

월간 건설경기동향

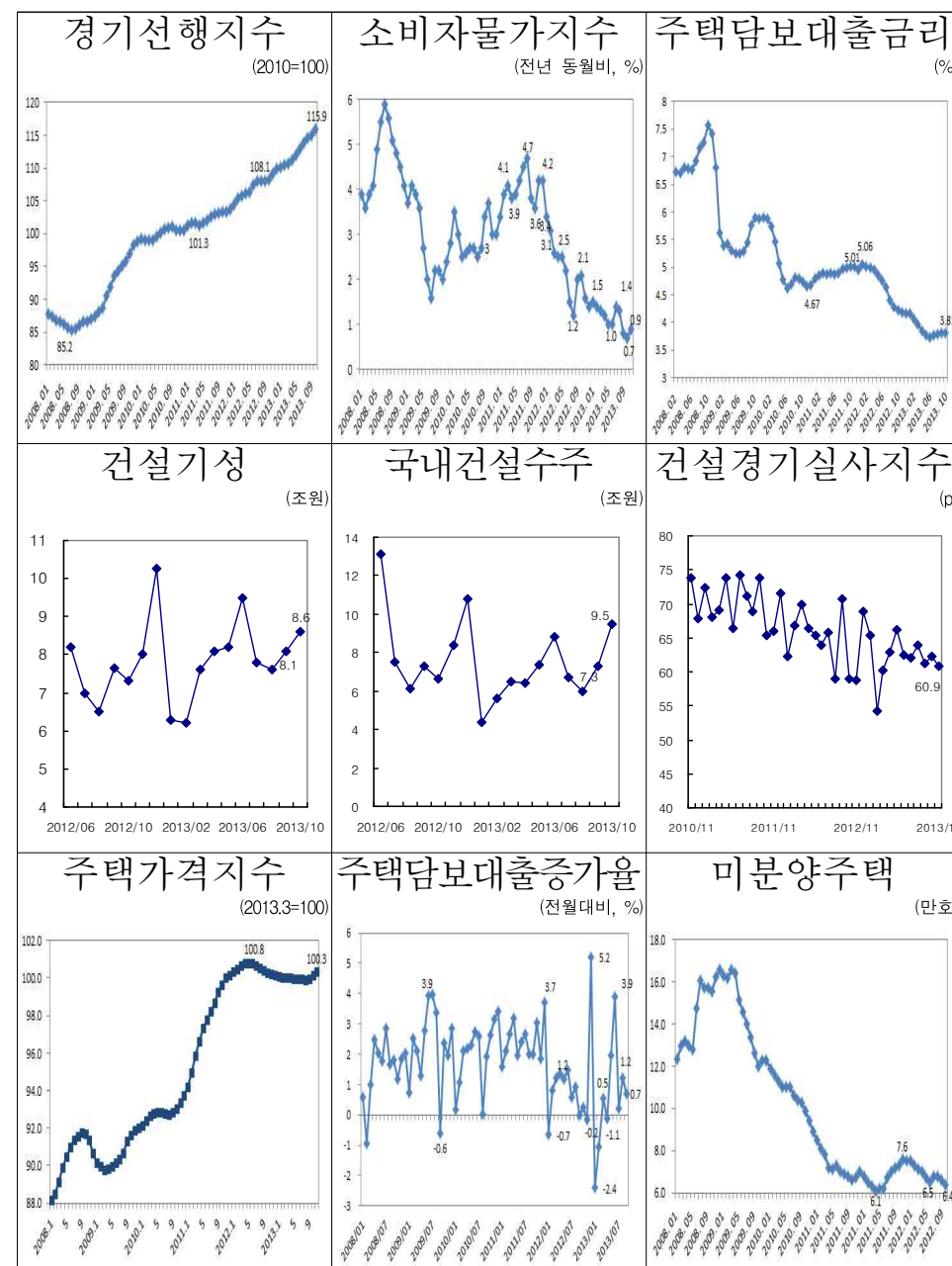
2013 12

건설경기

- ☑ 2013년 10월 국내 건설수주 공공이 부진했으나 민간수주의 호조로 전년 동월 대비 44.9% 증가한 9조 4,919억원 기록
- ☑ 10월 건축허가면적 주거용이 부진했으나 비주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.9% 증가한 1,056.9만㎡ 기록
- ☑ 10월 건설기성 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.2% 증가한 8조 5,538억원 기록, 10개월 연속 증가세 지속
- ☑ 11월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 1.4p 하락한 60.9 기록

부동산경기

- ☑ 2013년 10월 전국 토지가격 0.15% 상승, 거래량은 전월 대비 44.2% 증가
- ☑ 11월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.01% 하락하며, 2개월 연속 상승세가 하락세로 전환, 재건축 아파트는 0.16% 하락
- ☑ 1~10월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 23.1% 감소
- ☑ 11월 전국 분양물량 전월 대비 18.3% 감소, 전년 동월 대비 26.6% 증가, 10월 미분양 전월 대비 1,677호 감소
- ☑ 1~11월 입주물량 전년 동기 대비 10.2% 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 인허가 실적 21
 - 분양 및 미분양 물량 23
 - 입주물량 25

I. 건설경기

1. 선행지표

■ 건설수주

**2013년 10월
국내 건설수주
전년 동월 대비
44.9% 증가**

- 2013년 10월 국내 건설수주는 공공 수주가 부진했으나 민간 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 44.9% 증가한 9조 4,919억원을 기록, 지난 2012년 8월부터 지속된 14개월 연속 감소세를 마감함.
 - 건설수주는 공공부문이 전년 동월 대비 5.8% 감소해 부진한 모습을 보였으나, 민간부문이 77.4% 증가해 전체적으로 44.9% 증가함.
 - 지난해 10월 수주가 6조 5,503억원으로 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 증가한 요인도 있으나, 10월 실적으로는 4년 만에 최대치인 9조 4,919억원인 것을 감안, 금액상으로도 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 10월 공공수주는 토목수주가 양호한 모습을 보였으나, 건축수주가 부진해 전년 동월비 5.8% 감소한 2조 4,092억원을 기록, 3개월만에 감소함.
 - 공공 토목수주는 도로와 철도, 상하수도 수주가 증가해 전년 동월 대비 30.7% 증가, 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공 건축수주는 주거용이 양호했으나, 비주거용 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 29.9% 감소한 1조 784억원을 기록, 2개월 연속 감소함.

