

월간 건설경기 동향



2008 10

- ☑ 2008년 8월 국내 건설수주는 대형 공공공사와 플랜트 공사의 수주증가로 토목수주가 호조(전년 동월 대비 69.2% 증가)를 보였으나, 민간 건축수주가 최근 3년 동안 가장 낮은 2조 8,896억원으로 크게 부진(전년 동월 대비 42.9% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 6.5% 감소한 7조 6,224억원을 기록함.
- ☑ 2008년 8월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년 동월 대비 37.7% 증가 하였으나, 재개발 수주가 부진(전년 동월 대비 50.9% 감소)하여 전년 동월 대비 40.4% 하락한 7,194억원을 기록함.
- ☑ 2008년 8월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 8.5%, 7.1% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 10.0% 증가함.
- ☑ 2008년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(2.2p) 감소한 50.1을 기록해 지난 4월 이후 6개월 동안이나 50선 주위에서 횡보세를 보이며, 침체된 체감경기가 회복될 조짐을 여전히 보이지 않고 있음.
- ☑ 주택가격 변동률 최근 경기침체 등의 영향으로 하락폭 확대
 - 매매수요의 일부 전세전환 등으로 전세가격 소폭 상승.
- ☑ 9.19대책 부동산시장의 장기침체 및 서민주거 불안을 해소하기 위한 종합대책 발표

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 8월 국내 건설수주는 대형 공공공사와 플랜트 공사의 수주증가로 토목수주가 호조(전년 동월 대비 69.2% 증가)를 보였으나, 민간 건축수주가 최근 3년 동안 가장 낮은 2조 8,896억원으로 크게 부진(전년 동월 대비 42.9% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 6.5% 감소한 7조 6,224억원을 기록함.

2008년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 8월	7,622.4	2,510.0	1,522.6	987.5	5,112.4	2,222.8	2,889.6	3,745.4	3,877.1	1,894.8	1,982.3
증감률	-6.5	12.9	13.3	12.3	-13.8	155.6	-42.9	69.2	-34.7	-45.4	-19.8
2008 1월~8월	69,431.0	22,106.0	12,111.1	9,994.9	47,325.0	8,931.9	38,393.1	21,043.0	48,388.0	27,433.7	20,954.3
증감률	-3.2	18.1	-4.1	64.3	-10.7	6.4	-14.0	0.1	-4.6	-12.3	7.9

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 토목수주가 대형 토목공사 물량의 증가로 전년 동월 대비 13.3% 증가하였으며, 건축수주도 호조(전년 동월 대비 12.3% 증가)를 보여 전체적으로 전년 동월 대비 12.9% 증가한 2조 5,100억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 대형 토목공사 수주물량의 증가로 전년 동월 대비 13.3% 증가한 1조 5,226억원을 기록함.
 - 공공 건축수주는 주택 및 비주택 건축수주가 모두 호조(전년 동월 대비 각각 9.3%, 14.9% 증가)를 보여 전년 동월 대비 12.3% 증가한 9,875억원을 기록함.
- 민간부문은 플랜트 공사의 증가로 토목 수주가 크게 호조(전년 동기 대비 155.6% 증가)를 보였으나, 경기 침체로 인하여 건축수주가 최근 3년 동안 가장 작은 액수인 2조 8,896억원을 기록하여 전체적으로 전년 동월 대비

13.8% 감소한 5조 1,124억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 상반기 부진했던 플랜트 공사의 수주가 8월에 집중됨으로써 전년 동월 대비 155.6% 크게 증가하여 월 수주액으로는 올해 들어 가장 높은 액수인 2조 2,228억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 비주거용 건축 수주가 전년 동월 대비 28.0% 감소하고 주거용 건축 수주가 크게 부진하여(전년 동월 대비 52.7% 감소한 1조 4,515억원), 전체적으로는 전년 동월 대비 42.9 감소한 2조 8,896억원을 기록해 월별 수주액으로는 3년내 가장 낮은 수치를 기록함.

