

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

- 2011년 12월 국내 건설 수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 15.9% 증가한 18조 5,199억원을 기록함.
 - 12월 공공과 민간 수주는 각각 44.6%, 1.9% 증가함. 결과적으로 전체 수주가 15.9% 증가해 지난 2011년 8월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 비록 높은 증가세를 보였으나 이는 지난 2010년 12월 수주가 15조 9,851억원으로 부진했던 데 따른 기저효과가 일부 작용한 것으로 판단됨.
- 12월 공공 수주는 토목과 건축 수주가 모두 높은 실적을 보여 전년 동월 대비 44.6% 증가하여 4년래 최대치인 7조 5,681억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 도로와 철도 물량이 증가해 전년 동월 대비 35.5% 증가한 4조 3,720억원을 기록, 11월 4.5% 감소에서 다시 반등함.
 - 공공 건축 수주는 전년 동월 대비 59.2% 급등한 3조 1,961억원을 기록, 12월 실적으로는 1994년 이후 역대 두 번째로 높은 수주액을 달성함.

2011년 12월
국내 건설 수주,
전년 동월 대비
15.9% 증가

2011년 12월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2011년 12월	18,519.9	7,568.1	4,372.0	3,196.1	10,951.9	2,979.5	7,972.3	7,351.5	11,168.4	8,024.1	3,144.3
증감률	15.9	44.6	35.5	59.2	1.9	-44.9	49.3	-14.9	52.0	97.4	-4.2
2011년 1~12월	110,701.0	36,624.8	21,882.2	14,742.6	74,076.2	16,927.3	57,148.7	38,809.7	71,891.3	38,705.4	33,185.9
증감률	7.2	-4.2	-15.0	18.1	14.0	8.3	15.8	-6.2	16.2	22.4	9.8

자료 : 대한건설협회.

건설경기

- 공공 주택 수주는 LH공사 발주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 92.9%나 급등하였으며, 비주택 건축 수주 또한 공공기관 청사 및 군사 시설 발주 증가로 전년 동월 대비 23.9% 증가함.

● 작년 12월 민간 수주는 주택 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 1.9% 증가한 10조 9,519억원을 기록함.

- 12월 민간 토목 수주는 2조 9,795억원으로 금액상으로는 양호했으나, 지난 2010년 12월 역대 최대액인 5조 4,101억원을 기록한 데 따른 영향으로 전년 동월 대비 44.9% 감소함.

- 민간 건축 수주는 주택 수주가 증가해 전년 동월 대비 49.3% 증가한 7조 9,723억원을 기록함.

- 민간 주택 수주는 재건축·재개발 수주 증가와 함께 지방 주택 수주 또한 증가해 전년 동월 대비 98.9% 증가한 6조 8,084억원을 기록함. 반면, 민간 비주택 건축 수주는 4.2% 감소한 1조 9,262억원으로 부진하였음.

● 2011년 건설 수주는 민간부문의 증가로 전년 대비 7.2% 증가한 110조 7,010억원을 기록함.

- 공공부문은 토목 공종의 부진으로 전년 대비 4.2% 감소한 36조 6,248억원을 기록함.

- 반면, 민간부문은 모든 공종에서 증가하여 전년 대비 14.0% 증가한 74조 762억원으로 3년래 최대 규모를 기록함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

● 2011년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠볼 때 건축 수주의 경우 주택과 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주가 전년 대비 증가함.

- 주택 수주는 공공과 민간 모두 증가하여 전년 대비 14.6% 증가하였으며, 사무실 및 점포 수주와 공장 및 창고 수주도 각각 8.2%, 5.1% 증가함.

- 관공서 수주는 역대 최대 실적을 보였던 2010년에 비해 8.5% 감소하였으나 금액상으로는 두 번째로 높은 실적인 6조 1,963억원을 기록함.

2011년 연간 수주
전년 대비 7.2% 증가

건설경기동향

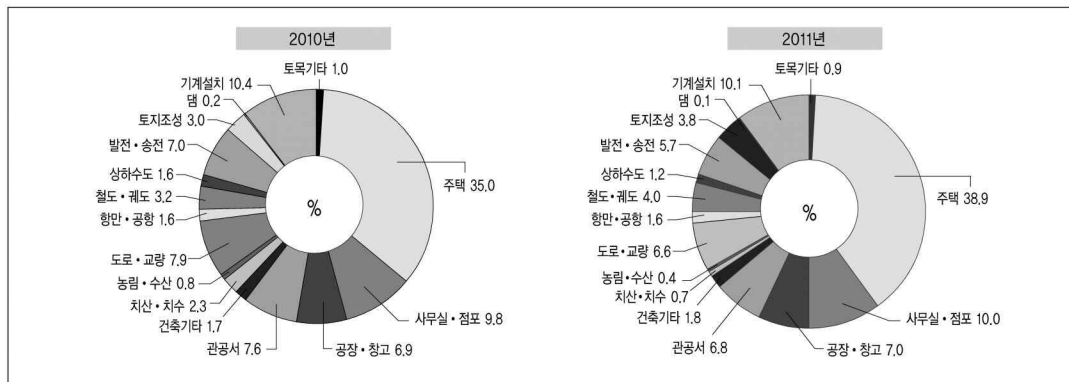
주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(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 1~12월	35,625.2	9,209.9	6,389.7	6,196.3	1,943.6	6,005.7	3,710.7	1,098.8	3,470.0	5,261.5	9,298.0
증감률	14.6	8.2	5.1	-8.5	29.1	-14.3	32.7	-21.1	29.9	-15.7	0.3

자료 : 통계청.

세부 공종별 수주 비중의 변화



자료 : 통계청.

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 상하수도 수주 등이 전년 대비 감소함.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 대비 14.3% 감소한 6조 57억원으로 1999년의 5조 67억원 이후 12년 만에 최저치를 기록함. 반면, 철도 및 궤도 수주는 전년 대비 32.7% 증가하였으며, 토지조성 수주 또한 29.9% 증가함.
 - 발전 및 송전 수주는 지난 2010년 신울진원전 수주의 영향으로 2011년에는 15.7% 감소하였으며, 기계설치 수주는 전년과 비슷한 실적을 기록함.
- 전체적으로 2010년과 2011년 세부 공종별로 수주 비중의 차이를 살펴보면 치산치수 수주 비중이 가장 크게 감소(-1.6%p)했으며, 주택 수주의 비중이 가장 크게 증가(+3.8%p)했음.
 - 4대강 사업의 완료로 치산치수 수주 비중의 감소(-1.6%p)가 가장 컸으며 다음으로 도로 및 교량과 발전 및 송전 수주의 비중이 전년보다 각각 1.4p, 1.3p 감소하였음.
 - 주택 수주 비중의 경우 전년 대비 3.8%p 증가해 가장 큰 폭으로 증가했으며, 다음으로 철도 및 궤도와 토지조성 수주 비중이 각각 0.9%p, 0.8%p 증가했음.

