

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2013년 2월 국내 건설 수주, 전년 동월 대비 39.0% 감소한 5조 6,099억원 기록해 7개월 연속 감소세
- 2월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 17.6% 감소한 726.8만㎡ 기록
- 2월 건설 기성, 민간 기관의 호조로 전년 동월 대비 5.4% 증가한 3조 5,660억원 기록
- 3월 CBSI, 전월 대비 6.0p 상승한 60.3 기록

부동산경기

- 2013년 2월 전국 토지가격 전월 대비 0.07% 상승하며 28개월 연속 상승, 거래량은 전월 대비 0.6% 증가
- 3월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.17% 하락하며 25개월 연속 하락, 재건축 아파트는 0.90% 상승
- 1~2월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 25.9% 감소
- 3월 전국 분양 물량 전년 동월 대비 13.4% 증가, 2월 미분양은 전월 대비 1,794호 줄어
- 1~3월 입주 물량, 전년 동기 대비 16.4% 감소

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
 엄근용 책임연구위원 (kyeom@cerik.re.kr)
 박철한 책임연구위원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2013년 2월 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 39.0% 감소한 5조 6,099억원을 기록함.
 - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 2월까지 7개월 연속 20~40% 수준의 높은 감소세를 지속함.
 - 지난 2012년 2월 수주가 2월 실적으로 역대 최대치인 9조 1,904억원을 기록한 데 따른 영향으로 두 자릿수 이상 감소한 측면도 있지만, 2005년 이후 2월 수주가 대부분 6조원 이상인 것을 감안하면 수주액 자체도 예년 수준에 미치지 못한 것으로 판단됨.
- 2월 공공 수주는 건축 수주가 양호했으나 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 22.1% 감소한 2조 246억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 철도와 항만 등 일부 수주가 증가하였으나, 큰 비중을 차지하는 도로와 교량 수주가 부진하여 전년 동월 대비 35.5% 감소한 1조 3,784억원을 기

2013년 2월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
39.0% 감소

2013년 2월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013년 2월	5,609.9	2,024.6	1,378.4	646.2	3,585.3	399.8	3,185.5	1,778.2	3,831.7	1,602.5	2,229.2
증감률	-39.0	-22.1	-35.5	40.2	-45.6	-87.3	-7.4	-66.4	-1.8	-8.5	3.7
2013년 1~2월	9,987.8	3,930.2	2,585.8	1,344.5	6,057.6	1,178.1	4,879.5	3,763.9	6,224.0	2,487.8	3,736.2
증감률	-41.6	-20.0	-22.2	-15.4	-50.3	-72.8	-38.0	-50.8	-34.2	-55.4	-3.7

자료 : 대한건설협회.

건설경기

록해 지난 1월 1.9% 소폭 증가 후 다시 감소함.

- 공공 건축 수주는 주거용 건축이 부진했으나 비주거용 건축은 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 40.2% 증가한 6,462억원을 기록하여 지난 2월 38.1% 감소에서 한 달 만에 다시 반등함.
- 공공 주거용 건축 수주는 9개월 만에 가장 부진한 667억원을 기록, 전년 동월 대비 65.5% 감소해 지난 1월 63.6% 감소에 이어 높은 감소세를 기록함.
- 한편 비주거용 건축 수주는 혁신도시 및 세종시 관련 공사의 영향으로 전년 동월 대비 116.6% 급등한 5,795억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 8개월 연속 증가함.

- 2월 민간 수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 45.6% 줄어들어 지난 2012년 8월부터 시작된 감소세를 지속해 7개월 연속 감소함.

- 민간 토목 수주는 2월 실적으로는 6년래 최저치인 3,998억원을 기록, 전년 동월 대비 87.3% 급감해 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 부진함으로써 전년 동월 대비 7.4% 감소, 8개월 연속 감소세를 지속함. 다만, 수주액 자체는 3조 1,855억원으로 2월 실적으로는 최근 5년 간 두 번째로 높은 수준인바 금액상으로는 다소 양호해 작년 12월과 1월의 60%대의 높은 감소세가 어느 정도 진정됨.
- 주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 1.4% 감소한 1조 5,358억원으로 작년과 비슷한 수준을 기록함. 지난 2012년 12월과 1월 80%대의 높은 감소세가 다소 둔화됨.
- 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 12.3% 감소한 1조 6,497억원으로 지난 1월 (-21.5%)에 이어 감소세를 지속함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 22013년 2월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 사무실 및 점포와 기타 수주를 제외하고 모두 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
- 주택 수주는 민간과 공공 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.8% 감소하여 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 사무실 및 점포 수주는 지난 1월 21.3% 감소해 부진하였으나, 2월에는 전년 동월 대비 32.9% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 공장 및 창고와 관공서 수주의 경우는 각각 전년 동월 대비 55.2%, 6.7% 감소해 지난 1월의 부진을 이어감.

건설경기동향

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	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013년 2월	1,451.4	911.9	224.0	385.1	48.7	199.0	156.8	193.0	191.6	107.8	287.8
증감률	-9.8	32.9	-55.2	-6.7	14.6	-61.6	611.4	163.1	27.3	-95.3	-82.4
2013년 1~2월	2,217.1	1,299.6	543.1	588.3	169.8	504.3	175.5	220.3	292.3	203.8	1,147.8
증감률	-59.2	10.2	-47.7	-11.9	152.3	-29.2	69.5	12.9	4.9	-93.8	-45.6

자료 : 통계청.

- 한편, 기타 수주는 전년 동월 대비 14.6% 증가해 양호한 모습을 보임.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 항만 및 공항, 토지조성 수주가 전년 동월 대비 증가하였으나, 비중이 큰 도로 및 교량, 발전 및 송전, 기계설치 등이 부진하였음.
- 도로 및 교량 수주는 지난 1월 55.2% 증가하여 양호했으나, 2월에는 61.6% 감소해 다시 부진한 모습을 보임.
- 철도 및 궤도 수주의 경우 금액 자체는 예년 수준인 1,568억원을 기록하였으나, 지난 2012년 2월 수주가 220억원에 불과한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 611.4% 급등함.
- 한편, 항만 및 공항 수주는 가거도항 수퍼 방파제 공사의 영향으로 전년 동월 대비 163.1% 급등한 1,930억원을 기록함.
- 한편, 토지조성 수주는 전년 동월 대비 27.3% 증가한 1,916억원을 기록, 3개월 만에 다시 증가함.
- 발전 및 송전 수주와 기계설치 수주는 각각 전년 동월 대비 95.3%, 82.4% 감소해 부진한 모습을 보임.

**토목 공종 : 도로 및
공항, 발전 및 송전,
기계 설치 등 부진**

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2013년 2월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 27.8% 감소해 5개월 연속 감소세를 지속함. 결국 2005년 이후 2월 실적으로는 8년래 최저치인 4,201억원을 기록함.
- 2월 재건축 수주는 발생하지 않음. 수주가 발생하지 않은 것은 지난 2012년 3월 이후 11개월 만으로 5개월 연속 부진한 모습을 보임.

