

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 7월 국내 건설 수주, 공공과 민간이 모두 부진하여 전년 동월 대비 26.8% 감소한 6조 3,540억원 기록
- 7월 건설 기성, 주거용 건축과 토목 공종의 부진으로 전년 동월 대비 7.4% 감소한 6조 9,030억원 기록
- 7월 건축착공면적, 주거용 착공 면적의 증가로 전년 동월 대비 0.2% 증가한 673.9만㎡ 기록
- 2011년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월보다 2.2p 하락한 68.9 기록

부동산경기

- 7월 전국 토지 가격 전월 대비 0.10% 상승, 거래량은 4개월 연속 감소
- 8월 아파트 매매가격, 수도권은 6개월 연속 하락하였으나 소형은 상승
- 7월 주택 건설 인허가 전월 대비 18.9% 증가, 광역시는 7개월 연속 세 자릿수 증가
- 8월 분양 물량 계절적 비수기 등으로 감소, 7월 미분양은 다시 감소
- 1~8월 누적 입주 물량, 전년 동기 대비 36.0% 감소

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

- 2011년 7월 국내 건설 수주는 공공과 민간이 모두 부진하여 7월 실적으로는 9년래 최저치인 6조 3,540억원을 기록한 데다 전년 동월 대비 26.8% 감소하여 올 들어 가장 높은 감소세를 기록함.
 - 국내 건설 수주는 지난 5월 감소(-14.1%)한 이후 6월에 9.9% 반등함. 그러나, 7월에 증가세를 이어가지 못하고 다시 26.8% 급락하였음.
 - 7월 수주액 6조 3,540억원은 9년래 최저치로 평년 수준(과거 5년치 평균)에 비해 대략 1조원 정도 부진한 것으로 분석됨.
- 7월 공공 수주는 건축과 토목 모두 위축된 모습을 보여 전년 동월 대비 50.1% 감소한 2조 3,047억원을 기록, 지난 6월(-17.1%)의 감소세를 지속함.
 - 공공 토목 수주는 공공부문 재정 악화, 발주 시기 지연 등의 영향으로 토목 발주가 감소해 전년 동월 대비 49.8% 감소한 1조 6,543억원을 기록, 작년 8월부터 시작된 감소세를 지속함.

7월 건설 수주,
전년 동월 대비
26.8% 감소

2011년 7월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2011년 7월	6,354.0	2,304.7	1,654.3	650.4	4,049.3	1,446.7	2,602.6	3,100.9	3,253.0	1,329.6	1,923.5
증감률	-26.8	-50.1	-49.8	-50.9	-0.4	77.1	-19.9	-24.6	-28.8	-47.4	-5.9
2011년 1~7월	56,321.1	16,794.9	10,908.0	5,886.9	39,526.2	9,867.4	29,658.7	20,775.5	35,545.6	16,333.5	19,212.2
증감률	-5.1	-31.8	-36.1	-22.2	13.8	50.7	5.3	-12.1	-0.5	-9.8	9.0

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 건축 수주는 여전히 공공 주택 수주 실적이 미미한 가운데 비주택 수주 또한 위축되어 전년 동월 대비 50.9% 감소, 7월 실적으로는 10년래 가장 부진한 6,504억원에 그침.
- 공공 주택 수주는 LH공사의 재정난으로 인한 발주 부진으로 전년 동월 대비 86.5% 급감한 913억원을 기록, 7개월 연속 감소세를 이어감. 비주거용 건축 수주 또한 전년 동월 대비 13.4% 감소한 5,591억원으로 지난 6월의 감소세를 지속함.
- 7월 민간 수주는 토목 수주가 호조(+77.1%)를 보였으나 건축 수주의 부진(-19.9%)으로 전년 동월 대비 0.4% 감소한 4조 493억원을 기록, 지난 6월의 27.3% 증가세를 이어가지 못하고 다시 감소함.
 - 민간 토목 수주는 여수산업단지 화학공장 설비 공사 등 대규모 플랜트 공사 수주의 영향으로 전년 동월 대비 77.1% 급등, 자료가 작성된 1994년 이후 7월 실적으로는 역대 최대치인 1조 4,467억원을 기록함.
 - 반면, 민간 건축 수주는 주택과 비주택 수주 모두 부진 모습을 보여 전년 동월 대비 19.9% 감소함.
 - 민간 주택 수주는 가계부채 연착륙 종합 대책으로 인한 주택담보대출 규제 강화로 주거용 건축시장이 위축되어 전년 동월 대비 33.0% 감소한 1조 2,382억원을 기록함.
 - 민간 비주택 수주는 사무용 건축물 수주 위축으로 전년 동월 대비 2.5% 감소한 1조 3,644억원을 기록, 지난 2~6월까지 5개월 간 지속한 증가세를 마감함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2011년 7월 세부 공종별 건축 수주는 주택과 사무실 및 점포 수주가 부진했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 51.9% 급감함으로써 지난 6월의 4.2% 증가 후 한 달 만에 다시 큰 폭으로 감소함.
 - 사무실 점포 수주는 지난 6월 서울의 대형 빌딩 수주의 영향으로 178.7% 급등하였으나, 증가세를 이어가지 못하고 7월에 52.7% 급감함.
 - 공장 및 창고 수주는 33.3% 증가해 지난 6월(37.2%)의 증가세를 이어감.
 - 관공서 수주는 공공 청사 등 공공 업무시설 발주가 부분적으로 이뤄져 전년 동월 대비 5.2% 증가함.

건설경기동향

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	차산차수	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011년 7월	1,185.5	351.1	226.1	477.4	35.7	511.2	432.0	83.5	382.4	31.7	982.6
증감률	-51.9	-52.7	33.3	5.2	-54.7	-69.6	2,075.6	255.3	11.8	-94.4	54.7
2011년 1~7월	14,693.2	5,701.5	3,360.1	3,295.4	1,213.4	2,005.4	2,081.7	697.2	1,848.8	2,864.6	6,048.1
증감률	-18.2	15.0	-3.4	-23.4	34.4	-55.2	118.5	-21.7	11.0	-26.5	44.2

자료 : 통계청.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 항만 및 공항, 토지 조성, 기계설치 수주 등이 전년 동월 대비 증가함.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 69.6% 급감해 지난 6월의 감소세를 이어감.
 - 철도 및 궤도 수주는 중앙선 원주~제천 복선 전철 공사의 발주로 전년 동기 대비 2,075.6% 급등한 4,320억원을 기록함.
 - 항만 및 공항 수주 또한 전년 대비 255.3% 증가한 835억원을 기록함.
 - 토지 조성 수주는 난항을 겪던 용산국제업무지구 개발사업 정상화의 영향으로 전년 동기 대비 11.8% 증가한 3,824억원을 기록함.
 - 기계설치 수주는 7월에도 대규모 플랜트 수주가 이뤄져 전년 동월 대비 54.7% 증가한 9,826억원을 기록, 지난 6월(+86.2%)의 높은 증가세를 지속함.
 - 지난 5월과 6월 각각 108.3%, 203.1% 급등했던 발전 및 송전 수주는 전년 동기 대비 94.4% 감소해 지난 두 달 동안의 급등세를 마감함.

