

월간 건설경기동향

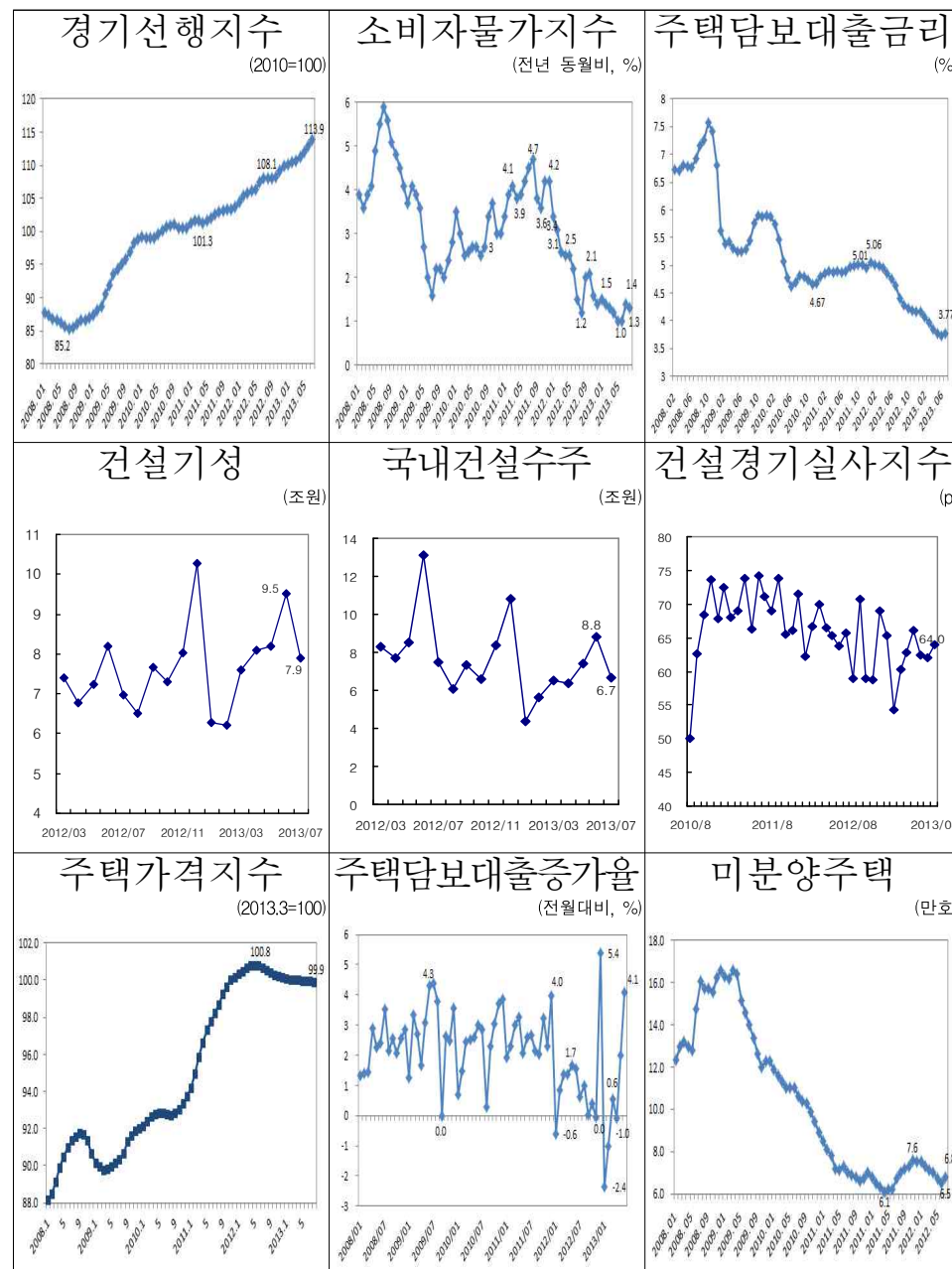
2013 9

건설경기

- ☑ 2013년 7월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 10.5% 감소한 6조 7,412억원 기록
- ☑ 7월 건축허가면적 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 1,123.4만 m² 기록, 7개월 연속 감소세 지속
- ☑ 7월 건설기성 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 14.1% 증가한 7조 9,488억원 기록, 7개월 연속 증가세 지속
- ☑ 8월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 1.9p 상승한 64.0 기록

부동산경기

- ☑ 2013년 7월 전국 토지가격 전월 대비 0.02% 상승하며, 33개월 연속 상승함. 거래량은 전월 대비 31.0% 감소
- ☑ 8월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.08% 하락하며, 30개월 연속 하락세 지속, 재건축 아파트는 0.28% 상승
- ☑ 1~7월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 23.3% 감소
- ☑ 7월 전국 분양물량 전월 대비 15.8%, 전년 동월 대비 24.5% 증가, 7월 미분양 전월 대비 2,600호 증가
- ☑ 1~8월 입주물량 전년 동기 대비 5.9% 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 7월
국내 건설수주
전년 동월 대비
10.5% 감소**

- 2013년 7월 국내 건설수주는 민간과 공공 수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 10.5% 감소, 지난 8월부터 12개월 연속 감소세를 지속함.
- 건설수주는 공공부분이 23.3% 감소해 2개월 연속 감소하였으며, 민간부분 또한 2.5% 감소해 전체 건설수주는 10.5% 감소함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 7월까지 12개월 연속 10% 이상의 높은 감소세를 지속, 외환위기 기간인 지난 1997년 11월~1999년 3월 동안 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.
- 7월 공공수주는 토목 수주의 부진으로 전년 동월비 23.3% 감소한 2조 2,485억원을 기록, 지난 6월 14.9% 감소에 이어 2개월 연속 감소함.
- 공공 토목수주는 일부 항만 수주를 제외하고 대부분의 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 45.3% 감소, 7월 실적으로는 7년 내 최저치인 1조 1,048억원을 기록함.
- 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 25.8% 증가한 1조 1,437억원을 기록함.