- 1~8월 국내 건설 수주의 누계실적은 토목수주가 전년 동기 대비 0.1% 소폭 증가하였으나, 주택 경기의 침체(주거용 건축수주 전년 동기 대비 12.3% 감소)로 건축수주가 부진(전년 동기 대비 4.6% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 3.2% 감소한 69조 4,310억원을 기록함.
- 토목수주의 1~8월 수주 누계액은 8월 토목수주의 호조(전년 동기 대비 69.2% 증가)로 인하여 전년 동기 대비 0.1% 증가한 21조 430억원을 기록함.
- 건축 수주액은 비주거용 수주 실적이 전년 동기 대비 7.9% 증가하였으나, 주거용 건축수주 실적이 크게 부진(전년 동기 대비 12.3% 감소)하여 전년 동기 대비 4.6% 감소한 48조 3,880억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 8월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 8.5%, 7.1% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 10.0% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 8월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 8.5% 증가하여 지난 3월부터의 시작된 증가세를 이어 갔으며, 민간부문도 전년 동월 대비 7.1% 증가함.

- 공종별로는 건축부문이 전년 동월 대비 5.8% 증가하였으며 토목부문(플랜트포함)도 전년 동월 대비 19.0% 증가함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.01	08.02	08.03	08.04	08.05	08.06	08.07	08.08
건설기성 (경상금액 기준)	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.8	4.3	7.7	7.4	10.2	10.0
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	3.7 (1/4분기)		1.6 (2/4분기)		-0.1 (3/4분기)		0.4 (4/4분기)		-1.1 (1/4분기)		-1.2 (2/4분기)									

자료: 통계청(2008. 7월 8월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/4분기, 2/4분기 잠정치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 2/4분기 국민계정 잠정치에 의하면 지난 1/4분기의 감소세(전년 동기 대비 1.1% 감소)를 이어 2008년 2/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)도 부진(전년 동기 대비 1.2% 감소)하여 상반기 건설투자가 전년 동기 대비 1.2% 감소함.
- 공종별로 토목 투자의 전년 동기 대비 증가율은 2007년 3/4분기부터 2008년 2/4분기까지 4분기 연속 감소세를 기록하였으며, 주거용 건설 투자의 경우 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록, 외환위기 이후 장기간 감소세를 지속함.
- 토목 투자의 경우 2007년 공공공사 조기발주와 함께 2008년 정권교체로 인한 발주 지연으로 2007년 3/4분기부터 총 4분기 연속 전년 동기 대비 증가율의 감소세가 지속됨.
- 주거용 건설 투자는 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록 외환위기 이후 가장 오랫동안 감소세를 지속함.
- 주거용 건설 투자의 부진으로 건물 건설 투자가 2008년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기 대비 0.3%와 1.8%가 감소함.

■ 재건축재개발 수주 동향

- 2008년 8월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년 동월 대비 37.7% 증가 하였으나, 재개발 수주가 부진(전년 동월 대비 50.9% 감소)하여 전년 동월 대비 40.4% 하락한 7,194억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 37.7% 증가한 1,979억원으로 호조를 보임.
 - 재개발 수주는 지난 6월의 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 50.9% 감소한 5,215억원을 기록함.
- 재건축·재개발 수주의 1월부터 8월까지 누적실적은 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 증가(전년 동기 대비 각각 28.9%, 8.4% 증가)하여 전체적으로 전년 동기 대비 12.6% 증가한 10조 3,869억원을 기록함.

