

# 월간 건설경기동향

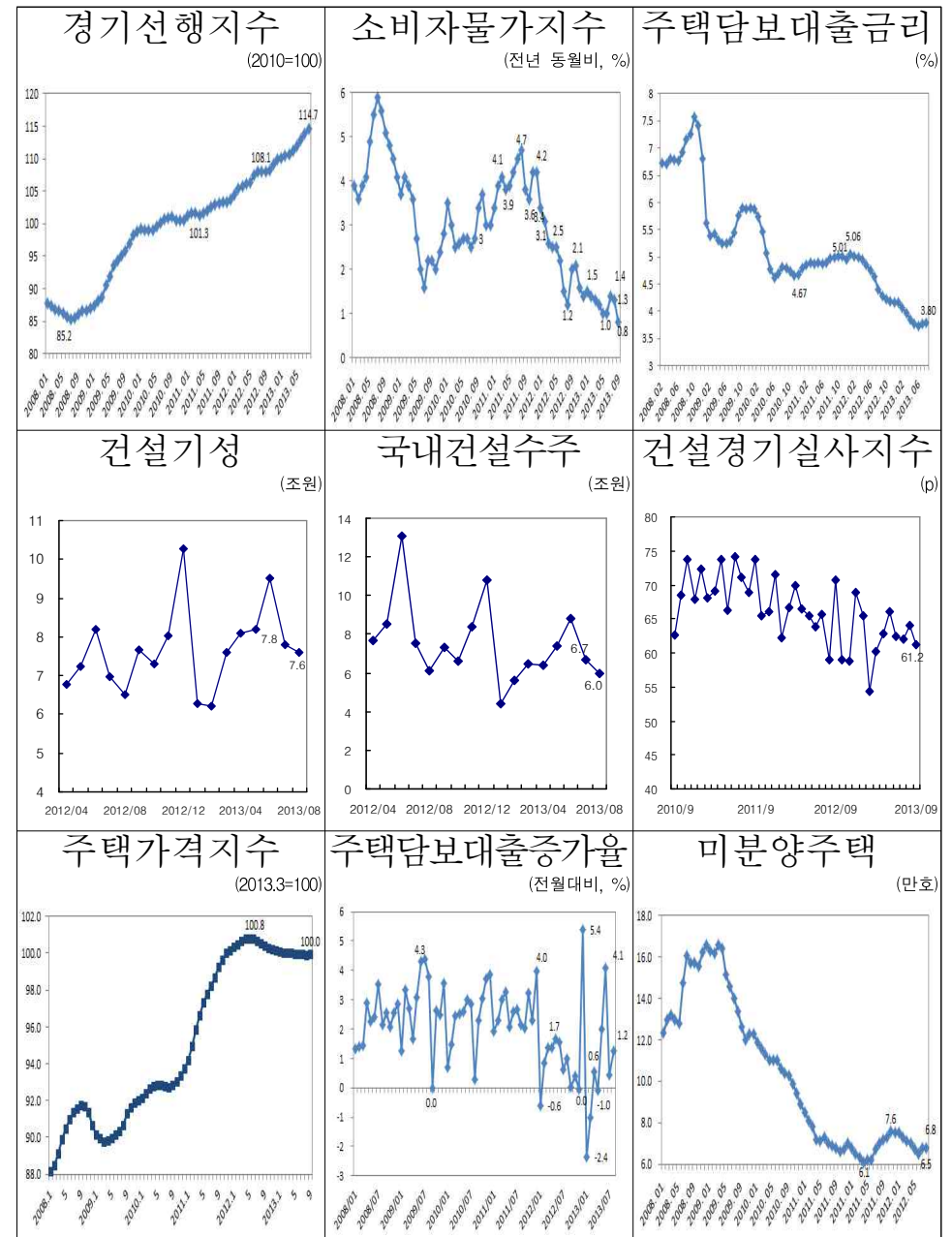
## 2013 10

### 건설경기

- ☑ 2013년 8월 국내 건설수주 민간부분의 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, 7개월 연속 감소세 마감
- ☑ 8월 건설기성 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.1% 증가한 7조 6,216억원 기록, 8개월 연속 증가세 지속
- ☑ 9월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 2.8p 하락한 61.2 기록

### 부동산경기

- ☑ 2013년 8월 전국 토지가격 보합세, 거래량은 전월 대비 9.9% 감소
- ☑ 9월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.08% 상승하며, 31개월 만에 상승 전환, 재건축 아파트는 0.26% 상승
- ☑ 1~8월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 22.6% 감소
- ☑ 9월 전국 분양물량 전월 대비 10.8%, 전년 동월 대비 24.2% 감소, 8월 미분양 전월 대비 447호 증가
- ☑ 1~9월 입주물량 전년 동기 대비 5.2% 감소



