

월간 건설경기동향

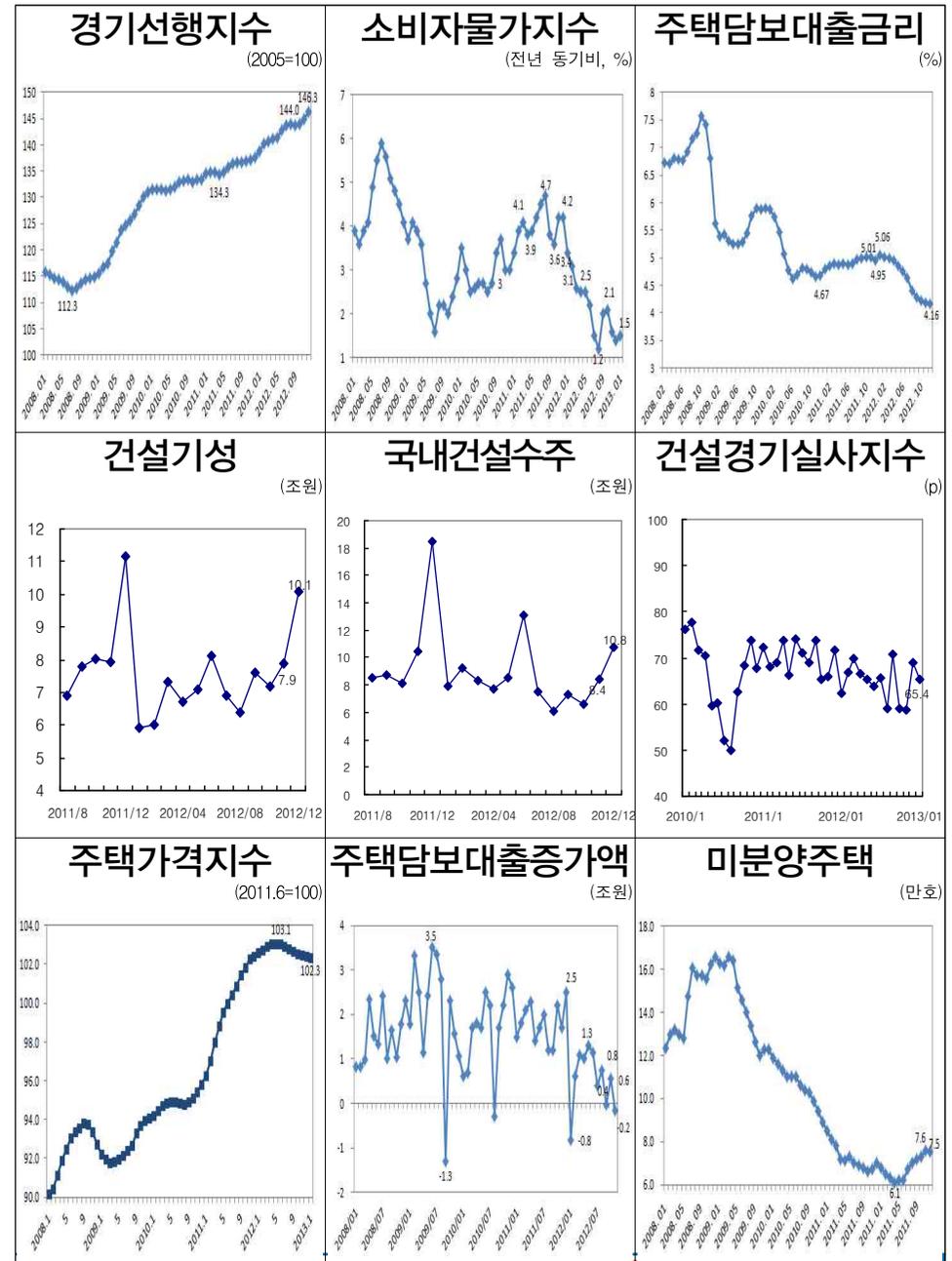
2013 2

건설경기

- ☑ 2012년 12월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 41.6% 감소한 10조 8,099억원 기록, 5개월 연속 감소세 지속
- ☑ 12월 건축허가면적 주거용 허가면적의 호조로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 1,119.3만㎡ 기록
- ☑ 12월 건설기성 전년 동월 대비 10.0% 감소한 10조 614억원 기록, 5개월 연속 감소세 지속
- ☑ 2013년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 3.5p 하락한 65.4 기록

부동산경기

- ☑ 2012년 12월 전국 토지가격 전월 대비 0.08% 상승, 26개월 연속 상승, 거래량 증가세 지속
- ☑ 2013년 1월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.14% 하락하며, 23개월 연속 하락, 지방광역시 0.00%, 기타지방 0.01% 하락
- ☑ 2012년 주택건설 인허가 전년 대비 6.8% 증가
- ☑ 2013년 1월 전국 분양물량 전월 대비 51.2% 감소, 미분양 소폭 감소
- ☑ 2013년 1월 입주물량 전년 동월 대비 53.3% 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 인·허가 실적 21
 - 분양 및 미분양 물량 23
 - 입주물량 25

I. 건설경기

2012년 12월 국내 건설수주 전년 동월 대비 41.6% 감소
건설기성 10.0% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2012년 12월
국내 건설수주
전년 동월 대비
41.6% 감소

- 2012년 12월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 41.6% 감소한 10조 8,099억원을 기록함.
 - 결국, 건설수주는 2012년 8월부터 12월까지 각각, 28.8%, 16.3%, 19.1%, 19.8%, 41.6% 감소해 5개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 특히, 2012년 12월 건설수주액 10조 8,099억원은 12월 실적으로는 지난 2000년 12월 7조 3,490억원 이후 12년 내 최저치로 매우 부진한 실적임.
- 12월 공공수주는 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 15.7% 감소한 6조 3,763억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 41.1% 감소한 2조 5,771억원으로 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.9% 증가, 12월 실적으로는 4년 내 최대치인 3조 7,992억원을 기록함.
 - 주거용 건축이 전년 동월 대비 12.7% 증가한 2조 2,289억원을, 비주거용 건축이 28.9% 증가한 1조 5,703억원을 각각 기록함.

