

월간 건설경기동향

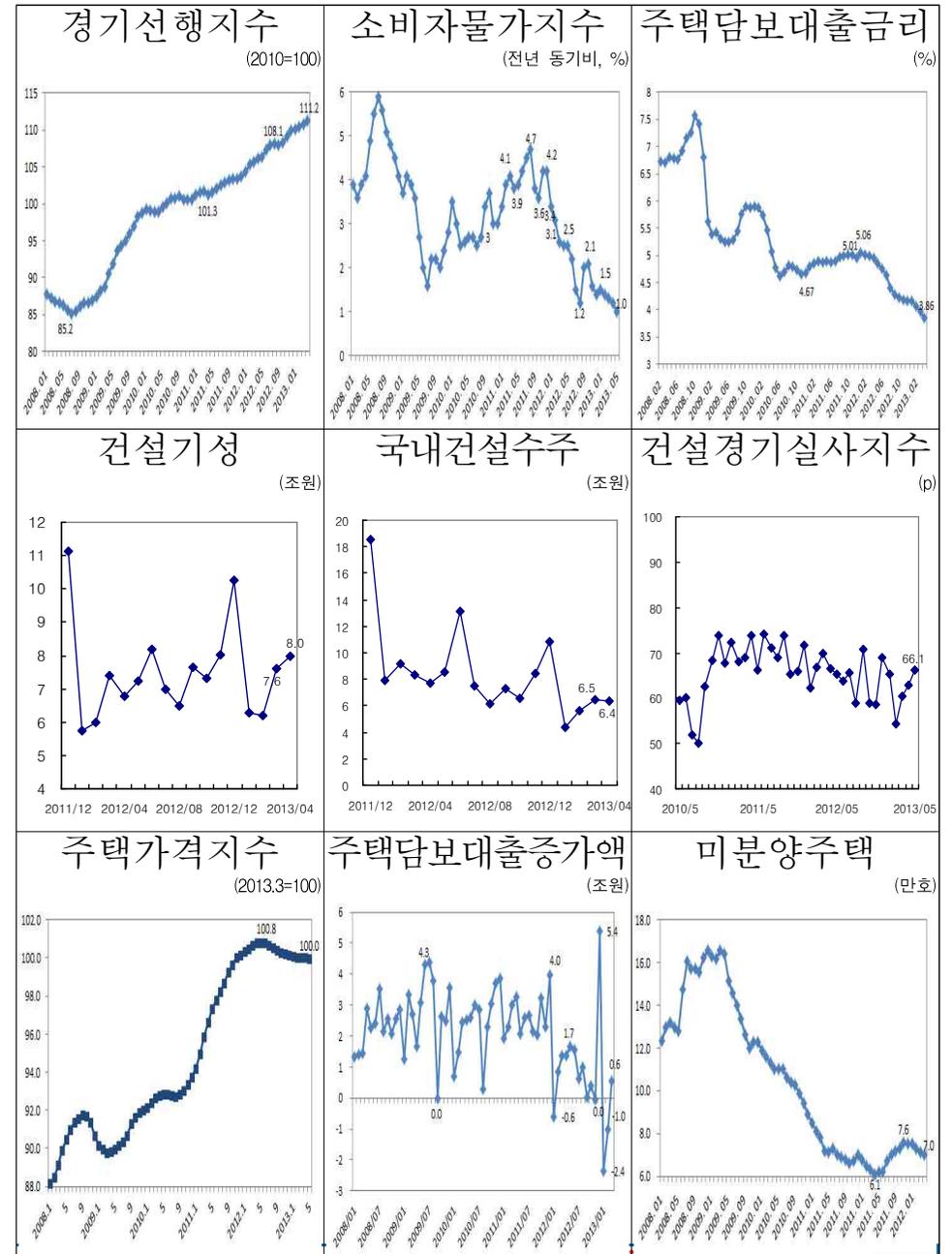
2013 6

건설경기

- ☑ 2013년 4월 국내 건설수주 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 17.1% 감소한 6조 3,953억원 기록
- ☑ 4월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 14.2% 감소한 976만㎡ 기록, 4개월 연속 감소세 지속
- ☑ 4월 건설기성 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.4% 증가한 8조 400억원 기록, 4개월 연속 증가
- ☑ 5월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.3p 상승한 66.1 기록

부동산경기

- ☑ 2013년 4월 전국 토지가격 전월 대비 0.13% 상승하며, 30개월 연속 상승함. 거래량은 전월 대비 13.9% 증가
- ☑ 5월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.01% 상승하며 26개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨, 재건축 아파트는 0.31% 상승하며, 4개월 연속 상승함.
- ☑ 1~4월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 24.9% 감소
- ☑ 5월 전국 분양물량 전월 대비 52.4% 증가, 전년 동월 대비 32.2% 감소, 4월 미분양 전월 대비 432호 감소
- ☑ 1~5월 입주물량 전년 동기 대비 20.3% 증가



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 인·허가 실적 21

 ■ 분양 및 미분양 물량 23

 ■ 입주물량 25

4. 4:1 부동산 대책의 평가와 과제 28

I. 건설경기

1. 선행지표

■ 건설수주

**2013년 4월
국내 건설수주
전년 동월 대비
17.1% 감소**

- 2013년 4월 국내 건설수주는 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 17.1% 감소, 4월 실적으로는 12년 내 최저치인 6조 3,953억원을 기록함.
- 건설수주는 공공부문이 14.4% 증가해 2개월 연속 증가하였으나, 민간부문이 30.1% 감소해 전체 건설수주는 17.1% 감소함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 4월까지 9개월 연속 10% 이상의 높은 감소세를 지속함.
- 4월 수주로는 지난 2001년 4월 4조 9,648억원 이후 12년 내 최저치로 금액 자체도 매우 부진함.
- 4월 공공수주는 토목수주가 호조를 보여 전년 동월비 14.4% 증가한 2조 5,795억원을 기록, 지난 3월 14.3% 증가를 이어 2개월 연속 증가함.
- 공공 토목수주는 철도 관련 발주가 증가한데 따른 영향으로 올 들어 가장 양호한 1조 9,940억원을 기록해 전년 동월 대비 31.3% 증가함.
- 공공 건축수주는 비주거용은 양호했으나 주거용이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 20.4% 감소한 5,854억원을 기록, 지난 2~3월의 증가세를 마감함.

