

월간 건설경기동향

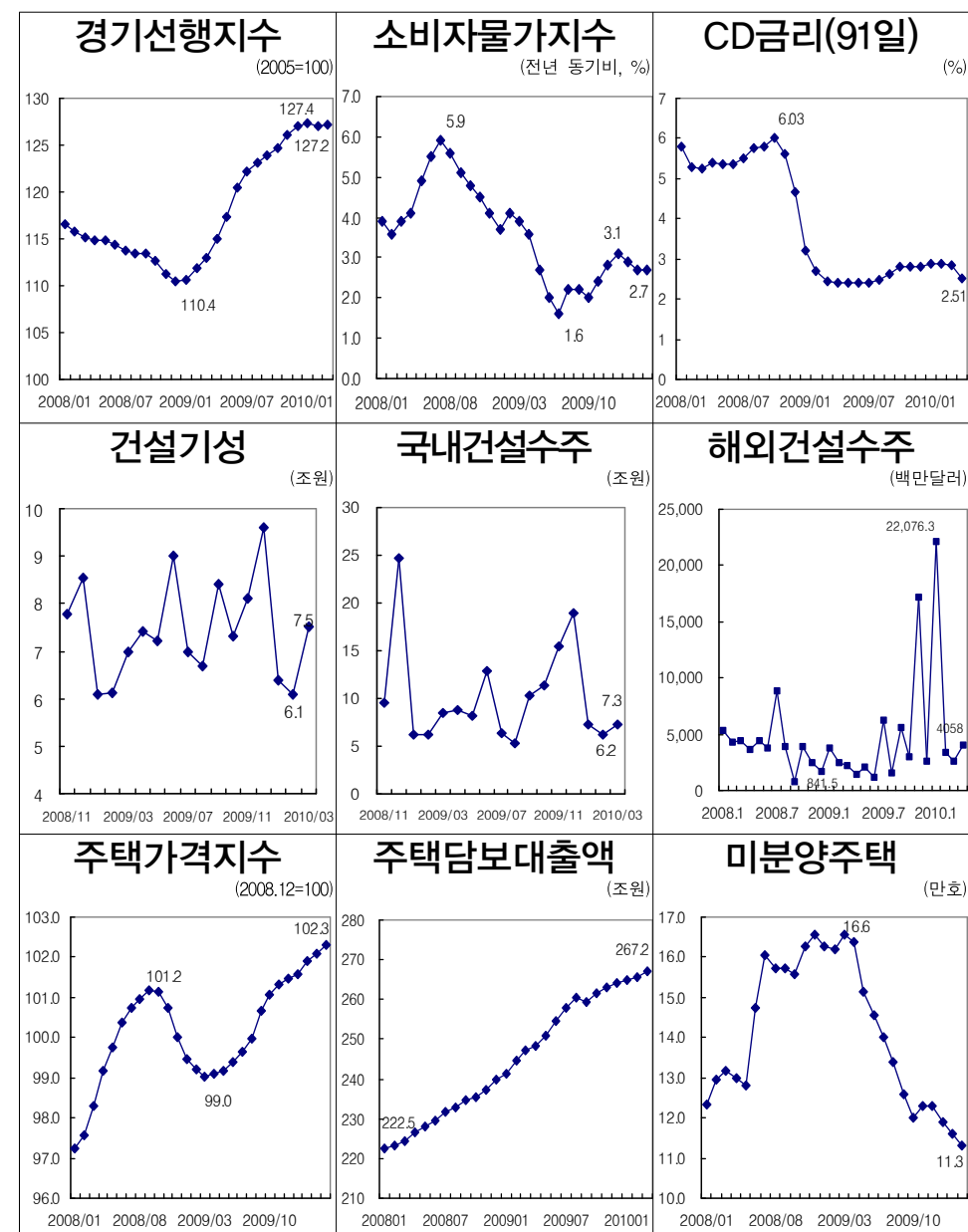
2010 5

건설경기

- ☑ 2010년 3월 국내 건설수주 전년 동월 대비 13.8% 감소한 7조 3,466억원 기록, 공공수주가 작년 수준에 미치지 못했고, 민간수주도 3개월 만에 다시 감소함.
- ☑ 3월 건설기성 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 7.3% 증가한 7조 4,710억원 기록
- ☑ 3월 건축착공면적(753.8만㎡) 비주거용 착공의 호조세로 전년 동월 대비 24.6% 증가
- ☑ 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 1.2p 하락한 70.5로 2009년 2월 이후 가장 낮은 수치 기록

부동산경기

- ☑ 3월 토지가격 1년 동안 상승세 지속, 토지거래 전월 대비 27.2% 증가
- ☑ 4월 수도권 아파트 매매가격 재건축 아파트 중심의 2개월 연속 하락
- ☑ 1~3월 주택 인·허가 실적 초소형(40㎡이하), 중형(85~135㎡) 증가
- ☑ 미분양 주택 3개월 연속 감소, 준공후 미분양은 85㎡초과 주택은 증가
- ☑ 4월 23일 “미분양 해소와 주택거래 활성화” 대책 발표



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

□ 2010년 3월 국내 건설수주 전년 동월 대비 13.8% 감소
□ 건설기성은 전년 동월 대비 7.3% 증가

1. 선행지표

■ 건설수주

2010년 3월
국내 건설수주
전년 동월 대비
13.8% 감소

- 2010년 3월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 13.8% 감소한 7조 3,466억 원을 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함. 공공수주가 작년 수준에 미치지 못했고, 민간수주도 3개월 만에 다시 감소함.
- 공공수주는 경기부양을 위해 재정을 조기 집행했던 작년 3월보다 13.8% 감소한 4조 3,510억 원을 기록함. 그러나 수주액 자체는 2008년 이전보다 높은 수준으로 양호함.
- 민간수주는 전년 동월 대비 23.1% 감소해 3개월 만에 감소세로 돌아섬. 최근 부동산 경기 부진으로 수주가 급감한 것으로 판단됨.
- 공공수주는 토목수주가 호조를 보였으나 건축수주가 작년보다 감소해 전년 동월 대비 6.1% 감소한 4조 3,510억 원을 기록함.
- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 20.1% 증가한 3조 5,637억 원을 기록, 3월 공공토목 수주액으로는 역대 최대액을 기록함. 토목수주가 이렇게 증가한 것은 4대강 사업의 영향과 함께, 무엇보다 1조 909억원 규모의 신울진 원전 1,2호기 수주의 영향이 컸던 것으로 판단됨.

표_2010년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010. 3월	7,346.6	4,351.0	3,563.7	787.4	2,995.6	651.7	2,343.9	4,215.3	3,131.3	1,246.6	1,884.7
증감률	-13.8	-6.1	20.1	-52.7	-23.1	-4.8	-27.0	15.4	-35.8	-46.2	-26.4
2010.1~3월	20,803.8	10,010.8	7,586.1	2,424.7	10,793.0	1,709.0	9,084.0	9,295.1	11,508.7	5,316.5	6,192.2
증감률	-0.5	-12.6	-10.7	-18.2	14.2	-8.2	19.7	-10.3	9.0	-6.1	26.6

자료 : 대한건설협회

민간수주 전년동월대비 23.1% 감소

- 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 부진하여 전년 동월 대비 52.7% 감소한 7,874억원을 기록, 지난 2월 62.7% 증가한 후 한 달만에 다시 감소세로 돌아섬.
- 공공 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 47.5% 감소한 3,247억원을 기록했으며, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 56.7% 감소한 4,627억원을 기록함.
- 민간수주는 전년 동월 대비 23.1% 감소한 2조 9,956억원으로 2001년 이후 3월 실적으론 가장 작은 금액을 기록함. 토목수주가 감소한 영향도 있지만, 무엇보다 주택수주 침체의 영향이 큰 것으로 판단됨.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 4.8% 감소한 6,517억원으로 지난 2월 전년 동월 대비 2.3% 증가한 이후 한달 만에 다시 감소함.
- 민간 건축수주는 전년 동월 대비 27.0% 감소한 2조 3,439억원을 기록함. 2001년 이후 3월 실적으론 가장 최저치로, 예년(2001~2008년 3월 평균 4조 8,463억원)의 절반(48.4%)에도 미치지 못하는 실적을 기록함.
- 민간 주택수주는 전년 동월 대비 46.3% 급락해 지난 2008년 7월부터 7개월 동안 지속했던 증가세를 마감함. 수주액 자체도 9,219억원으로 평년(2001~2008년 3월 평균 3조 719억원)의 1/3수준(30.0%)에 불과함. 최근 부동산 경기 침체의 영향으로 민간 주택수주의 대부분을 차지했던 재개발 수주가 부진한데 따른 결과로 판단됨.
- 민간 비주택수주는 1조 4,220억원으로 전년 동월 대비 4.7% 감소함. 지난 2009년 12월 이후 3개월 만에 감소하였는데 민간 주택수주만큼 침체가 심각하진 않음.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 기타 수주를 제외하고 모든 공종에서 두자릿 수 이상 감소함.
- 주택 수주의 경우 전년 동월 대비 49.2% 감소, 지난 2009년 8월부터 7개월간 지속한 증가세를 마감함.

- 사무실 및 점포 수주도 전년 동월 대비 57.9% 감소한 3,625억원으로 3달 만에 다시 감소세로 돌아섬. 또한, 공장 및 창고 수주도 전년 동월 대비 26.3% 감소해 역시 한달 만에 다시 감소함.

- 관공서 수주는 전년 동월 대비 54.2% 감소한 3,153억원을 기록, 5개월 만에 다시 감소세를 기록함.

