

건설경기동향

건설경기

- 4월 국내 건설 수주, 공공 감소세로 전년 동월 대비 6.6% 감소한 8조 1,891억원 기록
- 4월 건설 기성 7조 3,519억원, 민간 부진으로 전년 동월 대비 1.1% 감소
- 4월 건축착공면적, 전년 동월비 84.3% 증가한 1,006.5 만㎡로 2년 5개월 만에 '최대치'
- 5월 CBSI, 전월 대비 11.0p 하락한 59.5로 15개월 내 가장 낮은 수치 기록

부동산경기

- 4월 토지가격 상승률 0.14% 둔화, 토지 거래도 전월 대비 4.8% 감소
- 5월 수도권 아파트 매매 가격 4개월 연속 하락
- 1~4월 주택 인·허가 실적, 전년 대비 40.3% 늘어 예상 밖 호조세
- 미분양 주택 4개월 연속 감소세, 준공 후 대형(85㎡ 초과)은 300호 증가
- 1~5월 수도권 입주 물량 전년 동기 대비 58.4% 증가, 예년 대비 서울은 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

▶▶ 건설수주

4월 건설수주,
전년 동월 대비
6.6% 감소

- 2010년 4월 국내 건설수주는 공공수주의 감소로 인하여 전년 동월 대비 6.6% 감소한 8조 1,891억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 보임.
 - 작년 4월 공공수주는 6조 6,436억원으로 상반기 월간 실적으로는 역대 최대 금액이었음. 올해 4월 공공수주는 그에 미치지 못해 전년 동월 대비 58.3% 감소함. 비록 작년 수준에는 미치지 못했지만 2008년도와 그 이전 수준과 비교할 경우 금액상으로는 양호한 편임.
 - 민간수주는 지난 3월 23.1% 감소한 이후 한 달 만에 다시 반등해 전년 동월 대비 155.1% 증가함. 모든 공종에서 두 자릿수 이상 증가했으며 특히 주택수주가 재개발·재건축수주의 호조로 437.8%나 급등함.
- 공공수주는 토목과 건축수주 모두 부진해 전년 동월 대비 58.3% 감소한 2조 7,706억원을 기록함. 토목수주의 감소폭이 컸으나, 수주액 자체는 예년에 비해 양호한 편임. 반면, 건축수주는 평년 수준에 미치지 못함.
 - 공공토목수주의 경우 지난 2009년 4월 수주액이 5조 4,298억원으로 이례적으로 높았음. 올 4월에는 1조 9,509억원을 기록해 전년 동월 대비 64.1% 감소

2010년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010년 4월	8,189.1	2,770.6	1,950.9	819.7	5,418.5	1,038.8	4,379.7	2,989.7	5,199.5	3,049.3	2,150.1
증감률	-6.6	-58.3	-64.1	-32.5	155.1	63.3	194.5	-50.7	92.5	195.6	28.8
2010년 1~4월	28,992.9	12,781.4	9,537.0	3,244.4	16,211.5	2,747.8	13,463.7	12,284.8	16,708.1	8,365.8	8,342.3
증감률	-2.3	-29.4	-31.5	-22.3	40.0	10.0	48.3	-25.2	26.0	24.9	27.2

자료 : 대한건설협회.

함. 그러나, 수주액 자체는 2009년 이전(2001년 4월~08년 4월 평균 1조 7,824 억원)보다는 높은 수준임.

- 공공 건축 수주는 주거용과 비주거용 모두 부진(각각 전년 동월 대비 20.3%, 42.3% 감소)하여 전년 동월 대비 32.5% 감소한 8,197억원을 기록함. 공공 토목 수주와 달리 공공 건축 수주는 금액 자체로도 평년 수준(2001년 4월~09년 4월 평균 8,884억원)에 미치지 못함.

- 민간 수주는 토목과 건축 수주 모두 큰 호조를 보여 전년 동월 대비 155.1% 급등한 5조 4,185억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 63.3% 증가한 1조 388억원으로 올해 들어 처음으로 1조원 이상의 수주를 기록함. 서울과 경기도 지역에서 7,000억원 규모의 발전 및 송전 수주가 발생한 것이 수주 증가에 결정적으로 작용함.
 - 민간 건축 수주는 전년 동월 대비 194.5% 급등한 4조 3,797억원을 기록함. 지난 3월 전년 동월 대비 35.8% 감소해 부진했었는데, 한 달 만에 다시 증가로 돌아섰으며 동시에 올해 들어 가장 높은 수주액을 기록함.
 - 민간 건축 수주가 이렇게 증가한 것은 재개발·재건축 수주(1조 6,598억원) 증가의 영향으로 민간 주택 수주(2조 6,150억원)가 전년 동월 대비 437.8% 급등했기 때문임.
 - 서울시가 재개발·재건축 공공관리자제도를 전면 시행하겠다는 방침을 발표함에 따라 건설사들이 그동안 추진해 오던 사업을 앞당겨 수행하면서 재개발·재건축 수주가 증가하고 있음.
 - 민간 비주택 수주도 1조 7,647억원으로 전년 동월 대비 76.3% 증가함. 경기 회복의 영향으로 제조업과 관련된 공장과 사무실 수주가 증가한 것으로 판단됨.

민간 수주,
전년 동월 대비
155.1% 증가

▶ 세부 공종별 건설 수주

- 건축 수주는 기타 수주를 제외하고 모든 공종에서 증가함. 특히 주택과 공장 및 창고 수주의 경우 전년 동월 대비 증감률이 세 자릿수 이상 증가함.
 - 주택 수주의 경우 민간 주택 수주가 급등하여 전년 동월 대비 200.0%나 증가함. 4월의 증가세로 인해 누적치 증감률이 마이너스(1~3월 -11.6%)에서 플러스(1~4월 +17.2%)로 전환됨.

- 사무실 및 점포 수주도 전년 동월 대비 14.0% 증가함.
- 공장 및 창고 수주의 경우 경기도와 충남 지역에서 관련 수주가 증가해 전년 동월 대비 173.0%나 증가함.
- 관공서 수주도 전년 동월 대비 9.6% 증가한 3,821억원을 기록함.

**토목 공종의 경우
치산치수와 발전
및 송전 수주만 증가**

- 토목 공종의 경우 지난 3월과 마찬가지로 발전 및 송전과 치산치수 등 특정 공종만 호조를 보였을 뿐 대부분 감소세를 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 89.3% 감소하여 작년 11월부터 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주의 경우 수주액이 34억원에 불과해 전년 동월 대비 99.8% 급감함.
- 토지 조성 수주도 전년 동월 대비 60.7%감소해 작년 10월부터 7개월 연속 감소.
- 기계 설치 수주는 전년 동월 대비 43.9% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 4대강 사업으로 치산치수 수주는 큰 호조(4,766억원)를 보임. 작년 4월부터 증가세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주를 지속함.

