

# 월간 건설경기동향

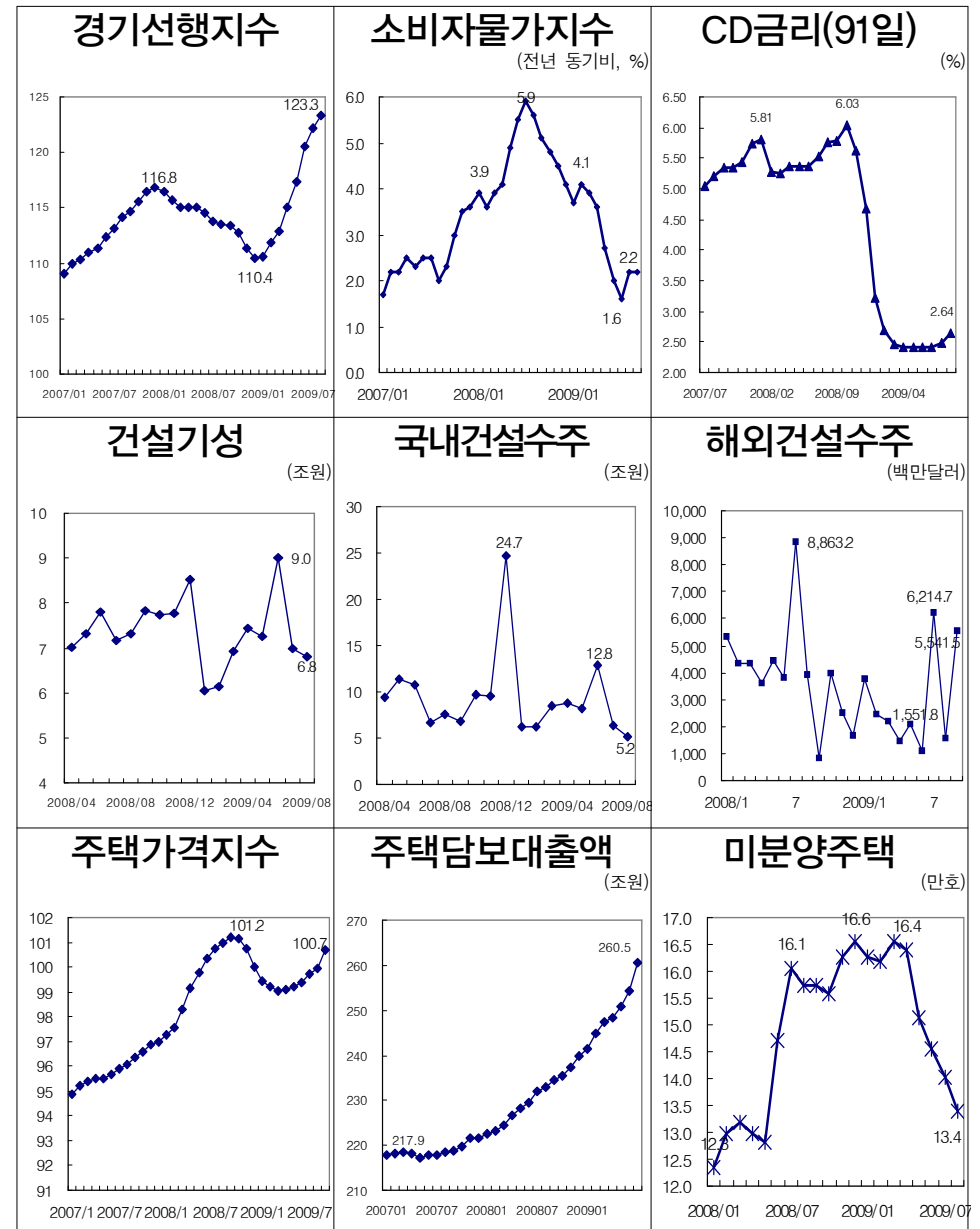
## 2009 10

### 건설경기

- ☑ 8월 국내 건설수주 공공토목 감소영향, 전년 동월 대비 31.0% 감소해 올 들어 가장 부진
- ☑ 8월 건설기성 전년 동월 대비 6.8% 감소한 6조 8,142억원 기록
- ☑ 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월대비 8.9p 상승한 96.1을 기록, 지난 8월 감소(-12.1p)를 기록하고 한달 만에 다시 지수 상승
- ☑ 8월 해외 건설수주 세계 각국의 경기회복 지연에 따른 중동지역 신규투자 지연으로 큰 폭의 감소

### 부동산경기

- ☑ 토지가격 5개월 연속 상승, 상승폭 확대
- ☑ 토지거래 계절적 비수기로 인하여 감소
- ☑ 수도권 전세가격은 전월보다 상승폭 확대, DTI규제로 상승률 큰 폭 둔화
- ☑ 지방 매매가격은 광역권과 대표 공업도시 위주의 상승
- ☑ 주택 인·허가 실적 4개월 연속 감소세 둔화



## 목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
▪ 건설수주	3
▪ 세부 공종별 건설수주	4
▪ 재건축·재개발 수주 동향	6
▪ 건축허가면적	7
▪ 해외건설	8
2. 동행지표	9
▪ 건설기성	9
▪ 건설투자	10
▪ 건축착공면적	11
▪ 건설기업 경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	14
II. 부동산경기	15
1. 토지시장	15
▪ 토지거래량	15
▪ 토지가격	16
2. 주택시장_가격 및 거래	18
▪ 서울/수도권 시장	18
▪ 광역시/지방 시장	20
3. 주택시장_공급	22
▪ 주택 인·허가 실적	22
▪ 분양 및 미분양 물량	24
▪ 입주물량	26
4. 정책동향	27

## I. 건설경기

### · 국내 건설수주 침체, 건설경기 동행지표도 부진

#### 1. 선행지표

#### ■ 건설수주

**국내 건설수주  
전년 동월 대비  
31.0% 감소**

◦ 8월 국내 건설수주는 그동안 증가세를 지속했던 공공수주가 감소세(-13.4%)로 전환됨에 따라 전년 동월 대비 31.0% 감소한 5조 2,623억원을 기록, 올해 들어 가장 부진한 모습을 보임.

- 1~7월까지 월 평균 4조원대의 수주액을 기록했던 공공부문 수주가 8월 들어 절반 수준인 2조원대로 급감함.

- 비록 민간수주도 부진(-39.6%)을 지속하였으나, 공공부문 수주의 급감으로 8개월 만에 처음으로 민간수주(3조 885억원)가 공공수주(2조 1,738억원)를 앞섬.

◦ 공공부문의 경우 건축수주가 호조를 보였으나, 토목수주가 감소하여 전년 동월 대비 13.4% 감소한 2조 1,738억원을 기록함.

- 토목수주는 SOC 예산증액 효과 감소로 전년 동월 대비 28.5% 감소, 지난해 12월부터 지속한 증가세를 마감함과 동시에 올해 들어 가장 저조한 실적인 1조 888억원을 기록함.

표\_2009년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2009 8월	5,262.3	2,173.8	1,088.8	1,085.1	3,088.5	206.9	2,881.6	1,295.7	3,966.6	2,552.4	1,414.3
증감률	-31.0	-13.4	-28.5	9.9	-39.6	-90.7	-0.3	-65.4	2.3	34.7	-28.7
2009 1~8월	62,432.8	37,436.1	27,351.9	10,084.2	24,996.7	4,173.9	20,822.8	31,525.8	30,907.0	16,674.8	14,232.2
증감률	-10.1	69.3	125.8	0.9	-47.2	-53.3	-45.8	49.8	-36.1	-39.2	-32.1

자료 : 대한건설협회

**공공 토목수주  
올해들어  
최소실적**

- 건축수주는 전년 동월 대비 9.9% 증가하여 지난 5월부터 시작된 증가세를 지속함. 주거용 건축수주가 전년 동월 대비 59.8% 증가했으나, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 30.8% 감소함.
- 민간부문의 경우 건축수주가 소폭 회복하였으나, 토목수주가 부진하여 전년 동월 대비 39.6% 감소한 3조 885억원을 기록, 지난 1월부터 시작된 감소세가 지속됨.
  - 건축수주는 전년 동월 대비 0.3% 감소한 2조 8,816억원을 기록함.
  - 건축수주 중 주거용 건축 수주가 재개발·재건축 수주 호조의 영향으로 전년 동월 대비 27.0% 증가했으나, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 27.8% 감소함.
  - 토목수주는 지난 3월부터 시작된 감소세가 지속되어 전년 동월 대비 90.7% 감소한 2,069억원을 기록함.
- 1~8월 누적 수주는 전년 동기 대비 10.1% 감소한 62조 4,328억원으로 8월 공공 토목수주의 감소로 인해 감소폭이 7월(-7.5)보다 소폭 확대됨.
  - 공종별로 토목수주가 전년 동기 대비 49.8% 증가했으나, 주택과 비주택 수주가 각각 39.2%, 32.1% 감소함.

**■ 세부 공종별 건설수주**

- 건축수주 중 '주택'과 '관공서' 수주는 호조를 보였으나, 민간 비중이 높은 '사무실 및 점포'와 '공장 및 창고' 수주는 여전히 침체됨.
  - '주택' 수주는 하반기 들어 증가하기 시작한 공공 주택물량과, 수도권 지역의 재개발·재건축 수주 증가로 전년 동월 대비 38.7% 증가함.
  - '관공서' 수주는 196.0% 급등했는데 군시설 공사 증가와 영등포 교정시설 관련 공사 수주의 영향이 큰 것으로 보임.
  - '사무실 및 점포'와 '공장 및 창고' 수주는 각각 전년 동월 대비 60.6%, 59.5% 감소함.

