



# 건설경기동향

## 건설경기

- 2013년 4월 국내 건설 수주, 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 17.1% 감소한 6조 3,953억원 기록
- 4월 건축허가면적, 전년 동월 대비 14.2% 감소한 976만㎡ 기록해 4개월 연속 감소세 지속
- 4월 건설 기성, 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.4% 증가한 8조 400억원 기록
- 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월 대비 3.3p 상승한 66.1 기록

## 부동산경기

- 4월 전국 토지가격 전월 대비 0.13% 올라 30개월 연속 상승, 거래량은 전월 대비 13.9% 증가
- 5월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.01% 오르며 상승세로 전환, 재건축 아파트는 0.31% 올라 4개월 연속 상승
- 1~4월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 24.9% 감소
- 5월 전국 분양 물량 전월 대비 52.4% 증가, 4월 미분양은 전월 대비 432호 감소
- 1~5월 입주 물량, 전년 동기 대비 20.3% 증가

### 건설경기동향 및 전망 TFT

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

# 건설경기



## 1. 선행 지표

### ▶▶ 건설 수주

- 2013년 4월 국내 건설 수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 17.1% 감소하여 4월 실적으로는 12년래 최저치인 6조 3,953억원을 기록함.
  - 건설 수주는 공공부문이 14.4% 증가해 2개월 연속 증가하였으나, 민간부문이 30.1% 감소하여 전체 건설 수주는 17.1% 감소함.
  - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 4월까지 9개월 연속 10% 이상의 높은 감소세를 지속함.
  - 4월 수주로는 지난 2001년 4월 4조 9,648억원 이후 12년래 최저치로 금액 자체도 매우 부진함.
  
- 4월 공공 수주는 토목 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 14.4% 증가한 2조 5,795억원을 기록함으로써 지난 3월의 14.3% 증가에 이어 2개월 연속 증가함.
  - 공공 토목 수주는 철도 관련 발주가 증가한 데 따른 영향으로 올해 들어 가장 양호한 1조 9,940억원을 기록해 전년 동월 대비 31.3% 증가함.

2013년 4월  
국내 건설 수주,  
전년 동월 대비  
17.1% 감소

2013년 4월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2013년 4월	6,395.3	2,579.5	1,994.0	585.4	3,815.8	459.7	3,356.1	2,453.8	3,941.5	1,981.5	1,960.0
증감률	-17.1	14.4	31.3	-20.4	-30.1	-49.3	-26.2	1.2	-25.4	-37.9	-6.4
2013년 1~4월	22,910.2	9,151.3	6,228.9	2,922.4	13,758.9	2,227.9	11,531.0	8,456.9	14,453.4	5,878.1	8,575.3
증감률	-30.9	-3.4	-4.0	-2.2	-41.9	-66.5	-32.3	-35.6	-27.9	-45.6	-7.1

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 건축 수주는 비주거용은 양호했으나 주거용이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.4% 감소한 5,854억원을 기록, 지난 2~3월의 증가세를 마감함.
- 주거용 건축 수주의 경우 4월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최저치인 388억원에 불과해 전년 동월 대비 84.3% 급감함. 지난 3월의 기저효과로 137.3% 증가한 후 한 달 만에 다시 급격히 하락함.
- 한편, 비주거용 건축 수주는 혁신도시 및 세종시 관련 건설 공사의 영향으로 전년 동월 대비 11.9% 증가한 5,467억원을 기록해 지난 2012년 7월부터 10개월 연속 증가세를 지속함.

- 4월 민간 수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 30.1% 줄어들어 지난 2012년 8월부터 9개월 연속 감소세를 지속함.
  - 민간 토목 수주는 4월 실적으로는 7년래 최저치인 4,597억원을 기록해 전년 동월 대비 49.3% 줄어들어 7개월 연속 감소세를 지속함.
  - 민간 건축 수주 역시 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 26.2% 감소함으로써 10개월 연속 감소세를 지속함.
  - 주거용 건축 수주는 재개발·재건축 수주뿐만 아니라 신규 수주도 부진해 전년 동월 대비 34.0% 감소함. 4월 실적으로는 지난 10년 간 두 번째로 낮은 1조 9,427억원을 기록해 금액상으로도 부진하였음.
  - 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 12.0% 감소한 1조 4,133억원으로 4개월 연속 감소세를 지속함.

- 공종별로는 토목부문이 전년 동월 대비 1.2% 증가한 2조 4,538억원을 기록해 호조세를 보였으나, 건축부문의 수주 실적이 전년 같은 기간에 비해 25.4% 줄어든 3조 9,415억원에 그쳐 부진함.
  - 특히, 건축부문의 경우 주택이 전년 동월 대비 37.9% 줄어든 1조 9,815억원을 기록함으로써 감소세를 주도하였음.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 4월 건설 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 사무실 및 점포 수주를 제외하고 모두 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
  - 주택 수주는 공공과 민간 부문이 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 28.8%

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
2013년 4월	1,864.0	566.9	205.0	351.5	52.3	360.0	943.5	54.0	66.8	38.1	124.1
증감률	-28.8	3.5	-57.2	-17.7	-29.6	-45.7	5,000.5	-4.4	-85.5	-79.5	-64.5
2013년 1~4월	5,476.0	2,621.5	1,232.0	1,549.9	432.2	1,142.6	1,120.9	237.2	486.1	664.4	1,758.7
증감률	-42.9	-2.3	-34.2	-27.1	28.1	-33.3	698.9	0.4	-60.5	-82.9	-45.0

자료 : 통계청.

감소하여 9개월 연속 감소세를 지속함.

- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 3.5% 증가해 지난 1월부터 증가와 감소를 반복함.
- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 57.2% 감소해 지난 3월의 35.4% 증가 후 한 달 만에 다시 재감소함.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 17.7% 감소해 5개월 연속 감소세를 지속함.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도 수주를 제외하고 대부분 부진한 모습을 보임.
  - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 45.7% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
  - 철도 및 궤도 수주는 지난해 4월 수주가 부진한 데 따른 기저효과와 함께, 지난 2011년 12월 이후 16개월 사이 가장 높은 실적인 9,435억원을 기록해 전년 동월 대비 5,000.5% 급등함.
  - 상하수도 수주와 토지조성 수주는 각각 전년 동월 대비 4.4%, 85.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
  - 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 79.5% 감소해 지난 3월 1.0% 증가한 이후 한 달 만에 다시 부진한 모습을 보임.
  - 기계설치 수주는 민간 수주 위축의 영향으로 전년 동월 대비 64.5% 감소하여 3개월 연속 감소세를 지속함.

토목 공종 :

철도 및 궤도 제외하고  
모두 부진

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2013년 4월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 부진하여 전년 동월 대비 62.2% 감소한 6,897억원을 기록함으로써 7개월 연속 감소세를 지속함.

