

월간 건설경기동향

2009 05

건설경기

- 2009년 3월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 14.1% 감소한 8조 5,272억원으로 공공부문이 호조세를 지속했으나, 민간부문은 지난 1월부터 지속된 침체를 이어감.
- 2009년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 6.8% 감소)했으나 공공부문이 호조(전년 동월 대비 25.4% 증가)를 보여 전년 동월 대비 4.8% 증가함.
- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 지난 3월에 전월대비 22.3p 상승한데 이어 4월에도 7.6p 상승해 21개월만에 80선을 회복함.

부동산경기

- 단기적 부실채권 정리 물량 다수 포함되어 법인간 토지거래 증가세 유지
 - 강남3구 토지가격 상승추이로 돌아섰으나, 개인간 거래 물량은 주춤
- 향후 토지가격은 주택시장 추이에 따라 후행 할 가능성이 큼
- 2009년 지속적 하락에서 4월 들어 처음으로 상승 반전
 - 강남3구, 강동, 양천, 과천 등 일부지역에서만 비교적 높은 상승률을 보임.
- 강남3구 등 국지적으로 거래량 회복, 그러나 신규주택판매는 여전히 부진.
 - 아파트 매매가격지수 상승률을 보인 지역은 지난해 수준의 거래량 회복, 그러나 여전히 미분양물량은 많은 수준임.

건설경기 주요 지표

구분		2009.1월	2월	3월	4월			
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-6.5	-11.7	-14.1	-		
		토 목	230.9	100.0	17.4			
		건 축	-42.5	-53.5	-28.4			
		공 공	68.5	59.3	15.6			
		토 목	301.7	119.8	37.0			
		건 축	-42.8	-36.1	-9.6			
동행 지표	기 성	합 계	-0.4	12.0	4.8	-		
		공 공	25.2	34.0	25.4			
		민 간	-11.4	2.3	-6.8			
		C B S I	총 합	48.9	50.0		72.3	80.0
			대 형	53.8	58.3		84.6	83.3
			중 소	50.0	50.8		64.4	62.5
서 울	49.2		50.9	78.0	89.7			
지 방	48.4	48.5	63.8	65.0				

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지가격지수	98.9	98.6	98.5	-	-0.09%	-2.71%
	토지거래량(필지)	133,774	164,134	206,758	-	25.97%	-12.77%
주택 시장	아파트매매가격지수	227.7	227.5	227.3	228.2	0.43%	-3.79%
	아파트전세가격지수	177.0	177.6	178.1	178.7	0.35%	-2.40%
	중위주택가격(원)	21,535	21,535	21,523	21,647	0.58%	-
	아파트거래량(호)	18,074	28,741	37,398	-	30.12%	-19.80%
	분양물량(호)	6,136	4,544	9,955	11,397	14.5%	-50.1%
	미분양물량(호)	162,693	161,972	-	-	-0.4%	24.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2008.12월	2009.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	6.81	5.63	5.38	5.43	0.05p	-1.29p
주택담보대출규모(천만원)	239,688	241,481	244,798	-	1.37%	9.62%
주택담보대출 연체율(%)	0.5	0.7	0.7	-	0.00p	0.10p

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(%)
토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트매매가격지수, 아파트전세가격지수 2000.1.=100임.

1. 건설경기

- SOC예산 증액 및 조기집행 영향 건설경기 동행지표 상승세 지속 단, 공공 및 토목과 달리 민간 및 건축의 침체는 여전히 심각

■ 건설경기 선행지표_건설수주

공공 수주 호조 민간 수주 침체 지속

- 2009년 3월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 14.1% 감소한 8조 5,272억원으로 공공부문이 호조세를 지속했으나, 민간부문은 지난 1월부터 지속된 침체를 이어감.
 - 공공부문은 건축수주가 다소 부진하였으나, SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 토목수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 15.6% 증가한 4조 6,324억원을 기록함.
 - 민간부문은 토목수주와 건축수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 34.1% 감소한 3조 8,948억원을 기록해 3개월 연속 감소세를 이어감.
 - 공공부문 호조, 민간부문 침체로 1~3월까지 연속 3개월 동안 공공부문의 수주가 민간부문의 수주를 넘어섬. 이러한 현상은 외환 위기 기간 이후 처음임(1998년 5월부터 12월까지 총 8개월 연속 공공부문의 수주가 민간 부문의 수주를 넘어섬).
- 공종별로는 토목수주와 비주택수주가 호조를 보였으나, 주택수주가 여전히 부진함.