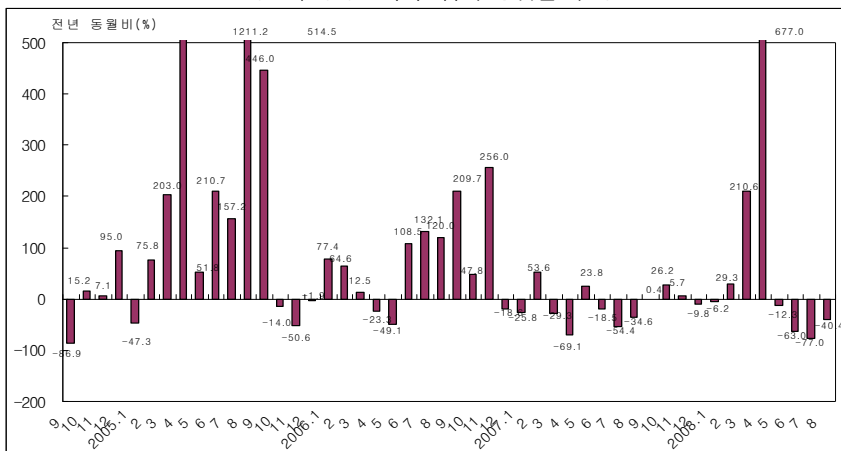
8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
8월 증감률	37.7	-50.9	-40.4
1월~8월 증감률	28.9	8.4	12.6

자료 : 한국건설산업연구원

재건축재개발 수주 금액 증감률 추이

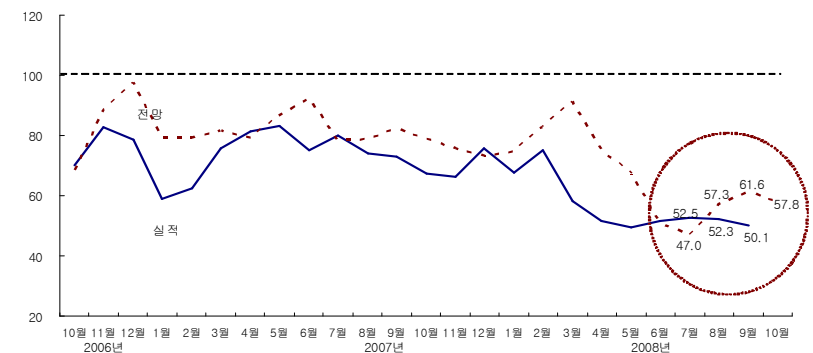


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(2.2p) 감소한 50.1을 기록해 지난 4월 이후 6개월 동안 연속 50선 주위에서 횡보세를 보임으로써 건설업 체감경기가 사상 최악 수준의 침체상황을 이어감.
 - 지난 3월부터 5월까지 지수가 3개월 연속 하락했을 뿐만 아니라 지수 하락 폭이 매우 컸음(25.7p 하락)을 감안할 때 통상 6월 이후에는 경기변동 주기상 통계적 반동이 시현되는 것이 정상적임에도 불구하고,
 - 지수는 이후 3개월 동안 계속해 지난 5월의 49.3에서 크게 벗어나지 못한 채 50선 초반에서 횡보세를 보였으며, 계절적 요인에 의해 통상 지수가 상승하는 경우가 많은 9월에도 지수가 소폭 하락해 50선 초반에 머뭇.
 - 지수가 최저 수준인 50선 주위에서 6개월 연속 횡보세를 보인 것은 CBSI 조사 이래 처음('04년 7~11월 5개월 연속 50선 주위 횡보세 기록)으로 건설업 체감경기가 사상 최악 수준의 침체상황을 이어가고 있음.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 이에는 미분양 아파트, 특히 준공 후 미분양 아파트의 지속적인 증가, 국내 경

