

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2012년 9월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 16.3% 감소한 7조 2,613억원 기록
- 9월 건축허가면적, 주거용 줄었으나 비주거용 허가 면적 증가로 전년 동월 대비 1.4% 증가한 1,160.0만㎡ 기록
- 9월 건설 기성, 전년 동월 대비 4.8% 감소한 7조 4,401억원 기록해 두 달 연속 감소세
- 10월 건설기업경기실사지수(CBSI), 전월비 11.7p 하락한 58.9 기록

부동산경기

- 9월 전국 토지 가격 전월 대비 0.02% 올라 23개월 연속 상승, 거래량은 2개월 연속 감소
- 10월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.19% 떨어져 20개월 연속 하락, 지방 광역시 5개월 연속 하락한 반면 기타 지방은 0.03% 상승
- 1~9월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 24.8% 증가
- 10월 전국 분양 물량 전월 대비 12.9% 증가, 미분양은 3개월 연속 증가
- 1~10월 입주 물량, 전년 동기 대비 20.6% 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 9월 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 16.3% 감소한 7조 2,613억원을 기록, 2개월 연속 감소함.
 - 국내 건설 수주는 지난 5~7월 동안 3개월 연속 증가하여 양호한 모습을 보였으나, 8월에는 1년 7개월 만에 최저 수주인 6조 864억원을 기록하며 28.8% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 9월에도 16.3% 감소해 2개월 연속 감소하였는데 수주액 7조 2,613억원은 9월 수주로는 지난 2008년 9월 6조 7,694억원 이후 4년 만에 최저치임.
 - 최근 경기 둔화와 함께 건설 수주 또한 동시에 부진한 모습을 보이고 있는 것으로 판단됨.
- 9월 공공 수주는 건축과 토목 수주 모두 부진해 전년 동월 대비 37.9% 감소한 2조 3,155억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 발전 및 송전 수주와 일부 도로 공사 외에 일정 규모 이상의 신

9월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
16.3% 감소

2012년 9월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2012년 9월	7,261.3	2,315.5	837.6	1,477.9	4,945.7	1,072.1	3,873.7	1,909.7	5,351.6	3,236.3	2,115.3
증감률	-16.3	-37.9	-37.5	-38.1	-0.1	0.3	-0.3	-20.7	-14.7	-11.9	-18.6
2012년 1~9월	75,698.9	22,364.8	13,743.8	8,621.2	53,334.0	13,920.3	39,413.7	27,664.0	48,035.0	25,565.6	22,469.2
증감률	2.9	-0.7	1.2	-3.7	4.5	14.8	1.4	7.6	0.4	9.0	-7.9

자료 : 대한건설협회.

건설경기

규 발주 공사가 없어 9월 수주로는 18년 만에 최저치인 8,376억원을 기록함. 결국, 전년 동월 대비 37.5% 급감함.

- 공공 건축 수주는 비주거용이 소폭 증가했으나, 주거용의 감소로 전년 동월 대비 38.1% 감소한 1조 4,779억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.
- 주택 수주는 작년 9월 수주가 혁신도시 및 서울 마곡지구 개발 물량 등으로 9월 수주로는 역대 최대치를 기록했던 데 따른 영향으로 전년 동월 대비 51.2% 감소함. 금액 자체는 8,910억원으로 평년보다 높은 실적을 기록함.
- 비주거용 건축 수주는 세종시 정부 청사 3단계 공사와 일부 지방 이전 공기업 건물 신축 공사의 영향으로 전년 동월 대비 4.3% 증가함.

- 9월 민간 수주는 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 4조 9,457억원을 기록, 지난 8월(-35.7%)에 이어 감소세를 지속함.
 - 민간 토목 수주는 설비투자 위축으로 기계설치 공사가 부진했으나, 북평 화력발전소 1, 2호기 건설 공사 등 대형 공사 발주에 힘입어 전년 동월 대비 0.3% 증가한 1조 721억원을 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주택 수주가 양호했으나, 비주택 수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소한 3조 8,737억원을 기록함.
 - 주택 수주는 전년 동월 대비 26.8% 증가한 2조 3,453억원을 기록함. 작년 9월 실적이 부진한 기저효과와 영향도 일부 있지만, 재건축 수주가 양호했던 가운데 울산, 경기, 경북 지역 등에서 신규 주택 공급이 증가했음.
 - 한편, 비주거용 건축 수주는 공장과 사무실 등 민간 기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 24.9% 감소해 부진한 모습을 보임. 지난 8월 47.5% 급락 후 두 달 연속 수주가 두 자릿수 이상으로 크게 악화되는 모습임.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 9월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 사무실 및 점포 수주를 제외하고 모두 감소해 부진했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 민간부문이 호조를 보였으나, 공공부문의 감소로 전년 동월 대비 10.3% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 민간부문의 수주가 감소하였으나, 공공 사무시설 및 오피스 발주 증가로 전년 동월 대비 12.7% 증가함.

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	상하수도	발전 및 송전	기계설치
2012년 9월	3,038.9	642.9	532.4	370.9	70.6	343.4	34.1	49.7	69.5	566.9	281.0
증감률	-10.3	12.7	-2.2	-2.8	-78.7	-28.1	-69.3	-11.0	-58.1	72.7	-54.2
2012년 1~9월	24,057.9	6,913.7	4,748.3	4,764.3	926.6	3,517.8	1,088.1	573.6	2,213.4	7,768.0	6,512.1
증감률	9.5	-1.9	7.2	8.2	-42.5	20.6	-57.7	-10.8	-7.4	133.8	-14.6

자료 : 통계청.

- 공장 및 창고 수주는 2.2% 감소해 지난 8월(-58.4%)의 감소세를 지속함.
- 관공서 수주는 지난 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 41.5%, 48.9% 감소하였음. 9월에도 2.8% 감소해 석 달 연속 감소세를 지속함.

- 토목 공종의 경우 발전 및 송전 수주를 제외하고 모두 전년 동월 대비 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 영광~해제 도로, 고속국도 제104호선 냉정~부산 간 확장 공사 등 신규 수주가 일부 발생했으나, 전반적으로 부진하여 전년 동월 대비 28.1% 감소, 두 달 연속 감소함.
 - 철도 및 궤도 수주도 전년 동월 대비 69.3% 감소해 석 달 연속 감소세를 지속함.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 11.0% 감소한 497억원으로, 9월 수주로는 10년래 최저치를 기록함.
 - 토지 조성 수주는 전년 동월 대비 58.1% 감소해 3개월 연속 감소했으며 수주액 또한 695억원으로 9월 실적으로 9년래 최저치를 기록함.
 - 발전 및 송전 수주는 북평 화력발전소 1, 2호기 건설 공사, 그리고 한국서부발전의 태안 IGCC 복합화력발전소 건설공사 수주의 영향으로 전년 동월 대비 72.7% 증가한 5,669억원을 기록함.
 - 기계설치 수주는 기업들의 설비투자 위축으로 전년 동월 대비 54.2% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.

