

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2013년 8월 국내 건설 수주, 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 5조 9,679억원 기록
- 8월 건축허가면적, 비주거용의 호조로 전년 동월 대비 3.9% 증가한 1,041.7만㎡ 기록
- 8월 건설 기성, 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.1% 증가한 7조 6,216억원 기록
- 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월 대비 2.8p 하락한 61.2 기록

부동산경기

- 8월 전국 토지가격 보합세, 거래량은 전월 대비 9.9% 감소
- 9월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.08% 올라 31개월 만에 상승 전환, 재건축 아파트는 0.26% 상승
- 1~8월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 22.6% 감소
- 9월 전국 분양 물량 전년 동월 대비 24.2% 감소, 8월 미분양은 전월 대비 447호 증가
- 1~9월 입주 물량, 전년 동기 대비 5.2% 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 8월 국내 건설 수주는 민간 수주의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 5조 9,679억원을 기록해 지난 2012년 8월부터 13개월 연속 감소세를 지속함.
 - 건설 수주는 공공부문이 전년 동월 대비 29.3% 증가하여 양호한 모습을 보였으나, 민간부문이 15.9% 감소해 전체 수주는 1.9% 감소함.
 - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 8월까지 13개월 연속 감소세를 지속함으로써 외환위기 기간인 지난 1997년 11월부터 1999년 3월까지 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.
- 8월 공공 수주는 토목 수주와 비주거용 건축 수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 29.3% 증가한 2조 4,326억원을 기록함으로써 지난 6월과 7월의 부진에서 벗어남.
 - 공공 토목 수주는 그동안 부진했던 도로 관련 발주가 재개되고 철도 관련 수주가 증가해 전년 동월 대비 47.1% 늘어남으로써, 8월 실적으로는 5년래 최대치인 1조

8월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
1.9% 감소

2013년 8월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013년 8월	5,967.9	2,432.6	1,383.2	1,049.4	3,535.3	499.9	3,035.5	1,883.1	4,084.9	1,544.8	2,540.1
증감률	-1.9	29.3	47.1	11.4	-15.9	25.7	-20.3	40.7	-14.0	-50.9	58.5
2013년 1~8월	51,860.5	19,701.8	12,159.4	7,542.4	32,158.6	5,333.4	26,825.3	17,492.9	34,367.7	15,336.5	19,031.2
증감률	-24.2	-1.7	-5.8	5.6	-33.5	-58.5	-24.5	-32.1	-19.5	-31.3	-6.5

자료 : 대한건설협회.

건설경기

3,832억원을 기록함.

- 공공 건축 수주는 주거용이 부진했으나, 비주거용 건축 수주의 증가로 전년 동월 대비 11.4% 증가한 1조 494억원을 기록함.
- 주거용 건축 수주의 경우 지난 7월 보급자리주택 수주 증가 및 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 184.3% 급등했으나, 8월에는 71.9% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 비주거용 건축 수주는 공공 청사 이전 공사의 영향으로 전년 동월 대비 114.9% 증가한 9,030억원을 기록하여 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신함. 결국, 지난 2012년 7월부터 14개월 연속 증가세를 지속함.

- 8월 민간 수주는 주거용 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 15.9% 감소한 3조 5,353억원을 기록하여 지난 2012년 8월부터 13개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 토목 수주는 지난해 8월 수주가 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 40.7% 증가한 4,999억원을 기록함으로써 3개월 만에 다시 증가함.
 - 민간 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 양호했으나, 주거용 건축 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.3% 감소해 지난 6월과 7월의 일시적인 증가세를 마감함.
 - 주거용 건축 수주는 2000년 이후 8월 실적으로는 두 번째로 낮은 1조 3,984억원을 기록해 전년 동월 대비 50.9% 감소함. 결국 지난 7월 60.6% 증가한 이후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 비주거용 건축 수주는 공장 및 창고 수주의 증가로 전년 동월 대비 38.4% 증가, 지난 1~7월까지의 감소세를 마감함.

- 공종별로 살펴보면 토목 수주는 전년 동월 대비 40.7% 늘어난 1조 8,831억원을 기록하여 양호한 반면, 건축 수주는 4조 849억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 14% 감소함.

▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 8월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 공장 및 창고 수주와 관공서 수주가 양호했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 공공과 민간 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 53.0% 감소한

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 8월	1,432.6	263.0	626.3	726.3	81.5	245.7	241.9	121.1	109.1	134.8	412.5
증감률	-53.0	-24.9	197.8	96.5	20.3	77.6	1,910.0	-27.7	-15.6	-44.6	57.3
2013년 1~8월	14,399.2	4,970.9	2,873.5	4,125.3	769.3	2,211.4	1,735.2	767.5	1,219.1	1,767.1	3,959.3
증감률	-30.2	-16.7	-34.2	-8.1	-9.4	-30.5	64.7	-15.6	-43.3	-75.1	-35.3

자료 : 통계청.

1조 4,326억원을 기록해 지난 7월 68.6% 급등한 이후 한 달 만에 다시 감소함.

- 사무실 및 점포 수주 또한 전년 동월 대비 24.9% 감소해 지난 7월 106.9% 급등한 이후 한 달 만에 다시 부진한 모습을 보임.
- 공장 및 창고 수주는 동남권물류단지 공사의 영향으로 8월 실적으로는 역대 최대치인 6,263억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 197.8% 증가함.
- 관공서 수주의 경우 학교 신축 공사 및 공공기관 지방 이전 공사의 영향으로 전년 동월 대비 96.5% 증가한 7,263억원을 기록하여 8월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.

- 토목 공종의 경우 금액이 큰 도로와 철도, 그리고 기계설치 수주 등이 전년 동월 대비 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 77.6% 증가한 2,457억원을 기록해 지난 2~7월까지 6개월 연속 감소세를 마감함.
 - 철도 및 궤도 수주는 인천국제공항 연결 철도 공사의 영향으로 8월 실적으로는 역대 최대치인 2,419억원을 기록하였으며, 지난해 8월 수주가 120억원에 불과한 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 1,910.0% 급등함.
 - 항만 및 공항 수주는 전년 동월 대비 27.7% 감소한 1,211억원으로 3개월 만에 다시 감소함.
 - 토지조성 수주 또한 15.6% 감소한 1,091억원을 기록함.
 - 발전 및 송전 수주의 경우 전년 동월 대비 44.6% 감소한 1,348억원을 기록함으로써 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 기계설치 수주는 전라도 지역에서 관련 수주가 증가해 전년 동월 대비 57.3% 증가한 4,125억원을 기록함.