표_2008년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	주택	비주택		
		토목	건축	토목	건축						
2009 3월	8,527.2	4,632.4	2,966.6	1,665.8	3,894.8	684.8	3,210.0	3,651.3	4,875.8	2,315.0	2,560.8
증감률	-14.1	15.6	37.0	-9.6	-34.1	-27.5	-35.4	17.4	-28.4	-51.1	23.4
2009 1~3월	20,912.5	11,458.8	8,494.5	2,964.3	9,453.7	1,862.3	7,591.4	10,356.8	10,555.7	5,664.8	4,890.9
증감률	-11.2	40.0	103.3	-26.0	-38.5	8.9	-44.4	75.9	-40.3	-51.8	-17.5

자료 : 대한건설협회

- 토목수주는 SOC 예산증액 및 조기집행으로 공공 토목수주 증가세가 지속되어 전년 동월 대비 17.4% 증가한 3조 6,513억원을 기록함.
- 건축수주는 대규모 공공공사 발주의 영향으로 비주택수주가 호조(전년 동월 대비 23.4% 증가)를 보였으나, 주택 경기 침체의 영향으로 주택 수주가 부진(전년 동월 대비 51.1% 감소)하여 전년 동월 대비 28.4% 감소한 4조 8,758억원을 기록함.
- 1~3월 국내 건설수주의 누계실적은 토목수주가 호조(전년 동기 대비 75.9% 증가)를 보였으나, 건축수주가 부진(전년 동기 대비 40.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동기 대비 11.2% 감소한 20조 9,125억원을 기록함.
 - 토목수주의 1~3월 수주 누계액은 공공부문과 민간부문 모두 호조(각각 전년 동기 대비 40.0%, 8.9% 증가)를 보여 전년 동기 대비 75.9% 증가한 10조 3,568억원을 기록함.
 - 건축수주는 주택과 비주택수주 모두 부진(각각 전년 동기 대비 51.8%, 17.5%감소)하여 전년 동기 대비 40.3% 감소한 10조 5,557억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 비주거용 건축수주는 세부적으로 '사무실 및 점포'와 '관공서' 수주가 공공부문 발주 증가에 따라 호조를 보임.
 - 비주택수주의 경우 '공장 및 창고'와 '기타' 수주가 부진(각각 전년 동월 대비 1.9%, 6.9% 감소)하였으나, '사무실 및 점포' 수주와 '관공서' 수주가 공공부문의 발주량 증가로 호조(각각 전년 동월 대비 175.2% 증가한 8,617억원 기록)를 보임.
 - '사무실 및 점포' 수주의 증가는 서울시가 발주한 동대문 디자인플라자 공사와 같은 대규모 공공공사 수주의 영향이 큼.

**'사무실·점포'
관공서 수주
공공 물량 증가
로 호조**

- 토목수주의 경우 세부 공종별로 '도로 및 교량', '철도 및 궤도'의 수주액이 크게 증가했는데, 계획된 발주물량을 감안할 때 향후 증가세가 지속될 것으로 전망됨.

**'도로·교량' 및
'철도·궤도'
수주 호조세
지속**

- '도로 및 교량' 수주는 전년 동월 대비 36.1% 증가한 1조 1,258억원을 기록함.
- 4월부터 1조 8,000억원 규모의 울산~포항 고속도로와 같은 대규모 공사의 발주로 '도로 및 교량' 수주의 증가세는 한동안 지속될 것으로 예상됨.
- '철도 및 궤도' 수주의 경우 3,937억원을 기록해 전년 동월 대비 197.9% 증가했는데, 한국철도시설공단은 4월부터 연말까지 집행되어야 할 철도시설사업 집행규모가 총 6조 2,200억원에 달할 것이라고 발표하여 향후 '철도 및 궤도' 수주액이 더욱 증가할 것으로 예상됨.
- 한편 '상하수도', '발전 및 송전' 수주도 호조(전년 동월 대비 각각 17.4%, 3.2% 증가)를 보였으나, 3월까지 누적액으로는 작년 수준에 미치지 못함(전년 동기 대비 각각 29.4%, 21.6% 감소). 부진함.

