

# 월간 건설경기동향

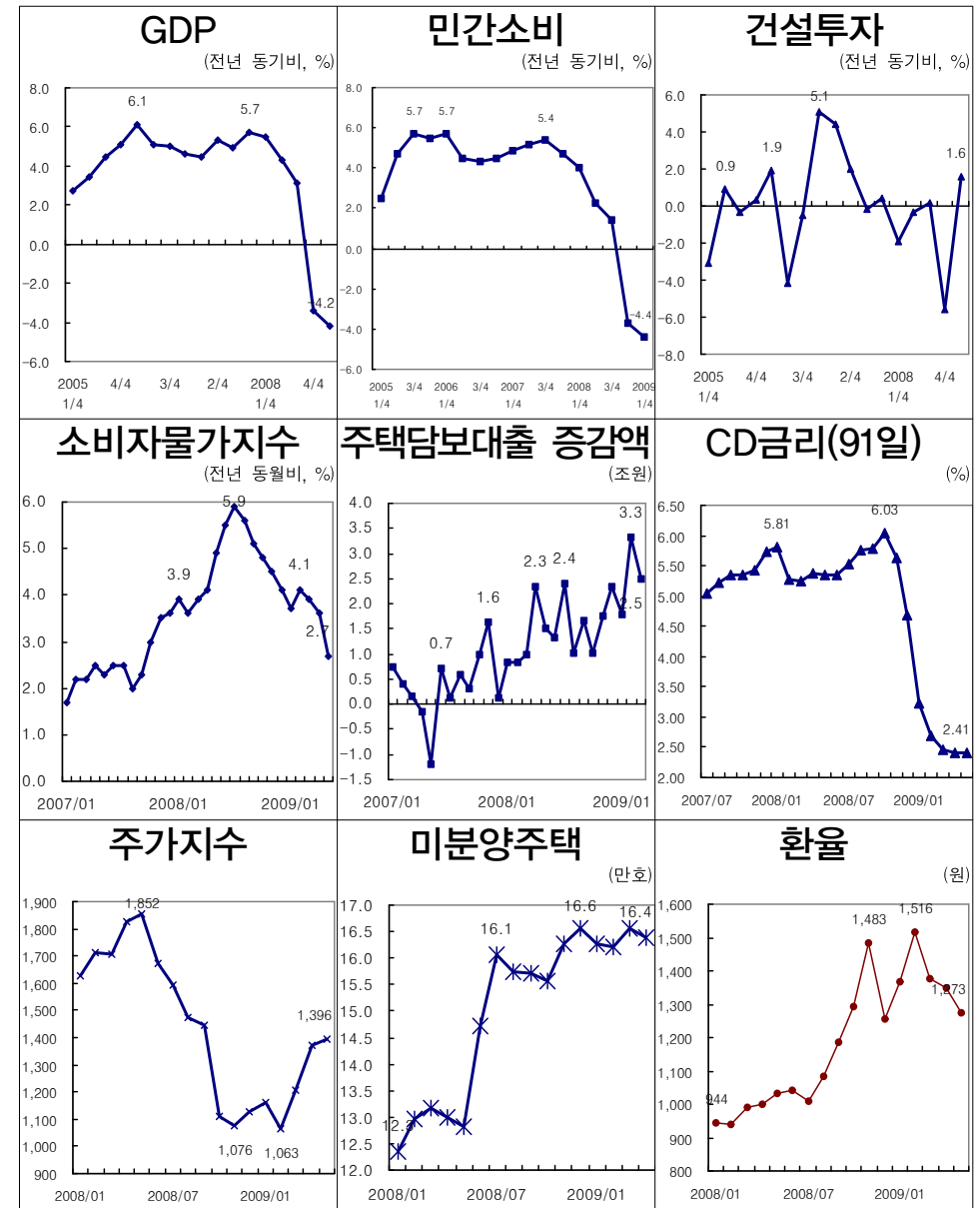
## 2009 06

### 건설경기

- 2009년 4월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 7.1% 감소한 8조 7,673억원을 기록했는데, 철도수주가 역대 최대 수주액을 기록하는 등 공공 토목수주의 호조가 지속된 반면, 민간 부문은 주택 건축수주가 2000년 이후 최소액을 기록하는 등 침체가 확대됨.
- 2009년 4월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 3.1% 감소)했으나 공공부문이 호조(전년 동월 대비 35.1% 증가)를 보여 전년 동월 대비 7.6% 증가하였으며 1/4분기 건설투자의 경우 토목투자의 호조로 전년 동기 대비 1.6% 증가함.
- 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 전월 대비 6.6p 상승한 86.6을 기록하여 6개월 연속 상승세를 이어갔으며, 3년 11개월 만에 85선을 넘어섬.

### 부동산경기

- 2009년 4월 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 0.1% 증가(전년 동월 대비 -23.1%)에 그쳤으나, 면적기준으로는 10.6% 상승하여 규모가 큰 토지 거래가 증가, 기업들의 구조조정에 따른 자산매각의 영향으로 판단됨.
- 2009년 4월 전국 토지가격은 0.07% 상승하며 작년 11월 이후 처음으로 상승세로 돌아섰으며 수도권이 가격상승을 주도함.
- 2009년 5월 전국 아파트 매매가격은 전월 대비 0.29% 상승하였고 수도권은 3월에 이어 4월 거래량도 증가 추이
- 2009년 1/4분기 서울 오피스 공실률 3.1%로 증가 특히 C등급, 중소형 오피스의 공실이 상대적으로 높은 수준



목차

- I. 건설경기 ..... 3
  - 선행지표\_ 건설수주 ..... 3
  - 세부 공종별 건설수주 ..... 4
  - 재건축·재개발 수주 동향 ..... 6
  - 선행지표\_건축허가면적 ..... 7
  - 동행지표\_건설기성 ..... 8
  - 동행지표\_건설투자 ..... 9
  - 동행지표\_건축착공면적 ..... 10
  - 건설기업 경기실사지수(CBSI) ..... 11
  - 해외건설(5월) ..... 13
- ※ 주요지표동향 ..... 14
- II. 부동산경기 ..... 15
  - 1. 토지시장 ..... 15
    - 토지거래량 ..... 15
    - 토지가격 ..... 16
  - 2. 주택시장 ..... 19
    - 아파트 가격 변동(5월) ..... 19
    - 아파트 거래량(4월) ..... 21
    - 공동주택 분양실적(5월) 및 계획(6월) ..... 22
  - 3. 이슈분석 : 인천 분양 시장 ..... 23
  - 4. 서울 오피스시장 ..... 25
    - 공실률 ..... 25
    - 임대료 ..... 26
  - 5. 정책동향 ..... 27

I. 건설경기

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

■ 건설경기 선행지표\_건설수주

**공공 토목수주  
올들어 가장  
큰 규모인  
5,4조 기록  
민간 수주는  
침체 지속**

- 2009년 4월 국내 건설수주는 공공부문이 호조세를 지속했으나, 민간부문이 지난 1월부터 지속된 침체를 이어감에 따라 전년 동월 대비 7.1% 감소한 8조 7,673억 원을 기록함.
  - 공공부문 호조, 민간부문 침체로 1~4월까지 연속 4개월 동안 공공부문의 수주가 민간부문의 수주를 넘어섬. 이러한 현상은 외환위기 기간 이후 처음임(1998년 5월부터 12월까지 총 8개월 연속 공공 부문의 수주가 민간 부문의 수주를 넘어섬).
- 공공부문의 경우 건축수주가 1월부터 시작된 침체를 지속한 반면 토목수주가 올해 들어 가장 큰 금액인 5조 4,298억 원을 기록(전년 동월 대비 453.5% 증가)하여 전년 동월 대비 166.6% 증가한 6조 6,436억 원을 기록함.
  - 토목수주는 SOC 예산증액 및 조기집행으로 증가세가 지속되었는데 지난 96년 2월 전년 동월비 352.3%를 기록한 이후 가장 큰 증가세를 기록(전년 동월 대비 453.5% 증가)하였으며 수주 규모도 올해 들어 가장 큰 금액인 5조 4,298억 원을 기록함.

