

건설경기동향



건설경기

- 2012년 1월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 37.0% 증가한 7조 9,151억원 기록
- 1월 건축허가면적, 비주거용 허가 면적 부진으로 전년 동월 대비 7.7% 감소한 883.4만㎡기록해 두 달 연속 감소
- 1월 건설 기성, 건축과 토목 모두 부진하여 전년 동월 대비 1.8% 감소한 6조 990억원 기록
- 2012년 2월 건설기업 경기실사지수, 전월비 4.4p 상승한 66.7 기록

부동산경기

- 2012년 1월 전국 토지가격, 0.09% 올라 15개월 연속 상승한 반면 거래량은 급감
- 2월 수도권 아파트 가격 12개월 연속 하락, 지방 아파트 매매 및 전세 가격 상승세 둔화 지속
- 1월 주택 건설 인허가, 전년 동월 대비 59.0% 증가
- 2월 전국 분양 물량 전년 동월 대비 37.9% 증가, 수도권 분양시장은 침체 지속
- 1~2월 입주 물량, 전년 동기 대비 31.4% 감소

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
 엄근용 연구위원 (kyeom@cerik.re.kr)
 박철한 연구위원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2012년 1월 국내 건설 수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 37.0% 증가, 6개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공 수주는 전년 동월 대비 35.0% 증가하였으며, 민간 수주 또한 37.9%의 높은 증가율을 기록함.
 - 결국, 전체 건설 수주는 자료가 작성된 1994년 이후 1월 실적으로 역대 최대액인 7조 9,151억원을 기록함.

- 1월 공공 수주는 토목과 건축 모두 증가하여 전년 동월 대비 35.0% 증가한 2조 3,122억원으로 지난 2011년 8월부터 두 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 공공 토목 수주는 비록 도로와 철도 물량이 감소해 부진하였으나, 발전과 관련된 설비 물량 증가로 전년 동월 대비 10.6% 증가함.
 - 토목 수주가 전년 동월 대비 증가하였어도, 수주액 자체는 1조 1,843억원으로 2003년에서 2010년까지 1월 토목 수주 평균이 대략 1.4조원인 것을 감안하면, 평년도 실적에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.
 - 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 부진하였으나 주거용 건축 수주의 높은 증가세로 인하여 전년 동월 대비 75.7% 증가한 1조 1,278억원을 기록함.

2012년 1월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
35.0% 증가

2012년 1월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	민간	토목	건축					
2012년 1월	7,915.1	2,312.2	1,184.3	1,127.8	5,603.0	1,173.8	4,429.2	2,358.1	5,557.0	3,826.1	1,730.9
증감률	37.0	35.0	10.6	75.7	37.9	-8.9	59.7	-0.1	62.7	114.1	6.3

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 주택 수주는 1월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 두 번째로 높은 금액인 7,978억원을 기록, 전년 동월 대비 262.8% 급등함. 2010년과 2011년 상반기까지 재정 문제로 지연되었던 LH공사 발주 증가의 영향으로 공공 주택 수주는 작년 8월부터 세 자릿수 이상의 급등세를 지속함.
- 한편, 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 21.8% 감소한 3,300억원으로 1월 실적으로는 최근 4년래 가장 부진함.
- 1월 민간 수주는 토목 수주가 줄었으나 건축 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 37.9% 증가한 5조 6,030억원을 기록, 1월 실적으로는 5년래 가장 양호한 실적을 기록함.
 - 1월 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 8.9% 감소한 1조 1,738억원을 기록함. 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 1월 수주는 역대 두 번째로 높은 실적으로 금액상으로는 양호한 것으로 판단됨.
 - 민간 건축 수주는 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 59.7% 증가한 4조 4,292억원을 기록함.
 - 민간 주택 수주는 재건축·재개발 수주가 양호한 가운데 서울과 인천 지역의 수주 증가로 전년 동월 대비 93.2% 증가한 3조 282억원을 기록함. 1월 수주가 3조원을 넘어선 것은 지난 2007년 1월 3조 4,926억원 이후 5년 만으로 매우 양호한 실적인 것으로 판단됨.
 - 민간 비주거용 건축 수주는 상업용 건물과 공장 건축물 등의 수주가 증가하여 전년 동월 대비 16.1% 증가한 1조 4,009억원을 기록함.

▶▶ **세부 공종별 건설 수주**

- 2012년 1월 수주를 세부 공종별로 나눠볼 때 건축 수주의 경우 주택과 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주가 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 공공과 민간 모두 높은 증가세를 보여 전년 동월 대비 98.8% 증가한 3조 5,629억원을 기록, 자료가 작성된 1976년 이후 1월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 금액을 기록함.
 - 사무실 및 점포 수주는 상업용 오피스텔 물량 증가의 영향으로 전년 동월 대비 104.4% 증가함.
 - 공장 및 창고 수주는 대형 반도체 및 섬유공장 수주의 영향으로 1월 실적으로는 최

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
2012년 1월	3,562.9	576.4	538.3	230.7	24.8	193.4	81.5	121.7	128.2	1,013.2	468.2
증감률	98.8	104.4	59.7	-36.2	-62.4	-25.4	-87.6	-23.5	157.8	189.2	28.6

자료 : 통계청.

근 6년 간 가장 양호한 금액인 5,383억원을 기록함.

- 관공서 수주는 전년 동월 대비 36.2% 감소하여 부진하였음.

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 철도 및 궤도 수주 등은 전년 동월 대비 감소했으나, 토지 조성, 발전 및 송전, 기계설치 수주 등은 증가한 것으로 나타남.

- 도로 및 교량 수주는 1월 실적으로 4년래 최저치인 1,934억원에 불과해 전년 동월 대비 25.4% 감소함.

- 철도 및 궤도 수주도 1월 실적으로 최근 4년래 가장 부진한 815억원에 그쳐 전년 동월 대비 87.6% 감소함.

- 항만 및 공항 수주 또한 전년 동월 대비 23.5% 감소하였음. 다만, 수주액 자체는 1월 실적으로 최근 7년 간 두 번째로 높은 금액인 1,217억원으로 금액상으로는 다소 양호한 것으로 판단됨.

- 토지조성 수주는 산업단지와 신도시 관련 조성 공사 수주가 발생해 전년 동월 대비 157.8% 급등한 1,282억원을 기록함.

- 발전 및 송전 수주는 공공뿐만 아니라 민간 또한 증가해 전년 동월 대비 189.2% 급등함. 결국 1월 수주로는 역대 최대치인 1조 132억원을 기록함.

- 기계설치 수주 또한 1월 수주로는 역대 최대치인 4,682억원을 기록, 전년 동월 대비 28.6% 증가함.

토목 공종 :

토지 조성, 발전 및 송전, 기계설치 수주 증가

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 1월 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 68.3% 증가한 1조 3,902억원으로 47.1% 증가한 지난 2011년 12월에 이어 두 달 연속 높은 증가세를 지속함.