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	상하수도	발전 및 송전	토지조성	기계설치
2009.3	2,290.1	861.7	448.6	683.2	91.2	1,125.8	393.7	100.4	98.5	467.3	540.2
증감률	-51.5	175.2	-1.9	80.6	-6.9	36.1	197.9	17.4	3.2	-40.8	6.0
1~3월	5,589.8	1,336.7	670.6	1,306.8	283.7	3,794.3	771.7	257.8	299.2	1,087.6	1,383.6
증감률	-51.5	-35.4	-31.2	51.9	-9.6	141.3	212.6	-29.4	-21.6	-23.9	57.0

자료 : 통계청

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

**2009년 1/4분기
동행지표 공공
부문 중심으로
회복세 시현**

- 2009년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 6.8% 감소)했으나 공공부문이 호조(전년 동월 대비 25.4% 증가)를 보여 전년 동월 대비 4.8% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 3월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 25.4% 증가하여 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.
- 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 6.8% 감소하여 지난 2월 전년 동월 대비 2.3% 증가 후 한달만에 다시 감소세로 전환됨.
- 최근 발표된 한국은행의 2009년 1/4분기 국민계정 속보치에 의하면 1/4분기 건설투자(2005년 불변가격, 원계열 기준)가 전년 동기 대비 1.7% 증가함.
- 건설투자가 전년 동기 대비 1% 이상 증가한 것은 지난 2007년 2/4분기 이후 처음으로 정부의 SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 판단됨.
- 토목투자를 제외한 주거 및 비주거용 건설투자는 지난 4/4분기와 마찬가지로 감소세를 지속한 것으로 예상됨.

표_건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률 %)

구분	08.1	08.2	08.3	08.4	08.5	08.6	08.7	08.8	08.9	08.10	08.11	08.12	09.01	09.02	09.03
건설기성 (경상금액 기준)	10.5	3.1	3.6	4.2	7.5	6.6	8.7	8.3	14.8	5.1	-1.3	-8.6	-0.4	12.0	4.8
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	-1.9 (1/4분기)			-0.3 (2/4분기)			0.2 (3/4분기)			-5.6 (4/4분기)			1.7 (1/4분기)		

자료: 통계청(2009년 3월 기성은 잠정치), 한국은행(2008년 3~4분기 잠정치, 2009년 1/4분기 속보치), 한국은행 자료는 종전 2000년 기준에서 2005년 기준으로 수정됨.

■ 재건축·재개발 수주 동향

재건축 수주 호조, 재개발 수주는 부진

- 2009년 3월 재건축·재개발 수주는 재건축이 호조를 보였으나, 재개발이 부진하여 전년 동월 대비 49.1% 감소한 1조 4,790억원을 기록함.
- 재건축 수주는 용적률을 비롯한 일부 규제가 완화된데 따른 영향으로 지난달에 이어 호조(전년 동월 대비 34.2% 증가)를 보임.
- 재개발 수주는 지난 2월과 마찬가지로 서울과 인천 일부지역을 제외하고 수주가 이뤄지지 않아 전년 동월 대비 53.2% 감소해 부진한 모습을 보임.

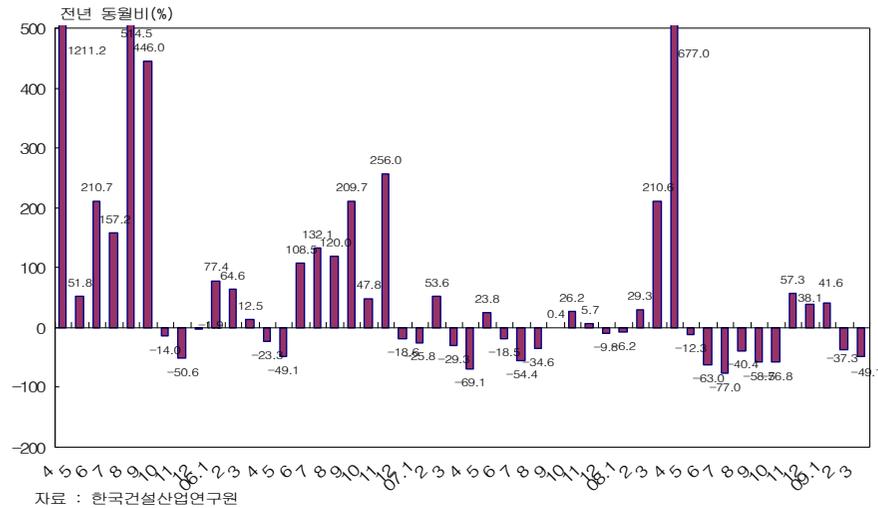
표_3월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
3월 증감률	34.2	-66.1	-49.1
1~3월 증감률	64.3	-48.6	-35.3

