

건설경기동향

건설경기

- 7월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 35.7% 증가
- 7월 건설 기성, 주택 부진했지만 비주거 및 토목 기성 호조로 전년 동월 대비 10.6% 증가
- 7월 건축착공면적, 전년 동월 대비 22.2% 증가한 672.5만㎡로 12개월 연속 증가
- 8월 CBSI, 전월보다 1.8p 하락한 50.1 기록

부동산경기

- 7월 토지 가격 0.00%로 15개월 상승세 마감, 수도권은 2개월 연속 하락
- 8월 수도권 아파트 매매 가격 7개월 연속 하락, 전세 가격은 다시 상승세
- 7월 미분양 10만 6,464호, 1월 이후 가장 많은 물량 해소
- 9월 분양 계획 4만 1,000여 호, 분양 시기 지연 물량과 8·29대책 기대 등으로 증가

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

- 2010년 7월 국내 건설 수주는 8조 6,851억원을 기록해 전년 동월 대비 35.7% 증가함. 공공부문이 토목 수주의 증가로 8개월 만에 호조세를 보였으며, 민간부문 또한 지난 6월의 증가세를 지속하였음.
 - 공공부문은 토목 수주의 호조로 전년 동월 대비 66.1% 증가한 4조 6,201억원을 기록하여 2009년 11월 이후 8개월 만에 전년 동기 대비 플러스(+) 증감률을 기록함.
 - 민간 수주는 지난 6월과 마찬가지로 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 39.0% 증가한 4조 649억원을 기록함.
- 공공부문은 건축 수주가 부진했으나 지난 3개월 동안 감소세를 지속해 왔던 토목 수주가 급등(+66.1%)하여 전년 동월 대비 32.9% 증가한 4조 6,201억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 그동안 부진했던 도로 수주(1조 6,680억원 기록)가 크게 반등했으며 발전 및 송전 수주 또한 전년 대비 두 배 이상 증가하였음.
 - 결국 지난 3개월 간의 감소세를 벗어나 전년 동월 대비 66.1% 증가한 3조 2,964

7월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
35.7% 증가

2010년 7월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010년 7월	8,685.1	4,620.1	3,296.4	1,323.7	4,064.9	816.8	3,248.1	4,113.2	4,571.8	2,526.9	2,044.9
증감률	35.7	32.9	66.1	-11.2	39.0	67.7	33.3	66.4	16.4	20.4	11.8
2010년 1~7월	59,362.4	24,644.0	17,077.9	7,566.1	34,718.4	6,549.2	28,169.2	23,627.1	35,735.2	18,115.2	17,620.0
증감률	3.8	-30.1	-35.0	-15.9	58.5	65.1	57.0	-21.8	32.6	28.3	37.5

자료 : 대한건설협회.

민간 수주,
전년 동월 대비
39.0% 증가

억원을 기록함으로써 7월 실적으로 역대 최대치를 경신하였으며, 예년(2002~08년 7월 평균 1조 1,538억원)보다 약 2조원 정도 많은 실적을 기록함.

- 공공 건축 수주는 주거용 건축 수주가 호조(+16.0%)를 보였으나, 비주거용 건축 수주의 부진(-28.7%)으로 전년 동월 대비 11.2% 감소한 1조 3,237억원을 기록함.

● 민간 수주는 토목과 건축 수주 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 39.0% 증가한 4조 649억원을 기록함.

- 민간 토목 수주는 제조업 부문의 기계 설치 수주가 증가해 전년 동월 대비 67.7% 증가한 8,168억원을 기록해 4개월 연속 증가세를 지속함.

- 민간 건축 수주는 주택과 비주택 모두 회복세를 보여 전년 동월 대비 33.3% 증가한 3조 2,481억원을 기록하여 지난 4월부터의 증가세를 이어감. 다만, 증가폭은 점차 둔화되는 양상임(194.5% → 104.5% → 56.0% → 33.3%).

- 민간 주택 수주는 1조 8,489억원으로 전년 동월 대비 22.1% 증가함.

- 7월 서울시 공공관리자제도 시행으로 재개발·재건축 수주가 감소할 것으로 예상되었으나, 수주로 인식되는 시공사 선정 기준이 3개월 유예됨에 따라 재개발·재건축 수주가 1.6조원을 기록해 다시 증가하였음.

- 민간 비주택 수주는 전년 동월 대비 51.6% 증가한 1조 3,992억원을 기록함. 경기 회복의 영향으로 공장 및 창고 수주가 증가했으며, 서울을 비롯한 수도권 지역의 사무실 및 점포 수주 또한 증가했음.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

● 건축 수주는 관공서 수주와 기타 수주가 부진하였으나 주택, 사무실 및 점포, 그리고 공장 및 창고 수주가 모두 전년 동월 대비 두 자릿수 이상 증가하였음.

- 주택 수주는 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.6% 증가해 4개월 연속 증가세를 지속함.

- 사무실 및 점포 수주는 지난 6월 잠시 부진(-52.9%)했으나, 7월 들어 전년 동월 대비 28.0% 증가해 한 달 만에 다시 증가세로 전환함.

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 78.3% 증가한 1,697억원을 기록해 4개월 연속 증가세를 지속함. 경기도 지역과 충북 지역의 관련 수주가 증가한 것으로 보임.

- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 40.0% 감소한 4,282억원을 기록함. 지난 6월 1조 2,191억원으로 월간 실적으로 통계가 작성된 이래 역대 최대 금액을 기록

한 데 따른 반작용으로 수주가 감소한 것으로 보임.

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도 수주와 토지 조성 수주가 부진한 모습을 보인 반면, 도로 및 교량 수주, 치산치수 수주 등 나머지 수주는 호조를 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 경북 지역의 고속국도 수주 증가로 전년 동월 대비 118.6% 급등, 작년 11월부터 8개월간 지속된 감소세를 마감함.
 - 반면, 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 75.1% 감소해 6개월 연속 감소세를 이어감.
 - 치산치수 수주의 경우 전년 동월 대비 755.7% 급등해 지난 2개월 간의 감소세를 마감함. 다만, 수주액 자체는 최근 11개월 동안 가장 적은 1,142억원을 기록함.
 - 한편, 토지 조성 수주는 지난 6월 전년 동월 대비 7.8% 증가해 지난 8개월 간의 감소세를 마감하였으나, 7월 들어 다시 48.2% 감소해 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
 - 발전 및 송전과 기계 설치 수주는 전년 동월 대비 각각 248.9%, 195.8% 증가해 6월의 증가세를 이어감.

