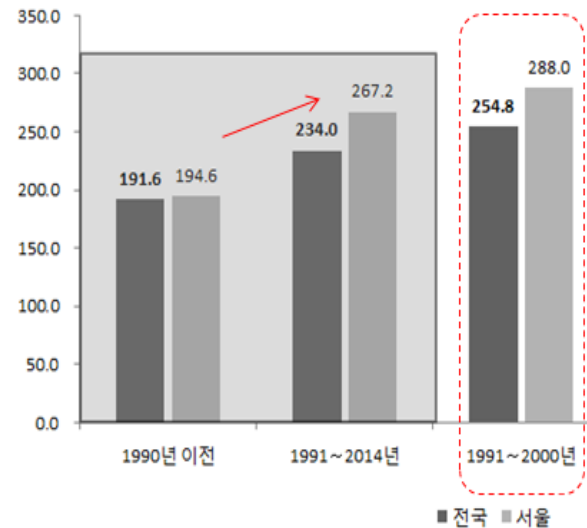
- 결국 2020년대 중반을 전후해 저비용 리모델링 아파트 시장이 본격 등장하게 될 것으로 전망
- 그러나 도시재생의 관점에서 도시 슬럼화를 방지하기 위해서는 노후 주택의 저비용 리모델링을 보다 조기에 활성화하기 위해 정부의 정책 마련이 필요

표 31 주택 유형 및 준공연수별 주택 비중

구 분	26~30 년	31 년 이상
전체	15.8%	12.1%
아파트	10.8%	1.4% <sup>주)</sup>
단독주택	23.5%	34.0%
연립	24.5%	4.7%

주: 전체 아파트에서 준공연수 31년 이상 아파트의 비중  
자료: 2012년 주거실태조사결과

그림 241 준공 시기별 용적률 평균 추이



자료: 부동산114 보도자료(2014.9)

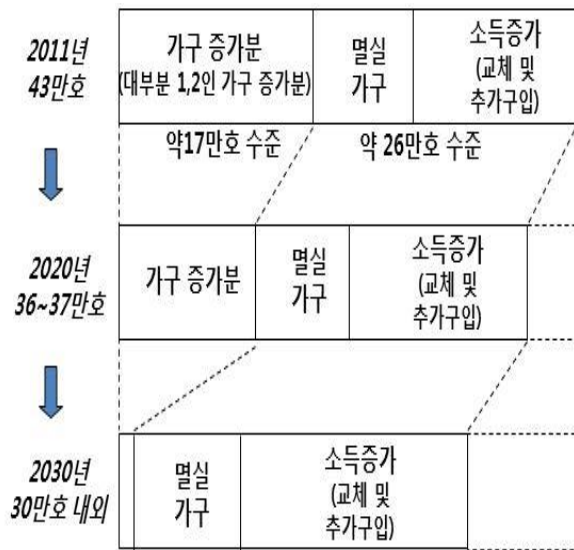
## 2.2 신축 시장의 축소와 질적 변화

### ■ 공공 신축시장 및 주택 신축시장 모두 축소 가능

- 신축시장의 축소 및 질적 변화와 관련하여 우선 공공시장의 경우 예산 제약이 있는 가운데, 2020년 이후 기존 시설에 대한 유지보수 수요가 급증함에 따라 신축 공사의 발주가 축소될 것으로 우려
  - 따라서 정부는 민간 자본을 공공시설의 신축과 기존 시설의 유지보수에 적극 활용하기 위한 정책 개선이 필요할 것
- 주택 시장 역시 향후 신규 주택수요가 꾸준히 축소될 것으로 전망
  - 현재 약 40만호 수준인 신규 주택수요는 2030년까지 연평균 7~8천호 정도씩 꾸준히 감소할 전망
  - 2030년 중반 이후는 주택수요의 감소폭이 보다 확대될 것으로 전망
    - 이는 1차 베이비부머 세대가 2030년 중반 이후에는 주택보유율이 하락하는 70대 중반 이후의 연령대로 진입하기 때문

