



건설경기동향

건설경기

- 2012년 11월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 19.8% 감소한 8조 4,469억원 기록
- 11월 건축허가면적, 주거용 허가 면적의 호조로 전년 동월 대비 3.1% 증가한 1,056.3만㎡ 기록
- 11월 건설 기성, 전년 동월 대비 0.8% 감소한 7조 8,782억원 기록, 4개월 연속 감소세 지속
- 12월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 10.2p 상승한 68.9 기록

부동산경기

- 11월 전국 토지가격 전월 대비 0.07% 올라 25개월 연속 상승, 거래량도 증가
- 12월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.21% 떨어져 22개월 연속 하락, 지방도 하락세로 전환
- 1~11월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 11.6% 증가
- 12월 전국 분양 물량 전월 대비 73.1% 감소, 미분양은 5개월 연속 증가
- 2012년 입주 물량, 전년 대비 20.2% 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 11월 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 19.8% 감소한 8조 4,469억원을 기록, 결국 2012년 8월부터 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 국내 건설 수주는 2012년 8월과 9월 각각 28.8%, 16.3% 감소한 이후 10월과 11월에도 19.1%, 19.8% 감소해 4개월 연속 15% 이상 감소함.
 - 2012년 11월의 건설 수주액 8조 4,469억원은 글로벌 금융위기로 수주가 급격히 위축되었던 지난 2008년 11월 9조 5,088억원보다도 낮은 금액으로 11월 실적으로는 7년래 가장 부진한 실적임.
- 11월 공공 수주는 토목과 건축 모두 부진하여 전년 동월 대비 24.3% 감소한 2조 7,792억원을 기록함. 2005~11년 11월 공공 수주 평균이 대략 4조원인 것을 감안하면 금액상으로도 매우 부진하였음.
 - 공공 토목 수주는 24.4% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속하였으며, 11월 실적으로는 지난 1998년 이후 14년래 최저치인 1조 5,628억원을 기록함.

2012년 11월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
19.8% 감소

2012년 11월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2012년 11월	8,446.9	2,779.2	1,562.8	1,216.4	5,667.7	988.1	4,679.6	2,550.9	5,896.1	2,960.4	2,935.7
증감률	-19.8	-24.3	-24.4	-24.0	-17.4	-6.5	-19.4	-18.4	-20.4	-22.7	-18.0
2012년 1~11월	90,696.2	27,701.3	16,324.6	11,376.9	62,994.8	15,610.3	47,384.4	31,934.9	58,761.4	30,856.4	27,904.8
증감률	-1.6	-4.7	-6.8	-1.5	-0.2	11.9	-3.6	1.5	-3.2	0.6	-7.1

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 건축 수주는 비주거용이 증가하였으나, 주거용이 부진해 전년 동월 대비 24.0% 감소한 1조 2,164억원을 기록함.
 - 주택 수주는 전년 동월 대비 76.6% 감소한 2,223억원을 기록함. 지난 9월과 10월 각각 51.2%, 45.9% 감소에 이어 3개월 연속 높은 감소세를 지속함.
 - 비주거용 건축 수주는 병영시설 및 관공서 수주가 증가해 전년 동월 대비 53.1% 증가한 9,941억원을 기록, 5개월 연속 증가함.
- 11월 민간 수주는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.4% 감소함으로써 지난 2008년 11월 5조 4,283억원 이후 11월 실적으로는 4년래 최저치인 5조 6,677억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 기계설치 공사가 호조를 보였으나, 이 외 공사의 부진으로 전년 동월 대비 6.5% 감소한 9,881억원을 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주택과 비주택 모두 하락하여 전년 동월 대비 19.4% 감소한 4조 6,796억원을 기록함.
 - 주택 수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 주택 수주 또한 부진해 전년 동월 대비 4.9% 감소한 2조 7,381억원을 기록, 지난 10월 29.0% 감소에 이어 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 한편, 비주거용 건축 수주는 공장과 사무실 등의 발주가 위축되어 전년 동월 대비 33.7% 감소한 1조 9,416억원을 기록, 11월 실적으로는 4년래 최저치를 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 11월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 관공서와 기타 수주를 제외하고 모두 감소했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 민간뿐만 아니라 공공 또한 감소하여 전년 동월 대비 15.1% 감소함으로써 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 사무실 및 점포 수주는 공공 사무시설 발주가 증가하였으나, 민간부문의 위축으로 전년 동월 대비 0.1% 감소함.
 - 공장 및 창고 수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 54.4% 감소함.
 - 관공서 등 수주는 공공 청사뿐만 아니라 병영 및 병원 시설 등 공공 발주가 증가해 전년 동월 대비 30.4% 증가, 11월 실적으로는 지난 1976년 11월 이후 역대 최대치인 7,364억원을 기록함.

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 11월	2,765.9	794.6	618.9	736.4	119.5	253.6	363.6	57.2	368.1	67.5	831.9
증감률	-15.1	-0.1	-54.4	30.4	62.8	-72.3	273.9	130.2	2.4	-91.4	208.1
2012년 1~11월	29,036.8	8,632.4	5,689.1	5,997.5	1,164.6	3,915.0	1,485.9	1,047.6	2,816.4	7,885.9	7,869.7
증감률	1.4	0.6	-5.3	13.6	-36.2	-11.9	-46.6	3.2	-10.1	79.8	-5.4

자료 : 통계청.

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전 등 전반적으로 비중이 높은 수주가 부진해 전체 토목 수주가 감소했던 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 72.3% 감소해 4개월 연속 부진한 모습을 보임. 11월 실적으로는 지난 2001년 11월 이후 두 번째로 낮은 금액인 2,536억원을 기록함.
 - 철도 및 궤도 수주는 지난 7~10월 4개월 연속 50% 이상 높은 감소세를 지속한 데 따른 반등 효과와 함께 전년도 수주가 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 273.9% 급등함. 2012년 들어 월간 실적으로는 두 번째로 높은 3,636억원을 기록함.
 - 항만 및 공항과 토지조성 수주는 각각 전년 동월 대비 130.2%, 2.4% 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 한편, 발전 및 송전 수주는 지난 10월에 전년 동월 대비 82.1% 감소하였는데 11월에도 91.4% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 기계설치 수주는 일부 대형 업체의 대규모 설비 공사로 인해 전년 동월 대비 208.1% 급등한 8,319억원을 기록함.