토목 공종 :**발전 및 송전 제외하고****모두 부진**

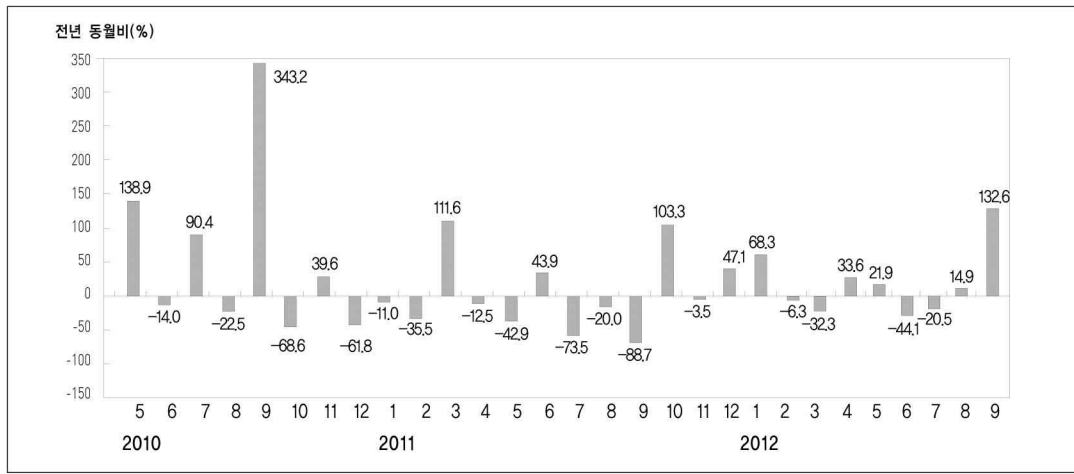
건설경기

2012년 9월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 9월 증감률	5,036.9	-47.7	132.6
2012년 1~9월 누적 증감률	32.4	-6.4	7.2

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



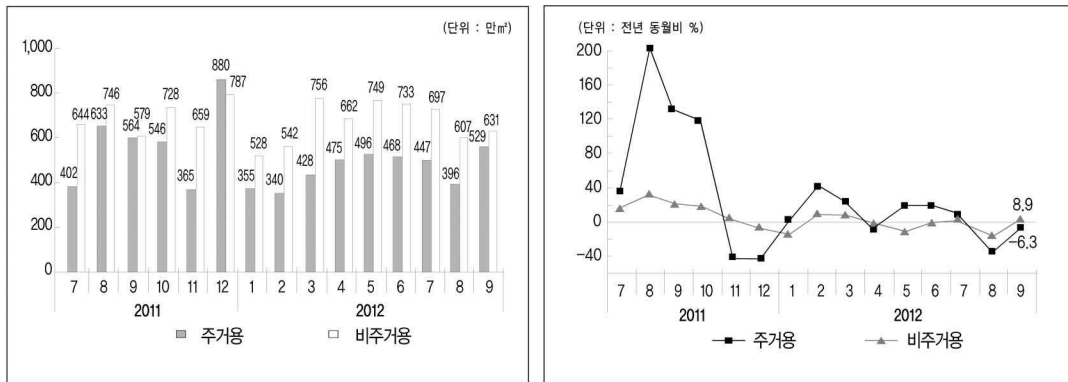
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

9월 재건축·재개발,
132.6% 증가

- 2012년 9월 재건축·재개발 수주는 기저효과의 영향으로 전년 같은 달에 비하여 132.6% 증가한 8,440억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 금액 자체는 평년도 수준인 6,611억원을 기록하였으나, 작년 9월 수주가 129억원에 불과했던 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 5,036.9% 급등함.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 47.7% 감소한 1,829억원으로 부진하였음.
- 1~9월 누적 수주는 전년 동기 대비 7.2% 증가한 8조 8,279억원으로, 지난 2002~11년 9월 누적치 평균이 대략 10조원인 것을 감안할 때 예년보다 부진한 실적임.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 32.4% 증가한 3조 8,301억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 동기 대비 6.4% 감소한 4조 9,973억원을 기록함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 9월 건축허가면적은 주거용이 감소하였으나, 비주거용 허가 면적의 증가로 전년 동월 대비 1.4% 증가한 1,160.0만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 지방의 허가 면적이 감소하여 전년 동월 대비 6.3% 감소한 529.0만㎡를 기록함.
 - 수도권 지역의 주거용 건축허가면적이 전년 동월 대비 27.7% 증가한 데 반해 지방의 허가 면적은 21.0% 감소하였음.
 - 다만, 올 9월 허가 면적 529.0만㎡는 9월 실적으로는 지난 20년 간 세 번째로 높아 면적 자체가 부진한 것은 아님. 지난해 9월 허가 면적이 564.3만㎡로 매우 높았던 데 따른 영향으로 감소한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 허가 면적의 증가로 전년 동월 대비 8.9% 증가한 630.9만㎡로 9월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 역대 최대 실적을 기록함.
 - 세부적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 7.6%, 16.3% 감소했으나, 상업용과 기타가 각각 11.1%, 33.1% 증가함.
- 1~9월 누적 허가 면적은 전년 동기 대비 4.2% 증가한 9,839.4만㎡임. 주거용이 1.9% 증가한 3,935.7만㎡를, 비주거용이 0.9% 감소한 5,903.7만㎡를 기록함.

9월 건축 허가,
전년 동월 대비
1.4% 증가

건설경기

2012년 9월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 9월	7,440.1	4,144.4	2,149.6	1,994.8	3,295.7	1,881.2	355.6	997.0	2,797.9	4,283.6	341.1	17.6
증감률	-4.8	-8.3	-11.3	-4.9	0.2	-8.7	53.1	5.6	-3.4	-3.3	-25.7	-32.8
2012년 1~9월	61,880.2	34,331.5	17,347.0	16,984.5	27,548.7	16,731.7	2,541.5	7,667.9	23,627.7	35,238.7	2,815.0	198.8
증감률	-4.0	-5.1	-5.8	-4.4	-2.7	-7.1	24.0	-1.6	-3.5	-3.6	-12.1	-13.7

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

9월 건설 기성,
전년 동월 대비
4.8% 감소

- 2012년 9월 건설 기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 4.8% 감소한 7조 4,401억원을 기록, 두 달 연속 감소세를 지속함.
 - 결국 8월과 9월 6.8%, 4.8% 감소해 건설 기성은 2/4분기에 이어 3/4분기에도 마이너스(-) 성장을 지속함.
 - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 3.4% 감소하였으며, 민간기관 기성도 3.3% 감소하였음.
- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.3% 감소, 9월 실적으로는 9년 만에 최저치인 4조 1,444억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 지난 8월 7.1% 감소 후 9월에도 11.3% 감소하여 10년래 최저치인 2조 1,496억원을 기록함.
 - 한편, 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 4.9% 감소한 1조 9,948억원을 기록해 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 0.2% 증가한 3조 2,957억원을 기록함.
 - 일반 토목이 8.7% 감소해 부진하였으나, 전기기계와 플랜트 기성이 각각 53.1%, 5.6% 증가하였음.

