

# 월간 건설경기동향

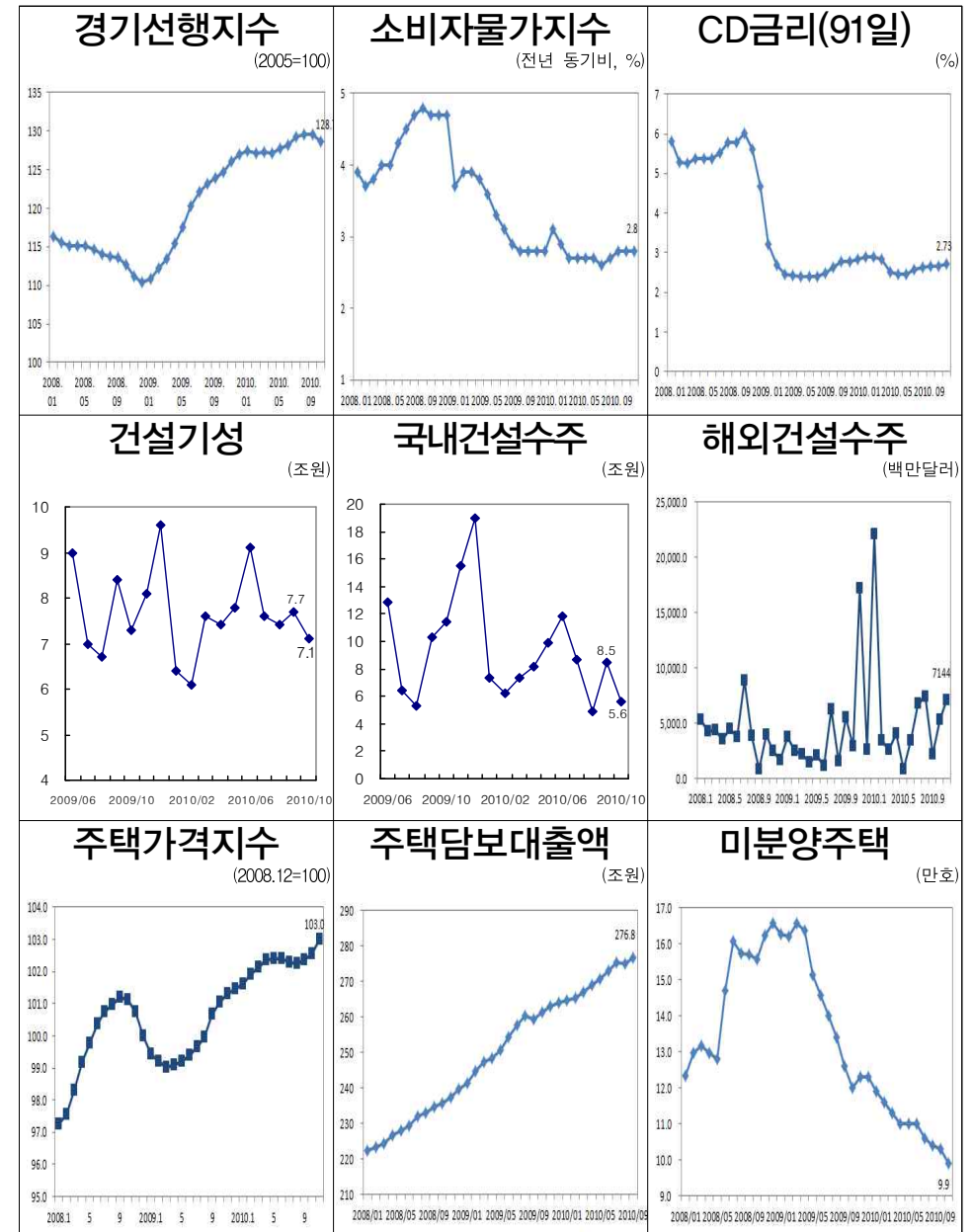
## 2010 12

### 건설경기

- 2010년 10월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 51.1% 급감한 5조 5,998억원 기록
- 10월 건설기성 토목기성이 호조세를 지속하였으나 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 2.5% 감소한 7조 1,167억원 기록
- 10월 건축착공면적 주거용 착공면적 감소로 전년 동월 대비 13.5% 감소한 681.1만㎡로 두달 연속 감소세 지속
- 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 5.2p 상승한 73.7 기록

### 부동산경기

- 10월 토지가격 하락세 지속, 3개월 연속 하락폭 확대, 토지거래는 증가
- 11월 수도권 아파트 매매가격 하락세 큰 폭 둔화, 강남 4구 중심으로 상승세 전환
- 10월 주택건설 인허가 실적 3개월 연속 감소, 경기 공공 인허가 급증
- 11월 분양물량 전월 대비 증가, 수도권보다 지방 분양물량 많아
- 11월 입주물량 전월 대비 감소, 대형 입주물량은 증가세



## 목차

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

## I. 건설경기

2010년 10월 국내 건설수주 전년 동월 대비 51.1% 감소, 건설기성도 2.5% 감소, 주택 관련 동행 지표 모두 하락

## 1. 선행지표

## ■ 건설수주

10월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
51.1% 급감

○ 2010년 10월 국내 건설수주는 발주자별로는 공공부문과 민간부문 모두 부진하였으며, 공종별로는 토목과 주택수주가 동시에 감소해 전년 동월 대비 51.1% 급감한 5조 5,998억원을 기록함.

- 공공부문은 토목과 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 66.2% 감소, 4년 2개월 만에 가장 부진한 실적인 1조 7,479억원을 기록함.

- 민간수주 또한 토목과 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 38.6% 감소한 3조 8,520억원에 그침.

○ 공공부문은 지난 9월과 마찬가지로 토목과 건축수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 66.2% 감소한 1조 7,479억원을 기록, 2006년 8월(1조 4,342억원) 이후 4년 2개월 만에 가장 부진한 실적을 기록함.

- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 79.4% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함. 수주액 또한 8,644억원으로 2년 6개월 만에 1조원 미만의 저조한 실적을 기록함.

- 공공 건축수주 또한, 주택(-84.4%)수주의 부진으로 전년 동월 대비 9.7% 감소한 8,834억원을 기록함.

표\_2010년 10월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010. 10월	5,599.8	1,747.9	864.4	883.4	3,852.0	664.1	3,187.9	1,528.5	4,071.3	1,577.4	2,494.0
증감률	-51.1	-66.2	-79.4	-9.7	-38.6	-51.6	-34.9	-72.6	-30.7	-61.3	38.8
2010.1~10월	78,405.1	30,311.1	20,357.4	9,953.7	48,094.1	9,371.7	38,722.4	29,729.1	48,676.1	24,723.4	23,952.6
증감률	-6.8	-35.0	-41.3	-16.6	28.2	20.2	30.3	-30.0	16.9	3.8	34.3

자료 : 대한건설협회

### 민간수주 전년 동월 대비 38.6% 감소

- 공공 주택수주는 2006년 8월 619억원 이후 4년 2개월만에 가장 부진한 금액인 1,094억원을 기록, 전년 동월 84.4% 감소함. 토목수주와 마찬가지로 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 공공 비주택수주는 전년 동월 대비 178.8% 급등한 7,740억원으로 한달만에 다시 반등함. 충남지역에서 학교 및 관공서 수주가 증가했으며, 전남지역에서 사무실 점포 수주가 급등 하였음.
- 민간수주는 토목과 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 38.6% 감소, 10월 실적으로는 지난 2001년 10월 3조 5,757억원 이후 가장 부진한 3조 8,520억원에 그침.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 51.6% 감소한 6,641억원을 기록, 두달 연속 감소세를 지속하였으며, 건축수주 또한 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 34.9% 감소한 3조 1,879억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 지난 9월 서울시 공공관리자제도 사업시행에 의한 시공자 선정시기 변경(10월 1일)을 앞두고 재건축·재개발 수주가 급등해 3조 4,531억원이라는 높은 실적을 기록함.
- 그러나, 10월 들어 시공사 선정시기가 변경됨에 따라 재건축·재개발 수주가 급감, 전년 동월 대비 56.5% 감소한 1조 4,680억원에 그침.
- 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 13.3% 증가한 1조 7,199억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함. 다만, 상반기 빠른 경기회복의 영향으로 그동안 높은 증가세를 기록하였으나 하반기 이후 점차 증가세가 둔화되는 양상(100.8%→97.2%→51.6%→16.5%→13.4%→13.3%)임.