표_2013년 7월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2013. 7월	6,741.2	2,248.5	1,104.8	1,143.7	4,492.7	358.8	4,133.9	1,463.6	5,277.6	2,971.5	2,306.1
증감률	-10.5	-23.3	-45.3	25.8	-2.5	-62.9	13.6	-51.0	16.1	60.6	-14.5
2013.1~7	45,892.6	17,269.2	10,776.2	6,493.0	28,623.3	4,833.5	23,789.8	15,609.8	30,282.8	13,791.7	16,491.1
증감률	-26.4	-4.9	-9.9	4.7	-35.2	-61.2	-25.0	-36.1	-20.2	-28.1	-12.1

자료 : 대한건설협회

- 주거용 건축수주의 경우 지난 6월에 전년 동월 대비 54.9% 감소해 부진하였으나, 7월에는 보금자리주택 수주 증가 및 지난 해 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 184.3% 급등한 3,392억원을 기록함.
- 비주거용 건축수주는 주한미군 이전사업 및 공공청사 이전 공사의 영향으로 전년 동월 대비 1.8% 증가한 8,045억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 13개월 연속 증가세를 지속함.
- 7월 민간수주는 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 2.5% 감소, 지난 2012년 8월부터 12개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 토목수주는 지난 6월 전년 동월 대비 93.4% 감소하였는데, 7월에도 62.9% 감소해 2개월 연속 50% 이상 급감함. 수주액 자체도 7월 실적으로는 11년 내 최저치인 3,588억원에 불과해 부진하였음.
 - 민간 건축수주는 주거용 건축수주의 호조로 전년 동월 대비 13.6% 증가해 지난 6월 1.7% 증가를 이어 2개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축수주는 평택과 안성 등 경기도 지역에서 신축 공사가 증가하였고 재개발·재건축 수주 또한 양호한 모습을 보여, 7월 실적으로는 7년 내 최대치인 2조 6,323억원을 기록해 전년 동월 대비 13.6% 증가함.
 - 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 21.2% 감소한 1조 5,016억원으로 7개월 연속 감소세를 지속함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 7월 국내 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 주택과 사무실 및 점포 수주가 양호했던 것으로 나타남.
 - 주택수주는 공공과 민간 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 68.6% 증가, 지난 2012년 8월~ 2013년 6월까지 11개월 연속 감소세를 마감함.
 - 사무실 및 점포 수주는 호텔 및 아울렛 건축 공사가 증가해 전년 동월 대비 106.9% 급등하며 3개월 만에 다시 증가함.

**토목 공종
항만 및 공항
제외하고
대부분 부진**

- 공장 및 창고 수주는 지난 6월 공공부문에서 발주한 농산물 창고 공사의 영향으로 9.1% 증가해 3개월 만에 증가하였으나 7월에는 다시 76.6% 감소하여 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 지난 6월 전년 동월 대비 26.3% 증가하였으나, 7월에는 2.8% 감소해 한달만에 다시 부진한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 항만 및 공항 수주를 제외하고 대부분 부진한 모습을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 57.7% 감소해 6개월 연속 감소세를 지속함.
 - 철도 및 궤도 수주는 지난 6월 전년 동월 대비 73.2% 감소한데 이어 7월에도 73.6% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 항만 및 공항 수주의 경우 인천신항공사의 영향으로 전년 동월 대비 133.7% 증가한 1,460억원을 기록, 2개월 연속 증가함.
 - 토지조성 수주는 지난 6월 49.1% 감소를 이어 7월에도 27.9% 감소함.
 - 발전 및 송전 수주도 90.3% 감소해 지난 6월의 89.8% 감소에 이어 부진한 모습을 보임.
 - 기계설치 수주는 지난 6월에 87.4% 감소하였는데 7월에도 역시 48.6% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.

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. 7월	2,849.2	783.5	290.6	283.1	55.0	238.6	61.6	146.0	145.0	72.0	232.0
증감률	68.6	106.9	-76.6	-2.8	-77.0	-57.7	-73.6	133.7	-27.9	-90.3	-48.6
2013.1~7	12,966.7	4,711.8	2,231.2	3,387.7	683.5	1,965.6	1,493.4	646.4	1,105.8	1,632.3	3,546.8
증감률	-26.3	-16.1	-46.3	-17.8	-12.5	-35.4	43.4	-12.9	-45.3	-76.2	-39.4

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

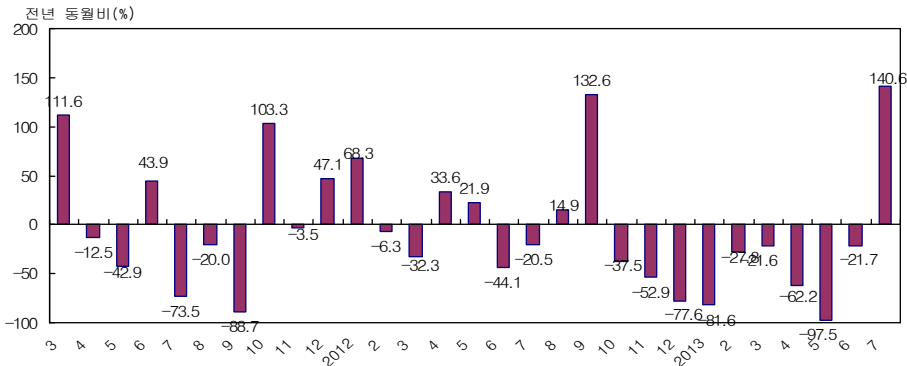
재건축·재개발 수주
140.6% 증가

- 2013년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 양호한 모습을 보여 올들어 가장 양호한 8,343억원을 기록, 전년 동월 대비 140.6% 증가해 10개월 만에 반등함.
- 재건축 수주는 경기도 지역에서 호조를 보여 7월 실적으로는 7년 내 최저치인 6,823억원을 기록, 전년 동월 대비 169.8% 급등함. 결국, 지난 2012년 10월부터 지속한 감소세를 마감함.
- 재개발 수주의 경우 지난해 7월 수주가 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 62.0% 증가한 1,520억원을 기록, 2개월 연속 증가세를 지속함.

표_2013년 7월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2013년 7월 증감률	169.8	62.0	140.6
1~7월 누적 증감률	-32.5	-63.1	-50.6

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



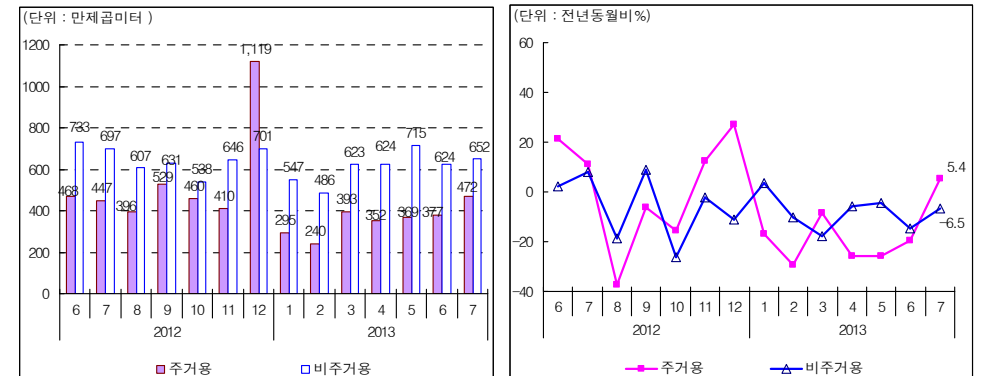
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2013년 7월 건축허가
전년 동월 대비 1.8% 감소

