

# 월간 건설경기동향

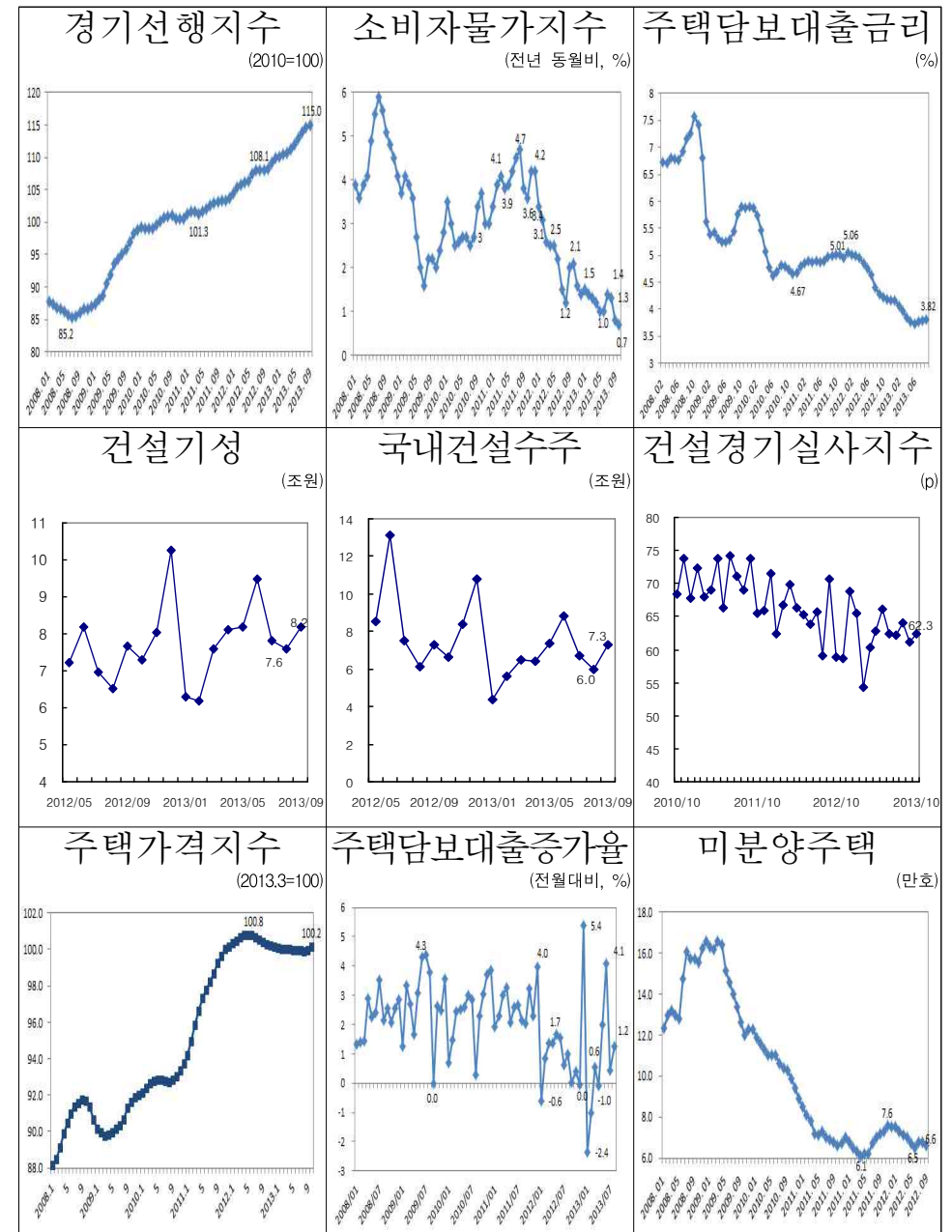
## 2013 11

### 건설경기

- 2013년 9월 국내 건설수주 민간부분의 부진으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 7조 2,550억원 기록
- 9월 건축허가면적 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 11.2% 감소한 1,029.8만 m<sup>2</sup> 기록
- 9월 건설기성 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 6.8% 증가한 8조 1,772억원 기록, 9개월 연속 증가세 지속
- 10월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 1.1p 상승한 62.3 기록

### 부동산경기

- 2013년 9월 전국 토지가격 0.08% 상승세, 거래량은 전월 대비 5.6% 감소
- 10월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.05% 상승하며, 2개월 연속 상승, 재건축 아파트는 0.07% 상승
- 1~9월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 24.4% 감소
- 10월 전국 분양물량 전월 대비 140.2%, 전년 동월 대비 57.0% 증가, 9월 미분양 전월 대비 2,009호 감소
- 1~10월 입주물량 전년 동기 대비 0.3% 증가



## 목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
■ 건설수주	3
■ 세부 공종별 건설수주	4
■ 재건축·재개발 수주 동향	6
■ 건축허가면적	7
2. 동행지표	9
■ 건설기성	9
■ 건설투자	10
■ 건축착공면적	11
■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	13
II. 부동산경기	14
1. 토지시장	14
■ 토지거래량	14
■ 토지가격	15
2. 주택시장_가격 및 거래	17
■ 서울/수도권 시장	18
■ 광역시/지방 시장	19
3. 주택시장_공급	21
■ 주택 인허가 실적	21
■ 분양 및 미분양 물량	23
■ 입주물량	25

## I. 건설경기

## 1. 선행지표

## ■ 건설수주

2013년 9월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
0.1% 감소

- 2013년 9월 국내 건설수주는 민간 수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 7조 2,550억원을 기록, 지난 2012년 8월부터 14개월 연속 감소세를 지속함.
- 건설수주는 공공부문이 전년 동월 대비 18.6% 증가해 양호한 모습을 보였으나, 민간부문이 8.8% 감소해 전체적으로 0.1% 감소함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 9월까지 14개월 연속 감소세를 지속, 외환위기 직후인 지난 1997년 11월~1999년 3월 동안 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.
- 9월 공공수주는 토목 수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월비 18.6% 증가한 2조 7,455억원을 기록, 2개월 연속 증가함.
- 공공 토목수주는 서해선 복선전철 수주의 영향으로 철도 수주가 호조를 보이고 토지조성 수주 또한 증가해 전년 동월 대비 79.7% 증가, 9월 실적으로는 5년 내 최대치인 1조 5,052억원을 기록함.
- 공공 건축수주는 비주거용이 양호했으나, 주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 16.1% 감소한 1조 2,403억원을 기록함.