건설투자 추이

구 분		건설투자 금액(조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토 목	건 축	주 거	비주거	계	토 목	건 축	주 거	비주거
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3
2012년	1/4	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0
	2/4	38.6	16.0	22.6	7.2	15.3	-2.1	-2.7	-1.6	-3.2	-0.8
	상반기	66.9	26.4	40.5	13.6	26.8	-0.6	-3.6	1.6	0.1	2.4
	3/4	36.4	-	-	-	-	-0.1				

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

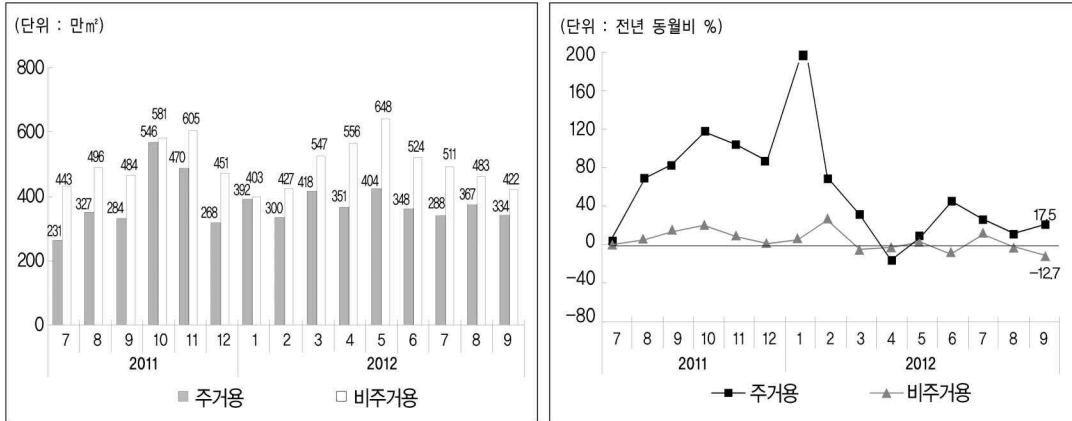
▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 0.1% 감소해 2분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.
 - 건설 투자는 7분기 연속 감소한 이후 지난 1/4분기 주거용과 비주거용 건축 투자의 회복세에 힘입어 전년 같은 기간에 비하여 1.5% 증가함으로써 2년 만에 플러스(+) 증가로 돌아섬.
 - 그러나, 2012년 2/4분기에 2.1% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 지난 2003년 2/4분기 37.4조원 이후 2/4분기 실적으로는 9년래 최저치인 38.6조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
 - 3/4분기 또한 0.1% 감소해 2분기 연속 침체한 모습을 보임.
 - 정부가 최근 경기 둔화의 영향으로 SOC 시설 투자를 확대하고 혁신도시 이전 사업을 본격화하면서 투자를 일부 확대하였으나, 3/4분기 건설투자는 여전히 마이너스(-) 성장률을 기록함.
 - 건설 기성을 통하여 3/4분기 건설 투자를 유추해볼 때, 2/4분기와 마찬가지로 주거용 건축과 비주거용 건축 모두 부진한 가운데 토목 투자가 소폭 회복한 것으로 판단됨.

3/4분기 건설투자,
전년 동기 대비
0.1% 감소

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



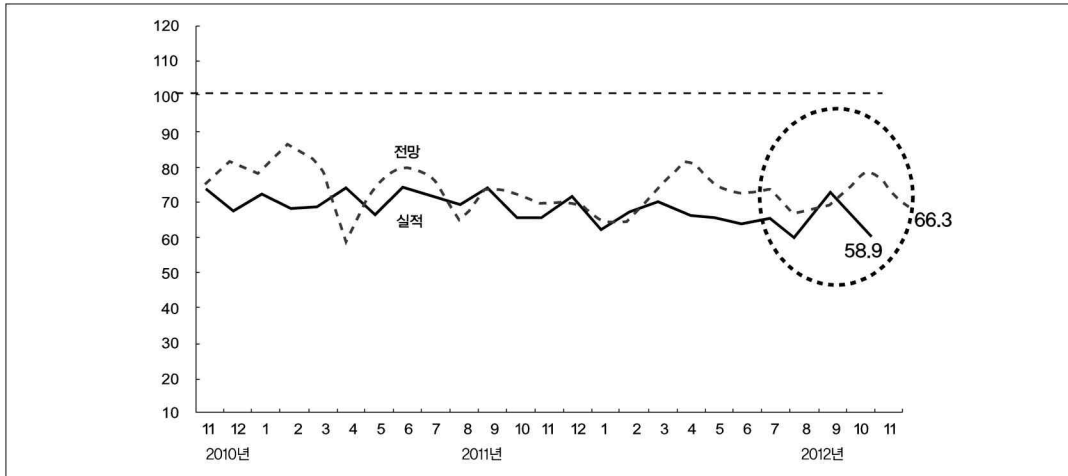
자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축착공면적

9월 건축 착공,
전년 동월 대비
1.5% 감소

- 2012년 9월 건축착공면적은 비주거용 착공 면적의 부진으로 전년 동월 대비 1.5% 감소한 756.0만m²를 기록, 4개월 연속 증가세를 마감함.
 - 건축착공면적은 지난 4월 11.7% 감소해 13개월 연속 증가세를 마감한 이후 5~8월 까지 다시 4개월 연속 증가함. 9월에 다시 1.5% 감소해 다소 부진한 모습을 보임.
- 주거용 착공 면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.5% 증가한 333.7만m²로 9월 실적으로는 11년 만에 최대치를 기록함.
 - 수도권 주택 착공 면적의 경우 전년 동월 대비 24.9% 증가하였으며, 지방 또한 14.8% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 착공 면적은 교육·사회용을 제외한 나머지 공종이 모두 부진하여 전년 동월 대비 12.7% 감소한 422.4만m²를 기록, 두 달 연속 감소함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 18.8% 증가하였으나, 상업용과 공업용이 각각 11.3%, 20.4% 감소하였으며, 기타 착공 면적 또한 17.3% 감소함.
- 1~9월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 7.6% 증가한 7,489.3만m²로 9월 누적 면적으로 9년 만에 최대치를 기록함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 주거용이 3,012.6만㎡로 21.6% 증가하였으나, 비주거용은 4,476.8만㎡로 0.2% 감소하였음.

