

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2013년 9월 국내 건설 수주, 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 7조 2,550억원 기록
- 9월 건축허가면적, 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 11.2% 감소한 1,029,8만㎡ 기록
- 9월 건설 기성, 전년 동월 대비 6.8% 증가한 8조 1,772억원 기록해 9개월 연속 증가세
- 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월 대비 1.1p 상승한 62.3 기록

부동산경기

- 9월 전국 토지가격 0.08% 상승, 거래량은 전월 대비 5.6% 감소
- 10월 수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 0.05% 올라 2개월 연속 상승
- 1~9월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 24.4% 감소
- 10월 전국 분양 물량 전월 대비 140.2% 증가, 9월 미분양은 전월 대비 2,009호 감소
- 1~10월 입주 물량, 전년 동기 대비 0.3% 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

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

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2013년 9월 국내 건설 수주는 민간 수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 7조 2,550억원을 기록함으로써 지난 2012년 8월부터 14개월 연속 감소세를 지속함.
 - 건설 수주는 공공부문이 전년 동월 대비 18.6% 증가해 양호한 모습을 보였으나, 민간부문이 8.8% 감소해 전체적으로 0.1% 감소함.
 - 결국, 건설 수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 9월까지 14개월 연속 감소세를 지속하여 외환위기 직후인 지난 1997년 11월~1999년 3월 동안 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.
- 9월 공공 수주는 토목 수주가 양호한 모습을 보여 전년 같은 달에 비하여 18.6% 증가한 2조 7,455억원을 기록해 2개월 연속 증가함.
 - 공공 토목 수주는 서해선 복선 전철 수주의 영향으로 철도 수주가 호조를 보이고 토지조성 수주 또한 증가해 전년 동월 대비 79.7% 증가함으로써 9월 실적으로는 5년래 최대치인 1조 5,052억원을 기록함.

9월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
0.1% 감소

2013년 9월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013년 9월	7,255.0	2,745.5	1,505.2	1,240.3	4,509.6	858.6	3,651.0	2,363.8	4,891.3	2,322.8	2,568.5
증감률	-0.1	18.6	79.7	-16.1	-8.8	-19.9	-5.7	23.8	-8.6	-28.2	21.4
2013년 1~9월	59,115.5	22,447.3	13,664.6	8,782.7	36,668.2	6,192.0	30,476.3	19,856.7	39,259.0	17,659.3	21,599.7
증감률	-21.9	0.4	-0.6	1.9	-31.2	-55.5	-22.7	-28.2	-18.3	-30.9	-3.9

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 건축 수주는 비주거용이 양호했으나, 주거용 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 16.1% 감소한 1조 2,403억원을 기록함.
 - 주거용 건축 수주의 경우 전년 동월 대비 55.1% 줄어들어 9월 실적으로는 최근 3년래 최저치인 4,003억원을 기록해 2개월 연속 감소함.
 - 비주거용 건축 수주는 공공 청사의 지방 이전 및 정부 상업시설 공사의 영향으로 전년 동월 대비 43.1% 증가한 8,400억원을 기록하여 9월 실적으로는 역대 최대치를 경신함. 결국, 지난 2012년 7월부터 15개월 연속 증가세를 지속함.
- 9월 민간 수주는 토목과 건축 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.8% 감소해 9월 실적으로는 최근 5년래 최저치인 4조 5,096억원을 기록함. 결국, 지난 2012년 8월부터 14개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 토목 수주는 지난 8월 기저효과로 전년 동월 대비 25.7% 증가했으나, 9월에 다시 19.9% 감소한 8,586억원을 기록해 부진한 모습을 보임.
 - 민간 건축 수주는 주거용 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 5.7% 감소한 3조 6,510억원을 기록함.
 - 주거용 건축 수주는 9월 실적으로는 최근 5년래 최저치인 1조 9,225억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 18.0% 감소함.
 - 비주거용 건축 수주는 사무실 및 점포 수주의 증가로 전년 동월 대비 13.1% 증가한 1조 7,285억원을 기록, 2개월 연속 증가함.
 - 공종별로 살펴보면 올 9월 토목 수주는 지난해 같은 달에 비하여 23.8% 늘어난 2조 3,638억원을 기록함. 반면, 건축 수주는 지난해 같은 달에 비해 8.6% 줄어든 4조 8,913억원을 기록함.
 - 건축부문 수주 가운데 주택은 지난해 같은 달보다 28.2% 감소한 2조 3,228억원을 수주하는 데 그쳐 감소세를 주도함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 9월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 주택과 공장 및 창고 수주를 제외하고 나머지는 양호한 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 공공과 민간 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 27.0% 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 9월	2,218.3	808.0	362.1	410.6	129.8	279.7	526.7	103.8	233.5	533.7	78.7
증감률	-27.0	25.7	-32.0	8.8	83.8	-18.6	1,443.1	301.3	168.8	-5.9	-72.0
2013년 1~9월	16,746.6	5,779.0	3,238.6	4,540.0	899.1	2,491.0	2,261.9	871.2	1,452.6	2,300.8	4,051.2
증감률	-29.3	-12.6	-33.9	-6.7	-2.2	-29.3	107.9	-6.9	-35.1	-70.0	-36.7

자료 : 통계청.

2조 2,183억원을 기록함으로써 2개월 연속 감소함.

- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 25.7% 증가해 지난 8월의 24.9% 감소 후 한 달 만에 다시 증가함.
- 공장 및 창고 수주는 지난 8월에 전년 같은 달에 비하여 199.2% 급등함으로써 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신하였지만, 9월 들어서는 32.0% 감소하여 다소 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 8.8% 증가해 지난 6월부터 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 기타 수주 역시 전년 같은 달에 비해 83.8% 늘어난 1,298억원을 수주함.

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전, 기계설치 등이 부진하였으나 철도 및 궤도, 항만 및 공항, 토지조성 수주는 양호한 모습을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 18.6% 감소한 2,797억원을 기록하여 부진한 모습을 보임.
 - 철도 및 궤도 수주는 서해선 복선 전철 수주의 영향으로 9월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 5,267억원을 기록하였고, 지난해 9월 수주가 341억원에 불과했던 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 1,443.1% 급등함.
 - 항만 및 공항 수주는 여수 신항 동방파제 보강 공사 및 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 301.3% 증가함.
 - 토지조성 수주는 산업단지 조성 공사 수주가 증가해 전년 동월 대비 168.8% 급등한 2,335억원을 기록함.
 - 발전 및 송전 수주의 경우 전년 동월 대비 5.9% 감소한 5,337억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.

