

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2012년 12월 국내 건설 수주, 전년 동월 대비 41.6% 감소한 10조 8,099억원 기록해 5개월 연속 감소세
- 12월 건축허가면적, 주거용 허가 면적의 호조로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 1,119.3만㎡ 기록
- 12월 건설 기성, 전년 동월 대비 10.0% 감소한 10조 614억원 기록해 5개월 연속 감소세 지속
- 2013년 1월 CBSI, 전월비 3.5p 하락한 65.4 기록

부동산경기

- 2012년 12월 전국 토지가격 전월 대비 0.08% 올라 26개월 연속 상승, 거래량도 증가세 지속
- 2013년 1월 수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 0.14% 떨어져 23개월 연속 하락
- 2012년 주택 건설 인허가, 전년 대비 6.8% 증가
- 2013년 1월 전국 분양 물량 전월 대비 51.2% 감소, 미분양은 소폭 감소
- 2013년 1월 입주 물량, 전년 동월 대비 53.3% 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

28.9% 증가한 1조 5,703억원을 각각 기록함.

- 12월 민간 수주는 토목과 주거용 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 59.5% 감소하여 12월 수주로는 11년래 최저치인 4조 4,336억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 60.7% 감소한 1조 1,711억원으로 12월 실적으로는 7년래 최저치를 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주거용 건축의 부진으로 전년 동월 대비 59.1% 감소한 3조 2,625억원으로 12월 실적으로는 11년래 최저치임.
 - 비주거용 건축 수주가 6.6% 증가한 2조 526억원으로 다소 양호한 모습을 보였으나, 주거용 건축 수주가 전년 동월 대비 80.0% 감소한 1조 2,099억원을 기록, 12월 실적으로는 12년래 최저치를 기록함.

**2012년 연간 수주,
전년 대비 8.3% 감소**

- 2012년 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 대비 8.3% 감소한 101조 5,061억원을 기록함으로써 7년래 최저치를 기록함.
 - 공공부문이 토목과 주거용 건축의 부진으로 전년 대비 7.0% 감소해 6년래 최저치인 34조 776억원을 기록함.
 - 민간부문은 모든 공종에서 감소하여 전년 대비 9.0% 감소한 67조 4,284억원을 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2012년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 주택과 공장 및 창고 수주 등이 전년 대비 감소함.
 - 주택 수주는 전년 대비 11.3% 감소하였으며, 공장 및 창고 수주는 3.5% 감소함.
 - 기타 건축 수주도 22.8% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 대비 6.1% 증가하였으며, 관공서 등 수주도 행복과 혁신도시 청사 신축 발주의 영향으로 전년 대비 10.7% 증가함. 특히 관공서 등 수주는 자료가 존재하는 1976년 이후 역대 최대치임.

**토목 공종 :
발전 및 송전 제외하고
모두 전년대비 감소**

- 토목 공종의 경우 발전 및 송전을 제외하고 대부분 전년 대비 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 대비 14.9% 감소해 13년래 최저치인 5조 1,405억원을 기록하였음.

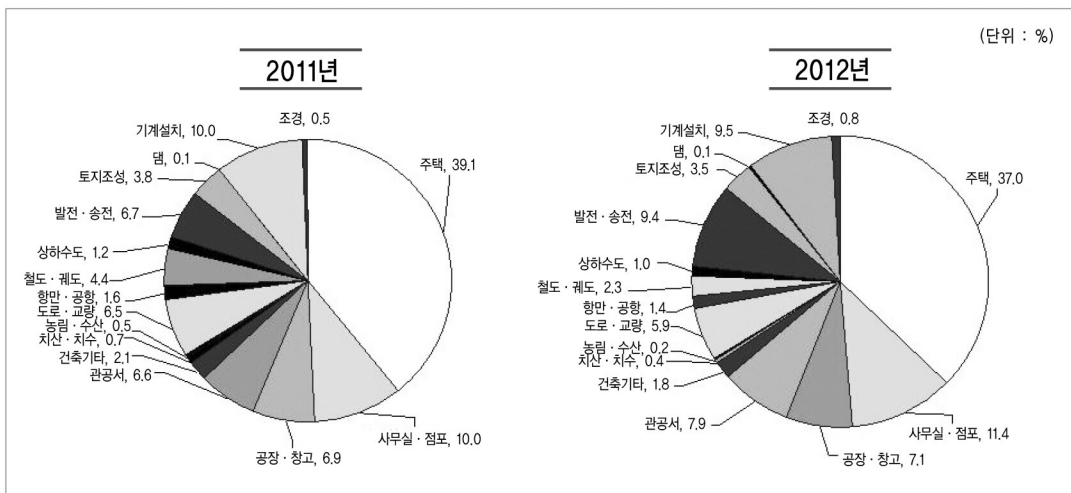
주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012년	32,359.5	9,933.7	6,188.0	6,874.9	1,530.3	5,140.5	2,017.0	859.1	3,047.2	8,172.0	8,277.7
증감률	-11.3	6.1	-3.5	10.7	-22.8	-14.9	-50.5	-21.8	-13.7	54.8	-11.6

자료 : 통계청.

세부 공종별 수주 비중의 변화



- 철도 및 궤도 수주도 50.5% 감소한 2조 170억원을 기록해 부진하였음.
- 상하수도과 토지 조성 수주도 각각 전년 대비 21.8%, 13.7% 감소함. 특히, 상하수도 수주는 20년래 최저치인 8,591억원에 불과하였음.
- 한편, 발전 및 송전 수주는 전년 대비 54.8% 급등, 역대 최대치인 8조 1,720억원을 기록함.

- 전체적으로 2011년과 2012년 세부 공종별로 수주 비중의 차이를 살펴보면 주택과 철도 및 궤도의 비중이 가장 크게 감소(-2.1%p) 했으며, 발전 및 송전 수주의 비중이 가장 크게 증가(+3.7%p)했음.
 - 주택 수주의 경우 2011년 39.1%에서 2012년 37.0%로 2.1%p 감소하였고, 철도 및 궤도 수주도 4.4%에서 2.3%로 2.1%p가 줄어들었음.
 - 발전소 및 송전 수주는 6.7%에서 9.4%로 3.7%p 증가함.

