



건설경기동향

건설경기

- 2013년 6월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 32.8% 감소함으로써 6월 실적으로는 9년래 최저치인 8조 8,284억원 기록
- 6월 건축허가면적, 전년 동월 대비 16.7% 감소한 1,000.7만㎡ 기록해 6개월 연속 감소세 지속
- 6월 건설 기성, 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.1% 증가한 9조 2,656억원 기록
- 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월 대비 0.3p 하락한 62.1 기록

부동산경기

- 6월 전국 토지가격 전월 대비 0.11% 올라 32개월 연속 상승, 거래량은 전월 대비 13.4% 증가
- 7월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.07% 내려 하락세 지속, 재건축 아파트는 0.02% 하락
- 1~6월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 24.4% 감소
- 7월 전국 분양 물량 전년 동월 대비 39.6% 증가, 6월 미분양은 전월 대비 1,824호 감소
- 1~7월 입주 물량, 전년 동기 대비 1.1% 감소

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 6월 국내 건설 수주는 민간과 공공 모두 부진해 전년 동월 대비 32.8% 감소하여 6월 실적으로는 9년래 최저치인 8조 8,284억원을 기록함.
 - 공공부문 건설 수주는 14.9% 감소해 3개월 연속 증가세를 마감함. 민간부문 또한 40.5% 감소해 전체 건설 수주는 32.8% 감소함.
 - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 6월까지 11개월 연속 10% 이상의 높은 감소세를 지속함.
 - 이는 외환위기 기간인 지난 1997년 11월~1999년 3월까지 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 침체한 것으로, 수주액 또한 6월 실적으로 9년래 최저치를 기록해 매우 부진한 것으로 나타남.

- 6월 공공 수주는 토목과 주거용 건축의 부진으로 전년 동월 대비 14.9% 감소한 3조 3,762억원을 기록, 지난 3~5월까지 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 공공 토목 수주는 일부 항만 및 공항 수주를 제외하고 대부분의 공종에서 부진한

**6월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
32.8% 감소**

2013년 6월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2013년 6월	8,828.4	3,376.2	2,041.5	1,334.7	5,452.2	269.5	5,182.7	2,311.0	6,517.4	3,502.4	3,015.1
증감률	-32.8	-14.9	-8.1	-23.6	-40.5	-93.4	1.7	-63.3	-4.8	-6.2	-3.0
2013년 1~6월	39,151.4	15,020.7	9,671.4	5,349.3	24,130.6	4,474.7	19,655.9	14,146.2	25,005.2	10,820.2	14,185.0
증감률	-28.6	-1.4	-2.8	1.1	-39.0	-61.0	-30.0	-34.0	-25.1	-37.6	-11.6

자료 : 대한건설협회.

건설경기

모습을 보여 동월 대비 8.1% 감소한 2조 415억원을 기록함.

- 공공 건축 수주는 주거용 건축의 부진으로 전년 동월 대비 23.6% 감소한 1조 3,347억원을 기록함.
- 주거용 건축 수주의 경우 지난 5월 기저효과로 전년 동월 대비 865.2% 급등하였으나, 6월에는 54.9% 감소한 4,055억원을 기록해 부진함.
- 비주거용 건축 수주는 한국해양수산개발원 건립과 농산물 창고 시설 공사 증가 등의 영향으로 전년 동월 대비 9.7% 증가한 9,292억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 12개월 연속 증가세를 지속함.

- 6월 민간 수주는 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 40.5% 감소함으로써 지난 2012년 8월부터 11개월 연속 감소세를 지속함.

- 민간 토목 수주는 지난 5월 택지조성 및 기계설치 물량의 호조로 전년 동월 대비 156.2% 급등하였음. 그러나, 6월에는 일부 민자 도로 및 보도 공사를 제외하고 별다른 수주가 발생하지 않아 93.4% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 민간 건축 수주는 주거용 건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 1.7% 증가해 11개월 연속 감소세를 마감함.
- 주거용 건축 수주는 경기도 지역에서 신축 공사 및 부산 재개발 사업의 영향으로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 3조 968억원을 기록, 작년 9월 이후 9개월 만에 증가함.
- 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 7.8% 감소한 2조 859억원으로 6개월 연속 감소세를 지속함.

- 6월 수주를 공종별로 살펴보면 토목부문이 전년 동월 대비 63.3% 감소한 2조 3,110억 원을 기록하여 수주 부진을 주도함. 건축부문 수주 실적 역시 6조 5,174억원에 그쳐 전년 동월 대비 4.8% 감소하였음.

- 건축부문 중 주택 및 비주택 수주는 각각 3조 5,024억원, 3조 151억원을 기록하여 전년 동월 대비 6.2%, 3.0% 감소함.

▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 6월 건설 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 공장 및 창고, 관공서 수주를 제외하고 대부분 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.

건설경기

모습을 보여 동월 대비 8.1% 감소한 2조 415억원을 기록함.

- 공공 건축 수주는 주거용 건축의 부진으로 전년 동월 대비 23.6% 감소한 1조 3,347억원을 기록함.
- 주거용 건축 수주의 경우 지난 5월 기저효과로 전년 동월 대비 865.2% 급등하였으나, 6월에는 54.9% 감소한 4,055억원을 기록해 부진함.
- 비주거용 건축 수주는 한국해양수산개발원 건립과 농산물 창고 시설 공사 증가 등의 영향으로 전년 동월 대비 9.7% 증가한 9,292억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 12개월 연속 증가세를 지속함.

- 6월 민간 수주는 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 40.5% 감소함으로써 지난 2012년 8월부터 11개월 연속 감소세를 지속함.

- 민간 토목 수주는 지난 5월 택지조성 및 기계설치 물량의 호조로 전년 동월 대비 156.2% 급등하였음. 그러나, 6월에는 일부 민자 도로 및 보도 공사를 제외하고 별다른 수주가 발생하지 않아 93.4% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 민간 건축 수주는 주거용 건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 1.7% 증가해 11개월 연속 감소세를 마감함.
- 주거용 건축 수주는 경기도 지역에서 신축 공사 및 부산 재개발 사업의 영향으로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 3조 968억원을 기록, 작년 9월 이후 9개월 만에 증가함.
- 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 7.8% 감소한 2조 859억원으로 6개월 연속 감소세를 지속함.

- 6월 수주를 공종별로 살펴보면 토목부문이 전년 동월 대비 63.3% 감소한 2조 3,110억 원을 기록하여 수주 부진을 주도함. 건축부문 수주 실적 역시 6조 5,174억원에 그쳐 전년 동월 대비 4.8% 감소하였음.