표\_2009년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축	토목	건축				
2009 4월	8,767.3	6,643.6	5,429.8	1,213.8	2,123.7	636.3	1,487.4	6,066.1	2,701.2	1,031.5	1,669.7
증감률	-7.1	166.6	453.5	-19.7	-69.4	-28.1	-75.4	225.1	-64.3	-76.3	-48.0
2009 1~4월	29,679.7	18,102.4	13,924.3	4,178.1	11,577.3	2,498.6	9,078.8	16,422.9	13,256.8	6,696.3	6,560.6
증감률	-10.0	69.5	169.9	-24.3	-48.1	-3.7	-54.0	111.8	-47.5	-58.4	-28.2

자료 : 대한건설협회

**민간 주택건축  
수주 2000년  
이후 월간  
수주액으로는  
최저**

- 건축수주는 관공서 수주물량의 감소로 비주거용 건축수주가 부진(전년 동월 대비 29.3% 감소)하였고 주거용 건축수주 또한 주택경기침체와 발주 지연 등으로 부진(전년 동월 대비 3.6% 감소)하여 전년 동월 대비 19.7% 감소한 1조 2,138억 원을 기록함.
- 민간부분의 경우 주거용 건축수주의 침체가 심각하여 2001년 1월 이후 월간 수주실적으로는 최저액인 2조 1,237억 원을 기록함.
- 토목수주는 지난 3월부터 시작된 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 28.1% 감소한 6,363억 원을 기록하였는데, 경기 위축으로 기업의 대규모 설비투자 와 민간투자가 감소한 결과로 판단됨.
- 건축수주는 전년 동월 대비 75.4%나 감소하였는데 이는 지난 1998년 10월 (79.6% 감소) 이후 가장 큰 감소폭임. 민간 건축수주가 부진한 원인은 주거용 건축 수주액이 2000년 이후 월간 수주액으로는 최소 규모인 4,862억 원을 기록한데 기인함.
- 주거용 건축수주의 경우 경기침체의 영향으로 인한 미분양 물량의 증가와 함께 하반기 분양가상한제 폐지 기대에 따른 주택사업 연기로 수주침체가 지속되는 것으로 판단됨.
- 1~4월 누적액은 토목수주가 호조(전년 동기비 111.8%)를 보였으나 건축수주가 부진(전년 동기비 -47.5%)하여 전체적으로 전년 동기 대비 10.0% 감소한 29조 6,797억 원을 기록함.

**■ 세부 공종별 건설수주**

- 비주거용 건축수주의 경우 경기침체의 영향으로 기타 수주(전년 동월 대비 517.5% 증가한 2,828억 원)를 제외하고 모두 부진함.
- 특히 지난달 일시적 호조(각각 전년 동월 대비 175.2%, 80.6% 증가)를 보였던 '사무실 및 점포'와 '관공서' 수주는 다시 전년 동월 대비 80.3%와 51.3% 각각 감소함.

**철도 및 궤도  
수주 월간  
수주액으로  
최대 (2조원)**

- 지난 2008년 11월 이후 감소세를 지속한 '공장 및 창고' 수주도 전년 동월 대비 79.2% 감소한 1,412억 원을 기록함.
- 토목수주의 경우 '철도 및 궤도'의 수주액이 통계작성 이래 월간 수주 실적으로는 최대 금액인 2조 915억 원을 기록하였고 해상교량 수주의 증가로 '도로 및 교량' 수주 또한 증가함.
- '도로 및 교량' 수주는 전년 동월 대비 525.5% 증가한 1조 8,792억 원을 기록하였는데 이는 조달청의 최저가공사 발주가 많았고 4월 해상교량 수주가 증가한데 기인함.
- '철도 및 궤도' 수주의 경우 통계가 작성된 이래(1976년) 월간 수주액으로 최대 금액인 2조 915억 원을 기록(전년 동월 대비 21,858% 증가), 인천과 대구의 도시철도 물량과 울산, 포항의 복선전철 물량이 크게 증가함.
- 한국철도시설공단은 4월부터 연말까지 집행되어야 할 철도시설사업 집행규모가 총 6조 2,200억 원에 달할 것이라고 발표, 향후 '철도 및 궤도' 수주액이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨.
- '발전 및 송전', '기계설치' 수주도 호조(전년 동월 대비 각각 648.3%, 102.8% 증가)를 보임.
- 한편, 상하수도 수주와 토지조성 수주는 각각 전년 동월 대비 26.6%와 7.6% 감소하였는데 건축공사가 감소함에 따라 건축사업과 관련된 '상하수도'와 '토지조성' 수주 또한 동반 하락한 것으로 판단됨.

**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	토지 조성	기계설치
2009.4	986.0	291.5	141.2	224.5	282.8	1,879.2	2,091.5	86.2	235.7	316.3	391.9
증감률	-75.2	-80.3	-79.2	-51.3	517.5	525.5	21,858.0	-26.6	648.3	-7.6	102.8
1~4월	6,575.8	1,628.2	811.8	1,531.3	566.5	5,673.5	2,863.2	344.0	534.9	1,403.9	1,775.5
증감률	-57.6	-54.1	-50.9	15.9	57.6	202.9	1,016.9	-28.7	29.5	-20.7	65.2

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

재건축, 재개발 수주 모두 부진

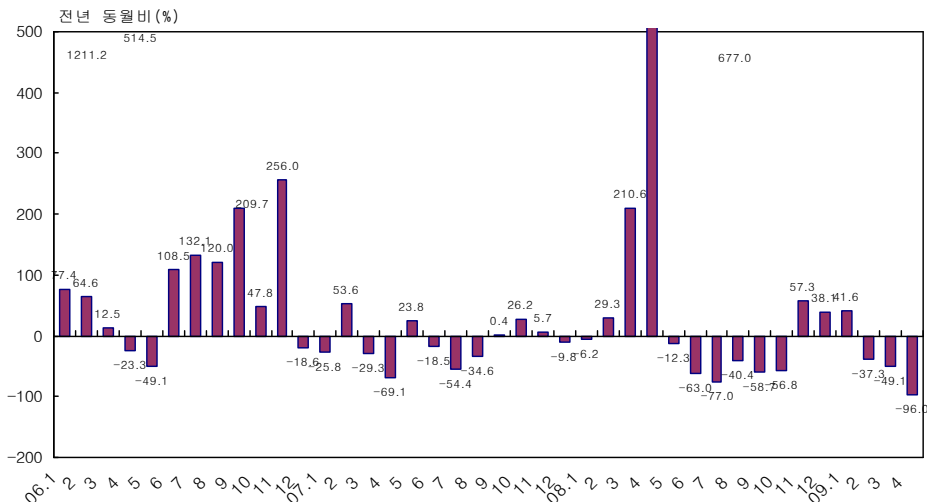
- 2009년 4월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 96.0% 감소한 886억 원을 기록함.
- 3월까지 호조를 보였던 재건축 수주는 일부 규제 완화에도 불구하고, 서울시가 조례상 재건축 소형의무비율을 유지할 것을 발표(4월 10일 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 입법예고)함에 따라 수주가 급감(전년 동월 대비 97.8%)함.
- 재개발 수주는 서울을 제외하고 수주가 이뤄지지 않아 전년 동월 대비 94.9% 감소해 부진한 모습을 보임.

