

건설경기동향

건설경기

- 8월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 증가하여 전년 동월 대비 74.7% 급등한 8조 5,489억원 기록
- 8월 건설 기성, 주거용 건축과 토목 공종의 부진으로 전년 동월 대비 3.2% 감소한 6조 9,214억원 기록
- 8월 건축착공면적, 주거용과 비주거용 착공 면적의 증가로 전년 동월 대비 21.7% 증가
- 9월 CBSI, 전월보다 4.9p 상승한 73.8 기록

부동산경기

- 8월 전국 토지가격 전월 대비 0.09% 상승, 거래량은 5개월 연속 감소
- 9월 수도권 아파트 매매가격 재건축 아파트 중심으로 하락세, 지방 광역시 매매가격 상승폭도 6개월 연속 둔화
- 8월 주택 건설 인허가 전월 대비 7.9% 증가, 광역시 8개월 연속 세 자릿수 증가세 지속
- 9월 분양 물량 20.9% 감소, 8월 미분양 6만호대 진입
- 1~9월 누적 입주 물량, 전년 동기 대비 37.6% 감소

건설경기동향 및 전망 TFT

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

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2011년 8월 국내 건설 수주는 공공부문이 양호한 가운데 민간부문의 큰 호조로 전년 동월 대비 74.7% 급등한 8조 5,489억원을 기록해 8월 수주 금액으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대 금액을 기록함.
 - 6~7월에 부진했던 공공 수주가 토목 수주 회복의 영향으로 8월에는 전년 동월비 11.0% 증가해 양호한 모습을 보였음.
 - 민간 수주는 건축과 토목 공종에서 모두 높은 실적을 기록해 전년 동월 대비 112.1% 급등하였음.
- 8월 공공 수주는 토목 수주가 호조(+32.9%)를 보여 전년 동월 대비 11.0% 증가한 2조 110억원을 기록함. 2005~09년 8월 평균이 2조 86억원인 것을 감안할 때 대략 예년 수준을 기록한 것으로 분석됨.
 - 공공 토목 수주는 작년 8월부터 총 12개월 감소세를 지속하였으나 올 8월 감소세를 마감하고 전년 동월 대비 32.9% 증가, 예년 수준보다 다소 양호한 1조 3,361억

**8월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
74.7% 증가**

2011년 8월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2011년 8월	8,548.9	2,011.0	1,336.1	674.9	6,537.9	1,193.0	5,344.9	2,529.1	6,019.8	3,442.1	2,577.7
증감률	74.7	11.0	32.9	-16.4	112.1	82.2	120.2	52.3	86.1	152.9	37.6
2011년 1~8월	64,870.0	18,805.9	12,244.1	6,561.8	46,064.1	11,060.4	35,003.6	23,304.6	41,565.4	19,775.6	21,789.9
증감률	1.0	-28.9	-32.3	-21.6	21.9	53.5	14.4	-7.8	6.7	1.5	11.8

자료 : 대한건설협회.

원을 기록함. 그동안 재정 악화, 발주 시기 지연 등의 영향으로 수주가 감소세를 지속하였는데 이 기조가 다소 완화된 것으로 분석됨.

- 공공 건축 수주는 주택 수주는 양호했으나, 비주택 수주의 부진으로 전년 동월 대비 16.4% 감소한 6,749억원을 기록함.
 - 공공 주택 수주는 작년 8월 실적이 부진한 데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 146.6% 급등한 3,521억원을 기록함. 그러나, 8월 평년 금액이 대략 4,000억원인 것을 감안하면 금액상으로는 여전히 부진함.
 - 비주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 51.4% 급감한 3,228억원으로 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 8월 민간 수주는 토목과 건축 수주가 모두 크게 증가(+82.2%, +120.2%)해 전년 동월 대비 112.1% 급등함. 8월 실적으로는 역대 최대치인 6조 5,379억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전북 지역의 대규모 공장 설비 증설의 영향으로 전년 동월 대비 82.2% 급등, 자료가 작성된 1994년 이후 8월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1조 1,930억원을 기록함.
 - 민간 건축 수주 또한 주택·비주택 모두 증가해 전년 동월 대비 120.2% 증가함.
 - 민간 주택 수주는 지방의 신규 주택 수주 증가로 전년 동월 대비 153.6% 급등, 8월 수주로는 역대 두 번째로 높은 3조 900억원을 기록함.
 - 민간 비주택 수주는 수도권 외 오피스텔 건설 수주 증가 등의 영향으로 전년 동월 대비 86.6% 증가한 2조 2,549억원을 기록, 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 2011년 8월 세부 공종별 건축 수주는 공장 및 창고와 기타 수주를 제외하고 나머지 수주가 모두 두 자릿수 이상의 높은 증가율을 기록함.
 - 주택 수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 148.9% 급등하여 지난 7월 51.9% 급감한 후 한 달 만에 다시 큰 폭으로 증가함.
 - 사무실 점포 수주는 수도권 내 주상복합 및 오피스 수요 증가의 영향으로 전년 동월 대비 97.0% 증가, 지난 7월의 부진(-52.7%)에서 반등함.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월비 12.4% 감소해 6월과 7월의 증가세를 마감함.
 - 관공서 수주는 제주 영어교육도시 국제학교 민자사업과 경기도 내 교육시설 및 도서관 공사 수주 증가 등의 영향으로 전년 동월 대비 72.4% 증가함.

주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011년 8월	3,290.3	622.0	505.9	724.0	49.6	424.4	101.0	103.7	316.9	110.5	893.7
증감률	148.9	97.0	-12.4	72.4	-62.2	126.4	1.2	691.7	52.0	-50.8	110.9
2011년 1~8월	17,983.4	6,323.5	3,865.9	4,019.4	1,263.0	2,429.8	2,182.7	800.9	2,165.7	2,975.1	6,941.7
증감률	-6.7	19.9	-4.7	-14.9	22.1	-47.9	107.4	-11.4	15.6	-27.8	50.3

자료 : 통계청.

- 토목 공종의 경우 민간과 공공 부문이 모두 호조를 보여 발전 및 송전 수주를 제외한 대부분의 공종이 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 126.4% 증가한 4,244억원을 기록, 지난 6과 7월의 감소에서 크게 반등함.
 - 철도 및 궤도 수주도 전년 동월 대비 1.2% 증가해 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 항만 및 공항 수주는 지방 공항 활주로 개선 공사의 영향으로 전년 동월 대비 691.7% 급등한 1,037억원을 기록함.
 - 토지 조성 수주는 송도국제도시 내 매립 공사의 영향으로 전년 동월에 비하여 52.0% 증가한 3,169억원을 기록함.
 - 기계 설치 수주는 태양광 관련 부품 공장과 대규모 화학 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 110.9% 급등한 8,937억원을 기록, 지난 6월부터 시작된 높은 증가세를 지속함.
 - 반면, 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 50.8% 감소해 지난 7월(-90.4%)의 감소세를 지속함.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 8월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 20.0% 감소한 6,947억원을 기록, 지난 7월의 부진을 이어감.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 20.7% 감소한 4,901억원을 기록, 다섯 달 연속 감소함. 재개발 수주는 18.3% 감소한 2,045억원으로 2년 3개월래 가장 부진함.

