

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2013년 7월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 10.5% 감소한 6조 7,412억원 기록
- 7월 건축허가면적, 비주거용 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 1,123.4만㎡ 기록해 7개월 연속 감소세
- 7월 건설 기성, 공공과 민간 모두 호조로 전년 동월 대비 14.1% 증가한 7조 9,488억원 기록해 7개월 연속 증가세 지속
- 8월 CBSI, 전월 대비 1.9p 상승한 64.0 기록

부동산경기

- 7월 전국 토지가격 전월 대비 0.02% 올라 33개월 연속 상승, 거래량은 전월 대비 31.0% 감소
- 8월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.08% 내려 30개월 연속 하락세, 재건축 아파트는 0.28% 상승
- 1~7월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 23.3% 감소
- 7월 전국 분양 물량 전월 대비 15.8% 전년 동월 대비 24.5% 증가, 7월 미분양은 전월 대비 2,600호 증가
- 1~8월 입주 물량, 전년 동기 대비 5.9% 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 7월 국내 건설 수주는 민간과 공공 수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 10.5% 감소함으로써 지난 8월부터 12개월 연속 감소세를 지속함.
 - 건설 수주는 공공부문이 23.3% 감소해 2개월 연속 감소하였으며, 민간부문 또한 2.5% 감소해 전체 건설 수주는 10.5% 감소함.
 - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 7월까지 12개월 연속 10% 이상의 높은 감소세를 지속하여 외환위기 기간인 지난 1997년 11월~1999년 3월 동안 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.
- 7월 공공 수주는 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 23.3% 감소한 2조 2,485억 원을 기록하여 지난 6월의 14.9% 감소에 이어 2개월 연속 감소함.
 - 공공 토목 수주는 일부 항만 수주를 제외하고 대부분의 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 45.3% 감소함으로써 7월 실적으로는 7년래 최저치인 1조 1,048억원을 기록하는 데 그침.

2013년 7월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
10.5% 감소

2013년 7월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013년 7월	6,741.2	2,248.5	1,104.8	1,143.7	4,492.7	358.8	4,133.9	1,463.6	5,277.6	2,971.5	2,306.1
증감률	-10.5	-23.3	-45.3	25.8	-2.5	-62.9	13.6	-51.0	16.1	60.6	-14.5
2013년 1~7월	45,892.6	17,269.2	10,776.2	6,493.0	28,623.3	4,833.5	23,789.8	15,609.8	30,282.8	13,791.7	16,491.1
증감률	-26.4	-4.9	-9.9	4.7	-35.2	-61.2	-25.0	-36.1	-20.2	-28.1	-12.1

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 25.8% 증가한 1조 1,437억원을 기록함.
- 주거용 건축 수주의 경우 지난 6월에 전년 동월 대비 54.9% 감소해 부진하였으나, 7월에는 보금자리주택 수주 증가 및 지난해 수주가 부진했던 기저효과의 영향으로 184.3% 급등한 3,392억원을 기록함.
- 비주거용 건축 수주는 주한미군 이전 사업 및 공공 청사 이전 공사의 영향으로 전년 동월 대비 1.8% 증가한 8,045억원을 기록해 지난 2012년 7월부터 13개월 연속 증가세를 지속함.
- 7월 민간 수주는 토목 수주의 부진으로 전년 동월 대비 2.5% 감소하여 지난 2012년 8월부터 12개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 토목 수주는 지난 6월 전년 동월 대비 93.4% 감소하였는데, 7월에도 62.9% 감소해 2개월 연속 50% 이상 급감함. 수주액 자체도 7월 실적으로는 11년래 최저치인 3,588억원에 불과해 부진하였음.
 - 민간 건축 수주는 주거용 건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 13.6% 증가한 4조 1,339억원을 기록함으로써 지난 6월의 1.7% 증가에 이어 2개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축 수주는 평택과 안성 등 경기도 지역에서 신축 공사가 증가하였고 재개발·재건축 수주 또한 양호한 모습을 보여, 7월 실적으로는 7년래 최대치인 2조 6,323억원을 기록해 전년 동월 대비 13.6% 증가함.
 - 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 21.2% 감소한 1조 5,016억원으로 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 공종별로는 토목부문 수주가 전년 동월 대비 51% 감소한 1조 4,636억원을 기록한 반면 건축부문 수주는 전년 동월 대비 16.1% 늘어난 5조 2,776억원을 기록함.
 - 건축부문 수주 가운데 주택이 전년 동월 대비 60.6% 증가함으로써 건축부문의 전체 수주 증가세를 견인함.

▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 7월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 주택과 사무실

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 7월	2,849.2	783.5	290.6	283.1	55.0	238.6	61.6	146.0	145.0	72.0	232.0
증감률	68.6	106.9	-76.6	-2.8	-77.0	-57.7	-73.6	133.7	-27.9	-90.3	-48.6
2013년 1~7월	12,966.7	4,711.8	2,231.2	3,387.7	683.5	1,965.6	1,493.4	646.4	1,105.8	1,632.3	3,546.8
증감률	-26.3	-16.1	-46.3	-17.8	-12.5	-35.4	43.4	-12.9	-45.3	-76.2	-39.4

자료 : 통계청.

및 점포 수주가 양호했던 것으로 나타남.

- 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 68.6% 늘어난 2조 8,492억원을 기록함으로써 지난 2012년 8월~2013년 6월까지의 11개월 연속 감소세를 마감함.
- 사무실 및 점포 수주는 호텔 및 아울렛 건축 공사가 증가해 전년 동월 대비 106.9% 급등하며 3개월 만에 다시 증가함.
- 공장 및 창고 수주는 지난 6월 공공부문에서 발주한 농산물 창고 공사의 영향으로 9.1% 증가해 3개월 만에 증가하였으나 7월에는 다시 76.6% 감소하여 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 지난 6월 전년 동월 대비 26.3% 증가하였으나, 7월에는 2.8% 감소해 한 달 만에 다시 부진한 모습을 보임.
- 기타 수주 역시 지난해 같은 달에 비해 77% 줄어들어 부진함.

● 토목 공종의 경우 항만 및 공항 수주를 제외하고 대부분 부진한 모습을 보임.

- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 57.7% 감소한 2,386억원을 기록함으로써 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주는 지난 6월 전년 동월 대비 73.2% 감소한 데 이어 7월에도 73.6% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 항만 및 공항 수주의 경우 인천신항 공사의 영향으로 전년 동월 대비 133.7% 증가한 1,460억원을 기록하여 2개월 연속 증가함.
- 토지조성 수주는 지난 6월의 49.1% 감소에 이어 7월에도 27.9% 감소함.
- 발전 및 송전 수주도 90.3% 감소해 지난 6월의 89.8% 감소에 이어 부진한 모습을 보임.

