

# 건설경기동향

## 건설경기

- 9월 국내 건설 수주, 공공부문 부진으로 전년 동월 대비 16.6% 감소한 8조 5,487억원 기록
- 9월 건설 기성, 토목 기성이 호조세 지속하였으나 건축 기성의 부진으로 전년 동월 대비 8.6% 증가한 7조 6,756억원 기록
- 9월 건축착공면적, 전년 동월 대비 10.7% 감소한 580.5만㎡로 1년 1개월 간 증가세 마감
- 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월보다 5.9p 상승한 68.5 기록

## 부동산경기

- 9월 토지 가격 2개월 연속 하락폭 확대, 토지 거래도 모든 유형에서 감소세
- 10월 수도권 아파트 매매가격 9개월 연속 하락, 전세가격은 4개월 연속 상승
- 9월 주택건설 인허가 실적 2개월 연속 감소폭 확대, 9월 공공부문 실적 전무
- 9월 미분양 지방 감소·수도권 증가, 2010년 분양 물량 다수 2011년으로 이연
- 1~10월 입주 물량 전년 동기 대비 약 11.7% 증가, 중형은 감소세로 전환

### 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

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 건설 수주

9월 국내 건설 수주,  
전년 동월 대비  
16.6% 감소

- 2010년 9월 국내 건설 수주는 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 16.6% 감소한 8조 5,487억원을 기록하여 두 달 연속 감소세 지속함.
  - 공공부문은 지난 8월과 마찬가지로 토목과 건축 수주 모두 부진해 47.5% 감소한 2조 1,068억원을 기록함. 금액상 토목 수주는 예년 수준이나 건축 수주는 예년보다 부진한 것으로 판단됨.
  - 민간 수주는 건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 3.2% 증가한 6조 4,419억원을 기록함. 서울시의 공공관리자제도 시행에 의한 시공자 선정 시기 변경(10월 1일)을 앞두고 재건축·재개발 수주가 급등하였음.
  
- 공공부문은 지난 8월과 마찬가지로 토목과 건축 수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 47.5% 감소한 2조 1,068억원을 기록함.
  - 공공 토목 수주는 전년 동월 대비 55.0% 감소한 1조 4,096억원을 기록해 2달 연속 감소세를 지속함.

2010년 9월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2010년 9월	8,548.7	2,106.8	1,409.6	697.2	6,441.9	1,503.6	4,938.2	2,913.3	5,635.4	3,669.5	1,965.9
증감률	-16.6	-47.5	-55.0	-20.6	3.2	-33.2	23.7	-45.9	15.7	20.0	8.5
2010년 1~9월	72,805.3	28,563.2	19,492.9	9,070.3	44,242.1	8,707.6	35,534.5	28,200.6	44,604.7	23,146.0	21,458.7
증감률	0.2	-31.1	-36.1	-17.3	41.6	35.5	43.2	-23.6	24.7	17.3	33.7

자료 : 대한건설협회.

- 공공 건축 수주 또한, 주택(-42.4%)과 비주택(-4.3%) 수주 모두 부진하여 전년 동월 대비 20.6% 감소한 6,972억원을 기록해 3개월 연속 감소세를 지속함.
  - 공공 주택 수주는 전년 동월 대비 42.4% 감소한 2,164억원을 기록, 9월 실적으로는 지난 2000년 9월(1,417억원) 이후 가장 적은 금액을 기록함. 최근 LH공사의 재정 문제로 일부 공사 발주가 연기된 결과로 판단됨.
  - 공공 비주택 수주는 전년 동월 대비 4.3% 감소한 4,808억원으로 한 달 만에 다시 감소함.
- 민간 수주는 토목 수주가 전년 동월 대비 감소(-33.2%)했으나, 건축 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 3.2% 증가한 6조 4,419억원을 기록함.
    - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 33.2% 감소한 1조 5,036억원을 기록함. 비록 지난 2009년 9월 실적 2조 2,518억원에는 미치지 못했으나 9월 실적으로는 역대 두 번째로 커 금액상으로는 양호한 것으로 판단됨.
    - 민간 건축 수주는 지난 8월에는 주택 수주 부진으로 감소하였으나 한 달 만에 다시 반등하여 전년 동월 대비 23.7% 증가한 4조 9,382억원을 기록함.
    - 민간 주택 수주는 서울시 공공관리자제도 사업 시행에 의한 시공자 선정 시기 변경(10월 1일)을 앞두고 재건축·재개발 수주가 급등해 전년 동월 대비 28.8% 증가한 3조 4,531억원을 기록함.
    - 민간 비주택 수주는 전년 동월 대비 13.4% 증가한 1조 4,851억원을 기록, 6개월 연속 증가세를 지속함. 다만, 경기 회복의 영향으로 그동안 높은 증가세를 기록하였으나 하반기 이후 점차 증가세가 둔화되는 양상(100.8% → 97.2% → 51.6% → 16.5% → 13.4%)

민간 수주,  
전년 동월 대비  
3.2% 증가

## ▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 건축 수주는 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주가 부진하였으나 주택과 관공서 수주가 호조를 보임.
  - 주택 수주는 민간부문의 재건축·재개발 수주의 호조로 지난 8월(-51.9%)의 부진에서 반등, 전년 동월 대비 13.8% 증가함.
  - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 25.3% 감소한 4,283억원을 기록함.
  - 공장 및 창고 수주는 지난 4월부터 8월까지 두 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속하였음. 그러나 기저효과가 사라지고 기업들의 설비 투자 증가세가 둔화됨에 따라

## 건설경기

## 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	3,589.9	428.3	273.4	486.3	96.8	632.3	335.6	65.1	166.9	267.3	706.0
증감률	13.8	-25.3	-0.5	135.9	-45.6	-17.3	-67.3	-88.8	-75.6	-47.7	-13.0
2010년 1~8월	22,358.1	5,366.0	4,135.9	5,005.7	1,032.4	5,138.9	1,346.4	1,747.3	1,904.6	4,365.6	5,179.2
증감률	13.1	15.5	90.1	36.1	-34.6	-53.5	-77.7	-10.1	-49.1	155.2	35.8

자료 : 통계청.

9월에는 0.5% 감소하여 지난 5개월 간의 증가세를 마감함.

- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 135.9% 증가해 두 달 연속 증가세를 지속함. 금액 또한 9월 실적으로는 통계가 작성된 이래 가장 큰 수주 실적인 4,863억원을 기록함.

### 토목 공종 대부분 감소

- 토목 공종의 경우 치산치수, 토지 조성, 철도 및 궤도 수주가 전년 동월 대비 50% 이상 감소하였으며, 나머지 공종도 모두 부진한 모습을 보임.
  - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 17.3% 감소한 6,323억원을 기록함.
  - 철도 및 궤도 수주는 지난 8월 전년 동월 대비 349.6% 급등하였으나 9월에는 67.3% 감소한 3,356억원을 기록, 한 달 만에 다시 감소함.
  - 치산치수 수주의 경우 전년 동월 대비 88.8% 감소함. 금액 자체도 13개월 동안 가장 적은 651억원을 기록해 4대강 사업 발주로 인한 수주 증가가 마무리되어 가는 양상임.
  - 토지 조성 수주는 전년 동월 대비 75.6% 감소한 1,669억원을 기록해 지난 2009년 10월부터 올해 9월까지 거의 1년(6월 제외) 간 감소세를 지속함.
  - 지난 8월 전년 동월 대비 2,307.4% 급등한 발전 및 송전 수주는 9월 들어 47.7% 감소한 2,673억원을 기록함.
  - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 13.0% 감소한 7,060억원을 기록해 4개월 간의 증가세를 마감함.

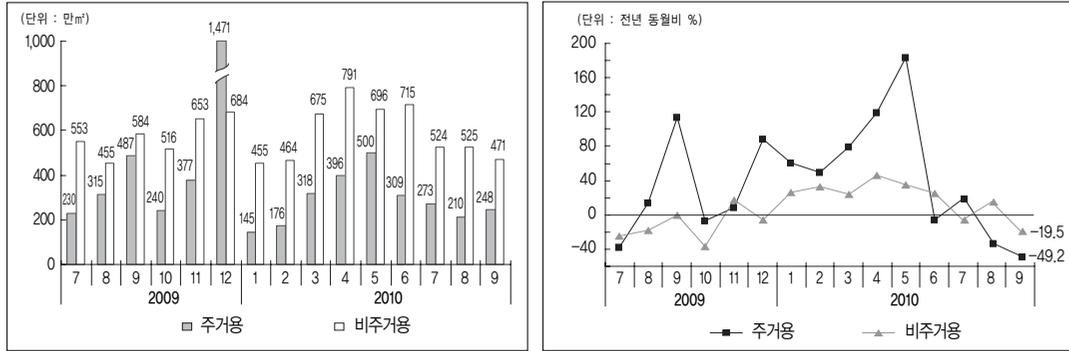
### ▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 9월 재건축·재개발 수주는 서울시 공공관리자제도 시공자 선정 시기 변경을 앞두고



건설경기

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

▶▶ 건축허가면적

- 2010년 9월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 건축 허가의 부진으로 전년 동월 대비 33.0% 감소한 718.3만㎡를 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함.
  - 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 49.2% 감소한 247.7만㎡를 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함.
  - 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 19.5% 감소한 470.6만㎡를 기록, 지난 8월 전년 동월 대비 15.4% 증가한 이후 한 달 만에 다시 감소함.
  - 경기 회복 및 기저효과로 상반기에 높은 증가세를 시현하였으나, 하반기에 들어 기저효과가 사라지고 상승 여력도 감소해 증가와 감소를 반복하고 있는 것으로 판단됨.
  - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 7.2%, 35.1% 줄었으며 교육·사회용도 28.3% 감소함.
- 1~9월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 20.0% 증가한 7,889.3만㎡를 기록함. 작년 1~9월 누적치(6,572.9만㎡)보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~9월 평균 8,928.1만㎡)에는 미치지 못함.

▶▶ 해외건설

- 2010년 10월 해외건설 수주 실적액은 53.5억 달러로 전월 대비 148.9%, 전년 동월 대비 81.1% 증가함.

건축허가,  
전년 동월 대비  
33.0% 감소

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 10	2010. 9	2010. 10		
			계약액	전월비	동월비
총 계	2,957	2,151	5,353	148.9	81.1
중동	2,176	1,418	4,627	226.3	112.6
아시아	571	445	333	-25.1	-41.7
태평양,북미	0	0	0		
유럽	20	1	0	-89.2	-99.7
아프리카	188	16	363	2,235.6	92.9
중남미	1	272	30	-89.0	3,643.7

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 10	2010. 9	2010. 10		
			계약액	전월비	동월비
총 계	2,957	2,151	5,353	148.9	81.1
토목	36	462	143	-69.0	295.6
건축	179	121	379	213.0	111.6
산업설비	2,512	1,079	4,704	335.9	87.3
전기	211	216	115	-46.6	-45.3
통신	0	0	0		
용역	19	273	12	-95.5	-35.0

자료 : 해외건설협회.

- 지역별로 중동 지역은 전월 대비 226.3%, 전년 동월 대비 112.6% 증가한 반면, 아시아 지역은 전월 대비 25.1%, 전년 동월 대비 41.7% 감소함.
  - 중동 지역은 사우디아라비아 라빅 6화력발전소, 모로코 조르프 라스파 석탄 화력 발전소 증설 공사 등 발전소 관련 수주로 큰 증가를 보임.
  - 아시아 지역은 싱가포르 트윈 피크 콘도미니엄, 베트남 락지아 우회도로, 중국 상해 LNG pipeline 부설 공사 등을 수주했으나, 전반적으로 수주 물량이 감소함.
- 공종별로는 전월 대비 건축(213.0%)과 산업설비(335.9%) 공종에서 높은 증가율을 보임.
  - 건축 공종은 주택(1.5억 달러) 및 호텔(1.3억 달러) 공사에서 높은 수주 실적을 보임.
  - 산업설비는 사우디아라비아와 모로코 발전소(44.2억 달러) 수주로 크게 증가함.
- 현재까지의 해외건설 수주 누적 실적은 581.7억 달러로 전년 동기(293.7억 달러) 대비 2배 수준을 보이고 있음.