토목 공종 :**도로 및 철도 수주 증가**

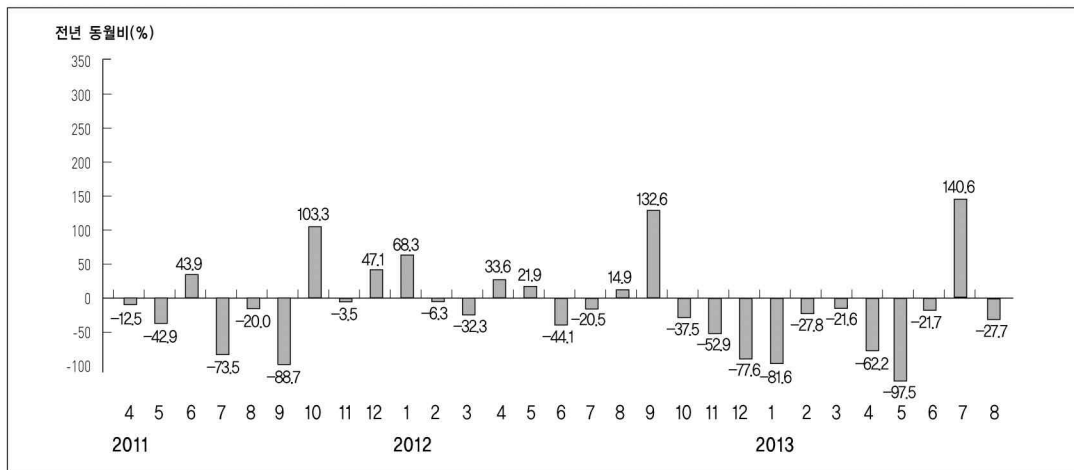
건설경기

2013년 8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 8월 증감률	71.9	-71.5	-27.7
1~8월 누적 증감률	-24.5	-64.1	-48.4

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



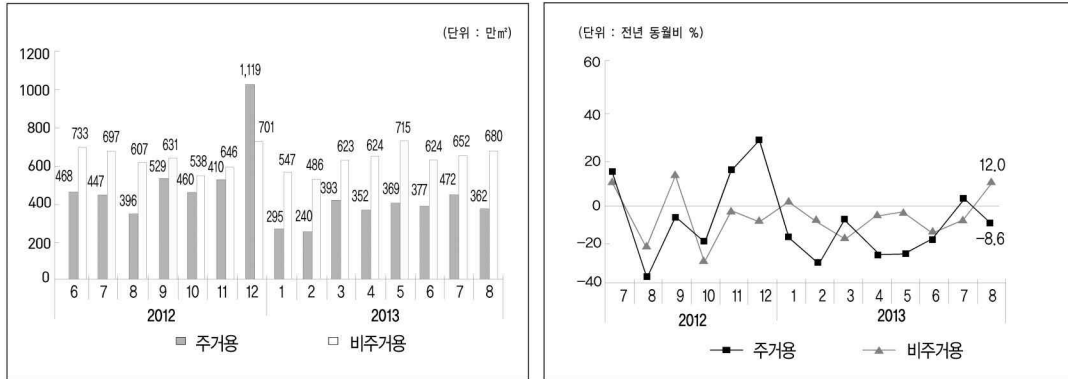
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

재건축·재개발 수주,
27.7% 감소

- 2013년 8월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 27.7% 감소한 5,796억원을 기록해 지난 7월 140.6% 증가한 이후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 재건축 수주는 서울 및 수도권 지역에서 부진하였지만, 전라도 지역에서 관련 수주가 발생해 전년 동월 대비 71.9% 증가한 4,191억원을 기록, 지난 7월 196.8% 증가한 이후 2개월 연속 높은 증가세를 보임.
 - 반면, 재개발 수주는 전년 동월 대비 71.5% 감소한 1,577억원을 기록함.
 - 결국 지난 7월 기저효과의 영향으로 62.0% 증가한 이후 다시 감소해 부진한 모습을 보임.
- 2013년 1~8월 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 48.4% 감소함. 재건축이 전년 동기 대비 24.5% 감소하였고, 재개발 수주도 전년 같은 기간에 비하여 64.1% 줄어듦.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 8월 건축허가면적은 주거용이 감소하였으나 비주거용의 증가로 전년 같은 기간에 비하여 3.9% 증가한 1,041.7만㎡를 기록함으로써 지난 1~7월까지의 7개월 연속 감소세를 마감함.
- 주거용 건축허가면적은 지방의 부진으로 전년 동월 대비 8.6% 감소한 362.1만㎡를 기록해 지난 7월의 5.4% 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 22.2% 늘어나 지난 7월의 24.4% 증가에 이어 2개월 연속 증가세를 지속함.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 19.9% 감소해 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용이 호조를 보여 전년 동월 대비 12.0% 증가한 679.5만㎡를 기록, 지난 2월부터 지속된 감소세를 마감함.
 - 세부 공종별로 교육·사회용과 기타 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 2.1%, 0.7% 감소해 부진하였음.
 - 반면, 상업용 건축허가면적이 전년 동월 대비 14.1% 증가했으며, 공업용 또한 32.4% 증가해 양호한 모습을 보임.

8월 건축 허가,
전년 동월 대비
3.9% 증가

건설경기

2013년 8월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 8월	7,621.6	4,580.8	2,482.0	2,098.8	3,040.8	1,569.4	400.3	964.6	2,539.8	4,794.9	275.6	11.2
증감률	17.1	29.1	38.1	19.8	2.8	-0.1	-10.4	11.4	10.8	22.7	-5.3	-34.7
2013년 1~8월	61,162.0	34,870.1	19,011.6	15,858.6	26,291.9	13,815.4	3,285.5	8,532.2	21,439.1	37,382.4	2,238.3	102.2
증감률	11.6	14.6	23.9	5.1	8.0	-6.8	49.8	25.9	2.9	19.5	-10.1	-43.6

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

8월 건설 기성,
전년 동월 대비
17.1% 증가

- 2013년 8월 건설 기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.1% 증가한 7조 6,216억원을 기록함으로써 8개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 10.8% 증가한 2조 5,398억원을 기록, 3개월 연속 증가함.
 - 민간기관 기성도 전년 동월 대비 22.7% 증가한 4조 7,949억원을 기록, 8개월 연속 증가세를 지속함.
 - 민자 기성은 전년 같은 달에 비해 5.3% 감소한 2,756억원을 기록하였으며, 외국기관 기성 역시 전년 동월에 비해 34.7% 줄어듦.
- 공종별로 건축 기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 29.1% 증가하여 8개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 38.1% 증가한 2조 4,820억원을 기록함. 비록 8월 실적으로는 최근 4년간 가장 양호하지만, 2004~2009년 8월 평균 수준보다는 대략 4,000억원 정도 낮은 수준임.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 19.8% 증가한 2조 988억원을 기록해 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목 기성은 플랜트의 호조로 전년 동월 대비 2.8% 증가한 3조 408억원을 기록하여

8월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 수치를 기록함.

