

건설경기동향



건설경기

- 2013년 10월 국내 건설 수주, 공공은 부진했으나 민간 수주의 호조로 전년 동월 대비 44.9% 증가한 9조 4,919억원 기록
- 2013년 10월 건축허가면적, 주거용이 부진했으나 비주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.9% 증가한 1,056.9만㎡ 기록
- 2013년 10월 건설 기성, 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.2% 증가한 8조 5,538억원 기록해 10개월 연속 증가세 지속
- 2013년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월 대비 1.4p 하락한 60.9 기록

부동산경기

- 2013년 10월 전국 토지가격 0.15% 상승, 거래량은 전월 대비 44.2% 증가
- 2013년 11월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.01% 떨어져 하락세로 전환, 재건축 아파트는 0.16% 하락
- 2013년 1~10월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 23.1% 감소
- 2013년 11월 전국 분양 물량 전월 대비 18.3% 감소, 10월 미분양은 전월 대비 1,677호 감소
- 2013년 1~11월 입주 물량, 전년 동기 대비 10.2% 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

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

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2013년 10월 국내 건설 수주는 공공 수주는 부진했으나 민간 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 44.9% 증가한 9조 4,919억원을 기록함으로써 지난 2012년 8월부터 지속된 14개월 연속 감소세를 마감함.
 - 건설 수주는 공공부문이 전년 동월 대비 5.8% 감소해 부진한 모습을 보였으나, 민간부문이 77.4% 증가해 전체적으로 44.9% 증가함.
 - 2012년 10월의 건설 수주가 6조 5,503억원으로 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 증가한 요인도 있으나, 10월 실적으로는 4년 만에 최대치인 9조 4,919억원인 것을 감안해보면 금액상으로도 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 10월 공공 수주는 토목 수주가 양호한 모습을 보였으나, 건축 수주가 부진해 전년 동월 대비 5.8% 감소한 2조 4,092억원을 기록하여 3개월 만에 감소함.
 - 공공 토목 수주는 도로와 철도, 상하수도 수주 등이 증가해 전년 동월 대비 30.7% 늘어남으로써 3개월 연속 증가세를 지속함.

2013년 10월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
44.9% 증가

2013년 10월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2013년 10월	9,491.9	2,409.2	1,330.8	1,078.4	7,082.7	1,542.7	5,540.0	2,873.5	6,618.4	4,196.2	2,422.2
증감률	44.9	-5.8	30.7	-29.9	77.4	119.8	68.3	67.1	37.0	80.1	-3.1
2013년 1~10월	68,607.4	24,856.5	14,995.4	9,861.1	43,750.9	7,734.7	36,016.3	22,730.2	45,877.4	21,855.5	24,021.9
증감률	-16.6	-0.3	1.6	-2.9	-23.7	-47.1	-15.7	-22.6	-13.2	-21.7	-3.8

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 건축 수주는 주거용이 양호했으나, 비주거용 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 29.9% 감소한 1조 784억원을 기록하여 2개월 연속 감소함.
 - 주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 30.7% 증가한 3,256억원을 기록함.
 - 비주거용 건축 수주는 지난 2012년 7월부터 15개월 연속 증가세를 지속하였으나, 2013년 10월에는 그동안 증가했던 학교, 병원, 관공서 수주와 함께 공공에서 발주한 상업용 건물 또한 감소해 전년 동월 대비 41.0% 감소함.
- 2013년 10월 민간 수주는 토목과 건축 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 77.4% 증가한 7조 827억원을 기록함으로써 14개월 연속 감소세를 마감함.
 - 2013년 10월의 민간 수주 실적 7조 827억원은 10월 실적으로는 역대 최대치를 기록한 지난 2007년 10월의 8조 3,558억원 이후 두 번째로 높은 금액임.
 - 민간 토목 수주는 민간 발전설비 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 119.8% 급등한 1조 5,427억원을 기록하여 10월 실적으로는 5년래 최대치를 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 68.3% 증가한 5조 5,400억원을 기록함.
 - 주택 수주는 10월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 3조 8,706억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 87.2% 증가함. 특히 인천 지역의 대규모 아파트단지 수주가 결정적인 영향을 미친 것으로 분석됨.
 - 비주거용 건축 수주 또한 36.4% 증가한 1조 6,694억원을 기록하여 3개월 연속 증가함.
 - 공종별 건설 수주를 살펴보면 2013년 10월의 토목 수주는 전년 동월 대비 67.1% 늘어난 2조 8,735억원을 기록하였으며, 건축 수주는 전년 같은 달에 비하여 37.0% 증가한 6조 6,184억원을 기록하였음.
 - 건축부문 가운데 주택은 2013년 같은 달에 비해 80.1% 늘어난 4조 1,962억원을 기록한 반면, 비주택은 전년 동월 대비 3.1% 감소한 2조 4,222억원을 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2013년 10월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축 수주의 경우 주택과 사무실 및 점포 수주가 양호했던 것으로 나타남.

주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013년 10월	4,077.6	1,001.7	270.2	275.3	75.5	159.7	48.4	188.5	273.2	1,011.1	432.7
증감률	84.3	7.5	-16.6	-44.5	-36.4	11.2	55.1	104.7	16.3	1,905.5	-17.6
2013년 1~10월	20,876.7	6,791.6	3,511.1	4,818.3	974.5	2,650.8	2,310.3	745.5	1,725.8	3,311.9	4,489.2
증감률	-19.4	-9.9	-32.7	-10.2	-6.1	-27.7	106.5	11.8	-30.2	-57.1	-35.1

자료 : 통계청.

- 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 84.3% 증가한 4조 776억원을 기록함으로써 2개월 연속 감소세를 마감함.
- 사무실 및 점포 수주는 공공 발주 물량은 감소했으나, 민간부분이 증가해 전년 동월 대비 7.5% 증가함.
- 공장 및 창고 수주는 2013년 9월에 31.6% 감소했는데, 10월에도 16.6% 감소하며 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 44.5% 급감함으로써 2013년 6월부터 9월까지의 4개월 연속 증가세를 마감함.

● 토목 공종의 경우 기계설치 수주를 제외하고 대부분 양호했음.

- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 11.2% 증가한 1,597억원을 기록함. 비록 전년 대비 증가했으나 10월 평년 수준이 대략 5,000억원이었던 것을 감안하면, 금액상으로는 부진한 실적인 것으로 판단됨.
- 철도 및 궤도 수주 또한 484억원에 불과했으나, 2012년 10월 수주가 312억원에 불과한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 55.1% 증가함.
- 항만 및 공항 수주는 여수신항 방파제 보강 공사 및 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 301.3% 급등함.
- 상하수도 수주는 민자 수주의 영향으로 전년 동월 대비 104.7% 급등한 1,885억원을 기록하여 매우 양호한 모습을 보임.
- 토지조성 수주 또한 경제자유구역 개발사업 수주의 영향으로 전년 동월 대비 16.3% 증가한 2,732억원을 기록함으로써 2개월 연속 증가세를 지속함.
- 발전 및 송전 수주는 포천 천연가스발전소 공사의 영향으로 10월 실적으로는 역대 최대치인 1조 111억원을 기록해 전년 동월 대비 1,905.5% 급등함.