표\_2013년 9월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013. 9월	7,255.0	2,745.5	1,505.2	1,240.3	4,509.6	858.6	3,651.0	2,363.8	4,891.3	2,322.8	2,568.5
증감률	-0.1	18.6	79.7	-16.1	-8.8	-19.9	-5.7	23.8	-8.6	-28.2	21.4
2013.1~9	59,115.5	22,447.3	13,664.6	8,782.7	36,668.2	6,192.0	30,476.3	19,856.7	39,259.0	17,659.3	21,599.7
증감률	-21.9	0.4	-0.6	1.9	-31.2	-55.5	-22.7	-28.2	-18.3	-30.9	-3.9

자료 : 대한건설협회

- 주거용 건축수주의 경우 전년 동월 대비 55.1% 감소, 9월 실적으로는 최근 3년내 최저치인 4,003억원을 기록, 2개월 연속 감소함.
- 비주거용 건축수주는 공공청사 지방 이전 및 정부 상업시설 공사의 영향으로 전년 동월 대비 43.1% 증가한 8,400억원을 기록, 9월 실적으로는 역대 최대치를 경신함. 결국, 지난 2012년 7월부터 15개월 연속 증가세를 지속함.
- 9월 민간수주는 토목과 건축 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.8% 감소, 9월 실적으로는 최근 5년 내 최저치인 4조 5,096억원을 기록함. 결국, 지난 2012년 8월부터 14개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간 토목수주는 지난 8월 기저효과로 전년 동월 대비 25.7% 증가했으나, 9월에 다시 19.9% 감소한 8,586억원을 기록해 부진한 모습을 보임.
- 민간 건축수주는 주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 5.7% 감소한 3조 6,510억원을 기록함.
- 주거용 건축수주는 9월 실적으로는 최근 5년 내 최저치인 1조 9,225억원을 기록, 전년 동월 대비 18.0% 감소함.
- 비주거용 건축수주는 사무실 및 점포 수주의 증가로 전년 동월 대비 13.1% 증가한 1조 7,285억원을 기록, 2개월 연속 증가함.

## ■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 9월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 주택과 공장 및 창고 수주를 제외하고 나머지는 양호한 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공과 민간 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 27.0% 감소해 2개월 연속 감소함.
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 25.7% 증가해 지난 8월 24.9% 감소 후 한달만에 다시 증가함.

## 토목 공종 철도 및 교량, 항만 및 공항, 토지조성 수주 증가

- 공장 및 창고 수주는 지난 8월 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신, 전년 동월 대비 199.2% 급등하였지만, 9월에는 32.0% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 8.8% 증가해 지난 6월부터 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전, 기계설치 등이 부진하였으나, 철도 및 교량, 항만 및 공항, 토지조성 수주는 양호한 모습을 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 18.6% 감소한 2,797억원을 기록, 부진한 모습을 보임.
- 철도 및 궤도 수주는 서해선 복선전철 수주의 영향으로 9월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 5,267억원을 기록, 지난해 9월 수주가 341억원에 불과한 기저효과로 전년 동월 대비 1,443.1% 급등함.
- 항만 및 공항 수주는 여수신항 동방파제 보강공사 및 기저효과로 전년 동월 대비 301.3% 증가함.
- 토지조성 수주는 산업단지 조성공사 수주가 증가해 전년 동월 대비 168.8% 급등한 2,335억원을 기록함.
- 발전 및 송전 수주의 경우 전년 동월 대비 5.9% 감소한 5,337억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 기계설치 수주는 지난 8월 전년 동월 대비 57.3% 증가했으나, 9월에 72.0% 감소하면서 다시 부진한 모습을 보임.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013년. 9월	2,218.3	808.0	362.1	410.6	129.8	279.7	526.7	103.8	233.5	533.7	78.7
증감률	-27.0	25.7	-32.0	8.8	83.8	-18.6	1,443.1	301.3	168.8	-5.9	-72.0
2013.1~9	16,746.6	5,779.0	3,238.6	4,540.0	899.1	2,491.0	2,261.9	871.2	1,452.6	2,300.8	4,051.2
증감률	-29.3	-12.6	-33.9	-6.7	-2.2	-29.3	107.9	-6.9	-35.1	-70.0	-36.7

자료 : 통계청

## 재건축·재개발 수주 동향

재건축·재개발  
수주  
30.6% 감소

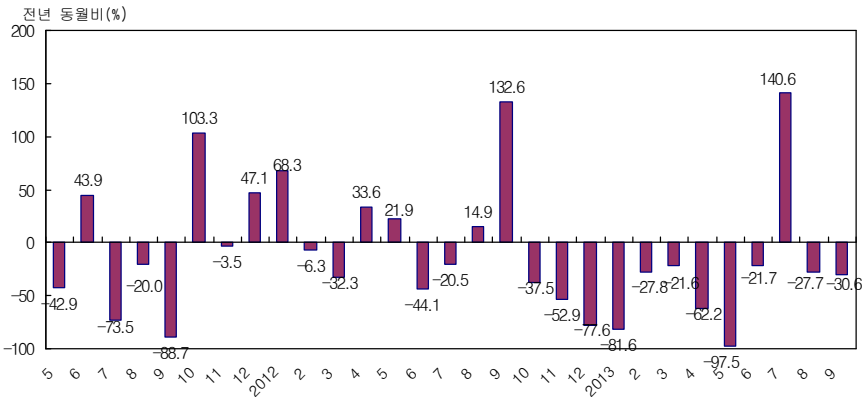
- 2013년 9월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 30.6% 감소한 5,861억원을 기록, 2개월 연속 감소함.
- 재건축 수주는 지난 7월과 8월 지방에서 관련 수주가 증가한데다 전년도 수주가 낮은 기저효과의 영향으로 각각 전년 동월 대비 196.8%, 17.9% 증가했음. 그러나, 9월에는 74.0% 감소한 1,716억원으로 부진한 모습을 보임.
- 재개발 수주는 그동안 수주가 부진했던 서울 지역에서 일부 수주가 발생하고 부산에서도 수주가 발생해 전년 동월 대비 126.6% 증가한 4,145억원을 기록함.

표\_2013년 9월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2013년 9월 증감률	-74.0	126.6	-30.6
1~9월 누적 증감률	-33.0	-57.1	-46.7

(단위 : 전년동월비, %)

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



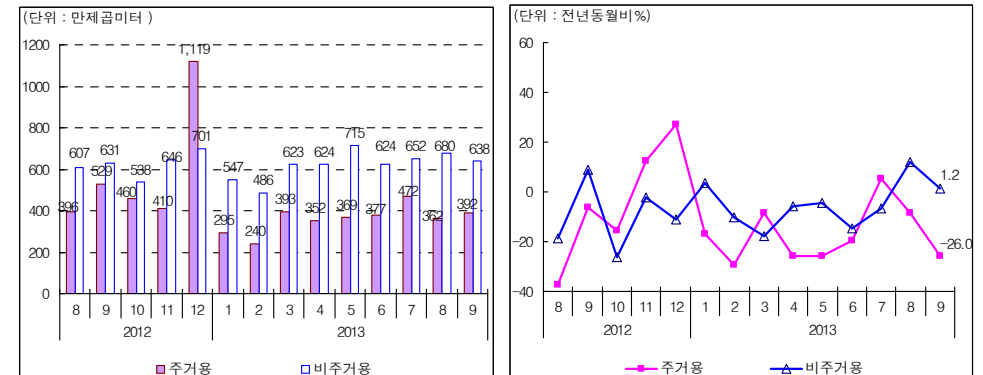
자료 : 한국건설산업연구원

## 건축허가면적

2013년 9월  
건축허가  
전년 동월 대비  
11.2% 감소

- 2013년 9월 건축허가면적은 비주거용이 양호했으나 주거용의 부진으로 11.2% 감소한 1,029.8만㎡를 기록, 지난 8월 3.9% 증가후 한달만에 다시 감소함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 전년 동월 대비 26.0% 감소한 391.6만㎡를 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함.
- 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년동월 대비 12.3% 감소해 지난 7월과 8월의 증가세를 마감함.
- 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 20.7% 감소해 8개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 기타를 제외한 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 1.2% 증가한 638.3만㎡로, 9월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 역대 최대치를 기록함.
- 세부 공종별로 기타가 32.0% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 5.1%, 27.2% 증가하였으며 교육·사회용도 39.9% 증가해 호조를 보임.
- 특히, 공업용과 상업용의 경우 각각, 164.4만㎡, 84.1만㎡로 9월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이래 최대치를 기록함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

