

건설경기동향

건설경기

- 2010년 11월 국내 건설 수주, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 43.1% 급감한 8조 8,396억원 기록
- 11월 건설 기성, 토목 기성은 호조세 지속하였으나 주택 기성의 부진으로 전년 동월 대비 3.0% 감소한 7조 8,173억원 기록
- 11월 건축착공면적, 전년 동월 대비 8.3% 증가한 754.3만㎡ 기록해 석 달 만에 증가로 전환
- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI), 전월보다 5.8p 하락한 67.9 기록

부동산경기

- 2010년 11월 토지 가격, 전월 대비 0.03% 상승하며 상승세로 전환
- 12월 수도권 아파트 매매가격 10개월 만에 상승세로 전환, 지방은 부산 지역을 중심으로 상승세
- 11월 주택 건설 인허가 실적 4개월 연속 감소
- 2010년 분양 물량, 전년 대비 22.9% 감소
- 2010년 입주 물량 전년 대비 7.3% 증가, 중형은 3.5% 감소

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 11월 국내 건설 수주는 공공부문과 민간부문이 모두 부진하였는데, 공종별로 토목, 주택, 비주택 수주가 모두 감소해 전년 동월 대비 43.1% 급감한 8조 8,396억원을 기록함.
 - 공공부문은 전년 동월 대비 53.3% 감소, 11월 실적으로는 10년래 가장 부진한 2조 6,907억원을 기록하였으며, 민간 수주 또한 전년 동월 대비 37.1% 감소한 6조 1,489억원을 기록함.
- 공공부문은 지난 10월과 마찬가지로 토목과 건축 수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 43.1% 감소해 11월 실적으로는 10년래 가장 부진한 2조 6,907억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 전년 동월 대비 46.0% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함. 수주 금액은 2조 1,652억원으로 2009년 11월 실적(4조 805억원)에는 미치지 못하였으나, 2001~08년 11월 평균 실적 2조 1,228억원과 비슷한 수준으로 예년 수준의 수주 실적을 기록한 것으로 판단됨.

11월 국내 건설 수주,
전년 동월 대비
43.1% 급감

2010년 11월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010년 11월	8,839.6	2,690.7	2,165.2	525.5	6,148.9	849.4	5,299.5	3,014.6	5,825.0	2,825.9	2,999.1
증감률	-43.1	-53.3	-46.0	-70.1	-37.1	-28.9	-38.3	-42.1	-43.7	-50.0	-36.1
2010년 1~11월	87,244.7	33,001.8	22,522.6	10,479.2	54,243.0	10,221.1	44,021.9	32,743.7	54,501.1	27,549.3	26,951.8
증감률	-12.5	-37.0	-41.8	-23.5	14.7	13.7	14.9	-31.3	4.8	-6.5	19.6

자료 : 대한건설협회.

건설경기

민간 수주,
전년 동월 대비
38.6% 감소

- 공공 건축 수주는 주택과 비주거용 건축 수주가 모두 부진 (각각 전년 동월 대비 89.6%, 34.5% 감소)해 전년 동월 대비 70.1% 감소한 5,255억원을 기록함
- 공공 주택 수주는 11월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 11월 이후 가장 부진한 금액인 1,180억원을 기록하였고, 전년 동월 대비로도 89.6% 줄어들어 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 공공 비주택 수주는 지난 10월에 전년 동월 대비 178.8% 급등하였으나 11월에는 전년 동월 대비 34.5% 감소해 부진한 모습을 보임.

- 민간 수주 역시 토목과 건축 수주의 부진으로 전년 동월 대비 37.1% 감소한 6조 1,489억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 28.9% 감소한 8,494억원을 기록해 석 달 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 건축 수주는 주택과 비주택 모두 부진하여 전년 동월 대비 38.8% 감소한 5조 2,995억원을 기록함.
 - 민간 주택 수주는 전년 동월 대비 40.1% 감소한 2조 7,079억원으로 11월 실적으로는 5년 만에 최저치를 기록, 두 달 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 비주택 수주는 전년 동월 대비 36.3% 감소한 2조 5,916억원을 기록해 2010년 4~10월까지의 7개월 연속 증가세를 마감함. 비록 2009년 11월 실적 4조 691억원에는 미치지 못하였으나, 예년(2001~08년 11월 평균, 1조 4,843억원)보다는 높은 실적을 기록한 것으로 판단됨.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 건축 수주는 공장 및 창고 수주만 호조를 보였을 뿐 나머지 공종들은 모두 전년 동월 대비 10% 이상 감소함.
 - 주택 수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 51.7% 감소한 2조 7,350억원을 기록함. 11월의 부진으로 1~11월 주택 수주 누계치가 전년 동기 대비 10.0% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 68.9% 감소한 9,300억원을 기록함.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 54.7% 증가한 9,554억원을 기록해 10월의 증가세를 이어감.
 - 한편, 관공서 수주는 9월과 10월에 전년 동월 대비 100% 이상 급등해 큰 호조를

보였으나, 11월에는 전년 동월 대비 14.4% 감소함. 수주액 자체도 13개월 동안 가장 부진한 2,785억원에 그침.

- 토목 공종의 경우 토지 조성과 기계 수주가 호조를 보인 반면, 나머지 수주들은 모두 전년 동월 대비 감소함.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 59.1% 감소, 11월 실적으로는 1990년 11월의 1,017억원 이후 20년 만에 가장 부진한 2,052억원에 그침.
 - 철도 및 궤도 수주 또한 전년 동월 대비 78.9% 감소한 4,487억원으로, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 치산치수 수주의 경우 432억원에 불과해 전년 동월 대비 91.6% 감소했는데 3달 연속 80% 이상의 높은 감소세를 지속함. 4대강 사업으로 인한 수주 발생이 마무리된 것으로 판단됨.
 - 한편 토지 조성 수주는 11월 들어 48.6% 증가한 2,447억원을 기록해 2009년 10월~2010년 10월까지 1년(6월 제외) 간의 지속 감소세를 마감함.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 81.2% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 기계 설치 수주는 전년 동월 대비 14.2% 증가한 8,770억원을 기록함.

**토목 공종 수주
대부분 감소**

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 11월	2,735.0	930.0	955.4	278.5	86.5	205.2	448.7	43.2	244.7	55.0	877.0
증감률	-51.7	-68.9	54.7	-14.4	-37.6	-59.1	-78.9	-91.6	48.6	-81.2	14.2
2010년 1~11월	26,498.3	7,091.9	5,418.1	5,859.6	1,246.8	5,544.4	1,831.9	1,798.0	2,280.7	866.4	6,628.2
증감률	-10.0	-14.5	74.7	37.2	-28.7	-55.4	-77.7	-63.6	-46.5	-28.6	15.5

자료 : 통계청.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 11월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 39.6% 증가한 2조 360억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 140.3% 급등한 4,521억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 24.7% 증가한 1조 5,839억원을 기록함.
 - 2010년 10월 시행된 서울시 공공관리제도의 영향으로 10월 재건축·재개발 수주