### ■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 주택수주가 매우 부진하였으나, 주택수주를 제외한 다른 공종들은 호조를 보임.
- 주택 수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 65.1% 감소한 1조 4,052억원을 기록함.

### 토목 공종 대부분 감소

- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 22.5% 증가하였으며, 공장 및 창고 수주 또한 전년 동월 대비 6.0% 증가함.
- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 114.3% 급등해 두달 연속 100% 이상의 증가세를 지속함. 금액 또한 10월 실적으로는 통계가 작성된 이래 가장 큰 실적인 5,754억원을 기록함.
- 토목 공종의 경우 도로및 교량을 비롯한 대부분의 공종들이 전년 동월 대비 50% 이상 감소해 부진한 모습을 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 77.1% 감소, 10월 실적으로는 1999년 10월(1,865억원) 이후 11년 만에 가장 적은 2,003억원을 기록함.
- 철도 및 궤도 수주 14.1% 감소, 지난 9월의 감소세를 이어감.
- 치산치수 수주의 경우 전년 동월 대비 99.7% 감소함. 금액자체도 지난 23개월 동안 가장 적은 75억원에 불과해 4대강 사업 발주로 인한 수주 증가가 마무리되어감.
- 토지조성 수주는 전년 동월 대비 63.6% 감소한 1,314억원을 기록, 지난 2009년 10월부터 올해 10월까지 근 1년(6월 제외)간 감소세를 지속함.
- 상하수도 수주는 전년 동월 대비 56.6% 감소해 지난 9월(-36.6%)감소를 이어감.
- 기계설치 수주는 전년 동월 대비 50.6% 감소한 5720억원을 기록 두달 연속 감소세를 지속함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실및 점포	공장및 창고	관공서	기타	도로및 교량	철도및 궤도	치산 치수	토지 조성	상하 수도	기계 설치
2010. 10월	1,405.2	795.9	326.7	575.4	128.0	200.3	36.8	7.5	131.4	55.2	572.0
증감률	-65.1	22.5	6.0	114.3	309.3	-77.1	-14.1	-99.7	-63.6	-56.6	-50.6
2010.1~10월	23,763.3	6,161.9	4,462.7	5,581.1	1,160.3	5,339.2	1,383.2	1,754.8	2,035.9	811.3	5,751.2
증감률	-0.1	16.3	79.6	41.4	-27.9	-55.2	-77.3	-60.4	-50.4	-11.9	15.7

자료 : 통계청

## ■ 재건축·재개발 수주 동향

**재건축·재개발  
전년동월대비  
68.6% 감소**

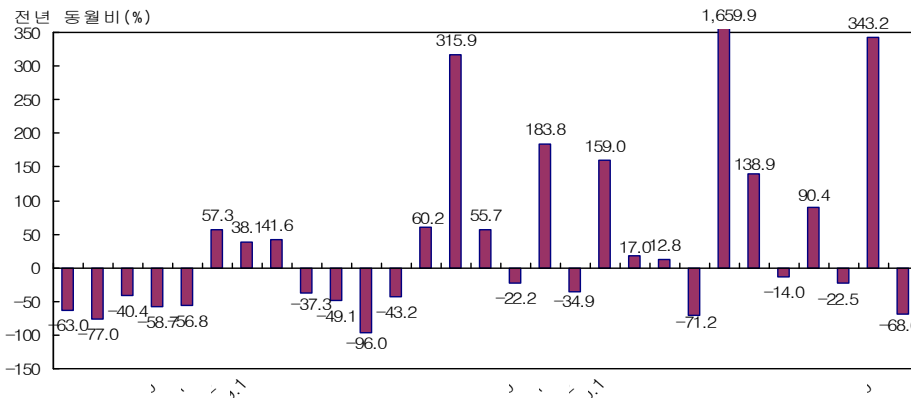
- 10월 재건축·재개발 수주는 공공관리자제도 시공사 선정 시기변경(10월 1일)으로 전년 동월 대비 68.6% 급감한 8,419억원에 그침.
- 지난 9월 재건축·재개발 수주는 서울시 공공관리자제도의 시공사 선정 시기 변경을 앞두고 건설사들이 3조원 이상의 높은 수주를 기록함.
- 그러나, 10월부터 시공사 선정 시기 변경 기준이 적용됨에 따라 수주가 급감, 수주액이 1억원 미만인 8,419억원에 그침.
- 구체적으로 재건축 수주가 전년 동월 대비 18.1% 감소한 4,591억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 82.0% 감소한 3,828억원을 기록함.
- 특히, 10월 재개발 수주는 지난 9월(2.3조원) 실적의 1/6 수준으로 축소됨.
- 2010년 재건축·재개발 수주 1~10월 누적액은 전년 동기 대비 25.2% 증가한 13조 7,345억원을 기록함.

표\_10월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
10월 증감률	-18.1	-82.0	-68.6
1~10월 증감률	75.2	7.7	25.2

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



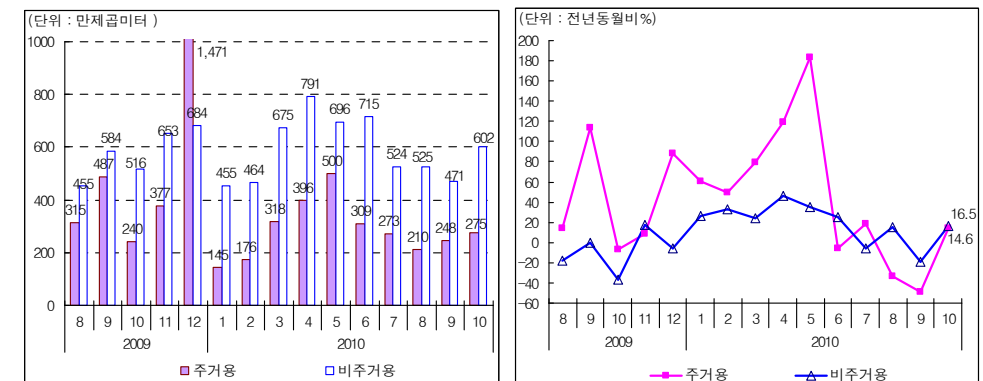
자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 건축허가면적

**건축허가  
전년동월대비  
15.9% 증가**

- 2010년 10월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 15.9% 증가한 876.9만㎡를 기록, 3개월 만에 다시 반등함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.6% 증가한 275.1만㎡를 기록, 지난 2개월 연속 감소세에서 반등함.
- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 16.5% 증가한 601.8만㎡를 기록, 역시 지난 9월의 부진에서 반등한 양상을 보임.
- 비주거용 건축허가면적의 경우 지난 6월부터 증가와 감소를 반복함. 경기 회복 및 기저효과로 높은 증가세를 시현한 상반기와는 달리, 하반기에 들어 기저효과가 사라지고 상승여력도 감소해 증가와 감소를 반복하고 있는 것으로 판단됨.
- 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 5.4%, 31.6% 증가하였으며 교육·사회용도 38.5% 증가함.
- 1~10월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 19.6% 증가한 8,766.1만㎡를 기록함. 작년 1~10월 누적치보단 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~10월 평균 1만 122.4만㎡)에는 미치지 못함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

## ■ 해외건설

아시아지역  
토목 수주  
전월 대비  
큰 폭으로  
증가

- 2010년 11월 해외건설 수주실적액은 71.4억 달러로 전월 대비 33.5% 증가, 전년 동월 대비 58.4% 감소함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 43.0%, 전년 동월 대비 80.8% 감소, 아시아지역은 전월 대비 1,221.2%, 전년 동월 대비 50.9% 증가함.
  - 중동지역은 사우디아라비아 라스 아주르 담수 플랜트, 리야드 PP11 민자 발전 프로젝트, 알제리 알제리아 오만 비료공장 건설 프로젝트 등의 수주가 있었으나 UAE에서의 수주 감소로 중동지역 전체 물량은 감소함.
  - 아시아지역은 호주 콜리 유레아 프로젝트, 말레이시아 사바 오일 및 가스 터미널 프로젝트, 인도 웨스턴 프리웨이 해상교량 공사 2A단계 등의 수주로 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 토목(412.1%)과 산업설비(34.6%) 공종에서 높은 증가율을 보임.
  - 토목공종은 도로(6.8억 달러) 및 단지조성(0.3억 달러)공사에서 높은 수주 실적을 보임.
  - 산업설비 공종은 일반공장(32.7억달러)과 담수화시설(14.6억 달러) 수주로 인하여 크게 증가함.
- 현재(2010년 11월말)까지의 해외건설 수주 누적실적은 653.2억 달러로 전년 동기(293.7억 달러) 대비 1.4배 수준을 보이고 있음.