발전소 관련 수주로  
전월 대비  
2배 이상 수주

## 2. 동행 지표

### ▶▶ 건설 기성

- 2010년 9월 건설 기성은 토목 기성이 호조를 이어 갔으나, 건축 기성이 크게 부진하여 전년 동월 대비 8.6% 감소한 7조 6,756억원을 기록, 4개월 간 지속한 증가세를 마감함.

건설 경기

2010년 9월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2010년 9월	7,675.6	4,248.2	2,438.7	1,809.4	3,427.4	2,070.8	220.5	1,030.5	2,772.9	4,515.4	368.4	18.9
증감률	-8.6	-15.8	-25.3	1.6	2.3	-7.7	17.0	15.7	-10.1	-6.9	-3.8	-77.0
2010년 1~9월	66,992.7	37,663.8	22,567.1	15,096.7	29,328.9	17,896.2	2,161.0	8,768.5	24,668.6	39,378.5	2,773.2	172.4
증감률	3.3	-2.3	-7.6	6.7	11.5	0.6	86.6	22.4	6.7	3.2	-18.1	-21.4

자료 : 통계청.

건설 기성,  
전년 동월 대비  
8.6% 감소

- 건축 기성의 경우 비주택 기성이 양호(+1.6%)했으나 주거용 기성이 부진(-25.3%)하여 전년 동월 대비 15.8% 감소한 4조 2,482억원을 기록함.
- 주택 기성의 경우 9월 실적으로는 7년래 가장 부진한 2조 4,387억원에 그쳐 전년 동월 대비 25.3% 감소함으로써 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 특히, 전년 동월 대비 25.3% 감소는 글로벌 금융위기로 주거용 건축 공사가 급격히 위축되었던 지난 2008년 12월(-24.8%)보다도 큰 감소 폭으로, 진행 중인 아파트 공사 물량이 작년 대비 급격히 감소한 것으로 판단됨.
- 한편, 토목 기성은 전년 동월 대비 2.3% 증가한 3조 4,274억원으로 통계가 작성된 1997년 이후 9월 실적으로는 역대 최대액을 기록함. 작년 경기 부양을 위해서 선발주한 공공 물량과 함께 민간 토목 발주량도 증가해 전체 토목 기성이 호조세를 보이고 있는 것으로 보임.

- 발주 기관별로는 공공 기성이 전년 동월 대비 10.1% 감소했으며, 민간 기성 또한 6.9% 감소함.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행의 2010년 3/4분기 국민계정(속보)에 의하면 올해 3/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.1% 감소한 39.5조원을 기록, 2분기 연속 감소세를 지속함.
- 3/4분기 실적이 감소한 것은 지난 2/4분기와 마찬가지로 토목 및 비주거용 건설 투

3/4분기 건설 투자,  
전년 동기 대비  
2.1% 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	3/4
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	-
합 계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8	42.2	39.5
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	-2.1

자료 : 한국은행.

자 증가세가 둔화된 가운데 주거용 건설 투자가 큰 폭으로 감소했기 때문인 것으로 판단됨.

- 2/4분기 주거용 건설 투자는 전년 동기 대비 15.7% 감소해 3분기 만에 다시 감소하였으며, 3/4분기도 역시 감소한 것으로 판단됨.
- 아파트 분양 물량이 2008년 이전에는 평균 30만호를 넘었으나, 2008년 분양가 상한제 확대 시행 이후 20만호 초반대로 떨어짐. 최근 2008년 이전 분양 물량의 준공과 함께 아파트 공사 물량이 감소함. 결국 주택 기성의 감소(6개월 연속 감소)와 함께 주거용 건설 투자가 감소한 것으로 판단됨.
- 토목과 비주거용 건설 투자는 2/4분기에 각각 1.1%, 0.4%의 증가율을 기록하였는데 3/4분기에도 이와 같이 낮은 수준의 증가세를 지속한 것으로 판단됨.

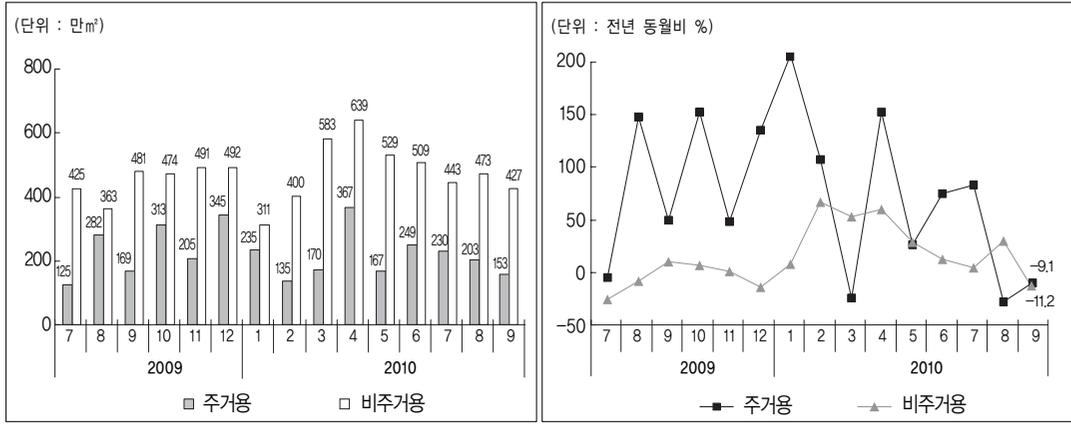
## ▶▶ 건축착공면적

- 2010년 9월 건축착공면적(580.5만㎡)은 주거용과 비주거용 착공 면적이 모두 부진해 전년 동월 대비 10.7% 감소, 13개월 동안의 증가세를 마감함.
  - 건축착공면적은 2008년 2월~2009년 7월까지 총 18개월(12월 제외) 동안 감소하였으며, 2009년 8월~2010년 8월까지 총 13개월 간 증가세를 지속함. 결국 1년에서 1년 반을 주기로 증가 또는 감소세를 지속함.
  - 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 9.1% 감소한 153.5만㎡를 기록해 지난 8월

건축착공면적,  
전년 동월 대비  
10.7% 감소

건설경기

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

(-28.0%)에 이어 2달 연속 감소함.