그림 251 신규 주택수요 변화 추이

표 41 인구수 대비 주택보유 가구주 수 비율



자료: 한국건설산업연구원

연령 구분	주택보유비율(%)
30~34	15.4
35~39	25.2
40~44	32.8
45~49	37.7
50~54	41.7
55~59	45.7
60~64	47.3
65~69	48.8
70~74	48.8
75~79	46.1
80~84	39.3
85 이상	27.0

자료: 통계청

## ■ 신축 주택시장은 다양화, 고급화 등 고객 맞춤형 소량공급 형태로 변화

- 신규 주택수요의 축소와 더불어 질적으로도 신규 주택공급 시장에 변화 예상
  - 주택보급률이 향상됨에 따라 향후에는 대규모 택지개발에 의한 주택공급이 축소
  - 대신 고객의 수요에 맞춘 고객 맞춤형 소량공급 시대가 본격적으로 전개되기 시작할 전망
- 획일화된 주택을 저비용으로 대량 공급하는 것에서 고객의 잠재니즈 충족으로 초점 이동
  - 대량 주택공급 시대에는 개별 고객의 니즈가 무시되고 획일화된 대량 공급을 통해 저비용으로 주택보급률 100%를 달성하는 것에 초점
  - 반면, 향후에는 개별 소비자가 기존에 살고 있는 주택에서 충족되지 않는 잠재니즈를 파악하고 이를 충족시킬 수 있는 고객 맞춤형 주택 공급에 초점
- 주택건설기업의 핵심 역량에도 변화 불가피
  - 주택공급 시장의 질적 변화에 따라 건설기업은 고객을 다양한 기준을 기초로 세분화하고 세분된 고객집단 별 니즈 분석을 통해 맞춤형 소량 공급이 가능하도록 주택사업 운영 프로세스를 변화시키고, 마케팅과 디자인 등의 역량 배양 필요
  - 그렇지 않을 경우 시장에서 점점 성공하기 힘든 기업으로 전락할 것이며 이는 대형기업 보다는 주택전문 중견기업의 출현을 가능케 하는 환경변화
  - 단, 주택이라는 제품이 브랜드 착시효과가 큰 제품이므로 주택전문 기업이 브랜드 열위를 어떻게 극복하고 고객에게 인지도를 높이느냐가 관건이 될 전망

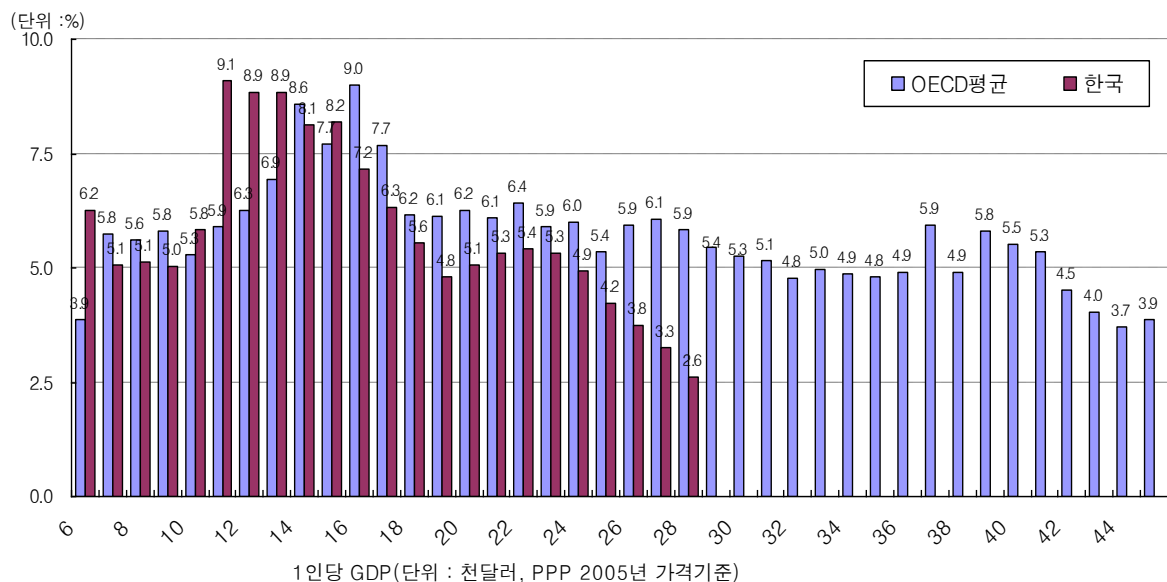
## ■ 신축 주택시장은 다양화, 고급화 등 고객 맞춤형 소량공급 형태로 질적 변화