자료 : 한국건설산업연구원

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

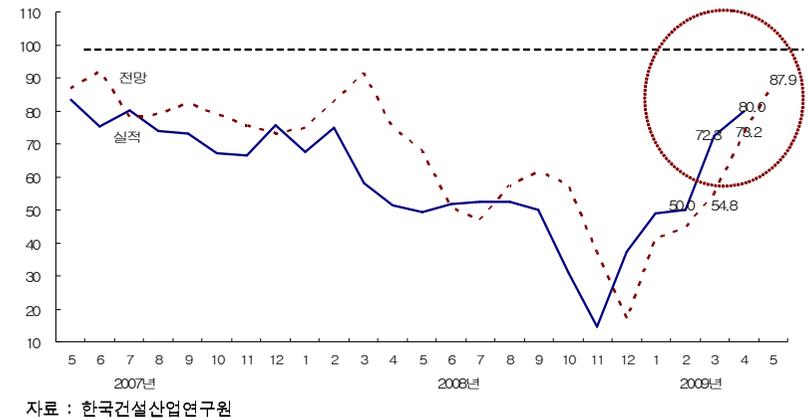


■ 건설기업 체감경기

건설기업 체감 지수 5개월 연속 상승, 80선 회복

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 지난 3월에 전월대비 22.3p 상승한데 이어 4월에도 7.6p 상승해 21개월만에 80선을 회복함.
- 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 7.6p 상승한 80.0을 기록함.
- 이로써 지수는 작년 11월에 사상 최저치를 기록한 이후 5개월 연속 상승세를 유지했으며, 2007년 7월에 80.1을 기록한 이후 21개월 만에 지수가 80선을 회복함.
- 4월 지수 상승은 SOC 예산 증액 및 조기집행에 따라 올 1월시차를 두고 체감경기 상승에 계속해 긍정적 영향을 미치고 있고, 작년 체감경기 침체를 주도했던 주택경기에 대한 최근의 회복 기대감도 일부 영향을 미친 것으로 판단됨.

그림_경기종합 BSI 추이



- 공공공사 수주 증가현상이 지난 1/4분기동안 지속되었고, 5월 지수 전망치도 87.9를 기록한 것을 통해 볼 때 현재의 체감경기 회복세는 향후 좀 더 지속될 것으로 예상됨.
- 그러나 공공공사와 달리 민간공사 수주가 여전히 침체되어 있고, 무엇보다 미분양 주택 물량이 줄어들지 않는 가운데, 준공 후 미분양 주택 비중이 차츰 증가하고 있어 지수가 기준선인 100을 넘어 회복세를 지속하기는 어려울 것으로 판단됨.

**중견업체가
4월 지수
상승 주도**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업체가 전월 대비 각각 1.3p, 1.9p 하락했으나, 중견업체가 25.2p 상승한 91.9를 기록해 4월 지수 상승을 주도한 것으로 나타남.
- 대형업체 지수는 지난 3월에 전월대비 26.3p 상승한 84.6을 기록하여 작년 8월(80.0) 이후 7개월만에 80선을 회복했으나, 4월 들어서는 전월대비 1.3p 하락한 83.3을 기록하여 작년 11월 이후 4개월 동안의 지수 상승세가 멈춤.
- 중소기업체 지수 역시 전월대비 1.9p 감소한 62.5를 기록해 작년 11월 이후 4개월 동안의 지수 상승세가 멈춤.
- 반면, 중견업체 지수는 지난 3월에 전월대비 26.1p 상승한 66.7을 기록한데 이어, 4월에도 25.2p 상승한 91.9를 기록해 작년 11월 사상 최저치를 기록한 이후 상승세를 지속하며 4월 지수 상승을 홀로 견인함.
- 이는 중견업체 지수가 작년 10월부터 지난 2월까지(작년 12월 제외) 중소기업체 지수보다도 더 낮은 수치를 기록하며 상대적으로 가장 최악의 상황을 지속함에 따라 회복기에는 지수 반등현상이 좀 더 지속되고 있는 것으로 판단됨.