토목 공종 :

도로 및 교량,

발전 및 송전 수주 부진

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2012년 11월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 52.9% 감소한 9,253억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 58.9% 감소한 3,314억원을 기록하여 지난 10월의 48.4% 감소에 이어 2개월 연속 급감함.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 48.8% 감소한 5,939억원을 기록함. 서울 지역에서

2012년 11월

재건축·재개발 수주,

52.9% 감소

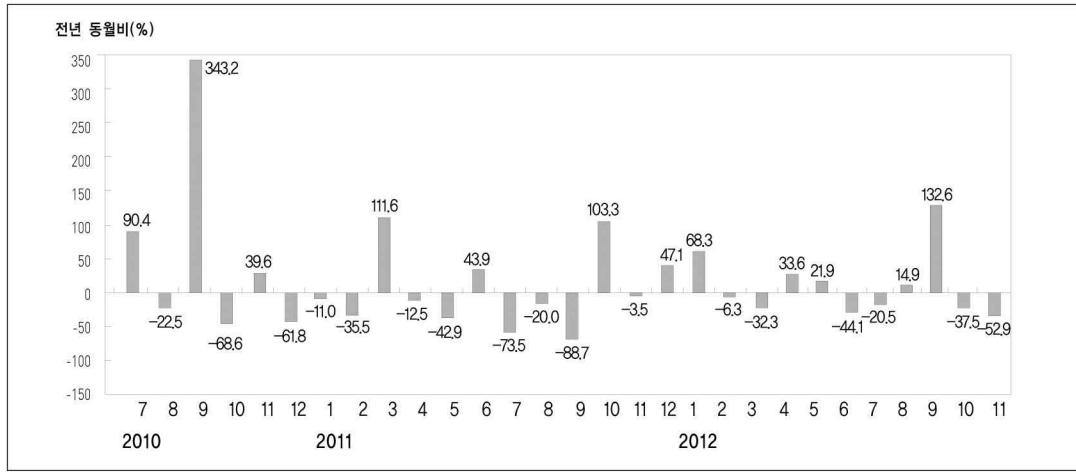
건설경기

2012년 11월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 11월 증감률	-58.9	-48.8	-52.9
2012년 1~11월 누적 증감률	1.0	-15.4	-9.1

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

일부 수주가 발생했으나, 경기도를 비롯한 수도권에서의 수주가 부진하여 3개월 연속 감소세를 지속함.

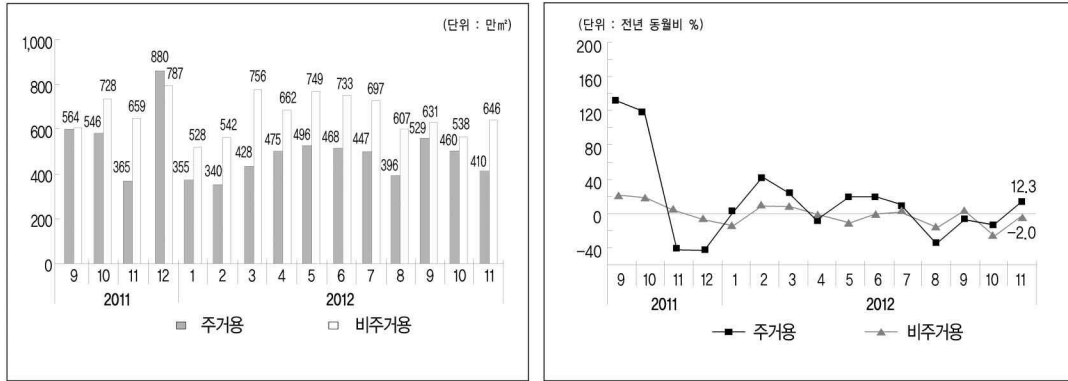
- 2012년 1~11월 누적 수주는 전년 동기 대비 9.1% 감소한 10조 8,227억원으로 부진한 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 1.0% 증가한 4조 6,064억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 동기 대비 15.4% 감소한 6조 2,164억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 11월 건축허가면적은 주거용 허가 면적의 호조로 전년 동월 대비 3.1% 증가한 1,056.3만㎡를 기록, 지난 10월의 21.7% 감소 후 한 달 만에 다시 소폭 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권의 호조로 전년 동월 대비 12.3% 증가한 410.4만㎡를

작년 11월 건축허가,
전년 동월 대비
3.1% 증가

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

기록, 지난 10월의 15.8% 감소 후 한 달 만에 다시 반등함.

- 지역별로 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 17.9% 감소로 5개월 연속 감소해 부진한 모습을 보임.
- 반면, 수도권의 주거용 건축허가면적은 64.7% 증가해 지난 10월의 10.3% 감소에서 다시 반등함.

- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 2.0% 감소한 645.8만㎡를 기록함.
 - 교육·사회용은 전년 동월 대비 41.0% 급등하였으나, 상업용과 공업용이 각각 8.3%, 2.4% 감소했으며, 기타도 20.0% 감소함.
- 2012년 1~11월 누적 허가면적은 전년 동기 대비 1.9% 감소한 1억 1,894.1만㎡임. 주거용이 0.7% 증가한 4,806.3만㎡, 비주거용이 3.5% 감소한 7,087.8만㎡를 기록함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2012년 11월 건설 기성은 공공기관 기성의 부진으로 전년 동월 대비 0.8% 감소한 7조

건설경기

2012년 11월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 11월	7,878.2	4,123.9	2,187.1	1,936.8	3,754.3	1,948.3	604.0	1,100.4	2,919.3	4,648.3	301.1	9.5
증감률	-0.8	-5.8	-5.6	-6.0	5.2	-17.4	107.5	32.1	-10.2	8.1	-14.9	-76.9
2012년 1~11월	77,055.9	42,497.7	21,717.4	20,780.4	34,558.2	20,418.8	3,472.2	9,893.5	29,082.0	44,357.8	3,397.3	218.8
증감률	-4.2	-5.8	-6.3	-5.2	-2.3	-9.2	36.1	2.3	-5.3	-2.6	-13.2	-25.6

자료 : 통계청.

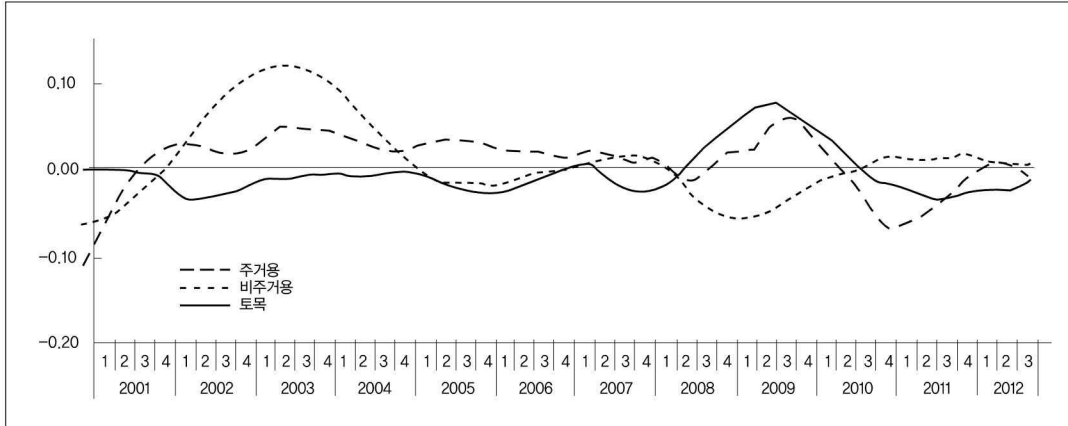
2012년 11월
건설 기성,
전년 동월 대비
0.8% 감소

8,78.2억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.

