

월간 건설경기동향

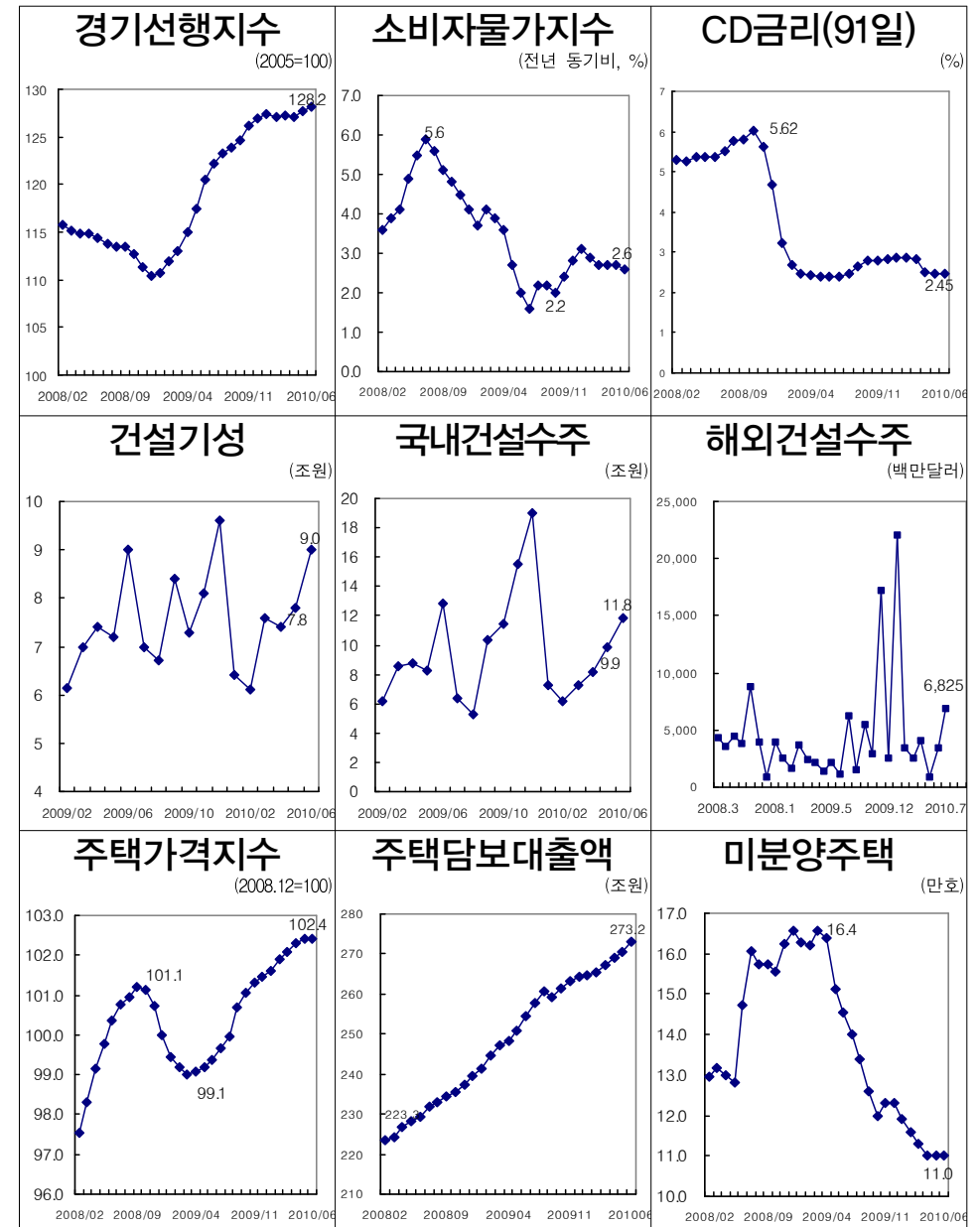
2010 8

건설경기

- ☑ 2010년 6월 국내 건설수주 공공 토목수주 감소로 전년 동월 대비 7.9% 감소한 11조 8,249억원 기록
- ☑ 6월 건설기성(9조 370억원) 토목기성 호조로 전년 동월 대비 0.7% 증가
- ☑ 6월 건축작공면적 전년 동월 대비 27.6% 증가한 758.4만㎡로 11개월 연속 증가세 지속
- ☑ 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 8.2p 하락한 51.9 기록, 글로벌 금융위기 기간 이었던 작년 2월(50.0)수준으로 지수 하락

부동산경기

- ☑ 6월 토지가격 0.05%로 7개월 연속 둔화, 수도권 29개 시군구로 하락세 확대
- ☑ 7월 수도권 아파트 매매가격 6개월 연속 하락, 상반기 수도권 아파트 거래량 전년 동기비 24.9% 감소
- ☑ 1~6월 주택 인·허가 전년 동기비 11.5% 증가, 4개월 만에 아파트 감소세 전환
- ☑ 6월 미분양 주택 증락 반복중, 준공후 대형(85㎡초과) 미분양 2,027호 증가
- ☑ 1~7월 분양실적 전년 동기비 23.8% 증가. 민간분양 비중 51.3%에 그쳐



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

2010년 6월 국내 건설수주 전년 동월 대비 7.9% 감소
건설기성 전년 동월 대비 0.7% 증가

1. 선행지표

■ 건설수주

6월
국내 건설수주
전년 동월 대비
7.9% 감소

- 2010년 6월 국내 건설수주는 11조 8,249억원을 기록함. 공공부문이 전년 동월 대비 큰 폭(-46.5%)으로 하락하여 지난 5월 증가(+19.5%)를 이어 가지 못하고 전년 동월 대비 7.9% 감소함.
- 공공부문은 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 46.5% 감소한 4조 6,427억원을 기록함. '02년~'08년 6월 평균이 2조 5,818억원인 것을 감안 수주액 자체는 예년 수준 이상으로 양호했던 것으로 판단됨.
- 민간수주는 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 72.9% 증가한 7조 1,822억원을 기록함. 다만, 금액 자체는 '02년~'08년 6월 평균인 8조 156억원 미만으로 예년 수준에 이르지 못한 것으로 보임.
- 공공부문은 6월 실적으로 역대 최대액을 기록했던 작년보다 토목수주가 급감(-61.3%)해 전체적으로 전년 동월 대비 46.5% 감소함. 그러나, 토목과 건축수주 모두 금액상으로는 예년 이상의 실적을 기록함.
- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 61.3% 감소한 2조 7,054억원을 기록함. 6월 실적으로 역대 최대액을 기록했던 작년보다 실적이 감소했지만, 금액상으로는 예년보다 대략 1조원 이상의 수주가 발생했음('02~'08년 6월 평균 수주액 1조 6,352억원).

표_2010년 6월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010. 6월	11,824.9	4,642.7	2,705.4	1,937.3	7,182.2	1,779.4	5,402.8	4,484.8	7,340.1	3,591.0	3,749.2
증감률	-7.9	-46.5	-61.3	13.9	72.9	158.0	56.0	-41.6	42.1	29.3	57.0
2010.1~6월	50,677.3	20,023.9	13,781.5	6,242.4	30,653.4	5,732.4	24,921.0	19,513.9	31,163.4	15,588.3	15,575.1
증감률	-0.2	-37.0	-43.2	-16.9	61.5	64.7	60.7	-29.7	35.4	29.6	41.7

자료 : 대한건설협회

민간수주 전년 동월 대비 123.2% 증가

- 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 호조(각각 +26.5%, +6.1%)를 보여 전년 동월 대비 13.9% 증가한 1조 9,373억원을 기록함. 이는 예년의 두 배 이상 실적으로, 연초 부진했던 공공 주택수주가 정상화 되었고, 관공서 수주가 증가함.
- 민간수주는 토목과 건축수주 모두 큰 호조를 보여 전년 동월 대비 72.9% 증가한 7조 1,822억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 경기도와 경북 지역을 중심으로 기계설치 수주가 증가해 전년 동월 대비 158.0% 급등한 1조 7,794억원을 기록함. 지난 4월부터 매월 1조원 이상의 실적으로 호조세를 지속, 경기회복의 영향으로 기업들의 설비 수요가 증가하고 있는 것으로 판단됨.
- 민간 건축수주는 주택과 비주택 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 56.0% 증가한 5조 4,028억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 2조 7,720억원으로 전년 동월 대비 30.1% 증가함. 지난 4월(+437.8%)과 5월(+107.7%)보다 증가폭이 크게 둔화되었는데 이는 4월과 5월 급등했던 재개발·재건축 수주가 감소했기 때문임.
- 재개발·재건축 수주는 7월 공공관리자제도 시행을 앞두고 4~5월 수주가 급등했으나, 수주로 인식되는 시공사 선정기준이 3개월 동안 유예된다는 방침이 발표됨에 따라 6월 들어 증가세가 잠시 주춤한 것으로 판단됨.
- 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 97.2% 증가한 2조 6,308억원을 기록함. 경기회복의 영향으로 공장 및 창고 수주가 크게 증가했으며, 서울 지역을 중심으로 학교 및 병원 등의 수주 또한 크게 증가했음.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 공장 및 창고 수주와 관공서 수주가 전년 동월 대비 증가율이 세자리 수 이상 급등하는 등 큰 호조를 보인 반면, 사무실 및 점포 수주와 기타 수주는 전년 동월 대비 감소하여 부진한 모습을 보임.
- 주택 수주는 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 28.2% 증가함.