목차

I. 건설경기 ..... 3

1. 선행지표 ..... 3

    ■ 건설수주 ..... 3

    ■ 세부 공종별 건설수주 ..... 4

    ■ 재건축·재개발 수주 동향 ..... 6

    ■ 건축허가면적 ..... 7

2. 동행지표 ..... 9

    ■ 건설기성 ..... 9

    ■ 건설투자 ..... 10

    ■ 건축착공면적 ..... 11

    ■ 건설기업 경기실사지수(CBSI) ..... 12

※ 주요지표동향 ..... 13

II. 부동산경기 ..... 14

1. 토지시장 ..... 14

    ■ 토지거래량 ..... 14

    ■ 토지가격 ..... 15

2. 주택시장\_가격 및 거래 ..... 17

    ■ 서울/수도권 시장 ..... 18

    ■ 광역시/지방 시장 ..... 19

3. 주택시장\_공급 ..... 21

    ■ 주택 인허가 실적 ..... 21

    ■ 분양 및 미분양 물량 ..... 23

    ■ 입주물량 ..... 25

I. 건설경기

1. 선행지표

■ 건설수주

**2013년 8월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
1.9% 감소**

- 2013년 8월 국내 건설수주는 민간 수주의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 5조 9,679억원을 기록, 지난 2012년 8월부터 13개월 연속 감소세를 지속함.
- 건설수주는 공공부문이 전년 동월 대비 29.3% 증가해 양호한 모습을 보였으나, 민간부문이 15.9% 감소해 전체 수주는 1.9% 감소함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 8월까지 13개월 연속 감소세를 지속, 외환위기 기간인 지난 1997년 11월~1999년 3월 동안 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.
- 8월 공공수주는 토목 수주와 비주거용 건축수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월비 29.3% 증가한 2조 4,326억원을 기록, 지난 6월과 7월의 부진에서 벗어남.
- 공공 토목수주는 그동안 부진했던 도로 관련 발주가 재개되고 철도 관련 수주가 증가해 전년 동월 대비 47.1% 증가, 8월 실적으로는 5년 내 최대치인 1조 3,832억원을 기록함.
- 공공 건축수주는 주거용이 부진했으나, 비주거용 건축수주의 증가로 전년 동월 대비 11.4% 증가한 1조 494억원을 기록함.

표\_2013년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2013. 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
2013.1~8	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

- 주거용 건축수주의 경우 지난 7월 보금자리주택 수주 증가 및 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 184.3% 급등했으나, 8월에는 71.9% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 비주거용 건축수주는 공공청사 이전 공사의 영향으로 전년 동월 대비 114.9% 증가한 9,030억원을 기록, 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신함. 결국, 지난 2012년 7월부터 14개월 연속 증가세를 지속함.
- 8월 민간수주는 주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 15.9% 감소, 지난 2012년 8월부터 13개월 연속 감소세를 지속함.
  - 민간 토목수주는 지난해 8월 수주가 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 40.7% 증가한 4,999억원을 기록 3개월 만에 다시 증가함.
  - 민간 건축수주는 비주거용 건축수주가 양호했으나, 주거용 건축수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.3% 감소, 지난 6월과 7월의 일시적 증가세를 마감함.
  - 주거용 건축수주는 2000년 이후 8월 실적으로는 두 번째로 낮은 1조 3,984억원을 기록해 전년 동월 대비 50.9% 감소함. 결국 지난 7월 60.6% 증가한 이후 한달만에 다시 감소함.
  - 비주거용 건축수주는 공장 및 창고 수주의 증가로 전년 동월 대비 38.4% 증가, 지난 1~7월까지의 감소세를 마감함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 8월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 공장 및 창고 수주와 관공서 수주가 양호했던 것으로 나타남.
  - 주택수주는 공공과 민간 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 53.0% 감소해 지난 7월 68.6% 급등한 이후 한달만에 다시 감소함.
  - 사무실 및 점포 수주 또한 전년 동월 대비 24.9% 감소해 지난 7월 106.9% 급등한 이후 한달만에 다시 부진한 모습을 보임.

토목 공종  
도로 및 철도  
수주 증가

- 공장 및 창고 수주는 동남권물류단지 공사의 영향으로 8월 실적으로는 역대 최대치인 6,263억원을 기록, 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 기록, 8월 실적으로 역대 최대치를 기록함.
- 토목 공종의 경우 금액이 큰 도로와 철도 그리고 기계설치 수주 등이 전년 대비 증가해 양호한 모습을 보임.
  - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 77.6% 증가한 2,457억원을 기록, 지난 2~7월까지 6개월 연속 감소세를 마감함.
  - 철도 및 궤도 수주는 인천국제공항 연결철도 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 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
  - 기계설치 수주는 전라도 지역에서 관련 수주가 증가해 전년 동월 대비 57.3% 증가한 4,125억원을 기록함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	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
2013.1~8	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

■ 재건축·재개발 수주 동향

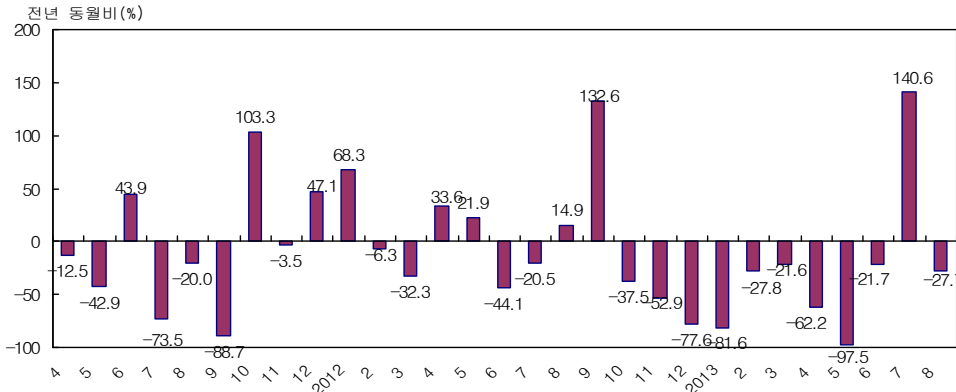
**재건축·재개발 수주 27.7% 감소**

- 2013년 8월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 27.7% 감소한 5,796억원을 기록, 지난 7월 140.6% 증가한 이후 한달만에 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.