- 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 10.2% 감소해 6개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 민간기관 기성은 전년 동월 대비 8.1% 증가해 4개월 만에 반등함. 민간기관의 기성이 증가한 것은 2012년 상반기에 증가한 민간 플랜트 수주의 기성 진척 때문인 것으로 판단됨.

- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 5.8% 감소, 11월 실적으로는 9년 만에 최저치인 4조 1,239억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 5.6% 감소해 4개월 연속 하락세를 지속하였으며, 11월 실적으로는 12년래 최저치인 2조 1,871억원을 기록함.
 - 한편, 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 6.0% 감소한 1조 9,368억원을 기록하여 8개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 5.2% 증가한 3조 7,543억원을 기록함. 일반 토목이 전년 동월 대비 17.4% 감소해 부진하였으나, 전기기계와 플랜트가 각각 107.5%, 32.1% 증가하면서 호조를 보임.
 - 2012년 1~11월 누적 토목 기성은 전년 같은 기간에 비하여 2.3% 감소한 34조 5,582억원을 기록하였는데, 특히 일반토목이 전년 동기 대비 9.2% 줄어들었음.

공종별 건설투자의 순환 주기



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

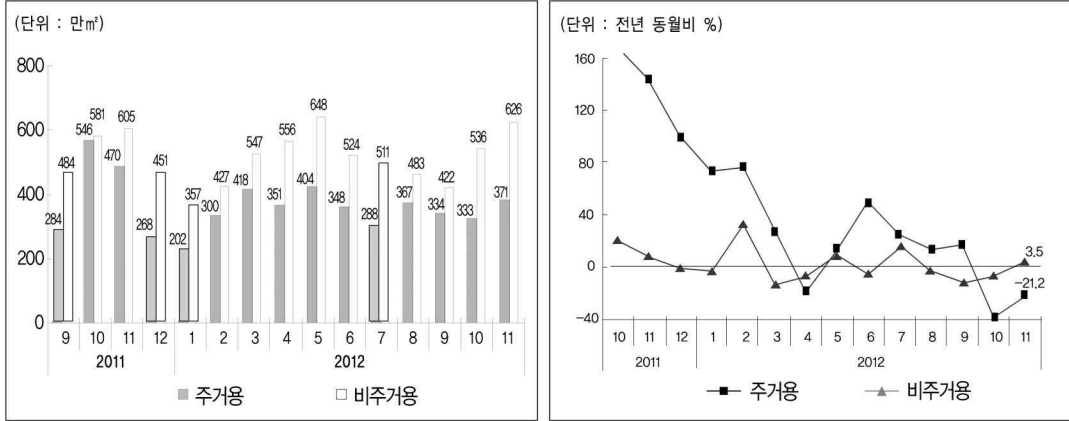
▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2012년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 주거용 건축투자의 부진으로 전년 동기 대비 0.2% 감소한 것으로 나타남.
- 공종별로 건설 투자의 순환주기를 살펴본 결과, 토목 투자가 회복되는 가운데 2012년 1/4분기까지 점차 회복세를 보이던 주거용 건설투자가 다시 침체하는 양상을 보임.
 - 토목 투자의 경우 2011년 4대강 살리기 사업 완료 및 재정 정상화의 영향으로 급격히 침체하였음. 2011년 4/4분기부터 2012년 2/4분기까지 다소 회복세를 보이다가 2012년 3/4분기에 다시 회복하는 모습을 보임.
 - 비주거용 건축투자는 지난 2011년 4/4분기를 기점으로 점차 완만히 하락하여 2012년 3/4분기에는 기준선에 근접한 모습을 보임.
 - 국내 경기가 둔화됨에 따라 경기에 민감한 비주거용 건축투자 또한 둔화되고 있는 것으로 판단됨.
 - 주거용 건축투자의 경우 지난 2011년 1/4분기를 기점으로 2012년 1/4분기까지 높은 회복세를 보였으나, 2/4분기부터 하락세를 보여 2012년 3/4분기에는 다시 기준선 아래로 하락해 재침체하는 양상을 보임.

주거용 건축투자의
재침체 가운데
토목투자 회복

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



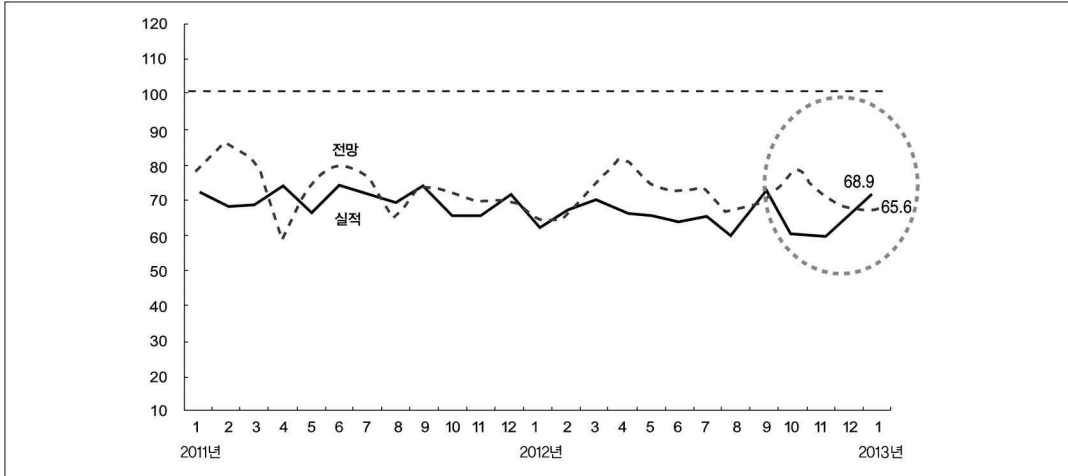
자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축착공면적

- 2012년 11월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 7.3% 감소한 996.9만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 수도권이 증가하였으나 지방에서 크게 위축되어 전년 동월 대비 21.2% 감소한 370.5만㎡를 기록함.
 - 수도권 주택 착공 면적의 경우 전년 동월 대비 13.0% 증가해 다소 양호했으나, 지방의 주택 착공 면적은 32.4% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 비주거용 착공 면적은 상업용을 제외한 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 3.5% 증가한 626.4만㎡를 기록함으로써 3개월 연속 감소세를 마감함.
 - 세부적으로 상업용이 전년 같은 달에 비하여 12.8% 감소하여 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 반면, 공업용과 교육 사회용이 각각 9.3%, 4.2% 증가하였으며, 기타 착공 면적 또한 26.5% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 2012년 1~11월 누적 착공 면적은 전년 동기 대비 2.1% 증가한 9,354.9만㎡로 11

2012년 11월
건축착공,
전년 동월 대비
7.3% 감소

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

월 누적 면적으로 9년 만에 최대치를 기록함.

