

건설경기동향

건설경기

- 올 6월 국내 건설 수주, 공공과 민간 호조로 전년 동월 대비 1.1% 증가한 13조 1,331억원 기록
- 6월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 8.8% 증가한 1,201.0만㎡ 기록
- 6월 건설 기성, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 14.7% 감소한 8조 333억원 기록
- 7월 건설기업경기실사지수(CBSI), 전월비 1.9p 상승한 65.7 기록

부동산경기

- 6월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 올라 20개월 연속 상승, 거래량은 급감
- 7월 수도권 아파트 매매가 전월비 0.26% 떨어지며 하락세 지속, 지방 광역시도 하락세 속 거래량 급감
- 1~6월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 35.3% 증가
- 7월 전국 분양 물량, 전월 대비 7.1% 증가
- 1~7월 입주 물량, 전년 동기 대비 17.0% 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 6월 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 1.1% 증가한 13조 1,331억원을 기록, 지난 3~4월에 감소한 이후 두 달 연속 증가세를 지속함.
 - 공공부문은 주거용 건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 3.1% 증가하였으며, 민간 부문은 토목 수주의 높은 실적으로 인해 0.3% 증가하였음.
 - 결국, 국내 건설 수주는 지난 3~4월 각각 7.2%, 10.8% 감소해 부진하였지만, 지난 5월 0.6% 증가한 이후 6월에도 1.1% 증가하여 두 달 연속 증가세를 지속함.
- 6월 공공 수주는 토목과 비주거용 건축 수주가 감소하였으나, 주거용 건축 수주가 급등해 전년 동월 대비 3.1% 증가한 3조 9,667억원을 기록함. 2009년 이전에 통상 6월 수주가 3조원 미만이었던 것을 감안하면 금액상으로 매우 양호한 실적인 것으로 판단됨.
 - 공공 토목 수주는 철도 및 도로 관련 발주가 증가했으나 항만 및 발전·송전 관련

2012년 6월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
1.1% 증가

2012년 6월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2012년 6월	13,133.1	3,966.7	2,220.7	1,746.1	9,166.4	4,068.4	5,097.9	6,289.1	6,844.0	3,735.5	3,108.4
증감률	1.1	3.1	-10.6	28.0	0.3	58.8	-22.5	24.7	-13.9	-1.4	-25.2
2012년 1~6월	54,815.4	15,237.5	9,945.5	5,292.1	39,577.9	11,482.2	28,095.7	21,427.6	33,387.9	17,333.3	16,054.4
증감률	9.7	5.2	7.5	1.1	11.6	36.4	3.8	21.2	3.4	15.5	-7.1

자료 : 대한건설협회.

건설경기

시설을 비롯한 여타 공종의 부진으로 전년 동월 대비 10.6% 감소한 2조 2,207억 원을 기록함.

- 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 부진하였으나 주거용 건축 수주가 급등해 전년 동월 대비 28.0% 증가한 1조 7,461억원을 기록함.
- 공공 주택 수주는 지난 5월 LH공사 발주 위축으로 5월 수주로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최저치인 247억원에 불과하였음. 6월에는 수도권과 나주, 대구 등에서 LH공사의 발주가 증가해 전년 동월 대비 144.7% 급등한 8,989억원을 기록, 6월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.
- 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 15.0% 감소한 8,471억원을 기록, 6월 연 속 감소세를 지속함.

- 6월 민간 수주는 건축 수주가 부진하였으나, 토목 수주가 민간 발전시설 증가의 영향으로 호조를 보여 전년 동월 대비 0.3% 증가한 9조 1,664억원을 기록함.

- 민간 토목 수주는 발전시설 증가와 민자 사업 등의 영향으로 전년 동월 대비 58.8% 증가함. 6월 실적으로는 역대 최대 실적이며 월간 실적으로는 역대 두 번째로 높은 4조 684억원을 기록함.
- 민간 건축 수주는 주택과 비주거용이 모두 감소하여 전년 동월 대비 22.5% 감소한 5조 979억원을 기록함.
- 주택 수주는 지난 5월 증가했던 재건축·재개발 수주가 6월에는 부진한 데 따른 결과로 전년 동월 대비 17.1% 감소한 2조 8,366억원을 기록함.
- 비주거용 건축 수주는 사무실 및 공장 등 민간 기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 28.4% 감소한 2조 2,613억원을 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 올 6월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 관공서 수주를 제외하고 모두 감소해 부진했던 것으로 나타남.
- 주택 수주는 공공부문이 양호하였으나, 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 1.6% 감소함.
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 5.9% 감소한 1조 3,041억원을 기록함.
- 공장 및 창고 수주는 올 들어 가장 부진한 3,729억원을 기록, 전년 동월 대비 71.9% 급감함.

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	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012년 6월	3,602.8	1,304.1	372.9	709.9	64.2	527.0	625.8	126.1	439.3	1,970.5	1,681.4
증감률	-1.6	-5.9	-71.9	88.5	-63.9	119.0	204.5	-8.7	74.0	10.7	6.2
2012년 1~6월	16,318.5	5,530.8	2,876.3	3,743.6	550.0	2,468.9	808.9	408.6	1,811.9	6,212.5	5,407.4
증감률	16.2	0.7	-8.7	32.8	-54.0	64.3	-56.2	-14.0	18.7	117.9	5.3

자료 : 통계청.

- 관공서 수주는 군 시설 및 병원 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 88.5% 증가한 7,099억원을 기록함.

● 토목 공종의 경우 대부분 증가한 것으로 나타남.

- 도로 및 교량 수주는 지난해 수주가 부진한 데 따른 기저효과 및 민자 사업의 영향으로 전년 동월 대비 119.0% 급등한 5,270억원을 기록함.
- 철도 및 궤도 수주는 지난 5월 실적으로 최근 6년래 가장 부진한 427억원에 그쳤으나, 6월에는 올 들어 가장 높은 실적인 6,258억원을 기록, 전년 동월 대비 204.5% 급등함.
- 상하수도 수주는 전년 동월 대비 8.7% 감소한 1,261억원을 기록함.
- 토지조성 수주는 산업단지 수주에 힘입어 전년 동월 대비 74.0% 증가한 4,393억원을 기록함.
- 발전 및 송전 수주는 장문 복합화력, 포스코에너지의 LNG 7, 8, 9호기 등 민간 발전시설 발주 증가로 6월 실적으로는 역대 최대 금액인 1조 9,705억원을 기록, 전년 동월 대비 10.7% 증가함.
- 기계설치 수주는 반도체 및 석유화학 시설 증대의 영향으로 전년 동월 대비 6.2% 증가한 1조 6,814억원을 기록해 6월 실적으로는 역대 최대 규모를 기록함.