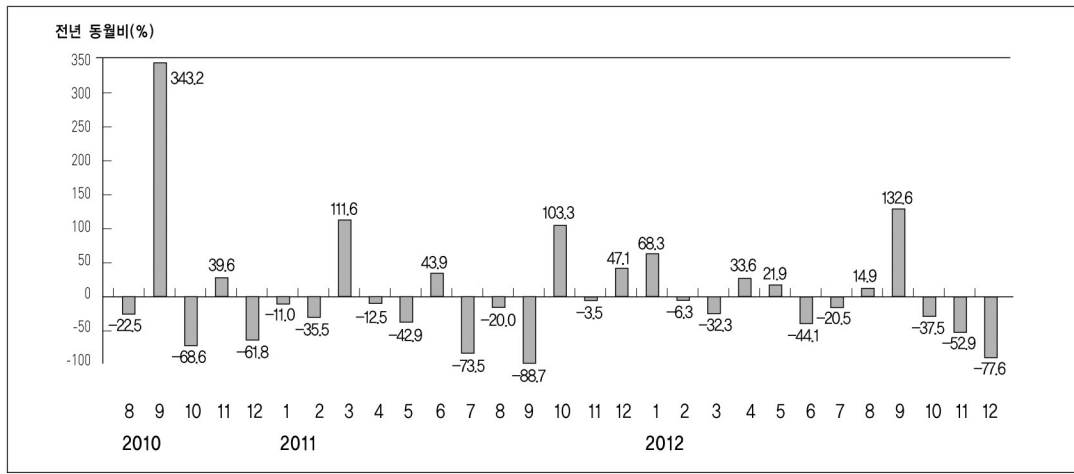
건설경기

2012년 12월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2012년 12월 증감률	-92.9	-64.9	-77.6
2012년 1~12월 누적 증감률	-20.4	-24.3	-22.8

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

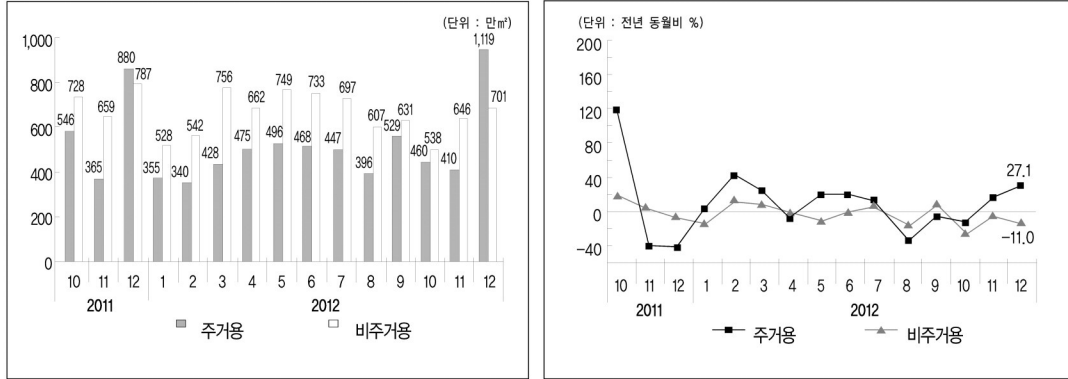
2012년 12월
재건축·재개발,
77.6% 감소

- 2012년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 77.6% 감소한 6,634억원을 기록하여 자료가 확인되는 2002년 이후 12월 수주로는 가장 낮은 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 92.9% 감소한 947억원을 기록해 매우 부진한 모습을 보임.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 64.9% 감소한 5,687억원을 기록함. 12월 재개발 수주가 1조원을 넘어서지 못한 것은 9년 만에 처음임.

2012년 재건축·재개발,
전년 대비 22.8% 감소

- 2012년 연간 수주는 전년 대비 22.8% 감소한 11조 4,861억원으로 8년 만에 최저치를 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 대비 20.4% 감소한 4조 7,011억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 대비 24.3% 감소한 6조 7,850억원을 기록함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축허가면적

- 2012년 12월 건축허가면적은 주거용 허가 면적의 호조로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 1,820.0만㎡를 기록하여 11월(3.1%)에 이어 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 지방과 수도권 모두 증가해 전년 동월 대비 27.1% 증가한 1,119.3만㎡를 기록, 두 달 연속 증가함.
 - 지역별로 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 40.4% 증가해 지난 2012년 11월의 64.7% 증가를 이어감.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 아파트 건축 허가의 호조로 17.4% 증가해 지난 11월의 17.9% 감소 후 한 달 만에 다시 반등함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 교육·사회용이 부진하여 전년 동월 대비 11.0% 감소한 700.7만㎡를 기록, 12월 실적으로는 3년래 최저치를 기록함.
 - 공업용과 기타 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 11.2%, 37.3% 증가하였으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 34.9%, 32.3% 감소하였음.
- 2012년 연간 건축허가면적은 전년 대비 0.5% 감소한 1억 3,714.2만㎡를 기록함.
 - 주거용이 전년 대비 4.8% 증가한 5,925.6만㎡를 기록함.
 - 반면, 비주거용은 4.2% 감소한 7,788.6만㎡를 기록함.

작년 12월 건축허가,
전년 동월 대비
9.2% 증가

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

2012년 12월
건설 기성,
전년 동월 대비
10.0% 감소

- 2012년 12월 건설 기성은 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 10.0% 감소한 10조 614억원을 기록하여 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용이 모두 부진해 전년 동월 대비 8.7% 감소함으로써 12월 실적으로는 4년래 최저치인 4조 9,361억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 12.8% 감소해 5개월 연속 하락세를 지속하였으며, 12월 실적으로는 10년래 최저치인 2조 5,296억원을 기록함.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 4.0% 감소한 2조 4,065억원을 기록해 9개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 기성은 전년 동월 대비 11.2% 감소한 5조 1,252억원을 기록함.
 - 플랜트는 7.9% 증가했으나, 일반토목과 전기기계가 각각 19.3%, 6.1% 감소함.
- 2012년 연간 건설 기성은 공공과 민간 모두 감소해 전년 대비 4.9% 감소한 87조 1,414억원을 기록해 2년 연속 감소함. 2012년 기성액 87조 1,414억원은 글로벌 금융위기가 발생한 지난 2008년의 87조 321억원 이후 4년래 최저치임.
 - 공종별로 주거용과 비주거용 건축이 각각 7.0%, 5.1%, 토목이 3.5% 감소함. 특히 주거용 건축은 10년래 최저치인 24조 2,454억원을 기록함.

2012년 12월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2012년 12월	10,061.4	4,936.1	2,529.6	2,406.5	5,125.2	3,016.2	569.9	1,406.7	4,213.3	5,288.3	541.7	18.1
증감률	-10.0	-8.7	-12.8	-4.0	-11.2	-19.3	-6.1	7.9	-12.3	-7.7	-10.8	-53.3
2012년 1~12월	87,141.4	47,441.1	24,245.4	23,195.7	39,700.2	23,452.7	4,043.6	11,297.4	33,320.4	49,644.8	3,939.2	237.0
증감률	-4.9	-6.1	-7.0	-5.1	-3.5	-10.6	28.0	2.9	-6.2	-3.2	-12.9	-28.8

자료 : 통계청.