표 2012년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
2012. 12월	10,809.9	6,376.3	2,577.1	3,799.2	4,433.6	1,171.1	3,262.5	3,748.2	7,061.7	3,438.8	3,622.9
증감률	-41.6	-15.7	-41.1	18.9	-59.5	-60.7	-59.1	-49.0	-36.8	-57.1	15.2
2012.1~12월	101,506.1	34,077.6	18,901.7	15,176.1	67,428.4	16,781.4	50,646.9	35,683.1	65,823.1	34,295.2	31,527.7
증감률	-8.3	-7.0	-13.6	2.9	-9.0	-0.9	-11.4	-8.1	-8.4	-11.4	-5.0

자료 : 대한건설협회

- 12월 민간수주는 토목과 주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 59.5% 감소, 12월 수주로는 11년 내 최저치인 4조 4,336억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 60.7% 감소한 1조 1,711억원으로 12월 실적으로는 7년 내 최저치를 기록함.
- 민간 건축수주는 주거용 건축의 부진으로 전년 동월 대비 59.1% 감소한 3조 2,625억원으로 12월 실적으로는 11년 내 최저치임.
- 비주거용 건축수주가 6.6% 증가한 2조 526억원으로 다소 양호한 모습을 보였으나, 주거용 건축수주가 전년 동월 대비 80.0% 감소한 1조 2,099억원을 기록, 12월 실적으로는 12년 내 최저치를 기록함.
- 2012년 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 대비 8.3% 감소한 101조 5,061억원을 기록, 7년 내 최저치를 기록함.
- 공공부문이 토목과 주거용 건축의 부진으로 전년 대비 7.0% 감소, 6년 내 최저치인 34조 776억원을 기록함.
- 민간부문은 모든 공종에서 감소하여 전년 대비 9.0% 감소한 67조 4,284억 원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 주택과 공장 및 창고 수주 등이 전년 대비 감소함.
- 주택수주는 전년 대비 11.3% 감소하였으며, 공장 및 창고 수주는 3.5% 감소함. 또한, 기타 건축 수주도 22.8% 감소함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

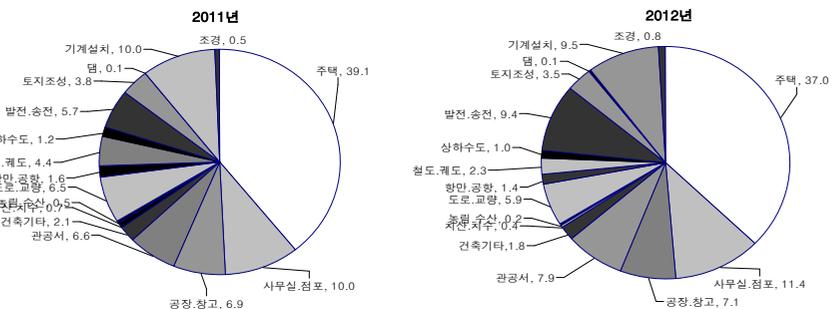
구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012년	32,359.5	9,933.7	6,188.0	6,874.9	1,530.3	5,140.5	2,017.0	859.1	3,047.2	8,172.0	8,277.7
증감률	-11.3	6.1	-3.5	10.7	-22.8	-14.9	-50.5	-21.8	-13.7	54.8	-11.6

자료 : 통계청

토목 공종 발전 및 송전 제외 모두 전년 대비 감소

- 사무실 및 점포 수주는 전년 대비 6.1% 증가하였으며, 관공서 등 수주도 행복과 혁신도시 청사 신축 발주의 영향으로 전년 대비 10.7% 증가함. 특히 관공서 등 수주는 자료가 존재하는 1796년 이후 역대 최대치임.
- 토목 공종의 경우 발전 및 송전을 제외하고 대부분 전년 대비 감소한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 전년 대비 14.9% 감소해 13년 내 최저치인 5조 1,405억원을 기록하였으며, 철도 및 궤도 수주도 50.5% 감소해 부진하였음.
- 상하수도와 토지조성 수주도 각각 전년 대비 21.8%, 13.7% 감소함. 특히, 상하수도 수주는 20년 내 최저치인 8,591억원에 불과하였음.
- 한편, 발전 및 송전 수주는 전년 대비 54.8% 급등, 역대 최대치인 8조 1,720억원을 기록함.
- 전체적으로 2011년과 2012년 세부 공종별로 수주 비중의 차이를 살펴보면 주택과 철도 및 궤도의 비중이 가장 크게 감소(-2.1%p) 했으며, 발전 및 송전 수주의 비중이 가장 크게 증가(+3.7%p)했음.
- 주택 수주의 경우 2011년 39.1%에서 2012년 37.0%로 2.1%p 감소, 철도 및 궤도 수주도 4.4%에서 2.3%로 2.1%p 감소함.
- 발전소 및 송전 수주는 6.7%에서 9.4%로 3.7%p 증가함.

그림_세부 공종별 수주 비중의 변화



자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2012년 12월 재건축·재개발 77.6% 감소

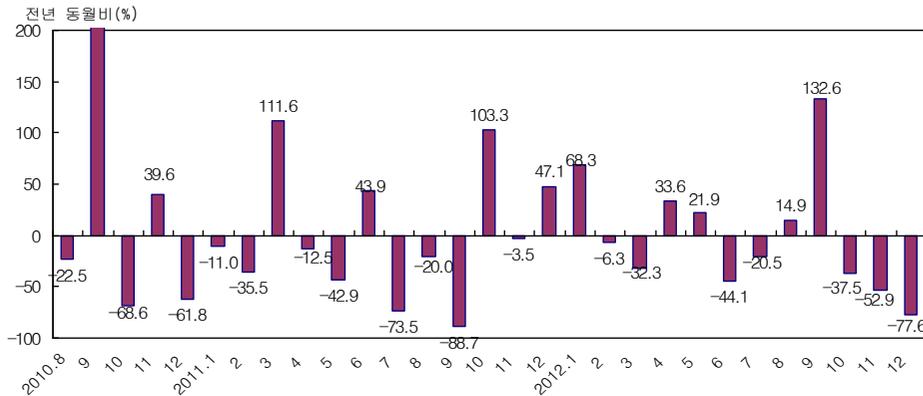
- 2012년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 77.6% 감소한 6,634억원을 기록, 자료가 확인되는 2002년 이후 12월 수주로는 가장 낮은 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 92.9% 감소한 947억원을 기록해 매우 부진한 모습을 보임.
 - 재개발 수주는 전년 동월비 64.9% 감소한 5,687억원을 기록함. 12월 재개발 수주가 1조원을 넘어서지 못한 것은 9년 만에 처음임.
- 2012년 연간수주는 전년 대비 22.8% 감소한 11조 4,861억원으로 8년만에 최저치를 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 대비 20.4% 감소한 4조 7,011억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 대비 24.3% 감소한 6조 7,850억원을 기록함.

2012년 재건축·재개발 22.8% 감소

표_2012년 12월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2012년 12월 증감률	-92.9	-64.9	-77.6
2012.1~12월 누적 증감률	-20.4	-24.3	-22.8

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



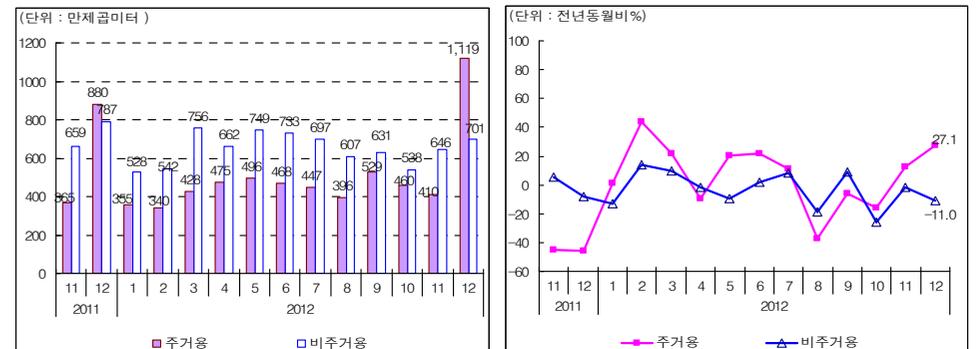
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 12월 건축허가 전년 동월 대비 9.2% 증가