표_2013년 10월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2013. 10월	9,491.9	2,409.2	1,330.8	1,078.4	7,082.7	1,542.7	5,540.0	2,873.5	6,618.4	4,196.2	2,422.2
증감률	44.9	-5.8	30.7	-29.9	77.4	119.8	68.3	67.1	37.0	80.1	-3.1
2013.1~10	68,607.4	24,856.5	14,995.4	9,861.1	43,750.9	7,734.7	36,016.3	22,730.2	45,877.4	21,855.5	24,021.9
증감률	-16.6	-0.3	1.6	-2.9	-23.7	-47.1	-15.7	-22.6	-13.2	-21.7	-3.8

자료 : 대한건설협회

- 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 30.7% 증가한 3,256억원을 기록함.
- 비주거용 건축수주는 지난 2012년 7월부터 15개월 연속 증가세를 지속하였으나, 올 10월에는 그동안 증가했던 학교, 병원, 관공서 수주와 함께 공에서 발주한 상업용 건물 또한 감소해 전년 동월 대비 41.0% 감소함.
- 10월 민간수주는 토목과 건축 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 77.4% 증가한 7조 827억원을 기록, 14개월 연속 감소세를 마감함.
 - 10월 민간수주 7조 827억원은 10월 실적으로는 역대 최대치를 기록한 지난 2007년 10월 8조 3,558억원 이후 두 번째로 높은 금액임.
 - 민간 토목수주는 민간 발전설비 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 119.8% 급등한, 1조 5,427억원을 기록, 10월 실적으로는 5년 내 최대치를 기록함.
 - 민간 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 68.3% 증가한 5조 5,400억원을 기록함.
 - 주택수주는 10월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 3조 8,706억원을 기록, 전년 동월 대비 87.2% 증가함. 재개발·재건축 수주가 부진한 가운데 신규 주택 수주가 크게 증가했으며, 특히 인천지역에 대규모 아파트단지 수주가 결정적인 영향을 미친 것으로 분석됨.
 - 비주거용 건축수주 또한 36.4% 증가한 1조 6,694억원을 기록, 3개월 연속 증가함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 10월 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 84.3% 증가해 2개월 연속 감소세를 마감함.
 - 사무실 및 점포 수주는 공공 발주물량은 감소했으나, 민간 부문이 증가해 전년 동월 대비 7.5% 증가함.

토목 공종
기계설치
제외하고
대부분 양호

- 공장 및 창고 수주는 지난 9월에는 31.6% 감소했는데, 10월에도 16.6% 감소하며 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 관공서 수주의 경우 전년 동월 대비 44.5% 급감해 지난 6월부터 9월까지 4개월 연속 증가세를 마감함.
- 토목 공종의 경우 기계설치 수주를 제외하고 대부분 양호했음.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 11.2% 증가한 1,597억원을 기록함. 비록 전년 대비 증가했으나, 10월 평균 수준이 대략 5,000억원이었던 것을 감안하면, 금액상으로는 부진한 실적인 것으로 판단됨.
 - 철도 및 궤도 수주 또한 484억원에 불과했으나, 지난해 10월 수주가 312억원에 불과한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 55.1% 증가함.
 - 항만 및 공항 수주는 여수신항 방파제 보강공사 및 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 301.3% 급등함.
 - 상하수도 수주는 민자 수주의 영향으로 전년 동월 대비 104.7% 급등한 1,885억원을 기록, 매우 양호한 모습을 보임.
 - 토지조성 수주 또한 경제자유구역 개발사업 수주의 영향으로 전년 동월 대비 16.3% 증가한 2,732억원을 기록, 2개월 연속 증가세를 지속함.
 - 발전 및 송전 수주는 포천 천연가스발전소 공사의 영향으로 10월 실적으로는 역대 최대치인 1조 111억원을 기록, 전년 동월비 1,905.5% 급등함.
 - 한편, 기계설치 수주는 전년 동월 대비 17.6% 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	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013. 10	4,077.6	1,001.7	270.2	275.3	75.5	159.7	48.4	188.5	273.2	1,011.1	432.7
증감률	84.3	7.5	-16.6	-44.5	-36.4	11.2	55.1	104.7	16.3	1,905.5	-17.6
2013.1~10	20,876.7	6,791.6	3,511.1	4,818.3	974.5	2,650.8	2,310.3	745.5	1,725.8	3,311.9	4,489.2
증감률	-19.4	-9.9	-32.7	-10.2	-6.1	-27.7	106.5	11.8	-30.2	-57.1	-35.1

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

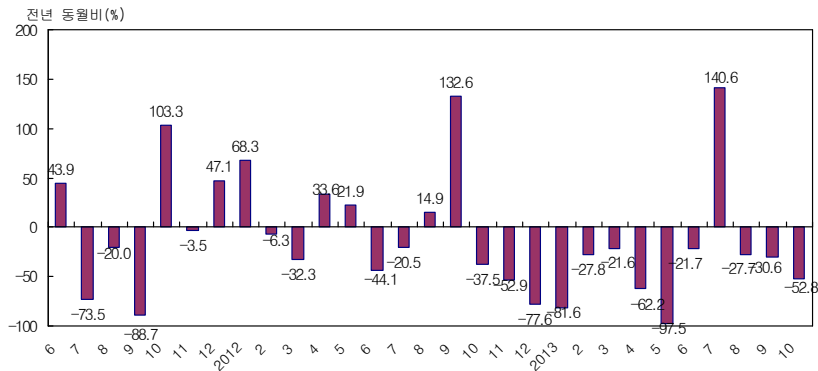
재건축·재개발 수주
52.8% 감소

- 2013년 10월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 부진해 10월 실적으로는 최근 10년간 가장 낮은 금액인 5,053억원을 기록함. 결국, 전년 동월 대비 52.8% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 재건축 수주는 지난 7월과 8월 지방에서의 수주 증가와 기저효과의 영향으로 증가했으나, 9월에는 74.0% 감소하였으며, 10월에도 61.0% 감소한 1,732억원으로 부진한 모습을 보임.
- 재개발 수주는 지난 9월 서울과 부산에서도 수주 증가로 전년 동월 대비 126.6% 증가했으나, 10월에는 46.9% 감소한 3,321억원을 기록함.
- 통상 7월 이후 연말이 가까워지면서 재건축·재개발 수주가 상승하는 것이 일반적이는데, 올해는 수익성이 낮아진 상황에서 건설업체가 사업에 보수적인 모습을 보여, 지난 7월 일시적으로 8,000억원 대를 기록한 이후 8~10월까지 5,000억원 수준에서 정체, 전반적으로 부진한 상황임.

표_2013년 10월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2013년 10월 증감률	-61.0	-46.9	-52.8
1~10월 누적 증감률	-35.9	-56.0	-47.3

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



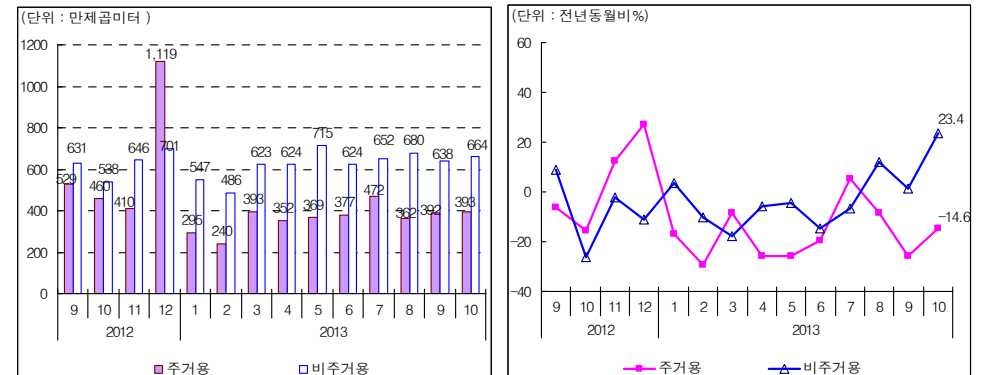
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2013년 10월 건축허가 전년 동월 대비 5.9% 증가

