

건설경기동향



건설경기

- 2012년 4월 국내 건설 수주, 민간부문 부진으로 전년 동월 대비 10.8% 감소한 7조 7,113억원 기록
- 4월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 4.9% 감소한 1,136.9만㎡ 기록
- 4월 건설 기성, 전년 동월 대비 4.2% 감소한 6조 7,561억원 기록
- 5월 건설기업경기실사지수(CBSI), 전월비 1.0p 하락한 65.4 기록

부동산경기

- 4월 전국 토지가격 전월 대비 0.12% 상승, 18개월 연속 상승 불구 거래량은 소폭 감소
- 4월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.15% 떨어져 하락세 지속, 지방은 상승세 둔화 지속
- 1~4월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 27.0% 증가
- 5월 전국 분양 물량, 전월 대비 7.8% 감소
- 1~5월 입주 물량, 전년 동기 대비 36.2% 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 4월 국내 수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 10.8% 감소한 7조 7,113억원을 기록함. 건설 수주는 지난 3월에 이어 두 달 연속 감소세를 지속하였으며, 올 들어 가장 부진한 실적을 보임.
 - 민간 수주는 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 11.2%, 15.3% 감소해 두 달 연속 전체 수주 감소를 주도함.
 - 이는 지난 1~2월 급등한 민간 발전 및 기계설비 공사가 3월 이후 감소세를 지속한 가운데, 4월 들어 주택과 비주거용 건축 수주 또한 동반 하락하였기 때문으로 최근 민간부문의 감소세가 다소 깊어짐.
- 4월 공공 수주는 토목과 건축 모두 증가해 전년 동월 대비 2.0% 증가한 2조 2,542억 원을 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
 - 다만, 2011년을 제외하고 지난 2007~10년 4월 공공 수주가 2.5조원 이상이었던 것을 감안, 금액상으로는 예년보다 다소 낮은 수준임.

2012년 4월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
10.8% 감소

2012년 4월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2012년 4월	7,711.3	2,254.2	1,518.6	735.5	5,457.1	907.0	4,550.2	2,425.6	5,285.7	3,190.6	2,095.1
증감률	-10.8	2.0	1.2	3.8	-15.3	-17.3	-14.8	-6.6	-12.6	-0.8	-26.1
2012년 1~4월	33,163.2	9,476.5	6,487.0	2,989.5	23,686.7	6,642.0	17,044.8	13,129.0	20,034.3	10,802.6	9,231.6
증감률	16.3	18.2	22.6	9.7	15.6	28.0	11.4	25.2	11.1	23.0	-0.1

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 토목 수주는 발전소 공사와 공기업의 토지조성 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 1.2% 증가한 1조 5,186억원을 기록함.
- 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 부진하였으나, 주택 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 3.8% 증가한 7,355억원을 기록함.
- 공공 주택 수주는 LH공사 발주는 감소했으나, 세종시와 고양시에 공무원연금공단이 발주한 공사와 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 51.5% 증가한 2,471억원을 기록함. 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 10.4% 감소한 4,884억원을 기록, 두 달 연속 감소세를 지속함.
- 4월 민간 수주는 토목과 건축이 모두 부진하여 전년 동월 대비 15.3% 감소한 5조 4,571억원을 기록, 지난 3월의 감소를 지속함.
 - 민간 토목 수주는 그동안 높은 실적을 기록했던 기계설치 수주의 위축으로 올 들어 가장 낮은 9,070억원을 기록, 전년 동월 대비 17.3% 감소함.
 - 민간 건축 수주는 주택과 비주거용이 모두 부진하여 전년 동월 대비 14.8% 감소한 4조 5,502억원을 기록, 2011년 10월부터 6개월 간 지속한 증가세를 마감함.
 - 주택 수주는 재건축·재개발 수주가 양호했으나 신규 주택 수주의 위축으로 전년 동월 대비 3.5% 감소한 2조 9,435억원을 기록함.
 - 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 29.9% 감소한 1조 6,067억원을 기록함. 글로벌 금융위기 여파로 수주가 위축되었던 2009년 4월의 1조 11억원을 제외하고 과거 5년 간 4월 실적이 1.8조원 이상이었던 것을 감안할 때 예년보다 부진한 실적인 것으로 판단됨.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 4월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 사무실 및 점포와 관공서 수주, 그리고 기타 수주가 감소했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 재건축·재개발 수주가 양호한 가운데 공공부문의 증가에 힘입어 전년 동월 대비 10.0% 증가한 것으로 나타남.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 49.3% 감소해 지난 3월의 감소세를 이어감. 금액도 9개월 간 가장 낮은 5,175억원에 그침.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 46.9% 증가한 4,722억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.

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 4월	3,062.4	517.5	472.2	419.0	74.4	634.5	18.5	55.1	460.4	179.8	359.9
증감률	10.0	-49.3	46.9	-2.5	-46.0	62.9	-96.4	151.7	66.4	157.3	-30.4
2012년 1~4월	10,099.7	2,980.6	1,836.5	2,065.4	345.3	1,702.3	140.3	235.4	1,222.4	3,995.9	3,214.7
증감률	24.6	-2.5	51.1	17.4	17.7	92.0	-90.0	-19.8	8.1	397.9	1.5

자료 : 통계청.

- 관공서 수주는 각각 전년 동월 대비 2.5% 감소해 부진한 모습을 보임.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 기계설치 수주를 제외하고 대부분 전년 동월 대비 증가함.
 - 도로 및 교량 수주는 민자 고속도로 수주의 영향으로 전년 동월 대비 62.9% 증가, 올 들어 가장 높은 6,345억원을 기록함.
 - 철도 및 궤도 수주는 4월 실적으로 최근 4년래 가장 부진한 185억원에 그쳐 전년 동월 대비 96.4% 감소함.
 - 항만 및 공항 수주는 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 151.7% 급등한 551억원을 기록함.
 - 토지 조성 수주는 구미 하이테크밸리 국가산업단지 조성, 화성 동탄 택지개발사업 등 공기업 발주가 증가해 전년 동월 대비 66.4% 증가함.
 - 발전 및 송전 수주는 한국남동화력발전소 공사 물량과 통신사 기지국 시설 공사의 영향으로 전년 동월 대비 157.3% 급등한 1,798억원을 기록, 4개월 연속 세 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 지난 1월과 2월 플랜트 수주의 영향으로 높은 실적을 기록했던 기계설치 수주는 전년 동월 대비 30.4% 감소한 3,599억원을 기록, 3월의 부진을 이어감.

토목 공종 :

철도 및 궤도,
기계설치 수주 제외하고
대부분 증가

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 4월 재건축·재개발 수주는 올 들어 가장 높은 수주액인 1조 8,223억원을 기록, 전년 동월 대비 33.6% 증가함.