- 건축부문 중 주택 및 비주택 수주는 각각 3조 5,024억원, 3조 151억원을 기록하여 전년 동월 대비 6.2%, 3.0% 감소함.

▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 6월 건설 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 공장 및 창고, 관공서 수주를 제외하고 대부분 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.

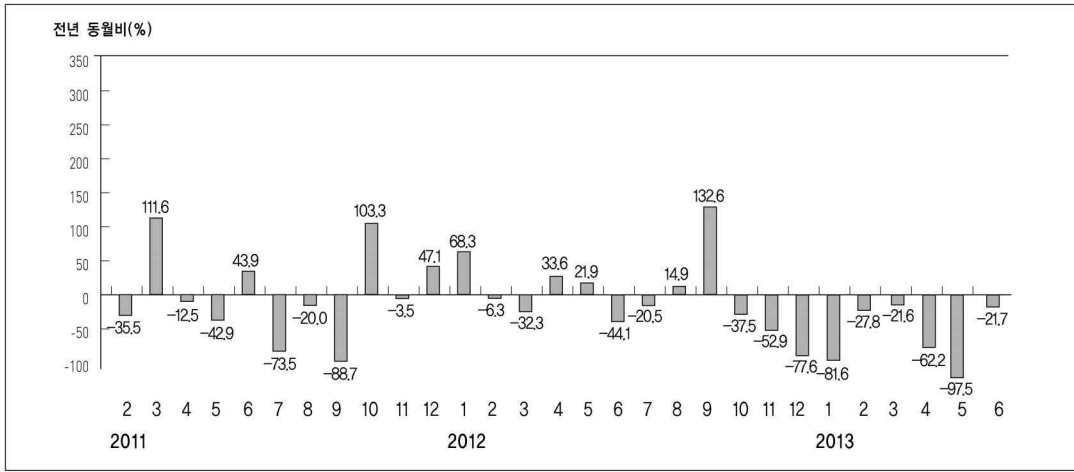
건설경기

2013년 6월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 6월 증감률	-73.6	41.6	-21.7
1~6월 누적 증감률	-51.7	-65.9	-60.3

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



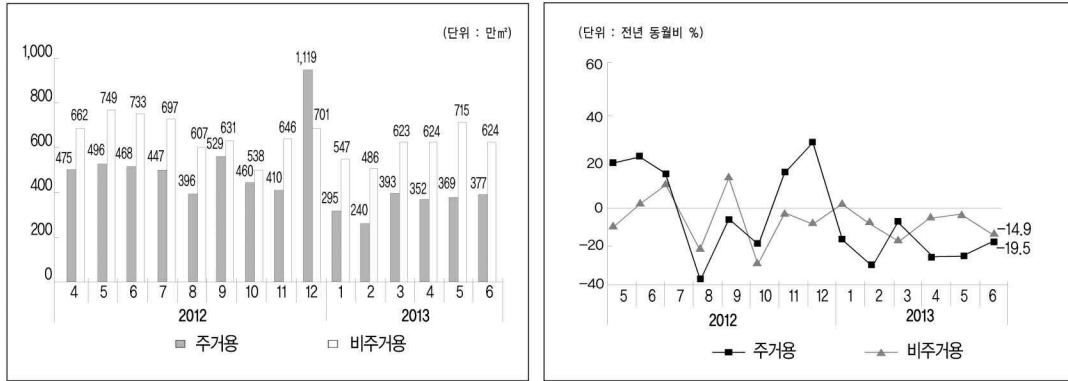
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

6월 재건축·재개발,
전년 동월 대비
21.7% 감소

- 2013년 6월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 증가하였으나 재건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 21.7% 감소한 8,327억원을 기록함으로써 9개월 연속 감소세를 지속함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 73.6% 감소한 1,540억원을 기록, 9개월 연속 감소세를 지속함.
 - 재개발 수주는 경기도와 부산 지방에서 높은 수주가 발생하여 전년 동월 대비 41.6% 증가, 올 들어 가장 양호한 6,787억원을 기록함.
 - 다만, 재개발 수주가 6월에 양호한 모습을 보였다고 해도 지난 5월 수주가 전혀 발생하지 않은 것과 서울 지역에서 수주가 미흡한 것을 감안, 수주가 회복세를 보이고 있다고 판단하기는 어려움.
 - 2013년 1~6월 재건축·재개발 수주는 전년 같은 기간에 비해 60.3% 감소해 재건축·재개발 시장의 침체가 심화되는 양상을 보임.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 6월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 16.7% 감소한 1,000.7만㎡를 기록함으로써 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 19.5% 감소한 376.8만㎡를 기록, 6개월 연속 감소세를 지속함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 지난 5월 전년 동월 대비 10.3% 증가한 159.5만㎡를 기록해 양호했으나, 6월에는 37.4% 감소한 148.6만㎡로 부진한 모습을 보임.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.1% 감소한 228.2만㎡로 5개월 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남. 다만, 2~5월까지 20~40%의 극심한 감소세는 다소 완화된 것으로 분석됨.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 14.9% 감소한 623.9만㎡를 기록함.
 - 교육·사회용은 전년 동월 대비 8.9% 증가해 한 달 만에 다시 증가했으며, 기타 허가 면적도 11.3% 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 반면, 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 20.7%, 37.8% 감소해 부진했음.

6월 건축 허가,
전년 동월 대비
16.7% 감소

건설경기

2013년 6월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 6월	9,265.6	5,004.8	2,676.4	2,328.4	4,260.8	2,426.7	582.2	1,141.5	3,573.6	5,309.8	359.6	22.6
증감률	13.1	19.1	25.5	12.5	6.9	-5.6	82.0	11.6	6.7	20.9	-15.3	-1.7
2013년 1~6월	45,545.3	25,745.7	13,892.8	11,852.8	19,799.6	10,533.3	2,329.2	6,460.5	16,158.8	27,671.9	1,634.3	80.2
증감률	10.3	12.8	21.8	3.8	7.1	-9.3	61.4	28.6	-0.2	19.6	-11.2	-44.2

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

6월 건설 기성,
전년 동월 대비
13.1% 증가

- 2013년 6월 건설 기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.1% 증가한 9조 2,656억원을 기록, 6개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 6.7% 증가한 3조 5,736억원을 기록하여 지난 5월 2.0% 감소한 이후 한 달 만에 다시 증가함.
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 20.9% 증가한 5조 3,098억원을 기록, 6개월 연속 증가세를 지속함.
 - 이 밖에 민자와 외국기관 기성은 전년 동월 대비 각각 15.3%, 1.7% 줄어든 3,596억원, 226억원을 기록함.
- 공종별로 건축 기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 19.1% 증가해 6개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 25.5% 증가한 2조 6,764억원을 기록함. 비록 2004~2009년 6월 평균 수준보다는 대략 4,000억~5,000억원 정도 낮은 금액이지만, 지난 2011~2012년 6월보다는 양호한 실적임.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 12.5% 증가한 2조 3,284억원을 기록, 4개월 연속 증가함.