토목공종 도로, 철도, 치산치수 부진

- 사무실 및 점포 수주는 지난 5월(+159.1%)의 큰 호조세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 52.9% 감소함.
- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 338.2% 급등한 9,612억원을 기록, 지난 5월(9,901억원)과 마찬가지로 9,000억원 이상의 높은 수주를 기록함.
- 관공서 수주도 전년 동월 대비 133.0% 급등한 1조 2,191억원으로, 통계가 작성된 1976년 1월 이래 역대 최대 금액을 기록함.
- 토목공종의 경우 도로, 철도, 치산치수 수주는 지난 5월의 부진을 이어간 반면, 토지조성과 발전 및 송전 수주 등은 호조를 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 58.7% 감소, 작년 11월부터 8개월동안 감소해, 공종별로 가장 오랫동안 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주 또한 전년 동월 대비 91.7% 감소해 5개월 연속 감소세를 이어감.
- 치산치수 수주의 경우 전년 동월 대비 72.7% 감소, 2개월 연속 감소세를 지속함. 4대강 사업 발주가 줄어들었고, 여름철 비수기를 맞아 수주가 감소한 것으로 판단됨.
- 한편, 토지조성 수주는 전년 동월 대비 7.8% 증가해 지난 8개월 간의 감소세를 마무리함.
- 기계설치 수주는 전년 동월 대비 157.9% 증가한 8,452억원으로 지난 5월과 마찬가지로 8,000억원 이상의 양호한 실적을 지속함.

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. 6월	3,461.7	485.4	961.2	1,219.1	188.7	1,066.7	111.4	148.2	479.3	565.5	845.2
증감률	28.2	-52.9	388.2	133.0	-25.0	-58.7	-91.7	-72.7	7.8	110.5	157.9
2010.1~6월	15,060.6	3,890.1	3,134.1	3,671.6	737.4	2,716.6	886.1	1,502.5	1,187.5	3,308.9	3,454.7
증감률	27.0	19.0	100.5	51.1	-28.5	-70.2	-81.9	15.3	-45.6	221.2	37.0

자료 : 통계청

재건축·재개발 수주 동향

재건축·재개발 전년동월대비 14.0% 감소

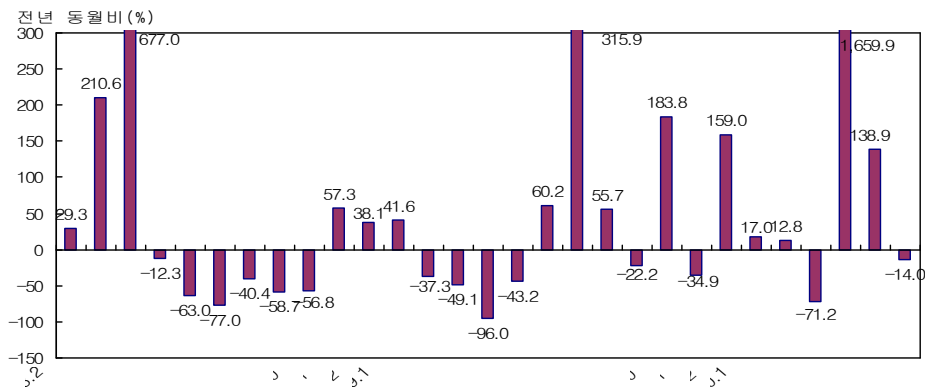
- 2010년 6월 재건축·재개발 수주는 공공관리자제의 사업 시공사 선정 기준이 3개월 뒤로 연장됨에 따라 재개발 수주가 감소해 전년 동월 대비 14.0% 감소한 1조 3208억원을 기록, 지난 4~5월의 증가세를 마감함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 180.3% 증가한 1조 16억원을 기록함.
- 재개발 수주는 공공관리자제의 사업 시공사 선정 기준이 3개월 유예(2010년 10월 1일)됨에 따라 4월과 5월 수주가 급등했던 것과 달리 잠시 소강상태를 보여 전년 동월 대비 72.9% 감소한 3,192억원에 그침. 지난 5월 수주(1.5조원)와 비교할 경우 수주가 1/5수준으로 급감함.
- 2010년 1~6월 재건축·재개발 수주 누계액은 7조 1,662억원으로 전년 동기 대비 28.5% 증가함.

표_6월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
6월 증감률	180.3	-72.9	-14.0
1~6월 증감률	61.0	17.1	28.5

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



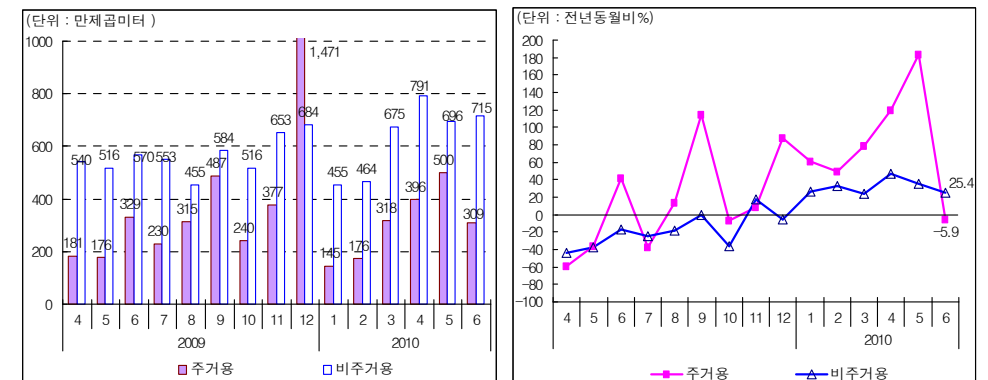
자료 : 한국건설산업연구원

건축허가면적

건축허가 전년동월대비 14.0% 증가

- 2010년 6월 건축허가면적은 1,024.1만㎡를 기록함. 주거용 허가면적이 부진(-5.9%)했으나, 비주거용 허가면적이 호조(+25.4%)를 보여, 전체적으로 전년 동월 대비 14.0% 증가해 8개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 2008년 11월부터 매월 2자리수 이상의 높은 증가세를 지속해왔으나, 6월 들어 전년 동월 대비 5.9% 감소, 지난 7개월간의 증가세를 마무리함.
- 면적 자체도 지난 5월 500.0만㎡의 60%인 309.5만㎡에 불과해 부진하였음.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 25.4% 증가한 714.7만㎡를 기록, 6개월 연속 증가세를 이어감. 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 18.0%, 87.5% 증가했으며, 교육·사회용도 27.1% 증가했음.
- 1~6월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 42.9% 증가한 5,640만㎡를 기록함. 작년 1~6월 누적치(3,948만㎡)보단 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~6월 평균 5,955만㎡)에는 다소 미치지 못함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

중동지역 화학공장 및 가스시설 수주로 전월 대비 큰 폭 증가

- 2010년 7월 해외건설 수주실적액은 68.3억 달러로 전월 대비 97.3%, 전년 동월 대비 9.8% 증가함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 297.0%, 전년 동월 대비 13.1% 증가, 아시아지역은 전월 대비 72.5%, 전년 동월 대비 29.2% 감소함.
 - 중동지역은 아랍에미리트 보루취-3 확장 프로젝트, 사 가스전 개발프로젝트 PKG-4, 쿠웨이트 MMA 제4LPG 처리시설, 부비안 항만 Phase1, 2 등으로 큰 폭으로 증가함. 그 외의 카타르, 요르단, 이라크, 터키 등에서 수주함.
 - 아시아지역은 베트남(제마링크 컨테이너 터미널, 경남 하노이 랜드마크 타워 등), 카자흐스탄(카렉 잠블구간 추가 2개 공구 도로공사), 중국(STX 대련 조선소 및 부대시설, 북경 유라전기 공장등) 등 아시아 10개국 이상에서 수주가 이루어졌지만 수주액은 전월에 미치지 못함.
- 공종별로는 전월대비 토목(1,270.8%)과 산업설비(93.5%)에서 높은 증가율을 보임.
 - 토목 공종은 도로(0.8억달러)와 항만(12.7억달러) 공사에서 높은 수주실적을 보임.
 - 산업설비는 화학공장(16.6억달러), 가스시설(15.6억달러)에서 많은 수주실적으로 인하여 크게 증가함.