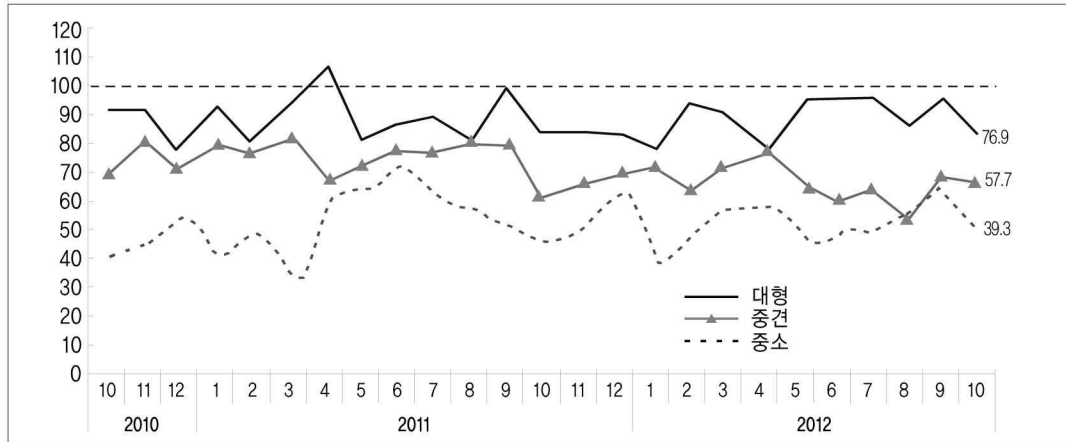
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.7p 하락한 58.9를 기록함.
 - CBSI는 전월인 9월에 9·10대책 발표, 계절적 요인, 8월 기저효과 등에 힘입어 70.6을 기록하며 올해 최고치를 경신하였으나, 10월에는 회복세를 이어가지 못하고 1개월 만에 다시 하락함.
 - 특히 10월 CBSI의 하락 폭 11.7p는 올 들어 최대 낙폭임.
 - 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많고, 9·10대책이 본격적으로 시행되었음에도 불구하고 CBSI가 큰 폭으로 하락함.
 - 이는 9·10대책의 본격 시행에도 불구하고 건설업체들이 체감하는 건설경기는 개선되지 않고 오히려 더욱 침체되었다는 것을 의미함.
 - 한편, 11월 CBSI 전망치는 10월 실적치 대비 7.4p 상승한 66.3을 기록함. 비록, 11월에는 건설경기 침체 수준이 10월보다 소폭 개선될 것으로 전망하였지만, 60

10월 CBSI, 전월 대비
11.7p 하락한
58.9 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

선에 불과해 여전히 경기가 좋지 않을 것으로 보임.

업체 규모별로 모든 업체 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 업체 규모에 관계없이 모든 업체의 지수가 전월 대비 하락함.
 - 대형 업체 지수는 전월비 14.8p나 하락한 76.9를 기록함. 10월 대형 업체 지수의 하락 폭은 올 들어 최대 하락 폭이며, 그 결과 대형 업체 지수가 6개월 만에 다시 80선 아래로 하락함.
 - 중견 업체 지수는 전월비 3.8p 하락한 57.7을 기록함. 지난 9월에는 5개월 만에 60선을 넘어섰으나, 1개월 만에 다시 60선 아래로 하락함.
 - 최근 중견 업체의 연이은 법정관리 신청으로 중견 업체 지수가 저조한 흐름을 지속함.
 - 중소 업체 지수 역시 전월비 17.1p나 하락해 39.3을 기록함.
 - 그 결과 중소 업체 지수가 올 1월의 36.8을 제외하고 가장 낮은 수치를 기록하며 부진함.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

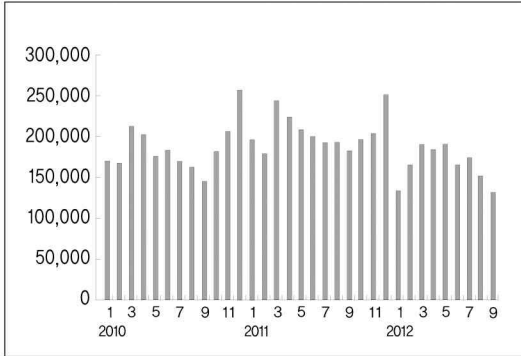
- 2012년 9월 전국 토지 거래량은 13만 3,064필지로 전월 대비 11.6%, 전년 동월 대비 22.0% 감소함.
 - 면적 기준으로는 115.0km²가 거래되어, 전월 대비 11.5%, 전년 동월 대비 16.5% 감소함.
 - 9월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 17만 2,122필지의 77.3% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 11.1%, 전년 동월 대비 24.0% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 4.0%, 전년 동월 대비 7.9% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 모든 용도 지역에서 감소했으며, 특히 농업 지역(-21.0%)과 개발제한구역(-15.5%)은 큰 폭으로 감소함. 전월 대비 주거지역 10.3%, 상업지역 14.1% 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 교환(9.4%)을 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 감소함. 매매(-11.4%), 판결(-29.6%), 증여(-24.8%)는 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 2개월 연속으로 모든 주체에서 토지 구매가 전월 대비 감소함. 개인 12.9%, 법인 1.2%, 기타 1.4% 감소함.

9월 토지 거래,
전월 및 전년 동월 대비
감소

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

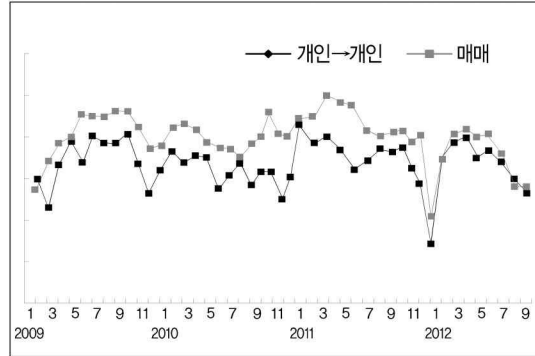
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2011년		2012년								
	3분기	4분기	1분기	2분기				3분기			
					4월	5월	6월		7월	8월	9월
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	182,381	185,679	162,801	451,008	167,463	150,481	133,064
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	390,612	137,276	134,682	118,54	315,622	120,293	105,044
	비 중	72.9	71.3	70.4	73.6	75.3	72.5	72.9	70.0	71.8	69.8
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	138,800	139,167	122,314	316,405	122,189	102,982
	비 중	75.8	75.2	71.6	75.4	76.1	75.0	75.1	70.2	73.0	68.4

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

토지 가격 23개월 연속
상승세 지속, 상승폭은
5개월 연속 둔화

- 2012년 9월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.02% 상승하며, 23개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 5개월 연속 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(-0.06%), 인천(-0.02%)은 하락한 반면, 경기(0.03%)는 상승세를 이어감.
 - 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.17%)와 동탄2 신도시 개발 효과의 화성시(0.12%)가 지속적으로 높은 상승세를 보임.
- 비수도권 지역은 세종특별자치시(0.51%)가 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년							2012년								
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
월별	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	0.02
누계 (전년 말 대비)	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	0.75

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

며, 그 외 지역 모두 상승세를 지속함.