치산치수와
도로 및 교량 비중
가장 크게 감소,
주택 비중 가장 크게 증가

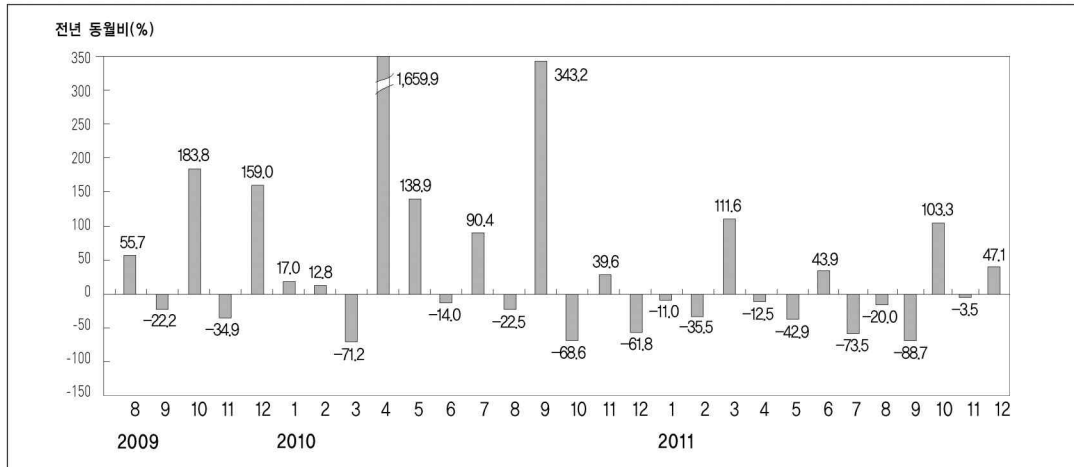
건설경기

2011년 12월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동월비, %)

구분	재건축	재개발	총계
12월 증감률	83.1	26.5	47.1
2011년 1~12월 증감률	-4.5	-22.7	-16.4

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

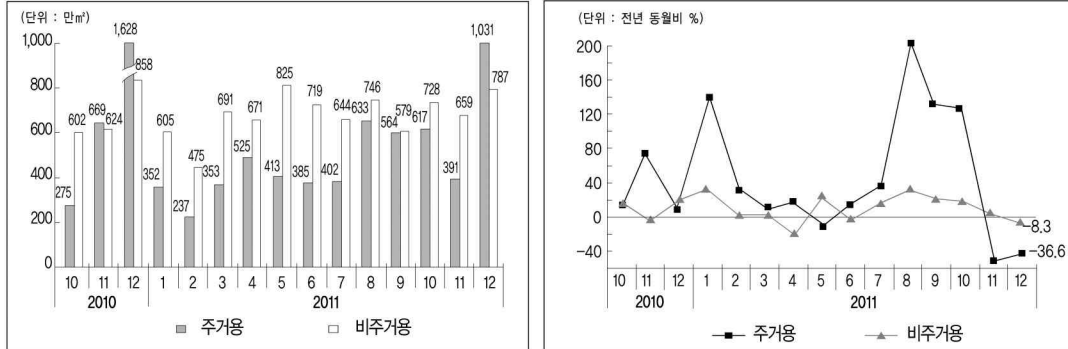
▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2011년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 47.1% 증가한 2조 9,624억원으로 15개월래 최대 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 수도권을 비롯한 대전과 대구 등 지방의 수주 증가로 전년 동월 대비 83.1% 증가한 1조 3,415억원을 기록, 월간 실적으로 6년 5개월 만에 최대치를 기록함.
 - 재개발 수주는 수도권의 수주 증가로 전년 동월 대비 26.5% 증가한 1조 6,209억원을 기록, 양호한 실적을 보임.
- 2011년 연간 재건축·재개발 수주는 전년 대비 16.4% 감소한 14조 8,706억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 대비 4.5% 감소한 5조 9,022억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 22.7% 감소한 8조 9,684억원을 기록함.

2011년 12월
재건축·재개발,
47.1% 증가

2011년 연간
재건축·재개발,
전년 대비 16.4% 감소

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축허가면적

- 2011년 12월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 26.8% 감소한 1,818.3만㎡를 기록, 두 달 연속 감소세를 지속함.
 - 건축허가면적은 지난 2010년 10월부터 2011년 10월까지 13개월 간 지속한 증가세를 마감하고 11월과 12월 각각 18.8%, 26.8% 감소함.
- 주거용과 비주거용 허가 면적은 전년 동월비 각각 36.6%, 8.3% 감소함.
 - 주거용 건축허가면적은 36.6% 감소한 1,031.4만㎡로 두 달 연속 감소함.
 - 비주거용 건축허가면적은 8.3% 감소한 787.0만㎡를 기록, 7개월 연속 증가세를 마감함.
- 2011년 건축허가면적은 전년 대비 11.9% 증가한 1억 4,033.5만㎡로 지난 2007년 1억 5,105.5만㎡ 이후 4년 만에 최대치를 기록함.
 - 주거용 허가 면적은 5,902.4만㎡로 전년 대비 14.7% 증가함. 지방 부동산 경기 회복의 영향과 도시형 생활주택 공급의 영향으로 양호한 실적을 기록.
 - 비주거용 허가 면적도 9.7% 증가한 8,131.1만㎡를 기록함. 상업용과 공업용이 각각 27.7%, 6.6% 증가했으며, 기타 허가 면적도 2.7% 증가함. 다만, 교육·사회용은 13.4% 감소해 부진하였음.

2011년 건축 허가,
전년 대비 11.9% 증가

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.1	2011.12	2012.1			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,166	11,590	1,505	-87.0	-30.5	1,505
중동	243	1,428	309	-78.4	27.3	309
아시아	1,223	4,723	367	-92.2	-70.0	367
태평양·북미	410	3	0	-100.0	-100.0	0
유럽	54	171	128	-25.0	136.4	128
아프리카	87	223	358	60.8	313.6	358
중남미	150	5,042	343	-93.2	129.2	343

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2011.1	2011.12	2012.1			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,166	11,590	1,505	-87.0	-30.5	1,505
토목	68	259	354	36.7	422.5	354
건축	834	510	423	-17.0	-49.3	423
산업설비	1,181	10,661	653	-93.9	-44.7	653
전기	1	131	-19	-114.6	-2,886.7	-19
통신	56	0	18	6,925.5	-66.9	18
용역	27	30	77	158.7	187.2	77

자료 : 해외건설협회.

