



건설경기동향

건설경기

- 2012년 10월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 19.1% 감소한 6조 5,503억원 기록
- 10월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 21.7% 증가한 998.4만㎡ 기록
- 10월 건설 기성, 전년 동월 대비 10.2% 감소한 7조 2,011억원 기록해 3개월 연속 감소세
- 11월 CBSI, 전월비 0.2p 하락한 58.7 기록

부동산경기

- 10월 전국 토지가격 전월 대비 0.06% 올라 24개월 연속 상승, 거래량은 증가
- 11월 수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 0.28% 떨어져 21개월 연속 하락
- 1~10월 주택 건설 인·허가, 전년 동기 대비 14.2% 증가
- 11월 전국 분양 물량 전월 대비 9.3% 증가, 미분양은 4개월 연속 증가
- 1~11월 입주 물량, 전년 동기 대비 24.2% 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 10월 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 19.1% 감소한 6조 5,503억원을 기록하여 3개월 연속 감소세 지속함.
 - 국내 건설 수주는 지난 8월과 9월 각각 28.8%, 16.3% 감소한 이후 10월에도 19.1% 감소하는 등 3개월 연속 10% 이상 감소함.
 - 2012년 10월 국내 건설 수주 6조 5,503억원은 2005~11년 10월 수주 평균인 8조 6,000억원보다 대략 2조원 정도 낮아 금액 자체도 부진함.
 - 최근 경기 둔화의 영향으로 업체들의 투자가 위축되는 가운데 일정 규모 이상의 공공 토목 발주 또한 부진해 건설 수주가 지속적으로 하락한 것으로 판단됨.

- 10월 공공 수주는 건축은 증가했으나 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 10.4% 감소한 2조 5,573억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 도로와 철도 수주가 부진하였을 뿐만 아니라 지난 6월부터 증가해 온 발전 수주 또한 위축됨에 따라 전년 동월 대비 45.2% 급감한 1조 180억원을

2012년 10월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
19.1% 감소

2012년 10월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2012년 10월	6,550.3	2,557.3	1,018.0	1,539.2	3,993.1	701.9	3,291.1	1,720.0	4,830.4	2,330.5	2,499.9
증감률	-19.1	-10.4	-45.2	54.6	-23.8	-7.9	-26.5	-34.4	-11.8	-31.4	20.4
2012년 1~10월	82,249.3	24,922.1	14,761.8	10,160.5	57,327.1	14,622.2	42,704.8	29,384.0	52,865.3	27,896.0	24,969.1
증감률	0.7	-1.8	-4.4	2.2	1.9	13.4	-1.5	3.7	-0.8	3.9	-5.6

자료 : 대한건설협회.

건설경기

기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.

- 공공 건축 수주는 주거용이 감소했으나, 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 54.6% 증가한 1조 5,392억원을 기록함.
- 주택 수주는 전년 동월비 45.9% 감소한 2,631억원을 기록함. 지난 9월 51.2% 감소에 이어 2개월 연속 높은 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축 수주는 공공기관들의 청사 및 사옥 발주 영향으로 전년 동월 대비 150.5% 급등한 1조 2,761억원을 기록하여 10월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대치를 기록함.

- 10월 민간 수주는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 23.8% 감소한 3조 9,931억원을 기록해 지난 2011년 2월 31.9조원 이후 1년 8개월 만에 가장 낮은 실적을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 일부 기계설치 공사가 발주되었으나 전반적으로 부진한 실적을 보여 전년 동월 대비 7.9% 감소한 7,019억원을 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주택과 비주택 모두 하락하여 전년 동월 대비 26.5% 감소한 3조 2,911억원을 기록함.
 - 주택 수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 주택 수주 또한 부진해 전년 동월 대비 29.0% 감소한 2조 674억원을 기록, 지난 9월 26.8% 증가한 후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 한편, 비주거용 건축 수주는 공장과 사무실 등 민간 기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 21.9% 감소한 1조 2,238억원을 기록, 10월 실적으로는 6년래 최저치를 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 10월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 주택 수주를 제외하고 모두 증가했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 민간뿐만 아니라 공공 또한 감소하여 전년 동월 대비 35.3% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 민간부문의 수주가 감소하였으나, 공공 사무시설의 발주 증가로 전년 동월 대비 25.0% 증가함.
 - 한편, 공장 및 창고 수주는 지난해 수주가 부진한 데 따른 기저효과로 43.8% 증가해 8~9월의 2개월 연속 감소세를 마감함.

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	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012년 10월	2,213.0	924.1	321.9	496.8	118.6	143.7	34.1	92.1	234.9	50.4	525.7
증감률	-35.3	25.0	43.8	59.4	-16.7	-76.6	-69.7	27.4	-38.8	-82.1	23.5
2012년 1~10월	26,270.9	7,837.8	5,070.2	5,261.1	1,045.1	3,661.4	1,122.3	665.7	2,448.3	7,818.4	7,037.8
증감률	3.5	0.7	9.0	11.6	-40.4	3.7	-58.2	-7.0	-11.8	116.9	-12.6

자료 : 통계청.

- 관공서 등 수주는 정부 청사뿐만 아니라 병원 및 교육 시설도 일부 발주가 증가해 전년 동월 대비 59.4% 증가함.

- 토목 공종의 경우 기계설치와 상하수도를 제외하고 모두 전년 동월 대비 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 76.6% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함. 10월 실적으로는 지난 1993년 이후 19년 동안 가장 낮은 실적인 1,437억원을 기록함.
 - 철도 및 궤도 수주도 전년 동월 대비 69.7% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 27.4% 증가한 921억원을 기록해 지난 9월 11.0% 감소 후 한 달 만에 다시 반등함.
 - 토지조성 수주는 전년 동월 대비 38.8% 감소해 4개월 연속 감소함.
 - 한편, 발전 및 송전 수주는 지난 9월 72.7% 증가해 양호한 모습을 보였으나, 10월에는 전년 동월 대비 82.1% 감소한 504억원으로 부진한 실적을 기록함.
 - 기계설치 수주는 기업들의 설비투자 위축으로 지난 7~9월 3개월 연속 감소세를 지속하였음. 10월에는 일부 제철 관련 설비와 담수 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 23.5% 증가한 5,257억원을 기록, 4개월 만에 증가함.