- 세종시는 중앙 행정기관 이전의 본격화와 더불어 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세를 보임.
- 부산(0.12%)은 서부유통산업단지 및 명지오션시티 등의 강서구(0.20%), 부산~울산 고속도로 개통 등의 기장군(0.19%)을 중심으로 상승세를 보임.

- 용도 지역별로는 주거지역이 전월 대비 0.02% 하락하며, 2개월 연속 하락세를 보임. 하락폭은 소폭 확대됨. 계획관리지역(0.10%)은 여전히 높은 상승률 지속함.
- 이용 상황별로는 주거용 대지(-0.04%)는 3개월 연속 하락하였으며, 그 외의 용도는 상승함(전 0.10%, 답 0.09%).

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

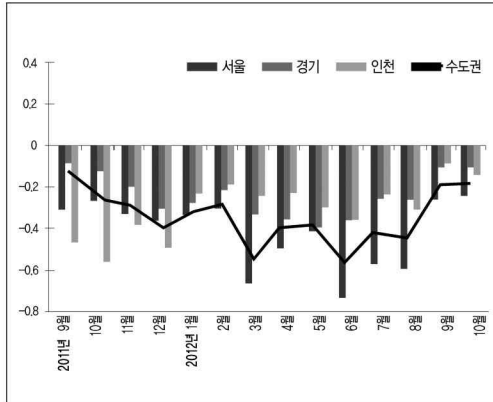
- 2012년 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락하며 전월 수준을 보였고, 20개월 연속으로 하락세가 이어지고 있음.
- 서울(-0.26%), 인천(-0.14%), 경기(-0.11%) 모두 하락하였음. 하락폭은 서울 둔화, 인천 확대, 경기는 전월과 같은 수준을 보임.
- 서울 노원구(-0.64%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강남구(-0.51%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 이천시(0.15%)·평택시(0.12%)·안성시(0.12%), 인천 중구(0.11%)·동구(0.03%)는 소폭 상승함.

수도권 집값,
20개월 연속
하락세 지속

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

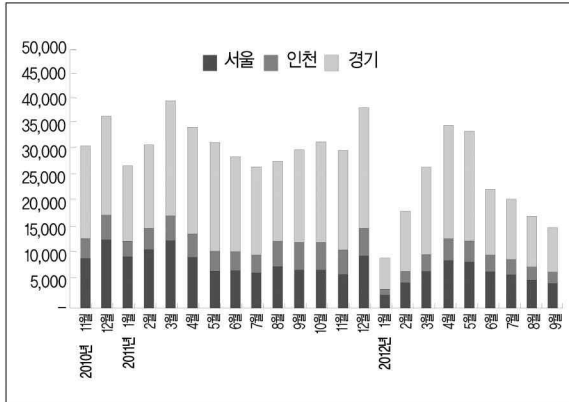
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

소형 재건축 아파트, 상승세로 전환

- 규모별로는 일반 아파트가 소형 0.16%, 중형 0.14%, 대형 0.14% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 0.19% 상승, 중형 0.46%, 대형 0.29% 하락함. 소형 재건축 아파트는 상승세로 전환됨.

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.23% 하락하며, 20개월 연속으로 하락함. 하락폭은 2개월 연속 둔화됨. 인천 연수구(-5.61%)·서구(-2.99%)에서 큰 폭으로 하락하였으며, 서울 광진구(-1.15%)도 1% 이상 하락함.

거래량, 6개월 연속 감소

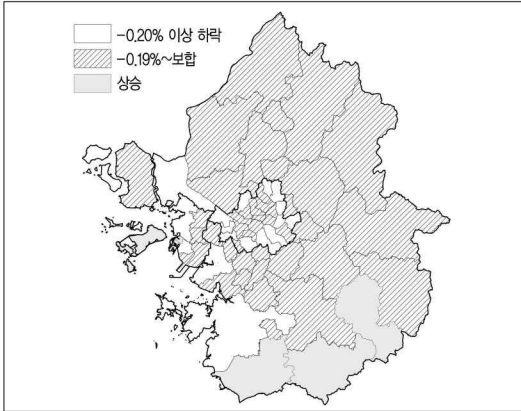
- 2012년 9월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 9월 평균 대비 51.8% 감소함.
 - 9월 주택 매매 거래량은 1만 4,782호로 전월 대비 14.4%, 전년 동월 대비 50.3% 감소함. 지난 3월 이후 6개월 연속으로 감소함.
 - 전월 대비 서울 14.8%, 인천 18.1%, 경기 13.1% 감소함.

전세가격, 5개월 연속 상승

- 2012년 10월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.24% 상승하였으나 상승폭은 둔화됨. 5개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.27~0.87%의 변동률을 보임(서울 0.38%, 인천 0.13%, 경기 0.11%).
 - 서울 서초구(0.87%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.83% 수준을 보임. 반면, 인천 중구(-0.27%)·동구(-0.14%)·남동구(-0.04%), 경기 의왕시(-0.16%)·고양시(-0.03%)·안양시(-0.02%)는 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.20%, 중형 0.20%, 대형 0.14% 상승함.

