

월간 건설경기동향

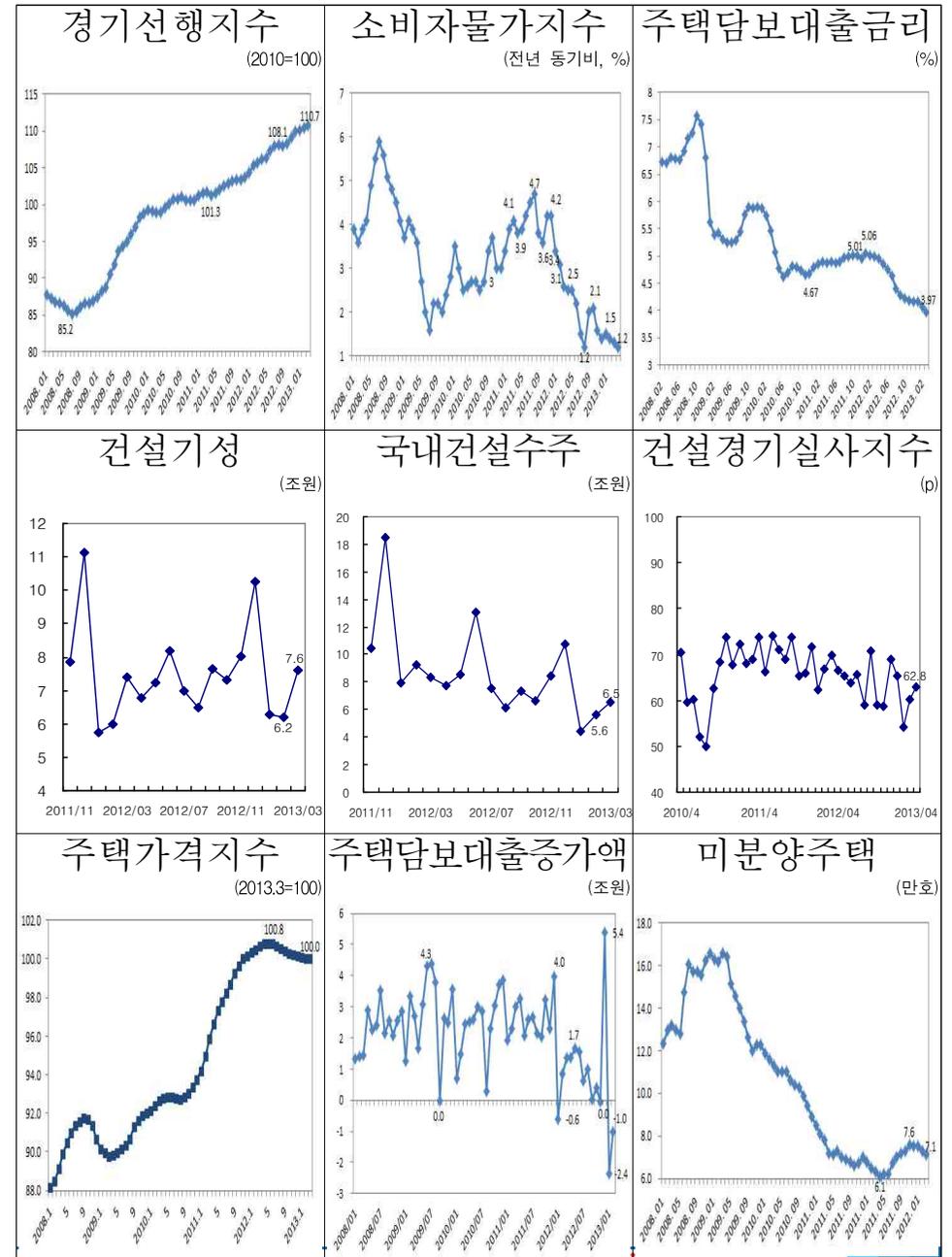
2013 5

건설경기

- ☑ 2013년 3월 국내 건설수주 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 21.8% 감소한 6조 5,271억원 기록
- ☑ 3월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 14.2% 감소한 1,016만㎡ 기록, 3개월 연속 감소세 지속
- ☑ 3월 건설기성 공공이 부진했으나 민간이 호조를 보여 전년 동월 대비 2.9% 증가한 7조 5,966억원 기록, 3개월 연속 증가
- ☑ 4월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 2.5p 상승한 62.8 기록

부동산경기

- ☑ 2013년 3월 전국 토지가격 전월 대비 0.11% 상승하며, 29개월 연속 상승함. 거래량은 전월 대비 27.6% 증가
- ☑ 4월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.02% 하락하며 26개월 연속 하락하였으나, 재건축 아파트는 0.51% 상승하며, 3개월 연속 상승함.
- ☑ 1~3월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 24.2% 감소
- ☑ 4월 전국 분양물량 전월 대비 29.1%, 전년 동월 대비 9.9% 감소, 3월 미분양 전월 대비 2,753호 감소
- ☑ 1~4월 입주물량 전년 동기 대비 6.8% 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 3월
국내 건설수주
전년 동월 대비
21.8% 감소**

- 2013년 3월 국내 건설수주는 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 21.8% 감소, 3월 실적으로는 12년 내 최저치인 6조 5,271억원을 기록함.
- 건설수주는 공공부문이 14.3% 증가해 9개월만에 반등하였으나, 민간부문이 35.6% 감소해 전체 건설수주는 21.8% 감소함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 3월까지 8개월 연속 20~40% 수준의 높은 감소세를 지속함.
- 3월 수주로는 지난 2001년 3월 4조 2,691억원 이후 12년 내 최저치로 금액 자체도 매우 부진한 것으로 판단됨.
- 3월 공공수주는 건축수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 14.3% 증가한 2조 6,416억원을 기록, 지난 2012년 8월부터 올 2월까지 지속된 감소세를 마감함.
- 공공 토목수주는 0.2% 증가한 1조 1,649억원을 기록, 지난해 3월과 비슷한 실적을 보임.
- 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 49.2% 증가한 9,925억원을 기록, 지난 2월 40.2% 증가에 이어 두달 연속 40% 이상 높은 증가세를 지속함.

