

건설경기동향

건설경기

- 2010년 3월 국내 건설 수주, 전년 동월 대비 13.8% 감소한 7조 3,466억원 기록
- 3월 건설 기성, 토목 기성 호조로 전년 동월 대비 7.3% 증가한 7조 4,710억원 기록
- 3월 건축착공면적, 비주거용 착공의 호조세로 전년 동월 대비 24.6% 증가
- 4월 CBSI, 전월 대비 1.2p 하락한 70.5로 2009년 2월 이후 가장 낮은 수치 기록

부동산경기

- 3월 토지가격 - 1년 동안 상승세 지속, 토지 거래 전월 대비 27.2% 증가
- 4월 수도권 아파트 매매가격, 재건축 아파트 중심으로 2개월 연속 하락
- 1~3월 주택 인·허가 실적, 초소형(40㎡ 이하) 및 중형(85~135㎡) 증가
- 미분양 주택 3개월 연속 감소, 준공 후 미분양은 85㎡ 초과 주택에서 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
 엄근용 연구위원 (kyeom@cerik.re.kr)
 박철한 연구위원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

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

2010년 3월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
13.8% 감소

2010년 3월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010년 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
2010년 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.

- 공공 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 부진하여 전년 동월 대비 52.7% 감소한 7,874억원을 기록, 지난 2월 62.7% 증가한 후 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
- 공공 주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 47.5% 감소한 3,247억원을 기록했으며, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 56.7% 감소한 4,627억원을 기록함.

민간 수주,
전년 동월 대비
23.1% 감소

- 민간 수주는 전년 동월 대비 23.1% 감소한 2조 9,956억원으로 2001년 이후 3월 실적으로는 가장 적은 금액을 기록함. 토목 수주가 감소한 영향도 있지만, 무엇보다 주택 수주 침체의 영향이 큰 것으로 판단됨.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 4.8% 감소한 6,517억원으로 지난 2월 전년 동월 대비 2.3% 증가한 이후 한 달 만에 다시 감소함.
 - 민간 건축 수주는 전년 동월 대비 27.0% 감소한 2조 3,439억원을 기록함. 2001년 이후 3월 실적으로는 최저치로 예년(2001~08년 3월 평균 4조 8,463억원)의 절반(48.4%)에도 미치지 못하는 실적을 기록함.
 - 민간 주택 수주는 전년 동월 대비 46.3% 급락해 지난 2008년 7월부터 7개월 동안 지속했던 증가세를 마감함. 수주액 자체도 9,219억원으로 평년(2001~08년 3월 평균 3조 719억원)의 1/3 수준(30.0%)에 불과함. 최근 부동산 경기 침체의 영향으로 민간 주택 수주의 대부분을 차지했던 재개발 수주가 부진한 데 따른 결과로 판단됨.
 - 민간 비주택 수주는 1조 4,220억원으로 전년 동월 대비 4.7% 감소함. 지난 2009년 12월 이후 3개월 만에 감소하였는데 민간 주택 수주만큼 침체가 심각하진 않음.

▶ 세부 공종별 건설 수주

- 건축 수주는 기타 수주를 제외하고 모든 공종에서 두 자릿수 이상 감소함.
 - 주택 수주의 경우 전년 동월 대비 49.2% 감소해 2009년 8월부터 7개월 간 지속한 증가세를 마감함.
 - 사무실 및 점포 수주도 전년 동월 대비 57.9% 감소한 3,625억원으로 석 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
 - 관공서 수주는 전년 동월 대비 54.2% 감소한 3,153억원을 기록, 5개월 만에 다시 감소세를 기록함.
- 토목 공종의 경우 발전 및 송전과 치산치수 등 특정 공종만 호조를 보였을 뿐 대

치산치수와 발전 및
송전 수주만 증가

부분 감소세를 보임.

- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 62.8% 감소, 작년 11월부터 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주의 경우 수주액이 23억원에 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% 감소해 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.

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	치산치수	토지조성	상하수도	기계설치
2010년 3월	1,162.1	362.5	338.6	315.3	98.4	418.6	2.3	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
2010년 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

- 2010년 3월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 71.2% 감소한 4,257억원으로 한 달 만에 수주가 절반(-55.8%) 이상 감소함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 79.0% 감소한 1,387억원을 기록, 두 달 연속 감소세를 보임.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 65.0% 감소한 2,870억원으로 지난 2009년 12월부터 4개월 간 지속된 증가세를 마감함. 작년 10월 이후 꾸준히 7,000억원 이상의 실적을 기록해 왔으나, 최근 부동산 경기 재침체로 수주 실적이 급락한 것으로 보임.

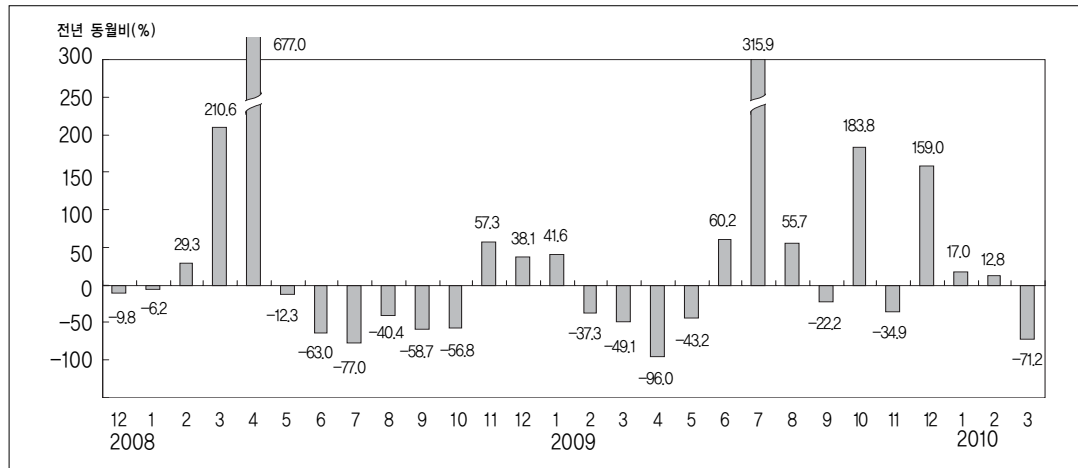
재건축·재개발
전년 동월 대비
71.2% 감소

2010년 3월 재건축·재개발 수주 증감률

(단 위 : 전년 동기비, %)