- 2012년 12월 건축허가면적은 주거용 허가면적의 호조로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 1,820.0만㎡를 기록, 지난 11월 3.1% 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 지방과 수도권 모두 증가해 전년 동월 대비 27.1% 증가한 1,119.3만㎡를 기록, 두달 연속 증가함.
 - 지역별로, 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 40.4% 증가해 지난 2012년 11월 64.7% 증가를 이어감.
 - 지방의 주거용 건축허가면적은 아파트 건축허가의 호조로 17.4% 증가해 지난 11월 17.9% 감소 후 한달만에 다시 반등함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 교육·사회용이 부진하여 전년 동월 대비 11.0% 감소한 700.7만㎡를 기록, 12월 실적으로는 3년 내 최저치를 기록함.
 - 공업용과 기타 허가면적이 각각 전년 동월 대비 11.2%, 37.3% 증가하였으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 34.9%, 32.3% 감소하였음.
- 2012년 연간 건축허가면적은 전년 대비 0.5% 감소한 1억 3,714.2만㎡를 기록함. 주거용이 전년 대비 4.8% 증가한 5,925.6만㎡를, 비주거용이 4.2% 감소한 7,788.6만㎡를 각각 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

2012년 12월
건설기성
전년 동월 대비
10.0% 감소

- 2012년 12월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 10.0% 감소한 10조 614억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용이 모두 부진해 전년 동월비 8.7% 감소, 12월 실적으로는 4년 내 최저치인 4조 9,361억원을 기록함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 12.8% 감소해 5개월 연속 하락세를 지속하였으며, 12월 실적으로는 10년 내 최저치인 2조 5,296억원을 기록함.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 4.0% 감소한 2조 4,065억원을 기록해 9개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목기성은 전년 동월비 11.2% 감소한 5조 1,252억원을 기록함. 플랜트가 7.9% 증가했으나, 일반토목과 전기기계가 각각 19.3%, 6.1% 감소함.
- 2012년 연간 건설기성은 공공과 민간 모두 감소해 전년 대비 4.9% 감소한 87조 1,414억원을 기록, 2년 연속 감소함.
 - 2012년 기성액 87조 1,414억원은 글로벌 금융위기가 발생한 지난 2008년 87조 321억원 이후 4년 내 최저치임.
 - 공종별로 주거용과 비주거용 건축이 각각 7.0%, 5.1%, 토목이 3.5% 감소함. 특히 주거용 건축은 10년 내 최저치인 24조 2,454억원을 기록함.

표_2012년 12월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별				
		건축공사		토목공사					공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트							
2012. 12	10,061.4	4,936.1	2,529.6	2,406.5	5,125.2	3,016.2	569.9	1,406.7	4,213.3	5,288.3	541.7	18.1	
증감률	-10.0	-8.7	-12.8	-4.0	-11.2	-19.3	-6.1	7.9	-12.3	-7.7	-10.8	-53.3	
2012.1~12	87,141.4	47,441.1	24,245.4	23,195.7	39,700.2	23,452.7	4,043.6	11,297.4	33,320.4	49,644.8	3,939.2	237.0	
증감률	-4.9	-6.1	-7.0	-5.1	-3.5	-10.6	28.0	2.9	-6.2	-3.2	-12.9	-28.8	

자료 : 통계청

■ 건설투자(속보치)

2012년 4/4분기
건설투자 4.1%
감소

- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2012년 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 4.1% 감소한 40조 3,790억원을 기록함.
 - 이는 4/4분기 실적으로는 지난 2001년 4/4분기 38조 7,755억원 이후 11년 내 최저치임.
 - 결국 건설투자는 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소, 역대 두 번째로 긴 침체를 지속한 이후 2012년 1/4분기 1.5% 반등한 이후 2/4~4/4분기 동안 다시 3분기 연속 침체한 것으로 나타남.
- 2012년 국내 건설투자는 전년 대비 1.5% 감소해 3년 연속 부진한 모습을 보임.
 - 결국 2012년 국내 건설투자는 연간 실적으로는 지난 2002년 141.8조원 이후 10년간 가장 저조한 실적인 143.6조원을 기록함.
 - 건설기성을 토대로 살펴본 결과 지난 3/4분기 플러스(+)로 전환했던 토목투자가 다시 감소 또는 둔화된 것으로 보이며, 주거용과 비주거용 모두 감소해 건축 투자의 감소폭이 더욱 확대된 것으로 보임.
 - 지난 2012년 국내 GDP가 글로벌 금융위기 이후 가장 낮은 2.0% 성장에 불과한데 따른 경기 둔화의 영향으로 건축투자가 위축되고, 4대강 사업 완료의 영향으로 토목투자 또한 감소했기 때문인 것으로 판단됨.

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거	비주거	계	토목	건축	주거	비주거		
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9	
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0	
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1	
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7	
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6	
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8	
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2	
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7	
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9	
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3	
2012년	1/4	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0	
	2/4	38.6	16.0	22.6	7.2	15.3	-2.1	-2.7	-1.6	-3.2	-0.8	
	3/4	36.3	14.3	22.0	6.6	15.4	-0.2	1.4	-1.3	-5.2	0.5	
	4/4	40.4	-	-	-	-	-4.1	-	-	-	-	
	연간	143.6	-	-	-	-	-1.5	-	-	-	-	

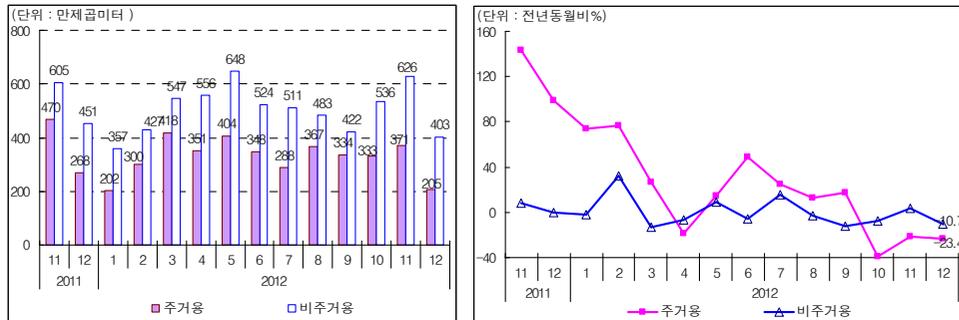
자료 : 한국은행 2012년 4/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

