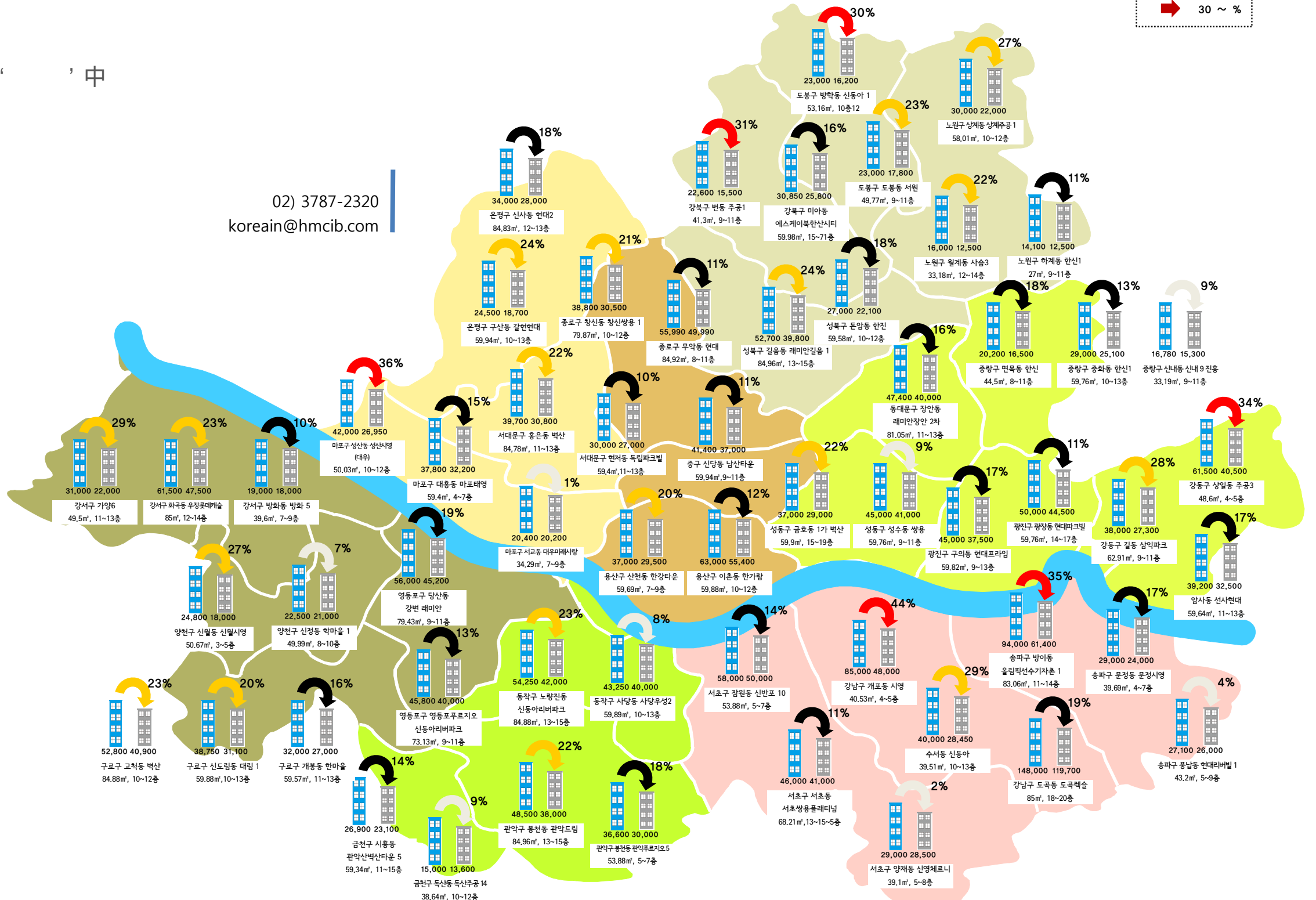
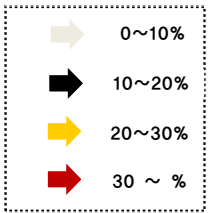
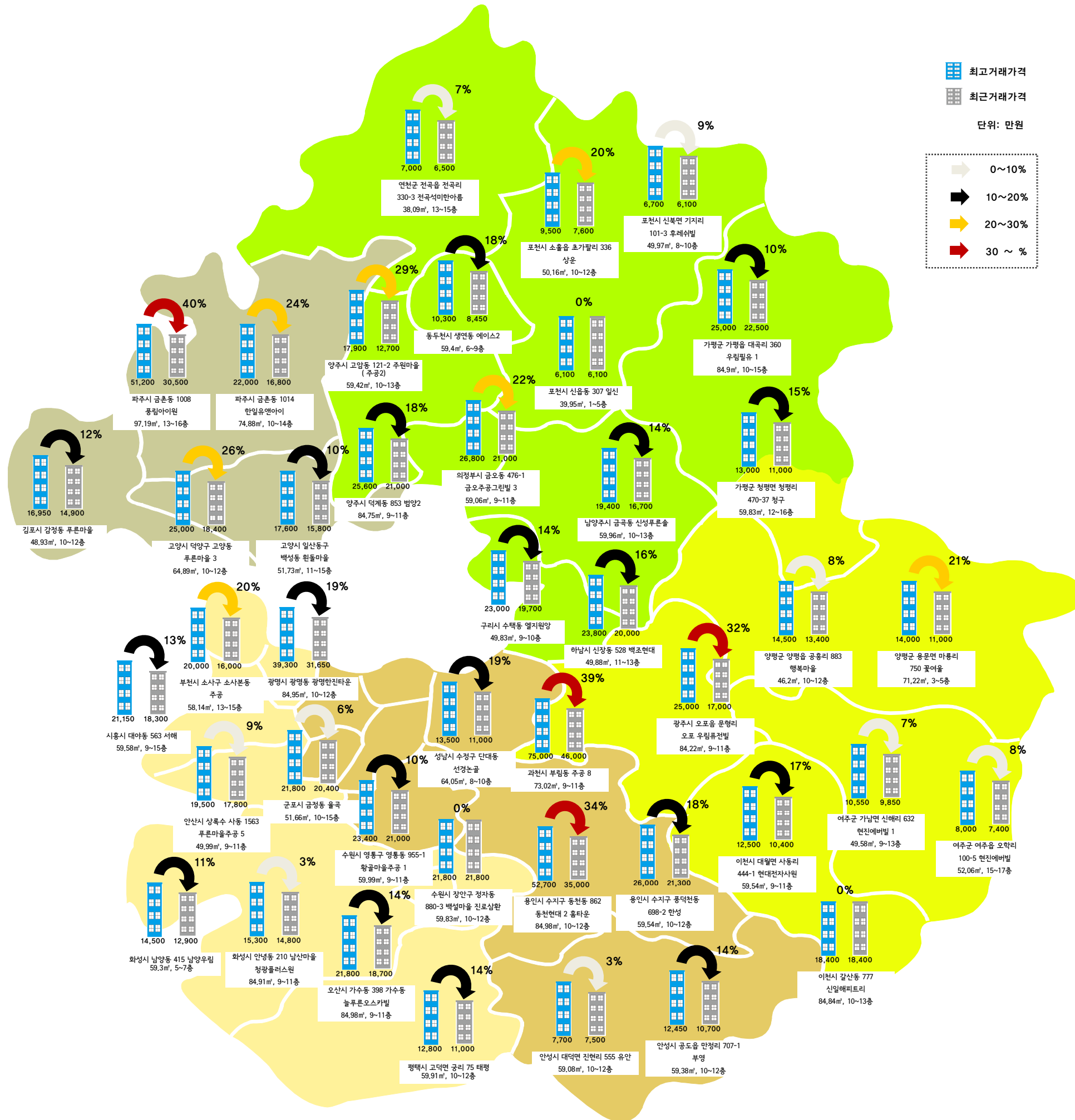


떨어져도 안돼
올라도 안돼
어찌라고...

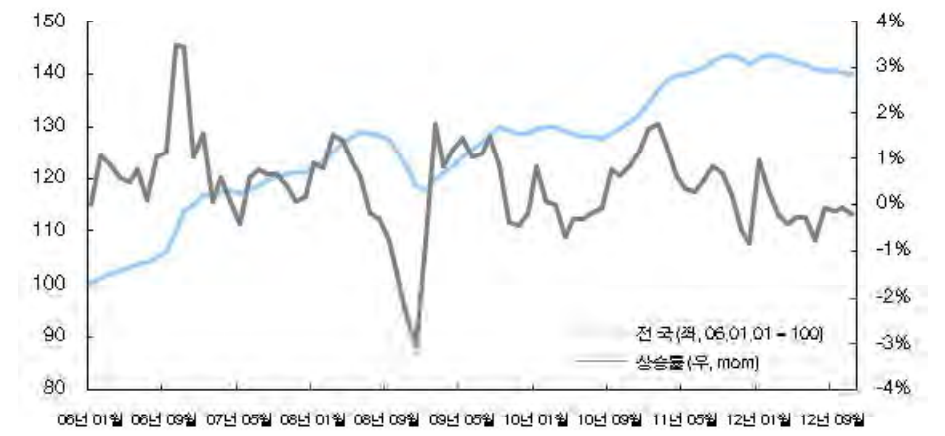
최고거래가격
최근거래가격

단위: 만원

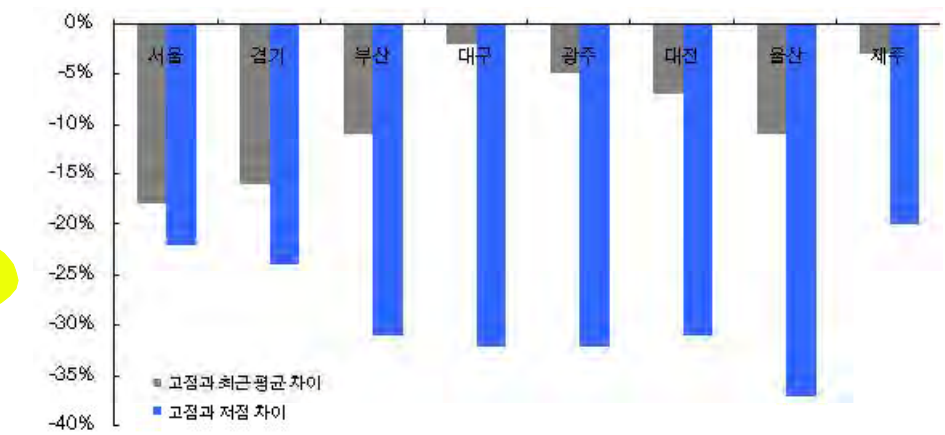




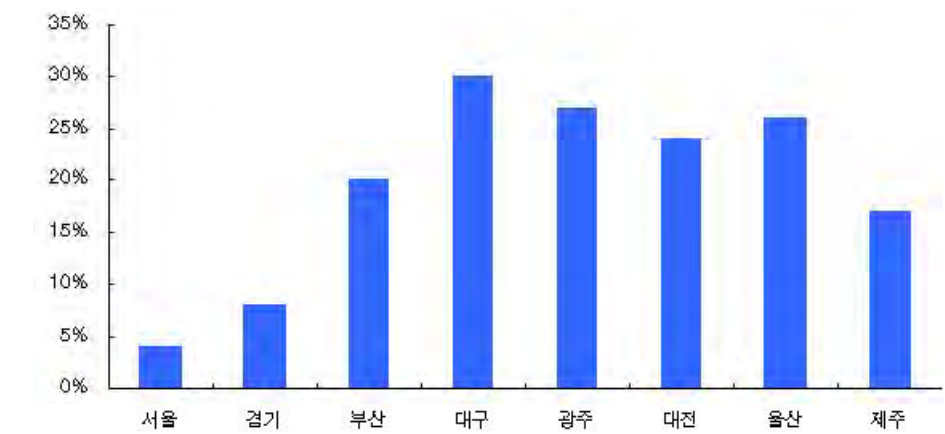
아파트 실 거래가 지수 변화 추세 - 하락폭이 제한적인 상황



주요 지역별 아파트 고점과 최근 가격, 저점 차이 - 하락폭이 큰 상황



아파트 가격 저점에서 최근 가격 회복세 - 지방 시장 회복이 빠르게 진행



Summary

1. 현재 부동산 시장 상황

: 가격 하락과 거래량 감소가 이어지고 있음. - 수요 감소가 원인
아파트 거래 가격이 서울 기준 평균 15% 이상 하락한 상황
거래량도 과거 대비 지속 감소

2. 주택수요 전망

: 주택수요는 실수요와 투자(투기)수요로 구분
2020년까지 가구수 증가를 감안하면 실수요는 지속적으로 증가할 가능성
현재 우리나라 다 주택자수는 약 145만호(가구)
2013년 주택 실수요는 17만 4,702가구 / 2020년까지 연도별 평균 주택 실수요는 16만 4,665가구로 추정
수요 증가의 변수는 다주택자의 심리, 양태 변화

3. 주택공급 전망

: 공급은 분양 물량과 입주물량, 다 주택자 공급물량으로 구분 - 향후 주택공급의 전망에는 분양물량이 가장 중요
향후 공급(분양물량)감소가 불가피한 이유
1) 건설회사 구조조정에 따른 공급자 감소 (분양물량 11.7% 감소 불가피)
2) 용지 보유분 감소에 따른 자연 감소 (분양물량 8% 감소)
3) 정부 주도의 공공분양 물량 감소 (임대 주택으로 전환)

2013년 신규 분양 물량은 21만 8,566가구 예상 / 2014년 19만 가구 / 2015년 16만 가구

4. (수요와 공급을 통한) 주택시장전망과 결론

: 2013년부터 분양물량 감소 현실화, 지속 감소세 전망
2015년 이후 초과수요 현상 현실화 - 부동산 시장 안정화 기대

공급 추세적 감소하는 시장에서 시장 변화의 Key는 수요의 변화
그 중에서도 다 주택자의 투자(투기)수요 회복에 주목

최근 주택 임대수익률 상승과 더불어 향후 정부의 부동산 정책이 수요심리를 활성화 시킨다면 빠른 주택시장 회복 전망

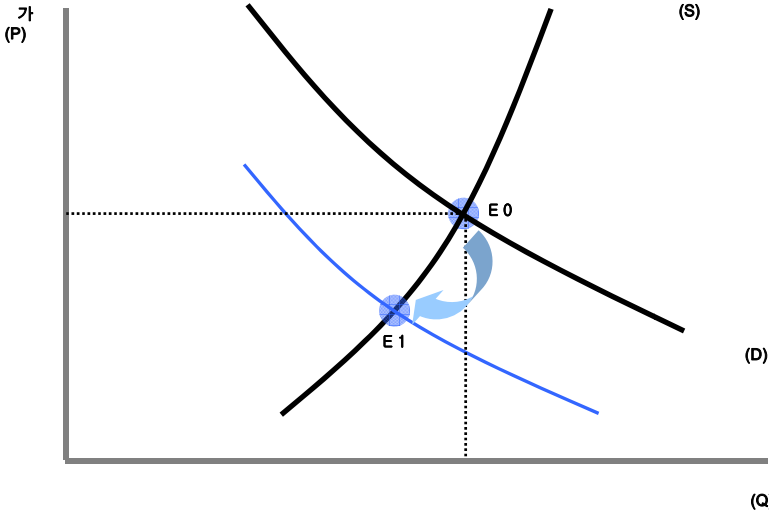
2013년 한국 부동산 시장 안정화 전망
그동안 주택부문에 대한 불확실성으로 주가 하락이 과도했던 대형 건설사에 대한 관심을 가질 시점

Top Picks로 대림산업(TP 123,000원)과 GS건설(77,000원)
주택시장의 활성화를 기대하며 현대산업개발(29,000원)과 주택 리스크 감소가 가능한 현대건설(TP 84,000원)을 관심주 선정

주택시장 회복이 현실화되는 시점에는 실적 회복 가능한 중소형 건설회사(태영건설, 코오롱글로벌 등)에도 관심을 가짐.

1. 現在 부동산시장

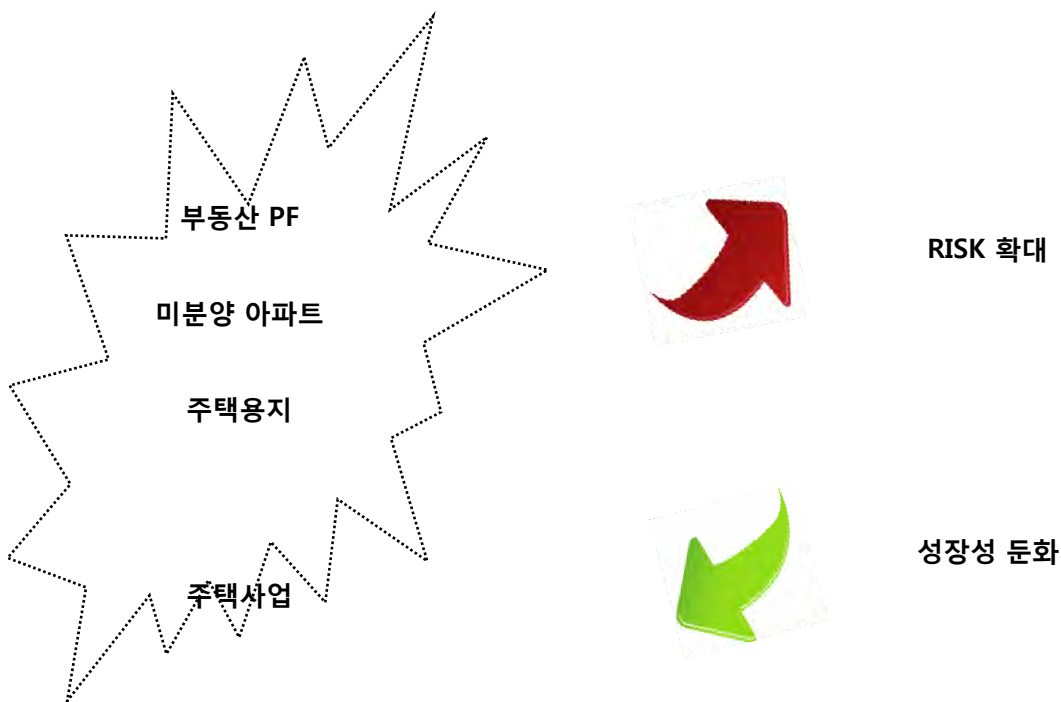
현재 부동산 시장 상황은?



최근 국내 부동산 시장이 불안하다. 지속적으로 가격하락과 거래량 감소가 이어지고 있기 때문이다. 결론론적인 이야기이지만 거래량과 가격이 감소하는 이유는 역시 수요감소의 결과이다. **국내 주택 수요의 감소로 인해 가격하락과 거래량 감소가 동반하고 있는 것이다.** 수요가 감소하는 시장에서 향후 시장 변화를 전망하는 것은 매우 어렵다. 특히, 주택 수요의 경우 심리적인 영향이 크기 때문에 더욱더 판단에 오류가 클 수 있다.

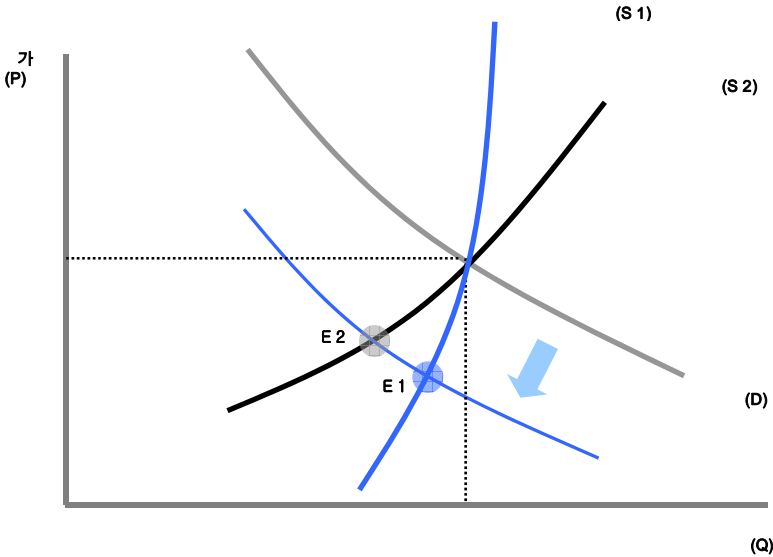
따라서, 국내 부동산 시장의 전망은 점입가경으로 불확실성이 커지고 있다. 정책이 난무하고 시장 참여자들의 판단도 갈팡질팡이다. 시장의 방향성을 제시해 줄 수 있는 전문가들조차 정확한 전망에 난색을 표시하고 있다. 이러한 시점에서 HMC 리서치 센터는 국내 부동산 시장의 전망을 하고자 한다. 부담이 될 수 밖에 없는 상황이다. 또한, 그동안 시장의 실제 모습과 틀려왔던 전망의 전례를 살펴보면 향후 예상에 대한 자신감도 크지 않다. 그럼에도 불구하고 국내주택, 부동산 시장에 대한 전망은 불가피하다. 아니 반드시 필요하다. 그것은 건설회사를 투자하여야 하고, 분석하여야 하기 때문이다.

부동산(주택)시장이 건설회사에 미치는 영향은 다양하다. 우선 재고자산이다. 현재 건설사들은 주택사업과 관련된 재고자산을 보유하고 있다. 부동산 PF, 미분양 아파트, 용지로 대표되는 재고자산은 향후 부동산 시장의 향배에 따라 추가적인 리스크 반영이 불가피할 수도 아니면 빠른 수익인식이 가능할 수 있다. 주택사업에 대한 전망도 고려대상이 되어야 한다. 부동산 시장 향배에 따라 주택 사업이 전개되면서 회사의 이익 증가에 기여를 할 수도 있기 때문이다. 이러한 점에서 주택시장에 대한 선행적인 시장 전망이 반드시 필요하다는 판단이다.



1. 現在 부동산시장

수요가 감소 - 가격 하락이 빠르게 일어나고 있다.



부동산 시장의 전망을 하기 위해서 좀 더 면밀한 현 시장 상황을 판단할 필요가 있다. 우선 검토한 바와 같이 현재 주택시장은 수요가 감소하고 있는 상황이다. **주택시장에서 수요가 감소하면 기본적으로 일반적인 재화시장보다 가격 하락폭이 더 크다. 가장 큰 이유는 주택공급곡선 자체가 비탄력적이기 때문이다.** 즉, 공급자체가 가격 변동에 민감하게 반응할 수 없는 한계가 있는 것이다.

예를 들면, 가격이 오르는 상황에서 주택공급을 빠르게 증가시킬 수 없다. 상당한 건설기간이 걸릴 뿐 아니라 기존 2 주택자 이상의 공급자들도 가격 상승시기에는 기대감으로 공급을 일시적으로 줄이는 현상이 발생하기 때문이다. 반면, 가격이 하락하는 상황에서는 주택공급을 빠르게 감소시킬 수 없다. 오히려 가격 하락이 이루어질 때는 매도 물량을 시장에 거두어 들이는 상황이 발생하게 된다. 주택에서는 일종의 손절매매가 발생하지 않는 것이다. 가격과 관련된 이러한 공급의 특수성으로 인해 비탄력적인 특성을 가지게 되는 것이다.

즉, 이러한 시장 상황 속에서 수요가 감소하면 균형가격(E)은 일반 시장보다 E1에 가까워 가격 하락 폭이 더 크다는 것을 살펴볼 수 있다. 수요가 감소하는 시장은 어느 주택 시장에서나 동일하게 가격 하락폭이 더 커질 수 있으며 특히, 한국처럼 재고주택 공급자가 거주 목적을 가지고 주택을 소유하고 있기 때문에 가격 하락이 이루어지는 구간에 손절 매매가 이루어지지 않아 가격 하락폭이 더 큰 상황이 지속되고 있는 것이다.

이러한 인식아래, 최근 상황을 더 상세히 살펴보고자 한다.

첫째는 가격 하락폭은 과연 컸는가? 이다. 특히, 부동산 시장의 가장 중요한 회복 요건은 가격 하락이 출발점이다. 이러한 점에서 한국의 부동산 시장의 가격이 충분히 하락하였는가? 아니면, 얼마큼 하락 하였는가가 우선 논의가 될 것이다. 따라서, 한국 주택 시장 가격을 대표하는 여러가지 지수들을 상세하게 분석할 것이다.

두 번째는 거래 차원에서 가격 변동에 따라서 거래는 어떠한 변화를 보였는지도 또 다른 관심사이다. 즉, 가격 하락이 이루어져 수요량이 증가하여 거래량이 회복할 수 있어야 부동산 시장이 다시 회복할 수 있는 단초가 되기 때문이다. 이러한, 점에서 거래량에 대한 면밀한 검토도 이루어져야 한다는 판단이다.

1. 現在 부동산시장

가격 하락은 어느 정도? (서울)

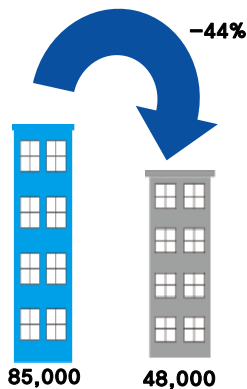
최근 한국 부동산 시장의 회복이 오래 걸릴 수 있다는 논거의 가장 큰 이유는 역시 가격 하락의 정도이다. 이점을 논하기 전에 우리가 반드시 짚고 넘어가야 할 점이 있다. 여기서 언급하고자 하는 가격은 경제학에서 이야기하는 교환가치의 개념이다. 즉, 사용가치나 비용가치가 아니라는 점이다. 부동산 시장 불황기에 대부분의 여론은 주택이나 부동산을 사용가치나 비용가치 차원에서 접근을 하는 오류를 범한다. 부동산 가격이 하락하여도 비싸다라는 근거를 비용가치에서 찾기 때문이다. 그러나, 우리가 논의하고 전망하고자 하는 것은 단순한 가격이 아니라 가치이며 특히, 교환가치임을 상기할 필요가 있다.

그렇다면, 한국 주택가격의 교환가치의 변화는 최근 어떠한가? 우리는 주택가격의 여러 가지 지표 중에서 실제로 거래된 가격을 기준으로 한국 주택가격의 변화를 판단하고자 한다. 여러 가지 지표들의 불확실성과 복잡성을 배제하기 위해서이다.

우선 서울지역의 아파트 가격이다. 2006년 1분기부터 2013년 현재까지 실제로 거래된 아파트 중에서 연속성과 대표성을 지니는 103개 거래건수를 조사하였다. 우선 전체적으로 최근 가격을 기준으로 2006년 이후 고점가격과 비교하면 103개의 아파트 가격의 단순평균 하락은 -18%였다. 즉, 서울 아파트의 가격이 고점 대비하여 -18% 하락한 것으로 조사되었다. 또한, 08년 이후 최저점과 비교하면 평균 -25% 하락 하였던 것으로 조사되었다.

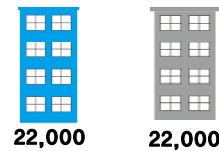
즉, **2006년 이후 서울 주택 실제 거래가격은 고점대비 -18% 하락하였으며, 가장 많이 하락한 상황은 -25% 하락하였던 것으로 조사되었다.** 고점 대비하여 최근 가격이 가장 많이 하락한 아파트는 개포동 시영아파트였으며, 거의 하락이 없는 아파트는 강동구 성내동 에스케이 허브진 아파트였다. 반면, 하락 후 가장 많이 가격이 반등한 아파트는 마포구의 서교동 대우미래사랑 아파트로 37%하락 후에 36%가 반등하여 가장 회복이 빨랐던 것으로 파악된다.

최근 가격 기준, 가장 많이 하락한 아파트



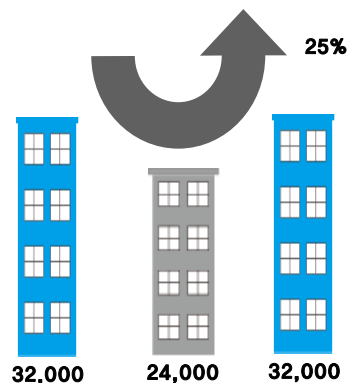
강남구 개포동 시영
40.53㎡, 4~5층

최근 가격 기준, 가장하락 없는 주택



강동구 성내동 허브진
33.71㎡, 10~12층

최근 가격 기준, 가격이 가장 빨리 회복한 아파트



강북구 미아동 SK북한산
59.98㎡, 16~18층

1. 現在 부동산시장 (가격)

가격 하락은 어느 정도? (수도권, 지방)

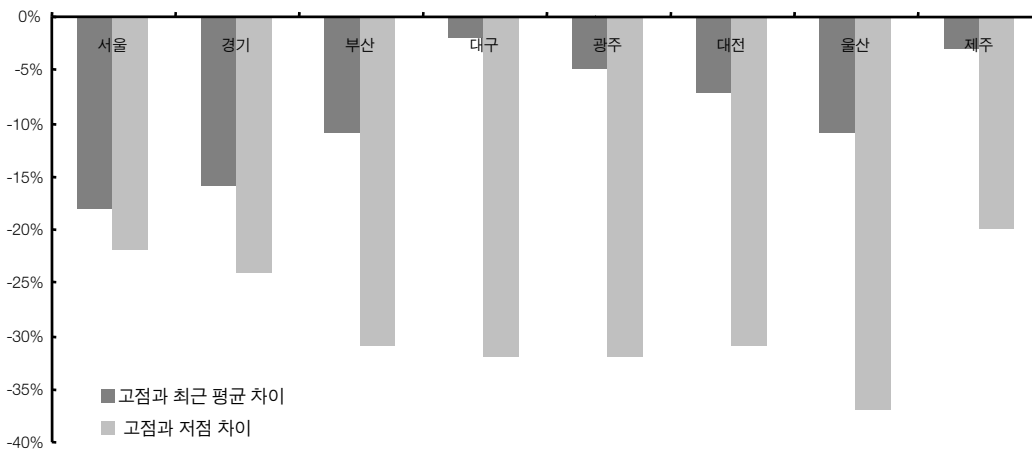
수도권 지역은 75개의 아파트 거래건수를 표본으로 삼았다. 이 중에서 16개는 인천이며 나머지는 경기지방이었다. 서울과 비교하여 상대적으로 거래 표본수가 적은 이유는 부동산 불황기에 수도권 지역의 거래 부진이 반영되었다.

수도권(경기, 인천) 아파트의 최근 거래가격은 고점 대비하여 -16%하락한 것으로 조사되었다. 가장 큰 하락폭을 보인 아파트는 파주시 풍림아이원으로 5억원대에서 최근 3억원으로 가격이 형성되어 -40%이상 떨어졌다. 인천 서구 원당 대림아파트도 -40%이상 떨어져 상대적으로 높은 하락세를 보였다. 반면, 상대적으로 저렴한 소형 아파트-오피스텔 등은 거의 하락이 없었다.

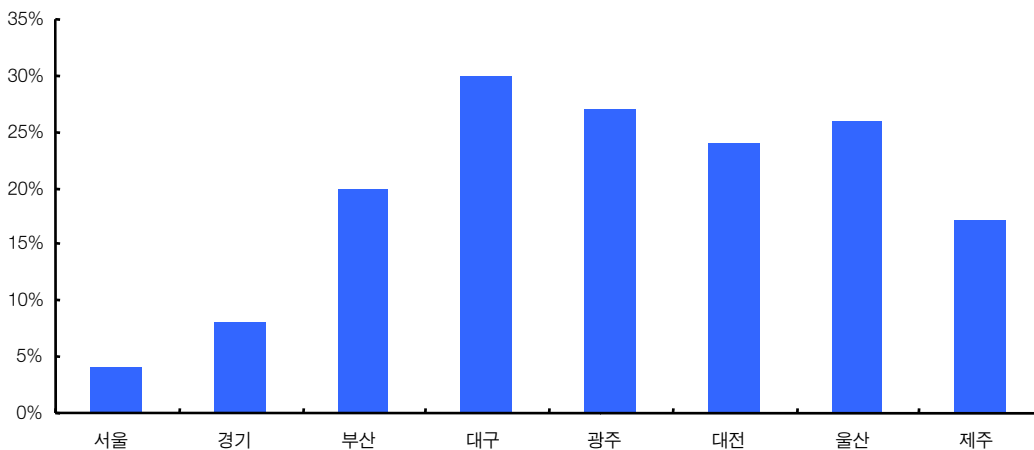
수도권은 전반적으로 과천, 용인, 광주 지역의 하락폭이 컸다. 그러나, 안성, 여주, 이천 등은 가격 등락폭이 크지 않았던 것으로 조사되었다. 경기지방 전체로 보면 최근 저점 대비 가격 회복이 일부 이루어지고 있다. 고점대비 -24% 하락하였던 가격이 최근 -16%대로 하락폭이 줄고 있는 것이다.

지방은 서울, 수도권과 달리 회복이 빠르게 이루어지고 있는 상황이다. 가장 빠른 회복세를 보인 곳은 대구였다. 대구의 하락폭이 상대적으로 컸는데, 최근 반등이 이루어지고 있다. 주요 지방의 회복 정도를 보면 대구, 광주, 울산, 대전, 부산, 제주 순으로 파악된다.

주요 지역의 가격 변동폭 추이



최저점에서 회복 정도



1. 現在 부동산시장 (가격)

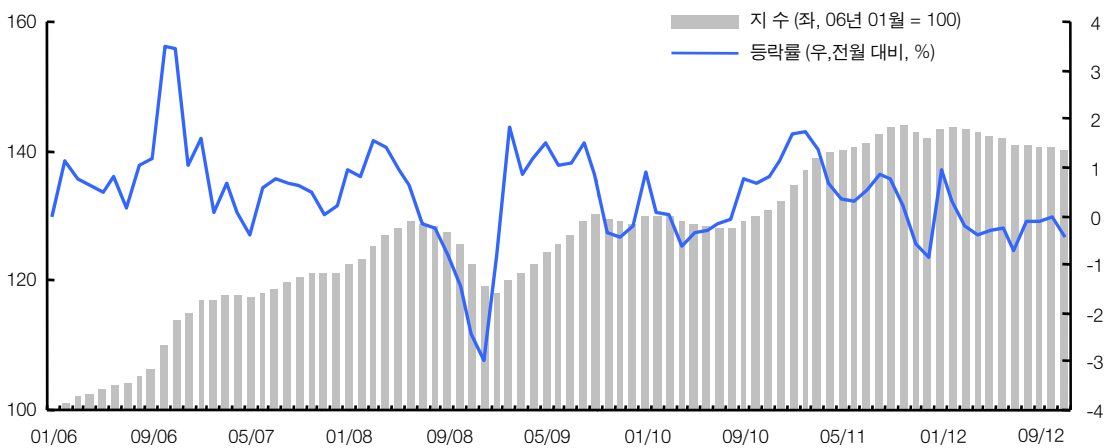
주택가격지표 변화

우리나라 주택시장의 가격을 측정하는 지표는 크게 4가지 정도로 구분된다. 우선 국토해양부에서 발표하는 '아파트 실거래가격지수' 이다. 아파트 실거래가격지수는 기존의 호가 중심의 가격지표의 한계를 극복하고 실거래를 직접적으로 반영하고자 하는 방식이다. 이는 전국을 지역별로 구분하고 06년 1월을 기준시점으로 지수산정기간 중 거래신고가 2번 이상 있는 동일주택(아파트)의 가격 변동률과 거래량으로 지수를 산출하는 방식이다.

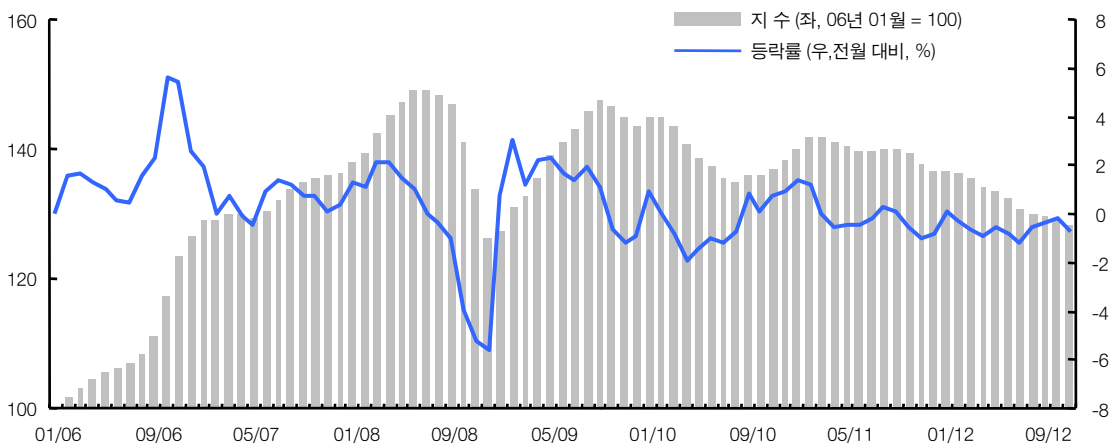
2012년 11월 현재 전국 아파트 실거래가격 지수는 140.1이며, 수도권은 128.4, 지방은 146.4인 것으로 조사되었다. 전반적인 지수의 흐름은 최근 하락세가 이어지고 있으나 하락강도는 크지 않은 것으로 파악된다. 반면 상대적으로 수도권의 가격 하락은 지속되고 있는 상황이다. 최근의 지방과 수도권의 상반된 가격 흐름을 보여주는 것이다.