**철도, 항만,
토지조성, 기계설치
수주 증가**

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 7월 재건축·재개발은 전년 동월 대비 73.5% 감소해 올 들어 가장 부진한 4,361억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 70.7% 감소한 1,973억원을 기록, 네 달 연속 감소함.
 - 재개발 수주는 지난 6월에 전년 동월 대비 244.6% 증가한 1조 1,002억원으로 올 들어 가장 양호했으나, 7월 들어 서울시 수주의 급격한 감소로 전년 동월 대

**7월 재건축·재개발,
전년 동월 대비
73.5% 감소**

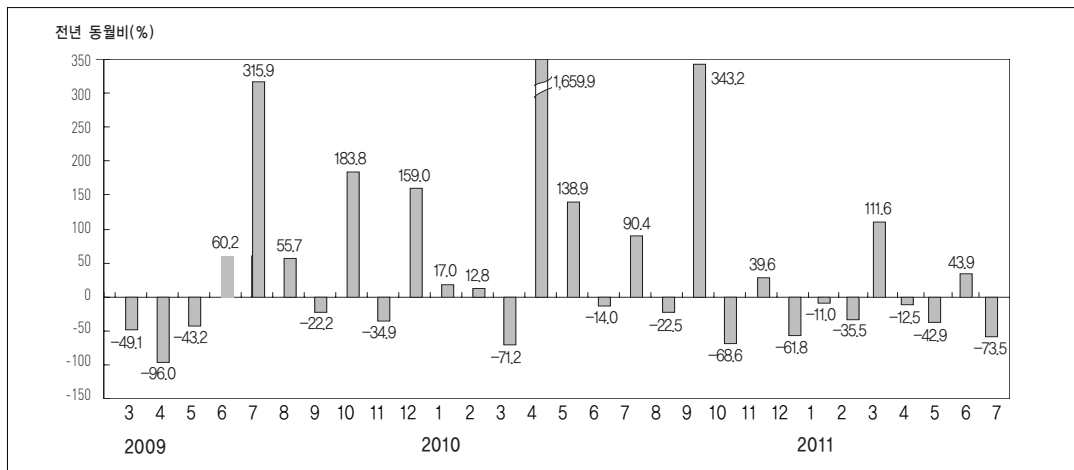
건설경기

2011년 7월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
7월 증감률	-70.7	-75.4	-73.5
1~7월 증감률	-20.6	-17.5	-18.6

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

비 75.4% 감소, 2년 2개월 간 가장 부진한 2,338억원에 그침.

- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~7월 누적액은 전년 동기 대비 18.6% 감소한 7조 1,740억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동기 대비 20.6% 감소한 2조 3,908억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 17.5% 감소한 4조 7,832억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

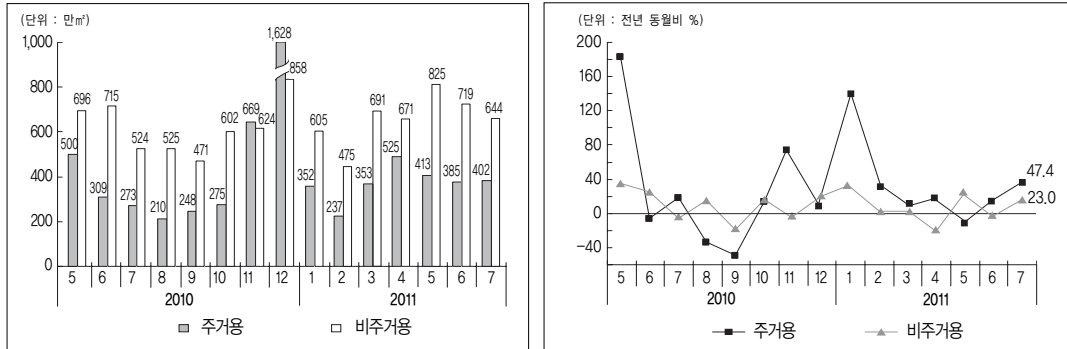
7월 건축허가면적,

전년 동월 대비

31.4% 증가

- 2011년 7월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 31.4% 증가한 1,046.1만㎡를 기록, 세 달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 47.4% 증가한 402.1만㎡를 기록, 6월 (+24.5%)의 증가세를 이어감.
- 전·월세난에 대응해 다세대·다가구 주택을 비롯한 도시형 생활주택이 크게 증가한 것으로 분석됨.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 23.0% 증가한 644.1만㎡를 기록, 세 달 연속 증가세를 지속함.
 - 구체적으로 교육·사회용 허가 면적이 전년 동월 대비 12.8% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 53.4%, 14.7% 증가해 호조를 보였음.
- 1~7월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 13.4% 증가한 7,297.7만㎡로 예년(2003~09년 1~7월 평균 7,131.7만㎡)보다 양호한 실적을 기록함.
 - 1~7월 누적 주거용 허가 면적은 2,666.6만㎡로 전년 동기 대비 25.9% 증가하였으며, 비주거용 허가 면적도 7.2% 증가한 4,631.1만㎡를 기록함.

▶▶ 해외건설

- 2011년 8월 해외건설 수주 실적은 51.9억 달러로 전월 대비 196.0% 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 29.9% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 아시아 및 아프리카에서 큰 폭으로 증가함.
 - 아시아 지역은 싱가포르 사우스비치 복합빌딩 개발 공사(6.7억 달러) 및 도심 지하철 3단계 패키지 공사(3.8억 달러), 인도네시아 석유, 가스 생산물 처리시설 공사(3.5억 달러) 등으로 크게 증가함.
 - 아프리카 지역은 앙골라 유니버시티 오브 테크놀로지 인테리어 공사(900만 달러), 나이지리아 석유, 가스 통합 개발 프로젝트(360만 달러), 세스크라보스 GTL 프로

해외건설 수주,
전월보다 크게 늘었으나,
전년 동월보다는 감소

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010. 8	2011. 7	2011. 8			
			계약액	전월비	동월비	누적 (1~8월)
총 계	7,403	1,754	5,191	196.0	-29.9	31,367
중동	5,675	260	2,584	894.0	-54.5	20,144
아시아	902	532	2,573	383.7	185.3	8,188
태평양, 북미	794	226	0	-100.0	-100.0	931
유럽	18	0	1		-95.9	125
아프리카	14	5	30	505.8	112.3	830
중남미	0	731	2	-99.7	931.9	1,148

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010. 8	2011. 7	2011. 8			
			계약액	전월비	동월비	누적 (1~8월)
총 계	7,403	1,754	5,191	196.0	-29.9	31,367
토목	-6	260	789	203.6		4,235
건축	1,030	532	1,199	125.4	16.4	3,799
산업설비	6,243	226	2,751	1,117.3	-55.9	22,095
전기	102	0	158		55.1	665
통신	0	5	1	-83.3		52
용역	35	731	293	-59.9	727.5	521

자료 : 해외건설협회.