**토지조성 상하  
수주 기계설치  
수주 감소**

- 토목수주의 경우 '도로 및 교량'과 '철도 및 궤도', '치산치수' 수주가 증가세를 지속하였으나, '토지조성'과 '상하수도', '기계설치' 수주는 부진한 양상을 보임.
  - '도로 및 교량', '철도 및 궤도' 수주, 그리고 '치산치수' 수주는 각각 전년 동월 대비 102.7%, 18.8%, 1,750.3% 증가함.
  - '토지조성' 수주는 7월에 올해 들어 가장 높은 수주액인 6,428억원을 기록한 후, 8월에 1,730억원으로 급감, 전년 동월 대비 63.6% 감소함.
  - 공공부문에서 '도로 및 교량' 수주 다음으로 큰 비중을 차지하는 '토지조성' 수주의 갑작스런 감소가 공공토목 수주 감소에 가장 큰 영향을 미침.
  - 한편, '상하수도' 수주는 전년 동월 대비 92.9% 감소하였는데 공공 발주 물량도 감소한데다 최근 수익성 문제로 하수관거 임대형 민자사업(BTL)까지 부진했음.
  - 지난 5월과 6월 5,000억원 이상의 높은 수주액을 기록한 '치산치수' 수주도 8월에 들어 435억원의 수주에 그침.
  - '기계설치' 수주는 전년 동월 대비 83.9% 감소, 5월부터의 부진을 지속하였는데 기업들의 투자가 아직 회복되지 않은 결과임.

표\_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
2009.8	2,525.7	197.0	234.9	302.5	99.8	377.3	22.2	43.5	173.0	15.6	274.7
증감률	38.7	-60.6	-59.5	196.0	705.9	102.7	18.8	1750.3	-63.6	-92.9	-83.9
1~8월	16,274.5	3,527.8	1,734.4	2,864.5	1,375.3	10,121.7	5,012.3	1,312.3	2,923.5	641.0	2,901.1
증감률	-38.4	-52.8	-57.9	5.4	61.2	210.0	468.6	643.2	-19.1	-44.8	-39.0

자료: 통계청

■ 재건축재개발 수주 동향

**재건축 재개발 수주**  
**전년동월비**  
**55.7% 증가**

- 2009년 8월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 55.7% 증가한 1조 1,204억원을 기록, 올해 들어 세 번째로 1조원 이상의 수주액을 기록함.
- 8월 재건축 수주는 안산시 군자동 재건축 수주로 전년 동월 대비 103.2% 증가한 4,022억원을 기록, 지난 7월의 침체에서 벗어난 모습을 보임.
- 재개발 수주는 지난 7월(8,577억원)보다 수주 금액이 감소했으나, 올해 들어 세 번째로 높은 수주액인 7,182억원을 기록하였는데, 수도권 지역에서 수주가 활발히 일어남.

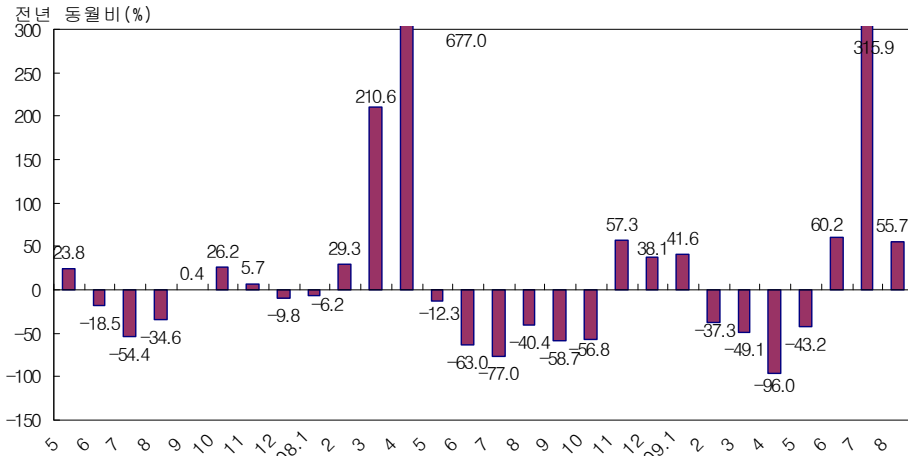
표\_8월 재건축재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비, %)

	재건축	재개발	총계
8월 증감률	103.2	37.7	55.7
1~8월 증감률	-23.2	-28.5	-27.2

자료 : 한국건설산업연구원

그림\_재건축재개발 수주 금액 증감률 추이



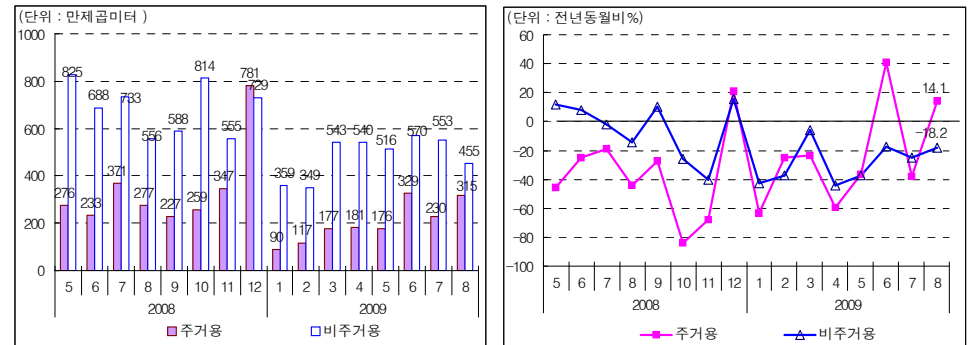
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**건축허가면적**  
**전년동월대비**  
**7.4% 감소**

- 8월 건축허가면적은 비주거용 건축허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 7.4% 감소한 770만㎡를 기록, 지난 2009년 1월부터 시작된 감소세를 지속함.
- 8월 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.1% 증가한 315만㎡로 올해 들어 두 번째로 큰 허가면적을 기록함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 18.2% 감소한 455만㎡를 기록하여 지난 7월(-24.6%)보다 감소폭이 둔화됨. 세부적으로는 문교용이 43.3% 증가, 상업용과 공업용이 각각 63.6%, 46.4% 감소함.
- 1~7월 누적 건축허가면적은 전년 동기비 29.3% 감소한 5,501만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 27.6% 감소(1,617만㎡)
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 29.8% 감소(3,884만㎡)

그림\_월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

9월 해외건설  
수주액  
큰 폭의 증가

- 2009년 9월 해외건설 수주실적액은 55.4억달러로 전월 대비 257.1%, 전년동월대비 558.5%의 큰 폭의 증가를 보임.
- 지역별로 살펴보면 중동지역은 전월 대비 373.1%, 전년 동월 대비 752.6% 증가, 아시아지역은 전월 대비 286.5%, 전년 동월 대비 606.8% 증가함.
  - 중동지역은 리비아와 쿠웨이트에서 금월들어 그동안 지연되었던 발주가 시작됨.
  - 아시아지역은 전반적으로 대부분의 지역에서 발주가 이루어졌으며, 특히 태국, 싱가포르에서 발주액이 크게 증가함.
- 공종별로는 용역을 제외한 모든 공종이 전월 대비 급격한 수주 증가율을 보였으며, 전년동월대비도 모든 공정이 (+)의 변동률을 보임.
  - 토목공사는 철도공사와 단지조성 공사의 수주가 크게 증가하였음.
  - 건축공사는 주택, 상업시설의 수주가 증가함.
  - 산업설비는 발전소의 수주가 두드러짐.
- 그동안 경기침체로 미루어졌던 발주가 중동, 아시아 등에서 금월들어 모든 공종에 걸쳐 이루어지고 있음.

표\_지역별 해외건설 수주실적

지역	2009.8 (단위 : 백만불, %)				
	2008.8	2009.7	2009.8		
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비
총계	841	1,552	5,542	257.1	558.5
중동	457	824	3,898	373.1	752.6
아시아	232	425	1,643	286.5	606.8
태평양,북미	34	0	0		
유럽	100	32	8	-75.9	-92.3
아프리카	2	208	-7	-103.4	-391.5
중남미	16	63	0		

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

지역	2009.8 (단위 : 백만불, %)				
	2008.8	2009.7	2009.8		
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비
총계	3,905	6,215	1,552	-75.0	-60.3
토목	375	149	178	19.4	-52.6
건축	526	709	39	-94.5	-92.6
산업설비	2,863	5,232	1,161	-77.8	-59.4
전기	45	74	22	-70.8	-51.9
통신	0	-	3	-	-
용역	96	51	149	192.3	55.2

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

건설기성  
전년 동월비  
6.8% 감소

- 2009년 8월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 호조(전년 동월비 14.3%)를 보였으나, 민간부문이 부진(전년 동월비 -17.0%)하여 전년 동월 대비 6.8% 감소한 6조 8,142억원을 기록함.
  - 발주자별로 살펴보면 8월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 14.3% 증가, 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.
  - 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 17.0% 감소하여 지난 4월부터의 감소세를 지속함.
- 공종별로 토목(-0.1%)과 건축기성(-10.5%) 모두 부진한 모습을 보임.
  - 공종별로 토목기성의 경우 전년 동월 대비 0.1% 감소, 지난 2007년 9월 이후 2년 11개월 만에 처음으로 감소세를 기록함.
  - 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 기성이 각각 전년 동월 대비 13.9%, 3.9% 감소하여 전체적으로 전년 동월 대비 10.5% 감소한 4조 2,295억원을 기록함.

