

월간 건설경기동향

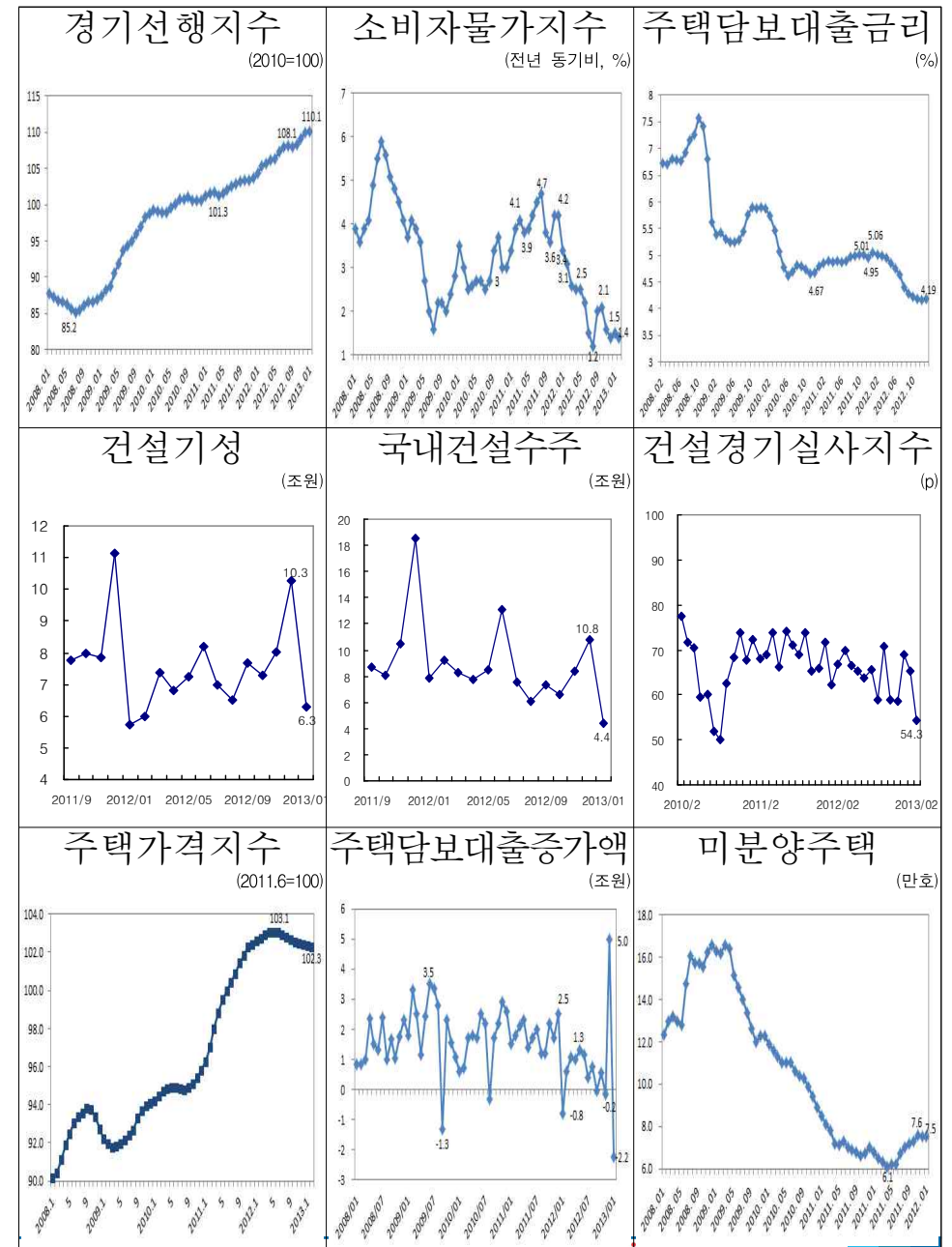
2013 3

건설경기

- 2013년 1월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 44.7% 감소한 4조 3,779억원 기록, 6개월 연속 감소세 지속
- 1월 건축허가면적 주거용 허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 4.8% 감소한 841.4만㎡ 기록
- 1월 건설기성 전년 동월 대비 9.4% 증가한 6조 2,797억원 기록
- 2013년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 11.1p 하락한 54.3 기록

부동산경기

- 2013년 1월 전국 토지가격 전월 대비 0.03% 상승하며, 27개월 연속 상승하였으나, 서울은 0.06% 하락함. 거래량은 전월 대비 37.1% 감소
- 2월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.14% 하락하며 24개월 연속 하락하였으나, 재건축 아파트는 0.58% 상승함. 지방광역시 0.05% 상승, 기타지방 0.08% 하락
- 1월 주택건설 인허가 전년 동월 대비 18.6% 감소
- 2월 전국 분양물량 전월 대비 15.5% 증가 전년 동월 대비 28.4% 감소, 미분양 소폭 증가
- 2013년 1~2월 입주물량 전년 동기 대비 21.2% 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 1월
국내 건설수주
전년 동월 대비
44.7% 감소**

- 2013년 1월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 44.7% 감소한 4조 3,779억원을 기록함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 1월까지 16.3%~44.7%까지 총 6개월 연속 10%이상 높은 감소세를 지속함.
- 또한, 지난 2012년 12월 건설수주가 10조 8,099억원은 12월 실적으로 12년 내 최저치였는데, 올 1월 수주액 4조 3,779억원도 1월 실적으로 11년 내 최저치로 매우 부진한 실적을 기록함.
- 1월 공공수주는 주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 17.6% 감소한 1조 9,056억원을 기록함.
- 비록 2012년 1월 보단 수주가 감소하였으나, 2006~11년 1월 수주 평균이 대략 2조원인 것을 감안, 금액상 예년 수준은 기록한 것으로 판단됨.
- 공공 토목수주는 작년 한 해 동안 부진했던 도로 수주가 일부 증가한데 따른 영향으로 전년 동월 대비 1.9% 증가한 1조 2,074억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 마감함.
- 반면, 공공 건축수주는 주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 38.1% 감소한 6,983억원을 기록, 지난 2012년 12월 18.9% 증가 후 한달만에 다시 감소함.