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

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

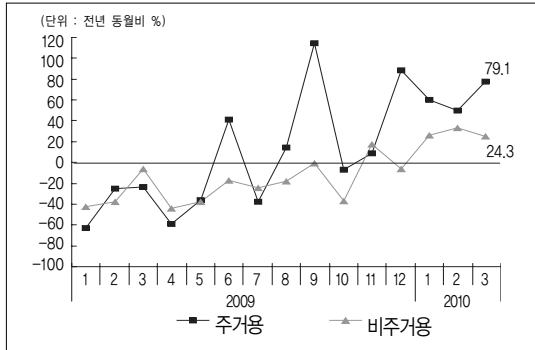
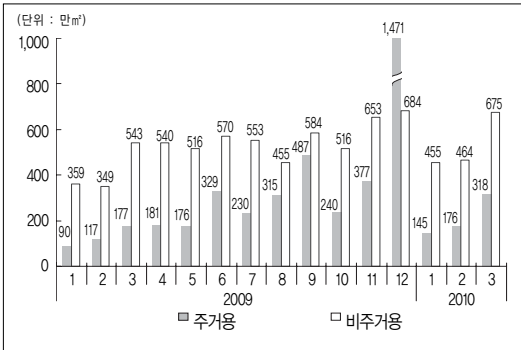
- 2010년 1~3월 재건축·재개발 수주 누계액은 2조 3,167억원으로 전년 동기 대비 25.9% 감소함.

▶▶ 건축허가면적

- 2010년 3월 건축허가면적은 전년 동월 대비 37.8% 증가한 992.4만㎡를 기록함. 비주거용 허가 면적이 예년 이상 실적을 보였으며, 주거용 건축허가면적 또한 기저효과로 증가해 5개월 연속 증가세를 유지함.
- 주거용과 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 각각 79.1%, 24.3% 증가함.
 - 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 79.1% 증가한 317.6만㎡를 기록함. 2001~08년 각 3월 평균이 399.8만㎡인 것을 감안하면 평년 실적에 이르지 못하는 못하였지만, 작년 상반기 실적이 부진한 데 따른 기저효과 영향으로 높

건축 허가,
전년 동월 대비
37.8% 증가

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

은 증가세를 보임.

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 24.3% 증가한 674.7만㎡를 기록함. 2001~08년 각 3월 평균이 622.8만㎡인 것을 감안할 때 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㎡)보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~08년 1~3월 평균은 2,551만㎡임)에는 미치지 못함.

▶▶ 해외건설

- 2010년 4월 해외건설 수주 실적은 40.6억 달러로 전월 대비 57.0%, 전년 동월 대비 181.1% 증가함.
- 지역별로 중동 지역은 전월 대비 233.4%, 전년 동월 대비 416.2% 증가한 반면, 아시아 지역은 전월 대비 66.1%, 전년 동월 대비 30.0% 감소함.
 - 중동 지역은 리비아(주택, 공공 건물 및 기반시설 공사), 쿠웨이트(유정설비 통합 감시 시스템 설치 공사), 사우디아라비아(저밀도 폴리에틸렌 프로젝트) 등에서 신규 수주가 이루어짐.
 - 아시아 지역은 베트남(도로 공사 패키지 A4, A5), 인도네시아(석탄 화력발전

주택 및 도로 공사
수주 등으로
전월 및 전년 동월비
큰 폭 증가

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 4	2010. 3	2010. 4		
			계약액	전월비	동월비
총계	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.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 4	2010. 3	2010. 4		
			계약액	전월비	동월비
총계	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.

소 공사) 등에서 신규 수주가 이루어졌으나, 싱가포르(2009. 4 : 6.2억 달러 → 2010. 4 : 22만 달러)에서 큰 폭으로 감소함.

- 태평양·북미 지역은 뉴칼레도니아의 니켈공장 발전 프로젝트, 중남미는 석탄 화력발전소 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 증가율을 보임.

- 건축은 리비아 5,000세대 주택 건설 수주로 큰 폭 증가

- 토목은 도로에서 큰 폭으로 증가하였으나, 항만 공사가 큰 폭으로 감소함.

- 산업설비는 발전소, 화학공장, 제철소 등에서 크게 증가함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

● 2010년 3월 건설경기 동행 지표인 건설 기성은 건축 기성이 부진했지만, 토목 기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 7.3% 증가한 7조 4,710억원을 기록함.

- 건축 기성은 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.

건설 기성
전년 동월 대비
7.3% 증가

2010년 3월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		기타	전자기계	플랜트					
2010년 3월	7,471.0	4,148.6	2,541.4	1,607.2	3,322.4	2,090.7	259.0	926.8	2,824.3	4,260.3	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
2010년 1~3월	19,935.5	11,290.3	6,902.8	4,387.5	8,645.2	5,337.6	684.5	2,516.5	7,282.3	11,773.0	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.