표\_2009년 8월 건설기성실적

구분	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
		(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)						
'09.8	6,814.2	4,229.5	2,579.5	5.2	2,444.0	4,004.2	320.9	45.0
증감률	-6.8	-10.5	-0.1	40.0	14.3	-17.0	-7.7	1,430.8
1~8월	56,650.2	33,841.5	22,763.8	44.9	20,063.5	33,413.5	2,988.9	184.3
증감률	3.1	-5.9	20.6	-52.8	25.3	-7.5	10.7	94.8

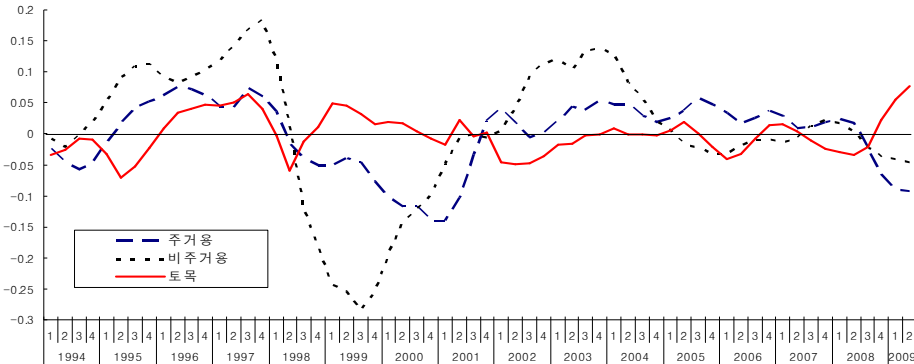
자료 : 통계청

■ 건설투자

상반기  
토목 경기  
뚜렷한 증가세

- 건설투자 중 토목 건설투자의 순환변동치가 SOC 예산 증액 효과로 올해 상반기 급등하는 추이를 보임.
  - 한국은행의 2009년 2/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 2/4분기 건설투자가 (2005년 불변가격, 원계열 기준)는 토목투자의 증가세 지속으로 전년 동기 대비 3.7% 증가함.
  - 경기부양을 위한 SOC 예산 증액 및 선 집행의 영향으로 토목 건설투자가 지난 2008년 3/4분기 이후 4분기 연속 플러스(+) 성장을 지속, 순환주기가 2009년 2/4분기까지 급등함.
- 토목 건설투자를 제외한 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자는 순환 주기 상 침체속도가 다소 완화됨.
  - 주거용 건설투자는 2008년 하반기 빠른 감소추이를 보인 후, 2009년 들어 미분양 물량 감소로 감소세가 다소 완화된 양상을 보이고 있음. 그러나, 확실한 반등 추이를 보이고 있지는 않음.
  - 7월과 8월 미분양 물량이 감소하고 주택 착공면적이 증가한 것을 감안 추이가 반등할 가능성이 있으나, 아직 저점 여부는 확실치 않음.
  - 비주거용 건설투자의 순환변동치도 침체 깊이만 다를 뿐 주거용 건설투자와 비슷한 양상을 보이고 있음.

그림\_공종별 건설투자의 순환주기



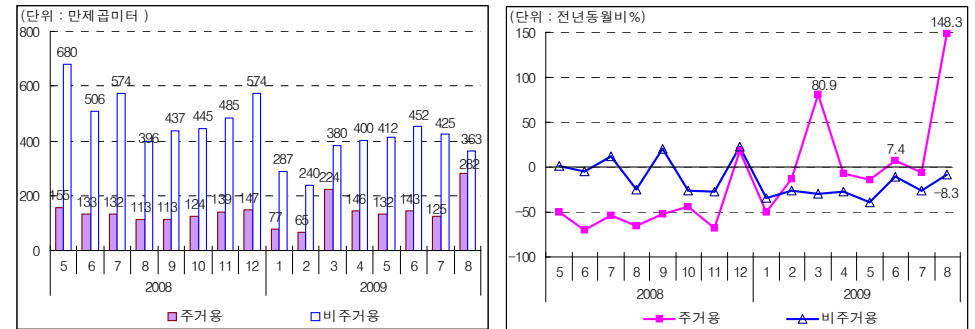
주 : 한국은행의 건설투자(05년 연쇄가격 기준 계정조정계열, 3분기 이동평균치)자료를 로그화하여 hp필터로 필터링함

■ 건축착공면적

건축착공면적  
전년동월비  
26.6% 증가

- 8월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 급등으로 전년 동월 대비 26.6% 증가한 645만㎡로 올해들어 처음으로 증가세를 기록함.
  - 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 148.3% 급등한 282만㎡로 2007년 11월 436만㎡를 기록한 이후 최대 착공면적을 기록함.
  - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 8.3% 감소한 363만㎡로 지난 1월부터 시작된 침체를 지속함.
  - 구체적으로 공업용 착공면적(전년 동월 대비 -37.5%)이 가장 침체가 심각하며, 다음으로 상업용(전년 동월 대비 -23.2%) 착공면적의 침체가 심각하고 공공부문의 비중이 높은 문교 및 사회용 착공면적만이 전년 동월 대비 21.3% 증가함.
- 1~8월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 17.8% 감소한 4,154만㎡를 기록함.
  - 1~8월 누적 주거용 건축착공면적은 1,193만㎡로 전년 동기 대비 14.3% 증가함.
  - 비주거용 건축착공면적은 2,961만㎡로 전년 동기 대비 28.1% 감소함.

그림\_월별 건축착공면적 및 증감률 추이



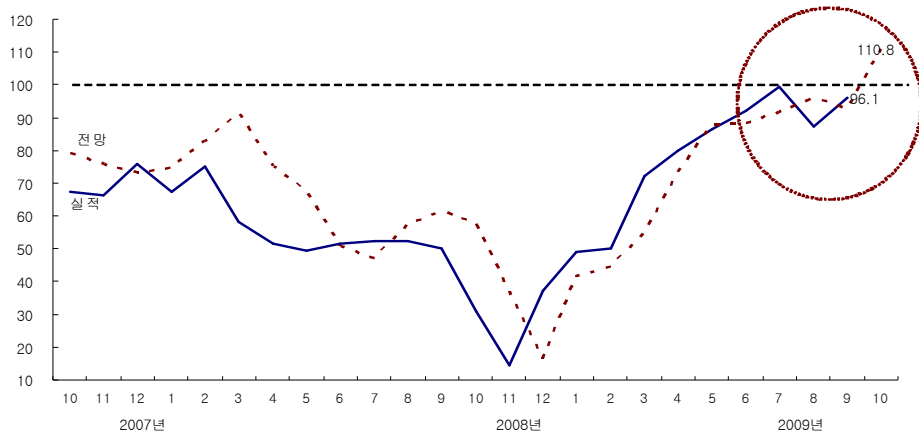
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

9월 CBSI  
전월 대비  
8.9p 상승  
96.1 기록

- 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.9p 상승한 96.1을 기록, 지난 8월 지수 하락 한달 만에 지수가 재상승 하였고, 10월 전망치도 기준선을 넘을 것으로 나타나 향후 체감경기가 당분간 양호할 것을 시사함.
  - 지난 8월 지수 하락에 영향을 미친 계절적 요인이 사라졌고, 최근 시작된 국내 경기 회복과 주택경기 회복이 건설기업의 체감경기에 긍정적 영향을 미친 결과로 판단됨.
  - 지수는 전고점인 7월의 99.3보다는 3.2p 낮지만 6월의 92.2보다는 높은 수준을 기록해 양호한 모습을 보였고, 특히 10월 전망 지수가 3년 6개월만에('06년 4월 전망 지수 115.7 기록) 기준선인 100을 넘은 110.8을 기록할 것으로 전망됨.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

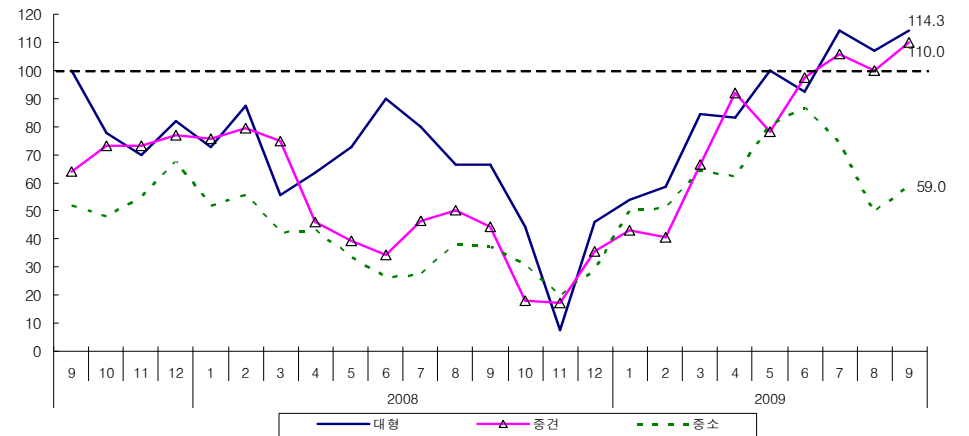


자료 : 한국건설산업연구원

체감경기  
양극화 현상  
지속

- 2009년 10월 건설경기 전망 지수는 9월보다 14.7p 증가한 110.8로 경기가 개선될 것으로 전망함.
  - 결국 하반기 들어 SOC 예산 증액 효과가 차츰 감소하나 4대강 살리기 사업 등 공공 발주가 여전히 이어지고 있고, 상반기 급증한 공공발주 물량의 기성진척이 이뤄지는 가운데, 최근 민간 주택경기 회복에 대한 기대감 등이 작용해 지수가 당분간 양호한 모습을 지속할 것으로 보임.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 규모에 관계없이 모든 업체의 지수가 상승했으나 기준선을 넘어선 대형, 중견업체와 달리 중소기업 지수는 59.0에 불과해 체감경기의 양극화 현상이 지속됨.
  - 대형업체 지수는 전월대비 7.2p 상승한 114.3을 기록해 2002년 12월 이후 최고치를 기록했던 지난 7월 기록(114.3)을 다시 회복함.
  - 중견업체 지수는 전월대비 10.0p나 상승한 110.0을 기록해 전고점인 지난 7월의 105.9를 넘어섰으며, 2002년 6월(114.0) 이후 7년 3개월만에 최고치를 기록함.
  - 중소기업 지수 역시 전월대비 9.7p 상승한 59.0을 기록했지만 전고점인 지난 6월의 86.4, 7월의 74.2에 미치지 못했고, 지난 8월과 마찬가지로 중견업체와의 지수 격차가 50.0p 이상 벌어짐.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		5월	6월	7월	8월	9월		
선행 지표	국내건설수주	합계	-27.5	19.5	-4.3	-31.0	-	
		토목	-8.1	140.6	4.4	-65.4		
		건축	-38.0	-31.7	-9.0	2.3		
		공공	20.8	230.5	61.5	-13.4		
		토목	19.9	402.2	61.7	-28.5		
		건축	22.7	37.5	61.2	9.9		
	민간	합계	-55.1	-48.8	-35.5	-39.6		
		토목	-75.2	-61.6	-57.3	-90.7		
		건축	-51.3	-45.2	-28.2	-0.3		
		거제어여가	합계	-37.1	-2.4	-29.1		-7.4
			주거	-36.2	41.2	-37.9		14.1
			비주거	-37.5	-17.2	-24.6		-18.2
동행 지표	기성	합계	-0.7	15.2	-2.3	-6.8	-	
		공공	17.4	44.1	17.5	14.3		
		민간	-10.5	-0.5	-11.3	-17.0		
	건축착공	합계	-34.8	-6.9	-22.0	26.6		
		주거	-14.7	7.4	-5.4	148.3		
		비주거	-39.4	-10.6	-25.9	-8.3		
	CBSI	종합	86.6	92.2	99.3	87.2		96.1
		대형	100.0	92.3	114.3	107.1		114.3
		중견	78.1	97.2	105.9	100.0		110.0
		중소	80.5	86.4	74.2	49.3		59.0
		서울	97.5	93.9	114.6	102.7		103.0
		지방	66.5	83.6	69.8	64.2		71.1