토목 공종 :

발전 및 송전, 기계설치
매우 양호

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 6월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 44.1% 감소한 1조 632억원을 기록, 2개월 연속 증가세를 마감함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 27.1% 감소한 5,840억원을 기록함.

2012년 6월

재건축·재개발

44.1% 감소

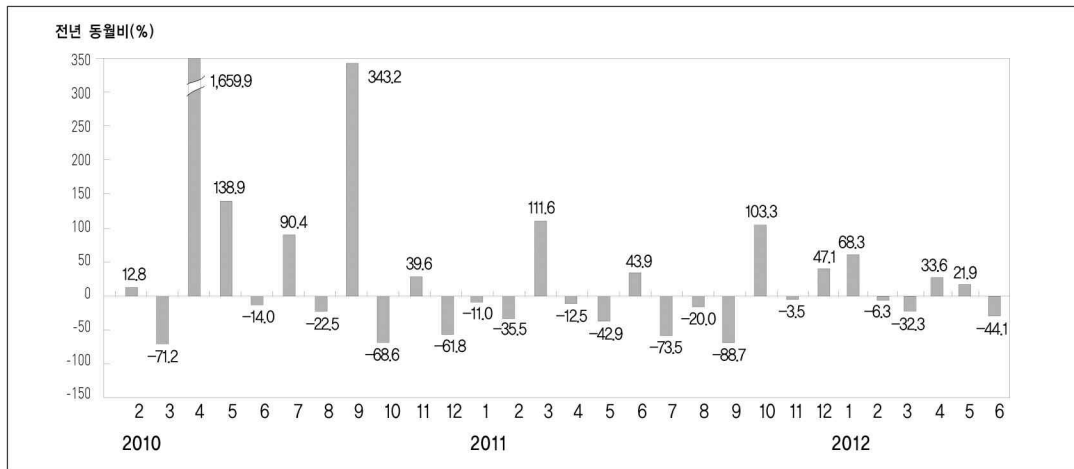
건설경기

2012년 6월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 6월 증감률	-27.1	-56.4	-44.1
2012년 1~6월 누적 증감률	21.8	-8.3	1.5

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

- 재개발 수주는 전년 동월 대비 56.4% 감소한 4,792억원을 기록, 지난 5월에 이어 두 달 연속 감소함.

● 1~6월 누적 수주는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 6조 8,391억원이었지만, 지난 2002~11년 6월 누적치 평균이 7조원대인 것을 감안할 때 예년보다 다소 부진한 실적을 기록함.

- 재건축 수주는 전년 동기 대비 21.8% 증가한 2조 6,727억원을 기록함.

- 재개발 수주는 전년 동기 대비 8.3% 감소한 4조 1,664억원을 기록함.

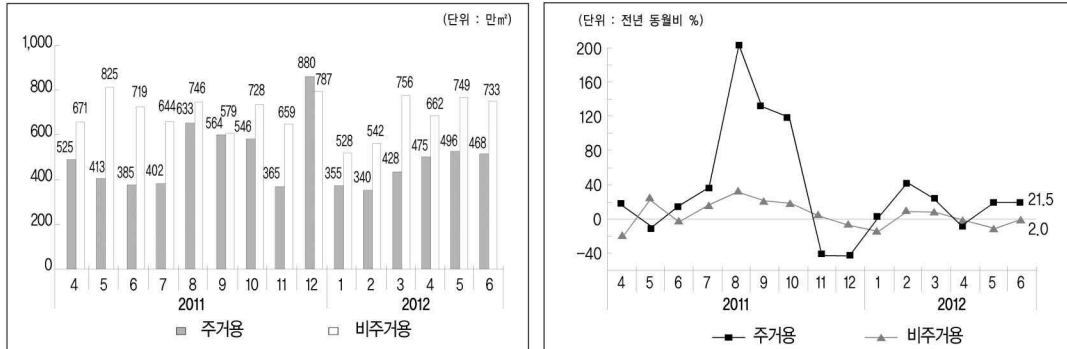
▶▶ 건축허가면적

● 2012년 6월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 8.8% 증가한 1,201.0㎡를 기록, 두 달 연속 증가함.

- 건축허가면적은 지난 4월에 전년 동월 대비 4.9% 감소해 부진하였으나, 다음 달

6월 건축허가,
전년 동월비 8.8% 증가

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

인 5월 들어 0.5% 증가하였으며, 6월에도 8.8% 증가하여 두 달 연속 양호한 모습을 보임.

- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방의 아파트 허가 면적 증가로 전년 동월 대비 21.5% 증가한 468.1만㎡를 기록함.
 - 주거용 건축허가면적 중 수도권 아파트 허가 면적은 올 들어 두 번째로 높은 117.3만㎡로 전년 동월 대비 6.4% 증가하였음.
 - 지방의 경우도 전년 동월 대비 146.6% 증가한 163.2만㎡를 기록해 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외하고 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 2.0% 증가한 733.0만㎡를 기록, 석 달 만에 다시 반등함.
 - 세부적으로 교육·사회용과 기타 허가 면적은 각각 40.1%, 6.2% 감소하였으나, 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 2.0%, 17.7% 증가하였음.
- 2012년 1~6월 누적 허가 면적은 전년 같은 기간에 비하여 4.5% 증가한 6,532.6만㎡를 기록함.
 - 비주거용은 3,969.5만㎡로 0.4% 감소하였으나, 주거용이 2,563.1만㎡를 기록해 13.2% 증가하였음.

건설경기

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

2012년 6월 건설기성,
전년 동월 대비
14.7% 감소

- 2012년 6월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 14.7% 감소한 8조 333억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 11.3% 감소하였으며, 민간기관 또한 14.8% 감소하였음.
 - 공종별로 주거용 건축기성이 6월 실적으로 11년래 최저치를 기록, 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월비 17.8% 감소한 4조 986억원을 기록함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월비 19.3% 감소한 2조 754억원으로 6월 실적으로는 11년래 최저치를 기록함.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 16.2% 감소한 2조 232억원을 기록함. 작년 6월보다는 실적이 다소 감소하였으나 6월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목기성은 전년 동월 대비 11.3% 감소한 3조 9,347억원을 기록함. 공종별로 전기기계가 17.0% 증가해 양호했으나, 일반토목과 플랜트가 각각 12.9%, 14.0% 감소해 부진하였음.

2012년 6월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 6월	8,033.3	4,098.6	2,075.4	2,023.2	3,934.7	2,561.4	317.2	984.6	3,354.7	4,243.7	414.5	20.5
증감률	-14.7	-17.8	-19.3	-16.2	-11.3	-12.9	17.0	-14.0	-11.3	-14.8	-33.6	-36.1
2012년 1~6월	41,081.9	22,661.2	11,342.0	11,319.2	18,420.7	11,675.4	1,433.4	4,911.0	16,281.1	22,837.1	1,822.5	141.1
증감률	-4.4	-4.6	-5.7	-3.4	-4.3	-6.5	1.6	-3.1	-2.2	-5.0	-15.2	-11.6

자료 : 통계청.

