

건설경기동향



건설경기

- 2012년 2월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 80.4% 증가한 9조 1,904억원 기록
- 2월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습으로 전년 동월 대비 23.8% 증가한 881.9만㎡ 기록
- 2월 건설 기성, 건축과 토목 모두 늘어나 전년 동월 대비 19.6% 증가한 6조 2,767억원 기록
- 3월 건설기업경기실사지수(CBSI), 전월비 3.2p 상승한 69.9 기록

부동산경기

- 2012년 2월 전국 토지 가격, 0.09% 올라 16개월 연속 상승
- 3월 수도권 아파트 가격 13개월 연속 하락, 지방 아파트 매매 및 전세 가격 상승세 둔화 지속
- 1~2월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 63.2% 증가
- 3월 전국 분양 물량, 전월 대비 176.6% 증가
- 1~3월 입주 물량, 전년 동기 대비 28.0% 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 2월 국내 건설 수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 80.4% 증가해 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공 수주는 36.7% 증가하였으며, 민간 수주 또한 106.3% 급등함.
 - 공종별로 토목 수주가 전력난을 해소하기 위한 복합 발전소와 대형 석유화학 플랜트 수주의 영향으로 140.8% 급등하였으며, 건축 수주 또한 34.6% 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 결국, 전체 건설 수주는 자료가 작성된 1994년 이후 2월 실적으로 역대 최대액인 9조 1,904억원을 기록함.

- 2월 공공 수주는 토목과 건축 모두 증가하여 전년 동월 대비 36.7% 증가한 2조 5,991억원으로 지난 2011년 8월부터 두 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 공공 토목 수주는 도로 및 교량과 한국서부발전의 태안화력발전소 9·10호와 같은 발전소 수주 증가로 전년 동월 대비 36.7% 증가한 2조 1,382억원을 기록해 2

올 2월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
80.4% 증가

2012년 2월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
2012년 2월	9,190.4	2,599.1	2,138.2	460.9	6,591.3	3,151.2	3,440.1	5,289.4	3,901.0	1,751.5	2,149.5
증감률	80.4	36.7	33.9	51.9	106.3	425.9	32.5	140.8	34.6	35.3	34.0
2012년 1~2월	17,105.5	4,911.3	3,322.5	1,588.7	12,194.3	4,325.0	7,869.3	7,647.5	9,458.0	5,577.6	3,880.4
증감률	57.3	35.9	24.5	68.1	68.0	129.1	46.5	67.9	49.8	81.0	20.0

자료 : 대한건설협회.

건설경기

월 실적으로는 역대 세 번째로 높은 양호한 실적을 보임.

- 한편, 공공 건축 수주는 주택과 비주택 모두 증가하여 전년 동월 대비 51.9% 증가한 4,609억원을 기록함.
- 공공 주택 수주는 지난해 2월 수주가 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 208.3% 증가한 1,934억원을 기록해 작년 8월부터 세 자릿수 이상의 급등세를 지속함.
- 비주거용 건축 수주는 지난 1월에 전년 동월 대비 21.8% 감소해 부진하였지만, 2월에는 공공기관 지방 이전에 따른 사옥 건설로 인해 6.0% 증가한 2,675억원으로 소폭 반등함.

- 2월 민간 수주는 대규모 플랜트 수주의 영향과 건축 수주 또한 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 106.3% 급등한 6조 5,913억원을 기록해 자료가 작성된 1994년 이후 2월 실적으로는 역대 최대액을 달성함.
 - 2월 민간 토목 수주는 복합 화력발전소와 대규모 석유화학 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 425.9% 급등, 2월 실적으로는 역대 최대액인 3조 1,512억원을 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 32.5% 증가한 3조 4,401억원의 양호한 실적을 기록함.
 - 민간 주택 수주는 지방 아파트 물량 증가로 전년 동월 대비 32.5% 증가함. 다만, 수주액 자체는 1조 5,581억원으로 2001~10년까지 2월 수주 평균이 대략 2조원인 것을 감안, 예전 수준에 이르지 못한 것으로 판단됨.
 - 민간 비주거용 건축 수주는 상업용 건물과 공장 건축물 등의 수주가 모두 증가하여 전년 동월 대비 39.2% 증가한 1조 8,820억원으로 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 실적을 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 2월 수주를 세부 공종별로 나눠볼 때 건축 수주의 경우 기타 수주를 제외하고 모두 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 전년 동월 대비 31.7% 증가한 1조 5,986억원을 기록함. 2월 실적으로는 4년래 가장 양호한 실적이지만, 2008년 이전에는 2조~3조원대의 수주를 기록한 것을 감안하면 주택경기 침체 이전 수준에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.

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 2월	1,598.6	785.5	484.8	383.9	42.5	541.1	22.0	84.0	145.8	2,277.4	1,644.4
증감률	31.7	38.6	68.6	103.3	-23.8	246.8	-86.3	48.0	-67.9	730.3	214.6
2012년 1~2월	5,161.5	1,361.9	1,023.1	614.7	67.3	734.5	103.6	113.4	274.0	3,290.6	2,112.6
증감률	71.7	60.5	63.8	11.6	-44.7	76.8	-87.4	-36.8	-45.6	426.8	138.2

자료 : 통계청.

- 사무실 및 점포 수주는 상업용 오피스텔 및 복합 상가 물량의 증가로 전년 동월 대비 38.6% 증가한 7,855억원으로 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 실적을 기록함.
- 공장 및 창고 수주와 관공서 수주 또한 각각 전년 동월 대비 68.6%, 103.3% 증가하여 양호한 모습을 보임.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 토지조성 수주 등이 전년 동월 대비 감소했으나 도로 및 교량, 발전 및 송전, 기계설치 수주 등이 급등한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 작년 2월 실적이 부진한 데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 246.8% 급등한 5,411억원을 기록함.
 - 철도 및 궤도 수주는 2월 실적으로는 최근 4년 동안 가장 부진한 220억원에 그쳐 전년 동월 대비 86.3% 감소함. 토지조성 수주 또한 67.9% 감소해 지난 1월(157.8%)의 급등세를 이어가지 못함.
 - 발전 및 송전 수주는 공공뿐만 아니라 민간 또한 증가해 전년 동월 대비 730.3% 급등함. 결국 월간 실적으로는 자료가 작성된 지난 1976년 이후 역대 최대액인 2조 2,774억원을 기록함.
 - 발전 및 송전 수주가 이렇게 높은 실적을 기록한 것은 작년부터 부각된 전력난을 해소하기 위해 S-파워 복합 화력과 당진 화력 등 대형 발전시설 공사가 공공뿐만 아니라 민간에서도 발주되었기 때문임.
 - 기계설치 수주 또한 대규모 석유화학 관련 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 214.6% 증가한 1조 6,444억원으로 역시 높은 실적을 기록함.

