

건설경기동향



건설경기

- 2012년 8월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 28.8% 감소한 6조 864억원 기록
- 8월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 줄어 전년 동월 대비 27.3% 감소한 1,002.8만㎡ 기록
- 8월 건설 기성, 전년 동월 대비 6.1% 감소한 6조 4,805억원 기록
- 9월 CBSI 전월비 11.6p 상승한 70.6 기록

부동산경기

- 8월 전국 토지가격 전월 대비 0.03% 상승, 거래량은 소폭 감소
- 9월 수도권 아파트 매매가 19개월 연속 하락, 지방 광역시도 4개월 연속 하락
- 1~8월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 26.0% 증가
- 9월 전국 분양 물량 전월 대비 25.6% 증가, 8월 미분양 3.7% 증가
- 1~9월 입주 물량, 전년 동기 대비 10.7% 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 8월 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 28.8% 감소한 6조 864억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 국내 건설 수주는 5월과 6월 각각 0.6%, 1.1% 증가한 이후 7월에도 18.6% 증가해 3개월 연속 증가세를 유지하였음. 그러나, 8월에 들어와 28.8% 감소해 급격히 수주가 하락한 모습을 보임.
 - 특히, 8월 수주액 6조 864억원은 지난 2011년 2월 5조 955억원 이후 1년 7개월 만에 최저치로 최근 경기 둔화와 맞물려 수주 회복세가 지연되다가 다시 위축되고 있는 것으로 판단됨.

- 8월 공공 수주는 건축 수주가 양호했으나, 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 6.4% 감소한 1조 8,820억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 지난 7월의 대규모 발전시설 공사 발주로 인해 전년 동월 대비 22.1% 증가함. 그러나, 7월과 달리 8월에는 29.6% 감소해 부진한 모습을 보임. 수

**8월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
28.8% 감소**

2012년 8월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2012년 8월	6,086.4	1,882.0	940.3	941.8	4,204.4	397.7	3,806.6	1,338.0	4,748.4	3,145.5	1,602.9
증감률	-28.8	-6.4	-29.6	39.5	-35.7	-66.7	-28.8	-47.1	-21.1	-8.6	-37.8
2012년 1~8월	68,437.6	20,049.3	12,906.2	7,143.3	48,388.3	12,848.2	35,540.0	25,754.3	42,683.4	22,329.3	20,353.9
증감률	5.5	6.6	5.4	8.9	5.0	16.2	1.5	10.5	2.7	12.9	-6.6

자료 : 대한건설협회.

건설경기

주택 자체도 8월 실적으로는 9년래 최저치인 9,403억원에 그침.

- 공공 건축 수주는 주거용과 비주거용이 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 39.5% 증가한 9,418억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 주택 수주는 세종시와 혁신도시 내 주택 공급과 강남 보금자리주택 공급으로 LH 발주 물량이 확대되어 전년 동월 대비 48.2% 증가한 5,217억원을 기록함.
- 비주거용 건축 수주는 발전설비와 관련된 건축물과 일부 지방 이전 공기업 건물 신축 공사의 영향으로 전년 동월 대비 30.1% 증가함.

- 8월 민간 수주는 토목과 건축 모두 부진하여 전년 동월 대비 35.7% 감소한 4조 2,044억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.

- 민간 토목 수주는 설비투자 위축에 따른 기업들의 기계설치 공사 발주가 급감한 데다 민자 사업이 위축되어 전년 동월 대비 66.7% 감소한 3,977억원을 기록, 지난 7월의 33.1% 감소 후 2개월 연속 감소함.
- 민간 건축 수주는 주택과 비주거용이 모두 부진하여 전년 동월 대비 28.8% 감소한 3조 8,066억원을 기록함.
- 주택 수주는 전년 동월 대비 15.1% 감소한 2조 6,238억원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였어도 8월 실적으로는 최근 5년 간 두 번째로 높은 실적으로 금액 자체로는 매우 부진한 실적이 아닌 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축 수주는 공장과 사무실 등 민간 기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 47.5% 급감, 8월 실적으로는 최근 10년 동안 두 번째로 낮은 금액인 1조 1,829억원을 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 8월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 기타 수주를 제외하고 모두 감소해 부진했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 공공이 호조를 보였으나, 민간 부문이 부진해 전년 동월 대비 7.5% 감소, 지난 7월 기저효과로 33.2% 급등한 이후 다시 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주 또한 지난 7월 전년 동월 대비 6.8% 증가한 이후 한 달 만에 다시 42.7% 급감함.
 - 한편, 공장 및 창고 수주는 지난 7월 대규모 공장시설 발주 영향으로 전년 동월 대비 394.8% 급등하였으나 8월에는 58.4% 감소해 부진하였음.

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 8월	3,045.4	359.7	210.3	369.8	67.0	136.9	12.0	167.5	129.5	243.4	262.4
증감률	-7.5	-42.7	-58.4	-48.9	35.1	-67.7	-90.5	61.6	-59.1	120.2	-70.6
2012년 1~8월	21,019.1	6,270.8	4,215.9	4,393.4	855.9	3,174.4	1,054.0	881.8	2,143.9	7,201.1	6,231.1
증감률	13.1	-3.2	8.5	9.2	-33.1	30.2	-57.2	8.9	-3.7	140.5	-11.1

자료 : 통계청.

- 관공서 수주는 지난 7월 전년 동월 대비 41.5% 감소 후, 8월에도 48.9% 감소해 두 달 연속 40% 이상 감소세를 지속함.

- 토목 공종의 경우 항만 및 공항, 발전 및 송전 수주를 제외하고 대부분 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 67.7% 감소해 지난 6월과 7월의 증가세를 마감함.
 - 철도 및 궤도 수주는 지난 7월 전년 동월 대비 52.6% 감소한 이후 8월에도 90.5% 감소하여 침체가 더욱 깊어짐.
 - 항만 및 공항 수주는 인천항 국제여객부두 1단계 공사의 영향으로 전년 동월 대비 61.6% 증가한 1,675억원을 기록함.
 - 토지조성 수주는 지난 7월 전년 동월 대비 47.0% 감소하였는데, 8월에도 59.1% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 발전 및 송전 수주는 강원도 지역에서 발생한 석탄 관련 설비 공사의 영향으로 전년 동월 대비 120.2% 급등한 2,434억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 기계설치 수주는 기업들의 설비투자 위축으로 전년 동월 대비 70.6% 감소해 지난 7월의 부진(-42.9%)을 이어감.

토목 공종 : 항만 및 공항, 발전 및 송전 제외하고 대부분 부진

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 8월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 부진하였으나, 재개발 수주의 호조로 전년 동월 대비 14.9% 증가한 7,981억원을 기록, 3개월 만에 다시 증가함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 50.2% 감소한 2,439억원을 기록함.