표_2013년 1월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013. 1월	4,377.9	1,905.6	1,207.4	698.3	2,472.3	778.3	1,694.0	1,985.7	2,392.3	885.3	1,507.0
증감률	-44.7	-17.6	1.9	-38.1	-55.9	-33.7	-61.8	-15.8	-56.9	-76.9	-12.9

자료 : 대한건설협회

- 공공 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 63.6% 감소한 2,906억원을 기록, 지난 2012년 12월 12.7% 증가 후 한달만에 다시 감소함.
- 한편 비주거용 건축 수주는 혁신 도시 및 세종시 관련 공사의 영향으로 전년 동월 대비 23.5% 증가한 4,077억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 7개월 연속 증가함.
- 1월 민간수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 55.9% 감소, 1월 수주로는 12년 내 최저치인 2조 4,723억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 15.8% 감소한 7,783억원으로 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 61.8% 감소한 1조 6,940억원으로 1월 실적으로는 12년 내 최저치를 기록함.
- 주거용 건축수주는 재건축·재개발 수주 뿐만 아니라 신규 주택수주 또한 부진하여 전년 동월 대비 80.4% 감소한 5,947억원을 기록함.
- 결국, 주거용 건축수주는 지난 2012년 12월 80.0%의 높은 감소세를 이어갔으며, 1월 실적으로는 지난 1997년 1월 5,001억원 이후 16년 만에 최저치를 기록함.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 21.5% 감소한 1조 993억원으로 월간 실적으로 3년 5개월 만에 최저치를 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 기타 수주를 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
- 주택수주는 민간과 공공 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 80.0% 감소함.
- 사무실 및 점포 수주도 전년 동월 대비 21.3% 감소하였으며, 공장 및 창고 수주 또한 40.5% 감소해 부진하였음.

토목 공종 철도 및 궤도, 토지조성, 발전 및 송전 등 감소

- 관공서 등 수주의 경우 병원과 학교 등 수주가 부진해 전년 동월 대비 21.3% 감소함.
- 한편, 기타 수주는 전년 동월 대비 388.4% 증가함.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 상하수도, 기계설치 수주가 전년 동월 대비 증가하였으나, 철도 및 궤도, 토지조성, 발전 및 송전 수주 등이 부진하였음.
- 도로 및 교량 수주는 1월 수주로는 최근 3년간 가장 양호한 3,007억원을 기록함. 결국, 전년 동월 대비 55.2% 증가해 지난 2012년 10~12월까지 3개월 연속 감소세를 마감함.
- 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 77.0% 감소해 지난 2012년 12월 87.4% 감소를 이어감.
- 한편, 상하수도 수주는 전년 동월 대비 86.9% 증가, 지난 2012년 11월과 12월 2개월 연속 감소세를 마감함.
- 토지조성 수주와 발전 및 송전 수주는 각각 전년 동월 대비 22.1%, 90.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 기계설치 수주는 지난 2012년 12월 61.2% 감소해 부진했으나 올 1월 82.2% 증가하여 한달만에 다시 반등함.

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	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013년. 1월	765.7	387.7	320.6	200.9	121.1	300.7	18.7	54.9	99.8	96.0	860.1
증감률	-80.0	-21.3	-40.5	-21.3	388.4	55.2	-77.0	86.9	-22.1	-90.5	82.2

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

**2013년 1월
재건축·재개발
81.6% 감소**

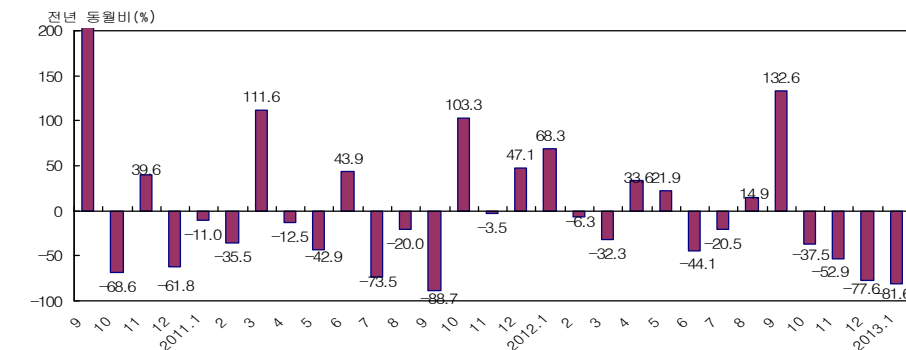
- 2013년 1월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 81.6% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함. 결국 자료가 확인되는 2002년 이후 1월 수주로는 가장 낮은 실적인 2,565억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 47.8% 감소한 2,410억원을 기록함. 작년 1월 수주가 예년보다 높은데 따른 효과로 감소했으며 2006~2007년 1월 수주가 대략 1,000억원 수준인 것을 감안, 금액상으로는 예년에 비해 다소 양호했던 것으로 판단됨.
- 한편, 재개발 수주는 전년 동월비 98.3% 감소한 155억원을 기록함. 월간 실적으로는 5년 만에 최저치로 재개발 수주가 매우 위축된 것으로 판단됨.
- 지역적으로 수도권 재개발 사업이 수익성 하락으로 대기업 시공사들이 적극적으로 사업 추진에 나서지 못하고 있거나 사업을 중단함. 이 가운데, 2011~2012년 부산과 같이 일시적으로 호조를 보인 지방 시장 또한 최근 경기가 좋지 않아 수주가 급격히 위축된 것으로 판단됨.

표_2013년 1월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
2013년 1월 증감률	-47.8	-98.3	-81.6

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



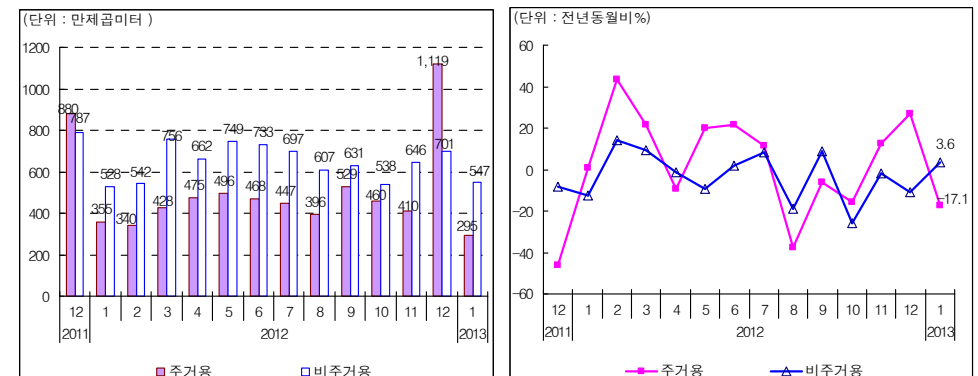
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**2013년 1월
건축허가
전년 동월 대비
4.8% 감소**

- 2013년 1월 건축허가면적은 주거용 건축허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 4.8% 감소한 841.4만㎡를 기록, 1월 허가면적으로는 최근 3년간 가장 부진한 실적을 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 감소해 전년 동월 대비 17.1% 감소한 294.6만㎡를 기록, 지난 2012년 11월과 12월의 증가세를 마감함.
- 지역별로 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 31.2% 급감해 지난 2012년 11월과 12월의 64.7%, 40.4% 증가세를 마감함.
- 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 3.6% 감소, 지난 2012년 12월 17.4% 증가 후 한달만에 다시 감소함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 허가면적이 감소했으나 공업용과 교육·사회용이 호조를 보여 전년 동월 대비 3.6% 증가한 546.8만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 마감함.
- 상업용과 기타 허가면적이 각각 전년 동월 대비 2.4%, 12.5% 감소해 부진하였음. 반면, 공업용과 교육·사회용이 각각 23.9%, 21.6% 증가해 양호한 모습을 보임.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