- 2013년 10월 건축허가면적은 주거용이 부진했으나, 비주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.9% 증가한 1,056.9만㎡를 기록, 지난 9월 11.2% 감소 후 한달만에 다시 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 14.6% 감소한 392.9만㎡를 기록, 3개월 연속 감소함.
- 수도권의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 29.3% 감소해 2개월 연속 감소함.
- 지방의 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.4% 감소해 9개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 23.4% 증가한 664.0만㎡로, 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 세부 공종별로 상업용이 전년 동월 대비 24.5% 증가해 3개월 연속 증가했으며, 공업용 또한 7.7% 증가해 4개월 연속 양호한 모습을 보임.
- 교육·사회용은 전년 동월 대비 35.5% 증가해 지난 9월 39.9% 증가에 이어 높은 호조세를 이어갔으며, 기타 또한 30.2% 증가했음.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

2. 동행지표

■ 건설기성

2013년 10월
건설기성
전년 동월 대비
17.2% 증가

- 2013년 10월 건설기성은 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.2% 증가한 8조 5,538억원을 기록, 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 15.1% 증가한 2조 9,639억원을 기록, 5개월 연속 증가함.
 - 민간기관 기성도 전년 동월 대비 18.5% 증가한 5조 2,536억원을 기록, 10개월 연속 증가세를 지속함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.9% 증가, 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 23.7% 증가한 2조 7,719억원을 기록, 10개월 연속 증가함.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 13.3% 증가한 2조 1,659억원을 기록, 8개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 일반토목과 전기기계 기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 14.9% 증가한 3조 6,16억원을 기록, 7개월 연속 증가함.
 - 지난 9월 11.4% 감소해 부진했던 일반토목이 전년 동월 대비 5.4% 증가했으며, 전기기계 또한 126.7% 증가함. 다만, 플랜트는 9.7% 감소하며 2개월 연속 감소함.

표_2013년 10월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별								발주 기관별			
		건축공사				토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트							
2013. 10	8,553.8	4,937.7	2,771.9	2,165.9	3,616.1	1,809.5	733.9	940.2	2,963.9	5,253.6	321.2	15.1	
증감률	17.2	18.9	23.7	13.3	14.9	5.4	126.7	-9.7	15.1	18.5	14.6	29.2	
2013.1~10	77,837.4	44,501.0	24,399.4	20,101.5	33,336.4	17,345.3	4,659.7	10,390.4	27,254.5	47,577.4	2,871.4	134.1	
증감률	11.6	14.6	23.3	5.4	7.9	-6.2	62.3	17.3	3.7	18.5	-7.9	-35.9	

자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

3/4분기 건설투자
전년 동기 대비
8.6% 증가

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2013년 3/4분기 국내 건설투자는 전년 동기 대비 8.6% 증가해, 3분기 연속 회복세를 지속함.
 - 건설투자는 2010년 2/4분기~2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소해 역대 가장 긴 침체를 지속하였음.
 - 2013년에 들어 1/4분기에 2.4% 증가해 12분기만에 반등하였으며, 2/4분기에 7.1%, 3/4분기에 8.6% 증가함에 따라 3분기 연속 증가세를 지속함.
 - 특히, 3/4분기 건설투자 금액도 39.6조원으로 3/4분기 실적으로는 최근 4년 내 가장 높은 수치이고 역대 3번째로 높아 금액상으로도 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 3/4분기 투자를 공종별로 살펴보면 모든 공종이 증가한 가운데, 특히 주거용 건축과 토목투자의 증가가 두드러짐.
 - 주거용 건축 투자의 경우 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 7.5% 증가해 12분기 만에 증가하였는데, 2/4분기에 19.3% 증가하는 등 매우 양호한 모습임. 3/4분기에도 28.6% 증가함.
 - 토목투자의 경우 1/4분기에 3.1%, 2/4분기에 5.8% 증가하였는데, 정부의 추경예산 편성 및 재정사업 활성화로 3/4분기에도 6.6% 증가하며 양호한 모습을 보임.
 - 비주거용 건축투자 또한 지방 이전 공공공사 착공의 영향으로 2.6% 증가함.

표_건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
	계	토목	건축	건축			계	토목	건축	건축	
				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
	3/4	39.6	14.9	24.7	8.6	16.1	8.6	6.6	10.3	28.6	2.6

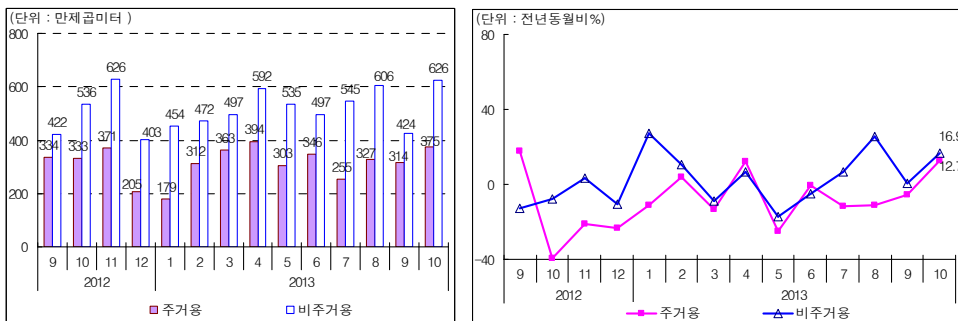
주 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준

**2013년 10월
건축착공
전년 동월 대비
15.3% 증가**

■ 건축착공면적

- 2013년 10월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 15.3% 증가한 1,001.6만㎡를 기록함.
- 주거용 건축착공면적은 수도권이 부진하였으나, 지방 착공 면적이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 12.7% 증가한 375.4만㎡를 기록, 5개월 연속 감소세를 마감함.
 - 수도권의 착공면적은 전년 동월 대비 31.8% 감소한 96.3만㎡를 기록해 지난 8월과 9월의 증가세를 마감함.
 - 지방의 경우는 올 들어 가장 양호한 279.2만㎡를 기록, 전년 동월 대비 45.4% 증가해 지난 3월부터 9월까지 총 6개월 연속 감소세를 마감함.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 16.9% 증가한 626.1만㎡를 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 기타와 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 17.3%, 4.0% 감소해 부진한 모습을 보였으나, 상업용이 42.6%, 공업용이 15.6% 증가해 양호한 모습을 보였음.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