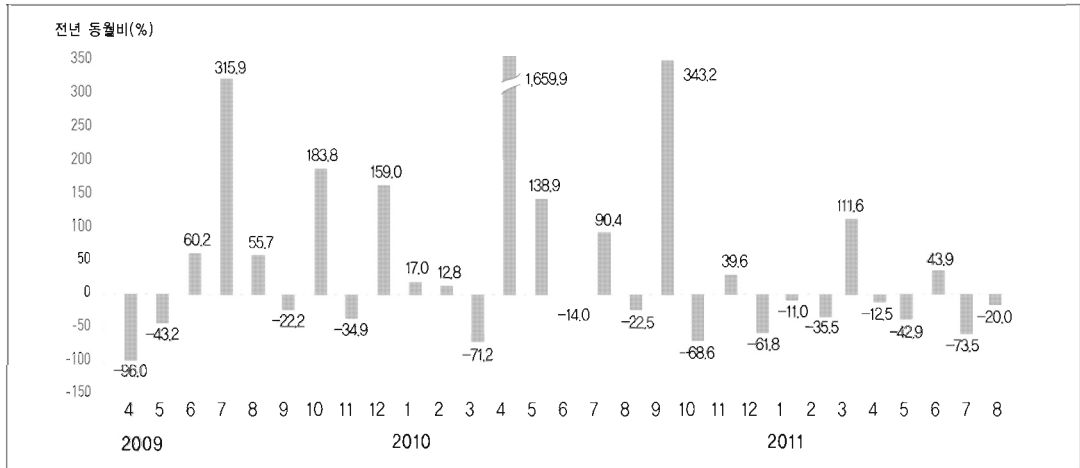
8월 재건축·재개발,
전년 동월 대비
20.0% 감소

2011년 8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
8월 증감률	-20.7	-18.3	-20.0
1~8월 증감률	-20.6	-17.5	-18.7

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

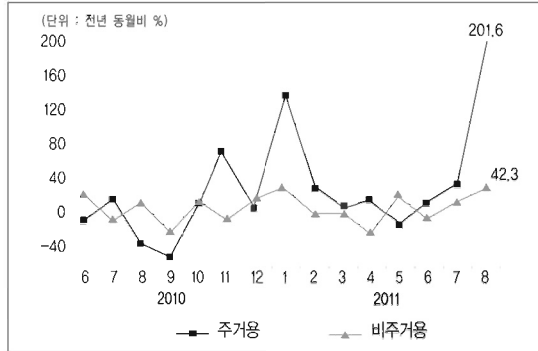
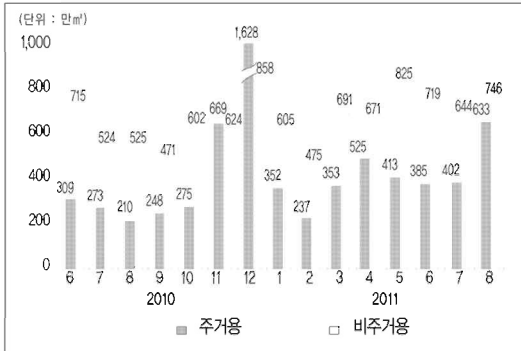
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~8월 누적액은 전년 동기 대비 18.7% 감소한 7조 8,687억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 20.6% 감소한 2조 8,810억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 17.5% 감소한 4조 9,877억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

- 2011년 8월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 큰 호조를 보여 전년 동월 대비 87.8% 증가한 1,378.8만㎡를 기록, 8월 실적으로는 21년래 최대치를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 올 들어 가장 양호한 632.6만㎡를 기록, 전년 동월 대비 201.6% 급등함.
 - 작년 8월 허가 면적이 209.8만㎡에 불과한 기저효과도 있으나, 면적 자체로도 8월 실적으로는 1990년 8월(739.1만㎡) 이후 21년 만에 최대치임.
 - 전·월세난에 대응해 다세대·다가구 주택을 비롯한 수도권과 대도시를 중심으로

8월 건축허가면적,
전년 동월 대비
87.8% 증가

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

한 도시형 생활주택이 증가하였으며, 최근 지방 부동산 경기 회복의 영향으로 지방의 신규 물량이 크게 증가한 것으로 판단됨.

- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 42.3% 증가한 746.2만㎡를 기록, 역시 21년래 최대치임. 교육·사회용 허가 면적이 전년 동월 대비 13.6% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 45.4%, 16.7% 증가함.
- 1~8월 건축허가면적은 전년 동기비 21.0% 증가한 8,676.6만㎡를 기록함.
 - 1~8월 주거용 허가 면적은 3,299.2만㎡로 전년 동기 대비 41.8% 증가하였으며, 비주거용 허가 면적도 11.0% 증가한 5,377.4만㎡를 기록함.

▶ 해외건설

- 2011년 9월 해외건설 수주 실적은 50.7억 달러로 전월 대비 2.3% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 135.1% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 아시아 및 유럽에서 증가함.
 - 아시아 지역은 베트남 몽즈영1 화력발전소 공사(14.6억 달러), 인도 율리 복합개발 프로젝트(4.7억 달러), 중국 소주시 삼성전자 LCD 패널공장 FIC 프로젝트(3.3억 달러) 등으로 크게 증가함.
 - 유럽 지역은 러시아 Zvezda-DSME 조선소 설계 용역(1.1백만 달러), 프랑스 코리

전년 동월 대비
135% 증가에도
누적 실적은 전년 대비
71% 수준에 그쳐

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010. 9	2011. 8	2011. 9			
			계약액	전월비	동월비	누적 (1~9월)
총계	2,157	5,191	5,071	-2.3	135.1	36,438
중동	1,416	2,584	2,422	-6.3	71.1	22,566
아시아	452	2,573	2,636	2.4	482.6	10,824
태평양,북미	0	0	0			931
유럽	1	1	2	55.7	146.8	127
아프리카	16	30	0	-100.0	-99.9	830
중남미	272	2	11	466.0	-96.8	1,159

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010. 9	2011. 8	2011. 9			
			계약액	전월비	동월비	누적 (1~9월)
총계	2,157	5,191	5,071	-2.3	135.1	36,438
토목	467	789	239	-69.7	-48.9	4,474
건축	119	1,199	908	-24.2	662.6	4,707
산업설비	1,081	2,751	3,867	40.6	257.7	25,962
전기	216	158	34	-78.6	-84.4	699
통신	0	1	2	116.1		54
용역	273	293	21	-92.8	-92.2	542

자료 : 해외건설협회.

아 브랜드 & 한류 상품 박람회 부스 설치 공사(50만 달러)로 증가함.

- 주요 수주 지역인 중동은 사우디아라비아(10.8억 달러), 아랍에미리트(6.3억 달러), 쿠웨이트(5.5억 달러) 등에서 수주가 이루어졌으나, 유럽존 재정 위기 등으로 중동 그 외의 지역에서 발주가 감소함.