8월 재건축·재개발, 14.9% 증가

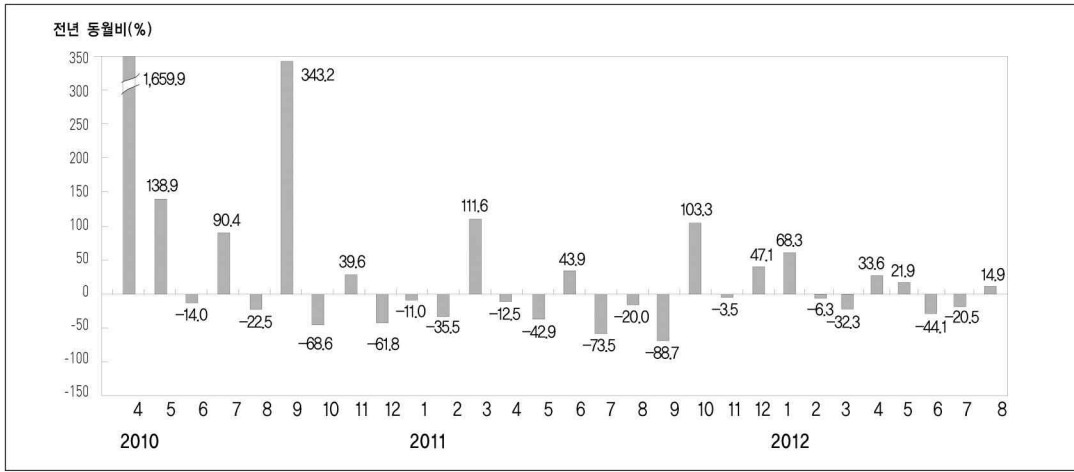
건설경기

2012년 8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 8월 증감률	-50.2	171.0	14.9
2012년 1~8월 누적 증감률	10.0	-3.5	1.5

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

- 재개발 수주는 부산 지역에서 높은 수주가 발생해 전년 동월 대비 171.0% 증가한 5,542억원을 기록, 4개월 만에 증가함.

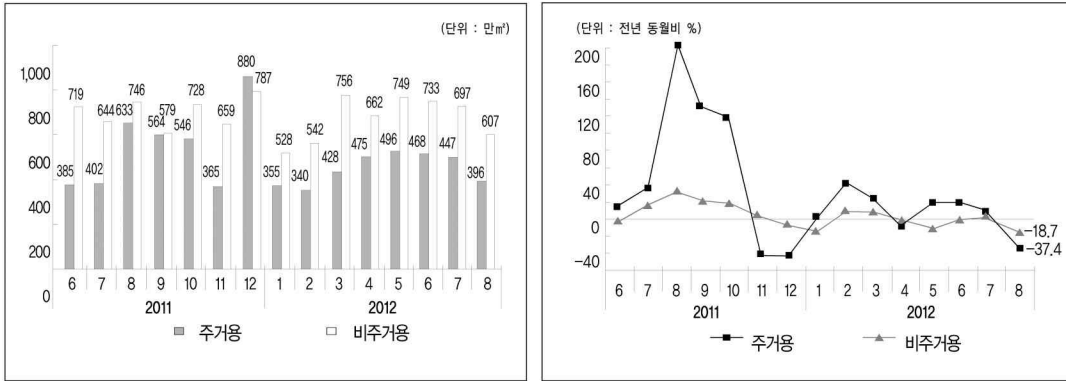
- 1~8월 누적 수주는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 7조 9,839억원으로, 지난 2002~11년 8월 누적치 평균이 대략 9조원인 것을 감안하면 예년보다 부진한 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 10.0% 증가한 3조 1,694억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 동기 대비 3.5% 감소한 4조 8,144억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 8월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 위축되어 전년 동월 대비 27.3% 감소한 1,002.8만㎡를 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 다만, 1,002.8만㎡는 2000년 이후 8월 허가 면적으로는 세 번째로 높아 실적 자체가 부진한 것은 아닌 것으로 판단됨.

8월 건축 허가,
전년 동월 대비
27.3% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 주거용 건축허가면적은 수도권 아파트 허가 면적이 급격히 위축되어 전년 동월 대비 37.4% 감소한 396.3만㎡을 기록함.
 - 수도권 지역의 주거용 건축허가면적은 지난 7월 231.1만㎡에서 8월 106.3만㎡로 급감함.
 - 특히, 수도권의 아파트 허가 면적이 165.6만㎡에서 51.7만㎡로 위축됨.
- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진해 전년 동월 대비 18.7% 감소한 606.5만㎡를 기록함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 25.8% 증가한 반면, 상업용과 공업용이 각각 12.6% 감소하였으며, 기타 허가 면적이 또한 48.0% 감소함.
- 1~8월 누적 허가 면적은 지난해와 동일한 8,679.5만㎡로 주거용이 3.3% 증가한 3,406.7만㎡을 기록한 반면, 비주거용이 1.9% 감소한 5,272.8만㎡을 기록함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2012년 8월 건설 기성은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 6조 4,805억원을 기록, 지난 7월 기저효과로 1.5% 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.

8월 건설 기성,
전년 동월비 6.1% 감소

건설경기

2012년 8월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 8월	6,480.5	3,531.6	1,779.6	1,751.9	2,948.9	1,571.7	446.4	856.1	2,272.6	3,901.2	289.5	17.1
증감률	-6.1	-9.4	-5.6	-13.0	-1.8	-10.5	140.9	-11.6	-9.6	-3.8	-4.6	-41.4
2012년 1~8월	54,485.4	30,224.0	15,224.4	14,999.5	24,261.4	14,859.8	2,185.7	6,670.3	20,823.9	31,007.2	2,473.1	181.2
증감률	-3.9	-4.5	-4.7	-4.2	-3.1	-6.9	20.2	-2.6	-3.6	-3.5	-9.9	-11.2

자료 : 통계청.

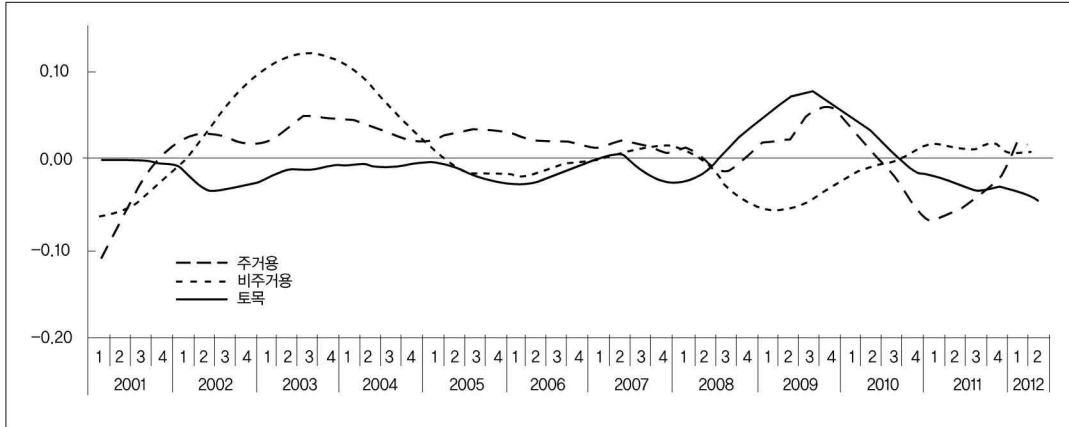
- 지난 7월 증가폭이 1%대에 불과하고 9월 또한 별다른 호재가 없어 결국 건설 기성은 2/4분기에 이어 3/4분기에도 마이너스(-) 성장을 지속할 것으로 예상됨.
- 8월 건설 기성은 발주자별로는 공공기관 기성이 전년 동월 대비 9.6% 감소하였으며, 민간기관 기성도 3.8% 감소하였음.

- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.4% 감소, 8월 실적으로는 9년 만에 최저치인 3조 5,316억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 지난 7월 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 1.1% 증가했으나 8월 들어 다시 5.6% 감소, 8월 실적으로는 12년 만에 최저치인 1조 7,796억원에 그침.
 - 한편, 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 13.0% 감소한 1조 7,519억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 1.8% 감소한 2조 9,489억원을 기록함. 전기기계가 전년 동월 대비 140.9% 급등했으나, 일반토목과 플랜트 공종이 각각 10.5%, 11.6% 감소하였음.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2012년 2/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 2.1% 감소한 38조 5,975억원으로 지난 1/4분기에 1.5% 증가 후 다시 감소한 것으로 나타남.

공종별 건설투자의 순환 주기



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

- 공종별 건설 투자의 순환주기를 살펴본 결과, 토목 투자가 더욱 침체한 가운데 올 1/4분기에 회복세를 보이던 주거용 건축투자가 다시 하락하는 양상임.
 - 토목 투자는 지난 2010년 4/4분기 이후 순환주기가 기준선 아래로 하락해 후퇴기를 지나 불황 국면에 들어서 총 6분기 연속 침체함.
 - 다만, 토목 투자의 경우 불황 국면이 2년 정도이고 침체 정도가 이전의 저점과 비슷해 올 3/4~4/4분기 사이에 다시 반등할 가능성이 높은 것으로 판단됨.
 - 주거용 건설투자는 지난 2011년 4/4분기와 올 1/4분기에 높은 회복세를 보였으나, 2/4분기에 다소 주춤한 모습을 보임.
 - 비주거용 건설투자는 작년 1/4분기를 기점으로 반등한 후 올 1/4분기에 기준선을 넘어서 완만한 모습으로 상승했으나 2/4분기에 횡보세를 보임.

토목투자 침체 가운데
주거용 건축투자
회복세 지연

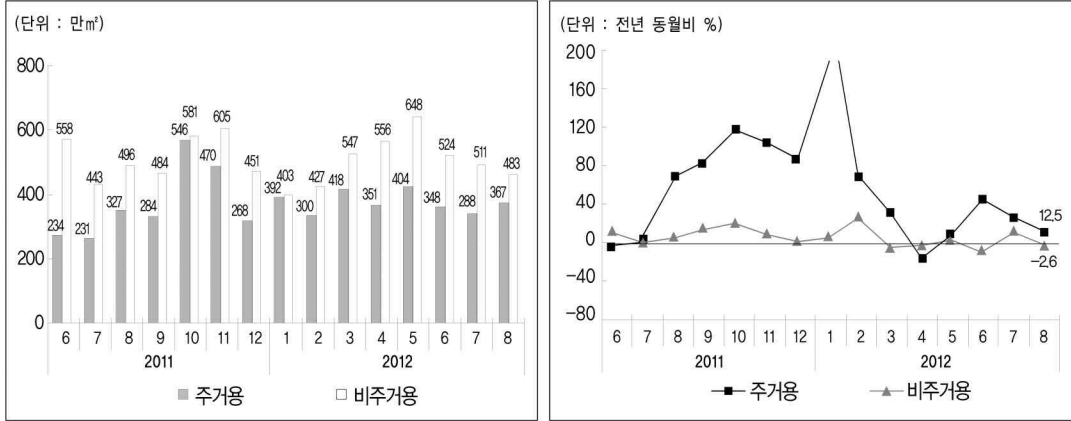
▶▶ 건축착공면적

- 2012년 8월 건축착공면적은 비주거용이 부진하였으나 주거용의 호조로 전년 동월 대비 3.4% 증가한 850.5만㎡를 기록, 4개월 연속 증가함.
 - 건축착공면적은 지난 2011년 3월~2012년 3월까지 13개월 연속 증가한 이후, 4월 11.7% 감소해 잠시 주춤하였으나 이후 지속적으로 증가세를 이어가 전반적으로 양호한 모습을 보임.

8월 건축 착공,
전년 동월 대비
3.4% 증가

건설경기

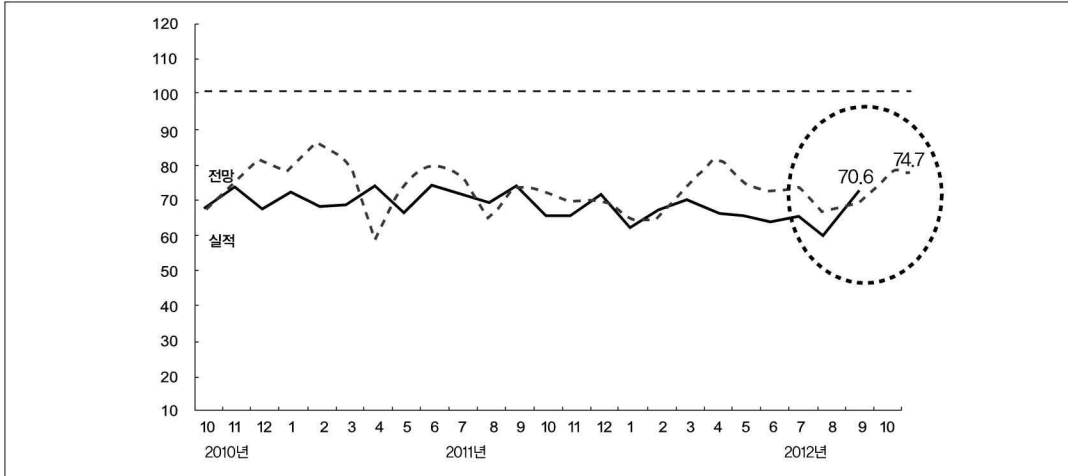
월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 주거용 착공 면적은 수도권이 부진하였으나 지방에서 호조를 보여 전년 동월 대비 12.5% 증가한 367.4만㎡를 기록함.
 - 수도권 주택 착공 면적의 경우 전년 동월 대비 6.7% 감소해 부진하였음. 반면, 지방은 24.7% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 2.6% 감소한 483.1만㎡를 기록, 한 달 만에 다시 감소함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 16.4% 증가하였으나, 상업용과 공업용이 각각 8.2%, 0.8% 감소하였음.
 - 기타 착공 면적 또한 6.5% 감소함.
- 1~8월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 8.7% 증가한 6,733.3만㎡로 8월 누적치로는 9년 만에 최대치를 기록함.
 - 주거용이 2,678.9만㎡로 22.1% 증가하였으며, 비주거용 또한 4,054.4만㎡로 1.3% 증가하였음.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