- 재건축·재개발 수주가 1월 실적으로 1조원이 넘어선 것은 지난 2003년 1월 이후 처음으로 이는 수도권 수주가 양호한 가운데 경남 지역에서 높은 실적이 발생했기

올 1월 재건축·재개발, 전년 동기 대비 68.3% 증가

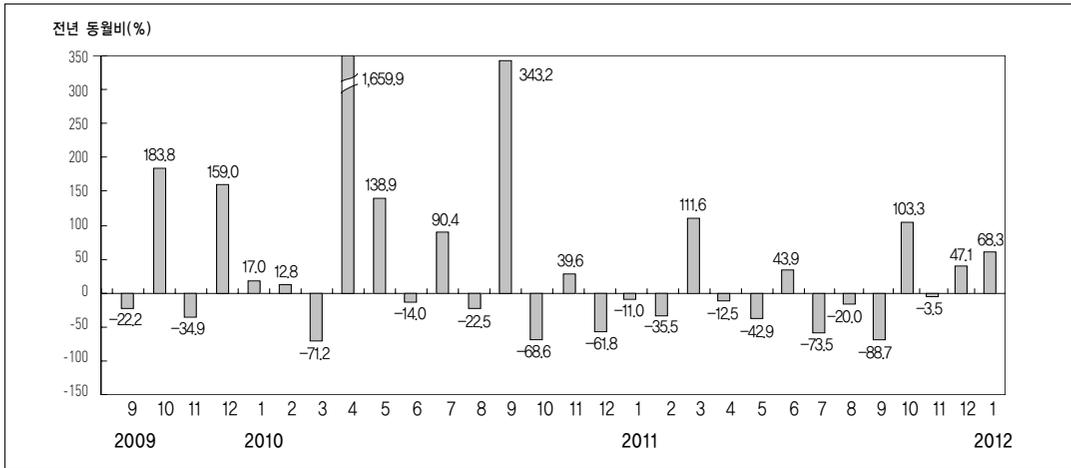
건설경기

2012년 1월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 1월 증감률	136.6	47.1	68.3

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

때문임.

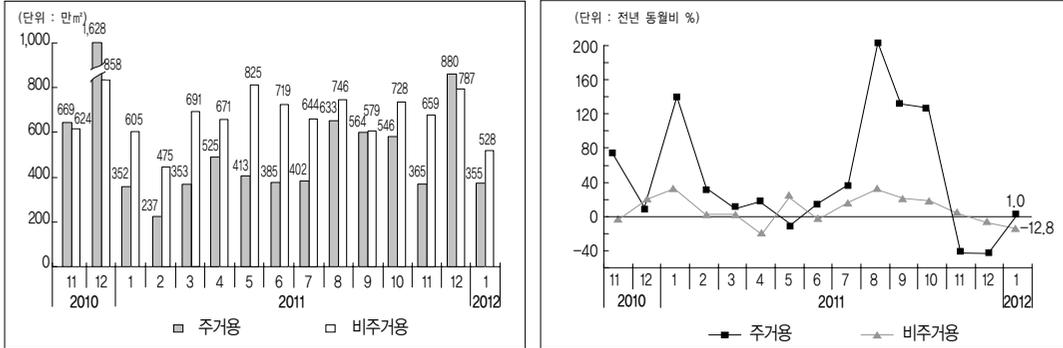
- 재건축 수주는 경기도를 비롯한 대구와 경남 지역의 수주 증가로 전년 동월 대비 136.6% 증가한 4,621억원을 기록함.
- 재개발 수주는 서울을 비롯한 수도권의 수주 증가로 전년 동월 대비 47.1% 증가한 9,281억원을 기록해 양호한 실적을 보임.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 1월 건축허가면적은 비주거용 허가 면적의 부진으로 전년 동월 대비 7.7% 줄어들어 석 달 연속 감소세를 지속함.
 - 비록 전년 동월 대비 7.7% 줄었으나, 올 1월 허가 면적은 1월 실적으로는 2004년 이후 두 번째로 큰 883.4만㎡로 실적 자체는 비교적 양호한 것으로 판단됨.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.0% 증가한 355.3만㎡로, 1월 허가 면적으

올 1월 건축 허가,
전년 동월 대비
7.7% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

로는 2007년 1월 이후 6년래 가장 양호한 실적을 기록함.

- 주거용 건축허가면적은 2011년 11월과 12월 각각 전년 동월 대비 45.3%, 45.9% 감소해 부진하였으나, 2012년 1월 1.0% 증가하여 소폭 반등함.

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 12.8% 감소한 528.1만㎡를 기록해 2011년 12월의 8.3% 감소를 이어감.
 - 비주거용 건축허가면적이 감소한 것은 세부적으로 교육·사회용과 기타 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 13.2%, 48.0% 감소하였기 때문으로 이는 학교, 병원, 관공서, 연구소 등 교육 및 후생 시설과 문화 및 종교 시설의 건축 허가가 부진하였음을 의미함.
 - 다만, 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 23.3%, 3.8% 증가해 양호했음.

▶▶ 해외건설

- 2012년 2월 해외건설 수주 실적은 10.7억 달러로 전월 대비 28.7%, 전년 동월 대비 81.1% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 아시아와 태평양·북미를 제외한 지역에서 전월 대비 감소함.
 - 아시아 지역은 인도네시아(2.9억 달러), 베트남(2.8억 달러), 싱가포르(1.3억 달러), 카자흐스탄(0.8억 달러), 중국(0.8억 달러), 몽골(0.3억 달러), 필리핀(0.2억 달러) 등에서 수주가 큰 폭으로 증가함. 태평양·북미 지역은 미국에서 신규 수주가 이루어짐.

이란-이스라엘 전쟁 우려로
중동 지역 신규 발주 급감

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.2	2012.1	2012.2			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,688	1,505	1,074	-28.7	-81.1	2,579
중동	4,598	309	94	-69.7	-98.0	403
아시아	635	367	904	146.5	42.5	1,271
태평양,북미	0	0	7			7
유럽	27	128	2	-98.2	-91.5	130
아프리카	428	358	95	-73.6	-77.9	453
중남미	1	343	-28	-108.2	-3,804.2	315

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.2	2012.1	2012.2			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,688	1,505	1,074	-28.7	-81.1	2,579
토목	1,316	354	348	-1.6	-73.5	702
건축	225	423	138	-67.3	-38.4	561
산업설비	3,903	653	370	-43.3	-90.5	1,023
전기	2	-19	7	-134.6	302.3	-12
통신	0	18	0	-100.0		18
용역	244	77	210	173.1	-13.6	287

자료 : 해외건설협회.

- 해외건설 수주의 많은 비중을 차지하였던 중동 지역은 최근 이란-이스라엘 전쟁 우려로 인하여 신규 발주가 줄어들면서 전월 대비 69.7%, 전년 동월 대비 98.0% 감소함.