▶▶ 해외건설

올 1월 해외 수주,
전년 동월 대비
30.5% 감소

- 올 1월 해외건설 수주 실적은 15.1억 달러로 전월 대비 87.0%, 전년 동월 대비 30.5% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 아프리카를 제외한 전역에서 감소함.
 - 아프리카 지역은 가나에서 다웨이 지역 농촌 종합개발사업 수주와 기니에서 국민 주택 건설 수주로 증가함.
 - 우리나라 해외 수주의 대부분을 차지하는 중동과 아시아 지역은 전월 대비 큰 폭으로 하락함.
 - 사우디아라비아 등에서의 큰 폭의 수주 증가로 중동은 전년 동월 대비로 27.3% 상승하였으나, 전월 대비로는 78.4% 감소함. 아시아 지역은 인도네시아, 베트남 등에서 수주가 증가하였으나, 싱가포르 등 그 외의 지역에서 수주 감소로 큰 폭으로 감소함.
- 공종별로는 토목, 통신, 용역 공종에서 전월 대비 증가하였으며, 그 외의 공종에서는 감소함. 토목은 도로(1.8억 달러), 항만(0.3억 달러), 단지 조성(1.0억 달러), 철도 공사(0.3억 달러) 등에서 증가함.
 - 통신은 정보 설비, 용역은 조달, 설계, 감리 등에서 큰 폭으로 증가함.
- 2012년 첫 달의 해외 수주 실적은 저조하나, 지난해보다 다양한 지역·공종에서 수주가 이루어지고 있음.

2011년 12월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2011년 12월	11,028.9	5,080.5	2,566.9	2,513.6	5,948.4	3,747.1	841.4	1,238.2	4,949.7	5,488.8	555.4	35.0
증감률	5.8	-3.9	-10.9	4.6	15.7	5.2	63.1	25.4	6.5	6.1	-4.7	69.5
2011년 1~12월	91,448.1	50,142.8	25,729.7	24,413.1	41,305.3	26,239.5	3,392.7	10,911.1	35,594.6	51,039.6	4,484.8	329.0
증감률	-0.9	-3.3	-15.6	14.2	2.3	3.1	8.3	-1.4	1.2	-3.3	10.1	45.7

자료 : 통계청.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2011년 12월 건설 기성은 건축이 부진하였으나 토목공사 기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 5.8% 증가한 11조 289억원을 기록, 지난 11월의 감소(-1.2%)에서 반등함.
- 건축 기성은 비주택 기성이 양호했으나 주택 기성의 부진으로 전년 동월 대비 3.9% 감소한 5조 805억원을 기록함.
 - 주택 기성은 전년 동월 대비 10.9% 감소한 2조 5,669억을 기록해 지난 11월의 5.6% 감소에 이어 두 달 연속 감소세를 지속함.
 - 비주거용 건축 기성은 전년 동월 대비 4.6% 증가한 2조 5,136억원으로 15개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목 기성은 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 15.7% 증가한 5조 9,484억원을 기록함.
- 2011년 건설 기성은 전년 대비 0.9% 감소한 91조 4,481억원을 기록함.
 - 공종별로 주택 기성이 15.6% 감소해 전체 기성 감소를 주도함. 결국 2011년 주택 기성은 2009년과 2010년 각각 8.6%, 8.0% 감소에 이어 3년 연속 감소하였으며, 9년래 최저치인 25조 7,297억원에 그침.
 - 한편, 토목공사 중 플랜트 기성이 전년 대비 1.4% 감소해 전년보다 소폭 위축된

작년 12월 건설 기성,
전년 동월 대비
5.8% 증가

2011년 건설 기성,
전년 대비 0.9% 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
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	36.9	14.8	22.1	7.5	14.6	-4.6	-7.2	-2.6	-15.4	5.7
	4/4	42.3	-	-	-	-	-4.0	-	-	-	-
	연간	146.8	-	-	-	-	-6.5	-	-	-	-

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

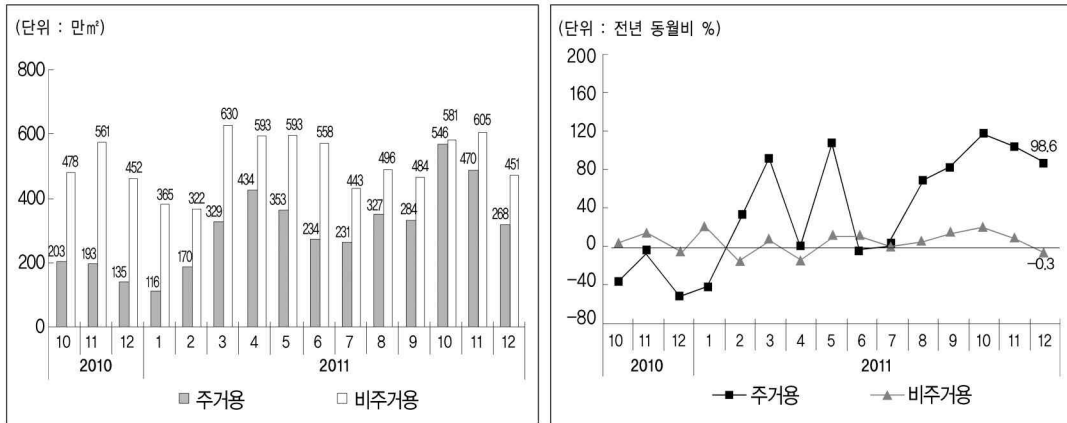
것으로 나타남.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2011년 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변 가격)는 전년 대비 4.0% 감소한 42조 3,108억원을 기록함.
 - 이로써 건설 투자는 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소 해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속함.
- 2011년 국내 건설투자는 전년 대비 6.5% 감소해 2010년의 1.4% 감소에 이어 2년 연속 부진한 모습이며, 이는 주거용 건축투자와 토목투자가 위축되었기 때문임.
 - 주거용 건축투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2011년 3/4분기까지 총 6분기 연속 두 자릿수 이상의 빠른 감소세를 지속해 왔으며, 2011년 4/4분기에도 높은 감소세를 기록한 것으로 판단됨.
 - 결국 연간 주거용 건축투자는 2006년을 시작으로 6년 연속 감소했으며, 2011년 실적은 30조원 초반 대 수준으로 10년 내 최저치를 기록할 것으로 분석됨.
 - 토목투자는 4대강 사업 등 2009년과 2010년 상반기에 경기 부양 목적으로 증가한 재정사업의 완료로 지난 2010년 4/4분기 이후 2011년 3/4분기까지 총 4분기 연속 감소세를 지속했음.

