

건설경기동향

건설경기

- 2009년 11월 국내 건설 수주는 전년 동월 대비 63.5% 증가한 15조 5,450억원을 거둬들여 월간 실적으로 작년 최대 수주액 기록
- 11월 건설경기 동행 지표인 건설 기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 4.2% 증가한 8조 1,086억원 기록
- 11월 건축착공면적 전년 동월 대비 11.6% 증가한 693만㎡로 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 모두 호조세
- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.2p 상승한 82.5 기록

부동산경기

- 2009년 11월 토지 거래, 개인 거래는 감소한 반면 법인 거래는 증가
- 12월 수도권 매매가격 3개월 연속 하락, 전세가격은 9월 이후 상승세 지속 둔화
- 2009년 주택 인·허가 실적 37만호로 잠정 집계
- 11월 미분양 물량 12만 2,542호로 1.7% 증가, 2009년 4/4분기 분양 물량 증가로 감소세 마감하고 8개월 만에 증가세

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

- 2009년 11월 국내 건설 수주는 민간과 공공 모두 높은 호조세를 보여 전년 동월 대비 63.5% 증가한 15조 5,450억원을 거둬들여 월간 실적으로 작년 최대 수주액을 기록함.
 - 공공 수주는 전년 동월 대비 41.2% 증가하여 지난 9월 이후 3개월 연속 전년 동월 대비 40% 이상의 높은 증가세를 시현함.
 - 지난 9월 부진(-2.0%)했던 민간 수주도 경기도 지역의 대규모 주택사업과 초고층 빌딩 수주 등의 영향으로 전년 동월 대비 80.2% 급등함.
- 세부적으로 살펴보면 공공부문의 경우 4대강 사업과 호남고속철도 사업으로 인해 토목 수주가 큰 호조세를 보여 전년 동월 대비 41.2% 증가한 5조 7,635억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 4대강 사업과 호남고속철도 등으로 인하여 전년 동월 대비 72.4% 증가한 4조 83억원을 기록, 10월과 마찬가지로 4조원 이상의 높은 수주액을 달성함.
 - 건축 수주는 2008년 11월과 동일한 수주액인 1조 7,552억원을 기록함.

국내 건설 수주
전년 동월 대비
63.5% 증가

2009년 11월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2009 11월	15,545.0	5,763.5	4,008.3	1,755.2	9,781.5	1,193.9	8,587.6	5,202.2	10,342.8	5,651.6	4,691.2
증감률	63.5	41.2	72.4	0.0	80.2	-19.1	117.3	36.8	81.2	38.7	187.3
2009 1~11월	99,675.4	52,384.9	38,689.2	13,695.7	47,290.4	8,992.6	38,297.8	47,681.8	51,993.5	29,461.5	22,532.0
증감률	4.4	63.5	120.1	-5.3	-25.4	-35.6	-22.5	51.2	-18.6	-18.4	-18.8

자료 : 대한건설협회.

- 공공 주택 수주가 보금자리주택 수주의 영향으로 작년 월 수주액으로 최대치인 1조 1,331억원을 기록해 호조(+39.9%)를 보였으나, 비주택 수주가 부진(-34.2%)한 모습을 보임.

민간 건축 수주, 작년 최대치

- 민간부문의 경우 토목 수주가 부진(-19.1%)했으나, 경기도 지역의 신규 주택 수주 증가와 초고층 빌딩 수주 등의 영향으로 지난해 월별 실적으로는 최대치인 9조 7,815억원(+80.2%)을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 19.1% 감소한 1조 1,939억원에 그침.
 - 민간 건축 수주는 전년 동월 대비 117.3% 급등한 8조 5,876억원으로 높은 호조세를 보임.
 - 민간 건축 수주 중 주택 수주는 지난해 월별 실적으로 최대치인 4조 5,185억원을 기록함. 경기도 지역에서 1만 2,000호 이상의 신규 주택 수주가 발생했으며 수도권 지역의 재건축 수주 실적 또한 1조원 이상을 기록함.
 - 비주택 수주 또한 4조 691억원으로 지난해 최대치를 갱신함. 최근 경기 회복의 영향으로 공장 및 사무실 수주가 증가한 가운데 151층 규모인 인천타워 건축 공사 계약이 수주 증가에 결정적인 영향을 미침.
- 1~11월 누적 건설 수주는 99조 6,754억원으로, 11월의 호조세로 인해 전년 동기 대비 증가세(+4.4%)로 전환됨.
 - 토목 수주가 전년 동기 대비 51.2% 증가한 47조 6,818억원을 기록함.
 - 반면, 건축 수주는 전년 동기 대비 18.6% 감소함. 주택과 비주택 건축 수주가 각각 18.4%, 18.8% 감소함.

▶ 세부 공종별 건설 수주

사무실 및 점포, 철도 및 궤도 수주 역대 최대치

- 세부 공종별로는 건축 수주가 모든 공종에서 두 자릿수 이상의 높은 증가율을 보임.
 - 주택 수주는 공공과 민간 부문에서 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 35.2% 증가한 5조 5,696억원을 기록함. 최근 2년 동안 월간 수주액으로는 최대 실적임.
 - 사무실 및 점포 수주 또한 통계가 작성된 1976년 이래 월간 수주액으로는 최대 금액인 2조 9,933억원을 기록함. 이는 151층의 초고층 빌딩인 인천타워 건축 공사 계약의 영향임.
 - 공장 및 창고와 관공서 수주도 각각 전년 동월 대비 247.9%, 29.1% 증가함.

- 토목 수주의 경우 철도, 치산치수, 상하수도 수주가 호조를 보였으나, 도로, 토지 조성, 기계 설치 수주는 부진한 모습을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 60.5% 감소하여 2008년 11월부터 2009년 10월까지 1년 간 지속된 증가세를 마감함.
 - 철도 및 궤도 수주의 경우 호남고속철도와 경기도 복선 전철 수주 등의 영향으로 통계 작성 이래 월간 수주액으로는 최대치인 2조 1,078억원을 기록해 전년 동월 대비 661.9% 급등함.
 - 치산치수 수주는 전년 10월(2.4조원)보단 수주액이 감소했지만 여전히 평년치 이상인 5,100억원의 높은 수주액을 기록함.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 216.8% 증가한 2,922억원을 기록함.
 - 토지 조성과 기계 설치 수주는 각각 전년 동월 대비 47.2%, 31.1% 감소함.

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	상하수도	기계설치
2009. 11	5,569.6	2,993.3	617.3	320.9	138.2	501.8	2,107.8	511.0	164.5	292.2	761.0
증감률	35.2	1063.6	247.9	29.1	45.8	-60.5	661.9	6,799.5	-47.2	216.8	-31.1
1~11월	28,889.9	7,717.3	2,932.0	3,617.4	1,701.4	12,169.7	8,191.0	4,806.2	4,131.2	1,168.6	5,604.8
증감률	-17.4	-13.6	-41.6	-1.5	-15.5	114.4	566.0	1,716.1	-18.4	-22.6	-27.7

자료 : 통계청.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2009년 11월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 34.9% 감소한 1조 4,584억원을 기록함.
 - 11월 재건축 수주는 수주액이 1,881억원에 불과하지만, 2008년 11월 재건축 수주(9억원)가 거의 발생하지 않은 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 증감률은 급등(+21,697.2%)함.
- 재개발 수주는 비록 전년 동월 대비로는 43.3% 감소했지만, 수주액 자체는 1조 2,703억원으로 작년 6월과 10월에 이어 1조원 이상의 높은 수주액을 기록함.

