

# 건설경기동향

## 건설경기

- 올 1월 국내 건설 수주, 민간 건축 수주의 호조세로 전년 동월 대비 17.4% 증가한 7조 3,030억원 기록
- 1월 건설 기성, 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 8.9% 증가한 6조 6,003억원 기록
- 1월 건축착공면적(546.7만㎡) 주거용 착공 면적이 급등해 전년 동월 대비 49.9% 증가
- 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 1.3p 상승한 77.6으로 2개월 연속 70선에 머물.

## 부동산경기

- 올 1월 토지 거래, 2000년대 평균 수준 유지한 반면 토지 가격 상승세는 둔화
- 2월 매매 가격 보합세, 전세 가격은 방학 이사철 종료 및 소형 입주 물량 증가로 안정세
- 1월 주택 인·허가 실적 9,282호로 2000년대 평균의 40.3%에 불과
- 1월 미분양 물량은 11만 9,039호로 3개월 만에 감소, 수도권은 0.6% 증가
- 양도소득세 감면 종료 후 분양 물량 급감 및 분양 시기 지연 현상 극심

### 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

### ▶▶ 건설수주

- 2010년 1월 국내 건설수주는 공공수주가 감소했지만, 민간건축수주가 작년 기저효과와 경기회복의 영향으로 크게 증가해 전년 동월 대비 17.4% 증가한 7조 3,030억원을 기록함.
  - 공공수주는 경기부양을 위해 재정을 조기 집행했던 작년 1월보다 17.9% 감소한 2조 5,964억원을 기록함. 그러나 수주액 자체는 2008년 이전보다 높은 수준으로 양호함.
  - 민간수주는 건축수주가 큰 호조(+68.8%)를 보여 전년 동월 대비 53.9% 증가한 4조 7,066억원을 기록함.
  - 민간수주가 호조를 보인 것은 작년 1월 글로벌 금융위기로 인해 실적이 부진했던 기저효과와 더불어 경기회복의 영향으로 비주거용수주가 크게 증가했기 때문임.
- 공공수주는 비주거용 건축수주가 소폭 증가(+0.8%)했지만, 토목수주와 주거용 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 17.9% 감소한 2조 5,964억원을 기록함.
  - 공공토목수주는 전년 동월 대비 22.5% 감소한 1조 8,888억원을 기록함. 비록 두 자릿수 이상 감소율을 기록했지만, 1월 수주로는 2009년 1월을 제외하고 역대 두 번째로 높은 실적으로 양호함.

올 1월 건설수주,  
전년 동월 대비  
17.4% 증가

2010년 1월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	민간	토목	건축					
2010년 1월	7,303.0	2,596.4	1,888.8	707.6	4,706.6	330.1	4,376.5	2,218.9	5,084.1	2,721.3	2,362.8
증감률	17.4	-17.9	-22.5	-2.7	53.9	-29.2	68.8	-23.6	53.1	21.5	118.6

자료 : 대한건설협회.

민간 건축 수주,  
전년 동월 대비  
68.8% 증가

- 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 소폭 증가(+0.8%)했으나 주거용 건축 수주가 부진(-6.5%)해 전년 동월 대비 2.7% 감소한 7,076억원을 기록함.
- 1월 공공 주택 수주액은 3,233억원으로 2008년 1월과 2009년 1월(각각 1조 309억원과 3,459억원)과 비교하면 부진한 실적임. 그러나, 이전 2002~07년 각 연도 1월과 비교하면 비교적 큰 금액으로 전반적으로 양호한 수주를 기록함.

- 민간 부문의 경우 토목 수주가 부진(-29.2%)했으나 건축 수주가 큰 호조(+68.8%)를 보여 전년 동월 대비 53.9% 증가한 4조 7066억원을 기록함.
  - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 29.2% 감소한 3,301억원을 기록함.
  - 민간 건축 수주는 주택 수주와 비주택 수주가 모두 호조(각각 +26.7%, +182.8%)를 보여 전년 동월 대비 68.8% 증가한 4조 3,765억원을 기록함.
  - 주택 수주는 2조 3,980억원으로 평년보다 높은 수주액을 기록했는데 경기도 지역에서 대략 1조원 이상의 신규 수주가 발생했으며, 재건축·재개발 수주가 수도권 지역을 중심으로 대략 9,000억원 정도 발생함.
  - 비주택 수주는 1조 9,785억원으로 인천과 경기도 지역에서 신규 빌딩 수주가 증가함.

### ▶ 세부 공종별 건설 수주

건축 부문,  
사무실 및  
점포 수주  
크게 증가

- 건축 수주를 세부 공종별로 보면 ‘공장 및 창고’ 수주가 소폭 감소(-0.6%)한 것을 제외하고 전반적으로 두 자릿수 이상의 높은 증가율을 기록함.
  - 주택 수주의 경우 민간 수주가 회복함에 따라 전년 동월 대비 18.3% 증가함. 주택 수주의 86%가 수도권에서 발생했으며, 이 중 경기도(전체 주택 수주의 67% 차지) 지역에서 수주가 크게 증가함.
  - 사무실 및 점포 수주는 1조 1,102억원으로 전년 동월 대비 3배(+296.0%) 정도 증가했는데 수익성이 높은 경기도와 인천 지역을 중심으로 수주가 발생함.
  - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 0.6% 감소한 3,057억원으로 작년 1월과 비슷한 부진한 모습을 보임.
  - 관공서 수주는 전년 동월 대비 82.8% 증가한 5,287억원을 기록함.
- 토목 수주의 경우 ‘도로 및 교량’, ‘토지 조성’, ‘상하수도’ 수주가 부진한 반면, ‘철도 및 궤도’, ‘치산치수’, ‘기계설치’ 수주가 증가함.

- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 69.0% 감소해 작년 11월부터 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주는 인천도시철도 2호선 수주의 영향으로 전년 동월비 208.0% 증가한 3,801억원을 기록함.
- 4대강 사업으로 치산치수 수주 또한 호조(2,453억원, +868.7%)를 보임. 작년 4월부터 호조세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주가 발생함.
- 토지 조성 및 상하수도 수주는 각각 전년 동월 대비 78.5%, 14.6% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 한편 기계 설치 수주는 전년 동월 대비 55.6% 증가한 3,523억원을 기록해 4개월 만에 다시 증가세로 돌아섬. 경기 회복으로 기업들의 설비 투자가 증가한 것으로 보이며 서울과 인천과 경남 지역에서 수주가 증가함.