재건축·재개발,  
62.2% 감소

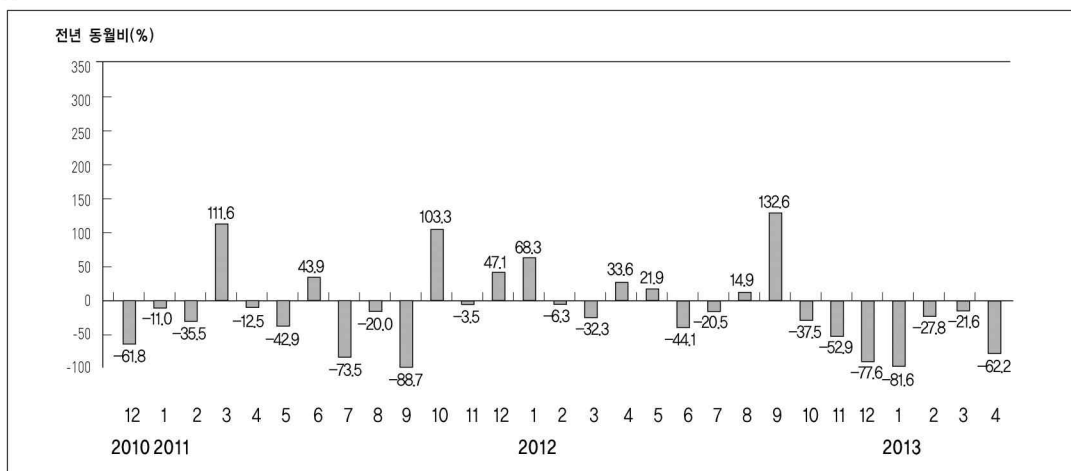
건설경기

2013년 4월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 4월 증감률	-48.1	-73.0	-62.2
1~4월 누적 증감률	-22.4	-75.2	-58.1

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

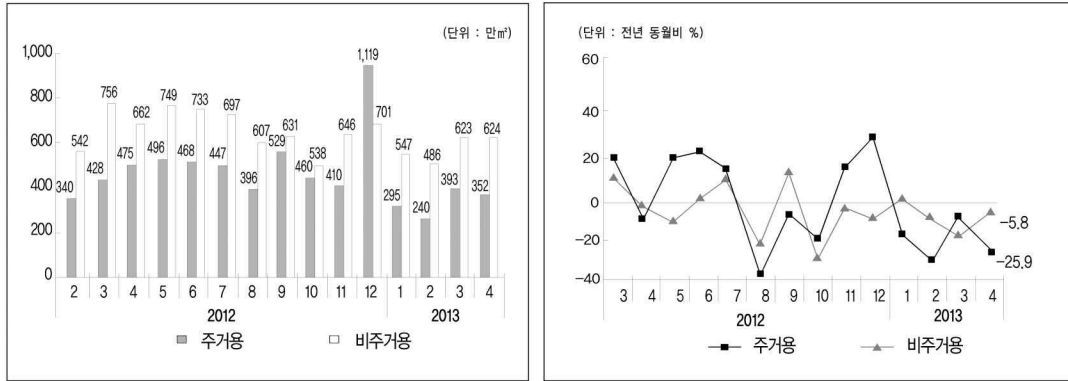
- 4월 실적으로는 4년래 최저치로 지난 2010년부터 2012년까지 1조원 이상을 기록했던 것을 감안하면 매우 부진한 실적인 것으로 판단됨.
- 재건축 수주는 경기도와 전라도 지역에서 일부 수주가 발생하였지만, 서울에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 48.1% 감소한 4,128억원을 기록함.
- 재개발 수주 또한 전년 동월 대비 73.0% 감소한 2,769억원을 기록함. 지난 2010년부터 2012년까지 통상 4월에 1조원에 근접한 수주를 기록했던 것을 감안하면 매우 부진한 것으로 판단됨.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 4월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 14.2% 감소한 975.8만㎡를 기록함으로써 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비

4월 건축 허가,  
전년 동월 대비 14.2% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

25.9% 감소한 352.2만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.

- 수도권 주거용 건축허가면적은 지난 3월 아파트 물량 증가로 전년 동월 대비 37.0% 증가했으나, 4월에 부진한 모습을 보여 21.8% 감소해 한 달 만에 다시 감소함.
- 지방의 주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 28.1% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.

- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.8% 감소한 623.6만㎡를 기록함.
  - 교육·사회용 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.4% 증가해 양호했으나, 상업용과 공업용 건축허가면적이 각각 4.2%, 3.1% 감소함.
  - 또한, 기타 건축허가면적도 17.8% 감소해 부진한 모습을 보임.

## 2. 동행 지표

### ▶▶ 건설 기성

- 2013년 4월 건설 기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 2004년 3월 이후 9년 1개월 만에 가장 높은 증가 폭인 전년 동월 대비 18.4% 증가한 8조 400억원을 기록하여 4개

4월 건설 기성,  
전년 동월비 18.4% 증가

건설경기

2013년 4월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2013년 4월	8,040.0	4,693.3	2,647.6	2,045.7	3,346.7	1,755.4	357.1	1,133.0	2,820.2	4,925.5	282.2	12.1
증감률	18.4	23.7	35.9	10.8	11.7	-5.6	60.5	32.7	7.4	27.1	4.7	-40.8
2013년 1~4월	28,152.7	16,085.5	8,743.4	7,342.1	12,067.2	6,195.8	1,362.1	4,235.3	9,803.9	17,289.7	1,016.8	42.2
증감률	8.7	9.8	20.5	-0.7	7.3	-12.1	63.5	36.4	-2.1	17.9	-9.2	-55.9

자료 : 통계청.

월 연속 증가세를 지속함.

- 공공기관 기성은 전년 동월 대비 7.4% 증가한 2조 8,202억원을 기록, 지난 2012년 10월부터 시작된 감소세를 마감해 7개월 만에 반등함.
- 민간기관 기성 또한 전년 동월 대비 27.1% 증가한 4조 9,255억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 민자 기성 역시 전년 동월 대비 4.7% 늘어난 2,822억원을 기록함.
- 외국기관 기성은 전년 동월 대비 40.8% 감소해 부진함.

- 공종별로 살펴보면 건축 기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 23.7% 증가함으로써 4개월 연속 증가세를 지속함.
  - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 35.9% 증가한 2조 6,476억원을 기록함. 비록 2004~2009년 4월 평균 수준보다는 대략 3,000억~5,000억원 정도 낮은 금액이지만, 지난 2011~2012년 4월보다는 높은 실적임.
  - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 10.8% 증가한 2조 457억원을 기록해 2개월 연속 증가함.
- 토목 기성은 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월 대비 11.7% 증가한 3조 3,467억원을 기록함.
  - 일반토목은 전년 동월 대비 5.6% 감소해 1년 2개월 감소세를 지속함.
  - 반면, 전기기계와 플랜트는 각각 3,571억원, 1조 1,330억원의 기성 실적을 기록함으로써 전년 같은 기간에 비하여 60.5%, 32.7% 증가함.