2011년 건설 투자,
전년 대비 6.5% 감소

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축착공면적

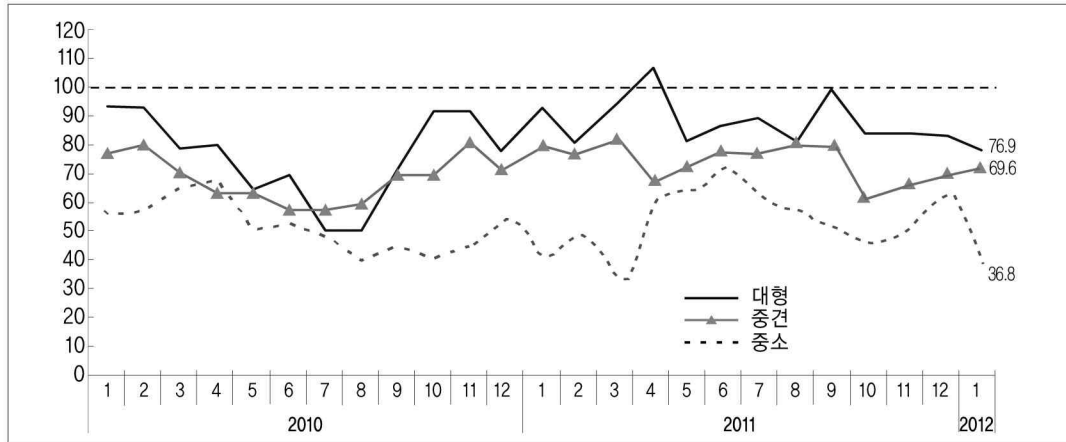
- 2011년 12월 건축착공면적은 주거용 건축 착공의 증가로 전년 동월 대비 22.4% 증가한 719.2만㎡를 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 98.6% 증가한 반면, 비주거용은 0.3% 감소함.
 - 주거용 착공 면적의 경우 12월 실적으로는 2003년 355.2만㎡ 이후 8년 만에 최저치인 268.1만㎡를 기록, 매우 높은 실적을 기록함.
 - 반면, 비주거용 착공 면적은 451.1만㎡로 12월 실적으로는 2005년 12월의 381.9만㎡ 이후 6년 만에 최저치로 매우 부진하였음.
- 2011년 건축착공면적은 전년 대비 19.8% 증가한 9,885.0만㎡를 기록함.
 - 주거용 착공 면적은 3,764.1만㎡로 전년 대비 54.2% 급등함. 한 해 동안 지방의 주택 착공은 계속 양호하였으며, 도심 내 중소형 주택 착공으로 수도권 또한 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.
 - 비주거용 착공 면적도 5.4% 증가한 6,120.9만㎡를 기록함. 상업용과 공업용이 각각 16.8%, 3.4% 증가했으며, 기타 착공 면적도 4.7% 증가함. 다만, 교육·사회비용은 17.7% 감소해 부진하였음.

작년 12월 건축 착공,
전년 동월 대비
22.4% 증가

2011년 건축 착공,
전년 대비 19.8% 증가

건설경기

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 올 1월 CBSI는 전월비 9.3p나 하락한 62.3을 기록함.
 - CBSI가 전월비 9.0p 이상 큰 폭으로 하락한 것은 2010년 5월(11.0p 하락) 이후 20개월 만에 처음이며, 1월 CBSI 62.3은 2010년 8월(50.1 기록) 이후 17개월 만에 최저치임.
 - 이는 연말 대비 연초 공공공사 발주 물량 감소 등 혹한기 공사 물량이 급감하는 계절적 요인과 더불어 최근 다시 불거진 유로존 재정 위기 역시 건설업체 체감 경기에 일부 부정적 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 업체 규모별로 살펴보면 중견 업체 지수가 전월 대비 소폭 상승한 반면, 대형 및 중소 업체 지수는 하락함. 특히, 중소 업체 지수가 CBSI 하락을 주도함.
 - 대형 업체 지수는 전월비 6.4p 하락한 76.9를 기록해 작년 8월 이후 5개월 만에 다시 80선 아래로 하락함.
 - 중견 업체 지수는 전월비 소폭(1.6p) 상승한 69.6을 기록했는데, 이는 작년 9~11월 간 3개월 연속 지수가 하락해 7개월 만에 최저치를 기록한 데 따른 통계적 반등이 1월까지도 일부 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 중소 업체 지수는 전월비 25.0p나 하락한 36.8을 기록하며, 1월 CBSI 하락을 주도함. 중소 업체의 경우 공공공사에 대한 의존도가 매우 높아 작년 연말 대비 연초 공공공사 발주 물량이 급감한 영향을 가장 크게 받은 것으로 판단됨.

2012년 1월 CBSI
전월 대비
9.3p 하락한
62.3 기록

업체 규모별로
대형 및 중소 업체가
전월보다 하락

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

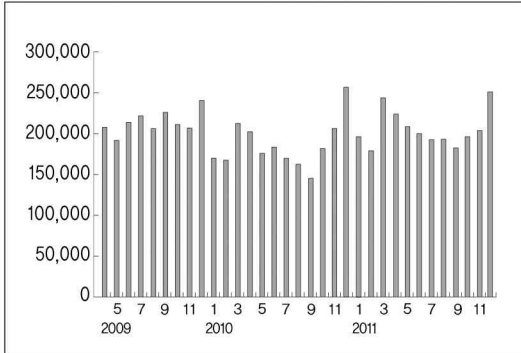
- 2011년 12월 전국 토지 거래량은 25만 5,846필지로 전월 대비 22.4% 증가하여 3개월 연속 증가함. 전년 동월 대비로는 0.8% 감소함.
 - 면적 기준으로는 212.5km²가 거래되었으며, 전월 대비 5.9% 증가, 전년 동월 대비 6.0% 감소함.
 - 12월 토지 거래량은 예년 평균(2001~10년) 25만 5,128필지의 100.3% 수준이며, 주거지역(112.0%), 상업지역(117.7%), 공업지역(110.7%)을 제외한 용도 지역에서는 필지 기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 26.6%, 전년 동월 대비 0.7% 증가함. 면적 기준으로는 전월 대비 5.0%, 전년 동월 대비 0.4% 증가함.
- 용도 지역별(필지 기준)로는 주거지역이 전월 대비 29.5%의 높은 증가율을 나타냈고 모든 용도에서 증가함. 그 외에 상업지역(26.4%)도 전월 대비 20% 이상의 거래량 증가를 보임.
- 거래 원인별(필지 기준)로는 전월 대비 분양권(52.9%) 거래가 전월 대비 큰 폭으로 증가한 가운데 매매(22.9%) 및 교환(23.8%)도 20% 이상 증가함. 최근 주택 가격 상승을 보인 부산과 대전을 중심으로 분양권 거래가 증가함.
- 거래 주체별(필지 기준)로 기타를 제외한 개인과 법인의 토지 구매가 전월 대비 증

토지 거래,
3개월 연속 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

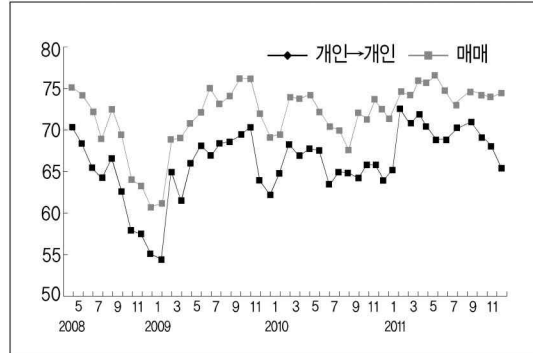
(단위 : 필지)



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			
								10월	11월	12월
전체 거래량	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	664,743	199,854	209,043	255,846
개인간 거래	거래량	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	392,278	441,416	135,345	139,603
	비 중	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2	68.4	66.4	67.7	66.8
매매 거래	거래량	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	493,241	148,264	154,742
	비 중	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3	75.0	74.2	74.2	74.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

가함. 개인 23.6%, 법인 20.0% 증가하였고, 기타는 1.1% 감소함.