기침체 및 금리인상으로 인한 주택수요 침체 지속 등이 영향을 미친 것으로 판단됨.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체가 전월과 동일한 66.7을 기록한 가운데, 지난 6월 사상 최저수준을 기록한 이후 2개월 연속 통계적 반등을 시현한 중견, 중소기업체는 다시 지수가 하락해 체감경기 침체수준이 악화됨.
 - 대형업체 지수는 전월과 동일한 66.7을 기록했지만, 지수 자체는 70선에 못 미쳐 체감경기는 여전히 침체된 상황임.
 - 중견, 중소기업체는 지난 6월 사상최저 수준(중견 34.5, 중소 26.5)을 기록한 이후 2개월 연속 통계적 반등(15.5p, 11.6p 상승)을 시현했지만, 9월 들어 전월대비 각각 5.6p, 1.0p 하락한 44.4, 37.1을 기록해 체감경기 침체수준이 다시 악화됨.
- 공사물량 지수 역시 전월대비 4.6p 하락한 58.9를 기록했는데, 공종별로 살펴보면 주택, 비주택 물량 지수가 전월에 이어 소폭 하락세를 기록한 가운데, 토목물량 지수가 전월대비 큰 폭(20.4p)으로 하락해 지수 하락을 주도함.
 - 주택경기 및 국내경기 침체의 영향으로 전월에 3.1p, 3.0p씩 하락한 주택, 비주택 물량지수는 9월에도 각각 1.1p, 3.5p 하락한 50.5, 62.0을 기록하여 전월대비 침체수준이 더욱 악화됨.
 - 지난 8월 상반기 지연됐던 발주의 정상화로 전월대비 8.5p 상승한 71.3을 기록했던 토목물량 지수는 지수 상승 한 달만에 다시 20.4p가 하락한 50.9를 기록해 9월 발주가 건설업체들의 기대에 크게 못 미친 것으로 나타남.
- 자금·인력·자재부문 지수를 살펴보면 인력수급 상황이 상대적으로 가장 양호하고, 자재수급 상황이 안정세를 찾고 있는 가운데, 그동안 인상된 자재비로 여전히 어려움을 겪고 있으며, 자금관련 사정이 더욱 악화되고 있는 것으로 나타남.

- 인력수급 지수가 95.2를 기록하여 인력수급 상황이 여전히 상대적으로 가장 양호한 것으로 나타났고, 상반기 50선을 넘지 못했던 자재수급 지수도 전월 29.9p 상승에 이어 9월에도 3.7p 상승한 84.2를 기록함으로써 상반기 악화됐던 자재수급 상황이 안정을 찾고 있음.
- 그러나, 자재비 지수는 전월대비 8.2p 상승했음에도 불구하고 지수 자체가 65.2에 불과해 그동안 인상된 자재비로 인해 여전히 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.
- 한편, 자금조달 및 공사대금수금도 전월 2.4p, 17.7p 하락에 이어 9월에도 전월 대비 각각 6.9p, 4.6p 하락한 60.3, 60.8을 기록함으로써 건설업체의 자금사정이 더욱 어려워지고 있는 것으로 나타남.

■ 아파트 가격 변동(9월)

▶ 최근의 경기침체 등의 영향으로 전월보다 하락폭 확대

- 9월 전국 아파트가격 변동률은 전월보다 하락폭이 확대된 0.16% 하락.
 - 9월 전국 아파트 매매가격은 0.16% 하락, 전세가격은 0.09% 상승
 - 기존의 개발호재 지역들은 최근의 경기악화에도 불구하고 여전히 가격상승세가 지속되고 있으나, 일명 버블세븐 지역은 하반기 들어 하락폭이 확대되고 있음.
 - 전세시장은 매매수요의 전세전환과 계절적 요인으로 소형주택은 가격이 전월보다 소폭 상승하고 있으나, 중대형 평형은 입주물량이 증가하면서 하락세를 보이고 있음.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역	2007년		2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	1~9월 (누계)
	1~9월	연간										
전국	1.73	2.45	0.28	0.42	0.59	0.6	0.51	0.28	-0.05	-0.08	-0.16	2.35
서울	1.28	2.11	0.4	0.67	0.83	0.81	0.54	0.18	-0.22	-0.17	-0.27	2.7
경기도	1.92	2.26	0.12	0.17	0.36	0.43	0.37	0.15	-0.21	-0.25	-0.33	0.8
부산	1.34	2.19	0.33	0.45	0.73	0.64	0.7	0.5	0.39	0.37	0.35	4.52
대구	-1.98	-2.44	-0.09	-0.06	-0.11	-0.09	-0.24	-0.09	-0.13	-0.19	-0.14	-1.13
인천	9.77	14.28	1.01	1.04	1.41	1.48	1.92	1.74	1.3	0.66	0.53	11.43
광주	1.36	1.85	0.19	0.17	0.17	0.2	0.26	0.25	0.1	0.08	0.05	1.44
대전	-1.78	-1.9	0.06	-0.08	-0.09	0.02	0.1	-0.01	-0.08	-0.01	-0.05	-0.12
울산	3.58	3.88	-0.07	0.02	0.06	0.15	0.01	-0.03	-0.27	-0.02	-0.01	-0.13

