

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2013년 5월 국내 건설 수주, 전년 동월 대비 13.0% 감소해 5월 실적으로는 9년래 최저치인 7조 4,128억원 기록
- 5월 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 12.9% 감소한 1,083.8만㎡ 기록
- 5월 건설 기성, 민간부문 호조로 전년 동월 대비 11.8% 증가한 8조 796억원 기록해 5개월 연속 증가세
- 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월 대비 3.7p 하락한 62.4 기록

부동산경기

- 5월 전국 토지가격 전월 대비 0.13% 올라 31개월 연속 상승, 거래량은 전월 대비 5.1% 증가
- 6월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.15% 떨어져 다시 하락세로, 재건축 아파트도 0.96% 하락
- 1~5월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 24.4% 감소
- 6월 전국 분양 물량 전년 동월 대비 11.6% 감소, 5월 미분양은 전월 대비 3,305호 감소
- 1~6월 입주 물량, 전년 동기 대비 10.2% 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 5월 국내 건설 수주는 민간부분의 부진으로 전년 동월 대비 13.0% 감소하여 5월 실적으로는 9년래 최저치인 7조 4,128억원을 기록함.
 - 건설 수주는 공공부분이 39.0% 늘어나 3개월 연속 증가하였으나, 민간부분에서 26.8% 감소해 전체 건설 수주는 13.0% 감소함.
 - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 5월까지 10개월 연속 10% 이상의 높은 감소세를 지속함.
 - 이는 외환위기 기간인 지난 1997년 11월부터 1999년 3월까지 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 침체한 것으로, 수주액 또한 5월 실적으로 9년래 최저치를 기록해 매우 부진한 것으로 나타남.
- 5월 공공 수주는 연초에 지연되었던 건설 공사의 발주가 이루어져 전 공종에서 호조를 보임. 결국, 전년 동월 대비 39.0% 증가한 2조 4,932억원을 기록함으로써 3개월 연속 증가세를 지속함.

5월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
13.0% 감소

2013년 5월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013년 5월	7,412.8	2,493.2	1,401.0	1,092.2	4,919.5	1,977.3	2,942.2	3,378.3	4,034.4	1,439.7	2,594.6
증감률	-13.0	39.0	13.2	96.3	-26.8	156.2	-50.6	68.1	-38.0	-48.5	-30.1
2013년 1~5월	30,323.0	11,644.5	7,629.9	4,014.6	18,678.4	4,205.2	14,473.2	11,835.2	18,487.8	7,317.8	11,169.9
증감률	-27.3	3.3	-1.2	13.2	-38.6	-43.3	-37.1	-21.8	-30.4	-46.2	-13.7

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 토목 수주는 하천 공사와 용수로 사업이 증가한 데 따른 영향으로 전년 동월 대비 13.2% 증가한 1조 4,010억원을 기록함.
- 공공 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 올해 들어 가장 양호한 1조 922억원을 기록해 전년 동월 대비 96.3% 급등함.
- 주거용 건축 수주의 경우 지난 4월 84.3% 감소해 부진하였지만, 5월에는 기저효과 및 보금자리주택을 비롯한 신규 공공 주택 발주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 865.2% 급등한 2,384억원을 기록함.
- 한편, 비주거용 건축 수주는 군 시설 공사 물량 증가로 전년 동월 대비 60.5% 증가한 8,537억원을 기록하여 지난 2012년 7월부터 11개월 연속 증가세를 지속함.

- 5월 민간 수주는 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 26.8% 감소하여 지난 2012년 8월부터 10개월 연속 감소세를 지속함.

- 민간 토목 수주는 택지 조성 및 기계 설치 물량이 호조를 보여 5월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이래 최대치인 1조 9,773억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 156.2% 급등함.
- 민간 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 50.6% 감소해 11개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축 수주는 재개발·재건축 수주뿐만 아니라 신규 수주도 부진해 전년 동월 대비 56.6% 감소함. 5월 실적으로는 지난 1998년 5월 1,902억원 이후 15년래 가장 낮은 1조 2,013억원을 기록함.
- 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 45.3% 감소한 1조 7,408억원으로 5개월 연속 감소세를 지속함.

- 5월 수주 실적을 공종별로 살펴보면 토목부문이 전년 동월 대비 68.1% 늘어난 3조 3,783억원을 기록한 데 비해 건축부문은 38.0% 줄어든 4조 344억원에 그쳐 전체 감소세를 주도함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 5월 건설 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 민간부문의 극심한 침체로 모든 공종에서 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.

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 5월	1,285.4	689.8	290.3	633.5	125.0	158.2	28.3	64.2	250.4	694.5	1,331.6
증감률	-50.7	-44.7	-56.5	-35.8	-11.0	-33.9	-33.2	37.3	66.8	182.3	153.0
2013년 1~5월	6,759.9	3,311.2	1,525.0	2,183.5	557.2	1,301.5	1,259.2	305.9	736.5	1,358.9	3,090.3
증감률	-44.5	-15.7	-39.9	-29.9	16.6	-33.3	589.2	8.1	-46.7	-67.1	-17.0

자료 : 통계청.

- 주택 수주는 공공이 양호했으나 민간부문이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 50.7% 감소함으로써 10개월 연속 감소세를 지속함.
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 44.7% 감소해 지난 4월 3.5% 소폭 증가한 이후 다시 감소함.
- 공장 및 창고 수주는 지난 4월 전년 동월 대비 57.2% 감소한 이후 5월에도 56.5% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 35.8% 감소해 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 기타 수주 역시 전년 동월 대비 11.0% 감소한 1,250억원에 그침.

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량과 철도 및 궤도 수주를 제외하고 대부분 양호한 모습을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 33.9% 감소한 1,582억원에 불과해 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 철도 및 궤도 수주는 지난 4월 1년 4개월 만에 가장 높은 실적인 9,435억원을 기록해 전년 동월 대비 5,000.5% 급등하였으나, 5월에는 33.2% 감소해 다시 부진한 모습을 보임.
 - 상하수도 수주는 하천 공사와 수해 상습지 공사 등 치산·치수 관련 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 37.3% 증가함(치산·치수 수주 또한 69.0% 증가한 483억원을 기록해 양호한 모습을 보임).
 - 토지조성 수주는 산업지구 및 향만부지 조성 등 민간부문의 택지조성 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 66.8% 증가한 2,504억원을 기록함.
 - 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 182.3% 증가한 6,945억원을 기록함.
 - 기계설치 수주는 민간 업체들의 설비 투자 증설 및 에너지 관련 플랜트 공사 증가

토목 공종 :