- 주거용이 3,716.2만㎡로 6.3% 증가하였으나, 비주거용이 5,638.7만㎡로 0.5% 감소하였음.

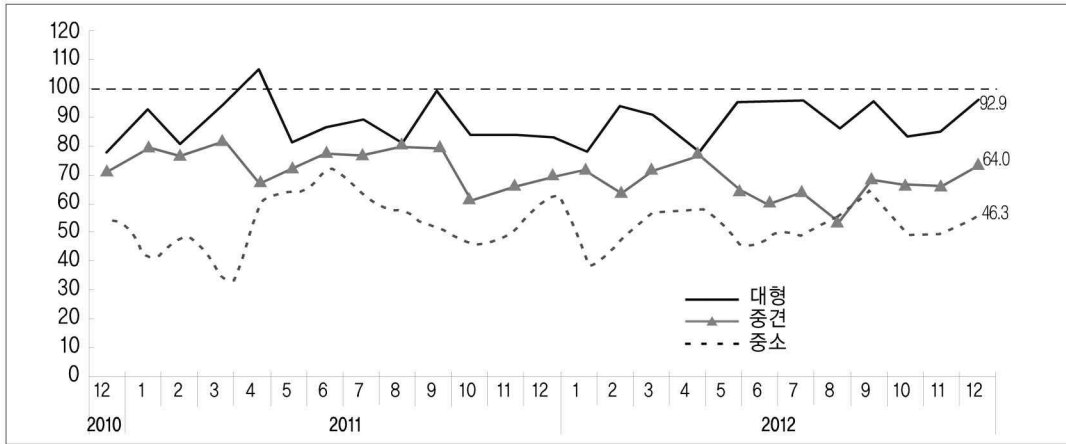
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 10.2p 상승한 68.9를 기록함.
 - CBSI는 2012년 10월 이후 2개월 연속 하락하며(11.9p 하락), 전월인 11월에는 58.7을 기록함으로써 지난 2010년 8월의 50.1 이후 2년 3개월 만에 최저치를 경신했었음.
 - 그러나, 12월 들어 CBSI는 지난 9월의 11.6p 상승에 이어 2012년 내 두 번째로 큰 폭의 상승을 보이며 침체 수준이 다소 개선됨.
 - 이는 전월인 11월 CBSI가 매우 낮았던 기저효과와 함께 연말인 12월에 공공공사 발주가 집중되는 계절적 요인이 영향을 미친 때문으로 판단됨.
 - 그러나, CBSI 지수 자체는 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선에 불과해 연말 공공공사 발주 증가에도 불구하고, 건설업계가 체감하는 건설경기의 침체

작년 12월 CBSI,
전월에 비하여
10.2p 상승한
68.9 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

수준은 아직 심각한 것으로 판단됨.

업체 규모별로
모두 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 업체 규모에 관계없이 모든 업체들의 지수가 전월 대비 상승함.
 - 대형 업체 지수는 전월 대비 14.3p 상승한 92.9를 기록하며 CBSI 상승을 주도했고, 3개월 만에 다시 90선을 회복함.
 - 중견 업체 지수도 전월 대비 8.4p 상승해 64.0을 기록함. 중견 업체 지수는 지난 5월 초 품림산업의 법정관리 신청 이후 몇몇 업체의 법정관리 신청과 다수 업체의 유동성 악화로 인하여 2012년 5월 이후 계속 70선을 밑돌았는데, 12월에도 70선을 넘지 못함.
 - 중소 업체 지수 역시 전월 대비 7.4p 상승한 46.3을 기록함. 그러나, 지수 상승에도 불구하고 지수 자체는 아직 50선에도 미치지 못하여 중소 업체의 체감 경기는 여전히 매우 부진함.

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2012년 11월 전국 토지 거래량은 18만 5,469필지로 전월 대비 7.6% 증가, 전년 동월 대비 4.8% 감소함.
 - 면적 기준으로는 146.8km²가 거래돼 전월 대비 11.2% 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 9.8% 감소함. 11월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 19만 1,242필지의 97.0% 수준임.

- 도시지역의 토지 거래량은 필지 기준 전월 대비 5.7% 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 3.9% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 1.4%, 전년 동월 대비 13.3% 감소함.

- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 미지정구역(-22.8%)을 제외한 모든 용도에서 증가함.
 - 전월 대비 주거지역 4.9%, 상업지역 16.8% 증가함.

- 거래 원인별(필지 기준)로는 분양권(-2.5%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 증가함. 매매(9.7%), 판결(10.3%), 교환(14.5%), 증여(2.2%), 기타(15.0%) 등이 증가함.

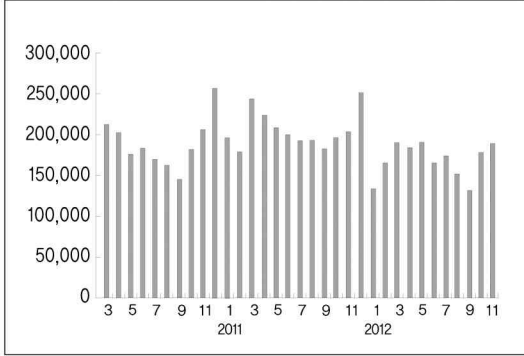
- 거래 주체별(필지 기준)로 모든 거래 주체에서 전월 대비 토지 구매가 증가함. 개인 7.0%, 기타 17.0%, 법인 0.8% 증가함.

11월 토지 거래, 전월 대비 두 달 연속 늘었으나, 전년 동월 대비로는 여전히 감소

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

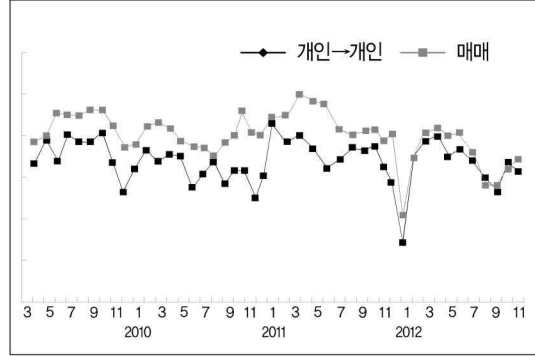
(단위 : 필지)



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	4분기			10월	11월	
						7월	8월	9월			
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	167,463	150,481	133,064	172,385	185,469	
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	390,612	315,622	120,293	105,044	90,285	124,640	132,495
	비 중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	71.8	69.8	67.9	72.3	71.4
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	122,189	102,982	91,234	122,941	134,865
	비 중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.0	68.4	68.6	71.3	71.3

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

모든 용도에서
상승세 지속

- 2012년 11월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.07% 올라 25개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.03%)과 경기(0.06%)는 상승, 인천(0.00%)은 보합세를 보임.
 - 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.18%)와 동탄2 신도시 개발 효과의 화성시(0.15%)가 장기간의 상승세를 유지하고 있음.
- 비수도권 지역은 세종시(0.49%)에서 4개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며,

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년					2012년										
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월별	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	0.07
누계 (전년 말 대비)	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	0.87

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

그 외 지역 모두 0.1% 내외의 상승률을 보임.