2012년 4월
재건축·재개발,
33.6% 증가

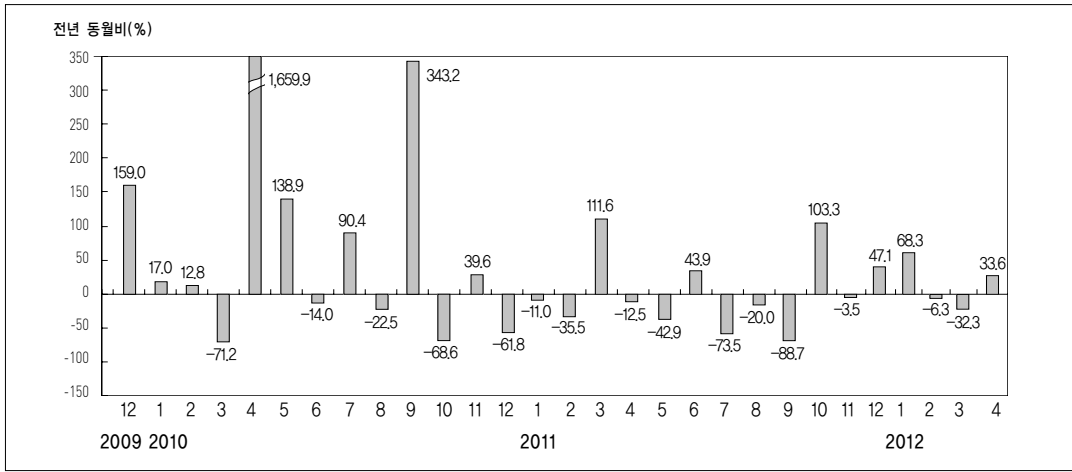
건설경기

2012년 4월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 4월 증감률	72.7	13.7	33.6
2012. 1~4 누적 증감률	32.5	13.0	18.7

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

- 재건축 수주는 지난 3월에 연기되었던 물량 수주로 인하여 전년 동월 대비 72.7% 증가한 7,954억원을 기록함. 재개발 수주는 전년 동월 대비 13.7% 증가한 1조 269억원을 기록, 올 들어 처음으로 1조원을 넘어섬. 경기도 지역이 호조를 보인 가운데 그동안 부진했던 서울 지역에서도 수주가 일부 발생하였음.

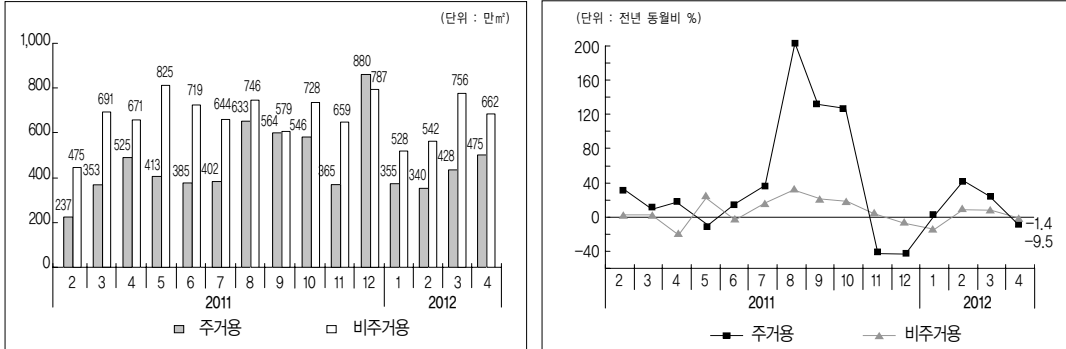
- 1~4월 누적 수주는 전년 동기 대비 18.7% 증가한 4조 4,047억원을 기록, 자료가 확인되는 2003년 4월 누적치 5조 2,618억원 이후 9년래 최대치임.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 4월 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.9% 감소한 1,136.9만㎡로 지난 2~3월의 증가세를 마감함.
 - 건축 허가는 지난 2월과 3월 각각 19년과 9년래 최대치를 기록하면서 두 자릿수 이상의 높은 실적을 기록하였음. 그러나, 4월 들어 다소 주춤한 모습을 보임.

올 4월 건축허가,
전년 동월 대비
4.9% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 9.5% 감소한 475.1만㎡를 기록함. 비록 전년 동월보다는 실적이 감소했지만, 2002~11년 4월 평균이 376.7만㎡인 것을 감안하면 예년에 비해 양호한 실적인 것으로 판단됨.
 - 여전히 도시형 생활주택과 같은 소형 주택과 지방 허가 물량이 높은 실적을 기록하고 있는 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.4% 감소한 661.8만㎡를 기록함.
 - 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 8.8%, 15.8% 증가하였으나, 교육·사회용과 기타 허가 면적이 각각 2.9%, 26.3% 감소하였음.
- 1~4월 누적 허가 면적은 전년 동기 대비 4.5% 증가한 4,086.7만㎡로 주거용이 1,598.9만㎡를 기록해 9.1% 증가하였으며, 비주거용도 2,487.8만㎡로 1.8% 증가함.

▶▶ 해외건설

- 2012년 5월 해외건설 수주 실적은 18.0억 달러로 전월 대비 23.3%, 전년 동월 대비 22.2% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 유럽과 아프리카를 제외한 지역에서 줄었으며, 전년 동월 대비로는 전역에서 감소함.
 - 특히 주요 수주 지역인 중동 지역(전월 대비 -43.5%, 전년 동월 대비 -42.7%)은

해외 수주,
중동 지역
2개월 연속 감소

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.5	2012.4	2012.5			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,314	2,347	1,799	-23.3	-22.2	12,427
중동	1,428	1,448	817	-43.5	-42.7	6,876
아시아	620	775	873	12.6	40.7	4,087
태평양,북미	0	1	0	-100.0	-100.0	7,856
유럽	2	36	32	-12.1	1,864.9	260
아프리카	9	86	73	-15.4	678.9	643
중남미	255	1	5	379.5	-98.1	552

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.5	2012.4	2012.5			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,314	2,347	1,799	-23.3	-22.2	12,427
토목	714	1,292	137	-89.4	-80.8	2,630
건축	225	299	137	-54.2	-39.1	1,226
산업설비	1,158	539	1,462	171.3	26.3	7,818
전기	154	141	9	-93.9	-94.4	269
통신	2	31	21	-32.5	899.3	71
용역	61	45	34	-25.4	-45.4	414

자료 : 해외건설협회.

최근 유럽 불안 등으로 2개월 연속으로 감소함.