## 2. 동행지표

## ■ 건설기성

2013년 9월  
건설기성  
전년 동월 대비  
6.8% 증가

- 2013년 9월 건설기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 6.8% 증가한 8조 1,772억원을 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 공공기관 기성은 전년 동월 대비 0.1% 증가한 2조 8,729억원을 기록, 4개월 연속 증가함.
- 민간기관 기성도 전년 동월 대비 12.7% 증가한 4조 9,824억원을 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.2% 증가, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 23.4% 증가한 2조 7,061억원을 기록함. 비록 9월 실적으로는 최근 4년간 가장 양호하지만, 2004~2009년 9월 평균 수준보다는 대략 3,000억원 정도 낮은 수준임.
- 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 2.3% 증가한 2조 1,121억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 일반토목과 그동안 호조세를 보인 플랜트 공종의 부진으로 전년 동월 대비 1.2% 감소한 3조 3,590억원을 기록함.
- 전기기계가 전년 동월 대비 76.2% 증가하며 호조를 보였으나, 일반토목이 11.9% 감소해 부진한 모습을 보임. 한편 플랜트 또한, 11.9% 감소해 10개월 연속 증가세를 마감함.

표\_2013년 9월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별									
		건축공사				토목공사			발주 기관별		
		주거용	비주거용			일반토목	전기기계	플랜트	공공기관	민간기관	외국기관
2013. 9	8,177.2	4,818.2	2,706.1	2,112.1	3,359.0	1,714.7	625.7	911.4	2,872.9	4,982.4	305.2
증감률	6.8	13.2	23.4	2.3	-1.2	-11.9	76.2	-11.9	0.1	12.7	-12.5
2013.1~9	69,352.2	39,700.4	21,721.2	17,979.2	29,651.8	15,530.8	3,910.8	9,444.5	24,322.4	42,370.4	2,540.4
증감률	11.1	14.4	23.8	4.8	6.9	-7.4	53.5	20.9	2.6	18.6	-10.5

자료 : 통계청

## ■ 건설투자(속보치)

3/4분기 건설투자  
전년 동기 대비  
8.0% 증가

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2013년 3/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 8.0% 증가해, 3분기 연속 회복세를 지속함.
- 건설투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
- 2013년에 들어 1/4분기에 2.4% 증가해 12분기만에 반등하였으며, 2/4분기에 7.1%, 3/4분기에 8.0% 증가함에 따라 3분기 연속 증가세를 지속함.
- 특히, 3/4분기 건설투자 금액도 39.4조원으로 3/4분기 실적으로는 최근 4년 내 가장 높은 수치이고 역대 3번째로 높아 금액상으로도 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 건설기성을 통해 3/4분기 투자를 공종별로 추정하면 주거용 건축이 매우 양호한 가운데 토목과 비주거용 건축 투자가 증가한 것으로 판단됨.
- 주거용 건축 투자의 경우 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 7.5%증가해 12분기 만에 증가하였는데, 2/4분기에 19.3% 증가하는 등 매우 양호한 모습임. 3/4분기에도 10% 이상 증가한 것으로 판단됨.
- 토목투자의 경우 1/4분기에 3.1%, 2/4분기에 5.8% 증가하였는데, 정부의 추정예산 및 재정사업 활성화로 3/4분기에도 양호한 것으로 분석됨.
- 비주거용 건축투자 또한 지방 이전 공공청사 착공의 영향으로 양호한 것으로 판단됨.

표\_건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 물변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거	비주거		계	토목	건축	주거	비주거	
2011년	1/4	28.2	11.0	17.1	6.3	10.9	-10.0	-11.4	-8.9	-24.1	3.0	
	2/4	39.2	16.0	23.1	7.7	15.4	-4.7	-9.4	-0.9	-13.7	7.0	
	3/4	36.6	13.9	22.7	7.2	15.6	-3.6	-7.9	-0.6	-14.7	7.4	
	4/4	42.2	19.0	23.1	8.1	15.0	-1.7	-2.2	-1.4	-5.4	0.9	
	연간	146.2	60.0	86.1	29.2	56.9	-4.7	-7.3	-2.7	-14.4	4.7	
2012년	1/4	28.1	10.5	17.6	6.3	11.3	-0.4	-4.5	2.4	0.0	3.8	
	2/4	38.0	15.6	22.4	7.1	15.3	-3.1	-2.9	-3.2	-7.3	-1.1	
	3/4	36.4	14.0	22.4	6.7	15.7	-0.3	1.1	-1.3	-6.5	1.2	
	4/4	40.5	18.1	22.3	7.5	14.8	-4.2	-4.9	-3.7	-7.7	-1.5	
	연간	143.0	58.2	84.7	27.6	57.1	-2.2	-2.9	-1.7	-5.7	0.3	
2013년	1/4	28.7	10.9	17.9	6.7	11.2	2.4	3.1	1.9	7.5	-1.2	
	2/4	40.8	16.5	24.3	8.5	15.8	7.1	5.8	8.3	19.3	3.2	
	상반기	69.5	27.4	42.2	15.2	27.0	5.2	4.7	5.5	13.8	1.4	
	3/4	39.4	-	-	-	-	8.0	-	-	-	-	

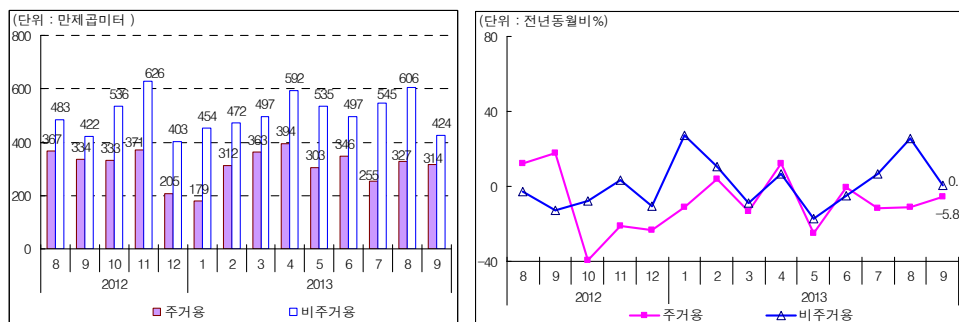
주 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준

### ■ 건축착공면적

2013년 9월  
건축착공  
전년 동월 대비  
2.3% 감소

- 2013년 9월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 2.3% 감소한 738.7만㎡를 기록, 2개월 연속 증가세를 마감함.
- 주거용 건축착공면적은 수도권이 양호했으나, 지방의 부진으로 전년 동월 대비 5.8% 감소한 314.4만㎡를 기록, 5개월 연속 감소세를 지속함.
  - 다만, 전년 동월 대비 감소하였어도 9월 실적으로는 최근 12년 간 두 번째로 높아 면적 자체는 양호한 것으로 판단됨.
  - 수도권의 착공면적은 전년 동월 대비 44.6% 증가한 137.2만㎡를 기록해 양호한 실적을 기록함. 반면, 지방의 경우 아파트 분양 감소로 17.1% 감소해 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 0.5% 증가한 424.3만㎡를 기록, 3개월 연속 증가함.
  - 상업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 5.0%, 20.6% 감소해 부진한 모습을 보였으나, 공업용이 13.2% 증가해 양호한 모습을 보였으며, 기타 또한 7.1% 증가함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



