

## 월간 건설경기동향

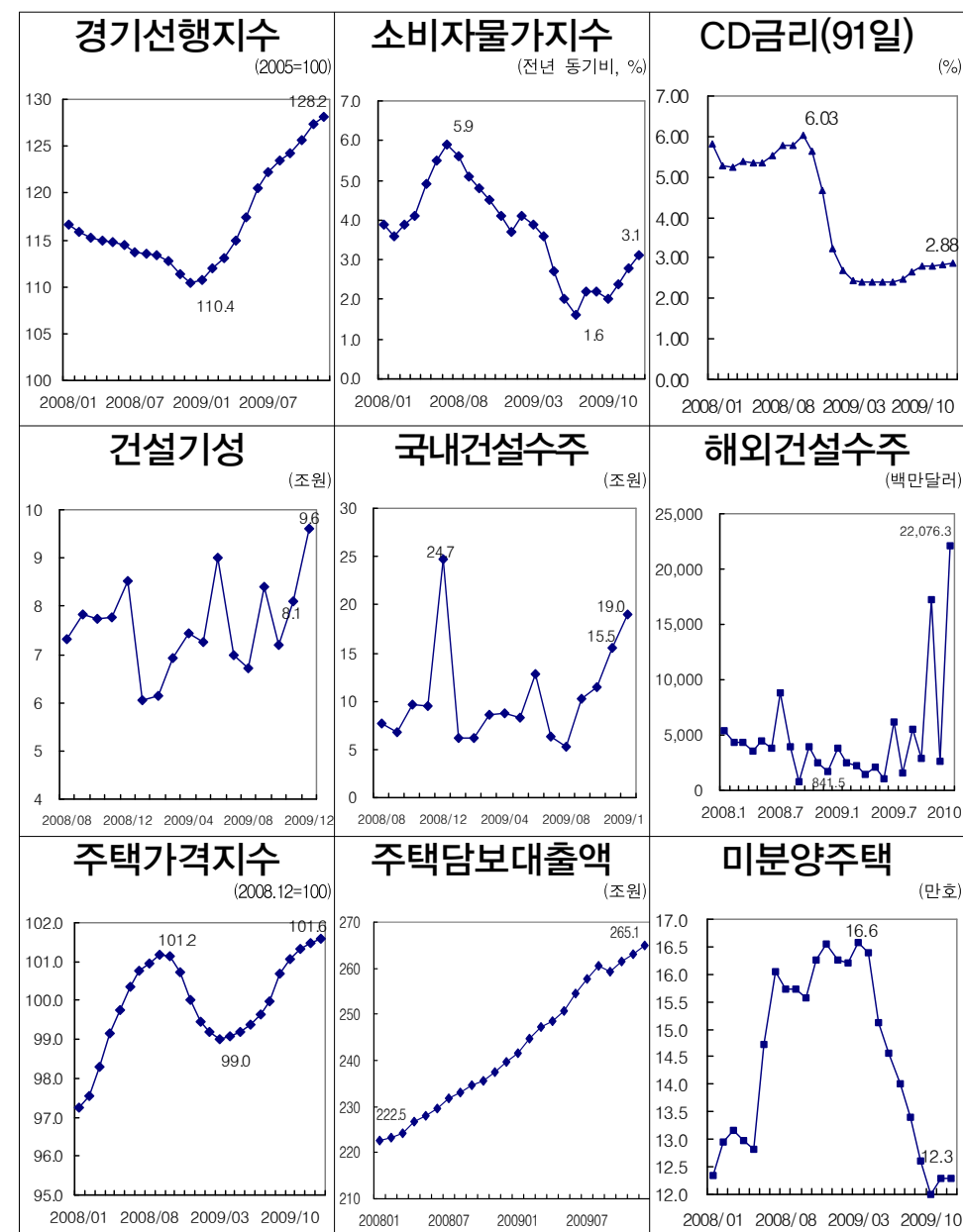
2010 2

## 건설경기

- 2009년 12월 국내 건설수주 연말 재정효과 감소와 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 22.8% 감소한 19조 388억원 기록
- 2009년 12월 건설기성 9조 6,416억원으로 민간과 공공 모두 호조, 전년 동월 대비 13.1% 증가
- 2009년 12월 건축착공면적 주거용 착공면적 증가로 전년 동월 대비 16.2% 증가한 837만㎡ 기록
- 2010년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 76.3기록, 전월대비 6.2p 하락

## 부동산경기

- 12월 토지시장 법인 거래 2개월 연속 증가
- 1월 수도권 전세가격 학군수요 증가로 강남4구와 상대적으로 저렴한 재건축 아파트 중심 상승
- 2009년 인·허가 38만 1,787호로 최종 집계, 전년 대비 2.8% 증가
- 12월 미분양 물량은 12만 3,297호로 2개월 연속 증가, 준공후 미분양 비중 40.6%까지 급증



## 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 인·허가 실적	22
■ 분양 및 미분양 물량	24
■ 입주물량	26
4. 정책동향	27

## I. 건설경기

- 2009년 국내 건설수주 전년 대비 1.1% 감소
- 건설기성은 전년 대비 3.7% 증가

## 1. 선행지표

## ■ 건설수주

2009년 12월  
전년 동월 대비  
22.8% 감소

- 2009년 12월 국내 건설수주는 연말 재정효과 감소와 기저효과 등의 영향으로 전년 동월 대비 22.8% 감소한 19조 388억원을 기록함.
- 공공수주는 12월 재정집행 감소 영향으로 전년 동월 대비 37.8% 감소함. 2009년 공공수주는 8월과 12월만 감소했는데, 지난 8월 감소(-13.4%)보다 큰 하락 폭을 기록함.
- 민간 수주도 지난 2008년 12월 수주액이 높는데 따른 기저효과 등의 영향으로 전년 동월 대비 12.9% 감소함.
- 단, 12월 민간부문 수주액은 12조 9,362억원으로 비록 역대 최대 수주실적을 기록한 2008년 12월(14조 8,443억원)실적에는 미치지 못하였지만, 월간 수주액으로는 역대 두 번째로 큰 금액을 기록해 양호한 것으로 판단됨.
- 공공수주의 경우 연말 재정효과 감소의 영향으로 토목과 민간부문 모두 부진해 전년 동월 대비 37.8% 감소한 6조 1,026억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 SOC 예산을 상반기에 집중된 결과 연말 발주량이 감소해 전년 동월 대비 29.1% 감소(4조 931억원)함.

표\_2009년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2009 12월	19,038.8	6,102.6	4,093.1	2,009.5	12,936.2	2,373.6	10,562.6	6,466.7	12,572.1	9,616.2	2,955.9
증감률	-22.8	-37.8	-29.1	-50.2	-12.9	-39.7	-3.1	-33.4	-15.9	12.7	-53.9
2009 1~12월	118,714.2	58,487.5	42,782.3	15,705.2	60,226.7	11,366.2	48,860.5	54,148.5	64,565.7	39,077.7	25,487.9
증감률	-1.1	39.8	83.2	-15.1	-23.0	-36.5	-19.0	31.2	-18.1	-12.5	-25.4

자료 : 대한건설협회

- 건축수주는 주거 및 비주거 수주 모두 부진하여 전년 동월 대비 50.2% 감소한 2조 95억원을 기록함.
- 민간부분의 경우 토목수주가 기저효과로 감소하고 비주거용 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 12.9% 감소한 12조 9,362억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 비록 2조 3,736억원으로 양호했지만, 지난 2008년 12월 주역이 높는데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 39.7% 감소함.
- 민간 건축수주는 비록 주택수주가 호조(+44.1%)를 보였지만, 비주택수주가 부진(-66.5%)하여 전년 동월 대비 3.1% 감소한 10조 5,626억원을 기록함.
- 2009년 연간 수주액은 전년보다 1.1% 감소한 118조 7,142억원을 기록함. 경기침체로 모든 수주가 감소한 가운데 오직 공공 토목수주만 증가함.
- 발주자별로는 공공부분이 전년 대비 39.8%증가한 58조 4,875억원을 기록, 민간부분은 전년 동월 대비 23.0% 감소한 60조 2,267억원을 기록함.
- 민간부분은 전 공종에서 부진한 모습(토목 -36.5%, 건축 -19.0%)을 보였으며, 공공부분은 토목수주만 크게 증가함(토목 +83.2%, 건축은 -15.1%).

2009년  
연간 수주  
전년 대비  
1.1% 감소

### ■ 세부 공종별 건설수주

- 2009년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠 볼 때 건축수주의 경우 '완공서' 수주를 제외한 모든 공종에서 전년 대비 10%이상 감소함.
- '주택'과 '사무실 및 점포', '공장 및 창고' 수주가 각각 전년 대비 11.5%, 29.2%, 45.3% 감소, 경기침체의 영향으로 건축수주 중 '공장 및 창고' 수주의 침체가 가장 심각했음.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

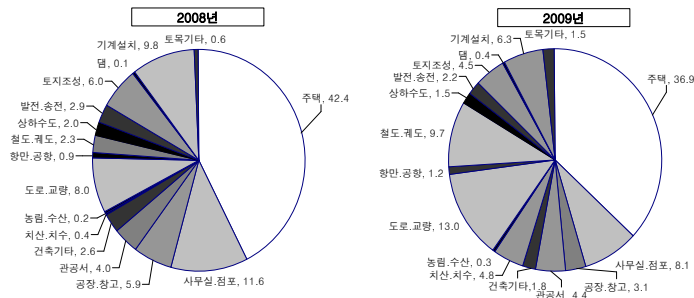
구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산 치수	토지 조성	상하수도	기계 설치
'09. 1~12월	38,395.2	8,414.9	3,276.1	4,604.3	1,867.6	13,508.4	10,122.3	5,028.4	4,644.4	1,523.3	6,513.0
증감률	-11.5	-29.2	-45.3	11.4	-28.9	64.0	321.2	1029.5	-24.6	-26.0	-35.1

자료 : 통계청

- 토목수주의 경우 '도로 및 교량', '철도 및 궤도', '치산치수', 수주가 호조를 보인 반면, '토지조성', '상하수도', '기계설치' 수주가 부진했음.
- '도로 및 교량', '철도 및 궤도', '치산치수', 수주는 각각 전년 대비 64.0%, 321.2%, 1,029.5% 증가함.
- 특히, 4대강 사업의 영향으로 '치산치수' 수주의 증가폭이 가장 컸으며, 다음으로 호남고속철도 사업으로 인해 '철도 및 궤도' 수주가 크게 증가함.
- 경기침체 및 주택 사업의 부진으로 '토지조성' 과 '상하수도' 그리고 '기계설치' 수주가 부진 했는데 각각 전년 대비 24.6%, 26.0%, 35.1% 감소함.
- 전체적으로 2008년과 2009년 세부공종별로 수주 비중의 차이를 살펴볼 경우 주택 수주 비중이 가장 크게 감소(-5.5%p) 했으며, '철도 및 궤도' 수주의 비중이 가장 크게 증가(+7.4%p)했음.
- '주택'수주 비중의 감소(-5.5%p)가 가장 컸으며 다음으로 '사무실 및 점포'와 '기계설치' 수주의 감소(각각 -3.8%p)가 컸으며, '공장 및 창고' 수주의 감소(-2.8%p) 또한 두드러짐.
- '철도 및 궤도' 수주 비중의 경우 전년 대비 7.4%p 증가해 가장 큰 폭으로 증가했으며, 다음으로 '도로 및 교량' 수주 비중이 5.0%p 증가했음. '치산치수' 수주 비중도 세 번째로 크게 증가(+4.4%) 했음.