표_2013년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2013. 4월	6,395.3	2,579.5	1,994.0	585.4	3,815.8	459.7	3,356.1	2,453.8	3,941.5	1,981.5	1,960.0
증감률	-17.1	14.4	31.3	-20.4	-30.1	-49.3	-26.2	1.2	-25.4	-37.9	-6.4
2013.1~4	22,910.2	9,151.3	6,228.9	2,922.4	13,758.9	2,227.9	11,531.0	8,456.9	14,453.4	5,878.1	8,575.3
증감률	-30.9	-3.4	-4.0	-2.2	-41.9	-66.5	-32.3	-35.6	-27.9	-45.6	-7.1

자료 : 대한건설협회

- 주거용 건축수주의 경우 4월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최저치인 388억원에 불과해 전년 동월 대비 84.3% 급감함. 지난 3월 기저효과로 137.3% 증가후 한달만에 다시 급격히 하락함.
- 한편, 비주거용 건축 수주는 혁신 도시 및 세종시 관련 공사의 영향으로 전년 동월 대비 11.9% 증가한 5,467억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 10개월 연속 증가세를 지속함.
- 4월 민간수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 30.1% 감소, 지난 2012년 8월부터 9개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간 토목수주는 4월 실적으로는 7년 내 최저치인 4,597억원을 기록, 전년 동월 대비 49.3% 감소해 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 26.2% 감소해 10개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축수주는 재개발·재건축 수주뿐만 아니라 신규 수주도 부진해 전년 동월 대비 34.0% 감소함. 4월 실적으로는 지난 10년간 두번째로 낮은 1조 9,427억원을 기록해 금액상으로도 부진하였음.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 12.0% 감소한 1조 4,133억원으로 4개월 연속 감소세를 지속함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 4월 건설수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 사무실 및 점포 수주를 제외하고 모두 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공과 민간부문이 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 28.8% 감소, 9개월 연속 감소세를 지속함.
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 3.5% 증가해 지난 1월부터 증가와 감소를 반복함.

토목 공종
철도 및 궤도
제외하고
모두 부진

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 57.2% 감소해 지난 3월 35.4% 증가후 한달만에 다시 재 감소함.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 17.7% 감소해 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도 수주를 제외하고 대부분 부진한 모습을 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 45.7% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주는 지난해 4월 수주가 부진한데 따른 기저효과와 함께, 지난 2011년 12월 이후 16개월 사이 가장 높은 실적인 9,435억원을 기록해 전년 동월 대비 5,000.5% 급등함.
- 상하수도 수주와 토지조성수주는 각각 전년 동월 대비 4.4%, 85.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 79.5% 감소해 지난 3월 1.0% 증가한 이후 한달 만에 다시 부진한 모습을 보임.
- 기계설치 수주는 민간 수주 위축의 영향으로 전년 동월 대비 64.5% 감소, 3개월 연속 감소세를 지속함.

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. 4월	1,864.0	566.9	205.0	351.5	52.3	360.0	943.5	54.0	66.8	38.1	124.1
증감률	-28.8	3.5	-57.2	-17.7	-29.6	-45.7	5,000.5	-4.4	-85.5	-79.5	-64.5
2013.1~4	5,476.0	2,621.5	1,232.0	1,549.9	432.2	1,142.6	1,120.9	237.2	486.1	664.4	1,758.7
증감률	-42.9	-2.3	-34.2	-27.1	28.1	-33.3	698.9	0.4	-60.5	-82.9	-45.0

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

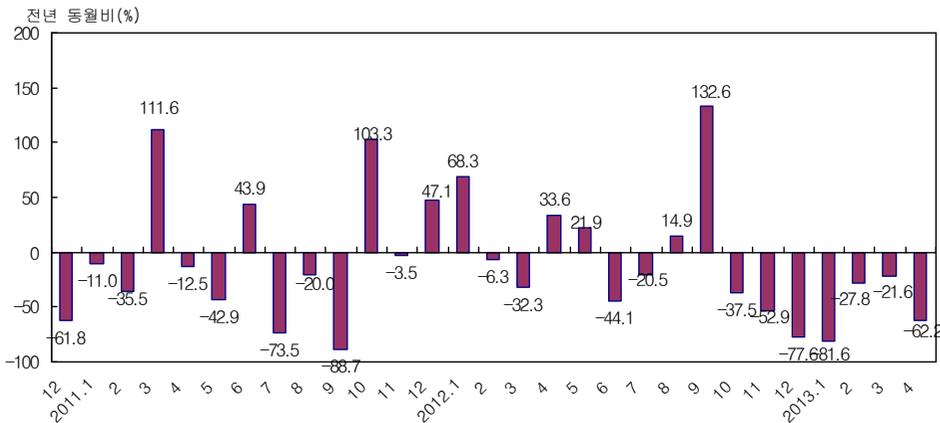
재건축·재개발
62.2% 감소

- 2013년 4월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 부진하여 전년 동월 대비 62.2% 감소한 6,897억원을 기록, 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 4월 실적으로는 4년 내 최저치로 지난 2010년부터 2012년까지 1조원 이상을 기록했던 것을 감안하면 매우 부진한 실적인 것으로 판단됨.
- 재건축 수주는 경기도와 전라도 지역에서 일부 수주가 발생하였지만, 서울에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 48.1% 감소한 4,128억원을 기록함.
- 재개발 수주 또한 전년 동월 대비 73.0% 감소한 2,769억원을 기록함. 지난 2010년부터 2012년까지 통상 4월에 1조원에 근접한 수주를 기록했던 것을 감안하면 매우 부진한 것으로 판단됨.