II. 부동산경기

세부시장

- 토지시장 : 전국 법인간 거래 증가, 강남3구 지가 상승하였으나 거래 주춤
- 주택시장 : 국지적 가격-거래 회복, 장기적 추이로 보기에 아직 논란

1. 토지시장

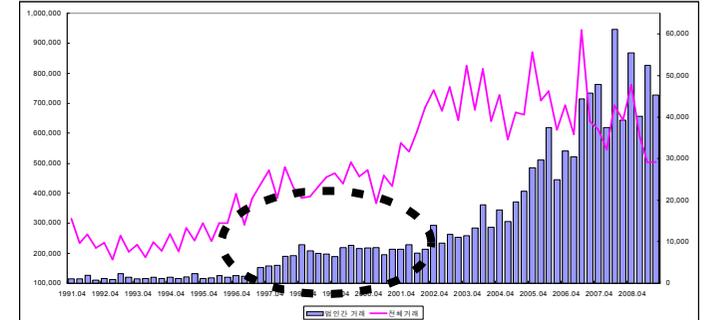
■ 전국 거래량

- 3월 총 토지거래량은 지난달에 이어 20만 6,758필지가 거래되며 전월대비 26% 증가하였고 거래시장 회복에 대한 기대감을 발생시키고 있음.
- 2009년 1월 133,774필지로 2002년 이후 최저 거래량을 기록한 이후, 2월과 3월 연속 거래량이 증가하고 있으나 상승폭은 둔화됨.
- 전년 동월 대비해서는 13% 감소한 수치이며, 1/4분기 누계로 보면 전년 동분기 대비 21% 감소함(50만 4,666필지).
- 1/4분기 거래량 증가는 지난해 하반기 이후 지속적인 거래량 감소에 따른 통계적 반등 가능성도 큼.
- 용도별·건물유형별 토지거래량을 살펴보면, 공업용과 기타건물의 거래량이 증가하고 있으며, 특히 법인간 거래가 지속적으로 증가하여 2009년 1/4분기에 전체 거래에서 차지하는 비중도 9%(4만5천건)에 이르고 있음.
- 이는 2008년 4/4분기 금융위기에 따른 기업들의 구조조정에 기인한 것으로 풀이됨.
- 외환위기 당시에는 2000년 초반까지 장기간에 걸쳐 이루어진 것과는 대조를 이루고 있음.

법인간 토지 거래 증가세 단기적 부실 채권 정리 물량 다수 포함

그림_분기별 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



구분	2005년	2006년	2007년	2008년				2009년
				1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
전체 거래량	2,978,993	2,845,247	2,490,064	643,850	761,372	592,292	502,239	504,666
법인간 거래량	17,120	131,597	192,274	39,265	55,487	40,151	52,441	45,256
비중	3.9%	4.6%	7.7%	6.1%	7.3%	6.8%	10.4%	9.0%

자료 : 온나라포털

■ 강남3구 거래량 및 토지가격

강남3구 토지가격 상승추이로 전환, 개인간 거래 물량은 주춤

- 2009년 1/4분기 들어 강남3구의 토지가격 및 토지거래량이 모두 상승
 - 거래량은 송파구 43%, 서초구 23%, 강남구 7% 증가함.
 - 토지가격변동률도 송파구 0.094%, 서초구 0.117%, 강남구 0.093%로 강남4구에서 유일한 상승을 나타냄.
- 3월 들어 전국 토지가격변동률이 상승세로 돌아서기는 하였으나, 2009년 누적변동률은 여전히 -1%대의 하락을 벗어나지 못하고 있음.
 - 개인간 거래물량은 2008년 상반기에도 미치지 못하고 있으며, 개인간 거래를 제외한 법인 및 기타 주체에 의해 발생하는 물량이 50%대를 넘어서고 있음.

표_강남3구 거래량 및 개인간 거래 비중

(단위 : 필지)

구분		2008년			2009년		
		10월	11월	12월	1월	2월	3월
강남구	거래량	629	590	652	1,825	1,105	1,001
	개인간 거래비중	57.1%	44.1%	50.0%	31.9%	70.7%	79.4%
서초구	거래량	718	485	448	567	796	1,702
	개인간 거래비중	44.4%	53.4%	58.5%	72.3%	72.5%	43.1%
송파구	거래량	7,007	1,822	1,301	1,883	1,314	2,666
	개인간 거래비중	17.6%	20.1%	35.8%	36.1%	70.0%	33.5%
합계	거래량	8,354	2,897	2,401	4,275	3,215	5,369
	개인간 거래비중	22.9%	30.6%	43.9%	39.1%	70.9%	45.1%

자료 : 온나라포털

- 2009년 1/4분기 송파구의 전체 거래량은 증가한 것으로 조사되나, 개인간 거래량은 2009년 2월 920필지를 기점으로 3월에는 892필지로 감소한 것으로 나타남.
- 2월에 전체 거래량에 70%대에 이르렀던 개인간 거래량 비중은 3월 들어 강남구를 제외하고는 40%대로 떨어짐.