**재건축·재개발,
81.6% 감소**

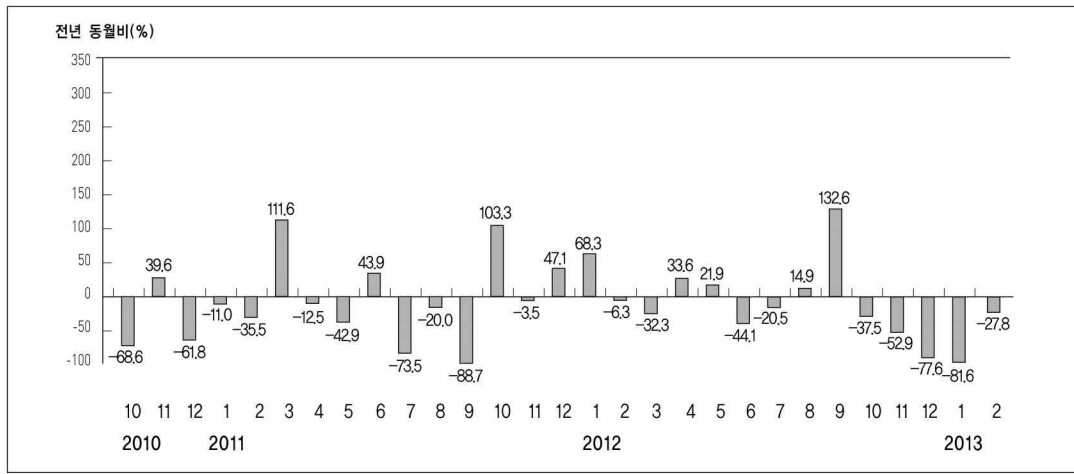
건설경기

2013년 2월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 2월 증감률	-	0.6	-27.8

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

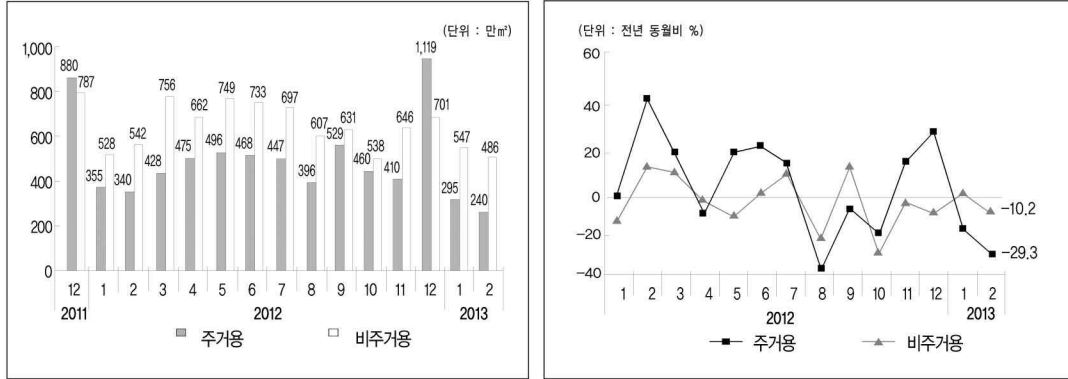
- 한편, 재개발 수주는 전년 동월 대비 0.6% 증가한 4,201억원을 기록함.
- 재개발 수주의 경우 경기도와 전라도 지역의 수주가 일시적으로 발생해 지난 2012년 8월 이후 6개월 만에 소폭 플러스(+)로 돌아섰지만, 여전히 서울시의 재개발 수주가 저조한 영향으로 수주가 뚜렷하게 반등되는 추이는 보이지 않고 있는 것으로 판단됨.

▶▶ 건축허가면적

올 2월 건축 허가,
전년 동월 대비
17.6% 감소

- 2013년 2월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 17.6% 감소한 726.8만㎡를 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 감소하여 전년 동월 대비 29.3% 감소한 240.4만㎡를 기록, 지난 1월의 17.1% 감소세를 이어감.
 - 지역별로 수도권의 주거용 건축허가면적이 전년 동월 대비 41.1% 감소해 지난 1월

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

- 의 31.2% 감소세를 지속함.
- 지방의 주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 22.0% 감소해 지난 1월 3.6% 감소세를 이어감.
- 비주거용 건축허가면적은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 10.2% 감소한 486.4만㎡를 기록함.
 - 공업용과 상업용 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 18.7%, 8.4% 감소해 부진하였 으며, 교육·사회용과 기타도 각각 0.9%, 10.7% 감소하였음.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2013년 2월 건설 기성은 공공은 부진했으나 민간이 호조를 보여 전년 동월 대비 5.4% 증가한 6조 2,993억원을 기록, 지난 1월의 9.0% 증가에 이어 증가세를 보임.
 - 공공 기관 기성은 전년 동월 대비 1.9% 감소한 2조 3,132억원을 기록, 지난 2012 년 10월부터 시작된 감소세를 지속함.
 - 민간 기관 기성은 전년 동월 대비 11.2% 증가한 3조 7,474억원을 기록, 지난 1월 의 18.3% 증가에 이어 2개월 연속 증가세를 유지함.

올 2월 건설 기성,
전년 동월 대비
5.4% 증가

건설경기

2013년 2월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 2월	6,299.3	3,566.0	1,847.5	1,718.5	2,733.3	1,409.6	370.4	904.8	2,313.2	3,747.4	228.7	10.0
증감률	5.4	2.1	10.8	-6.0	10.0	-6.3	116.7	22.0	-1.9	11.2	2.1	-61.8
2013년 1~2월	12,557.8	7,047.3	3,705.6	3,341.7	5,510.4	2,814.1	754.0	1,840.5	4,377.8	7,695.8	464.2	20.1
증감률	7.1	4.5	14.0	-4.3	10.7	-9.1	118.2	31.7	-1.9	14.7	-6.6	-60.2

자료 : 통계청.

- 공종별로 건축 기성의 경우 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 2.1% 증가, 지난 2010년 2월 기성과 비슷한 3조 5,660억원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 동탄2신도시 사업 물량의 영향으로 전년 동월 대비 10.8% 증가한 1조 8,475억원을 기록, 2개월 연속 증가함. 다만, 2004~2010년까지 7년 동안 2월 실적 평균이 모두 2조원 이상인 것을 감안하면 금액 자체는 다소 낮은 수준인 것으로 판단됨.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 6.0% 감소한 1조 7,185억원을 기록, 11개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 기성은 일반토목이 부진하였으나 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월 대비 10.0% 증가한 2조 7,333억원을 기록함.
 - 일반토목 기성은 전년 동월 대비 6.3% 감소한 1조 4,096억원을 기록함.
 - 전기기계와 플랜트 기성은 각각 지난해 같은 달에 비하여 116.7%, 22% 늘어나 호조를 보임.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

2012년 건설 투자,
2.2% 줄어들어
3년 연속 감소

- 한국은행이 지난 3월 26일 발표한 국민계정(잠정치)에 의하면 2012년 국내 건설 투자는 전년 대비 2.2% 감소해 3년 연속 부진한 모습을 보임.
 - 한국은행은 지난 1월 24일 2012년 국내 건설 투자 속보치를 발표하면서 전년 대비 1.7% 감소했다고 발표하였음.

