

건설경기동향

건설경기

- 2010년 2월 국내 건설 수주, 공공 토목 수주가 작년보다 감소한 영향으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 6조 1,542억원 기록
- 2월 건설 기성, 주택 기성의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소한 6조 821억원 기록
- 2월 건축착공면적(535.2만㎡), 기저효과로 전년 동월 대비 75.6% 증가
- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSD)는 전월 대비 5.9p 하락한 71.7로 전고점인 작년 7월(99.3) 이후 가장 낮은 수치 기록

부동산경기

- 2월 토지 거래, 전체 거래량은 2개월 연속 감소, 개인간 매매 거래 비중은 증가
- 3월 매매 가격- 수도권은 하락, 광역시·기타 지방은 소폭 상승
- 2월 주택 인·허가 실적 1만 5,237호, 수도권 집중 지속, 아파트 외 주택 실적 2개월 연속 증가
- 2월 미분양 물량은 2개월 연소 감소, 수도권·중소형 물량은 미분양 최고치(2009년 3월)일 때보다 많아
- 대한주택보증(주) 환매조건부 매입(5차) 재개, PF 대출 보증 활성화 등 추진

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

- 2010년 2월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 0.1% 감소한 6조 1,542억원을 기록함. 작년에 비해 공공수주가 감소한 가운데 민간수주가 평년 수준을 회복하지 못함에 따라 지난 1월의 호조세(+17.4%)를 이어가지 못하고 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
 - 공공수주는 경기 부양을 위해 재정을 조기 집행했던 작년 2월보다 16.4% 감소한 3조 634억원을 기록함. 그러나 수주액 자체는 2008년 이전보다 높은 수준으로 양호함.
 - 민간수주는 3조 909억원으로 평년 수준(2000~08년 2월 수주 평균 3억 7,433억원)에는 미치지 못했지만, 작년 2월 수주가 부진한 데 따른 기저효과로 전년 동월 대비 23.6% 증가함.
- 공공수주는 건축수주가 호조를 보였으나 토목수주가 작년보다 감소해 전년 동월 대비 16.4% 감소한 3조 634억원을 기록함.
 - 공공토목수주는 상반기 재정 집행 규모가 작년보다 감소한 영향으로 전년 동월 대비 31.0% 감소한 2조 1,337억원을 기록함. 비록 두 자릿수 이상 감소율을

올 2월 건설수주,
전년 동월 대비
0.1% 감소

2010년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010년 2월	6,154.2	3,063.4	2,133.7	929.7	3,090.9	727.3	2,363.6	2,860.9	3,293.3	1,348.6	1,944.7
증감률	-0.1	-16.4	-31.0	62.7	23.6	2.3	32.1	-24.8	39.5	21.4	55.7
2010년 1~2월	13,457.2	5,659.8	4,022.5	1,637.3	7,797.4	1,057.3	6,740.1	5,079.8	8,377.4	4,069.8	4,307.5
증감률	8.7	-17.1	-27.2	26.1	40.3	-10.2	53.8	-24.2	47.5	21.5	84.9

자료 : 대한건설협회.

민간 건축 수주,
전년 동월 대비
32.1% 증가

기록했지만, 2월 수주로는 2009년 2월에 이어 역대 두 번째로 높은 실적임.

- 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 크게 증가해 전년 동월 대비 62.7% 증가한 9,297억원을 기록, 2월 실적으로는 역대 최대 규모를 기록함.
- 공공 주거용 건축 수주는 전년 동월 대비 14.5% 증가한 1,538억원을 기록했으며, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 77.5% 급증한 7,759억원을 기록, 전국적으로 관공서 수주가 크게 증가함.

- 민간부분의 경우 토목 수주가 호조를 보였으며 건축 수주도 기저효과의 영향으로 증가해 전년 동월 대비 23.6% 증가한 3조 909억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 전년 동월 대비 2.3% 증가한 7,273억원으로, 비교적 높은 수주액(2월 수주로는 역대 최대 금액임)을 기록함. 경기 회복의 영향으로 제조업 부분의 기계설치 수주가 증가했고 부산 지역에 발생한 항만 및 공항 수주의 영향이 컸음.
 - 민간 건축 수주는 작년 2월 실적이 부진(1조 7,887억원에 불과)한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 32.1% 증가한 2조 3,636억원을 기록함.
 - 민간 주택 수주는 기저효과의 영향으로 작년 2월보다는 증가(+22.3%)했으나 수주액 자체는 1조 1,948억원으로 평년 수준에 미치지 못함. 또한, 대부분(74% 비중) 재개발·재건축 수주가 차지해, 민간 주택사업이 매우 부진한 것으로 판단됨.
 - 민간 비주택 수주는 1조 1,688억원으로 전년 동월 대비 43.9% 증가함.

▶▶ 세부 공종별 건설 수주

- 건축 수주는 기저효과의 영향으로 모든 공종에서 두 자릿수 이상의 높은 증가율을 기록함.
 - 주택 수주의 경우 전년 동월 대비 11.5% 증가한 1조 2720억원을 기록함. 2000~08년 2월 평균 주택 수주액이 2조 2,117억원인 것을 감안할 때 평년 수준에는 미치지 못함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 23.6% 증가한 3,027억원으로 역시 평년 수준(2000~08년 2월 평균 5,043억원)에는 미치지 못함.
 - 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 155.1% 증가했으나 수주액 자체는 1,562억원으로 평년(2000~08년 2월 평균 3,087억원)의 절반 수준임.
 - 관공서 수주는 전년 동월 대비 72.0% 증가한 6,696억원을 기록함. 평년(2000~08년 2월 평균 1,824억원)보다 대략 3배 정도의 수주가 발생함.

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 철도 및 궤도, 토지 조성 수주가 부진했던 반면, 치산치수, 항만 및 공항, 기계설치 수주는 호조를 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 70.8% 감소, 작년 11월부터 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 철도 및 궤도와 토지 조성 수주도 각각 전년 동월 대비 55.4%, 67.9% 감소, 특히 '토지 조성' 수주는 작년 10월부터 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 4대강 사업으로 치산치수 수주가 호조(2,076억원, +190.7%)를 보임. 작년 4월부터 호조세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주가 발생함.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 14.0% 증가한 7,182억원으로 토목 공종 중 가장 큰 금액을 기록. 지난 1월의 호조세를 이어감.
 - 한편 항만 및 공항 수주는 3,735억원으로 높은 수주액을 기록함. 전체적으로 공공 물량이 증가한 가운데 특히 부산에서 민자 사업으로 2,000억원 규모의 수주가 발생함.

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
2010년 2월	1,272.0	302.7	156.2	669.6	112.6	407.7	117.2	207.6	89.2	373.5	718.2
증감률	11.5	23.6	155.1	72.0	23.4	-70.8	-55.4	190.7	-67.9	336.1	14.0
2010년 1~2월	3,910.2	1,412.9	461.9	1,198.4	231.1	812.4	497.3	452.9	171.1	407.3	1,070.5
증감률	13.8	62.8	20.2	43.4	14.3	-232.7	22.3	78.6	-285.1	72.7	20.0

자료 : 통계청.

