

# 월간 건설경기동향

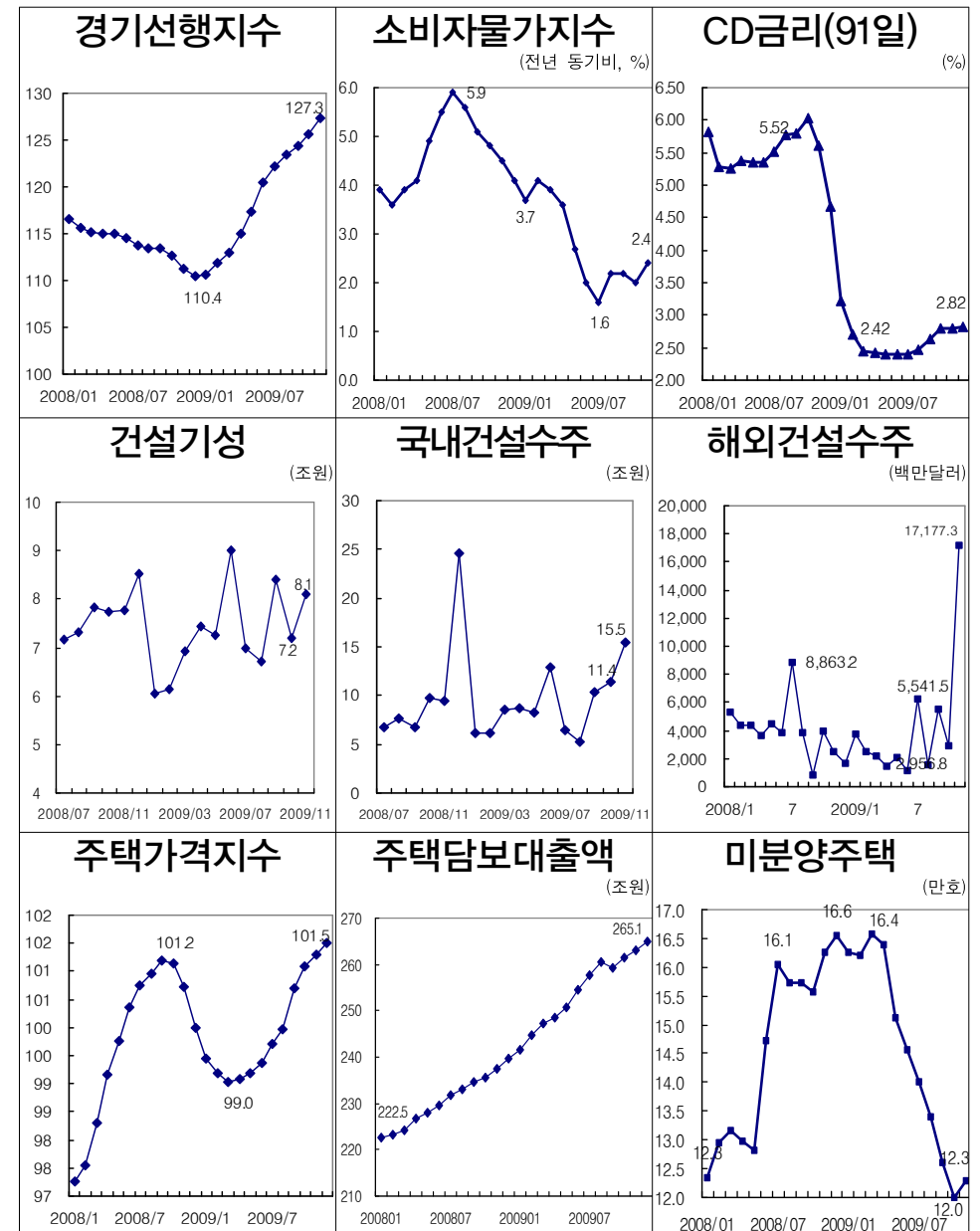
## 2010 1

### 건설경기

- 11월 국내 건설수주는 민간과 공공 모두 높은 호조세를 보여 전년 동월 대비 63.5% 증가한 15조 5,450억원, 월간 실적으로 작년 최대 수주액 기록
- 11월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 4.2% 증가한 8조 1,086억원 기록
- 11월 건축착공면적 전년 동월 대비 11.6% 증가한 693만㎡, 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 모두 호조세
- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 3.2p 상승한 82.5 기록

### 부동산경기

- 11월 토지거래 개인 거래는 감소, 법인 거래는 증가
- 12월 수도권 매매가격 3개월 연속 하락, 전세가격 9월 이후 상승세 지속 둔화
- 2009년 주택 인·허가 실적 37만호로 잠정 집계
- 11월 미분양 물량 12만 2,542호로 1.7% 증가, 2009년 4/4분기 분양물량 증가로 감소세 마감하고 8개월 만에 증가세



## 목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
□ 건설수주	3
□ 세부 공종별 건설수주	4
□ 재건축 재개발 수주 동향	6
□ 건축허가면적	7
□ 해외건설	8
2. 동행지표	9
□ 건설기성	9
□ 건설투자	10
□ 건축착공면적	11
□ 건설기업 경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	14
II. 부동산경기	15
1. 토지시장	15
□ 토지거래량	15
□ 토지가격	16
2. 주택시장_가격 및 거래	18
□ 서울/수도권 시장	18
□ 광역시/지방 시장	20
3. 주택시장_공급	22
□ 주택 인허가 실적	22
□ 분양 및 미분양 물량	24
□ 입주물량	26
4. 정책동향	27

## I. 건설경기

- 국내 건설수주 11월 호조세로 1~11월 누적수주액 전년대비 플러스 전환, 건설경기 동행지표도 증가

## 1. 선행지표

## ■ 건설수주

**국내 건설수주  
전년 동월 대비  
63.5% 증가**

- 11월 국내 건설수주는 민간과 공공 모두 높은 호조세를 보여 전년 동월 대비 63.5% 증가한 15조 5,450억원을 기록, 월간 실적으로 작년 최대 수주액을 기록함.
- 공공수주는 전년 동월 대비 41.2% 증가하여 지난 9월 이후 3개월 연속 전년 동월 대비 40% 이상의 높은 증가세를 시현함.
- 지난 9월 부진(-2.0%)했던 민간수주도 경기도 지역의 대규모 주택사업과 초고층 빌딩 수주 등의 영향으로 전년 동월 대비 80.2% 급등함.
- 세부적으로 살펴보면 공공부문의 경우 4대강 사업과 호남고속철도 사업으로 인해 토목 수주가 큰 호조세를 보여 전년 동월 대비 41.2% 증가한 5조 7,635억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 4대강 사업과 호남고속철도 등으로 인하여 전년 동월 대비 72.4% 증가한 4조 83억원을 기록, 10월과 마찬가지로 4조원 이상의 높은 수주액을 달성함.

표\_2009년 11월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공 종 별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축		토목	건축		토목	건축	주택	비주택
2009 11월	15,545.0	5,763.5	4,008.3	1,755.2	9,781.5	1,193.9	8,587.6	5,202.2	10,342.8	5,651.6	4,691.2
증감률	63.5	41.2	72.4	0.0	80.2	-19.1	117.3	36.8	81.2	38.7	187.3
2009 1~11월	99,675.4	52,384.9	38,689.2	13,695.7	47,290.4	8,992.6	38,297.8	47,681.8	51,993.5	29,461.5	22,532.0
증감률	4.4	63.5	120.1	-5.3	-25.4	-35.6	-22.5	51.2	-18.6	-18.4	-18.8

자료 : 대한건설협회

### 민간건축 수주 작년 최대치

- 건축수주는 2008년 11월과 동일한 수주액인 1조 1,331억원을 기록함.
- 공공 주택수주가 보금자리주택 수주의 영향으로 작년 월 수주액으로 최대치인 1조 1,331억원을 기록해 호조(+39.9%)를 보였으나, 비주택수주가 부진(-34.2%)한 모습을 보임.
- 민간부분의 경우 토목수주가 부진(-19.1%)했으나, 경기도 지역의 신규 주택수주 증가와 초고층빌딩 수주 등의 영향으로 지난해 월별 실적으로는 최대치인 9조 7,815억원(+80.2%)을 기록함.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 19.1% 감소한 1조 1,939억원에 그침.
- 민간 건축수주는 전년 동월 대비 117.3% 급등한 8조 5,876억원으로 높은 호조세를 보임.
- 민간 건축수주 중 주택수주는 지난해 월별실적으로 최대치인 4조 5,185억원을 기록함. 경기도 지역에서 1만 2천호 이상의 신규 주택수주가 발생했으며 수도권 지역의 재건축 수주 실적 또한 1조원 이상을 기록함.
- 비주택수주 또한 4조 691억원으로 지난해 최대치를 갱신함. 최근 경기회복의 영향으로 공장 및 사무실 수주가 증가한 가운데, 151층 규모인 인천타워 건축공사 계약이 수주 증가에 결정적인 영향을 미침.
- 1~11월 누적 건설수주는 99조 6,754억원으로, 11월의 호조세로 인해 전년 동기 대비 증가세(+4.4%)로 전환됨.
- 토목수주가 전년 동기 대비 63.5% 증가한 52조 3,849억원을 기록함.
- 반면, 건축수주는 전년 동기 대비 18.6% 감소함. 주택과 비주택 건축수주가 각각 18.4%, 18.8% 감소함.

### ■ 세부 공종별 건설수주

- 세부 공종별로는 건축수주가 모든 공종에서 두자릿 수 이상의 높은 증가율을 보임.