- 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 11.2% 감소한 427.0만㎡를 기록해 8개월간 지속한 증가세를 마감함. 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 22.5%, 19.3% 감소했으며, 교육·사회용만 5.2% 증가하였음.

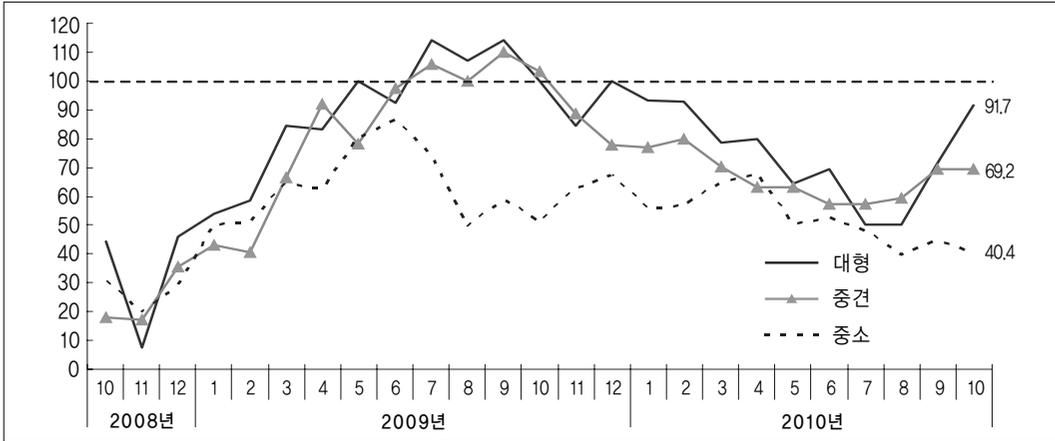
- 1~9월 누적 건축착공면적은 6,225.5만㎡로 전년 동기 대비 29.6% 증가
  - 1~9월 누적 주거용 건축착공면적은 1,910.7만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~9월 누적치 평균 2,415.8만㎡)에는 미치지 못함.
  - 비주거용 착공 면적은 4,314.8만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~9월 누적치 평균 3,926.4만㎡) 이상임.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 올 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.9p 상승한 68.5를 기록함.
  - 이로써 지수는 18개월래 최저치를 기록했던 지난 8월(50.1) 이후 2개월 연속 상승했으며, 지수가 지난 4월 수준(70.5)에 근접함.
  - 지난 8월 이후 지수가 2개월 동안 18.4p 상승했는데, 2개월 상승 폭으로는 공공발주 급증으로 지수가 급상승했던 작년 2~4월(30.0p 상승) 이후 가장 큰 폭임.
  - 이는 건설 비수기인 흑서기를 벗어난 계절적 요인과 더불어 8·29대책 시행으로 그동안 지수 하락을 주도했던 주택경기 침체가 최악 상황을 지나 다소 개선될

10월 CBSI,  
전월 대비  
5.9p 상승한  
68.5 기록

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

것으로 건설업체들이 기대한 결과로 판단됨.

- 그러나, 지수 자체가 아직 70선에도 미치지 못하고 있고, 11월 전망치도 75.6으로 기준선(100.0)에 크게 못 미친 것을 볼 때 8·29대책 시행이 지수 회복세에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됨.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 큰 폭으로 상승해 10월 지수 상승을 주도한 가운데, 중소 업체는 지수는 도리어 하락해 대조를 이룸.
  - 대형 업체 지수는 전월 대비 20.3p 상승한 91.7을 기록함. 지난 7월 50.0을 기록하며 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치를 기록했던 대형 업체 지수가 지난 2개월 동안 큰 폭으로 상승하며(41.7p 상승) 올 2월 수준(92.9)을 회복함.
  - 중견 업체 지수는 전월과 동일한 69.2를 기록했는데, 이는 지난 7월 저점이 대형 업체 지수보다 상대적으로 높았고, 전월인 9월에 이미 69.2를 기록해 지난 3월 수준(70.4)을 회복했기 때문으로 판단됨.
  - 한편, 중소 업체 지수는 전월 대비 4.4p 하락한 40.4를 기록해 지난 8월의 저점(39.7)에 다시 근접했는데, 이는 3/4분기 들어서도 공공 발주 물량이 늘어나지 않음에 따라 공공 공사 의존도가 매우 높은 중소 업체의 특성상 체감 경기가 다시 하락한 것으로 판단됨.

대형 업체 지수,  
전월 대비  
21.4p 상승

## 부동산경기



## 1. 토지시장

## ▶▶ 토지 거래

토지 거래 -  
용도, 주체, 원인별  
모두 감소

- 2010년 9월 전국 토지 거래량은 14만 5,157필지로 전월 대비 11.2%, 전년 동월 대비 35.8% 감소함.
  - 면적 기준으로는 125.8km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 23.5%, 전년 동월 대비 36.0% 감소함.
  - 9월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09)인 19만 2,829필지의 75.3% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 8.1%, 전년 동월 대비 37.2% 감소함.
  - 면적 기준으로는 전월 대비 19.8%, 전년 동월 대비 19.4% 감소함.
- 용도 지역별로 살펴보면 필지 기준으로는 미지정(2.4%)을 제외한 모든 용도에서 전월 대비 감소하였으나, 면적 기준으로는 상업지역(7.5%)과 공업지역(32.8%)에서 거래 면적이 증가함.
  - 전년 동월 대비로도 공업지역은 75.6%(면적 기준) 증가함.
- 주택 경기 침체 지속 등으로 모든 거래 유형에서 전월 대비 감소
  - 거래 원인별로는 모든 거래가 감소한 가운데 전월 대비 매매(-5.3%)의 감소 폭이 가장 작았으며, 신탁·해지(-29.3%)의 감소 폭이 가장 크게 나타남.
  - 거래 주체별로는 필지 기준으로 개인 및 법인 모두 전월 대비 토지 구매량이 감소함(개인 -10.5%, 법인 -15.1%, 기타 -8.6%).