▶▶ 재건축·재개발 수주 동향

- 2010년 2월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 호조세로 인해 전년 동월 대비 12.8% 증가한 9,630억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 81.0% 감소한 424억원을 기록, 작년 8월부터 지속한 증가세를 마감함.
 - 재개발 수주는 전년 동월 대비 46.1% 증가한 9,205억원을 기록함. 서울에서 대략 7,000억원의 수주가 발생했으며, 인천과 경기도 지역에서 각각 1,000억원 규모의 수주가 발생함.

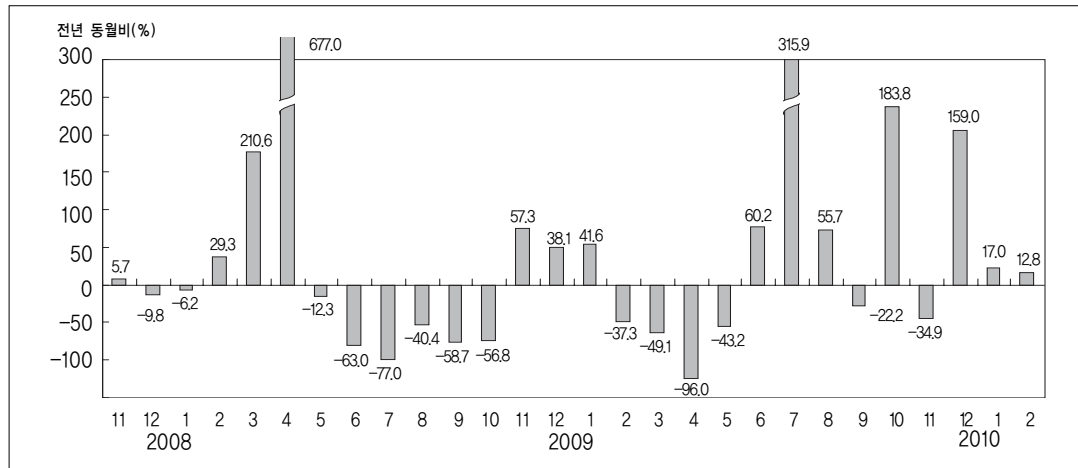
재건축·재개발
전년 동월 대비
12.8% 증가

2010년 2월 재건축·재개발 수주 증감률

(단 위 : 전년 동기비, %)

	재건축	재개발	총계
2월 증감률	-81.0	46.1	12.8
1~2월 증감률	-34.6	24.6	14.8

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

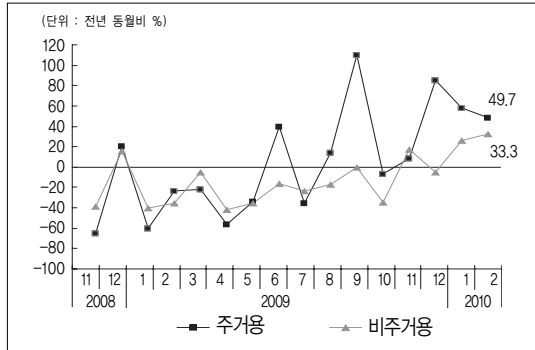
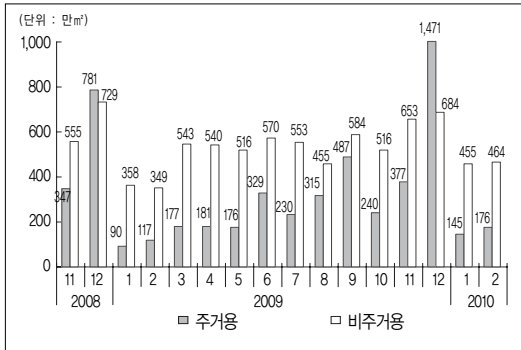
- 2010년 1~2월 재건축·재개발 수주 누계액은 1조 8,910억원으로 전년 동기 대비 14.8% 증가함.

▶▶ 건축허가면적

- 2010년 2월 건축허가면적은 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 37.4% 증가한 640.2만㎡를 기록함.
- 주거용과 비주거용 각각 전년 동월 대비 49.7%, 33.3% 증가함.
 - 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 49.7% 증가한 175.8만㎡를 기록, 작년 11월부터 시작된 증가세를 지속함. 작년 상반기 실적이 부진한 데 따른 기저효과 영향이 작용한 것으로 판단됨.
 - 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.3% 증가한 464.4만㎡를 기록함.
 - 구체적으로 교육·사회용은 부진(-1.6%)했지만, 상업용과 공업용, 기타 허가면적이 각각 40.6%, 33.1%, 37.6% 증가함.

건축허가면적,
기저 효과로
전년 동월 대비
37.4% 증가

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부.

- 1~2월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 35.4% 증가한 1,240만㎡를 기록함. 작년(915.8만㎡)보다는 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~08년 1~2월 평균 1460.7만㎡임)에는 미치지 못함.

▶ 해외건설

- 2010년 3월 해외건설 수주 실적 규모는 25.9억 달러로 전월 대비 24.3% 감소, 전년 동월 대비 16.4% 증가함.
 - 지역별로는 중동 지역은 전월 대비 46.2%, 전년 동월 대비 62.9% 감소, 아시아 지역은 전월 대비 10.9% 감소, 전년 동월 대비 799.3% 증가함.
 - 중동 지역은 이집트(보일러 패키지), 오만(원유 탱크 내부 세정 작업)에서 신규 수주가 이루어졌으나, 전년 동월 대비 사우디아라비아(-81.3%), UAE (-99.9%)에서 큰 폭으로 감소함에 따라 줄어듦.
 - 아시아 지역은 미얀마(해상 가스전 공사), 방글라데시(National Bank Limited Tower 설계 및 CM 용역), 말레이시아(생산 공장 건설 프로젝트), 태국(PTT 탱크 터미널 프로젝트), 아제르바이잔(석유공사 신축공사) 등에서 신규 수주가 이루어져 전년 동월 대비 큰 폭으로 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 토목(344.8%)과 전기(1,892.3%)에서 큰 폭의 증가율을 보였으며, 전년 동월 대비로는 산업설비와 전기에서 증가율 보임.
 - 토목은 도로, 댐 등은 증가하였으나, 상하수도, 철도공사 등은 감소함.
 - 전기 공종은 송·배전 시설에서 큰 폭의 증가를 보임.

3월 해외건설 수주
전년 동월 대비
16.4% 증가

지역별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 3	2010. 2	2010. 3		
			계약액	전월비	동월비
총 계	2,222	3,414	2,585	-24.3	16.4
중동	1,974	1,362	733	-46.2	-62.9
아시아	200	2,022	1,802	-10.9	799.3
태평양,북미	3	3	18	495.2	435.1
유럽	17	16	9	-44.4	-46.5
아프리카	28	3	24	686.8	-16.1
중남미	0	10	0	-100.0	-

자료 : 해외건설협회.

공종별 해외건설 수주 실적

(단위 : 백만 달러, %)

지역	2009. 3	2010. 2	2010. 3		
			계약액	전월비	동월비
총 계	2,222	3,414	2,585	-24.3	16.4
토목	311	36	160	344.8	-48.4
건축	463	286	424	48.1	-8.5
산업설비	1,385	2,496	1,799	-27.9	29.9
전기	1	7	139	1,892.3	24,892.7
통신	0	0	0	-	-
용역	64	588	64	-89.2	0.1

자료 : 해외건설협회.