토목 공종 :

기계설치와 상하수도 제외하고 대부분 감소

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 10월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 37.5% 감소한 1조 695억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 48.4% 감소한 4,444억원을 기록하여 지난 9월의

10월 재건축·재개발, 37.5% 감소

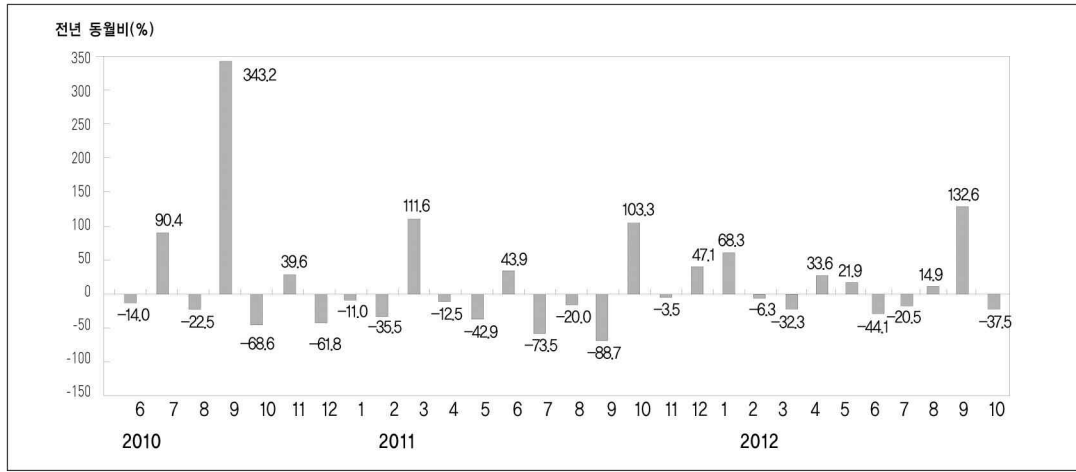
건설경기

2012년 10월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 10월 증감률	-48.4	-26.5	-37.5
2012년 1~10월 누적 증감률	13.8	-9.1	-0.5

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

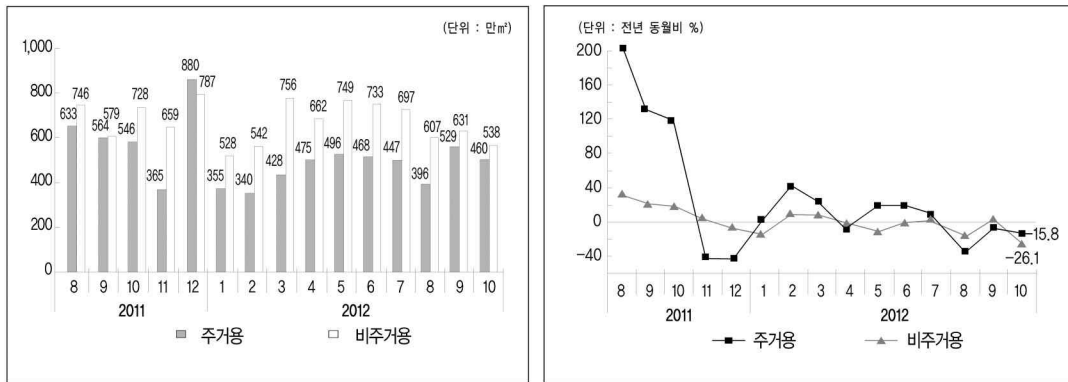
증가세를 이어가지 못하고 다시 감소함.

- 재개발 수주는 전년 동월 대비 26.5% 감소한 6,251억원을 기록함.
- 최근 부진했던 서울시에서 일부 수주가 발생하였으나 여전히 예년 수준에는 미치지 못함.

- 2012년 1~10월 누적 수주는 전년 동기 대비 0.5% 감소한 9조 897억원으로 부진한 실적을 기록함.

- 재건축 수주는 전년 동기 대비 13.8% 증가한 4조 2,750억원을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 동기 대비 9.1% 감소한 5조 6,224억원을 기록함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 10월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 21.7% 감소한 998.4만㎡를 기록하여 지난 9월의 1.4% 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권뿐만 아니라 지방도 감소하여 전년 동월 대비 15.8% 감소한 460.2만㎡를 기록함.
 - 수도권 지역의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 10.3% 감소하였으며, 지방 또한 20.1% 감소하였음.
 - 이로써 주거용 건축허가면적은 지난 8월과 9월 각각 37.4%, 6.3% 감소 후 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 26.1% 감소한 538.3만㎡로 10월 실적으로는 4년 만에 최저치를 기록함.
 - 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 29.9%, 12.8% 감소했으며, 교육·사회용과 기타도 각각 20.4%, 32.0% 감소함.
- 2012년 1~10월 누적 허가 면적은 전년 동기 대비 2.3% 감소한 1억 838.4만㎡임.
 - 주거용이 0.3% 감소한 4,395.9만㎡를 기록하였고, 비주거용이 3.6% 감소한 6,442.0만㎡를 기록함.

10월 건축허가, 전년 동월 대비 21.7% 감소

건설경기

2012년 10월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 10월	7,201.1	4,076.6	2,193.7	1,882.9	3,124.6	1,704.8	323.7	1,032.8	63.2	2,549.4	4,363.3	276.7
증감률	-10.2	-10.5	-10.3	-10.7	-9.9	-19.6	53.9	-1.8	-27.3	-14.0	-6.7	-22.9
2012년 1~10월	69,192.9	38,446.4	19,534.7	18,911.7	30,746.5	18,480.9	2,864.7	8,728.2	672.7	26,215.7	39,671.1	3,096.8
증감률	-4.6	-5.6	-6.3	-4.8	-3.3	-8.2	26.7	-1.3	21.2	-4.5	-3.8	-13.1

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

2012년 10월
건설 기성,
전년 동월 대비
10.2% 감소

- 2012년 10월 건설 기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 10.2% 감소함으로써 10월 실적으로는 6년래 최저치인 7조 2,011억원을 기록함.
 - 건설 기성은 2/4분기에 이어 3/4분기에도 마이너스(-) 성장을 지속하였으며, 10월에도 부진한 모습을 이어감.
 - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 27.3% 감소하였으며, 민간기관 기성도 14.0% 감소하였음.
- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 10.5% 감소, 10월 실적으로는 9년 만에 최저치인 4조 766억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 10.3% 감소해 3개월 연속 하락세를 지속하였으며, 10월 실적으로는 10년래 최저치인 2조 1,937억원을 기록함.
 - 한편, 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 10.7% 감소한 1조 8,829억원을 기록해 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 9.9% 감소한 3조 1,246억원을 기록함.
 - 전기기계가 전년 동월 대비 53.9% 증가하였으나, 일반토목과 플랜트가 각각 19.6%, 1.8% 감소해 부진하였음.