**토목 공종,
도로 및 교량을
비롯한 치산치수 등
대부분 수주 호조**

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	발전 및 송전	기계설치
2010년 7월	2,409.3	738.2	169.7	428.2	78.5	1,668.0	24.8	114.2	341.9	559.2	606.3
증감률	17.6	28.0	78.3	-40.0	-70.6	118.6	-75.1	755.7	-48.2	248.9	195.8
2010년 1~7월	17,469.9	4,628.2	3,303.8	4,099.7	815.8	9,885.5	4,998.3	1,316.7	2,842.3	1,190.5	2,726.4
증감률	25.6	20.3	99.2	30.4	-37.2	-55.6	-81.8	22.8	-46.2	224.9	48.9

자료 : 통계청.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2010년 7월 재건축·재개발 수주는 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 90.4% 증가한 1조 6,432억원을 기록함으로써 지난 6월의 부진(-14.0%)에서 다시 반등함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 12,125.3% 증가한 6,731억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 13.1% 증가한 9,701억원을 기록함. 공공관리자제도의 사업 시공사 선정 기준이 3개월 유예(2010년 10월 1일)됨에 따라 지난 6월 감소(-72.9%)한 이후 한 달 만에 다시 증가한 모습을 보임.

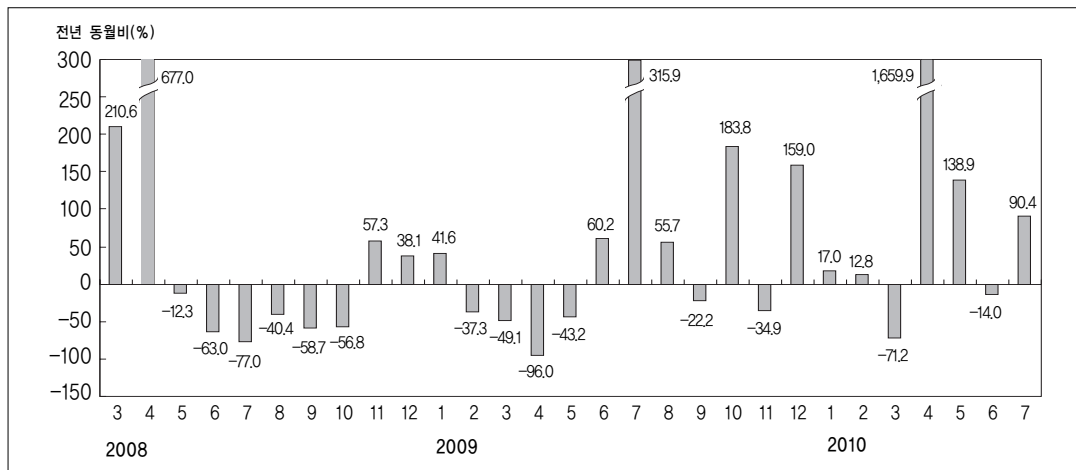
**재건축·재개발,
전년 동월 대비
90.4% 증가**

2010년 7월 재건축·재개발 수주 증감률

(단 위 : 전년 동기비, %)

	재건축	재개발	총계
7월 증감률	12,125.3	13.1	90.4
1~7월 증감률	106.6	16.4	36.8

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

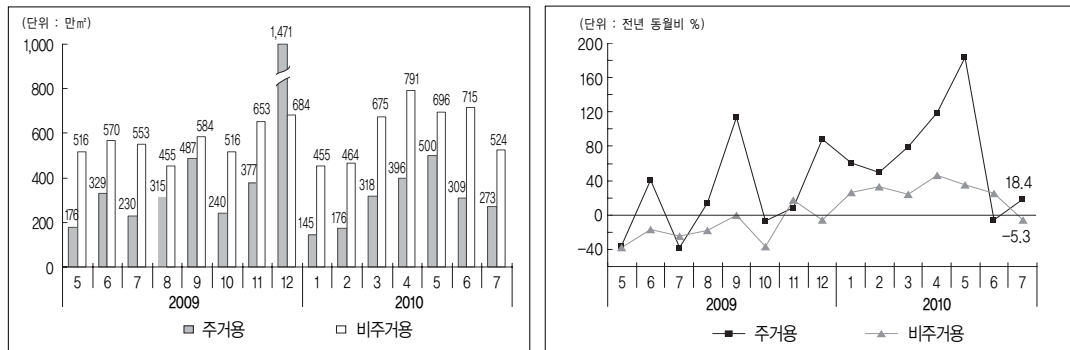
- 2010년 1~7월 재건축·재개발 수주 누계액은 8조 8,094억원으로 전년 동기 대비 36.8% 증가함.

▶▶ 건축허가면적

건축 허가,
전년 동월 대비
1.7% 증가

- 2010년 7월 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.7% 증가한 796.4만㎡를 기록함. 작년 11월부터 6월까지 매월 두 자릿수 이상 증가율을 지속하였으나 7월 1.7% 증가에 그쳐 증가세가 둔화된 모습을 보임.
 - 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 18.4% 증가한 272.8만㎡를 기록해 지난 6월 5.9% 감소 후 한 달 만에 다시 증가세로 반등함.
 - 다만, 작년 7월 주거용 건축허가면적이 230.3만㎡에 불과했던 것을 감안하면 저효과의 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 한편, 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 5.3% 감소한 523.6만㎡를 기록, 6개월 간의 증가세를 마감함.
- 구체적으로 공업용이 37.9% 증가한 데 반해, 상업용과 교육·사회용이 각각 12.2%, 24.7% 감소했음.
- 1~7월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 36.0% 증가한 6,436.6만㎡를 기록함. 작년 1~7월 누적치(4,731.1만㎡)보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~08년 1~6월 평균 7,170.6만㎡)에는 다소 미치지 못함.

▶ 해외건설

- 2010년 8월 해외건설 수주 실적액은 74.1억 달러로 전월 대비 8.5%, 전년 동월 대비 377.4% 증가함.
- 지역별로 중동 지역은 전월 대비 9.7% 감소한 반면 전년 동월 대비로는 588.5% 증가함. 아시아 지역은 전월 대비 145.8%, 전년 동월 대비 113.1% 증가함.
 - 중동 지역은 사우디아라비아 안부 수출 정유공장 프로젝트, 주베일 정유공장 프로젝트, 리비아 트리폴리 웨스트 1,400MW Stream 발전소 공사, 즈위티나 750MW 복합 화력발전소 프로젝트, 쿠웨이트 오일&가스 파이프라인 등으로 전월 대비로는 감소하였으나 전년 동월 대비로는 큰 폭으로 증가함. 그 외 이라크, 알제리, UAE 등에서 수주함.

아시아 지역,
발전 관련 수주로
해외건설 수주
실적 증가

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 8	2010. 7	2010. 8		
			계약액	전월비	동월비
총 계	1,551	6,825	7,406	8.5	377.4
중동	824	6,288	5,675	-9.7	588.5
아시아	425	368	905	145.8	113.1
태평양,북미	0	0	794		
유럽	32	51	18	-64.6	-42.7
아프리카	208	118	14	-87.9	-93.1
중남미	63	0	0		-99.7

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 8	2010. 7	2010. 8		
			계약액	전월비	동월비
총 계	1,551	6,825	7,406	8.5	377.4
토목	178	1,357	-6	-100.5	-103.5
건축	39	711	1,032	45.2	2,560.8
산업설비	1,161	4,726	6,243	32.1	437.6
전기	22	2	101	4,971.2	370.1
통신	3	1	0	-100.0	-100.0
용역	149	28	35	26.5	-76.2

자료 : 해외건설협회.