주택 수주 비중  
가장 크게 감소  
철도 및 궤도  
수주 비중  
가장 크게 증가

그림\_세부 공종별 수주 비중의 변화



자료 : 통계청

## ■ 재건축·재개발 수주 동향

**2009년  
재건축·재개발  
수주  
전년 대비  
7.0% 증가**

- 2009년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 159.0% 증가한 5.3조원을 기록, 월간 수주액으로는 역대 최대치를 기록함.
- 12월 재건축과 재개발 수주는 각각 전년 동월 대비 10,194.6%, 108.7% 증가해 각각 1.0조원과 4.3조원을 기록함.
- 2009년 12월 호조세로 인하여 2009년 연간 재건축·재개발 수주는 전년 대비 7.0% 증가한 17.7조원을 기록함. '07년과 '08년 각각 전년 대비 13.0%와 0.2% 감소했는데 3년 만에 연간 실적이 플러스(+)로 돌아섬.
- 재건축수주는 전년 대비 30.5% 증가한 4.1조원을 기록했으며, 재개발 수주는 전년 대비 15% 증가한 13.6조원을 기록함.

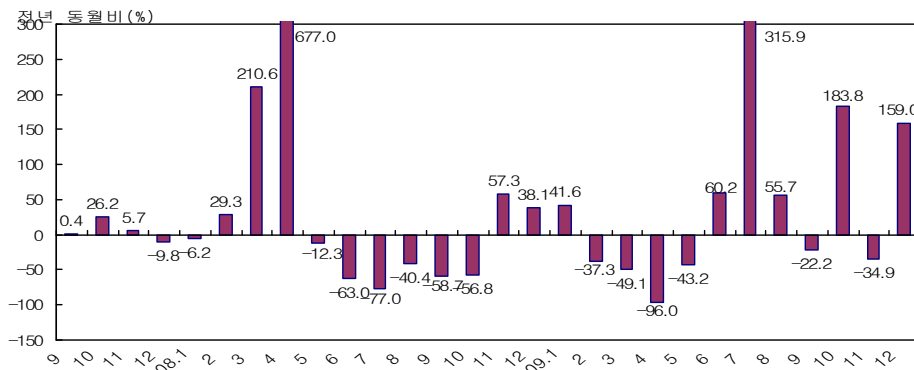
표\_12월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비, %)

	재건축	재개발	총계
12월 증감률	10,194.6	108.7	159.0
1~12월 증감률	30.5	1.5	7.0

자료 : 한국건설산업연구원

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



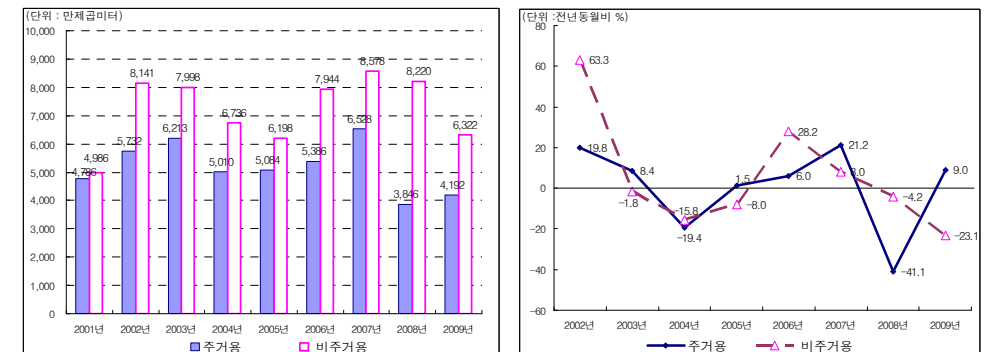
자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 건축허가면적

**2009년  
건축허가면적  
전년대비  
12.9% 감소**

- 2009년 12월 건축허가면적은 주거용허가면적의 급등(+88.3%)으로 전년 동월 대비 42.7% 증가한 2,155만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 88.3% 급등한 1,471만㎡로 2007년 10월(1,609만㎡) 이후 2년 2개월 만에 최대 허가면적을 기록함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 684만㎡임.
- 2009년 연간 건축허가면적은 비주거용 허가면적의 부진으로 전년 대비 12.9% 감소한 1억 514만㎡를 기록함, 이는 2001년 9,772만㎡ 이후 8년 만에 최저치임.
- 주거용 건축허가면적은 연말 호조세의 영향으로 전년 대비 9.0% 증가한 4,192만㎡를 기록 2008년의 부진에서 벗어난 모습을 보임.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 대비 23.1% 감소한 6,322만㎡로 2008년도 보다 더욱 부진한 실적을 기록함.

그림\_연간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

## ■ 해외건설

### 원전 및 탈황 설비 수주로 해외건설 크게 증가

- 2010년 1월 해외건설 수주실적액은 UAE 원전 수주(한국전력공사 186억 달러)로 인하여 전월 대비 748.5%, 전년 동월 대비 487.2%가 증가한 220.8억 달러를 기록함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 1,116.6%, 전년 동월 대비 568.6% 증가, 아시아지역은 전월 대비 104.9%, 전년 동월 대비 385.6% 증가함.
  - 중동지역은 UAE(아부다비)에서 수주한 원자력 발전소 건설로 인하여 큰 폭으로 증가하였으며, 그 외의 지역(사우디아라비아, 쿠웨이트 등)은 소폭 줄어듦.
  - 아시아지역은 투르크메니스탄 가스탈황설비 플랜트 건설공사(13.4억 달러)로 크게 증가하였으며, 그 외 파푸아뉴기니(LNG 프로젝트), 싱가포르, 베트남, 인도 등에서 지속적으로 수주함.
- 공종별로는 산업설비에서 전월 대비 및 전년 동월 대비 큰 폭의 증가율을 보였으며, 그 외의 공정은 대부분 (-) 변동률을 보임.
  - 산업설비는 발전소(187.0억 달러), 가스처리시설(27.0억 달러)에서 10억달러 이상의 공사를 수주함.
- 중동 및 아시아에서 원전 등 산업설비 수주는 세계경기가 침체되어 있는 가운데 국내 건설경기에 단비가 될 전망이다.

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2009.1	2009.12	2010.1		
			계약액	전월비	동월비
총 계	3,760	2,602	22,076	748.5	487.2
중동	2,954	1,624	19,754	1,116.6	568.6
아시아	371	878	1,799	104.9	385.6
태평양,북미	36	20	348	1,654.5	855.3
유럽	61	9	142	1,542.2	133.4
아프리카	335	72	33		-90.1
중남미	2	0	0	-100.0	-100.0

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2009.1	2009.12	2010.1		
			계약액	전월비	동월비
총 계	3,760	2,602	22,076	748.5	487.2
토목	1,035	810	163	-79.8	-84.2
건축	2,250	346	459	32.7	-79.6
산업설비	365	1,338	21,347	1,495.3	5,751.2
전기	19	86	24	-72.2	28.2
통신	16	0	0		-100.0
용역	75	22	84	277.4	10.8

자료 : 해외건설협회

## 2. 동행지표

### ■ 건설기성

2009년  
건설기성  
전년대비  
3.7% 증가

- 2009년 12월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.1% 증가한 9조 6,416억원을 기록함.
  - 발주자별로 살펴보면 공공부문은 3조 8,648억원을 기록, 전년 동월 대비 16.7% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
  - 민간 기성은 월간 실적으로는 지난 2년 동안 가장 큰 금액인 5조 2,407억원을 기록해 전년 동월 대비 10.9% 증가함.
- 토목기성과 건축기성이 각각 전년 동월 대비 17.4%, 9.5%, 증가함.
  - 토목기성의 경우 전년 동월 대비 17.4% 증가한 4조 4,737억원을 기록함.
  - 건축기성은 전년 동월 대비 9.5% 증가한 5조 1,578억원을 기록함.
- 2009년 연간 기성은 90조 551억원으로 민간부문이 9년 만에 처음으로 감소(-5.1%)했지만 공공부문이 큰 호조(+21.3%)를 보여 전년 대비 3.7% 증가함.
  - 공공부문은 전년 대비 21.3% 증가한 32조 4,195억원을 기록함. 이로써 2006년부터 2009년까지 4년 연속 플러스(+) 성장률을 기록함.
  - 민간부문은 전년보다 5.1% 감소한 52조 6,616억원을 기록함. 민간기성이 감소한 것은 지난 2000년(-1.5%)이후 9년 만임.

표\_2009년 12월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구 문	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.12	9,641.6	5,157.8	4,473.7	10.1	3,864.8	5,240.7	463.1	73.0
증감률	13.1	9.5	17.4	112.1	16.7	10.9	-3.4	629.2
1~12월	90,055.1	53,104.6	36,833.5	117.1	32,419.5	52,661.6	4,519.7	454.3
증감률	3.7	-3.6	16.6	-1.0	21.3	-5.1	1.5	288.0

자료 : 통계청

## ■ 건설투자

2009년  
건설투자  
전년대비  
3.1% 증가

- 2009년 국민계정 속보치에 의하면 국내총생산(GDP)이 2009년 4/4분기에 6.0% 증가한 것으로 발표됨. 이로써 2009년 연간 GDP는 외환위기 이후 가장 낮은 0.2% 성장률을 기록함.
- 한편, 국내 건설투자는 2009년 4/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 증가하여 양호한 모습을 유지했으며, 이로써 건설투자는 연간으로 전년 대비 3.1% 증가한 159.8조원을 기록함.
  - 국내 건설투자는 2009년 1/4분기에 전년 동기 대비 1.6% 증가하기 시작해 3분기 연속 2% 이상의 증가세를 지속, 2008년 침체에서 회복한 모습을 보임.
  - 특히 4/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 증가해 최근 2년 내 가장 높은 증가세를 시현함
- 다만, 2009년 4/4분기에 3.9%의 높은 증가율을 기록한 것은 국내 건설투자가 2008년 4/4분기에 5.6% 감소한데 따른 기저효과의 영향이 일부 반영된 것임.
- 속보치에서는 공종별 데이터를 발표하진 않지만, 건설기성과 건축 착공면적으로 짐작컨데 토목투자가 4/4분기에 크게 둔화 된 것으로 보임, 그러나 주거용 건축과 비주거용 건축투자가 4/4분기에 소폭 회복한 것으로 판단됨.

표\_GDP 및 건설투자 증감률 추이(2005년 연쇄가격 기준, 원계열)

(조원, 전년 동기비 %)

구 분	2008년					2009년				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
GDP증감률(%)	5.5	4.3	3.1	-3.4	2.2	-4.2	-2.2	0.9	6.0	0.2
건설투자	금액(조원)	30.4	41.5	38.6	44.6	155.1	30.9	43	39.6	46.3
	증감률(%)	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	-2.1	1.6	3.7	2.6	3.9

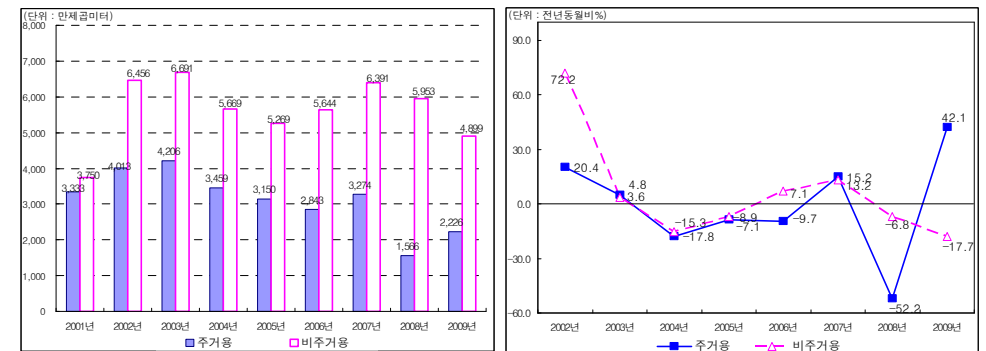
자료 : 한국은행

## ■ 건축착공면적

2009년  
건축착공면적  
전년대비  
5.2% 감소

- 2009년 12월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 증가로 인해 전년 동월 대비 16.2% 증가한 837만㎡를 기록함.
  - 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 135.4% 급등한 345만㎡를 기록함.
  - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 14.3% 감소한 492만㎡를 기록함.
- 2009년 연간 건축착공면적은 비주거용 착공면적의 부진으로 전년 대비 5.2% 감소한 7,125만㎡를 기록함. 지난 2001년 7,083만㎡ 이후 8년 만에 가장 낮은 실적을 기록함.
  - 주거용 건축착공면적은 2009년 하반기 호조세로 인하여 전년 대비 42.1% 증가한 2,206만㎡를 기록 2008년 부진에서 벗어나는 모습을 보임.
  - 비주거용 건축착공면적은 경기침체의 영향으로 전년 대비 17.7% 감소한 4,899만㎡를 기록함.
  - 구체적으로 상업용과 공업용, 교육·사회용이 각각 전년 대비 24.6%, 36.5%, 14.4% 감소함. 경기침체의 영향으로 공업용 건축착공면적의 감소가 가장 심각했음.