토목 공종 :

항만 및 공항 제외하고

대부분 부진

건설경기

- 기계설치 수주는 지난 6월에 87.4% 감소하였는데 7월에도 역시 48.6% 감소한 2,320억원에 그쳐 2개월 연속 부진한 모습을 보임.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

재건축·재개발,
전년 동월 대비
140.6% 증가

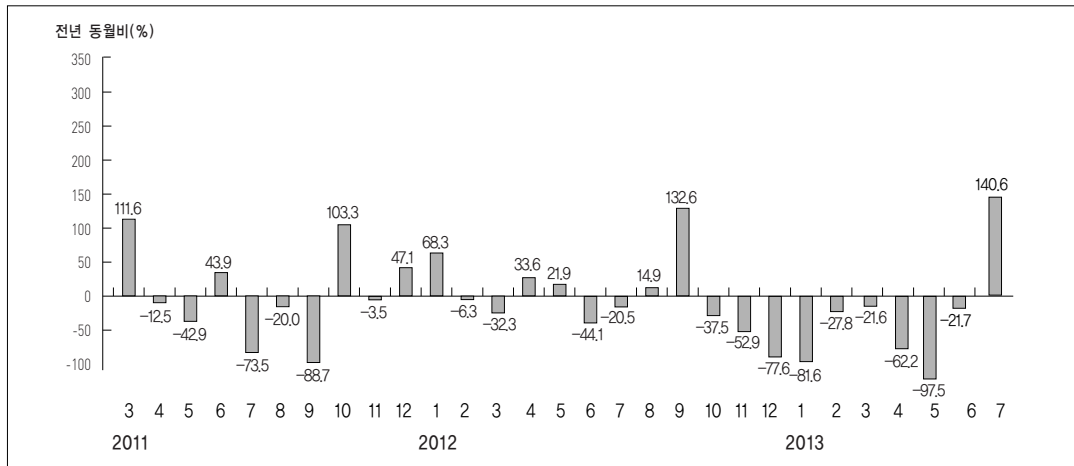
- 2013년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 양호한 모습을 보여 올 들어 가장 양호한 8,343억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 140.6% 증가해 10개월 만에 반등함.
- 재건축 수주는 경기도 지역에서 호조를 보여 7월 실적으로는 7년래 최대치인 6,823억원을 기록해 전년 동월 대비 169.8% 급등함. 결국, 지난 2012년 10월부터 지속한 감소세를 마감함.
- 재개발 수주의 경우 지난해 7월 수주가 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 62.0% 증가한 1,520억원을 기록해 2개월 연속 증가세를 지속함.

2013년 7월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 7월 증감률	169.8	62.0	140.6
1~7월 누적 증감률	-32.5	-63.1	-50.6

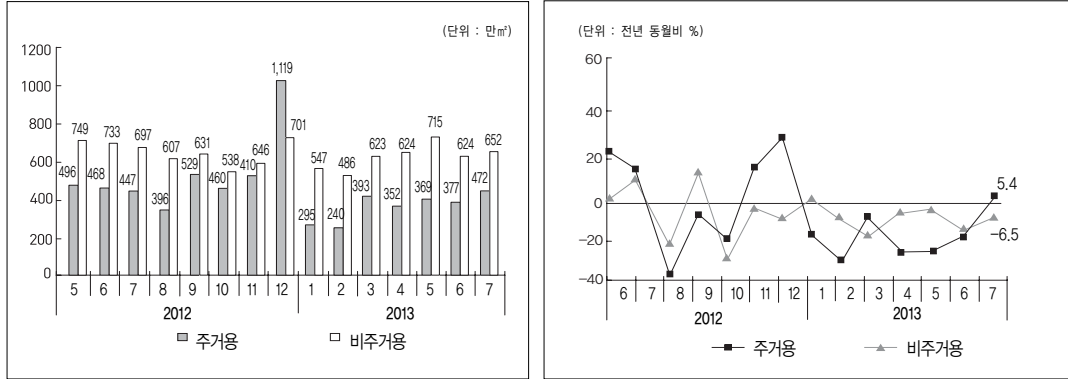
재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

건설경기동향

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 7월 건축허가면적은 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 1,123.4만㎡를 기록함으로써 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권의 호조로 전년 동월 대비 5.4% 증가한 471.6만㎡를 기록하여 지난 1~6월 동안의 6개월 감소세를 마감함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 지난 6월에 전년 동월 대비 37.4% 감소해 부진하였음.
 - 반면, 7월에는 서울과 경기도 지역에서 허가 면적이 증가해 올 들어 가장 높은 실적인 287.5만㎡를 기록, 양호한 모습을 보임.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.9% 감소한 184.1만㎡로 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용의 부진으로 전년 동월 대비 6.5% 감소함.
 - 세부 공종별로 살펴보면 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 16.8%, 1.8% 증가함.
 - 반면, 상업용은 5.2% 감소하였으며, 기타 또한 30.5% 감소해 부진하였음.

7월 건축 허가,
전년 동월 대비
1.8% 감소

건설경기

2013년 7월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 7월	7,948.8	4,518.0	2,584.0	1,934.0	3,430.8	1,673.3	564.6	1,116.7	2,711.1	4,902.9	323.9	10.8
증감률	14.1	11.3	20.5	1.0	17.9	1.5	86.1	25.5	16.0	15.3	-9.6	-46.8
2013년 1~7월	53,676.8	30,338.5	16,555.4	13,783.1	23,338.2	12,310.7	2,895.9	7,577.5	18,982.1	32,615.4	1,988.2	91.1
증감률	11.2	12.8	22.2	3.3	9.1	-7.1	65.8	28.1	2.4	19.1	-9.5	-44.5

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

7월 건설 기성,
전년 동월 대비
14.1% 증가

- 2013년 7월 건설 기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 14.1% 증가한 7조 9,488억원을 기록함으로써 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 16.0% 증가한 2조 7,111억원을 기록, 2개월 연속 증가함.
 - 민간기관 기성도 전년 동월 대비 15.3% 증가한 4조 9,029억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 민자 기성은 전년 동월 대비 9.6% 감소한 3,239억원을 기록함.
 - 외국기관 기성 역시 전년 동월 대비 46.8% 줄어든 108억원을 기록하는 데 그침.
- 공종별로 건축 기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.3% 증가해 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 20.5% 증가한 2조 5,840억원을 기록함. 비록 7월 실적으로는 최근 3년 간 가장 양호하지만, 2004~2009년 7월 평균 수준보다는 대략 2,000억원 정도 낮은 수준임.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 1.0% 증가한 1조 9,340억원을 기록하여 5개월 연속 증가함.
- 토목 기성은 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 17.9% 증가한 3조 4,308억

원을 기록, 7월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.