표\_2013년 8월 재건축·재개발 수주 증감률

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

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



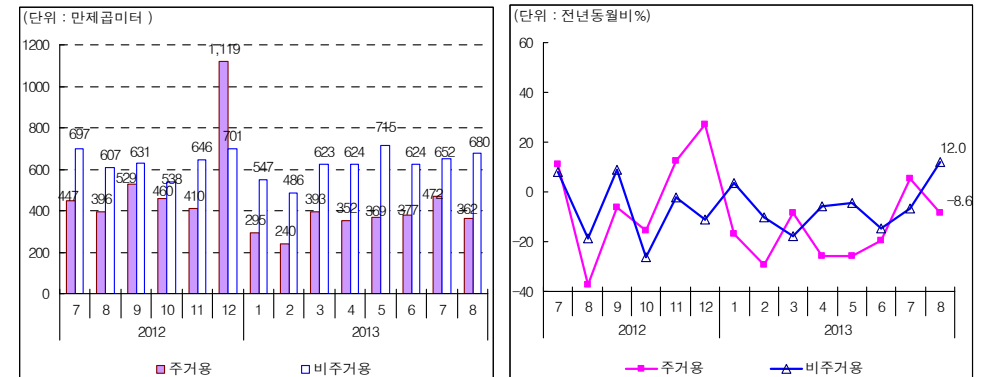
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**2013년 8월 건축허가 전년 동월 대비 3.9% 증가**

- 2013년 8월 건축허가면적은 주거용이 감소하였으나 비주거용의 증가로 전년 동월 대비 3.9% 증가한 1,041.7만㎡를 기록, 지난 1~7월까지 7개월 연속 감소세를 마감함.
- 주거용 건축허가면적은 지방의 부진으로 전년 동월 대비 8.6% 감소한 362.1만㎡를 기록, 지난 7월 5.4% 증가후 한달만에 다시 감소함.
- 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년동월 대비 22.2% 증가해 지난 7월 24.4% 증가를 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 허가면적이 각각 전년 동월 대비 2.1%, 0.7% 감소해 부진하였음.
- 반면, 상업용이 14.1% 증가했으며, 공업용 또한 32.4% 증가해 양호한 모습을 보임.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

2. 동행지표

■ 건설기성

2013년 8월  
건설기성  
전년 동월 대비  
17.1% 증가

- 2013년 8월 건설기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.1% 증가한 7조 6,216억원을 기록, 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.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 29.1% 증가, 8개월 연속 증가세를 지속함.
  - 주거용 건축기성은 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 건축기성은 전년 동월 대비 19.8% 증가한 2조 988억원을 기록, 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 플랜트의 호조로 전년 동월 대비 2.8% 증가한 3조 408억원을 기록, 8월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 수치를 기록함.
  - 일반토목은 전년 동월 대비 0.1% 감소해 한달만에 다시 감소함. 전기기계 또한 10.4% 감소해 5개월 만에 다시 감소해 부진하였음. 그러나, 플랜트가 11.8% 증가한 9,646억원으로 8월 실적으로 역대 최대치를 기록함.

표\_2013년 8월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별								발주 기관별			
		건축공사				토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트							
2013. 8	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	
2013.1~8	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	

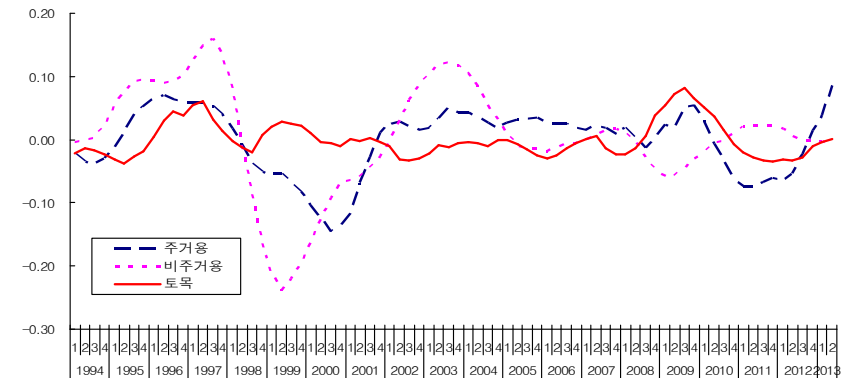
자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 2/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 7.2% 증가해, 2분기 연속 회복세를 지속함.
  - 건설투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
- 공종별로 순환변동 추이를 살펴보면 주거용 건축투자가 저점을 지나 강하게 반등하는 모습을 보였으며, 토목투자 또한 완만히 회복하고 있는 모습을 보임. 다만, 비주거용은 침체국면에 접어든 모습임.
  - 주거용 건축 투자의 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.
  - 토목투자 또한 지난 2012년에 저점을 형성하고 반등하는 모습을 보임. 최근 기준선에 근접해 향후 확장기에 접어들 것으로 전망됨.
  - 반면, 비주거용 건축수주의 경우 지난 2011년 정점을 형성한 이후 완만히 하락하고 있는 모습을 보임. 최근 기준선에 걸쳐 있어 향후 침체국면으로 전환될 것으로 예상됨.

공종별  
순환변동치  
주거용 건축과  
토목 투자 양호한  
모습

<건설투자의 순환변동 추이(1994: I ~2013: II)>



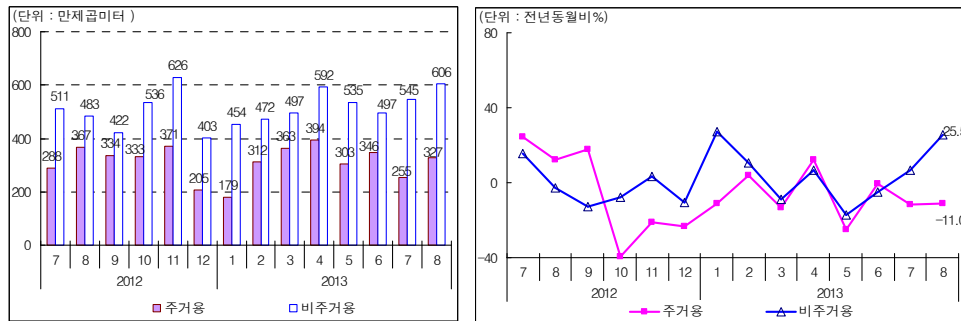
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

**2013년 8월  
건축착공  
전년 동월 대비  
9.8% 증가**

■ 건축착공면적

- 2013년 8월 건축착공면적은 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 9.8% 증가한 933.6만㎡를 기록, 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.
  - 수도권 착공면적은 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.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 25.5% 증가한 606.5만㎡로 8월 실적으로는 14년 만에 최대치를 기록함.
  - 교육·사회용이 83.1만㎡로 통계가 확인되는 2000년 이후 최대치를 기록해 전년 동월 대비 2.4% 증가하였음. 상업용 또한 278.7만㎡로 10년 내 최대치를 기록해 57.8% 증가함.
  - 공업용 또한 26.4% 증가해 양호한 모습을 보임.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