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 4월	2,958.8	452.6	382.3	382.1	173.9	203.3	3.4	476.6	125.7	746.9	220.1
증감률	200.0	14.0	173.0	9.6	-38.1	-89.3	-99.8	1,023.3	-60.7	208.3	-43.9
2010년 1~4월	8,031.1	2,228.0	1,182.8	1,895.7	503.4	1,434.3	503.0	1,174.3	582.9	2,614.9	1,770.7
증감률	17.2	19.9	18.1	9.5	-13.3	-300.0	-470.9	81.3	-151.4	77.2	-3.4

자료 : 통계청.

**재건축·재개발,
전년 동월비
1,659.9% 급등**

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

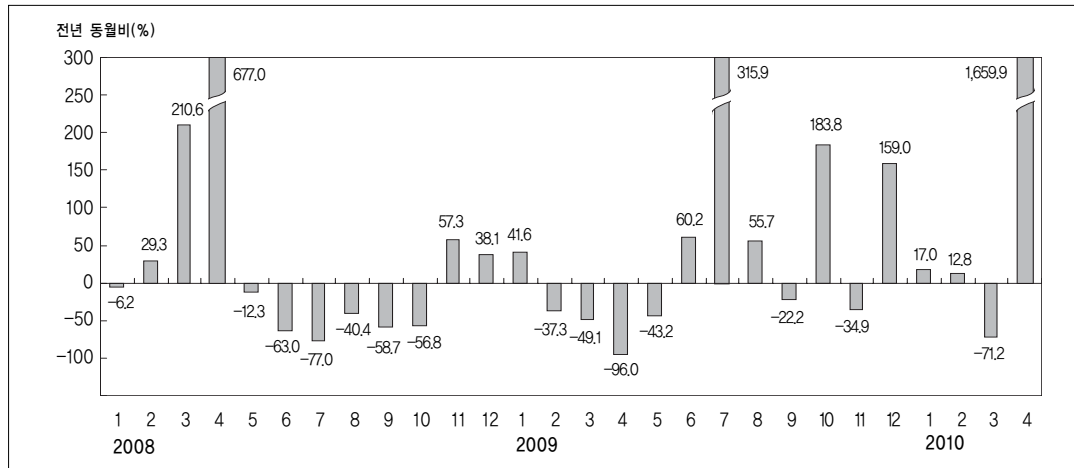
- 2010년 4월 재건축·재개발 수주는 7월부터 공공관리자제도 시행에 따른 조기 수주 추진 등의 영향으로 전년 동월 대비 1,659.9% 급등한 1조 6,598억원을 기록함. 4,257억원을 기록한 3월 실적보다 4배 정도 수주가 급등함.
- 지난 4월 22일 서울시는 공공관리자제도의 세부 기준 안을 담은 '도시와 주거환경정비조례 개정안'을 입법 예고하였는데 7월 공공관리자제도 전면 시행을 앞두고

2010년 4월 재건축·재개발 수주 증감률

(단 위 : 전년 동기비, %)

구분	재건축	재개발	총계
4월 증감률	3,022.8	1,307.1	1,659.9
1~4월 증감률	-6.9	32.2	20.6

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

고 재개발·재건축 수주가 급등한 것으로 판단됨.

- 재건축 수주는 전년 동월 대비 3,022.8% 급등한 5,692억원을 기록했으며, 재개발 수주도 전년 동월 대비 1,307.1% 급등한 9,906억원을 기록함.

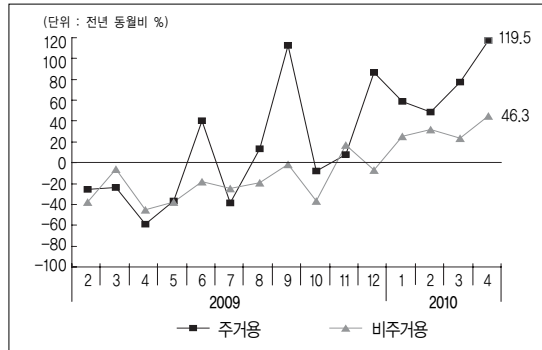
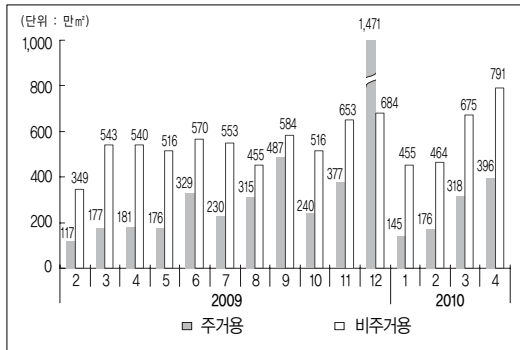
- 2010년 1~4월 재건축·재개발 수주 누계액은 3조 8,765억원으로 전년 동기 대비 20.6% 증가함.

▶ 건축허가면적

- 2010년 4월 건축허가면적은 전년 동월 대비 64.7% 증가한 1,187.3만㎡를 기록해 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용과 비주거용 건축허가면적은 각각 전년 동월 대비 119.5%, 46.3% 증가함.

건축허가,
전년 동월 대비
67.4% 증가

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 119.5% 증가한 396.0만㎡를 기록함. 2001~08년 각 4월 평균이 379.4만㎡인 것을 감안하면 평년보다 높은 실적을 기록함.
- 비주거용 건축허가면적도 전년 동월 대비 46.3% 증가한 790.9만㎡를 기록하여 역시 예년보다 높은 실적을 거둠.
- 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 16.3%, 79.3% 증가했으며, 교육·사회용과 기타 허가 면적도 각각 42.5%, 75.8% 증가함.

- 1~4월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 41.5% 증가한 3,419.7만㎡를 기록함. 작년 1~4월 누적치(2,356.9만㎡)보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~08년 1~4월 평균 3,589.6만㎡)에는 다소 미치지 못함.

▶ 해외건설

- 2010년 5월 해외건설 수주 실적은 8.5억 달러로 전월 대비 79.1%, 전년 동월 대비 60.0% 감소함.
- 지역별로 중동 지역은 전월 대비 95.6%, 전년 동월 대비 90.7% 감소하였고 아시아 지역은 전월 대비 6.8% 감소, 전년 동월 대비 14.1% 증가함.
 - 중동 지역은 리비아(주택, 공공 건물 및 기반시설 공사)의 계약 파기로 인하여 큰 폭으로 줄어듦. 신규 수주로는 카타르(무쉐이렐, 하트 오브 도하 복합개발 공사), UAE(무사파 정유저장시설 프로젝트) 등에서 이루어짐.