도로와 철도 제외하고
대부분 양호

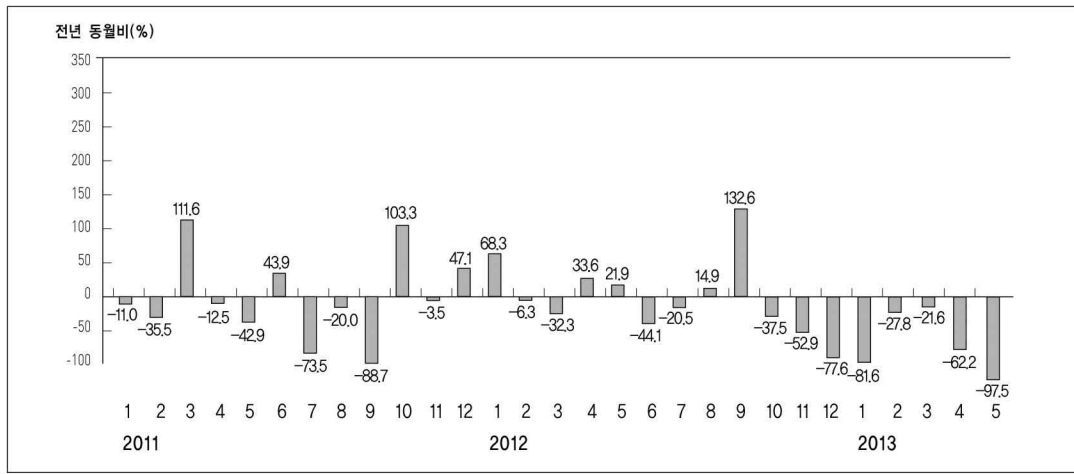
건설경기

2013년 5월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 5월 증감률	-94.8	-	-97.5
1~5월 누적 증감률	-45.5	-79.9	-67.5

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

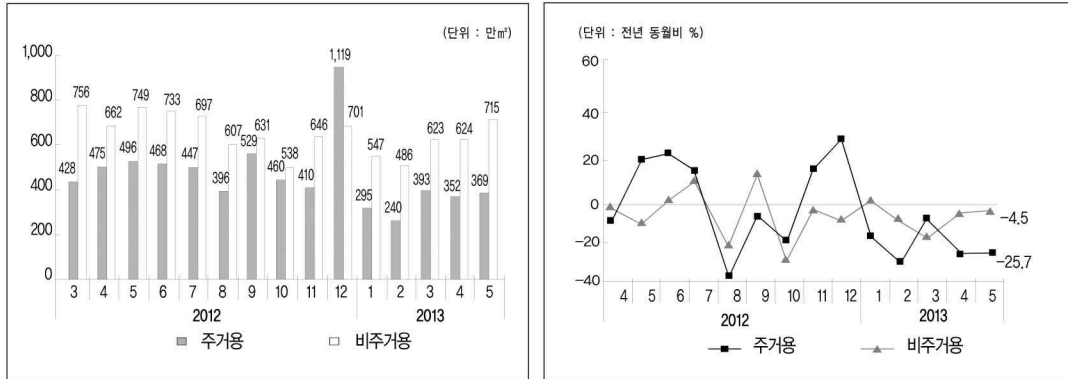
의 영향으로 전년 동월 대비 153.0% 증가한 1조 3,316억원을 기록하여 3개월 만에 반등함.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

재건축·재개발,
97.5% 감소

- 2013년 5월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 부진한 가운데 재개발 수주가 전혀 발생하지 않아 전년 동월 대비 97.5% 감소한 345억원을 기록함으로써 8개월 연속 감소세를 지속함.
 - 재건축·재개발 수주 실적 345억원은 자료가 확보된 지난 2002년 이후 가장 규모가 작은 실적임. 또한, 재건축·재개발 수주가 1,000억원 이하를 기록한 것은 지난 2009년 4월 이후 대략 4년 만으로 최근의 침체된 시장 상황을 대변함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 94.8% 감소한 345억원을 기록하였음.
 - 재개발 수주는 업체들이 수익성 제고를 위해 입지와 사업성이 양호한 사업지 위

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

주로만 보수적으로 사업을 진행한 데 따른 결과로 5월에는 수주가 전혀 발생하지
않음. 재개발 수주가 발생하지 않은 것은 지난 2005년 2월 이후 8년 3개월 만임.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 5월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 12.9% 감소한 1,083.8만㎡를 기록함으로써 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권은 양호했으나 지방이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 25.7% 감소한 368.6만㎡를 기록해 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 지난 4월에 전년 동월 대비 21.8% 감소해 부진했으나, 5월에는 10.3% 증가한 159.5만㎡를 기록해 양호한 모습을 보임.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 40.5% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 공업용을 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 4.5% 감소한 715.2만㎡를 기록함.
 - 공업용 건축허가면적이 전년 동월 대비 13.4% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 1.7%, 10.2% 감소함.
 - 또한, 기타 건축허가면적도 19.2% 감소해 부진한 모습을 보임.

**5월 건축 허가,
전년 동월 대비
12.9% 감소**

건설경기

2013년 5월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 5월	8,079.6	4,628.3	2,445.6	2,182.7	3,451.3	1,879.5	384.3	1,096.1	2,765.9	5,051.8	246.0	15.8
증감률	11.8	16.2	21.0	11.3	6.4	-5.6	32.5	22.1	-2.6	24.3	-16.7	-36.6
2013년 1~5월	36,253.9	20,744.6	11,230.1	9,514.5	15,509.3	8,071.6	1,746.0	5,325.2	12,569.3	22,363.8	1,263.4	57.4
증감률	9.5	11.4	21.1	1.7	7.0	-10.7	55.5	33.1	-2.2	19.4	-10.7	-52.4

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

5월 건설 기성,
전년 동월 대비
11.8% 증가

- 2013년 5월 건설 기성을 발주기관별로 보면 공공이 부진했지만 민간의 호조로 전년 동월 대비 11.8% 증가한 8조 796억원을 기록함으로써 5개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 2.6% 감소한 2조 7,659억원을 기록, 지난 4월 7.4% 증가한 이후 한 달 만에 다시 소폭 감소함.
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 24.3% 증가한 5조 518억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.
 - 민자와 외국 기관의 기성은 각각 16.7%, 36.6% 줄어든 2,460억원, 158억원을 기록함.
- 공종별로 건축 기성은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 16.2% 증가함으로써 5개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 21.0% 증가한 2조 4,456억원을 기록함. 비록 2004~2009년 5월 평균 수준보다는 대략 3,000억~5,000억원 정도 낮은 금액이지만, 지난 2011~2012년 5월보다는 양호한 실적임.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 11.3% 증가한 2조 1,827억원을 기록, 3개월 연속 증가함.