세스 플랜트(170만 달러) 등으로 증가함.

- 중동 지역은 오만 수르 민자 복합화력 발전소 건설공사(12.6억 달러), 사우디 RTIP 혼합 피드 크래커 프로젝트(9.2억 달러) 등으로 전월 대비 증가하였으나, 전년 동월 대비로는 감소함.

- 공종별로는 전월 및 전년 동월 대비 토목과 건축에서 크게 증가함.
 - 토목은 철도 및 도로 공종에서 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으나, 그 외의 공종도 소폭씩 모두 증가함.
 - 건축은 사무실 및 주택 공종에서 크게 증가하였으나, 공장 및 상업시설 등에서는 감소함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

- 2011년 7월 건설기성은 주거용 건축과 토목기성의 부진으로 전년 동월 대비 7.4% 감소한 6조 9,030억원을 기록해 지난 6월 4.7% 증가한 후 한 달 만에 다시 하락함.
 - 부동산 경기 부진으로 주택기성이 여전히 부진한 모습을 보인 가운데, 8월 장마가 예년보다 길어 조업일수가 감소한 데 따른 영향이 일부 작용한 것으로 판단됨.
- 건축기성은 비주택기성이 호조(7.0%)를 보였으나 주택기성(-18.9%)의 부진으로,

7월 건설기성,
전년 동월 대비
7.4% 감소

2011년 7월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2011년 7월	6,903.0	4,022.9	2,110.4	1,912.4	2,880.1	1,799.2	221.4	820.7	2,534.1	4,055.2	297.3	16.4
증감률	-7.4	-8.3	-18.9	7.0	-6.0	1.6	-25.9	-11.7	-5.8	-8.2	-9.5	7.9
2011년 1~7월	49,868.2	27,757.0	14,126.5	13,630.5	22,111.1	14,271.5	1,631.9	5,885.8	19,126.8	28,107.2	2,458.2	176.0
증감률	-3.8	-6.2	-21.6	17.8	-0.7	3.7	-2.6	-9.6	-0.8	-7.3	16.4	27.9

자료 : 통계청.

전년 동월 대비 18.9% 감소한 4조 229억원을 기록함.

- 주택 기성은 전년 동월 대비 18.9% 감소해 16개월 연속 감소세를 지속, 7월 실적으로는 9년래 최저치인 2조 1,104억원을 기록함.
- 비주택 기성은 전년 동월 대비 7.0% 증가, 10개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 1조 9,124억원으로 7월 실적으로는 지난 1997년 7월 2조 7,518억원 이후 15년래 최대치를 기록함.

- 토목 기성은 전기기계와 플랜트 공사의 부진으로, 전년 동월 대비 6.0% 감소한 2조 8,801억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관과 민간기관이 각각 5.8% 8.2% 감소해 모두 부진한 모습을 보임.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2011년 2/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 6.8% 감소한 39조 3,051억원으로 5분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.
 - 2/4분기 실적으로는 지난 2002년 2/4분기 37조 3,978억원 이후 9년래 최저치로 지난 1/4분기(-11.9%)와 마찬가지로 높은 감소세를 보임.
- 2011년 2/4분기 건설투자는 주거용 건설투자의 극심한 침체와 토목 투자의 부진으

2/4분기 건설 투자,
전년 동기 대비
6.8% 감소

건설경기

건설투자 추이

구 분		건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토 목	건 축	주 거	비주거	계	토 목	건 축	주 거	비주거
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8
2011년	1/4	28.3	11.6	16.6	6.5	10.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5
	2/4	39.3	17.1	22.1	7.5	14.7	-6.8	-10.4	-3.7	-18.9	6.6
	상반기	67.6	28.7	38.7	14.0	24.7	-9.0	-11.3	-7.1	-21.4	3.6

자료 : 한국은행 2010년 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

로 감소한 것으로 나타남.

- 주거용 건설투자는 2/4분기 실적으로는 지난 1989년 2/4분기 6조 5,174억원 이후 22년래 최저치인 7조 4,765억원에 불과, 전년 동기 대비 18.9% 급감함.
- 반면, 비주거용 건설투자는 2/4분기 실적으로는 역대 최대치인 14조 6,582억원으로 전년 동기 대비 6.6% 증가해 주거용 건설투자의 감소를 일부 만회함.
- 토목 투자는 정부의 재정 정상화의 영향으로 공공 토목사업이 감소해 전년 동기 대비 10.4% 감소, 작년 4/4분기부터 시작된 감소세를 지속함.

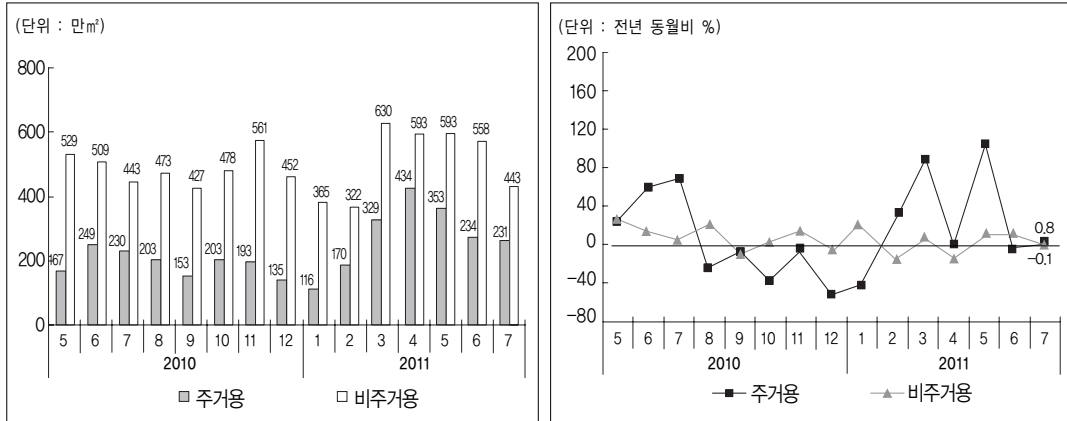
- 결국 올 상반기 건설투자는 전년 동기 대비 9.0% 감소한 67조 5,556억원으로 9년래 최저치를 기록함.

▶ 건축착공면적

- 2011년 7월 건축착공면적은 주거용 착공 면적의 증가로 전년 동월 대비 0.2% 증가한 673.9만㎡를 기록, 세 달 연속 증가함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 0.8% 증가한 231.3만㎡를 기록하여 지난 6월의 부진에서 소폭 반등함.
 - 주거용 착공면적은 6월 전년 동기 대비 6.3% 감소하여 부진하였으나 7월에 0.8% 증가해 소폭 반등한 양상을 보임.