리비아 주택,
공공 건물 및
기반시설 공사
계약 파기로

5월 해외 수주액 급감

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 5	2010. 4	2010. 5		
			계약액	전월비	동월비
총 계	2,117	4,058	847	-79.1	-60.0
중동	1,150	2,444	107	-95.6	-90.7
아시아	499	611	569	-6.8	14.1
태평양,북미	15	124	9	-93.0	-43.0
유럽	243	58	70	21.5	-71.0
아프리카	188	168	78	-53.5	-58.3
중남미	23	652	14	-97.9	-38.7

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 5	2010. 4	2010. 5		
			계약액	전월비	동월비
총 계	2,117	4,058	847	-79.1	-60.0
토목	220	353	159	-54.9	-27.5
건축	640	1,055	52	-95.0	-91.8
산업설비	1,175	2,167	513	-76.3	-56.4
전기	46	3	102	3,312.7	121.2
통신	0	436	0	-100.0	-
용역	35	43	20	-52.8	-42.4

자료 : 해외건설협회.

- 아시아 지역은 베트남(타임스퀘어빌딩 공사), 중국(STX 대련 2차 주거단지 건설 공사), 아프가니스탄(North South Corridor 도로 3개 공구 공사) 등에서 신규 수주가 이루어짐.

- 공종별로는 전기에서 전월 대비 3,312.7%, 전년 동월 대비 121.2%로 큰 폭의 증가율을 보였으며, 그 외의 공종들은 전월 대비 및 전년 동월 대비 모두 감소함.
 - 건축은 리비아 5,000세대 주택 건설 수주 계약 파기로 큰 폭으로 감소함.
 - 전기는 배전시설의 감소에도 변전시설의 큰 폭 증가로 전반적으로 증가함.
- 5월은 건축과 산업설비의 위축으로 인하여 큰 폭의 감소세를 보임.

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2010년 4월 건설경기 동행 지표인 건설 기성은 토목 기성이 호조를 보였지만, 건축 기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.1% 감소한 7조 3,519억원을 기록함.
 - 건축 기성은 전년 동월 대비 4.8% 감소한 4조 1,706억원으로 부진한 모습을 보임. 비주거용(1조 5,840억원) 기성이 1.7% 증가했으나, 주거용(2조 5,866억원) 기성은 8.3% 감소함.
 - 토목 기성은 전년 동월 대비 4.2% 증가한 3조 1,812억원을 기록함. 세부 공종별

건설 기성,
전년 동월 대비
1.1% 감소

2010년 4월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		기타	전자기계	플랜트					
2010년 4월	7,351.9	4,170.6	2,586.6	1,584.0	3,181.2	1,858.6	260.7	995.5	2,696.2	4,401.4	407.6	19.2
증감률	-1.1	-4.8	-8.3	1.7	4.2	-9.0	125.2	14.0	2.3	-0.3	-26.9	115.2
2010년 1~4월	27,418.1	15,605.1	9,657.1	5,948.0	11,813.0	7,198.6	926.6	3,516.0	10,013.4	16,271.3	1,515.6	92.3
증감률	3.2	0.6	0.5	0.8	6.8	-2.1	117.7	9.3	8.8	2.0	-15.4	154.4

자료 : 통계청.

로 일반토목 공사에서 1조 8,586억원(-9.0%), 전기기계 2,607억원(+125.2%), 플랜트 공사에서 9,955억원(+14.0%)의 기성이 발생함.

- 발주기관별로는 공공 기성이 전년 동월 대비 2.3% 증가했으나, 민간과 민자 기성이 각각 0.3%, 26.9% 감소함.
 - 공공부문 기성은 전년 동월 대비 2.3% 증가한 2조 6,962억원을 기록해 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 지난 3월 양호(+2.2%)했던 민간 기성은 직영 공사의 감소로 인해 다시 전년 동월 대비 0.3% 감소한 4조 4,014억원을 기록함.
 - 한편, 민자 기성은 4,076억원으로 전년 동월 대비 26.9% 감소해 지난해 6월 이후 10개월 연속 감소세를 지속함.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행의 2010년 1/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 1/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.3% 증가한 것으로 나타남. 종전에 발표되었던 속보치보다 0.4%p 높은 수치로 5분기 연속 증가세를 시현함.
 - 토목 투자의 경우 전년 동기 대비 3.1% 증가한 13.4조원을 기록해 7분기 연속 증가세를 지속함.
 - 건축 투자의 경우 전년 동기 대비 1.7% 증가한 18.4조원을 기록해 지난해 3/4분기부터 시작된 회복세를 지속함.
- 건설 투자의 1/4분기 잠정치가 속보치보다 높은 것은 주거용 건설 투자가 6분기 만

건설 투자,
1/4분기에
2.3% 증가

분기별 건설 투자 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

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

자료 : 한국은행.

에 전년 동기 대비 플러스로 돌아섰기 때문임.

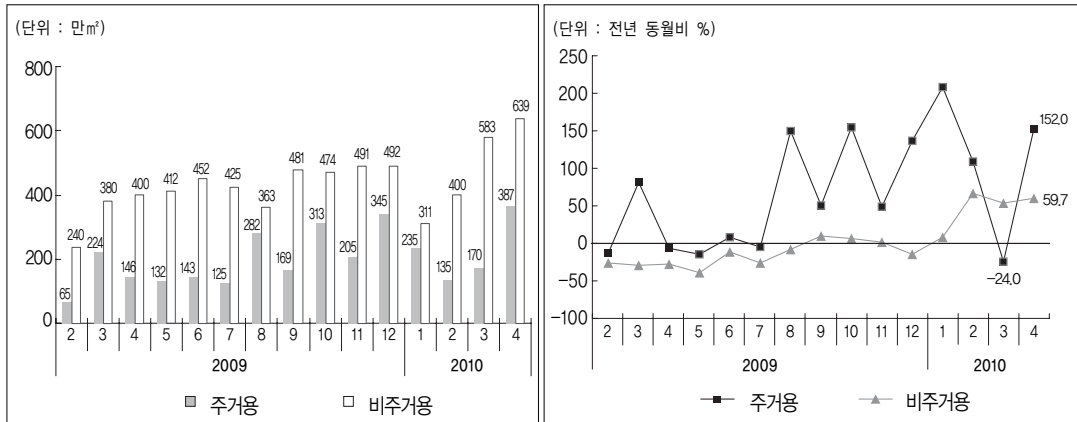
- 주거용 건설 투자가 증가한 것은 작년 1/4분기 실적이 좋지 않은 데 따른 기저효과와 영향도 일부 있지만, 실질적으로 미분양 물량이 감소했고 지난해 말까지 연 기해 오던 공사가 올 초에 착공 진행된 데 따른 결과임.
- 한편 비주거용 건설 투자 또한 경기 회복의 영향으로 4분기 연속 증가세를 지속함.