- 아시아 지역은 베트남 경남 하노이랜드마크타워, 탕롱 시멘트 플랜트 확장 공사, 호주 살리시아워터스 주택 개발사업, 말레이시아 암팡 바이오매스 열병합 발전소 등 아시아 10개국 이상에서 수주가 이루어지면서 전월 대비 및 전년 동월 대비 수주액이 크게 증가함.

- 공종별로는 전월 대비 전기(4,971.2%)와 건축(45.2%)에서 높은 증가율을 보임.
 - 전기 공종은 송전(0.3억 달러)과 변전(0.7억 달러) 공사에서 높은 수주 실적을 보임.
 - 건축은 공장(5.0억 달러), 주택(3.1억 달러)에서 많은 수주 실적으로 인하여 크게 증가함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2010년 7월 건설 기성은 건축과 토목 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 10.6% 증가한 7조 7,308억원을 기록함.
 - 건축 기성의 경우 주택 기성이 부진(-7.0%)하였으나 비주거용 기성이 호조(+13.2%)를 보여 전년 동월 대비 0.3% 증가한 4조 4,107억원을 기록함.
 - 주택 기성의 경우 7월 실적으로는 8년 내 가장 부진한 2조 6,070억원에 그쳤는데, 준공 후 미분양 물량의 증가와 부동산 경기 침체 등으로 일부 민간 건설사의 기성

건설 기성,
전년 동월 대비
10.6% 증가

2010년 7월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2010년 7월	7,730.8	4,410.7	2,607.0	1,803.7	3,320.1	1,948.1	322.4	984.6	2,856.5	4,532.2	324.4	17.7
증감률	10.6	0.3	-7.0	13.2	28.1	10.8	136.2	45.6	20.9	6.6	-0.8	-62.2
2010년 1~7월	51,992.9	29,314.0	17,823.2	11,490.8	22,678.9	13,971.4	1,717.9	6,698.9	19,344.4	30,412.8	2,095.5	140.2
증감률	4.5	-0.2	-3.8	5.8	11.4	1.3	109.8	19.4	9.9	3.5	-21.5	30.1

자료 : 통계청.

진척이 지연되고 있는 것으로 판단됨.

- 한편, 토목 기성은 전년 동월 대비 28.1% 증가한 3조 3,201억원으로, 통계가 작성된 1997년 7월 이래 7월 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
- 일반토목 공종뿐만 아니라 전기기계와 플랜트 공종 모두 7월 최대액을 경신하였는데 작년에 경기 부양을 위해서 선발주한 공공 물량과 함께 최근 제조업 경기 회복의 영향으로 민간 토목 발주량도 증가해 전체 토목 기성이 크게 증가한 것으로 판단됨.

- 발주 기관별로는 공공 기성이 전년 동월 대비 20.9% 증가했으며, 민간 기성도 6.6% 증가함. 다만, 민자 기성은 전년 동월 대비 0.8% 감소해, 지난 2009년 7월부터 13개월 연속 감소세를 지속함.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행의 2010년 2/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 2/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.9% 감소하여 지난 2009년 1/4분기~2010년 1/4분기까지 1년 간의 증가세를 마감함.
- 2/4분기 건설 투자 실적이 부진한 것은 주거용 건설 투자가 감소하고 토목 투자의 증가세가 둔화되었기 때문임.
 - 주거용 건설 투자는 전년 동기 대비 15.7% 감소해 3개월 만에 다시 감소세로 돌아섬. 금액도 2/4분기 실적으로는 지난 2002년의 22.2조원 이후 가장 적은 금액인

2/4분기 건설 투자,
주택 투자 침체로
2.9% 감소

분기별 건설 투자 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	2009년					2010년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4
건설 투자 (조원, 2005년 불변가격)							
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4	19.4
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4	22.7
주거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8	8.6
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	14.1
계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8	42.2
증감률 (% , 전년 동기비)							
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1	1.1
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7	-6.3
주거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7	-15.7
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	0.4
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3	-2.9

자료 : 한국은행.

22.7조원에 그침.

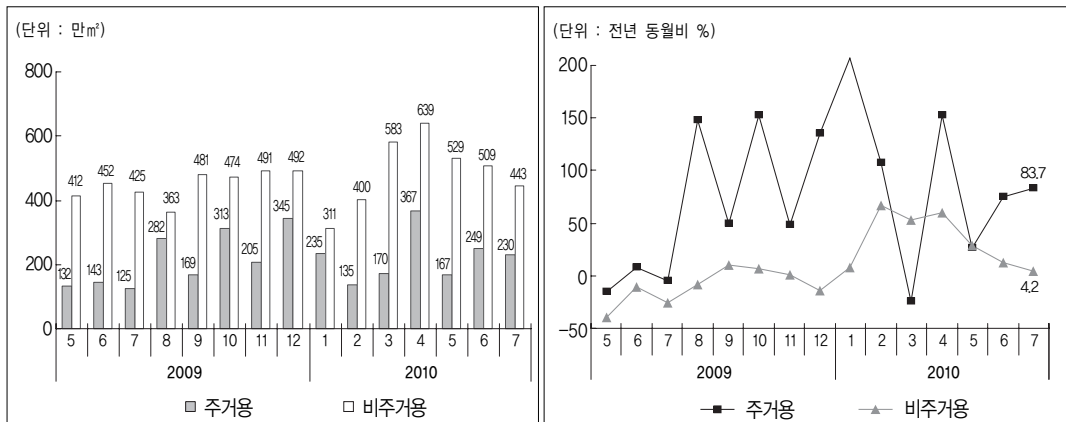
- 비록 6월 미분양 물량이 3월 말보다 감소하였지만 준공 후 미분양 물량이 증가하였고 부동산 경기 위축으로 분양이 감소한 것과 함께 주택 기성도 지난 4~6월까지 연속 감소하는 등 주택 경기가 더욱 악화된 것으로 판단됨.
- 토목 투자는 작년 1/4분기 전년 동기 대비 26.1% 급등한 이후 지속적으로 증가 폭이 둔화되어 올 2/4분기에는 1.1% 증가에 그쳤음.
- 한편, 비주거용 건설 투자는 2/4분기에도 플러스(+) 증감률(전년 동기 대비 0.4% 증가)을 기록하여 4분기 연속 증가세를 지속함.

▶▶ 건축착공면적

- 2010년 7월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 22.2% 증가한 672.5만㎡를 기록함.
- 주거용 착공 면적과 비주거용 착공 면적은 각각 전년 동월 대비 83.7%, 4.2% 증가함.
 - 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 83.7% 증가한 229.5만㎡를 기록함.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 4.2% 증가한 442.9만㎡를 기록함. 구체적으로 상업용과 교육사회용이 각각 전년 동월 대비 14.7%, 22.5% 감소했으나, 공업용 착공 면적이 전년 동월 대비 37.7% 증가했음.
- 1~7월 누적 건축착공면적은 4,969만㎡로 전년 동기 대비 41.6% 증가함.