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2009.11	2010.10	2010.11			
			계약액	전월비	동월비	누적
총 계	17,177	5,353	7,144	33.5	-58.4	65,320
중동	13,711	4,627	2,636	-43.0	-80.8	46,626
아시아	2,916	333	4,400	1221.2	50.9	14,595
태평양,북미	-8	0	40			1,336
유럽	48	0	-1			369
아프리카	0	363	65	-82.2		889
중남미	510	30	4	-87.8	-99.3	1,506

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2009.11	2010.10	2010.11			
			계약액	전월비	동월비	누적
총 계	17,177	5,353	7,144	33.5	-58.4	65,320
토목	758	143	732	412.1	-3.4	3,665
건축	-920	379	46	-87.8	-105.0	5,447
산업설비	17,189	4,704	6,331	34.6	-63.2	53,848
전기	56	115	5	-95.5	-90.7	720
통신	0	0	0			446
용역	95	12	29	142.0	-69.3	1,194

자료 : 해외건설협회

## 2. 동행지표

### ■ 건설기성

건설기성  
전년동월대비  
2.5% 감소

- 2010년 10월 건설기성은 토목기성이 호조를 이어갔으나, 주택기성이 크게 부진하여 전년 동월 대비 2.5% 감소한 7조 1,167억원을 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
  - 건축기성의 경우 비주택기성이 양호(+12.8%)했으나 주택기성이 부진(-19.6%)하여 전년 동월 대비 7.7% 감소한 4조 284억원을 기록함.
  - 주택기성의 경우 10월 실적으로는 8년 내 가장 부진한 2조 2,129억원에 그쳐 전년 동월 대비 19.6%감소, 7개월 연속 감소세를 지속함.
  - 주택기성은 2008년 10월~2009년 11월까지 14개월 연속 감소한 이후, 2010년 4월~10월까지 다시 7개월 연속 감소함. 2008년 10월을 기점으로 주택기성이 2년 간 장기침체 국면을 지속하고 있는 것으로 판단됨.
  - 한편, 토목기성은 전년 동월 대비 5.1% 증가한 3조 883억원으로, 통계가 작성된 1997년 이후 10월 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
  - 토목기성의 경우 올해 3월부터 8개월 연속 3조원 이상의 실적을 기록하였는데, 작년 경기부양을 위해서 선 발주한 공공물량과 함께 올해 증가한 민간토목의 기성진척으로 호조세를 지속하고 있는 것으로 판단됨.
- 발주 기관별로는 공공기성이 전년 동월 대비 5.1% 증가해 지난 9월의 부진(-10.1%)에서 돌아섰으나, 민간기성은 6.9% 감소해 두달 연속 감소세를 지속함.

표\_2010년 10월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사			토목공사							
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트		공공기관	민간기관	민자	외국기관
10월	7,116.7	4,028.4	2,212.9	1,815.5	3,088.3	2,030.3	207.8	788.9	2,713.7	4,054.3	332.9	15.8
증감률	-2.5	-7.7	-19.6	12.8	5.1	3.5	129.4	-9.3	5.0	-6.9	8.2	-71.2
10월누적	74,115.5	41,797.3	24,795.2	17,002.1	32,318.1	19,934.2	2,368.3	9,451.2	27,383.0	43,431.9	3,112.3	188.2
증감률	2.7	-2.6	-8.8	7.9	10.5	0.9	89.7	17.7	6.6	2.2	-15.7	-31.3

자료 : 통계청

## ■ 건설투자

### 건설투자 3/4분기 전년 동기 대비 2.3% 감소

- 한국은행의 2010년 3/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.3% 감소한 39.4조원을 기록, 2분기 연속 감소세를 지속함.
- 3/4분기 실적이 감소한 것은 지난 2/4분기와 마찬가지로 주거용 건설투자가 큰 폭으로 감소했기 때문임.
- 3/4분기 주거용 건설투자는 3분기 실적으로는 지난 1989년 3/4분기 6.2조원 이후 21년만에 가장 적은 금액인 8.0조원을 기록함. 결국, 전년 동기 대비 23.5% 감소해 지난 2/4분기보다 하락폭이 더욱 커짐.
- 아파트 분양 물량이 2002~2007년도에는 연평균 30만호를 넘었으나, 2008년 분양가 상한제 확대 시행 이후 연간 물량이 20만호 초반대로 급격히 떨어지고, 2009년 역시 분양 물량이 22.8만호에 그침.
- 아파트 공사가 통상 2~3년 소요되는 것을 감안, 2008년 이후 감소한 아파트 분양물량의 영향으로 주거용 건축 투자가 올 2/4분기부터 큰 감소세를 나타내고 있는 것으로 판단됨.
- 한편, 토목투자가 전년 동기 대비 8.5% 증가해 전체 건설투자의 하락폭을 일부 완화함.

표\_분기별 건설투자 추이

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구 분	2009년					2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)								
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4	19.4	17.2
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4	22.7	22.1
주 거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8	8.6	8.0
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	14.1	14.1
계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8	42.2	39.4
증감률 (% 전년동기비)								
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1	1.1	8.5
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7	-6.3	-9.7
주 거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7	-15.7	-23.5
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	0.4	0.6
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3	-2.9	-2.3

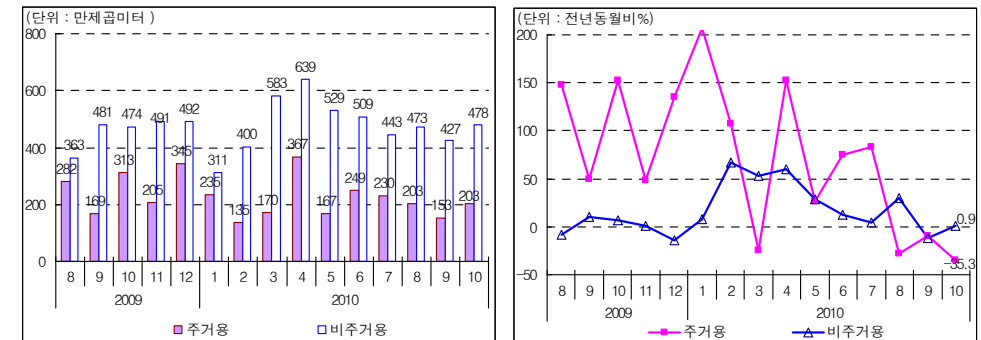
자료 : 한국은행, 2010년 3/4분기 실질 국내총생산(잠정) 2005년 연체가격, 원계열