限界 : 아파트 실거래가 지수는 호가중심의 가격지수를 거래 중심의 가격 지수로 표현한다는 데 의의가 있다. 그럼에도 불구하고 지수산정에 한계가 존재한다. 우선 아파트 거래량이 감소하는 기간에는 충분한 표본조사가 이루어지지 못해 시장 변화를 정확하게 감안하기 어렵다. 또한, 시장 회복기에는 거래량이 증가하여 우량 매물 위주로 거래가 이루어져 지수 상승폭이 클 수 있으며 시장 침체기에는 거래량이 감소하며 급매물 위주로 거래되기 때문에 지역별 편차가 클 수 있다는 단점을 가지고 있는 것으로 판단된다. 즉, **전반적으로 실거래가 지수는 부동산 시장 상승기에는 더 상승하고 하락기에는 덜 하락하는 지표적 한계점을 가지고 있다.**

전국, 아파트 실 거래 가격 지수 추이



수도권, 아파트 실 거래 가격 지수 추이



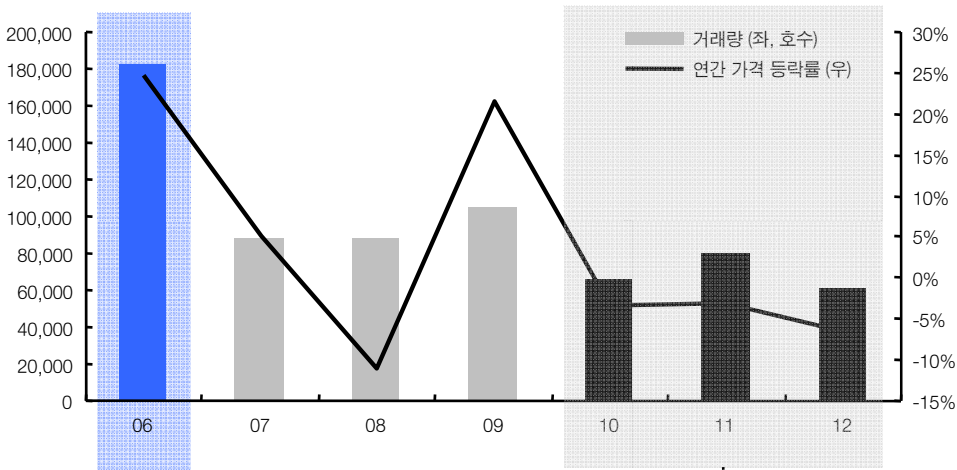
1. 現在 부동산시장 (가격)

주택가격지표 변화

지수의 한계를 지역별로 상세한 변화를 통해 보면 극명하다. 예를 들어 서울과 부산의 아파트 실거래가격지수와 거래량 지표의 변화를 살펴보면 시장 호황기에는 거래량이 증가하며 가격 상승이 크게 이루어지는 것을 살펴볼 수 있다. 반면, 시장 불황기에는 거래량이 급감하나 가격 하락률은 제한적인 것으로 파악된다. 이러한 원인이 발생하는 근본적인 원인은 결국 호황기에는 거래량이 증가하면서 표본수가 많아지면서 동일주택의 거래쌍이 증가한다. 즉, 모델수가 증가하면서 시장의 현황을 파악하기 용이하다는 것이다.

반면, 시장 불황기에는 거래량이 크게 감소하면서 표본수가 줄어들면서 동일주택의 거래쌍이 감소하게 된다. 즉, 많은 주택의 가격 변동이 이루어지지 않는 것이다. 이러한 상황으로 인해 거래량은 크게 감소하나 가격 하락폭은 제한적인 것으로 나타나는 것이다.

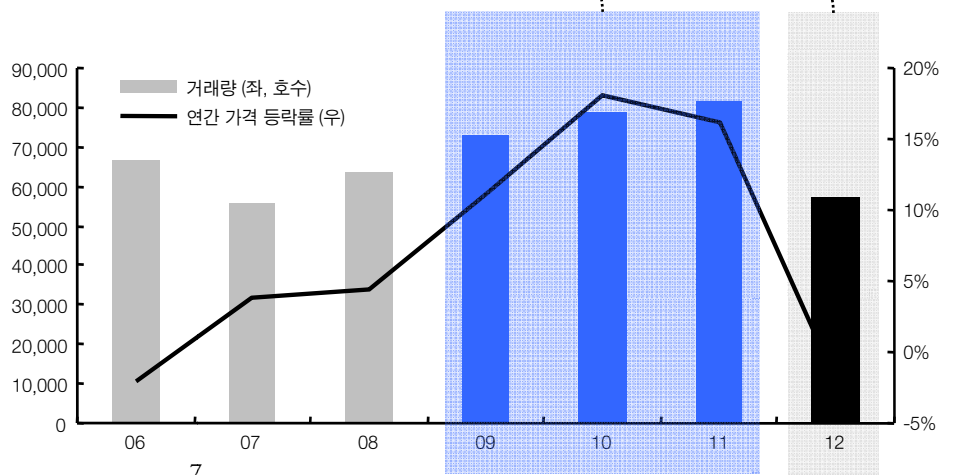
서울, 아파트 실 거래 가격 지수와 거래량



시장호황기에 거래량 증가하며 가격상승폭도 커진다.

시장침체기에 거래량 급감하나, 가격하락폭 제한적

부산, 아파트 실 거래 가격 지수와 거래량



1. 現在 부동산시장 (가격)

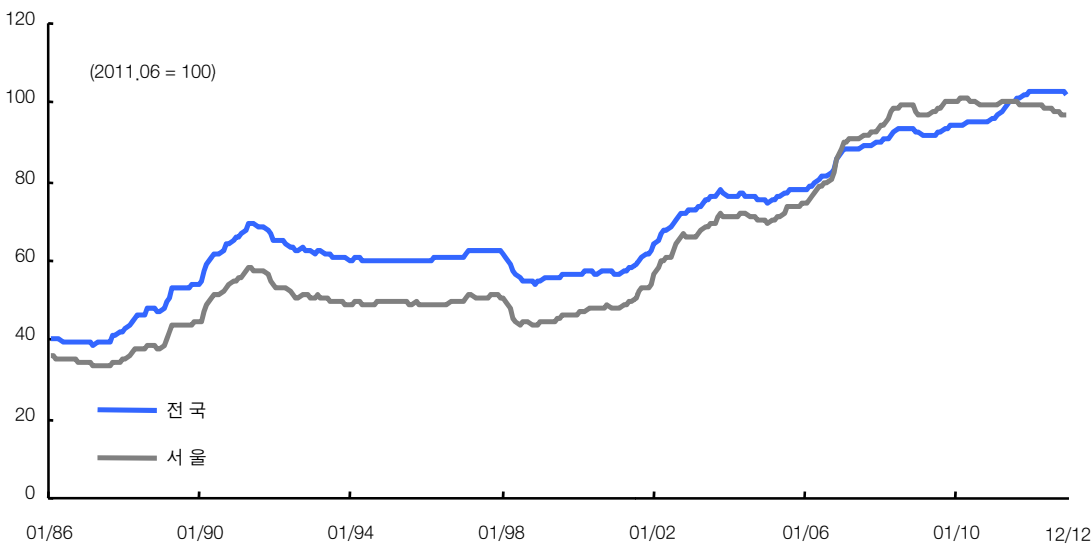
주택가격지표 변화

KB 주택매매가격종합지수는 한국 주택 가격 지수 중 가장 오래된 지수이다. 그렇기 때문에 장기 시계열 추세를 파악하기에 매우 유용한 장점을 가지고 있다. 동 지수는 거래여부와 관계없이, 모든 주택의 가격 변동률을 조사하는 지수이다. 자료수집방법은 전체 주택에 대해 대표성을 갖는 표본을 선정하여 조사하는 표본조사 방법을 쓴다. 이 방법은 라스파이레스지수 방법을 사용하여 계산하는데 통계적 한계점으로 인해 다소 편향적인 지수모습을 보여 준다. 장기 시계열로 종합지수를 살펴보면, 한국의 주택가격은 지속 상승추세를 보인 것으로 나타난다.

주택가격 지수 중 대표적인 것은 아파트 실거래 가격 지수와 주택가격 동향 지수를 통한 매매가격 지수이다. 실제 시장을 판단할 수 있는 지표는 실제 거래된 재고 아파트의 가격 변동률만을 고려한 아파트 실거래 지수이다. 반면, 전국 주택가격 동향 지수는 표본조사를 바탕으로 하기 때문에 상대적으로 실제 시장을 판단하기에 한계가 있다는 판단이다.

그러나, 앞에서 검토한 바와 같이 주택지수는 부동산시장 불황기에 거래가 감소함으로써 가지는 근본적인 문제점을 가지고 있다. 즉, 대상 거래건수가 줄어들어서 시장을 정확하게 판단하기에 한계가 있는 것이다.

KB, 주택매매가격 종합지수 장기 시계열



구분	아파트 실거래가격 지수	전국 주택가격동향조사
지수의미	실제 거래된 재고아파트의 가격변동률	거래여부와 관계없이 모든 주택(아파트, 단독, 연립, 다세대)의 가격 변동률
자료수집방법	별도조사 없이 거래신고된 자료를 활용	전체 주택에 대해 대표성을 갖는 표본을 선정하여 조사하는 '표본조사'
통계유형	거래당사자가 신고한 실제 거래가격을 토대로 한 '가공통계'	중개업소에서 입력한 거래가능한 가격을 대상으로 한 '조사통계'
공표단위	전국 및 광역자치단체 단위 (서울은 5개 권역별)	전국 및 기초자치단체 단위
공표주기 및 시차	- 매월 발표 - 법령상 계약일로부터 60일 이내 신고하도록 의무화되어 있어 일정기간 시차 발생 불가피	- 아파트는 매주, 주택전체는 매월 발표 - 중개업소에서 시장상황을 감안하여 입력하므로 시차 최소화

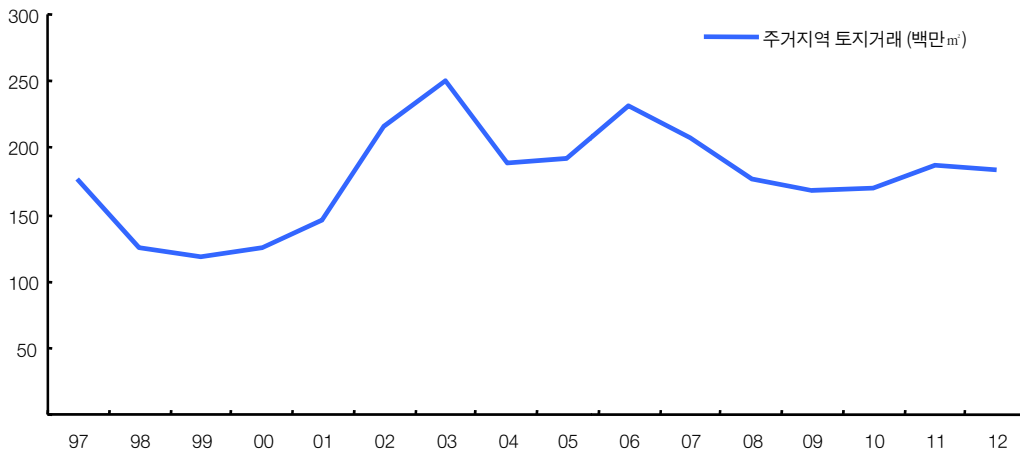
1. 現在 부동산시장 (거래량)

주택거래량

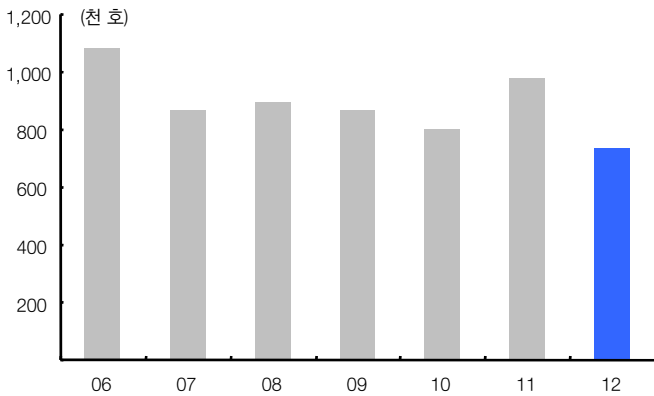
주택거래량은 전반적으로 하향 추세이다. 주거지역 토기거래는 큰 변화는 없으나, 실제 주택매매는 감소하고 있는 상황이다. 2012년 전국 주택 매매량은 73만 5천가구로 전년대비 25% 감소하였다. 전국에 비해 서울의 감소폭은 더 큰 상황이다. 서울지역의 아파트 신고건수는 2012년 4만 2,888호수를 기록하여 전년대비 27% 감소하였다.

2006년과 비교하면 서울의 감소량이 더 크다는 것을 살펴볼 수 있다. 전국 주택 매매량의 경우 06년 대비 32%가 감소한 반면, 서울 아파트 거래는 63%이상 감소하여 상대적으로 서울의 시장 거래 감소가 더 컸다. 서울 지역이 전국 다른 지역보다 상대적으로 불황이 더 심각했음을 반영한다. 이는 기본적으로 서울과 수도권 지역이 지방지역보다 경기에 민감한 수요자들이 많다는 것을 반증하는 것이기도 하다. 그렇기 때문에 시장이 불황일 때 더 빠르게 거래건수가 감소하는 것이다.

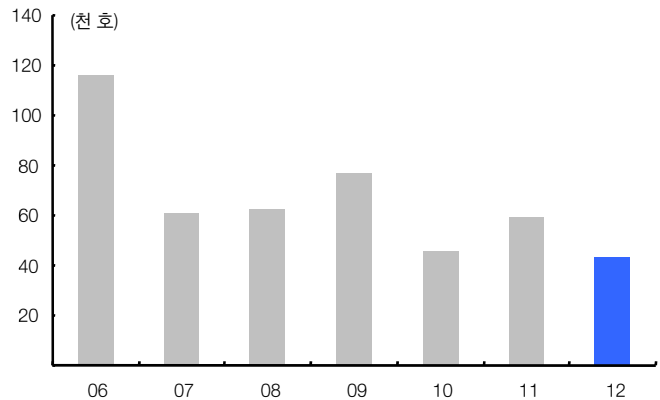
주거지역 토지거래 추이 - 최근 안정된 모습



전국주택매매 추이



서울아파트 신고건수



1. 現在 부동산시장 (거래량)

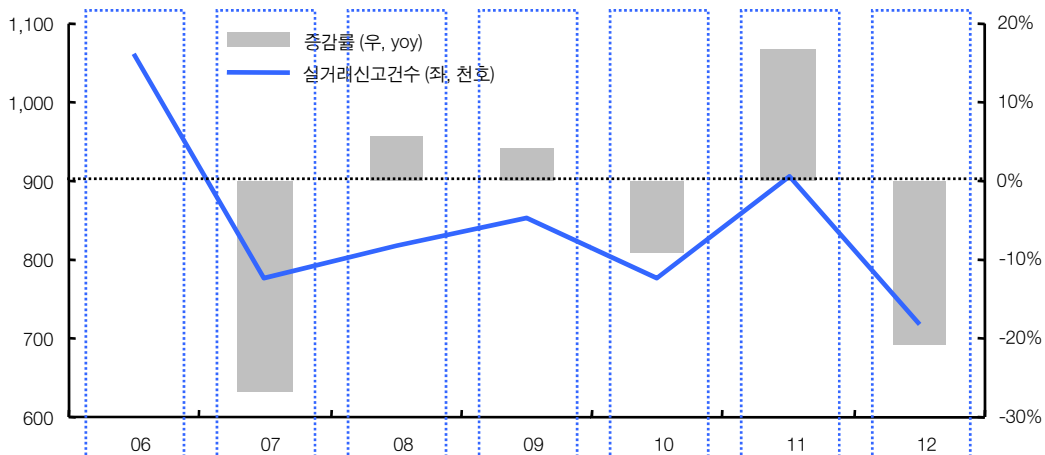
거래량의 변화 정도와 추이

2006년부터 <부동산중개거래신고에관한법률>에 따라 모든 부동산 거래에 대해서 실거래가로 신고해야 하는 제도가 생겼다. 따라서, 거래량 추이를 볼 때 실거래가 신고건수를 우선 파악하여야 한다. 따라서, 보다 정확한 부동산 거래를 파악하기 위해서는 실거래가 신고건수를 파악해야 한다. 그러나, 06년부터 시행되어서 상대적으로 시기가 짧은 단점이 있다.

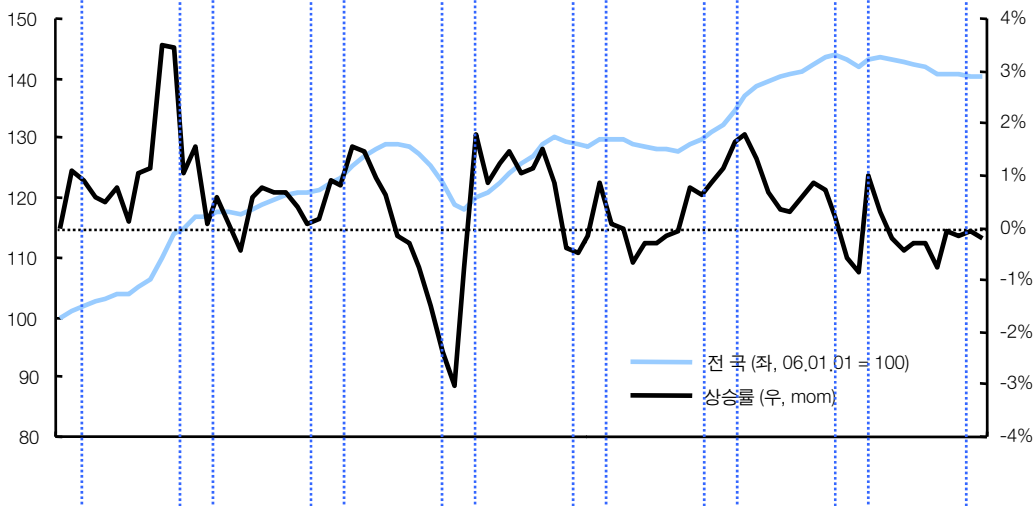
우선 아파트 실거래가 신고 건수를 살펴보면 2006년 이후 절대량은 감소한 것으로 조사된다. 상대적으로 07년 감소라 빨랐으며 그 이후 등락을 반복하다가 2012년에는 71만 6,714건으로 전년대비 -21% 감소한 것으로 조사되었다. 2007년 이후 평균 아파트 실거래가 신고 건수는 80만 7,933가구이다.

실거래가 지수와 공개건수를 비교하면, 최근 수치는 뚜렷하고 동일한 상관관계를 파악하기에 한계가 있다. 전반적으로 방향성 없는 시장을 대변하기 때문이다. 그러나, 일반적인 요건 즉 가격이 하락하면 거래량이 증가하는 모습을 어느 정도 보였던 것으로 판단된다.아래는 전국 아파트 실 거래가 공개건수와 전국 아파트 실 거래가 가격 지수의 연도별 변화 모습이다.

전국, 아파트 실 거래가 공개건수



전국, 아파트 실 거래가 가격 지수



2. 주택 需要 전망

주택 실수요 추정

주택수요를 측정하기 위한 출발점으로는 가구수를 파악하는 것이 중요하다. 인구보다 가구가 직접적인 주택수요로 연결되기 때문이다. 2010년 기준으로 우리나라의 전체 일반가구수는 1,734만 가구이다. 이 규모가 주택실수요를 측정하는데 출발점이다.

향후 통계청의 가구수 추계자료에 의하면 향후 2020년까지 가구수는 지속 증가할 것으로 예상되고 있다. (물론, 더 장기간의 가구수 추계자료가 존재하나 불확실성을 감안하여 고려하지 않기로 한다.) 그렇다면, 일단 주택 실수요의 급감 우려는 제한적인 것으로 판단된다.

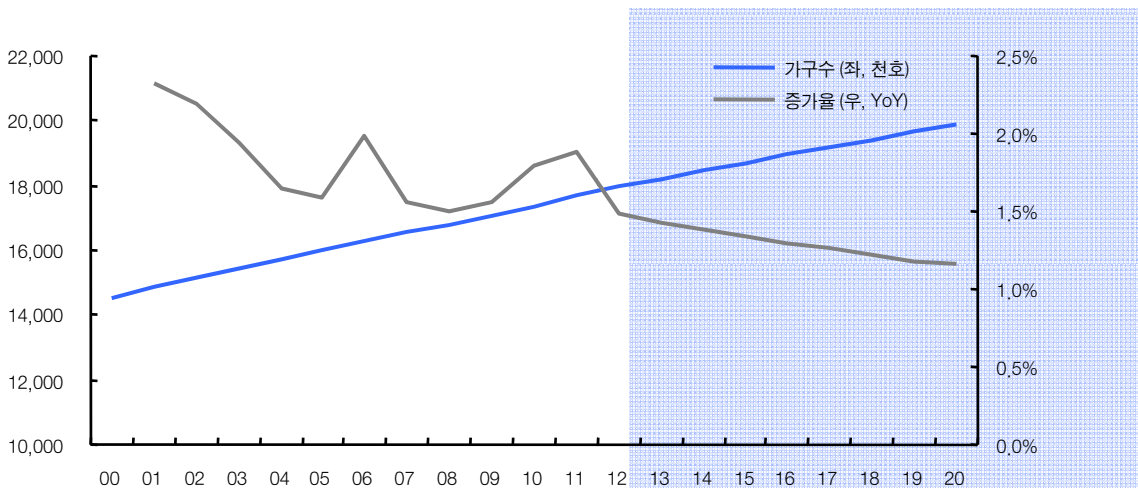
다만, 2012년부터 시작되고 있는 증가율의 둔화추세는 주목할 필요가 있다. 가구수의 증가율이 1% 초반대로 점차 줄어들고 있다. 인구감소에 따른 불가피한 상황으로 판단된다. 이러한 증가율의 둔화는 결국 초과 주택 실수요에 대한 기대감을 지속적으로 낮추게 하는 원인이 될 것으로 예상된다.

가구수를 통해서 직접적으로 주택을 보유한(보유하게 될) 가구수를 추정할 수 있다. 1980년대 이후부터 총일반가구 중에서 주택이 있는 가구 비율은 단순 평균 58%이다. 1980년 이전에 높은 비율을 보이다가 1985년 이후로 가구수가 급증하면서 그 비율이 줄어들었다. 그 이후 2005년 이후에 주택구입이 늘어나면서 60% 초반대로 증가하였다.

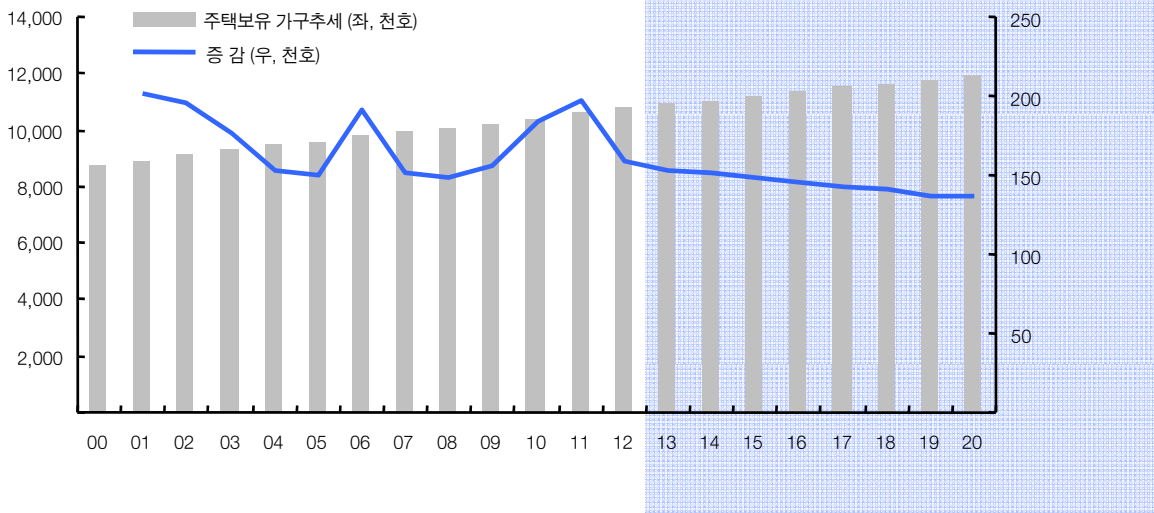
향후 주택구입에 대한 인식의 변화가 중요하지만 지금 상황에서 **과거 평균보다 높은 60%를 주택보유율로 예상한다.** 이를 기본으로 향후 가구수에 감안하면 향후 주택을 보유할 가구수가 계산된다.

주택 보유 가구수는 2012년 1,077만 세대에서 2020년 1,193만 세대로 증가하는 것으로 추산된다.

가구수 변화 전망



주택보유 가구수 전망 - 주택보유율 60% 적용



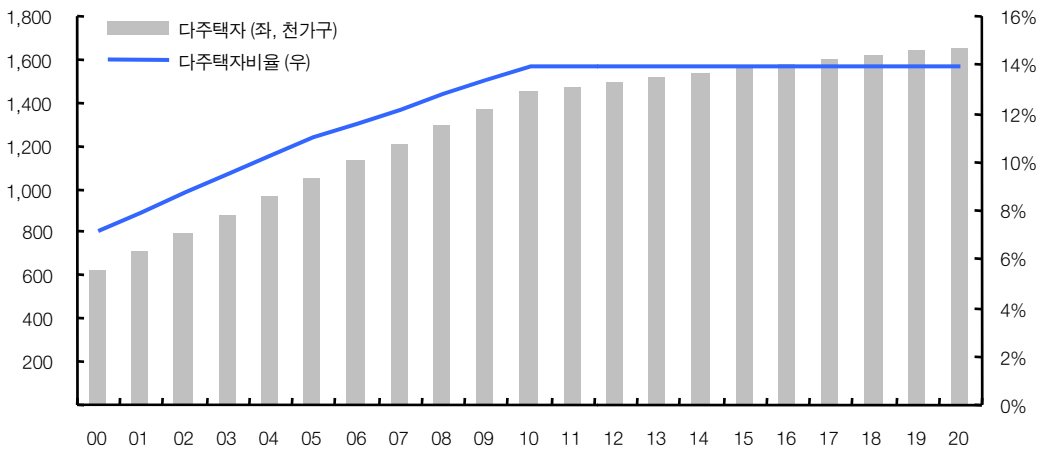
2. 주택 需要 전망

주택 투자(투기)수요 추정

주택수요 중에서 투자(투기)수요도 중요한 시장의 수요자이다. 그러나, 이 투자수요를 측정하기가 매우 어려운 것이 현실이다. 실수요자에 비해 상대적으로 경기민감도에 크기 때문이다. 그러나, 일반적으로 어느 정도의 투자수요가 지속적으로 시장에 존재한다는 가정하에 투자수요를 추정할 수 있다.

2010년 기준으로 우리나라의 다주택자수는 전체 주택보유가구에 14%를 차지하는 것으로 조사된다. 그렇다면 **다주택자수는 약 145만가구로 추정된다. 14%를 최저 다주택자 비율의 기준으로 삼으면 2020년에는 다주택자가 166만가구가 될 것으로 예상된다.**

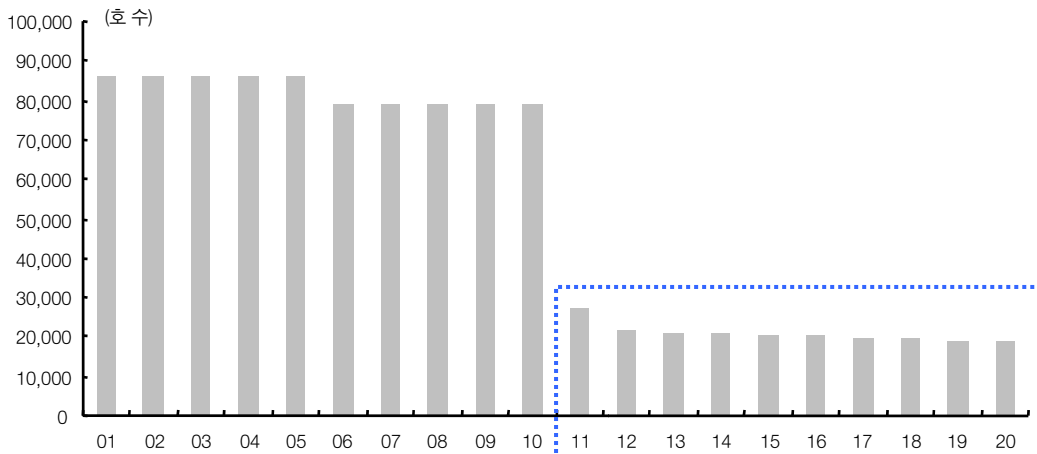
다주택자 가구수 변화 추이 (12년 이후 14% 차지)



전체 다 주택자 추정에 따라서 향후 연간 다주택 가구 증가를 계산할 수 있다. 2000년 초반에는 다 주택자가 평균 8만가구 이상 매년 증가하였다. 그 이후 다 주택자가 크게 감소하는 시기는 2011년으로 추정된다. 부동산 시장 위축 뿐 아니라 투기수요가 크게 감소하기 때문이다. 반면, 일정률의 다 주택자가 꾸준할 수 있는 있는 투자수요가 시장에 여전히 존재할 수 있기 때문이다.

대표적으로 임대사업자들이 저금리 구조하여 지속적으로 시장의 다 주택자로 남을 수 있다는 판단이다. 2011년 이후 10년간 평균 다주택자는 매년 2만 998가구 증가할 것으로 예상된다. 과거대비 크게 감소하는 상황이나 여전히 다주택자가 증가하는 것에 주목한다.

다 주택자 증가수



2. 주택 需要 전망

주택수요 = 실수요 + 투자(투기)수요

향후 주택수요는 결국 실수요와 투자(투기) 수요의 합이라고 볼 수 있다. 그렇다면, 살펴본 바와 같이 실수요의 증감과 투자(투기)수요의 증감을 합산하면 향후 주택수요의 물에 대한 판단이 가능하다.

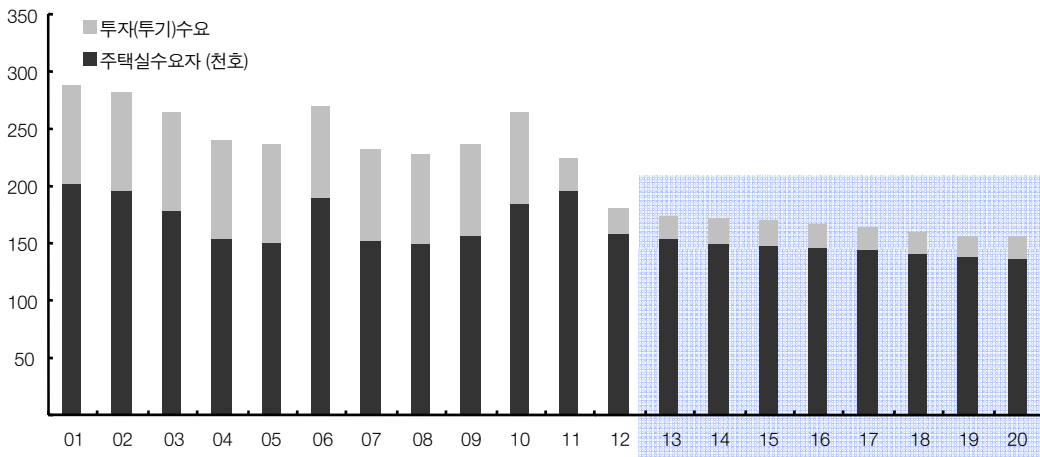
주택실수요는 추정된 가구수의 증가에 주택소유비율 60%를 적용하여 산정하였다. 전체 가구 증가 중 60% 정도가 주택을 실제적으로 구매할 의도가 있다는 점을 고려한 수치이다.

투자(투기)수요는 다주택자 비율인 14%를 적용하여 추정하였다. 주택이 있는 가구 중 다주택자 비율을 고려하여 임대사업등의 가능성을 감안하여 투자(투기)수요로 구분하였다.

이 두 수요를 합산하면 향후 주택수요의 정량적 수치가 계산된다. **당장 2013년에는 17만 4,702가구가 실수요자가 될 것으로 예상되며 2020년까지 연도 별 평균 주택실수요자는 16만 4,665가구로 추정된다. 이는 2012년을 기점으로 과거 12년간 평균 수요량 24만 5,124가구에 비해 33%가 줄어드는 규모이다.**

향후 한국 주택 수요의 규모를 정량적으로 분석하였다. 이는 향후 한국 주택시장 전망을 하는데 가장 중요한 기본 전제로 사용될 것이다. 즉, 단순히 수요를 기준으로 수요보다 공급이 많으면 시장의 불안요인이 커질 수 있다는 판단이며, 공급보다 수요가 많으면 시장 회복이 가능할 것이라는 판단이다.

주택수요자 향후 평균 16만 4,665가구로 전망



주택수요량

$$\text{주택실수요} = \text{가구수} \times \text{주택소유비율 (60\%)}$$

$$\text{투자(투기)수요} = \text{주택실수요} \times \text{다 주택자 비율 (14\%)}$$

$$\text{주택수요량} = \text{주택실수요} + \text{투자(투기)수요}$$

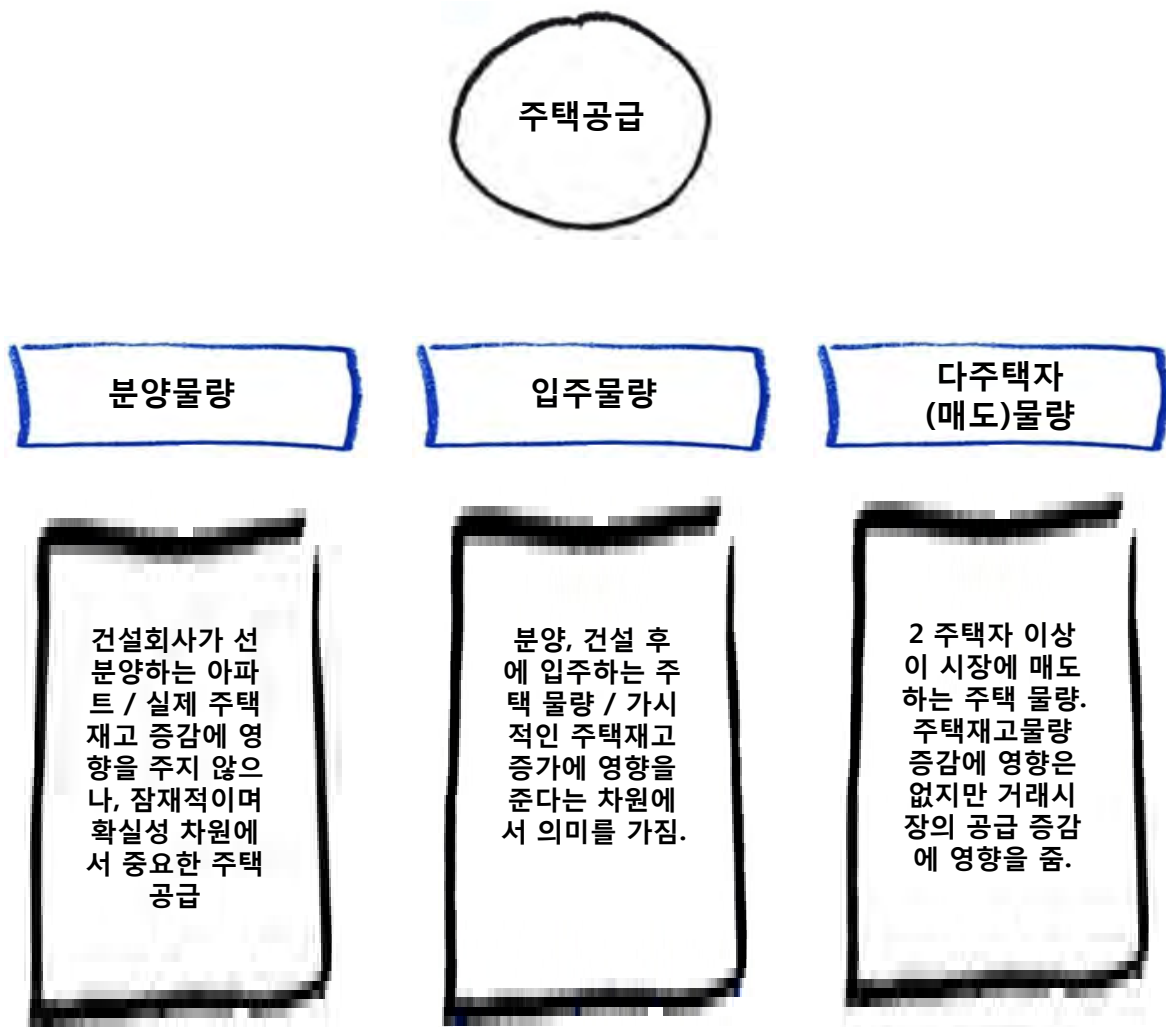
3. 주택 供給 전망

세가지 주택 공급의 특징

우리나라 주택공급은 크게 3가지로 이루어져 있다. 우선 1) 건설사들이 직접 분양하는 분양물량이다. 우리나라 주택은 선 분양시장이기 때문에 분양물량은 주택공급에서 중요한 위치를 차지하고 있다. 다음으로 2) 입주 물량도 주택공급이다. 앞선 분양물량은 시장 주택 공급수에 직접적인 영향을 미치지 못한다. 일종의 가 공급이기 때문이다. 현재 주택의 공급(재고)에 직접적으로 영향을 미치는 것은 입주물량이다. 입주물량은 시장의 주택수 증가에 직접적으로 영향을 미치기 때문이다.