- 공종별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 산업설비에서 크게 증가하였으며, 그 외의 공종은 감소함.
 - 산업설비는 발전소(21.3억 달러) 및 화학공장(9.6억 달러)에서 큰 폭으로 증가함.
 - 토목은 도로 및 상수도에서 수주가 이루어졌음에도 전반적인 발주가 감소함.
- 9월까지 누적 실적은 364.3억 달러로 전년 동기 대비 71.0% 수준을 보임.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2011년 8월 건설 기성은 주거용 건축과 토목 기성의 부진으로 전년 동월 대비 3.2% 감소한 6조 9,214억원을 기록, 두 달 연속 감소세를 지속함.
- 건축 기성은 비주택 기성이 호조(12.2%)를 보였으나 주택 기성이 부진(-17.8%)해 전년 동월 대비 4.9% 감소한 3조 8,989억원을 기록함.

8월 건설 기성,
전년 동월 대비
3.2% 감소

2011년 8월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011년 8월	6,921.4	3,898.9	1,914.4	1,984.5	3,022.4	1,766.8	184.7	978.9	2,519.6	4,071.3	302.0	28.4
증감률	-3.2	-4.9	-17.8	12.2	-1.0	-0.3	-16.1	2.8	2.4	-6.8	-1.0	79.6
2011년 1~8월	56,680.3	31,631.3	15,992.7	15,638.6	25,049.0	15,964.2	1,817.1	6,853.5	21,553.3	32,166.9	2,756.5	203.3
증감률	-4.0	-6.1	-21.4	17.2	-1.0	2.7	-4.2	-8.1	-0.9	-7.3	14.0	32.5

자료 : 통계청.

- 주택 기성은 전년 동월 대비 17.8% 감소, 8월 실적으로는 9년래 최저치인 1조 9,144억원을 기록함.
- 결국, 주택 기성은 자료가 작성된 1997년 7월 이후 가장 긴 17개월 연속 감소세를 지속해 장기간 부진한 모습을 보이고 있음.
- 한편, 비주택 기성은 전년 동월 대비 12.2% 증가해 11개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 1조 9,845억원으로 8월 실적으로는 지난 1997년 8월 이후 15년래 최대치를 기록함.

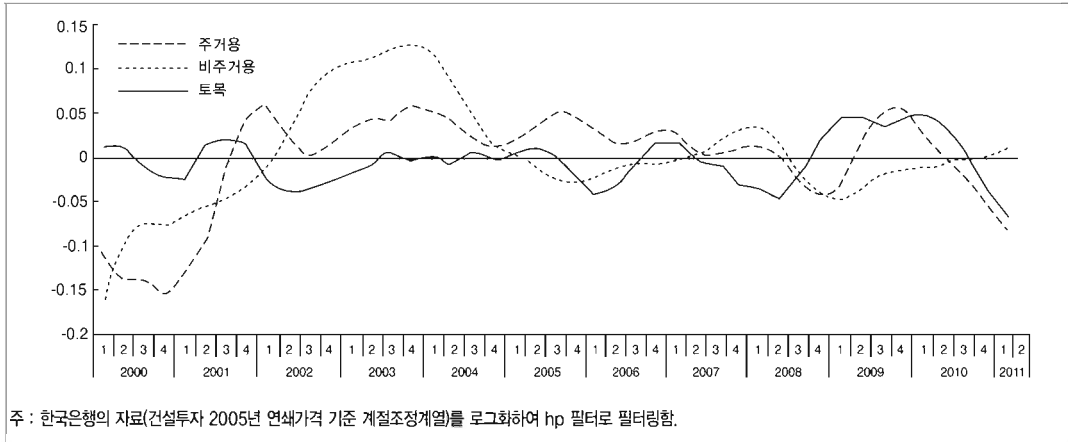
- 토목 기성은 일반토목과 전기기계 공사의 부진으로 전년 동월 대비 1.0% 감소한 3조 224억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 전년 동월 대비 2.4% 증가해 지난 7월의 부진(-9.3%)에서 반등하였으나, 민간기관이 6.8% 감소해 부진하였음.

▶▶ 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.
- 공종별 건설투자의 순환주기를 살펴본 결과, 올 상반기에 비주거용 건설투자가 완만히 상승한 반면, 주거용 건설투자와 토목 건설투자는 빠른 속도로 침체함.

주거용과
토목 건설 투자,
불황 국면 지속

공종별 건설투자의 순환 주기



- 주거용 건설투자는 작년 3/4분기에 기준선 아래로 하락해 불황기에 들어선 이후 올 2/4분기까지 반등 추이를 보이지 못하고 침체를 지속하고 있음.
- 한편, 비주거용 건설투자는 작년 1/4분기를 기점으로 반등한 후 올 1/4분기에 기준선을 넘어서 완만한 모습으로 상승함.
- 토목 투자는 지난 2009년과 2010년 2/4분기까지 높은 호황 국면에 있다가 작년 정부의 재정 안정화 방안에 의해 정부 발주가 감소해 하반기부터 빠른 속도로 수축하기 시작, 현재 주택 투자와 마찬가지로 불황 국면에 있는 것으로 나타남.

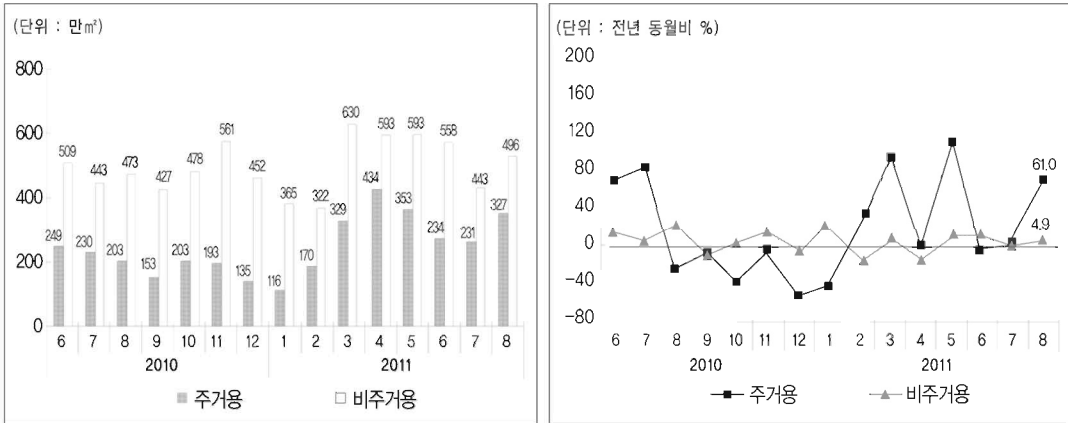
- 결국, 작년 하반기부터 주택과 토목 공종의 빠른 침체가 올 상반기까지 지속된 것으로 분석됨.

▶▶ 건축착공면적

- 2011년 8월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 착공 면적이 모두 증가해 전년 동월 대비 21.7% 증가한 822.8만㎡를 기록, 넉 달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 61.0% 증가한 326.6만㎡를 기록하여 두 달 연속 증가세를 지속함. 8월 실적으로는 4년 내 최대치로 양호한 실적을 기록하였는데 최근 전·월세난에 의해 도심 내 중소형을 중심으로 주택 착공이 증가함.

