

건설경기동향



건설경기

- 2011년 11월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 19.2% 증가한 10조 5,348억원 기록
- 11월 건설 기성, 건축과 토목 기성 모두 감소해 전년 동월 대비 3.3% 감소한 7조 7,766억원 기록
- 11월 건축허가면적, 주거용 건축허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 18.8% 감소한 1,049.7만㎡ 기록
- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월비 5.6p 상승한 71.6 기록

부동산경기

- 2011년 11월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 올라 13개월 연속 상승, 거래량은 2개월 연속 증가
- 12월 수도권 아파트 가격 10개월 연속 하락, 지방 아파트 매매 및 전세 가격 상승세 둔화
- 2011년 1~11월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 75.3% 증가
- 2011년 연간 분양 물량 전년 대비 51.7% 증가, 11월 미분양은 소폭 증가
- 2011년 연간 입주 물량, 전년 대비 25.3% 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 11월 국내 건설 수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 19.2% 증가한 10조 5,348억원을 기록해 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 11월 공공 수주는 36.4% 증가하였으며, 민간 수주 또한 11.7% 증가함. 결과적으로 전체 수주가 19.2% 증가해 지난 2011년 8월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 2010년 11월 수주가 8조 8,396억원으로 부진한 데 따른 기저효과의 영향도 있지만, 11월 실적으로는 역대 3번째로 높은 규모인 10조 5,348억원을 기록해 금액 자체로도 양호했던 것으로 판단됨.

- 11월 공공 수주는 토목 수주가 4.5% 감소해 부진하였으나 건축 수주가 204.6%의 높은 증가세를 보여 전년 동월 대비 36.4% 증가한 3조 6,693억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 전년 동월 대비 4.5% 감소한 2조 685억원을 기록, 지난 10월 115.0% 급등한 이후 한 달 만에 다시 감소로 돌아섬.
 - 공공 건축 수주는 주택과 비주택 수주가 모두 증가하여 전년 동월 대비 204.6% 급

2011년 11월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
19.2% 증가

2011년 11월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2011년 11월	10,534.8	3,669.3	2,068.5	1,600.8	6,865.5	1,056.6	5,808.9	3,125.2	7,409.7	3,831.7	3,578.0
증감률	19.2	36.4	-4.5	204.6	11.7	24.4	9.6	3.7	27.2	35.6	19.3
2011년 1~11월	92,181.0	29,056.8	17,510.2	11,546.5	63,124.3	13,947.8	49,176.4	31,458.1	60,722.9	30,681.3	30,041.6
증감률	5.7	-12.0	-22.3	10.2	16.4	36.5	11.7	-3.9	11.4	11.4	11.5

자료 : 대한건설협회.

건설경기

등한 1조 6,008억원을 기록함.

- 공공 주택 수주는 재정난으로 위축되었던 LH공사 발주가 2011년 하반기 집중적으로 이뤄져 전년 동월 대비 706.1% 급등한 9,513억원을 기록함. 공공 주택 수주는 8~10월까지 각각 146.6%, 743.6%, 344.5% 증가하고 11월에도 706.1% 증가해 4개월 연속 높은 증가세를 지속함.
- 비주택 건축 수주 또한 공공기관 청사 발주 증가로 전년 동월 대비 59.4% 증가한 6,495억원의 양호한 실적을 기록함.

- 민간 수주는 건축과 토목이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.7% 증가한 6조 8,655억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 민간 통신설비 증가의 영향으로 전년 동월 대비 24.4% 증가한 1조 566억원을 기록함.
 - 민간 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 9.6% 증가한 5조 8,089억원을 기록함.
 - 민간 주택 수주는 전년 동월 대비 6.4% 증가한 2조 8,084억원을 기록함. 비록 전년 대비 증가하였으나 기저효과에 불과하고, 11월 재개발·재건축 수주가 대략 2조원인 것을 감안하면 신규 주택 수주는 약 8,000억원에 불과해 실질적으로는 매우 부진한 것으로 판단됨.
 - 민간 비주택 수주는 전년 동월 대비 13.0% 증가한 2조 9,285억원을 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 통계청에서 제공한 세부 공종별 건축 수주는 사무실 및 점포 수주가 감소하였으나 나머지 수주는 모두 증가해 양호한 모습을 보였음.
 - 2011년 11월의 주택 수주는 전년 동월 대비 18.2% 증가해 전월의 증가(119.2%)세를 이어감. 재개발·재건축 수주가 양호했으며, 특히 LH공사의 발주가 증가
 - 사무실 점포 수주는 전년 동월 대비 14.6% 감소해 두 달 연속 감소함.
 - 공장 및 창고 수주는 10월에 2011년 들어 가장 부진한 2,177억원에 불과했으나, 11월에는 1,000억원 이상의 대규모 공장 수주가 이뤄져 41.8% 증가한 1조 3,569억원을 기록, 2011년 들어 가장 높은 실적을 기록함.
 - 관공서 수주는 97.6% 증가해 지난 9월과 10월의 부진에서 반등함.

공장 및 창고 수주,
2011년 들어
가장 높은 실적 기록

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	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011년 11월	3,257.5	795.7	1,356.9	564.6	73.4	890.3	71.0	126.5	359.3	781.2	270.0
증감률	18.2	-14.6	41.8	97.6	-15.3	329.3	-84.2	56.8	40.5	1,829.5	-69.6
2011년 1~11월	27,776.0	8,429.0	5,984.6	5,277.3	1,788.1	4,411.4	2,424.6	842.6	3,074.6	4,366.9	8,251.3
증감률	2.4	13.5	6.3	-13.2	29.2	-22.7	29.2	-18.5	25.8	-1.7	20.8

자료 : 통계청.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 기계설치 수주가 전년 동월 대비 감소한 반면, 나머지 수주들은 모두 증가함.
 - 도로 및 교량 수주는 2011년 들어 가장 양호한 8,903억원을 기록해 전년 동월 대비 329.3% 급등, 지난 10월(+206.4%)의 호조세를 이어감.
 - 반면, 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 84.2% 감소해 부진하였음.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 56.8% 증가해 지난 10월(+30.9%)의 증가세를 이어감. 토지조성 수주 또한 지난 10월 192.1% 증가한 후 11월에도 40.5% 증가해 두 달 연속 양호한 모습을 보임.
 - 발전 및 송전 수주는 민간 통신설비 증설과 공공에서 발주한 화력발전소 수주의 영향으로 7,812억원의 높은 실적을 기록, 전년 동월 대비 1,829.5% 급등함.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 69.6% 감소해 9월부터 시작된 감소세를 지속함.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2011년 11월 재건축·재개발 수주는 2010년 11월 수주가 높은 데 따른 영향으로 전년 동월 대비 3.5% 감소함.
 - 그러나 금액상으로는 1조 9,651억원으로 2011년 들어 가장 높은 수주를 기록해 양호한 모습을 보임.
 - 재건축 수주는 부진했던 서울과 경기도 지역에서 수주가 증가해 전년 동월 대비 78.2% 증가한 8,056억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 비록 전년 동월 대비 26.8% 감소하였으나, 금액상으로는 2011년 최대치인 1조 1,595억원을 기록함.