건설투자 추이

구 분		건설투자 금액(조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토목	건축	주 거	비주거	계	토목	건축	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
	2/4	38.6	16.0	22.6	7.2	15.3	-2.1	-2.7	-1.6	-3.2	-0.8
	3/4	36.3	14.3	22.0	6.6	15.4	-0.2	1.4	-1.3	-5.2	0.5
	1/4~3/4	103.2	40.7	62.5	20.3	42.2	-0.5	-1.9	0.6	-1.7	1.7

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

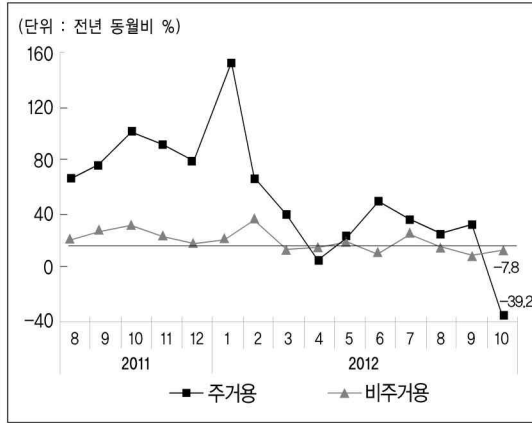
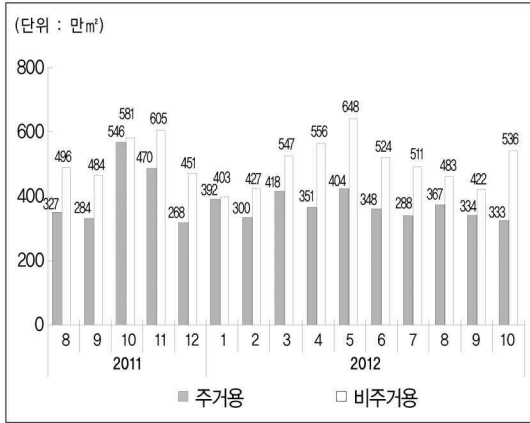
▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 주거용 건축투자의 부진으로 전년 동기 대비 0.2% 감소한 것으로 나타남.
- 공종별로 토목과 비주거용 건축 투자는 각각 1.4%, 0.5% 증가했으나, 주거용 건축 투자가 전년 동기 대비 5.2% 감소해 부진하였음.
 - 토목 투자의 경우 정부가 최근 경기 둔화 영향으로 SOC 시설 투자를 확대한 결과 전년 동기 대비 1.4% 증가한 14.3조원을 기록함. 이로써 토목 투자는 11분기 만에 플러스(+) 증가율을 기록함.
 - 비주거용 건축투자는 정부의 혁신도시 이전 사업을 본격화한 데 따른 영향으로 전년 동기 대비 0.5% 증가한 15.4조원을 기록함.
 - 주거용 건축투자의 경우 전년 동기 대비 5.2% 감소한 6.6조원을 기록하여 1989년 3/4분기 6.2조원 이후 3/4분기 실적으로는 지난 23년 만에 최저치를 기록, 매우 부진한 모습을 보임.
- 1/4~3/4분기 누적 건설투자는 전년 동기 대비 0.5% 감소한 103.2조원으로 10년래 최저치를 기록함.

작년 3/4분기 건설투자,
전년 동기 대비
0.2% 감소

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

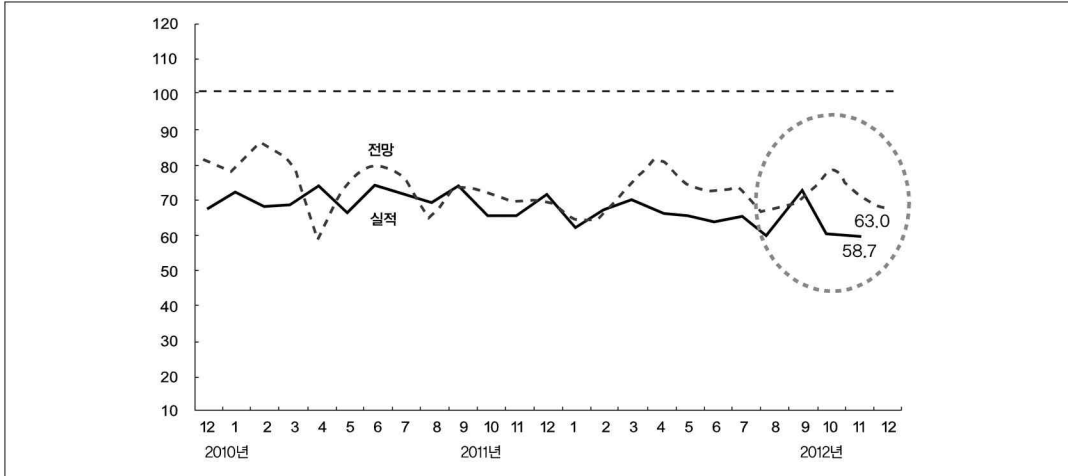
- 비주거용 건축투자가 1.7% 증가했으나, 토목이 1.9% 하락하였고, 주거용 건축 투자도 1.7% 하락함.

▶▶ 건축착공면적

10월 건축 착공,
전년 동월 대비
23.0% 감소

- 2012년 10월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 부진하여 전년 동월 대비 23.0% 감소한 868.7만㎡를 기록, 2개월 연속 감소함.
- 주거용 착공 면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 전년 동월 대비 39.2% 감소한 333.2만㎡로 10월 실적으로는 4년 만에 최저치를 기록함.
 - 수도권 주택 착공 면적의 경우 전년 동월 대비 30.4% 감소하였으며, 지방 또한 44.4% 감소해 부진하였음.
- 비주거용 착공 면적은 교육·사회용을 제외한 나머지 공종이 모두 부진하여 전년 동월 대비 7.8% 감소한 535.6만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 3.4% 증가하여 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 상업용과 공업용이 각각 1.9%, 14.0% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속하였으며, 기타 착공 면적 또한 12.1% 감소했음.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 1~10월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 3.3% 증가한 8,358.0만㎡로 10월 누적 면적으로 9년 만에 최대치를 기록함.
 - 주거용이 3,345.7만㎡로 10.6% 증가하였으나, 비주거용이 5,012.3만㎡로 1.0% 감소하였음.