**재건축·재개발,
전년 동월 대비
39.6% 증가**

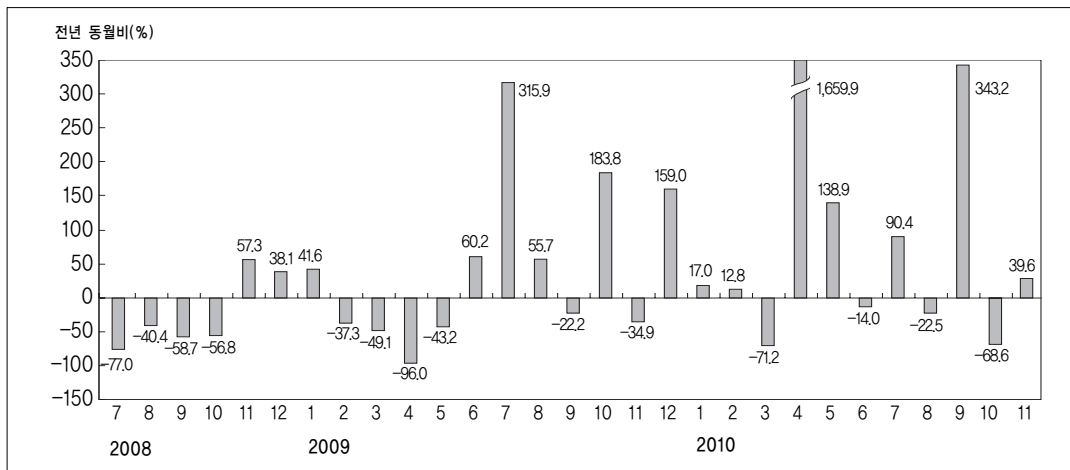
건설경기

2010년 11월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기비, %)

구분	재건축	재개발	총계
11월 증감률	140.3	24.7	39.6
1~11월 증감률	79.2	10.0	26.9

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

가 크게 감소(-68.6%)하였으나, 11월 들어서는 서울시에서도 대략 1조원의 수주가 발생하였으며, 인천과 경기도 지역을 중심으로 또한 1조원의 수주가 발생함.

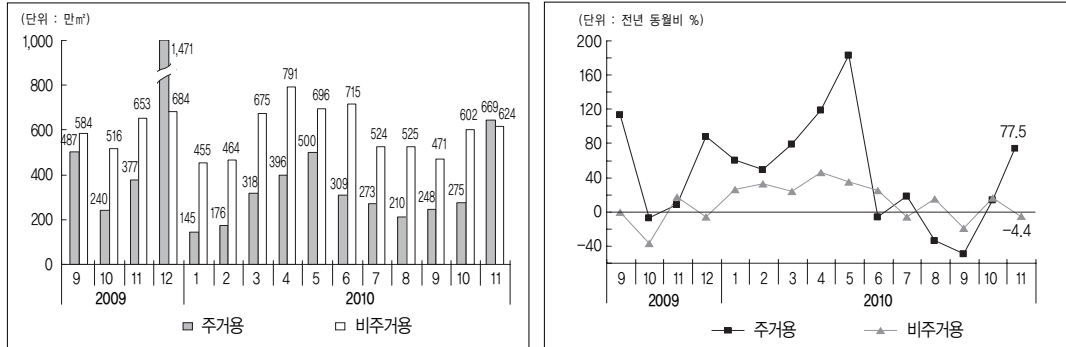
- 2010년 재건축·재개발 수주 1~11월 누적액은 전년 동기 대비 26.9% 증가한 15조 7,705억원을 기록함.

▶▶ 건축허가면적

건축허가,
전년 동월 대비
25.6% 증가

- 2010년 11월 건축허가면적은 주거용 건축허가면적의 급등(+77.5%)으로 전년 동월 대비 25.6% 증가한 1,292.8만㎡를 기록해 10월의 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 77.5% 급등한 668.8만㎡로, 2010년 들어 가장 큰 실적을 기록함.
 - 그러나, 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.4% 감소한 624.1만㎡를 기록하여 한 달 만에 다시 감소한 모습임.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 비주거용 건축허가면적의 경우 2010년 6월부터 증가와 감소를 반복함. 경기 회복 및 기저효과로 높은 증가세를 시현한 상반기와는 달리, 하반기에 들어 기저효과가 사라지고 상승 여력도 감소해 증가와 감소를 반복하고 있는 것으로 판단됨.
- 구체적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 19.8%, 32.6% 증가하였으나, 상업용은 17.6% 감소함.

- 2010년 1~11월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 20.3% 증가한 1억 59.1만㎡를 기록함. 2009년 1~11월 누적치보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~08년 1~11월 평균 1억 122.4만㎡)에는 다소 미치지 못함.

▶ 해외건설

- 2010년 해외건설 수주 실적액은 715.7억 달러로 전년 대비 45.6% 증가
- 지역별로 중동 지역(472.5억 달러)은 전년 대비 32.2%, 아시아 지역(180.8억 달러)은 65.7%가 각각 증가한 반면, 유럽 지역은 전년 대비 15.4% 감소함.
 - 중동 지역은 기존의 주요 수주 국가인 UAE(256.0억 달러, 61.4%), 사우디아라비아(105.3억 달러, 46.2%), 쿠웨이트(48.9억 달러, 198.3%)에서 대부분의 수주가 이루어졌으며, 특히 카타르(2009년 0.3억 달러→2010년 11.8억 달러), 이집트(2009년 63만 달러→2010년 3.7억 달러) 등에서 높은 수주 증가율을 보임.
 - 아시아 지역은 베트남(33.0억 달러, 89.9%), 호주(32.5억 달러, 56.6%), 인도

2010년 해외건설

수주 실적

전년 대비

45.6% 증가

건설경기

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009년			2010년			증감률
	공사 건수	계약액	건당 금액	공사 건수	계약액	건당 금액	
총 계	559	49,148	88	588	71,573	122	45.6
중동	128	35,746	279	113	47,250	418	32.2
아시아	369	10,909	30	362	18,076	50	65.7
태평양,북미	9	97	11	25	1,336	53	1,272.4
유럽	13	470	36	22	398	18	-15.4
아프리카	25	1,209	48	39	2,447	63	102.5
중남미	15	717	48	27	2,067	77	188.3

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009년			2010년			증감률
	공사 건수	계약액	건당 금액	공사 건수	계약액	건당 금액	
총 계	559	49,148	88	588	71,573	122	45.6
토목	128	5,746	45	113	3,993	35	-30.5
건축	369	6,273	17	362	7,710	21	22.9
산업설비	9	35,692	3,966	25	57,426	2,297	60.9
전기	13	756	58	22	770	35	1.9
통신	25	20	1	39	458	12	2,241.0
용역	15	660	44	27	1,216	45	84.1

자료 : 해외건설협회.

(31.6억 달러, 144.2%)에서 대부분의 수주가 이루어졌으며, 미얀마(2009년 42.4만 달러→2010년 13.9억 달러), 투르크메니스탄(2009년 100만 달러→2010년 13.4억 달러) 등에서 폭발적인 수주 증가세를 보임.

- 공종별로는 전년 대비 산업설비(60.9%)와 통신 공종에서 높은 증가율을 보임.
 - 산업설비 공종은 발전소(599.7%), 일반 공장(4,603.7%), 담수화 시설(2,128.9%)에서 크게 증가함.
 - 통신 공종(2,241.0%)은 방송 설비 및 정보 설비가 신규로 수주됨.
- 수주 실적은 2009년 대비 큰 증가를 보였으나, 공종별 건당 금액은 전년 대비 감소함.

