

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2012년 5월 국내 건설 수주, 공공부문은 부진했으나 민간부문 호조로 전년 동월 대비 0.6% 증가한 8조 5,191억원 기록
- 5월 건축허가면적, 주거용 허가 면적 호조로 전년 동월 대비 0.5% 증가한 1,244.9만㎡ 기록
- 5월 건설 기성, 민간부문 부진으로 전년 동월 대비 5.3% 감소한 7조 1,359억원 기록
- 6월 CBSI, 전월 대비 1.6p 하락한 63.8 기록

부동산경기

- 2012년 5월 전국 토지가격 전월 대비 0.11% 올라 19개월 연속 상승, 거래량은 소폭 증가
- 6월 수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 0.27% 하락하며 하락세 지속
- 1~5월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 30.1% 증가
- 6월 전국 분양 물량, 전월 대비 14.3% 감소
- 1~6월 입주 물량, 전년 동기 대비 21.9% 감소

건설경기동향 및 전망 TFT

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

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2012년 5월 국내 건설 수주는 공공부문이 부진하였으나 민간부문의 호조로 전년 동월 대비 0.6% 증가한 8조 5,191억원을 기록, 3~4월의 감소세에서 소폭 반등함.
 - 민간 수주는 지난 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 11.2%, 15.3% 감소해 부진하였음. 그러나, 5월 기계설치 수주가 다시 증가한 가운데 경기도의 민간 주택 건축 물량 또한 호조를 보여 전년 동월비 15.1% 증가함.
 - 다만, 공공 수주가 9개월 연속 증가세 마감과 동시에 전년 동기 대비 31.6% 급감해 부진한 모습을 보여 전체 건설 수주는 0.6% 증가에 그침.
- 5월 공공 수주는 전 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 31.6% 급감함. 5월 실적으로는 8년래 최저치인 1조 7,943억원을 기록, 지난 2011년 8월~12년 4월까지 9개월 동안 지속한 증가세를 마감함.
 - 공공 토목 수주는 토지조성 수주와 항만 수주가 일부 증가했으나, 도로와 철도 등 일반적으로 큰 비중을 차지하는 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비

**5월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
0.6% 증가**

2012년 5월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2012년 5월	8,519.1	1,794.3	1,237.8	556.5	6,724.8	771.8	5,953.0	2,009.5	6,509.6	2,795.2	3,714.4
증감률	0.6	-31.6	-16.3	-51.5	15.1	15.6	15.1	-6.4	3.0	15.0	-4.5
2012년 1~5월	41,682.3	11,270.8	7,724.8	3,546.0	30,411.5	7,413.8	22,997.8	15,138.5	26,543.9	13,597.8	12,946.0
증감률	12.7	5.9	14.1	-8.4	15.5	26.5	12.3	19.9	9.0	21.3	-1.4

자료 : 대한건설협회.

전 설 경 기

16.3% 감소한 1조 2,378억원을 기록함.

- 공공 건축 수주는 주거용과 비주거용 건축 수주 모두 부진해 전년 동월비 51.5% 감소한 5,565억원에 그침.
- 공공 주택 수주는 LH공사 발주가 크게 위축되어 전년 동월 대비 89.2% 급감함. 5월 수주로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최저치인 247억원을 기록함.
- 비주거용 건축 수주 또한 전년 동월 대비 42.0% 감소한 5,318억원을 기록, 석 달 연속 감소세를 지속함.

- 5월 민간 수주는 토목과 건축 모두 증가하여 전년 동월 대비 15.1% 증가한 6조 7,248억원을 기록, 3개월 만에 다시 반등함.

- 민간 토목 수주는 기계설비와 민자 도로 수주의 영향으로 전년 동월비 15.6% 증가한 7,718억원을 기록함.
- 민간 건축 수주는 주택과 비주거용이 모두 증가하여 전년 동월 대비 15.1% 증가한 5조 9,530억원을 기록함.
- 주택 수주는 경기도 지역에서 재건축·재개발 수주와 신규 주택 수주가 모두 증가해 전년 동월 대비 25.8% 증가한 2조 7,705억원을 기록, 3개월 만에 다시 반등함.
- 비주거용 건축 수주는 대규모 R&D센터 및 신도시 오피스텔 개발사업 등 대형 사업 발주 증가로 전년 동월비 7.1% 증가한 3조 1,826억원을 기록함. 5월 실적으로는 역대 최대 금액을 기록해 매우 양호한 모습을 보임.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 올 5월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 대부분 양호했음.
- 주택 수주는 공공부문이 부진했으나, 민간부문 증가에 힘입어 전년 동월 대비 14.6% 증가한 것으로 나타남.
- 사무실 및 점포 수주는 지난 4월 전년 동월 대비 49.3% 감소해 부진하였으나, 5월에는 광고 신도시의 대형 오피스텔 수주 영향으로 전년 동월 대비 18.8% 증가한 1조 2,461억원을 기록함.
- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 9.3% 증가한 6,669억원을 기록함.
- 관공서 수주는 공공부문에서 부진하였으나, 민간 업체의 대규모 R&D센터 수주의 영향으로 전년 동월 대비 41.9% 증가, 5월 실적으로는 역대 최대액인 9,684억원을 기록함.

건설경기동향

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 5월	2,616.0	1,246.1	666.9	968.4	140.4	239.5	42.7	183.3	150.2	246.1	511.3
증감률	14.6	18.8	9.3	41.9	-80.6	-36.1	-82.4	317.3	5.0	-8.2	33.2
2012년 1~5월	12,715.7	4,226.7	2,503.4	3,033.8	485.8	1,941.9	183.0	593.0	1,372.6	4,242.0	3,726.0
증감률	22.4	2.9	37.1	24.2	-52.2	53.9	-88.8	50.3	7.8	296.2	4.9

자료 : 통계청.

- 토목 공종의 경우 공공이 차지하는 비중이 높은 도로 및 교량, 철도 및 궤도, 발전 및 송전 수주가 부진했던 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 5월에 36.1% 감소한 2,395억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 철도 및 궤도 수주는 5월 실적으로 최근 6년래 가장 부진한 427억원에 그쳐 전년 동월 대비 82.4% 감소, 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 항만 및 공항 수주는 부산 지역에서 수주가 증가해 전년 동월 대비 317.3% 급등한 1,833억원을 기록함.
 - 토지조성 수주는 세종시에서 발생한 대형 사업의 영향으로 전년 동월비 5.0% 증가한 1,502억원을 기록함.
 - 지난 1~4월까지 4개월 연속 세 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속했던 발전 및 송전 수주는 8.2% 감소하여 증가세를 마감함. 반면, 3~4월 부진했던 기계설치 수주는 전년 동월비 33.2% 증가한 5,113억원을 기록, 3개월 만에 다시 증가함.