- 아시아(8.7억 달러) 지역은 베트남 타이빈2석탄화력 발전소(7.0억 달러) 및 노이 바이~라오까이 고속도로 공사, 골든랜드 지상 골조 공사(0.2억 달러) 등으로 전월 대비 증가하였으나, 그 외의 지역은 거의 수주가 이루어지지 않음.

- 중남미 지역은 에콰도르에서 야차이 지식기반도시 개발 컨설팅 마스터플랜 수립 및 개발 계획 용역(480만 달러)으로 전월 대비 증가함.

- 공종별로는 산업설비를 제외한 공종에서 전월 대비 감소함.
 - 산업설비(14.6억 달러)는 발전소(13.3억 달러) 수주 증가로 큰 폭의 증가를 보임.
 - 토목은 도로와 상수도만이 수주가 이루어졌으며, 건축은 주택 및 공장 수주가 이루어졌으나 전반적으로 감소
- 올 1~5월까지의 누적 해외 수주 실적은 124.3억 달러로 지난해 같은 기간의 61.8% 수준을 보이고 있음.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

- 2012년 4월 건설기성은 공공과 민간 모두 감소해 전년 동월 대비 4.2% 감소한 6조 7,561억원을 기록, 지난 3월(-4.1%)의 감소를 지속함.

4월 건설기성,
전년 동월비 4.2% 감소

2012년 4월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 4월	6,756.1	3,789.1	1,926.8	1,862.4	2,967.0	1,834.5	222.3	853.0	2,602.7	3,853.5	279.2	20.7
증감률	-4.2	-7.3	-1.1	-13.0	0.1	-6.0	15.6	7.7	-4.4	-3.1	-15.3	-4.5
2012년 1~4월	25,950.9	14,689.7	7,312.0	7,377.7	11,261.2	7,120.9	826.3	3,049.4	10,098.9	14,631.9	1,124.1	96.0
증감률	-0.7	0.3	-0.9	1.7	-2.1	-4.9	-3.0	0.0	0.5	-1.3	-2.9	-7.5

자료 : 통계청.

- 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 4.4% 감소, 민간부문 또한 3.1% 감소하였음.
- 공종별로 주거용 건축 기성이 4월 실적으로 11년래 최저치를 기록, 주거용 건축 기성의 침체가 심각한 것으로 나타남.

- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 7.3% 감소, 4월 실적으로 9년래 최저치인 3조 7,891억원에 그침.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 1.1% 감소한 1조 9,268억원으로 4월 실적으로는 11년래 최저치를 기록함. 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 13.0% 감소한 1조 8,624억원을 기록함. 비록 작년 3월보다 실적이 다소 감소하였으나 4월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 0.1% 증가한 2조 9,670억원을 기록함. 공종별로 일반 토목이 6.0% 감소해 부진하였으나, 전기기계와 플랜트가 각각 15.6%, 7.7% 증가해 양호했음.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2012년 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 28.3조원을 기록, 2010년 2/4분기부터 시작된 감소세를 마감함.
 - 건설 투자는 2010년 2/4분기~11년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두

올 1/4분기 건설투자,
전년 동기 대비
1.5% 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
2012년	1/4	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0

자료 : 한국은행 2012년 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

번째로 긴 침체를 지속했음.

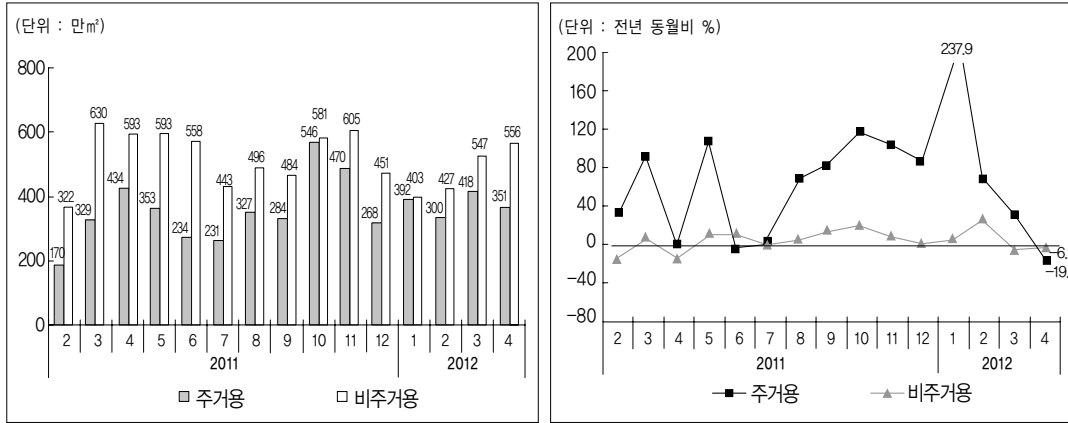
- 1/4분기 건설 투자가 증가한 것은 토목 투자가 부진했으나, 건축 투자가 전년 동기 대비 5.9% 증가했기 때문임.
 - 특히, 작년 4/4분기에 전년 동기 대비 1.9% 감소하여 부진하였던 비주거용 건축 투자가 올 1/4분기에 7.0% 증가해 건축 투자 회복에 지대한 영향을 미친 것으로 나타남.
 - 또한, 1/4분기 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 4.1% 증가해 2년 만에 반등에 성공함. 이는 작년 1/4분기 주거용 건축투자가 6.2조원으로 1/4분기 실적으로는 21년 만에 최저치인 데 따른 기저효과와 미분양 아파트 감소, 지방 아파트와 도시형 생활주택 착공 증가 등의 원인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
 - 토목 투자는 4대강 사업과 같은 대규모 사업의 완료, 도로와 같은 일반 토목공사 감소 등의 영향으로 1/4분기에도 4.9% 감소한 10.4조원을 기록해 9분기 연속 감소세를 지속함.

▶▶ 건축착공면적

- 2012년 4월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 11.7% 감소함.
 - 결국, 13개월 연속 증가세를 마감하였으며, 4월 실적으로는 3년래 최저치인

4월 건축착공,
전년 동월비 11.7% 감소

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



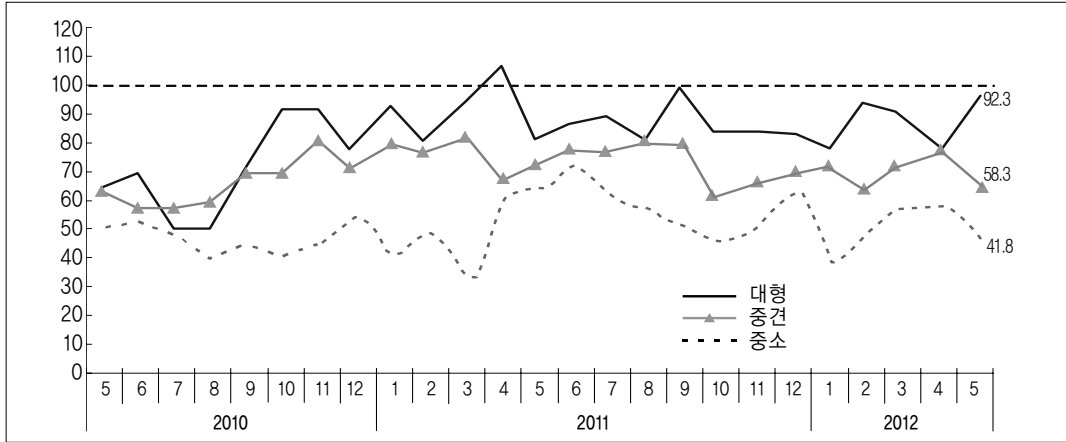
자료: 국토해양부.