- 세종시는 중앙 행정기관 이전 본격화와 더불어 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속되고 있음. 강원(0.15%)은 평창 동계올림픽 유치에 따른 경기장 건설과 인프라 확충 등으로 평창군(0.23%), 강릉시(0.19%)를 중심으로 상승세를 보임.

- 용도 지역별로는 모든 용도 지역에서 상승세를 보였으며, 특히 계획관리지역(0.15%)은 여전히 높은 상승률을 이어가고 있음. 이용 상황별로는 전(田)이 0.11%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 상업용 대지 0.10%, 답(畓) 0.08%의 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

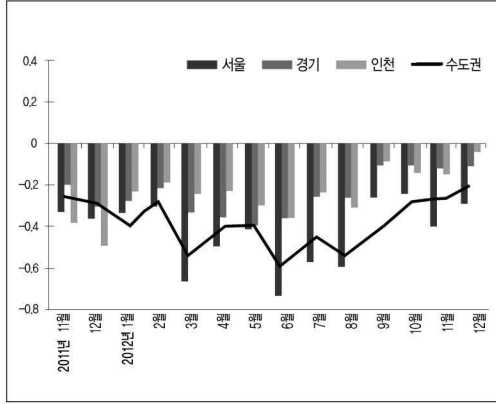
- 2012년 12월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.21% 하락하며, 22개월 연속 하락세가 이어지고 있음. 하락폭은 소폭 축소됨.
 - 서울(-0.31%), 인천(-0.05%), 경기(-0.13%) 모두 하락하였으나, 하락폭은 서울과 인천에서 소폭 축소됨.
 - 시군구별로는 서울 관악구(-0.84%)가 가장 높은 하락률을 보였으며, 송파구(-0.64%)·양천구(-0.60%)·강서구(-0.50%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 의왕시(0.11%)·구리시(0.04%), 인천 남구(0.08%)는 소폭 상승함.

수도권 집값
22개월 연속
하락세 지속

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

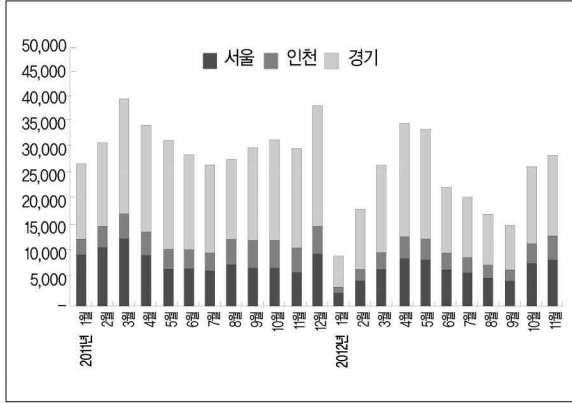
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 규모별로는 일반 아파트 소형 0.19%, 중형 0.18%, 대형 0.22%, 재건축 아파트 소형 0.41%, 중형 0.61%, 대형 0.32% 하락함. 재건축 아파트와 일반 아파트의 하락률 차이가 줄어들음.

● 재건축 아파트는 전월 대비 0.42% 떨어져 22개월 연속 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 축소됨.

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.42% 떨어져 22개월 연속 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 축소됨.

● 11월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 11월 평균 대비 8.3% 감소

- 11월 주택 매매 거래량은 2만 8,052호로 전월 대비 17.7% 늘었으나 전년 동월 대비로는 5.6% 감소함. 전월 대비 서울 17.7%, 인천 5.8%, 경기 4.4% 늘어남.

● 12월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승, 상승폭은 소폭 둔화됨.

- 7개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.13~0.76%의 변동률을 보임(서울 0.27%, 인천 0.03%, 경기 0.00%).

- 서울 서대문구(0.76%)이 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.67% 수준을 보임. 반면, 경기 고양시(-0.13%), 남양주시(-0.12%) 등은 하락함.

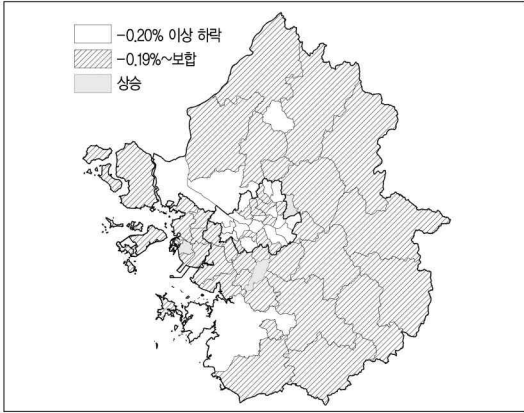
- 규모별로는 소형 0.01%, 중형 0.18%, 대형 0.14% 상승함.

11월 거래량, 전월 대비
2개월 연속 증가

12월 전세가격,
7개월 연속 상승

2012년 12월 수도권 매매가격 변동률

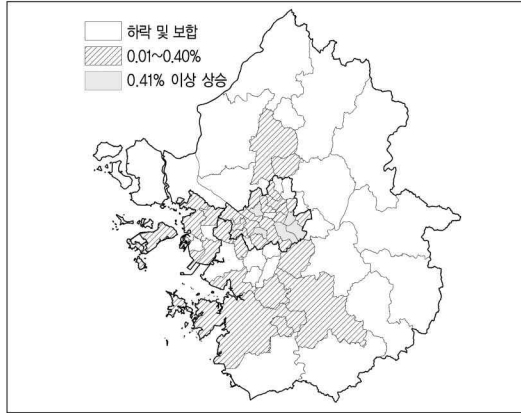
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 12월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

- 2012년 12월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 하락
 - 부산(-0.11%), 대전(-0.06%)은 9개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(-0.03%)은 2개월 연속 하락함. 반면, 대구(0.18%), 광주(0.03%)는 여전히 상승세 유지
 - 중형 중심의 하락세(소형 0.02%, 중형 -0.02%, 대형 0.00%)

- 전세가격은 전월 대비 0.12% 상승하며, 7개월 연속 상승함. 상승폭은 둔화됨.
 - 부산(-0.01%)은 소폭 하락한 반면, 나머지 지방 광역시는 상승함(대구 0.26%, 광주 0.03%, 대전 0.30%, 울산 0.09%). 대구 중구(1.65%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산시의 기장군(-0.47%) · 금정구(-0.42%) · 사하구(-0.40%) · 연제구(-0.09%) · 남구(-0.05%), 대전 중구(-0.20%)는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.12%, 중형 0.13%, 대형 0.11% 상승함.