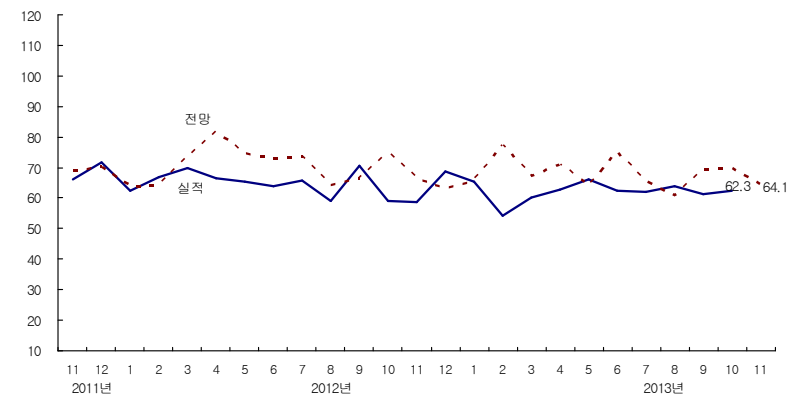
자료 : 국토교통부

### ■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2013년 10월  
CBSI  
전월 대비  
1.1p 상승한  
62.3기록

- 2013년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.1p 상승한 62.3을 기록함.
  - CBSI는 전월인 9월에 전월비 2.8p 하락하며 3월(60.3) 이후 6개월 내 최저치를 기록했는데, 10월 들어서는 소폭 반등함.
  - 그러나, 상승 폭이 1.1p에 그쳐 CBSI 수치 자체는 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선 초반에 불과해 건설업 체감경기가 매우 저조한 상황임.
  - 특히 전월인 9월 조사시 10월 CBSI 전망치가 9월 실적치 대비 8.5p 상승한 69.7을 기록할 것으로 전망되었으나, 실제 10월 실적치는 이에 훨씬 못 미친 62.3을 기록함.
  - 이는 건설/부동산 관련 대책들의 국회 입법화가 지연되면서 건설업체 체감경기 침체 수준이 전혀 개선되지 않은 결과로 판단됨.
  - 결국 올 들어 CBSI는 1월(65.4)과 5월(66.1)에 60선 중반을 소폭 상회한 것을 제외하면 지속하여 60선 초반 내외에서 등락을 반복하며 저조한 흐름을 보임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



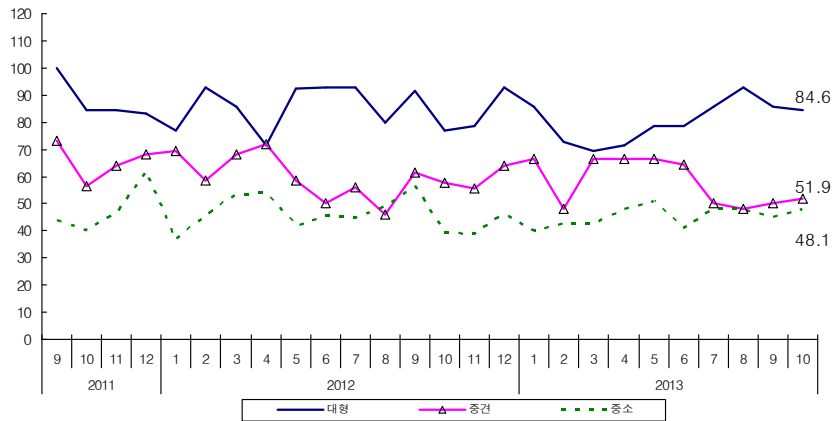
자료 : 한국건설산업연구원



### 업체규모별로 대형 및 중소업체 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수는 소폭 하락하고, 중견, 중소기업 지수는 소폭 상승함.
- 대형업체 지수는 전월인 9월에 전월비 7.2p 하락한데 이어, 10월에도 전월비 1.1p 하락한 84.6을 기록해 2개월 연속 지수가 하락하며 체감경기 수준이 악화됨.
- 지난 6월 이후 3개월 연속 하락하다가(18.6p 하락) 전월인 9월에 1.9p 상승한 중견업체 지수는 10월에도 통계적 반등 효과로 전월비 1.9p 상승했지만, 지수 자체는 51.9로 여전히 저조함.
- 중소기업 지수는 전월비 2.8p 상승한 48.1을 기록했으나, 상대적으로 대형, 중견업체에 비해 체감경기 침체 수준이 가장 심각함.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			2013년 6월	7월	8월	9월	10월
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-32.8	-10.5	-1.9	-0.1	
		토 목	-63.3	-51.0	40.7	23.8	
		건 축	-4.8	16.1	-14.0	-8.6	
		공 공	-14.9	-23.3	29.3	18.6	
		토 목	-8.1	-45.3	47.1	79.7	
		건 축	-23.6	25.8	11.4	-16.1	
		민 간	-40.5	-2.5	-15.9	-8.6	
		토 목	-93.4	-62.9	25.7	-19.9	
		건 축	1.7	13.6	-20.3	-5.7	
		합 계	-16.7	-1.8	3.9	-11.2	
동행 지표	건축착공	주 거	-19.5	5.4	-8.6	-26.0	
		비주거	-14.9	-6.5	12.0	1.2	
	C B S I	합 계	15.4	12.1	17.3	6.8	
		공 공	10.1	12.5	11.3	0.1	
		민 간	21.8	14.6	22.9	12.7	
		합 계	-3.3	0.1	9.8	-2.3	
		주 거	-0.6	-11.6	-11.0	-5.8	
		비주거	-5.0	6.7	25.5	0.5	
		중 합	62.4	62.1	64.0	61.2	62.3
		대 형	78.6	85.7	92.9	85.7	84.6
		중 견	64.3	50.0	48.1	50.0	51.9
		중 소	41.2	48.1	48.1	45.3	48.1
		서 울	71.6	68.7	70.9	73.1	71.2
		지 방	52.6	51.9	53.3	39.3	49.0

자료 : 건설수주는 대한건설협회, 기성은 통계청, CBSI는 한국건설산업연구원  
주 : CBSI는 지수, 이외는 전년 동월 대비 증감률임.

부동산경기 주요 지표

구분		2013.7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.803	100.804	100.881	-	0.1%	0.9%
	토지거래량 (필지)	169,415	152,719	144,135	-	-5.6%	8.3%
주택 시장	아파트매매가격지수	228.95	229.06	229.38	229.62	0.1%	-1.3%
	아파트전세가격지수	262.23	266.77	269.94	272.24	0.9%	10.0%
	중위주택가격(만원)	23,673	23,662	23,678	23,751	0.3%	0.3%
	주택매매거래량(호)	39,608	46,586	56,733	-	21.8%	42.5%
	분 양 물 량 ( 호 )	14,237	27,981	23,982	-	-14.3%	-16.5%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	67,672	68,119	66,110	-	-2.9%	-7.6%

금융 관련 주요 지표

구분	2013.5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	3.77	3.73	3.77	3.80	3.82	0.02%p	-0.47%p
주택담보대출규모(십억원)	316,600	320,409	320,395	321,201	321,501	0.1%	3.2%
주택담보대출 연체율(%)	0.93	0.79	0.84	0.89	0.80	-0.09%p	-0.06%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토교통부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토교통부의 공개분 자료 물량 보  
도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출  
연체율(원계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
토지가격지수 2012.10.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 보합 이후 상승세, 거래량 감소하였지만 매매거래는 증가  
 주택시장 : 수도권 매매가격 2개월 연속 상승, 거래량도 증가세  
 지방 매매가격 상승세 지속되나, 상승폭 둔화