## ■ 건축착공면적

### 건축착공면적 전년 동월 대비 13.5% 감소

- 2010년 10월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 13.5% 감소한 681.1만㎡를 기록, 지난 9월 보다 침체폭(-10.7%)이 더욱 깊어짐.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 35.3% 감소한 202.8만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함. 지난 2009년 1월 전년 동월 대비 50.4% 감소한 이후 1년 9개월만에 가장 큰 침체 폭을 기록함.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 0.9% 증가한 478.2만㎡를 기록, 지난 9월 11.2% 감소한 이후 한달만에 다시 반등함. 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 4.4%, 12.2% 증가했으며, 교육사회용 또한 5.5% 증가했음.
- 1~10월 누적 건축착공면적은 6,906.6만㎡로 전년 동기 대비 23.5% 증가
- 1~10월 누적 주거용 건축착공면적은 2,113.5만㎡로 예년 수준(01~08년 1~10월 누적치 평균 2,706.7만㎡)에는 미치지 못하였으나,
- 비주거용 착공면적은 4,793.1만㎡로 예년 수준(01~08년 1~10월 누적치 평균 4,387.0만㎡)이상을 기록함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

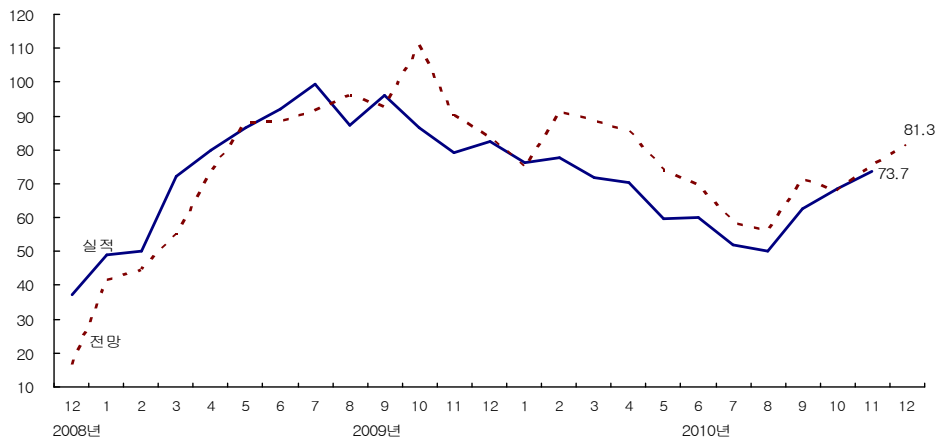


### 11월 CBSI 전월 대비 5.2p 상승한 73.7 기록

#### ■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.2p 상승한 73.7을 기록함.
- 이로써 지수는 18개월 내 최저치를 기록했던 지난 8월(50.1) 이후 3개월 연속 상승했으며, 지난 4월(70.5) 이후 7개월만에 70선을 회복함.
- 3개월 동안의 지수 상승 폭은 23.6p이며, 지수는 지난 2월 수준(77.6)에 근접함.
- 11월의 지수 상승은 지난 9~10월과 마찬가지로 8월 지수가 매우 부진한데 따른 통계적 반락, 통상 흑서기를 벗어난 이후 가을철에 상승세를 보이는 계절적 요인, 그리고 8.29대책 이후 주택경기 침체가 최악 상황을 지나 소폭 개선됨에 따라 나타난 결과로 판단됨.
- 그러나, 3개월 연속 상승에도 불구하고 지수 자체는 아직 75.6으로 기준선(100.0)에 크게 못 미치고 있어 건설업체들의 체감경기는 여전히 침체된 상태임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

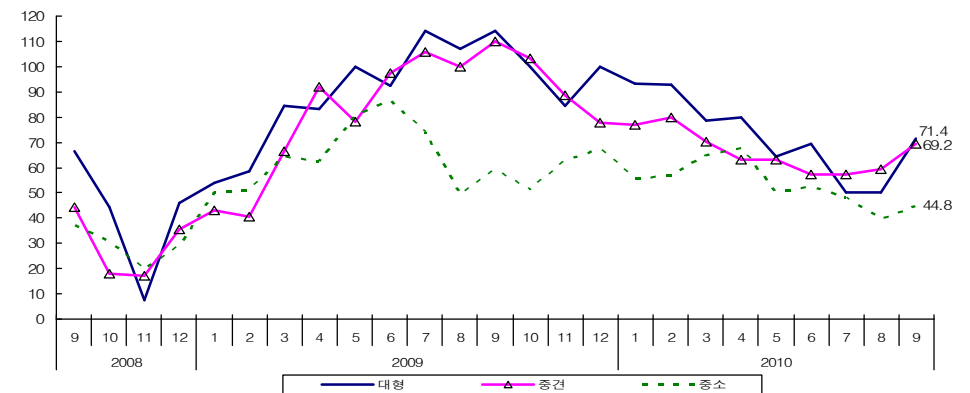


자료 : 한국건설산업연구원

### 중견업체가 전체 지수 상승 주도

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 전월비 큰 폭으로 상승해 11월 지수 상승을 주도했으며, 중소기업 지수도 소폭 상승함.
- 대형업체 지수는 전월과 동일한 91.7을 기록했는데, 이는 대형업체 지수의 경우 이미 지난 9~10월 동안 41.7p 급상승하며 지난 2월(92.9) 이후 8개월만에 90선을 회복해 가장 회복이 빨랐기 때문으로 판단됨.
- 중견업체 지수는 전월비 11.5p 상승한 80.8을 기록해 지난 2월(80.0) 이후 9개월만에 다시 80선을 회복했으며, 11월 CBSI 상승을 주도함.
- 한편, 중소기업 지수도 전월비 4.3p 상승해 44.6을 기록함. 그러나, 대형, 중견업체 지수가 지난 7~8월의 저점(50.0, 57.1) 대비 급상승(41.7p, 23.7p 상승)한 반면, 중소기업 지수는 지난 8월 저점(39.7) 대비 4.9p 상승에 그침.
- 이에 따라 대형/중견업체와 중소기업간 지수의 양극화 현상이 다시 심화됨. 이는 최근 주택경기가 매우 점진적으로 회복되고 있는 반면, 공공 발주 물량 침체 현상만은 지속되어 공공 공사 의존도가 매우 높은 중소기업의 체감경기 회복이 본격화되지 않은 결과로 판단됨.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			2010. 7월	8월	9월	10월	11월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	35.7	-7.0	-16.6	-51.1	-	
		토 목	66.4	28.1	-45.9	-72.6		
		건 축	16.4	-18.5	15.7	-30.7		
		공 공	32.9	-16.6	-47.5	-66.2		
		토 목	66.1	-7.7	-55.0	-79.4		
		건 축	-11.2	-25.6	-20.6	-9.7		
		민 간	39.0	-0.2	3.2	-38.6		
		토 목	67.7	216.5	-33.2	-51.6		
	건 축	33.3	-15.8	23.7	-34.9			
	건축허가	합 계	1.7	-4.7	-33.0	15.9		
주 거		18.4	-33.5	-49.2	14.6			
비주거		-5.3	15.4	-19.5	16.5			
동행 지표	기 성	합 계	9.3	10.4	-8.5	-2.5	-	
		공 공	18.4	7.5	-10.1	5.0		
		민 간	5.7	14.2	-6.9	-6.9		
	건축착공	합 계	22.2	4.7	-10.7	-13.5		
		주 거	83.7	-28.0	-9.1	-35.3		
		비주거	4.2	30.1	-11.2	0.9		
	C B S I	중 합	51.9	51.9	62.6	68.5		73.7
		대 형	50.0	50.0	71.4	91.7		91.7
		중 건	57.1	57.1	69.2	69.2		80.8
		중 소	48.3	48.3	44.8	40.4		44.6
		서 울	54.0	54.0	69.6	84.4		91.2
지 방	48.8	48.8	51.7	45.1	46.6			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2010.8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101.617	101.19	101.16		0.0%	1.2%
	토 지 거래량 (필지)	163,425	145,157	181,236		24.9%	-14.6%
주택 시장	아파트매매가격지수	232.7	231.5	232.6	233.03	0.2%	-1.1%
	아파트전세가격지수	201.4	202.6	206.0	208.22	1.1%	8.7%
	중위주택가격(만원)	22,233	22,251	22,251	23,328	0.3%	-0.6%
	아파트거래량(호)	31,007	33,685	41,342		22.7%	-25.3%
	분 양 물 량 ( 호 )	11,474	9,090	28,993		219.0%	-28.8%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	103,981	100,325	99,033		-1.3%	-17.8%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.6월	7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.62	4.70	4.81	4.80	4.74	-0.06%p	-1.16%p
주택담보대출규모(십억원)	273,164	275,409	275,080	276,804	279,003	0.8%	7.0%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.1%p	0.2%p