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
	3/4	36.3	14.3	22.0	6.6	15.4	-0.2	1.4	-1.3	-5.2	0.5
	4/4	40.4	-	-	-	-	-4.1	-	-	-	-
	연간	143.6	-	-	-	-	-1.5	-	-	-	-

자료 : 한국은행 2012년 4/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

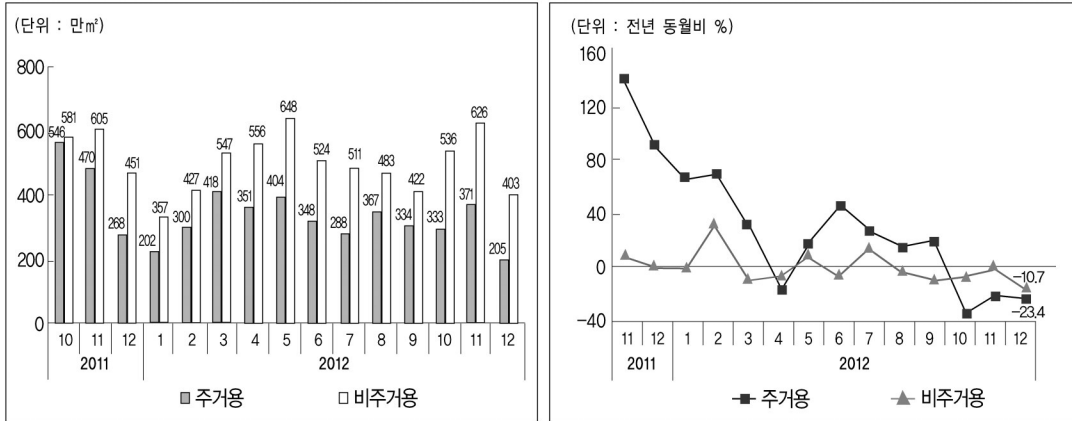
- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2012년 4/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변 가격 기준)는 전년 대비 4.1% 감소한 40조 3,790억원을 기록함.
 - 이는 4/4분기 실적으로는 지난 2001년 4/4분기 38조 7,755억원 이후 11년래 최저치임.
 - 결국 건설 투자는 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속한 이후 2012년 1/4분기 1.5% 반등한 이후 2/4~4/4분기 동안 다시 3분기 연속 침체한 것으로 나타남.
- 2012년 국내 건설 투자는 전년 대비 1.5% 감소해 3년 연속 부진한 모습을 보임.
 - 결국 2012년 국내 건설 투자는 연간 실적으로는 지난 2002년 141.8조원 이후 10년 간 가장 저조한 실적인 143.6조원을 기록함.
 - 건설 기성을 토대로 살펴본 결과 지난 3/4분기 플러스(+)로 전환했던 토목 투자가 다시 감소 또는 둔화된 것으로 보이며, 주거용과 비주거용 모두 감소해 건축 투자의 감소폭이 더욱 확대된 것으로 보임.
 - 지난 2012년 국내 GDP가 글로벌 금융위기 이후 가장 낮은 2.0% 성장에 불과한 데 따른 경기 둔화의 영향으로 건축 투자가 위축되고, 4대강 살리기 사업 완료의

작년 4/4분기 건설투자,
전년비 4.1% 감소

작년 건설투자,
전년 대비 1.5% 감소하여
3년 연속 부진

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

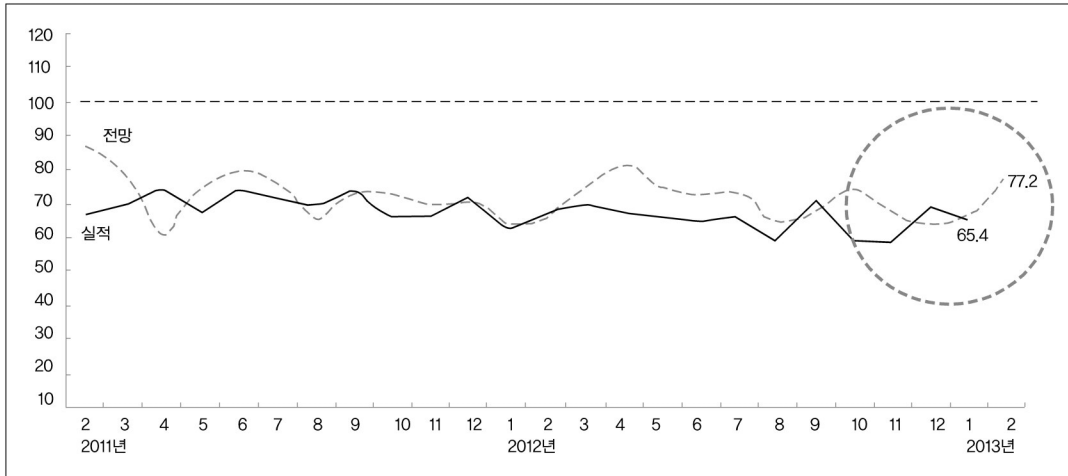
영향으로 토목 투자 또한 감소하였기 때문인 것으로 판단됨.

▶ 건축착공면적

2012년 12월
건축착공,
전년 동월 대비
15.5% 감소

- 2012년 12월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 15.5% 감소한 608.0만m²를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 23.4% 감소한 205.2만m²를 기록해 3개월 연속 감소세를 이어감.
 - 수도권과 지방 각각 전년 동월 대비 23.0%, 23.7% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 비주거용 착공 면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진해 전년 동월 대비 10.7% 감소함. 12월 실적으로는 7년래 최저치인 402.8만m²를 기록해 지난 11월 3.5% 소폭 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 전년 동월 대비 6.3% 증가해 6개월 연속 증가세를 지속하였으나, 상업용과 공업용은 각각 19.3%, 5.9% 감소해 부진하였음.
 - 기타 또한 7.9% 감소함.

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 2012년 연간 착공 면적은 주거용 착공 면적의 호조로 전년 대비 0.8% 증가한 9,962.9만㎡로 연간 착공 면적으로는 9년래 최대치를 기록함.
 - 비주거용이 6,041.5만㎡로 전년 대비 1.3% 감소하였으나, 주거용이 9년래 최대치인 3,921.4만㎡를 기록해 4.2% 증가함.