### 주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산치수	토지조성	상하수도	기계설치
2010년 1월	2,638.2	1,110.2	305.7	528.7	118.5	404.7	380.1	245.3	81.9	97.3	352.3
증감률	18.3	296.0	-0.6	82.8	11.0	-69.0	208.0	868.7	-78.5	-14.6	55.6

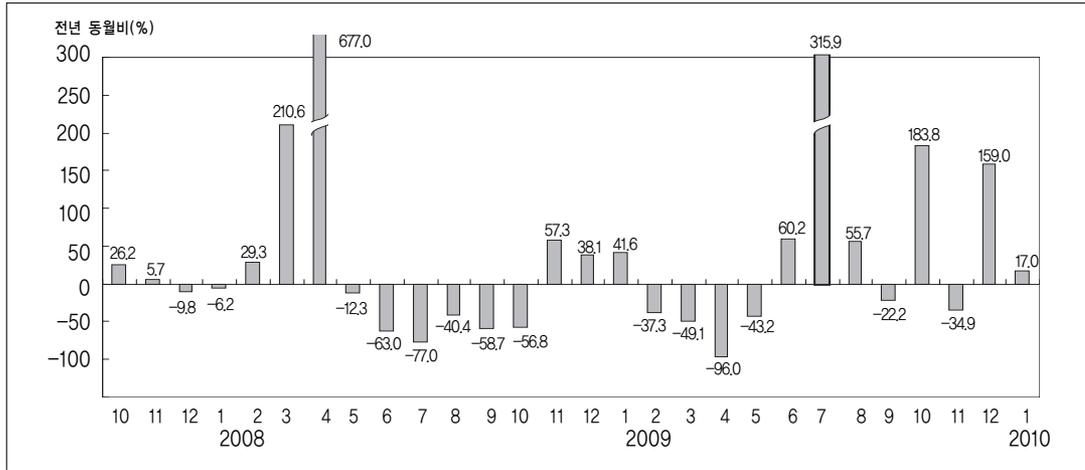
자료 : 통계청.

## ▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2010년 1월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 17.0% 증가한 9,280억원을 기록해 지난 12월의 호조세를 이어감.
  - 재건축·재개발 수주는 2009년 12월 전년 동월 대비 159.0% 증가해 월간 수주액으로는 역대 최대 규모인 5조 2,720억원을 기록함.
  - 올 1월에도 전년 동월 대비 17.0% 증가한 9,280억원을 기록해 지난해 12월의 호조세를 지속함.
  - 올 1월 재건축 수주는 1,356억원으로 전년 동월 대비 155.4% 증가했으나, 수주가 서울 지역에서만 발생함.
  - 재개발 수주는 2009년 8월부터 시작된 호조세를 지속해 전년 동월 대비 6.8% 증가한 7,884억원을 기록함. 수주가 서울과 경기도 지역에 집중됨.

**재건축·재개발**  
전년 동월 대비  
**17.0% 증가**

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



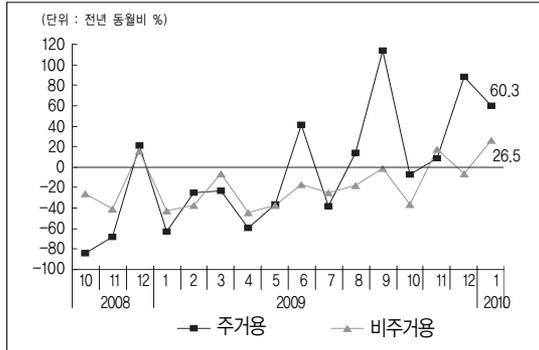
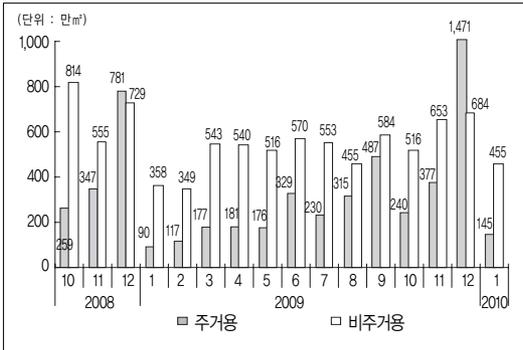
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 건축허가면적

- 2010년 1월 건축허가면적은 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 33.3% 증가한 599,8만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 평년보다 신규 아파트 허가 면적이 줄었으나, 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 60.3% 증가한 145.0만㎡를 기록함.
  - 1월 주거용 허가 면적은 145.0만㎡로 평년 수준(2001년 이후 대부분 1월 실적이 200만㎡ 이상임)에는 미치지 못했지만, 작년 1월(90.5만㎡) 실적이 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 60.3% 증가함.
- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 같은 달에 비하여 26.5% 증가한 454,7만㎡를 기록함.
  - 주거용과 마찬가지로 비주거용도 작년 1월(359.4만㎡) 실적이 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 26.5% 증가함.
  - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 61.3%, 17.9% 늘었으나 교육·사회용은 5.0% 감소함.

건축허가면적,  
기저 효과로  
전년 동월 대비  
33.3% 증가

### 월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료: 국토해양부.

## ▶ 해외건설

- 2010년 2월 해외건설 수주 실적은 34.1억 달러로 전월 대비 84.5% 감소했지만 전년 동월 대비로는 37.7% 증가함.
  - 1월 UAE 원자력 발전소 수주(186억 달러)로 인해 전월 대비 실적이 큰 폭으로 감소함.
- 지역별로 중동 지역은 전월 대비 93.1% 감소한 반면 전년 동월 대비로는 36.0% 증가함. 아시아 지역은 전월 대비 12.4%, 전년 동월 대비 48.6% 증가함.
  - 중동 지역은 쿠웨이트(가스 가압장 건설 및 업그레이드 공사), 사우디아라비아(신도시 개발사업)에서 큰 폭으로 증가하였으며, 예멘(LNG 액화기지 공사), 리비아(트리폴리 워터프론트 프로젝트) 등에서 신규 수주함.
  - 아시아 지역은 인도(석탄 화력발전소), 싱가포르(LNG 인수기지 건설공사)에서 크게 증가하였으며, 카자흐스탄(도로 감리 용역), 스리랑카(배수로 개보수 공사), 인도네시아(폐기물 소각시설)에서 신규 수주함.
- 공종별로는 용역 부문을 제외한 모든 부문에서 전월 대비 (-)의 변동률을 보였으며, 전년 동월 대비로는 산업설비와 용역부문에서 증가율을 보임.
  - 용역부문은 설계(5.9억 달러)와 감리(0.2억 달러)에서 큰 폭의 수주 실적을 보임.
  - 산업설비는 발전소 및 가스 관련 시설은 증가한 반면 정유시설은 줄어들음.

원전 및  
탈황 설비 수주로  
해외건설  
크게 증가

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 2	2010. 1	2010. 2		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,480	22,076	3,414	-84.5	37.7
중동	1,001	19,754	1,362	-93.1	36.0
아시아	1,361	1,799	2,022	12.4	48.6
태평양, 북미	12	348	3	-99.2	-76.8
유럽	13	142	16	-88.9	24.3
아프리카	17	33	3	-90.9	-82.1
중남미	76	0	10	-	-87.2

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 2	2010. 1	2010. 2		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,480	22,076	3,414	-84.5	37.7
토목	51	163	36	-77.6	-28.6
건축	627	459	286	-37.6	-54.4
산업설비	1,743	21,347	2,496	-88.3	43.2
전기	42	24	7	-70.3	-82.9
통신	0	0	0	-	-
용역	17	84	588	600.2	3,401.5

자료 : 해외건설협회.