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2009년						2010년						
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기			3분기	7월	8월	9월	
						4월	5월	6월					
전체 거래량	613,853	653,746	660,353	550,960	563,043	203,037	176,661	183,345	479,832	171,250	163,425	145,157	
개인간 거래	거래량	410,764	449,730	435,064	367,375	372,867	137,571	119,279	116,017	310,320	111,091	106,084	93,145
	비 중	66.9	68.8	65.9	66.7	66.2	67.8	67.5	63.3	64.7	64.9	64.9	64.2
매매 거래	거래량	446,287	487,152	477,507	400,037	407,706	150,851	127,705	129,150	335,431	120,292	110,492	104,647
	비 중	72.7	74.5	72.3	72.6	72.4	74.3	72.3	70.4	69.9	70.2	67.6	72.1

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶▶ 토지 가격

- 2010년 9월 전국 토지 가격 변동률은 -0.042% 기록하며, 하락폭이 2개월 연속으로 확대됨.
  - 9월 수도권 지역은 서울을 중심으로 높은 하락률을 기록함(서울 -0.13%, 인천 -0.06%, 경기 -0.05%). 특히 경기 의정부(-0.22%), 서울 용산구(-0.20%)는 전월 대비 -0.2% 이상의 하락률을 기록함.
  - 비수도권 지역은 대전(0.12%)을 제외한 대부분의 지역이 전월 대비 0.05% 내외의 상승률을 기록함.
  - 시군구별로는 대구 달성군(0.23%)에서 대구 테크노폴리스 산단 및 성서 5차 첨단 산단 등의 개발사업 영향으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 보은군(-0.11%), 무주군(-0.06%) 등 일부 군 지역에서 하락률을 기록함.

토지 가격,  
수도권 중심으로  
2개월 연속 하락

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년								2010년								
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
월별	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	-0.04
누계 (전년 말 대비)	-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	0.94

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

## 부동산경기

- 여전히 주택 경기 침체의 영향으로 주거용지(-0.07%)와 상업용지(-0.08%)에서 하락폭이 확대되었음.
  - 용도 지역별로는 녹지(0.02%), 자연환경보전지역(0.05%), 공업지역(0.02%)에서 상승하였으나 주거용지와 상업용지가 하락함.
  - 이용 상황별로도 용도 지역별과 마찬가지로 주거용(-0.063%) 대지와 상업용(-0.08%) 대지가 하락하였으나, 그 외의 토지는 상승함. 답(畓)은 0.04%의 상승률 기록

## 2. 주택시장 : 가격 및 거래

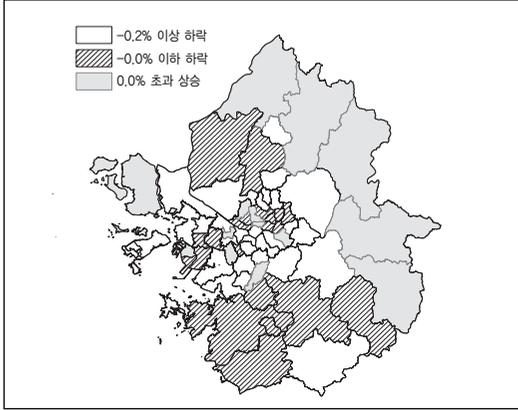
## ▶▶ 서울/수도권 시장

수도권 매매가격  
9개월 연속 하락,  
전세가격은  
4개월 연속 상승

- 2010년 10월 수도권 아파트 매매가격은 -0.19%로 9개월 연속 하락세를 보였으며, 8·29대책에 대한 기대 심리가 있었던 9월에 비해 하락폭은 소폭 확대됨.
  - 서울(-0.19%), 경기(-0.20%), 인천(-0.10%) 모두 하락세 유지
  - 중대형에서 하락폭이 크게 나타나고 있으나, 모든 규모에서 하락폭이 확대됨(소형 -0.15%, 중형 -0.20%, 대형 -0.20%).
- 10월 전세가격은 4개월 연속으로 상승폭이 확대되면서 1.43%를 기록함.
  - 전월 대비 서울 1.13%, 경기 1.65%, 인천 0.89% 상승함.
  - 규모별로는 소형의 강세가 지난 2월부터 지속되고 있으며, 중대형도 상승률을 기록함(소형 1.56%, 중형 1.52%, 대형 0.95%).
- 10월 수도권 재건축 아파트 매매가격은 0.23% 하락하여 지난 2월부터의 하락세가 지속되었으며, 하락폭이 전월보다 확대됨.
  - 서울 송파구(0.56%), 강동구(0.06%)에서 상승률을 보였으며, 경기 성남시(-2.62%), 과천시(-0.93%), 서울 노원구(-1.48%), 용산구(-1.12%) 등에서 높은 하락률을 보임.
- 2010년 9월 실거래가 거래량은 9,022호로 전월 대비 11.5% 증가하였으며, 전년 동월 대비로는 61.9% 감소함.

2010년 10월 수도권 매매가격 변동률

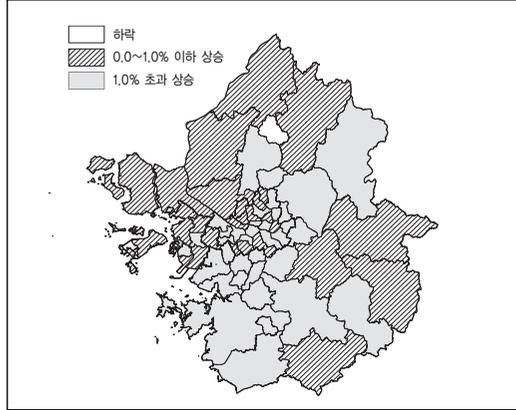
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 10월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 전월 대비 서울 5.9%, 인천 9.7%, 경기 14.5% 증가함.
- 거래량이 전월 대비 증가하였으나, 최근 3년 평균 9월 거래량과 비교시 50% 가량이 감소함(최근 3년 평균 9월 거래량 대비 서울 -51.1%, 인천 -37.7%, 경기 -41.3%).

- 수도권 1~9월 아파트 실거래가 거래량은 9만 663호로 전년 동기 대비 40.2%, 최근 3년 대비 39.2% 감소함.
  - 서울의 거래량 감소폭이 커 전년 동기비 48.9%, 최근 3년비 41.6% 감소함.
  - 개별 지역으로는 전년 동기 대비 강남3구 60.6%, 5개 신도시 59.8% 감소함.

