

건설경기동향

건설경기

- 8월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 7.0% 감소한 4조 8,942억원 기록
- 8월 건설 기성, 주택 기성이 부진했지만 토목 기성의 호조로 전년 동월 대비 9.8% 증가한 7조 3,759억원 기록
- 8월 건축착공면적, 전년 동월 대비 4.7% 증가한 675.8만㎡로 13개월 연속 증가세 지속
- 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 12.5p 상승한 62.6 기록

부동산경기

- 8월 토지 가격 - 15개월 만에 하락세 전환, 토지 거래도 지속 감소세
- 8월 수도권 아파트 전세가격 2개월 연속 상승세
- 1~8월 주택 건설 인허가 실적 7개월 만에 하락세로 전환
- 9월 분양 물량 1만 2,000여 호로 8·29대책에도 불구하고 8월 수준 벗어나지 못해
- 1~9월 입주 물량 21만 6,000여 호로 전년 동기 대비 17.1% 증가, 연간 29만 6,000여 호 전망

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 8월 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 7.0% 감소한 4조 8,942억원 기록함으로써 지난 7월의 증가세(+35.7%)를 이어가지 못하고 한 달 만에 다시 침체한 모습을 보임.
 - 공공부문은 지난 7월의 증가(+32.6%)를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 16.6% 감소함. 토목과 건축 모두 감소했으며 특히, 월간 실적으로는 4년 동안 가장 적은 실적인 1조 8,124억원을 기록함.
 - 민간 수주는 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.2% 감소한 3조 819억원을 기록해 4개월 간의 증가세를 마감함.
- 공공부문은 토목과 건축 수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 16.6% 감소한 1조 8,124억원을 기록, 월간 실적으로는 2006년 8월 1조 4,342억원을 기록한 이후 48개월 만에 가장 부진한 실적을 보임.
 - 공공 토목 수주는 지난 7월 도로 및 교량 수주의 증가로 7월 실적으로 역대 최대치

8월 국내 건설 수주
전년 동월 대비
7.0% 감소

2010년 8월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010년 8월	4,894.2	1,812.4	1,005.3	807.0	3,081.9	654.8	2,427.0	1,660.2	3,234.1	1,361.3	1,872.8
증감률	-7.0	-16.6	-7.7	-25.6	-0.2	216.5	-15.8	28.1	-18.5	-46.7	32.4
2010년 1~8월	64,256.6	26,456.4	18,083.3	8,373.1	37,800.2	7,204.0	30,596.2	25,287.3	38,969.3	19,476.5	19,492.8
증감률	2.9	-29.3	-33.9	-17.0	51.2	72.6	46.9	-19.8	26.1	16.8	37.0

자료 : 대한건설협회.

민간 수주,
전년 동월 대비
0.2% 감소

를 경신하였음. 그러나, 8월에는 전년 동월 대비 7.7% 감소한 1조 53억원을 기록, 다시 부진한 모습을 보임.

- 2002~08년 8월 평균 공공 토목 수주가 1조 1,906억원인 것을 감안, 예년 수준에도 미치지 못한 것으로 판단됨.
- 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 호조(+76.4%)를 보였으나, 주거용 건축 수주의 부진(-79.8%)으로 전년 동월 대비 25.6% 감소한 8,070억원을 기록함.

- 민간 수주는 토목 수주가 기저효과의 영향으로 큰 증가세를 시현하였으나, 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.2% 감소한 3조 819억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 216.5% 증가한 6,548억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함. 비록 216.5%라는 높은 증가율을 기록했지만, 작년 8월 수주(2,069억원)가 부진한 데 따른 기저효과가 대부분인 것으로 판단됨.
 - 민간 건축 수주는 주택 수주의 부진으로 전년 동월 대비 15.8% 감소한 2조 4,270억원을 기록, 지난 1월부터 지속한(3월 제외) 증가세를 마감함.
 - 민간 주택 수주는 1조 2,185억원을 기록, 전년 동월 대비 33.9% 감소해 지난 2009년 7월부터 13개월 간 지속한(3월 제외) 증가세를 마감함.
 - 주택 수주가 감소한 것은 그동안 주택 수주 증가세를 견인해 왔던 재개발 수주가 잠시 주춤했기 때문임. 서울시 공공관리자제도 사업 시공자 선정 기준이 10월 1일 인 것을 감안 9월에 수주가 다시 증가할 것으로 예상됨.
 - 민간 비주택 수주는 전년 동월 대비 16.5% 증가한 1조 2,085억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함. 경기회복의 영향으로 그동안 높은 증가세를 기록하였으나 하반기 들어 점차 증가세가 둔화되는 양상(100.8% → 97.2% → 51.6% → 16.5%)임.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 건축 수주는 주택 수주를 제외한 나머지 공종에서 호조를 보임. 공장 및 창고와 관공서 수주가 예년에 비해 크게 증가하였음.
 - 주택 수주는 지난 7월과 달리 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 51.9% 감소, 4개월 간의 증가세를 마감함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 35.7% 증가 2개월 연속 증가함.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 130.3% 증가한 5,588억원을 기록해 5개월 연속 증가세를 지속함. 8월 실적으로는 역대 두 번째 높은 실적으로 전남 지역에

서 관련 수주가 크게 증가하였음.

- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 28.0% 증가해 지난 7월의 부진에서 한 달 만에 다시 반등한 모습을 보임. 금액 또한 8월 실적으로는 통계가 작성된 이래 가장 큰 수주인 4,197억원을 기록을 기록함.

- 토목 공종의 도로 및 교량과 토지 조성 수주가 부진한 모습을 보인 반면, 철도 및 궤도, 치산치수 수주 등 나머지 수주는 호조를 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 지난 7월 118.6% 급등하였으나, 증가세를 지속하지 못하고 8월 전년 동월 대비 69.9% 감소함.
 - 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 349.6% 증가해 6개월 간 지속한 감소세를 마감하였음.
 - 치산치수 수주의 경우 전년 동월 대비 50.7% 증가, 지난 7월의 증가세를 이어감. 다만, 수주액 자체는 최근 12개월 사이 가장 적은 655억원을 기록해 4대강 사업 발주로 인한 수주 증가가 마무리되어 가는 양상을 보임.
 - 한편, 토지 조성 수주는 전년 동월 대비 3.2% 감소한 2,083억원을 기록해 2개월 연속 감소함.
 - 발전 및 송전 수주는 2,302억원으로 전년 동월 대비 2,307.4% 급등하였음.
 - 기계 설치 수주는 전년 동월 대비 50.0% 증가한 4,122억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.