자산치수와 발전 및 송전 수주만 증가

- 토목공종의 경우 발전 및 송전과 치산치수 등 특정 공종만 호조를 보였을 뿐 대부분 감소세를 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 62.8% 감소, 작년 11월부터 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주의 경우 수주액이 230억원에 불과해 전년 동월 대비 99.4% 급감함. 또한, 토지조성 수주도 전년 동월 대비 41.2% 감소 작년 10월부터 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 기계설치 수주는 전년 동월 대비 17.4% 감소, 1~2월까지 2달 연속 지속한 증가세를 마감함.
- 4대강 사업으로 치산치수 수주는 호조(2,448억원, +203.3%)를 보임. 작년 4월부터 호조세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주가 발생함.
- 한편, 발전 및 송전 수주는 신울진 원전 1,2호기(1조 909억원) 수주의 영향으로 전년 동월 대비 879.6% 급증한 1조 4,968억원을 기록함.

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	발전 및 송전	기계 설치	
2010. 3월	1,162.1	362.5	338.6	315.3	98.4	418.6	23	244.8	286.1	1,496.8	480.1	
증감률	-49.2	-57.9	-26.3	-54.2	7.8	-62.8	-99.4	203.3	-41.2	879.6	-17.4	
2010.1~3월	5,072.3	1,775.4	800.5	1,513.6	329.5	1,231.0	499.6	697.7	457.2	1,868.0	1,550.6	
증감률	-11.6	21.9	-3.5	9.7	12.2	-211.1	-56.1	74.6	-150.5	81.0	7.3	

자료 : 통계청

재건축·재개발 수주 동향

재건축·재개발 전년동월대비 71.2% 감소

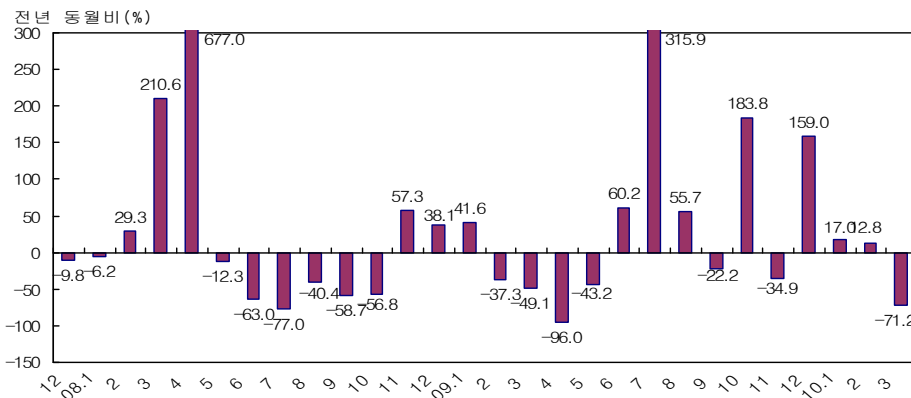
- 2010년 3월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 71.2% 감소한 4,257억원으로 한달 만에 수주가 절반(-55.8%) 이상 감소함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 79.0% 감소한 1,387억원을 기록, 두달 연속 감소세를 보임.
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 65.0% 감소한 2,870억원으로 지난 2009년 12월부터 4개월간 지속된 증가세를 마감함. 작년 10월 이후 꾸준히 7천억 원 이상의 실적을 기록해왔으나, 최근 부동산 경기 재침체로 수주실적이 급락한 것으로 보임.
- 2010년 1~3월 재건축·재개발 수주 누계액은 2조 3,167억원으로 전년 동기 대비 25.9% 감소함.

표_3월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비, %)

	재건축	재개발	총계
3월 증감률	-79.0	-65.0	-71.2
1~3월 증감률	-65.8	-8.8	-25.9

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



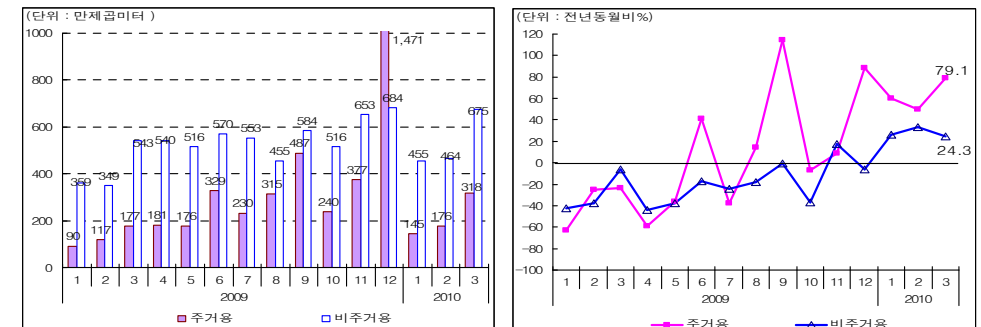
자료 : 한국건설산업연구원

건축허가면적

건축허가 전년동월대비 37.8% 증가

- 2010년 3월 건축허가면적은 전년 동월 대비 37.8% 증가한 992.4만㎡를 기록함. 비주거용 허가면적이 예년 이상 실적을 보였으며 주거용 건축 허가면적 또한 기저효과로 증가해 5개월 연속 증가세를 유지함.
- 주거용과 비주거용 건축허가면적은 각각 전년 동월 대비 79.1%, 24.3% 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 79.1% 증가한 317.6만㎡를 기록함. 2001~2008년 각 3월 평균이 399.8만㎡인 것을 감안, 평년 실적에는 이르지 못하였지만, 작년 상반기 실적이 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 높은 증가세를 보임.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 24.3% 증가한 674.7만㎡를 기록함. 2001~2008년 각 3월 평균이 622.8만㎡인 것을 감안, 예년 수준 이상의 실적을 기록한 것으로 평가됨.
- 구체적으로 교육·사회용이 부진(-9.5%)했지만, 상업용과 공업용, 기타 허가면적이 각각 24.6%, 87.2%, 18.1% 증가함.
- 1~3월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 36.5% 증가한 2,232만㎡를 기록함. 작년(1,636만㎡)보다 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~3월 평균 2,551만㎡)에는 미치지 못함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

주택및도로공사 등으로 전월및동월대비 큰 폭의 증가

- 2010년 4월 해외건설 수주실적액은 40.6억 달러로 전월 대비 57.0%, 전년 동월 대비 181.1% 증가함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 233.4%, 전년 동월 대비 416.2% 증가, 아시아지역은 전월 대비 66.1%, 전년 동월 대비 30.0% 감소함.
 - 중동지역은 리비아(주택, 공공건물 및 기반시설 공사), 쿠웨이트(유정설비 통합 감시시스템 설치 공사), 사우디아라비아(저밀도 폴리에틸렌 프로젝트) 등에서 신규수주가 이루어짐.
 - 아시아지역은 베트남(도로공사 패키지A4, A5), 인도네시아(석탄화력발전소 건설공사) 등에서 신규수주가 이루어졌으나, 싱가포르(2009.4 : 6.2억달러 → 2010.4 : 22만달러)에서 큰 폭으로 감소함.
 - 태평양, 북미 지역은 뉴칼레도니아의 니켈공장 발전 프로젝트, 중남미는 석탄화력발전소 수주로 크게 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 건축(148.8%)과 토목(120.8%)에서 큰 폭의 증가율을 보였으며, 전년 동월 대비로는 산업설비(1,260.4%)와 건축(169.1%)에서 높은 증가율 보임.
 - 건축은 리비아 5,000세대 주택건설 수주로 큰 폭으로 증가함.
 - 토목은 도로에서 큰 폭으로 증가하였으나, 항만공사가 큰 폭으로 감소함.
 - 산업설비는 발전소, 화학공장, 제철소 등에서 크게 증가함.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2009.4	2010.3	2010.4		
			계약액	전월비	동월비
총 계	1,443	2,585	4,058	57.0	181.1
중동	473	733	2,444	233.4	416.2
아시아	874	1,802	611	-66.1	-30.0
태평양,북미	5	18	124	588.7	2,379.5
유럽	14	9	58	547.7	310.3
아프리카	61	24	168	601.6	175.0
중남미	16	0	652	-	4,007.1

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2009.4	2010.3	2010.4		
			계약액	전월비	동월비
총 계	1,443	2,585	4,058	57.0	181.1
토목	847	160	353	120.8	-58.3
건축	392	424	1,055	148.8	169.1
산업설비	159	1,799	2,167	20.5	1,260.4
전기	8	139	3	-97.7	-59.3
통신	0	0	436	-	-
용역	38	64	43	-32.2	14.8

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

건설기성 전년동월대비 7.3% 증가

- 2010년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 건축기성이 부진했지만, 토목기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 7.3% 증가한 7조 4,710억원을 기록함.
 - 건축기성은 전년 동월 대비 0.4% 감소한 4조 1,486억원으로 부진한 모습을 보임. 비주거용(1조 6,072억원)기성이 2.0% 증가했으나, 최근 부동산 경기 위축으로 주거용(2조 5,414억원)기성이 1.8% 감소함.
 - 토목기성은 전년 동월 대비 18.7% 증가한 3조 3,224억원을 기록함. 세부 공종별로 일반토목 공사에서 2조 907억원(+12.2%), 전기기계 2,590억원(+216.6%), 플랜트 공사에서 9,268억원(+10.3%)의 기성이 발생함.
- 발주 기관별로는 민자 사업으로 인한 기성(-11.0%)을 제외하고 대부분 전년 동월 대비 플러스(+) 증가함.
 - 공공부문 기성은 전년 동월 대비 18.6% 증가한 2조 8,243억원을 기록, 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 지난 2월 부진(-4.3%)했던 민간 기성은 전년 동월 대비 2.2% 증가한 4조 2,603억원을 기록해 양호한 모습을 보임.
 - 한편, 민자 기성은 3,618억원으로 전년 동월 대비 11.0% 감소해, 지난 2009년 6월 이후 9개월 연속 감소세를 지속함.