- 1~3월 말까지의 누적 해외건설은 280.8억 달러로 2009년 연간 실적(491.5억 달러)의 57.1%이며, 지난해 같은 기간 대비 231.8% 증가한 실적을 보임.
- 세계경기 회복세 등을 고려할 경우 2010년 해외건설 수주는 500억 달러 이상의 높은 실적을 달성할 것으로 기대

2. 동행 지표

▶▶ 건설 기성

- 2010년 2월 건설경기 동행 지표인 건설 기성은 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소한 6조 821억원을 기록, 작년 10월 이후 4개월 만에 다시 마이너스 증감률을 기록함.
- 발주자별로 살펴보면 공공부문이 전년 동월 대비 11.6% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
- 반면 민간 기성은 전년 동월 대비 4.7% 감소해 2009년 11월부터 3개월 동안 지속된 증가세를 마감함.
- 공종별로 토목 기성이 호조(+1.7%)를 보였으나, 주거용 건축 기성이 감소(-3.5%)로 건축 기성은 부진(-1.8%)한 모습을 보임.
- 건축 기성의 경우 주택 기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 3조 4,602억원을 기록, 지난해 12월과 올 1월 2달 동안의 호조세를 마감함.

건설 기성,
전년 동월 대비
0.3% 감소

2010년 2월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		기타	전자기계	플랜트					
2010년 2월	6,082.1	3,460.2	2,050.1	1,410.1	2,621.9	1,644.1	226.5	699.1	2,276.0	3,576.1	197.3	32.7
증감률	-0.3	-1.8	-3.5	0.8	1.7	-0.9	112.9	-12.8	11.6	-4.7	-32.9	85.5
2010년 1~2월	12,496.1	7,136.3	4,355.9	2,780.4	5,359.8	3,292.9	435.2	1,564.5	4,498.2	7,499.7	431.0	67.2
증감률	2.7	2.5	3.8	0.5	3.0	-4.5	90.9	4.1	7.4	1.7	-26.0	230.2

자료 : 통계청.

- 비주택 기성이 소폭(+0.8%) 증가한 반면, 주택 기성은 양도세 일시 감면 혜택 종료와 함께 부동산 경기가 다시 침체한 영향으로 전년 동월 대비 3.5% 감소함.
- 토목 기성의 경우 전자기계 기성의 호조(+112.9%)로 전년 동월 대비 1.7% 증가한 2조 6,219억원을 기록함.

▶▶ 건설 투자

- 한국은행의 2009년 4/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 2009년 4/4분기 국내 건설 투자(2005년 불변 가격)는 전년 동기 대비 5.0% 증가하여 4분기 연속 증가세를 시현함.
 - 토목 투자의 경우 증감률이 다소 둔화되긴 했지만 전년 동기 대비 7.5%의 높은 증가세를 시현했으며, 비주거용 건설 투자 또한 6.5%의 양호한 증가세를 보임.
 - 그러나, 주거용 건설 투자는 전년 동기 대비 3.2% 감소, 지난 2008년 4/4분기부터 5분기 연속 침체를 지속함.
- 2009년 연간 건설 투자액은 전년 대비 4.4% 증가한 160조 7,636억원(2005년 불변 기준)으로 토목 투자의 증가세가 두드러짐.
 - 2009년 토목 투자는 경기 부양을 위한 SOC 예산 증액의 영향으로 전년 대비 13.3% 증가해 2004년 이후 5년 연속 증가세를 시현, 역대 최대 규모인 70조 원을 기록함.
 - 비주거용 건축 투자는 52.9조원으로 2007년 수준(52.8조원)을 회복함.
 - 그러나, 주거용 건설 투자는 4년 연속 감소해 외환위기 당시인 1998년(7.4조 원)과 비슷한 37조원을 기록함.

건설 투자
4분기 연속
증가세 시현

분기별 건설 투자 추이

구분	2008년					2009년				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
건설 투자 (조원, 2005년 불변가격)										
토 목	10.3	16.6	14.5	20.4	61.8	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0
건 축	20.0	24.8	24.2	23.1	92.1	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4
주거	9.3	10.6	10.8	9.6	40.2	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6
비주거	10.7	14.2	13.4	13.6	51.9	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9
계	30.3	41.4	38.6	43.6	153.9	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8
증감률 (% , 전년 동기비)										
토 목	5.1	-0.2	0.8	1.6	-0.2	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3
건 축	1.0	-0.8	0.2	-14.8	-4.6	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8
주거	-8.0	-4.0	1.0	-19.3	-7.8	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5
비주거	5.9	1.8	-0.5	-11.3	-1.8	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9
합 계	-2.5	-0.5	0.4	-7.7	-2.8	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4

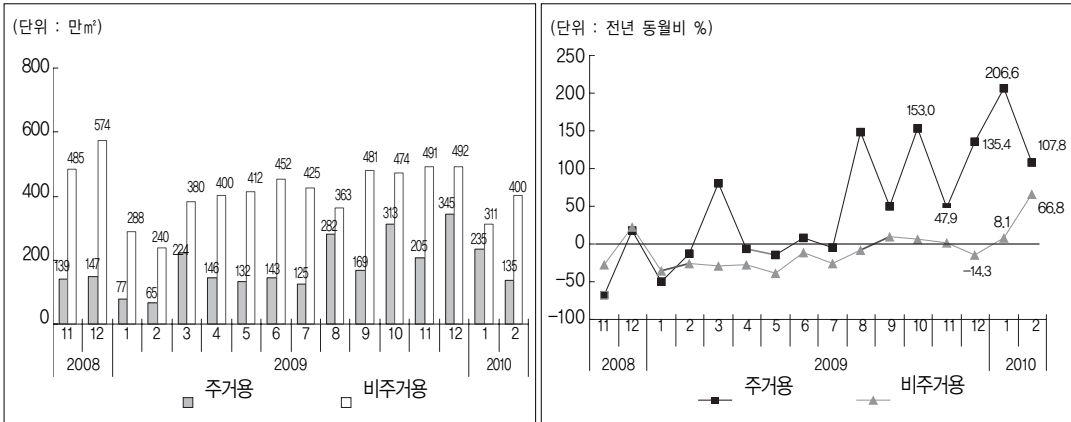
자료 : 한국은행

▶ 건축착공면적

- 2010년 2월 건축착공면적은 작년 2월 실적이 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 75.6% 증가한 535.2만㎡를 기록함.
- 모든 공종에서 두 자릿수 이상 증가했으며, 특히 비주거용 건축착공면적은 평년 이상의 실적을 기록함.
 - 주거용 건축착공면적은 작년 2월 역대 가장 저조한(65.0만㎡) 착공 면적을 기록한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 107.8% 증가한 135.1만㎡를 기록함.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 66.8% 증가한 400.1만㎡를 기록함. 예년 수준 이상의 실적(2001년~2008년 2월 평균 355.0만㎡)을 보여 경기 회복의 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 81.9%, 61.4% 증가했으며, 교육사회용과 기타 착공 면적도 각각 80.6%, 54.1% 증가함.
- 1~2월 누적 건축착공면적은 1,081.9만㎡로 전년 동기 대비 61.6% 증가함.