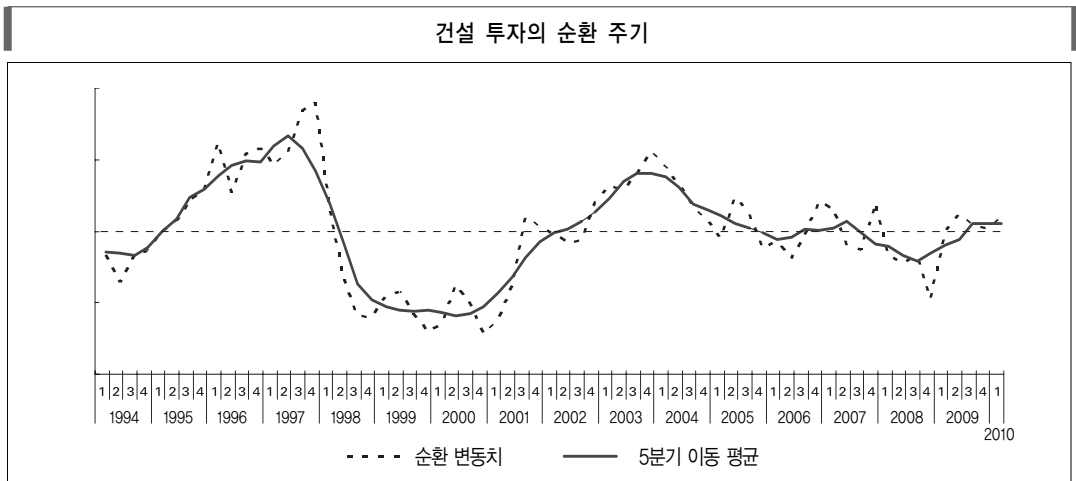
- 토목 기성은 전년 동월 대비 18.7% 증가한 3조 3,224억원을 기록함. 세부 공종별로 일반 토목 공사에서 2조 907억원(+12.2%), 전기기계 2,590억원(+216.6%), 플랜트 공사에서 9,268억원(+10.3%)의 기성이 발생함.

- 발주기관별로는 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.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행의 2010년 1/4분기 국민계정(속보)에 의하면 2010년 1/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 1.9% 증가하여 5분기 연속 증가세를 시현함.
 - 건설 투자의 경우 건물 건설 투자가 감소하였으나, 토목 건설 투자가 증가해 전년 동기 대비 1.9% 증가함.
 - 속보치에서는 각 공종별 자료를 제공하지 않지만, 건물 건설 투자가 감소한 것은 올해 들어와 다시 침체하기 시작한 부동산 경기의 영향으로 주택 건설 투자가 감소하였기 때문인 것으로 판단됨.

건설 투자
순환 변동
원만한 상승 추이



자료 : 한국은행

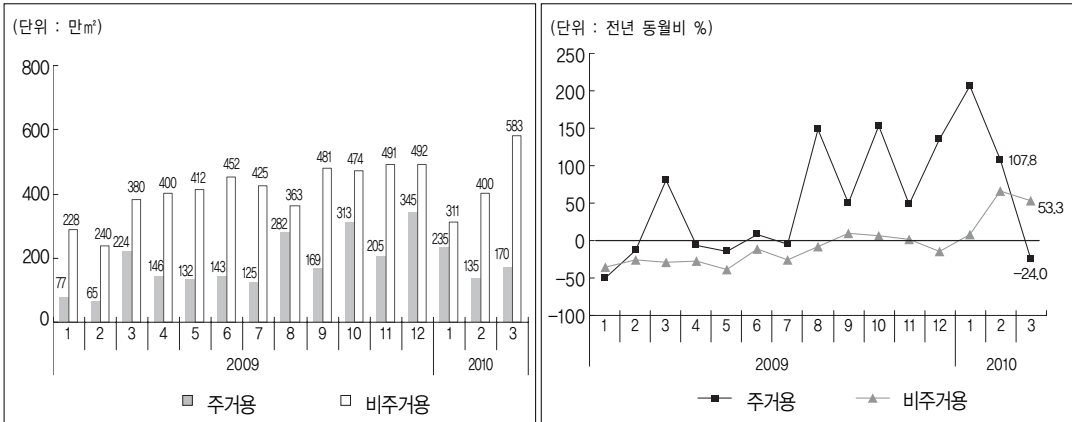
- 2010년 1/4분기의 증가세(+1.9%)로 인하여 2009년 하반기 다소 주춤했던 순환 주기 추이가 다시 완만히 상승하는 모습을 보임.
 - 건설 투자 순환 추이는 지난 2008년 3/4분기에서 4/4분기 사이 저점을 찍고 2009년 2/4분기까지 가파른 상승 국면을 시현함. 이는 정부의 SOC 예산 증대 및 선집행에 따른 영향으로 토목투자가 급등했기 때문임.
 - 2009년 3/4분기 이후 토목 투자 증가세가 조절을 받으며 4/4분기까지 다소 주춤하는 모습을 보였지만, 2010년 1/4분기 다시 추이가 소폭 증가해 전반적으로 완만한 상승 추이를 유지함.

▶▶ 건축착공면적

- 2010년 3월 건축착공면적은 비주거용 건축 착공의 호조로 인하여 전년 동월 대비 24.6% 증가한 753.8만㎡를 기록함.
- 주거용 착공 면적은 부동산 경기 악화의 영향으로 급감함. 반면, 비주거용 착공 면적은 평년 이상의 실적을 보임.
 - 주거용 건축착공면적은 170.4만㎡로 전년 동월 대비 24.0% 감소함. 양도세 감면효과가 사라지고 최근 부동산 경기 침체의 영향으로 2009년 8월부터 2010년 2월까지 7개월 동안 지속된 증가세를 마감함.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 53.3% 증가한 583.4만㎡를 기록함.

건축착공면적,
전년 동월 대비
24.6% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

경기 회복의 영향으로 예년 수준 이상의 실적(2001~08년 3월 평균 516.9만 m²)을 보인 것으로 판단됨.

- 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 76.2%, 173.9% 증가했으며, 교육사회용 또한 41.3% 증가함.