907.1만m²를 기록함.

- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 19.1% 감소한 350.9만m²로 9개월 연속 증가세를 마감함.
 - 주거용 착공은 도시형 생활주택 공급 관련 물량과 혁신도시와 세종시 등 지방 분양 물량 증가로 최근 높은 실적을 기록, 작년 7월부터 올 3월까지 증가세를 지속하였음.
 - 비록 올해 4월 19.1% 감소하였어도 면적 자체는 2002년 4월~11년 4월 실적 평균인 324.0만m²보다 양호한 350.9만m²로 여전히 예년보다 높은 실적을 기록하였음.
- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 6.2% 하락한 556.2만m²를 기록함.
 - 세부적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 3.3%, 23.8% 증가하였으나, 상업용과 기타가 각각 11.0%, 20.1% 감소함.
- 1~4월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 14.7% 증가한 3,395.6만m²로 4월 누적 치로는 2000년 이후 최대치를 기록함.
 - 주거용이 1,461.3만m²로 39.3% 증가하였으며, 비주거용이 1,934.1만m²로 1.2% 증가함.

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2012년 5월 CBSI,
전월 대비
1.0p 하락한
65.4 기록

- 2012년 5월 CBSI는 전월비 1.0p 하락한 65.4를 기록함. 이로써 CBSI는 지난 4월 3.5p 하락에 이어 2개월 연속 하락하였으며, CBSI가 건설 비수기인 2월보다도 낮은 수치를 기록함.
 - 특히, 지난 5월에는 5·10대책 발표가 있었음에도 CBSI가 하락함으로써 이 대책이 건설업체의 체감경기 회복에 긍정적 효과를 미치지 못한 것으로 나타남.
 - 5·10대책 발표에도 불구하고 수도권 주택시장의 침체가 지속되었고, 지난해 강한 회복세를 보였던 지방 주택시장마저 최근 회복세가 꺾이기 시작한 가운데, 5월 초 풍림산업의 법정관리 신청 영향으로 중견 건설사들의 유동성 압박에 대한 위기감이 부각된 것도 CBSI에 부정적 영향을 미친 것으로 판단됨.

- 6월 CBSI 전망치는 5월 실적치 대비 7.2p 상승한 72.6을 기록함.

업체 규모별로
중견, 중소 업체 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 통계적 반등 영향으로 전월비 상승한 반면, 중견 및 중소 업체 지수는 모두 전월비 하락함.
 - 대형 업체 지수는 통계적 반등 영향으로 전월비 20.9p 상승한 92.3을 기록함.
 - 3월 이후 2개월 연속 지수가 상승해 지난 4월 7개월 만에 70선을 넘어섰던 중견 업체 지수는 다시 전월비 13.7p 하락한 58.3을 기록해 회복세를 이어가지 못함.
 - 지난 2월 이후 3개월 연속 상승했던 중소 업체 지수 역시 5월 들어서는 회복세를 이어가지 못하고 전월비 12.3p 하락한 41.8을 기록함.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

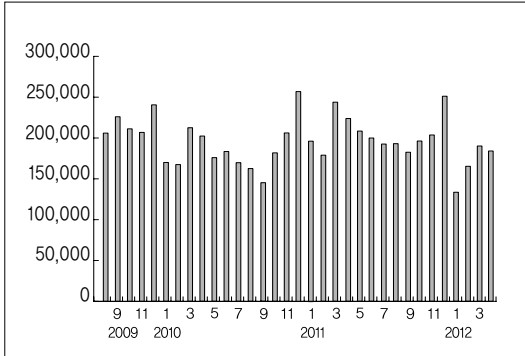
- 올 4월 전국 토지 거래량은 18만 2,381필지로 전월 대비 2.3%, 전년 동월 대비 13.8% 감소함.
 - 면적 기준으로는 184.2km²가 거래되었는데 전월 대비 2.6% 감소, 전년 동월 대비 0.2% 증가함.
 - 4월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량인 19만 7,245필지의 92.5% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 0.7%, 전년 동월 대비 17.8% 감소함. 면적 기준으로는 전월 대비 2.8%, 전년 동월 대비 0.5% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 대부분의 용도 지역에서 전월 대비 감소한 가운데 주거지역(0.4%), 상업지역(0.8%), 자연환경보전지역(5.4%)은 증가함.
 - 공업지역이 전월 대비 20.4% 감소하여 가장 큰 폭으로 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 매매 거래가 전월 대비 2.3% 감소로 다시 감소세로 전환됨. 모든 거래 원인에서 감소한 가운데 교환은 전월 대비 8.6%, 78필지의 거래가 증가함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 모든 거래 주체의 토지 구매가 감소함. 개인은 1.7% 증가한 반면, 법인과 기타는 각각 6.8%, 10.4% 감소함.

토지 거래,
전월 대비 2.3% 감소

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

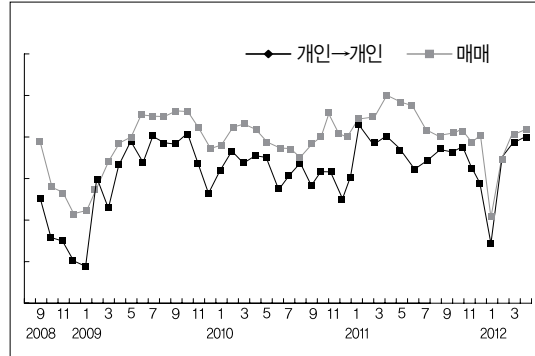
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2011년								2012년				
	1분기	2분기	3분기	4분기				1분기					
					10월	11월	12월		1월	2월	3월	4월	
전체 거래량	566,339	606,507	537,758	618,595	183,695	194,841	240,059	481,435	129,192	165,489	186,754	182,381	
개인간 거래	거래량	419,697	446,417	392,060	441,193	135,239	139,552	166,402	338,931	80,567	120,111	138,253	137,276
	비 중	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	70.4	62.4	72.6	74.0	75.3
매매 거래	거래량	434,761	480,692	407,603	465,057	139,759	144,917	180,381	344,761	84,463	119,941	140,357	138,800
	비 중	76.8	79.3	75.8	75.2	76.1	74.4	75.1	71.6	65.4	72.5	75.2	76.1

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

토지 가격,
18개월 연속 상승

- 올 4월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.12% 상승하며, 18개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 올해 들어 지속적으로 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.10%), 인천(0.05%), 경기(0.12%) 모두 상승세를 이어감. 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.39%), 시흥시(0.24%)가 지속적으로 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 부산(0.16%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 제

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년												2012년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
월별	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	0.12	0.12
누계 (전년 말 대비)	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	0.30	0.41

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

주(0.09%)를 제외한 나머지 지역에서 0.1% 이상의 상승률을 보임.