7월 건축착공면적,
전년 동월 대비
0.2% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 0.1% 감소한 442.7만㎡를 기록, 지난 5~6월의 증가세를 마감함.
 - 상업용과 공업용 착공 면적은 각각 전년 동월 대비 8.8%, 46.1% 증가하였으나, 교육·사회용과 기타 착공 면적은 각각 38.9%, 26.3% 감소하였음.
- 1~7월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 8.1% 증가한 5,371.5만㎡를 기록, 예년(2003~09년 1~7월 평균 4,498.1만㎡)보다 양호한 실적을 보임. 1~7월 누적 주거용 착공 면적은 전년 동기 대비 20.1% 증가한 1,867.2만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공 면적도 2.6% 증가한 3,504.3만㎡를 기록함.

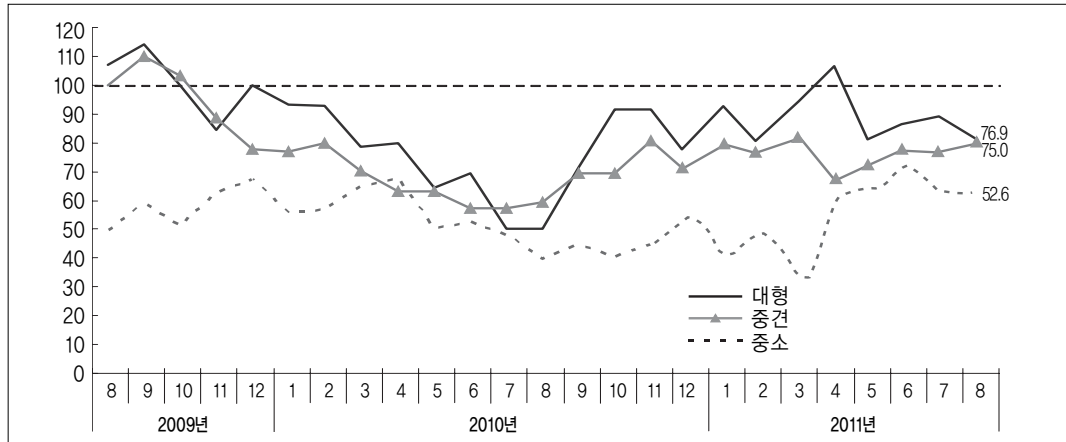
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2011년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 2.2p 하락한 68.9를 기록함.
 - 올 들어 CBSI는 2개월 연속 상승세(3월 0.9p, 4월 4.8p 상승)를 보인 3, 4월을 제외하고는 한 달 간격으로 등락을 반복하며, 65~75 사이에서 횡보세를 보였음.
 - 전월인 7월에는 특별한 건설경기 개선 요인이 없는 가운데, 건설공사 비수기인 혹서기로 접어들어 따라 CBSI가 전월비 3.0p 하락한 71.1을 기록했는데, 8월 들어서도 CBSI는 전월비 2.2p 하락해 68.9를 기록함.
 - 이는 8월에도 건설공사 비수기인 혹서기가 지속된 가운데, 8월 초 미국발 글로벌

올 8월 CBSI,
전월 대비 2.2p 하락한
68.9 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

금융위기 발생으로 인해 국내외 경제 여건이 더욱 악화되었기 때문으로 판단됨.

- 이로써 CBSI는 올 들어 처음으로 2개월 연속 하락했으며, 3개월 만에 CBSI가 다시 70선 아래로 하락함.

● 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견 업체 지수가 상승한 반면, 대형과 중소 업체 지수는 모두 전월비 하락함. 특히, 대형 업체 지수가 전월비 가장 큰 폭으로 하락해 8월 CBSI 하락을 주도함.

- 대형 업체 지수는 지난 7월에 전월비 1.3p 상승해 84.6을 기록했는데, 8월에는 전월비 7.7p 하락한 76.9를 기록해 CBSI 하락을 주도함. 미국발 글로벌 금융위기로 인한 국내외 경제 여건과 건설경기 악화를 대형 업체가 가장 심각하게 체감하고 있는 것으로 판단됨.

- 지난 7월 전월비 1.9p 하락한 72.0을 기록했던 중견 업체 지수는 8월에는 전월비 3.0p 상승한 75.0을 기록해 체감경기 침체 수준이 소폭 개선됨.

- 중소 업체 지수는 6월까지 3개월 연속 지수 상승(30.9p 상승)에 대한 부담감과 계절적 요인으로 지난 7월에 전월비 9.2p 하락한 54.4를 기록했는데, 8월에도 1.8p 하락해 52.6을 기록함.

대형 업체,
전월 대비 하락 주도

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

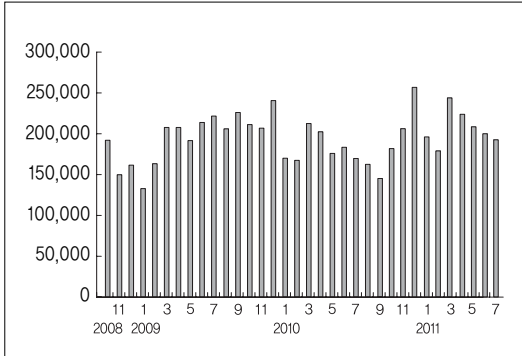
- 2011년 7월 전국 토지 거래량은 19만 6,404필지로 전월 대비 5.3% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 14.7% 증가함. 면적 기준으로는 166.7km²가 거래되었으며, 전월 대비 15.6%, 전년 동월 대비 1.3% 감소함.
 - 계절적 비수기와 경기 침체가 맞물리면서 필지 기준으로 4개월 연속 감소함.
 - 7월 토지 거래량은 2000년대 평균(2001~10년) 21만 84필지의 93.5% 수준이며, 상업지역(117.7%)과 녹지지역(101.7%)을 제외한 대부분이 필지 기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 5.6% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 18.2% 증가함. 면적 기준으로는 전월 대비 5.1% 감소한 데 비해 전년 동월 대비로는 10.9% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 모든 용도 지역에서 감소함. 특히, 공업지역(-16.5%)과 녹지지역(-9.6%)에서 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 매매(-7.8%), 증여(-6.2%), 기타(토지 수용 등, -9.6%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 증가함.
 - 판결(2,216건, 45.2%), 신탁 및 해지(1만 2,112건, 11.8%), 분양권(1만 1,598건, 8.5%)이 크게 증가함.

토지 거래량,
계절적 비수기 ·
경기 침체 등으로
4개월 연속 감소

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

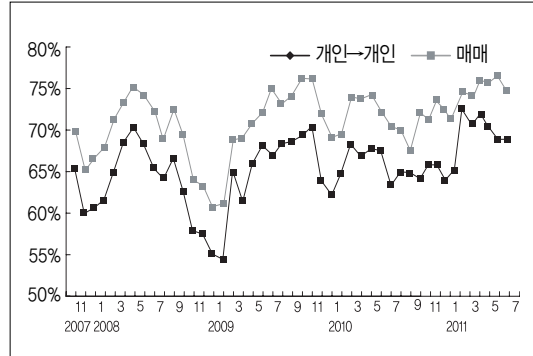
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2010년				2011년						
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기					3분기
							4월	5월	6월	7월	
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	225,846	211,625	207,499	196,404	
개인간 거래	거래량	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	159,694	146,498	140,292	132,902	
	비 중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	70.7	69.2	67.6	67.7	
매매 거래	거래량	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	174,854	162,473	161,221	148,648	
	비 중	72.6	72.4	69.9	72.9	74.0	77.4	76.8	77.7	75.7	

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 거래 주체별(필지 기준)로도 전월 대비 개인(-5.1%)과 기타(-39.6%)의 토지 구입이 감소한 가운데 법인(1.4%)의 구입이 증가함.