2. 동행 지표

▶▶ 건설기성

- 2010년 11월 건설기성은 토목기성이 호조를 이어갔으나, 주택기성이 크게 부진하여 전년 동월 대비 3.0% 감소한 7조 8,173억원을 기록, 석달 연속 감소세를 지속함.
 - 건축기성의 경우 비주택기성이 양호(+15.8%)했으나, 주택기성의 부진(-19.8%)으로 전년 동월 대비 7.0% 감소한 4조 3,500억원을 기록함.
 - 주택기성의 경우 11월 실적으로는 7년래 가장 부진한 2조 4,034억원에 그쳐 전년

건설기성,
전년 동월 대비
3.0% 감소

2010년 11월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
2010년 11월	7,817.3	4,350.0	2,403.4	1,946.6	3,467.4	2,279.8	285.3	846.5	3,192.6	4,281.7	325.1	17.9
증감률	-3.0	-7.0	-19.8	15.8	2.5	13.0	15.5	-22.0	14.9	-11.8	-12.4	-67.7
2010년 1~11월	81,984.3	46,199.8	27,249.8	18,950.0	35,784.5	22,202.8	2,674.7	10,286.3	30,656.1	47,683.6	3,439.5	205.1
증감률	2.2	-3.0	-9.7	8.7	9.7	2.0	78.8	12.8	7.7	0.7	-15.4	-37.8

자료 : 통계청.

동월 대비 19.8%감소, 8개월 연속 감소세를 지속함.

- 주택 기성은 2008년 10월~2009년 11월까지 14개월 연속 감소한 이후, 6개월 간 등락을 반복함. 이후 2010년 4월부터 11월까지 다시 8개월 연속 감소세를 지속해 장기적으로 대략 2년 동안 감소세가 지속됨.
- 한편, 토목 기성은 전년 동월 대비 2.5% 증가한 3조 4,674억원으로 통계가 작성된 1997년 이후 11월 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
- 토목 기성의 경우 2010년 3월부터 9개월 연속 3조원 이상의 실적을 기록하였는데, 2009년에 경기 부양을 위해 선발주한 공공 물량의 기성 진척으로 호조세를 지속하고 있는 것으로 판단됨.

- 발주기관별로는 공공 기성이 전년 동월 대비 14.9% 증가해 두 달 연속 증가하였으나, 민간 기성은 11.8% 감소해 석 달 연속 감소세를 지속함.

▶ 건설 투자

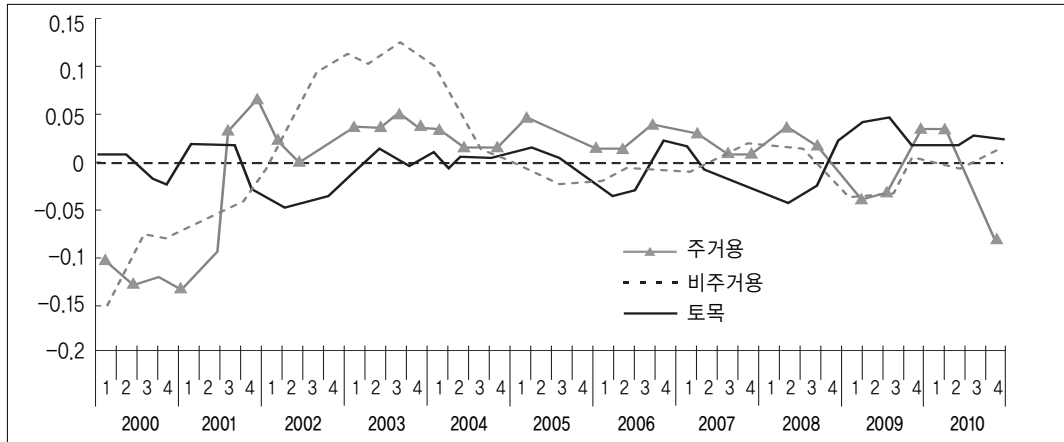
- 한국은행의 2010년 3/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 3/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변가격)는 주거용 건설 투자의 부진으로 전년 동기 대비 2.3% 감소한 39.4조원을 기록해 2분기 연속 감소세를 지속함.
- 공종별 순환주기를 살펴보면 주거용 건설 투자의 순환주기가 2010년 1/4분기 이후 가파른 침체를 겪고 있는 것으로 나타났으며, 2008년 하반기에 경험한 것보다 더 큰 폭으로 위축된 양상을 보임.

2010년도

주거용 건설투자,
빠르게 위축된 양상

건설경기

공종별 건설투자의 순환 주기



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

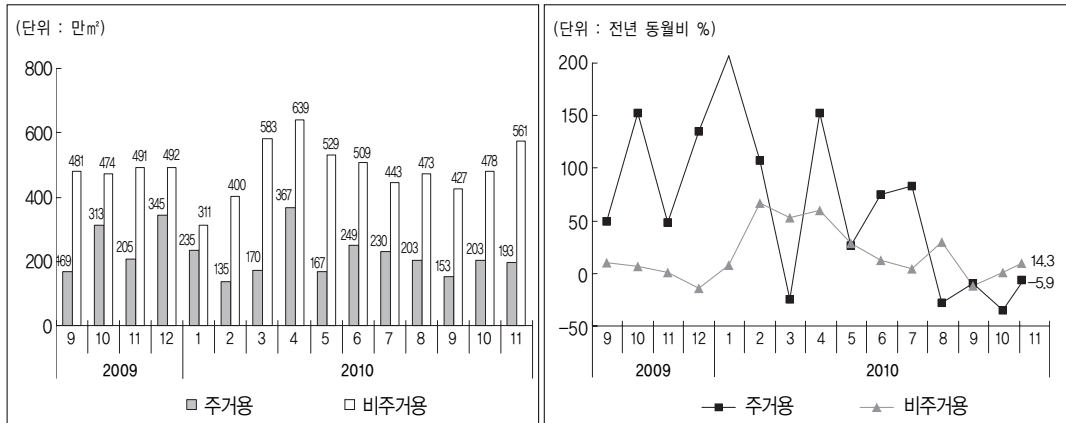
- 2010년 3/4분기 주거용 건설 투자는 3분기 실적으로는 1989년 3/4분기 6.2조 원 이후 21년 만에 가장 적은 금액인 8.0조원을 기록함. 결국, 전년 동기 대비 13.2% 감소해 3분기 연속 감소세를 지속함.
- 2008년 분양가상한제 확대 시행 이후 2008년과 2009년 연간 물량이 20만호 초반대로 급격히 떨어져 진행 중인 공사 물량 감소가 주거용 건설 투자의 위축을 초래한 것으로 판단됨.
- 한편, 토목 투자는 2009년 3/4분기 이후 L자형 모양으로 순환주기 추이를 그리고 있으며, 비주거용 건설 투자는 2008년 4/4분기에 저점을 찍은 이후 완만한 모습으로 회복 추세가 지속되는 양상을 보임.

▶▶ 건축착공면적

건축착공면적,
전년 동월 대비
18.3% 증가

- 2010년 11월 건축착공면적은 전년 동월 대비 8.3% 증가한 754.3만㎡를 기록해 10월의 침체(-13.8%)에서 반등함.
 - 주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 5.9% 감소한 193.1만㎡를 기록함. 8월 이후 기저효과가 사라짐과 동시에 4개월 연속 감소세를 기록함.
 - 비주거용 착공 면적은 전년 동월 대비 14.3% 증가한 561.2만㎡를 기록해 지난 두 달 연속 증가세를 지속함. 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 9.7%, 31.2%증가했으며, 교육사회용 또한 101.9% 증가했음.