표\_3월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비, %)			
	재건축	재개발	총계
4월 증감률	-97.8	-94.9	-96.0
1~4월 증감률	-32.5	-59.9	-54.4

자료 : 한국건설산업연구원

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



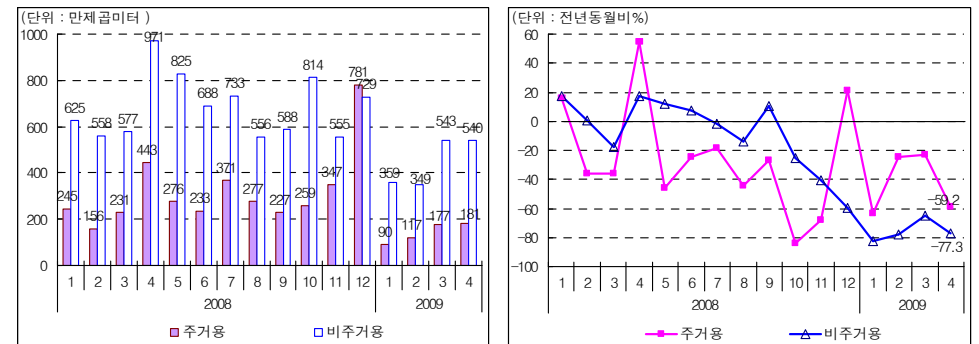
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설경기 선행지표\_건축허가면적

1~4월 누적 건축허가면적 전년동기대비 38.1% 감소

- 4월 건축허가면적은 전년 동월 대비 49.0% 감소한 721만㎡로 지난 2009년 1월부터 감소세가 지속됨.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 59.2% 감소(181만㎡)하였는데, 주거용 건축허가면적의 감소는 경기 침체로 인한 적체된 미분양 물량의 증가(3월 말 미분양 주택은 16만 5,641호로서 전월 대비 3,669호 증가)와 분양가상한제 폐지 기대에 따른 사업 승인의 연기 등이 원인인 것으로 판단됨.
- 4월 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 77.3% 감소(540만㎡)로 주거용보다 감소폭이 더 컸음. 비주거용 건축허가면적의 감소는 경기 침체로 인한 기업들의 투자 축소가 원인인 것으로 판단됨(1/4분기 광공업생산과 설비투자지수가 각각 전년 동기 대비 15.5%, 23.0% 감소).
- 1~4월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 38.1% 감소(2,357만㎡)함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 47.4% 감소(566만㎡)함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 34.4% 감소(1,791만㎡)함.

그림\_월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 건설경기 동행지표\_건설기성

4월 건설기성  
토목공사실적  
호조

- 2009년 4월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 3.1% 감소)했으나, 공공부문이 호조(전년 동월 대비 35.1% 증가)를 보여 전년 동월 대비 7.6% 증가함.
  - 발주자별로 살펴보면 4월 공공부문 기성실적은 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 전년 동월 대비 35.1% 증가하여 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.
  - 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 3.1% 감소하여 지난 3월의 감소세를 지속함.
- 공종별로는 토목기성이 호조(전년 동월 대비 27.6% 증가)를 보임.
  - 공종별로 토목기성의 경우 일반토목과 플랜트, 전기기계 등의 기성이 전년 대비 모두 증가하여 전년 동월 대비 27.6%를 증가한 3조 421억 원을 기록함.
  - 건축기성의 경우 비주거용 건축기성이 호조(전년 동월 대비 5.0% 증가)를 보였으나 주거용 건축기성이 부진(전년 동월 대비 6.0% 감소)하여 전년 동월 대비 2.4% 감소한 4조 5,108억 원을 기록함.
  - 비록 건축기성이 전년 동월 대비 2.4% 감소하였으나, 금액 자체는 평년 수준('06~'09 4월 평균 4.4조)으로 판단됨.

표\_2009년 4월 건설기성실적

(단위 : 전년동기비 증감률 %)

구분	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.4	7,557.6	4,510.8	3,042.1	4.7	2,658.9	4,491.1	387.7	19.9
증감률	7.6	-2.4	27.6	-77.3	35.1	-3.1	1.3	-50.4
1~4월	26,672.2	15,677.3	10,974.6	20.3	9,220.6	16,027.5	1,376.1	48.0
증감률	5.4	-5.0	25.5	-66.9	27.3	-4.5	11.4	-10.9

자료 : 통계청

■ 건설경기 동행지표\_건설투자

1/4분기 건설  
투자 토목투자  
증가에 힘입어  
전년동기대비  
1.6% 증가

- 한국은행의 2009년 1/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 1/4분기 건설투자(2005년 불변가격, 원계열 기준)는 전년 동기 대비 1.6% 증가함.
  - 경기부양을 위한 SOC 예산 증액 및 선 집행으로 토목 건설투자가 전년 동기 대비 24.9% 증가한 13.1조원을 기록하였는데, 이는 통계가 작성된 이래 1/4분기 토목 건설투자액으로는 역대 최대금액임.
  - 건축투자는 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자가 모두 부진(각각 전년 동기 대비 18.5%, 4.4% 감소)하여 전년 동기 대비 11.1% 감소한 17.7억 원에 그침.
  - 건축투자의 경우 지난 2008년 1/4분기부터 감소세가 시작되었는데 4/4분기를 기점으로 하락폭(전년 동기 대비 14.3% 감소)이 다소 둔화되었으나 여전히 부진한 수준이며, 뚜렷한 실물경기 회복이 뒷받침 되지 않는 한 감소세가 지속될 것으로 전망됨.

표\_분기별 건설투자 추이

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구분	2008년				2009년
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)					
토 목	10.5	16.5	14.5	21.2	13.1
건 축	20.0	25.0	24.1	23.2	17.7
주 거	9.4	10.7	10.8	9.6	7.7
비주거	10.5	14.3	13.3	13.6	10.0
계	30.4	41.5	38.6	44.6	30.9
증감률 (% , 전년동기비)					
토 목	-3.2	-0.7	0.7	5.7	24.9
건 축	-1.2	-0.1	-0.1	-14.3	-11.1
주 거	-6.2	-3.2	0.6	-18.8	-18.5
비주거	3.8	2.4	-0.7	-10.8	-4.4
합 계	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	1.6

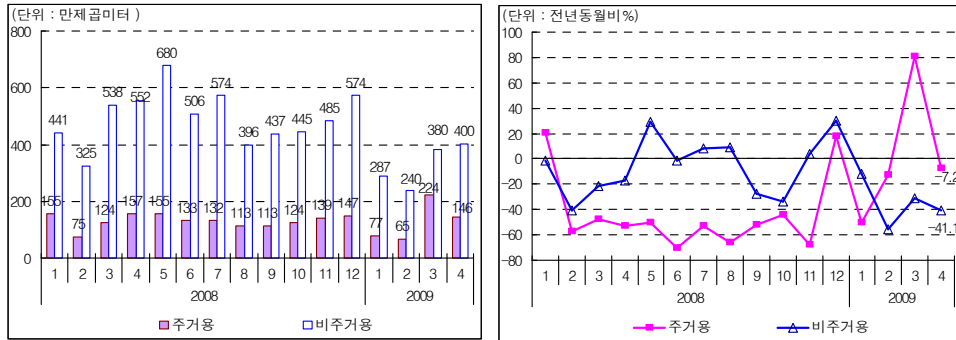
자료 : 한국은행

■ 건설경기 동행지표\_건축착공면적

**1~4월(누계)  
건축착공면적  
전년동기대비  
23.1% 감소**

- 4월 건축착공면적은 전년 동월 대비 23.0% 감소한 546만㎡를 기록함.
  - 주거용 건축착공면적은 지난 3월 부산의 재건축 공사로 일시적인 증가세를 기록하였으나, 4월 들어 다시 전년 동월 대비 7.2% 감소(146만㎡)함.
  - 비주거용 건축착공면적 역시 전년 동월 대비 27.5%(400만㎡)함.
- 1~4월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 23.1% 감소(1,820만㎡)함.
  - 1~4월 누적 주거용 건축착공면적은 512만㎡로 전년 동기 대비 0.2% 증가하였으나, 비주거용 건축착공면적은 1,308만㎡로 전년 동기 대비 29.5% 감소함.