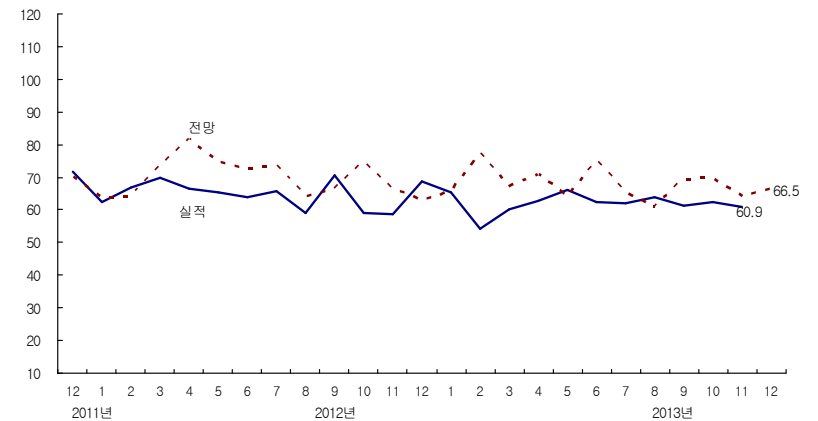
자료 : 국토교통부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 11월
CBSI
전월 대비
1.4p 하락한
60.9 기록**

- 2013년 11월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.4p 하락한 60.9를 기록함.
 - 이로써 전월인 10월에 소폭(1.1p) 상승했던 CBSI가 한 달 만에 다시 하락했으며, CBSI는 3월(60.3) 이후 8개월 내 가장 낮은 수치를 기록함.
 - 11월 CBSI 60.9는 올 들어 2월(54.3), 3월(60.3)을 제외하고는 연내 가장 낮은 수치로 건설기업의 체감경기 침체가 그만큼 쉽게 개선되지 않고 있음을 나타냄.
 - 이는 11월 들어 특별히 건설경기를 개선할만한 요인이 없었던 가운데, 건설/부동산 관련 대책들의 국회 입법화가 계속 지연되면서 건설기업 체감경기 침체 수준이 좀 더 악화된 결과로 판단됨.
 - 올 들어 CBSI는 1월(65.4)과 5월(66.1)에 60선 중반을 소폭 상회한 것을 제외하면 지속하여 60선 초반 내외에서 등락을 반복하며 건설기업 체감경기가 계속 부진한 것으로 나타남.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

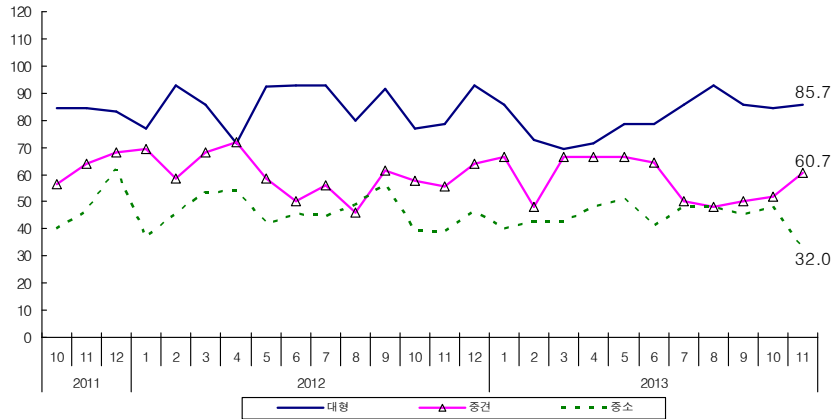


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별로
중소업체
지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중견업체 지수는 상승했으나, 중소기업 지수는 큰 폭으로 하락함.
 - 대형업체 지수는 지난 9월 이후 2개월 연속 지수가 하락했는데, 11월에는 그동안 지수 하락에 따른 통계적 반등 효과로 전월비 소폭(1.1p) 상승한 85.7을 기록
 - 지난 9월과 10월 각각 1.9p씩 상승한 중견업체 지수는 11월에도 전월비 8.8p 상승해 60.7을 기록했는데, 지수 자체는 60선에 불과해 체감경기 수준이 여전히 매우 저조함.
 - 한편, 중소기업 지수는 전월비 16.1p 하락한 32.0을 기록해 올 들어 가장 낮은 수치를 기록하며 체감경기 침체 수준이 매우 악화됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2013년 7월	8월	9월	10월	11월
선행 지표	국내건설수주	합 계	-10.5	-1.9	-0.1	44.9
		토 목	-51.0	40.7	23.8	67.1
		건 축	16.1	-14.0	-8.6	37.0
		공 공	-23.3	29.3	18.6	-5.8
		토 목	-45.3	47.1	79.7	30.7
		건 축	25.8	11.4	-16.1	-29.9
	건축허가	합 계	-2.5	-15.9	-8.6	77.4
		토 목	-62.9	25.7	-19.9	119.8
		건 축	13.6	-20.3	-5.7	68.3
		합 계	-1.8	3.9	-11.2	5.9
동행 지표	기 성	주 거	5.4	-8.6	-26.0	14.6
		비주거	-6.5	12.0	1.2	23.4
		합 계	12.1	17.3	5.9	17.2
	건축착공	공 공	12.5	11.3	-1.0	15.1
		민 간	14.6	22.9	11.6	18.5
		합 계	0.1	9.8	-2.3	15.3
	C B S I	주 거	-11.6	-11.0	-5.8	12.7
		비주거	6.7	25.5	0.5	16.9
		합 계	62.1	64.0	61.2	62.3
		대 형	85.7	92.9	85.7	84.6
중 견		50.0	48.1	50.0	51.9	
중 소		48.1	48.1	45.3	48.1	
시 울		68.7	70.9	73.1	71.2	
지 방	51.9	53.3	39.3	49.0		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2013.8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.804	100.881	101.034	-	0.2%	1.0%
	토지거래량(필지)	152,719	144,135	207,788	-	44.2%	20.5%
주택 시장	아파트매매가격지수	229.06	229.43	229.76	229.91	0.1%	-0.8%
	아파트전세가격지수	267.3	270.72	273.51	275.09	0.6%	10.5%
	중위주택가격(만원)	23,662	23,678	23,751	23,815	0.3%	0.8%
	주택매매거래량(호)	46,586	56,733	90,281	-	59.1%	35.9%
	분 양 물 량 (호)	27,981	23,982	50,415	-	110.2%	75.5%
	미 분 양 물 량 (호)	68,119	66,110	64,433	-	-2.5%	-11.4%

금융 관련 주요 지표

구분	2013.6월	7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	3.73	3.77	3.80	3.82	3.81	-0.01%p	-0.42%p
주택담보대출규모(십억원)	321,203	321,182	321,975	322,246	323,261	0.3%	3.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.79	0.84	0.89	0.80	0.77	-0.03%p	-0.17%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 및 거래 주거지역 중심의 상승 및 증가
 주택시장 : 수도권 매매가격 서울, 재건축 아파트 중심의 하락 전환
 지방 매매가격 상승세 지속되나, 상승폭 둔화

1. 토지시장

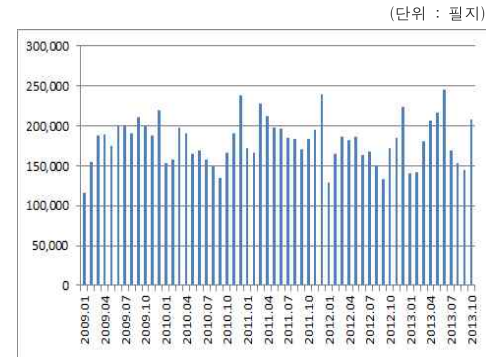
● 토지 거래

- 2013년 10월 전국 토지거래량은 20만 7,788필지로 전월 대비 44.2%, 전년 동월 대비 20.5% 증가함.