- 공종별로는 전월 대비 용역 공종을 제외한 모든 공종에서는 감소함.
 - 용역은 조달(2.0억 달러), 감리(500만 달러), 종합(100만 달러)에서 수주가 이루어짐. 반면, 산업설비는 발전소 및 가스처리 시설 수주 감소로 전년 동월 대비 1/10 수준으로 감소함.
- 2012년 1~2월까지의 누적 해외수주 실적은 25.8억 달러로 지난해 같은 기간의 1/3 수준에 머물러 있음.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2012년 1월 건설 기성은 건축과 토목 기성이 모두 부진해 전년 동월 대비 1.8% 감소한 6조 990억원을 기록함. 건설 기성은 2011년 12월 7.1% 증가하며 한 달 간 양호한 모습을 보였으나 올 1월에 1.8% 감소하여 다시 부진한 모습을 보임.
- 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 하락하여 전년 동월 대비 1.5% 감소해 1월 실

2012년 1월 건설 기성,
전년 동월 대비
1.8% 감소

2012년 1월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2012년 1월	6,099.0	3,396.0	1,768.6	1,627.4	2,703.0	1,833.2	176.2	626.5	2,399.8	3,382.2	291.0	26.0
증감률	-1.8	-1.5	-1.6	-1.2	-2.2	-1.0	-18.2	-6.0	-3.2	-2.7	26.5	8.4

자료 : 통계청.

적으로는 5년래 최저치인 3조 3,960억원을 기록함.

- 특히, 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 1.6% 감소하였는데 2004년 이후 1월 실적으로는 9년래 최저치인 1조 7,686억원에 불과해 실질적으로 주택 기성의 침체가 매우 심각한 것으로 나타남.

- 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 1.2% 감소한 1조 6,274억원으로 지난 2010년 10월~2011년 12월까지 총 15개월 연속 증가세를 마감함. 비록 1.2% 감소했어도 1월 실적으로는 자료가 작성된 1997년 이후 역대 두 번째로 큰 금액이어서 비교적 양호한 것으로 판단됨.

- 토목 기성은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 2.2% 감소하여 1월 실적으로는 3년래 최저치인 2조 7,030억원을 기록함.
 - 이는 세부 공종 중 플랜트 공사 기성이 전년 동월 대비 6.0% 감소해 1월 실적으로는 5년래 최저치인 6,265억원에 그쳤기 때문임.
 - 또한, 일반 토목과 전기기계도 각각 1.0%, 18.2% 감소해 부진하였음.

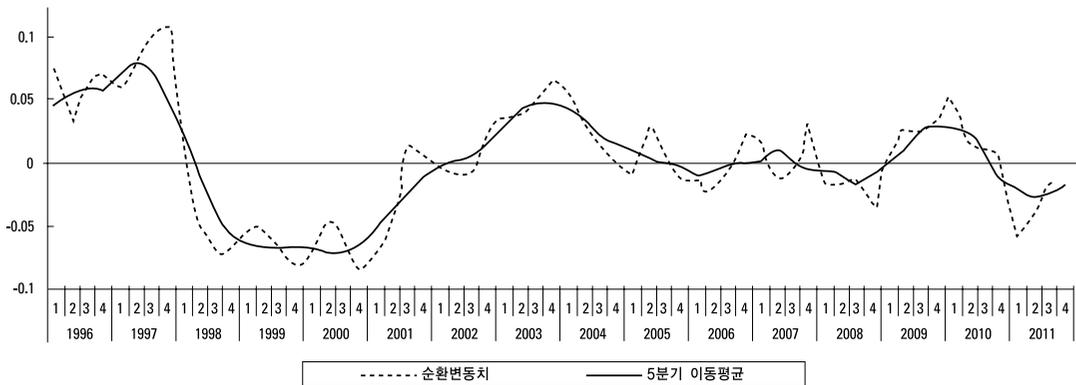
▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2011년 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 4.0% 감소한 42조 3,108억원을 기록함.
 - 이로써 건설 투자는 2010년 2/4~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소하여 역대 두 번째로 긴 침체를 지속함.
- 추세 요인을 제거한 순환 변동치를 살펴보면 건설 투자가 2011년 1/4분기를 저점으로 완만히 회복되는 모습을 보임.

작년 4/4분기 건설 투자, 전년 동기 대비 4.0% 감소

건설경기

건설투자 추이



자료 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

- 순환 변동 추이가 완만한 회복 추이를 보인 것은 비주거용 건축투자가 그나마 증가했기 때문으로 2011년 1/4~3/4분기까지 비주거용 건축투자는 전년 동기 대비 4.4% 증가하며, 전체 건설투자 하락폭을 일부 완화시킴.

- 순환 변동이 2011년 1/4~4/4분기 추세로 완만히 회복할 경우 건설투자 증감률은 2012년 2/4~3/4분기 사이에 마이너스(-)에서 플러스(+로 전환될 것으로 예상됨.
 - 이는 2011년 주거용 건축투자가 10~20년 만에 최저치로서 2012년에는 증가할 가능성이 높으며, 토목 투자의 감소세가 다소 완화될 것이기 때문임.
 - 다만, 실물 경기가 침체할 경우 회복을 주도하고 있던 상업용 건축물 투자 위축으로 건설투자 증감률의 플러스(+ 전환이 다소 늦춰질 가능성도 있음.

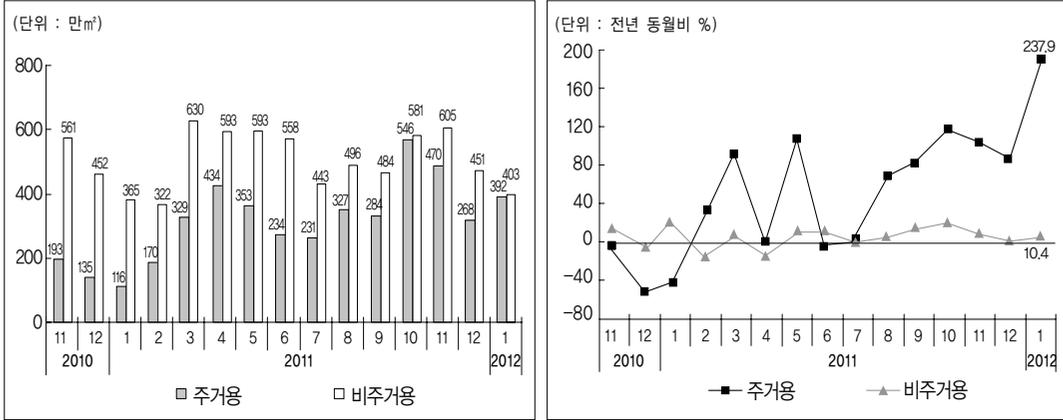
▶▶ 건축착공면적

- 2011년 12월 건축착공면적은 주거용 건축 착공의 높은 호조세로 전년 동월 대비 65.3% 증가해 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 결국, 건축착공면적은 자료를 확인할 수 있는 2000년 이후 1월 실적으로는 역대 최대치인 한 795.9만㎡를 기록함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 237.9% 급등해 자료가 확인되는 2000년 이후

건설 투자
2/4~3/4분기에
플러스(+ 전환 예상

올 1월 건축 착공,
전년 동월 대비
65.3% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

1월 실적으로는 역대 최대치인 392.5만㎡를 기록함.