토목 공종 수주 :
기계 설치 제외하고
대부분 양호

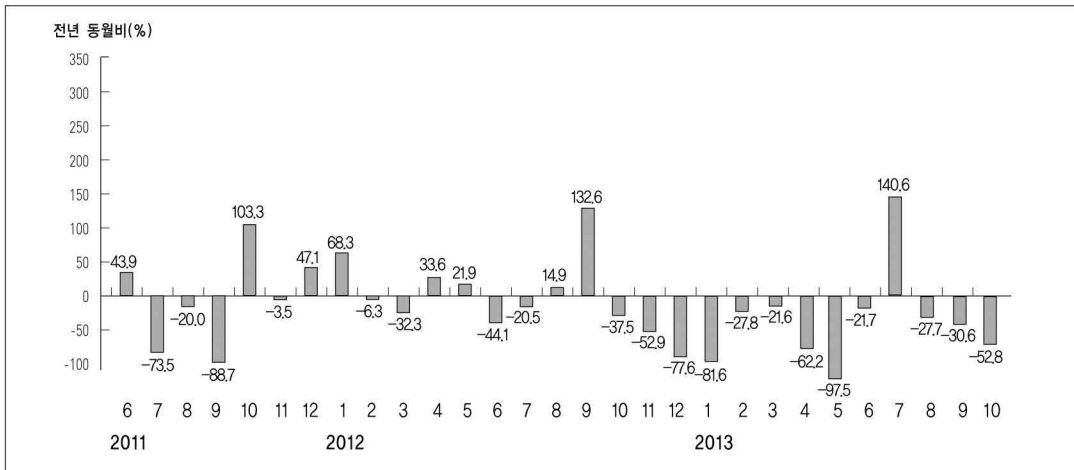
건설경기

2013년 10월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013년 10월 증감률	-61.0	-46.9	-52.8
1~10월 누적 증감률	-35.9	-56.0	-47.3

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

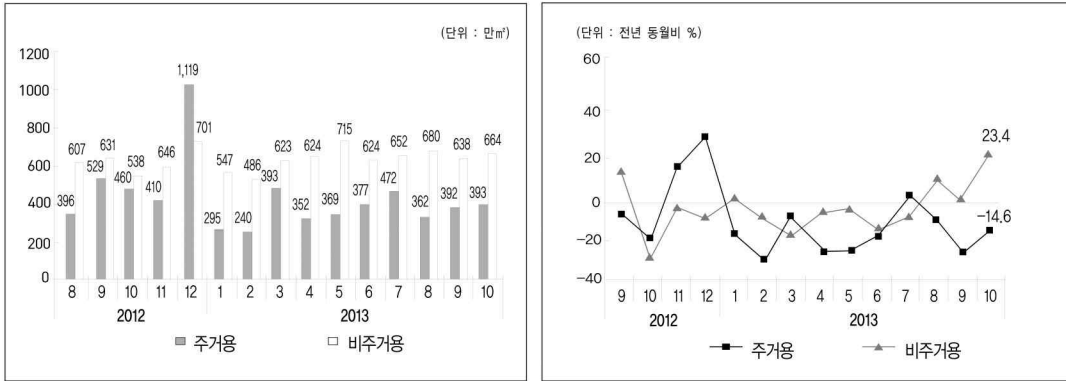
- 한편, 기계설치 수주는 전년 동월 대비 17.6% 감소한 4,327억원을 기록해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2013년 10월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 부진해 10월 실적으로는 최근 10년 간 가장 낮은 금액인 5,053억원을 기록함. 결국, 전년 동월 대비 52.8% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 재건축 수주는 7월과 8월 지방에서의 수주 증가와 기저효과의 영향으로 증가했으나 9월에는 74.0% 감소하였으며, 10월에도 61.0% 감소한 1,732억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 재개발 수주는 2013년 9월 서울과 부산에서의 수주 증가로 전년 동월 대비 126.6% 증가했으나, 10월에는 46.9% 감소한 3,321억원을 기록함.

재건축·재개발 수주,
52.8% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

- 통상 7월 이후 연말이 가까워지면서 재건축·재개발 수주가 상승하는 것이 일반적이는데, 2013년에는 수익성이 낮아진 상황에서 건설업체가 사업에 보수적인 모습을 보여, 지난해 7월 일시적으로 8,000억원대를 기록한 이후 8~10월까지 5,000억원 수준에서 정체됨으로써 전반적으로 부진한 상황임.

▶▶ 건축허가면적

- 2013년 10월의 건축허가면적은 주거용이 부진했으나, 비주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.9% 증가한 1,056.9만㎡를 기록해 9월의 11.2% 감소 후 한 달 만에 다시 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 14.6% 감소한 392.9만㎡를 기록함으로써 3개월 연속 감소함.
 - 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 29.3% 감소해 2개월 연속 감소함.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.4% 감소해 9개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 23.4% 증가한 664.0만㎡로, 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 세부 공종별로 보면 상업용이 전년 동월 대비 24.5% 증가해 3개월 연속 증가함.
 - 공업용은 7.7% 증가해 4개월 연속 양호한 모습을 보임.

2013년 10월
건축 허가,
전년 동월 대비
5.9% 증가

건설경기

- 교육·사회용은 전년 동월 대비 35.5% 증가해 2013년 9월의 39.9% 증가에 이어 높은 호조세를 이어갔음.
- 기타 또한 30.2% 늘어나 호조세를 보임.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

2013년 10월
건설기성,
전년 동월 대비
17.2% 증가

- 2013년 10월 건설기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.2% 증가한 8조 5,538억원을 기록함으로써 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 15.1% 증가한 2조 9,639억원을 기록해 5개월 연속 증가함.
 - 민간기관 기성도 전년 동월 대비 18.5% 증가한 5조 2,536억원을 기록하여 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 민자 기성은 전년 동월 대비 14.6% 늘어난 3,212억원을 기록하였고, 외국기관 기성 역시 전년 동월 대비 29.2% 증가한 151억원을 기록함.
 - 하지만 민자 및 외국기관의 2013년 1~10월 기성은 전년 같은 기간 대비 각각 7.9%, 35.9% 감소하여 부진한 것으로 나타남.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.9% 증가해 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 23.7% 증가한 2조 7,719억원을 기록, 10개월

2013년 10월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2013년 10월	8,553.8	4,937.7	2,771.9	2,165.9	3,616.1	1,809.5	733.9	940.2	2,963.9	5,253.6	321.2	15.1
증감률	17.2	18.9	23.7	13.3	14.9	5.4	126.7	-9.7	15.1	18.5	14.6	29.2
2013년 1~10월	77,837.4	44,501.0	24,399.4	20,101.5	33,336.4	17,345.3	4,659.7	10,390.4	27,254.5	47,577.4	2,871.4	134.1
증감률	11.6	14.6	23.3	5.4	7.9	-6.2	62.3	17.3	3.7	18.5	-7.9	-35.9

자료 : 통계청.