▶ 건축착공면적

- 2010년 4월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 84.3% 증가한 1,006.5만㎡를 기록함. 월간 착공 면적이 1,000만㎡ 이상을 기록한 것은 2007년 11월(1,106.7만㎡) 이후 2년 5개월 만임.
- 주거용 착공 면적과 비주거용 착공 면적 모두 최근 2년에서 2년 5개월 사이 최대 면적을 기록함.
 - 주거용 건축착공면적은 지난 3월 전년 동월 대비 24.0% 감소해 부진했으나 4월 들어 다시 152.0% 급등함. 특히 4월 착공 면적은 367.1만㎡로 2007년 11월 435.8만㎡를 기록한 이후 2년 5개월 만에 최대치임.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 59.7% 증가한 639.4만㎡를 기록함. 역시 근 2년 만에 최대 착공 면적임.

건축착공면적,
전년 동월 대비
84.3% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 38.8%, 111.8% 증가했으며, 교육사회용 또한 5.7% 증가함.

- 1~4월 누적 건축착공면적은 2,842.3만㎡로 전년 동기 대비 56.1% 증가함.

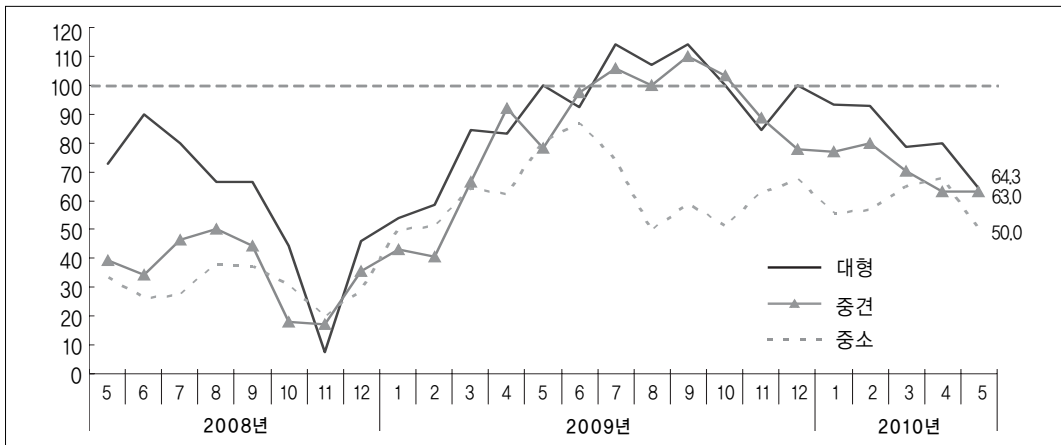
▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 11.0p 하락한 59.5를 기록해 3개월 연속 하락했으며, 지수가 작년 2월 이후 최저치를 기록함.
 - CBSI는 작년 7월 정부 SOC 예산 급증과 조기 집행 영향으로 6년 7개월래 최고치인 99.3을 기록한 이후 올 5월까지 소폭 등락을 반복하면서 10개월 동안 하락 국면을 지속하고 있으며, 작년 7월 이후 올 5월까지 지수 하락 폭은 39.8p나 됨.
 - 또한, 5월 지수 59.5는 작년 2월(50.0) 이후 15개월래 가장 낮은 수치로서 작년 정부의 SOC 예산 증가로 인한 지수 상승 효과가 거의 사라진 것으로 판단됨.
 - 더욱이 통상 3월 이후는 겨울철 건설 비수기가 끝남에 따라 지수가 계속해 상승하는 시기이나 올해는 3월 이후 지수가 3개월 연속 하락하고 있어 건설기업의 체감경기가 그만큼 나쁘다는 것을 나타냄.

- 1~4월 국내 공공부문 건설 수주가 전년 동기비 29.4% 감소(국내 총 건설 수주는 2.3% 감소)해 작년 대비 재정효과가 많이 사라진 가운데 최근 민간 주택의 신규 분

5월 CBSI,
전월 대비
11.0p 하락한
59.5 기록

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

양 침체, 준공 후 미분양 및 미입주 증가로 인한 주택업계 유동성 위기 지속 등 민간 건설경기 부진이 더해져 나타난 결과로 해석됨.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 전월에 이미 매우 부진한 수준을 보인 중견 업체 지수가 전월 수준을 그대로 유지한 가운데 5월 들어서는 대형 및 중소 업체마저 작년 초 수준으로 지수가 하락해 업체 규모와 관계없이 전반적으로 지수가 부진한 상황을 보임.
 - 지난 4월 전월비 7.4p 하락한 63.0을 기록해 2개월 연속 하락하며 작년 3월 (66.7) 이후 최저치를 보임과 동시에 1년 2개월 만에 다시 중소 업체보다 부진한 현상을 재현했던 중견 업체 지수가 5월에는 그동안 지수 하락에 대한 부담으로 전월과 동일한 63.0을 기록함.
 - 반면, 지난 3월 78.6을 기록해 80선이 무너졌으나, 4월에 소폭 기술적 반등을 보이며 80선을 회복했던 대형 업체 지수는 5월 들어서 결국 15.7p나 하락한 64.3을 기록해 작년 2월(58.3)에 근접한 수치를 보임.
 - 중소 업체 지수 역시 지난 2월 이후 3개월 동안 연속 상승하며 통상 계절 변화에 따라 나타나는 상승 패턴을 보였지만, 5월 들어서는 전월 대비 17.9p나 하락한 50.0을 기록해 작년 1월(50.0) 이후 16개월 만에 최저치를 기록함.
 - 결국 5월에는 대형, 중소 업체도 작년 초 수준으로 지수가 하락해 업체 규모와 관계없이 모두 지수가 부진한 상황이 나타남.

업체 규모에
관계없이
전반적으로
지수 침체

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

토지 거래,
3월 대비
4.8% 감소

- 2010년 4월 전국 토지 거래량은 20만 3,037필지로 전월 대비 4.8%, 전년 동월 대비 1.9% 감소함.
 - 면적은 214.2km²가 거래되어 전월 대비 5.0% 감소, 전년 동월 대비로는 0.3% 증가함.
 - 4월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09) 23만 2,217필지의 87.4% 수준임.
- 도시 지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 5.0%, 전년 동월 대비 1.9% 감소함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 0.8% 증가, 전년 동월 대비 5.3% 감소함.
- 도시 지역 토지 거래량을 용도 지역별로 살펴보면 필지 기준으로 개발제한지역(34.8%)에서 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
 - 면적 기준으로는 공업지역(63.7%)과 개발제한지역(80.5%)이 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으며, 그 외의 지역은 소폭 상승 또는 소폭 감소를 보임.
- 개인 및 매매 거래의 거래량은 감소하였으나, 거래량에서 차지하는 비중은 전월보다 각각 0.9%p, 0.5%p씩 증가함.
 - 부동산 경기 침체에도 불구하고 보금자리주택 3차 개발계획 등으로 개인간 거래가 꾸준히 지속되고 있으나, 전반적인 거래량은 감소함.
 - 최근 건설업체의 위기 등으로 인하여 토지 분양권 거래가 증가함(3월 1만 2,663필지 → 4월 1만 3,408필지).