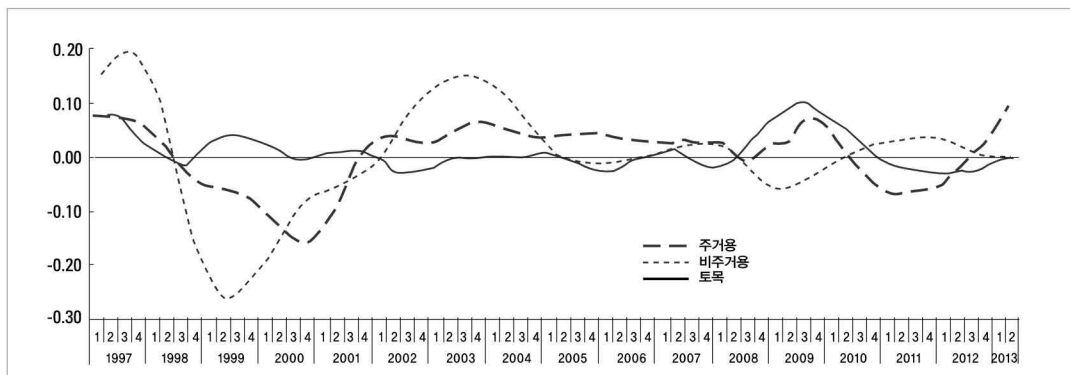
- 일반 토목은 전년 동월 대비 0.1% 줄어든 1조 5,694억원을 기록하여 한 달 만에 다시 감소함.
- 전기기계 또한 10.4% 감소해 5개월 만에 다시 감소해 부진하였음.
- 그러나, 플랜트가 11.4% 증가한 9,646억원을 기록함으로써 8월 실적으로 역대 최대치를 기록함.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 2/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 7.2% 증가해, 2분기 연속 회복세를 지속함.
 - 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 강하게 반등하는 모습을 보였으며, 토목 투자 또한 완만히 회복하고 있는 모습을 보임. 다만, 비주거용은 침체 국면에 접어든 모습임.
 - 주거용 건축투자의 경우 동탄신도시 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.

2/4분기 국내 건설 투자,
전년 동기 대비
7.2% 증가

건설투자의 순환 변동 추이(1997:I ~ 2013:II)



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

건설경기

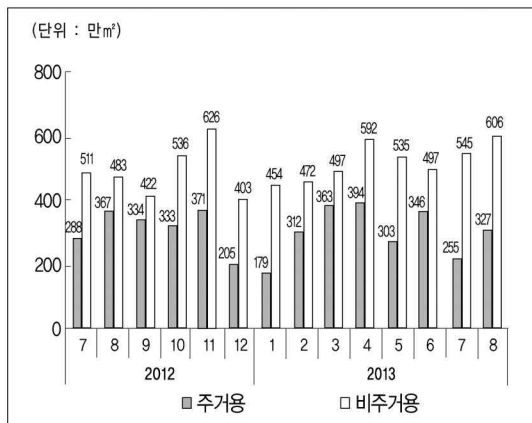
- 토목 투자 또한 지난 2012년에 저점을 형성하고 반등하는 모습을 보임. 최근 기준선에 근접해 향후 확장기에 접어들 것으로 전망됨.
- 반면, 비주거용 건축투자의 경우 지난 2011년 정점을 형성한 이후 완만히 하락하고 있는 모습을 보임. 최근 기준선에 걸쳐 있어 향후 침체 국면으로 전환될 것으로 예상됨.

▶▶ 건축착공면적

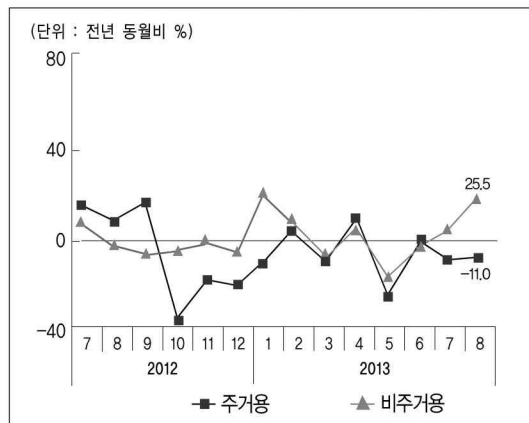
8월 건축 착공,
전년 동월 대비
9.8% 증가

- 2013년 8월 건축착공면적은 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 9.8% 증가한 933.6만㎡를 기록함으로써 2개월 연속 증가함.
- 주거용 건축착공면적은 지방의 부진으로 전년 동월 대비 11.0% 감소한 327.1만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 다만, 전년 동월 대비 감소하였어도 8월 실적으로는 최근 6년 간 두 번째로 높아 면적 자체는 비교적 양호한 것으로 판단됨.
 - 수도권의 착공 면적은 전년 동월 대비 9.6% 증가한 129.5만㎡를 기록해 양호한 실적을 기록하였으나, 지방의 경우 아파트 분양 감소로 20.7% 감소해 5개월 연속 감소세를 지속함.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.



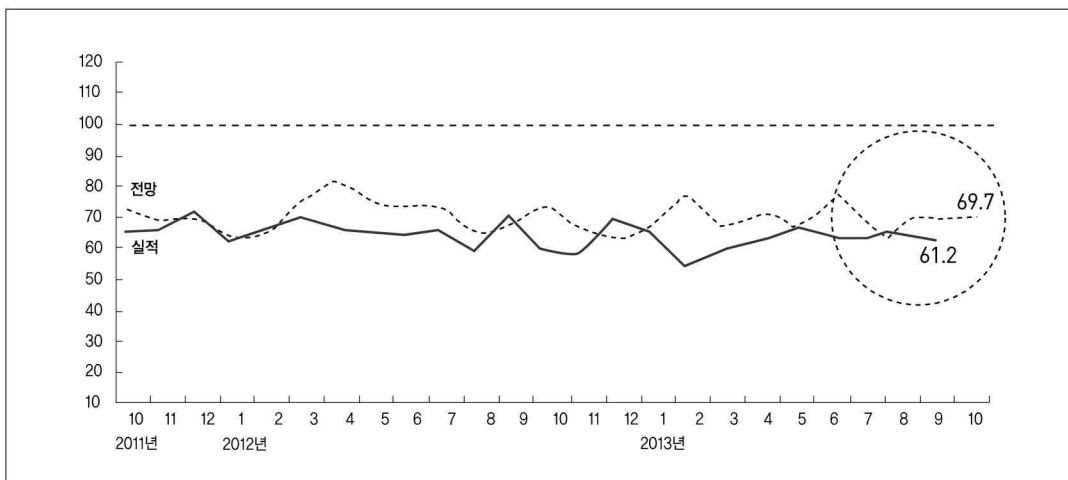
- 비주거용 건축착공면적은 전년 같은 달에 비하여 25.5% 증가한 606.5만㎡로 8월 실적으로는 14년 만에 최대치를 기록함.
 - 교육·사회용이 83.1만㎡로 통계가 확인되는 2000년 이후 최대치를 기록함으로써 전년 동월 대비 2.4% 증가하였음.
 - 상업용도 278.7만㎡로 10년래 최대치를 기록해 57.8% 증가함.
 - 공업용 건축착공면적 또한 26.4% 증가해 양호한 모습을 보임.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 2.8p 하락한 61.2를 기록함.
 - 이로써 전월인 8월 3개월 만에 소폭(1.9p) 상승했던 CBSI가 1개월 만에 다시 하락했으며, CBSI는 3월(60.3) 이후 6개월래 가장 낮은 수치를 기록함.
 - CBSI는 6월 이후 2개월 연속 하락(2개월 동안 4.0p 하락)하다가 8월에 통계적 반등 효과로 소폭 상승했는데, 9월에는 상승세를 이어가지 못함.
 - CBSI가 전월에 비하여 하락함에 따라 건설업체의 체감 경기 침체 수준은 그만큼 전월에 비해 악화됨.