표_지역별 해외건설 수주실적

지 역	2009.7	2010.6	2010.7		
			계약액	전월비	동월비
총 계	6,215	3,459	6,825	97.3	9.8
중동	5,557	1,584	6,288	297.0	13.1
아시아	519	1,339	368	-72.5	-29.2
태평양, 북미	5	0	0	-	-98.1
유럽	-	4	51	1180.2	-
아프리카	115	8	118	1372.2	2.4
중남미	18	524	0	-100.0	-99.0

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

지 역	2009.7	2010.6	2010.7		
			계약액	전월비	동월비
총 계	6,215	3,459	6,825	97.3	9.8
토목	149	99	1,357	1270.8	812.7
건축	709	887	711	-19.8	0.3
산업설비	5,232	2,443	4,726	93.5	-9.7
전기	74	4	2	-61.5	-97.9
통신	-	10	1	-92.0	-
운역	51	17	28	65.0	-45.0

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

건설기성 전년동월대비 0.7% 증가

- 2010년 6월 건설기성은 건축기성이 부진하였으나 토목기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 0.7% 증가한 9조 370억원을 기록함.
 - 건축기성 경우 비주택 기성이 호조(+8.8%)를 보였으나, 주택 기성이 부진(-13.9%)하여 전년 동월 대비 5.9% 감소한 4조 8,458억원을 기록함.
 - 주택 기성의 경우 6월 실적으로는 7년 내 가장 부진한 2조 8,714억원에 그쳤는데, 준공 후 미분양 물량의 증가와 부동산 경기 침체 등으로 일부 민간 건설사의 기성 진척이 지연되고 있는 것으로 판단됨.
- 한편, 토목기성은 전년 동월 대비 9.6% 증가한 4조 1,911억원으로, 6월 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
- 일반토목 공종뿐만 아니라 전기기계 플랜트 공종 모두 6월 최대액을 갱신하였는데, 작년에 경기부양을 위해서 선 발주한 공공물량과 함께 최근 제조업 경기 회복의 영향으로 민간토목 발주량도 증가해 전체 토목 기성이 크게 증가한 것으로 판단됨.
- 발주 기관별로는 공공기성이 전년 동월 대비 7.1% 증가했으며, 민간기성도 0.4% 증가함.
 - 다만, 민자 기성은 전년 동월 대비 34.4% 감소해, 지난 2009년 7월부터 12개월 연속 감소세를 지속함.

표_2010년 6월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
'10.06	9,037.0	4,845.8	2,871.4	1,974.4	4,191.1	2,732.7	256.2	1,169.8	3,675.4	4,971.3	374.2	16.1
증감률	0.7	-5.9	-13.9	8.8	9.6	0.1	73.4	28.6	7.1	0.4	-34.4	-3.2
'10.01~06	44,241.7	24,906.0	15,225.4	9,680.6	19,335.7	12,008.5	1,398.4	5,703.3	16,473.5	25,878.5	1,767.3	122.4
증감률	3.5	-0.3	-3.1	4.5	8.8	-0.2	105.0	15.6	8.1	3.0	-24.5	101.4

자료 : 통계청

■ 건설투자

2/4분기 건설투자 전년 동기 대비 2.7% 감소

- 한국은행의 2010년 2/4분기 국민계정(속보)에 의하면 올해 2/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.7% 감소하여 지난 2009년 1/4분기~2010년 1/4분기까지 총 1년간의 증가세를 마감함.
- 건설기성과 건축착공면적을 통해 감안해 본 결과 2/4분기 건설투자 실적이 부진한 것은 주거용 건설투자가 감소하고 토목투자의 증가세가 둔화되었기 때문으로 판단됨.
- 비록 6월 미분양 물량이 3월 말보다 감소하였지만 준공 후 미분양 물량이 증가하였고 주택 기성도 지난 4월~6월까지 연속 감소하는 등 주택경기가 더욱 악화됨. 결국, 주거용 건설투자가 1분기 만에 다시 감소세로 돌아 선 것으로 보임.
- 토목투자는 작년 1/4분기 전년 동기 대비 26.1% 급등한 이후 지속적으로 증가폭이 둔화되어 올 1/4분기 3.1% 증가에 그쳤음. 2/4분기 들어 정부 재정건전성 움직임을 비롯한 출구전략의 본격화로 대략 1% 내외 수준으로 증가 폭이 더욱 둔화된 것으로 판단됨.
- 한편, 비주거용 건설투자는 2/4분기에도 플러스(+)증감률을 기록하여 4분기연속 증가세를 지속한 것으로 보임.

표_분기별 건설투자 추이

구 분	2009년					2010년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)							
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4	-
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4	-
주 거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8	-
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	-
계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8	42.3
증감률 (% , 전년동기비)							
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1	-
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7	-
주 거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7	-
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	-
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3	-2.7

자료 : 한국은행, 2010년 2/4분기 실질 국내총생산(속보) 2005년 연쇄가격, 원계열

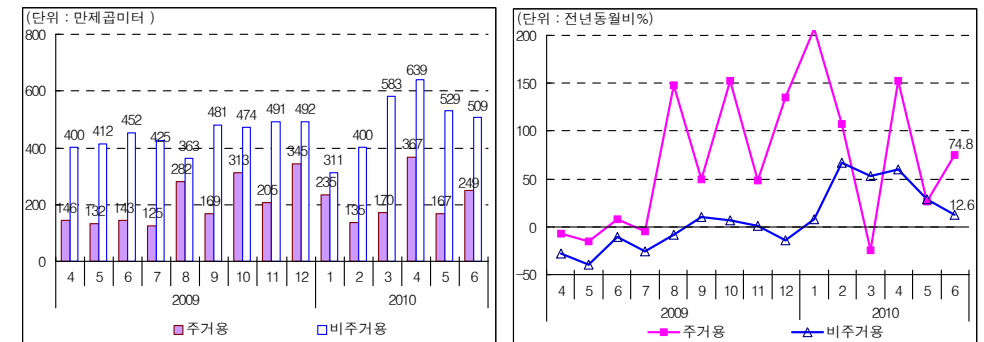
주 : 국민계정 속보치는 건설투자의 세부 공종별 데이터를 제공하고 있지 않음.