토목 공종 :
도로 및 교량,
발전 및 송전,
기계설치 수주 급등

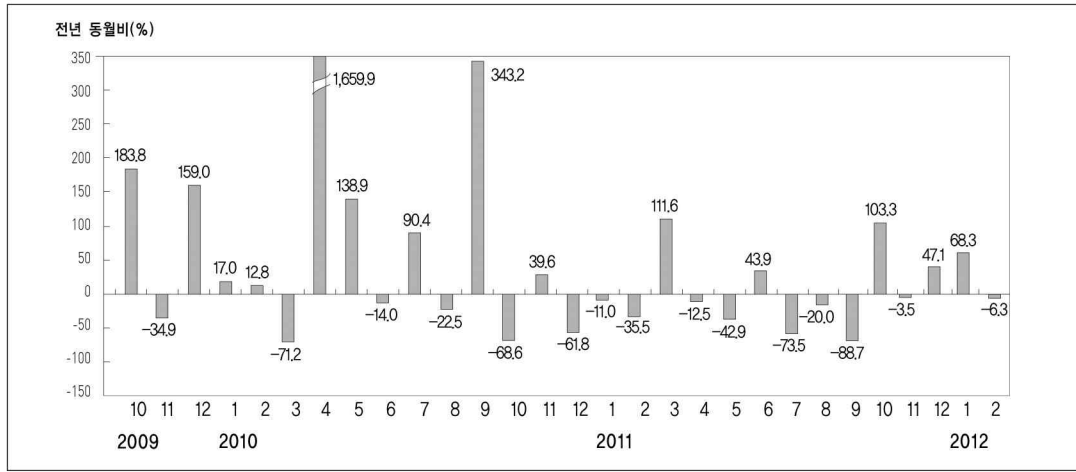
건설경기

2012년 2월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 2월 증감률	-	-32.8	-6.3
2012.1~2 누적 증감률	220.7	7.5	36.2

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



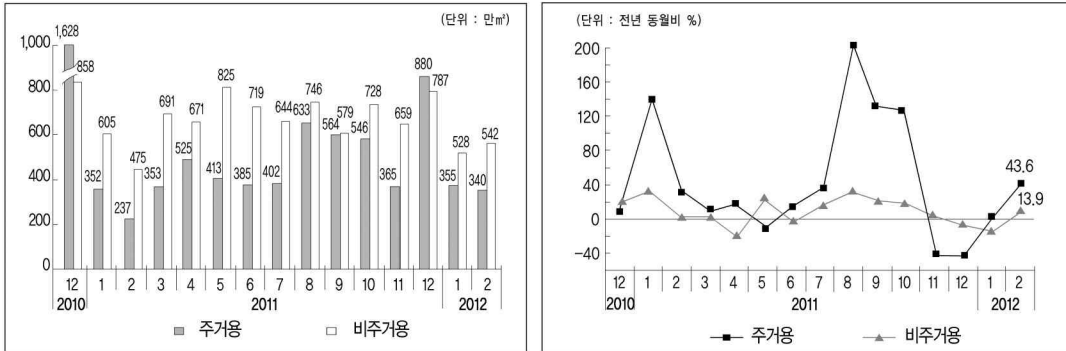
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 2월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 6.3% 감소한 5,821억원으로 2011년 12월과 2012년 1월의 증가세를 마감함.
 - 재건축·재개발 수주는 경남 지역과 수도권의 수주 증가로 지난 1월에 1월 실적으로는 이례적으로 1조원 이상의 양호한 수주를 기록하였음.
 - 그러나, 2월에는 1월의 절반 수준에 그친 5,821억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 지난해 2월 수주가 발생하지 않은 데 따른 영향으로 증감률이 계산되진 않았지만, 예년 수준의 절반 수준에 불과한 1,644억원에 그쳤음.
 - 재개발 수주 또한 전년 같은 달에 비하여 32.8% 감소한 4,178억원으로 부진한 실적을 기록함.
- 비록 2월 수주가 감소하였어도 1~2월 누적 수주는 1월의 높은 실적으로 말미암아 전년 동기 대비 36.2% 증가한 1조 9,724억원을 기록함.

2012년 2월
재건축·재개발,
6.3% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 2월 건축허가면적은 전년 동월 대비 23.8% 증가해 석 달 연속의 감소세를 마감함.
 - 2월 실적으로는 1993년 2월 882.0만m² 이후 19년 만에 최대치인 881.9만m²를 기록, 매우 높은 실적인 것으로 판단됨.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 43.6% 증가한 340.2만m²로, 2월 허가 면적으로는 6년래 가장 양호한 실적을 기록함.
 - 최근 도시형 생활주택과 같은 소형 주택 물량뿐만 아니라, 주택가격 상승에 힘입어 지방 주택 또한 증가한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 13.9% 증가한 541.7만m²를 기록, 석 달 만에 다시 증가함.
 - 세부적으로 공업용이 전년 동월 대비 16.9% 감소해 부진하였으나, 상업용과 교육·사회용과 기타 허가 면적이 각각 26.4%, 47.3%, 20.6% 증가하였음.
- 1~2월 누적 허가 면적은 전년 동기 대비 5.8% 증가한 1,765.2만m²로 주거용 허가 면적이 695.5만m²를 기록해 18.2% 증가하였으나, 비주거용은 1,069.8만m²로 1.0% 감소하였음.

금년 2월 건축 허가,
전년 동월 대비
23.8% 증가

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.3	2012.2	2012.3			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,205	1,074	5,412	403.9	4.0	7,991
중동	4,429	94	4,074	4,234.2	-8.0	4,477
아시아	738	904	1,073	18.7	45.4	2,344
태평양·북미	0	7	0	-	-	7
유럽	1	2	3	46.5	297.0	133
아프리카	37	95	32	-66.5	-13.7	485
중남미	0	-28	230		-	545

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.3	2012.2	2012.3			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,205	1,074	5,412	403.9	4.0	7,991
토목	403	348	424	21.7	5.2	1,126
건축	453	138	222	60.7	-51.1	783
산업설비	4,321	370	4,732	1,178.8	9.5	5,755
전기	21	7	1	-84.5	-94.9	-11
통신	0	0	0	-	-	18
용역	7	210	34	-83.7	378.0	321

자료 : 해외건설협회.