▶▶ 토지 가격

- 작년 12월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 상승하며, 14개월 연속 상승세를 이어가고 있음. 2011년 연간으로는 1.17% 상승함.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.04%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 3개월 연속으로 같은 상승률을 기록함.
 - 수도권은 미사지구 및 감북지구 등 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시

토지 가격,
2011년 한 해 동안
지속적인 상승세

토지 가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2010년				2011년											
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
월별	-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	0.10
누계 (전년 말 대비)	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	1.17

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

(0.55%)가 지속적으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 동탄2지구 및 송산그린시티 개발 등의 화성시(0.23%)도 높은 상승률을 기록함.

- 비수도권 지역은 강원(0.18%), 부산(0.18%), 대구(0.17%), 경남(0.16%)에서 3개월 연속으로 0.15% 이상의 상승률을 보임.
 - 강원은 동계올림픽 유치 효과를 보인 평창군(0.32%)과 제2영동고속도로, 복선철도 사업 등이 예정된 원주시(0.31%)에서 높은 상승률을 보임. 부산은 수영구(0.29%)와 강서구(0.27%), 대구는 달성군(0.30%)·동구(0.27%), 그리고 경남은 김해시(0.22%)에서 상승률이 높게 나타남.
- 용도 지역별로는 계획관리지역(0.15%)과 녹지지역(0.15%)이 여전히 높은 상승률을 보인 가운데 생산관리지역(0.13%)과 자연환경보전지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 보임. 이용 상황별로는 전(0.16%), 답(0.15%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

- 2012년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 하락하며 11개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭은 소폭 둔화됨. 서울은 0.15% 떨어져 11개월 연속 하락하였으며, 경기는 0.06%, 인천은 0.07% 하락함.

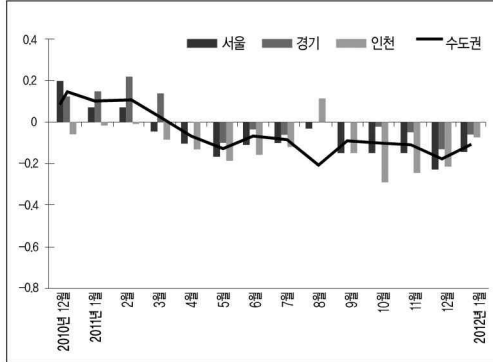
수도권,

11개월 연속 하락세

부 동 산 경 기

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

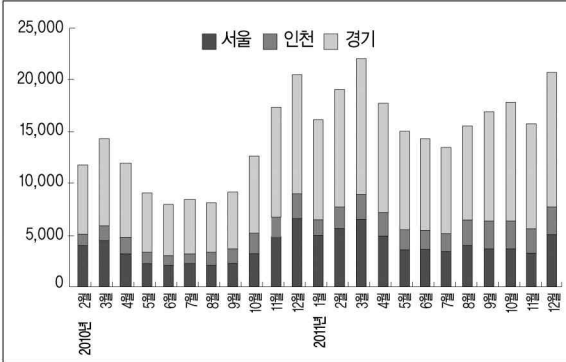
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 시군구별로는 경기 동두천시(-0.58%)가 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 송파구(-0.39%)와 강남구(-0.31%)에서 0.3% 이상의 하락률을 보임. 반면, 경기 가평군(0.17%), 인천 동구(0.07%), 경기 이천시(0.06%) · 평택시(0.05%) · 안성시(0.05%) · 오산시(0.04%), 서울 은평구(0.01%)는 상승률을 기록함.
- 규모별로는 일반 아파트가 소형, 중형, 대형 모두 각각 0.04%, 0.09%, 0.10% 하락하였으며, 재건축 아파트도 각각 소형 0.15%, 중형 0.62%, 대형 0.20% 하락함.

재건축 아파트가 하락세 주도

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.31% 떨어져 11개월 연속으로 하락하며 최근 수도권 아파트 하락세를 주도함. 특히, 인천 서구(-2.20%), 서울 송파구(-0.68%) · 강남구(-0.49%) · 강동구(-0.23%)에서 큰 폭으로 하락함.

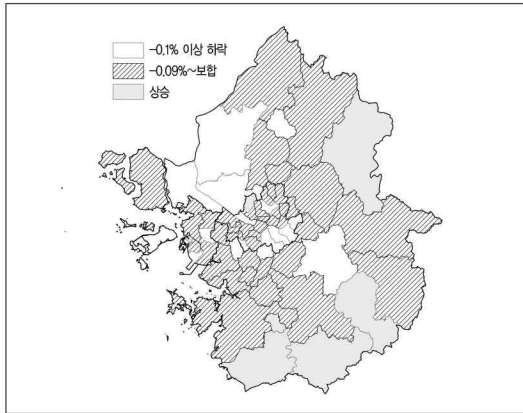
- 2011년 12월 거래량은 2006~10년 12월 평균 대비 11.8% 증가함.
 - 신고일 기준 2011년 12월 수도권 실거래가 거래량은 2만 444호로 취득세 감면 조치 종료에 따라 전월 대비 30.2%, 전년 동월 대비 1.3% 증가함. 전월 대비로는 서울 33.2%, 인천 32.2%, 경기 28.7% 증가함.

전세가격, 3개월 연속 하락세

- 올 1월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.08% 내려 3개월 연속 하락함. 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 전월과 유사하게 인천은 대부분 상승세를 보였으며, 서울 및 경기는 포함세 또는 하락률을 기록함(서울 -0.17%, 인천 0.10%, 경기 -0.01%).