- 2013년 7월 건축허가면적은 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 1,123.4만㎡를 기록, 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권의 호조로 전년 동월 대비 5.4% 증가한 471.6만㎡를 기록, 지난 1~6월동안 6개월 감소세를 마감함.
- 수도권의 주거용 건축허가면적은 지난 6월에 전년 동월 대비 37.4% 감소해 부진하였으나, 7월에는 서울과 경기도 지역에서 허가면적이 증가해 올들어 가장 높은 실적인 287.5만㎡를 기록, 양호한 모습을 보임.
- 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.9% 감소한 184.1만㎡로 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용의 부진으로 전년 동월 대비 6.5% 감소함.
- 세부 공종별로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 16.8%, 1.8% 증가함.
- 반면, 상업용이 5.2% 감소하였으며, 기타 또한 30.5% 감소해 부진하였음.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2013년 7월 건설기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 14.1% 증가한 7조 9,488억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 16.0% 증가한 2조 7,111억원을 기록, 2개월 연속 증가함.
 - 민간기관 기성도 전년 동월 대비 15.3% 증가한 4조 9,029억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.3% 증가, 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 20.5% 증가한 2조 5,840억원을 기록함. 비록 7월 실적으로는 최근 3년간 가장 양호하지만, 2004~2009년 7월 평균 수준보다는 대략 2,000억원 정도 낮은 수준임.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 1.0% 증가한 1조 9,340억원을 기록, 5개월 연속 증가함.
- 토목기성은 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 17.9% 증가한 3조 4,308억원을 기록, 7월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.
 - 일반토목은 전년 동월 대비 1.5% 증가해 1년 4개월의 감소세를 마감함. 전기기계와 플랜트도 각각 86.1%, 25.5% 증가함.

2013년 7월
건설기성
전년 동월 대비
14.1% 증가

2/4분기 건설투자
전년 동기 대비
7.2% 증가

■ 건설투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 2/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 7.2% 증가해, 2분기 연속 회복세를 지속한 것으로 나타남.
 - 건설투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
- 2/4분기 실적을 살펴보면 모든 공종에서 증가한 것으로 나타남.
 - 토목투자의 경우 2/4분기 실적으로는 최근 3년내 가장 높은 실적인 16.5조원을 기록, 전년 동기 대비 4.7% 증가함.
 - 주거용 건축투자도 역시 2/4분기 실적으로는 3년 내 최대치로 19.3% 증가하였으며 비주거용 건축투자도 3.2% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 결국 상반기 건설투자는 전년 동기 대비 5.2% 증가한 69.5조원으로 지난 2011년과 2012년 상반기 보다는 다소 양호한 실적을 기록함.
 - 공종별로 토목이 27.4조원으로 4.7% 증가하였으며, 건축의 경우 주거용이 15.2조원으로 13.8%, 비주거용이 27.0조원으로 1.4% 각각 증가해 양호한 모습을 보임.

표_2013년 7월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별				
		건축공사		토목공사					공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트							
2013. 7	7,948.8	4,518.0	2,584.0	1,934.0	3,430.8	1,673.3	564.6	1,116.7	2,711.1	4,902.9	323.9	10.8	
증감률	14.1	11.3	20.5	1.0	17.9	1.5	86.1	25.5	16.0	15.3	-9.6	-46.8	
2013.1~7	53,676.8	30,338.5	16,555.4	13,783.1	23,338.2	12,310.7	2,895.9	7,577.5	18,982.1	32,615.4	1,988.2	91.1	
증감률	11.2	12.8	22.2	3.3	9.1	-7.1	65.8	28.1	2.4	19.1	-9.5	-44.5	

자료 : 통계청

<건설투자 추이>

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

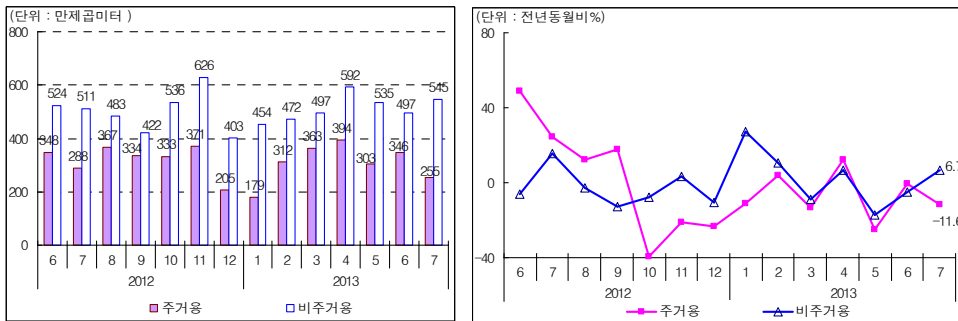
자료 : 한국은행 2013년 2/4분기 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

**2013년 7월
건축착공
전년 동월 대비
0.1% 증가**

■ 건축착공면적

- 2013년 7월 건축착공면적은 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 0.1% 증가한 799.9만㎡를 기록, 3개월 만에 소폭 증가함.
- 주거용 건축착공면적은 지방의 부진으로 전년 동월 대비 11.6% 감소한 254.5만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 다만, 전년 동월 대비 감소하였어도 7월 실적으로는 최근 6년 간 두 번째로 높아 면적 자체는 비교적 양호한 것으로 판단됨.
 - 수도권의 착공면적은 전년 동월 대비 0.3% 감소한 118.8만㎡로 작년 7월과 비슷한 실적을 기록하였으나, 지방의 경우 아파트 분양 감소로 19.6% 감소하였음.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 6.7% 증가한 545.4만㎡를 기록, 3개월 만에 다시 증가한 것으로 나타남.
 - 세부 공종별로 상업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 13.9%, 6.5% 감소해 부진하였음.
 - 반면, 상업용과 기타 허가면적이 각각 23.9%, 53.1% 증가해 양호한 모습을 보임.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



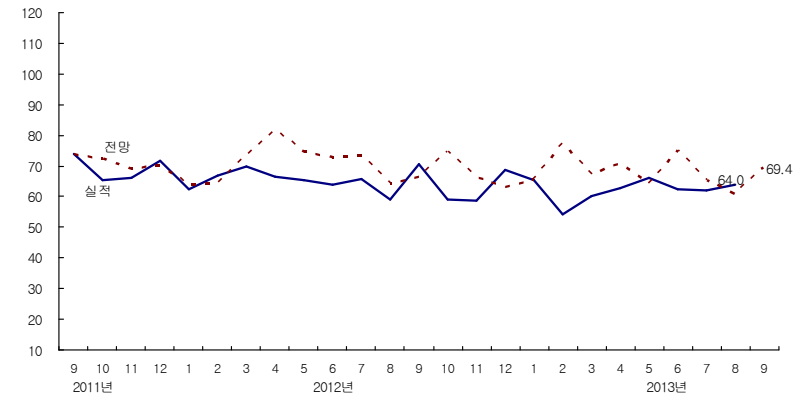
자료 : 국토교통부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 8월
CBSI
전월 대비
1.9p 상승한
64.0 기록**