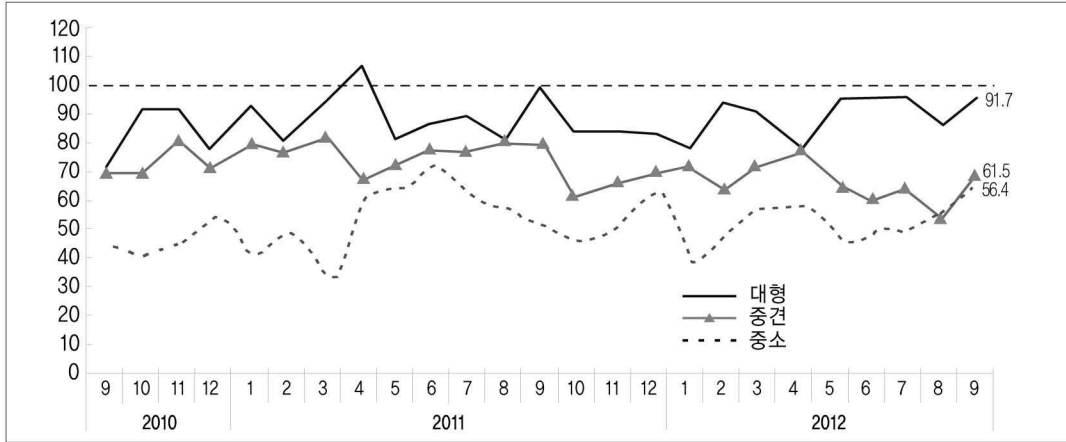
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.6p 상승한 70.6을 기록함.
 - 이로써 CBSI가 올해 최고치를 경신하였으며(기존 최고치 3월 69.9), 작년 12월 수준(71.6)에 근접함.
 - 전월 대비 CBSI 상승 폭 역시 2010년 9월(전월비 12.5p 상승) 이후 가장 큰 폭의 상승 폭임.
 - CBSI는 전월인 8월에 59.0을 기록해 2010년 8월(50.1) 이후 2년 만에 최저치를 기록했으나, 9월 들어 큰 폭으로 반등함.
 - 이는 9월 들어 혹서기가 끝남에 따라 공사 물량이 늘어나는 계절적 요인, 전월 CBSI가 2년 만에 최저치를 기록한 기저효과, 그리고 9·10대책 발표 효과 등이 복합적으로 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 조사 기간을 감안할 때 극동건설 법정관리 신청은 CBSI 수치에 영향을 미치지 않았음.
 - 그러나, 지수 자체는 아직 기준선인 100.0에 훨씬 못 미쳐 건설업체의 체감 경기 수준은 여전히 저조한 상태임.

9월 CBSI,
전월 대비 11.6p 상승한
70.6 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체 규모별로
모든 업체 상승

- 한편, 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 4.1p 상승한 74.7을 기록함.
 - 10월에는 건설경기 침체 수준이 9월보다 좀 더 개선될 것으로 전망함.
 - 그러나, 이미 9월 CBSI가 큰 폭으로 상승했고, 10월에 건설경기를 개선할 만한 특별한 요인이 많지 않아 10월 지수가 큰 폭으로 상승하기는 어려울 전망이다.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중견 업체 지수가 전월 대비 큰 폭으로 상승했고, 중소 업체 지수는 소폭 상승함.
 - 대형 업체 지수는 지난 5월 이후 3개월 동안 90선 초반을 유지하다가 지난 8월에는 12.9p 하락한 80.0을 기록했는데, 9월 들어 다시 전월 대비 11.7p 상승한 91.7을 기록하며 90선을 회복함.
 - 중견 업체 지수는 중견 업체의 연이은 법정관리 신청으로 전월인 8월에 3년 6개월 만에 최저치인 46.2를 기록했는데, 9월 들어서 전월 대비 15.3p 상승한 61.5를 기록해 체감경기 침체 수준이 개선됨.
 - 지난 5월 이후 4개월 동안 40선에 머물렀던 중소 업체 지수 역시 9월 들어 전월 비 7.3p 상승한 56.4를 기록해 5개월 만에 다시 50선을 넘어섬.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2012년 8월 전국 토지 거래량은 15만 481필지로 전월 대비 10.1%, 전년 동월 대비 17.7% 감소함.
 - 면적 기준으로는 129.9km²가 거래되어, 전월 대비 4.6%, 전년 동월 대비 14.4% 감소함.
 - 8월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 17만 3,855필지로 86.6% 수준임.

- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 8.8%, 전년 동월 대비 19.8% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 4.0% 증가, 전년 동월 대비 1.7% 감소함.

- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 대부분의 용도 지역에서 감소하였으나, 공업지역(8.6%)과 개발제한구역(14.5%)은 증가함. 전월 대비 주거지역 7.9%, 상업지역 16.0% 감소함.

- 거래 원인별(필지 기준)로는 증여(5.6%), 분양권(7.6%), 기타(5.7%) 거래가 전월 대비 증가함. 매매(15.7%), 판결(14.0%), 교환(30.2%)은 감소함.

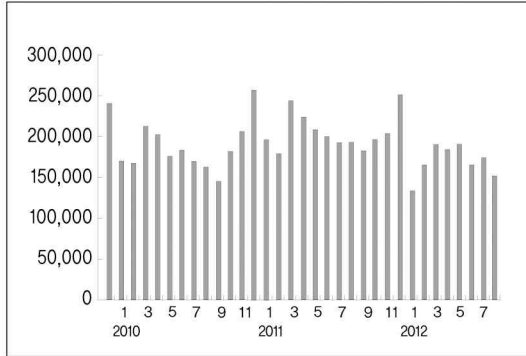
- 거래 주체별(필지 기준)로 모든 주체에서 토지 구매가 전월 대비 감소함. 개인 10.6%, 법인 6.4%, 기타 6.0% 감소함.