- 착공 면적이 이처럼 높은 증가세를 보이고 있는 것은 세종시와 다른 신도시 건설 등의 영향으로 충남도를 비롯한 지방의 주택 착공이 크게 증가한 가운데 도심 내 중소형 주택 착공도 증가했기 때문으로 판단됨.

- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 10.4% 증가한 403.4만㎡로 2011년 12월의 -0.3% 감소에서 반등함.
 - 비주거용 착공 면적 또한 1월 실적으로는 4년래 최대치로 양호함. 세부적으로 공업용과 문고·사회용이 각각 전년 동월 대비 28.5%, 24.8% 줄었으나, 상업용과 기타 착공 면적이 각각 35.1%, 40.4% 증가함.

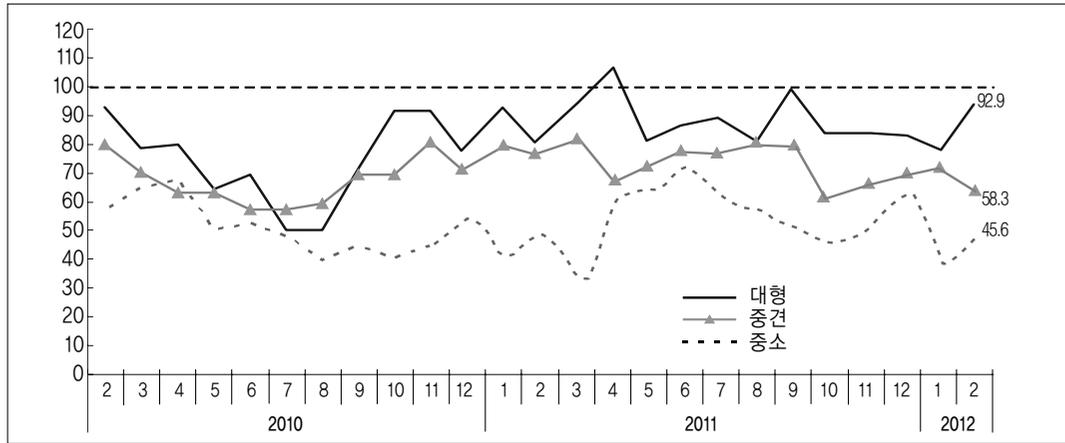
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 2월 CBSI는 전월비 4.4p 상승한 66.7을 기록함.
 - CBSI는 지난 1월에 연초 공사 발주 물량 감소, 그리스발 유로존 재정 위기 재부상 등의 영향으로 20개월 만에 최대 낙폭인 9.3p가 하락하며 17개월 만의 최저치인 62.3을 기록했음.
 - 2월에는 전월인 1월에 CBSI가 큰 폭으로 하락하며 부진했던 것에 대한 통계적 반등과 통상 2월에는 1월에 비해 CBSI가 상승하는 계절적 요인 등이 복합적으로

2012년 2월 CBSI,
전월비 4.4p 상승한
66.7 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

영향을 미쳐 CBSI가 소폭 상승함.

- 그러나, CBSI 상승 폭이 전월의 하락 폭에 비해 채 절반에도 미치지 못했고, CBSI도 60선에 불과하여 건설경기는 심각한 수준의 침체를 지속하고 있음.

- 한편, 3월 CBSI 전망치는 2월 실적치 대비 7.0p 상승한 73.7을 기록함.
 - 통상 3월에는 흑한기가 지나면서 공사 발주 물량이 늘어나는 계절적 요인에 의해 지수가 상승하는 경우가 많은데, 3월 CBSI 전망치도 이러한 계절적 요인에 의해 상승한 것으로 판단됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형과 중소 업체 지수가 전월 대비 상승한 반면, 중견 업체 지수는 하락함.
 - 지난 1월에 전월 대비 6.4p 하락한 76.9를 기록해 5개월 만에 80선 아래로 하락했던 대형 업체 지수가 2월에는 전월비 16.0p 상승한 92.9를 기록하며 2월 CBSI 상승을 주도함.
 - 작년 11월 이후 지난 1월까지 3개월 연속 상승(13.2p 상승)했던 중견 업체 지수는 그동안 상승에 따른 부담감으로 2월에는 전월비 11.3p 하락한 58.3을 기록함.
 - 지난 1월 25.0p 하락하며 1월 CBSI 하락을 주도했던 중소 업체 지수는 2월에는 전월비 8.8p 상승한 45.6을 기록함.

대형, 중소 업체 지수
전월보다 상승

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2012년 1월 전국 토지 거래량은 12만 9,192필지(신탁 해지 불포함)로 전월 대비 46.2%, 전년 동월 대비로는 25.0% 감소함.
 - 면적 기준으로는 131.3km²가 거래되었으며, 전월 대비 29.5%, 전년 동월 대비 7.6% 감소함.
 - 1월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 14만 7,590필지의 87.5% 수준이며, 상업지역(113.1%), 공업지역(101.2%)을 제외한 용도 지역에서는 필지 기준으로 최근 3년 평균 거래량을 하회함.

- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 52.5%, 전년 동월 대비 32.7% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 41.1%, 전년 동월 대비 21.2% 감소함.

- 용도 지역별(필지 기준)로는 모든 용도 지역에서 감소한 가운데 주거지역이 전월 대비 58.2%의 높은 감소율을 나타냄. 그 외에 공업지역(-47.1%)도 전월 대비 40% 이상의 거래량 감소를 보임.

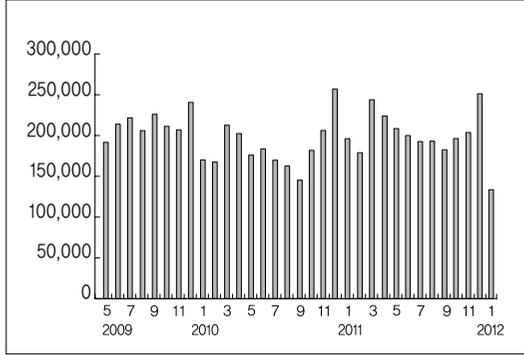
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 기타(토지 수용 등) 거래(14.5%)를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
 - 취득세 인하 종료에 따른 주택 거래 감소, 계절적 비수기 등으로 인하여 매매 거래가 전월 대비 큰 폭(55.6%)으로 감소함.