- 2013년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.9p 상승한 64.0을 기록함.
 - 이로써 지난 6월 이후 2개월 연속 하락(2개월 동안 4.0p 하락)했던 CBSI가 3개월만에 다시 소폭 상승함.
 - CBSI가 전월비 소폭 상승함에 따라 건설업체의 체감경기 침체수준이 그만큼 전월에 비해서는 소폭 개선된 것으로 해석됨.
 - 그러나, CBSI 수치 자체가 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 60선 중반에 불과해 건설업체의 체감경기는 아직 매우 침체되어 있는 상태임.
 - CBSI는 지난 3월~5월 동안 4.1대책 및 추경예산 발표 등에 힘입어 3개월 연속 상승했었으나(3개월 동안 11.8p 상승), 6월 이후 4.1대책의 입법화 지연, 7월 초 취득세 감면 혜택 종료 등의 영향으로 2개월 연속 하락했음.
 - 8월 CBSI가 전월비 소폭 상승한 것은 특별한 건설경기 개선요인이 있었다기 보다는, 지난 2개월 동안 CBSI가 연속 하락한 것에 대한 통계적 반등 효과 때문으로 판단됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

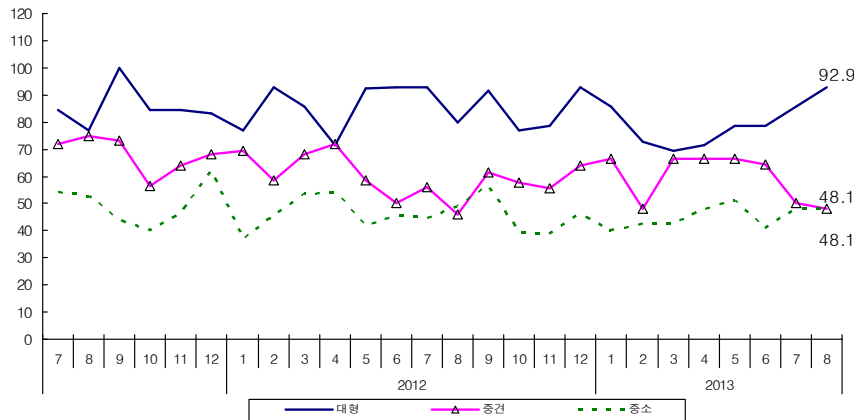


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로
대형 업체
지수만 상승**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 상승해 8월 CBSI 상승을 주도한 가운데, 중견업체 지수는 전월비 하락했고, 중소기업 지수는 전월과 동일한 수치를 기록함
- 대형업체 지수는 전월비 7.2p 상승한 92.9를 기록해 7월의 7.1p 상승에 이어 2개월 연속 상승했으며, 작년 12월(92.9 기록) 이후 8개월만에 다시 90 선을 회복함.
- 중견업체 지수는 전월비 1.9p 하락한 48.1을 기록함. 결국 지난 6월 이후 3개월 연속 지수가 하락했는데, 3개월 동안 지수가 총 18.6p 하락해 중견업체의 체감경기 침체 수준이 매우 악화됨.
- 중견업체 지수는 2012년 8월에 연이은 중견업체의 법정관리 신청 영향으로 46.2를 기록하며 중소기업 지수(49.1)보다 더 낮게 추락했었는데, 이후에는 중소기업 지수보다 지속해 높은 수준을 유지했으나, 1년만에 다시 중소기업체 지수와 동일한 수치를 기록함.
- 중소기업 지수는 전월과 동일한 48.1을 기록해 체감경기 침체 수준이 전월과 동일한 모습을 보임.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2013년 4월	5월	6월	7월	8월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	-17.1	-13.0	-32.8	-10.5	-
		토 목	1.2	68.1	-63.3	-51.0	
		건 축	-25.4	-38.0	-4.8	16.1	
		공 공	14.4	39.0	-14.9	-23.3	
		토 목	31.2	13.2	-8.1	-45.3	
		건 축	-20.4	96.3	-23.6	25.8	
	건축허가	합 계	-30.1	-26.8	-40.5	-2.5	
		토 목	-49.3	156.2	-93.4	-62.9	
		건 축	-26.2	-50.6	1.7	13.6	
		주 거	-14.2	-12.9	-16.7	-1.8	
동행 지표	기 성	합 계	-25.9	-25.7	-19.5	5.4	
		주 거	-5.8	-4.5	-14.9	-6.5	
		비주거	-14.2	-12.9	-16.7	-1.8	
	건축착공	합 계	18.7	12.2	15.4	14.1	
		공 공	7.4	-2.0	10.1	16.0	
		민 간	27.7	24.2	21.8	15.3	
	C B S I	합 계	8.7	-20.3	-3.3	0.1	
		주 거	12.2	-24.9	-0.6	-11.6	
		비주거	6.5	-17.4	-5.0	6.7	
		중 합	62.8	66.1	62.4	62.1	64.0
대 형		71.4	78.6	78.6	85.7	92.9	
중 견		66.7	66.7	64.3	50.0	48.1	
중 소		48.1	50.9	41.2	48.1	48.1	
서 울	66.9	68.6	71.6	68.7	70.9		
시 방	58.7	62.2	52.6	51.9	53.3		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2013.5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.678	100.784	100.803	-	0.0%	0.9%
	토지거래량(필지)	216,456	245,525	169,415	-	-31.0%	1.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	229.48	229.27	229.02	229.06	0.0%	-2.2%
	아파트전세가격지수	256.76	258.05	260.76	263.42	1.0%	7.6%
	중위주택가격(만원)	23,658	23,659	23,673	23,662	0.0%	-0.7%
	주택매매거래량(호)	90,136	129,907	39,608	-	-69.5%	-30.3%
	분 양 물 량 (호)	29,236	40,221	14,237	-	-64.6%	-7.0%
	미 분 양 물 량 (호)	66,896	65,072	67,672	-	4.0%	0.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2013.3월	4월	5월	6월	6월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	3.97	3.86	3.77	3.73	3.77	0.04%p	-0.87%p
주택담보대출규모(십억원)	314,769	314,656	316,600	320,409	320,395	0.0%	3.1%
주택담보대출 연체율(%)	0.91	0.91	0.93	0.79	0.84	0.05%p	0.01%p

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

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토교통부의 공개분 자료 몰량 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 33개월 연속 상승세 지속, 거래량 감소세로 전환
 주택시장 : 매매가격 수도권 하락세, 지방광역시 및 기타지방 상승세 유지, 거래량은 취득세 가면 종료로 급감