### ○ 주택수요의 다양화 및 질적 변화와 관련해 시사점이 큰 통계 중 하나는 선진국과 우리나라의 소득수준별 주택투자 비중임

- 선진국과 우리나라의 주택투자를 소득수준별로 비교해보면, 우리나라의 주택투자가 선진국과 동일한 소득수준에서 상대적으로 훨씬 더 저조했음(그림26. 참조)
- 이는 첫째로 우리나라가 선진국에 비해 비교적 주택에 투자되는 비용이 훨씬 적은 효율적인 공동주택 위주로 주택을 공급해왔기 때문
- 둘째로는 천인당 주택 수를 선진국과 비교해 볼 때 알 수 있듯이 그동안 우리나라에 양적 주택공급이 매우 부족했기 때문
  - 최근 우리나라의 천인당 주택 수가 300호를 넘어서기 시작했으나, 주요 선진국의 경우 이미 30년 전부터 400호 상회

### ○ 결국 향후 우리나라에도 선진국과 주택투자 격차를 줄이기 위한 고급주택 수요, 다주택 수요가 증가할 것이며, 이러한 수요를 충족시킬 수 있도록 선진국형 정책으로의 패러다임 변화가 요구

[그림 26] OECD 국가들과 한국의 소득 수준별 주택투자 비중 비교



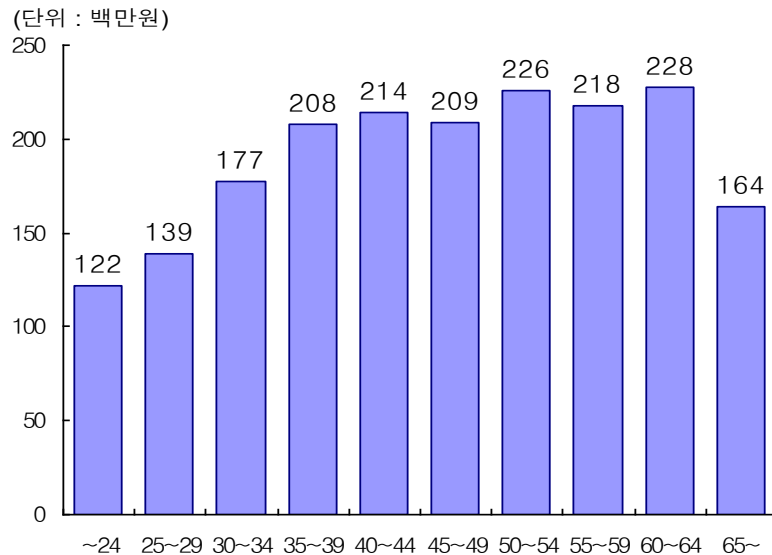
자료: National Accounts of OECD Countries.

### ○ 향후 주택시장의 변화와 관련해 또 하나 중요한 요인은 베이비부머의 주택 다운사이징 수요

- 통계청의 가계금융조사에 의하면 주택 다운사이징이 본격화되는 연령대는 60대 초중반

- 1차 베이비부머 세대가 60대 초중반을 초과하기 시작하는 시점은 대략 2020년경
- 따라서 2020년 이후에는 1차 베이비부머 세대의 주택 다운사이징 수요가 국내 주택시장에 큰 파급력을 발휘하기 시작할 것으로 예상