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 2010년 1~11월 누적 건축착공면적은 7,660.8만㎡로 전년 동기 대비 21.8% 증가
 - 1~11월 누적 주거용 건축착공면적은 2,306.6만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~11월 누적치 평균 3,015.2만㎡)에는 미치지 못하였으나, 비주거용 착공 면적은 5,354.3만㎡로 예년 수준(2001~08년 1~11월 누적치 평균 4,830.4만㎡) 이상을 기록함.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2010년 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.8p 하락한 67.9를 기록함.
 - 이로써 8월(50.1) 이후 3개월 연속 상승했던 지수가 4개월 만에 하락함.
 - 아울러 지수가 11월 73.7을 기록해 7개월 만에 70선을 회복한 지 한 달 만에 다시 70선 아래로 하락함.
 - 통상 12월에는 공공공사 발주 물량 급증 영향으로 CBSI가 상승하는 경우가 많으나, 이번에는 공공공사 발주가 예년에 비해 매우 부진했고, 지난 3개월 동안 CBSI 회복세를 주도했던 주택 경기 회복세가 분양 비수기인 겨울철에 접어들며 CBSI를 더 이상 끌어올리지 못한 것이 12월 CBSI의 하락 원인인 것으로 판단됨.

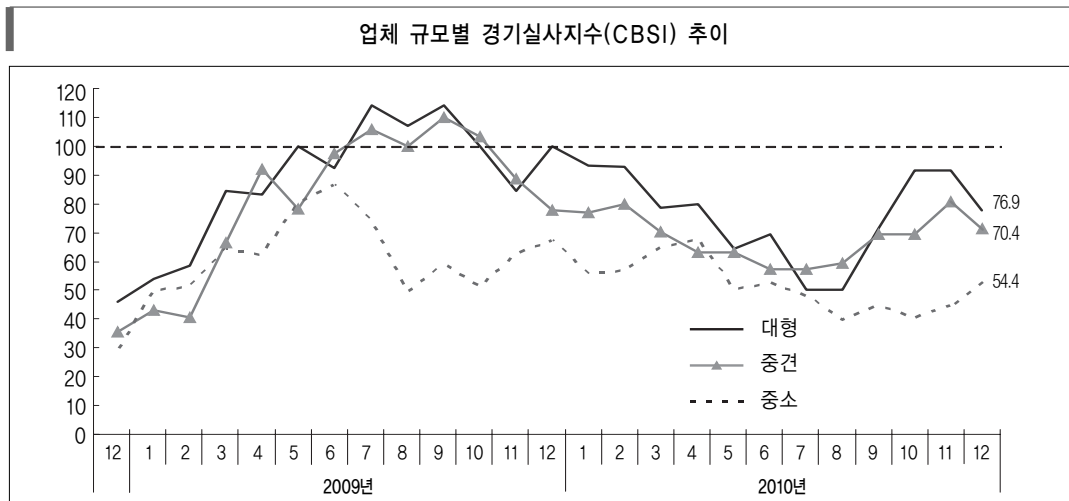
- 한편, 올 1월 CBSI 전망치는 12월 실적치 대비 9.6p 상승한 77.5를 기록함.

지난해 12월 CBSI,
전월 대비
5.8p 하락한
67.9 기록

건 설 경 기

대형 업체가 전체 지수 하락 주도

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형과 중견 업체 지수가 10~11월 수준으로 하락한 반면, 중소 업체 지수는 소폭 상승함.
 - 2010년 10월과 11월에 91.7을 기록해 8개월 만에 90선을 회복했던 대형 업체 지수는 12월에는 전월 대비 14.8p 하락한 76.9를 기록해 3개월 만에 다시 80선 아래로 하락하며 12월 CBSI 하락을 주도함.
 - 중견 업체 지수 역시 전월인 11월에는 9개월 만에 다시 80선을 회복했으나, 12월에는 전월비 10.4p 하락한 70.4를 기록해 10월 수준(69.2)에 근접함.
 - 한편, 중소 업체 지수는 전월비 9.8p 상승한 54.4를 기록함. 이는 11월까지 중소 업체의 지수 회복 폭이 대형 및 중견 업체에 비해 매우 부진했고 중소 업체 지수의 경우 주택 경기 변화와 큰 관련이 없기 때문인 것으로 판단됨.
 - 지난 11월 대형과 중견 업체 지수는 2009년 7~8월의 저점(50.0, 57.1) 대비 급상승(41.7p, 23.7p 상승)한 반면, 중소 업체 지수는 작년 8월 저점(39.7) 대비 4.9p 상승에 그쳤음.



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2010년 11월 전국 토지 거래량은 20만 8,260필지로 전월 대비 14.9%, 전년 동월 대비 0.7% 증가함.
 - 면적 기준으로는 185.1km²가 거래되었으며, 전월 대비 16.6% 증가한 반면 전년 동월 대비로는 15.5% 감소함.
 - 11월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09) 22만 2,544필지의 93.6% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 16.7%, 전년 동월 대비 3.1% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 15.9% 증가하였고, 전년 동월 대비로는 17.8% 감소함.
- 필지 기준으로 미지정(-29.1%) 토지를 제외한 모든 용도지역에서 전월 대비 증가함.
 - 미지정 토지(필지 기준, -43.9%)에서 전년 동월 대비 가장 큰 폭으로 감소하였으며, 개발제한지역(-14.6%), 녹지(-7.2%), 관리지역(-5.4%)도 감소함.
- 주택 경기 회복세와 맞물려 매매 거래가 증가한 가운데, 모든 거래 주체의 거래가 증가함.
 - 거래 원인별로는 매매(18.5%)와 신탁·해지(24.2%)의 증가가 두드러진 가운데 그 외의 거래 원인은 거래량이 감소함.
 - 거래 주체별로는 개인간 거래가 2개월 연속 증가하였으며, 전월 대비로는 14.5% 증가함.

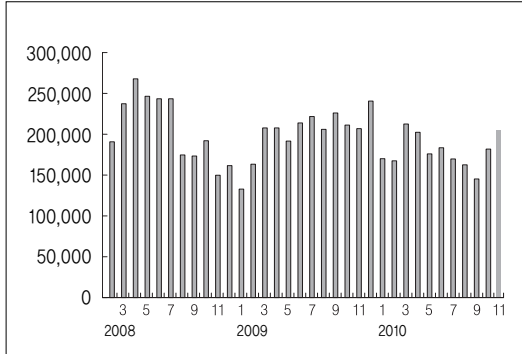
토지 거래

2개월 연속 증가

부 동 산 경 기

전국 토지 거래량 추이

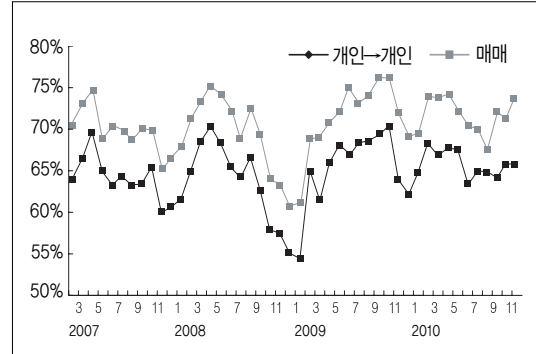
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분		2009년			2010년							
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	7월	8월	9월	4분기	
전체 거래량		613,853	653,746	660,353	550,960	563,043	479,832	171,250	163,425	145,157	181,236	208,260
개인간 거래	거래량	410,764	449,730	435,064	367,375	372,867	310,320	111,091	106,084	93,145	119,524	136,840
	비 중	66.9	68.8	65.9	66.7	66.2	64.7	64.9	64.9	64.2	65.9	65.7
매매 거래	거래량	446,287	487,152	477,507	400,037	407,706	335,431	120,292	110,492	104,647	130,003	154,096
	비 중	72.7	74.5	72.3	72.6	72.4	69.9	70.2	67.6	72.1	71.7	74.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 주택 경기 회복세 등으로 주거용지와 상업용지가 상승률을 기록하면서 토지 거래량이 회복세를 보이는 것으로 판단됨.