건설경기동향

연속 증가함.

- 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 13.3% 증가한 2조 1,659억원을 기록, 8개월 연속 증가세를 지속함.

- 토목 기성은 일반토목과 전기기계 기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 14.9% 증가한 3조 6,161억원을 기록함으로써 7개월 연속 증가함.
 - 2012년 9월 11.4% 감소해 부진했던 일반토목이 전년 동월 대비 5.4% 증가했으며, 전기기계 또한 126.7% 증가함.
 - 다만, 플랜트는 9.7% 감소하며 2개월 연속 감소함.

▶▶ 건설 투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 3/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 8.6% 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%, 3/4분기에 8.6% 증가함에 따라 3분기 연속 증가세를 지속함.

작년 3/4분기 건설 투자,
전년 동기 대비
8.6% 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	39.6	14.9	24.7	8.6	16.1	8.6	6.6	10.3	28.6	2.6

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

건설경기

- 특히, 3/4분기 건설투자 금액도 39.6조원으로 3/4분기 실적으로는 최근 4년래 가장 높은 수치이고 역대 3번째로 높아 금액상으로도 양호한 실적으로 판단됨.

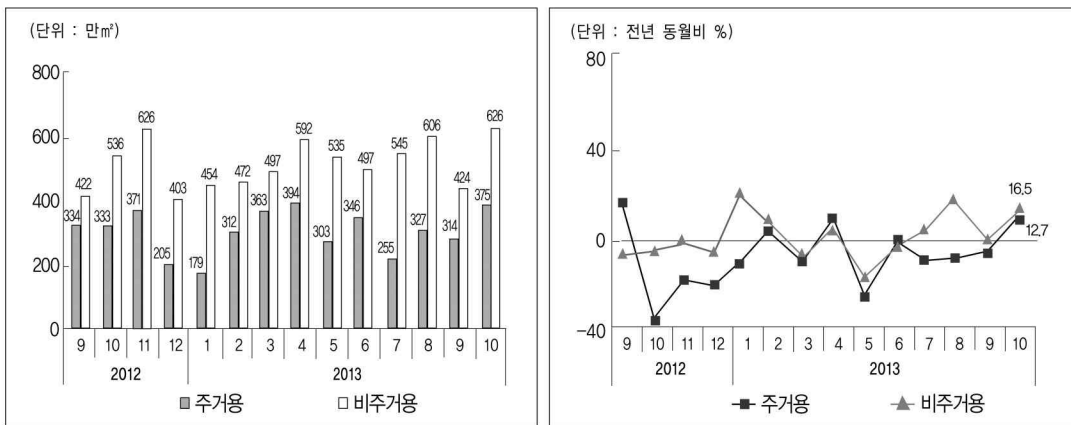
- 2013년 3/4분기 투자를 공종별로 살펴보면 모든 공종이 증가한 가운데, 특히 주거용 건축과 토목 투자의 증가가 두드러짐.
 - 주거용 건축투자의 경우 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 7.5% 증가해 12분기 만에 증가하였는데, 2/4분기에 19.3% 증가하는 등 매우 양호한 모습임. 3/4분기에 28.6% 증가함.
 - 토목 투자의 경우 2013년 1/4분기에 3.1%, 2/4분기에 5.8% 증가하였는데, 정부의 추경 예산 편성 및 재정사업 활성화로 3/4분기에도 6.6% 증가하며 양호한 모습을 보임.
 - 비주거용 건축 투자 또한 지방 이전 공공 청사 착공의 영향으로 2.6% 증가함.

▶▶ 건축착공면적

- 2013년 10월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 양호하여 전년 같은 달에 비하여 15.3% 증가한 1,001.6만㎡를 기록함.
- 주거용 건축착공면적은 수도권이 부진하였으나, 지방 착공 면적이 양호한 모습을 보

10월 건축 착공,
전년 동월 대비
15.3% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료: 국토교통부.

- 여 전년 동월 대비 12.7% 증가한 375.4만㎡를 기록해 5개월 연속 감소세를 마감함.
- 수도권외의 착공 면적은 전년 동월 대비 31.8% 감소한 96.3만㎡를 기록해 8월과 9월의 증가세를 마감함.
- 지방의 경우는 2013년 들어 가장 양호한 279.2만㎡를 기록함으로써 전년 동월 대비 45.4% 증가해 지난 3월부터 9월까지의 총 6개월 연속 감소세를 마감함.

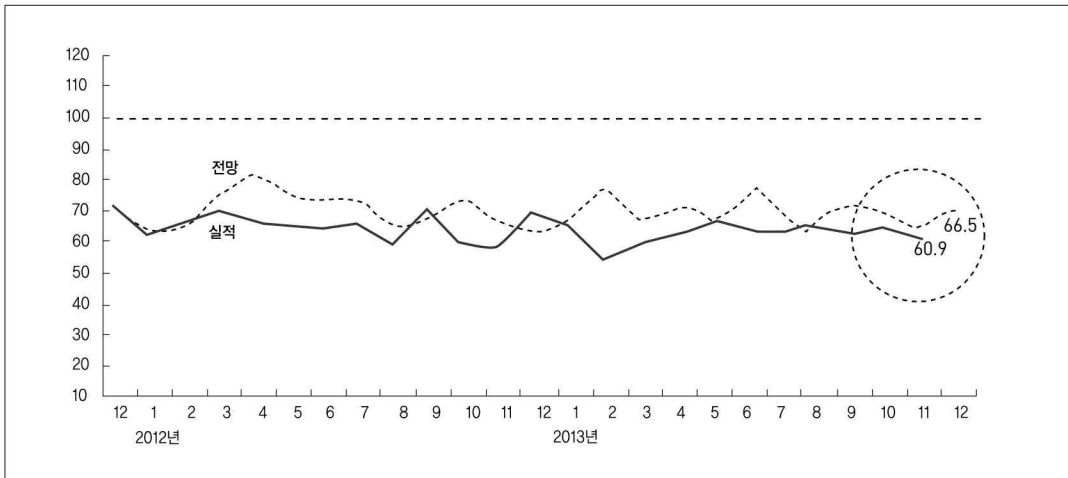
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 16.9% 증가한 626.1만㎡를 기록해 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 기타와 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 17.3%, 4.0% 감소해 부진한 모습을 보였음. 반면, 상업용이 42.6%, 공업용이 15.6% 늘어나 양호한 모습을 보였음.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2013년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 1.4p 하락한 60.9를 기록함. 이로써 10월에 소폭(1.1p) 상승하였던 CBSI가 한 달 만에 다시 하락했으며, CBSI는 3월(60.3) 이후 8개월 만에 가장 낮은 수치를 기록함.
- 11월 CBSI 60.9는 2013년 들어 2월(54.3), 3월(60.3)을 제외하고는 연내 가장

2013년 11월 CBSI, 전월비 1.4p 하락한 60.9 기록

건설기업 경기실사지수(CBSI)추이



자료 : 한국건설산업연구원.