건축착공면적,
전년 동월 대비
22.2% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

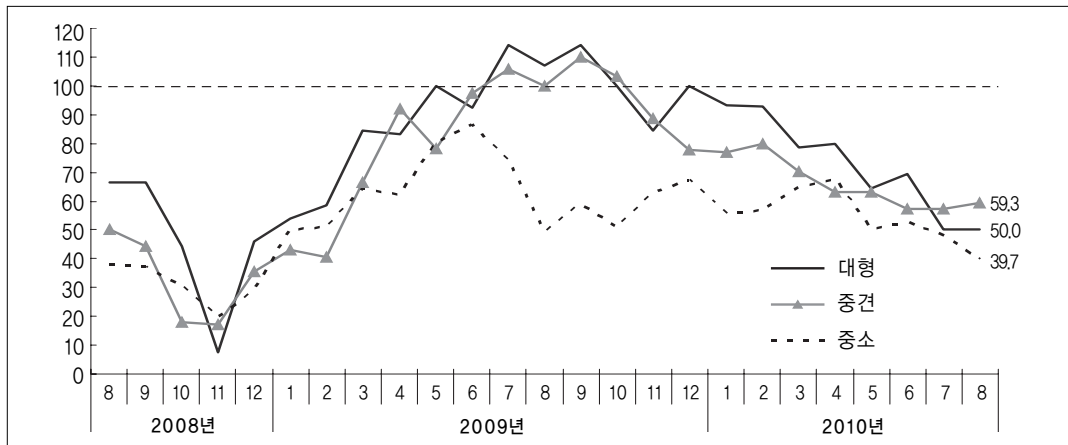
- 1~7월 누적 주거용 건축착공면적은 1,554만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~7월 누적치 평균 1,919만㎡)에는 미치지 못함.
- 비주거용 착공 면적은 3,418만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~7월 누적치 평균 3,135만㎡) 이상임.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.8p 하락한 50.1을 기록함.
 - 이로써 지수가 2개월 연속 하락했으며, 작년 7월 정부 SOC 예산 급증의 영향으로 지수가 99.3을 기록한 후 올 8월까지 13개월이나 하락 국면을 지속함.
 - 이는 공공 수주 감소(1~7월 공공 수주 전년 동기비 39.8% 감소), 미분양 물량 적체, 신규 주택 분양 침체 등의 건설 경기 악재 요인이 여전한 가운데, 통상 건설 비수기인 여름철의 계절적 요인까지 겹쳤기 때문임.
 - 아울러 8월 29일 정부의 주택/부동산 대책이 발표되었지만 월말에 발표되어 8월 지수에는 영향을 미치지 어려웠음.
- 그러나, 9월 지수 전망치가 8월 실적치 대비 21.4p 증가한 71.5를 기록해 9월에는 건설경기 침체 수준이 상당 폭 개선될 것으로 전망함.
 - 실적치 대비 전망치가 20p 이상 상승한 것은 2007년 2월 이후 처음이며, 그만큼 건설업체들은 8·29대책이 9월부터 빠르게 건설경기 회복에 긍정적 영향을

8월 CBSI
50.1 기록

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

미칠 것으로 전망했음. 9월 전망치인 71.5는 지난 4월 실적치인 70.5와 비슷한 수치로 5개월 만에 다시 70선을 회복하는 것임.

- 그러나, 당분간 공공 수주 감소세가 지속되고 아파트 입주 물량 증가에 따라 미 입주 물량도 증가할 것으로 예상되어 8·29대책 시행에도 불구하고 지수가 기준선에 근접하기까지 회복되기는 어려울 것으로 전망됨.

중소 업체 지수 전월보다 악화

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 8월 지수의 경우 중소 업체 지수만 하락했고, 9월 지수 전망치는 규모에 관계없이 모든 건설업체의 지수가 두 자릿수 이상 크게 상승함.
 - 대형 업체 지수는 8월 실적치가 전월과 동일한 50.0을 기록해 지난 7월과 마찬가지로 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치를 유지했음. 그러나, 9월 전망치는 28.6p나 상승한 78.6을 기록하며 9월 전망치 상승을 주도함.
 - 중견 업체 지수는 8월 실적치가 전월비 2.2p 상승한 59.3을 기록해 지난 7월과 마찬가지로 대형 업체 지수를 넘어섰는데, 9월 전망치도 18.5p 상승한 77.8을 기록함.
 - 중소 업체 지수는 8월 실적치가 전월비 8.6p 하락한 39.7을 기록해 2개월 연속 하락하며 8월 지수 하락을 주도했음. 그러나, 중소 업체 지수도 9월 전망치는 16.5p 상승한 56.1을 기록함.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

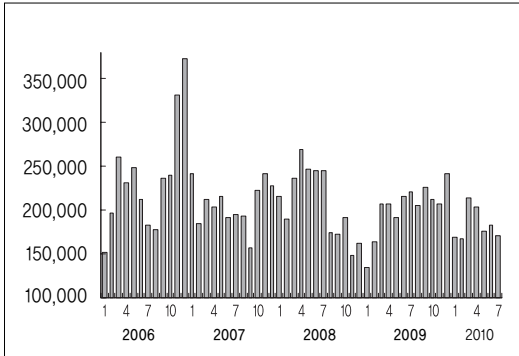
▶▶ 토지 거래

- 2010년 7월 전국 토지 거래량은 17만 1,250필지로 전월 대비 6.6%, 전년 동월 대비 22.8% 감소함.
 - 면적 기준으로는 168.9km²가 거래되었으며, 전월 대비 13.4%, 전년 동월 대비 18.2% 감소함.
 - 7월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09) 20만 5,211필지의 83.5% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 7.6%, 전년 동월 대비 25.5% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 23.6%, 전년 동월 대비 7.2% 감소함.
- 용도 지역별로는 전반적으로 모든 용도 지역의 거래량이 감소한 가운데 공업지역만이 전월 대비 3.1% 증가함.
 - 면적 기준으로는 관리지역(13.7%)을 제외한 모든 용도 지역의 거래량이 전월 대비 감소함.
- 수도권 토지 가격의 하락세 등으로 전반적인 거래량 감소
 - 거래 원인별로는 모든 거래가 감소한 가운데 판결(17.8%) 및 증여(0.1%)가 소폭 증가함.
 - 거래 주체별로는 개인 및 법인 모두 거래가 감소함. 특히 개인간 거래(-4.2%)는 3월부터 4개월 연속 감소함.