■ 건축착공면적

건축착공면적 전년 동월 대비 27.6% 증가

- 2010년 6월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 27.6% 증가한 758.4만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 각각 전년 동월 대비 74.8%, 12.6% 증가함.
- 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 74.8% 증가한 249.5만㎡를 기록함.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 12.6% 증가한 508.9만㎡를 기록함. 구체적으로 상업용과 교육사회용이 각각 전년 동월 대비 7.2%, 29.8%감소했으나, 공업용 착공면적이 전년 동월 대비 79.7%나 급등했음.
- 1~6월 누적 건축착공면적은 4,297만㎡로 전년 동기 대비 45.2% 증가함.
- 1~6월 누적 주거용 건축착공면적은 1,325만㎡로 예년 수준(01~08년 1~6월 누적치 평균 1,652만㎡)에는 미치지 못함.
- 비주거용 착공면적은 2,972만㎡로 예년 수준(01~08년 1~6월 누적치 평균 2,658만㎡)이상임.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



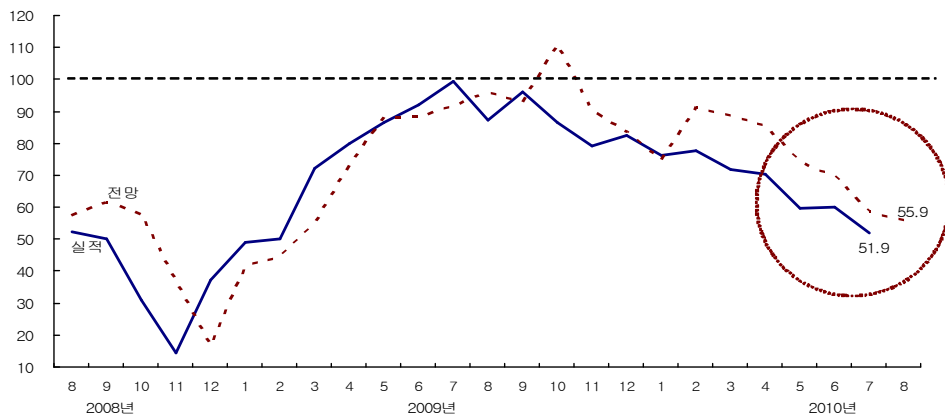
자료 : 국토해양부

**7월 CBSI
전월 대비
8.2p 하락
51.97특**

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 8.2p 하락한 51.9을 기록, 지수가 글로벌 금융위기 기간 이었던 작년 2월(50.0) 수준으로 떨어짐.
- 7월 지수가 8.2p나 하락한 것은 공공 수주 감소 지속(1~6월 공공 수주 전년 동기비 46.6% 감소), 미분양 물량 적체, 신규 분양경기 침체 등의 건설경기 악재 요인이 여전한 가운데, 통상 건설 비수기인 혹서기로 접어들어 계절적 요인이 겹쳤기 때문으로 판단됨.
- 결국 CBSI는 작년 7월 정부 SOC예산 급증과 조기집행 영향으로 6년 7개월내 최고치인 99.3을 기록한 이후 올 7월까지 소폭 등락을 반복하면서 12개월 동안이나 하락국면을 지속함.
- 작년 7월 이후 올해 7월까지 지수 하락 폭은 47.4p나 되며, 지수가 작년 공공 발주물량 급증의 재정효과로 급상승하기 직전인 작년 2월 수준(50.0)까지 하락했음.
- 이는 그동안 건설기업 체감경기를 견인해 왔던 재정효과가 이제 대부분 사라졌다는 것을 의미함.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

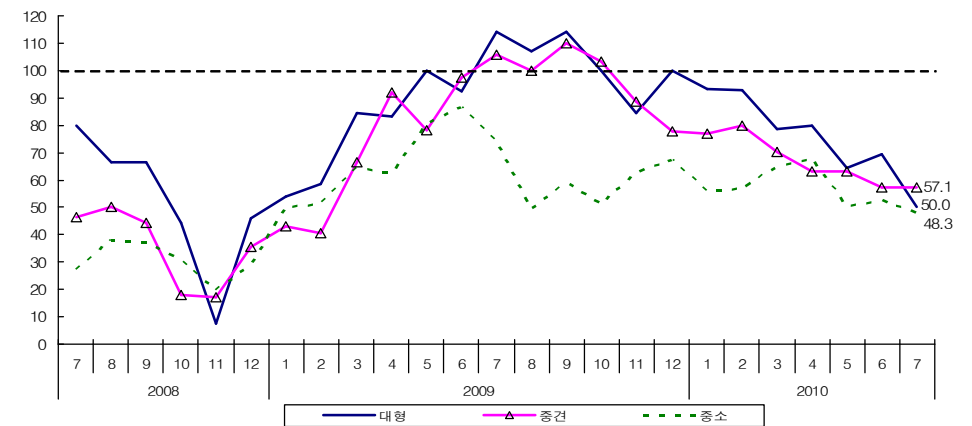


자료 : 한국건설산업연구원

**대형과
중소업체
전월보다 악화**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 큰 폭으로 하락해 7월 지수 하락을 주도하고, 중소기업 지수도 소폭 하락한 반면, 중견업체 지수는 전월과 동일한 수치를 기록함.
- 대형업체 지수는 전월 대비 19.2p나 하락해 50.0을 기록함. 이는 전저점인 2008년 11월의 7.7에는 훨씬 미치지 못하지만, 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치임.
- 6월에 이미 57.1을 기록해 60선 이하로 하락하며 작년 2월(40.6) 이후 최저치를 기록한 중견업체 지수는 7월에는 전월과 동일한 57.1을 기록함.
- 결국 지난 6월 69.2를 기록해 전체 지수가 60선 이하로 떨어지는 것을 저지하던 대형업체 지수마저 7월 들어서는 큰 폭으로 하락해 전체 지수가 50선 초반으로 떨어지는데 결정적 역할을 함.
- 중소기업 지수도 전월 대비 4.3p 하락한 48.3을 기록해 2008년 12월(28.8 기록) 이후 최저치를 경신함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			2010. 3월	4월	5월	6월	7월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-13.8	-6.6	19.5	-7.9	-	
		토 목	15.4	-50.7	-25.1	-41.6		
		건 축	-35.8	92.5	55.0	57.0		
		공 공	-3.1	-58.3	-48.0	-46.5		
		토 목	20.1	-64.1	-54.3	-61.3		
		건 축	-52.7	-32.5	-34.9	13.9		
		민 간	23.1	155.1	123.2	72.9		
		토 목	-4.8	63.3	313.3	158.0		
		건 축	-27.0	194.5	104.5	56.0		
	건축허가	합 계	37.8	64.7	72.7	14.0		
주 거		79.1	119.5	183.6	-5.9			
비주거		24.3	46.3	34.9	25.4			
동행 지표	기 성	합 계	9.2	-1.1	7.8	0.7	-	
		공 공	20.1	-0.5	10.0	7.1		
		민 간	4.5	1.3	7.1	0.4		
	건축착공	합 계	24.6	84.3	27.9	27.6		
		주 거	-24.0	152.0	26.6	74.8		
		비주거	53.3	59.7	28.3	12.6		
	C B S I	종 합	71.7	70.5	59.5	60.1		51.9
		대 형	78.6	80.0	64.3	69.2		50.0
		중 건	70.4	63.0	63.0	57.1		57.1
		중 소	65.0	67.9	50.0	52.6		48.3
서 울		73.8	74.6	63.5	63.5	54.0		
지 방	68.4	64.4	53.9	56.9	48.8			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2010. 4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,474	101,577	101,625		0.05%	3.9%
	토 지 거래량 (필지)	203,037	176,661	183,345		3.8%	-14.7%
주택 시장	아파트매매가격지수	235.8	235.0	234.1	233.3	-0.33%	0.30%
	아파트전세가격지수	199.7	200.1	200.4	200.6	0.06%	9.27%
	중위주택가격(만원)	22,605	22,539	22,395	22,326	-0.31%	2.17%
	아파트거래량(호)	43,975	32,141	30,454		-5.2%	-36.1%
	분양물량(호)	29,843	15,422	27,260	9,859	-64.9	-41.3%
	미분양물량(호)	110,409	110,460	110,020		-0.4%	-24.4%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.2월	3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.75	5.47	5.07	4.78	4.62	-0.16%	-12.0%
주택담보대출규모(십억원)	265,535	267,219	268,991	270,653	273,164	0.9%	7.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	-	0.01%p

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 : 토지가격 하락세 수도권 29개 시군구로 확산

주택시장 : 수도권, 매매가격 6개월 연속 하락·거래량 전년 동기비 24.9% 감소

1. 토지시장

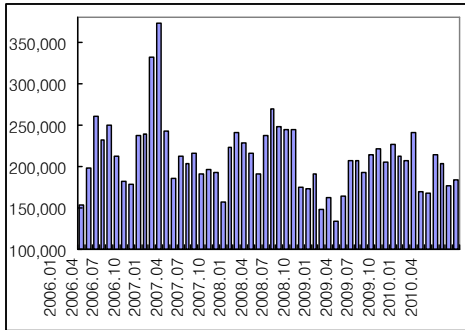
■ 토지 거래

- 2010년 6월 전국 토지거래량은 18만 3,345필지로 전월 대비 3.8% 증가, 전년 동월 대비 14.7% 감소함.
- 면적기준으로는 195.1km²가 거래되었으며, 전월 대비 4.4%, 전년 동월 대비 20.1% 감소함.
- 6월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 22만 5,473필지의 81.3% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 3.8%, 전년 동월 대비 15.3% 감소함.
- 면적기준으로는 전월 대비 0.1% 감소, 전년 동월 대비 9.4% 증가함.
- 용도지역별로 살펴보면 개발기대감이 반영된 미지정(44.2%) 및 개발제한지역(18.7%)의 토지 거래가 필지기준 전월 대비 크게 증가함.
- 면적기준으로도 미지정(46.0%)과 개발제한지역(21.9%)에서 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
- 개인간 거래는 줄고 분양권, 신탁·해지 거래는 증가하여 토지 거래시장의 불안 요인도 커지고 있음.
- 거래원인별로는 신탁·해지(27.7%), 분양권(24.5%) 거래가 전월 대비 크게 증가함.
- 거래주체별로는 개인간 거래(-2.7%)는 전월 대비 소폭 감소한 반면 법인간 거래(33.6%)는 큰 폭으로 증가함.