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
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
2013년	1/4	28.7	10.9	17.9	6.7	11.2	2.4	3.1	1.9	7.5	-1.2

자료 : 한국은행 2013년 1/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

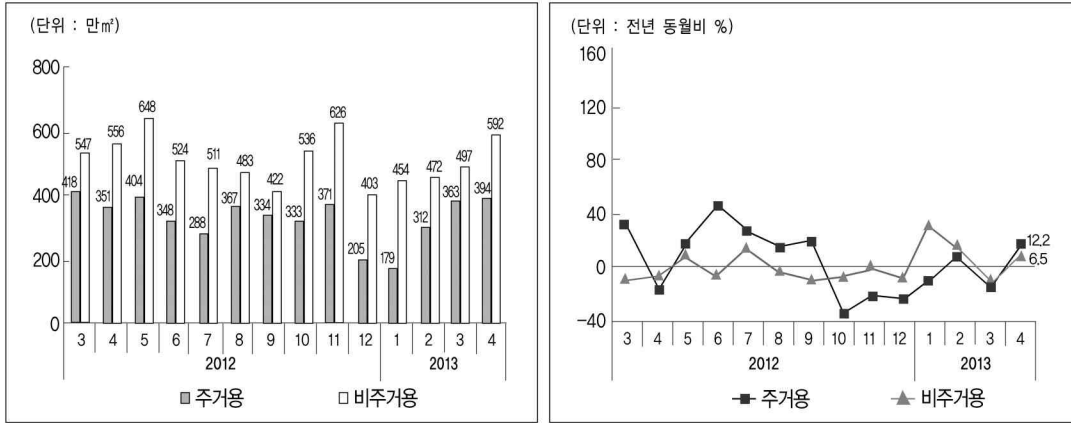
- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 1/4분기 국내 건설 투자는 기저효과와 영향으로 전년 대비 2.4% 증가함으로써 3년 만에 감소세를 마감함.
  - 올 6월 7일 한국은행이 발표한 자료에 의하면 올 1/4분기 건설 투자는 전년 동기 대비 2.4% 증가한 28.7조원을 기록한 것으로 나타남.
  - 이는 종전에 0.7% 증가했다고 발표한 속보치보다 1.7%p 증가한 수치로 당초 예상했던 것보다 건설 투자 증가폭이 큼.
  - 다만, 2010년 이전에 1/4분기 실적이 30조원대였던 것을 감안하면 지난해 투자 금액이 낮은 데 따른 기저효과와 영향도 컸던 것으로 판단됨.
- 공종별로 주거용 토목 투자와 주거용 건축 투자가 증가한 것으로 나타남.
  - 주거용 건축 투자의 경우 동탄 신도시 개발의 영향으로 전년 동기 대비 7.5% 증가해 12분기 만에 증가함.
  - 토목 투자의 경우도 전년 동기 대비 3.1% 증가하였는데, 이는 2011년 하반기부터 증가한 발전설비 건설 물량의 영향 때문인 것으로 판단됨.
  - 한편, 비주거용 건축 투자는 1.2% 감소해 2분기 연속 감소세를 지속함.
  - 올해 발전설비 건설에만 19조원 정도의 투자가 예정돼 있으며, 동탄 신도시뿐만 아니라 2분기에 위례 신도시 아파트 분양도 진행되기 때문에 2/4분기에도 토목과 주거용 건축의 증가세는 지속될 것으로 예상됨.

올 1/4분기 건설 투자,  
전년 동기 대비  
2.4% 증가



건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



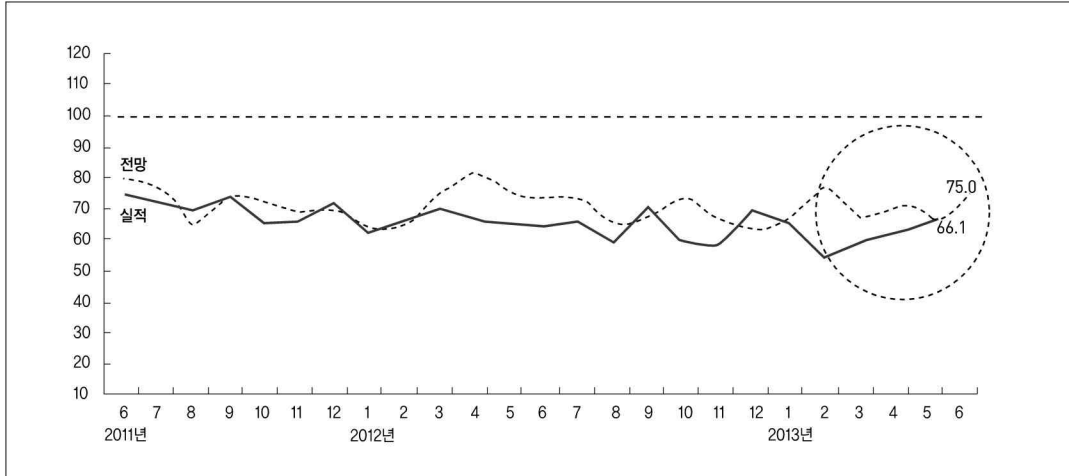
자료: 국토교통부.

▶▶ 건축착공면적

4월 건축 착공,  
전년 동월 대비  
8.7% 증가

- 2013년 4월 건축착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 8.7% 증가한 985.7만㎡를 기록, 지난 3월의 10.9% 감소 후 한 달 만에 다시 증가함.
  - 건축착공면적은 올 1월과 2월 각각 전년 동월 대비 13.2%, 7.7% 증가한 이후 3월에 10.9% 감소해 부진했으나, 4월에 8.7% 재증가함.
- 주거용 착공 면적은 수도권이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 12.2% 증가한 393.5만㎡를 기록함으로써 지난 3월 13.3% 감소 후 한 달 만에 다시 증가함.
  - 수도권은 지난 3월에 전년 동월 대비 45.7% 감소해 부진했으나, 4월에는 48.3% 증가해 양호한 모습을 보임.
  - 지방은 지난 3월에 전년 동월 대비 5.7% 증가해 양호했으나, 4월에는 2.8% 소폭 감소해 부진하였음.
- 비주거용은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 6.5% 증가한 592.2만㎡를 기록함.
  - 교육·사회용이 전년 동월 대비 4.6% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 각각 21.4%, 1.3% 증가하였으며, 기타도 0.5% 증가함.