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	98.8	99.0	99.4	-	0.4%	-4.1%
	토지 거래량 (필지)	214,981	221,707	205,977	-	-7.1%	14.4%
주택 시장	아파트매매가격지수	231.0	232.3	234.2	235.77	0.4%	-1.0%
	아파트전세가격지수	181.2	182.7	185.31	188.33	1.3%	1.9%
	중위주택가격(만원)	21,852	21,991	22,120	22,384	1.2%	-
	아파트거래량(호)	47,638	45,470	50,045	-	10.1%	83.8%
	분양물량(호)	14,847	13,033	14,217	29,527	107.7%	36.8%
	미분양물량(호)	145,585	140,186	133,779	-	-4.6%	-14.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.30	5.25	5.25	5.29	5.45	1.6p	1.71p
주택담보대출규모(십억원)	248,463	250,892	254,403	257,763	260,547	1.1%	11.9%
주택담보대출연체율(%)	0.5	0.6	0.4	0.4	0.5	0.1p	-

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준  
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자문 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
 토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

- 토지시장 : 경기 상승세로 인하여 거래량이 감소하면서 가격은 상승 국면
- 주택시장 : 전세가격 강세 수도권 지속, 분양예정 물량 다수

1. 토지시장

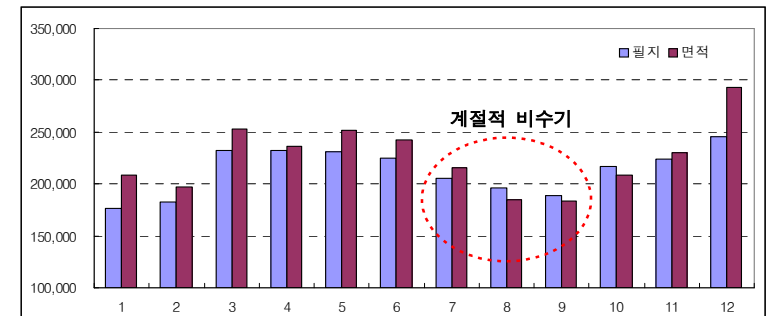
■ 토지 거래

토지거래량  
전월대비  
7.1% 감소,  
예년보다  
증가

- 8월 전국 토지거래량은 20만 5,977필지로 전월 대비 7.1% 감소하였으며, 면적기준도 전월 대비 14.4% 감소함.
- 필지기준으로는 전년 동월 대비 18.0% 증가하였으며, 면적기준으로는 6.1% 증가함(2008년 거래위축으로 인한 증가).
- 토지거래량이 전월보다 감소하였지만, 2000년대 평균 8월 토지거래량(19만 5,833필지)보다는 많은 수준임.

그림\_2000년대의 전국 월별 평균 토지거래량

(단위 : 필지, 천㎡)



주 : 1~9월은 2000~2009년 평균이며, 10~12월은 2000~2008년 평균임.

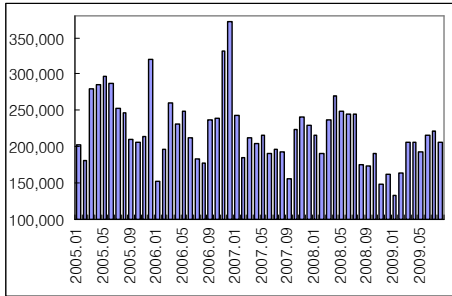
자료 : 온나라부동산정보 통합포털



- 도시지역 토지거래량도 필지기준으로 전월 대비 6.1%(전년 동월 대비 18.0%) 감소, 면적기준으로는 전월 대비 15.3%(전년 동월 대비 -4.6%) 감소함.
- 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 주거(-7.7%), 녹지(-8.1%), 관리(-9.6%) 지역에서의 거래량이 전월보다 큰 폭으로 감소함.
- 7월 전국 토지거래의 74.2%가 매매에 의한 거래이며, 68.6%가 개인간 거래임.
  - 개인간 거래 및 매매 거래량 비중이 전월보다 소폭 증가하였으나, 거래된 필지수는 전월보다 각각 약 1만 필지씩 감소함.

그림\_전국 토지거래량 추이

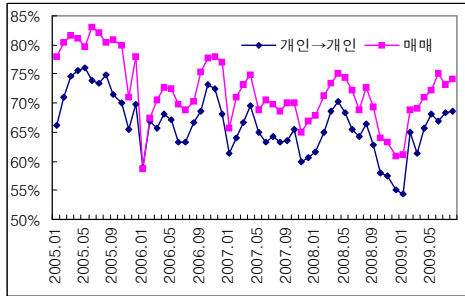
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 전국적으로 상승률 지속

- 2009년 8월 전국 토지가격은 0.36% 상승, 4월부터 5개월 연속 (+)를 나타내며, 지속적으로 상승폭이 확대됨.
  - 서울 0.63%, 인천 0.41%, 경기 0.40% 상승하며 여전히 수도권이 가격상승을 주도함.
- 용도지역별로는 보전관리지역(-0.10%)을 제외한 모든 지역에서 (+)의 변동률을 보였으며, 이용상황별로는 모든 유형이 (+)의 변동률을 보임.
  - 용도지역에서는 주거지역(0.43%), 상업지역(0.33%), 이용 상황별로는 대지(0.40%), 전(0.35%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

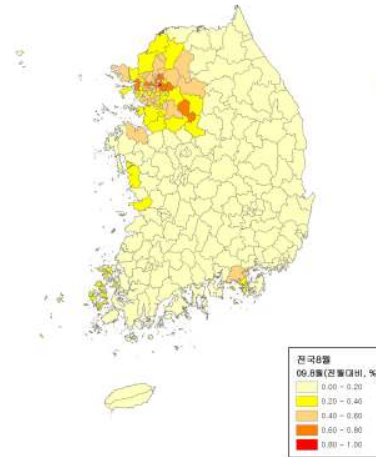
(단위 : %)

구분	2008년				2009년							
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월 별	0.32	0.04	-1.44	-2.73	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36
누계(전년말 대비)	3.93	3.97	2.47	-0.32	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 16개 시도지역 모두 전월에 이어 (+)의 상승률을 기록하며 상승폭이 확대됨.
  - 상승폭 확대가 수도권 위주로 이루어지고 있으며, 지방과의 격차가 증가되고 있음.
  - ※ 7월: 수도권(0.28~0.31%), 지방(0.03~0.12%) → 8월: 수도권(0.40~0.63%), 지방(0.06~0.15%)
- 230개 시군구별로는 전남 진도군(0.00%)을 제외한 전국의 모든 지역이 (+)의 상승률을 보임.
  - 상승률 상위 10개 지역은 수도권 지역으로 재개발·재건축, 보급자리지구 등의 개발호재로 인하여 0.70% 이상 상승함.
  - 지방도시중에는 충남 당진(0.45%), 전북 군산(0.39%) 등이 높은 상승률을 보임.

그림\_전국 지가변동률 분포(8월)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 지가변동률 분포(8월)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

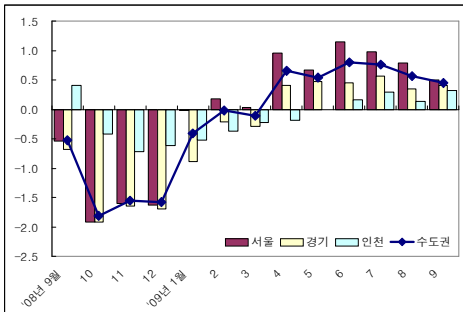
2. 주택시장\_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

**수도권 전세가격 상승폭 확대 1~9월 8.05% 상승**

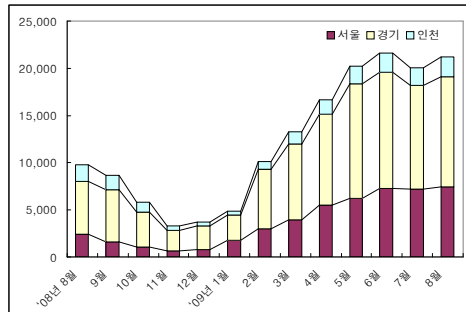
- 9월 수도권 아파트 매매가격은 DTI규제 강화 등의 영향으로 전월 대비 0.45% 상승에 그침. 6월 이후 3개월 연속 상승세 둔화
  - 서울에서 큰 폭의 둔화세(8월 0.78% → 9월 0.50%)를 보였으며, 경기(8월 0.35% → 9월 0.41%)와 인천(8월 0.14% → 9월 0.32%)은 상승폭이 확대됨.
  - 규모별로는 중대형의 둔화폭이 컸고(대형 85㎡초과 : 8월 0.41% → 9월 0.26%, 중형 60~85㎡이하 : 8월 0.66% → 9월 0.46%) 소형(60㎡이하, 8월 0.67% → 9월 0.63%)은 비교적 소폭에 그침.
- 한편 9월 전세가격은 1.42% 상승하며, 8월(1.13%)보다 상승폭이 확대됨 (1~9월 누계 : 8.05%).
  - 서울 1.33%, 경기 1.65%, 인천 0.76% 상승하여 수도권 전역에서 전세가격 상승폭 확대(1월~9월 누계 : 서울 8.74%, 경기 8.29%, 인천 2.60%)
  - 중형(중형 1.61%, 소형 1.53%, 대형 1.09%) 강세 지속 및 소형 전세가격도 상승폭 확대됨.
- 올해 들어 실거래가 거래량은 7월 처음으로 감소하였다가 8월 들어 다시 2만 1,206호, 전월 대비 6.0%, 전년 동기 대비 116.0% 증가함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