건축착공면적,
전년 동월 대비
75.6% 증가

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



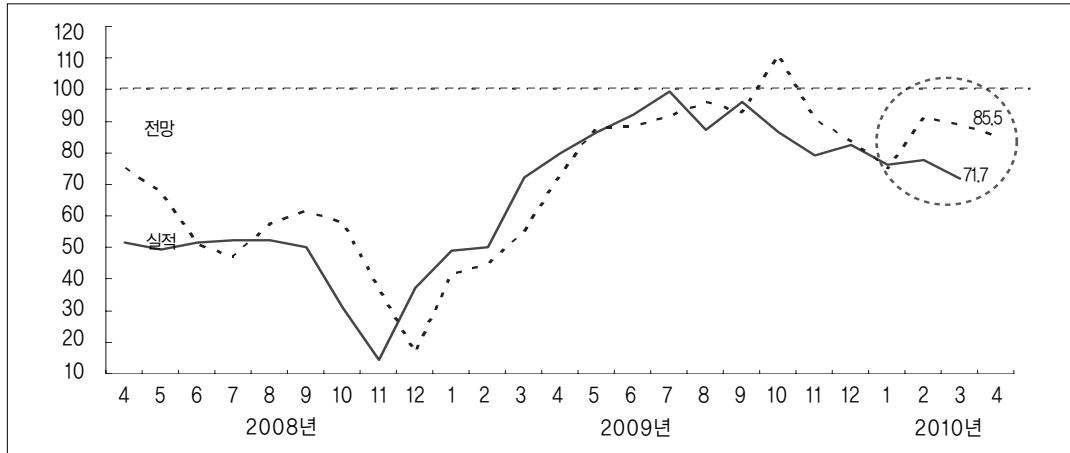
자료 : 국토해양부.

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 5.9p 하락한 71.7을 기록해 전 고점인 작년 7월(99.3) 이후 가장 낮은 수치를 기록. 또한, 작년 2월(50.0 기록) 이후 13개월 내 가장 낮은 수치를 기록함.
 - 작년 7월에 정부 SOC 예산 급증 및 조기 집행 영향으로 지수가 6년 7개월 내 최고치를 기록한 이후로 지수가 소폭 등락을 반복하면서 3월까지 하락 국면을 지속한 것으로 판단됨.
 - 또한, 3월 지수는 작년 2월(50.0 기록) 이후 13개월 내 가장 낮은 수치를 기록 해 작년 정부의 SOC 예산 증가로 인한 지수 상승 효과가 상당 부분 사라진 것으로 판단됨.
 - 더욱이 통상 3월에는 건설 비수기가 끝나 지수가 상승함에도 불구하고 3월 지수가 하락한 것은 그만큼 건설기업의 체감경기가 나쁘다는 것을 의미하는데, 이는 작년 대비 재정효과가 감소한 가운데 최근 수도권 미분양 증가, 일부 주택업체 위기 등 민간 건설경기 부진이 더해진 결과로 해석됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형·중견 업체 지수가 하락한 반면, 중소 업체 지수는 상승했는데, 특히 대형 업체 지수가 큰 폭으로 하락해 지수 하락을 주도함.
 - 대형 업체 지수는 전월 대비 14.3p 하락한 78.6을 기록해 3월 지수 하락을 주

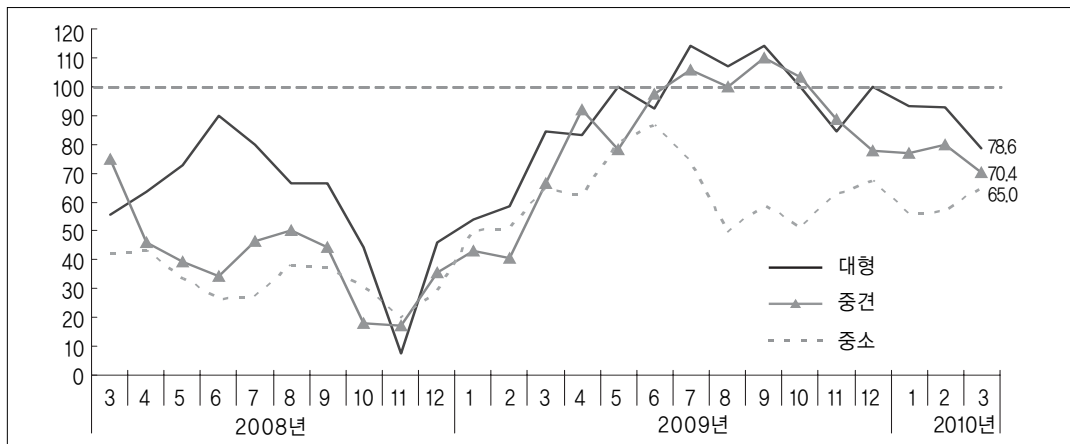
**3월 CBSI,
전월 대비
5.9p 하락한
71.7 기록**

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

도했는데, 작년 12월 100.0을 기록한 이후 3개월 연속 하락했으며, 작년 2월 (58.3) 이후 가장 낮은 수치를 기록함.

- 중견 업체 지수 역시 전월 대비 9.6p 하락한 70.4를 기록. 작년 3월(66.7) 이후 가장 낮은 수치를 기록함.
- 반면, 중소 업체 지수는 전월 대비 8.1p 상승한 65.0을 기록했는데, 이는 대형·중견 업체에 비해 최근 상황이 어려운 주택사업 비중이 낮고, 3월 들어 공공 발주 물량이 다소 늘어나는 등 계절적 요인에 의해 지수가 상승한 것으로 판단됨.

부 동 산 경 기



1. 토지시장

▶▶ 토지 거래

- 2010년 2월 전국 토지 거래량은 16만 7,737필지로 전월 대비 1.3% 감소, 전년 동월 대비 2.2% 증가함.
 - 면적 기준으로는 151.0km²가 거래되었으며, 전월 대비 13.1%, 전년 동월 대비 15.5% 감소함.
 - 2월 토지 거래량은 2000년대 평균(2000~09년) 18만 2,702필지의 91.8% 수준임.
- 도시지역 토지 거래량은 필지 기준으로 전월 대비 1.3%, 전년 동월 대비 10.7% 증가함.
 - 면적 기준으로는 전월 대비 12.5%, 전년 동월 대비 6.5% 감소함.
- 도시지역 토지 거래량을 용도 지역별로 살펴보면 필지 기준으로 주거지역(5.5%)과 상업지역(1.6%)을 제외한 모든 지역이 전월 대비 감소함.
 - 면적 기준으로는 상업지역(57.6%)과 개발제한지역(12.0%)이 전월 대비 증가하였으며, 그 외의 지역은 모두 감소
- 토지 거래는 2010년 들어 2개월 연속으로 거래량이 감소하고 있으나, 개인간 거래와 매매거래의 비중은 2개월 연속으로 증가하고 있음.
 - 주택시장의 장기적 불확실성이 커짐에 따라 상대적으로 토지에 대한 수요가 소폭 증가하고 있는 것으로 분석됨.