### 사무실 및 점포, 철도 및 궤도 수주 역대 최대치

- '주택' 수주는 공공과 민간부문에서 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 35.2% 증가한 5조 5,696억원을 기록함. 최근 2년 동안 월간 수주액으로는 최대 실적치임.
- '사무실 및 점포' 수주 또한 통계가 작성된 1976년 이래 월간 수주액으로는 최대 금액인 2조 9,933억원을 기록함. 이는 151층의 초고층 빌딩인 인천타워 건축공사 계약의 영향임.
- '공장 및 창고'와 '관공서' 수주도 각각 전년 동월 대비 247.9%, 29.1% 증가함.
- 토목수주의 경우 '철도', '치산치수', '상하수도' 수주가 호조를 보였으나, '도로', '토지조성', '기계설치' 수주는 부진한 모습을 보임.
- '도로 및 교량' 수주는 전년 동월 대비 60.5% 감소하여 2008년 11월부터 2009년 10월까지 1년간 지속된 증가세를 마감함.
- '철도 및 궤도' 수주의 경우 호남고속철도와 경기도 복선전철 수주 등의 영향으로 통계작성 이래 월간 수주액으로는 최대치인 2조 1,078억원을 기록해 전년 동월 대비 661.9% 급등함.
- '치산치수' 수주는 작년 10월(2.4조원)보단 수주액이 감소했지만 여전히 평년치 이상인 5,100억원의 높은 수주액을 기록함.
- '상하수도' 수주는 전년 동월 대비 216.8% 증가한 2,922억원을 기록함.
- '토지조성' 수주와 '기계설치' 수주는 각각 전년 동월 대비 47.2%, 31.1% 감소함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실및 점포	공장및 창고	관공서	기타	도로및 교량	철도및 궤도	치산치 수	토지조 성	상하수도	기계설 치
2009. 11	5,569.6	2,993.3	617.3	320.9	138.2	501.8	2,107.8	511.0	164.5	292.2	761.0
증감률	35.2	1063.6	247.9	29.1	45.8	-60.5	661.9	6,799.5	-47.2	216.8	-31.1
'09. 1~11월	28,889.9	7,717.3	2,932.0	3,617.4	1,701.4	12,169.7	8,191.0	4,806.2	4,131.2	1,168.6	5,604.8
증감률	-17.4	-13.6	-41.6	-1.5	-15.5	114.4	566.0	1,716.1	-18.4	-22.6	-27.7

자료:통계청

## 재건축·재개발 수주 동향

**재건축 재개발  
수주  
전년동월비  
34.9% 감소**

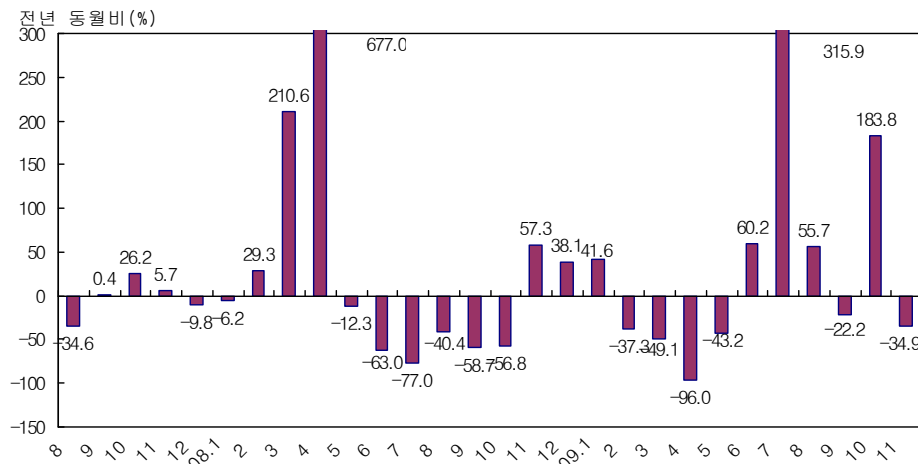
- 2009년 11월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 34.9% 감소한 1조 4,584억원을 기록함.
- 11월 재건축 수주는 수주액이 1,881억원에 불과하지만, 2008년 11월 재개발 수주(9억원에 불과)가 거의 발생하지 않은데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 증감률이 급등(+21,697.2%)함.
- 재개발 수주는 비록 전년 동월 대비로는 43.3% 감소했지만, 수주액 자체는 1조 2,703억원으로 작년 6월과 10월에 이어 1조원 이상의 높은 수주액을 기록함.

표\_11월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
11월 증감률	21,697.2	-43.3	-34.9
1~11월 증감률	-2.6	-17.6	-14.3

자료 : 한국건설산업연구원

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



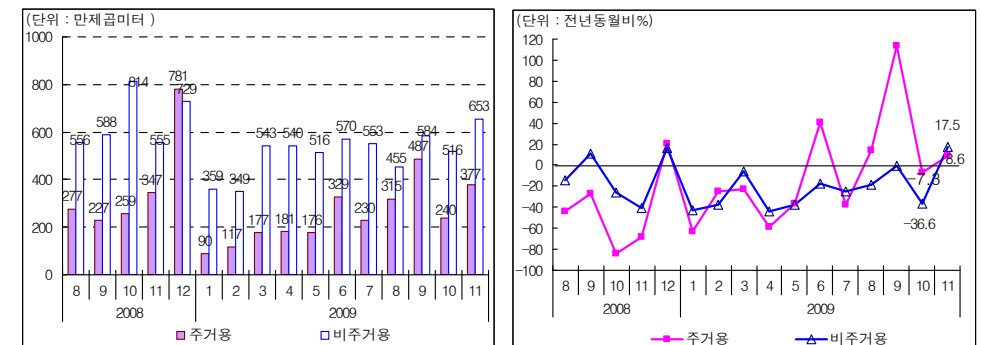
자료 : 한국건설산업연구원

## 건축허가면적

**건축허가면적  
전년동월대비  
14.1% 증가**

- 11월 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.1% 증가한 1,029만㎡를 기록, 10월의 부진(-29.5%)에서 벗어남.
- 주거용 건축허가면적은 공공과 민간부문 모두 호조를 보임으로써 전년 동월 대비 8.6% 증가한 377만㎡를 기록함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 17.5% 증가한 653만㎡로 작년 월간 실적으론 최대 허가면적을 기록함.
- 세부적으로는 상업용과 문교용이 각각 전년 동월 대비 13.6%, 1.0% 증가하였으며, 공업용은 0.4% 감소함.
- 1~11월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 20.8% 감소한 8,359만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 14.1% 감소함(2,721만㎡).
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 24.7% 감소함(5,638만㎡).

그림\_월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

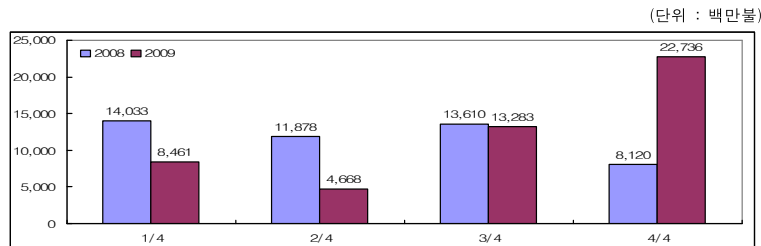


## ■ 해외건설

- 2009년 해외건설 수주실적액은 491.5억달러로 전년대비 3.2% 증가함.
- 금융위기로 인하여 2008년 4/4분기부터 위축된 해외건설수주가 2009년 3/4분기부터 중동지역을 중심으로 증가세로 돌아섬.
- 2010년도 유가상승 전망과 세계경기 회복 등으로 해외건설 수주 증가세는 지속될 전망이다.

2010년  
유가상승,  
세계경기회복  
등으로  
해외건설수주  
증가 전망

그림\_분기별 해외건설 수주실적



자료 : 해외건설협회

- 지역별로는 중동지역은 전년비 31.4%가 증가, 그 외의 지역은 감소함.
- 2009년 중동지역은 전체 해외수주액의 72.7%를 차지하며, UAE, 사우디아라비아 등에 힘입어 2008년 수주액의 1.3배 달성함.
- 아시아지역은 일부 국가에서 지난해보다 증가, 그 외의 국가들은 감소

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

구분	2008		2009		증감		증감률
	공사건수	계약액	공사건수	계약액	공사건수	계약액	
총계	642	47,640	559	49,148	-83	1,508	-12.9
중동	166	27,204	128	35,746	-38	8,542	-22.9
아시아	379	14,689	369	10,909	-10	-3,780	-2.6
태평양, 북미	19	609	9	97	-10	-512	-84.0
유럽	23	1,160	13	470	-10	-690	-43.5
아프리카	37	1,501	25	1,209	-12	-293	-32.4
중남미	18	2,477	15	717	-3	-1,760	-71.1

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

구분	2008		2009		증감		증감률
	공사건수	계약액	공사건수	계약액	공사건수	계약액	
총계	642	47,640	559	49,148	-83	1,508	-12.9
토목	120	9,364	85	5,746	-35	-3,618	-29.2
건축	137	9,233	115	6,273	-22	-2,960	-16.1
산업설비	77	26,764	69	35,692	-8	8,928	-10.4
전기	63	1,336	85	756	22	-580	-34.9
통신	3	19	1	20	-2	1	-66.7
용역	242	923	204	660	-38	-263	-15.7

자료 : 해외건설협회

## 2. 동행지표

### ■ 건설기성

건설기성  
전년 동월비  
4.2% 증가

- 2009년 11월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 4.2% 증가한 8조 1,086억원을 기록함.
- 발주자별로 살펴보면 공공부문 기성실적(2조 7,807억원)은 전년 동월 대비 8.1% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
- 민간 기성은 4조 9,042억원으로 전년 동월 대비 3.4% 증가, 지난 2009년 4월부터의 감소세를 마감함.
- 공종별로는 토목기성과 건축기성이 각각 전년 동월 대비 9.8%, 0.5% 증가함.
- 토목기성의 경우 전년 동월 대비 9.8% 증가한 3조 3,643억원을 기록함.
- 일반토목 기성의 경우 전년 동월 대비 4.8% 감소했으나, 전기기계와 플랜트 기성이 높은 증가세(각각 전년 동월 대비 24.8%, 46.2% 증가)를 보임.
- 건축기성은 전년 동월 대비 0.5% 증가한 4조 7,335억원을 기록하였는데, 비주거용 기성이 1.4% 감소했으나, 주거용 기성이 1.7% 증가함.