2011년 11월
재건축·재개발
3.5% 감소했으나
금액상 양호

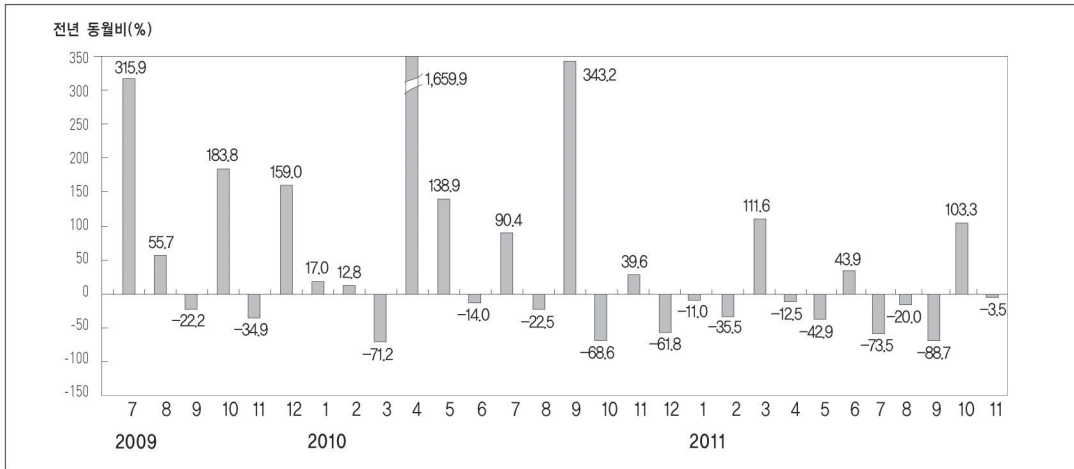
건설경기

2011년 11월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
11월 증감률	78.2	-26.8	-3.5
1~11월 증감률	-16.3	-28.8	-24.5

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

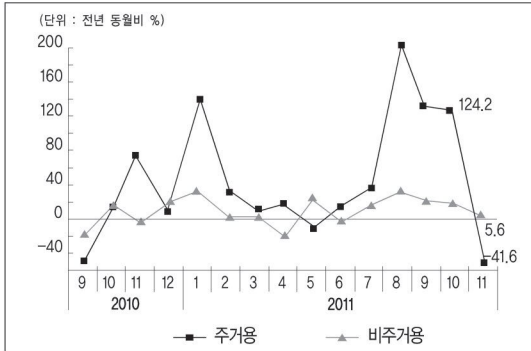
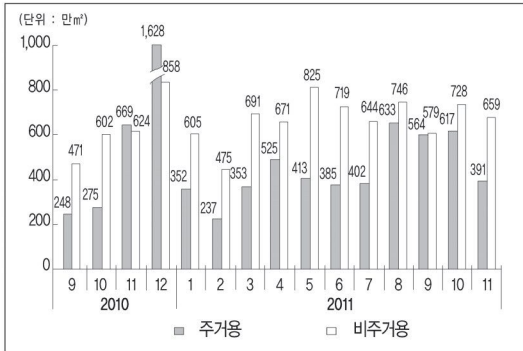
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~11월 누적액은 전년 동기 대비 24.5% 감소한 11조 9,082억원을 기록함. 재건축 수주는 전년 동기 대비 16.3% 감소한 4조 5,607억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 28.8% 감소한 7조 3,475억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

- 2011년 11월 건축허가면적은 주거용 허가 면적의 부진으로 전년 동월 대비 18.8% 감소한 1,049.7만㎡를 기록, 지난 2010년 10월부터 2011년 10월까지 13개월 간 지속한 증가세를 마감함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 41.6% 감소한 390.7만㎡로 5개월 연속 증가세를 마감함. 주거용 건축허가면적은 지방의 주택 공급 및 도시형 생활주택 공급 증가로 2011년 6월부터 10월까지 두 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속하였으나, 11월

11월 건축허가면적,
전년 동월 대비
18.8% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

전년 동월 대비 41.6% 감소해 5개월 증가세를 마감함.

- 2007년과 2010년을 제외하고 통상 11월 주거용 허가 면적이 370만㎡ 전·후반을 기록한 것을 감안하면 수치상으로는 양호함.

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 5.6% 증가한 659.0만㎡를 기록해 5월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 구체적으로 교육·사회용 허가 면적이 전년 동월 대비 16.7% 감소하였으나, 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 34.6%, 0.4% 증가함.
- 2011년 1~11월 건축허가면적은 1억 2,215만 2,000㎡로 전년 동기비 21.4% 증가함.
 - 1~11월 주거용 허가 면적은 4,871.0만㎡로 전년 동기 대비 38.4% 증가하였으며, 비주거용 허가 면적도 12.3% 증가한 7,344.2만㎡를 기록함.

▶▶ 해외건설

- 2011년 해외건설 수주 실적액은 591.3억 달러로 전년 대비 17.4% 감소함.
- 지역별로는 전반적으로 감소한 가운데 아시아(7.4%), 중남미 지역(221.4%)은 전년 대비 증가함.
 - 기존 주요 수주 지역인 중동 지역은 사우디아라비아(165.9억 달러, 57.5%), 이라크(36.7억 달러, 2,600.1%), 터키(9.9억 달러, 561,797.2%) 등에서 수주가 증가하

2011년 해외 수주 실적,
591억 달러로
전년보다 17.4% 감소

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010			2011			증감률
	공사 건수	계약액	건당 금액	공사 건수	계약액	건당 금액	
총계	588	71,573	122	623	59,132	95	-17.4
중동	113	47,250	418	115	29,541	257	-37.5
아시아	362	18,076	50	370	19,413	52	7.4
태평양·북미	25	1,336	53	12	950	79	-28.9
유럽	22	398	18	36	377	10	-5.4
아프리카	39	2,447	63	55	2,208	40	-9.8
중남미	27	2,067	77	35	6,643	190	221.4

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2010			2011			증감률
	공사 건수	계약액	건당 금액	공사 건수	계약액	건당 금액	
총계	588	71,573	122	623	59,132	95	-17.4
토목	113	3,993	35	78	5,757	74	39.6
건축	362	7,710	21	158	7,933	50	2.7
산업설비	25	57,426	2,297	110	43,205	393	-24.6
전기	22	770	35	46	1,068	23	38.6
통신	39	458	12	10	61	6	-86.6
용역	27	1,216	45	221	1,108	5	-9.0

자료 : 해외건설협회.