표_2013년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013. 3월	6,527.1	2,641.6	1,649.1	992.5	3,885.5	590.1	3,295.4	2,239.2	4,287.9	1,408.8	2,879.1
증감률	-21.8	14.3	0.2	49.2	-35.6	-58.1	-28.8	-26.7	-19.0	-30.8	-11.6
2013.1~3	16,514.9	6,571.8	4,234.9	2,337.0	9,943.1	1,768.2	8,174.9	6,003.1	10,511.9	3,896.6	6,615.3
증감률	-35.1	-9.0	-14.8	3.7	-45.5	-69.2	-34.6	-43.9	-28.7	-48.8	-7.3

자료 : 대한건설협회

- 주거용 건축수주의 경우 금액 자체는 885억원으로 예년도 수준에 이르진 못하였지만, 지난해 3월 수주가 373억원으로 매우 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 137.3% 급등함.
- 한편 비주거용 건축 수주는 혁신 도시 및 세종시 관련 공사의 영향으로 전년 동월 대비 43.9% 증가한 9,040억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 9개월 연속 증가함.
- 3월 민간수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 35.6% 감소, 지난 2012년 8월부터 8개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 토목수주는 3월 실적으로는 10년 내 최저치인 5,901억원을 기록, 전년 동월 대비 58.1% 급감해 6개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 28.8% 감소해 9개월 연속 감소세를 지속함.
 - 주거용 건축수주는 재개발·재건축 수주뿐만 아니라 신규 수주도 부진해 전년 동월 대비 33.9% 감소함. 3월 실적으로는 지난 10년간 두번째로 낮은 1조 3,203억원을 기록해 금액상으로도 매우 부진함.
 - 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 24.8% 감소한 1조 9,751억원으로 3개월 연속 감소세를 지속함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 3월 건설수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 공장 및 창고와 기타 수주를 제외하고 모두 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
 - 주택수주는 공공부분이 기저효과로 증가했으나 민간부분이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 18.4% 감소, 8개월 연속 감소세를 지속함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 13.5% 감소해 지난 2월 22.3% 증가후 한달만에 다시 재 감소함.

토목 공종
도로 및 교량,
철도, 기계설치
등 대부분 부진

- 공장 및 창고 수주는 일부 대형 화학공장 공사의 영향으로 전년 동월 대비 35.4% 증가, 3개월 만에 다시 증가함.
- 관공서와 기타 수주의 경우 전년 동월 대비 48.1% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 조정, 발전 및 송전 수주 등 일부 공종에서 양호한 모습을 보였으나 대부분 부진한 모습을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 지난 2월 전년 동월 대비 61.6% 감소했는데 3월에도 17.4% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 89.5% 급감, 지난 2월 기저효과로 611.4% 급등한 이후 다시 재 감소함.
 - 한편, 조정 공사 수주의 경우 보급자리주택 지구내 관련 공사의 영향으로 예년 보다 이례적으로 높은 실적인 801억원을 기록, 전년 동월 대비 390.9% 급등함.
 - 토지조성 수주는 전년 동월 대비 74.3% 감소해 지난 2월 27.3% 증가후 한달만에 다시 재 감소함.
 - 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 1.0% 증가한 4,175억원으로 지난해와 비슷한 실적을 보임.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 34.0% 감소해, 지난 2월 58.2% 감소에 이어 두달 연속 매우 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	조정	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013년. 3월	1,246.8	826.0	480.6	535.4	210.1	278.2	1.9	80.1	126.6	417.5	486.8
증감률	-18.4	-13.5	35.4	-48.1	7.3	-17.4	-89.5	390.9	-74.3	1.0	-34.0
2013.1~3	3,475.6	2,053.4	1,027.5	1,123.8	379.9	782.6	177.4	156.3	419.3	626.1	1,634.6
증감률	-50.1	-3.8	-26.2	-33.9	44.4	-25.4	45.7	108.7	-45.6	-83.1	-42.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

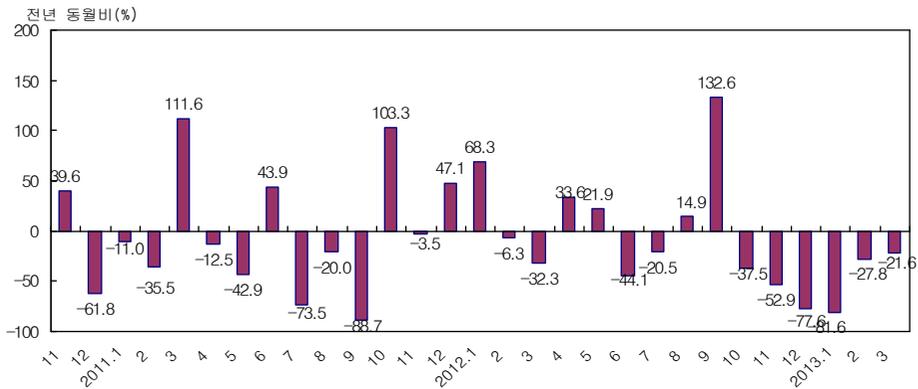
재건축·재개발
21.6% 감소

- 2013년 3월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 부진으로 전년 동월 대비 21.6% 감소한 4,785억원을 기록, 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 3월 실적은 지난 2월 4,201억원과 비슷 규모로 통상 5,000억원에서 1조원을 기록하던 예년 수준에 비하면 매우 부진한 실적임.
- 재건축 수주는 지난 2월에는 수주가 발생하지 않았으나 3월에는 4499억원을 기록함. 지난해 3월 재건축 수주가 발생하지 않아 증감률은 계산되지 않았으나, 2011년 3월 실적 4,176억원과 비슷한 수준을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 동월비 95.3% 급감, 3월 실적으로는 지난 2004년 이후 9년 내 최저치인 2,860억원에 불과해 매우 부진한 모습을 보임.

표_2013년 3월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)			
	재건축	재개발	총계
2013년 3월 증감률	-	-95.3	-21.6
1~3월 누적 증감률	10.3	-76.3	-55.3

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



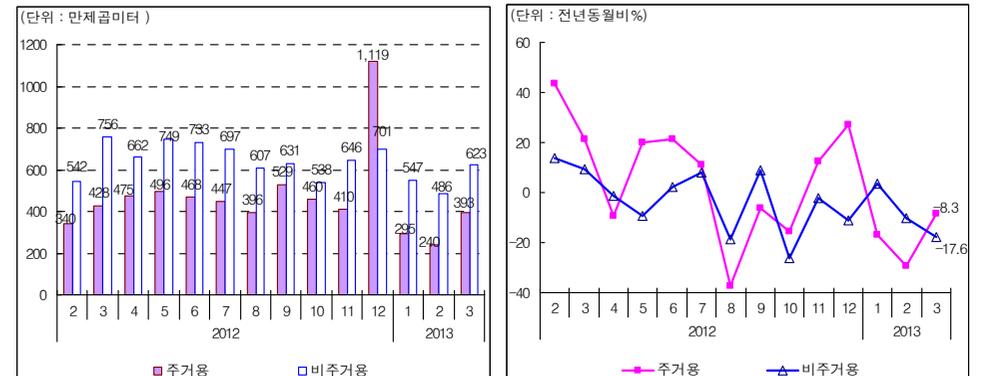
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2013년 3월
건축허가
전년 동월 대비
14.2% 감소