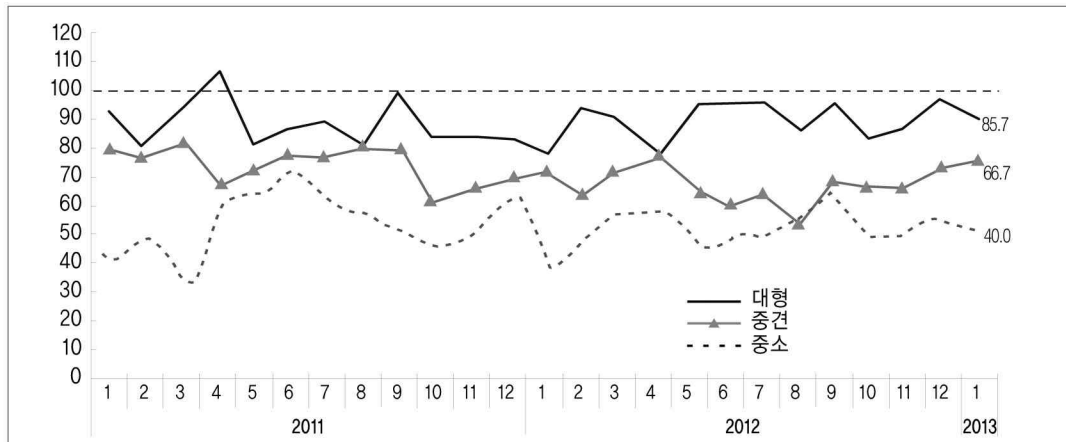
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.5p 하락한 65.4를 기록함.
 - CBSI는 전월인 작년 12월 큰 폭으로 상승해(전월 대비 10.2p 상승) 68.9를 기록했는데, 1월에는 이러한 상승세를 이어가지 못하고 다시 하락함.
 - 통상 1월에는 공공공사 발주 물량이 급감하고, 혹한기로 인해 민간 공사 물량도 감소하는데 이러한 계절적 요인이 영향을 미쳐 1월 CBSI가 하락한 것으로 판단됨.
 - 다만, CBSI 하락 폭이 2012년 1월의 전월 대비 9.3p 하락에 비해서는 작았고, 지수 자체도 작년 10월의 58.9, 11월의 58.7보다는 양호해 건설업체 체감 경기가 추가적으로 크게 악화된 것은 아님.

2013년 1월 CBSI,
전월 대비 3.5p 하락한
65.4 기록

전 설 경 기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 한편, 2013년 2월 CBSI 전망치는 1월 대비 11.8p 상승한 77.2를 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 10p 이상 상승한 것은 10개월 만임.
 - 그러나, 통상 2월에도 공공공사 발주 물량이 크게 늘어나기 어렵고, 민간부문도 계절적 요인 및 거시경제 침체 영향으로 크게 회복되기 어려워 실제로 2월 CBSI 실적치가 70선 중반을 넘기는 쉽지 않을 것으로 보임.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소 업체 지수가 전월 대비 하락한 가운데, 중견 업체 지수는 전월 대비 소폭 상승함.
 - 대형 업체 지수는 작년 12월에 전월 대비 14.3p 상승해 92.9를 기록했으나, 올 1월에는 전월 대비 7.2p 하락한 85.7을 기록하며 다시 90선 아래로 하락함.
 - 중소 업체 지수 역시 전월 대비 6.3p 하락한 40.0을 기록해 체감 경기 침체 수준이 다시 악화됨.
 - 중견 업체 지수는 전월 대비 2.7p 상승한 66.7을 기록하였음.
 - 이는 작년 몇몇 중견 업체의 법정관리 신청 등 유동성 위기 심화로 작년 12월 지수가 2009년 12월 이후 12월 지수로는 4년래 가장 저조한 64.0에 그친 기저효과 때문으로 판단됨.

업체 규모별로
대형과 중소 업체 감소

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

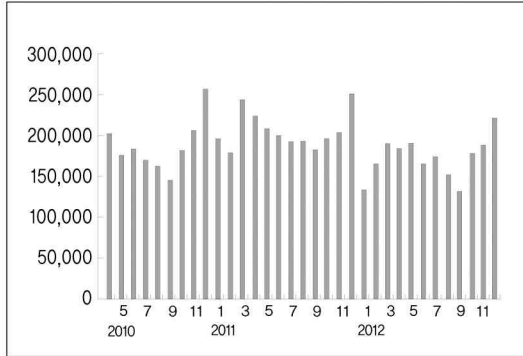
- 2012년 12월 전국 토지 거래량은 22만 3,804필지로 전월 대비 20.7% 늘어나 3개월 연속 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 6.8% 감소함.
 - 면적 기준으로는 145.0km²가 거래되어, 전월 대비 2.1% 증가, 전년 동월 대비 19.4% 감소함.
 - 12월 토지 거래량은 최근 3년(2009~11) 평균 거래량 23만 2,670필지의 96.2% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준 전월 대비 29.1% 증가, 전년 동월 대비 2.8% 감소함. 면적 기준으로는 전월 대비 19.6%, 전년 동월 대비 10.9% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 그동안 증가세를 보였던 녹지지역 및 개발제한구역은 감소한 반면, 주거지역과 공업지역은 큰 폭으로 증가함.
 - 전월 대비 주거지역 36.3%, 공업지역 21.2% 증가함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 증여(-4.3%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 증가함.
 - 매매(26.0%), 판결(24.2%), 교환(6.8%), 분양권(9.4%), 기타(15.8%)는 증가함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 모든 거래 주체에서 전월 대비 토지 구매가 증가함. 개인 19.9%, 법인 30.1%, 기타 18.0% 증가함.

토지 거래,
주거지역 및
매매 중심으로
3개월 연속 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

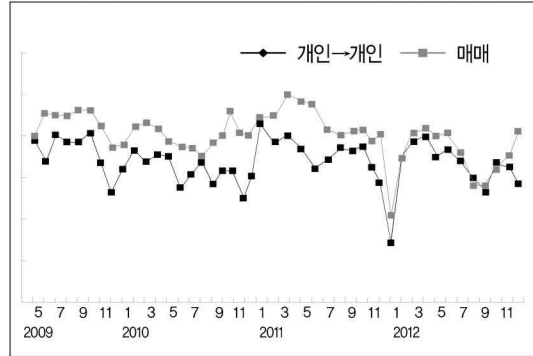
(단위 : 필지)



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			
						7월	8월	9월		10월	11월	12월
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	167,463	150,481	133,064	581,658	172,385	185,469	223,804
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	390,612	120,293	105,044	90,285	410,818	124,640	132,495	153,683
	비 중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	71.8	69.8	67.9	70.6	72.3	68.7
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	122,189	102,982	91,234	427,777	122,941	134,865
	비 중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.0	68.4	68.6	73.5	71.3	72.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

모든 용도에서
상승세 지속

- 2012년 12월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.08% 상승하며, 26개월 연속 상승세를 이어감. 하지만 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.10%), 경기(0.07%) 모두 상승함. 수도권은 하남시(0.23%)에서 보금자리지구 효과로 지속적으로 높은 상승률을 보이고 있음.
- 비수도권 지역은 세종시(0.49%)에서 5개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역 모두 0.1% 내외의 상승률을 보임.
 - 세종시는 지속적인 중앙 행정기관 이전과 도로 개통 등 접근성 개선, 아파트 분양

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년				2012년											
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
월별	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	0.08
누계 (전년 말 대비)	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	0.96

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

호조 등으로 상승세가 지속되고 있음.