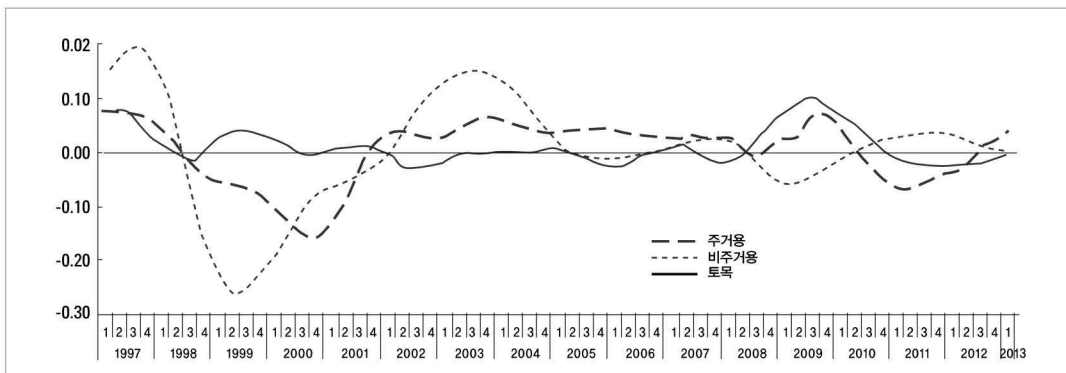
- 토목 기성은 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월 대비 6.4% 증가한 3조 4,513억원을 기록함.
- 일반 토목은 전년 동월 대비 5.6% 감소해 1년 3개월 감소세를 지속함.
- 반면, 전기기계와 플랜트는 각각 32.5%, 22.1% 증가한 3,843억원, 1조 961억원을 기록함.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 1/4분기 국내 건설투자는 전년 대비 2.4% 증가하여 3년 만에 감소세를 마감함.
- 건설 투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
- 공종별로 순환 변동 추이를 살펴보면 주거용 건축투자가 저점을 지나 반등하는 모습을 보였으며, 토목 투자 또한 완만히 회복하고 있는 모습을 보임.
- 주거용 건축투자의 경우 동탄 신도시 개발의 영향으로 전년 동기 대비 7.5% 증가해 12분기 만에 증가하였는데, 지난해 2012년 1/4분기 저점을 형성한 이후 반등하였으며, 최근 기준선을 넘어 확장기에 들어서 양호한 모습을 보임.
- 한편, 비주거용 건축투자는 2011년 중반 정점을 찍고 최근까지 완만하게 하락하는

건설투자 순환 변동 :
주거용 건축과 토목은 상승,
비주거용 건축은 하락

건설투자의 순환변동 추이(1997 : I ~ 2013 : I)



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

건설경기

모습을 보이고 있는데 최근 실물경기 상황이 둔화된 데 따른 영향으로 향후 기준선 아래의 불황 국면에 진입할 것으로 예상됨.

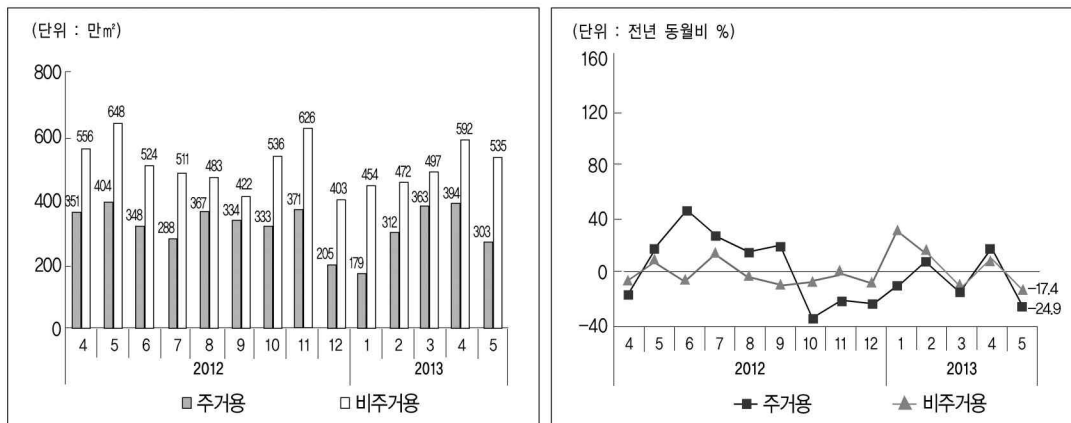
- 토목 투자의 경우, 4대강 살리기 사업 완료 및 재정 정상화의 영향으로 지난 2011년 말까지 급격히 하락한 이후 완만한 속도로 회복하는 모습을 보이고 있는데, 최근 기준선 바로 밑단까지 회복하면서 향후 회복기를 넘어 확장기를 맞이할 것으로 전망됨.

▶▶ 건축착공면적

5월 건축 착공,
전년 동월 대비
20.3% 감소

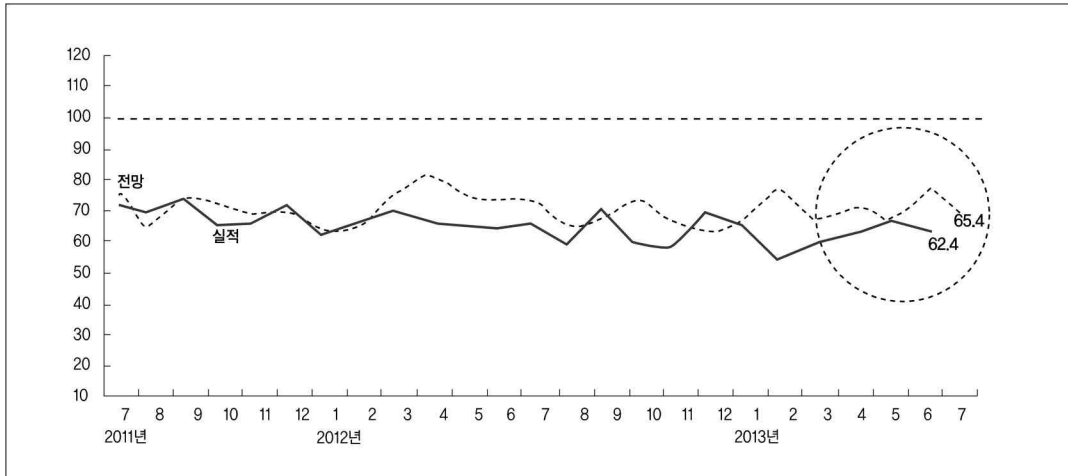
- 2013년 5월 건축착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 20.3% 감소한 838.9만㎡를 기록함으로써 지난 4월 8.7% 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.
- 주거용 착공 면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 24.9% 감소한 303.5만㎡를 기록, 지난 4월 12.2% 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 수도권은 지난 4월에 전년 동월 대비 48.3% 증가해 양호했으나, 5월에는 20.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 지방은 전년 같은 달에 비하여 26.6% 감소한 216.2만㎡를 기록함으로써 2개월

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원

연속 감소세를 지속함.