**2012년 12월
건축착공
전년 동월 대비
15.5% 감소**

■ 건축착공면적

- 2012년 12월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 15.5% 감소한 608.0만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 23.4% 감소한 205.2만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 이어감.
 - 수도권과 지방 각각 전년 동월 대비 23.0%, 23.7% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 비주거용 착공면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진해 전년 동월 대비 10.7% 감소함. 12월 실적으로는 7년 내 최저치인 402.8만㎡를 기록해 지난 11월 3.5% 소폭 증가 후 한달만에 다시 감소함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 전년 동월 대비 6.3% 증가해 6개월 연속 증가세를 지속하였으나, 상업용과 공업용은 각각 19.3%, 5.9% 감소해 부진하였으며, 기타 또한 7.9% 감소함.
- 2012년 연간 착공면적은 주거용 착공면적의 호조로 전년 대비 0.8% 증가한 9,962.9만㎡로 연간 착공 면적으로는 9년 내 최대치를 기록함.
 - 비주거용이 6,041.5만㎡로 전년 대비 1.3% 감소하였으나, 주거용이 9년 내 최대치인 3,921.4만㎡를 기록해 4.2% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



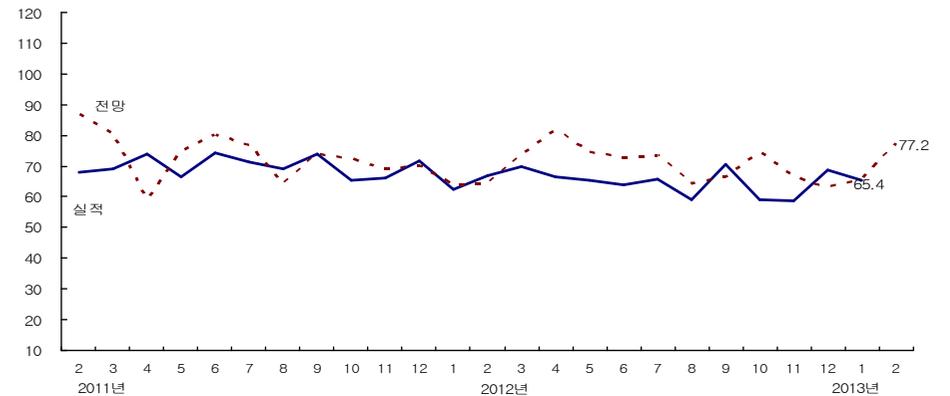
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 1월
CBSI
전월 대비
3.5p 하락한
65.4 기록**

- 2013년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.5p 하락한 65.4를 기록함.
 - CBSI는 전월인 작년 12월 큰 폭으로 상승해(전월비 10.2p 상승) 68.9를 기록했는데, 1월에는 이러한 상승세를 이어가지 못하고 다시 하락함.
 - 통상 1월에는 공공공사 발주물량이 급감하고, 흑한기로 인해 민간 공사물량도 감소하는데 이러한 계절적 요인이 영향을 미쳐 1월 CBSI가 하락한 것으로 판단됨.
 - 다만, CBSI 하락 폭이 2012년 1월의 전월비 9.3p 하락에 비해서는 작았고, 지수 자체도 작년 10월의 58.9, 11월의 58.7보다는 양호해 건설업체 체감경기가 추가적으로 크게 악화된 것은 아님.
- 한편, 2013년 2월 CBSI 전망치는 1월 대비 11.8p 상승한 77.2를 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 10p 이상 상승한 것은 10개월만임.
 - 그러나, 통상 2월에도 공공공사 발주물량이 크게 늘어나기 어렵고, 민간부문도 계절적 요인 및 거시경제 침체 영향으로 크게 회복되기 어려워 실제로 2월 CBSI 실적치가 70선 중반을 넘기는 쉽지 않을 것으로 보임.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

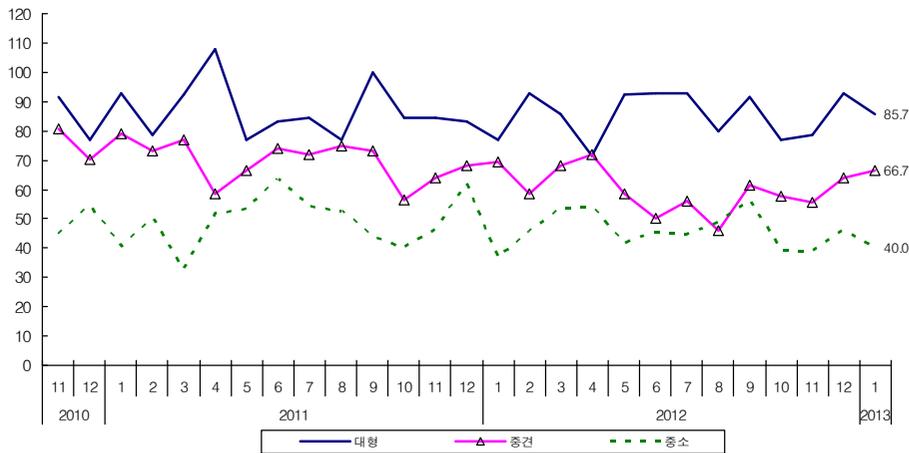


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로
대형, 중소업체
감소**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소기업 지수가 전월비 하락한 가운데, 중견업체 지수는 전월비 소폭 상승함.
- 대형업체 지수는 작년 12월에 전월비 14.3p 상승해 92.9를 기록했으나, 올 1월에는 전월비 7.2p 하락한 85.7를 기록하며 다시 90선 아래로 하락함.
- 중소기업 지수 역시 전월비 6.3p 하락한 40.0을 기록해 체감경기 침체수준이 다시 악화됨.
- 중견업체 지수는 전월비 2.7p 상승한 66.7을 기록했는데, 이는 작년 몇몇 중견업체의 법정관리 신청 등 유동성 위기 심화로 작년 12월 지수가 2009년 12월 이후 12월 지수로는 4년내 가장 저조한 64.0에 그친 기저효과 때문으로 판단됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012년 9월	10월	11월	12월	2013년 1월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	-16.3	-19.1	-19.8	-41.6	-
		토 목	-20.7	-34.4	-18.4	-49.0	
		건 축	-14.7	-11.8	-20.4	-36.8	
		공 공	-37.9	-10.4	-24.3	-15.7	
		토 목	-37.5	-45.2	-24.4	-41.1	
		건 축	-38.1	54.6	-24.0	18.9	
	거주용가	합 계	-0.1	-23.8	-17.4	-59.5	
		토 목	0.3	-7.9	-6.5	-60.7	
		건 축	-0.3	-26.5	-19.4	-59.1	
		합 계	1.4	-21.7	3.1	9.2	
동행 지표	기성	주 거	-6.3	-15.8	12.3	27.1	
		비주거	8.9	-26.1	-2.0	-11.0	
		합 계	-3.3	-10.4	-0.5	-10.0	
	건설착공	공 공	-2.1	-15.8	-9.4	-12.3	
		민 간	-1.8	-10.2	8.1	-7.7	
		합 계	-1.5	-23.0	-7.3	-15.5	
	CBSI	주 거	17.5	-39.2	-21.2	-23.4	
		비주거	-12.7	-7.8	3.5	-10.7	
		총 합	70.6	58.9	58.7	68.9	65.4
		대 형	91.7	76.9	78.6	92.9	85.7
중 견		61.5	57.7	55.6	64.0	66.7	
중 소		56.4	39.3	38.9	46.3	40.0	
서 울	80.5	69.9	69.6	79.3	76.2		
지 방	56.5	43.2	42.5	52.1	49.0		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.10월	11월	12월	2013.1월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100,059	100,126	100,208	-	0.1%	1.0%
	토 지 거래량 (필지)	172,385	185,469	223,804	-	20.7%	-6.8%
주택 시장	아파트매매가격지수	231.67	230.77	230.12	229.89	-0.1%	-3.4%
	아파트전세가격지수	246.65	247.76	248.64	249.21	0.2%	2.9%
	중위주택가격(만원)	23,679	23,617	23,571	23,473	-0.4%	-2.2%
	주택매매거래량(호)	66,411	72,050	108,482	-	50.6%	2.4%
	분 양 물 량 (호)	28,730	37,702	7,206	-	-80.9%	-71.5%
	미 분 양 물 량 (호)	72,739	76,319	74,835	-	-1.9%	7.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.7월	8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.64	4.41	4.29	4.23	4.19	-0.04%p	-0.82%p
주택담보대출규모(십억원)	310,820	311,576	311,547	312,103	311,939	-0.1%	2.8%
주택담보대출 연체율 (%)	0.83	0.91	0.86	0.94	0.89	-0.05%p	0.20%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(원계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지가격지수 2012.10.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 가격 및 거래량 상승세 지속
주택시장 : 거래량 증가에도 매매가격은 하락세