표\_2009년 11월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.11	8,108.6	4,733.5	3,364.3	10.8	2,780.7	4,904.2	361.5	62.2
증감률	4.2	0.5	9.8	89.4	8.1	3.4	-20.4	571.3
1~11월	80,459.7	48,005.5	32,347.2	107.0	28,555.6	47,471.5	4,047.1	385.4
증감률	2.8	-4.7	16.5	-5.7	21.9	-6.5	1.9	259.9

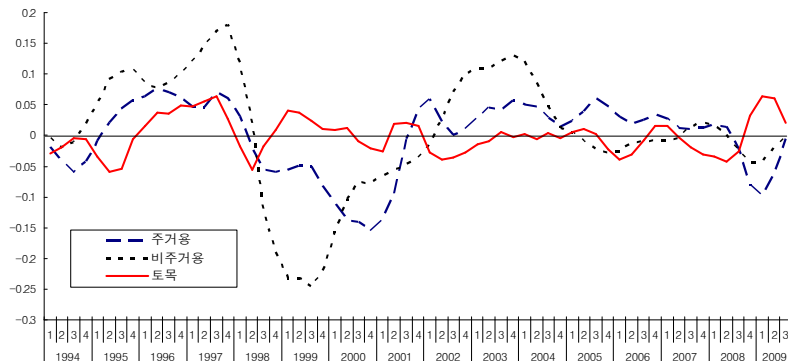
자료 : 통계청

## ■ 건설투자

### 토목투자 둔화 건축투자 회복세 시현

- 2009년 3/4분기 건설투자(잠정치)는 전년 동기비 2.7% 증가하여 3분기 연속 증가세(1.6%→ 3.7%→ 2.7%)를 시현함.
  - 토목투자의 경우 경기부양을 위한 SOC 예산 증액의 영향으로 올해 1/4분기부터 3/4분기까지 각각 전년 동기비 24.9%, 14.3%, 7.7% 증가함.
  - 주거용 건축투자는 착공면적 증가의 영향으로 2009년 1/4~3/4분기까지 감소 폭이 지속적으로 완화(-18.5%→ -6.9%→ -4.2%)됨.
  - 비주거용 건축투자는 3/4분기에 전년 동기 대비 2.7% 증가하여 지난 2008년 2/4분기 이후 1년 만에 다시 증가세로 전환됨.
- 건설투자의 각 공종별 순환변동 추이를 보면 2009년 1/4분기에 주거와 비주거용 건축투자가 저점을 형성한 후 회복되는 양상을 보였으며, 토목투자는 2/4분기를 정점으로 하락세를 보임.
  - 2009년 한국경제가 글로벌 금융위기의 충격에서 회복된 영향으로 인해 주거 및 비주거용 건축투자가 1/4분기를 저점으로 회복되는 양상을 보임.
  - 토목투자의 경우 경기부양을 위한 SOC 투자가 2009년 상반기에 집중되었기 때문에 2/4분기를 정점으로 3/4분기에는 다소 둔화되는 양상을 보임.

그림\_공종별 건설투자 순환변동 추이

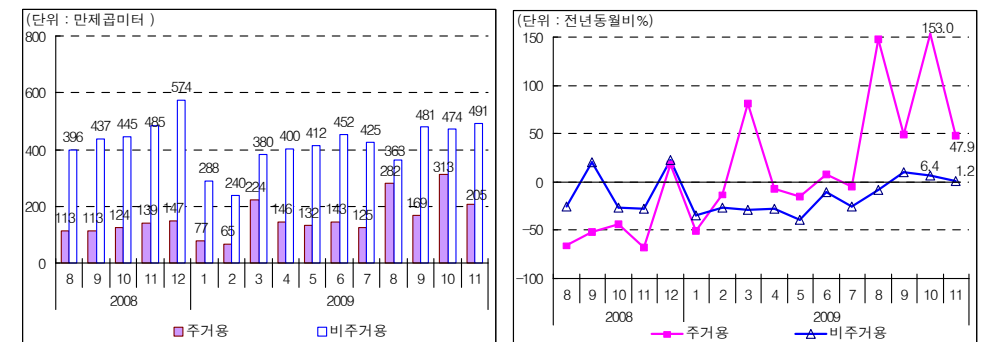


## ■ 건축착공면적

### 건축착공면적 전년동월비 11.6% 증가

- 11월 건축착공면적은 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.6% 증가한 693만㎡를 기록함.
  - 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 49.7% 증가한 205만㎡를 기록함.
  - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 1.2% 증가한 491만㎡로 작년 월간 착공면적으로 최대치를 기록함.
  - 구체적으로는 상업용과 공업용, 문교용이 모두 2008년 11월 수준에 미치지 못하는 못했지만(각각 전년 동월비 -15.2%, 17.0%, -31.2% 기록), 기타착공면적이 106.0% 급등함.
- 1~11월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 18.1% 감소한 6,288만㎡를 기록함.
  - 1~11월 누적 주거용 건축착공면적은 1,881만㎡로 전년 동기 대비 32.5% 증가함.
  - 비주거용 건축착공면적은 4,407만㎡로 전년 동기 대비 18.1% 감소함.

그림\_월별 건축착공면적 및 증감률 추이



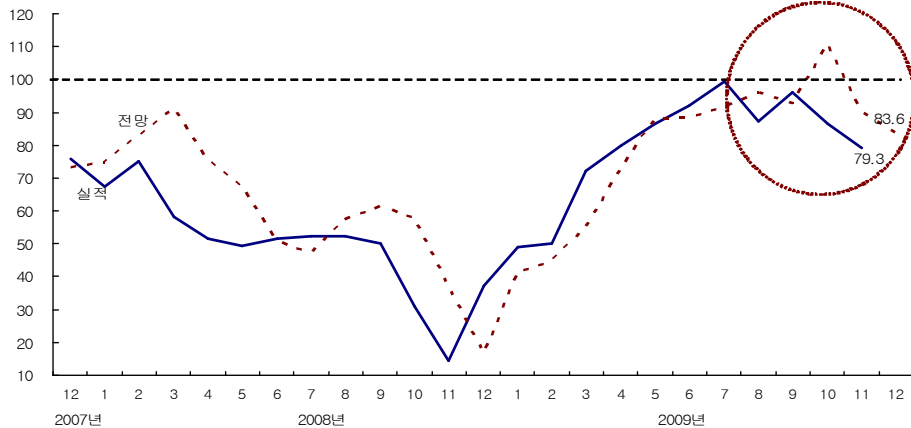
자료 : 국토해양부

**12월 CBSI  
전월 대비  
3.2p 상승  
82.5 기록**

### ■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 계절적 요인에 의해 소폭(3.2p) 상승했으나, 지수 자체는 전고점인 작년 7월 수준에 크게 못 미쳐 하반기 재정효과가 줄어든 가운데 아직까지 민간부문의 건설경기 회복은 여전히 부진한 것으로 나타남.
- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 3.2p 상승한 82.5를 기록함. 이로써 작년 10월 이후 2개월 연속 하락(16.8p 하락)하던 지수는 3개월만에 하락세를 멈춤.
- 12월 지수 상승은 12월 공공 발주물량 증가에 따라 통상 나타나는 계절적 상승 요인이 이번에도 동일하게 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 그러나 지수 상승폭이 3.2p에 그쳐 전고점인 작년 7월의 99.3에는 여전히 크게 못 미치고 있는데, 이는 작년 하반기 재정효과가 줄어든 이후 아직까지 민간부문의 건설경기가 회복되지 않았음을 나타냄.
- 1월 전망 지수도 12월 보다 7.6p 하락한 74.8을 기록할 것으로 나타나 민간 건설경기의 회복은 여전히 어려운 가운데, 계절적 상승 요인이 사라져 한 달만에 지수가 다시 하락할 것으로 전망됨.