2012년 10월 수도권 매매가격 변동률

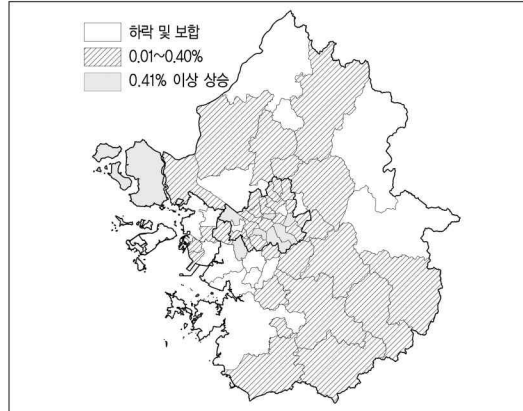
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 10월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

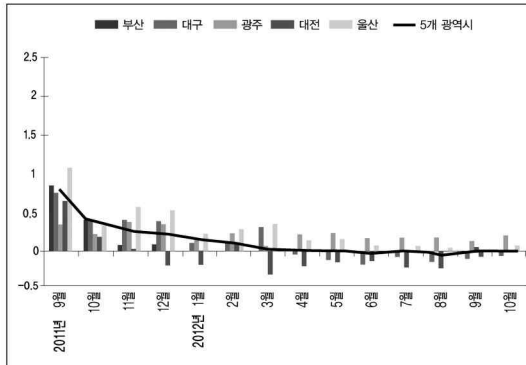
- 2012년 10월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 떨어져 5개월 연속 하락함.
 - 대전(-0.04%), 부산(-0.09%)은 8개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 광주(-0.02%)도 하락함. 반면, 대구(0.21%)와 울산(0.02%)은 상승함. 부산 동래구(-0.28%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 달성군(0.37%)은 가장 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 소형 중심의 상승세(소형 0.02%, 중형 0.00%, 대형 -0.02%)
- 전세가격은 전월 대비 0.14% 올라 5개월 연속 상승함. 그동안 일부 지역에서 하락세를 보였던 전세가격이 광주(0.00%)를 제외한 전역에서 상승함(부산 0.08%, 대구 0.36%, 대전 0.38%, 울산 0.06%).
 - 지방 광역시 시군구 대부분이 보합 또는 상승한 가운데 대전 유성구(0.42%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.03%, 중형 0.08%, 대형 0.02% 상승함.
- 9월 거래량은 1만 349호로 전월 대비 24.5%, 전년 동월 대비 40.3% 감소함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 20.8%, 대구 13.6%, 광주 17.5%, 대전 15.8%, 울산 53.3% 감소함.

지방 광역시
아파트 매매가,
5개월 연속 하락

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

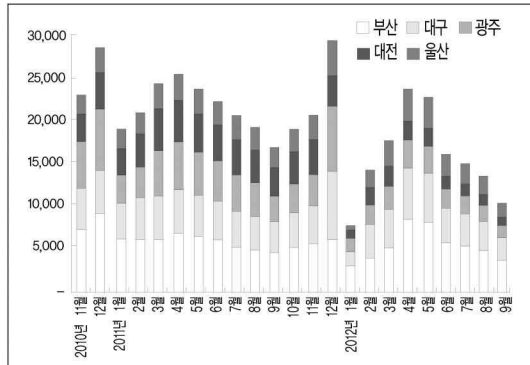
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



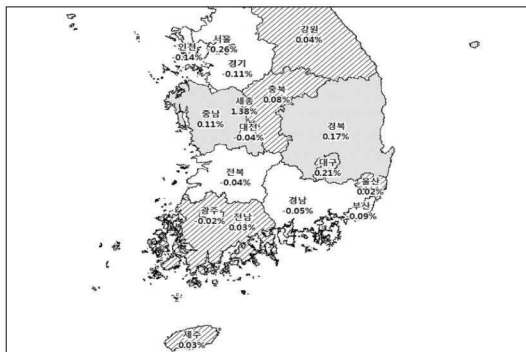
자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

기타 지방 매매가격,
전월 대비 0.03% 상승

- 10월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함.
 - 세종(1.38%), 경북(0.17%), 충남(0.11%), 충북(0.08%), 강원(0.04%), 제주(0.03%), 전남(0.03%), 전북(-0.04%), 경남(-0.05%) 순임. 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 논산시(0.54%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.20%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.06%, 중형 0.04%, 대형 0.01% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.11% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 9개월 연속 둔화됨.
 - 충남(0.13%), 경북(0.09%), 경남(0.10%), 충북(0.07%), 강원(0.02%), 전북

2012년 10월 매매가격 변동률

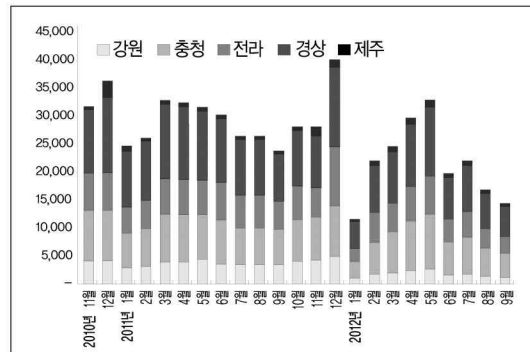
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

(0.02%), 전남(0.00%), 제주(0.00%) 순임. 전월에 이어 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 문경시(0.88%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 진주시(-0.03%)는 가장 높은 하락률을 기록함.

- 중형 강세가 전월에 이어 지속됨(소형 0.09%, 중형 0.13%, 대형 0.09%).

- 9월 거래량은 1만 4,554호로 전월 대비 13.2%, 전년 동월 대비 40.3% 감소함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 특히, 경상권은 19.4% 감소함. 전년 동월 대비로 도 모든 권역에 감소하였으며, 강원권(-51.5%)이 가장 큰 폭으로 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~9월까지 주택 건설 인·허가 실적은 37만 3,393호로 전년 동기 대비 24.8% 증가함. 1~9월까지 실적은 공공부문이 1만 9,566호로 전년 동기 대비 92.4% 늘었고, 민간부문도 35만 3,827호로 22.4% 증가함.
 - 9월 한 달 동안의 실적은 5만 2,216호로 전년 동월 대비 18.0%, 전월 대비 33.8% 증가함. 이는 금년 들어 6월에 이어 두 번째로 많은 물량임.
 - 경기(1만 7,516호), 서울(6,108호), 부산(4,926호), 경북(4,141호)에서 다수의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로, 민간 분양 35만 2,127호(94.3%), 공공 임대 1만 407호(2.8%), 공공 분양 8,166호(2.2%), 민간 임대 1,700호(0.5%), 국민 임대 993호(0.3%)의 순임.
- 수도권 인·허가는 전년 동기비 15.0% 늘어나 2개월 만에 다시 증가폭이 확대됨.
 - 공공부문 실적은 12.7% 감소하며 감소세로 돌아섰으나, 민간부문에서 15.8% 증가하며 전반적인 증가세가 확대됨.
 - 인천은 10.4% 감소세나, 서울(6.8%), 경기(32.5%)는 증가세를 지속하고 있음.
- 1~9월까지 전년 동기 대비 기타 광역시가 16.4%, 기타 지방이 44.3% 늘어나 증가세가 둔화되는 양상이나 절대적 물량으로는 예년을 넘어서는 수준임.
 - 기타 광역시의 민간은 17.2% 증가하며 지속적으로 증가세가 둔화되고 있고, 공공