그림\_연간 건축착공면적 및 증감률 추이



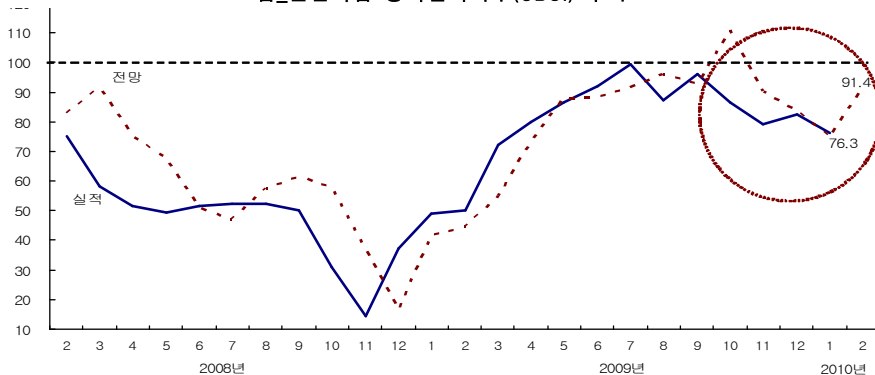
자료 : 국토해양부

### ■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**1월 CBSI  
전월 대비  
6.2p 하락  
76.3 기록**

- 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 재정효과 축소 이후 민간 건설경기 회복 부진, 계절적 요인 등이 복합적으로 작용하여 전월대비 6.2p 하락한 76.3을 기록하였으며, 이는 작년 3월 이후 10개월만에 가장 낮은 수치임.
- 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 6.2p 하락한 76.3을 기록함. 이로써 작년 10월 이후 2개월 연속 하락하던 지수가 12월 소폭(3.2p) 상승한 지 한달만에 다시 하락함.
- 또한, 지수가 작년 3월(72.3 기록) 이후 10개월만에 가장 낮은 수치를 기록하였으며, 전고점인 작년 7월 99.3대비로는 23.0p나 하락함.
- 1월 지수 하락은 작년 12월 지수 상승을 견인했던 계절적 요인(연말 공공 발주 증가)의 소멸과 더불어 작년 4/4분기 재정효과 축소 이후 아직까지 민간부문 건설경기 회복이 부진한 요인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
- 2월 전망 지수는 91.4를 기록해 1월 보다 15.1p 상승할 것으로 전망됐는데, 이는 1월 비수기가 지나감과 동시에 재정 조기집행 방침으로 인해 2월부터 다시 재정효과가 회복될 것에 대한 기대감이 반영된 것으로 보임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

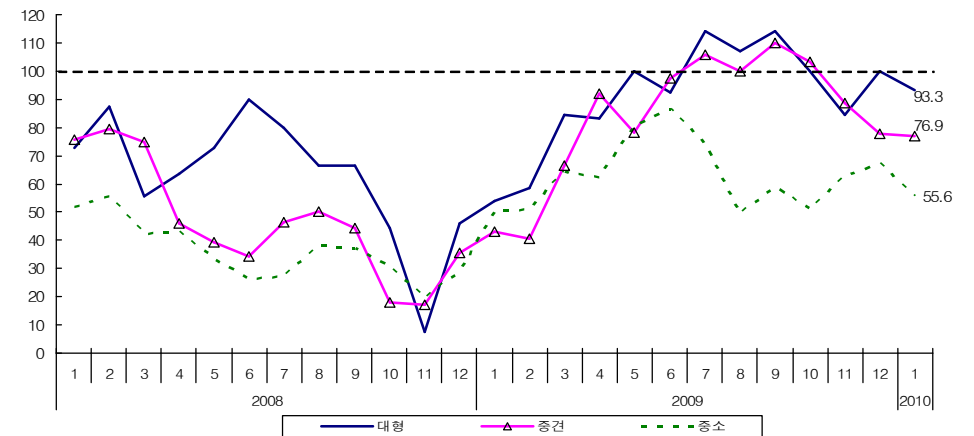


자료 : 한국건설산업연구원

### 업체규모에 관계없이 지수가 하락

- 그러나, 민간 건설경기의 회복이 여전히 부진해 만약 재정 조기집행이 건설업체들의 기대만큼 이뤄지지 않을 경우 전만치만큼 지수가 상승하기는 어려울 것으로 예상됨..
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 업체 규모에 관계없이 모든 업체의 지수가 전월대비 하락했음.
- 12월에 전월비 15.4p 상승하며 지수 상승을 주도했던 대형업체 지수가 6.7p 하락한 93.3을 기록해 기준선을 회복한 지 1개월만에 다시 기준선 아래로 하락함.
- 중소기업 지수도 전월대비 11.7p 하락한 55.6을 기록해 작년 10월(50.9) 이후 가장 낮은 수치를 기록함.
- 중견업체 지수는 전월대비 0.9p 하락한 76.9를 기록해 가장 하락 폭이 작았는데, 이는 중견업체 지수가 이미 지난 9월부터 12월까지 3개월 연속 32.2p 하락했기 때문이며, 지수 자체는 작년 3월(66.7) 이후 10개월 내 가장 낮은 수치임.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원



건설경기 주요 지표

구분			9월	10월	11월	12월	2010. 1월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	51.5	17.7	63.5	-22.8	-	
		토 목	122.5	30.1	36.8	-33.4		
		건 축	12.0	7.9	81.2	-15.9		
		공 공	58.7	55.6	41.2	-37.8		
		토 목	92.8	176.3	72.4	-29.1		
		건 축	-2.7	-45.9	0.0	-50.2		
		민 간	47.2	-2.0	80.2	-12.9		
		토 목	183.1	-50.3	-19.1	-39.7		
	건축허가	건 축	15.8	34.7	117.3	-3.1		
		합 계	31.4	-29.5	14.1	42.7		
주 거		114.2	-7.3	8.6	88.3			
	비주거	-0.6	-36.6	17.5	-6.1			
동행 지표	기 성	합 계	6.0	-6.5	4.2	13.1	-	
		공 공	29.6	2.5	8.1	16.7		
		민 간	-5.9	-10.7	3.4	10.9		
	건축착공	합 계	18.0	38.3	11.6	16.2		
		주 거	49.2	153.0	49.7	135.4		
		비주거	10.0	6.4	1.2	14.3		
	C B S I	종 합	96.1	86.4	79.3	82.5		76.3
		대 형	114.3	100.0	84.6	100.0		93.3
		중 건	110.0	103.4	88.5	77.8		76.9
		중 소	59.0	50.9	62.7	67.2		55.6
서 울		103.0	102.2	85.7	90.6	85.9		
지 방		71.1	64.6	69.5	70.2	61.2		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 10월	11월	12월	2010. 1월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.000	100.289	100.633	-	34.3%	-2.1%
	토 지 거래량 (필지)	212,196	206,850	241,307	-	16.7%	125.6%
주택 시장	아파트매매가격지수	236.38	235.71	234.74	236.2	0.6%	3.8%
	아파트전세가격지수	190.57	191.52	192.72	194.46	0.9%	9.9%
	중위주택가격(만원)	22,457	22,472	22,480	22,516	0.2%	4.6%
	아파트거래량(호)	55,322	46,048	44,944	-	-2.4%	130.0%
	분양물량(호)	40,701	34,239	29,660	25,901	-12.7%	322.1%
	미분양물량(호)	120,437	122,542	123,297	-	0.6%	-24.6%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.8월	9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.45	5.77	5.9	5.87	5.90	0.03p	0.91p
주택담보대출규모(십억원)	260,552	259,249	260,684	263,128	265,084	0.7%	11.7%
주택담보대출 연체율(%)	0.5	0.4	0.4	0.4	0.3	-0.1	-0.1

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114(주), 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준  
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계월) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
 토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100으로 부동산114(주) 자료임.

## II. 부동산경기

- 토지시장 : 12월 토지거래 증가, 가격 상승세 9개월 연속 지속
- 주택시장 : 1월 수도권 아파트 매매가격 서울은 상승 반전

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

토지거래  
전월 대비  
16.7%  
증가하였으나,  
2000년대  
평균 수준

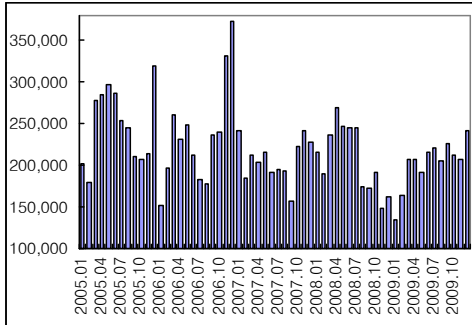
- 12월 전국 토지거래량은 24만 1,307필지로 전월 대비 16.7%, 전년 동월 대비 48.9%(기저효과) 증가함.
- 면적기준로는 260.0km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 18.7%, 전년 동월 대비 49.4% 증가함.
- 12월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 24만 4,777필지에 조금 못 미치는 수준임.
- 전체적인 거래량 증가와 더불어 법인의 토지 구매가 2개월 연속 증가함 (10월 2만 3,432필지 → 11월 2만 8,568필지 → 12월 3만 8,904필지).
- 도시지역 토지거래량도 필지기준으로 전월 대비 11.4%, 전년 동월 대비 50.3% 증가함.
- 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 주거(5.6%), 상업(21.0%), 공업(1.4%), 녹지(39.9%) 등 모든 용도지역에서 거래량이 전월보다 증가
- 금월은 미지정 토지의 거래가 전월 대비 가장 큰 폭으로 증가함(필지기준 57.4%).
- 면적기준으로는 11월에 이어 12월에도 거래가 늘어 전월 대비 19.1%, 전년 동월 대비 63.0% 증가함.
- 주거(-12.5%) 및 상업지역(-62.5%)은 전월 대비 감소하였으며, 그 외의 지역은 모두 증가함(공업 : 44.8%, 녹지 : 59.2%, GB : 42.7%, 관리 : 46.0%).



- 녹지 및 개발제한 구역의 거래 증가는 지속되고 있으며, 경기회복세와 맞물려 농업용지의 거래면적이 증가함(전월대비 44.8%).