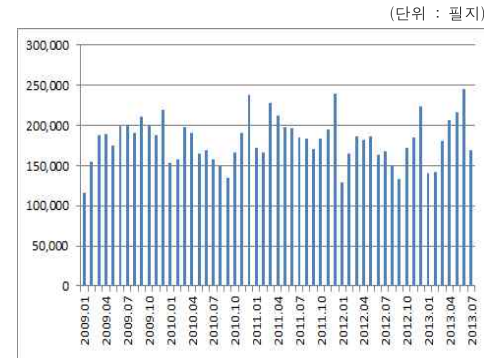
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2013년 7월 전국 토지거래량은 16만 9,415필지로 전월 대비 31.0% 감소, 전년 동월 대비 1.2% 증가함.
 - 면적기준으로는 147.3km²가 거래되어, 전월 대비 7.7% 감소, 전년 동월 대비 8.2% 증가함.
 - 7월 토지거래량은 최근 3년(2010~2012) 평균 거래량 16만 9,784필지의 99.8% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 39.5% 감소, 전년 동월 대비 2.3% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 9.8% 감소, 전년 동월 대비 11.0% 증가함.
- 지난 6월말 취득세 완화 종료로 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 주거지역(-48.0%) 거래량이 크게 감소하였으며, 그 외 상업지역(-16.5%), 공업지역(-32.1%), 용도미지정(-5.4%) 토지의 거래량도 감소함.
 - 녹지지역(16.1%), 개발제한구역(42.8%) 거래는 전월 대비 증가함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매(-44.7%) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가함.
 - 전월 대비 판결(2,305필지) 62.7%, 교환(1,061필지) 18.3%, 증여(1만 5,823필지) 9.6%, 분양권(3만 3,423필지) 19.7%, 기타(1만 14필지) 28.0% 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 개인과 기타의 토지 구매는 급감하였으며, 법인의 토지 구매는 소폭 증가함.
 - 개인 33.2%, 기타 28.5% 감소, 법인 1.1% 증가함.

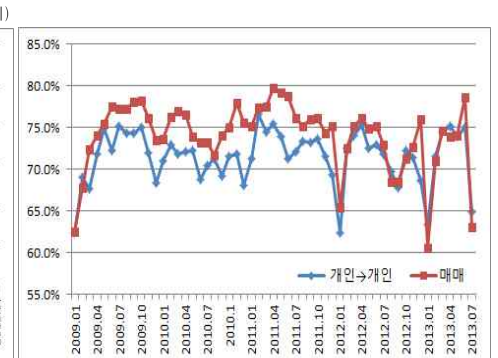
토지거래
주거지역,
매매 거래
중심으로
전월 대비
31.0% 감소

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2012년				2013년						
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기			3분기	
							4월	5월	6월		
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	205,942	216,456	245,525	169,415	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	499,357	154,927	160,048	184,382	109,903
	비중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	75.2	73.9	75.1	64.9
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	152,109	160,404	193,031	106,789
	비중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	73.6	74.1	78.6	63.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

● 토지가격

토지가격
33개월 연속
상승,
상승폭
큰 폭 둔화

- 2013년 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.02% 상승하며, 33개월 연속 상승세를 이어가고 있으나, 상승폭은 크게 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 경기(0.05%)는 상승하였으나, 서울(-0.04%), 인천(-0.01%)은 하락함.
 - 서울은 국제업무지구 사업 무산 등의 용산구(-0.20%)와 창동 민자역사 건립 사업 장기 중단 및 재개발사업 둔화 등의 도봉구(-0.14%)를 중심으로 하락함.
 - 인천은 대규모개발사업 부재, 거래량 및 거래금액 감소 등으로 하락하였으며, 경기는 보금자리지구의 하남시(0.22%), 동탄2지구 택지개발사업 등의 화성시(0.24%) 등을 중심으로 상승함.

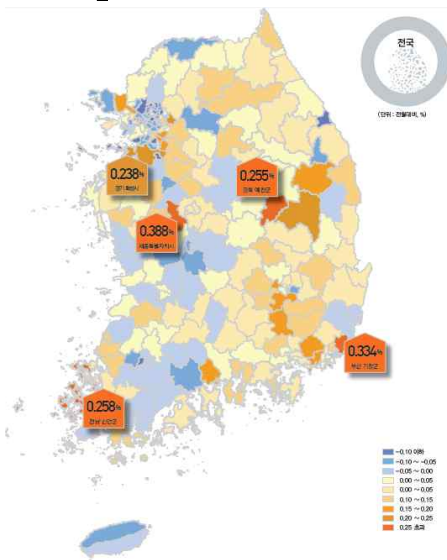
- 비수도권 지역은 세종시(0.34%)에서 12개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 -0.06~0.09%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 중앙행정기관 이주 및 도시기반시설 확대 조성의 영향 등으로 상승하였으며, 전월보다 상승폭이 확대됨.
 - 경북(0.09%)은 경북도청 이전 신도시 조성사업 등의 예천군(0.26%)과 안동시(0.22%) 등을 중심으로 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 주거지역(-0.04%)과 농림지역(-0.01%)이 하락한 가운데 그 외의 지역은 상승함.
 - 이용상황별로는 주거용 대지(-0.06%)만 하락함.

표_토지가격변동률 추이

구분	2012년												2013년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월		
월 별	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	0.13	0.11	0.02		
누계 (전년말대비)	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	0.47	0.58	0.60		

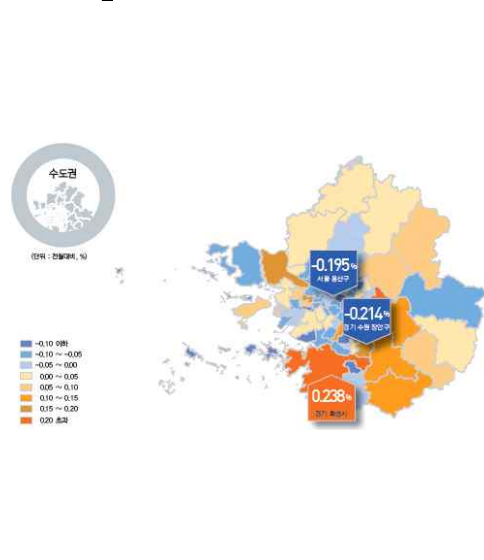
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 7월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 7월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

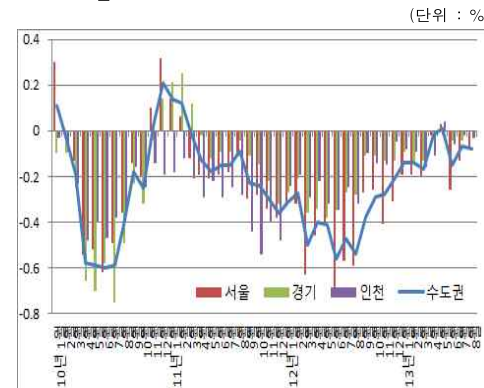
수도권 매매가격 하락세 지속

- 2013년 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 하락하며, 30개월 연속 하락세가 지속됨. 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 서울(-0.08%), 인천(-0.03%)은 하락, 경기(0.00%)는 보합
 - 시군구별로는 서울 양천구(-0.33%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락지역은 -0.31~-0.01% 수준을 보임.
 - 반면, 서울은 송파구(0.15%), 강동구(0.14%), 강남구(0.05%)에서 상승하였으며, 인천 동구(0.08%), 계양구(0.04%), 연수구(0.01%), 서구(0.01%)에서 상승함. 경기 광명시(0.09%), 안산시(0.06%) 등 13개 시군구에서 상승함.
 - 규모별로는 일반아파트 소형 0.04%, 중형 0.06%, 대형 0.11% 하락하였으며, 재건축아파트 소형 0.96%, 중형 0.12%, 대형 0.04% 상승함.
 - 월말(8.28) 대책이 발표되어 9월 시장 상황에 대한 기대가 형성됨.