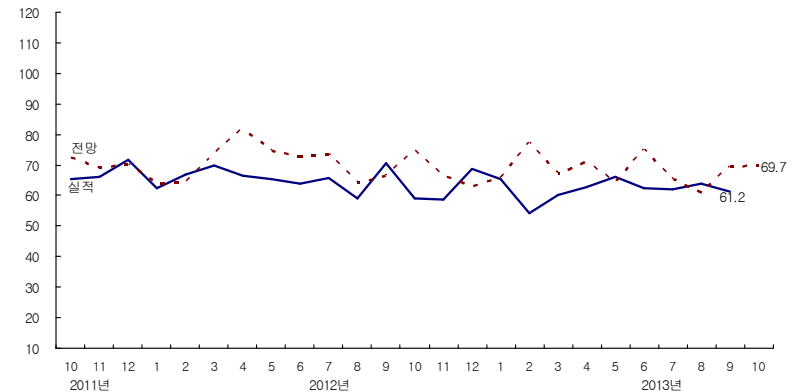
자료 : 국토교통부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 9월  
CBSI  
전월 대비  
2.8p 하락한  
61.2 기록**

- 2013년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 2.8p 하락한 61.2를 기록함.
  - 이로써 전월인 8월 3개월만에 소폭(1.9p) 상승했던 CBSI가 1개월만에 다시 하락했으며, CBSI는 3월(60.3) 이후 6개월 내 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 전월비 하락함에 따라 건설업체의 체감경기 침체수준은 그만큼 전월에 비해 악화됨.
  - 8.28 대책 발표 이후 수도권 주택거래가 소폭 회복되는 등 일부 지표에서 주택경기 회복 조짐이 조금 나타났으나, 동 대책이 건설업체 체감경기를 개선시키지는 못함.
  - 한편, 2013년 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 8.5p 상승한 69.7을 기록함.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



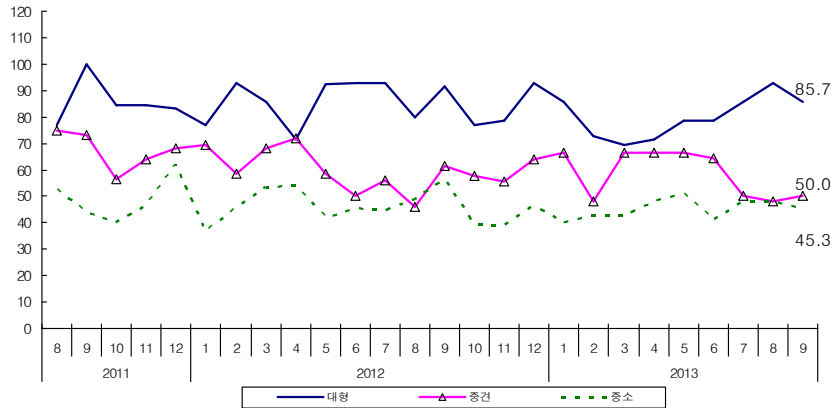
자료 : 한국건설산업연구원



**업체규모별로  
대형 및  
중소업체  
지수 하락**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업 지수가 하락한 가운데, 중견업체 지수가 소폭 상승함.
  - 대형업체 지수는 전월비 7.2p 하락한 85.7을 기록해, 전월인 8월 8개월만에 90선을 회복한 지 1개월만에 다시 90선 아래로 하락함.
  - 중견업체 지수는 전월비 1.9p 상승한 50.0을 기록함. 지난 6월 이후 3개월 연속 하락한(18.6p 하락) 중견업체 지수가 4개월만에 하락세를 멈췄으나, 지수 자체는 여전히 매우 저조함.
  - 중소기업 지수는 전월비 2.8p 하락한 45.3을 기록해 상대적으로 대형, 중견업체에 비해 체감경기 침체 수준이 가장 심각함.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2013년 5월	6월	7월	8월	9월		
선행 지표	국내건설수주	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	합 계	-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		
		합 계	-12.9	-16.7	-1.8	3.9		
건축허가	주 거	-25.7	-19.5	5.4	-8.6			
	비주거	-4.5	-14.9	-6.5	12.0			
동행 지표	기 성	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		
	건축착공	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
		지 술	68.6	71.6	68.7	70.9		73.1
		시 방	62.2	52.6	51.9	53.3		39.3

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

부동산경기 주요 지표

구분		2013.6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.784	100.803	100.804		0.0%	0.8%
	토지거래량 (필지)	245,525	169,415	152,719		-9.9%	1.5%
주택 시장	아파트매매가격지수	229.1	229	229.12	229.36	0.1%	-1.7%
	아파트전세가격지수	258.97	261.3	265.23	267.07	0.7%	8.5%
	중위주택가격(만원)	23,659	23,673	23,662	23,678	0.1%	-0.5%
	주택매매거래량(호)	129,907	39,608	46,586		17.6%	-2.7%
	분 양 물 량 ( 호 )	40,221	14,237	27,981		96.5%	-19.5%
	미 분 양 물 량 ( 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 동월대비
주택담보대출금리 (%)	3.86	3.77	3.73	3.77	3.80	0.03%p	-0.61%p
주택담보대출규모(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

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

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토교통부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
토지가격지수 2012.10.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 보합세, 거래량 2개월 연속 감소  
 주택시장 : 매매가격, 전세가격, 거래량 전월 대비 전역에서 상승 및 증가

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

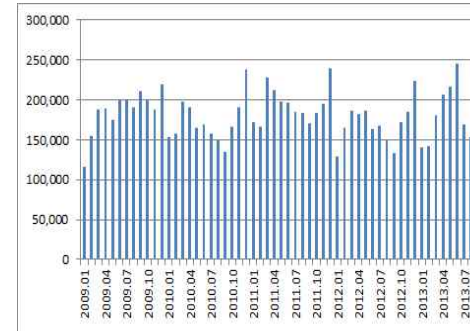
- 2013년 8월 전국 토지거래량은 15만 2,719필지로 전월 대비 9.9% 감소, 전년 동월 대비 1.5% 증가함.