재건축·재개발
수주, 전년 동월비
34.9% 감소

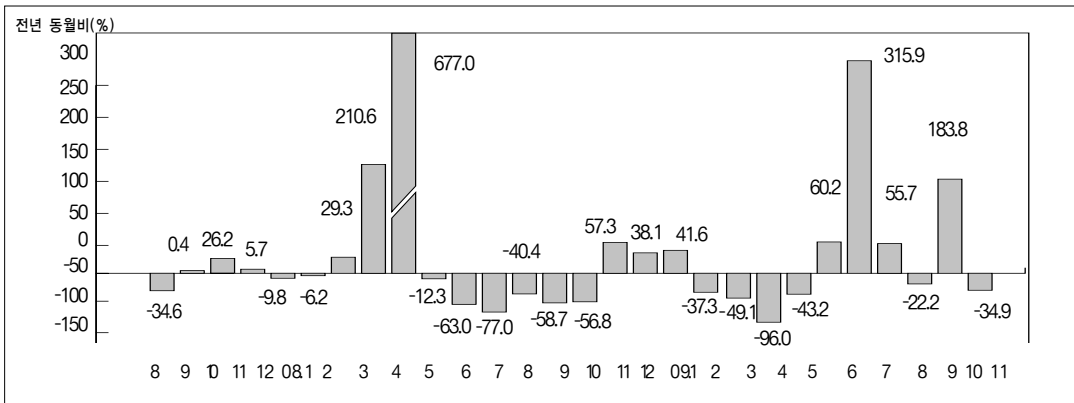
11월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년 동기비, %)

구분	재건축	재개발	총계
11월 증감률	21,697.2	-43.3	-34.9
1~11월 증감률	-2.6	-17.6	-14.3

자료 : 한국건설산업연구원.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



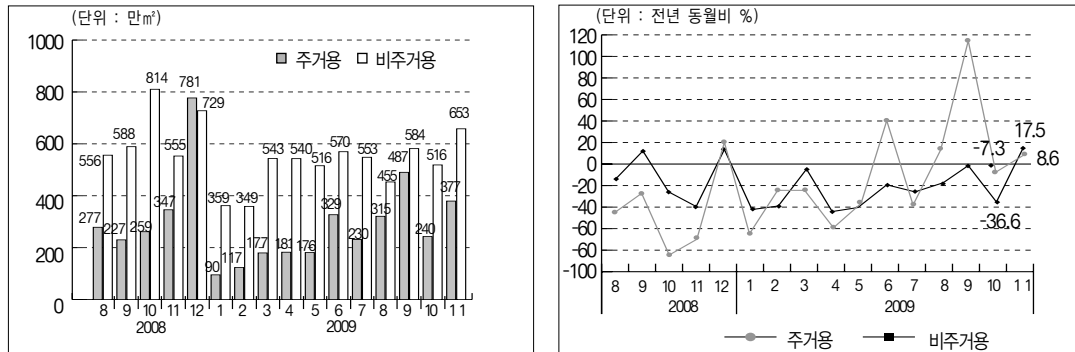
자료 : 한국건설산업연구원.

▶▶ 건축허가면적

건축허가면적,
전년 동월 대비
14.1% 증가

- 2009년 11월 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.1% 증가한 1,029만㎡를 기록하여 10월의 부진(-29.5%)에서 벗어남.
 - 주거용 건축허가면적은 공공과 민간 부문 모두 호조를 보임으로써 전년 동월 대비 8.6% 증가한 377만㎡를 기록함.
 - 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 17.5% 증가한 653만㎡로 작년 월간 실적으로는 최대 규모를 기록함.
 - 세부적으로는 상업용과 문교용이 각각 전년 동월 대비 13.6%, 1.0% 증가하였으며, 공업용은 0.4% 감소함.
- 1~11월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 20.8% 감소한 8,359만㎡를 기록함.
 - 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 14.1% 감소함(2,721만㎡).
 - 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 24.7% 감소함(5,638만㎡).

월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

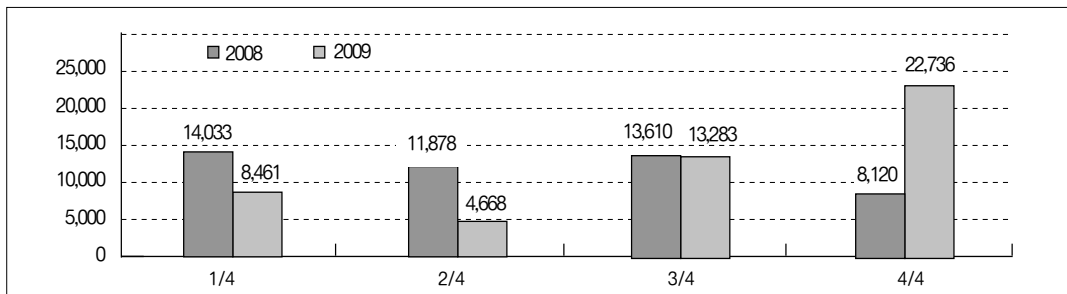
▶ 해외건설

- 2009년 해외건설 수주 실적액은 491.5억 달러로 전년 대비 3.2% 증가함.
 - 금융위기로 인하여 2008년 4/4분기부터 위축된 해외건설 수주가 2009년 3/4분기부터 중동 지역을 중심으로 증가세로 돌아섬.
 - 2010년도 유가 상승 전망과 세계경기 회복 등으로 해외건설 수주 증가세는 지속될 전망이다.
- 지역별로 살펴보면 중동 지역은 전년에 비해 31.4%가 증가했고, 그 외의 지역은 감소함.
 - 2009년 중동 지역은 전체 해외 수주액의 72.7%를 차지하며 UAE, 사우디아라비아 등에 힘입어 2008년 수주액의 1.3배를 달성함.
 - 아시아 지역은 일부 국가에서 지난해보다 증가한 반면 그 외의 국가들은 감소

세계경기 회복
등으로
해외건설 수주
증가 전망

해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러)



자료 : 해외건설협회.

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2008		2009		증감		증감률	
	공사 건수	계약 액	공사 건수	계약 액	공사 건수	계약 액	공사 건수	계약 액
총계	642	47,640	559	49,148	-83	1,508	-12.9	3.2
중동	166	27,204	128	35,746	-38	8,542	-22.9	31.4
아시아	379	14,689	369	10,909	-10	-3,780	-2.6	-25.7
태평양·북미	19	609	9	97	-10	-512	-52.6	-84.0
유럽	23	1,160	13	470	-10	-690	-43.5	-59.5
아프리카	37	1,501	25	1,209	-12	-293	-32.4	-19.5
중남미	18	2,477	15	717	-3	-1,760	-16.7	-71.1

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

구분	2008		2009		증감		증감률	
	공사 건수	계약 액	공사 건수	계약 액	공사 건수	계약 액	공사 건수	계약 액
총계	642	47,640	559	49,148	-83	1,508	-12.9	3.2
토목	120	9,364	85	5,746	-35	-3,618	-29.2	-38.6
건축	137	9,233	115	6,273	-22	-2,960	-16.1	-32.1
산업설비	77	26,764	69	35,692	-8	8,928	-10.4	33.4
전기	63	1,336	85	756	22	-580	34.9	-43.4
통신	3	19	1	20	-2	1	-66.7	4.7
운역	242	923	204	660	-38	-263	-15.7	-28.5

자료 : 해외건설협회.