▶▶ 토지 가격

- 2011년 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 기록하며 9개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.07%), 인천(0.05%), 경기(0.15%) 모두 전월과 비슷한 상승률을 기록함. 서울은 상승폭이 4개월 연속으로 둔화되었으며, 인천도 소폭 둔화됨. 반면, 경기는 상승폭이 5개월 연속 확대됨.

토지 가격,
강원 중심으로
9개월 연속 상승세

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2010년										2011년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
월별	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10
누계 (전년 말 대비)	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05	0.09	0.18	0.29	0.39	0.48	0.59	0.69

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 수도권 시군구 중에서는 여전히 보급자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.47%)와 시흥시(0.39%)가 높은 상승률을 보임.

● 비수도권 지역은 평창 동계올림픽 유치 효과가 있는 강원(0.23%)을 제외한 대부분의 지역이 0.1% 내외의 상승률을 보임.

- 강원은 평창군(0.86%), 원주시(0.32%), 강릉시(0.31%), 횡성군(0.31%), 정선군(0.28%)에서 높은 상승률을 보임. 경남 창원시 성산구(0.27%) 및 진해구(0.23%)는 통합에 따른 아파트 가격 급등, 단독주택 수요 증가, STX조선 확장 및 이주단지 건설사업 등으로 높은 상승률을 보임.

● 용도 지역별로는 계획관리지역이 0.17%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 녹지지역(0.15%)과 자연환경보전지역(0.14%)도 비교적 높은 상승률을 기록함.

- 이용 상황별로는 전(0.17%), 답(0.14%), 공장용지(0.14%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

● 올 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 하락하며 6개월 연속 하락세를 이어감.

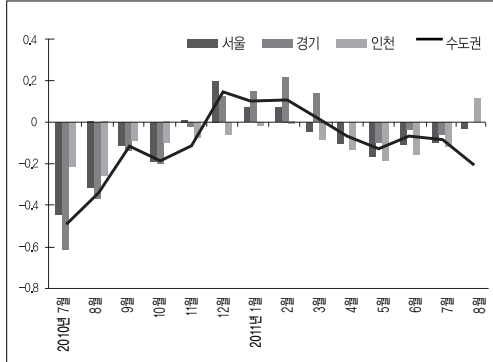
- 서울은 0.03% 하락하며 6개월 연속 하락하였는데 하락폭은 소폭 둔화됨. 경기는 보험세를 보임. 인천은 0.10% 내려 하락폭이 소폭 둔화됨.

수도권 6개월 연속
하락세, 소형은 상승

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

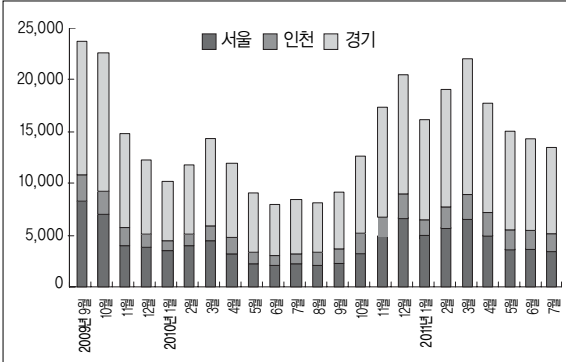
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 시군구별로는 전반적인 하락세 및 보합세 속에서 서울 중구(0.31%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 오산시(0.13%), 수원시(0.13%) 안성시(0.12%) 등에서 상승률을 보임. 인천 남구(-0.22%), 남동구(-0.19%), 계양구(-0.16%), 경기 과천시(-0.20%), 서울 은평구(-0.13%)는 전월 대비 상대적으로 높은 하락률을 기록함.
- 최근 소형에서 하락폭이 크게 나타났으나, 8월 들어 소형은 상승세로 전환된 반면, 중대형은 여전히 하락세를 보임(소형 0.08%, 중형 -0.04%, 대형 -0.06%).

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.01% 하락하며, 하락폭이 크게 둔화됨.

- 7월 거래량은 2006~10년 7월 평균 대비 17.2% 감소함.

- 신고일 기준 2011년 7월 수도권 실거래가 거래량은 1만 3,858호로 전월 대비 4.4% 감소하여 4개월 연속 감소함. 전년 동월 대비로는 64.9% 증가함.
- 전월 대비 서울 5.0%, 인천 7.3, 경기 3.6% 감소함. 강남3구에서 4.4% 증가하였으나, 최근 5년 평균으로는 16.3% 감소한 수준임.

- 7월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.55% 상승하여 31개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭도 전월에 이어 소폭 확대됨.

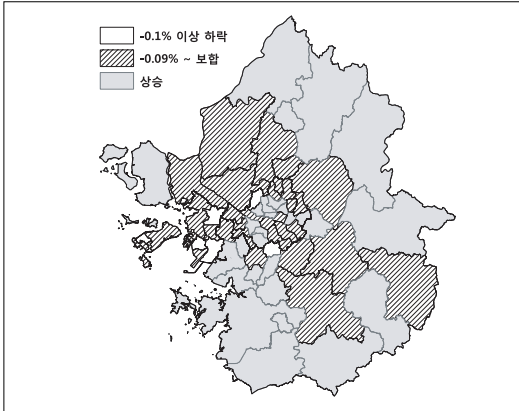
- 7월 들어 수도권 전역이 보합세 또는 상승률을 기록함(서울 0.52%, 인천 0.31%, 경기 0.62%).

거래량,
4개월 연속 감소

전세가격,
31개월 연속 상승

2011년 8월 수도권 매매가격 변동률

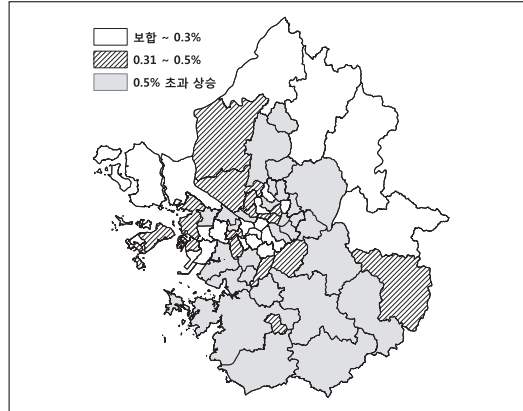
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2011년 8월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 경기 동두천시(1.53%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 하남시(1.44%), 양주시(1.42%), 안성시(1.11%), 군포시(1.08%), 남양주시(1.04%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보임.
- 서울에서는 강남구에서 전월 대비 0.85%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 강동구 0.80%, 성북구 0.74%, 송파구 0.72% 등으로 나타남.