- 2013년 3월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 14.2% 감소한 1,016만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권은 양호했으나 지방이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.3% 감소한 392.6만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 수도권의 주거용 건축허가면적은 아파트 물량 증가로 전년 동월 대비 37.0% 증가해, 지난 1~2월의 감소세에서 반등함.
- 반면, 지방의 주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 22.7% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용을 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.6% 감소한 623.4만㎡를 기록함.
- 상업용 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.1% 증가해 7개월 만에 소폭 증가함.
- 반면, 공업용과 문교용은 각각 16.9%, 19.1% 감소해 2개월 연속 감소세를 지속하였으며, 기타 허가면적도 48.6% 감소해 부진하였음.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

2013년 3월
건설기성
전년 동월 대비
2.9% 증가

- 2013년 3월 건설기성은 공공이 부진했으나 민간이 호조를 보여 전년 동월 대비 2.9% 증가한 7조 5,966억원을 기록, 3개월 연속 증가함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 13.5% 감소한 2조 5,271억원을 기록, 지난 2012년 10월부터 시작된 감소세를 지속함.
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 17.2% 증가한 4조 7,900억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 6.5% 증가, 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 12.9% 증가한 2조 3,192억원을 기록함. 비록 2004~2009년 수준보다 대략 3~5,000억원 정도 낮은 금액이지만, 지난 2011~2012년 보다는 다소 높은 수준임.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 0.2% 증가한 2조 588억원을 기록, 11개월 연속 감소세를 마감함. 다만, 3월 증가 폭이 그리 높지 않아 향후 다시 감소할 수도 있을 것으로 판단됨.
- 토목기성은 플랜트가 호조를 보였으나, 일반토목과 전기기계가 부진하여 전년 동월비 1.8% 감소한 3조 2,186억원을 기록함.

표_2013년 3월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별				
		건축공사				토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트							
2013. 3월	7,596.6	4,378.0	2,319.2	2,058.8	3,218.6	1,630.9	255.0	1,260.6	2,527.1	4,790.0	269.5	10.0	
증감률	2.9	6.5	12.9	0.2	-1.8	-21.9	-3.7	47.9	-13.5	17.2	-23.8	-59.6	
2013.1~3	20,071.8	11,356.2	6,028.4	5,327.8	8,715.6	4,418.0	1,006.7	3,118.8	6,932.2	12,388.4	721.1	30.1	
증감률	5.1	4.6	13.6	-3.9	5.6	-14.8	64.9	38.6	-6.1	14.8	-15.2	-59.9	

자료 : 통계청

■ 건설투자(속보치)

2013년 1/4분기
건설투자
전년동기비
0.7% 증가

공종별로 주거용
건축과 발전설비
투자 증가 때문인
것으로 판단

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2013년 1/4분기 국내 건설투자는 전년 대비 0.7% 증가해 3년 만에 감소세 마감
 - 한국은행 2013년 1/4분기 실질 국내총생산(속보)에 의하면 올 1/4분기 건설투자가 전년 동기 대비 0.7% 증가한 28.3조원을 기록한 것으로 나타남.
 - 이로써 건설투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분까지 총 11분기 연속 감소세를 마감함.
- 공종별로 주거용 건축투자가 소폭 회복되었으며, 발전설비 투자도 긍정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 한국은행은 동탄신도시 개발로 주거용건물 건설이 증가한 데다 지난해 발전설비 등에 대한 투자 증가로 건설투자가 회복되었다고 밝힘.
- 2/4분기에도 발전설비 공사 지속 및 신규 아파트 분양 영향으로 건설투자가 증가할 것으로 예상됨.
 - 올해 발전설비 건설에만 19조 정도 투자가 예정돼 있으며, 동탄신도시뿐만 아니라 2분기에 위례신도시 아파트 분양도 진행되기 때문임.
 - 또한, '4.1 부동산대책' 효과가 2/4분기부터 나타나고 정부의 사회기반시설(SOC) 지출이 본격 집행될 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	28.3	-	-	-	-	0.7	-	-	-	-	

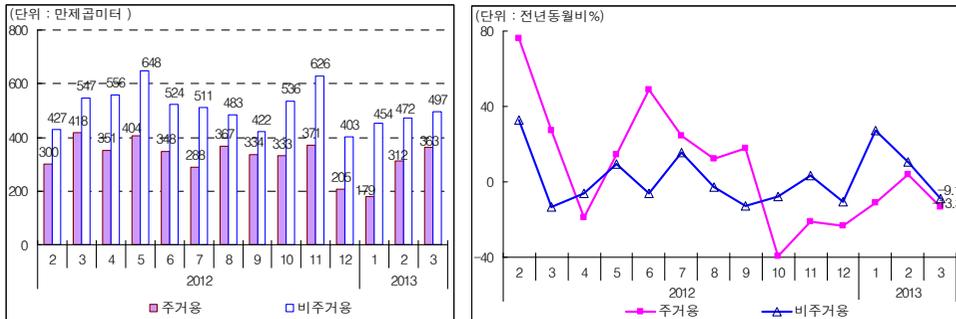
자료 : 한국은행 2013년 1/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

**2013년 3월
건축착공
전년 동월 대비
10.9% 감소**

■ 건축착공면적

- 2013년 3월 건축 착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 부진해 전년 동월 대비 10.9% 감소한 860.3만㎡를 기록, 지난 1~2월의 증가세를 마감함.
 - 건축 착공면적은 지난 2012년 8~12월까지 5개월 연속 감소한 이후, 올 1월과 2월 각각 전년 동월 대비 13.2%, 7.7% 증가해 양호했으나 3월 들어 10.9% 감소해 다시 부진한 모습을 보임.
- 주거용 착공면적은 수도권외의 부진으로 전년 동월 대비 13.3% 감소한 362.8만㎡를 기록, 지난 2월 4.0% 증가후 한달만에 다시 재 감소함.
 - 수도권은 지난 2월 전년 동월 대비 115.0% 급등하면서 5개월 연속 감소세를 마감하였으나, 3월에 45.7% 감소해 한달만에 다시 부진한 모습을 보임.
 - 지방은 아파트와 다세대 주택 착공이 일부 증가하여 전년 동월 대비 5.7% 증가, 5개월 연속 감소세를 마감함.
- 비주거용은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.1% 감소한 497.5만㎡를 기록함.
 - 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 2.1%, 1.6% 감소하였으며 교육·사회용과 기타도 각각 5.6%, 25.5% 감소함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