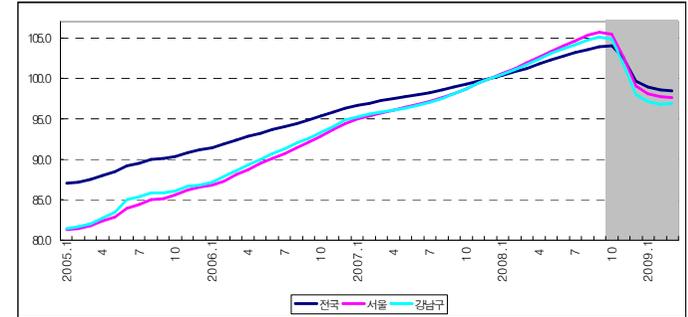
■ 전국 토지가격

향후 토지가격은 주택시장 추이에 따라 후행할 가능성이 큼

- 2009년 3월 전국 토지가격은 0.09% 하락하며 하락폭이 둔화됨.
 - 2008년 11월부터 시작된 하락세는 12월에 -2.73%를 기점으로 하락폭이 둔화되어 2009년 1/4분기 누계는 -1.20%임.
 - 용도지역이나 이용상황에 따른 특이사항 없이 전국 시장이 유사한 패턴을 보이고 있음.
- 토지가격은 2008년 9·10월부터 하락세로 전환, 8개월째 지속
 - 최고점 대비 전국 5.3%, 서울 7.6%, 강남구 7.9% 하락하여 상대적으로 수도권의 하락폭이 큰 것으로 나타남.
 - 토지가격 하락세는 주택시장보다는 한발 늦게 시작되었으며, 향후에도 주택시장 추이에 따라 토지가격이 후행할 가능성이 큰 것으로 판단됨.

그림_토지가격지수 추이

(2008.1.1 = 100)



표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2008년					2009년		
	8월	9월	10월	11월	12월	09.1월	2월	3월
월별	0.43	0.32	0.04	-1.44	-2.73	-0.76	-0.35	-0.09
누계(연)	3.59	3.93	3.97	2.47	-0.32	-0.76	-1.11	-1.20

자료 : 온나라포털

2. 주택시장

■ 아파트 가격 변동(4월) 및 거래량(3월)

4월 매매시장은 국지적 상승, 전세시장은 고른 상승

- 4월 전국 아파트 매매가격 지수는 전월대비 0.43% 상승, 2009년 들어 전월대비 기준으로 처음으로 상승률을 기록.
 - 최근 주가지수 상승, 소비심리 개선 등에 따라 경기회복 시점이 예상보다 앞당겨질 것이라는 기대감으로 상승률을 기록함.
 - 세부지역별로 보면 서울의 강남(1.86%), 서초(1.30%), 송파(1.34%), 강동(3.13%), 양천(1.95%) 등과 경기의 과천(5.82%)에서 높은 상승률을 보임.
 - 유형별로는 중소형 재건축 아파트를 중심으로 상승률을 나타내고 있음(전국 20평 미만 : 1.68%, 재건축 : 2.49%).
- 동월대비 기준으로는 3.77% 하락하여 여전히 하락세를 보이고 있으며, 하락폭이 확대 양상을 보임.
- 4월 전국 아파트 전세가격 지수는 전월보다 0.35% 상승함.
 - 서울(0.53%), 경기(0.55%)가 전국 전세가격을 선도하고 있으며, 서울, 경기의 일부지역에 국한되어 나타나는 것이 아니라 전반적으로 고르게 상승하여 매매시장과 다름.