- 해외건설은 지역적으로는 중동과 아시아, 공종으로는 산업설비와 토목에 집중되어 있어 좀 더 다양한 포트폴리오 구성이 필요함.

## 2. 동행 지표

### ▶▶ 건설 기성

- 2010년 1월 건설경기 동행 지표인 건설 기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 8.9% 증가한 6조 6,003억원으로 통계가 작성된 1997년 7월 이후 1월 실적으로는 역대 최대 금액임.
  - 발주자별로 살펴보면 공공부문이 전년 동월 대비 11.6% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속하였는데, 공공 기성이 1월 실적으로는 역대 최대 금액인 2조 3,982억원을 기록함.
  - 민간 기성 또한 1월에도 전년 동월 대비 7.6% 증가한 3조 8,999억원을 기록해 작년 11월부터 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 작년 연말 분양된 주택 물량의 착공 등의 영향으로 민간 기성이 3개월 연속 증가한 것으로 판단됨.

건설 기성,  
전년 동월 대비  
8.9% 증가

2010년 1월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	기성 총액	공종별				발주기관별			
		건축공사	주택	비주택	토목공사	공공기관	민간기관	민자	외국기관
2010년 1월	6,600.3	3,734.5	2,282.6	1,451.9	2,865.8	2,398.2	3,899.9	258.4	73.0
증감률	8.9	8.6	10.1	6.3	9.2	11.6	7.6	-10.4	629.2

자료 : 통계청.

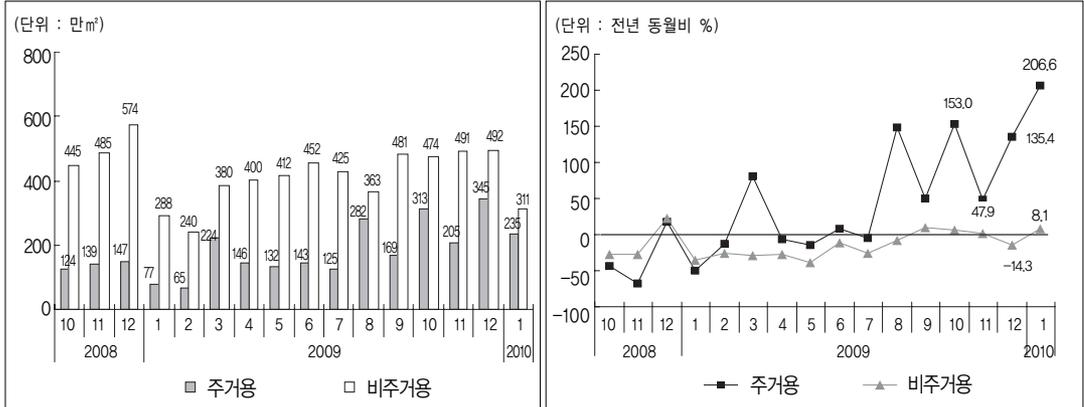
- 건축 기성과 토목 기성이 각각 전년 동월 대비 8.6%, 9.2% 증가함.
  - 건축 기성의 경우 작년 1월 실적이 다소 부진한 기저효과와 더불어 주택과 비주택 기성 모두 평년 이상의 실적을 보임에 따라 전년 동월 대비 8.6% 증가한 3조 7,345억원을 기록함.
  - 토목 기성은 작년과 마찬가지로 재정의 상반기 조기 집행 영향과 작년에 크게 증가한 토목 수주의 영향으로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 2조 8,658억원을 기록함.

▶ 건설 투자

- 국내 건설 투자는 2009년 4/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 증가하여 양호한 모습을 유지함.
  - 건설 투자는 작년 1/4분기에 전년 같은 기간에 비하여 1.6% 증가하기 시작해 3분기 연속 2% 이상의 증가세를 지속함으로써 2008년 침체에서 회복한 모습을 보임.
  - 특히 4/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 증가해 최근 2년 내 가장 높은 증가세를 시현함.
- 다만, 2009년 4/4분기에 3.9%의 높은 증가율을 기록한 것은 국내 건설 투자가 2008년 4/4분기에 5.6% 감소한 데 따른 기저효과의 영향이 일부 반영된 것으로 순환 주기상으로 보면 4/4분기에 회복세가 꺾여 다소 주춤한 모습을 보임.
- 4/4분기 건설 투자의 회복세가 주춤한 것은 재정 조기 집행과 SOC 예산 증가 등으로 급등한 토목 투자의 증가세가 작년 4/4분기에 둔화되었기 때문임.

건설 투자  
순환 변동  
다소 주춤

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



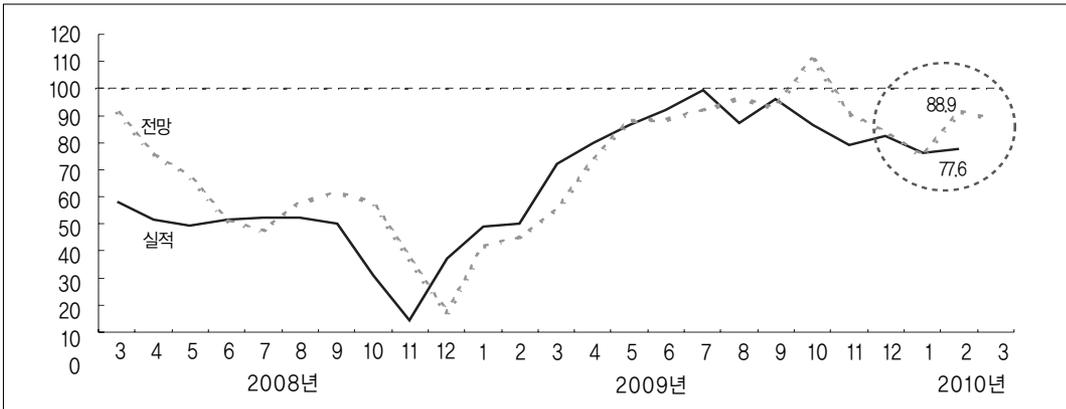
자료 : 국토해양부.