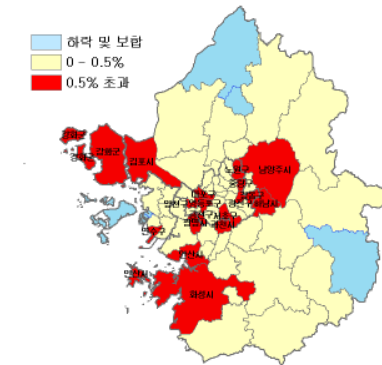
자료 : 국토해양부

**재건축 상승세 둔화**

**DTI규제에 강남4구 가장 민감하게 반응**

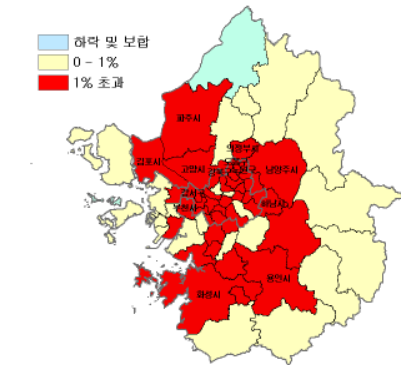
- 재건축 대상 아파트의 가격 상승세 크게 둔화(8월 2.10% → 9월 0.67%)
  - 올해 들어 매월 2%대의 상승을 보였던 강남4구의 재건축 아파트가 9월 들어 0.74% 상승에 그침.
  - 강남4구를 제외한 서울의 재건축 아파트는 9월 한 달 동안 0.39% 상승에 그쳐 일반아파트(0.48%)보다 상승폭이 적은 것으로 나타남.
- 강남 4구 및 최근 상승률 높았던 지역의 상승세가 크게 둔화
  - 서울 강동(8월 2.11% → 9월 0.85%), 서초(8월 1.57% → 9월 0.81%), 송파(8월 1.30% → 9월 0.31%), 강남(8월 1.27% → 9월 0.40%)
  - 강남3구는 투기과열지구로 이번 DTI 규제 강화 대상이 아님에도 불구하고 가장 민감하게 반응함.
  - 반면, 풍선효과로 인하여 경기 하남(1.03%), 광명(0.80%), 남양주(0.63%), 서울 중랑(0.90%), 금천(0.78%), 영등포(0.65%) 등의 가격 상승폭이 높음.
- 도심에서 시작된 전세가격 상승세가 수도권 전역으로 확대됨.
  - 경기 하남(4.36%), 파주(3.35%), 남양주(3.08%), 용인(2.99%), 김포(2.56%) 서울 강북(3.04%), 노원(2.37%) 등에서 수도권 전역에서 높은 상승률을 나타냄.

그림\_2009년 9월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2009년 9월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



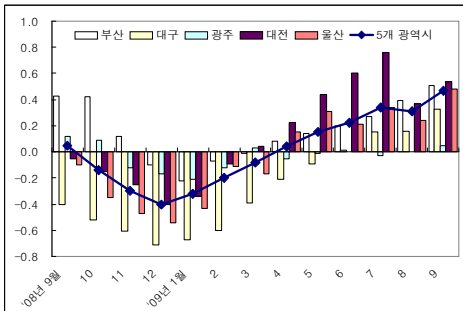
자료 : 부동산114(주)

■ 광역시/지방 시장

광역권  
매매가격  
상승폭 확대

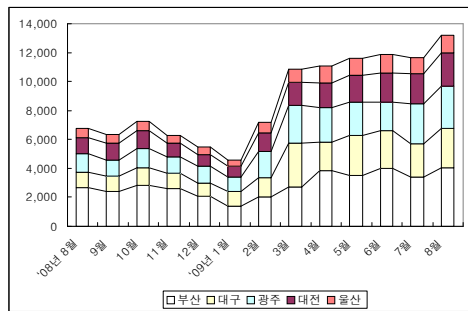
- 9월 아파트 매매가격은 0.46% 상승하며, 수도권과 달리 상승폭이 오히려 확대됨.
  - 부산(0.68%), 대전(0.54%)은 수도권보다 가격상승폭이 컸고, 울산(0.48%), 대구(0.33%), 광주(0.05%)에서도 지난달보다 상승폭이 확대됨.
  - 8월에 이어 해운대(0.85%)와 수영구(0.88%)를 중심으로 한 부산의 상승세가 지속되고 있으며, 9월 들어서는 북구(1.03%)의 상승세가 두드러짐.
  - 대전 중구(0.94%), 울산 북구(0.84%), 남구(0.51), 대구 달서구(0.47%)에서도 지역 가격을 선도한 것으로 나타남.
  - 소형(0.76%), 중형(0.46%), 대형(0.28%) 순의 가격 강세가 지속되고 있음.
- 반면, 전세가격은 0.77% 상승하며, 다시 상승폭이 확대됨(7월 0.42% → 8월 0.38% → 9월 0.77%).
  - 대전(1.04%), 대구(0.82%), 울산(0.76%), 부산(0.66%), 광주(0.12%)
  - 광역시의 전세가격 상승세는 수도권과 함께 전국적으로 부족한 입주물량에 따른 현상으로 판단됨.
- 8월 거래량은 1만 3,227호로 전월 대비 14.0%, 전년 동기 대비 95.8% 증가한 수준임.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)

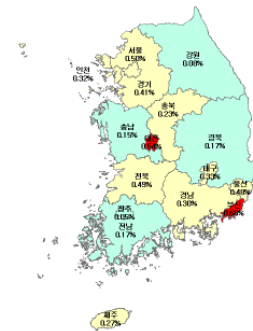


자료 : 국토해양부

지방 대표  
공업도시  
상승세 지속

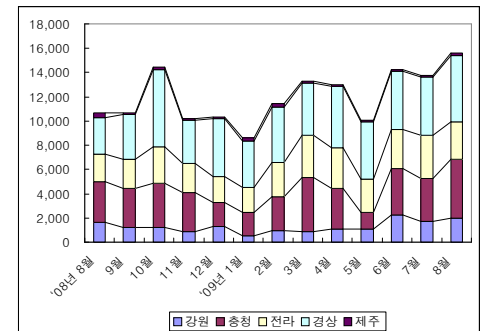
- 9월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.24% 상승하며, 상승폭이 확대됨.
  - 전북(0.49%), 경남(0.30%), 제주(0.27%), 충북(0.23%), 경북(0.17%), 전남(0.17%), 충남(0.15%), 강원(0.08%) 순임.
  - 9월 들어 실수요 목적인 소형(0.36%)의 강세가 두드러짐.
- 전세가격은 0.30% 상승하며, 소폭이나마 3개월 연속 상승함.
  - 전북(0.41%), 충북(0.40%), 경남(0.37%), 충남(0.37%), 경북(0.22%), 전남(0.07%), 제주(0.06%), 강원(0.03%) 순임.
  - 일반적으로 중소형(0.34%)이 대형(0.17%)보다 높은 상승률을 보임.
- 8월에 이어 전북과 경남의 매매가격과 전세가격 강세가 지속되고 있음.
  - 실물경기 호전 신호와 함께 전북 군산, 경남 창원, 거제, 전남 광양 등의 지방 대표 공업도시들의 상승세가 이어지고 있음.
- 8월 거래량은 전년 동월 대비 46.5%, 전월 대비로도 14.0% 증가함.
  - 7월 거래량이 증가한 전라권만이 8월 들어 거래량이 감소하였고, 전 지역에서 거래량이 증가한 것으로 나타남.

그림\_2009년 9월 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장\_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2009년 1~8월까지 주택건설 인·허가 실적은 14만 5,892호로 전년 동기 대비 17.6% 감소하였으나, 4개월 연속 감소폭은 둔화되고 있음.
  - 전년 동기 대비 4월 : -44.8% → 5월 : -42.3% → 6월 : -25.2% → 7월 : -21.3% → 8월 : -17.6%
  - 공공부문 3만 3,836호로 전년 동기 대비 16.6% 증가, 민간부문 11만 2,056호로 24.4% 감소
  - 지난달에 이어 8월 민간부문 실적이 1만 9,590호로 비교적 양호하고, 인천(7,596호), 경기(6,290호), 충남(2,976호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
  - 유형별로 보면, 민간분양 11만 670호(75.9%), 공공분양 1만 7,578호(12.0%), 국민임대 7,612호(5.2%), 공공임대 8,646호(5.9%), 민간임대 1,386호(1.0%)의 순임.
- 수도권은 서울 침체, 인천 호조, 경기 부진의 양상을 보이고 있음.
  - 누적물량 기준으로 전년 동기 대비 서울 68.0% 감소, 인천 75.9% 증가, 경기 11.0% 감소
  - 특히, 아파트는 인천 202.0%, 경기 24.1% 증가하여 영종신도시, 광교신도시 등 기 분양된 공공택지 내 물량이 다수를 차지하는 것으로 파악됨.