- 강원(0.15%)은 동계올림픽 경기장 건설과 인프라 확충 등의 강릉시(0.19%)와 제2 영동고속도로 건설 등의 원주시(0.20%)를 중심으로 상승세를 보임.

- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.14%)의 높은 상승세 속에 상업지역(0.11%)에서도 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(田)에서 0.11%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 상업용 대지 0.09%, 공장용지 0.08%의 상승률을 보임
- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.14%)의 높은 상승세 속에 상업지역(0.11%)에서도 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(田)에서 0.11%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 상업용 대지 0.09%, 공장용지 0.08%의 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

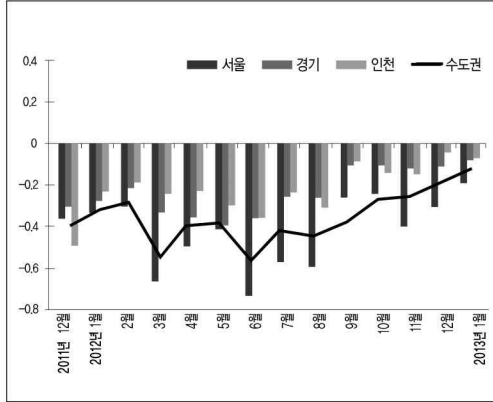
- 2013년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.14% 하락하며, 23개월 연속 하락세가 이어지고 있음. 하락폭은 2개월 연속 축소됨.
 - 서울(-0.19%), 인천(-0.08%), 경기(-0.09%) 모두 하락하였음.
 - 하락폭은 서울과 경기는 축소된 반면 인천은 소폭 확대됨.
 - 시군구별로는 인천 강화군(-4.38%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 서울 성북구(-0.56%), 도봉구(-0.54%), 양천구(-0.51%)에서 0.5% 이상 하락함.

수도권 집값,
23개월 연속
하락세 지속

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

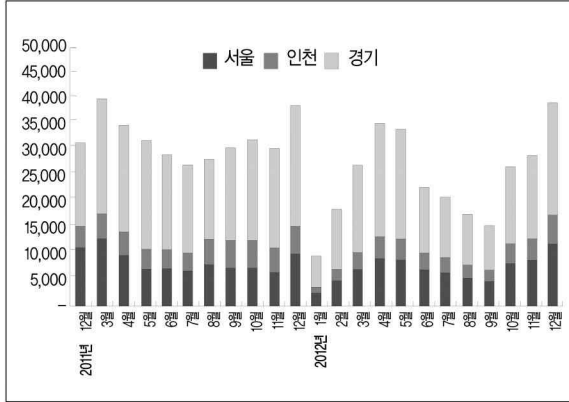
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 반면, 경기 이천시(0.20%), 안성시(0.15%), 파주시(0.11%), 평택시(0.05%), 안산시(0.02%), 오산시(0.02%)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반 아파트 소형 0.08%, 중형 0.16%, 대형 0.16%, 재건축 아파트 중형 0.03%, 대형 0.30% 하락한 반면, 소형은 0.11% 상승함. 재건축 아파트 소형이 1월 들어 상승률을 보임.

재건축 아파트, 소형 상승세

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.13% 하락하며, 23개월 연속으로 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 축소됨.
- 서울 동작구(-7.50%), 성북구(-2.42%)에서 큰 폭으로 하락한 반면, 광진구(2.95%)에서 상승함.

거래량, 취득세 인하 종료 예정으로 급증

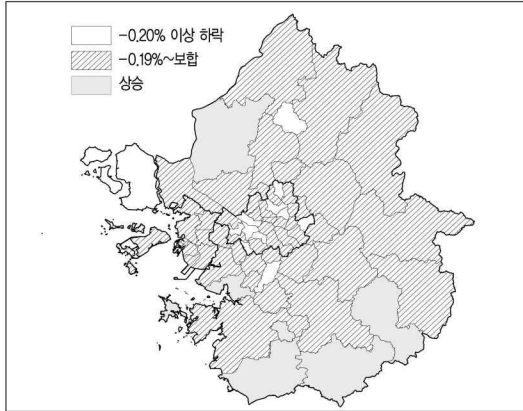
- 2012년 12월 거래량은 최근 3년(2009~11년) 11월 평균 대비 16.0% 증가
- 2012년 12월 주택 매매 거래량은 3만 8,875호로 전월 대비 38.6%, 전년 동월 대비 2.5% 증가함.
- 전월 대비 서울 37.7%, 인천 31.6%, 경기 40.8% 증가하여 취득세 종료 예정에 따른 절세 효과를 누리기 위한 거래 증가가 많은 것으로 판단됨.

전세가격, 8개월 연속 상승

- 2013년 1월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.26% 올랐고, 상승폭도 다시 확대됨.
- 8개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.03%~1.04%

2013년 1월 수도권 매매가격 변동률

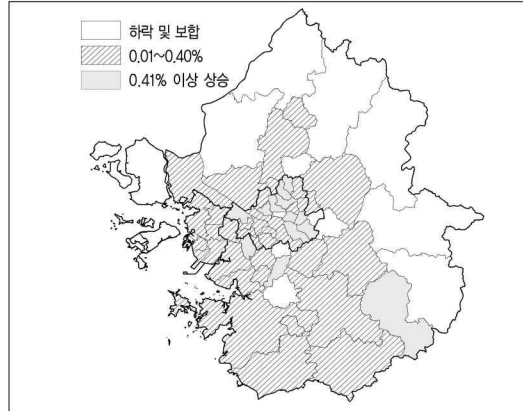
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 1월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

의 변동률을 보임(서울 0.40%, 인천 0.17%, 경기 0.13%).

- 서울 송파구(1.04%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.76% 수준을 보임.
- 반면, 경기 과천시(-0.03%)·수원시(-0.02%), 서울 강동구(-0.02%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.30%, 중형 0.25%, 대형 0.25% 상승함.