2. 동행 지표

▶ 건설 기성

건설 기성,
전년 동월비
4.2% 증가

- 2009년 11월 건설경기 동행 지표인 건설 기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 4.2% 증가한 8조 1,086억원을 기록함.
 - 발주자별로 살펴보면 공공부문 기성 실적(2조 7,807억원)은 전년 동월 대비 8.1% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 민간 기성은 4조 9,042억원으로 전년 동월 대비 3.4% 증가해 지난 2009년 4월부터의 감소세를 마감함.
- 공종별로는 토목 기성과 건축 기성이 각각 전년 동월 대비 9.8%, 0.5% 증가함.

2009년 11월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	기성 총액	공종별			발주기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
2009.11	8,108.6	4,733.5	3,364.3	10.8	2,780.7	4,904.2	361.5	62.2
증감률	4.2	0.5	9.8	89.4	8.1	3.4	-20.4	571.3
1~11월	80,459.7	48,005.5	32,347.2	107.0	28,555.6	47,471.5	4,047.1	385.4
증감률	2.8	-4.7	16.5	-5.7	21.9	-6.5	1.9	259.9

자료 : 통계청.

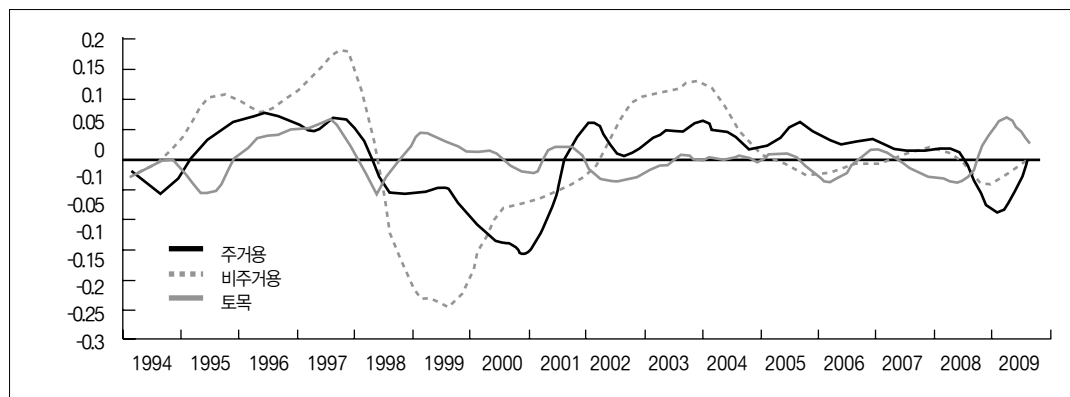
- 토목 기성의 경우 전년 동월 대비 9.8% 증가한 3조 3,643억원을 기록함.
- 일반 토목 기성의 경우 전년 동월 대비 4.8% 감소했으나, 전기기계와 플랜트 기성이 높은 증가세(각각 전년 동월 대비 24.8%, 46.2% 증가)를 보임.
- 건축 기성은 전년 동월 대비 0.5% 증가한 4조 7,335억원을 기록함. 비주거용 기성이 1.4% 감소했으나, 주거용 기성이 1.7% 증가함.

▶▶ 건설 투자

- 2009년 3/4분기 건설 투자(잠정치)는 전년 동기비 2.7% 증가하여 3분기 연속 증가세(1.6%→3.7%→2.7%)를 시현함.
 - 토목 투자의 경우 경기 부양을 위한 SOC 예산 증액의 영향으로 지난해 1/4분기부터 3/4분기까지 각각 전년 동기비 24.9%, 14.3%, 7.7% 증가함.
 - 주거용 건축 투자는 착공 면적 증가의 영향으로 2009년 1/4~3/4분기까지 감소 폭이 지속적으로 완화(-18.5%→-6.9%→-4.2%)됨.
 - 비주거용 건축 투자는 3/4분기에 전년 동기 대비 2.7% 증가하여 지난 2008년 2/4분기 이후 1년 만에 다시 증가세로 전환됨.
- 건설 투자의 각 공종별 순환 변동 추이를 보면 2009년 1/4분기에 주거와 비주거용 건축 투자가 저점을 형성한 후 회복되는 양상을 보였으며, 토목 투자는 2/4분기를 정점으로 하락세를 보임.
 - 2009년 한국 경제가 글로벌 금융위기의 충격에서 회복된 영향으로 인해 주거

토목투자 둔화,
건축투자는 회복세

공종별 건설투자 순환 변동 추이



자료 : 한국은행.

및 비주거용 건축 투자가 1/4분기를 저점으로 회복되는 양상을 보임.

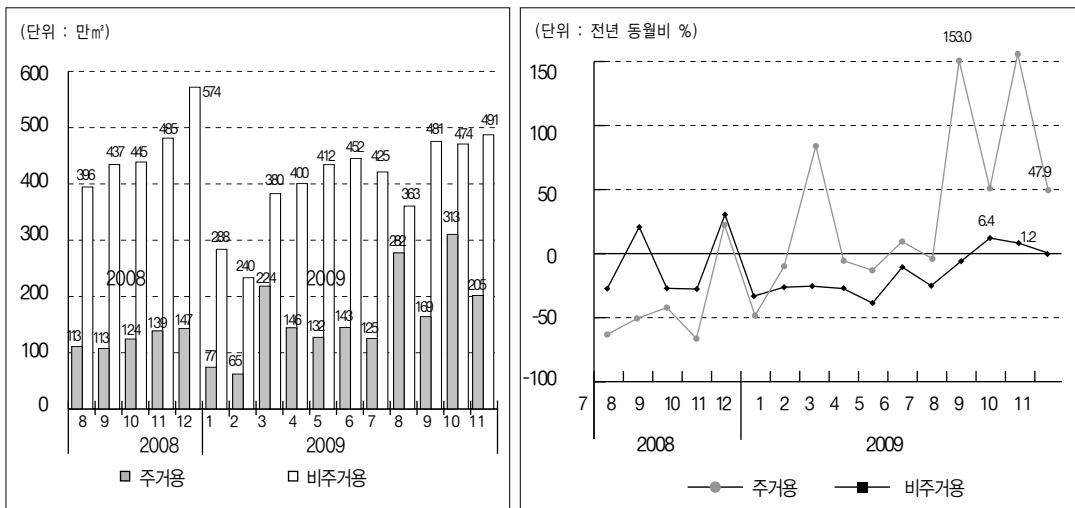
- 토목 투자의 경우 경기 부양을 위한 SOC 투자가 2009년 상반기 집중되었기 때문에 2/4분기를 정점으로 3/4분기에는 다소 둔화되는 양상을 보임.