- 비주거용 착공 면적은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.4% 감소한 535.4만㎡를 기록함으로써 5월 착공 면적으로는 최근 4년 간 가장 부진한 모습을 보임.
 - 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 17.2%, 1.4% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 교육·사회용과 기타도 각각 39.3%, 18.0% 감소해 부진하였음.

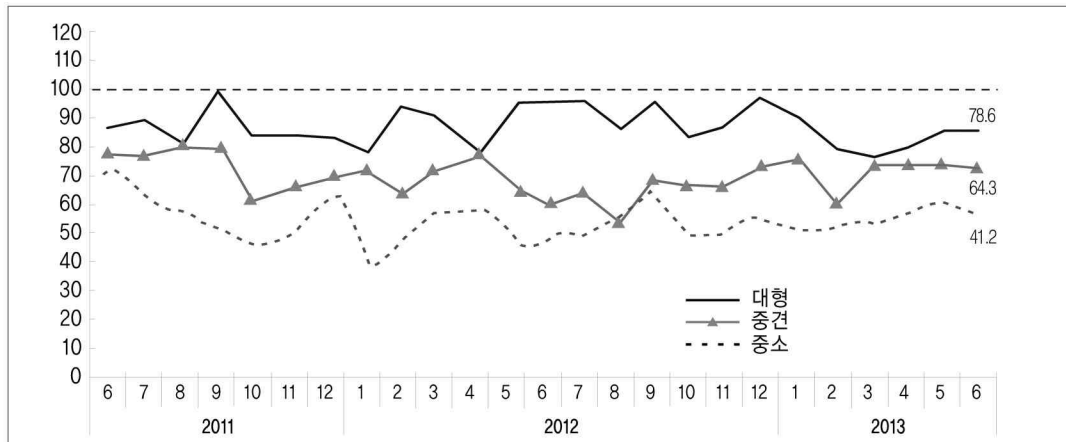
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.7p 하락한 62.4를 기록함.
 - CBSI는 지난 2월에 30개월래 최저치(54.3)를 기록한 이후 기저효과, 계절적 요인, 그리고 4·1대책 및 추경 예산 발표 등에 힘입어 3~5월 동안 3개월 연속 상승했었음(3개월 동안 11.8p 상승).
 - 그러나, 6월 CBSI가 전월에 비하여 3.7p 하락함에 따라 CBSI는 그동안의 상승세를 멈추고 4개월 만에 하락함.
 - CBSI 수치는 2개월 전인 4월의 62.8보다 조금 낮은 수준으로 다시 하락함.

**6월 CBSI,
전월에 비하여
3.7p 하락한
62.4 기록**

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 이는 CBSI가 지난 3개월 연속 상승한 데 따른 부담감과 더불어 4·1대책과 추경 예산 발표 등이 더 이상 건설업체의 체감 경기를 개선시키지는 못한 결과로 해석됨.
- 특히, 전월인 5월 조사시 6월 CBSI 전망치가 75.0이었으나, 실제 6월 CBSI 실적치는 이보다 12.6p나 못 미친 62.4를 기록하여 정부 대책들의 실제 건설업체 체감 경기 개선 효과는 건설업체들이 가졌던 기대에 크게 못 미친 것으로 나타남.

중견 및 중소 업체 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 전월과 동일했으나, 중견 및 중소 업체 지수는 전월에 비하여 하락함.
 - 대형 업체 지수는 지난 3월 31개월 만에 최저치(69.2)를 기록한 이후 4~5월 동안 2개월 연속 상승했으나, 6월 들어서는 전월과 동일한 78.6을 기록하며 체감 경기의 개선이 멈춤.
 - 중견 업체 지수는 지난 3월 이후 3개월 연속 지수가 66.7에 머물렀었는데, 6월에는 전월 대비 2.4p 하락한 64.3을 기록해 체감경기 침체 수준이 다시 악화됨.
 - 중소 업체 지수는 지난 4월 이후 2개월 연속 지수가 상승하며 8개월 만에 최고치를 기록했었는데, 6월에는 다시 전월에 비하여 9.7p나 하락한 41.2를 기록함으로써 6월 CBSI 하락을 주도함.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 5월 전국 토지 거래량은 21만 6,456필지로 전월 대비 5.1%, 전년 동월 대비 16.6% 증가함.
 - 면적 기준으로는 169.8km²가 거래되어 전월 대비 4.4%, 전년 동월 대비 2.4% 감소함.
 - 5월 토지 거래량은 최근 3년(2010~12) 평균 거래량 18만 3,024필지의 118.3% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 8.5%, 전년 동월 대비 23.6% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 7.3%, 전년 동월 대비 0.2% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월에 비하여 주거지역(12.4%)과 관리지역(0.6%)을 중심으로 토지 거래량이 증가함.
 - 그 외의 지역은 전월 대비 농림지역 15.0%, 공업지역 10.3%, 자연환경보전지역 3.7%, 개발제한구역 3.1%, 용도 미지정 2.2%, 녹지지역 1.7%, 상업지역 1.0% 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 증여(-5.0%)와 분양권(-2.6%) 거래를 제외한 거래 원인에서 전월 대비 증가함. 전월 대비 매매 5.5%, 판결 161.0%, 교환 1.3%, 기타 15.8% 증가함.

토지 거래,

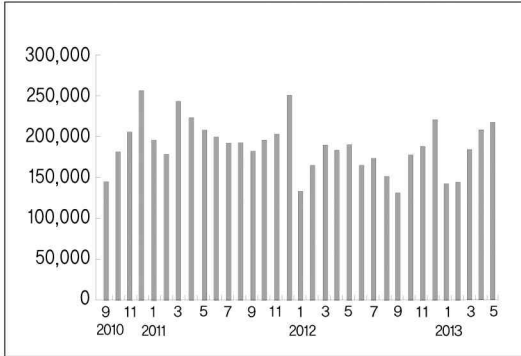
전월비 13.9%

전년 동월비 12.9% 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

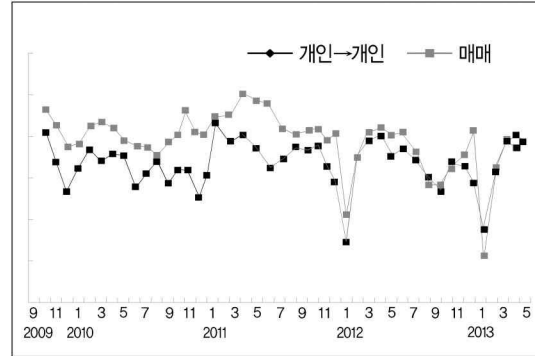
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2012년				2013년				
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기			2분기
						1월	2월	3월	
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	140,857	141,684	180,763	205,942
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	89,270	101,313	134,530	154,927
	비 중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	63.4	71.5	74.4
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	85,278	100,641	134,801
	비 중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	60.5	71.0	74.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 거래 주체별(필지 기준)로 개인과 법인의 토지 구매는 증가하였으나, 기타는 구입이 감소함. 개인 5.5%, 법인 6.5% 증가, 기타 14.7% 감소함.