**2013년 1월
건설기성
전년 동월 대비
9.4% 증가**

- 2012년 1월 건설기성은 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 9.4% 증가한 6조 2,797억원을 기록, 지난 2012년 12월 7.9% 감소한 후 한달 만에 다시 증가함.
- 공공기관 기성은 전년 동월 대비 0.6% 증가한 2조 1,179억원을 기록, 지난 2012년 10월부터 시작된 감소세를 마감함.
- 민간기관 기성은 전년 동월 대비 174% 증가한 3조 9,198억원을 기록, 지난 2012년 12월 6.2% 감소 후 한달만에 다시 증가함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 6.3% 증가, 지난 2010년 1월 수준(3조 4,685억원)과 비슷한 3조 4,524억원을 기록함.
- 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 6.3% 증가한 1조 8,266억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 마감함. 다만, 2004~2010년까지 7년 동안 1월 실적은 모두 2조원 이상이었던 것을 감안하면 금액 자체는 다소 낮은 수준임.
- 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 2.3% 감소한 1조 6,258억원을 기록해 10개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목기성은 일반토목이 부진하였으나 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월비 13.4% 증가한 2조 8,272억원을 기록함.
- 일반토목이 8.9% 감소했으나, 전기기계와 플랜트가 각각 119.2%, 43.1% 증가함.

표_2013년 1월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별			
		건축공사		토목공사				공공기관		민간	
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트					
2013. 1	6,279.7	3,452.4	1,826.6	1,625.8	2,827.2	1,451.1	382.9	938.9	2,117.9	3,919.8	231.8
증감률	9.4	6.3	15.3	-2.3	13.4	-8.9	119.2	43.1	0.6	17.4	-15.0

자료 : 통계청

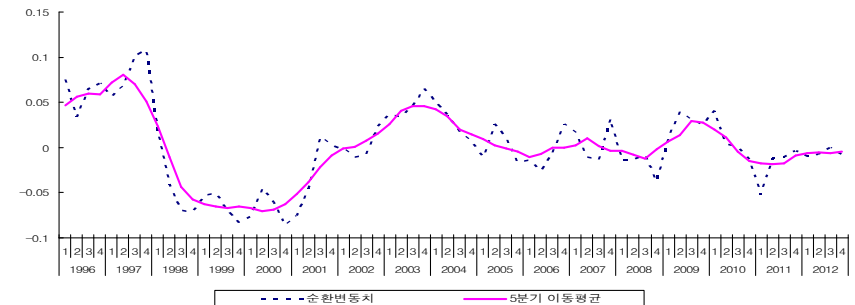
■ 건설투자(속보치)

**2012년 건설투자
1.5% 감소,
3년 연속 감소**

**건설투자
순환 변동
뚜렷히 회복
못하고
L자형 횡보**

- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2012년 국내 건설투자는 전년 대비 1.5% 감소해 3년 연속 부진한 모습을 보임.
- 건설투자는 2012년 1/4분기에 전년 동기 대비 1.5% 증가했으나, 2/4~4/4분기 까지 각각 2.1%, 0.2%, 4.1% 감소함. 결국 2012년 국내 건설투자는 연간 실적으로는 10년간 가장 저조한 143.6조원 기록함.
- 한편, 추세 요인을 제거한 순환 변동치를 살펴보면 건설투자가 2011년 4/4분기 이후 뚜렷히 회복하지 못하고 L자형을 지속하고 있는 것으로 나타남.
- 이는 4대강 사업 완료 영향으로 토목투자가 감소한 가운데 경기 둔화의 영향으로 건축투자가 또한 다시 감소했기 때문임.
- 2013년 국내 건설투자는 기저효과의 영향으로 1~2% 수준으로 증가할 것으로 예상됨.
- 건설투자 순환변동치가 기준선 근처에서 회복이 지연되고 있어 상반기 보다 하반기에 성장률이 더 높을 전망이다.
- 다만, 3년 연속 감소한 상황에 1~2% 성장은 대부분 기저효과와 영향 때문인 것으로 판단됨. 또한 선행지표인 건설수주 또한 2012년에 8.3% 감소해 2013년 건설투자의 플러스(+) 회복이 다소 미약할 것으로 보임.

건설투자 순환변동 추이



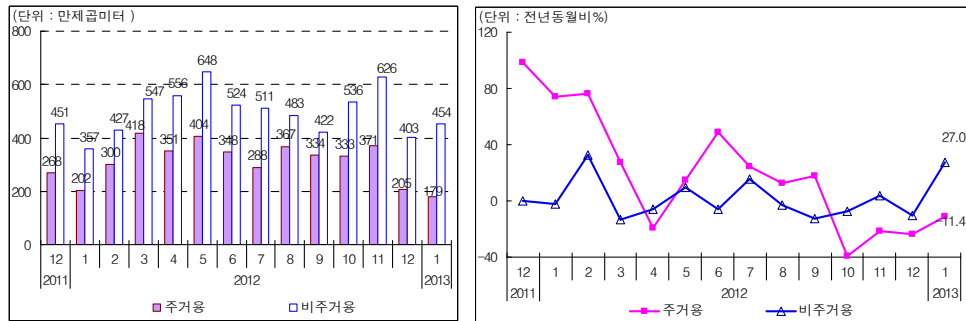
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

2013년 1월 건축착공 전년 동월 대비 13.2% 증가

■ 건축착공면적

- 2013년 1월 건축 착공면적은 주거용이 부진하였으나 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 13.2% 증가한 633.2만㎡를 기록함.
- 건축 착공면적은 지난 2012년 8~12월까지 5개월 연속 감소해 부진하였는데, 올 1월 전년 동월 대비 13.2% 상승하면서 반등함.
- 1월 실적으로는 자료가 확인되는 2000년 이후 가장 높은 면적을 기록해 이례적으로 높은 실적을 기록한 것으로 나타났는데, 작년 하반기에 지연된 물량이 연초에 일시적으로 발생한 것으로 판단됨.
- 주거용 착공면적은 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 11.4% 감소한 179.1만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 수도권은 전년 동월 대비 9.0% 감소해 지난 2012년 12월 23.0% 감소를 이어감. 지방 또한 13.0% 감소해 4개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 비주거용 착공면적은 기타 착공면적이 감소하였으나, 상업용과 부동산용, 교육·사회용 모두 증가하여 전년 동월 대비 27.0% 증가한 454.1만㎡를 기록, 2012년 12월 10.7% 감소 후 한달만에 다시 반등함.
- 기타 착공면적이 전년 동월 대비 26.0% 감소했으나, 상업용과 공업용이 각각 39.5%, 45.0% 증가하였으며, 교육·사회용 또한 97.6% 급등해 호조를 보임.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