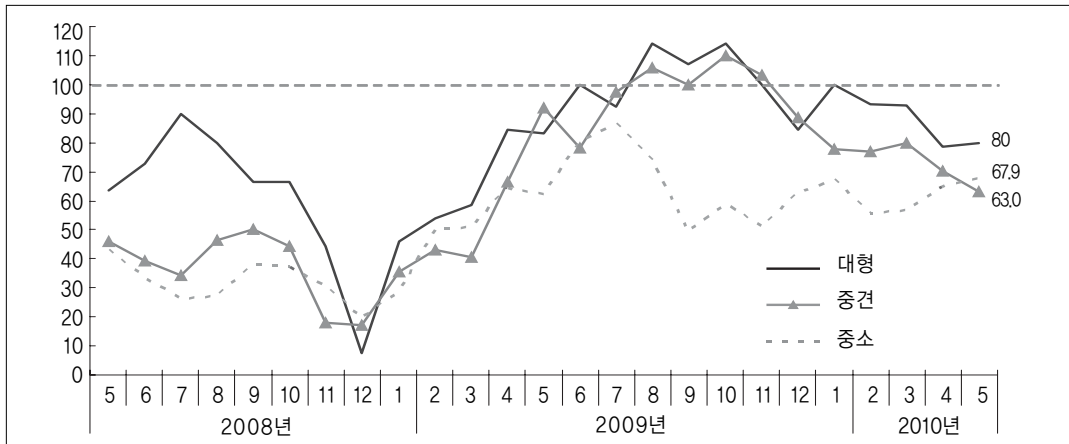
- 1~3월 누적 건축착공면적은 1,835.7만㎡로 전년 동기 대비 44.0% 증가함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 올 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 1.2p 하락한 70.5를 기록해 2개월 연속 하락했으며, 지난 3월 지수가 전고점인 작년 7월 이후 최저치를 기록한 지 한 달 만에 최저치를 다시 경신함.
 - 지수는 작년 7월에 정부 SOC 예산 급증과 조기 집행 영향으로 6년 7개월래 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 14개월래 가장 낮은 수치로 작년 정부의 SOC 예산 증가로 인한 지수 상승 효과가 많이 사라짐.
 - 더욱이 통상 3, 4월에는 건설 비수기가 끝나 지수가 상승함에도 불구하고 3월 이후 2개월 연속 지수가 하락한 것은 그만큼 건설기업의 체감 경기가 나빠진 것을 의미함.

4월 CBSI,
전월 대비
1.2p 하락한
70.5 기록

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

중견 업체 지수
전체 하락 주도

- 이는 1~3월 국내 공공부문 건설 수주가 전년 동기 대비 17.1% 감소(국내 총 건설 수주는 6.9% 감소)하는 등 작년 대비 재정 효과가 많이 줄어든 가운데 최근 수도권 미분양 증가, 일부 주택업체 위기 등 민간 건설경기 부진이 더해져 나타난 결과로 해석됨.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형과 중소 업체 지수가 소폭 상승한 반면, 중견 업체 지수가 7.4p 하락해 지수 하락을 주도함.
- 대형 업체 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 전월 대비 소폭(1.4p) 상승한 80.0을 기록함.
- 중소 업체 지수 역시 전월 대비 2.9p 상승한 67.9를 기록했으며, 건설 비수기인 1월에 55.6을 기록한 이후 4개월 연속 지수가 상승함.
- 반면, 중견 업체 지수는 전월 대비 7.4p 하락한 63.0을 기록해 지수가 작년 3월(66.7) 이후 최저치를 기록함. 또한 작년 1, 2월과 마찬가지로 1년 2개월 만에 다시 중소 업체 지수보다 지수가 부진한 현상이 재현됨.
- 이는 중견 업체가 대형 및 중소 업체와 달리 최근 상황이 어려운 주택사업 비중이 높고, 최근 일부 중견 건설업체들이 위기에 직면한 상황 등이 반영된 결과로 판단됨.

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2010년 3월 전국 토지 거래량은 21만 3,298필지로 전월 대비 27.2% 증가, 전년 동월 대비 3.2% 증가함.
 - 면적 기준으로는 225.6km²가 거래되었으며, 전월 대비 49.4% 증가하여 전년 동월 대비 12.3% 감소함.
 - 3월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09) 23만 1,812필지의 92.0% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 22.8%, 전년 동월 대비 5.1% 증가함. 면적 기준으로는 전월 대비 21.7%, 전년 동월 대비 4.0% 증가함.
- 도시 지역 토지 거래량을 용도 지역별로 살펴보면 필지 기준으로 공업지역(64.3%)과 개발제한지역(30.1%)에서 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
 - 면적 기준으로도 공업지역(43.2%)과 개발제한지역(45.3%)이 전월 대비 증가하였으며, 그 외의 지역은 모두 감소함.
- 개인 및 매매 거래의 거래량에서 차지하는 비중은 전월보다 소폭 감소하였으나, 거래량 자체는 전월보다 24.3%, 26.7% 증가함.
 - 주택시장에 대한 불확실성 증가와 보금자리주택 3차 개발 계획 발표 등으로 토지에 대한 수요가 소폭 증가하고 있는 것으로 분석됨.