▶ 토지 가격

- 5월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.13% 상승하며, 31개월 연속 상승세를 이어감.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.15%), 인천(0.12%), 경기(0.13%) 모두 상승함.
 - 서울은 KTX 수서역 개발 등의 강남구(0.29%), 제2롯데월드 건축과 동남권유통단지 및 문정도시개발사업 영향 등의 송파구(0.28%), 양재R&D특정개발진흥지구

토지가격,
30개월 연속 상승

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년											2013년				
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
월별	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	0.13
누계 (전년 말 대비)	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	0.47

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

등의 서초구(0.24%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.

- 경기는 삼성전자 고덕사업장 조성 및 평택~시흥 고속도로 개통의 평택시(0.25%), 보급자리지구 효과의 하남시(0.22%), 지하철 7호선 개통 영향권인 부천 원미구(0.15%) 등을 중심으로 상승함.

- 비수도권 지역에서는 세종시(0.50%)가 10개월 연속 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.02~0.16%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 지속적인 중앙 행정기관 이전, 교통 물류 분기점으로서의 접근성 개선 등으로 상승세 지속
 - 대구(0.15%)는 최근 주택가격 상승과 더불어 주거 지역(0.17%)을 중심으로 달성군(0.22%), 동구(0.20%) 등에서 높은 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 모든 용도 지역이 상승률을 보인 가운데 계획관리지역(0.19%)과 주거지역(0.16%)이 높은 상승률을 기록함. 이용 상황별로는 주거용 대지(0.15%)가 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

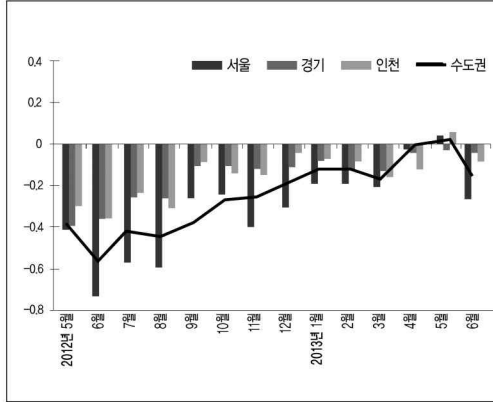
- 6월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.15% 하락하며, 전월 상승에서 다시 하락 전환됨.
 - 서울(-0.26%), 인천(-0.06%), 경기(-0.04%) 모두 하락함.

6월 수도권 아파트값
다시 하락

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

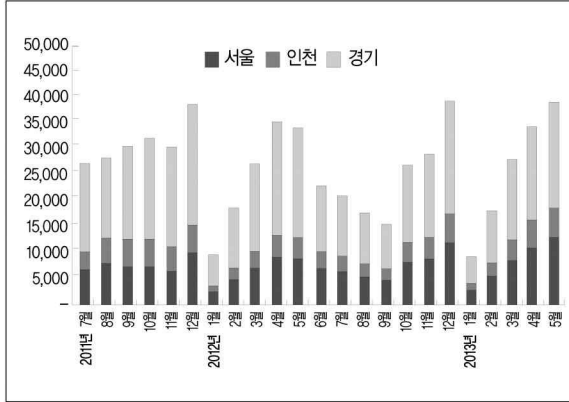
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

- 시군구별로는 서울 강남구(-0.59%)가 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락 지역은 -0.56~-0.01% 수준을 보임. 반면, 경기 이천시(0.06%), 과천시(0.04%), 평택시(0.02%), 광명시(0.02%), 안성시(0.01%), 김포시(0.01%)는 상승함.
- 규모별로는 일반 아파트 소형 0.03%, 중형 0.08%, 대형 0.10%, 재건축 아파트 소형 1.82%, 중형 1.57%, 대형은 0.15% 떨어져 재건축 아파트 중심의 하락세를 보임.

재건축 아파트가 하락 주도

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.96% 하락해 4개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 서울 송파구(-2.31%), 강남구(-1.43%), 강동구(-1.11%), 노원구(-1.04%)에서 1% 이상 높은 하락률을 보임.

거래량, 4개월 연속 증가

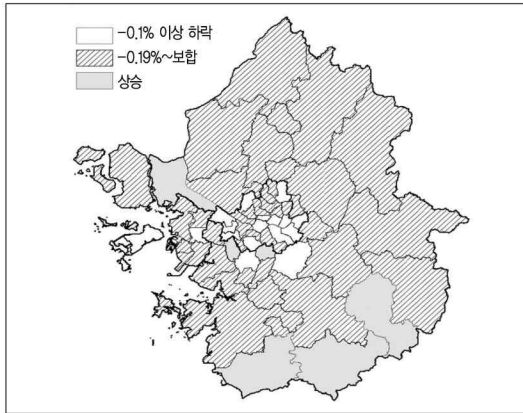
- 올해 5월 거래량은 최근 7년(2006~12년) 간 5월 평균 대비 2.6% 증가함.
 - 5월 주택 매매 거래량은 3만 8,813호로 전월 대비 16.6%, 전년 동월 대비 58.2% 증가함. 전월 대비 서울 16.7%, 인천 18.3%, 경기 16.1% 증가함.

수도권 전세가격, 13개월 연속 상승

- 6월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.29% 올랐고, 상승폭도 소폭 확대됨. 13개월 연속 상승하고 있음.
 - 상승 지역은 0.01~1.10%의 변동률을 보임(서울 0.35%, 인천 0.39%, 경기 0.21%). 인천 남구(1.10%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.08%, 중형 0.08%, 대형 0.45% 상승함.