- 11월 거래량은 1만 8,504호로 전월 대비 6.8% 증가, 전년 동월 대비 10.1% 감소함. 지역별로는 전월 대비 부산 15.4%, 대구 5.0%, 대전 5.8%, 울산 0.3% 증가했으나, 광주는 0.5% 감소함.

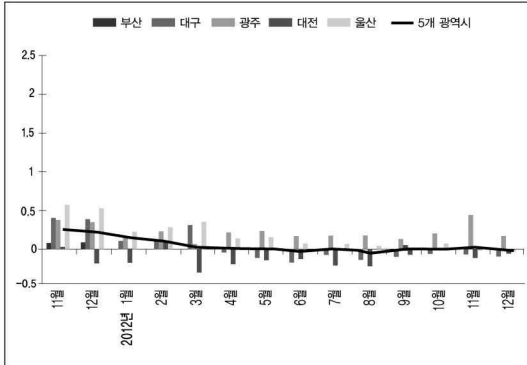
- 11월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 하락함. 세종(0.22%), 경북

지방 광역시
아파트 매매가격,
하락세로 전환

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

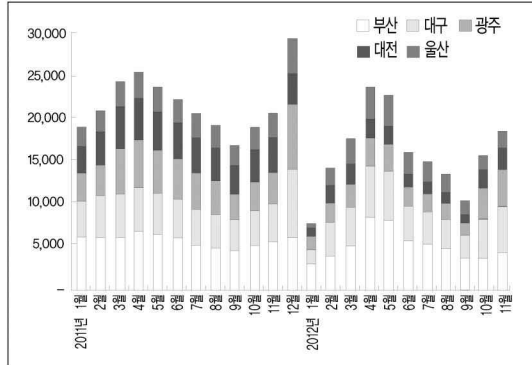
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

기타 지방 매매가격도 하락세로

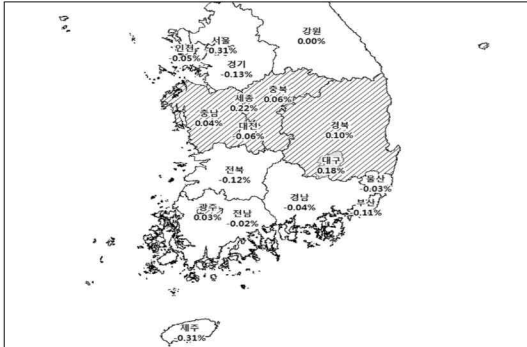
(0.10%), 충북(0.06%), 충남(0.04%), 강원(0.00%), 전남(-0.02%), 경남(-0.04%), 전북(-0.12%), 제주(-0.31%) 순임.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 김천시(0.59%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 제주시(-0.33%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.06%, 대형 0.01% 감소, 중형 0.03% 상승

- 전세가격은 전월 대비 0.13% 올랐으며, 상승폭은 2011년 12월 이후 11개월 연속 둔화됨. 경북(0.35%), 충북(0.17%), 충남(0.16%), 강원(0.14%), 세종(0.12%), 전북(0.07%), 경남(0.06%), 전남(0.00%), 제주(-0.10%) 순임.
- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 포항시(0.92%)에서 가장 높은 상승

2012년 12월 매매가격 변동률

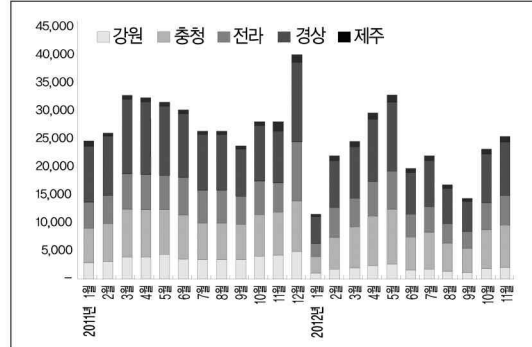
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

를을 보였으며, 충남 논산시(-0.64%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 중형 강세가 지속됨(소형 0.05%, 중형 0.21%, 대형 0.09%).

- 11월 거래량은 2만 5,301호로 전월 대비 9.8% 증가, 전년 동월 대비 9.8% 감소함. 전라권(-0.8%)을 제외한 권역에서 전월 대비 증가함. 전년 동월 대비로는 경상권(6.2%)을 제외한 모든 권역이 감소했으며, 제주권(-43.7%)이 가장 큰 폭으로 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~11월까지 주택 건설 인·허가 실적은 44만 8,146호로 전년 동기 대비 11.6% 증가하여 두 달 연속 증가세가 크게 축소됨. 1~11월까지 공공부문 인·허가 실적은 2만 4,889호로 전년 동기 대비 12.5% 감소하였고, 민간부문은 42만 3,257호로 전년 동기 대비 13.5% 증가함.
 - 11월 한 달 동안 실적은 3만 7,845호로 전년 동월 대비 10.4% 감소, 전월 대비 2.5% 증가함. 경기(1만 1,836호), 서울(8,729호), 충북(2,852호), 부산(2,106호), 충남(2,002호)에서 다수의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간 분양 42만 1,172호(94.0%), 공공 임대 1만 3,119호(2.9%), 공공 분양 9,798호(2.2%), 민간 임대 2,085호(0.5%), 국민 임대 1,972호(0.4%)의 순임.
- 수도권 인·허가는 전년 동기 대비 6.1% 늘어나 증가폭이 소폭 확대됨. 공공부문 실적은 71.1% 감소하며 감소세가 확대되었고, 민간부문은 11.2% 증가하며 증가세가 확대됨.
 - 인천은 30.6% 줄어든 반면 경기(15.9%)와 서울(10.1%)은 증가함. 전반적으로 공공 실적이 저조한 가운데 서울과 경기의 민간 실적 증가세가 수도권 증가세를 견인함.
- 1~11월까지 전년 동기 대비 기타 광역시가 2.2% 감소하며 2012년 들어 처음으로 감소세로 전환되었고, 기타 지방은 27.3% 증가함. 기타 광역시의 민간은 2.0% 증가하며 지속적으로 둔화되고 있으며 공공부문은 41.4% 감소하며 감소세로 돌아섬.