자료 : 부동산114(주)

주요 버블지역의 가격변동(2008.1~9 누적)

(단위: %)

강남구	서초구	송파구	목동	분당	평촌	용인	과천
-2.38	-2.09	-4.71	-2.44	-5.61	-5.48	-5.80	-9.35

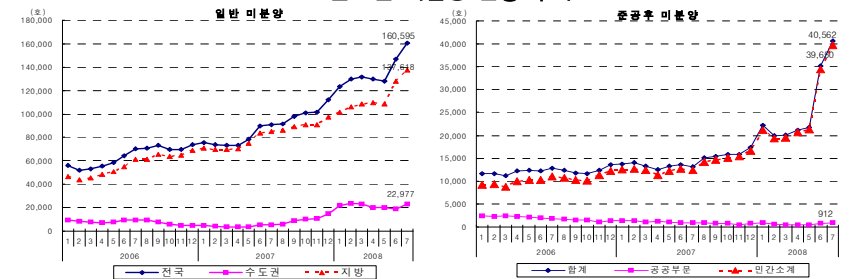
자료 : 부동산114(주)

■ 미분양 물량(7월)

▶ 7월 미분양 주택 수 16만 호로 1993년 미분양 통계 집계 이후 최대 물량

- 2008년 7월 전국 미분양 주택 수는 전월에 비해 1만 3,365호가 증가한 16만 595호로 사상 최대 물량을 기록함.
 - 미분양 물량 16만 595호는 미분양 집계를 시작한 1993년 이후 최대 물량으로, 기존의 사상 최고치인 1995년 10월의 15만 9,471호를 넘어선 것임.
 - 전체 미분양 물량의 99.3%가 민간 부문 물량인 가운데 전월 대비 민간 부문은 1만 3,280호(전월 대비 9.1%), 공공 부문은 85호(전월 대비 8.6%)가 증가함.
 - 규모별로는 모든 규모에서 전월보다 증가하였으며, 특히 85m² 이상의 중대형 규모의 미분양 물량이 크게 증가함(전월 대비 9,838호 증가, 총 증가량의 73.6%).
- 지역별로는 수도권 미분양 수가 전월 대비 21.4% 급등했음. 지방 미분양 주택 수도 전월 대비 7.3% 증가한 13만 7,618호로, 특히 대구와 경기 지방의 미분양이 심각한 것으로 나타남.
 - 지난 6월 감소세를 보인 수도권 미분양 수가 전월 대비 4,055호(전월 대비 21.4%) 증가한 2만 2,977호를 기록, 지방은 9,310호(전월 대비 7.3%)가 증가한 13만 7,618호를 기록함.

2008년 7월 미분양 물량 추이



자료 : 국토해양부.