였으나, 아랍에미리트(21.3억 달러, -91.7%), 쿠웨이트(15.6억 달러, -68.1%), 리비아(1.6억 달러, -92.0%) 등에서의 감소로 전년 대비 37.5% 감소함.

- 아시아 지역은 필리핀(25.7억 달러, 2,421.6%), 우즈베키스탄(25.1억 달러, 1,298.3%), 인도네시아(22.5억 달러, 603.2%) 등에서의 수주 증가로 인하여 전년 대비 7.4% 증가함.

- 공종별로는 전년 대비 토목(39.6%), 건축(2.7%) 공종에서 증가함.
 - 토목은 상·하수도(3,419.5%, 1,593.8%), 도로(38.4%) 부문에서 크게 증가함. 건축은 상업시설(309.3%), 사무실(345.5%), 콘도미니엄(207.0%)이 크게 증가함.
- 2011년 수주 실적은 전년 대비 건수로는 증가했으나, 건당 수주 금액이 적어 전체적인 실적 또한 감소함. 그러나 지역별로 태평양·북미, 중남미 지역은 건당 금액이 크게 늘었으며, 공종별로는 토목과 건축에서 증가함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2011년 11월 건설 기성은 건축과 토목 공사 기성이 모두 부진하여 전년 동월 대비 3.3% 감소한 7조 7,766억원을 기록, 9월과 10월 두 달 동안의 증가세를 마감함.

작년 11월 건설 기성,
전년 동월 대비
3.3% 감소

2011년 11월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011년 11월	7,776.6	4,376.6	2,310.1	2,066.5	3,400.0	2,294.7	232.4	787.7	3,155.4	4,225.8	368.1	27.4
증감률	-3.3	-1.9	-6.1	3.3	-5.0	-2.7	-19.3	-10.1	-3.7	-4.0	7.0	52.6
2011년 1~11월	80,250.8	45,063.2	23,156.6	21,906.6	35,187.6	22,428.0	2,492.7	9,627.3	30,550.0	45,477.0	3,943.7	280.1
증감률	-1.9	-3.3	-16.1	15.5	-0.1	2.5	-4.7	-4.5	0.1	-4.5	13.0	36.6

자료 : 통계청.

- 건축 기성은 비주택 기성이 양호했으나 주택 기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 4조 3,766억원을 기록함.
 - 주택 기성은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 2조 3,101억을 기록함. 주택 기성은 지난 2011년 10월에 5.6% 증가함으로써 1년 7개월 만에 반등에 성공했으나 한 달 만에 다시 감소로 돌아섬.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 3.3% 증가해 14개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 2조 665억원으로 11월 실적으로는 자료가 작성된 1997년 이후 역대 최대치를 기록함.
- 토목 기성은 전기기계 공사를 비롯한 모든 공종이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.0% 감소한 3조 4,000억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 전년 동월 대비 3.7% 감소해 부진하였으며, 민간부문 또한 4.0% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 공공기관 기성은 2011년 7월 9.3% 감소한 이후 4개월 만에 감소하였음. 4대강 사업이 마무리되고 2010년과 2011년 공공 토목 수주가 감소한 영향이 점차 기성에 반영되고 있는 것으로 판단됨.

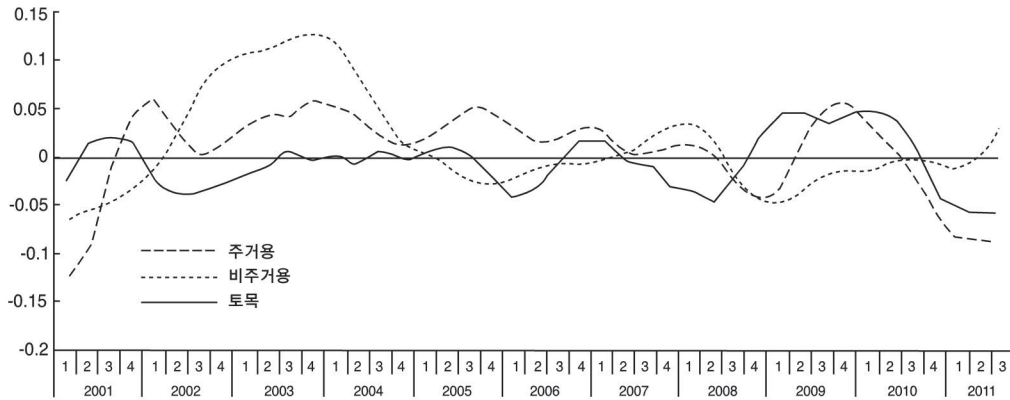
▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 4.6% 감소한 36조 8,964억원을 기록, 6분기 연속 감소세를 지속함.

주거용 건물과
토목 건설투자 침체

건설경기

공종별 건설투자의 순환 주기



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

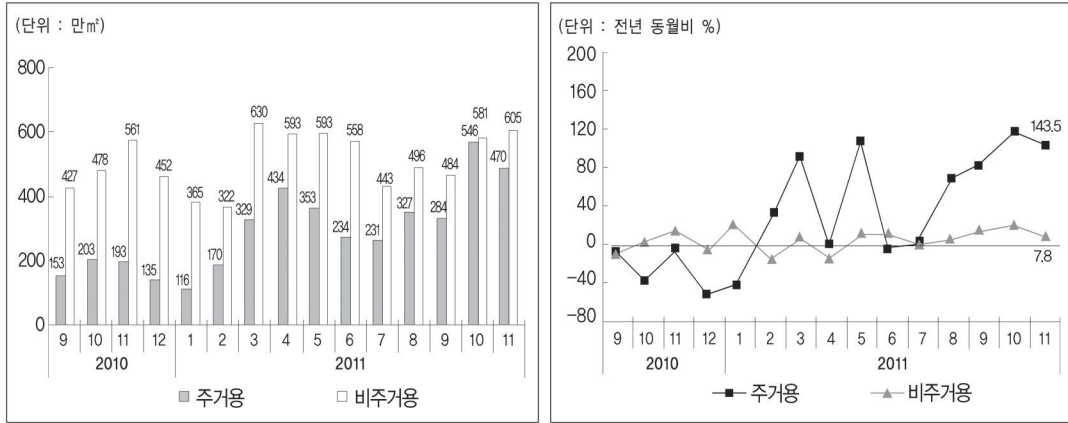
- 공종별 순환주기를 살펴보면 주거용 건물과 토목 건설투자가 침체 국면에 있으며 주거용 건설투자는 2011년 3/4분기에 저점에 근접하고, 토목 투자가 2/4분기를 저점으로 약하게 반등한 모습을 보임.
 - 주거용 건물 건설투자는 2011년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기비 24.0% 18.9% 감소 후 3/4분기에도 15.4% 감소해 6분기 연속 부진하였음. 다만, 감소 폭이 점차 낮아지고 있어 순환 변동치의 침체 속도가 다소 완화된 모습을 보이고 있는 것으로 판단됨.
 - 토목 건설투자의 경우 2011년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기 대비 12.7% 10.4% 감소 후 3/4분기에도 7.2% 감소해 4분기 연속 침체함. 다만, 3/4분기에 10% 미만으로 감소해 순환 변동 추이가 약하게 반등한 모습을 시현함.
 - 비주거용 건물 건설투자는 2011년 3/4분기에 5.7% 증가해 양호한 모습을 보임. 결국 순환 변동 추이가 기준선을 넘어서 증가하는 확장 국면을 시현함.