[그림 27] 주택보유 가구주의 연령대별 평균 거주 주택가격



자료: 통계청

## 2.3 시설물 운영 시장의 본격 등장



### ■ 주택임대 및 임대관리 시장 본격 등장, 시공부문과 시너지 창출 가능

- 운영 시장의 본격 증가와 관련해서 주택의 경우 최근 정부가 적극 추진하고 있는 기업형임대사업(뉴스테이)과 더불어 점차 관심이 증가
  - 최근 1~2년 동안 국내 건설사들은 적체 되어있는 미분양 주택을 임대로 일정기간 운영하거나, 신규 분양시 일부 임대물량을 포함해 분양 리스크를 줄이는 등의 포트폴리오 분산 차원에서 임대를 일부 활용
  - 그러나 향후에는 주택임대사업 자체의 성장성과 수익성이 있고, 주택임대사업 자체가 주택시공사업, 개발사업 등과도 상호 시너지를 창출할 수 있다는 점에서 임대사업에 대한 진출이 점차 증가하기 시작할 것으로 예상
- 일본의 경우 우리나라보다 약 20년 정도 앞서 기업형 주택임대사업이 본격 등장하기 시작했는데, 대표적인 기업인 레오파레스21의 경우 매출이 7천억엔을 초과하는 대형 기업으로 성장
  - 레오파레스21은 건축주와 서브리스 계약을 통해 해당 건물을 전문적으로 임대 운영해주는 서비스를 제공하는데, 단순 전출입뿐 아니라 보험, 인터넷/TV, 여행서비스, 중개, 콜센터 운영 등 다양한 서비스를 패키지로 제공하여 차별화



- 특히 레오파레스21은 이러한 전문 임대관리서비스를 기반으로 임대용 건물을 전문적으로 시공하는 시공매출이 전체 매출의 50%를 육박하는 시공업자로도 성공

[그림 28] 주택임대사업 관련 일본 기업 사례

 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 일본의 대표 주택임대사업자 : 2008년 매출 7천억엔 초과, 이후 감소</li> <li>✓ 임대주택건축 및 건축주와 서비스 계약</li> <li>✓ 다양한 서비스 사업 보유 : 전출입 대행 외 중개, 보험, 콜센터, 인터넷/TV, 여행 등</li> <li>✓ 임대에 최적화된 건물 건축 : 시공 매출 비중이 50% 육박(2000년대 중반 기준, 최근에는 시공 매출 축소)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 일본의 대표 주택건설업자 : 매출 1조엔 초과</li> <li>✓ 주택건설업자로서 주택임대사업에 진출 : 레오파레스와 마찬가지로 다양한 서비스 사업 보유</li> <li>✓ 일본 주택시장의 침체 불구 주택시공 매출 유지 : 2000년대 지속해 7천억엔 내외의 시공 매출 유지</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 임차인과의 접점에서 가장 임차인의 니즈를 잘 이해함에 따라 임차인이 가장 원하는 임대주택을 시공할 수 있는 노하우와 디자인 경쟁력을 갖추고 이는 시공업자로도 성공할 수 있는 기반이 됨
  - 일본 주택시공업계 1위인 세키수이하우스 역시 임대사업에 진출함으로써 일본의 장기불황 이후 일본 주택시장이 급격히 축소되는 가운데도 시공 매출을 유지하는 성공을 이룩

#### ■ SOC 운영 시장은 상대적으로 점진적 증가, 해외 신흥국 진출과 관련성

- SOC 시설의 운영 시장은 중장기적으로 볼 때 급격히 증가하지 않고, 민간자본 투자 증가, 지자체 시설의 민간위탁관리 및 민영화 등의 흐름과 더불어 점진적으로 증가할 것으로 예상
- 단, 건설기업의 SOC 시설의 운영 시장 진출은 해외 신흥국 시장 진출과 연계성이 있다는 점에서 주목 필요
  - 향후 국내 건설사의 매출 순위는 국내 건설시장이 정체된 가운데, 신흥국 시장 진출의 성공 여부에 따라 바뀌게 될 것
  - 신흥국 시장 진출에는 중동 플랜트 시장 진출에서 요구되는 것과 전혀 다른 성공요인이 요구되는데, 기획/제안부터 자금, 설계, 더 나아가 운영까지 모든 것을 필요로 하는 시장
  - 따라서 건설사는 운영부문에 경험과 노하우를 가진 공공기관과 함께 진출하는 것뿐만 아니라, 운영부문에 대한 자체 노하우와 경험을 보유할 경우 신흥국 시장에 대한 성공적 진출에 한발짝 더 다가설 수 있을 것