▶ 토지 가격

토지 가격,
상승세로 전환

- 2010년 11월 전국 토지 가격 변동률은 전월 대비 0.03% 기록하며, 하락세에서 상승세로 전환됨.
- 수도권은 인천(-0.03%)에서는 여전히 전월 대비 하락률을 기록하였으나 서울(0.02%), 경기(0.01%)는 상승함. 특히 경기 하남시(0.49%)는 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년					2010년										
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월별	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	-0.03	0.03
누계 (전년 말 대비)	-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	0.90	0.93

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 비수도권 지역은 모든 시도 지역이 전월에 이어 전월 대비 상승하였으며, 대전(0.23%)은 재개발, 재건축, 택지개발사업 등으로 가장 높은 상승률 기록.
- 지방 시군구 중에서는 경남 함안군(0.29%), 경남 거제시(0.21%) 등에서 개발 사업(4대강 사업, 도로 개통 등)의 영향으로 높은 상승률을 보임.
- 모든 용도 및 이용 상황별로 상승률을 기록한 가운데 용도 지역에서는 녹지지역(0.05%)과 자연환경보전지역(0.06%)이, 이용 상황별로는 전(0.06%)과 답(0.05%)이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
- 용도 지역별로는 그동안 4개월 연속 하락한 주거지역(0.03%)과 상업지역(0.01%)이 11월 들어 소폭 상승하며 모든 용도 지역이 상승률을 기록함.
- 이용 상황별로는 모든 용지에서 0.02% 이상 상승한 가운데 전(0.06%)과 답(0.05%)이 상대적으로 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울/수도권 시장

- 2010년 12월 수도권 아파트 매매가격은 0.14%의 상승률을 기록하며 10개월 간의 하락세를 마감함.
- 서울(0.20%)은 전월에 이어 2개월 연속 상승세를 보였으며, 경기(0.12%)는 12월 들어 소폭 상승한 반면 인천(-0.06%)은 여전히 하락세 유지
- 시군구별로는 서울 송파구(0.79%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 서울

수도권,
전월에 이어
재건축 아파트
중심의 상승세

부 동 산 경 기

강동구(0.35%), 강남구(0.29%), 서초구(0.23%), 경기 과천시(0.26%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록함. 반면, 경기 동두천시(-0.37%), 인천 중구(-0.32%) 등에서 하락률을 기록함.

- 규모별로는 중소형 강세가 지속됨(소형 0.24%, 중형 0.17%, 대형 0.06%).

- 12월 전세가격은 23개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 소폭 확대되면서 0.81%를 기록함.

- 전월 대비 서울 0.79%, 경기 0.96%, 인천 0.08% 상승함.

- 소형 강세가 2월부터 여전히 지속되었으나, 12월 들어 중형에서 가장 높은 상승률을 기록함(소형 0.72%, 중형 0.90%, 대형 0.77%).

- 경기 용인시(2.44%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 그 외 대부분의 지역 모두 상승률 또는 보합을 보였으나, 서울 중구(-0.16%), 금천구(-0.02%), 인천 연수구(-0.04%), 남동구(-0.05%), 남구(-0.15%)는 하락률을 기록함.

- 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승률은 0.95%로 수도권 집값 상승을 주도.

- 서울 송파구(3.27%), 금천구(2.66%)에서 높은 상승률을 기록함.

- 2010년 11월 수도권 실거래가 거래량은 1만 7,455호로 전월 대비 40.8%, 전년 동월 대비 17.6% 증가함.

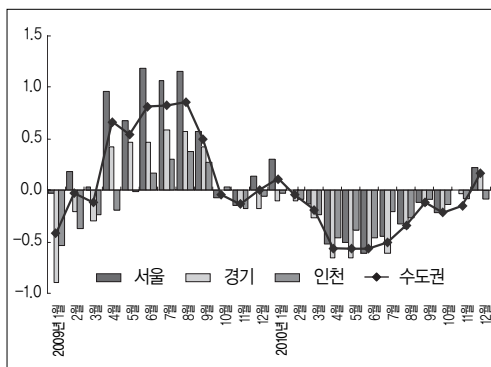
- 전월 대비 서울 58.3%, 인천 -13.8%, 경기 48.2% 기록함.

- 거래량이 전월 대비 증가하였으나, 최근 3년 평균 11월 거래량과 비교시 37.0% 증

수도권
실거래가 거래량
3개월 연속 증가

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

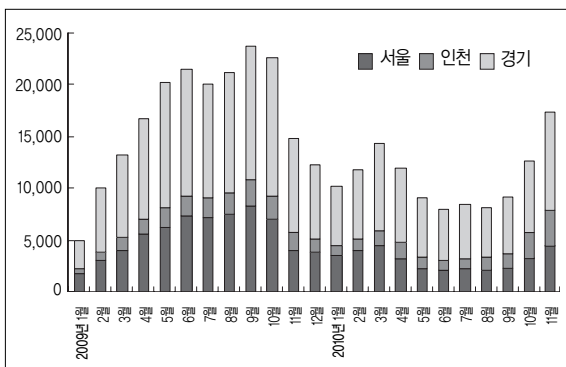
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

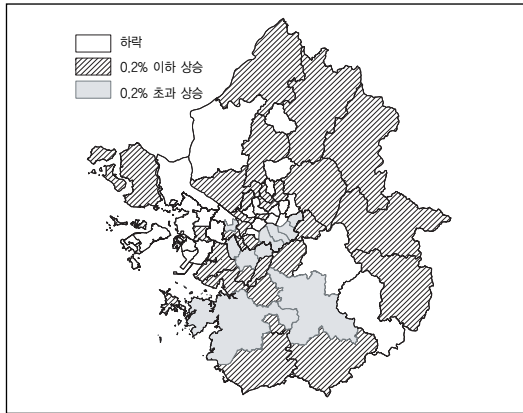
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 12월 수도권 매매가격 변동률

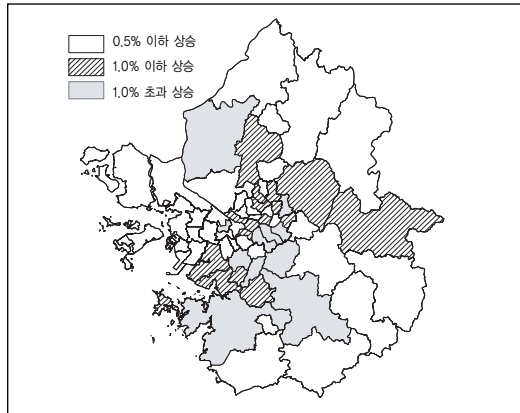
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 12월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

가함(최근 3년 평균 11월 거래량 대비 서울 49.7%, 인천 -6.3%, 경기 41.9%).

- 아파트 매매가격 상승과 실거래가 거래량 증가가 나타나고 있으나, 재건축 아파트와 일부지역을 중심으로 이루어지고 있어 주택 경기가 여전히 바닥을 다지고 있는 것으로 판단됨.