표_2010년 3월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
'10.03	7471.0	4148.6	2541.4	1607.2	3322.4	2090.7	259.0	926.8	2824.3	4260.3	361.8	24.6
증감률	7.3	-0.4	-1.8	2.0	18.7	12.2	216.6	10.3	18.6	2.2	-11.0	249.4
'10.01~03	19935.5	11290.3	6902.8	4387.5	8645.2	5337.6	684.5	2516.5	7282.3	11773.0	795.8	84.4
증감률	4.2	1.5	1.7	1.1	8.0	0.5	121.0	7.4	10.8	2.0	-19.5	208.4

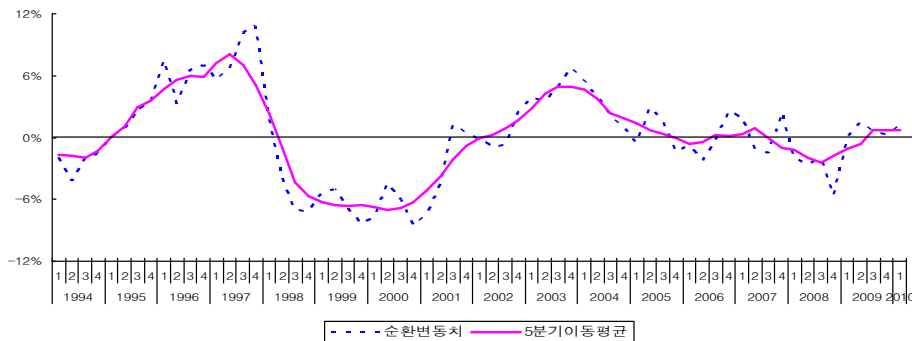
자료 : 통계청

■ 건설투자

건설투자
순환변동
완만한 상승추이

- 한국은행의 2010년 1/4분기 국민계정(속보)에 의하면 '10년 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 1.9% 증가하여 5분기 연속 증가세를 시현함.
 - 건설투자의 경우 건물건설 투자가 감소하였으나, 토목건설 투자가 증가해 전년 동기 대비 1.9% 증가함.
 - 속보치에서는 각 공종별 자료를 제공하지 않지만, 건물건설 투자가 감소한 것은 올해 들어와 다시 침체하기 시작한 부동산경기의 영향으로 주택건설 투자가 감소했기 때문인 것으로 판단됨.
- 2010년 1/4분기의 증가세(+1.9%)로 인하여 2009년 하반기 다소 주춤했던 순환 주기 추이가 다시 완만히 상승하는 모습을 보임.
 - 건설투자 순환 추이는 지난 2008년 3/4분기에서 4/4분기 사이 저점을 찍고 2009년 2/4분기까지 가파른 상승국면을 시현함. 이는 정부의 SOC 예산 증대 및 선 집행에 따른 영향으로 토목투자가 급증했기 때문임.
 - 2009년 3/4분기 이후 토목투자 증가세가 조정을 받으며 4/4분기까지 다소 주춤하는 모습을 보였지만, 2010년 1/4분기 다시 추이가 소폭 증가해 전반적으로 완만한 상승추이를 유지함.

건설투자의 순환 주기



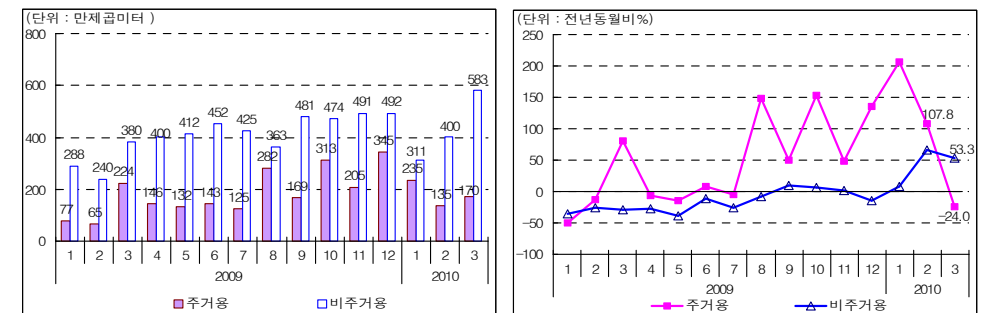
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

건축착공면적
전년동월대비
24.6% 증가

- 2010년 3월 건축착공면적은 비주거용 건축착공의 호조세로 인하여 전년 동월 대비 24.6% 증가한 753.8만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적은 부동산경기 악화의 영향으로 급감함. 반면, 비주거용 착공면적은 평년 이상의 실적을 보임.
 - 주거용 건축착공면적은 170.4만㎡로 전년 동월 대비 24.0% 감소함. 양도세 감면효과가 사라지고 최근 부동산 경기침체의 영향으로 2009년 8월 ~ 2009년 2월까지 7개월 동안 지속된 증가세를 마감함.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 53.3% 증가한 583.4만㎡를 기록함. 경기회복의 영향으로 예년 수준 이상의 실적(2001년~2008년 3월 평균 516.9만㎡)을 보인 것으로 판단됨.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 76.2%, 173.9% 증가했으며, 교육사회용 또한 41.3% 증가함.
- 1~3월 누적 건축착공면적은 1,835.7만㎡로 전년 동기 대비 44.0% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이

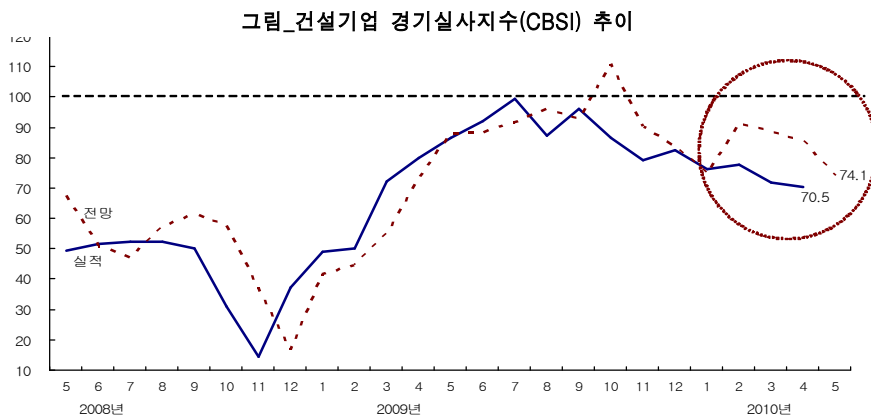


자료 : 국토해양부

4월 CBSI 전월 대비 1.2p 하락 70.5 기록

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 1.2p 하락한 70.5를 기록해 2개월 연속 하락했으며, 지난 3월 지수가 전고점인 작년 7월 이후 최저치를 기록한 지 한달만에 최저치를 재경신함.
- 지수는 작년 7월에 정부 SOC예산 급증과 조기집행 영향으로 6년 7개월내 최고치인 99.3을 기록했는데, 이후 올 4월까지 소폭 등락을 반복하며 하락 국면을 지속한 것으로 판단되며, 작년 7월 이후 올 4월까지 지수 하락 폭은 28.8p나 됨.
- 또한, 4월 지수는 작년 2월(50.0 기록) 이후 14개월내 가장 낮은 수치로써 작년 정부의 SOC 예산 증가로 인한 지수상승 효과가 많이 사라짐.
- 더욱이 통상 3, 4월에는 건설 비수기가 끝나 지수가 상승함에도 불구하고 3월 이후 2개월 연속 지수가 하락한 것은 그만큼 건설기업의 체감경기가 나쁘다는 것을 의미함.
- 이는 1~3월 국내 공공부문 건설수주가 전년 동기비 17.1% 감소(국내 총 건설수주는 6.9% 감소)하는 등 작년 대비 재정효과가 많이 줄어든 가운데 최근 수도권 미분양 증가, 일부 주택업체 위기 등 민간 건설경기 부진이 더해져 나타난 결과로 해석됨.