건설투자 추이

구 분		건설투자 금액(조원, 2005년 불변가액)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토 목	건 축	주 거	비주거	계	토 목	건 축	주 거	비주거
2011년	1/4	28.2	11.0	17.1	6.3	10.9	-10.0	-11.4	-8.9	-24.1	3.0
	2/4	39.2	16.0	23.1	7.7	15.4	-4.7	-9.4	-0.9	-13.7	7.0
	3/4	36.6	13.9	22.7	7.2	15.6	-3.6	-7.9	-0.6	-14.7	7.4
	4/4	42.2	19.0	23.1	8.1	15.0	-1.7	-2.2	-1.4	-5.4	0.9
	연간	146.2	60.0	86.1	29.2	56.9	-4.7	-7.3	-2.7	-14.4	4.7
2012년	1/4	28.1	10.5	17.6	6.3	11.3	-0.4	-4.5	2.4	0.0	3.8
	2/4	38.0	15.6	22.4	7.1	15.3	-3.1	-2.9	-3.2	-7.3	-1.1
	3/4	36.4	14.0	22.4	6.7	15.7	-0.3	1.1	-1.3	-6.5	1.2
	4/4	40.5	18.1	22.3	7.5	14.8	-4.2	-4.9	-3.7	-7.7	-1.5
	연간	143.0	58.2	84.7	27.6	57.1	-2.2	-2.9	-1.7	-5.7	0.3

자료 : 한국은행 2012년 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가액 원계열 기준.

- 그러나, 3월 26일 발표한 잠정치는 이보다 0.7%p 더 하락한 2.2% 감소한 것으로 나타나 건설경기가 실제적으로 더욱 침체한 것으로 나타남. 또한, 지난 2010년 2/4분기부터 11분기 연속 감소해 역대 최장기간 감소함.

- 2012년 건설 투자를 공종별로 보면 비주거용 건축 투자가 증가한 데 반해 주거용 건축과 토목 투자는 침체가 더욱 깊어진 것으로 나타남.
 - 토목 투자는 4대강 살리기 사업 완료의 영향으로 2010년과 2012년 6.2%, 7.3% 감소에 이어 2012년에도 2.9% 감소해 3년 연속 감소함.
 - 2012년 주거용 건축 투자는 전년 대비 5.7% 감소해 7년 연속 감소세를 지속함. 결국 지난 1989년 20.9조원 이후 23년 만에 최저인 27.6조원을 기록, 주거용 건축 투자의 위축이 매우 심각한 것으로 나타남.
 - 한편, 비주거용 건축 투자는 세종시, 혁신도시와 관련된 공공 청사 건축 공사 증가의 영향으로 2011년 4.7% 증가한 이후 2012년에도 0.3% 증가해 2010년부터 3년 연속 증가세를 지속함. 결국, 역대 최대치인 57.1조원을 기록함.

공종별로 주거용 건축과
토목 투자가 부진

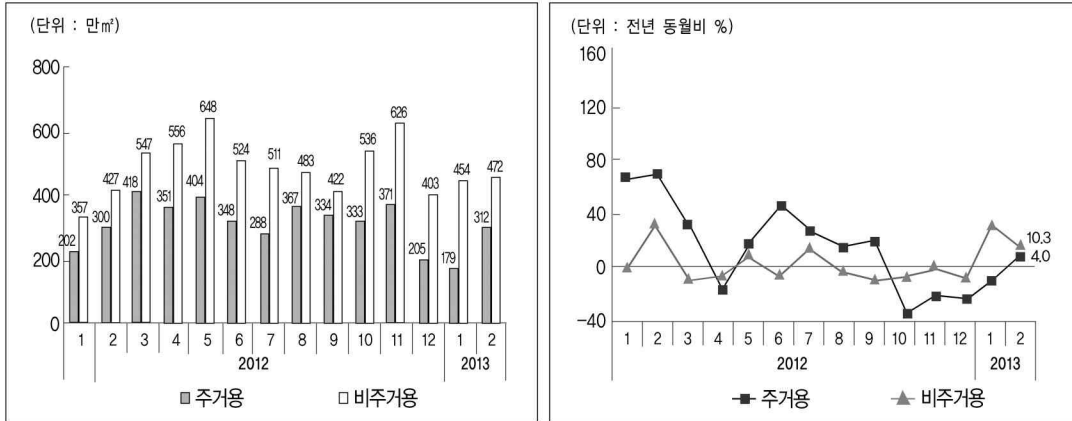
▶▶ 건축착공면적

- 2013년 2월 건축착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 7.7% 증가한 783.2만㎡를 기록함.
 - 건축착공면적은 지난 2012년 8~12월까지 5개월 연속 감소해 부진하였는데, 올 1

2013년 2월 건축 착공,
전년 동월 대비
7.7% 증가

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

월 전년 동월 대비 13.2% 반등 후 2개월 연속 증가함.

- 2월 실적으로는 자료가 확인되는 2000년 이후 가장 높은 면적을 기록함.

- 주거용 착공 면적은 지방이 부진했으나 수도권이 호조를 보여 전년 동월 대비 4.0% 증가한 311.7만m²를 기록, 4개월 연속 감소세를 마감함과 동시에 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 최대 실적을 기록함.

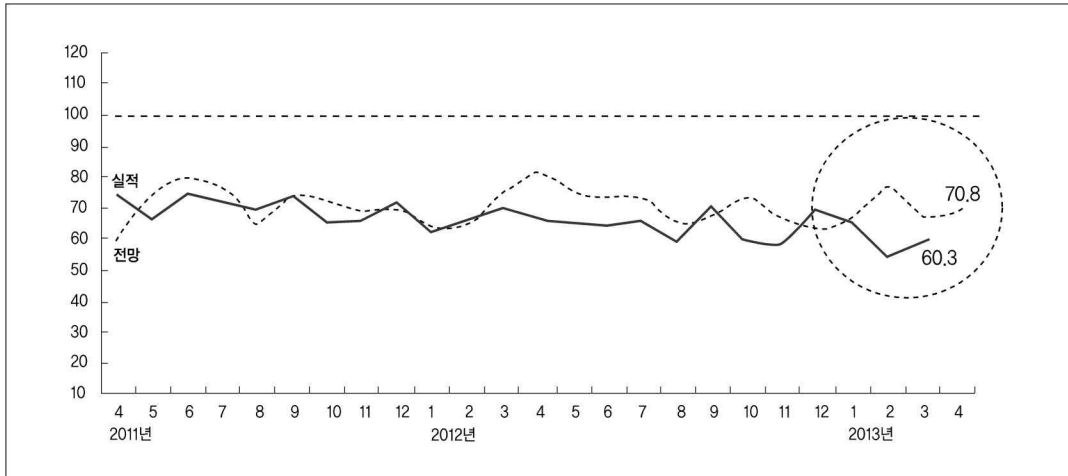
- 지방은 28.1% 감소해 5개월 연속 부진한 모습을 보였으나, 수도권은 전년 동월 대비 115.0% 급등함.