토지 거래,
계절적 요인 등으로 급감

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

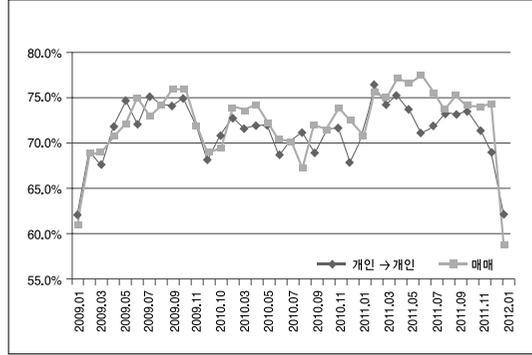
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2010년		2011년						2012년		
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기				1분기	
							10월	11월	12월		
전체 거래량	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	664,743	199,854	209,043	255,846	143,341	
개인간 거래	거래량	440,892	595,927	566,339	606,507	537,758	618,595	136,239	139,552	166,402	80,567
	비 중	70.3	70.3	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	62.4
매매 거래	거래량	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	493,241	148,264	154,742	190,235	84,463
	비 중	69.9	72.9	74.0	77.3	75.0	74.2	74.2	74.0	74.4	58.9

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 거래 주체별(필지 기준)로 기타를 제외한 개인과 법인의 토지 구매가 전월 대비 큰 폭으로 감소함. 개인 49.3%, 법인 37.6% 감소하였고, 기타는 44.8% 증가함.

▶▶ 토지 가격

- 2012년 1월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 상승하며, 15개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.03%), 인천(0.04%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어갔으며, 상승폭은 소폭 둔화됨. 수도권은 옥길 보급자리지구의 경기 부천 소사구(0.29%)와 미사지구, 감북지구의 하남시(0.22%)가 높은 상승률을 보였음.

토지 가격,
2012년 들어서도
여전히 상승세

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2010년			2011년												2012년
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
월별	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09
누계 (전년 말 대비)	0.90	0.93	1.05	0.09	0.18	0.29	0.39	0.48	0.59	0.69	0.78	0.87	0.97	1.07	1.17	0.09

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 비수도권 지역은 충북(0.06%), 충남(0.09%)을 제외한 지역이 모두 0.1% 이상의 상승률을 보이며, 전국적으로 고른 상승세를 보임.
 - 강원은 동계올림픽 유치 효과의 평창군(0.26%)·강릉시(0.22%), 그리고 우두지구·장학지구·관광단지 조성사업 등의 춘천시(0.24%)에서 높은 상승률을 보임.
 - 세계박람회 개최 및 이순신대교 개통 등의 전남 여수시(0.28%), 혁신도시 및 산업단지 조성의 대구 동구(0.27%)와 달성군(0.25%), 완주 테크노밸리산업단지 및 서부 신시가지 개발의 전북 전주 완주군(0.24%)과 완산구(0.24%) 등에서 높은 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.13%)과 녹지지역(0.14%)이 여전히 높은 상승률을 보인 가운데 생산관리지역(0.11%)과 공업지역(0.11%)도 비교적 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(0.12%), 답(0.12%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

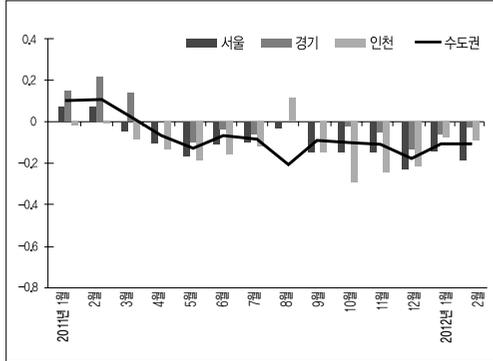
- 2012년 2월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 하락하며 12개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 서울 0.18%, 인천 0.09% 하락했으며, 하락폭이 소폭 확대됨. 경기는 0.03% 하락하였으나, 하락폭은 둔화됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 강남구(-0.49%)에서 가장 높은 하락

수도권 집값,
12개월 연속 하락세

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

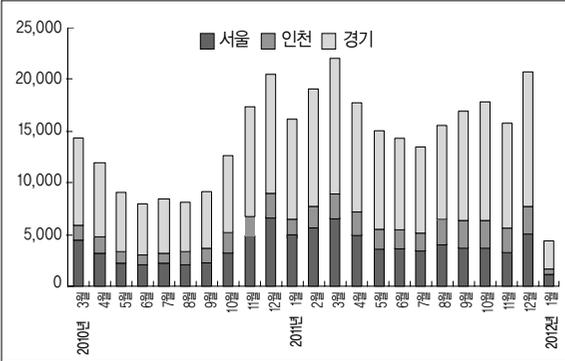
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

를 보였으며, 그 외에 서울 관악구(-0.26%), 노원구(-0.22%) 등에서 0.2% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 안성시(1.25%)는 높은 상승률을 보였으며, 평택시(0.39%), 이천시(0.22%) 등도 상승함.

- 규모별로는 일반 아파트는 소형 0.04%, 중형 0.10%, 대형 0.07% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 0.27%, 중형 0.73%, 대형 0.35% 하락함.

● 재건축 아파트는 전월 대비 0.44% 떨어져 12개월 연속 하락함으로써 수도권 아파트 하락세를 주도함.

- 경기 남양주시(-4.89%), 인천 서구(-2.00%), 서울 영등포구(-1.10%), 경기 성남시(-1.01%) 등에서 큰 폭으로 하락함.

● 2012년 1월 거래량은 2006~11년 1월 평균 대비 66.1% 감소함.

- 신고일 기준 2012년 1월 수도권 실거래가 거래량은 4,479호로 2011년 말 취득세 감면 종료에 따라 전월 대비 78.1%, 전년 동월 대비 72.1% 감소함. 전월 대비 서울 74.9%, 인천 78.5%, 경기 79.3% 감소함.

● 2012년 2월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.09% 상승하며, 최근의 하락세가 다시 상승세로 전환됨.

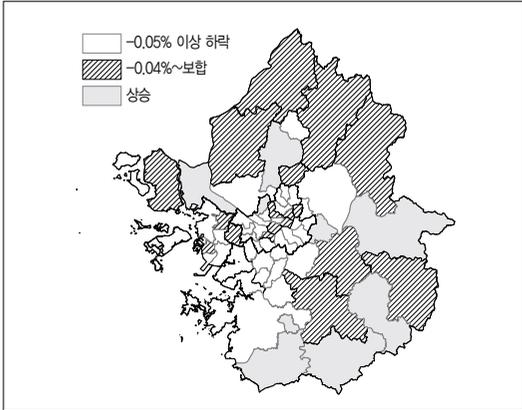
- 서울, 경기 일부 지역을 제외한 대부분의 지역이 상승 또는 보합세를 보임(서울 0.11%, 인천 0.14%, 경기 0.19%). 특히, 경기 안성시(2.02%)는 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록했으며 서울 강동구(0.95%), 경기 광주시(0.85%), 이천시

재건축 아파트,
하락세 주도 지속

전세가격,
상승세로 전환

2012년 2월 수도권 매매가격 변동률

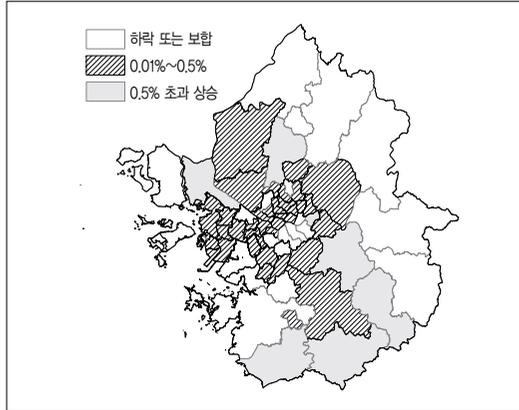
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 2월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

(0.80%), 양주시(0.78%), 김포시(0.73%), 평택시(0.64%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임.