▶ 건축착공면적

- 2011년 11월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 건축 착공이 모두 증가해 전년 동월 대비 42.5% 증가한 1,075.1만㎡를 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 143.5% 증가한 470.1만㎡를 기록하여 5개월

11월 건축착공면적,
전년 동월 대비
42.5% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

연속 증가세를 지속함. 11월 실적으로는 자료가 제공된 시점인 2000년 이후 최대치로 매우 양호한 실적을 기록함. 지방의 주택 착공이 계속 양호한 가운데 도심 내 중소형 주택 착공도 증가한 것으로 판단됨.

- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 7.8% 증가한 605.0만㎡를 기록, 11월 연속 증가세를 지속함.
 - 교육·사회용과 공업용 착공 면적이 각각 전년 동월 대비 44.2%, 2.3% 감소하였으나, 상업용 착공 면적이 38.6% 증가했음. 상업용 착공 면적은 대형 신규 오피스 공급의 증가로 2011년 3월부터 11월까지 총 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 2011년 1~11월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 19.6% 증가한 9,165.8만㎡를 기록함. 1~11월 주거용 착공 면적은 전년 동기 대비 51.6% 증가한 3,496.1만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공 면적도 5.9% 증가한 5,669.7만㎡를 기록함.

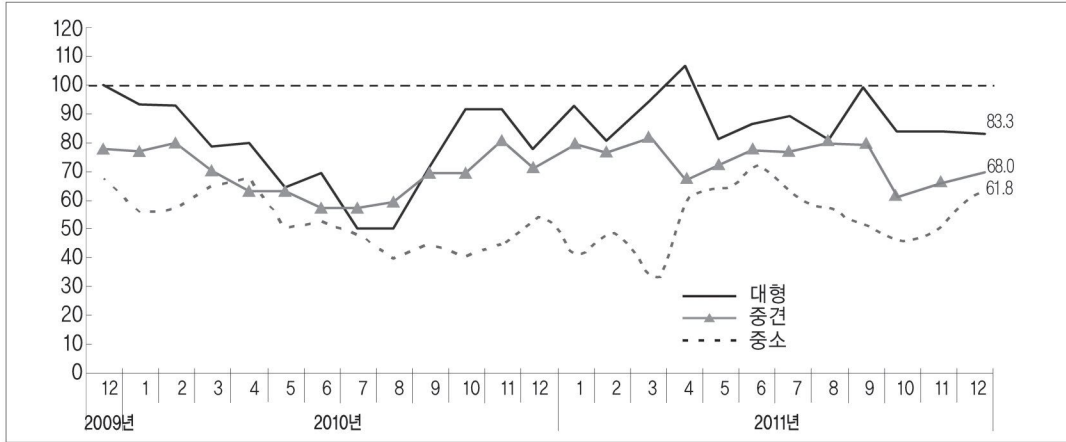
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2011년 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 5.6p 상승한 71.6을 기록함.
 - 이로써 CBSI는 11월 0.6p 상승에 이어 2개월 연속 상승하였으며, 3개월 만에 70

2011년 12월 CBSI,
전월비 5.6p 상승한
71.6 기록

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

선을 다시 회복함(9월 73.8, 10월 65.4, 11월 66.0).

- 이는 건설업체들이 체감하는 건설경기가 12월 들어 소폭 개선되었다는 의미임.
- 예년과 마찬가지로 예산 소진을 위한 연말 공공공사 발주가 늘어난 가운데, 특히 12월에 발주가 집중되어 12월 CBSI가 5.0p 이상 상승한 것으로 판단됨.

- 2011년 한 해 동안 CBSI는 단 한번도 75를 넘지 못하고, 65~75 사이에서 등락을 반복하며 횡보세를 보였음. 그만큼 2011년 한 해 동안은 건설경기가 부진한 흐름을 이어 왔음.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 전월비 매우 소폭 하락한 가운데, 중견과 중소 업체 지수는 상승함.
 - 10~11월 동안 84.6을 유지했던 대형 업체 지수가 12월에는 전월비 1.3p 하락한 83.3을 기록함.
 - 중견 업체 지수는 11월까지 3개월 연속 하락했으나, 12월에는 전월비 4.0p 상승한 68.0을 기록하며 체감 건설경기 수준이 소폭 개선됨.
 - 10월까지 4개월 연속 지수가 하락하다 11월에 전월비 6.4p 상승한 중소 업체 지수는 12월에도 전월비 15.4p 상승한 61.8을 기록해 6개월 만에 60선을 넘어섰으며, 12월 CBSI 상승을 주도함. 중소 업체 지수의 상승이 두드러진 것을 볼 때 12월에 소규모 공공공사 발주가 상대적으로 가장 양호했던 것으로 추정됨.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

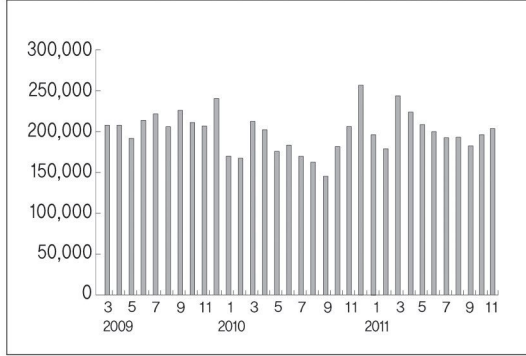
- 2011년 11월 전국 토지 거래량은 20만 9,043필지로 전월 대비 4.6% 증가하며 2개월 연속 증가함. 전년 동월 대비로는 0.4% 증가함.
 - 면적 기준으로는 200.7km²가 거래되었으며, 전월 대비 27.7% 증가, 전년 동월 대비 8.4% 감소함. 11월 토지 거래량은 2000년대 평균(2001~10) 22만 7,689필지의 91.8% 수준이며, 상업지역(108.2%)과 공업지역(115.8%)을 제외한 대부분의 용도 지역에서 필지 기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 3.0% 증가, 전년 동월 대비 2.3% 감소함. 면적 기준으로는 전월 대비 42.3%, 전년 동월 대비 32.3% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 개발제한지역이 전월 대비 24.7%의 높은 증가율을 보인 가운데 전반적으로 모든 용도에서 증가함. 녹지지역(-6.3%)과 미지정(-30.1%) 토지는 감소함.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 신탁·해지를 제외한 모든 거래가 증가한 가운데 판결(1,710건, 23.4%) 및 분양권(1만 3,437건, 17.9%) 거래가 비교적 큰 폭으로 증가함. 매매 거래는 전월 대비 4.4% 증가함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 전월에 이어 2개월 연속으로 전월 대비 모든 주체에서 토지 구매가 증가함. 개인 4.1%, 법인 6.4%, 기타 12.6% 토지 구매가 증가함.