## 1. 토지시장

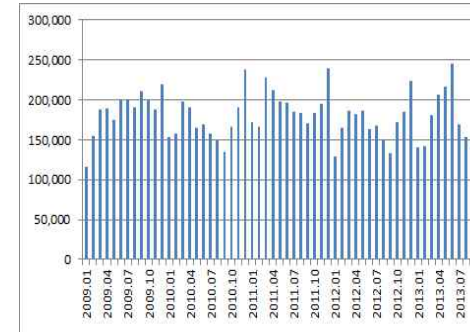
## ● 토지 거래

- 2013년 9월 전국 토지거래량은 14만 4,135필지로 전월 대비 5.6% 감소, 전년 동월 대비 8.3% 증가함.
- 면적기준으로는 121.4km<sup>2</sup>가 거래되어, 전월 대비 5.8% 감소, 전년 동월 대비 5.6% 증가함.
- 9월 토지거래량은 최근 4년(2009~2012) 평균 거래량 16만 2,357필지의 88.8% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 1.4% 감소, 전년 동월 대비 13.7% 증가함.
- 면적기준으로는 전월 대비 7.7%, 전년 동월 대비 14.7% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 주거지역(2.9%)의 토지 거래를 제외한 모든 용도에서 거래량이 감소함.
- 전월 대비 상업지역 5.0%, 공업지역 1.2%, 녹지지역 14.2%, 개발제한구역 41.5%, 용도미지정 15.7%, 관리지역 15.7%, 농림지역 17.5%, 자연환경보전지역 10.9% 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매(4.0%)와 판결(3.0%)은 전월 대비 증가함.
- 전월 대비 교환(640필지) 33.0%, 증여(1만 1,831필지) 22.7%, 분양권(1만 9,309필지) 22.4%, 기타(5,473필지) 37.5% 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로도 모든 거래주체에서 토지 구매가 전월보다 감소함.
- 개인 4.8%, 기타 12.6%, 법인 9.0% 감소함.

전체 토지거래  
감소하였지만,  
매매거래는  
증가

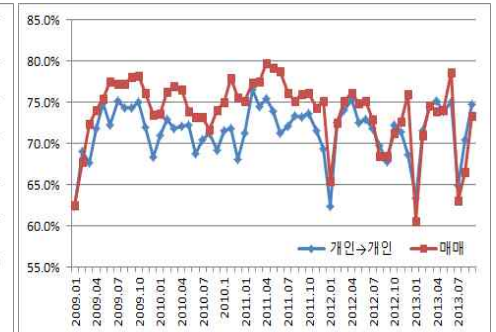
그림\_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2012년				2013년						
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	7월	8월	9월	
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	466,269	169,415	152,719	144,135	
개인간 거래	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	499,357	325,274	109,903	107,642	107,729	
거래 비중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	69.8	64.9	70.5	74.7	
매매 거래	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	314,107	106,789	101,643	105,675	
거래 비중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	67.4	63.0	66.6	73.3	

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## ● 토지가격

토지가격  
다시 상승

- 2013년 9월 전국 토지가격 변동률은 0.08% 상승하며, 지난달 보합세 이후 다시 상승세를 보임.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.15%), 인천(0.06%), 경기(0.04%) 모두 상승함.
- 서울은 8·28 부동산 대책에 따른 가격 회복 기대감과 개발사업(제2롯데월드, KTX 수서역사 등) 등으로 송파구(0.43%), 강남구(0.33%)를 중심으로 상승함.
- 경기는 보금자리지구 등의 개발사업이 많은 하남시(0.46%)를 중심으로 상승함.
- 인천은 KTX 검암역 정차 발표와 청라역사 신축 등의 서구(0.27%)를 중심으로 상승함.



- 비수도권 지역은 세종(0.39%)에서 14개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.00~0.13%의 상승률을 보임.
- 세종은 중앙행정기관 이주 및 도시기반시설 확대 조성의 영향이 지속되고 있으며, 상승폭은 확대됨.
- 대구(0.13%)는 한방인프라와 동물원 유치 등의 달성군(0.20%), 달서구(0.17%)를 중심으로 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 주거지역(0.11%), 공업지역(0.11%)이 높은 상승을 보인 가운데 농림지역(-0.02%), 자연환경보전지역(-0.04%)은 하락함.
- 이용상황별로는 용도지역과 마찬가지로 주거용 대지(0.09%), 공장용지(0.11%)가 상대적으로 높은 상승률을 보임.

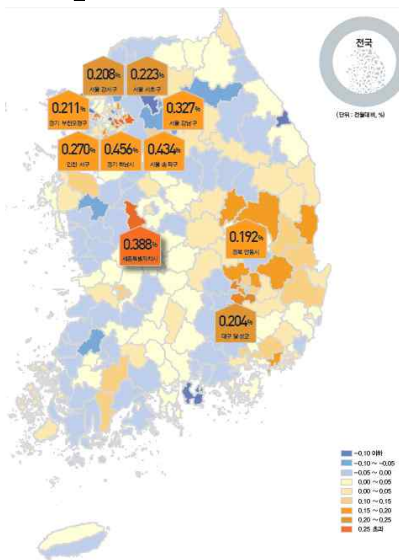
표\_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2012년							2013년						
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
월 별	0.10	0.07	0.03	0.02	0.06	0.07	0.08	0.03	0.07	0.11	0.13	0.13	0.11	0.02
누계 (전년말대비)	0.63	0.69	0.72	0.75	0.81	0.87	0.96	0.03	0.10	0.21	0.34	0.47	0.58	0.60

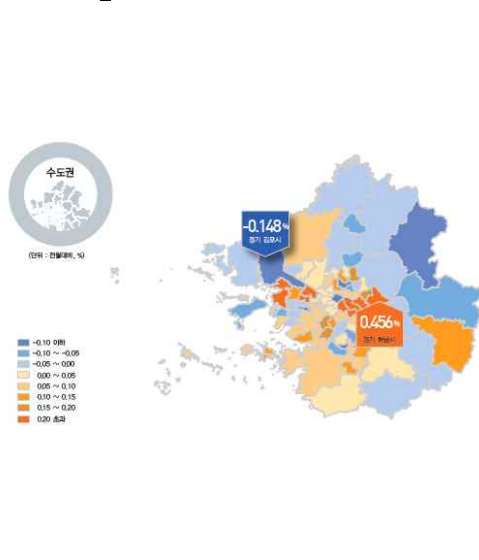
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 9월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 9월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

## ● 서울/수도권 시장

수도권  
매매가격  
2개월 연속  
상승

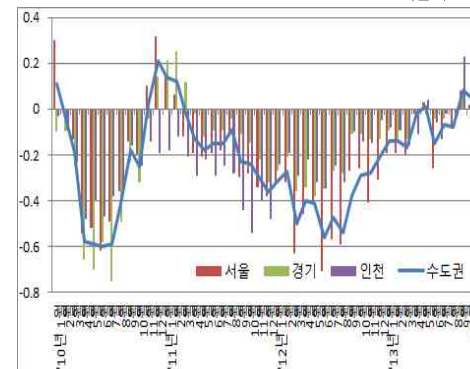
- 2013년 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.05% 상승하며, 전월에 이어 2개월 연속 상승률을 보임.
- 서울(0.02%), 경기(0.08%)는 전월 대비 상승폭이 둔화되었으며, 인천(-0.02%)은 다시 하락함.
- 시군구별로는 서울 도봉구(0.26%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.24% 수준을 보임.
- 반면, 서울 용산구(-0.37%)는 국제업무지구 개발사업 무산으로 높은 하락률을 지속하고 있으며, 그 외의 하락지역은 -0.25~-0.01%의 하락 수준을 보임.
- 규모별로는 일반아파트 소형 0.16%, 중형 0.07% 상승, 대형 0.05% 하락하였으며, 재건축아파트 소형 0.17% 하락, 중형 0.23%, 대형 0.09% 상승함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.07% 상승하며, 3개월 연속 상승함.