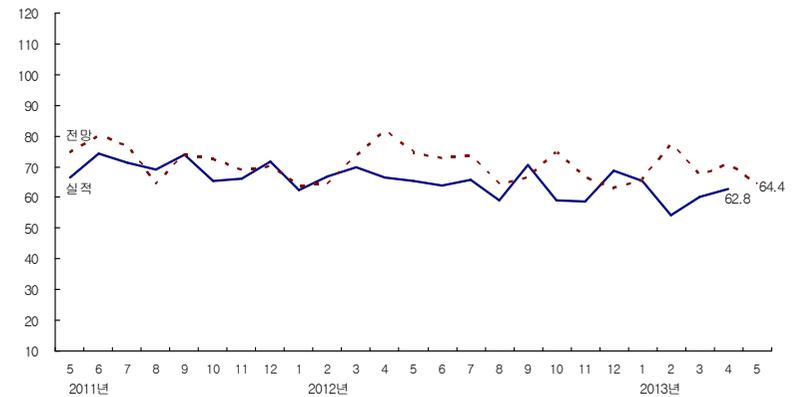
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 4월
CBSI
전월 대비
2.5p 상승한
62.8 기록**

- 2013년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 2.5p 상승한 62.8을 기록함.
 - 이로써 CBSI가 3월(전월비 6.0p 상승)에 이어 2개월 연속 상승함. CBSI가 2개월 연속 상승한 것은 작년 2월과 3월의 연속 상승에 이어 1년 1개월만임.
 - CBSI 2개월 연속 상승에는 지난 2월 CBSI가 30개월만에 최저치(54.3)를 기록한 데 따른 기저효과와 더불어 3월 이후 건설업 비수기인 흑한기가 끝난 계절적 요인이 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 또한, 4.1대책과 4월 초순 발표된 추경 예산(안)도 일부 긍정적 영향을 미쳤을 것으로 판단되는데, 4월 CBSI 상승 폭이 2.5p에 그친 것을 볼 때 대책들이 당장 4월 건설업 체감경기 개선에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 판단됨.
 - 2개월 연속 상승에도 불구하고 CBSI 수치가 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 60선에 불과하고, 흑한기로 인해 부진했던 1월 CBSI 수치(65.4)에도 못 미친 것을 볼 때 건설업 체감경기는 아직 심각한 침체가 이어지고 있음.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

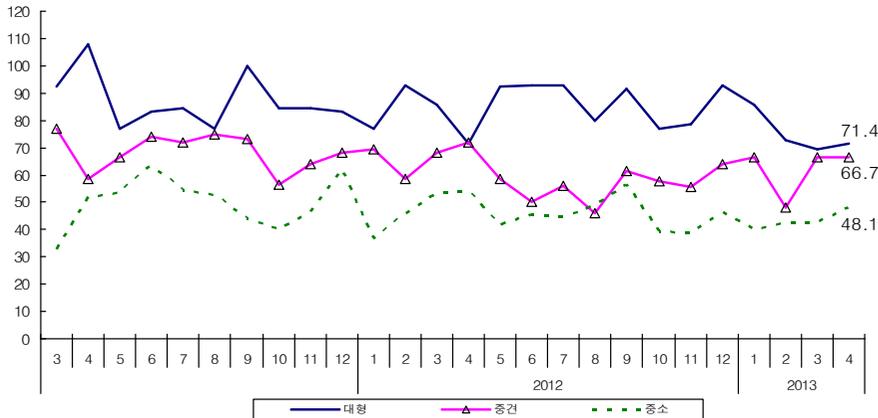


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로
대형 및
중소업체
지수 상승**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소기업체 지수가 전월비 상승한 반면, 중견업체 지수는 전월과 동일함.
- 대형업체 지수는 작년 12월 92.9를 기록한 이후 올 들어 3개월 연속 하락해 3월에는 31개월만에 최저치인 69.2을 기록했는데, 4월 들어서 전월비 소폭(2.2p) 상승한 71.4를 기록함.
- 중견업체 지수는 지난 2월에 한일건설, 동보주택건설의 법정관리 신청 등의 영향으로 전월비 18.7p 급락했다가, 3월에는 다시 전월비 18.7p 상승한 66.7을 기록해 1월 수준을 회복했는데, 4월에도 전월과 동일한 66.7을 기록함.
- 한편, 중소기업체 지수는 전월비 5.5p 상승한 48.1을 기록해 체감경기 침체 수준이 소폭 개선됐는데, 지수 자체는 여전히 대형, 중견업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012년 11월	12월	2013년 1월	2월	3월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	-19.8	-41.6	-44.7	-39.0	-	
		토 목	-18.4	-49.0	-15.8	-66.4		
		건 축	-20.4	-36.8	-56.9	-1.8		
		공 공	-24.3	-15.7	-176	-22.1		
		토 목	-24.4	-41.1	1.9	-35.5		
		건 축	-24.0	18.9	-38.1	40.2		
	민 간	합 계	-17.4	-59.5	-55.9	-45.6		
		토 목	-6.5	-60.7	-33.7	-87.3		
		건 축	-19.4	-59.1	-61.8	-7.4		
		합 계	3.1	9.2	-4.8	17.6		
건 축 허가	주 거	12.3	27.1	-17.1	-29.3			
	비주거	-2.0	-11.0	3.6	-10.2			
동행 지표	기 성	합 계	2.2	-7.9	9.0	5.4	-	
		공 공	-6.2	-8.8	-2.0	-1.9		
		민 간	1.5	-6.2	18.3	11.2		
	건 축 착공	합 계	-7.3	-15.5	13.2	7.7		
		주 거	-21.2	-23.4	-11.4	4.0		
		비주거	3.5	-10.7	27.0	10.3		
	C B S I	중 합	58.7	68.9	65.4	54.3		60.3
		대 형	78.6	92.9	85.7	72.7		69.2
		중 견	55.6	64.0	66.7	48.0		66.7
		중 소	38.9	46.3	40.0	40.0		42.6
서 울	합 계	69.6	79.3	76.2	63.6	64.8		
	지 방	42.5	52.1	49.0	41.8	53.6		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2013.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.239	100.305	100.414	-	0.1%	0.9%
	토 지 거래량 (필지)	140,857	141,684	180,763	-	27.6%	-3.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	229.68	230.06	229.56	229.62	0.0%	-3.3%
	아파트전세가격지수	249.78	251.06	252.73	253.41	0.3%	4.3%
	중위주택가격(만원)	23,473	23,439	23,417	23,647	1.0%	-1.9%
	주택매매거래량(호)	27,070	47,288	66,618	-	40.9%	-1.4%
	분 양 물 량 (호)	3,697	15,556	21,497	-	38.2%	-21.5%
	미 분 양 물 량 (호)	75,180	73,386	70,633	-	-3.8%	12.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.11월	12월	2013.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.19	4.16	4.19	4.06	3.97	-0.09%p	-1.03%p
주택담보대출규모(십억원)	311,939	316,909	314,690	313,920	314,769	0.3%	2.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.89	0.74	0.94	0.96	0.91	-0.05%p	0.15%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(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지가격지수 2012.10.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 29개월 연속 상승, 거래량은 2개월 연속 증가
 주택시장 : 수도권 재건축 아파트 매매가격 3개월 연속 상승, 지방광
 역시 및 기타지방 매매가격 상승 지속