토목 공종 :

**철도·교량, 항만·공항,
토지 조성 수주 증가**

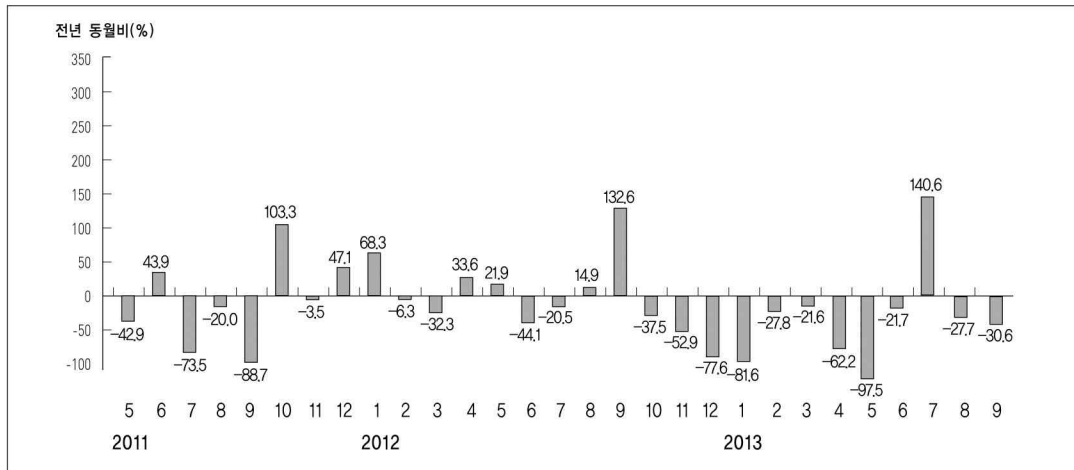
건설경기

2013년 9월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 9월 증감률	-74.0	126.6	-30.6
1~9월 누적 증감률	-33.0	-57.1	-46.7

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

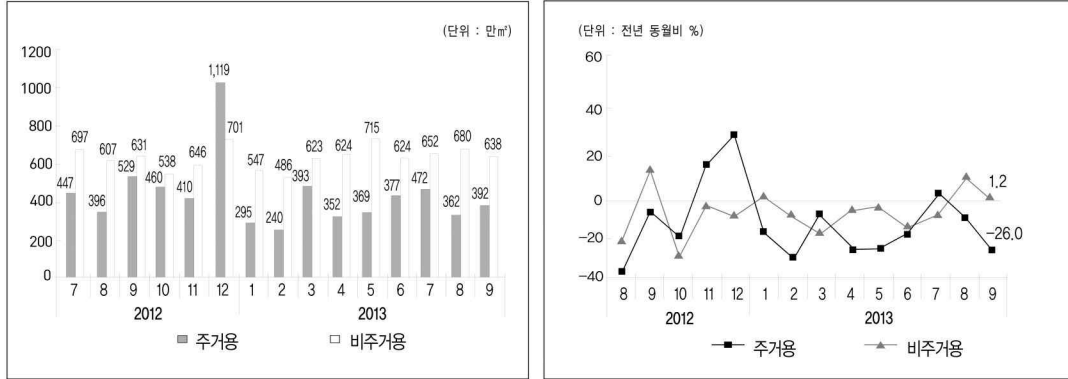
- 기계설치 수주는 지난 8월 전년 동월 대비 57.3% 증가했으나, 9월에 72.0% 감소하면서 다시 부진한 모습을 보임.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2013년 9월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 30.6% 감소한 5,861억원을 기록함으로써 2개월 연속 감소함.
 - 재건축 수주는 지난 7월과 8월 지방에서 관련 수주가 증가한 데다 전년도 수주가 낮은 기저효과와 영향으로 각각 전년 동월 대비 196.8%, 17.9% 증가했음. 그러나, 9월에는 74.0% 감소한 1,716억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 반면, 재개발 수주는 그동안 수주가 부진하였던 서울 지역에서 일부 수주가 발생하고 부산 지역에서도 수주가 발생해 전년 동월 대비 126.6% 증가한 4,145억원을 기록함으로써 호조세를 보임.

9월 재건축·재개발,
전년 동월 대비
30.6% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 9월 건축허가면적은 비주거용은 양호했으나 주거용의 부진으로 11.2% 감소한 1,029.8만㎡를 기록함으로써 지난 8월 3.9% 증가 후 한 달 만에 다시 감소함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 전년 동월 대비 26.0% 감소한 391.6만㎡를 기록해 2개월 연속 감소세를 지속함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 12.3% 감소해 지난 7월과 8월의 증가세를 마감함.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 20.7% 감소해 8개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 기타를 제외한 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 1.2% 증가한 638.3만㎡로, 9월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 역대 최대치를 기록함.
 - 세부 공종별로 기타는 32.0% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 5.1%, 27.2% 증가하였음.
 - 교육·사회용도 39.9% 증가해 호조를 보임.
 - 특히, 공업용과 상업용의 경우 각각 164.4만㎡, 84.1만㎡로 9월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이래 최대치를 기록함.

9월 건축 허가,
전년 동월 대비
11.2% 감소

건설경기

2013년 9월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 9월	8,177.2	4,818.2	2,706.1	2,112.1	3,359.0	1,714.7	625.7	911.4	2,872.9	4,982.4	305.2	16.7
증감률	6.8	13.2	23.4	2.3	-1.2	-11.9	76.2	-11.9	0.1	12.7	-12.5	2.0
2013년 1~9월	69,352.2	39,700.4	21,721.2	17,979.2	29,651.8	15,530.8	3,910.8	9,444.5	24,322.4	42,370.4	2,540.4	119.0
증감률	11.1	14.4	23.8	4.8	6.9	-7.4	53.5	20.9	2.6	18.6	-10.5	-39.8

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

9월 건설 기성,
전년 동월 대비
6.8% 증가

- 2013년 9월 건설 기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 6.8% 증가한 8조 1,772억원을 기록해 9개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 0.1% 증가한 2조 8,729억원을 기록, 4개월 연속 증가함.
 - 민간기관 기성도 전년 동월 대비 12.7% 증가한 4조 9,824억원을 기록하여 9개월 연속 증가세를 지속함.
 - 민자 기성은 전년 동월 대비 12.5% 감소한 3,052억원을 기록한 데 반해 외국기관 기성은 2.0% 늘어난 167억원을 기록함.
- 공종별로 건축 기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.2% 증가함으로써 9개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 23.4% 증가한 2조 7,061억원을 기록함. 9월 실적으로는 최근 4년 간 가장 양호하지만, 2004~09년 9월 평균 수준보다는 대략 3,000억원 정도 낮은 수준임.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 2.3% 증가한 2조 1,121억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목 기성은 일반토목과 그동안 호조세를 보인 플랜트 공종의 부진으로 전년 동월

대비 1.2% 감소한 3조 3,590억원을 기록함.