**토목 공종 : 도로, 철도,
발전 관련 수주 부진**

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 5월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 부진하였으나, 재건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 21.9% 증가한 1조 3,713억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.
 - 재건축 수주는 경기도 지역의 수주 증가로 전년 동월 대비 109.0% 증가한 6,670억원을 기록함. 재개발 수주는 서울시 수주가 급감해 전년 동월 대비 12.6% 감소한 7,043억원을 기록함.
- 1~5월 누적 수주는 전년 동기 대비 19.4% 증가한 5조 7,759억원을 기록, 자료가 확

**5월 재건축·재개발,
21.9% 증가**

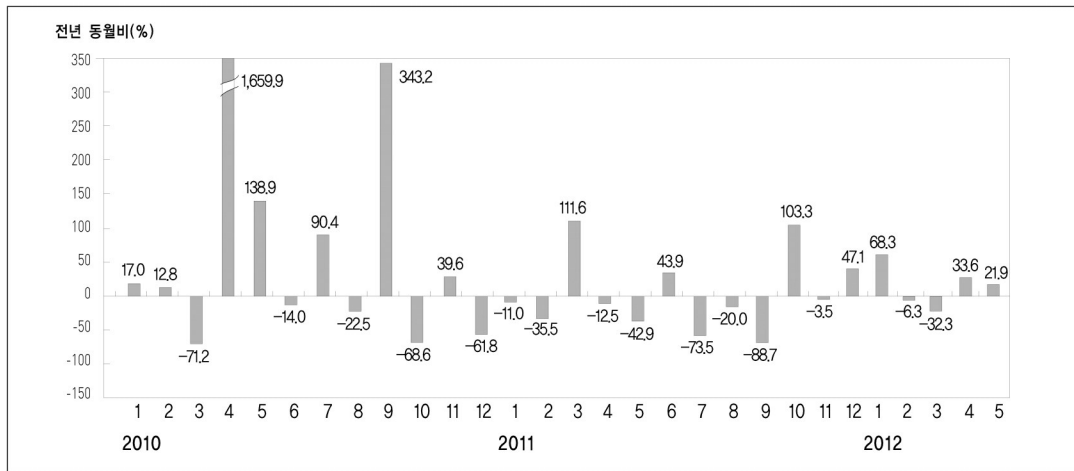
건설경기

2012년 5월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 5월 증감률	109.0	-12.6	21.9
2012년 1~5월 누적 증감률	50.0	7.1	19.4

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

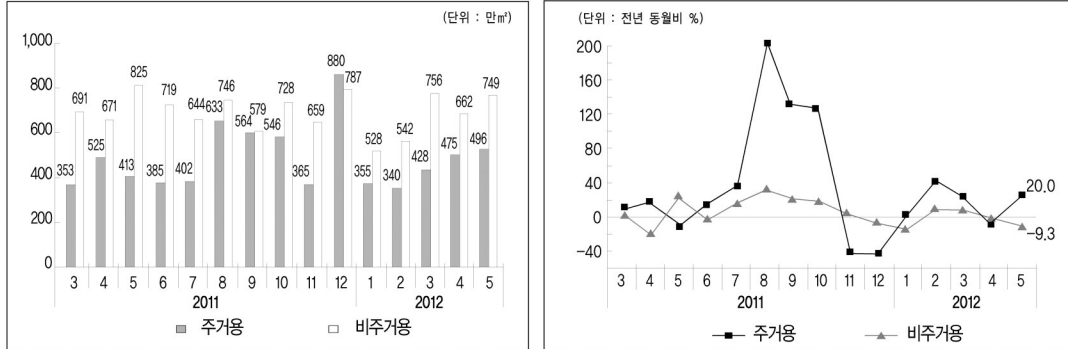
인되는 지난 2003년~11년 5월 누적치 평균이 4조 9,000억원대인 것을 감안 예년보다 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.

▶▶ 건축허가면적

5월 건축 허가,
전년 동월 대비
0.5% 증가

- 2012년 5월 건축허가면적은 비주거용이 부진하였으나, 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 0.5% 증가한 1,244.9만㎡로 한 달 만에 다시 증가함.
- 건축허가면적은 지난 2월과 3월 각각 19년과 9년래 최대치를 기록하면서 높은 실적을 보였으나, 4월에 전년 동월 대비 4.9% 감소해 부진하였음. 5월 다시 0.5% 증가하여 한 달 만에 다시 소폭 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권을 제외한 지방의 호조세로 인하여 전년 동월 대비 20.0% 증가한 496.1만㎡를 기록, 한 달 만에 다시 반등함. 주거용 건축허가면적은 수도권에서 아파트 허가가 감소해 부진하였지만, 지방에서 올 들어 가장 큰 허가 면

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

적인 351.4만㎡를 기록하였음.

- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용의 부진으로 전년 동월 대비 9.3% 감소한 748.8만㎡를 기록, 두 달 연속 감소함. 세부적으로 교육·사회용과 기타 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 46.5%, 51.1% 증가하였으나, 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 17.6%, 32.7% 감소하였음.
- 1~5월 누적 허가 면적은 전년 동기 대비 3.6% 증가한 5,331.5만㎡로 주거용이 2,095.0만㎡를 기록해 11.5% 늘었으나, 비주거용은 3,236.5만㎡로 1.0% 감소

▶▶ 해외건설

- 2012년 6월 해외건설 수주 실적은 196.5억 달러로 전월 대비 992.2%, 전년 동월 대비 230.8% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 태평양·북미 및 유럽을 제외한 지역에서 증가함.
 - 특히 주요 수주 지역인 중동 지역(132.9억 달러)은 유럽 불안 등으로 최근 2개월 동안 연속으로 감소하였으나, 6월 들어 이라크(77.5억 달러), 사우디아라비아(25.1억 달러), 아랍에미리트(24.8억 달러)를 중심으로 수주가 크게 증가함.
 - 아시아(24.5억 달러)는 싱가포르(10.4억 달러), 인도네시아(6.8억 달러) 등을 중심으로 수주가 크게 증가함.
 - 중남미(37.8억 달러)는 베네수엘라(21.8억 달러), 칠레(15.8억 달러)에서의 수주로

중동 및 중남미 수주,
큰 폭으로 증가

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.6	2012.5	2012.6			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,940	1,799	19,650	992.2	230.8	32,097
중동	3,994	817	13,290	1,526.7	232.8	20,167
아시아	1,630	873	2,449	180.5	50.3	6,541
태평양, 북미	295	0	0	-	-100.0	9
유럽	10	32	0	-99.6	-98.8	261
아프리카	7	73	128	74.8	1,761.3	771
중남미	5	5	3,782	75,549.6	70,627.0	4,350

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.6	2012.5	2012.6			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,940	1,799	19,650	992.2	230.8	32,097
토목	333	137	425	210.4	27.8	3,058
건축	472	137	8,819	6,337.2	1,769.9	10,045
산업설비	4,744	1,462	10,100	590.8	112.9	17,933
전기	318	9	195	2,071.4	-38.6	465
통신	0	21	0	-99.4	-	71
용역	73	34	110	222.8	49.5	526

자료 : 해외건설협회.