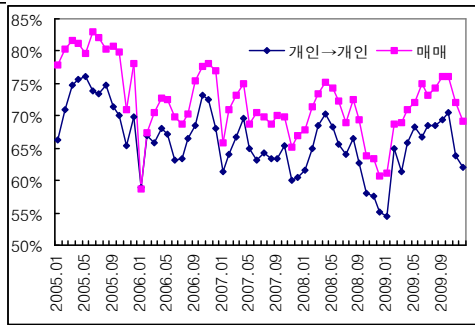
그림\_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_연도별 토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2007년	2008년	2009년									
			1분기	2분기	3분기	7월	8월	9월	4분기	10월	11월	12월
전체 거래량	2,490,064	2,499,753	504,666	613,853	653,746	221,707	205,977	226,062	660,353	212,196	206,850	241,307
개인간 거래	1,588,667	1,605,293	306,480	410,764	449,730	151,554	141,311	156,865	435,064	149,484	135,702	149,878
거래 비중	63.8	64.2	60.7	66.9	68.8	68.4	68.6	69.4	65.9	70.4	65.6	62.1
매매 거래	1,727,912	1,750,447	337,485	446,287	487,152	162,394	152,798	171,960	477,507	161,533	148,885	167,089
거래 비중	69.4	70.0	66.9	72.7	74.5	73.2	74.2	76.1	72.3	76.1	72.0	69.2

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 토지가격

### 토지가격 2009년 4월 부턴 상승세 연말까지 지속

- 2009년 12월 전국 토지가격은 0.34% 상승하며, 지난 4월부터의 상승세가 연말까지 이어짐.
  - 수도권의 개발호재(보금자리주택, 뉴타운, 아시안게임 등)로 인하여 인천(0.63%), 경기(0.46%)에서 가격 상승률을 주도
  - 지방 시도 중에서는 대구지하철 연장효과로 대구(0.40%), 경북(0.43%)이 높은 상승률을 보임.
  - 용도지역별로는 보전관리지역(0.48%)과 녹지(0.42%)에서 높은 상승률을 보임.
  - 이용상황별로는 전(0.42%)과 공장용지(0.39%)에서 0.4% 내외의 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

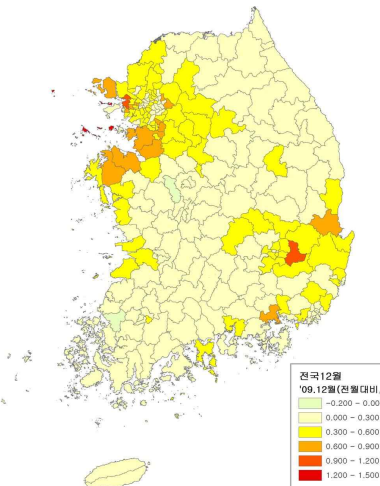
(단위 : %)

구분	2008년		2009년											
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
월 별	-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	0.34
누계 (전년말대비)	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	0.96

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

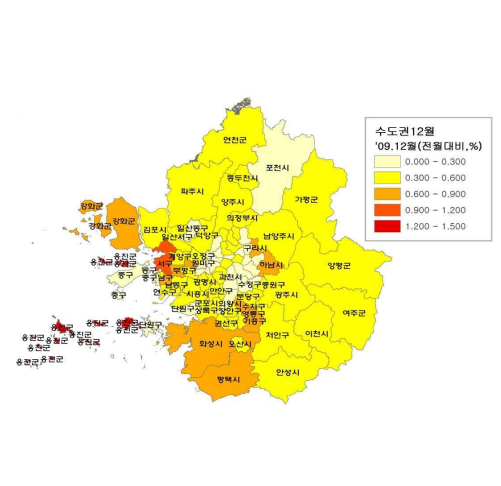
- 16개 시도지역이 모두 전월대비 0.2% 내외의 상승률을 보이고 있으며, 지방 시도지역 중에서는 대구(0.40%), 경북(0.43%)에서 높은 상승률을 보임.
  - 대구와 경북 경산은 지난 10월부터 개발호재(대구지하철 2호선 연장, 동남권 신국제공항, 첨단의료복합단지 등) 효과 지속으로 3개월 연속 높은 상승률을 보임.
  - 충남 연기군(11월 -0.11% → 12월 -0.11%)은 전월에 이어 2개월 연속 (-)변동률을 보였으며, 전남 함평군도 지역경제 침체 등의 영향으로 0.01% 하락률을 보임.
- 토지가격은 여전히 금융위기 직전 수준을 회복하지 못하였으나(2008. 10월 대비 -3.23%), 2009년 연간상승률은 전북(-0.53%)을 제외한 16개 시도지역 모두 (+)변동률을 보임.

그림\_전국 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

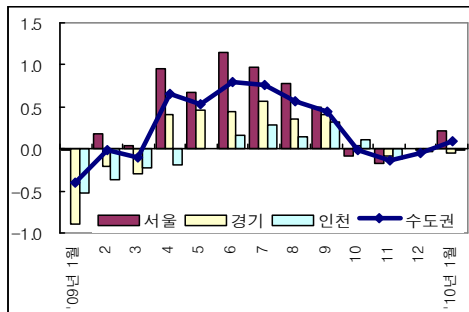
## ■ 서울/수도권 시장

- 2010년 첫 달인 1월의 수도권 아파트 매매가격은 3개월 연속 이어지던 하락세가 전월 대비 0.09% 상승하면서 상승세로 전환됨.
  - 서울은 0.21% 상승하였으나, 경기(-0.05%)와 인천(-0.01%)은 여전히 하락 지속
  - 규모별로는 소형(0.22%)의 상승폭이 크게 나타났으며, 중형(0.03%), 대형(0.08%)은 소폭 상승함.
- 한편 1월 전세가격은 전월 대비 0.53% 상승하며, 상승폭 확대와 더불어 2009년 2월부터 상승세를 지속하고 있음.
  - 전월 대비 서울 0.92%, 인천 0.08%, 경기 0.15% 상승함.
  - 중대형의 강세가 지난 11월부터 지속되고 있음(10월말 대비 : 소형 0.89%, 중형 1.19%, 대형 1.69%).
  - 최근의 전세가격 상승은 서울의 중대형을 중심으로 한 상승세 나타냄.
- 12월 실거래가 거래량은 전월 대비 16.9% 감소한 1만 2,340호를 기록, 전년 동기 대비는 2008년말의 금융위기 여파로 234.8% 증가함(기저효과).
  - 12월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 47.9% 수준으로 감소함.

서울  
매매가격  
상승세로  
전환

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

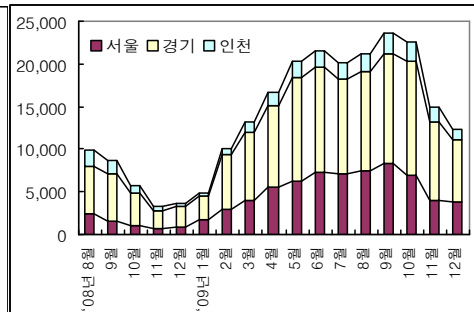
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

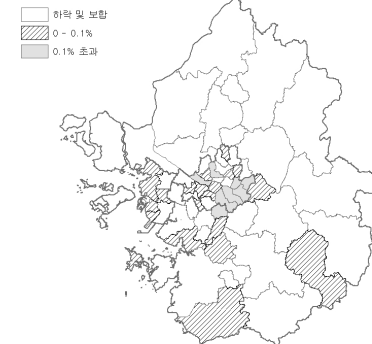
전세가격  
강남4구  
상대적 저렴한  
재건축 아파트  
상승

- 전세가격은 학군수요를 중심으로 상대적으로 저렴한 재건축 아파트에서 상승세를 나타냄
  - 개학을 앞두고 미리 이사를 하려는 학군 수요가 몰리면서 강남4구(서초구 1.30%, 강남구 1.34%, 송파구 2.17%, 강동구 1.25%)와 인근의 광진구(2.53%)에서 높은 상승률을 보임.
  - 상대적으로 전세가격이 저렴한 강남 4구의 재건축 아파트는 2.49%로 높은 상승률을 보임(송파구 : 6.72%, 서초구 1.79%, 강동구 1.67%, 강남구 1.23%).
  - 대형 재건축 아파트 전세가격(2.83%)이 높은 상승률을 보임(소형 : 1.07%, 중형 0.95%).
- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월대비 1.18% 상승하며, 전월에 이어 2개월 연속 상승함.
  - 서울에서는 강동구(2.07%), 송파구(2.33%)에서 높은 상승률을 보였으며, 경기에서는 과천시(1.11%)에서 비교적 높은 상승률을 기록.
  - 반면 서울 마포구(-6.47%), 노원구(-1.37%), 경기 고양시(-1.82%) 등은 분양 물량 증가 등으로 인하여 하락함.

※ 2009년 4/4분기 분양물량 : 마포구 1,410호, 서대문구 3,293호, 중랑구 878호, 고양시 1,306호

그림\_2010년 1월 수도권 매매가격 변동률

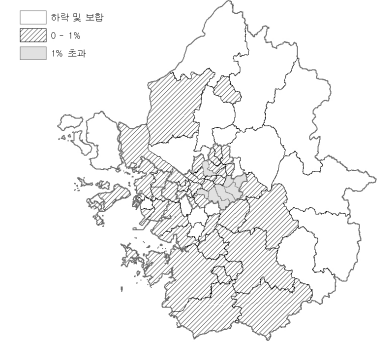
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2010년 1월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

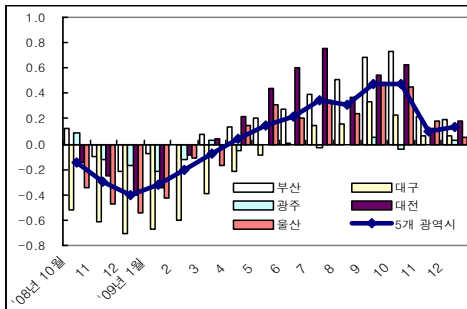
## ■ 광역시/지방 시장

### 광역권 매매가격 및 전세가격 상승세 유지, 상승폭은 둔화

- 1월 아파트 매매가격은 0.18% 상승하며, 3월 이후 10개월 연속으로 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 부산(0.30%), 대전(0.24%), 울산(0.11%), 대구(0.07%), 광주(0.02%) 소폭 상승
  - 부산은 재개발·재건축의 영향으로 사하구(0.60%), 사상구(0.52%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 0.3%내외의 변동률을 보임.
  - 대전은 중 소형 아파트를 중심으로 대전5개구(유성구, 서구, 중구, 동구, 대덕구)가 모두 0.2%내외의 변동률을 보이며 둔화됨.
- 1월 들어 전세가격 상승률은 0.34%로 지난 10월 이후 3개월 연속 둔화(2009년 10월 1.57%→11월 1.06%→12월 0.61%→2010년 1월 0.34%)
  - 부산 강서구(2.84%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며, 부산 중구, 영도구, 대구 서구, 중구, 광주 남구, 울산 동구는 보합세를 보임.
- 계절적 비수임에도 불구하고 12월 거래량은 1만 3,638호로 전월 대비 1.8%, 전년 동기 대비 148.1% 증가함(기저효과).
- 광역시에서는 지난해 3월부터 중소형의 강세가 지속되고 있으나, 상승폭은 지난해 10월을 기점으로 둔화되고 있음(2009년 2월 이후 변동률 : 소형 5.77%, 중형 4.24%, 대형 1.92%).