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원

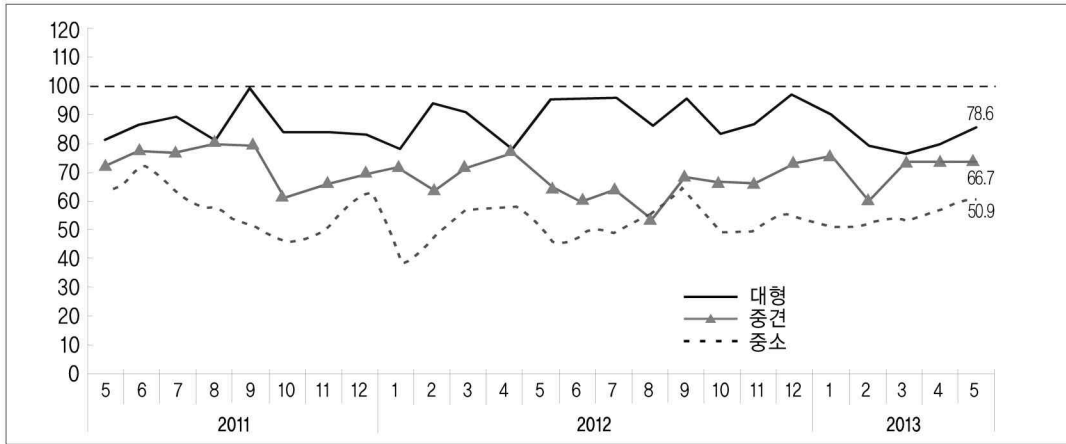
### ▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 3.3p 상승한 66.1을 기록해 건설기업들의 체감 경기가 소폭 나아진 것으로 조사됨.
  - 이로써 CBSI는 올 3월 이후 3개월 연속 상승하였으며, CBSI 수치 자체도 올 들어 최고치를 기록함.
  - CBSI가 3개월 연속 상승한 것은 2010년 9~11월 동안의 3개월 연속 상승에 이어 2년 4개월 만임.
  - CBSI가 3월 이후 상승세를 보인 것은 지난 2월 CBSI가 30개월 만에 최저치(54.3)를 기록한 데 따른 기저효과, 3월 이후 건설업 비수기인 흑한기가 끝난 계절적 요인, 그리고 4·1대책과 추경 예산 발표 등이 복합적 영향을 미친 결과로 판단됨.
  - 그러나, 3개월 동안 CBSI 상승 폭이 11.8p에 그쳐 건설업 체감 경기 침체 수준의 회복 속도는 완만한 편이었으며, 5월 CBSI 수치도 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 66.1에 불과한 것으로 나타나 건설업 체감 경기는 여전히 침체 상태가 이어지고 있음.

**5월 CBSI,  
전월에 비하여  
3.3p 상승한  
66.1 기록**

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체 규모별로  
대형 및 중견 업체  
지수 상승

- 업체 규모별로 건설기업 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소 업체 지수가 전월에 비하여 상승한 반면, 중견 업체 지수는 전월과 동일함.
  - 지난 3월에 31개월 만에 최저치인 69.2을 기록했던 대형 업체 지수는 4월에 지수가 소폭(2.2p) 상승한 데 이어 5월 들어서도 지수가 전월 대비 7.2p 상승하여 78.6을 기록함.
  - 중소 업체 지수 역시 4월 이후 지수가 2개월 연속 상승했는데, 4월에 전월 대비 5.5p 상승한 데 이어 5월에도 전월에 비하여 2.8p 상승해 50.9를 기록함. 이는 작년 9월의 56.4 이후 8개월 만에 최고치임. 다만, 지수 자체는 여전히 대형 및 중견 업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.
  - 한편, 중견 업체 지수는 전월과 동일한 66.7을 기록했는데, 3월 이후 3개월 연속 지수가 66.7에 머물며 체감 경기 침체 수준에 변동이 없었음. 즉, 대형 및 중소 업체 지수가 4월 이후 2개월 연속 상승한 것과는 대조를 보임.

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

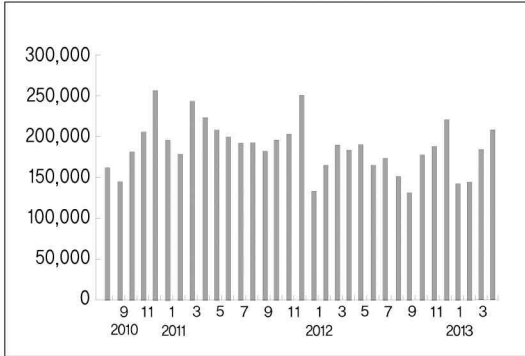
- 22013년 4월 전국 토지 거래량은 20만 5,942필지로 전월 대비 13.9%, 전년 동월 대비 12.9% 증가함.
  - 면적 기준으로는 177.6km<sup>2</sup>가 거래되어 전월 대비 1.5% 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 3.6% 감소함. 4월 토지 거래량은 최근 3년(2010~12) 평균 거래량 19만 4,961필지의 105.6% 수준임.
  
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 20.1%, 전년 동월 대비 17.2% 증가함.
  - 면적 기준으로는 전월 대비 4.9%, 전년 동월 대비 9.1% 증가함.
  
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 농림지역(-8.9%), 자연환경보전지역(-5.15%)을 제외한 모든 용도의 토지에서 거래량이 증가함.
  - 전월 대비 주거지역 20.9%, 상업지역 15.9%, 공업지역 23.7%, 녹지지역 12.7% 증가함.
  
- 거래 원인별(필지 기준)로는 모든 거래 원인에서 2개월 연속 전월 대비 증가함.
  - 전월 대비 매매 12.8%, 판결 7.1%, 교환 15.7%, 증여 1.7%, 분양권 32.5%, 기타 17.2% 증가함.
  
- 거래 주체별(필지 기준)로 보면 전월에 이어 주체간 거래가 활발하면서 2개월 연속

토지 거래,  
전월 대비 13.9%  
전년 동월 대비  
12.9% 증가

부동산 경기

전국 토지 거래량 추이

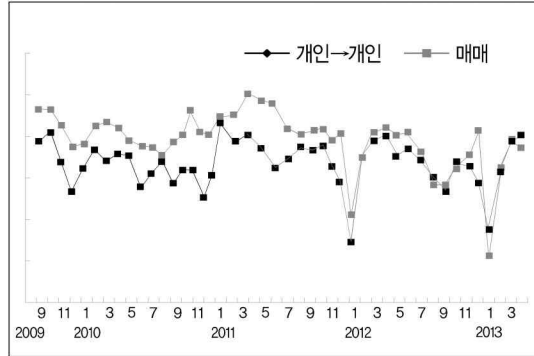
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2012년								2013년				
	1분기	2분기	3분기	4분기				1분기				2분기	
					10월	11월	12월		1월	2월	3월		4월
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	172,385	185,469	223,804	463,304	140,857	141,684	180,763	205,942	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	124,640	132,495	153,683	325,113	89,270	101,313	134,530	154,927
	비 중	70.4	73.6	70.0	70.6	72.3	71.4	68.7	70.2	63.4	71.5	74.4	75.2
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	122,941	134,865	169,971	320,720	85,278	100,641	134,801	152,109
	비 중	71.6	75.4	70.2	73.5	71.3	72.7	75.9	69.2	60.5	71.0	74.6	73.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

증가함. 개인 14.6%, 법인 6.7%, 기타 13.2% 증가함.