재건축아파트 서울 송파구, 강남구, 강동구 상승

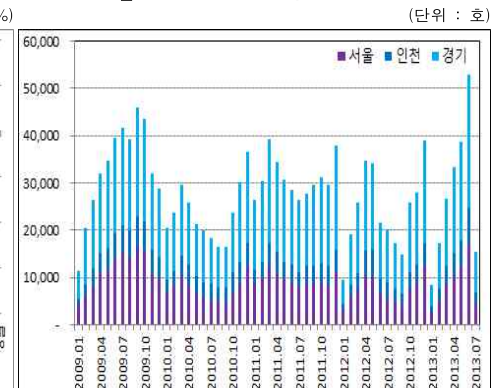
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.28% 상승하며, 상승세로 전환됨.
 - 서울 송파구(1.21%), 강동구(0.52%), 강남구(0.29%)에서만 상승하였으며, 그 외의 지역은 하락함.
 - 서울 마포구(-4.69%), 노원구(-1.79%), 인천 중구(-1.97%)는 큰 폭으로 하락함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

거래량
취득세 감면
종료로 급감

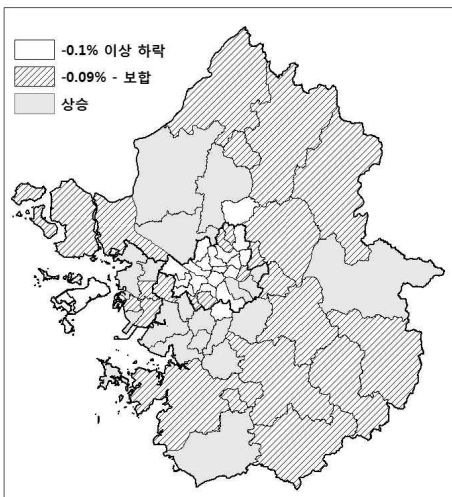
- 2013년 7월 거래량은 최근 7년(2006~2012년) 7월 평균 대비 53.0% 감소함.
- 2013년 7월 주택 매매 거래량은 1만 5,443호로 전월 대비 70.7%, 전년 동월 대비 24.0% 감소함.
- 지난 6월말 취득세 감면 종료로 거래량이 급감함.
- 전월 대비 서울 73.7%, 인천 69.8%, 경기 69.2% 감소함.
- 2013년 8월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.99% 상승, 상승폭은 3개월 연속 확대됨.

전세가격
15개월 연속
상승,
상승폭은
3개월 연속
확대

- 15개월 연속 상승하고 있음. 수도권 일부 지역을 제외한 전 지역이 상승한 가운데 서울 송파구(1.81%)가 가장 높은 상승률을 보임.
- 상승지역은 0.04%~1.81의 변동률을 보임(서울 1.14%, 인천 1.09%, 경기 0.83%).
- 경기 과천시(-0.07%)는 유일하게 하락함(보합 경기 포천시, 동두천시).
- 규모별로는 소형 1.12%, 중형 1.16%, 대형 0.68% 상승함.

그림_2013년 8월 수도권 매매가격 변동률

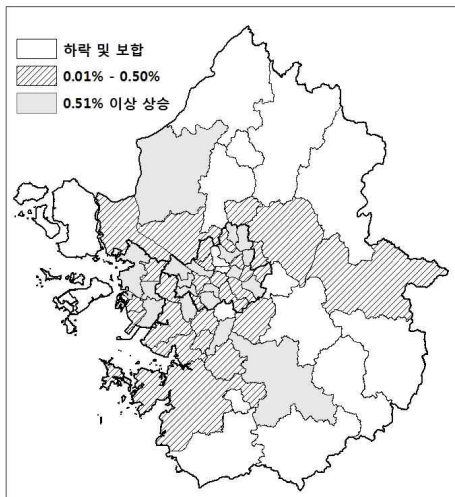
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 8월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

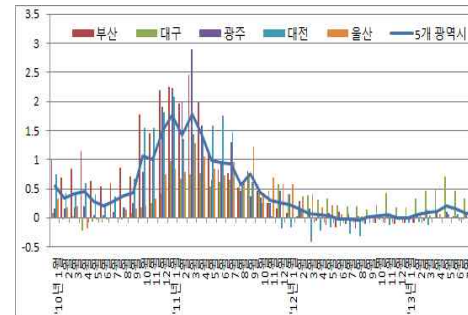
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
아파트
매매가격
울산만 하락,
전세가격은
상승세 지속,
거래량은 급감

- 2013년 8월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.13% 상승함.
- 대구(0.43%), 대전(0.06%), 광주(0.04%), 부산(0.02%)은 상승, 울산(-0.01%)은 하락함.
- 상승지역이 더 많은 가운데 부산 수영구(0.95%)가 가장 높은 상승률을 보임. 반면 부산 해운대구(-0.12%)는 가장 높은 하락률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.21%, 중형 0.13%, 대형 0.07% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승하며, 15개월 연속 상승함.
- 전월과 마찬가지로 울산(-0.01%)을 제외한 지방광역시의 전세가격 상승세가 지속됨(부산 0.16%, 대구 0.48%, 광주 0.01%, 대전 0.46%).
- 지방광역시 대부분의 지역이 상승한 가운데 대구 서구(1.63%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.36%), 울산 울주군(-0.08%)은 하락함.
- 규모별로는 소형 0.26%, 중형 0.26%, 대형 0.26% 상승함.
- 7월 거래량은 9,498호로 전월 대비 72.7%, 전년 동월 대비 36.0% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 68.1%, 대구 78.2%, 광주 77.5%, 대전 64.9%, 울산 72.5% 감소함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

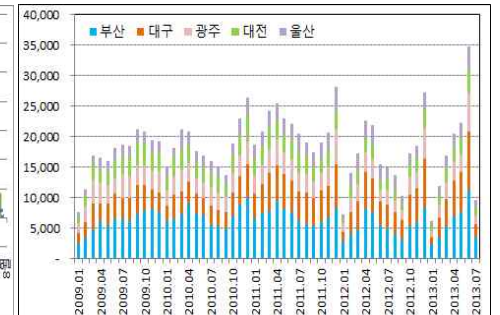
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)

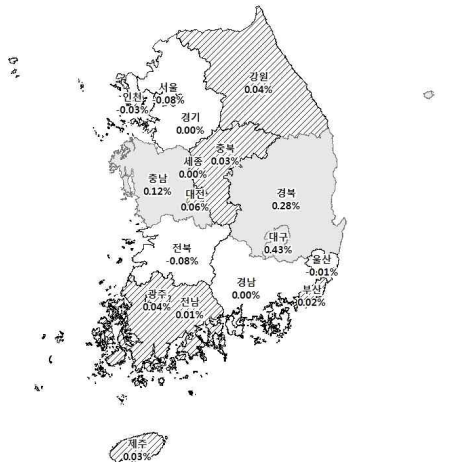


자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방
매매 및
전세가격
상승폭은
둔화,
거래량은
급감**