- 일반토목은 전년 동기 대비 1.5% 증가해 1년 4개월의 감소세를 마감함.
- 전기기계와 플랜트도 각각 86.1%, 25.5% 증가한 5,646억원, 1조 1,167억원을 기록함.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 2/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 7.1% 증가해, 2분기 연속 회복세를 지속한 것으로 나타남.
 - 건설 투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
- 2013년 2/4분기 실적을 살펴보면 모든 공종에서 증가한 것으로 나타남.
 - 토목 투자의 경우 2/4분기 실적으로는 최근 3년래 가장 높은 실적인 16.5조원을 기록, 전년 동기 대비 4.7% 증가함.
 - 주거용 건축투자 역시 2/4분기 실적으로는 3년래 최대치로 19.3% 증가하였으며 비주거용 건축투자도 3.2% 증가해 양호한 모습을 보임.

2/4분기 건설 투자,
전년 동기 대비
7.2% 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	40.8	16.5	24.3	8.5	15.8	7.1	5.8	8.3	19.3	3.2
	상반기	69.5	27.4	42.2	15.2	27.0	5.2	4.7	5.5	13.8	1.4

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

건설경기

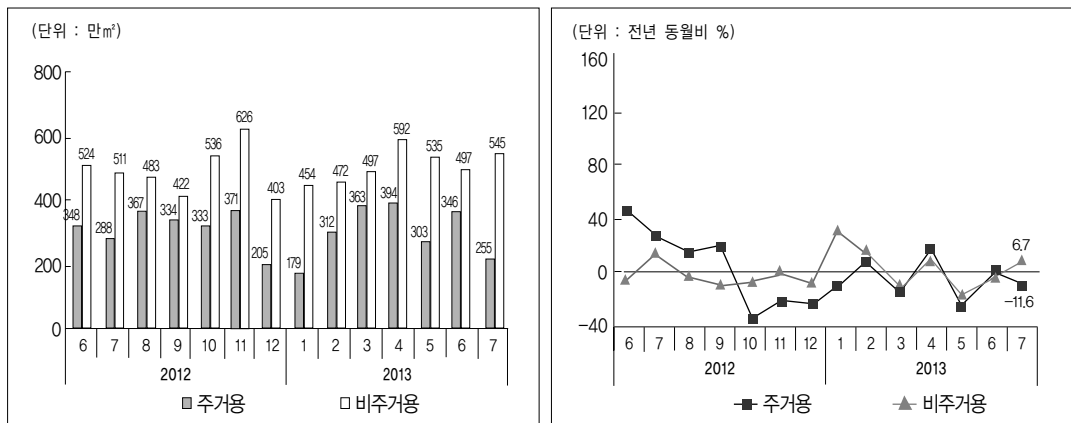
- 결국 상반기 건설투자는 전년 동기 대비 5.2% 증가한 69.5조원으로 지난 2011년과 2012년 상반기보다는 다소 양호한 실적을 기록함.
 - 공종별로 토목이 27.4조원으로 4.7% 증가하였으며, 건축의 경우 주거용이 15.2조원으로 13.8%, 비주거용이 27.0조원으로 1.4% 각각 증가해 양호한 모습을 보임.

▶▶ 건축착공면적

7월 건축 착공,
전년 동월 대비
0.1% 증가

- 2013년 7월 건축착공면적은 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 0.1% 증가한 799.9만㎡를 기록함으로써 3개월 만에 소폭 증가함.
- 주거용 건축착공면적은 지방의 부진으로 전년 동월 대비 11.6% 감소한 254.5만㎡를 기록해 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 다만, 전년 동월 대비 감소하였어도 7월 실적으로는 최근 6년 간 두 번째로 높아 착공 면적 자체는 비교적 양호한 것으로 판단됨.
 - 수도권의 착공 면적은 전년 동월 대비 0.3% 감소한 118.8만㎡로 작년 7월과 비슷한 실적을 기록하였으나, 지방의 경우 아파트 분양 감소로 19.6% 감소하였음.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 6.7% 증가한 545.4만㎡를 기록하여 3

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

개월 만에 다시 증가한 것으로 나타남.

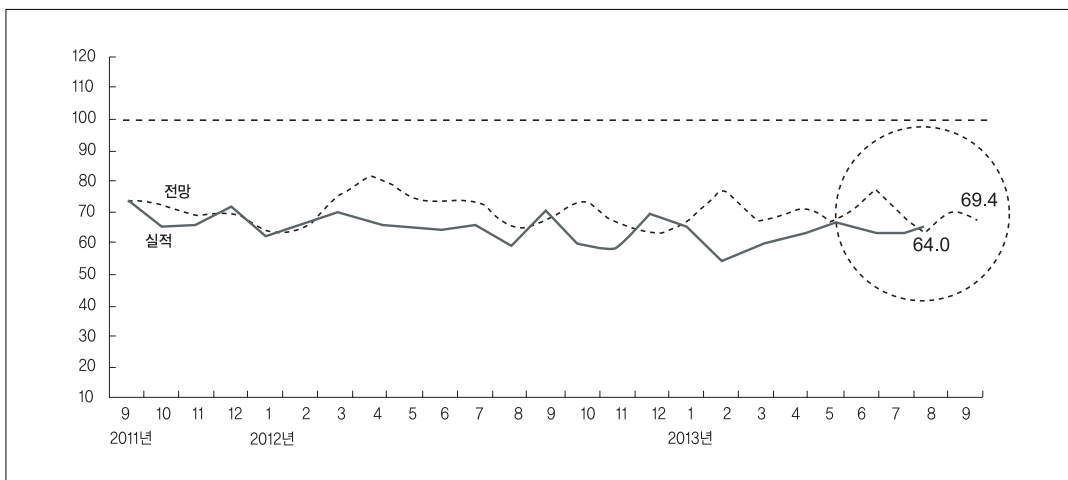
- 세부 공종별로 상업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 13.9%, 6.5% 감소해 부진하였음.
- 반면, 상업용과 기타 허가 면적이 각각 23.9%, 53.1% 증가해 양호한 모습을 보임.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 1.9p 상승한 64.0을 기록함.
 - 이로써 지난 6월 이후 2개월 연속 하락(2개월 동안 4.0p 하락)했던 CBSI가 3개월 만에 다시 소폭 상승함.
 - CBSI가 전월에 비하여 소폭 상승함에 따라 건설업체의 체감 경기 침체 수준이 그만큼 전월에 비해서는 소폭 개선된 것으로 해석됨.
 - 그러나, CBSI 수치 자체가 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선 중반에 불과하여 건설업체의 체감 경기는 아직 매우 침체되어 있는 상태임.
 - CBSI는 지난 3월~5월 동안 4·1대책 및 추경 예산 발표 등에 힘입어 3개월 연속 상승했었으나(3개월 동안 11.8p 상승), 6월 이후 4·1대책의 입법화 지연, 그리고 7월 초 취득세 감면 혜택 종료 등의 영향으로 2개월 연속 하락했음.