재건축아파트  
3개월 연속  
상승

- 서울 송파구(0.09%), 강남구(0.05%), 서초구(0.22%), 용산구(0.05%), 영등포구(0.01%), 경기 광명시(0.34%), 과천시(0.13%)에서만 상승함.
- 반면, 서울 구로구(-0.13%), 노원구(-0.43%), 강동구(-0.04%), 금천구(-1.56%), 경기 안양시(-0.05%), 인천 서구(-1.89%), 계양구(-1.33%)는 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

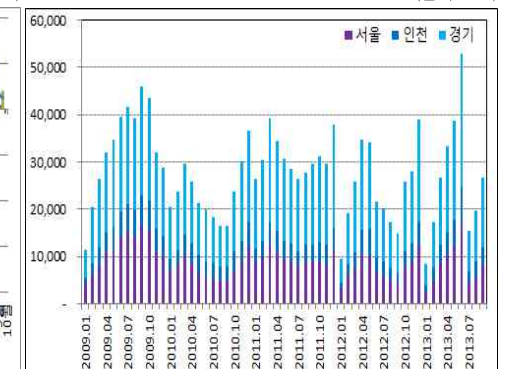
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

### 거래량 2개월 연속 증가

- 2013년 9월 거래량은 2개월 연속 증가하였으나, 최근 7년(2006~2012년) 9월 평균 대비 20.9% 감소함.

- 2013년 9월 주택 매매 거래량은 2만 6,766호로 전월 대비 35.6%, 전년 동월 대비 81.1% 증가함.

- 전월 대비 서울 39.6%, 인천 21.1%, 경기 37.5% 증가함.

### 전세가격 18개월 연속 상승

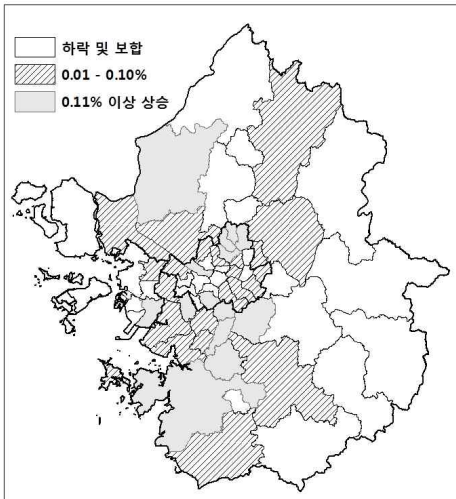
- 2013년 10월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.93% 상승, 18개월 연속 상승세를 지속하고 있음.

- 경기 이천시(-0.02%)와 7개의 시군구에서 보합세를 보임. 경기 여주시, 안성시, 포천시, 연천군, 가평군, 인천 동구, 강화군 외 나머지 지역 모두 상승하였으며, 서울 금천구(2.36%)가 가장 높은 상승률을 보임.

- 상승지역은 0.04%~2.36%의 변동률을 보임(서울 1.21%, 인천 0.85%, 경기 0.66%).

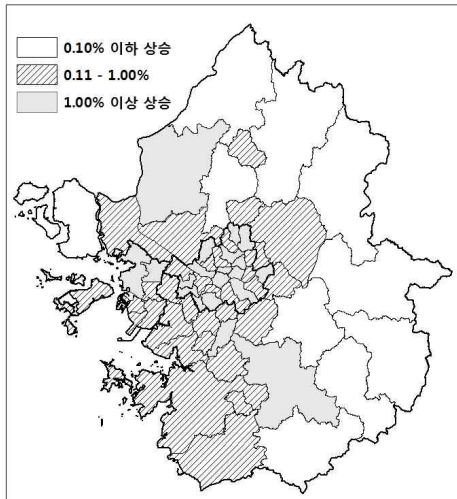
- 규모별로는 소형 0.83%, 중형 1.01%, 대형 0.89% 상승함.

그림\_2013년 10월 수도권 매매가격 변동률  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2013년 10월 수도권 전세가격 변동률  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

### 광역시/지방 시장

#### 지방광역시 아파트 매매가격 및 거래량 상승세(증가세) 지속

- 2013년 10월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.21% 상승함.

- 대구(0.65%), 대전(0.11%), 광주(0.11%), 울산(0.08%), 부산(0.02%) 모두 상승함.

- 대구 달서구(0.83%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면 부산 강서구(-0.25%)는 가장 높은 하락률을 보임.

- 규모별로는 소형 0.29%, 중형 0.26%, 대형 0.10% 상승함.

- 전세가격은 전월 대비 0.37% 상승하며, 17개월 연속 상승함.

- 지방광역시 모두 상승함(부산 0.18%, 대구 0.77%, 광주 0.14%, 대전 0.45%, 울산 0.11%).

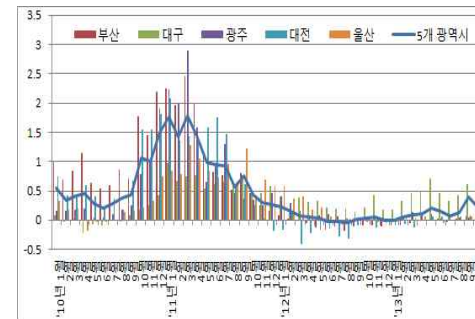
- 울산 울주군, 부산 중구, 동구, 광주 남구, 울산 북구, 중구를 제외한 시군구가 상승세를 보인 가운데 부산 강서구(2.02%)가 가장 높은 상승률을 보임.

- 규모별로는 소형 0.41%, 중형 0.39%, 대형 0.32% 상승함.

- 9월 거래량은 1만 3,146호로 전월 대비 15.6%, 전년 동월 대비 27.0% 증가함.

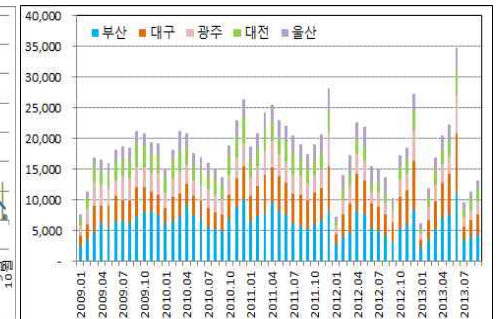
- 지역별로는 전월 대비 부산 5.4%, 대구 26.1%, 광주 31.3%, 대전 5.0%, 울산 20.5% 증가함.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량 추이  
(단위 : 호)



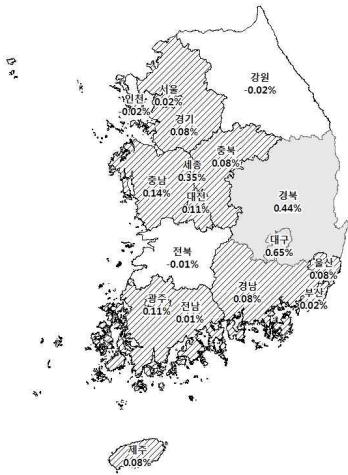
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