▶▶ 건축착공면적

건축착공면적,
전년 동월비
11.6% 증가

- 2009년 11월 건축착공면적은 주거용 착공 면적과 비주거용 착공 면적 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.6% 증가한 696만㎡를 기록함.
 - 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 49.7% 증가한 205만㎡를 기록함.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 1.2% 증가한 491만㎡로 작년 월간 착공 면적으로 최대치를 기록함.
 - 구체적으로는 상업용과 공업용, 문교용이 모두 2008년 11월 수준에 미치지지는 못했지만(각각 전년 동월비 -15.2%, 17.0%, -31.2% 기록), 기타 착공 면적이 106.0% 급등함.
- 1~11월 누적 건축착공면적은 비주거용 착공 면적의 부진으로 전년 동기 대비 18.1% 감소한 6,288만㎡를 기록함.
 - 1~11월 누적 주거용 건축착공면적은 1,881만㎡로 전년 동기 대비 32.5% 증가.
 - 1~11월 누적 비주거용 건축착공면적은 4,407만㎡로 전년 동기 대비 18.1% 감소

월별 건축착공면적 및 증감률 추이



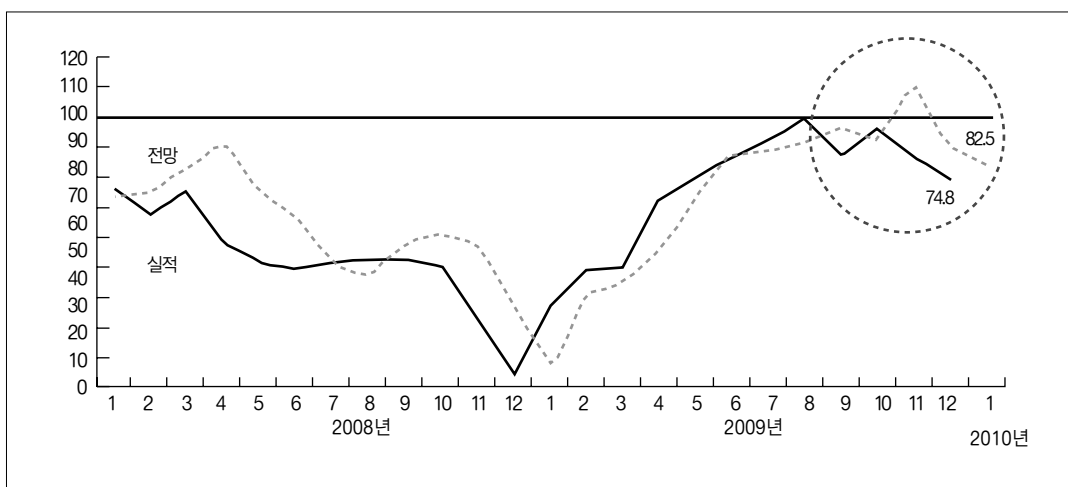
자료 : 국토해양부.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 계절적 요인에 의해 소폭(3.2p) 상승했으나, 지수 자체는 전고점인 작년 7월 수준에 크게 못 미쳐 하반기 재정 효과가 줄어든 가운데 아직까지 민간부문의 건설경기 회복은 여전히 부진한 것으로 나타남.
- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.2p 상승한 82.5를 기록함. 이로써 작년 10월 이후 2개월 연속 하락(16.8p 하락)하던 지수는 3개월 만에 하락세를 멈춤.
- 12월 지수 상승은 12월 공공 발주 물량 증가에 따라 통상 나타나는 계절적 상승 요인이 이번에도 동일하게 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 그러나 지수 상승폭이 3.2p에 그쳐 전고점인 작년 7월의 99.3에는 여전히 크게 못 미치고 있는데, 이는 작년 하반기 재정 효과가 줄어든 이후 아직까지 민간부문의 건설경기가 회복되지 않았음을 나타냄.
- 2010년 1월 전망 지수도 지난해 12월보다 7.6p 하락한 74.8을 기록할 것으로 나타나 민간 건설경기의 회복은 여전히 어려운 가운데 계절적 상승 요인이 사라져 한 달 만에 지수가 다시 하락할 것으로 전망됨.
- 만약 2010년 SOC 예산의 조기 집행이 이뤄지지 않는다면 민간 건설경기가 회복되지 않은 가운데 향후 건설경기가 다시 하강 국면으로 접어들 가능성도 배제하기 어려움.

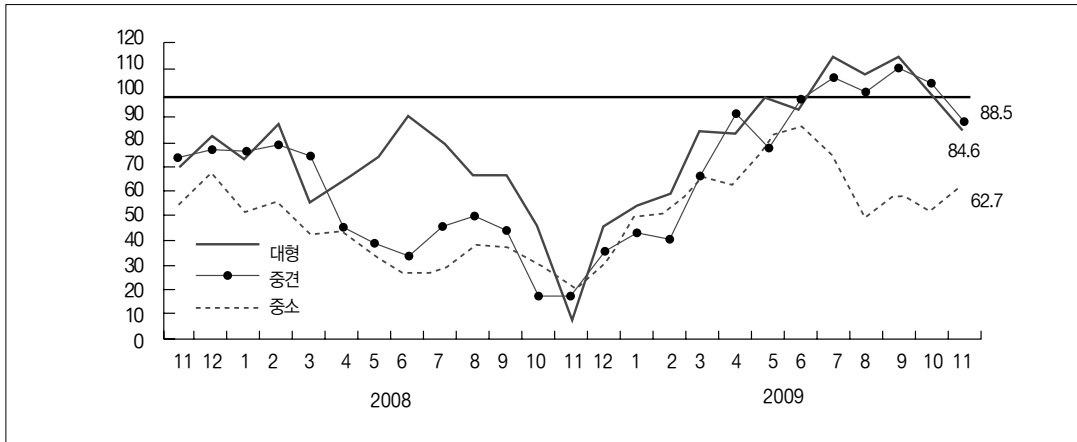
12월 CBSI,
전월 대비
3.2p 상승한
82.5 기록

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 업체 지수가 크게 상승해 1개월 만에 다시 기준선을 회복하고, 중소 업체 지수도 소폭 상승한 반면, 중견 업체 지수는 10.7p나 하락해 부진함.
 - 대형 업체 지수는 전월 대비 15.4p 상승한 100.0을 기록해 12월 지수 상승을 주도했으며, 지난해 11월 지수가 5개월 만에 기준선 아래로 하락한 지 1개월 만에 다시 기준선을 회복함.
 - 중소 업체 지수도 전월 대비 4.5p 상승한 67.2를 기록했는데, 이는 대형 업체와 마찬가지로 계절적 요인이 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 반면, 중견 업체 지수는 전월 대비 10.7p나 하락한 88.5를 기록해 3개월 연속 지수가 하락했는데, 이는 지난 연말 공공 발주 물량 증가로 인한 손해가 대형 및 중소 업체에 비해 적었을 뿐 아니라 중견 업체의 경우 대형·중소 업체에 비해 주택사업 매출 비중이 높은 업체가 상대적으로 많아서 발생한 현상으로 판단됨.