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

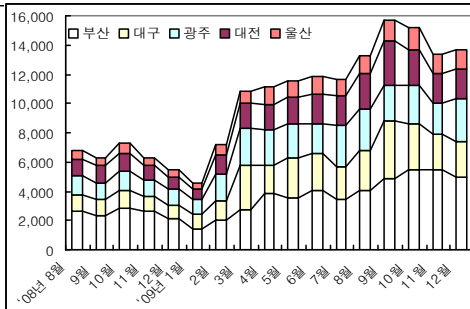
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

### 기타지방 매매가격, 거래량 소폭 상승 지속

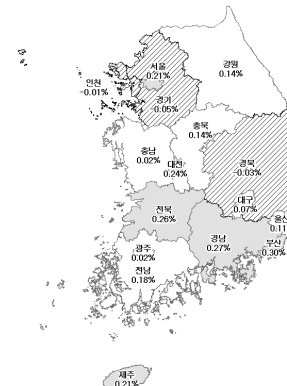
- 1월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.15% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 경남(0.27%), 전북(0.26%), 제주(0.21%), 전남(0.18%), 강원(0.14%), 충북(0.14%), 충남(0.02%), 경북(-0.03%) 순임.
  - 2009년 지속되었던 소형의 강세가 2010년 들어서도 지속되고 있음(소형 0.28%, 중형 0.07%, 대형 0.03%).
- 전세가격은 0.17% 상승하였으며, 상승폭은 3개월 연속으로 둔화됨.
  - 충북(0.30%), 경남(0.22%), 충남(0.18%), 전북(0.14%), 전남(0.11%), 강원(0.10%), 제주(0.10%), 경북(0.05%), 순임.
  - 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.15%, 중형 0.21%, 대형 0.09%)
- 12월 거래량은 전월 대비 6.5%, 전년 동월 대비 83.1% 증가함.
  - 전월 대비 전라, 경상, 제주권은 거래량이 증가하였고, 강원, 충청권은 거래량이 감소함.
- 기타지방은 2009년 4/4분기부터 소폭이나마 매매가격과 전세가격이 지속적으로 상승하고 거래량도 증가하고 있음.

그림\_2010년 1월 매매가격 변동률

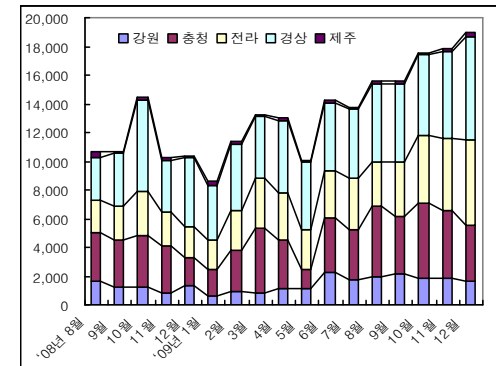
(단위 : %)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)



자료 : 국토해양부

## 3. 주택시장\_공급

## ■ 주택 인·허가 실적

- 2009년 연간 주택건설 인·허가 실적은 38만 1,787호로 전년 대비 2.8% 증가한 것으로 최종 집계됨.

※ 11월의 잠정치인 36만 8,541호 보다 1만 3,246호나 증가한 수치임.

**2009년  
인허가 38만  
1,787호로  
최종 집계**

**전년 대비  
2.8% 증가**

- 공공부문은 16만 8,300호로 전년 동기 대비 19.2% 증가, 민간부문은 21만 3,487호로 7.2% 감소
- 공공부문에서 12월 한달 동안 11만 8,889호를 밀어내어 이전 최고치인 2005년 12월 공공부문 실적 9만 6,476호를 넘어섬.
- 민간부문도 2009년 9월 이후 2만호를 넘는 수준을 꾸준히 유지하고 있음.
- 유형별로는 민간분양 20만 6,748호(54.2%), 공공분양 9만 8,665호(25.8%), 국민임대 3만 8,614호(10.1%), 공공임대 3만 1,021호(8.1%), 민간임대 6,739호(1.8%)의 순임.
- 수도권 인·허가 물량은 25만 5,158호로 전년 대비 29.1% 증가
  - 인천(5만 9,519호, 전년 대비 77.0% 증가)과 경기(15만 9,549호, 38.1% 증가)는 큰 폭의 증가세를 보였으나 서울(3만 6,090호, 25.5% 감소)은 감소세를 나타냄.
  - 공공부문에서 12만 5,638호로 전년 대비 67.4%의 증가를 보여 수도권 증가세를 견인함.

표\_부문별·지역별 2009년 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2009년	381,787	255,158	26,752	99,877	168,300	125,638	10,379	32,283	213,487	129,520	16,373	67,594
2008년	371,285	197,580	60,872	112,833	141,160	75,033	21,689	44,438	230,125	122,547	39,183	68,395
전년대비 증감률	2.8	29.1	-56.1	-11.5	19.2	67.4	-52.1	-27.4	-7.2	5.7	-58.2	-1.2

자료 : 국토해양부

**수도권  
아파트의 주택  
41.3% 감소**

**향후  
대규모 멸실  
발생 때  
불안요인으로  
작용할 듯**

- 12월 공공부문에서만 경기, 7만 5,117호, 인천, 1만 1,966호, 서울, 1만 959호의 실적을 보여 연간 수도권 공공부문 물량의 78%을 한 달 동안 달성함.
- 기타광역시와 기타지방은 각각 전년 대비 56.1%, 11.5% 감소함.
- 기타광역시는 민간부문 감소세가 크게 나타났고 기타지방은 공공부문 감소세가 보다 큰 것으로 나타남.
- 아파트 인허가 실적은 29만 7,183호로 전년 동기 대비 12.9% 증가하였으나, 아파트의 주택은 8만 4,604호로 21.8% 감소함.
- 수도권 아파트 실적은 전년 동기 대비 65.4% 증가, 감소세를 보이던 서울까지 12월 들어 증가세(21.4%)로 돌아섬. 인천(136.6%), 경기(59.1%)에서도 높은 증가세를 보임.
- 전체 인·허가 실적에서 수도권의 아파트 물량이 절반(56.5%)을 넘어섬.
- 아파트의 주택 실적은 전년 대비 21.8% 감소함. 수도권은 41.3% 감소하였으나 지방은 10.3% 증가함.
- 당분간 대규모 정비사업 등으로 멸실 주택이 발생할 것으로 예상되는 수도권의 아파트의 주택 침체(서울, -64.3%, 인천, -26.5%, 경기, -26.4%) 극심
- 규모별로는 전년에 비해 중대형(60~135㎡이하)은 증가하고 소형(60㎡이하)과 초대형(135㎡초과)은 감소한 것으로 나타남.
- 2009년 인허가 실적은 수도권, 공공부문, 아파트의 증가세로 전년 수준을 유지함.

그림\_2009년 주택유형별 주택건설실적

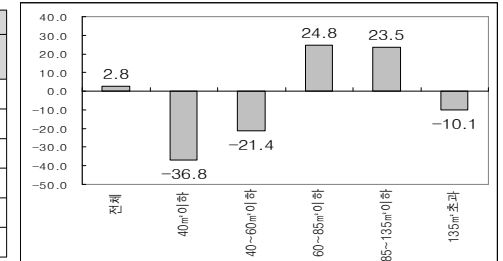
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2009년	전년대비 증감률	2009년	전년대비 증감률
총 계	297,183	12.9	84,604	-21.8
수도권	215,759	65.4	39,399	-41.3
서울	26,626	21.4	9,464	-64.3
인천	50,491	136.6	9,028	-26.5
경기	138,642	59.1	20,907	-26.4
지방	81,424	-38.7	45,205	10.3

자료 : 국토해양부

그림\_2009년 규모별 전년 동기 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

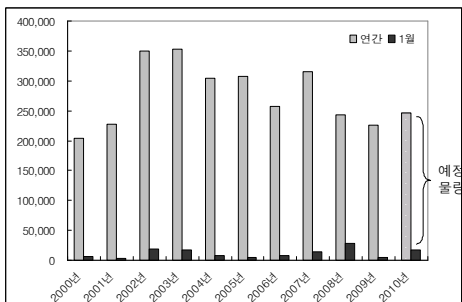
## ■ 분양 및 미분양 물량

### 2010년 분양예정물량 25만호

- 2010년 1월 물량은 1만 7천여호로 전년 동월 대비 253.8% 증가. 기저효과가 가장 크나 2000년대(2000~2009년) 평균 보다는 55.0% 증가한 수치임.
- 2월 11일로 다가온 양도소득세 한시 감면 종료에 따른 막바지 물량이 1월에 집중된 결과로 판단됨.
- 그러나 당초 1월 분양계획물량이 2만 9천여호 수준이었던 점을 고려할 때 1만호 가량이 미분양 증가와 분양물량 단기 쏠림 등을 우려하여 분양시기를 조정한 것으로 판단됨.
- 1월 동안 수도권에서 1만 5,000여호, 지방에서는 2,000여호가 분양됨.
- 경기 물량이 1만 3,000여호로 대부분을 차지하고 인천에서 3,000여호가 분양됨.
- 규모별로는 중대형 비중이 93.6%에 이룸. 중형(60~85㎡ 이하) 8,000여호, 대형(85㎡ 초과) 8,000여호가 분양됨.
- 2010년 2월 분양물량은 1만 5,000여호로 예정되어 있으나, 대규모로 물량 조정이 이루어지고 있어 실제 실적과는 차이가 클 것으로 예상됨.
- 2010년 연간 분양물량은 25만호 수준으로 계획되고 있으나 7만호가량이 아직 일정을 정하지 못하고 있음.

그림\_2010년 1월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

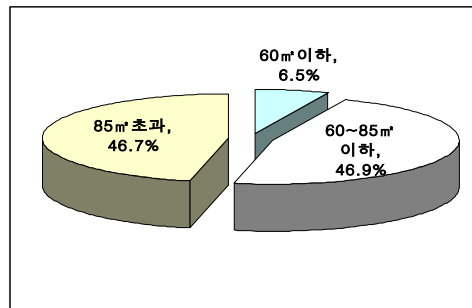


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2009년 1월 규모별 분양 물량(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

### 미분양 2개월 연속 증가

- 12월 미분양 물량은 12만 3,297호로 전월 대비 755호, 0.6% 증가, 2개월 연속 증가세를 보임.

- 특히, 준공후 미분양은 1,012호 증가하여, 지난달 556호 증가에 비해 2배 이상 증가한 것으로 나타남.

- 준공후 미분양 비중이 지속적으로 증가하여 12월 현재 40.6%에 이르고 있어 악성 미분양 증가가 우려스러운 수준으로 판단됨(2008년 12월, 28.1%).

### 준공후 미분양 비중 40.6%까지 급증

- 수도권에서 전월 대비 2,802호(12.3%) 증가하여 2009년 12월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 5,667호로 증가함.

- 지방에서는 전월 대비 2,047호(21%) 감소하였고, 미분양 물량은 9만 7,630호임.

- 규모별로는 중소형은 늘고 대형은 감소한 것으로 나타남.

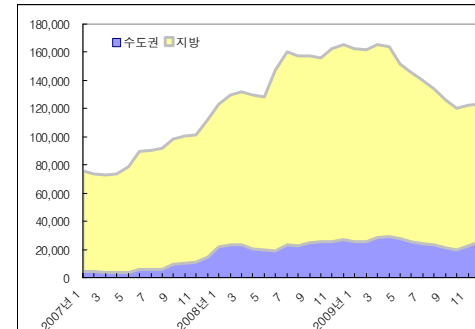
- 소형(60㎡ 이하) 1,426호 증가, 중형(60~85㎡이하) 2,862호 증가, 대형(85㎡ 초과)은 1,428호 감소함.

- 시도별로는 경기(2,852호)에서 분양물량이 많았던 만큼 미분양 물량이 다수 발생하였고 대전, 경북, 충남에서도 100호 이상의 미분양이 발생

- 2009년 4/4분기 동안 식사, 성사, 삼송 등 다수의 분양이 이루어진 고양시에서만 2,751호가 발생함.