2013년 6월 수도권 매매가격 변동률

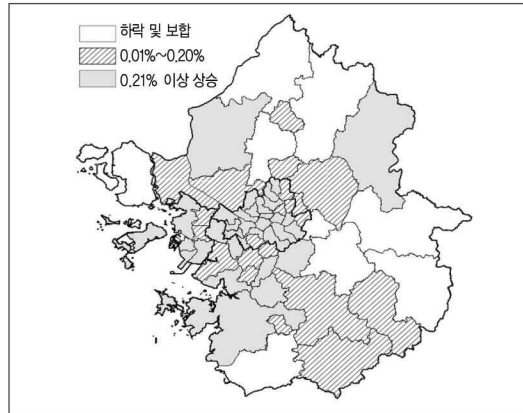
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 6월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

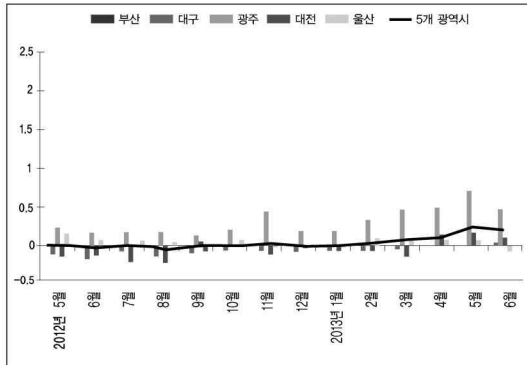
- 6월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.14% 상승함.
 - 대구(0.46%), 대전(0.07%), 부산(0.03%), 광주(0.03%)는 상승한 데 비하여, 울산(-0.06%)은 2개월 연속 하락함.
 - 대구 달성군(0.81%)이 가장 높은 상승률을 기록한 가운데 울산 북구(-0.29%) · 남구(-0.01%), 부산 남구(-0.23%) · 연제구(-0.18%) · 강서구(-0.11%) · 기장군(-0.09%) · 동래구(-0.07%) · 수영구(-0.02%) 등은 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.23%, 중형 0.15%, 대형 0.06% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.14% 올라 13개월 연속 상승함.
 - 울산(-0.09%)을 제외한 지방 광역시가 상승함(부산 0.12%, 대구 0.23%, 광주 0.03%, 대전 0.22%).
 - 지방 광역시의 시군구 대부분의 지역이 상승한 가운데 부산 북구(1.01%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.15%, 대형 0.09% 상승함.
- 5월 거래량은 2만 2,235호로 전월 대비 9.0%, 전년 동월 대비 26.1% 증가함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 6.0%, 대구 17.5%, 대전 12.4%, 울산 10.1% 증가한 반면, 광주는 3.5% 감소함.

지방 광역시 매매가격,
울산을 제외한 지역
상승세

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

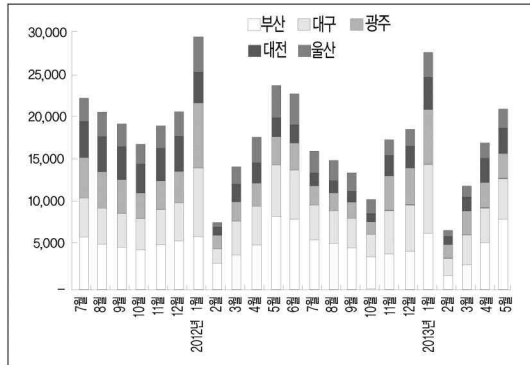
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



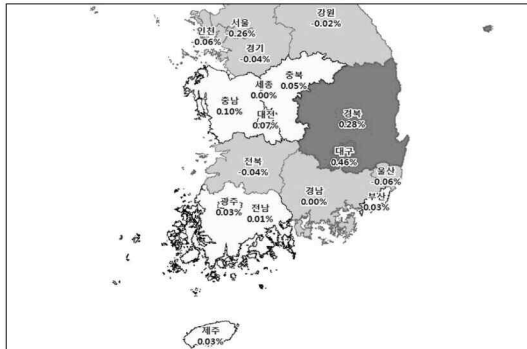
자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

기타 지방의
매매 및 전세 가격
상승세 지속,
거래량도 증가

- 6월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.05% 상승함. 경북(0.28%), 충남(0.10%), 충북(0.05%), 제주(0.03%), 전남(0.01%), 세종(0.00%), 경남(0.00%), 강원(-0.02%), 전북(-0.04%) 순임.
- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 구미시(0.70%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 밀양시(-0.39%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.06%, 대형 0.03% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.09% 상승하였는데 상승폭은 둔화됨. 경북(0.26%), 세종(0.23%), 충남(0.14%), 경남(0.06%), 강원(0.05%), 전북(0.04%), 충북(0.02%), 제주(0.00%), 전남(-0.06%) 순임.

2013년 6월 매매가격 변동률

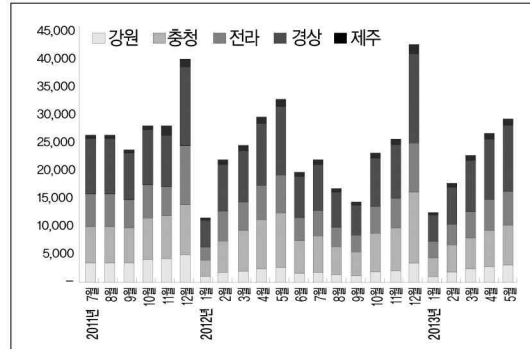
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 매매시장과 마찬가지로 경북 구미시(0.57%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 밀양시(-0.35%), 전남 목포시(-0.16%), 전북 군산시(-0.04%), 강원 춘천시(-0.03%), 충북 청주시(-0.02%), 경남 양산시(-0.01%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.09%, 중형 0.10%, 대형 0.05% 상승함.
- 5월 거래량은 2만 9,088호로 전월 대비 12.7%, 전년 동월 대비 12.4% 증가함.
- 전라권(-3.4%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 전년 동월 대비로는 강원권(-1.8%), 전라권(-14.4%)만 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 1~5월 주택 건설 인허가 실적은 14만 2,055호로 전년 동기 대비 24.4% 감소함.
 - 공공부문 인허가 실적은 6,213호로 전년 동기 대비 18.8% 줄었고, 민간부문도 13만 5,842호로 24.6% 감소함.
 - 5월 한 달 동안의 실적은 3만 5,546호로 전년 동월비 22.9% 감소한 데 비해 전월 대비로는 15.0% 증가함.
 - 서울(6,206호), 경기(5,721호), 부산(5,006호), 인천(4,718호), 경남(2,453호), 경북(2,406호)에서 2,000호 이상 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로는 민간 분양 13만 5,088호(95.1%), 공공 임대 5,107호(3.6%), 공공 분양 980호(0.7%), 민간 임대 754호(0.5%), 국민 임대 126호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 24.8% 감소하여 석 달 연속 감소폭이 축소됨.
 - 공공부문 실적은 91.9% 증가했으나 절대적 공공 물량이 연말에 집중되므로 현재 증감률의 의미는 크지 않음. 민간은 25.3% 감소함.
 - 서울 23.5%, 인천 26.1%, 경기 25.5% 감소하여 지역별 감소율 차이는 크지 않음. 인천은 5월 들어 물량이 늘면서 감소폭이 크게 축소됨.
- 전년 동기 대비 기타 광역시 47.1%, 기타 지방은 13.8% 감소함.