토지거래
3개월 연속
감소가
이달 들어
주거·매매
중심으로
거래 급증

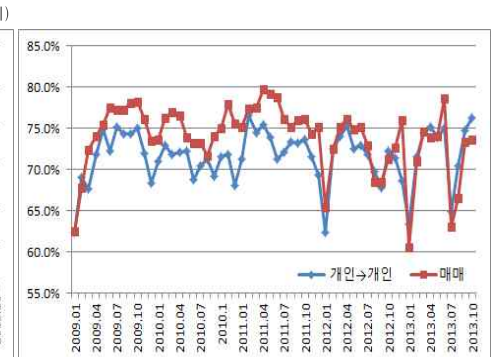
- 면적기준으로는 145.8km²가 거래되어, 전월 대비 20.1%, 전년 동월 대비 10.4% 증가함.
- 10월 토지거래량은 최근 4년(2009~2012) 평균 거래량 18만 455필지의 115.1% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 47.3%, 전년 동월 대비 23.8% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 20.2%, 전년 동월 대비 1.4% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 모든 용도지역에서 토지 거래가 증가하였으며, 특히 주거지역(52.3%)이 큰 폭으로 증가함.
 - 도시지역은 전월 대비 상업지역 43.1%, 공업지역 34.5%, 녹지지역 25.7%, 개발제한구역 23.5%, 용도미지정 15.2% 증가
 - 비도시지역은 관리지역 33.8%, 농림지역 36.8%, 자연환경보전지역 58.6% 증가함.
- 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 모든 거래 원인에서 증가한 가운데 매매(44.8%)가 크게 증가함.
 - 전월 대비 판결(1,474필지) 22.1%, 교환(1,186필지) 85.3%, 증여(1만 6,996필지) 43.7%, 분양권(2만 8,388필지) 47.0%, 기타(6,705필지) 22.5% 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로도 모든 거래주체의 토지 구매가 전월보다 증가함.
 - 개인 47.4%, 기타 14.3%, 법인 22.4% 증가함.

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	4분기				
								7월	8월	9월	10월	
전체 거래량	481,435	530,861	451,008	581,658	463,304	667,923	466,269	169,415	152,719	144,135	207,788	
개인간 거래	거래량	338,931	390,612	315,622	410,818	325,113	499,357	325,274	109,903	107,642	107,729	158,630
	비중	70.4	73.6	70.0	70.6	70.2	74.8	69.8	64.9	70.5	74.7	76.3
매매 거래	거래량	344,761	400,281	316,405	427,777	320,720	505,544	314,107	106,789	101,643	105,675	153,039
	비중	71.6	75.4	70.2	73.5	69.2	75.7	67.4	63.0	66.6	73.3	73.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

● 토지가격

토지가격
8월 이후
2개월 연속
상승

- 2013년 10월 전국 토지가격 변동률은 0.15% 상승하며, 8월 보합세 이후 2개월 연속 상승세를 보임.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.21%), 인천(0.09%), 경기(0.10%) 모두 상승함.
 - 서울은 지난달에 이어 8·28 부동산 대책 이후 가격 회복 기대감, 개발사업(제2롯데월드, KTX 수서역사 등) 등의 영향으로 송파구(0.44%)와 강남구(0.38%)를 중심으로 상승함.
 - 경기는 보금자리지구 등의 하남시(0.48%)를 중심으로 상승하였으며, 인천은 KTX 검암역 정차 발표, 청라역사 신축 등의 서구(0.16%)와 부평구(0.17%)를 중심으로 상승함.

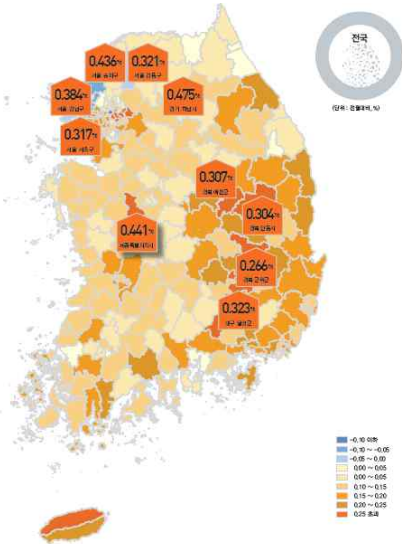
- 비수도권 지역은 세종(0.44%)에서 15개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.08~0.23%의 상승률을 보임.
 - 세종은 중앙행정기관 이주 및 도시기반시설 확대 조성의 영향이 지속되고 있어, 상승폭이 확대됨.
 - 대구(0.21%)는 한방인프라와 동물원 유치 등의 달성군(0.32%), 동구(0.27%)를 중심으로 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 주거지역(0.20%), 계획관리지역(0.15%)이 높은 상승을 보인 가운데 보전관리지역(-0.03%)은 하락함.
 - 이용상황별로는 용도지역과 마찬가지로 주거용 대지(0.21%), 전(田, 0.11%)이 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2012년						2013년									
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
월 별	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	0.00	0.08	0.15
누계 (전년말대비)	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	0.60	0.67	0.82

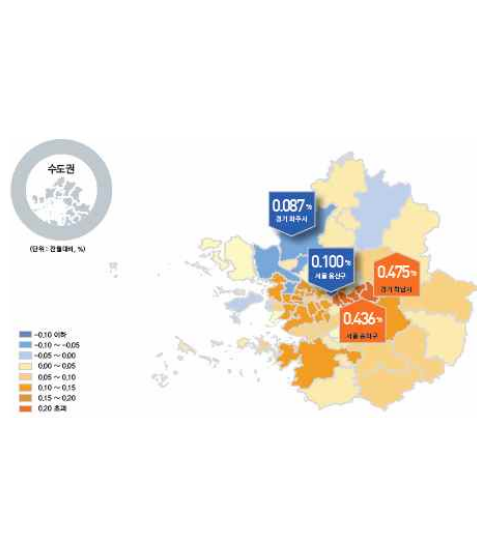
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

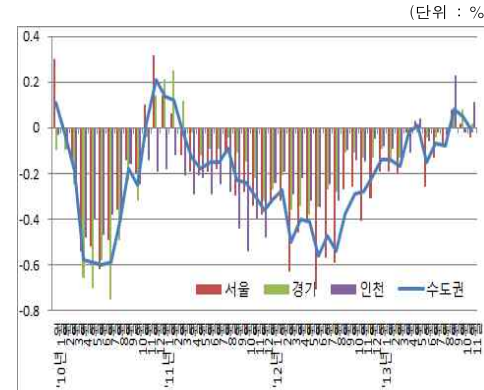
서울/수도권 시장

수도권 매매가격 2개월만에 하락세 전환

- 2013년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 하락하며, 2개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 인천(0.11%), 경기(0.02%)는 전월 대비 상승하였으나, 서울(-0.04%)은 다시 하락함.
 - 시군구별로는 인천 연수구(0.22%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.19% 수준을 보임.
 - 반면, 서울 중구(-0.38%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외의 하락지역은 -0.22~-0.01%의 하락 수준을 보임.
 - 규모별로는 일반아파트 소형 0.05%, 중형 0.04% 상승, 대형 0.06% 하락하였으며, 재건축아파트 소형 0.21%, 중형 0.10%, 대형 0.17% 하락함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.16% 하락하며, 3개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 서울 노원구(0.43%), 경기 광명시(0.05%)에서만 상승함.
 - 반면, 서울 구로구(-0.82%), 관악구(-0.37%), 송파구(-0.37%), 용산구(-0.31%), 서초구(-0.23%), 금천구(-0.11%), 강동구(-0.10%), 강남구(-0.09%), 영등포구(-0.03%), 경기 과천시(-0.02%)는 하락함.