▶▶ 해외건설

- 2012년 3월 해외건설 수주 실적액은 54.1억 달러로 전월 대비 403.9%, 전년 동월 대비 4.0% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 중동, 아시아, 중남미 지역에서 큰 폭으로 증가함.
 - 중동 지역은 이라크(10.0억 달러), 카타르(3.9억 달러), 모로코(3.3억 달러)에서 수주가 큰 폭으로 증가함.
 - 아시아 지역은 인도(7.6억 달러), 태국(0.6억 달러), 싱가포르(0.5억 달러) 등에서 수주가 큰 폭으로 증가함.
 - 중남미 지역은 콜롬비아(2.3억 달러)에서 폐수처리장 및 하수처리장 공사 수주로 큰 폭으로 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 전기(-84.5%), 통신(수주 없음), 용역(-83.7%) 공종을 제외한 공종에서는 증가함.
 - 산업설비는 발전소(8.2억 달러) 및 가스처리시설(1.3억 달러)에서 수주가 감소하였으나, 화학공장(6.9억 달러), 일반공장(3.6억 달러), 원유시설(10.0억 달러), 기타(17.4억 달러)에서 수주가 큰 폭 증가함.
 - 토목은 도로(3.9억 달러)를 제외한 모든 공종에서 감소했음에도 증가를 보임.
- 올 1~3월까지의 누적 해외 수주 실적은 81.8억 달러로 지난해 같은 기간의 62.7% 수준을 보이고 있음.

중동 지역 발주 재개로
수주 증가

2012년 2월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 2월	6,276.7	3,623.5	1,782.2	1,841.3	2,653.3	1,703.9	167.4	713.6	2,571.2	3,466.1	215.7	23.8
증감률	19.6	23.8	22.4	25.1	14.4	15.4	-2.0	9.4	27.6	15.9	-0.4	2.0
2012년 1~2월	12,177.4	6,969.3	3,479.4	3,489.8	5,208.2	3,402.0	335.8	1,332.6	4,798.5	6,847.7	483.2	48.0
증감률	6.3	9.3	6.9	11.9	2.5	2.2	-13.1	1.1	6.8	5.9	8.2	1.5

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2012년 2월 건설 기성은 건축과 토목 기성이 모두 증가하여 전년 동월 대비 19.6% 증가한 6조 2,767억원을 기록함.
 - 건설 기성은 지난 1월에 5.0% 감소하여 부진한 모습을 보였으나, 2월 들어 19.6% 증가해 강한 반등세를 시현함.
- 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습으로 전년 동월 대비 23.8% 증가한 3조 6,235억원으로 2월 실적으로는 역대 최대액을 경신함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 22.4% 증가하였는데, 이는 지난 2011년 2월 기성이 부진한 데 따른 기저효과 때문임. 금액 자체는 1조 7,822억원으로 2006년부터 2010년 2월까지 기성이 모두 2조원을 넘었던 것을 감안하면 예년 수준에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 25.1% 증가한 1조 8,413억원으로, 자료가 작성된 1997년 이후 2월 실적으로는 최대액을 기록함.
 - 2011년 비주거용 건축 수주는 금융위기가 발생한 2008년 이후 가장 높았는데, 이로 인해 비주거용 건축 기성이 최근 양호한 실적을 보이고 있는 것으로 판단됨.
- 토목 기성은 일반 토목과 플랜트 공종의 호조로 전년 동월 대비 14.4% 증가한 2조 6,533억원을 기록, 2월 실적으로는 역대 최대 실적을 보임.

올 2월 건설 기성,
전년 동월 대비
19.6% 증가

건설경기

건설투자 추이

구 분	건설투자 금액(조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토 목	건 축	주 거	비주거	계	토 목	건 축	주 거	비주거	
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3

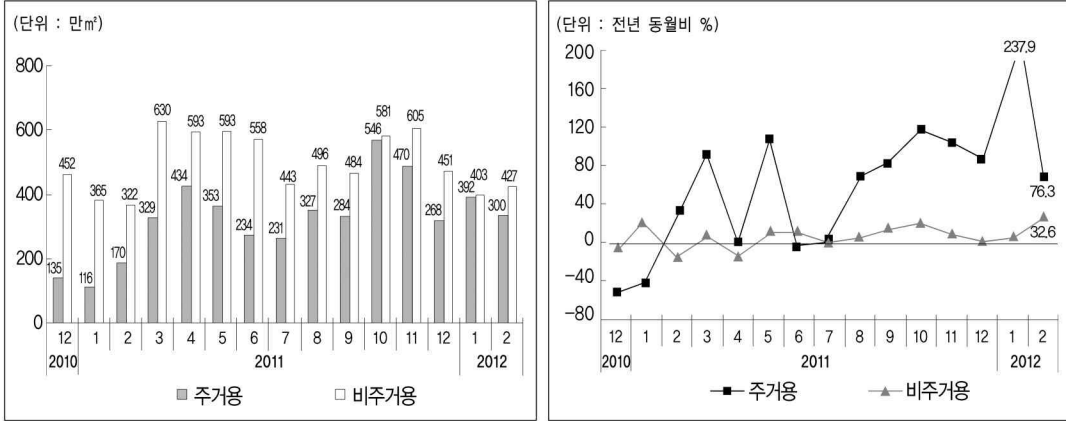
자료 : 한국은행 2011년 3/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2011년 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변 가격)는 전년 동기 대비 2.1% 감소한 42.1조원을 기록함.
 - 종전에 4.0% 감소했다고 발표한 속보치보다 1.9%p 높은 수치로 건설 투자의 침체 상황이 다소 완화된 것으로 분석됨.
 - 다만, 건설 투자가 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속한 것은 변함이 없음.
- 결국 2011년 건설투자는 토목 투자와 주거용 건축 투자의 침체로 전년 대비 5.0% 감소한 145.8조원을 기록, 2년 연속 감소한 것으로 나타남.
 - 공종별로 토목 투자가 2010년 6.2% 감소에 이어 2011년에도 6.0% 감소함. 2011년 토목 투자는 59.7조원을 기록한 2006년도 실적과 비슷한 60.8조원으로 5년 전 실적으로 회귀함.
 - 주거용 건축 투자는 2011년에 15.9% 감소해 2006년부터 6년 연속 감소, 자료가 작성된 1970년 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로 나타남. 금액 자체도 1989년 20.9조원 이후 22년래 최저치인 28.7조원에 불과해 장기간 침체된 주택 경기를 대변함.
 - 비주거용 건축 투자는 전년 대비 3.3% 증가한 56.1조원으로 역대 최대액을 기록함. 2008년 이후 수주한 초고층 빌딩의 기성 진척과 세종시, 혁신도시와 관련된 공공 청사 건축공사 증가의 영향 때문인 것으로 판단됨.