2012년 1월 수도권 매매가격 변동률

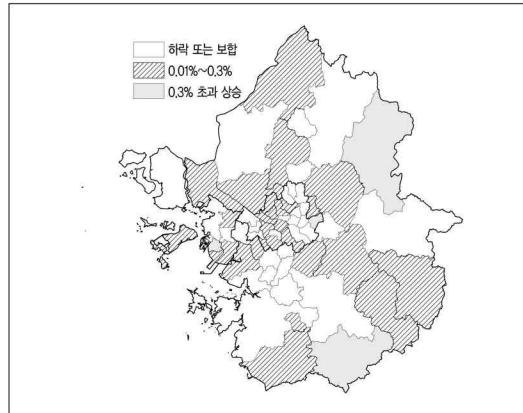
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2012년 1월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 특히, 서울 강남구(-1.34%)는 수도권에서 가장 높은 하락률을 기록하였으며, 그 외 서울 중구(-0.66%) · 송파구(-0.54%)에서 0.5% 이상 하락함. 반면, 서울 강동구(1.78%)는 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외에 인천 남구(0.47%), 경기 안성시(0.31%) · 오산시(0.30%) 등에서 상승률을 기록함.

▶▶ 광역시/지방 시장

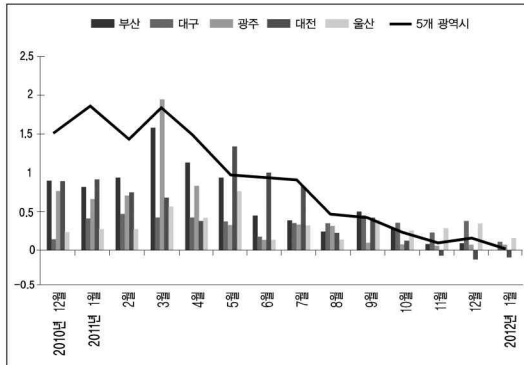
- 올 1월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 33개월 연속 상승세를 유지하며 0.03% 상승한 반면, 그 폭은 둔화됨.
 - 대전(-0.09%)은 하락세가 지속되고 있으며, 부산(0.00%)은 1월 들어 보합세를 보임. 그 외에 울산(0.17%), 대구(0.10%), 광주(0.07%)는 상승함. 울산 북구(0.74%)에서 3개월 연속 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대구 서구(0.28%)와 중구(0.14%) 등에서 상승률을 보임.
 - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.08%, 중형 0.04%, 대형 -0.01%).
- 전세가격은 상승률이 4개월 연속 둔화된 0.08% 수준이나, 34개월 연속 상승. 울산(0.36%), 대구(0.32%), 광주(0.15%), 부산(0.05%)은 상승, 대전(-0.39%)은 하락함.
 - 울산 북구(1.36%)가 지방 광역시 시군구 중 가장 높은 상승률을 보인 데 비해 대전은 최근 6개월 동안 매월 1,000호 이상의 입주 물량이 공급돼 전역에서 하락률을 기록함.

대전 하락세 지속,
부산은 보합세로 전환

부 동 산 경 기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

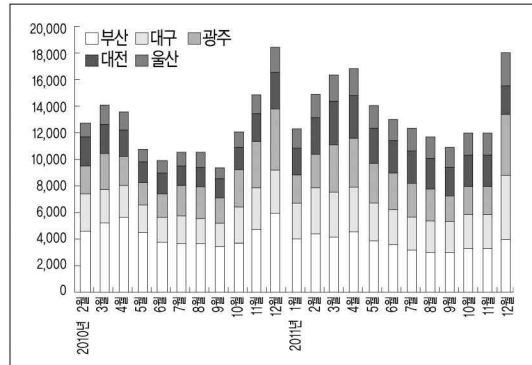
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로는 소형 0.17%, 중형 0.07%, 대형 0.03% 상승함.

- 12월 거래량은 1만 7,949호로 전월 대비 49.0% 증가, 전년 동월 대비 2.9% 감소함.
광주 119.2%, 울산 44.4%, 대구 37.2%, 부산 32.9%, 대전 22.7% 증가함.

- 12월 기타 지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.03% 상승함.

- 강원(0.08%), 경북(0.06%), 충북(0.06%), 전북(0.04%), 충남(0.04%), 제주(0.03%), 전남(0.00%), 경남(-0.02%) 순임. 경남 밀양시(0.06%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 대부분의 지역이 보합세를 보임. 전북 군산시(-0.05%) 등은 하락함.

작년 12월 거래량,
전월 대비
49.0% 증가

2012년 1월 매매가격 변동률

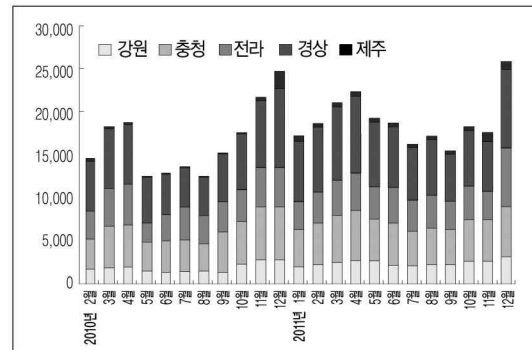
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 아파트의 월별 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

건설경기동향

- 규모별로는 소형 0.03%, 중형 0.03%, 대형 0.02% 상승함.
- 1월 전세가격은 전월 대비 0.07% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 강원(0.29%), 경북(0.07%), 충남(0.06%), 제주(0.06%), 전북(0.04%), 경남(0.04%), 충북(0.01%), 전남(0.01%) 순임.
 - 제주 서귀포시(0.82%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 원주시(0.73%), 경남 밀양시(0.60%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 중소형이 강세를 보임(소형 0.07%, 중형 0.07%, 대형 0.07%).
- 12월 거래량은 2만 5,464호로 전월 대비 43.7%, 전년 동월 대비 3.8% 증가함. 전월 대비 제주권(-34.5%)을 제외한 모든 권역에서 증가함. 특히, 전라권(63.8%)은 큰 폭으로 증가함.

기타 지방의
매매가격 및 전세가격
보합세

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2011년 주택 인·허가 실적은 54만 9,594호로 전년 대비 42.2% 증가했으며, 예년 대비(2001~10년)로도 13.9% 증가함.
 - 이는 주택시장의 호황기였던 2007년(55만 5,792호) 이후 가장 많은 물량임. 공공 부문은 전년 대비 16.6% 감소하였으나, 민간부문이 74.9% 증가함.
 - 유형별로는 민간 분양 42만 7,291호(77.7%), 공공 분양 5만 6,309호(10.2%), 공공 임대 3만 2,269호(5.9%), 국민 임대 2만 6,771호(4.9%), 민간 임대 6,954호(1.3%)의 순임.
- 2007년부터 2010년까지 지방 비중은 40% 수준이었으나, 2011년 들어 50%로 확대됨. 기타 광역시가 170.4%, 기타 지방은 79.1% 증가함.
 - 2008년부터 2010년까지 3년 동안 지방의 인·허가는 20만호에도 미치지 못했으나, 2011년에는 27만 7,438호를 달성함. 광역시는 2010년부터 부산을 비롯한 도사에서 가격 상승세가 목격되면서 시장 호조에 따른 인·허가 증가세로 판단됨.

