

건설경기동향



건설경기

- 9월 국내 건설 수주, 공공부문 호조로 전년 동월 대비 1.5% 증가한 8조 6,805억원 기록
- 9월 건설 기성, 비주거용 건축과 토목 기성의 호조로 전년 동월 대비 4.2% 증가한 7조 7,104억원 기록
- 9월 건축허가면적, 전년 동월 대비 59.2% 증가해 9월 실적으로는 역대 최대치인 1,143.6만㎡ 기록
- 10월 CBSI, 전월비 8.4p 하락한 65.4 기록

부동산경기

- 9월 전국 토지 가격 전월 대비 0.09% 상승, 거래량은 6개월 연속 감소
- 10월 아파트 매매가격 수도권의 재건축 아파트 중심으로 하락세, 지방 광역시 매매가격 상승은 7개월 연속 둔화
- 9월 주택 건설 인허가 전월 대비 8.3% 증가, 대전·대구에서 큰 폭으로 증가
- 10월 분양 물량 전월 대비 163.8% 감소, 9월 준공 후 미분양은 3만 5,000호 수준
- 1~10월 누적 입주 물량, 전년 동기 대비 30.3% 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 9월 국내 건설 수주는 민간부문은 부진(-23.1%)하였으나 공공부문이 호조(+76.9%)를 보여 전년 동월 대비 1.5% 증가한 8조 6,805억원을 기록, 지난 8월의 증가세를 이어감.
 - 국내 건설 수주는 지난 8월 74.7% 증가하여 8월 수주 금액으로는 자료가 작성된 1994년 이후 최대치인 8조 5,489억원을 기록하였음.
 - 9월에는 민간부문이 23.1% 감소해 부진하였지만, 공공부문이 76.9% 증가해 지난 8월의 증가세를 지속함.
- 9월 공공 수주는 토목 수주가 부진(-5.0%)하였지만, 건축 수주의 급등세(242.6%)로 전년 동월 대비 76.9% 증가한 3조 7,274억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 지난 8월 전년 동월 대비 32.9% 증가해 양호했으나, 9월에 다시 5% 하락한 1조 3,392억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 양호한 가운데 주거용 건축 수주가 매우

**9월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
1.5% 증가**

2011년 9월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2011년 9월	8,680.5	3,727.4	1,339.2	2,388.3	4,953.0	1,068.8	3,884.2	2,408.0	6,272.5	3,675.0	2,597.5
증감률	1.5	76.9	-5.0	242.6	-23.1	-28.9	-21.3	-17.3	11.3	0.1	32.1
2011년 1~9월	73,550.5	22,533.3	13,583.3	8,950.0	51,017.1	12,129.2	38,887.8	25,712.6	47,837.9	23,450.5	24,387.3
증감률	1.0	-21.1	-30.3	-1.3	15.3	39.3	9.4	-8.8	7.2	1.3	13.6

자료 : 대한건설협회.

건설경기

높은 실적을 보여 전년 동월 대비 242.6% 급등, 9월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 최대치인 2조 3,883억원을 기록함.

- 공공 주택 수주는 재정난으로 지연되어 왔던 LH공사의 발주 물량이 서울과 경기도 지역을 중심으로 일시에 발생하여, 전년 동월 대비 743.6% 급등한 1조 8,257억원을 기록, 9월 실적으로는 역대 최대치를 경신함.
- 한편, 비주거용 건축 수주도 전년 동월 대비 17.0% 증가한 5,626억원으로 양호한 모습을 보임.

- 민간 수주는 지난 8월의 112.1% 급등세를 이어가지 못하고 9월에는 23.1% 감소한 4조 9,530억원을 기록해 부진한 모습을 보임.

- 민간 건설 수주는 지난 8월 토목과 건축 모두 두 자릿수 이상 증가하며 8월 실적으로는 역대 최대치인 6조 5,379억원을 기록하였음. 그러나, 9월에는 8월의 급등세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 23.1% 감소함.
- 민간 토목 수주가 전년 동월 대비 28.9% 감소한 1조 688억원을 기록하였으며, 민간 건축 수주 또한 21.3% 감소한 3조 8,842억원으로 부진한 모습을 보임.
- 민간 주택 수주는 전년 동월 대비 46.4% 감소한 1조 8,493억원에 그쳐 지난 8월의 급등세(+153.6%)를 이어가지 못함.
- 반면, 민간 비주택 수주는 37.0% 증가한 2조 349억원으로 양호한 모습을 보여 두 달 연속 증가세를 지속함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 통계청에서 제공한 세부 공종별 건축 수주는 사무실 및 점포와 공장 및 창고, 그리고 기타 수주가 모두 두 자릿수 이상의 높은 증가율을 기록한 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 8.6% 감소함. 지난 8월 148.9% 증가한 후 한 달 만에 다시 감소하였음.
 - 사무실 점포 수주는 수도권 내 주상복합 및 오피스 수요 증가의 영향으로 전년 동월 대비 33.9% 증가, 두 달 연속 증가함.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 90.8% 증가해 지난 8월의 감소(-12.4%)에서 크게 반등함.
 - 관공서 수주는 지난 8월 민자사업 수주의 영향으로 전년 동월 대비 72.4% 증가하

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 9월	3,294.3	570.3	544.0	381.5	309.3	477.6	84.7	66.8	165.8	328.2	613.7
증감률	-8.6	33.9	90.8	-21.5	219.4	-25.5	-74.8	-3.0	-9.2	22.8	-17.8
2011년 1~9월	21,277.8	6,893.8	4,410.0	4,400.9	1,572.3	2,907.4	2,267.4	315.1	2,331.5	3,303.4	7,555.5
증감률	-7.0	21.0	1.6	-15.5	39.0	-45.2	63.4	-83.5	13.4	-24.8	40.8

자료 : 통계청.

였으나, 9월에는 21.5% 감소해 부진한 모습을 보임.

- 토목 공종의 경우 발전 및 송전 수주를 제외한 대부분의 공종이 전년 동월 대비 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 지난 8월 126.4% 증가했으나, 9월에는 다시 25.5% 감소하였음.
 - 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 74.8% 감소하였고, 수주 실적도 847억원에 그쳐 지난 6~8월의 3개월 간 지속된 증가세를 마감함.
 - 치산치수와 토지 조성 수주도 각각 전년 동월 대비 3.0%, 9.2% 감소함.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 17.8% 감소한 6,137억원을 기록, 지난 6~8월 지속된 두 자릿수 이상 높은 증가세를 마감함.
 - 반면, 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 22.8% 증가한 3,282억원으로 지난 7~8월의 부진에서 반등함.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 9월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 88.7% 감소한 3,628억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 98.6% 감소한 1,288억원을 기록, 6개월 연속 감소함.
 - 재개발 수주는 84.8% 감소한 3,500억원을 기록, 석 달 연속 감소세를 지속함.
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~9월 누적액은 전년 동기 대비 36.1% 감소한 8조 2,315억원을 기록함.