그림\_월별 건축착공면적 및 증감률 추이



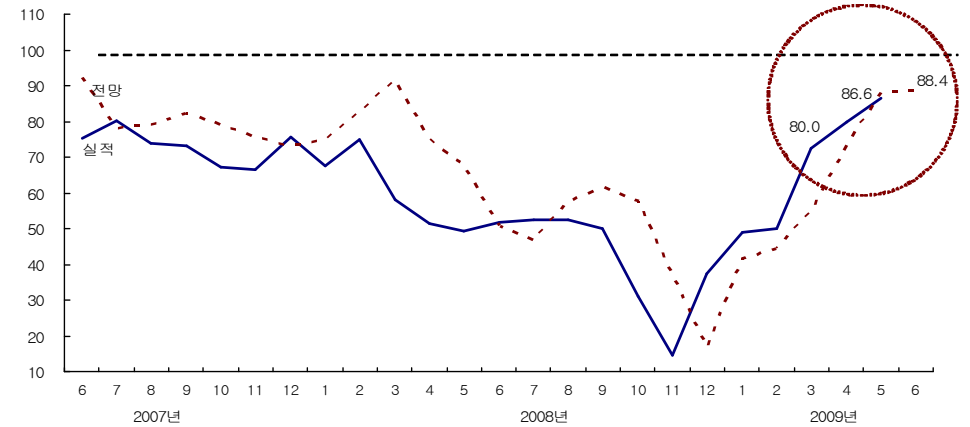
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**건설기업  
경기실사지수  
6개월 연속 상승  
86.6 기록**

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 5월에도 전월 대비 6.6p 상승한 86.6을 기록해 6개월 연속 상승세를 이어가, 지수가 85선을 넘어선 것은 2005년 6월(86.4) 이후 3년 11개월만임.
  - 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 6.6p 상승한 86.6을 기록함.
  - 이로써 지수는 작년 11월에 사상 최저치(22.3)를 기록한 이후 6개월 연속 상승세를 유지했으며, 지난 4월 지수가 80.0을 기록해 2007년 7월에 80.1을 기록한 이후 21개월 만에 80선을 회복한데 이어 5월에는 2005년 6월(86.4) 이후 3년 11개월 만에 85선을 회복함.
  - 5월 지수 상승은 역시 SOC 예산 증액 및 조기집행에 따른 공공공사 수주 증가현상이 결정적인 영향을 미친 것으로 판단됨, 그러나 6월 지수 전망치가 5월 실적치 대비 1.8p 상승에 그친 88.4를 기록하여 SOC예산증액 및 조기집행에 따른 지수 상승폭은 점차 둔화될 것으로 예상됨.
  - 공공공사 수주 증가현상은 당분간 지속될 것으로 예상되지만, 민간공사 수주의 침체가 여전히 심각하고, 미분양 주택 적체사태도 큰 변동이 없는 가운데, 준공 후 미분양 주택 비중 차츰 증가하고 있어 지수가 기준선인 100을 넘어 서기는 어려울 것으로 전망됨.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

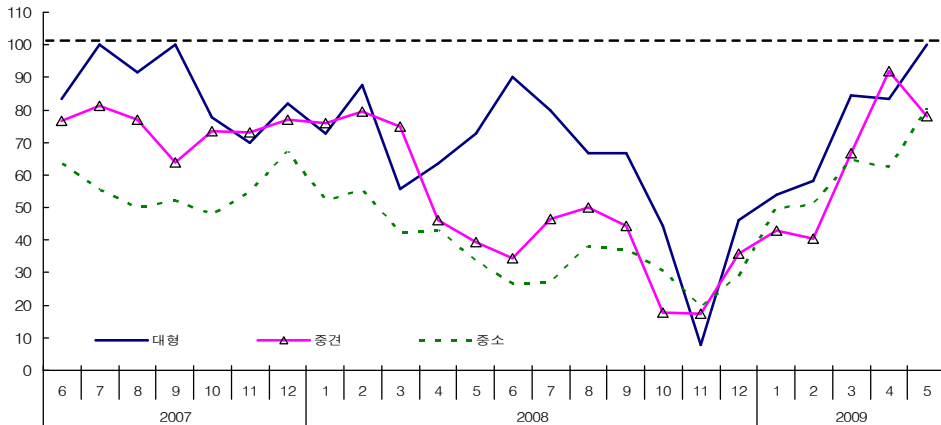


자료 : 한국건설산업연구원

**대형 및 중소기업체가 상승 주도**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업체가 전월 대비 각각 16.7p, 18.0p 상승한 반면, 중견업체는 13.8p 하락한 78.1을 기록해 상대적으로 중견 기업들의 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 조사됨.
- 대형업체 지수는 전월 대비 16.7p 상승한 100.0을 기록하여 2007년 9월에 100.0을 기록한 이후 1년 8개월 만에 다시 기준선인 100선을 회복함.
- 중소기업체 지수 역시 전월 대비 18.0p 상승한 80.5를 기록해 2003년 10월 81.5를 기록한 이후 5년 7개월 만에 다시 80선을 회복함.
- 반면, 중견업체 지수는 13.8p 하락한 78.1을 기록해 5개월 만에 상승세를 멈추었으며, 대형, 중소기업체에 비해 상대적으로 지수가 가장 낮아 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 나타남.
- 이는 최근 발주된 공공공사 중 대형공사가 많아 대형업체의 체감경기 회복에 큰 도움이 되었고, 중소기업체는 지역제한, 지역의무공동도급 대상공사 확대 등의 수혜를 입고 있는데 반해,
- 중견업체는 공공공사 증가에 대한 수혜가 상대적으로 적고 대형업체에 비해 공공토목 매출비중이 고르지 못하고, 주택매출 비중만 높은 업체가 많기 때문에 분석됨.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

**■ 해외건설**

**5월 해외건설  
수주  
전월 대비  
46.7% ↑  
전년동월대비  
52.6% ↓**

- 2009년 5월 해외건설 수주실적은 21.2억달러로 전월 대비 46.7%가 증가하였으나, 전년동월대비로는 52.6% 감소함(계약액기준).
- 지역별로는 중동지역이 전년대비 71.0% 감소, 아시아지역은 30.2% 증가함.
  - 중동지역은 UAE가 동월대비 320%의 높은 증가율을 보였음에도 카타르와 사우디아라비아가 각각 99.0%, 99.4% 감소하면서 전년대비 큰 폭으로 감소, 그러나 전월에 비해서는 142.9% 증가해 회복세를 보임.
  - 아시아지역은 베트남(175.3%), 스리랑카(610.0%), 몽골(130.6%)에서 수주실적이 증가했으며, 전체적으로 전월에 비해서 42.9% 감소함.
- 공종별로는 건축이 21.3% 증가한 반면, 토목·산업설비가 각각 13.0%, 65.8% 감소함.
  - 건축공사는 사무실 및 공장공사가 동월대비 1000%이상 증가함.
  - 토목공사는 도로가 동월대비 88.1% 감소하였으며, 하수도, 댐, 공사 등은 지난해와 달리 수주 실적이 없음.
- 최근 전월 대비 해외건설 수주실적은 조금씩 개선되고 있으나, 전년동월대비 해외건설 수주실적은 여전히 부진함.