표_월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

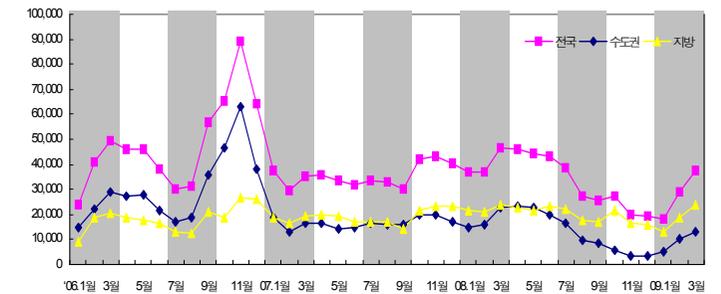
지역	'08년4월	'08년 누계	'09년 1월	2월	3월	4월
전국	0.61	-1.45	-0.31	-0.02	-0.08	0.43
수도권	서울	0.82	-2.22	-0.02	0.19	0.03
	경기	0.41	-4.34	-0.79	-0.17	-0.22
	인천	1.48	9.99	-0.31	-0.27	-0.19
광역시	부산	0.64	4.5	-0.04	-0.02	0.05
	대구	-0.1	-2.86	-0.44	-0.44	-0.30
	광주	0.24	2.02	-0.05	-0.12	-0.04
	대전	0.02	-0.66	-0.14	-0.12	-0.05
울산	0.19	-1.37	-0.32	-0.09	-0.19	0.06

자료 : 부동산114(주)

강남3구 및 5대 신도시를 중심으로 거래량 증가세

- '09년 3월에 신고된 전국 아파트 실거래가 거래량은 3만 7,398호로 전월 2만 8,741호 보다는 30.1% 증가하였으나, 전년 동기간('08년 3월) 거래량인 4만 6,629호보다는 19.8% 감소함.
 - 계약일 기준으로는 1월 8%, 2월 48%, 3월 44%를 차지, 이는 실물경기 조기회복 가능성, 규제완화에 대한 기대감의 영향에 따른 것으로 분석됨.
 - 수도권과 지방 모두 급증하여 전월대비 30%내외의 거래량 증가를 보임. 특히 강북14구가 전월대비 65.3%의 급격한 증가를 보임.
 - 강남3구 및 5대 신도시는 최근 2년의 거래 수준을 보이고 있으나, 그 외의 지역은 여전히 과거 수준을 하회함.
 - 거래량의 회복이 국지적으로 나타나 전반적인 부동산 경기 회복으로 보기에는 아직은 시기상조(時機尙早)임.

그림_월별 실거래가 거래량



(단위 : 호, %)

구 분	'08.3	8.12	'09.1	'09.2	'09.3	전월 대비	동월 대비
전 국	46,629	19,542	18,074	28,741	37,398	30.1	-19.8
수도권	22,603	3,686	4,893	10,106	13,256	31.2	-41.4
지방	24,026	15,856	13,181	18,635	24,142	29.6	0.5
서울	7,355	818	1,778	3,008	3,957	31.5	-46.2
강남3구	832	244	1,000	1,210	1,186	-2.0	42.5
강북14구	4,203	283	338	815	1,347	65.3	-68.0
5개 신도시	1,993	217	615	1,528	1,984	29.8	-0.5
6대 광역시	13,385	5,893	5,025	8,023	12,130	51.2	-9.4

자료 : 국토해양부

**4월 분양실적
전월보다
증가하였으나,
지난해 50%
수준**

■ **공동주택 분양실적(4월) 및 계획(5월)**

- 전국 공동주택 '09년 4월 분양실적은 1만 1,397호로 전월 9,955호에 비해 14.5% 증가하였으나, 전년 동월에 비해서는 50.1% 감소한 수준임.
- 4월까지의 누적실적을 보면 전국은 지난해 같은 기간의 33.7% 수준이며, 수도권은 39.8%, 지방은 27.7% 수준으로 지방의 감소가 더 큼.
- 지난달에 조사한 4월 분양계획 물량 2만 866호에 비해서는 9,469호가 줄어든 물량으로 분양계획대비 54.6% 수준임.

표_공동주택 분양실적

(단위 : 호)

구 분	4월		4월까지의 누계		
	'08년	'09년	'08년	'09년	
합 계	22,855	11,397	94,819	32,032	
수도권	소 계	11,787	7,114	47,307	18,859
	서울	1,988	53	5,541	2,801
	인천	320	2,164	2,167	2,628
	경기	9,479	4,897	39,599	13,430
지방	11,068	4,283	47,512	13,173	

자료 : 국토해양부

- '09년 5월 전국 분양계획은 2만 5,673호로 전월 분양계획물량 2만 866보다 약 5천호 가량이 증가할 것으로 조사됨.
- 분양계획물량이 수도권에 계획물량의 75%가량이 몰려있으며, 특히 인천에 경제자유구역 등으로 1만호 이상 분양계획이 있음.