표_2013년 4월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2013년 4월 증감률	-48.1	-73.0	-62.2
1~4월 누적 증감률	-22.4	-75.2	-58.1

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



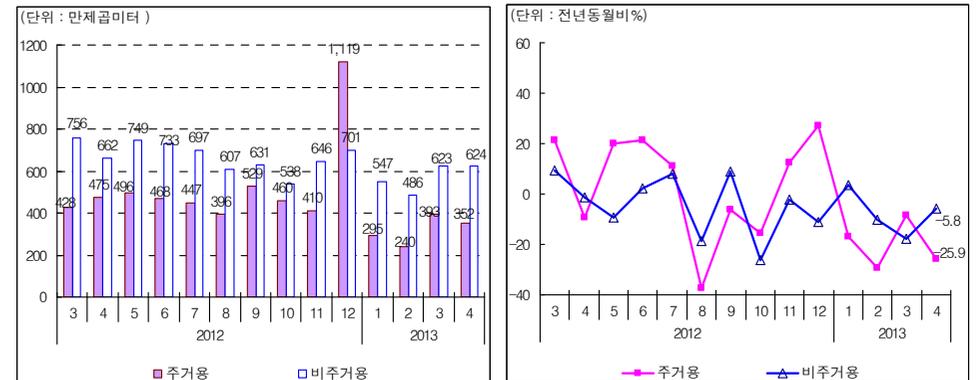
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2013년 4월
건축허가
전년 동월 대비
14.2% 감소

- 2013년 4월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 14.2% 감소한 975.8만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 25.9% 감소한 352.2만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 수도권의 주거용 건축허가면적은 지난 3월 아파트 물량 증가로 전년 동월 대비 37.0% 증가했으나, 4월에 부진한 모습을 보여 21.8% 감소해 한달만에 다시 재감소함.
- 지방의 주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 28.1% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.8% 감소한 623.6만㎡를 기록함.
- 교육·사회용 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.4% 증가해 양호했으나, 상업용과 공업용 건축허가면적이 각각 4.2%, 3.1% 감소함.
- 또한, 기타 건축허가면적도 17.8% 감소해 부진한 모습을 보임.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

2013년 3월
건설기성
전년 동월 대비
18.4% 증가

- 2013년 4월 건설기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 2004년 3월 이후 9년 1개월만에 가장 높은 증가 폭인 전년 동월 대비 18.4% 증가한 8조 400억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 7.4% 증가한 2조 8,202억원을 기록, 지난 2012년 10월부터 시작된 감소세를 마감해 7개월 만에 반등함. 민간기관 기성 또한, 전년 동월 대비 27.1% 증가한 4조 9,255억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 23.7% 증가, 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 35.9% 증가한 2조 6,476억원을 기록함. 비록 2004~2009년 4월 평균 수준보다는 대략 3~5,000억원 정도 낮은 금액이지만, 지난 2011~2012년 4월 보다는 높은 실적임.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 10.8% 증가한 2조 457억원을 기록, 2개월 연속 증가함.
- 토목기성은 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월 대비 11.7% 증가한 3조 3,467억원을 기록함.
 - 일반토목은 전년 동월 대비 5.6% 감소해 1년 2개월 감소세를 지속함. 반면, 전기기계와 플랜트는 각각 60.5%, 32.7% 증가함.

표_2013년 4월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2013. 4월	8,040.0	4,693.3	2,647.6	2,045.7	3,346.7	1,755.4	357.1	1,133.0	2,820.2	4,925.5	282.2	12.1
증감률	18.4	23.7	35.9	10.8	11.7	-5.6	60.5	32.7	7.4	27.1	4.7	-40.8
2013.1~4	28,152.7	16,085.5	8,743.4	7,342.1	12,067.2	6,195.8	1,362.1	4,235.3	9,803.9	17,289.7	1,016.8	42.2
증감률	8.7	9.8	20.5	-0.7	7.3	-12.1	63.5	36.4	-2.1	17.9	-9.2	-55.9

자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

2013년 1/4분기
건설투자
전년동기비
2.4% 증가

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 1/4분기 국내 건설투자는 기저효과의 영향으로 전년 대비 2.4% 증가, 3년 만에 감소세를 마감함.
 - 6월 7일 한국은행이 발표한 자료에 의하면 올 1/4분기 건설투자가 전년 동기 대비 2.4% 증가한 28.7조원을 기록한 것으로 나타남.
 - 이는 종전에 0.7% 증가했다고 발표한 속보치 보다 1.7%p 증가한 수치로 당초 예상했던 것보다 건설투자 증가폭이 큼.
 - 다만, 2010년 이전에 1/4분기 실적이 30조원 대였던 것을 감안하면 지난해 투자금액이 낮는데 따른 기저효과의 영향도 컸던 것으로 판단됨.
- 공종별로 주거용 토목투자와 주거용 건축투자가 증가한 것으로 나타남.
 - 주거용 건축 투자의 경우 동탄신도시 개발의 영향으로 전년 동기 대비 7.5%증가해 12분기 만에 증가함.
 - 토목투자의 경우도 전년 동기 대비 3.1% 증가하였는데 이는 2011년 하반기부터 증가한 발전설비 건설물량의 영향 때문인 것으로 판단됨.
 - 한편, 비주거용 건축 투자는 1.2% 감소해 2분기 연속 감소세를 지속함.
 - 올해 발전설비 건설에만 19조 정도 투자가 예정돼 있으며, 동탄신도시뿐만 아니라 2분기에 위례신도시 아파트 분양도 진행되기 때문에 2/4분기에도 토목과 주거용 건축의 증가세는 지속될 것으로 예상됨.

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거		비주거	계	토목	건축	주거		비주거
				주거	비주거					주거	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	

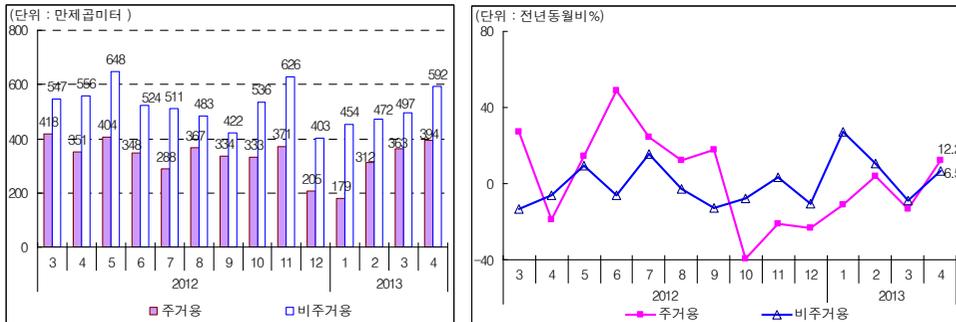
자료 : 한국은행 2013년 1/4분기 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