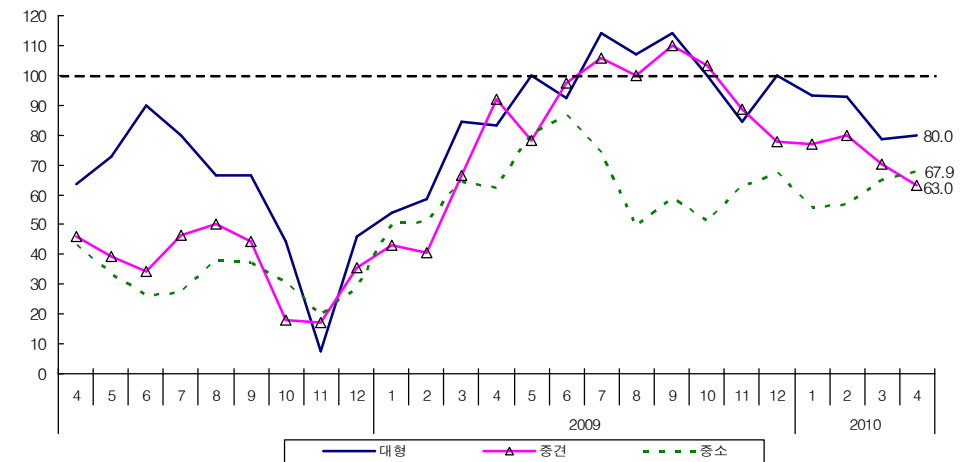


자료 : 한국건설산업연구원

중견업체 지수 전체 하락 주도

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업 지수가 소폭 상승한 반면, 중견업체 지수가 7.4p 하락해 지수 하락을 주도함.
- 대형업체 지수는 작년 12월 100.0을 기록한 이후 지난 3월까지 3개월 연속 하락해 작년 2월(58.3) 이후 가장 낮은 수치를 기록했는데, 4월에는 기술적 반등을 보이며 전월대비 소폭(1.4p) 상승한 80.0을 기록함.
- 중소기업 지수 역시 전월대비 2.9p 상승한 67.9를 기록했으며, 건설 비수기인 1월에 55.6을 기록한 이후 4개월 연속 지수가 상승함. 대형, 중견업체와 달리 통상 상반기 계절변화에 따라 나타나는 지수 흐름을 시현함.
- 반면, 중견업체 지수는 전월대비 7.4p 하락한 63.0을 기록해 지수가 작년 3월(66.7) 이후 최저치를 기록함. 또한 작년 1, 2월과 마찬가지로 1년 2개월만에 다시 중소기업 지수보다 지수가 부진한 현상이 재현됨.
- 이는 중견업체가 대형, 중소기업체와 달리 최근 상황이 어려운 주택사업 비중이 높고, 최근 일부 중견 건설업체들이 위기에 직면한 상황 등이 반영된 결과로 판단됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			12월	2010. 1월	2월	3월	4월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-22.8	17.4	-0.1	-13.8	-	
		토 목	-33.4	-23.6	-24.8	15.4		
		건 축	-15.9	53.1	39.5	-35.8		
		공 공	-37.8	-17.9	-16.4	-3.1		
		토 목	-29.1	-22.5	-31.0	20.1		
		건 축	-50.2	-2.7	62.7	-52.7		
		민 간	-12.9	53.9	23.6	23.1		
		토 목	-39.7	-29.2	2.3	-4.8		
	건 축	-3.1	68.8	32.1	-27.0			
	건축허가	합 계	42.7	33.3	37.4	37.8		
주 거		88.3	60.3	49.7	79.1			
비주거		-6.1	26.5	33.3	24.3			
동행 지표	기 성	합 계	12.9	8.9	-0.3	7.3	-	
		공 공	18.3	11.6	11.6	18.6		
		민 간	9.8	7.6	4.7	2.2		
	건축착공	합 계	16.2	49.9	75.6	24.6		
		주 거	135.4	206.6	107.8	-24.0		
		비주거	14.3	8.1	66.8	53.3		
	C B S I	총 합	82.5	76.3	77.6	71.7		70.5
		대 형	100.0	93.3	92.9	78.6		80.0
		중 건	77.8	76.9	80.0	70.4		63.0
		중 소	67.2	55.6	56.9	65.0		67.9
서 울		90.6	85.9	90.1	73.8	74.6		
지 방		70.2	61.2	59.6	68.4	64.4		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.887	101.123	101.333		20.8%	2.9%
	토 지 거래량 (필지)	169,925	167,737	213,298		26.8%	2.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	236.2	235.37	235.5	234.9	0.1%	4.1%
	아파트전세가격지수	194.46	196.13	197.51	198.8	0.7%	10.8%
	중위주택가격(만원)	22,516	22,567	22,608	22,605	0.0%	4.4%
	아파트거래량(호)	33815	39,058	46,474		19.0%	24.3%
	분양물량(호)	25,901	4,310	21,273	29,843	40.3%	161.8%
	미분양물량(호)	119,039	116,438	112,910		-3.0%	-31.8%

금융 관련 주요 지표

구분	2009년 11월	12월	2010. 1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.87	5.90	5.88	5.75	5.47	-0.28	0.04
주택담보대출규모(십억원)	262,260	264,228	264,838	265,535	267,219	0.6%	8.1%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.3	0.4	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 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.=100임.

II. 부동산경기

□토지시장 : 토지거래 증가, 가격 상승세 지속

□주택시장 : 매매가격 수도권 2개월 연속 하락, 지방 소폭 상승

1. 토지시장

■ 토지 거래

- 2010년 3월 전국 토지거래량은 21만 3,298필지로 전월 대비 27.2% 증가, 전년 동월 대비 3.2% 증가함.

- 면적기준으로는 225.6km²가 거래되었으며, 전월 대비 49.4% 증가, 전년 동월 대비 12.3% 감소함.

- 3월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 23만 1,812필지의 92.0% 수준임.

- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 22.8%, 전년 동월 대비 5.1% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 21.7%, 전년 동월 대비 4.0% 증가함.

- 도시지역 토지거래량을 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 공업지역(64.3%)과 개발제한지역(30.1%)에서 전월대비 큰 폭으로 증가함.

- 면적기준으로도 공업지역(43.2%)과 개발제한지역(45.3%)이 전월 대비 증가하였으며, 그 외의 지역은 모두 감소

- 개인 및 매매거래의 거래량에서 차지하는 비중은 전월보다 소폭 감소하였으나, 거래량 자체는 전월보다 24.3%, 26.7% 증가함.

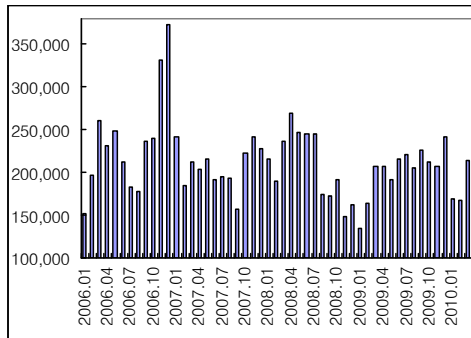
- 주택시장에 대한 불확실성 증가와 보금자리주택 3차 개발계획 발표 등으로 토지에 대한 수요가 소폭 증가하고 있는 것으로 분석됨.

토지거래
전월대비
27.2% 증가

개인 및
매매거래
거래량 증가

그림_전국 토지거래량 추이

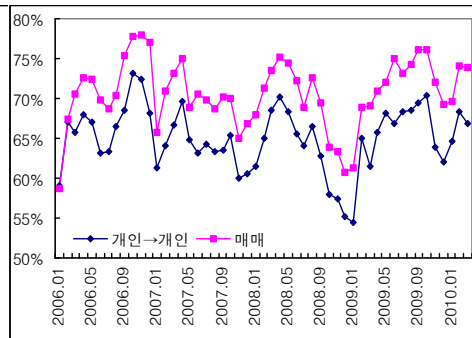
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2009년												2010년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
월 별	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21
누계 (전년말대비)	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 수도권을 제외한 지방 시도지역 대부분이 전월대비 0.1%내외의 상승률을 보임.
- 시군구별로는 전월에 이어 전국 모든 지역이 (+)의 변동률을 보임.
 - 전국에서 경기 하남시(0.70%)가 미사지구 개발 등으로 2개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 지방에서는 충남 당진군(0.48%)이 황해경제자유구역사업 등으로 높은 상승률을 보임.
- 현재의 토지가격 수준은 금융위기 이전(2008년 10월)의 97.5% 수준이며, 대도시 96.8%, 시도지역 97.9%, 군지역 98.8% 수준을 보이고 있음.

- 가격이 저렴하고 변동이 적은 군지역에서 빠른 회복세를 보이고 있으며, 시도지역으로는 강원지역이 99.5%로 가장 높은 수준을 보임.
- 시군구 지역별로는 전남 여수시(101.0%), 경남 거제시(101.0%)에서 가장 높은 회복수준을 보임.

표_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2009년							2010년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	10월	11월	12월	1분기	1월	2월	3월
전체 거래량	504,666	613,853	653,746	660,353	212,196	206,850	241,307	550,960	169,925	167,737	213,298
개인간 거래량	306,480	410,764	449,730	435,064	149,484	135,702	149,878	367,375	109,929	114,800	142,646
거래 비중	60.7	66.9	68.8	65.9	70.4	65.6	62.1	66.7	64.7	68.4	66.9
매매 거래량	337,485	446,287	487,152	477,507	161,533	148,885	167,089	400,037	118,349	124,240	157,448
매매 비중	66.9	72.7	74.5	72.3	76.1	72.0	69.2	72.6	69.6	74.1	73.8

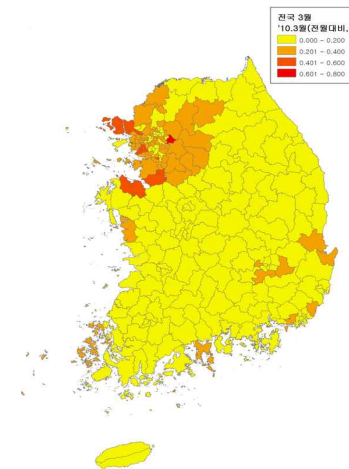
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