2011년 건설 투자,
전년 대비
5.0% 감소

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

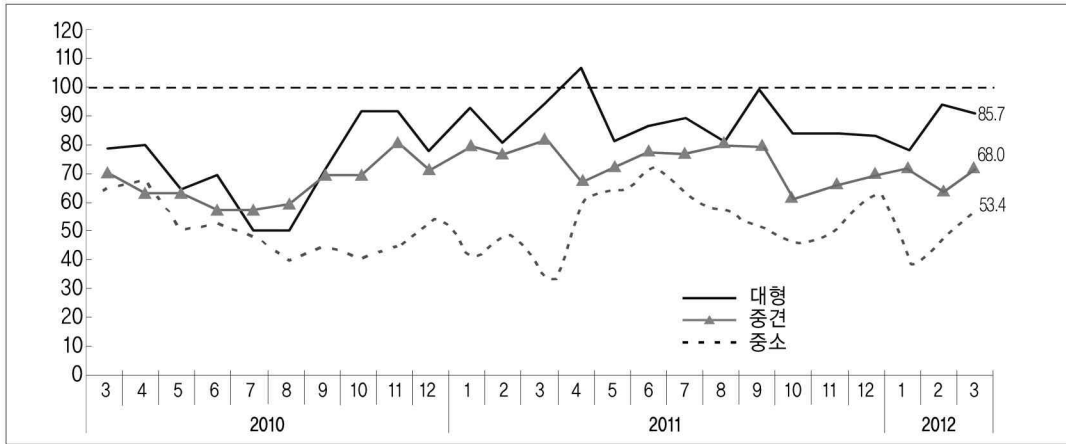
▶▶ 건축착공면적

- 2012년 2월 건축착공면적은 전년 동월 대비 47.7% 증가해 12개월 연속 증가세를 지속함. 건축착공면적은 자료를 확인할 수 있는 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 727.1만㎡를 기록함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 76.3% 증가해 자료가 확인되는 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 최대치인 299.6만㎡를 기록함.
 - 2012년 2월 주거용 건축착공면적은 지난 2002년 2월 283.7만㎡를 넘어서는 수치로, 지방뿐만 아니라 도시형 생활주택 공급과 관련해 수도권 내에서도 착공이 증가한 것으로 분석됨.
- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 32.6% 증가한 427.4만㎡로 두 달 연속 증가함. 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 59.6%, 13.3% 증가하였으며, 교육·사회용과 기타 착공 면적 또한 각각 37.7%, 14.7% 증가함.
- 1~2월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 56.4% 증가한 1,523.0만㎡로 2월 누적치로는 역대 최대치를 기록함. 주거용이 692.1만㎡로 141.9% 증가하였으며, 비주거용이 830.9만㎡로 20.8% 증가함.

올 2월 건축 착공,
전년 동월 대비
47.7% 증가

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

올 3월 CBSI,
전월에 비하여
3.2p 상승한
69.9 기록

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 3월 CBSI는 전월비 3.2p 상승한 69.9를 기록해 지난 2월의 4.4p 상승에 이어 2개월 연속 상승함.
- 4월 CBSI 전망치는 3월 실적치 대비 11.8p 상승한 81.7을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 11.8p 상승한 것은 작년 5월(6월 전망치 5월 실적치 대비 14.1p 상승) 이후 10개월 만에 최대 상승 폭임.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 전월비 하락한 반면, 중견 및 중소 업체 지수는 상승함.
 - 지난 2월에 전월비 16.0p 상승한 92.9를 기록하며 CBSI 상승을 주도했던 대형 업체 지수는 전월 급등에 대한 통계적 반락의 영향으로 전월비 7.2p 하락한 85.7을 기록하며 조정을 받음.
 - 작년 11월 이후부터 지난 1월까지 3개월 연속 상승(13.2p 상승)에 대한 부담감으로 지난 2월에 전월비 11.3p 하락했던 중견 업체 지수는 3월에는 전월비 9.7p 상승한 68.0을 기록함.
 - 중소 업체 지수는 지난 2월에 전월비 8.8p 상승한 데 이어 3월에도 전월비 7.8p 상승한 53.4를 기록하여 2개월 연속 상승함.

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

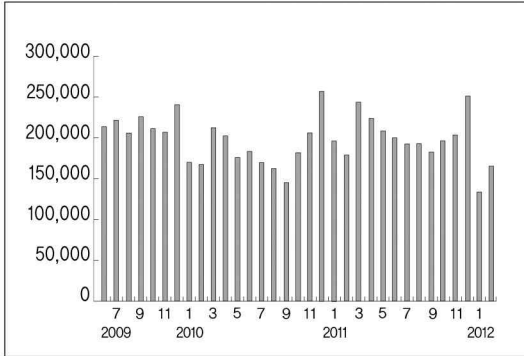
- 2012년 2월 전국 토지 거래량은 16만 5,489필지로 전월 대비 28.1% 증가, 전년 동월 대비로는 0.2% 감소함. 면적 기준으로는 161.3km²가 거래되었으며, 전월 대비 22.9%, 전년 동월 대비 16.1% 증가함.
 - 2월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11년) 평균 거래량 15만 9,137필지의 104.0% 수준이며, 주거지역(94.8%), 용도 미지정 토지(83.4%)를 제외한 용도 지역에서는 필지 기준으로 최근 3년 평균 거래량을 상회함.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 32.2% 증가, 전년 동월 대비 8.1% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 57.0%, 전년 동월 대비 56.8% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 모든 용도 지역에서 증가한 가운데 주거지역이 전월 대비 38.8%의 높은 증가율을 보임.
 - 그 외에 공업지역(36.2%)도 전월 대비 30% 이상의 거래량 증가를 보임.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 매매 거래(42.0%)가 큰 폭으로 증가함. 그 외에 증여(38.3%), 교환(11.0%)도 증가하였으나, 판결(-15.1%), 분양권(-17.4%), 기타(-9.4%)는 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로는 기타를 제외한 개인과 법인의 토지 구매가 전월 대비

토지 거래 :
전월 대비 28.1% 증가,
전년 동월 대비
0.2% 감소

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

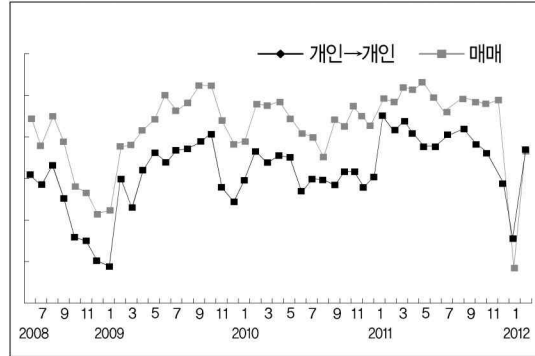
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2010년	2011년					2012년				
	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	4분기			1분기		
						10월	11월	12월	1월	2월	
전체 거래량	595,927	566,339	606,507	537,758	618,595	183,695	194,841	240,059	129,192	165,489	
개인간 거래	거래량	418,671	419,697	446,417	392,060	441,193	135,239	139,552	166,402	80,567	120,111
	비 중	70.3	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	62.4	72.6
매매 거래	거래량	453,877	434,761	480,692	407,603	465,057	139,759	144,917	180,381	84,463	119,941
	비 중	76.2	76.8	79.3	75.8	75.2	76.1	74.4	75.1	65.4	72.5

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

큰 폭으로 증가함. 개인 33.2%, 법인 32.6% 증가하였고, 기타는 47.5% 감소함.