건설경기

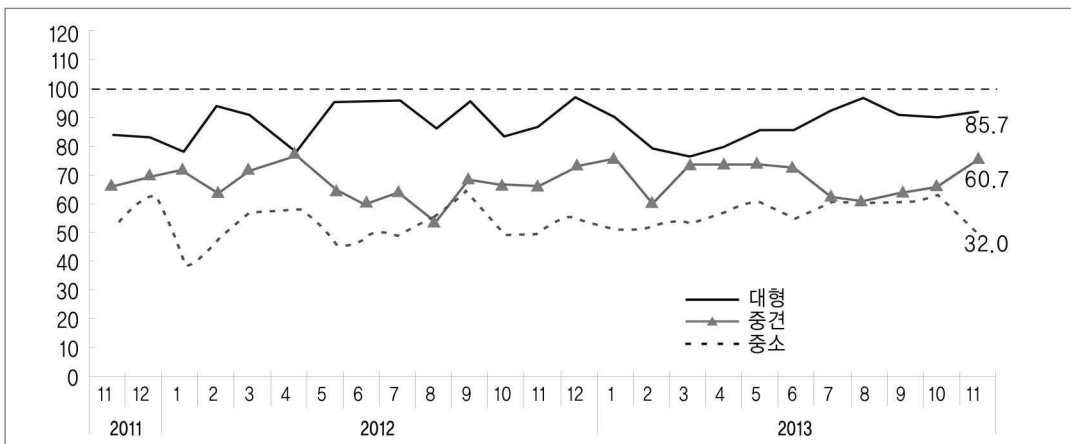
낮은 수치로서 건설기업의 체감 경기 침체가 그만큼 쉽게 개선되지 않고 있음을 나타냄.

- 이는 11월 들어 특별히 건설경기를 개선할 만한 요인이 없었던 가운데, 건설/부동산 관련 대책들의 국회 입법화가 계속 지연되면서 건설기업 체감 경기 침체 수준이 좀 더 악화된 결과로 판단됨.
- 2013년 들어 CBSI는 1월(65.4)과 5월(66.1)에 60선 중반을 소폭 상회한 것을 제외하면 지속하여 60선 초반 내외에서 등락을 반복하며 건설기업 체감 경기가 계속 부진한 것으로 나타남.

업체 규모별로
중소 업체 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중견 업체 지수는 상승했으나, 중소 업체 지수는 큰 폭으로 하락함.
 - 대형 업체 지수는 2013년 9월 이후 2개월 연속 지수가 하락했는데, 11월에는 그동안 지수 하락에 따른 통계적 반등 효과로 전월에 비하여 소폭(1.1p) 상승한 85.7을 기록함.
 - 지난해 9월과 10월 각각 1.9p씩 상승한 중견 업체 지수는 11월에도 전월에 비하여 8.8p 상승해 60.7을 기록했는데, 지수 자체는 60선에 불과해 체감 경기 수준이 여전히 매우 저조한 것으로 나타남.
 - 한편, 중소 업체 지수는 전월에 비해 16.1p 하락한 32.0을 기록해 2013년 들어 가장 낮은 수치를 기록함. 그만큼 체감 경기가 매우 침체되었음을 시사함.

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2013년 10월 전국 토지 거래량은 20만 7,788필지로 전월 대비 44.2%, 전년 동월 대비 20.5% 증가함.
 - 면적 기준으로는 145.8km²가 거래되어 전월 대비 20.1%, 전년 동월 대비 10.4% 증가함. 10월 토지 거래량은 최근 4년(2009~12) 간 평균 거래량인 18만 455필지의 115.1% 수준임.

- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 47.3%, 전년 동월 대비 23.8% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 20.2%, 전년 동월 대비 1.4% 증가함.

- 용도 지역별(필지 기준)로는 전월 대비 모든 지역에서 토지 거래가 늘었으며, 특히 주거지역(52.3%)이 큰 폭으로 증가함.
 - 도시지역은 전월 대비 상업지역 43.1%, 공업지역 34.5%, 녹지지역 25.7%, 개발제한구역 23.5%, 용도 미지정 15.2% 증가함. 비도시지역은 관리지역 33.8%, 농림지역 36.8%, 자연환경보전지역 58.6% 증가함.

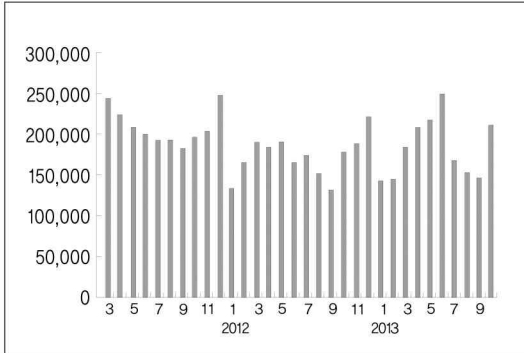
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 모든 거래 원인에서 증가한 가운데 매매(44.8%)가 크게 증가함.
 - 전월 대비 판결(1,474필지) 22.1%, 교환(1,186필지) 85.3%, 증여(1만 6,996필지) 43.7%, 분양권(2만 8,388필지) 47.0%, 기타(6,705필지) 22.5% 증가함.

2013년 10월 토지 거래,
3개월 연속 감소에서
주거·매매 중심으로
거래 급증

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

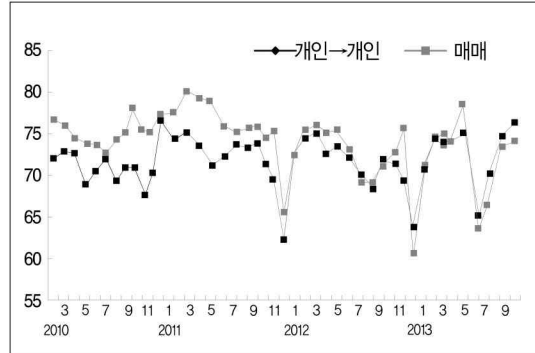
(단위 : 필지)



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	2분기	3분기	4분기				
								7월	8월	9월	10월	
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	466,269	169,415	152,719	144,135	207,788	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	499,357	325,274	109,903	107,642	107,729	158,630
	비 중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	69.8	64.9	70.5	74.7	76.3
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	314,107	106,789	101,643	105,675	153,039
	비 중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	67.4	63.0	66.6	73.3	73.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 거래 주체별(필지 기준)로도 모든 거래 주체의 토지 구매가 전월보다 증가함. 개인 47.4%, 기타 14.3%, 법인 22.4% 증가함.