▶ 건축착공면적

건축착공면적,  
전년 동월 대비  
49.9% 증가

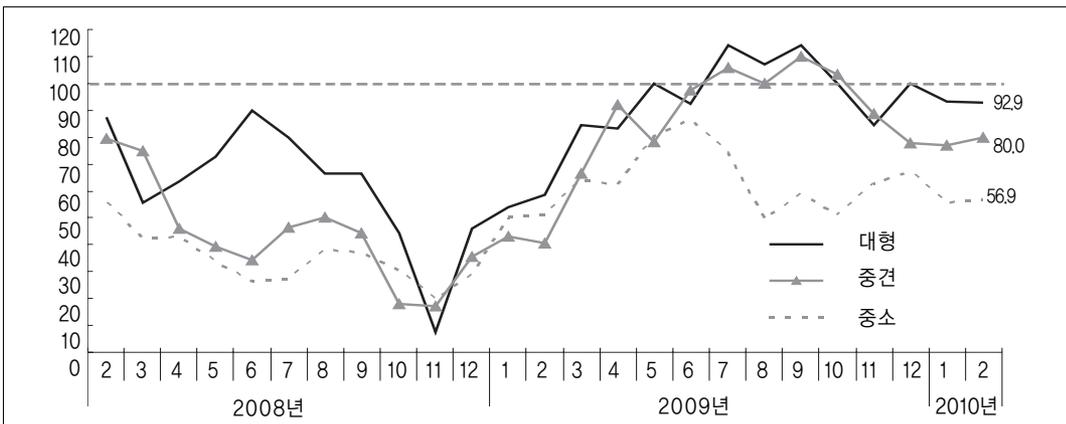
- 2010년 1월 건축착공면적은 작년 1월 실적이 부진한 데 따른 기저효과와 2월에 종료되는 양도세 감면 혜택의 영향으로 주거용 착공 면적이 급등해 전년 동월 대비 49.9% 증가한 546.7만m²를 기록함.
- 주거용 건축착공면적은 양도세 감면 혜택 종료 시점을 앞두고 분양 물량이 급등한 영향으로 전년 동월 대비 206.6% 증가한 235.5만m²를 기록함.
  - 235.5만m²는 평년의 두 배 수준(2006~08년까지 각 연도 1월 평균은 128.2만m²)으로 지난 2월 11일 양도세 감면 혜택 종료를 앞두고 물량이 급등한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 작년 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 8.1% 증가한 311.2만m²를 기록함.
  - 실적 자체는 2006~08년까지의 1월 평균치(331.9만m²)에는 미치지 못함. 2009년 1월(287.9만m²) 실적이 부진한 데 따른 기저효과 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적을 구체적으로 살펴보면 교육·사회용이 전년 같은 달에 비하여 33.4% 감소했지만, 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 33.6%, 18.9% 증가함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 미분양 주택 수 재증가, 일부 주택업체 위기 등 민간 건설 경기 회복 부진으로 예년에 비해 지수 상승이 부진했으며, 그 결과 지난 1월 이후 2개월 연속 지수가 70선에 머물렀.
- 2월 CBSI는 전월 대비 소폭(1.3p) 상승한 77.6을 기록함. 이로써 지수는 1월에 이어 여전히 70선에 머물렀으며, 지난 1월을 제외하고 전고점인 작년 7월(1999.3) 이후 가장 낮은 수치를 보임.

2월 CBSI,  
전월 대비  
1.3p 상승한  
77.6 기록

- 1월 조사시 2월 지수 전망치가 1월보다 15.1p 상승한 91.4를 기록해 체감 경기가 크게 개선될 것으로 전망됐는데, 실제 조사 결과는 그렇지 못함.
  - 지난 3년 동안 통상 비수기인 1월 대비 2월의 상승 폭은 평균 4.0p(과거 5년 평균 상승 폭 8.6p)이었음을 감안할 때도 올 2월 지수 상승 폭은 예년에 비해 부진한 것임.
  - 이는 2월 공공 발주 물량이 지난 1월 건설업체들의 기대만큼 크게 증가하지 않았고, 무엇보다 2월에 주택업체의 위기설이 다시 대두되는 등 민간 건설 경기의 회복이 여전히 부진해 나타난 결과로 판단됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견 및 중소기업 지수가 소폭 상승한 반면, 대형 업체 지수는 소폭 하락함.
    - 대형 업체 지수는 1월에 전월비 6.7p 하락해 기준선을 회복한 지 1개월 만에 다시 기준선 아래로 하락했는데, 2월에도 소폭(0.4p) 하락한 92.9를 기록해 지수가 2개월 연속 하락했으며, 2월 전체 지수 상승을 저지함.
    - 중견 업체 지수는 전월 대비 3.1p 상승한 80.0을 기록했는데, 이는 지난 9월 이후 4개월 연속 지수가 하락(33.1p 감소)해 대형·중소 업체에 비해 가장 큰 하락 폭을 기록했고, 지난 1월 지수가 작년 3월(66.7) 이후 10개월 내 가장 낮은 수치를 기록한 데 따른 통계적 반등인 것으로 판단됨.
    - 중소기업 지수는 전월 대비 소폭(1.3p) 상승에 그쳐 56.9를 기록하며 2개월 연속 50선에 머물렀음.

## 부 동 산 경 기



## 1. 토지시장

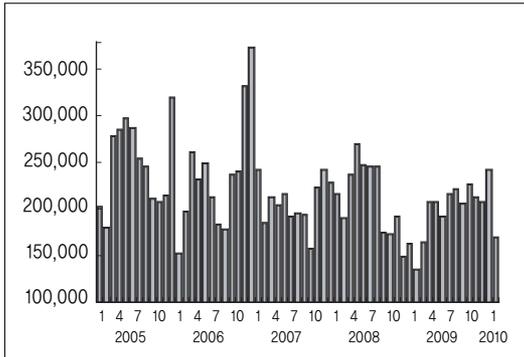
## ▶▶ 토지 거래

- 올 1월 전국 토지 거래량은 16만 9,925필지로 전월 대비 29.6% 감소하였고, 전년 동월 대비로는 27.0%(기저효과) 증가함.
  - 면적 기준으로는 173.8km<sup>2</sup>가 거래되어 전월 대비 33.2% 감소하였으며, 전년 동월 대비로는 28.8% 증가함.
  - 1월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09) 17만 6,505필지에 조금 못 미치는 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 28.6% 감소함. 반면 전년 동월 대비로는 26.4% 증가함.
  - 면적 기준으로는 전월 대비 37.0% 감소, 전년 동월 대비 13.3% 증가함.
- 도시 지역 토지 거래량을 용도 지역별로 살펴보면 필지 기준으로 주거(-28.6%), 상업(-27.2%), 공업(-9.8%), 녹지(-31.2%) 등 모든 용도 지역에서 거래량이 전월보다 감소함.
  - 면적 기준으로 주거(-12.5%) 및 상업 지역(-62.5%)은 전월 대비 감소하였으며, 그 외의 지역은 모두 증가함(공업 : 44.8%, 녹지 : 59.2%, GB : 42.7%, 관리 : 46.0%).
- 1월의 토지 거래는 지난 2개월 간의 거래량 증가로 전월 대비 감소세로 돌아섰으며, 전반적인 거래량 감소로 인하여 법인 및 개인 등 모든 부문에서 토지 거래가 감소함.
  - 2000년대 평균 거래량과 유사한 수준을 보임에 따라 안정적인 거래량으로 분석됨.