토지 거래,
전년 동기비
22.8% 감소

전국 토지 거래량 추이

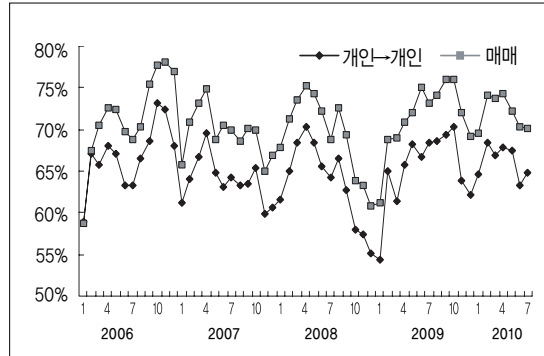
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분		2009년				2010년								
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기				2분기				3분기
							1월	2월	3월		4월	5월	6월	
전체 거래량		504,666	613,853	653,746	660,353	550,960	169,925	167,737	213,298	563,043	203,037	176,661	183,345	171,250
개인간 거래	거래량	306,480	410,764	449,730	435,064	367,375	109,929	114,800	142,646	372,867	137,571	119,279	116,017	111,091
	비 중	60.7	66.9	68.8	65.9	66.7	64.7	68.4	66.9	66.2	67.8	67.5	63.3	64.9
매매 거래	거래량	337,485	446,287	487,152	477,507	400,037	118,349	124,240	157,448	407,706	150,851	127,705	129,150	120,292
	비 중	66.9	72.7	74.5	72.3	72.6	69.6	74.1	73.8	72.4	74.3	72.3	70.4	70.2

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶ 토지 가격

- 2010년 7월 전국 토지 가격 변동률은 0.00% 기록함으로써 15개월 간의 상승세가 7월 들어 보합세를 보임.
 - 7월 수도권 지역은 시흥시(0.13%), 군포시(0.08%) 등 일부 지역을 제외한 전역이 (-)를 기록하였으며, 서울(6월 -0.03 → 7월 -0.07%)은 하락폭이 확대됨.
 - 그동안 수도권 지역은 지속적인 상승세를 보였으나, 7월 들어 3개 시·도 모두에서 하락률을 기록함(서울 -0.07%, 인천 -0.01%, 경기 -0.01%).
 - 지방 시군구 중에서는 단양군(-0.02%), 마산 합포구(-0.01%), 제천시(-0.01%) 3개 지역을 제외한 모든 시군구에서 상승률 또는 보합을 기록함.

수도권 중심으로
토지시장
침체 국면 진입

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년										2010년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
월별	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00
누계 (전년 말 대비)	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 주택 경기 침체로 주거용지(-0.03%)와 상업용지(-0.02%)의 하락 속에 보합세를 보임.
 - 용도 지역별로는 녹지(0.05%)와 관리지역(0.05%)에서 상승하였으나 주거용지와 상업용지가 하락함.
 - 이용 상황별에서도 용도 지역별과 마찬가지로 주거용(-0.02%) 대지와 상업용(-0.03%) 대지가 하락하였으나 그 외 토지는 상승함.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

- 2010년 8월 수도권 아파트 매매가격은 -0.34%로 7개월 연속 하락세를 보였으며, 하락폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 서울(-0.32%), 경기(-0.37%), 인천(-0.26%) 모두 하락세 유지
 - 그동안 중대형에서 컸던 하락폭이 금월 들어 규모별로 비슷한 수준의 하락률을 기록함(소형 -0.34%, 중형 -0.32%, 대형 -0.32%).
- 8월 전세가격은 7월의 하락률이 다시 0.20% 상승률로 전환됨.
 - 전월 대비 서울 0.10%, 경기 0.22%, 인천 0.28% 상승함.
 - 규모별로는 소형에서의 강세가 지속되고 있으며, 중대형도 상승률을 기록함(소형 0.33%, 중형 0.17%, 대형 0.06%).
- 2010년 7월 실거래가 거래량은 8,404호로 전월 대비 5.5% 증가, 전년 동월 대비는

수도권 매매가격,
7개월 연속 하락
하락폭은 둔화

58.1% 감소함.

- 거래량이 전월 대비 소폭 증가하였으나, 최근 3년 평균 7월 거래량과 비교시 50% 이상 감소함(최근 3년 평균 7월 거래량 대비 서울 -61.2%, 인천 -60.9%, 경기 -48.6%).

● 8월 수도권 재건축 아파트 매매가격은 0.59% 하락하며, 지난 2월부터 지속되어 온 매매가격 하락세가 지속되고 있으나, 하락폭은 4개월 연속 둔화됨.

- 경기 김포시(-5.79%), 의정부(-2.98%), 서울 강남구(-1.23%) 등 12개 지역에서 하락률을 보였으며, 그 외의 지역은 보합세를 보임.

● 8월 수도권 재건축 아파트의 전세가격은 0.11% 상승하며, 지난 6월까지 3개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨.

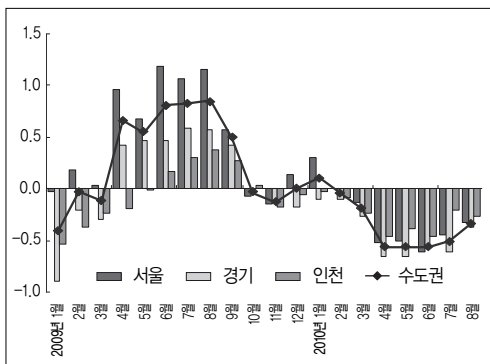
- 경기 성남시(1.27%), 서울 영등포구(0.57%), 송파구(0.43%), 강남구(0.14%)에서 상승률을 기록하였으며, 경기 수원시(-0.04%), 과천시(-0.23%)는 하락률을 나타냄. 그 외 지역은 보합세

● 주택 경기 침체로 인하여 주택 구매 수요가 전세 수요로 전환됨에 따라 전세가격의 지속적인 상승과 그동안 저렴하게 유지되어 왔던 재건축 아파트의 전세가격도 상승세를 나타냄.

재건축 아파트
전세가격,
상승세로 전환

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

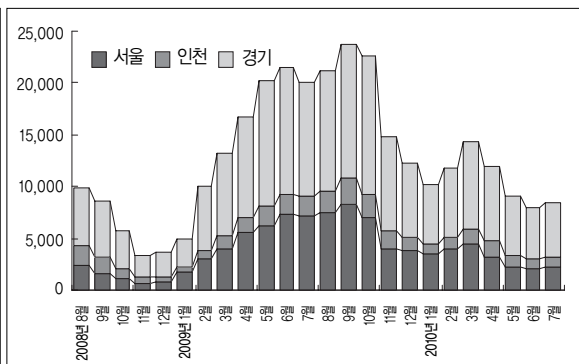
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

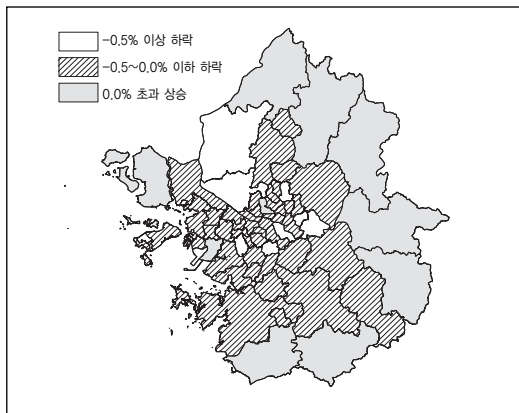
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 8월 수도권 매매가격 변동률