2011년 인·허가,
55만호로 전년 대비
42.2% 증가

기타 광역시 인·허가,
전년 대비
170.4% 증가

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2011년 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	549,594	272,156	98,659	178,779	115,349	60,688	18,180	36,481	434,245	211,468	80,479	142,298
2010년	386,542	250,218	36,480	99,844	138,315	103,753	9866	24,696	248,227	146,465	26,614	75,148
전년 대비 증감률	42.2	8.8	170.4	79.1	-16.6	-41.5	84.3	47.7	74.9	44.4	202.4	89.4

자료 : 국토해양부.

2011년 주택 유형별 주택 건설 실적

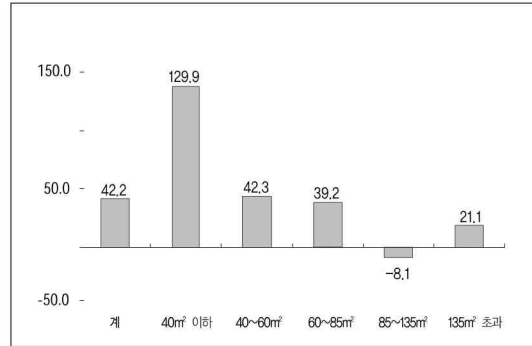
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2011년	전년비 증감률	2011년	전년비 증감률
총계	356,762	28.8	192,832	76.0
수도권	176,236	-10.7	95,920	81.6
서울	47,107	-8.3	40,953	129.8
인천	25,113	-11.4	10,792	18.1
경기	104,016	-11.6	44,175	70.8
지방	180,526	126.8	96,912	70.9

자료 : 국토해양부.

2011년 규모별 주택 건설 실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부.

아파트 인·허가,
전년 대비
28.8% 증가

- 수도권은 지방에 비해 낮은 증가율인 8.8% 증가에 그쳤으나, 절대적인 물량은 27만 호에 달함. 수도권 인·허가 실적은 27만 2,156호로, 2007년을 제외하면 2004년 이후 가장 많은 수준임.
 - 공공은 41.5% 감소하였으나 민간은 44.4% 증가함.
 - 아파트는 전년 대비 10.7% 감소, 아파트 외 물량은 81.6% 증가함.
 - 규모별로 보면 수도권 40㎡ 이하의 초소형 주택은 전년 대비 96.4%가 증가함. 40~85㎡는 2.8%가 증가하여 예년 수준을 유지한 반면 85㎡ 이상은 감소함.

아파트 외 인·허가,
전년 대비
76.0% 증가

- 아파트 외 인·허가 실적은 19만 2,832호로 전년 대비 76.0%의 급증세를 보임. 이는 아파트 외 주택이 급증하였던 2002년 이후 가장 많은 물량임.
 - 예년(2001~10년) 평균 대비로도 62.2%가 증가한 수준이며 수도권, 광역시, 기타 지방에서 모두 두 자릿수 이상 증가하여 지역에 상관없이 전국적인 증가세를 실현함.
 - 전체 주택 공급에서 아파트 외 주택 비중은 35.1%까지 확대됨.

▶ 분양 및 미분양 물량

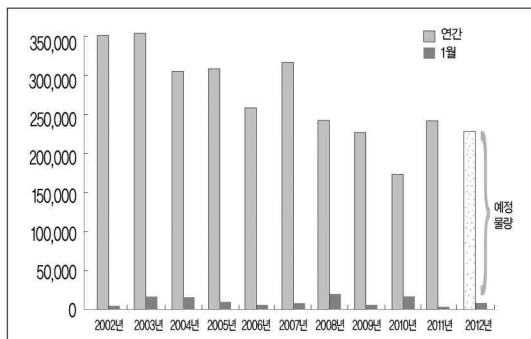
- 2012년 1월 분양 물량은 8,000여 호로 전년 동월 대비 174.6% 증가, 전월 대비 69.5% 감소함.
- 예년(2001~11년 평균) 1월 대비 31.1% 감소하여 예년 수준보다 적은 것으로 나타남. 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 41.8%, 중형(60~85㎡) 48.5%, 대형(85㎡ 초과) 9.6%로 중소형 비중의 높은 현상이 지속됨.
- 올 1월 수도권 분양 물량은 1,200여 호에 불과하여 2000년 이후 가장 적은 월간 분양 물량을 기록함.
- 전년 동월 대비 46.9% 감소하였고 예년(2001~11년 평균) 대비로는 84.1% 감소함. 남양주 별내의 국민임대주택과 서울 중구의 100세대 미만 규모의 분양이 유일함.
- 지방은 7,000여 호로 전년 동월 대비 1,094.1% 늘었으나 전월 대비 37.4% 감소함. 광주 1,500여 호, 충남 1,000여 호, 전북·전남 각각 900여 호 분양이 이루어짐.
- 올 2월에는 수도권 1만 4,500여 호, 지방 1만 2,000여 호의 분양이 예정되어 있으나 실제 실적은 지방을 중심으로 이루어질 것으로 예상됨.
- 2011년 12월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,767호(4.1%) 증가하여 6만 9,807호를 기록함. 2개월 연속 증가하였고 증가 호수도 크게 확대됨. 준공 후 미분양은 전월 대비 1,172호(3.7%) 해소되어 3만 881호 수준임.

**2012년 1월
수도권 분양,
2000년 이후
가장 적은 월간 실적**

**미분양, 2개월 연속 증가
증가폭 확대**

2012년대 1월 분양 물량 추이(전국)

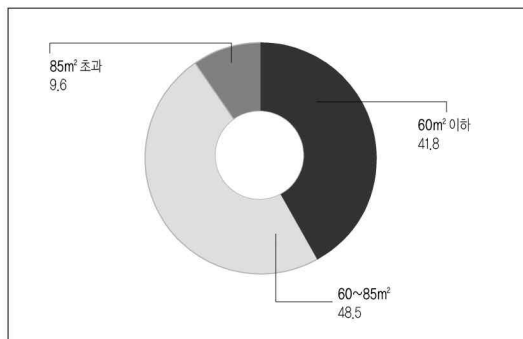
(단위 : 호)



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

2012년 1월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)

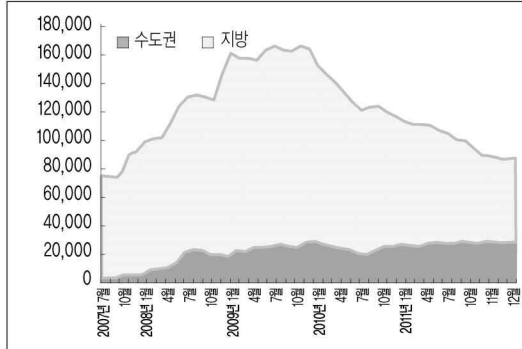


자료 : 부동산114(주).