9월 CBSI,
전월에 비하여
2.8p 하락한
61.2 기록

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원

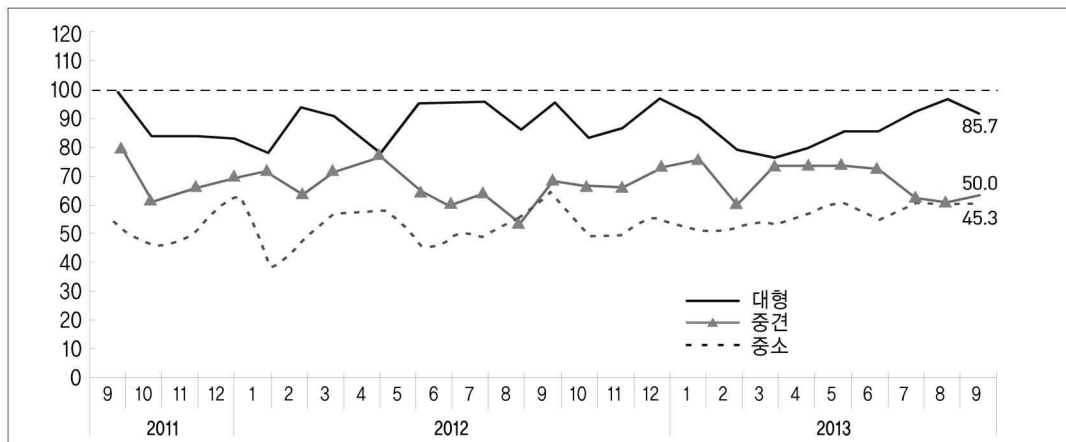
건설경기

- 8·28 대책 발표 이후 수도권 주택 거래가 소폭 회복되는 등 일부 지표에서 주택경기 회복 조짐이 조금 나타났으나, 이러한 대책이 건설업체 체감 경기를 개선시키지는 못함.
- 한편, 2013년 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 8.5p 상승한 69.7을 기록함.

업체 규모별로 대형 및 중소 업체 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형과 중소 업체 지수가 하락한 가운데, 중견 업체 지수가 소폭 상승함.
- 대형 업체 지수는 전월에 비하여 7.2p 하락한 85.7을 기록함으로써 전월인 8월 8개월 만에 90선을 회복한 지 1개월 만에 다시 90선 아래로 하락함.
- 중견 업체 지수는 전월에 비하여 1.9p 상승한 50.0을 기록함. 지난 6월 이후 3개월 연속 하락한(18.6p 하락) 중견 업체 지수가 4개월 만에 하락세를 멈췄으나, 지수 자체는 여전히 매우 저조함.
- 중소 업체 지수는 전월에 비하여 2.8p 하락한 45.3을 기록해 상대적으로 대형 및 중견 업체에 비해 체감 경기 침체 수준이 가장 심각함.

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

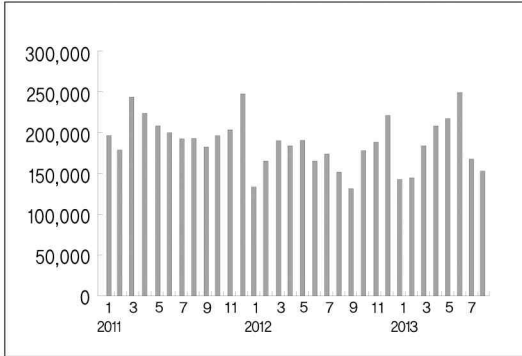
- 2013년 8월 전국 토지 거래량은 15만 2,719필지로 전월 대비 9.9% 감소, 전년 동월 대비 1.5% 증가함. 면적 기준으로는 128.9km²가 거래되어, 전월 대비 12.5%, 전년 동월 대비 0.8% 감소함.
 - 8월 토지 거래량은 최근 4년(2009~12) 평균 거래량인 16만 8,012필지의 90.9% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준 전월 대비 8.6% 감소, 전년 동월 대비 2.5% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 9.9%, 전년 동월 대비 3.9% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 용도 미지정(5.9%) 토지의 거래를 제외한 모든 용도에서 거래량이 감소함.
 - 주거지역 5.6%, 상업지역 13.2%, 공업지역 8.4%, 녹지지역 19.4% 전월 대비 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 모든 거래 원인에서 전월 대비 감소함. 전월 대비 매매 4.8%, 판결(1,172필지) 49.2%, 교환(955필지) 10.0%, 증여(1만 5,305필지) 3.3%, 분양권(2만 4,893필지) 25.5%, 기타(8,751필지) 12.6% 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로도 모든 거래 주체에서 토지 구매가 전월보다 감소함. 개

8월 토지 거래,
용도 미지정 토지만
거래량 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

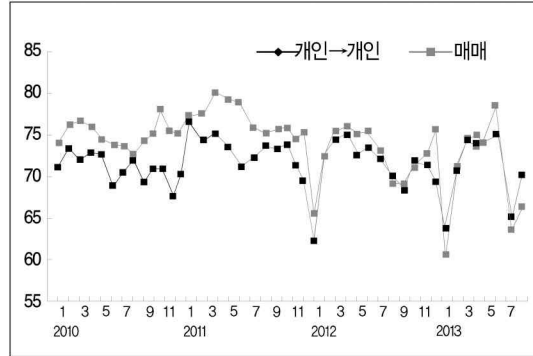
(단위 : 필지)



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				3분기	
							4월	5월	6월	7월	8월
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	205,942	216,456	245,525	169,415	152,719
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	66.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

인 9.8%, 기타 9.9%, 법인 10.8% 감소함.