▶ 토지 가격

- 2013년 10월 전국 토지가격 변동률은 0.15% 상승하며, 8월 보합세 이후 2개월 연속 상승세를 보임.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.21%), 인천(0.09%), 경기(0.10%) 모두 상승함.
 - 서울은 전월에 이어 8·28 부동산 대책 이후 가격 회복의 기대감, 개발사업(제2롯데

토지 가격,
2개월 연속 상승

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2012년						2013년									
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
월별	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	0.15
누계 (전년 말 대비)	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	0.82

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

데월드, KTX 수서역사 등) 등의 영향으로 송파구(0.44%)와 강남구(0.38%)를 중심으로 상승함. 경기는 보금자리지구 등의 하남시(0.48%)를 중심으로 올랐으며, 인천은 KTX 검암역 정차 발표, 청라역사 신축 등의 서구(0.16%)와 부평구(0.17%)를 중심으로 상승함.

- 비수도권 지역은 세종(0.44%)에서 15개월 연속 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.08~0.23%의 상승률을 보임.
 - 세종은 중앙 행정기관 이주 및 도시 기반시설 확대 조성의 영향이 지속되고 있어 상승폭이 확대됨. 대구(0.21%)는 한방 인프라와 동물원 유치 등의 달성군(0.32%), 동구(0.27%)를 중심으로 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 주거지역(0.20%), 계획관리지역(0.15%)이 높은 상승을 보인 가운데 보전관리지역(-0.03%)은 하락함. 이용 상황별로는 용도 지역과 마찬가지로 주거용 대지(0.21%), 전(田, 0.11%)이 상대적으로 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

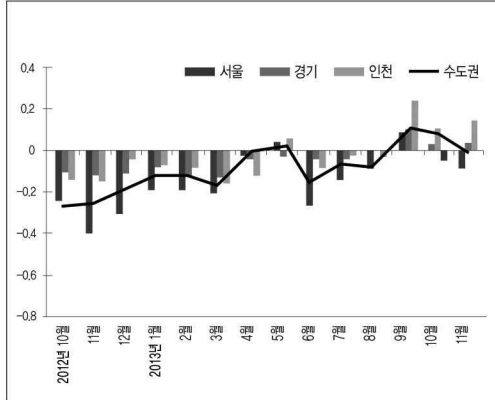
- 2013년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 하락하며, 2개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 인천(0.11%), 경기(0.02%)는 전월 대비 상승하였으나, 서울(-0.04%)은 다시 하락함.

수도권 매매가격,
2개월 만에 하락세로

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

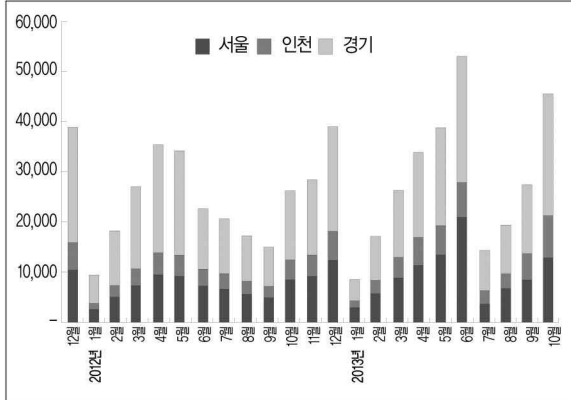
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합 포털.

- 시군구별로는 인천 연수구(0.22%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승 지역은 0.01~0.19% 수준을 보임. 반면, 서울 중구(-0.38%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락 지역은 -0.22~-0.01%의 하락 수준을 보임.
- 규모별로는 일반 아파트 소형 0.05%, 중형 0.04% 상승, 대형 0.06% 하락하였으며, 재건축 아파트 소형 0.21%, 중형 0.10%, 대형 0.17% 하락함.

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.16% 하락하며, 3개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 서울 노원구(0.43%), 경기 광명시(0.05%)에서만 상승함. 반면, 서울 구로구(-0.82%) · 관악구(-0.37%) · 송파구(-0.37%) · 용산구(-0.31%) · 서초구(-0.23%) · 금천구(-0.11%) · 강동구(-0.10%) · 강남구(-0.09%) · 영등포구(-0.03%), 경기 과천시(-0.02%)는 하락함.

- 10월 거래량은 3개월 연속 증가하였으며, 최근 7년(2006~12년) 10월 평균 대비로도 9.8% 증가함.
 - 10월 주택 매매 거래량은 4만 4,059호로 전월 대비 64.6%, 전년 동월 대비 70.4% 증가함. 전월 대비 서울 61.9%, 인천 63.9%, 경기 66.2% 증가함.

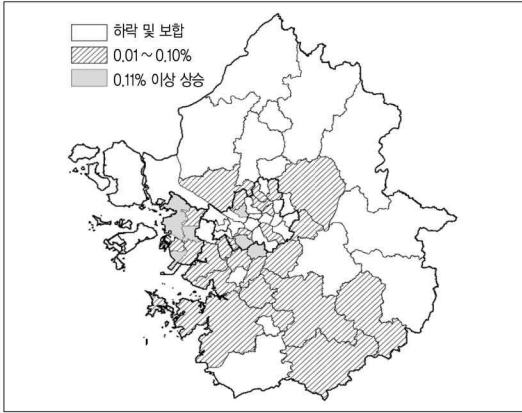
- 11월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.57% 올라 19개월 연속 상승세를 지속하고 있으나 상승폭은 둔화됨.

거래량,
3개월 연속 증가

전세 가격,
19개월 연속 상승

2013년 11월 수도권 매매가격 변동률

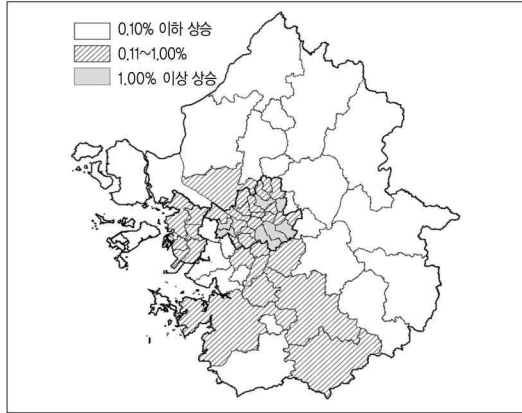
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2013년 11월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 인천 중구(-1.42%)와 보합세를 보인 8개 시군구를 제외한 나머지 지역 모두 상승함. 서울 성북구(1.66%)가 가장 높은 상승률을 보임. 상승 지역은 0.01~1.66%의 변동률을 보임(서울 1.03%, 인천 0.38%, 경기 0.14%).
- 규모별로는 소형 0.38%, 중형 0.59%, 대형 0.67% 상승함.