건설경기동향

- 토목 기성은 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월 대비 6.9% 증가한 4조 2,608억원을 기록함.
 - 일반 토목은 전년 동월 대비 5.6% 감소한 2조 4,267억원을 기록한 데 그쳐 1년 4개월 감소세를 지속함.
 - 반면, 전기기계와 플랜트는 각각 82.0%, 11.6% 증가함.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2013년 2/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 7.1% 증가한 40조 7,000억원을 기록함으로써 2분기 연속 회복세를 지속한 것으로 나타남.
 - 건설 투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
 - 2013년 1/4분기에 전년 동기 대비 2.4% 증가한 이후 2/4분기에도 7.1% 증가해 2분기 연속 회복세를 지속함.
 - 이는 작년에 발주한 발전설비 건설 물량의 영향으로 토목 투자가 전년 대비 증가하고, 주거용 건축투자 또한 낮은 수준 가운데 동탄 신도시 개발 등의 영향으로 증가했기 때문임.

2/4분기 건설투자,
전년 동기 대비 7.1%
증가

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
	2/4	40.7	-	-	-	-	7.1	-	-	-	-
	상반기	69.4	-	-	-	-	5.1	-	-	-	-

자료 : 한국은행 2013년 2/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

건설경기

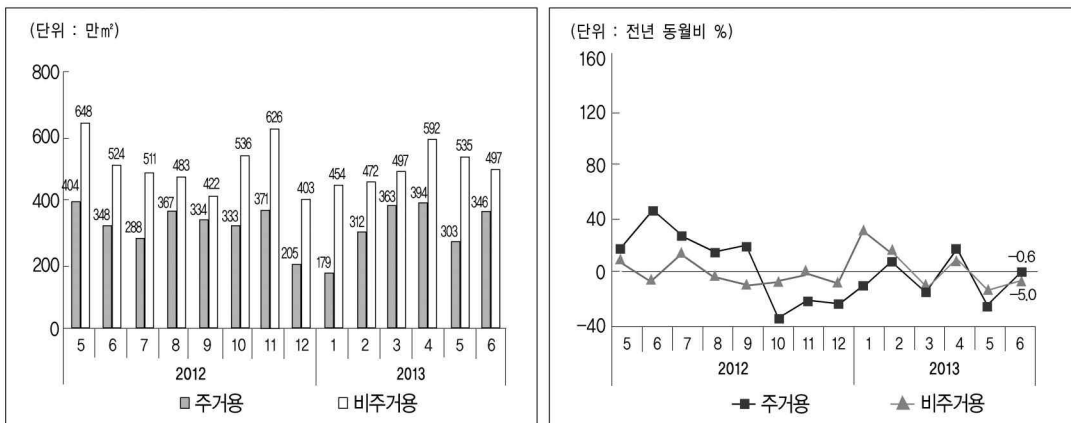
- 결국 상반기 건설 투자는 전년 동기 대비 5.1% 증가한 69.4조원으로 지난 2011년과 2012년 상반기보다는 다소 양호한 실적을 기록함.
 - 다만, 2004년부터 2010년까지 상반기 건설 투자가 70조원 이상을 기록한 것을 감안하면 예년보다는 대략 2조~3조원 정도 낮은 수준인 것으로 판단됨.
 - 정부의 공공기관 신청사 건설 및 SOC 예산 확대 등의 영향으로 건설투자 성장률은 당분간 상승세를 지속할 것으로 예상됨.

▶▶ 건축착공면적

6월 건축 착공, 전년 동월 대비 3.3% 감소

- 2013년 6월 건축착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 부진해 전년 동월 대비 3.3% 감소한 843.5만㎡를 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 수도권은 증가하였으나 지방이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 0.6% 감소한 346.1만㎡를 기록, 2개월 연속 감소함.
 - 수도권 착공 면적은 올해 들어 가장 양호한 157.4만㎡를 기록, 전년 동월 대비 51.5% 증가함. 아파트 착공 면적도 양호했지만, 다세대주택 착공도 증가한 것으로 분석됨.
 - 지방은 전년 동월 대비 22.7% 감소한 188.8만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

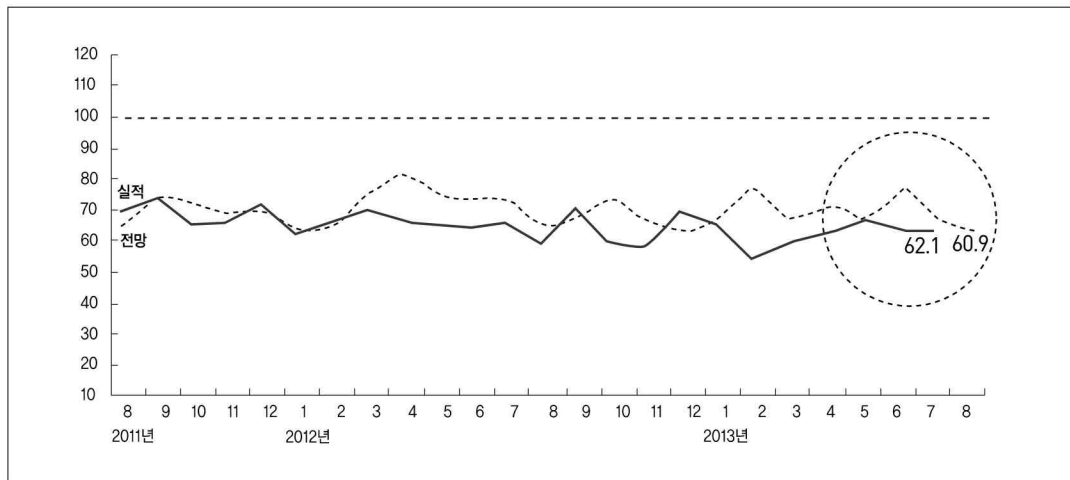
- 비주거용 착공 면적은 상업용과 공업용이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.0% 감소한 497.3만㎡를 기록, 6월 착공 면적으로는 최근 4년 간 가장 부진한 모습을 보임.
 - 기타 착공 면적이 전년 동월 대비 11.0% 증가해 양호했지만, 상업용과 공업용은 각각 6.7%, 17.5% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 교육·사회용 또한 5.3% 감소해 5개월 연속 감소함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 0.3p 하락한 62.1을 기록함.
 - CBSI는 계절적 요인과 4·1대책 및 추경 예산 발표 등에 힘입어 올 3~5월 동안 3개월 연속 상승했었으나(3개월 동안 11.8p 상승), 6월 이후 2개월 연속 하락함.
 - 결국 4·1대책과 추경 예산 발표 등이 더 이상 건설업체의 체감경기를 개선시키지 못하고 있는 결과로 해석되며, 특히 7월에는 4·1대책 후속 조치들의 발표에도 불구하고 CBSI가 소폭 하락해 후속 조치 발표가 건설업체의 체감 경기를 개선시키지 못한 것으로 나타남.