▶▶ 광역시/지방 시장

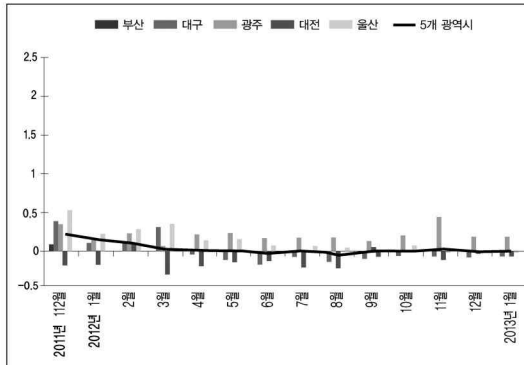
- 2013년 1월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.00%로 보합세
 - 부산(-0.08%), 대전(-0.08%)은 10개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(-0.03%)은 3개월 연속 하락함. 반면, 대구(0.18%), 광주(0.03%)는 여전히 상승세 유지
 - 부산 사상구(-0.26%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 부산 중구(0.85%)는 가장 높은 상승률을 보임.
 - 모든 규모에서 보합세를 보임(소형 0.00%, 중형 0.00%, 대형 -0.01%).
- 전세가격은 전월 대비 0.16% 상승하며 8개월 연속 상승함. 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 모든 지방 광역시가 상승함(부산 0.04%, 대구 0.29%, 광주 0.07%, 대전 0.33%, 울산 0.10%). 지방 광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 달서구(0.59%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.35%), 사하구(-0.09%), 남구(-0.06%),

지방 광역시
아파트 매매가격
보합세

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

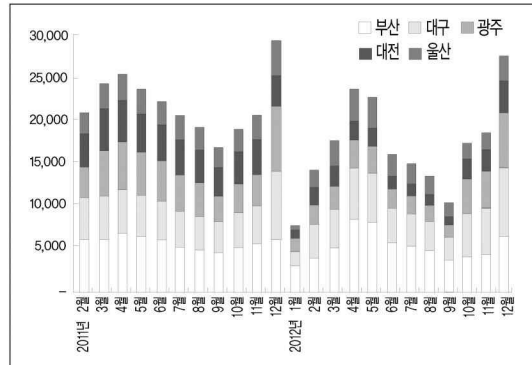
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

부산진구(-0.06%)는 하락률을 기록함.

- 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.17%, 대형 0.12% 상승함.

● 12월 거래량은 2만 7,188호로 전월 대비 46.9% 증가, 전년 동월 대비 3.6% 감소함.

- 지역별로는 전월 대비 부산 37.9%, 대구 47.0%, 광주 80.0%, 대전 42.1%, 울산 33.6% 증가함.

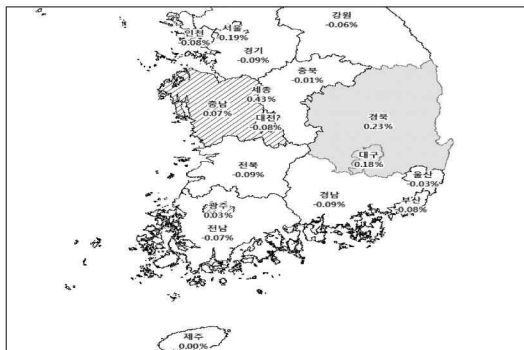
● 1월 기타 지방 아파트 매매가격은 전월 대비 -0.01% 하락함. 세종(0.43%), 경북(0.23%), 충남(0.07%), 제주(0.00%), 충북(-0.01%), 강원(-0.06%), 전남(-0.07%), 경남(-0.09%), 전북(-0.09%) 순임.

기타 지방의

매매가격은 하락세로 전환

2013년 1월 매매가격 변동률

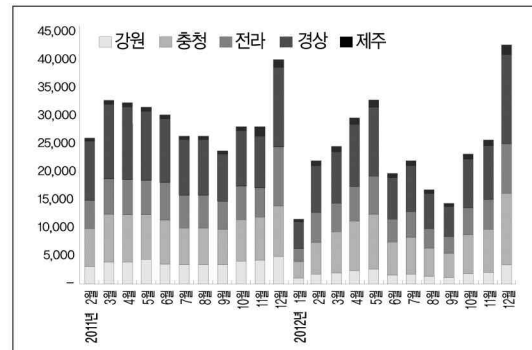
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 논산시(0.53%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(-0.28%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.01% 상승, 중형 0.02%, 대형 0.01% 감소
- 전세가격은 전월 대비 0.15% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 11월 이후 3개월 연속 둔화됨. 세종(1.25%), 경북(0.35%), 충남(0.26%), 경남(0.13%), 강원(0.07%), 충북(0.06%), 전북(0.06%), 전남(0.00%), 제주(0.00%) 순임.
- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 계룡시(1.07%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 순천시(-0.34%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
- 소형이 강세를 보임(소형 0.19%, 중형 0.13%, 대형 0.14%).
- 12월 거래량은 4만 2,161호로 전월 대비 66.6%, 전년 동월 대비 5.7% 증가함.
- 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 전년 동월 대비로는 충청권(0.6%), 경상권(6.2%)은 증가한 반면, 강원권(-13.3%), 전라권(-4.6%), 제주권(-8.8%)은 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2012년 주택 건설 인·허가 실적은 58만 6,884호로 전년 대비 6.8% 늘어났는데, 이는 1998년 이후 가장 많은 수준임.
- 공공부문이 10만 9,609호로 전년 동기 대비 5.0% 감소한 반면, 민간부문은 47만 7,275호로 9.9% 증가함.
- 12월 한 달 동안 실적은 13만 8,738호로 전년 동월 대비 6.3% 감소, 전월 대비 266.6% 증가함. 경기(4만 6,339호), 충남(1만 2,999호), 경남(1만 1,978호), 인천(1만 209호), 서울(1만 73호)에서 1만호 이상의 인허가 실적을 보임.
- 유형별로 민간 분양 47만 4,909호(80.9%), 공공 분양 5만 2,157호(8.9%), 공공 임대 3만 8,399호(6.5%), 국민 임대 1만 9,053호(3.2%), 민간 임대 2,366호(0.4%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 대비 1.1% 감소하였으나, 2009~10년 수준은 넘어섬.