토지 거래,
2개월 연속 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

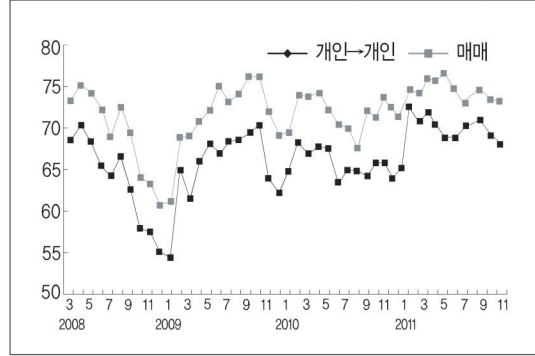
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2010년			2011년								
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기					
							7월	8월	9월	10월	11월	
전체 거래량	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	196,404	195,913	180,860	199,854	209,043	
개인간 거래	거래량	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	392,278	132,902	134,316	125,060	135,345	139,603
	비 중	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2	68.4	67.7	68.6	69.1	67.7	66.8
매매 거래	거래량	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	148,648	144,623	136,428	148,264	154,742
	비 중	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3	75.0	75.7	73.8	75.4	74.2	74.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

토지 가격,
개발 호재로
지역 상승세 지속

- 2011년 11월 전국 토지 가격 변동률은 전월 대비 0.10% 상승하며, 13개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.04%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 전월과 같은 상승률을 기록함.
 - 수도권은 여전히 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.54%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 부천시 소사구(0.21%)도 높은 상승률을 기록함.
- 비수도권 지역은 강원(0.18%), 부산(0.17%), 대구(0.17%), 경남(0.16%)에서 전월에

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2010년					2011년										
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월별	-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	0.10	0.10
누계 (전년 말 대비)	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	0.87	0.97	1.07

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

이어 0.15% 이상의 상승률을 보임.

- 강원은 동계올림픽 유치 효과로 강릉시(0.31%)와 평창군(0.26%), 그리고 제2영동 고속도로, 복선 철도사업 등의 원주시(0.26%)에서 높은 상승률을 보임.
- 부산은 강서신도시 용도 지역 변경, 거가대교 접속 도로 개선 등으로 강서구(0.26%)에서, 대구는 혁신도시, 이시아폴리스, 동대구로 개선 등에 따라 달성군(0.34%)과 동구(0.27%)를 중심으로, 그리고 경남은 경전철 개통, 대동 첨단산업단지 조성 등에 대한 기대감으로 김해시(0.22%)에서 상승률이 높게 나타남.

- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.15%)과 녹지지역(0.14%)이 높은 상승률을 보인 가운데 주거지역(0.08%)과 상업지역(0.05%)은 전월과 같은 수준을 보임. 이용 상황별로는 전(0.16%), 답(0.14%), 공장 용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

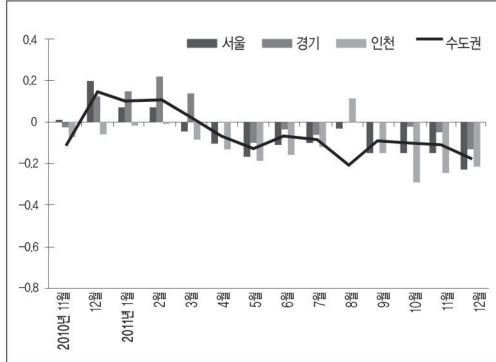
- 2011년 12월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락하며 10개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭이 확대됨.
 - 서울은 0.24% 하락함으로써 10개월 연속 하락을 기록하였으며, 경기도는 0.13%, 인천은 0.23% 하락함.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 평택시(0.20%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 안성시(0.19%), 구리시(0.17%), 오산시(0.14%)에서

수도권 주택시장,
12·7 대책에도
여전히 하락세

부동산경기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

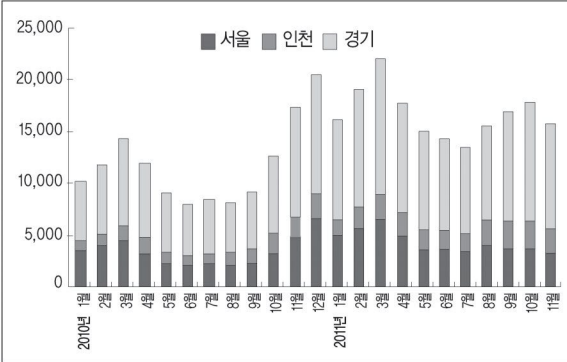
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

0.1% 이상의 상승률을 보임. 서울 강남구(-0.54%), 경기 파주시(-0.41%), 인천 계양구(-0.38%) · 연수구(-0.34%) 등에서 높은 하락률을 보임.

- 규모별로는 일반 아파트의 경우 소형 0.10%, 중형 0.20%, 대형 0.26% 각각 하락하였으며, 재건축 아파트는 소형이 0.95% 상승한 반면, 중형과 대형은 각각 0.44%, 0.45% 하락함.

● 재건축 아파트는 전월 대비 0.13% 하락하며, 10개월 연속으로 하락하였으나, 12·7 대책으로 인해 하락폭은 둔화됨. 서울 송파구(1.23%)는 상승한 데 반해 그 외의 지역은 모두 하락하였으며, 특히 서울 노원구(-1.71%)에서 높은 하락률을 보임.

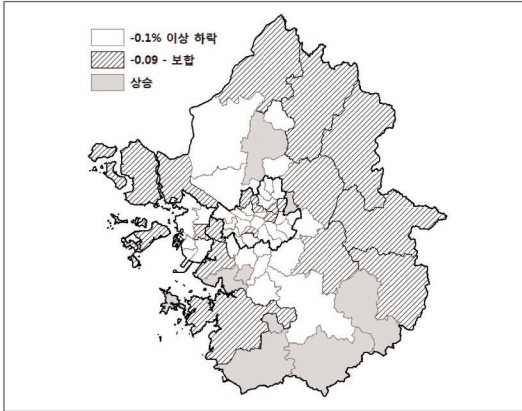
● 2011년 11월 거래량은 2006~10년 10월 평균 대비 33.8% 감소함.
- 신고일 기준 2011년 11월 수도권 실거래가 거래량은 1만 2,467호로 전월 대비 12.0%, 전년 동월 대비 10.0% 감소함. 전월 대비 서울 6.0%, 인천 13.9%, 경기 13.8% 감소함.