8월 건축착공면적,
전년 동월 대비
21.7% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

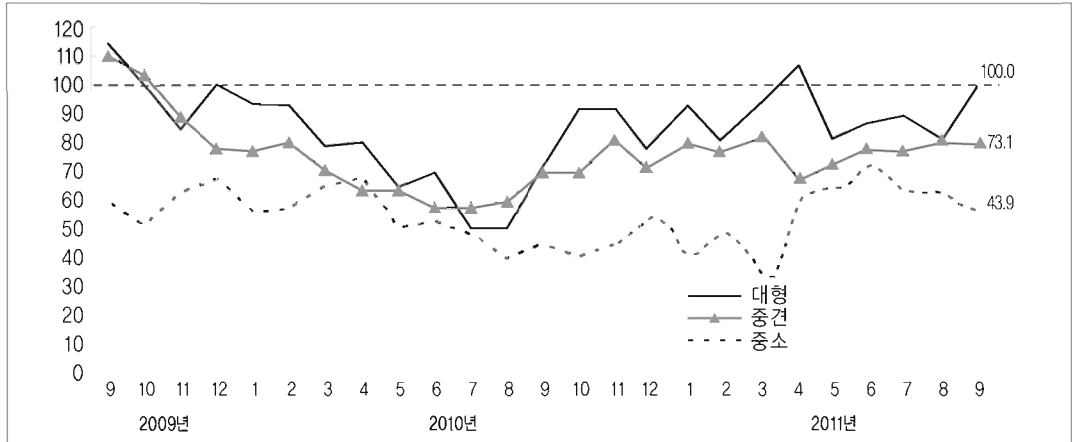
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 4.9% 증가한 496.2만㎡를 기록, 두 달 연속 증가세를 이어감. 공업용 착공 면적이 전년 동월 대비 16.7% 감소했으나, 상업용과 교육·사회용, 기타 착공 면적이 각각 11.8%, 5.3%, 22.2% 증가하였음.
- 1~8월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 9.7% 증가한 6,194.2만㎡를 기록함. 1~8월 주거용 착공 면적은 전년 동기 대비 24.8% 증가한 2,193.8만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공 면적도 2.9% 증가한 4,000.5만㎡를 기록함.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2011년 9월 CBSI는 전월비 4.9p 상승한 73.8을 기록함.
 - 지난 7월과 8월 건설공사 비수기인 혹서기가 지속된 계절적 요인으로 2개월 연속 하락(7월 3.0p, 8월 2.2p 하락)했던 CBSI는 9월 들어 3개월 만에 다시 소폭 상승함. 이로써 건설기업들이 체감하는 건설경기 침체 수준이 전월인 8월에 비해 소폭 개선되었음. 그러나, CBSI는 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선 초반에 불과해 건설경기는 아직 침체를 지속하고 있음(CBSI는 올 들어 65~75 사이에서 횡보세 지속).
 - 9월 CBSI가 소폭 상승한 원인은 혹서기가 지나간 계절적 요인 때문으로 판단되며, 또한 최근 유럽과 미국의 재정 위기도 아직은 건설업 현장에 직접적으로 부정

9월 CBSI,
전월비 4.9p 상승한
73.8 기록

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

적 영향을 미치지 않은 것으로 판단됨.

- 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 1.6p 하락한 72.2를 기록함. 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 전망치가 소폭 하락한 것은 그만큼 건설업체들이 향후 건설경기를 부정적으로 보고 있다는 의미임.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 큰 폭으로 상승해 9월 CBSI 상승을 주도한 반면, 중견과 중소 업체 지수는 모두 전월비 하락함.
 - 대형 업체 지수는 지난 8월에 전월비 7.7p 하락한 76.9를 기록해 CBSI 하락을 주도했는데, 9월에는 전월비 23.1p 상승한 100.0을 기록해 CBSI 상승을 주도함.
 - 9월의 대형 업체 지수 상승은 전월 지수 하락에 대한 통계적 반등과 계절적 요인 등이 복합된 결과로 판단되며, 4월(107.7) 이후 5개월 만에 기준선을 회복함.
 - 지난 8월 전월비 3.0p 상승한 75.0을 기록했던 중견 업체 지수는 9월에는 전월비 1.9p 하락한 73.1을 기록해 체감 경기 수준이 소폭 악화됨.
 - 중소 업체 지수는 지난 8월에 전월비 1.8p 하락한 52.6을 기록했는데 9월에도 8.7p 하락해 43.9를 기록함. 이는 최근 공공공사 발주 물량의 급감에 따라 공공공사 의존도가 높은 중소 업체의 체감 경기가 하락한 결과로 판단됨.

대형 업체 전월 대비
상승, 중견과 중소
업체는 감소

부동산경기



1. 토지시장

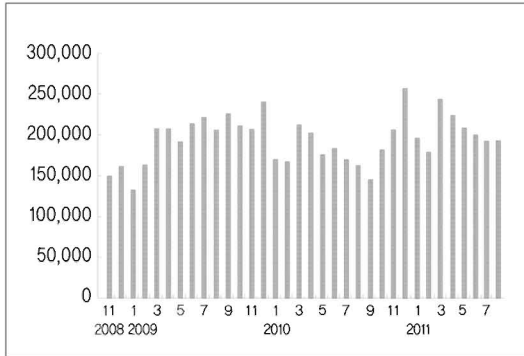
▶▶ 토지 거래

- 2011년 8월 전국 토지 거래량은 19만 5,913필지로 전월 대비 0.2% 감소하였으며 5개월 연속 감소함. 전년 동월 대비로는 19.9% 증가함.
 - 면적 기준으로는 172.8km²가 거래되었으며, 전월 대비 3.7%, 전년 동월 대비 5.1% 감소함.
 - 8월 토지 거래량은 2000년대 평균(2001~10) 19만 9,283필지의 98.3% 수준이며, 상업지역(127.1%)과 녹지지역(105.9%)을 제외한 대부분이 필지 기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 0.2%, 전년 동월 대비 23.9% 증가함. 면적 기준으로는 전월 대비 2.5%, 전년 동월 대비 6.5% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 주거용지(0.1%)가 전월 대비 소폭 증가한 가운데 그 외의 용도에서는 감소함. 개발제한구역은 전월 대비 5.9% 감소로 가장 크게 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 증여(18.8%), 신탁·해지(7.9%), 분양권(11.6%) 거래를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 감소함. 판결(1,511건, -31.8%), 교환(921건, -16.2%)은 크게 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 전월 대비 개인(0.9%)의 토지 구매가 소폭 증가한 가운데 법인(-7.1%)은 큰 폭으로 감소함.