#### 토지거래 용도 미지정 토지만 거래량 증가

- 면적기준으로는 128.9km<sup>2</sup>가 거래되어, 전월 대비 12.5%, 전년 동월 대비 0.8% 감소함.
- 8월 토지거래량은 최근 4년(2009~2012) 평균 거래량 16만 8,012필지의 90.9% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 8.6% 감소, 전년 동월 대비 2.5% 증가함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 9.9%, 전년 동월 대비 3.9% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 용도미지정(5.9%) 토지의 거래를 제외한 모든 용도에서 거래량이 감소함.
  - 주거지역 5.6%, 상업지역 13.2%, 공업지역 8.4%, 녹지지역 19.4% 전월 대비 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 모든 거래원인에서 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.
- 거래주체별(필지기준)로도 모든 거래주체에서 토지 구매가 전월보다 감소함.
  - 개인 9.8%, 기타 9.9%, 법인 10.8% 감소함.

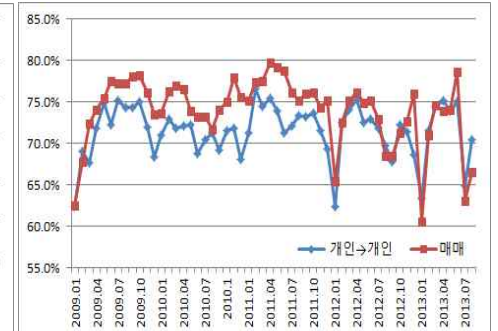
그림\_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2012년				2013년							
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기					
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	107,642
	비중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	75.2	73.9	75.1	64.9	70.5
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	152,109	160,404	193,031	106,789	101,643
	비중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	73.6	74.1	78.6	63.0	66.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

#### ● 토지가격

#### 토지가격 보합세

- 2013년 8월 전국 토지가격 변동률은 보합세를 보이며, 그 동안의 33개월 연속 상승세가 이달 들어 멈춤.
- 수도권은 전월 대비 인천(0.02%)은 상승하였으나, 서울(-0.03%), 경기(-0.02%)은 하락함.
  - 서울은 개발사업 지연, 경기 침체 지속 등으로 용산구(-0.23%), 성북구(-0.13%) 등을 중심으로 16개구가 하락함.
  - 경기도는 행정부처 이전에 따른 침체 지역인 과천(-0.11%)과 경기 침체 등의 영향의 안산 단원구(-0.11%) 등을 중심으로 하락함.



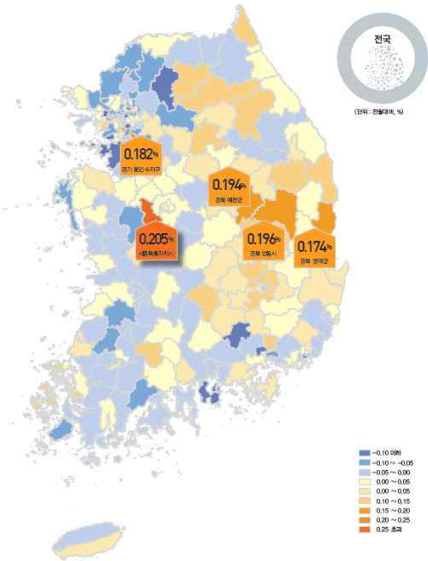
- 비수도권 지역은 세종시(0.21%)에서 13개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 -0.01~0.09%의 상승률을 보임.
  - 세종시는 중앙행정기관 이주 및 도시기반시설 확대 조성의 영향이 지속되고 있으며, 전월보다 상승폭은 축소됨.
  - 경북(0.09%)은 경북도청 이전 지역인 안동시(0.20%), 그에 따른 신도시 조성사업 등의 예천군(0.19%) 등을 중심으로 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 상업지역(0.03%), 공업지역(0.03%)은 상승한 가운데 계획관리 지역은 보합세를 보였으며 그 외의 지역은 하락함.
  - 이용상황별로는 답(-0.04%), 주거용 대지(-0.03%), 임야(-0.08%)는 하락함.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2012년												2013년							
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월				
월 별	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 (전년말대비)	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				

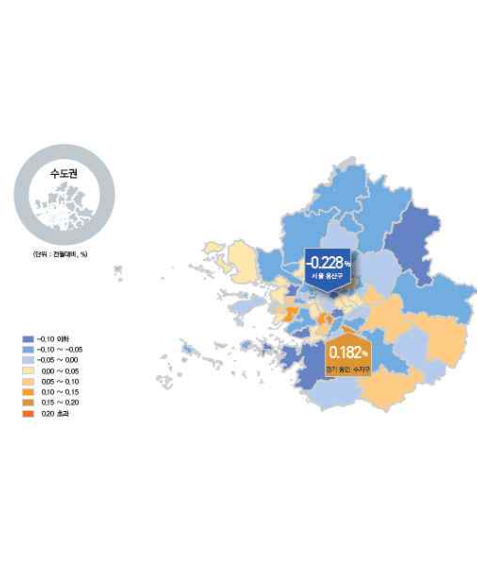
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

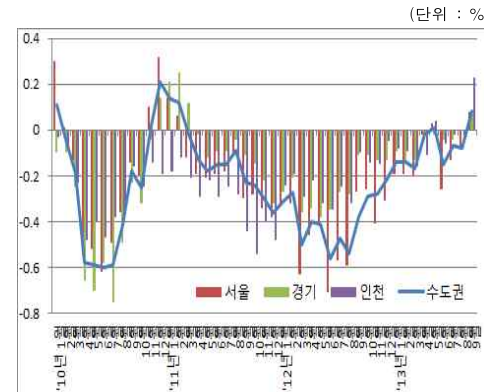
- 2013년 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 상승하며, 30개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨.
  - 서울(0.08%), 인천(0.23%), 경기(0.07%) 모두 상승함.
  - 시군구별로는 인천 남동구(0.61%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.52% 수준을 보임.
  - 반면, 서울 용산구(-0.10%), 영등포구(-0.09%), 은평구(-0.07%), 구로구(-0.07%), 금천구(-0.04%), 서대문구(-0.04%), 동작구(-0.02%), 관악구(-0.01%)는 하락하였으며, 경기도는 과천시(-0.07%)에서 하락함.
  - 규모별로는 일반아파트 소형 0.17%, 중형 0.07%은 상승, 대형 0.02% 하락하였으며, 재건축아파트 소형 0.85%, 중형 0.12%, 대형 0.06% 상승함.
- 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.