**8월 CBSI,
전월에 비하여
1.9p 상승한
64.0 기록**

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원.

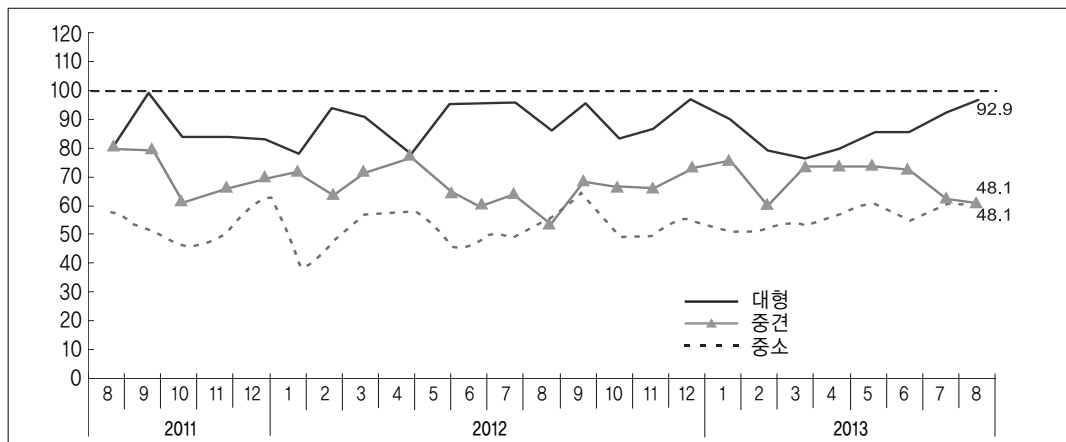
건설경기

- 8월 CBSI가 전월에 비하여 소폭 상승한 것은 특별한 건설경기 개선 요인이 있었다기보다는, 지난 2개월 동안 CBSI가 연속 하락한 것에 대한 통계적 반등 효과 때문인 것으로 판단됨.

업체 규모별로 대형 업체의 지수만 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 상승해 8월의 CBSI 상승을 주도한 가운데, 중견 업체 지수는 전월에 비하여 하락하였고, 중소 업체 지수는 전월과 동일한 수치를 기록함.
- 대형 업체 지수는 전월에 비하여 7.2p 상승한 92.9를 기록해 7월의 7.1p 상승에 이어 2개월 연속 상승했으며, 작년 12월(92.9 기록) 이후 8개월 만에 다시 90선을 회복함.
- 중견 업체 지수는 전월에 비하여 1.9p 하락한 48.1을 기록함. 결국 지난 6월 이후 3개월 연속 지수가 하락했는데, 3개월 동안 지수가 총 18.6p 떨어져 중견 업체의 체감 경기 침체 수준이 매우 악화되었음을 나타냄.
- 중견 업체 지수는 2012년 8월에 연이은 중견 업체의 법정관리 신청 영향으로 46.2를 기록하며 중소 업체 지수(49.1)보다 더 낮게 추락했었는데, 이후에는 중소 업체 지수보다 지속해 높은 수준을 유지했으나, 1년 만에 다시 중소 업체 지수와 동일한 수치를 기록함.
- 중소 업체 지수는 전월과 동일한 48.1을 기록해 체감 경기 침체 수준이 전월과 동일한 모습을 보임.

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

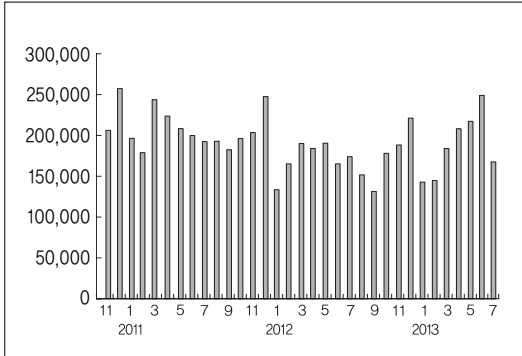
- 2013년 7월 전국 토지 거래량은 16만 9,415필지로 전월 대비 31.0% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 1.2% 증가함.
 - 면적 기준으로는 147.3km²가 거래돼 전월 대비 7.7% 감소한 데 비해 전년 동월 대비로는 8.2% 증가함.
 - 7월 토지 거래량은 최근 3년(2010~12) 평균 거래량 16만 9,784필지의 99.8% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 39.5% 감소, 전년 동월 대비로는 2.3% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 9.8% 감소, 전년 동월 대비 11.0% 증가함.
- 지난 6월 말의 취득세 완화 종료로 용도 지역별(필지 기준)로는 전월에 비해 주거지역(-48.0%) 거래량이 크게 줄었으며, 그 외 상업지역(-16.5%), 공업지역(-32.1%), 용도 미지정(-5.4%) 토지의 거래량도 감소함.
 - 녹지지역(16.1%), 개발제한구역(42.8%) 거래는 전월 대비 증가함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 매매(-44.7%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 증가함. 전월 대비 판결(2,305필지) 62.7%, 교환(1,061필지) 18.3%, 증여(1만 5,823필지) 9.6%, 분양권(3만 3,423필지) 19.7%, 기타(1만 14필지) 28.0% 증가함.

7월 토지 거래,
주거 지역 및
매매 거래 중심으로
전월 대비 31.0% 감소

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

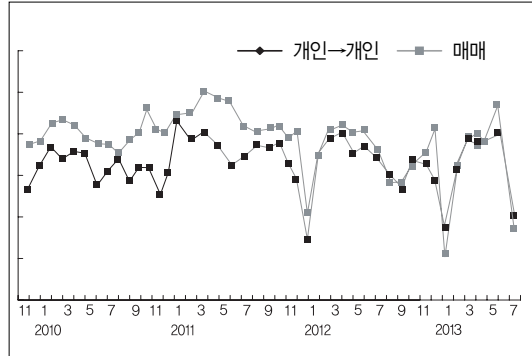
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2012년				2013년						
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기				3분기	
							4월	5월	6월		7월
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	205,942	216,456	245,525	169,415	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	499,357	154,927	160,048	184,382	109,903
	비 중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	75.2	73.9	75.1	64.9
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	152,109	160,404	193,031	106,789
	비 중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	73.6	74.1	78.6	63.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 거래 주체별(필지 기준)로 개인과 기타의 토지 구매는 급감했으며, 법인의 토지 구매는 소폭 증가함. 개인 33.2%, 기타 28.5% 감소, 법인 1.1% 증가함.