**토목 공종의
철도 및 궤도,
치산치수,
발전 및 송전,
기계설치
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 8월	1,298.2	309.4	558.8	419.7	119.7	122.1	99.8	65.5	208.3	230.2	412.2
증감률	-51.9	35.7	130.3	28.0	17.8	-69.9	349.6	50.7	-3.2	2,307.4	50.0
2010년 1~8월	18,768.1	4,937.6	3,862.5	4,519.4	935.5	4,506.7	1,010.8	1,682.2	1,737.7	4,098.3	4,473.2
증감률	13.0	21.2	103.1	30.2	-33.2	-56.2	-79.9	23.7	-43.2	241.5	49.0

자료 : 통계청.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

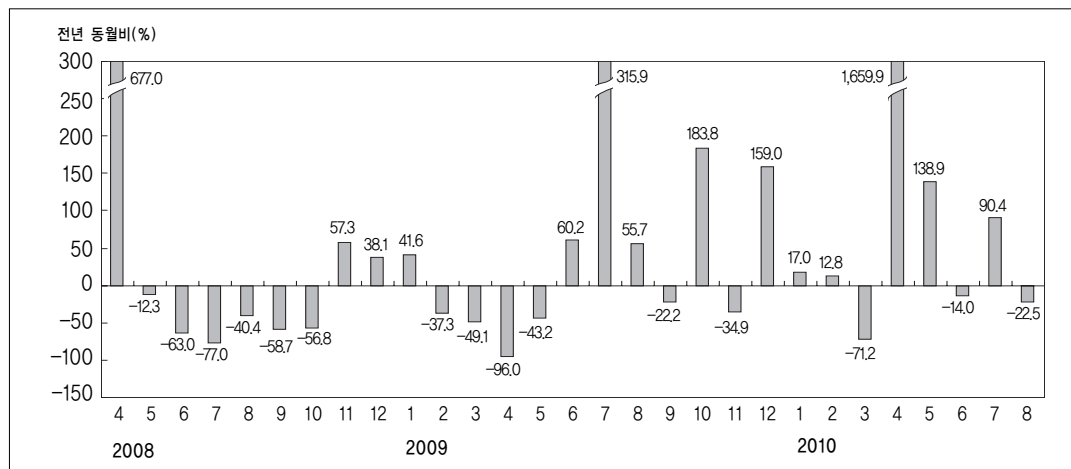
- 8월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 부진으로 전년 동월 대비 22.5% 감소한

2010년 8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단 위 : 전년 동기비, %)

	재건축	재개발	총계
8월 증감률	53.7	-65.1	-22.5
1~8월 증감률	95.2	6.1	28.0

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

재건축·재개발
전년 동월 대비
22.5% 감소

8,685억원을 기록함.

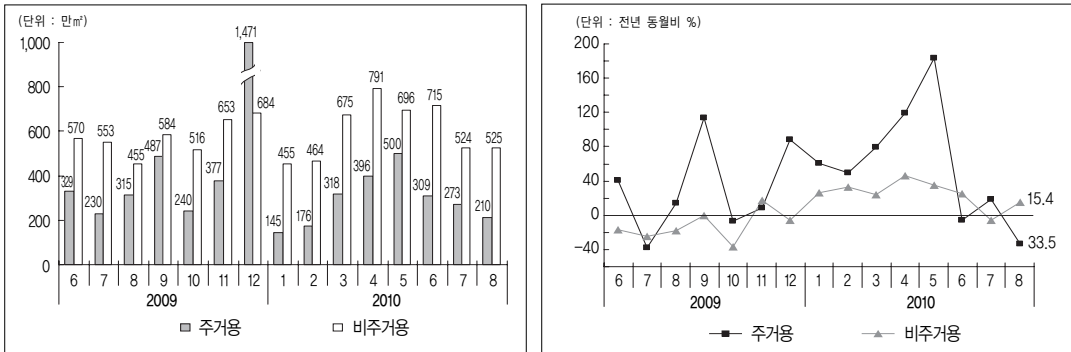
- 올해 4~7월까지 4개월 연속 1조원 이상의 높은 수주를 기록하였는데, 8월 들어 1조원 미만으로 수주가 하락함. 서울시 공공관리자제도 사업 시공자 선정 기준이 10월 1일인 것을 감안 9월에 수주가 다시 증가할 것으로 예상됨.
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 65.1% 감소한 2,504억원을 기록, 25개월 만에 가장 부진한 실적을 기록함. 한편, 재건축 수주는 전년 동월 대비 53.7% 증가한 6,181억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.

- 2010년 1~8월 재건축·재개발 수주 누계액은 9조 6,779억원으로 전년 동기 대비 28.0% 증가함.

▶▶ 건축허가면적

- 2010년 8월 건축허가면적은 주거용 건축 허가의 부진으로 전년 동월 대비 4.7% 감

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

소한 734.3만m²를 기록, 9개월 간 지속된 증가세를 마감함.

- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.5% 감소한 209.8만m²를 기록, 8월 실적으로는 외환위기를 맞이했던 1998년 8월 120.0만m² 이후 최저치를 기록함.
- 한편, 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 15.4% 증가한 524.5만m²를 기록, 한 달 만에 다시 반등함.
- 구체적으로 공업용과 문교용이 각각 전년 동월 대비 47.6%, 45.1%로 크게 증가하였으며 상업용도 4.8% 증가했음.

- 올 1~8월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 30.4% 증가한 7,170.9만m²를 기록함. 작년 1~8월 누적치(5,501.2만m²)보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~08년 1~8월 평균 8,068.3만m²)에는 미치지 못함.

▶ 해외건설

- 2010년 9월 해외건설 수주 실적액은 21.5억 달러로 전월 대비 71.0%, 전년 동월 대비 61.0% 감소함.
- 지역별로 중동 지역은 전월 대비 75.0%, 전년 동월 대비 63.6% 감소하였고, 아시아 지역은 전월 대비 50.9%, 전년 동월 대비 72.5% 감소함.
 - 중동 지역은 전반적인 수주 국가와 물량이 줄어든 가운데 오만 소하르, 바르카 민자 발전 공사, 사우디아라비아 메카 노스 등 송전선 공사, UAE 칼리파 항만 해상

**건축 허가,
전년 동월 대비
4.7% 감소**

**에라도르 및
파푸아뉴기니에서
신규 프로젝트 수주**

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 9	2010. 8	2010. 9		
			계약액	전월비	동월비
총 계	5,517	7,406	2,151	-71.0	-61.0
중동	3,898	5,675	1,418	-75.0	-63.6
아시아	1,618	905	444.76	-50.9	-72.5
태평양,북미	0	794	0		-100.0
유럽	8	18	0.631	-96.5	-91.8
아프리카	-7	14	15.53	10.9	-319.9
중남미	-	0	272.03		

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 9	2010. 8	2010. 9		
			계약액	전월비	동월비
총 계	5,517	7,406	2,151	-71.0	-61.0
토목	551	-6	462	-7,798.7	-16.2
건축	1,420	1,032	121	-88.3	-91.5
산업설비	3,319	6,243	1,079	-82.7	-67.5
전기	172	101	216	114.3	25.7
통신	0	0	0		
용역	54	35	273	679.7	407.1

자료 : 해외건설협회.

터미널 공사 등이 수주됨.

- 아시아 지역은 전반적인 수주 물량이 감소한 가운데 싱가포르, 파푸아뉴기니, 베트남 등의 국가에서 수주함. 특히 파푸아뉴기니는 그동안 수주 실적이 거의 없는 가운데 대우건설에서 LNG 프로젝트를 신규로 수주함.
- 또한 그동안 수주 실적이 적었던 중남미 지역에서 에콰도르 마나비 정유공장 피드 프로젝트(2.6억 달러)를 수주함.