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2009년				2010년				
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기				2분기
						1월	2월	3월	
전체 거래량	504,666	613,853	653,746	660,353	550,960	169,925	167,737	213,298	203,037
개인간 거래	거래량	306,480	410,764	449,730	435,064	367,375	109,929	114,800	142,646
	비 중	60.7	66.9	68.8	65.9	66.7	64.7	68.4	66.9
매매 거래	거래량	337,485	446,287	487,152	477,507	400,037	118,349	124,240	157,448
	비 중	66.9	72.7	74.5	72.3	72.6	69.6	74.1	73.8

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

▶ 토지 가격

- 2010년 4월 서울 강남구, 강동구, 송파구를 제외한 전국 전역이 상승하면서 전국 토지 가격 상승률은 0.14% 기록하여 지난해 4월부터의 13개월 간 상승세가 여전 하나 12월을 정점으로 4개월 연속 둔화됨.
 - 수도권 지역은 보금자리주택, 교통 여건 개선, 동탄과 송산그린시티 등에 따른 개발 호재 지역을 중심으로 상승세를 보이며, 서울 0.05%, 인천 0.21%, 경기 0.25% 상승함.
 - 지방 시·도 중에서는 충북(0.08%)과 전북(0.06%)을 제외한 대부분의 시도 지역이 0.1%대의 상승률을 기록함.
 - 용도 지역별로는 여전히 생산관리지역(0.23%)과 녹지(0.23%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보였고, 이용 상황별로는 전(0.24%)과 답(0.21%)이 높게 나타남.

토지 가격,
13개월 연속
상승세

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2009년												2010년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
월별	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14
누계 (전년 말 대비)	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

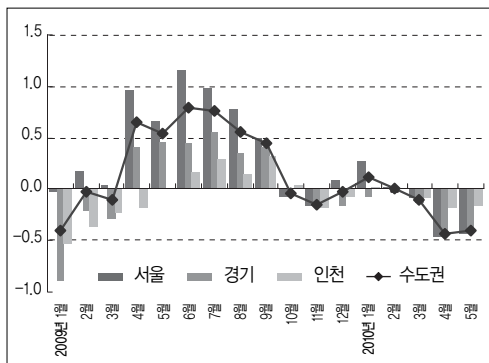
▶▶ 서울/수도권 시장

수도권 매매가격,
4개월 연속 하락

- 2010년 5월 수도권 아파트 매매가격은 -0.41%로 지난 2월부터 4개월 연속 하락세를 보임.
 - 서울(-0.43%), 경기(-0.43%), 인천(-0.17%) 모두 전월에 이어 하락세를 기록
 - 규모별로도 모든 규모에서 하락률을 보이고 있으며, 재건축 아파트의 영향으로 2개월 연속으로 중소형의 하락세가 더 크게 나타남(소형 -0.44%, 중형 -0.45%, 대형 -0.33%).
- 4월 전세가격은 지난해 2월부터 지속되어 온 상승세가 보합세(0.00%)를 보임.
 - 전월 대비 서울 -0.06%, 인천 0.06%, 경기 0.07%를 기록함.
 - 경기 광명시(1.38%)는 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며 안성시(0.86%), 서울 성동구(0.57%) 등은 0.5% 이상의 높은 상승률을 기록함.
 - 반면 경기 파주시(-1.04%)는 가장 하락세가 가팔랐으며, 송파구(-0.90%)에서 -0.5% 이상의 높은 하락률을 보임.
 - 그동안 중소형의 강세 속에 모든 규모에서 상승률을 보였던 전세가격이 5월 들어 중대형에서 하락세를 보임(소형 0.19%, 중형 -0.04%, 대형 -0.05%).
- 2010년 4월 실거래가 거래량은 1만 1,909호로 전월 대비 16.7%, 전년 동월 대비

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

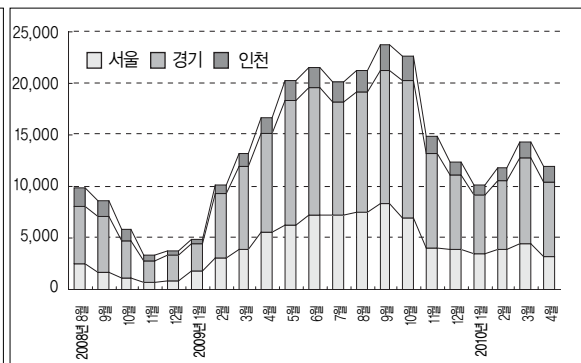
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

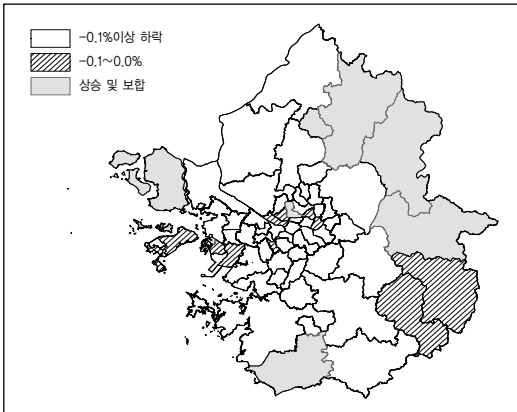
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 5월 수도권 매매가격 변동률

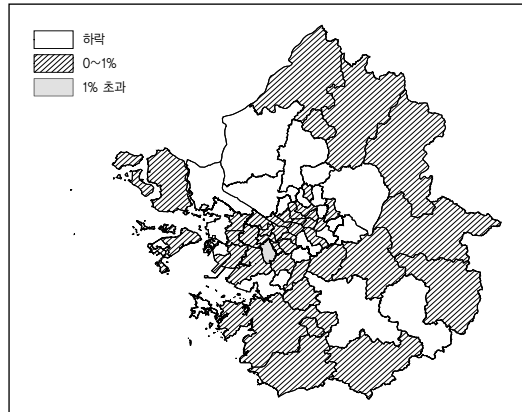
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 5월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

는 28.7% 감소함.