▶ 토지 가격

- 4월 전국 토지가격은 전월 대비 0.13% 올라 30개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.16%), 인천(0.14%), 경기(0.11%) 모두 상승함.
  - 서울은 제2롯데월드 건축, 동남권유통단지 및 문정 도시개발사업 영향 등의 송과

4월 토지 가격,  
30개월 연속 상승

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년												2013년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
월별	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	0.11	0.13
누계 (전년 말 대비)	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	0.21	0.34

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

구(0.37%), KTX 수서역 개발 및 보급자리지구 개발 등의 강남구(0.33%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.

- 경기는 보급자리지구 효과의 하남시(0.44%), 지하철 7호선 개통에 따른 부천 원미구(0.26%) 등을 중심으로 상승함.

- 비수도권 지역은 세종시(0.62%)에서 9개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.06~0.16%의 상승률을 보임.

- 세종시는 중앙 행정기관 이전, 영호남 교통 물류 분기점으로서 접근성 개선 등으로 상승세 지속. 울산은 전월에 이어 테크노산업단지 조성, 신항만 배후 도로 및 울산대교 공사 등으로 남구(0.17%), 울주군(0.17%) 등에서 높은 상승률을 보임.

- 용도 지역별로는 모든 지역이 상승률을 보인 가운데 주거지역(0.16%)이 가장 높은 상승률을 기록함.

- 이용 상황별로는 주거용 대지(0.15%)에서 가장 높은 상승률을 보임.

## 2. 주택시장 : 가격 및 거래

### ▶▶ 서울/수도권 시장

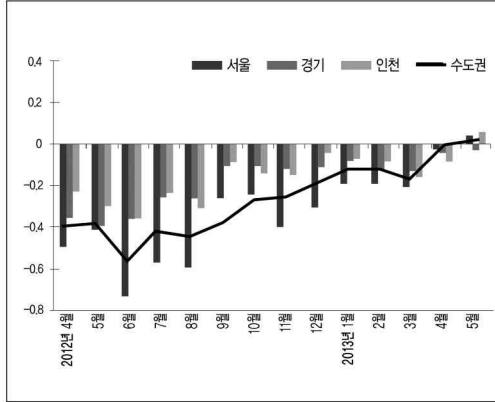
- 5월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 상승하며, 26개월 연속 하락세가 상승 전환됨. 서울(0.03%), 인천(0.04%)은 상승, 경기(-0.02%)는 여전히 하락함.

수도권 아파트 매매가, 상승세로 전환

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

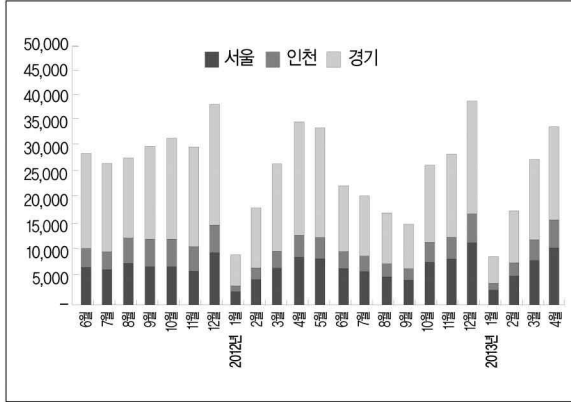
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

- 시군구별로는 경기 동두천시(-0.32%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락 지역은 -0.29~-0.01% 수준을 보임.
- 반면, 서울 강남구(0.28%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 상승 지역은 0.01~0.18% 수준을 보임.
- 규모별로는 일반 아파트의 경우 소형 0.07% 상승, 중형 보합, 대형이 0.07% 하락 하였으며, 재건축 아파트는 소형 0.15%, 중형 1.06% 상승한 반면, 대형은 0.06% 하락함.

재건축 아파트,  
4개월 연속 상승

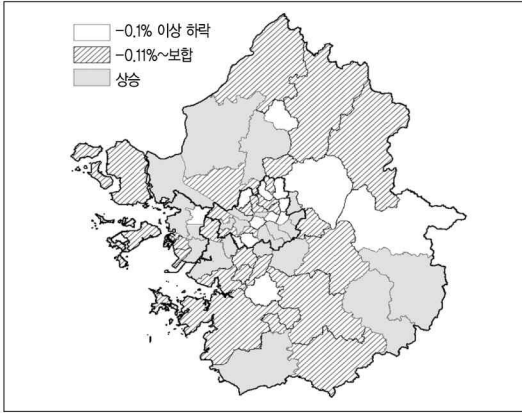
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.31% 올라 4개월 연속 상승함. 상승폭은 둔화됨.
  - 서울 강남구(0.56%) · 강동구(0.32%) · 송파구(0.76%) · 서초구(0.01%), 경기 안양시(0.20%) · 과천시(0.07%) 등이 상승함.

아파트 전세가격,  
12개월 연속 상승

- 올 4월 거래량은 최근 7년(2006~12) 간 4월 평균 대비 4.3% 감소함.
  - 4월 주택 매매 거래량은 3만 3,283호로 전월 대비 24.3%, 전년 동월 대비 28.6% 증가함. 전월 대비 서울 20.3%, 인천 24.2%, 경기 26.8% 증가함.
- 올 5월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.27% 올랐고 상승폭도 소폭 확대됨. 12개월 연속 상승하고 있음.
  - 경기 평택시(-0.18%), 서울 용산구(-0.02%)를 제외한 지역이 상승 또는 보합세를 보임.

2013년 5월 수도권 매매가격 변동률

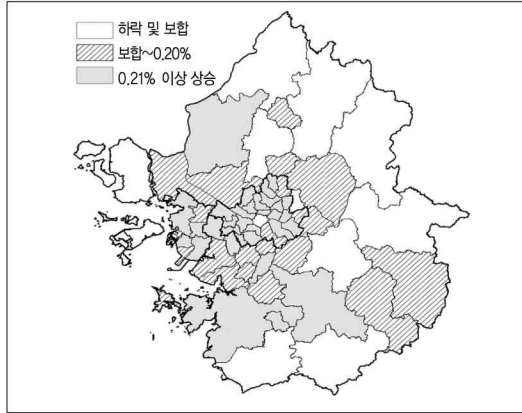
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 5월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 상승 지역은 0.01~1.09%의 변동률을 보임(서울 0.34%, 인천 0.35%, 경기 0.18%). 서울 성북구(1.09%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.29%, 중형 0.32%, 대형 0.18% 상승함.