토지거래
전년동기비
14.7% 감소

그림_전국 토지거래량 추이

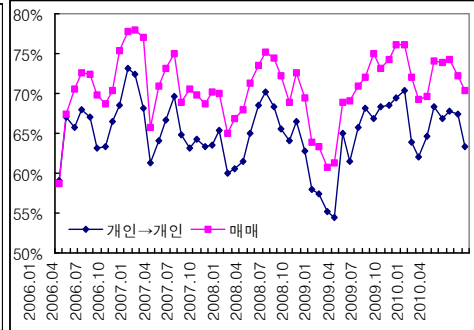
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2009년				2010년							
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2월	3월	2분기	4월	5월	6월	
전체 거래량	504,666	613,853	653,746	660,353	550,960	169,925	167,737	213,298	563,043	203,037	176,661	183,345
개인간 거래량	306,480	410,764	449,730	435,064	367,375	109,929	114,800	142,646	372,867	137,571	119,279	116,017
거래 비중	60.7	66.9	68.8	65.9	66.7	64.7	68.4	66.9	66.2	67.8	67.5	63.3
매매 거래량	337,485	446,287	487,152	477,507	400,037	118,349	124,240	157,448	407,706	150,851	127,705	129,150
매매 비중	66.9	72.7	74.5	72.3	72.6	69.6	74.1	73.8	72.4	74.3	72.3	70.4

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 하락세 수도권 전역으로 확산

- 2010년 6월 전국 토지가격 상승률은 0.05% 기록. 15개월간의 상승세가 여전하나, 12월을 정점으로 6개월 연속 둔화됨.
- 6월 (-)를 기록한 시군구는 수도권 29개 지역으로 하락세가 확산 양상을 보임(4월 3개 지역(강남구, 강동구, 송파구) → 5월 6개 지역(강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 과천시, 제천시)).
- 수도권 지역은 보금자리주택 개발지역 등을 중심으로 상승세를 보이며, 서울 -0.03%, 인천 0.06%, 경기 0.09% 기록함.
- 토지 거래와 마찬가지로 개발기대감을 반영하는 녹지 및 관리지역의 상승세

- 용도지역별로는 녹지(0.12%)와 관리지역(0.11%)의 상승세가 두드러짐, 이용상 황별로는 전(0.13%)과 답(0.12%)에서 높게 나타남.

표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

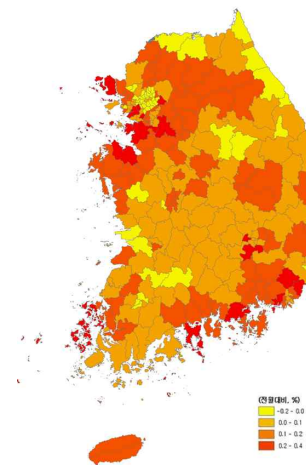
구분	2009년										2010년					
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
월 별	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05
누계 (전년말대비)	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 최근의 주택경기 침체에 이어 토지시장도 침체기로 접어들고 있는 것으로 분석됨.
- 상승세가 지속되고 있으나, (-)변동률을 기록하고 있는 지역이 수도권 전역으로 늘어남.
- 거래는 신탁·해지, 분양권이 크게 늘었으며, 개인간 거래는 줄고 법인간 거래가 늘고 있어 토지시장도 주택시장과 마찬가지로 위축 양상을 보임.
- 주택시장에 이어 토지시장도 침체 국면으로 진입하고 있어 부동산시장 침체의 골이 더욱 깊어질 것으로 전망됨.

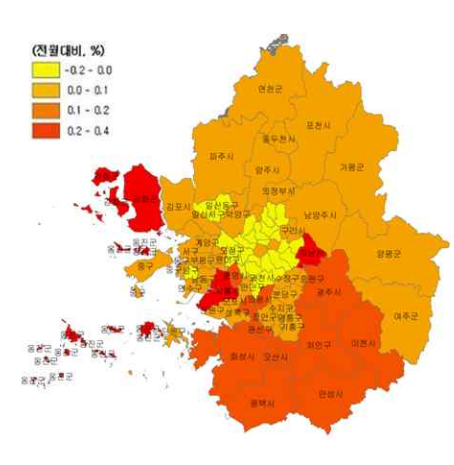
토지시장도 침체 국면 진입중

그림_전국 6월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 6월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

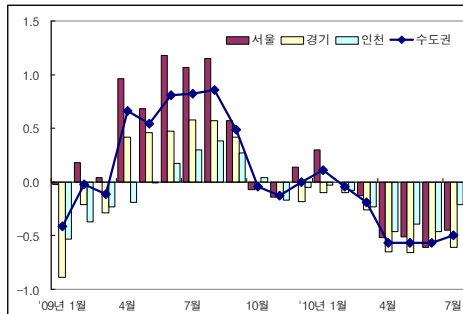
■ 서울/수도권 시장

수도권
매매가격
6개월 연속 하락
하락폭
둔화도 없어

- 2010년 7월 수도권 아파트 매매가격은 -0.50%로 지난 2월부터 6개월 연속 하락세를 보임.
 - 서울(-0.45%), 경기(-0.61%), 인천(-0.21%) 모두 하락세 유지. 하락폭도 둔화없이 4월 수준이 지속됨.
 - 소형 0.46%, 중형 0.45%, 대형 0.52% 하락하여 대형 하락폭이 크나, 7월 들어 소형 하락폭이 확대됨 -0.37%→ 7월 -0.46%됨.
- 7월 전세가격은 지난달에 이어 하락세(-0.05%)가 지속됨.
 - 전월 대비 서울 -0.05%, 경기 -0.08%는 하락하였고 인천은 상승세(0.10%)를 유지함.
 - 규모별로는 소형을 제외한 중대형은 하락세를 이어갔고 7월 들어 대형의 하락폭이 확대됨(소형 0.03%, 중형 -0.05%, 대형 -0.12%).
- 2010년 6월 실거래가 거래량은 7,967호로 전월 대비 11.8%, 전년 동월 대비는 63.1% 감소함.
 - 전년 동월 대비 서울 71.8%, 경기 59.7%, 인천 51.6% 감소함.
 - 상반기(1~6월) 물량을 누적해서 비교하면, 전년 동기 대비 수도권 24.9%, 서울 30.3%, 경기 24.6%, 인천 8.0% 감소하여 서울과 경기의 거래량 감소폭이 더욱 심각한 것으로 나타남.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

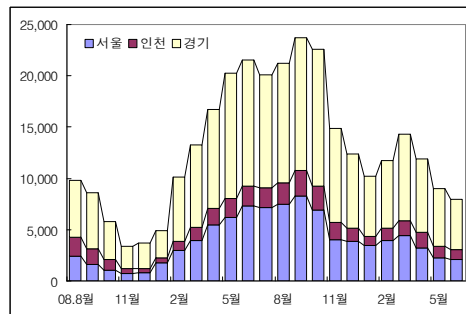
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

분양물량
많았던 지역
주택가격
하락세 선도

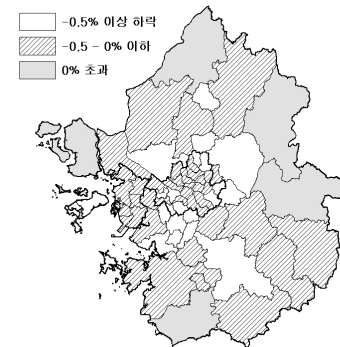
- 최근 1년 동안 분양물량이 많았던 지역에 지속적으로 가격이 하락함.
 - 인천 중구(-1.47%), 경기 과천시(-1.36%), 고양시(-1.21%), 용인시(-0.96%), 동두천시(-0.90%), 도봉구(-0.90%) 등이 가격 하락세를 주도
 - 주택재고가 없는 일부 지역(경기 가평군, 양평군, 연천군, 인천 강화군)을 제외하고 수도권 전역이 하락세를 지속
- 전세가격 하락세는 계약약 물량 도래에 따른 대규모 공급 지역에서 주로 발생하고 있음.
 - 경기 과천시(-0.96%), 서울 송파구(-0.78%), 경기 고양시(0.69%), 서울 성북구(-0.63%) 등이 가장 큰 폭의 하락세를 보임.
 - 반면, 경기 광명시(1.30%), 오산시(1.03%)는 비교적 높은 상승률을 보임.