부동산경기



1. 토지시장

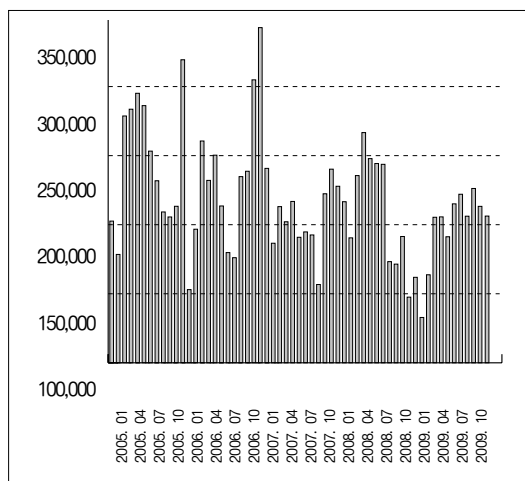
▶▶ 토지 거래

- 2009년 11월 전국 토지 거래량은 20만 6,850필지로 10월에 이어 2개월 연속 감소(전월 대비 -2.5%)하였으나, 면적 기준으로는 전월 대비 23.9% 증가함.
- 전년 동월 대비 필지 기준으로는 39.0%, 면적 기준으로는 39.9% 증가함.
- 전체 거래량과 개인간 거래는 줄어들었으나, 법인의 토지 구매가 크게 증가함(10월 2만 3,432필지→11월 2만 8,568필지).
- 법인의 토지 거래 증가로 거래된 필지 수는 감소하였으나, 토지 거래 면적은 증가.
- 도시 지역 토지 거래량도 필지 기준으로 전월 대비 5.0% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 44.0% 증가함. 면적 기준으로는 전월 대비 33.2%, 전년 동월 대비 51.9% 증가함.

토지 거래,
개인은 위축
법인은 증가

전국 토지 거래량 추이

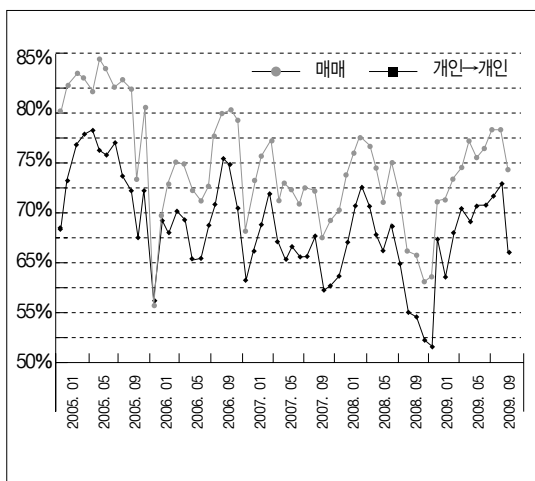
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

연도별 토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2007년	2008년	2009년							
			1분기	2분기	3분기	7월	8월	9월	10월	11월
전체 거래량	2,490,064	2,499,753	504,666	613,853	653,746	221,707	205,977	226,062	212,196	206,850
개인간 거래	거래량	1,588,667	1,605,293	306,480	410,764	449,730	151,554	141,311	156,865	149,484
	비 중	63.8	64.2	60.7	66.9	68.8	68.4	68.6	69.4	70.4
매매 거래	거래량	1,727,912	1,750,447	337,485	446,287	487,152	162,394	152,798	171,960	161,533
	비 중	69.4	70.0	66.9	72.7	74.5	73.2	74.2	76.1	72.0

자료 : 온나라포털.

- 용도 지역별로 살펴보면 필지 기준으로 주거(-5.4%), 상업(-1.3%), 공업(-17.2%) 등 대부분의 용도 지역에서 거래량이 전월보다 줄어들.
- 면적 기준으로 보면 미지정 및 관리 지역 토지를 제외한 모든 용도의 토지 거래량은 전월보다 증가함(주거 45.9%, 상업 409.7%, 공업 19.4%, 녹지 19.6%).

- 11월 토지 거래량은 개인간 거래는 줄어든 반면, 법인의 토지 구매는 건설 투자 증가와 더불어 증가함.

▶ 토지 가격

토지 가격,
8개월 연속
상승

- 2009년 11월 전국 토지 가격은 0.30% 상승하여 8개월 연속 상승함.
 - 인천(0.55%), 경기(0.47%)에서 가격 상승률을 주도하고 있으며, 지방 시·도 지역 중에서는 대구(0.35%), 경북(0.33%) 지역이 높은 상승률.
 - 용도 지역별로 생산관리지역(0.39%)과 계획관리지역(0.36%)이 높은 상승률. 국적으로 가장 높은 상승률을 보임.
 - 이용 상황별로 전(0.40%)과 공장 용지(0.36%)에서 0.3% 이상의 상승률.

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

구 분	2008년			2009년										
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월별	0.04	-1.44	-2.73	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30
누계 (전년 말 대비)	3.97	2.47	-0.32	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 지역적으로는 경북 경산시(대구지하철 연장), 인천 남동구(아시안게임) 등에서 전국적으로 가장 높은 상승률을 보임.

- 16개 시·도 지역 중 전북(0.09%)을 제외하고 모두 전월 대비 0.1% 이상의 상승률을 보이고 있으며, 지방 시·도 지역 중에서는 대구(0.35%), 경북(0.33%)의 상승세가 두드러짐.

- 대구는 전월에 이어 동남권 신국제공항과 첨단의료복합단지 개발 등의 개발 호재 효과의 지속에 기인함.

- 경북은 경산(0.92%, 대구지하철 2호선 연장 기대감), 경주(0.55%, 천북일반산업단지, 양성자 기반공학기술 개발사업) 등에서 개발 호재로 인하여 높은 상승률을 보임.

- 충남 연기군은 지역 경기 침체 등의 영향으로 230개 시군구 가운데 유일하게 (-) 변동률을 보임.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

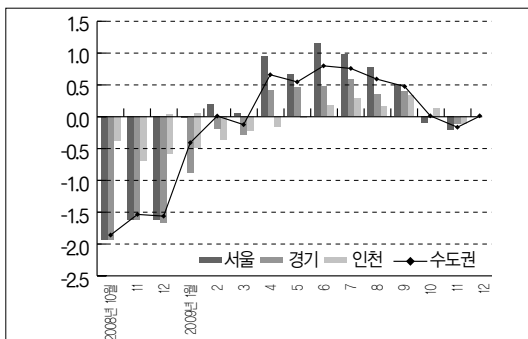
▶▶ 서울 / 수도권 시장

- 2009년 12월 수도권 아파트 매매 가격은 계절적 비수기 진입 등으로 전월 대비 0.05% 하락하면서 3개월 연속 하락세를 보임(최근 3개월 누적 -0.27%).
- 서울은 0.01% 상승하였으나, 경기(-0.01%)와 인천(-0.03%)은 하락함.

수도권 매매가격,
3개월
연속 하락

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

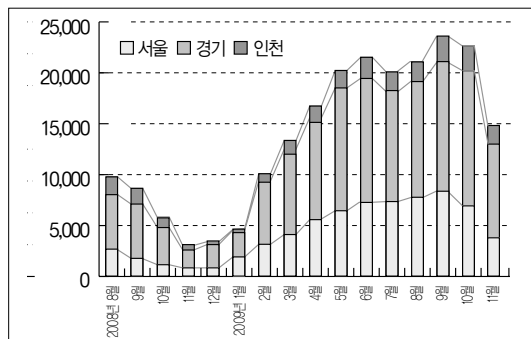
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 규모별로 소형(0.02%)은 소폭 상승, 중형(-0.04%) 및 대형(-0.03%)은 하락함.

● 한편 12월 전세 가격은 0.21% 상승하였으나, 9월 이후 상승세가 지속적으로 둔화됨(2009년 : 9.82%).

- 서울 0.54% 상승, 인천 포함, 경기도는 -0.13%를 기록함(2009년 : 서울 12.22%, 경기도 8.36%, 인천 3.02%).

