

월간 건설경기동향

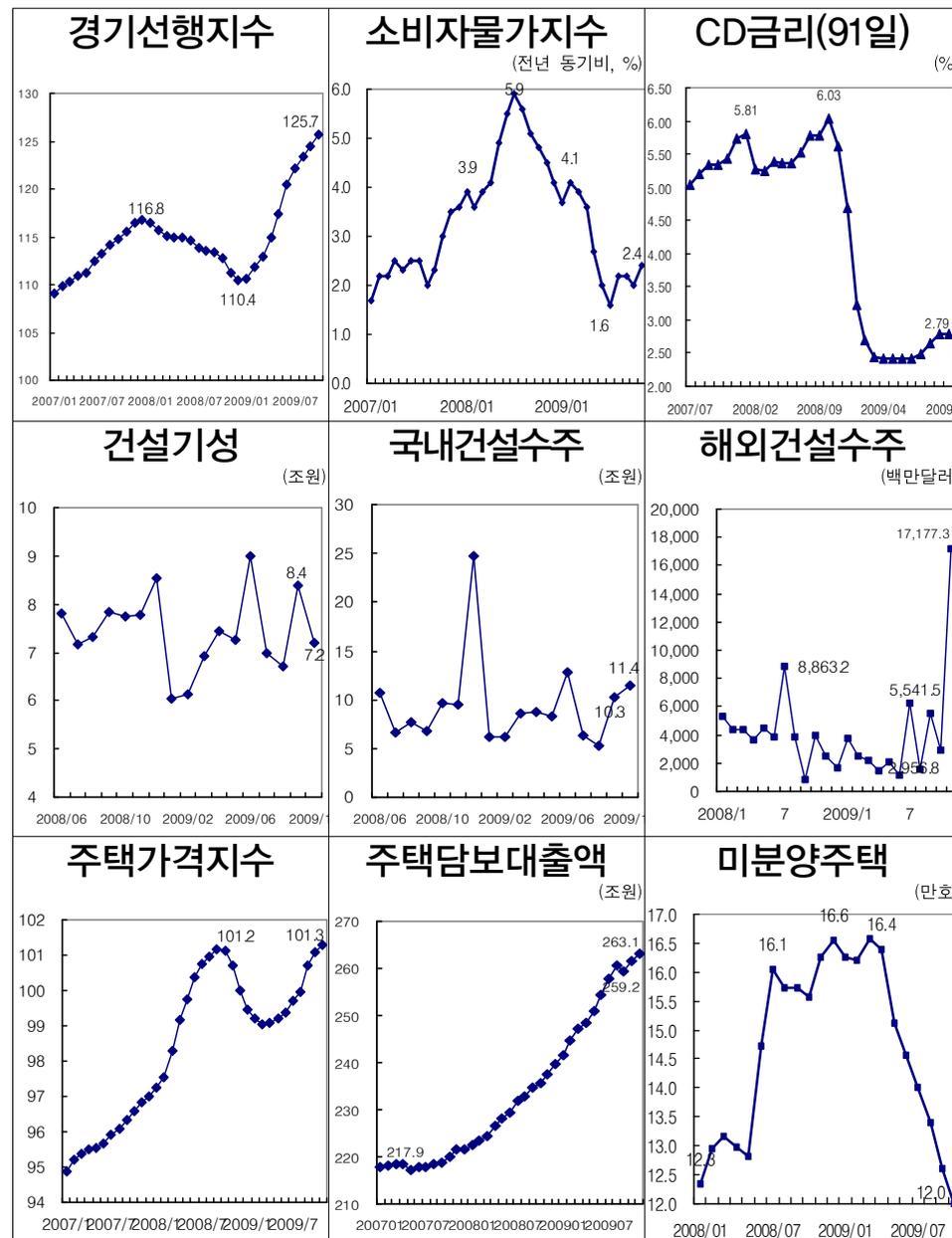
2009 12

건설경기

- ☑ 10월 국내 건설수주는 민간건축수주와 공공토목수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 17.7% 증가한 11조 4,429억원 기록
- ☑ 10월 건설기성은 민간부문의 부진(전년 동월비 -10.7%)으로 전년 동월 대비 6.5% 감소한 7조 2,375억원 기록
- ☑ 10월 건축착공면적 전년 동월 대비 38.3% 증가한 787만㎡를 기록
- ☑ 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월대비 7.0p 하락한 79.3을 기록, 2개월 연속 하락

부동산경기

- ☑ 10월 토지가격 7개월 연속 상승, 상승세는 2개월 연속 둔화
- ☑ 11월 수도권 매매가격 2개월 연속 하락, 전세가격 2개월 연속 상승세 둔화
- ☑ 10월 주택 인·허가 실적 6개월 연속 감소세 둔화, 수도권 아파트 집중
- ☑ 연내 분양물량 25만호 수준에 그칠 듯
- ☑ 10월 준공후 미분양 5개월만에 상승세로 전환



목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
▪ 건설수주	3
▪ 세부 공종별 건설수주	4
▪ 재건축재개발 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 증가, 건설경기 동행지표는 다소 둔화

1. 선행지표

■ 건설수주

**국내 건설수주
전년 동월 대비
17.7% 증가**

- 10월 국내 건설수주는 민간수주가 부진했으나, 공공수주가 높은 호조세를 보여 전년 동월 대비 17.7% 증가한 11조 4,429억원을 기록함.
 - 공공수주는 전년 동월 대비 55.6% 증가하여 지난 9월 이후 두 달 연속 전년 동월 대비 50% 이상의 높은 증가세를 시현함.
 - 민간수주는 지난 9월의 호조세(+47.2%)를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 2.0% 감소함.
- 세부적으로 살펴보면 공공부문의 경우 건축수주가 부진했으나, 4대강 사업으로 인해 토목 수주가 큰 호조세를 보여 전년 동월 대비 55.6% 증가한 5조 1,736억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 4대강 사업 물량으로 인하여 전년 동월 대비 176.3% 급증한 4조 1,956억원을 기록함.

표_2009년 10월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2009 10월	11,442.9	5,173.6	4,195.6	978.0	6,269.3	1,373.0	4,896.3	5,568.6	5,874.3	4,078.1	1,796.2
증감률	17.7	55.6	176.3	-45.9	-2.0	-50.3	34.7	30.1	7.9	43.0	-30.6
2009 1~10월	84,130.4	46,621.4	34,681.0	11,940.5	37,508.9	7,798.7	29,710.2	42,479.6	41,650.7	23,809.9	17,840.8
증감률	-2.1	66.7	127.3	-6.0	-35.3	-37.6	-34.7	53.1	-28.4	-25.7	-31.7

자료 : 대한건설협회

**민간수주
건축은 호조
토목은 부진**

- 건축수주는 전년 동월 대비 45.9% 감소하여 지난 9월 이후 감소세를 지속함. 주거용 건축수주가 전년 동월 대비 9.1% 증가했으나, 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 76.2% 감소함.
- 민간부문의 경우 건축수주가 증가했으나 토목수주가 지난 9월의 호조를 이어가지 못하고 감소하여 전년 동월 대비 2.0% 감소한 6조 2,693억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 지난 9월의 호조세(+183.1%)를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 50.3% 감소한 1조 3,730억원을 기록함.
 - 반면, 건축수주는 전년 동월 대비 34.7% 증가하여 지난 8월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 주거용 건축수주는 서울과 경기도 지역의 재건축·재개발 수주의 증가로 전년 동월 대비 52.8% 증가했으며, 경기회복의 영향으로 비주거용 건축수주 또한 올해 처음 전년 동월 대비 증가(+6.6%)함.
- 1~10월 누적 수주는 전년 동기 대비 2.1% 감소한 84조 1,304억원으로 감소 폭이 1~9월(-4.6%)보다 2.5%p 완화됨.
 - 공종별로는 토목수주가 전년 동기 대비 53.1% 증가함.
 - 반면 건축수주는 전년 동기 대비 28.4% 감소함. 주택과 비주택 건축수주가 각각 25.7%, 31.7% 감소함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주 중 '주택'과 '사무실 및 점포' 수주가 호조를 보였으나, '공장 및 창고'와 '관공서' 수주는 부진한 모습을 보임.
 - '주택' 수주는 공공주택 수주가 증가하고 민간 재개발·재건축 수주 또한, 증가하여 전년 동월 대비 49.3% 증가한 4조 288억원을 기록해 올 들어 가장 높은 수주액을 기록함.