2012년 인허가,
전년에 비해 6.8% 증가

수도권 인허가,
전년 대비 1.1% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2012년 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	586,884	269,290	91,388	226,206	109,609	47,226	11,307	51,076	477,275	222,064	80,081	175,130
2011년	549,594	272,156	98,659	178,779	115,349	60,688	18,180	36,481	434,245	211,468	80,479	142,298
전년 대비 증감률	6.8	-1.1	-7.4	26.5	-5.0	-22.2	-37.8	40.0	9.9	5.0	-0.5	23.1

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

2012년 주택 유형별 주택 건설 실적

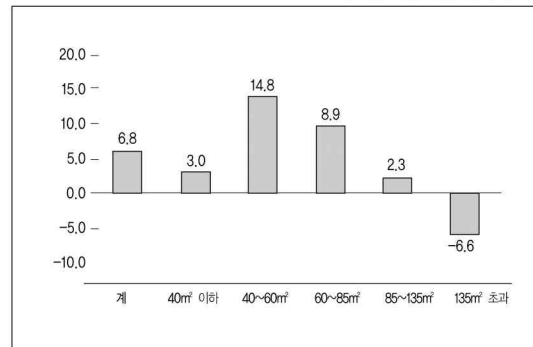
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2012년	전년비 증감률	2012년	전년비 증감률
총계	376,086	5.4	210,798	9.3
수도권	163,498	-7.2	105,792	10.3
서울	43,002	-8.7	43,121	5.3
인천	26,698	6.3	5,434	-49.6
경기	93,798	-9.8	57,237	29.6
지방	212,588	17.8	105,006	8.4

자료 : 국토해양부.

2012년 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

- 공공부문 실적이 22.2% 감소하였으나, 민간부문은 5.0% 증가하며 전년 대비 소폭 감소에 그침.
- 서울 2.2%, 인천 10.5% 감소하였으나 경기에서 1.9% 증가함.

전년 대비

기타 광역시 7.4% 감소,
기타 지방은 26.5% 증가

- 전년 대비 기타 광역시는 7.4% 감소하였으나 기타 지방은 26.5% 증가함. 지방 내에서도 온도차가 심화되고 있음.
 - 기타 광역시는 공공 37.8%, 민간 0.5% 감소하여 공공 감소폭이 크게 나타남. 광주(22.0%), 부산(13.6%), 대구(4.4%)는 증가했으나 대전(-66.0%)과 울산(-25.8%)은 감소함.
 - 기타 지방은 공공(40.0%), 민간(23.1%) 증가함. 제주, 강원, 세종시가 출범한 충남을 제외한 전 지역에서 증가함. 특히, 세종, 경북(51.8%), 전북(50.7%), 전남(42.7%), 충북(37.6%)에서 큰 폭으로 증가함.

전년 대비 아파트 5.4%

아파트 외 9.3% 증가

- 아파트 인허가 실적은 37만 6,086호로 전년 대비 5.4% 증가함.

- 수도권에서는 인천은 증가하였으나, 서울과 경기에서 감소하여 7.2% 감소하였고, 지방은 17.8% 증가함.

● 아파트 외 실적은 21만 798호로 전년 대비 9.3% 증가함.

- 수도권 10.3%, 기타 지방 12.3% 증가하였으나 기타 광역시는 1.2% 감소함.

● 규모별로는 초대형(135㎡ 초과)은 6.6% 감소하였으나, 초대형 이하 규모의 실적은 모두 증가함. 중소형(40~60㎡ 이하)에서 14.8% 증가하여 가장 크게 증가함.

▶▶ 분양 및 미분양 물량

● 2013년 1월 아파트 분양 물량은 4,300여 호로 전년 동월 대비 45.4%, 전월 대비 51.2% 감소함.

- 예년(2003~12년 평균) 1월 대비 61.7% 감소하여 분양시장 급랭이 지속됨. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 59.2%, 중형(60~85㎡) 40.7%, 대형(85㎡ 초과) 0.1% 수준으로 전월에 비해 소형 비중이 늘어남.

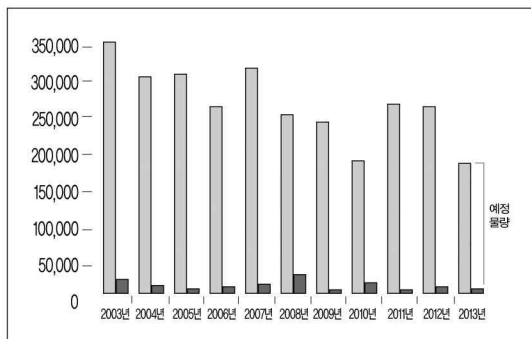
● 1월 수도권 아파트 분양 물량은 1,000여 호로 전년 동월 대비 19.2%, 전월 대비 26.8% 감소함.

- 수도권은 예년(2003~12년 평균) 1월 대비로는 86.1% 감소함. 고양 원흥, 강남 세

올 1월 분양시장도
급랭 지속

연도별 분양 물량 추이(전국)

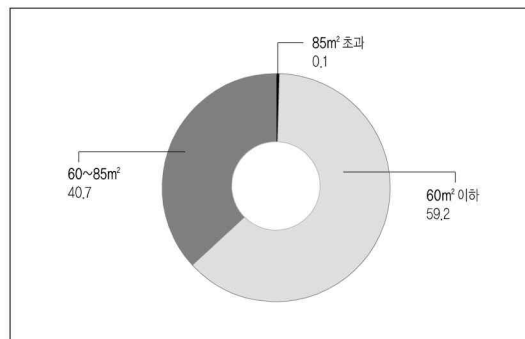
(단위 : 호)



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

2013년 1월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

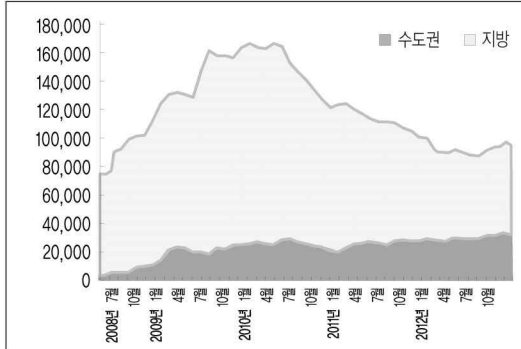


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

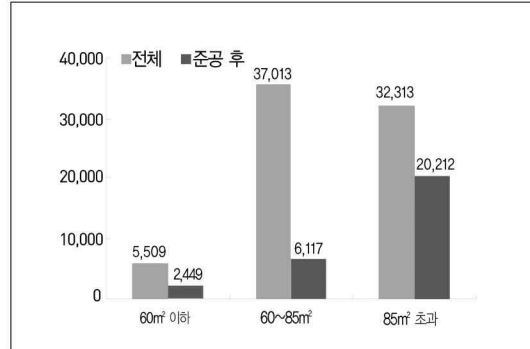
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2012년 12월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

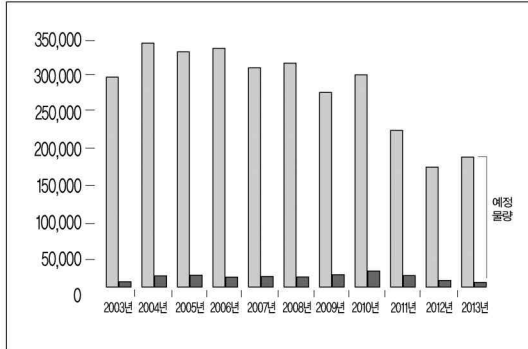
곡, 서초 우면에서 공공 분양만 이루어짐.