▶▶ 토지 가격

- 2012년 2월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 상승하며, 16개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.04%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어감. 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.30%)가 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권의 경우 강원(0.15%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.1%

토지 가격,
올해 들어서도
상승세 지속

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2010년		2011년												2012년	
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
월별	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	0.09
누계 (전년 말 대비)	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	0.18

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

내외 상승률을 보임.

- 강원은 동계올림픽 유치 효과의 평창군(0.22%)과 교통 여건 개선 효과가 있는 원주시(0.22%)에서 높은 상승률을 보임. 세계박람회 개최, 이순신대교 개통 등의 여수시(0.29%), 전북 혁신도시 및 행정타운 건설의 완주군(0.26%), 세종시 및 오송 생명과학단지 개발에 따른 효과의 연기군(0.25%) 등에서도 높은 상승률을 보임.

- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.14%)과 녹지지역(0.13%)이 여전히 높은 상승률을 지속하고 있는 가운데 생산관리지역(0.11%)과 자연환경보전지역(0.10%)도 비교적 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(0.14%), 답(0.14%), 공장용지(0.11%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

- 올 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.30% 하락하며 13개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭은 소폭 확대됨.
 - 서울은 0.47% 떨어져 하락폭이 크게 확대됨. 인천(0.12%), 경기(0.13%)는 하락폭이 소폭 확대됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 송파구(-1.07%)가 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강남구(-0.78%)·양천구(-0.71%), 경기 과천시(-0.68%) 등에서 0.5% 이상의 하락률을 보임.

수도권 집값

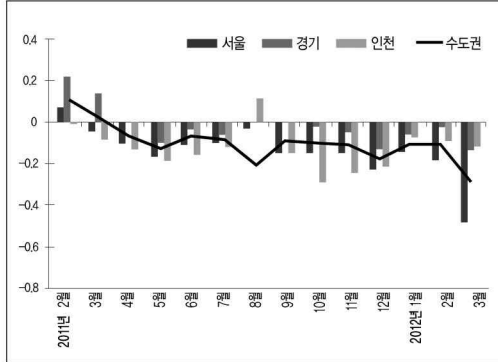
13개월 연속 하락세,

하락폭도 확대

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

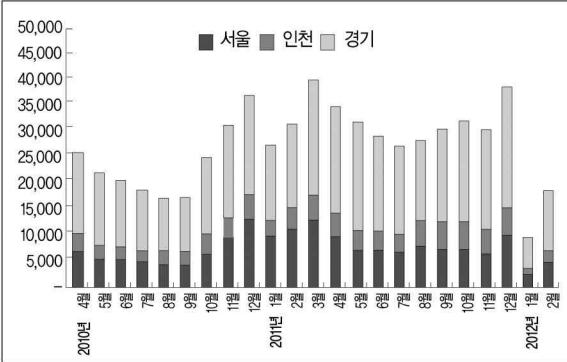
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로는 일반 아파트가 각각 소형 0.09%, 중형 0.21%, 대형 0.23% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 1.29%, 중형 0.83%, 대형 0.75% 하락함.

재건축 아파트,
하락세 주도 여전

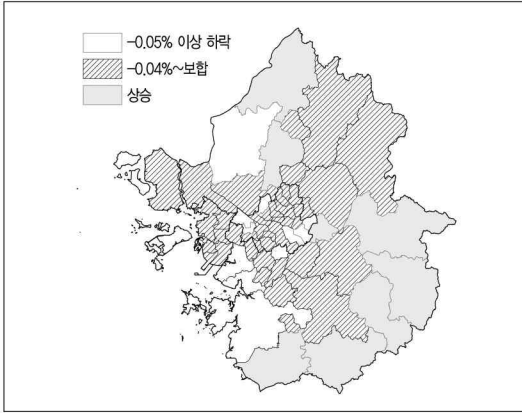
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.90% 떨어져 13개월 연속 하락함으로써 수도권 아파트 하락세를 여전히 주도하고 있음.
 - 서울 송파구(-1.53%), 구로구(-1.51%), 강남구(-1.28%), 성동구(-1.19%)에서 1% 이상 큰 폭으로 하락함.

전세가격,
다시 하락세로

- 2012년 2월 거래량은 최근 3년 2009~11년 2월 평균 대비 22.8% 감소함.
 - 2012년 2월 주택 매매 거래량은 1만 9,195호로 전월 대비 101.1% 증가한 반면 전년 동월 대비로는 36.8% 감소함.
 - 전월 대비 서울 84.5%, 인천 97.7%, 경기 112.6% 증가함.
 - 2월부터 아파트 실거래가 거래량은 주택매매거래 통계로 전환함. 2012년 2월부터 국토해양부의 통계 개선 작업의 일환으로 실거래가 거래량 보도 자료는 폐지하고 주택매매거래 통계를 발표하고 있음.
- 2012년 3월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.05% 하락하며, 다시 하락세로 전환됨.
 - 수도권 전역에서 상승과 하락이 혼재되어 나타남(서울 -0.11%, 인천 0.07%, 경기 0.00%).
 - 경기 이천시(1.05%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 인천 남구

2012년 3월 수도권 매매가격 변동률

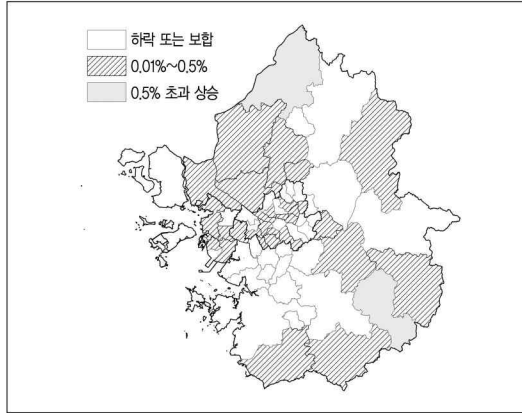
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 3월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

(0.42%), 서울 금천구(0.39%)·성북구(0.37%) 등에서 상승함. 반면, 서울 강남구(-0.68%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 도봉구(-0.38%)·송파구(-0.37%)·양천구(-0.37%), 경기 과천시(-0.38%) 등에서 하락함.