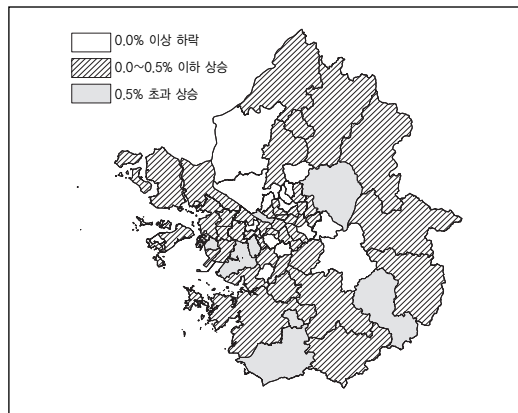
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 8월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

▶▶ 광역시/지방 시장

- 8월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.19% 상승하며, 수도권과 다르게 여전히 상승세를 유지함.
 - 부산(0.50%), 울산(0.28%), 대전(0.24%), 광주(0.11%)에서 상승률을 기록하였으며, 대구(0.00%)는 보합세를 보임.
 - 규모별로는 모든 규모에서 전월 대비 상승세가 둔화됨(소형 7월 0.45% → 8월 0.37%, 중형 7월 0.24% → 8월 0.21%, 대형 7월 0.04% → 8월 0.06%).
- 8월 전세가격 상승률은 0.39% 상승하며 상승폭이 소폭 둔화됨.
 - 부산(0.69%)은 부산진구(1.21%)와 연제구(1.27%)를 중심으로 전역이 상승세가 유지되고 있음. 대전(0.49%)은 유성구(0.65%), 서구(0.56%)를 중심으로 높은 상승세를 보임.
- 7월 거래량은 1만 538호로 전월 대비 7.1% 증가, 전년 동월 대비 9.1% 감소함.
 - 5개 광역시 거래량은 최근 3년 7월 거래량 수준을 6.3% 상회함.
- 8월 기타 지방의 아파트 매매가격도 0.16% 상승하였으나 상승폭은 둔화됨.
 - 규모별로는 소형의 강세가 지속됨(소형 0.33%, 중형 0.15% 대형 0.01%).
 - 충북 충주시(0.97%), 경남 김해시(0.95%), 전북 익산시(0.82%)에서 높은 상승률을 보임.

계절적 비수기에도

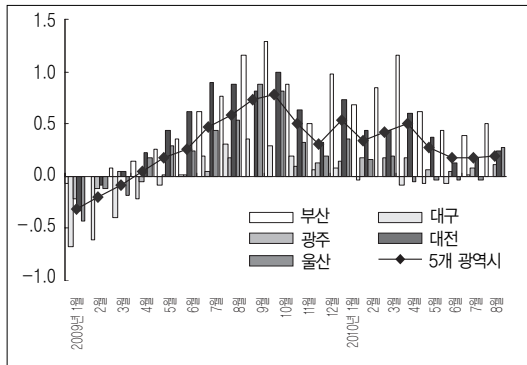
부산·대전

매매·전세 가격

상승폭 확대

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

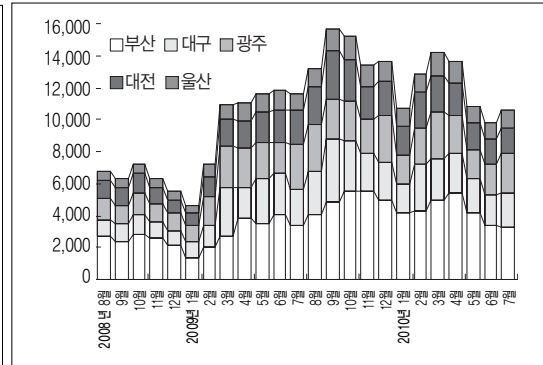
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



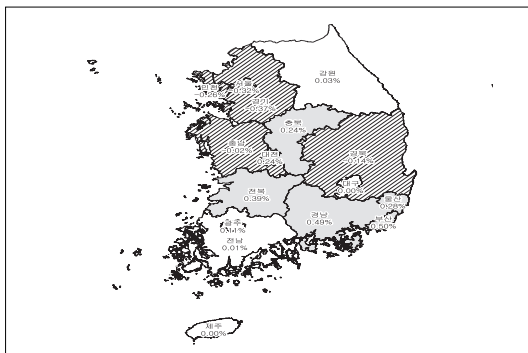
자료 : 국토해양부.

경남 김해시,
창원 수요 확대로
2개월 연속
매매·전세 동반 상승

- 전세가격은 0.29% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 제주(0.57%), 경남(0.51%), 전북(0.31%), 강원(0.25%), 충남(0.17%), 충북(0.16%), 경북(0.03%), 전남(0.00%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.38%, 중형 0.29%, 대형 0.14%). 경남 김해시는 창원 수요의 확대로 매매가격(0.95%)과 전세가격(0.79%)이 전월에 이어 동반 상승하고 있음.
- 7월 거래량은 1만 3,285호로 전월 대비 5.0% 증가한 반면 전년 동월 대비로는 3.4% 감소함. 최근 3년 평균 7월 거래량보다 2.7%가 적은 수준임.

2010년 8월 매매가격 변동률

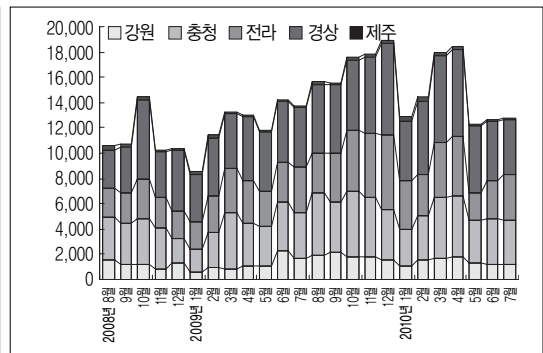
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~7월까지 주택 건설 인·허가 실적은 12만 7,121호로 전년 동기 대비 4.2% 증가함.
 - 7월 한 달 동안의 실적은 1만 6,812호로 전년 동월 대비 27.1%, 전월 대비 8.2% 감소하며 2개월 연속 감소세를 이어감.
 - 1~7월까지 공공부문은 6,364호로 전년 동기 대비 78.5% 감소한 데 비해 민간부문은 12만 757호로 전년 동기 대비 30.6% 증가함.
 - 공공 감소세는 확대되고 민간 증가세는 둔화됨.
 - 7월 동안 경기(5,050호), 전남(2,629호), 인천(1,179호), 충북(1,148호), 전남(1,622호)에서 1,000호 이상의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 11만 7,657호(92.6%), 공공 분양 3,873호(3.0%), 민간 임대 3,100호(2.4%), 공공 임대 2,491호(2.0%)의 순임.
- 수도권 내 민간부문이 큰 폭으로 둔화 중(5월 70.5% → 6월 65.2% → 7월 37.9%)
 - 민간부문은 전년 동기 대비 37.9% 증가, 공공부문은 77.2% 감소
 - 서울의 인·허가 실적 변동 폭은 낮지만 경기·인천이 둔화되면서 수도권의 전반적인 둔화세가 확대되고 있음.
 - 특이점은 7월 들어 경기에서 민간 임대 실적이 1,387호 발생함.
- 전년 동기 대비 기타 광역시는 35.4% 증가, 기타 지방은 17.9% 줄어들어 2개월 연속 감소함.
 - 부산(105.3%), 대전(64.5%), 울산(76.9%), 광주(32.3%)의 호조세가 지속
 - 기타 지방은 공공부문 감소세 지속과 민간부문 상승세의 한계로 2개월 연속 감소세가 지속됨.
- 아파트 인·허가 실적은 6만 3,843호로 전년 동기 대비 22.5% 감소하며 6월보다 감소폭이 확대됨.
 - 전년 동기 대비 경기(51.6%)는 상승하였으나 서울(-32.7%), 인천(-63.6%), 지방(-41.1%)의 감소세가 확대되어 전국 감소세가 확대된 양상임.