전년 1~8월 대비 17.6% 감소

4개월 연속 감소세 둔화

표\_부문별 주택건설실적 비교

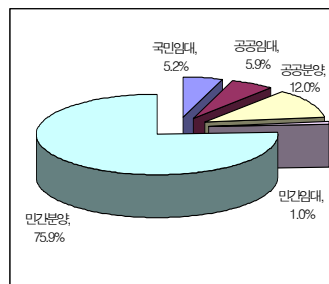
(단위 : 호, %)

	지역별			공공부문			민간부문		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
2009년 (1~8월)	145,892	75,888	70,004	33,836	13,725	20,111	112,056	62,163	49,893
2008년 (1~8월)	177,151	93,688	83,463	29,009	11,363	17,646	148,142	82,325	65,817
전년동기 대비	-17.6	-19.0	-16.1	16.6	20.8	14.0	-24.4	-24.5	-24.2

자료 : 국토해양부

그림\_유형별 건설실적(1~8월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

지방 대형주택 (135㎡ 초과) 인·허가 실적 많아

- 기타광역시의 주택건설실적(1~8월)은 전년 동기 대비 65.2% 감소하여 전국에서 가장 저조한 실적을 보이고 있음.
  - 광역시는 공공부문 감소(93.1%)가 오히려 민간부문 감소폭(57.8%)보다 큰 것으로 나타나고 있음.
  - 기타지방은 전년 동기 대비 9.4% 증가하여 지난달보다 증가폭이 확대됨.
- 아파트는 전년 수준을 회복한 것으로 나타나고 있으나, 지난해 아파트 건설 실적이 2000~2007년 평균의 65.6%에 불과해 예년 수준을 회복하기는 어려울 전망이다.
  - 아파트의 주택은 도시형 생활주택 확대 노력에도 불구하고 40.1% 감소하였고, 특히 수도권이 -62.4%, 지방 1.0% 증가하였으나, 전체 시장의 침체는 지속되고 있음.
- 중소형 규모의 감소에도 불구하고, 지방의 135㎡ 초과 주택 증가세가 지속되어 전년 동기 대비 44.7% 증가함.
  - 135㎡ 초과 주택의 인허가 실적이 수도권은 7,922호이나, 지방은 1만 890호로 오히려 지방에 대형주택 인허가 실적이 많음. 충남(1,102호), 전북(1,363호), 전남(1,310호), 경북(1,745호), 경남(1,235호)에서는 1,000호 이상이 공급됨.
  - 반면, 60㎡이하 규모 주택은 지난달보다 감소폭이 확대(전년 동기 대비 7월 : -48.4% → 8월 : -50.0%)되고 있음.

그림\_주택유형별 주택건설실적 비교(1~8월)

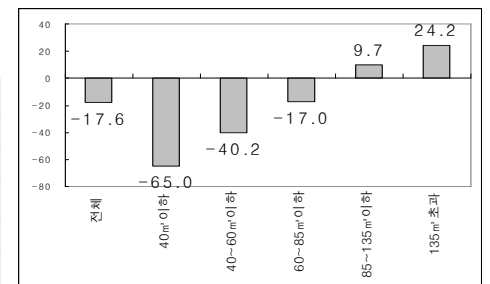
(단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2009년 1~7월	전년동기 대비증감률	2009년 1~7월	전년동기 대비증감률
총 계	99,272	0.0%	46,620	-40.1%
수도권	56,891	31.7%	18,997	-62.4%
서울	8,259	-46.5%	3,838	-82.8%
인천	24,040	202.0%	4,350	-46.8%
경기	24,592	24.1%	10,809	-45.9%
지방	42,381	-24.5%	27,623	1.0%

자료 : 국토해양부

그림\_규모별 전년 동기 대비 증감률(1~8월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

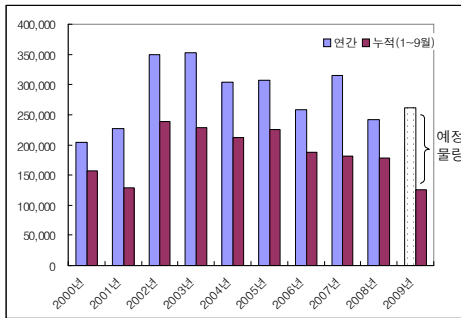
**분양실적**  
전년 동기 대비  
29% 감소

**연내 분양계획**  
물량 조정  
불가피할 듯

- 2009년 9월 분양실적은 3만 2,000여호로 전년 동월 대비 110.1% 증가
  - 2009년 1~9월까지 누적물량은 12만 6천여호로 전년 동기 대비 29.0% 감소
  - 9월 동안 수도권에서 1만 5,000여호, 지방에서는 1만 7,000여호가 분양되어 2009년 들어 가장 많은 분양 물량이 나옴.
- 수도권의 1~9월까지 누적물량은 7만 6,000여호로 전년 동기 대비 18.4% 감소, 지방은 5만여호로 40.7% 감소
  - 수도권은 경기에서 9,300여호로 대규모 물량이 분양시장에 나왔고, 서울(3,300여호)과 인천(2,100여호)에서도 비교적 많은 물량이 나옴.
  - 부산(5,400여호)과 대전(3,200여호)에서도 올 들어 가장 많은 물량이 나옴.
- 규모별로는 9월 분양된 물량 중 33%(1만 500여호)가 85㎡초과의 대형주택으로 지난달에 비해 대형물량이 늘어나는 추이를 보이고 있음.
- 연내 분양이 계획된 예정물량이 14만호에 달하고 있으나, 3개월이라는 기간을 감안할 때 실제 물량은 조정이 이루어질 것으로 예상됨.

그림\_2009년 1~9월 분양 물량 추이

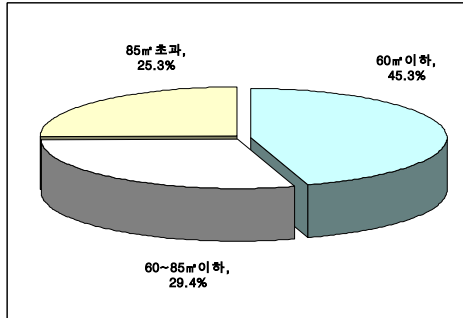
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)  
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2009년 1~9월 규모별 분양 물량(전국)

(단위 : %)



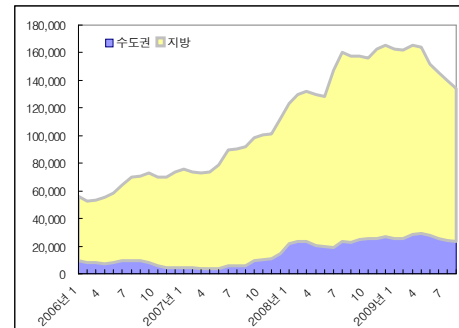
자료 : 부동산114(주)

**지방 미분양**  
5,700여세대  
감소

- 8월 미분양 물량은 13만 3,779호로 전월 대비 6,407호, 4.6% 감소하며, 5개월 연속 감소
  - 준공후 미분양도 4만 8,358호를 기록하여 비교적 큰 폭으로 감소함(전월 대비 3,417호, 6.6% 감소).
- 지방에서 5,759호(5.0%)가 감소한 것은 긍정적인 신호로 보이나, 여전히 미분양 물량은 11만 417호에 이룸.
  - 수도권은 전월대비 648호(2.7%)가 해소되어 2만 3,362호를 기록하고 있음.
  - 규모별로는 지난달에 이어 대형(85㎡ 초과)에서 3,584호 감소하였고, 중형(60~85㎡)에서 2,379호 감소
- 시도별로는 충남에서 1,747호가 해소되며, 가장 많은 물량이 감소함.
  - 광역적인 부산(802호), 대구(553호), 광주(465호)에서 비교적 해소물량이 많았고 경기(510호), 경남(482호)에서도 미분양이 감소함.
  - 세부지역별로는 충남 연기(1,121호) 경기 고양(345호), 경북 김천(327호), 부산 해운대(283호)에서 큰 폭의 감소를 보임.
- 지방과 준공후 미분양의 감소는 긍정적이나, 10월 이후 급증하는 분양물량을 고려할 때 연말까지 감소세가 이어지기는 어려울 것으로 예상됨.

그림\_미분양 물량 추이

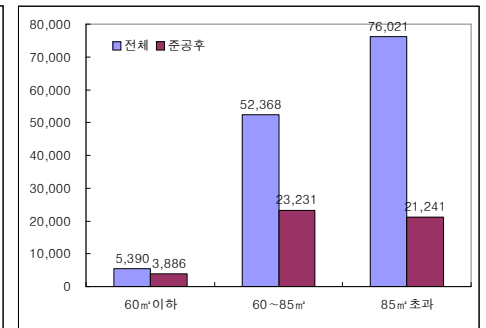
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2009년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

■ 입주물량

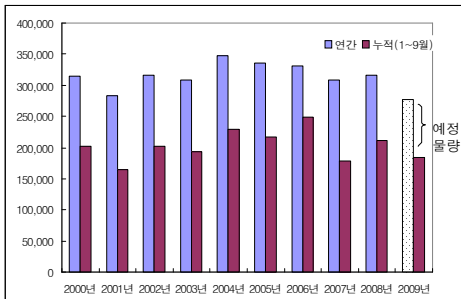
수도권  
입주물량  
감소세 지속

서울  
전년 동기 대비  
-47.5%

- 2009년 9월 입주물량은 2만5,000여호로 전년 동월 대비 11.3% 감소
  - 전년 동월 대비 수도권(1만 5천여호) 15.4%, 지방(1만여호) 3.8% 감소
  - 1~9월까지 누적물량으로는 18만 5,000여호로 2008년보다 12.7% 감소한 수준
  - 입주예정물량(10~12월)은 9만여호로 연내 28만호 수준으로 예상됨.
- 8월에 이어 9월 입주물량도 경기도에서도 1만 1,000여호가 공급되어 전년 동월 대비 47.3% 증가함.
  - 경기를 제외하고 1~9월까지 누적물량이 전년 동기 대비 서울 47.5%, 인천 13.8% 각각 감소하여 수도권의 입주물량 감소가 지속되고 있음.
  - 대전(-64.5%), 부산(-14.3%), 울산(-56.0%)의 1~9월까지 입주물량도 전년 동기 대비 비교적 큰 폭으로 감소하고 있어 전세가격에 영향을 미치고 있는 것으로 보임.
- 1~9월까지 규모별 입주물량은 중대형에서 감소한 것으로 나타남(전년 동기 대비 중형 -23.8%, 대형 -5.4%, 소형 0.6%).