9월 재건축·재개발,
전년 동월 대비
88.7% 감소

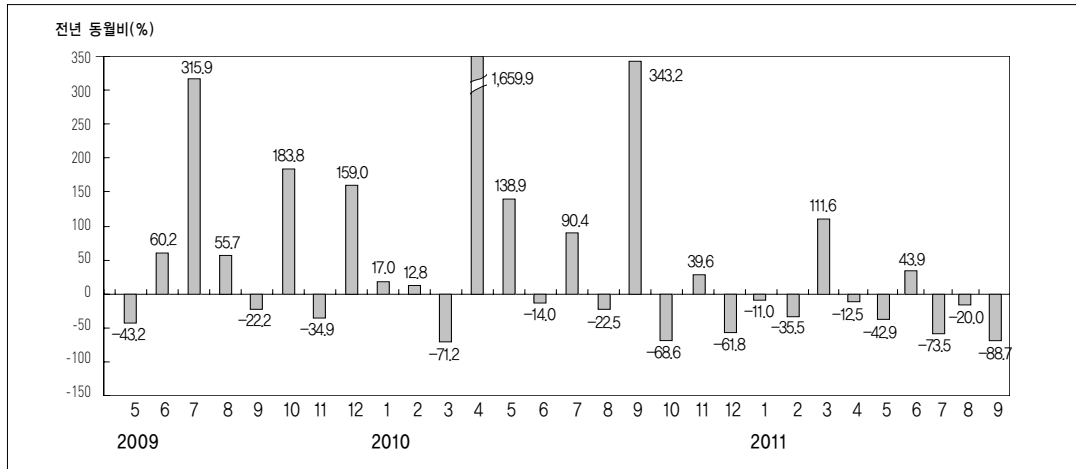
건설경기

2011년 9월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
9월 증감률	-98.6	-84.8	-88.7
1~9월 증감률	-36.2	-36.1	-36.1

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

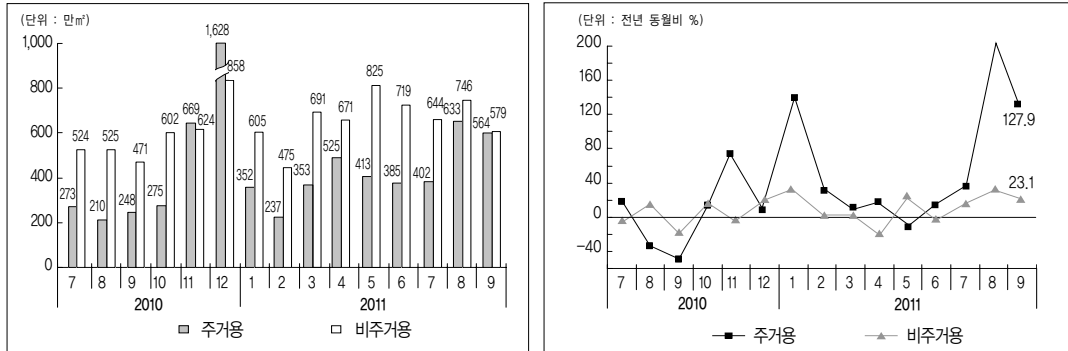
- 재건축 수주는 전년 동기 대비 36.2% 감소한 2조 8,938억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 36.1% 감소한 5조 3,377억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

9월 건축허가면적,
전년 동월 대비
59.2% 증가

- 2011년 9월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 높은 호조를 보여 전년 동월 대비 59.2% 증가한 1,143.6만㎡를 기록, 9월 실적으로는 자료가 작성된 1967년 이후 역대 최대치임.
- 주거용 건축허가면적은 564.3만㎡를 기록, 전년 동월 대비 127.9% 급등함으로써 9월 실적으로는 1993년 9월의 582.1만㎡ 이후 18년 만에 최대치임.
 - 주거용 건축허가면적은 지난 8월 209.8% 급등한 이후 9월에도 127.9% 증가해 두 달 연속 세 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 전·월세난에 대응해 다세대·다가구 주택을 비롯한 수도권과 대도시를 중심으로

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

허가 면적이 증가한 것으로 판단됨.

- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 23.1% 증가한 579.3만㎡를 기록, 역시 양호한 실적을 기록함. 구체적으로 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 14.3%, 49.6% 증가하였으며, 교육·사회용 허가 면적도 29.4% 증가했음.
- 1~9월 건축허가면적은 전년 동기 대비 24.5% 증가한 9,820.2만㎡를 기록함.
 - 1~9월 주거용 허가 면적은 3,863.5만㎡로 전년 동기 대비 50.0% 늘었으며, 비주거용 허가면적도 12.1% 증가한 5,956.7만㎡를 기록함.

▶▶ 해외건설

- 2011년 10월 해외건설 수주 실적액은 41.8억 달러로 전월 대비 17.6%, 전년 동월 대비 21.9% 감소함.
- 지역별로 살펴보면 전월 대비로는 아시아, 전년 동월 대비로는 중동 지역에서 큰 폭으로 감소함.
 - 아시아 지역은 인도네시아 찰라잡 중질유 분해설비 프로젝트(5.9억 달러), 방글라데시 아슈간지 225MW 복합화력발전소-EPC(1.8억 달러), 베트남 빈틴 교량 공사(0.9억 달러) 등의 대형 수주가 이루어졌으나, 그 외 공사들의 규모가 축소되어 전월 대비 감소함.

올 해외 수주 실적, 전년 대비 감소할 전망

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010. 10	2011. 9	2011. 10			
			계약액	전월비	동월비	누적 (1~10월)
총계	5,349	5,071	4,180	-17.6	-21.9	41,820
중동	4,627	2,422	2,821	16.5	-39.0	25,637
아시아	329	2,636	1,201	-54.4	265.1	12,627
태평양, 북미	0	0	0		-100.0	936
유럽	0	2	13	541.2	18,758.8	148
아프리카	363	0	108		-70.3	938
중남미	30	11	37	235.2	23.4	1,525

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010. 10	2011. 9	2011. 10			
			계약액	전월비	동월비	누적 (1~10월)
총계	5,349	5,071	4,180	-17.6	-21.9	41,820
토목	139	239	820	243.1	489.8	5,395
건축	379	908	88	-90.3	-76.8	4,826
산업설비	4,704	3,867	3,258	-15.8	-30.7	29,712
전기	115	34	8	-77.9	-93.5	820
통신	0	2	0	-100.0		54
용역	12	21	6	-69.3	-47.5	1,012

자료 : 해외건설협회.

- 중동 지역은 사우디아라비아 구라야 민자 발전소 프로젝트(21.2억 달러), 알제리 쟈젠 컨테이너 터미널 설계 및 시공(2.5억 달러) 등의 수주가 이루어졌으나, 전년 동월 대비 건당 규모가 축소되고 전체 수주액도 감소함.