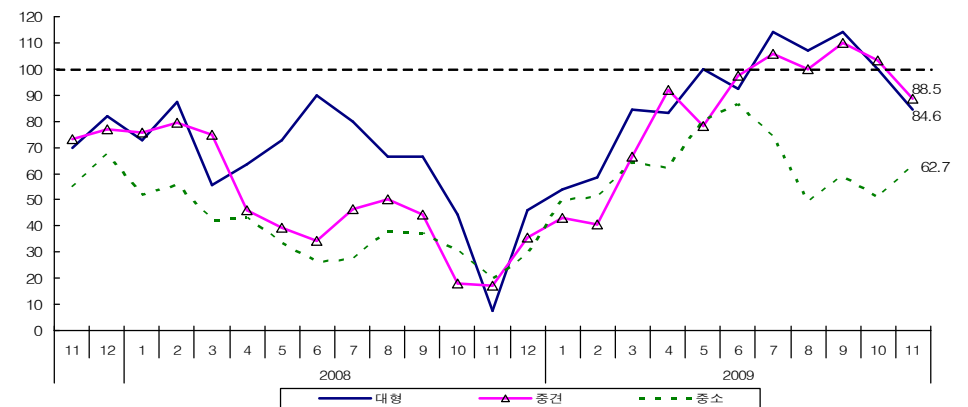
그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 만약 2010년 SOC 예산의 조기집행이 이뤄지지 않는다면 민간 건설경기가 회복되지 않은 가운데 향후 건설경기가 다시 하강국면으로 접어들 가능성도 배제하기 어려움.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 크게 상승해 1개월만에 다시 기준선을 회복하고, 중소기업 지수도 소폭 상승한 반면, 중견업체 지수는 10.7p나 하락해 부진함.
- 대형업체 지수는 전월대비 15.4p 상승한 100.0을 기록해 12월 지수 상승을 주도했으며, 지난 11월 지수가 5개월만에 기준선 아래로 하락한지 1개월만에 다시 기준선을 회복함.
- 중소기업 지수도 전월대비 4.5p 상승한 67.2를 기록했는데, 이는 대형업체와 마찬가지로 계절적 요인이 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 반면, 중견업체 지수는 전월대비 10.7p나 하락한 88.5를 기록해 3개월 연속 지수가 하락했는데, 이는 연말 공공 발주물량 증가로 인한 수혜가 대형, 중소기업에 비해 적었을 뿐 아니라 중견업체의 경우 대형, 중소기업에 비해 주택사업에 대한 매출비중이 높은 업체가 상대적으로 많아 발생한 현상으로 판단됨.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			8월	9월	10월	11월	12월
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-31.0	51.5	17.7	63.5	-
		토 목	-65.4	122.5	30.1	36.8	
		건 축	2.3	12.0	7.9	81.2	
		공 공	-13.4	58.7	55.6	41.2	
		토 목	-28.5	92.8	176.3	72.4	
		건 축	9.9	-2.7	-45.9	0.0	
		민 간	-39.6	47.2	-2.0	80.2	
		토 목	-90.7	183.1	-50.3	-19.1	
		건 축	-0.3	15.8	34.7	117.3	
		합 계	-7.4	31.4	-29.5	14.1	
동행 지표	건설업자	주 거	14.1	114.2	-7.3	8.6	-
		비주거	-18.2	-0.6	-36.6	17.5	
	기 성	합 계	-7.9	6.0	-6.5	4.2	
		공 공	14.2	29.6	2.5	8.1	
		민 간	-18.6	-5.9	-10.7	3.4	
	건설업자	합 계	26.6	18.0	38.3	11.6	
		주 거	148.3	49.2	153.0	49.7	
		비주거	-8.3	10.0	6.4	1.2	
	C B S I	종 합	87.2	96.1	86.4	79.3	82.5
		대 형	107.1	114.3	100.0	84.6	100.0
		중 건	100.0	110.0	103.4	88.5	77.8
		중 소	49.3	59.0	50.9	62.7	67.2
		서 울	102.7	103.0	102.2	85.7	90.6
		지 방	64.2	71.1	64.6	69.5	70.2

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	99.4	99.7	100.000	100.289	-	0.3%
	토 지 거래량 (필지)	205,977	226,062	212,196	206,850	-	-2.5%
주택 시장	아파트매매가격지수	234.2	235.77	236.38	235.71	234.74	0.0%
	아파트전세가격지수	185.31	188.33	190.57	191.52	192.72	0.2%
	중위주택가격(만원)	22,120	22,384	22,457	22,472	22,480	0.0%
	아파트거래량(호)	50,045	54,926	55,322	46,048	-	-16.8%
	분양물량(호)	14,217	29,527	40,701	34,239	29,660	-13.4%
	미분양물량(호)	133,779	126,424	120,437	122,542	-	1.7%

금융 관련 주요 지표

구분	2009. 7월	8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.25	5.29	5.45	5.77	5.9	0.03p	1.55p
주택담보대출규모(십억원)	254,403	257,763	260,552	259,249	260,684	0.9%	10.9%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.5	0.4	0.4	-	-0.1

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

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보  
도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출  
연체율(원계월) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

- 토지시장 : 11월 토지거래 감소, 가격 상승세 둔화
- 주택시장 : 12월 수도권 아파트 매매가격 하락, 2009년 인허가 37만호

### 1. 토지시장

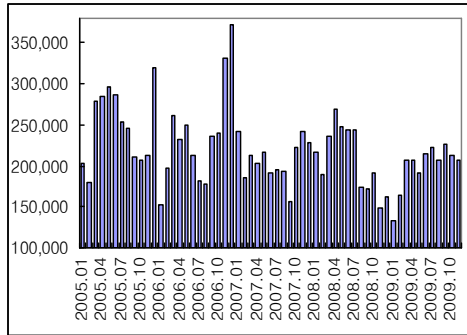
#### 토지 거래

토지거래,  
개인은 위축  
법인은 증가

- 11월 전국 토지거래량은 20만 6,850필지로 10월에 이어 2개월 연속 감소 (전월 대비 -2.5%), 그러나 면적기준으로는 전월대비 23.9% 증가함.
  - 전년 동월 대비 필지기준으로는 39.0%, 면적기준으로는 39.9% 증가함.
- 전체 거래량과 개인간 거래는 줄어들었으나, 법인의 토지 구매가 크게 증가함(10월 2만 3,432필지 → 11월 2만 8,568필지).
  - 법인의 토지거래 증가로 거래된 필지수는 감소하였으나, 토지거래 면적은 증가함.
- 도시지역 토지거래량도 필지기준으로 전월 대비 5.0% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 44.0% 증가함. 면적기준으로는 전월 대비 33.2%, 전년 동월 대비 51.9% 증가함.
  - 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 주거(-5.4%), 상업(-1.3%), 공업 (-17.2%) 등 대부분의 용도지역에서 거래량이 전월보다 줄어듦.
  - 면적기준으로 보면 미지정 및 관리지역 토지를 제외한 모든 용도의 토지 거래량은 전월보다 증가함(주거 45.9%, 상업 409.7%, 공업 19.4%, 녹지 19.6%).
- 11월 토지거래량은 개인간 거래는 줄어든 반면, 법인의 토지구매는 건설투자 증가와 더불어 증가함.

그림\_전국 토지거래량 추이

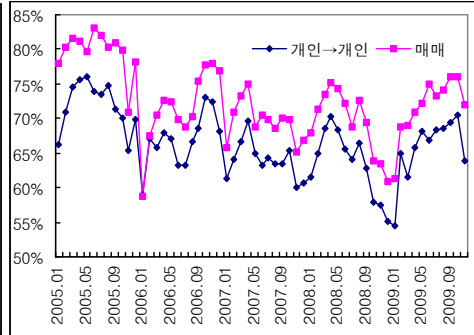
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_연도별 토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2007년	2008년	2009년							
			1분기	2분기	3분기	7월	8월	9월	10월	11월
전체 거래량	2,490,064	2,499,753	504,666	613,853	653,746	221,707	205,977	226,062	212,196	206,850
개인간 거래	1,588,667	1,605,293	306,480	410,764	449,730	151,554	141,311	156,865	149,484	135,702
거래 비중	63.8	64.2	60.7	66.9	68.8	68.4	68.6	69.4	70.4	65.6
매매 거래량	1,727,912	1,750,447	337,485	446,287	487,152	162,394	152,798	171,960	161,533	148,885
거래 비중	69.4	70.0	66.9	72.7	74.5	73.2	74.2	76.1	76.1	72.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 토지가격

- 2009년 11월 전국 토지가격은 0.30% 상승, 8개월 연속 상승함.

### 토지가격 8개월 연속 상승

- 인천(0.55%), 경기(0.47%)에서 가격 상승률을 주도하고 있으며, 지방 시도지역 중에서는 대구(0.35%), 경북(0.33%)지역이 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 생산관리지역(0.39%)과 계획관리지역(0.36%)이 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.40%)과 공장용지(0.36%)에서 0.3%이상의 상승률을 보임.
- 지역적으로는 경북 경산시(대구지하철 연장), 인천 남동구(아시안게임)등에서 전국적으로 가장 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

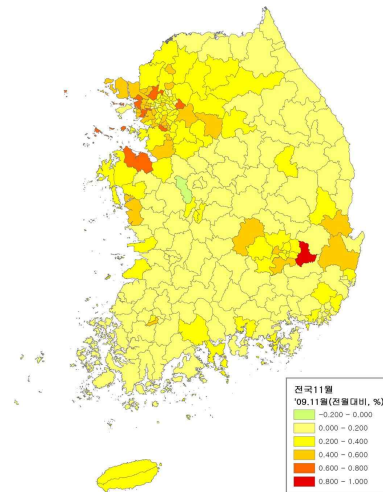
(단위 : %)

구분	2008년			2009년										
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월 별	0.04	-1.44	-2.73	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30
누계 (전년말대비)	3.97	2.47	-0.32	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

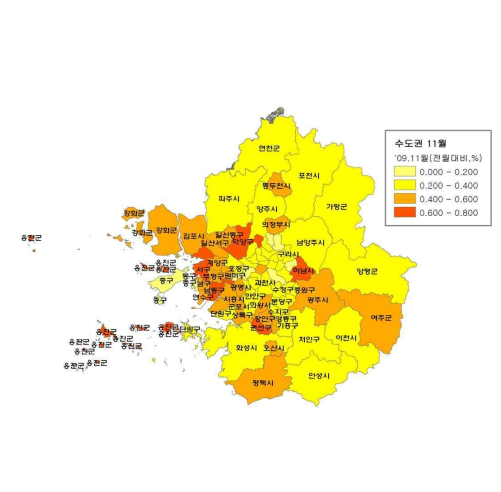
- 16개 시도지역 중 전북(0.09%)을 제외한 모두 전월대비 0.1%이상의 상승률을 보이고 있으며, 지방 시도지역 중에서는 대구(0.35%), 경북(0.33%)의 상승세가 두드러짐.
- 대구는 지난달에 이어 동남권 신국제공항공과 첨단의료복합단지 개발 등의 개발호재 효과의 지속에 기인함.
- 경북은 경산(0.92%, 대구지하철 2호선 연장 기대감), 경주(0.55%, 천북일반산업단지, 양성자기반공학기술개발사업) 등에서 개발호재로 인하여 높은 상승률을 보임.
- 충남 연기군은 지역경기 침체 등의 영향으로 230개 시군구 중 유일하게 (-) 변동률을 보임.