▶ 토지 가격

- 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.02% 올라 33개월 연속 상승세를 이어가고 있으나, 상승폭은 크게 둔화됨.
- 수도권외의 경우 전월 대비 경기(0.05%)는 상승하였으나, 서울(-0.04%)과 인천(-0.01%)은 하락함.

토지 가격
33개월 연속 상승,
상승폭은 큰 폭 둔화

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년										2013년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
월별	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	0.02
누계 (전년 말 대비)	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	0.60

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 서울은 국제업무지구 사업 무산 등의 용산구(-0.20%)와 창동 민자역사 건립 사업 장기 중단 및 재개발 사업 둔화 등의 도봉구(-0.14%)를 중심으로 하락함.
- 인천은 대규모 개발사업 부재, 거래량 및 거래 금액 감소 등으로 하락했으며, 경기는 보급자리지구의 하남시(0.22%), 동탄2지구 택지개발사업 등의 화성시(0.24%) 등을 중심으로 상승함.
- 비수도권에서는 세종시(0.34%)가 12개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 -0.06~0.09%를 기록함.
 - 세종시는 중앙 행정기관 이주 및 도시 기반시설 확대 등으로 올랐으며, 전월보다 상승폭이 확대됨.
 - 경북(0.09%)은 도청 이전 신도시 조성 등의 예천군(0.26%)과 안동시(0.22%)를 중심으로 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 주거지역(-0.04%)과 농림지역(-0.01%)이 하락한 가운데 그 외의 지역은 상승함. 이용 상황별로는 주거용 대지(-0.06%)만 하락함.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

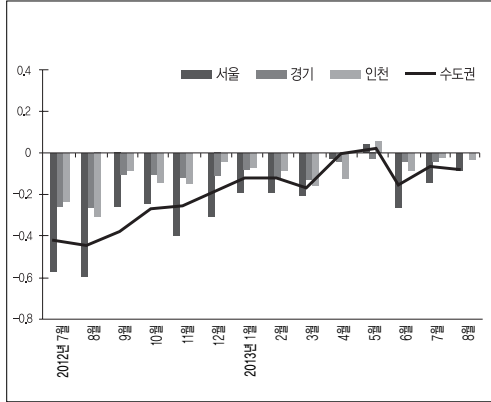
- 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.08% 내려 30개월 연속 하락세가 지속됨. 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 서울(-0.08%), 인천(-0.03%)은 하락, 경기(0.00%)는 보합

수도권 아파트 매매가,
하락세 지속

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

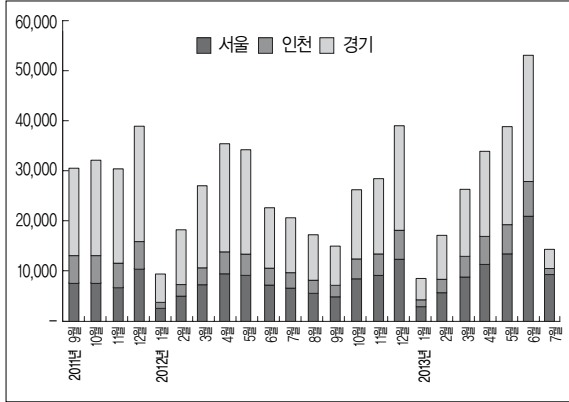
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

- 시군구별로는 서울 양천구(-0.33%)가 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락 지역은 -0.31~-0.01% 수준을 보임. 반면, 서울의 송파구(0.15%)·강동구(0.14%)·강남구(0.05%)와 인천 동구(0.08%)·계양구(0.04%)·연수구(0.01%)·서구(0.01%) 등에서는 상승함. 경기도 광명시(0.09%) 등 13개 시군구에서 상승함.
- 규모별로 일반 아파트는 소형 0.04%, 중형 0.06%, 대형 0.11% 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형 0.96%, 중형 0.12%, 대형 0.04% 상승함.
- 8·28대책이 발표되어 9월 시장 상황에 대한 기대가 형성됨.

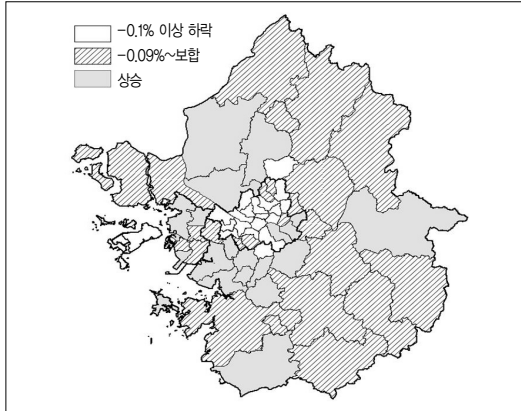
재건축 아파트 :

송파·강남·강동구 상승

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.28% 올라 상승세로 전환됨.
 - 서울 송파구(1.21%), 강동구(0.52%), 강남구(0.29%)에서만 상승하였으며, 그 외의 지역은 하락함. 특히, 서울 마포구(-4.69%)·노원구(-1.79%), 인천 중구(-1.97%)는 큰 폭으로 하락함.
- 7월 거래량은 최근 7년(2006~12년) 7월 평균 대비 53.0% 감소함.
 - 7월 주택 매매 거래량은 1만 5,443호로 전월 대비 70.7%, 전년 동월 대비 24.0% 감소함. 지난 6월 말의 취득세 감면 종료로 거래량이 급감함.
 - 전월 대비 서울 73.7%, 인천 69.8%, 경기 69.2% 감소함.
- 8월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.99% 올라 15개월 연속 상승함. 상승폭도 3

2013년 8월 수도권 매매가격 변동률

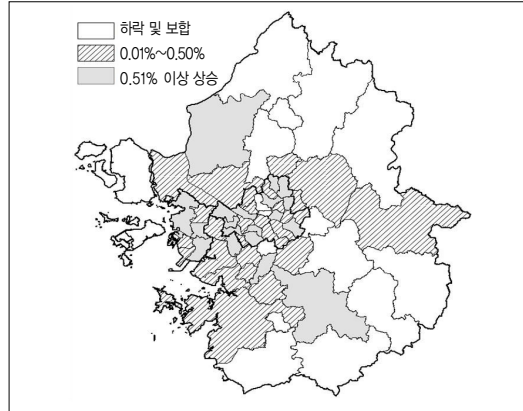
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 8월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

개월 연속 확대

- 수도권 일부 지역을 제외한 전 지역이 상승한 가운데 서울 송파구(1.81%)가 가장 높은 상승률을 보임.
- 상승 지역은 0.04~1.81%의 변동률을 보임(서울 1.14%, 인천 1.09%, 경기 0.83%). 경기 과천시(-0.07%)는 유일하게 하락함.
- 규모별로는 소형 1.12%, 중형 1.16%, 대형 0.68% 상승함.