- 전월에 이어 중대형의 강세가 지속됨(소형 0.14%, 중형 0.18%, 대형 0.24%).

● 11월 실거래가 거래량은 전월 대비 34.3% 감소한 1만 4,848호를 기록해 전년 동기 대비 342.3% 증가함(기저효과).

- 거래량 통계는 신고일 기준으로 11월 거래량은 9월, 10월, 11월 거래가 포함되어 있음. 거래량 통계의 특성을 감안할 때 10월부터 거래량이 즉각적으로 감소한 이후 지속되고 있는 것으로 판단됨.

재건축 아파트, 하락세에서 상승세로 전환

● 재건축 대상 아파트는 전월 대비 0.31% 상승하며, 2개월 연속 하락세가 상승세로 전환됨.

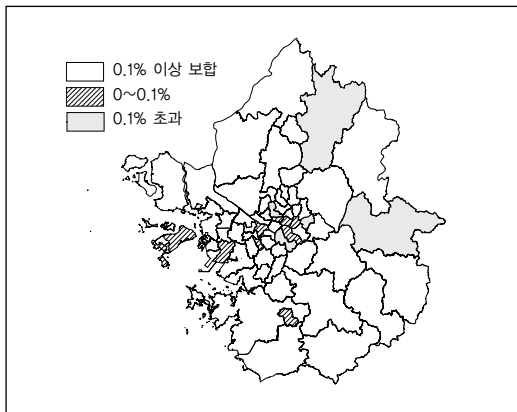
- 강남4구에서 0.2% 이상의 상승률을 보였으며, 그 외의 수도권 재건축 대상 아파트는 보합세 내지 소폭 상승함.

- 서울 강동구(0.82%), 송파구(0.38%), 서초구(0.31%), 강남구(0.22%)에서 상승한 반면 서울 마포구(-1.11%), 경기 용인시(-0.40%), 인천 남구(-0.28%)는 하락함.

- 강동구는 조합 설립 추진 중인 고덕 주공과 둔촌 주공이 주도함.

2009년 12월 수도권 매매가격 변동률

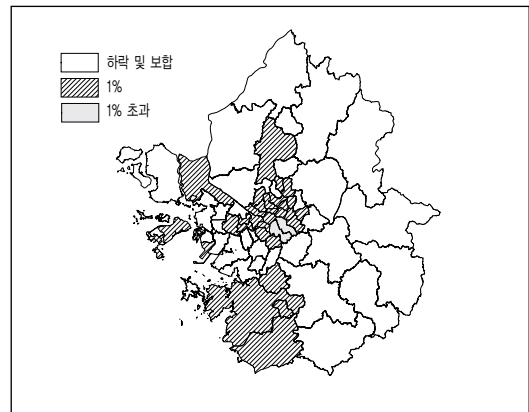
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2009년 12월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

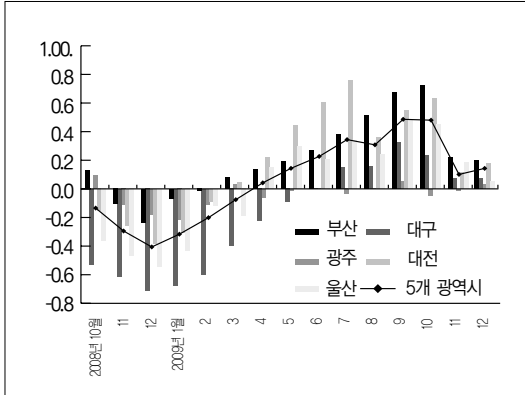
- 매매 가격은 재건축 아파트의 전인으로 서울 서초구(0.12%), 강동구(0.35%) 등에서 비교적 높은 상승률을 기록함.
 - 분양 물량이 많은 경기도 광명시(-0.54%), 파주시(-0.41%) 등에서는 상대적으로 높은 하락률을 보임.
- 전세 가격은 중소형과 학군 수요를 중심으로 상승세를 나타냄.
 - 교육 환경 등 주변 여건이 상대적으로 우수한 강남3구(서초구 1.49%, 강남구 1.24%, 송파구 0.76%), 양천구(0.71%), 광진구(0.73%)에서 높은 상승률을 보임.

▶▶ 광역시 / 지방 시장

- 12월 아파트 매매 가격은 0.08% 상승하며, 8월 이후 4개월 연속으로 상승폭이 둔화됨.
 - 부산(0.14%), 대전(0.07%), 대구(0.04%), 광주(0.04%), 울산(0.01%) 소폭 상승
 - 부산은 북구(0.21%), 사하구(0.29%)가 0.2% 이상의 상승률을 보였으나, 단기 상승에 대한 부담으로 상승폭은 둔화됨.
 - 울산은 1월에 예정된 대규모 입주 물량의 영향으로 북구(-0.03%), 동구(-0.18%)에서 하락률을 보임.
 - 광역시에서는 여전히 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.18%, 중형 0.07%, 대형 0.03%).
- 12월 들어 전세 가격 상승률은 큰 폭으로 둔화됨(11월 0.87%→12월 0.17%).
 - 부산(0.23%), 대전(0.19%), 울산(0.09%), 대구(0.15%), 광주(0.06%) 모두 전월에 비해 둔화됨.
 - 부산 연제구(0.34%), 해운대구(0.49%), 대구 달서구(0.31%), 광주 남구(0.30%), 대전 동구(0.32%)는 0.3% 이상의 상승률을 보임.
- 12월 들어 전세 가격 상승률은 큰 폭으로 둔화됨(11월 0.87%→12월 0.17%).
 - 부산(0.23%), 대전(0.19%), 울산(0.09%), 대구(0.15%), 광주(0.06%) 모두 전월에 비해 둔화됨.
 - 부산 연제구(0.34%), 해운대구(0.49%), 대구 달서구(0.31%), 광주 남구(0.30%), 대전 동구(0.32%)는 0.3% 이상의 상승률을 보임.
- 11월 거래량은 1만 3,398호로 전월 대비 -11.7%, 전년 동기 대비 113.3% 증가한 수준임(기저효과).

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

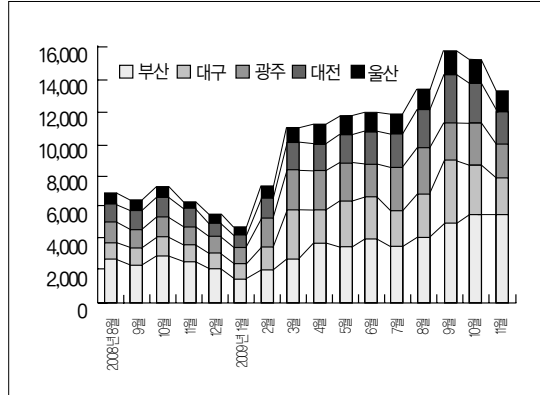
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

지방 중소형 강세 지속

- 12월 기타 지방의 아파트 매매 가격도 0.07% 상승, 상승폭은 둔화됨.
 - 경남(0.13%), 전북(0.09%), 강원(0.06%), 충북(0.05%), 전남(0.03%), 충남(0.03%), 경북(0.03%), 제주(0.00%) 순임.
 - 12월 소형(0.10%)의 강세가 지속됨(중형 0.07%, 대형 0.03%).
- 전세 가격은 0.09% 상승하였으며, 상승폭이 둔화됨.
 - 경남(0.22%), 강원(0.10%), 전북(0.07%), 충남(0.06%), 경북(0.02%), 충북(0.02%), 전남(0.01%), 제주(0.00%) 순임.
- 11월 거래량은 전년 동월 대비 1.4%, 전월 대비 74.2% 증가함.
 - 전월 대비 전라권과 경상권은 거래량이 증가하였고, 충청권은 거래량이 감소하였으며, 그 외의 지역은 보합세를 보임.