- 1월 지방 아파트 분양 물량은 3,300여 호로 전년 동월 대비 50.2%, 전월 대비 55.6% 감소함. 지방은 예년(2003~12년 평균) 1월 대비로는 19.7% 감소함. 대구에서 1,000여 호, 광주 850여 호, 세종 690여 호 분양이 이루어짐.
- 2013년 2월 아파트 분양 예정 물량은 9,500여 호 수준임. 수도권 1,500여 호, 지방 8,000여 호가 예정되어 있음. 시장 여건을 고려할 때 2월 분양 물량도 크게 증가하기는 어려울 것으로 예상됨.
- 미분양 주택은 최근 6개월 만에 감소하였고, 2012년 12월 현재 전월 대비 1,484호 감소하여 7만 4,835호를 기록함. 12월 수도권 분양 물량 급감과 세제 혜택이 맞물리면서 미분양이 감소한 것으로 해석됨.
- 전월 대비 수도권에서 1,838호(-5.3%) 감소하였고 지방에서 354호(0.8%) 증가함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 2,547호로 8개월 만에 감소세로 돌아섬. 지방의 미분양 물량은 4만 2,288호로 2개월 연속 증가함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 166호(0.6%) 감소하여 2만 8,778호를 기록함.
 - 수도권의 준공 후 미분양은 436호 증가하여 1만 5,901호, 지방은 602호 감소하여 1만 2,877호 수준임.

미분양, 6개월 만에
감소세로 전환

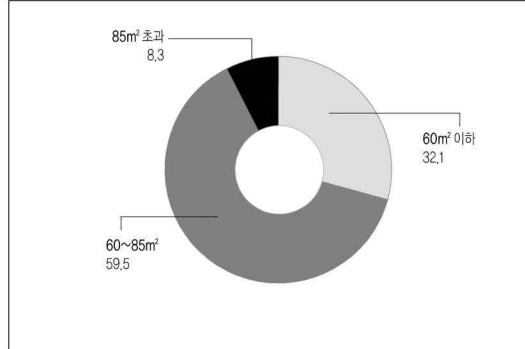
연도별 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 지방 중형(60~85㎡ 이하) 미분양은 1,779호 증가하여 가장 큰 폭으로 증가함.

▶▶ 입주 물량

- 2013년 1월 아파트 입주 물량은 6,300여 호로 전년 동월 대비 53.3% 감소함.
 - 예년(2003~12년 평균) 1월 대비로는 61.6% 감소한 수준임.
- 1월 입주 물량은 전년 동월 대비 수도권 27.2%, 지방 81.1% 감소함.
 - 예년(2001~11년 평균) 대비로는 수도권 33.2%, 지방 86.0% 감소한 수준임. 전년 동월 대비 인천 2.0% 증가하였으나, 서울 40.7%, 경기 37.4% 감소함.
 - 경북, 전남, 충남, 제주에서 200호 이하의 입주만이 이루어짐.
- 전년 동월 대비 소형(60㎡ 이하) 34.3%, 중형(60~85㎡) 36.6%, 대형(85㎡ 초과) 88.3% 감소함.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하)은 184.1% 증가하였으나, 중형(60~85㎡) 0.8%, 대형(85㎡ 초과) 84.9% 감소함. 지방은 소형(60㎡ 이하) 85.2%, 중형(60~85㎡) 71.3% 감소함. 대형은 1월 입주 물량이 없었음.
- 2013년 2월 아파트 입주 예정 물량은 1만 5,000여 호 수준이며 수도권 7,000여 호, 지방 8,000여 호로 전망되고 있음. CERIK

올 1월 아파트 입주 물량,
전년 동월 대비
53.3% 감소

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2012. 9월	10월	11월	12월	2013년 1월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-16.3	-19.1	-19.8	-41.6	-
		토 목 건 축	-20.7	-34.4	-18.4	-49.0	
			-14.7	-11.8	-20.4	-36.8	
		공 공	-37.9	-10.4	-24.3	-15.7	
		토 목 건 축	-37.5	-45.2	-24.4	-41.1	
			-38.1	54.6	-24.0	18.9	
		민 간	-0.1	-23.8	-17.4	-59.5	
		토 목 건 축	0.3	-7.9	-6.5	-60.7	
			-0.3	-26.5	-19.4	-59.1	
	건축 허가	합 계	1.4	-21.7	3.1	9.2	
주 거 비주거		-6.3	-15.8	12.3	27.1		
		8.9	-26.1	-2.0	-11.0		
동행 지표	기성	합 계	-3.3	-10.4	-0.5	-10.0	-
		공 공 민 간	-2.1	-15.8	-9.4	-12.3	
			-1.8	-10.2	8.1	-7.7	
	건축 착공	합 계	-1.5	-23.0	-7.3	-15.5	
		주 거 비주거	17.5	-39.2	-21.2	-23.4	
			-12.7	-7.8	3.5	-10.7	
	C B S I	총 합	70.6	58.9	58.7	68.9	65.4
		대 형 중 견 중 소 서 울 지 방	91.7	76.9	78.6	92.9	85.7
			61.5	57.7	55.6	64.0	66.7
			56.4	39.3	38.9	46.3	40.0
			80.5	69.9	69.6	79.3	76.2
	56.5	43.2	42.5	52.1	49.0		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 10월	11월	12월	2013.1월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.059	100.126	100.208	-	0.1%	1.0%
	토지 거래량(필지)	172,385	185,469	223,804	-	20.7%	-6.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수	231.67	230.77	230.12	229.89	-0.1%	-3.4%
	아파트 전세가격지수	246.65	247.76	248.64	249.21	0.2%	2.9%
	중위 주택가격(만원)	23,679	23,617	23,571	23,473	-0.4%	-2.2%
	주택매매 거래량(호)	66,411	72,050	108,482	-	50.6	2.4%
	분양 물량(호)	28,730	37,702	7,206	-	-80.9%	-71.5%
	미분양 물량(호)	72,739	76,319	74,835	-	-1.9%	7.2%

| 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 가중 평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체 은행의 주택담보대출 연체율 기준.

2) 토지가격지수 2012. 10. 1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1 = 100임.

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