건설투자 추이

구 분		건설투자 금액(조원, 2005년 불변가액)					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
	2/4	38.9	-	-	-	-	-1.4	-	-	-	-
	상반기	67.1	-	-	-	-	-0.2	-	-	-	-

자료 : 한국은행, 2012년 2/4분기 국민계정(속보).

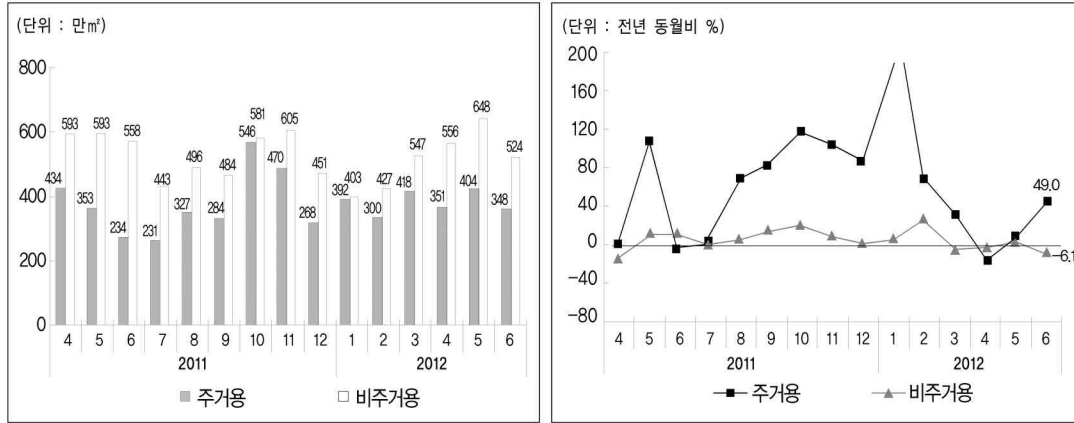
▶▶ 건설 투자

- 건설경기 동행 지표인 건설 투자는 1/4분기에 주거용과 비주거용 건축투자의 증가로 회복할 것 같았으나, 2/4분기에 다시 전년 동기 대비 1.4% 감소함. 유로존 위기 등 경제 불확실성이 증가한 데 따른 영향으로 투자가 감소한 것으로 판단됨.
 - 건설 투자는 7분기 연속 감소한 이후 지난 1/4분기 주거용과 비주거용 건축 투자의 회복세에 힘입어 전년 동기 대비 1.5% 증가, 2년 만에 플러스(+) 증가로 돌아섬.
 - 그러나, 2/4분기에 1.4% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 2003년 2/4분기 37.4조원 이후 2/4분기 실적으로는 9년래 최저치인 38.9조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
 - 올 2/4분기는 그리스, 스페인, 이탈리아 등을 중심으로 유로존의 재정 위기가 재확산되어 경제 주체의 투자 심리가 급격히 위축된 시기로 경기에 민감한 건축 투자가 크게 위축된 것으로 판단됨.
- 결국, 상반기 건설투자는 2/4분기의 부진으로 전년 동기 대비 0.2% 감소한 67.1조원을 기록함.
 - 67.1조원은 상반기 실적으로는 2002년 상반기 63.9조원 이후 10년래 최저치로 상반기 건설경기가 매우 침체된 것으로 판단됨.

2/4분기 건설 투자,
전년 동기 대비
1.4% 감소

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



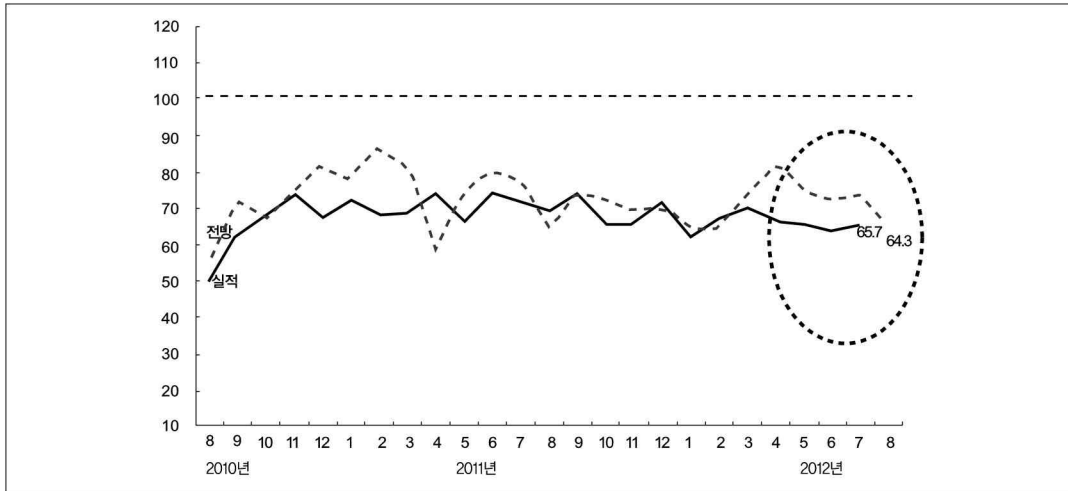
자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축착공면적

- 2012년 6월 건축착공면적은 주거용 착공 면적의 호조로 전년 동월 대비 11.3% 증가한 871.9만m²를 기록, 두 달 연속 증가함.
 - 건축착공면적은 지난 4월 전년 동월 대비 11.7% 감소해 13개월 연속 증가세를 마감하였음. 그러나, 5월에는 11.3% 증가함으로써 한 달 만에 다시 반등하였으며 6월에도 11.3% 증가해 두 달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 아파트 착공 면적의 호조로 전년 동월 대비 49.0% 증가한 348.2만m²를 기록함.
 - 348.2만m²는 6월 실적으로는 2007년 6월 455.1만m² 이후 5년래 최대치로 아파트 착공 면적이 176.8만m²로 전년 동월 대비 184.6% 급등한 데 따른 결과로 판단됨.
 - 아파트 외 주택 착공 면적은 0.1% 감소한 171.4만m²를 기록함.
- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 523.7만m²를 기록함.
 - 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 6.5%, 0.1% 감소하였으며, 교육·사회용과 기타 또한 각각 10.9%, 9.0% 감소함.

6월 건축 착공,
전년 동월 대비
11.3% 증가

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 1~6월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 8.2% 증가한 5,083.7만㎡로 6월 누적치로는 9년 만에 최대치를 기록함. 비주거용이 3,060.2만㎡로 0.1% 감소하였으나, 주거용이 2,023.5만㎡로 23.7% 증가하였음.