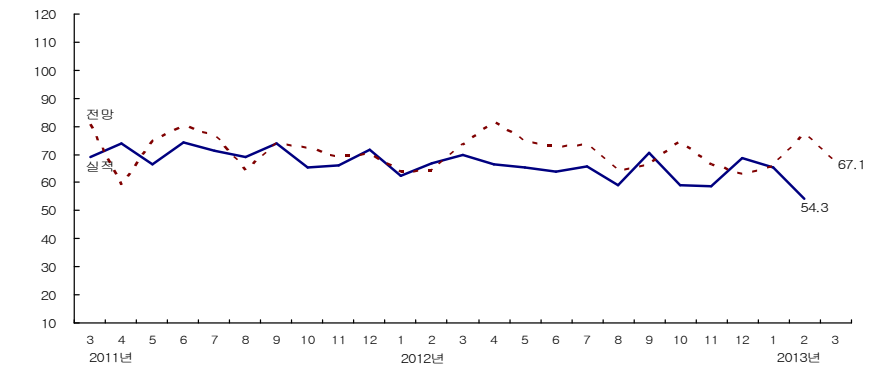
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2013년 2월 CBSI 전월 대비 11.1p 하락한 54.3 기록

- 2013년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.1p 하락한 54.3을 기록함.
- 이로써 CBSI는 지난 1월(전월비 3.5p 하락)에 이어 2개월 연속 하락했으며, 특히 2010년 8월의 50.1 이후 30개월만에 최저치를 기록했음.
- CBSI는 1월에 이어 통상 2월에도 호한기가 지속되는 계절적 요인에 의해 저조한 흐름을 보이는 경우가 많은데, 올 2월에는 1월에 비해 매우 큰 폭으로 하락했음.
- 뿐만 아니라 1월 조사시 2월 CBSI 전망치가 77.2를 기록했는데, 실제 조사 결과 2월 CBSI 실적치가 이에 훨씬 못 미친 54.3을 기록함.
- 이는 호한기로 인한 계절적 요인이 CBSI 회복을 제약한 가운데, 한일건설, 동보주택건설의 법정관리 신청, 쌍용건설 워크아웃 신청 등이 건설업체의 체감경기를 크게 위축시킨 결과로 보임.
- 또한, 2월 자금 관련 지수가 크게 악화된 것을 볼 때 몇몇 건설사의 법정관리 및 워크아웃 신청으로 건설업체의 체감경기가 위축되었을 뿐 아니라, 실제 건설사들의 자금사정 역시 매우 악화되고 있는 것으로 판단됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

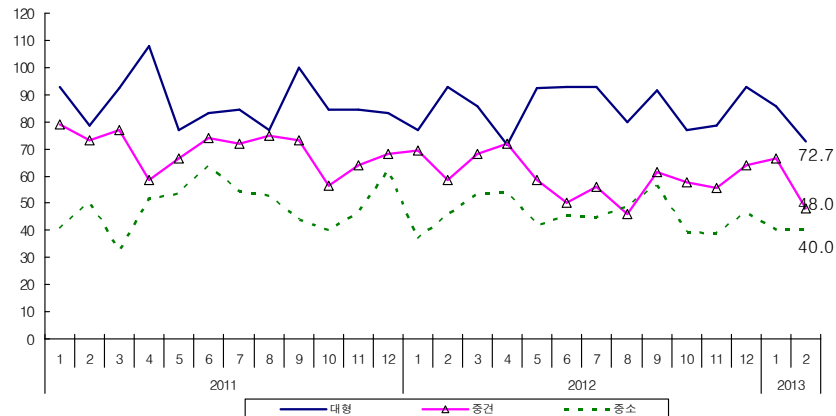


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별로 대형, 중견업체 크게 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중견업체 지수가 전월비 10p 이상 크게 하락했고, 중소기업 지수는 전월 수준을 유지함.
- 대형업체 지수는 지난 1월에 전월비 7.2p 하락하며 85.7을 기록했는데, 2월에도 전월비 13.0p나 하락한 72.7을 기록해 작년 4월(71.4) 이후 최저치를 기록함.
- 중견업체 지수는 전월비 무려 18.7p나 하락해 48.0을 기록했으며, 2008년 10월(전월비 26.6p 하락한 17.9 기록) 이후 4년 4개월만에 최대 낙폭을 기록함.
- 다수의 중견업체가 유동성 위기로 어려움을 겪고 있는 가운데, 2월 한일건설, 동보주택건설 등 중견업체의 법정관리 신청이 이어진 결과로 판단됨.
- 중소기업 지수는 전월과 동일한 40.0을 기록했으나, 여전히 지수 자체가 상대적으로 가장 저조함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			2012년 10월	11월	12월	2013년 1월	2월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-19.1	-19.8	-41.6	-44.7	-	
		토 목	-34.4	-18.4	-49.0	-15.8		
		건 축	-11.8	-20.4	-36.8	-56.9		
		공 공	-10.4	-24.3	-15.7	-17.6		
		토 목	-45.2	-24.4	-41.1	1.9		
		건 축	54.6	-24.0	18.9	-38.1		
		민 간	-23.8	-17.4	-59.5	-55.9		
		토 목	-7.9	-6.5	-60.7	-33.7		
		건 축	-26.5	-19.4	-59.1	-61.8		
		건축허가	합 계	-21.7	3.1	9.2		-4.8
주 거	-15.8		12.3	27.1	-17.1			
비주거	-26.1		-2.0	-11.0	3.6			
동행 지표	기성	합 계	-8.3	2.2	-7.9	9.4	-	
		공 공	-11.3	-6.2	-8.8	0.6		
		민 간	-5.1	1.5	-6.2	17.4		
	건축착공	합 계	-23.0	-7.3	-15.5	13.2		
		주 거	-39.2	-21.2	-23.4	-11.4		
		비주거	-7.8	3.5	-10.7	27.0		
	C B S I	중 합	58.9	58.7	68.9	65.4		54.3
		대 형	76.9	78.6	92.9	85.7		72.7
		중 견	57.7	55.6	64.0	66.7		48.0
		중 소	39.3	38.9	46.3	40.0		40.0
		서 울	69.9	69.6	79.3	76.2		63.6
지 방	43.2	42.5	52.1	49.0	41.8			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.11월	12월	2013.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.126	100.208	100.239	-	0.0%	0.9%
	토지거래량 (필지)	185,469	223,804	140,857	-	-37.1%	9.0%
주택 시장	아파트매매가격지수	230.77	230.12	229.68	229.45	-0.1%	-3.5%
	아파트전세가격지수	247.76	248.64	249.78	250.51	0.3%	3.1%
	중위주택가격(만원)	23,617	23,571	23,473	23,439	-0.1%	-2.9%
	주택매매거래량(호)	72,050	108,482	27,070	-	-75.0%	-5.7%
	분 양 물 량 (호)	37,702	7,206	3,697	-	-48.7%	-36.5%
	미 분 양 물 량 (호)	76,319	74,835	75,180	-	0.5%	10.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.9월	10월	11월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.29	4.23	4.19	4.16	4.19	0.03%p	-0.87%p
주택담보대출규모(십억원)	311,547	312,103	311,939	316,909	314,690	-0.7%	2.8%
주택담보대출 연체율(%)	0.86	0.94	0.89	0.74	0.94	0.20%p	0.25%p