그림\_미분양 물량 추이

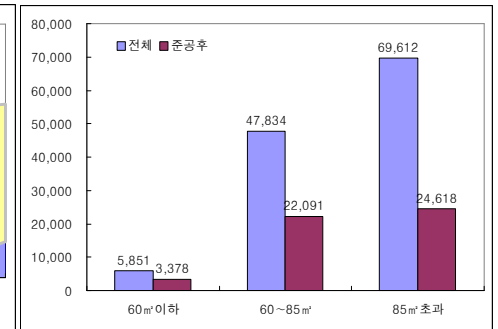
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2009년 12월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부



## 입주물량

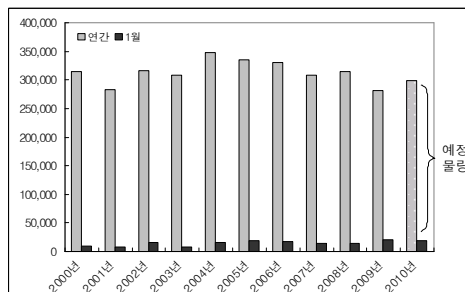
**2010년  
입주예정물량  
30만호  
전년 대비  
5.8% 증가 예상**

**중대형 많아  
소형 전세가격  
상승 우려**

- 2010년 연간 입주 예정물량은 29만 7,000여호로 전년 대비 5.8% 증가할 것으로 예정됨.
- 경기 물량이 11만 9,000여호 전년 대비 7.7% 증가, 서울 3만 3,000여호 11.7% 증가, 인천 1만 5,000여호 20.9% 증가가 예상됨.
- 지난해 입주물량이 적었던 광역시권도 광주와 대구를 제외하고는 전년 대비 2배 이상의 입주물량을 보일 것으로 전망됨.
- 그러나, 대형(85㎡ 초과 물량)이 다수를 차지하고 있어 중소형 전세가격 안정에는 어려움이 예상됨.
- 2010년 1월 입주물량은 1만 9,000여호로 전년 동월 대비 10.4% 감소
- 전년 동월 대비 수도권(1만 1,000여호) 51.1% 증가, 지방(8,000여호) 43.8% 감소
- 규모별 입주물량은 전년 동월 대비 소형 58.0% 증가, 중형 14.3% 감소, 대형 29.3% 감소함.
- 수도권에서는 모든 규모(전년 동월 대비, 소형 67.4%, 중형 73.7%, 대형 20.7%)의 입주물량이 증가함.

그림\_2010년 1월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

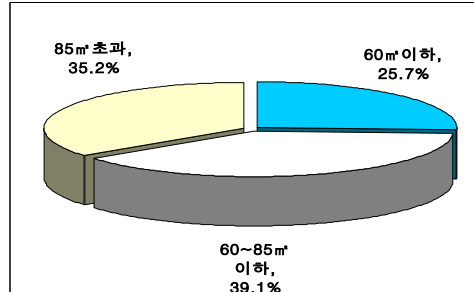


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2010년 1월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

## 4. 정책동향

### 금월 주요정책 추진 동향

● 1.15	/ 분양가상한제 일부 현실화 추진(국토해양부)
● 1.21	/ 서초구역 특별계획구역 II 지구단위계획변경 및 세부개발계획결정(서울시)
● 1.21	/ 서초구 이수지구중심 제1종지구단위계획 변경결정(서울시)
● 1.26	/ 도심 지하공간 네트워크 조성 타당성 조사 시작(서울시)
● 1.26	/ 가리봉 일대 디지털 비즈니스시티로 탈바꿈(서울시)
● 1.28	/ 새만금 개발계획 확정(국토해양부, 국무총리실)
● 2.1	/ 2010 규제개혁 추진계획(국무총리실)
● 2.1	/ 재개발구역 저소득 세입자용 '순환용임대주택' 공급(서울시)

### 분양가상한제 일부 현실화 추진(국토해양부, 2010.1.15)

- 분양가 산정시 제세공과금, 금융비용 등을 추가 반영하는 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 개정(안) 마련
- 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 개정안의 주요내용

#### ① 민간택지 : 실매입가 인정시 보유 제세공과금 인정

- 민간택지에 있어서 분양가 산정시 실매입가로 택지비를 인정하는 경우, 매입에 따른 제세공과금(취·등록세)만 택지비 가산비로 반영하였으나, 보유에 따른 제세공과금(종부세, 재산세, 공동시설세, 도시계획세, 농어촌특별세, 지방교육세)도 추가로 인정

#### < 민간택지 택지비를 실매입가로 인정하는 경우 >

- ① 민사집행법, 국세징수법, 지방세법에 따른 경·공매 낙찰가격
- ② 국가·지자체 등 공공기관으로부터 매입한 가격
- ③ 부동산등기부에 해당 택지의 거래가액이 기록되어 있는 경우

- 잔금지급일(또는 등기접수일)부터 입주자모집공고 신청일까지 부담한 실제 비용을 인정하며, 최장 3년분으로 제한함.

\* 장기보유 민간택지 사업장의 경우, 감정평가로 사업추진 가능

#### ② 공공택지 : 선수공급시 기간이자 조정

- 공공택지는 선수 공급으로 분양가 산정시 택지비 납부대금에 대한 기간이자를 가산비로 인정, 이번에 기간이자의 적용기간 및 적용금리를 조정함.

- 적용기간은 현재 선수금·중도금 등 대금 납부일부터 입주자모집공고일 이후 6개월까지 인정하였으나, 택지매입비 회수가능 시점을 감안하여 최장 12개월로 연장하되 전체 분양가에서 차지하는 택지비 비중에 따라 차등 적용(30%이하 6개월, 30%초과~40%이하 9개월, 40%초과 12개월)함.

\* 택지매입비 비중 = 택지 공급가격/(기간이자를 제외한 총분양가격)

- 적용금리는 현재 1년만기 정기에금금리('09.11월 3.61%)를 적용하고 있으나, 차입금 비중이 높은 현실을 반영하여 가중평균금리('09.11월 5.39%)를 적용기로 함.

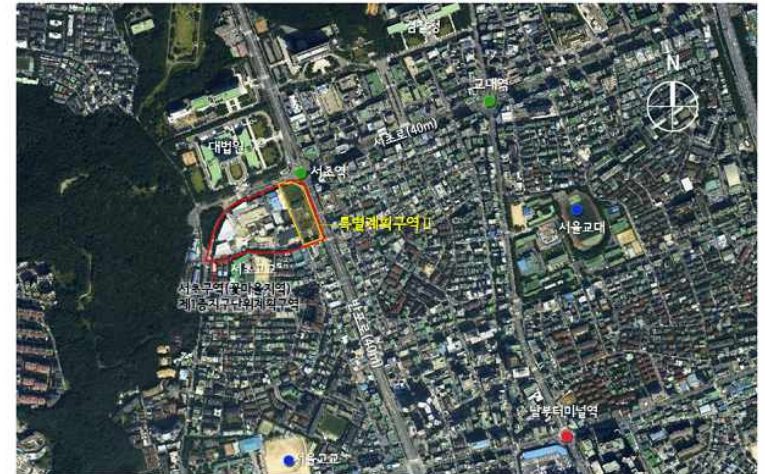
\* 자기자금(20%)에는 1년만기 정기에금금리('09.11월 3.61%), 차입금(80%)에는 기업대출금리('09.11월 5.84%)를 적용하여 가중평균한 금리(5.39%)

\* 사례조사 결과를 바탕으로 전 사업장의 차입금 비중을 80%로 의제

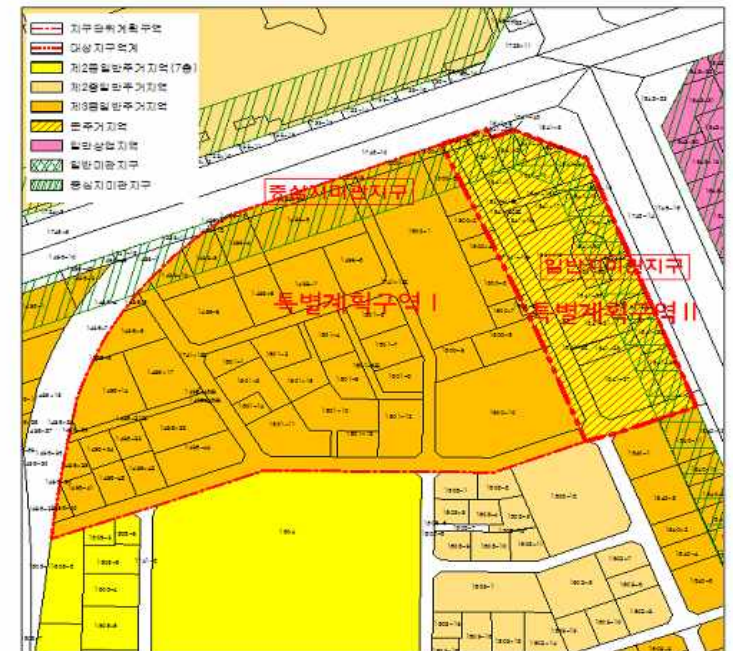
#### ■ 서초구역 특별계획구역Ⅱ 지구단위계획변경 및 세부개발계획결정(서울시, 2010.1.21)

- 서울시는 서초구 서초동 1541-1번지 일대 9,819㎡에 대하여 서초구역 특별계획구역(Ⅱ) 지구단위계획변경 및 세부개발계획결정(안)을 심의 가결함.
- 지구단위계획 변경내용은 2개의 획지로 분리되어 있던 구역을 하나로 통합하여 통합개발될 수 있도록 하였으며, 건축물의 높이는 대법원과 인접한 위치인 점을 감안 대법원과 가까운 서초로변은 최고높이를 60m에서 50m로 낮추고, 대법원과 이격된 반포로변은 75m이하로 높이를 완화
- 또한 간선도로에서 차량진출입을 금지하고, 이면도로를 대폭 추가 확보하면서 이면도로로 진출입 되도록 하였으며, 서초역 보도에 설치된 지하철 출입구를 부지내부로 이전함.

<위 치도>



<계획구역도>





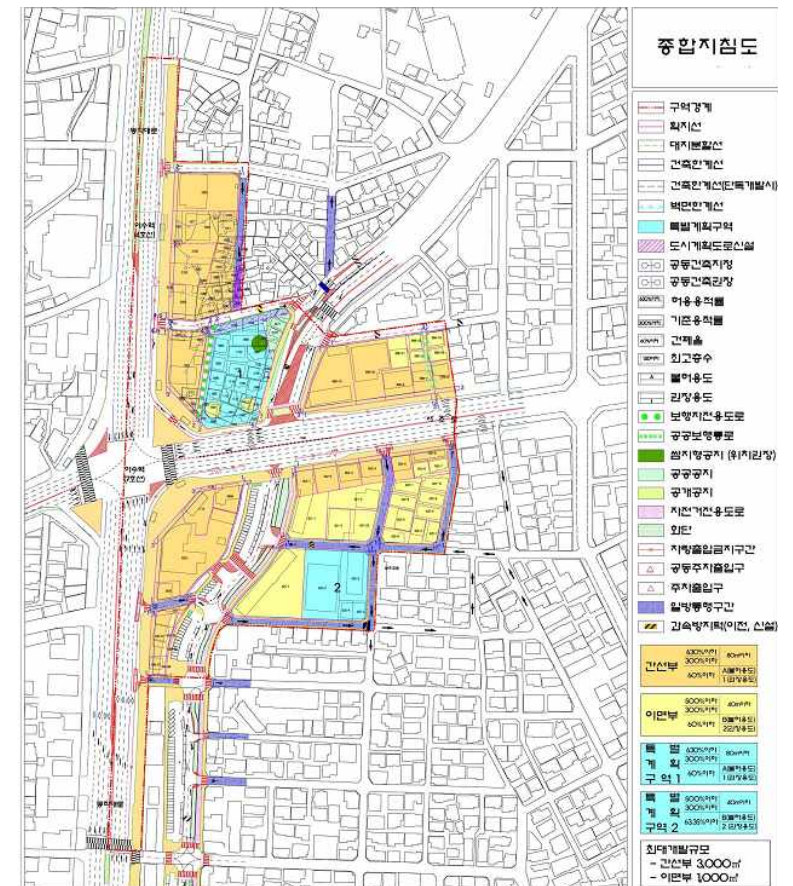
### ■ 서초구 이수지구중심 제1종지구단위계획 변경결정 (서울시, 2010.1.21)