▶▶ 토지 가격

8월 토지 가격,
33개월 연속 상승세
멈추고 보합세로

- 2013년 8월 전국 토지가격 변동률은 보합세를 보이며, 그동안의 33개월 연속 상승세가 8월 들어 멈춤.
- 수도권은 전월 대비 인천(0.02%)은 올랐으나, 서울(-0.03%), 경기(-0.02%)는 하락함.
 - 서울은 개발사업 지연, 경기 침체 지속 등으로 용산구(-0.23%), 성북구(-0.13%) 등을 중심으로 16개구가 하락함.

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년								2013년							
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월별	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	0.00
누계 (전년 말 대비)	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	0.60

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 경기는 행정 부처 이전에 따른 침체 지역인 과천(-0.11%)과 경기 침체 영향의 안산 단원구(-0.11%) 등을 중심으로 하락함.
- 비수도권 지역은 세종시(0.21%)에서 13개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 -0.01~0.09%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 중앙 행정기관 이주 및 도시 기반시설 확대 조성의 영향이 지속되고 있으며, 전월보다 상승폭은 축소됨.
 - 경북(0.09%)은 경북도청 이전 지역인 안동시(0.20%), 그에 따른 신도시 조성사업 등의 예천군(0.19%) 등을 중심으로 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 상업지역(0.03%), 공업지역(0.03%)은 상승한 가운데 계획관리지역은 보합세를 보였으며 그 외 지역은 하락함. 이용 상황별로는 답(-0.04%), 주거용 대지(-0.03%), 임야(-0.08%)는 하락함.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

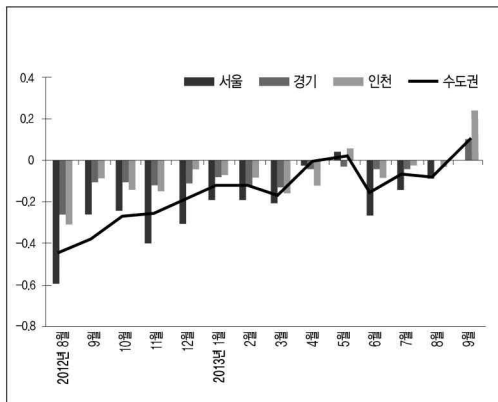
- 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 상승하며, 30개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨. 서울(0.08%), 인천(0.23%), 경기(0.07%) 모두 상승함.
 - 시군구별로는 인천 남동구(0.61%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.52% 수준을 보임. 반면에 서울 용산구(-0.10%), 영등포구(-0.09%), 은평구(-0.07%), 구로구(-0.07%), 금천구(-0.04%), 서대문구(-0.04%), 동

수도권 아파트 매매가격,
상승세로 전환

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

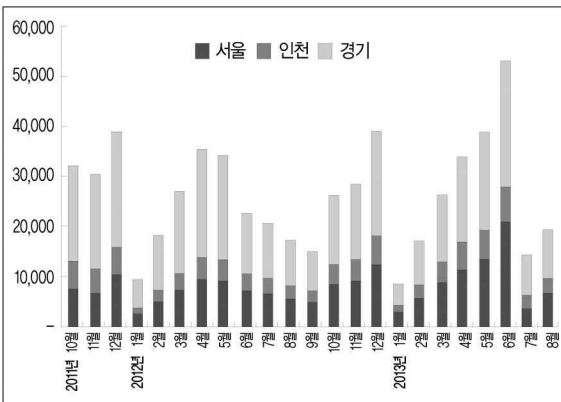
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

작구(-0.02%), 관악구(-0.01%) 등은 하락했으며, 경기는 과천시(-0.07%)에서 하락함.

- 규모별로는 일반 아파트 소형 0.17%, 중형 0.07% 상승했고, 대형은 0.02% 내렸음. 재건축 아파트는 소형 0.85%, 중형 0.12%, 대형 0.06% 상승함.

재건축 아파트, 2개월 연속 상승

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.26% 상승하며, 2개월 연속 상승함.
 - 서울 송파구(0.46%) · 강남구(0.43%) · 강동구(0.38%) · 노원구(0.28%) · 서초구(0.08%), 경기 안양시(0.46%), 인천 계양구(0.01%)에서만 상승함. 반면, 서울 성북구(-0.68%) · 영등포구(-0.07%), 인천 남구(-1.25%) · 부평구(-0.86%), 경기 광명시(-0.02%)는 하락함.

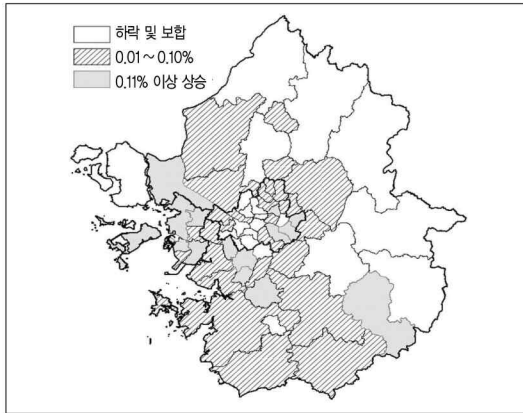
- 8월 거래량은 전월 대비 증가하였으나, 최근 7년(2006~12년) 8월 평균 대비 34.1% 감소함.
 - 8월 주택 매매 거래량은 1만 9,745호로 전월 대비 27.9%, 전년 동월 대비 14.3% 증가함. 전월 대비 서울 29.4%, 인천 32.6%, 경기 25.8% 증가함.

전세가격, 17개월 연속 상승

- 9월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.93% 올라 상승폭은 소폭 둔화되었으나, 17개월 연속 상승세를 지속하고 있음.
 - 수도권 일부 군 지역을 제외한 전 지역이 상승세를 보였으며, 인천 중구(2.26%)가 가

2013년 9월 수도권 매매가격 변동률

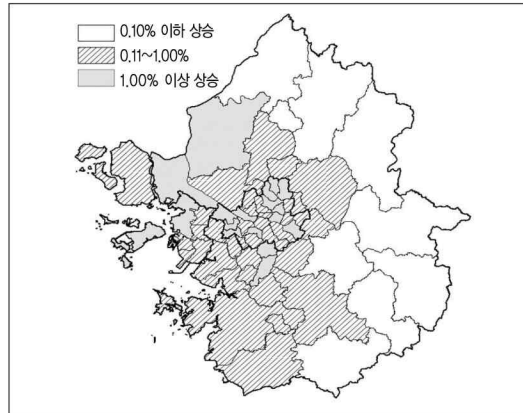
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 9월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

장 높은 상승률을 보임. 상승 지역은 0.03~2.26%의 변동률을 보임(서울 1.10%, 인천 0.81%, 경기 0.78%).