**토목수주
4대강사업으로
수주 증가**

- '사무실 및 점포' 수주는 민간부문이 전년 동월 대비 증가했으나, 공공부문 수주가 부진하여 전년 동월 대비 8.9% 감소함.
- '공장 및 창고'와 '관공서' 수주도 각각 전년 동월 대비 29.5%, 35.4% 감소함.
- 토목수주의 경우 도로와 철도 수주가 증가했으며, 특히 4대강사업으로 인하여 '치산치수' 수주가 급등함.
 - '도로 및 교량' 수주와 '철도 및 궤도' 수주는 각각 전년 동월 대비 10.5%, 216.2% 증가함.
 - '치산치수' 수주는 4대강 사업물량의 영향으로 올해 들어 가장 큰 금액인 2조 4,316억원을 기록, 전년 동월 대비 5,268.6% 급등함.
 - '치산치수' 수주의 경우 수주액의 절반 이상이 영남 지역에서 발생했으며, 경기도와 충청도 지역에서도 수주가 이뤄짐.
 - 지난 9월 호조(+22.0%)를 보였던 '토지조성' 수주는 10월 들어 전년 동월 대비 37.2% 감소하였는데, 이는 9월과 달리 10월 주택수주 증가가 '토지조성' 수주 발생이 작은 재개발·재건축 사업 위주로 이뤄졌기 때문임.
 - '상하수도' 수주는 작년 10월과 같은 금액인 3,605억원을 기록함.
 - 지난 9월 호조(+102.3%)를 보였던 '기계설치' 수주는 증가세를 이어가지 못하고 다시 전년 동월 대비 22.9% 감소함.

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. 10	4,028.8	648.8	308.2	226.5	31.1	830.5	45.1	2,431.6	360.5	104.3	1,159.0
증감률	49.3	-8.9	-29.5	-35.4	-90.9	10.5	216.2	5,268.6	-37.2	0.0	-22.9
1~10월	23,320.4	4,724.0	2,314.7	3,296.6	1,563.2	11,667.9	6,083.2	4,295.1	3,966.7	876.4	4,843.7
증감률	-24.4	-45.5	-52.2	-3.7	-18.6	164.7	538.2	1,569.8	-16.5	-38.2	-27.1

자료:통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

재건축 재개발 수주
전년동월비
183.8% 증가

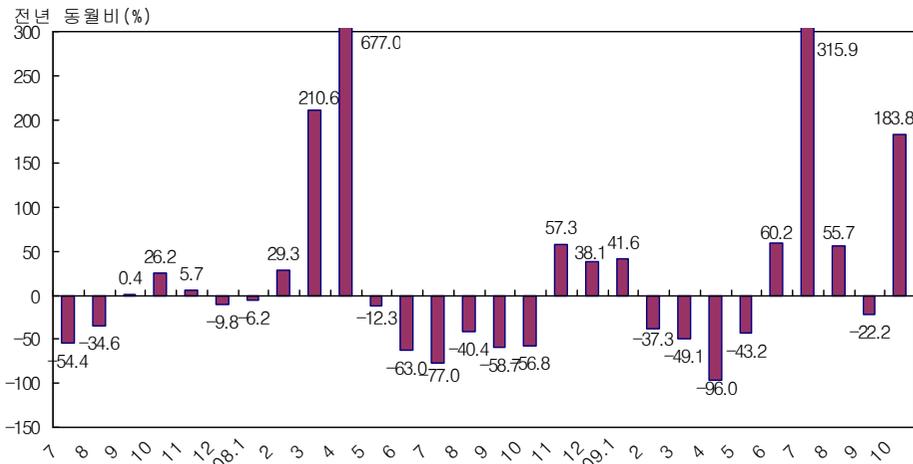
- 2009년 10월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 183.8% 증가한 2조 6,844억원을 기록해 올 들어 가장 높은 수주액을 기록함.
- 10월 재건축 수주는 전년 동월 대비 4.0% 증가한 5,609억원을 기록해 지난 9월의 호조세를 이어감.
- 재개발 수주는 서울과 경기도 지역의 수주 증가로 전년 동 대비 422.0% 급등해 올 들어 가장 높은 수주액인 2조 1,235억원을 기록함.

표_10월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비, %)			
	재건축	재개발	총계
10월 증감률	4.0	422.0	183.8
1~11월 증감률	-8.6	-11.3	-10.6

자료 : 한국건설산업연구원

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



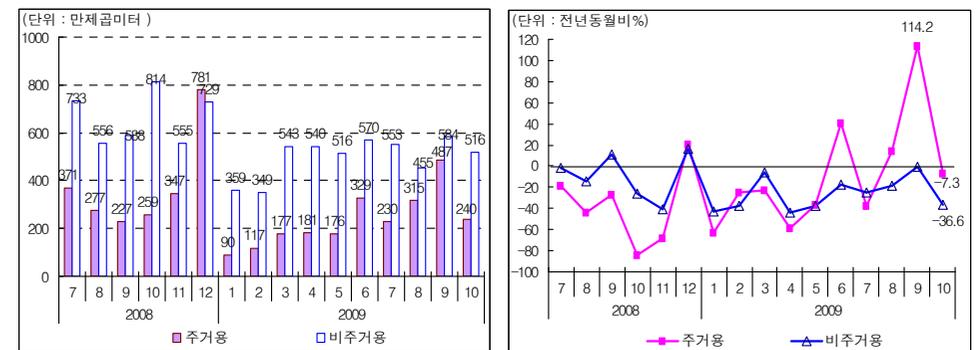
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

건축허가면적
전년동월대비
29.5% 감소

- 10월 건축허가면적은 전년 동월 대비 29.5% 감소한 756만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 지난 9월의 증가세(+114.2%)를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 7.3% 감소한 2,400만㎡를 기록함.
- 주거용 건축수주가 호조를 보인 반면 주거용 건축허가면적은 부진했는데, 이는 재개발·재건축 사업의 수주인식 시점과 건축허가 시점이 다소 차이가 나기 때문임.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 36.6% 감소한 516만㎡를 기록하여 지난 9월(-0.6%)보다 침체가 더욱 깊어짐. 세부적으로는 공업용이 45.4% 감소했고, 상업용과 교육·사회용이 각각 22.7%, 65.3% 감소함.
- 1~10월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 24.1% 감소한 7,329만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 14.1% 감소함(2,344만㎡).
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 28.1% 감소함(4,985만㎡).

그림_월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

유가상승
전망으로
정유시설
설비투자
증가

- 2009년 11월 해외건설 수주실적액은 171.8억달러로 전월 대비 480.9%, 전년 동월 대비 585.4%의 큰 폭으로 증가함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 530.1%, 전년 동월 대비 1884.5% 증가, 아시아지역은 전월 대비 410.7%, 전년 동월 대비 76.0% 증가함.
 - 중동지역은 UAE(아부다비 정유회사, GASCO 등), 사우디아라비아(사우디 전력회사, 사우디 아랍코 등) 등에서 10억달러 이상의 공사들이 발주됨.
 - 아시아지역은 호주, 싱가포르, 베트남, 태국, 인도 등에서 10억달러 이상이 발주됨.
- 공종별로는 토목, 산업설비, 용역에서 전월 대비 (+)의 변동률을 보였으며, 전년 동월 대비로는 건축과 전기 공정은 (-) 변동률을 보임.
 - 산업설비는 발전소, 정유공장, 화학공장, 가스처리시설, 정유시설 등에서 1억달러 이상의 공사가 발주됨.
- 세계경제의 유동성 증가로 인한 실질유가의 하락으로 향후 유가상승이 기대됨에 따라 정유와 관련 된 설비투자가 증가한 것으로 분석됨.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2008.11		2009.10		2009.11	
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비	동월비
총계	2,506	2,957	17,177	480.9	585.4	
중동	691	2,176	13,711	530.1	1,884.5	
아시아	1,657	571	2,916	410.7	76.0	
태평양, 북미	73	0	-8		-110.7	
유럽	59	20	48	141.1	-17.8	
아프리카	20	188	0			
중남미	5	1	510	50,876.5	9,320.9	