전월 대비 크게 증가함.

- 공종별로는 통신 공종을 제외한 전 공종에서 전월 대비 크게 증가함.
 - 산업설비(101.0억 달러)는 중동 지역 발주 재개로 화학공장(49.8억 달러) 및 정유 시설(21.6억 달러)이 큰 폭의 증가를 보임.
 - 건축(88.2억 달러)은 주택(77.7억 달러), 병원(5.1억 달러), 상업시설(5.4억 달러) 수주 증가로 크게 증가함.
- 올 1~6월까지의 누적 해외 수주 실적은 321.0억 달러로 지난해 같은 기간의 127.1% 수준을 보이고 있음.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

- 2012년 5월 건설기성은 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 4.0% 감소한 7조 1,359억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 0.1% 증가한 반면, 민간기관은 5.3% 감소하였음.
 - 공종별로 주거용 건축기성이 5월 실적으로 11년래 최저치를 기록, 주거용 건축기성의 침체가 심각한 것으로 나타남.

5월 건설기성,
전년 동월 대비
4.0% 감소

2012년 5월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 5월	7,135.9	3,917.6	1,972.3	1,945.4	3,218.3	1,981.1	289.8	881.2	2,818.7	3,998.1	294.1	25.0
증감률	-4.0	-4.9	-5.0	-4.8	-2.8	-3.7	0.5	0.7	0.1	-5.3	-19.8	4.8
2012년 1~5월	33,045.1	18,560.5	9,264.1	9,296.4	14,484.6	9,114.5	1,116.2	3,921.9	12,923.2	18,594.2	1,407.0	120.7
증감률	-1.6	-1.1	-2.0	-0.1	-2.2	-4.5	-2.1	-0.1	0.4	-2.4	-7.7	-5.4

자료 : 통계청.

- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월비 4.9% 감소한 3조 9,176억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월비 5.0% 감소한 1조 9,723억원으로 5월 실적으로는 11년래 최저치를 기록함.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 4.8% 감소한 1조 9,454억원을 기록함. 비록, 작년 5월보다 실적이 다소 감소하였으나 5월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 2.8% 감소한 3조 2,183억원을 기록함. 공종별로 전기기계와 플랜트가 각각 0.5%, 0.7% 증가해 양호했으나, 일반토목이 3.7% 감소해 부진하였음.

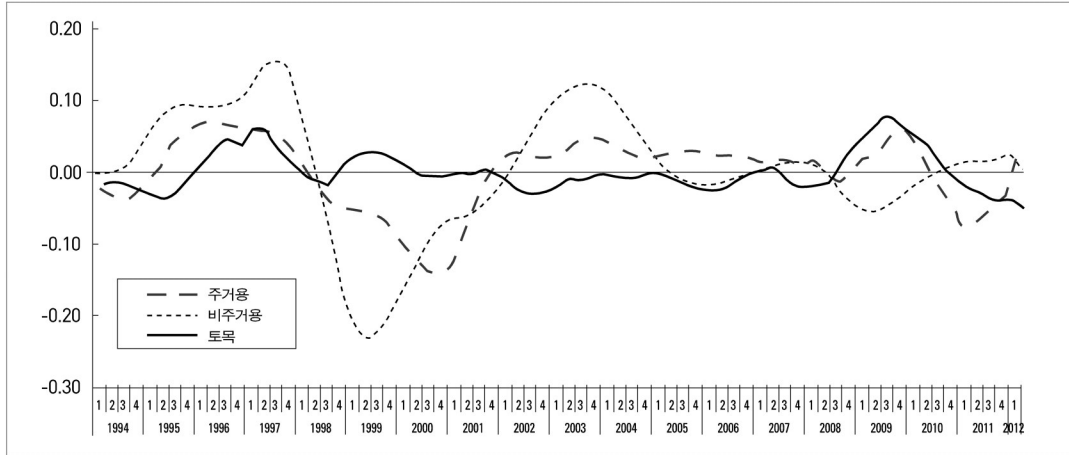
▶▶ 건설 투자

- 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~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속하였음.
- 공종별로 순환주기를 살펴보면, 주거용 건축 투자가 저점을 형성한 이후 반등한 모습을 보임. 반면, 토목 투자는 침체하고 있는 것으로 나타남.

금년 1/4분기
주거용 건설투자
회복 국면, 토목은
침체 국면으로

건설경기

1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994:1 ~ 2012:1)



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

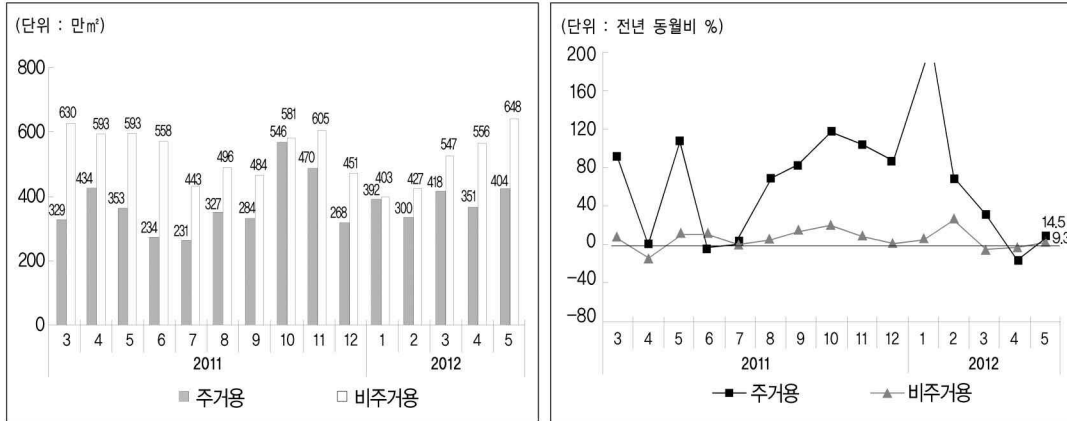
- 1/4분기 주거용 건축투자는 미분양 아파트 감소, 지방 아파트와 도시형 생활주택의 착공 증가 등의 영향으로 전년 동기 대비 4.1% 증가해 2년 만에 반등에 성공함.
- 결국, 순환주기상 지난 2011년 1/4분기에 저점을 형성한 이후 지속적으로 회복되고 있는 모습을 보임.
- 비주거용 건축투자의 순환주기는 2010년 4/4분기 이후 확장 국면을 지속함. 다만, L자형으로 지속적으로 상승하기보다는 최근 들어 확장 추이가 다소 주춤한 형상임.
- 토목 건설투자는 2010년 4/4분기부터 가파른 추이로 하락해 불황기에 접어들었으며 2012년 1/4분기에도 여전히 위축되고 있는 모습을 보임.