- 경기 양평군, 여주군, 연천군, 가평군에서 보합세를 보였으며, 시 지역은 포천시가 유일하게 보합세를 보임.
- 규모별로는 소형 0.76%, 중형 0.91%, 대형 0.50% 상승함.

▶▶ 광역시/지방 시장

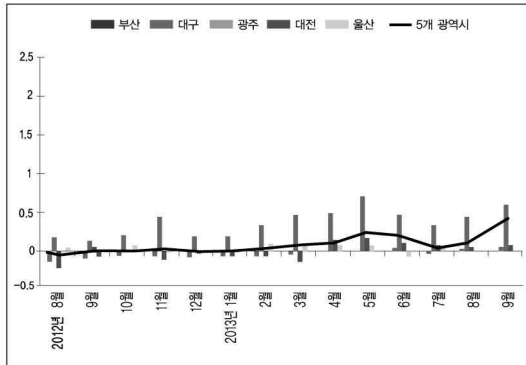
- 9월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.39% 상승함. 대구(0.61%), 대전 (0.08%), 부산(0.07%), 울산(0.06%), 광주(0.05%) 모두 상승함.
 - 부산 부산진구(5.83%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면 부산 강서구(-0.72%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.19%, 대형 0.72% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.25% 상승하며, 16개월 연속 상승함.
 - 지방 광역시 모두 상승함(부산 0.15%, 대구 0.56%, 광주 0.05%, 대전 0.30%, 울산 0.11%). 부산 기장군(-0.83%), 수영구(-0.02%)를 제외한 시군구가 상승 또는 보합세를 보인 가운데 대구 중구(1.12%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.27%, 대형 0.21% 상승함.

**9월 지방 광역시
아파트 매매가격
전 지역 상승,
거래량은
전월비 소폭 증가**

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

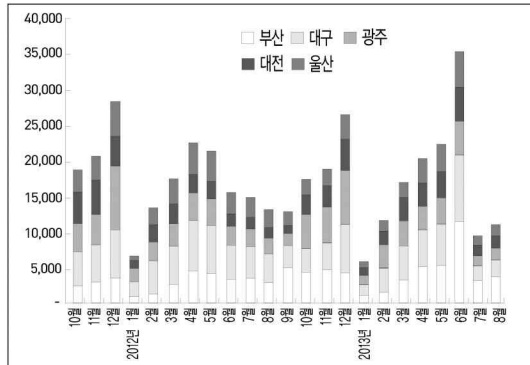
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



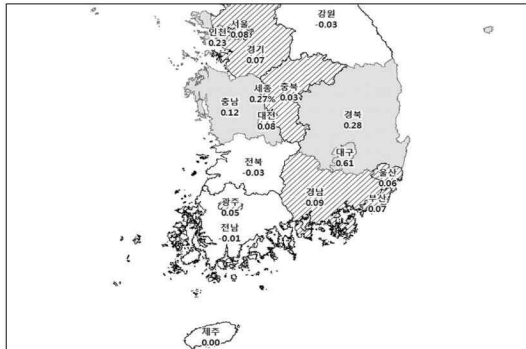
자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 8월 거래량은 1만 1,374호로 전월 대비 19.8% 증가, 전년 동월 대비 17.0% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 14.2%, 대구 25.8%, 광주 16.6%, 대전 28.8%, 울산 18.6% 증가함.
- 9월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.04% 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.
- 대부분의 지역이 상승 또는 보합세를 보인 가운데 전북 김제시(0.56%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 서산시(-0.51%)는 하락률이 가장 높음.
- 규모별로는 소형 0.08%, 중형 0.04% 상승, 대형 0.02% 상승함.

9월 기타 지방
매매 및 전세 가격
상승세 유지,
거래량은 소폭 증가

2013년 9월 매매가격 변동률

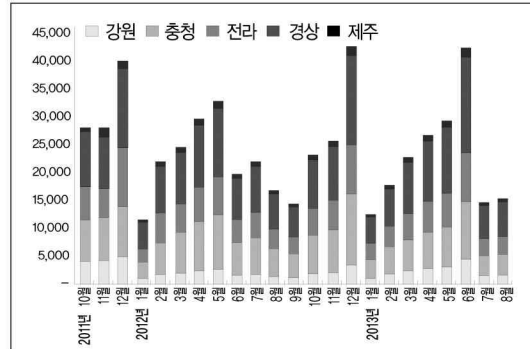
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 전세가격은 전월 대비 0.25% 상승하였으며, 상승폭은 확대됨. 세종(0.47%), 충남(0.35%), 경북(0.28%), 경남(0.23%), 충북(0.14%), 전북(0.04%), 강원(0.02%), 제주(0.00%), 전남(-0.01%) 순임.
 - 전남 광양시(-0.20%)를 제외한 시군구가 상승 또는 보합세를 보였으며, 전북 남원시(2.39%)가 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.10%, 중형 0.16%, 대형 0.14% 상승함.
- 8월 거래량은 1만 5,467호로 전월 대비 5.5% 증가, 전년 동월 대비 8.4% 감소
 - 모든 권역에서 전월 대비 올랐으며, 전년 동월비로는 제주권(3.6%)만 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2013년 1~8월 주택 건설 인·허가 실적은 24만 8,497호로 전년 동기 대비 22.6% 감소함.
 - 1~8월까지 공공부문 실적은 1만 3,876호로 전년 동기 대비 20.5% 감소하였고, 민간부문 역시 23만 4,621호로 22.8% 감소함.
 - 8월 한 달 동안의 실적은 3만 1,979호로 전년 동월 대비 18.1%, 전월 대비 11.8% 감소함. 7월과 8월 두 달 동안 서울(8,794호), 경기(5,151호), 경남(3,356호), 충북(2,191호)에서 2,000호 이상 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간 분양 23만 3,572호(94.0%), 공공 임대 1만 528호(4.2%), 공공 분양 3,192호(1.3%), 민간 임대 1,049호(0.4%), 국민 임대 156호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 20.4% 줄어들어 두 달 연속 감소폭이 축소됨. 8월 들어 서울의 물량이 증가한 영향이 큼.
 - 공공은 43.4% 증가하였으나, 민간은 21.3% 감소함. 서울 10.2%, 경기 22.6%, 인천 42.7% 감소함.
- 전년 동기 대비 기타 광역시 40.7%, 기타 지방은 16.7% 감소함.
 - 기타 광역시 공공 39.0%, 민간 40.8% 감소함. 다만, 감소폭의 변화는 미미하며

1~8월 인허가,
전년 동기 대비
22.6% 감소

수도권 인허가,
전년 동기 대비
20.4% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~8월 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 1~8월	248,497	109,538	34,320	104,639	13,876	2,635	1,916	9,325	234,621	106,903	32,404	95,314
2012년 1~8월	321,177	137,645	57,852	125,680	17,452	1,838	3,143	12,471	303,725	135,807	54,709	113,209
전년 동기비 증감률	-22.6	-20.4	-40.7	-16.7	-20.5	43.4	-39.0	-25.2	-22.8	-21.3	-40.8	-15.8