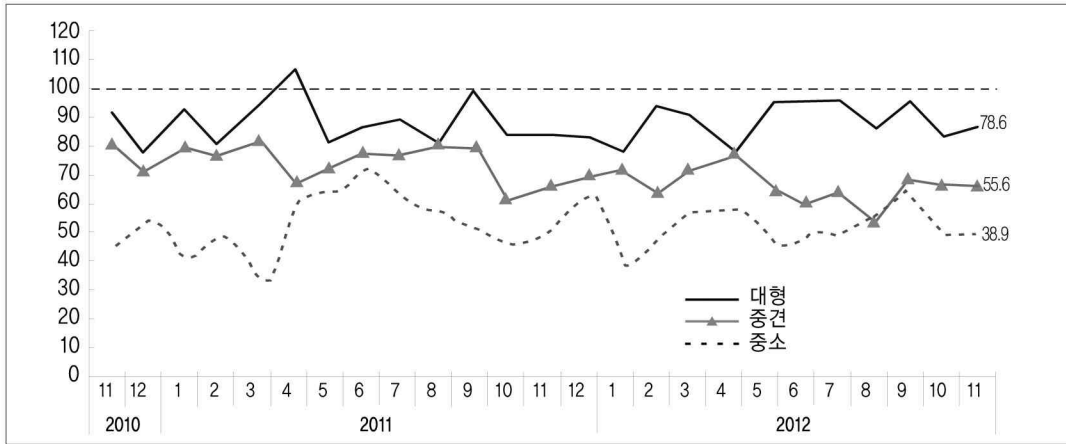
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 매우 소폭(0.2p) 하락한 58.7을 기록함.
 - 이로써 CBSI는 2개월 연속 하락하였으며, 특히 2010년 8월의 50.1 이후 2년 3개월 만에 최저치를 다시 경신함.
 - CBSI는 지난 9월에 9·10대책 발표, 계절적 요인 등에 힘입어 2012년 들어 최고치인 70.6을 기록한 이후 전월인 10월에는 전월 대비 11.7p 다시 하락해 58.9를 기록함.
 - 통상 전월에 CBSI 낙폭이 크고 지수 자체가 저조한 경우에는 기저효과로 통계적 반등을 보이는 경우가 많은데, 11월에는 CBSI가 전월 대비 추가적으로 소폭 하락했음.

**2012년 11월 CBSI,
전월 대비 0.2p 하락한
58.7 기록**

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 이는 그만큼 현재 건설업체의 체감경기 침체 수준이 매우 심각하다는 것을 나타내며, 또한 9·10대책의 본격적 시행, 연말 공공공사 발주 증가 시작 등이 건설업체의 체감경기 회복을 견인하지 못한 것으로 판단됨.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 전월 대비 소폭 상승했고, 중견 및 중소 업체 지수는 전월에 비하여 하락함.
 - 대형 업체 지수는 지난 10월에 전월 대비 14.8p나 하락한 76.9를 기록하며, 6개월 만에 다시 80선 아래로 하락했는데, 11월에도 전월에 비해 1.7p 상승한 78.6에 그치며 여전히 80선 아래에 머물.
 - 중견 업체 지수는 전월 대비 2.1p 하락한 55.6을 기록해 2개월 연속 지수가 하락함. 최근 중견 업체의 유동성 위기 지속 영향으로 중견 업체 지수가 저조한 흐름을 지속함.
 - 중소 업체 지수 역시 전월에 비하여 0.4p 하락해 지수가 2개월 연속 하락하며 38.9를 기록함. 그 결과 중소 업체 지수가 올 1월의 36.8을 제외하고 가장 낮은 수치를 기록하며 부진함.

업체 규모별로
중견·중소 업체 하락

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

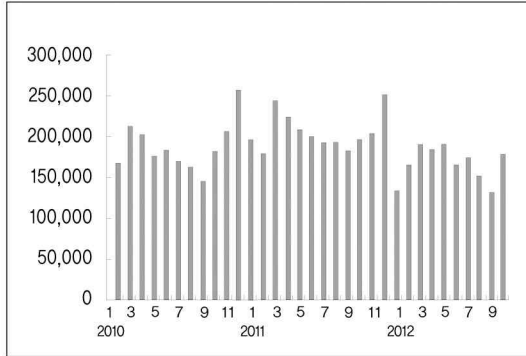
- 2012년 10월 전국 토지 거래량은 17만 2,385필지로 전월 대비 29.6% 증가, 전년 동월 대비 6.2% 감소함.
 - 면적 기준으로는 132.0km²가 거래돼 전월 대비 14.8% 증가한 반면 전년 동월 대비로는 4.3% 감소함.
 - 10월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 18만 3,145필지의 94.1% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월비 35.3% 증가한 데 비해 전년 동월 대비로는 4.9% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 1.1%, 전년 동월 대비 7.6% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 개발제한구역(-0.5%)을 제외한 모든 용도에서 증가함. 전월 대비 주거지역 40.0%, 상업지역 32.2% 증가함.
- 거래 원인별로는 교환(-0.7%) 및 기타(-15.3%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에 서 전월 대비 증가함. 매매(34.8%), 판결(54.6%), 증여(40.0%), 분양권(19.35)은 증가함.
- 거래 주체별로 법인의 토지 구매가 감소한 가운데 개인과 기타 거래가 증가함. 개 인 35.3%, 기타 2.4% 증가, 법인 12.0% 감소함.

작년 10월 토지 거래,
전월 대비 늘었으나
전년 동월 대비로는
여전히 감소

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

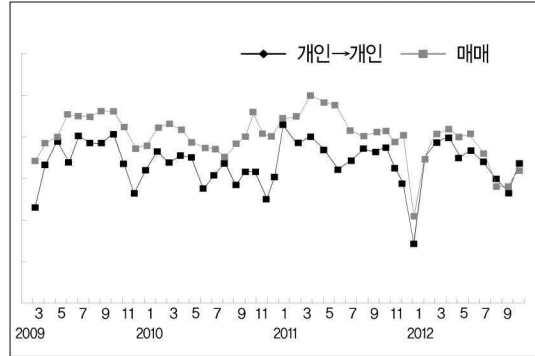
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2011년		2012년										
	3분기	4분기	1분기	2분기				3분기				4분기	
					4월	5월	6월		7월	8월	9월		10월
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	182,381	185,679	162,801	451,008	167,463	150,481	133,064	172,385	
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	390,612	137,276	134,682	118,540	315,622	120,293	105,044	90,285	124,640
	비 중	72.9	71.3	70.4	73.6	75.3	72.5	72.9	70.0	71.8	69.8	67.9	72.3
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	138,800	139,167	122,314	316,405	122,189	102,982	91,234	122,941
	비 중	75.8	75.2	71.6	75.4	76.1	75.0	75.1	70.2	73.0	68.4	68.6	71.3

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶ 토지 가격

주거용지 가격,
작년 10월 들어
상승세로 전환

- 2012년 10월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.06% 상승하며, 24개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.01%), 인천(0.03%), 경기(0.06%) 모두 상승함.
 - 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.16%)와 동탄2 신도시 개발 효과의 화성시(0.14%)가 장기간의 상승세를 유지하고 있으며, 그 외에 가재울 뉴타운 지역인 서울 서대문구(0.06%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 비수도권 지역은 세종특별자치시(0.34%)가 3개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년						2012년									
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
월별	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.12	0.12	0.11	0.10	0.07	0.03	0.02	0.06
누계 (전년 말 대비)	0.69	0.78	0.87	0.97	1.07	1.17	0.09	0.18	0.30	0.41	0.53	0.63	0.69	0.72	0.75	0.81

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

였으며, 그 외 지역 모두 상승세를 지속함.