인·허가

2개월 연속 둔화세

아파트 인·허가,

2개월 연속

감소(-22.5%)세

부문별·지역별 2010년 1~7월 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 (1~7월)	127,121	73,127	10,138	43,856	6,364	2,196	950	3,218	120,757	70,931	9,188	40,638
2009년 (1~7월)	122,026	61,099	7,486	53,441	29,560	9,646	418	19,496	92,466	51,453	7,068	33,945
전년 동기 대비 증감률	4.2	19.7	35.4	-17.9	-78.5	-77.2	127.3	-83.5	30.6	37.9	30.0	19.7

자료 : 국토해양부.

2010년 1~7월 주택 유형별 주택 건설 실적

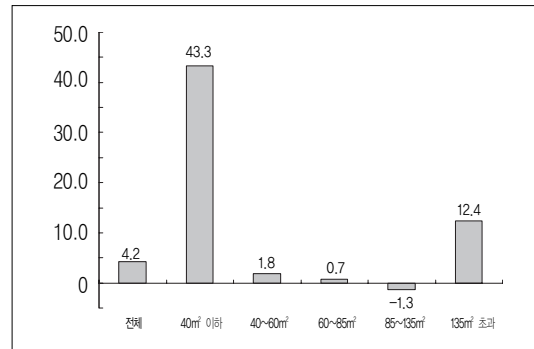
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1~7월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~7월	전년 동기 대비 증감률
총계	63,843	-22.5	63,278	59.4
수도권	42,050	-7.3	31,077	97.2
서울	5,459	-32.7	10,306	234.2
인천	6,278	-63.6	5,503	54.8
경기	30,313	51.6	15,268	67.4
지방	21,793	-41.1	32,201	34.6

자료 : 국토해양부.

2010년 1~7월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



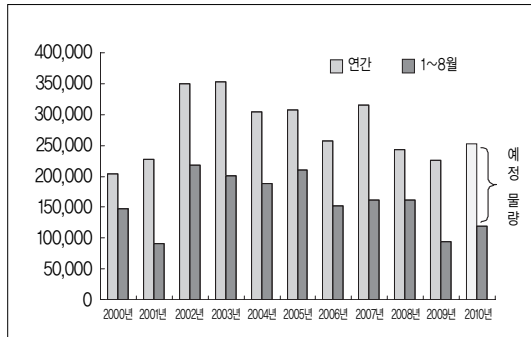
자료 : 국토해양부.

- 아파트 외 실적은 전년 동월 대비 59.4% 증가하였으나 증가폭은 둔화함.
 - 증가세를 이끌고 있는 서울, 부산, 대전의 실적이 호조를 보이고는 있으나 증가폭은 7월 들어 둔화됨.
- 주택의 규모별 공급 편차는 점차 커지고 있는 것으로 판단됨.
 - 아파트 외 주택 실적 호조로 초소형(40㎡ 이하)은 증가하고 이와 함께 초대형(135㎡ 초과) 실적도 증가세가 유지됨.
 - 반면, 주요 공급 규모였던 중소형(40~135㎡) 주택 공급은 부진한 모습을 보임.
 - 주택시장 침체가 저가 또는 초고가의 특정 수요층을 대상으로 삼음에 따라 주택 공급 규모의 편차 및 양극화를 확대시키고 있는 것으로 판단됨.

주택 규모별
공급 편차 커져

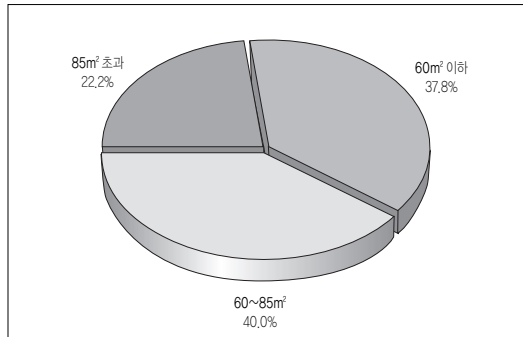
2010년 1~8월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~8월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

▶ 분양 및 미분양 물량

- 2010년 8월 물량은 1만 1,000여 호로 전년 동월 대비 41.2% 감소, 전월 대비 9.0% 증가함.
 - 계절적 비수기와 함께 부동산 대책 발표 지연의 영향으로 8월에도 전월 수준의 분양이 이루어짐. 계획 대비 50% 수준임.
 - 1~8월까지 분양 실적은 11만 9,000여 호로 전년 동기 대비 26.6% 증가함.
 - 1~8월까지 유형별 비중은 민간 분양 50.1%, 공공 임대 34.9%, 공공 분양 14.2%, 민간 임대 0.8% 수준임.
- 8월 동안 수도권 5,800여 호, 지방에서 5,300여 호가 분양됨.
 - 수도권에서는 경기(3,700여 호), 인천(1,400여 호)에서 분양이 이루어졌으며 지방에서는 대전, 경남, 경북에서 1,000호 이상의 분양이 이루어짐.
- 9월 분양 계획 물량은 4만 1,000여 호 수준(수도권 3만 1,000여 호, 지방 1만여 호)으로 조사됨. 분양 시기를 계속 연기해 온 대기 물량으로 8·29대책 이후 시장 상황 변화에 실제 분양 여부는 달라질 수 있음.
 - 수도권 물량이 대다수를 차지하고 있고 중대형이 많음. 민간 분양 물량은 2만호 수준으로 올 들어 가장 많아 계획 대비 물량은 적을 것으로 전망됨.
- 2010년 7월 전체 미분양 물량은 3,556호 감소하며 10만 6,464호를 기록해 지난 1월

8월 분양 물량

7월 수준 유지

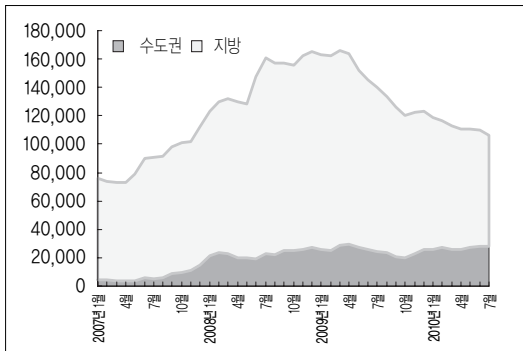
9월 분양 계획

4만호 넘고

수도권·민간 분양 많아

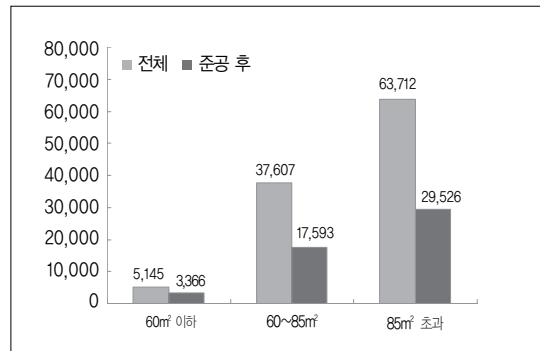
미분양 물량 추이

(단위 : 호)



2010년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



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

(4,258호) 이후 가장 많은 물량이 감소함.