토지 거래,
5개월 연속 감소

전국 토지 거래량 추이

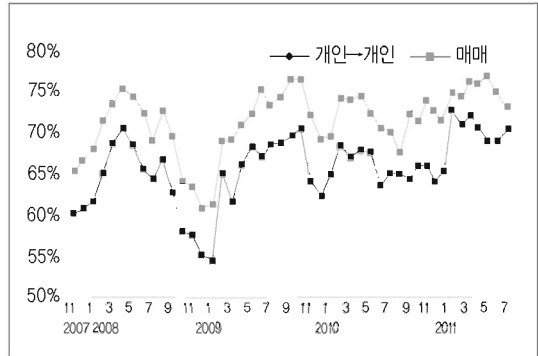
(단위 : 필지)



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			
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	225,846	211,625	207,499	196,404	195,913	
개인간 거래	거래량	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	159,694	146,498	140,292	132,902	134,316
	비 중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2	70.7	69.2	67.6	67.7	68.6
매매 거래	거래량	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	174,854	162,473	161,221	148,648	144,623
	비 중	72.6	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3	77.4	76.8	77.7	75.7	73.8

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

- 2011년 8월 전국 토지 가격 변동률은 전월 대비 0.09%를 기록하며 10개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.06%), 경기(0.15%) 모두 전월과 비슷한 상승률을 기록함. 서울은 상승폭이 5개월 연속으로 둔화되었으며 경기도 소폭 둔화됨. 반면, 인천은 소폭 확대됨. 수도권 시군구 중에서는 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.45%)와 시흥시(0.27%)가 강세를 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 강원(0.16%), 경남(0.14%), 부산(0.15%)에서 0.1% 이상의 상승률을

토지 가격,
강원 중심의
상승세 지속

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2010년								2011년							
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월별	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	0.09
누계 (전년 말 대비)	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	0.78

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

보임.

- 강원은 동계 올림픽 유치 효과로 평창군(0.43%), 횡성군(0.35%), 정선군(0.25%)에서 높은 상승률을 보임.
- 창원시 성산구(0.25%) 및 진해구(0.23%)는 통합에 따른 아파트 가격 급등, 단독주택 수요 증가, STX조선 확장 및 이주단지 건설 사업 등으로 높은 상승률을 보임.

- 용도 지역별로는 계획관리지역이 0.16%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 녹지지역(0.15%)과 생산관리지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 기록함. 이용 상황별로는 전(0.17%), 답(0.14%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

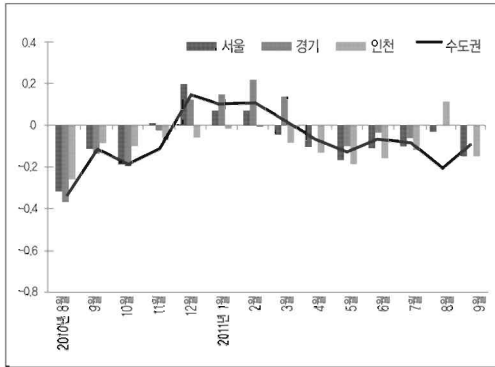
▶▶ 서울/수도권 시장

- 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.10% 하락하며 7개월 연속 하락세
 - 서울은 0.16% 떨어져 7개월 연속 하락한 가운데 하락폭이 확대됨. 경기는 전월에 이어 보합세. 인천은 0.16% 하락하여 하락폭이 확대됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 및 보합세 속에서 경기 오산(0.51%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 안성시(0.30%), 평택시(0.16%) 이천시(0.14%) 등에서 상승률을 보임.
 - 인천 연수구(-0.61%), 서울 강남구(-0.59%) · 송파구(-0.35%), 경기 과천시(-0.41%)는 전월 대비 상대적으로 높은 하락률을 기록함.

수도권 집값,
재건축 아파트 중심으로
하락세

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

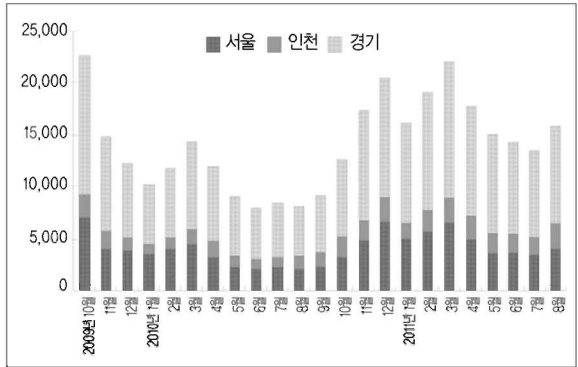
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 모든 규모에서 하락한 가운데 전월에 이어 소형에서 하락폭이 크게 나타남(소형 -0.21%, 중형 · 0.06%, 대형 · 0.06%).

● 재건축 아파트는 전월 대비 0.72% 하락하여 하락폭이 크게 확대됨. 서울은 강남구(-1.51%)와 송파구(-1.44%)에서, 경기도는 수원시(-1.59%), 인천은 동구(-2.10%)에서 큰 폭으로 하락함.

● 2011년 8월 거래량은 2006~10년 8월 평균 대비 6.2% 증가함.

- 신고일 기준 2011년 8월 수도권 실거래가 거래량은 1만 5,604호로 전월 대비 12.6%, 전년 동월 대비 92.9% 증가함. 전월 대비 서울 22.1%, 인천 27.3, 경기 6.5% 증가하였는데 급매물 위주의 거래가 이루어진 것으로 판단됨.

● 2011년 8월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.81% 상승해 32개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 2개월 연속 확대됨.

- 8월 들어 일부 지역을 제외한 수도권 전역이 0.2% 이상의 높은 상승률을 기록함(서울 0.77%, 인천 0.57%, 경기 0.89%). 특히 경기 남양주시(2.03%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 양주시(1.56%), 김포시(1.54%), 하남시(1.46%), 오산시(1.36%), 안산시(1.27%), 성남시(1.19%), 안성시(1.09%), 용인시(1.05%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보임.

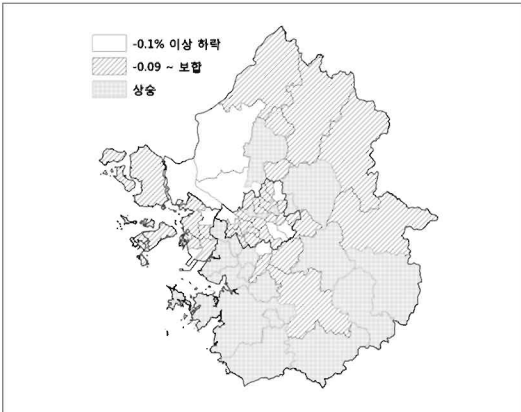
- 서울에서는 노원구(1.46%), 강동구(1.33%), 중랑구(1.28%), 송파구(1.25%), 도봉

거래량 감소세 마감
전월 대비 6.2% 증가

전세가격
상승세 지속

2011년 9월 수도권 매매가격 변동률

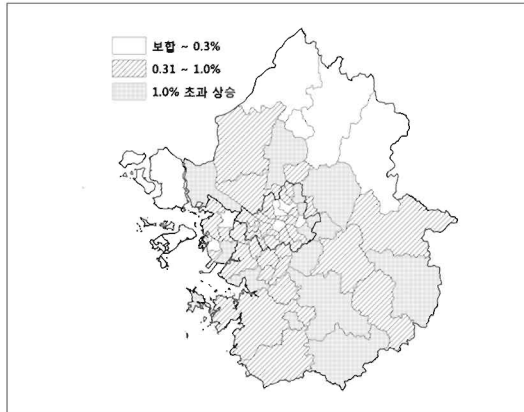
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2011년 9월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

구(1.00%)에서 전월 대비 1% 이상의 상승률을 보임.