## 주택시장 관련 각종지표

### ■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
매매가격	0.21	0.07	0.07	0.09	0.13	0.27	0.29	0.20	0.18	0.13	0.23	0.41
전세가격	0.35	0.14	0.17	0.18	0.22	0.34	0.33	0.28	0.32	0.26	0.34	0.59

자료: 국민은행

## ■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
매매	서울	0.05	-0.01	-0.07	0.00	0.03	0.21	0.20	0.09	0.01	0.05	0.15	0.35
	수도권	0.13	0.01	-0.02	0.01	0.09	0.26	0.26	0.12	0.09	0.09	0.21	0.39
	5개광역시	0.35	0.15	0.23	0.20	0.22	0.35	0.38	0.37	0.39	0.28	0.39	0.59
	기타지방	0.23	0.11	0.12	0.17	0.15	0.21	0.29	0.20	0.17	0.07	0.10	0.25
전세	서울	0.30	0.15	0.09	0.15	0.26	0.37	0.37	0.29	0.37	0.38	0.51	0.87
	수도권	0.38	0.15	0.17	0.19	0.26	0.42	0.40	0.33	0.39	0.33	0.44	0.75
	5개광역시	0.38	0.16	0.24	0.18	0.19	0.31	0.28	0.29	0.32	0.27	0.31	0.51
	기타지방	0.25	0.10	0.11	0.16	0.17	0.18	0.20	0.12	0.13	0.06	0.10	0.26

자료: 국민은행

## ■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
매매	아파트	0.25	0.06	0.06	0.09	0.14	0.32	0.36	0.24	0.22	0.15	0.27	0.45
	단독주택	0.13	0.09	0.11	0.12	0.14	0.21	0.17	0.15	0.12	0.11	0.14	0.35
	연립주택	0.07	0.04	0.04	0.03	0.07	0.12	0.14	0.10	0.07	0.05	0.15	0.29
전세	아파트	0.42	0.12	0.19	0.17	0.21	0.37	0.37	0.32	0.36	0.27	0.37	0.63
	단독주택	0.18	0.13	0.14	0.18	0.21	0.24	0.18	0.15	0.20	0.17	0.17	0.46
	연립주택	0.25	0.24	0.16	0.18	0.29	0.31	0.31	0.19	0.29	0.31	0.36	0.56

자료: 국민은행

## ■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
전국	48.6	44.4	43.3	43.9	52.6	72.0	69.3	58.3	53.0	57.0	68.7	86.2
서울	32.4	31.5	29.3	28.0	43.3	60.5	53.6	41.5	35.7	41.0	60.0	84.9
경기	44.2	39.7	38.6	38.9	49.4	73.3	70.7	56.4	51.8	57.6	72.1	92.7
인천	32.4	29.8	36.1	34.7	48.8	63.7	61.8	49.5	46.7	59.0	72.5	99.0
부산	51.5	44.4	41.4	45.5	49.4	72.0	75.2	66.9	70.9	69.5	83.8	101.5
대구	78.7	70.0	75.2	75.5	87.3	114.5	114.8	101.1	85.5	84.8	94.0	108.3
광주	83.0	74.2	78.2	77.5	83.2	112.7	112.5	106.5	95.1	101.6	111.8	118.5
대전	44.6	34.9	30.1	36.9	41.4	49.2	38.2	37.7	35.4	38.9	39.0	33.0
울산	69.5	66.1	59.2	61.6	75.7	107.0	104.0	100.2	82.0	95.1	99.3	106.5

자료: 국민은행

## ■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
전국	99.2	95.2	97.2	99.6	111.3	120.6	113.7	104.1	101.4	107.4	115.0	121.0
서울	96.6	93.5	96.0	98.8	116.9	126.3	114.6	100.9	98.7	109.0	121.5	129.9
경기	101.1	96.6	100.5	104.7	118.4	128.6	118.2	106.5	104.7	112.9	122.1	128.7
인천	104.0	99.5	99.7	102.6	118.4	127.5	118.1	108.2	105.6	114.2	125.1	133.0
부산	100.8	99.0	98.4	99.3	106.9	117.2	112.7	105.2	102.6	106.4	112.5	120.2
대구	97.8	90.6	94.8	95.8	107.8	123.0	122.7	113.4	105.7	108.5	112.7	119.5
광주	101.1	95.9	99.5	98.2	106.7	114.7	119.1	112.7	112.5	117.3	118.3	121.8
대전	93.6	88.6	89.5	93.2	101.4	107.9	103.4	92.6	90.3	95.0	96.1	97.5
울산	109.2	103.2	98.9	100.5	108.8	119.1	118.0	116.4	112.9	112.3	117.0	119.9