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

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

## II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 하락폭 둔화, 거래량 증가

주택시장 : 수도권 아파트 매매가격 강남 4구 등 일부지역 상승

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

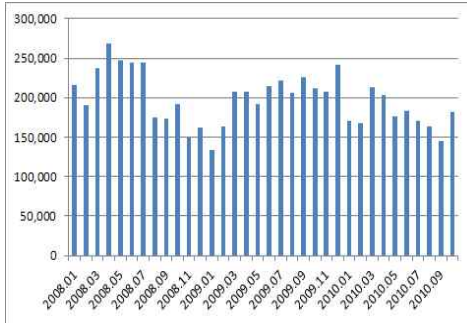
- 2010년 10월 전국 토지거래량은 18만 1,236필지로 전월 대비 24.9% 증가, 전년 동월 대비 14.6% 감소함.
  - 면적기준으로는 158.7km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 26.1% 증가, 전년 동월 대비 10.3% 감소함.
  - 10월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 21만 6,721필지의 83.6% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 26.3% 증가, 전년 동월 대비 16.1% 감소함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 11.8% 증가, 전년 동월 대비 5.6% 감소함.
- 필지기준으로 모든 용도지역에서 전월 대비 증가하였으며, 면적기준으로도 개발제한지역(-10.2%)을 제외한 모든 용도에서 거래면적이 증가함.
  - 전년 동월 대비로는 공업지역(필지기준, 4.1%)을 제외한 모든 용도에서 거래량이 감소함.
- 개인간 거래 및 매매거래가 전월 대비 증가하였으나, 전년 동월 대비로는 여전히 감소함.
  - 거래원인별로는 전월 대비 매매(24.2%)의 증가가 두드러졌으며, 증여(37.8%) 및 신탁·해지(37.5%)도 큰 폭으로 증가함.
  - 거래주체별로는 필지기준으로 개인간 거래가 전월 대비 28.3%의 증가함.
- 교통여건 개선 등 개발사업진행과 일부 지역에서의 주택경기 회복세 등의 영향으로 거래량이 증가한 것으로 판단됨.

토지거래  
4개월만에  
상승 전환



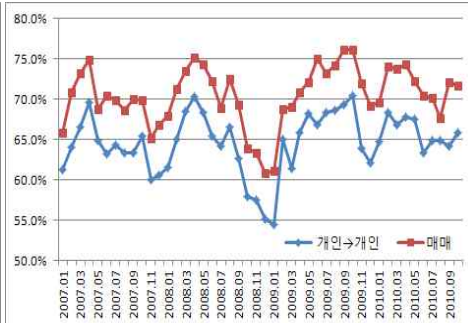
그림\_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2009년			2010년						
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	7월	8월	9월
전체 거래량	613,853	653,746	660,353	550,960	563,043	479,832	171,250	163,425	145,157	181,236
개인간 거래	410,764	449,730	435,064	367,375	372,867	310,320	111,091	106,084	93,145	119,524
거래 비중	66.9	68.8	65.9	66.7	66.2	64.7	64.9	64.9	64.2	65.9
매매 거래량	446,287	487,152	477,507	400,037	407,706	335,431	120,292	110,492	104,647	130,003
거래 비중	72.7	74.5	72.3	72.6	72.4	69.9	70.2	67.6	72.1	71.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 토지가격

- 2010년 10월 전국 토지가격 변동률은 -0.03% 기록하며, 지난 8월부터 3개월 연속으로 하락함.

### 토지가격 3개월 연속 하락

- 수도권 지역은 여전히 서울을 중심으로 높은 하락률을 기록함(서울 -0.13%, 인천 -0.02%, 경기 -0.03%). 특히 서울 용산구(-0.29%)는 수도권 시군구 중 가장 높은 하락률을 나타냄.
- 비수도권 지역은 모든 시도지역이 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 대전(0.14%)에서 가장 높은 상승률을 기록함.
- 시군구별로는 경남 함안군(0.34%), 대구 달성군(0.23%) 등에서 개발사업(4대강사업, 테크노폴리스 산단 등)의 영향으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 보은군(-0.11%), 무주군(-0.06%) 등 일부 군지역에서 하락률을 기록함.

- 주거용지(-0.06%)와 상업용지(-0.08%)의 하락이 지속되고 있으며, 하락폭은 확대됨.

- 용도지역별로는 녹지(0.02%), 자연환경보전지역(0.05%), 공업지역(0.01%)에서 상승하였으나 주거용지와 상업용지가 하락함.

- 이용상황별로도 용도지역별과 마찬가지로 주거용(-0.05%) 대지와 상업용(-0.07%) 대지가 하락하였으나, 그 외의 토지는 상승함. 답(畓)은 0.05%의 상승률 기록

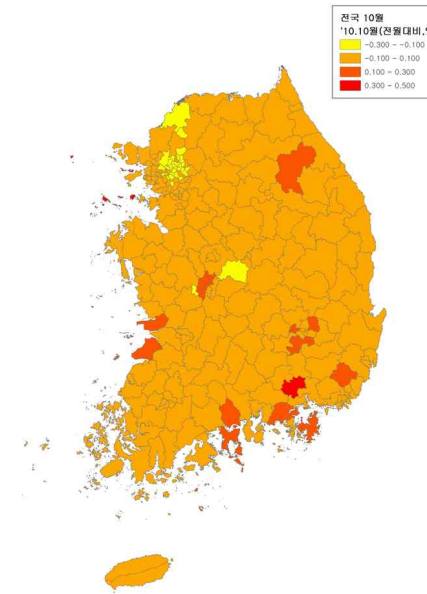
표\_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2009년						2010년									
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
월 별	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03
누계 (전년말대비)	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90

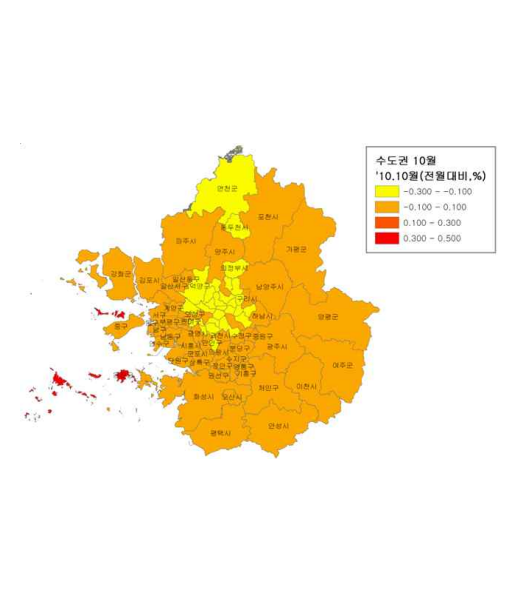
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

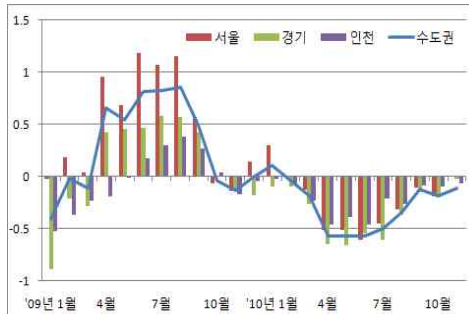
## ■ 서울/수도권 시장

수도권  
매매가격  
서울 강남4구 등  
상승세로 하락폭  
큰 폭 둔화

- 2010년 11월 수도권 아파트 매매가격은 -0.01%로 10개월 연속 하락세를 보였으나, 하락폭은 크게 둔화됨.
- 서울(0.01%)은 재건축 아파트를 중심으로 소폭 상승하였으나, 경기(-0.03%), 인천(-0.07%)은 하락세 유지.
- 서울은 강남 4구(강남구 0.10%, 서초구 0.07%, 송파구 0.06%, 강동구 0.16%)와 양천구(0.32%)를 중심으로 상승세로 전환됨.
- 특히 서울 송파구(0.68%), 강남구(0.62%), 강동구(0.41%)의 재건축 아파트에서 높은 상승률을 기록함.
- 규모별로는 중소형에서 상승률을 기록한 반면 대형은 여전히 하락함(소형 0.04%, 중형 0.02%, 대형 -0.06%).
- 11월 전세가격은 22개월 연속으로 상승하였으나 상승폭이 큰 폭으로 둔화되면서 0.54%를 기록함.
- 전월 대비 서울 0.48%, 경기 0.68%, 인천 0.22% 상승함.
- 소형의 강세가 지난 2월부터 여전히 지속되고 있으며, 중대형도 상승률을 기록함(소형 0.65%, 중형 0.54%, 대형 0.47%).