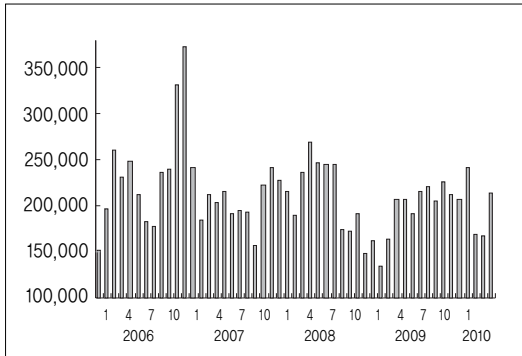
토지 거래,
전월 대비
27.2% 증가

▶▶ 토지 가격

- 2010년 3월 전국 토지 가격은 0.21% 상승하여 작년 4월부터 1년 동안 상승세가 지속됨. 하지만 상승세는 지난해 12월을 정점으로 3개월 연속 둔화되고 있음.
 - 수도권 지역은 보금자리주택지구 등 개발 호재 지역을 중심으로 상승세를 보

전국 토지 거래량 추이

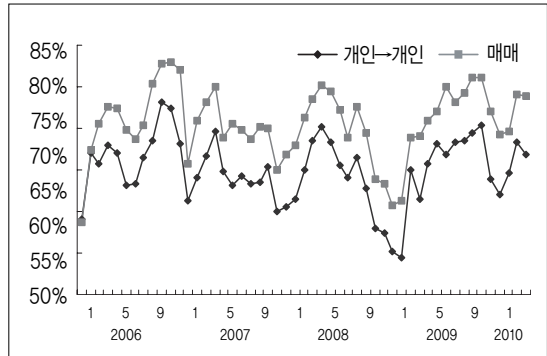
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2009년								2010년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	10월			1분기	10월	11월	12월	
					10월	11월	12월					
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 거래	거래량	306,480	410,764	449,730	435,064	149,484	135,702	149,878	367,375	109,929	114,800	142,646
	비 중	60.7	66.9	68.8	65.9	70.4	65.6	62.1	66.7	64.7	68.4	66.9
매매 거래	거래량	337,485	446,287	487,152	477,507	161,533	148,885	167,089	400,037	118,349	124,240	157,448
	비 중	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.

이며, 서울 0.21%, 인천 0.30%, 경기 0.29% 상승함.

- 지방 시·도 중에서는 경북(0.18%), 충남(0.16%)에서 전월에 이어 교통 여건(대구지하철 2호선), 황해자유구역 사업 등의 효과가 지속되고 있음.
- 용도 지역별로는 생산관리지역(0.29%)과 녹지(0.27%)에서 비교적 높은 상승률을 보였고, 이용 상황별로는 전(0.29%)과 답(0.25%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

- 지방 시·도 지역 대부분이 전월 대비 0.1% 내외의 상승률을 보임.
- 시군구별로는 전월에 이어 전국 모든 지역이 (+)의 변동률을 보임.

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년												2010년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
월별	-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 (전년 말 대비)	-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.

- 전국에서 경기 하남시(0.70%)가 미사지구 개발 등으로 2개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 지방에서는 충남 당진군(0.48%)이 황해경제자유구역 사업 등으로 높은 상승률을 보임.

- 현재의 토지 가격 수준은 금융위기 이전(2008년 10월)의 97.5% 수준이며, 대도시 96.8%, 시 지역 97.9%, 군 지역은 98.8% 수준을 보이고 있음.
 - 가격이 저렴하고 변동이 적은 군 지역에서 빠른 회복세를 보이고 있으며, 시·도 지역으로는 강원 지역이 99.5%로 가장 높은 수준을 보임.
 - 시군구 지역별로는 전남 여수시(101.0%), 경남 거제시(101.0%)에서 가장 높은 회복 수준을 보임.

토지 가격,
금융위기 직전
수준의
97.5% 수준

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, 상승폭

수도권
매매가격,
2개월 연속
하락세

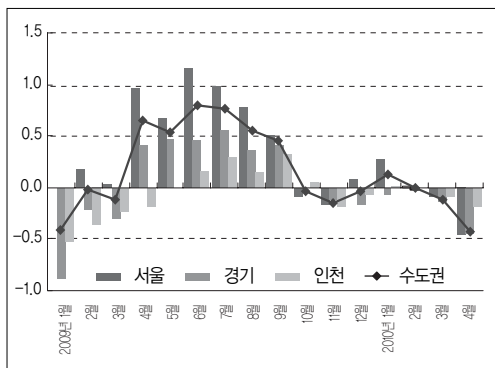
은 둔화됨.

- 전월 대비 서울 0.05%, 인천 0.26%, 경기 0.48% 상승함.

- 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%).

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

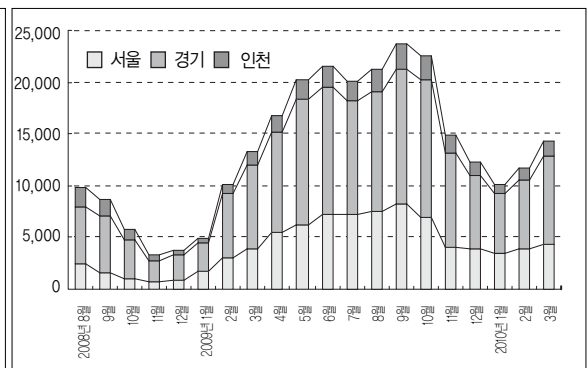
(단위 : %)



자료 : 부동산14(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)

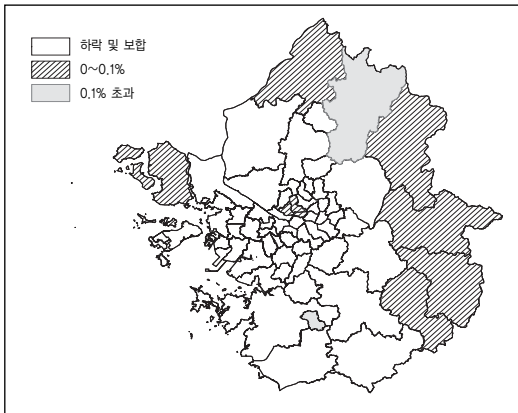


자료 : 국토해양부.