▶▶ 광역시/지방 시장

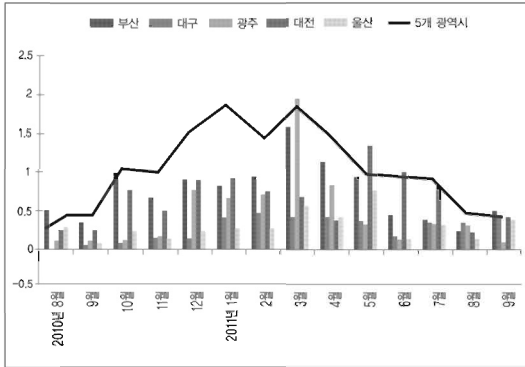
- 9월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 30개월 연속 상승세를 유지하며 0.36% 상승한 반면, 상승폭은 6개월 연속 둔화됨.
 - 부산(0.50%), 대구(0.44%), 대전(0.41%), 울산(0.39%), 광주(0.09%) 모두 상승하였지만 상승폭은 둔화됨.
 - 모든 규모에서 상승세가 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨(소형 0.58%, 중형 0.44%, 대형 0.12%).
- 전세가격은 전월 대비 상승률이 소폭 확대된 0.41% 수준이며, 30개월 연속 상승세를 이어감. 대구(0.79%), 부산(0.69%), 울산(0.44%), 광주(0.06%)는 상승, 대전(-0.02%)은 소폭 감소함. 울산 북구(1.26%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 대전 동구(-0.79%), 서구(-0.04%)는 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.68%, 중형 0.36%, 대형 0.28% 상승함.
- 8월 거래량은 전월 대비 9.4% 줄어든 1만 1,696호로 4개월 연속 감소세를 보였으며, 전년 동월 대비로는 11.0% 증가함. 가격 상승세가 둔화되면서 거래량 감소세가 지속되고 있음(부산 · 7.9%, 대구 · 3.8%, 광주 · 1.4%, 대전 · 24.8%, 울산 -12.5%).

지방 광역시,
매매 상승세 지속되나
상승폭은 둔화

거래량
4개월 연속 감소

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

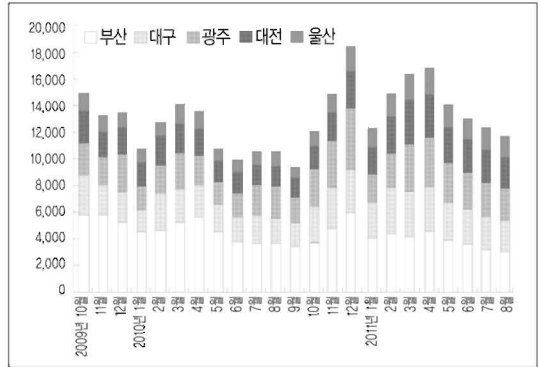
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



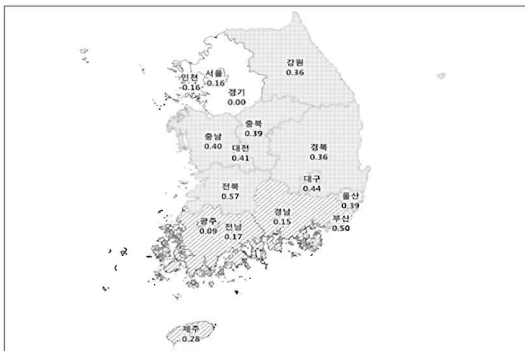
자료 : 국토해양부.

- 9월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.21% 상승함. 30개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.57%), 충북(0.39%), 강원(0.36%), 경북(0.36%), 충남(0.40%), 제주(0.28%), 전남(0.17%), 경남(0.15%) 순임. 시 지역 중에서는 전남 나주시(2.14%), 충남 논산시(1.28%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보였음.
 - 규모별로는 소형 0.26%, 중형 0.23%, 대형 0.13% 상승함.

- 9월 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 제주(0.87%) 충남(0.65%), 전북(0.54%), 충북(0.51%), 경북(0.46%), 강원(0.26%), 경남(0.30%), 전남(0.18%) 순임. 9월 들어 모든 규모에서 비슷한 상승률을 보임(소

2011년 9월 매매가격 변동률

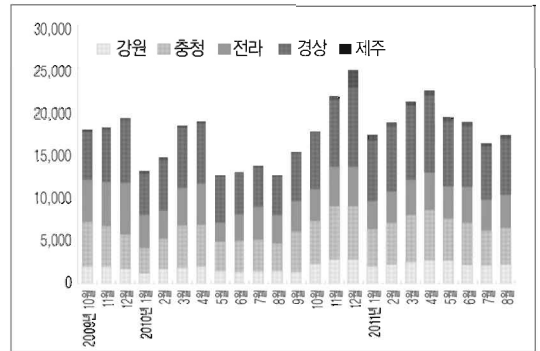
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 아파트의 월별 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

형 0.29%, 중형 0.29%, 대형 0.13%).

- 8월 거래량은 1만 6,749호로 전월 대비 5.0%, 전년 동월 대비 35.3% 증가함. 충청(-2.1%)과 경상권(-8.3%)은 여전히 감소하였으나, 그 외의 지역은 다시 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2011년 1~8월까지 주택 건설 인·허가 실적은 25만 5,001호로 전년 동기 대비 79.6% 증가함. 3개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8% → 7월 68.5%)이 확대되고 있음.
 - 공공부문은 8월 들어 1,700호 취소되어 전월보다 감소한 5,861호를 기록함. 전년 동기 대비 4.3% 감소하여 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬. 민간부문은 24만 9,140호로 83.3% 증가하며 급증세를 주도하고 있음.
 - 8월 인·허가 실적은 4만 856호로 4월 이후 가장 많은 물량이며, 전월 대비 7.9%, 전년 동월 대비 174.4% 증가함.
 - 유형별로는 민간 분양 24만 5,125호(96.1%), 민간 임대 4,015호(1.6%), 공공 분양 2,735호(1.1%), 공공 임대 2,730호(1.1%), 국민 임대 396호(0.2%)의 순임.
- 기타 광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 294.4% 증가하여 전월 수준을 유지하였고 세 자릿수 이상의 증가세는 8개월 연속 지속됨.
 - 부산 404.2%, 울산 295.3%, 광주 269.0%, 대전 265.5%, 대구 112.4% 증가하여 모든 지역에서 비교적 높은 증가세가 지속되고 있음.
- 수도권과 기타 지방은 각각 51.5%, 73.2% 증가하며 증가폭이 확대됨. 수도권 공공 물량 중 취소 물량이 발생하여 공공부문은 48.2% 감소하였으나, 민간에서 54.3% 증가하여 전월보다 소폭 확대됨.
 - 기타 지방도 취소 물량으로 공공은 13.5% 감소하였으나 민간에서 79.4% 증가함.
- 아파트 인·허가 실적은 13만 6,458호로 전년 동기 대비 92.0% 증가하였고 아파트 외 주택은 11만 8,543호로 67.1% 증가함.