1. 토지시장

● 토지 거래

- 2012년 12월 전국 토지거래량은 22만 3,804필지로 전월 대비 20.7% 증가하며 3개월 연속 증가. 전년 동월 대비 6.8% 감소함.

**토지거래
3개월 연속
증가
주거지역,
매매 중심으로
증가**

- 면적기준으로는 145.0km²가 거래되어, 전월 대비 2.1% 증가, 전년 동월 대비 19.4% 감소함.

- 12월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 23만 2,670필지의 96.2% 수준임.

- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 29.1% 증가, 전년 동월 대비 2.8% 감소함.

- 면적기준으로는 전월 대비 19.6%, 전년 동월 대비 10.9% 감소함.

- 용도지역별(필지기준)으로는 그 동안 증가세를 보였던 녹지지역 및 개발제한구역은 감소한 반면, 주거지역과 공업지역은 큰 폭으로 증가함.

- 전월 대비 주거지역 36.3%, 공업지역 21.2% 증가함.

- 거래원인별(필지기준)로는 증여(-4.3%) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가함.

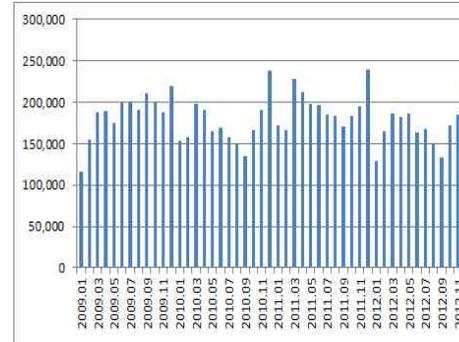
- 매매(26.0%), 판결(24.2%), 교환(6.8%), 분양권(9.4%), 기타(15.8%)는 증가함.

- 거래주체별(필지기준)로 모든 거래주체에서 전월 대비 토지 구매가 증가함.

- 개인 19.9%, 법인 30.1%, 기타 18.0% 증가함.

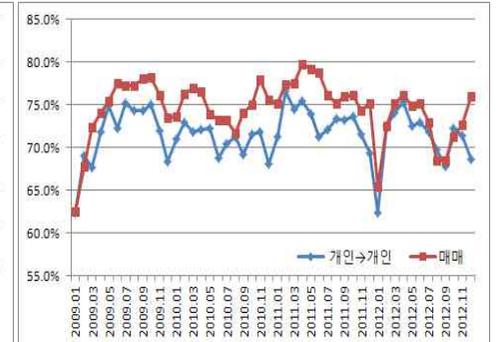
그림_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2011년					2012년						
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	7월	8월	9월	4분기	10월	11월	12월
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	167,463	150,481	133,064	581,658	172,385	185,469	223,804
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	390,612	315,622	120,293	105,044	90,285	410,818	124,640	132,495
	비중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	71.8	69.8	67.9	70.6	72.3	71.4
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	122,189	102,982	91,234	427,777	122,941	134,865
	비중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.0	68.4	68.6	73.5	71.3	72.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

● 토지가격

**모든 용도에서
상승세 지속**

- 2012년 12월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.08% 상승하며, 26개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.10%), 경기(0.07%) 모두 상승함.
 - 수도권은 하남시(0.23%)에서 보급자리지구 효과로 지속적으로 높은 상승률을 보이고 있음.
- 비수도권 지역은 세종시(0.49%)에서 5월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역 모두 0.1% 내외의 상승률을 보임.

- 세종시는 지속적인 중앙행정기관 이전과 도로 개통 등 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속되고 있음.
- 강원(0.15%)은 동계올림픽 경기장 건설과 인프라 확충 등의 강릉시(0.19%)와 제2영동고속도로 건설 등의 원주시(0.20%)를 중심으로 상승세를 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.14%)의 높은 상승세 속에 상업지역(0.11%)에서도 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(田)에서 0.11%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 상업용 대지 0.09%, 공장용지 0.08% 상승률을 보임.

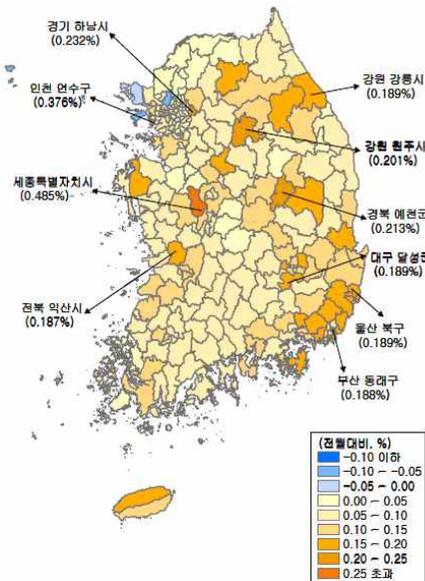
표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2011년				2012년											
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
월 별	0.09	0.10	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
누계 (전년말대비)	0.87	0.97	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

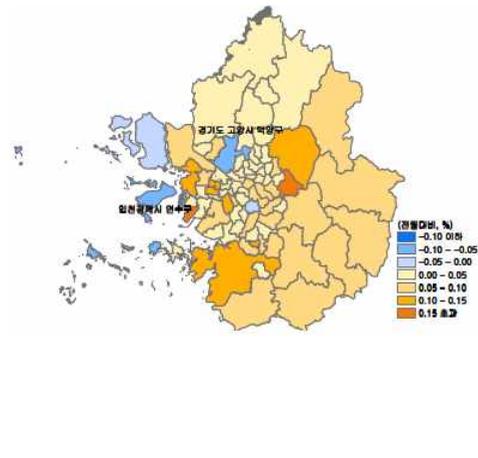
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