8월 토지 거래,
전월 및 전년 동월 대비
10%대 이상 감소

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

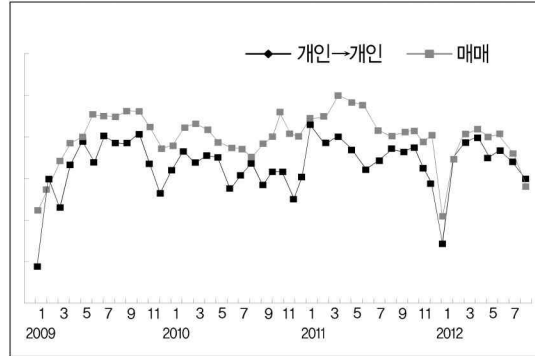
(단위 : 필지)



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			2분기	3분기					
				1월	2월	3월		4월	5월	6월	7월	8월	
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	530,861	182,381	185,679	162,801	167,463	150,481	
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	390,612	137,276	134,682	118,54	120,293	105,044
	비 중	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	73.6	75.3	72.5	72.9	71.8	69.8
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	400,281	138,800	139,167	122,314	122,189	102,982
	비 중	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	75.4	76.1	75.0	75.1	73.0	68.4

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶ 토지 가격

토지가격 22개월
연속 상승세 지속,
상승 폭은
4개월 연속 둔화

- 2012년 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.03% 상승하며, 22개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(-0.06%), 인천(-0.03%)은 하락, 경기(0.05%)는 상승세를 이어감. 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.21%)와 동탄2 신도시 개발 효과의 화성시(0.14%)가 지속적으로 높은 상승세를 보임.
- 비수도권 지역은 세종특별자치시(0.64%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역 모두 상승세를 지속하고 있으나, 상승폭은 크게 둔화됨.

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년								2012년							
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월별	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	0.07	0.03
누계 (전년 말 대비)	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	0.69	0.72

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 세종시는 국무총리실 이전을 시작으로 중앙 행정기관 이전이 본격화되면서 상승세를 보임.
- 부산(0.14%)은 도시철도 4호선 개통 등의 금정구(0.22%), 서부유통산업단지 및 명지오션시티 등의 강서구(0.21%), 부산~울산 고속도로 개통 등의 기장군(0.17%)을 중심으로 상승세를 보임.
- 용도 지역별로는 상승세를 지속하던 주거지역이 8월 들어 전월 대비 0.01% 하락하며, 하락세로 전환됨. 계획관리지역(0.13%)은 여전히 높은 상승률 지속함. 이용 상황별로는 주거용 대지(-0.04%)는 전월에 이어 2개월 연속 하락하였으며, 그 외의 용도는 상승함(전 0.14%, 답 0.12%).

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

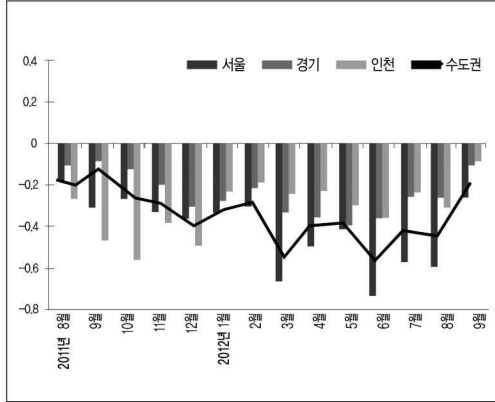
- 2012년 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락하며 하락폭이 축소됨. 19개월 연속으로 하락세가 이어지고 있음.
 - 서울(-0.27%), 인천(-0.10%), 경기(-0.11%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 세 지역 모두 둔화됨.
 - 시군구별로는 서울 도봉구(-0.62%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 경기 하남시(-0.60%), 서울 강동구(-0.55%)·노원구(-0.52%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임.

수도권 아파트 값,
19개월 연속 하락 불구
하락폭은 둔화

부동산 경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

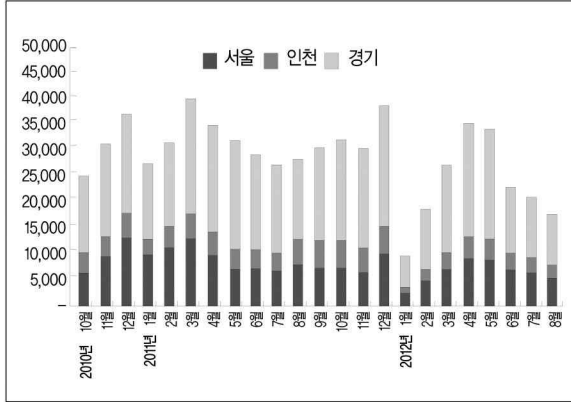
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 규모별로 일반 아파트는 소형 0.16%, 중형 0.18%, 대형 0.17% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 0.70%, 중형 0.23%, 대형 0.32% 하락함.

● 재건축 아파트는 전월 대비 0.38% 떨어지면서, 19개월 연속으로 하락함. 하락폭은 둔화됨. 서울 노원구(-1.57%)에서 큰 폭으로 가격이 하락하였으며, 그 외에 서울 영등포구(-1.32%), 경기 남양주시(-1.26%)에서 1% 이상 하락함.

● 8월 거래량은 최근 3년(2009~11년)의 7월 평균 대비 37.9% 감소함.

- 8월 주택 매매 거래량은 1만 7,277호로 전월 대비 15.0%, 전년 동월 대비 37.9% 감소함. 지난 3월 이후 5개월 연속으로 감소하였으며, 전월 대비 서울 16.5%, 인천 9.5%, 경기 15.7% 감소함.

● 9월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.28% 상승하며, 상승폭은 확대됨.

- 4개월 연속으로 상승하며, 상승폭이 확대되고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.17~0.93%의 변동률을 보임(서울 0.30%, 인천 0.17%, 경기 0.27%).

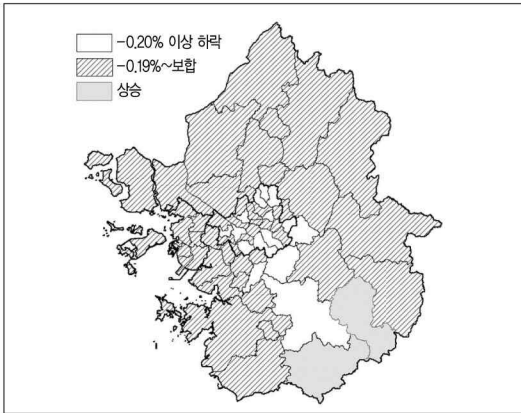
- 서울 금천구(0.93%)와 경기 광명시(0.93%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록했으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.70% 수준을 보임. 반면, 의왕시(-0.17%)와 군포시(-0.04%)는 수도권 지역 중 유일하게 하락함.

거래량 감소세
3월부터 지속

수도권 전세가격,
4개월 연속 상승

2012년 9월 수도권 매매가격 변동률

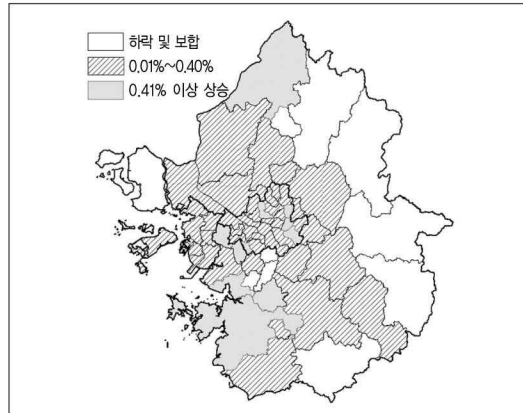
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 9월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 규모별로는 소형 0.35%, 중형 0.36%, 대형 0.13% 상승함.