▶▶ 광역시/지방 시장

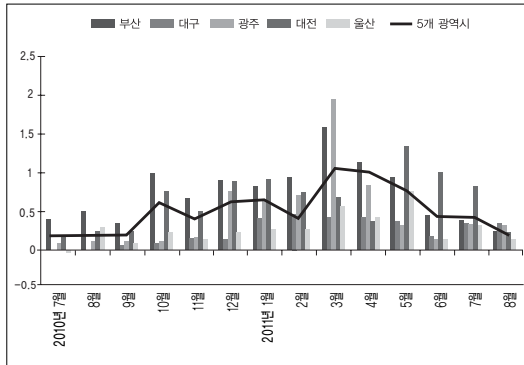
- 8월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.27% 올라 29개월 연속 상승세 유지
 - 대구(0.36%), 광주(0.31%), 부산(0.26%), 대전(0.24%), 울산(0.14%) 모두 상승하였으나, 상승폭은 모두 둔화됨. 부산 부산진구(0.63%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 달성군(0.59%), 광주 북구(0.54%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 모든 규모에서 상승세가 둔화된 가운데 중소형에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(소형 0.40%, 중형 0.30%, 대형 0.16%).
- 전세가격 상승률은 7월과 같은 0.30%를 나타내 29개월 연속 상승세는 지속됨.
 - 대구(0.48%), 광주(0.36%), 부산(0.29%), 대전(0.13%), 울산(0.12%) 모두 상승함. 광주 북구(0.78%), 대구 달서구(0.74%)·북구(0.59%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보였으며, 부산 강서구·중구, 대전 대덕구, 울산 동구는 보합세를 보임.
 - 규모별로는 소형 0.37%, 중형 0.34%, 대형 0.20% 상승함.

지방 광역시,
매매·전세 상승세
지속되나 거래량은
3개월 연속 감소

부 동 산 경 기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

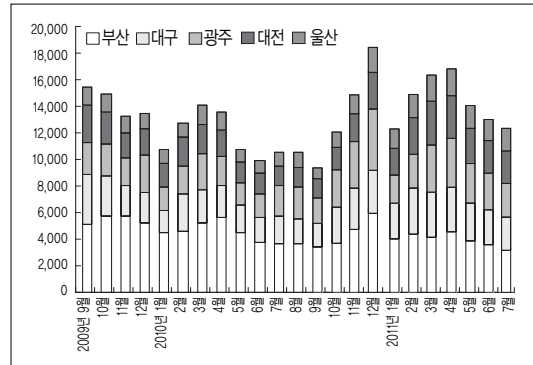
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)

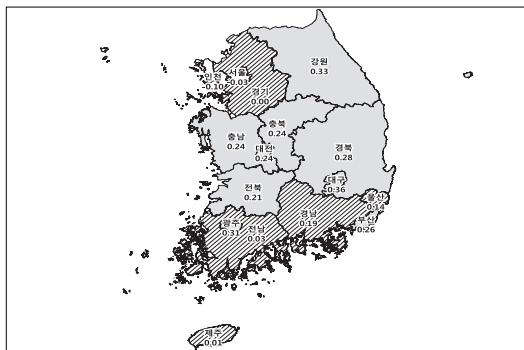


자료 : 국토해양부.

- 7월 거래량은 1만 2,909호로 전월 대비 3.1% 감소, 전년 동월 대비 22.5% 증가함.
 - 가격 상승세가 지속되고 있으나, 대전과 울산에 제외한 나머지 광역시 모두 거래량이 전월 대비 감소함(부산 -13.3%, 대구 -9.6%, 광주 -0.5%, 대전 9.1%, 울산 12.0%).
- 8월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.22% 상승함. 29개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 둔화됨.
 - 강원(0.33%), 경북(0.28%), 충남(0.24%), 충북(0.24%), 전북(0.21%), 경남(0.19%), 전남(0.03%), 제주(0.01%) 순임.
 - 규모별로는 소형 0.32%, 중형 0.22%, 대형 0.10% 상승함.

2011년 8월 매매가격 변동률

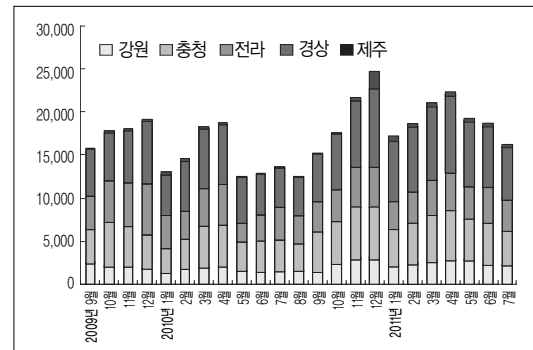
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 아파트의 월별 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 8월 전세가격은 전월 대비 0.22% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 충남(0.37%), 경남(0.23%), 전북(0.23%), 경북(0.22%), 강원(0.17%), 충북(0.13%), 전남(0.08%), 제주(0.02%) 순임.
 - 8월 들어 모든 규모에서 비슷한 상승률을 보임(소형 0.25%, 중형 0.21%, 대형 0.22%). 특히, 충남 천안시의 소형은 1.30%의 높은 상승률을 보임.
- 7월 거래량은 1만 5,951호로 전월 대비 16.4% 감소, 전년 동월 대비 20.1% 증가함. 제주권(9.5%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 강원(-1.2%)은 동계올림픽 유치 효과로 비교적 소폭 감소하였으나, 그 외의 지역은 15% 이상 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2011년 1~7월까지 주택 건설 인·허가 실적은 21만 4,145호로 전년 동기 대비 68.5% 증가함. 7개월 연속 증가세가 지속되고 있으며 2개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8%)이 확대됨.
 - 공공분문은 7,561호로 전년 동기 대비 18.8% 증가하여 올해 들어 처음으로 증가세로 반전됨. 민간분문은 20만 6,585호로 71.1% 증가함.
 - 7월 인·허가 실적은 3만 7,878호로 전월 대비 18.9%, 전년 동월 대비로는 125.3% 증가한 수준임. 올 들어 두 번째로 많은 물량임.
 - 유형별로는 민간 분양 20만 2,603호(94.6%), 공공 분양 4,334호(2.0%), 민간 임대 3,981호(1.9%), 공공 임대 2,831호(1.3%), 국민 임대 396호(0.2%)의 순임. 공공 분양과 민간 임대 물량이 소폭 증가한 것으로 나타남.
- 기타 광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 285.9% 증가하여 전월보다 증가폭이 확대됨. 세 자릿수 이상의 증가세는 7개월 연속 지속됨.
 - 민간 304.7%, 공공 104.1% 증가하여 고른 증가세 시현 중
 - 부산은 438.5%에 달했던 전월의 증가세가 한 풀 꺾이며 397.3% 증가함. 반면, 광주가 전월에 비해 큰 폭 증가(259.1%)하며 기타 광역시 증가세를 이끌었고, 울산(273.7%)도 증가세가 확대됨. 대구와 대전은 증가폭이 축소되었으나 전 지역에서

올 1~7월 인·허가 실적,
전년 동기 대비
68.5% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2011년 1~7월 주택 건설 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
2011년 1~7월	214,145	108,752	39,124	66,269	7,561	2,322	1,939	3,300	206,584	106,430	37,185	62,969
2010년 1~7월	127,121	73,127	10,138	43,856	6,364	2,196	950	3,218	120,757	70,931	9,188	40,638
전년 대비 증감률	68.5	48.7	285.9	51.1	18.8	5.7	104.1	2.5	71.1	50.0	304.7	55.0

자료 : 국토해양부.