● 2011년 12월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.17% 하락하며, 2개월 연속 하락함.
- 12월 들어 인천은 대부분 상승세를 보인 가운데 서울과 경기도는 대부분이 보합세 또는 하락률을 기록함(서울 -0.24%, 인천 0.11%, 경기 -0.14%). 서울 금천구(-1.11%)는 수도권에서 가장 높은 하락률을 기록했으며, 서울 강북구(-0.65%) ·

거래량,
최근 5년 평균 대비
33.8% 감소

2011년 12월 수도권 매매가격 변동률

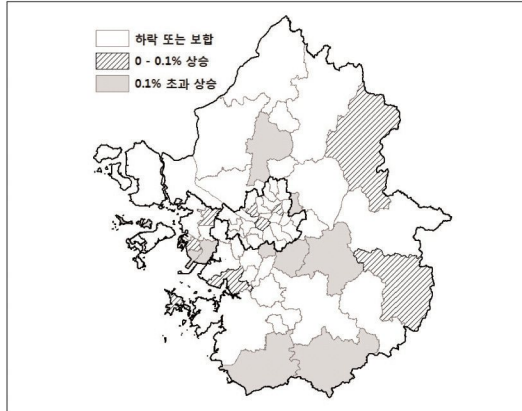
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2011년 12월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

강남구(-0.57%), 경기 동두천시(-0.53%)·수원시(-0.52%) 등에서 0.5% 이상 하락함. 반면, 인천 남동구(0.59%), 경기 양주시(0.56%)에서는 여전히 높은 상승률을 기록함.

▶▶ 광역시/지방 시장

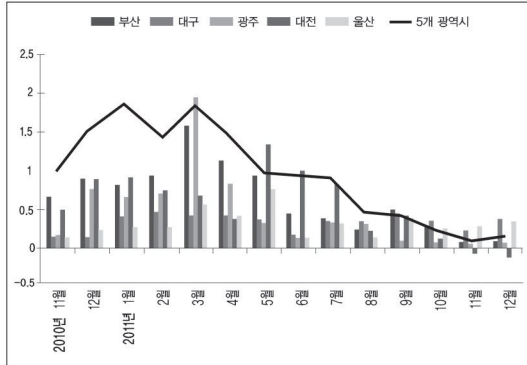
- 2011년 12월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 32개월 연속 상승세를 유지하며 0.14% 높아졌고, 상승폭도 소폭 확대됨.
 - 대전(-0.11%)을 제외한 대구(0.37%), 울산(0.34%), 부산(0.08%), 광주(0.07%) 모두 상승함. 울산 북구(0.88%)가 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 중구(0.47%), 부산 동구(0.40%)에서 0.4% 이상의 상승률을 보임.
 - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.21%, 중형 0.17%, 대형 0.05%).
- 전세가격은 상승률이 3개월 연속 둔화된 0.09% 수준이며, 33개월 연속 상승세를 이어감. 전월에 이어 대구(0.62%), 울산(0.23%), 부산(0.10%), 광주(0.03%)는 상승, 대전(-0.71%)은 하락함.
 - 대구 달성군(1.95%)이 지방 광역시 시군구 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 연제구(0.86%), 울산 북구(0.82%), 대구 중구(0.77%)·달서구(0.70%)·동구(0.66%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임. 대전은 최근 대량의 입주 물량 공급으로 유성구(-1.38%)·서구(-0.88%)·중구(-0.50%)에서 높은 하락률을 기록함.

지방 광역시
전세가격 상승세
3개월 연속 둔화

부동산경기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

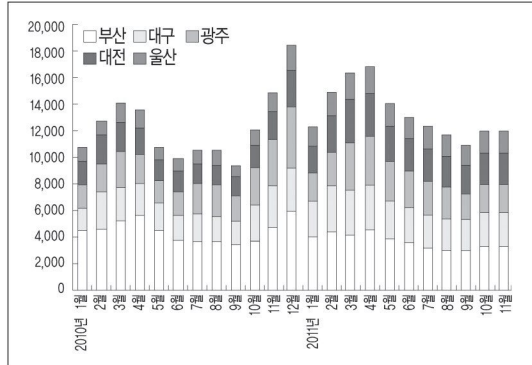
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로는 소형 0.12%, 중형 0.08%, 대형 0.10% 상승함.

- 11월 거래량은 1만 2,050호로 전월 대비 0.1% 증가한 반면, 전년 동월 대비로는 19.2% 감소함. 부산 0.7%, 광주 2.6%, 대전 0.4% 감소한 데 비해 대구 1.6%, 울산 1.8% 증가함.

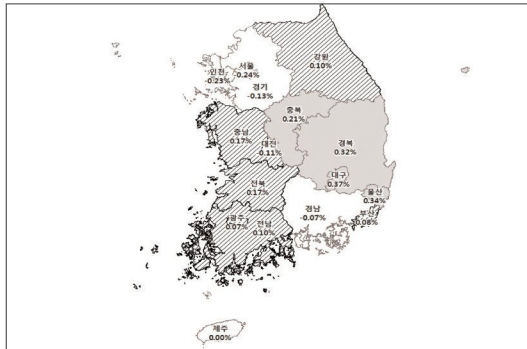
- 12월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.11% 올라 33개월 상승세를 유지함. 경북(0.32%), 충북(0.21%), 전북(0.17%), 충남(0.17%), 강원(0.10%), 전남(0.10%), 제주(0.00%), 경남(-0.07%) 순임.

- 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.09%, 대형 0.05% 상승함.