**토지가격
상승세
1년동안
지속되었으나,
금융위기 직전
수준의
97.5%수준**

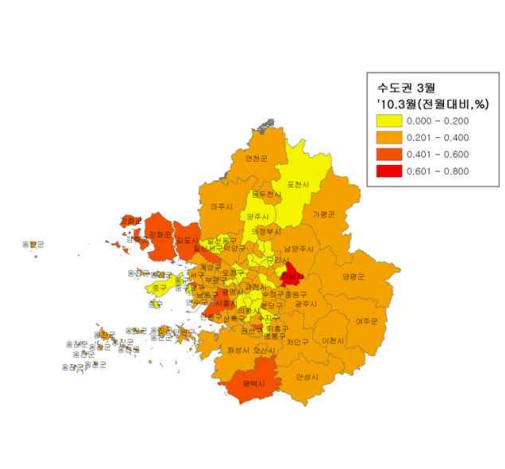
- 2010년 3월 전국 토지가격은 0.21% 상승하며, 지난 4월부터 1년동안 지속 상승. 상승세는 지난해 12월을 정점으로 3개월 연속 둔화되고 있음.
- 수도권 지역은 보금자리주택지구 등 개발호재 지역을 중심으로 상승세를 보이며, 서울 0.21%, 인천 0.30%, 경기 0.29% 상승함.
- 지방 시도 중에서는 경북(0.18%), 충남(0.16%)에서 전월에 이어 교통여건(대구 지하철 2호선), 황해자유구역사업 등의 효과가 지속되고 있음.
- 용도지역별로는 생산관리지역(0.29%)과 녹지(0.27%)에서 비교적 높은 상승률을 보였고, 이용상향별로는 전(0.29%)과 담(0.25%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

그림_전국 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

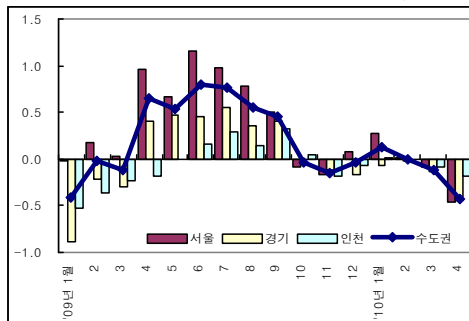
2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

- 2010년 4월 수도권 아파트 매매가격은 -0.43%로 전월에 이어 하락세가 이어지고 있음.
 - 서울(-0.46%), 경기(-0.45%), 인천(-0.19%) 모두 하락률을 보임.
 - 규모별로도 모든 규모에서 하락률을 보임(소형 -0.55%, 중형 -0.45%, 대형 -0.35%).
- 3월 전세가격은 전월 대비 0.25% 상승하며, 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 둔화됨.
 - 전월 대비 서울 0.05%, 인천 0.26%, 경기 0.48% 상승함.
 - 경기는 광명시(1.48%), 가평군(1.38%), 시흥시(1.34%), 성남시(1.15%), 오산시(1.07%)에서 1%이상의 높은 상승률을 보임.
 - 중소형의 강세가 3개월 연속 지속되고 있음(2월 : 소형 0.53%, 중형 0.45%, 대형 0.26% → 3월 : 소형 0.45%, 중형 0.24%, 대형 0.13% → 4월 : 소형 0.62%, 중형 0.22%, 대형 0.04%).
- 2010년 3월 실거래가 거래량은 전월 대비 21.4% 증가한 1만 4,293호를 기록, 전년 동월 대비는 7.8% 증가함.
 - 3월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 60.4% 수준임.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

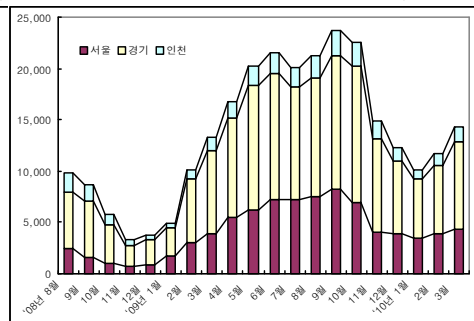
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

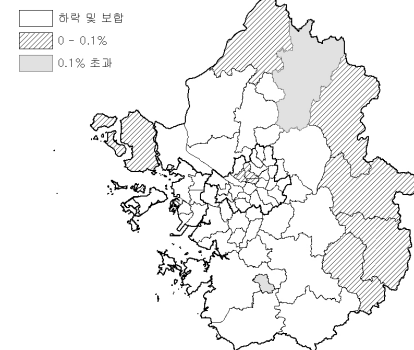
(단위 : 호)



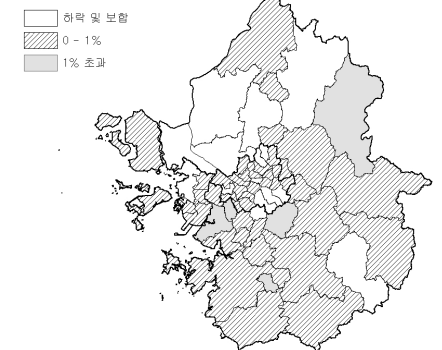
자료 : 국토해양부

재건축 대상
아파트
하락세 견인

- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월대비 1.77% 하락하며, 전월에 이어 2개월 연속 하락함.
 - 서울의 모든 지역의 재건축 대상 아파트들이 하락세를 보였으며, 특히 송파구(-4.48%), 마포구(-3.53%)에서 크게 하락함.
 - 경기는 용인시(-3.43%)와 과천시(-1.70%)를 중심으로 하락세를 보임.
- 최근의 매매가격 하락세는 재건축 아파트를 중심으로 나타나 재건축 아파트의 수익성에 대한 의문과 전반적인 경기침체 등에 기인하는 것으로 추정됨.
 - 재건축 대상 아파트 매매시 구입가격, 추가분담금, 재건축기간동안의 전세자금 등과 경기침체에 따른 향후 가격상승에 대한 불확실성 등으로 재건축 대상 아파트의 높은 가격이 부담으로 작용
 - 현재(2010.4) 수도권 일반아파트는 평당 1,205만원, 재건축 대상 아파트는 2,803만원으로 가격측면에서 상대적으로 열세임.
- 경과연수별 변동률도 경과연수가 오래될수록 하락폭이 큰 것으로 나타남.
 - 1~5년된 아파트는 -0.24%, 6~10년 -0.42%, 11년이상 -0.50%를 기록함.

그림_2010년 4월 수도권 매매가격 변동률
(단위 : %)

자료 : 부동산114(주)

그림_2010년 4월 수도권 전세가격 변동률
(단위 : %)

자료 : 부동산114(주)

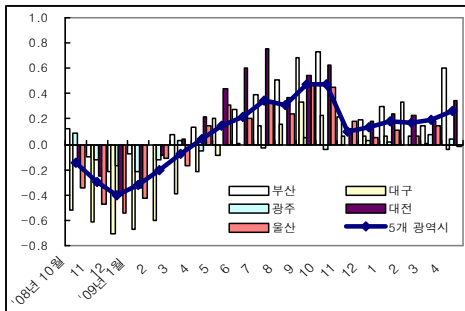
■ 광역시/지방 시장

부산 재개발·재건축 높은 상승세

- 4월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.26% 상승하며, 매매가격이 하락한 수도권과 다르게 2009년 4월부터의 상승세가 지속되고 있음.
- 부산(0.60%), 대전(0.34%), 광주(0.04%)는 소폭 상승하였으나, 울산(-0.02%), 대구(-0.04%) 소폭 하락함.
- 규모별로는 2009년 7월부터 중소형 강세 현상이 지속되고 있음(소형 0.53%, 중형 0.30%, 대형 0.06%).
- 부산은 재개발·재건축 등으로 전월에 이어 사상구(1.10%), 북구(0.95%), 부산진구(0.81%), 남구(0.71%) 등을 중심으로 높은 상승률을 기록함.
- 대전은 대덕구(0.39%), 서구(0.39%) 높은 상승률을 보였으며, 울산은 중구(-0.35%)에서 하락함.
- 4월 전세가격 상승률은 0.44%로 2009년 10월 이후 지속적으로 둔화됨.
- 부산북구(1.18%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며, 부산 동구(-0.11%), 대구 동구(-0.02%)에서만 하락, 그 외의 지역 모두 상승세를 보임.
- 규모별로는 중소형 강세가 지속(소형 0.59%, 중형 0.47%, 대형 0.28%)
- 3월 거래량은 1만 4,213호로 전월 대비 10.8%, 전년 동월 대비 30.7% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

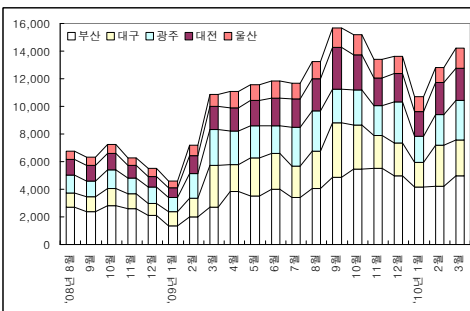
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



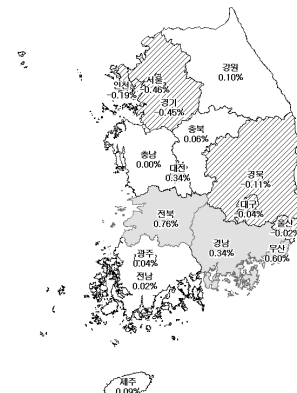
자료 : 국토해양부

새만금방조제 완성으로 전북지역 매매강세

- 4월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.20% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
- 전북(0.76%), 경남(0.34%), 강원(0.10%), 제주(0.09%), 충북(0.06%), 전남(0.02%), 충남(0.00%), 경북(-0.11%) 순임.
- 소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.40%, 중형 0.15%, 대형 0.06%).
- 전북 부안군(3.91%), 경북 울진군(2.03%), 충남 금산군(1.35%), 전남 해남군(1.21%), 전북 익산시(1.19%) 등에서 1%이상의 높은 상승률을 보임.
- 전세가격은 0.17% 상승하였으며, 상승폭은 5개월 연속 둔화됨.
- 경남(0.37%), 전북(0.19%), 충남(0.14%), 경북(0.10%), 강원(0.10%), 전남(0.04%), 제주(0.00%), 충북(-0.07%) 순임.
- 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.17%, 중형 0.18%, 대형 0.12%)
- 3월 거래량은 전월 대비 24.3%, 전년 동월 대비 35.4% 증가함.
- 제주권(41.8%)을 제외한 모든 지역의 거래량이 전월 대비 증가하였으며, 특히 충청권(34.7%)과 전라권(37.4%)에서 거래량이 크게 증가함.