- 공종별로는 전월 대비 전반적인 감소 가운데 전기(114.3%)와 용역(679.7%) 공종에서 높은 증가율을 보임.
 - 전기 공종은 송전(2.1억 달러) 공사에서 높은 수주 실적을 보임.
 - 용역 공종은 설계(2.8억 달러), 감리(0.6억 달러)에서 많은 수주 실적으로 인하여 크게 증가함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2010년 8월 건설 기성은 주택경기 침체로 건축 기성이 부진하였으나 토목 기성의 호조로 전년 동월 대비 9.8% 증가한 7조 3,759억원을 기록함.

2010년 8월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2010년 8월	7,375.9	4,078.7	2,330.0	1,748.8	3,297.2	1,922.0	235.8	1,033.1	2,639.0	4,410.4	310.7	15.8
증감률	9.8	-1.4	-11.5	16.5	27.6	9.5	56.1	56.1	8.7	12.2	-6.7	-45.9
2010년 1~8월	59,273.5	33,358.5	20,128.3	13,230.3	25,915.0	15,835.6	1,941.1	7,740.8	21,924.5	34,785.6	2,409.8	153.5
증감률	5.0	-0.5	-4.9	7.0	12.9	1.8	100.2	23.4	9.5	4.5	-19.7	12.1

자료 : 통계청.

- 건축 기성의 경우 비주택 기성이 호조(+16.5%)를 보였으나 주거용 기성이 부진(-11.5%)하여 전년 동월 대비 1.4% 감소한 4조 787억원을 기록함.
- 주택 기성의 경우 8월 실적으로는 7년래 가장 부진한 2조 3,300억원에 그쳐 전년 동월 대비 11.5% 감소, 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 아파트 분양 물량이 2008년 이전에는 평균 30만호를 넘었으나, 2008년 분양가상한제 확대 시행 이후 20만호 초반대로 떨어짐. 이는 아파트 공사 물량 감소를 초래했으며, 최근 들어 2008년 이전 분양 물량의 준공과 함께 주택 기성 감소로 이어진 것으로 판단됨.
- 한편, 토목 기성은 전년 동월 대비 27.6% 증가한 3조 2,972억원으로 통계가 작성된 1997년 이후 8월 실적으로는 역대 최대액을 기록함. 작년 경기 부양을 위해서 선발주한 공공 물량과 함께 민간 토목 발주량도 증가해 전체 토목 기성이 호조세를 보이고 있는 것으로 판단됨.

- 발주기관별로는 공공 기성이 전년 동월 대비 8.7% 증가했으며, 민간 기성도 12.2% 증가함.

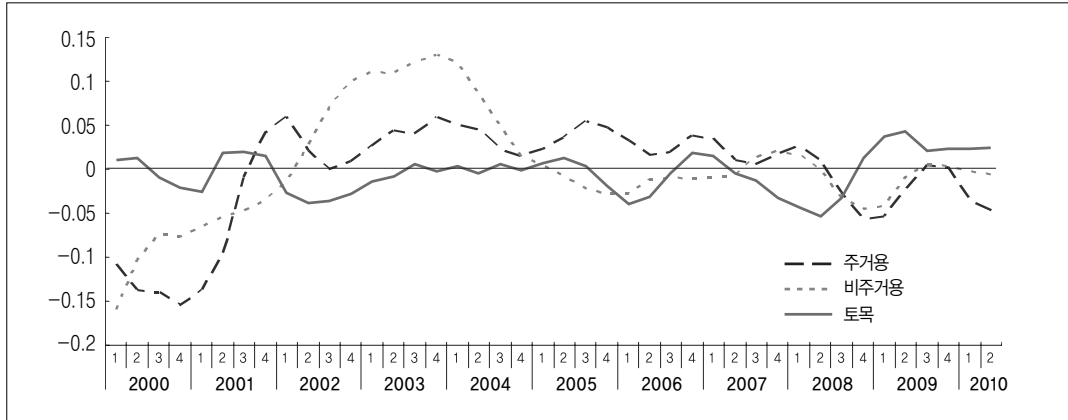
▶▶ 건설 투자

- 한국은행의 2010년 2/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 2/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변가격)는 주거용 건설 투자(-15.7%)의 부진으로 전년 동기 대비 2.9% 감소하여 지난 2009년 1/4분기~2010년 1/4분기까지 총 1년 간의 증가세를 마감함.

건설 기성,
전년 동월 대비
9.8% 증가

공종별 순환 주기,
주거용 건설 투자
다시 하락세로 돌아서

공종별 건설투자의 순환 주기



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

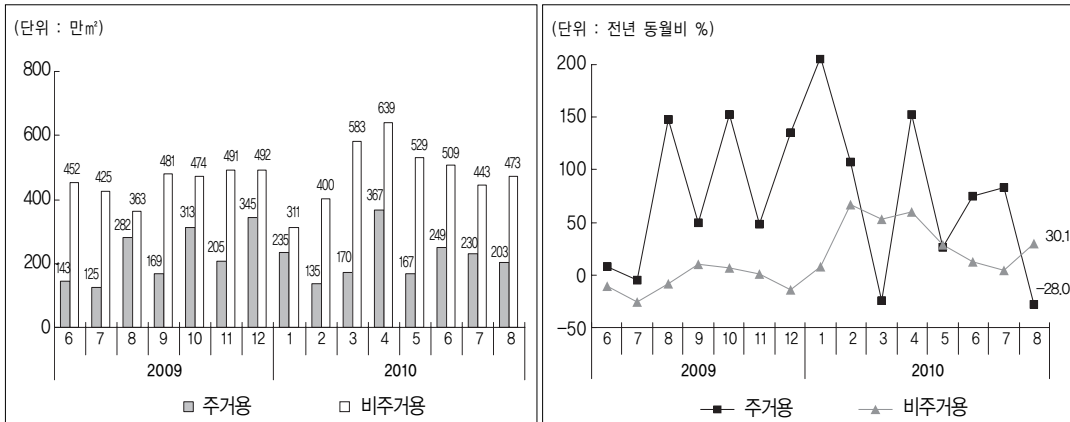
- 공종별 건설 투자의 순환주기를 살펴본 결과 주거용 건설 투자의 회복세가 2009년 4/4분기를 정점으로 꺾여 다시 하락세로 돌아선 모습을 보이고 있으며, 토목과 비주거용 건설 투자의 순환주기는 L자형 모습을 시현함.
 - 2/4분기 주거용 건설 투자는 전년 동기 대비 15.7% 감소해 3개월 만에 다시 감소함. 결국, 순환주기 추이가 2008년 4/4분기에서 작년 1/4분기 저점을 찍고 회복세를 보였으나, 2009년 4/4분기를 기점으로 다시 하락함.
 - 7~8월 주거용 건설 기성이 전년 동월 대비 감소했으며, 아파트 매매가격 또한 감소세를 지속하고 있어 주거용 건설 투자의 순환주기가 3/4분기에도 하락할 가능성이 큰 것으로 판단됨.
 - 한편, 토목과 비주거용 건설 투자 순환주기는 완전한 상승세를 보이지 않고 L자형으로 횡보세를 지속하고 있는 것으로 나타나 주거용을 제외한 다른 공종들 또한 전반적으로 부진한 모습을 보이고 있음.