- 공종별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 토목에서 크게 증가하였으며, 그 외의 공종은 모두 감소함.
 - 토목은 도로(1.7억 달러), 항만(2.6억 달러), 단지 조성(3.1억 달러) 공종에서 큰 폭으로 증가함. 많은 수주 실적을 보였던 산업설비는 발전소(22.9억 달러) 및 그 외의 공정이 10월 들어 수주 실적이 없거나 큰 폭으로 감소함.
- 10월까지 누적 실적은 418.2억 달러로 전년 동기 대비 71.0% 수준이며, 세계 경제 여건을 감안할 경우 2010년 실적을 넘기는 어려울 전망이다.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 9월 건설 기성은 주거용 건축 기성은 부진했으나, 비주거용과 토목 기성의 호조로 전년 동월 대비 4.2% 증가한 7조 7,104억원을 기록, 7~8월의 감소세에서 벗어남.
- 건축 기성은 주택 기성이 부진(-2.5%)했으나, 비주택 기성이 호조(19.7%)를 보여 전

9월건설 기성,
전년 동월 대비
4.2% 증가

2011년 9월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011년 9월	7,710.4	4,509.2	2,407.4	2,101.8	3,201.3	2,016.5	228.3	903.1	2,870.2	4,369.4	445.2	25.6
증감률	4.2	6.7	-2.5	19.7	0.8	4.8	13.0	-4.2	9.0	0.0	18.0	35.5
2011년 1~9월	64,377.1	36,136.2	18,372.0	17,764.2	28,240.9	17,981.7	2,046.0	7,745.8	24,428.4	36,515.8	3,203.1	229.8
증감률	-3.1	-4.7	-19.5	17.7	-0.9	3.0	-2.5	-7.8	0.2	-6.5	14.6	33.3

자료 : 통계청.

년 동월 대비 6.7% 증가한 4조 5,092억원을 기록함.

- 주택 기성은 전년 동월 대비 2.5% 감소한 2조 4,074억원을 기록, 9월 실적으로는 8년래 최저치임. 결국, 주택 기성은 자료가 작성된 1997년 7월 이후 가장 긴 18개월 연속 감소세를 지속해 장기간 부진한 모습을 보이고 있음.

- 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 19.7% 증가해 12개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 2조 1,018억원으로 9월 실적으로는 1997년 9월 이후 최대치임.

- 토목 기성은 플랜트 공사가 부진했으나, 일반토목과 전기기계 공사의 증가로 전년 동월 대비 0.8% 증가한 3조 2,013억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 전년 동월 대비 9.0% 증가해 지난 8월의 증가세를 이어갔음. 민간 부문은 전년 동월과 동일한 4조 3,694억원을 기록함.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 4.2% 감소한 37조 469억원을 기록, 6분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.
 - 국내 건설투자는 지난 1/4분기에 전년 동기 대비 11.9% 감소하였음. 이는 1998년 4/4분기(-17.5%) 이후 12년 만에 가장 깊은 하락 폭임.
 - 이후 2/4분기에 6.8% 감소, 3/4분기에도 4.2% 줄어들어 결과적으로 지난 2010년

3/4분기 건설투자
4.2% 감소,
6분기 연속 침체

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	
2009년	1/4	30.8	12.8	17.9	8.1	9.8	1.6	24.4	-10.5	-12.5	-8.6
	2/4	43.2	18.9	24.2	10.8	13.4	4.3	14.1	-2.6	2.1	-6.0
	3/4	39.9	15.7	24.2	10.8	13.4	3.2	8.2	0.2	0.3	0.1
	4/4	45.4	21.6	23.6	9.7	14.0	4.0	5.6	2.4	1.3	3.1
	연간	159.2	69.0	89.9	39.5	50.5	3.4	11.6	-2.3	-2.0	-2.6
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	11.7	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
	3/4	37.0	-	-	-	-	-4.2	-	-	-	-
	1/4~3/4	104.6	-	-	-	-	-7.4	-	-	-	-

자료 : 한국은행 2011년 3/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

2/4분기부터 올 2/4분기까지 총 6분기 연속 감소세를 지속함.

- 이는 1998년 1/4부터 2000년 1/4분기까지 총 9분기 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로, 1970년 이후 역대 두 번째로 긴 침체임.

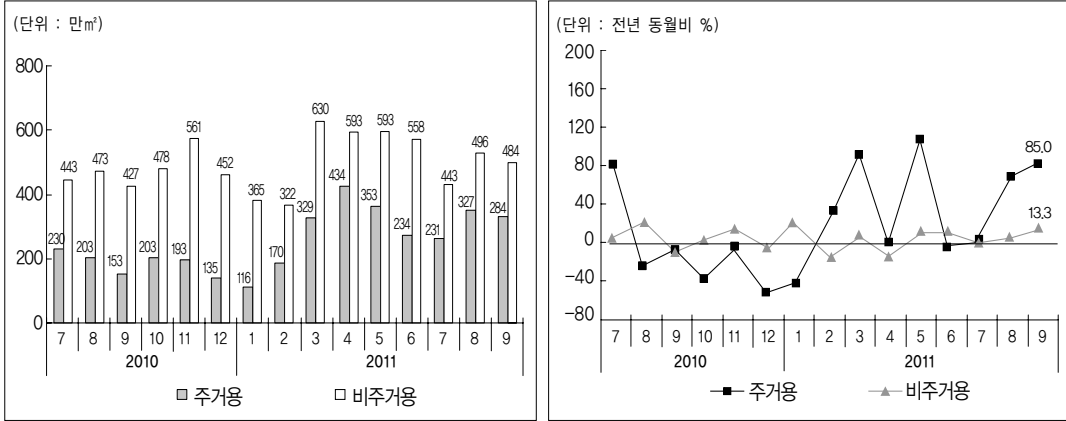
- 3/4분기 실적이 부진한 것은 주거용 건설 투자와 토목 투자가 부진했기 때문인 것으로 판단됨.
 - 기성 데이터로 관측한 결과 3/4분기 주거용 건축 기성은 전년 동기 대비 14.1% 감소해 여전히 높은 감소세를 지속한 것으로 나타났으며, 토목 기성 또한 3.0% 감소한 것으로 나타남.

▶▶ 건축착공면적

- 2011년 9월 건축착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 32.2% 증가, 다섯 달 연속 증가세를 지속함. 결국, 9월 실적으로 2002년 9월 794.4만㎡ 이후 9년래 최대치인 767.6만㎡를 기록함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 85.0% 증가한 283.9만㎡를 기록하여 석 달 연속 증가세를 지속함.
 - 9월 실적으로는 9년래 최대치로 양호한 실적을 기록하였는데 최근 전 · 월세난

9월 건축착공면적,
전년 동월 대비
32.2% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

에 의해 도심 내 중소형을 중심으로 주택 착공이 증가한 것으로 보임.

- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 13.3% 증가한 483.4만㎡를 기록, 석 달 연속 증가세를 이어감. 교육·사회용 착공 면적이 전년 동월비 38.3% 줄었으나, 공업용과 상업용이 각각 35.9%, 26.9% 늘어났음.
- 1~9월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 11.8% 증가한 6,961.8만㎡를 기록함.
 - 1~9월 주거용 착공 면적은 전년 동기 대비 29.7% 증가한 2,477.7만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공 면적도 3.9% 증가한 4,484.2만㎡를 기록함.

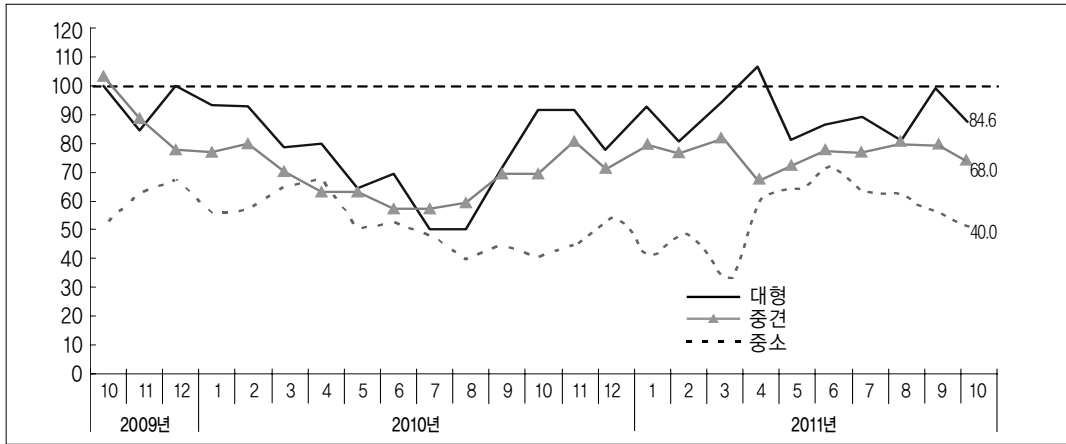
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 올 10월 CBSI는 전월비 8.4p 하락한 65.4를 기록, 건설기업들이 체감하는 경기 침체 수준이 9월에 비해서 큰 폭으로 악화됨.
 - CBSI는 지난 7월과 8월에 계절적 요인으로 2개월 연속 하락(7월 3.0p, 8월 2.2p 하락)했다가 9월 들어서 소폭(4.9p) 상승했음.
 - 그러나, 10월 들어 CBSI는 다시 8.4p나 하락하며 2010년 9월(62.6 기록) 이후 13개월 만에 최저치를 기록함.
 - 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데도 CBSI가

올 10월 CBSI,
전월 대비
8.4p 하락한
65.4 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

큰 폭으로 하락한 이유는 선진국 재정 위기로 촉발된 대내외 경제 불확실성이 주택을 비롯한 민간부문 건설 경기에 부정적 영향을 미쳤고, 공공공사 발주도 계속 부진하기 때문으로 판단됨.

- 한편, 11월 CBSI 전망치는 10월 대비 3.6p 상승한 69.0을 기록함.
 - 지수가 3.6p 상승해 11월에는 침체 수준이 소폭 개선될 것으로 전망하고 있으나, 지수 자체는 69.0로 기준선인 100.0에 훨씬 못 미치고 있어 건설경기는 여전히 침체를 지속할 것으로 전망됨.
- 업체 규모별로 살펴보면 대형, 중견, 중소 업체 지수가 모두 하락해 업체 규모에 관계없이 체감하는 건설경기 수준이 모두 악화된 것으로 나타남.
 - 대형 업체 지수는 지난 9월에는 전월비 23.1p 상승하며 CBSI 상승을 주도했는데, 10월에는 다시 전월비 15.4p 하락한 84.6을 기록해 다시 악화됨.
 - 지난 9월에 전월비 1.9p 하락한 73.1을 기록했던 중견 업체 지수는 10월에도 전월비 5.1p 하락한 68.0을 기록해 2개월 연속 체감 경기 침체 수준이 악화됨.
 - 지난 7월 이후 9월까지 3개월 연속 지수가 하락했던 중소 업체 지수는 10월에도 전월비 3.9p 하락한 40.0을 기록해 4개월 연속 체감 경기 침체 수준이 악화됨. 이는 최근 공공공사 발주 물량의 급감에 따라 공공공사 의존도가 높은 중소 업체의 체감 경기가 지속적으로 악화된 결과로 판단됨.

업체 규모별로
모든 업체 지수
전월 대비 하락

부동산경기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

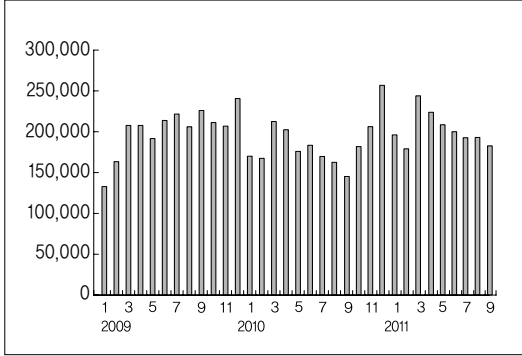
- 2011년 9월 전국 토지 거래량은 18만 860필지로 전월 대비 7.7% 감소하였으며 6개월 연속 감소함. 전년 동월 대비로는 24.6% 증가함.
 - 면적 기준으로는 146.7km²가 거래되었으며, 전월 대비 15.1% 감소한 반면 전년 동월 대비로는 16.6% 증가함.
 - 9월 토지 거래량은 2000년대 평균(2001~10년) 19만 5,676필지의 92.4% 수준이며, 상업지역(111.2%)과 녹지지역(105.5%)을 제외한 대부분이 필지 기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월비 6.8% 감소한 데 비해 전년 동월 대비로는 25.6% 증가함. 면적 기준으로는 전월 대비 17.8%, 전년 동월 대비 9.2% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 공업용지(15.1%)가 전월비 큰 폭으로 증가한 가운데 그 외 용도에서는 감소함. 개발제한구역은 전월비 20.9% 감소해 가장 크게 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 교환(937건, 1.7%)을 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 감소함.
 - 신탁·해지(1만 233건, -21.7%), 분양권(1만 711건, -17.3%)은 크게 감소함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 전월 대비 모든 주체에서 토지 구매가 감소함. 개인 7.4%,

토지 거래,
6개월 연속 감소

부동산경기

전국 토지 거래량 추이

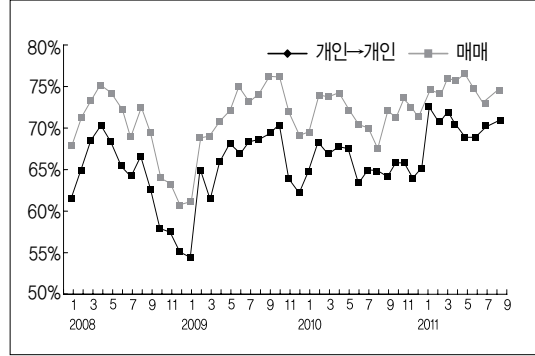
(단위 : 필지)



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			7월	8월	
							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.