그림\_전국 11월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 11월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

## ■ 서울/수도권 시장

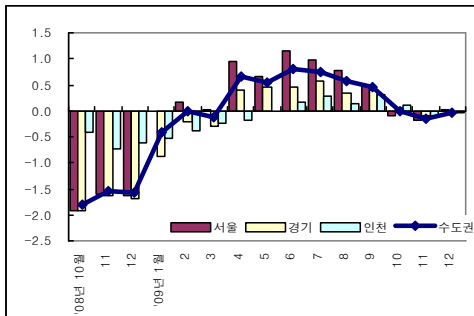
수도권  
매매가격  
3개월  
연속 하락

- 12월 수도권 아파트 매매가격은 계절적 비수기 진입 등으로 전월 대비 0.05% 하락하면서 3개월 연속 하락세를 보임(최근 3개월 누적 : -0.27%).
  - 서울은 0.01% 상승하였으나, 경기(-0.01%)와 인천(-0.03%)은 하락함.
  - 규모별로는 소형(0.02%)은 소폭 상승, 중형(-0.04%), 대형(-0.03%)은 하락함.
- 한편 12월 전세가격은 0.21% 상승하였으나, 9월 이후 상승세가 지속적으로 둔화됨(2009년 : 9.82%).
  - 서울 0.54% 상승, 인천 포함, 경기도는 -0.13%를 기록함(2009년 : 서울 12.22%, 경기 8.36%, 인천 3.02%).
  - 전월에 이어 중대형의 강세가 지속됨(소형 0.14%, 중형 0.18%, 대형 0.24%).
- 11월 실거래가 거래량은 전월 대비 34.3% 감소한 1만 4,848호를 기록, 전년 동기 대비 342.3% 증가함(기저효과).

※ 거래량 통계는 신고일 기준으로 11월 거래량은 9월, 10월, 11월 거래가 포함되어 있음.  
거래량 통계의 특성을 감안할 때 10월부터 거래량이 즉각적으로 감소한 이후 지속되고 있는 것으로 판단됨.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

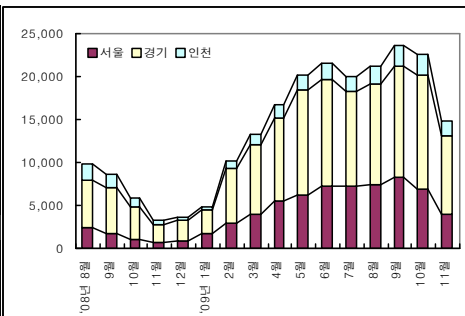
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

재건축아파트  
하락세에서  
상승세로  
전환

- 재건축 대상 아파트는 전월대비 0.31% 상승하며, 2개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨.
- 강남 4구에서 0.2%이상의 상승률을 보였으며, 그 외의 수도권 재건축 대상 아파트는 보합세 내지 소폭 상승함.
- 서울 강동구(0.82%), 송파구(0.38%), 서초구(0.31%), 강남구(0.22%)에서 상승한 반면 서울 마포구(-1.11%), 경기 용인시(-0.40%), 인천 남구(-0.28%)는 하락함.
- 강동구는 조합설립 추진중인 고덕 주공과 둔촌 주공이 주도함.
- 매매가격은 재건축 아파트의 견인으로 서울 서초구(0.12%), 강동구(0.35%)에서 비교적 높은 상승률을 기록
- 분양물량이 많은 경기도 광명시(-0.54%), 파주시(-0.41%) 등에서는 상대적으로 높은 하락률을 보임.
- 전세가격은 중소형과 학군수요를 중심으로 상승세를 나타냄.
- 교육환경 등 주변여건이 상대적으로 우수한 강남3구(서초구 1.49%, 강남구 1.24%, 송파구 0.76%), 양천구(0.71%), 광진구(0.73%)에서 높은 상승률을 보임.

그림\_2009년 12월 수도권 매매가격 변동률

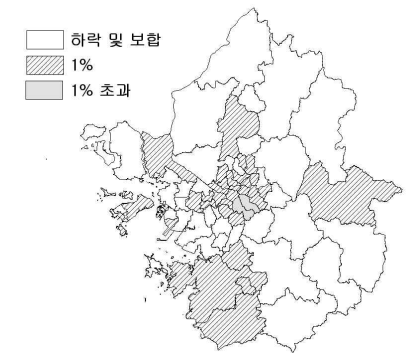
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2009년 12월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)



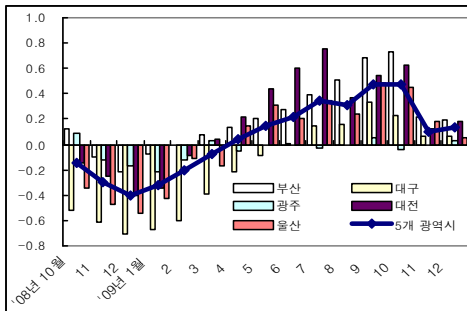
## ■ 광역시/지방 시장

### 부산, 단기상승 부담으로 상승폭 둔화

- 12월 아파트 매매가격은 0.08% 상승하며, 8월 이후 4개월 연속으로 상승폭이 둔화됨.
  - 부산(0.14%), 대전(0.07%), 대구(0.04%), 광주(0.04%), 울산(0.01%) 소폭 상승
  - 부산은 북구(0.21%), 사하구(0.29%)가 0.2%이상의 상승률을 보였으나, 단기 상승에 대한 부담으로 상승폭은 둔화됨.
  - 울산은 1월에 예정된 대규모 입주물량의 영향으로 북구(-0.03%), 동구(-0.18%)에서 하락률을 보임.
  - 광역시에서는 여전히 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.18%, 중형 0.07%, 대형0.03%).
- 12월 들어 전세가격 상승률은 큰 폭으로 둔화됨(11월 0.87%→12월 0.17%).
  - 부산(0.23%), 대전(0.19%), 울산(0.09%), 대구(0.15%), 광주(0.06%) 모두 전월에 비해 둔화됨.
  - 부산 연제구(0.34%), 해운대구(0.49%), 대구 달서구(0.31%), 광주 남구(0.30%), 대전 동구(0.32%)는 0.3% 이상의 상승률을 보임.
- 11월 거래량은 1만 3,398호로 전월 대비 -11.7%, 전년 동기 대비 113.3% 증가한 수준임(기저효과).

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

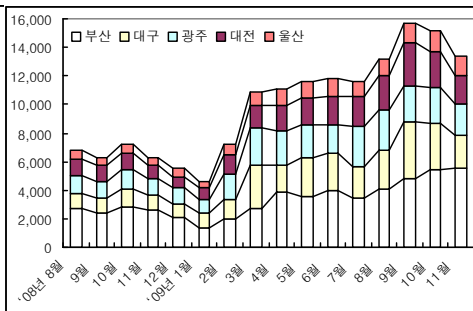
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



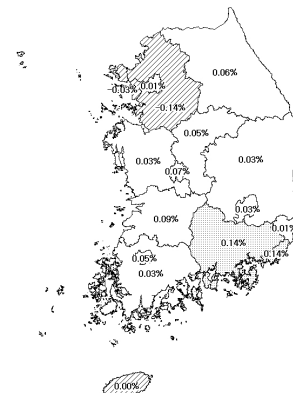
자료 : 국토해양부

### 지방 중소형 강세 지속

- 12월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.07% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 경남(0.13%), 전북(0.09%), 강원(0.06%), 충북(0.05%), 전남(0.03%), 충남(0.03%), 경북(0.03%), 제주(0.00%) 순임.
  - 12월 소형(0.10%)의 강세가 지속됨(중형 0.07%, 대형 0.03%).
- 전세가격은 0.09% 상승하였으며, 상승폭이 둔화됨.
  - 경남(0.22%), 강원(0.10%), 전북(0.07%), 충남(0.06%), 경북(0.02%), 충북(0.02%), 전남(0.01%), 제주(0.00%) 순임.
  - 금월들어 다시 중소형의 강세로 전환됨(소형 0.13%, 중형 0.09%, 대형 0.07%).
- 금월은 경남과 강원에서 매매가격과 전세가격 강세가 지속되고 있음.
  - 경남은 거제시(0.69%), 창원시(0.17%), 김해시(0.17%) 등에서 강원은 삼척시(0.28%), 춘천시(0.15%) 등에서 비교적 높은 매매가격 상승률을 보임.
- 11월 거래량은 전년 동월 대비 1.4%, 전월 대비 74.2% 증가함.
  - 전월 대비 전라권과 경상권은 거래량이 증가하였고, 충청권은 거래량이 감소, 그 외의 지역은 보합세를 보임.

그림\_2009년 12월 매매가격 변동률

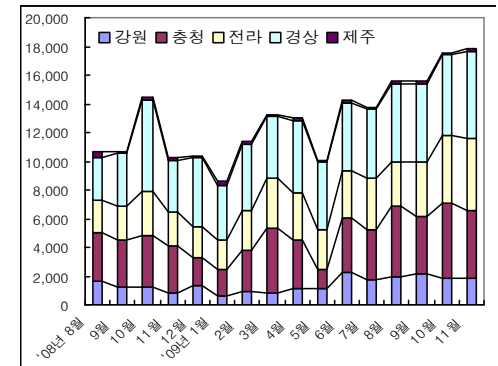
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

## 3. 주택시장\_공급

## ■ 주택 인·허가 실적

2009년 연간  
인허가 36만  
8,541호로  
잠정 집계

2008년  
수준에 그쳐

- 2009년 연간 주택건설 인·허가 실적은 36만 8,541호로 2008년 대비 0.7% 감소한 것으로 잠정 집계됨.
- 공식 집계된 1~11월까지 주택건설 인·허가 실적은 23만 6,282호를 기록. 이는 전년 동기 대비 5.5% 감소
- 공공부문은 4만 9,411호로 전년 동기 대비 15.4% 감소, 민간부문은 18만 6,871호로 2.5% 감소
- 공공부문의 감소폭이 크나 연간 인·허가 잠정치를 고려할 때 12월 다수의 물량을 밀어낼 것으로 전망됨.
- 민간부문도 양도세 한시 감면 소멸에 따라 분양물량이 집중된 여파로 동반 증가한 것으로 판단됨.
- 유형별로는 민간분양 18만 2,827호(77.4%), 공공분양 2만 4,610호(10.4%), 국민임대 1만 4,046호(5.9%), 공공임대 1만 755호(4.6%), 민간임대 4,044호(1.7%)의 순임.
- 수도권 인·허가 물량은 11월 들어 전년 동기 대비 공공부문(2.2%)보다 민간부문(8.0%)의 증가폭이 큰 것으로 나타남.
- 지방은 전년 동기비 광역시(-58.1%)의 침체 지속과 11월 들어 기타지방(-0.4%)도 감소를 보임.