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2008.11		2009.10		2009.11	
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비	동월비
총계	2,506	2,957	17,177	480.9	585.4	
토목	1,351	36	758	2,005.4	-43.9	
건축	517	179	-920	-614.0	-278.0	
산업설비	323	2,512	17,189	584.3	5,218.4	
전기	81	211	56	-73.5	-30.8	
통신	0	0	0			
용역	235	19	95	398.2	-59.6	

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

건설기성
전년 동월비
6.5% 감소

- 2009년 10월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부분의 부진(전년 동월비 -10.7%)으로 전년 동월 대비 6.5% 감소한 7조 2,375억원을 기록함.
 - 발주자별로 살펴보면 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 2.5% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.
 - 반면, 민간부분은 전년 동월 대비 10.7% 감소하여 지난 4월부터의 감소세를 지속함.
- 공종별로는 토목기성과 건축기성이 각각 전년 동월 대비 5.2%, 7.6% 감소하여 부진한 모습을 보임.
 - 토목기성의 경우 전년 동월 대비 5.2% 감소한 2조 8,674억원을 기록함.
 - 건축기성은 전년 동월 대비 7.6% 감소한 4조 3,505억원을 기록하였는데, 주거용과 비주거용 기성이 각각 전년 동월 대비 10.5%, 2.2% 감소함.

표_2009년 10월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.10	7,237.5	4,350.5	2,867.4	19.6	2,561.0	4,301.6	293.2	81.7
증감률	-6.5	-7.6	-5.2	173.1	2.5	-10.7	-30.6	4,597.6
1~10월	72,249.5	43,254.6	28,899.4	95.6	25,715.5	42,513.8	3,672.5	347.7
증감률	2.5	-5.3	17.0	-11.3	23.4	-7.7	4.4	255.5

자료 : 통계청

■ 건설투자

3/4분기
건설투자
전년동기비
2.7% 증가

- 한국은행의 2009년 3/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 '09년 3/4분기 건설투자는 전년 동기비 2.7% 증가하여 3분기 연속 증가세를 시현함.
 - 글로벌 금융위기의 영향으로 작년 4/4분기에 전년 동기 대비 5.6% 감소한 후 올해 1/4분기, 2/4분기에 각각 전년 동기 대비 1.6%, 3.7% 증가했고 3/4분기에도 2.7% 증가함으로써 3분기 연속 증가세를 시현함.
- 상반기 증가세를 이끈 토목투자의 증가세가 3/4분기에도 지속된 가운데, 주거용 건축투자의 감소폭이 완화되었고 비주거용 건축투자가 증가세로 전환됨.
 - 토목투자의 경우 경기부양을 위한 SOC 예산 증액의 영향으로 올해 1/4분기 전년 동기비 24.9% 증가 후 2/4분기와 3/4분기 각각 전년 동기 대비 14.3%, 7.7% 증가함.
 - 3/4분기 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 4.2% 감소함. 미분양 주택 감소와 최근 착공면적 증가의 영향으로 인해 지난 4/4분기 전년 동기 대비 18.8% 감소한 이후 지속적으로 감소 폭이 완화되고 있음.
 - 비주거용 건축투자는 3/4분기에 전년 동기 대비 2.7% 증가하여 지난 2008년 2/4분기 이후 1년 만에 다시 증가세로 전환됨.

표_분기별 건설투자 추이

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구분	2008년				2009년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	'09누적
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)								
토 목	10.5	16.5	14.5	21.2	13.1	18.8	15.6	47.6
건 축	20.0	25.0	24.1	23.2	17.7	24.1	24.0	65.9
주 거	9.4	10.7	10.8	9.6	7.7	10.0	10.3	28.0
비주거	10.5	14.3	13.3	13.6	10.0	14.2	13.7	37.9
합 계	30.4	41.5	38.6	44.6	30.9	43.0	39.6	113.6
증감률 (% , 전년동기비)								
토 목	-3.2	-0.7	0.7	5.7	24.9	14.3	7.7	14.7
건 축	-1.2	-0.1	-0.1	-14.3	-11.1	-3.5	-0.4	-4.6
주 거	-6.2	-3.2	0.6	-18.8	-18.5	-6.9	-4.2	-9.5
비주거	3.8	2.4	-0.7	-10.8	-4.4	-1.1	2.7	-0.7
합 계	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	1.6	3.7	2.7	2.8

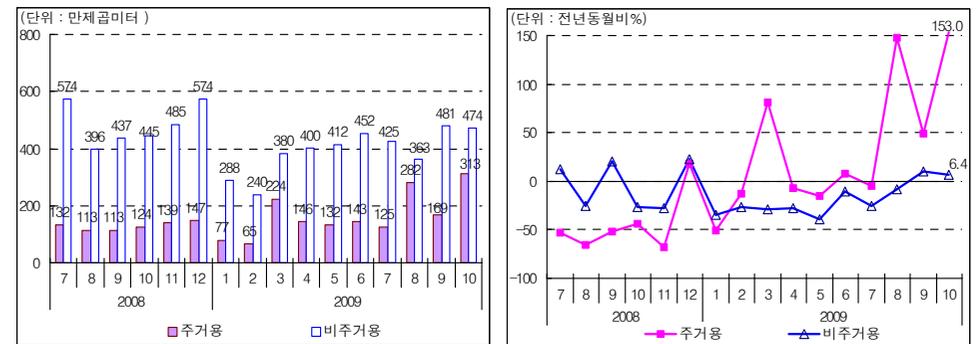
자료 : 한국은행

■ 건축착공면적

건축착공면적
전년동월비
38.3% 증가

- 10월 건축착공면적은 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 38.3% 증가한 787만m²를 기록하며 올해 들어 가장 큰 착공면적을 기록함.
 - 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 153.0% 증가한 313만m²를 기록, 월간 주거용 착공면적으로는 지난 2007년 11월 435.8만m² 이후 근 2년 만에 최대 착공면적임.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 6.4% 증가한 474만m²로 지난 9월의 호조세를 지속함.
 - 구체적으로 공업용 착공면적과 교육·사회용 착공면적이 각각 18.3%, 11.9% 감소했으나, 상업용과 기타 착공면적은 각각 전년 동월 대비 1.4%, 68.6% 증가함.
- 1~10월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 9.4% 감소한 5,592만m²를 기록함.
 - 1~10월 누적 주거용 건축착공면적은 1,676만m²로 전년 동기 대비 30.8% 증가함.
 - 비주거용 건축착공면적은 3,916만m²로 전년 동기 대비 20.0% 감소함.

그림_월별 건축착공면적 및 증감률 추이



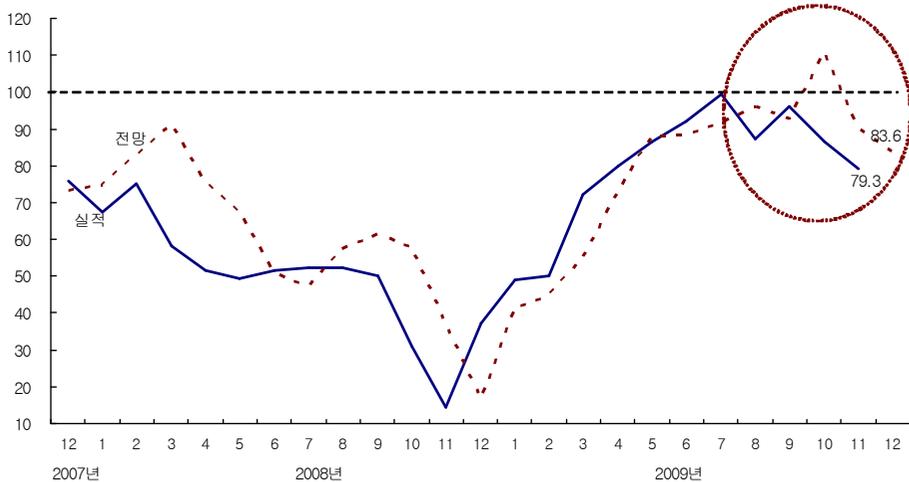
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 7.0p 하락한 79.3을 기록해 지난 10월 이후 2개월 연속 하락했으며, 지수가 지난 4월 수준으로 돌아감.
- 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 7.0p 하락한 79.3을 기록함.
- 이로써 지수는 10월(9.7p 하락) 이후 2개월 연속 하락해 지난 4월(80.0) 수준으로 돌아갔으며, 2개월 연속 지수가 하락한 것은 작년 11월 지수가 사상 최저치를 기록한 이후 처음임.
- 건설기업 경기실사지수는 작년 11월 사상 최저치를 기록한 이후 8개월 연속 상승세를 나타낸 다음 8월에 12.1p가 하락했지만, 9월에 다시 8.9p 반등했는데, 이후에는 2개월 연속 지수가 하락함.