▶▶ 건축착공면적

건축착공면적,
전년 동월 대비
4.7% 증가

- 2010년 8월 건축착공면적은 주거용이 부진하였으나 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 4.7% 증가한 675.8만㎡를 기록함. 이로써 지난 2009년 8월 이후 13개월 동안 증가세를 지속함.
- 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 28.0% 감소한 202.8만㎡를 기록, 4개월 간의

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

증가세를 마감함.

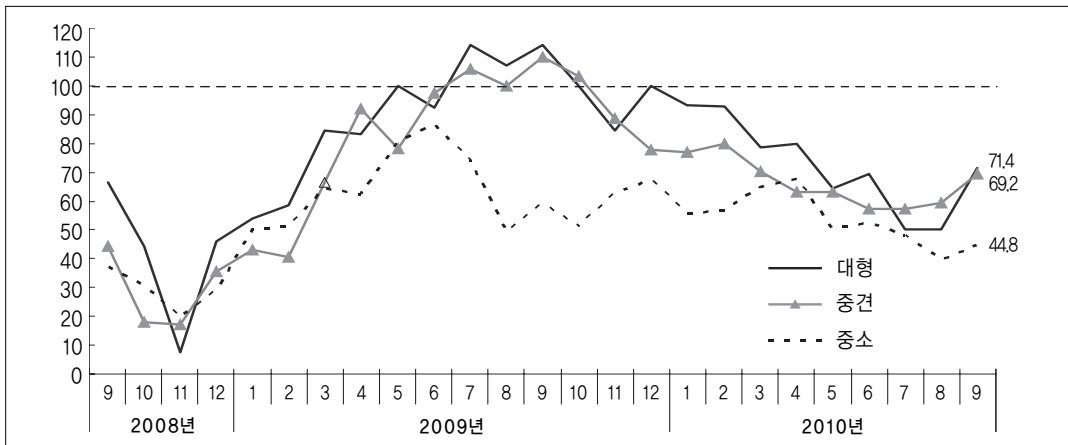
- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 30.1% 증가한 202.8만㎡를 기록, 8개월 간 증가세를 지속함.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 46.5%, 75.3% 증가했으며, 교육사회용 착공 면적 또한 5.8% 증가했음.
- 1~8월 누적 건축착공면적은 5,645만㎡로 전년 동기 대비 35.9% 증가함.
 - 1~8월 누적 주거용 건축착공면적은 1,757만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~8월 누적치 평균 2,181만㎡)에는 미치지 못함.
 - 비주거용 착공 면적은 3,888만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~8월 누적치 평균 3,551만㎡) 이상임.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 12.5p 상승한 62.6을 기록함.
 - 이로써 7, 8월 2개월 연속 하락한 지수가 상승세로 전환되었으며, 지수는 지난 6월 수준(60.1)을 회복함.
 - 지수가 전월비 10.0p 이상 상승한 것은 2009년 3월(22.3p 상승) 이후 처음인데, 이는 통상적으로 건설 비수기인 혹서기를 지난 계절적 요인과 더불어 8·29

9월 CBSI,
전월 대비
12.5p 상승한
62.6 기록

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

대책 시행도 일부 영향을 미친 결과로 판단됨.

- 그러나, 지수 자체가 기준선(100.0)에 크게 못 미치고 있고, 혹서기의 계절적 요인으로 인해 지수가 하락하기 직전인 6월 수준을 회복한 것에 그친 것으로 볼 때 8·29대책 시행이 지수 회복세에 큰 영향을 미친 것으로 보기는 어려움.
- 특히 전월 조사시 건설업체들은 9월 지수를 71.5로 전망했는데, 이번 조사시 9월 실적치가 이에 크게 못 미쳤음. 이는 8·29대책의 실제 효과가 건설업체들의 기대에 크게 못 미친 것을 의미함.

- 한편, 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 5.0p 상승한 67.6을 기록, 9월에 이어 10월에도 건설 경기가 완만한 회복세를 지속할 것으로 전망함.

- 업체 규모별로 살펴보면 업체 규모에 관계없이 9월 CBSI가 모두 상승함.
 - 대형 업체 지수는 전월 대비 21.4p나 상승한 71.4를 기록함. 대형 업체 지수는 지난 7, 8월 모두 중견 업체에 비해서도 낮은 50.0을 기록하며 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치를 기록했으나, 9월에는 큰 폭으로 상승함.
 - 중견 업체 지수 역시 전월 대비 9.9p 상승한 69.2 기록해 지난 3월(70.4) 수준을 회복함.
 - 지난 8월 전월비 8.6p 하락한 39.7을 기록해 8월 지수 하락을 주도했던 중소 업체 지수도 9월에는 전월 대비 5.1p 상승한 44.8을 기록함.

대형 업체 지수
전월 대비
21.4p 상승

부 동 산 경 기



1. 토지시장

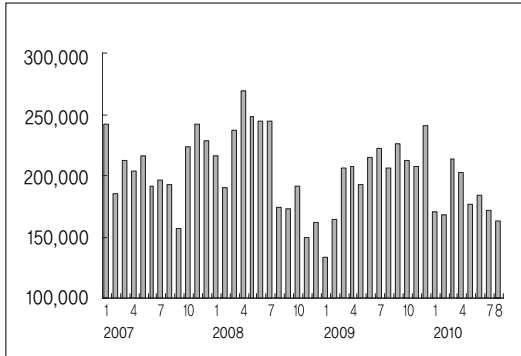
▶▶ 토지 거래

- 2010년 8월 전국 토지 거래량은 16만 3,425필지로 전월 대비 4.6%, 전년 동월 대비 20.7% 감소함.
 - 면적 기준으로는 164.4km²가 거래되었으며, 전월 대비 2.7%, 전년 동월 대비 6.9% 감소함.
 - 8월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09) 19만 5,833필지의 83.5% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 4.4%, 전년 동월 대비 24.1% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 6.8%, 전년 동월 대비 17.0% 증가함.
- 용도 지역별로는 공업지역(16.9%)과 녹지지역(7.3%)의 거래량이 전월 대비 증가한 가운데 나머지 용도 지역의 거래량은 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 녹지지역(19.5%)의 거래 면적 증가가 두드러짐.
- 주택 경기 침체 등으로 증여 및 신탁, 해지 증가
 - 거래 원인별로는 모든 거래가 감소한 가운데 증여(16.3%) 및 신탁, 해지(8.5%)가 증가함.
 - 거래 주체별로는 필지 기준으로 개인 및 법인 모두 전월 대비 거래가 감소함. 면적 기준으로는 법인(16.4%) 및 기타(24.4%)의 토지 거래가 전월 대비 증가함.