7월 CBSI,
전월에 비하여
0.3p 하락한
62.1 기록

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원

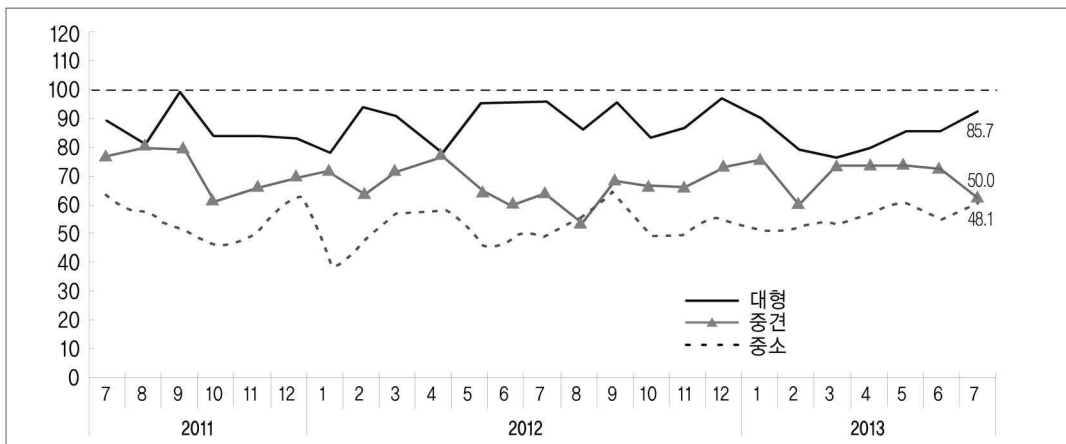
건설경기

- 이는 후속 조치들의 발표에도 불구하고, 분양가상한제, 양도세 증가 폐지 등 4·1대책의 핵심 내용이 여전히 입법화되지 않고 있고, 7월 초 취득세 감면 혜택 종료로 주택 거래와 분양시장이 급격히 위축된 결과로 판단됨.
- CBSI 수치는 2개월 연속 하락에 따라 3개월 전인 4월의 62.8보다 조금 낮은 수준으로 하락했고, 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선 초반에 머물러 건설업체 체감 경기가 매우 저조한 것으로 나타남.

업체 규모별로
중견 업체 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형과 중소 업체 지수는 상승하였으나, 중견 업체 지수가 큰 폭으로 하락함.
 - 7월의 대형 업체 지수는 전월에 비하여 7.1p 상승한 85.7을 기록해 지난 1월(85.7) 이후 6개월 만에 다시 80선을 넘어서며, 체감 경기 침체 수준이 다소 완화된 것으로 나타남.
 - 중소 업체 지수 역시 전월에 비하여 6.9p 상승한 48.1을 기록하며, 체감 경기 침체 수준이 다소 완화됨.
 - 그러나, 중소 업체 지수는 대형 및 중견 업체 지수에 비하여 여전히 상대적으로 가장 저조해 체감 경기가 가장 침체된 것으로 나타남.
 - 한편, 중견 업체 지수가 전월 대비 14.3p나 급락한 50.0을 기록해 7월의 CBSI 하락을 주도함.
 - 결국 중견 업체 지수는 지난 2월(48.0) 수준으로 다시 침체됨.

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

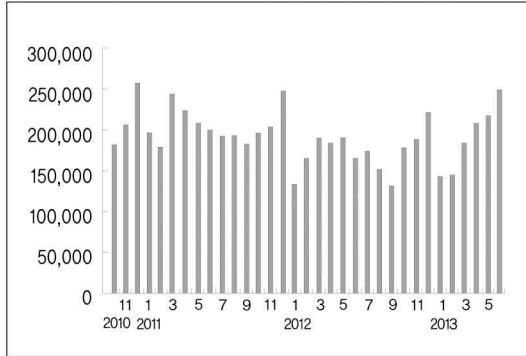
- 2013년 6월 전국 토지 거래량은 24만 5,525필지로 전월 대비 13.4%, 전년 동월 대비 50.8% 증가함.
 - 면적 기준으로는 159.6km²가 거래되어, 전월 대비 6.0%, 전년 동월 대비 8.3% 감소함. 6월 토지 거래량은 최근 3년(2010~2012) 평균 거래량 17만 6,050필지의 139.5% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 22.4%, 전년 동월 대비 72.8% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 5.4%, 전년 동월 대비 10.3% 증가함.
- 취득세 완화 종료에 따라 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 주거지역(28.5%)이 크게 늘었고, 그 외 공업지역(14.0%)도 토지 거래량이 큰 폭으로 증가함.
 - 상업지역(4.0%), 미지정(13.6%) 토지의 거래도 전월 대비 증가함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 증여(-5.0%)와 분양권(-2.6%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 증가함. 전월 대비 매매 5.5%, 판결 161.0%, 교환 1.3%, 기타 15.8% 증가함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 개인과 기타의 토지 구매는 증가하였으나, 법인의 토지 구매는 감소함. 개인 15.2%, 기타 30.5% 증가, 법인 10.8% 감소함.