▶▶ 광역시/지방 시장

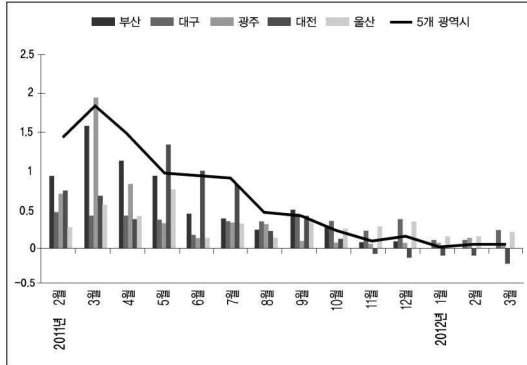
- 3월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.06% 올라 35개월 연속 상승세를 유지했으나 상승폭은 지난해 9월 이후 지속 둔화됨.
 - 대전(-0.21%)의 하락세가 지속된 데 비해 부산(0.01%), 대구(0.26%), 광주(0.08%), 울산(0.23%) 모두 상승함. 대구 달성군(0.80%)과 울산 북구(0.74%)에서 높은 상승률을 보인 반면, 대전은 중구(0.07%)를 제외한 전역이 하락 또는 보합을 보임.
 - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.10%, 중형 0.07%, 대형 0.02%).
- 전세가격은 0.17% 상승하며, 36개월 연속 상승세를 이어감.
 - 대전(-0.14%)의 하락세가 지속된 반면 부산(0.14%), 대구(0.37%), 광주(0.29%), 울산(0.15%) 등은 모두 상승함. 부산 동구(0.73%), 대구 남구(0.63%)·달서구(0.62%), 광주 광산구(0.55%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임. 대전은 동구(0.01%)를 제외한 전역이 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.25%, 중형 0.15%, 대형 0.14% 상승함.

대전 하락,
부산 보합 지속

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

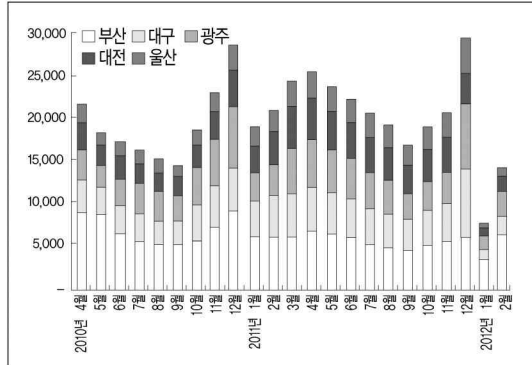
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



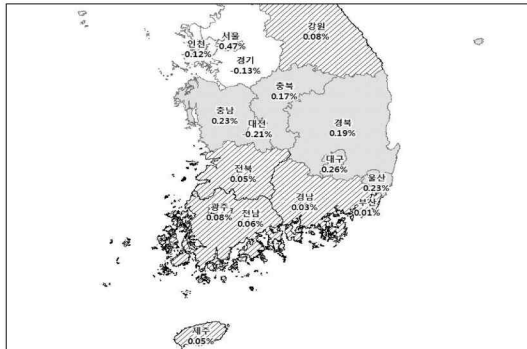
자료 : 국토해양부.

거래량,
전년 동월 대비
33.0% 감소

- 2월 거래량은 1만 3,978호로 전월 대비 90.9% 증가, 전년 동월 대비 33.0% 감소함. 지역별로는 전월 대비 부산 44.1%, 대구 133.7%, 광주 62.0%, 대전 161.7%, 울산 154.6% 증가함.
- 3월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.09% 올라 36개월 상승세를 유지함. 상승폭은 지난해 9월 이후 지속 둔화됨.
 - 충남(0.23%), 경북(0.19%), 충북(0.17%), 강원(0.08%), 전남(0.06%), 제주(0.05%), 전북(0.05%), 경남(0.03%) 순임. 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.07%, 대형 0.02% 상승함.

2012년 3월 매매가격 변동률

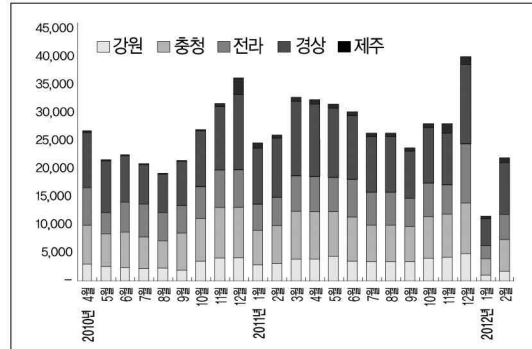
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 3월 전세가격은 전월 대비 0.11% 상승했으나 상승폭은 둔화됨.
 - 충남(0.68%), 경북(0.22%), 강원(0.17%), 충북(0.16%), 전북(0.16%), 경남(0.10%), 전남(0.10%), 제주(0.00%) 순임. 대부분의 지역이 보합 또는 소폭 상승을 보인 가운데 경북 경산시(0.70%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
- 2월 거래량은 2만 1,968호로 전월 대비 85.8% 증가, 전년 동월 대비 14.7% 감소함. 전월 대비 모든 권역에서 늘었는데 특히, 충청권(124.3%)에서 큰 폭으로 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~2월 주택 인·허가 실적은 6만 1,503호로 전년 대비 63.2% 증가함.
 - 1~2월까지 공공부문은 1,906호로 전년 동기 대비 119.8% 늘었고, 민간부문도 5만 9,597호로 전년 동기 대비 61.9% 증가함. 2월 한 달 동안의 실적은 3만 2,092호로 전년 동월 대비 67.4%, 전월 대비 9.1% 증가함.
 - 서울(6,643호), 경기(6,008호), 경남(4,397호), 충남(2,347호), 경북(2,143호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 5만 9,389호(96.6%), 공공 임대 952호(1.5%), 공공 분양 589호(1.0%), 국민 임대 365호(0.6%), 민간 임대 208호(0.3%) 순임.
- 수도권외의 경우 민간부문의 실적 호조세(40.8%)가 이어지면서 전년 동기 대비 36.4% 증가함.
 - 공공부문 실적은 2월 들어 인천에서만 120호 발생에 불과함. 민간부문은 전년 동기 대비 경기 60.7%, 인천 34.4%, 서울 26.9% 증가하여 고른 증가세를 보임.
- 1~2월까지 전년 동기 대비 기타 광역시가 109.1%, 기타 지방은 92.7% 증가함.
 - 기타 광역시의 경우 공공부문 실적은 309호에 불과하나 민간부문이 102.8% 증가하여 급증세를 이어감. 대구 501.6%, 울산 146.6%, 광주 146.5%, 대전 89.1%, 부산 47.8% 증가하여 고른 증가세를 보임.
 - 기타 지방은 민간 81.8% 증가와 함께 공공도 전년 동기 대비 큰 폭의 증가세를

올 1~2월 인허가,
전년 동기 대비
63.2% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~2월 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 1~2월	61,503	28,820	10,196	22,487	1,906	180	309	1,417	59,597	28,640	9,887	21,070
2011년 1~2월	37,676	21,130	4,875	11,671	867	787	0	80	36,809	20,343	4,875	11,591
전년 대비 증감률	63.2	36.4	109.1	92.7	119.8	-77.1	-	1,671.3	61.9	40.8	102.8	81.8

자료 : 국토해양부.