- 전기기계가 전년 동월 대비 76.2% 증가하며 호조를 보였으나, 일반토목이 11.9% 감소하여 부진한 모습을 보임.

- 플랜트 또한 11.9% 감소한 9,114억원을 기록해 10개월 연속 증가세를 마감함.

▶▶ 건설 투자(속보치)

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2013년 3/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 8.0% 증가해 3분기 연속 회복세를 지속함.
 - 건설 투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
 - 2013년에 들어 1/4분기에 2.4% 증가해 12분기 만에 반등하였으며, 2/4분기에 7.1%, 그리고 3/4분기에 8.0% 증가함에 따라 3분기 연속 증가세를 지속함.
 - 특히, 3/4분기 건설투자 금액도 39.4조원으로 3/4분기 실적으로는 최근 4년래 가장 높은 수치이고 역대 3번째로 높아 금액상으로도 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 건설 기성을 통해 3/4분기 투자를 공종별로 추정하면 주거용 건축이 매우 양호한 가운데 토목과 비주거용 건축투자가 증가한 것으로 판단됨.

3/4분기 건설 투자,
전년 동기 대비
8.0% 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
	3/4	39.4	-	-	-	-	8.0	-	-	-	-

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

건설경기

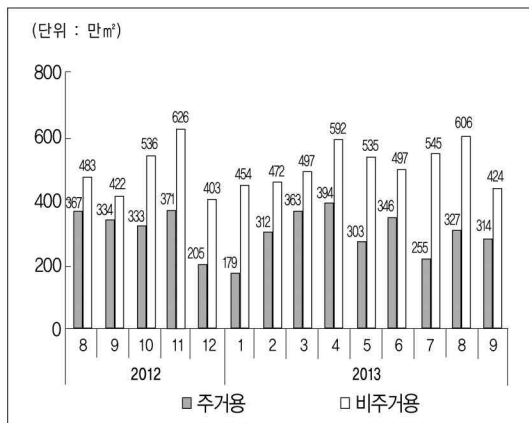
- 주거용 건축투자의 경우 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 7.5%증가해 12분기 만에 증가하였는데 2/4분기에도 19.3% 증가하는 등 매우 양호한 모습임. 3/4분기에도 10% 이상 증가한 것으로 판단됨.
- 토목 투자의 경우 1/4분기에 3.1%, 2/4분기에 5.8% 증가하였는데, 정부의 추정 예산 및 재정사업의 활성화로 3/4분기에도 양호한 것으로 분석됨.
- 비주거용 건축투자 또한 상반기에 1.4% 늘었는데 3/4분기에 지방 이전 공공청사 착공의 영향으로 양호한 것으로 판단됨.

▶▶ 건축착공면적

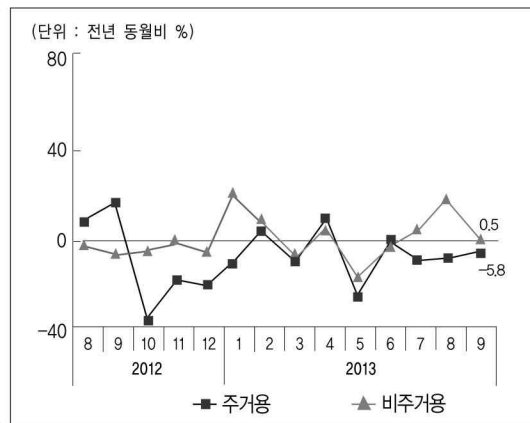
9월 건축 착공,
전년 동월 대비
2.3% 감소

- 2013년 9월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 2.3% 감소한 738.7만㎡를 기록하여 2개월 연속 증가세를 마감함.
- 주거용 건축착공면적은 수도권이 양호했으나 지방의 부진으로 전년 동월 대비 5.8% 감소한 314.4만㎡를 기록함으로써 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 다만, 전년 동월 대비 감소하였어도 9월 실적으로는 최근 12년 간 두 번째로 높아 면적 자체는 양호한 것으로 판단됨.
 - 수도권의 착공 면적은 전년 동월 대비 44.6% 증가한 137.2만㎡를 기록해 양호한 실적을 기록함. 반면, 지방의 경우 아파트 분양 감소로 17.1% 감소해 6개월

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.



연속 감소세를 지속함.

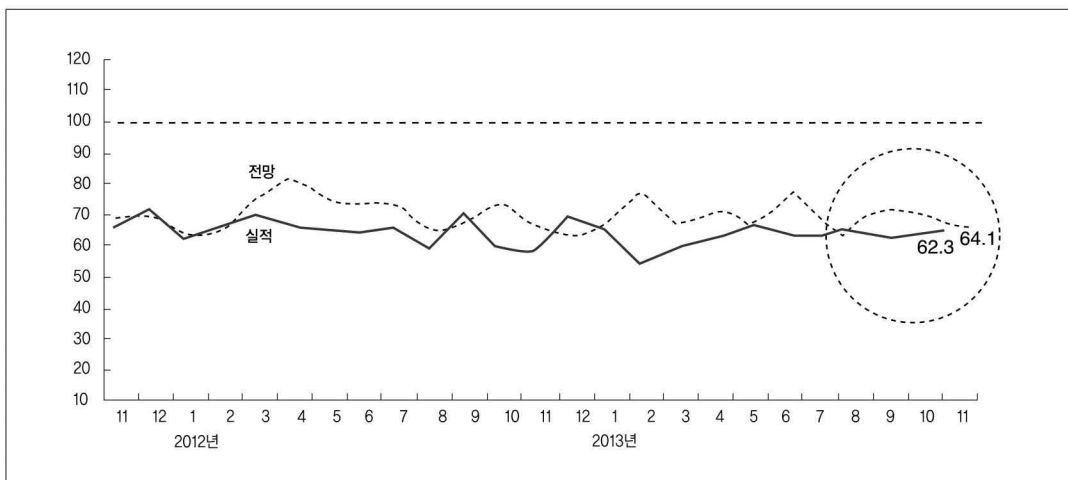
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 0.5% 증가한 424.3만㎡를 기록, 3개월 연속 증가함.
 - 상업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 5.0%, 20.6% 감소해 부진한 모습을 보였으나, 공업용이 13.2% 증가해 양호한 모습을 보였음.
 - 기타 또한 7.1% 증가함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 1.1p 상승한 62.3을 기록함.
 - CBSI는 전월인 9월에 전월 대비 2.8p 하락하며 3월(60.3) 이후 6개월 만에 최저치를 기록했는데, 10월 들어서는 소폭 반등함.
 - 그러나, 상승 폭이 1.1p에 그쳐 CBSI 수치 자체는 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선 초반에 불과해 건설업 체감 경기가 매우 저조한 상황임.
 - 특히, 전월인 9월 조사시 10월 CBSI 전망치가 9월 실적치 대비 8.5p 상승한

10월 CBSI,
전월에 비하여
1.1p 상승한
62.3 기록

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원.