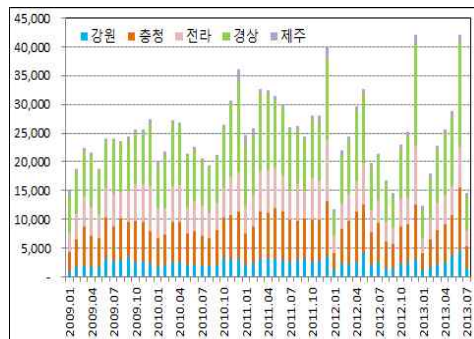
- 8월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함.
 - 경북(0.28%), 충남(0.12%), 강원(0.04%), 충북(0.03%), 제주(0.03%), 전남(0.01%), 세종(0.00%), 경남(0.00%), 전북(-0.08%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(0.90%)에서 지난달에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 군산시(-0.59%)는 하락률이 가장 높음.
 - 규모별로는 소형 0.11%, 중형 0.05% 상승, 대형 0.01% 하락함.
- 전세가격은 전월 대비 0.19% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 경북(0.34%), 세종(0.31%), 경남(0.26%), 강원(0.25%), 충남(0.20%), 충북(0.08%), 전북(0.05%), 제주(0.00%), 전남(-0.07%) 순임.
 - 매매시장과 마찬가지로 대부분의 지역이 보합세인 가운데 경북 경산시(1.32%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 여수시(-0.64%), 목포시(-0.02%)는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.16%, 중형 0.23%, 대형 0.13% 상승함.
- 7월 거래량은 1만 4,667호로 전월 대비 65.3%, 전년 동월 대비 32.2% 감소함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 감소하였으며, 전년 동월 대비로는 제주권(16.6%)만 증가함(전월 대비 강원권 -66.0%, 충청권 -65.3%, 전라권 -59.8%, 경상권 -68.5%, 제주권 -50.2%)

그림_2013년 8월 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량 (단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2013년 1~7월 주택건설 인·허가실적은 21만 6,518호로 전년 동기 대비 23.3% 감소함.
 - 1~7월까지 공공부문 1만 1,790호, 전년 동기 대비 28.0%, 민간부문 20만 4,728호, 23.0% 감소함.
 - 7월 한 달 동안의 실적은 3만 6,255호로 전년 동월 대비 17.0%, 전월 대비 5.1% 감소함.
 - 서울(1만 730호), 경기(9,403호), 경남(2,610호), 충북(2,231호)에서 2천호 이상 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간분양 20만 3,911호(94.2%), 공공임대 1만 211호(4.7%), 공공분양 1,423호(0.7%), 민간임대 817호(0.4%), 국민임대 156호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 23.0% 감소하여 지난달에 비해 감소폭이 소폭 축소됨. 큰 폭의 변화 없이 20~25%대의 감소세가 이어지고 있음.
 - 공공 38.8%, 민간 22.8% 감소하였고 서울 14.2%, 경기 23.4%, 인천 44.7% 감소함.
 - 서울 공공실적은 증가하였으나, 인천 민간의 감소세가 가장 두드러짐.

**2013년 1~7월
인허가
전년 동기 대비
23.3% 감소**

**수도권
전년 동기 대비
23.0% 감소**

표_부문별·지역별 2013년 1~7월 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 1~7월	216,518	94,831	29,769	91,918	11,790	1,124	1,728	8,938	204,728	93,707	28,041	82,980
2012년 1~7월	282,147	123,208	49,579	109,360	16,369	1,838	2,787	11,744	265,778	121,370	46,792	97,616
전년 동기 대비 증감률	-23.3	-23.0	-40.0	-15.9	-28.0	-38.8	-38.0	-23.9	-23.0	-22.8	-40.1	-15.0

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.
자료 : 국토교통부

**전년 동기 대비
기타광역시
40.0%,
기타지방
15.9% 감소**

- 전년 동기 대비 기타광역시 40.0%, 기타지방은 15.9% 감소함.
 - 기타광역시 공공 38.0%, 민간 40.1% 감소함. 민간의 감소폭이 확대되는 양상을 보임.
 - 광주(-64.2%), 울산(-55.0%) 대전(-37.5%), 부산(-27.2%), 대구(-21.5%)의 감소세가 지속되고 있음.
 - 기타지방은 공공 23.9%, 민간 15.0% 감소함.
 - 세종시를 제외하고 강원(3.4%), 충북(0.8%)에서만 증가세를 유지함. 전남(-43.9%), 제주(-43.4%)는 40% 이상의 감소세를 보임.
- 아파트, 비아파트 모두 지난달과 유사한 감소세를 유지함.
 - 아파트 인허가 실적은 11만 8,114호로 전년 동기 대비 22.6% 감소함. 비아파트 실적은 9만 8,404호로 전년 동기 대비 24.1% 감소함.
 - 이달 들어 수도권 아파트는 19.6% 감소함. 인천(-47.4%)의 감소세가 크나 서울(4.3%)은 증가세로 돌아서면서 감소폭이 축소됨.
 - 비아파트 부문은 지방이 지난달 수준을 유지했으나, 수도권은 소폭 감소폭이 확대됨.
- 이번 달에는 중대형(85㎡ 초과)의 감소세가 소폭 축소됨.
 - 소형(40~60㎡ 이하)에서는 비교적 전년 수준을 유지하고 있음.

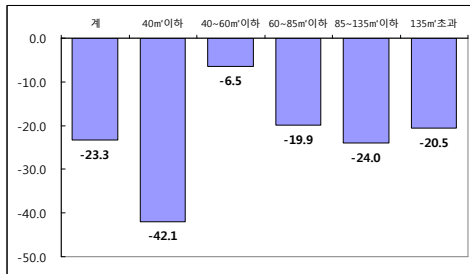
**전년 동기 대비
아파트 22.6%
비아파트 24.1%
감소**

그림_2013년 1~7월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		비아파트 주택	
	2013년 1~7월	전년비 증감률	2013년 1~7월	전년비 증감률
총 계	118,114	-22.6	98,404	-24.1
수도권	48,187	-19.6	46,644	-26.3
서울	20,152	4.3	19,913	-27.3
인천	7,508	-47.4	2,346	-33.8
경기	20,527	-22.1	24,385	-24.5
지 방	69,927	-24.5	51,760	-22.0

자료 : 국토교통부

그림_2013년 1~7월 규모별 주택건설실적 증감률 (단위 : %, 전년 동기 대비)