**6월 토지 거래,
전월 대비 13.4%
전년 동월 대비
50.8% 증가**

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

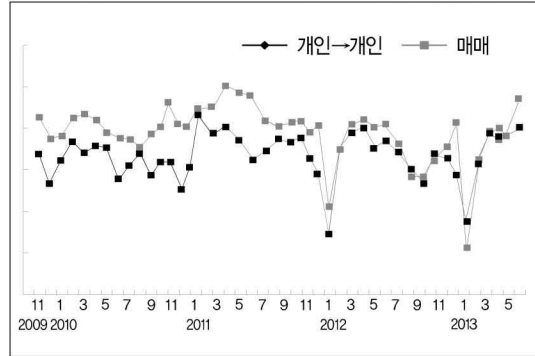
(단위 : 필지)



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	1분기			2분기	2분기			
						1월	2월	3월		4월	5월	6월	
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	140,857	141,684	180,763	667,923	205,942	216,456	245,525	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	89,270	101,313	134,530	499,357	154,927	160,048	184,382
	비 중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	63.4	71.5	74.4	74.8	75.2	73.9	75.1
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	85,278	100,641	134,801	505,544	152,109	160,404	193,031
	비 중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	60.5	71.0	74.6	75.7	73.6	74.1	78.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶ 토지 가격

- 6월 전국 토지가격은 전월 대비 0.11% 올라 32개월 연속 상승세이나, 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.10%), 인천(0.11%), 경기(0.09%) 모두 상승함.
 - 서울은 제2롯데월드 건축공사, 동남권유통단지 및 문정도시개발사업 영향 등의 송파구(0.24%), KTX 수서역 개발 등의 강남구(0.19%)를 중심으로 상승률을 보인 반면, 국제업무지구 사업 무산 등의 용산구(-0.24%)는 하락함.
 - 경기는 감일지구 보상 예정의 하남시(0.39%), 지하철 7호선 개통이 예정된 부천 원미구(0.33%), 평택~시흥 고속도로 개통 및 시화MTV 조성사업 중인 안산 단원

토지 가격
31개월 연속 상승,
상승폭은 소폭 둔화

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년											2013년				
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
월별	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	0.11
누계 (전년 말 대비)	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	0.58

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

구(0.30%) 등을 중심으로 상승함.

- 비수도권 지역은 세종시(0.23%)에서 11개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 -0.01~0.20%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 중앙 행정기관 이전 지속, 영호남 교통 물류 분기점으로서 접근성 개선 등으로 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭은 크게 줄어들.
- 용도 지역별로는 모든 용도 지역이 상승률을 보인 가운데 상업지역(0.15%)과 계획관리지역(0.14%)에서 높은 상승률을 기록함.
 - 이용 상황별로는 상업용 대지(0.13%)가 가장 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

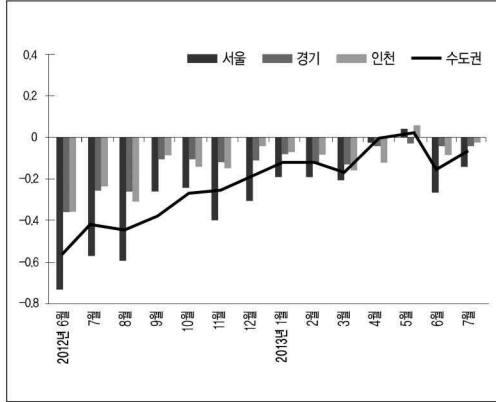
- 7월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 내려 하락세가 지속됨.
 - 서울(-0.13%), 인천(-0.04%), 경기(-0.02%) 모두 하락함.
 - 시군구별로는 서울 강동구(-0.52%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락 지역은 -0.30~-0.01% 수준을 보임. 반면, 서울 송파구(0.32%)·종로구(0.01%), 인천 중구(0.10%), 경기 이천시(0.07%)·평택시(0.01%)·용인시(0.01%)는 상승함.
 - 규모별로는 일반 아파트 소형 0.08%, 중형 0.06%, 대형 0.09%, 재건축 아파트 소형 0.53%, 대형 0.19% 하락했으며, 중형은 0.66% 상승함.

수도권 아파트
매매가격 하락세

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

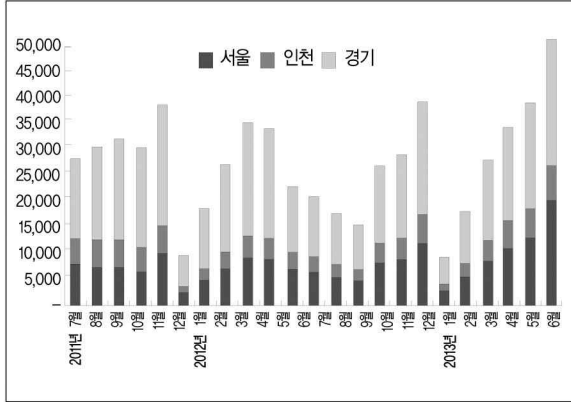
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

재건축 아파트,
중형 상승

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.02% 하락하며, 전월에 이어 2개월 연속으로 하락함.
 - 서울 마포구(-8.57%) · 강동구(-1.21%), 인천 연수구(2.27%)에서 1% 이상 높은 하락률을 보였으나, 서울 송파구는 1.64%의 높은 상승률을 보임.

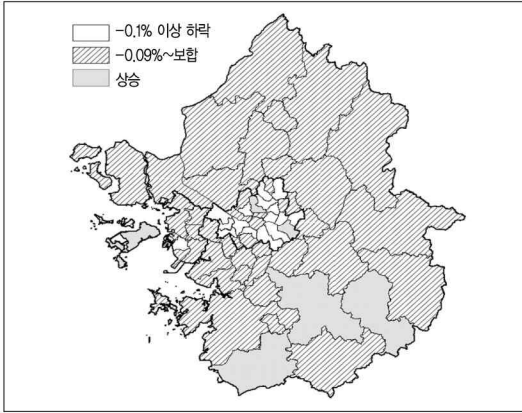
- 6월 거래량은 최근 7년(2006~2012년) 6월 평균 대비 50.5% 증가함.
 - 6월 주택 매매 거래량은 5만 2,790호로 전월 대비 36.0%, 전년 동월 대비 143.6% 증가함.
 - 전월 대비 서울 40.1%, 인천 34.1%, 경기 34.1% 증가함.

수도권 전세가격,
14개월 연속 상승

- 7월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.43% 올랐고, 상승폭도 2개월 연속 확대됨. 14개월 연속 상승하고 있음.
 - 수도권 전 지역에서 상승 또는 보합세를 보인 가운데 서울 구로구(0.79%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 상승 지역은 0.01~0.79%의 변동률을 보임(서울 0.43%, 인천 0.47%, 경기 0.40%). 인천 남구(1.10%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.55%, 중형 0.44%, 대형 0.32% 상승함.