건설경기

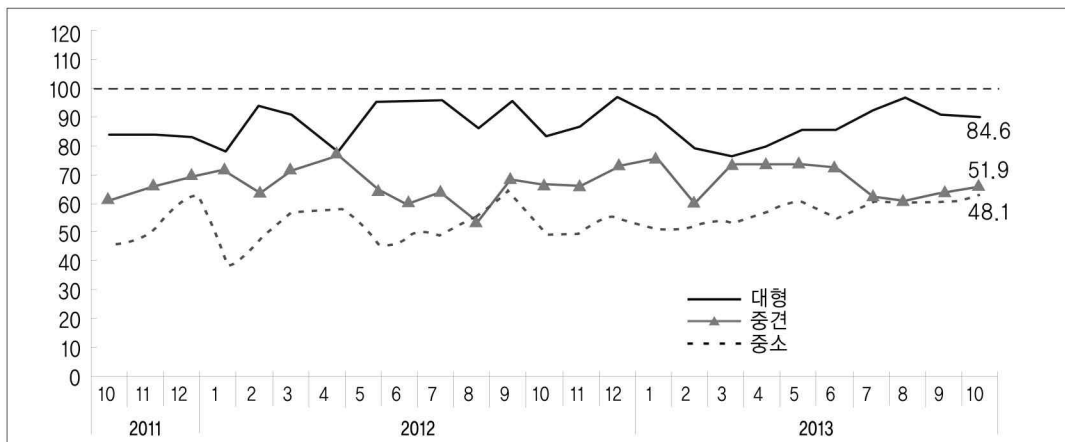
69.7을 기록할 것으로 전망되었으나, 실제 10월 실적치는 이에 훨씬 못 미친 62.3을 기록함.

- 이는 건설 및 부동산 관련 대책들의 국회 입법화가 지연되면서 건설업체 체감 경기 침체 수준이 전혀 개선되지 않은 결과로 판단됨.
- 결국 올해 들어 CBSI는 1월(65.4)과 5월(66.1)에 60선 중반을 소폭 상회한 것을 제외하면 지속적으로 60선 초반 내외에서 등락을 반복하며 저조한 흐름을 보임.

업체 규모별로 대형 및 중소 업체 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수는 소폭 하락하고, 중견 및 중소 업체 지수는 소폭 상승함.
- 대형 업체 지수는 전월인 9월에 전월 대비 7.2p 하락한 데 이어 10월에도 전월에 비하여 1.1p 하락한 84.6을 기록해 2개월 연속 지수가 하락하며 체감 경기 수준이 악화됨.
- 지난 6월 이후 3개월 연속 하락하다가(18.6p 하락) 전월인 9월에 1.9p 상승한 중견 업체 지수는 10월에도 통계적 반등 효과로 전월 대비 1.9p 상승했지만, 지수 자체는 51.9로 여전히 저조함.
- 중소 업체 지수는 전월 대비 2.8p 상승한 48.1을 기록했으나, 상대적으로 대형과 중견 업체에 비하여 체감 경기 침체 수준이 가장 심각함.

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

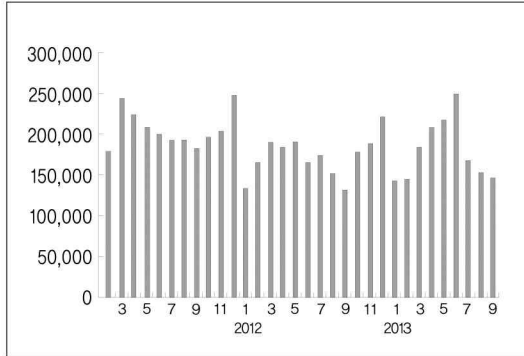
- 2013년 9월 전국 토지 거래량은 14만 4,135필지로 전월 대비 5.6% 감소, 전년 동월 대비 8.3% 증가함.
 - 면적 기준으로는 121.4km²가 거래돼 전월 대비 5.8% 감소, 전년 동월 대비 5.6% 증가함.
 - 9월 토지 거래량은 최근 4년(2009~12) 평균 거래량 16만 2,357필지의 88.8% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 1.4% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 13.7% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 7.7%, 전년 동월 대비 14.7% 감소함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 주거지역(2.9%)의 토지 거래를 제외한 모든 용도에서 거래량이 감소함. 전월 대비 상업지역 5.0%, 공업지역 1.2%, 녹지지역 14.2%, 개발제한구역 41.5%, 용도 미지정 15.7%, 관리지역 15.7%, 농림지역 17.5%, 자연환경보전지역 10.9% 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 매매(4.0%)와 판결(3.0%)이 전월 대비 증가함. 전월 대비 교환(640필지) 33.0%, 증여(1만 1,831필지) 22.7%, 분양권(1만 9,309필지) 22.4%, 기타(5,473필지) 37.5% 감소함.

토지 거래,
전체로는 줄었지만
매매 거래는 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

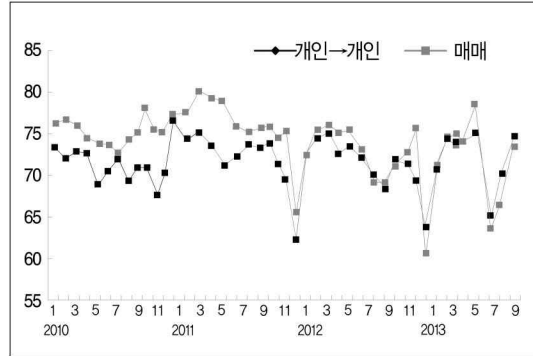
(단위 : 필지)



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			
									7월	8월	9월
전체 거래량		481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	466,269	169,415	152,719	144,135
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	499,357	325,274	109,903	107,642	107,729
	비 중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	69.8	64.9	70.5	74.7
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	314,107	106,789	101,643	105,675
	비 중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	67.4	63.0	66.6	73.3

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 거래 주체별(필지 기준)로도 모든 거래 주체에서 토지 구매가 전월보다 감소함. 개인 4.8%, 기타 12.6%, 법인 9.0% 감소함.