토지 거래
지속 감소세,
공장용지 거래
및 법인 거래
증가

전국 토지 거래량 추이

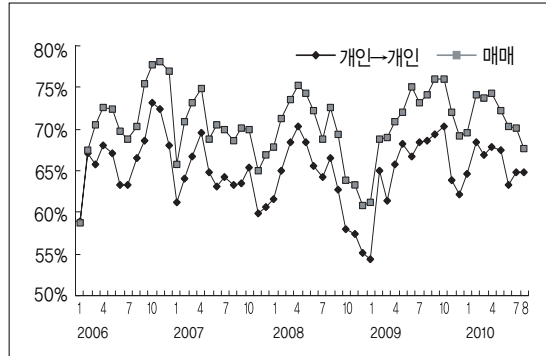
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분		2009년			2010년									
		2분기	3분기	4분기	1분기				2분기				3분기	
						1월	2월	3월		4월	5월	6월	7월	8월
전체 거래량		613,853	653,746	660,353	550,960	169,925	167,737	213,298	563,043	203,037	176,661	183,345	171,250	163,425
개인간 거래	거래량	410,764	449,730	435,064	367,375	109,929	114,800	142,646	372,867	137,571	119,279	116,017	111,091	106,084
	비 중	66.9	68.8	65.9	66.7	64.7	68.4	66.9	66.2	67.8	67.5	63.3	64.9	64.9
매매 거래	거래량	446,287	487,152	477,507	400,037	118,349	124,240	157,448	407,706	150,851	127,705	129,150	120,292	110,492
	비 중	72.7	74.5	72.3	72.6	69.6	74.1	73.8	72.4	74.3	72.3	70.4	70.2	67.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

- 2010년 8월 전국 토지 가격 변동률은 -0.01% 기록. 그 동안 15개월간의 상승세가 하락세로 전환됨.
 - 8월 수도권 지역은 시흥시(0.06%), 군포시(0.06%), 화성시(0.05%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록하였으나, 대부분의 지역이 (-)변동률을 보임. 특히 과천시(-0.13%)는 수도권 지역 중 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 전월에 이어 3개 시·도 모두에서 하락률을 기록하였으며, 인천과 경기도는 하락폭이 확대됨(서울 -0.05%, 인천 -0.03%, 경기 -0.02%).
 - 지방 시군구 중에서는 괴산군(-0.05%), 무주군(-0.04%) 2개 지역을 제외한 모든

15개월 만에
하락세로 전환

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년									2010년							
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
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	-0.01
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	0.98

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

시군구에서 상승 또는 보합을 기록함.

- 주택 경기 침체로 주거용지(-0.03%)와 상업용지(-0.02%)의 하락 속에 그 외의 용도는 상승률을 기록함.
 - 용도 지역별로는 녹지(0.04%), 관리지역(0.03%), 공업지역(0.03%)에서 상승하였으나 주거용지와 상업용지가 하락함.
 - 이용 상황별로도 용도 지역별과 마찬가지로 주거용(-0.03%) 대지와 상업용(-0.03%) 대지가 하락하였으나, 그 외의 토지는 상승함. 답(畓)은 0.05%로 높은 상승률 기록함.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

- 2010년 9월 수도권 아파트 매매가격은 -0.12%로 8개월 연속 하락세를 보였으며, 하락폭은 3개월 연속 둔화됨.
 - 서울(-0.11%), 경기(-0.15%), 인천(-0.09%) 모두 하락세 유지
 - 다시 중대형에서 하락폭이 크게 나타나고 있으나, 모든 규모에서 하락폭이 둔화됨 (소형 -0.07%, 중형 -0.12%, 대형 -0.14%).
- 9월 전세가격은 2개월 연속으로 상승폭이 확대되면서 0.43%를 기록함.

수도권 매매가격
8개월 연속 하락,
전세가격은
2개월 연속 상승

- 전월 대비 서울 0.38%, 경기 0.50%, 인천 0.41% 상승함.
- 규모별로는 소형의 강세가 지난 2월부터 지속되고 있으며, 중대형도 상승률을 기록함(소형 0.59%, 중형 0.49%, 대형 0.25%).

● 2010년 8월 실거래가 거래량은 8,091호로 전월 대비 3.7%, 전년 동월 대비 61.8% 감소함.

- 거래량이 전월 소폭 증가하였으나 8월 들어 다시 감소하였으며, 최근 3년 평균 8월 거래량과 비교시 40% 이상 감소함(최근 3년 평균 8월 거래량 대비 서울 - 55.3%, 인천 -41.7%, 경기 -45.8%).

● 9월 수도권 재건축 아파트 매매가격은 0.02% 상승하여, 지난 2월부터 지속되어 온 매매가격 하락세가 7개월 만에 상승률로 전환됨.

- 서울 서초구(0.15%), 강동구(0.13%)에서 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 소폭 하락 또는 보합세를 보임.

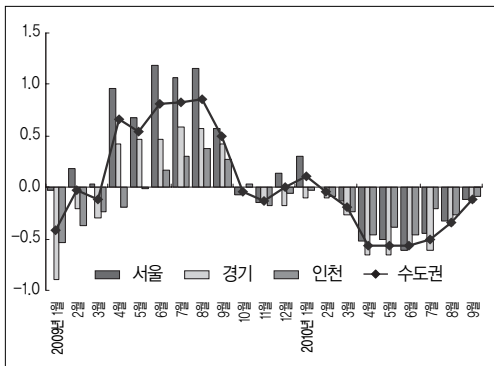
● 전세가격은 남양주시(2.03%), 광명시(1.83%), 의왕시(1.11%) 등 서울 인근 지역의 전세가격이 높게 나타나고 있음.

- 서울 지역 전세가격 상승에 따라 비교적 서울의 접근성이 좋은 서울 인근 경기도 지역으로 전세가격 상승세가 확대되고 있는 것으로 분석됨.
- 비교적 낮은 전세가격적인 재건축 아파트의 전세가격은 0.58% 상승하며, 전월에 이어 2개월 연속으로 상승함.

서울 인근
경기도 지역으로
전세가격의
상승세 확대

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

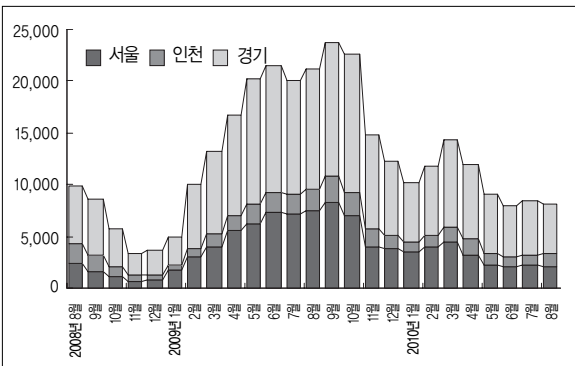
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

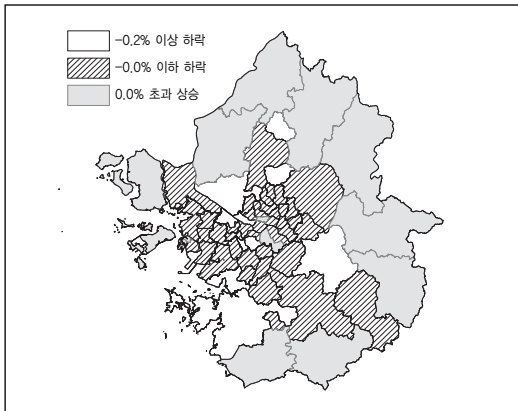
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 9월 수도권 매매가격 변동률

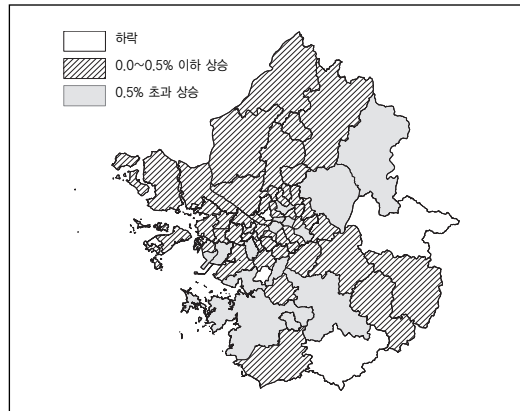
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 9월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

● 수도권과 지방 주택시장 차별화 현상 지속

- 수도권은 주택 경기 침체로 인하여 매매가격은 하락, 전세가격은 상승 지속하고 있으며 지방은 매매가격 상승과 더불어 전세가격도 동반 상승 지속

▶ 광역시/지방 시장

● 9월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.20% 상승하여 2009년 4월부터의 상승세를 유지함.