토지 거래,  
전월 대비  
29.6% 줄었으나,  
2000년대  
평균 수준 유지

### 전국 토지 거래량 추이

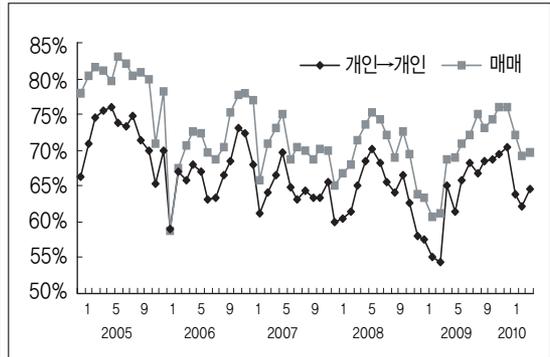
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

### 개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

### 연도별 토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2008년	2009년										2010년	
		1분기	2분기	3분기	7월 8월 9월			4분기	10월	11월	12월		1월
전체 거래량	2,499,753	504,666	613,853	653,746	221,707	205,977	226,062	660,353	212,196	206,850	241,307	169,925	
개인간 거래	거래량	1,605,293	306,480	410,764	449,730	151,554	141,311	156,865	435,064	149,484	135,702	149,878	109,929
	비 중	64.2	60.7	66.9	68.8	68.4	68.6	69.4	65.9	70.4	65.6	62.1	64.7
매매 거래	거래량	1,750,447	337,485	446,287	487,152	162,394	152,798	171,960	477,507	161,533	148,885	167,089	118,349
	비 중	70.0	66.9	72.7	74.5	73.2	74.2	76.1	72.3	76.1	72.0	69.2	69.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

### ▶ 토지 가격

토지 가격,  
작년 상승세  
지속되나  
상승폭은 둔화

- 2010년 1월 전국 토지 가격은 0.25% 상승해 지난해부터의 상승세가 금년 들어서도 지속된 반면 상승폭은 소폭 둔화됨.
  - 수도권 지역의 개발 호재(아시안게임, 미사·동탄·향남 지구 등) 효과는 여전히 지속되고 있어 인천(0.45%), 경기(0.35%)에서 상대적으로 높은 가격 상승률을 보임.
  - 지방 시·도 중에서는 대구(0.26%), 경북(0.25%)에서 지난해 10월부터 교통 여건(대구지하철 2호선) 개선 효과의 지속 등으로 상대적으로 높은 상승률을 보임.
  - 용도 지역별로는 관리지역(0.29%)과 녹지(0.31%)에서 높은 상승률을 보였고, 이용 상황별로는 전(0.33%)과 공장 용지(0.28%)에서 0.3% 내외의 상승률을 보임.

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년												2010년
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
월별	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25
누계 (전년 말 대비)	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 16개 시·도 지역 중 충북(0.09%)을 제외한 모든 지역이 전월 대비 0.1% 이상의 상승률을 보였으나 상승폭은 둔화됨.
  - 최근 전국에서 가장 높은 상승률을 보이고 있는 인천은 각종 개발 호재(아시안 게임, 송도 신도시 등)로 인천 10개 구 전역에서 2009년 4월부터의 상승세가 연말까지 지속되다 1월 들어 둔화되는 양상을 보임.
- 2010년 1월 시군구별 전국의 모든 지역이 (+)의 변동률을 보였으며, 상승폭은 둔화됨.
- 토지 가격은 금융위기 이전의 개발 호재(아시안게임, 토지개발지구, 교통 여건 개선 등) 효과와 금융위기 이후의 회복세가 지속되고 있으나, 점차 둔화되는 양상을 보임.

## 2. 주택시장 : 가격 및 거래

### ▶▶ 서울 / 수도권 시장

- 2010년 2월 수도권 아파트 매매 가격은 2009년 4/4분기 동안의 하락세에서 전월 상승세로 전환되었으나, 2월 들어 보합세(0.00%)를 보임.
  - 서울은 0.01% 상승하였으나, 경기(-0.02%)와 인천(0.00%)은 하락세가 둔화되면서 보합세를 보임.

수도권 매매 가격  
보합세,  
전세 가격은  
상승세 둔화

- 규모별로는 모든 규모에서 보합세를 보임(소형 0.03%, 중형 0.00%, 대형 -0.03%).

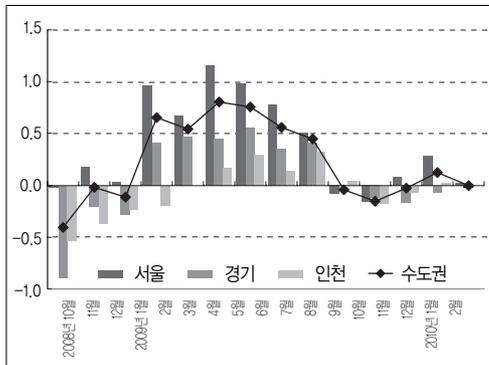
- 2월 전세 가격은 전월 대비 0.41% 상승하며, 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 둔화됨.

- 전월 대비 서울 0.44%, 인천 0.07%, 경기 0.43% 상승함.

- 지난해 11월부터 지속되던 중대형의 강세가 올 2월 들어 중소형의 강세로 전환됨(1월 : 소형 0.67%, 중형 0.98%, 대형 1.06% → 2월 : 소형 0.53%, 중형 0.45%, 대형 0.26%).

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

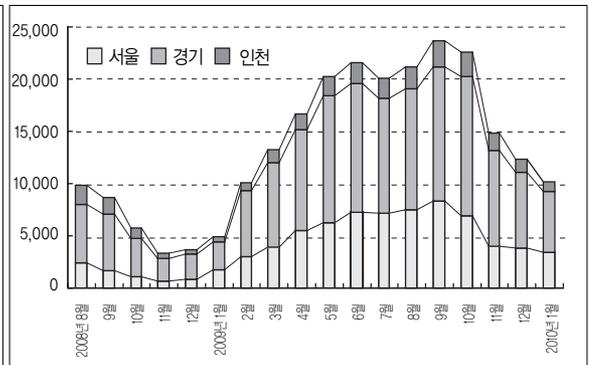
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 금년 1월 실거래가 거래량은 전월 대비 24.8% 감소한 3만 3,815호를 기록한 반면, 전년 동기 대비는 87.1% 증가함(금융위기에 따른 기저효과).

- 1월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 45.0% 수준으로 떨어짐.

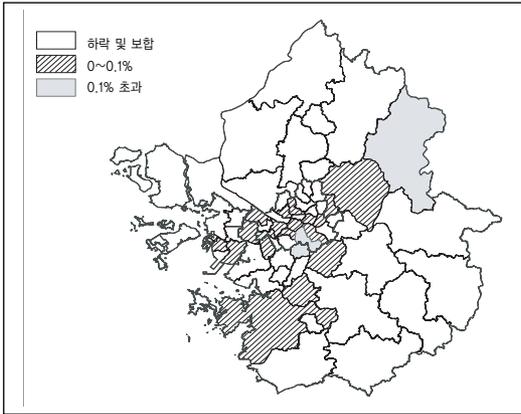
- 수도권 재건축 대상 아파트 매매 가격은 전월 대비 0.07% 하락하며, 하락세로 전환됨.

- 그동안 높은 상승률을 보였던 강동구(-0.19%), 송파구(-0.66%)에서 상대적으로 높은 하락률을 보였으며, 경기에서는 안산시(-0.16%)에서 하락률을 보임.

- 반면 서울 마포구(2.41%), 성동구(2.44%)에서는 높은 상승률을 보였으며, 그 외 대부분의 지역은 보합세를 나타냄.