▶▶ 건축착공면적

- 2012년 5월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 11.3% 증가한 1,052.7만㎡를 기록, 한 달 만에 다시 반등함.
- 건축착공면적은 지난 4월 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 11.7% 감소, 2011년 3월~2012년 3월까지 총 13개월 연속 증가세를 마감하였음. 그러나, 5월 11.3% 증가함으로써 한 달 만에 다시 반등함.

5월 건축 착공,
전년 동월 대비
11.3% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 14.5% 증가한 404.3만㎡를 기록함.
 - 주거용 착공은 지난 4월 19.1% 감소하였으나, 5월 다시 14.5% 증가함. 404.3만㎡는 5월 실적으로는 지난 2002년 5월 489.3만㎡ 이후 10년래 최대치로 도시형 생활주택 관련 물량과 세종시 등 지방 분양 물량 증가로 높은 실적을 기록한 것으로 판단됨.
- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 9.3% 증가한 648.4만㎡를 기록함.
 - 세부적으로 공업용과 기타 착공 면적이 각각 전년 동월 대비 10.2%, 6.2% 감소하였으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 29.5%, 15.8% 증가함.
- 1~5월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 7.8% 증가한 3,395.6만㎡로 5월 누적치로는 2002년 이후 최대치를 기록함.
 - 주거용이 1,675.3만㎡로 19.5% 증가하였으며, 비주거용이 2,536.5만㎡로 1.3% 증가함.

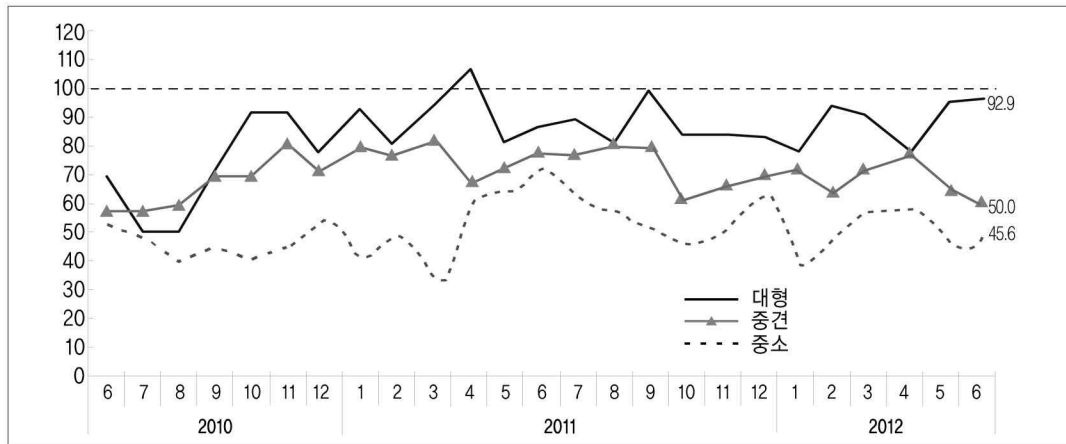
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 6월 CBSI는 전월비 1.6p 하락한 63.8을 기록함. 이로써 CBSI는 지난 4월 이후 3개월 연속 하락(6.1p 하락)했으며, 건설 비수기인 1월(62.3)을 제외하고

6월 CBSI,
전월비 1.6P 하락한
63.8 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

올 들어 가장 낮은 수치를 기록함.

- 당초 5월에는 6월 CBSI 전망치가 72.6을 기록해 5월 실적치(65.4)보다 7.2p 상승할 것으로 기대되었으나, 실제 6월 실적치는 오히려 전월보다 감소해 기대치를 크게 밑돌았음.
- 이는 5·10대책 발표에도 불구하고 수도권 주택시장의 침체가 지속되고 있고, 최근 지방 주택시장마저 회복세가 꺾이기 시작한 가운데, 5월 초 품립산업에 이어 6월에도 우림건설, 벽산건설 등이 연이어 법정관리를 신청함에 따라 중견 건설사들의 유동성 위기감이 급증한 때문으로 판단됨.

기업 규모별로는

중견 업체 큰 폭 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견 업체 지수가 큰 폭으로 하락해 6월 CBSI 하락을 주도한 반면, 대형 및 중소 업체 지수는 소폭 상승함.
- 지난 5월에 58.3을 기록한 중견 업체 지수는 6월에도 전월비 8.3p 하락한 50.0을 기록해 2개월 연속 지수가 큰 폭으로 하락함.
- 대형 업체 지수는 전월비 소폭(0.6p) 상승한 92.9를 기록했으며, 중소 업체 지수도 전월비 3.8p 상승한 45.6을 기록함.
- 다만, 중소 업체 지수는 지수 상승에도 불구하고 지수 자체는 아직 50선을 밑돌아 체감 경기는 여전히 매우 부진한 상황임.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

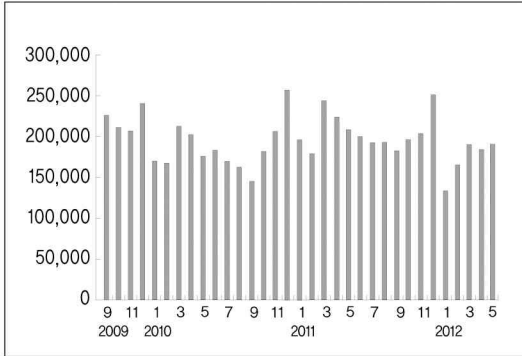
- 2012년 5월 전국 토지 거래량은 18만 5,679필지로 전월 대비 1.8% 증가, 전년 동월 대비 6.3% 감소함.
- 면적 기준으로는 173.9km²가 거래되었으며, 전월 대비 5.6%, 전년 동월 대비 2.4% 감소함. 5월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 17만 9,449 필지의 103.5% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 2.9% 증가, 전년 동월 대비 8.3% 감소함.
- 면적 기준으로는 전월 대비 1.4% 증가, 전년 동월 대비 0.2% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 대부분의 용도 지역에서 증가한 가운데 농림지역(-9.8%)은 감소함. 개발제한구역(2,157필지)이 전월 대비 20.8% 늘어 가장 큰 폭으로 증가함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 매매 거래가 전월 대비 0.3% 증가함. 판결(1,190필지, -1.0%)을 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 증가한 가운데 기타 필지 거래가 21.2%로 크게 증가함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 모든 거래 주체의 토지 구매가 증가함. 개인 0.2%, 법인 12.0%, 기타 35.8% 증가함.