3) 다 주택자의 (매도)물량도 중요한 주택공급의 하나이다. 우리나라 다 주택자는 약 145만호(가구)로 파악되는데, 이들이 시장 변화에 따라 내놓는 물량 또한 중요한 주택공급물량이다.

따라서, 향후 주택공급에 대해서 정확한 추정을 하기 위해서는 이 3가지 공급에 대해서 면밀한 예상이 중요하다.



그러나, 각 주택 공급별로 의미를 가지나 선행지표와 거래시장과 수요를 흡수하는 공급이라는 측면에서 분양물량이 가장 중요한 주택공급이라는 판단이다. 분양물량을 통해서 입주물량이 결정되기 때문이다. 또한, 다 주택자 (매도) 물량은 경기나 주택시장에 후행적으로 반응하기 때문에 선행적인 전망의 필요성이 적다는 측면에서 중요성이 작다.

따라서, 향후 주택공급을 전망하는 데는 분양물량을 우선 예상하는 것이 중요할 수 있다. 분양물량을 예상하는 방법의 출발은 주택분양의 주체인 건설회사를 통해서 분석하는 것이 가장 쉬운 접근방식이 될 것이다.

3. 주택 供給 전망

주택공급 (분양물량)

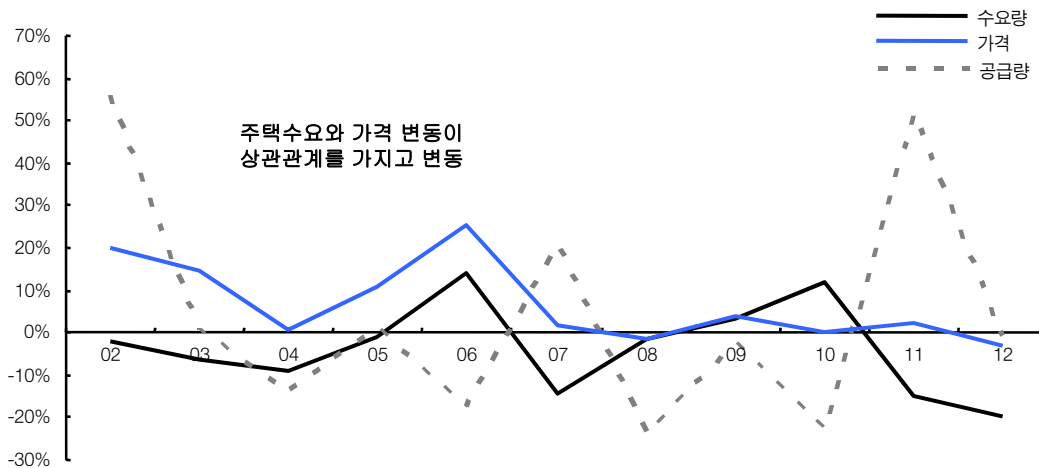
살펴본 바와 같이 주택공급은 대표적으로 분양물량, 입주물량 그리고 다주택자 공급물량이 있다. 그러나, 향후 전망에 있어서 고려할 것은 분양물량만 고려하기로 한다. 논의의 단순화 뿐만 아니라 분양물량과 입주물량의 상관관계, 한국 주택 시장의 특수성(선분양 시장)을 고려한 분석이다.

주택공급 = 주택분양이라는 등식 속에 우선 수요와 공급(분양)과의 상호관계를 살펴보면 의미가 있다.

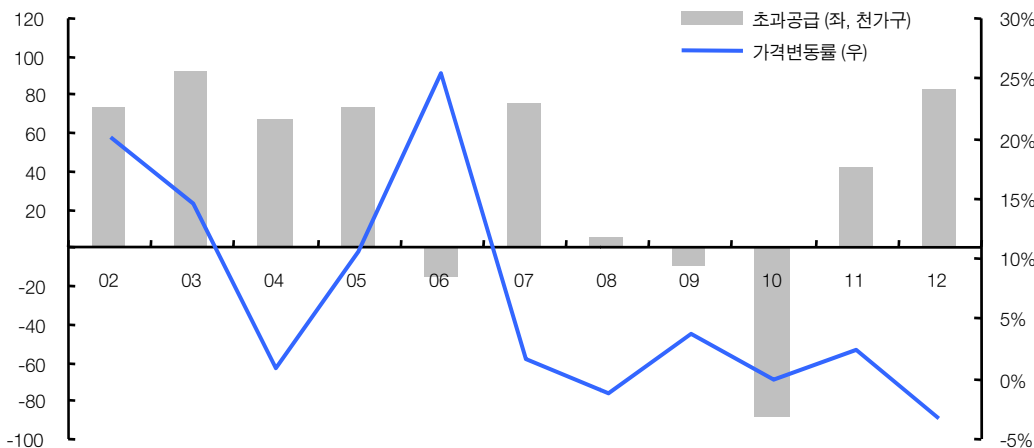
이러한 측면에서 최근 수요량과 공급량, 가격과의 추세적인 변화를 살펴보면 주택가격은 주택수요량에 좀 더 연관성이 큰 것으로 파악된다. 즉, 주택시장의 변화가 수요의 변화에 따라서 민감하게 변화했다는 것을 의미한다. 수요량의 변화에 따라서 가격 변동이 컸 던 가장 큰 이유는 역시 주택공급이 시장에 충분하였기 때문이다.

과거와 달리 주택공급이 시장 수요를 항상 초과하였기 때문에 수요의 변화에 따라서 시장의 변화, 즉 가격 변동이 컸 던 것으로 분석된다. 실제로 과거 12년간 8년이 주택공급이 수요를 초과한 기간이었다. 이렇게 지속적인 초과공급상태는 결국 수요에 따라 시장의 변화가 클 수 밖에 없는 환경을 조성하였던 것으로 판단된다.

주택수요량, 공급량의 변화 추세와 가격 변동을 추이



초과공급의 지속으로 인해 수요가 시장에 영향을 미치는 효과가 컸음.



3. 주택 供給 전망

1. 분양물량

아파트 분양물량은 건설사가 매년 직접 분양하는 아파트이다. 시장의 실질적인 주택공급으로 이어지지 않지만 수요자들이 분양에 참여함으로써 수요를 흡수하는 역할을 하게 된다. 그러므로, 한국의 주택 시장에서 매우 중요한 주택공급으로서의 역할을 한다.

전국 아파트 분양물량은 과거 13년 평균은 26만 8천가구이며, 누적 호수는 3백 48만가구가 공급되었다. 가장 많은 아파트가 공급된 지역은 경기지역으로 약 1백만 가구 이상이 공급되었다.

시기별로 아파트 분양물량은 큰 차이를 보이는데, 가장 많은 공급이 이루어진 기간은 2002년과 03년이었다. 공급증가의 원인은 지방의 아파트 분양이 본격화되었기 때문이다. 2002년부터 지방의 아파트 분양이 급증하기 시작하였는데 평균 5만가구에 불과하던 분양물량이 15만 가구 이상 크게 증가하였다. 지방 아파트 분양이 크게 증가한 이유는 우선 서울지역의 공급 규제가 본격화 되면서 민간을 중심으로 지방의 사업이 증가하였기 때문이다. 즉, 추세적인 부동산 시장 호황기에 공급지를 지방으로 삼은 것이다.

이후 30만 가구 대의 신규분양물량이 지속되다가 2008년 이후 20만대 초반대로 급속히 감소한다. 가장 큰 직접적인 이유는 역시 미분양 아파트 증가이다. 신규 분양의 물량의 누적 증가와 경기 불황이 겹치면서 미분양 아파트가 16만가구로 급속히 증가하자 민간 아파트를 중심으로 분양이 크게 감소한 것이다.

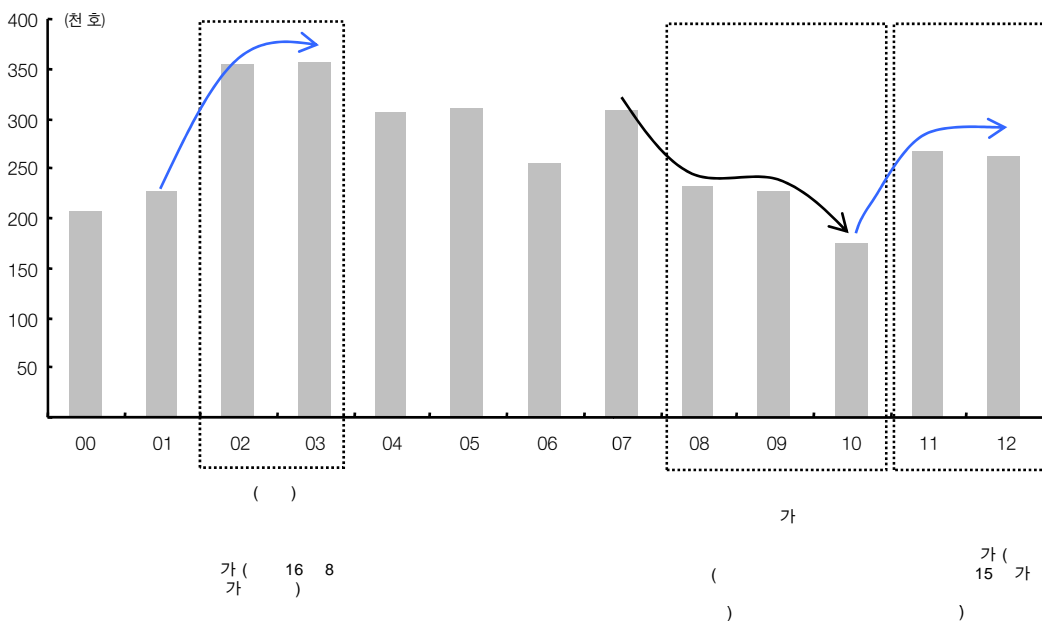
2011년에는 지속된 주택 시장 불황 속에 지방시장이 일부 회복기미를 보인다. 공급 감소에 따른 시장 회복이 가능하였기 때문이다. 따라서, 이 기간 동안 지방을 중심으로 분양 물량이 빠르게 회복된다. 2011년 지방의 분양물량은 15만가구 이상에 이르는데 이는 과거 호황기의 분양 물량과 유사한 수준이며 2012년에도 17만가구가 분양되어 지속 회복세를 보였다.

아파트 분양물량의 추세적 변화에 대한 분석 결과는 다음과 같다.

- 1) 아파트 분양물량의 증감은 민간공급사가 주도했다는 것이다. 즉, 변화 기점에는 대부분 경기에 민감한 민간 분양물량이 주도하였다.
- 2) 상대적으로 지방 분양물량의 증가폭이 컸다는 점이다. 지방의 아파트 분양사업이 상대적으로 용이했던 점을 반영한다.
- 3) 수도권 (서울) 아파트 분양의 감소폭이 컸다는 점도 주목할 점이다. 이는 수도권 아파트 사업은 경기 민감도가 높았던 것을 의미한다.

즉, 결론적으로 우리나라 아파트 분양의 변화는 민간 분양물량이 주도하였다. 반면, 사업입장에 주택시장 호황기는 지방 아파트 분양 시장이 이끌고, 불황 일 때는 수도권의 사업이 영향을 크게 받는다는 것을 의미한다.

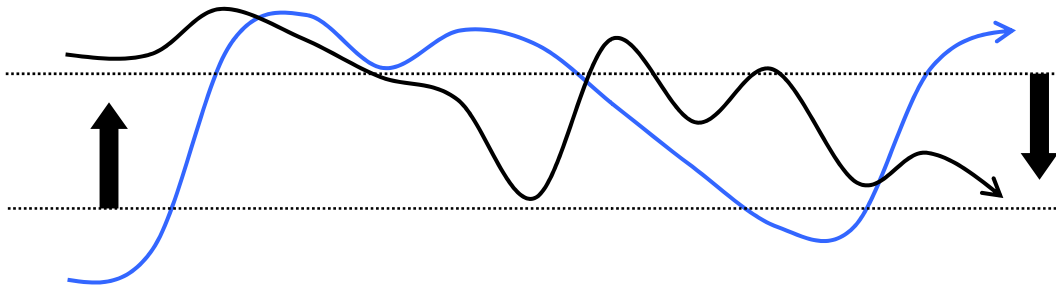
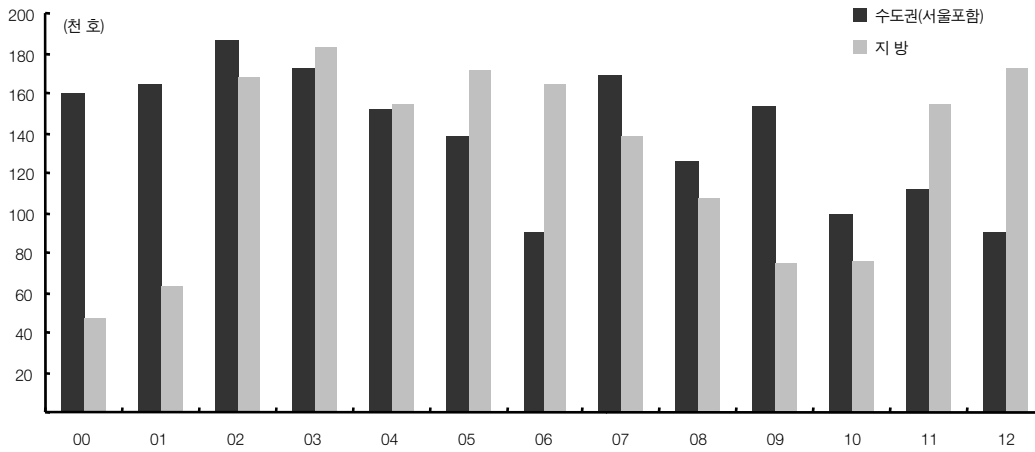
전국 아파트 분양물량 추이 - 평균 26만 8천 가구



3. 주택 供給 전망

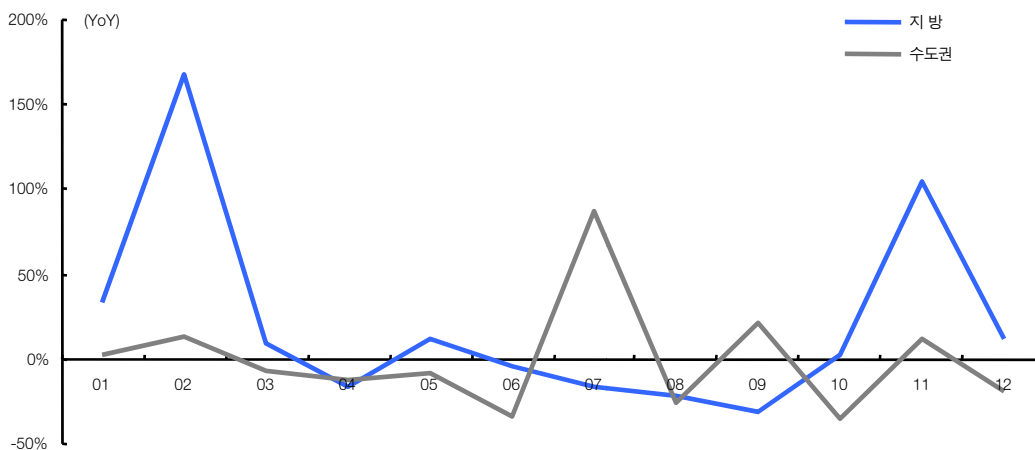
1. 분양물량

수도권과 지방의 분양물량 추이



수도권 주택분양은 하향으로 변동성을
지방은 상향으로 변동을 가지고 있었던 것으로 파악된다.
이는 결국, 수도권과 지방의 토지 확보 등 사업의 용이성을 반영하는 것이다.

수도권과 지방의 분양물량 증감 추이



3. 주택 供給 전망

2. 입주물량

건설회사가 주택을 분양 한 후 건설에 들어가고 준공되면서 매입자나 세입자가 직접 거주할 수 있는 주택을 입주물량이라고 한다. 우리나라에서 분양물량과 입주물량을 구별하는 이유는 선 분양 시장이기 때문이다. 입주물량은 시장의 주택 재고 자체를 늘린다는 것에 의미를 가지고 있다.

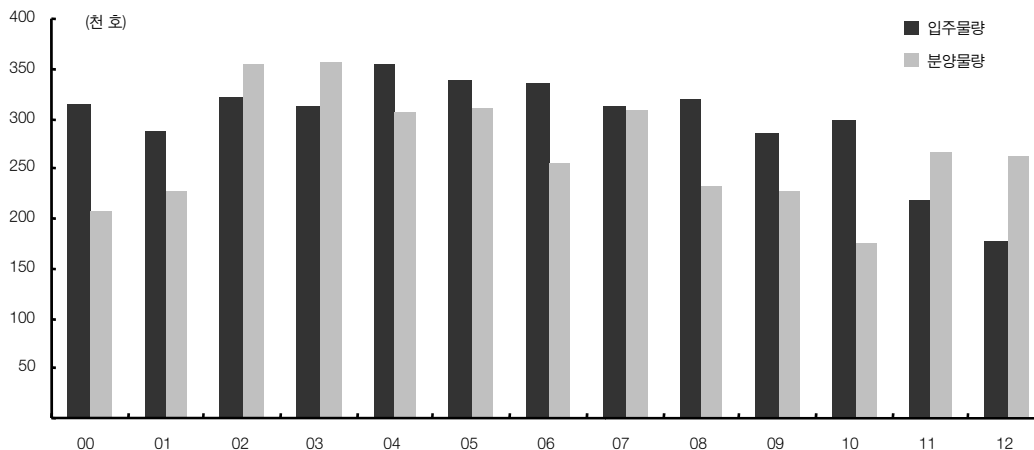
2000년 이후 현재까지 연평균 아파트 입주물량은 41만가구이다. 아파트 건설기간이 약 2년 이상이기 때문에 아파트 분양물량과 2년을 격차로 차이를 보이고 있다. 추세적인 변화로 보면 분양물량이 증가하면 2년 후 입주 물량이 증가하는 모습이다.

입주물량은 시장의 아파트 물량 수를 직접적으로 변화시키는 영향을 주기 때문에 주택 가격과 특히, 전 월세 가격에 직접적으로 영향을 미칠 가능성이 높다. 전-월세 가격은 주택 재고 증감에 직접적으로 영향을 받기 때문이다.

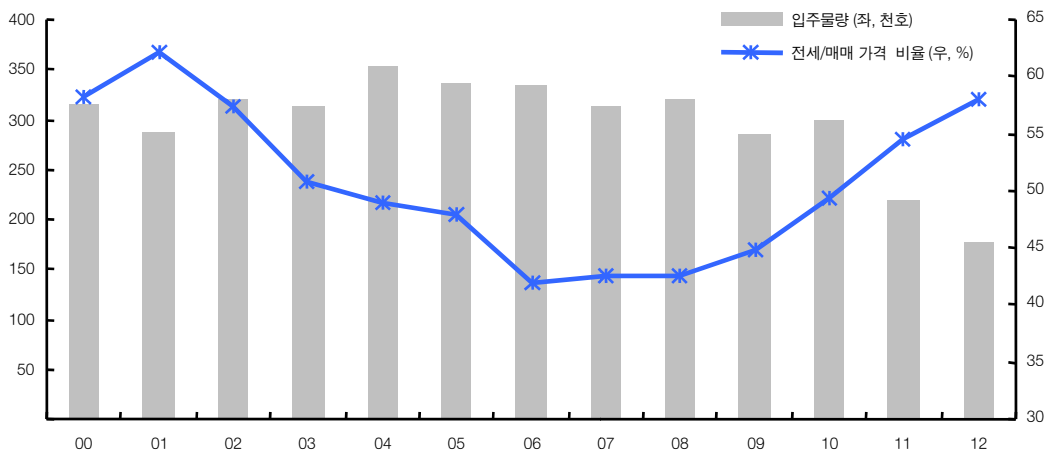
입주물량이 지속적으로 증가한 기간은 2004년부터 2008년까지 이다. 아파트의 지속적 분양으로 아파트 누적 재고물량이 크게 증가하였다. 2008년 이후 주택경기가 위축된 원인 중에 하나이다.

이후 분양이 감소하면서 2011년과 2012년 입주물량이 크게 감소한 것으로 파악된다. 입주물량의 감소로 인해 실수요자나 임대수요자의 주택 구입 가능 호수가 감소한 것으로 판단된다. 이러한 상황으로 인해 동 기간 전세가격이 크게 상승한 이유였다. 즉, **입주물량의 감소로 인해 전세가격이 크게 상승한 것이다.**

아파트 입주물량 추이 - 평균 29만 8천 가구



아파트 입주물량과 전세/매매 가격 비율 추이



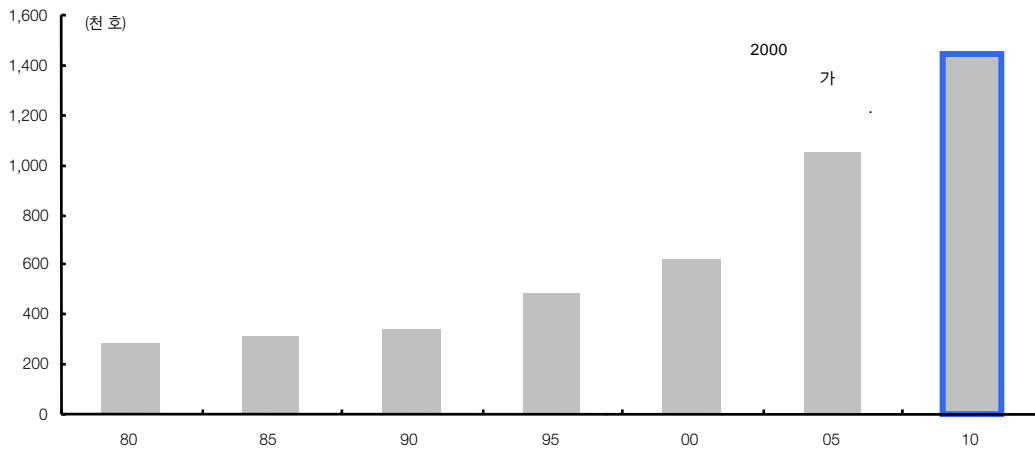
3. 주택 供給 전망

3. 다주택자 공급물량

심층적으로 우리나라 주택 시장에서 다 주택자들이 미치는 영향이 클 수 있다. 따라서, 우선 다주택자 주택 물량이 어느정도 되는지 정확하게 측정할 필요가 있다. 그러나, 이에 대한 정확한 통계자료가 부재한 상황이다. 그럼에도 불구하고, 5년마다 이루어지는 인구 주택총조사를 통해 다주택자의 규모를 추정해 볼 수 있다.

2010년 우리나라에서 2주택자 이상을 보유한 가구는 약 145만가구로 추산된다. 우리나라 총 가구수는 1,734만가구이다. 이 중에서 자가 주택에서 사는 비율은 54.2%이다. 이중에서 약 15.4%가 타주택소유를 하고 있기 때문에 약 145만 가구가 2주택 이상을 보유하고 있는 다 주택자로 계산할 수 있다.

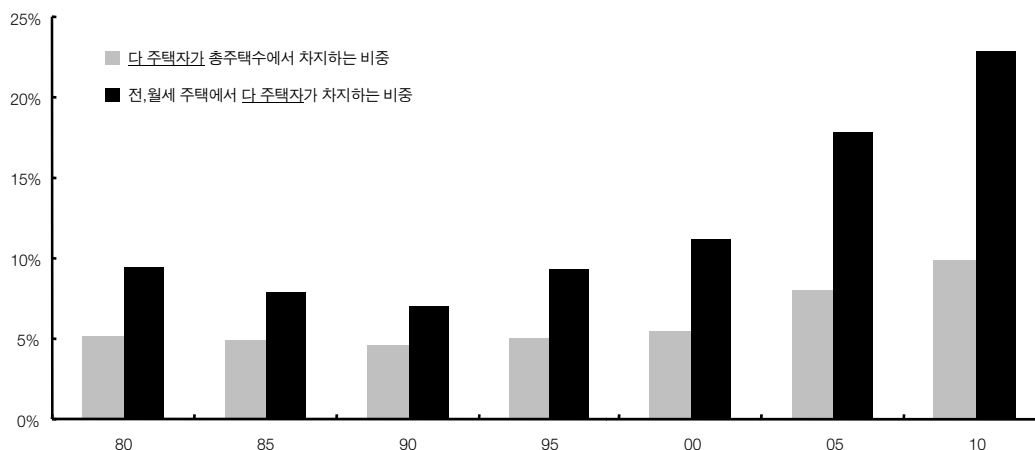
2주택 이상을 보유한 다 주택자 가구수 148만 가구



다 주택자가 우리나라 주택시장에 미치는 영향력은 우선 정량적인 차원에서 접근해 볼 수 있다. 우선 2010년 기준 다주택자가 전체 총 주택수에서 차지하는 비중은 9.9%이다. 약 10% 이상을 차지함으로써 시장의 비중이 크다는 것을 볼 수 있다. 또한, 우리나라 전, 월세 주택 물량 중 다주택자가 보유한 물량은 약 22.8%를 차지함으로써 전, 월세 시장에서도 막대한 영향력을 가지고 있는 상황이다.

정성적인 차원에서도 다주택자는 주택을 매매하기가 쉽고, 대출을 통한 레버러지가 크기 때문에 금리 등 경기 변동성에 대한 영향을 많이 받는다. 이러한 차원에서 한국 주택 시장은 어느나라보다 경기에 대해 주택시장의 변동성이 커질 수 있다.

다 주택자가 한국주택시장에 차지하고 있는 비중



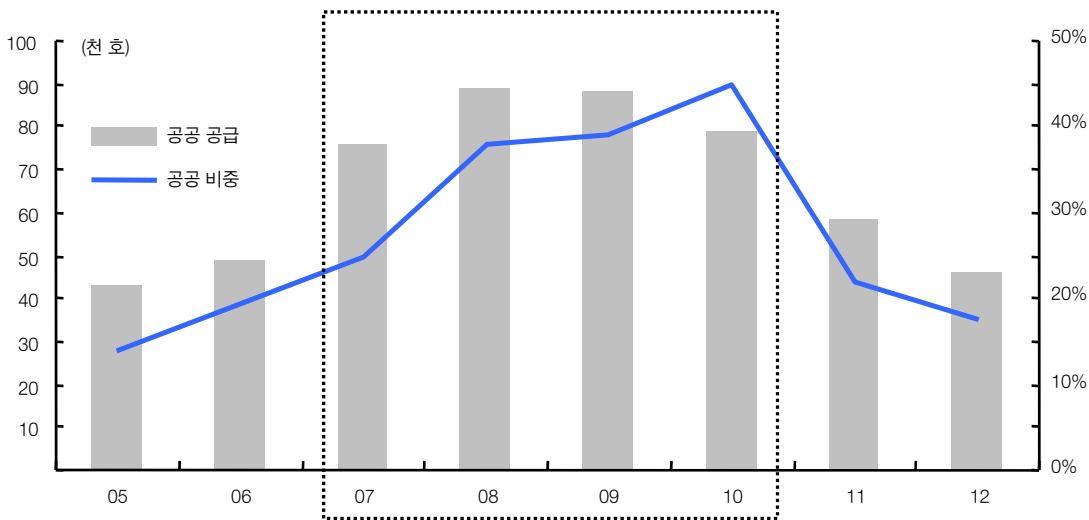
3. 주택 供給 전망

공공공급이 시장에 미치는 영향

우리나라에서 가장 많은 주택을 공급하는 곳은 국가이다. LH공사(과거 주택공사와 토지공사)를 대표로 하는 공공공급은 8년 평균 약 6만 6천 가구의 아파트를 시장에 분양한 것으로 파악된다. 매년 마다 전체 공급물량에 미치는 비중은 달라지나 단순평균으로 27%정도 비중을 차지하였다. 2005년부터 공공분양(보급자리, 임대, 일반 공공 합산) 물량 추이를 살펴보면 가장 많은 공급을 한 연도는 2008년도로 약 8만 9천 가구를 분양하였다.

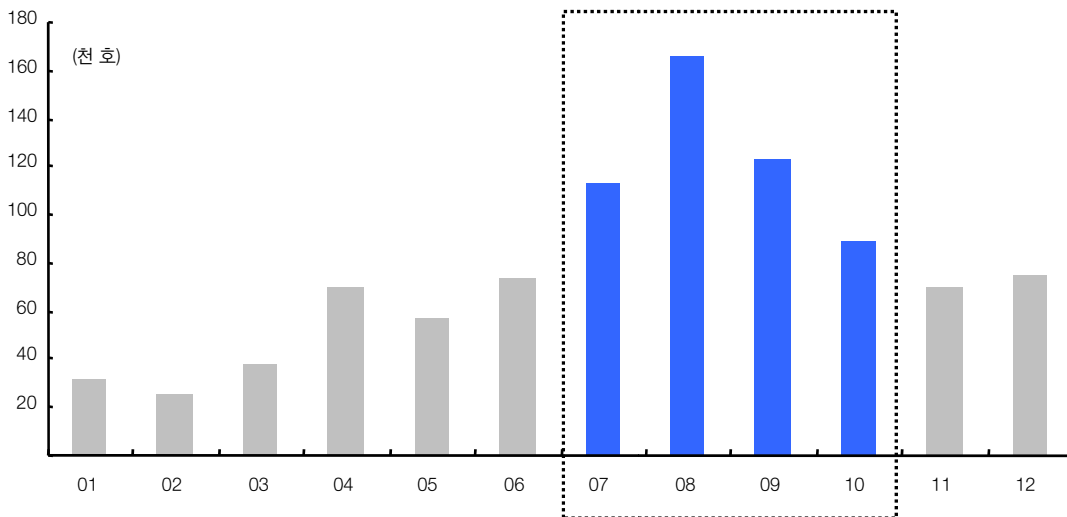
여기서 주목할 점이 있다. 미국 발 서브프라임 등 대외 경제 불확실 증가, 미분양 증가로 인해 주택 시장이 극심하게 어려운 상황에서 공공분양은 오히려 급격하게 증가하였던 것이다. 우리는 이러한 공공분양 증가가 주택 시장이 교란요인이었다는 평가이다.

공공분양 추이와 전체 분양에서 차지한 비중 변화 추이



주택시장 불황기에
공공분양이 크게 증가

전국 미분양 아파트 추이 - 공공물량 미분양은 '0'



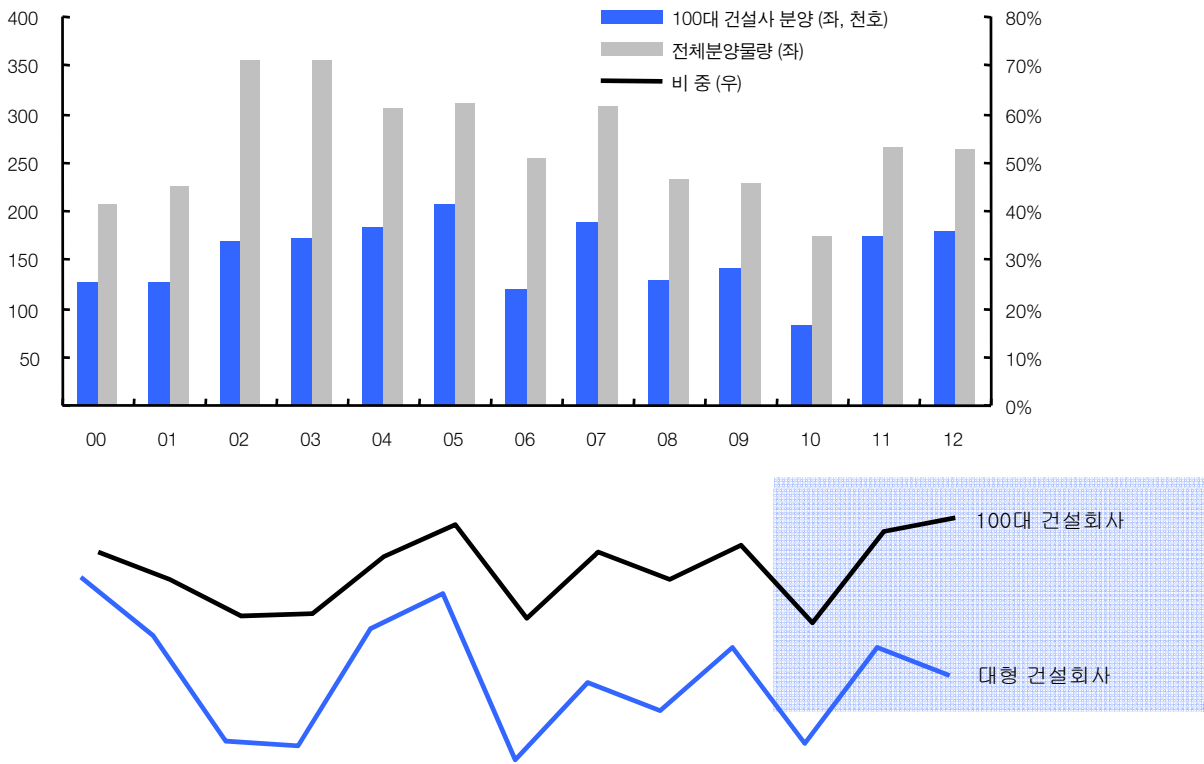
3. 주택 供給 전망

주택분양

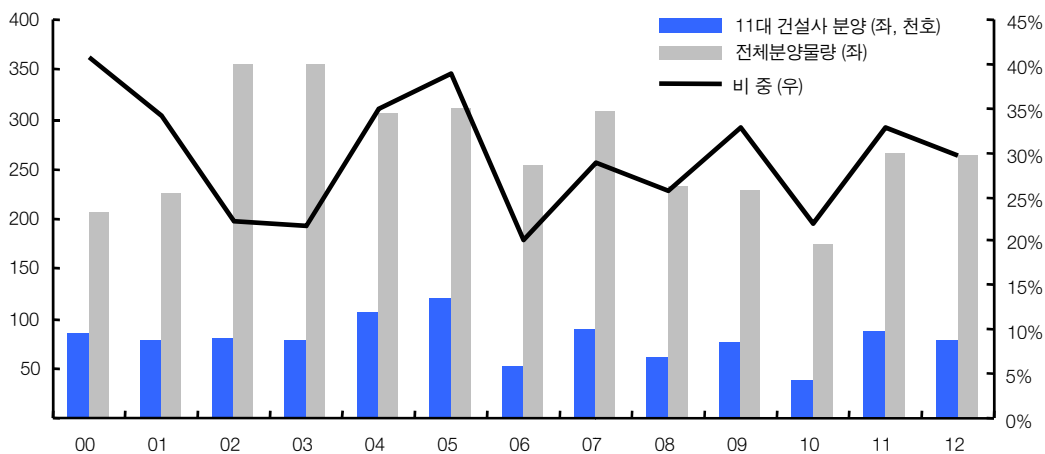
우리나라에서 주택을 직접 건설하며, 아파트를 분양(판매)할 수 있는 회사는 약 11,000여 개 정도로 추산된다. 우리나라 편의점 수가 2만 2천개이니, 편의점에 50%에 육박하는 상황이다. 상대적으로 많은 주택건설회사가 시장에 존재하고 있는 것이다.