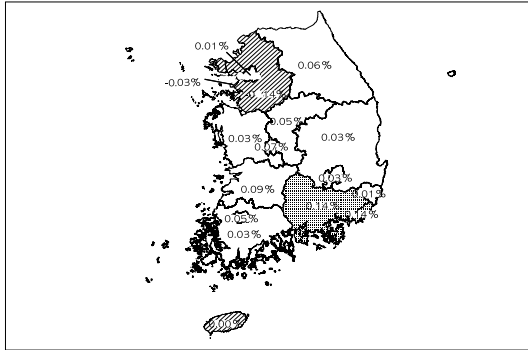
3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2009년 연간 주택 건설 인·허가 실적은 36만 8,541호로 2008년 대비 0.7% 감

2009년 12월 매매가격 변동률

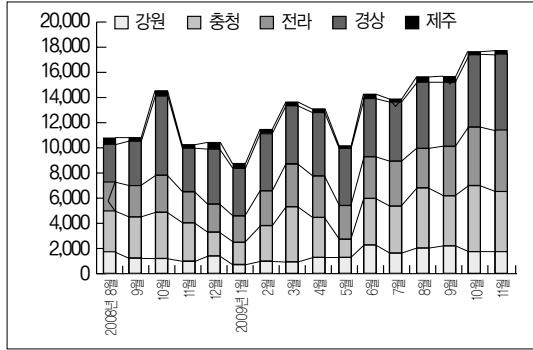
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

소한 것으로 잠정 집계됨.

- 공식 집계된 1~11월까지 주택 건설 인 · 허가 실적은 23만 6,282호로 전년 동기 대비 5.5% 감소함.
- 공공부문은 4만 9,411호로 전년 동기 대비 15.4% 감소, 민간부문은 18만 6,871호로 2.5% 줄어들었음.
- 공공부문의 감소폭이 크나 연간 인 · 허가 잠정치를 고려할 때 12월 다수의 물량을 밀어낼 것으로 전망됨.
- 민간부문도 양도세 한시 감면 소멸에 따라 분양 물량이 집중된 여파로 동반 증가한 것으로 판단됨.
- 유형별로는 민간 분양 18만 2,827호(77.4%), 공공 분양 2만 4,610호(10.4%), 국민임대 1만 4,046호(5.9%), 공공 임대 1만 755호(4.6%), 민간 임대 4,044호(1.7%)의 순임.

**2009년 연간
인 · 허가,
36만 8,541호로
잠정 집계**

- 수도권 인 · 허가 물량은 11월 들어 전년 동기 대비 공공부문(2.2%)보다 민간부문

부문별 지역별 주택 건설 실적(1~11월) 비교

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
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
2008년 1~11월	250,034	129,085	38,068	82,881	58,412	27,009	7,110	24,293	191,622	102,076	30,958	58,588
전년 동기 대비	-5.5	6.8	-58.1	-0.4	-15.4	2.2	-93.2	-12.2	-2.5	8.0	-50.1	4.4

자료 : 국토해양부.

(8.0%)의 증가폭이 큰 것으로 나타남.

- 지방은 전년 동기비 광역시(-58.1%)의 침체 지속과 11월 들어 기타 지방(-0.4%)도 감소를 보임.

아파트 외 주택, 25.0% 감소해 침체 극심

● 아파트 인허가 실적은 16만 1,597호로 전년 동기 대비 7.4% 증가하였으나, 아파트 외 주택은 7만 4,685호로 25.0% 감소함.

- 수도권 아파트 실적은 전년 동기 대비 57.5% 증가하였는데, 이는 인천(325.8%)의 급증세가 서울(-28.9%)의 침체를 메운 결과임.

- 미분양이 여전히 적체된 광역권은 광주(47.0%)를 제외하고 대전(-91.1%), 대구(-86.4%), 부산(-58.9%), 울산(-42.2%)의 아파트 실적 감소가 지속되고 있음.

● 12월에 밀어내는 물량의 다수가 아파트임을 감안할 때, 2009년 연간 아파트 외 주택 실적 부진은 극심할 것으로 전망됨.

- 아파트 외 주택 실적이 전월보다 소폭 개선되고 있으나 여전히 서울(-69.8%), 인천(-31.1%), 경기(-30.7%)의 수도권 침체가 극심함.

- 부산(129.4%), 대전(57.3%)의 호조로 기타 광역시는 수도권과 달리 증가

● 규모별로는 중대형 공급은 증가한 반면 소형은 감소하여 향후 신규 주택 판매 부진이 우려됨.

- 대형(135㎡ 초과)은 23.9%, 중형(85~135㎡ 이하)은 15.9% 증가함.

- 40㎡ 이하 47.8%, 40~60㎡ 이하 23.2%, 60~85㎡ 이하 5.2% 감소하여 10월에 이어 규모가 작을수록 감소폭이 큼.

주택 유형별 주택 건설 실적 비교(1~11월)

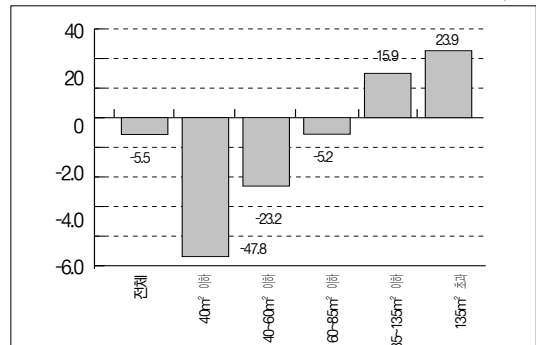
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2009년 1~11월	전년 동기 대비 증감률	2009년 1~11월	전년 동기 대비 증감률
총계	161,597	7.4	74,685	-25.0
수도권	104,272	57.5	33,546	-46.6
서울	12,007	-28.9	7,703	-69.8
인천	34,993	325.8	7,800	-31.1
경기	57,272	39.3	18,043	-30.7
지방	57,325	-32.0	41,139	12.1

자료 : 국토해양부.

규모별 전년 동기 대비 증감률(1~11월)

(단위 : 호, %)



자료 : 국토해양부.