▶▶ 광역시/지방 시장

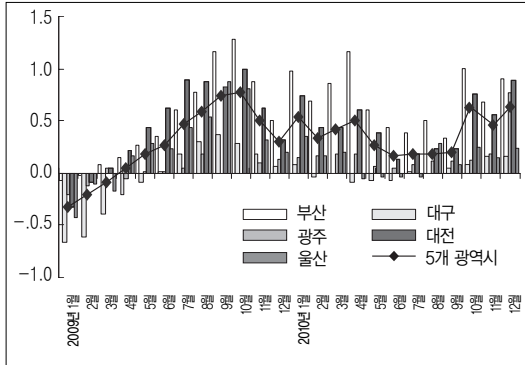
- 2010년 12월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.63% 상승하며, 21개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 부산(0.91%), 대전(0.90%), 광주(0.77%), 대구(0.14%), 울산(0.23%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 전월 대비 모든 규모에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화되면서 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.15%, 중형 0.70%, 대형 0.24%).
- 12월 전세가격 상승률은 전월 대비 0.78% 상승하였으며, 상승폭은 2개월 연속 둔화됨. 규모별로는 매매시장과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.92%, 중형 0.82%, 대형 0.62%).
- 지방 광역시 중 부산과 대전은 2009년 3월부터 수급 불균형으로 전세 및 매매가 강

부산, 대전의
매매 및 전세
강세 지속

부 동 산 경 기

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

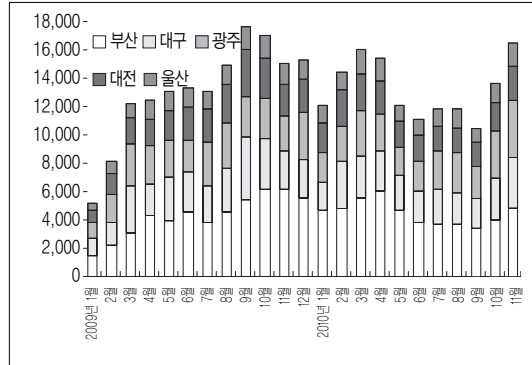
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

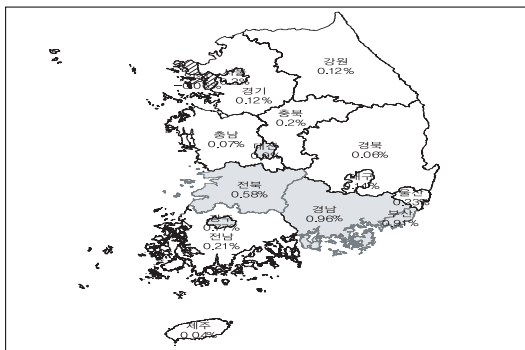
세가 지속되고 있음. 입주 물량 부족과 학군 수요, 재건축·재개발에 의한 멸실 등으로 수급 불균형 발생

- 11월 거래량은 1만 4,908호로 전월 대비 25.2%, 전년 동월 대비 11.3% 증가함.
- 5개 광역시 거래량은 최근 3년 간의 11월 거래량 수준을 49.1% 상회함.
- 12월 기타 지방의 아파트 매매가격도 0.43% 상승하였으며, 상승폭은 둔화
- 경남(0.96%), 전북(0.58%), 전남(0.21%), 충북(0.20%), 강원(0.12%), 충남(0.07%), 경북(0.06%), 제주(0.04%) 순임.
- 시군구 중에서는 부산 인접의 경남 양산시(0.92%) 및 김해시(1.89%)가 부산의 매

경남 지역,
부산 주변 지역을
중심으로 상승세

2010년 12월 매매가격 변동률

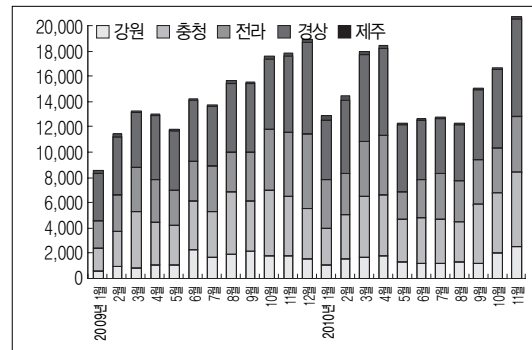
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

매가격 상승세로 동반 상승 중이며, 거가대교 개통으로 경남 거제시(0.83%)도 높은 상승률을 보임.

- 규모별로는 소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.75%, 중형 0.39%, 대형 0.17%).

● 전세가격은 0.38% 상승하였으며, 상승폭은 둔화

- 전북(0.65%), 경남(0.58%), 충남(0.26%), 충북(0.25%), 경북(0.18%), 강원(0.17%), 제주(0.13%), 전남(0.03%) 순임.

- 매매가격과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.48%, 중형 0.37%, 대형 0.27%).

● 11월 거래량은 2만 1,195호로 전월 대비 24.4%, 전년 동월 대비 19.1% 감소함. 최근 3년 11월 평균 거래량보다 55.0%가 많은 수준임.

3. 주택시장 : 공급

▶ 주택 인·허가 실적

● 2010년 1~11월까지 주택 건설 인·허가 실적은 22만 9,039호로 전년 동기 대비 3.1% 감소함. 이로써 4개월 연속 감소하였으나 감소 폭은 둔화 중

- 11월 한 달 동안의 실적은 3만 8,308호로 2010년 들어 가장 많은 실적을 보임. 전년 동월 대비 13.5% 증가하였고 전월 대비 39.6% 증가함.

- 1~11월까지 공공부문은 3만 6,316호로 전년 동기 대비 26.5% 감소함. 11월에만 2만 32호의 실적을 보임. 민간부문은 19만 2,723호로 전년 동기 대비 3.1% 증가하였으나 증가폭이 지속적으로 둔화됨.

- 11월 동안 경기(1만 8,030호), 충남(6,640호), 인천(2,537호), 경북(2,513호)에서 많은 인허가 실적을 보임. 특히, 경기의 공공부문 실적이 1만 4,345호에 달함.

- 유형별로는 민간 분양 18만 5,853호(81.1%), 공공 분양 2만 1,873호(9.5%), 공공 임대 7,853호(3.4%), 민간 임대 6,870호(3.0%), 국민임대 6,590호(2.9%)의 순임.

● 경기의 공공부문 인허가 실적이 2개월 연속 크게 증가하였음에도 불구하고 수도권

주택 건설 인·허가,
4개월 연속 하락

부 동 산 경 기

부문별·지역별 2010년 1~11월 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 (1~11월)	229,039	133,243	20,517	75,279	36,316	26,060	850	9,406	192,723	107,183	19,667	65,873
2009년 (1~11월)	236,282	137,818	15,935	82,529	49,411	27,596	480	21,335	186,871	110,222	15,455	61,194
전년 동기 대비 증감률	-3.1	-3.3	28.8	-8.8	-26.5	-5.6	77.1	-55.9	3.1	-2.8	27.3	7.6

자료 : 국토해양부.