표\_부문별 지역별 주택건설실적(1~11월) 비교

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2009년 1~11월	236,282	137,818	15,935	82,529	49,411	27,596	480	21,335	186,871	110,222	15,455	61,194
2008년 1~11월	250,034	129,085	38,068	82,881	58,412	27,009	7,110	24,293	191,622	102,076	30,958	58,588
전년 동기 대비	-5.5	6.8	-58.1	-0.4	-15.4	2.2	-93.2	-12.2	-2.5	8.0	-50.1	4.4

자료 : 국토해양부

아파트의  
주택  
25.0% 감소  
침체 극심

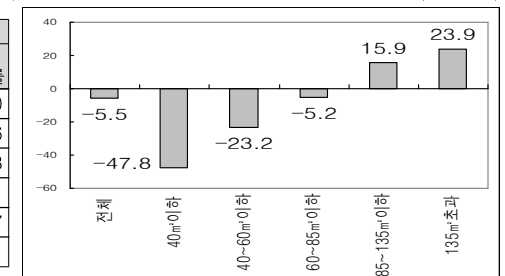
연간물량도  
감소세 예상

- 아파트 인허가 실적은 16만 1,597호로 전년 동기 대비 7.4% 증가하였으나, 아파트의 주택은 7만 4,685호로 25.0% 감소함.
- 수도권 아파트 실적은 전년 동기 대비 57.5% 증가하였는데, 이는 인천(325.8%)의 급증세가 서울(-28.9%)의 침체를 매운 결과임.
- 미분양이 여전히 적체된 광역권은 광주(47.0%)를 제외하고 대전(-91.1%), 대구(-86.4%), 부산(-58.9%), 울산(-42.2%)의 아파트 실적 감소가 지속되고 있음.
- 12월에 밀어내는 물량의 다수가 아파트임을 감안할 때, 2009년 연간 아파트의 주택 실적 부진은 극심할 것으로 전망됨.
- 아파트의 주택 실적이 지난달 보다 소폭 개선되고 있으나 여전히 서울(-69.8%), 인천(-31.1%), 경기(-30.7%)의 수도권 침체 극심
- 부산(129.4%), 대전(57.3%)의 호조로 기타광역시는 수도권과 달리 증가
- 규모별로는 중대형 공급은 증가한 반면 소형은 감소하여 향후 신규 주택 판매 부진이 우려됨.
- 대형(135㎡ 초과)은 23.9%, 중형(85~135㎡ 이하)은 15.9% 증가함.
- 40㎡이하 47.8%, 40~60㎡이하 23.2%, 60~85㎡이하 5.2% 감소하여 10월에 이어 규모가 적을수록 감소폭이 큼.

그림\_주택유형별 주택건설실적 비교(1~11월)  
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2009년 1~11월	전년동기 대비증감률	2009년 1~11월	전년동기 대비증감률
총계	161,597	7.4	74,685	-25.0
수도권	104,272	57.5	33,546	-46.6
서울	12,007	-28.9	7,703	-69.8
인천	34,993	325.8	7,800	-31.1
경기	57,272	39.3	18,043	-30.7
지방	57,325	-32.0	41,139	12.1

자료 : 국토해양부

그림\_규모별 전년 동기 대비 증감률(1~11월)  
(단위 : %)

자료 : 국토해양부



## ■ 분양 및 미분양 물량

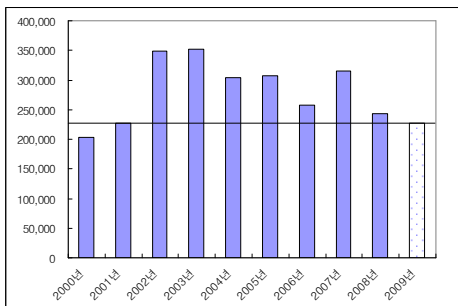
### 2009년 분양실적 22만호에 그쳐

### 2000년대 최저 수준

- 2009년 연간 물량은 22만 6천여호로 전년 대비 6.4% 감소하였고 이러한 수준은 2001년 이후로 가장 적은 물량임.
- 2009년 12월 분양실적은 3만 6,000여호로 전년 동월 대비 172.8% 증가, 양도소득세 감면 소멸을 앞두고 분양물량이 집중된 결과로 판단됨.
- 12월 동안 수도권에서 3만 3,000여호, 지방에서는 3,000여호가 분양됨.
- 수도권의 연간 물량은 15만 3,000여호로 전년 대비 16.6% 증가한 반면 지방은 7만 4,000여호로 33.7% 감소
- 12월 경기도 분양물량은 2만 5,000여호로 전국물량의 68.3%에 이룸.
- 서울의 분양물량도 2009년 들어 가장 많은 5,600호가 공급됨.
- 규모별로는 대형주택 물량이 1만 3,700여호에 달하고 중형도 많아 판매 부진이 우려되는 수준임.
- 양도소득세 한시 감면 조치 소멸 시한이 2월 11일로 다가옴에 따라 2010년 1월에도 2만 9,000여호의 분양물량이 계획되고 있음.

그림\_연간 분양 물량 추이

(단위 : 호)

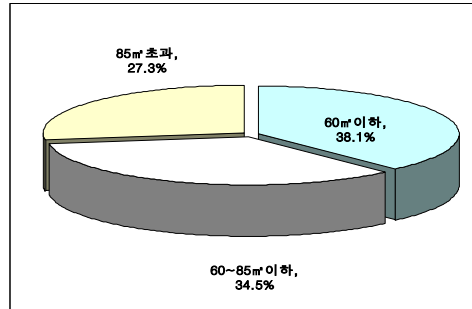


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2009 규모별 분양 물량(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

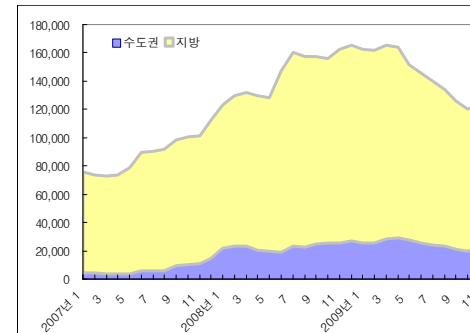
### 미분양 8개월만에 증가세 전환

### 인천에서 3,000호 이상 발생

- 11월 미분양 물량은 12만 2,542호로 전월 대비 2,105호, 1.7% 증가하며, 감소세를 마감하고 8개월만에 증가세로 돌아섬.
- 준공후 미분양도 556호 증가, 10월에 이어 증가세를 지속하여 4만 9,075호로 증가
- 제도적 요인에 의해 분양물량이 단기적으로 수도권에 과도하게 집중하였고 대형 물량도 많아 미분양 증가의 원인이 된 것으로 판단됨.
- 수도권에서 전월 대비 3,017호(15.2%) 증가하여 11월 현재 미분양 물량은 2만 2,865호로 급증함.
- 지방에서는 전월 대비 912호(0.9%) 감소하였으나 감소세가 둔화되었고 11월 현재 미분양 물량은 9만 9,677호로 여전히 높은 수준임.
- 규모별로는 절대적 분양물량이 많은 중형(60~85㎡)에서 2,077호(4.6%)로 가장 많이 발생하였고 대형(85㎡ 초과)도 1,040호가 증가하여 전월 대비 23.5% 급증한 것으로 나타남.
- 시도별로는 인천(3,416호)에서 가장 많은 미분양 물량이 발생하였고 전남에서도 1,165호가 발생함.
- 특히, 영종하늘도시가 속한 인천 중구(3,092호)와 전남 순천(1,285호)의 미분양이 많이 발생한 것으로 나타남.

그림\_미분양 물량 추이

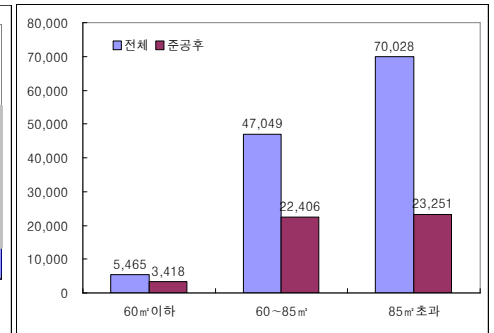
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2009년 11월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

## 입주물량

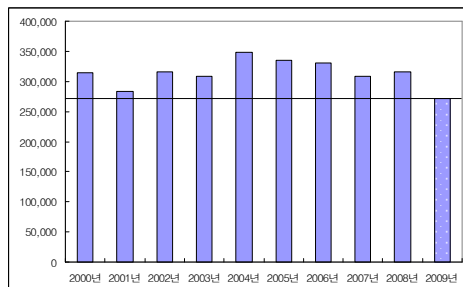
2009년  
입주물량  
27만호  
전년 대비  
-13.6%

수도권  
21.6% 감소  
서울 극심

- 2009년 연간 입주물량은 27만 1,000여호로 전년 대비 13.6% 감소하였고 2000년 조사 이래로 가장 적은 물량임.
  - 전년 대비 수도권(14만 8,000여호) 21.6%, 지방(12만 3,000여호) 13.8% 감소
  - 2009년 12월 입주물량은 3만 500여호로 전년 동월 대비 32.2% 감소
- 서울의 입주물량 감소가 극심하여 2만 8,000여호(전년비 -47.8%)의 입주가 이루어짐.
  - 인천은 1만 5,000여호가 입주하여 3.7% 감소, 경기도 10만 5,000여호가 입주하여 전년 대비 19.5% 증가하였으나 서울의 침체가 극심하여 수도권 전체 감소로 이어짐.
  - 광역권에서도 광주를 제외하고 감소세가 커 대전(-66.7%), 울산(-57.6%), 대구(-48.5%), 부산(-41.2%)은 2008년의 절반 수준밖에 입주가 이루어지지 못함.
- 규모별 입주물량은 대부분 중형에서 감소하였고 -27.3%, 대형과 소형은 지난해 수준을 유지함(대형 -2.6%, 소형 0.6%).
  - 그러나 수도권은 2009년 한해 동안 대형은 증가하고 중소형은 감소함(대형 21.8%, 중형 -17.4%, 소형 -8.1%).