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

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

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 서울 하락, 거래량은 급감

주택시장 : 아파트가격 수도권, 기타지방 하락, 거래량 취득세 인하 종료에 따라 급감

1. 토지시장

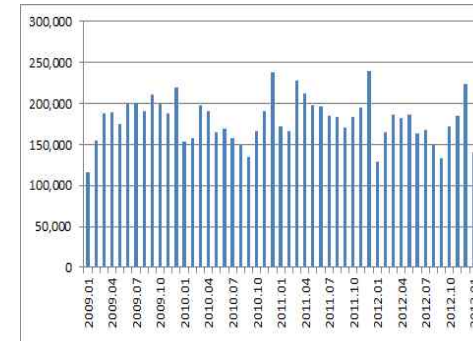
■ 토지 거래

- 2013년 1월 전국 토지거래량은 14만 857필지로 전월 대비 37.1% 감소, 전년 동월 대비 9.0% 증가함.
- 면적기준으로는 144.7km²가 거래되어, 전월 대비 3.5% 감소, 전년 동월 대비 10.2% 증가함.
- 1월 토지거래량은 최근 3년(2010~2012) 평균 거래량 15만 1,805필지의 92.8% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 47.1% 감소, 전년 동월 대비 8.3% 증가함.
- 면적기준으로는 전월 대비 16.1% 감소, 전년 동월 대비 26.9% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 주거·상업·공업·녹지 지역은 감소한 반면, 그 외 지역은 증가함.
- 전월 대비 주거지역 55.9%, 상업지역 34.5%, 공업지역 19.5%, 녹지지역 1.1% 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매(-49.8%) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가함.
- 전월 대비 판결 5.3%, 교환 14.0%, 증여 3.0%, 분양권 1.9%, 기타 1.9%, 기타 5.5% 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 모든 거래주체에서 전월 대비 토지 구매가 감소함.
- 개인 38.7%, 법인 23.7%, 기타 17.8% 감소함.

토지거래
주거지역을
중심으로
급감

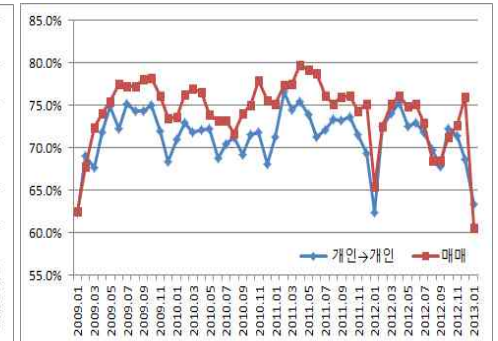
그림_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2011년		2012년						2013년	
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	10월	11월	12월	1분기
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	581,658	172,385	185,469	223,804	140,857
개인간 거래	392,060	441,193	338,931	390,612	315,622	410,818	124,640	132,495	153,683	89,270
매매 거래	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	427,777	122,941	134,865	169,971	85,278
비중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	70.6	72.3	71.4	68.7	63.4
비중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.5	71.3	72.7	75.9	60.5

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

■ 토지가격

서울 토지가격
0.06% 하락

- 2013년 1월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.03% 상승하며, 27개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.06%) 하락, 인천(0.01%), 경기(0.04%) 상승함.
- 서울은 서초구(0.02%)와 강남구(0.03%)를 제외한 전역이 전월 대비 하락하였으며, 정비사업, 뉴타운 사업, 주거환경개선사업 등의 불투명성으로 하락함.
- 비수도권 지역은 세종시(0.66%)에서 6개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역 모두 0.1% 내외의 상승률을 보임.

- 세종시는 지속적인 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속
- 강원(0.12%)은 평창 아트밸리 조성을 위한 지형도면 승인고시, 그린바이오 첨단연구단지 조성 등의 평창군(0.22%), 동계올림픽 경기장 건설과 인프라 확충 등의 강릉시(0.16%) 등을 중심으로 상승세를 보임.
- 용도지역별로는 주택경기 침체에 따른 주거지역(-0.01%)을 제외한 모든 용도지역에서 상승함.
- 이용상황별로는 주거용 대지(-0.04%)와 기타(-0.34%)에서 하락함.

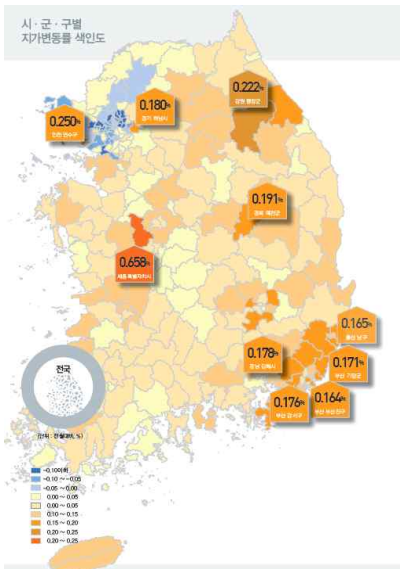
표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2011년		2012년												2013년
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
월 별	0.10	0.10	0.09	0.09	0.12	0.12	0.11	0.10	0.07	0.03	0.02	0.06	0.07	0.08	0.03
누계 (전년말대비)	1.07	1.17	0.09	0.18	0.30	0.41	0.53	0.63	0.69	0.72	0.75	0.81	0.87	0.96	0.03

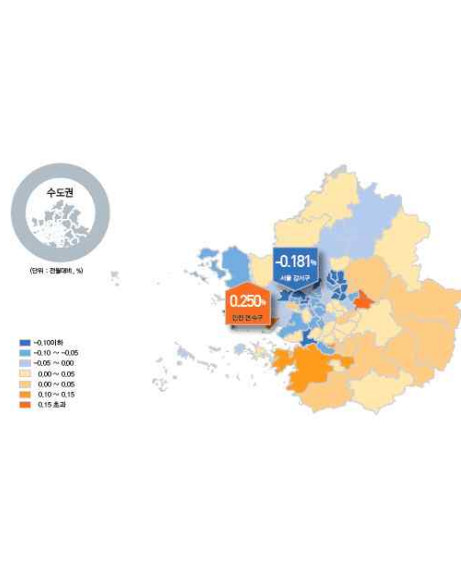
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