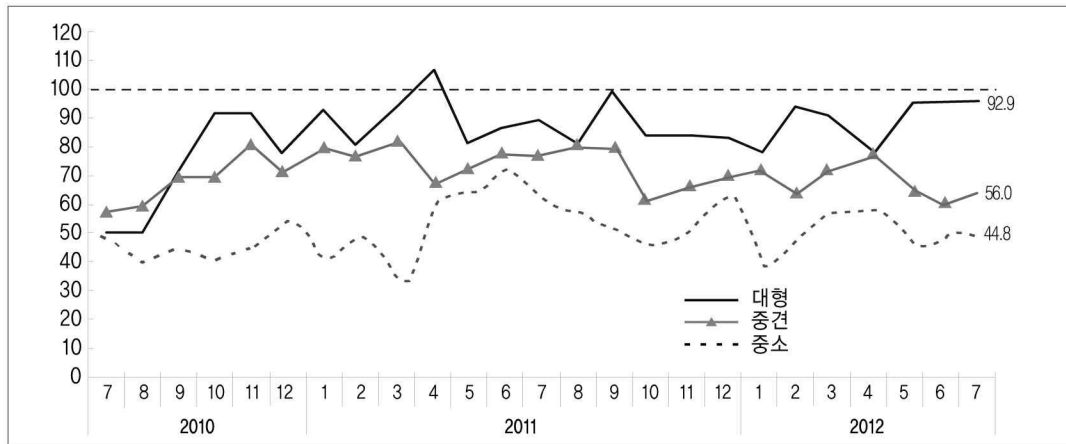
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 올 7월 CBSI는 전월 대비 1.9p 상승한 65.7을 기록함.
 - 이로써 지난 4월 이후 3개월 연속 하락(6.1p 하락)했던 CBSI가 4개월 만에 소폭 상승함.
 - 통상 7월에는 공사 물량이 감소하는 혹서기로 접어들어 따라 CBSI가 하락하는 경우가 많은데, 이번에는 CBSI가 전월비 소폭 상승함.
 - 이는 지난 4월 이후 CBSI가 3개월 연속 하락한 데 따른 통계적 반등 효과 때문으로 판단됨.
 - 업체 규모별 7월 지수를 살펴보면, 실제로 지난 5~6월 동안 큰 폭(22.0p)으로 하락했던 중견 업체 지수만이 상승해 7월 CBSI 상승을 주도했는데, 7월에도 삼환기업이 법정관리를 신청하는 등 중견 업체의 유동성 위기가 지속되었음을 감안할 때 7월 중견 업체의 지수 상승은 대부분 통계적 반등 효과 때문으로 판단됨.

2012년 7월 CBSI,
전월 대비 1.9p 상승한
65.7 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 그러나, 7월 CBSI는 전월비 소폭 상승에도 불구하고 60선 중반에 불과해 건설업체의 체감 경기는 여전히 심각한 수준의 침체를 지속하고 있는 것으로 나타남(7월 CBSI 수치 65.7은 2010년 10월(68.5) 이후 현재까지 2011년 10월(65.4), 2012년 1월(62.3), 5월(65.4), 6월(63.8)을 제외하면 가장 낮음).

업체 규모별로 중견 업체 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견 업체 지수가 전월비 상승해 7월 CBSI 상승을 주도한 반면, 대형 업체 지수는 전월과 동일했고, 중소 업체 지수는 소폭 하락함.
 - 중견 업체 지수는 전월비 6.0p 상승한 56.0을 기록해 7월 CBSI 상승을 주도했는데, 중견 업체의 지수 상승은 대부분 통계적 반등 효과에 기인한 것으로 판단됨.
 - 7월에도 삼환기업이 추가적으로 법정관리를 신청하는 등 중견 업체의 유동성 위기는 여전했는데, 이미 5월 풍림산업, 6월에 우림건설, 벽산건설 등 중견 건설사들이 연달아 법정관리를 신청함에 따라 유동성 위기가 중견 업체 지수에 반영되었고, 중견 업체 지수도 5~6월 동안 22.0p나 급감해 7월에는 통계적 반등 효과가 나타난 것으로 판단됨.
 - 대형 업체 지수는 7월에도 전월과 동일한 92.9를 기록해 체감경기 수준에 큰 변동이 없었음.
 - 중소 업체 지수는 전월비 소폭(0.8p) 하락한 44.8을 기록했는데, 공사 물량이 줄어드는 흑서기로 접어들어 따라 체감 경기 지수가 좀 더 악화된 것으로 판단됨.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

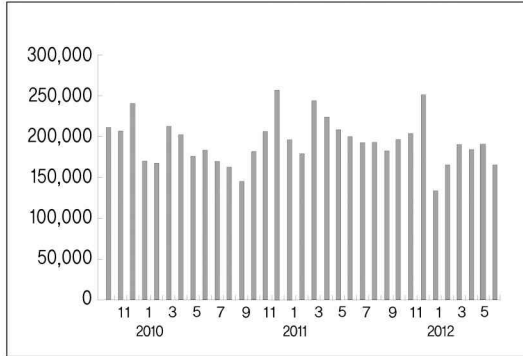
- 2012년 6월 전국 토지 거래량은 16만 2,801필지로 전월 대비 12.3%, 전년 동월 대비 17.2% 감소함.
 - 면적 기준으로는 174.0km²가 거래되어, 전월보다 소폭 증가(0.045km²)하였으나, 전년 동월 대비 6.6% 감소함.
 - 6월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 18만 8,048필지의 86.6% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 12.4%, 전년 동월 대비 19.2% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 4.7%, 전년 동월 대비 9.0% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 모든 용도 지역이 감소하였으나, 면적 기준으로 공업지역(4.4km²)은 전월 대비 44.0% 증가함. 농림지역(-15.4%) 및 자연환경보전지역(21.2%)이 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 판결(12.9%, 1,344필지)을 제외한 모든 거래 원인이 감소함. 매매 거래는 전월 대비 12.1% 감소하였으며, 증여도 20.9% 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 모든 거래 주체의 토지 구매가 감소함.
 - 개인 12.7%, 법인 8.6%, 기타 11.3% 감소

토지 거래,
전월 대비 및
전년 동월 대비 급감

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

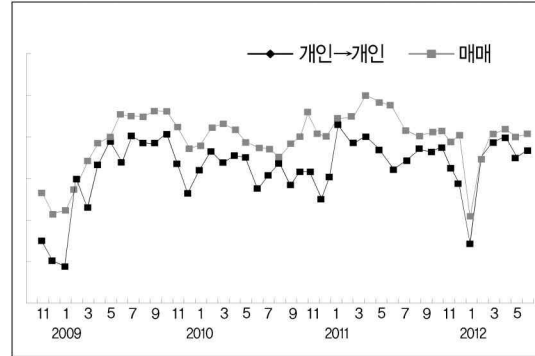
(단위 : 필지)



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			3분기	4분기	5월	6월
						1월	2월	3월				
전체 거래량	566,339	606,507	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	530,861	182,381	185,679	162,801
개인간 거래	거래량	419,697	446,417	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	390,612	137,276	134,682
	비 중	74.1	73.6	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	73.6	75.3	72.5
매매 거래	거래량	434,761	480,692	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	400,281	138,800	139,167
	비 중	76.8	79.3	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	75.4	76.1	75.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

토지가격,
20개월 연속
상승세 지속

- 2012년 6월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 상승하며 20개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 2개월 연속 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.06%), 인천(0.05%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어감. 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.39%)와 도로 접근성 개선 등의 파주시(0.21%)가 높은 상승률을 보임.
- 비수도권 지역 중에서는 강원도(0.16%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 제주특별자치도(0.15%)도 높은 상승률을 보임.