- 부산(0.16%)은 강서 신도시, 명지 오션시티, 화전 산업단지 개발 등의 강서구 (0.22%)를 중심으로 상승세를 보임. 전남(0.16%)은 여수세계박람회 개최, 경도 특구개발사업, 해양경찰학교 건립 사업 등의 여수(0.35%)를 중심으로 상승함.

- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.16%)이 지난해 7월부터 여전히 다른 용도 지역에 비해 높은 상승률을 보이고 있는 가운데 농림지역(0.12%), 생산관리지역(0.14%)도 비교적 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(0.16%), 답(0.15%), 공장용지(0.12%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

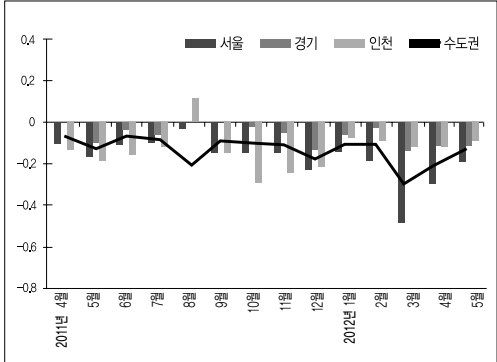
- 올 5월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.15% 하락하며 15개월 연속 하락세를 이어가고 있으며, 하락폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 서울(-0.19%), 인천(-0.09%), 경기(-0.12%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 파주시(-0.42%)가 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강서구(-0.40%), 강동구(-0.38%) 등에서 0.3% 이상 하락함. 반면, 경기 이천시(0.22%)·안성시(0.13%)·평택시(0.08%), 서울 금천구(0.13%)는 상승률을 보임.

수도권 집값
15개월 연속
하락세

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

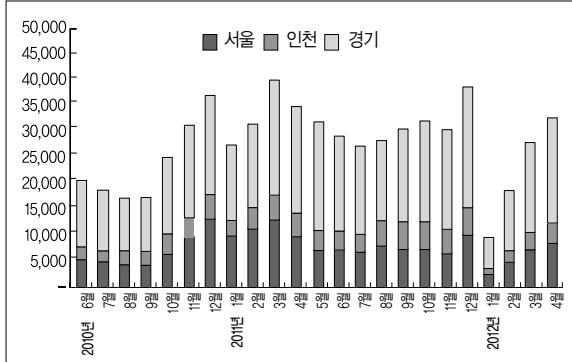
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로 일반 아파트는 소형 0.13%, 중형 0.16%, 대형 0.15% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 0.21%, 중형 0.01%, 대형 0.25% 하락함. 일반 아파트와의 하락률이 큰 차이를 보이지 않음.

재건축 아파트
하락폭 둔화

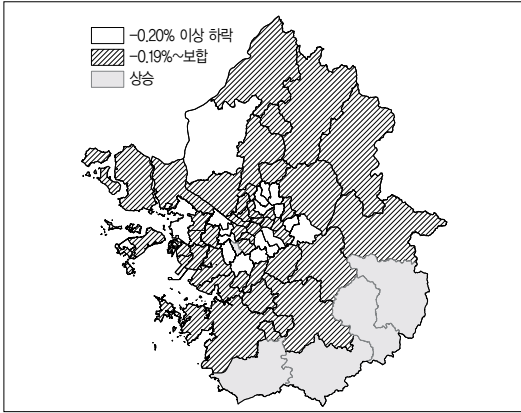
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.17% 하락하며, 15개월 연속으로 하락함. 5·10대책 발표로 하락폭은 줄어들음.
 - 서울 노원구(-2.17%), 광진구(-2.24%)는 2% 이상 큰 폭으로 하락함.

전세가격,
3개월 연속 하락

- 올 4월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 4월 평균 대비 10.6% 증가함. 4월 주택 매매 거래량은 3만 4,624호로 전월 대비 33.4% 증가, 전년 동월 대비 0.5% 증가함.
 - 전월 대비 서울 35.4%, 인천 61.2%, 경기 26.2% 증가함.
- 올 5월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.08% 하락하며 3개월 연속 하락함.
 - 수도권 전역에서 2개월 연속으로 상승과 하락이 혼재되어 나타남(서울 -0.13%, 인천 0.04%, 경기 -0.05%).
 - 경기 안성시(1.34%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 서울 금천구(0.41%), 경기 이천시(0.40%) 등에서 상승함. 경기 안성시를 제외한 나머지 상승 지역에서 0.01~0.41% 수준을 보임.
 - 반면, 서울 강동구(-0.49%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 수도권 전반적으로는 0.01~0.38%의 하락률을 보임.

2012년 5월 수도권 매매가격 변동률

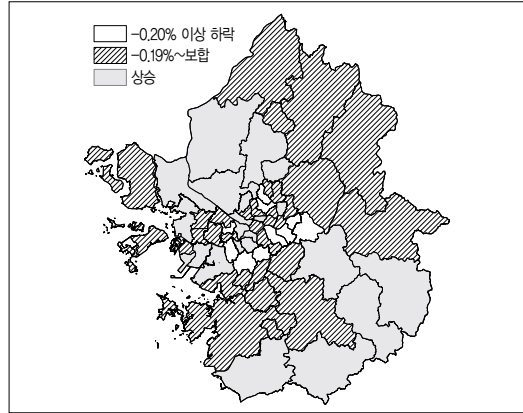
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 5월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