**2013년 4월
건축착공
전년 동월 대비
8.7% 증가**

■ 건축착공면적

- 2013년 4월 건축 착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 8.7% 증가한 985.7만㎡를 기록, 지난 3월 10.9% 감소 후 한달만에 다시 증가함.
 - 건축 착공면적은 올 1월과 2월 각각 전년 동월 대비 13.2%, 7.7% 증가한 이후 3월에 10.9% 감소해 부진했으나, 4월에 8.7% 재증가함.
- 주거용 착공면적은 수도권이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 12.2% 증가한 393.5만㎡를 기록, 지난 3월 13.3% 감소 후 한달만에 다시 증가함.
 - 수도권은 지난 3월에 전년 동월 대비 45.7% 감소해 부진했으나, 4월에는 48.3% 증가해 양호한 모습을 보임.
 - 지방은 지난 3월에 전년 동월 대비 5.7% 증가해 양호했으나, 4월에는 2.8% 소폭 감소해 부진하였음.
- 비주거용은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 12.2% 증가한 592.2만㎡를 기록함.
 - 교육·사회용이 전년 동월 대비 4.6% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용이 각각 21.4%, 1.3% 증가하였으며 기타도 0.5% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



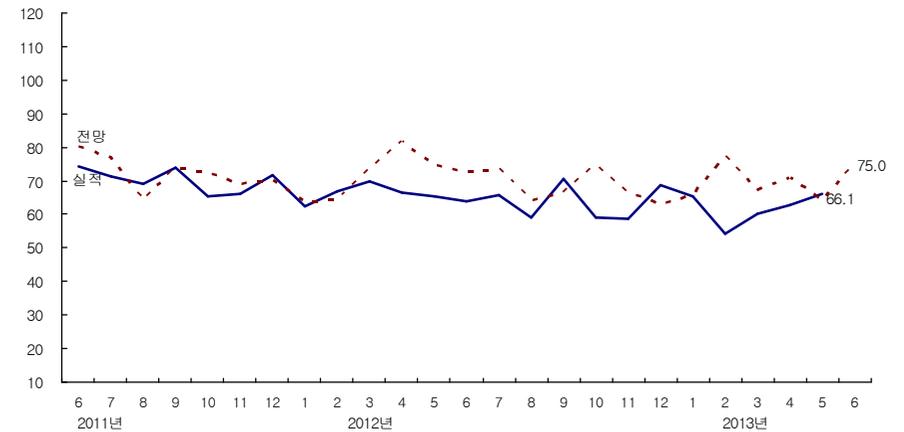
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 5월
CBSI
전월 대비
3.3p 상승한
66.1 기록**

- 2013년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.3p 상승한 66.1을 기록함.
 - 이로써 CBSI는 3월 이후 3개월 연속 상승하였으며, CBSI 수치 자체도 올들어 최고치를 기록함. CBSI가 3개월 연속 상승한 것은 2010년 9~11월 동안 3개월 연속 상승에 이어 2년 4개월만임.
 - CBSI가 3월 이후 상승세를 보인 것은 지난 2월 CBSI가 30개월만에 최저치(54.3)를 기록한 데 따른 기저효과, 3월 이후 건설업 비수기인 하반기가 끝난 계절적 요인, 그리고 4.1대책과 추경예산 발표 등이 복합적 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 그러나 3개월 동안 CBSI 상승 폭이 11.8p에 그쳐 건설업 체감경기 침체 수준의 회복 속도는 완만한 편이었으며, 5월 CBSI 수치도 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 66.1에 불과해 건설업 체감경기는 여전히 침체가 이어지고 있음.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