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년										2012년					
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
월별	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	0.10
누계 (전년 말 대비)	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	0.63

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

치도(0.09%)를 제외한 대부분의 지역이 0.1% 이상의 상승률을 보임.

- 강원(0.16%)은 서울~춘천 고속도로 및 ITX 열차 개통 등의 춘천(0.23%)과 동계올림픽 유치의 평창(0.21%)을 중심으로 상승률을 보임. 부산(0.15%)은 강서신도시 개발, 명지오션시티, 화전산업단지 개발 등의 강서구(0.19%)를 중심으로 지속적인 상승세를 보임.

- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.16%)의 상승세가 지난해 7월부터 지속되고 있으며, 그 외 생산관리지역(0.14%) 및 상업지역(0.12%)도 비교적 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(0.17%), 답(0.13%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

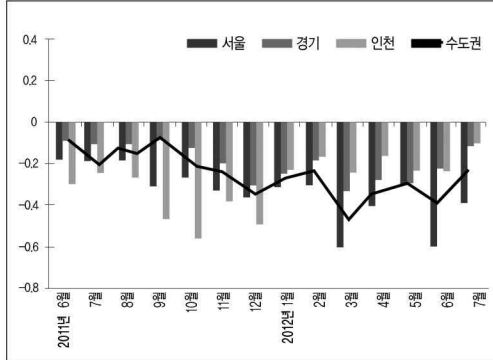
- 올 7월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.26% 하락하며 17개월 연속 하락세를 이어가고 있음.
 - 서울(-0.41%), 인천(-0.10%), 경기(-0.11%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 서울은 소폭 확대, 인천과 경기는 소폭 축소됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 강동구(-0.92%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 서울 중구(-0.69%), 강남구(-0.67%), 송파구(-0.58%), 마포구(-0.55%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 이천시(0.07%), 평택시(0.04%), 안성시(0.04%)는 소폭 상승함.

수도권 아파트 매매가,
17개월 연속 하락세

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

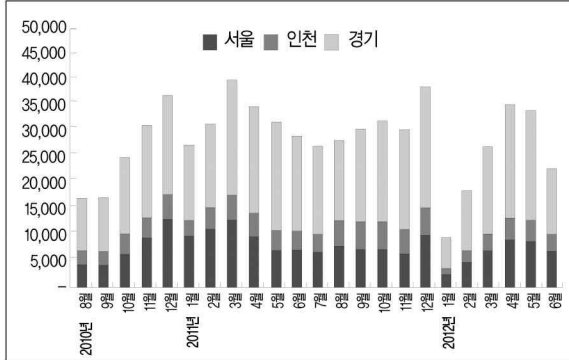
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 규모별로 일반 아파트는 소형 0.11%, 중형 0.19%, 대형 0.27% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 1.24%, 중형 0.88%, 대형 0.63% 하락함.

● 재건축 아파트는 전월 대비 0.84% 하락하며, 17개월 연속으로 하락함. 하락폭은 소폭 축소됨.

- 서울 마포구(-10.00%)에서 큰 폭으로 하락하였으며, 그 외 서울 강동구(-1.97%), 강남구(-1.12%)에서 1% 이상 하락함.

● 6월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 6월 평균 대비 22.9% 감소함.

- 6월 주택 매매 거래량은 2만 1,675호로 전월 대비 36.4%, 전년 동월 대비 24.1% 감소함. 전월 대비 서울 34.3%, 인천 46.3%, 경기 34.3% 감소함.

● 6월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.01% 상승함.

- 전월까지 4개월 연속 상승하였고, 6월 들어서도 소폭 상승하였으나, 대부분 지역의 변동률이 -0.05~0.05% 수준을 보임(서울 0.02%, 인천 -0.01%, 경기 0.00%).

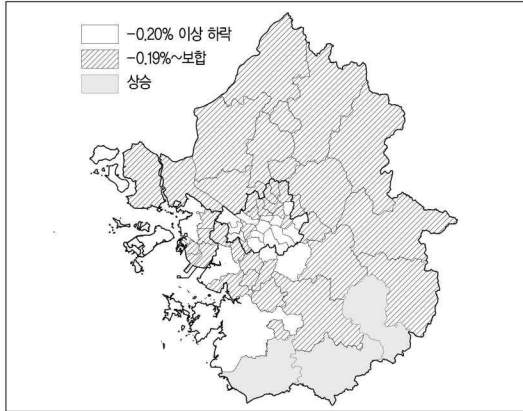
- 경기 의왕시(0.30%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.21% 수준을 보임. 반면, 과천시(-0.26%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 지역은 -0.01~-0.26%의 하락률을 보임.

재건축 아파트 하락세 지속

전세가격 소폭 상승

2012년 7월 수도권 매매가격 변동률

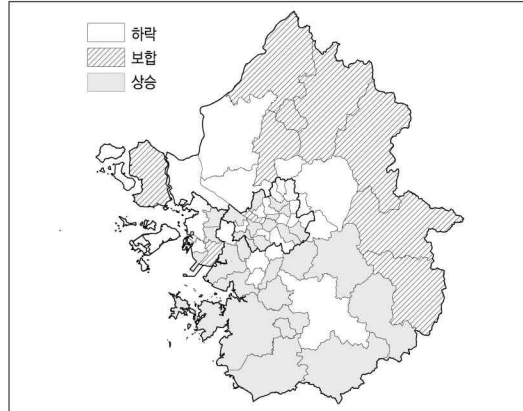
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 7월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