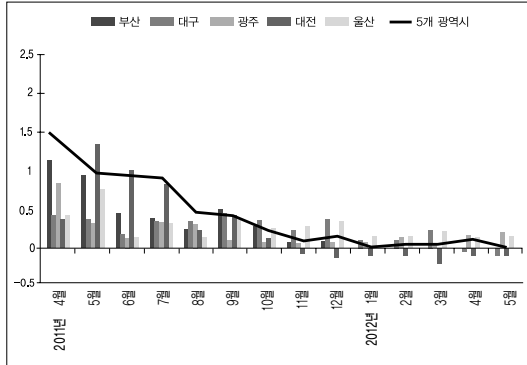
- 올 5월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 37개월 연속 상승세를 유지하며 0.02% 올랐으나, 상승폭은 지난해 9월 이후 지속적으로 둔화됨.
 - 대전(-0.08%), 부산(-0.07%)은 전월에 이어 하락하였으며, 대구(0.20%), 광주(0.00%), 울산(0.13%)은 상승함. 부산 북구(-0.32%)가 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 울산 북구(0.46%)는 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 전월에 대형에서 가장 높은 상승률을 보였으나, 5월 들어 다시 중소형 중심의 상승세로 전환됨(소형 0.02%, 중형 0.03%, 대형 0.01%).
- 전세가격은 0.03% 상승하며, 38개월 연속 상승세를 이어감. 대전(-0.16%)의 하락세가 9개월 연속으로 지속되고 있으며, 부산(-0.04%)도 하락세를 보임. 광주(0.01%), 대구(0.24%), 울산(0.03%)은 상승함.
 - 규모별로는 소형 0.05%, 중형 0.02% 상승, 대형은 보합세를 보임.
- 4월 거래량은 2만 2,662호로 전월 대비 31.3% 증가, 전년 동월 대비 11.1% 감소함. 지역별로는 전월 대비 부산 72.3%, 대구 29.6%, 광주 10.5%, 대전 4.3%, 울산 6.3% 증가함.
- 5월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.02% 올라 38개월 상승세를 유지함.

대전, 부산 매매가격 및 전세가격 하락세

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

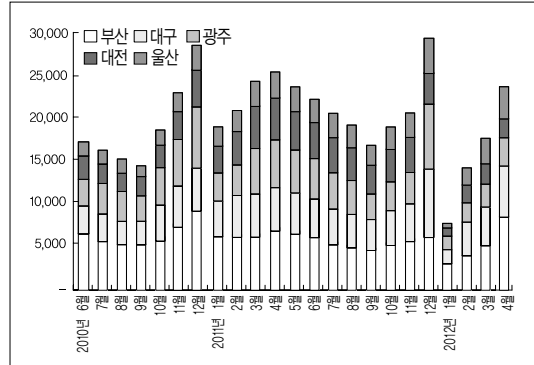
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

기타 지방의 매매 및 전세 가격 상승세 둔화세 지속

상승폭은 지난해 9월 이후 지속적으로 둔화되고 있음.

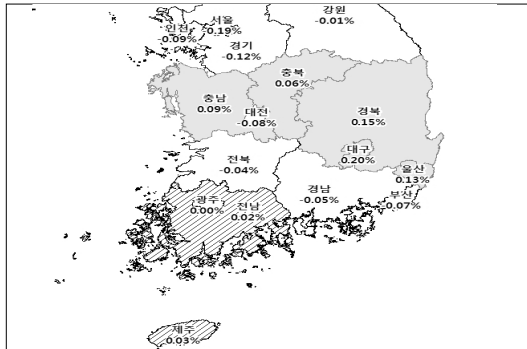
- 경북(0.15%), 충남(0.09%), 충북(0.06%), 제주(0.03%), 전남(0.02%), 강원(-0.01%), 전북(-0.04%), 경남(-0.05%) 순임. 전남 나주시(1.05%)에서 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 대부분의 지역이 보합세를 보임.
- 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.03%, 대형 0.01% 상승함.

● 5월 전세가격은 전월 대비 0.08% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.

- 충남(0.24%), 충북(0.14%), 경북(0.11%), 제주(0.06%), 전북(0.06%), 강원(0.03%), 전남(0.00%), 경남(0.00%), 순임. 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데

2012년 5월 매매가격 변동률

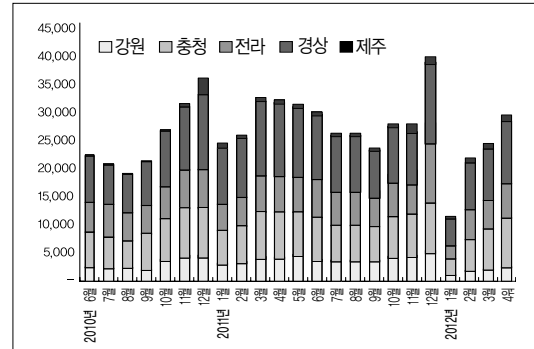
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

데 충남 보령시(1.38%)에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 경남 양산시 (-0.08%)·김해시(-0.01%), 충남 계룡시(-0.02%)는 하락률을 기록함.
- 중소형 강세가 지속되고 있음(소형 0.09%, 중형 0.09%, 대형 0.04%).

- 4월 거래량은 2만 9,630호로 전월 대비 21.8% 증가, 전년 동월 대비 8.7% 감소함. 모든 권역에서 전월 대비 증가하였으며, 특히 충청권(19.9%)은 3개월 연속 가장 큰 폭으로 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 올 1~4월 주택 인·허가 실적은 14만 1,845호로 전년 동기 대비 27.0% 증가함.
 - 1~4월 공공부문 주택 인·허가는 4,772호로 전년 동기 대비 34.4% 늘었고, 민간 부문도 13만 7,073호로 26.8% 증가함. 4월 한 달 동안의 실적은 4만 2,175호로 전년 동월 대비 2.5%, 전월 대비 10.5% 증가함.
 - 경기(1만 423호), 서울(6,109호), 부산(5,652호), 충남(3,705호), 충북(3,477호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 13만 6,341호(96.1%), 공공 임대 3,943호(2.8%), 민간 임대 732호(0.5%), 공공 분양 589호(0.4%), 국민 임대 240호(0.2%) 순임.
- 수도권 인·허가는 4월 들어 상승세가 크게 둔화되며 전년 동기 대비 1.4% 증가에 그침. 공공부문 실적은 4월까지 394호에 불과하여 전년 동기 대비 66.7% 감소함. 민간부문은 전년 동기 대비 서울 7.0%, 인천 1.5% 감소하였으나 경기에서 10.6% 증가하여 수도권 전역에서는 1.4% 증가함.
- 1~4월까지 전년 동기 대비 기타 광역시 27.4%, 기타 지방 71.8% 증가하여 기타 광역시 증가세는 2개월 연속 둔화됨.
 - 기타 광역시는 민간부문의 실적이 2개월 연속 크게 둔화되면서 30.5% 증가를 기록함. 공공부문의 실적도 회복되지 못하여 55.3% 감소함. 4월 들어 대전(-28.3%)과 울산(-11.7%)은 감소세로 돌아섰으며 대구(36.1%), 부산(21.7%), 광주

금년 1~4월 인허가,
전년 동기 대비
27.0% 증가

수도권 인허가,
전년 동기 대비
1.4% 증가로 크게 둔화

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~4월 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 1~4월	141,845	58,928	26,052	56,865	4,772	394	335	4,043	137,073	58,534	25,717	52,822
2011년 1~4월	111,685	58,130	20,449	33,106	3,551	1,183	750	1,618	108,134	56,947	19,699	31,488
전년 대비 증감률	27.0	1.4	27.4	71.8	34.4	-66.7	-55.3	149.9	26.8	2.8	30.5	67.8

자료 : 국토해양부.