- 4월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 50.3% 수준임.

- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월 대비 -0.97%로 전월에 이어 3개월 연속 하락함.
 - 서울은 대부분의 재건축 대상 아파트들이 하락세를 보였으며, 특히 송파구(-2.43%), 강남구(-1.23%), 강동구(-0.68%)에서 크게 하락함.
 - 경기도는 과천시(-0.80%)와 의정부시(-0.61%)에서 상대적으로 높은 하락률을 보임.
- 그동안 상승세를 보였던 전세가격은 입주 물량이 많은 지역의 하락세와 수급 불일치로 인한 중대형의 하락세 등으로 5월 들어 보합세로 전환됨.
 - 파주시(-1.04%)는 4, 5월에 약 1,500여 호가 입주되었으며, 6~8월 3개월 동안 6,000호 이상이 입주 예정인바 전세가격 하락세가 지속될 전망이다.
 - 최근 공급된 입주 물량에서 중대형이 많았고, 앞으로 3/4분기에도 중대형의 입주 물량 공급이 지속될 것으로 예측됨에 따라 당분간 중대형의 하락세는 지속될 전망

전세가격,
입주 물량
많은 지역 하락

▶▶ 광역시/지방 시장

- 5월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.14% 상승하며, 상승폭이 크게 둔화됨(4월 0.43% → 5월 0.14%).

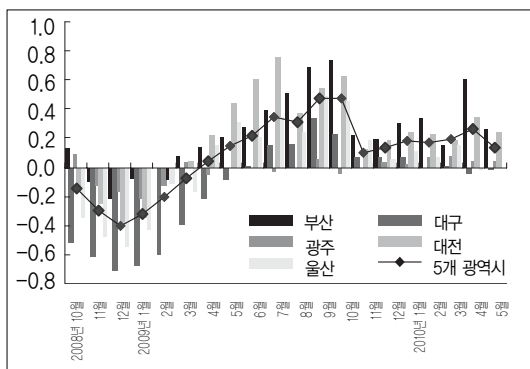
리스크 적은
소형 중심의
상승세

- 전월에 이어 부산(0.26%), 대전(0.24%), 광주(0.04%)는 상승하였으나, 울산(-0.01%), 대구(-0.02%)는 소폭 하락함.
- 규모별로는 2009년 7월부터 중소형 강세 현상이 지속되고 있음(소형 0.31%, 중형 0.13%, 대형 0.02%).

- 5월 전세가격 상승률은 0.14%로 매매가격과 마찬가지로 큰 폭으로 둔화됨(4월 0.74% → 5월 0.14%).
- 대전 중구(0.47%)에서 5개 광역시 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 입주 물량이 많고 미분양이 다시 증가하기 시작한 울산 남구(-0.03%), 대구 달서구(-0.04%)에서는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 중소형 강세가 지속(소형 0.21%, 중형 0.18%, 대형 0.04%)
- 4월 거래량은 1만 3,682호로 전월 대비 3.7% 감소, 전년 동월 대비 23.3% 증가함.
- 5월 기타 지방의 아파트 매매가격도 0.07% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.22%), 경남(0.13%), 강원(0.01%), 전남(0.04%), 충남(0.03%), 충북(0.03%), 제주(0.00%), 경북(-0.04%) 순임.
 - 상대적으로 리스크가 작은 소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.16%, 중형 0.05%, 대형 0.01%).
- 전세가격은 0.12% 상승하였으며, 상승폭은 6개월 연속 둔화됨.

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

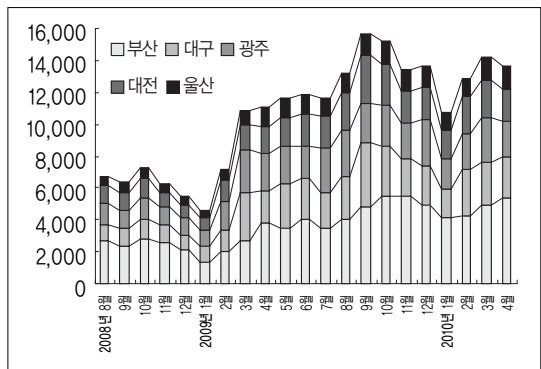
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

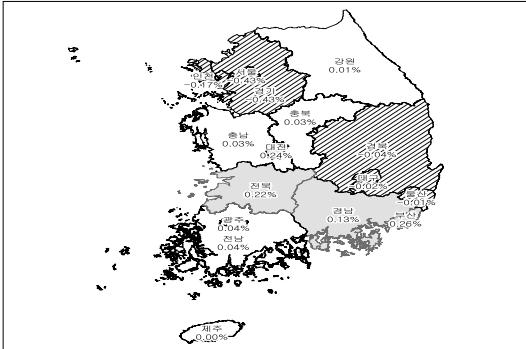
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2010년 5월 매매가격 변동률

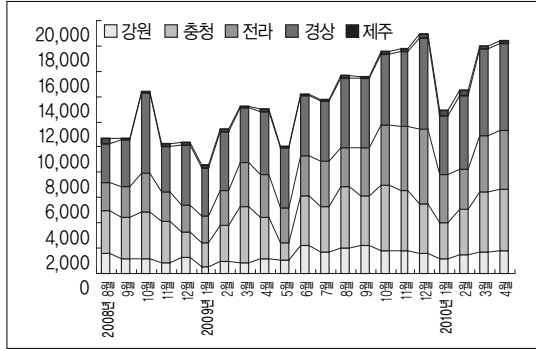
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 경남(0.24%), 전북(0.15%), 충남(0.14%), 전남(0.03%), 경북(0.02%), 강원(0.00%), 제주(0.00%), 충북(0.00%) 순임.
- 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.18%, 중형 0.11%, 대형 0.05%)

- 4월 거래량은 1만 8,384호로 전월 대비 2.3%, 전년 동월 대비 41.3% 증가함.
- 제주권(-19.0%)을 제외한 모든 지역의 거래량이 전월 대비 증가해 전년 동월 대비로는 대부분의 지역이 30% 이상의 높은 증가율을 기록함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~4월까지 주택 건설 인·허가 실적은 7만 625호로 전년 동기 대비 40.3% 증가함.
- 4월 한 달 동안의 실적은 2만 1,077호로 전년 동월 대비 28.6%(전월 대비 15.8% 감소) 증가하여 주택 경기 침체에도 예상 밖 호조세 지속
- 1~4월 공공부문 인·허가 실적은 3,070호로 전년 동기 대비 62.9% 감소한 반면, 민간부문은 6만 7,555호로 60.6% 증가
- 4월에 경기(7,378호), 서울(2,945호), 인천(1,298호), 강원(1,211호), 전북(1,417

1~4월

인허가 실적, 예상 밖
호조세 지속

호), 전남(2,288호)에서 1,000호 이상의 비교적 많은 인·허가 물량이 나옴.