▶ 토지 가격

- 2013년 9월 전국 토지가격 변동률은 0.08% 상승하며, 전월의 보합세 이후 다시 상승세를 보임.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.15%), 인천(0.06%), 경기(0.04%) 모두 상승함.
 - 서울은 8·28 부동산 대책에 따른 가격 회복 기대감과 개발사업(제2롯데월드,

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년								2013년							
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
월별	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	0.08
누계 (전년 말 대비)	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	0.67

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- KTX 수서역사 등) 등으로 송파구(0.43%), 강남구(0.33%)를 중심으로 상승함.
- 경기는 보금자리지구 등의 개발 사업이 많은 하남시(0.46%)를 중심으로 상승함.
- 인천은 KTX 검암역 정차 발표와 청라역사 신축 등의 서구(0.27%) 중심으로 상승
- 비수도권 지역은 세종(0.39%)에서 14개월 연속 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.00~0.13%의 상승률을 보임.
- 세종은 중앙 행정기관 이주 및 도시 기반시설 확대 조성의 영향이 지속되고 있으며, 상승폭은 확대됨. 대구(0.13%)는 한방 인프라와 동물원 유치 등의 달성군(0.20%), 달서구(0.17%)를 중심으로 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 주거지역(0.11%), 공업지역(0.11%)이 높은 상승을 보인 가운데 농림지역(-0.02%), 자연환경보전지역(-0.04%)은 하락함. 이용 상황별로는 용도 지역과 마찬가지로 주거용 대지(0.09%), 공장용지(0.11%)가 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

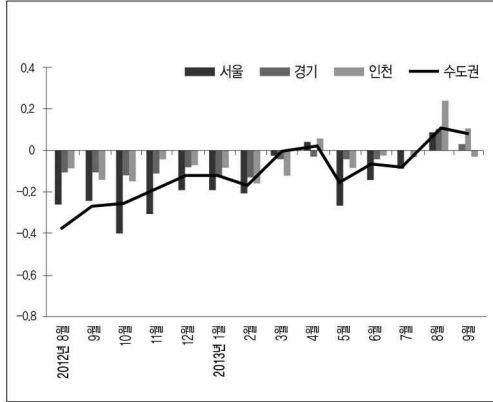
- 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.05% 올라 전월에 이어 2개월 연속 상승률을 보임.
- 서울(0.02%), 경기(0.08%)는 전월 대비 상승폭이 둔화되었으며, 인천(-0.02%)은 다시 하락함.

수도권 매매가격,
2개월 연속 상승

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

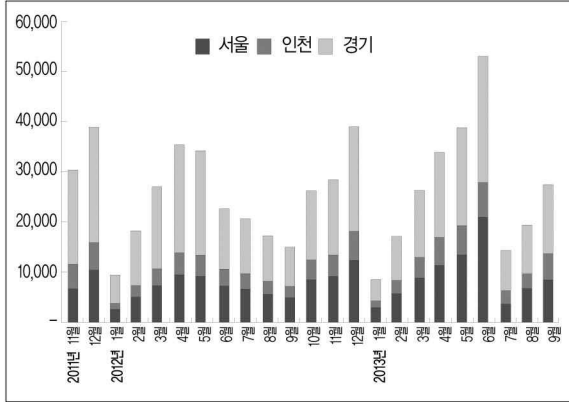
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

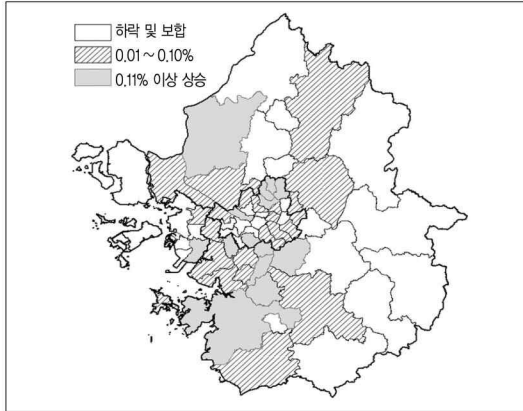
- 시군구별로는 서울 도봉구(0.26%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.24% 수준을 보임. 반면, 서울 용산구(-0.37%)는 국제업무지구 개발 사업의 무산으로 높은 하락률을 지속하고 있으며, 그 외의 하락 지역은 -0.25~-0.01%의 하락 수준을 보임.
- 규모별로는 일반 아파트 소형 0.16%, 중형 0.07% 상승, 대형 0.05% 하락하였으며, 재건축 아파트 소형 0.17% 하락, 중형 0.23%, 대형 0.096% 상승함.

재건축 아파트는 3개월 연속 상승

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.07% 올라 3개월 연속 상승함.
 - 서울 송파구(0.09%) · 강남구(0.05%) · 서초구(0.22%) · 용산구(0.05%) · 영등포구(0.01%), 경기 광명시(0.34%) · 과천시(0.13%)에서만 상승함. 반면, 서울 구로구(-0.13%) · 노원구(-0.43%) · 강동구(-0.04%) · 금천구(-1.56%), 경기 안양시(-0.05%), 인천 서구(-1.89%) · 계양구(-1.33%)는 하락함.
- 9월 거래량은 2개월 연속 증가하였으나, 최근 7년(2006~12) 9월 평균 대비 20.9% 감소함.
 - 2013년 9월 주택 매매 거래량은 2만 6,766호로 전월 대비 35.6%, 전년 동월 대비 81.1% 증가함.
 - 전월 대비 서울 39.6%, 인천 21.1%, 경기 37.5% 증가함.

2013년 10월 수도권 매매가격 변동률

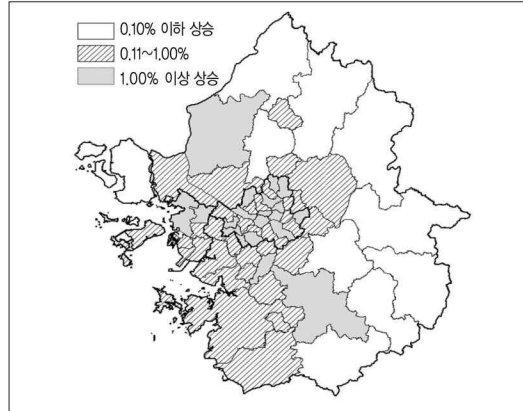
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 10월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 10월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.93% 올라 18개월 연속 상승세를 지속하고 있음.
- 경기 이천시(-0.02%)와 7개의 시군구에서 보합세를 보임. 경기 여주시·안성시·포천시·연천군·가평군, 인천 동구·강화군 외 나머지 지역 모두 상승하였으며, 서울 금천구(2.36%)가 가장 높은 상승률을 보임. 상승 지역은 0.04~2.36%의 변동률을 보임(서울 1.21%, 인천 0.85%, 경기 0.66%).
- 규모별로는 소형 0.83%, 중형 1.01%, 대형 0.89% 상승함.