2013년 7월 수도권 매매가격 변동률

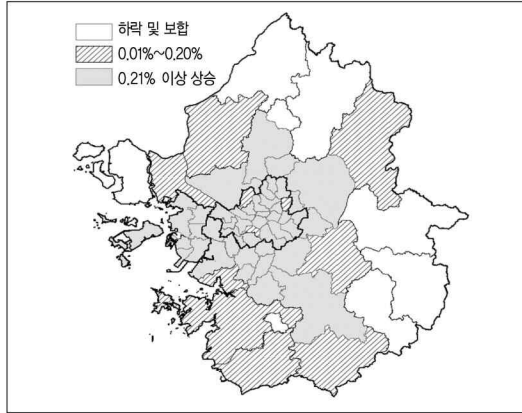
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 7월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

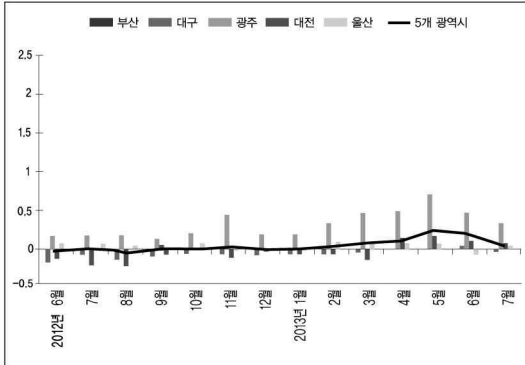
- 7월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 상승함.
 - 대구(0.32%)와 광주(0.07%)는 상승, 대전(0.00%)과 울산(0.00%)은 보합세를 보인 가운데 부산(-0.04%)은 하락세로 전환됨.
 - 지방 광역시 시군구는 7월 들어 상승과 하락이 혼재되어 있는 가운데 대구 남구(0.67%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면 부산 사하구(-0.51%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.13%, 중형 0.09%, 대형 0.02% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하며, 14개월 연속 상승함. 울산(-0.02%)을 제외한 지방 광역시의 상승세가 전월에 이어 지속됨(부산 0.09%, 대구 0.22%, 광주 0.13%, 대전 0.19%).
 - 지방 광역시 대부분의 지역이 상승한 가운데 부산 강서구(1.13%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.41%)·수영구(-0.045), 울산 울주군(-0.23%), 대전 대덕구(-0.02%)는 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.12%, 중형 0.16%, 대형 0.09% 상승함.
- 6월 거래량은 3만 4,818호로 전월 대비 56.6%, 전년 동월 대비 124.0% 증가함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 46.8%, 대구 47.0%, 광주 116.0%, 대전 43.4%, 울산

부산 아파트
매매가격 하락,
그 외 지역은
상승세 둔화

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

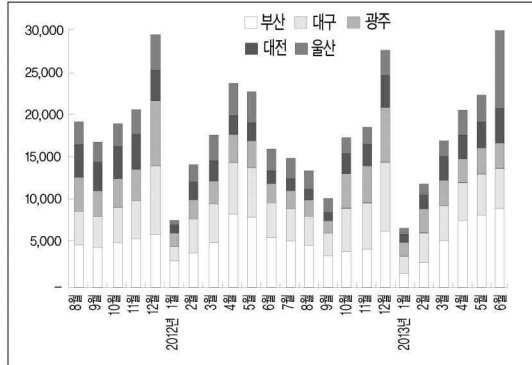
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

58.0% 증가함.

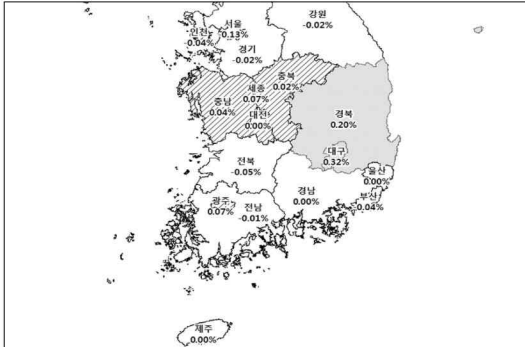
기타 지방
매매 및 전세 가격
상승세 지속,
상승폭은 둔화 중

- 7월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함. 경북(0.20%), 세종(0.07%), 충남(0.04%), 충북(0.02%), 제주(0.00%), 경남(0.00%), 전남(-0.01%), 강원(-0.02%), 전북(-0.05%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(0.45%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 김천시(-0.59%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.03%, 중형 0.03%, 대형 0.02% 상승함.

- 전세가격은 전월 대비 0.05% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨. 경북(0.11%), 세

2013년 7월 매매가격 변동률

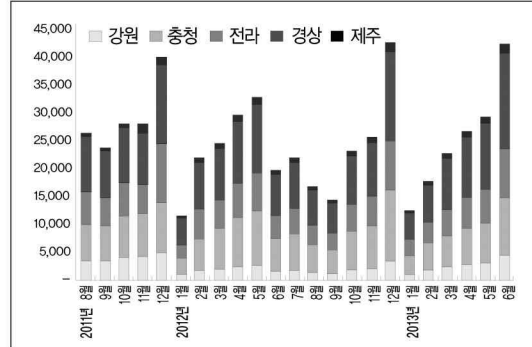
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

중(0.08%), 제주(0.08%), 충남(0.05%), 경남(0.05%), 강원(0.04%), 전북(0.03%), 충북(0.01%), 전남(0.00%) 순임.

- 매매시장과 마찬가지로 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 문경시(1.00%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 양산시(-0.84%)와 밀양시(-0.15%), 충북 제천시(-0.15%)·청원군(-0.13%), 전남 목포시(-0.13%)·순천시(-0.01%), 경북 포항시(-0.10%) 등은 하락률을 기록함.

- 규모별로는 소형 0.03%, 중형 0.05%, 대형 0.06% 상승함.

- 6월 거래량은 4만 2,299호로 전월 대비 45.4%, 전년 동월 대비 114.7% 증가함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 및 전년 동월 대비 증가함(전월 대비 강원권 23.5%, 충청권 56.5%, 전라권 43.3%, 경상권 47.5%, 제주권 31.4%).

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2013년 1~6월 주택 건설 인허가 실적은 18만 263호로 전년 동기 대비 24.4% 감소함.
 - 1~6월까지 공공부문 인허가 실적은 7,926호로 전년 동기 대비 42.1% 줄었고, 민간부문도 17만 2,337호로서 23.3% 감소함.
 - 6월 한 달 동안의 실적은 3만 8,208호로 전년 동월 대비 24.4% 감소, 전월 대비 7.5% 증가함. 경기(7,522호), 서울(6,809호), 부산(4,340호), 충남(3,192호), 인천(2,339호)에서 2,000호 이상 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간 분양 17만 1,583호(95.2%), 공공 임대 6,500호(3.6%), 공공 분양 1,270호(0.7%), 민간 임대 754호(0.4%), 국민 임대 156호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 25.2% 감소하여 전월에 비해 감소폭이 소폭 확대됨. 공공 7.8%, 민간 25.4% 감소함. 2013년 들어 공공부문 실적은 대부분 서울에서 발생함.
 - 서울 19.2%, 인천 41.6%, 경기 24.3% 감소함.
- 전년 동기 대비 기타 광역시 38.6%, 기타 지방은 17.5% 감소함.