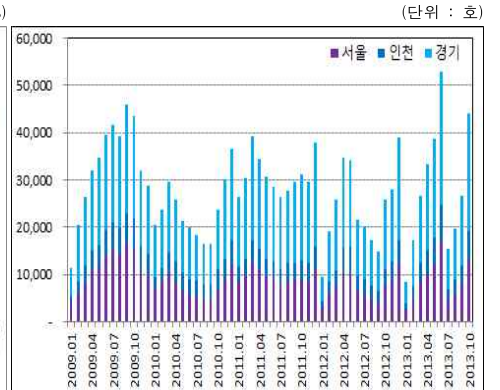
재건축아파트 하락세 전환

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

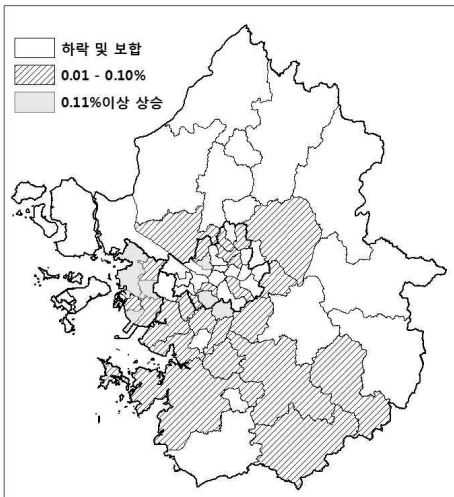
거래량
3개월 연속
증가

- 2013년 10월 거래량은 3개월 연속 증가하였으며, 최근 7년(2006~2012년) 10월 평균 대비로도 9.8% 증가함.
- 2013년 10월 주택 매매 거래량은 4만 4,059호로 전월 대비 64.6%, 전년 동월 대비 70.4% 증가함.
- 전월 대비 서울 61.9%, 인천 63.9%, 경기 66.2% 증가함.

전세가격
19개월 연속
상승

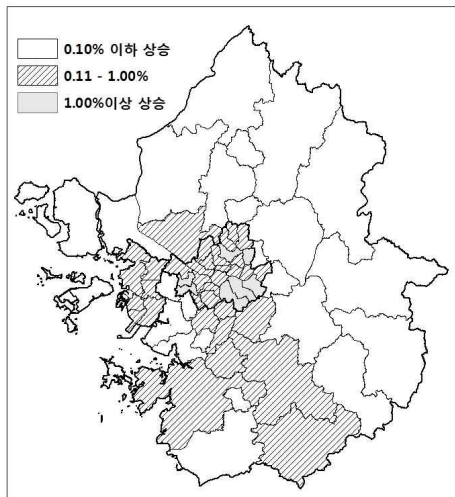
- 2013년 11월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.57% 상승, 19개월 연속 상승세를 지속하고 있으나, 상승폭은 둔화됨.
- 인천 중구(-1.42%)와 보합세를 보인 8개의 시군구(인천 강화군, 경기 양주시, 포천시, 동두천시, 여주시, 가평군, 연천군, 양평군)를 제외한 나머지 지역 모두 상승함. 서울 성북구(1.66%)가 가장 높은 상승률을 보임.
- 상승지역은 0.01%~1.66%의 변동률을 보임(서울 1.03%, 인천 0.38%, 경기 0.14%).
- 규모별로는 소형 0.38%, 중형 0.59%, 대형 0.67% 상승함.

그림_2013년 11월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 11월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



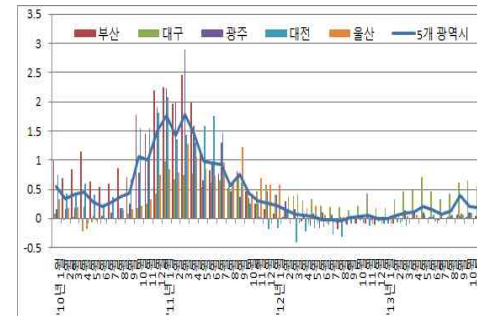
자료 : 부동산114(주)

■ 광역시/지방 시장

**지방광역시
아파트
매매가격 및
거래량
상승세(증가세)
지속**

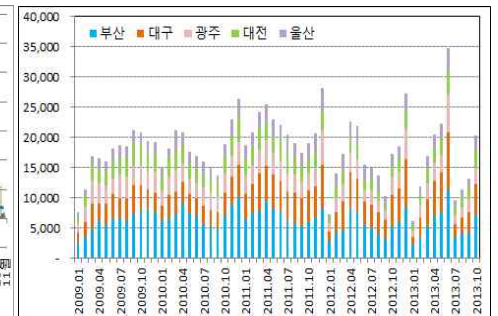
- 2013년 11월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 상승함.
- 부산(0.05%), 대구(0.56%), 광주(0.09%), 대전(0.10%), 울산(0.06%) 모두 상승함.
- 부산 동구(-0.20%), 영도구(-0.13%), 남구(-0.06%), 수영구(-0.04%), 강서구(-0.03%)를 제외한 나머지 지역이 상승 또는 보합세를 보였으며, 대구 달성군(1.03%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.21%, 대형 0.12% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.33% 상승하며, 18개월 연속 상승함.
- 지방광역시 모두 상승함(부산 0.22%, 대구 0.69%, 광주 0.07%, 대전 0.38%, 울산 0.01%).
- 울산 울주군(-0.11%), 부산 영도구(-0.06%)를 제외한 모든 시군구가 상승 또는 보합세를 보인 가운데 부산 강서구(1.77%)가 지난달에 이어 가장 높은 상승률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.35%, 대형 0.35% 상승함.
- 10월 거래량은 2만 189호로 전월 대비 53.6%, 전년 동월 대비 16.5% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 64.1%, 대구 52.9%, 광주 32.2%, 대전 56.6%, 울산 51.6% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량 (단위 : 호)



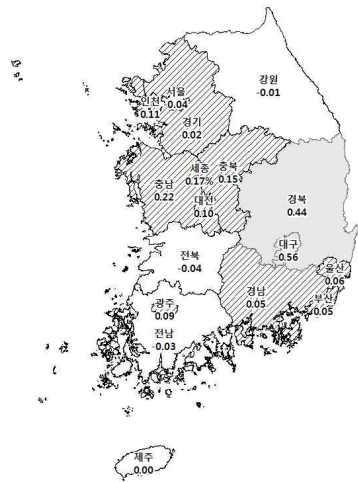
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