- 시도별로 대구의 미분양 규모가 2만 1,378호(전체 미분양의 13.3%)로 가장 크며, 올해 들어 가장 많은 건설업 부도 업체 수를 기록(8월까지 일반 건설업 부도 업체 수 21개사 기록, 전년 동기 대비 50.0% 증가)한 경기 지역의 미분양 규모가 2만 514호(전체 미분양의 25.3%)로 두 번째로 큼.
- 준공 후 미분양 물량도 전월 대비 15.3% 증가(5,327호)한 4만 562호로 사상 최대 물량을 기록함.
- 준공 후 미분양 물량의 경우 전체 물량의 97.8%(3만 9,650호)가 민간 부문 물량이며, 지역별로 경남 지역이 전체 물량의 15.1%(6,122호), 강원도가 전체 물량의 14.9% (6,027호)를 차지함.
- 미분양 주택 수가 사상 최고치를 보이는 것은 계절적 비수기와 최근 고금리와 물가 상승으로 인한 주택 구매력 감소와 함께 정부의 6·11 미분양 대책의 혜택(신고분에 한해 취득·등록세 감면 등)을 받기 위한 건설업체들의 추가 신고 물량에 기인한 것으로 판단됨.

주요 지역별 미분양 주택 현황(2008년 7월 말)

(단위 : 호, %)

구분	2007. 7	2008. 6	2008. 7		전월 대비		전년 동월 대비	
			주택 수	비중	증감량	증감률	증감량	증감률
계	90,668	147,230	160,595	100.0	13,365	9.1	69,937	77.1
서울	840	1,090	1,437	0.9	347	31.8	597	71.1
부산	9,557	11,542	13,612	8.5	2,070	17.9	4,055	42.4
대구	12,179	20,535	21,378	13.3	843	4.1	9,199	75.5
인천	797	1,099	1,026	0.6	-73	-6.6	229	28.7
광주	7,186	7,490	10,774	6.7	3,284	43.8	3,588	49.9
대전	1,191	3,076	3,000	1.9	-76	-2.5	1,809	151.9
울산	1,741	9,633	9,718	6.1	85	0.9	7,977	458.2
수도권	5,520	18,922	22,977	14.3	4,055	21.4	17,457	316.3
지방	85,138	128,308	137,618	85.7	9,310	7.3	52,480	61.6
민간 부문	89,113	146,246	159,526	99.3	13,280	9.1	70,413	79.0
공공 부문	1,545	984	1,069	0.7	85	8.6	-476	-30.8
60㎡	4,653	7,678	8,003	5.0	325	4.2	3,350	72.0
60 ~ 85㎡	45,343	63,004	66,206	41.2	3,202	5.1	20,863	46.0
85㎡ 초과	40,662	76,548	86,386	53.8	9,838	12.9	45,724	112.4

자료 : 국토해양부.

■ 공동주택 분양실적(9월) 및 계획(10월)

- 전국 공동주택 9월 분양실적은 2만 1,589호로 전월 1만 2,146호에 비해 77.7% (9,443호)가 증가하였으며, 전년동월(2007. 8 : 2만 1,934호)에 비해서는 1.6% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 180.0%가 증가하였으나, 서울은 58.5%가 감소함. 비수도권은 전월대비 7.6%의 증가를 보임.
- 지난달에 조사한 9월 분양계획 물량 3만 80호에 비해서는 약 8천호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 71.8% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분		9월		9월까지 누계	
		'07년	'08년	'07년	'08년
합 계		21,934	21,589	181,486	197,652
수도권	소계	11,258	13,838	87,844	101,192
	서울	531	596	15,609	16,756
	인천	2,175	-	15,796	8,589
	경기	8,552	13,242	56,439	75,847
비수도권		10,676	7,751	93,642	96,460

자료 : 국토해양부

- 10월 전국 분양계획은 3만 458호로 본격적인 가을철로 인하여 9월 실적(3만 80호)보다 소폭 상회하는 것으로 나타남.
- 수도권은 1만 6,859호, 지방은 1만 3,599호의 물량이 분양예정임.
- 계절적 요인(결혼철) 등으로 분양에 대한 기대감이 조성된 것으로 판단됨.

공동주택 분양계획

구 분		9월 실적	10월	분양		
				분양	임대	조합
합 계		21,589(77.7)	30,458(1.3)	15,567	10,976	3,915
수도권	소 계	13,838(180.1)	16,859(-10.0)	6,462	6,959	3,438
	서울	596(-58.5)	5,474(87.5)	1,402	634	3,438
	인천	-	2,504(4.8)	2,504	-	-
	경기	13,242(277.8)	8,881(-33.9)	2,556	6,325	-
비수도권		7,751(7.6)	13,599(19.9)	9,105	4,017	477

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음. ()은 전월대비 증감률임.