2012년 1~2월 주택 유형별 주택 건설 실적

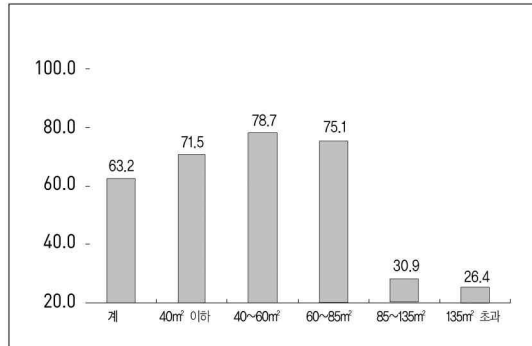
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~2월	전년비 증감률	2012년 1~2월	전년비 증감률
총계	33,622	66.4	27,881	59.6
수도권	14,969	21.6	13,851	57.0
서울	5,059	-12.8	6,012	61.9
인천	4,862	79.1	871	-40.4
경기	5,048	33.1	6,968	91.1
지방	18,653	136.2	14,030	62.2

자료 : 국토해양부.

2012년 1~2월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

보임. 충남(240.2%), 전북(610.8%)에서 두드러진 증가세를 보임.

아파트 인허가,
전년 동기 대비
66.4% 증가

- 아파트 인허가 실적은 3만 3,622호로 전년 동기 대비 66.4% 증가함. 지방에서 136.2% 증가하면서 급증세를 견인했으며 인천(79.1%)과 경기(33.1%)도 증가세를 보임. 서울은 12.8% 감소함.
- 아파트 외 실적은 2만 7,881호로 전년 동기 대비 59.6% 증가함. 수도권(57.0%)과 지방(62.2%)의 고른 증가세가 이어지고 있으며 인천(-40.4%)과 부산(-0.4%)에서만 감소함.
- 모든 규모에서 증가하였고 85㎡ 이하의 주택은 70% 이상 증가함. 40~60㎡ 사이의 소형 주택은 78.7% 증가하여 가장 큰 폭의 증가세를 보임. 초소형(40㎡ 이하)과 중소형(60~85㎡)도 70%를 상회하는 증가세를 보임.

▶ 분양 및 미분양 물량

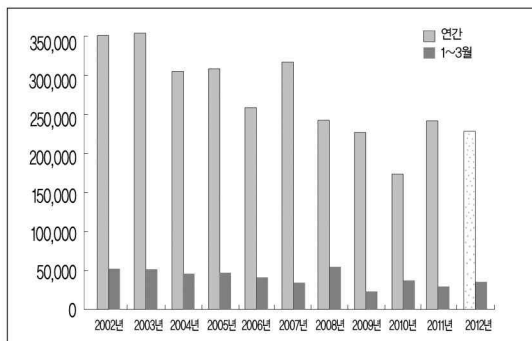
- 2012년 3월 분양 물량은 1만 9,000여 호로 전년 동월 대비 9.1%, 전월 대비 176.6% 증가함.
 - 예년(2001~11년 평균) 3월 대비 7.3% 감소하였으나 3월 물량으로는 2008년 이후 가장 많은 수준임. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 21.2%, 중형(60~85㎡) 67.9%, 대형(85㎡ 초과) 10.9%로 중형 비중이 최근 경향에 비해 상당히 높게 나타남.
- 2012년 3월 수도권 분양 물량은 전월 대비 343.4% 증가, 전년 동월 대비 22.6% 감소함.
 - 수도권 분양 물량은 6,000여 호로 예년(2001~11년 평균) 대비로는 39.9% 감소
- 지방은 1만 3,000여 호로 전년 동월 대비 31.5%, 전월 대비 139.2% 증가함.
 - 경남 2,900여 호, 충남 2,400여 호, 광주 2,300여 호, 경북 2,200여 호의 분양이 이루어짐. 부산, 전북, 대구, 전남에서도 1,000여 호 수준의 분양이 발생함.
- 4월에는 수도권 2만 2,300여 호, 지방 1만 8,000여 호의 분양이 예정되어 있으나 실제 분양 실적은 2만 5,000호 수준으로 예상됨.
- 2012년 2월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,936호(4.3%) 감소하여 6만 4,850호를 기록함. 2개월 증가 후 2개월 연속 감소함. 준공 후 미분양은 전월 대비 287호

올 3월 분양시장, 전월에 비해 176.6% 급증

미분양, 2개월 연속 감소

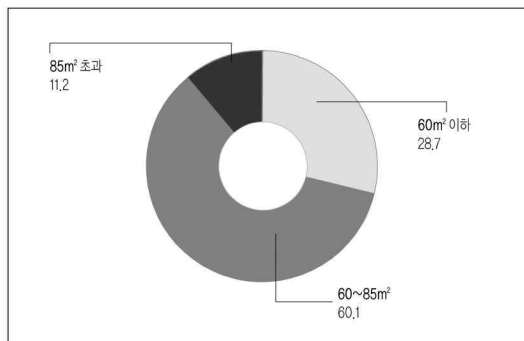
2000년대 1~3월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~3월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



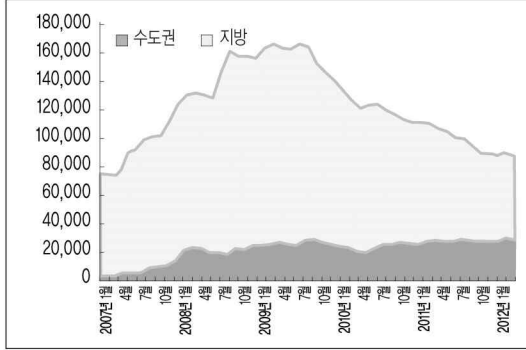
주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

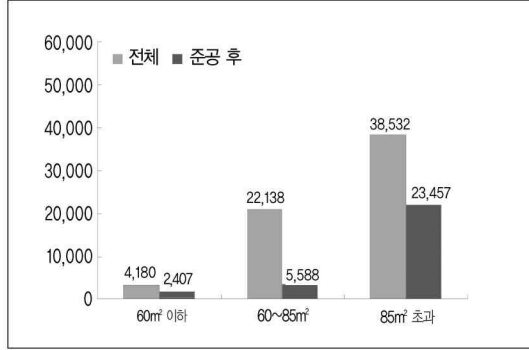
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 2월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

(0.9%) 감소하여 3만 1,452호를 기록함.