- 세종시는 중앙 행정기관 이전 본격화와 더불어 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속되고 있음.
- 강원(0.14%)은 「동계올림픽특별법」 시행령 제정 및 올림픽특구 지정 추진 등으로 평창군(0.22%)을 중심으로 상승세를 보임.

- 용도 지역별로는 주거지역(0.03%)의 2개월 연속 하락세가 2012년 10월 들어 상승세로 전환됨. 계획관리지역(0.13%)은 여전히 높은 상승률을 이어가고 있음.
 - 이용 상황별로는 주거용 대지(0.01%)의 3개월 연속 하락세가 상승세로 전환되며, 모든 용도 지역에서 상승함(전 0.11%, 답 0.08%).

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

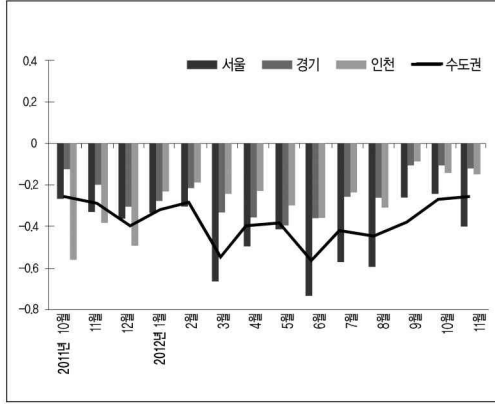
- 2012년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.28% 하락함으로써 21개월 연속으로 하락세가 이어지고 있음. 하락폭은 소폭 확대됨.
 - 서울(-0.41%), 인천(-0.15%), 경기(-0.13%) 모두 하락한 가운데 서울의 하락폭이 크게 확대되었으며 인천, 경기는 소폭 확대됨.
 - 시군구별로는 서울 강동구(-0.87%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강남구(-0.82%) · 서초구(-0.56%) · 노원구(-0.51%), 인천 동구(-.51%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 평택시(0.15%) · 안성시(0.05%)는 소폭

수도권 집값,
전반적인 하락세 속
재건축 아파트가
하락세 주도

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

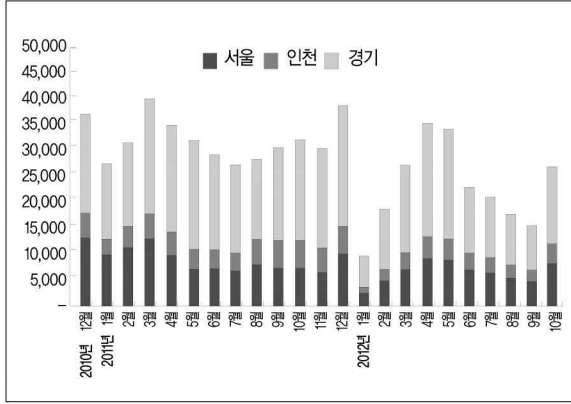
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

상승함.

- 규모별로는 일반 아파트가 소형 0.15%, 중형 0.23%, 대형 0.28% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 1.29%, 중형 0.95%, 대형 0.41% 하락함. 소형 재건축 아파트가 가장 큰 폭으로 하락함.

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.77% 하락하며, 21개월 연속으로 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 확대됨.
 - 서울 광진구(-5.28%) · 노원구(-2.74%) · 강남구(-1.31%) · 강동구(-1.10%), 경기 남양주시(-3.46%)에서 1% 이상 하락함.

작년 10월 거래량, 전월 대비 증가세로

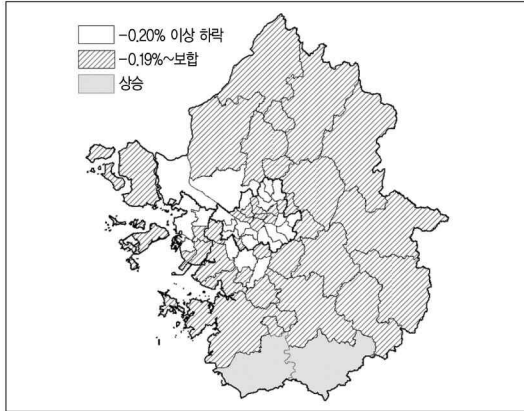
- 10월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 10월 평균 대비 21.3% 감소함.
 - 10월 주택 매매 거래량은 2만 5,851호로 전월 대비 74.9% 증가, 전년 동월 대비 17.5% 감소함. 전월 대비 서울 82.5%, 인천 53.8%, 경기 77.1% 증가함.
 - 지난 6개월 연속 감소세가 증가로 전환됨.

전세가격, 6개월 연속 상승

- 11월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.25% 상승하며, 전월과 비슷한 수준을 유지함.
 - 6개월 연속 상승하고 있음. 대부분 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.38~1.69%의 변동률을 보임(서울 0.44%, 인천 0.12%, 경기 0.06%).
 - 서울 서초구(1.69%)가 전월에 이어 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그

2012년 11월 수도권 매매가격 변동률

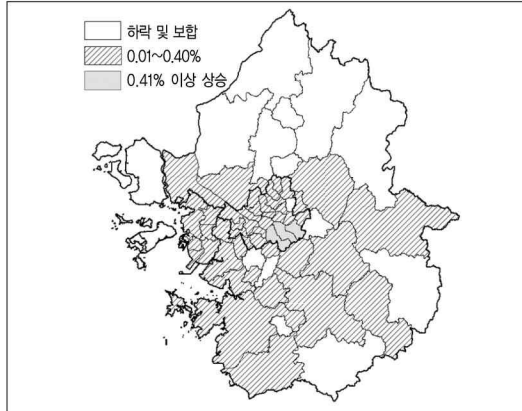
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 11월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

외 상승 지역은 0.02~0.66% 수준을 보임. 반면, 서울 중랑구(-0.08%), 인천 중구(-0.31%), 경기 의왕시(-0.38%)·안양시(-0.18%)·의정부시(-0.04%)·양주시(-0.045)는 하락함.

- 규모별로는 소형 0.19%, 중형 0.28%, 대형 0.24% 상승함.