- 부산(0.34%), 대전(0.24%), 광주(0.11%), 울산(0.08%), 대구(0.04%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
- 규모별로는 중대형에서는 전월 대비 상승세가 둔화된 반면 소형은 상승세 확대됨 (소형 7월 0.45% → 8월 0.37% → 9월 0.42%, 중형 7월 0.24% → 8월 0.21% → 9월 0.20%, 대형 7월 0.04% → 8월 0.06% → 0.06%).

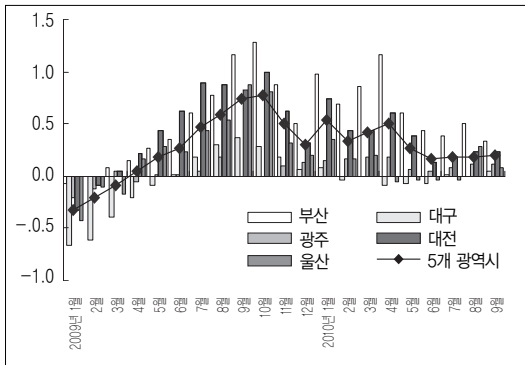
● 9월 전세가격 상승률은 0.37% 상승하며 상승폭이 소폭 둔화됨.

- 부산(0.60%)은 강서구(1.86%)와 동구(1.20%)를 중심으로 전역의 상승세가 유지되고 있음.
- 대전(0.32%)은 동구(0.53%), 서구(0.41%)를 중심으로 높은 상승세를 보임.
- 입주 물량 부족과 학군 수요, 재건축·재개발 등으로 비교적 높은 상승률을 보임.

지방 광역시
전 지역
매매가격 상승세

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

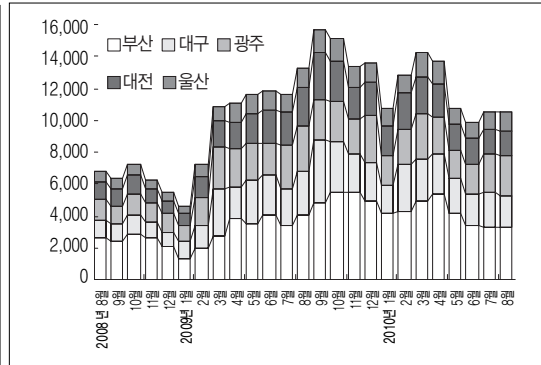
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 8월 거래량은 1만 533호로 전월 대비 0.0%, 전년 동월 대비 20.4% 감소함.

– 5개 광역시 거래량은 최근 3년, 8월 거래량 수준을 15.8% 상회함.

- 9월 기타 지방의 아파트 매매가격도 0.22% 상승하였으며, 상승폭은 둔화

– 경남(0.46%), 전남(0.37%), 전북(0.31%), 제주(0.12%), 충북(0.09%), 강원(0.07%), 충남(0.02%), 경북(-0.01%) 순임. 규모별로는 소형의 강세가 지속되고 있으며, 중소형에서 상승폭이 확대됨(소형 8월 0.33% → 9월 0.33%, 중형 8월 0.15% → 9월 0.24% 대형 8월 0.01% → 9월 0.06%).

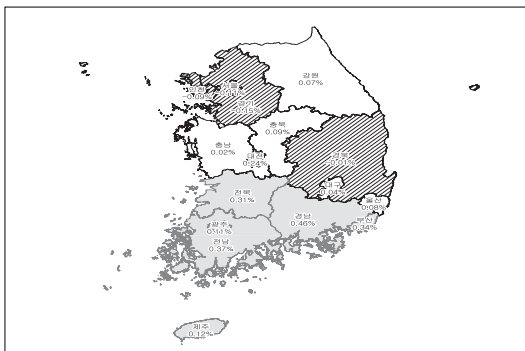
- 전세가격은 0.31% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.

– 경남(0.52%), 전북(0.36%), 충남(0.28%), 충북(0.22%), 전남(0.21%), 경북

기타 지방의 매매 및 전세 가격 동반 상승세 지속

2010년 9월 매매가격 변동률

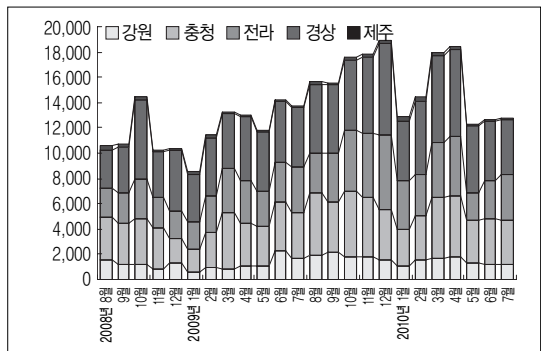
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

(0.10%), 강원(0.08%), 제주(0.06%) 순임.

- 매매가격과 마찬가지로 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.35%, 중형 0.28%, 대형 0.32%).

- 8월 거래량은 1만 2,383호로 전월 대비 6.8%, 전년 동월 대비 20.7% 감소함. 최근 3년, 7월 평균 거래량보다 3.2%가 많은 수준임. 전월 대비 전라권(-21.5%)에서의 감소가 컸으며, 강원(6.5%), 제주권(12.6%)은 증가함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~8월까지 주택 건설 인·허가 실적은 14만 2,009호로 전년 동기 대비 2.7% 감소함. 2월부터 이어온 증가세가 7개월 만에 감소세로 전환됨.
 - 8월 한 달 동안의 실적은 1만 4,888호로 전년 동월 대비 37.6%, 전월 대비 11.4% 감소함.
 - 1~8월까지 공공부문은 6,124호로 전년 동기 대비 81.9% 감소. 특히, 8월 들어 올산 공공부문에서 240호 취소되어 7월보다 공공부문 실적이 줄어듦. 민간부문은 13만 5,885호로 전년 동기 대비 21.3% 증가
 - 8월 한 달 동안 경기(3,870호), 서울(2,534호), 인천(2,338호)에서 대부분의 실적이 나왔고 수도권 외 지역은 모든 지역이 1,000호 미만의 실적을 보임.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 13만 2,648호(93.4%), 공공 분양 3,633호(2.6%), 민간 임대 3,237호(2.3%), 공공 임대 2,491호(1.8%)의 순임.
- 인천 감소, 경기 둔화의 영향으로 수도권 인허가 증가세가 급격히 둔화 중
 - 민간부문은 전년 동기 대비 28.2% 증가, 공공부문은 84.0% 감소
 - 서울 51.3% 증가하여 증가 폭이 확대되었으나, 경기 39.7% 증가, 인천 50.3% 감소하여 감소하거나 증가 폭이 둔화되고 있음.