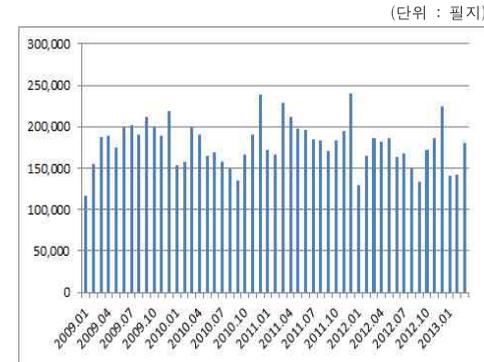
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2013년 3월 전국 토지거래량은 18만 763필지로 전월 대비 27.6% 증가, 전년 동월 대비 3.2% 감소함.
- 면적기준으로는 175.0km²가 거래되어, 전월 대비 33.1% 증가, 전년 동월 대비 7.5% 감소함.
- 3월 토지거래량은 최근 3년(2010~2012) 평균 거래량 20만 4,518필지의 88.4% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 26.9% 증가, 전년 동월 대비 3.0% 감소함.
- 면적기준으로는 전월 대비 24.1%, 전년 동월 대비 1.1% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 용도미지정(-30.2%) 토지를 제외한 모든 용도의 토지에서 거래량이 증가함.
- 전월 대비 주거지역 30.9%, 상업지역 21.0%, 공업지역 17.2%, 녹지지역 21.4% 증가함.
- 거래원인별(필지기준)로도 모든 거래원인에서 전월 대비 증가함.
- 전월 대비 매매 33.9%, 판결 30.6%, 교환 41.4%, 증여 18.3%, 분양권 7.1%, 기타 5.0% 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 전월 대비 모든 주체에서 토지 구매가 증가함.
- 개인 28.2%, 법인 21.1%, 기타 27.4% 증가함.

**토지거래
 전월 대비
 27.6% 증가
 전년 동월 대비
 3.2% 감소**

그림_전국 토지거래량 추이



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		1분기	1월	2월	3월
	10월	11월	12월	1월	2월	3월										
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	581,658	172,385	185,469	223,804	463,304	140,857	141,684	180,763			
개인간 거래	392,060	441,193	338,931	390,612	315,622	410,818	124,640	132,495	153,683	325,113	89,270	101,313	134,530			
비중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	70.6	72.3	71.4	68.7	70.2	63.4	71.5	74.4			
매매 거래	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	427,777	122,941	134,865	169,971	320,720	85,278	100,641	134,801			
비중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.5	71.3	72.7	75.9	69.2	60.5	71.0	74.6			

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

● 토지가격

**토지가격
 29개월 연속
 상승세 지속,
 상승폭은
 소폭 확대**

- 2013년 3월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.11% 상승하며, 29개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.11%), 인천(0.12%), 경기(0.10%) 상승함.
 - 인천은 전월에 이어 송도국제도시 활성화 및 GCF 사무국 유지, 글로벌국 제대학 개교 등의 연수구(0.23%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.
 - 경기는 평택-시흥간 고속도로 개통 등의 안산시 단원구(0.31%), 군포-의왕 시계간 도로개설 공사 등의 군포시(0.28%) 등을 중심으로 상승함.

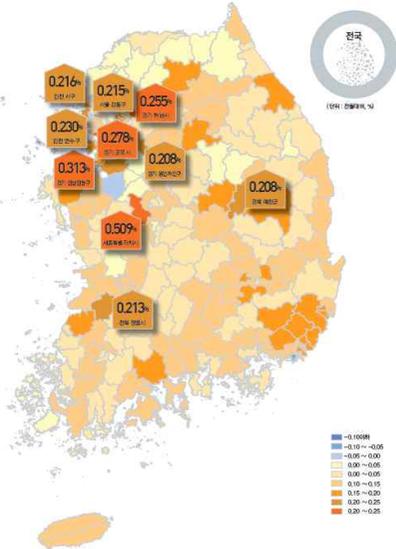
- 비수도권 지역은 세종시(0.51%)에서 8개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.06~0.16%의 상승률을 보임.
 - 세종시는 지속적인 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속
 - 울산은 테크노산업단지 조성, 신항만 배후도로 공사, 울산대교 공사 등으로 남구(0.16%), 울주군(0.16%) 등을 중심으로 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 모든 용도지역이 상승률을 보인 가운데 계획관리지역(0.18%), 녹지지역(0.11%)에서 상대적으로 높게 상승함.
 - 이용상황별로는 전(田, 0.13%), 공장용지(0.13%)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
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

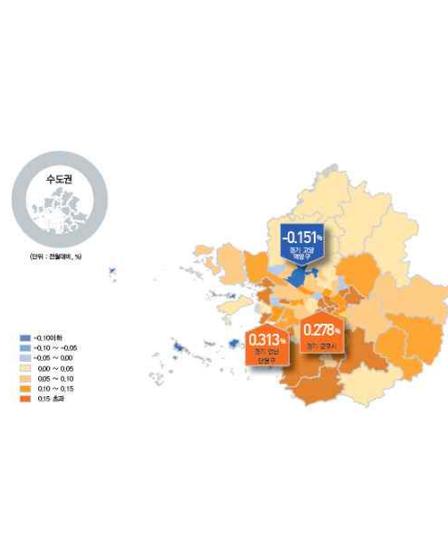
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

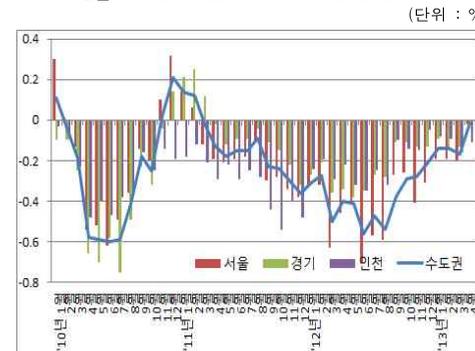
수도권 하락세 큰 폭 둔화

- 2013년 4월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 하락하며, 26개월 연속 하락세가 이어짐. 하락폭은 크게 둔화됨.
 - 서울(-0.02%), 인천(-0.11%), 경기(-0.02%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 모두 둔화됨.
 - 시군구별로는 서울 동대문구(-0.58%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락지역은 -0.49~-0.02% 수준을 보임.
 - 반면, 경기 과천시(0.54%), 서울 송파구(0.51%)는 0.5%이상 상승하였으며, 그 외의 상승지역은 0.01~0.06% 수준을 보임.
 - 규모별로는 일반아파트 소형 0.04%, 중형 0.06%, 대형 0.10% 감소, 재건축 아파트 소형 0.60%, 중형 1.29% 상승, 대형은 0.00%로 보합