2010년 2월 수도권 매매가격 변동률

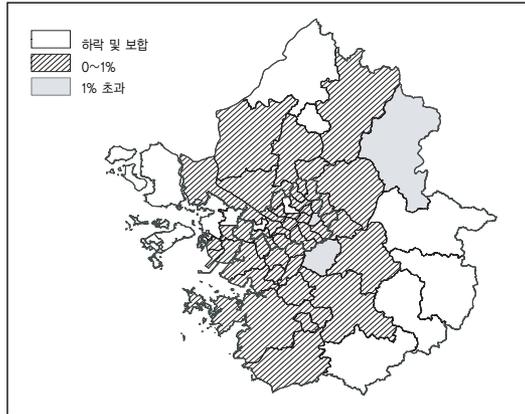
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 2월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 방학 이사철로 인하여 지난 1월까지 높은 상승률을 보였던 전세 가격이 1~2월의 안정적 입주 물량과 2월 개학을 맞으면서 점차 둔화됨.
  - 일반 아파트는 1월 0.92%에서 2월 0.48%, 재건축 아파트는 1월 2.04%에서 2월 0.07%로 둔화됨.
  - 전세 가격이 높은 대형 일반 아파트(1월 0.94% → 2월 0.26%)에서 큰 폭으로 둔화되었으며, 가격이 상대적으로 저렴한 소형 재건축 아파트(1월 1.22% → 2월 0.84%)는 소폭 둔화됨.
  - 서울 및 경기를 중심으로 소형 아파트의 입주 물량이 크게 증가함.

전세 가격,  
방학 이사철 종료 및  
소형 입주 물량  
증가로 안정세

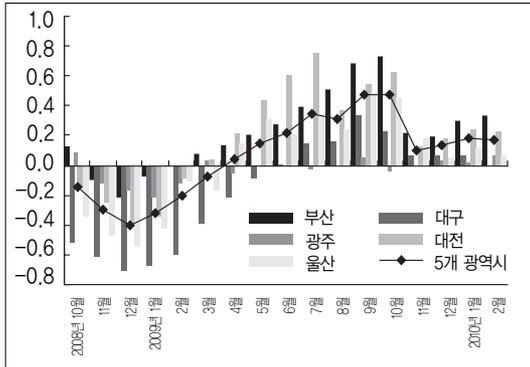
### ▶▶ 광역시 / 지방 시장

- 올 2월 아파트 매매 가격은 0.17% 상승해 2009년 4월부터의 상승세가 지속되고 있음.
  - 부산(0.33%), 대전(0.23%), 광주(0.07%), 울산(0.06%), 대구(0.00%) 소폭 상승
  - 규모별로는 2009년 7월부터 규모가 작을수록 높은 가격 상승률을 보이는 추세 지속(소형 0.30%, 중형 0.20%, 대형 0.05%)됨.
  - 부산은 재건축 아파트를 중심으로 부산진구(0.59%), 사상구(0.53%)에서 0.5% 이상의 높은 상승률을 보임.
  - 대전은 중소형 아파트를 중심으로 유성구(0.46%), 서구(0.18%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보였으며, 중구(-0.03%)는 소폭의 하락률을 기록함.

부산 재건축,  
대전 소형  
매매 가격 선도

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

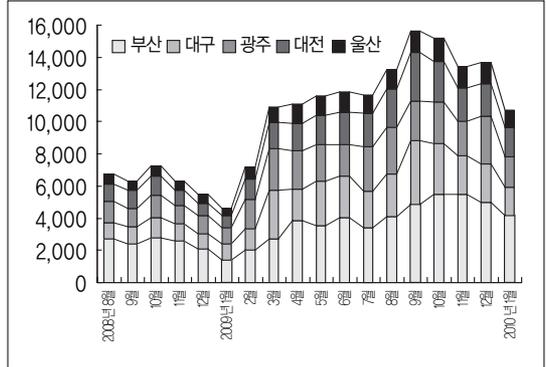
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



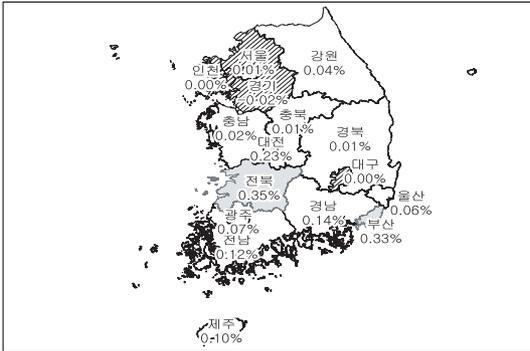
자료 : 국토해양부.

기타 지방의  
주택시장도  
안정세

- 2월 전세 가격 상승률은 0.27%로 2009년 10월 이후 지속적으로 둔화(2009년 10월 1.57% → 11월 1.06% → 12월 0.61% → 2010년 1월 0.34% → 2월 0.27%)
  - 부산 북구(0.89%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며, 대구 서구(-0.03%)·중구(-0.01%), 광주 남구(-0.01%), 울산 중구(-0.04%)에서는 소폭 하락함.
  - 규모별로는 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.36%, 중형 0.27%, 대형 0.19%).
  
- 1월 거래량은 1만 710호로 전월 대비 21.5% 감소한 반면 전년 동기 대비로는 133.5% 증가함(기저효과).
  
- 2월 기타 지방의 아파트 매매 가격도 0.10% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 전북(0.35%), 경남(0.14%), 전남(0.12%), 제주(0.10%), 강원(0.04%), 충남(0.02%), 충북(0.01%), 경북(0.01%) 순임.
  - 2009년 지속되었던 소형의 강세가 2010년 들어서도 지속되고 있음(소형 0.21%, 중형 0.08%, 대형 0.03%).
  - 특히, 전주의 중소형 아파트의 초강세(0.84%) 현상이 목격되고 있음.
  
- 전세 가격은 0.12% 상승하였으며, 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
  - 전남(0.36%), 충북(0.30%), 전북(0.15%), 경남(0.07%), 경북(0.07%), 충남(0.05%), 강원(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
  - 매매 가격과 마찬가지로 전세 가격도 중소형의 강세가 지속됨(소형 0.16%, 중

2010년 2월 매매가격 변동률

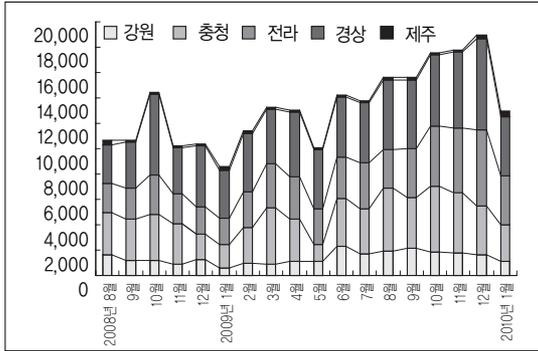
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

형 0.13%, 대형 0.04%).

- 1월 거래량은 전월 대비 31.8% 감소, 전년 동월 대비 50.4% 증가함.
  - 전월 대비 제주권만 거래량이 증가, 그 외의 지역은 모두 거래량이 감소함.