작년 1~11월 인허가,
전년 동기 대비
11.6% 증가

수도권 인허가,
전년 동기 대비
6.1% 늘어

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 1~11월 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 1~11월	448,146	202,669	74,575	170,902	24,889	3,379	4,379	17,131	423,257	199,290	70,196	153,771
2011년 1~11월	401,508	190,986	76,266	134,256	28,443	11,700	7,471	9,272	373,065	179,286	68,795	124,984
전년 대비 증감률	11.6	6.1	-2.2	27.3	-12.5	-71.1	-41.4	84.8	13.5	11.2	2.0	23.0

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

2012년 1~11월 주택 유형별 주택 건설 실적

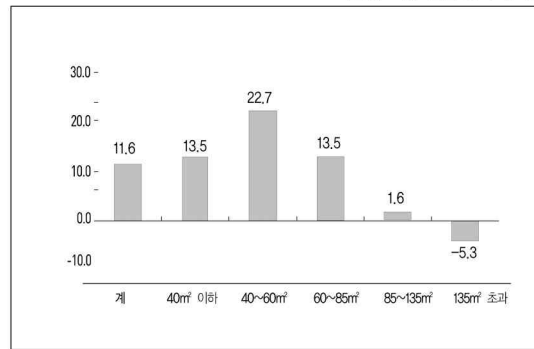
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년 1~11월	전년비 증감률	2012년 1~11월	전년비 증감률
총계	256,616	11.2	191,530	12.1
수도권	106,916	0.7	95,753	12.8
서울	36,827	11.6	39,223	8.8
인천	16,980	-21.5	4,943	-50.3
경기	53,109	3.2	51,587	32.7
지방	149,700	20.2	95,777	11.4

자료 : 국토해양부.

2012년 1~11월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

- 대전(-69.8%)과 울산(-11.2%)의 감소세, 광주(50.6%)와 부산(18.5%)의 증가세는 지속됨. 대구(8.4%)는 11월 들어 증가세로 전환됨.
- 기타 지방은 공공(84.8%), 민간(23.0%) 모두 증가함.

전년 동기 대비

아파트 11.2%,

아파트 외 12.1% 증가

- 아파트 인·허가 실적은 25만 6,616호로 전년 동기 대비 11.2% 증가함.
 - 수도권에서 인천은 21.5% 줄었으나, 서울 11.6%, 경기 3.2% 증가함. 기타 광역시는 5.2% 감소하였으나 기타 지방에서 38.2% 증가하여 전반적으로는 20.2% 증가함.
- 아파트 외 실적은 19만 1,530호로 전년 동기 대비 12.1% 증가함. 수도권 12.8%, 기타 광역시 4.2%, 기타 지방 14.3% 증가함.
- 규모별로 초대형(135㎡ 초과)은 5.3% 감소하여 감소세가 지속됨. 반면, 중소형(40~60㎡ 이하)에서 22.7% 증가하여 강세가 이어지고 있음.

▶▶ 분양 및 미분양 물량

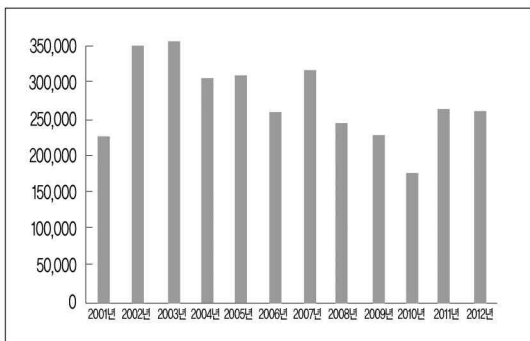
- 2012년 12월 분양 물량은 9,000여 호로 전년 동월 대비 65.9%, 전월 대비 73.1% 감소함.
 - 예년(2001~11년 평균) 12월 대비 68.5% 감소하여 분양시장이 급랭함. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 15.0%, 중형(60~85㎡) 70.7%, 대형(85㎡ 초과) 14.3% 수준으로 중형 중심의 분양이 이어짐.
- 12월 수도권 분양 물량은 1,200여 호로 전년 동월 대비 91.1%, 전월 대비 91.4% 감소함.
 - 수도권 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 12월 대비로는 92.0% 감소함.
- 12월 지방 분양 물량은 7,500여 호로 전년 동월 대비 29.7%, 전월 대비 56.3% 감소함. 지방 분양 물량은 예년(2001~11년 평균) 12월 대비로는 31.8% 감소함.
- 2012년 분양 물량은 26만호 수준을 기록하여 전년 수준을 유지함. 그러나 대부분의 분양 물량이 지방에 공급됨.
 - 수도권은 10만호에도 미치지 못하여 2000년 이후 가장 적은 물량을 기록함.
- 미분양 주택은 최근 5개월 연속 증가하였고, 2012년 11월 현재 전월 대비 3,580호 증가하여 7만 6,319호를 기록함.

2012년 12월
분양시장 급랭

미분양 주택,
5개월 연속 증가세

연도별 분양 물량 추이(전국)

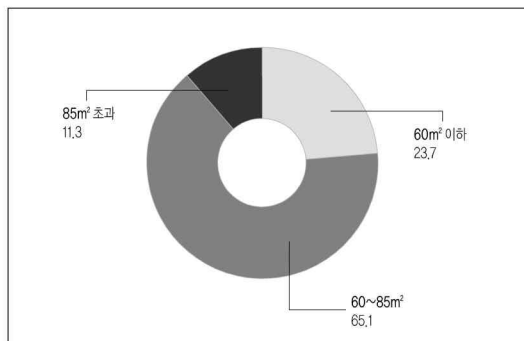
(단위 : 호)



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

2012년 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

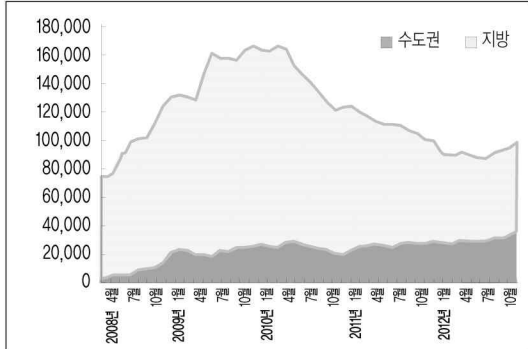


자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

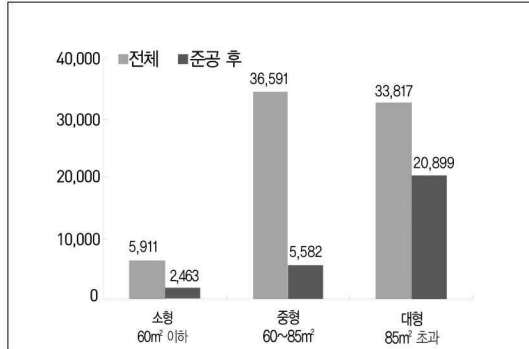
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 11월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 가격 하락세 속에 세제 혜택을 받기 위한 미분양 신고가 몰리면서 미분양이 전국적으로 증가하고 있는 것으로 판단됨.