- 비주거용 착공 면적은 상업용과 기타 착공 면적이 호조를 보여 전년 동월 대비 10.3% 증가한 471.5만m²를 기록함.

- 상업용과 교육·사회용이 각각 20.9%, 13.1% 감소해 부진하였음.

- 이에 비해 공업용이 0.5% 증가하고 기타 착공 면적이 전년 동월 대비 89.2% 증가하였음.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

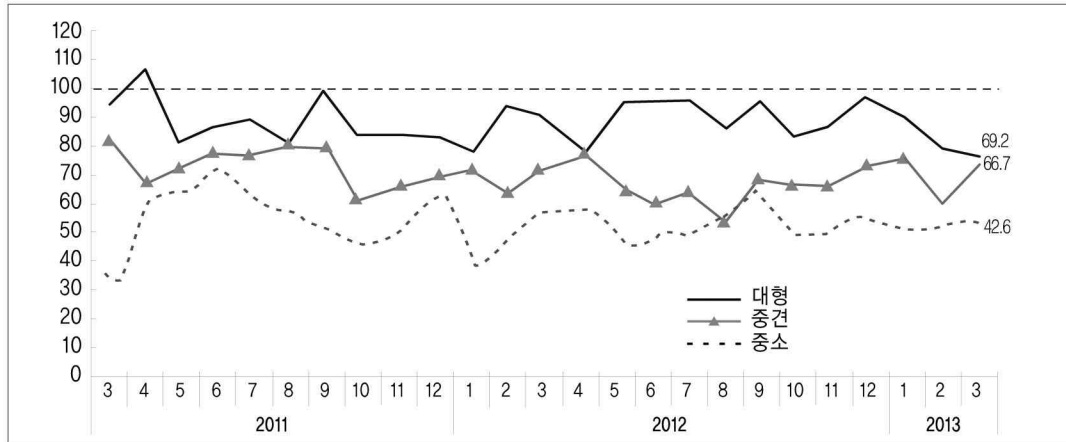
- 2013년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 6.0p 상승한 60.3을 기록함.
 - 이로써 지난 1월 이후 2개월 연속 하락했던 CBSI가 3개월 만에 다시 상승함.
 - 이는 무엇보다 지난 2월 CBSI가 11.1p나 하락하며 30개월 만에 최저치(54.3)를 기록한 기저효과가 큰 영향을 미쳤고, 더불어 3월에는 호한기가 끝나 통상 CBSI가 증가하는 계절적 요인 역시 영향을 미친 때문으로 판단됨.
 - 그러나 CBSI 상승에도 불구하고 CBSI 수치는 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 60선에 불과하며, 호한기로 인해 지수가 부진했던 지난 1월의 CBSI 수치(65.4)에도 못 미친 것을 볼 때 건설업체의 체감 경기는 아직도 심각한 수준의 침체가 이어지고 있는 것으로 판단됨.
 - 또한, 올 2월 자금 관련 지수가 크게 악화된 것을 볼 때 몇몇 건설사의 법정관리 및 워크아웃 신청으로 건설업체의 체감 경기가 위축되었을 뿐만 아니라, 실제 건설사들의 자금 사정 역시 매우 악화되고 있는 것으로 판단됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견 업체 지수가 전월 대비 큰 폭으로 상승했고, 중소 업체 지수도 전월 대비 소폭 상승한 반면, 대형 업체 지수는 전월에 비하여 하락함.

올 3월 CBSI,
전월에 비하여
6.0p 상승한
60.3 기록

업체 규모별로
대형 업체 하락

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 중견 업체 지수가 지난 2월에 한일건설, 동보주택건설의 법정관리 신청 등의 영향으로 전월 대비 무려 18.7p나 하락해 2월 CBSI 하락을 주도했는데, 3월에는 반대로 전월에 비하여 18.7p 상승한 66.7을 기록해 3월 CBSI 상승을 주도했음.
- 이는 추가적인 체감 경기 악화 요인이 발생하지 않은 가운데, 전월인 2월 중견 업체 지수가 4년 4개월 만에 최대 낙폭을 기록한 데 따른 기저효과가 영향을 미쳤기 때문인 것으로 판단됨.
- 중소 업체 지수도 전월 대비 2.6p 상승한 42.6을 기록했는데, 지수 자체는 여전히 대형이나 중견 업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.
- 한편, 대형 업체 지수는 지난 2월 지수가 작년 4월(71.4) 이후 최저치인 72.7을 기록했는데, 3월에도 3.5p 하락한 69.2를 기록해 2010년 8월(50.0) 이후 31개월 만에 최저치를 기록하며 부진함.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

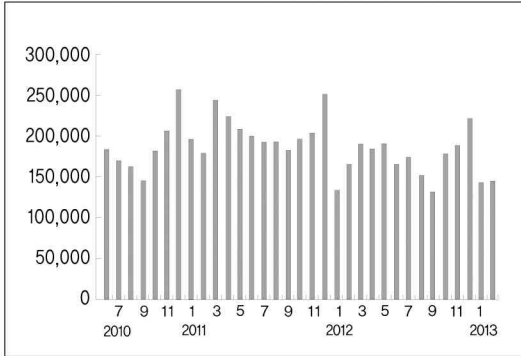
- 2013년 2월 전국 토지 거래량은 14만 1,684필지로 전월 대비 0.6% 증가, 전년 동월 대비 14.4% 감소함.
 - 면적 기준으로는 131.5km²가 거래되어 전월 대비 9.1%, 전년 동월 대비 18.5% 감소함.
 - 2월 토지 거래량은 최근 3년(2010~12) 평균 거래량 16만 2,836필지의 87.0% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준 전월 대비 5.5% 증가, 전년 동월 대비 13.6% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 10.6%, 전년 동월 대비 27.8% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 대부분의 용도 지역이 감소한 가운데 주거 지역과 상업지역은 증가함. 전월 대비 주거지역 15.1%, 상업지역 3.2% 증가, 공업 지역 8.9%, 녹지지역 18.5% 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 매매(18.0%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 감소함. 전월 대비 판결 50.3%, 교환 43.6%, 증여 8.9%, 분양권 30.9%, 기타 35.0% 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 전월 대비 개인의 토지 구매가 증가함. 개인 2.6% 증가,