1~8월 인·허가,
전년 동기 대비
79.6% 증가

아파트 인허가,
전년 동기 대비
92.0% 증가

부문별·지역별 2011년 1~8월 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 1~8월	255,001	124,040	47,783	83,178	5,861	1,137	1,939	2,785	249,140	122,903	45,844	80,393
2010년 1~8월	142,009	81,869	12,115	48,025	6,124	2,196	710	3,218	135,885	79,673	11,405	44,807
전년 대비 증감률	79.6	51.5	294.4	73.2	-4.3	-48.2	173.1	-13.5	83.3	54.3	302.0	79.4

자료 : 국토해양부.

2011년 1~8월 주택 유형별 주택 건설 실적

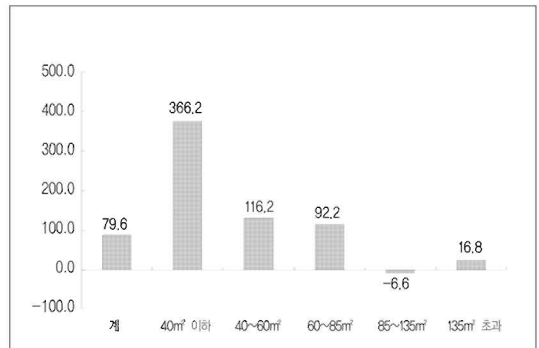
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2011년 1~8월	전년비 증감률	2011년 1~8월	전년비 증감률
총계	136,458	92.0	118,543	67.1
수도권	65,401	38.8	58,639	68.7
서울	23,823	248.7	25,580	123.1
인천	13,589	73.1	7,291	16.3
경기	27,989	-13.7	25,768	51.3
지방	71,057	196.4	59,904	65.6

자료 : 국토해양부.

2011년 1~8월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

- 아파트와 아파트 외 모두 두 달 연속 증가폭이 확대되었고, 최근 들어 아파트 실적 확대 폭이 크게 나타남. 아파트 실적은 지방의 확대 폭이 크게 나타나며 증가세를 견인하고 있음. 기타 광역시 517.6%, 기타 지방 112.0% 증가함.
- 서울의 증가폭은 감소했으나, 인천은 확대되고 경기는 감소폭이 축소되고 있음.
- 아파트 외 실적은 7월까지의 패턴을 유지하고 있으며 전 지역에서 증가세 유지.

- 8월 들어서는 중소형(40~85㎡ 이하) 규모의 인허가 실적이 전월에 비해 확대된 것으로 나타남. 지방은 모든 규모 증가세, 수도권은 대형(85㎡ 초과) 감소세가 지속 중

▶ 분양 및 미분양 물량

- 9월 분양 물량은 1만 8,000여 호로 전년 동월비 49.3%, 전월 대비 34.3% 증가함.
 - 예년(2000~10년 평균) 9월 대비 20.9% 감소하여 극심한 분양 물량 감소세가 9월 에도 이어짐. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 24.1%, 중형(60~85㎡) 65.8%, 대형

8월 들어
중소형 인허가 늘어

9월 분양 물량,
예년 대비
20.9% 감소

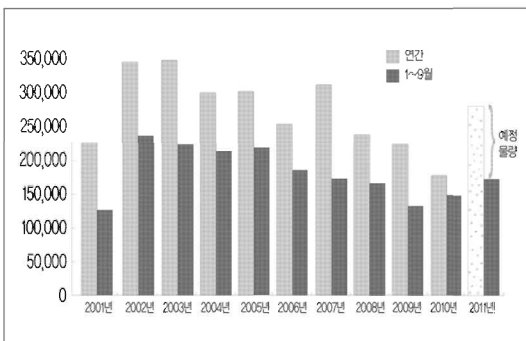
(85㎡ 초과) 10.1%로 8월에 비해 중형 물량 비중이 증가한 것으로 나타남.

- 1~9월 누적 물량은 15만 5,000여 호로 전년 동기 대비 18.9% 증가하였고, 예년(2000~10년 평균) 동기 대비로는 16.8% 감소함. 1~9월 유형별 비중은 민간 분양 69.8%, 공공 임대 20.0%, 공공 분양 9.2%, 민간 임대 1.0%임. 공공 분양 물량 비중이 소폭 증가함.
- 경기 7,400호, 부산 1,800호, 경북·충남·전남·대전에서도 1,000호 이상의 분양이 이루어짐.
- 10월에는 올 들어 가장 많은 물량인 3만호 이상의 분양이 예상됨. 분양 시기가 지속적으로 이연되면서 분양 계획 물량은 7만호 수준에 달하고 있으나 실제 분양 물량은 3만호 전후에서 이루어질 것으로 예상됨.
- 8월 전체 미분양 물량은 전월 대비 1,494호(2.1%) 감소하여 6만 8,593호를 기록함. 2006년 11월 이후 4년 9개월 만에 6만호대로 감소함. 준공 후 미분양도 전월 대비 1,718호(4.5%) 해소되어 3만 6,367호 수준임.
- 지방은 2,734호(6.3%) 감소해 4만 959호를 기록함. 준공 후 미분양도 1,558호 줄어 2만 6,623호 수준임.
- 수도권은 한 달 만에 다시 1,240호(4.7%) 증가하여 2만 7,634호 수준임. 그러나 준공 후 미분양은 160호 감소하여 9,744호 수준임.

8월 미분양,
4년 9개월 만에
6만호대로 감소

2000년대 1~9월 분양 물량 추이(전국)

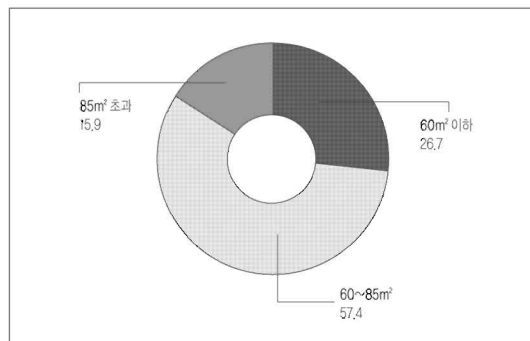
(단위 : 호)



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

2011년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)

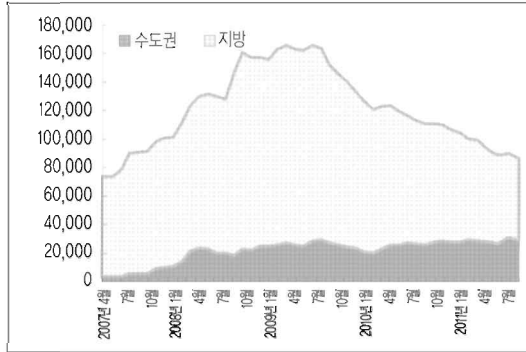
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