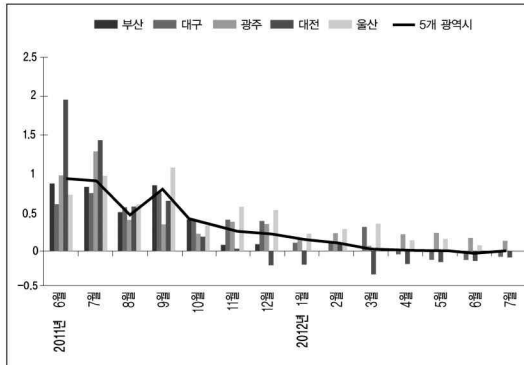
- 7월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 감소하며, 전월에 이어 2개월 연속 하락함.
 - 대전(-0.09%)과 부산(-0.08%)은 하락세가 지속된 가운데 하락폭이 소폭 확대되었음. 대구(0.14%)와 광주(0.01%)는 상승세 지속, 울산(0.00%)은 보합세로 전환
 - 부산 해운대구(-0.18%)가 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 중구(0.52%)는 가장 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어서 소형 중심의 하락세가 2개월 연속 지속됨(소형 -0.02%, 중형 -0.01%, 대형 -0.01%).
- 전세가격도 전월 대비 0.03% 소폭 상승하며, 다시 상승세로 전환됨.
 - 대전(-0.10%)의 하락세가 11개월 연속으로 지속되고 있으며, 부산(-0.04%)도 전월에 이어 하락세를 보임. 광주(0.00%)는 보합세, 대구(0.20%)와 울산(0.02%)은 상승함. 지방 광역시 시군구 중 대구 북구(0.47%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 북구(-0.35%)는 전월에 이어 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 규모별로 소형은 0.01% 하락, 중형 0.03%, 대형 0.03% 상승함.
- 6월 거래량은 1만 5,543호로 전월 대비 28.8%, 전년 동월 대비 29.3% 감소함. 지역별로는 전월 대비 부산 28.1%, 대구 29.9%, 광주 38.9%, 대전 30.7%, 울산 17.6%

지방 광역시,
매매가격 하락세 속
거래량 급감

부 동 산 경 기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

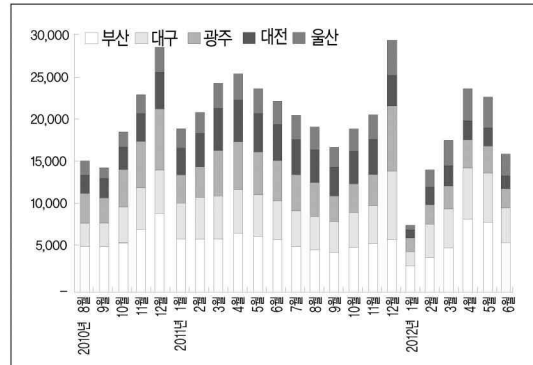
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

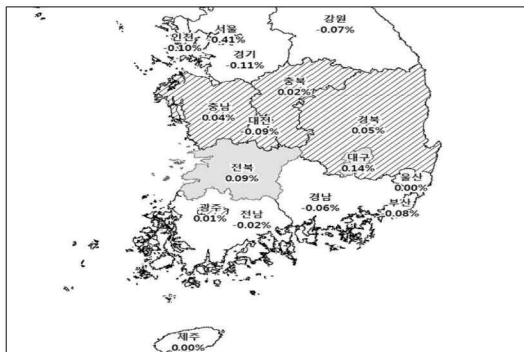
감소함.

기타 지방, 거래량 급감

- 7월 기타 지방의 아파트 매매가격은 39개월 상승세에서 벗어나 보합세로 전환됨.
 - 전북(0.09%)이 가장 높고, 경북(0.05%), 충남(0.04%), 충북(0.02%), 제주(0.00%), 전남(-0.02%), 경남(-0.06%), 강원(-0.07%) 순임. 전북 완주군(5.28%)에서 혁신도시의 영향으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.28% 수준을 보임. 반면, 충남 계룡시(-0.50%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락 지역은 -0.02~-0.27% 수준을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.07%, 대형 0.02% 상승, 중형 0.04% 하락함.

2012년 7월 매매가격 변동률

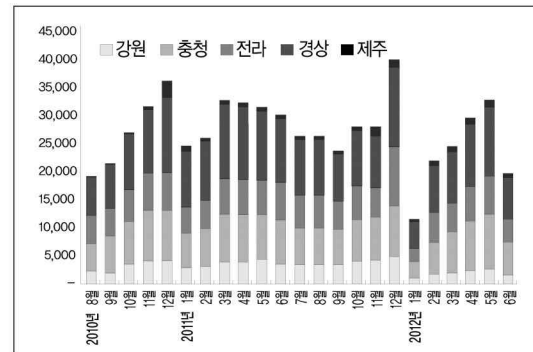
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 7월 전세가격은 전월 대비 0.04% 올랐으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 지속 둔화됨.
 - 전북(0.14%), 충남(0.11%), 충북(0.06%), 경북(0.05%), 전남(0.03%), 제주(0.00%), 강원(-0.01%), 경남(-0.03%) 순임. 전북 완주군(4.72%)이 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(-0.23%), 양산시(-0.10%) 등은 하락함.
 - 전월에 이어 소형과 대형 강세가 지속(소형 0.09%, 중형 0.02%, 대형 0.05%)
- 6월 거래량은 1만 9,704호로 전월 대비 39.8%, 전년 동월 대비 34.2% 감소함.
 - 모든 시도 지역이 30% 이상 급감한 가운데 강원권(50.3%)과 전라권(47.4%)은 50% 내외의 감소를 보임.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 올 1~6월 주택 인·허가 실적은 23만 8,465호로 전년 동기 대비 35.3% 증가함. 1~6월까지 공공부문 인·허가 실적은 1만 3,679호로 전년 동기 대비 224.9% 늘었고, 민간부문도 22만 4,786호로 30.6% 증가함.
 - 6월 한 달 동안의 실적은 5만 534호로 전년 동월 대비 58.6%, 전월 대비 9.7% 증가함. 2012년 들어 매월 전월 물량을 갱신하고 있음.
 - 경기(9,343호), 서울(6,865호), 인천(6,304호), 경남(6,613호), 충남(3,750호), 부산(3,336호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 22만 2,848호(93.5%), 공공 임대 7,340호(3.1%), 공공 분양 6,094호(2.6%), 민간 임대 1,938호(0.8%), 국민 임대 245호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 8.6% 증가하며 3개월 연속 상승폭이 확대됨.
 - 1~6월까지 공공부문 실적은 13.1% 증가하며 증가세로 전환됨. 서울에서 최소분이 발생하였으나 경기에서 1,035호의 많은 물량이 나옴. 민간부문은 전년 동기 대비 서울 7.1% 감소하였으나 인천(0.8%)이 증가세로 돌아서고 경기에서 30.9% 증가하며 증가세가 확대됨.