기타지방  
거래량  
증가세 지속

- 10월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.12% 상승함.
  - 경북(0.44%), 세종(0.35%), 충남(0.14%), 충북(0.08%), 제주(0.08%), 경남(0.08%), 전남(0.01%), 전북(-0.01%), 강원(-0.02%) 순임.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(0.88%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.16%)는 하락률이 가장 높음.
  - 규모별로는 소형 0.16%, 중형 0.12% 상승, 대형 0.06% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.21% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 둔화됨.
  - 충남(0.44%), 경북(0.40%), 세종(0.35%), 충북(0.34%), 경남(0.10%), 전북(0.08%), 강원(0.08%), 전남(-0.04%), 제주(-0.16%) 순임.
  - 전남 광양시(-0.20%)를 제외한 시군구가 상승 또는 보합세를 보였으며, 전북 남원시(2.39%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
  - 규모별로는 소형 0.16%, 중형 0.23%, 대형 0.24% 상승함.
- 9월 거래량은 1만 6,821호로 전월 대비 8.8%, 전년 동월 대비 14.6% 증가함.
  - 강원권(13.3%), 충청권(11.7%), 경상권(14.0%)은 전월 대비 증가하였으나, 전라권(-1.9%), 제주권(-16.2%)은 감소함.

그림\_2013년 10월 매매가격 변동률

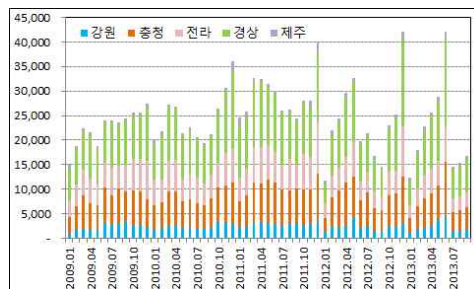
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 3. 주택시장\_공급

## ■ 주택 인·허가 실적

2013년 1~9월  
인허가  
전년 동기 대비  
24.4% 감소

- 2013년 1~9월 주택건설 인·허가실적은 28만 2,366호로 전년 동기 대비 24.4% 감소
  - 1~9월까지 공공부문 1만 7,749호, 전년 동기 대비 9.3%, 민간부문 26만 4,617호, 25.2% 감소함.
  - 9월 한 달 동안의 실적은 3만 3,869호로 전년 동월 대비 35.1% 감소, 전월 대비 5.9% 증가함.
  - 경기(8,914호), 서울(5,552호), 경북(3,595호), 충남(3,101호)에서 3천호 이상 인허가 실적을 보임.
  - 유형별로는 민간분양 26만 3,133호(93.2%), 공공임대 1만 3,687호(4.8%), 공공분양 3,560호(1.3%), 민간임대 1,484호(0.5%), 국민임대 502호(0.2%) 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 24.0% 감소하여 3개월 만에 감소폭이 확대됨. 인천과 경기 감소세 확대의 영향이 큼.
  - 공공은 2.7% 증가하였으나, 민간은 24.6% 감소함. 서울 10.1%, 경기 28.3%, 인천 46.5% 감소함.
  - 인천은 공공(-86.7%), 민간(-45.8%) 모두 어려운 상황이며, 서울은 공공(215.6%)에서 큰 증가세를 기록하고 있음.

수도권  
전년 동기 대비  
24.0% 감소

표\_부문별·지역별 2013년 1~9월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2013년 1~9월	282,366	124,959	38,006	119,401	17,749	3,609	2,284	11,856	264,617	121,350	35,722	107,545
2012년 1~9월	373,393	164,379	65,830	143,184	19,566	3,515	3,268	12,783	353,827	160,864	62,562	130,401
전년 동기 대비 증감률	-24.4	-24.0	-42.3	-16.6	-9.3	2.7	-30.1	-7.3	-25.2	-24.6	-42.9	-17.5

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.  
자료 : 국토교통부

전년 동기 대비  
기타광역시  
42.3%  
기타지방  
16.6% 감소

- 전년 동기 대비 기타광역시 42.3%, 기타지방은 16.6% 감소함.
- 기타광역시 공공 30.1%, 민간 42.9% 감소함. 감소폭의 변화는 미미하며 3달 연속 유사한 감소세를 이어감.
- 광주(-66.8%), 울산(-50.6%) 부산(-40.2%), 대전(-23.6%)의 감소세가 지속되고 있음. 대구(8.7%)는 9월 들어 상승세로 돌아섬.
- 기타지방은 공공 7.3%, 민간 17.5% 감소함.
- 세종(152.1%)을 제외하고는 강원(4.0%), 충북(8.1%)에서만 증가세가 유지되고 있음. 다만, 기타 시도의 감소폭은 축소됨.
- 9월 들어 아파트의 감소폭이 확대되는 양상을 보임.
- 아파트 인허가 실적은 15만 5,914호로 전년 동기 대비 26.7% 감소함. 비아파트 실적은 12만 6,452호로 전년 동기 대비 21.4% 감소함.
- 수도권 아파트는 26.1% 감소하며, 지난달에 비해 큰 폭의 감소세를 보임. 인천(-52.8%)의 감소세가 크나, 경기(-37.4%)에서도 비교적 크게 감소함.
- 비아파트 부문은 수도권 21.7%, 지방 21.0% 감소함. 전국적으로 유사한 감소세가 이어지고 있음.
- 모든 규모에서 감소세가 이어지고 있으며, 특히 도시형생활주택의 실적 급감으로 초소형(40㎡이하)의 급감세가 지속되고 있음.

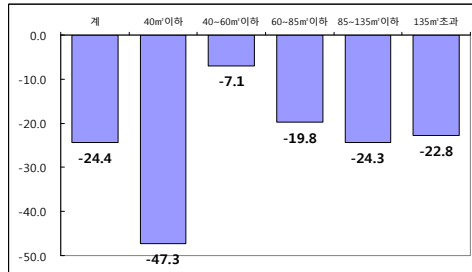
전년 동기 대비  
아파트 26.7%  
비아파트 21.4%  
감소

그림\_2013년 1~9월 주택유형별 주택건설실적  
(단위 : 호, %)

구 분	아파트		비아파트 주택	
	2013년 1~9월	전년비 증감률	2013년 1~9월	전년비 증감률
총 계	155,914	-26.7	126,452	-21.4
수도권	62,668	-26.1	62,291	-21.7
서울	28,846	8.7	25,565	-24.8
인천	8,195	-52.8	3,376	-20.9
경기	25,627	-37.4	33,350	-19.3
지 방	93,246	-27.0	64,161	-21.0

자료 : 국토교통부

그림\_2013년 1~9월 규모별 주택건설실적 증감률  
(단위 : %, 전년 동기 대비)