주택분양을 예상할 때 공급자의 상황을 분석하는 것이 매우 중요하다. 이를 예상하고자 우선 100대 건설사를 통해 주택분양을 예측하고자 한다. 100대 건설사의 과거 13년간 분양물량 추이를 살펴보면 매년 평균 15만 4천 가구로 전체 분양물량 평균 26만 8천 가구의 57%를 차지하고 있다. 상대적인 회사 수 대비 상당한 물량을 100대 건설사들이 점유하고 있는 것이다. 이러한 측면에서 향후 분양물량 추산에도 100대 건설사들의 분양 여력 전망이 중요한 것으로 판단된다.

100대 건설사 분양물량 추세



11대 대형 건설사의 분양물량 비중 추이



3. 주택 供給 전망

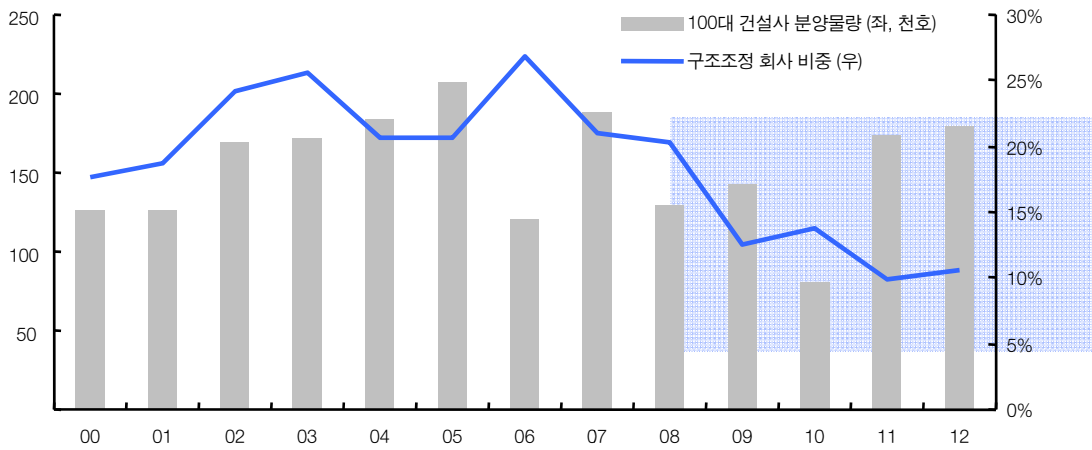
주택분양(공급)추정

분양물량 추정은 쉽지 않다. 그러나, 기본적인 추정의 가정을 현재 수준에서 출발한다. 일단 **2013년 분양 예정물량은 21만 8,566가구이다. 연초이기 때문에 분양 계획에 따라서 분양 물량을 추정할 수 있다. 문제는 2014년 이후이다. 2014년 이후 분양 물량은 17만 9,224가구로 13년 대비 -18%감소할 것으로 예상된다. 이후 -13%감소하며 15만 5,182가구, -20%로 12만 4,583가구로 추정된다.**

추정 근거는 우선 2013년 분양물량을 기준으로 최근 건설사들의 빠른 구조조정으로 관련된 공급물량이 감소할 가능성이 크다. 현재 100대 건설사 중 22개가 워크아웃이나 법정관리에 들어가 있는 상황이다. 주택공급에서 현재 구조조정 중이 회사가 차지하는 비중은 평균적으로 19% 정도였다. 따라서, 향후 이 물량이 줄어든다는 가정이 가능하다. 그러나, 이 정도 감소폭은 지나친 부분이 있을 수 있으므로 약 4년 동안 11.7% 정도가 감소할 것으로 예상하였다.

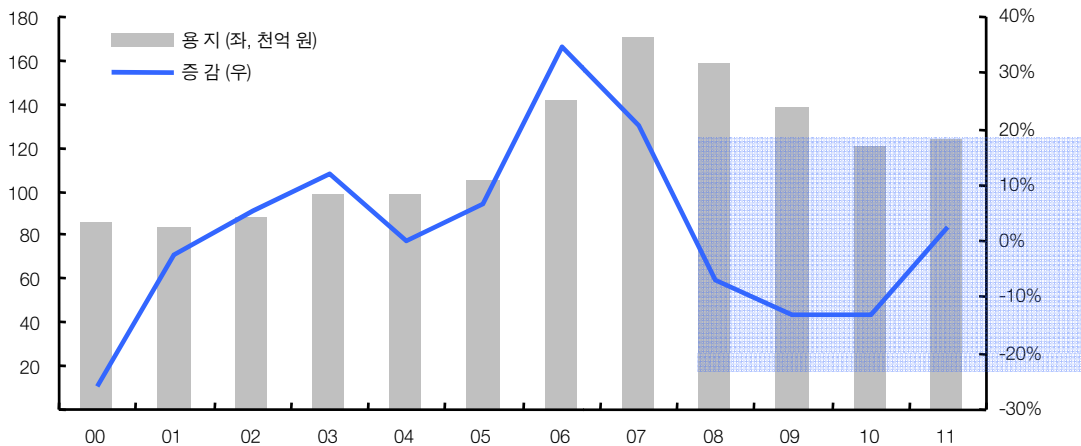
또한, 최근 용지 감소 추세도 감안하였다. 최근 3년간 용지 감소가 평균 적으로 8%였다. 용지보유가 감소하면 자연스럽게 아파트 분양도 감소할 가능성이 큼으로 향후 3년간 용지 보유에 의한 자연 감소 분 8%를 감안하였다.

100대 건설사 중 구조조정 진행중인 회사가 차지하는 분양 물량은 평균 19% 수준



구조조정 감소 11.7%,
용지 보유 축소에 따른 자연 감소 8%

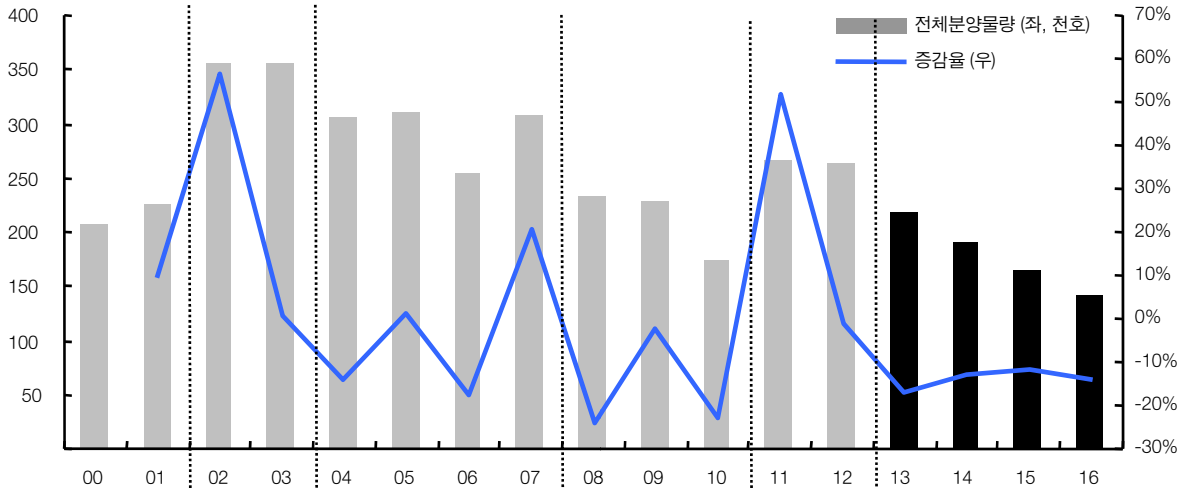
건설사 용지 보유 추세 - 최근 4년 평균 8% 감소



3. 주택 供給 전망

주택분양(공급)추정

주택분양물량 추이와 전망



IMF이후 아파트
분양 감소

공급감소 우려로
공공분양 증가
- 신도시 개발

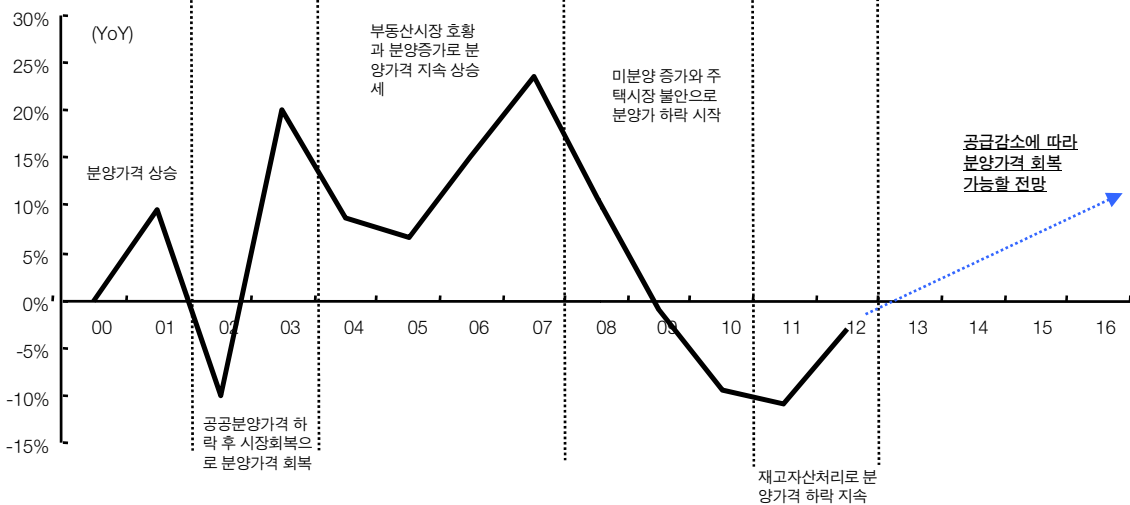
민간주도의 아파트
공급물량 증가
- 부동산 PF증가

경기위축으로 인한
주택사업 감소
- 미분양 증가

민간 건설사 재고
부동산 (자산) 처리
분양가격 하락

구조조정, 용지 감소로
인한 공급 감소 가시화

아파트 분양가격 추이와 전망



분양가격 상승

공공분양가격 하락 후 시장회복으로
분양가격 회복

부동산시장 호황과
분양증가로 분양가격
지속 상승세

미분양 증가와 주택시장
불안으로 분양가 하락 시작

재고자산처리로
분양가격 하락 지속

공급감소에 따라
분양가격 회복
가능할 전망

2013년부터 가시적인 공급(분양)감소가 이어질 것으로 예상된다. 그에 따라 분양가격 회복도 가능할 것으로 전망된다.

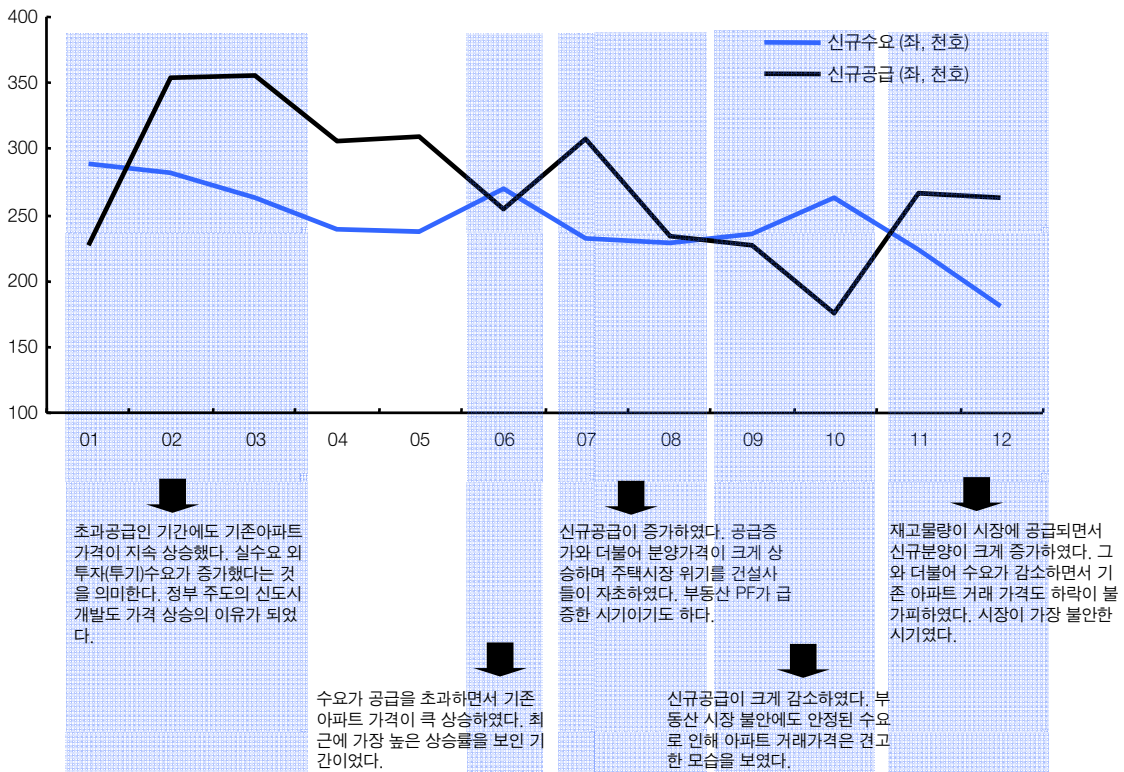
4. 주택 시장 전망

주택 수요와 공급을 통한 시장 전망

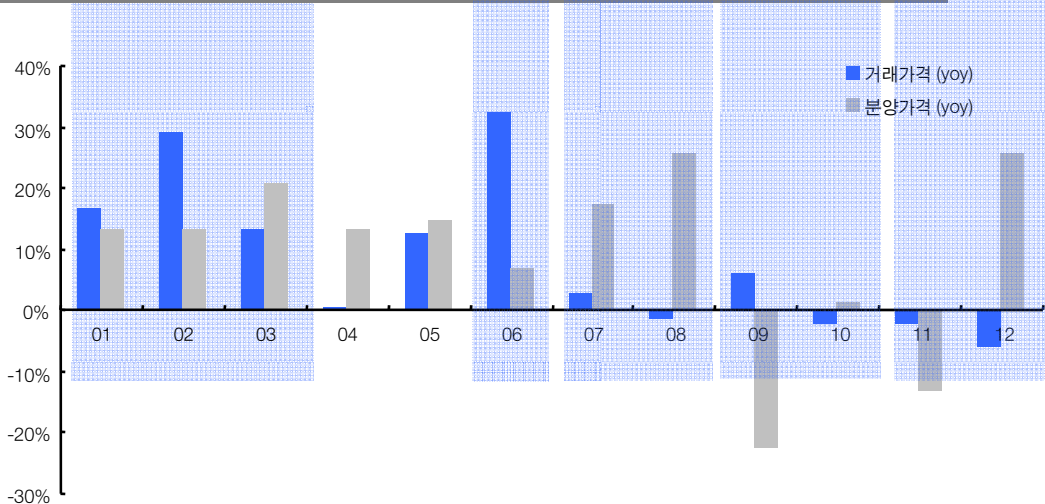
지금까지 주택수요와 공급의 추정을 하였다. 일단 주택수요와 공급을 2000년부터 2012년까지 살펴보면 많은 기간 동안 공급이 수요를 초과하였던 것으로 파악된다. 즉, 오랜 시간 동안 주택공급이 실 수요를 초과하였다. 그동안의 변화를 살펴보면, 2000년 초반에는 초과공급인 기간이었다. 그러나, 공급이 많았음에도 불구하고 수요가 상대적으로 증가하며 가격 상승을 이끌었다. (표 참고)

2007년부터 2008년은 신규 공급이 증가하며 분양가격이 상승하였다. 건설사들의 무리한 분양이 이어진 기간이었다. 이어서 신규공급이 크게 감소하였다. 상대적으로 리스크가 커진 회사들이 공급을 줄인 것이다. 이후 2011년과 12년에는 건설사들의 재고물량이 시장에 공급되며 시장의 가격 하락을 이끌었다. 그러나, 상대적으로 양호한 분양시장이 형성되면서 분양가격이 회복되는 모습을 보였다.

연도별, 주택수요와 공급량 추이



서울 아파트 거래가격과 분양가격 연도별 상승률 추이



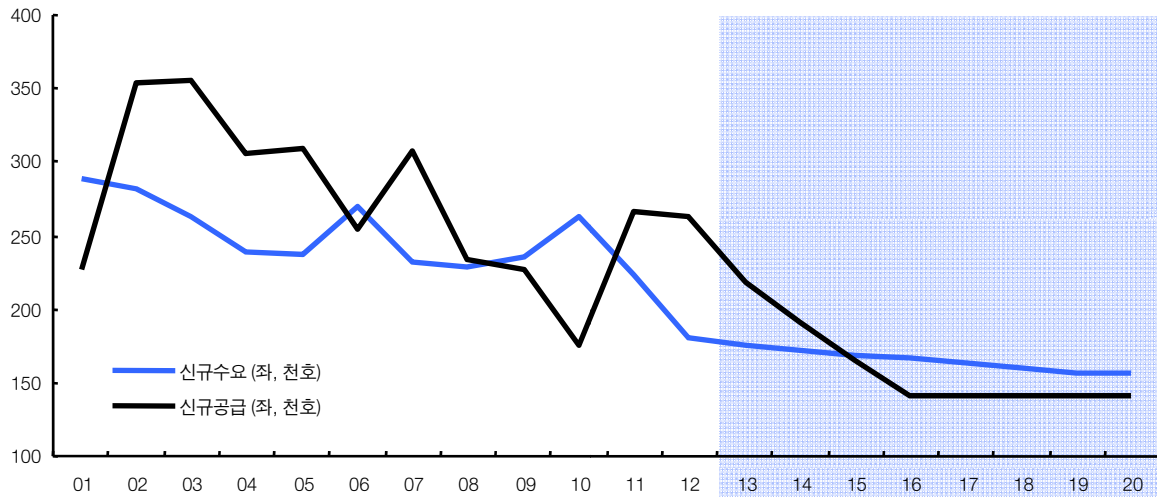
4. 주택 市場 전망

주택 수요와 공급을 통한 시장 전망

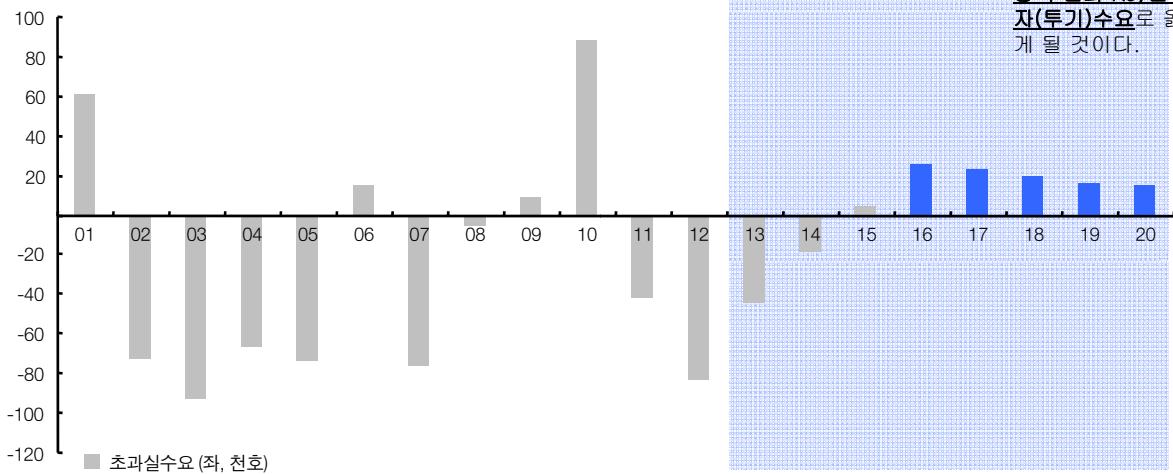
수요와 공급을 추정하면 2016년부터는 초과수요 상태를 보여 안정적인 주택시장 상황이 가능할 것으로 전망된다. 반면, 주목할 것으로 2013년부터 이어지는 신규공급의 추세적인 감소이다. 구조조정과 용지 감소에 따른 자연감소 현상으로 주택시장 안정화에 기여할 수 있는 상황이다. 이러한 상황에서 가장 큰 변수는 수요의 움직임이다. 특히, 실수요 보다는 투자(투기)수요의 변화가 시장에 미치는 영향이 클 수 있다는 판단이다.

반면, 과거와 달리 시장의 조그만 변화에도 투자(투기)수요에 영향을 미칠 수 있기 때문에 향후 그들의 투자 형태에 민감한 영향을 미치는 요소들의 향방을 관심있게 지켜볼 필요가 있다는 판단이다.

연도별, 주택수요와 공급량 추이



주택초과수요 상황 추이



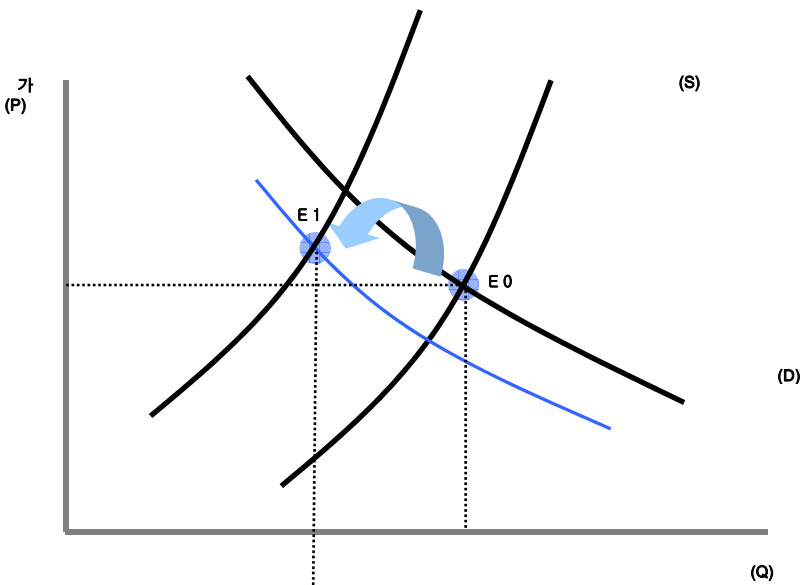
주택신규 공급의 추세적인 감소로 인해 이제 **시장의 변화 Key는 다시 투자(투기)수요**로 옮겨지게 될 것이다.

4. 주택 市場 전망

부동산 정책과 경제전망의 중요성

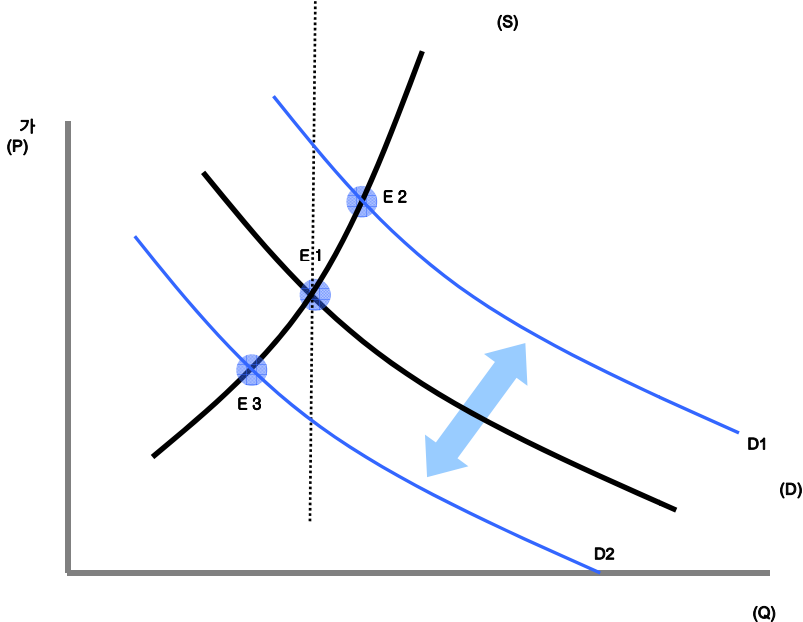
언급한 바와 같이 이제 앞으로의 주택시장은 공급의 추세적인 감소가 예상된다. 그리고, 주택 수요도 감소가 불가피하다. 그러나, 공급감소가 수요의 감소보다 더 빠르게 일어날 것으로 예상된다.

그러나, 이러한 예상에는 일종의 변수가 존재한다. 공급의 추세적 감소는 불가피한 과정이나, 수요의 증감의 변화는 다 주택자의 투자(투기)수요라는 변수가 존재한다는 것이다. 쉽게 공급이 감소하는 상황에서 다 주택자의 수요가 증가한다면 가격 회복 속도가 빠를 수 있다는 판단이다.



수요, 공급 곡선으로 풀어보면 우선 공급감소가 수요감소를 초과하므로 균형가격은 E1을 형성하며 현재 수준보다 상승할 가능성이 크다. 그러나, 시기적으로 보면 이 시기는 2015년 이후가 될 가능성이 크다.

반면, 이러한 시장 하에서 수요의 증감 여부가 시장에 미치는 영향이 더 커질 것으로 예상된다. 그 중에서 주목하는 수요는 바로 다 주택자 수요이다. 일종의 투자(투기)수요의 증감에 따라 수요곡선이 D1이나, D2로 이동하게 되어 시장의 변동폭이 커질 것으로 예상된다. 따라서, 향후 시장의 전망에는 다주택자의 양태에 대해서 좀 더 엄밀한 검토가 필요할 것으로 판단된다.



4. 주택 市場 전망

다 주택자의 수요에 영향을 미치는 요소들

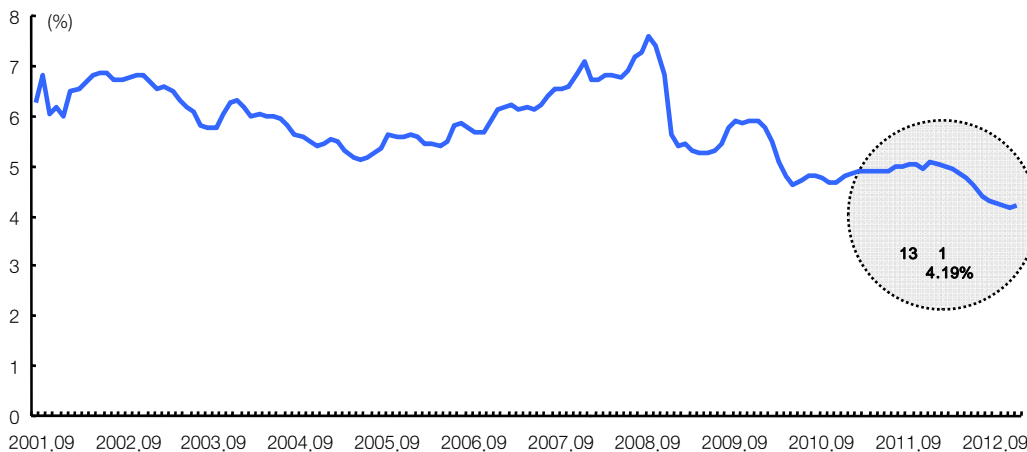
그렇다면, 다 주택자의 수요에 영향을 미치는 요소들은 무엇인가? 실수요보다는 투자(투기)에 관심을 두기 때문에 결국 투자를 통한 수익성에 관심을 가질 것으로 파악된다.

영향 요소들은 첫째, 부동산 정책이다. 부동산 정책의 변화에 따라 투자수요의 변화가 일어날 수 있다. 둘째, 임대수익률도 중요한 변수가 될 전망이다. 특히, 향후에는 주택가격 상승에 대한 기대감이 적은 상황이기 때문에 임대수익률과 금리의 변화 추세에 따라 수요 양태가 달라질 수 있다는 판단이다.

우선 다 주택자의 투자수요에 결정적인 영향을 미칠 것으로 보이는 것은 부동산 정책이다. 부동산 정책이 영향을 미치는 것은 우선 1) 심리적 반응이다. 정부의 부동산 완화 정책은 결국 부동산 투자 심리의 회복으로 이어질 가능성이 높다. 특히, 투자수요 입장에서는 심리적 요소가 강하게 작용할 수 있기 때문에 파급력이 있을 것으로 판단된다.

둘째, 부동산 정책이 실제적으로 투자수요에 영향을 미치는 경우이다. 부동산 정책 중 일단 가장 관심 있는 것은 다주택 양도세 증가 폐지이다. 현행 2주택자 양도 차익 50%, 3주택자 이상 60% 양도세율 적용을 영구 폐지한다면 다주택자가 세금 부담 없이 아파트를 구입하고 보유할 수 있다. 또한, 적극적으로 재개발-재건축 규제완화 정책도 다주택자의 투자 양태 변화에 영향을 줄 것으로 예상된다.

주택담보대출 금리 추이 - 역대 최저 수준



11~12년도 부동산 정책			
연도	정책	일자	세부내용
2011	전월세 시장 안정 보완 대책	2.11	국민주택기금 서민·근로자 전세자금 지원 6000만~8000만원 확대, 금리 연 4.5%→4.0% 인하 매입 임대사업자에 대한 양도세 증가완화, 중부세 비과세 등 세제지원 요건 완화 준공후 미분양 임대차 취득세 최대 50% 감면, 취득후 5년간 양도세 50% 감면
	건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안	5.10	부실 PF 사업장 조정에 민간 배드뱅크 활용 대한주택보증 PF 대출 보증 5000억원→1조5000억원 확대
	전월세 시장 안정대책	8.18	수도권 임대주택사업자 세제지원 요건 3가구이상→1가구이상 임대로 완화 매입임대사업자의 거주주택에 대해 양도세 비과세 주거용 오피스텔에 임대주택 수준의 세제혜택 부여 소형주택 전세보증금 소득세 한시 배제 NH 다세대매입임대 2만가구 공급 대학생 보금자리 기숙사에 주택기금 지원 생애최초 주택구입자금 금리 연 5.2%→4.7% 인하 전월세 소득공제 대상 연소득 3000만원이하→5000만원이하 확대 전세자금 대출보증금(소득가구 대출) 한도 5000만원이하→6000만원이하 확대, 상환기간(근로자·서민 대출) 6년→8년 연장
	주택시장 정상화 및 서민주거안정 대책	12.70	투기과열지구 해제 재건축 초과이익 부담금 2년간 부과 중지 지방 청약가능 지역 시·군→도 단위로 확대, 미분양 우려시 1~2순위 동시분양 허용 토지거래허가구역 추가 해제 공모형 PF 조정위원회 설치, 2012년 중 제2차 PF정상화뱅크 설립 추진 생애최초 주택구입자금대출 2012년까지 연장, 금리 4.7→4.2% 인하 근로자·서민 주택구입자금 지원대상 부부합산 연소득 2000만~3000만원 확대
2012	부동산 대책	5.10	투기지역 및 주택거래신고지역 해제 * LTV, DTI 현 40%에서 50%로 인상 1세대 1주택자 양도세 비과세 보유요건 완화 (현행 3년이상 → 2년이상) 일시적 2주택자 종전주택 처분기한 연장 2~3인용 도시형 생활주택 건설시 자금지원 확대 2세대 이상 거주가능한 세대구분형 아파트 건설규제 완화
	부동산 대책	9.10	양도세 감면 * 2012년 말까지 미분양주택 취득시 5년간 발생하는 양도차익에 대해 양도세 100%감면 취득세 감면 * 9억원 이하 2% → 1% 감면 * 9억초과 12억 이하 4% → 2%로 감면 * 12억 초과 4% → 3%로 감면

4. 주택 市場 전망

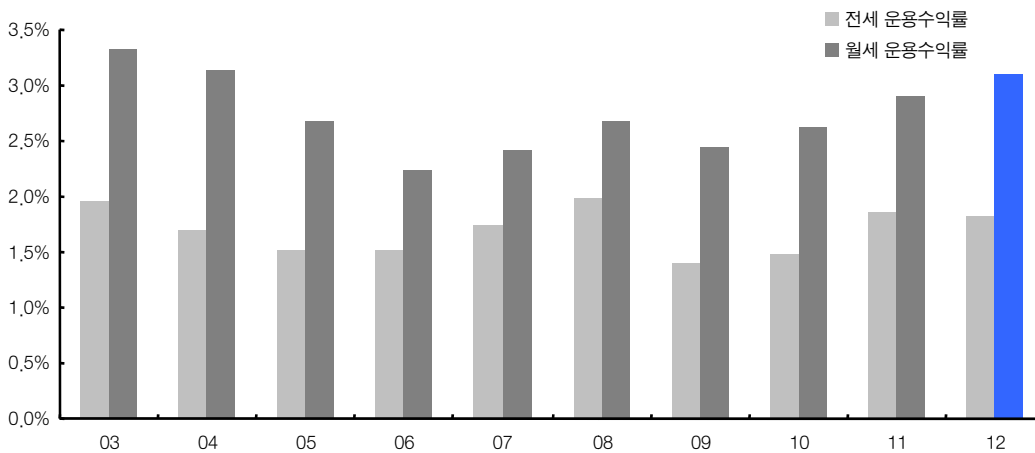
다 주택자의 수요에 영향을 미치는 요소들

다 주택자의 수요에 영향을 미치는 두 번째 요소인 투자 관점에서 살펴보자. 투자수요로 주택을 구입할 때는 우선 운영수의 관점에서 접근할 가능성이 있다. 이러한 점에서 임대수익률을 고려해야 한다. 임대수익률은 크게 전세와 월세로 구분할 수 있다.

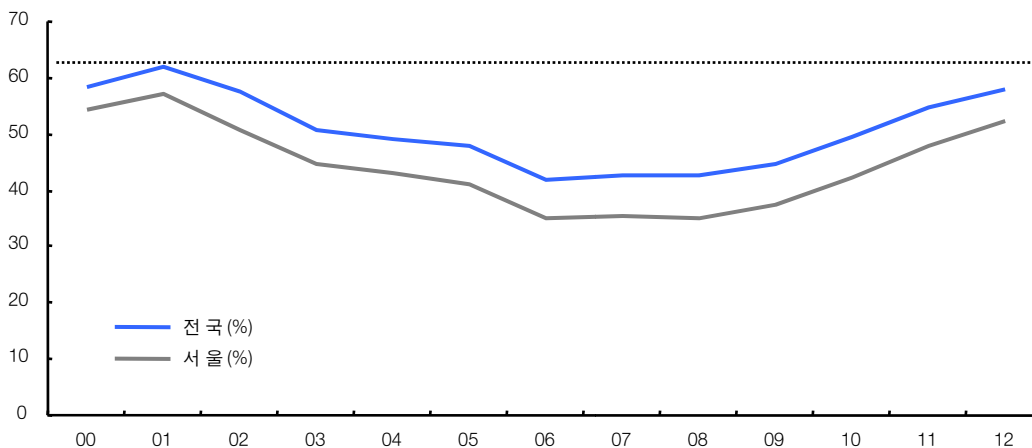
2012년 기준 서울지역의 월세 운용수익률은 3.1%로 나타났으며, 전세 운용수익률보다 점점 높아지는 것으로 볼 수 있다. 이는 아파트 투자가 기존의 자본이익을 얻는 투자관점에서 운용수익을 얻는 관점으로 이동하고 있음을 보여주는 것이다. 뿐만 아니라 최근 증가하고 있는 월세비중의 증가도 같은 관점에서 주목할 점이다.

역대 최고점 수준으로 상승하고 있는 전세 / 매매 가격 비율도 부동산 시장의 변화를 이야기 해 준다. 12년 말 기준 전국 전세/매매 가격 비율은 58.2%로 02년 이래 최고 상승을 보이고 있는 상황이다.

서울 아파트 전세와 월세 운용수익률



전세 / 매매 가격 비율 - 역대 고점수준에 근접



참고자료

주택시장 변화 역사

우선 과거 흐름을 통해 주택가격의 결정요인이 무엇인가 파악해보도록 하자. 1987년 이후 부 터 국민은행 주택매매가격 종합지수를 통해 연도별 주택 가격흐름을 살펴보면 크게 4시기로 구분해 볼 수 있다.

우선 1990년까지 이어진 가격 상승기간이다. 주택가격 상승의 가장 큰 이유는 주택 수요 증가 및 유동성 증가가 가장 큰 원인이었던 것으로 파악된다. 1980년 말 집값 상승은 3저 호황이라는 유동성 증가가 가장 큰 원인이었다. 일종의 부동산 투기가 극심하였는데 저달러, 저유가, 저금리가 가져다 준 흑자경제가 시중의 돈을 넘쳐나게 만들었다. 1987년 통화량 증가율은 전년대비 30.8%에 달했다. 이렇게 유동성이 크게 증가하자 부동산 투자가 크게 증가하기 시작한다. 1989년 집값 상승률이 14.6%를 기록한 이후 1990년에는 21%기록 역대 최고 상승률을 기록한 것이다. 물론 이러한 부동산 가격 상승의 근거는 기본적으로 절대 주택수요의 증가라는 든든한 버팀목이 있었던 것도 중요한 사실이다. 이 당시 전국 평균 주택보급률이 72.4%에 불과 하였던 것이다.