1~6월 인허가,
전년 동기 대비
35.3% 증가

수도권,
전년 동기 대비
8.6% 증가해
3개월 연속 확대

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~6월 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 1~6월	238,465	98,848	42,261	97,356	13,679	1,338	2,336	10,005	224,786	97,510	39,925	87,351
2011년 1~6월	176,267	91,005	31,714	53,548	4,210	1,183	750	2,277	172,057	89,822	30,964	51,271
전년 대비 증감률	35.3	8.6	33.3	81.8	224.9	13.1	211.5	339.4	30.6	8.6	28.9	70.4

자료 : 국토해양부.

2012년 1~6월 주택 유형별 주택 건설 실적

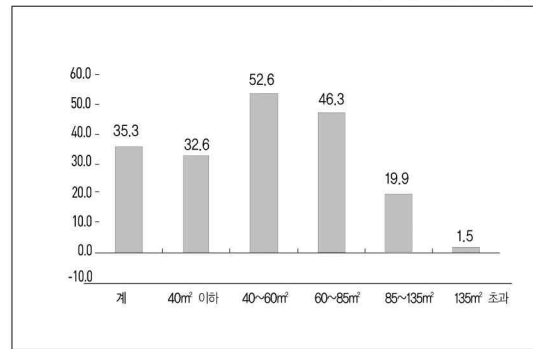
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~6월	전년비 증감률	2012년 1~6월	전년비 증감률
총계	127,396	41.0	111,069	29.3
수도권	45,402	-6.7	53,446	26.3
서울	13,255	-38.1	23,049	26.3
인천	12,403	24.9	3,236	-42.1
경기	19,744	13.8	27,161	46.9
지방	81,994	96.7	57,623	32.2

자료 : 국토해양부.

2012년 1~6월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

기타 광역시 33.3%,
기타 지방 81.8% 증가

아파트 인허가,
전년 동기 대비
41.0% 증가

- 1~6월까지 전년 동기 대비 기타 광역시 33.3%, 기타 지방 81.8% 늘어 전월에 비해 소폭 증가세가 확대됨.
 - 기타 광역시의 민간부문 실적은 28.9% 증가하여 증가세가 소폭 둔화되었으나, 공공부문에서 211.5% 증가하여 전월의 증가세를 유지함.
 - 대전(-22.6%)의 감소세는 이어지고 있으나 울산(13.4%), 대구(32.0%), 부산(37.6%), 광주(80.1%)의 두 자릿수 이상 증가세는 지속됨. 기타 지방은 공공(339.4%), 민간(70.4%) 모두 증가세가 확대됨.
- 아파트 인허가 실적은 12만 7,396호로 전년 동기 대비 41.0% 증가함.
 - 수도권에서는 경기가 13.8% 증가하며 증가세로 돌아선 영향으로 6.7% 감소에 그침. 지방에서는 96.7% 증가하여 증가폭이 2개월 연속 확대됨. 기타 지방은 152.2% 증가하여 큰 폭의 증가세를 이어가고 있으며, 충남과 전북은 1,000% 이상의 폭발적인 증가세를 보임.

- 아파트 외 실적은 11만 1,069호로 전년 동기 대비 29.3% 증가함.
- 수도권 26.3%, 기타 광역시 31.3%, 기타 지방 32.6%의 고른 증가세 지속함. 인천 (-42.1%)과 대구(-7.8%)를 제외한 전 지역에서 두 자릿수 이상 증가세
- 모든 규모에서 상승세로 반전했고 6월 들어 중형(60~85㎡ 이하)의 증가세 (46.3%)가 두드러짐. 소형(40~60㎡)은 52.6% 증가하며 가장 높은 증가세 유지

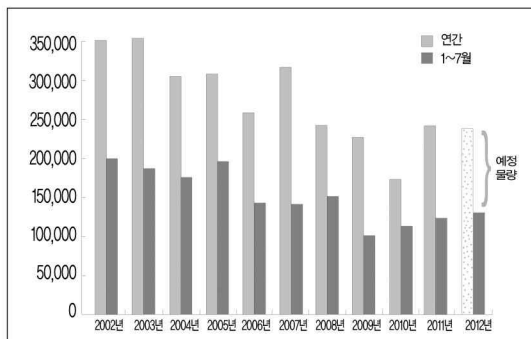
▶ 분양 및 미분양 물량

- 올 7월 분양 물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 7.1% 증가, 전월 대비 53.1% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 7월 대비 40.5% 감소함. 7월 들어 예년 대비 큰 폭 감소하는 모습을 보임.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 18.3%, 중형(60~85㎡) 72.0%, 대형(85㎡ 초과) 9.7% 수준임. 중형에 집중되는 양상임.
- 7월 수도권 분양 물량은 4,300여 호로 전년 동월 대비 18.8% 증가하였으나, 전월 대비 64.3% 감소함.
- 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 7월 대비로는 66.4% 감소함.
- 7월 지방 분양 물량은 1만 500여 호로 전년 동월 대비 2.9% 증가하였으나 전월 대비

7월 분양시장,
예년 대비 40.5% 감소

2012년 1~7월 분양 물량 추이(전국)

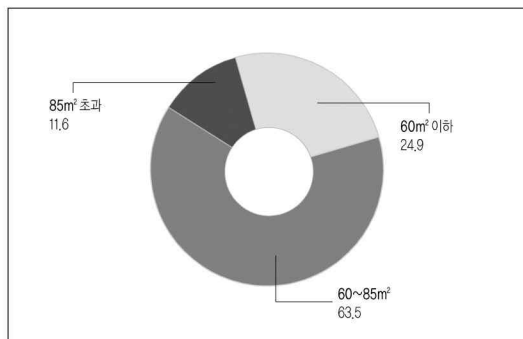
(단위 : 호)



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

2012년 1~7월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

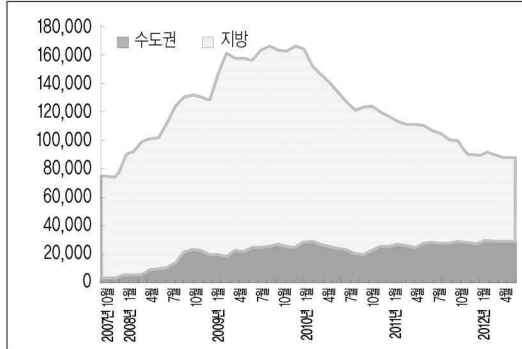


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

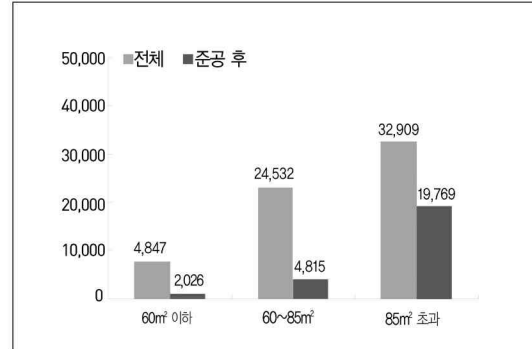
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 6월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

46.1% 감소함. 경남 2,700여 호, 광주 1,500여 호, 대구·부산·전북·충남에서 1,000여 호의 고른 분양 물량을 보임.