올 2월 토지 거래,
전월 대비 0.6% 증가
전년 동월 대비
14.4% 감소

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

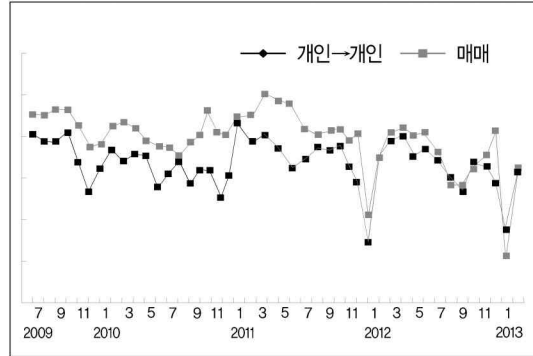
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분		2011년		2012년							2013년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기				1분기	
								10월	11월	12월	1월	2월
전체 거래량		537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	581,658	172,385	185,469	223,804	140,857	141,684
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	390,612	315,622	410,818	124,640	132,495	153,683	89,270	101,313
	비 중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	70.6	72.3	71.4	68.7	63.4	71.5
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	427,777	122,941	134,865	169,971	85,278	100,641
	비 중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.5	71.3	72.7	75.9	60.5	71.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

법인 13.2%, 기타 14.8% 감소함.

▶▶ 토지 가격

토지 가격,
28개월 연속 상승세

- 2013년 2월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.07% 올라 28개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭도 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.06%), 인천(0.08%), 경기(0.03%) 상승함.
 - 인천은 송도국제도시 활성화 및 녹색기후기금(GCF) 사무국 유치, 글로벌 국제대학 개교 등의 연수구(0.35%)를 중심으로 높은 상승률을 보이며, 전월 하락률이 2

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2011년		2012년												2013년	
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
월별	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	0.03	0.07
누계 (전년 말 대비)	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	0.03	0.10

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

월 들어 상승률로 전환됨.

- 비수도권 지역은 세종시(0.63%)에서 7개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.07~0.16%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 지속적인 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속됨. 울산은 테크노산업단지 조성, 신항만 배후 도로 공사, 울산대교 공사 등에 따른 남구(0.17%) 등을 중심으로 높은 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 모든 지역이 상승률을 보인 가운데 공업지역(0.10%)과 계획관리지역(0.11%)에서 상대적으로 높게 상승함.
 - 이용 상황별로는 용도 지역과 마찬가지로 모두 상승한 가운데 공장용지(0.10%)에서 가장 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

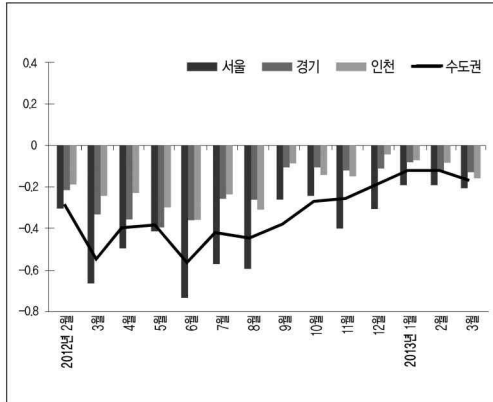
- 2013년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.17% 하락하며, 25개월 연속 하락세가 이어지고 있음.
 - 서울(-0.20%), 인천(-0.16%), 경기(-0.13%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 모두 소폭 확대됨.

수도권 아파트값,
25개월 연속
하락세 지속

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

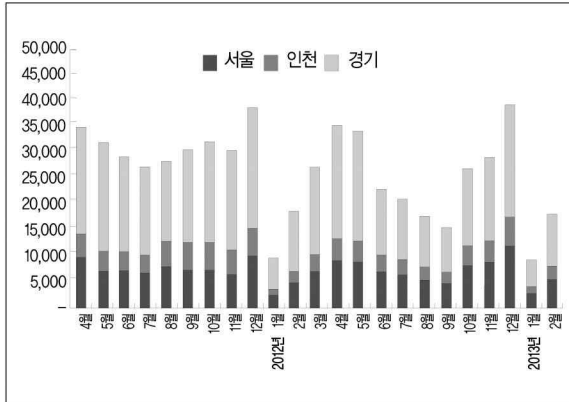
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 시군구별로는 서울 용산구(-1.39%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 서울 영등포구(-0.71%), 구로구(-0.61%), 관악구(-0.56%), 성북구(-0.56%)에서 0.5% 이상 하락함.
- 반면, 서울 강동구(0.61%) · 송파구(0.36%) · 강남구(0.02%), 경기 과천시(0.32%) · 광명시(0.05%) · 안성시(0.02)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반 아파트가 소형 0.14%, 중형 0.21%, 대형 0.39% 감소했고, 재건축 아파트는 소형 1.81%, 중형 1.05%, 대형 0.34% 상승함.

재건축 아파트,

강남4구 중심의 상승세

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.90% 상승하며, 전월에 이어 2개월 연속 상승함.
 - 서울 강남구(0.98%), 강동구(2.49%), 송파구(1.88%), 서초구(0.44%) 등 강남 4구에서 상승세를 지속하였으며, 그 외 경기 과천시(0.79%)가 상승함.

올 2월 거래량,

기저효과로 전월비

104.3% 증가

- 2013년 2월 거래량은 최근 7년(2006~2012년) 2월 평균 대비 37.5% 감소
 - 2013년 2월 주택 매매 거래량은 1만 7,276호로 전월 대비 104.3% 증가, 전년 동월 대비 10.0% 감소함. 기저효과로 인하여 전월 대비 서울 104.9%, 인천 84.2%, 경기 110.0% 증가함.

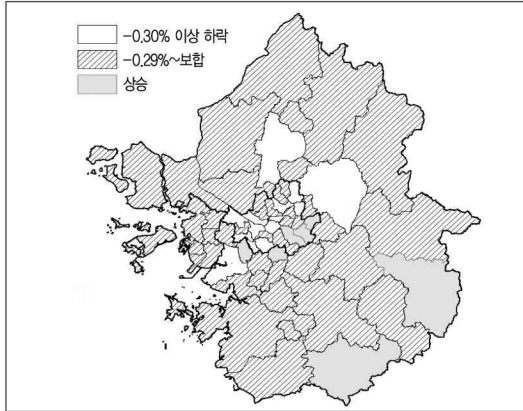
전세가격,

10개월 연속 상승

- 2013년 3월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.34% 상승, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 10개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.27~2.09%의 변동률을 보임(서울 0.44%, 인천 0.34%, 경기 0.23%).

2013년 3월 수도권 매매가격 변동률

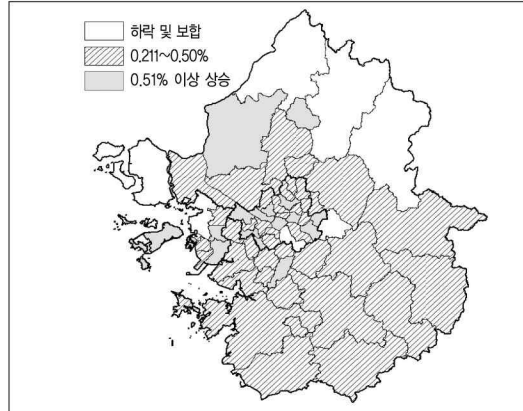
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 3월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 동두천시(2.09%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~1.25% 수준임. 반면, 경기 하남시(-0.27%), 서울 서초구(-0.09%), 인천 서구(-0.03%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.05% 상승, 중형 0.14%, 대형 0.32% 하락함.