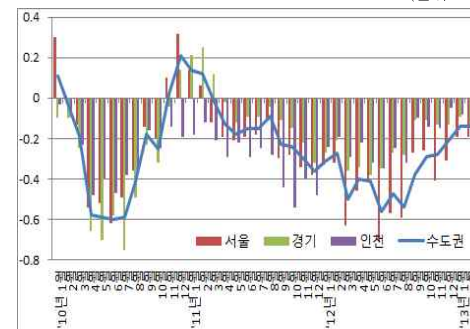
■ 서울/수도권 시장

- 2013년 2월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.14% 하락하며, 24개월 연속 하락세가 이어지고 있음.
- 서울(-0.19%), 인천(-0.15%), 경기(-0.09%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 인천만 소폭 확대됨.
- 시군구별로는 인천 동구(-1.01%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 서울 양천구(-0.74%), 성북구(-0.69%), 노원구(-0.51%)에서 0.5% 이상 하락함.
- 반면, 서울 강남구(0.21%), 중구(0.14%), 강동구(0.14%), 경기 이천시(0.02%)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반아파트 소형 0.16%, 중형 0.21%, 대형 0.22%, 재건축아파트 대형 0.05% 하락한 반면, 소형 2.50% 중형 0.13% 상승함. 재건축아파트 소형은 지난달에 이어 이달 들어서도 상승률을 보임.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.58% 상승하며, 23개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨.
- 서울 강남구(1.31%), 강동구(0.79%), 송파구(0.66%), 서초구(0.09%)인 강남 4구에서 상승률을 보였으며, 인천 중구(-3.70%), 서울 동작구(-2.57%), 광진구(-1.61%) 등에서는 하락률을 보임.

재건축아파트 강남4구 중심의 상승세로 전환

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

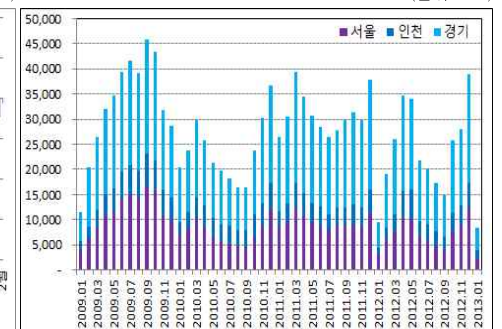
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

거래량 취득세 인하 종료로 급감

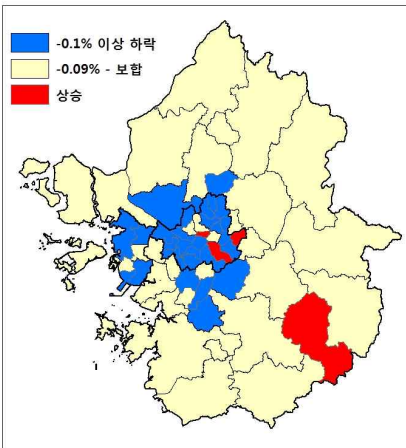
- 2013년 1월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 1월 평균 대비 55.0% 감소
- 2013년 1월 주택 매매 거래량은 8,457호로 전월 대비 78.2%, 전년 동월 대비 11.4% 감소함.
- 전월 대비 서울 80.2%, 인천 72.7%, 경기 78.4% 감소하여 취득세 인하 종료 및 경기 침체로 거래가 급감함.

전세가격 9개월 연속 상승

- 2013년 2월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.32% 상승, 상승폭은 소폭 축소됨.
- 9개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 - 0.51%~1.32%의 변동률을 보임(서울 0.41%, 인천 0.43%, 경기 0.19%).
- 서울 성동구(1.32%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.02~1.13% 수준을 보임.
- 반면, 인천 중구(-0.51%), 경기 구리시(-0.105), 서울 강동구(-0.07%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.32%, 중형 0.38%, 대형 0.22% 상승함.

그림_2013년 2월 수도권 매매가격 변동률

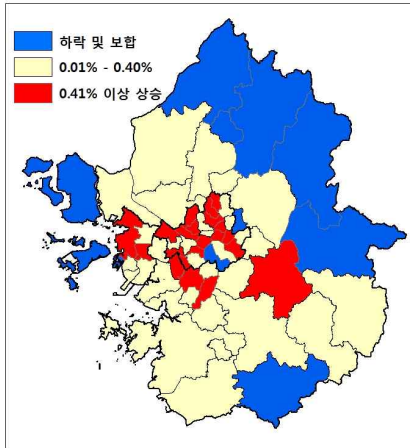
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 2월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

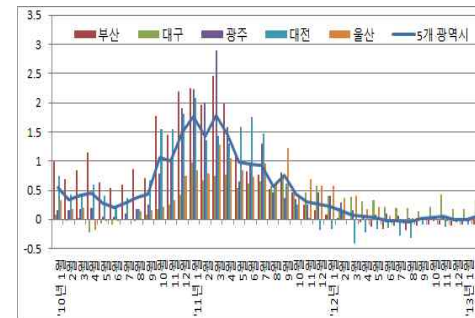
광역시/지방 시장

지방광역시 매매가격 소폭 상승, 거래량은 급감

- 2013년 2월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.05%로 소폭 상승함.
- 부산(-0.09%), 대전(-0.07%)은 11개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(0.08%)은 상승세로 전환되었으며, 대구(0.32%), 광주(0.04%)는 상승세 지속함.
- 부산 해운대구(-0.16%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 서구(0.81%)는 가장 높은 상승률을 보임.
- 중대형에서 상승세를 보임(소형 0.12%, 중형 0.07%, 대형 -0.03%).
- 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승하며, 9개월 연속 상승함.
- 모든 지방광역시가 상승함(부산 0.14%, 대구 0.45%, 광주 0.16%, 대전 0.34%, 울산 0.18%).
- 지방광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 서구(0.76%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.22%), 사상구(-0.07%), 사하구(-0.06%), 강서구(-0.05%), 남구(-0.03%)는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.32%, 중형 0.28%, 대형 0.19% 상승함.
- 1월 거래량은 6,192호로 전월 대비 77.2%, 전년 동월 대비 15.4% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 73.9%, 대구 82.7%, 광주 80.3%, 대전 72.7%, 울산 70.7% 감소함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

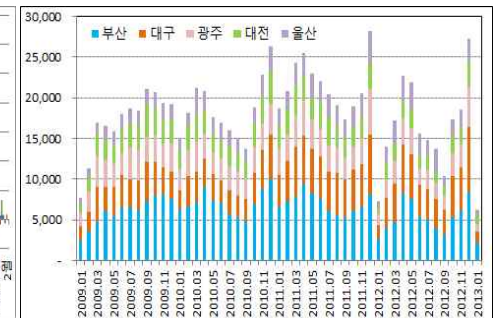
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



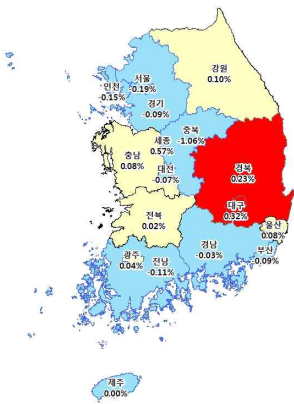
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

기타지방
매매가격
하락세

- 2월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 하락함.
 - 세종(0.57%), 경북(0.23%), 강원(0.10%), 충남(0.08%), 전북(0.02%), 제주(0.00%), 경남(-0.03%), 전남(-0.11%), 충북(-1.06%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 전남 나주시(0.72%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충북 청주시(-1.60%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.08% 상승, 중형 0.03%, 대형 0.36% 감소
- 전세가격은 전월 대비 0.21% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 11월 이후 4개월 연속 둔화됨.
 - 세종(1.94%), 충남(0.40%), 경북(0.33%), 충북(0.22%), 경남(0.18%), 강원(0.18%), 전남(0.06%), 제주(0.00%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충북 제천시(0.94%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 속초시(-0.22%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 소형 강세가 지속됨(소형 0.28%, 중형 0.19%, 대형 0.17%).
- 1월 거래량은 1만 2,332호로 전월 대비 70.8% 감소, 전년 동월 대비 4.3% 증가함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 전년 동월 대비로는 강원권(-15.0%), 전라권(-18.8%)을 제외한 나머지 권역은 증가함.