법인 9.6%, 기타 9.3% 토지 구매가 감소함.

▶▶ 토지 가격

- 2011년 9월 전국 토지 가격 변동률은 전월 대비 0.09% 기록하며, 11개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 전월보다 소폭 둔화된 상승률을 기록함.
 - 보급자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.45%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 전월까지 높은 상승률을 보였던 시흥시(0.18%)는 9월 들어 둔화됨. 화성시

토지 가격,
강원 및 경남
중심으로 상승세

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

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

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

(0.25%)는 동탄지구 개발사업 등으로 높은 상승률을 기록함.

- 비수도권 지역은 강원(0.16%), 경남(0.22%), 부산(0.14%)에서 전월에 이어 0.1% 이상의 상승률을 보임.
 - 강원은 동계올림픽 유치 효과로 평창군(0.41%), 강릉시(0.20%)에서 높은 상승률을 보임.
 - 경남은 창원시 의창구(0.57%), 성산구(0.51%) 및 진해구(0.37%)에서 통합에 따른 주거 수요의 변화와 창원 KTX 개통에 따른 교통 여건 개선으로 높은 가격 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.14%)과 녹지지역(0.14%)이 가장 높은 상승률을 보인 가운데 주거지역(0.08%)과 상업지역(0.06%)을 제외한 모든 용도에서 0.1% 이상의 상승률을 보임. 이용 상황별로는 답(0.15%), 전(0.14%), 공장용지(0.14%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

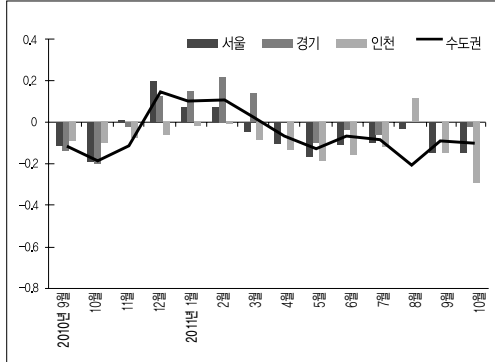
- 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 하락하며 8개월 연속 하락세를 이어감.
 - 서울은 0.16% 하락하며 8개월 연속 하락하였으며, 경기도는 0.02%, 인천은 0.30%

수도권 집값,
재건축 아파트 중심의
하락세 지속

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

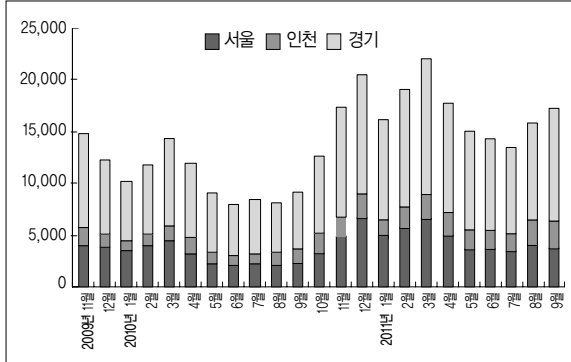
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

하락함. 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 안성시(0.46%)에서 가장 높은 상승률을 보였음.

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.52% 하락하며, 하락폭이 둔화됨.
 - 서울 노원구(-2.47%), 송파구(-1.69%), 강동구(-1.25%), 인천 남구(-1.77%), 중구(-1.12%)에서 1% 이상 하락함. 재건축 아파트의 하락세로 소형에서 하락폭이 크게 나타남. 일반 아파트(소형 -0.01%, 중형 -0.07%, 대형 -0.10%), 재건축 아파트(소형 -1.29%, 중형 -0.61%, 대형 -0.14%)

- 9월 거래량은 2006~10년 9월 평균 대비 9.2% 감소함.
 - 신고일 기준 2011년 9월 수도권 실거래가 거래량은 1만 8,516호로 전월 대비 7.7%, 전년 동월 대비 86.3% 증가함.
 - 전월 대비 서울이 3.1%, 인천이 0.3% 감소한 반면, 경기는 14.1% 증가하며 수도권 거래량 증가를 주도함.

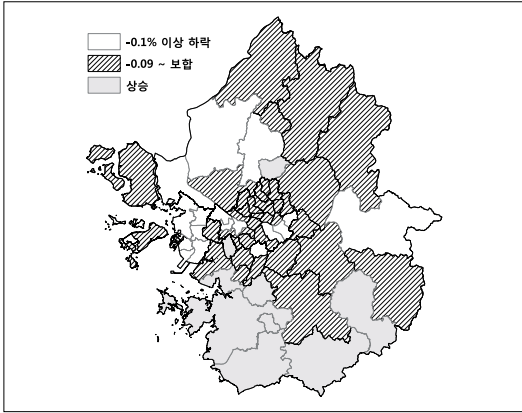
- 10월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.18% 상승하며 33개월 연속 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 큰 폭으로 둔화됨.
 - 10월 들어 일부 지역을 제외한 수도권 전역이 0.2% 이상의 상승률을 기록함(서울 0.13%, 인천 0.25%, 경기 0.21%). 특히 경기 안성시(0.93%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 양주시(0.92%), 하남시(0.86%), 오산시(0.66%), 시흥시

거래량,
경기 중심으로 증가

전세가격 상승세
큰 폭으로 둔화

2011년 10월 수도권 매매가격 변동률

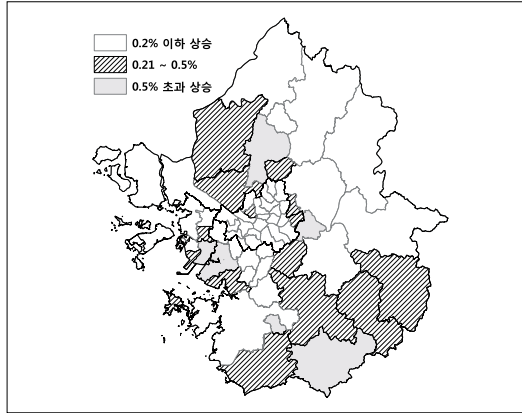
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2011년 10월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- (0.62%), 인천 남동구(0.63%)에서 0.5% 이상의 높은 상승률을 보임.
- 반면, 경기 광명시(-0.26%), 인천 남구(-0.21%), 서울 중구(-0.16%)와 금천구(-0.10%)에서는 하락함.