### ▶▶ 광역시/지방 시장

- 5월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.20% 상승함. 대구(0.71%)와 광주(0.10%)의 상승세가 지속되었고, 대전(0.06%)은 상승세로 전환됨. 반면, 울산(-0.01%)은 하락세로 전환되었고, 부산(0.00%)은 5월 들어 하락세가 멈춤.
  - 지방 광역시의 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 북구(1.22%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 해운대구(-0.12%) · 사상구(-0.07%) · 기장군(-0.05%) · 남구(-0.01%), 대전 서구(-0.07%) · 유성구(-0.01%), 울산 북구(-0.05%) · 남구(-0.02%)는 하락률을 기록함.
  - 규모별로는 소형 0.32%, 중형 0.24%, 대형 0.06% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.21% 상승하며, 12개월 연속 상승함. 울산(-0.03%)을 제외한 지방 광역시가 상승함(부산 0.12%, 대구 0.45%, 광주 0.07%, 대전 0.27%).
  - 지방 광역시 시군구 대부분의 지역이 상승한 가운데 부산 중구(0.90%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.20%) · 남구(-0.11%) · 사하구(-0.03%), 울산 남구(-0.08%)는 하락함.

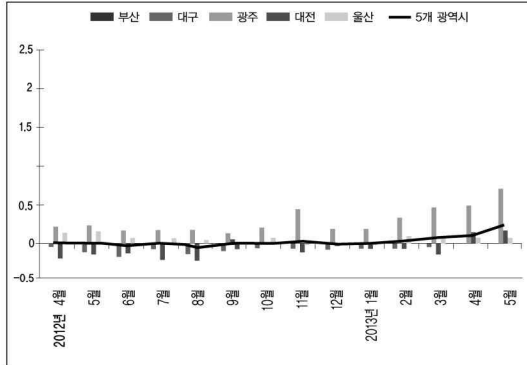
지방 광역시 매매가격,  
울산 및 부산  
제외한 지역 상승세



부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

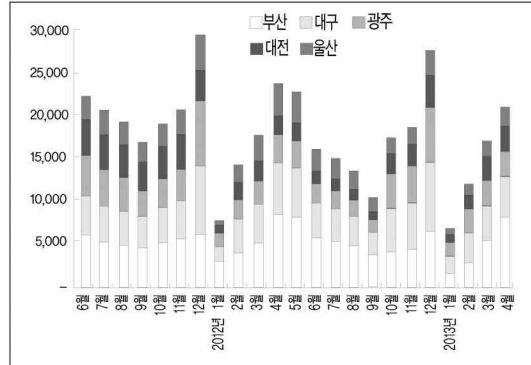
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 규모별로는 소형 0.19%, 중형 0.25%, 대형 0.16% 상승함.

● 4월 거래량은 2만 400호로 전월 대비 21.1%, 전년 동월 대비 13.6% 증가함. 지역별로는 전월 대비 부산 36.4%, 대구 23.0%, 광주 11.0%, 대전 3.8%, 울산 10.4% 증가함.

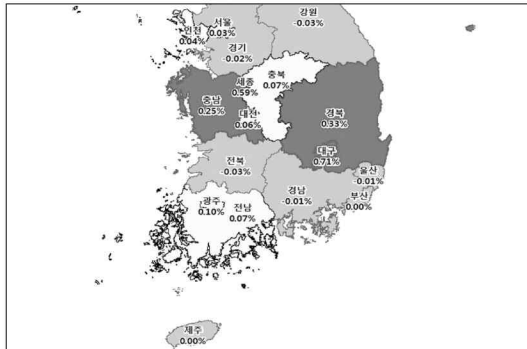
● 5월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09% 상승함. 세종(0.59%), 경북(0.33%), 충남(0.25%), 충북(0.07%), 제주(0.00%), 경남(-0.01%), 강원(-0.03%), 전북(-0.03%), 전남(-0.07%) 순임.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 전남 나주시(3.12%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 양산시(-0.15%)는 가장 큰 하락률을 보임.

기타 지방의  
매매 및 전세 가격  
상승세 지속,  
거래량도 증가

2013년 5월 매매가격 변동률

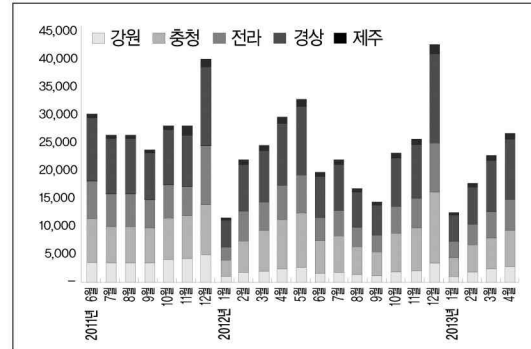
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 규모별로는 소형 0.10%, 중형 0.11%, 대형 0.01% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.12% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 둔화됨. 경북(0.32%), 강원(0.30%), 세종(0.23%), 충남(0.23%), 충북(0.06%), 제주(0.05%), 전남(0.03%), 경남(0.01%), 전북(-0.03%) 순임.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 매매시장과 마찬가지로 전남 나주시(1.86%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.77%), 경남 양산시(-0.46%), 전북 익산시(-0.17%)·군산시(-0.02%), 강원 강릉시(-0.02%)·속초시(-0.02%)는 하락률을 기록함.
  - 소형 강세가 지속됨(소형 0.05%, 중형 0.14%, 대형 0.16%).
- 4월 거래량은 2만 5,820호로 전월 대비 12.2%, 전년 동월 대비 8.5% 증가함. 제주 권(-2.7%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 증가함.

### 3. 주택시장 : 공급

#### ▶▶ 주택 인·허가 실적

- 올 1~4월 주택 건설 인·허가 실적은 10만 6,509호로 전년 동기 대비 24.9% 감소함.
  - 1~4월 공공부문 인·허가 실적은 3,955호로 전년 동기 대비 17.1% 늘어난 반면, 민간부문은 10만 2,554호로 25.2% 감소함.
  - 4월 한 달 동안의 실적은 3만 915호로 전년 동월 대비 26.7% 감소, 전월 대비 2.9% 증가함.
  - 경기(6,239호), 충남(2,913호), 경북(2,599호), 경남(2,249호)에서 2,000호 이상의 인허가 실적을 보임.
  - 유형별로 보면 민간 분양이 10만 284호(94.2%)로 가장 많고, 공공 임대 3,479호(3.3%), 민간 임대 2,270호(2.1%), 공공 분양 350호(0.3%), 국민 임대 126호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인·허가는 전년 동기 대비 30.8% 감소하여 두 달 연속 감소폭이 축소됨.
  - 공공부문 실적은 27.4% 증가하였으나 절대적 물량이 적음. 민간부문은 31.2%

1~4월 인허가,  
전년 동기 대비  
24.9% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~4월 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 1~4월	106,509	40,764	11,554	54,191	3,955	502	610	2,843	102,554	40,262	10,944	51,348
2012년 1~4월	141,845	58,928	26,052	56,865	4,772	394	335	4,043	137,073	58,534	25,717	52,822
전년 대비 증감률	-24.9	-30.8	-55.7	-4.7	-17.1	27.4	82.1	-29.7	-25.2	-31.2	-57.4	-2.8

주 : 세종특별자치시는 기타 지방으로 분류함. ; 자료 : 국토교통부.