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 건, 백만불)

지역	2008.5		2009.5		동월대비(%)	
	건수	계약액	건수	계약액	건수	계약액
총계	48	4,467	36	2,117	-25.0	-52.6
중동	14	3,967	5	1,150	-64.3	-71.0
아시아	28	383	25	499	-10.7	30.2
태평양,북미	1	5	1	15	0.0	198.1
유럽	2	18	1	243	-50.0	1258.5
아프리카	2	92	2	188	0.0	104.4
중남미	1	2	2	23	100.0	1065.6

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 건, 백만불)

지역	2008.5		2009.5		동월대비(%)	
	건수	계약액	건수	계약액	건수	계약액
총계	48	4,467	36	2,117	-25.0	-52.6
토목	11	253	8	220	-27.3	-13.0
건축	9	528	11	640	22.2	21.3
산업설비	3	3,440	3	1,175	0.0	-65.8
전기	1	211	1	46	0.0	-78.1
통신	0	0.089	0	0		
용역	24	35	13	35	-45.8	1.8

자료 : 해외건설협회

건설경기 주요 지표

구분		2009.1월	2월	3월	4월	5월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	-6.5	-11.7	-14.1	-7.1	
		토 목	230.9	100.0	17.4	225.1	
		건 축	-42.5	-53.5	-28.4	-64.3	
		공 공	68.5	59.3	15.6	166.6	
		토 목	301.7	119.8	37.0	453.5	
		건 축	-42.8	-36.1	-9.6	-19.7	
	민 간	합 계	-36.0	-46.6	-34.1	-69.4	
		토 목	72.3	43.8	-27.5	-28.1	
		건 축	-42.5	-57.2	-35.4	-75.4	
		합 계	-48.3	-34.8	-10.9	-49.0	
건설투자	주 거	-63.1	-24.9	-23.2	-59.2		
	비주거	-82.5	-78.0	-64.9	-77.3		
동행 지표	기 성	합 계	-0.4	12.0	4.8	7.6	
		공 공	25.2	34.0	25.4	35.1	
		민 간	-11.4	2.3	-6.8	-3.1	
	건설투자	합 계	-38.9	-23.7	-8.6	-23.0	
		주 거	-50.4	-13.1	80.9	-7.2	
		비주거	-34.8	-26.2	-29.2	-27.5	
	C B S I	종 합	48.9	50.0	72.3	80.0	86.6
		대 형	53.8	58.3	84.6	83.3	100.0
		중 견	42.9	40.6	66.7	91.9	78.1
		중 소	50.0	50.8	64.4	62.5	80.5
		서 울	49.2	50.9	78.0	89.7	97.5
		지 방	48.4	48.5	63.8	65.0	66.5

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009.2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	98.6	98.5	98.6	-	0.7%	-3.1%
	토 지 거 래 량 ( 필 지)	164,134	206,758	206,888	-	0.1%	-23.1%
주택 시장	아파트매매가격지수	227.5	227.3	228.2	229.17	0.3%	-3.9%
	아파트전세가격지수	177.6	178.1	178.7	179.82	0.5%	-2.1%
	중위주택가격(만원)	21,535	21,523	21,647	21,726	0.4%	-
	아파트거래량(호)	28,741	37,398	40,803	-	9.1%	-11.6%
	분 양 물 량 ( 호)	4,544	9,955	11,397	22,369	96.3%	7.5%
	미 분 양 물 량 ( 호)	161,972	165,641	163,856	-	-1.1%	26.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.63	5.38	5.43	5.30	-0.1p	-1.5p
주택담보대출규모(십억원)	241,481	244,798	247,307	-	1.0%	10.3%
주택담보대출 연체율(%)	0.7	0.7	0.6	-	-0.1p	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 보  
 도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출  
 연체율(원계열) 중 전체인행의 주택담보대출 연체율 기준  
 토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

- 토지시장 : 거래량은 주춤, 토지가격 상승 전환은 수도권이 견인
- 주택시장 : 2개월 연속 매매·전세시장 동반 상승하였으나 상승폭은 둔화
- 오피스시장 : 공실률 급증, 규모가 작고 등급이 낮을수록 상황 나빠

### 1. 토지시장

#### ■ 토지 거래

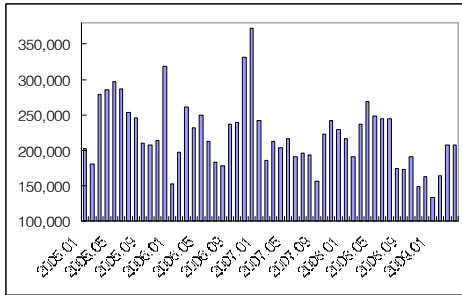
#### 전국 토지거래량 증가추이 주춤

- 4월 토지거래량은 총 20만 6,888필지가 거래되며 전월 20만 6,758필지와 유사한 수준을 유지함.
  - 전월 큰 폭 증가(26.0%)에 비해 4월은 0.1% 증가에 그치며 상승추세가 주춤한 모습을 보였으며, 전년 동월 대비로는 여전히 23.1% 감소.
  - 2009년 4월 거래량은 지난 9년간(2000년~2008년) 4월 평균 거래량(23만 5,031호)의 약 88% 수준으로 예년 수준에는 여전히 미치지 못하고 있는 것으로 나타남.
- 도시지역의 토지거래량이 필지기준으로는 1.8% 증가에 그쳤으나, 면적 기준으로는 10.6% 상승하여 비교적 규모가 큰 토지 거래가 많았던 것으로 판단됨.
  - 특히, 공업지역은 필지기준으로는 0.2% 증가에 그쳤으나, 면적기준으로는 40.4% 증가하여 대규모 필지 거래가 증가한 것으로 판단되며 이는 기업들의 구조조정 진행 과정으로 파악됨.
- 도시지역 거래량이 전년 동월 대비 -27.7%로 여전히 위축, 토지거래시장 침체를 주도하고 있으며 더욱이 개인간 거래는 -28.0%, 매매에 의한 거래 -27.5%로 나타나고 있어 전국적 거래시장은 여전히 동결 상태로 판단됨.
- 다만, 개인간 거래와 매매에 의한 거래가 2009년 들어 1월부터 4월까지 지속적으로 증가하고 있는 점은 긍정적인.