그림\_2009년 1~9월 입주 물량 추이

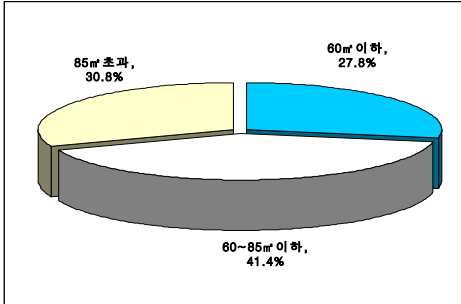
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)  
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2009년 1~9월 규모별 입주 물량

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향

- 9.10 / 사원임대주택 12월부터 분양전환 가능(국토해양부)
- 9.13 / 「주택법」 개정(안) 입법예고(국토해양부)
- 9.18 / 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정안 입법예고(국토해양부)
- 9.18 / 오산세교(3)지구 지구지정 및 개발계획 확정(국토해양부)
- 9.22 / 지방 미분양주택 해소를 지원하기 위한 세법 시행령 개정(기획재정부)
- 10.7 / 국가계약법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고(기획재정부)
- 10.8 / 비은행권 주택담보대출에 대한 리스크관리 강화(금융감독원)

■ 사원임대주택 12월부터 분양전환 가능 (국토해양부, 9.10)

- 50년 임대무기간이 적용되고 있는 사원임대주택을 금년 12월부터는 일반에게 분양전환할 수 있게 됨.
  - 국토해양부는 이같은 내용을 주요골자로 하는 임대주택법 시행령·시행규칙 개정안을 9월 11일(금) 입법예고함.
- '90~'94년에 공급된 사원임대주택은 임대무기간이 50년으로 장기간 공실이 발생해도 매각할 수 없고, 사원이 아닌 사람에게 임대할 수 없어 불합리함.
  - \* '94년 이후 공급된 사원임대주택은 임대무기간이 완화되어 5~10년
  - 이번 규제완화 대상에 해당할 사원임대주택은 '08년 기준으로 약 2.3만 호가 될 전망이다.
- 또한 공공임대주택 분양전환시 실시하는 감정평가에 대하여 이의신청 기한을 감정평가결과를 통보받은 날로부터 30일 이내로 설정함.
  - 현행은 이의신청 기한에 관한 명시적인 규정이 없음.

■ 주택거래신고 과태료 부과기준 및 공동주택 리모델링시 시공사 선정시기 및 방법 명료화 등 「주택법」 개정(안) 입법예고(국토해양부, 9.13)

- ① 지방이양 대상사무 지방이양 추진(안 제13조의1항 등)

- 현재 국토해양부장관의 권한으로 되어 있는 4건(㉔주택 건설업체 및 대지조성 사업자의 등록말소 및 영업정지, ㉕공업화 주택의 건설, ㉖분양권 전매 등에 대한 포상금 지급, ㉗사업인가와 승인 또는 등록자에 대한 보고 및 검사)의 업무를 지방으로 이양

② 공동주택 리모델링시 시공사 선정시기와 선정방법 명료화(개정안 제42조제4항 및 제42조제5항)

- 시공사 선정시기는 리모델링주택조합은 조합설립인가 후에, 입주자대표회의는 소유자 전원의 동의를 받은 후에 추진하도록 하고, 시공사 선정은 경쟁입찰방식으로 추진하도록 함.

③ 주택거래신고 과태료 부과기준 개선(안 제101조제3항제17호 등)

내용	현행	개정안
지연신고	취득세 1~5배	5백만원 이하
주택거래대금 지급자료(계약서 등)는 제출하였지만 이를 입증하는 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출	없음	5백만원 이하
주택거래대금 지급증명 자료를 제출요구 받았으나, 이에 응하지 않고 제출하지 않는 경우	없음	2천만원 이하

■ 순환정비사업 활성화 등의 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정안 입법예고(국토해양부, 9.18)

○ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정안의 주요내용은 다음과 같음.

① 공공임대주택을 순환용주택으로 공급하여 세입자 주거안정 도모(안 제43조의2, 제43조의3)

- 재개발·재건축으로 인해 발생하는 이주수요를 공공임대주택에 거주할 수 있도록 하여 사업진행 기간 동안 주변지역의 전세시장 수급균형을 도모

【공공임대주택의 순환용주택 활용방안】

- ① (입주자격) 세대 합산 소득이 도시근로자 월평균 소득('08 기준 389만원)의 70% 이하인 거주자로서 해당 재개발 구역에 2년 이상 거주한자
- ② (우선순위) 세입자 → 소유자 순으로 공급하되, 동일 순위 내에서 경쟁이 있는 경우 소득이 낮은 자에 우선 공급
- ③ (공급가능 주택수) 활용가능한 공공임대주택의 2분의 1 범위내에서 공급. 다만, 전세난 등의 우려로 순환용주택의 확대 공급이 필요한 경우 1/2초과 가능

- 순환용주택으로 이주한 세입자 등이 사업완료 후에도 순환용주택에 계속 거주를 희망하는 경우 해당 거주자에 공공임대주택을 우선적으로 분양임대할 수 있도록 함.

- 순환용주택의 분양 등으로 인한 특혜소지를 방지하기 위해 계속거주를 위해서는 임대주택법상 분양임대기준을 준수하도록 함.

【우선 분양임대기준】

① (우선분양) 거주자가 무주택자이고, 순환용주택이 임대주택법에서 정하는 매각기준에 적합할 것

② (우선임대) 거주자가 무주택자이고, 임대주택법상 입주자격을 만족할 것

② 강화된 세입자보상시 사전협의를 통한 용적률완화(안 제43조의4)

- 사업시행자인 조합이 법률상 규정된 세입자 보상보다 높은 수준의 손실보상을 하는 경우 25% 범위내에서 조례로 용적률을 완화하도록 법률이 개정(09.5.27)됨에 따라 용적률완화 범위에 대한 사전협의 등 관련 절차를 마련함.

※ 법률상 세입자 보상기준 : 주거이전비 4개월, 휴업보상 4개월

③ 재개발임대주택을 공공이 의무인수(제54조의2)

- 재개발 사업으로 인해 건설되는 임대주택을 조합이 인수 요청하는 경우 지자체 등 공공이 의무인수 하도록 법률이 개정(09.5.27)됨에 따라 인수절차를 마련함.

※ 개정 전에는 건설의무(세대수의 17%)에 불구하고 인수는 임의규정됨

- 서울시는 시에서 재개발 임대주택을 인수하고 있으나, 기타 지자체는 임대주택 관리부서가 없고, 인수 비용 조달에 어려움에 따라, 해당 지자체(사도지사, 시장·군수)가 재개발 임대주택을 우선 인수하되, 인수가 곤란한 경우 주택공사가 의무인수하도록 함.

**【재개발 임대주택 인수가격 등】**

- ① (인수가격) 택지비(감정평가비) + 건축비(임대주택법상 표준건축비)
- ② (활 용) 인수된 임대주택은 보급자리주택으로 공급
- ③ (분양전환) 임대주택법상 매입임대주택 분양전환기간을 준용하여 인수 후 5년이 경과된 경우 분양전환 허용

- 인수된 재개발임대주택의 일부를 세입자 및 소수 지분 소유자에게 토지임대부 주택으로 공급하도록 법률이 개정(09.5.27)됨에 따라 토지임대부 주택을 공급 받을 수 있는 소유 지분 소유자 범위를 확장함.
- 다만 토지임대부 주택을 공급받으자에 대해서는 조합원 분양주택에 대한 분양신청을 제한하여 이중혜택을 방지함.

**【토지임대부 주택 공급대상자】**

- ①세입자
- ②60㎡ 미만의 토지만을 소유한자
- ③부속토지 없이 40㎡ 미만의 주거용 건축물을 소유한자
- ④ 상가세입자 휴업보상금 상향조정(시행규칙 제9조의2)
  - 재개발 지역의 손실보상을 별도로 정할 수 있는 법적 근거가 마련(09.5.27)됨에 따라 재개발사업으로 인해 상가세입자에게 주어지는 휴업보상금을 현 3개월 → 4개월로 상향조정함.
- ⑤ (기타) 회계감사 대상이 “지출된” 금액 3억5천 이상으로 규정되어 있으나, 지출되지 않은 채무가 포함되는지 여부가 불분명하였던 것을 현실적으로 지출되지 않았더라도 지출이 확정된 채무액을 포함하여 회계감사 대상을 산정하도록 자구 정리 함(시행령 제67조)
  - 기반시설의 효율적 배치 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 도시계획심의를 거쳐 20% 범위내에서 조례가 정하는 바에 따라 정비구역 확대할 수 있는 근거를 마련함.(시행령 별표)

**오산세교(3)지구 지구지정 및 개발계획 확정 (국토해양부, 9.18)**

- 기존 오산세교(2)지구 주변을 확대하여 통합개발하는 것으로 녹색성장 도시, Design 도시, 살고싶은 도시로 개발 예정
- 위치·면적 : 경기도 오산시 금암동 일원 5.1km<sup>2</sup>
- 인구·주택계획 : 64천인, 23천호, 인구밀도 125인/ha
- 사업시행자 : 대한주택공사
- 향후계획
  - '10. 12 통합개발계획 및 단계별 실시계획 승인
  - '12. 12 최초 주택공급
  - '16. 12 사업준공

그림\_위치도



그림\_토지이용계획도

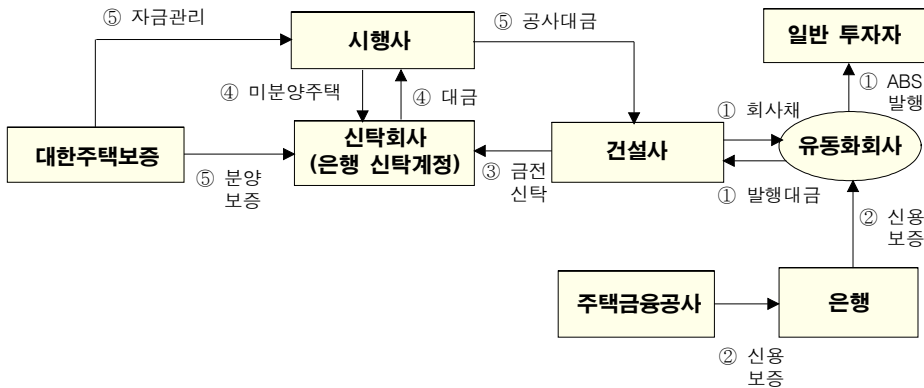




■ 지방 미분양주택 해소를 지원하기 위한 세법 시행령 개정 (기획재정부, 9.22)

- 지방 미분양주택을 60% 이상 취득하는 투자상품에 대한 법인세 추가과세 및 중부세 면제, 양도소득세 감면 등을 내용으로 하는 세법 시행령\* 개정안을 '09. 9. 22 (화) 국무회의에서 의결함.
- 국무회의에서 의결된 세법 시행령 개정안의 주요내용은
  - 자산유동화 방식에 의한 미분양주택 투자상품에 대해 '09년말까지 지방 미분양 주택을 60% 이상 취득한 경우에 법인세 추가과세(30%) 및 중부세를 면제
  - 그 미분양주택을 분양받은 자에 대해 양도소득세를 감면(서울을 제외한 수도권 과밀억제권역 60%, 그 외의 지역 100%)하는 등의 세제혜택을 부여함.
  - 현재 세제지원이 되고 있는 미분양주택 리츠펀드에 대해서도 앞으로는 지방 미분양주택을 60% 이상 취득한 경우에 한해 세제지원을 하여 지방 미분양주택 해소가 제고되도록 함.