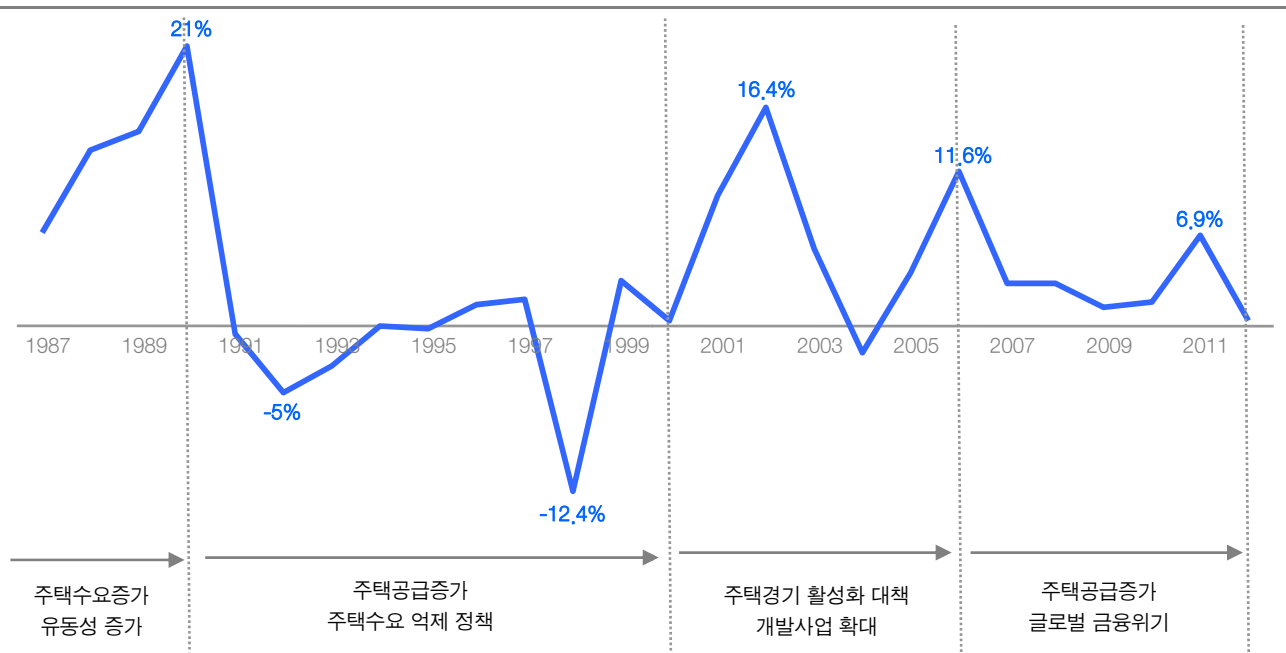
높은 가격 상승기간 후 1991년부터 2000년까지 장기간 주택가격 안정 시기를 거치게 된다. 과도한 상승 이후에 부동산 규제 등을 통해 부동산 시장이 상대적으로 안정세를 보였다. 1997년 이후의 급격한 하락은 IMF의 여파로 인한 단기 충격으로 인한 하락이었다.

2001년부터 2003년까지의 상승기에는 대대적인 부동산 부양책이 효과를 발휘한 시기였다. 경기 부양을 위해 대대적인 부동산 규제 완화책이 실시된 시기이기도 하다. 이 당시 취득, 등록세 완화, 자금 저금리 지원, 분양권 전매 허용, 아파트 임대 사업 장려 등 여러가지 부양책이 동원된다. 뿐만 아니라 콜 금리도 2001년 한 해 동안 모두 4차례 인하되어 최저치인 연 4%대로 떨어지게 된다.

이러한 상승 여파는 결국 2007년 글로벌 금융위기 전까지 한국 부동산 시장을 달구는 효과를 발휘하였다. 그러나, 2007년 이후 대외경기 위축과 한국 시장내의 공급 증가가 겹치면서 주택가격 상승률은 하락하기 시작한다. 아래 지표상으로는 상대적으로 하락이 제한적인 것으로 보이나, 실제적인 거래 가격은 20% 이상 하락하여 시장이 급속하게 위축되었다.

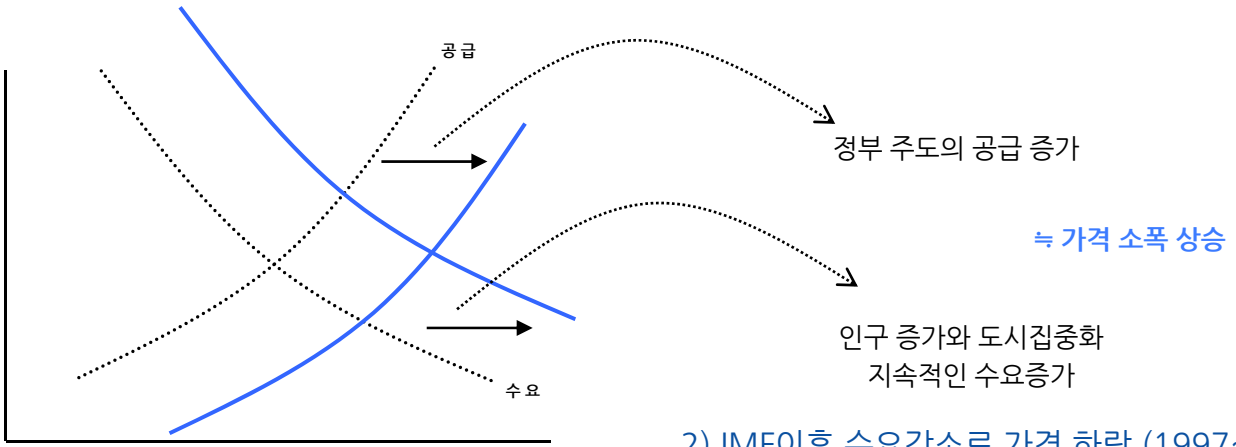
과거 주택시장의 흐름을 통해서 한가지 언급하고 싶은 것은 우선 집값이 상승한 기간에는 과잉 유동성과 규제완화, 주택공급 부족 등이 원인이었던 것으로 파악된다. 또한, 집값 하락에는 외생 변수들의 영향이 컸던 것으로 판단된다.

연도별 주택 가격 변동 흐름

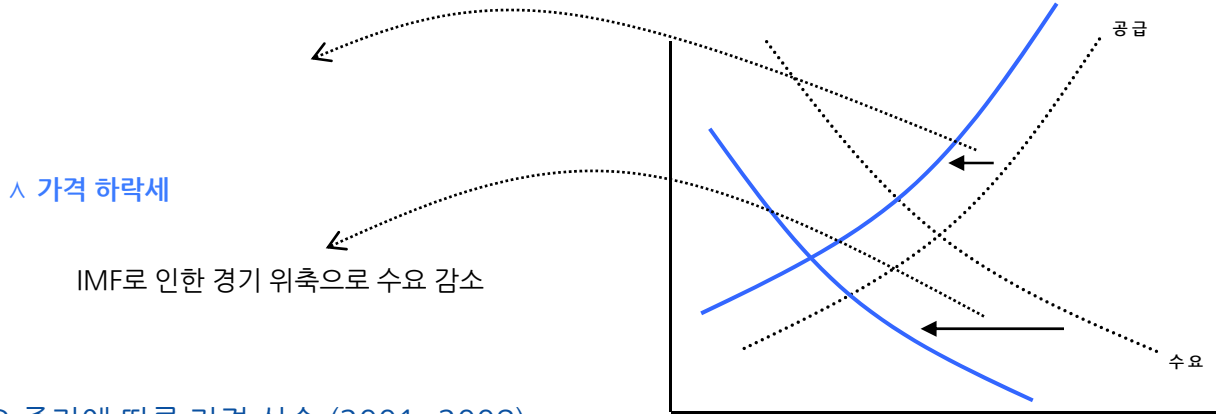


참고자료

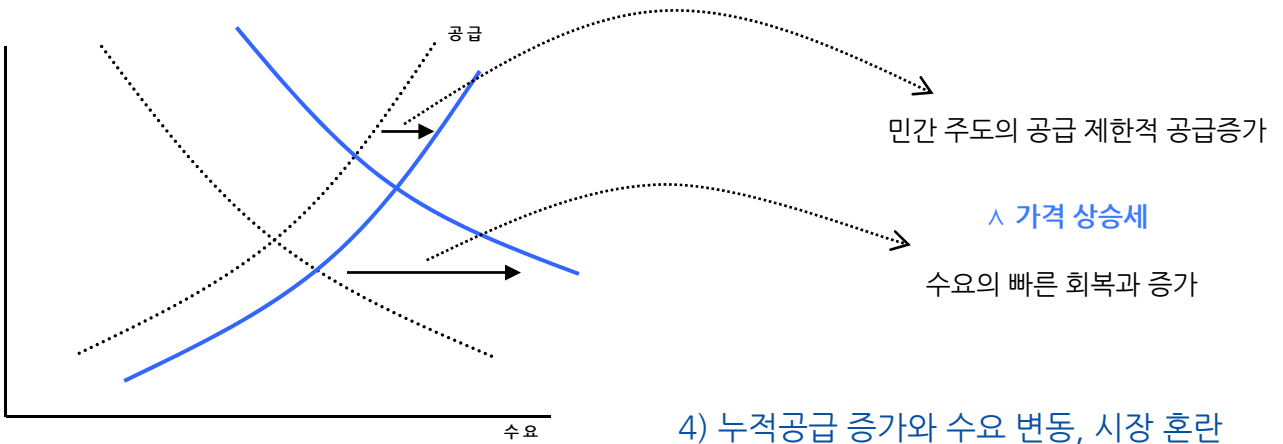
1) 공급증가에 따른 주택 가격 보합시기 (1990~1996)



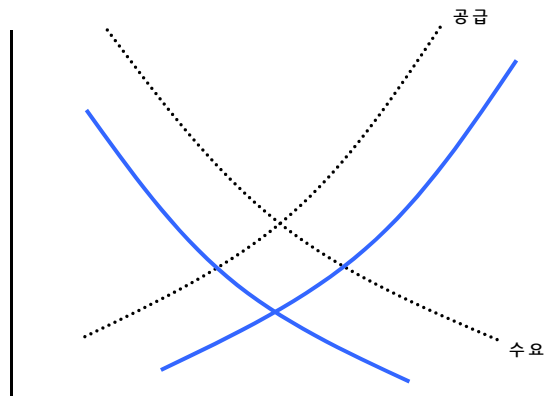
2) IMF이후 수요감소로 가격 하락 (1997~2000)



3) 수요 증가에 따른 가격 상승 (2001~2008)



4) 누적공급 증가와 수요 변동, 시장 혼란



참고자료

1) 정부 주도의 신도시 개발 정책 (일산, 분당)

- 수요 증가에 맞춰 공급을 빠르게 증가 시킬 수 있었다.



2) IMF 이후 수요와 공급 감소

- 건설사 구조조정으로 공급이 빠르게 감소하였다.



3) 수요증가에 따른 주택 가격 상승

- 빠른 민간 주택 공급 능력은 불가능 하였다.

4) 누적 주택 공급 증가와 수요 위축으로 시장 불안

- 지속적인 민간 주택 분양, 미분양 증가



참고자료

재건축, 재개발 현황

국내수주에서 가장 중요한 위치를 차지할 것으로 전망되는 재건축, 재개발 현황을 살펴보자.

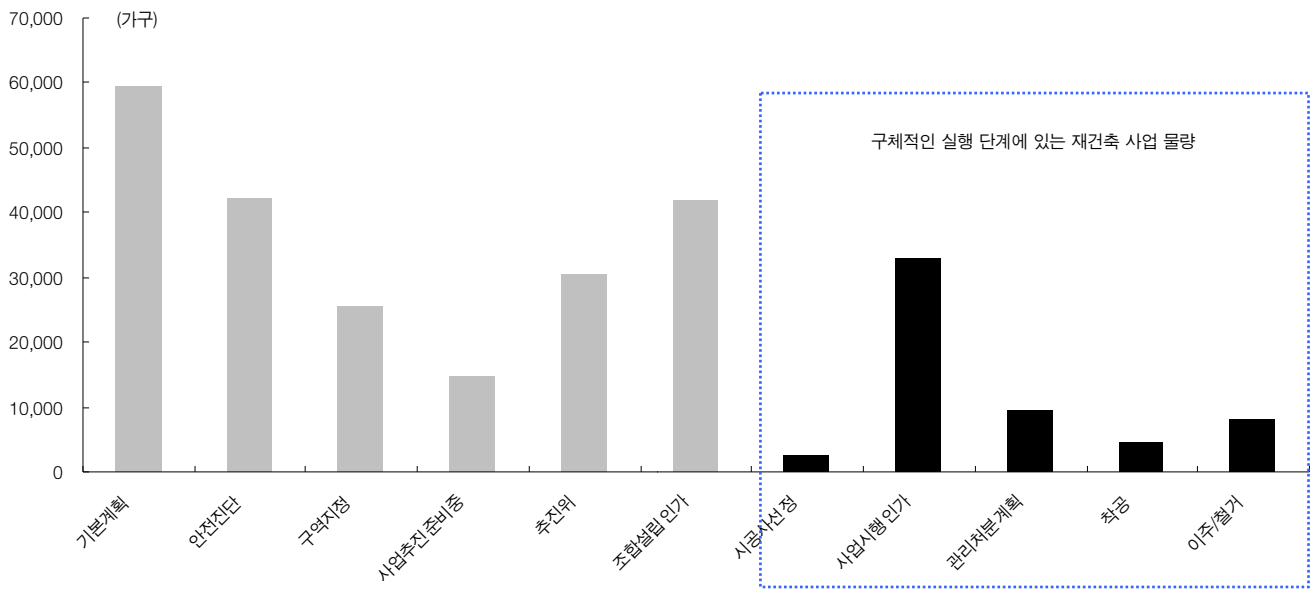
- 1) 현재 추진 중인 재건축 세대수는 27만 2,525가구에 이른다. 최근 일반 전국 분양 물량에 육박하는 물량이다. 이를 단계별로 파악하면 시공사 선정 이후 구체적인 실행 단계에 있는 프로젝트가 5만 7,674가구이며 이를 통한 건립 예정 총 세대수는 9만 1,487가구로 추산된다.
- 2) 재개발은 약 128,723m²가 추진 중에 있다. 정확한 추정 향후 건립세대를 추정하기는 힘들다, 기존 설립된 재개발 단지를 기준으로 계산하면 향후 약 2백 2만 가구가 새로 생기는 막대한 물량이다.

이처럼 현재 추진되고 있는 재건축, 재개발은 국내 건설 수주의 일대 변화를 일으킬 수 있는 막대한 량이다. 물론, 현실적으로 이 많은 물량이 동시에 추진되기는 어려운 것이 현실이다. 그러나, 정책이나 부동산 시장 흐름에 따라서 잠재적 가능성으로 충분히 의미가 있다는 것이다.

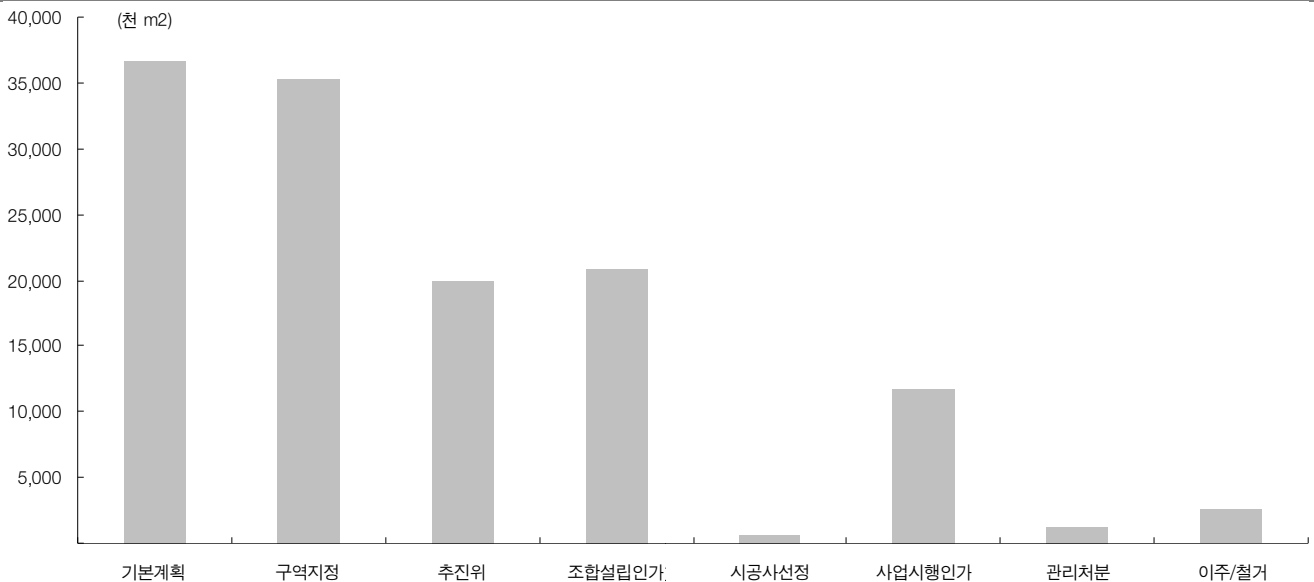
재건축, 재개발 사업의 현실적 추진은 멸실 수요를 통한 주택 수요 증가 뿐 아니라 주택 시장에 거러 레버리지를 이용해 새로운 활력소가 될 것으로 예상된다.

이러한 점에서 우리는 최근 정부의 관련된 정책 흐름을 예의 주시 한다. 재건축 부담금 2년 부과 중지, 재건축 사업 용적률 인센티브 적용 확대, 분양가 상한제 폐지 등은 재건축, 재개발 사업 시행에 도움이 되는 정책이다. 따라서, 이러한 정책 통과 여부에 따라 국내 건설 수주의 흐름을 이룰 수도 있을 것으로 예상된다.

구체적 실행 단계의 재건축 물량 57,674가구



상대적으로 시행 초기 단계가 많은 재개발



참고자료

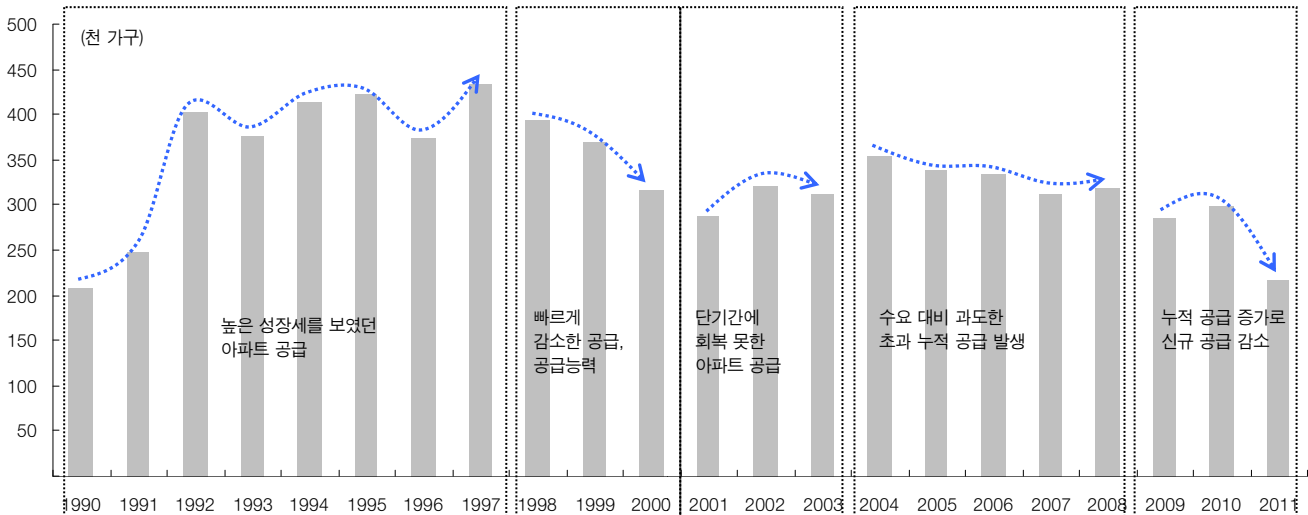
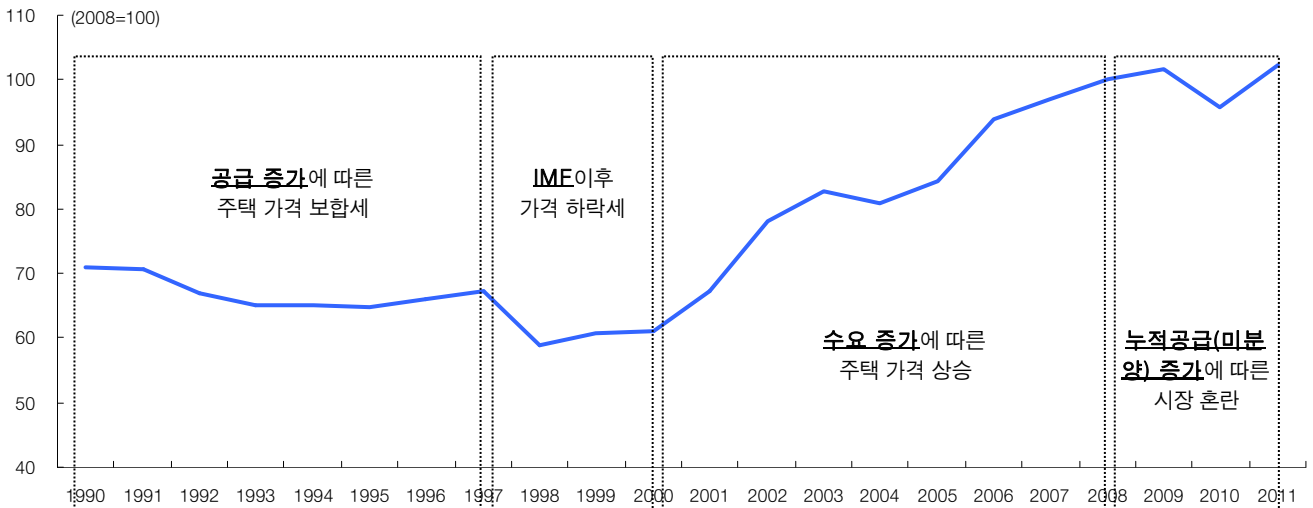
주택공급의 시기적 불일치

장기적으로 주택공급의 시차 불일치를 주목할 필요가 있다. 이는 결국 주택사업과도 연관된 사항이다. 과거 가격과 공급의 변화 추이를 살펴보면 가격 하락이 이루어지는 시기에는 주택 공급이 빠르게 감소한다. 구조조정과 사업 축소가 동시에 발생하기 때문이다. 이 시기를 거치면서 건설사의 주택 공급 여력도 크게 감소한다. 대표적인 시기가 IMF 기간이었다.

그 이후 시장이 회복하는 기간에는, 즉 가격이 회복하는 상황에는 주택공급은 빠르게 증가하지 못한다. 그 전 기간에 공급여력을 크게 감소시켰기 때문이다. 주택공급능력은 충분한 시간이 필요한 이유이다.

즉, 가격 하락시에는 주택 공급은 상당히 탄력적인 특성을 가지고 있으나 가격 상승시에는 공급은 본연의 특성인 비탄력적으로 변화하는 것이다. 이러한 이유로 인해 주택시장이 호황이 왔을 때 모든 주택기업이 호황을 누린 것은 아니었다. 결국, 주택공급과 시장상황은 지속 시기적 불일치가 일어나고 있었던 것이다.

주택가격 변동에 따른 공급의 변화 - 공급은 비탄력적이다 ?



참고자료

얼마큼 분양해야 건설사는 손해를 안 보는가?

최근 미분양아파트가 증가하고 그에 따라 건설사의 경영의 어려움이 증가하고 있다. 그렇다면, 과연 건설사는 얼마만큼 분양해서 손실이 나지 않고, 또 얼마만큼 분양해야 이익을 낼 수 있는가?

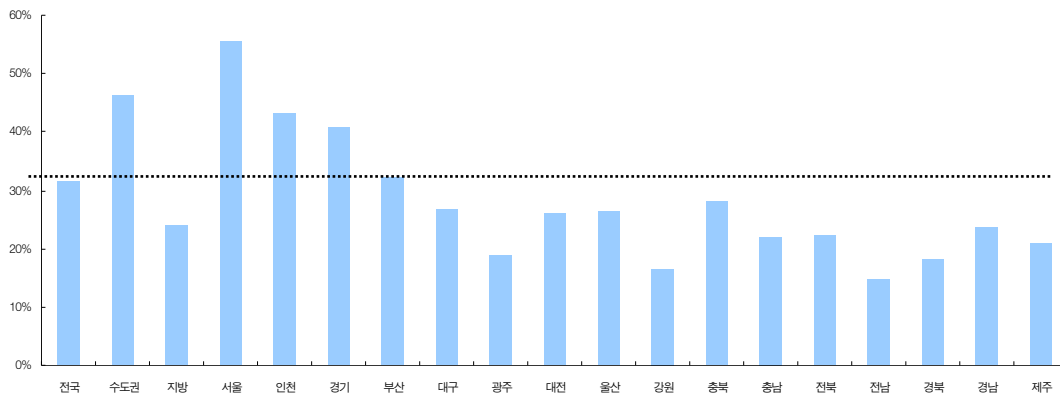
기본적으로 아파트 분양하는 건설사 입장에서는 투입된 원가(비용) 비율 만큼 분양을 하게 되면 일종의 본전을 하게 된다. 그렇다면 우선 아파트 건설의 원가 구조를 파악하여야 한다. 기본적으로 아파트 분양 가격은 토지(대지)비와 공사비 그리고 이익으로 구성되어 있다. 따라서, 원가라 함은 토지 구입비와 공사비로 구성되어 있다.

우선 분양가에서 대지비가 차지하는 비율은 지역별로 매우 다른 상황이다. 그리고, 프로젝트 별로 차이가 있다. 이를 단순하게 평균하면 전국은 39%, 수도권은 48%, 5개 광역시는 29%, 기타 지방은 21%로 조사된다. 가장 높은 대지비 비율을 보이는 곳은 수도권으로 48%이며, 가장 낮은 지역은 지방으로 21%이다. 최근 3분기간 추이를 보면 전국적인 대지비 비율은 30% 수준이고, 추이는 수도권 > 광역시 > 기타 순으로 나타나고 있다.

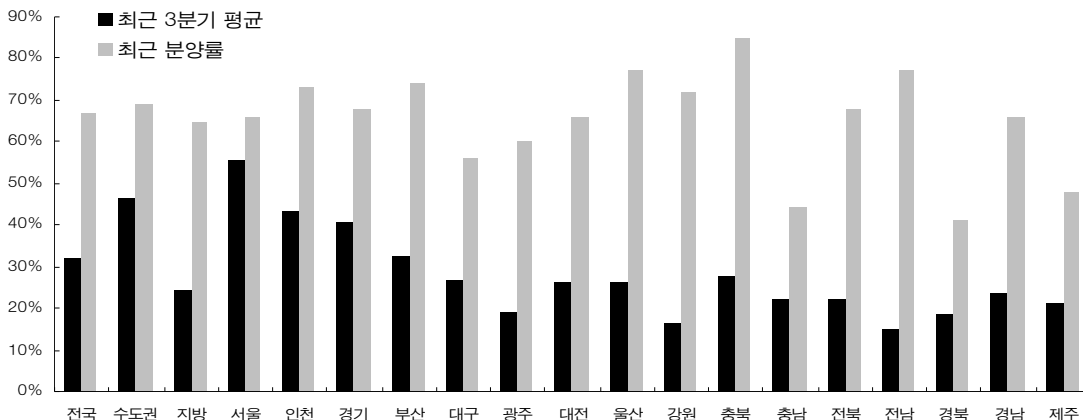
분양률이 대지비 비율 보다 더 높다면 일단 대지비는 회수할 수 있을 것이라는 의미가 될 수 있다. 예를 들어 서울의 경우 분양가에 56%가 대지비가 차지하는 비중인데, 분양률이 56%를 넘는다면 대지비 회수는 가능하다는 판단이 가능하다.

물론 시기별로 분양률과 대지비 비율이 편차를 보이기도 하나, 최근 상황의 분양률과 대지비 비율을 살펴보면 전반적으로 분양률 > 대지비를 초과하고 있어 대지비 회수를 큰 문제가 없을 것으로 판단된다. 따라서, 기본적으로 대지비의 기본인 부동산 PF의 상황은 크게 문제가 없을 것으로 판단된다.

지역별 분양가 중 대지비 비율 (최근 3분기)



분양률과 대지비 비율 비교



참고자료

얼마큼 분양해야 건설사는 손해를 안 보는가?

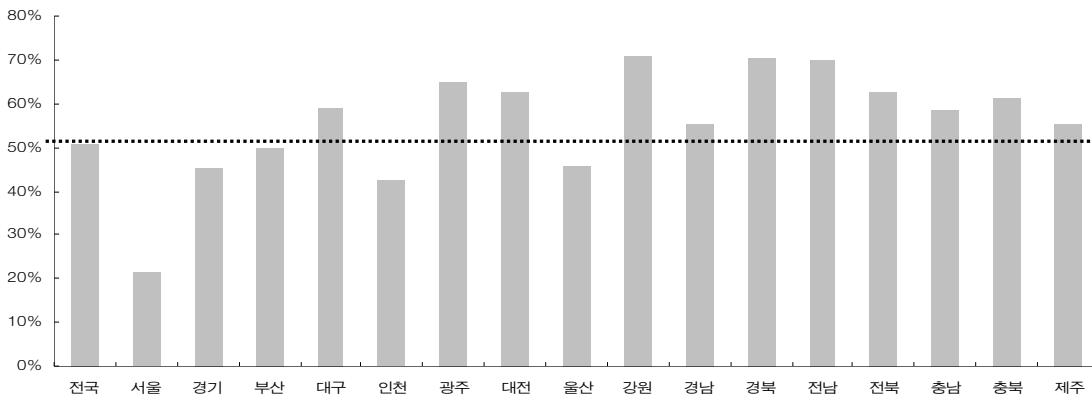
땅 (대지비)는 총당 가능하다면 원가 중 건설비용이 남는다. 건설비를 정확히 추정하기에는 한계가 있다. 건설사별 편차가 클 뿐 아니라, 사업장 별로도 특수성이 많기 때문이다.

그러나, 현재 한국의 모든 공동 주택은 분양가 상한제 적용을 받게 된다. 따라서, 기본적으로 원가에 연동된 분양가 산정을 하게 된다. 즉, 아파트 분양가 선정은 건설교통부 장관이 정하는 표준건축비가 들어가게 된다. 따라서, 건설비 즉 원가는 표준건축비가 될 수 있다는 판단이다.

표준건축비는 층수, 평수별로 차이가 나는데 평균을 계산하면 3.3㎡ 당 429만원으로 계산된다. (2012년 국토해양부 고시 기준) 이는 순수 건설비용으로 계산하면 된다. 이를 통해 전국적으로 분양가격에서 건축비 비율을 계산하면 전국 평균 건축비 비율은 51%가 된다. 분양가 중 51% 건설 비용으로 들어간다는 것을 의미한다.

대지비 비율과 상대적인 측면이 있는데, 대지비 비율이 높은 서울, 인천, 수도권 등지는 건축비율이 상대적으로 낮은 반면 지방은 낮은 건축비율을 보여주었다.

지역별 분양가 중 건축비 비율 (2012년 현재 기준)



표준 건축비 기준 (천원 / m2)

()		()
11 ~ 20	40㎡	1,319
	40㎡ 50㎡	1,332
	50㎡ 60㎡	1,292
	60㎡ 85㎡	1,291
	85㎡ 105㎡	1,336
	105㎡ 125㎡	1,315
	125㎡	1,292
21 ~ 30	40㎡	1,342
	40㎡ 50㎡	1,355
	50㎡ 60㎡	1,315
	60㎡ 85㎡	1,314
	85㎡ 105㎡	1,361
	105㎡ 125㎡	1,340
	125㎡	1,316
31	40㎡	1,385
	40㎡ 50㎡	1,399
	50㎡ 60㎡	1,356
	60㎡ 85㎡	1,356
	85㎡ 105㎡	1,403
	105㎡ 125㎡	1,381
	125㎡	1,357

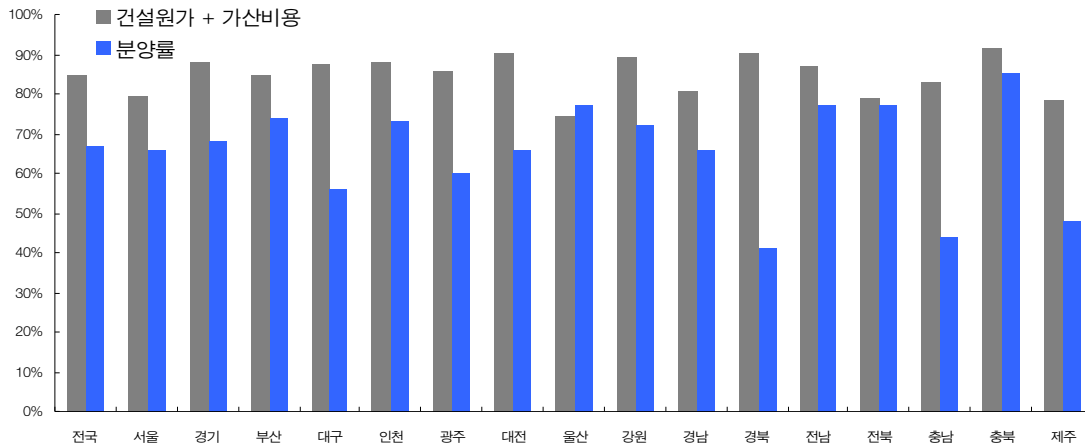
참고자료

얼마나 분양해야 본전인가?

지금까지 분양가에서 차지하는 원가비율을 계산하였다. 원가의 가장 중요한 두가지 구성요소는 두가지로 구성된다. 한가지는 토지비이다. 토지비는 원가에서 약 전국 평균 32%를 차지한다. 두번째는 건축비용이다. 건축비는 전국 비율 51%를 차지한다. 그렇다면 이 두가지 원가를 고려하면 전체 순수원가비율은 82%를 차지하는 것으로 계산된다. 이에 금융비용 등 기타 원가 2%를 고려하면 분양가에서 순수원가가 차지하는 비율은 전국 평균 84%를 차지하는 것으로 조사되었다. 따라서, 건설사가 최대로 얻을 수 있는 이익은 16%가 되는 것으로 조사되었다. 기준은 2012년 현재 분양가, 대지비, 건축비 기준이다.

즉, 이제 계산이 된다. 건설사 입장에서 2012년 기준 원가를 충당하기 위한 전국 평균 최소 분양률은 84%가 된다. 그리고, 그 이상 분양해야 원가인 대지비와 건축비를 충당하고 남는 이익이 들어오는 구조이다. 반면, 현재 기준으로 전국 평균 분양률이 67%이기 때문에 현재 건설사는 약 17%의 손실을 감소하고 있는 상황이다. 현재 분양률로는 이익을 내는 지역은 한 곳도 없는 곳으로 판단된다.

지역별아파트 순수 원가 (건설 + 가산비용)비율과 분양률 비교



분양률과 순수원가율 비율 비교

가	가	가	+가	-가
845	32%	51%	82%	84%
1,992	56%	22%	77%	79%
951	41%	45%	86%	88%
858	32%	50%	82%	84%
727	27%	59%	86%	88%
1,012	43%	42%	86%	88%
662	19%	65%	84%	86%
686	26%	63%	89%	91%
934	26%	46%	72%	74%
606	16%	71%	87%	89%
778	24%	55%	79%	81%
611	18%	70%	89%	91%
613	15%	70%	85%	87%
687	15%	62%	77%	79%
731	22%	59%	81%	83%
701	28%	61%	89%	91%
773	21%	55%	76%	78%

참고자료

최근 주택시장 변화 (서울을 중심으로)

2013년 2월, 서울아파트 실거래 공개건수가 2,646건을 기록하여 회복세를 보이고 있다. 취득세 감면 종료 우려로 인해 급감했던 1월에 비해 크게 개선된 모습이다. 그러나, 여전히 전년동기 3,489건에 비해 전체 거래건수의 회복은 미진한 상황이다.