그림\_전국 토지거래량 추이

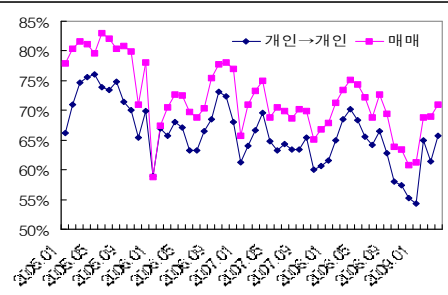
(단위 : 필지)



자료 : 온나라포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

표\_연도별 토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년				
					1월	2월	3월	4월	
전체 거래량	2,978,993	2,845,247	2,490,064	2,499,753	133,774	164,134	206,758	206,888	
개인간 거래	거래량	2,150,195	1,918,374	1,588,667	1,605,293	72,757	106,718	127,005	136,126
	비 중	72.2%	67.4%	63.8%	64.2%	54.4%	65.0%	61.4%	65.8%
매매 거래	거래량	2,377,582	2,064,801	1,727,912	1,750,447	81,883	112,951	142,651	146,786
	비 중	79.8%	72.6%	69.4%	70.0%	61.2%	68.8%	69.0%	70.9%

자료 : 온나라포털

토지가격

- 2009년 4월 전국 토지가격은 0.07% 상승하며 작년 11월 이후 처음으로 상승세로 전환됨.
  - 서울 0.21%, 인천 0.13%, 경기도가 0.03% 상승하여 수도권이 가격상승을 주도함.
  - 용도지역별로는 주거지역(0.10%), 상업지역(0.05%), 이용 상황별로는 대지(0.11%), 전(0.04%)이 상승한 것으로 나타남.

표\_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2008년				2009년			
	9월	10월	11월	12월	09.1월	2월	3월	4월
월 별	0.32	0.04	-1.44	-2.73	-0.76	-0.35	-0.09	0.07
누계(전년말 대비)	3.93	3.97	2.47	-0.32	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13

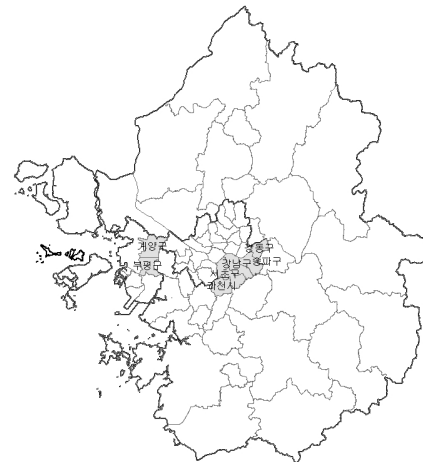
자료 : 온나라포털

전국 토지가격 수도권 주도 상승세로 반전

- 지난 3월 강남4구에서 토지가격이 상승 추이로 돌아선 이후 4월 들어 상승세가 수도권 전역으로 확산된 것으로 나타남.
  - 강남4구의 토지가격 상승률은 0.3% 이상으로 전월 보다 상승폭이 확대됨.
    - ※ 강남구(3월 0.09%→4월 0.32%), 서초구(3월 0.12%→4월 0.31%), 송파구(3월 0.09%→4월 0.30%), 강동구(3월 0.08%→4월 0.34%)
  - 강남4구 이외 성동구(0.30%), 용산구(0.27%)를 필두로 서울의 모든 구가 상승세로 돌아섬.
  - 경기도도 장안구(-0.13%), 오산시(-0.12%) 등 일부지역을 제외하고는 상승 추이로 돌아섰으며 시(市)지역은 평균 0.03% 상승한 것으로 나타남.
- 2009년 들어 수도권의 토지 거래량도 증가하고 있음.

- 4월 거래량은 전월 대비 서울 17.9%, 인천 15.5%, 경기 16.6% 상승한 것으로 나타나 토지가격 상승과 함께 수도권 토지시장 회복에 대한 기대감을 발생시키고 있으나 전년 동월 대비로는 여전히 -20% 감소한 수준임.

그림\_수도권 3월 토지가격 상승지역



자료 : 온나라포털

그림\_수도권 4월 토지가격 상승지역

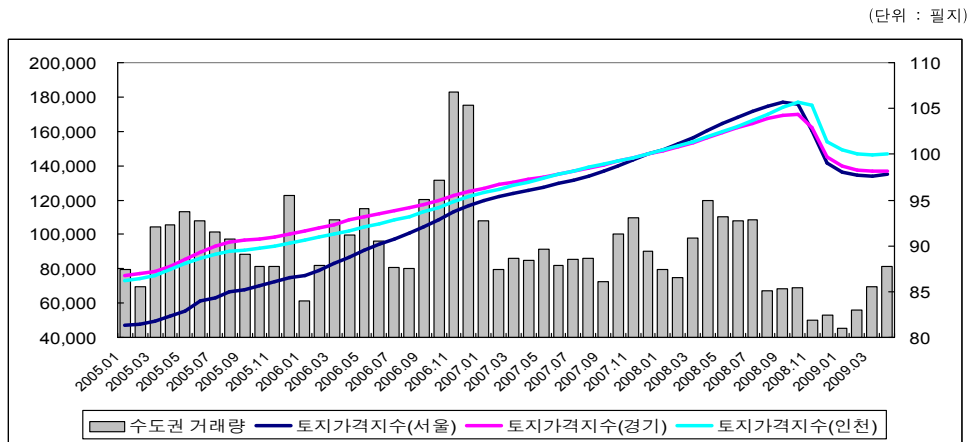


자료 : 온나라포털

**하락폭이  
컸던 지역  
상승 속도  
빨라**

- 버블세븐 지역을 중심으로 4월 토지거래량 증가가 나타나 하락폭이 컸던 지역의 거래량 증가 신호가 먼저 나타나고 있음.
- 강남4구를 제외하고 거래량 증가 폭이 전년 동월 대비 50% 이상인 지역은 분당구, 기흥구, 의왕시, 과천시, 연수구, 수지구 등이나 4월 토지가격은 의왕시, 과천시, 연수구만 (+)로 나타남.
- 4월까지 토지가격과 거래량 간의 방향성이 동일하진 않지만, 거래량이 일정수준 이상 증가한 지역들은 저가매물 소진 등으로 인해 가격 역시 (+)로 돌아설 것으로 판단됨.

그림\_수도권 토지거래량과 토지가격지수 추이



(단위 : 필지, %)

구분	2007년	2008년	2009년					
			1월	2월	3월	4월		
						전월대비	전년동월대비	
수도권	1,074,989	1,006,240	45,321	55,862	69,614	81,336	16.8%	-32.1%
서울	328,610	316,020	13,264	14,801	20,044	23,638	17.9%	-41.7%
인천	157,172	153,633	6,519	7,452	8,791	10,156	15.5%	-45.1%
경기	589,207	536,587	25,538	33,609	40,779	47,542	16.6%	-21.8%

자료 : 온나라포털

**2. 주택시장**

**■ 아파트 가격 변동(5월)**

**매매가격  
2개월  
연속 상승**

- 5월 전국 아파트 매매가격 지수는 전월 대비 0.29% 상승, 지난달에 이어 연속으로 상승률을 기록하였으나 상승폭은 둔화.
- 버블세븐 지역을 중심으로 저가매물 해소에 따라 아파트 매매가격 지수가 2개월 연속 상승하였으나, 전월보다 상승폭은 둔화된 것으로 나타남.
- 세부지역별로 서울의 서초(1.20%), 양천(0.88%), 송파(0.72%) 등과 경기의 용인(0.76%), 수원(0.50%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 재건축 아파트 매매가격 지수는 전월 대비 0.71% 상승, 지난 1월부터 지속적으로 상승률을 보이고 있으나, 역시 상승률은 둔화됨.
- 세부지역별로 보면 서울 강서(2.58%), 서초(2.19%), 광진(1.39%), 경기 용인(2.04%), 의정부(2.09%) 등에서 높은 상승률을 보임.
- 금월의 재건축 아파트의 가격 상승은 기존의 주거환경이 양호한 지역과 지하철 개통(서울 강서), 기업이전(경기 용인)과 같은 개발호재가 있는 지역에서 높은 상승률을 보인 것으로 분석됨.