### 수도권 매매가격 상승 전환

### 일반 아파트 대형만 하락

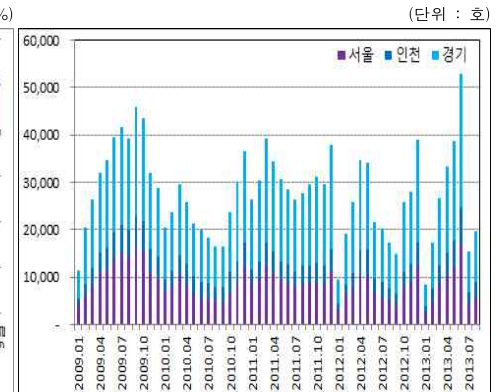
### 재건축아파트 2개월 연속 상승

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 주택 매매 거래량



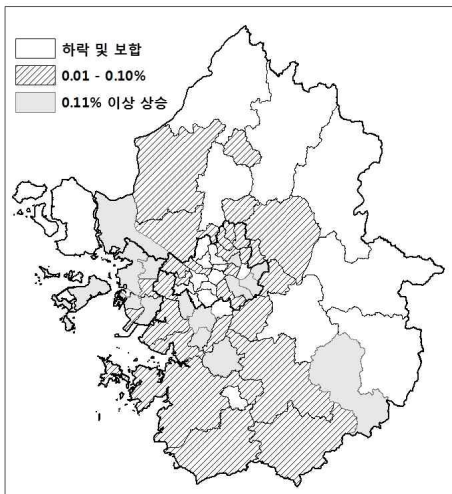
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**거래량  
전월 급감에  
따른  
소폭 증가**

- 2013년 8월 거래량은 전월 대비 증가하였으나, 최근 7년(2006~2012년) 8월 평균 대비 34.1% 감소함.
- 2013년 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.
- 2013년 9월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.93% 상승, 상승폭은 소폭 둔화되었으나, 17개월 연속 상승세를 지속하고 있음.
- 수도권 일부 군지역을 제외한 가운데 전 지역이 상승세를 보였으며, 인천 중구(2.26%)가 가장 높은 상승률을 보임.
- 상승지역은 0.03%~2.26%의 변동률을 보임(서울 1.10%, 인천 0.81%, 경기 0.78%).
- 경기 양평군, 여주군, 연천군, 가평군에서 보합세를 보였으며, 시지역은 경기 포천시 유일하게 보합세를 보임.
- 규모별로는 소형 0.76%, 중형 0.91%, 대형 0.50% 상승함.

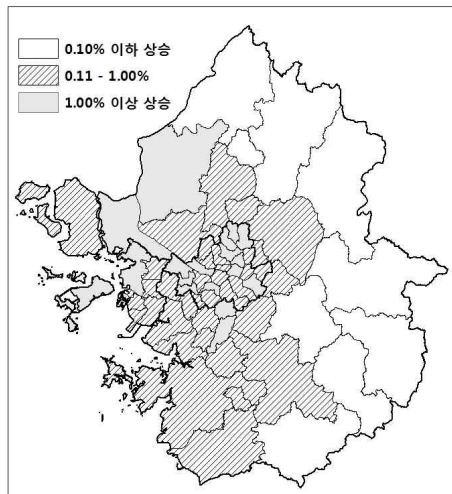
**전세가격  
17개월 연속  
상승**

그림\_2013년 9월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2013년 9월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



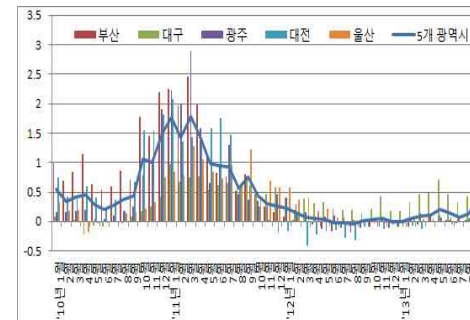
자료 : 부동산114(주)

**광역시/지방 시장**

**지방광역시  
아파트  
매매가격  
전지역 상승,  
거래량은  
전월 대비  
소폭 증가**

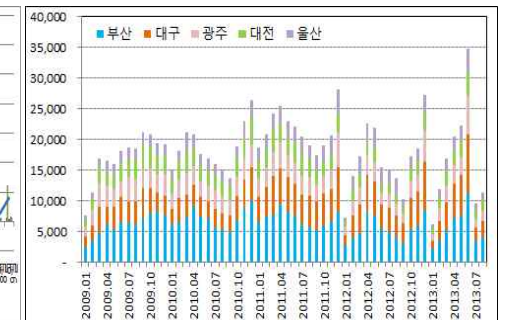
- 2013년 9월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.39% 상승함.
- 대구(0.61%), 대전(0.08%), 부산(0.07%), 울산(0.06%), 광주(0.05%) 모두 상승함.
- 부산 부산진구(5.83%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면 부산 강서구(-0.72%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.19%, 대형 0.72% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.25% 상승하며, 16개월 연속 상승함.
- 지방광역시 모두 상승함(부산 0.15%, 대구 0.56%, 광주 0.05%, 대전 0.30%, 울산 0.11%).
- 지방광역시 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.
- 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.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량 (단위 : 호)