11월 CBSI
전월 대비
7.0p 감소
79.3 기록

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

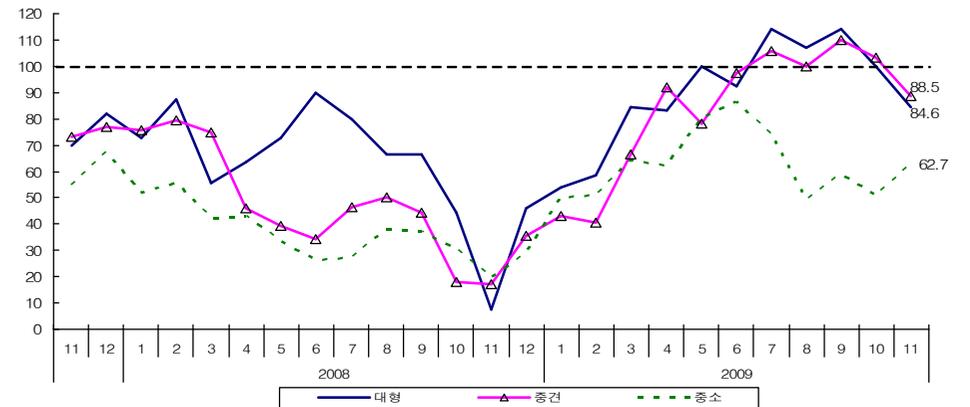


자료 : 한국건설산업연구원

대형, 중견업체
지수 5개월만에
기준선 아래
하락

- 이는 연말로 접어들면서 SOC예산 증액효과가 점차 줄어드는 가운데, 지난 9월 이후 회복세를 보인 주택분양 경기 역시 최근 회복세가 주춤하고 있으며, 향후 건설경기 회복에도 공공발주 물량 축소, 분양가 상한제 폐지 지연 등 불확실성 요인이 적지 않아 나타난 결과로 판단됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견업체 지수가 5개월 만에 다시 기준선 아래로 하락했으며, 지난 8월 이후 이미 큰 폭으로 하락해 부진했던 중소기업체 지수는 11월 들어 소폭 상승함.
- 대형업체 지수는 전월대비 15.4p 하락해 2개월 동안 29.7p나 하락하며 84.6을 기록해왔는데, 특히 지난 7월 이후 4개월 연속 기준선(100.0)을 상회하던 지수가 5개월만에 다시 기준선 아래로 하락함.
- 중견업체 지수 역시 전월대비 15.0p 하락해 2개월 동안 21.5p나 하락하며 88.5를 기록했고, 대형업체와 마찬가지로 지수가 5개월만에 다시 기준선 아래로 하락했음.
- 반면, 중소기업체 지수는 전월비 11.8p 상승한 62.7을 기록함. 중소기업체는 하반기 SOC예산증액 효과 감소의 영향을 가장 먼저 받아 이미 지난 8월에 지수가 24.9p나 하락한 49.3을 기록해 지수 상승 초기인 지난 1월(50.0)과 비슷한 수준을 보였음. 이후 계속 50선에 머물던 중소기업체 지수는 11월 들어 소폭 통계적 반등을 보인 것으로 보임.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		7월	8월	9월	10월	11월		
선행 지표	국내건설수주	합계	-4.3	-31.0	51.5	17.7	-	
		토목	4.4	-65.4	122.5	30.1		
		건축	-9.0	2.3	12.0	7.9		
		공공	61.5	-13.4	58.7	55.6		
		토목	61.7	-28.5	92.8	176.3		
		건축	61.2	9.9	-2.7	-45.9		
	민간	합계	-35.5	-39.6	47.2	-2.0		
		토목	-57.3	-90.7	183.1	-50.3		
		건축	-28.2	-0.3	15.8	34.7		
		건설연가	합계	-29.1	-7.4	31.4		-29.5
			주거	-37.9	14.1	114.2		-7.3
			비주거	-24.6	-18.2	-0.6		-36.6
동행 지표	기성	합계	-2.3	-7.9	6.0	-6.5	-	
		공공	17.5	14.2	29.6	2.5		
		민간	-11.3	-18.6	-5.9	-10.7		
	건설잔가	합계	-22.0	26.6	18.0	38.3		
		주거	-5.4	148.3	49.2	153.0		
		비주거	-25.9	-8.3	10.0	6.4		
	CBSI	종합	99.3	87.2	96.1	86.4		79.3
		대형	114.3	107.1	114.3	100.0		84.6
		중견	105.9	100.0	110.0	103.4		88.5
		중소	74.2	49.3	59.0	50.9		62.7
		서울	114.6	102.7	103.0	102.2		85.7
		지방	69.8	64.2	71.1	64.6		69.5

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	99.4	99.7	100.000	-	0.3%	-3.8%
	토지거래량(필지)	205,977	226,062	212,196	-	-6.1%	10.9%
주택 시장	아파트매매가격지수	234.2	235.77	236.38	235.71	-0.1%	1.9%
	아파트전세가격지수	185.31	188.33	190.57	191.52	0.2%	5.9%
	중위주택가격(만원)	22,120	22,384	22,457	22,472	0.1%	-
	아파트거래량(호)	50,045	54,926	55,322	-	0.7%	101.3%
	분양물량(호)	14,217	29,527	40,701	34,239	-15.9%	51.1%
	미분양물량(호)	133,779	126,424	120,437	-	4.7%	-22.7%

금융 관련 주요 지표

구분	2009. 6월	7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.25	5.29	5.45	5.77	5.9	0.13p	-1.68p
주택담보대출규모(십억원)	254,403	257,763	260,552	260,129	261,555	0.5%	3.7%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.5	0.4	0.4	-	-0.1