표\_월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역	'08년 5월	'08년 누계	'09년 1월	2월	3월	4월	5월	누계(1~5월)	
								전국	재건축
전국	0.51	-1.45	-0.31	-0.02	-0.08	0.43	0.29	0.42	8.03
수도권	서울	0.55	-2.22	-0.02	0.19	0.03	0.82	0.40	1.66
	경기	0.37	-4.34	-0.79	-0.17	-0.22	0.32	0.36	-0.4
	인천	1.97	9.99	-0.31	-0.27	-0.19	-0.18	-0.02	-1.07
광역시	부산	0.72	4.5	-0.04	-0.02	0.05	0.11	0.10	0.18
	대구	-0.23	-2.86	-0.44	-0.44	-0.30	-0.14	-0.08	-1.61
	광주	0.41	2.02	-0.05	-0.12	-0.04	-0.05	-0.02	-0.36
	대전	0.12	-0.66	-0.14	-0.12	-0.05	0.12	0.22	0.1
	울산	0.02	-1.37	-0.32	-0.09	-0.19	0.06	0.20	-0.39

자료 : 부동산114(주)

**이사철  
종료에도  
불구하고  
국지적으로  
전세가격  
상승세 지속**

- 5월 전국 아파트 전세가격 지수는 전월보다 0.45% 상승, 지난 2월부터 4개월 연속 0.5%이상 상승함.
- 최근 전세가격 상승은 대부분 계절적 요인(봄이사철)에 기인하나, 대단위 입주물량 해소 및 재건축·재개발 이주 수요가 있는 지역의 경우 상대적으로 높은 상승률을 나타냄.
- 서울은 강남3구(강남 0.94%, 서초 1.08%, 송파 1.40%)에서는 최근의 대단위 입주물량 해소와 교육여건 등으로 인하여 꾸준한 전세수요에 의하여 상승되어진 것으로 분석됨.
- 강서 및 중구는 재건축·재개발의 사업승인과 지하철 9호선 개통 등 교통여건 개선에 기인함.
- 수도권은 삼성, LG등 기업이전이 진행되는 화성(2.60%), 용인(0.90%), 수원(0.7%)과 재건축·재개발에 의한 이주 수요가 있는 의왕(3.00%) 지역이 강세를 보임.
- 올 봄부터 전용면적 60~85㎡ 규모의 중형의 전세가격 변동(0.53%)이 두드러지는데, 2008년 4/4분기 소형(60㎡)에 비해 하락폭이 컸던 만큼 상승폭도 크게 나타나고 있음.

표\_월별 지역별 아파트 전세가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

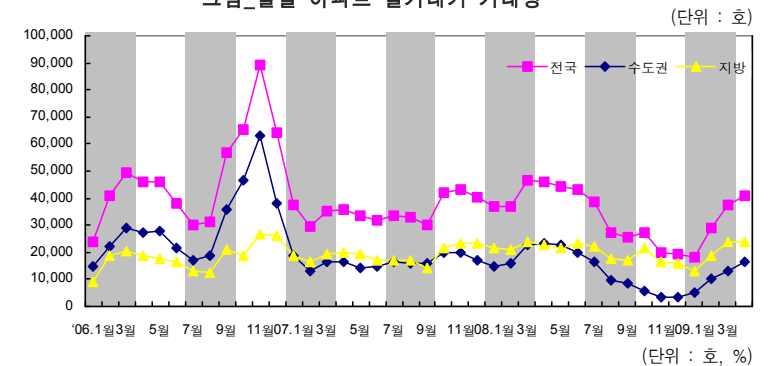
지역	'08년 5월	'08년 누계	'09년 1월	2월	3월	4월	5월	누계 (1~5월)	
전국	0.31	-1.19	-0.65	0.3	0.32	0.48	0.45	1.15	
수도권	서울	0.32	-3.93	-0.27	0.81	0.47	0.66	2.56	
	경기	0.27	-2.76	-1.42	0.29	0.57	0.82	1.29	
	인천	0.74	5.24	-1.04	-0.51	-0.26	-0.03	0.19	
광역시	부산	0.29	4.18	0.02	0.04	0.1	0.14	0.45	
	대구	-0.33	-4.48	-1.31	-0.69	-0.46	-0.17	0.07	-1.83
	광주	0.67	3.46	-0.39	-0.07	-0.01	-0.05	-0.04	-0.39
	대전	0.59	5.55	-0.2	0.17	0.21	0.35	0.21	0.88
	울산	-0.28	-3.42	-0.51	-0.14	0.16	0.14	0.16	-0.13

자료: 부동산114(주)

■ 아파트 거래량(4월)

- '09년 4월에 신고된 전국 아파트 실거래가 거래량은 4만 803호로 전월 3만 7,398호 보다는 9.1% 증가하였으나, 전년 동기간('08년 4월) 거래량인 4만 6,156호보다는 11.6% 감소함.
- 계약일 기준으로는 1월 10%, 2월 46%, 3월 44%를 차지, 경기회복에 대한 심리지표 및 일부 경기지표 등의 개선에 따른 것으로 분석됨.
- 수도권은 전월에 이어 연속으로 30%내외의 거래량 증가를 보였으나, 지방은 0.1% 감소함. 특히 강남3구가 전월 대비 85.5%의 급격한 증가를 보임.
- 거래량 수준이 2008년 수준에는 아직 못 미치나 2007년 수준은 상회.
- 저금리로 인한 유동자금 증가, 규제완화, 경기침체로 인한 가격하락 등의 영향으로 거래가 2007년 수준으로 회복되어진 것으로 분석됨.

그림\_월별 아파트 실거래가 거래량



(단위: 호, %)

구분	'08.4	'8.12	'09.1	'09.2	'09.3	'09.4	전월 대비	동월 대비
전국	46,156	19,542	18,074	28,741	37,398	40,803	9.1	-11.6
수도권	23,192	3,686	4,893	10,106	13,256	16,694	25.9	-28.0
지방	22,964	15,856	13,181	18,635	24,142	24,109	-0.1	5.0
서울	7,870	818	1,778	3,008	3,957	5,503	39.1	-30.1
강남 3구	900	244	1,000	1,210	1,186	2,200	85.5	144.4
강북14구	4,401	283	338	815	1,347	1,674	24.3	-62.0
5개 신도시	1,890	217	615	1,528	1,984	2,304	16.1	21.9
6대 광역시	13,815	5,893	5,025	8,023	12,130	12,626	4.1	-8.6

자료: 국토해양부

공동주택 분양실적(5월) 및 계획(6월)

4월 분양실적 전월보다는 증가하였으나, 지난해 50% 수준

- 전국 공동주택 '09년 5월 분양실적은 2만 2,369호로 전월 1만 1,397호에 비해 96.3%의 큰 폭으로 증가, 전년 동월에 비해서도 7.5% 증가함.
- 5월까지의 누적실적을 보면 전국 공동주택 분양실적은 지난해 같은 기간의 47.0% 수준이며, 수도권은 60.4%, 지방은 32.1% 수준에 불과함.
- 지난달에 조사한 5월 분양계획 물량(2만 5,673호) 대비 5월 실적은 3,304호가 줄어든 것으로 분양계획대비 87.1% 수준임.