▶▶ 광역시/지방 시장

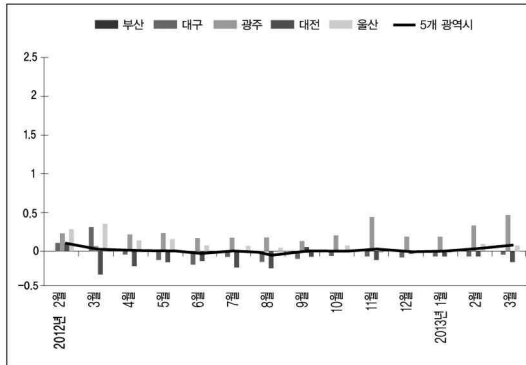
- 2013년 3월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09%로 소폭 상승함. 부산(-0.05%), 대전(-0.12%)은 12개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 대구(0.46%), 광주(0.14%), 울산(0.04%)은 상승세를 지속함.
 - 지방 광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 남구(0.87%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 반면, 대전 서구(-0.44%), 부산 기장군(-0.29%) · 해운대구(-0.23%) · 남구(-0.17%) · 강서구(-0.08%) · 동구(-0.03%) · 동래구(-0.02%) · 부산 진구(-0.01%)는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.12% 상승, 대형 0.05% 하락함.
- 전세가격은 전월 대비 0.28% 상승하며, 10개월 연속 상승함. 모든 지방 광역시가 상승함(부산 0.14%, 대구 0.60%, 광주 0.06%, 대전 0.38%, 울산 0.05%).
 - 지방 광역시 시군구 모든 지역이 보합 또는 상승한 가운데 대구 서구(1.27%)가 가

지방 광역시의
아파트 매매 및
전세 가격 상승

부 동 산 경 기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

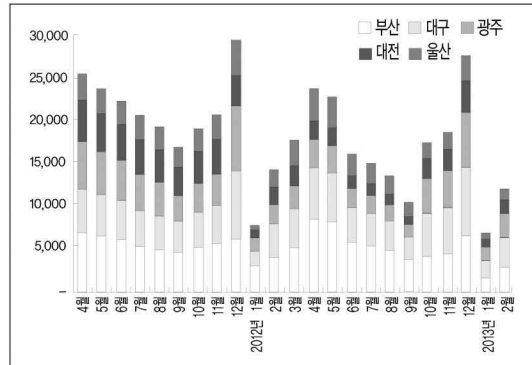
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

장 높은 상승률을 보임.

- 규모별로는 소형 0.35%, 중형 0.28%, 대형 0.23% 상승함.

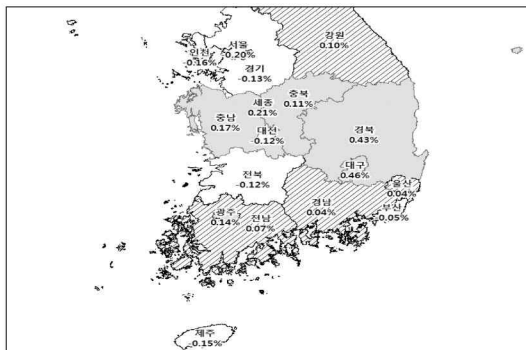
- 2월 거래량은 1만 1,870호로 전월 대비 91.7% 증가, 전년 동월 대비 15.1% 감소함. 지역별로는 전월 대비 부산 61.5%, 대구 131.3%, 광주 109.1%, 대전 109.3%, 울산 65.7% 증가함.

기타 지방 매매가격 상승

- 3월 기타 지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 상승함. 세종(0.57%), 경북(0.23%), 강원(0.10%), 충남(0.08%), 전북(0.02%), 제주(0.00%), 경남(-0.03%), 전남(-0.11%), 충북(-1.06%) 순임.

2013년 3월 매매가격 변동률

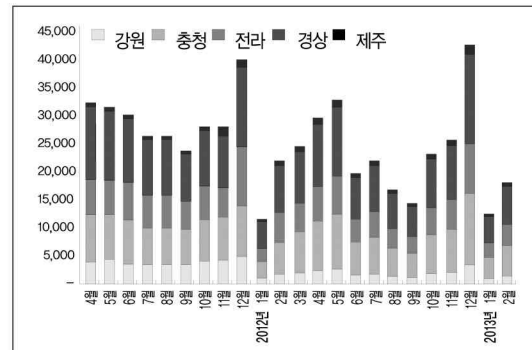
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라 부동산 정보 통합 포털.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 구미시(0.83%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 제주 제주시(-0.16%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.11%, 대형 0.02% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.27% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨. 경북(0.56%), 경남(0.34%), 제주(0.33%), 충남(0.29%), 강원(0.20%), 충북(0.11%), 전남(0.10%), 세종(0.09%), 전북(0.05%), 순임.
- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 계룡시(1.18%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 익산시(-0.05%)는 유일하게 하락률을 기록함.
- 소형 강세가 지속됨(소형 0.30%, 중형 0.27%, 대형 0.25%).
- 2월 거래량은 1만 8,142호로 전월 대비 46.1% 증가, 전년 동월 대비 17.4% 감소함. 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 반면 전년 동월 대비로는 모든 권역이 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2013년 1~2월 주택 건설 인·허가 실적은 4만 5,543호로 전년 동기 대비 25.9% 감소함. 공공부문의 인허가 실적은 1,751호로 전년 동기 대비 8.1% 감소한 데 비해 민간부문은 4만 3,792호로 26.5% 감소함.
- 2월 한 달 동안의 실적은 2만 1,591호로 전년 동월 대비 32.7%, 전월 대비 9.9% 감소함.
- 경기(4,432호), 서울(3,090호), 충남(2,578호), 부산(2,120호), 경남(2,044호)에서 2,000호 이상의 인허가 실적을 보임.
- 유형별로 민간 분양 4만 1,978호(92.2%), 민간 임대 1,814호(4.0%), 공공 임대 1,371호(3.0%), 공공 분양 350호(0.8%), 국민 임대 30호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인·허가는 전년 동기 대비 36.1% 감소하여 전월에 비해 감소폭이 확대됨.
- 공공부문과 민간부문 실적은 각각 36.1% 줄어들었고, 감소폭도 확대됨. 서울 37.9%, 인천 85.0%, 경기 11.1% 감소함. 서울과 경기의 감소폭이 확대됨.