그림_2010년 4월 매매가격 변동률

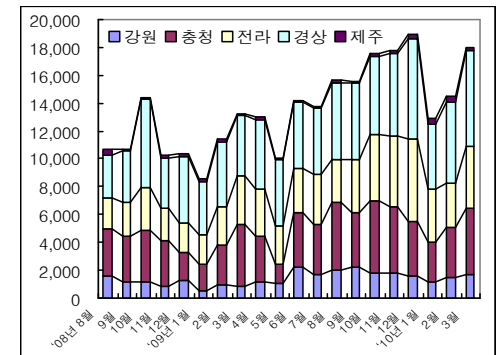
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

1~3월
인허가 실적
전년 동기비
46.0% 증가
그러나, 예년
수준 못미쳐

- 2010년 1~3월까지 주택건설 인·허가 실적은 4만 9,548호로 전년 동기 대비 46.0% 증가함.
- 그러나 예년(2000~2008년 평균)의 3월까지 누적 물량(7만 4,395호)과 비교하면 감소세를 벗어나지 못하고 있음.
- 3월 한 달 동안의 실적은 2만 5,029호, 전년 동월 대비 77.2%(전월 대비 64.3%) 증가
- 1~3월까지 공공부문 2,429호, 전년 동기 대비 64.3% 감소, 민간부문 4만 7,119호, 73.6% 증가
- 경기(11,151호), 서울(4,699호), 경남(2,120호), 전북(1,243호)에서 1천호 이상의 인·허가 물량이 나옴.
- 유형별로 보면, 민간분양 4만 6,508호(93.9%), 공공분양 1,424호(2.9%), 공공임대 1,005호(2.0%), 민간임대 611호(1.2%)의 순임.
- 수도권은 공공부문과 민간부문 모두 인·허가 실적이 전년에 비해 크게 증가함.
- 민간부문은 전년 동기 대비 80.3% 증가하였고 공공부문도 17.3% 증가함. 특히, 수도권 민간부문 물량은 전체 물량의 60.3%에 달함.

수도권
민간부문
전체 물량에
60.3%에 달해

표_부문별·지역별 2010년 1~3월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2010년(1~3월)	49,548	31,130	3,100	15,318	2,429	1,276	280	873	47,119	29,854	2,820	14,445
2009년(1~3월)	33,944	17,649	2,257	14,038	6,804	1,088	-	5,716	27,140	16,561	2,257	8,322
전년 동기 대비 증감률	46.0	76.4	37.4	9.1	-64.3	17.3	-	-84.7	73.6	80.3	24.9	73.6

자료 : 국토해양부

지방에서도
민간부문
증가세

- 누적물량 기준으로 전년 동기 대비 인천(-13.2%)의 감소를 제외하고 서울(86.2%), 경기(127.7%)는 큰 폭으로 증가
- 기타광역시와 기타지방은 각각 3,100호, 1만 5,318호의 실적을 보임.
- 기타광역시는 3월 들어 공공부문 실적이 없었고, 민간부문이 3월까지 전년 동기 대비 24.9% 증가하여 전체 물량은 37.4% 증가함.
- 기타지방은 공공부문 실적은 전년 동기 대비 84.7% 감소하였으나, 민간부문 실적이 73.6% 증가하여 9.1% 증가함.
- 아파트 인허가 실적은 2만 7,100호로 전년 동기 대비 28.7% 증가하며 이번 달 들어 증가세로 돌아섬.
- 전년 동기 대비 경기(160.3%)의 큰 폭 증가세와 지방의 감소세(-15.2%) 둔화로 지난달까지의 감소세에서 증가세로 전환됨.
- 아파트와 주택 실적은 전년 동월 대비 74.1% 증가하여 지난달(70.4%)보다 증가폭이 확대됨.
- 전년 동기 대비 서울(308.2%), 인천(78.8%), 경기(73.8%)에서 비교적 큰 폭의 증가세를 보이며, 전국 증가세를 견인하고 있음. 전국적으로도 총복(-1.6%)을 제외한 전 지역에서 증가함.
- 규모별로는 이번 달 들어 모든 규모가 증가세로 돌아섬. 초소형(40㎡이하)과 중대형(85~135㎡) 주택이 비교적 크게 증가함.

초소형, 중대형
실적 호조

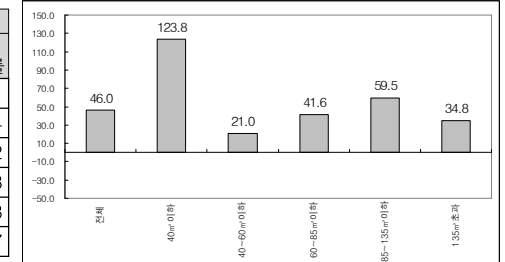
그림_2010년 1~3월 주택유형별 주택건설실적 그림_2010년 1~3월 규모별 전년 동기 대비 증감률

(단위 : 호, %)

(단위 : %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1~3월	전년동기 대비증감률	2010년 1~3월	전년동기 대비증감률
총 계	27,100	28.7	22,448	74.1
수도권	19,799	59.2	11,331	117.4
서울	3,342	14.3	3,866	308.2
인천	2,678	-36.5	1,908	78.8
경기	13,779	160.3	5,557	73.8
지방	7,301	-15.2	11,117	44.7

자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

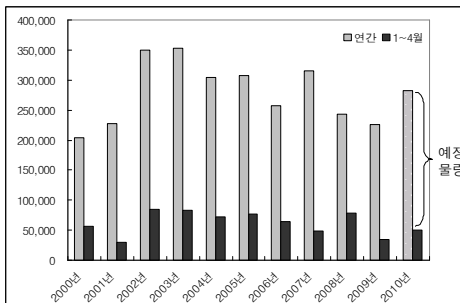
4월 분양물량 수도권보다 지방이 많아

- 2010년 4월 물량은 1만 3,000여호로 전년 동월 대비 5.5% 증가함. 그러나 계획물량 4만여호와 비교할 때는 1/3 수준에 불과한 실적임.
- 1~4월까지 분양실적은 5만여호임. 기저효과로 전년 동기 대비 47.4% 증가함.
- 4월 동안 수도권 6,000여호, 지방에서 7,000여호가 분양되어 오히려 지방 물량이 많았던 것으로 나타남.
- 공공임대와 공공분양이 7,000여호에 이르러 민간분양은 6,000여호에 불과함.
- 규모별로도 85㎡ 이하의 중소형 물량이 84.0% 이상으로 지난달보다는 대형 비중이 늘어난 것으로 나타남.

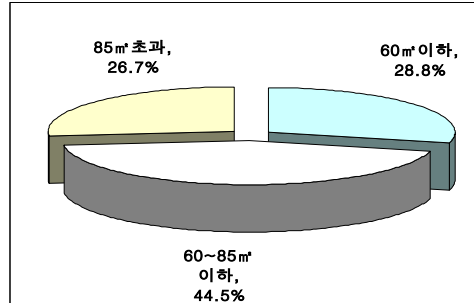
민간분양 6천여호에 불과

- 분양물량이 실적으로 나오지 못하고 분양시기 지연이 심각한 수준임.
- 5월 분양계획 물량은 5만 5,000여호로 달하고 있으나 미분양 적체, 수도권 주택경기 침체 등을 고려할 때 실적은 4월 수준에 머물 것으로 예상됨.
- 5월 계획물량은 수도권 3만 5,000여호, 지방 2만여호 수준에 이름.
- 시장 불확실성 증대에 따라 분양물량이 변동성이 확대되고 있음. 시기를 정한 연간 분양예정 물량이 이번 달 들어 다시 28만호로 집계됨.

그림_2010년 1~4월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호)
그림_2010년 1~4월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



자료 : 부동산114(주)

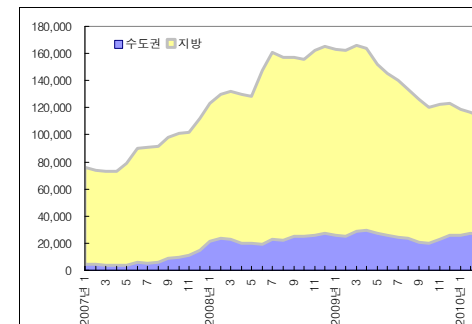
전국 미분양 3개월 연속 감소

- 2010년 3월 전체 미분양 물량은 전월 대비 지역, 규모에 상관없이 감소함. 3개월 연속 감소세를 보임.
- 3월 현재 11만 2,910호로 전월 대비 3,528호, 3.0% 감소함.
- 그러나, 준공후 미분양은 전월 대비 748호(1.5%) 증가하여 5만 788호에 이름.
- 수도권에서 전월 대비 1,227호(4.5%) 감소하여 2010년 3월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 6,099호로 감소함.
- 지방은 전월 대비 2,305(2.6%) 감소하였고, 미분양 물량은 8만 6,811호 수준임.
- 시도별로는 전남을 제외한 모든 시도에서 감소함. 특히, 지난달 2,000호 이상의 증가를 보였던 경기에서 1,059호(4.7%) 감소한 것으로 나타남.
- 김포시(530호), 용인시(280호)에서 비교적 많은 물량이 해소됨.