1~6월 인허가,
전년 동기 대비
24.4% 감소

수도권 인허가,
전년 동기 대비
25.2% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~6월 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 1~6월	180,263	73,979	25,929	80,355	7,926	1,234	1,440	5,252	172,337	72,745	24,489	75,103
2012년 1~6월	238,465	98,848	42,261	97,356	13,679	1,338	2,336	10,005	224,786	97,510	39,925	87,351
전년 동기비 증감률	-24.4	-25.2	-38.6	-17.5	-42.1	-7.8	-38.4	-47.5	-23.3	-25.4	-38.7	-14.0

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

2013년 1~6월 주택 유형별 주택 건설 실적

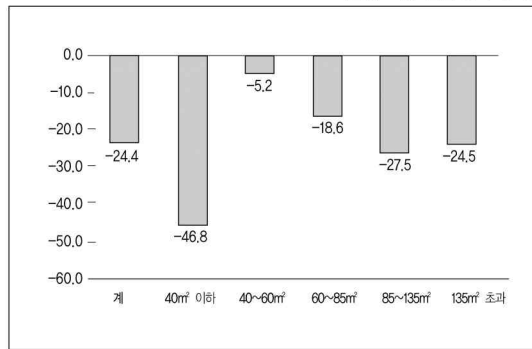
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~6월	전년비 증감률	2012년 1~6월	전년비 증감률
총계	97,178	-23.7	83,085	-25.2
수도권	35,798	-21.2	38,181	-28.6
서울	12,792	-3.5	16,543	-28.2
인천	7,142	-42.4	1,993	-38.4
경기	15,864	-19.7	19,645	-27.7
지방	61,380	-25.1	44,904	-22.1

자료 : 국토교통부.

2013년 1~6월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

전년 동기 대비
기타 광역시 38.6%,
기타 지방 17.5% 감소

- 기타 광역시의 공공 38.4%, 민간 38.7% 감소함. 6월 들어 공공과 민간의 감소폭이 유사해짐. 울산(-60.1%), 광주(-54.9%), 대구(-31.1%), 부산(-28.9%), 대전(-25.7%)의 모든 광역시에서 감소세가 이어지고 있음.
- 기타 지방은 공공 47.5%, 민간 14.0% 감소함. 전국에서 유일하게 강원(10.4%)에서만 증가세를 유지함.
- 경남(-21.3%)도 6월 들어 감소세로 돌아섬. 제주, 전남, 충남에서는 30% 이상의 감소세임.

- 전월에 비해 아파트 감소폭은 확대되고, 비아파트는 감소폭이 축소됨.
 - 아파트 인허가 실적은 9만 7,178호로 전년 동기 대비 23.7% 감소함. 비아파트 실적은 8만 3,085호로 전년 동기 대비 25.2% 감소함.
 - 6월 들어 수도권 아파트는 21.1% 감소함. 특히, 인천 아파트(42.4%) 감소의 영향을 크게 받음.
 - 비아파트는 수도권과 지방에 모든 지역에서 감소폭이 소폭 축소됨.

- 6월에는 소형(40~60㎡ 이하) 감소폭이 12.9%에서 5.2%로 크게 축소됨.
- 초소형(40㎡ 이하), 중대형(85㎡ 초과)의 급격한 감소세가 이어지고 있음.

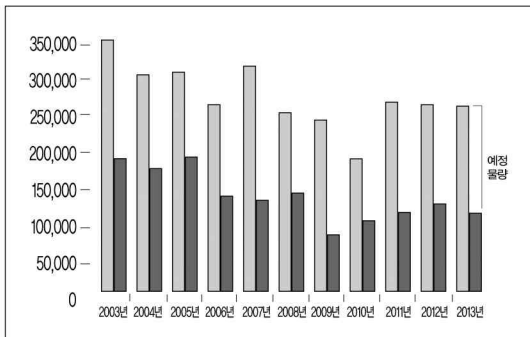
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 7월 아파트 분양 물량은 2만 3,000여 호로 전년 동월 대비 39.6% 증가, 전월 대비 19.7% 감소함.
- 예년(2003~2012년 평균) 7월 대비 4.9% 감소함.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 27.7%, 중형(60~85㎡) 64.7%, 대형(85㎡ 초과) 7.6% 수준임. 두 달 연속 증가한 대형 비중은 줄고 중형 비중은 증가함.
- 7월 수도권 아파트 분양 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 144.7%, 전월 대비 33.4% 증가함.
- 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 7월 대비로는 2.9% 감소함. 서울 서대문구, 경기 고양시에서 1,000호 이상 대규모 분양이 이루어짐. 특히, 서대문구에서 대규모 뉴타운 분양이 발생함.
- 7월 지방 아파트 분양 물량은 1만 1,000여 호로 전년 동월 대비 3.2% 감소, 전월 대비 1.8% 증가함. 지방은 예년(2003~2012년 평균) 7월 대비 7.9% 감소함.

7월 분양 물량,
전년 동월 대비
39.6% 증가

2013년 1~7월 분양 물량 추이(전국)

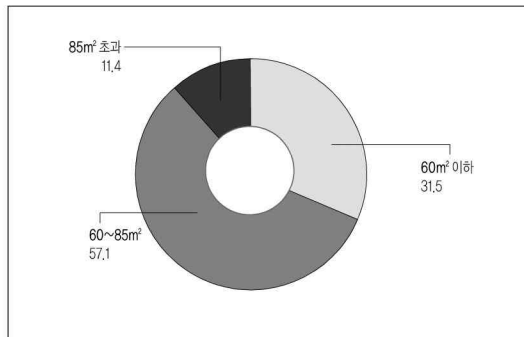
(단위 : 호)