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

II. 부동산경기

- 토지시장 : 10월 토지거래 감소, 가격 상승세 둔화
- 주택시장 : 11월 수도권 아파트 매매가격 하락, 인허가 수도권 집중

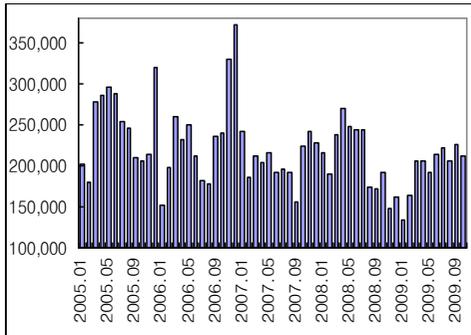
1. 토지시장

● 토지 거래

토지거래량
전월대비
6.1% 감소

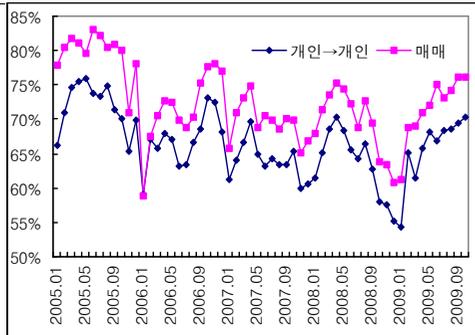
- 10월 전국 토지거래량은 21만 2,196필지로 필지기준으로 전월 대비 6.1%, 면적기준으로 10.0% 감소함.
 - 전년 동월 대비 필지기준으로는 10.9% 증가하였으나, 면적기준으로는 3.8% 감소함.
- 도시지역 토지거래량도 필지기준으로 전월 대비 5.6%(전년 동월 대비 13.3%), 면적기준으로는 전월 대비 4.5%(전년 동월 대비 -7.0%) 감소함.
 - 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 주거(-4.4%), 상업(-13.2%), 공업(-5.9%), 녹지(-9.3%) 등 모든 용도지역에서 거래량이 전월보다 줄어듦.
- 전체 거래량은 줄어들었으나, 개인간 거래 비중은 전월보다 소폭 증가함.
 - 10월 전국 토지거래의 76.1%가 매매에 의한 거래이며, 70.4%가 개인간 거래임.
- 10월 들어 나타난 거래량 감소는 경기회복세에 대한 불확실성 증가와 주택시장 하락세에 후행하여 소폭 감소한 것으로 분석됨.
 - 2000년대 10월 평균 거래량에는 다소 못 미치는 것으로 나타났으나, 금융위기 직후(2008. 10 ~ 2009. 3) 거래 수준(16만 7,818필지)보다는 거래량이 많음.

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지가격변동률 추이

구분	2008년			2009년									
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
월 별	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
누계 (전년말대비)	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

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 16개 시도지역 모두 전월에 이어 (+)의 상승률을 보이고 있으며, 지방 시도 지역 중에서 대구(0.26%), 제주(0.25%)에서 상대적으로 높은 상승률 보임.
 - 대구는 동남권 신국제공항과 첨단의료복합단지 개발 등의 개발호재에 기인하는 것으로 판단됨.
 - 제주는 각종 관광단지개발로 인하여 농림지역을 중심으로 상승함.
- 230개 시군구별로는 경북 경산시(0.86%), 충남 당진군(0.63%), 전북 군산시(0.37%)에서 높은 상승률을 보임.
 - 경산시는 시가화조정사업, 택지개발사업, 대구지하철 2호선 연장 등으로, 당진군은 산업단지, 당진-대전간 고속도로 개통, 군산시는 새만금사업 등의 개발호재로 지방도시 중 높은 가격 상승률을 보임.

표_연도별 토지거래량 추이

구분	2007년	2008년	2009년									
			1분기	2분기	4월	5월	6월	3분기	7월	8월	9월	10월
전체 거래량	2,490,064	2,499,753	504,666	613,853	206,888	191,984	214,981	653,746	221,707	205,977	226,062	212,196
개인간 거래	1,588,667	1,605,293	306,480	410,764	136,126	130,991	143,647	449,730	151,554	141,311	156,865	149,484
거래 비중	63.8	64.2	60.7	66.9	65.8	68.2	66.8	68.8	68.4	68.6	69.4	70.4
매매 거래량	1,727,912	1,750,447	337,485	446,287	146,786	138,344	161,157	487,152	162,394	152,798	171,960	161,533
거래 비중	69.4	70.0	66.9	72.7	70.9	72.1	75.0	74.5	73.2	74.2	76.1	76.1

자료 : 온나라포털

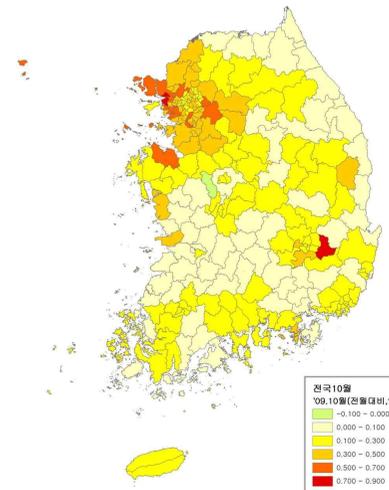
토지가격

- 2009년 10월 전국 토지가격은 0.30% 상승, 7개월 연속 상승률을 보이고 있으나, 상승폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 인천(0.51%), 경기(0.42%)에서 가격 상승률을 주도하고 있으며, 강원(0.09%)을 제외한 모든 시도 지역이 0.10%이상의 상승률을 보임.
 - 용도지역별로는 생산관리지역(0.51%)과 계획관리지역(0.41%)에서 0.40% 이상의 높은 상승률을 보임.
 - 이용상황별로는 전(0.37%)과 공장용지(0.33%)에서 0.3%이상의 상승률을 보임.
 - 고양시(뉴타운), 의정부시(뉴타운), 양주시(신도시) 등에서 높은 상승률을 보임.

토지가격
7개월 연속
상승

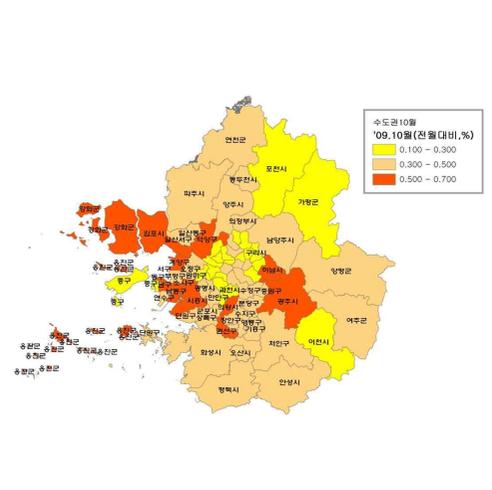
상승폭은
2개월
연속 둔화

그림_전국 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

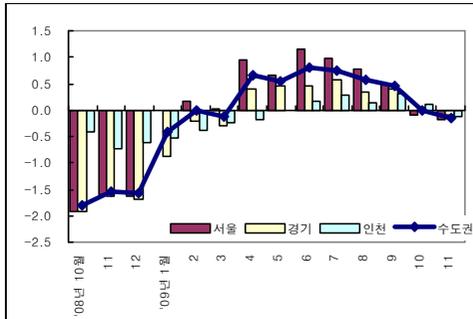
서울/수도권 시장

- 11월 수도권 아파트 매매가격은 경기회복에 대한 불확실성 증가와 계절적 비수기로 전월 대비 0.14% 하락하면서 2개월 연속 하락세를 보임.
 - 서울은 -0.18%로 하락률을 기록하였으며, 경기(-0.09%)와 인천(-0.12%)도 하락함.
 - 규모별로는 소형(-0.18%), 중형(-0.09%), 대형(-0.09%) 모든 규모에서 하락함.
- 한편 11월 전세가격은 0.18% 상승하였으나, 전월에 이어 연속으로 상승세가 둔화됨(1~11월 누계 : 10.07%).
 - 서울 0.39%, 인천 0.01% 상승한 반면 경기는 -0.04%를 기록함(1~11월 누계 : 서울 11.22%, 경기 9.88%, 인천 4.06%).
 - 전월까지의 중소형 강세가 금월 들어 중대형 강세로 전환됨(소형 0.13%, 중형 0.71%, 대형 0.22%).
- 올해 들어 실거래가 거래량은 전월 대비 4.6% 감소한 2만 2,598호를 기록, 전년 동기 대비 290.3% 증가함(기저효과).
 - 경기회복세 둔화, 비은행권 주택대출 규제 강화 영향의 지속 등으로 거래량이 소폭 감소함.