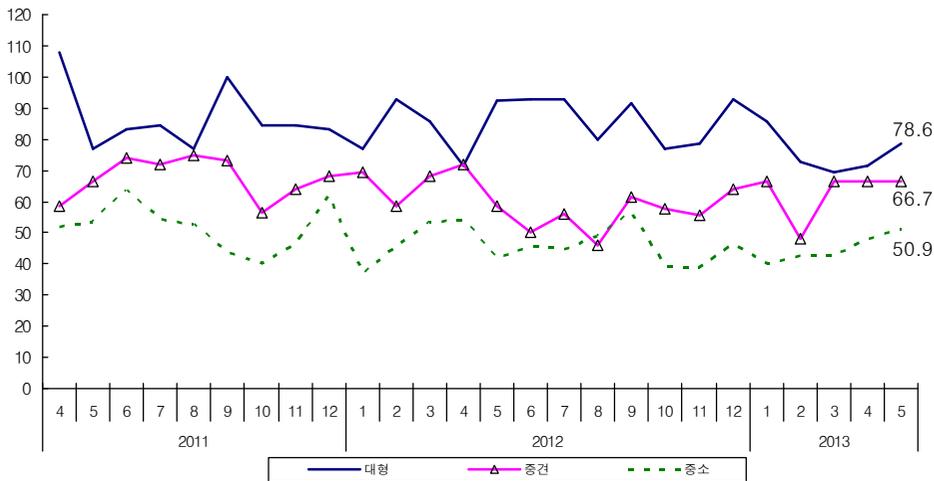


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로
대형 및
중견업체
지수 상승**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소기업 지수가 전월비 상승한 반면, 중견업체 지수는 전월과 동일함.
- 지난 3월에 31개월만에 최저치인 69.2을 기록했던 대형업체 지수는 4월에 지수가 소폭(2.2p) 상승한데 이어 5월 들어서도 지수가 전월비 7.2p상승해 78.6을 기록함.
- 중소기업 지수 역시 4월 이후 지수가 2개월 연속 상승했는데, 4월에 전월비 5.5p 상승한데 이어 5월에도 전월비 2.8p 상승해 50.9를 기록함. 이는 작년 9월의 56.4 이후 8개월만에 최고치임. 다만, 지수 자체는 여전히 대형, 중견업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.
- 한편, 중견업체 지수는 전월과 동일한 66.7을 기록했는데, 3월 이후 3개월 연속 지수가 66.7에 머물며 체감경기 침체 수준에 변동이 없었음. 즉 대형 및 중소기업 지수가 4월 이후 2개월 연속 상승한 것과는 대조를 보임.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2013년 1월	2월	3월	4월	5월
선행 지표	국내건설수주	합 계	-44.7	-39.0	-21.8	-17.1
		토 목	-15.8	-66.4	-26.7	1.2
		건 축	-56.9	-1.8	-19.0	-25.4
		공 공	-176	-22.1	14.3	14.4
		토 목	1.9	-35.5	0.2	31.2
		건 축	-38.1	40.2	49.2	-20.4
	건축허가	합 계	-55.9	-45.6	-35.6	-30.1
		토 목	-33.7	-87.3	-58.1	-49.3
		건 축	-61.8	-7.4	-28.8	-26.2
		합 계	-4.8	17.6	-14.2	-14.2
동행 지표	기 성	합 계	-17.1	-29.3	-8.3	-25.9
		주 거	3.6	-10.2	-17.6	-5.8
		비주거	-4.8	17.6	-14.2	-14.2
	건축착공	합 계	9.0	4.0	3.4	18.4
		공 공	-2.0	-0.7	-11.7	7.4
		민 간	18.3	8.3	16.6	27.1
	C B S I	합 계	13.2	7.7	-10.9	8.7
		주 거	-11.4	4.0	-13.3	12.2
		비주거	27.0	10.3	-9.1	6.5
		중 합	65.4	54.3	60.3	62.8
대 형		85.7	72.7	69.2	71.4	
중 견		66.7	48.0	66.7	66.7	
중 소	40.0	40.0	42.6	48.1		
서 울	76.2	63.6	64.8	66.9		
시 방	49.0	41.8	53.6	58.7		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2013.2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.305	100.414	100.547	-	0.1%	0.9%
	토 지 거래량 (필지)	141,684	180,763	205,942	-	13.9%	12.9%
주택 시장	아파트매매가격지수	229.65	229.3	229.35	229.48	0.1%	-3.1%
	아파트전세가격지수	251.68	253.21	254.21	254.97	0.3%	4.9%
	중위주택가격(만원)	23,439	23,417	23,647	23,658	0.0%	-1.9%
	주택매매거래량(호)	47,288	66,618	79,503	-	19.3%	17.5%
	분 양 물 량 (호)	15,556	21,497	16,182	-	-24.7%	-38.4%
	미 분 양 물 량 (호)	73,386	70,633	70,201	-	-0.6%	14.4%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.12월	2013.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.16	4.19	4.06	3.97	3.86	-0.11%p	-1.08%p
주택담보대출규모(십억원)	316,909	314,690	313,920	314,769	314,656	0.0%	2.2%
주택담보대출 연체율(%)	0.74	0.94	0.96	0.91	0.91	0.00%p	0.12%p

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

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 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 30개월 연속 상승, 거래량은 3개월 연속 증가
 주택시장 : 수도권 재건축 중형 아파트 중심의 매매가격 상승세, 지방 광역시 및 기타지방 매매가격 상승 지속

1. 토지시장

● 토지 거래

- 2013년 4월 전국 토지거래량은 20만 5,942필지로 전월 대비 13.9%, 전년 동월 대비 12.9% 증가함.

**토지거래
전월 대비
13.9%,
전년 동월 대비
12.9% 증가**

- 면적기준으로는 177.6km²가 거래되어, 전월 대비 1.5% 증가, 전년 동월 대비 3.6% 감소함.

- 4월 토지거래량은 최근 3년(2010~2012) 평균 거래량 19만 4,961필지의 105.6% 수준임.

- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 20.1%, 전년 동월 대비 17.2% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 4.9%, 전년 동월 대비 9.1% 증가함.

- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 농림지역(-8.9%), 자연환경보전지역(-5.15)을 제외한 모든 용도의 토지에서 거래량이 증가함.

- 전월 대비 주거지역 20.9%, 상업지역 15.9%, 공업지역 23.7%, 녹지지역 12.7% 증가함.

- 거래원인별(필지기준)로는 모든 거래원인에서 2개월 연속 전월 대비 증가함.

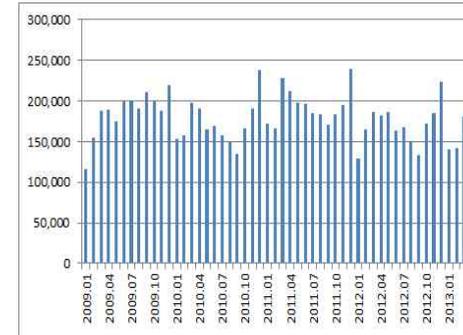
- 전월 대비 매매 12.8%, 판결 7.1%, 교환 15.7%, 증여 1.7%, 분양권 32.5%, 기타 17.2% 증가함.

- 거래주체별(필지기준)로 전월에 이어 주체간 거래가 활발하면서 2개월 연속 증가함.

- 개인 14.6%, 법인 6.7%, 기타 13.2% 증가함.

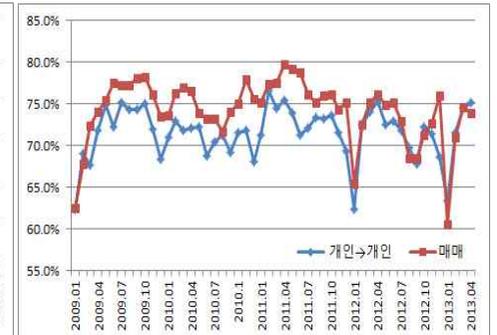
그림_전국 토지거래량 추이

(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	10월	11월	12월	1분기	1월	2월	3월	2분기	4월
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	172,385	185,469	223,804	463,304	140,857	141,684	180,763	205,942	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	124,640	132,495	153,683	325,113	89,270	101,313	134,530	154,927
	비중	70.4	73.6	70.0	70.6	72.3	71.4	68.7	70.2	63.4	71.5	74.4	75.2
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	122,941	134,865	169,971	320,720	85,278	100,641	134,801	152,109
	비중	71.6	75.4	70.2	73.5	71.3	72.7	75.9	69.2	60.5	71.0	74.6	73.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

● 토지가격

**토지가격
30개월 연속
상승**

- 2013년 4월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.13% 상승하며, 30개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.16%), 인천(0.14%), 경기(0.11%) 모두 상승함.
 - 서울은 제2롯데월드 건축공사, 동남권유통단지 및 문정도시개발사업 영향 등의 송파구(0.37%), KTX 수서역 개발, 보금자리지구 개발 등의 강남구(0.33%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.
 - 경기는 보금자리지구 효과의 하남시(0.44%), 지하철 7호선 개통의 영향인 부천 원미구(0.26%) 등을 중심으로 상승함.