아파트 전세 가격,
15개월 연속 상승

▶▶ 광역시/지방 시장

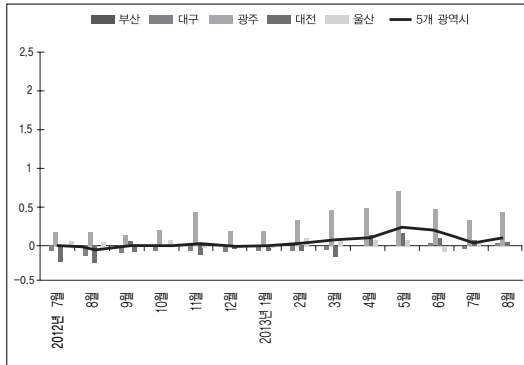
- 8월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.13% 상승함.
 - 대구(0.43%), 대전(0.06%), 광주(0.04%), 부산(0.02%)은 상승, 울산(-0.01%)은 하락함. 상승 지역이 더 많은 가운데 부산 수영구(0.95%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면, 해운대구(-0.12%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.21%, 중형 0.13%, 대형 0.07% 상승함.
- 전세가격은 전월에 비하여 대비 0.26% 올라 15개월 연속 상승함. 전월과 마찬가지로 울산(-0.01%)을 제외한 지역의 상승세가 지속됨(부산 0.16%, 대구 0.48%, 광주 0.01%, 대전 0.46%).
 - 지방 광역시 대부분의 지역이 상승한 가운데 대구 서구(1.63%)가 가장 높은 상승

지방 광역시
아파트 매매가
울산만 하락,
전세 가격은 상승세 지속

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

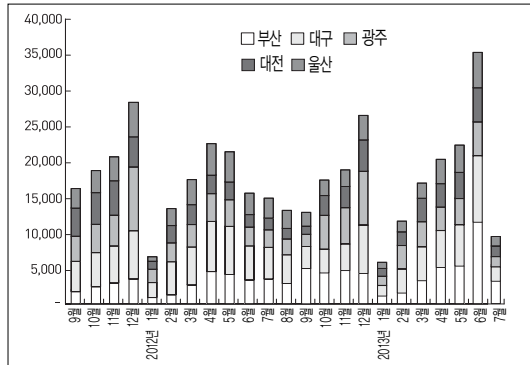
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

를을 보임. 부산 기장군(-0.36%)과 울산 울주군(-0.08%)은 하락함.

- 규모별로는 소형 0.26%, 중형 0.26%, 대형 0.26% 상승함.

● 7월 거래량은 9,498호로 전월 대비 72.7%, 전년 동월 대비 36.0% 감소함.

- 지역별로는 전월 대비 부산 68.1%, 대구 78.2%, 광주 77.5%, 대전 64.9%, 울산 72.5% 감소함.

● 8월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함. 경북(0.28%), 충남(0.12%), 강원(0.04%), 충북(0.03%), 제주(0.03%), 전남(0.01%), 세종(0.00%), 경남(0.00%), 전북(-0.08%) 순임.

기타 지방

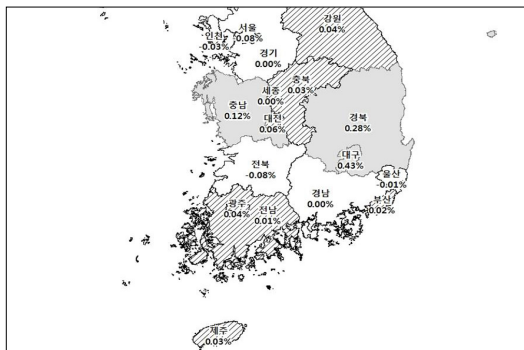
매매 및 전세 가격

상승폭 둔화,

거래량은 급감

2013년 8월 매매가격 변동률

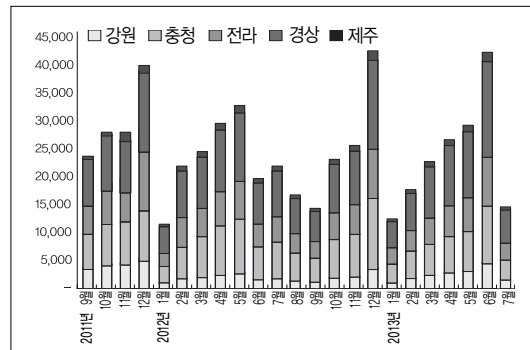
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(0.90%)가 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 군산시(-0.59%)는 하락률이 가장 높음.
- 규모별로는 소형 0.11%, 중형 0.05% 상승, 대형 0.01% 하락함.
- 전세가격은 전월 대비 0.19% 올랐으며, 상승폭도 소폭 확대됨. 경북(0.34%), 세종(0.31%), 경남(0.26%), 강원(0.25%), 충남(0.20%), 충북(0.08%), 전북(0.05%), 제주(0.00%), 전남(-0.07%) 순임.
- 매매시장과 마찬가지로 대부분의 지역이 보합세인 가운데 경북 경산시(1.32%)가 가장 많이 오름. 반면, 전남 여수시(-0.64%)와 목포시(-0.02%)는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.16%, 중형 0.23%, 대형 0.13% 상승함.
- 7월 거래량은 1만 4,667호로 전월 대비 65.3%, 전년 동월 대비 32.2% 감소함.
- 모든 권역에서 전월 대비 감소하였으며, 전년 동월 대비로는 제주권(16.6%)만 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 1~7월 주택 건설 인·허가 실적은 21만 6,518호로 전년 동기 대비 23.3% 감소함. 1~7월 공공부문의 주택 인·허가 실적은 1만 1,790호로 전년 동기 대비 28.0% 줄었고, 민간부문도 20만 4,728호로 23.0% 감소함.
- 7월 한 달 동안의 실적은 3만 6,255호로 전년 동월 대비 17.0%, 전월 대비 5.1% 감소함.
- 서울(1만 730호), 경기(9,403호), 경남(2,610호), 충북(2,231호)에서 2,000호 이상의 실적을 보임.
- 유형별로 민간 분양 20만 3,911호(94.2%), 공공 임대 1만 211호(4.7%), 공공 분양 1,423호(0.7%), 민간 임대 817호(0.4%), 국민 임대 156호(0.1%)의 순임.
- 수도권은 전년 동기 대비 23.0% 줄었으나 전월에 비해 감소폭이 소폭 축소됨. 큰 폭의 변화 없이 20~25%대의 감소세가 이어지고 있음.