▶▶ 광역시/지방 시장

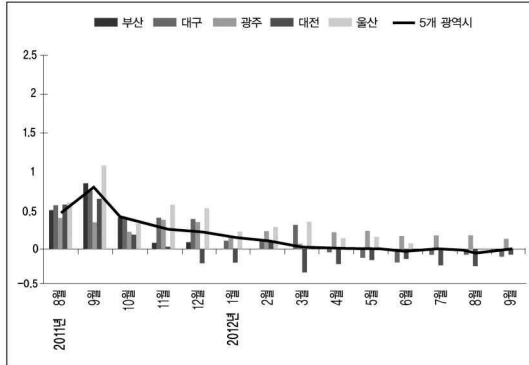
- 9월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 감소하며, 전월에 이어 4개월 연속 하락함.
 - 대전(-0.08%)과 부산(-0.11%)은 7개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(-0.02%)도 하락함. 대구(0.13%), 광주(0.01%)는 상승세가 지속됨.
 - 3개월 연속 소형 중심의 하락세가 9월 들어서는 소형만 상승함(소형 0.01%, 중형 -0.04%, 대형 -0.04%).
- 전세가격도 전월 대비 0.14% 상승하며, 4개월 연속 상승함.
 - 그동안 11개월 연속으로 하락하였던 대전(0.08%)이 상승세로 전환되었으며, 부산(-0.05%), 울산(-0.04%)은 하락세를 보임. 광주(0.02%), 대구(0.23%)는 상승함. 지방 광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 서구(0.62%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로 소형은 0.03%, 중형 0.08%, 대형 0.02% 상승함.
- 8월 거래량은 1만 3,702호로 전월 대비 7.7%, 전년 동월 대비 28.1% 감소함. 지역별

지방 광역시 매매가격
하락세, 거래량도
감소 지속

부동산 경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

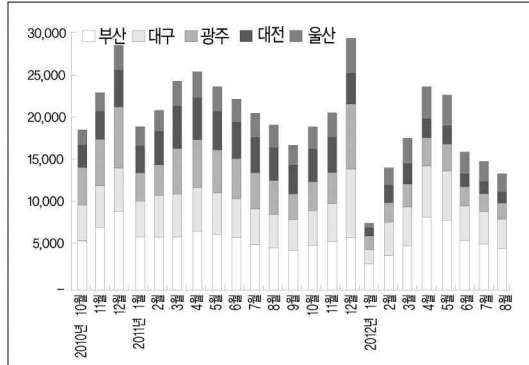
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

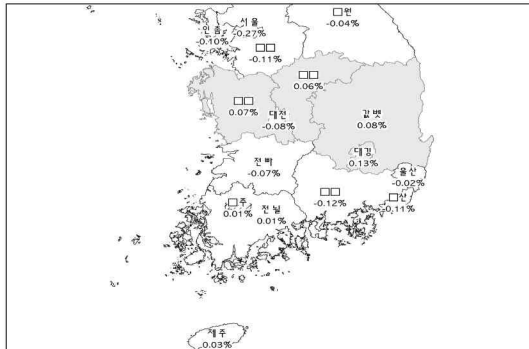
로는 전월 대비 부산이 19.8%, 대구 6.6%, 광주 12.3%, 대전 23.2% 감소한 반면, 울산은 39.3% 증가함.

기타 지방 매매가격, 하락세로 전환

- 9월 기타 지방 아파트 매매가격은 전월비 0.02% 하락해 보합세가 하락세로 전환
 - 경북(0.08%), 충남(0.07%), 충북(0.06%), 제주(0.03%), 전남(0.01%), 강원(-0.04%), 전북(-0.07%), 경남(-0.12%) 순임. 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 제주 서귀포시(0.38%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(-0.35%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.04%, 중형 0.02% 하락, 대형 0.01% 상승

2012년 9월 매매가격 변동률

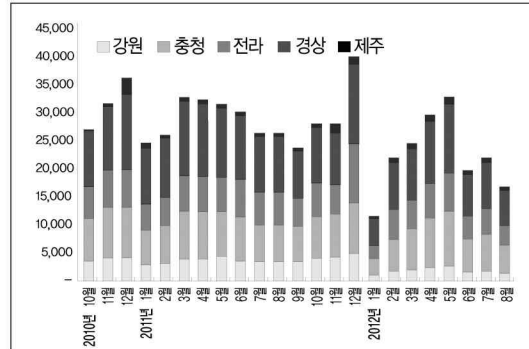
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 전세가격은 전월 대비 0.08% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 9개월 연속 둔화됨.
 - 충남(0.13%), 경북(0.09%), 경남(0.10%), 충북(0.07%), 강원(0.02%), 전북(0.02%), 전남(0.00%), 제주(0.00%) 순임.
 - 3개월 연속 소형과 대형의 강세가 중·대형 강세로 전환됨(소형 0.06%, 중형 0.08%, 대형 0.08%).
- 8월 거래량은 1만 6,760호로 전월 대비 22.0% 증가, 전년 동월 대비 36.1% 감소함. 제주권(35.3%)을 제외한 지역이 전월 대비 감소함. 특히 강원은 37.3% 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~8월 주택 인·허가 실적은 32만 1,177호로 전년 동기 대비 26.0% 증가함.
 - 1~8월까지 공공부문 인·허가 실적은 1만 7,452호로 전년 동기 대비 197.8% 늘었으며, 민간부문도 30만 3,725호로 21.9% 증가함. 8월 한 달 동안의 실적은 3만 9,030호로 전년 동월 대비 4.5%, 전월 대비 10.6% 감소함.
 - 서울(7,686호), 경기(6,049호), 부산(4,659호), 충남(4,503호)에서 다수의 인허가를 받았고 나머지 지역은 2,000호 이하의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 30만 2,025호(94.0%), 공공 임대 9,482호(3.0%), 공공 분양 7,725호(2.4%), 민간 임대 1,700호(0.5%), 국민 임대 245호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 11.0% 증가하며 5개월 만에 증가폭이 축소됨. 공공부문이 61.7% 증가세로 돌아섰으나, 민간부문에서 10.5% 증가에 그치며 증가세가 축소됨.
 - 인천은 11.2% 감소세나, 서울(10.1%), 경기(20.4%)는 증가세를 지속하고 있음.
- 1~8월까지 전년 동기 대비 기타 광역시 25.1%, 기타 지방 48.8% 증가하여 증가세가 전국적으로 축소되는 양상임.
 - 기타 광역시의 민간은 23.6% 증가하며 지속적으로 증가세가 둔화되고 있으나, 공