그림\_자산유동화 방식에 의한 미분양주택 투자상품 구조



■ 국가계약법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고 (기획재정부, 10.7)

- 기획재정부는 입찰참가자격사전심사(PQ) 자율화, 공사의 물량내역 산출방식 개선, 수의계약제도 정비 등을 주요내용으로 하는 국가계약법 시행령 및 시행규칙 개정안을 10.7일 입법예고 함
- ① PQ(Pre-Qualification, 입찰참가자격 사전심사) 자율화
  - (현행) PQ 대상 및 심사기준 등을 국가계약법령에서 획일적으로 규정 → 공사특성에 따른 적격업체 선발에 한계
  - (개선) 심사항목, 평가기준 등을 발주기관이 자율적으로 결정, 최저가낙찰제 대상 공사 외에는 PQ 실시 여부도 자율화
    - ※ 최저가낙찰제는 가격만으로 낙찰자를 결정하므로 PQ를 통해 공사이행 능력을 심사할 필요가 있음
- ② 공사물량 산출 주체 변경(정부 → 업체)
  - (현행) 정부(발주기관)가 공사자재 물량을 정해주면 입찰업체는 '자재별 단가'만 기재(물량 수정 불허) → 업체 건적능력 저하
    - ※ 민간공사는 대부분 물량내역서 변경을 허용하거나 아예 교부하지 않음
  - (개선) 단계적('10년(1,000억원 이상)→'11년(500억원 이상)→'12년(300억원 이상)으로 물량내역서를 입찰참가업체가 변경할 수 있도록 하고, 물량내역서를 교부하지 않는 방안도 시범 실시
- ③ '12년부터 최저가낙찰제 확대(300억원 → 100억원 이상)
- ④ 수의계약제도 정비
  - (현행) 수의계약 제도가 복잡·다양(38개 사유)하며, 사회·정책적 목적(중소기업, 약자 보호) 등으로 경쟁이 가능함에도 수의계약 허용
    - ※ 물품구매계약 중 수의계약 규모(조달청, '08년) : 4.1조원, 전체(15.1조원)의 26.9%
  - (개선) 수의계약 제도의 전면 재정비

·경쟁이 가능한 경우(KS, ISO 등 보편화된 인증제품, 농공단지 생산제품)는 제한경쟁으로 전환

·중소기업의 기술개발을 촉진하기 위한 품질인증성능인증 제품에 대한 수의계약제도는 유지하되, 졸업제를 도입(최초 3년, 1회 연장 허용)

·운용실적이 없거나, 중복된 수의계약 사유는 폐지

·국가유공자, 장애인 등 사회적 약자를 위한 단체의 수의계약은 유지, “특별법에 의해 설립된 단체(재향군인회, 군인공제회, 농협 등)”는 단계적으로 폐지(2년간 유예후, 매년 20%씩 물량 축소)

⑤ 기타 제도 개선

- 계약보증시 연대보증인제도를 단계적으로 폐지(툰키·대안입찰 : '10년부터 폐지, 300억원 미만 공사 : '11년부터 폐지)

- '09년 말까지 한시적으로 76억원(당초 50억원) 미만 공사에 적용하는 지역무공동도급제도를 '10년 이후에도 계속 적용

- 기술제안입찰제도 확대(행복혁신 도시 공사 → 모든 공사(임의))

\* 공기단축방안, 사업비절감 방안 등을 제안하도록 하는 입찰방법

■ 비은행권 주택담보대출에 대한 리스크관리 강화 (금융감독원, 10.8)

· 비은행권의 주택담보대출 증가세 지속에 따라 보험사, 상호금융회사, 저축은행, 여전사로 하여금 주택담보대출 리스크증가지역에 대해 리스크관리를 강화하여 10.12.부터 시행토록 요청함

· 주요내용은 다음과 같음.

- 보험사

· (LTV) 만기 10년이하 또는 만기 10년 초과담보가액 6억원초과 아파트(만기 3년이하 아파트 이외 주택 포함)에 대해 현행 60%이내인 담보인정비율(LTV)을 50%이내로 강화

만기	아파트 (주상복합아파트포함)		주택	
	변경전	변경후	변경전	변경후
3년이하	60%이내	50%이내	60%이내	50%이내
3년초과 ~ 10년이하	60%이내	50%이내	60%이내	좌동
10년 초과	담보가액 6억원초과	60%이내	50%이내	60%이내
10년 초과	담보가액 6억원이내	60%이내	좌동	60%이내
10년 이상 분할상환*		70%이내	좌동	70%이내

\* 1년이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유통화계획이 있는 고정금리부대출(거치기간 1년이내, 총부채상환비율 40%이하)을 말함

· (DTI) 투기지역에 대해서만 적용되는 총부채상환비율(DTI)을 수도권 비투기지역에 확대 적용

구분		DTI 기본 비율			DTI 가산 및 감면
담보가치	대출금액	현행 <sup>1)</sup>	확대적용 <sup>2)</sup>		
		투기지역	서울 (투기지역제외)	인천·경기	
6억원 초과 (소유권 취득일로부터 3개월 이내)	5천만원 초과	40%	50%	60%	없음
	5천만원 이하	-	-	-	
6억원 초과 (소유권 취득일로부터 3개월 경과)	1억원 초과	40%	50%	60%	· 고정금리 (+5%p) · 분할상환 (+5%p) · 신용등급 (+5%p 또는 -5%p) · 신고소득 (-5%p)
	5천만원 초과	50%			
	1억원 이하	-			
3억원 초과 6억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%	
	5천만원 초과	50%			
	1억원 이하	-			
3억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%	
	5천만원 초과	50%			
	1억원 이하	-	-	-	
	5천만원 이하	-	-	-	
국민주택 규모초과	5천만원 초과	50%	50%	60%	
	1억원 이하	-	-	-	
국민주택 규모미내	5천만원 초과	50%	50%	60%	
	5천만원 이하	-	-	-	

1) 감독규정(6억원초과, 소유권 취득일로부터 3개월이내 대출) 및 금융회사 내규(기타대출)

2) DTI 최고한도비율은 서울 60%이내, 인천·경기 70% 이내로 제한 (현재 투기지역은 60%이내)

- 상호금융사·저축은행·여전사

· (LTV) 아파트에 대해 현행 70%이내인 담보인정비율(LTV)을 60%이내로 강화하고 여전사에 대해서도 LTV 적용, 아파트 이외 주택에 대해서는 현행(70%이내) LTV를 그대로 적용

금융기관	아파트(주상복합아파트포함)	
	변경전	변경후
농협	70%	60%
수협	70%	60%
신협	70%	60%
신림	70%	60%
저축은행	70%	60%
여전사*	미적용	60%

\* 아파트외의 주택은 70% 적용

- (DTI) 투기지역에 대해서만 적용되는 총부채상환비율(DTI)을 수도권 비투기지역에 확대 적용

구분		DTI 기본 비율			DTI 가산 및 감면
		현행 <sup>1)</sup> 투기지역	확대적용 <sup>2)</sup>		
담보가치	대출금액		서울 (투기지역제외)	인천·경기	
6억원 초과 (소유권 취득일로부터 3개월 이내)	5천만원 초과	40%	50%	60%	없음
	5천만원 이하	-	-	-	
6억원 초과 (소유권 취득일로부터 3개월 경과)	1억원 초과	40%	50%	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 고정금리 (+5%p)</li> <li>· 분할상환 (+5%p)</li> <li>· 신용등급 (+5%p 또는 -5%p)</li> <li>· 신고소득 (-5%p)</li> </ul>
	5천만원 초과	50%			
1억원 이하	-				
5천만원 이하	-				
3억원 초과 6억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%	
	5천만원 초과	50%			
1억원 이하	-				
3억원 이하	국민주택 규모 초과	45%	55%	65%	
	5천만원 초과	55%			
1억원 이하	5천만원 이하	-			
국민주택 규모 이내	5천만원 초과	55%	55%	65%	
	5천만원 이하	-			

- 1) 감독규정(6억원초과 소유권 취득일로부터 3개월이내 대출) 및 금융회사 내규(기타대출)
- 2) DTI 최고한도는 3억초과 아파트 : 서울 60%이내, 인천·경기 70% 이내(현재 투기지역은 60%이내)  
3억이하 아파트 : 서울 70%이내, 인천·경기 75% 이내(현재 투기지역은 70%이내)

◦ 적용대상 지역 : 수도권(서울, 인천, 경기) 전 지역

- 다만, 現 투기지역(강남3구) 및 자연보전권역(가평군 등), 접경지역(연천군 미산면 등), 도서지역(안산 대부동 등) 등 과거 투기과열지구 지정에서 제외된 지역은 배제



건설경기동향 및 전망 TFT

- 김 현 아 연구위원 (hakim@cerik.re.kr)
- 이 흥 일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
- 허 윤 경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
- 엄 근 용 연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
- 박 철 한 연구원 (igata99@cerik.re.kr)

한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층  
TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)3441-0808  
http://www.cerik.re.kr