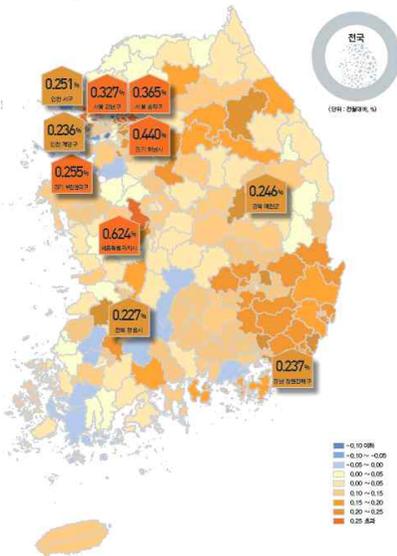
- 비수도권 지역은 세종시(0.62%)에서 9개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.06~0.16%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 중앙행정기관 이전, 영호남 교통물류 분기점으로서 접근성 개선 등으로 상승세가 지속
 - 울산은 전월에 이어 테크노산업단지 조성, 신항만 배후도로 공사, 울산대교 공사 등으로 남구(0.17%), 울주군(0.17%) 등에서 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 모든 용도지역이 상승률을 보인 가운데 주거지역(0.16%)이 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 이용상황별로는 주거용 대지(0.15%)에서 가장 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2012년												2013년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
월 별	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	0.07	0.11	0.13
누계 (전년말대비)	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	0.10	0.21	0.34

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

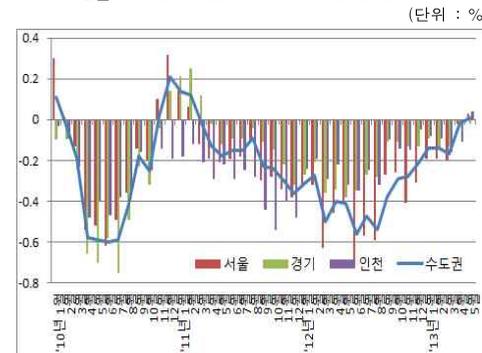
서울/수도권 시장

수도권 매매가격 상승 전환

- 2013년 5월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 상승하며, 26개월 연속 하락세가 상승 전환됨.
 - 서울(0.03%), 인천(0.04%)은 상승, 경기(-0.02%)는 여전히 하락함.
 - 시군구별로는 경기 동두천시(-0.32%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락지역은 -0.29~-0.01% 수준을 보임.
 - 반면, 서울 강남구(0.28%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 상승지역은 0.01~0.18% 수준을 보임.
 - 규모별로는 일반아파트 소형 0.07% 상승, 중형 보합, 대형 0.07% 하락, 재건축아파트 소형 0.15%, 중형 1.06% 상승, 대형은 0.06% 하락함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.31% 상승하며, 4개월 연속 상승함. 상승 폭은 둔화됨.
 - 서울 강남구(0.56%), 강동구(0.32%), 송파구(0.76%), 서초구(0.01%), 경기 안양시(0.20%), 과천시(0.07%)가 상승함.

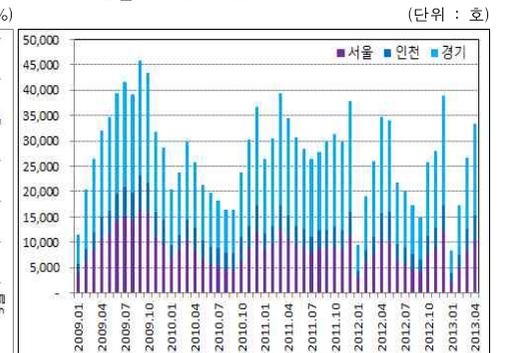
재건축아파트 4개월 연속 상승

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

거래량
3개월 연속
증가

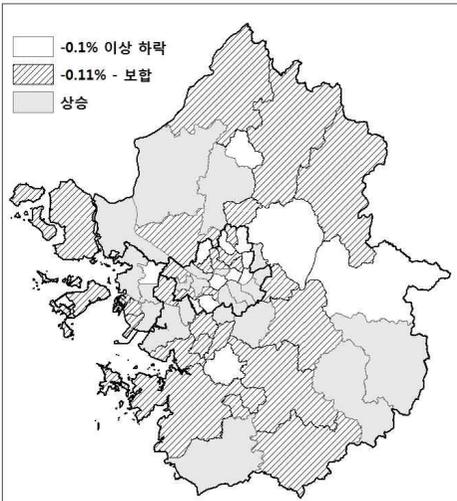
- 2013년 4월 거래량은 최근 7년 2006~2012년 4월 평균 대비 4.3% 감소
- 2013년 4월 주택 매매 거래량은 3만 3,283호로 전월 대비 24.3%, 전년 동월 대비 28.6% 증가함.
- 전월 대비 서울 20.3%, 인천 24.2%, 경기 26.8% 증가함.

전세가격
12개월 연속
상승

- 2013년 5월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.27% 상승, 상승폭은 소폭 확대됨.
- 12개월 연속 상승하고 있음. 경기 평택시(-0.18%), 서울 용산구(-0.02%)를 제외한 지역이 상승 또는 보합세를 보임.
- 상승지역은 0.01%~1.09%의 변동률을 보임(서울 0.34%, 인천 0.35%, 경기 0.18%).
- 서울 성북구(1.09%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.29%, 중형 0.32%, 대형 0.18% 상승함.