거래량,
전월 수준

2011년 12월 매매가격 변동률

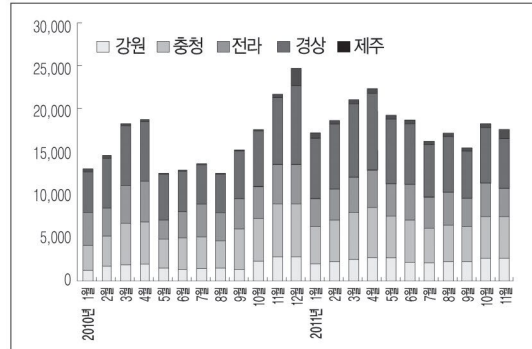
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 아파트의 월별 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨. 경북(0.35%), 충북(0.25%), 전남(0.11%), 전북(0.09%), 충남(0.03%), 제주(0.00%), 경남(-0.02%), 강원(-0.04%) 순임.
 - 전월에 이어 중소형이 강세를 보임(소형 0.16%, 중형 0.15%, 대형 0.06%).
- 11월 거래량은 1만 7,725호로 전월 대비 4.5%, 전년 동월 대비 16.4% 감소함. 강원권(10.4%)과 제주권(332.3%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 특히, 전라권(-15.3%)은 큰 폭으로 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2011년 1~11월까지 주택 건설 인·허가 실적은 40만 1,508호로 전년 동기 대비 75.3% 증가함.
 - 공공부문의 누적 실적은 2만 8,443호를 기록해 전년 동기 대비 21.7% 감소함. 전월에 1만호를 넘어섰던 공공부문 실적은 11월 들어 다시 6,528호 수준으로 감소함. 민간부문은 37만 3,065호로 93.6% 증가하며 11월에도 급등세를 이어감. 11월 인·허가 실적은 4만 2,229호로 전월의 6만호에 비해서는 크게 줄어듦.
 - 유형별로는 민간 분양 36만 7,496호(91.5%), 공공 분양 1만 3,569호(3.4%), 공공 임대 9,410호(2.3%), 민간 임대 5,569호(1.4%), 국민 임대 5,464호(1.4%)의 순임. 11월 들어 공공 분양과 국민 임대 비중이 증가함.
- 기타 광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 271.7% 증가하여 다시 상승폭이 확대됨. 공공부문이 크게 증가하면서 전반적으로 확대됨.
 - 민간 249.8%, 공공 778.9% 증가하여 공공부문에서 큰 폭으로 증가함. 대전(457.3%), 광주(293.2%), 울산(175.4%)은 증가폭이 확대되었고, 부산(274.2%)과 대구(153.2%)는 둔화됨.
- 수도권(56.3% → 43.3%), 기타 지방(95.2% → 78.3%) 모두 증가폭이 둔화됨.
 - 수도권의 민간부문은 67.3% 늘어나 증가폭이 소폭 확대되었으나, 공공은 연말에

작년 1~11월 인·허가,
전년 동기 대비
75.3% 증가

대전·광주·울산,
증가폭 확대

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2011년 1~11월 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 1~11월	401,508	190,986	76,266	134,256	28,443	11,700	7,471	9,272	373,065	179,286	68,795	124,984
2010년 1~11월	229,039	133,243	20,517	75,279	36,316	26,060	850	9,406	192,723	107,183	19,667	65,873
전년 대비 증감률	75.3	43.3	271.7	78.3	-21.7	-55.1	778.9	-1.4	93.6	67.3	249.8	89.7

자료 : 국토해양부.

2011년 1~11월 주택 유형별 주택 건설 실적

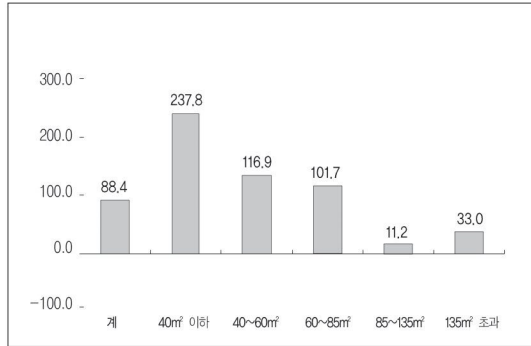
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2011년 1~11월	전년비 증감률	2011년 1~11월	전년비 증감률
총계	230,710	77.7	170,798	72.2
수도권	106,133	23.3	84,853	79.8
서울	33,010	200.9	36,039	132.2
인천	21,637	43.4	9,952	21.5
경기	51,486	-14.2	38,862	65.4
지방	124,577	184.3	85,945	65.3

자료 : 국토해양부.

2011년 1~11월 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

집중된 전년에 비해 55.1% 감소하여 전반적으로 증가세가 둔화됨. 기타 지방은 민간 89.7% 증가하였으나 공공은 1.4% 감소하여 증가폭이 둔화됨.

아파트 인·허가, 전년 동기 대비 77.7% 증가

- 아파트 인·허가 실적은 23만 710호로 전년 동기 대비 77.7% 증가하였고, 아파트 외 주택은 17만 798호로 72.2% 증가함.
 - 아파트는 증가세가 둔화되며 4개월 연속 증가세를 마감한 반면, 아파트 외 주택은 소폭이나마 증가세가 확대되는 양상이 지속되고 있음.
 - 아파트 실적은 수도권 23.3%, 기타 광역시 465.8%, 기타 지방 110.0% 증가한 데서 보듯이 수도권의 증가세가 크게 둔화됨. 아파트 외 실적은 수도권 79.8%, 기타 광역시 115.5%, 기타 지방 51.3% 증가함.
- 규모별 추이로 보면 중소형(85㎡ 이하)은 100%를 상회하는 증가세를 지속함.
 - 전반적인 증가세 둔화 속에 대부분의 규모에서 증가폭이 둔화되는 양상임. 다만, 중대형(85~135㎡ 이하)은 11.2%에서 13.3% 증가로 확대됨.

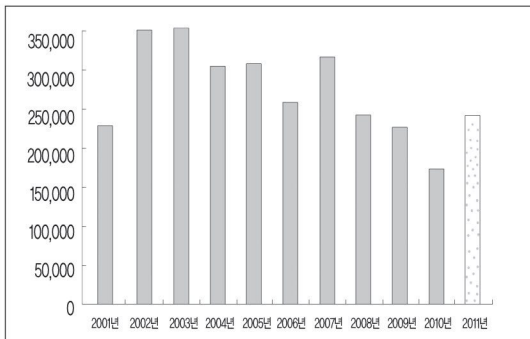
▶ 분양 및 미분양 물량

- 2011년 12월 분양 물량은 2만 6,000여 호로 전년 동월 대비 177.4%, 전월 대비 29.3% 감소함.
 - 예년(2000~10년 평균) 12월 대비 5.0% 감소하여 예년 수준을 밑돌음. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 31.4%, 중형(60~85㎡) 58.9%, 대형(85㎡ 초과) 9.7%로 대형 비중이 크게 감소함.
- 2011년 분양 물량은 26만 5,000여 호로 전년 대비 51.7% 증가하였고 예년(2000~10년 평균) 대비로는 1.7% 감소함.
 - 2011년 유형별 비중은 민간 분양 71.1%, 공공 임대 15.8%, 공공 분양 10.0%, 민간 임대 3.1%임. 전년에 비해 민간 분양은 큰 폭 증가하였으나 공공 임대 및 공공 분양은 감소함.
- 2011년 물량은 울산, 대전, 충남, 경남, 부산, 전남 등에서 전년 대비 100% 이상의 분양 물량이 나오며 큰 폭의 증가세를 보임.
 - 12월에는 서울 1만여 호, 경기 3,700여 호, 전북 2,400여 호, 경남 2,100여 호로 비교적 분양 물량이 많았음.
- 2012년 1월에는 수도권 2,500여 호, 지방 3,200여 호로 전국적으로는 5,700여 호의 분양이 예정되어 있음. 수도권 물량이 이례적으로 적은 상황임.