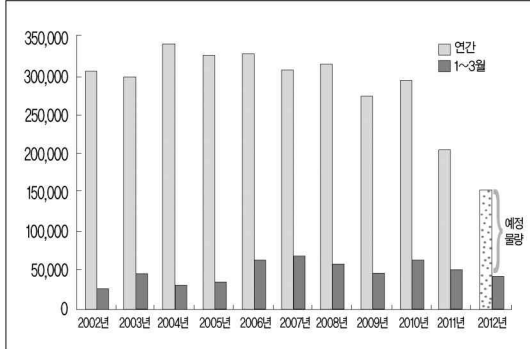
- 지방과 수도권에서 1,000호 이상의 고른 감소세를 보임.
 - 지방은 1,578호(4.1%) 감소하여 3만 7,247호를 기록함. 준공 후 미분양은 606호 감소하여 2만 807호 수준임
 - 수도권은 1,358호(4.7%) 감소하여 2만 7,603호 수준임. 준공 후 미분양은 319호 증가하여 1,055호 수준임.
- 전월 대비 강원(324호)에서 증가하였고 경기(1,333호), 대구(670호), 충남(413호), 경남(400호)에서는 감소함.
- 모든 규모에서 미분양이 감소하였고 대형(85㎡ 초과)에서 감소분(1,514호)이 가장 많은 것으로 나타남. 수도권에서도 대형(85㎡ 초과) 감소분(672호)이 가장 많음.

▶▶ 입주 물량

- 올 1~3월 아파트 입주 물량은 3만 5,000여 호로 전년 동기 대비 28.0% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1~3월 대비로는 29.6% 감소한 수준임.
- 1~3월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권과 지방이 각각 16.5%, 38.8% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 57.0%의 증가세가 이어짐. 그러나 서울

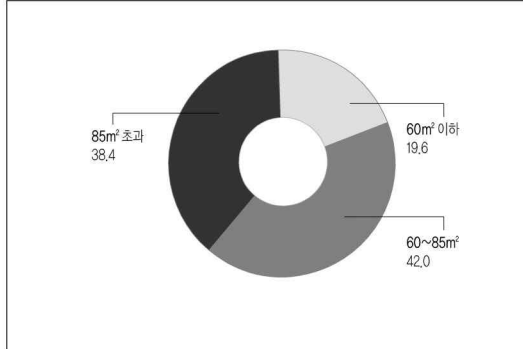
2012년 1~3월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~3월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

68.1%, 인천 27.1% 감소함.

- 지방에서는 대전(725.7%), 경남(76.0%)을 제외하고 전 지역에서 감소세를 이어가고 있으나 감소폭은 축소됨.

- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 58.1%, 중형(60~85㎡ 이하) 12.4%, 대형(85㎡ 초과) 13.3% 감소함. 소형은 수도권 50.8%, 지방 61.3% 감소하여 전국적인 감소세를 보임. 중형은 수도권 22.8%, 지방 1.2% 감소함.

- 3월 지방의 중형 입주 물량이 늘어나면서 감소폭이 크게 축소됨.

- 2012년 4월 입주 예정 물량은 수도권 4,000여 호, 지방 1,600여 호로 전국적으로는 5,600여 호가 예정되어 있음. 6월 이후부터 1만호 이상의 입주가 예정되어 있어 5월까지는 입주 물량이 적을 것으로 예상됨.

2012년 1~3월
아파트 입주 물량,
전년 동기 대비
28.0% 감소

4. 정책 동향

- 민영주택에 대한 재당첨 제한 배제 기간, 1년 간 더 연장(3. 30, 국토해양부)
- 단독주택용 공업화주택 인정 기준 마련(4. 2, 국토해양부)
- 공동주택 리모델링 시공자 경쟁 입찰로 선정(3. 2, 국토해양부)
- 공동주택 배치기준 완화, 원룸형 주택 주차장 기준 위임 근거 마련(4. 9, 국토부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2011. 11월	12월	2012. 1월	2월	3월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	19.2	15.9	37.0	80.4	-	
		토 목	3.7	-14.9	-0.1	140.8		
		건 축	27.2	52.0	62.7	34.6		
		공 공	36.4	44.6	35.0	36.7		
		토 목	-4.5	35.5	10.6	33.9		
		건 축	204.6	59.2	75.7	51.9		
	민 간	합 계	11.7	1.9	37.9	106.3		
		토 목	24.4	-44.9	-8.9	425.9		
		건 축	9.6	49.3	59.7	32.5		
		합 계	-20.8	-32.9	-7.7	23.8		
건축 허가	주 거	-45.3	-45.9	1.0	43.6			
	비주거	5.6	-8.3	-12.8	13.9			
	합 계	-0.9	7.1	-5.0	19.6			
동행 지표	기성	공 공	-0.1	3.4	-10.2	27.6	-	
		민 간	-2.3	10.4	-2.7	15.9		
		합 계	42.5	22.4	65.3	47.7		
	건축 착공	주 거	143.5	98.6	237.9	76.3		
		비주거	7.8	-0.3	10.4	32.6		
		합 계	66.0	71.6	62.3	66.7		69.9
	CBS I	대 형	84.6	83.3	76.9	92.9		85.7
		중 견	64.0	68.0	69.6	58.3		68.0
		중 소	46.4	61.8	36.8	45.6		53.4
		서 울	73.9	72.5	73.7	81.4		74.7
지 방		53.8	70.1	47.5	46.5	62.5		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2011. 12월	2012. 1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.234	101.322	101.414	-	0.1%	1.2%
	토지 거래량(필지)	240,059	129,192	165,489	-	28.1%	-0.2%
주택 시장	아파트 매매가격지수	239.43	239.12	238.88	238.42	-0.2%	0.1%
	아파트 전세가격지수	241.1	241.56	242.06	242.14	0.0%	7.5%
	중위 주택가격(만원)	23,990	24,010	24,145	24,130	-0.1%	5.7%
	아파트 거래량(호)	105,975	28,694	55,141	-	92.2%	-28.4%
	분양 물량(호)	25,281	5,818	16,720	-	187.4%	57.5%
	미분양 물량(호)	69,807	67,786	64,850	-	-4.3%	-19.5%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2011. 10월	11월	12월	2012. 1월	2월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.01	5.01	4.95	5.06	5.02	-0.04%p	0.16%p
주택담보대출 규모(십억원)	301,935	303,613	306,063	305,282	305,888	0.2%	6.3%
주택담보대출 연체율(%)	0.66	0.69	0.61	0.69	0.74	0.05%p	0.20%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(원계월) 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.