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

2013년 1~8월 주택 유형별 주택 건설 실적

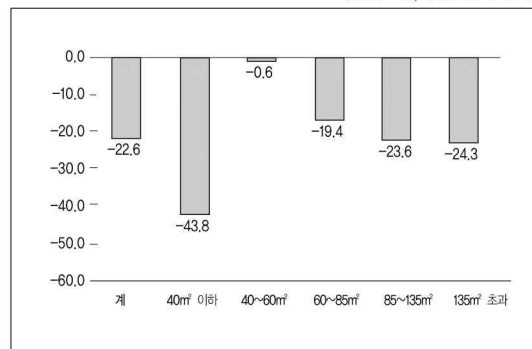
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~8월	전년비 증감률	2013년 1~8월	전년비 증감률
총계	136,238	-22.5	112,259	-22.8
수도권	54,831	-16.7	54,707	-23.9
서울	25,973	13.6	22,886	-27.4
인천	7,827	-46.7	2,789	-27.8
경기	21,031	-25.6	29,032	-20.3
지방	81,407	-26.0	57,552	-21.8

자료 : 국토교통부.

2013년 1~8월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

전년 동기 대비

기타 광역시 40.7%,

기타 지방 16.7% 감소

전월과 유사한 감소세를 이어감. 광주(-62.4%), 울산(-55.9%) 대전(-32.7%), 부산(-34.8%), 대구(-1.4%)의 감소세가 지속되고 있음. 8월 들어 대구의 감소폭이 크게 축소됨.

- 기타 지방은 공공 25.2%, 민간 15.8% 감소함. 세종시를 제외하고 강원(18.0%), 충북(0.6%)에서만 증가세를 유지함. 전남(-41.4%), 제주(-49.4%), 충남(-36.8%)은 30% 이상의 감소세를 보임.

● 아파트와 비아파트 주택 건설은 전년 동월 대비 20% 초반대의 감소세가 이어지고 있음. 아파트 인허가 실적은 13만 6,238호로 전년 동기 대비 22.5% 감소함. 비아파트 실적은 11만 2,259호로 전년 동기 대비 22.8% 감소함.

- 수도권 아파트는 전년 동월 대비 16.7% 감소함. 인천(-46.7%)의 감소세가 크나 8월 들어 서울(13.6%)의 증가폭이 확대됨.

- 비아파트 부문은 수도권 23.9%, 지방 21.8% 감소함. 전국적으로 유사한 감소세를 보이고 있으나 서울과 인천의 감소폭이 비교적 큼.

- 소형(40~60㎡ 이하)은 0.6% 감소하여 전년 수준을 회복함. 반면, 초소형(40㎡ 이하)는 43.8% 감소하여 감소폭이 다시 확대됨.

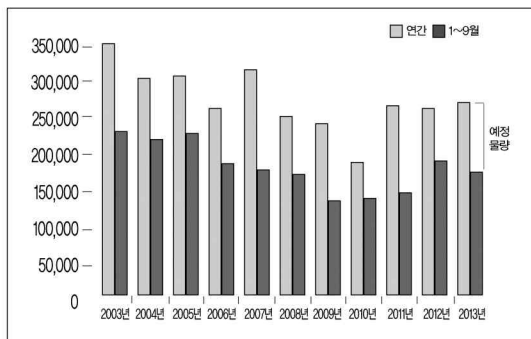
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 9월 아파트 분양 물량은 2만 1,000여 호로 전년 동월 대비 24.2%, 전월 대비 10.8% 감소함.
 - 예년(2003~12년 평균) 9월 대비 6.4% 감소함. 미분양 증가 등의 여파로 전월 증가한 분양 물량이 지방을 중심으로 다시 예년 수준으로 감소함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 55.4%, 중형(60~85㎡) 33.7%, 대형(85㎡ 초과) 10.9% 수준임. 소형 비중이 다시 증가함.
- 9월 수도권 아파트 분양 물량은 1만 6,000여 호로 전년 동월 대비 214.3%, 전월 대비 24.7% 증가함. 상반기 이연 물량의 영향이 큼.
 - 수도권은 예년(2003~12년 평균) 9월 대비로는 93.1% 증가함. 인천 남동구, 경기 화성시·남양주시, 서울 서초구·강서구 등에서 대규모 분양이 다수 이루어짐.
- 9월 지방 아파트 분양 물량은 5,000여 호로 전년 동월 대비 54.8%, 전월 대비 78.9% 감소하여 급감함.
 - 지방은 예년(2003~12년 평균) 9월 대비 66.1% 감소함.

9월 분양 물량,
전년 동월 대비
24.2% 감소

연도별 1~9월 분양 물량 추이(전국)

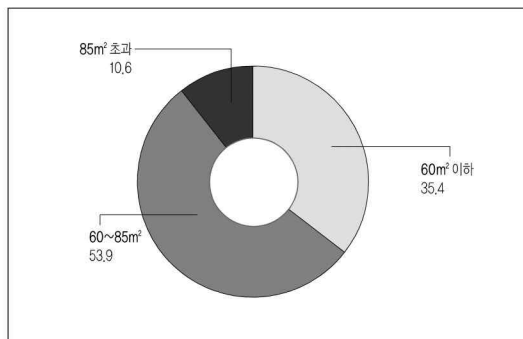
(단위 : 호)



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

2013년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

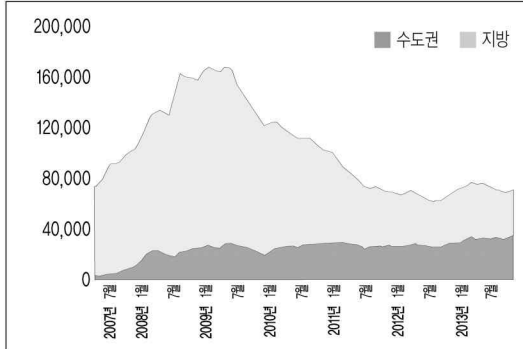


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

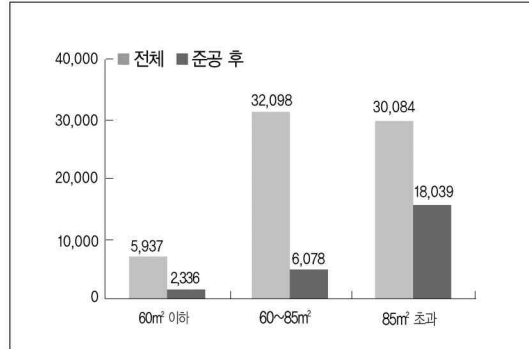
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



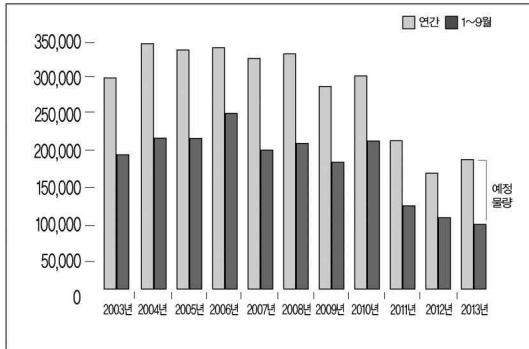
자료 : 국토교통부.