- 유형별로 보면, 민간 분양 6만 6,876호(94.7%), 공공 임대 1,644호(2.3%), 공공 분양 1,426호(2.0%), 민간 임대 679호(1.0%)의 순임.

- 수도권은 4월에도 민간부문 실적 호조세가 이어지고 있으며 공공부문은 전년 동기 대비 감소세로 돌아섬.

- 민간부문은 전년 동기 대비 79.0% 증가하였고 공공부문은 4월 들어 실적이 없어 50.0% 감소한 것으로 나타남.
- 인천은 3월보다 감소세가 확대된 반면 경기는 증가세가 확대됨(인천 -34.1%, 서울 78.6%, 경기 140.5%).

- 기타 광역시와 기타 지방도 전년 동기 대비 각각 20.1%, 12.0% 증가. 광역시는 3월 대비 증가폭이 둔화되었고, 기타 지방은 증가폭이 확대됨.

- 기타 광역시는 4월까지 공공부문 실적이 없고, 민간부문이 전년 동기 대비 12.9% 증가하여 전체 물량은 20.4% 증가함.
- 기타 지방의 공공부문 실적은 전년 동기 대비 73.5% 감소했으나, 민간부문 실적이 44.2% 증가하여 전체적으로는 12.0% 증가함.

- 아파트 인·허가 실적은 3만 6,847호로 전년 동기 대비 19.5% 증가했으나 3월에 비해 증가폭은 둔화됨.

- 3월보다 증가폭이 확대된 경기(187.3%)의 폭발적 증가세가 전국 아파트 증가세를 견인하고 있음. 전년 비교적 실적이 많았던 인천은 감소세 지속

- 아파트 외 주택 실적은 전년 동월 대비 73.2% 증가하였고, 수도권과 지방 전역에서 고른 증가세를 보이고 있음.

- 전년 동기 대비 수도권 전역에서 증가세가 확대되고 있음. 서울(327.1%), 인천(123.2%), 경기(75.1%)에서 큰 폭의 증가세가 지속되고 있음.

- 4월 들어 전년 동기 대비 대형(85㎡ 초과) 실적보다 중소형(85㎡ 이하) 실적 증가세가 확대됨.

- 대형(85㎡ 초과)에 적체되어 있는 미분양을 고려할 때 앞으로도 중소형 실적 증가가 이어질 것으로 판단됨.

광역시
증가세 둔화,
기타 지방은
증가세 확대

2010년 1~4월 주택 유형별 주택건설 실적

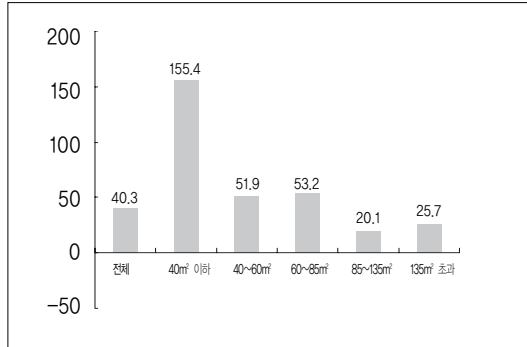
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1~4월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~4월	전년 동기 대비 증감률
총계	36,847	19.5	33,778	73.2
수도권	25,660	40.1	17,091	130.6
서울	4,340	0.4	5,813	327.1
인천	2,710	-63.9	3,174	123.2
경기	18,610	187.3	8,104	75.1
지방	11,187	-10.6	16,687	38.0

자료 : 국토해양부.

2010년 1~4월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

▶ 분양 및 미분양 물량

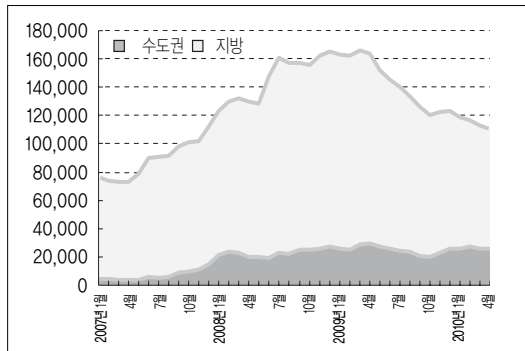
- 2010년 5월 분양 물량은 1만 7,500여 호로 전년 동월 대비 29.0% 증가함. 그러나 계획 물량 5만 5,000여 호와 비교할 때는 32.0% 수준에 불과
 - 1~5월까지 분양 실적은 6만 8,000여 호로 전년 동기 대비 36.3% 증가(기저효과)한 수준이나 1~4월에 비해 증가폭이 둔화됨.
 - 유형별 비중은 민간 분양 63.8%, 공공 임대 30.1%, 공공 분양 6.1% 수준임.
- 5월에 수도권 1만 1,500여 호, 지방에서 6,000여 호가 분양됨.
 - 경기(9,500여 호)와 인천(2,000여 호)에서 대부분의 물량이 분양됨. 경기 광고, 부천 범박, 인천 송도 등에서 분양이 이루어짐.
 - 강남 세곡2지구 등 보금자리주택 사전 청약이 별도로 1만 5,544호 진행됨.
- 2차 보금자리 사전 청약이 5월 마무리되었고 여름 비수기를 앞두고 있음. 주택 경기 침체 심화로 분양시장의 어려움이 지속될 것으로 판단됨.
 - 6월 분양 계획 물량은 4만 3,000여 호 수준인데 지역별로 수도권 2만 8,000여 호, 지방 1만 5,000여 호로 조사되고 있음. 재고 주택시장 하락세와 미분양이 적체되어 있는 점 등은 향후 분양시장의 악재로 작용할 것임.
- 2010년 4월 전체 미분양 물량은 4개월 연속 감소세를 보이고 있으며, 준공 후 미분양도 감소세로 돌아섬.

5월 분양
1만 7,500여 호,
계획 물량
대비 실적은
1/3 수준

분양시장 악재
지속

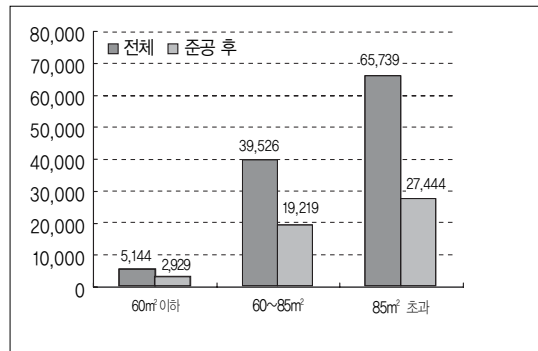
미분양 물량 추이

(단위 : 호)



2010년 4월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



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

- 4월 현재 11만 409호로 전월 대비 2.2%(2,501호) 감소함.
- 준공 후 미분양은 전월 대비 1,196호 감소(-2.4%)하여 4만 9,592호에 이름.