5월 토지 거래,
전월 대비 1.8% 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

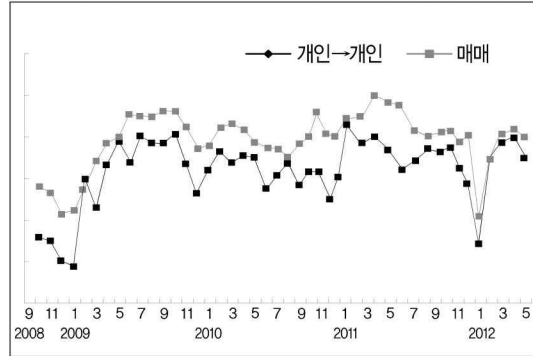
(단위 : 필지)



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	2분기			2분기	
							1월	2월	3월	4월	5월
전체 거래량		566,339	606,507	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	182,381	185,679
개인간 거래	거래량	419,697	446,417	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	137,276	134,682
	비 중	74.1	73.6	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	75.3	72.5
매매 거래	거래량	434,761	480,692	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	138,800	139,167
	비 중	76.8	79.3	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	76.1	75.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

토지가격,
19개월 연속 상승

- 5월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.11% 올라 19개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.09%), 인천(0.06%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어감.
 - 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.39%), 시흥시(0.19%)가 지속적으로 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 전남(0.16%)의 상승률이 가장 높았고, 대부분의 지역에서 0.1% 이

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년											2012년				
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
월별	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	0.11
누계 (전년 말 대비)	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	0.53

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

상의 상승률을 보임.

- 전남(0.16%)은 세계박람회 개최 등의 여수(0.35%)와 신도심 개발 효과의 순천(0.22%)을 중심으로 상승률을 보임. 부산(0.16%)은 강서신도시 개발, 명지오션시티, 화전산업단지 개발 등의 강서구(0.23%)를 중심으로 상승세를 보임.

- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.15%)이 지난해 7월부터 여전히 다른 용도 지역에 비해 높은 상승률을 보이고 있는 가운데 녹지지역(0.13%), 생산관리지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용 상황별로는 전(0.16%), 답(0.16%), 상업용 대지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

- 2012년 6월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.27% 하락하며 16개월 연속 하락세를 이어가고 있으며, 하락폭은 다시 소폭 확대됨.
- 서울(-0.39%), 인천(-0.17%), 경기(-0.12%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 소폭 확대됨.
- 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 송파구(-0.81%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강동구(-0.75%), 양천구(-0.56%), 강남구(-0.53%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 안성시(0.75%), 평택시(0.11%), 오산시(0.09%), 이천시(0.05%)는 상승률을 보임.

수도권 집값

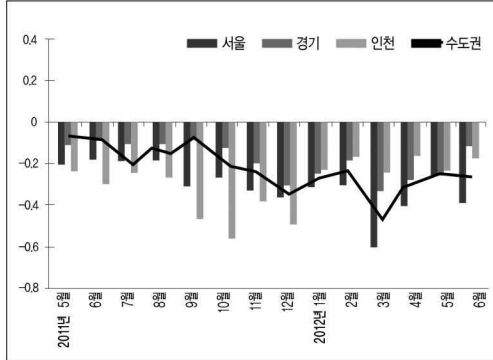
16개월 연속 하락세,

하락폭도 확대

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

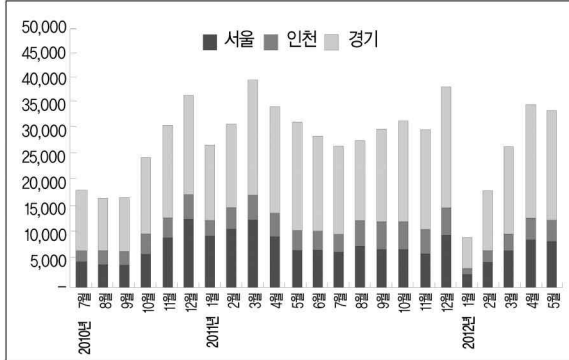
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 규모별로는 일반 아파트는 소형 0.22%, 중형 0.22%, 대형 0.16% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 1.93%, 중형 1.05%, 대형 0.34% 하락함. 재건축 아파트가 다시 가격 하락을 주도함.

재건축 아파트, 하락폭 확대

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.91% 하락하며, 16개월 연속으로 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 확대됨.
 - 경기 김포시(-4.29%), 서울 금천구(-4.06%)는 4% 이상 큰 폭으로 하락함.

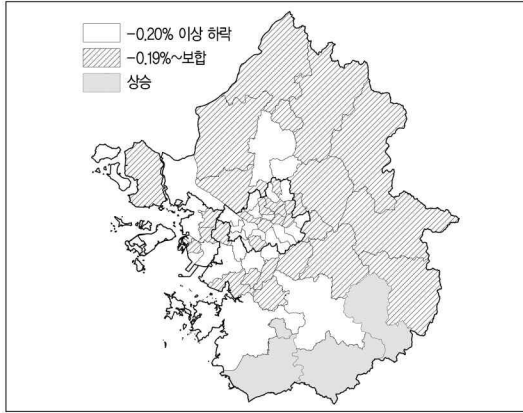
- 5월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 5월 평균 대비 18.0% 증가함.
 - 올 5월 주택 매매 거래량은 3만 4,076호로 전월 대비 1.6% 감소, 전년 동월 대비 10.9% 증가함. 전월 대비 서울이 2.9%, 경기도가 4.6% 감소한 반면, 인천은 11.7% 증가함.

전세가격 하락세 지속

- 6월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.03% 하락하며, 4개월 연속 하락함. 하락폭은 소폭 둔화되었으나, 수도권 전역에서 3개월 연속으로 상승과 하락이 혼재되어 나타남(서울 -0.03%, 인천 0.07%, 경기 -0.04%).
 - 서울 은평구(0.36%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 인천 동구(0.31%) 등에서 상승함. 상승 지역은 0.02~0.36% 수준을 보임.
 - 반면, 경기 하남시(-0.64%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 수도권 하락 지역은 하남시를 제외하고 0.01~0.31%의 하락률을 보임.