▶▶ 광역시/지방 시장

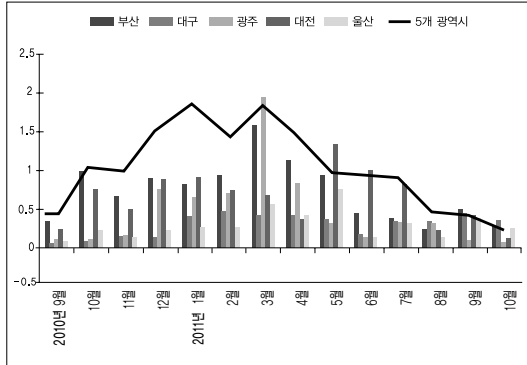
- 올 10월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 31개월 연속 상승세를 유지하며 0.24% 상승한 반면, 상승폭은 7개월 연속 둔화됨.
 - 대구(0.35%), 부산(0.29%), 울산(0.21%), 대전(0.10%), 광주(0.07%) 모두 상승하며 상승폭은 둔화됨.
 - 모든 규모에서 상승세가 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨(소형 0.36%, 중형 0.25%, 대형 0.14%).
- 전세가격은 전월 대비 상승률이 둔화된 0.30% 수준이며, 31개월 연속 상승세를 이어감.
 - 대구(0.56%), 부산(0.37%), 울산(0.25%), 광주(0.09%)는 상승, 대전(-0.06%)은 소폭 감소함.
 - 규모별로는 소형 0.36%, 중형 0.30%, 대형 0.25% 상승함.
- 9월 거래량은 1만 927호로 전월 대비 6.6%로 감소해 5개월 연속 감소세를 보였으며, 전년 동월비 14.6% 증가함. 가격 상승세가 둔화되면서 거래량 감소세가 지속되

지방 광역시
매매 및 전세 가격
상승세 둔화

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

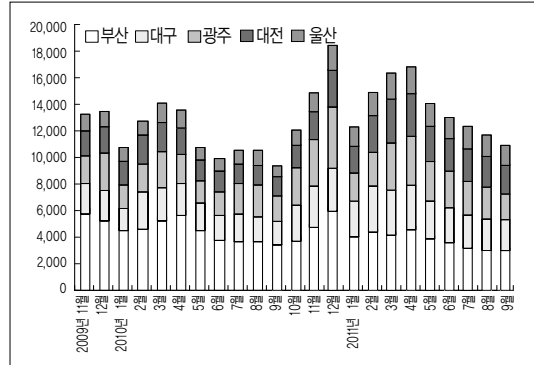
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

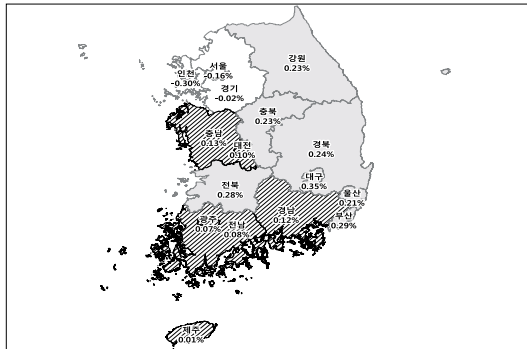
고 있음(부산 -0.9%, 대구 -1.9%, 광주 -16.3%, 대전 -10.6%, 울산 -6.9%).

거래량,
5개월 연속 감소

- 10월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.17% 상승함. 31개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 전월에 이어 둔화됨.
 - 전북(0.28%), 경북(0.24%), 충북(0.23%), 강원(0.23%), 충남(0.13%), 경남(0.12%), 전남(0.08%), 제주(0.01%) 순임. 강원 강릉시(0.98%), 충남 공주시(0.76%), 경남 밀양시·경북 경산시(각 0.50%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보이는 등 대부분의 시군구가 상승 또는 보합세를 보임.
 - 규모별로는 소형 0.21%, 중형 0.19%, 대형 0.10% 상승함.

2011년 10월 매매가격 변동률

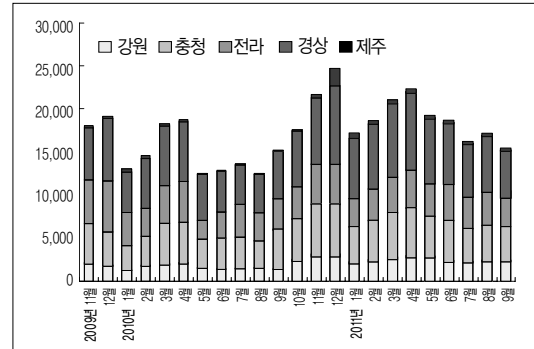
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 아파트의 월별 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 10월 전세가격은 전월 대비 0.24% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.31%), 경남(0.29%), 충북(0.25%), 경북(0.22%), 충남(0.19%), 강원(0.18%), 전남(0.06%), 제주(0.00%) 순임. 충남 공주시(1.27%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 평창군(1.03%), 경남 김천시(1.16%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 모든 규모에서 비슷한 상승률을 보임(소형 0.29%, 중형 0.29%, 대형 0.13%).
- 9월 거래량은 1만 5,386호로 전월 대비 8.1% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 1.7% 증가함. 경상권(0.8%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 전라권(-27.6%)과 제주권(-28.9%)은 20% 이상 큰 폭으로 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 올 1~9월 주택 건설 인·허가 실적은 29만 9,252호로 전년 동기 대비 83.3% 증가함. 4개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8% → 7월 68.5% → 8월 79.6%)이 확대되고 있음.
 - 공공부문은 9월 들어 4,310호의 실적을 보이며 누적 실적으로는 1만 171호를 기록하여 전년 동기 대비 증가세(66.1%)로 전환됨. 민간부문은 28만 9,081호로 83.9% 증가하며 급등세를 이어감.
 - 9월 인·허가 실적은 4만 4,251호로 올해 들어 가장 많은 물량이며, 전월 대비 8.3%, 전년 동월 대비 107.9% 증가함. 유형별로는 민간 분양 28만 4,208호(95.0%), 공공 분양 6,845호(2.3%), 민간 임대 4,873호(1.6%), 공공 임대 2,930호(1.0%), 국민 임대 396호(0.1%)의 순임. 9월 들어 공공 분양 비중이 증가함.
- 기타 광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 275.6% 증가하여 전월에 비해 소폭 둔화하였으나 세 자릿수 이상 증가세는 9개월 연속 지속됨. 민간의 증가세는 소폭 둔화되고 공공은 확대됨.
 - 대전(478.4%), 대구(207.3%)는 증가폭이 확대되었고, 광주(279.1%)는 전월 수준을 유지한 반면, 부산(260.5%), 울산(174.0%)은 둔화됨.

1~9월 인·허가 실적,
전년 동기 대비
83.3% 증가

부동산경기

부문별·지역별 2011년 1~9월 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 1~9월	299,252	142,896	59,712	96,644	10,171	4,027	3,159	2,985	289,081	138,869	56,553	93,659
2010년 1~9월	163,294	92,876	15,898	54,520	6,124	2,196	710	3,218	157,170	90,680	15,188	51,302
전년 대비 증감률	83.3	53.9	275.6	77.3	66.1	83.4	344.9	-7.2	83.9	53.1	272.4	82.6

자료 : 국토해양부.