2012년 1~4월 주택 유형별 주택 건설 실적

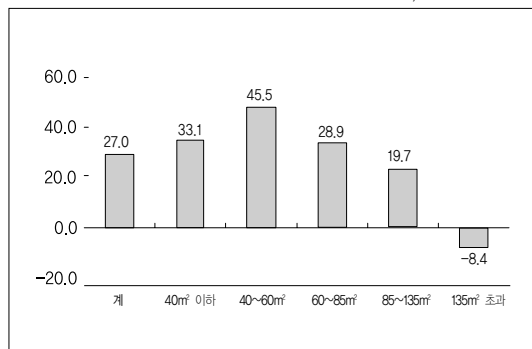
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~4월	전년비 증감률	2012년 1~4월	전년비 증감률
총계	75,569	22.4	66,276	32.7
수도권	26,312	-21.7	32,616	32.9
서울	9,530	-34.2	13,929	29.5
인천	5,388	31.3	2,011	-41.0
경기	11,394	-24.1	16,676	60.6
지방	49,257	74.9	33,660	32.6

자료 : 국토해양부.

2012년 1~4월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

(223.8%)의 증가세는 지속되고 있음.

- 기타 지방은 공공(149.9%)의 증가세가 두드러졌으며 민간(67.8%)도 증가세를 유지하여 전월 수준의 증가세가 이어짐.

아파트 인허가
전년 동기 대비
22.4% 증가

- 아파트 인·허가 실적은 7만 5,569호로 전년 동기 대비 22.4% 증가함.
 - 수도권에서는 21.7% 감소하며 감소폭이 확대되었고, 지방에서는 74.9% 증가하여 증가폭이 둔화됨. 충남과 광주의 급증세가 이어지고 있으나 서울, 경기, 대전, 울산, 강원, 제주는 감소세를 보임.
- 아파트 외 실적은 6만 6,276호로 전년 동기 대비 32.7% 증가함. 수도권 32.9%, 기타 광역시 25.8%, 기타 지방 35.0%의 고른 증가세 지속 중
- 초대형(135㎡ 초과)을 제외한 모든 규모에서 증가세를 보임. 특히, 소형(40~60㎡)이 45.5% 증가하며 가장 높은 증가세를 보임.

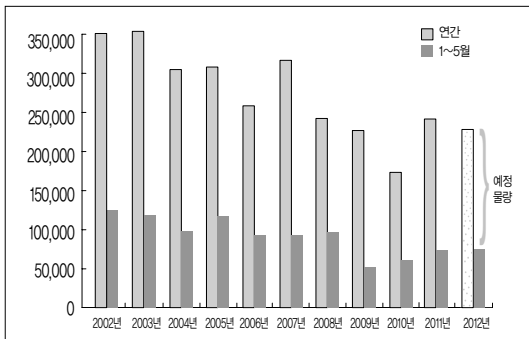
▶ 분양 및 미분양 물량

- 올 5월 분양 물량은 3만 5,000여 호로 전년 동월 대비 7.8% 감소, 전월 대비 100.2% 증가함. 예년(2001~11년 평균) 5월 대비 12.4% 증가하여 5월 물량으로는 예년 수준을 회복함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 22.8%, 중형(60~85㎡) 64.0%, 대형(85㎡ 초과) 13.2% 수준임. 대형 비중이 전월에 비해 소폭 증가함.
- 5월 수도권 분양 물량은 1만 3,000여 호로 전년 동월 대비 12.3% 감소, 전월 대비 75.3% 증가함.
 - 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 5월 대비로는 24.4% 감소함. 서울 마포구, 성동구에서 재개발 일반 분양이 있었고, 서울 구로구와 경기 시흥에서 분양이 이루어짐.
- 지방은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비 6.1% 감소하였으나 전월 대비 115.4% 증가함. 충남 3,300여 호, 경남 3,000여 호, 경북 3,000여 호, 부산 2,400여 호의 분양이 이루어짐.
- 2012년 6월에는 전국적으로 가장 많은 분양 물량이 대기 중에 있음. 수도권 3만 여 호, 지방 2만 9,000여 호의 분양이 예정되어 있음.

2012년 5월 분양시장, 전년 동월비 7.8% 감소

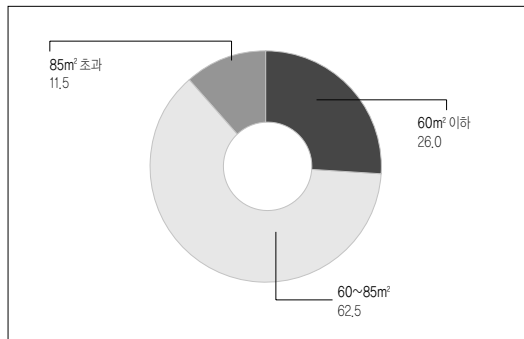
2012년 1~5월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~5월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



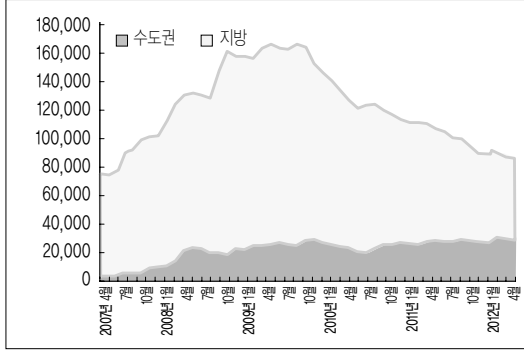
주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

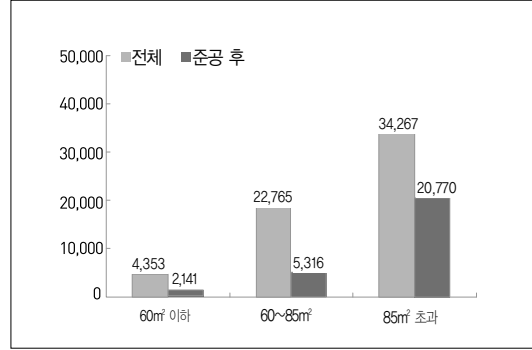
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 4월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