2012년 6월 수도권 매매가격 변동률

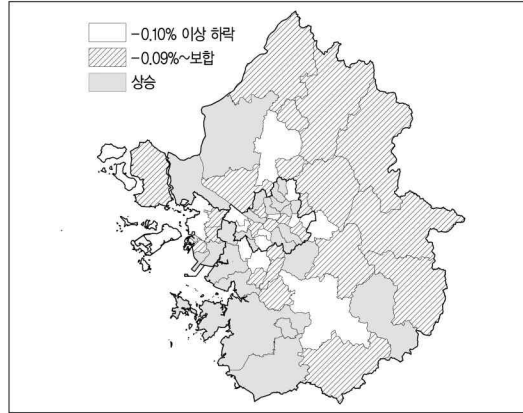
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 6월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

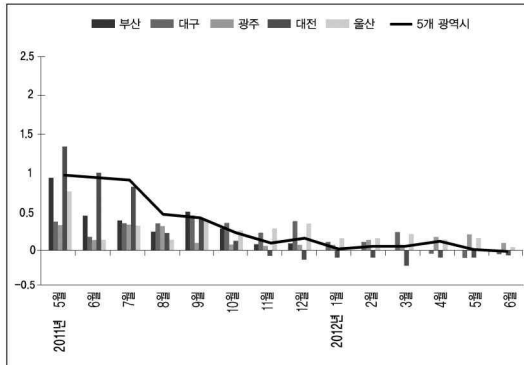
- 6월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 감소하며, 37개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 대전(-0.12%), 부산(-0.08%)은 전월에 이어 떨어진 데다 하락폭이 커졌으며, 대구(0.10%), 광주(0.00%), 울산(0.03%)은 상승폭이 둔화됨. 부산 북구(-0.21%)가 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 달성군(0.41%)은 가장 높은 상승률을 보임.
 - 그동안의 중소형 중심의 상승세가 소형 중심의 하락세로 전환됨(소형 -0.06%, 중형 -0.02%, 대형 -0.02%).
- 전세가격도 매매가격과 마찬가지로 전월 대비 0.05% 하락하며, 38개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 대전(-0.16%)의 하락세가 10개월 연속으로 지속되고 있으며, 부산(-0.13%)과 광주(-0.01%)도 하락세를 보임. 대구(0.09%)와 울산(0.07%)은 상승함. 광역시 시군구 중 부산 서구(0.71%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 북구(-0.82%) 등 일부 지역은 하락세를 보임.
 - 규모별로는 소형 0.05%, 중형 0.06%, 대형 0.02% 하락함.
- 5월 거래량은 2만 1,839호로 전월 대비 3.6%, 전년 동월 대비 5.0% 감소함. 지역별로는 전월 대비 부산 7.8%, 대구 8.8% 감소한 반면 광주 1.2%, 대전 2.7%, 울산

지방 광역시
매매 및 전세 가격,
하락세 전환

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

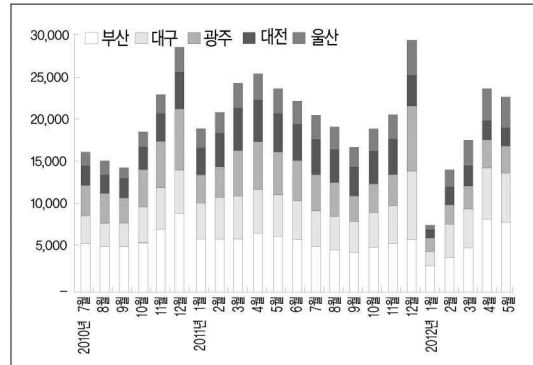
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



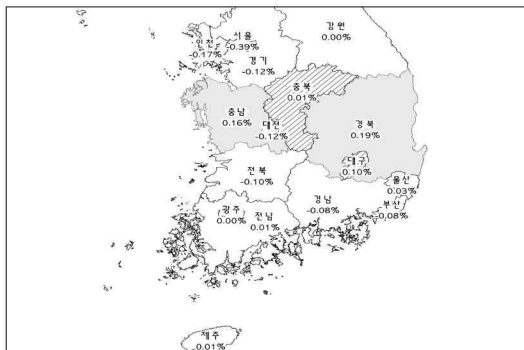
자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

8.3% 증가함.

- 6월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.02% 상승함. 39개월 상승세를 유지하고 있으나 상승폭은 지난해 9월 이후 지속적으로 둔화됨.
 - 경북(0.19%), 충남(0.16%), 충북(0.01%), 제주(0.01%), 전남(0.01%), 강원(0.00%), 경남(-0.08%), 전북(-0.10%) 순임. 경북 영천시(0.50%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 대부분의 지역이 보합세를 보임.
 - 규모별로는 소형 0.02%, 중형 0.02%, 대형 0.01% 상승함.

2012년 6월 매매가격 변동률

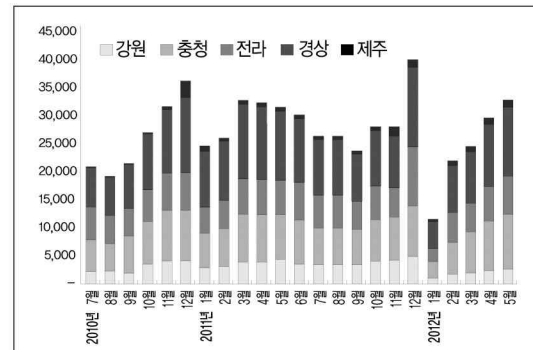
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 6월 전세가격은 전월 대비 0.04% 올랐으며, 상승폭은 작년 12월 이후 지속 둔화됨.
 - 충남(0.15%), 충북(0.08%), 경북(0.07%), 강원(0.06%), 전북(0.02%), 전남(0.01%), 제주(0.00%), 경남(-0.05%) 순임. 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 안동시(0.25%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 김해시(-0.18%), 거제시(-0.15%) 등은 하락률을 기록함.
 - 6월 들어 소형과 대형 강세가 나타남(소형 0.07%, 중형 0.01%, 대형 0.07%).
- 5월 거래량은 3만 2,732호로 전월 대비 10.5% 증가, 전년 동월 대비 3.8% 증가함. 충청권(-5.3%)과 경상권(-1.5%)에서 전월 대비 감소하였으며, 그 외의 지역은 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~5월 주택 인·허가 실적은 18만 7,931호로 전년 동기 대비 30.1% 증가함.
 - 1~5월까지 공공부문 인·허가 실적은 7,652호로 전년 동기 대비 86.0% 늘었으며, 민간부문은 18만 279호로 28.5% 증가함. 5월 한 달 동안의 실적은 4만 6,086호로 전년 동월 대비 40.9%, 전월 대비 9.3% 증가함. 2012년 들어 가장 많은 물량임.
 - 경기(9,492호), 전남(6,122호), 서울(5,980호), 부산(4,513호), 경남(3,509호), 충남(2,900호)에서 다수의 인허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 17만 9,556호(95.5%), 공공 임대 5,948호(3.2%), 공공 분양 1,428호(0.8%), 민간 임대 723호(0.4%), 국민 임대 276호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인·허가는 전년 동기비 2.9% 증가에 그쳤으나, 전월(1.4%)에 비해서는 증가폭이 소폭 확대됨. 공공부문 실적은 5월 들어 취소분이 발생하면서 누적 실적은 전월보다 적은 334호에 불과하여 전년 동기 대비 71.8% 감소함. 민간부문은 전년 동기 대비 서울 7.9%, 인천 12.1% 감소하였으나 경기에서 22.1% 증가하여 수도권 전역에서는 4.1% 증가함.
- 1~5월까지 전년 동기 대비 기타 광역시 32.2%, 기타 지방 74.7% 증가하여 기타 광역시 증가세는 3개월 만에 증가세가 확대됨.