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

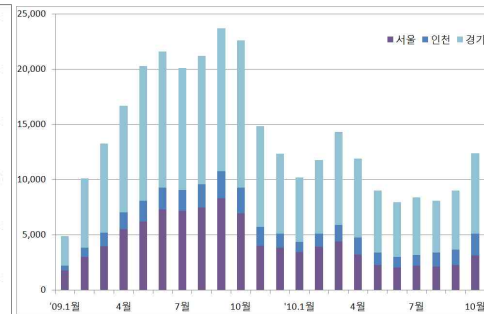
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

- 수도권 지역 중 경기 광명시(-0.02%), 인천 연수구(-0.06%)는 하락률을 기록하였으며, 경기 남양주시, 하남시, 오산시, 의왕시 등에서 전월보다 2% 이상 상승폭이 둔화됨.

- 반면 경기 동두천시, 포천시, 김포시, 서울 서대문구는 전월에 이어 상승폭이 확대됨.

수도권  
실거래가  
거래량  
전월 대비  
22.7% 증가

- 2010년 10월 실거래가 거래량은 4만 1,342호로 전월 대비 22.7% 증가하였으며, 전년 동월 대비로는 25.3% 감소함.
- 전월 대비 서울 39.1%, 인천 43.5%, 경기 35.2% 증가함.
- 거래량이 전월 대비 증가하였으나, 최근 3년 평균 10월 거래량과 비교시 23.1% 감소함(최근 3년 평균 10월 거래량 대비 서울 -26.9%, 인천 -12.6%, 경기 -23.9%)
- 아파트 매매가격 하락폭의 둔화와 실거래가 거래량이 전월 대비 큰 폭으로 증가세를 보이고 있어 주택경기가 회복세로 가기 위해 바닥을 다지고 있는 것으로 판단됨.

그림\_2010년 11월 수도권 매매가격 변동률

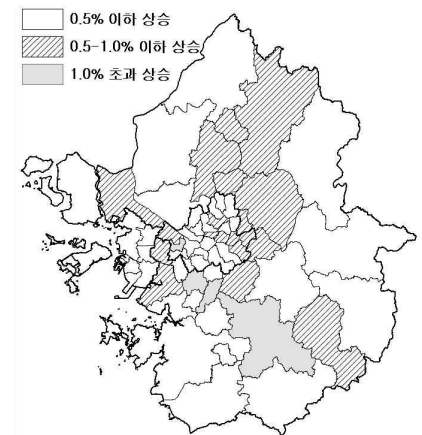
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2010년 11월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

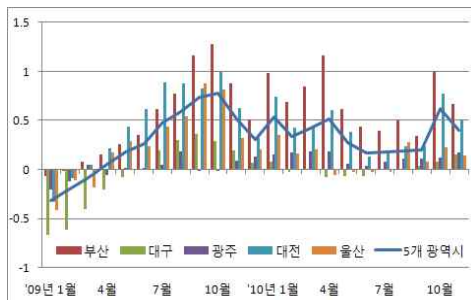
## ■ 광역시/지방 시장

### 광역시 20개월 연속 상승세

- 11월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.40% 상승하며, 20개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 전월보다 둔화됨.
  - 부산(0.67%), 대전(0.50%), 광주(0.17%), 대구(0.15%), 울산(0.14%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
  - 규모별로는 전월 대비 모든 규모에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화되면서 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.75%, 중형 0.45%, 대형 0.13%).
- 11월 전세가격 상승률은 전월 대비 0.54% 상승하며 상승폭이 둔화됨.
  - 규모별로는 매매시장과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.77%, 중형 0.60%, 대형 0.27%).
- 부산과 대전은 매매가격과 전세가격이 동반 상승현상이 2009년 3월부터 지속되고 있음.
  - 입주물량 부족과 학군수요, 재건축, 재개발 등으로 공급부족 문제로 인하여 지속적으로 높은 상승률을 보이고 있음.
- 10월 거래량은 1만 1,903호로 전월 대비 24.8% 증가, 전년 동월 대비 21.5% 감소함.
  - 5개 광역시 거래량은 최근 3년 10월 거래량 수준을 11.1% 상회함.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

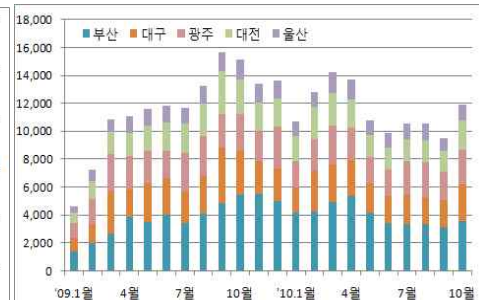
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



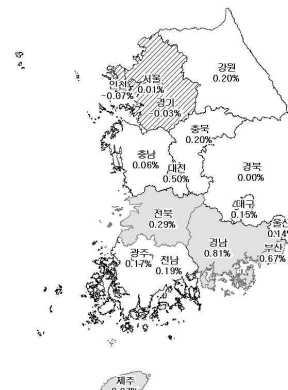
자료 : 국토해양부

### 부산, 창원 상승세 주변지역으로 확산

- 11월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.34% 상승하였으며, 상승폭은 둔화.
  - 경남(0.81%), 전북(0.29%), 제주(0.27%), 충북(0.20%), 강원(0.20%), 전남(0.19%), 충남(0.06%), 경북(0.00) 순임
  - 경남 창원시에서 집을 구하지 못한 수요가 확산되면서 경남 함안군(1.68%)에서 높은 상승세를 보였으며, 부산 인접의 경남 양산시(1.54%) 및 김해시(1.52%)도 전월에 이어 부산의 매매가격 상승세로 동반 상승
  - 규모별로는 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 소형 강세 현상은 지속됨(소형 10월 0.86% → 11월 0.55%, 중형 10월 0.46% → 11월 0.33% 대형 10월 0.16% → 11월 0.12%).
- 전세가격은 0.52% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 경남(1.55%), 전북(1.13%), 충남(0.64%), 충북(0.62%), 제주(0.51%), 전남(0.45%), 강원(0.40%), 경북(0.28%) 순임.
  - 매매가격과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 10월 1.10% → 11월 0.58%, 중형 10월 0.87% → 11월 0.55%, 대형 10월 0.68% → 11월 0.39%)
- 10월 거래량은 1만 7,038호로 전월 대비 12.6% 증가, 전년 동월 대비 3.0% 감소함. 최근 3년 10월 평균 거래량보다 15.8%가 많은 수준임.
  - 강원권(37.9%)과 경상권(20.5%)의 거래량이 전월 대비 크게 증가함(충청권(6.3%), 전라권(-1.8%), 제주권(2.0%)).