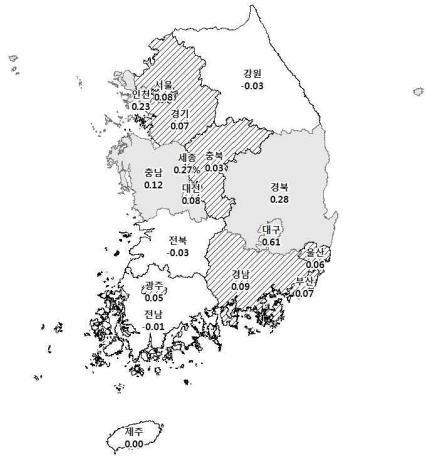
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방  
매매 및  
전세가격  
상승세 유지,  
거래량  
소폭 증가**

- 9월 기타지방 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.
- 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%)에서 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 증가하였으며, 전년 동월 대비로는 제주권(3.6%)만 증가함(전월 대비 강원권 2.2%, 충청권 7.3%, 전라권 3.1%, 경상권 4.9%, 제주권 20.1%)

그림\_2013년 9월 매매가격 변동률

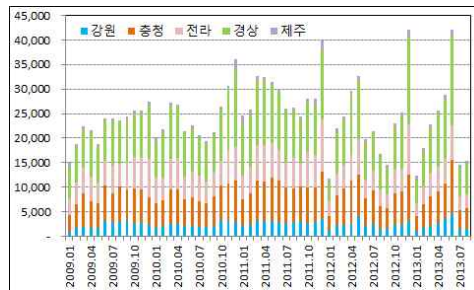
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**3. 주택시장\_공급**

**■ 주택 인·허가 실적**

**2013년 1~8월  
인허가  
전년 동기 대비  
22.6% 감소**

- 2013년 1~8월 주택건설 인·허가실적은 24만 8,497호로 전년 동기 대비 22.6% 감소함.
  - 1~8월까지 공공부문 1만 3,876호, 전년 동기 대비 20.5%, 민간부문 23만 4,621호, 22.8% 감소함.
  - 8월 한 달 동안의 실적은 3만 1,979호로 전년 동월 대비 18.1%, 전월 대비 11.8% 감소함.
  - 최근 2달 동안 서울(8,794호), 경기(5,151호), 경남(3,356호), 충북(2,191호)에서 2천호 이상 인허가 실적을 보임.
  - 유형별로 민간분양 23만 3,572호(94.0%), 공공임대 1만 528호(4.2%), 공공분양 3,192호(1.3%), 민간임대 1,049호(0.4%), 국민임대 156호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 20.4% 감소하여 2달 연속 감소폭이 축소됨. 이번달 들어 서울의 물량이 증가한 영향이 큼.
  - 공공은 43.4% 증가하였으나, 민간은 21.3% 감소함. 서울 10.2%, 경기 22.6%, 인천 42.7% 감소함.
  - 이번 달 들어 서울의 공공실적이 증가하면서 수도권 공공부문이 증가하였으나 절대적 물량은 크지 않음.

**수도권  
전년 동기 대비  
20.4% 감소**

표\_부문별·지역별 2013년 1~8월 주택건설실적

(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 동기 대비 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 기타지방으로 분류함.  
자료 : 국토교통부

**전년 동기 대비  
기타광역시  
40.7%,  
기타지방  
16.7% 감소**

- 전년 동기 대비 기타광역시 40.7%, 기타지방은 16.7% 감소함.
  - 기타광역시 공공 39.0%, 민간 40.8% 감소함. 감소폭의 변화는 미미하며 지난달과 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.
  - 기타지방은 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.
- 아파트, 비아파트 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 16.7% 감소함. 인천(-46.7%)의 감소세가 크나 이번 달 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.

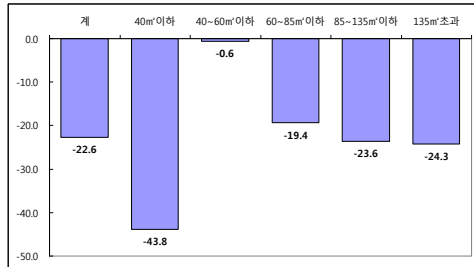
**전년 동기 대비  
아파트 22.5%  
비아파트 22.8%  
감소**

그림\_2013년 1~8월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		비아파트 주택	
	2013년 1~8월	전년비 증감률	2013년 1~8월	전년비 증감률
총 계	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
지 방	81,407	-26.0	57,552	-21.8

자료 : 국토교통부

그림\_2013년 1~8월 규모별 주택건설실적 증감률 (단위 : %, 전년 동기 대비)



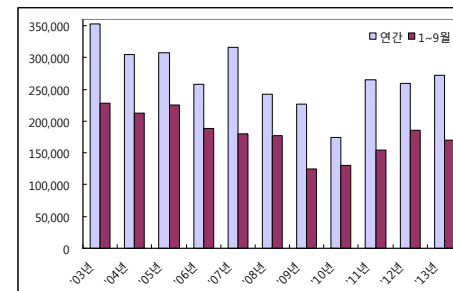
자료 : 국토교통부

**■ 분양 및 미분양 물량**

**2013년 9월  
분양물량  
전년 동월 대비  
24.2% 감소**

- 2013년 9월 아파트 분양물량은 2만 1,000여 호로 전년 동월 대비 24.2%, 전월 대비 10.8% 감소함.
  - 예년(2003~2012년 평균) 9월 대비 6.4% 감소함. 미분양 증가 등의 여파로 지난달 증가한 분양물량이 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 분양물량은 1만 6,000여 호로 전년 동월 대비 214.3%, 전월 대비 24.7% 증가함. 상반기 이연 물량의 영향이 큼.
  - 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 9월 대비로는 93.1% 증가함.
  - 인천 남동구, 경기 화성시, 남양주시, 서울 서초구, 강서구 등에서 대규모 분양이 다수 이루어짐.
- 9월 지방 아파트 분양물량은 5,000여 호로 전년 동월 대비 54.8%, 전월 대비 78.9% 감소하여 급감함.
  - 지방은 예년(2003~2012년 평균) 9월 대비 66.1% 감소함.
- 2013년 10월 아파트 분양예정물량은 수도권 3만 16,000여 호 지방 3만 4,000여 호가 분양될 계획임. 그러나, 시장 상황 등을 고려할 때 실적은 절반수준에 그칠 것으로 전망됨.