2011년 1~7월 주택 유형별 주택 건설 실적

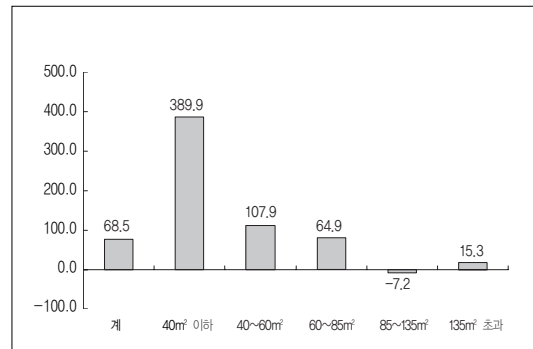
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2011년 1~7월	전년비 증감률	2011년 1~7월	전년비 증감률
총계	111,693	74.9	102,452	61.9
수도권	58,403	38.9	50,349	62.0
서울	24,314	345.4	21,721	110.8
인천	10,529	67.7	6,456	17.3
경기	23,560	-22.3	22,172	45.2
지방	53,290	144.5	52,103	61.8

자료 : 국토해양부.

2011년 1~7월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

세 자릿수 이상의 증가세가 지속됨.

- 수도권(48.7%), 기타 지방(51.1%) 모두 증가폭이 확대됨.
 - 수도권은 민간(50.0%) 증가폭이 확대되었고 공공도 5.7% 증가하여 올해 들어 처음으로 증가세로 반전됨. 기타 지방은 비교적 민간의 증가폭이 크게 확대됨.
- 아파트 인·허가 실적은 11만 1,693호로 전년 동기 대비 74.9% 증가하였고 아파트 외 주택은 10만 2,452호로 61.9% 증가함.
 - 아파트와 아파트 외 모두 전월에 비해 증가폭이 확대되었고, 특히 아파트 실적 확대 폭이 크게 나타남.
 - 아파트 실적은 지방(136.1%→144.5%), 수도권(26.8%→38.9%) 모두에서 증가폭이 확대됨.
 - 아파트는 경기, 강원을 제외한 전 지역에서 증가세임. 특히, 서울은 전년 동기 대비 345.4% 증가함. 기타 광역시는 559.9%의 급격한 증가세를 보이고 있고 충남,

아파트 인·허가,
전년 동기 대비
74.9% 증가

경남, 제주도 세 자릿수 이상 증가세임.

- 수도권은 국민주택(85㎡ 이하) 이하는 증가세, 국민주택 초과는 감소세
- 지방의 모든 규모에서 증가세이며, 전국적으로는 초대형(135㎡ 초과)도 증가세

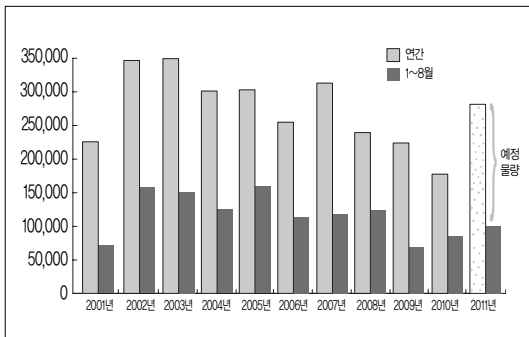
▶ 분양 및 미분양 물량

- 8월 분양 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 11.5% 증가하였으나 전월 대비 11.8% 감소함.
- 예년(2000~10년 평균) 8월 대비 0.6% 감소하여 올 8월 분양 물량 감소 현상은 계절적 비수기 영향이 크게 나타남. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 27.5%, 중형(60~85㎡) 57.3%, 대형(85㎡ 초과) 15.1%로 상반기에 비해 대형 물량이 비교적 높은 비중을 차지함.
- 1~8월 누적 물량은 13만 6,000여 호로 전년 동기 대비 15.1% 증가하였고 예년(2000~10년 평균) 동기 대비로는 16.4% 감소함. 1~8월 유형별 비중은 민간 분양 70.3%, 공공 임대 18.1%, 공공 분양 10.4%, 민간 임대 1.1% 등으로 전월에 비해 공공 물량이 증가함.
- 광주 2,500호, 부산·서울 2,000호, 울산·경남에서 1,500호 수준의 분양이 이루어짐. 서울에서는 강남세곡 보금자리지구 본청약이 있었고 광주는 남구와 광산구, 부산은 북구에서 대단지 분양이 이루어짐.

8월 분양 물량
계절적 비수기,
예년 대비 0.6% 감소

2000년대 1~8월 분양 물량 추이(전국)

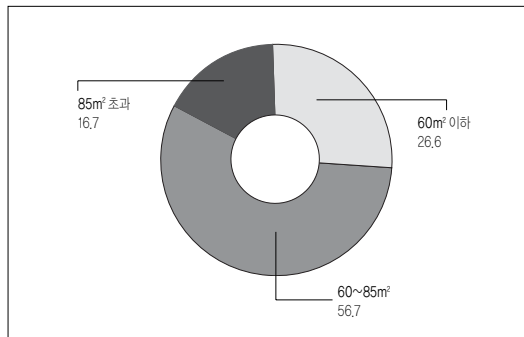
(단위 : 호)



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

2011년 1~8월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

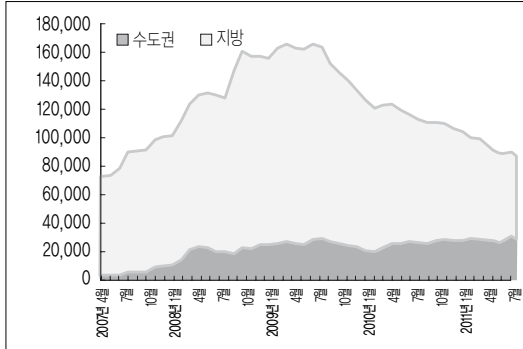


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

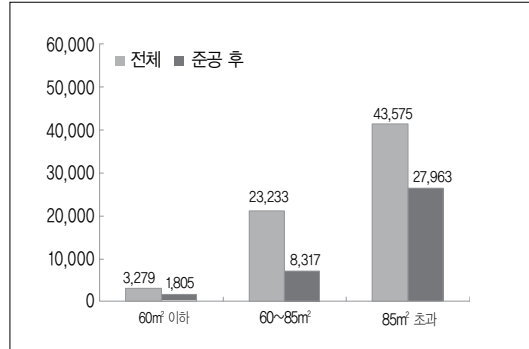
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2011년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 9월 분양 계획 물량은 5만 8,000여 호 수준(수도권 3만 6,000여 호, 지방 2만 2,000여 호)으로 조사됨. 그러나, 주택 경기 상황 등을 고려할 때 실적은 2/3 수준을 넘기 어려울 것으로 예상됨.