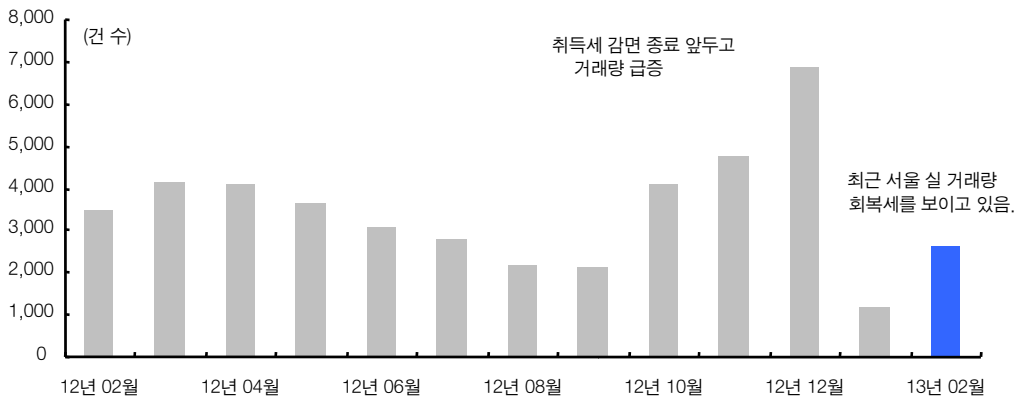
아파트 거래가 회복된 것은 1) 취득세 감면 6개월 연장으로 인한 정책 불확실성 해소 그리고 2) 재건축 아파트 가격 회복세에 따른 급매물 해소가 주 원인이었던 것으로 판단된다. 또한, 3) 주택시장 개선 기대감과 4) 계절적 수요회복도 아파트 거래 증가에 기여하고 있는 상황이다.

23개월 만에 서울 재건축 아파트 가격이 플러스 상승률을 보였다. 그동안 지속적으로 하락세를 보였던 가격이 반등하고 있는 것이다. 2013년 2월 서울재건축 아파트 가격은 전월 대비 0.68% 상승한 것으로 조사되었다. 서울 재건축 아파트 가격 상승에는 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)의 가격 회복이 가장 크게 기여하였다. 학군 수요뿐 아니라, 일부 재건축 단지의 사업 기대감 그리고 최근 가격 하락에 따른 실수요 회복으로 판단된다.

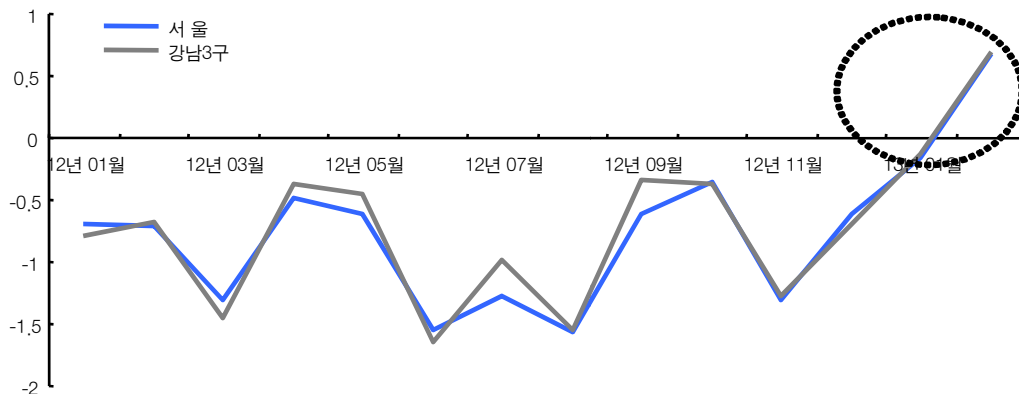
거래량 증가와 가격 상승은 결국 주택 수요가 회복(증가)되고 있다는 것을 의미한다. 물론, 아직 추세적인 현상이라고 하기에는 단기간의 변화이다. 그러나, 주택시장 회복을 위한 첫 단추는 잘 채워지고 있다는 판단이다.

향후 봄 이사철과 정부의 부동산 정책방향성, 대외경제 변수 등에 따라서 단기적인 변화의 가능성이 크지만 2013년 한국 주택시장의 회복 가능성은 높다는 판단이다. 이유는 추세적인 공급감소와 가격 하락에 따른 실수요 회복이다.

서울 아파트 실 거래 공개자료 현황



서울재건축 아파트 가격 변동률



참고자료 - 100대 건설사 현황

연도 건설사	2010			2011			2012.3Q			(단위 : 억 원)
	영업이익	이자비용	비고	영업이익	이자비용	비고	영업이익	이자비용	비고	기타 (13년3월기준)
현대건설(주)	5,842	428		5,166	1,313		3,256	733		
삼성물산(주)	5,098	1,360		5,126	1,729		4,834	1,232		
(주)대우건설	-9,875	2,125	한계	3,648	1,772		2,553	839		
지에스건설(주)	5,754	1,679		5,451	2,373		2,112	991		
(주)포스코건설	2,265	1,153		2,236	2,445	한계	1,877	1,072		
대림산업(주)	2,937	1,116		5,803	1,152		4,957	663		
롯데건설(주)	1,370	1,058		1,208	1,067		1,329	741		
현대산업개발(주)	2,319	1,015		3,616	1,058		878	546		
에스케이건설(주)	2,385	610		1,069	682		32	216	한계	
(주)한화건설	688	1,102	한계	1,774	1,234		1,723	930		
두산건설(주)	856	1,228	한계	-2,695	1,992	한계	558	1,736	한계	
쌍용건설(주)	631	189		-1,689	388	한계	-1,511	425	한계	
경남기업(주)	689	452		487	383		378	344		
금호산업(주)	-5,686	2,992	한계	292	2,168	한계	612	4,260	한계	워크아웃
한라건설(주)	901	613		665	705	한계	190	560	한계	
(주)태영	356	394	한계	651	345		401	274		
계룡건설산업(주)	243	205		349	263		185	202	한계	
현대엠코(주)	712	187		1,058	281		1,243	122		
코오롱글로벌(주)	-223	638	한계	686	667		591	544		
동부건설(주)	656	645		-1,483	607	한계	425	517	한계	
(주)케이씨씨건설	713	56		463	91		177	477	한계	
한신공영(주)	177	336	한계	319	451	한계	199	325	한계	
(주)한양	624	49		495	90		446	83		
백산건설(주)	-3,588	600	한계	-485	563	한계	-3,754	409	한계	법정관리
풍림산업(주)	-570	468	한계	-491	477	한계	-5,409	655	한계	법정관리
(주)서희건설	59	134	한계	221	145		173	98		
삼환기업(주)	422	341		-739	391	한계	-3,342	220	한계	법정관리
(주)호반건설	865	42		1,499	10					
신동아건설(주)	-364	106	한계	358	123					워크아웃
삼부토건(주)	156	248	한계	-3,104	553	한계	-299	539	한계	
남광토건(주)	-2,273	319	한계	-1,249	392	한계	-2,843	236	한계	법정관리
에스티엑스건설(주)	206	174		-278	228	한계				
극동건설(주)	33	273	한계	-2,162	348	한계	-2,364	259	한계	법정관리
(주)동양건설산업	544	402		-2,032	395	한계	-717	204	한계	법정관리
고려개발(주)	263	282	한계	-2,213	361	한계	137	147	한계	워크아웃
진흥기업(주)	-1,820	322	한계	-1,764	362	한계	-283	340	한계	워크아웃
동아건설산업(주)	152	39		144	9		-25	3	한계	
신세계건설(주)	195	95		119	23		128	19		
우미건설(주)	240	32		282	29					
한일건설(주)	-2,778	244	한계	-230	204	한계	-441	148	한계	법정관리
울트라건설(주)	157	71		-573	99	한계	100	58		
대우조선해양건설(주)	201	20		63	30					
남양건설(주)	-1,341	34	한계	-162	55	한계				법정관리
(주)삼호	-140	392	한계	-223	242	한계	-40	144	한계	워크아웃
엘아이지건설(주)	-345	290	한계	-1,208	131	한계	158	89		법정관리

참고자료 - 100대 건설사 현황

연도 건설사	2010			2011			2012.3Q			(단위 : 억 원)
	영업이익	이자비용	비고	영업이익	이자비용	비고	영업이익	이자비용	비고	기타 (13년3월기준)
(주)케이알산업	91	32		40	17					
이수건설(주)	23	63	한계	173	59		139	66		
금광기업(주)	48	13		25	24					
화성산업(주)	-265	128	한계	-903	92	한계	91	44		
(주)반도건설	327	376	한계	190	285	한계				
대보건설(주)	27	9		21	13					
(주)흥화	203	37		173	52		117	19		
대방건설(주)	410	50		651	8					
(주)동원개발	97	4		231	3		380	1		
임광토건(주)	160	135		45	212	한계	-211 (2Q)	133 (2Q)		
(주)효 성	6,249	2,863		3,930	4,204	한계	3,047	1,872		
(주)서해종합건설	30	44	한계	4	57	한계				
(주)동일토건	-232	415	한계	-128	202	한계				워크아웃
일성건설(주)	-7	33	한계	63	38		36	40	한계	
(주)부영주택	-1,811	224	한계	-524	154	한계				
(주)이테크건설	111	78		229	36		111	24		
우림건설(주)	203	223	한계	-294	196	한계	-642	112	한계	법정관리
요진건설산업(주)	28	42	한계	-151	64	한계	15	73	한계	
한국전력기술(주)	1,137	7		1,437	27		1,102	0,2		
에이스종합건설(주)	148	42		116	46					
티이씨건설(주)	402	152		50	156	한계				
(주)대 원	4	3		4	4					
중흥건설(주)	98	6		231	7					
신안건설산업	133	71		113	55					
동문건설(주)	-181	88	한계	60	79	한계	17	61	한계	워크아웃
양우건설(주)	37	32		43	37					
(주)우남건설	34	3		3	6	한계				
대우산업개발(주)				35	0		174	29		
(주)신일건설	311	160		238	177		-561	119	한계	법정관리
범양건설(주)	154	66		-1,875	303	한계	-769	71	한계	법정관리
(주)남흥건설	13	21	한계	-21	20	한계				
(주)대명건설	50	1		62	1					
경동건설(주)	17	1		9	2		7	5		
강산건설(주)	69	5		25	3					
(주)중앙건설	28	0		13	1		-173	230	한계	워크아웃
(주)삼미건설	38	26		52	47					
(주)대저건설	64	0		60	0					
씨제이건설(주)	-276	163	한계	111	119	한계	-165	74	한계	
(주)원 건 설	79	30		206	63					
(주)금성백조주택	47	18		142	31					
동원시스템즈(주)	210	136		230	141		150	102		
아이에스동서(주)	289	69		190	102		197	61		
남해종합개발	42	11		44	6					
(주)삼환까뮤	95	76		-1,327	92	한계	62	71	한계	워크아웃
(주)파라다이스글로벌	30	88	한계	173	128					

참고자료 - 주요 건설사 현황

건설사 재무제표	(12년 3Q)								
	건설사	현대건설	삼성물산	대우건설	GS건설	대림산업	현대산업	태영건설	두산건설
현금성자산	16,186	11,470	4,053	12,621	9,294	2,510	876	3,597	1,507
단기금융상품	2,046	0	274	0	270	461	0	230	52
단기차입금	3,585	20,289	6,984	6,743	3,197	11,431	30	5,074	4,542
유동성장기부채	4,075	5,146	4,473	3,528	2,906	2,872	999	1,130	3,526
사채	8,000	21,051	9,500	6,895	0	8,400	2,750	1,789	3,454
장기차입금	1,938	12,716	7,644	7,098	9,733	1,931	1,100	770	303
순차입금	1,412	47,732	24,548	11,643	6,542	22,124	4,003	5,166	10,318
부채총계	78,776	140,989	66,384	78,354	58,281	40,202	13,950	38,850	19,058
자본총계	47,047	110,666	35,142	40,579	48,203	24,713	7,646	12,075	8,194
부채비율	167.4%	127.4%	188.9%	193.1%	120.9%	162.7%	182.4%	321.7%	232.6%
부동산PF	16,765	13,924	27,580	21,857	10,206	2,736	2,692	7,749	9,404
순차입금비율	3.0%	43.1%	69.9%	28.7%	13.6%	89.5%	52.4%	42.8%	125.9%
부채/총자산	62.6%	56.0%	65.4%	65.9%	54.7%	61.9%	64.6%	76.3%	69.9%
부채+부동산PF	95,541	154,913	93,964	100,211	68,487	42,938	16,642	46,599	28,462
부외부채비율	203.1%	140.0%	267.4%	247.0%	142.1%	173.7%	217.7%	385.9%	347.4%
유동부채/현금성자산	42.0%	221.8%	264.8%	81.4%	63.8%	481.4%	117.5%	162.1%	517.5%
08년 부채비율	181.5%	130.3%	181.6%	169.6%	123.7%	87.7%	170.6%	185.0%	265.0%
08년 부동산 PF	15,223	4,685	38,626	42,718	31,065	9,924	6,993	18,282	11,870
09년 부동산 PF	19,515	14,261	43,678	30,913	25,237	7,944	399	19,620	14,693
10년 부동산 PF	17,561	12,942	38,506	25,138	19,864	5,891	1,725	14,548	8,369
11년 부동산 PF	19,428	13,924	29,929	19,512	11,066	3,814	1,459	10,740	7,057
12년 3분기 부동산 PF	16,765	13,924	27,580	21,857	10,206	2,736	2,692	7,749	9,404
08년 시가총액	63,406	62,609	28,924	29,580	16,075	24,462	3,283	4,241	834
09년 시가총액	78,991	88,661	41,692	55,335	30,018	28,458	4,171	5,339	2,766
10년 시가총액	80,510	123,256	41,855	59,160	40,890	25,631	4,775	7,487	3,930
11년 시가총액	78,394	106,384	43,640	46,971	31,250	12,665	4,202	5,291	2,320
12년 시가총액	77,949	97,792	41,354	29,223	30,276	16,321	3,973	4,363	2,190
현재 시가총액	71,601	101,229	37,198	27,387	31,250	17,752	4,515	4,917	1,948
영업이익	3,256	4,834	2,553	2,112	4,957	878	401	558	190
이자비용	733	1,232	839	991	663	546	274	1,736	560
PF이자비용(E)	880	731	1,448	1,147	536	144	141	407	494
영업이익 - 이자비용 (T)	1,643	2,871	266	-26	3,758	188	-14	-1,585	-864

참고자료 - 주요 건설사 현황

건설사 재무제표 건설사	(12년 3Q)								
	진흥기업	동부건설	경남기업	계룡건설	삼부토건	남광토건	삼한기업	한신공영	코오롱글로벌
현금성자산	162	491	362	704	427	207	474	1,189	873
단기금융상품	25	0	18	72	8	0	402	313	461
단기차입금	641	2,752	1,735	1,280	1,819	661	2,457	500	4,924
유동성장기부채	395	3,948	111	804	8,347	510	955	2,421	3,688
사채	0	2,094	1,638	1,000	200	439	0	642	1,900
장기차입금	636	1,997	2,207	640	21	1,017	0	1,047	172
순차입금	1,510	10,300	5,329	3,020	9,960	2,420	2,938	3,421	9,811
부채총계	4,574	21,837	11,884	8,152	13,811	7,730	8,945	9,391	21,336
자본총계	1,210	5,918	5,883	4,552	1,219	-2,779	1,556	3,842	4,864
부채비율	378.0%	369.0%	202.0%	179.1%	1133.0%	-278.2%	574.9%	244.4%	438.7%
부동산PF	7,046	4,975	6,453	4,248	4,841	11,476	2,448	1,835	1,380
순차입금비율	124.8%	174.0%	90.6%	66.3%	817.1%	-87.1%	188.8%	89.0%	201.7%
부채/총자산	79.1%	78.7%	66.9%	64.2%	91.9%	156.1%	85.2%	71.0%	81.4%
부채+부동산PF	11,620	26,812	18,337	12,400	18,652	19,206	11,393	11,226	22,716
부외부채비율	960.3%	453.1%	311.7%	272.4%	1530.1%	-691.1%	732.2%	292.2%	467.0%
유동부채/현금성자산	554.0%	1364.6%	485.8%	268.6%	2337.0%	565.7%	389.5%	194.5%	645.6%
08년 부채비율	235.2%	272.2%	249.9%	142.8%	180.1%	484.4%	121.9%	196.7%	379.9%
08년 부동산 PF	10,350	5,879	8,297	5,822	8,108	15,037	5,278	3,324	5,772
09년 부동산 PF	8,893	5,460	5,652	5,750	9,415	15,340	5,126	3,617	4,623
10년 부동산 PF	10,224	5,940	7,356	5,960	9,395	15,340	2,860	2,915	4,101
11년 부동산 PF	10,419	5,850	5,467	4,676	4,841	12,173	2,647	1,635	1,831
12년 3분기 부동산 PF	7,046	4,975	6,453	4,248	4,841	11,476	2,448	1,835	1,380
08년 시가총액	2,139	1,295	1,259	1,429	1,193	3,344	1,058	1,356	1,423
09년 시가총액	2,734	1,980	1,569	1,929	1,674	2,788	1,340	1,861	1,556
10년 시가총액	3,064	1,750	1,604	1,608	1,308	1,211	1,183	1,011	1,285
11년 시가총액	1,223	988	1,092	1,130	480	353	500	803	1,185
12년 시가총액	2,910	1,133	844	723	327	169	205	673	2,881
현재 시가총액	2,654	1,339	1,043	778	365	1,452	260	871	3,139
영업이익	-283	425	378	185	-299	-2,843	-3,342	199	591
이자비용	340	517	344	202	539	236	220	325	544
PF이자비용(E)	370	261	339	223	254	602	129	96	72
영업이익 - 이자비용 (T)	-993	-353	-305	-240	-1,092	-3,681	-3,691	-222	-25

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구	서울특별시 강남구 (단위: 만 원)							
	개포동 주공1 50,38	개포동 시영 40,53	논현동 신동아 35,73	대치동 은마 76,79	대치동 대치삼성 59,88	도곡동 도곡렉슬 85	도곡동 럭키 84,97	삼성동 삼성힐스테이트 1단지 84,24
06년 1분기	69,000	51,000	19,300	83,000	52,600	125,000	64,000	
06년 2분기	81,000	61,000	19,500	96,000	53,000	105,000	80,000	
06년 3분기	81,000	56,000	20,000	97,500	66,000	147,500	80,000	
06년 4분기	95,000	64,000	22,500	113,000	71,300	148,000	81,700	
07년 1분기	86,900	67,800	24,700	113,000	67,300		87,500	
07년 2분기	98,000	66,000	24,900	105,000	65,000	129,000	77,500	
07년 3분기	97,000	69,000	26,900	104,000	65,500	133,500	85,000	
07년 4분기	96,000	69,800	28,500	97,000			83,000	
08년 1분기	102,000	69,800	30,000	99,100	64,000	137,000	83,200	
08년 2분기	95,500	69,000	31,000	102,500	65,000	130,000	80,000	
08년 3분기		64,800	31,000	93,750		115,000		
08년 4분기	69,000	51,700	30,000	75,000		100,000	70,000	
09년 1분기	86,000	59,000	29,000	86,000	55,000	99,000	73,500	91,500
09년 2분기	94,500	63,000	29,950	95,000	64,900	124,500	73,300	105,000
09년 3분기	100,000	72,500	32,000	99,000	66,900	130,000	77,000	104,900
09년 4분기	96,000	69,500	33,000	101,900		127,200	74,000	
10년 1분기	99,500	73,800	35,700	98,000	68,500	130,000	78,500	119,500
10년 2분기	90,000	50,400	35,000	89,000	67,000		81,500	118,000
10년 3분기	89,900	68,000		88,000	65,000	122,500		
10년 4분기	93,800	85,000	33,700	93,000	64,000	122,000	75,000	111,000
11년 1분기	93,000	70,000	36,800	96,400	67,000	125,000	78,000	85,000
11년 2분기	85,500	68,500	35,000	89,900	69,500	128,300		108,500
11년 3분기	82,500	62,300	37,000	89,900		125,000	75,000	
11년 4분기	80,000	56,400	36,000	89,500			70,000	103,000
12년 1분기	68,000	57,800	36,350	80,000		120,000	68,500	105,000
12년 2분기	75,500	52,000		80,500	67,000	106,300	66,000	104,000
12년 3분기	64,800	48,000	30,000	76,000	55,000	108,000	70,000	95,000
12년 4분기	69,500	48,000	36,900	74,000	60,000	119,700	62,000	99,800
13년 1분기				71,500			69,500	
최고가, 최근가 차이	-32%	-44%	0%	-37%	-16%	-19%	-21%	-16%

시 구	서울특별시 강남구 (단위: 만 원)							
	수서동 까치마을 39,6	수서동 신동아 39,51	신사동 로데오현대 55,08	압구정동 영동한양 63,87	역삼동 대우디오빌 30,03	역삼동 한화진백스빌 39,2	일원동 수서 39,98	일원동 푸른마을 84,93
06년 1분기	20,700	22,000	31,500	85,000	12,500	14,000	17,500	68,000
06년 2분기	23,100	24,700	33,500	85,000	12,900	13,000	16,500	69,800
06년 3분기	21,200	22,700	37,900	86,500	13,000		17,400	80,800
06년 4분기	24,000	29,200	37,000	98,000	13,500		22,750	85,000
07년 1분기	31,900	31,000	37,000		15,500	13,000	26,000	
07년 2분기	33,000	32,800		88,300	14,500	12,000	17,600	85,000
07년 3분기		28,000	38,900	96,500	14,200	15,750	29,700	86,500
07년 4분기	33,700	31,000			16,500	15,000	29,000	
08년 1분기	34,000	34,000	39,000	104,500	17,500	15,000	30,300	
08년 2분기	36,700	35,000		107,000	18,500	17,000	35,000	85,000
08년 3분기	34,500					17,250	31,000	
08년 4분기	29,200	40,000						
09년 1분기	31,200	32,600		93,000	17,650	15,900	27,250	73,000
09년 2분기	32,900	31,850		102,000	17,000	16,400	28,500	79,800
09년 3분기	36,200	35,000		102,800	20,000	16,550	29,500	74,000
09년 4분기	35,800	37,500	42,800		15,500	16,900	31,000	77,000
10년 1분기	36,000	35,800	44,000	107,000	18,400	19,000	29,000	79,000
10년 2분기	34,050			104,500	19,000		28,500	78,500
10년 3분기	31,500	34,500			19,950	17,500	27,600	75,800
10년 4분기	29,700	35,000		101,000	20,500	19,000	28,900	78,000
11년 1분기	36,000	36,000	46,000	102,250	22,800	19,500	29,900	80,000
11년 2분기	35,000	37,900	45,000	108,000			30,200	
11년 3분기	35,900	37,000		99,000	22,300			
11년 4분기	35,900	35,000	44,000					
12년 1분기	35,900	33,500		94,000	21,500	21,600		70,000
12년 2분기	33,500	37,500		87,700	23,000	20,750		70,800
12년 3분기		30,000		78,000	23,000	21,000	29,500	60,000
12년 4분기	30,500	28,450		80,000				69,000
13년 1분기	32,000							
최고가, 최근가 차이	-13%	-29%	-4%	-26%	0%	-3%	-16%	-20%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구	강동구 (단위: 만 원)							
	청담동 삼익 109,49	고덕동 43	고덕시영 고덕동 주공2 48,6	길동 삼익파크 62,91	둔촌동 주공 4 99,61	명일동 삼익그린 1차 70,25	명일동 삼익그린 2차 66,87	상일동 주공3 48,6
06년 1분기	97,500	42,500	50,000	25,750	82,000		42,000	45,000
06년 2분기	112,000	41,800	55,700	25,500	84,900	42,000	48,000	47,000
06년 3분기		43,000	53,000	29,800	80,000	38,500	50,000	46,500
06년 4분기		59,000	60,000	36,500	99,700	51,000	58,000	61,500
07년 1분기		55,000	66,200		97,000			56,700
07년 2분기		50,000	57,000	38,000	91,500		54,000	53,250
07년 3분기		52,500	61,000		100,000		59,000	55,000
07년 4분기		48,300	60,500		90,500		58,000	53,950
08년 1분기	112,800	48,500	59,000		90,000	43,000	52,500	53,750
08년 2분기	118,000	48,000	53,800	35,000	84,300	43,000	54,200	46,500
08년 3분기		46,000	58,000	31,500	87,500	33,600	46,000	49,000
08년 4분기		35,000	49,000		64,800		42,800	43,500
09년 1분기	98,600	43,000	53,000	29,000	80,500	38,000	45,500	47,000
09년 2분기		50,000	63,500	31,000	87,000	43,300	52,500	52,900
09년 3분기	109,000	55,000	65,200	34,200	97,500		58,000	61,000
09년 4분기		53,000	64,500	33,900	89,000		55,000	56,000
10년 1분기	103,800	56,000	66,000	34,800	93,000	47,500	56,500	54,900
10년 2분기		50,000	58,000	31,250	84,000		49,750	52,500
10년 3분기			57,900	33,000	89,000			50,000
10년 4분기		50,000	61,000	31,000	87,700	43,000	53,250	52,400
11년 1분기	106,000	53,000	61,400	32,000	89,400		50,750	57,000
11년 2분기	101,000	48,400	58,500		82,500		50,000	48,450
11년 3분기		48,000	58,000	31,900	86,700		47,000	51,000
11년 4분기		46,500	54,000		78,000		46,500	48,000
12년 1분기		46,500	56,000		70,000	43,700	44,000	46,500
12년 2분기	92,500	51,000	52,500		79,500		42,350	46,600
12년 3분기		41,000	47,000		67,000		41,000	41,600
12년 4분기	89,300	41,000	43,800	27,300	73,750		39,400	40,500
13년 1분기		41,000			64,000			
최고가, 최근가 차이	-24%	-31%	-34%	-28%	-36%	-14%	-33%	-34%

시 구	강북구 (단위: 만 원)							
	성내동 에스케이허브진 33,71	성내동 59,88	성내동삼성 59,64	암사동 선사현대 84,97	천호동 동아하이빌 84,97	미아동 에스케이 북한산시티 59,98	미아동 삼각산아이원 84,71	변동 주공 1 41,3
06년 1분기	13,900	25,500	26,000	29,500	18,000	27,000	7,800	16,000
06년 2분기	13,500	27,500	26,300	30,000	18,000	28,500	8,350	16,500
06년 3분기	14,600	26,000	27,350	34,000	18,500	25,500	7,000	17,000
06년 4분기	14,500	33,000	27,000	35,000	18,800	32,500	9,000	18,000
07년 1분기	15,260	30,500	34,000	40,000	23,400	38,150	10,000	24,900
07년 2분기	15,400	34,500	31,000	41,100	24,550	35,000	11,000	26,400
07년 3분기	14,000	34,000	34,700	39,750	24,950	39,000	14,000	25,500
07년 4분기	13,500	33,700	33,000	41,300	25,600	38,000	16,000	24,900
08년 1분기	14,500	35,500	34,000	42,000	27,000	40,500	16,000	26,700
08년 2분기	16,000	34,900	35,100	42,000	30,850	41,300	22,600	26,400
08년 3분기	16,950	34,800	39,200	43,500	30,850	42,600	22,500	30,000
08년 4분기	15,100	31,500	36,000		27,000			28,000
09년 1분기	16,650	32,500	34,500		25,000	35,800	17,000	27,300
09년 2분기	16,800	35,800	32,000	37,200	26,400	37,100	17,000	30,000
09년 3분기	17,800	36,700	34,400	40,800	28,550	38,000	18,500	30,500
09년 4분기	18,300	37,000	36,000	40,000	26,500	37,200	17,000	30,600
10년 1분기	18,400	34,700	36,900	42,750	27,800	37,800	20,500	31,100
10년 2분기	18,300	35,500	31,000		25,000	32,000	18,000	29,750
10년 3분기	17,850	35,500	33,500		24,000	36,000	16,300	27,700
10년 4분기	18,900	33,700	33,800	39,000	26,500	35,500	15,500	26,250
11년 1분기	20,500	35,000	34,700	33,000	24,700	36,500	16,000	27,500
11년 2분기	20,700	36,000	37,200	39,300	26,500	33,900	17,500	27,200
11년 3분기	21,700	33,000	35,700		28,500	35,900	17,000	25,950
11년 4분기	21,000	36,000	36,000	40,300	26,900	33,600	18,000	25,000
12년 1분기	21,400	36,000	37,500	40,000	26,000	35,200	16,000	25,000
12년 2분기	21,300	34,000	36,000		25,900	34,800	16,100	23,150
12년 3분기	21,500	36,000	30,000	37,000	25,800	33,500	15,500	
12년 4분기	22,000		32,500	40,250	25,800	32,000		22,000
13년 1분기					32,000			
최고가, 최근가 차이	0%	-3%	-17%	-7%	0%	-25%	-31%	-29%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구	(단위: 만 원)									
	관악구	관악구	관악구	관악구	관악구	관악구	관악구	관악구	관악구	
분기	가양동 강변 39,6	내발산동 우장산 힐스테이트 59,88	등촌동 주공1,2단 지 41,85	방화동 방화5단지 39,6	화곡동 우장산 롯데캐슬 85	봉천동 관악드림(동아) 84,96	봉천동 관악푸르지오 59,58	봉천동 두산 59,92		
06년 1분기	11,330	32,000	11,500	10,100	47,900	31,000	23,000	26,200		
06년 2분기	10,050	35,000	11,300	9,800	56,500	30,800	26,500	28,600		
06년 3분기	10,650	43,000	11,900	9,900	58,900	35,000	26,000	27,600		
06년 4분기	11,800	43,000	15,900	12,800	60,000	36,500	28,000	30,400		
07년 1분기	13,500		15,000	13,500		45,500	32,800	31,200		
07년 2분기	15,000		15,200	15,000	61,500	42,000	29,000	32,700		
07년 3분기	14,600	46,500	17,000	16,000		42,450	27,500	32,500		
07년 4분기	17,000	48,000	17,000	15,500	54,000	43,000	32,850	36,900		
08년 1분기	17,450	42,000	16,500	16,900	59,250	42,350	31,500	37,900		
08년 2분기	20,000	46,700	18,500	18,450	58,000	48,500	33,000	36,900		
08년 3분기	21,850	46,000	18,700	19,500	56,600	47,500	35,250	38,900		
08년 4분기				19,900	57,800		36,600	38,900		
09년 1분기	22,000	40,000	19,500	18,150	48,000	41,200	30,700	37,900		
09년 2분기	22,400	42,450	21,100	17,900	51,000	39,000	34,200	40,000		
09년 3분기	24,000	41,200	22,500	18,300	58,000	42,100	33,000	38,500		
09년 4분기	23,400	47,000	24,000	19,900	57,500	43,000	33,000	40,700		
10년 1분기	24,300	43,500	18,000	19,700	52,500	43,900	32,950	38,800		
10년 2분기	22,500	42,500	22,700	18,150	52,900	40,500	31,000	40,000		
10년 3분기	19,000	41,200	21,300	18,000		39,500	33,700	36,000		
10년 4분기	21,400	44,750	20,000	18,800	49,700	41,000	32,400	35,000		
11년 1분기	21,000	43,200	20,500	19,000	51,800	45,800	33,400	37,000		
11년 2분기	20,700	43,000	21,300	19,350	51,500	42,700	33,500	39,200		
11년 3분기	21,100	41,500	19,500	18,400	49,700	42,700	32,500	37,000		
11년 4분기	18,850	42,700	19,300	19,300	53,600	42,000	32,000	37,000		
12년 1분기	19,100	43,500	20,400	17,600	51,950	42,000	31,700	36,450		
12년 2분기	20,000	43,500		17,500	46,000	41,500	31,400	37,000		
12년 3분기	18,100		19,500	17,500	46,000	37,000	30,900	37,800		
12년 4분기	18,000	37,750	18,000	18,000	47,500	38,000	30,000	39,000		
13년 1분기										
최고가, 최근가 차이	-26%	-21%	-25%	-10%	-23%	-22%	-18%	-4%		

시 구	(단위: 만 원)									
	광진구				구로구					
분기	신림동 신림 푸르지오 84,79	광장동 현대3단지 84,97	광장동 현대파크빌 59,76	구의동 현대프라임 59,82	개봉동 한진 59,95	개봉동 한마을 59,57	고척동 벽산 84,88	구로동 신도림 태영타운 84,87		
06년 1분기	40,500	47,000	34,200	28,500	15,000	19,500	34,700	41,000		
06년 2분기	45,000	51,000	32,700	31,400	15,950	18,000	35,000	37,000		
06년 3분기	43,700	64,000	32,900	31,000	16,000	21,000	39,000	49,500		
06년 4분기	53,250	65,000	35,700	33,000	19,500	22,500	47,800			
07년 1분기	48,500			38,000	19,900	27,450	49,000			
07년 2분기		64,500	43,000	37,800	20,400	26,700	46,500	54,000		
07년 3분기	55,000	63,000	42,000	42,000	18,000	27,200		56,500		
07년 4분기	51,300	63,000	39,500	38,500	21,200	28,000	46,000			
08년 1분기	51,000	61,500	42,500	38,700	21,700	29,000	49,000	50,200		
08년 2분기	55,000		45,350	42,700	24,000	32,000	52,800	51,500		
08년 3분기		63,200	42,000	44,800	27,700	32,000				
08년 4분기			39,000	31,500	27,000			44,000		
09년 1분기	48,000	60,000	39,400	36,100	25,400	29,500	44,500	41,500		
09년 2분기	52,000	56,300	42,500	39,000	23,900	30,000	47,750	49,800		
09년 3분기	55,200	67,000	43,000	42,000	25,000	32,000	49,700	49,800		
09년 4분기	54,000	55,000	46,000	41,000	25,300	29,700	50,000	51,000		
10년 1분기		61,000	46,500	45,000	28,000	30,000	49,200	47,500		
10년 2분기		60,000	47,200	41,500	22,500			45,000		
10년 3분기	47,000	50,000	42,000	42,500	24,000	30,500	44,300	49,800		
10년 4분기	50,500	56,000	48,000	40,000	23,900	29,000	44,700	51,000		
11년 1분기	47,000	62,500		43,000	24,900	29,000	44,500	46,500		
11년 2분기	48,000	62,500	46,300	43,000	23,600	31,000	42,000	46,000		
11년 3분기	52,400		50,000	43,000	23,400	30,800	44,700	44,500		
11년 4분기	50,000	66,000			24,600	28,900	43,000	42,000		
12년 1분기	51,000	62,000	45,000	39,700	23,300	31,000		50,700		
12년 2분기				37,000	23,800	30,000	43,200	50,200		
12년 3분기	42,500	54,800	41,000	37,900	23,200	27,200	40,700	44,750		
12년 4분기	44,400	58,800	44,500	37,500	23,850	27,000	40,900	42,000		
13년 1분기										
최고가, 최근가 차이	-20%	-12%	-11%	-17%	-15%	-16%	-23%	-26%		