- 아파트 매매가격과 실거래가 거래량 간의 강한 상관관계가 존재하는 것으로 판단됨.
  - 수도권의 경우 아파트 매매가격이 하락할 때는 거래량도 감소하고 가격이 상승할 때는 거래량도 증가하는 것으로 나타남.
  - 매매가격의 하락폭이 둔화되면서 거래량도 동반 상승하고 있으나, 매매가격의 불확실성이 견히지 않고 있어 연말까지 혼재세가 이어질 것으로 판단됨.

**수도권  
실거래가 거래량,  
전월 대비 11.5% 증가**

▶▶ 광역시/지방 시장

- 10월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.62% 상승하며, 19개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 전월보다 확대됨.

부동산경기

- 부산(0.99%), 대전(0.77%), 울산(0.23%), 광주(0.12%), 대구(0.08%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
- 규모별로는 전월 대비 모든 규모에서 상승폭이 확대되면서 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.00%, 중형 0.61%, 대형 0.22%).

- 10월 전세가격 상승률은 전월 대비 0.97% 상승하며 상승폭이 확대됨.
  - 규모별로는 매매시장과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 확대된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.40%, 중형 0.97%, 대형 0.655).

- 부산과 대전은 매매가격과 전세가격이 동반 상승하고 있으며, 매매가격 상승이 높은 지역이 전세가격 상승도 역시 높게 나타나고 있음.
  - 입주 물량 부족과 학군 수요, 재건축·재개발 등으로 지속적으로 높은 상승률을 보이고 있음.

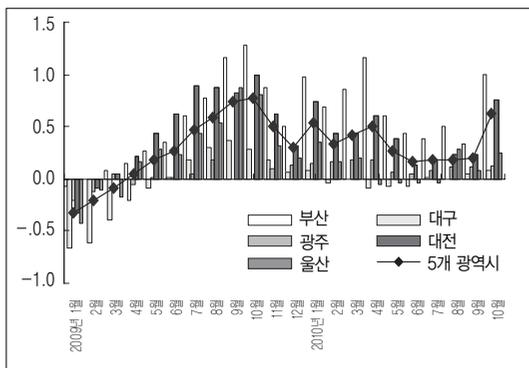
- 9월 거래량은 9,534호로 전월 대비 9.5%, 전년 동월 대비 39.1% 감소함.
  - 5개 광역시 거래량은 최근 3년 9월 거래량 수준을 0.1% 상회함.

- 10월 기타 지방의 아파트 매매가격도 0.49% 상승하였으며, 상승폭은 확대
  - 경남(1.13%), 전북(0.60%), 제주(0.35%), 전남(0.34%), 충북(0.29%), 강원(0.18%), 경북(0.06), 충남(-0.01%) 순임.

부산·대전  
매매가격 및 전세가격  
동반 상승세

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

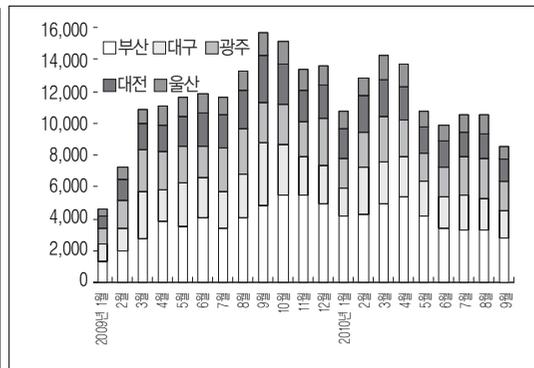
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

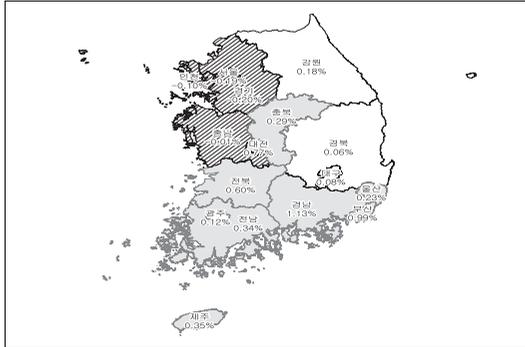
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 10월 매매가격 변동률

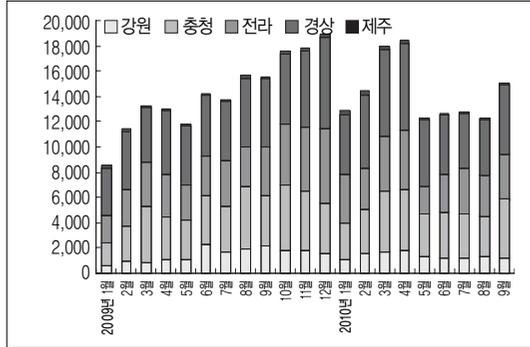
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 부산 인접의 경남 양산시(2.57%) 및 김해시(2.23%)는 부산의 매매가격 상승세로 동반 상승 중임. 규모별로는 소형의 강세가 지속되고 있으며, 소형에서 상승폭이 확대됨(소형 9월 0.64% → 10월 0.86%, 중형 9월 0.46% → 10월 0.46%, 대형 9월 0.15% → 10월 0.16%).

부산 상승세로  
경남 양산 및  
김해 강세

- 전세가격은 0.89% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨.
  - 경남(1.55%), 전북(1.13%), 충남(0.64%), 충북(0.62%), 제주(0.51%), 전남(0.45%), 강원(0.40%), 경북(0.28%) 순임. 중소형 강세 현상이 지속되고 있는 가운데 대형은 상승폭이 소폭 둔화됨(소형 9월 0.79% → 10월 1.10%, 중형 9월 0.64% → 10월 0.87%, 대형 9월 0.72% → 10월 0.68%).
- 9월 거래량은 1만 5,129호로 전월 대비 22.2% 증가, 전년 동월 대비 3.0% 감소함. 최근 3년 9월 평균 거래량보다 33.7%가 많은 수준임.
  - 모든 지역에서 거래량이 증가한 가운데 전월 대비 충청권(42.6%)에서의 증가가 크게 나타남(전라권(20.2%), 강원권(12.6%), 경상권(12.6%), 제주권(4.9%).