▶▶ 광역시/지방 시장

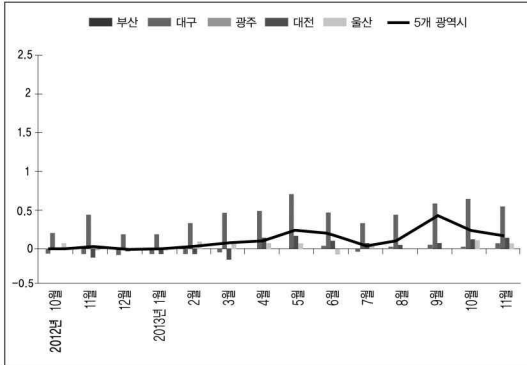
- 2013년 11월 지방 광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 상승함.
 - 부산(0.05%), 대구(0.56%), 광주(0.09%), 대전(0.10%), 울산(0.06%) 모두 상승함. 부산 동구(-0.20%), 영도구(-0.13%), 남구(-0.06%), 수영구(-0.04%), 강서구(-0.03%)를 제외한 나머지 지역이 상승 또는 보합세를 보였으며, 대구 달성군(1.03%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.21%, 대형 0.12% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.33% 상승하며, 18개월 연속 상승함.
 - 지방 광역시 모두 상승함(부산 0.22%, 대구 0.69%, 광주 0.07%, 대전 0.38%, 울산 0.01%). 울산 울주군(-0.11%), 부산 영도구(-0.06%)를 제외한 모든 시군구가 상승 또는 보합세를 보인 가운데 부산 강서구(1.77%)가 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보임.

지방 광역시 아파트
매매가격 및 거래량,
상승세 지속

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

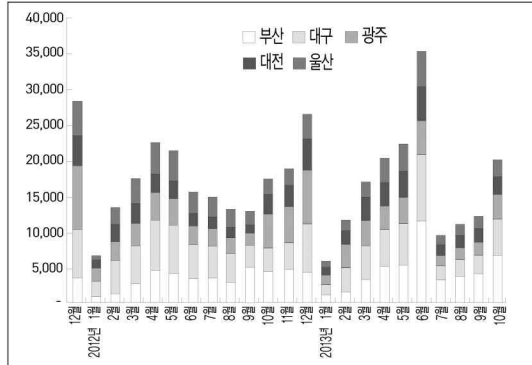
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

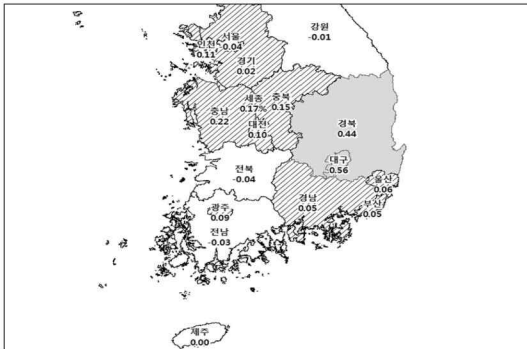
- 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.35%, 대형 0.35% 상승함.

- 10월 거래량은 2만 189호로 전월 대비 53.6%, 전년 동월 대비 16.5% 증가함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 64.1%, 대구 52.9%, 광주 32.2%, 대전 56.6%, 울산 51.6% 증가함.
- 11월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.12% 상승함. 경북(0.44%), 세종(0.17%), 충남(0.22%), 충북(0.15%), 경남(0.05%), 제주(0.00%), 강원(-0.01%), 전남(-0.03%), 전북(-0.04%) 순임.
 - 대부분 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(1.10%)에서 가장 높은 상승률을

기타 지방 :
강원, 전남, 전북
매매가 하락세로

2013년 11월 매매가격 변동률

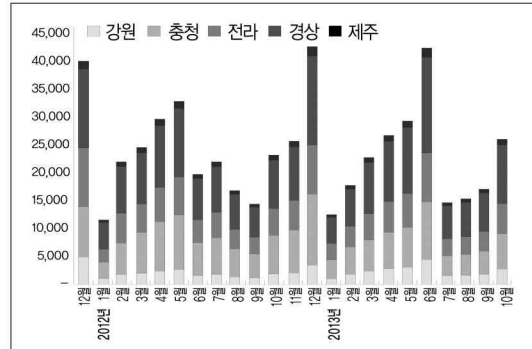
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 보였으며, 전남 광양시(-0.45%)의 하락률이 가장 높음.
 - 규모별로는 소형 0.13%, 중형 0.15%, 대형 0.05% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.27% 상승하였으며, 상승폭 역시 소폭 확대됨. 세종(1.21%), 경북(0.59%), 충남(0.39%), 충북(0.25%), 경남(0.20%), 전북(0.18%), 강원(0.10%), 전남(0.07%), 제주(0.00%) 순임.
 - 강원 삼척시(-0.38%), 전남 순천시(-0.15%), 경남 김해시(-0.08%)를 제외한 시군구가 상승 또는 보합세를 보였으며, 경북 경산시(1.41%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.28%, 중형 0.28%, 대형 0.27% 상승함.
 - 10월 거래량은 2만 6,033호로 전월 대비 54.8%, 전년 동월 대비 12.0% 증가함.
 - 전월 대비 강원권 52.0%, 충청권 50.0%, 전라권 72.1%, 경상권 49.7%, 제주권 72.0% 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2013년 1~10월 주택 건설 인·허가 실적은 31만 5,714호로 전년 동기 대비 23.1% 감소
 - 1~10월까지 공공부문 실적은 2만 743호로 전년 동기 대비 17.9% 줄었고, 민간부문도 29만 4,971호로 23.4% 감소함.
 - 10월 한 달 동안의 실적은 3만 3,348호로 전년 동월 대비 9.6%, 전월 대비 1.5% 감소함. 경기(7,310호), 서울(5,493호), 경북(4,215호), 충남(2,586호), 대구(2,559호)에서 2,000호 이상 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로는 민간 분양 29만 3,487호(93.0%), 공공 임대 1만 5,083호(4.8%), 공공 분양 5,158호(1.6%), 민간 임대 1,484호(0.5%), 국민 임대 502호(0.2%) 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 23.6% 감소하여 전월에 비해 미미하게나마 감소폭이 축소됨. 인천 감소폭 변화의 영향으로 해석됨.