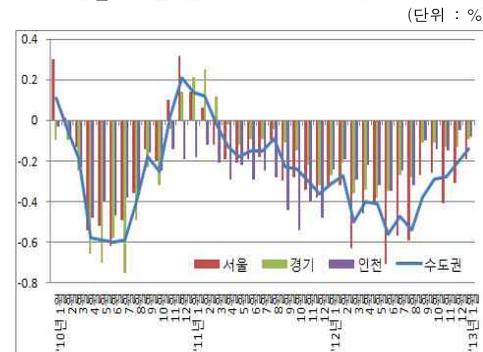
서울/수도권 시장

수도권 23개월 연속 하락세 지속

- 2013년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.14% 하락하며, 23개월 연속 하락세가 이어지고 있음. 하락폭은 2개월 연속 축소됨.
- 서울(-0.19%), 인천(-0.08%), 경기(-0.09%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 서울, 경기는 축소, 인천은 소폭 확대됨.
- 시군구별로는 인천 강화군(-4.38%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 서울 성북구(-0.56%), 도봉구(-0.54%), 양천구(-0.51%)에서 0.5% 이상 하락함.
- 반면, 경기 이천시(0.20%), 안성시(0.15%), 파주시(0.11%), 평택시(0.05%), 안산시(0.02%), 오산시(0.02%)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반아파트 소형 0.08%, 중형 0.16%, 대형 0.16%, 재건축아파트 중형 0.03%, 대형 0.30% 하락한 반면, 소형 0.11% 상승함. 재건축아파트 소형에서 이달 들어 상승률을 보임.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.13% 하락하며, 23개월 연속으로 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 축소됨.
- 서울 동작구(-7.50%), 성북구(-2.42%)에서 큰 폭으로 하락한 반면, 서울 광진구(2.95%)에서 상승함.

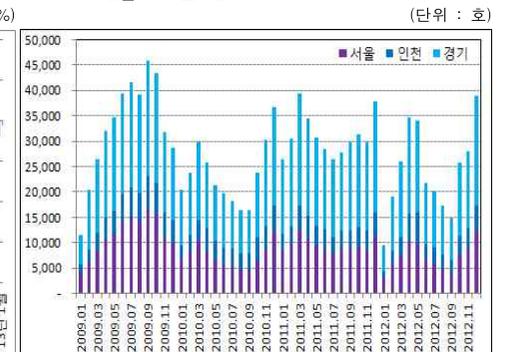
재건축아파트 서울 광진구 소형 상승세

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

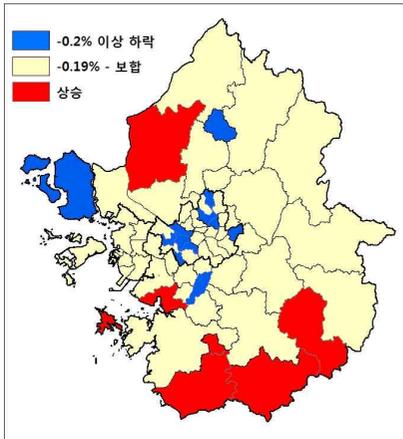
거래량
취득세 인하
종료 예정에
따른 급증

- 2012년 12월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 11월 평균 대비 16.0% 증가
 - 2012년 12월 주택 매매 거래량은 3만 8,875호로 전월 대비 38.6%, 전년 동월 대비 2.5% 증가함.
 - 전월 대비 서울 37.7%, 인천 31.6%, 경기 40.8% 증가하여 취득세 종료 예정에 따른 절세효과를 누리기 위한 거래 증가가 많은 것으로 판단됨.
- 2013년 1월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승, 상승폭은 다시 확대됨.
 - 8개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 - 0.03%~1.04%의 변동률을 보임(서울 0.40%, 인천 0.17%, 경기 0.13%).
 - 서울 송파구(1.04%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.76% 수준을 보임.
 - 반면, 경기 과천시(-0.03%), 수원시(-0.02%), 서울 강동구(-0.02%)는 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.30%, 중형 0.25%, 대형 0.25% 상승함.

전세가격
8개월 연속
상승

그림_2013년 1월 수도권 매매가격 변동률

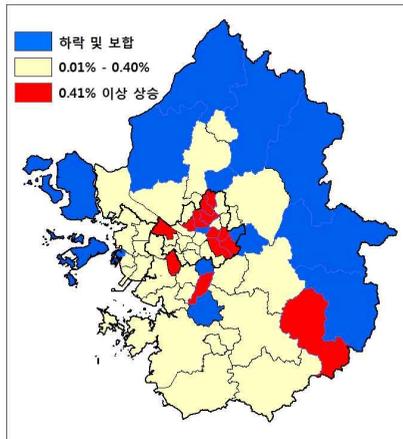
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 1월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

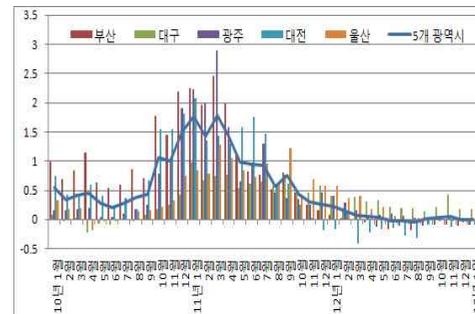
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
매매가격
보합세

- 2013년 1월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.00%로 보합세
 - 부산(-0.08%), 대전(-0.08%)은 10개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(-0.03%)은 3개월 연속 하락함. 반면 대구(0.18%), 광주(0.03%)는 여전히 상승세 유지
 - 부산 사상구(-0.26%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 부산 중구(0.85%)는 가장 높은 상승률을 보임.
 - 모든 규모에서 보합세를 보임(소형 0.00%, 중형 0.00%, 대형 - 0.01%).
- 전세가격은 전월 대비 0.16% 상승하며, 8개월 연속 상승함. 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 모든 지방광역시가 상승함(부산 0.04%, 대구 0.29%, 광주 0.07%, 대전 0.33%, 울산 0.10%).
 - 지방 광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 달서구(0.59%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 기장군(-0.35%), 사하구(-0.09%), 남구(-0.06%), 부산진구(-0.06%)는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.17%, 대형 0.12% 상승함.
- 12월 거래량은 2만 7,188호로 전월 대비 46.9% 증가, 전년 동월 대비 3.6% 감소함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 37.9%, 대구 47.0%, 광주 80.0%, 대전 42.1%, 울산 33.6% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

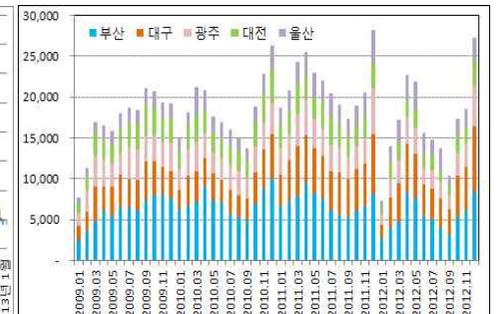
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)