올 1~5월 인허가,
전년 동기 대비
30.1% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~5월 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 1~5월	187,931	76,336	34,570	77,025	7,652	334	1,112	6,206	180,279	76,002	33,458	70,819
2011년 1~5월	144,401	74,181	26,140	44,080	4,114	1,183	750	2,181	140,287	72,998	25,390	41,899
전년 대비 증감률	30.1	2.9	32.2	74.7	86.0	-71.8	48.3	184.5	28.5	4.1	31.8	69.0

자료 : 국토해양부.

2012년 1~5월 주택 유형별 주택 건설 실적

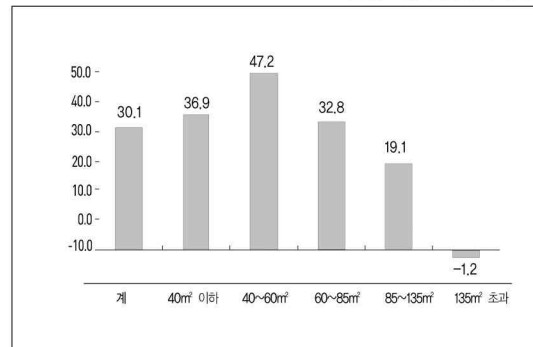
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~5월	전년비 증감률	2012년 1~5월	전년비 증감률
총계	96,786	27.5	91,145	33.1
수도권	32,633	-18.7	43,703	28.5
서울	10,641	-40.0	18,798	27.1
인천	6,615	11.0	2,720	-39.8
경기	15,377	-6.6	22,185	50.9
지방	64,153	79.5	47,442	37.6

자료 : 국토해양부.

2012년 1~5월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

- 기타 광역시의 민간부문 실적은 31.8% 증가함. 공공부문의 실적은 물량이 1,112호로 적긴 하나 48.3% 증가하며 5월 들어 증가세로 돌아섬.
- 기타 지방은 공공(184.5%), 민간(69.0%) 모두 증가세가 소폭 확대됨.

아파트 인허가,
전년 동기 대비
27.5% 증가

- 아파트 인허가 실적은 9만 6,786호로 전년 동기 대비 27.5% 증가함.
 - 수도권에서는 인천을 제외한 서울과 경기에서 감소하여 18.7% 감소함. 지방에서는 79.5% 증가하여 증가폭이 확대됨. 충남·충북·전북에서는 전년 동기 대비 300% 이상, 전남·대구에서는 100% 이상의 증가세를 보이고 있음.
- 아파트 외 실적은 9만 1,145호로 전년 동기 대비 33.1% 증가함. 수도권 28.5%, 기타 광역시 36.7%, 기타 지방 37.9%의 고른 증가세가 이어지고 있음. 특히, 광주와 제주 는 100%를 상회하는 증가세를 보임.
- 중소형(85㎡ 이하)은 30%를 초과하는 상승세인 데 비해 초대형(135㎡ 초과)은 감

소세를 이어가고 있음. 소형(40~60㎡)은 47.2% 늘어 가장 높은 증가세를 유지함.

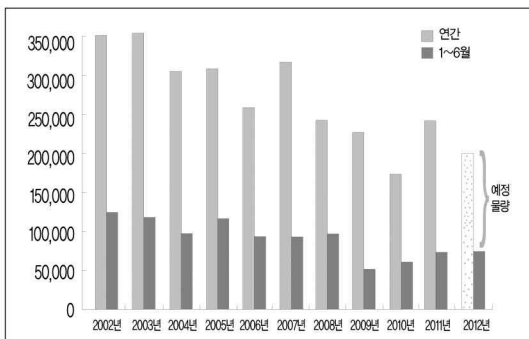
▶ 분양 및 미분양 물량

- 2012년 6월 분양 물량은 3만여 호로 전년 동월 대비 19.3% 증가, 전월 대비 14.3% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 6월 대비 7.6% 증가함. 5월에 이어 6월에도 예년 수준을 회복한 물량 규모를 보임.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 22.6%, 중형(60~85㎡) 64.4%, 대형(85㎡ 초과) 13.0% 수준임.
- 6월 수도권 분양 물량은 1만여 호로 전년 동월 대비 9.9% 증가, 전월 대비 16.1% 감소함. 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 6월 대비로는 23.1% 감소함. 3만여 호의 대기 물량이 존재했으나 경기 김포시, 서울 강남구·영등포구, 인천 남동구에 서만 대규모 분양이 이루어짐.
- 6월 지방 분양 물량은 2만여 호로 전년 동월비 25.0% 늘었으나 전월비 13.4% 감소함. 부산 4,200여 호, 경남 3,100여 호, 강원 2,400여 호의 분양이 이루어짐.
- 2012년 7월에는 수도권 1만 5,000여 호, 지방 1만 3,000여 호의 분양이 예정되어 있으나, 실제 분양 실적은 6월을 넘어서기 어려울 것으로 예상됨.

**6월 분양시장,
전년 동월 대비
19.3% 증가**

2012년 1~6월 분양 물량 추이(전국)

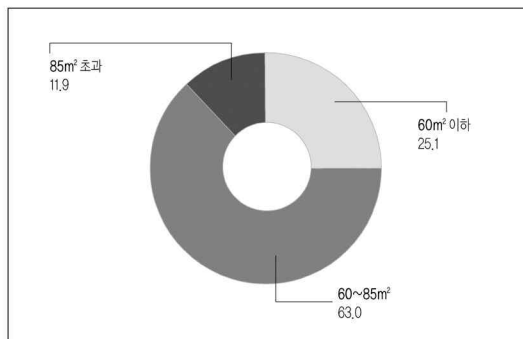
(단위 : 호)



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

2012년 1~6월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

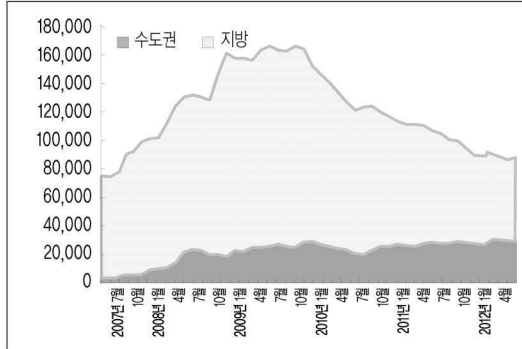


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

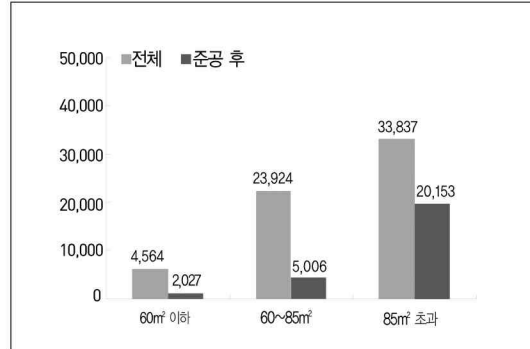
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 5월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