그림_2013년 2월 매매가격 변동률

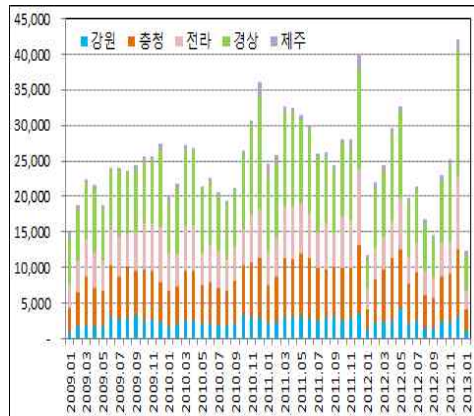
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2013년 1월
인허가
전년 동월 대비
18.6% 감소

- 2013년 1월 주택건설 인·허가실적은 2만 3,952호로 전년 동월 대비 18.6% 감소함.
 - 공공부문 570호, 전년 동월 대비 61.4% 감소, 민간부문 2만 3,382호, 16.3% 감소함.
 - 2월 새정부 출범 등에 따른 업무공백으로 공공의 인허가 실적은 저조한 것으로 나타남.
 - 경기(6,254호), 경남(5,644호), 서울(3,789호), 경북(1,740호), 광주(1,359호)에 서만 1천호 이상의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간분양 2만 3,382호(97.6%), 공공임대 540호(2.3%), 국민임대 30호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동월 대비 26.5% 감소하였고 12월에 물량이 집중한 전월에 비해서는 84.3% 감소함.
 - 공공부문 실적은 50.0% 민간부문은 26.4% 감소함. 서울 14.4%, 인천 89.3% 감소하였으나 경기도는 4.1% 증가함.
 - 동탄2 신도시 분양 등 화성시와 남양주의 대규모 단지 분양을 앞두고 경기도의 인허가가 증가한 것으로 해석됨.

수도권
전년 동월 대비
26.5% 감소

표_부문별·지역별 2013년 1월 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 1월	23,952	10,445	3,524	9,983	570	30	540	0	23,382	10,415	2,984	9,983
2012년 1월	29,411	14,208	5,696	9,507	1,477	60	0	1,417	27,934	14,148	5,696	8,090
전년 동월 대비 증감률	-18.6	-26.5	-38.1	5.0	-61.4	-50.0	-	-	-16.3	-26.4	-47.6	23.4

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.
자료 : 국토해양부

전년 동월 대비 기타광역시 38.1% 감소, 기타지방 5.0% 증가

- 전년 동월 대비 기타광역시 38.1% 감소하였으나 기타지방은 5.0% 증가하여 증가세를 유지함.
- 기타광역시는 공공부문의 실적은 540호 수준이었고 민간은 47.6% 감소하여 감소폭이 지난해에 비해 확대되는 양상임.
- 울산(-85.0%), 대전(-72.5%), 부산(-44.6%), 대구(-22.8%)는 감소하였으나 광주(73.1%)에서만 유일하게 증가함.
- 기타지방은 공공물량은 전혀 나오지 않은 반면, 민간은 23.4% 증가함. 지난해에 비해 증가폭이 축소됨.
- 경남(298.3%)에서 큰 폭 증가하여 전반적인 증가세를 견인하였고 강원(28.7%), 경북(15.3%)에서 증가함. 세종을 제외한 나머지 지역은 감소함.

전년 동월 대비 아파트 9.2% 감소, 아파트외 31.3% 감소

- 아파트 인허가 실적은 1만 5,407호로 전년 대비 9.2% 감소함. 아파트의 실적은 8,545호로 전년 대비 31.3% 감소함. 아파트의 주택 감소세가 전반적인 감소세를 견인함.
- 아파트는 수도권에서는 서울, 경기도는 증가하였으나 인천에서 큰 폭 감소함. 아파트의 주택은 전국적으로 감소하였고 특히 서울(-37.7%)의 감소폭이 큰 것으로 나타남.
- 규모별로는 중형(60~85㎡ 초과)과 초대형(135㎡ 초과)을 제외하고 모든 규모에서 감소함.
- 아파트의 주택 감소로 초소형(40㎡ 이하) 감소폭이 가장 크게 나타남.

그림_2013년 1월 주택유형별 주택건설실적

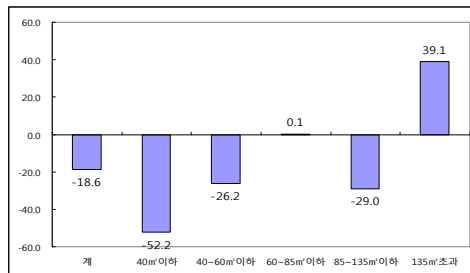
(단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2013년 1월	전년비 증감률	2012년 1월	전년비 증감률
총 계	15,407	-9.2	8,545	-31.3
수도권	6,202	-22.6	4,243	-31.5
서울	2,237	15.5	1,552	-37.7
인천	116	-96.6	286	-22.1
경기	3,849	44.2	2,405	-28.0
지 방	9,205	2.8	4,302	-31.2