수도권
매매가격
2개월
연속 하락

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

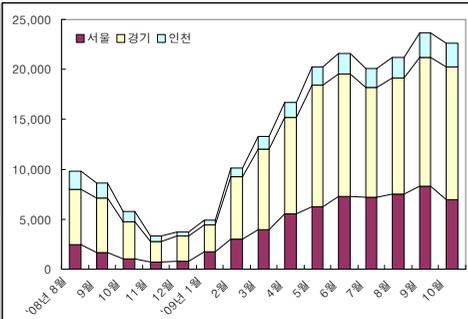
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



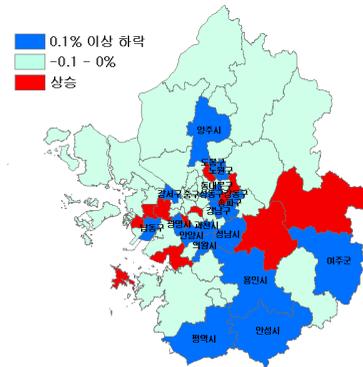
자료 : 국토해양부

재건축아파트 전월에 이어 연속 하락

- 재건축 대상 아파트는 전월대비 -0.60%로 2개월 연속 (-)변동률을 보임.
 - 금월 수도권 재건축 아파트는 전월보다 가격 하락세가 둔화되었으며, 강남 4구만이 하락을 보이면서 하락지역이 줄어들음.
 - 서울 송파구(-1.65%), 강동구(-1.24%), 강남구(-0.54%), 서초구(-0.11%)에서 하락한 반면 서울 마포구(2.27%), 중랑구(0.85%), 인천 부평구(1.39%)는 높은 상승률을 기록함.
- 2009년 들어 매매가격 상승폭이 컸던 지역 대부분은 0.1%이상 매매가격이 하락함.
 - 다만, 강남구, 서초구, 강동구 등은 0.5% 초과 상승세를 유지함.
 - 재건축 아파트 전세가격은 서울 마포구(15.38%), 서초구(2.00%), 인천 서구(2.13%)에서 높은 상승률을 보임.
 - ※ 서울 마포구 연남동에서 지난 10월 21일 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정으로 급등함.
- 전월에 이어 금융규제(LTV, DTI 제한) 효과의 지속, 주택담보대출금리 상승 등으로 매매가격과 전세가격이 하락하였으나, 하락폭은 점차 둔화될 것으로 예측됨.
 - ※ 한국은행 예금은행 신규취급액 기준 주택담보대출금리 : 5.25%(2009.5)→5.77%(2009.9)→5.90%(2009.10)

그림_2009년 11월 수도권 매매가격 변동률

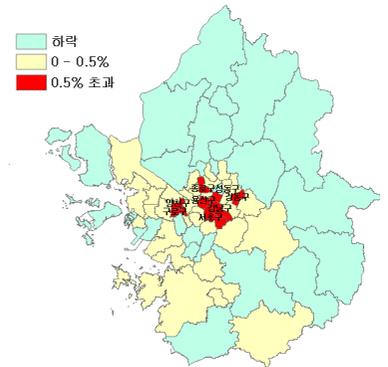
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 11월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



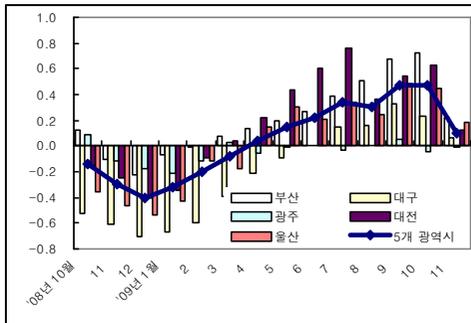
자료 : 부동산114(주)

■ 광역시/지방 시장

광역권
매매가격
상승폭 둔화

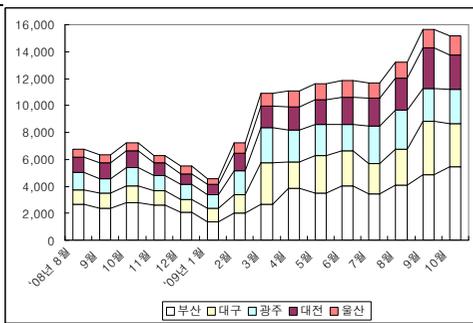
- 11월 아파트 매매가격은 0.10% 상승하며, 8월이후 지속적으로 상승폭이 둔화됨.
 - 부산(0.22%), 대구(0.07%), 대전(0.12%), 울산(0.18%)이 상승하였으며, 광주는 소폭 하락한 -0.01%를 기록함.
- 부산은 전월에 이어 뉴타운 사업이 추진되고 있는 북구(0.74%)를 중심으로 매매가격 상승세를 보임.
- 광주는 8월 이후 지속적으로 하락률을 보이고 있으나, 하락률은 둔화되고 있음.
- 광역시에서는 여전히 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.18%, 중형 0.19%, 대형0.03%).
- 9월이후 전세가격 상승률이 지속적으로 둔화되고 있음(9월 1.05% → 10월 0.71% → 11월 0.29%).
 - 대전(0.44%), 부산(0.32%), 울산(0.31%), 대구(0.27%), 광주(-0.01%) 모두 매매 시장과 비슷한 양상을 보이고 있음.
- 10월 거래량은 1만 5,168호로 전월 대비 -3.1%, 전년 동기 대비 109.0% 증가한 수준임(기저효과).

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



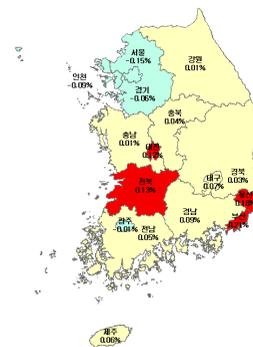
자료 : 국토해양부

지방 중소형
강세 지속

- 10월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.06% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.12%), 경남(0.09%), 제주(0.06%), 전남(0.05%), 충북(0.04%), 경북(0.03%), 충남(0.01%) 순임.
 - 11월 소형(0.10%)의 강세가 지속됨(중형 0.05%, 대형 0.02%).
- 전세가격은 0.06% 상승하였으며, 상승폭이 둔화됨.
 - 전북(0.12%), 경남(0.08%), 전남(0.05%), 경북(0.04%), 충남(0.04%), 강원(0.04%), 충북(0.01%), 제주(0.00%) 순임.
 - 모든 규모에서 유사한 변동률을 보임(소형 0.06%, 중형 0.06%, 대형 0.05%).
- 전북과 경남의 매매가격과 전세가격 강세가 지속되고 있음.
 - 전북은 전주시(0.17%), 정읍시(0.14%), 익산시(0.10%)에서 경북은 진해시(0.66%), 양산시(0.20%)에서 비교적 높은 매매가격 상승률을 보임.
- 10월 거래량은 전년 동월 대비 21.6%, 전월 대비 12.6% 증가함.
 - 전월대비 충청권과 전라권의 거래량이 증가하였고, 그 외의 지역은 거래량이 감소하거나 보합세를 보인 것으로 나타남.

그림_2009년 11월 매매가격 변동률

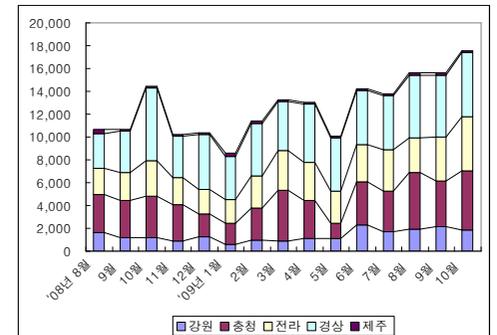
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

전년 1~10월 대비 6.9% 감소

6개월 연속 감소세 둔화

- 2009년 1~10월까지 주택건설 인·허가 실적은 20만 2,543호를 기록. 이는 전년 동기 대비 6.9% 감소한 것으로 6개월 연속 감소세가 둔화되고 있음.
- 공공부문은 4만 2,609호로 전년 동기비 6.5% 증가한 반면, 민간부문은 15만 9,934호로 10.0% 감소
- 민간부문의 10월 인·허가 실적은 2만 2,551호로 전월 대비 감소하였으나, 올 들어 9월에 이어 두 번째로 많은 실적임.
- 유형별로는 민간분양 15만 6,041호(77.0%), 공공분양 1만 9,352호(9.6%), 국민임대 1만 3,604호(6.7%), 공공임대 9,653호(4.8%), 민간임대 3,893호(1.9%)의 순임.
- 수도권 인·허가 물량이 전년 동기비 0.9% 증가하며, 올 들어 처음으로 증가세로 전환
- 민간부문(-6.0%)의 감소분을 공공부문(47.0%)이 메우면서 전년 동기비 증가세로 돌아섬.
- 지역별로는 인천(86.3%)의 급증세와 경기(18.0%)의 호조세가 수도권 전체 증가세를 견인하는 반면, 서울(-60.3%)은 10월에도 침체를 이어가고 있음.
- 지방은 전년 동기비 광역시(-61.3%)의 침체 지속과 기타지방(5.3%)의 소폭 개선 현상이 유지되고 있음.