그림_2013년 5월 수도권 매매가격 변동률

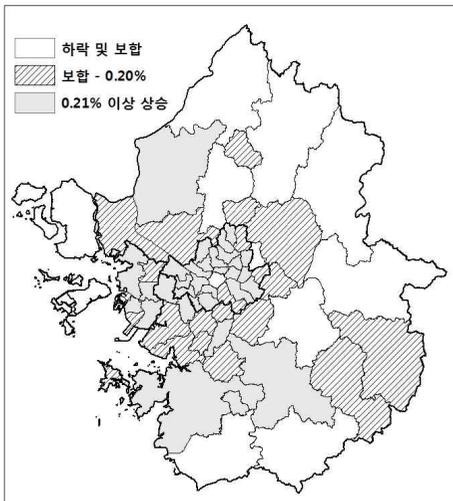
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 5월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

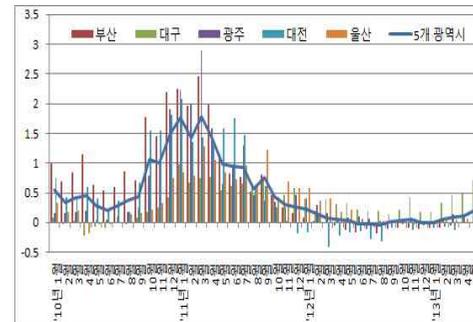
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
매매가격
울산, 부산을
제외한 지역
상승세

- 2013년 5월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.20% 상승함.
 - 대구(0.71%), 광주(0.10%) 상승세 지속, 대전(0.06%) 상승 전환, 울산(-0.01%)하락 전환됨. 부산(0.00%)은 이달 들어 하락세가 멈춤.
 - 지방광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 북구(1.22%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 해운대구(-0.12%), 사상구(-0.07%), 기장군(-0.05%), 남구(-0.01%), 대전 서구(-0.07%), 유성구(-0.01%), 울산 북구(-0.05%), 남구(-0.02%)는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.32%, 중형 0.24%, 대형 0.06% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.21% 상승하며, 12개월 연속 상승함.
 - 울산(-0.03%)을 제외한 지방광역시가 상승함(부산 0.12%, 대구 0.45%, 광주 0.07%, 대전 0.27%).
 - 지방광역시 시군구 대부분의 지역이 상승한 가운데 부산 중구(0.90%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.20%), 남구(-0.11%), 사하구(-0.03%), 울산 남구(-0.08%)는 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.19%, 중형 0.25%, 대형 0.16% 상승함.
- 4월 거래량은 2만 400호로 전월 대비 21.1%, 전년 동월 대비 13.6% 증가함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 36.4%, 대구 23.0%, 광주 11.0%, 대전 3.8%, 울산 10.4% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

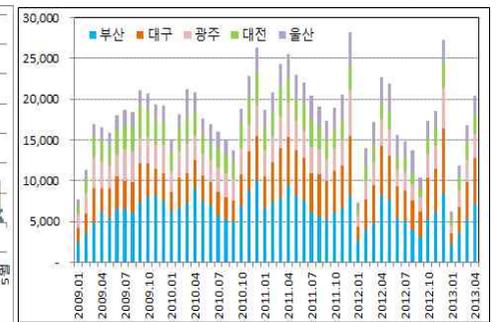
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**전년 동기 대비
기타광역시
55.7%,
기타지방
4.7% 감소**

- 전년 동기 대비 기타광역시 55.7%, 기타지방은 4.7% 감소함.
 - 기타광역시 공공부문 실적은 이번 달에도 증가세를 유지하였으나, 2달째 실적이 없는 상황임. 민간은 57.4% 감소하여 감소폭이 2달 연속 확대됨.
 - 대전(-74.5%), 광주(-59.3%), 부산(-58.3%), 대구(-18.7%)는 지난 달 수준의 감소세가 유지됨. 울산(-47.6%)은 감소폭이 축소됨.
 - 기타지방은 공공 29.7%, 민간 2.8% 감소함.
 - 전국에서 유일하게 강원(9.3%), 경남(15.7%)에서만 증가세를 보임. 나머지 지역들은 20% 이상의 감소세를 보임.

**전년 동기 대비
아파트 20.3%
아파트외 30.2%
감소**

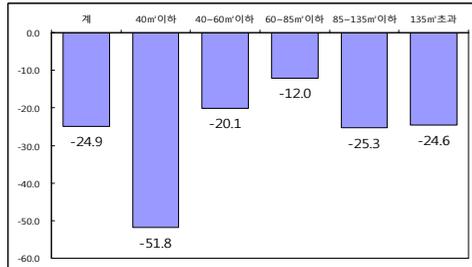
- 모든 지역에서 아파트, 아파트외 주택 감소세를 이어감.
 - 아파트 인허가 실적은 6만 238호로 전년 동기 대비 20.3% 감소하며 감소폭이 확대됨. 아파트외 실적은 4만 6,271호로 전년 동기 대비 30.2% 감소함.
 - 이번 달 들어 경기 아파트가 감소세로 돌아섰고 강원, 충북, 경남을 제외한 전 지역에서 아파트 실적 감소세가 이어짐.
 - 아파트외는 전국적 감소세이며 수도권은 서울, 인천의 감소세가 두드러짐.
- 모든 규모에서 감소세가 지속되고 있음.
 - 중형(60~85㎡ 이하) 감소폭이 12.0%로 확대됨. 나머지 규모는 소폭의 변동성이 목격되고 있으나 초소형(40㎡ 이하)의 극심한 감소세는 이어짐.

그림_2013년 1~4월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2013년 1~4월	전년비 증감률	2012년 1~4월	전년비 증감률
총 계	60,238	-20.3	46,271	-30.2
수도권	19,966	-24.1	20,798	-36.2
서울	7,871	-17.4	8,449	-39.3
인천	986	-81.7	1,192	-40.7
경기	11,109	-2.5	11,157	-33.1
지 방	40,272	-18.2	25,473	-24.3

자료 : 국토해양부

그림_2013년 1~4월 규모별 주택건설실적 증감률 (단위 : %, 전년 동기 대비)



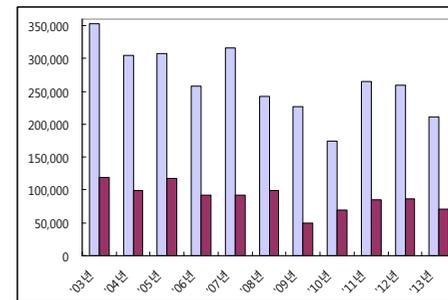
자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

**2013년 5월
분양물량
전년 동기 대비
32.2% 감소**

- 2013년 5월 아파트 분양물량은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 32.2% 감소, 전월 대비 52.4% 증가함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 5월 대비 19.8% 감소함. 4·1대책에도 불구하고 전년 동월 대비, 예년 동월 대비 모두 감소세를 보임.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 31.7%, 중형(60~85㎡) 57.7%, 대형(85㎡ 초과) 10.6% 수준으로 대형 물량이 지난달에 비해 증가함.
- 5월 수도권 아파트 분양물량은 7,500여 호로 전년 동월 대비 40.2% 감소, 전월 대비 57.8% 증가함.
 - 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 5월 대비로는 52.7% 감소함.
- 5월 지방 아파트 분양물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 27.8% 감소하였으나, 전월 대비 50.1% 증가함.
 - 지방은 예년(2003~2012년 평균) 5월 대비로는 16.8% 증가한 수준임.
- 2013년 6월 아파트 분양예정물량은 4만 여 호 수준임. 수도권 2만 3,000여 호 지방 1만 7,000여 호가 예정되어 있음.
 - 5월 분양 시장도 예상과 달리 물량이 적었고, 4·1대책의 효과가 약화되고 있어 실제 분양물량은 예정물량 대비 크게 미치지 못할 것으로 예상됨.