작년 1~10월 인허가,
전년 동기 대비
23.1% 감소

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2013년 1~10월 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 1~10월	315,714	138,583	44,215	132,916	20,743	5,379	2,433	12,931	294,971	133,204	41,782	119,985
2012년 1~10월	410,301	181,371	68,944	159,986	25,262	3,926	3,487	17,849	385,039	177,445	65,457	142,137
전년 동기비 증감률	-23.1	-23.6	-35.9	-16.9	-17.9	37.0	-30.2	-27.6	-23.4	-24.9	-36.2	-15.6

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

2013년 1~10월 주택 유형별 주택 건설 실적

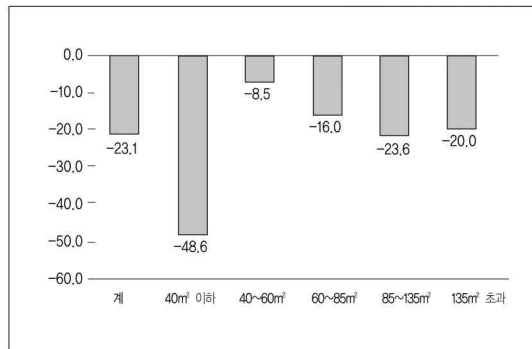
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2013년 1~10월	전년비 증감률	2013년 1~10월	전년비 증감률
총계	178,087	-24.3	137,627	-21.4
수도권	71,225	-24.8	67,358	-22.3
서울	32,164	3.7	27,740	-23.6
인천	8,622	-48.3	3,770	-16.6
경기	30,439	-35.2	35,848	-21.8
지방	106,862	-24.0	70,269	-20.5

자료 : 국토교통부.

2013년 1~10월 규모별 주택 건설 실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토교통부.

- 공공은 37.0% 증가하였으나, 민간은 24.9% 감소함. 서울 11.0%, 경기 28.6%, 인천 41.5% 감소함.
- 인천의 민간이 10월 들어 41.5% 감소하여 전월의 45.8% 비해 감소폭이 축소됨.

전년 동기 대비
기타 광역시 35.9%,
기타 지방 16.9% 감소

- 전년 동기 대비 기타 광역시 35.9%, 기타 지방은 16.9% 감소함.
 - 기타 광역시 공공 30.2%, 민간 36.2% 감소함. 전월의 경우 -42.9%에 달했던 민간의 감소폭이 크게 축소됨. 광주(-63.5%), 울산(-46.0%) 부산(-39.3%), 대전(-7.4%)의 감소세가 지속됨. 상승세로 돌아선 대구(50.8%)는 증가세가 크게 확대됨.
 - 기타 지방은 공공 27.6%, 민간 15.6% 감소함. 세종(34.9%)의 증가세가 둔화됨. 강원(2.2%), 충북(5.6%)에서만 증가세가 유지되고 있음.
- 10월 들어 아파트 감소세는 소폭 감소하고 비아파트 감소세는 변화 없이 유지되고 있음.
 - 아파트 인허가 실적은 17만 8,087호로 전년 동기 대비 24.3% 감소함. 비아파트

실적은 13만 7,627호로 전년 동기 대비 21.4% 감소함. 수도권 아파트는 24.8% 감소하며 전월에 비해 감소폭이 소폭 축소됨.
 - 비아파트 부문은 수도권 22.3%, 지방 20.5% 감소함.

- 규모별 패턴은 전월과 유사하며, 전월 대비 모든 규모에서 감소세가 소폭 축소됨.

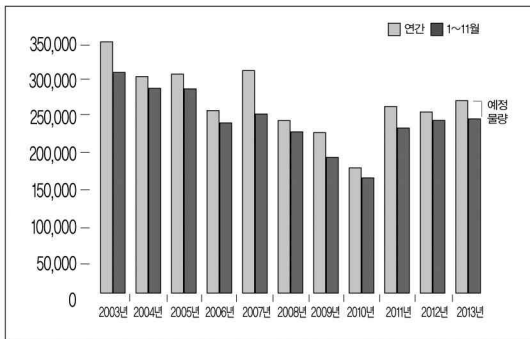
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 2013년 11월 아파트 분양 물량은 4만 2,000여 호로 전년 동월 대비 26.6% 증가, 전월 대비 18.3% 감소함. 수도권과 지방 모두 증가함. 예년(2003~12년 평균) 11월 대비 27.1% 증가함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 23.6%, 중형(60~85㎡) 66.6%, 대형(85㎡ 초과) 9.8% 수준임. 중형 비중 확대 현상이 지속되고 있음.
- 11월 수도권 아파트 분양 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 27.1%, 전월 대비 55.8% 감소함. 수도권은 예년(2003~12년 평균) 11월 대비로는 17.9% 감소함.
 - 서울 강남구에서 재건축 아파트 분양이 이루어졌고 위례신도시, 강남자곡보금자리 등 강남 지역의 분양이 다수 이루어짐.
- 11월 지방 아파트 분양 물량은 3만여 호로 전년 동월 대비 76.2%, 전월 대비 20.6%

2013년 11월
 분양 물량,
 전년 동월 대비
 26.6% 증가

연도별 1~11월 분양 물량 추이(전국)

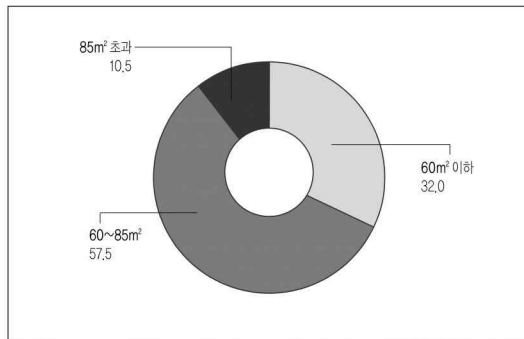
(단위 : 호)



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

2013년 1~11월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

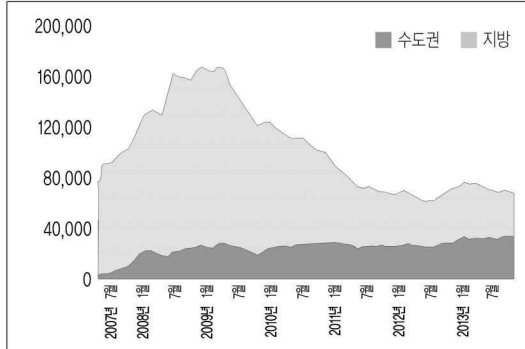


자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

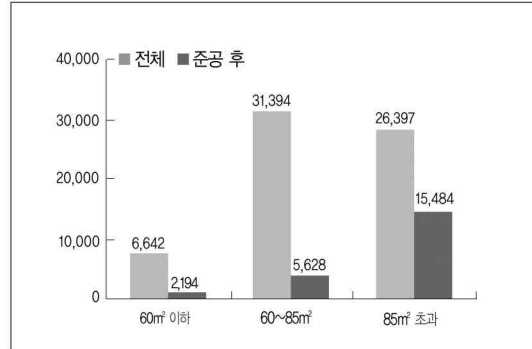
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

2013년 10월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

- 증가함. 지방은 예년(2003~12년 평균) 11월 대비 11.3% 증가함.