**5월 미분양,
6만 2,325호로
5개월 만에 증가**

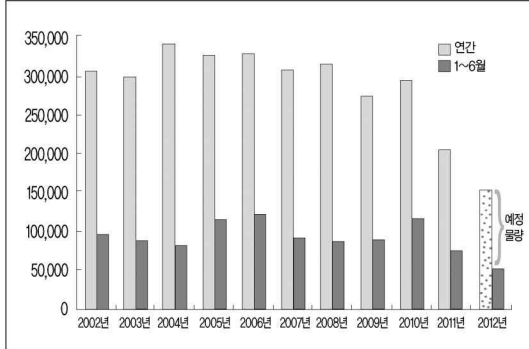
- 2012년 5월 전체 미분양 물량은 전월 대비 940호(1.5%) 증가하여 6만 2,325호를 기록함. 5개월 만에 다시 증가함. 준공 후 미분양은 전월 대비 1,041호(3.7%) 감소하여 2만 7,186호를 기록함.
- 지방·수도권 모두 증가하였으나, 지방 준공 후는 감소 추이를 유지함.
 - 지방은 460호(1.3%) 늘어 3만 5,730호를 기록함. 준공 후 미분양은 1,017호 감소하여 1만 7,288호 수준임.
 - 수도권은 480호(1.8%) 늘어 2만 6,595호 수준임. 준공 후 미분양이 24호 줄어 9,898호 수준으로 떨어짐.
- 전월 대비 전남(656호), 울산(633호)에서 큰 폭으로 증가한 반면 경남(480호), 강원(225호), 경북(201호), 대구(174호), 충남(115호) 등에서는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)은 430호 감소하였으나 중형(60~85㎡ 이하) 1,159호, 소형(60㎡ 이하) 211호 증가함. 준공 후 대형(85㎡ 초과)이 617호 감소하면서 가장 감소분이 큼.

▶▶ 입주 물량

- 2012년 1~6월 아파트 입주 물량은 7만 6,000여 호로 전년 동기 대비 21.9% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1~6월 대비로는 39.6% 감소한 수준임.

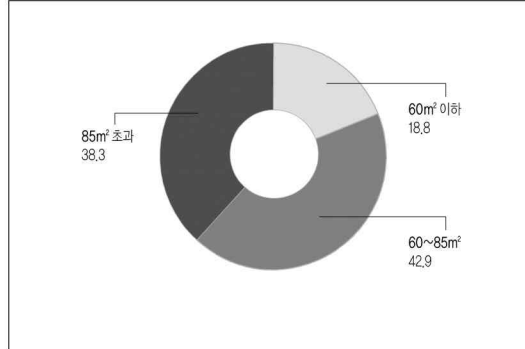
2012년 1~6월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~6월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 1~6월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 22.2%, 지방 21.5% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 17.3% 증가하였으나, 서울이 62.9%, 인천이 35.0% 감소함.
 - 울산(96.9%), 부산(85.4%), 충남(17.8%), 경남(10.4%)은 증가세로 전환되었고 대전(166.4%)은 증가세 유지
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 62.4% 감소, 중형(60~85㎡ 이하) 0.2%, 대형(85㎡ 초과) 8.7% 증가함.
- 7월 입주 예정 물량은 수도권 1만 3,000여 호, 지방 3,000여 호로 전국적으로는 1만 6,000여 호가 예정돼 있음. 수도권 시도별로 3,000호 이상의 입주 물량이 집중될 것으로 예상됨.

올 1~6월
아파트 입주,
전년 동기 대비
21.9% 감소

4. 정책 동향

- 리츠에 대한 투자 자율성 크게 확대(6. 20, 국토해양부)
- 민영주택 재당첨 제한 폐지(7. 3, 국토해양부)
- 보상 평가시 시·도지사의 감정평가업자 추천 절차 마련(7. 4, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2012. 2월	3월	4월	5월	6월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	80.4	-7.2	-10.8	0.6	-
		토 목	140.8	-8.2	-6.6	-6.4	
		건 축	34.6	-6.6	-12.6	3.0	
		공 공	36.7	5.3	2.0	-31.6	
		토 목	33.9	46.6	1.2	-16.3	
		건 축	51.9	-38.0	3.8	-51.5	
		민 간	106.3	-11.2	-15.3	15.1	
		토 목	425.9	-36.1	-17.3	15.6	
		건 축	32.5	0.8	-14.8	15.1	
	건축 허가	합 계	23.8	13.5	-4.9	0.5	-
		주 거	43.6	21.5	-9.5	20.0	
		비주거	13.9	9.4	-1.4	9.3	
동행 지표	기성	합 계	13.9	-4.1	-4.8	-4.0	-
		공 공	17.3	-2.6	-4.2	0.1	
		민 간	12.4	-8.0	-4.0	-5.3	
	건축 착공	합 계	47.7	0.7	-11.7	11.3	-
		주 거	76.3	27.1	-19.1	14.5	
		비주거	32.6	-13.1	-6.2	9.3	
	C B S I	중 합	66.7	69.9	66.4	65.4	63.8
		대 형	92.9	85.7	71.4	92.3	92.9
		중 견	58.3	68.0	72.0	58.3	50.0
		중 소	45.6	53.4	54.1	41.8	45.6
		서 울	81.4	74.7	74.1	74.9	72.1
		지 방	46.5	62.5	54.9	53.6	51.0

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.536	101.654	101.768	-	0.1%	1.2%
	토지 거래량(필지)	186,754	182,381	185,679	-	1.8%	-6.3%
주택 시장	아파트 매매가격지수	237.96	237.49	236.9	236.41	-0.2%	-1.2%
	아파트 전세가격지수	242.48	242.32	242.31	242.27	0.0%	4.8%
	중위 주택가격(만원)	24,130	24,106	24,128	24,054	-0.3%	1.5%
	아파트 거래량(호)	67,541	86,916	88,647	-	2.0%	4.0%
	분양 물량(호)	27,387	26,259	37,254	-	41.9%	5.4%
	미분양 물량(호)	62,949	61,385	62,325	-	1.5%	-12.7%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 1월	2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.06	5.02	5.00	4.94	4.85	-0.09%p	-0.05%p
주택담보대출 규모(십억원)	305,282	305,888	306,977	307,985	309,284	0.4%	5.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.69	0.74	0.76	0.79	0.85	0.06%p	0.23%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.