지방 경기 침체 등으로 지방 수요자들의 주택 구매력이 낮아지면서 실수요자 중심의 구매가 고려되는 것으로 분석됨.

### 3. 주택시장 : 공급

#### ▶▶ 주택 인·허가 실적

- 올 1월 주택 건설 인·허가 실적은 9,282호로 전년 동월 대비 0.9% 감소함.
  - 2009년 12월 연말의 밀어내기식 인허가 물량이 종료되어 전월 대비로는 93.0% 감소
  - 2000년대(2000~09년) 1월 인·허가 실적 평균인 2만 3,032호 수준과 비교하면 40.3%에 불과함.
  - 공공부문은 1,094호로 전년 동월 대비 72.2% 감소했으나, 민간부문은 8,188호로 50.9% 증가함.

올 1월 인·허가,  
2000년대 평균의  
40.3%에 불과

아파트 실적  
수도권 증가·  
지방 감소 지속

- 유형별로는 민간 분양 8,034호(86.6%), 공공 분양 1,094호(11.8%), 민간 임대 154호(1.7%)의 순이며 국민 임대와 공공 임대는 실적이 없었음.

- 수도권 인·허가 물량은 5,307호로 전년 동월 대비 72.0% 증가함.
  - 서울 1,273호(전년 동월 대비 66.6%), 인천 1,442호(190.7%), 경기 2,595호(42.0%)로 모든 지역에서 전년 동월 대비 증가함.
  - 민간에서 4,603호의 실적을 보여 전년 동월 대비 49.4% 증가하였고 공공에서도 기저효과로 증가함. 그러나, 수도권의 2000년대(2000~09년) 1월 인·허가 실적 평균인 1만 191호와 비교하면 52.1% 수준에 그침.
- 기타 광역시와 기타 지방은 각각 1,164호, 2,811호의 실적을 보임.
  - 기타 광역시는 민간 부문에서 904호의 실적을 보여 전체 물량은 전년 동월 대비 438.9% 증가함. 기타 지방은 민간 부문 2,681호, 공공 부문 130호의 실적을 보였으나 전년 동월 대비 53.6% 감소함.
- 아파트 인·허가 실적은 3,536호로 전년 동월 대비 42.6% 감소하였으나, 수도권의 증가세와 지방 감소세가 2010년까지 지속됨.
  - 수도권 아파트 실적은 전년 동월 대비 29.6% 증가함. 인천(862호, 전년 동월 대비 358.5%)의 증가세가 지속되고 있는 반면, 경기(1,159호, 23.0%)는 주춤, 서울(84호, -83.0%)은 감소한 것으로 나타남.
  - 지방에서는 1,431호의 실적으로 전년 동월 대비 68.5% 감소함.
- 아파트 외 주택 실적은 전년 동월 대비 79.5% 증가함. 수도권에서 119.2% 증가하였고 지방에서도 46.2% 증가함.

부문별·지역별 2009년 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
2010년 1월	9,282	5,307	1,164	2,811	1,094	704	260	130	8,188	4,603	904	2,681
2009년 1월	9,363	3,085	216	6,062	3,936	5	-	3,931	5,427	3,080	216	2,131
전년 동월비 증감률	-0.9	72.0	438.9	-53.6	-72.2	13,980.0	0.0	-96.7	50.9	49.4	318.5	25.8

자료 : 국토해양부.

2010년 1월 주택 유형별 주택 건설 실적

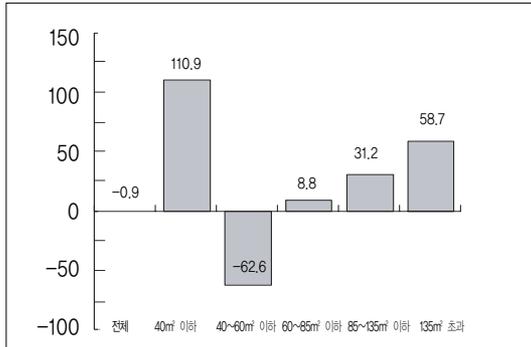
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1월	전년 동월비 증감률	2010년 1월	전년 동월비 증감률
총계	3,536	-42.6	5,746	79.5
수도권	2,105	29.6	3,202	119.2
구분	서울	84	1,189	340.4
	인천	862	580	88.3
	경기	1,159	1,433	62.3
	지방	1,431	2,544	46.2

자료 : 국토해양부.

2010년 1월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로는 전년 동월에 비해 40~60㎡ 이하를 제외하고 모두 증가하였고, 특히 40㎡ 이하의 가장 작은 규모의 실적이 많았던 것으로 나타남.

### ▶ 분양 및 미분양 물량

- 2010년 2월 물량은 6,000여 호에 불과해 전년 동월 대비 9.0% 감소했는데, 특히 양도소득세 감면 혜택이 종료함에 따라 전월 대비 67.5% 감소함.
  - 2월 계획 물량은 1만 5,000여 호에 달하였으나, 실적은 1/3 수준에 그침.
  - 단기간 수도권에 분양 물량이 쏟아짐에 따라 미분양을 우려해 분양 물량이 계속 적으로 지연되고 있는 것으로 판단됨.
- 2월 한 달 동안 수도권에서 4,000여 호, 지방에서는 2,000여 호가 분양됨.
  - 규모별로도 대·중·소별 차이 없이 2,000여 호씩 분양이 이루어짐.
- 2010년 3월 분양 계획 물량은 2만 5,000여 호에 달하나, 정책적 변화가 없는 한 실적은 2월과 유사한 수준일 것으로 예상됨.
  - 3월 계획 물량은 수도권 1만 6,000여 호, 지방 9,000여 호이나 1월까지 증가한 수도권 미분양을 고려할 때 분양 시기가 지연될 가능성이 높음.
- 2010년 연간 분양 계획 물량이 26만호 수준으로 지난달에 비해 1만호 증가한 것으로 나타나고 있으나, 여전히 일정을 정하지 못한 물량이 25%를 넘어서고 있음.

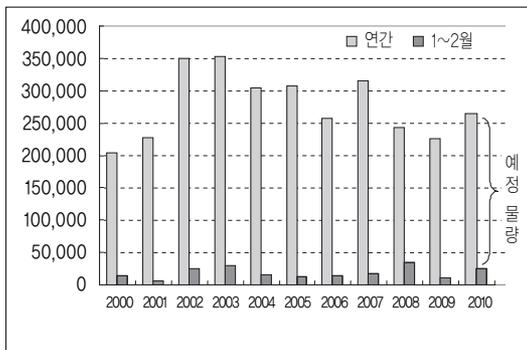
분양 물량  
지연 지속,  
2월 분양 실적  
예정 물량 대비  
1/3에 불과

미분양,  
전국적 감소 불구  
수도권은 소폭 증가

- 2010년 1월 미분양 물량은 11만 9,039호로 전월 대비 4,258호(-3.5%) 감소하여 3개월 만에 감소함.  
- 준공 후 미분양은 전월 대비 1,618호 감소하여 4만 8,469호가 적체되어 있음.
- 수도권에서 전월 대비 159호(0.6%) 증가하여 2010년 1월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 5,826호로 증가함.  
- 지방은 전월 대비 4,417(4.5%) 감소했고, 미분양은 9만 3,213호 수준임.
- 시·도별로는 강원(1,466호)과 인천(948호)에서 큰 폭 감소한 반면, 경기에서는 1,107호가 증가함.
- 규모별로는 소형(60㎡ 이하)은 533호 증가, 중형(60~85㎡ 이하) 3,579호 감소, 대형(85㎡ 초과)은 1,212호 감소함.
- 미분양 물량 중 수도권과 준공 후 미분양 비중이 지속적으로 증가하고 있음.  
- 수도권 비중이 21.7%(2008년 1월 17.6%, 2009년 1월 15.7%), 준공 후 미분양 비중은 40.7%임(2008년 1월 18.0%, 2009년 1월 29.8%).