2013년 1~4월 주택 유형별 주택 건설 실적

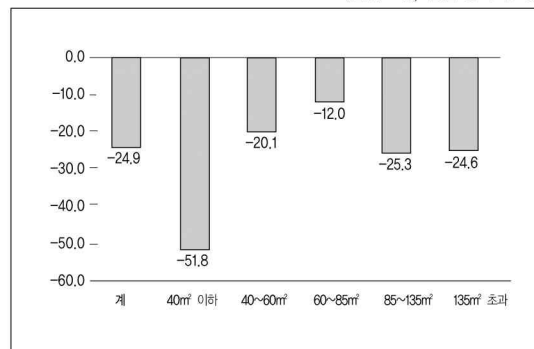
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~4월	전년비 증감률	2012년 1~4월	전년비 증감률
총계	60,238	-20.3	46,271	-30.2
수도권	19,966	-24.1	20,798	-36.2
서울	7,871	-17.4	8,449	-39.3
인천	986	-81.7	1,192	-40.7
경기	11,109	-2.5	11,157	-33.1
지방	40,272	-18.2	25,473	-24.3

자료 : 국토교통부.

2013년 1~4월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

감소함. 서울 30.4%, 인천 70.6%, 경기 20.7% 감소함.

전년 동기 대비  
기타 광역시 55.7%,  
기타 지방 4.7% 감소

- 전년 동기 대비 기타 광역시는 55.7%, 기타 지방은 4.7% 감소함.
  - 기타 광역시 공공부문 실적은 증가세를 유지하였으나, 두 달째 실적이 없는 상황임. 민간은 57.4% 줄어 감소폭이 두 달 연속 확대됨. 대전(-74.5%), 광주(-59.3%), 부산(-58.3%), 대구(-18.7%)는 전월 수준의 감소세가 유지된 데 비해 울산(-47.6%)은 감소폭이 축소됨.
  - 기타 지방은 공공 29.7%, 민간 2.8% 감소함. 강원(9.3%), 경남(15.7%)에서만 증가세를 보였고, 나머지 지역들은 20% 이상의 감소세를 보임.

전년 동기 대비  
아파트 20.3%,  
아파트 외 30.2% 감소

- 모든 지역에서 아파트, 아파트 외 주택 감소세를 이어감.
  - 아파트 인·허가 실적은 6만 238호로 전년 동기 대비 20.3% 감소하며 감소폭이 확대됨.
  - 아파트 외 실적은 4만 6,271호로 전년 동기 대비 30.2% 감소함.

- 4월 들어 강원, 충북, 경남을 제외한 전 지역에서 아파트 실적 감소세가 이어짐.
- 아파트 외는 전국적 감소세이며 수도권은 서울, 인천의 감소세가 두드러짐.

- 모든 규모에서 감소세가 지속되고 있음. 중형(60~85㎡ 이하) 감소폭이 12.0%로 확대됨. 나머지 규모는 소폭의 변동성이 목격되고 있으나 초소형(40㎡ 이하)의 극심한 감소세는 이어짐.

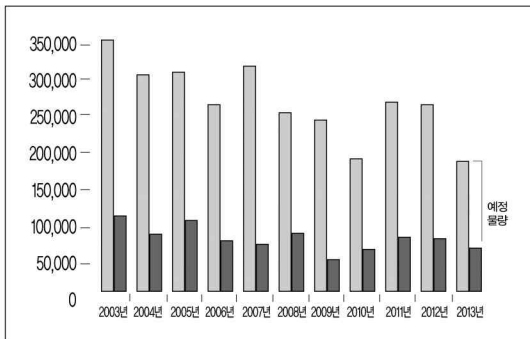
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 5월 아파트 분양 물량은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 32.2% 감소, 전월 대비 52.4% 증가함.
  - 예년(2003~12년 평균) 5월 대비 19.8% 감소함. 4·1대책에도 불구하고 전년 동월 대비, 예년 동월 대비 모두 감소세를 보임.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 31.7%, 중형(60~85㎡) 57.7%, 대형(85㎡ 초과) 10.6% 수준으로 대형 물량이 전월에 비해 증가함.
- 5월 수도권 아파트 분양 물량은 7,500여 호로 전년 동월 대비 40.2% 감소, 전월 대비 57.8% 증가함.
  - 수도권은 예년(2003~12년 평균) 5월 대비 52.7% 감소함.

5월 분양 물량,  
전년 동월 대비  
32.2% 감소

2013년 1~5월 분양 물량 추이(전국)

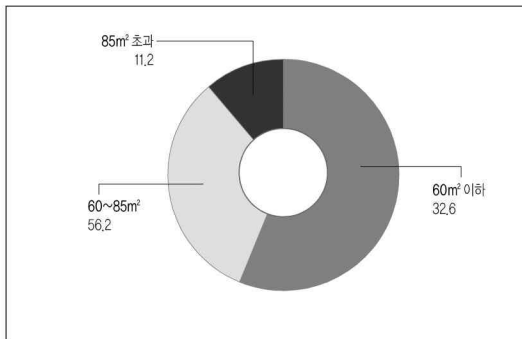
(단위 : 호)



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

2013년 1~5월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

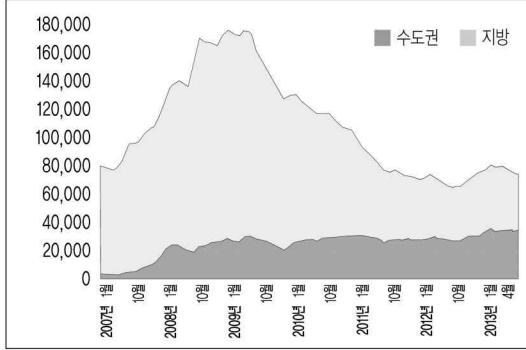


자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

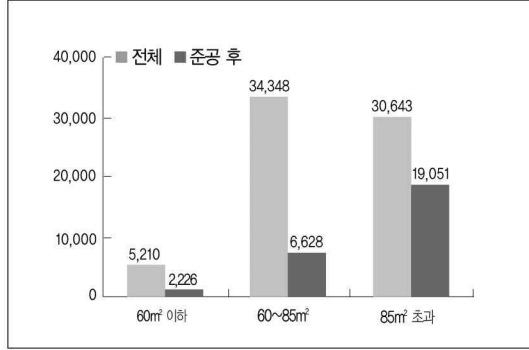
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 4월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



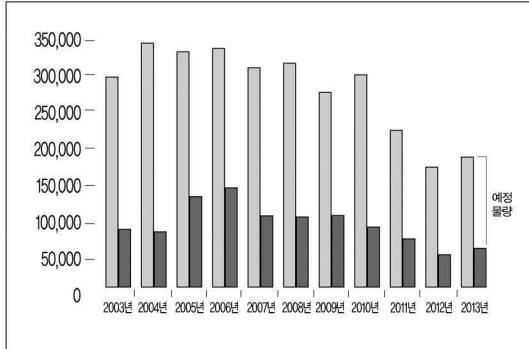
자료 : 국토교통부.