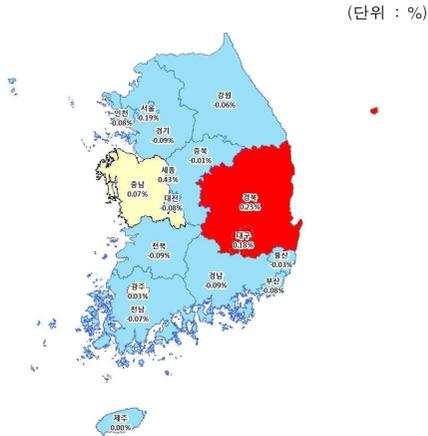


자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방
매매가격
하락세 전환**

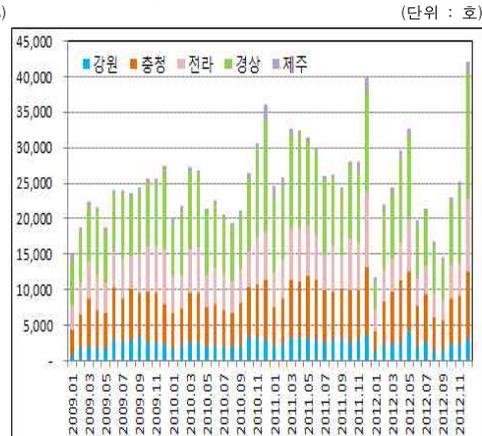
- 1월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 -0.01% 하락함.
 - 세종(0.43%), 경북(0.23%), 충남(0.07%), 제주(0.00%), 충북(-0.01%), 강원(-0.06%), 전남(-0.07%), 경남(-0.09%), 전북(-0.09%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 논산시(0.53%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(-0.28%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.01% 상승, 중형 0.02%, 대형 0.01% 감소
- 전세가격은 전월 대비 0.15% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 11월 이후 3개월 연속 둔화됨.
 - 세종(1.25%), 경북(0.35%), 충남(0.26%), 경남(0.13%), 강원(0.07%), 충북(0.06%), 전북(0.06%), 전남(0.00%), 제주(0.00%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 계룡시(1.07%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 순천시(-0.34%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 소형 강세를 보임(소형 0.19%, 중형 0.13%, 대형 0.14%).
- 12월 거래량은 4만 2,161호로 전월 대비 66.6%, 전년 동월 대비 5.7% 증가함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 전년 동월 대비로는 충청권(0.6%), 경상권(6.2%)은 증가한 반면, 강원권(-13.3%), 전라권(-4.6%), 제주권(-8.8%)은 감소함.

그림_2013년 1월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량



자료 : 은나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2012년 인허가
전년 대비
6.8% 증가**

- 2012년 주택건설 인·허가실적은 58만 6,884호로 전년 대비 6.8% 증가하여 1998년 이후 가장 많은 수준임.
 - 공공부문 10만 9,609호, 전년 동기 대비 5.0% 감소, 민간부문 47만 7,275호, 9.9% 증가함.
 - 12월 한 달 동안 실적은 13만 8,738호로 전년 동월 대비 6.3% 감소, 전월 대비 266.6% 증가함.
 - 경기(4만 6,339호), 충남(1만 2,999호), 경남(1만 1,978호), 인천(1만 209호), 서울(1만 73호)에서 1만호 이상의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간분양 47만 4,909호(80.9%), 공공분양 5만 2,157호(8.9%), 공공임대 3만 8,399호(6.5%), 국민임대 1만 9,053호(3.2%), 민간임대 2,366호(0.4%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 대비 1.1% 감소하였으나, 2009~2010년 수준은 넘어섬.
 - 공공부문 실적은 22.2% 감소하였으나, 민간부문은 5.0% 증가하며 전년 대비 소폭 감소에 그침.
 - 서울 2.2%, 인천 10.5% 감소하였으나 경기에서 1.9% 증가함.

**수도권
전년 대비
1.1% 감소**

표_부문별·지역별 2012년 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
2012년	586,884	269,290	91,388	226,206	109,609	47,226	11,307	51,076	477,275	222,064	80,081	175,130
2011년	549,594	272,156	98,659	178,779	115,349	60,688	18,180	36,481	434,245	211,468	80,479	142,298
전년 대비 증감률	6.8	-1.1	-7.4	26.5	-5.0	-22.2	-37.8	40.0	9.9	5.0	-0.5	23.1

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.
자료 : 국토해양부

**전년 대비
기타광역시
7.4% 감소
기타지방
26.5% 증가**

- 전년 대비 기타광역시 7.4% 감소하였으나 기타지방은 26.5% 증가함. 지방 내에서도 온도차가 심화되고 있음.
- 기타광역시는 공공 37.8% 민간 0.5% 감소하여 공공 감소폭이 크게 나타남.
- 광주(22.0%) 부산(13.6%), 대구(4.4%)은 증가하였으나 대전(-66.0%), 울산(-25.8%)은 감소함.
- 기타지방은 공공(40.0%), 민간(23.1%) 증가함. 제주, 강원, 세종시가 출범한 충남을 제외한 전 지역에서 증가함.
- 특히, 세종, 경북(51.8%), 전북(50.7%), 전남(42.7%), 충북(37.6%)에서 큰 폭 증가함.

**전년 대비
아파트 5.4%
아파트외 9.3%
증가**

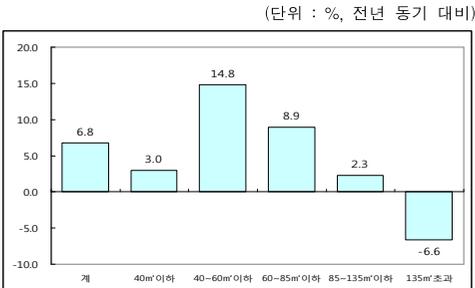
- 아파트 인허가 실적은 37만 6,086호로 전년 대비 5.4% 증가함.
- 수도권에서는 인천은 증가하였으나, 서울, 경기에서 감소하여 7.2% 감소하였고 지방은 17.8% 증가함.
- 아파트외 실적은 21만 798호로 전년 대비 9.3% 증가함.
- 수도권 10.3%, 기타지방 12.3% 증가하였으나 기타광역시는 1.2% 감소함.
- 규모별로는 초대형(135㎡ 초과)은 6.6% 감소하였으나, 초대형 이하 규모의 실적은 모두 증가함.
- 중소형(40~60㎡ 이하)에서 14.8% 증가하여 가장 크게 증가함.