전세가격,
18개월 연속 상승

▶▶ 광역시/지방 시장

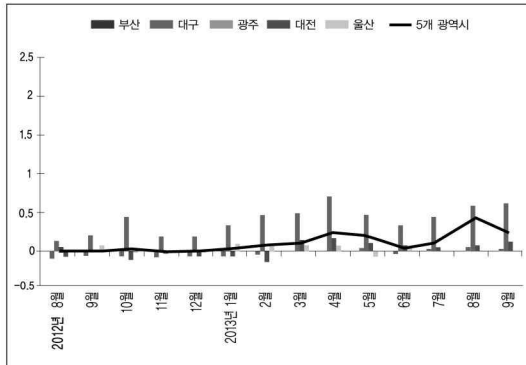
- 10월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.21% 상승함.
- 대구(0.65%), 대전(0.11%), 광주(0.11%), 울산(0.08%), 부산(0.02%) 모두 상승함. 대구 달서구(0.83%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면, 부산 강서구(-0.25%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.29%, 중형 0.26%, 대형 0.10% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.37% 올라 17개월 연속 상승함.
- 부산 0.18%, 대구 0.77%, 광주 0.14%, 대전 0.45%, 울산 0.11% 상승. 울산 북구·중구·울주군, 부산 중구·동구, 광주 남구를 제외한 시군구가 상승세를 보임

지방 광역시,
아파트 매매가 및
거래량 상승세 지속

부 동 산 경 기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

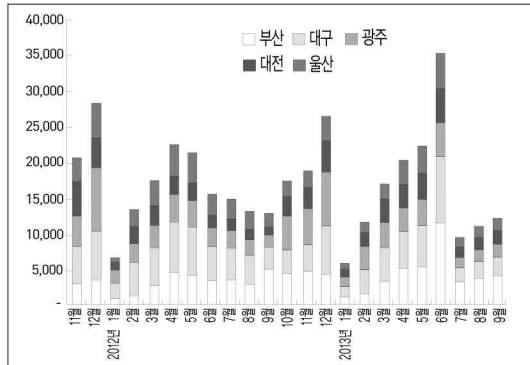
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

가운데 부산 강서구(2.02%)가 가장 높은 상승률을 보임.

- 규모별로는 소형 0.41%, 중형 0.39%, 대형 0.32% 상승함.

● 9월 거래량은 1만 3,146호로 전월 대비 15.6%, 전년 동월 대비 27.0% 증가함.

- 전월 대비 부산 5.4%, 대구 26.1%, 광주 31.3%, 대전 5.0%, 울산 20.5% 증가함.

● 10월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.12% 상승함. 경북(0.44%), 세종(0.35%), 충남(0.14%), 충북(0.08%), 제주(0.08%), 경남(0.08%), 전남(0.01%), 전북(-0.01%), 강원(-0.02%) 순임.

- 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(0.88%)에서 가장 높은 상승률을

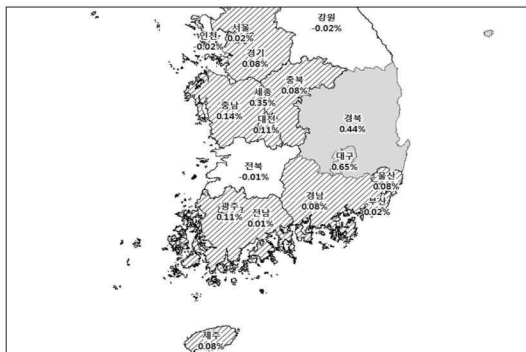
기타 지방의

아파트 매매가격,

전월 대비 0.12% 상승

2013년 10월 매매가격 변동률

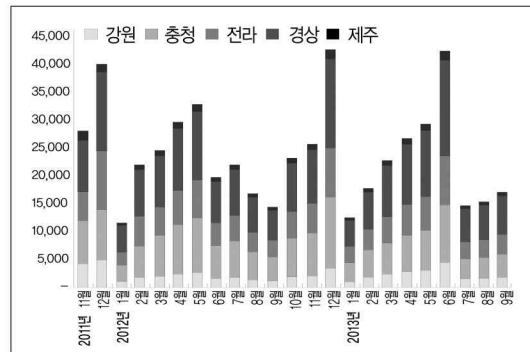
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

보였으며, 충남 계룡시(-0.16%)는 하락률이 가장 높음.

- 규모별로는 소형 0.16%, 중형 0.12% 상승, 대형 0.06% 상승함.

- 전세가격은 전월 대비 0.21% 올랐으며, 상승폭은 소폭 둔화됨. 충남(0.44%), 경북(0.40%), 세종(0.35%), 충북(0.34%), 경남(0.10%), 전북(0.08%), 강원(0.08%), 전남(-0.04%), 제주(-0.16%) 순임.

- 전남 광양시(-0.20%)를 제외한 시군구가 상승 또는 보합세를 보였으며, 전북 남원시(2.39%)에서 가장 높은 상승률을 보임.

- 규모별로는 소형 0.16%, 중형 0.23%, 대형 0.24% 상승함.

- 9월 거래량은 1만 6,821호로 전월 대비 8.8%, 전년 동월 대비 14.6% 증가함. 강원권(13.3%), 충청권(11.7%), 경상권(14.0%)은 전월 대비 증가하였으나, 전라권(-1.9%), 제주권(-16.2%)은 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 올 1~9월 주택 건설 인허가 실적은 28만 2,366호로 전년 동기 대비 24.4% 감소함. 1~9월까지 공공부문 인허가 실적은 1만 7,749호로 전년 동기 대비 9.3% 줄었고, 민간부문도 26만 4,617호로 25.2% 감소함.

- 9월 한 달 동안의 실적은 3만 3,869호로 전년 동월 대비 35.1% 감소, 전월 대비 5.9% 증가함. 경기(8,914호), 서울(5,552호), 경북(3,595호), 충남(3,101호)에서 3,000호 이상 인허가 실적을 보임.

- 유형별로는 민간 분양 26만 3,133호(93.2%), 공공 임대 1만 3,687호(4.8%), 공공 분양 3,560호(1.3%), 민간 임대 1,484호(0.5%), 국민 임대 502호(0.2%) 순임.

- 수도권 인허가는 전년 동기비 24.0% 줄어 3개월 만에 감소폭이 확대됨. 인천과 경기의 감소세 확대 영향이 큼. 공공은 2.7% 증가했으나, 민간은 24.6% 감소함.