▶▶ 광역시/지방 시장

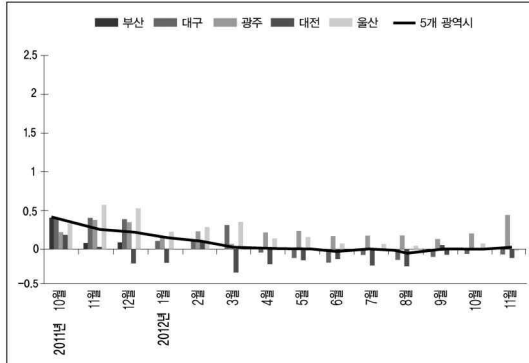
- 2012년 11월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.05% 상승함.
 - 대전(-0.13%), 부산(-0.09%)은 8개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(-0.04%)도 하락함. 반면, 대구(0.43%)와 광주(0.03%)는 상승함. 대전 서구(-0.29%)가 가장 높은 하락률을 기록했고, 대구 달성군(0.85%)은 가장 높은 상승률을 보임.
 - 중형 중심의 상승세(소형 0.03%, 중형 0.07%, 대형 0.02%)
- 전세가격은 전월 대비 0.32% 상승하며 6개월 연속 상승함. 상승폭은 확대됨.
 - 5개 광역시 모두 상승함(부산 0.01%, 대구 0.62%, 광주 0.16%, 대전 0.80%, 울산 0.05%). 광역시 시군구의 대부분이 상승한 가운데 부산 중구(3.64%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.28%, 중형 0.39%, 대형 0.24% 상승함.

지방 광역시
매매가격 상승,
거래량도 증가

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

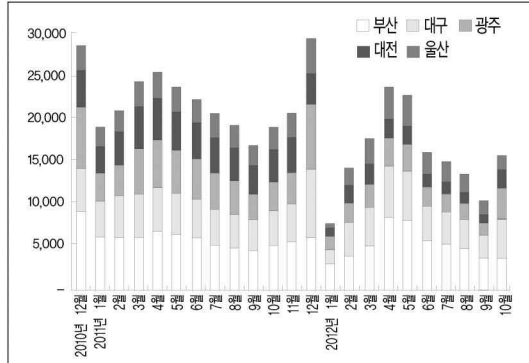
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



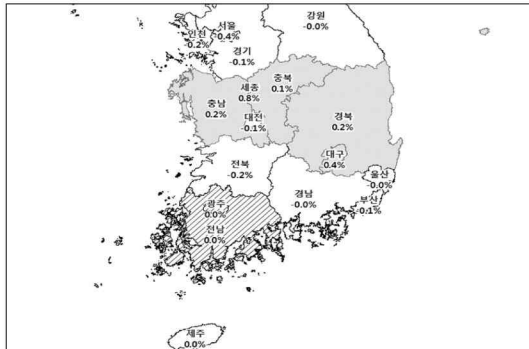
자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 10월 거래량은 1만 7,325호로 전월 대비 64.7% 증가, 전년 동월 대비 8.6% 감소함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 66.4%, 대구 65.5%, 광주 71.5%, 대전 79.2%, 울산 58.9% 증가함.
- 11월 기타 지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함. 세종(0.77%), 경북(0.19%), 충남(0.19%), 충북(0.11%), 전남(0.01%), 제주(0.00%), 강원(-0.02%), 경남(-0.04%), 전북(-0.19%) 순임.
 - 전월에 이어 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충북의 제천시(0.80%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 익산시(-0.88%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.01% 감소, 중형과 대형은 각각 0.07%, 0.01% 상승

기타 지방의
매매 및 전세 가격,
전반적인 보합세

2012년 11월 매매가격 변동률

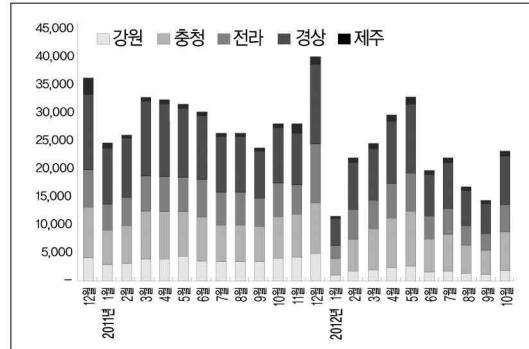
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 전세가격은 전월비 0.17% 상승하였으며, 상승폭은 2011년 12월 이후 10개월 연속 둔화됨. 세종(2.18%), 충남(0.55%), 충북(0.16%), 경북(0.14%), 강원(0.12%), 경남(0.10%), 전남(0.01%), 전북(0.00%), 제주(0.00%) 순임.
 - 3개월 연속으로 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충북 제천시(1.10%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 익산시(-0.89%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 중형 강세가 전월에 이어 지속됨(소형 0.12%, 중형 0.19%, 대형 0.16%).

- 10월 거래량은 2만 3,050호로 전월 대비 58.4% 증가, 전년 동월 대비 17.8% 감소함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 특히, 전라권은 68.5% 증가함. 전년 동월 대비로는 제주권(12.7%)을 제외한 모든 권역이 감소했으며, 전라권(-35.4%)이 가장 큰 폭으로 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~10월까지 주택 건설 인·허가 실적은 41만 301호로 전년 동기 대비 14.2% 증가하여 전월에 비해 증가세가 크게 축소됨.
 - 1~10월 공공부문 인·허가 실적은 2만 5,262호로 전년 동기 대비 15.3%, 민간부문은 38만 5,039호로 14.1% 증가함.
 - 10월 한 달 동안의 실적은 3만 6,908호로 전년 동월 대비 38.5%, 전월 대비 29.3% 감소함. 경기(1만 640호), 서울(6,806호), 세종(3,656호), 경남(3,146호)에서 다수의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로, 민간 분양 38만 3,031호(93.4%), 공공 임대 1만 1,952호(2.9%), 공공 분양 1만 1,369호(2.8%), 민간 임대 2,008호(0.5%), 국민 임대 1,941호(0.5%)의 순임.

- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 4.7% 증가하며 증가폭이 크게 축소됨. 공공부문 실적이 58.9% 줄어들며 감소세를 지속한 데 비해 민간부문은 8.4% 증가함.

- 1~10월까지 전년 동기 대비 기타 광역시는 4.6%, 기타 지방은 33.1% 늘어 증가세

2012년 1~10월 인허가,
전년 동기 대비
14.2% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~10월 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 1~10월	410,301	181,371	68,944	159,986	25,262	3,926	3,487	17,849	385,039	177,445	65,457	142,137
2011년 1~10월	359,279	173,180	65,934	120,165	21,915	9,554	3,159	9,202	337,364	163,626	62,775	110,963
전년 대비 증감률	14.2	4.7	4.6	33.1	15.3	-58.9	10.4	94.0	14.1	8.4	4.3	28.1

주 : 2012년 7월부터 분류되고 있는 세종특별자치시는 기타 지방으로 분류 ; 자료 : 국토해양부.