그림_2012년 주택유형별 주택건설실적

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2012년	전년비 증감률	2012년	전년비 증감률
총 계	376,086	5.4	210,798	9.3
수도권	163,498	-7.2	105,792	10.3
서울	43,002	-8.7	43,121	5.3
인천	26,698	6.3	5,434	-49.6
경기	93,798	-9.8	57,237	29.6
지 방	212,588	17.8	105,006	8.4

자료 : 국토해양부

그림_2012년 규모별 주택건설실적 증감률



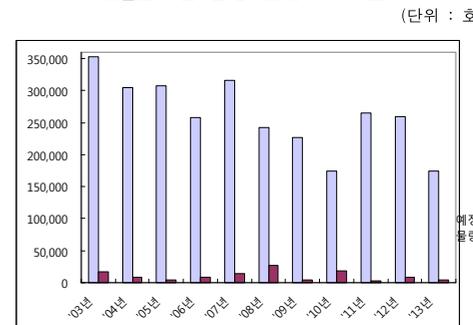
자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

- 2013년 1월 아파트 분양물량은 4,300여 호로 전년 동월 대비 45.4%, 전월 대비 51.2% 감소함.
- 예년(2003~2012년 평균) 1월 대비 61.7% 감소하여 분양시장 급냉이 지속됨.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 59.2%, 중형(60~85㎡) 40.7%, 대형(85㎡ 초과) 0.1% 수준으로 지난달에 비해 소형 비중이 늘어남.
- 1월 수도권 아파트 분양물량은 1,000여 호로 전년 동월 대비 19.2%, 전월 대비 26.8% 감소함.
- 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 1월 대비로는 86.1% 감소함
- 고양원흥, 강남세곡, 서초우면에서 공공 분양만 이루어짐.
- 1월 지방 아파트 분양물량은 3,300여 호로 전년 동월 대비 50.2%, 전월 대비 55.6% 감소함.
- 지방은 예년(2003~2012년 평균) 1월 대비로는 19.7% 감소함.
- 대구에서 1,000여 호, 광주 850여 호, 세종 690여 호 분양이 이루어짐.
- 2013년 2월 아파트 분양예정물량은 9,500여 호 수준임. 수도권 1,500여 호 지방 8,000여 호가 예정되어 있음. 시장 여건을 고려할 때 2월 분양 물량도 크게 증가하기는 어려울 것으로 예상됨.

**2013년 1월
분양시장도
급냉 지속**

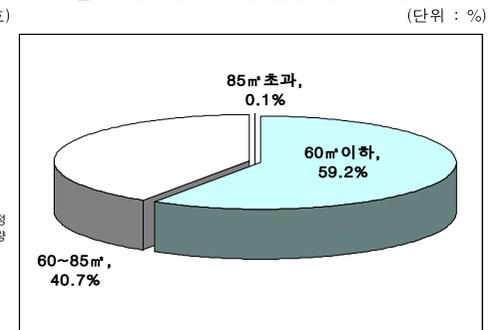
그림_연도별 분양 물량 추이(전국)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1월 규모별 분양 물량 비중(전국)



자료 : 부동산114(주)

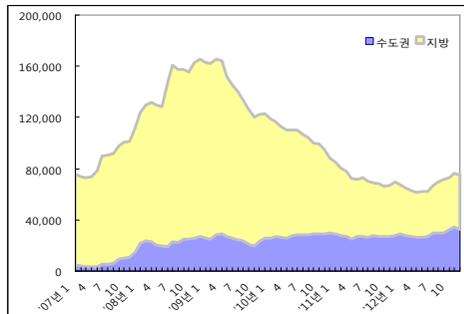
미분양 6개월만 감소세 전환

- 미분양주택은 최근 6개월 만에 감소하였고, 2012년 12월 현재 전월 대비 1,484호 감소하여 7만 4,835호를 기록함.
 - 12월 수도권 분양 물량 급감과 세제 혜택이 맞물리면서 미분양이 감소한 것으로 해석됨.
- 전월 대비 수도권에서 1,838호(-5.3%) 감소하였고 지방에서 354호(0.8%) 증가함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 2,547호로 8개월 만에 감소세로 돌아섬.
 - 지방의 미분양 물량은 4만 2,288호로 2개월 연속 증가함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 166호(0.6%) 감소하여 2만 8,778호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 수도권은 436호 증가하여 1만 5,901호, 지방은 602호 감소하여 1만 2,877호 수준임.
- 지방 중형(60~85㎡ 이하) 미분양은 1,779호 증가하여 가장 큰 폭 증가함.
 - 수도권은 준공후 중형(60~85㎡ 이하)에서 567호 증가한 반면, 일반 중형(60~85㎡ 이하)의 감소폭도 가장 큼.
 - 지방은 대형(85㎡ 초과)에서 1,060호 감소하여 가장 많이 감소하였으나 분양이 많았던 중형(60~85㎡ 이하)의 증가가 두드러짐.

지방 중형(60~85㎡) 증가호수 가장 많아

그림_미분양 물량 추이

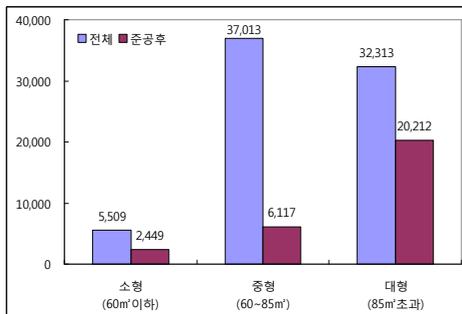
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2012년 12월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

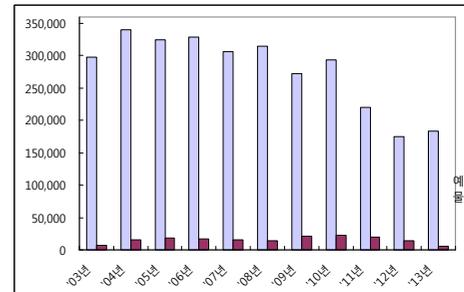
입주물량

2013년 1월 아파트 입주 전년 동월 대비 53.3% 감소

- 2013년 1월 아파트 입주물량은 6,300여 호로 전년 동월 대비 53.3% 감소함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1월 대비로는 61.6% 감소한 수준임.
- 2013년 1월 입주물량은 전년 동월 대비 수도권 27.2%, 지방 81.1% 감소함.
 - 예년(2001~2011년 평균) 대비로는 수도권 33.2%, 지방 86.0% 감소한 수준임.
 - 전년 동월 대비 인천 2.0% 증가하였으나, 서울 40.7%, 경기 37.4% 감소함.
 - 경북, 전남, 충남, 제주에서 200호 이하의 입주만이 이루어짐.
- 전년 동월 대비 소형(60㎡ 이하) 34.3%, 중형(60~85㎡) 36.6%, 대형(85㎡ 초과) 88.3% 감소함.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하)은 184.1% 증가하였으나, 중형(60~85㎡) 0.8%, 대형(85㎡ 초과) 84.9% 감소함.
 - 지방은 소형(60㎡ 이하) 85.2%, 중형(60~85㎡) 71.3% 감소함. 대형은 1월 입주 물량이 없었음.
- 2013년 2월 아파트 입주 예정물량은 1만 5,000여 호 수준이며 수도권 7,000여 호, 지방 8,000여 호로 전망되고 있음.
 - 특히, 경기와 중형(60~85㎡) 입주물량이 많을 것으로 예상됨.

그림_연도별 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

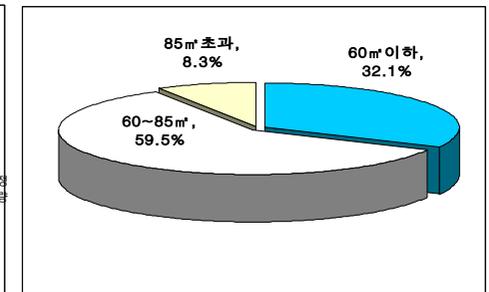


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)



CERIK

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>