수도권
재건축 대상
아파트
5개월만에
상승세

- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 5개월 만에 상승세(0.01%)로 전환. 거래 실종에 따른 결과로 판단됨.
 - 경기 수원시(3.24%), 인천 남구(1.04%) 상승하며 전체 상승세를 견인함.
 - 경기 과천시(-0.61%), 서울 강남구(-0.24%), 경기 안산시(-0.15%)를 제외한 지역은 모두 보합세로 조사되었으나 거래 실종에 따른 결과로 판단됨.

그림_2010년 7월 수도권 매매가격 변동률

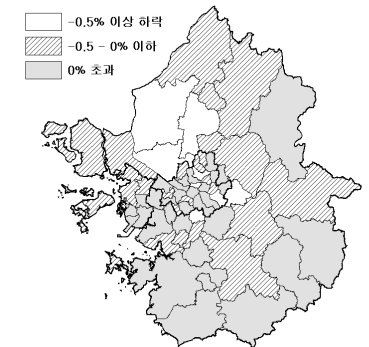
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2010년 7월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

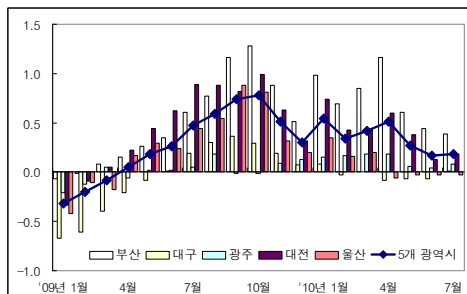
■ 광역시/지방 시장

계절적 비수기에도 부산·대전 매매·전세 상승폭 확대

- 7월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.18% 상승하며, 계절적 비수기임에도 불구하고 상승폭이 확대됨(5월 0.14% → 6월 0.08% → 7월 0.18%).
 - 부산(0.39%), 대전(0.18%)의 상승세로 광역시의 상승폭이 확대되었으며 광주(0.08%), 대구(0.01%)는 보합세를 보임.
 - 미분양과 입주물량이 많은 울산(-0.03%)은 하락세로 전환됨.
 - 규모별로는 소형(6월 0.31% → 7월 0.36%)과 중형(6월 0.13% → 7월 0.18%)의 상승세는 확대. 대형(6월 0.02% → 7월 0.01%)은 변동폭이 적음.
- 7월 전세가격 상승률은 0.23% 상승하며 상승폭이 확대됨.
 - 부산(0.42%) 전역이 매매가격과 함께 전세가격 상승세가 유지되고 있음.
 - 매매가격과 유사한 패턴을 보이며 대전(0.23%) 강세, 대구(0.15%), 광주(0.06%), 울산(0.04%)은 보합세를 보임.
 - 학군수요, 신규아파트에 대한 수요집중 등에 따라 대구 서구(1.36%), 대전 유성구(0.45%), 대구 달서구(0.25%)는 비교적 높은 상승률을 보임.
- 6월 거래량은 9,839호로 전월 대비 8.8%, 전년 동월 대비 17.0% 감소하며 2개월 연속 감소세를 이어감.
 - 상반기(1~6월) 전체 물량을 비교하면, 수도권과 달리 지난해에 비해 거래량이 25.9% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

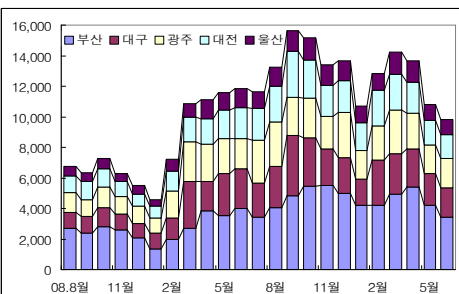
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



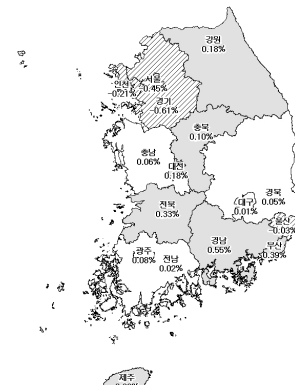
자료 : 국토해양부

군산·여수 등 지방 대표 도시 하락세 반전

- 5월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.25% 상승함.
 - 경남(0.55%), 전북(0.33%), 제주(0.23%), 강원(0.18%), 충북(0.10%), 충남(0.06%), 경북(0.05%), 전남(0.02%) 순임.
 - 행정중심복합도시의 영향권이라 할 수 있는 충남 논산시(2.73%), 충남 계룡시(0.79%)가 비교적 높은 가격 상승률을 보임.
 - 반면, 경기 호황에 따라 지금까지 지방을 선도한 대표 도시들은 수도권과 방향성을 같이 하며 하락세로 반전됨(경남 통영시(-0.15%), 전북 군산시(-0.09%), 경북 경주시(-0.08%), 경남 진주시(-0.04%), 경북 포항시(-0.04%), 충남 천안시(-0.03%), 전남 여수시(-0.02%), 충남 당진군(-0.02%)).
- 전세가격은 0.27% 상승하였으며, 상승폭은 8개월만에 확대됨.
 - 제주(0.57%), 경남(0.51%), 전북(0.31%), 강원(0.25%), 충남(0.17%), 충북(0.16%), 경북(0.03%), 전남(0.00%) 순임.
 - 경남 김해시(1.36%)는 창원 수요의 확대로 장유를 중심으로 매매가격과 전세가격이 동반 상승하고 있음.
- 5월 거래량은 1만 2,648호로 전월 대비 2.7% 증가, 전년 동월 대비 11.0% 감소함. 상반기(1~6월) 전체 물량은 전년 동기 대비 22.6% 증가함.

그림_2010년 7월 매매가격 변동률

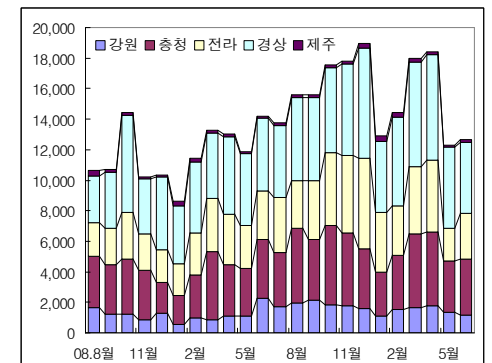
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

1~5월
인허가
전년동기비
11.5% 증가

- 2010년 1~6월까지 주택건설 인·허가 실적은 11만 309호로 전년 동기 대비 11.5% 증가함.
- 6월 한 달 동안의 실적은 1만 8,310호로 2월 이후 처음으로 2만호 수준에 미치지 못함. 전년 동월 대비 42.4% 감소, 전월 대비 14.3% 감소함.
- 1~6월까지 공공부문 4,682호, 전년 동기 대비 83.6% 감소, 민간부문 10만 5,627호, 전년 동기 대비 50.2% 증가
- 6월 동안 경기(4,142호), 인천(4,052호), 경북(1,893), 전남(1,622호), 서울(1,477호)에서 1천호 이상의 인·허가 물량이 나옴.
- 유형별로 보면, 민간분양 10만 4,618호(94.9%), 공공임대 2,491호(2.3%), 공공분양 2,191호(2.0%), 민간임대 1,009호(0.9%)의 순임.
- 수도권 내 민간부문 증가세는 둔화되고 공공부문 감소세는 확대됨.
- 민간부문은 전년 동기 대비 65.2%(5월까지 70.5%) 증가하였고 공공부문은 76.8%(5월까지 52.8%) 감소함.
- 전년 동기 대비 경기의 증가폭이 큰 폭으로 둔화됨(160.3% → 70.3%). 인천은 올 들어 가장 많은 인허가 물량을 내며 감소폭이 둔화됨(43.0% → 20.7%). 서울은 지난달 수준을 유지함.