그림\_연간 입주 물량 추이

(단위 : 호)

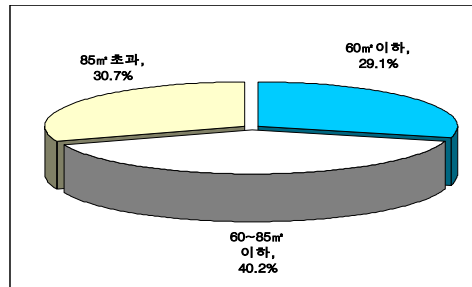


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2009 규모별 입주 물량(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

## 4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 12.15	/ 공동주택 리모델링시 시공사 선정시기 및 방법 명료화(국토해양부)
● 12.17	/ 한양대 주변지역 제1종지구단위계획구역 및 계획 결정(안(서울시))
● 12.24	/ 2009년 세제개편안(기획재정부)
● 12.27	/ 지주·부동산개발업자 공동개발 쉬워져(국토해양부)
● 12.29	/ 부도발생 공공임대주택 임차인 보호 확대(국토해양부)
● 12.29	/ 이천시 마장지구 4,800호 규모 택지개발(국토해양부)
2010년	
● 1.4	/ 국가계약 관련 행정규칙(회계예규) 개정·시행(기획재정부)
● 1.6	/ 수도권 대규모 택지개발지역 특별공급비율 조정(국토해양부)

### 공동주택 리모델링시 시공사 선정시기 및 방법 명료화 (국토해양부, 2009.12.15)

- 공동주택 리모델링시 시공사 선정 시기 및 방법, 주택건설사업계획승인 후 공사 착수기간 한시적 유예, 하자담보책임기간 상충부분 해소 등을 주된 내용으로 하는 '주택법' 개정안이 '09.12.15(화) 국무회의에서 의결됨.

- 국무회의 의결된 주택법 개정안의 주요내용은 다음과 같음.

#### ① 공동주택 리모델링시 시공사 선정시기와 선정방법 명료화

- 시공사 선정시기는 리모델링주택조합은 조합설립인가 후에, 입주자대표회의는 소유자 전원의 동의를 받은 후에 추진, 시공사 선정은 경쟁입찰방식으로 결정하도록 함.

- 개정된 법의 적용시기는 법 시행 후 1년이 경과한 날 부터 적용함.

#### ② 주택건설사업계획 승인 후 공사 착수기간 한시적 유예

- 20세대 이상 주택건설사업 시행시 '11.6.30.까지 사업계획승인을 받은 경우 한시적으로 공사 착수기간을 연장(2년→4년)함.

#### ③ 주택관리사 제도운영과 관련한 경력인정 사항 보완

- 주택관리사 자격증 발급요건을 주택관리사보시험 합격 전에 주택법시행령에서 정하는 실무경력을 갖춘 경우와 시험합격 이후 일정기간 근무하여 실무경력을 갖춘 경우 모두 인정토록 함.

- ④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「주택법」 간에 하자보수기간 상충부분 해소를 위한 부칙개정

- '05.5.26. 주택법 개정 이전 주택에 대해서는 종전규정(10년)에 따르도록 부칙 추가 개정

### ■ 한양대 주변지역 제1종지구단위계획구역 및 계획 결정(안)(서울시, 2009.12.17)

- 서울시는 성동구 행당동 19번지 일대 『한양대학교 주변지역 제1종지구단위계획구역 및 계획 결정(안)』을 “수정가결”함.



### ■ 2009년 세제개편안(기획재정부, 2009.12.24)

- 양도세 예정신고세액공제 폐지에 따른 경과조치 신설(소득법 부칙 §16)

정 부 안	수 정 안
<input type="checkbox"/> 양도세 예정신고세액공제(10%) 폐지 * 부동산 등 양도후 2월 이내 신고 시 납부할 세액의 10% 세액공제	<input type="checkbox"/> 예정신고세액공제를 폐지하되, 다음의 경우 1년간 한시적으로 5% 예정신고세액공제 적용 ① 부동산을 '10.12.31까지 양도시 과표 4,600만원 이하 부분에 대해 적용 ○ 과표 4,600만원 이하자 : 전체 납부할 세액의 5% 세액공제 ○ 과표 4,600만원 초과자 : 과표 4,600만원 부분에 해당하는 납부할 세액의 5% 세액공제 ② 공익사업 수용토지로서 사업인정고시일이 '09.12.31 이전인 토지를 '10.12.31까지 양도시
<input type="checkbox"/> 양도세 예정신고 의무화(미이행시가산세 부과) ○ 신고불성실가산세(과소신고 10%, 무신고 20%), 납부불성실가산세(연 10.95%)	<좌 동> * 다만, 10.12.31까지 부동산을 양도한 양도세 예정신고 무신고자의 경우에는 무신고가산세를 50% 감감하여 10% 적용

- 법인세 최고세율 인하 2년 유보(법인법 §55)

현 행*	개 정 안																					
<div><div><input type="checkbox"/> '10년 2단계 법인세율 인하</div><div><div>○ 낮은세율 : 11% → 10%('10년)</div><div>높은세율 : 22% → 20%('10년)</div></div></div>	<div><div><input type="checkbox"/> 높은 법인세율 인하 2년 유보</div><div><div>○ 낮은세율 : (좌 동)</div><div>높은세율 : 22% → 20%('12년)</div></div></div>																					
<table><tr><th>과세표준</th><th>'09년</th><th>'10년</th></tr><tr><td>2억원 이하</td><td>11%</td><td>10%</td></tr><tr><td>2억원 초과</td><td>22%</td><td>20%</td></tr></table>	과세표준	'09년	'10년	2억원 이하	11%	10%	2억원 초과	22%	20%	<table><tr><th>과세표준</th><th>'09년</th><th>'10~'11년</th><th>'12년</th></tr><tr><td>2억원 이하</td><td>11%</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>2억원 초과</td><td>22%</td><td>22%</td><td>20%</td></tr></table>	과세표준	'09년	'10~'11년	'12년	2억원 이하	11%	10%	10%	2억원 초과	22%	22%	20%
과세표준	'09년	'10년																				
2억원 이하	11%	10%																				
2억원 초과	22%	20%																				
과세표준	'09년	'10~'11년	'12년																			
2억원 이하	11%	10%	10%																			
2억원 초과	22%	22%	20%																			

- 지방투자분에 한해 임시투자세액공제 1년간 일몰연장(조특법§26, 시행령§23)

정 부 안	수 정 안
<input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰폐지 ○ 공제방법(①+②) ① 당기분 : 당해연도 투자금액 × 10% <sup>※</sup> 수도권과밀억제권역은 3% ② 증가분 : (당해연도 투자금액 - 직전 3년간 연평균 투자금액) × 10% ○ 일몰 : 2009.12.31	<input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰연장 ○ 공제방법 : 당해연도 지방 투자금액 × 7% ※ 증가분 제도는 폐지 ○ 일몰 : 2010.12.31

- 국가매수 임야에 대한 양도세 감면 신설(조특법 §85의10)

현행 (정부안 없음)	개정안
<신설>	<input type="checkbox"/> 국가매수 임야에 대한 양도세 감면 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 적용요건             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국유림 경영 및 관리에 관한 법률」에 따라 산림의 공익기능과 국유림 경영관리의 효율성 제고를 위해 국가가 매수하는 임야일 것</li> <li>- 2년 이상 보유한 임야일 것</li> <li>- 「국토 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 밖에 소재하는 임야일 것</li> </ul> </li> <li>○ 감면율 : 20% 세액감면</li> <li>○ 일몰 : '12.12.31</li> </ul>

#### ■ 지주·부동산개발업자 공동개발 쉬워져 (국토해양부, 2009.12.27)

- 부동산 공동사업운영 근거를 마련하고 전문인력의 인정범위 확대 등으로 하는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」 일부개정하여 2010년 1월 18일까지 입법예고
- 주요내용은 다음과 같음.
  - 부동산개발업 등록시 확보하여야 하는 전문인력의 범위를 현재는 공인중개사, 부동산 관련 분야의 학사학위 이상 소지자로서 부동산개발업을 하는 “법인”에서 근무한 경력만 인정하고 있으나, 개정안에서는 “개인사무소” 근무경력도 인정함.
  - 전문인력(2명) 확보요건이 일시적으로 미달하여도 등록취소 유예기간을 50일에서 80일로 연장함.

#### ■ 부도발생 공공임대주택 임차인 보호 확대 (국토해양부, 2009.12.29)

- 부도가 발생한 공공임대주택의 임차인에게 임대보증금을 보전하여주는 「부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」이 '09.12.29일자 로 개정·공포됨.

- 현재는 '05.12.14일 이전에 임대중인 공공건설임대주택으로서 '07.4.20일 이전까지 부도 등이 발생한 공공임대주택 임차인만을 한시적으로 보호
- 이번 개정·공포된 특별법에 따르면 '07.4.20 이후부터 개정법 시행일('09.12.29) 이전까지 부도 등이 발생한 공공임대주택의 임차인에게도 임대보증금을 보전해 주는 등 적용범위가 확대됨.
- 이에 따라 국토부는 내년 초부터 전국 시·도를 통해 부도특별법에 따른 매입대상 주택에 대한 수요조사를 실시하여 매입계획을 수립할 계획임.
- 매입 계획에 포함되어 매입 희망 임차인은 임차인 대표회의 등을 통하여 한국토지주택공사에 매입신청을 하고, 국토부는 이를 매입대상주택으로 지정·고시할 계획
- 부도 임대주택이 매입대상주택으로 지정·고시되면 한국토지주택공사가 임차인으로부터 '임차인 우선매수권'을 양도받은 후, 경매로 부도임대주택을 낙찰 받아 소유권을 취득하여 임대주택으로 관리함.