기타지방
강원, 전남,
전북
매매가격
하락 전환

- 11월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.12% 상승함.
 - 경북(0.44%), 세종(0.17%), 충남(0.22%), 충북(0.15%), 경남(0.05%), 제주(0.00%), 강원(-0.01%), 전남(-0.03%), 전북(-0.04%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 경산시(1.10%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 광양시(-0.45%)는 하락률이 가장 높음.
 - 규모별로는 소형 0.13%, 중형 0.15%, 대형 0.05% 상승함.
- 전세가격은 전월 대비 0.27% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 세종(1.21%), 경북(0.59%), 충남(0.39%), 충북(0.25%), 경남(0.20%), 전남(0.18%), 강원(0.10%), 전남(0.07%), 제주(0.00%) 순임.
 - 강원 삼척시(-0.38%), 전남 순천시(-0.15%), 경남 김해시(-0.08%)를 제외한 시군구가 상승 또는 보합세를 보였으며, 경북 경산시(1.41%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.28%, 중형 0.28%, 대형 0.27% 상승함.
- 10월 거래량은 2만 6,033호로 전월 대비 54.8%, 전년 동월 대비 12.0% 증가함.
 - 전월 대비 강원권 52.0%, 충청권 50.0%, 전라권 72.1%, 경상권 49.7%, 제주권 72.0% 증가함.

그림_2013년 11월 매매가격 변동률

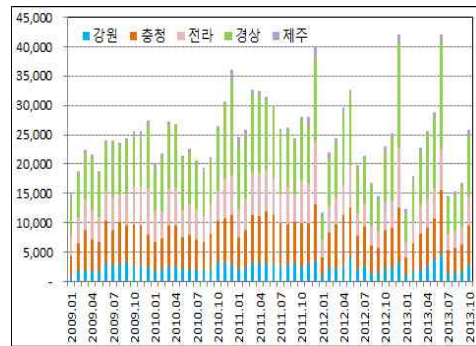
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2013년 1~10월
인허가
전년 동기 대비
23.1% 감소

- 2013년 1~10월 주택건설 인·허가실적은 31만 5,714호로 전년 동기 대비 23.1% 감소
 - 1~10월까지 공공부문 2만 743호, 전년 동기 대비 17.9%, 민간부문 29만 4,971호, 23.4% 감소함.
 - 10월 한 달 동안의 실적은 3만 3,348호로 전년 동월 대비 9.6% 감소, 전월 대비 1.5% 감소함.
 - 경기(7,310호), 서울(5,493호), 경북(4,215호), 충남(2,586호), 대구(2,559호)에서 2천호 이상 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로는 민간분양 29만 3,487호(93.0%), 공공임대 1만 5,083호(4.8%), 공공분양 5,158호(1.6%), 민간임대 1,484호(0.5%), 국민임대 502호(0.2%) 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 23.6% 감소하여 전월에 비해 미미하게나마 감소폭이 축소됨. 인천 감소폭 변화의 영향으로 해석됨.
 - 공공은 37.0% 증가하였으나, 민간은 24.9% 감소함. 서울 11.0%, 경기 28.6%, 인천 41.5% 감소함.
 - 인천의 민간이 이번 달 들어 41.5% 감소하여 지난 달 45.8% 비해 감소폭이 축소됨. 서울의 공공(210.0%)만이 증가세를 유지하고 있음.

수도권
전년 동기 대비
23.6% 감소

표_부문별·지역별 2013년 1~10월 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 1~10월	315,714	138,583	44,215	132,916	20,743	5,379	2,433	12,931	294,971	133,204	41,782	119,985
2012년 1~10월	410,301	181,371	68,944	159,986	25,262	3,926	3,487	17,849	385,039	177,445	65,457	142,137
전년 동기 대비 증감률	-23.1	-23.6	-35.9	-16.9	-17.9	37.0	-30.2	-27.6	-23.4	-24.9	-36.2	-15.6

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.
자료 : 국토교통부

**전년 동기 대비
기타광역시
35.9%,
기타지방
16.9% 감소**

- 전년 동기 대비 기타광역시 35.9%, 기타지방은 16.9% 감소함.
 - 기타광역시 공공 30.2%, 민간 36.2% 감소함. 지난 달 -42.9%에 달했던 민간의 감소폭이 크게 축소됨.
 - 광주(-63.5%), 울산(-46.0%) 부산(-39.3%), 대전(-7.4%)의 감소세가 지속됨. 지난 달 상승세로 돌아선 대구(50.8%)는 증가세가 크게 확대됨.
 - 기타지방은 공공 27.6%, 민간 15.6% 감소함.
 - 세종(34.9%)의 증가세가 둔화됨. 강원(2.2%), 충북(5.6%)에서만 증가세가 유지되고 있음.

**전년 동기 대비
아파트 24.3%
비아파트 21.4%
감소**

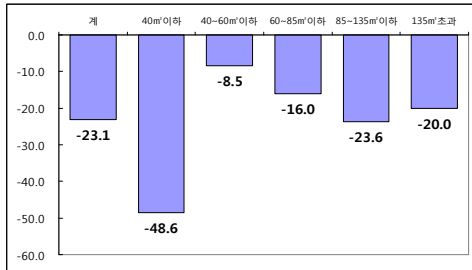
- 10월 들어 아파트 감소세는 소폭 감소하고 비아파트 감소세는 변화 없이 유지되고 있음.
 - 아파트 인허가 실적은 17만 8,087호로 전년 동기 대비 24.3% 감소함. 비아파트 실적은 13만 7,627호로 전년 동기 대비 21.4% 감소함.
 - 수도권 아파트는 24.8% 감소하며 지난 달에 비해 감소세가 소폭 축소됨. 인천의 감소폭이 소폭 축소되었고 서울은 증가세를 이어감.
 - 비아파트 부문은 수도권 22.3%, 지방 20.5% 감소함. 수도권은 감소세가 확대되고 지방은 축소되면서 전국적으로는 지난달과 같은 수준을 보임.
- 규모별 패턴은 지난달과 유사하며, 지난달과 비교해서 모든 규모에서 감소세가 소폭 축소됨.