수도권
민간부문
증가세 둔화
공공부문
감소세 확대

표_부문별·지역별 2010년 1~6월 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(1~6월)	110,309	65,180	8,439	36,690	4,682	2,196	710	1,776	105,627	62,984	7,729	34,914
2009년(1~6월)	98,961	47,592	5,104	46,265	28,634	9,468	418	18,748	70,327	38,124	4,686	27,517
전년 동기 대비 증감률	11.5	37.0	65.3	-20.7	-83.6	-76.8	69.9	-90.5	50.2	65.2	64.9	26.9

자료 : 국토해양부

아파트 인허가
4개월만에
감소세 전환

- 전년 동기 대비 기타광역시 65.3% 증가, 기타지방은 20.7% 감소함. 기타지방은 6월 들어 감소세로 돌아섬.
- 전년 동기 대비 대구(-118%)를 제외하고 광주(142.2%), 부산(93.8%), 대전(44.3%), 울산(48.8%) 지역 전역이 호조를 보임.
- 기타지방의 공공부분이 전년 동기 대비 90.5% 감소하면서 감소세를 선도함. 전년 6월 기타지방의 공공물량이 확대된 기저효과가 큼.
- 아파트 인허가 실적은 5만 6,056호로 전년 동기 대비 16.2% 감소하며 3월 증가세로 전환된 이후 4개월 만에 다시 감소세로 돌아섬.
- 전년 동기 대비 경기(66.7%), 제주(70.2%) 제외하고 서울(33.6%), 인천(45.9%), 지방(43.9%) 모두 감소함.
- 아파트와 주택 실적은 전년 동월 대비 69.2% 증가함.

아파트의 주택
서울 부산 대전
200%이상
증가세

- 전년 동기 대비 경북(9.4%)을 제외하고 모든 지역에서 10% 이상의 증가세를 보이고 있음(서울 284.0%, 부산 247.9%, 대전 218.7%).
- 아파트와 주택 실적 호조로 초소형(40㎡이하) 실적이 가장 큰 폭 증가함.
- 초대형(135㎡초과)의 증가세가 다시 확대됨(4월 25.7% → 5월 2.7% → 6월 15.1%)
- 반면, 중소형(40~60㎡이하)은 감소세로 돌아섬.

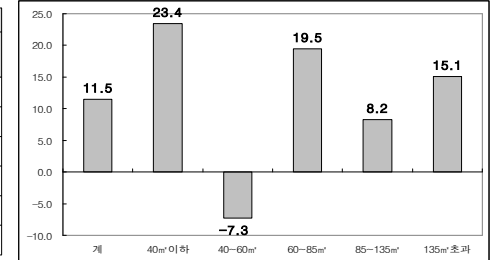
그림_2010년 1~6월 주택유형별 주택건설실적 그림_2010년 1~6월 규모별 전년 동기 대비 증감률

(단위 : 호, %)

(단위 : %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1~6월	전년동기 대비증감률	2010년 1~6월	전년동기 대비증감률
총 계	56,056	-16.2	54,253	69.2
수도권	38,397	8.4	26,783	120.0
서울	5,143	-36.6	8,904	284.0
인천	5,896	-45.9	4,706	90.8
경기	27,358	66.7	13,173	78.4
지방	17,659	-43.9	27,470	38.1

자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

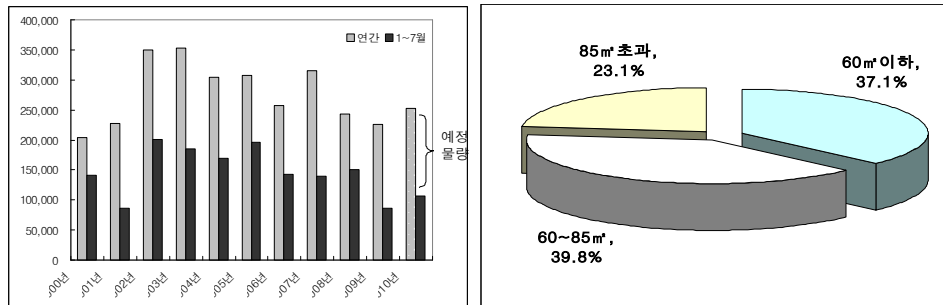
7월 분양 1만 여호로 급감

- 2010년 7월 물량은 1만여호로 전년 동월 대비 41.3%, 전월 대비 64.9% 급감함. 이는 올 들어 2월을 제외하고는 가장 적은 물량임.
- 지난 6월 올해 들어 가장 많은 2만 8,000여호가 분양이 이루어졌으나 실제 계약률이 저조하였고 수도권 미분양이 다시 증가세로 돌아선 영향이 큼.
- 계절적 비수기의 영향도 있으나, 6월에 조사된 계획 대비 50% 수준만이 실제 분양이 이루어짐.
- 1~7월까지 분양실적은 10만 1,000여호로 전년 동기 대비 23.8% 증가하였으나 7월 물량 감소의 영향으로 증가폭은 감소함.
- 1~7월까지 유형별 비중은 민간분양 51.3%, 공공임대 34.7%, 공공분양 13.4%, 민간임대 0.5% 수준임.

1~7월 민간분양 비중 51.3%에 그쳐

- 7월 동안 수도권 7,000여호, 지방에서 3,000여호가 분양됨.
- 수도권에서는 경기(5,200여호), 서울(1,300여호)에서 분양이 이루어졌으며 지방에서는 강원(900여호), 전북(800여호)이 비교적 물량이 많았음.
- 8월 분양계획 물량은 2만 1,000여호 수준(수도권 1만 4,000여호, 지방 7,000여호)이나 주택경기 침체가 지속되고 있어 실제 분양물량은 절반에도 미치지 못할 것으로 전망됨.

그림_2010년 1~7월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호) 그림_2010년 1~7월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

자료 : 부동산114(주)

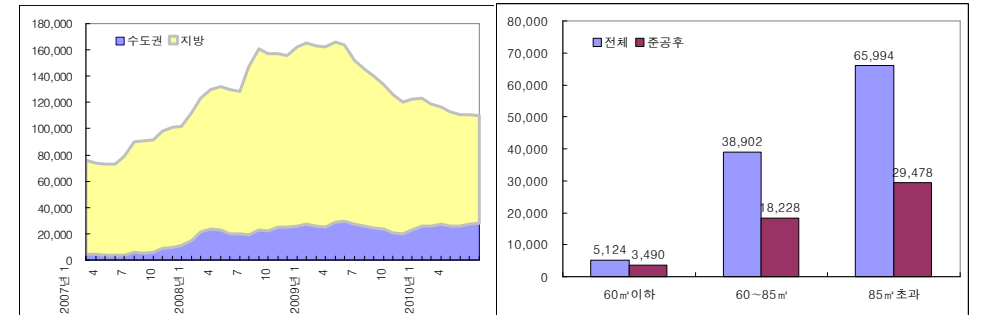
전국 미분양 한달만에 다시 감소세 중락 반복중

- 2010년 6월 전체 미분양 물량은 440호 감소하며 11만 20호를 기록. 지난달 증가세에서 다시 감소세로 전환되어 등락을 반복함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 1,918호(3.9%) 증가하여 5만 1,196호에 이름.
- 수도권에서 전월 대비 621호(2.2%) 증가하여 2010년 6월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 8,268호에 이름.
- 지방은 전월 대비 1,061호(1.3%) 감소하여 8만 1,752호에 이름.
- 수도권의 인천(979호)이 큰 폭으로 증가한 반면, 경기는 380호 감소함.
- 지방은 광주(1,002호), 경북(942호)이 감소하여 전국 감소세를 이끌.
- 충북 청주시(1,094호), 인천 연수구(1,034호), 대전 동구(603호)는 500호 이상의 증가를 보임.
- 광주 광산구(478호), 남구(440호), 경북 구미시(437호) 감소하여 가장 많은 미분양이 해소됨.