자료 : 국토해양부

그림_2013년 1월 규모별 주택건설실적 증감률

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

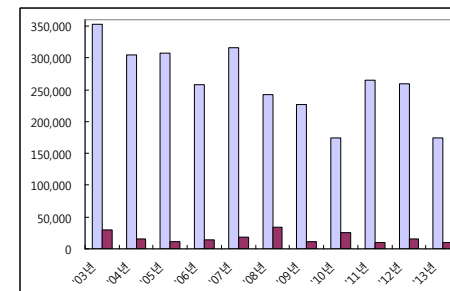
2013년 2월 분양시장 급랭 지속

■ 분양 및 미분양 물량

- 2013년 2월 아파트 분양물량은 5,000여 호로 전년 동월 대비 28.4% 감소, 전월 대비 15.5% 증가함.
- 예년(2003~2012년 평균) 2월 대비 28.5% 감소하여 물량 급감 현상이 지속됨.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 60.4%, 중형(60~85㎡) 38.6%, 대형(85㎡ 초과) 1.0% 수준으로 지난해과 유사한 비중으로 분양이 이루어짐.
- 1월 수도권 아파트 분양물량은 500여 호로 전년 동월 대비 62.9%, 전월 대비 52.4% 감소함.
- 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 2월 대비로는 86.8% 감소함. 의정부 및 일부의 장기전세 물량 분양만 이루어짐.
- 1월 지방 아파트 분양물량은 4,500여 호로 전년 동월 대비 20.7%, 전월 대비 35.8% 증가함.
- 지방은 예년(2003~2012년 평균) 2월 대비로는 33.7% 증가함.
- 충남 1,800여 호, 경북 1,100여 호, 대구 1,000여 호, 부산, 제주에서 분양이 이루어짐.
- 2013년 3월 아파트 분양예정물량은 3만 6,000여 호 수준임. 수도권 1만 4,000여 호 지방 2만 2,000여 호가 예정되어 있음. 그러나, 정책적 불확실성이 해소되지 않고 있어 다수 물량이 지연될 것으로 예상됨.

그림_2013년 1~2월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

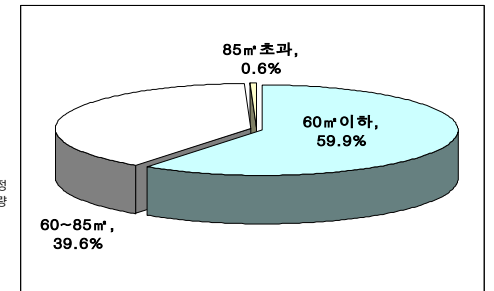


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~2월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

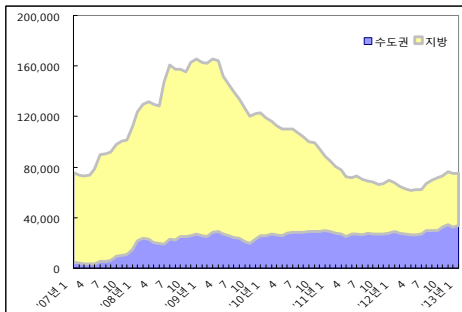
미분양 1개월만에 다시 증가

- 2012년 12월 미분양주택은 6개월 만에 감소하였으나 1월 들어 다시 345호 증가하며 7만 5,180호를 기록함.
- 세제 혜택 종료와 함께 취득세 인하 정책이 표류하면서 분양물량이 적었음에도 불구하고 일부 미분양이 증가한 것으로 해석됨.
- 전월 대비 수도권에서 1,237호(3.8%) 증가하였고 지방에서 892호(-2.1%) 감소함.
- 수도권 미분양 물량은 3만 3,784호로 한달 감소 이후 즉각적으로 증가세로 돌아섬.
- 지방의 미분양 물량은 4만 1,396호로 2개월 증가 이후 감소세로 전환됨.
- 준공후 미분양은 전월 대비 530호(-1.8%) 감소하여 2만 8,248호를 기록함.
- 준공후 미분양은 수도권은 194호 감소하여 1만 5,707호, 지방은 336호 감소하여 1만 2,541호 수준임.
- 수도권 중형(60~85㎡ 이하) 미분양이 801호 증가하여 가장 큰 폭 증가
- 수도권은 중형(60~85㎡ 이하) 801호, 대형(85㎡ 초과) 397호 증가하였으나 준공후 미분양은 모든 규모에서 감소함.
- 지방은 소형(60㎡ 이하)에서 145호 증가하여 가장 두드러졌고 대형(85㎡ 초과)에서 526호 감소하여 가장 많이 해소됨.

수도권 중형(60~85㎡) 증가 호수 가장 많아

그림_미분양 물량 추이

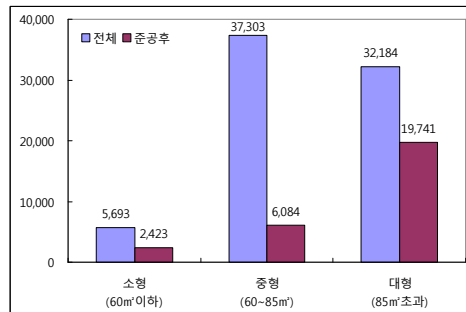
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2013년 1월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

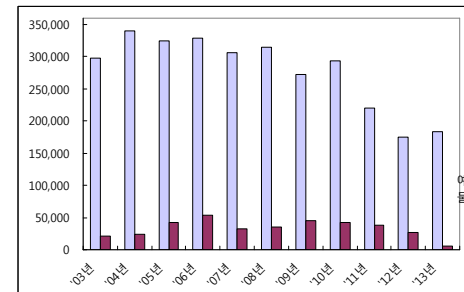
입주물량

2013년 1~2월 아파트 입주 전년 동기 대비 21.2% 감소

- 2013년 1~2월 아파트 입주물량은 2만 1,000여 호로 전년 동기 대비 21.2% 감소함.
- 예년(2003~2012년 평균) 1~2월 대비로는 42.2% 감소한 수준임.
- 2013년 1~2월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 23.4%, 지방 17.9% 감소함.
- 예년(2003~2012년 평균) 대비로는 수도권 30.4%, 지방 53.0% 감소한 수준임.
- 수도권에서는 전년 동기 대비 인천 259.5%, 서울 6.1% 증가하였으나, 경기에서 47.7% 감소함.
- 광주와 부산을 제외한 광역시는 입주물량이 감소한 것으로 나타남.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 32.3%, 중형(60~85㎡) 2.0%, 대형(85㎡ 초과) 35.8% 감소함.
- 수도권 소형(60㎡ 이하)은 20.7% 증가하였으나, 중형(60~85㎡) 6.1%, 대형(85㎡ 초과) 48.2% 감소함.
- 지방은 소형(60㎡ 이하) 62.6% 감소하였으나 중형(60~85㎡) 2.8%, 대형(85㎡ 초과) 8.2% 증가함.
- 2013년 3월 아파트 입주 예정물량은 1만 2,000여 호 수준이며 수도권 5,000여 호, 지방 7,000여 호로 전망되고 있음.

그림_2013년 1~2월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

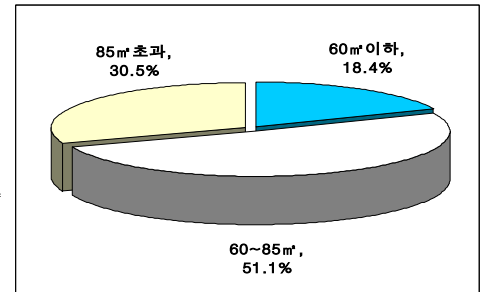


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~2월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)



건설경기동향 및 전망 TFT

이 홍 일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
허 윤 경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
엄 근 용 연 구 원 (kyeom@cerik.re.kr)
박 철 한 연 구 원 (igata99@cerik.re.kr)

한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층
TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)3441-0808
<http://www.cerik.re.kr>