1~5월 인허가,
전년 동기 대비
24.4% 감소

수도권 인허가,
전년 동기 대비
24.8% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~5월 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 1~5월	142,055	57,409	18,283	66,363	6,213	641	610	4,962	135,842	56,768	17,673	61,401
2012년 1~5월	187,931	76,336	34,570	77,025	7,652	334	1,112	6,206	180,279	76,002	33,458	70,819
전년 대비 증감률	-24.4	-24.8	-47.1	-13.8	-18.8	91.9	-45.1	-20.0	-24.6	-25.3	-47.2	-13.3

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

2013년 1~5월 주택 유형별 주택 건설 실적

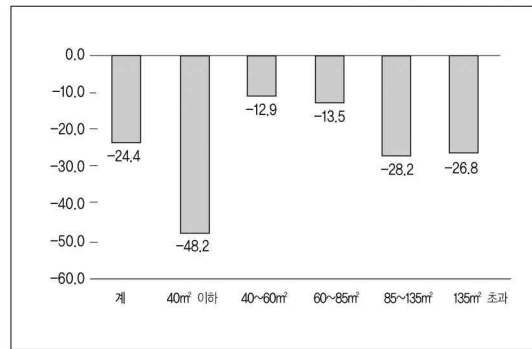
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~5월	전년비 증감률	2012년 1~5월	전년비 증감률
총계	77,222	-20.2	64,833	-28.9
수도권	28,033	-14.1	29,376	-32.8
서울	10,201	-4.1	12,325	-34.4
인천	5,251	-20.6	1,645	-39.5
경기	12,581	-18.2	15,406	-30.6
지방	49,189	-23.3	35,457	-25.3

자료 : 국토교통부.

2013년 1~5월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

전년 동기 대비

기타 광역시 47.1%,
기타 지방 13.8% 감소

- 기타 광역시의 공공 실적은 5월 들어 45.1% 줄어 감소세로 돌아섬. 민간은 47.2% 감소했지만 감소폭이 소폭 축소됨. 대전(-67.8%), 광주(-59.6%), 울산(-57.8%), 부산(-40.3%), 대구(-24.0%) 등 모든 지역에서 감소함.
- 기타 지방은 공공 20.0%, 민간 13.3% 감소함. 전월에 이어 강원(7.5%), 경남(5.3%)에서만 증가세를 유지하였으며 전남과 충남은 30% 이상 감소함.

- 모든 유형의 인허가 감소세가 지속되고 있으나, 5월 들어 수도권 아파트 감소세가 크게 축소됨.
- 아파트 인허가 실적은 7만 7,222호로 전년 동기 대비 20.2% 감소함. 비아파트 실적은 6만 4,833호로 전년 동기 대비 28.9% 감소함.
- 5월 들어 수도권 아파트는 14.1% 줄었지만 전월의 24.1% 감소에 비해서는 크게 축소됨. 서울과 인천의 인허가 증가의 영향이 큼. 비아파트는 전월과 유사한 패턴이 이어지고 있음.

- 5월에도 초소형(40㎡ 이하)의 극심한 감소세가 이어지면서 48.2% 감소함. 전월에 비해 대형(85㎡ 이하) 감소세는 확대되고 소형(40~60㎡ 이하) 감소세는 소폭 축소됨.

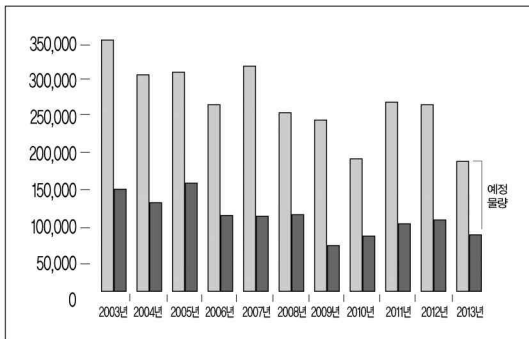
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 6월 아파트 분양 물량은 2만 8,000여 호로 전년 동월비 11.6% 감소한 반면, 전월 대비로는 13.3% 증가함.
 - 예년(2003~12년 평균) 6월 대비 1.9% 감소함. 수도권은 증가하였으나 지방이 크게 감소함.
 - 규모별 비중은 소형 30.7%, 중형 53.9%, 대형 15.4% 수준임.
- 6월 수도권 아파트 분양 물량은 1만 7,500여 호로 전년 동월 대비 43.6%, 전월 대비 112.3% 증가함.
 - 예년(2003~12년 평균) 6월 대비로는 37.5% 증가함. 경기 고양시, 위례신도시에 서 1,000세대 이상의 대규모 분양이 이루어짐.
- 6월 지방 아파트 분양 물량은 1만 7000여 호로 전년 동월 대비 45.7%, 전월 대비 35.7% 감소함.
 - 예년(2003~12년 평균) 6월 대비 1.4% 감소함.

6월 분양 물량,
전년 동월 대비
11.6% 감소

2013년 1~6월 분양 물량 추이(전국)

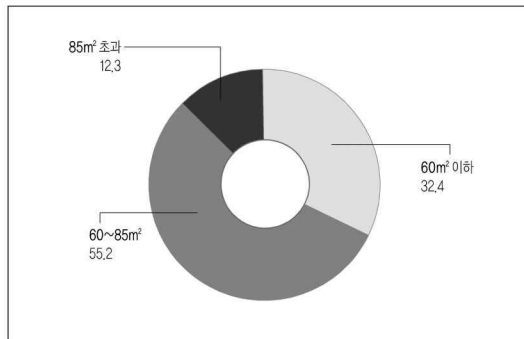
(단위 : 호)



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

2013년 1~6월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

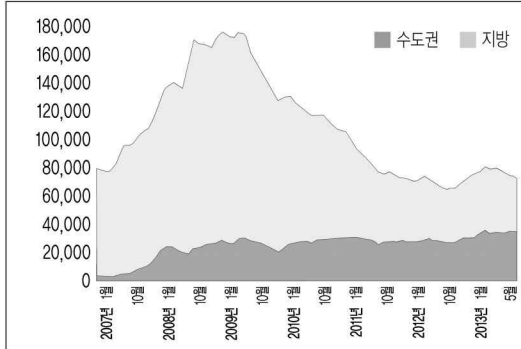


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

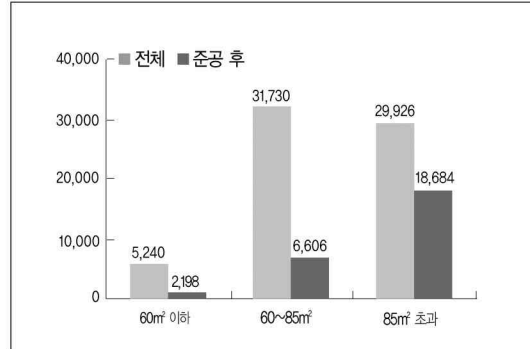
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 5월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



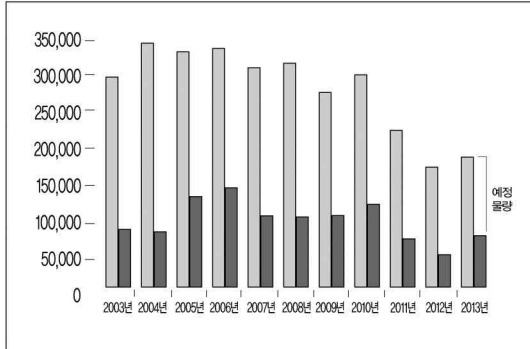
자료 : 국토교통부.