재건축아파트 3개월 연속 상승

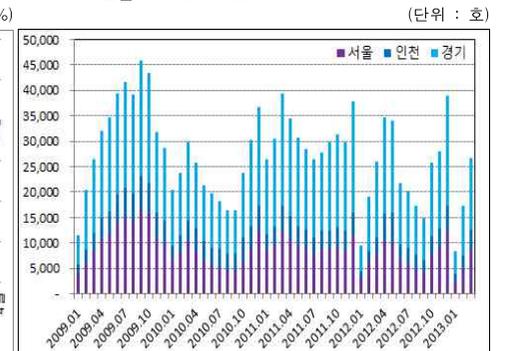
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.51% 상승하며, 3개월 연속 상승함.
 - 서울 강남구(0.30%), 강동구(0.29%), 송파구(2.29%), 서초구(0.08%) 강남 4구에서 상승세를 지속하였으며, 그 외 경기 광명시(1.22%), 과천시(0.77%)가 상승함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

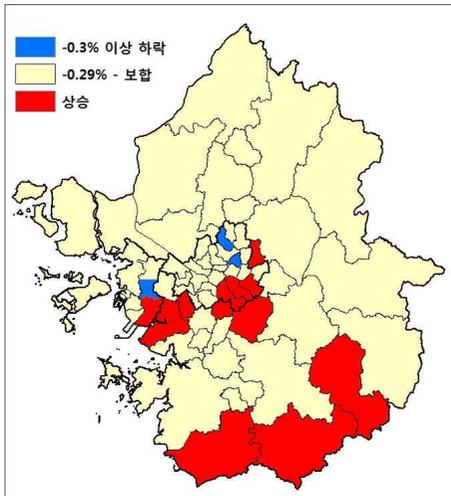
**거래량
2개월 연속
증가**

- 2013년 3월 거래량은 최근 7년 2006~2012년 3월 평균 대비 29.5% 감소
- ※ 현재까지 공식적인 주택매매거래량은 3월까지이며, 일부 보도상의 4월 주택매매거래량 통계는 4-1 대책 이후의 잠정치임.
- 2013년 3월 주택 매매 거래량은 2만 6,766호로 전월 대비 54.9%, 전년 동월 대비 3.1% 증가함.
- 전월 대비 서울 72.8%, 인천 53.4%, 경기 46.1% 증가함.
- 2013년 4월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.22% 상승, 상승폭은 소폭 축소됨.
- 11개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 - 0.16%~1.60%의 변동률을 보임(서울 0.25%, 인천 0.33%, 경기 0.17%).
- 서울 강북구(1.60%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.02~0.83% 수준을 보임.
- 반면, 서울 서초구(-0.16%), 경기 광주시(-0.03%), 인천 중구(-0.02%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.23%, 중형 0.22%, 대형 0.13% 상승함.

**전세가격
11개월 연속
상승**

그림_2013년 4월 수도권 매매가격 변동률

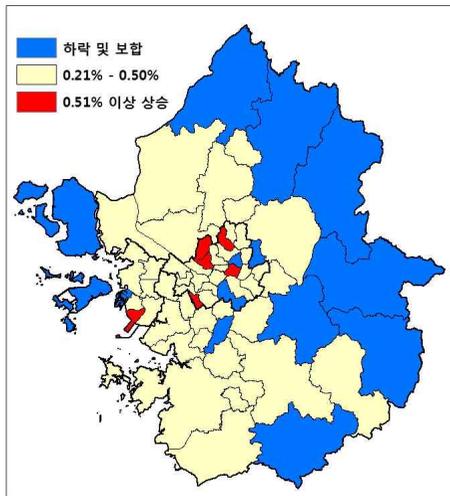
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 4월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

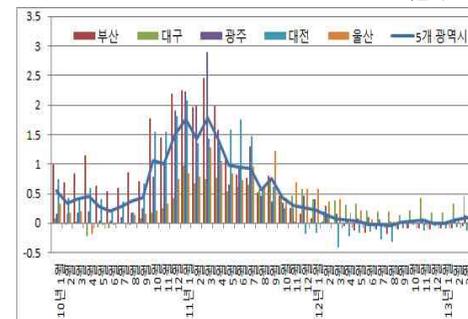
■ 광역시/지방 시장

**지방광역시
매매가격
부산, 대전을
제외한 지역
상승세**

- 2013년 4월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 상승함.
- 부산(-0.01%)은 13개월 하락세 지속되고 있으며, 대구(0.49%), 광주(0.11%), 울산(0.06%)은 상승세를 지속함. 대전(0.00%)은 이달 들어 하락세가 멈춤.
- 지방광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 달성군(1.01%)이 가장 높은 상승률을 보임. 대전 서구(-0.13%), 부산 수영구(-0.12%), 사상구(-0.11%), 부산진구(-0.05%), 남구(-0.04%), 금정구(-0.02%), 동래구(-0.02%), 연제구(-0.02%), 울산 북구(-0.02%)는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.20%, 중형 0.12%, 대형 0.05% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.20% 상승하며, 11개월 연속 상승함.
- 모든 지방광역시가 상승함(부산 0.12%, 대구 0.46%, 광주 0.15%, 대전 0.32%, 울산 0.15%).
- 지방광역시 시군구 대부분의 지역이 상승한 가운데 대구 중구(1.17%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 수영구(-0.09%), 남구(-0.05%), 광주 동구(-0.06%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.22%, 중형 0.25%, 대형 0.10% 상승함.
- 3월 거래량은 1만 6,842호로 전월 대비 41.9% 증가, 전년 동월 대비 2.4% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 49.2%, 대구 43.2%, 광주 29.8%, 대전 32.8%, 울산 50.3% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

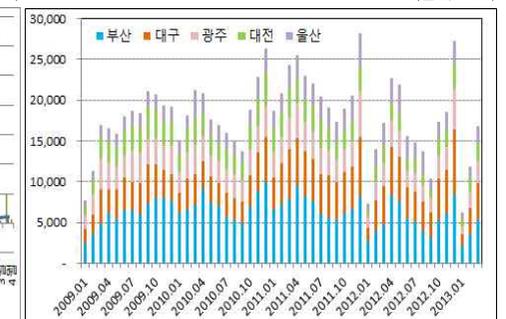
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



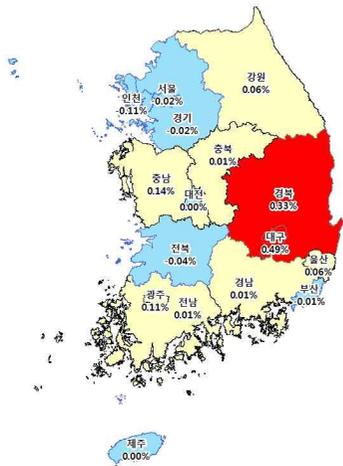
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방
매매가격,
전세가격
상승
거래량 증가**

- 3월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.07% 상승함.
 - 세종(0.38%), 경북(0.33%), 충남(0.14%), 강원(0.06%), 경남(0.01%), 전남(0.01%), 충북(0.01%), 제주(0.00%), 전북(-0.04%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 구미시(0.94%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 김천시(-0.68%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.11%, 중형 0.05%, 대형 0.05% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.17% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 세종(0.46%), 경북(0.44%), 전북(0.18%), 충북(0.14%), 충남(0.14%), 강원(0.12%), 경남(0.11%), 전남(0.03%), 제주(0.00%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 구미시(0.97%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-1.03%), 경남 양산시(-0.35%), 충북 제천시(-0.06%)는 하락률을 기록함.
 - 소형 강세가 지속됨(소형 0.24%, 중형 0.14%, 대형 0.14%).
- 3월 거래량은 2만 3,010호로 전월 대비 26.8% 증가, 전년 동월 대비 5.4% 감소함.
 - 제주권(-16.6%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 반면 전년 동월 대비로는 전라권(3.8%)과 제주권(6.2%)만 증가함.