- 2010년 3월 실거래가 거래량은 전월 대비 21.4% 증가한 1만 4,293호를 기록하였고, 전년 동월 대비로는 7.8% 증가함.
 - 3월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 60.4% 수준임.
- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월 대비 1.77% 하락하며, 전월에 이어 2개월 연속 하락함.
 - 서울 모든 지역의 재건축 대상 아파트들이 하락세를 보였으며, 특히 송파구(-4.48%), 마포구(-3.53%)에서 크게 하락함.
 - 경기도는 용인시(-3.43%)와 과천시(-1.70%)를 중심으로 하락세를 보임.
- 최근의 매매가격 하락세는 재건축 아파트를 중심으로 나타나는데 재건축 아파트의 수익성에 대한 의문과 전반적인 경기 침체 등에 기인하는 것으로 추정됨.
 - 재건축 대상 아파트 매매시의 구입 가격, 추가 부담금, 재건축 기간 동안의 전

2010년 3월 수도권 매매가격 변동률

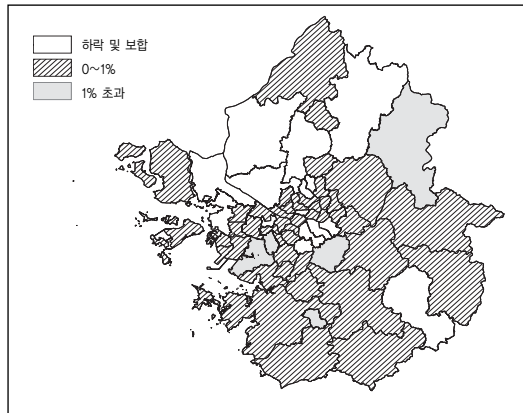
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 3월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

세 자금 등과 경기 침체에 따른 향후 가격 상승에 대한 불확실성 등으로 재건축 대상 아파트의 높은 가격이 부담으로 작용함.

- 현재(2010. 4) 수도권 일반 아파트는 평당 1,205만원, 재건축 대상 아파트는 2,803만원으로 가격 측면에서 상대적으로 열세임.

- 경과 연수별 변동률도 경과 연수가 오래될수록 하락폭이 큰 것으로 나타남.
 - 1~5년 된 아파트는 -0.24%, 6~10년 -0.42%, 11년 이상 아파트는 -0.50%를 기록함.

▶▶ 광역시/지방 시장

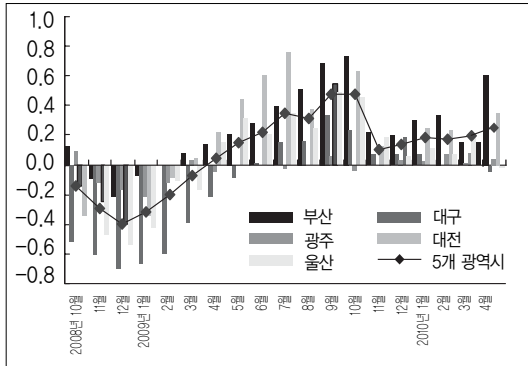
- 4월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.26% 상승하며, 매매가격이 하락한 수도권과 다르게 2009년 4월부터의 상승세가 지속되고 있음.
 - 부산(0.60%), 대전(0.34%), 광주(0.04%)는 소폭 상승하였으나, 울산(-0.02%), 대구(-0.04%)는 소폭 하락함.
 - 규모별로는 2009년 7월부터 중 소형 강세 현상이 지속되고 있음(소형 0.53%, 중형 0.30%, 대형 0.06%).
 - 부산은 재개발·재건축 등으로 전월에 이어 사상구(1.10%), 북구(0.95%), 부산진구(0.81%), 남구(0.71%) 등을 중심으로 높은 상승률을 기록함.

재건축 대상
아파트
하락세 견인

부산
재개발·재건축
높은 상승세

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

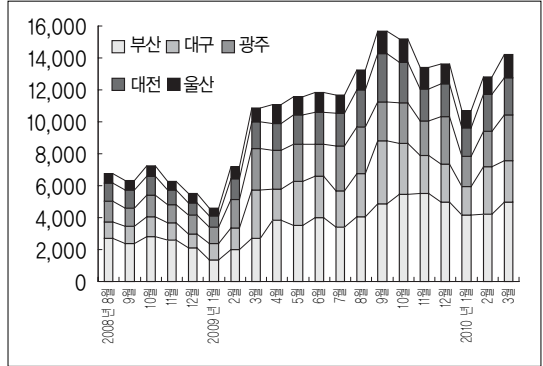
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

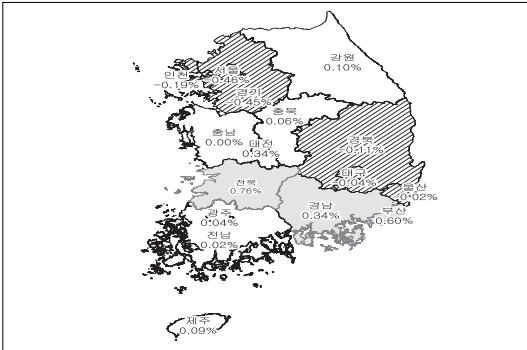
- 대전은 대덕구(0.39%), 서구(0.39%)가 높은 상승률을 보였으며, 울산은 중구(-0.35%)에서 하락함.

- 4월 전세가격 상승률은 0.44%로 2009년 10월 이후 지속적으로 둔화됨.
 - 부산 북구(1.18%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며 부산 동구(-0.11%), 대구 동구(-0.02%)에서만 하락한 반면 그 외의 지역은 모두 상승세를 보임.
 - 규모별로는 중소형 강세가 지속됨(소형 0.59%, 중형 0.47%, 대형 0.28%).
- 3월 거래량은 1만 4,213호로 전월 대비 10.8%, 전년 동월 대비 30.7% 증가함.
- 4월 기타 지방의 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%).
- 전세가격은 0.17% 상승하였으며, 상승폭은 5개월 연속 둔화됨.
 - 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속됨(소형 0.17%, 중형 0.18%, 대형 0.12%).
- 3월 거래량은 전월 대비 24.3%, 전년 동월 대비 35.4% 증가함.