그림\_2010년 11월 매매가격 변동률

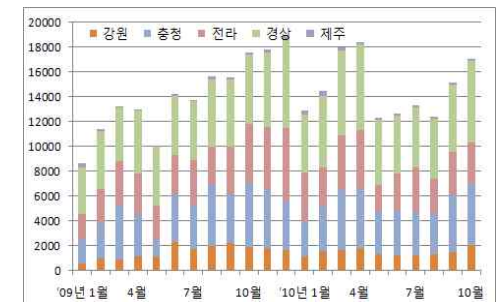
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

## 3. 주택시장\_공급

## ■ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~10월까지 주택건설 인·허가 실적은 19만 731호로 전년 동기 대비 5.8% 감소함. 3개월 연속 감소하였으나 감소폭은 둔화됨.
- 10월 한 달 동안의 실적은 2만 7,437호로 올 들어 가장 많은 실적을 보임. 전년 동월 대비 12.2% 증가하였고 전월 대비 28.9% 증가함.
- 1~10월까지 공공부문 1만 6,284호, 전년 동기 대비 61.8% 감소함. 10월에만 1만 160호의 실적을 보임. 민간부문은 17만 4,447호, 전년 동기 대비 9.1% 증가하며 증가폭이 둔화됨.
- 10월 동안 경기(1만 2,333호), 서울(2,809호), 인천(2,755호)에서 65% 이상의 물량이 나옴. 특히, 경기 공공부문 실적이 8,700호에 달함. 부산, 충남, 전남, 전남에서 1,000호 이상의 실적을 보임.
- 유형별로는 민간분양 16만 7,665호(87.9%), 공공분양 9,851호(5.2%), 민간임대 6,782호(3.6%), 공공임대 6,433호(3.4%)의 순임.
- 경기의 공공부문 인허가 실적이 큰 폭 증가하였음에도 불구하고 수도권 외의 전년 동기 대비 실적이 2개월 연속 감소세(-1.1%)를 이어감.
- 수도권 민간부문은 전년 동기 대비 9.1% 증가, 공공부문은 44.8% 감소함.
- 서울 52.1%, 경기 8.0% 증가, 인천 41.3% 감소함.

인허가  
3개월 연속  
하락

경기  
공공부문 실적  
8,700호로  
급증

표\_부문별·지역별 2010년 1~10월 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(1~10월)	190,731	110,773	18,391	61,567	16,284	11,715	730	3,839	174,447	99,058	17,661	57,728
2009년(1~10월)	202,543	112,042	12,648	77,853	42,609	21,236	480	20,893	159,934	90,806	12,168	56,960
전년 동기 대비 증감률	-5.8	-1.1	45.4	-20.9	-61.8	-44.8	52.1	-81.6	9.1	9.1	45.1	1.3

자료 : 국토해양부

부산  
아파트의  
인허가도  
호조(149.3%)

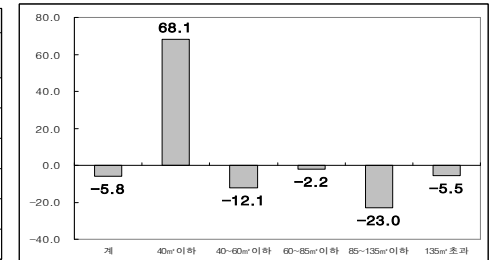
- 전년 동기 대비 기타광역시 45.4% 증가, 기타지방은 20.9% 감소함. 기타광역시 증가세는 확대되고 기타지방 감소세는 둔화됨.
- 대구(-15.2%)를 제외한 부산(105.6%), 대전(88.7%), 광주(28.3%), 울산(15.2%)의 호조세가 확대되는 양상을 보이고 있음.
- 기타지방은 경남(-15.0%)까지 감소세로 돌아서며, 제주(92.4%), 전남(82.3%)을 제외한 전 지역이 두자릿수 이상의 감소세가 지속되고 있음.
- 아파트 인허가 실적은 10만 1,589호로 전년 동기 대비 26.1% 감소하며 5개월 연속 감소함. 감소폭은 소폭 둔화됨.
- 전년 동기 대비 경기(-2.5%), 인천(-53.4%), 지방(-37.4%)이 감소세를 이어가고 있으며 서울(6.5%)은 2개월 연속 증가함.
- 아파트의 실적은 전년 동월 대비 36.8% 증가하여 증가세는 유지되고 있으나, 증가폭은 둔화되고 있음.
- 부산(149.3%)은 증가폭이 더욱 확대되었으며 서울(123.8%), 대구(79.4%), 대전(77.1%)도 50%를 상회하는 실적을 이어가고 있음.
- 초소형(40㎡ 이하)을 제외한 모든 규모에서 실적이 감소함.
- 초소형(40㎡ 이하)은 68.1% 증가하였으나, 이를 제외한 모든 규모에서 감소함. 특히 중대형(85~135㎡ 이하)의 실적이 23.0% 감소하면 가장 큰 폭 감소함.

중대형(85~  
105㎡ 이하)  
감소폭  
가장 커

그림\_2010년 1~10월 주택유형별 주택건설실적 그림\_2010년 1~10월 규모별 전년 동기 대비 증감률  
(단위 : 호, %) (단위 : %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1~10월	전년동기 대비증감률	2010년 1~10월	전년동기 대비증감률
총 계	101,589	-26.1	89,142	36.8
수도권	68,027	-18.8	42,746	51.3
서울	10,541	6.5	14,083	123.8
인천	13,323	-53.4	7,379	10.6
경기	44,163	-2.5	21,284	39.2
지방	33,562	-37.4	46,396	25.7

자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부



## ■ 분양 및 미분양 물량

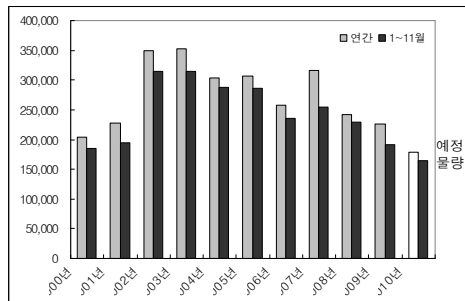
### 11월 수도권보다 지방 분양물량 많아

- 2010년 11월 물량은 1만 8000여 호로 전년 동월 대비 33.2% 감소, 전월 대비 9.3% 증가함.
- 1~11월까지 분양실적은 16만 5,000여호로 전년 동기 대비 13.4% 감소함.
- 1~11월까지 유형별 비중은 민간분양 49.1%, 공공임대 36.2%, 공공분양 12.2%, 민간임대 2.6% 수준임.
- 11월 동안 수도권 6,000여 호, 지방에서 1만 2,000여 호가 분양됨.
- 수도권에서는 경기(3,000여 호), 서울(1,200여 호), 인천(1,800여 호)의 분양이 이루어짐. 특히, 광교, 송도에서 비교적 대단지 분양이 이루어짐.
- 지방에서는 부산(2,200여 호), 광주(1,800여 호), 충북(2,500여 호)에서 분양 물량이 시장에 나옴. 부산의 해운대 자이, 다대 푸르지오가 주목을 받음.

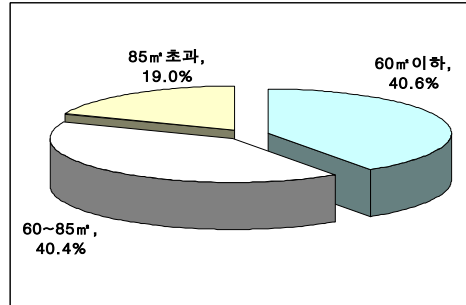
### 2010년 분양 물량 18만호 수준 그칠 듯

- 12월 분양계획 물량은 1만 4,000여 호 수준(수도권 1만 2,000여 호, 지방 2,000여 호)으로 조사됨에 따라 2010년 연간분양물량은 2000년대 최저치인 18만호 수준에 그쳐 2008년 이후 3년 연속 분양물량 급감이 이어지고 있음.
- 연초 계획한 분양물량이 26만호 수준이었던 점을 고려할 때 8만호 이상이 분양시기를 내년으로 이연시킨 것으로 판단됨.