자료 : 국토해양부

■ 정책동향

▶ 국민주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안(국토해양부,

9.19)

- 주택시장은 미분양물량 적체가 장기화되면서 주택건설업체가 공급계획을 철회하거나 뒤로 미루는 경우가 증가
 - 향후 주택시장 전망이 불투명함에 따라 사업성 문제와 사업비용 조달 어려움으로 주택건설업체가 자금 부담 가중을 회피하려는 추세임.
- 주택시장의 안정 지속을 위해 공급 위축 현상을 방지하여 수급 균형 유지를 위한 연간 50만호의 지속적인 공급 필요에 따라 주택시장에 선제적으로 대응하기 위한 대책을 발표
 - 수요가 집중되어 왔던 수도권의 주택보급률도 2004년 이후 답보 상태를 벗어나지 못하고 있어 향후 공급 부족에 따른 주택시장의 불안 요인 가능성 배제할 수 없음.
- 경기침체와 함께 소득계층의 양극화 심화에 따른 저소득 서민가구의 불안을 해소하기 위해 무주택·저소득 서민들의 주택마련을 용이하게 할 수 있는 저렴한 주택의 대량 공급 및 지원 내용을 강조하고 있음.
- 9.19 대책의 주요내용은 주택시장의 안정을 위한 근본적 대책으로 시장기능의 정상화 및 도심 공급 확대에 중점을 두고, 무주택 서민과 저소득층에 대해서는 기존의 임대주택 공급을 수요자 맞춤형 보금자리 주택으로 통합하는 것을 기본적인 정책방향으로 설정하고 있음

9.19 대책의 주요 내용

구분	구체적 내용
중장기 주택 공급	수도권 <ul style="list-style-type: none"> -향후 10년 간 연평균 30만호 지속적 공급 - 기존 도심지 내 60%, 도시 근교 및 외곽 40% - 재건축재개발 등 민간 공급 활성화 - 절차 단축, 지구 지정 면적 완화 - 재건축재개발 절차 단축, 거래규제 개선, 소형 주택임대주택 의무 건설 규제 완화 검토 -역세권 고밀 복합 개발(용적률 상향, 용도 변경 등) -일정 규모(20~149호)의 단지형 다세대 도입(시설·건축 기준 완화) -주상복합의 복합 용도 건설 허용, 분양가 가산비 추가 인정 등 -준공업 지역에서 공동주택 건설 확대 -오피스텔, 기숙사형 주택 등 대체 주택 공급 활성화 -도시 근교 택지 우선 개발
	지방 <ul style="list-style-type: none"> -주택 수요 및 시장 여건에 따라 연평균 20만 호 공급 -도시 내 주거 지역, 도시 인근 시가화 예정 용지, GB 조성 가능지 등을 활용한 공공 택지 개발
서민 보금자리 주택건설	주택 공급 <ul style="list-style-type: none"> -2018년까지 150만호 공급(공공에서 직접 건설) - 중소형 저가 주택 70만호 - 지분형 임대주택 위주의 공공 임대 20만호 - 장기 전세형 10만호 - 장기 임대 50만(국민임대 40만호, 영구임대 10만호)
	택지 확보 <ul style="list-style-type: none"> -수도권 100만호(도시 내 20만호, 도시 근교 30만호, 도시 외곽 50만호) -지방 50만호(도시 인근 시가화 예정 용지, GB 조성 가능지 등 활용)
	택지 개발 및 주택 건설 절차 간소화 <ul style="list-style-type: none"> -택지 개발~주택 건설 사업 기간 단축(3년→1년 6개월)위한 「보금자리주택건설특별법」 제정 -토지 보상 가격 산정 시점 조기화(지구 지정일→주민공람 공고일) -주민공람 이전 토지거래허가구역 지정 등을 통한 투기 방지
	분양가 인하 <ul style="list-style-type: none"> -용적률 상향, 시공 과정 합리화, 보상 가격 산정 시점 조기화 및 감정 평가의 객관성 확보, 간선시설 부담 최적화
	임주자 부담 완화 <ul style="list-style-type: none"> -구입 자금 지원 확대(30년 장기 대출 도입) -영구임대주택은 시중 전세가의 30% 수준, 국민임대주택은 소득수준별 차등임대료제 도입
	청약 관련 사전예약방식 도입 <ul style="list-style-type: none"> -공공보금자리주택의 경우 입주 시기, 분양가, 입지 등의 선택과 관련한 사전예약제 도입
	건설 비용 및 재원 조달 <ul style="list-style-type: none"> -국민주택기금 거치기간 추가 연장 -재정 및 기금 등과 함께 다양한 조달 방안 마련