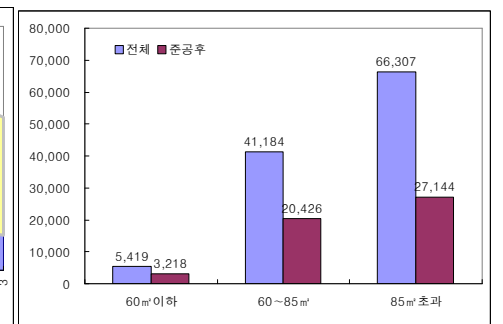
준공후 대형 (85㎡ 초과)만 5.3% 증가

- 울산(448호)과 광주(432호)에서 감소 주택수가 많았고 전북, 충남, 경남, 경북, 서울, 강원에서도 100호 이상이 감소함.
- 준공후 대형(85㎡ 초과)만 5.3% 증가하였고 준공전·후, 모든 규모 감소
- 준공후 대형(85㎡ 초과)은 전월 대비 1,365호 증가, 울산(948호), 경북(306호), 대구(242호), 경남(138호)에서 큰 폭 증가한 것으로 나타남.

그림_미분양 물량 추이 (단위 : 호)
그림_2010년 3월 규모별 미분양 물량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

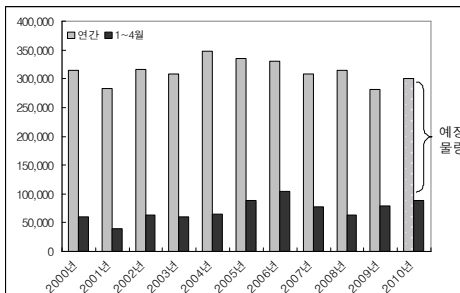
입주물량

1~4월
입주물량
전년 동기 대비
3.8% 증가

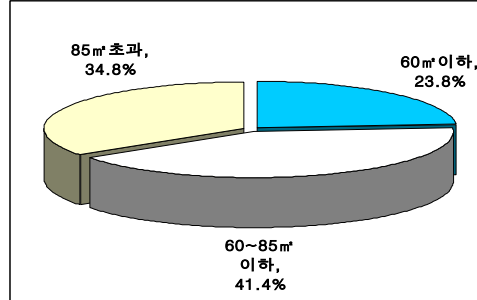
- 2010년 4월 입주물량은 2만 4,000여호로 전년 동월 대비 3.8% 증가
 - 수도권은 1만여호가 입주하여 전년 동월 대비 47.2% 증가하였고 지방은 1만 4,000호가 입주하여 전년 동월 대비 14.4% 감소함.
 - 2010년 1월~4월까지의 누계물량은 8만 8,000여호로 전년 동기 대비 11.9% 증가(수도권 44.5% 증가, 지방 11.1% 감소)
 - 5월에는 전국적으로 3만 3,000여호의 입주가 예정되어 있으며 연내 예정 물량은 30만호 수준으로 지난달 추정물량이 다시 감소함.
- 1~4월까지 수도권 입주물량은 전년 동기 대비 44.5% 증가(경기 74.3% 증가, 서울 2.8%, 인천 15.2% 감소)
 - 2009년의 입주물량이 적었던 기저효과와 함께, 경기도에서 대부분 증가하고 있음.
 - 부산, 대구, 광주, 대전은 입주물량 감소세가 이어지고 있으나, 부산과 대전은 하반기에 대규모 입주물량이 예정되어 있음.
- 1~4월까지 대형의 입주가 많아 중소형 전세가격 안정에 영향을 미치지 못하고 있음(전년 동기 대비 소형 6.8%, 중형 9.8%, 대형 18.5%).

중대형 입주
다수,
중소형 전세가격
안정에는
역부족

그림_2010년 1~4월 입주 물량 추이(전국) (단위 : 호)
그림_2010년 1~4월 규모별 입주 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 4.12	/ 공동주택(아파트) 관리제도 선진화 추진(국토해양부)
● 4.12	/ 단지형 연립주택 도입(국토해양부)
● 4.14	/ 준주택 유형 정의 및 공동주택단지 위탁관리수수료 공개 등 입법예고 (국토해양부)
● 4.15	/ 재개발·재건축 이주시기 조절(국토해양부)
● 4.20	/ 서울시 주계약자 공동도급제 전면 시행(서울시)
● 4.23	/ 주택 미분양 해소와 거래 활성화로 경제회복 견인(국토해양부)

공동주택(아파트) 관리제도 선진화 추진(국토해양부, 4.12)

- 동별대표자 선출방식 개선, 관리비 회계처리의 투명화, 공동주택 관리업자 선정과 각종 계약의 공정성 확보 등을 주요 내용으로 하는 「주택법시행령 및 시행규칙」 개정(안)을 2010년 4월 12일부터 입법예고
- 개정안의 주요내용은 다음과 같음.
 - ① 동별대표자의 선출방식 개선
 - 입주자 대표회의 회장 및 감사와 동별대표자를 선출하기 위해 자체 선거관리위원회*를 구성할 수 있도록 하고,
 - * 위원장을 포함, 5인 이상 9인 이내 위원으로 구성(위원장은 위원중 호선)
 - 회장과 감사는 동대표자 중 입주자 등이 직접 투표하여 선출(과반수 찬성), 동대표자 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 중임할 수 있도록 함
 - 자체 선거관리위원회는 시·군·구 선거관리위원회에 투·개표 관리 등을 의뢰할 수 있도록 함
 - ② 관리비 집행의 투명성 확보 등
 - 관리주체가 사업계획 및 예산안을 연도개시 1개월 전까지, 사업실적서와 결산서를 사업년도 종료 후 2개월 내 입주자대표회의에 제출 의무화
 - 관리비 집행에 대한 감사를 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 요구하는 경우 외부 회계감사를 의뢰할 수 있도록 함

- 잡수입*을 관리비와 함께 회계처리(징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성)하고, 관련 증빙자료를 5년동안 보관토록 함.

* 금융기관 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설 사용료 등

③ 주택관리업자 선정 등에 대한 경쟁입찰제 도입

- 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하거나 국토해양부에서 고시*하는 각종 공사 및 용역** 계약을 할 경우 경쟁입찰 방식을 도입

* 경쟁입찰 공사 및 용역규모, 입찰방법 및 계약체결 방법 등을 고시예정

** 하자보수보충금 및 장기수선충당금 사용공사, 각종 청소·소독·경비 등 용역, 승강기 유지보수 등 공사

④ 기타, 공동주택관리 우수단지 선정 등

- 모범관리 공동주택단지 중 우수단지를 선정하여 우수사례를 홍보·확산하고 포상 등 인센티브 제공 추진
- 지자체에서 동별대표자에게 입주자대표회의 운영 및 윤리에 관한 교육을 매년 실시토록 의무화(교육비(1회 3만원)는 입주자대표회의 운영비에서 부담)

구분	현행	개정안
○ 입주자대표회의 구성		
- 동별 대표자 선출	○ 관리규약에 따라 선출	○ 자체선거관리위원회 구성 가능(서명 또는 투표방식) ○ 시·군·구 선관위에 개표관리 등 의뢰가능
- 회장 및 감사 선임 (선출된 동별대표자중)	○ 관리규약에 따라 선출	○ 회장·감사 직선제
- 임 기	○ 관리규약에 규정 * 2년 임기, 중임가능 등	○ 2년 임기, 1회 중임 가능
○ 관리비의 투명한 집행		
- 연도별 사업계획 및 예산안 수립	○ 규정 없음	○ 관리주체가 수립 의무화
- 회계감사	○ 자체감사만 가능	○ 외부감사 의뢰 가능 (임주자 1/10, 임대의 의결)
- 잡수입 적립 및 사용	○ 규정 없음	○ 관리비에 포함하여 관리 ○ 5년간 장부 및 증빙자료 보관
○ 각종 공사 및 용역		
- 주택관리업자 선정	○ 관리규약에 따라 선정	○ 경쟁입찰방식 도입 * 국토부 입찰방식 고시
○ 기 타		
- 임대인 운영 및 윤리교육	○ 시·군·구가 임의교육 ○ 운영교육만 실시	○ 시·군·구에 교육의무화 ○ 윤리교육 추가
- 우수단지 선정	○ 규정 없음	○ 국토부 우수단지 선정 * 포상 및 지원

■ 단지형 연립주택 도입(국토해양부, 4.12)

- 단지형 연립주택 도입 등 내용을 포함한 「주택법 시행령」과 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안이 4.13. 국무회의에서 의결

○ 개정안의 주요내용

① 단지형 연립주택 도입(주택법 시행령 제3조 등)

- 도시형 생활주택*의 유형으로 단지형 다세대주택과 달리 연면적 제한(660㎡ 이하)이 없는 단지형 연립주택 도입

* 도시지역에 사업승인을 받아 건설하는 20~149세대의 공동주택으로, 단지형 다세대, 원룸형, 기숙사형 주택이 있음

② 근린생활시설 등 기준 적용배제(주택건설기준 제7조)

- 도시형 생활주택 단지 내 근린생활시설 및 소매시장·상점의 면적제한(세대당 6㎡) 폐지

③ 리모델링 증축범위 명확화(주택법 시행령 제4조의2)