2010년 1~11월 주택 유형별 주택 건설 실적

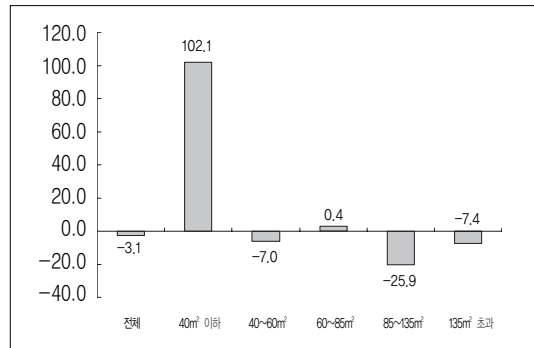
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1~11월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~11월	전년 동기 대비 증감률
총계	129,860	-19.6	99,179	32.8
수도권	86,044	-17.5	47,199	40.7
서울	10,972	-8.6	15,519	101.5
인천	15,084	-56.9	8,191	5.0
경기	59,988	4.7	23,489	30.2
지방	43,816	-23.6	51,980	26.4

자료 : 국토해양부.

2010년 1~11월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

의 전년 동기 대비 실적은 감소세(-3.3%)가 확대됨.

- 11월 들어 수도권 민간부문도 전년 동기 대비 2.8% 감소세로 돌아섬. 서울 34.4%, 경기 10.8% 증가하였으나, 지속적으로 둔화 중임. 인천은 45.6% 감소함.

- 전년 동기 대비 기타 광역시는 28.8% 증가, 기타 지방은 8.8% 감소함. 기타 광역시 증가세 및 기타 지방 감소세가 둔화됨.
 - 기타 광역시는 민간, 공공 모두 증가세를 유지하고 있으나 소폭 증가한 울산(15.2% → 16.8%)을 제외하고 나머지 지역은 인허가 실적 증가세 둔화
 - 기타 지방은 공공부문 감소세가 민간부문 증가세를 앞도하고 있으며 제주(80.5%), 전남(93.0%)을 제외한 전 지역이 두 자릿수 이상의 감소세 지속

- 아파트 인허가 실적은 12만 9,860호로 전년 동기 대비 19.6% 감소하며 6개월 연속 감소함. 전년 동기 대비 인천(-56.9%), 서울(-8.6%), 지방(-23.6%)이 감소세를 이

어가고 있으며, 11월 들어 경기는 증가세(4.7%)로 돌아섬.

- 아파트 외 실적은 전년 동월 대비 32.8% 증가. 아파트 외 실적의 폭발적 증가세로 1~11월까지 물량 중 아파트 외 실적이 43.3% 수준에 이룸.
 - 부산(129.0%), 서울(101.5%), 대구(73.3%), 대전(60.8%)에서 50% 상회 지속.
- 초소형(40㎡ 이하) 실적 증가세(102.1%)가 급격하게 확대됨.
 - 중소형(60~85㎡ 이하)의 실적이 0.4% 증가하며 전년 수준을 보이고 있는 반면, 나머지 규모는 모두 감소함.

1~11월 전체 실적의
43.3%가
아파트 외 인허가

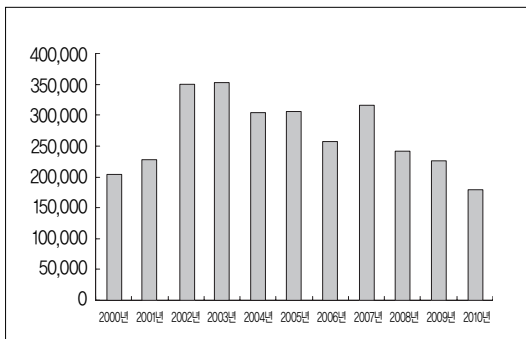
▶ 분양 및 미분양 물량

- 작년 12월 분양 물량은 9,000여 호로 전년 동월비 73.5%, 전월 대비 47.8% 감소.
 - 1~12월까지 분양 실적은 17만 4,000여 호로 전년 동기 대비 22.9% 감소함.
 - 1~12월까지 유형별 비중은 민간 분양 49.4%, 공공 임대 36.5%, 공공 분양 11.5%, 민간 임대 2.6% 수준임.
 - 1~12월까지 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 40.3%, 중형(60~85㎡) 40.8%, 대형(85㎡ 초과) 18.8%로 예년에 비해 대형 비중이 크게 감소함.
- 12월 동안 수도권 8,000여 호, 지방에서 1,000여 호의 분양만 이루어짐.
 - 수도권에서는 서울(6,000여 호), 경기(1,500여 호)의 분양이 이루어짐. 지방에서

2011년 분양 물량
17만호에 불과

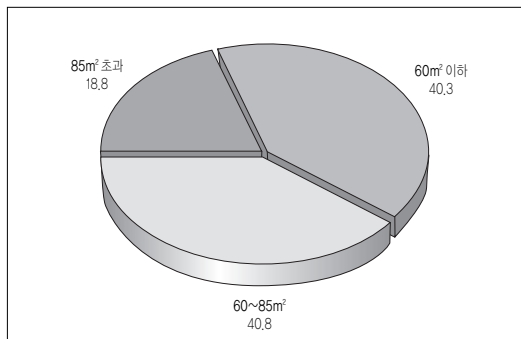
연간 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 연간 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



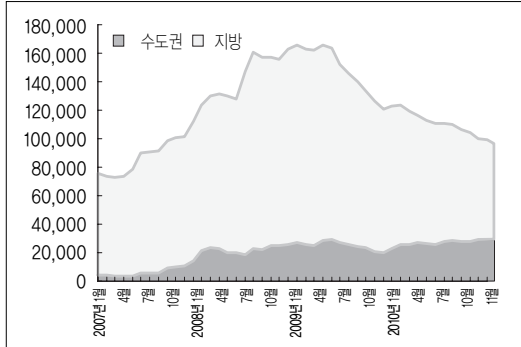
주 : 예정 물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음. ; 자료 : 부동산114(주).

자료 : 부동산114(주).

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

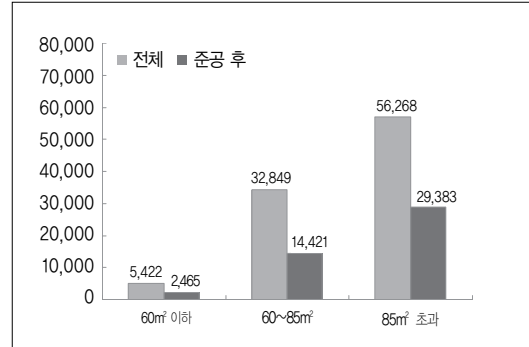
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 11월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



는 모든 지역에서 500호 미만의 분양 물량만 시장에 나옴.

- 현재까지 집계되는 2011년 분양 계획 물량은 23만호 수준이나, 2010년에서 이연된 물량이 당초보다 증가하였고 하반기 주택시장 경기 변동에 따라 증가할 가능성은 존재함.
 - 그러나, 올 1월 분양 계획 물량은 3,500여 호 수준(수도권 2,500여 호, 지방 1,000여 호)에 불과한 것으로 조사됨.
 - 2011년 상반기까지는 본격적인 회복세를 보이기는 어려울 전망이다.