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	금천구			노원구			(단위: 만 원) 도봉구		
	신도림동 대림1단지 59,88	독산동 독산주공 14단지 38,64	시흥동 관악산벽산타운 5단지 59,34	상계동 상계주공 1(고층) 58,01	월계동 사슴3단지 33,18	중계동 주공2 44,52	하계동 한신1 27	도봉동 서원 49,77	
06년 1분기	20,400	8,750	15,500	12,550	5,800	8,500	6,200	10,400	
06년 2분기	20,750	8,840	15,500	13,100	5,000	8,200	6,000	10,300	
06년 3분기	21,500	9,000	15,600	14,000		7,700	6,500	11,000	
06년 4분기	22,970	8,930	17,500	16,100	6,770	9,500	7,000	12,000	
07년 1분기	27,900	9,880	20,000	13,000	9,000	11,500	7,100	13,000	
07년 2분기	25,850	9,080	18,900	18,000	8,150	11,300	8,200	14,500	
07년 3분기	28,450	9,700	19,500	15,000	9,200	11,430	9,000	16,000	
07년 4분기		10,600	20,550	20,000	9,200	13,000	9,900	16,000	
08년 1분기	30,800	12,500	20,800	20,000	11,900	15,200	10,200	16,200	
08년 2분기	33,750	14,700	25,000	28,500	8,000	20,600	13,700	23,000	
08년 3분기		15,000	26,900		15,300	17,900	14,000	22,000	
08년 4분기	38,750	11,000		21,000		17,000	13,200	18,500	
09년 1분기	27,500	15,000	24,000	22,900	12,500	16,300	12,500	18,500	
09년 2분기	31,800	13,500	24,300	24,000	16,000	17,300	12,500	20,000	
09년 3분기	33,900	13,650	23,670	27,000	14,500	17,800	13,500	22,000	
09년 4분기	30,500	13,500	24,000	28,000	14,000	18,000	13,400	21,500	
10년 1분기	32,500	12,870	24,000		14,500	16,700	14,000	20,700	
10년 2분기		13,000	22,000		14,000	19,000	13,500	18,500	
10년 3분기	30,000	12,000	21,800	30,000	14,000	15,200	12,900	19,300	
10년 4분기	31,000	13,500	25,000	24,900	13,000	16,000	12,900	19,250	
11년 1분기	31,900	13,500	23,900	24,500	13,400	17,550	14,100	20,000	
11년 2분기	33,500	13,900	23,500	23,850	14,000	16,000	13,600	19,850	
11년 3분기	31,000	14,000	23,950	23,950	14,500	16,450	13,600	19,500	
11년 4분기			22,500	25,000	13,700	16,000	13,200	18,800	
12년 1분기			23,000	23,500	12,900	16,900	13,680	19,400	
12년 2분기		12,800	23,800	23,500		16,400	12,500	18,000	
12년 3분기	31,100		22,500	23,500	12,500	14,900	13,000	17,500	
12년 4분기		13,600	23,100	22,000		15,000	12,500	17,450	
13년 1분기								17,800	
최고가, 최근가 차이	-20%	-9%	-14%	-27%	-22%	-27%	-11%	-23%	

시 구 분기	(단위: 만 원)								
	동대문구			동작구			상도동 래미안상도 3차		
	방학동 신동아1 53,16	쌍문동 한양 6 83,66	창동 상계주공 17 36,16	장안동 래미안장안2차 81,05	노량진동 신동아 리버파크 84,88	대방동 대림아파트 59,84	사당동 사당 우성2 59,89	상도동 래미안상도 3차 84,96	
06년 1분기	9,000	17,000	6,130	36,500	42,300	25,000	27,000	42,400	
06년 2분기	9,450	16,450	5,950	30,000	45,700	23,000	27,000	57,000	
06년 3분기	9,750	18,100	6,000	35,300	45,450	23,500	37,000	56,000	
06년 4분기	10,000	20,000	6,750	42,400	54,250	28,500	39,000	56,500	
07년 1분기	14,700	28,000	7,850		53,000	36,000	39,250		
07년 2분기	15,400	24,400	8,600	46,000	50,000	35,000	38,900	72,000	
07년 3분기	15,450	25,100	8,700	45,800	50,500	34,700	38,000	66,400	
07년 4분기	16,600	26,000	10,300	45,500	49,000	34,400	40,000	65,000	
08년 1분기	18,000	27,300	13,000	46,200	52,400	60,000	39,800	64,000	
08년 2분기	23,000	31,000	16,450	46,400	46,500	57,950	43,000	64,000	
08년 3분기	22,450	35,000	15,700	46,000	52,600	63,500	43,250	63,200	
08년 4분기			11,600	40,200	43,000				
09년 1분기	18,000	27,000	12,700	41,000	47,000	55,000	37,500	50,800	
09년 2분기	19,900	30,000	13,500	39,850	47,700	50,000	37,800	62,000	
09년 3분기	20,000	31,000	16,000	46,700	51,000	55,000	43,000	65,000	
09년 4분기		32,000	14,000	46,700	50,800	62,000	41,800	58,800	
10년 1분기	20,500	32,500	13,700	47,000		61,000		61,500	
10년 2분기	15,000	32,000	13,500	42,750	45,000	62,300	42,500		
10년 3분기	16,500	29,000	12,700	45,000	46,500			60,950	
10년 4분기	18,000	28,000	13,500	43,300	48,400	61,000	39,500	61,900	
11년 1분기	20,000	31,500	14,400	47,400	47,000	62,000	42,500	60,000	
11년 2분기	18,900	31,000	13,500	46,000	46,000	58,000	43,000	62,700	
11년 3분기	18,100	28,000	13,500	43,500	50,000	55,500	39,000	64,000	
11년 4분기	19,000	32,000	13,300	43,000	42,000	56,700	41,800	54,900	
12년 1분기	21,200		13,450	41,000	45,300	55,500	40,000	54,700	
12년 2분기	17,000	28,000	12,700	43,500	43,700	59,000		56,800	
12년 3분기	17,700	28,000	12,200	43,000	42,400			52,000	
12년 4분기	16,200	36,700	12,400	40,000	42,000	58,000		59,000	
13년 1분기								58,000	
최고가, 최근가 차이	-30%	0%	-25%	-16%	-23%	-9%	-8%	-19%	

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	마포구		서대문구		성동구		성북구	
	신대방동 롯데낙천대 55.46	대흥동 마포태영 59.4	서교동 대우 미래사랑 34.29	성산동 성산시영 (대우) 50.03	남가좌동 삼성 아파트 59.97	대현동 럭키대현 83.38	북아현동 두산 59.96	현저동 독립문 파크빌 59.4
06년 1분기	24,000	22,500		23,900		28,000	16,900	17,900
06년 2분기	28,800	23,700	12,600	22,630		29,700	19,500	17,900
06년 3분기	36,000	24,000	11,000	22,550	20,300	31,000	18,400	17,500
06년 4분기	29,000	25,350	11,500	33,200	21,000	35,000	19,500	19,200
07년 1분기	28,000	30,000	12,000	31,900	26,450	35,000	20,000	16,500
07년 2분기	33,000	28,000	13,200	31,900	26,500	41,500	21,900	18,500
07년 3분기	31,400	30,500	11,900	32,000	26,400	39,700	24,300	19,500
07년 4분기	34,900	32,000	12,500	34,300	26,600	41,000	26,000	22,000
08년 1분기	35,700	35,500	12,800	38,000	30,000	43,400	25,800	23,000
08년 2분기	34,500	36,900	13,800	37,000	32,000	42,000	27,700	25,500
08년 3분기	35,000		14,900	36,000			30,500	26,000
08년 4분기	35,000		14,500	31,000				
09년 1분기	31,000	32,200	13,500	27,000		40,000	26,000	23,300
09년 2분기	34,200	34,700	14,400	33,500		41,500	30,000	25,500
09년 3분기	36,500	37,800	15,500	42,000	30,200	44,000	29,000	26,700
09년 4분기	36,200	32,000	17,900	39,000	33,100	40,000	29,500	27,900
10년 1분기	37,000	35,500	18,450	38,000		48,000	31,000	25,000
10년 2분기			18,500	34,700		44,500	30,250	30,000
10년 3분기	36,700	34,500	19,200	34,700	30,800		29,700	25,800
10년 4분기	38,200	36,600	18,500	34,000	29,700	44,200	28,500	28,500
11년 1분기	37,950	32,000	19,300	38,000	30,500	43,000	30,800	29,000
11년 2분기	36,000	31,000	20,000	35,000		41,500	31,000	27,300
11년 3분기	36,000	33,500	20,000	32,900	30,500		30,700	25,500
11년 4분기	35,900	34,300	19,900	31,000	29,500		28,000	29,700
12년 1분기	33,000	33,000	20,200	31,500		40,700	28,900	23,340
12년 2분기	33,700	34,500	20,400	29,200	28,750		30,000	27,000
12년 3분기		32,200	20,200	28,000			30,300	
12년 4분기	35,150		20,200	26,950	27,400	41,000	26,300	27,000
13년 1분기								
최고가, 최근가 차이	-8%	-15%	-1%	-36%	-17%	-15%	-15%	-10%

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	서초구		양재동 신영체르니		성동구		행당동 해모로	
	홍은동 벽산 84.78	서초동 서초쌍 용플래티넘 68.21	39.1	잠원동 신반포 10단지 53.88	금호동 1가 벽산 59.9	마장동 현대 84.91	성수동 쌍용 59.76	59.96
06년 1분기	25,000		17,000	35,800	22,000	35,200	40,000	26,000
06년 2분기	24,500		15,000	38,700	21,450	35,500	30,000	24,300
06년 3분기	24,500			40,000	22,500	35,250	33,000	25,000
06년 4분기	26,000	40,700	17,900	43,500	25,600	43,500	37,000	31,000
07년 1분기	34,000	36,630	20,200	48,000	27,800	43,650	41,800	32,650
07년 2분기	35,400	36,630	19,500		31,600	42,500	40,500	33,800
07년 3분기	33,000		19,800	49,000	30,000		45,000	31,500
07년 4분기	30,000	44,300	20,200	49,000	30,400	42,500	39,300	32,150
08년 1분기	33,000		19,800	49,500	32,750	43,000	40,800	36,000
08년 2분기	37,500	41,000	21,500	50,000	35,000	45,000	42,000	38,000
08년 3분기	37,800		21,500		37,000	46,500	40,500	38,500
08년 4분기				40,000		37,000		39,000
09년 1분기	36,500	38,000	22,800	43,700	32,000		40,000	33,000
09년 2분기	34,000	37,000	25,500	47,500	31,500	42,000	40,300	34,500
09년 3분기	37,400	40,500	21,500	53,000	35,000	44,500	39,000	36,000
09년 4분기	38,500	40,500	25,900		32,300		40,000	36,550
10년 1분기	36,800	42,500	24,750	55,000	32,000	44,800	41,000	36,000
10년 2분기	39,700		25,000		31,200		40,000	35,000
10년 3분기	32,000		25,500		29,700			36,800
10년 4분기	34,250		24,000	53,800	31,300	42,000	42,000	37,400
11년 1분기	35,000	46,000	27,000	56,050	32,950	41,200	42,400	38,000
11년 2분기	33,500	40,000	24,500	58,000	31,000	44,000	42,500	36,300
11년 3분기	35,600	41,000	29,000		30,500	42,000	41,500	36,600
11년 4분기	34,200			55,750	33,000	42,000	40,000	36,500
12년 1분기	32,300			56,000	33,000	42,000	42,500	37,000
12년 2분기	37,000			52,000	32,000			37,000
12년 3분기	33,500		27,900	55,000	31,000			34,000
12년 4분기	30,800		28,500	50,000	29,000	40,000	41,000	35,000
13년 1분기								
최고가, 최근가 차이	-22%	-11%	-2%	-14%	-22%	-14%	-9%	-10%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	(단위: 만 원)								
	성북구 길음동 래미안 길음1차 84.96	돈암동 한진 59.58	정릉동 풍림아이원 59.88	송파구 문정동 문정시영 39.69		방이동 올림픽선수 기자촌1단지 83.06	풍납동 현대리버빌1 43.2	양천구 신월동 신월시영 50.67	
06년 1분기	36,000	14,500	15,400	20,000	71,900	17,500	15,200	13,800	
06년 2분기	40,800	13,000	16,000	19,950	89,800	18,000	15,700	13,700	
06년 3분기	41,500	14,900	16,000	19,400	80,200	18,500	17,000	10,000	
06년 4분기	49,500	18,200	17,300	28,500	92,500	19,050	20,300	16,000	
07년 1분기	52,700	19,900	18,000	27,800	94,000	20,650	23,550	17,800	
07년 2분기	49,500	21,000	19,500	28,000	80,000	20,500	22,200	17,250	
07년 3분기	47,500	19,500	23,000	27,400	84,500	26,000	21,500	19,000	
07년 4분기	46,400	19,800	20,500	26,500	80,500	24,500	22,300	19,250	
08년 1분기	51,000	20,500	23,000	27,500	80,250	25,400	23,300	20,000	
08년 2분기	52,000	27,000	26,000	28,000	81,000	26,600	23,500	22,000	
08년 3분기		25,500	26,500	27,000	79,500	26,800	24,800	18,500	
08년 4분기		25,000	24,000	29,000	65,000		22,500		
09년 1분기	40,000	22,300	23,000	25,900	73,000	24,000	22,000	22,000	
09년 2분기	45,000	23,700	24,000	27,000	81,000	23,000	22,000	20,500	
09년 3분기	47,000	23,900	23,900	26,000	83,500	23,800	23,700	21,500	
09년 4분기	46,000	24,000		27,000	79,000	26,800	19,200	20,000	
10년 1분기	44,000	23,500	23,500	27,800	80,700	25,000	23,500	21,200	
10년 2분기	44,000	24,000	23,800	25,000	70,000	26,750	22,000	20,000	
10년 3분기	42,000	22,900	23,000	24,800	74,500		22,000	21,500	
10년 4분기	42,800	23,000	23,400	25,300	77,500	23,300	22,000	22,500	
11년 1분기	44,900	25,500	24,250	26,450	79,900	26,500	18,600	20,400	
11년 2분기	45,000	25,000	24,200	20,000		27,000	18,000	20,800	
11년 3분기	47,500	24,000	24,000	25,000	76,800	27,100	17,700	19,970	
11년 4분기	46,000	22,000	23,200	21,000	74,000	26,000	16,500	21,000	
12년 1분기		24,900	24,000	24,000	72,000		15,500	20,500	
12년 2분기		23,400	22,900	25,000		26,500	16,900	21,000	
12년 3분기	40,000	21,800	22,800	23,000	69,000	26,800	16,500	20,000	
12년 4분기	39,800	22,100	21,200	24,000	64,500	26,000	18,000	21,000	
13년 1분기			21,500		61,400			19,500	
최고가, 최근가 차이	-24%	-18%	-19%	-17%	-35%	-4%	-27%	-13%	

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	영등포구			용산구		은평구		종로구
	당산동 강변래미안 79.43	양평동 한신 59.94	영등포동 영등포 푸르지오 73.13	산천동 한강타운 59.69	이촌동 한가람 59.88	신사동 현대2 84.83	구산동 갈현현대 59.94	무악동 현대 84.92
06년 1분기	39,000	0	34,000	17,800	41,500	19,950		35,100
06년 2분기	44,500	19,000	31,500	17,500	45,300	19,300	13,300	42,500
06년 3분기	51,000	21,900	36,900	18,900	49,000	21,850	13,300	43,000
06년 4분기	52,000	25,500	36,700	22,300	57,000	22,300	15,500	51,550
07년 1분기	54,500	27,200		27,500	57,000		15,000	44,730
07년 2분기		26,300	40,000	28,000	60,000	29,000	14,800	45,490
07년 3분기		28,500	44,650	29,000	58,500		20,000	55,990
07년 4분기	52,300	27,500	39,500	31,000	58,000	29,800		54,950
08년 1분기	52,300	29,000	39,000	35,000	61,900	29,300	17,000	53,960
08년 2분기	56,000	29,000	44,000	37,000	63,000	31,800	24,500	53,490
08년 3분기	51,900	33,000	45,800		59,650	34,000	24,500	
08년 4분기		29,000	37,000		48,000	33,400	23,550	
09년 1분기	47,800	29,300	39,000		49,500	29,000		51,870
09년 2분기	50,000	30,000	40,200	35,000	56,000	31,500		54,990
09년 3분기	50,500	34,300	44,500	34,500	60,500	32,000	20,800	51,490
09년 4분기		33,000	40,750	34,200	57,000	29,650		51,390
10년 1분기	54,000	30,000	43,800	35,000	58,900	31,300	21,900	54,990
10년 2분기		30,800	42,500		60,000	28,000		
10년 3분기		34,300	42,500	31,200	53,500			
10년 4분기	48,500	33,000	42,000	31,000	54,000		19,000	53,990
11년 1분기	51,800	32,000	42,800	31,500	58,000	26,000	21,300	54,000
11년 2분기	51,250	31,500	44,750		56,750	28,000		48,890
11년 3분기	51,900	31,600	45,000	32,000	58,000	28,800	20,000	55,790
11년 4분기	50,500	31,500	40,000	30,000	55,000	29,000	19,950	
12년 1분기		30,800	40,800	30,000	55,000	26,600		
12년 2분기		30,600	38,700	31,000	57,000	26,850	18,700	52,290
12년 3분기			38,700	29,000	51,000	26,850		46,950
12년 4분기	45,200	28,000	40,000	29,500	55,400	28,000		49,990
13년 1분기					52,500			
최고가, 최근가 차이	-19%	-18%	-13%	-20%	-17%	-18%	-24%	-11%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	(단위: 만 원)							부산광역시 금정구	
	중구	중랑구							
	창신동 창신쌍용1 79.87	신당동 남산타운 59.94	면목동 한신 44.5	목동 신내 39.84	상봉동 엘지 68.12	신내동 신내9진흥 33.19	중화동 한신 1차 59.76	구서동 구서우성 84.97	
06년 1분기	22,950	26,300	9,050	9,200	16,500	7,500	16,000	13,500	
06년 2분기	21,600	27,700	9,250	8,800	16,300	8,300	15,600	12,300	
06년 3분기	26,800	27,000	9,300	8,800	17,300	8,000	17,500	12,000	
06년 4분기	28,000	32,500	9,500	9,600	20,000	7,000	17,500	12,000	
07년 1분기	37,000	33,000	11,700	9,900	23,450	9,000	20,000	13,000	
07년 2분기	32,700	34,000	12,500	11,000	23,450	9,600	23,500	13,200	
07년 3분기	32,950	41,400	14,000	11,500	23,800	10,000	21,100	12,900	
07년 4분기	31,500	36,700	14,500	11,500	24,380	11,500	23,300	13,250	
08년 1분기	38,800	37,300	18,500	15,000	26,300	14,500	25,000	14,100	
08년 2분기	35,400	38,500	18,750	18,400	29,300	15,900	20,500	14,000	
08년 3분기		38,500	20,200	19,300		16,000	29,000	14,000	
08년 4분기		29,500	18,000	19,000				14,800	
09년 1분기		34,000	17,500	16,300	27,500	13,400		14,000	
09년 2분기	32,250	35,000	18,900	16,300	28,450	14,400	27,800	14,700	
09년 3분기		38,500	19,500	17,900	30,500	16,000	28,300	10,900	
09년 4분기	35,500	40,800	18,600	18,000		16,780		14,800	
10년 1분기	34,900	39,500	19,000	17,800	28,000	16,500	26,650	15,500	
10년 2분기		39,000	18,000	17,900	28,000	15,200	28,700	15,300	
10년 3분기	36,500	36,000	18,500	16,800	27,700			15,100	
10년 4분기	35,900	37,000	17,400	17,000	28,000	14,500	25,500	15,050	
11년 1분기	36,000	40,000	18,200	17,000	27,900	15,900	29,000	17,950	
11년 2분기	34,800	41,000	18,700	17,900	27,000	15,850	27,650	20,400	
11년 3분기	34,000	39,700	20,000	18,100	28,000	15,300		20,800	
11년 4분기		40,000	18,300	17,500	26,000		25,400	21,500	
12년 1분기		39,500	17,400	17,400	26,900	15,700		21,000	
12년 2분기		37,500	17,450	17,000	26,200	15,300	25,800	20,000	
12년 3분기	30,000	37,000	17,300	16,900		14,500	24,800	20,000	
12년 4분기	30,500	37,000	16,500	16,000	25,800	15,300	25,100	19,000	
13년 1분기							25,400		
최고가, 최근가 차이	-21%	-11%	-18%	-17%	-15%	-9%	-12%	-12%	

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	금정구 경남한신 59.99	부곡동 푸르지오 145.64	남구 용당동 현대아 이파크 84.96	용호동 엘지메트 로시티1 84.98	부산진구 개금동 개금 주공2단지 41.3	범천동 대우디오빌 1단지 24.25	북구 구포동 구포현대 72.87	화명동 대림타운 2단지 59.8
06년 1분기	9,900		14,000	19,000	5,000	4,088	8,800	9,250
06년 2분기	9,000		16,500	19,700	5,500	4,088	8,800	8,730
06년 3분기	9,500		13,300	16,000	4,900	5,100	7,500	8,450
06년 4분기	8,200		12,500	17,300	4,800		8,500	8,500
07년 1분기	10,200		12,600	18,000	4,950	4,039	8,500	8,850
07년 2분기	10,300			16,500	4,800	4,800	8,400	8,700
07년 3분기	9,600		12,000	18,050	5,300		9,600	9,400
07년 4분기	10,300			18,400	5,000	4,800	9,450	9,850
08년 1분기	9,650	41,462	12,300	16,850	5,500	4,800	9,500	9,500
08년 2분기	10,200	32,472	12,650	17,950	5,550		9,300	9,500
08년 3분기	11,900	34,830	12,500	19,400	5,950	4,800	10,800	9,550
08년 4분기	10,300	44,650	13,000	17,000	5,500	6,000	10,000	9,600
09년 1분기	11,400		12,750	17,700	6,300		10,000	9,870
09년 2분기	11,500		13,800	18,700	6,500	9,500	9,450	11,000
09년 3분기	11,900	36,700	14,000	19,000	6,400	5,850	10,350	10,900
09년 4분기	12,350		14,950	23,000	7,100	5,700	10,400	11,200
10년 1분기	13,200	44,650	14,550	25,700	7,200	5,850	11,000	11,900
10년 2분기	14,100	46,450	16,600	25,900	8,000	5,600	11,000	12,900
10년 3분기	13,700	36,100		26,900	8,300	6,200	13,700	13,800
10년 4분기	14,200		18,000	27,750	8,400	5,000	13,000	15,000
11년 1분기	15,600	36,700		30,400	9,500	7,000	16,300	16,900
11년 2분기	18,400		20,300	30,250	11,000	7,450	16,900	17,080
11년 3분기	18,500		21,650	30,800	9,900			18,150
11년 4분기	18,900		22,300	29,400	9,950	7,300	15,000	15,000
12년 1분기	18,450		19,000	29,050	10,500	7,300	15,500	17,000
12년 2분기	18,500		21,550	29,000	10,300	7,000		15,000
12년 3분기	18,900		19,000	23,000	8,000	5,670		17,000
12년 4분기	17,900		19,650	27,500	9,300	7,000	15,000	
13년 1분기					10,000			16,900
최고가, 최근가 차이	-5%	-21%	-12%	-11%	-9%	-26%	-11%	-7%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	사상구		사하구		수영구		연제구		(단위: 만 원) 영도구		
	괘법동 84.96	괘법한신 2 47.37	모라동 49.08	우신모라 84.99	괴정동 49.08	괴정경 27.36	동메르빌 73.92	다대동 84.99	몰운대 84.99	남천동 49.94	삼익비치 49.94
06년 1분기	15,000	5,300			4,700		17,300	14,800	4,470		
06년 2분기	16,000	5,700			4,880		20,250	13,800	4,650		
06년 3분기	15,700	5,400			4,550	7,000	17,500	13,300	4,700		
06년 4분기	16,500	6,100			5,250	7,000	17,000	12,500	4,800		
07년 1분기	15,900	5,480	18,400		5,100	6,900	21,500	14,700	4,850		
07년 2분기	13,000	5,800	18,400		5,500		14,600	14,600	4,700		
07년 3분기	16,700	5,850	18,400		4,800	7,000	21,000	14,500	5,200		
07년 4분기	17,900	5,350	18,400		5,500	7,000	21,350	15,400	5,250		
08년 1분기	15,500	5,970	18,400		4,680	7,000	23,500	15,000	5,400		
08년 2분기	16,800	6,350	18,400		4,700	4,355	25,500	14,300	5,650		
08년 3분기	18,300	5,800	17,500		5,000	6,000	24,650	16,750	6,100		
08년 4분기	17,200	5,600	18,400		5,500		20,250	16,700	6,200		
09년 1분기	18,200	6,500	15,800		6,300	5,200	22,200	16,500	6,300		
09년 2분기	18,800	6,250	15,000		6,100	5,025	22,000	15,000	6,800		
09년 3분기	19,250	6,980	14,700		6,300	6,500	25,500	16,600	6,500		
09년 4분기	19,400	7,400	14,800		6,300	6,000	28,000	18,500	7,100		
10년 1분기		6,300	16,750		7,300	5,250	27,600	21,750	7,700		
10년 2분기	21,900	7,950	17,300		8,000	5,175	26,500	16,500	7,700		
10년 3분기	21,000	7,800	18,000		8,000	6,950	28,500	20,000	8,400		
10년 4분기	22,000	9,000	16,900		9,850	7,000	27,700	21,900	8,800		
11년 1분기	23,300	10,600	18,850		11,900	5,600	27,500	25,000	9,600		
11년 2분기	25,500	10,800	19,800		11,000	6,000	30,000	23,500	10,300		
11년 3분기	27,800	12,200	21,000		12,300	8,900	29,500	25,900	12,300		
11년 4분기		9,900			9,700		29,500	25,500	10,000		
12년 1분기	27,500	12,000	21,300		11,000		30,000	23,300	12,500		
12년 2분기	27,000	11,200	22,500		9,600		28,000	26,500	11,300		
12년 3분기	26,600	10,800			9,900			22,000	10,300		
12년 4분기	25,400	10,400	21,000		9,800	8,500	25,500	25,300	9,800		
13년 1분기					9,750			26,000	11,300		
최고가, 최근가 차이	-9%	-15%	-7%		-21%	-4%	-15%	-2%	-10%		

시 구 분기	대구광역시				(단위: 만 원)			
	해운대구		달서구		달서구		달서구	
	반여동 센터대림 84.98	우동 동부올림픽 타운 84.96	재송동 센텀동 부센터리빌 84.99	좌동 벽산2 59.73	좌동 대림 84.97	도원동 아람마을 본동 59.63	월성주공 5 38.64	이곡동 한빛마을 (성서주공3차) 59.99
06년 1분기	12,000	19,900		8,730	17,300	10,250	4,900	10,150
06년 2분기	11,500	22,500		8,600	17,000	11,950	4,850	10,600
06년 3분기	11,800	20,200		8,800	18,000	10,700	5,000	10,850
06년 4분기	12,000	23,100		8,550	16,800	10,250	5,190	10,500
07년 1분기	11,700	23,400	20,900	9,400	17,950	10,700	5,100	10,800
07년 2분기	12,800	23,900	20,900	10,100	17,900	9,100	5,200	9,850
07년 3분기	11,650	21,950	20,900	10,500	17,000	10,100	5,050	
07년 4분기	12,500	27,000	20,900	10,900	18,400	9,400	4,900	9,500
08년 1분기	14,250	28,000	22,000	12,750	22,200	8,850	4,500	9,200
08년 2분기	12,500	29,820	22,000	13,000	24,200	9,850	4,800	9,900
08년 3분기	12,000	33,500	20,900	15,000	24,600	8,850	4,820	9,500
08년 4분기	14,350	28,000	23,000	15,000	25,000	9,100	4,600	8,900
09년 1분기	13,000	27,800	22,800	10,000	25,000	9,000	4,470	7,950
09년 2분기	13,700	26,200	24,500	14,000	23,800	10,400	4,400	8,850
09년 3분기	14,650	30,000	23,500	15,400	24,850	8,500	4,370	9,500
09년 4분기	17,000	31,000	23,800	16,000	27,000	8,620	4,430	9,700
10년 1분기	17,500	31,500	24,700	15,800	26,800	8,900	4,450	9,500
10년 2분기	16,800	31,000	23,000	15,100	27,700	11,000	4,650	10,300
10년 3분기	17,600	28,200	23,000	16,200	28,000	9,380	3,600	10,200
10년 4분기	18,300	30,500	24,800	16,300		10,880	5,200	10,200
11년 1분기	17,000	33,000	28,500	18,700	30,700	11,700	4,950	12,800
11년 2분기	21,900	31,800	29,500	20,700	28,100	11,750	5,350	12,500
11년 3분기	21,900	32,800	29,750	19,500	30,000	12,150	5,600	13,300
11년 4분기	23,250	30,000	34,000	18,700	30,200	12,000	5,800	13,650
12년 1분기	24,000	32,000	27,500	19,000	29,800	13,400	5,950	13,000
12년 2분기	23,200	31,500	27,800	18,000		13,300	5,800	10,200
12년 3분기	21,500	31,500		17,300	28,500	13,300	6,470	13,700
12년 4분기	22,000	32,500	27,500	19,000	27,800	13,000	4,000	14,300
13년 1분기						14,000	6,550	13,900
최고가, 최근가 차이	-8%	-3%	-19%	-8%	-9%	0%	0%	-3%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	(단위: 만 원)								인천광역시 강화군 선원면 새광엔 리치빌 1차 84.99
	달성군 화원읍 미래빌5 49.52	동구 효목동 태왕 메트로시티 84.92	북구 구암동 그린빌 3차 49.71	수성구 동천동 칠곡 2 영남타운 39.96	산격동 산격대우 84.96	매호동 두레타운 39.9	황금동 캐슬골드파크 84.97	수성구	
06년 1분기		15,500	8,500	5,350	18,000	6,150			
06년 2분기		15,000	6,096	5,500	19,700	5,970			
06년 3분기		14,000	8,550	5,570	18,200	5,700	23,811		
06년 4분기		14,000	8,330	5,800	17,500	5,850	25,300		
07년 1분기	6,394	15,250	8,550	6,000	17,350	5,800	29,500	9,050	
07년 2분기	6,394	14,000	8,530	6,000	17,000	5,900	27,800	9,664	
07년 3분기	6,458	14,700	8,200	6,100	17,000	5,950	26,000	11,000	
07년 4분기	7,500	14,300	6,500	5,800	18,500	6,000	27,500	11,000	
08년 1분기	6,264	14,600	8,220	5,850	19,700	6,100	28,700	11,000	
08년 2분기	6,458	15,000	7,650	5,650	18,700	6,000	21,000	11,500	
08년 3분기	6,458	15,050	7,870	5,750	18,200	5,900	26,000	11,500	
08년 4분기		7,700	7,700	5,430	17,500	5,900	25,000	10,500	
09년 1분기	6,394	13,750	6,900	5,500	18,300	6,500	24,650	15,500	
09년 2분기	6,202	14,000	7,150	5,600	18,200	6,500	23,800	13,700	
09년 3분기	7,200	14,300	7,500	5,770	16,800	6,000	26,300	15,000	
09년 4분기	6,394	11,000	8,050	5,825	17,100	6,400	27,450	15,200	
10년 1분기	7,600	14,600	8,000	5,675	17,900	6,000	28,000	12,000	
10년 2분기		15,000	8,000	5,950	17,400	6,600	26,200	14,000	
10년 3분기	7,740	15,000	7,780	6,100	17,550	6,550	27,900	15,000	
10년 4분기	7,800	15,350	8,200	6,200	18,350	6,700	27,000	14,000	
11년 1분기	8,350	16,300	11,200	7,500	17,650	6,570	28,000	15,000	
11년 2분기	8,200	16,800	11,000	7,200	19,950	7,800	27,500	15,050	
11년 3분기	9,650	16,400	10,000	8,040	18,300	7,950	27,600	15,000	
11년 4분기	10,000	17,000	11,300	8,000	21,350	8,250	27,000	13,000	
12년 1분기	10,700	18,850	11,550	8,350	21,000	9,000	29,400	14,500	
12년 2분기	10,300	18,400	11,800	8,500	22,200	9,000	30,500	12,500	
12년 3분기	11,400	20,000	10,300	8,450	22,500	8,850	29,500	13,400	
12년 4분기	10,000	19,700	12,500	8,900	22,800	8,800	30,000	12,800	
13년 1분기		19,850				9,100			
최고가, 최근가 차이	-12%	-1%	0%	0%	0%	0%	-2%	-17%	

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	계양구 계산동 주공 36.16	남구 한화꿈에그린 84.97	남구 도화동 동원 47.07	남동구 용현동 신창미션힐 84.65	남동구 간석동 품림아이원 84.96	남동구 구월동 신세계 85.44	동구 송현동 송현주공 솔빛마을 59.81	동구 화수동 화도진그린빌 59.79
06년 1분기	5,300	17,000	7,400	22,000	25,500	11,000	11,500	9,824
06년 2분기	5,350	15,540	7,400	22,100	24,000	10,500	11,850	10,700
06년 3분기	5,600	17,200	7,500	22,900	25,000	12,000	11,500	9,824
06년 4분기	6,100	26,700	7,985	24,300	24,200	12,200	12,400	
07년 1분기	6,000	24,100	6,000	27,100	25,900	15,900	13,150	11,000
07년 2분기	6,500		9,000	26,900	28,000	16,500	12,400	9,824
07년 3분기	7,000	24,000	10,000	28,800	27,000	15,900	10,000	17,500
07년 4분기	9,000	24,200	11,000	28,500	24,000	13,200	14,500	9,747
08년 1분기	9,900	24,200	11,700	32,500	29,500	16,300	15,400	11,000
08년 2분기	10,800	29,000	10,000	30,500	29,300	18,000	18,300	9,824
08년 3분기	10,000	29,000	12,800	30,300	31,000		18,800	9,787
08년 4분기		30,000		31,000	29,000			9,824
09년 1분기	10,500	27,900	9,300		30,400		16,900	9,455
09년 2분기	12,300	26,800	11,500	28,500		15,500	16,700	9,747
09년 3분기	11,700	29,000	11,700	30,800		12,600	16,900	9,824
09년 4분기	12,000	28,800	10,900	29,800	28,000	25,250	16,700	
10년 1분기	12,000	27,400	11,500		31,850		16,800	11,370
10년 2분기	12,000	27,300	13,000		30,000	18,000	16,300	
10년 3분기	10,600	25,000	10,000		31,000	14,600	16,500	15,000
10년 4분기	10,250	26,500	9,800	26,900	28,800		16,500	
11년 1분기	10,900	26,900	10,000	28,000		17,000	15,450	15,000
11년 2분기	10,000	25,500	10,000	27,600	30,300		16,300	15,750
11년 3분기	10,400	28,500	10,000		30,000		16,500	15,000
11년 4분기	10,000	20,000	10,000	28,500	32,000	14,900	15,500	
12년 1분기	10,050	26,000	9,000	24,000			15,200	16,000
12년 2분기	9,800	24,000	9,000	17,500		14,700	15,500	
12년 3분기	9,500	25,800	9,000			13,800	14,500	14,100
12년 4분기	9,900	23,800	8,000	25,000	26,500		15,300	
13년 1분기								
최고가, 최근가 차이	-20%	-21%	-38%	-23%	-17%	-23%	-19%	-19%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	부평구 갈산동 주공1 38.64	서구 마전동 동아 59.88	원당동 대림이편한 세상(원당지구) 84.98	연수구 동춘동 동남 52.14	연수동 연수1시영 26.82	중구 신생동 삼성 59.06	중구 운서동 풍림아이원 59.99	광주광역시 광산구 산월동 호반리 젠시빌4단지 83.72
06년 1분기	4,900	9,500	21,800	9,100	3,500	10,900	13,400	10,500
06년 2분기	5,250	10,000	19,000	9,050	3,700	10,900	12,200	
06년 3분기	5,200	10,700		9,300	3,500	11,000	12,400	
06년 4분기	5,300			10,500	3,700	11,900	14,000	10,250
07년 1분기	6,000	16,000		12,300	3,800	10,000	16,000	10,600
07년 2분기	6,450	14,000	27,800	13,300	5,100	11,700	16,750	10,390
07년 3분기	7,500	14,200	35,000	17,000	5,500	11,700	17,000	12,000
07년 4분기	7,500	14,500	26,950	15,950	5,750	13,000	16,000	11,000
08년 1분기	9,000	15,000	26,500	14,000	6,100	14,000	15,500	11,000
08년 2분기	9,700	16,000	31,000	16,400	7,800	15,900	15,500	11,000
08년 3분기	11,000	16,000	29,800	16,800	8,000	16,100	14,600	10,800
08년 4분기				17,050	7,300		17,500	11,000
09년 1분기	9,500	16,500		15,900	6,900		14,000	10,800
09년 2분기	9,900	15,550		15,500	7,650		13,000	12,550
09년 3분기	11,800	16,000	26,000	17,500	5,300	16,800	14,150	10,880
09년 4분기	11,300	16,500		16,000	7,100		14,100	10,780
10년 1분기	11,000	16,600		16,400	7,900	16,300	13,000	12,900
10년 2분기	12,200	16,600		15,300	7,500		13,500	13,450
10년 3분기	10,500	15,800		15,200	6,950		12,000	11,450
10년 4분기	10,500			15,000	7,200	15,000	13,500	11,500
11년 1분기	10,800	16,000		16,000	7,500		14,000	15,200
11년 2분기	10,500	15,400	21,500	15,200	7,250		12,950	17,750
11년 3분기	10,650	15,100	21,200	13,800	7,100	15,600	12,900	16,700
11년 4분기	9,000	13,900	26,000	15,000	6,800	16,200	13,000	16,000
12년 1분기	9,950		23,200	14,200	7,500		13,000	17,000
12년 2분기	9,990	14,480	19,000	14,200	6,900	15,000	12,700	17,200
12년 3분기	10,500	14,500	19,300	13,300	6,900	15,000	12,000	16,500
12년 4분기	9,850	13,000	21,000	13,000	6,600	15,900	13,000	17,350
13년 1분기		12,550		13,400				
최고가, 최근가 차이	-19%	-24%	-40%	-23%	-18%	-5%	-26%	-2%