그림\_2010년 1~11월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호)      그림\_2010년 1~11월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



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



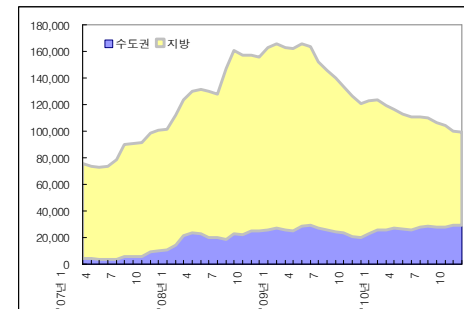
자료 : 부동산114(주)

### 미분양 10만호 이하로 감소 (9만 9,033호)

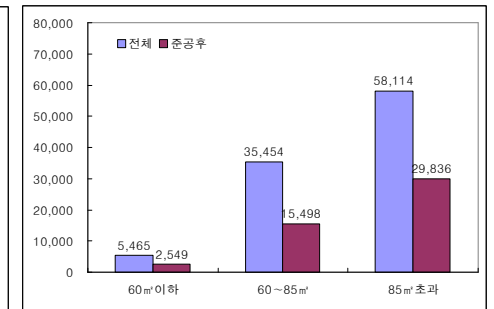
- 2010년 10월 전체 미분양 물량은 1,292호(1.3%) 감소하여 9만 9,033호를 기록하며 2007년 9월 이후 3년 만에 10만호 이하로 감소함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 1,743호(3.5%) 감소하여 4만 7,883호 수준으로 감소
- 그러나, 대형(85㎡ 초과) 비중 58.7%, 준공후 비중 48.4% 수준에 이름.
- 지방은 1,425호 감소하였으나, 수도권은 133호 증가하여 지방은 지속적으로 감소하고 있는 반면, 수도권은 증가세가 유지되고 있음.
- 지방은 전월 대비 2.0% 감소하여 6만 9,699호 수준으로 떨어진 반면, 수도권은 0.5% 증가하여 2만 9,334호로 증가함.
- 부산(828호), 대구(561호)는 미분양이 증가하였으나 이를 제외한 지방의 모든 시도에서 감소하여 지방은 전월 대비 감소함.
- 시군구별로는 대구 수성구(522호), 경남 김해시(279호)에서 가장 많은 물량이 해소됨. 그러나, 부산 기장군(1,240호), 대구 달서구(1,148호)에서는 비교적 많은 미분양이 신규로 발생함.
- 수도권에서는 경기에서 484호 감소하였으나 서울 337호, 인천 280호 증가하여 수도권 전체로는 133호 증가함.
- 시군구에서는 경기 파주시(354호), 수원시(304호)에서 감소한 반면, 서울 용산구(478호), 경기 고양시(360호), 인천 서구(311호)의 신규 미분양이 발생함.

### 서울 용산 경기 고양 인천 서구 미분양 발생

그림\_미분양 물량 추이 (단위 : 호)      그림\_2010년 10월 규모별 미분양 물량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

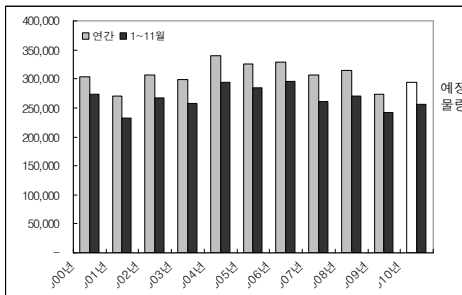
## 입주물량

1~11월  
입주물량  
전년 동기비  
6.0% 증가

- 2010년 1~11월 누계물량은 25만 6,000여 호로 전년 동기 대비 6.0% 증가
  - 2010년 11월 입주물량은 1만 9,000여 호로 전년 동월 대비 35.9%, 전월 대비 5.7% 감소함. 11월 입주물량 중 수도권은 9,000여 호가 입주하였고 지방은 1만 여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~11월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 7.9%, 지방 4.2% 증가함.
  - 서울 32.2%, 경기 6.6% 증가하였고 인천 20.7% 감소함. 경기의 증가폭과 인천의 감소폭이 둔화됨.
  - 대전(369.3%), 부산(51.0%)의 입주물량이 전년 동기 대비 큰 폭 증가하고 있어 전세가격 안정에 일부 도움이 될 것으로 예상됨.
- 대형 입주물량이 전년 동기비 두자리수 이상의 증가세를 유지하고 있어 미입주 물량 증가가 우려되는 가운데 중형 물량의 감소세는 확대됨.
  - 1~11월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡이하) 2.9%, 대형(85㎡ 초과) 23.1% 증가하였으나 중형(60~85㎡)은 4.9% 감소함.
- 12월에는 3만 6,000여호의 입주가 예정되고 있으며 연간으로는 29만 4,000여 호의 입주가 이루어질 것으로 전망됨.

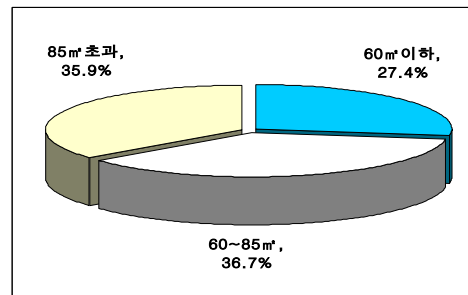
대형  
전년동기비  
23.1% 증가  
미입주 증가  
우려

그림\_2010년 1~11월 입주 물량 추이(전국) (단위 : 호)



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

그림\_2010년 1~11월 규모별 입주 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

## 4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 11.19	/ 부동산개발업법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고(국토해양부)
● 12.8	/ 혁신도시 내 이전 공공기관 청사신축공사에 지역소계 건설회사 참여기회 확대(기획재정부)

### 부동산개발업법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고 (국토해양부, 11.19)

- 국토해양부는 부동산개발업의 설립자본금 인하, 전문인력 인정범위 확대 등과 호주제 폐지 등에 따른 관련규정 정비 등을 내용으로 하는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정안을 2010년 11월 22일부터 2010년 12월 13일까지 입법예고함.
- 이번 개정안의 주요내용은 부동산개발업 설립자본금이 법인의 경우 최저자본금 5억원을 3억원으로, 개인의 경우 영업용 자산평가액 10억원을 6억원으로 결정하여 개발업 설립에 따른 초기 자금부담 완화함.
- 또한, 부동산개발업 등록 시 전문인력 2명을 확보하여야 하는데 그동안 전문자격자증에는 변호사·공인회계사·감정평가사·공인중개사·건축사를 전문인력으로 한정하였으나, 앞으로는 법무사와 세무사를 추가함.
- 그 외에 항만공사를 부동산개발업 등록의 예외로 규정하였으며, 행정정보 공동이용과 호주제 폐지에 따른 조문 및 서식 정비, 외국인 등록번호와 사업실적 보고 등 관련 서식을 정비함.

### 혁신도시 내 이전 공공기관 청사신축공사에 지역소계 건설회사의 참여기회 확대(기획재정부, 12.8)

- 기획재정부는 지역경제의 활성화와 지역균형발전 등을 위하여 12.6(월)부터 혁신도시 내 이전 공공기관 청사 신축공사에 지역의무공동도급제도\*를 확대 적용함

\* 지역의무공동도급제는 지역업체 지원을 위해 76억원(광역자치단체 및 WTO GPA 양허 공공기관은 229억원) 미만 공사에 대해 지역업체 참여비율을 30%이상 의무화하는 제도



- 지역의무공동도급제가 확대 적용됨에 따라 혁신도시 사업에 대해서는 공사금액 제한이 없어지며, 지역업체 참여비율은 현행 30%에서 40%(턴키공사 20%)로 상향조정됨
- 주요내용은 다음과 같음
  - 기획재정부장관이 고시하는 사업(시행령 §72③제2호 사업)에 「혁신도시 내 이전 공공기관 청사신축사업」을 포함하고, 광주·전남공동혁신도시의 경우 광주·전남 관할구역을 분리하지 않고 동일한 소재지로 간주
- 동 고시는 2011.12.31까지 입찰공고한 사업에 대해 적용하되, 2011.1.1.이후 적용은 국가계약법 시행령 부칙의 개정·시행시점부터 개시



#### 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>