1~9월 인허가,
전년 동기 대비
24.8% 증가

기타 광역시 16.4%,
기타 지방 44.3% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~9월 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 1~9월	373,393	164,379	69,534	139,480	19,566	3,515	3,268	12,783	353,827	160,864	66,266	126,697
2011년 1~9월	299,252	142,896	59,712	96,644	10,171	4,027	3,159	2,985	289,081	138,869	56,553	93,659
전년 대비 증감률	24.8	15.0	16.4	44.3	92.4	-12.7	3.5	328.2	22.4	15.8	17.2	35.3

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

2012년 1~9월 주택 유형별 주택 건설 실적

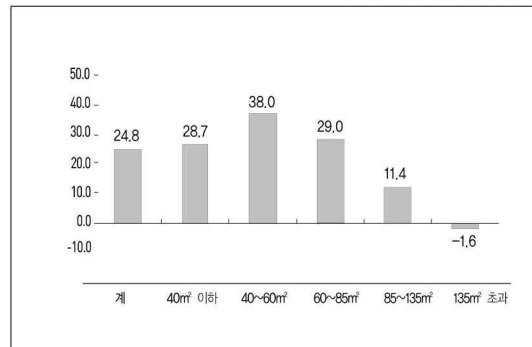
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~9월	전년비 증감률	2012년 1~9월	전년비 증감률
총계	212,610	28.9	160,783	19.8
수도권	84,814	10.3	79,565	20.5
서울	26,533	-6.3	33,982	19.8
인천	17,374	8.3	4,270	-47.4
경기	40,907	25.8	41,313	39.8
지방	127,796	45.0	81,218	19.0

자료 : 국토해양부.

2012년 1~9월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

부문은 3.5% 증가에 그침. 대전(-67.1%), 대구(-8.3%), 울산(-6.4%)의 감소세가 이어지고 있으며 광주(70.1%), 부산(53.3%)의 증가세는 지속되고 있음.

- 기타 지방은 공공(328.2%), 민간(35.3%) 등이 증가함. 민간의 증가폭은 다시 확대됨.

- 아파트 인·허가 실적은 21만 2,610호로 전년 동기 대비 28.9% 증가하여 전월 수준을 유지함.

- 수도권에서는 인천 8.3%, 경기 25.8% 증가하였으나 서울에서 6.3% 감소하여 10.3% 증가함. 9월 들어 경기 아파트 인·허가가 크게 증가함.

- 기타 지방 76.7%, 기타 광역시 7.7% 증가하며 증가세가 지속되고 있으나, 기타 광역시의 증가세가 큰 폭으로 둔화됨.

- 아파트 외 실적은 16만 783호로 전년 동기 대비 19.8% 증가함. 수도권 20.5%, 기타 광역시 15.5%, 기타 지방 20.4% 증가함. 증가세가 지속되고는 있으나 증가폭은 전

국적으로 소폭 둔화되는 양상임.

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

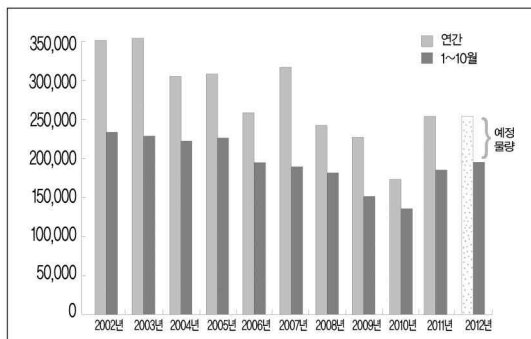
▶ 분양 및 미분양 물량

- 올 10월 분양 물량은 3만 2,000여 호로 전년 동월 대비 32.1% 감소한 반면, 전월 대비로는 12.9% 증가함. 예년(2001~11년 평균) 10월 대비 0.5% 감소하여 예년 수준을 유지함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 33.5%, 중형(60~85㎡) 60.0%, 대형(85㎡ 초과) 6.5% 수준임. 10월 들어서는 소형 비중이 크게 증가함.
- 10월 수도권 분양 물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 16.3% 감소하였으나 전월 대비 188.3% 증가함. 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 10월 대비로는 7.6% 감소함.
 - 보금자리주택 지구와 송도에서 대규모 분양이 이루어짐.
- 10월 지방 분양 물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 42.1%, 전월 대비 27.3% 감소함. 지방 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 10월 대비로는 6.9% 증가함.

10월 수도권 분양,
전월 대비
큰 폭 증가하여
예년 수준 유지

2012년 1~10월 분양 물량 추이(전국)

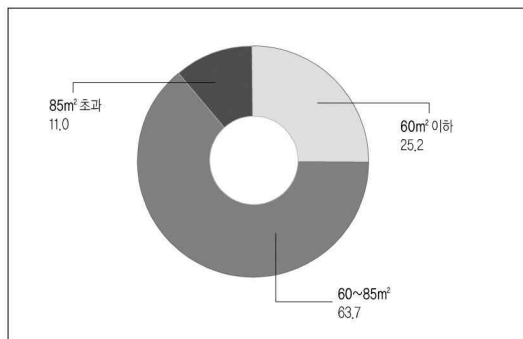
(단위 : 호)



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

2012년 1~10월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

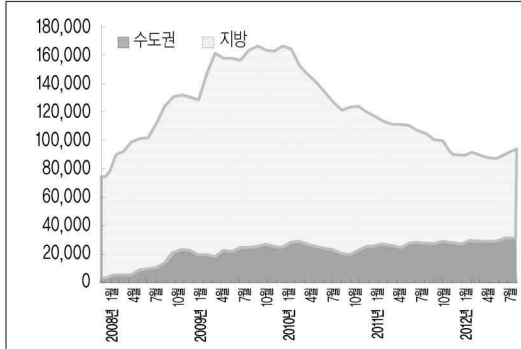


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

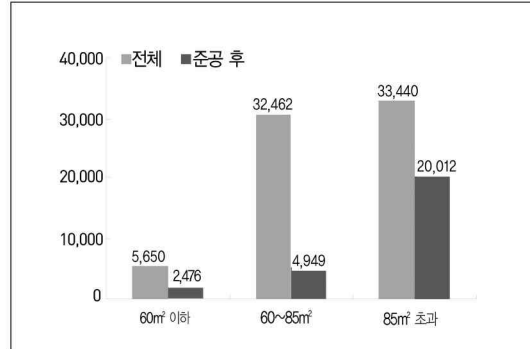
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 9월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