준공후 미분양 대형(85㎡ 초과) 2,027호 증가

- 대형(85㎡ 초과) 미분양은 368호 증가한 반면 중형(60~85㎡)은 884호 감소함.
- 준공후 미분양은 대형(85㎡ 초과)에서 큰 폭(2,027호)의 증가세를 보였으며 소형(60㎡ 이하)에서도 496호 증가. 중형(60~85㎡)만 감소함.

그림_미분양 물량 추이 (단위 : 호) 그림_2010년 6월 규모별 미분양 물량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

입주물량

수도권 1~7월 입주물량 전년 동기비 19.8% 증가

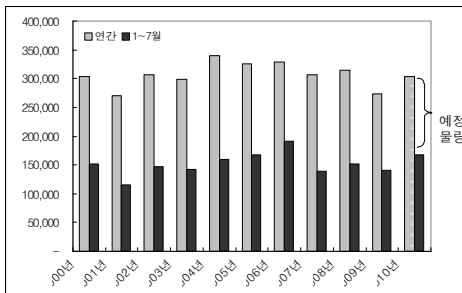
- 2010년 7월 입주물량은 2만 5,000여호로 전년 동월 대비 14.6% 증가
 - 2010년 1~7월까지의 누계물량은 16만 8,000여호로 전년 동기 대비 19.8% 증가. 8월에는 2만 5,000여호의 입주가 예정되어 있음.
 - 7월 입주물량 중 수도권은 1만 3,000여호가 입주하였고 지방은 1만 2,000여호의 입주가 이루어짐.
- 1~7월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 43.0% 증가하였으나, 지방은 1.5% 감소함.
 - 서울(9.1%)과 경기(62.6%)는 증가하였고 인천은 13.4% 감소함.
 - 대전(126.2%), 울산(122.2%), 전남(541.0%)은 7월까지 전년 대비 폭발적인 증가세를 보이고 있어 전세가격 안정에는 도움이 될 것으로 기대되나 준공후 미분양 증가가 우려됨.

대형 입주 (85㎡ 초과) 전년 동기비 35.7% 증가

- 전년 동기 대비 대형입주 물량 증가가 지속되고 있음.
 - 규모별로는 1~7월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡이하) 15.6%, 중형(60~85㎡) 10.7%, 대형(85㎡ 초과) 35.7% 증가

그림_2010년 1~7월 입주 물량 추이(전국)

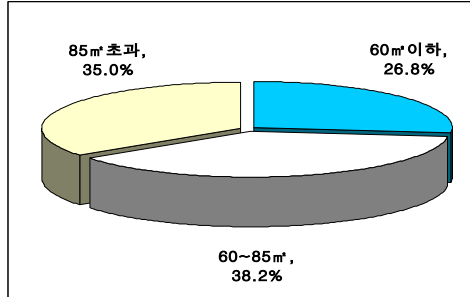
(단위 : 호)



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

그림_2010년 1~7월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향

- 7.21 / 지방이전기관 종전부동산 일반매각 본격 추진(국토해양부)
- 8.2 / 역세권 개발을 위한 하위법령 마련(국토해양부)

지방이전기관 종전부동산 일반매각 본격 추진(국토해양부, 7.21)

- '10년 일반매각 대상 15개 부지에 대해 “온비드” 등에 매각공고를 게재
 - 15개 부지중 우정사업정보센터 등 5곳은 현재 입찰공고중, 나머지 10곳도 7월말부터 순차적으로 공고
 - 이 중 안양에 소재하고 있는 국립농산물품질관리원 등 3개부지*는 개별매각 방식에서 3개 부지를 모아 일괄매각 방식으로 전환하여 매각 추진

* 국립농산물품질관리원, 국립식물검역원, 국립종자원

기관명	부동산소재지	이전지	용도지역	면적(㎡)		감정가액(백만원)	감정기준일	매각공고일정
				부지	건물			
우정사업정보센터	광진구	광주전남	일반주거	29,026	19,538	179,322	'09.12	6.29~7.28
국립농산물품질관리원	안양시	경북	일반상업	6,612	2,709	26,186	'09.08	7.15~8.4
국립식물검역원	안양시	경북	일반상업	6,079	4,268	24,383	"	일괄매각
국립종자원	안양시	경북	일반상업	5,424	1,826	21,278	"	
한국토지주택공사	분당구	-	일반상업	37,998	72,011	401,453	'10.03	NH홈플러스에공지출
국립원예특작과학원	여주군	전북	관리지역	28,965	140	5,292	'10.06	7.27~8.26
국세청기술연구소	마포구	제주	일반주거	1,799	2,796	12,087	'09.08	7월말 예정
농업연수원	수원시	광주전남	일반주거	40,399	13,935	59,899	'10.06	"
국세공무원교육원	수원시	제주	일반주거 자연녹지	90,559	22,716			8월말 예정
전파연구소	용산구	광주전남	일반주거	16,836	7,528			"
한국교육개발원	서초구	충북	자연녹지	60,037	12,353			"
정보통신정책연구원	과천시	충북	자연녹지	22,321	13,888			"
영화진흥위원회	남양주	부산	관리지역 농림지역	1,336,409	44,869			9월말 예정
영화진흥위원회	동대문	부산	일반주거	3,032	7,131			"
한국정보화진흥원 (구 한국정보사회진흥원)	용인	-	일반주거	6,276	7,828			10월말 예정

■ 역세권 개발을 위한 하위법령 마련(국토해양부, 8.2)

○ 주요내용은 다음과 같음.

① 국토부장관이 역세권 개발구역을 지정할 수 있는 최소 규모

○ 대지면적이 3만㎡이상의 철도역 증축·개량과, 신규로 30만㎡이상의 개발구역을 지정할 경우 국토해양부장관이 역세권 개발구역을 지정할 수 있도록 규정

② 역세권 개발구역 지정절차*에 관한 사항을 구체화

* (지정절차) 기초조사 → 주민 의견청취 → 관계 중앙행정기관 협의 → 해당 지자체 의견 수렴 → 도시계획위원회 심의 → 지정

○ 사업시행자(예정자)가 개발구역으로 지정될 토지 등에 관한 조사·측량을 할 수 있도록 허용하고, 관련 자료제출을 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 따르도록 하는 한편,

○ 개발구역 주민과 지방의회의 의견을 정취하기 위해 둘 이상의 일간신문과 해당 시·군·구의 인터넷에 공고하여 14일 이상 일반인에게 열람토록 규정

○ 개발구역 면적의 100분의 10미만의 변경, 역세권개발구역의 명칭 변경, 사업시행기간의 변경 등 지정된 개발구역 변경시 도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있는 경미한 사유를 구체화

③ 역세권 개발구역의 용적률·건폐율 기준 완화

○ 지정권자는 해당 지자체의 조례에도 불구하고 그 용도지역에서 적용되는 건폐율 및 용적률의 1.5배까지 상향조정을 허용

○ 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에서 정하는 용도지역별 건폐율 및 용적률의 범위를 초과할 수 없음

④ 개발구역 안에서 시장·군수 등의 허가를 받아야 하는 행위 유형 구체화

○ 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건적치 행위, 죽목의 벌채 및 식재

○ 다만, 선로의 이설 또는 신설이 예정되어 있는 부지에서의 행위 허가는 지정권자의 의견을 듣도록 함

⑤ 국가, 지자체, 한국철도시설공단, 한국철도공사, 지방공기업 이외의 사업시행자 유형을 구체화

○ 한국토지주택공사, 한국관광공사, 해당 개발구역에서 철도사업을 운영 중에 있거나 철도건설사업 시행자로 지정된 자 등 규정

⑥ 역세권 개발사업의 재원마련 및 비용보조 등 구체화

○ 토지 등에 대한 매수대금 일부를 사업시행으로 조성된 토지나 건축물로 상환하는 토지상환채권을 모집 또는 매각의 방법으로 발행하고, 이율은 발행당시의 금융기관 예금금리 등을 고려하여 발행자가 정하도록 함.

○ 사업시행으로 조성된 토지·건축물 등을 공급 받거나 이용하고자 자로부터 미리 대금을 수령(선수금)할 수 있는 사업시행자의 자격요건과 역세권 개발채권의 발행절차·방법·매입의무 등에 관한 사항을 구체화

○ 또한, 도로·철도·통신시설 등 기반시설의 설치비, 이주대책사업비 등 국가가 보조하거나 융자할 수 있는 비용의 유형 구체화



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>