#### ■ 이천시 마장지구 4,800호 규모 택지개발 (국토해양부, 2009.12.29)

- 경기도 이천시 마장면 오천리 일원 80만㎡가 택지로 개발될 예정

지구명	위 치	면적(만㎡)	주택(호)	인구(명)	제안자
이천마장 일원	경기도 이천시 마장면 오천리	80	4,800	13,440	한국토지 주택공사

- 이천마장지구는 중심부를 국도 42호선이 통과하고 영동고속도로 덕평 IC가 인접하여 교통여건 및 접근성이 양호하며, 인근에 패션물류단지 조성사업 등이 추진되고 있음.
- 2010년 6월 택지개발예정지구 지정, 2011년 3월 실시계획 승인 등을 거쳐 주택 4,800호(13,440인 수용)를 건설하여 2014년 초부터 입주가 이루어 질 예정



**■ 국가계약 관련 행정규칙(회계예규) 개정·시행  
(기획재정부, 2010.1.4)**

- 계약체결·선금지급 절차 간소화 등을 주요내용으로 하는 회계예규 개정안을 마련하여 2010년 1월 4일부터 시행
- 개정된 회계예규의 주요내용은 다음과 같음.
  - ① 설계·타당성조사 용역의 비전자 견적 허용기간 6개월 연장
    - 5천만원 미만 설계·타당성조사 용역에 대한 비전자 견적을 '09. 12월말에서 '10. 6월말까지 연장

\* (비전자 견적) 국가종합전자조달시스템(G2B)을 이용하지 않고 직접 견적서를 제출받음으로써 안내공고 절차 등을 생략할 수 있어 계약체결기간 단축 가능

② 공동이행방식에 의한 공동계약의 선금지급절차 간소화

- 발주기관이 공동수급체 대표자에게 선금을 지급하고 대표자가 구성원에게 20일 이내에 배분하도록 하였으나, 발주기관이 구성원에게 직접 지급하도록 하여 선금지급기간을 최대 20일까지 단축

\* (공동이행방식) 공동수급체 구성원이 출자비율에 따라 기술능력, 인원 및 기자재 등을 동원하여 공동으로 시공

③ 소액수의계약의 재공고 요건 완화

- 2개 이상 제출된 견적서 중 예정가격 이하가 2개 이상인 경우 재공고 없이 계약체결이 가능하도록 되어 있으나, 예정가격 이하인 견적서가 1개 이상이면 재공고 없이 계약체결이 가능하도록 재공고 요건 완화

④ 기술자료 임치기관 추가

- 소프트웨어 사업에 따른 기술자료 보관을 「저작권법」에 의한 한국저작권위원회 1개 기관에서 수행하고 있으나, 대·중소기업협력재단 등 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」에 의한 기관에서도 수행할 수 있도록 임치기관 추가

\* (기술자료 임치) 기술자료를 공신력 있는 기관에 보관함으로써 개발자는 기술유출을 방지하고 발주기관은 개발자의 파산·폐업 등의 경우에도 안정적인 사용이 가능

⑤ 입찰대리인의 요건 강화

- 입찰대리인은 법인의 임직원이면 되므로 1인이 2개 이상 법인의 입찰대리인이 될 수 있으나, 여러 법인의 임직원이라 하더라도 1인은 1개 법인에 대해서만 입찰대리인이 될 수 있도록 제한



## ■ 수도권 대규모 택지개발지역 특별공급비율 조정 (국토해양부, 2010.1.6)

- 임신중인 신혼부부도 주택특별 공급을 신청할 수 있도록 하는 등의 「주택공급에 관한 규칙」 개정안을 1월 26일(화)까지 입법예고
- 개정되는 주요 내용은 다음과 같음.

### ① 수도권 외의 지역 청약 1순위 요건완화 및 지자체장에게 자율성 부여

- 청약 1순위가 되기 위한 입주자저축 가입기간을 현행 24개월 이상에서 6개월 이상으로 단축하되, 청약과열 등이 우려되는 경우 지자체장이 24개월까지 연장할 수 있음

### ② 수도권을 제외한 지역의 민영주택 청약가점제 적용여부 및 적용비율에 대한 자율성 부여

※ 현행 민영주택 가점제 적용비율 : 85㎡ 이하 75%, 85㎡ 초과 50%

- 수도권에서는 청약가점제를 현행대로 유지하고, 수도권 외의 지역은 지자체장이 가점제 적용 여부 및 적용비율을 자율 결정할 수 있도록 함.
- 다만, 가점제 시행권한 등을 지자체에 이양할 지라도 주택 거래신고지역 및 투기과열지구 등은 현행 가점제 적용

### ③ 공공주택 우선공급을 특별공급으로 통합하고 특별공급 비율 조정 등 특별공급 간소화

- 우선공급을 특별공급에 흡수하고 특별공급 비율을 축소 조정 및 분양주택의 신혼부부 특별공급 면적을 60㎡ 이하에서 85㎡ 이하로 확대

- (공공주택) 특별·우선공급 70% → 특별공급 63%로 조정

※ 주거실태조사(2008) 자료 분석 결과, 노부모 부양자의 주택수요가 2%이므로 현행 10% → 3%로 조정

- (민영주택) 특별공급을 43% → 23%로 조정

※ 신혼부부 물량을 30% → 10%로 하향조정(공공주택은 15% 유지)하되, 현재도 임대주택은 85㎡ 이하까지 신혼부부 특별공급으로 공급하고 있는 점을 감안

구 분		비율	
		현 재	조정(안)
공공주택	3자녀	5%(특별)	10%(특별)
	노부모 부양	5%(우선)	3%(특별)
	생애최초	20%(특별)	20%(특별)
	신혼부부	15%(특별)	15%(특별)
	기관추천	장애인, 철거민 등	10%(특별)
		국가유공자	5%(특별)
	합 계	70% (특별55, 우선15)	63%(특별)
민영주택	3자녀	3%(특별)	3%(특별)
	신혼부부	30%(특별)	10%(특별)
	기관추천(장애인 등)	10%(특별)	10%(특별)
	합 계	43%(특별)	23%(특별)

- 생애최초 특별공급 소득요건을 현행 전년도 도시근로자 소득의 80%에서 100%로 상향 조정\*

※ '08년도 도시근로자 월평균소득 : 3인가구 이하 3,894,709원, 4인가구 4,276,642원, 5인가구 4,384,491원

- 특별공급 대상 중 신혼부부·생애최초 특별공급에만 입주자 저축을 사용하던 것을 모든 특별공급으로 확대하되, 철거민과 장애인은 입주자저축을 가입하지 않고 특별공급 신청이 가능함

### ④ 신혼부부 특별공급(국민임대인 경우 우선공급) 대상에 임신중인 부부 포함

- 신혼부부 특별공급(국민임대인 경우 우선공급) 대상에 임신중인 부부를 포함하고, 입양으로 특별공급 받은 자는 입주시까지 입양을 유지토록 규정

### ⑤ 수도권 대규모 택지개발지구 우선공급 비율 조정

- 수도권 대규모택지개발지구에서 공급되는 주택의 우선공급비율을 시·도 간 동일하게 적용하여 해당 주택건설지역 거주자에게 주택공급량의 50%를 우선 공급하고 나머지는 수도권에 배정함

- 다만, 경기도는 해당 주택건설지역(시·군)에 30%, 경기도에 20%로 구분하여 우선 배정하고, 나머지 50%는 수도권에 배정

## &lt; 현행 &gt;

## &lt; 개정안 &gt;

(단위 : %)

	지역	수도권		지역	광역시·도	수도권
서울	100	0	⇒	50		50
인천	30	70		50		50
경기	30	70		30	20	50

## ⑥ 입주자 모집 절차 간소화 등

- 최초 주택건설사업계획 승인일 이후 소유권이 변경되거나 대지 소유주의 주소가 불분명할 경우 매도청구소송을 진행하면서 감정평가 금액을 공탁할 경우 입주자 모집공고가 가능토록 제도 개선
- 또한 저당권·가등기담보권·전세권·지상권 및 등기되는 부동산임차권이 설정되어 있는 경우에도 이들 권리에 대한 말소소송을 제기하여 1심에서 승소한 경우 입주자 모집공고가 가능하도록 허용함

## ⑦ 기타

## 가. 부적격당첨자 청약통장 효력 유지

- 그동안 무주택기간 등 착오로 잘못 기재하여 당첨이 취소될 경우 통장 효력도 상실시켰던 것을 통장의 효력은 유지시키되 일정기간(수도권정비계획법 제6조제1항에 따른 과밀억제권 2년, 그 외 지역 1년) 통장 사용을 제한함

## 나. 입주자 모집공고내용에 친환경주택의 성능수준을 추가

- 주택의 에너지 절약과 탄소배출 감축을 위해 입주(예정)자에게 주택 에너지 성능정보를 제공하고 에너지 절약설계를 유도

## 다. 국민임대주택 임시사용 범위 확대

- 택지개발사업 등으로 발생한 철거주택 소유자의 일시적인 주거난 해소를 위해 국민주택 임시사용 공급량을 현행 10%에서 30%로 확대함

## 건설경기동향 및 전망 TFT

이 홍 일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)  
 허 윤 경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)  
 엄 근 용 연 구 원 (kyeom@cerik.re.kr)  
 박 철 한 연 구 원 (igata99@cerik.re.kr)

## 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층  
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)3441-0808  
 http://www.cerik.re.kr