- 반면, 서울 강남구(-0.43%)는 학군 수요가 집중되는 시기임에도 가장 높은 하락률을 보였으며, 관악구(-0.38%) · 은평구(-0.28%) · 송파구(-0.11%), 경기 화성시(-0.15%) · 과천시(-0.15%) 등에서도 하락률을 기록함.

▶▶ 광역시/지방 시장

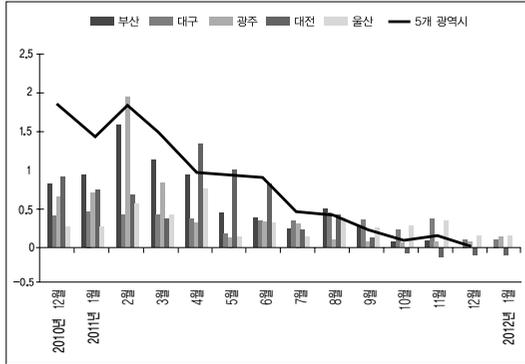
- 2월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 34개월 연속 상승세를 유지하며 0.05% 올랐으나, 상승폭은 둔화됨.
 - 대전(-0.09%)은 하락세가 지속되고 있고, 부산(0.01%)은 소폭 상승하였으며, 울산(0.17%), 대구(0.13%), 광주(0.14%) 등은 0.1% 이상 상승함. 대구 중구(0.52%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.3% 미만의 상승률을 보임.
 - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.11%, 중형 0.05%, 대형 0.02%).
- 전세가격은 0.13% 상승하며, 35개월 연속 상승세를 이어감.
 - 대구(0.32%), 울산(0.26%), 광주(0.20%), 부산(0.06%)은 상승, 대전(-0.10%)은 하락함. 대구 북구(0.66%), 울산 중구(0.66%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 달성군(0.64%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임. 그 외의 지역은 0.5% 미만의 상승률을 보임.

대전 아파트값 하락,
부산은 보합 지속

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

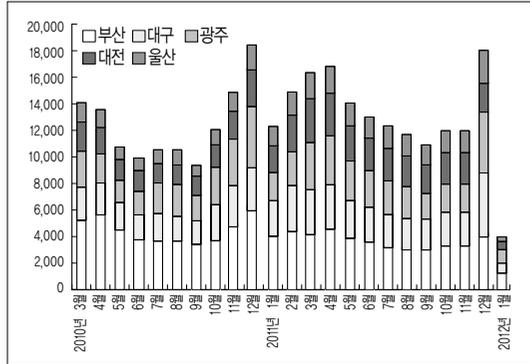
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

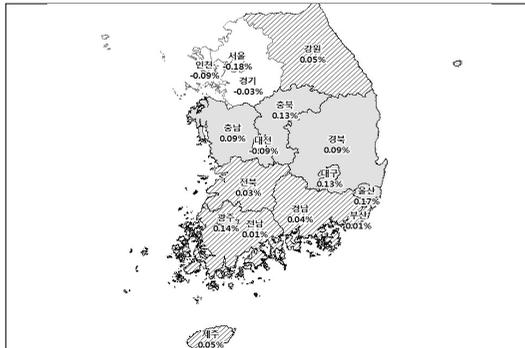
- 규모별로는 소형 0.22%, 중형 0.14%, 대형 0.05% 상승함.

- 1월 거래량은 4,025호로 전월 대비 77.6%, 전년 동월 대비 67.3% 감소함.
 - 수도권과 마찬가지로 취득세 감면 종료에 따라 급감하였으며, 지역별로는 전월 대비 광주 74.3%, 울산 78.5%, 대구 79.7%, 부산 78.4%, 대전 76.6% 감소함.
- 2월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.06% 올라 35개월 상승세를 유지함.
 - 충북(0.13%), 충남(0.09%), 경북(0.09%), 강원(0.05%), 제주(0.05%), 경남(0.04%), 전북(0.03%), 전남(0.01%) 순임. 전북 남원시(1.70%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 대부분의 지역이 보합세 또는 소폭 상승세를 보임.

거래량,
전월 대비 77.6% 급감

2012년 2월 매매가격 변동률

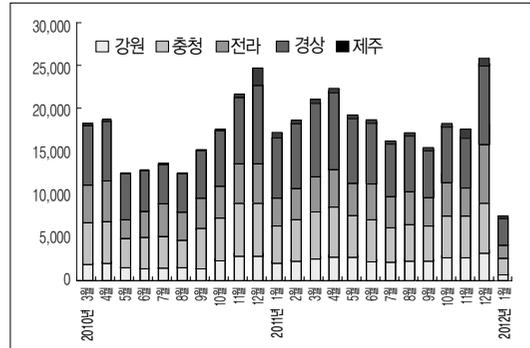
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 아파트의 월별 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.07%, 대형 0.02% 상승함.
- 2월 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 충남(0.33%), 경북(0.17%), 충북(0.14%), 강원(0.12%), 전북(0.12%), 제주(0.07%), 경남(0.06%), 전남(0.00%) 순임. 제주 서귀포시(0.98%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 김천시(0.62%), 충남 아산시(0.51%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 중소형이 강세를 보임(소형 0.16%, 중형 0.15%, 대형 0.05%).
- 1월 거래량은 6,677호로 전월 대비 73.8%, 전년 동월 대비 60.8% 감소함. 전월 대비 모든 권역에서 급감하였으며, 특히, 전라권(-77.5%)에서 큰 폭으로 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1월 주택 인·허가 실적은 2만 9,411호로 전년 대비 59.0% 증가함.
 - 공공부문은 전년 동월 대비 1,746.3%, 민간부문은 51.7% 증가함.
 - 유형별로는 민간 분양 2만 7,857호(94.7%), 국민 임대 1,317호(4.5%), 공공 분양 160호(0.5%), 민간 임대 77호(0.3%)의 순임.
 - 작년 12월 공공의 밀어내기식 인허가가 존재했음에도 1월 들어 국민임대주택 물량이 다수 나오면서 공공부문의 인허가가 증가세를 시현함.
 - 1월 동안 경기(6,008호), 서울(4,428호), 인천(3,772호), 부산(2,183호) 등에서 많은 인허가 실적을 보임.
- 수도권은 공공부문의 실적이 미미했음에도 불구하고 민간부문의 실적 호조세(29.9%)로 전년 동월 대비 30.4% 증가함.
 - 인천 87.9%, 경기 50.9% 증가했으나 서울은 9.8% 감소함. 그러나 서울 물량도 4,000호를 넘어서고 있음.
 - 민간의 물량이 대부분을 차지하는 1월의 특징을 2012년에도 유지하고 있음.
- 전년 동월 대비 기타 광역시 79.6%, 기타 지방 114.5% 증가함. 전년 동월 대비 감소

올 1월 인허가,
전년 동월비 59.0% 증가

수도권,
전년 동월비 30.4% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1월 주택 건설 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2012년 1월	29,411	14,208	5,696	9,507	1,477	60	-	1,417	27,934	14,148	5,696	8,090
2011년 1월	18,500	10,895	3,172	4,433	80	-	-	80	18,420	10,895	3,172	4,353
전년 대비 증감률	59.0	30.4	79.6	114.5	1,746.3	-	-	1,671.3	51.7	29.9	79.6	85.8

자료 : 국토해양부.