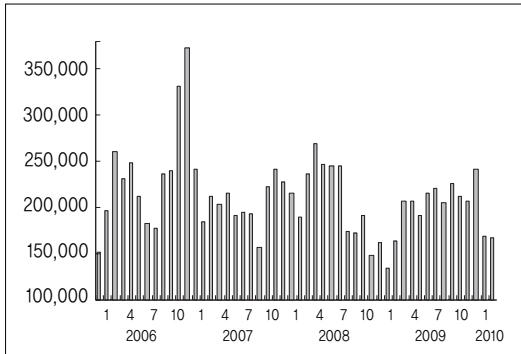
토지 거래,
전월 대비
1.3% 줄었으나,
전년 동월 대비로는
2.2% 증가

▶▶ 토지 가격

- 2010년 2월 전국 토지 가격은 0.23% 상승하며, 지난해 12월을 정점으로 상승세가 둔화되고 있음.

전국 토지 거래량 추이

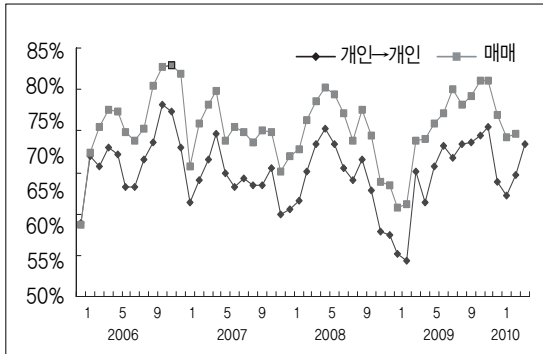
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구 분	2008년	2009년							2010년	
		1분기	2분기	3분기	4분기	10월	11월	12월	1월	2월
전체 거래량	2,499,753	504,666	613,853	653,746	660,353	212,196	206,850	241,307	169,925	167,737
개인간 거래	거래량	1,605,293	306,480	410,764	449,73	435,064	149,484	135,702	149,878	109,929
	비 중	64.2	60.7	66.9	68.8	65.9	70.4	65.6	62.1	64.7
매매 거래	거래량	1,750,447	337,485	446,287	487,152	477,507	161,533	148,885	167,089	118,349
	비 중	70.0	66.9	72.7	74.5	72.3	76.1	72.0	69.2	69.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

토지 가격,
작년 상승세
11개월 지속

- 수도권 지역은 개발 호재(아시안게임, 미사 동탄 등) 효과가 여전히 지속되면서 상승세를 보임. 인천은 전월에 비해 다소 둔화되었으나(0.45% → 0.33%), 서울(0.26%), 경기(0.32%)는 비슷한 수준을 보이고 있음.
- 지방 시·도 중에서는 경북(0.19%), 충남(0.17%)에서 교통 여건(대구지하철 2호선), 황해경제자유구역사업 등의 개발 호재로 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 용도 지역별로는 관리지역(0.25%)과 녹지(0.29%)에서 높은 상승률을 보였고, 이용 상황별로는 전(0.31%)과 공장용지(0.26%)에서 0.3% 내외의 상승률을 보임.

- 16개 시도 지역 대부분이 전월 대비 상승률이 둔화 추이를 보이고 있음.
- 강원지역만이 전월보다 상승률이 소폭 증가함(0.10%→0.11%).

토지가격 변동률 추이

(단위 : %)

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

자료 : 온나라부동산정보 통합포털.

- 시군구별로는 전국의 모든 지역이 (+)의 변동률을 보임.
- 수도권에서 경기 하남시(0.71%)가 미사지구 개발 등으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 지방에서는 충남 당진군(0.50%)이 황해경제자유구역사업 등으로 높은 상승률을 보임.
- 토지 가격은 각종 개발 호재와 회복세 등으로 2009년 4월부터의 상승세가 현재 까지 지속되고 있으나, 현재의 토지 가격 수준은 금융위기 이전(2008년 10월)의 97.3% 수준으로 11개월 지속된 상승세가 우려할 만한 수준은 아님.

2. 주택시장 : 가격 및 거래

▶▶ 서울 / 수도권 시장

- 2010년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 보합세에 이어 금월 하락세(-0.11%)를 기록함.
- 서울(-0.09%), 경기(-0.13%), 인천(-0.09%) 모두 하락률을 보임.
- 규모별로도 모든 규모에서 하락률을 보임(소형 -0.11%, 중형 -0.10%, 대형 -0.08%).
- 3월 전세가격은 전월 대비 0.29% 상승하며, 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 둔화됨.
- 전월 대비 서울 0.11%, 인천 0.10%, 경기 0.44% 상승함.

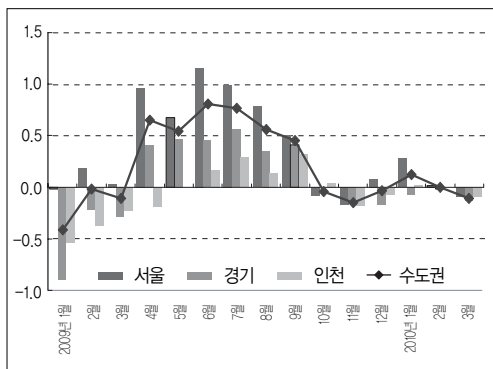
수도권 매매 가격
하락세,
전세 가격은
상승폭 둔화

- 경기는 의왕시(1.61%), 화성시(0.95%), 시흥시(0.89%), 구리시(0.86%), 성남시(0.84%)에서 0.8% 이상의 높은 상승률을 보임.
- 전월에 중 소형 강세로 전환되었던 규모별 전세가격이 금월에도 지속됨(2월 : 소형 0.53%, 중형 0.45%, 대형 0.26% → 3월 : 소형 0.45%, 중형 0.24%, 대형 0.13%).

- 2010년 2월 실거래가 거래량은 전월 대비 15.5% 증가한 3만 9,058호를 기록, 전년 동월 대비는 35.9% 증가함.
- 2월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 71.1% 수준임.

수도권 월별 매매가격 변동률 추이

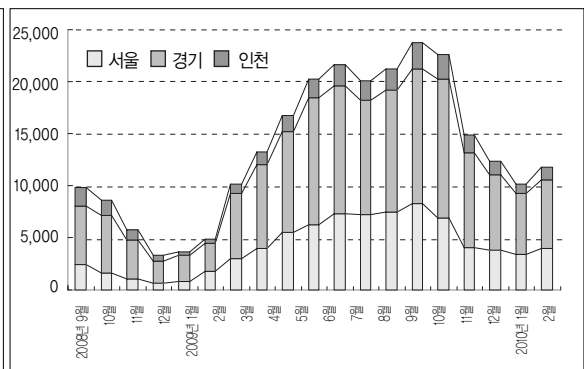
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)

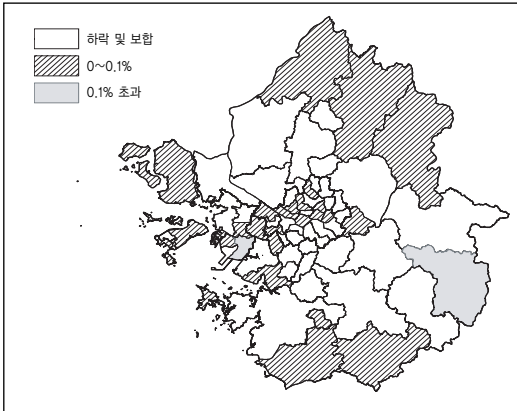


자료 : 국토해양부.

- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월 대비 0.50% 하락하며, 전월에 이어 2개월 연속 하락함.
 - 서울은 강동구(-0.83%)와 송파구(-1.96%)를 중심으로 전월에 이어 전반적인 하락세를 보였으나, 동대문구(2.89%), 중랑구(0.22%), 영등포구(0.12%)는 상승함.
 - 경기는 성남시(-0.59%)와 과천시(-0.24%)를 중심으로 하락세를 보임.
- 최근의 매매가격 하락세와 전세가격 상승세는 전반적인 경기침체로 인한 매매 수요 위축과 보금자리주택에 대한 대기 수요 증가, 주택 가격에 대한 부담 등에 기인하는 것으로 추정됨.
 - 전반적인 경기침체로 향후 주택 가격 상승에 대한 기대가 감소하면서 투자 수요가 위축되고 실수요자들도 주택 구매를 주저함.

2010년 3월 수도권 매매가격 변동률

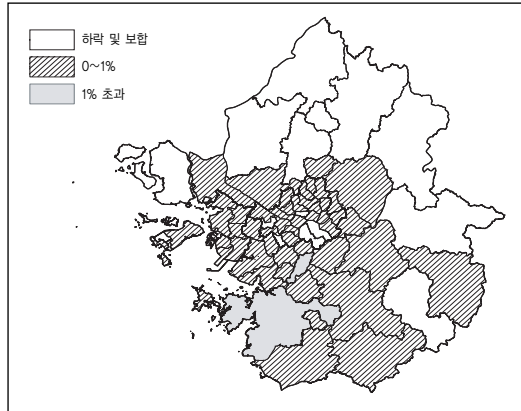
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

2010년 3월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

- 중소형 저가주택인 보금자리주택 150만호 공급 계획으로 인하여 기존 주택 및 민간의 분양 주택에 대한 수요가 보금자리주택의 대기 수요로 전환됨.
- 높은 주택 가격으로 인하여 주택 구매 계층이 상대적으로 제한, 첫 주택 구매자의 경우 LTV 50% 적용시 소득 8분위 이상이 되어야 구매가 가능함.
- ※ 20평형대 재고 주택(2억 2,014만원) 가격의 50% 대출을 가정하여 가계소득에서 가계지출을 뺀 여유 자금과 월 상환액(주택담보대출 금리 5.88%, 대출 기간 20년)을 고려함.

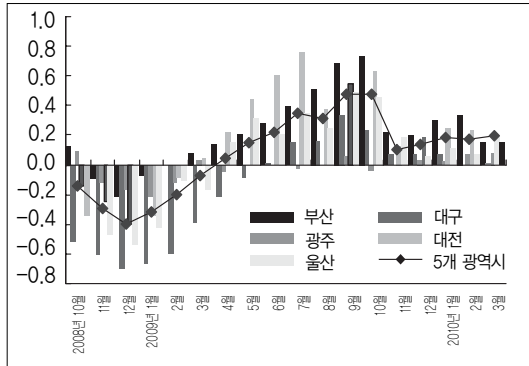
▶▶ 광역시 / 지방 시장

- 3월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 0.19% 상승하며, 매매가격이 하락한 수도권과 다르게 2009년 4월부터의 상승세가 지속되고 있음.
- 부산(0.51%), 대전(0.18%), 울산(0.15%), 광주(0.08%), 대구(0.01%) 소폭 상승
- 규모별로는 2009년 7월부터 규모가 작을수록 높은 가격 상승률을 보이는 추세 지속(소형 0.35%, 중형 0.21%, 대형 0.06%)
- 부산은 재개발·재건축 등으로 부산진구(0.83%), 사상구(0.71%), 남구(0.55%), 북구(0.54%)에서 0.5% 이상의 높은 상승률을 보이며, 전국 최고 수준의 상승률을 기록함.
- 대전은 대덕구(0.51%), 울산은 남구(0.22%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.

**지방 광역시
매매가
0.19% 상승**

광역시 월별 매매가격 변동률 추이

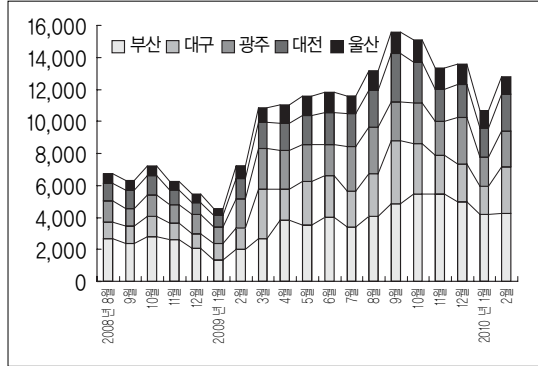
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)

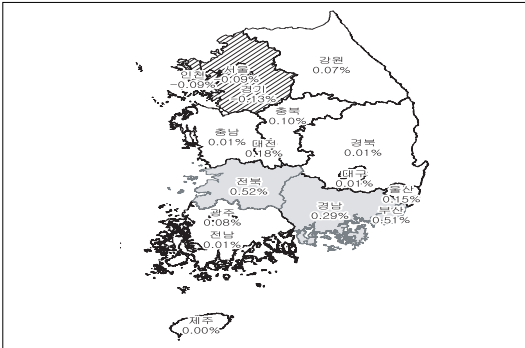


자료 : 국토해양부.

- 3월 전세가격 상승률은 0.29%로 2009년 10월 이후 지속적으로 둔화됨.
 - 부산은 부산진구(0.81%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며, 울산 북구(-0.03%)를 제외한 지방 광역시 모든 지역이 보합세 내지 상승세를 보임.
 - 규모별로는 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.42%, 중형 0.32%, 대형 0.16%).
- 1월 거래량은 1만 2,826호로 전월 대비 19.8%, 전년 동월 대비 77.9% 증가함.
- 2월 기타 지방의 아파트 매매가격도 0.14% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.52%), 경남(0.29%), 충북(0.10%), 강원(0.07%), 전남(0.01%), 충남(0.01%), 경북(0.01%), 제주(0.00%) 순임.
 - 소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.22%, 중형 0.15%, 대형 0.03%).
 - 전북은 전주시(0.66%), 완주군(0.46%), 군산시(0.35%), 경남은 창원시(0.36%), 진해시(0.52%)에서 중소형 아파트 강세가 나타남.
- 전세가격은 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
 - 전북(0.25%), 경남(0.20%), 경북(0.09%), 충북(0.08%), 충남(0.06%), 전남(0.05%), 강원(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.22%, 중형 0.10%, 대형 0.09%)

2010년 3월 매매가격 변동률

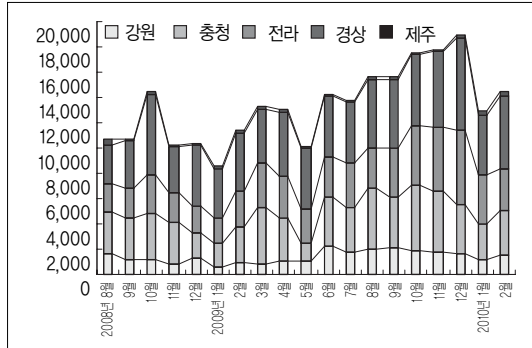
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 2월 거래량은 전월 대비 11.8%, 전년 동월 대비 26.6% 증가함.
 - 전월 대비 강원, 충청, 경상권은 증가하였으나, 전라, 제주권은 감소함.