1~7월 인허가,
전년 동기 대비
23.3% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~7월 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 1~7월	216,518	94,831	29,769	91,918	11,790	1,124	1,728	8,938	204,728	93,707	28,041	82,980
2012년 1~7월	282,147	123,208	49,579	109,360	16,369	1,838	2,787	11,744	265,778	121,370	46,792	97,616
전년 동기비 증감률	-23.3	-23.0	-40.0	-15.9	-28.0	-38.8	-38.0	-23.9	-23.0	-22.8	-40.1	-15.0

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

2013년 1~7월 주택 유형별 주택 건설 실적

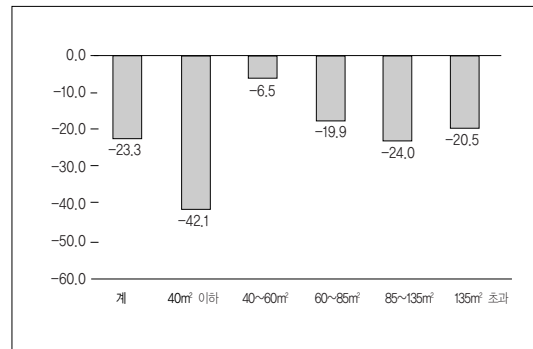
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~7월	전년비 증감률	2013년 1~7월	전년비 증감률
총계	118,114	-22.6	98,404	-24.1
수도권	48,187	-19.6	46,644	-26.3
서울	20,152	4.3	19,913	-27.3
인천	7,508	-47.4	2,346	-33.8
경기	20,527	-22.1	24,385	-24.5
지방	69,927	-24.5	51,760	-22.0

자료 : 국토교통부.

2013년 1~7월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

- 공공 38.8%, 민간 22.8% 감소하였고 서울 14.2%, 경기 23.4%, 인천 44.7% 감소함. 서울 공공 실적은 증가하였으나, 인천 민간의 감소세가 가장 두드러짐.

- 전년 동기 대비 기타 광역시 40.0%, 기타 지방은 15.9% 감소함.
 - 기타 광역시의 공공부문 38.0%, 민간 40.1% 감소함. 민간의 감소폭이 확대되는 양상을 보임. 광주(-64.2%), 울산(-55.0%), 대전(-37.5%), 부산(-27.2%), 대구(-21.5%)의 감소세가 지속되고 있음.
 - 기타 지방은 공공 23.9%, 민간 15.0% 감소함. 세종시를 제외하고 강원(3.4%), 충북(0.8%)에서만 증가세를 유지함. 전남(-43.9%), 제주(-43.4%)는 40% 이상의 감소세를 보임.
- 아파트, 비아파트 모두 전월과 유사한 감소세를 유지함.
 - 1~7월 아파트 인·허가 실적은 11만 8,114호로 전년 동기 대비 22.6% 감소함. 비아파트 실적은 9만 8,404호로 전년 동기 대비 24.1% 감소함.

전년 동기 대비
기타 광역시 40.0%,
기타 지방 15.9% 감소

- 7월 들어 수도권 아파트는 19.6% 감소함. 인천(-47.4%)의 감소세가 크나 서울(4.3%)은 증가세로 돌아서면서 감소폭이 축소됨.
- 비아파트 부문은 지방이 전월 수준을 유지했으나, 수도권은 감소폭이 확대됨.
- 7월에는 중대형(85㎡ 초과)의 감소세가 소폭 축소됨. 소형(40~60㎡ 이하)에서는 비교적 전년 수준을 유지하고 있음.

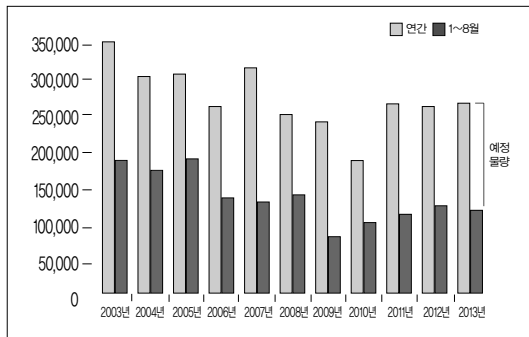
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 8월 아파트 분양 물량은 2만 7,000여 호로 전년 동월 대비 24.5%, 전월 대비 15.8% 증가함.
 - 예년(2003~12년 평균) 8월 대비 92.0% 증가함. 계절적 비수기임에도 불구하고 정책적 변동성 등에 따라 비교적 크게 증가함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 46.3%, 중형(60~85㎡) 46.9%, 대형(85㎡ 초과) 6.8% 수준임. 중소형에 집중되어 분양이 이루어짐.
- 8월 수도권 아파트 분양 물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 159.5%, 전월 대비 38.3% 증가함.
 - 수도권은 예년(2003~12년 평균) 8월 대비로는 129.9% 증가함. 인천은 공공 분양이, 서울은 뉴타운 및 보금자리주택 분양이 이루어짐.

8월 분양 물량,
전년 동월 대비
24.5% 증가

연도별 1~8월 분양 물량 추이(전국)

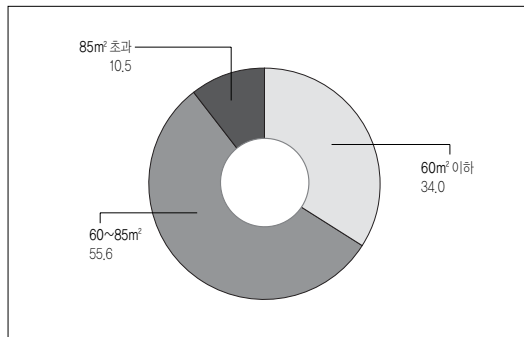
(단위 : 호)



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

2013년 1~8월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

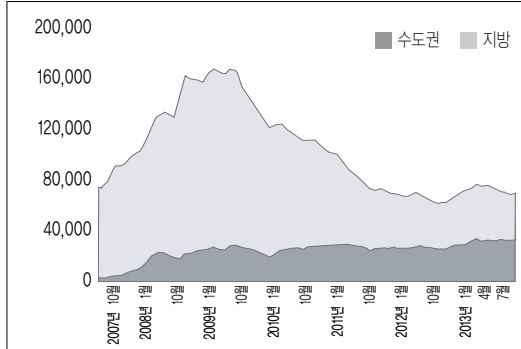


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

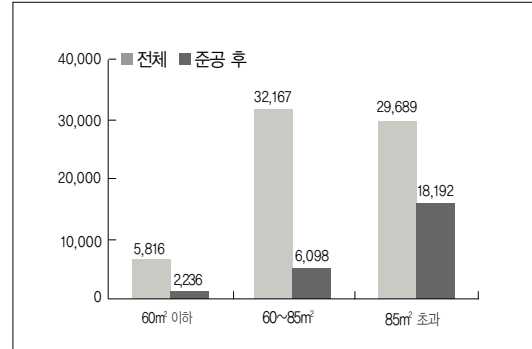
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



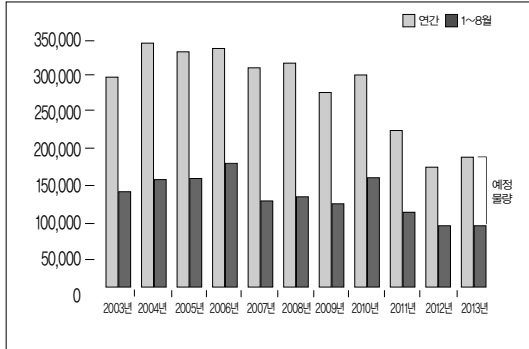
자료 : 국토교통부.