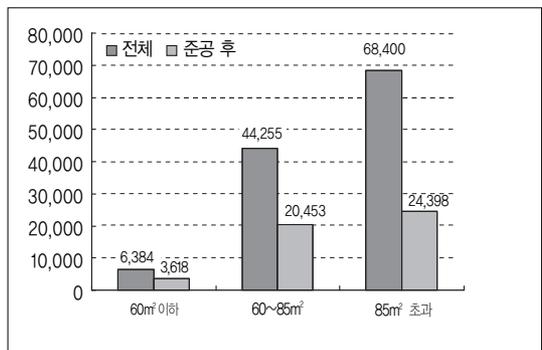
2010년 1~2월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



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

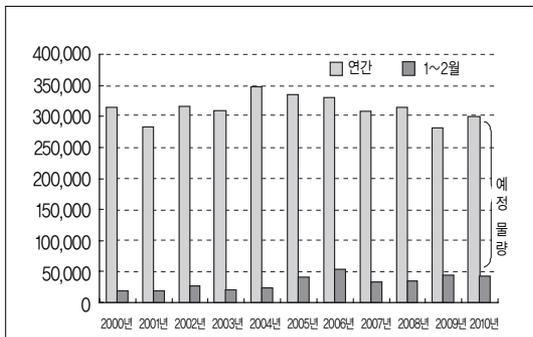
▶▶ 입주 물량

- 2010년 2월 입주 물량은 1만 8,800여 호로 전년 동월 대비 20.9% 감소함.
  - 수도권은 1만 2,100여 호가 입주하여 전년 동월 대비 18.1% 증가하였으나, 지방은 6,700호가 입주하여 전년 동월 대비 50.6% 감소함.
  - 2010년 1월과 2월의 누계 물량은 4만 2,000여 호로 전년 동기 대비 6.4% 감소함(수도권 49.0% 증가, 지방 42.5% 감소).
  - 입주 예정 물량(3~12월)은 25만여 호로 연내 30만호 수준으로 전망되고, 3월에는 전국적으로 2만여 호의 입주가 예정되어 있음.
  
- 경기도에서 공급량(2월 9,500여 호)이 많아 1~2월까지 입주 물량은 1만 9,000여 호로 전년 동기 대비 65.6% 증가함.
  - 2월 서울 입주 물량도 2,000여 호로 양호하였고 1~2월까지 물량은 전년 동기 대비 60.8% 증가한 반면 인천은 37.2% 감소함.
  - 1~2월까지 울산(838.0%)을 제외한 모든 광역시에서 입주 물량이 없거나 전년 동기 대비 -15.0% 이상의 물량 감소를 보이고 있음.
  
- 1~2월 규모별 입주 물량은 소형이 크게 증가한 것으로 나타남(전년 동기 대비 소형 36.5%, 중형 -8.4%, 대형 -24.1%). 

1~2월  
수도권·소형  
입주 물량 많아  
전세 가격 안정

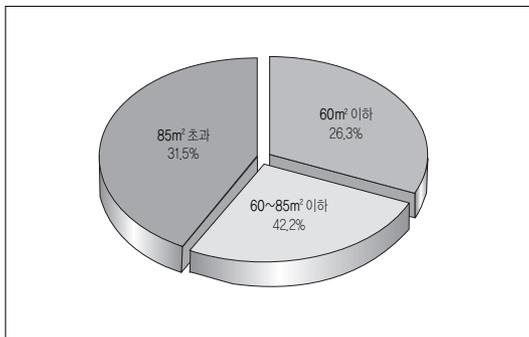
2010년 1월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 2월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

자료 : 부동산114(주).

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2009년 10월	11월	12월	2010년 1월	2010년 2월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	17.7	63.5	-22.8	17.4	-	
		토 목	30.1	36.8	-33.4	-23.6		
		건 축	7.9	81.2	-15.9	53.1		
		공 공	55.6	41.2	-37.8	-17.9		
		토 목	176.3	72.4	-29.1	-22.5		
		건 축	-45.9	0.0	-50.2	-2.7		
	건축 허가	민 간	-2.0	80.2	-12.9	53.9		
		토 목	-50.3	-19.1	-39.7	-29.2		
		건 축	34.7	117.3	-3.1	68.8		
		합 계	-29.5	14.1	42.7	33.3		
		주 거	-7.3	8.6	88.3	60.3		
		비주거	-36.6	17.5	-6.12	6.5		
동행 지표	기성	합 계	-5.9	3.2	12.9	8.9	-	
		공 공	-3.5	8.1	18.3	11.6		
		민 간	-10.1	1.7	9.8	7.6		
	건축 착공	합 계	38.3	11.6	16.2	49.9		
		주 거	153.0	49.7	135.4	206.6		
		비주거	6.4	1.2	14.3	8.1		
	C B S I	종 합	86.4	79.3	82.5	76.3		77.6
		대 형	100.0	84.6	100.0	93.3		92.9
		중 건	103.4	88.5	77.8	76.9		80.0
		중 소	50.9	62.7	67.2	55.6		56.9
		서 울	102.2	85.7	90.6	85.9		90.1
	지 방	64.6	69.5	70.2	61.2	59.6		

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2009년 11월	12월	2010년 1월	2월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.289	100.633	100.887	-	25.2%	2.0%
	토지 거래량(필지)	206,850	241,307	169,925	-	-29.6%	27.0%
주택 시장	아파트 매매가격지수	235.71	234.74	236.2	235.37	-0.4%	4.0%
	아파트 전세가격지수	191.52	192.72	194.46	196.13	0.9%	10.4%
	중위 주택가격(만원)	22,472	22,480	22,516	22,567	0.2%	4.8%
	아파트 거래량(호)	46,048	44,944	33,815	-	-24.8%	17.7%
	분양 물량(호)	34,239	29,660	25,901	4,310	-83.4%	-5.1%
	미분양 물량(호)	122,542	123,297	119,039	-	-3.5%	-26.8%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2009년 9월	10월	11월	12월	2010년 1월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.77	5.9	5.87	5.90	5.88	-0.02p	0.25p
주택담보대출 규모(십억원)	259,249	260,684	263,128	265,084	265,690	0.2%	10.0%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.4	0.3	0.4	0.1p	-0.3

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.