3. 주택시장 : 공급

▶▶ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~2월까지 주택건설 인·허가 실적은 2만 4,519호로 전년 동기 대비 23.7% 증가함.
 - 2월 한 달 동안의 실적은 1만 5,237호, 전월 대비 64.2% 증가
 - 미분양 리스크가 존재함에도 불구하고 지자체 선거를 앞두고 행정 공백을 우려하여 미리 인·허가 절차를 진행한 실적이 다수 있는 것으로 판단됨.
 - 공공부문 5,264호, 전년 동기 대비 71.0% 감소, 민간부문 1만 4,553호, 58.0% 증가
 - 경기(5,593호), 경남(2,542호), 인천(2,314호), 서울(1,236호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간 분양 2만 2,405호(91.4%), 공공 분양 1,094호(4.5%), 민간 임대 587호(2.4%), 공공 임대 433호(1.8%)의 순임.

올 2월 인·허가,
전월 대비
64.2% 증가

- 수도권은 민간부문의 인·허가 실적이 다수 발생하고 있음.
 - 1~2월까지 수도권 민간부문에서 1만 3,746호의 실적을 보여 전국 인·허가 실적의 절반을 차지함.
 - 누적 물량 기준으로 전년 동기 대비 서울 4.1% 감소, 인천 24.9% 증가, 경기 128.1% 감소
- 1~2월까지 기타 광역시와 기타 지방은 각각 1,756호, 8,313호의 실적을 보임.
 - 기타 광역시는 공공부문 280호, 민간부문 1,476호의 실적을 보여 전체 물량은 전년 동기 대비 9.1% 증가함.
 - 기타 지방은 민간부문의 실적은 증가하였으나, 공공부문 실적이 감소하여 전체 물량은 전년 동기 대비 7.6% 감소함.
- 아파트 인허가 실적은 1만 2,795호로 전년 동기 대비 1.1% 감소하였으나, 인천·경기의 증가세가 지속되고 있음.
 - 수도권 아파트 실적은 전년 동기 대비 32.4% 증가하여 지난달(29.6% 증가)에 비해 증가폭이 확대됨. 경기(187.7%)와 인천(14.1%)의 증가세가 이를 견인하고 있음.
- 아파트 외 주택 실적은 전년 동월 대비 70.4% 증가함. 서울이 지난달에 이어 호조세를 이어가고 있음.
 - 강원을 제외한 모든 지역에서 전년 동기 대비 증가한 것으로 나타남.
 - 특히, 1~2월 동안 서울과 인천에서 각각 2,000호 이상의 실적을 보임.
- 규모별로는 아파트 외 주택 실적 증가에 따라 40㎡ 이하의 최소 규모 주택 실적이 호조를 보였고, 85㎡ 이상 대규모 주택 실적도 큰 폭 증가함.

부문별·지역별 2010년 1~2월 주택건설 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 (1~2월)	24,519	14,450	1,756	8,313	1,527	704	280	543	22,992	13,746	1,476	7,770
2009년 (1~2월)	19,817	9,211	1,610	8,996	5,264	441	0	4,823	14,553	8,770	1,610	4,173
전년 동기 대비 증감률	23.7	56.9	9.1	-7.6	-71.0	59.6	-	-88.7	58.0	56.7	-8.3	86.2

자료 : 국토해양부.

2010년 1~2월 주택 유형별 주택건설 실적

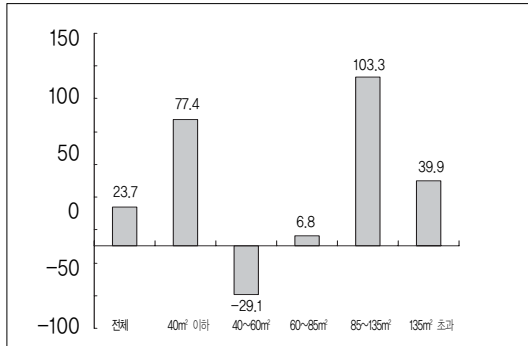
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2010년 1~2월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~2월	전년 동기 대비 증감률
총계	12,795	-1.1	11,724	70.4
수도권	8,221	32.4	6,229	107.4
서울	320	-84.5	2,189	293.7
인천	2,650	14.1	1,106	61.5
경기	5,251	187.7	2,934	66.4
지방	4,574	-32.0	5,495	41.7

자료 : 국토해양부.

2010년 1~2월 규모별 전년 동월 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

▶ 분양 및 미분양 물량

- 2010년 3월 물량은 1만 2,000여호로 전년 동월 대비 16.7% 증가함.
 - 양도소득세 한시 감면 종료 이후 실적이 저조했던 지난달과 비교할 때는 증가세이나, 후분양이 실시된 물량이 다수 포함된 결과임.
 - 계획 물량 2만 5,000여호와 비교할 때는 절반에 미치지 못하는 실적임.
- 3월 동안 수도권 6,000여호, 지방에서 6,000여호가 분양됨.
 - 수도권은 서울의 은평뉴타운, 상암지구 등 공공 물량이 다수를 차지하였으나 계획되어 있던 다수의 민간 물량은 실적으로 이어지지 못함.
 - 규모별로도 85㎡ 이하의 중소형 물량이 95% 이상을 차지함.
- 분양 물량 지연 현상이 심화되고 있어 2010년 4월 분양 계획 물량은 4만여호로 달하나, 민간부문의 실적은 저조할 것으로 예상됨.
 - 4월 계획 물량은 수도권 2만 5,000여호, 지방 1만 5,000여호 수준임.
- 공공의 물량 확대 기조에 따라 2010년 연간 분양 계획 물량이 31만호 수준까지 증가(지난달에 비해 5만호 증가)하였으나, 민간의 분양 물량 지연 및 위축 심화 우려.
- 2010년 2월 미분양 물량은 11만 6,438호로 전월 대비 2,601호, 2.2% 감소하여 2개월 연속 감소함.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 1,571호(3.2%) 증가하여 5만 40호에 이름.

3월 분양 물량

전년 동월 대비

16.7% 증가

계획 물량의

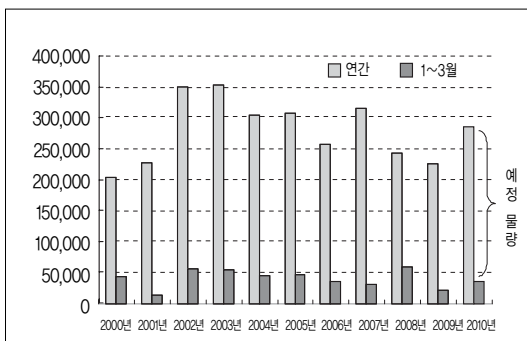
절반 못 미치는 실적

전국 미분양 2.2%
감소했으나
수도권은 전월 대비
5.8% 증가

- 수도권에서 전월 대비 1,500호(5.8%) 증가하여 2010년 2월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 7,326호로 증가함.
 - 지방은 전월 대비 4,101(4.4%) 감소하였고, 미분양 물량은 8만 9,112호 수준임.
- 시도별로는 경기(2,035호)에서 미분양 증가량이 많았고 인천(178호)도 일부 증가함. 특히 용인시에서만 2,628호 증가하였고 군포시(206호), 이천시(115호), 파주시(81호)에서 비교적 많은 미분양이 나옴.
 - 경남(713호)과 부산(622호)에서 큰 폭 감소하였고 기타 지방도 대구를 제외하고 고른 감소세를 보이고 있음.
- 소형(60㎡ 이하) 934호 감소, 중형(60~85㎡이하) 1,328호 감소, 대형(85㎡ 초과) 339호 감소하여 모든 규모에서 감소함.
- 보금자리주택의 영향으로 수도권 중소형(85㎡ 이하) 미분양이 지속적으로 증가하고 있음.
 - 중소형(85㎡ 이하) 미분양은 7,980호까지 증가하였으며 이는 미분양 최고치였던 2009년 3월(7,321호)보다도 많은 규모임.