표_공동주택 분양계획

(단위 : 호)

구분	4월 실적	5월 계획	분양			
			분양	임대	조합	
합 계	11,397	25,673	12,498	8,963	4,212	
수도권	소 계	7,114	19,133	10,301	4,873	3,959
	서울	53	4,131	742	1,645	1,744
	인천	2,164	10,802	7,717	870	2,215
	경기	4,897	4,200	1,842	2,358	-
지방	4,283	6,540	2,197	4,090	253	

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음. ()은 전월대비 증감률임.
자료 : 국토해양부

3. 정책동향

■ **10년 임대주택, 입주 5년 후 분양전환 가능(국토해양부, 4.7)**

- 10년 임대주택의 조기분양전환 허용 등을 주요내용으로 하는 임대주택법 시행령·시행규칙 개정안을 4월 7일(화) 입법예고함.
- 개정안에 따르면, 임대사업자와 임차인이 동의할 경우 10년 임대주택에 입주한 지 5년이 지나면 분양주택으로 전환할 수 있게 됨.

■ **노후건축물 리모델링 활성화 방안(서울특별시, 4.8)**

- 20년으로 제한되어 있는 건물의 리모델링 가능연한을 15년으로 단축하고 증축규모를 10%에서 30% 이내로 확대함은 물론 현재 층수증가가 불가능한 것을 허용하는 내용을 골자로 한 “리모델링 활성화 방안”을 추진

표_리모델링 완화내용

구분	현행	개선(안)
가능연한	20년 이상	15년 이상
증축규모	면면적 10%이내	30%이내
층수증가	불가	허용
증축용도	부속용도(승강기, 계단 등)만 가능	제한없음(사무실 등 실제 사용공간 설치 가능)
완화방안 건축기준	건폐율, 용적률, 건축물 높이제한, 일조기준, 조경, 공개공지, 건축선	대지안의 공지 추가
주차장 기준	추가설치	설치 면제 또는 완화

■ **“2009년 주택종합계획” 전국 43만호, 수도권 25만호 (국토해양부, 4.13)**

**2009년 주택
종합계획
전국 43만호**

- 주택건설 : 전국 43만호 인허가('08년 37만호 보다 16% 증가)
- 수도권은 25만호('08년 20만호 보다 27% 증가)
- * 지방은 道 지역 공급을 축소하여 전년수준인 18만호 공급
- 분양주택은 공공분양(보금자리주택)이 늘어(51천 → 75천호, 47% ↑) 34만호 건설(전년도 보다 24%증가)

- * 임대주택은 국민임대 42천호, 공공임대 34천호 등 총 86천호 건설
- 택지공급 : 민간위촉에 대응하여 공공택지 공급 확대
 - * 보급자리주택지구 지정 지정(5월) → 첫분양(10월) → 인허가(12월)

■ 부동산투자회사(리츠) 설립 · 운용요건 완화 (국토해양부, 4.24)

- 중소기업도 부동산투자회사의 시장진입 확대를 위해 설립요건 완화.
 - 설립자본금 : 현재 10억원 이상 → 5억원 이상으로 완화, 영업인가 후 최저자본금 : 리츠 유형에 상관없이 100억원 이상 → 실제형 : 70억원 이상, 명목형 및 기업구조조정 : 50억원 이상으로 낮춤.
- 부동산으로 한정되어 있는 리츠 현물출자 대상을 지상권·임차권 등 '부동산 사용에 관한 권리'와 신탁이 종료된 경우 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 '부동산 신탁의 수익권'까지 확대함.
- 개발전문리츠의 경우, 금융기관 예치 또는 국공채 매입으로 한정되어 있는 여유자금 운용범위를 대통령령으로 정하는 증권의 매매까지 확대
- 그 밖에 리츠나 자산관리회사가 자산운용전문인력의 퇴직 등으로 일시적으로 인가요건에 미달하는 경우 일정기간 내에 요건을 충족하면 인가취소하지 않기로 함.



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 연 구 원 (kyeom@cerik.re.kr)
- 박 철 한 연 구 원 (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