- 서울시는 서초구 방배동 3,000번지 일대 71,160㎡에 대한 이수지구중심 제1종지구단위계획변경결정과 특별계획구역신설 및 세부개발계획(안)을 심의 가결함.
- 변경내용은 동작대로변 가로구역별 높이계획이 결정(2009.1월)됨에 따라 지구단위계획구역에 반영 계획하여 간선부의 높이는 당초 최저층수 5층(20m)이상에서 최고층수 80m이하로, 이면부는 최고층수 9층(30m)이하를 40m이하로 변경
- 특별계획구역으로 신설된 방배동 425-2번지의 3필지(2,617.2㎡)는 건물 1층에 지역문화센터(도서관)와 주변 동, 남, 북측에 도로를 1m씩 조성하여 기부채납할 예정

<위치도>



<종합지침도>

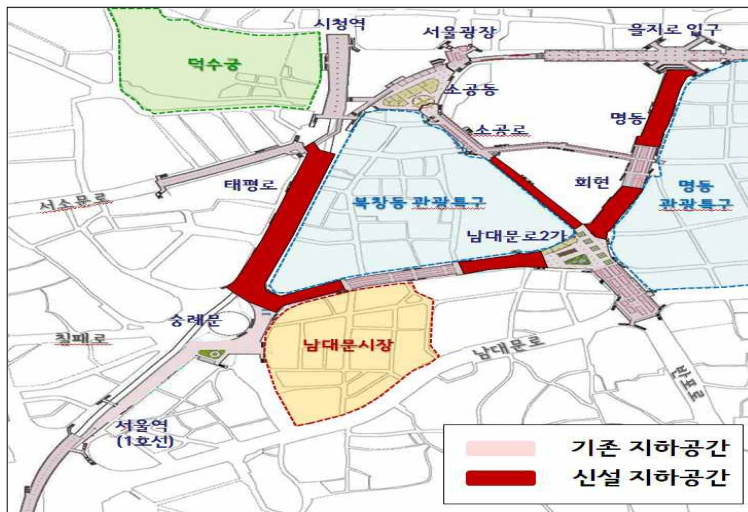


### ■ 도심 지하공간 네트워크 조성 타당성 조사 시작 (서울시, 2010.1.26)

- 구간 : 승례문~시청~회현~명동 지하상가
- 규모 : 길이 2,739m(기존 1,306, 신설 1,433), 면적 45,443㎡(기존 27,384, 신설 18,059)
- 용역의 주요 내용

- 기존 지하시설 현황 및 지하공간 관리, 개발사례 조사 분석
  - 현황분석 및 지하공간 개발의 문제점, 개선방향 등 검토·제시
  - 지상·지하구간의 공간 및 토지이용·활용 등에 대한 공간구성 구상
  - 기술적, 환경적 타당성 및 경제적, 재무적 타당성 조사
  - 문화공간, 휴식공간, 네트워크 방안 등 종합적 지하이용계획 수립 등
- 추진일정
- 2010. 2 : 계약 및 착수
  - 2010. 12 : 타당성조사 용역 완료

**<위 치 도>**



■ 가리봉 일대 디지털 비즈니스시티로 탈바꿈  
(서울시, 2010.1.26)

- 서울 구로구 가리봉동 125번지 일대 속칭 ‘별집촌’이 2015년까지 서울 서남권의 IT를 중심으로한 디지털 첨단산업 거점지로 전환 예정.

- 서울시는 ‘24시간 역동적인 디지털비즈니스 시티’ 조성을 주요 골자로 하는 「가리봉 재정비촉진지구에 대한 재정비촉진계획(안)」을 발표하고, 서울시도시재정비위원회 심의를 거쳐 28일 결정·고시
- 가리봉 일대는 ▲One-Stop 기능을 가진 복합비즈니스센터 건설과 ▲고밀도 주상복합건물 건립 등을 통한 역세권 활성화 ▲5,430세대 주택공급 ▲남부순환로 지하화 등을 통한 교통 환경 개선 ▲생태공원 조성 등 기반시설 확충 등을 할 예정
  - 가리봉지구 한 가운데엔 IT산업 경제거점을 상징하는 복합비즈니스시티센터인 최고높이 200m의 53층 규모의 랜드마크 타워가 들어설 예정
  - 또한 상업·업무와 주거기능이 결합된 최고높이 165m의 45층 규모 고밀도 주상복합건물 도입
  - 주상복합건물이 들어서는 남구로역에서 디지털단지까지를 지상과 지하로 연결되는 디지털문화거리로 조성할 계획
  - 인접한 지상, 지하, 건물 등의 개별 건축물들을 서로 연결하는 입체보행통로를 조성, 2~3층 높이에서 브릿지를 통한 이동이 가능
  - 가리봉 재정비촉진지구엔 5,430세대 주택도 공급, 유형별로 분양주택 3,942세대, 임대주택 1,488세대(시프트 1,025세대 포함), 규모별로는 전용면적 60㎡의 소형주택을 전체 공급량의 50% 2,698세대로 구성
  - 또 준 주택개념의 오피스텔 1,389실도 추가 공급
  - 주거전용면적 85㎡이하의 도시형생활주택 296세대가 시범적으로 도입
  - 교통 환경도 대폭 개선, 가리봉지구를 지나는 남부순환로의 일부 고가차도를 철거 후 지하화
  - ▲구로동길 및 디지털단지로 등 도로 폭 3~6m 확장 ▲디지털단지 5거리 교차로 개선 ▲산업단지도로 신설 등 교통체계 재정비
  - 지하화되는 남부순환도로 상부엔 약 26,300㎡ 규모의 친환경 생태공원이 조성

## ■ 새만금 개발계획 확정(국토해양부, 국무총리실, 2010.1.28)

- ‘명품복합도시’ 디자인 “방사형 구조”로 확정
  - 2009년 7월 발표한 3개 안 가운데 일반국민 및 전문가 대상 선호도 조사 결과 가장 높은 지지율을 보인 “방사형 구조”를 기본으로, 나머지 2개 안 (집중형, 연결형)의 장점을 부분적으로 수용·보완
- 녹색 새만금 건설을 위한 추가 수질개선대책 마련 시행
  - 현재 농업용수 수준에서 관광·레저활동이 가능한 수준으로 수질 향상
  - 2011~2020년간 2조 9,905억원을 투자, 추가 수질개선대책 추진
- 항만, 도로 등 기반시설계획 구체화
  - 신항만은 우선 3~4선석 규모로 2011년말 건설에 착수하고 단계적 확대
  - 내부간선도로는 남북 3개 노선, 동서 4개 노선, 순환링 도로 1개 노선 신설
  - 새만금~전주간 고속도로(새만금~포항)와 새만금~군산간 철도 검토
- ※ 공항은 기존 군산공항에 국제노선 취항방안을 강구하고 확장여부는 새만금 개발속도 및 수요를 감안, 추후 검토
- 사업의 조기 가시화를 위해 5대 선도사업을 차질없이 추진
  - 명품복합도시 및 북측산업단지 매립 및 기반시설조성사업, 방조제에 접한 여유부지 및 다기능부지의 관광 명소화 사업, 매립토 확보 및 운송사업, 방수제 건설 공사, 만경·동진강 하천종합정비 등 5개 사업
- 동북아 경제중심도시 개발 방향에 맞는 비전·글로벌 네임(브랜드네임)을 제정하고 CI 개발도 추진
  - 비 전 : 새로운 문명을 여는 도시(The City of Neo Civitas)
  - 글로벌 네임 : Ariul (아리울) \* 아리(물의 순우리말)+울(울타리, 터전의 순우리말)

### ○ 현 황

- 위치 : 국제신항만 내측 산업용지와 국제업무용지 및 변산반도 북쪽
- 면적 : 67.3km<sup>2</sup> (전체면적의 23.8%, )
  - FD산업용지 20.3km<sup>2</sup>, 관광·레저 24.9km<sup>2</sup>, 국제업무 5.0km<sup>2</sup>, 생태환경용지 17.1km<sup>2</sup>
- 주관기관 : 국토부, 문광부, 환경부, 지경부, 전라북도

### ○ 개발구상



### - 5개 Zone 특성화+주거, 상업, 생태 등 부기능 복합배치

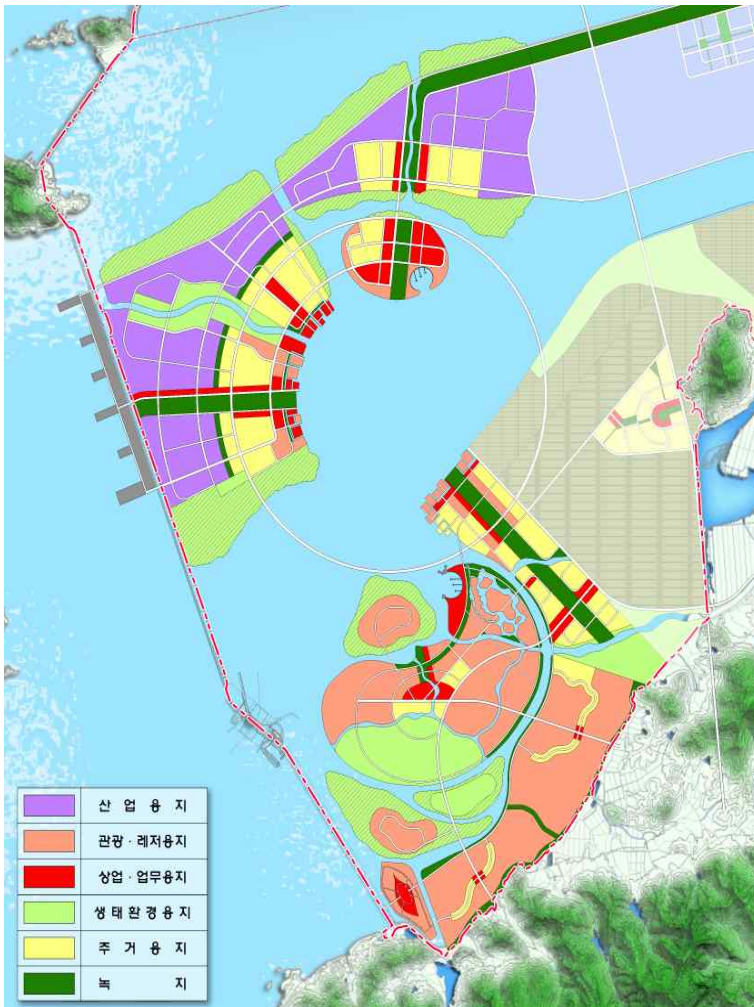
Zone	주기능	부기능	주요업종 및 시설
첨단산업권역	자동차, 일반기계 산업	주거, 상업, 관광	- 그린카·정밀기계 부품, 주거 - 생태환경 Complex
녹색산업권역	식품, 신재생 에너지 산업	주거	- 발효기술산업, 기능성식품, 한식산업, 폴리실리콘, 에너지생산 및 주거 - 수질개선·녹색체험관
미래융합기술 산업권역	융복합 기술산업	주거	- 환경관련 융복합산업, 첨단기술 컨버전스 연구시설, 주거단지 - 수질개선·녹색체험관
국제업무권역	국제업무	주거·관광	- 국제업무, 금융기능, 산학협동(대학, 연구소), 컨벤션, 숙박, 식음기능 등
레저·생태권역	레저·휴양	문화·생태체험	- 문화테마파크, 리조트, 골프장, 마리나, 복합상업시설 등