미분양,
올 들어 최대 해소

- 7월 아파트 분양 예정 물량은 수도권 2만 1,000여 호, 지방 1만 4,000여 호 등임. 그러나, 4·1대책 효과 미미, 계절적 비수기 등의 요인을 고려하면 6월 수준의 실적도 나오기 어려울 것으로 예상됨.
- 5월 미분양 주택은 4개월 연속 줄었는데 전월 대비 3,305호 감소하여 6만 6,896호를 기록함. 지방에서 큰 폭으로 미분양이 줄어 올 들어 최대의 해소 물량 기록
- 수도권에서는 전월 대비 498호(-1.5%), 지방은 2,807호(-7.4%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 2,769호로 한 달 만에 다시 감소함. 지방의 미분양 물량은 3만 4,127호로 5개월 연속 감소함.
 - 4·1대책 이후 미분양 해소는 수도권보다는 지방에서 효과를 발휘함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 417호(1.5%) 감소하여 2만 7,488호를 기록함.
 - 준공 후 미분양은 수도권에서 154호 줄어 1만 5,821호, 지방에서는 263호 감소해 1만 1,667호 수준임. 특히, 지방 대형 준공 후에서 328호가 감소하여 다수의 미분양이 해소됨.
- 전국적으로 중형과 대형은 감소하였으나 소형은 30호 증가함. 지방 중형에서 2,342호 감소하여 가장 많은 물량이 해소되었고, 지방 소형에서 99호 증가하여 전국 소형 증가세를 보임.

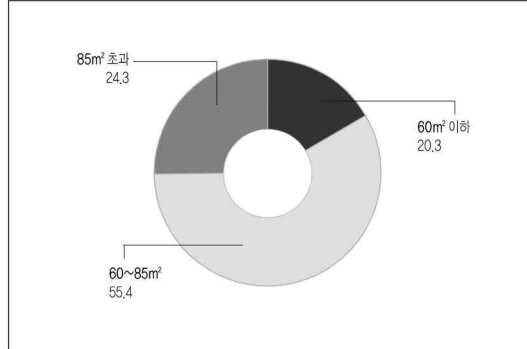
연도별 1~6월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~6월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 1~6월 아파트 입주 물량은 8만 3,000여 호로 전년 동기 대비 10.2% 증가함. 예년(2003~12년) 1~6월 평균 대비로는 32.6% 감소함.
- 1~6월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권에서 3.0% 늘어 두 달 연속 증가세를 유지함. 지방 역시 17.8% 늘어나 지속적인 증가세를 이어감. 예년(2003~12년) 1~6월 평균 대비 수도권 36.8%, 지방 28.2% 감소함.
 - 서울이 20.5% 증가하며 증가세로 돌아섰고, 경기도는 8.1%의 증가세를 유지한 반면, 인천은 30.3% 감소함. 대전, 전북, 충남은 전년 대비 물량이 줄었으나, 나머지 지역은 전년 수준을 유지하거나 큰 폭으로 증가함.
- 전년 대비 수도권 소형, 지방 중형 증가세지만 예년 수준에는 못 미침.
 - 수도권 소형 76.7%, 중형 13.6% 증가하였으나 대형은 28.7% 감소함. 소형 증가세지만 예년(2003~12년) 1~6월 평균 대비로는 40.4% 감소한 수준임.
 - 지방은 소형 및 대형이 감소하였으나, 중형은 65.3% 증가함.
- 7월 아파트 입주 예정 물량은 9,000여 호 수준(수도권 3,000여 호, 지방 6,000여 호)으로 전망되고 있음. 

1~6월 아파트 입주,
전년 동기 대비
10.2% 증가

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2013. 2월	3월	4월	5월	6월	
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-39.0	-21.8	-17.1	-13.0	-	
		토 목 건 축	-66.4	-26.7	1.2	68.1		
			-1.8	-19.0	-25.4	-38.0		
		공 공	-22.1	14.3	14.4	39.0		
		토 목 건 축	-35.5	0.2	31.2	13.2		
			40.2	49.2	-20.4	96.3		
		민 간	-45.6	-35.6	-30.1	-26.8		
		토 목 건 축	-87.3	-58.1	-49.3	156.2		
			-7.4	-28.8	-26.2	-50.6		
	건축 허가	합 계	17.6	-14.2	-14.2	-12.9		
주 거 비주거		-29.3	-8.3	-25.9	-25.7			
		-10.2	-17.6	-5.8	-4.5			
동행 지표	기성	합 계	4.0	3.4	18.7	11.8	-	
		공 공 민 간	-0.7	-11.7	7.4	-2.6		
			8.3	16.6	27.7	24.3		
	건축 착공	합 계	7.7	-10.9	8.7	-20.3		
		주 거 비주거	4.0	-13.3	12.2	-24.9		
			10.3	-9.1	6.5	-17.4		
	C B S I	총 합	54.3	60.3	62.8	66.1		62.4
		대 형 중 견 중 소 서 울 지 방	72.7	69.2	71.4	78.6		78.6
			48.0	66.7	66.7	66.7		64.3
			40.0	42.6	48.1	50.9		41.2
			63.6	64.8	66.9	68.6		71.6
			41.8	53.6	58.7	62.2		52.6

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.414	100.547	100.678	-	0.1%	0.9%
	토지 거래량(필지)	180,763	205,942	216,456	-	5.1%	16.6%
주택 시장	아파트 매매가격지수	228.29	228.34	228.47	228.3	-0.1%	-2.8%
	아파트 전세가격지수	253.55	254.64	255.75	256.34	0.2%	5.3%
	중위 주택가격(만원)	23,417	23,647	23,658	23,659	0.0%	-1.6%
	주택매매 거래량(호)	66,618	79,503	90,136	-	13.4%	32.5%
	분양 물량(호)	21,497	16,182	29,236	-	80.7%	-21.5%
	미분양 물량(호)	70,633	70,201	66,896	-	-4.7%	7.3%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2013. 1월	2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.19	4.06	3.97	3.86	3.77	-0.09%p	-1.08%p
주택담보대출 규모(십억원)	314,690	313,920	314,769	314,656	316,600	0.6%	2.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.94	0.96	0.91	0.91	0.93	0.02%p	0.07%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.