그림_2013년 4월 매매가격 변동률

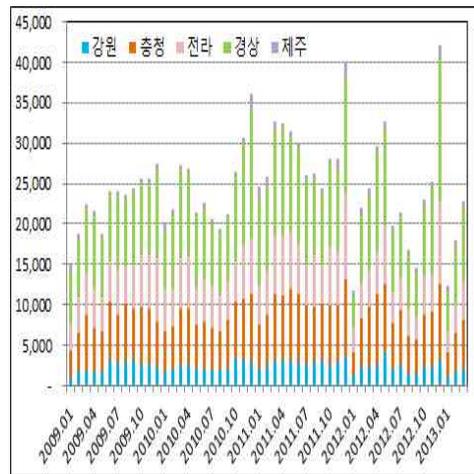
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2013년 1~3월
인허가
전년 동기 대비
24.2% 감소**

- 2013년 1~3월 주택건설 인·허가실적은 7만 5,594호로 전년 동기 대비 24.2% 감소함.
 - 1~3월까지 공공부문 3,501호, 전년 동기 대비 6.3% 증가, 민간부문 7만 2,093호, 25.2% 감소함.
 - 3월 한 달 동안의 실적은 3만 51호로 전년 동월 대비 21.3% 감소, 전월 대비 39.2% 증가함.
 - 경기(5,341호), 서울(4,127호), 경남(3,843호), 세종(3,262호)에서 3천호 이상의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간분양 7만 82호(92.7%), 공공임대 3,121호(4.1%), 민간임대 2,011호(2.7%), 공공분양 350호(0.5%), 국민임대 30호(0.0%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 32.1% 감소하여 지난달에 비해 감소폭이 축소됨.
 - 공공부문 실적은 21.9% 증가하였으나 물량이 406호로 미미함. 민간부문은 32.6% 감소함.
 - 서울 38.4%, 인천 81.3%, 경기 9.2% 감소함. 경기에서 감소폭 축소가 비교적 크게 나타남.

**수도권
전년 동기 대비
32.1% 감소**

표_부문별·지역별 2013년 1~3월 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 1~3월	75,594	28,279	8,520	38,795	3,501	406	610	2,485	72,093	27,873	7,910	36,310
2012년 1~3월	99,670	41,659	17,621	40,390	3,295	333	335	2,627	96,375	41,326	17,286	37,763
전년 동기 대비 증감률	-24.2	-32.1	-51.6	-3.9	6.3	21.9	82.1	-5.4	-25.2	-32.6	-54.2	-3.8

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.
자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비
기타광역시
51.6%,
기타지방
3.9% 감소**

- 전년 동기 대비 기타광역시 51.6%, 기타지방은 3.9% 감소함.
 - 기타광역시는 공공부문 실적이 82.1% 증가하였으나 610호로 지난달과 동일함. 민간은 54.2% 감소하여 감소폭이 크게 확대됨.
 - 울산(-82.4%), 대전(-74.9%), 광주(-57.5%), 부산(-38.7%), 대구(-18.6%)의 5개 광역시 모든 지역에서 감소하였고 부산, 광주에서 감소폭이 크게 확대됨.
 - 기타지방은 공공 5.4%, 민간 3.8% 감소함.
 - 충북(51.3%), 강원(22.6%), 경남(14.4%)의 증가세는 2달 연속 유지되었으나 전북, 제주, 경북, 전남, 충남 감소세는 지속됨.
- 이번 달에도 아파트외 주택 감소세가 이어지고 있음.

**전년 동기 대비
아파트 13.9%
아파트외 35.8%
감소**

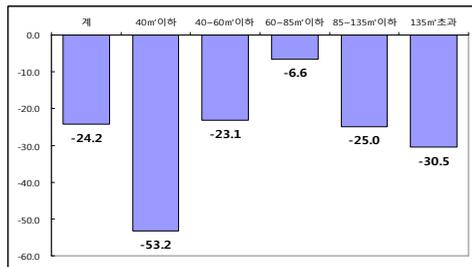
- 아파트 인허가 실적은 4만 5,765호로 전년 동기 대비 13.9% 감소함. 아파트외 실적은 2만 9,829호로 전년 동기 대비 35.8% 감소함.
- 경기의 아파트는 46.5% 증가하며 증가폭이 확대됨. 전국적으로 강원, 충북, 경남을 제외한 전 지역에서는 아파트 실적이 감소함.
- 아파트외는 전국적 감소세이며 이번 달 들어 광역시 감소폭이 두드러짐.
- 이번 달에도 모든 규모에서 감소세가 이어짐.
 - 중형(60~85㎡ 이하)의 감소폭은 6.6%로 축소되었으나 초소형(40㎡ 이하)의 감소폭은 53.2%로 확대됨.

그림_2013년 1~3월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2013년 1~3월	전년비 증감률	2012년 1~3월	전년비 증감률
총 계	45,765	-13.9	29,829	-35.8
수도권	14,187	-21.4	14,092	-40.3
서울	5,345	-25.9	5,661	-44.1
인천	358	-92.9	888	-44.8
경기	8,484	46.5	7,543	-36.4
지방	31,578	-10.1	15,737	-31.2

자료 : 국토해양부

그림_2013년 1~3월 규모별 주택건설실적 증감률 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