- 준공 후 미분양은 전월 대비 711호(3.9%) 감소하여 5만 485호 수준임.

- 지방에서 많은 물량이 해소되어 전월 대비 3,439호(4.2%) 감소하였고, 2010년 7월 현재 미분양 물량은 7만 8,313호임.

- 수도권에서 전월 대비 117호(0.4%) 감소하여 2만 8,151호 수준임.

- 지방은 미분양 주택을 임대주택으로 전환하거나 분양가 인하 등의 원인으로 충북(1,152호), 경북(626호), 충남(291호)에서 큰 폭 감소함.

- 개별 시군구에서는 경남 마산시(839호), 충북 제천시(571호), 충북 진천군(451호), 경북 경주시(370호)에서 300호 이상이 해소됨.

- 반면, 경남 창원(993호), 부산 기장군(273호), 경기 가평군(196호), 광주 광산구(188호), 경기 이천시(107호)에서는 미분양이 증가함.

- 수도권 물량 변화는 많지 않음(서울(38호), 경기(103호) 감소, 인천(24호) 증가).

- 대형(85㎡ 초과) 미분양이 가장 많이 감소(2,285호)하였으나 준공 후 미분양 대형(85㎡ 초과)은 48호 증가함.

- 중형(60~85㎡)은 감소한 1,295호 중 절반인 635호가 준공 후 미분양임.

미분양
올 1월 이후 가장 많은
물량 해소(3,556호)

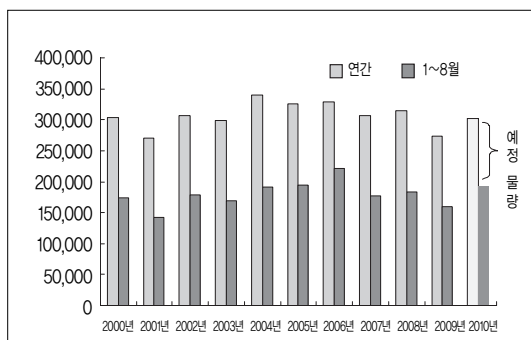
▶ 입주 물량

- 2010년 8월 입주 물량은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 22.8% 증가
 - 2010년 1~8월의 누계 물량은 19만 2,000여 호로 전년 동기 대비 20.1% 증가
 - 8월 입주 물량 중 수도권은 1만 5,000여 호가 입주하였고 지방은 9,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~8월까지 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 38.7%, 지방은 1.5% 증가함.
 - 수도권의 경우 경기와 서울은 전년 대비 입주 물량이 많고 인천은 감소함.
 - 대전(255.2%), 울산(110.1%) 지역의 폭발적 증가세도 지속되고 있음.
- 전년 동기 대비 대형 입주 물량 증가가 지속되고 있음.
 - 규모별로는 1~8월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 11.6%, 중형(60~85㎡) 8.4%, 대형(85㎡ 초과) 45.2% 증가
 - 인천 송도, 화성 동탄, 오산 세교, 파주 교하 등 수도권 외곽 지역 대형 입주 물량이 많다는 점 등을 고려할 때 미입주 문제가 하반기에도 지속될 것으로 보임.
- 9월에는 2만 8,000여 호의 입주가 예정되고 있으며 중대형(소형 31.3%, 중형 26.7%, 대형 42.2%) 물량의 증가세가 유지될 것으로 예상됨. 

수도권 1~8월
입주 물량,
전년 동기비
22.8% 증가

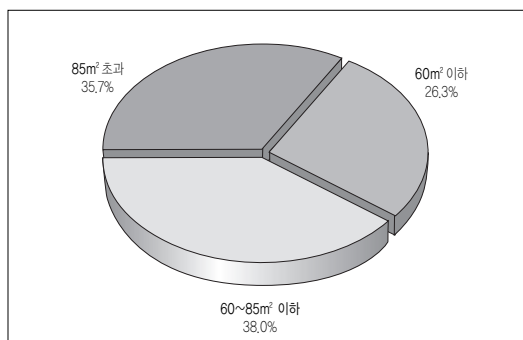
2010년 1~8월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~8월 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		2010년 3월	4월	5월	6월	7월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-13.8	-6.6	19.5	-7.9
		토 목	15.4	-50.7	-25.1	-41.6
		건 축	-35.8	92.5	55.0	57.0
		공 공	-3.1	-58.3	-48.0	-46.5
		토 목	20.1	-64.1	-54.3	-61.3
		건 축	-52.7	-32.5	-34.9	13.9
		민 간	23.1	155.1	123.2	72.9
		토 목	-4.8	63.3	313.3	158.0
		건 축	-27.0	194.5	104.5	56.0
	건축 허가	합 계	37.8	64.7	72.7	14.0
		주 거	79.1	119.5	183.6	-5.9
		비주거	24.3	46.3	34.9	25.4
동행 지표	기성	합 계	9.2	-1.1	7.8	0.7
		공 공	20.1	-0.5	10.0	7.1
		민 간	4.5	1.3	7.1	0.4
	건축 착공	합 계	24.6	84.3	27.9	27.6
		주 거	-24.0	152.0	26.6	74.8
		비주거	53.3	59.7	28.3	12.6
	CBSI	총 합	71.7	70.5	59.5	60.1
		대 형	78.6	80.0	64.3	69.2
		중 건	70.4	63.0	63.0	57.1
		중 소	65.0	67.9	50.0	52.6
		서 울	73.8	74.6	63.5	63.5
		지 방	68.4	64.4	53.9	56.9

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2010년 5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.577	101.625	101.624		0.0%	2.7%
	토지 거래량(필지)	176,661	183,345	171,250		-6.6%	-22.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수	235.0	234.1	233.3	232.7	-0.3%	-0.6%
	아파트 전세가격지수	200.1	200.4	200.6	201.4	0.4%	8.7%
	중위 주택가격(만원)	22,539	22,395	22,326	22,233	-0.4%	0.5%
	아파트 거래량(호)	32,141	30,454	32,227		5.8%	-29.1%
	분양 물량(호)	15,422	27,260	9,859	11,474	16.4%	-19.3%
	미분양 물량(호)	110,460	110,020	106,464		-3.2%	-24.1%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2010년 2월	4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.47	5.07	4.78	4.62	4.70	0.08%p	-0.59%p
주택담보대출 규모(십억원)	267,219	268,991	270,653	273,164	275,409	0.8%	6.8%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.1%p	0.1%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.