주택 인·허가,
7개월 만에
하락세로 전환

부문별·지역별 2010년 1~8월 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 (1~8월)	142,009	81,869	12,115	48,025	6,124	2,196	710	3,218	135,885	79,673	11,405	44,807
2009년 (1~8월)	145,892	75,888	9,944	60,060	33,836	13,725	418	19,693	112,056	62,163	9,526	40,367
전년 동기 대비 증감률	-2.7	7.9	21.8	-20.0	-81.9	-84.0	69.9	-83.7	21.3	28.2	19.7	11.0

자료 : 국토해양부.

2010년 1~8월 주택 유형별 주택 건설 실적

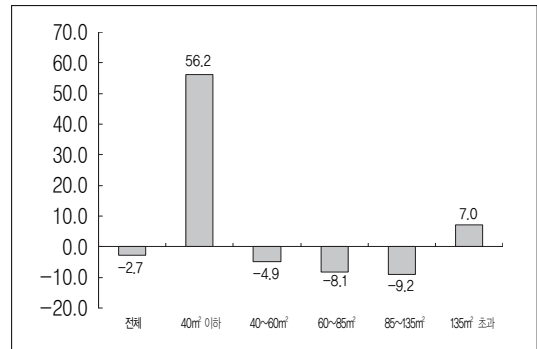
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1~8월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~8월	전년 동기 대비 증감률
총계	71,074	-28.4	70,935	52.2
수도권	47,104	-17.2	34,765	83.0
서울	6,832	-17.3	11,467	198.8
인천	7,852	-67.3	6,267	44.1
경기	32,420	31.8	17,031	57.6
지방	23,970	-43.4	36,170	30.9

자료 : 국토해양부.

2010년 1~8월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

- 전년 동기 대비 기타 광역시는 21.8% 증가, 기타 지방은 20.0% 감소함. 기타 지방 3개월 연속 감소하였고 기타 광역시도 증가세 둔화 중
 - 광역권도 시장 상황에 따라 양극화되고 있으며 부산(82.9%), 대전(87.4%), 광주(31.9%)는 호조세를 유지하고 있는 반면 대구(-23.9%), 울산(-22.5%)은 감소함.
 - 기타 지방은 전남(54.6%), 경남(41.9%), 제주(79.9%)를 제외한 전 지역이 두 자릿수 이상의 감소세를 보이고 있음.
- 아파트 인허가 실적은 7만 1,074호로 전년 동기 대비 28.4% 감소하며 감소 폭이 3개월 연속 확대됨. 전년 동기 대비 경기(31.8%), 인천(-67.3%), 지방(-43.4%)의 감소 폭이 확대되거나 증가 폭이 둔화되어 전국 감소세가 확대된 양상임.
- 아파트 외 실적은 전년 동월 대비 52.2% 증가하여 폭발적인 증가세는 유지하고 있으나 전국에서 증가 폭은 둔화됨. 서울(198.8%), 대전(174.0%), 부산(129.0%), 대구

아파트 인허가
3개월 연속 감소

(112.7%)에서 세 자릿수 이상 증가함.

- 초소형(40㎡ 이하)과 초대형(135㎡ 초과)을 제외한 모든 규모에서 감소함. 기존 주력 공급 규모였던 소형(40~60㎡ 이하) 4.9%, 중형(60~85㎡ 이하) 8.1% 감소함.

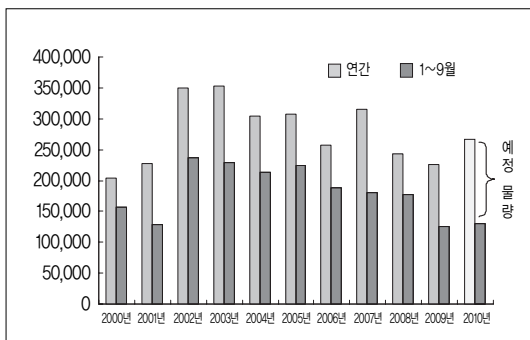
▶ 분양 및 미분양 물량

- 2010년 9월 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 62.2% 감소, 전월 대비 6.6% 증가함.
 - 2009년 4/4분기 분양 물량이 많았던 것과 비교하면 급격한 감소를 이어가고 있으며 8·29대책에도 불구하고 8월 수준의 분양 실적을 보임.
 - 1~9월까지 분양 실적은 13만여호로 전년 동기 대비 4.1% 증가함.
 - 1~9월까지 유형별 비중은 민간 분양 47.5%, 공공 임대 37.1%, 공공 분양 13.2%, 민간 임대 2.2% 수준임.
- 9월 동안 수도권 6,800여 호, 지방에서 5,000여 호가 분양됨.
 - 수도권에서는 서울(4,800여 호), 경기(2,000여 호)에서 분양이 이루어졌으며 지방에서는 광주, 부산, 경남, 전북, 충북 등에서 분양이 이루어짐.
- 10월 분양 계획 물량은 4만 3,000여 호 수준(수도권 2만 6,000여 호, 지방 1만 7,000여 호)으로 조사됨. 올 들어 가장 많은 분양 물량이 실제 시장에 나올 것으로

8·29대책에도
9월 분양
8월 수준에 머물러

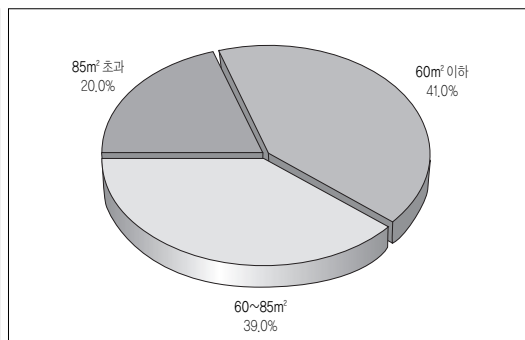
2010년 1~9월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)

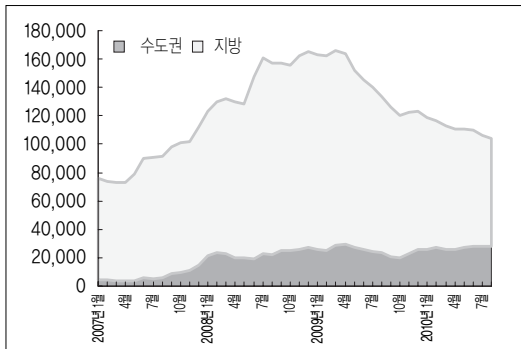
(단위 : %)



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

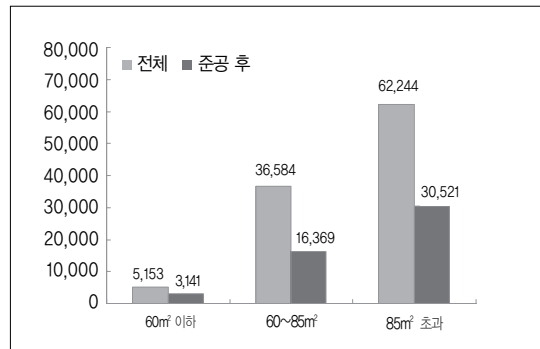
미분양 물량 추이

(단위 : 호)



2010년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



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

10월 분양,
올 들어 가장
많은 물량 나올 듯

예상됨. 분양 시기를 지연시켜 온 물량이 최고치에 달하고 있고 11월 이후에는 보금 자리주택 본청약이 도래하는 점 등을 고려할 때 10월에는 올 들어 가장 많은 분양 물량이 나올 것으로 전망됨.