2012년 1~10월 주택 유형별 주택 건설 실적

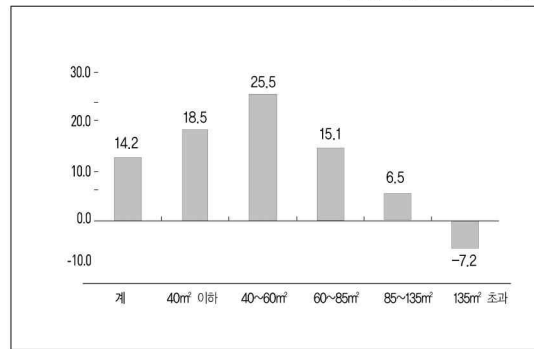
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~10월	전년비 증감률	2012년 1~10월	전년비 증감률
총계	235,254	13.7	175,047	14.8
수도권	94,698	-3.2	86,673	15.0
서울	31,031	9.1	36,290	12.7
인천	16,669	-19.7	4,521	-50.4
경기	46,998	-3.2	45,862	34.5
지방	140,556	28.9	88,374	14.7

자료 : 국토해양부.

2012년 1~10월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

전년 동기 대비
기타 광역시 4.6%,
기타 지방 33.1% 증가

축소 양상이 지속됨.

- 기타 광역시의 민간은 4.3% 증가하며 증가세가 크게 둔화되었고, 공공부문은 10.4% 증가함.
- 대전(-62.3%), 대구(-10.1%), 울산(-3.9%) 등은 감소세를 지속한 반면, 광주(68.8%)와 부산(24.0%)은 증가세가 이어짐.
- 기타 지방은 공공(94.0%), 민간(28.1%) 모두 증가함. 증가폭은 모두 축소됨.

전년 동기 대비
아파트 13.7%,
아파트 외 14.8% 증가

- 아파트 인허가 실적은 23만 5,254호로 전년 동기 대비 13.7% 증가함.
 - 수도권에서는 인천(-19.7%)과 경기(-3.2%)가 감소하였으나 서울은 9.1% 증가함. 기타 지방은 2.1%, 기타 광역시는 47.3% 늘어나 기타 지방에서 큰 폭으로 증가함. 특히, 세종, 충북, 전북에서 전년 동기 대비 100% 이상 증가함.
- 아파트 외 실적은 17만 5,047호로 전년 동기 대비 14.8% 증가함.
 - 수도권 15.0%, 기타 광역시 9.7%, 기타 지방 16.6% 증가함.

- 규모별로는 초대형(135㎡ 초과)을 제외하고 모든 규모의 상승세가 이어지고 있으며 국민주택(85㎡ 이하)에서 30.8%의 증가세

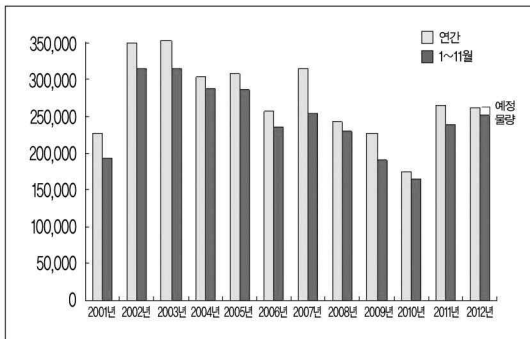
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 2012년 11월 분양 물량은 3만 4,000여 호로 전년 동월 대비 8.6% 감소, 전월 대비 4.0% 증가함.
 - 예년(2001~11년 평균) 11월 대비 0.2% 감소해 예년 수준을 유지함. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 15.9%, 중형(60~85㎡) 72.4%, 대형(85㎡ 초과) 11.7% 수준으로 중형 중심으로 분양이 이루어짐.
- 11월 수도권 분양 물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 27.3%, 전월 대비 9.3% 증가함.
 - 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 11월 대비로는 11.3% 증가함.
- 11월 지방 분양 물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 28.9%, 전월 대비 0.9% 감소함.
 - 지방 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 11월 대비로는 9.1% 감소함.

작년 11월 분양시장, 전월비 수도권 증가, 지방은 감소

2012년 1~11월 분양 물량 추이(전국)

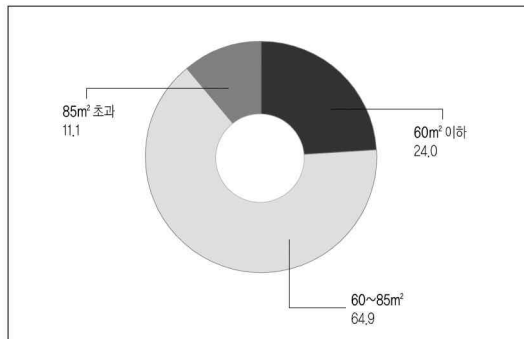
(단위 : 호)