2011년 1~9월 주택 유형별 주택 건설 실적

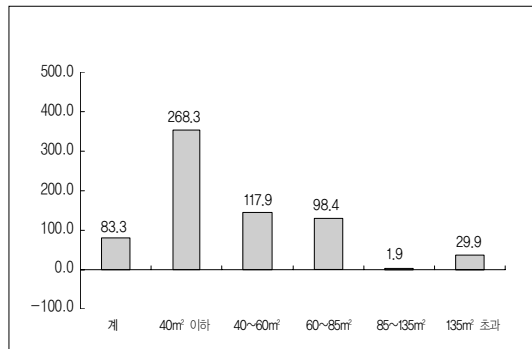
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2011년 1~9월	전년비 증감률	2011년 1~9월	전년비 증감률
총계	164,989	95.6	134,263	70.1
수도권	76,875	41.2	66,021	71.7
서울	28,318	209.3	28,361	124.0
인천	16,044	43.1	8,114	20.5
경기	32,513	-4.5	29,546	55.1
지방	88,114	194.3	68,242	68.6

자료 : 국토해양부.

2011년 1~9월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

- 수도권(53.9%), 기타 지방(77.3%)은 증가폭이 소폭 확대됨.
 - 수도권의 공공에서 인허가 실적이 증가하면서 83.4%로 증가폭이 확대되었고 민간은 53.1% 증가함. 기타 지방은 공공의 감소세는 둔화(-7.2%)되고 민간의 증가세(82.6%)는 확대됨.
- 아파트 인·허가 실적은 16만 4,989호로 전년 동기 대비 95.6% 증가하였고 아파트 외 주택은 13만 4,263호로 70.1% 증가함.
 - 아파트와 아파트 외 모두 전월에 비해 증가폭이 소폭 확대되었고 석 달 연속 증가세를 이어가고 있음.
 - 아파트 실적은 수도권에서 41.2%, 기타 광역시 442.7%, 기타 지방에서 111.9% 증가해 광역시의 증가폭이 둔화됨. 아파트 외 실적은 수도권 71.7%, 기타 광역시 128.0%, 기타 지방 52.9% 증가함.
 - 수도권의 경우 아파트보다는 아파트 외 실적의 증가폭이 크게 확대되고 있고 지방에서는 아파트 실적의 증가가 가시적인 것으로 판단됨.

아파트 인·허가,
전년 동기 대비
95.6% 증가

- 9월 들어 모든 규모의 인허가 실적이 증가세로 전환됨. 중대형(85~135㎡ 이하)이 증가세로 전환되었고 초소형(40㎡ 이하) 증가세가 268.3%로 크게 둔화됨. 반면, 초대형(135㎡ 초과)은 증가폭(29.9%)이 확대됨.

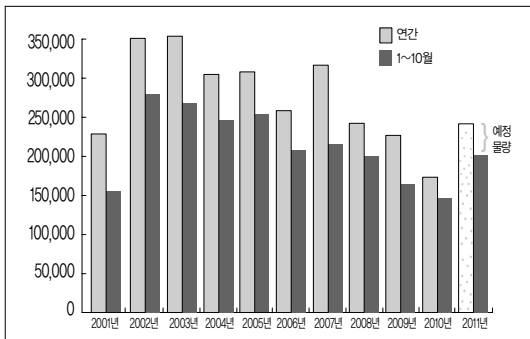
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 10월 분양 물량은 4만 6,845여 호로 전년 동월 대비 180.9%, 전월 대비 163.8% 증가함. 예년(2000~10년 평균) 10월 대비 63.1% 증가하여 10월 분양 물량이 집중된 것으로 나타남. 10월 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 26.7%, 중형(60~85㎡) 62.2%, 대형(85㎡ 초과) 11.1%로 9월에 비해 소형과 대형 물량 비중이 소폭 증가함.
- 1~10월 누적 물량은 20만 2,000여 호로 전년 동기 대비 37.3% 증가하였고 예년(2000~10년 평균) 동기 대비로는 3.9% 감소함. 1~10월 유형별 비중은 민간 분양 71.2%, 공공 임대 17.0%, 공공 분양 8.6%, 민간 임대 3.2%임.
- 경남 7,400호, 충남 6,500호, 대전 5,000호 수준의 대규모 분양이 이루어졌으며 서울, 인천, 울산에서도 2,000호 이상의 분양이 이루어짐. 경남 양산과 창원에서 1,000세대 수준의 대규모 단지 분양이 있었으며, 아산과 세종시의 분양도 이루어짐.
- 11월에도 10월 수준인 4만 5,000호의 분양이 예정되어 있음. 지방에서도 분양이 많은 지역은 미분양이 증가하고 있어 실제 분양 물량은 계획 대비 줄어들 것으로 예상됨.

10월 분양 물량 집중, 전년 동월 대비 180.9% 증가

2000년대 1~10월 분양 물량 추이(전국)

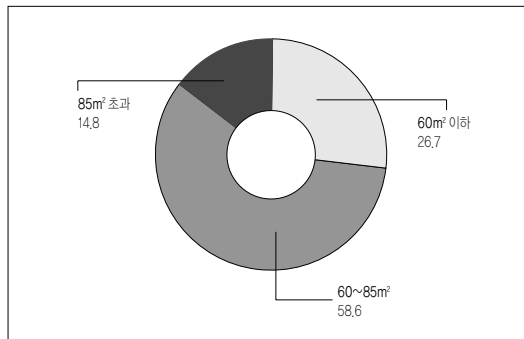
(단위 : 호)



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

2011년 1~10월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

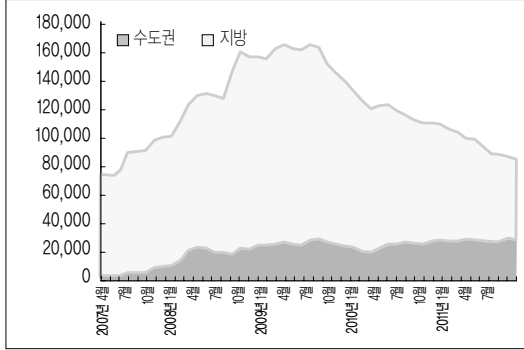


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

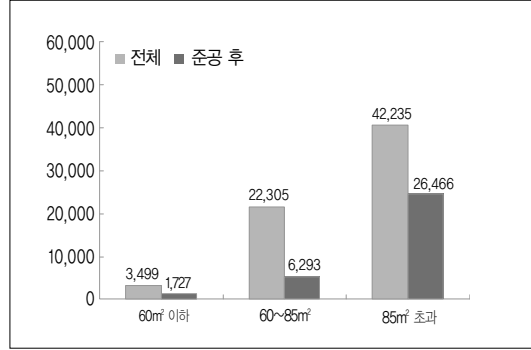
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2011년 9월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

9월 미분양,
4개월 연속 감소

● 9월 전체 미분양 물량은 전월 대비 554호(0.8%) 줄어든 6만 8,039호를 기록하면서 4개월 연속 감소함. 준공 후 미분양 감소폭이 오히려 커 전월 대비 1,881호(5.2%) 해소되어 3만 4,486호 수준임.