### 3. 주택시장 : 공급

#### ▶▶ 주택 인·허가 실적

주택 인·허가,  
2개월 연속  
하락폭 확대

- 2010년 1~9월까지 주택 건설 인·허가 실적은 16만 3,294호로 전년 동기 대비 8.3% 감소함. 2개월 연속 감소하였으며 감소폭은 확대됨.
  - 9월 한 달 동안의 실적은 2만 1,285호로 전년 동월 대비 33.8% 감소하였고 전월 대비 43.0% 증가함.
  - 1~9월까지 공공부문은 6,124호로 전년 동기 대비 85.0% 감소함. 특히, 9월 인허가 실적은 1호도 없이 전무함. 민간부문은 15만 7,170호로 전년 동기 대비 14.1% 증가함.
  - 9월 동안 인천(3,828호), 경기(3,663호), 서울(3,516호)에서 50%의 물량이 나왔고 부산, 울산, 전남, 경남에서 1,000호 이상 실적을 보임.
  - 유형별로 보면, 민간 분양 15만 1,159호(92.6%), 민간 임대 6,011호(3.7%), 공공 분양 3,633호(2.2%), 공공 임대 2,491호(1.5%)의 순임.

경기 인·허가 실적  
급격하게 둔화  
39.7%→5.4%

- 경기의 인허가 실적이 급격하게 둔화되고 있어 9월 들어 수도권 전년 동기 대비 실적이 감소세(-2.9%)로 돌아섬.
  - 수도권 민간부문은 전년 동기 대비 18.7% 증가, 공공부문은 88.6% 감소함.
  - 서울은 58.5% 증가하여 증가폭이 지속적으로 확대되고 있으나, 경기는 39.7%에서 5.4%로 증가폭이 급격하게 둔화됨. 인천은 43.0% 감소함.
- 전년 동기 대비 기타 광역시는 36.9% 증가, 기타 지방은 23.0% 감소함. 기타 지방은 4개월 연속 감소하였으나, 기타 광역시는 증가세가 확대됨.
  - 부산(83.9%), 대전(86.5%), 광주(30.2%)는 호조세가 이어졌으나, 대구(-17.9%)는 9월까지도 감소함. 다만, 울산(9.7%)은 감소세를 벗어나 증가세로 돌아섬.
  - 기타 지방은 제주(84.6%), 전남(74.3%), 경남(0.5%)을 제외한 전 지역이 두 자릿수 이상의 감소세를 이어가고 있음.
- 아파트 인허가 실적은 8만 4,370호로 전년 동기 대비 30.8% 감소하며 감소 폭이 4개월 연속 확대됨.
  - 9월 들어 전년 동기 대비 경기(-9.1%)가 감소세로 돌아선 영향이 가장 컸고 인천(-56.7%), 지방(-39.9%)도 감소세를 유지함. 반면, 서울(5.2%)은 증가세로 돌아섬.

부문별·지역별 2010년 1~9월 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 (1~9월)	163,294	92,876	15,898	54,520	6,124	2,196	710	3,218	157,170	90,680	15,188	51,302
2009년 (1~9월)	178,093	95,636	11,617	70,840	40,710	19,259	480	20,971	137,383	76,377	11,137	49,869
전년 동기 대비 증감률	-8.3	-2.9	36.9	-23.0	-85.0	-88.6	47.9	-84.7	14.4	18.7	36.4	2.9

자료 : 국토해양부.

- 아파트 외 실적은 전년 동월 대비 40.3% 증가하여 폭발적인 증가세는 유지하고 있으나 전국에서 증가폭은 둔화 중
  - 서울(150.2%), 부산(126.5%), 대전(102.0%), 대구(98.6%)에서 100%를 상회하는 실적을 보이고 있음.
- 초소형(40㎡ 이하) 강세가 지속되고 있으며 중형은 감소세가 둔화됨.
  - 아파트 외 실적 강세로 초소형(40㎡ 이하)은 46.9% 증가하여 강세가 지속되고 있고 중형(60~85㎡ 이하)의 실적 감소세가 둔화됨(-8.1 → 7.7%).

아파트 인허가,  
4개월 연속  
감소폭 확대 중

▶▶ 분양 및 미분양 물량

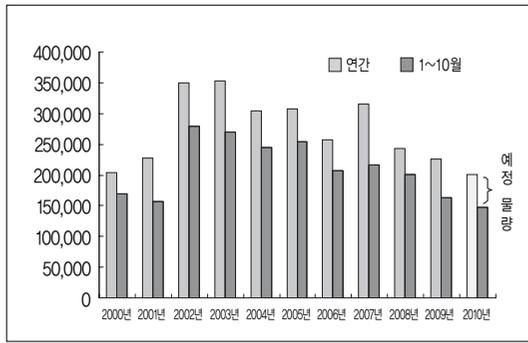
- 2010년 10월 물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 56.6% 감소, 전월 대비 40.2% 증가함.
  - 분양 계획 물량이 다수 존재했음에도 불구하고, 1만 7,000호의 물량이 시장에 나온 것은 다수의 물량이 내년으로 이연된 것으로 판단됨.
  - 1~10월까지 분양 실적은 14만 7,000여 호로 전년 동기 대비 10.1% 감소함.
  - 1~10월까지 유형별 비중은 민간 분양 47.5%, 공공 임대 37.7%, 공공 분양 12.4%, 민간 임대 2.4% 수준임.
- 10월 동안 수도권 6,000여 호, 지방에서 1만 1,000여 호가 분양됨.
  - 수도권에서는 경기(6,000호)에서만 분양이 이루어졌고 지방에서는 부산(3,000여 호), 경남(2,000여 호), 대구(2,000여 호)에서 물량이 시장에 나옴.
- 11월 분양 계획 물량은 4만여 호 수준(수도권 3만여 호, 지방 1만여 호)으로 조사됨.