미분양,  
3개월 연속 감소

- 5월 지방 아파트 분양 물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 27.8% 감소하였으나, 전월 대비 50.1% 증가함. 지방은 예년(2003~12년 평균) 5월 대비 16.8% 증가함.
- 6월 아파트 분양 예정 물량은 4만여 호 수준. 수도권 2만 3,000여 호, 지방 1만 7,000여 호가 예정돼 있음.
  - 5월 분양시장도 예상과 달리 물량이 적었고, 4·1대책의 효과가 약화되고 있어 실제 분양 물량은 예정 물량에 크게 미치지 못할 것으로 예상됨.
- 4월 미분양 주택은 3개월 연속 감소세이며, 전월 대비 432호 감소하여 7만 201호를 기록함. 기존 미분양이 지속적으로 감소하면서 전반적으로는 감소세를 이어감.
- 4·1대책에도 수도권에서는 전월 대비 508호(1.5%) 증가하였고, 지방에서는 940호(-2.4%) 감소함.
  - 수도권 미분양 물량은 지난 2개월 연속 줄었으나, 4월 들어 다시 증가해 3만 3,267호를 기록함. 지방의 미분양 물량은 3만 6,934호로 4개월 연속 감소함.
- 준공 후 미분양은 수도권·지방 모두 증가함. 전월 대비 717호(2.6%) 증가하여 2만 7,905호를 기록함.

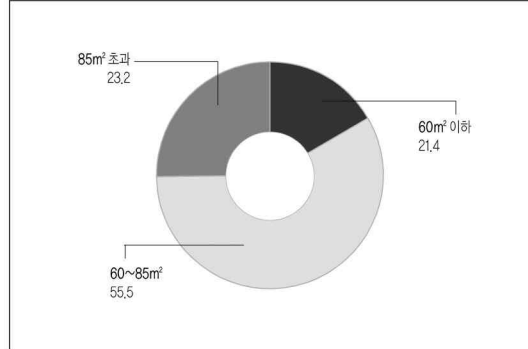
2013년 1~5월 연도별 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~5월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 전국적으로 소형 미분양은 지방의 감소폭에 비해 수도권 증가가 많아 101호 증가함.
  - 수도권은 중형만 758호 감소하였고 대형 796호, 소형 470호 증가함. 지방은 중형만 311호 증가함.

▶▶ 입주 물량

- 올 1~5월 아파트 입주 물량은 5만 9,000여 호로 전년 동기 대비 20.3% 증가함. 예년(2003~12년 평균) 1~5월 대비로는 37.6% 감소함.
- 1~5월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권이 7.9% 늘어 증가세를 돌아섰고, 지방도 20.3% 늘어나 증가세를 이어감. 예년(2003~12년 평균) 1~5월 대비 수도권 32.9%, 지방 42.5% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기가 17.3% 늘어 증가세를 견인했고 서울 3.5% 증가, 인천 16.1% 감소함.
- 수도권에서는 소형, 지방에서는 중형 증가세가 두드러짐.
  - 수도권은 소형 123.9%, 중형 32.2% 증가하였으나 대형은 35.1% 감소함. 지방은 소형 1.2%, 대형 25.0% 감소하였으나, 중형은 93.5% 증가함.

- 6월 아파트 입주 예정 물량은 2만 4,000여 호로 예상됨. CERIK

1~5월 아파트  
입주 물량,  
전년 동기 대비  
20.3% 증가

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2013. 1월	2월	3월	4월	5월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-44.7	-39.0	-21.8	-17.1	-	
		토 목	-15.8	-66.4	-26.7	1.2		
		건 축	-56.9	-1.8	-19.0	-25.4		
		공 공	-176	-22.1	14.3	14.4		
		토 목	1.9	-35.5	0.2	31.2		
		건 축	-38.1	40.2	49.2	-20.4		
		민 간	-55.9	-45.6	-35.6	-30.1		
		토 목	-33.7	-87.3	-58.1	-49.3		
		건 축	-61.8	-7.4	-28.8	-26.2		
		건축허가	합 계	-4.8	17.6	-14.2		-14.2
동행 지표	기성	합 계	9.0	4.0	3.4	18.4	-	
		공 공	-2.0	-0.7	-11.7	7.4		
		민 간	18.3	8.3	16.6	27.1		
	건축착공	합 계	13.2	7.7	-10.9	8.7		
		주 거	-11.4	4.0	-13.3	12.2		
		비주거	27.0	10.3	-9.1	6.5		
	CBSI	총 합	65.4	54.3	60.3	62.8		66.1
		대 형	85.7	72.7	69.2	71.4		78.6
		중 견	66.7	48.0	66.7	66.7		66.7
		중 소	40.0	40.0	42.6	48.1		50.9
서 울		76.2	63.6	64.8	66.9	68.6		
지 방		49.0	41.8	53.6	58.7	62.2		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.305	100.414	100.547	-	0.1%	0.9%
	토지 거래량(필지)	141,684	180,763	205,942	-	13.9%	12.9%
주택 시장	아파트 매매가격지수	229.65	229.3	229.35	229.48	0.1%	-3.1%
	아파트 전세가격지수	251.68	253.21	254.21	254.97	0.3%	4.9%
	중위 주택가격(만원)	23,439	23,417	23,647	23,658	0.0%	-1.9%
	주택매매 거래량(호)	47,288	66,618	79,503	-	19.3%	17.5%
	분양 물량(호)	15,556	21,497	16,182	-	-24.7%	-38.4%
	미분양 물량(호)	73,386	70,633	70,201	-	-0.6%	14.4%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2012. 12월	2013. 1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.16	4.19	4.06	3.97	3.86	-0.11%p	-1.08%p
주택담보대출 규모(십억원)	316,909	314,690	313,920	314,769	314,656	0.3%	2.2%
주택담보대출 연체율(%)	0.74	0.94	0.96	0.91	0.91	0.00%p	0.12%p

주 : 1) 토지 거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트 거래량은 국토교통부의 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.