자료: 국민은행

## 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위:천호)

구분		'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
거래량	전국	65	52	49	53	54	62	79	91	63	57	58	N/A
	수도권	30	23	20	22	24	31	40	44	23	24	28	N/A
미분양	전국	46	49	50	51	45	42	40	40	40	37	34	N/A
	수도권	24	29	30	27	23	20	20	20	20	19	17	N/A
분양	전국	36	36	27	24	14	24	53	48	32	15	9	26
	수도권	12	22	4	9	4	9	17	19	12	4	3	9
입주	전국	18	26	35	18	28	18	22	23	24	19	20	14
	수도권	5	11	21	3	9	9	5	10	10	7	8	3

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

## ■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필지)

구 분	'14.3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월
지가변동률	0.21	0.18	0.15	0.15	0.17	0.14	0.19	0.20	0.16	0.17	0.14	0.15
토지거래량	227	233	207	199	219	204	214	256	228	257	219	199

자료: 국토교통부

## ■ 주택금융관련 통계

(단위: 십억원, %)

년월	예금은행 주택담보대출 잔액 <sup>1)</sup>	순증액 <sup>2)</sup>	주택담보대출 연체율	주택담보대출 금리		
				코픽스(잔액)	코픽스(신규)	주택담보대출
'10년말	289,623.0	15,936.0	0.49	3.72	3.33	4.67
'11년말	308,876.5	19,253.5	0.60	3.97	3.77	4.95
'12년말	318,226.7	9,350.2	0.73	3.52	3.09	4.16
'13년말	328,923.1	2,822.4	0.58	2.88	2.66	3.74
'14/11	360,626.0	4,957.4	0.49	2.58	2.10	3.30
'14/12	365,579.6	4,953.6	0.41	2.52	2.16	3.33
'15/01	367,128.5	1,548.9	0.43	2.48	2.08	3.34
'15/02	371,037.7	3,909.2	0.45 <sup>P</sup>	2.42	2.03	3.24

자료: 한국은행 통계시스템, 금융감독원

1) 연도말 자료는 전년말 대비, 월별 자료는 전월 대비 기준

2) P는 잠정치

## ■ 미국 주택시장 관련 통계

(단위: 천호)

구 분		'14.3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월
주택 가격 지수	<sup>1)</sup> 10대 도시	186.2	186.2	185.6	185.3	184.6	184.4	184.8	186.0	187.4	189.1	190.8	N/A
	<sup>2)</sup> 20대 도시	171.2	171.4	170.9	170.4	169.8	169.7	170.2	171.5	172.8	174.3	175.8	N/A
	<sup>3)</sup> 전국	210.8	210.9	211.5	212.4	212.9	214.0	214.2	215.3	216.8	218.6	219.0	N/A
주택 판매량 <sup>4)</sup>	신규	403	413	458	409	399	448	456	469	448	479	500	539
	기존	4,700	4,750	4,900	5,010	5,070	5,000	5,100	5,160	4,950	5,070	4,820	4,880
<sup>5)</sup> 주택시장 지수 (NAHB)		46	46	46	45	49	53	55	59	54	58	57	55

자료: Bloomberg

1) S&amp;P Case/Shiller 주택가격지수 지수 10대도시 기준(계절조정)

2) S&amp;P Case/Shiller 주택가격지수 지수 20대도시 기준(계절조정)

3) FHFA(미연방주택금융청) 주택가격지수 기준(계절조정), 4) 매월 수치는 연환산 기준임

5) NAHB(전미주택건설협회)에서 주택건설업자들을 대상으로 주택판매수준을 설문조사한 결과로 50이상이면 주택시장이 확장하고 50이하면 위축되는 것으로 해석





MEMO