2012년 1월 주택 유형별 주택 건설 실적

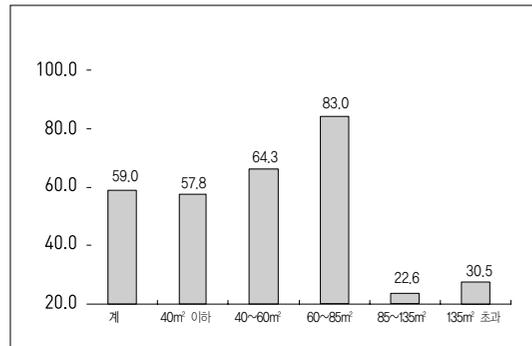
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1월	전년비 증감률	2012년 1월	전년비 증감률
총계	16,965	74.7	12,446	41.6
수도권	8,011	20.0	6,197	46.9
서울	1,936	-37.6	2,492	38.0
인천	3,405	160.7	367	-47.6
경기	2,670	17.7	3,338	95.0
지방	8,954	195.1	6,249	36.7

자료 : 국토해양부.

2012년 1월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

전년 동월비
기타 광역시 79.6%,
기타 지방 114.5% 증가

세를 보인 강원을 제외하고 전 지역에서 증가함.

- 기타 광역시의 공공부문 실적은 전무하였으나, 민간부문 실질적인 전년 동기 대비 79.6% 증가하여 호조세를 견인함. 대구가 365.5% 증가하며 가장 큰 폭의 증가세를 보임. 기타 지방은 공공과 민간의 고른 증가세로 전년 동월 대비 114.5% 증가함.

- 아파트 인허가 실적은 1만 6,965호로 전년 동월 대비 74.7% 증가함. 전년 동월 대비 서울은 37.6% 감소하였으나 인천(160.7%)과 경기(17.7%)에서 늘어 수도권에서 20.0% 증가세를 보였고 지방도 195.1% 증가함.

- 아파트 외 실적은 전년 동월 대비 41.6% 증가했음. 아파트 외 실적 비중이 42.3%에 이르러 아파트 외 비중 증가세가 2012년에도 지속됨. 2012년 들어서는 지방(33.7%)보다 수도권(46.9%)의 호조세가 지속

- 2012년 들어서는 규모에 상관없이 고른 증가세를 보임. 다만, 국민주택규모(85㎡ 이하) 이하 주택의 호조세는 지속되고 있음. 중소형(60~85㎡ 이하)에서 83.0% 증가하여 가장 높은 증가세를 보임.

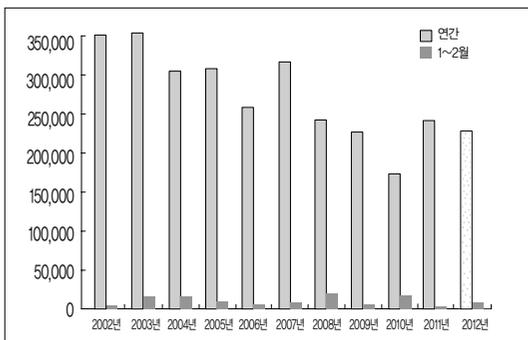
▶ 분양 및 미분양 물량

- 2월 분양 물량은 9,000여 호로 전년 동월 대비 37.9%, 전월 대비 11.2% 증가함. 예년(2001~11년 평균) 2월 대비 32.4% 증가하여 계절적 비수기인 2월 특성을 감안하면 예년 수준을 웃도는 것으로 나타남.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 38.2%, 중형(60~85㎡) 48.1%, 대형(85㎡ 초과) 13.7%로 대형 비중이 최근의 경향보다는 소폭 높게 나타남.
- 2012년 2월 수도권 분양 물량은 1월 수준인 1,300여 호에 불과하여 2000년 이후 가장 적은 월간 분양 물량 수준을 지속함. 전년 동월 대비 50.6% 감소하였고 예년(2001~11년 평균) 대비로는 68.7% 감소함.
- 지방은 8,000여 호로 전년 동월 대비 98.3%, 전월 대비 12.6% 증가함. 충남 4,300여 호, 경남 1,400여 호의 분양이 이루어졌으며, 부산과 광주에서도 500호 이상의 분양이 발생함.
- 2012년 3월에는 수도권 1만 4,300여 호, 지방 2만 4,000여 호의 분양이 예정되어 있

2012년 2월
수도권 분양시장
침체 극심 지속

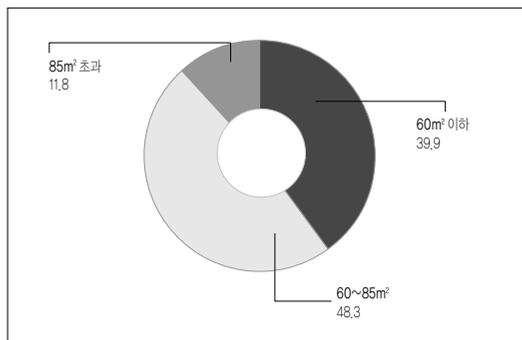
2000년대 1~2월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~2월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



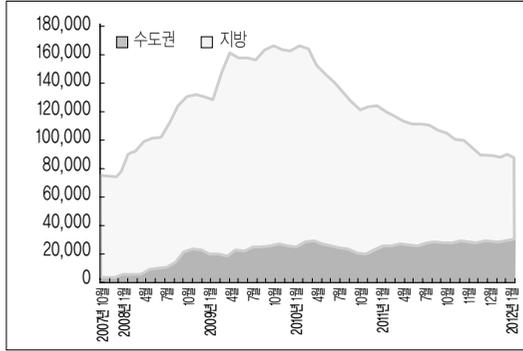
주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

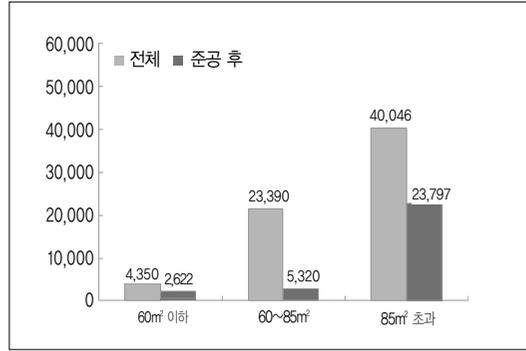
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 1월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

으나 실제 분양 실적은 2만호 수준을 넘기 어려울 것으로 판단됨.