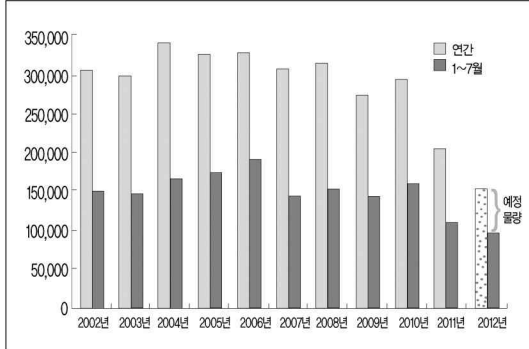
- 8월에는 수도권 1만 7,000여 호, 지방 2만 7,000여 호의 분양이 예정되어 있으나, 지방을 중심으로 분양이 이루어질 것으로 예상됨.
- 6월 전체 미분양 물량은 전월 대비 37호(0.1%) 감소하여 6만 2,288호를 기록함. 감소세로 다시 돌아섬. 준공 후 미분양은 전월 대비 576호(2.1%) 감소하여 2만 6,610호를 기록함.
- 전체 미분양 및 수도권 준공 후 미분양 물량은 증가하고 지방은 감소함.
 - 지방은 371호(1.0%) 줄어들어 3만 5,359호를 기록함. 준공 후 미분양은 826호 감소해 1만 6,462호 수준임. 수도권은 334호(1.3%) 증가해 2만 9,29호 수준임. 준공 후 미분양이 250호 늘어 10만 148호 수준까지 확대됨.
- 전월 대비 부산(434호), 경기(283호), 강원(277호)에서 큰 폭 증가한 데 비해 울산(502호), 전남(233호) 등에서는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)은 928호 감소하였으나 중형(60~85㎡ 이하) 608호, 소형(60㎡ 이하) 283호 증가함. 특히, 지방의 준공 후 대형(85㎡ 초과)에서 559호 감소함.

미분양,
37호 감소한
6만 2,288호

건설경기동향

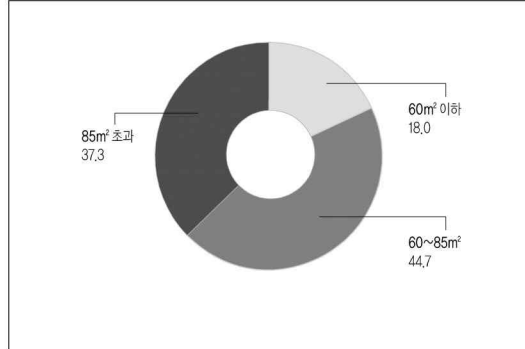
2012년 1~7월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~7월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 올 1~7월 아파트 입주 물량은 9만 2,000여 호로 전년 동기 대비 17.0% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1~7월 대비로는 38.0% 감소한 수준임.
- 1~7월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 10.0%, 지방 24.4% 감소함. 서울 57.5%, 인천 1.9% 감소했으나 경기에서 19.5% 증가하여 전반적인 감소세를 완화함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 63.3% 감소, 중형(60~85㎡ 이하) 12.9%, 대형(85㎡ 초과) 17.2% 증가함.
- 8월 입주 예정 물량은 수도권 1만 1,000여 호, 지방 4,000여 호로 전국적으로는 1만 5,000여 호가 예정돼 있음. 경기에서 6,300여 호, 인천에서 3,500호 이상의 입주 물량 집중 예상

**1~7월 아파트 입주,
전년 동기 대비
17.0% 감소**

4. 정책 동향

- 주택단지 분할 건설 · 공급 가능, 수도권 주택 전매 제한 완화(7. 16, 국토해양부)
- 주택관리업자 선정시 적격심사제 등 구체적 시행 기준 마련(7. 25, 국토해양부)
- 8월 2일부터 새로운 정비 방식 본격 시행(8. 2, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2012. 3월	4월	5월	6월	7월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-7.2	-10.8	0.6	1.1	-
		토 목 건 축	-8.2	-6.6	-6.4	24.7	
			-6.6	-12.6	3.0	-13.9	
		공 공	5.3	2.0	-31.6	3.1	
		토 목 건 축	46.6	1.2	-16.3	-10.6	
			-38.0	3.8	-51.5	28.0	
		민 간	-11.2	-15.3	15.1	0.3	
		토 목 건 축	-36.1	-17.3	15.6	58.8	
	0.8		-14.8	15.1	-22.5		
	건축 허가	합 계	13.5	-4.9	0.5	8.8	
주 거 비주거		21.5	-9.5	20.0	21.5		
		9.4	-1.4	-9.3	2.0		
동행 지표	기성	합 계	-4.1	-4.8	-3.9	-14.7	-
		공 공 민 간	-2.6	-4.2	0.2	-11.3	
			-8.0	-4.0	-5.3	-14.8	
	건축 착공	합 계	0.7	-11.7	11.3	10.1	
		주 거 비주거	27.1	-19.1	14.5	49.0	
			-13.1	-6.2	9.3	-6.1	
	C B S I	총 합	69.9	66.4	65.4	63.8	65.7
		대 형 중 견 중 소 서 울 지 방	85.7	71.4	92.3	92.9	92.9
			68.0	72.0	58.3	50.0	56.0
			53.4	54.1	41.8	45.6	44.8
			74.7	74.1	74.9	72.1	79.4
			62.5	54.9	53.6	51.0	45.2

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.654	101.768	101.867	-	0.1%	1.2%
	토지 거래량(필지)	182,381	185,679	162,801	-	-12.3%	-17.2%
주택 시장	아파트 매매가격지수	237.49	236.9	235.86	235.32	-0.2%	-1.8%
	아파트 전세가격지수	242.32	242.31	242.51	242.6	0.0%	3.5%
	중위 주택가격(만원)	24,106	24,128	24,054	23,942	-0.5%	0.9%
	아파트 거래량(호)	86,916	88,647	56,922	-	-35.8%	-29.3%
	분양 물량(호)	26,259	37,254	32,081	-	-13.9%	25.7%
	미분양 물량(호)	61,385	62,325	62,288	-	-0.1%	-14.3%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 2월	3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.02	5.00	4.94	4.85	4.76	-0.09%p	-0.11%p
주택담보대출 규모(십억원)	305,888	306,977	307,985	309,284	310,437	0.4%	5.1%
주택담보대출 연체율(%)	0.74	0.76	0.79	0.86	0.74	-0.12%p	0.07%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.