올 1~2월 인허가,
전년 동기 대비
25.9% 감소

수도권 인허가,
전년 동기 대비
36.1% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~2월 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
2013년 1~2월	45,543	18,426	6,597	20,520	1,751	115	610	1,148	43,792	18,311	5,987	19,372
2012년 1~2월	61,503	28,820	10,196	22,487	1,906	180	309	1,417	59,597	28,640	9,887	21,070
전년 대비 증감률	-25.9	-36.1	-35.3	-8.7	-8.1	-36.1	97.4	-19.0	-26.5	-36.1	-39.4	-8.1

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함. ; 자료 : 국토교통부.

2013년 1~2월 주택 유형별 주택 건설 실적

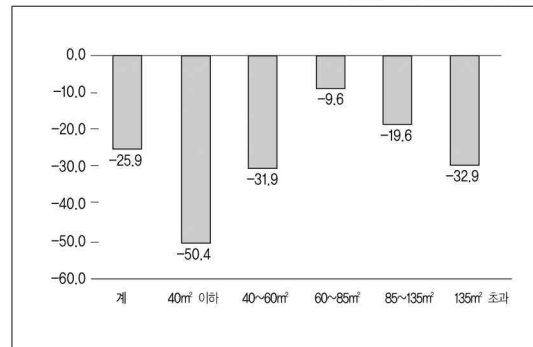
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~2월	전년비 증감률	2012년 1~2월	전년비 증감률
총계	28,306	-15.8	17,237	-38.2
수도권	10,101	-32.5	8,325	-39.9
서울	3,619	-28.5	3,260	-45.8
인천	310	-93.6	551	-36.7
경기	6,172	22.3	4,514	-35.2
지방	18,205	-2.4	8,912	-36.5

자료 : 국토교통부.

2013년 1~2월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

전년 동기 대비

기타 광역시 35.3%,

기타 지방은 8.7% 감소

- 전년 동기 대비 기타 광역시 35.3%, 기타 지방은 8.7% 감소함.
 - 기타 광역시는 공공부문 실적이 97.4% 늘었으나 610호에 불과함. 민간은 39.4% 감소하여 감소폭이 축소됨.
 - 울산(-82.9%), 대전(-77.8%), 광주(-27.4%), 대구(-23.8%), 부산(-3.7%)의 5개 광역시 모든 지역에서 감소함.
 - 기타 지방은 공공 19.0% 감소하였으나 민간에서는 8.1% 감소함. 강원(59.0%), 경남(32.2%), 충북(7.6%)에서만 증가하였고 전북, 제주, 경북, 전남, 충남은 10% 이상 감소함.
- 올 1~2월에도 아파트 외 주택 감소세가 전반적인 감소세를 견인함.
 - 아파트 인 · 허가 실적은 2만 8,306호로 전년 동기 대비 15.8% 감소함. 아파트 외 실적은 1만 7,237호로 전년 동기 대비 38.2% 감소함.
 - 아파트는 경기에서 22.3% 증가하였으나, 나머지 대부분 지역은 감소함. 아파트 외 주택은 전국적으로 감소하였고, 특히 서울(-45.8%)의 감소폭이 확대됨.

- 1~2월 들어서는 모든 규모에서 감소함. 중형(60~85㎡ 이하)의 감소폭이 9.6%로 가장 작으며 초소형(40㎡ 이하)의 감소폭은 50.4%에 이름.

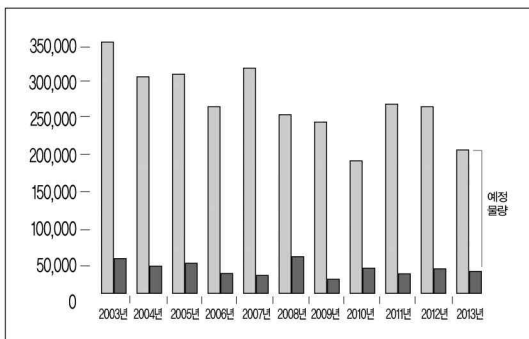
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 2013년 3월 아파트 분양 물량은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비 13.4%, 전월 대비 323.1% 증가함.
 - 예년(2003~12년 평균) 3월 대비 3.4% 증가하여 예년 수준을 유지함. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 14.5%, 중형 62.6%, 대형(85㎡ 초과) 23.0% 수준으로 대형 비중이 크게 증가함.
- 3월 수도권 아파트 분양 물량은 8,000여 호로 전년 동월 대비 45.5%, 전월 대비 1,569.2% 증가함.
 - 수도권은 예년(2003~12년 평균) 3월 대비로는 8.5% 감소함. 3월에 동탄2기 신도시 분양이 이루어지면서 예년 수준을 유지함.
- 3월 지방 아파트 분양 물량은 1만 4,000여 호로 전년 동월 대비 0.5%, 전월 대비 195.5% 증가함.
 - 지방은 예년(2003~12년 평균) 3월 대비로는 11.9% 증가함. 울산 2,600여 호, 경남 2,300여 호, 그리고 세종·부산·광주·강원·전북에서 각각 1,000호 이상의 분양이 이루어짐.

올 3월 분양 물량,
전년 동월 대비
13.4% 증가

2013년 1~3월 분양 물량 추이(전국)

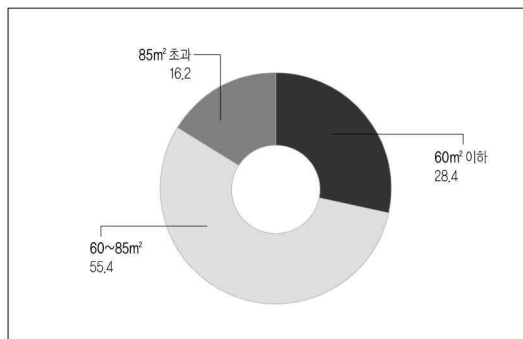
(단위 : 호)



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

2013년 1~3월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

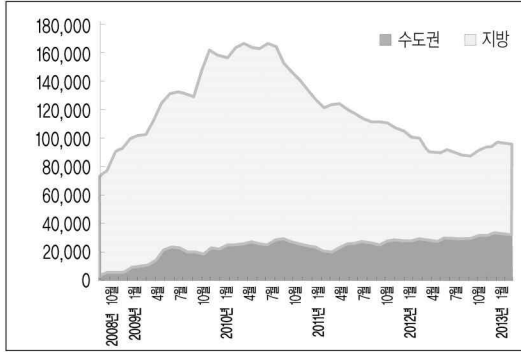


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

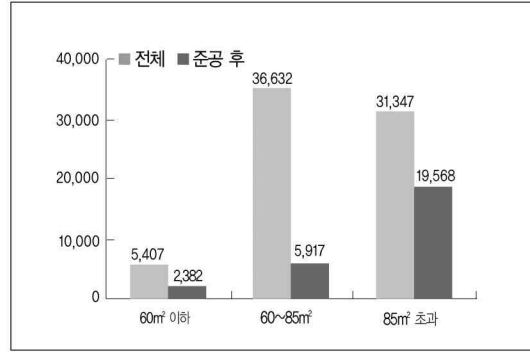
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 2월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



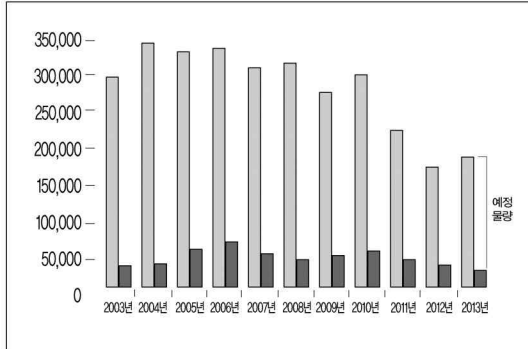
자료 : 국토교통부.