- 2011년 7월 전체 미분양 물량은 전월 증가 이후 다시 2,580호(3.6%) 감소하여 7만 87호를 기록함. 준공 후 미분양도 다시 감소하여 전월 대비 1,619호(4.1%) 해소되어 3만 8,085호 수준임.

- 지방도 한 달 만에 다시 1,749호(3.8%) 감소하여 4만 3,693호를 기록함. 준공 후 미분양도 1,093호 감소하여 2만 8,181호 수준임.
 - 수도권도 2개월 연속 증가 후 감소함. 전월 대비 831호(3.1%) 감소하여 2만 6,394호 수준임.
 - 준공 후 미분양도 526호 감소하여 9,904호를 기록함.

- 전월 대비 경기(760호), 대구(749호), 대전(440호), 충남(326호)에서 미분양 물량이 다수 감소하였으나 부산(476호), 전남(145호)에서는 증가함.

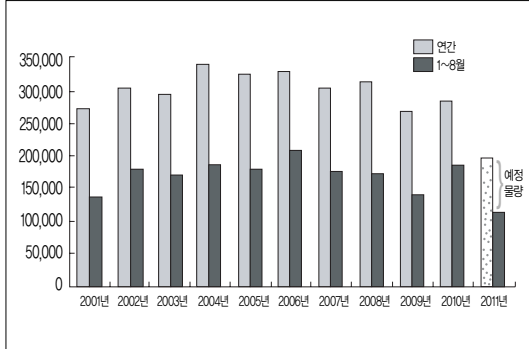
- 소형(60㎡ 이하) 341호, 중형(60~85㎡ 이하) 470호, 대형(85㎡ 초과) 1,769호 감소하여 대형에서 다수 해소됨.
 - 준공 후 미분양은 소형(60㎡ 이하)에서만 74호 증가함.

7월 전국 미분양
한 달 만에 다시 감소

부산, 전남은
미분양 증가

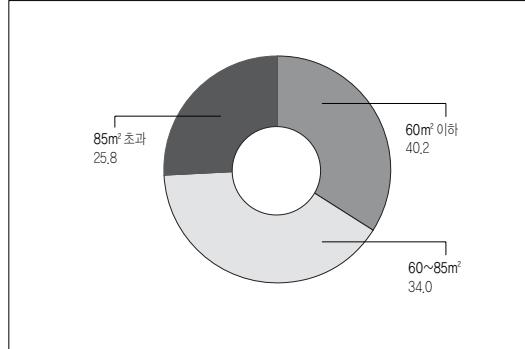
2000년대 1~8월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2011년 1~8월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶▶ 입주 물량

- 1~8월 누적 입주 물량은 12만 3,000여 호로 전년 동기 대비 36.0% 감소
 - 예년(2000~10년 평균) 동기 대비로는 31.8% 감소한 수준임. 8월 입주 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 49.4%, 전월 대비 14.3% 감소함.
- 1~8월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 43.7%, 지방은 25.5% 감소하여 전월에 비해 수도권의 감소폭이 확대됨.
- 지방 소형(60㎡ 이하)은 31.4% 증가하여 기타 지방을 중심으로 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대됨.
- 9월 입주 예정 물량은 1만 2,000여 호로 수도권은 약 9,000여 호, 지방은 3,000여 호가 입주할 전망이다.

1~8월 입주 물량,
전년 동기 대비
36.0% 감소

4. 정책 동향

- 전월세시장 안정 방안(8. 18, 관계부처 합동)
- 분양가상한제 기본형 건축비 9월 정기 고시(9. 1, 국토해양부)
- 수도권 과밀억제권역 내 전매 제한 완화(9. 5, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2011. 4월	5월	6월	7월	8월	
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	5.6	-14.1	9.9	-26.8	-	
		토 목 건 축	-13.1	-21.8	12.5	-24.6		
			16.4	-11.2	8.2	-28.8		
		공 공	-20.3	1.0	-17.1	-50.1		
		토 목 건 축	-23.1	-3.9	-8.2	-49.8		
			-13.6	8.1	-29.6	-50.9		
		민 간	18.8	-19.5	27.3	-0.4		
		토 목 건 축	5.6	-44.6	44.0	77.1		
			22.0	-14.6	21.8	-19.9		
	건축 허가	합 계	0.7	3.5	7.8	31.4		
주 거 비주거		32.3	-17.4	24.5	47.4			
		-15.1	18.6	0.5	23.0			
동행 지표	기성	합 계	-4.1	-4.0	4.6	-7.4	-	
		공 공 민 간	3.5	-0.8	2.0	-5.8		
			-10.7	-6.9	1.3	-8.2		
	건축 착공	합 계	2.1	35.9	4.4	0.2		
		주 거 비주거	18.2	111.1	-6.3	0.8		
			-7.2	12.2	9.6	-0.1		
	C B S I	총 합	73.8	66.3	74.1	71.1		68.9
		대 형 중 견 중 소 서 울 지 방	107.7	76.9	83.3	84.6		76.9
			58.3	66.7	73.9	72.0		75.0
			51.8	53.6	63.6	54.4		52.6
			87.9	68.6	77.4	80.2		78.4
53.3	62.9	71.2	57.2	54.6				

주 : CBS는 지수, 이외는 전년 동월 대비 증감률임. ; 자료 : 건설 수주는 대한건설협회, 기성은 통계청, CBS는 한국건설산업연구원.

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2011. 5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.552	100.653	100.754	-	0.1%	
	토지 거래량(필지)	211,625	207,499	196,404	-	-5.3%	14.7%
주택 시장	아파트 매매가격지수	238.64	238.93	239.33	238.6	0.2%	2.6%
	아파트 전세가격지수	226.41	228.57	231.33	233.8	1.2%	15.3%
	중위 주택가격(만원)	23,135	23,702	23,733	23,878	0.1%	6.3%
	아파트 거래량(호)	48,077	46,885	42,718	-	-8.9%	32.6%
	분양 물량(호)	35,340	25,519	13,360	-	-47.6%	133.6%
	미분양 물량(호)	71,360	72,667	70,087	-	-3.6%	-34.2%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2011. 3월	4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.89	4.88	4.90	4.87	4.90	0.03%p	0.20%p
주택담보대출 규모(십억원)	289,912	292,301	293,666	295,415	297,346	0.7%	8.0%
주택담보대출 연체율(%)	0.51	0.51	0.51	0.48	0.69	0.02%p	0.16%p

주 : 1)토지 거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트 거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출 금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계월) 중 전체 은행의 주택담보대출 연체율 기준.
2)토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1 = 100임.

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