○ 향후 추진계획

- 도시개발 및 개발계획(마스터플랜) 수립('10년 하반기)

○ 복합도시 토지이용계획도(안)



■ 2010 규제개혁 추진계획(국무총리실, 2010.2.1)

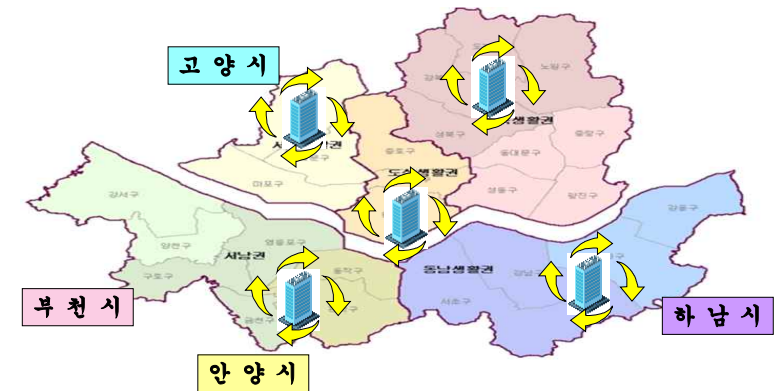
과제명/개선내용	기대효과
<b>○ 단일공장 등 대규모시설 개발행위허가면적 제한 배제</b> - (현행) 대규모 단일공장·체육시설(골프장·스키장) 등이 도로·상하수도 등 자체적으로 기반시설 설치하는 경우에도 개발행위 면적제한으로 지구단위계획 수립 없이는 설치 불가능 * 지구단위계획수립을 위한 용역 및 절차 이행으로 신속한 공장건립·확장 등 적기투자에 지장을 초래하고 지자체는 기업유치에 애로 - (개선) 단일시설물 설치시 입지 및 기반시설 등의 계획에 대한 시·도 도시계획위원회 심의를 거치는 경우, 개발행위허가 면적제한을 배제하여 지구단위계획 수립 없이 설치 허용	공장 등 대규모 단일 시설물에 대한 설치규제를 완화함으로써 공장건립 소요기간을 단축함은 물론 지자체의 기업유치 및 민간유치 활성화에 기여 *통상적으로 지구단위계획 수립에 소요되는 4~6개월의 기간 단축 가능
<b>○ 지역실정에 맞는 유연한 연접개발 제한제도 운영</b> - (현행) 연접개발제한으로 공장 등이 집단화되지 못하고, 오히려 골짜기 등에 입지하는 등 난개발 초래 - (개선) ①공장·축사 등 개발행위허가규모를 초과하여 既개발된 지역은 조례로 연접개발제한과 관계없이 건축행위를 허용하여 집단화 유도 ②연접개발제한이 배제되는 시설을 기존 주택 및 제1종 근린생활시설 외 제2종 근린생활시설까지 확대하되, 지역실정에 맞게 조례로 건축면적 및 세대수 등을 제한할 수 있도록 개선	연접개발제한제도를 지역실정에 맞는 유연한 제도로 개선하여 공장 등의 신·증설에 필요한 토지를 원활히 공급, 민간투자 활성화에 기여함과 아울러 난개발 방지 및 원활한 기반시설 설치 유도 가능
<b>○ 군사시설보호구역 지정기준 개선</b> - (현행) 부대 주둔지(군사분계선~25km 이외 지역) 보호구역 지정 시 부대 최외곽경계선(울타리)을 기준으로 일정거리까지를 보호구역으로 지정 - (개선) 군부대의 외곽울타리를 기준으로 지정하던 것을 부대 내 핵심시설을 기준으로 보호구역 지정기준을 조정 * 핵심시설 : 지휘통제시설, 탄약고, 유류저장시설, 중앙정보저장소 등	국민재산권 보장에 기여 *부대 주둔지(군사분계선~25km이외 지역) 주변의 군사시설보호구역은 전체 군사시설 보호구역(56억평)의 10~20%
<b>○ 복합형 관광(단)지 제도화</b> - (현행) 관광진흥법상 관광단지 내 설치가능 시설*의 종류가 제한적으로 운영 * 공공편익시설, 숙박시설, 상가시설, 운동·오락시설, 휴양·문화시설, 기타시설 등 6종 운영 - (개선) 관광단지 내 휴양형 체류시설, 병원 등 다양한 시설을 도입할 수 있도록 개선	관광단지 개발에 대한 민간사업자의 투자 매력도 증진을 통한 관광산업 활성화 *현재 관광지 230개소, 관광단지 28개소

<p>○스포츠경기장에 대한 수익시설 설치제한 완화</p> <p>- (현행) 도시계획시설규칙상 국제규격 경기시설 등 일정수준 이상 경기장에 대해서만 수익시설 허용</p> <p>* 현재 월드컵 경기장인 상암구장은 대회 이후에도 대형마트, 컨벤션센터, 영화관 등 다양한 수익시설 입점으로 <b>흑자 운영</b> 중('08년 93억 흑자)</p> <p>- (개선) 도시계획위원회 심의를 거쳐 수익시설 자유설치</p>	<p>스포츠 인프라에 대한 민간투자 활성화 유도</p> <p>*수익시설 설치제한 완화시 투자수요 조사결과(전경련, '09.8월)에 의하면 13개 지자체(2조 2,500억원)와 5개 프로야구단(4,400억원)에서 영화관·마트·유평크·골프장 등으로 총 <b>2조 6,900억원 투자 의향이 있다고</b> 응답</p>
<p>○매입·전세임대 지원 대상 및 대상지역 확대</p> <p>- (현행) 임대수요가 높은 수도권 소규모 도시가 지원대상 지역에서 제외</p> <p>* 현재 주거지원 공급대상지역은 인구 20만 이상 도시이며, 취약계층인 쪽방·비닐하우스 거주자 등이 대상임</p> <p>- (개선) ①매입·전세임대 지원대상지역을 전세 수요가 많은 수도권 전체 시·군 지역으로 확대 ②고시원·여인숙 거주자 및 범죄피해자 등 긴급주거지원이 필요한 계층에 매입·전세임대 주택공급(공급물량의 약5% 범위 내에서 운용)</p>	<p>매입·전세임대 지원 대상 및 대상지역 확대로 다양한 유형의 저소득 계층에 대한 주거여건 개선에 기여</p> <p>*매입·전세임대 지원대상지역에 양주·오산·동두천·안성·이천·포천·연천·양평·여주·가평의 10개 시·군 추가</p>

### ■ 재개발구역 저소득 세입자용 '순환용임대주택' 공급 (서울시, 2010.2.1)

- 재개발임대주택 공가재원 활용, 저소득 세입자 위해 순환용으로 공급
  - 서울시는 시가 보유한 재개발임대주택 공가를 활용한 저소득 세입자를 위한 '순환용 임대주택'으로 공급 전망
- 민간 재개발에 공공이 주택 지원
  - 그동안 사업시행자인 조합이 정비사업 추진과정에서 세입자 이주 대책을 마련해 왔지만 세입자들, 특히 생활형편이 어려운 저소득 세입자들에게 이주 부담이 커 세입자 주거안정이 재개발의 문제점으로 지적
- 조합이 신청하고, 공공인 구청이 구역 내 저소득 세입자 순으로 배정
  - 시는 순환용 임대주택을 신청하고 물량을 배정받는 것은 조합이 주체가 되지만 그것을 저소득 세입자 순으로 공급하는 주체는 구청이 하도록 함.

- 「순환용임대주택」은 입주 신청자격을 '임대주택신청자격이 있는 세입자 중 도시근로자 가구별 월평균소득 70%(3인 가구 272만6천원, 4인 가구 299만3천원) 이하이면서 신청일 현재 2년 이상 거주한 자'로 제한
- 해당 정비사업 종료 시까지 거주 가능
- 임대료는 기존 재개발임대주택과 똑같이 평균 보증금 912만원에 월 12만원 정도를 적용할 계획
- 올해 500호 시작으로 2015년까지 총 3,000~5000호 시범 공급
  - 시는 서울을 도심권, 동북권, 동남권, 서남권, 서북권의 5대 권역으로 나누어 권역별로 공공임대주택 공가 600호씩 3,000호를 우선 확보
  - 한편, 의정부, 안양, 위례, 하남 등 서울 인근 대규모 택지사업구역 내 한 국토지주택공사 물량 추가 확보를 통해 2015년까지 최대 5,000호를 계획
  - 공급은 연 2~3회 나누어 수요량에 따라 이루어지고, 4월에 첫 공급이 이루어질 예정, 연간 500호 범위에서 배정물량은 관리처분인가 구역수를 감안해 조정이 가능
- 5대 권역별 공급주택 지정(각 600호, 총 3,000호)



- 서울인근 : LH공사 물량 (의정부, 안양, 하남 등에서 2,000호 이상)

- 공급량 연차별 확대. 2012년엔 중장기 물량 확보 및 추진방식 재확정
  - 시는 향후 재개발구역의 수요물량과 공공임대주택 재고 물량을 면밀히 검토, 공급량을 연차별로 점진적으로 확대할 계획
  - 2012년엔 그 동안의 운영 결과를 토대로 중장기 물량 확보 및 추진 방식 등을 재확정하기로 함.

구 분(단위 호수)	총계	2010	2011	2012	2013	2014	2015
재개발임대주택	1,800	300	300	300	300	300	300
국민임대주택	1,200	200	200	200	200	200	200
서울지역 순환용	3,000	500	500	500	500	500	500
서울인근 순환용(Л공사)	2,000	0	500	500	500	250	250
총계	5,000						

※ Л공사 2011년 공급량 : 의정부 민락2, 안양 관양, 의왕 포일2, 부천 범박

Л공사 2012년 이후 : 위례, 하남미사, 고양원흥 등

- 조합의 세입자대책 공헌도 및 기초생활수급자가구 비율 감안, 물량 차별화
  - 서울시는 총 세입자 대비 기준물량을 세입자중 기초생활수급 대상가구 등을 고려하여 3~5%로 정하고, 각 조합이 마련한 세입자대책에 대한 공헌 정도를 구역별로 계량화한 후 점수에 따라 인센티브 물량을 추가로 배정하는 방식의 '공헌도 변수제 및 인센티브 제도'를 도입
  - 이에 따라 조합의 관리처분인가 후 구역 내 세입자에 대한 대책 즉, 임대주택 건립세대 초과물량, 주거 이전비 지급세대 비율, 이사비 등 초과지급액(율) 그리고 협의의 신실성 등이 주요 공헌 변수로 인정

구분	공헌도 변수					
항목별 세부기준	건립세대수 초과물량	⑤	④	③	②	①
	초과지급액(이사비 등)	⑤	④	③	②	①
	주거이전비 지급세대비율	⑤	④	③	②	①
	협의내용(기간, 횟수)	⑤	④	③	②	①
총 점						

- 그 외 기타 인센티브 물량 변수로는 조합정보공개 정도 및 사업시기조정 권고에 의한 조정구역 등임.

- 서울시는 4월 중에 인센티브 적용방법 등을 포함한 실행계획을 마련, 구청에 시달할 계획
- 각 구청은 관리처분인가 후 3월이 경과한 각 조합에 이를 전달하게 됨.
- 4월부터 신청 시기에 도달한 조합들이 자격에 맞는 세입자의 신청을 받아 관련 서류를 구청에 제출, 순환용임대주택 물량을 배정받을 수 있음.



건설경기동향 및 전망 TFT

이 흥 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>