- 서울 10.1%, 경기 28.3%, 인천 46.5% 감소함. 인천은 공공(-86.7%), 민간(-45.8%)

1~9월 인허가,
전년 동기 대비
24.4% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~9월 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 1~9월	282,366	124,959	38,006	119,401	17,749	3,609	2,284	11,856	264,617	121,350	35,722	107,545
2012년 1~9월	373,393	164,379	65,830	143,184	19,566	3,515	3,268	12,783	353,827	160,864	62,562	130,401
전년 동기비 증감률	-24.4	-24.0	-42.3	-16.6	-9.3	2.7	-30.1	-7.3	-25.2	-24.6	-42.9	-17.5

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

2013년 1~9월 주택 유형별 주택 건설 실적

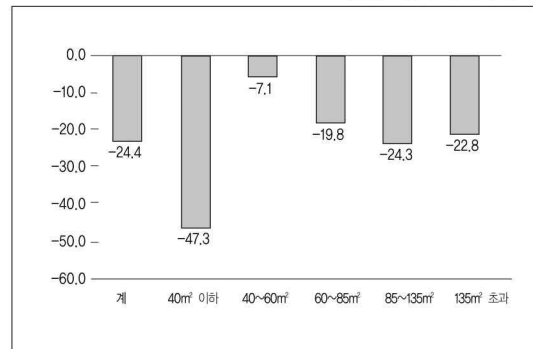
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~9월	전년비 증감률	2013년 1~9월	전년비 증감률
총계	155,914	-26.7	126,452	-21.4
수도권	62,668	-26.1	62,291	-21.7
서울	28,846	8.7	25,565	-24.8
인천	8,195	-52.8	3,376	-20.9
경기	25,627	-37.4	33,350	-19.3
지방	93,246	-27.0	64,161	-21.0

자료 : 국토교통부.

2013년 1~9월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

모두 어려운 상황이며, 서울은 공공(215.6%)에서 큰 증가세를 기록하고 있음.

전년 동기 대비

인허가 실적

기타 광역시 42.3%,

기타 지방은 16.6% 감소

- 전년 동기 대비 기타 광역시 42.3%, 기타 지방은 16.6% 감소함.
 - 기타 광역시 공공 30.1%, 민간 42.9% 감소함. 감소폭의 변화는 미미하며 석 달 연속 유사한 감소세를 이어감. 광주(-66.8%), 울산(-50.6%) 부산(-40.2%), 대전(-23.6%)의 감소세가 지속되고 있음. 대구(8.7%)는 9월 들어 상승세로 돌아섬.
 - 기타 지방은 공공 7.3%, 민간 17.5% 감소함. 세종시(152.1%)를 제외하고는 강원(4.0%), 충북(8.1%)에서만 증가세가 유지되고 있음. 다만, 기타 시도의 감소폭은 축소됨.
- 9월 들어 아파트의 감소폭이 확대되는 양상을 보임. 아파트 인허가 실적은 15만 5,914호로 전년 동기 대비 26.7% 감소함. 비아파트 실적은 12만 6,452호로 전년 동기 대비 21.4% 감소함.
 - 수도권 아파트는 26.1% 감소해 전월에 비해 큰 폭의 감소세를 보임.

- 비아파트 부문은 수도권 21.7%, 지방 21.0% 감소함.

- 모든 규모에서 감소세가 이어지고 있으며, 특히 도시형 생활주택의 실적 급감으로 초소형(40㎡ 이하)의 급감세가 지속되고 있음.

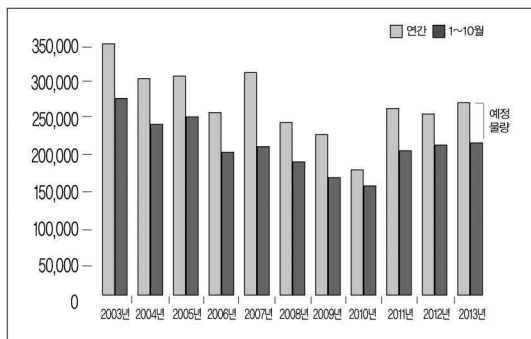
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 10월 아파트 분양 물량은 5만 1,000여 호로 전년 동월 대비 57.0%, 전월 대비 140.2% 증가함. 수도권과 지방 모두 증가함. 예년(2003~12) 10월 대비 62.7% 증가함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 27.8%, 중형(60~85㎡) 61.7%, 대형(85㎡ 초과) 10.5% 수준임. 중형 분양이 크게 증가하면서 비중이 절반 수준을 넘어섬.
- 10월 수도권 아파트 분양 물량은 2만 6,000여 호로 전년 동월 대비 68.3%, 전월 대비 59.4% 증가함. 수도권은 예년(2003~12) 10월 대비로는 66.0% 증가함.
 - 인천 남구, 경기 안성시·평택시·하남시, 서울 강남구·영등포구 등에서 대규모 단지 분양이 이루어짐.
- 10월 지방 아파트 분양 물량은 2만 5,000여 호로 전년 동월 대비 46.7%, 전월 대비 416.3% 급증함. 지방은 예년(2003~12) 10월 대비 59.3% 증가함.

**10월 분양 물량,
전년 동월 대비
57.0% 증가**

연도별 1~10월 분양 물량 추이(전국)

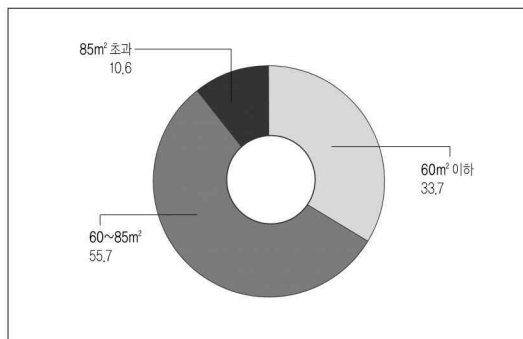
(단위 : 호)



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

2013년 1~10월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

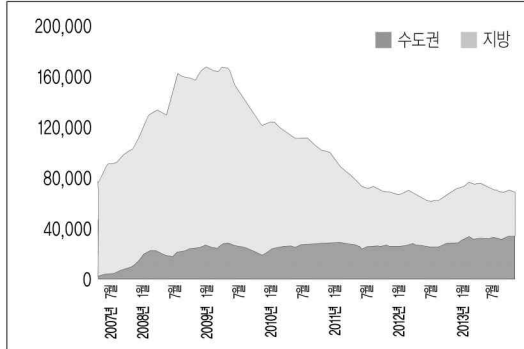


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

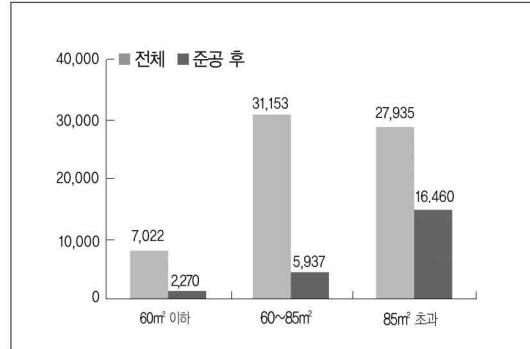
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 9월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