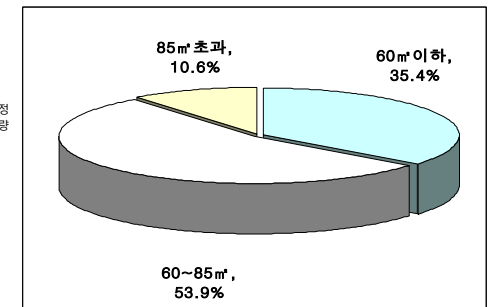
그림\_2013년 1~9월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2013년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

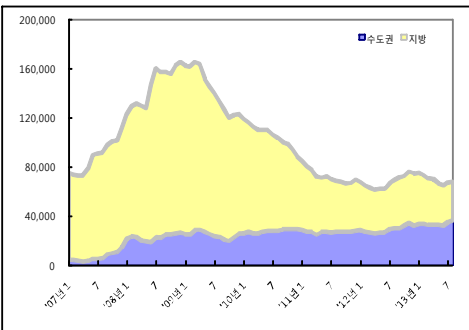


**미분양  
개월 연속 증가**

- 2013년 8월 미분양주택은 2개월 연속 증가하였으며, 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 지난 달 전고점(2012년 11월, 3만 4,385호)을 갱신한 이후 연이어 고점을 갱신함.
  - 지방의 미분양 물량은 3만 1,216호로 8개월 연속 감소하였고 2003년 후반 수준까지 감소함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 73호(-0.3%) 감소하여 2만 6,453호를 기록함.
  - 준공후 미분양은 수도권에서는 73호 증가하여 1만 5,653호, 지방에서는 146호 감소하여 1만 797호 수준임.
  - 지방은 대형(85㎡ 초과) 준공후 미분양이 감소하였으나, 소형(60㎡ 이하)과 중형(60~85㎡ 이하)은 각각 102호, 14호 증가함.
  - 수도권은 대형 준공후에서 109호 증가하여 증가분의 대부분을 차지함.
- 지방은 소형에서 313호 증가하였으나 중형과 대형은 감소함. 수도권은 반대 양상으로 소형은 감소하였으나 중형과 대형에서 926호, 843호 증가함.

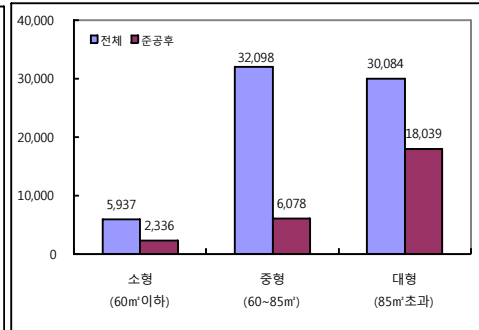
**수도권 중대형  
지방 소형  
증가**

그림\_미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

그림\_2013년 8월 규모별 미분양 물량



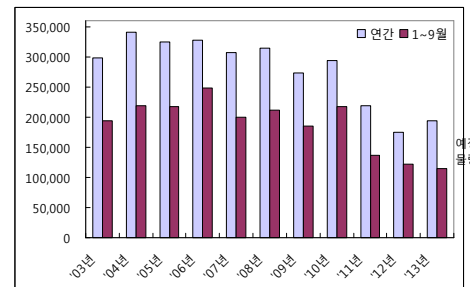
자료 : 국토교통부

**입주물량**

**2013년 1~9월  
아파트 입주  
전년 동기 대비  
5.2% 감소**

- 2013년 1~9월 전국 아파트 입주물량은 11만 5,000여 호로 전년 동기 대비 5.2% 감소하여 3개월 연속 감소세가 이어짐.
  - 예년(2003~2012년 평균) 1~9월 대비로는 40.9% 감소함.
- 2013년 1~9월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권에서 30.4% 감소하여 감소폭이 확대됨. 지방은 31.6% 증가하여 증가폭이 점진적으로 확대됨.
  - 예년(2003~2012년 평균) 1~9월 대비 수도권 52.0%, 지방 27.9% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울 2.8% 증가하였으나, 경기 19.1%, 인천은 69.8% 감소함. 서울의 증가세는 소폭 둔화되었으나, 경기의 감소폭도 유사한 비율로 소폭 둔화됨.
  - 충북, 제주, 전남, 대구, 경북, 경남은 세자릿수 이상 입주물량이 증가함.
- 이번 달 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.
- 2013년 10월 아파트 입주 예정물량은 1만 8,000여 호 수준이며 수도권 8,000여 호, 지방 1만 여 호로 전망되고 있음.

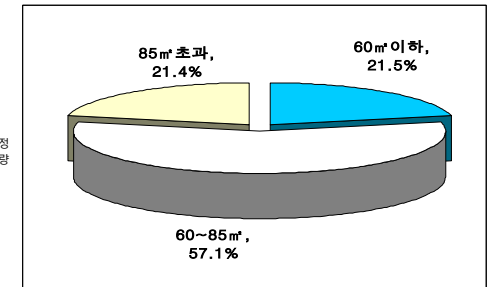
그림\_2013년 1~9월 입주물량 추이(전국)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2013년 1~9월 규모별 입주물량 비중(전국)



자료 : 부동산114(주)

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)

**한국건설산업연구원**

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층  
TEL : ( 0 2 ) 3 4 4 1 - 0 6 0 0 ( 代 )  
F A X : ( 0 2 ) 3 4 4 1 - 0 8 0 8  
<http://www.cerik.re.kr>

---