수도권 미분양,
통계 이래 최초로
지방보다 많아져

- 8월 지방 아파트 분양 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 26.0%, 전월 대비 4.6% 감소함.
- 지방은 예년(2003~12년 평균) 8월 대비 527.8% 증가함.
- 7월 미분양은 6개월 만에 다시 증가세로 돌아섰으며, 전월 대비 2,600호 늘어 6만 7,672호를 기록함.
- 통계 작성(1993년 1월) 이래 처음으로 수도권 미분양이 지방보다 많아짐.
- 수도권에서는 전월 대비 2,825호(8.7%) 증가하였고 지방은 225호(-0.7%) 감소함.
- 수도권 미분양 물량은 3만 5,326호를 기록해 2012년 11월의 전고점(3만 4,385호)을 갱신함. 지방 미분양 물량은 3만 2,346호로 7개월 연속 줄었는데 2004년 초반 수준까지 감소함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 668호(-7.8%) 감소하여 2만 6,526호를 기록함. 수도권에서는 387호 감소하여 1만 5,583호, 지방에서는 281호 감소하여 1만 943호 수준임.
- 지방은 모든 규모의 준공 후 미분양이 감소했으나, 수도권은 중형 준공 후에서 477호 줄어들어 미분양 해소 물량의 대부분을 차지함.
- 수도권은 중형 미분양이 크게 증가하였고 지방은 중형 미분양이 크게 해소됨. 수도권과 지방에서 중형 미분양의 방향성이 다르게 나타남.

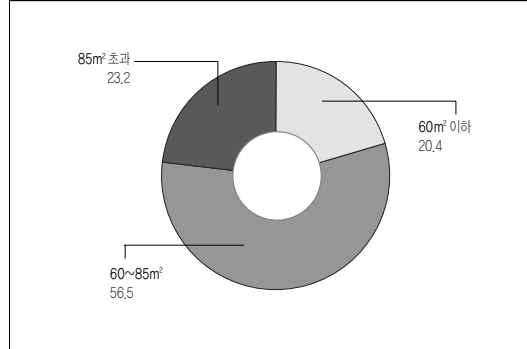
연도별 1~8월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~8월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 1~8월 전국 아파트 입주 물량은 10만여 호로 전년 동기 대비 5.9% 감소하여 2개월 연속 감소세가 이어짐.
- 예년(2003~12년 평균) 1~8월 대비로는 41.6% 감소함.
- 1~8월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권에서 28.1% 줄어들어 감소폭이 크게 확대되는 양상임. 지방은 25.4% 증가하여 증가폭이 확대됨.
- 예년(2003~12년 평균) 1~8월 대비 수도권 50.6%, 지방 31.5% 감소함.
- 수도권에서는 전년 동기 대비 서울 3.2% 증가했으나, 경기 20.3%, 인천은 61.9% 감소함. 대전, 강원, 전북, 충남을 제외하고는 모든 지역에서 두 자릿수 이상 증가세가 유지되고 있음.
- 8월 들어 전국적으로 중형은 증가하였으나 소형은 감소세로 돌아섬.
- 수도권은 소형에서 6.1% 줄어 감소세로 돌아섰고 중형 23.5%, 대형 42.6% 감소함. 지방은 소형 3.3%, 중형 63.0% 증가, 대형 26.5% 감소함.
- 9월 아파트 입주 예정 물량은 1만 5,000여 호 수준이며 수도권 5,000여 호, 지방 1만여 호로 전망되고 있음. 

1~8월 아파트 입주,
전년 동기 대비
5.9% 감소

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2013. 4월	5월	6월	7월	8월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-17.1	-13.0	-32.8	-10.5	-
		토 목 건 축	1.2	68.1	-63.3	-51.0	
			-25.4	-38.0	-4.8	16.1	
		공 공	14.4	39.0	-14.9	-23.3	
		토 목 건 축	31.2	13.2	-8.1	-45.3	
			-20.4	96.3	-23.6	25.8	
		민 간	-30.1	-26.8	-40.5	-2.5	
		토 목 건 축	-49.3	156.2	-93.4	-62.9	
			-26.2	-50.6	1.7	13.6	
	건축 허가	합 계	-14.2	-12.9	-16.7	-1.8	
주 거 비주거		-25.9	-25.7	-19.5	5.4		
		-5.8	-4.5	-14.9	-6.5		
동행 지표	기성	합 계	18.7	12.2	15.4	14.1	-
		공 공 민 간	7.4	-2.0	10.1	16.0	
			27.7	24.2	21.8	15.3	
	건축 착공	합 계	8.7	-20.3	-3.3	0.1	
		주 거 비주거	12.2	-24.9	-0.6	-11.6	
			6.5	-17.4	-5.0	6.7	
	C B S I	총 합	62.8	66.1	62.4	62.1	64.0
		대 형 중 견 중 소 서 울 지 방	71.4	78.6	78.6	85.7	92.9
			66.7	66.7	64.3	50.0	48.1
			48.1	50.9	41.2	48.1	48.1
			66.9	68.6	71.6	68.7	70.9
	58.7	62.2	52.6	51.9	53.3		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.678	100.784	100.803	-	0.0%	0.9%
	토지 거래량(필지)	216,456	245,525	169,415	-	-31.0%	1.2%
주택 시장	아파트 매매가격지수	229.48	229.27	229.02	229.06	0.0%	-2.2%
	아파트 전세가격지수	256.76	258.05	260.76	263.42	1.0%	7.6%
	중위 주택가격(만원)	23,658	23,659	23,673	23,662	0.0%	-0.7%
	주택매매 거래량(호)	90,136	129,907	39,608	-	-69.5%	-30.3%
	분양 물량(호)	29,236	40,221	14,237	-	-64.6%	-7.0%
	미분양 물량(호)	66,896	65,072	67,672	-	4.0%	0.9%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2013. 3월	4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	3.97	3.86	3.77	3.73	3.77	0.04%p	-0.87%p
주택담보대출 규모(십억원)	314,769	314,656	316,600	320,409	320,395	0.0%	3.1%
주택담보대출 연체율(%)	0.91	0.91	0.93	0.79	0.84	0.05%p	0.01%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, 국토교통부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준.