새만금방조제
완성으로
전북 지역
매매 강세

2010년 4월 매매가격 변동률

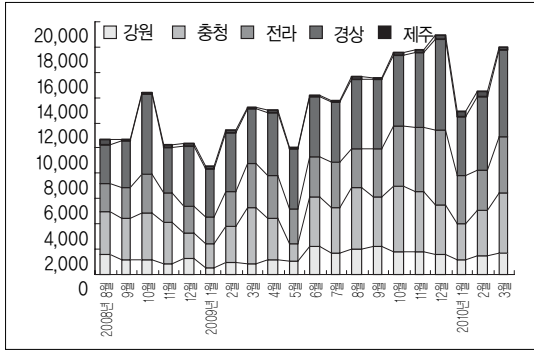
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 제주권(-41.8%)을 제외한 모든 지역의 거래량이 전월 대비 증가하였으며, 특히 충청권(34.7%)과 전라권(37.4%)에서 거래량이 크게 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~3월까지 주택 건설 인·허가 실적은 4만 9,548호로 전년 동기 대비 46.0% 증가함.
 - 그러나 예년(2000~08년 평균)의 3월까지 누적 물량(7만 4,395호)과 비교하면 감소세를 벗어나지 못하고 있음.
 - 3월 한 달 동안의 실적은 2만 5,029호로 전년 동월 대비 77.2%(전월 대비 64.3%) 증가함.
 - 1~3월까지 공공부문은 2,429호로 전년 동기 대비 64.3% 감소한 반면, 민간 부문은 4만 7,119호로 73.6% 증가함.
 - 경기(1만 1,151호), 서울(4,699호), 경남(2,120호), 전북(1,243호)에서 1,000호 이상의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 4만 6,508호(93.9%), 공공 분양 1,424호(2.9%), 공공 임대 1,005호(2.0%), 민간 임대 611호(1.2%)의 순임.

올 1~3월
인·허가 실적,
전년 동기비
46.0% 증가

수도권
민간부문,
전체 물량의
60.3%에 달해

- 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.
 - 누적 물량 기준으로 전년 동기 대비 인천(-13.2%)의 감소를 제외하고 서울(86.2%), 경기(127.7%)는 큰 폭으로 증가
- 기타 광역시와 기타 지방은 각각 3,100호, 1만 5,318호의 실적을 보임.
 - 기타 광역시는 3월 들어 공공부문 실적이 없었고, 민간부문이 3월까지 전년 동기 대비 24.9% 증가하여 전체 물량은 37.4% 증가함.
 - 기타 지방은 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% 늘어남.
 - 전년 동기 대비 경기(160.3%)의 큰 폭 증가세와 지방의 감소세(-15.2%) 둔화로 2월까지의 감소세에서 증가세로 전환됨.
- 아파트 외 주택 실적은 전년 동월 대비 74.1% 증가하여 2월(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 충북(-1.6%)을 제외한 전 지역에서 증가함.
- 규모별로는 3월 들어 모든 규모가 증가세로 돌아섬. 초소형(40㎡ 이하)과 중대형(85~135㎡) 주택이 비교적 크게 증가함.

부문별·지역별 2010년 1~3월 주택건설 실적

(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.

2010년 1~3월 주택 유형별 주택건설 실적

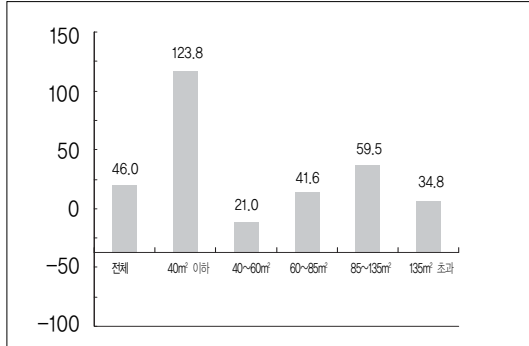
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1~3월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~3월	전년 동기 대비 증감률
총계	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.

2010년 1~3월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

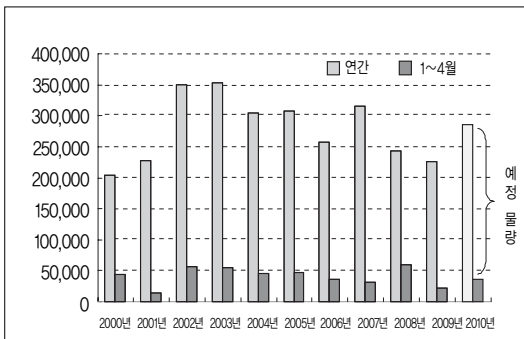
▶ 분양 및 미분양 물량

- 2010년 4월 물량은 1만 3,000여 호로 전년 동월 대비 5.5% 증가함. 그러나 계획 물량 4만여 호와 비교할 때는 1/3 수준에 불과한 실적임.
 - 1~4월까지 분양 실적은 5만여 호임. 기저효과로 전년 동기 대비 47.4% 증가함.
- 올 4월 동안 수도권 6,000여 호, 지방에서 7,000여 호가 분양되어 오히려 지방 물량이 많았던 것으로 나타남.
 - 공공 임대와 공공 분양이 7,000여 호에 달한 반면 민간 분양은 6,000여 호에 불과함. 규모별로도 85㎡ 이하의 중소형 물량이 84.0% 이상으로 3월보다는 대형 비중이 늘어난 것으로 나타남.