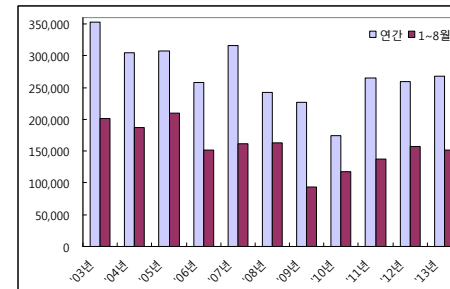
자료 : 국토교통부

■ 분양 및 미분양 물량

**2013년 8월
분양물량
전년 동월 대비
24.5% 증가**

- 2013년 8월 아파트 분양물량은 2만 7,000여 호로 전년 동월 대비 24.5%, 전월 대비 15.8% 증가함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 8월 대비 92.0% 증가함. 계절적 비수기임에도 불구하고 정책적 변동성 등에 따라 비교적 크게 증가함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 46.3%, 중형(60~85㎡) 46.9%, 대형(85㎡ 초과) 6.8% 수준임. 중중형에 집중되어 분양이 이루어짐.
- 8월 수도권 아파트 분양물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 159.5%, 전월 대비 38.3% 증가함.
 - 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 8월 대비로는 129.9% 증가함.
 - 인천은 공공분양이, 서울은 뉴타운 및 보금자리주택 분양이 이루어짐.
- 8월 지방 아파트 분양물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 26.0%, 전월 대비 4.6% 감소함.
 - 지방은 예년(2003~2012년 평균) 8월 대비 527.8% 증가함.
- 2013년 9월 아파트 분양예정물량은 수도권 2만 6,000여 호 지방 1만 6,000여 호가 분양될 전망이다.
 - 수도권은 평택, 지방은 대구와 충북에 다수의 물량이 예정되어 있음.

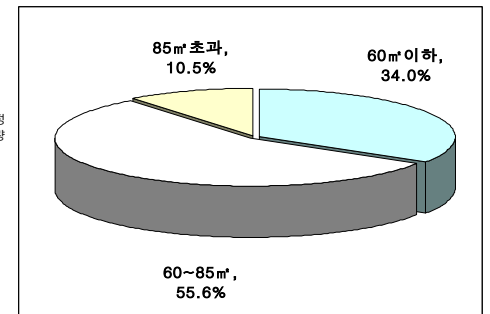
그림_2013년 1~8월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~8월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

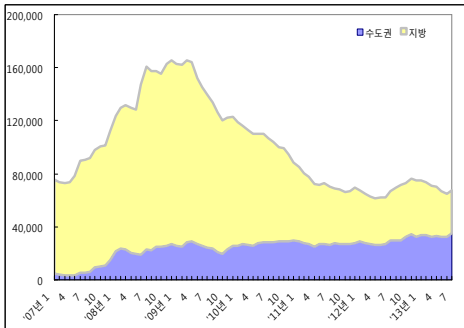
통계상 최초로 수도권 미분양 지방보다 많아져

- 2013년 7월 미분양주택은 6개월만에 다시 증가세로 돌아섰으며, 전월 대비 2,600호 증가하여 6만 7,672호를 기록함.
 - 특히, 통계 작성이래(1993년 1월) 처음으로 수도권의 미분양이 지방보다 많아짐.
- 수도권에서는 전월 대비 2,825호(8.7%) 증가하였고 지방은 225호(-0.7%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 5,326호를 기록하여 2012년 11월의 전고점(3만 4,385호)을 갱신함.
 - 지방의 미분양 물량은 3만 2,346호로 7개월 연속 감소하였고 2004년 초반 수준까지 감소함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 668호(-7.8%) 감소하여 2만 6,526호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 수도권에서는 387호 감소하여 1만 5,583호, 지방에서는 281호 감소하여 1만 943호 수준임.
 - 지방은 모든 규모의 준공후 미분양이 감소하였으나, 수도권은 중형(60~85㎡ 이하) 준공후에서 477호 감소하여 미분양 해소물량의 대부분을 차지함.
- 수도권은 중형 미분양이 크게 증가하였고 지방은 중형 미분양이 크게 해소됨. 수도권과 지방에서 중형 미분양의 방향성이 다르게 나타남.

준공후는 모두 감소

그림_미분양 물량 추이

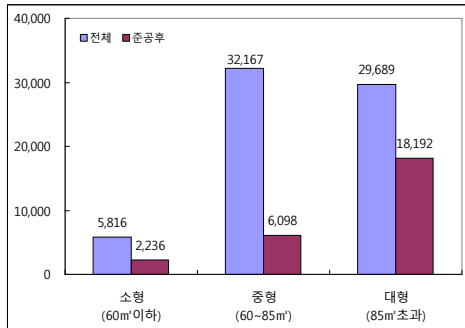
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

그림_2013년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

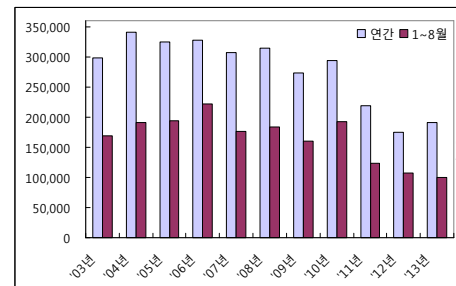
■ 입주물량

2013년 1~8월 아파트 입주 전년 동기 대비 5.9% 감소

- 2013년 1~8월 전국 아파트 입주물량은 10만 여 호로 전년 동기 대비 5.9% 감소하여 2개월 연속 감소세가 이어짐.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~8월 대비로는 41.6% 감소함.
- 2013년 1~8월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권에서 28.1% 감소하여 감소폭이 크게 확대되는 양상임. 지방은 25.4% 증가하여 증가폭이 확대됨.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~8월 대비 수도권 50.6%, 지방 31.5% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울 3.2% 증가하였으나, 경기 20.3%, 인천은 61.9% 감소함. 대전, 강원, 전북, 충남을 제외하고는 모든 지역에서 두 자릿수 이상 증가세가 유지되고 있음.
- 이번 달 들어 전국적으로 중형은 증가하였으나 소형은 감소세로 돌아섬.
 - 수도권은 소형(60㎡ 이하) 6.1% 감소하며 감소세로 돌아섰고 중형(60~85㎡) 23.5%, 대형(85㎡ 초과) 42.6% 감소함. 모든 규모가 감소함.
 - 지방은 소형(60㎡ 이하) 3.3%, 중형(60~85㎡) 63.0% 증가. 대형 26.5%(85㎡ 초과) 감소함.
- 2013년 9월 아파트 입주 예정물량은 1만 5,000여 호 수준이며 수도권 5,000여 호, 지방 1만 여 호로 전망되고 있음.

그림_2013년 1~8월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

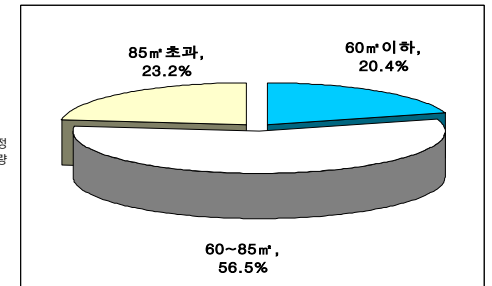


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~8월 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 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
박철한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층
T E L : (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>