2010년  
분양 계획 물량 다수  
2011년으로 이연

부동산경기

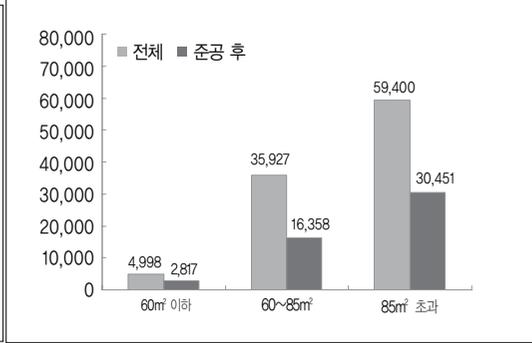
2010년 1~10월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 9월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



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

그러나, 계획 물량 전체가 시장에 나와도 연간 물량은 20만호 수준에 불과할 것으로 전망됨. 보금자리주택 사전 청약 물량이 축소되었고, 사업장별로 상품성에 따라 지방 시장이 호조를 보이고 있음. 또한, 내년으로 이연하기 어려운 물량들을 고려할 때 11월 계획 물량 다수가 시장에 나올 것으로 예상됨.

미분양,

지방 4,705호 감소

수도권 1,049호 증가

- 2010년 9월 전체 미분양 물량은 3,656호(3.5%) 감소하며 10만 325호를 기록하였고 올 들어 가장 많은 물량이 해소됨.
  - 준공 후 미분양은 전월 대비 405호(0.8%) 감소하여 4만 9,626호 수준으로 하락함.
  - 그러나, 준공 후 미분양 비중은 49.5%까지 상승하였고 준공 후 대형은 30.4%에 이룸.
- 지방은 4,705호 감소하였으나, 수도권은 1,049호 증가하여 수도권과 지방의 양상이 다르게 나타나고 있음.
  - 지방은 전월 대비 6.2% 감소하여 7만 1,124호 수준으로 떨어진 반면, 수도권은 3.7% 증가하여 3만 호대(2만 9,201호)를 앞에 두고 있음.
- 지방은 기존 주택가격 상승과 함께 임대주택으로 전환하거나 분양가 인하 등의 조치가 효과를 발휘하여 대구(1,323호), 부산(908호), 경북(834호), 충남(742호) 등에서 감소
- 수도권에서는 경기 859호, 인천 106호, 서울 84호 모두 증가함.
  - 시군구에서는 경기 수원시(1,169호), 인천 연수구(117호), 서울 강동구(99호)에서 신규 미분양이 발생함.

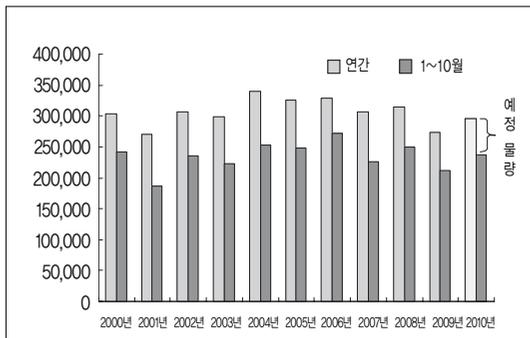
▶▶ 입주 물량

- 2010년 1~10의 누계 물량은 23만 7,000여 호로 전년 동기 대비 11.7% 증가
  - 2010년 10월 입주 물량은 2만여 호로 전년 동월 대비 27.0%, 전월 대비 19.9% 감소함. 10월 입주 물량 중 수도권은 8,000여 호가 입주하였고 지방은 1만 2,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~10월까지 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권은 18.0%, 지방은 5.0% 증가함.
  - 서울 36.2%, 경기 25.6% 증가하였고 인천은 47.8% 감소함. 서울은 증가폭이 확대되어 일부 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 예상됨.
  - 제주(466.2%), 대전(314.0%), 울산(112.3%), 충북(71.3%), 부산(53.7%)은 전년 대비 큰 폭의 증가세가 유지되고 있음.
- 소형과 대형의 증가세에도 중형은 감소세로 돌아섬. 중형 주택 부족 문제가 내년에는 더욱 심각해질 가능성이 존재함.
  - 규모별로는 1~10월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 8.6%, 대형(85㎡ 초과) 31.4% 증가하였으나 중형(60~85㎡)은 1.1% 감소함.
- 11월에는 2만 4,000여 호의 입주가 예정되고 있으며 연간으로는 29만 6,000여 호의 입주가 이루어질 것으로 전망됨. CERIK

1~10월 입주 물량,  
전년 동기비  
11.7% 증가

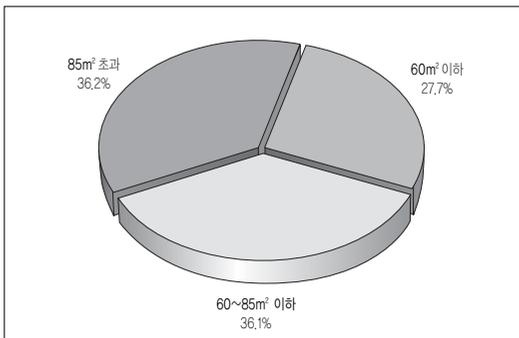
2010년 1~10월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~10월 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				
		건축	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				
		건축	-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				
		건축	104.5	56.0	33.3	-15.8				
		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				
CBSI	중 합		59.5	60.1	51.9	51.9	62.6			
	대 형		64.3	69.2	50.0	50.0	71.4			
	중 건		63.0	57.1	57.1	57.1	69.2			
	중 소		50.0	52.6	48.3	48.3	44.8			
	서 울		63.5	63.5	54.0	54.0	69.6			
	지 방		53.9	56.9	48.8	48.8	51.7			

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

| 부동산경기 주요 지표 |

		구분	2010년 7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수		101.624	101.617	101.19		-0.4%	1.5%
	토지 거래량(필지)		171,250	163,425	145,157		-11.2%	-35.8%
주택 시장	아파트 매매가격지수		233.3	232.7	231.5	232.6	0.5%	-1.6%
	아파트 전세가격지수		200.6	201.4	202.6	206.0	1.7%	8.1%
	중위 주택가격(만원)		22,326	22,233	22,251	22,251	0.0%	-0.9%
	아파트 거래량(호)		32,227	31,007	33,685		8.6%	-38.7%
	분양 물량(호)		9,859	11,474	9,090		-20.8%	-69.2%
	미분양 물량(호)		106,464	103,981	100,325		-3.5%	-20.6%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2010년 5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.78	4.62	4.70	4.81	4.80	-0.01%p	-0.97%p
주택담보대출 규모(십억원)	270,653	273,164	275,409	275,080	276,804	0.6%	6.8%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.5	0.6	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(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.