미분양,
4개월 연속 감소해
6만 1,385호 기록

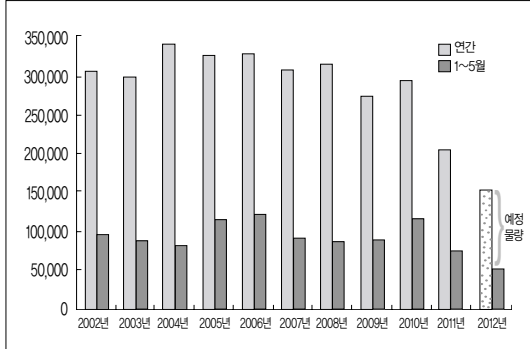
- 2012년 4월 전체 미분양 물량은 전월 대비 1,564호(2.5%) 감소하여 6만 1,385호를 기록함. 4개월 연속 감소함. 준공 후 미분양은 전월 대비 2,211호(7.3%) 감소하여 2만 8,227호를 기록함.
- 준공 후 미분양 감소폭이 큰 것으로 나타남.
 - 지방은 718호(2.0%) 감소하여 3만 5,270호를 기록함.
 - 준공 후 미분양은 1,380호 감소하여 1만 8,305호 수준임. 수도권은 846호(3.1%) 감소하여 2만 6,115호 수준임. 준공 후 미분양이 831호 감소하여 1만호 이하인 9,922호 수준으로 떨어짐.
- 전월 대비 경북(552호), 강원(467호)에서 큰 폭으로 증가한 반면, 경기(832호), 충남(322호), 울산(228호), 전남(222호), 경남(221호), 광주(202호) 등에서는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)이 1,307호, 중형(60~85㎡ 이하) 279호 감소하였으나, 최근 분양 물량이 집중되고 있는 소형(60㎡ 이하)은 22호 증가함.

▶▶ 입주 물량

- 올 1~5월 아파트 입주 물량은 4만 9,000여 호로 전년 동기 대비 36.2% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1~5월 대비로는 49.5% 감소한 수준임.

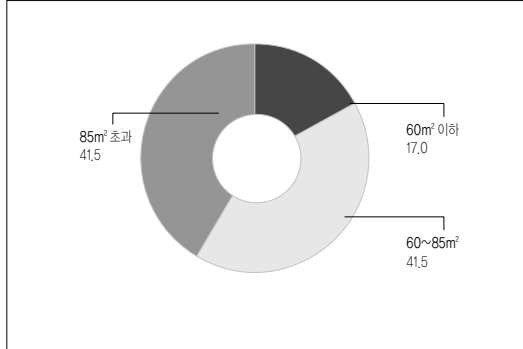
2012년 1~5월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~5월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)




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

- 1~5월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 27.0%, 지방 46.8% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 7.3% 증가하였으나 서울 55.4%, 인천 45.7% 감소함. 대전(247.9%), 강원(55.9%)을 제외한 모든 지역에서 감소함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 72.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 19.1%, 대형(85㎡ 초과) 4.1% 감소함.
 - 소형은 수도권 76.8%, 지방 68.4% 감소하여 전국적으로 감소세가 지속됨. 중형은 수도권 10.0%, 지방 27.6% 감소하여 5월 들어 지방 감소폭이 크게 확대됨.
 - 반면, 수도권 대형은 11.9% 증가하여 미입주가 우려되는 상황임.
- 2012년 6월 입주 예정 물량은 수도권 8,000여 호, 지방 1만 8,000여 호로 전국적으로는 2만 6,000여 호가 예정되어 있음. 부산과 충남을 중심으로 지방의 중형 입주 물량이 증가할 것으로 예상됨.

2012년 1~5월
아파트 입주,
전년 동기 대비
36.2% 감소

4. 정책 동향

- 강남3구 주택거래신고지역 해제(5. 15, 국토해양부)
- 7월 말부터 수도권 공공 택지 내 주택 전매 제한 기간 대폭 단축(5. 18, 국토부)
- 1 : 1 재건축시 주택 규모 30%까지 확대 및 제한 없이 축소 가능(5. 31, 국토부)
- 남양주 별내 등 3개 공모형 PF사업 정상화 방안 확정(6. 5, 국토부) 

| 건설경기 주요 지표 |

		구분	2012. 1월	2월	3월	4월	5월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	37.0	80.4	-7.2	-10.8	-	
		토 목	-0.1	140.8	-8.2	-6.6		
		건 축	62.7	34.6	-6.6	-12.6		
		공 공	35.0	36.7	5.3	2.0		
		토 목	10.6	33.9	46.6	1.2		
		건 축	75.7	51.9	-38.0	3.8		
		민 간	37.9	106.3	-11.2	-15.3		
		토 목	-8.9	425.9	-36.1	-17.3		
		건 축	59.7	32.5	0.8	-14.8		
		건축허가	합 계	-7.7	23.8	13.5		-4.9
동행 지표	기성	합 계	-5.0	13.9	-4.1	-4.2	-	
		공 공	-10.2	17.3	2.6	-4.4		
		민 간	-2.7	12.4	-8.0	-3.1		
	건축착공	합 계	65.3	47.7	0.7	-11.7		
		주 거	237.9	76.3	27.1	-19.1		
		비주거	10.4	32.6	-13.1	-6.2		
	CBSI	총 합	62.3	66.7	69.9	66.4		65.4
		대 형	76.9	92.9	85.7	71.4		92.3
		중 견	69.6	58.3	68.0	72.0		58.3
		중 소	36.8	45.6	53.4	54.1		41.8
서 울		73.7	81.4	74.7	74.1	74.9		
지 방	47.5	46.5	62.5	54.9	53.6			

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

| 부동산경기 주요 지표 |

		구분	2012. 2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수		101.414	101.536	101.654	-	0.1%	1.2%
	토지 거래량(필지)		165,489	186,754	182,381	-	-2.3%	-13.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수		238.62	237.96	237.49	237.21	-0.1%	-0.8%
	아파트 전세가격지수		242.35	242.48	242.32	242.24	0.0%	5.7%
	중위 주택가격(만원)		24,145	24,130	24,106	24,128	0.1%	4.3%
	아파트 거래량(호)		55,141	67,541	86,916	-	28.7%	-5.9%
	분양 물량(호)		16,720	27,387	26,259	-	-4.1%	-9.6%
	미분양 물량(호)		64,850	62,949	61,385	-	-2.5%	-15.0%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2011. 12월	2012. 1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.95	5.06	5.02	5.00	4.94	-0.06%p	0.06%p
주택담보대출 규모(십억원)	306,063	305,282	305,888	306,977	307,985	0.3%	5.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.61	0.69	0.74	0.76	0.79	0.03%p	0.28%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 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1 = 100임.
 자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준.