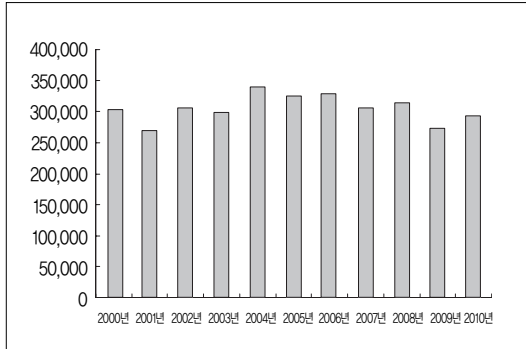
미분양
4,494호 감소,

2010년 들어
가장 많은 물량 해소

- 2010년 11월 전체 미분양 물량은 4,494호(4.5%) 감소하여 9만 4,539호를 기록하면서 2010년 들어 가장 많은 물량이 해소됨.
 - 준공 후 미분양은 전월 대비 1,614호(3.4%) 감소하여 4만 6,269호 수준으로 감소
- 대형(85㎡ 초과) 비중 59.5%, 준공 후 비중 48.9% 수준에 이름.
 - 중형(60~85㎡) 미분양 주택은 전월 대비 7.3% 감소하며 가장 큰 폭의 감소세를 보였고, 대형(85㎡ 초과)도 3.2% 감소함.
- 지방 4,349호, 수도권 145호 감소하여 지방 미분양 주택이 큰 폭으로 해소되는 추이가 유지되고 있음.

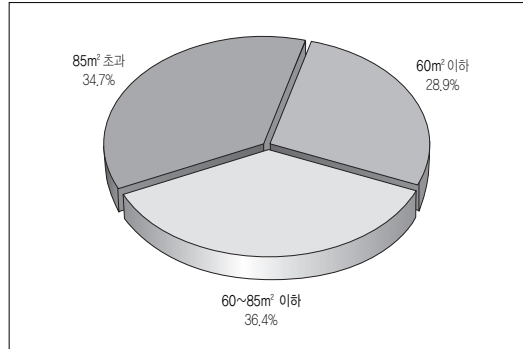
입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~12월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 지방은 전월 대비 6.2% 감소하여 6만 5,350호 수준으로 떨어진 반면, 수도권은 0.5% 감소하여 2만 9,189호 수준임.

- 부산(1,915호), 대구(799호), 경북(735호)에서 많은 물량이 해소되었고 광주(460호), 서울(336호), 제주(31호)에서는 증가함.
- 전월 신규 미분양이 다수 발생했던 대구 달서구(1,290호), 부산 기장군(1,237호), 금정구(240호)에서 가장 많은 물량이 해소된 반면, 광주 광산구(435호), 대구 수성구(432호)에서 신규 미분양이 다수 발생함.
- 수도권에서는 서울 송파구(273호), 은평구(159호)에서 미분양이 발생하였으나, 경기 이천시(148호), 용인시(76호), 평택시(74호)에서는 감소함.

부산에서
미분양 물량
가장 감소

▶ 입주 물량

- 2010년 1~12월 누계 입주 물량은 29만 3,000여 호로 전년 동기 대비 7.3% 증가
- 2010년 12월 입주 물량은 3만 7,000여 호로 전년 동월 대비 16.4%, 전월 대비 93.0% 증가함. 12월 입주 물량 중 수도권은 2만 4,000여 호가 입주하였고 지방은 1만 3,000여 호의 입주가 이루어짐.

2010년 입주 물량
전년 동기 대비
7.3% 늘어나

부 동 산 경 기

- 1~12월까지 입주 물량은 전년 동기 대비 수도권 12.2%, 지방 1.9% 증가
 - 서울 26.0%, 인천 22.7%, 경기 7.7% 증가함. 특히, 12월 들어 인천의 입주 물량 증가가 두드러짐.
 - 광역시에서는 광주(-36.2%)와 대구(-18.8%)를 제외하고 대전(368.7%), 울산(187.7%), 부산(53.8%) 등은 입주 물량이 큰 폭으로 증가함.
- 2010년 입주 물량은 대형 증가, 중형 감소라는 특징이 두드러짐.
 - 1~12월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하)이 7.0%, 대형(85㎡ 초과)은 21.9% 증가한 반면, 중형(60~85㎡)은 3.5% 감소함.
- 2011년 1월에는 2만 2,000여 호의 입주가 예정되고 있으며 연간으로는 현재까지 집계되는 입주 물량은 19만 여 호로 추정되고 있음.

4. 정책 동향

- 12. 14 / 주택 및 부동산 거래 신고 위반자 과태료 부과 기준 변경(국토해양부)
- 12. 15 / 토지거래허가구역 2,408km² 해제(국토해양부)
- 12. 16 / 고양원흥·하남미사지구 중소형 민간 택지 공급 추진(국토해양부) 

대한민국 경제신화

정주영

이것봐요, 대한민국씨!

당신 해보기나 했어?

한국경제의 신화가 된故 아산 정주영

현대그룹 명예회장의 불꽃 같은 삶을 재조명!

2011
화제의
신작



- 1 땅의 아들(1970년대~2001년)
- 2 바람의 아들(1960년대 후반~1980년대)
- 3 철의 아들(1970년대)
- 4 꿈의 아들(1930년대~1950년대)

기획 이현세 | 글 최성현 | 그림 김명학 | 정가 12,000원



도서출판 C&B

※가까운 서점이나 인터넷 서점에서 구입하실 수 있습니다. ※직접 주문도 가능합니다. 02)3485-8486

주요 지표 동향

건설경기동향

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2010년 8월	9월	10월	11월	12월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	-7.0	-16.6	-51.1	-43.1
		토 목	28.1	-45.9	-72.6	-42.1
		건 축	-18.5	15.7	-30.7	-43.7
		공 공	-16.6	-47.5	-66.2	-53.3
		토 목	-7.7	-55.0	-79.4	-46.0
		건 축	-25.6	-20.6	-9.7	-70.1
		민 간	-0.2	3.2	-38.6	-37.1
		토 목	216.5	-33.2	-51.6	-28.9
		건 축	-15.8	23.7	-34.9	-38.3
	건축 허가	합 계	-4.7	-33.0	15.9	25.6
		주 거	-33.5	-49.2	14.6	77.5
		비주거	15.4	-19.5	16.5	-4.4
동행 지표	기성	합 계	10.4	-8.5	-1.8	-3.0
		공 공	7.5	-10.1	8.1	14.9
		민 간	14.2	-6.9	-7.6	-11.8
	건축 착공	합 계	4.7	-10.7	-13.5	8.3
		주 거	-28.0	-9.1	-35.3	-5.9
		비주거	30.1	-11.2	0.9	14.3
	C B S I	중 합	51.9	62.6	68.5	73.7
		대 형	50.0	71.4	91.7	91.7
		중 건	57.1	69.2	69.2	80.8
		중 소	48.3	44.8	40.4	44.6
		서 울	54.0	69.6	84.4	91.2
		지 방	48.8	51.7	45.1	46.6

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2010년 9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.19	101.16	101.19		0.0%	0.9%
	토지 거래량(필지)	145,157	181,236	208,260		14.9%	0.7%
주택 시장	아파트 매매가격지수	231.5	232.6	233.03	233.89	0.4%	-0.4%
	아파트 전세가격지수	202.6	206.0	208.22	210.83	1.3%	8.7%
	중위 주택가격(만원)	22,251	22,251	22,328	22,427	0.4%	-0.6%
	아파트 거래량(호)	33,685	41,342	53,558		29.5%	16.3%
	분양 물량(호)	9,090	28,993	14,876		-48.7%	-56.6%
	미분양 물량(호)	100,325	99,033	94,539		-4.5%	-22.9%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2010년 7월	8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	4.70	4.81	4.80	4.74	4.65	-0.09%p	-1.22%p
주택담보대출 규모(십억원)	275,409	275,080	276,804	279,003	281,883	1.0%	7.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.5	0.6	0.6	0.6	0.59	-0.03%p	0.19%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.