그림_2013년 1~10월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		비아파트 주택	
	2013년 1~10월	전년비 증감률	2013년 1~10월	전년비 증감률
총 계	178,087	-24.3	137,627	-21.4
수도권	71,225	-24.8	67,358	-22.3
서울	32,164	3.7	27,740	-23.6
인천	8,622	-48.3	3,770	-16.6
경기	30,439	-35.2	35,848	-21.8
지 방	106,862	-24.0	70,269	-20.5

자료 : 국토교통부

그림_2013년 1~10월 규모별 주택건설실적 증감률 (단위 : %, 전년 동기 대비)



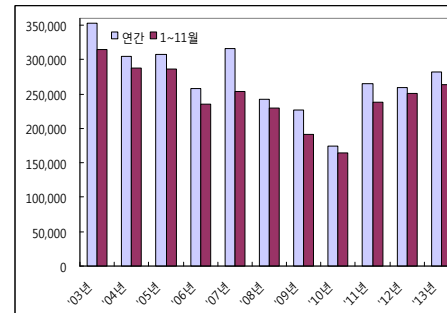
자료 : 국토교통부

■ 분양 및 미분양 물량

**2013년 11월
분양물량
전년 동월 대비
26.6% 증가**

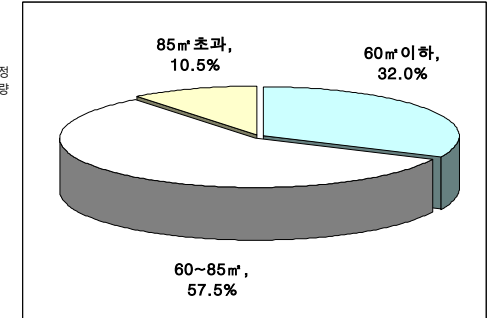
- 2013년 11월 아파트 분양물량은 4만 2,000여 호로 전년 동월 대비 26.6% 증가, 전월 대비 18.3% 감소함. 수도권, 지방 모두 증가함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 11월 대비 27.1% 증가함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 23.6%, 중형(60~85㎡) 66.6%, 대형(85㎡ 초과) 9.8% 수준임. 중형 비중 확대 현상이 지속되고 있음.
- 11월 수도권 아파트 분양물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 27.1%, 전월 대비 55.8% 감소함.
 - 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 11월 대비로는 17.9% 감소함.
 - 서울 강남구에서 재건축아파트 분양이 이루어졌고 위례신도시, 강남자곡보급자리 등 강남 지역의 분양이 다수 이루어짐.
- 11월 지방 아파트 분양물량은 3만여 호로 전년 동월 대비 76.2%, 전월 대비 20.6% 증가함.
 - 지방은 예년(2003~2012년 평균) 11월 대비 11.3% 증가함.
- 2013년 12월 아파트 분양예정물량은 수도권 7,000여 호, 지방 1만 2,000여 호가 예정되어 있음. 2013년 연간으로는 약 28만호를 기록할 것으로 전망됨.

그림_2013년 1~11월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호) 그림_2013년 1~11월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



자료 : 부동산114(주)

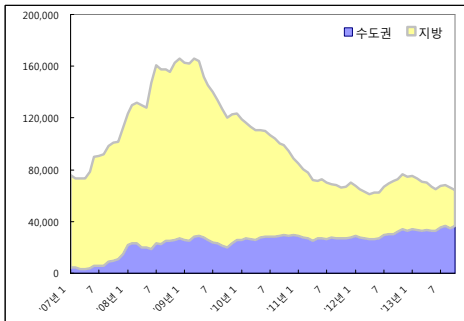
**미분양
2개월 연속
감소**

- 2013년 10월 미분양주택은 2개월 연속 감소함. 전월 대비 1,677호 감소하여 6만 4,433호를 기록함.
- 수도권에서는 전월 대비 1,871호(5.4%) 증가하였고 지방은 3,548호(11.3%) 감소함. 지난달과 달리 수도권과 지방의 방향성이 달라짐.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 6,542호를 기록하여 지난 8월의 최고점(3만 6,903호)에 다시 근접함.
 - 지방 미분양 물량은 2만 7,891호로 2003년 이후 처음으로 3만호 이하로 감소함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 1,361호(-5.5%) 감소하여 2만 3,306호 수준임.
 - 준공후 미분양은 수도권에서는 819호 감소하여 1만 3,460호, 지방에서는 542호 감소하여 9,846호 수준임.
 - 지난달에 이어 대형(85㎡ 초과) 준공후 미분양이 수도권과 지방 모두에서 가장 많이 해소됨.
- 수도권은 최근 분양물량이 증가한 중형(60~85㎡ 이하)에서 미분양 증가(2,401호)가 많은 반면 지방은 중형 해소 물량이 많음.
 - 수도권은 소형(60㎡ 이하)도 301호 증가하여 분양이 증가하면 다시 미분양이 증가하는 패턴이 이어지고 있음.

**중형
수도권 증가
지방 감소**

그림_미분양 물량 추이

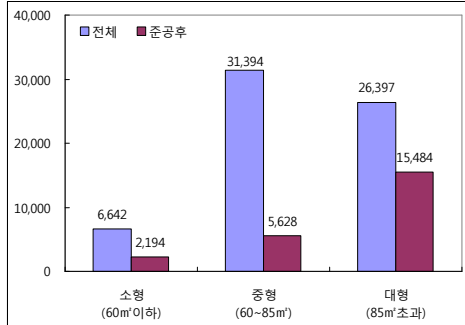
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

그림_2013년 10월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

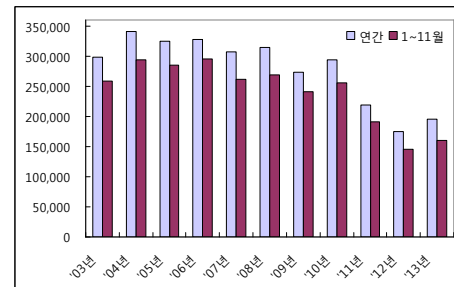
입주물량

**2013년 1~11월
아파트 입주
전년 동기 대비
10.2% 증가**

- 2013년 1~11월 전국 아파트 입주물량은 16만 여 호로 전년 동기 대비 10.2% 증가하여 증가세가 비교적 크게 확대됨.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~11월 대비로는 35.9% 감소함.
- 2013년 1~11월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권에서 19.3% 감소하여 감소폭이 2달 연속 축소됨. 지방은 54.4% 증가하여 증가폭이 확대됨.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~11월 대비 수도권 47.5%, 지방 22.5% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울 5.6% 증가하며 이번 달 들어 다시 증가세로 돌아섬. 경기 7.9%, 인천 56.7% 감소함.
 - 대전을 제외한 4개 지방광역시 입주 물량은 두자릿수 이상 증가세가 지속됨. 지방 시도들은 강원, 전북, 충남을 제외하고 급증세가 이어짐.
- 전국 기준으로 소형(60㎡ 이하) 18.6% 증가하며 증가세로 돌아섬. 중형(60~85㎡ 이하)은 증가세를 유지하고 대형(85㎡ 초과)에서만 감소함.
 - 수도권은 소형 7.7% 증가하나, 중형 21.3%, 대형 32.3% 감소함.
 - 지방은 대형 18.0% 감소하였으나, 소형 31.4%, 중형 99.2% 증가함.
- 2013년 12월 아파트 입주 예정물량은 수도권 1만 4,000여 호, 지방 2만 여 호로 전망되고 있음. 연간물량은 19만여 호 수준으로 예상됨.

그림_2013년 1~11월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

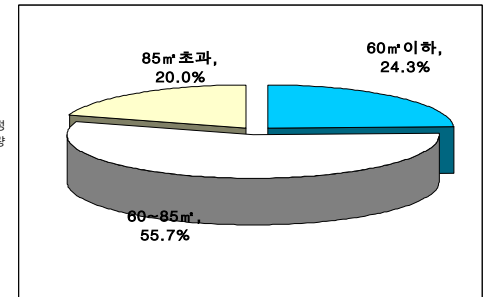


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~11월 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>