4월 분양 물량
수도권보다
지방이 많아

2010년 1~4월 분양 물량 추이(전국)

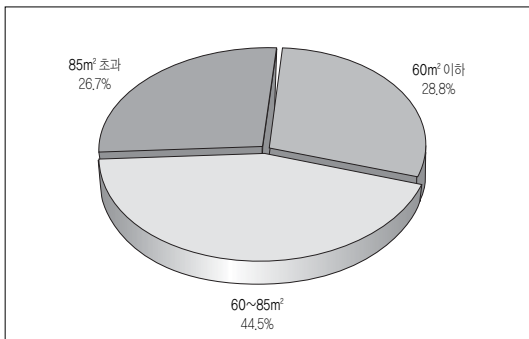
(단위 : 호)



주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

2010년 1~4월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

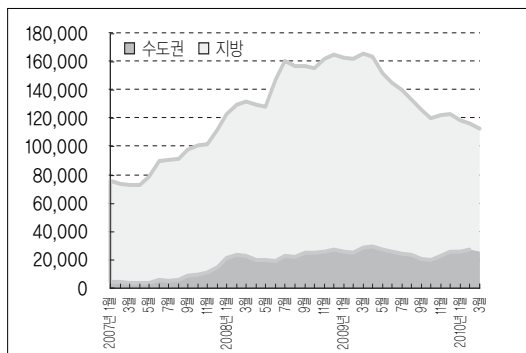
전국 미분양
3개월 연속
감소

준공 후 미분양,
대형(85m² 초과)만
5.3% 증가

- 분양 물량이 실적으로 나오지 못하고 분양 시기 지연이 심각한 수준임.
 - 5월 분양 계획 물량은 5만 5,000여 호에 달하고 있으나 미분양 적체, 수도권 주택 경기 침체 등을 고려할 때 실적은 4월 수준에 머물 것으로 예상됨.
 - 5월 계획 물량은 수도권 3만 5,000여 호, 지방 2만여 호 수준에 이룸.
- 시장 불확실성 증대에 따라 분양 물량 변동성이 확대되고 있음. 시기를 정한 연간 분양 예정 물량이 4월 들어 다시 28만호로 집계됨.
- 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, 준공 후 미분양은 전월 대비 748호(1.5%) 증가하여 5만 788호에 이룸.
- 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, 3월 2,000호 이상의 증가를 보였던 경기에서 1,059호(4.7%) 감소한 것으로 나타남.

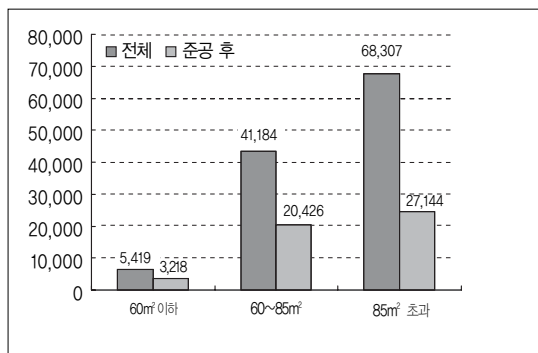
미분양 물량 추이

(단위 : 호)



2010년 2월 규모별 미분양 물량


(단위 : 호)



주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주), 국토해양부.

- 준공 후 미분양은 대형(85㎡ 초과)만 5.3% 증가하였음.
 - 준공 후 대형(85㎡ 초과)은 전월 대비 1,365호 증가하였는데 울산(948호), 경북(306호), 대구(242호), 경남(138호)에서 큰 폭으로 늘어났음.

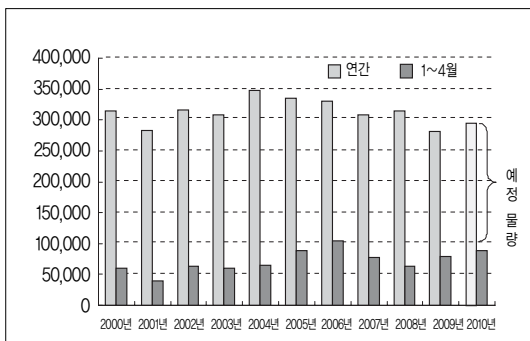
▶ 입주 물량

- 2010년 4월 입주 물량은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 3.8% 증가함.
 - 수도권은 1만여 호가 입주하여 전년 동월 대비 47.2% 증가하였고 지방은 1만 4,000호가 입주하여 전년 동월 대비 14.4% 감소함.
 - 2010년 1월~4월까지의 누계 물량은 8만 8,000여 호로 전년 동기 대비 11.9% 증가함(수도권 44.5% 증가, 지방 11.1% 감소).
 - 5월에는 전국적으로 3만 3,000여 호의 입주가 예정되어 있으며 연내 예정 물량은 30만호 수준으로 3월 추정 물량이 다시 감소함.
- 1~4월까지 수도권 입주 물량은 전년 동기 대비 44.5% 증가함(경기 74.3%, 서울 -2.8%, 인천 -15.2%).
- 1~4월까지 대형의 입주가 많아 중소형 전세가격 안정에 영향을 미치지 못하고 있음(전년 동기 대비 소형 6.8%, 중형 9.8%, 대형 18.5%). 

1~4월
입주 물량,
전년 동기 대비
3.8% 증가

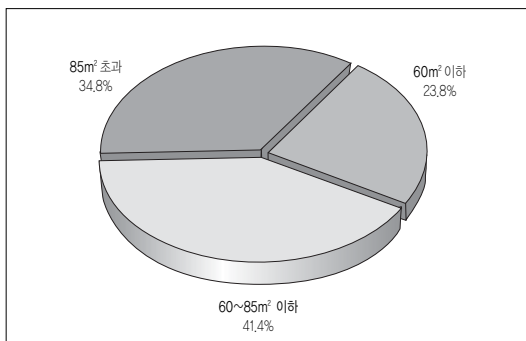
2010년 1~4월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~4월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

자료 : 부동산114(주).