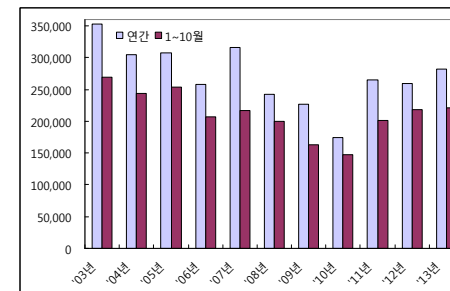
자료 : 국토교통부

## 분양 및 미분양 물량

2013년 10월  
분양물량  
전년 동월 대비  
57.0% 증가

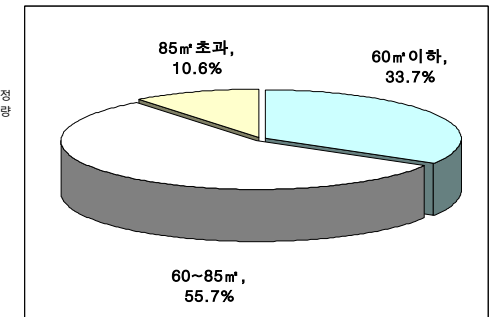
- 2013년 10월 아파트 분양물량은 5만 1,000여 호로 전년 동월 대비 57.0%, 전월 대비 140.2% 증가함. 수도권, 지방 모두 증가함.
- 예년(2003~2012년 평균) 10월 대비 62.7% 증가함.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 27.8%, 중형(60~85㎡) 61.7%, 대형(85㎡ 초과) 10.5% 수준임. 중형 분양이 크게 증가하면 비중이 절반 수준을 넘어섬.
- 10월 수도권 아파트 분양물량은 2만 6,000여 호로 전년 동월 대비 68.3%, 전월 대비 59.4% 증가함.
- 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 10월 대비로는 66.0% 증가함.
- 인천 남구, 경기 안성시, 평택시, 하남시, 서울 강남구, 영등포구 등에서 대규모 단지 분양이 이루어짐.
- 10월 지방 아파트 분양물량은 2만 5,000여 호로 전년 동월 대비 46.7%, 전월 대비 416.3% 급증함.
- 지방은 예년(2003~2012년 평균) 10월 대비 59.3% 증가함.
- 2013년 11월 아파트 분양예정물량은 수도권 2만 1,000여호, 지방 2만 9,000여 호가 예정되어 있음. 서울과 경기에서 다수의 분양물량이 예정되어 있음.

그림\_2013년 1~10월 분양 물량 추이(전국)      그림\_2013년 1~10월 규모별 분양 물량 비중(전국)  
(단위 : 호)      (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



자료 : 부동산114(주)



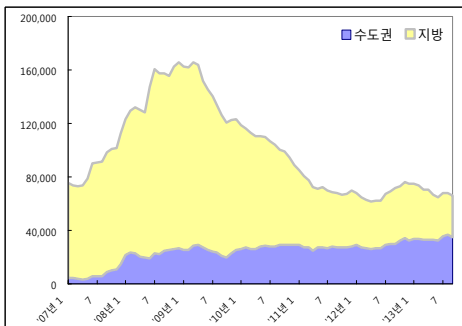
### 미분양 3개월만 감소

- 2013년 9월 미분양주택은 3개월만에 감소세로 돌아섰고, 전월 대비 2,009호 감소하여 6만 6,110호를 기록함.
- 수도권에서는 전월 대비 2,232호(-6.0%) 감소하였고 지방은 223호(0.7%) 증가함. 최근의 패턴과 다르게 수도권은 감소하고 지방은 증가함.
  - 수도권 미분양 물량은 3만 4,671호를 기록하여 지난달 최고점(3만 6,903호)을 형성한 후 감소함.
  - 지방 미분양 물량은 3만 1,439호로 8개월 연속 감소세를 마감하고 9개월만에 다시 상승함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 1,786호(-6.8%) 감소하여 2만 4,667호 수준임.
  - 수도권 준공후 미분양은 1,377호 감소하여 1만 4,279호, 지방에서는 409호 감소하여 1만 388호 수준임.
  - 수도권, 지방 모두 대형(85㎡ 초과)에서 감소폭이 가장 큼. 다만, 지방 준공후는 중형(60~85㎡이하)에서 49호 증가함.
- 지방은 최근 분양물량이 집중되었던 소형(60㎡ 이하)에서 1,255호 증가하여 전반적인 증가세를 견인함.
  - 수도권은 모든 규모의 일반 및 준공후 미분양이 모두 감소함.

### 지방소형증가 수도권대형감소

그림\_미분양 물량 추이

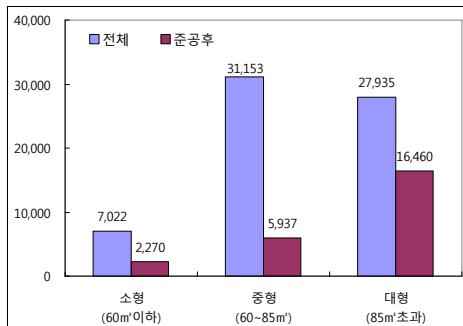
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

그림\_2013년 9월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

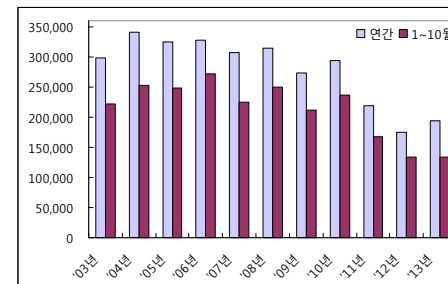
### 입주물량

#### 2013년 1~10월 아파트 입주 전년 동기 대비 0.3% 증가

- 2013년 1~10월 전국 아파트 입주물량은 13만 4,000여 호로 전년 동기 대비 0.3% 증가하여 4개월만에 소폭 증가세로 돌아섬.
  - 예년(2003~2012년 평균) 1~10월 대비로는 39.8% 감소함.
- 2013년 1~10월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권에서 27.4% 감소하여 감소폭이 소폭 축소됨. 지방은 41.3% 증가하여 증가폭이 확대됨.
  - 예년(2003~2012년 평균) 1~10월 대비 수도권 51.6%, 지방 26.0% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울도 13.4% 감소하며 이번 달 들어 감소세로 돌아섬. 경기 19.0%, 인천 53.5% 감소함.
  - 대전을 제외한 4개 지방광역시 입주 물량 증가세가 이어지고 있고 지방 시도들도 강원, 전북, 충남을 제외하고는 증가세가 지속됨.
- 전국 기준으로 중형(22.9%) 증가세는 유지되나, 소형(-3.5%), 대형(-30.0%)은 감소함.
  - 수도권은 소형 12.8%, 중형 29.0%, 대형 34.2% 감소함.
  - 지방은 소형 8.3%, 대형 20.9% 감소하였으나, 중형은 88.1% 증가함.
- 2013년 11월 아파트 입주 예정물량은 수도권 1만 2,000여 호, 지방 1만 4,000여 호로 전망되고 있음.

그림\_2013년 1~10월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

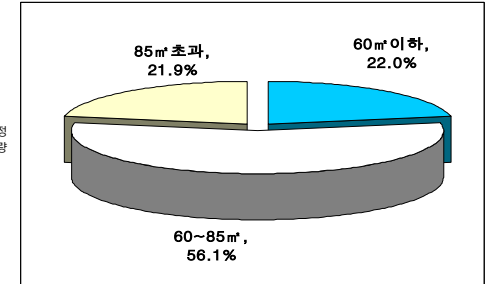


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2013년 1~10월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

건설경기동향 및 전망 TFT

이 홍 일 연 구 위 원 (hilee@cerik.re.kr)  
허 윤 경 연 구 위 원 (ykhur@cerik.re.kr)  
엄 근 용 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr)  
박 철 한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

## 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층  
T E L : ( 0 2 ) 3 4 4 1 - 0 6 0 0 ( 代 )  
F A X : ( 0 2 ) 3 4 4 1 - 0 8 0 8  
<http://www.cerik.re.kr>

---