시 구 분기	(단위: 만 원)							
	월계동 첨단동부 91.88	송정동 명지2차 84.89	남구 송하동 삼익 59.97	동구 주월동 신영루체빌 41.96	동구 계림동 금호 84.93	북구 동림동 동림푸 큰주공3 59.99	서구 두암동 주공3 41.85	금호동 대주 파크빌 59.99
06년 1분기	12,100	12,850	5,350		12,900	7,150	4,200	7,157
06년 2분기	13,400	12,850	5,630	6,500	14,600	6,800	4,250	7,700
06년 3분기	13,500	12,850	5,400	6,500	14,800	6,870	3,925	7,800
06년 4분기	12,600	12,850	6,000	6,500	13,700	6,700	3,000	8,500
07년 1분기	12,900	13,600	5,980	6,500	15,000	7,150	3,900	8,400
07년 2분기	11,500	13,600		6,500	15,900	6,500	3,900	8,600
07년 3분기	12,500	13,600	6,650	6,500	14,500		4,350	8,550
07년 4분기	12,800	13,600	6,580	6,500	14,800	7,000	4,000	8,500
08년 1분기	13,300	13,400	5,850	5,830	13,800	7,050	4,380	8,800
08년 2분기	12,350	13,200	5,500		14,600	6,850	4,300	8,200
08년 3분기	12,400	13,400	6,150	6,500	14,800	7,000	4,250	8,900
08년 4분기	13,000	13,400	6,000	6,500	13,700	6,900	4,350	8,500
09년 1분기	10,950	13,450	5,700	6,000	15,000	7,350	4,130	9,000
09년 2분기	11,000	12,850	5,950	6,150	14,500	7,100	4,420	8,750
09년 3분기	11,500	13,500	6,100	5,750	14,950	7,300	4,450	8,350
09년 4분기	11,500	12,000	6,350		13,900	7,100	4,300	8,750
10년 1분기	12,800	12,850	6,000	5,850	14,000	6,900	4,300	8,800
10년 2분기	11,800	13,000	6,900	5,900	15,500	7,100	4,450	9,400
10년 3분기	13,200	13,100	6,580	5,800	14,900	6,900	4,175	9,350
10년 4분기	12,850	12,500	6,950	6,200		7,900	4,500	9,450
11년 1분기	14,000	14,000	8,200	6,050	16,700	7,300	4,720	11,000
11년 2분기	17,300	14,000	8,250	7,050	15,000	10,100	5,000	12,200
11년 3분기	17,450	15,500	8,400	7,000	17,700	10,550	5,400	13,000
11년 4분기	17,400	13,000	9,250	6,800	17,500	10,900	5,700	13,100
12년 1분기	17,200	15,900	9,100	7,500		10,200	6,000	13,600
12년 2분기	17,000	14,000	9,000		19,300	11,100	6,180	13,500
12년 3분기	16,500	15,800	8,800		19,000	11,350	5,400	13,700
12년 4분기	16,000	15,850	9,800		19,200	11,450	5,900	12,000
13년 1분기								
최고가, 최근가 차이	-8%	0%	0%	0%	-1%	0%	-5%	-12%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구	대전광역시								(단위: 만 원)
	대덕구		동구		서구		유성구		
분기	풍암동 주은모아 59,7	목상동 다사랑 49,86	와동 현대 59,76	용운동 주공고층 32,39	갈마동 경성큰마을 59,9	월평동 황실타운 84,93	지족동 열매마을2 59,95	목동 목양마을 84,82	
06년 1분기	6,700	4,500	6,400	3,050	10,000	20,500	16,800	18,000	
06년 2분기	8,300	3,950	6,250	2,900	11,400	18,000	15,100	22,000	
06년 3분기	8,100	4,400	6,900	3,025	11,050	18,200	14,950	21,900	
06년 4분기	8,500	4,350		2,800	9,000	19,400	15,000	18,000	
07년 1분기	8,400	4,500	6,150	2,970	11,300	17,800	15,000	18,000	
07년 2분기	8,400	4,200	6,400	4,000	10,700	17,600	15,450	20,200	
07년 3분기		4,000	11,150	3,050	10,500	18,000	16,000	19,900	
07년 4분기	8,480	4,100	6,300	3,000	12,300	18,700	15,700	17,700	
08년 1분기	8,550	4,500	10,700	3,100	11,000	18,200	14,900	19,500	
08년 2분기	8,750	4,500	10,000	3,150	11,400	18,000	14,900	17,550	
08년 3분기	9,200	4,000	11,500	3,300	11,500	17,950	15,400	17,000	
08년 4분기	8,700	4,600	10,000	3,400	12,500	18,500	15,470	17,200	
09년 1분기	8,700	4,500	9,000	3,400	12,000	18,400	14,900	18,000	
09년 2분기	8,600	4,750	11,000	3,000	12,800	18,850	15,800	18,000	
09년 3분기	8,600	4,800	8,000	3,700	12,600	20,600	15,900	19,070	
09년 4분기	9,000	4,750	11,500	3,700	14,500	20,000	16,900	18,700	
10년 1분기	9,000	4,500	10,500	3,950	14,400	20,700	15,900	18,800	
10년 2분기	9,100	5,100	9,000		14,200	20,800	17,200	18,700	
10년 3분기	9,350	5,680	10,400	4,040	14,000	21,000	17,100	18,750	
10년 4분기	9,500	5,900	11,450	4,300	14,400	21,800	18,500	21,200	
11년 1분기	10,000	6,000	12,000	5,000	17,150	23,500	20,500	21,000	
11년 2분기	12,400	8,100	18,000	5,500	17,450	24,000	22,500	22,000	
11년 3분기	11,000	6,300	14,200	5,100	18,000	24,000	22,300	24,000	
11년 4분기	12,550	8,000	17,000	5,300	18,500	25,000		23,200	
12년 1분기	13,200	7,800	17,000	5,700	18,000	22,300	20,700	22,000	
12년 2분기	13,000	7,800	15,600	4,950	18,200	23,400	20,500	22,800	
12년 3분기	13,800	7,500		5,050	17,300	22,500	20,200	23,000	
12년 4분기	10,700	8,450	17,000	4,900	18,200	22,400	20,500	21,500	
13년 1분기									
최고가, 최근가 차이	-22%	0%	-6%	-14%	-2%	-10%	-9%	-10%	

시 구	울산광역시					제주특별자치도			(단위: 만 원)	경기도
	남구	동구	북구	울주군	중구	제주시	고양시			
분기	무거동 굴화주공1 59,99	화정동 대송현대1 53,84	신천동 협성노블리스 59,95	언양읍 서부리 삼성 59,91	우정동 선경2차 59,74	노형동 부영1차 80,36	건입동 현대 84,72	덕양구 고양동 푸 른마을 3단지 64,89		
06년 1분기	10,450	4,800	9,400	6,000	10,500	17,500	8,500	18,200		
06년 2분기	9,000	5,300	9,400	6,600	14,100	16,750		18,000		
06년 3분기	10,800	5,800	9,500	7,500	12,500	15,600		17,000		
06년 4분기	12,400	6,500	9,500	5,500	13,900	15,500	9,300	24,700		
07년 1분기	14,500	7,400	11,600	7,350	14,000	16,900	9,200	21,500		
07년 2분기	10,495	7,400	12,800	8,700	16,000	15,900		24,650		
07년 3분기	12,300	7,600	11,300	9,000	12,000	17,800		21,500		
07년 4분기	11,000	8,100	11,200	7,500	13,500	19,200		20,000		
08년 1분기	12,000	8,000	8,000	8,100	14,400	19,200	9,750	22,400		
08년 2분기	11,000	8,350	10,700	8,050	14,100	19,600		24,800		
08년 3분기	10,200	8,300	10,850	9,250	14,300	21,400		25,000		
08년 4분기	11,300		10,000	7,400	12,500	23,000	9,300	23,000		
09년 1분기	10,750	8,300	10,800		11,100	17,000		22,000		
09년 2분기	9,250	7,000	11,500	7,300	11,900	19,500		20,900		
09년 3분기	11,000	9,080	11,250	7,800	13,400	19,700	6,900	22,700		
09년 4분기	12,400	8,500	12,950	8,400	15,500	20,770	8,500	21,500		
10년 1분기	13,400	8,500	11,500	8,500	14,000	23,000	12,000	21,000		
10년 2분기	11,000	8,550	12,000	8,100	12,750	23,800				
10년 3분기	13,300	8,500	12,150	8,000	14,650	24,800	13,000	22,800		
10년 4분기	12,450	9,200	12,500	8,300	17,700	25,500	13,000	20,500		
11년 1분기	13,200	8,600	12,600	8,400	18,000	23,502	10,500	20,500		
11년 2분기	15,500	9,500	13,800	10,000	20,100	26,400				
11년 3분기	18,300	10,900	15,000	9,400	18,500	28,000		20,250		
11년 4분기	17,500	11,500	16,000	10,700	20,000	28,300	12,200	19,500		
12년 1분기	17,200	13,800	17,050	9,700	19,400	27,500	12,500	19,900		
12년 2분기	15,900	13,700	17,300	10,900	20,500			20,000		
12년 3분기	17,000	11,200	16,700	12,100	18,600	28,800				
12년 4분기	17,000		17,300	10,000	18,200	28,000		18,400		
13년 1분기										
가, 가	-7%	-19%	0%	-17%	-11%	-3%	-4%	-26%		

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구/군/시 분기	가평군 (단위: 만 원)						과천시	광명시	
	일산동구 35.1	마두동 강촌마을	일산동구 백성동 흰돌마을(금호) 51.73	가평읍	대곡리 360 84.9	우림필유 1	청평면 청평리 470-37 청구 59.83	부림동 주공 8 73.02	광명동 광명한진타운 84.95
06년 1분기	7,000		11,000				7,500	46,700	25,350
06년 2분기	6,700		11,300				7,000	54,000	28,000
06년 3분기	7,000		10,800				7,950	59,500	26,600
06년 4분기	8,500		11,700				7,950	75,000	33,000
07년 1분기	8,200		14,000				8,500		31,000
07년 2분기	8,300		12,000				8,500		31,000
07년 3분기	9,300						8,500	69,500	31,000
07년 4분기	9,000						9,150	60,000	34,800
08년 1분기	9,800		14,000				9,400	61,500	39,300
08년 2분기	11,000		17,600				9,900	64,000	37,200
08년 3분기	12,500						9,500	56,800	39,200
08년 4분기	11,950		15,000				11,500	56,000	32,000
09년 1분기	10,850		16,600		17,800		12,000	52,000	35,500
09년 2분기	11,250		16,400		20,400		12,000	55,000	31,700
09년 3분기	12,400		17,500		19,000		12,500	67,500	35,500
09년 4분기	12,000		16,800				13,000	58,500	36,500
10년 1분기	13,000		16,200		21,700			63,200	34,000
10년 2분기	12,000				23,750		13,000	65,000	33,000
10년 3분기	12,000						10,900	50,800	32,700
10년 4분기	12,000				24,900			58,000	32,800
11년 1분기	13,000		16,900		24,000		13,000	59,000	34,400
11년 2분기	12,000				23,900		12,900	55,300	35,350
11년 3분기	13,000		16,800		23,900		11,500	53,500	33,000
11년 4분기	13,000		17,000		23,500		12,000	52,300	33,000
12년 1분기	12,400		16,000				11,600	50,000	33,800
12년 2분기	12,550		15,900		25,000		11,300	47,000	32,500
12년 3분기	12,000		17,100		23,900		11,000	47,000	33,800
12년 4분기	12,100		15,800		22,500			46,000	31,650
13년 1분기									
가, 가	-7%		-10%		-10%		-15%	-39%	-19%

시 구/군/시 분기	(단위: 만 원)								
	광주시 오포읍 문형리 오포 우림푸전빌 84.22	구리시 수택동 엘지원앙	군포시 금정동 울곡 51.66	김포시 감정동 푸른마을 48.93	남양주시 금곡동 신성푸른솔 59.96	동두천시 생연동 에이스 2단지 59.4	부천시 소사구 소사본동 주공	84.95	소사구 송내동 뉴서울
06년 1분기	15,800	11,450	12,380	11,500	10,500	3,580	10,600		21,900
06년 2분기	16,100	12,300	13,500	10,500	9,900	3,800	12,000		23,800
06년 3분기	18,000	13,400	15,300	12,300	10,700	3,500	10,600		26,300
06년 4분기	12,480	19,500	16,000	11,300	12,500	3,750	14,300		23,000
07년 1분기	14,000		18,500	15,500	14,000	5,050	16,100		27,000
07년 2분기	22,000		18,800	15,300	13,050	4,500	15,550		
07년 3분기	25,000	17,000	19,000	15,000	14,500	5,800	14,800		26,250
07년 4분기		16,900	19,500	15,900	14,500	6,900	14,900		26,550
08년 1분기	24,000	16,950	19,400	16,150	16,300	9,500	14,950		28,700
08년 2분기	19,000	21,500	21,550	14,900	19,400	10,250	18,000		29,500
08년 3분기	22,000		21,000	16,800	15,800		20,000		31,000
08년 4분기			18,800		16,000		17,000		32,500
09년 1분기	19,200	20,000	18,500	15,500	17,000		17,000		27,500
09년 2분기	18,500	19,500	18,250	15,500	18,300		17,500		25,800
09년 3분기	19,000	18,900	20,900	16,400	18,200	10,300	17,900		28,300
09년 4분기	20,000	20,700	20,900	16,950	18,500	9,000	19,100		28,500
10년 1분기	19,500	20,700	18,800	16,950	18,000	9,600	18,000		28,400
10년 2분기	22,000	19,500	18,800	15,400	17,500	8,800	18,000		29,400
10년 3분기	17,500	19,600	17,000	16,300	17,850	9,000	18,000		26,300
10년 4분기	18,100	19,300	18,500	15,900	17,000	8,000	17,500		
11년 1분기	19,000	21,400	20,200	13,700	18,200	8,000	16,300		26,500
11년 2분기	18,600	23,000	19,500	14,700	18,000	8,500	18,000		29,000
11년 3분기	18,800	20,700	21,800	14,000	17,800	8,450	16,700		29,400
11년 4분기	16,800	22,000	20,500	14,000	17,300	8,000	17,400		
12년 1분기	18,300	20,700	20,000	14,000	17,000	8,000	16,300		24,700
12년 2분기	17,200		19,000	13,900	16,000	8,500	15,900		
12년 3분기		19,700	19,800	14,000	17,500	8,450	15,000		
12년 4분기	17,000		20,400	14,900	16,700	8,100	16,000		24,800
13년 1분기									
가, 가	-32%	-14%	-6%	-12%	-14%	-21%	-20%		-24%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구/군/시	(단위: 만 원)						
	원미구 상동 반달마을 41.44	성남시 분당구 금곡동 청솔마을 (주공 9단지) 36.54	수정구 단대동 선경논골 64.05	중원구 금광동 2450-1 황 송마을(삼익금광 2차) 49.88	권선구 구운동 462 삼한 54.66	수원시 영통구 매탄동 810-4 성일 49.68	영통구 영통동 955-1 황골마을주공1단지 59.99
06년 1분기	8,200	11,500	6,800	11,500	9,200	8,000	13,500
06년 2분기	8,900	11,900	6,450	11,000	9,500	8,000	15,000
06년 3분기	8,500	11,900	6,900	12,500	9,000	8,000	15,400
06년 4분기	9,700	10,500	9,300	14,000	9,300	12,000	18,500
07년 1분기	8,900	15,900	8,500	17,400	12,300	12,200	19,800
07년 2분기	11,850	14,800	7,300	16,500	10,000	11,500	19,300
07년 3분기	11,000	16,300	11,000	16,600	13,000	11,400	17,900
07년 4분기	12,300	16,950	13,000	15,400	11,500	12,000	16,400
08년 1분기	14,000	16,900	10,000	17,500	12,000	11,900	17,800
08년 2분기	13,200	16,500	12,700	18,550	15,000	12,700	16,000
08년 3분기	15,000	18,300	11,000	19,000		13,000	19,930
08년 4분기	14,500	16,000	10,000	17,500	11,200	12,500	15,500
09년 1분기	13,700	15,400	10,900	19,500	13,500	12,000	19,000
09년 2분기	14,500	16,500	13,500	16,000	13,900	12,700	17,300
09년 3분기	14,500	17,800	13,500	17,500	14,500	11,900	17,000
09년 4분기	13,000	18,000	12,800	17,500		12,650	19,500
10년 1분기	14,000	17,500	11,800	18,000	14,000	12,900	17,300
10년 2분기	14,960	16,500	12,000	17,700	14,000	12,850	20,000
10년 3분기	13,700	14,950	11,000	16,300	13,500	13,000	17,500
10년 4분기	13,900	16,800	10,000	16,400	13,700	12,800	19,300
11년 1분기	14,200	19,400	12,000	17,500	14,750	14,500	20,900
11년 2분기	13,500	19,500	10,950	17,000	13,550	14,750	22,000
11년 3분기	14,000	18,800	11,100	17,000	14,400	14,970	19,800
11년 4분기	15,000	21,000	11,250	16,800	14,400	15,250	20,500
12년 1분기	13,700	22,000	11,400	16,900	14,000	14,800	23,400
12년 2분기	14,900	20,900	11,500	16,950	13,200	15,000	19,500
12년 3분기	14,500	19,000	11,500	16,800	14,000	14,000	19,300
12년 4분기	13,250	18,650	11,000	17,500	10,000	15,900	21,000
13년 1분기							
가, 가	-12%	-15%	-19%	-10%	-33%	0%	-10%

시 구/군/시	(단위: 만 원)						
	장안구 정자동 880-3 백설마을진로삼환 59.83	팔달구 우만동 300 주공4단지 36.16	시흥시 거모동 612-1 동보 25.12	대야동 563 서해 59.58	월곶동 1010-4 풍림아이원 1차 32.95	연천군 전곡읍 전곡리 330-3 전곡석미한아름 38.09	상록구 사동 1536 푸른마을주공 5단지 49.99
06년 1분기	13,000	6,600	2,600	11,800	5,000		9,850
06년 2분기	12,700	6,700	2,900	11,900	4,200		8,020
06년 3분기	13,500	6,600	2,900	12,500	4,500		9,800
06년 4분기	19,300	6,650	2,800	14,000	5,200		10,800
07년 1분기	16,300	9,500	2,950	16,400	5,400		14,000
07년 2분기	18,000	9,200	3,000	16,400	5,200		13,700
07년 3분기	18,850	9,500	3,500	16,400	5,200		
07년 4분기	17,200	9,600	3,850	17,800	7,000		16,400
08년 1분기	17,000	9,700	4,300	18,000	8,900		16,400
08년 2분기	17,700	10,600	4,000	20,650	5,600		17,200
08년 3분기	18,500	10,500	4,750	21,000	8,200		17,400
08년 4분기	15,500	9,000	4,800	21,150	8,300		16,000
09년 1분기	14,800		4,650	18,450	8,350	4,680	17,500
09년 2분기	18,000		4,500	18,350	8,250	5,500	16,500
09년 3분기	19,400	9,500	4,500	19,200	8,000	5,000	17,450
09년 4분기	18,000	9,700	4,900		7,900	5,200	17,000
10년 1분기	18,700	9,350	4,700	19,500	9,300	5,100	17,750
10년 2분기	18,000	9,500	4,750	18,800	7,900	5,000	16,000
10년 3분기	17,500	9,300	4,500	18,300	7,700		16,500
10년 4분기	18,000	9,300	4,600	18,400	8,000		17,000
11년 1분기	18,500	9,600	4,800	19,500	7,900		17,450
11년 2분기	20,700	9,800	4,850	18,500	8,100		18,200
11년 3분기	19,800	9,950	5,100	18,350	9,400	7,000	17,500
11년 4분기	20,700	10,800	5,100	17,500	8,300	6,300	17,500
12년 1분기	21,000	10,000	5,100	18,000	9,150	5,500	19,500
12년 2분기	19,900	10,300	5,250	18,500	9,200		17,700
12년 3분기	20,000	10,780	5,450	18,300	7,900	6,500	18,700
12년 4분기	21,800	9,800	5,400		9,100	6,500	17,800
13년 1분기							
가, 가	0%	-9%	-1%	-13%	-3%	-7%	-9%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구/군/시 분기	안성시		안양시		양주시		(단위: 만 원)	
	대덕면 진현리 555 유안	공도읍 만정리 707-1 부영	등안구 관양동 1586 한가람(한양)	만안구 안양동 90-1 삼성래미안	고암동 121-2 주원마을 (주공2단지)	덕계동 853 범양2	양평읍 공흥리 883 행복마을	
06년 1분기	7,500	8,500	8,400	29,400	6,757			
06년 2분기	7,580	6,870	9,000	34,000	7,000	16,390		
06년 3분기	7,300	7,800	10,500	35,900	6,828	16,390		
06년 4분기	7,300	6,870	14,100	41,000	6,828	16,000		
07년 1분기	7,300	8,400	14,000	35,000	7,600	16,390		
07년 2분기	7,230	8,700	13,500	42,800	6,757	16,390		
07년 3분기	5,612	7,800	11,900	40,500	6,828	16,390		
07년 4분기	5,250	8,200	13,500		6,828	18,000		
08년 1분기	6,150	8,800	14,000	41,000	6,828	25,600		
08년 2분기	7,000	8,600	14,500	38,800	6,828	16,390		
08년 3분기	6,900	9,600	15,500		17,900		11,000	
08년 4분기	7,200	9,500	14,000		13,500		13,800	
09년 1분기	7,200	9,020	12,700	33,000	13,500		13,000	
09년 2분기	7,200	8,900	13,630	37,000	13,000	22,400	10,500	
09년 3분기	6,900	9,700	14,900	37,100	13,500	24,000	14,000	
09년 4분기	7,000	9,450	15,000	36,600	15,300	25,250	13,700	
10년 1분기	7,300	9,750	15,500	36,000	14,400	16,390	14,300	
10년 2분기	7,000	9,750	14,800	32,700	13,400	22,000	12,500	
10년 3분기	6,700	9,500	14,400	31,700	13,000	22,000	11,500	
10년 4분기		9,500	15,300	32,700	14,500	19,000	12,400	
11년 1분기	7,300	9,800	15,500	34,900	13,500	20,000	12,500	
11년 2분기	7,000	11,000	16,000	36,000	13,800	19,850	13,000	
11년 3분기	7,300	10,000	15,600	36,800	12,500	19,400	14,500	
11년 4분기	4,700	10,900	16,750		13,500	18,800	12,500	
12년 1분기	7,300	11,900	15,800		13,000	20,500	13,000	
12년 2분기	7,700	12,000	15,450	33,000	12,000	19,500	13,800	
12년 3분기	7,500	12,450	15,800	33,000	13,000	18,500	13,000	
12년 4분기	7,500	10,700	16,500	32,700	12,700	21,000	13,400	
13년 1분기								
가, 가		-3%	-14%	-1%	-24%	-29%	-18%	-8%

시 구/군/시 분기	여주군		이천시		오산시		(단위: 만 원)	
	용문면 마룡리 750 꽃여울	가남면 신해리 632 현진에버빌-1	여주읍 오학리 100-5 현진에버빌	갈산동 777 신일 해피트리	여주읍 월송리 388-29 보광그랑베르	여주읍 교리 127 예일세피앙	가수동 398 가수동늘 푸른오스카빌	
06년 1분기		5,836					17,300	
06년 2분기			5,037	10,750	12,400	14,500	17,300	
06년 3분기				10,750			17,300	
06년 4분기			4,797			18,400	17,300	
07년 1분기			4,797	10,880	14,300	19,800	18,800	
07년 2분기	12,600		4,800		14,500	19,000	19,500	
07년 3분기	12,600	6,711	5,000		13,000		17,300	
07년 4분기	12,600	7,353	4,800		13,400	22,000	21,000	
08년 1분기		7,353	5,500		16,000	22,000	19,700	
08년 2분기	12,600	7,132	5,300		15,000	25,700	18,300	
08년 3분기	12,600	7,353			17,000		19,600	
08년 4분기	12,600	8,000			19,000	17,500	19,000	
09년 1분기	12,600	8,500		11,200	18,900	20,000	18,700	
09년 2분기	12,600	10,550	7,000		16,750	22,300	18,000	
09년 3분기		9,000	7,500		17,000	21,500	17,300	
09년 4분기	12,600			12,250	17,000	16,800	21,900	
10년 1분기	11,000		6,000	16,400	16,350	20,670	19,000	
10년 2분기	14,000		7,000	15,500	15,700	19,000	18,700	
10년 3분기	14,000		6,600	15,500	14,700	22,500	19,500	
10년 4분기	13,000			15,450	14,000	21,800	19,000	
11년 1분기	12,600			16,500	16,300	22,500	19,500	
11년 2분기			7,150		16,900	23,000	19,500	
11년 3분기		9,400	7,300	16,900	18,000	22,700	19,800	
11년 4분기		9,500	8,000	17,700	17,750	24,000	21,800	
12년 1분기	10,800	10,000		17,800	17,250	24,400	20,400	
12년 2분기	11,000	9,400	7,300	18,300	17,500	23,500	20,400	
12년 3분기			7,500		17,200	23,500	19,500	
12년 4분기		9,850	7,400	18,400		20,000	18,700	
13년 1분기			7,400					
가, 가		-21%	-7%	-8%	0%	-9%	-22%	-14%

참고자료 - 주요 아파트 거래가격 변동

시 구/군/시 분기	(단위: 만 원)							
	수업동 561-1 이림 37.47	용인시 수지구 동천동 862 동천 현대2홀타운 84.98		의정부시 수지구 풍덕천동 698-2 한성 59.54		이천시 금오동 476-1 금오주공 그린빌3 59.06		파주시 대월면 사동리 444-1 현대전자사원 금촌동 1008 림아이원 97.19 금촌동 1014 한일 유엔아이 74.88
06년 1분기		47,500	14,800	12,500	6,800	30,000		
06년 2분기		50,000	16,500	13,000	6,700	30,400		
06년 3분기		49,100	18,700	12,800	7,500	29,350	16,800	
06년 4분기	5,310	52,000	19,300	12,500	7,050	35,000	17,400	
07년 1분기	5,450	51,300	23,500	16,400	7,100		17,400	
07년 2분기	5,540	52,000	23,000	16,800	7,650	33,000	17,800	
07년 3분기	5,850	52,700	23,000		8,200	51,200	18,000	
07년 4분기	5,850	49,000	23,500	20,000	9,000		18,000	
08년 1분기	5,800	47,000	23,100	22,000	11,300	46,000	17,100	
08년 2분기	5,850	48,700	20,724	26,800	12,500	40,000	18,500	
08년 3분기	5,850	41,000	21,500	26,500	12,200	42,000	18,000	
08년 4분기	6,150	40,500	18,500		10,000	46,000	18,100	
09년 1분기	6,150	34,250	22,000	23,000	11,500		17,800	
09년 2분기	6,150	44,400	21,800	23,900	8,500	41,500	17,300	
09년 3분기	6,000	45,000	21,950	23,200	11,600	45,000	19,000	
09년 4분기	6,150	46,000	23,600	22,250	11,000	42,300	20,900	
10년 1분기	6,500	44,500	24,900	24,300	8,900	45,000		
10년 2분기	6,700	34,850	20,800	20,200	8,970	37,000	18,000	
10년 3분기	6,650	40,500	22,000	21,500	8,900	37,700		
10년 4분기	6,650	43,000	21,700	22,600	8,700	34,200	17,000	
11년 1분기	6,850	45,000	26,000	22,300	10,000	35,000		
11년 2분기	6,900	42,000	24,400	22,150	9,950		18,700	
11년 3분기	6,850	40,500	26,000	21,900	10,000		22,000	
11년 4분기	8,000	40,500	25,000	21,400	9,750	33,200		
12년 1분기	8,300	42,000	24,200	22,400	10,300	32,500	19,500	
12년 2분기	8,500	38,200	23,500	23,000	11,000	31,200	17,000	
12년 3분기	8,650	29,600	22,000	21,150	10,950	30,500	15,900	
12년 4분기	8,200	35,000	21,300	21,000	10,400	30,500	16,800	
13년 1분기								
가, 가	-5%	-34%	-18%	-22%	-17%	-40%	-24%	

시 구/군/시 분기	(단위: 만 원)							
	평택시 고덕면 궁리 75 태평 59.91	포천시 신읍동 307 일신 39.95		하남시 소흘읍 초가팔리 336 상운 50.16 신북면 기지리 101-3 후레쉬빌 49.97		화성시 신장동 528 백조현대 49.88 창우동 518 부영 49.58		남양주시 남양동 415 남양우림 59.3 안녕동 210 남산마을 청광플러스원 84.91
06년 1분기	6,400		3,500	5,500	14,500	12,300	7,500	
06년 2분기	6,300	4,500	4,200		14,750	12,500	8,450	14,100
06년 3분기	6,500	4,010	4,000	3,600	13,000	13,000	7,200	14,000
06년 4분기	7,200	4,100	4,300	3,500	16,800	17,000	7,200	12,950
07년 1분기	7,000	4,600	4,000	4,200	18,700	16,000	7,200	13,800
07년 2분기	8,400	4,000	4,550	5,200	18,650	18,500	11,200	14,100
07년 3분기	7,950	4,000	4,450	4,500	18,200	20,000	11,800	14,100
07년 4분기	8,700	4,100	4,750	4,600	18,000	18,800	12,500	15,000
08년 1분기	8,500	5,400	6,300	4,750	17,000	18,750	14,200	15,300
08년 2분기	8,900	4,400	8,400	5,500	18,200	21,500	14,000	14,900
08년 3분기	10,700	5,500	9,500	6,700	22,000	22,000	14,500	15,000
08년 4분기	9,300	5,400		6,600	19,000	20,000	12,000	13,000
09년 1분기	10,300	5,000	8,500	5,500	19,300	18,000	12,300	14,500
09년 2분기	8,750		7,800	6,200	18,000	17,500	11,500	12,000
09년 3분기	8,800	5,200	8,200	6,300	21,300	21,500	11,650	14,000
09년 4분기	9,500	5,474	7,800	6,450	22,000	22,000	11,000	14,000
10년 1분기	9,400	5,400	7,800	6,200	23,800	21,800	11,500	13,500
10년 2분기	8,600	5,474	8,000	5,950	22,000	21,500	12,000	13,000
10년 3분기	8,500	5,474	7,400		20,500	20,000	11,500	12,700
10년 4분기	9,100	5,600	7,500	6,200	19,000	21,700	10,000	14,000
11년 1분기	10,500	5,474	7,700	6,200	22,100	21,000	12,500	13,700
11년 2분기	12,800	5,450	7,300	5,950	20,900	21,900	12,000	14,300
11년 3분기	11,500	5,800	7,800	6,300	21,850	21,000	12,700	14,500
11년 4분기	11,000	5,786	7,800	4,500	21,900	22,000	12,700	14,800
12년 1분기	12,000	6,100	6,500	6,200	21,900	21,900	12,900	14,500
12년 2분기	11,800	5,650	8,100	6,000	21,700	21,900	12,700	14,000
12년 3분기	11,150	6,000	8,250	6,070	22,300	21,000	12,900	13,700
12년 4분기	11,000	6,100	7,600	6,100	20,000	21,500	12,900	14,800
13년 1분기								
가, 가	-14%	0%	-20%	-9%	-16%	-2%	-11%	-3%

Compliance

▶ 투자이견 및 목표주가 추이

일자	투자이견	목표주가	일자	투자이견	목표주가
11/05/13	BUY	164,000	12/07/23	BUY	154,000
12/01/04	BUY	127,000	12/08/07	BUY	123,000
12/01/05	BUY	127,000	12/08/23	BUY	123,000
12/01/19	BUY	127,000	12/08/31	BUY	123,000
12/01/25	BUY	127,000	12/09/11	BUY	123,000
12/02/20	BUY	154,000	12/09/17	BUY	123,000
12/03/22	BUY	154,000	12/10/09	BUY	123,000
12/04/02	BUY	154,000	12/11/05	BUY	123,000
12/04/23	BUY	154,000	12/11/30	BUY	123,000
12/05/08	BUY	154,000	12/12/18	BUY	123,000
12/05/22	BUY	154,000	13/01/29	BUY	123,000
12/06/15	BUY	154,000	13/03/15	BUY	123,000

▶ 최근 2년간 대림산업 주가 및 목표주가



▶ 투자이견 및 목표주가 추이

일자	투자이견	목표주가	일자	투자이견	목표주가
12/01/19	BUY	116,000	12/09/10	BUY	98,000
12/01/25	BUY	116,000	12/09/11	BUY	98,000
12/02/29	BUY	128,000	12/09/17	BUY	98,000
12/04/17	BUY	128,000	12/10/09	BUY	98,000
12/04/23	BUY	128,000	12/10/17	BUY	98,000
12/05/08	BUY	128,000	12/11/12	BUY	83,000
12/05/22	BUY	128,000	12/12/21	BUY	83,000
12/06/15	BUY	128,000	13/01/08	BUY	83,000
12/07/23	BUY	128,000	13/02/06	BUY	83,000
12/07/25	BUY	128,000	13/02/08	BUY	77,000
12/08/07	BUY	98,000	13/02/21	BUY	77,000
12/08/31	BUY	98,000	13/03/15	BUY	77,000

▶ 최근 2년간 GS건설 주가 및 목표주가



▶ 투자이견 및 목표주가 추이

일자	투자이견	목표주가	일자	투자이견	목표주가
12/08/07	BUY	29,000	13/02/21	BUY	29,000
12/08/16	BUY	29,000	13/03/04	BUY	29,000
12/08/20	BUY	29,000	13/03/15	BUY	29,000
12/08/27	BUY	29,000			
12/08/31	BUY	29,000			
12/09/10	BUY	29,000			
12/09/11	BUY	29,000			
12/09/17	BUY	29,000			

▶ 최근 2년간 현대산업 주가 및 목표주가

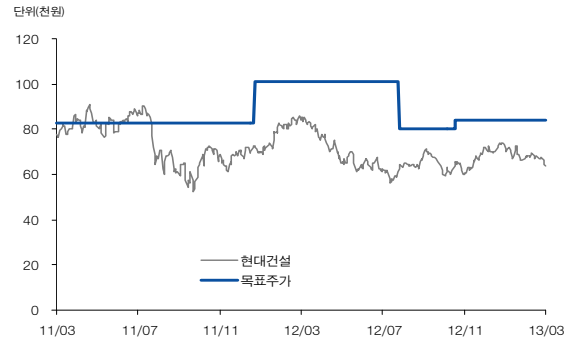


Compliance

▶ 투자의견 및 목표주가 추이

일자	투자의견	목표주가	일자	투자의견	목표주가
12/03/05	BUY	101,000	12/08/31	BUY	80,000
12/03/12	BUY	101,000	12/09/10	BUY	80,000
12/03/22	BUY	101,000	12/09/11	BUY	80,000
12/04/02	BUY	101,000	12/09/17	BUY	80,000
12/04/17	BUY	101,000	12/10/09	BUY	80,000
12/04/23	BUY	101,000	12/10/31	BUY	84,000
12/05/08	BUY	101,000	12/11/14	BUY	84,000
12/05/22	BUY	101,000	12/11/16	BUY	84,000
12/06/15	BUY	101,000	12/11/28	BUY	84,000
12/07/05	BUY	101,000	12/12/27	BUY	84,000
12/07/30	BUY	101,000	13/01/28	BUY	84,000
12/08/07	BUY	80,000	13/03/15	BUY	84,000

▶ 최근 2년간 현대건설 주가 및 목표주가



자료: 각 건설회사, 국토해양부, 부동산114, 통계청, 한국은행

▶ Compliance Note

- 조사분석 담당자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 동자료는 기관투자가 또는 제3자에게 사전제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성) 발행과 관련하여 지난 6개월간 주간사로 참여하지 않았습니다.

▶ 투자의견 분류

- ▶ 업종 투자의견 분류: HMC투자증권의 업종투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 업종 펀더멘털과 업종주가의 전망을 의미함.
 - OVERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
 - NEUTRAL : 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음
 - UNDERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대
- ▶ HMC투자증권의 종목투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 추천기준일 증가대비 추천종목의 예상 상대수익률을 의미함.
 - BUY : 추천일 증가대비 초과수익률 +15%P 이상
 - HOLD : 추천일 증가대비 초과수익률 -15%~+15%P 이내
 - SELL : 추천일 증가대비 초과수익률 -15%P 이하

- 본 조사항목은 투자자들에게 도움이 될 만한 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 당사의 사전 동의 없이 무단복제 및 배포할 수 없습니다.
- 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기를 바랍니다.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.