올 1~8월 인허가,
전년 동기 대비
26.0% 증가

전년 동기 대비
기타 광역시 25.1%,
기타 지방은 48.8% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~8월 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 1~8월	321,177	137,645	59,788	123,744	17,452	1,838	3,143	12,471	303,725	135,807	56,645	111,273
2011년 1~8월	255,001	124,040	47,783	83,178	5,861	1,137	1,939	2,785	249,140	122,903	45,844	80,393
전년 대비 증감률	26.0	11.0	25.1	48.8	197.8	61.7	62.1	347.8	21.9	10.5	23.6	38.4

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

2012년 1~8월 주택 유형별 주택 건설 실적

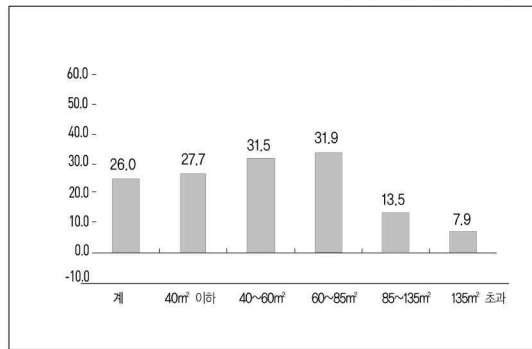
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~8월	전년비 증감률	2012년 1~8월	전년비 증감률
총계	175,766	28.8	145,411	22.7
수도권	65,794	0.6	71,851	22.5
서울	22,866	-4.0	31,541	23.3
인천	14,673	8.0	3,861	-47.0
경기	28,255	1.0	36,449	41.5
지방	109,972	54.8	73,560	22.8

자료 : 국토해양부.

2012년 1~8월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

공부문은 62.1% 증가하여 증가세가 오히려 확대됨. 대전(-39.6%), 울산(-6.0%)의 감소세가 이어지고 있으나 광주(53.9%)와 대구(43.0%), 부산(39.1%)의 증가세는 지속되고 있음.

- 기타 지방은 공공(347.8%)과 민간(38.4%) 모두에서 증가했으나, 민간의 증가폭은 축소됨.

- 아파트 인허가 실적은 17만 5,766호로 전년 동기 대비 28.8% 증가함.
 - 수도권에서는 인천 8.0%, 경기 1.0% 증가하였으나 서울에서 4.0% 감소해 0.6% 증가함. 증가폭이 지속적으로 축소되면서 전년 수준에 그침. 기타 지방 75.3%, 기타 광역시 28.0% 증가하며 증가세가 지속되고 있으며 전북은 1,000% 이상의 폭발적인 증가세를 석 달 연속 지속함.
- 아파트 외 실적은 14만 5,411호로 전년 동기 대비 22.7% 증가함. 수도권 22.5%, 기타 광역시 19.9%, 기타 지방 23.9% 증가함.

전년 동기비
아파트 28.8%,
아파트 외 22.7% 증가

- 모든 규모의 상승세가 이어지고 있으며 국민주택(85㎡ 이하)에서 30.6%의 증가세가 이어지고 있음. 초대형(135㎡ 초과)의 경우 수도권 증가세는 지속되고 있음.

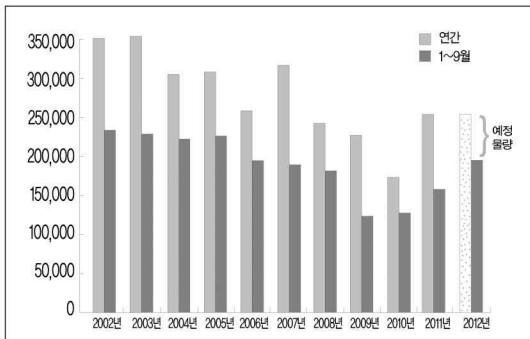
▶ 분양 및 미분양 물량

- 9월 분양 물량은 2만 8,000여 호로 전년 동월 대비 55.6% 증가, 전월 대비 25.6% 증가함. 예년(2001~11년 평균) 9월 대비 18.8% 증가함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 18.9%, 중형(60~85㎡) 67.6%, 대형(85㎡ 초과) 13.5% 수준임. 9월 들어서는 8월에 비해 대형 비중이 증가함.
- 9월 수도권 분양 물량은 5,000여 호로 전년 동월 대비 42.1%, 전월 대비 27.1% 감소함.
 - 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 9월 대비로는 59.1% 감소함. 공공 물량을 제외하면 경기, 인천 일부의 민간 분양만 이루어짐.
- 9월 지방 분양 물량은 2만 3,000여 호로 전년 동월 대비 127.8%, 전월 대비 45.3% 증가함.
 - 지방 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 9월 대비로는 84.9% 증가함.
- 지방에서만 분양이 이루어지는 상황임을 고려할 때, 10월 분양 물량도 지방을 중심으로 2만 5,000여 호 수준의 분양이 예상됨.

9월 분양시장,
지방 중심으로
예년 대비
18.8% 증가

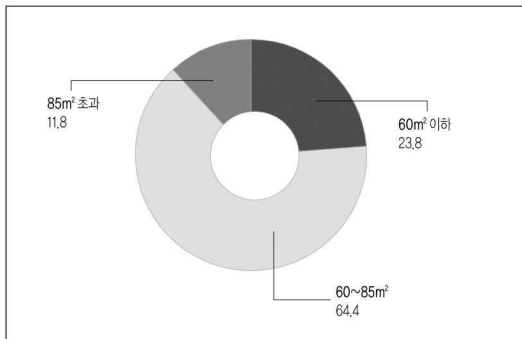
2012년 1~9월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



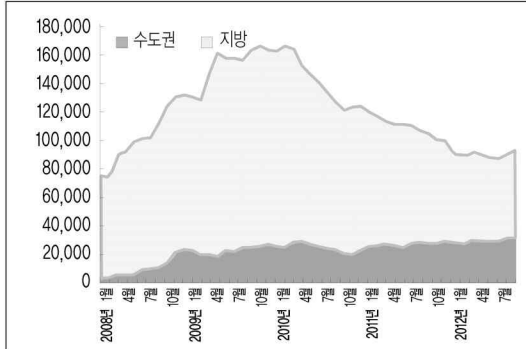
주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

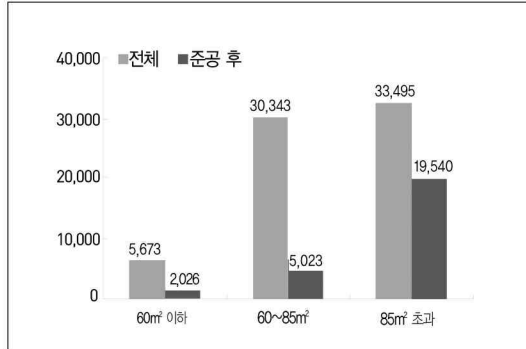
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