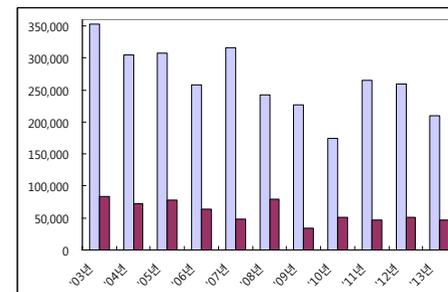
■ 분양 및 미분양 물량

**2013년 4월
분양물량
전년 동월 대비
9.9% 감소**

- 2013년 4월 아파트 분양물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 9.9%, 전월 대비 29.1% 감소함.
 - 4·1대책 후속조치가 늦어지면서 분양물량 감소세가 나타남. 특히, 수도권에서 물량 대기 현상이 극심함.
 - 지난달에는 예년(2003~2012년 평균) 수준을 회복하였으나, 4월 들어 다시 예년 대비 27.6% 감소하여 큰 폭의 물량 감소세가 나타남.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 43.5%, 중형(60~85㎡) 54.2%, 대형(85㎡ 초과) 2.3% 수준으로 4·1대책의 영향으로 대형 물량이 크게 줄어들음.
- 4월 수도권 아파트 분양물량은 5,000여 호로 전년 동월 대비 33.6%, 전월 대비 40.4% 감소함.
 - 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 4월 대비로는 52.0% 감소함.
- 4월 지방 아파트 분양물량은 1만여 호로 전년 동월 대비 7.1% 증가하였으나, 전월 대비 22.5% 감소함.
 - 지방은 예년(2003~2012년 평균) 4월 대비로는 6.4% 감소함.
- 2013년 5월 아파트 분양예정물량은 4만 여 호 수준임. 수도권 2만 4,000여 호 지방 1만 6,000여 호가 예정되어 있음. 4·1대책이 실질적으로 작동하면서 중소형을 중심으로 분양시장이 활기를 띠 것으로 예상됨.

그림_2013년 1~4월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

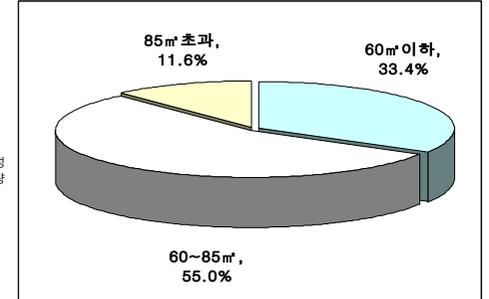


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~4월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

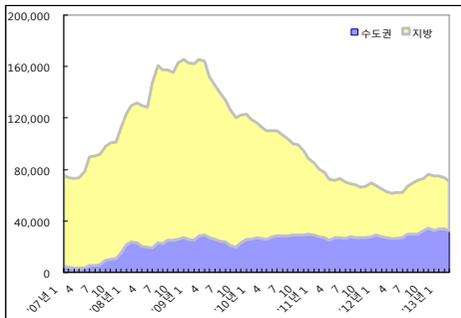
**미분양
2개월 연속
감소**

- 2013년 3월 미분양주택은 2개월 연속 감소하였고, 전월 대비 2,753호 감소하여 7만 633호를 기록함.
 - 신규 미분양은 증가하였으나 기존 미분양이 크게 감소하면서 전반적으로는 감소세를 이어감.
- 전월 대비 수도권에서 915호(-2.7%), 지방에서 1,838호(-4.6%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 2,759호로 2012년 1/4분기 이후 처음으로 2개월 연속 하락함.
 - 지방의 미분양 물량은 3만 7,874호로 3개월 연속 감소함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 679호(-2.4%) 감소하여 2만 7,188호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 수도권에서는 147호 감소하여 1만 5,590호, 지방에서는 532호 감소하여 1만 1,598호 수준임.
- 수도권 준공후 중형(60~85㎡ 이하)만 168호 증가하여 유일하게 증가함.
 - 수도권은 소형(60㎡ 이하) 63호, 중형(60~85㎡ 이하) 397호, 대형(85㎡ 초과) 455호 감소함. 준공후 미분양은 중형에서만 168호 증가함.
 - 지방은 소형(60㎡ 이하) 235호, 중형(60㎡ 이하) 1,440호, 대형(85㎡ 초과) 163호 감소함. 준공후 미분양도 모든 규모에서 감소함.

**수도권
준공후 중형
(60~85㎡)
에서만 증가**

그림_미분양 물량 추이

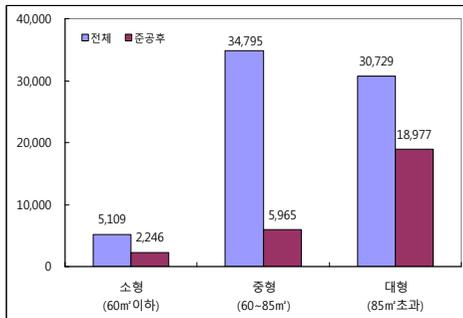
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2013년 3월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

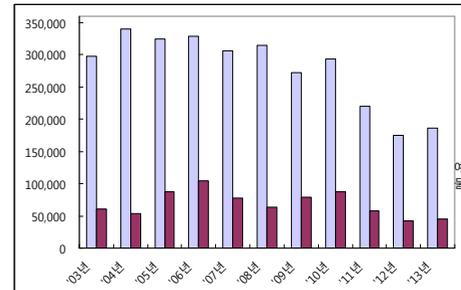
입주물량

**2013년 1~4월
아파트 입주
전년 동기 대비
6.8% 증가**

- 2013년 1~4월 아파트 입주물량은 4만 5,000여 호로 전년 동기 대비 6.8% 증가함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~4월 대비로는 36.9% 감소함.
- 2013년 1~4월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 5.6% 감소하였으나, 지방에서 24.9% 증가하여 이번 달 들어 큰 폭의 증가세를 보임.
 - 예년(2003~2012년 평균) 대비로는 수도권 33.9%, 지방 40.0% 감소한 수준임.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기(-14.0%)는 감소세가 지속되고 있으나, 서울(13.6%), 인천(0.1%)은 증가세가 지속됨.
 - 대전, 대구, 강원, 경남, 충남은 전년 동기 대비 감소세임.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 5.4%, 중형(60~85㎡)은 42.7% 증가하였으나, 대형(85㎡ 초과)은 30.9% 감소함.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하) 45.2%, 중형(60~85㎡) 21.4% 증가하였으나, 대형(85㎡ 초과) 35.1% 감소함.
 - 지방은 소형(60㎡ 이하) 23.2%, 대형(85㎡ 초과) 13.8% 감소하였으나, 중형(60~85㎡)은 62.4% 증가함. 이번 달 들어 중형 입주 물량이 크게 증가함.
- 2013년 5월 아파트 입주 예정물량은 1만 4,000여 호 수준이며 수도권 9,000여 호, 지방 5,000여 호로 전망되고 있음.

그림_2013년 1~4월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

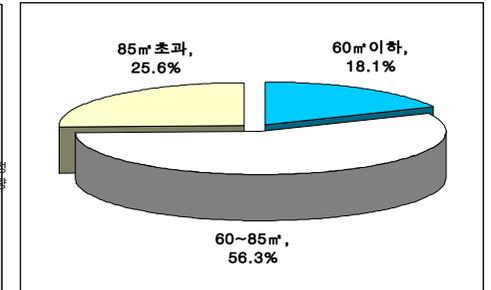


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~4월 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>