● 9월 들어 지방의 준공 후 미분양 감소폭이 크고, 수도권도 감소함. 지방은 203호(0.5%) 감소하여 4만 756호를 기록함. 준공 후 미분양은 1,690호 감소해 전체 미분양보다 감소량이 많고 9월 현재 2만 4,704호로 조사됨. 수도권은 351호(1.3%) 감소하여 2만 7,283호이며 준공 후 미분양도 122호 감소하여 9,782호 수준임.

● 전월 대비 경남(1,019호)에서 크게 증가하였고, 경기(413호), 경북(370호)에서 감소함.

● 전국적으로 분양 물량이 증가한 소형(60㎡ 이하)에서 473호, 중형(60~85㎡ 이하)에서 274호의 미분양이 증가함. 반면, 대형(85㎡ 초과)은 1,301호 감소함.

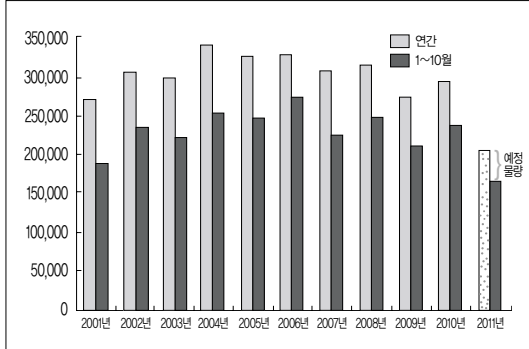
▶▶ 입주 물량

● 1~10월 누적 입주 물량은 16만 6,000여 호로 전년 동기 대비 30.3% 감소함.
- 예년(2000~10년 평균) 동기 대비로는 29.4% 감소한 수준임. 10월 입주 물량은 3만여 호로 전년 동월 대비 48.9%, 전월 대비 127.4% 증가함. 수도권 1만 7,000여 호, 지방 1만 3,000여 호 입주가 이루어짐.

1~10월 입주 물량,
전년 동기 대비
30.3% 감소

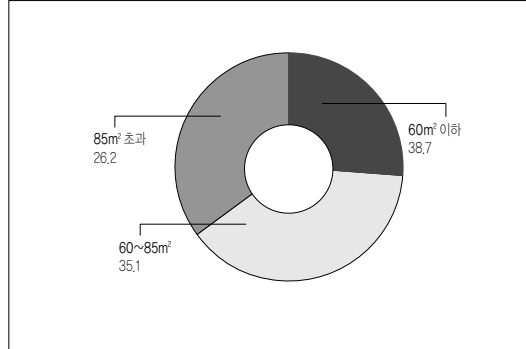
2000년대 1~10월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2011년 1~10월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 1~10월까지 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 34.4%, 지방 24.1% 감소하여 전월에 비해 전국적으로 감소폭이 축소됨.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 164.4% 증가한 반면, 서울 17.9%, 경기 55.6% 감소함. 10월 들어 인천 증가폭은 확대되고, 서울·경기 감소폭은 축소됨. 광역시에서는 전년 동기 대비 울산(-70.6%), 대구(-27.5%), 대전(-15.3%), 광주(-8.7%)는 감소하였으나 부산(5.1%)은 증가세로 돌아섬.
- 지방 소형(60㎡ 이하)의 증가세는 유지되고 있으나 2.1%로 둔화됨. 중형(60~85㎡ 이하)은 수도권 36.9%, 지방은 26.9% 감소하여 감소폭이 둔화됨. 수도권 소형(60㎡ 이하)도 -5.1%로 감소폭이 크게 둔화됨.
- 11월 입주 예정 물량은 2만 1,000여 호로 비교적 많은 물량이 예정되어 있음. 수도권 약 1만 5,000여 호, 지방 6,000여 호가 계획되어 있음.

4. 정책 동향

- 「부동산투자회사법」 개정안 재입법예고(10. 17, 국토해양부)
- 「도시재정비 및 주거환경정비법」 제정안 국무회의 통과(10. 17, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

		구분	2011. 6월	7월	8월	9월	10월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	9.9	-26.8	74.7	1.5	-
		토 목	12.5	-24.6	52.3	-17.3	
		건 축	8.2	-28.8	86.1	11.3	
		공 공	-17.1	-50.1	11.0	76.9	
		토 목	-8.2	-49.8	32.9	-5.0	
		건 축	-29.6	-50.9	-16.4	242.6	
		민 간	27.3	-0.4	112.1	-23.1	
		토 목	44.0	77.1	82.2	-28.9	
		건 축	21.8	-19.9	120.2	-21.3	
		건축 허가	합 계	7.8	31.4	87.8	
주 거	24.5		47.4	201.6	127.9		
비주거	0.5		23.0	42.3	23.1		
합 계	4.7		-8.8	-3.4	4.2	-	
공 공	2.9		-9.3	2.6	9.0		
민 간	1.1		-8.5	-7.3	0.0		
동행 지표	건축 착공	합 계	4.4	0.2	21.7	32.2	-
		주 거	-6.3	0.8	61.0	85.0	
		비주거	9.6	-0.1	4.9	13.3	
	CBS I	총 합	74.1	71.1	68.9	73.8	65.4
		대 형	83.3	84.6	76.9	100.0	84.6
		중 견	73.9	72.0	75.0	73.1	68.0
		중 소	63.6	54.4	52.6	43.9	40.0
		서 울	77.4	80.2	78.4	91.6	74.1
		지 방	71.2	57.2	54.6	47.5	52.7

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

| 부동산경기 주요 지표 |

		구분	2011. 7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수		100.754	100.849	100.943		0.1%	1.0%
	토지 거래량(필지)		196,404	195,913	180,860		-7.7%	24.6%
주택 시장	아파트 매매가격지수		239.85	240.1	240.23	240.21	0.0%	3.1%
	아파트 전세가격지수		233.97	236.31	238.73	239.33	0.3%	15.3%
	중위 주택가격(만원)		23,733	23,878	23,937	23,940	0.0%	7.6%
	아파트 거래량(호)		42,718	44,049	43,118		-2.1%	28.0%
	분양 물량(호)		13,360	25,752	24,346		-5.5%	167.8%
	미분양 물량(호)		70,087	68,593	68,039		-0.8%	-32.2%

| 금융 관련 주요 지표 |

		구분	2011. 5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)			4.90	4.87	4.90	4.97	5.00	0.03%p	0.20%p
주택담보대출 규모(십억원)			293,558	295,325	297,251	298,492	299,731	0.4%	8.3%
주택담보대출 연체율(%)			0.62	0.67	0.69	0.71	0.63	-0.08%p	0.06%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.