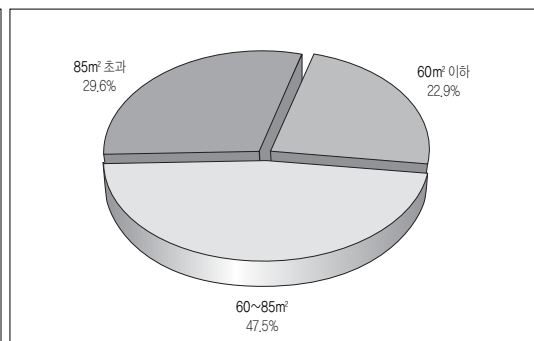
2010년 1~3월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)



2010년 1~3월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



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

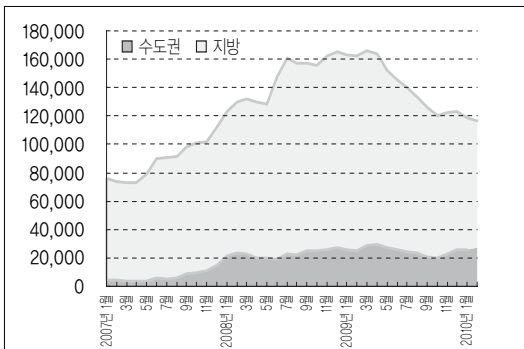
▶▶ 입주 물량

- 2010년 3월 입주 물량은 2만여호로 전년 동월 대비 88.7% 증가
 - 수도권은 9,000여호가 입주하여 전년 동월 대비 12.9% 증가하였고 지방은 1만 1,000호가 입주하여 전년 동월 대비 299.5% 증가함.
 - 2010년 1~3월까지의 누계 물량은 6만 3,000여호로 전년 동기 대비 13.2% 증가(수도권 40.4% 증가, 지방 10.1% 감소)
 - 입주 예정 물량(4~12월)이 26만여호로 집계되어 지난달에 비해 증가하였고 4월에는 전국적으로 2만 5,000여호의 입주가 예정되어 있음. 연내 예정 물량도 32만호 수준으로 지난달 추정 물량보다 증가함.
- 1~3월까지 입주 물량은 전년 동기 대비 경기 69.2% 증가, 서울 7.1% 증가하여 수도권 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 파악됨.
 - 지방은 대부분 입주 물량 감소세를 보이고 있으나, 울산은 1~3월까지 전년 동기 대비 3,062.9%의 폭발적인 증가세와 함께 연간 물량도 많고 대형 비중도 높아 다수의 준공 후 미분양이 우려되는 상황임.
- 3월 입주 물량 중 다수가 대형으로 1~3월까지 대형의 입주가 크게 증가한 것으로 나타남(전년 동기 대비 소형 9.0%, 중형 6.1%, 대형 24.7%). CERIK

입주 물량
전년 동월 대비
88.7% 증가

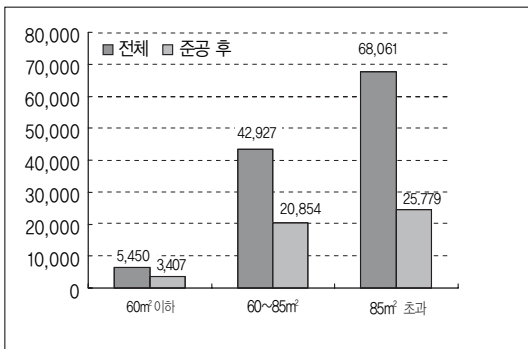
미분양 물량 추이

(단위 : 호)



2010년 2월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



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

| 건설경기 주요 지표 |

구분		11월	12월	2010년 1월	2월	3월
선행 지표	국내 건설 수주	합 계	63.5	-22.8	17.4	-0.1
		토 목	36.8	-33.4	-23.6	-24.8
		건 축	81.2	-15.9	53.1	39.5
		공 공	41.2	-37.8	-17.9	-16.4
		토 목	72.4	-29.1	-22.5	-31.0
		건 축	0.0	-50.2	-2.7	62.7
		민 간	80.2	-12.9	53.9	23.6
		토 목	-19.1	-39.7	-29.2	2.3
		건 축	117.3	-3.1	68.8	32.1
	건축 허가	합 계	14.1	42.7	33.3	37.4
		주 거	8.6	88.3	60.3	49.7
		비주거	17.5	-6.1	26.5	33.3
동행 지표	기성	합 계	3.2	12.9	8.9	-0.3
		공 공	8.1	18.3	11.6	11.6
		민 간	1.7	9.8	7.6	4.7
	건축 착공	합 계	11.6	16.2	49.9	75.6
		주 거	49.7	135.4	206.6	107.8
		비주거	1.2	14.3	8.1	66.8
	C B S I	총 합	79.3	82.5	76.3	77.6
		대 형	84.6	100.0	93.3	92.9
		중 건	88.5	77.8	76.9	80.0
		중 소	62.7	67.2	55.6	56.9
		서 울	85.7	90.6	85.9	90.1
		지 방	69.5	70.2	61.2	59.6

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

| 부동산경기 주요 지표 |

구분		2009년 12월	2010년 1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월 대비
토지 시장	토지 가격지수	100.633	100.887	101.123	-	23.4%	2.0%
	토지 거래량(필지)	241,307	169,925	167,737	-	-1.3%	2.2%
주택 시장	아파트 매매가격지수	234.74	236.2	235.37	235.5	0.1%	4.1%
	아파트 전세가격지수	192.72	194.46	196.13	197.51	0.7%	10.8%
	중위 주택가격(만원)	22,480	22,516	22,567	22,608	0.2%	5.0%
	아파트 거래량(호)	44,944	33,815	39,058	-	15.5%	35.9%
	분양 물량(호)	29,660	25,901	4,310	21,273	393.6%	113.7%
	미분양 물량(호)	123,297	119,039	116,438	-	-2.2%	-28.1%

| 금융 관련 주요 지표 |

구분	2009년 10월	11월	12월	2010년 1월	2월	전월 대비	전년 동월 대비
주택담보대출 금리(%)	5.9	5.87	5.90	5.88	5.75	-0.13p	0.37p
주택담보대출 규모(십억원)	260,684	262,260	264,228	264,838	265,535	0.3%	8.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.1p	-0.3

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.