8월 미분양,
2개월 연속 증가

- 10월 아파트 분양 예정 물량은 수도권 3만 6,000여 호, 지방 3만 4,000여 호임. 그러나, 시장 상황 등을 고려할 때 실적은 절반 수준에 그칠 것으로 전망됨.
- 8월 미분양 주택은 2개월 연속 늘었으며, 전월 대비 447호 증가하여 6만 8,119호를 기록함.
- 수도권에서는 전월 대비 1,577호(4.5%) 증가하였고, 지방은 1,130호(-3.5%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 6,903호를 기록하여 전월의 전고점(2012년 11월, 3만 4,385호)을 갱신한 이후 연이어 고점을 갱신함. 지방의 미분양 물량은 3만 1,216호로 8개월 연속 감소했고 2003년 후반 수준까지 감소함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 73호(-0.3%) 감소하여 2만 6,453호를 기록함. 준공 후 미분양은 수도권에서는 73호 증가하여 1만 5,653호, 지방에서는 146호 감소하여 1만 797호 수준임.
 - 지방은 대형 준공 후 미분양이 감소하였으나, 소형과 중형은 각각 102호, 14호 증가함.
 - 수도권은 대형 준공 후에서 109호 증가하여 증가분의 대부분을 차지함.
- 지방은 소형에서 313호 증가하였으나 중형과 대형은 감소함. 수도권은 반대 양상으로 소형은 감소하였으나 중형과 대형에서 926호, 843호 증가함.

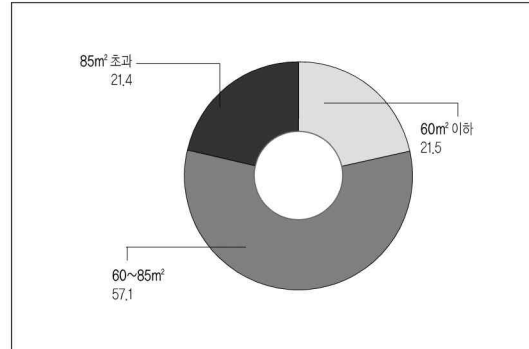
연도별 1~9월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~9월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 1~9월 전국 아파트 입주 물량은 11만 5,000여 호로 전년 동기 대비 5.2% 감소하여 3개월 연속 감소세가 이어짐. 예년(2003~12년 평균) 1~9월 대비로는 40.9% 감소함.
- 1~9월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권에서 30.4% 감소하여 감소폭이 확대됨. 지방은 31.6% 증가하여 증가폭이 점진적으로 확대됨. 예년(2003~12년 평균) 1~9월 대비 수도권 52.0%, 지방 27.9% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울 2.8% 증가하였으나, 경기 19.1%, 인천 69.8% 감소함. 서울의 증가세는 소폭 둔화되었으나, 경기의 감소폭도 유사한 비율로 소폭 둔화됨.
 - 충북, 제주, 전남, 대구, 경북, 경남은 세 자릿수 이상 입주 물량이 증가함.
- 9월 들어 전국적으로 중형은 22.9% 증가하였으나, 소형 11.4%, 대형 38.4% 감소함.
 - 수도권은 소형 12.3%, 중형 25.6%, 대형 45.4% 감소함. 지방은 소형 10.4%, 대형 23.2% 감소하였으나, 중형은 83.1% 증가함.
- 10월 아파트 입주 예정 물량은 1만 8,000여 호 수준이며 수도권 8,000여 호, 지방 1만여 호로 전망됨. 

1~9월 아파트 입주,
전년 동기 대비
5.2% 감소

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2013. 5월	6월	7월	8월	9월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-13.0	-32.8	-10.5	-1.9	-
		토 목	68.1	-63.3	-51.0	40.7	
		건 축	-38.0	-4.8	16.1	-14.0	
		공 공	39.0	-14.9	-23.3	29.3	
		토 목	13.2	-8.1	-45.3	47.1	
		건 축	96.3	-23.6	25.8	11.4	
		민 간	-26.8	-40.5	-2.5	-15.9	
		토 목	156.2	-93.4	-62.9	25.7	
		건 축	-50.6	1.7	13.6	-20.3	
	건축 허가	합 계	-12.9	-16.7	-1.8	3.9	-
		주 거	-25.7	-19.5	5.4	-8.6	
		비주거	-4.5	-14.9	-6.5	12.0	
동행 지표	기성	합 계	12.2	15.4	12.1	17.1	-
		공 공	-2.0	10.1	12.5	10.8	
		민 간	24.2	21.8	14.6	22.7	
	건축 착공	합 계	-20.3	-3.3	0.1	9.8	-
		주 거	-24.9	-0.6	-11.6	-11.0	
		비주거	-17.4	-5.0	6.7	25.5	
	C B S I	중 합	66.1	62.4	62.1	64.0	61.2
		대 형	78.6	78.6	85.7	92.9	85.7
		중 견	66.7	64.3	50.0	48.1	50.0
		중 소	50.9	41.2	48.1	48.1	45.3
		서 울	68.6	71.6	68.7	70.9	73.1
		지 방	62.2	52.6	51.9	53.3	39.3

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.784	100.803	100.804		0.0%	0.8%
	토지 거래량(필지)	245,525	169,415	152,719		-9.9%	1.5%
주택 시장	아파트 매매가격지수	229.1	229	229.12	229.36	0.1%	-1.7%
	아파트 전세가격지수	258.97	261.3	265.23	267.07	0.7%	8.5%
	중위 주택가격(만원)	23,659	23,673	23,662	23,678	0.1%	-0.5%
	주택매매 거래량(호)	129,907	39,608	46,586		17.6%	-2.7%
	분양 물량(호)	40,221	14,237	27,98		96.5%	-19.5%
	미분양 물량(호)	65,072	67,672	68,119		0.7%	-2.0%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2013. 4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	3.86	3.77	3.73	3.77	3.80	0.03%p	-0.61%p
주택담보대출 규모(십억원)	314,656	316,600	320,409	320,395	321,201	0.3%	3.1%
주택담보대출 연체율(%)	0.91	0.93	0.79	0.84	0.89	0.05%p	-0.02%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.