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

2013년 1~7월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

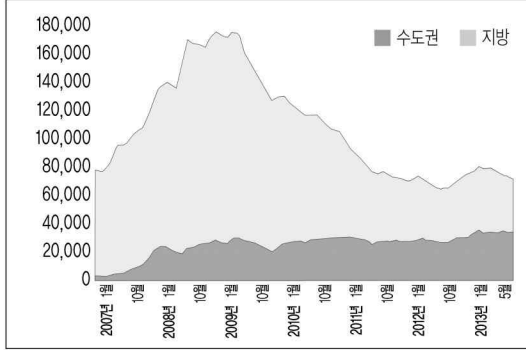


자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

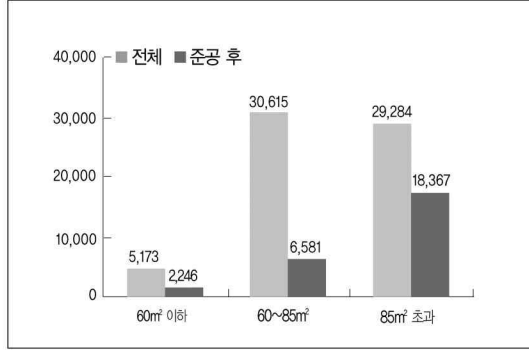
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 6월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

- 2013년 8월 아파트 분양 예정 물량은 수도권 2만 2,000여 호 지방 8,000여 호가 예정되어 있음.
- 인천 남동구, 서구 등 인천 물량이 다수 예정되어 있음.

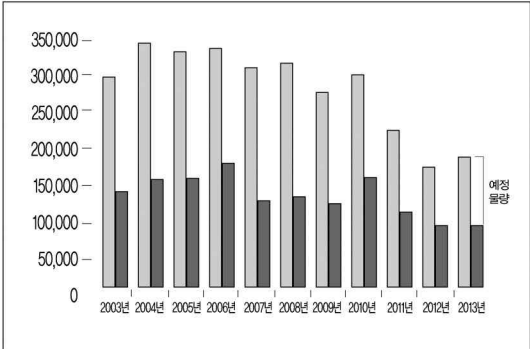
미분양,
5개월 연속 감소

- 6월 미분양 주택은 5개월 연속 감소하였으며, 전월 대비 1,824호 감소하여 6만 5,072호를 기록함.
- 대책 이후 미분양이 크게 감소한 5월에 비해서는 해소 물량이 절반으로 줄어듦.
- 수도권에서는 전월 대비 268호(-0.8%), 지방은 1,556호(-4.6%) 감소함.
- 수도권 미분양 물량은 3만 2,501호를 기록하여 2012년 연말 대비 46호 감소에 그침. 지방의 미분양 물량은 3만 2,571호로 6개월 연속 감소함.

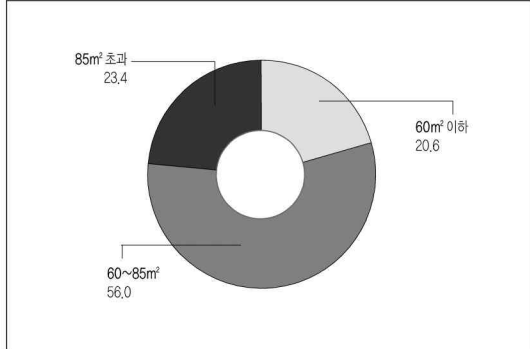
수도권의 준공 후
미분양은 증가

- 준공 후 미분양은 전월 대비 294호(1.1%) 감소하여 2만 7,194호를 기록함. 준공 후 미분양은 수도권에서는 149호 증가하여 1만 5,970호, 지방에서는 443호 감소하여 1만 1,224호 수준임.
- 대형(85㎡ 초과)은 준공 후에서 수도권과 지방의 패턴이 반대로 나타나고 있음.
- 전국적으로 모든 규모에서 감소함. 수도권은 소형(60㎡ 이하) 153호 감소, 지방에서는 중형(60~85㎡ 이하) 1,056호 감소하여 미분양이 가장 많이 해소됨.
- 그러나, 지방 소형에서 86호 증가하였고, 지방 준공 후는 소형, 중형 모두 증가함. 수도권도 준공 후 대형은 증가함.

연도별 1~7월 입주 물량 추이(전국)
(단위 : 호)



2013년 1~7월 규모별 입주 물량 비중(전국)
(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 올 1~7월 아파트 입주 물량은 9만 1,000여 호로 전년 동기 대비 1.1% 감소하여 2월 이후 다시 감소세로 돌아섬. 예년(2003~2012년 평균) 1~7월 대비로는 37.8% 감소함.
- 1~7월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권에서 18.1% 감소하여 석 달 만에 감소세로 돌아섬. 지방은 20.2% 증가하여 증가세가 이어짐. 예년(2003~2012년 평균) 1~7월 대비 수도권 45.0%, 지방 28.9% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울 0.8% 증가하며, 증가세를 유지하였으나, 증가폭은 크게 둔화됨. 경기는 7.5% 감소하여 감소세로 돌아섰고, 인천은 38.2% 감소함.
 - 대전, 울산, 강원, 전북, 충남은 전년 대비 물량이 감소하였으나, 나머지 지역은 두 자릿수 이상 증가함.
- 전국적으로 전년 대비 대형을 제외하고 증가함.
 - 수도권에서는 소형이 25.2% 증가하였으나 중형과 대형이 각각 11.5%, 39.9% 감소함. 지방은 소형 1.4%, 중형 60.8% 증가한 반면, 대형이 34.5% 감소함.
- 8월 아파트 입주 예정 물량은 9,000여 호 수준이며 수도권 3,000여 호, 지방 6,000여 호로 전망되고 있음.

1~7월 아파트 입주,
전년 동기 대비
1.1% 감소

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

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

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.547	100.678	100.784		0.1%	0.9%
	토지 거래량(필지)	205,942	216,456	245,525		13.4%	50.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수	229.41	229.48	229.27	229.17	0.0%	-2.5%
	아파트 전세가격지수	255.28	256.76	258.05	259.01	0.4%	6.1%
	중위 주택가격(만원)	23,647	23,658	23,659	23,673	0.1%	-1.1%
	주택매매 거래량(호)	79,503	90,136	129,907		44.1%	128.2%
	분양 물량(호)	16,182	29,236	40,221		37.6%	25.4%
	미분양 물량(호)	70,201	66,896	65,072		-2.7%	4.5%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2013. 2월	3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.06	3.97	3.86	3.77	3.73	-0.04%p	-1.03%p
주택담보대출 규모(십억원)	313,920	314,769	314,656	316,600	320,409	1.2%	3.2%
주택담보대출 연체율(%)	0.96	0.91	0.91	0.93	0.79	-0.14%p	0.05%p

주 : 1) 토지 거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트 거래량은 국토교통부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출 금리는 예금은행 기준 평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체 은행의 주택담보대출 연체율 기준.

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

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