표_부문별 지역별 주택건설실적(1~10월) 비교

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2009년 1~10월	202,543	112,042	12,648	77,853	42,609	21,236	480	20,893	159,934	90,806	12,168	56,960
2008년 1~10월	217,631	111,051	32,657	73,923	39,992	14,447	6,020	19,525	177,639	96,604	26,637	54,398
전년 동기 대비	-6.9	0.9	-61.3	5.3	6.5	47.0	-92.0	7.0	-10.0	-6.0	-54.3	4.7

자료 : 국토해양부

- 아파트 인허가 실적은 13만 7,380호로 전년 동기 대비 11.3% 증가하였으나, 아파트의 주택은 6만 5,163호로 30.8% 감소함.
- 수도권 아파트 실적 개선은 인천(250.3%)과 경기(69.1%)의 아파트 인허가 실적 증가에 기인하나 서울(-38.1%)은 아파트 실적도 저조함.
- 아파트의 주택은 수도권(-53.0%) 침체가 지방(1.6%)보다 심각하여 서울(-74.6%), 인천(-38.1%), 경기(-37.7%) 전지역에서 감소세를 보임.
- 주택 공급물량 중 수도권 아파트 비중 증가 현상이 강화되고 있음.
- 2008년 1~10월까지 아파트 비중은 56.7%였으나, 2009년 들어 67.8%로 증가하였고, 특히, 수도권 아파트의 비중은 2008년 23.4%에서 2009년 들어 41.4%로 급증함.
- 수도권에 인허가가 집중되는 현상은 당분간 이어질 것으로 판단되며 연말에 아파트 인허가 물량이 집중되는 점을 고려할 때 2009년 공급물량 중 수도권 아파트 비중은 50%를 넘어설 것으로 예상됨.
- 규모별로는 중대형(85㎡ 초과) 실적은 개선(19.4%)되고 있는 반면 중소형(85㎡ 이하)은 공급 부진(-20.2%)을 면치 못하고 있음.
- 규모가 작을수록 감소폭이 큰 것으로 나타남(40㎡이하: -49.4%, 40~60㎡이하: -24.6%, 60~85㎡이하: -8.5%, 85~135㎡이하: 16.9%, 135㎡초과: 26.0%).

수도권 아파트 비중 41.4% 까지 급증

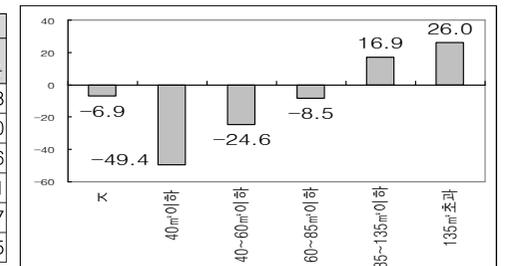
연말에는 50% 넘어설 듯

그림_주택유형별 주택건설실적 비교(1~10월)
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2009년 1~10월	전년동기 대비증감률	2009년 1~10월	전년동기 대비증감률
총 계	137,380	11.3	65,163	-30.8
수도권	83,793	64.5	28,249	-53.0
서울	9,897	-38.1	6,293	-74.6
인천	28,611	250.3	6,669	-38.1
경기	45,285	69.1	15,287	-37.7
지방	53,587	-26.1	36,914	8.5

자료 : 국토해양부

그림_규모별 전년 동기 대비 증감률(1~10월)
(단위 : %)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

분양실적
전년 동기 대비
16.1% 감소

2009년
분양물량
25만호에
그칠 듯

- 2009년 11월 분양실적은 2만 9,000여호로 전년 동월 대비 0.5% 감소
 - 2009년 1~11월까지 누적물량은 19만 2천여호로 전년 동기 대비 16.1% 감소
 - 11월 동안 수도권에서 1만 9,000여호, 지방에서는 1만여호가 분양됨.
- 수도권의 1~11월까지 누적물량은 12만 1,000여호로 전년 동기 대비 0.9% 감소, 지방은 6만여호로 33.6% 감소
 - 11월 분양물량 중 49.9%가 경기(1만 4,200여호)에 집중되었고 인천은 2,800여호로 10월(1만 1,800여호)에 비해서는 줄어듦.
 - 다음으로는 서울, 부산, 대전, 전남에서 1,500호 이상이 분양되었으나, 지난 달에 비해서는 물량이 전반적으로 감소함.
- 규모별로는 10월에 비해 대형주택 분양이 소폭 증가하면서, 2009년 공급된 물량 중 85㎡초과 물량 비중이 다소 늘어남.
- 분양예정물량(12월)은 6만 1여호로 연내 25만호 수준으로 예상되어 지난달까지 연내 27만호로 추정되었던 물량이 조정을 받고 있는 것으로 판단됨.

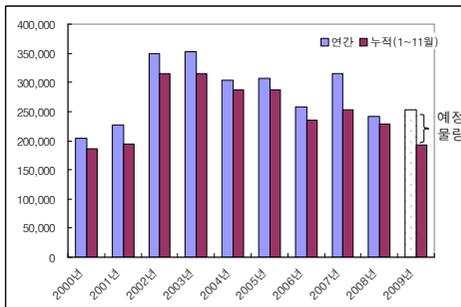
준공후 미분양
5개월만에
증가세로 전환

대구, 경남
증가세 견인

- 10월 미분양 물량은 12만 437호로 전월 대비 5,987호, 4.7% 감소하며, 7개월 연속 감소, 준공후 미분양은 4만 8,519호를 기록함.
 - 9월 7,355호가 해소된 것에 비해서는 감소폭이 둔화되고 있으며, 준공후 미분양도 전월 대비 870호가 늘어나며, 4개월 동안의 감소세를 마감함.
- 지방에서는 전월 대비 4,873호(4.6%) 감소하여 10월 현재 미분양 물량은 10만 589호에 이룸.
 - 수도권은 전월 대비 1,114호(5.3%)가 해소되어 10월 현재 1만 9,848호를 기록하고 있음.
 - 규모별로는 지난달에 이어 중형(60~85㎡)에서의 감소폭이 커 3,746호(-7.7%)가 감소하였고 대형(85㎡ 초과)에서는 지난달 3,000호 이상의 감소와 달리 10월에는 1,771호 감소에 그침.
- 시도별로는 경남(913호)에서 가장 많은 물량이 해소되었고, 경기(896), 경북(633), 대구(576), 부산(545), 충남(539)에서 500호 이상이 감소함.
 - 그러나 준공후 미분양은 대구(960호), 경남(888호)에서 큰 폭 증가하여 전국 증가세를 견인함.
 - 세부지역별로는 광주 광산구, 경북 포항시, 경남 양산시에서는 300호 이상 감소하였으나, 울산 남구, 부산 북구, 경기 동두천시에서는 미분양이 증가함.