작년 분양 물량, 전년에 비해 51.7% 증가

2011년대 1~12월 분양 물량 추이(전국)

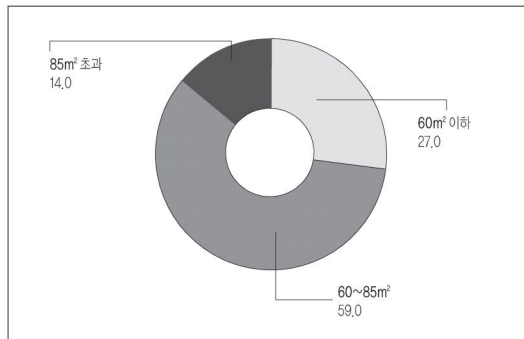
(단위 : 호)



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

2011년 1~12월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

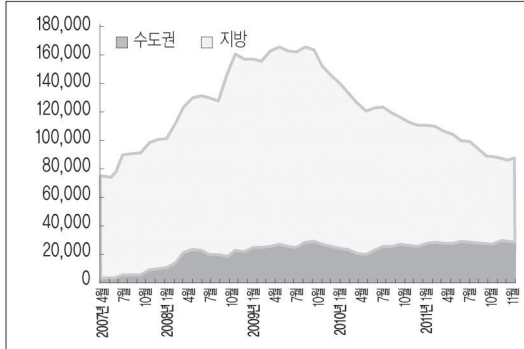


자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

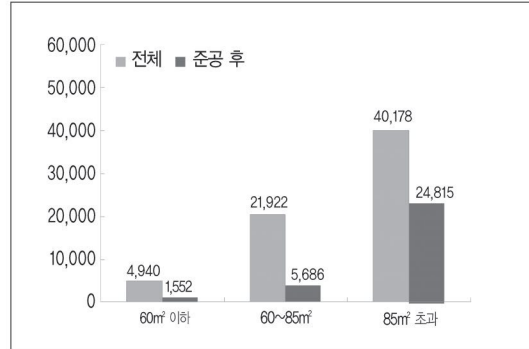
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2011년 11월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

미분양,
6개월 만에
증가세로 전환

- 2011년 11월 전체 미분양 물량은 전월 대비 578호(0.9%) 증가하여 6만 7,040호를 기록함. 6개월 만에 증가세로 다시 전환됨. 준공 후 미분양은 전월 대비 910호(2.8%) 해소되어 3만 2,053호 수준임.
- 수도권과 지방 모두 증가하였고 그동안 감소세를 보여 왔던 지방의 증가 호수가 더 많은 것으로 나타남.
 - 지방 미분양은 410호(1.0%) 증가하여 5개월 만에 증가세로 돌아서 3만 9,771호 수준임. 수도권은 168호(0.6%) 증가하여 2만 7,269호 수준에 머물러 있음.
- 분양 물량이 늘어난 소형(60㎡ 이하)에서 1,564호의 미분양이 증가함. 반면, 중형(60~85㎡ 이하)은 217호, 대형(85㎡ 초과)은 769호 감소함. 준공 후 미분양은 모든 규모에서 감소(소형 175호, 중형 325호, 대형 410호)

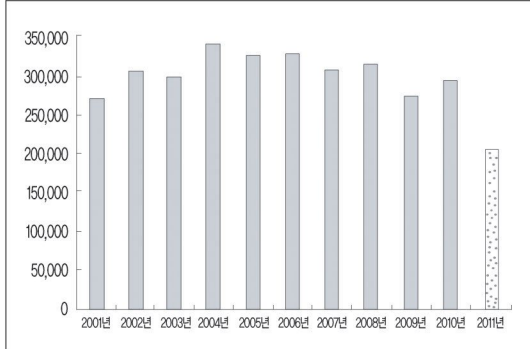
▶▶ 입주 물량

- 2011년 입주 물량은 22만여 호로 전년 대비 25.3% 감소함. 예년(2000~10년 평균) 대비로는 28.1% 감소한 수준임.
 - 12월 입주 물량은 2만 8,000여 호로 전년 동월 대비 25.2% 감소한 반면, 전월 대비로는 19.5% 증가함.
 - 수도권 8,000여 호, 지방 2만여 호가 입주함.

2011년 입주 물량,
전년 대비 25.3% 감소

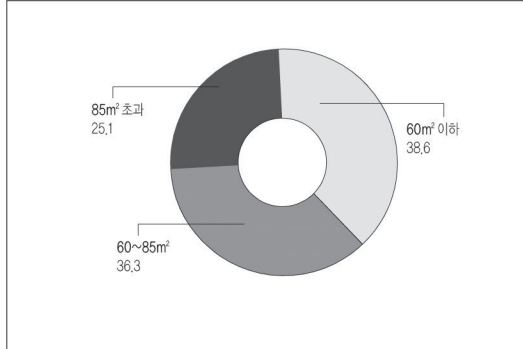
2000년대 1~12월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2011년 1~12월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 2011년 입주 물량은 전년 대비 수도권 39.6%, 지방 5.9% 감소함. 수도권에서는 인천 22.6%, 서울 5.4% 증가하였으나 절대 다수를 차지하는 경기에서 44.8% 감소함. 광역시에서는 울산(-75.9%)과 대구(-28.0%)의 감소폭이 가장 크게 나타남. 부산(-0.6%)은 전년 수준을 유지하였고 대전(13.3%), 광주(11.3%)는 증가함.
- 소형(60m² 이하) 0.6%, 중형(60~85m² 이하) 25.3%, 대형(85m² 초과) 45.9% 감소함. 소형은 수도권에서는 20.7% 감소하였으나 지방에서는 25.7% 증가함. 중형은 수도권 40.7%, 지방 7.9% 감소하여 전국적 감소세를 보임. 대형도 수도권 52.9%, 지방 34.1% 감소함.
- 2012년 1월 입주 예정 물량은 수도권 6,000여 호, 4,000여 호로 전국적으로는 1만여 호가 예정되어 있음.

4. 정책 동향

- 대토개발리츠에 수익계약으로 대토 공급 허용(2011. 12. 12, 국토해양부)
- 강남3구 투기과열지구 해제(2011. 12. 21, 국토해양부)
- 분양가상한제 운영상 과도한 규제 개선(2012. 1. 5, 국토해양부) 