- 전월 대비 수도권에서 1,937호(6.0%), 지방에서 1,643호(4.1%) 증가함.
 - 수도권의 전체 미분양 물량은 3만 4,385호로 7개월 연속 증가세를 지속함. 지방의 미분양 물량은 4만 1,934호로 다시 증가세로 전환됨.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 1,620호(5.9%) 증가하여 2만 8,944호를 기록함. 준공 후 미분양은 수도권 2,430호 증가, 지방 810호 감소
- 지방의 준공 후 미분양과 대형(85㎡) 초과 미분양은 줄었으나, 나머지 규모의 미분양은 증가함.
 - 수도권 대형(85㎡ 초과)에서 1,297호, 준공 후 대형은 1,587호 증가함. 중형(60~85㎡ 이하) 555호, 소형(60㎡ 이하) 85호 증가함. 지방 대형(85㎡ 초과)은 779호 감소하여 가장 큰 폭으로 해소됨. 그러나, 신규 분양이 많았던 중형(60~85㎡ 이하)은 2,084호, 소형(60㎡ 이하)은 338호 증가함.

지방의 중형(60~85㎡)
증가 호수가 가장 많아

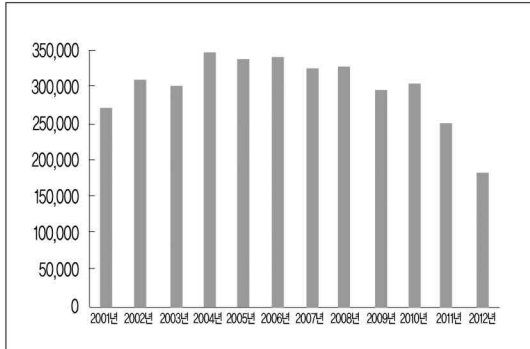
작년 아파트 입주 물량,
전년 대비 20.2% 감소

▶▶ 입주 물량

- 2012년 아파트 입주 물량은 17만 5,000여 호로 전년 대비 20.2% 감소함. 예년(2001~2011년 평균) 대비로는 41.2% 감소한 수준임.

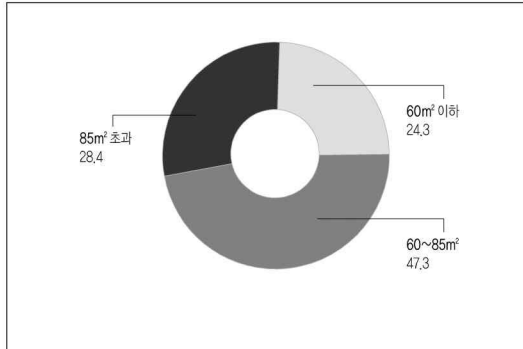
연도별 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 규모별 입주물량 비중(전국)


(단위 : %)



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

- 2012년 입주 물량은 전년 대비 수도권 12.7%, 지방 29.8% 감소함.
 - 예년(2001~11년 평균) 대비로는 수도권 33.8%, 지방 50.0% 감소한 수준임.
 - 전년 대비 인천은 19.4% 증가하였으나, 서울은 49.4%, 경기도는 2.2% 감소함. 광주(-64.4%)와 대전(-58.3%), 대구(-50.1%)는 큰 폭으로 감소하였고 부산(18.5%)과 울산(38.1%)은 증가함.
- 전년 동기비 소형(60㎡ 이하) 49.8%, 대형(85㎡ 초과) 9.6% 감소했으나, 중형(60~85㎡)은 4.1% 증가함.
 - 수도권 소형은 47.2% 줄었으나, 중형은 7.8%, 대형은 13.0% 증가함. 지방은 모든 규모에서 감소했는데 소형 53.4%, 대형 39.6%, 중형 0.3% 감소함.
- 2012년 아파트 입주 물량은 2년 연속 큰 폭으로 감소하여 공급 감소세를 이어감.
 - 그러나 아파트 외 입주 물량이 증가하면서 전월세 가격 상승폭은 2011년에 비해 크지 않았던 것으로 해석됨.

4. 정책 동향

- 2012년 세법 개정안 국회 기획재정위원회 의결(2012. 12. 28, 기획재정부)
- 「택지개발촉진법」 시행령 개정안 공포·시행(2013. 1. 9, 국토해양부) 

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2012. 8월	9월	10월	11월	12월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-28.8	-16.3	-19.1	-19.8	-	
		토 목	-47.1	-20.7	-34.4	-18.4		
		건 축	-21.1	-14.7	-11.8	-20.4		
		공 공	-6.4	-37.9	-10.4	-24.3		
		토 목	-29.6	-37.5	-45.2	-24.4		
		건 축	39.5	-38.1	54.6	-24.0		
	민 간	-35.7	-0.1	-23.8	-17.4			
	토 목	-66.7	0.3	-7.9	-6.5			
	건 축	-28.8	-0.3	-26.5	-19.4			
	건축허가	합 계	-27.3	1.4	-21.7	3.1		
동행 지표	기성	합 계	-6.8	-3.3	-10.4	-0.8	-	
		공 공	-9.3	-2.1	-15.8	-10.2		
		민 간	-5.1	-1.8	-10.2	8.1		
	건축착공	합 계	3.4	-1.5	-23.0	-7.3		
		주 거	12.5	17.5	-39.2	-21.2		
		비주거	-2.6	-12.7	-7.8	3.5		
	CBSI	총 합	59.0	70.6	58.9	58.7		68.9
		대 형	80.0	91.7	76.9	78.6		92.9
		중 견	46.2	61.5	57.7	55.6		64.0
		중 소	49.1	56.4	39.3	38.9		46.3
서 울		63.8	80.5	69.9	69.6	79.3		
지 방	51.6	56.5	43.2	42.5	52.1			

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.000	100.059	100.126	-	0.1%	1.0%
	토지 거래량(필지)	133,064	172,385	185,469	-	7.6%	-4.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수	232.39	231.84	231.08	230.72	-0.2%	-3.2%
	아파트 전세가격지수	245.55	246.84	247.37	230.72	-6.7%	2.5%
	중위 주택가격(만원)	23,785	23,679	23,617	230.72	-99.0	-1.5%
	주택매매 거래량(호)	39,806	66,411	72,050	-	8.5%	-8.0%
	분양 물량(호)	28,726	28,730	37,702	-	31.2%	44.4%
	미분양 물량(호)	71,552	72,739	76,319	-	4.9%	13.8%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 7월	8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.64	4.41	4.29	4.23	4.19	-0.04%p	-0.82%p
주택담보대출 규모(십억원)	310,820	311,576	311,547	312,103	311,939	-0.1%	2.8%
주택담보대출 연체율(%)	0.83	0.91	0.86	0.94	0.89	-0.05%p	0.20%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.