그림_2009년 1~11월 분양 물량 추이

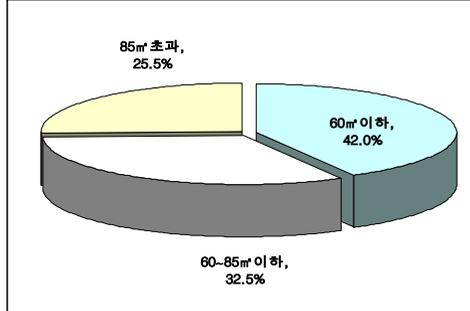
(단위 : 호)



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

그림_2009년 1~11월 규모별 분양 물량(전국)

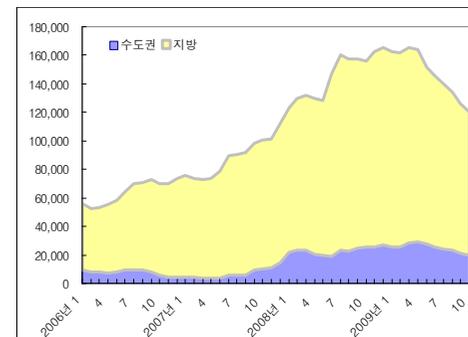
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_미분양 물량 추이

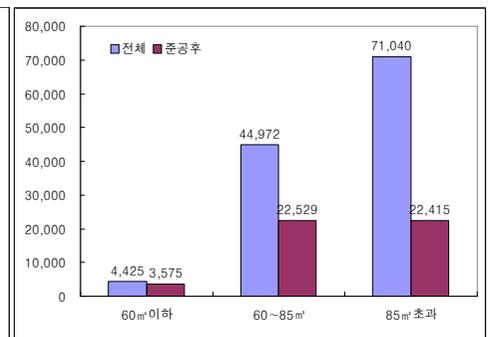
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2009년 10월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

■ 입주물량

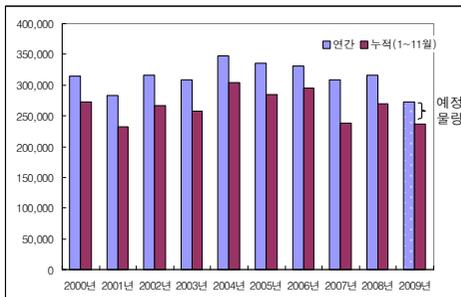
- 2009년 11월 입주물량은 2만5,000여호로 전년 동월 대비 24.1% 증가
 - 전년 동월 대비 수도권(1만 6천여호) 166.4% 증가, 지방(9천여호) 37.9% 감소
 - 1~11월까지 누적물량으로는 23만 7,000여호로 2008년보다 12.0% 감소한 수준임.
 - 입주예정물량(12월)은 3만 5,000여호로 연내 27만호 수준으로 예상되어 연내 예정 입주량이 지난달에 비해 1만호 가량 조정이 이루어진 것으로 나타남.
- 1~11월까지 수도권의 입주물량은 전년 동기 대비 5.3% 감소함.
 - 경기는 11월 들어 전년 동월 대비 2배 이상 입주물량이 증가하여 1~11월 까지 입주물량은 전년 동기 대비 18.1% 증가
 - 인천은 전년 동기비 0.9% 감소에 그쳤으나 서울이 46.1%로 극심한 감소를 나타내고 있음.
 - 광역권에서도 광주를 제외하고는 전년 동기비 20% 이상 입주물량 감소함.
- 전년 동기 대비 1~11월까지 규모별 입주물량은 대형은 증가한 반면, 중소형은 큰 폭 감소함(전년 동기 대비 소형 -0.5%, 중형 -25.7%, 대형 1.7%).

입주물량
전년 동기 대비
-12.0%

서울
입주물량
침체 극심

그림_2009년 1~11월 입주 물량 추이

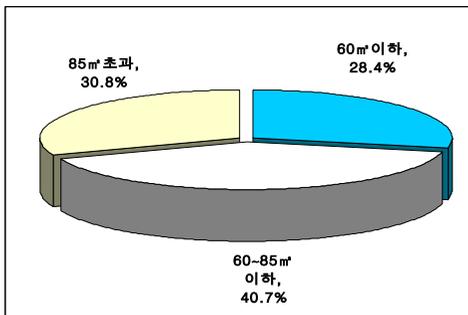
(단위 : 호)



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

그림_2009년 1~11월 규모별 입주 물량

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 11.13	/ 개발사업 보상시 대토 및 채권보상 활성화(국토해양부)
● 10.12	/ 사원임대주택 12월부터 분양전환 가능(국토해양부)

■ 개발사업 보상시 대토 및 채권보상 활성화 (국토해양부, 11.13)

- 각종 개발사업 보상금이 부동산 시장 불안요인이 되지 않도록 현금대신 대토보상과 채권보상을 활성화하는 내용의 「보상금 관리강화 방안」을 마련 시행할 계획임.
- 대토보상 활성화 방안
 - 주택용지의 1인당 대토면적 상한을 현재 330㎡에서 990㎡로 상향조정하여 현재의 단독주택용지 위주의 대토에서 공동주택용지 대토도 가능하도록 할 계획임(상업용지 면적상한 1,100㎡은 현행유지).
 - 대토보상자에게 안정적 투자기회를 제공하기 위하여 대토를 현물출자하여 개발전문부동산투자회사(개발리츠)를 설립하고 공동주택건설사업 등 개발사업을 시행하여 수익을 배당받을 수 있도록 하는 방안도 추진할 계획
 - 초기에 개발리츠 설립을 활성화하기 위하여 LH공사등 사업시행자가 리츠를 설립하는 방안도 검토 예정
 - 대토보상 계약체결 1년후 대토보상자에게 대토보상 계약을 지속하거나 현금보상으로 전환할지를 선택하는 기회(1회)를 부여하는 이른바 “대토보상 옵션(Option)제”를 도입할 계획
- 채권보상 활성화 및 채권의 장기보유를 유도 방안
 - 현재 3년만기 채권만 발행하면서 3년만기 국고채 금리를 적용하고 있으나, 5년만기 채권을 신규발행하고 금리도 5년만기 국고채금리로 상향조정할 계획

* '09.10월 3년만기 국고채 평균유통금리 : 4.47%

* '09.10월 5년만기 국고채 평균유통금리 : 4.91%

- 토지 수용에 따른 보상금을 채권으로 받아 만기까지 보유하도록 유도하기 위하여 2012년말까지 3년간 한시적으로 채권으로 보상받아 만기까지 보유한 경우 수용 토지에 대한 양도소득세 감면율을 현행 30%에서 만기 3년 이상 채권을 만기까지 보유하는 경우 40%, 만기 5년이상 채권을 만기까지 보유하는 경우 50%로 각각 인상할 예정

- 보상채권을 만기까지 보유하는 경우 양도세 감면한도를 현행 연간 1억원에서 2억원으로 확대(5년간 3억원 범위내)할 계획

■ **사원임대주택 12월부터 분양전환 가능(국토해양부, 12.7)**

○ 50년 임대 의무기간이 적용되고 있는 사원임대주택을 금년 12월부터는 일반에게 분양전환할 수 있게 됨.

- 임대주택법 시행령 개정안이 12월 8일(화) 국무회의 심의를 통과하여 12월 중 공포·시행될 예정임.

○ 임대주택법 시행령 및 시행규칙 개정안의 주요내용은 다음과 같음.

① 사원임대주택 분양전환 허용

- '91~'94년에 공급된 사원임대주택은 임대 의무기간이 50년으로 공장 이전 또는 폐쇄 등으로 거주할 사원이 없어도 매각할 수 없는 문제점이 있음.

* '94년 이후 공급된 사원임대주택은 임대 의무기간이 완화되어 5~10년

- 이에 따라 '91~'94년에 공급된 사원임대주택의 분양전환을 허용하여 기업 활동의 부담을 완화함.

- 사원임대주택은 '08년말 재고기준으로 약 2.3만호가 있으며, 이중 대부분이 이번 규제완화 대상일 것으로 추정됨.

② 공공임대주택 분양전환 관련 제도개선

- 공공임대주택을 분양전환할 때 실시하는 감정평가에 대하여 이의신청할 수 있는 기한을 감정평가결과를 통보받은 날로부터 30일 이내로 설정함.

* 현재는 감정평가 결과에 대한 이의신청 기한에 관하여 명시적인 규정이 없음.

- 감정평가시 영향을 미치는 기준 이자율을 '은행법상 금융기관의 1년만기 정기예금 평균 이자율'로 개선함.

* 현재는 '1년 만기 정기예금 이자율'로 규정되어 있어 예금상품이 다양하고 이자율도 상이하여 임대사업자와 임차인간 분쟁이 발생



건설경기동향 및 전망 TFT

김현아 연구위원 (hakim@cerik.re.kr)
이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
엄근용 연구위원 (kyeom@cerik.re.kr)
박철한 연구위원 (igata99@cerik.re.kr)

한국건설산업연구원

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