- 12월 아파트 분양 예정 물량은 수도권 7,000여 호, 지방 1만 2,000여 호가 예정되어 있음.
 - 2013년 연간으로는 약 28만호를 기록할 것으로 전망됨.

- 10월 미분양 주택은 2개월 연속 감소함. 전월 대비 1,677호 감소하여 6만 4,433호를 기록함.

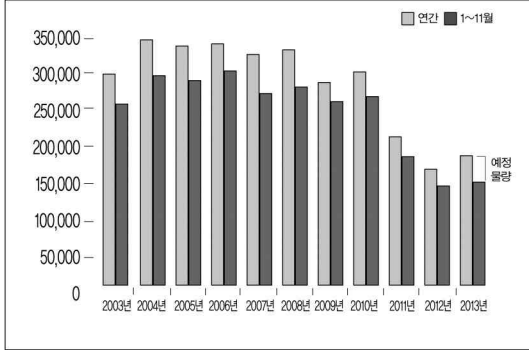
- 수도권에서는 전월 대비 1,871호(5.4%) 증가하였고 지방은 3,548호(11.3%) 감소함. 전월과 달리 수도권과 지방의 방향성이 달라짐.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 6,542호를 기록하여 지난 8월의 최고점(3만 6,903호)에 다시 근접함. 지방 미분양 물량은 2만 7,891호로 2003년 이후 처음으로 3만호 이하로 감소함.

- 준공 후 미분양은 전월 대비 1,361호(-5.5%) 감소하여 2만 3,306호 수준임. 준공 후 미분양은 수도권에서는 819호 감소하여 1만 3,460호, 지방에서는 542호 감소하여 9,846호 수준임.
 - 전월에 이어 대형 준공 후 미분양이 수도권과 지방 모두에서 가장 많이 해소됨.

미분양,
2개월 연속 감소

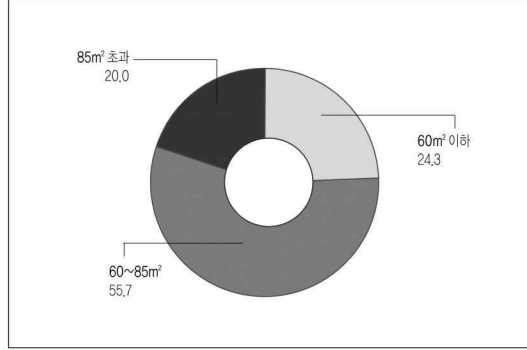
연도별 1~11월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2013년 1~11월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 수도권은 최근 분양 물량이 증가한 중형에서 미분양 증가(2,401호)가 많은 반면 지방은 중형 해소 물량이 많음. 수도권은 소형도 301호 늘어나 분양이 증가하면 다시 미분양이 증가하는 패턴이 이어지고 있음.

▶▶ 입주 물량

- 2013년 1~11월 전국 아파트 입주 물량은 16만 여 호로 전년 동기 대비 10.2% 늘어나 증가세가 비교적 크게 확대됨. 예년(2003~12년 평균) 1~11월 대비로는 35.9% 감소함.
- 1~11월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권에서 19.3% 줄어들어 감소폭이 두 달 연속 축소됨. 지방은 54.4% 증가하여 증가폭이 확대됨. 예년(2003~12년 평균) 1~11월 대비 수도권 47.5%, 지방 22.5% 감소함.
- 전국 기준으로 소형은 18.6% 늘어 증가세로 돌아섬. 중형은 증가세를 유지하고 대형에 서만 감소함.
 - 수도권은 소형 7.7% 증가하나, 중형 21.3%, 대형 32.3% 감소함. 지방은 대형이 18.0% 줄었으나, 소형 31.4%, 중형 99.2% 증가함.
- 12월 아파트 입주 예정 물량은 수도권 1만 4,000여 호, 지방 2만여 호로 전망되고 있음. 연간 물량은 19만여 호 수준으로 예상됨. CERIK

2013년 1~11월
아파트 입주,
전년 동기 대비
10.2% 증가

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2013. 7월	8월	9월	10월	11월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-10.5	-1.9	-0.1	44.9	-	
		토 목	-51.0	40.7	23.8	67.1		
		건 축	16.1	-14.0	-8.6	37.0		
		공 공	-23.3	29.3	18.6	-5.8		
		토 목	-45.3	47.1	79.7	30.7		
		건 축	25.8	11.4	-16.1	-29.9		
	민 간	합 계	-2.5	-15.9	-8.6	77.4		
		토 목	-62.9	25.7	-19.9	119.8		
		건 축	13.6	-20.3	-5.7	68.3		
		합 계	-1.8	3.9	-11.2	5.9		
건축 허가	주 거	5.4	-8.6	-26.0	14.6	-		
	비주거	-6.5	12.0	1.2	23.4			
	합 계	12.1	17.3	5.9	17.2			
동행 지표	기성	공 공	12.5	11.3	-1.0	15.1	-	
		민 간	14.6	22.9	11.6	18.5		
		합 계	0.1	9.8	-2.3	15.3		
	건축 착공	주 거	-11.6	-11.0	-5.8	12.7		-
		비주거	6.7	25.5	0.5	16.9		
		합 계	62.1	64.0	61.2	62.3		
	CBSI	대 형	85.7	92.9	85.7	84.6		85.7
		중 견	50.0	48.1	50.0	51.9		60.7
		중 소	48.1	48.1	45.3	48.1		32.0
		서 울	68.7	70.9	73.1	71.2		74.2
지 방		51.9	53.3	39.3	49.0	41.1		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2013. 8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.804	100.881	101.034	-	0.2%	1.0%
	토지 거래량(필지)	152,719	144,135	207,788	-	44.2%	20.5%
주택 시장	아파트 매매가격지수	229.06	229.43	229.76	229.91	0.1%	-0.8%
	아파트 전세가격지수	267.3	270.72	273.51	275.09	0.6%	10.5%
	중위 주택가격(만원)	23,662	23,678	23,751	23,815	0.3%	0.8%
	주택매매 거래량(호)	46,586	56,733	90,281	-	59.1%	35.9%
	분양 물량(호)	27,981	23,982	50,415	-	110.2%	75.5%
	미분양 물량(호)	68,119	66,110	64,433	-	-2.5%	-11.4%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2013. 6월	7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	3.73	3.77	3.80	3.82	3.81	-0.01%p	-0.42%p
주택담보대출 규모(십억원)	321,203	321,182	321,975	322,246	323,261	0.3%	3.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.79	0.84	0.89	0.80	0.77	-0.03%p	-0.17%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.