미분양,
2달 연속 증가

- 8월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,451호(3.7%) 증가하며 2개월 연속 증가함. 이로써 전국 미분양 물량은 6만 9,511호를 기록하며 2011년 12월 수준으로 돌아감.
- 전월 대비 수도권 미분양 605호, 지방 1,846호 증가함.
 - 수도권의 전체 미분양 물량은 2만 9,997호로 2000년 들어 가장 많은 물량 수준이며 4개월 연속 증가세를 지속하고 있음. 지방의 미분양 물량은 3만 9,514호로 과거에 비해 크게 줄었으나, 중소형(85㎡ 이하)에서 미분양이 늘고 있음.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 73호(0.3%) 증가하여 2만 6,589호로 증가함. 수도권에서 준공 후 미분양이 831호 증가한 반면, 지방에서는 758호가 감소함.
- 기존 미분양은 감소 중이나 신규 미분양이 수도권과 지방에서 다수 발생하면서 미분양 증가세가 이어지고 있음. 지방의 기존 적체 미분양이라 할 수 있는 대형(85㎡ 초과) 미분양은 793호 감소하였고, 특히 준공 후 대형(85㎡ 초과)은 480호 감소함. 신규 분양 물량이 많았던 중소형(85㎡ 이하)에서 전국적으로 2,972호 증가

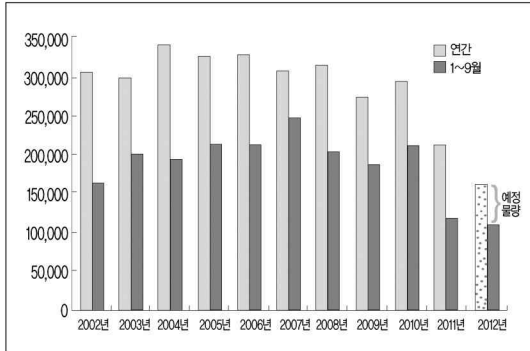
1~9월 아파트 입주,
전년 동기 대비
10.7% 감소

▶▶ 입주 물량

- 2012년 1~9월 아파트 입주 물량은 12만 2,000여 호로 전년 동기 대비 10.7% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1~9월 대비로는 39.0% 감소한 수준임.

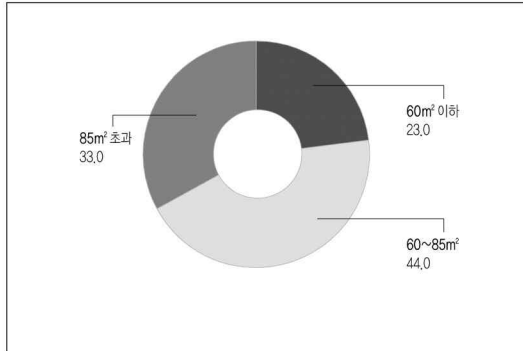
2012년 1~9월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~9월 규모별 입주 물량 비중(전국)


(단위 : %)



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

- 1~9월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 0.8%, 지방 23.4% 감소함.
 - 서울에서 45.2% 줄었으나 경기 17.4%, 인천 25.1% 증가함. 광주(-55.7%)와 대구(-57.8%), 대전(-19.1%)은 감소세나 부산(74.9%)과 울산(53.4%)은 증가세
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하)이 47.1% 감소한 반면, 중형(60~85㎡ 이하)과 대형(85㎡ 초과)은 각각 12.5%, 12.2% 증가함.
 - 수도권은 소형 43.1% 줄었으나, 중형 23.3%, 대형 30.4% 증가함. 중형 입주의 증가폭은 둔화되었으나 대형 입주 증가세는 지속되고 있음. 지방은 소형 51.2%, 대형 13.8% 감소하였으나, 중형은 1.5% 증가함.
- 10월 입주 예정 물량은 수도권 1만 여 호, 지방 5,000여 호로 전국적으로는 1만 5,000 호 수준의 입주 물량이 4개월 이상 지속될 예정임.

4. 정책 동향

- 분양가상한제, 시장 상황에 맞게 탄력적으로 운용(9. 11, 국토해양부)
- 민영주택 재당첨 제한 폐지(9. 25, 국토해양부)
- 미분양 주택 양도세 감면 조치 시행(9. 24, 기획재정부)
- 주택 유상거래, 금년 말까지 취득세 부담 경감(9. 24, 행정안전부) 

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2012. 5월	6월	7월	8월	9월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	0.6	1.1	18.6	-28.8	-	
		토 목	-6.4	24.7	-3.6	-47.1		
		건 축	3.0	-13.9	39.8	-21.1		
		공 공	-31.6	3.1	27.1	-6.4		
		토 목	-16.3	-10.6	22.1	-29.6		
		건 축	-51.5	28.0	39.8	39.5		
	민 간	15.1	0.3	13.7	-35.7			
	토 목	15.6	58.8	-33.1	-66.7			
	건 축	15.1	-22.5	39.8	-28.8			
	건축 허가	합 계	0.5	8.8	9.4	-27.3		
주 거		20.0	21.5	11.2	-37.4			
비주거		-9.3	2.0	8.2	-18.7			
동행 지표	기성	합 계	-3.9	-14.3	1.5	-6.1	-	
		공 공	0.2	-12.7	-4.5	-9.6		
		민 간	-5.3	-13.1	3.4	-3.8		
	건축 착공	합 계	11.3	10.1	18.6	3.4		
		주 거	14.5	49.0	24.5	12.5		
		비주거	9.3	-6.1	15.5	-2.6		
	CBS I	총 합	65.4	63.8	65.7	59.0		70.6
		대 형	92.3	92.9	92.9	80.0		91.7
		중 견	58.3	50.0	56.0	46.2		61.5
		중 소	41.8	45.6	44.8	49.1		56.4
서 울		74.9	72.1	79.4	63.8	80.5		
지 방	53.6	51.0	45.2	51.6	56.5			

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.867	101.933	101.966	-	0.0%	1.1%
	토지 거래량(필지)	162,801	167,463	150,481	-	-10.1%	-17.7%
주택 시장	아파트 매매가격지수	235.59	234.89	234.14	233.81	-0.1%	-2.6%
	아파트 전세가격지수	242.77	243.02	243.57	244.12	0.2%	1.9%
	중위 주택가격(만원)	24,054	23,942	23,835	23,785	-0.2%	-0.6%
	주택매매 거래량(호)	56,922	56,799	47,866	-	-15.7%	-34.6%
	분양 물량(호)	32,081	15,301	34,780	-	127.3%	35.1%
	미분양 물량(호)	62,288	67,060	69,511	-	3.7%	1.3%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.94	4.85	4.76	4.64	4.41	-0.23%p	-0.56%p
주택담보대출 규모(십억원)	307,985	309,284	310,437	310,820	311,572	0.2%	4.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.79	0.86	0.74	0.83	0.91	0.08%p	0.20%p

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