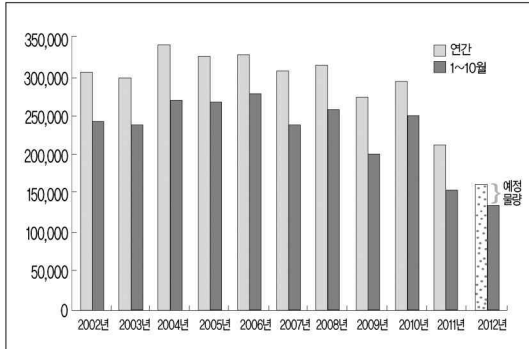
- 11월 분양 예정 물량은 수도권은 2,000여 호에 불과하나 지방이 3만 8,000여 호에 달하고 있음. 그러나, 실제 분양 물량은 3만호에 미치지 못할 것으로 예상됨.
- 미분양 주택은 최근 3개월 연속 증가하며, 올 9월 현재 7만 1,552호로 2011년 말 수준을 넘어섬. 건설업체들의 적극적인 마케팅 전략과 분양가 인하 등에도 불구하고 지속적인 경기 침체로 3개월 연속 미분양 물량이 증가함.
- 전월 대비 수도권 미분양 41호, 지방 2,000호 증가함.
 - 수도권의 전체 미분양 물량은 3만 38호로 5개월 연속 증가세를 지속하고 있음. 외환위기(1998년 9월) 이후 처음으로 3만호를 넘어섬. 지방의 미분양 물량은 4만 1,514호로 신규 분양 물량이 많은 중형(60~85㎡)의 미분양 물량이 증가함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 848호(3.2%) 증가하여 2만 7,437호까지 증가함. 수도권 준공 후 미분양은 891호 증가한 반면, 지방 준공 후 미분양은 43호 감소
- 수도권은 준공 후 미분양이 증가하고 있고 지방은 일반 미분양이 증가하는 다른 양상을 보이고 있음.
 - 지방의 기존 적체 미분양이라 할 수 있는 대형(85㎡ 초과) 미분양은 187호 감소하였고, 특히 준공 후 대형(85㎡ 초과)은 363호 감소함.
 - 신규 분양 물량이 많았던 중형(60~85㎡)에서 전국적으로 2,119호 증가함.

수도권 미분양,
외환위기 이후 처음으로
3만호 넘어

건설경기동향

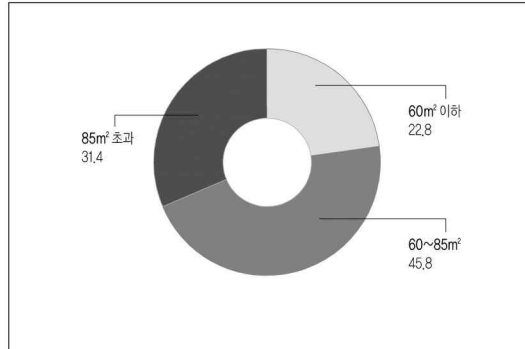
2012년 1~10월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1~10월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 올 1~10월 아파트 입주 물량은 13만 3,000여 호로 전년 동기 대비 20.6% 줄어들어 감소폭이 크게 확대됨. 예년(2001~11년 평균) 1~10월 대비로는 41.6% 감소
- 1~10월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 11.4%, 지방 31.1% 감소함.
- 서울이 47.3% 감소하였으나, 경기 1.9%, 인천 11.4% 증가함. 또한, 아파트 외 입주 물량이 증가하면서 전세가격 안정에 도움을 준 것으로 판단됨.
- 전년 동기비 소형(60㎡ 이하) 53.0% 대형(85㎡ 초과) 4.7% 감소, 중형(60~85㎡) 12.2% 증가함. 중형은 수도권에서는 15.9% 증가하였으나 지방은 9.4% 감소
- 11월 입주 예정 물량은 수도권 7,000여 호, 지방 5,000여 호로 전국적으로는 1만 2,000호 입주가 예정되어 있음.

1~10월 아파트 입주,
전년 동기 대비
20.6% 감소

4. 정책 동향

- 새로운 주거 트렌드에 맞는 새로운 주택건설 기준 마련(10. 18, 국토해양부)
- 국민주택기금 대출 및 조성 금리 인하 조정(10. 18, 국토해양부)
- 다가구주택 발코니, 거실 · 창고로 확장 가능(11. 2, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2012. 6월	7월	8월	9월	10월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	1.1	18.6	-28.8	-16.3	-
		토 목	24.7	-3.6	-47.1	-20.7	
		건 축	-13.9	39.8	-21.1	-14.7	
		공 공	3.1	27.1	-6.4	-37.9	
		토 목	-10.6	22.1	-29.6	-37.5	
		건 축	28.0	39.8	39.5	-38.1	
		민 간	0.3	13.7	-35.7	-0.1	
		토 목	58.8	-33.1	-66.7	0.3	
		건 축	-22.5	39.8	-28.8	-0.3	
	건축 허가	합 계	8.8	9.4	-27.3	1.4	-
		주 거	21.5	11.2	-37.4	-6.3	
		비주거	2.0	8.2	-18.7	8.9	
동행 지표	기성	합 계	-14.3	1.5	-6.8	-4.8	-
		공 공	-12.7	-4.5	-9.3	-3.4	
		민 간	-13.1	3.4	-5.1	-3.3	
	건축 착공	합 계	10.1	18.6	3.4	-1.5	-
		주 거	49.0	24.5	12.5	17.5	
		비주거	-6.1	15.5	-2.6	-12.7	
	C B S I	중 합	63.8	65.7	59.0	70.6	58.9
		대 형	92.9	92.9	80.0	91.7	76.9
		중 견	50.0	56.0	46.2	61.5	57.7
		중 소	45.6	44.8	49.1	56.4	39.3
		서 울	72.1	79.4	63.8	80.5	69.9
		지 방	51.0	45.2	51.6	56.5	43.2

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	99.944	99.976	100.000	-	0.0%	1.0%
	토지 거래량(필지)	167,463	150,481	133,064	-	-11.6%	-22.0%
주택 시장	아파트 매매가격지수	234.86	234.02	233.46	233.1	-0.2%	-2.9%
	아파트 전세가격지수	243.16	243.84	244.96	245.66	0.3%	2.1%
	중위 주택가격(만원)	23,942	23,835	23,785	23,679	-0.4%	-1.1%
	주택매매 거래량(호)	56,799	47,866	39,806	-	-16.8%	-44.3%
	분양 물량(호)	15,301	34,780	28,726	-	-17.4%	18.0%
	미분양 물량(호)	67,060	69,511	71,552	-	2.9%	5.2%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.85	4.76	4.64	4.41	4.29	-0.12%p	-0.71%p
주택담보대출 규모(십억원)	309,284	310,437	310,820	311,576	311,547	0.0%	4.0%
주택담보대출 연체율(%)	0.86	0.74	0.83	0.91	0.86	-0.05%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.