- 공동주택 리모델링시 전유부분의 30%와 별도로 공용부분의 증축도 추가로 할 수 있도록 증축범위를 명확화

■ 준주택 유형 정의 및 공동주택단지 위탁관리수수료 공개 등 입법예고(국토해양부, 4.14)

- 준주택 유형 규정 : 오피스텔, 노인복지주택, 고시원을 준주택으로 정함
- 주택관리 관련사항 : 공동주택단지 전체 전기료 등과 위탁관리수수료 등을 공개항목에 추가*하고, 공개대상 공동주택 범위도 현행 분양주택에서 임대주택도 포함

* 추가공개 항목 : 공동주택 단지전체의 전기료·수도료·가스사용료·난방비·급탕비와 장기수선충당금, 위탁관리수수료, 입주자대표회의 운영비, 정화조 오물수수료, 생활폐기물 수수료, 건물전체 대상 보험료

- 리모델링 및 하자분쟁조정 사항
 - 리모델링에 동의한 입주자도 사정변경이 있는 경우 철회가 가능하도록 함.
 - 사업자가 하자분쟁조정위원회의 조정에 합의한 경우, 조정결과 대로 보수를 이행하여야 함에도 미이행시 입주자대표회의에서 하자보수보증금으로 직접 보수할 수 있도록 규정 보완
- 기타 제도 개선사항
 - 주거실태 조사주기를 정기조사는 2년 단위로 하도록 하고, 국토부장관이 필요시 수시조사 할 수 있는 근거를 마련
 - 현행 주택거래신고지역은 지정조건에 거래량을 추가*
 - * 직전월로부터 소급하여 3개월간 월평균 아파트거래량 증가율이 20%이상인 지역
 - 제1종 국민주택채권은 최초 등록시 자본금기준으로 매입하되, 추가 등록시 전체업종에 대해 기매입한 채권의 자본금 규모는 제외
 - 보증자리주택 단지내 사회복지시설은 주민이 공동으로 사용함에도 주민공동시설에 포함되지 않아, 용적률 산정시 연면적에 포함되어 확대가 어려운 점을 감안하여 사회복지시설을 주민공동시설에 포함

■ 재개발·재건축 이주시기 조절(국토해양부, 4.15)

- 정보공개 대상 확대, 인구 50만 이상 대도시 시장에게 조례 제정 권한 이양, 사업시행인가의 시기 조정 등을 주요 내용으로 하는 '도시 및 주거환경정비법' 및 동법 시행령·시행규칙 개정(안)을 마련하여 2010년 4월 15일부터 입법예고
- 「도시 및 주거환경정비법령」 개정안의 주요내용은 다음과 같음.
 - 시·도지사가 사업시행인가 및 관리처분 인가 시기를 조정하도록 시장·군수에게 요청하면 특별한 사유가 없는 한 이를 따르도록 의무화
 - 인구 50만 이상의 대도시* 시장에게 조례 제정 권한을 부여

- * 수원, 성남, 고양, 부천, 용인, 안산, 청주, 전주, 안양, 천안, 포항, 창원, 남양주
- 재개발사업에서 법정기준(세대수의 17%) 이상으로 임대주택을 건설하는 등 다양한 세입자 보호대책을 마련하여 시행하는 경우 용적률 상향이 가능하도록 함.
- 주택정비구역의 주민이 추진위원회 구성, 추진위원회 업무, 조합설립 등에 대해 동의하는 경우 신분증 사본에 지장날인 및 자필서명 하는 것으로 변경하여 행정절차를 간소화

○ 시행령 및 시행규칙 개정(안)의 주요내용

- 사업시행자의 정보공개 항목을 7종에서 조합의 월별 자금 입출금 세부내역, 시공자 등과 계약변경에 관한 사항 및 총회 의결 현황 등으로 대폭 확대

【추가 정보공개 자료】

1. 월별 자금 입·출금 세부내역
2. 연간 자금운용 계획
3. 월별 정비사업의 공사 진행에 관한 사항
4. 설계자·시공자·정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약변경에 관한 사항
5. 정비사업비 변경에 관한 사항
6. 분양공고 및 분양신청에 관한 사항
7. 조합 총회에서 의결하는 경우 조합원 중 참석자, 동의자 및 반대자 등에 관한 조합원 명단
8. 세입자·입찰·총회와 관련하여 공고되는 사항

※ 현행 정보공개 자료 : 추진위원회 운영규정 및 정관/ 시공자 등과의 계약서/조합 총회 등의 회의록/ 사업시행계획서/ 관리처분계획서/ 사업시행 관련 공문서/ 회계감사보고서

- 추진위원회는 철회판단에 필요한 관련 정보(건축규모, 총사업비, 비용분담 사항 등)를 조합설립인가 신청 전에 추진위원회 구성에 동의한 자에게 서면으로 통지하도록 함.

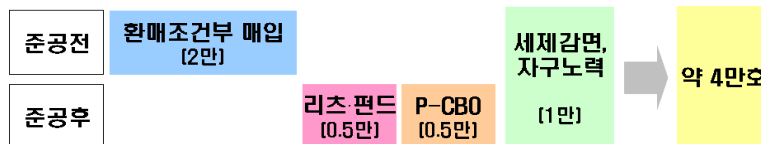
■ 서울시 주계약자 공동도급제 전면 시행(서울시, 4.20)

- 불공정 하도급 거래를 근절 위해 『주계약자 공동도급제』를 시행
 - 발주기관이 하도급자인 전문건설업체에게 공사대금을 직접 지급하여 다단계 하도급에 따른 시공비용의 감소를 막아 공사의 질을 높이고 인건비·장비임차료 등의 체불과 대금지급 어음지급 사례가 사라질 것으로 기대
- 낙찰자 선정시 종합 건설업체와 전문 건설업체 모두의 전문성을 평가하여 기술력과 시공능력을 갖춘 종합·전문 건설업체간 컨소시엄이 구성되도록 유도할 계획
- 서울시는 2억이상 100억미만 공사를 대상으로 오는 4월말에 시행예정인 '홍은예술창작센터 조성공사'를 비롯해 5개 사업을 우선 선정하여 주계약자 공동도급 방식으로 발주하고, 시행과정에서 나타나는 문제점 등을 지속적으로 보완한 후 점차 확대 실시할 예정

■ 주택 미분양 해소와 거래 활성화로 경제회복 견인 (국토해양부, 4.23)

- 주택업체 자금사정 악화의 주요 원인인 미분양 주택을 우선적으로 감축해 나가기로 함.

< 미분양 감축 개요 (11.6 → 7.5만호 : 약 4만호 감축) >



- ① 대한주택보증의 환매조건부 매입을 3조원(준공전 미분양 2만호) 규모로 확대(당초 계획 : 금년 5천억 규모 (4월 기 매입공고))
 - 6월까지 1.5조원 규모(상기 4월 매입분 5천억 포함)를 매입하고, 하반기 중 경기상황을 감안하여 추가로 1.5조원 규모를 매입 예정

- 매입대상은 지방 미분양 우선 매입하고, 자금여유가 있을 경우 수도권 미분양까지 확대(공정률 50% 이상의 준공전 미분양 주택 대상)

- 중소기업 유동성 지원을 위해 중소기업 미분양주택을 우선 매입하고, 매입한도도 업체당 1,500억원으로 확대(현행 1,000억원) 계획

- ② 미분양 리츠·펀드를 통해 금년중 준공후 미분양이 약 5천호 이상 감축될 수 있도록 활성화 방안 마련

- 리츠·펀드 청산시 주택매각이 되지 않을 경우 대비 LH공사의 매입계약 규모를 현행 5천억원에서 1조원 수준으로 확대

- 원활한 재원조달을 위해 구조조정기금(KAMCO)에서도 투자(필요시 출자 병행)할 예정

- ③ 준공후 미분양주택을 담보로 한 건설사 회사채에 대하여 주택금융공사에서 1조원 규모(준공후 미분양 5천호 수준)의 신용보강을 통해 회사채 유동화(P-CBO : Primary Collateralized Bond Obligations) 활성화 계획

- ④ LH공사에서 준공후 미분양 1천호 매입하여 공공임대주택으로 활용 계획

- ⑤ 양도세 및 취득·등록세 차등감면(분양가 인하폭에 따라 감면을 차등) 방안도 조속히 입법화

< 중소건설사의 단기유동성을 지원하기 위해, >

- 중소건설사가 시공하는 공공공사의 공사대금을 담보로 대출(브릿지론, 공사대금 담보대출)받을 수 있도록 신용보증기금에서 브릿지론 보증을 5월부터 1년간 제시함

* 브릿지론 보증 지원방안 : 중소건설사 대상, 공공기관 발주공사 한정, 업체별 보증한도 300억

< 주택거래 위축으로 신규주택에 입주하지 못하는 문제 해소를 위해 >

- 기존주택이 팔리지 않아 신규주택에 입주를 못하는 자(입주지정일 경과)의 기존주택(6억 및 85㎡ 이하, 투기지역 제외)을 구입하는 자(무주택자 또는 1주택자)를 대상으로,

- 국민주택기금에서 금년말까지 1조원 범위내에서 주택구입자금을 융자 지원(부부합산 연소득 4천만원 이하인 경우 한정, 연 5.2%, 호당 2억한도)
- 주택금융신용보증기금(주택금융공사)에서도 DTI 한도를 초과하여 대출 (LTV 한도 이내)이 가능하도록 보증 지원



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>