- 정부가 향후 장기적인 주택시장의 불안 요인으로 작용할 수 있는 공급 위축 및 부족 현상을 방지하기 위해 중장기 공급 계획을 수립하고 서민들을 위한 소형·임대주택의 공급 계획과 추진 의사를 명확히 한 것은 바람직함.

○ 그러나 이러한 계획이 주택시장에서 설득력과 신뢰를 얻기 위해서는 정책적 의지와 함께 현실적 실행 가능성이 있어야 하는데, 재원 마련의 구체적인 방안이나 분양시장의 양극화를 초래할 우려가 있는 사전예약제도에 대해서는 보완책이 뒤따라야 함.

○ 기존의 해제 예정 GB 용지 이외의 추가 해제를 통한 주택 공급에 대해서 환경단체의 반발이나 국민적 합의의 필요성 등 반대 여론에 대한 정책 당국의 설득력 있는 대처 방안이 충분히 준비되어야 계획 추진이 현실화될 수 있음.

▶ 지분형 주택 제도 도입방안(국토해양부, 9.20)

○ (기본구조) 주공 등 공공기관이 건설·임대(임대기간 10년) 하는 주택에 대해 입주자가 초기지분(30%)으로 출발하여 입주 후 단계적으로 잔여지분을 취득

- 초기지분금(30%)은 최초주택가격(입주자 모집 시점의 건축비 및 택지비를 기준으로 책정한 가격)을 기준으로 산정하고,
- 중간지분금(20%씩)은 ① 중간지분 취득시점(입주후 4년, 8년)의 주택 감정가격 ② 최초주택가격에 입주시부터 중간지분 취득시까지의 기간이자(예: 정기예금금리)를 적용한 금액 중 입주자가 선택
- 최종지분금(30%)은 최종지분 취득 당시(입주후 10년)의 당해 주택 감정가를 기준으로 산정

* 입주자는 최종 지분금 납부 후 주택에 대한 완전한 소유권을 취득(최종 지분금 납부시 소유권 이전등기)

○ (임대료) 주택가격 중 입주자의 지분을 제외한 나머지에 대하여는 입주자가 일정수준의 임대료*를 납부

* 주택가격×(1-입주자지분율)×(국민주택기금 구입자금 대출금리('08년, 5.2%))

○ (대상지역) 무주택 서민층의 수요가 높은 반면 주택구입의 부담이 큰 공공택지 등을 우선적으로 선정

* 이르면 금년중 수도권에서 1,000호 내외 수준의 시범사업을 실시하고, 이후 보급자리 주택단지 등으로 확대할 계획

○ (공급규모) 국민주택규모(전용 85㎡이하)를 원칙으로 하되, 우선 소형(60㎡) 시범공급(1,000여호) 후 확대

○ (공급대상·방법) 청약저축 가입자인 저소득 무주택세대주에게 기존 입주자 선정절차(순위·무주택기간 기준)에 따라 공급

* 지분형 주택 물량중 일부는 저소득 신혼부부에 특별공급