- 수도권에서 전월 대비 189호(-0.7%) 감소하여 2010년 4월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 5,910호 수준임.
- 지방은 전월 대비 2,312호(-2.7%) 감소하여 8만 4,499호에 이름.
- 시도별로는 대구, 광주, 부산, 충남은 증가하였고 나머지 시도는 감소함.
- 전남 목포시(1,207호), 충북 청주시(552호), 경북 구미시(237호)에서 비교적 많은 물량이 해소됨.
- 반면, 대구 달서구(562호), 경기 수원시(523호), 부산 금정구(444호), 충남 서산시(347호), 광주 광산구(345호) 등에서는 300호 이상이 증가함.

수도권 준공 후
대형(85㎡초과)
증가세

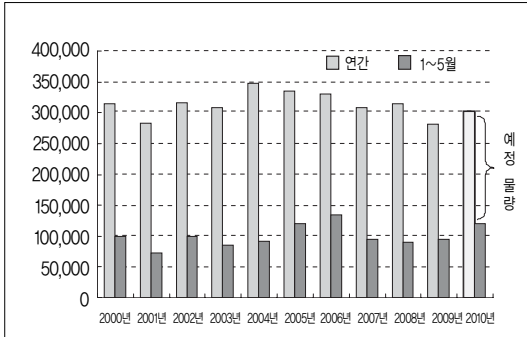
- 준공 후 대형(85㎡ 초과)은 4월에도 300호 증가함. 특히, 수도권에서 증가세가 목격되고 있음.
- 모든 규모에서 감소세를 보이고 있으나, 준공 후 대형(85㎡ 초과)은 경기(230호), 서울(146호), 경남(716호)에서 증가폭이 큼.

▶ 입주 물량

- 2010년 5월 입주 물량은 3만 1,000여 호로 전년 동월 대비 31.3% 증가

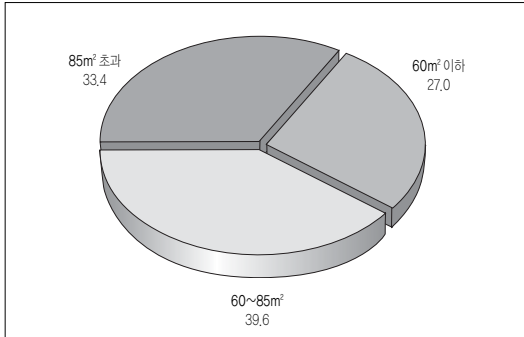
2010년 1~5월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~5월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

- 수도권은 1만 8,000여 호가 입주하여 전년 동월 대비 110.1% 증가하였고, 지방은 1만 3,000호가 입주하여 전년 동월 대비 78.9% 증가함.
- 1~5월까지의 누계 물량은 11만 9,000여 호로 전년 동기 대비 26.1% 증가(수도권 58.4%, 지방 1.3% 증가)함. 6월에는 전국적으로 2만 6,000여 호의 입주가 예정되어 있음.

**수도권 1~5월
입주 물량,
전년 동기 대비
58.4% 증가**

- 1~5월까지 수도권 입주 물량은 전년 동기 대비 서울 9.3%, 인천 21.6%, 경기 84.2% 증가
 - 경기도 입주 물량이 다수를 차지하고 있으나 대형 비중이 높음. 또한 서울의 연간 입주 예정 물량은 예년(2000~09년 평균) 대비 38.1% 감소하는 것으로 나타나 국지적 전세가격 불안 요인이 잠재할 것으로 판단됨.
 - 대전, 전남, 제주, 울산, 충북, 경남은 전년 동기 대비 두 자릿수 이상의 증가를 보이고 있음.
- 1~5월까지 입주 물량은 전년 동기 대비 모든 규모에서 증가세를 보이고 있으며, 특히 소형이 높은 증가세를 보임(전년 동기 대비 소형 39.4%, 중형 21.0%, 대형 22.8% 증가). 

| 건설경기 주요 지표 |

구분		2010년 1월	2월	3월	4월	5월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	17.4	-0.1	-13.8	-6.6
		토 목	-23.6	-24.8	15.4	-50.7
		건 축	53.1	39.5	-35.8	92.5
		공 공	-17.9	-16.4	-3.1	-58.3
		토 목	-22.5	-31.0	20.1	-64.1
		건 축	-2.7	62.7	-52.7	-32.5
		민 간	53.9	23.6	23.1	155.1
		토 목	-29.2	2.3	-4.8	63.3
		건 축	68.8	32.1	-27.0	194.5
	건축 허가	합 계	33.3	37.4	37.8	64.7
		주 거	60.3	49.7	79.1	119.5
		비주거	26.5	33.3	24.3	46.3
동행 지표	기성	합 계	5.8	-0.8	9.2	-1.1
		공 공	3.4	9.6	20.1	2.3
		민 간	8.3	-4.3	4.5	-0.3
	건축 착공	합 계	49.9	75.6	24.6	84.3
		주 거	206.6	107.8	-24.0	152.0
		비주거	8.1	66.8	53.3	59.7
	C B S I	총 합	76.3	77.6	71.7	70.5
		대 형	93.3	92.9	78.6	80.0
		중 건	76.9	80.0	70.4	63.0
		중 소	55.6	56.9	65.0	67.9
		서 울	85.9	90.1	73.8	74.6
		지 방	61.2	59.6	68.4	64.4

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2010년 2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	101.123	101.333	101.474		0.1%	3.0%
	토지 거래량(필지)	167,737	213,298	203,037		-4.8%	-1.9%
주택 시장	아파트 매매가격지수	235.37	235.5	234.9	234.1	-0.3%	2.5%
	아파트 전세가격지수	196.13	197.51	198.8	199.5	0.4%	10.6%
	중위 주택가격(만원)	22,567	22,608	22,605	22,539	-0.3%	3.7%
	아파트 거래량(호)	39,058	46,474	43,975		-5.4%	7.8%
	분양 물량(호)	4,310	21,273	29,843	15,422	-48.3%	-31.1%
	미분양 물량(호)	116,438	112,910	110,409		-2.2%	-31.8%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2009년 11월	12월	2010년 1월	2월	2월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.90	5.88	5.75	5.47	5.07	-0.40p	-0.23p
주택담보대출 규모(십억원)	264,228	264,838	265,535	267,219	268,991	0.7%	8.3%
주택담보대출 연체율(%)	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	-	-0.1p

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.