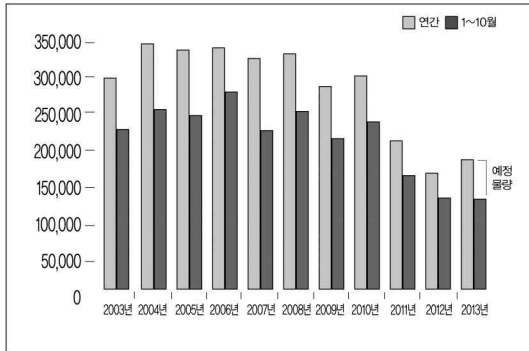
9월 미분양,

3개월 만에 감소세로

- 11월 아파트 분양 예정 물량은 수도권 2만 1,000여호, 지방 2만 9,000여 호가 예정되어 있음. 서울과 경기에서 다수의 분양 물량이 예정되어 있음.
- 9월 미분양 주택은 3개월 만에 감소세로 돌아섰고, 전월 대비 2,009호 감소하여 6만 6,110호를 기록함.
- 수도권에서는 전월 대비 2,232호(-6.0%) 감소한 데 비해 지방은 223호(0.7%) 증가함. 최근의 패턴과 다르게 수도권은 감소하고 지방은 증가함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 4,671호를 기록하여 전월의 최고점(3만 6,903호)을 형성한 후 감소함. 지방 미분양 물량은 3만 1,439호로 8개월 연속 감소세를 마감하고 9개월 만에 다시 상승함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 1,786호(-6.8%) 감소하여 2만 4,667호 수준임. 수도권 준공 후 미분양은 1,377호 감소하여 1만 4,279호, 지방에서는 409호 감소하여 1만 388호 수준임.
 - 수도권, 지방 모두 대형에서 감소폭이 가장 큼. 다만, 지방 준공 후는 중형에서 49호 증가함.
- 지방은 최근 분양 물량이 집중되었던 소형에서 1,255호 증가하여 전반적인 증가세를 견인함. 수도권은 모든 규모의 일반 및 준공 후 미분양이 모두 감소함.

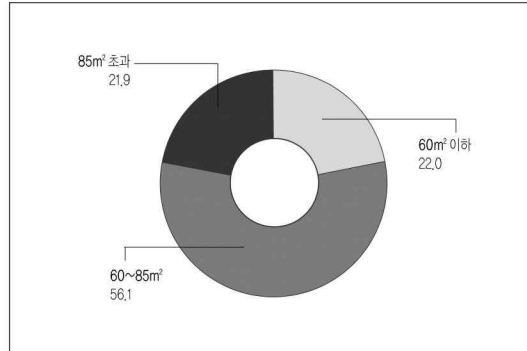
연도별 1~10월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~10월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 올 1~10월 전국 아파트 입주 물량은 13만 4,000여 호로 전년 동기 대비 0.3% 증가하여 4개월 만에 소폭 증가세로 돌아섬. 예년(2003~12)의 1~10월 대비로는 39.8% 감소함.
- 1~10월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권에서 27.4% 감소하여 감소폭이 소폭 축소됨. 지방은 41.3% 증가하여 증가폭이 확대됨. 예년(2003~12)의 1~10월 대비 수도권 51.6%, 지방 26.0% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울도 13.4% 줄어들어 10월 들어 감소세로 돌아섬. 경기 19.0%, 인천 53.5% 감소함.
 - 대전을 제외한 4개 지방 광역시 입주 물량 증가세가 이어지고 있고 지방 시도들도 강원, 전북, 충남을 제외하고는 증가세가 지속됨.
- 전국 기준으로 중형(22.9%) 증가세는 유지되나, 소형(-3.5%), 대형(-30.0%)은 감소함.
 - 수도권은 소형 12.8%, 중형 29.0%, 대형 34.2% 감소함.
 - 지방은 소형 8.3%, 대형 20.9% 감소하였으나, 중형은 88.1% 증가함.
- 11월 아파트 입주 예정 물량은 수도권 1만 2,000여 호, 지방 1만 4,000여 호로 전망되고 있음.

1~10월 아파트 입주,
전년 동기 대비
0.3% 증가

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2013. 6월	7월	8월	9월	10월	
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-32.8	-10.5	-1.9	-0.1	-	
		토 목	-63.3	-51.0	40.7	23.8		
			건 축	-4.8	16.1	-14.0		-8.6
		공 공	-14.9	-23.3	29.3	18.6		
		토 목	-8.1	-45.3	47.1	79.7		
			건 축	-23.6	25.8	11.4		-16.1
		민 간	-40.5	-2.5	-15.9	-8.6		
		토 목	-93.4	-62.9	25.7	-19.9		
			건 축	1.7	13.6	-20.3		-5.7
	건축 허가	합 계	-16.7	-1.8	3.9	-11.2		
주 거		-19.5	5.4	-8.6	-26.0			
		비주거	-14.9	-6.5	12.0	1.2		
동행 지표	기성	합 계	15.4	12.1	17.3	6.8	-	
		공 공	10.1	12.5	11.3	0.1		
			민 간	21.8	14.6	22.9		12.7
	건축 착공	합 계	-3.3	0.1	9.8	-2.3		
		주 거	-0.6	-11.6	-11.0	-5.8		
			비주거	-5.0	6.7	25.5		0.5
	C B S I	총 합	62.4	62.1	64.0	61.2	62.3	
		대 형	78.6	85.7	92.9	85.7	84.6	
			중 견	64.3	50.0	48.1	50.0	51.9
			중 소	41.2	48.1	48.1	45.3	48.1
			서 울	71.6	68.7	70.9	73.1	71.2
			지 방	52.6	51.9	53.3	39.3	49.0

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.803	100.804	100.881	-	0.1%	0.9%
	토지 거래량(필지)	169,415	152,719	144,135	-	-5.6%	8.3%
주택 시장	아파트 매매가격지수	228.95	229.06	229.38	229.62	0.1%	-1.3%
	아파트 전세가격지수	262.23	266.77	269.94	272.24	0.9%	10.0%
	중위 주택가격(만원)	23,673	23,662	23,678	23,751	0.3%	0.3%
	주택매매 거래량(호)	39,608	46,586	56,733	-	21.8%	42.5%
	분양 물량(호)	14,237	27,981	23,982	-	-14.3%	-16.5%
	미분양 물량(호)	67,672	68,119	66,110	-	-2.9%	-7.6%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2013. 5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	3.77	3.73	3.77	3.80	3.82	0.02%p	-0.47%p
주택담보대출 규모(십억원)	316,600	320,409	320,395	321,201	321,501	0.1%	3.2%
주택담보대출 연체율(%)	0.93	0.79	0.84	0.89	0.80	-0.09%p	-0.06%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.