미분양 물량 추이

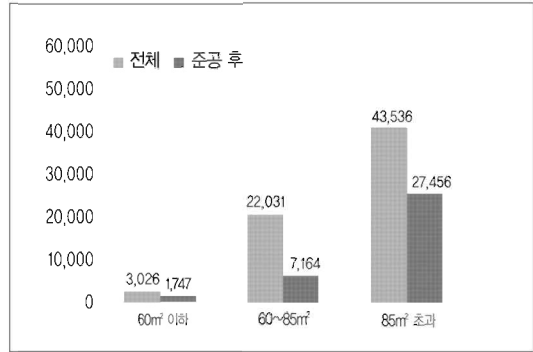
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2011년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 전월 대비 경기(1,318호), 제주(160호)를 제외한 모든 지역에서 감소함.
 - 경기 용인시(939호), 파주시(812호), 의왕시(279호), 부산 해운대구(345호), 제주 서귀포시(134호), 울산 북구(81호)에서 미분양이 크게 증가함. 반면, 경기 수원시(361호), 부산 금정구(265호), 대구 서구(335호), 수성구(167호), 경북 포항시(224호), 경주시(202호), 광주 북구(170호), 충남 천안시(170호), 대전 유성구(153호)에서는 미분양이 크게 감소함.
- 수도권은 소형(60㎡ 이하)은 116호 감소하였으나, 중형(60~85㎡ 이하) 524호, 대형(85㎡ 초과) 832호 증가함. 전국적으로는 모든 규모에서 감소함. 소형(60㎡ 이하) 253호, 중형(60~85㎡ 이하) 1,202호, 대형(85㎡ 초과) 39호 감소함.

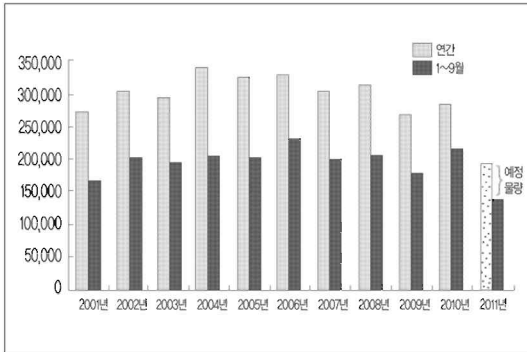
▶▶ 입주 물량

- 2011년 1~9월 누적 입주 물량은 13만 6,000여 호로 전년 동기 대비 37.6% 감소함.
 - 예년(2000~10년 평균) 동기 대비로는 34.1% 감소한 수준임. 9월 입주 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월비 50.0% 감소, 전월 대비 1.3% 증가함.
 - 수도권 9,000여 호, 지방 3,000여 호 입주가 이루어짐.
- 1~9월 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 43.5%, 지방은 29.2% 감소하여 전월

1~9월 입주 물량,
전년 동기 대비
37.6% 감소

2000년대 1~9월 입주 물량 추이(전국)

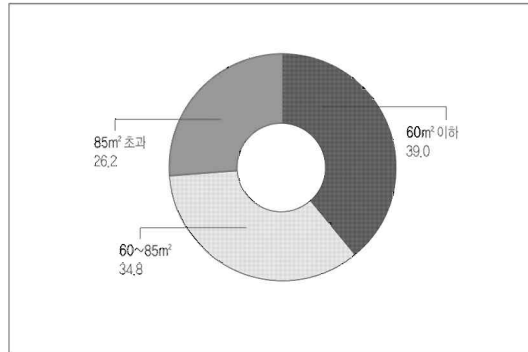
(단위 : 호)



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

2011년 1~9월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

에 비해 지방의 감소폭이 확대된 것으로 나타남.

- 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 132.6% 증가, 서울 27.2%, 경기도가 62.8% 감소함.
- 9월 들어서는 서울의 감소폭이 소폭 확대됨.
- 광역시에서는 전년 동기 대비 울산(-67.7%), 부산(-20.3%), 광주(-19.9%), 대구(-19.0%)는 감소하였으나 대전(4.6%)은 증가함.

- 지방 소형(60㎡ 이하)은 유일하게 7.0% 증가함. 중형(60~85㎡ 이하)의 감소폭이 커 수도권은 44.0%, 지방은 37.8% 감소함. 수도권 소형(60㎡ 이하)도 23.1% 감소함.
- 10월 입주 예정 물량은 2만 8,000여 호로 올 들어 가장 많은 물량이 예정되어 있음. 수도권 약 1만 5,000여 호, 지방 1만 3,000여 호가 계획되어 있음.

4. 정책 동향

- 분양가상한제 운영 일부 개선 추진(9. 19, 국토해양부)
- 뉴타운 임대주택 비율 지자체 위임 범위 확대(9. 19, 국토해양부)
- 개발부담금 산정시 표준개발비용 적용(9. 22, 국토해양부)

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2011. 5월	6월	7월	8월	9월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-14.1	9.9	-26.8	74.7	-	
		토 목	-21.8	12.5	-24.6	52.3		
		건축	-11.2	8.2	-28.8	86.1		
		공공	1.0	-17.1	-50.1	11.0		
		토 목	-3.9	-8.2	-49.8	32.9		
		건축	8.1	-29.6	-50.9	-16.4		
	민간	합 계	-19.5	27.3	-0.4	112.1		
		토 목	-44.6	44.0	77.1	82.2		
		건축	-14.6	21.8	-19.9	120.2		
		건축허가	합 계	3.5	7.8	31.4		87.8
			주거	-17.4	24.5	47.4		201.6
			비주거	18.6	0.5	23.0		42.3
동행 지표	기성	합 계	-4.0	4.7	-8.8	-3.2	-	
		공공	-0.8	2.9	-9.3	2.4		
		민간	-6.9	1.1	-8.5	-6.8		
	건축착공	합 계	35.9	4.4	0.2	21.7		
		주거	111.1	-6.3	0.8	61.0		
		비주거	12.2	9.6	-0.1	4.9		
	CBSI	종합	66.3	74.1	71.1	68.9		73.8
		대형	76.9	83.3	84.6	76.9		100.0
		중견	66.7	73.9	72.0	75.0		73.1
		중소	53.6	63.6	54.4	52.6		43.9
		서울지방	68.6	77.4	80.2	78.4		91.6
	지방	62.9	71.2	57.2	54.6	47.5		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분	2011. 6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비	
토지 시장	토지 가격지수	100.653	100.754	100.849	-	0.1%	
	토지 거래량(필지)	207,499	196,404	195,913	-	-0.2%	19.9%
주택 시장	아파트 매매가격지수	238.93	239.33	238.6	240.07	0.6%	3.7%
	아파트 전세가격지수	228.57	231.33	233.8	237.45	1.6%	17.2%
	중위 주택가격(만원)	23,702	23,733	23,878	23,937	0.2%	7.6%
	아파트 거래량(호)	46,885	42,718	44,049	-	3.1%	42.1%
	분양 물량(호)	25,519	13,360	25,752	-	92.8%	124.4%
	미분양 물량(호)	72,667	70,087	68,593	-	-2.1%	-34.0%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2011. 4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.88	4.90	4.87	4.90	4.97	0.07%p	0.20%p
주택담보대출 규모(십억원)	292,301	293,666	295,415	297,346	298,585	0.4%	8.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.51	0.51	0.48	0.69	0.71	0.02%p	0.07%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(원계열) 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.