부동산경기

미분양 물량 추이

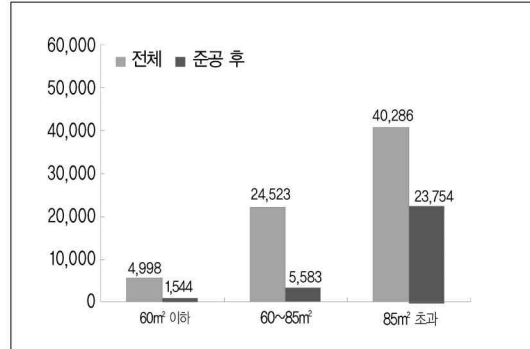
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2011년 12월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

경남·부산 미분양
크게 늘어

2012년 1월
아파트 입주 물량,
전년 동월 대비
31.4% 감소

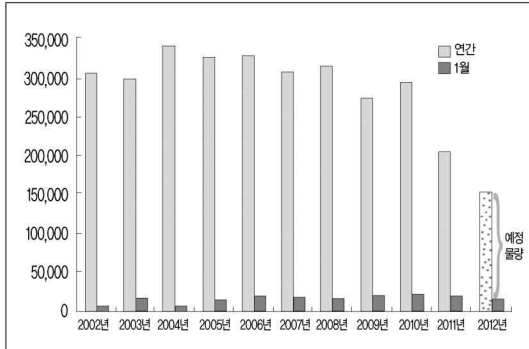
- 분양 물량이 많았던 지방에서 2,155호 증가하여 전국적 증가세를 주도함.
 - 지방은 2,155호(5.4%) 증가하여 2개월 연속 증가세로 3개월 만에 다시 4만호를 넘어서며 4만 1,926호를 기록함. 수도권은 612호(2.2%) 증가하여 2만 7,881호 수준에서 정체되어 있음.
- 전월 대비 경남(2,140호), 부산(1,306호)에서 크게 증가하였고, 대구(712호), 울산(270호)에서는 감소함.
- 모든 규모에서 미분양이 증가한 가운데 중형(60~85㎡ 이하) 증가분이 가장 많은 것으로 나타남. 소형(60㎡ 이하) 58호, 중형(60~85㎡ 이하) 2,601호, 대형(85㎡ 초과) 108호 증가함.

▶▶ 입주 물량

- 올 1월 아파트 입주 물량은 1만 4,000여 호로 전년 동월 대비 31.4%, 전월 대비 52.0% 감소함. 예년(2001~11년 평균) 1월 대비로는 14.8% 감소한 수준임.
- 1월 입주 물량은 전년 동월 대비 수도권은 8.9%, 지방은 45.7% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동월 대비 경기는 163.7% 증가한 반면 인천 74.8%, 서울 66.3% 감소함.

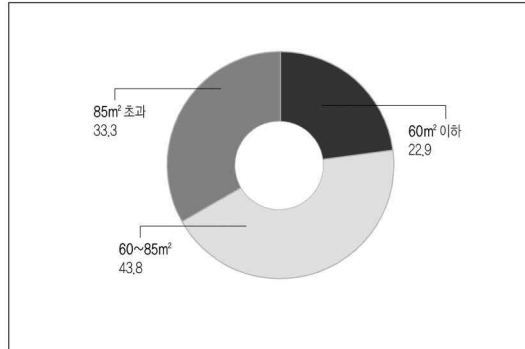
2000년대 1월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2012년 1월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 광역시에서는 대전의 입주 물량이 2,000호 수준이었으나 나머지 지역은 극히 미미함.

- 지방에서는 충남과 경남에서 1,000호 이상의 입주가 이루어짐.

- 전년 동월 대비 소형(60㎡ 이하) 51.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 20.0%, 대형(85㎡ 초과) 23.8% 감소함.

- 수도권은 소형, 지방은 중형의 감소세가 큰 것으로 나타남.

- 2월 입주 예정 물량은 수도권 8,000여 호, 지방 5,000여 호로 전국적으로는 1만 3,000여 호가 예정돼 있음.

4. 정책 동향

- 「주택법」 시행령, 시행규칙 개정(안) 입법 예고(1. 17, 국토해양부)
- 「임대주택법」 시행령, 시행규칙 개정(안) 입법 예고(1. 31, 국토해양부)
- 오피스텔 전세 자금 대출 보증 시행(2. 1, 국토해양부) CERIK

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분			2011. 9월	10월	11월	12월	2012. 1월	
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	1.5	44.6	19.2	15.9	-	
		토 목	-17.3	71.4	3.7	-14.9		
			건 축	11.3	34.5	27.2		52.0
		공 공	76.9	63.3	36.4	44.6		
		토 목	-5.0	115.0	-4.5	35.5		
			건 축	242.6	12.7	204.6		59.2
		민 간	-23.1	36.1	11.7	1.9		
		토 목	-28.9	14.7	24.4	-44.9		
			건 축	-21.3	40.5	9.6		49.3
	건축 허가	합 계	59.2	53.4	-18.8	-26.8		
주 거		127.9	124.2	-41.6	-36.6			
		비주거	23.1	21.1	5.6	-8.3		
동행 지표	기성	합 계	5.3	9.2	-1.2	5.8	-	
		공 공	9.6	3.4	-0.8	6.5		
			민 간	1.1	13.8	-2.3		6.1
	건축 착공	합 계	32.2	35.0	42.5	22.4		
		주 거	85.0	122.8	143.5	98.6		
			비주거	13.3	-2.2	7.8		-0.3
	C B S I	총 합	73.8	65.4	66.0	71.6	62.3	
		대 형	100.0	84.6	84.6	83.3	76.9	
			중 견	73.1	68.0	64.0	68.0	69.6
			중 소	43.9	40.0	46.4	61.8	36.8
			서 울	91.6	74.1	73.9	72.5	73.7
	지 방	47.5	52.7	53.8	70.1	47.5		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2011. 10월	11월	12월	2012. 1월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.039	101.135	101.234	-	0.1%	1.2%
	토지 거래량(필지)	199,854	209,043	255,846	-	22.4%	-0.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수	240.16	239.96	239.54	239.36	-0.1%	1.4%
	아파트 전세가격지수	239.92	239.95	240.16	240.18	0.0%	10.1%
	중위 주택가격(만원)	23,940	23,978	23,990	24,010	0.1%	6.5%
	아파트 거래량(호)	48,444	45,479	63,857	-	40.4%	1.1%
	분양 물량(호)	48,172	26,112	25,281	-	-3.2%	272.1%
	미분양 물량(호)	66,462	67,040	69,807	-	4.1%	-21.3%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2011. 8월	9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.97	5.00	5.01	5.01	4.95	-0.06%p	0.28%p
주택담보대출 규모(십억원)	298,492	299,731	301,935	303,613	306,063	0.9%	7.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.71	0.63	0.66	0.69	0.61	-0.08%p	0.09%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.