미분양, 지방에서
2,484호 해소

- 2010년 8월 전체 미분양 물량은 2,483호(2.3%) 감소하며 10만 3,981호를 기록하였고 7월에 이어 비교적 많은 물량이 해소됨.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 454호(0.9%) 감소하여 5만 31호 수준임.
- 수도권 1호를 제외하고 모든 지방에서 미분양 물량이 해소되어 전월 대비 2,484호(3.2%) 감소하였고 2010년 7월 현재 미분양 물량은 7만 5,829호임.
- 수도권에서는 일부 미분양이 해소되었으나 신규 미분양 발생으로 전월 대비 1호가 증가하여 2만 8,152호 수준임.
- 지방은 7월에 이어 임대주택으로 전환하거나 분양가 인하 등의 조치를 통해 충남(629호), 부산(616호), 광주(385호), 대구(259호) 등에서 감소함.
- 시군구는 충남 아산시(416호), 대구 북구(379호), 부산 남구(287호), 광주 광산구(242호), 충남 천안시(228호), 광주 남구(223호)에서 200호 이상 해소됨.
- 수도권에서는 인천에서 603호 감소하였으나 경기 460호, 서울 144호 증가하여 전월 대비 1호 증가함.
- 시군구에서는 인천 연수구(587호)에서 비교적 많은 물량이 해소되었으나 경기 파

주시(814호), 서울 중랑구(140호)에서 신규 미분양이 발생함.

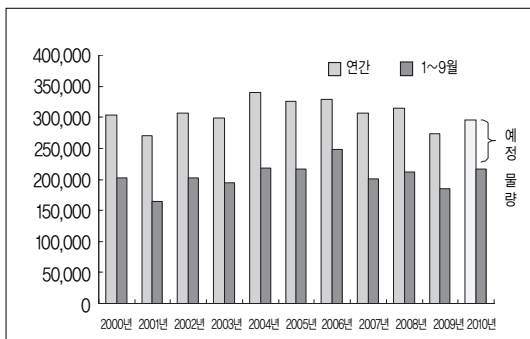
▶ 입주 물량

- 2010년 1~9월의 누계 물량은 21만 6,000여 호로 전년 동기 대비 17.1% 증가
 - 2010년 9월 입주 물량은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 10.8% 감소하였고 전월 대비로는 1.8% 증가함. 10월 입주 물량 중 수도권은 1만 5,000여 호가 입주하였고 지방은 9,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~9월까지 입주 물량은 전년 동기비 수도권은 31.8%, 지방은 2.1% 증가함.
 - 경기 45.3%, 서울 30.2% 증가한 반면, 인천은 35.2% 감소함.
 - 대전(348.1%), 울산(112.0%), 부산(29.0%)은 전년 대비 입주 물량이 큰 폭으로 증가하여 전세가격 안정에 일부 도움이 될 것으로 예상됨.
- 소형과 대형에 비해 중형 입주 물량 증가세는 더더 중형 전세가격 상승의 원인이 되고 있음.
 - 규모별로는 1~9월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 14.0%, 중형(60~85㎡) 4.2%, 대형(85㎡ 초과) 37.1% 증가
- 10월에는 2만여 호의 입주가 예정되고 있으며 연간으로는 29만 6,000여 호의 입주가 이루어질 것으로 전망 

**1~9월 입주 물량
전년 동기비
17.1% 증가**

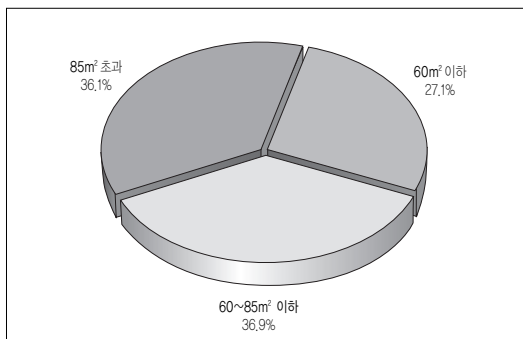
2010년 1~9월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~9월 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 5월	6월	7월	8월	9월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	19.5	-7.9	35.7	-7.0
		토 목	-25.1	-41.6	66.4	28.1
		건 축	55.0	57.0	16.4	-18.5
		공 공	-48.0	-46.5	32.9	-16.6
		토 목	-54.3	-61.3	66.1	-7.7
		건 축	-34.9	13.9	-11.2	-25.6
		민 간	123.2	72.9	39.0	-0.2
		토 목	313.3	158.0	67.7	216.5
		건 축	104.5	56.0	33.3	-15.8
	건축 허가	합 계	72.7	14.0	1.7	-4.7
		주 거	183.6	-5.9	18.4	-33.5
		비주거	34.9	25.4	-5.3	15.4
동행 지표	기성	합 계	7.8	1.0	9.3	9.8
		공 공	10.0	7.5	18.4	8.7
		민 간	7.1	0.4	5.7	12.2
	건축 착공	합 계	27.9	27.6	22.2	4.7
		주 거	26.6	74.8	83.7	-28.0
		비주거	28.3	12.6	4.2	30.1
	C B S I	총 합	59.5	60.1	51.9	51.9
		대 형	64.3	69.2	50.0	50.0
		중 건	63.0	57.1	57.1	57.1
		중 소	50.0	52.6	48.3	48.3
		서 울	63.5	63.5	54.0	54.0
		지 방	53.9	56.9	48.8	48.8

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2010년 6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.625	101.624	101.617		0.0%	2.2%
	토지 거래량(필지)	183,345	171,250	163,425		-4.6%	-20.7%
주택 시장	아파트 매매가격지수	234.2	233.3	232.7	231.5	-0.5%	-1.8%
	아파트 전세가격지수	200.05	200.6	201.4	202.6	0.6%	7.6%
	중위 주택가격(만원)	22,395	22,326	22,233	22,251	0.1%	-0.6%
	아파트 거래량(호)	30,454	32,227	31,007		5.8%	-29.1%
	분양 물량(호)	27,260	9,859	11,474	9,090	-20.8%	-69.2%
	미분양 물량(호)	110,020	106,464	103,981		-3.2%	-24.1%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2010년 4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.47	4.78	4.62	4.70	4.81	0.11%p	-0.64%p
주택담보대출 규모(십억원)	267,219	270,653	273,164	275,409	275,080	-0.1%	5.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.4	0.5	0.6	0.1%p	0.2%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.