미분양, 다시 감소

- 4월 아파트 분양 예정 물량은 3만 8,000여 호 수준임. 수도권 1만 8,000여 호, 지방 2만 여 호가 예정돼 있음. 4·1대책의 조속한 후속 조치가 이루어진다면 2만호 이상의 물량이 분양될 것으로 전망됨.
- 2013년 2월 미분양 주택은 1개월 만에 다시 1,794호 감소하여 7만 3,386호를 기록함. 올해 1월과 2월의 급격한 분양 물량 감소에 따라 신규 미분양 발생이 감소한 것으로 판단됨.
- 전월 대비 수도권에서 110호(-0.3%), 지방에서 1,684호(-4.1%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 3,674호로 단기적으로 등락을 반복하고 있음. 지방의 미분양 물량은 3만 9,712호로 2개월 연속 감소함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 381호(-1.3%) 감소하여 2만 7,867호를 기록함. 준공 후 미분양은 수도권은 30호 증가하여 1만 5,737호, 지방은 411호 감소하여 1만 2,130호 수준임.
- 수도권의 중형 미분양이 397호 늘어 전월에 이어 가장 큰 폭으로 증가함.
 - 수도권의 중형은 397호 증가하였으나 소형 110호, 대형 447호 감소함. 준공 후 미분양은 대형에서 40호 증가함.
 - 지방은 중형에서 1,068호, 대형 390호, 소형 226호 감소함. 준공 후 미분양도 모

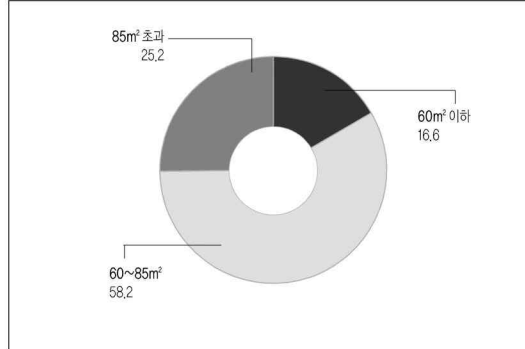
2013년 1~3월 연도별 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~3월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

자료 : 부동산114(주).

든 규모에서 감소함.

▶▶ 입주 물량

- 2013년 1~3월 아파트 입주 물량은 2만 9,000여 호로 전년 동기 대비 16.4% 감소함. 예년(2003~12년 평균) 1~3월 대비로는 전월과 동일한 42.2% 감소함.
- 1~3월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 21.6%, 지방 9.7% 감소함. 예년(2003~12년 평균) 대비로는 수도권 37.7%, 지방 46.6% 감소한 수준임.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천 12.0% 증가하였으나, 서울 12.9%, 경기 31.9% 감소함.
 - 광주와 부산의 입주 물량 증가세는 지속되고 있고 대구와 대전은 여전히 전년 대비 감소함.
- 전년 동기 대비 소형 29.2%, 대형 44.7% 감소하였으나 중형은 14.9% 증가함.
 - 수도권 소형은 9.5%, 중형 16.2% 증가하였으나 대형은 54.2% 감소함. 지방은 소형 52.3%, 대형 10.9% 감소하였으나, 중형은 13.8% 증가함.
- 4월 아파트 입주 예정 물량은 1만 4,000여 호 수준이며 수도권 1만여 호, 지방 4,000여 호로 전망되고 있음. 

2013년 1~3월
아파트 입주,
전년 동기 대비
16.4% 감소

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2012년 11월	12월	2013년 1월	2월	3월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-19.8	-41.6	-44.7	-39.0	-
		토 목	-18.4	-49.0	-15.8	-66.4	
		건 축	-20.4	-36.8	-56.9	-1.8	
		공 공	-24.3	-15.7	-176	-22.1	
		토 목	-24.4	-41.1	1.9	-35.5	
		건 축	-24.0	18.9	-38.1	40.2	
		민 간	-17.4	-59.5	-55.9	-45.6	
		토 목	-6.5	-60.7	-33.7	-87.3	
		건 축	-19.4	-59.1	-61.8	-7.4	
	건축 허가	합 계	3.1	9.2	-4.8	17.6	
		주 거	12.3	27.1	-17.1	-29.3	
		비주거	-2.0	-11.0	3.6	-10.2	
동행 지표	기성	합 계	2.2	-7.9	9.0	5.4	-
		공 공	-6.2	-8.8	-2.0	-1.9	
		민 간	1.5	-6.2	18.3	11.2	
	건축 착공	합 계	-7.3	-15.5	13.2	7.7	
		주 거	-21.2	-23.4	-11.4	4.0	
		비주거	3.5	-10.7	27.0	10.3	
	C B S I	중 합	58.7	68.9	65.4	54.3	60.3
		대 형	78.6	92.9	85.7	72.7	69.2
		중 견	55.6	64.0	66.7	48.0	66.7
		중 소	38.9	46.3	40.0	40.0	42.6
		서 울	69.6	79.3	76.2	63.6	64.8
		지 방	42.5	52.1	49.0	41.8	53.6

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2012. 12월	2013. 1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.208	100.239	100.305	-	0.1%	0.9%
	토지 거래량(필지)	223,804	140,857	141,684	-	0.6%	-14.4%
주택 시장	아파트 매매가격지수	230.12	229.68	230.06	229.84	-0.1%	-3.5%
	아파트 전세가격지수	248.64	249.78	251.06	251.98	0.4%	3.7%
	중위 주택가격(만원)	23,571	23,473	23,439	23,417	-0.1%	-3.0%
	주택매매 거래량(호)	108,482	27,070	47,288	-	74.7%	-14.2%
	분양 물량(호)	7,206	3,697	15,556	-	320.8%	-7.0%
	미분양 물량(호)	74,835	75,180	73,386	-	-2.4%	13.2%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 10월	11월	12월	2013. 1월	2월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.23	4.19	4.16	4.19	4.06	-0.13%p	-0.96%p
주택담보대출 규모(십억원)	312,103	311,939	316,909	314,690	313,920	-0.2%	2.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.94	0.89	0.74	0.94	0.96	0.02%p	0.22%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, 국토교통부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준.