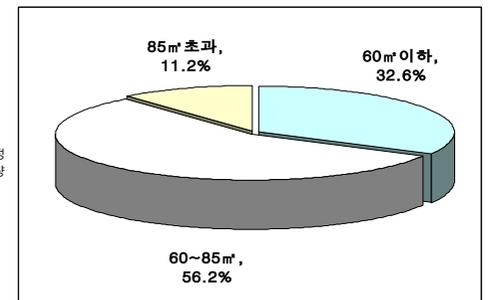
그림_2013년 1~5월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~5월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

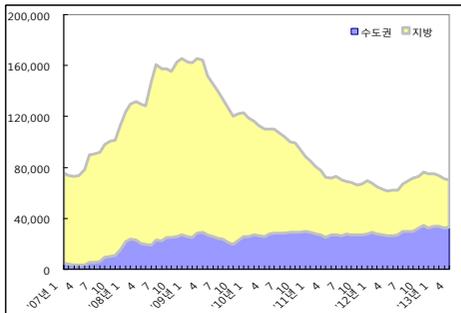
**미분양
3개월 연속
감소**

- 2013년 4월 미분양주택은 3개월 연속 감소세이며, 전월 대비 432호 감소하여 7만 201호를 기록함.
 - 기존 미분양이 지속적으로 감소하면서 전반적으로는 감소세를 이어감.
- 4·1대책에도 수도권에서는 전월 대비 508호(1.5%) 증가하였고, 지방에서는 940호(-2.4%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 지난 2개월 연속 감소하였으나, 이번 달 들어 다시 증가하여 3만 3,267호를 기록함.
 - 지방의 미분양 물량은 3만 6,934호로 4개월 연속 감소함.
- 준공후 미분양은 수도권·지방 모두 증가함. 전월 대비 717호(2.6%) 증가하여 2만 7,905호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 수도권에서는 385호 증가하여 1만 5,975호, 지방에서는 332호 감소하여 1만 1,975호 수준임.
- 전국적으로 소형(60㎡ 이하) 미분양은 지방의 감소폭에 비해 수도권 증가가 많아 101호 증가함.
 - 수도권은 중형(60~85㎡ 이하)만 758호 감소하였고, 대형(85㎡ 초과) 796호, 소형(60㎡ 이하) 470호 증가함.
 - 지방은 중형(60~85㎡ 이하)만 311호 증가함.

**전국 소형
(60㎡ 이하)
에서 증가**

그림_미분양 물량 추이

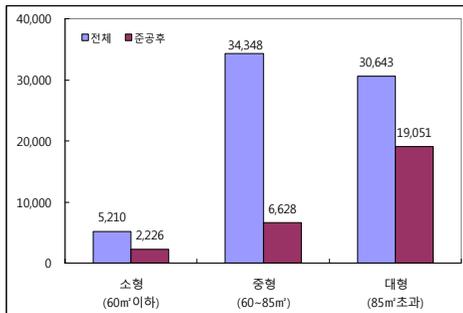
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2013년 4월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

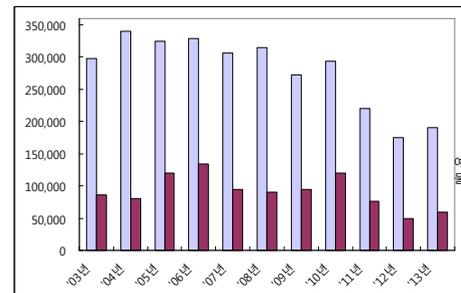
■ 입주물량

**2013년 1~5월
아파트
입주물량
전년 동기 대비
20.3% 증가**

- 2013년 1~5월 아파트 입주물량은 5만 9,000여 호로 전년 동기 대비 20.3% 증가함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~5월 대비로는 37.6% 감소함.
- 2013년 1~5월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 7.9% 증가하며 이번 달 들어 증가세로 돌아섰고, 지방도 20.3% 증가하여 증가세를 이어감.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~5월 대비 수도권 32.9%, 지방 42.5% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기 17.3% 증가하며 증가세를 견인하였고 서울 3.5% 증가, 인천은 16.1% 감소함.
 - 대전은 제외하고 부산, 광주, 대구, 울산은 증가세를 보임.
- 수도권에서는 소형, 지방에서는 중형 증가세가 두드러짐.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하) 123.9%, 중형(60~85㎡) 32.2% 증가하였으나 대형(85㎡ 초과) 35.1% 감소함.
 - 지방은 소형(60㎡ 이하) 1.2%, 대형(85㎡ 초과) 25.0% 감소하였으나, 중형(60~85㎡)은 93.5% 증가함.
- 2013년 6월 아파트 입주 예정물량은 2만 4,000여 호 수준이며 수도권 7,000여 호, 지방 1만 7,000여 호로 전망되고 있음.

그림_2013년 1~5월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

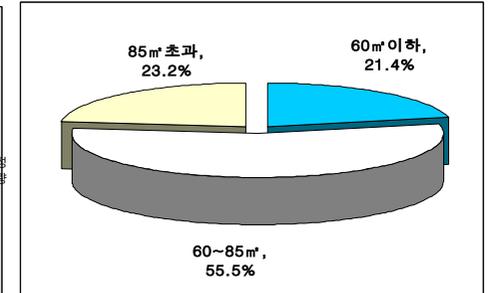


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~5월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)



건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
엄근용 연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
박철한 연구원 (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>