미분양,

3개월 만에 다시 감소

- 2012년 1월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,021호(2.9%) 감소하여 6만 7,786호를 기록함. 2개월 증가 후 다시 감소함. 준공 후 미분양은 전월 대비 858호(2.8%) 증가하여 3만 1,739호를 기록함.
- 지방의 큰 폭의 감소세가 전국 감소세를 이끌었으나 수도권은 3개월 연속 증가함.
 - 지방은 3,101호(7.4%) 감소하여 2개월 연속 증가 후 3개월 만에 감소세로 돌아서며 3만 8,825호를 기록함. 수도권은 1,081호(3.9%) 증가하여 2만 8,961호 수준임. 이는 2011년 1월 이후 가장 많은 물량임.

경기 미분양은

크게 증가

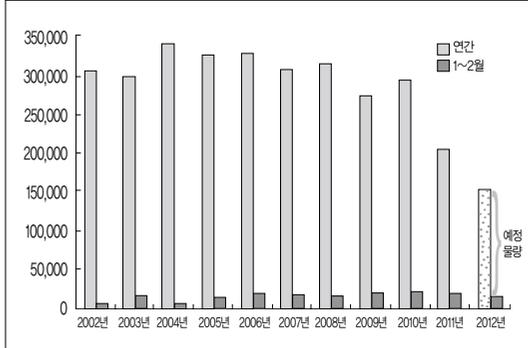
- 전월 대비 경기(1,161호)에서 크게 증가하였고, 대구(-1,195호), 경북(-602호), 경남(-487호)에서는 감소함.
- 모든 규모에서 미분양이 감소하였고 중형(60~85㎡ 이하) 감소분이 가장 많은 것으로 나타남. 수도권은 대형에서 1,107호 증가한 것으로 조사됨.

▶▶ 입주 물량

- 2012년 1~2월 아파트 입주 물량은 2만 6,000여 호로 전년 동기 대비 31.6% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1~2월 대비로는 25.3% 감소한 수준임.

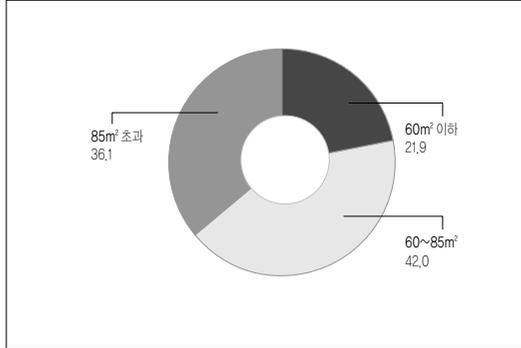
2012년 1~2월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~2월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주). 자료 : 부동산114(주).

- 2012년 1~2월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 5.6%, 지방 50.5% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기가 206.2% 증가하였으나 인천과 서울은 각각 78.9%, 66.1% 감소함. 지방에서는 대전(725.7%), 경북(93.7%), 경남(3.4%)을 제외하고 전 지역에서 감소세를 보임.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 60.0%, 중형(60~85㎡ 이하) 15.8%, 대형(85㎡ 초과) 31.6% 감소함. 소형은 수도권과 지방에서 각각 49.0%, 64.4% 줄어 전국적인 감소세를 보임. 중형은 수도권과 지방에서 각각 10.4%, 21.3% 감소함.
- 2012년 3월 입주 예정 물량은 수도권 8,000여 호, 지방 3,000여 호로 전국적으로는 1만 1,000여 호가 예정되어 있음. 3월의 지방 입주 예정 물량이 2012년 월별 입주 예정 물량 중 가장 적을 것으로 예상되고 있어 안정세를 보이는 지방 전세시장의 불안 요인으로 판단됨.

2012년 1~2월
아파트 입주 물량,
전년 동기비
31.6% 감소

4. 정책 동향

- 주택 공급에 관한 규칙 개정(2. 27, 국토해양부)
- 공모형 PF 7개 사업 조정 신청(2. 27, 국토해양부)
- 기본형 건축비 2.16% 인상(3. 2, 국토해양부)
- 공동주택 분양가격 산정 규칙 일부 개정(3. 9, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2011. 10월	11월	12월	2012. 1월	2월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	44.6	19.2	15.9	37.0	-	
		토 목	71.4	3.7	-14.9	-0.1		
		건 축	34.5	27.2	52.0	62.7		
		공 공	63.3	36.4	44.6	35.0		
		토 목	115.0	-4.5	35.5	10.6		
		건 축	12.7	204.6	59.2	75.7		
	민 간	합 계	36.1	11.7	1.9	37.9		
		토 목	14.7	24.4	-44.9	-8.9		
		건 축	40.5	9.6	49.3	59.7		
		합 계	45.4	-20.8	-32.9	-7.7		
건축 허가	주 거	98.6	-45.3	-45.9	1.0			
	비주거	21.1	5.6	-8.3	-12.8			
	합 계	9.2	-1.2	5.8	-1.8			
동행 지표	기성	공 공	3.4	-0.8	6.5	-3.2	-	
		민 간	13.8	-2.3	6.1	-2.7		
		합 계	35.0	42.5	22.4	65.3		
	건축 착공	주 거	122.8	143.5	98.6	237.9		
		비주거	-2.2	7.8	-0.3	10.4		
		합 계	65.4	66.0	71.6	62.3		66.7
	CBS I	대 형	84.6	84.6	83.3	76.9		92.9
		중 견	68.0	64.0	68.0	69.6		58.3
		중 소	40.0	46.4	61.8	36.8		45.6
		서 울	74.1	73.9	72.5	73.7		81.4
지 방		52.7	53.8	70.1	47.5	46.5		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2011. 11월	12월	2012. 1월	2월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.135	101.234	101.322	-	0.1%	1.2%
	토지 거래량(필지)	209,043	255,846	129,192	-	-49.5%	-32.3%
주택 시장	아파트 매매가격지수	239.96	239.54	239.27	239.12	-0.1%	0.8%
	아파트 전세가격지수	239.95	240.16	241.36	241.73	0.2%	9.0%
	중위 주택가격(만원)	23,978	23,990	24,010	24,145	0.6%	6.5%
	아파트 거래량(호)	45,479	63857	15,181	-	-76.2%	-66.5%
	분양 물량(호)	26,112	25,281	5,818	-	-77.0%	60.4%
	미분양 물량(호)	6,7040	6,9807	67,786	-	-2.9%	-20.2%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2011. 9월	10월	11월	12월	2012. 1월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.00	5.01	5.01	4.95	5.06	0.11%p	0.26%p
주택담보대출 규모(십억원)	299,731	301,935	303,613	306,063	305,282	-0.3%	6.7%
주택담보대출 연체율(%)	0.63	0.66	0.69	0.61	0.69	0.08%p	0.14%p

주 : 1) 토지 거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트 거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출 금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체 은행의 주택담보대출 연체율 기준.
 2) 토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1 = 100임.
 자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준.