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

2012년 1~11월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

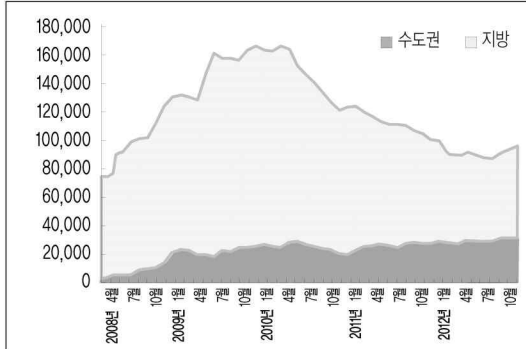


자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

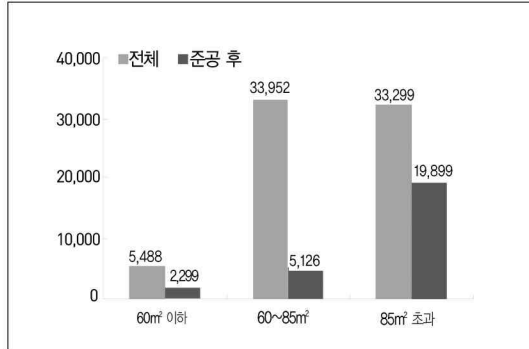
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 10월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 2012년 12월 분양 예정 물량은 수도권, 지방 모두 5,000여 호에 불과하여 전국적으로는 1만여 호의 분양이 예정되어 있음.
- 미분양 주택은 최근 4개월 연속 증가하였고, 2012년 10월 현재 전월 대비 1,187호 증가하여 7만 2,739호를 기록함.
 - 가격 하락세 지속과 함께 세제 혜택을 받기 위한 미분양 신고가 증가하여 미분양이 지속적으로 증가하고 있는 것으로 판단됨.
- 전월 대비 수도권이 2,410호(8.0%) 증가하였으나 지방은 1,223호(-2.9%) 감소함.
 - 수도권의 전체 미분양 물량은 3만 2,448호로 6개월 연속 증가세임. 반면, 지방의 미분양 물량은 4만 291호로 4개월 만에 감소함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 113호(-0.4%) 감소하여 2만 7,324호를 기록함. 준공 후 미분양은 수도권 1,072호 증가, 지방 1,185호 감소함.
- 규모별로 중형(60~85㎡)은 1,490호가 증가하였으나 소형과 대형은 감소함.
 - 수도권의 중형(60~85㎡) 미분양이 1,813호, 대형(85㎡ 초과) 772호 증가하여 증가세를 견인함.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하)은 175호 감소하였고 준공 후 소형(60㎡ 이하)도 23호 감소함.

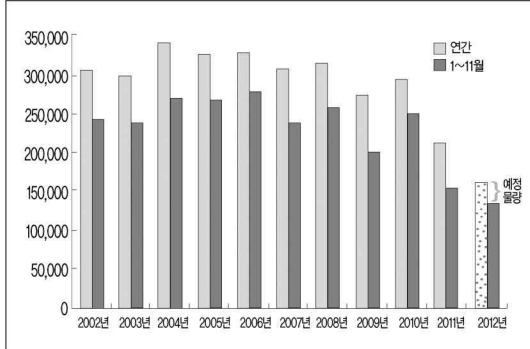
미분양,
4개월 연속 증가세

수도권 중형(60~85㎡)
가장 큰 폭으로 증가

건설경기동향

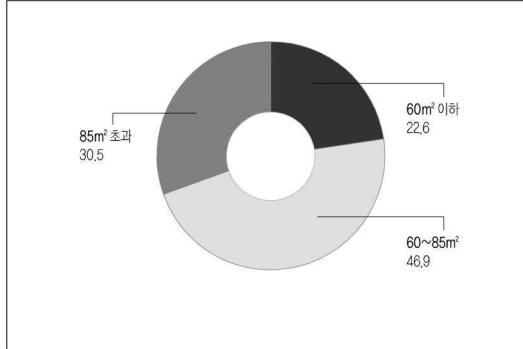
2012년 1~11월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~11월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 2012년 1~11월 아파트 입주 물량은 14만 5,000여 호로 전년 동기 대비 24.2% 감소하며 감소폭이 확대됨. 예년(2001~11년 평균) 1~11월 대비로는 44.0% 감소
- 1~11월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 18.6%, 지방 31.2% 감소함. 예년 1~11월 대비로는 수도권 38.8%, 지방 50.3% 감소한 수준임.
 - 서울 53.1%, 경기 14.1% 감소하였고 인천 24.3% 증가함. 서울은 감소폭이 확대되었고 인천은 증가폭이 확대됨. 광주(-72.3%), 대구(-53.0%), 대전(-44.1%)은 감소세가 확대되었고, 부산(25.7%)과 울산(53.4%)은 증가세를 유지함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 54.7%, 중형(60~85㎡) 5.9%, 대형(85㎡ 초과) 5.3% 감소함.
- 2012년 12월 입주 예정 물량은 수도권 2만여 호, 지방 8,000여 호로 전국적으로는 2만 8,000호 수준의 입주가 예정되어 있음.

작년 1~11월
아파트 입주,
전년 동기 대비
24.2% 감소

4. 정책 동향

- 보상 평가시 시도지사의 감정평가업자 추천 절차 마련(2012. 11. 30, 국토해양부) CERIK

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2012. 7월	8월	9월	10월	11월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	18.6	-28.8	-16.3	-19.1	-	
		토 목	-3.6	-47.1	-20.7	-34.4		
		건 축	39.8	-21.1	-14.7	-11.8		
		공 공	27.1	-6.4	-37.9	-10.4		
		토 목	22.1	-29.6	-37.5	-45.2		
		건 축	39.8	39.5	-38.1	54.6		
	민 간	합 계	13.7	-35.7	-0.1	-23.8		
		토 목	-33.1	-66.7	0.3	-7.9		
		건 축	39.8	-28.8	-0.3	-26.5		
		건축 허가	합 계	9.4	-27.3	1.4		-21.7
			주 거	11.2	-37.4	-6.3		-15.8
			비주거	8.2	-18.7	8.9		-26.1
동행 지표	기성	합 계	1.5	-6.8	-3.3	-10.2	-	
		공 공	-4.5	-9.3	-2.1	-27.3		
		민 간	3.4	-5.1	-1.8	-14.0		
	건축 착공	합 계	18.6	3.4	-1.5	-23.0		
		주 거	24.5	12.5	17.5	-39.2		
		비주거	15.5	-2.6	-12.7	-7.8		
	CBSI	총 합	65.7	59.0	70.6	58.9		58.7
		대 형	92.9	80.0	91.7	76.9		78.6
		중 견	56.0	46.2	61.5	57.7		55.6
		중 소	44.8	49.1	56.4	39.3		38.9
		서 울	79.4	63.8	80.5	69.9		69.6
	지 방	45.2	51.6	56.5	43.2	42.5		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	99,976	100,000	100,059	-	0.1%	1.0%
	토지 거래량(필지)	150,481	133,064	172,385	-	29.6%	-6.2%
주택 시장	아파트 매매가격지수	234.02	233.46	233	232.39	-0.3%	-3.1%
	아파트 전세가격지수	243.84	244.96	246.21	246.93	0.3%	2.4%
	중위 주택가격(만원)	23,835	23,785	23,679	23,617	-0.3%	-1.5%
	주택매매 거래량(호)	47,866	39,806	66,411	-	66.8%	-15.2%
	분양 물량(호)	34,780	28,726	28,730	-	0.0%	-40.4%
	미분양 물량(호)	69,511	71,552	72,739	-	1.7%	9.4%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 6월	7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.76	4.64	4.41	4.29	4.23	-0.06%p	-0.78%p
주택담보대출 규모(십억원)	310,437	310,820	311,576	311,547	312,101	0.2%	3.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.74	0.83	0.91	0.86	0.94	0.08%p	0.28%p

주 : 1) 토지 거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트 거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출 금리는 예금은행 기준 평균 주택담보대출 연리(%) , 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체 은행의 주택담보대출 연체율 기준.

2) 토지가격지수 2012. 9. 1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1 = 100임.

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