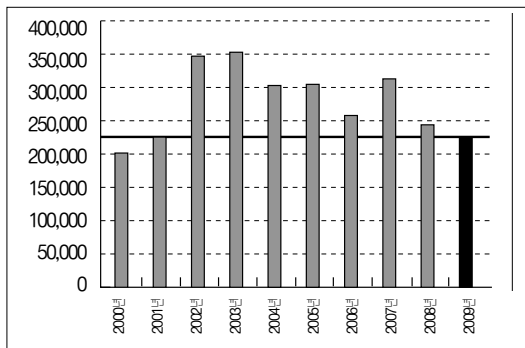
▶▶ 분양 및 미분양 물량

- 2009년 연간 물량은 22만 6,000여 호로 전년 대비 6.4% 감소하였고 이러한 수준은 2001년 이후로 가장 적은 물량임.
 - 2009년 12월 분양 실적은 3만 6,000여 호로 전년 동월 대비 172.8% 증가했는데 이는 양도소득세 감면 소멸을 앞두고 분양 물량이 집중한 결과로 판단됨.
 - 12월 동안 수도권에서 3만 3,000여 호, 지방에서는 3,000여 호가 분양됨.
- 수도권의 연간 물량은 15만 3,000여 호로 전년 대비 16.6% 증가한 반면 지방은 7만 4,000여 호로 33.7% 감소함.
 - 12월 경기도 분양 물량은 2만 5,000여 호로 전국 물량의 68.3%에 이름.
 - 서울의 분양 물량도 2009년 들어 가장 많은 5,600호가 공급됨.
- 규모별로는 대형 주택 물량이 1만 3,700여 호에 달하고 중형도 많아 판매 부진이 우려되는 수준임.
- 양도소득세 한시 감면 조치 소멸 시한이 2월 11일로 다가옴에 따라 2010년 1월에도 2만 9,000여 호의 분양 물량이 계획되고 있음.
- 11월 미분양 물량은 12만 2,542호로 전월 대비 2,105호, 1.7% 증가하며 감소세를 마감하고 8개월 만에 증가세로 돌아섬.

2009년
분양 실적,
22만호에 그쳐

2009년 연간 분양 물량 추이

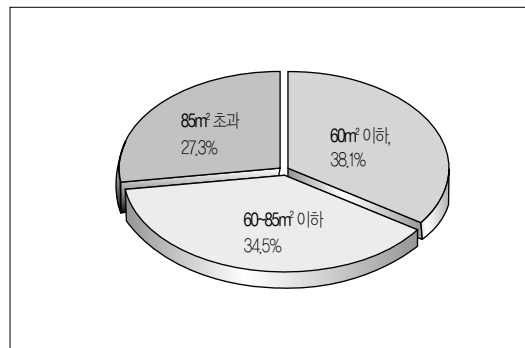
(단위 : 호)



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

2009년 규모별 분양 물량(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

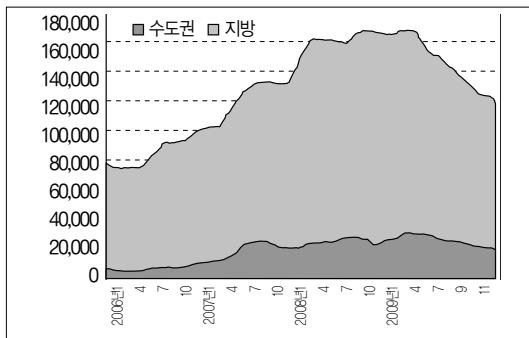
미분양,
8개월 만에
증가세 전환

- 준공 후 미분양도 556호 증가해 10월에 이어 증가세를 지속하여 4만 9,075호로 증가함.
- 제도적 요인에 의해 분양 물량이 단기적으로 수도권에 과도하게 집중하였고 대형 물량도 많아 미분양 증가의 원인이 된 것으로 판단됨.

- 수도권에서 전월 대비 3,017호(15.2%) 증가하여 11월 현재 미분양 물량은 2만 2,865호로 급증함.
- 지방에서는 전월 대비 912호(0.9%) 감소하였으나 감소세가 둔화되었고 11월 현재 미분양 물량은 9만 9,677호로 여전히 높은 수준임.
- 규모별로는 절대적 분양 물량이 많은 중형(60~85㎡)에서 2,077호(4.6%)로 가장 많이 발생하였고 대형(85㎡초과)도 1,040호가 증가하여 전월 대비 23.5% 급증한 것으로 나타남.
- 시도별로는 인천(3,416호)에서 가장 많은 미분양 물량이 발생하였고 전남에서도 1,165호가 발생함.
- 특히, 연중하늘도시가 속한 인천 중구와 전남 순천의 미분양이 많이 발생한 것으로 나타남.

미분양 물량 추이

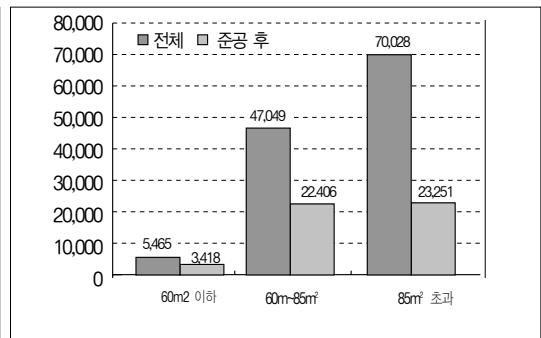
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

2009년 11월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

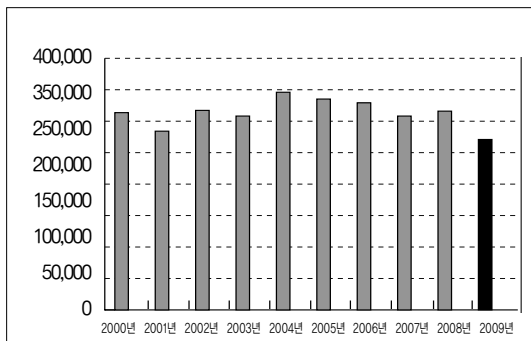
▶▶ 입주 물량

- 2009년 연간 입주 물량은 27만 1,000여 호로 전년 대비 13.6% 감소하였고 2000년 조사 이래로 가장 적은 물량임.
 - 전년 대비 수도권(14만 8,000여 호) 21.6%, 지방(12만 3,000여 호)은 13.8% 감소
 - 2009년 12월 입주 물량은 3만 500여 호로 전년 동월 대비 32.2% 감소
- 서울의 입주 물량 감소가 극심하여 2만 8,000여 호(전년비 -47.8%)의 입주가 이루어짐.
 - 인천은 1만 5,000여 호가 입주하여 3.7% 감소, 경기도 10만 5,000여 호가 입주하여 전년 대비 19.5% 증가하였으나 서울의 침체가 극심하여 수도권 전체 감소로 이어짐.
 - 광역권에서도 광주를 제외하고 감소세가 커 대전(-66.7%), 울산(-57.6%), 대구(-48.5%), 부산(-41.2%)은 2008년의 절반 수준밖에 입주가 이루어지지 못함.
- 규모별 입주 물량은 대부분 중형에서 감소(-27.3%)하였고, 대형과 소형은 전년 수준을 유지함(대형 -2.6%, 소형 0.6%).
 - 수도권은 2009년 한 해 동안 대형은 증가하고 중소형은 감소함. 

2009년
입주 물량
27만호로 전년비
-13.6%

2009년 1~11월 입주 물량 추이

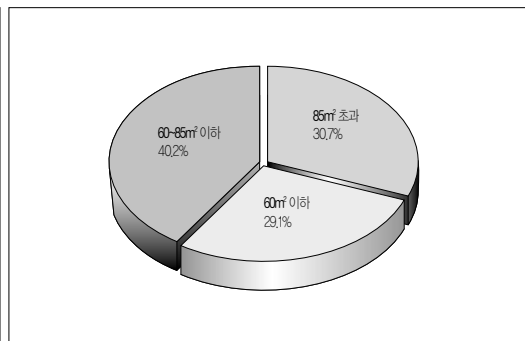
(단위 : 호)



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

2009년 1~11월 규모별 입주 물량

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).