표\_공동주택 분양실적

구 분	5월		1~5월(누계)		
	'08년	'09년	'08년	'09년	
합 계	20,806	22,369	115,625	54,401	
수도권	소 계	13,734	18,017	61,041	36,876
	서울	4,658	2,280	10,199	5,081
	인천	692	11,119	2,859	13,747
	경기	8,384	4,618	47,983	18,048
지방	7,072	4,352	54,584	17,525	

자료 : 국토해양부

- '09년 6월 전국 분양계획은 2만 2,655호로 전월 분양계획물량 2만 5,673호보다 약 3천호 가량이 감소할 것으로 조사됨.
- 분양계획물량의 68.9%가량이 수도권에 몰려있으며, 뉴타운과 택지개발지구 내의 분양물량이 대부분임.

표\_공동주택 분양계획

구분	5월 실적	6월 계획	분양			
			분양	임대	조합	
합 계	22,369	22,655	11,509	6,130	5,016	
수도권	소 계	18,017	15,618	7,916	3,856	3,846
	서울	2,280	7,612	2,000	1,930	3,682
	인천	11,119	-	-	-	-
	경기	4,618	8,006	5,916	1,926	164
지방	4,352	7,037	3,593	2,274	1,170	

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음.  
자료 : 국토해양부

3. 이슈분석 : 인천 분양 시장

송도와 청라 분양시장 청약 열기

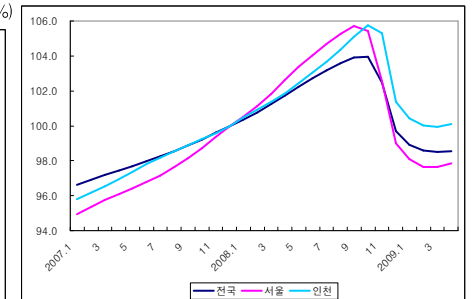
- 2009년 2/4분기 송도와 청라지구를 중심으로 청약 경쟁이 뜨거워진 것으로 나타나고 있으나 분양시장의 본격적인 회복으로 보기는 어려울 것으로 예상됨.
- 저금리와 풍부한 시중 유동자금이 의한 일시적 현상으로 분양가가 주변시세 보다 낮고, 양도세 및 분양권 전매 제한 완화 혜택이 주어진다든 특수한 조건하에서 나타나는 일시적인 현상으로 파악됨.
- 금융위기 이후 부동산 가격 하락폭이 서울에 비해 크지 않아, 상승여력이 높지 않을 것으로 예상됨.
- 토지가격의 최고점 대비 최저점을 비교하면 서울은 -7.6%, 전국 -5.6%, 인천 -5.8%수준으로 나타났으며 주택가격도 -3.0%에 그치고 있어 최근 2년간 가장 가격상승폭이 컸던 것에 비하면 하락폭이 적은 것으로 나타남.

그림\_인천 주택매매·전세가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_인천 토지가격 지수 추이



자료 : 온나라포털

- 향후 2~3년 뒤 인천의 대규모 재개발 사업이 완공될 경우 공급초과의 우려가 있음.
- 현재 인천 전역에서 재개발 등 도심 재정비 사업이 실시되거나 계획되어 있어 향후 분양 및 입주시기가 겹치게 되면 초과공급에 의한 대규모 미분양 사태, 역전세난 등이 발생 할 가능성이 존재함.

표\_2009년 인천 세부 지역별 아파트 분양물량

구분	2009년				2010년
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기
인천(계)	513	10,644	4,034	19,365	3,289
부평구		870		1,469	
연수구	35	548		2,272	1,500
남동구	14			2,908	558
서 구	464	9,226	3,825	2,285	
중 구				9,781	1,231
계양구				388	
남 구			209	262	

자료 : 부동산114(주)

**지속적  
투자수요  
확보는 미지수**

- 2007년 분양가 상한제의 영향으로 밀어내었던 물량이 모두 소화되기에는 아직도 시장의 상황이 충분히 호전되지 못하였음.
  - 수도권 2009년 분양예정물량은 지난해 보다 5만호 이상 계획물량이 많음. 따라서 지금의 분양시장의 활기가 계속 된다고 하더라도 기존의 미분양과 향후 분양해야 할 물량을 모두 소화하기에는 다소 무리가 있음.
  - 2009년 3월 현재 인천광역시에도 2,157호의 미분양 물량이 존재하고 있으며 청라지역이 속한 서구에 가장 많은 물량이 포진되어 있음.

표\_인천 미분양 현황(2009년 4월 현재)

(단위: 호)							
인천	부평구	연수구	남동구	서구	중구	계양구	남구
2,157	598	27	43	719	102	49	619

자료 : 국토해양부

- 거시경제여건의 회복이 가시화되지 않은 상황에서 지금의 투자적 수요가 실수요자들의 주택구매로 이어지기는 어려울 것으로 전망됨.
  - 경제 여건에 상관없이 일시적 혜택(낮은 분양가에 의한 시세차익, 세제 혜택 등)에 의한 투자수요 집중은 투자 유인이 소진될 경우 감소가 불가피

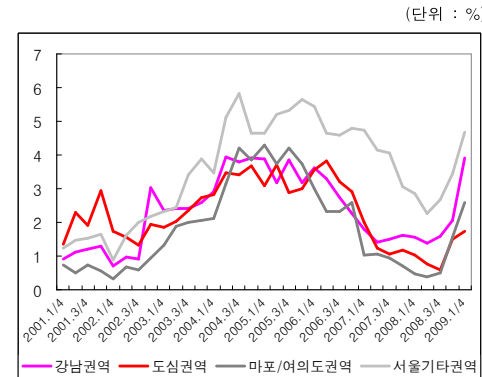
**4. 서울 오피스시장**

■ 공실률

**서울 오피스  
공실률 3.1%,  
강남권역  
증가폭이 커**

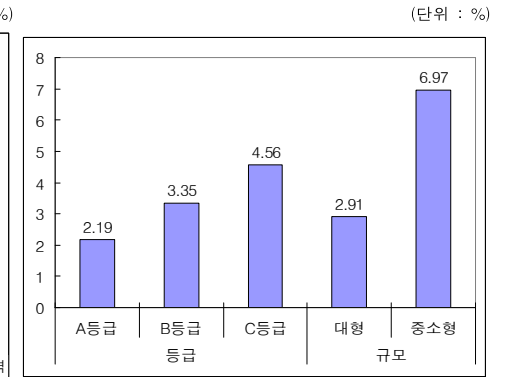
- 2004년 3/4분기까지 1.5%이하를 유지하던 서울 오피스빌딩의 공실률이 4/4분기부터 경기침체의 영향으로 상승, 2009년 1/4분기 3.1% 기록
  - 강남권역 3.91%, 도심권역 1.73%, 마포/여의도권역 2.58%, 기타권역 4.68%를 나타냈으며 전월 대비 강남권역이 1.84%p 상승하여 가장 공실률 증가폭이 큰 것으로 나타남.
  - 강남권역의 공실률 증가는 경기 침체기를 맞아 기존 임차인이 좀 더 낮은 임대료를 좇아 타 지역으로 이전한 것에 따른 현상으로 분석됨.
- C등급의 공실률은 4.56%, 중소형의 공실률은 7.0%로 규모가 작고 등급이 낮을수록 공실이 많은 것으로 나타남.
  - ※ 규모 : 10층이상 또는 만㎡이상인 경우 대형, 나머지는 중소형으로 분류  
등급 : 임대료 수준, 빌딩 규모, 교통 접근성 등을 기준으로 분류
  - 소규모 비즈니스 위주의 임차자가 기관 임차자에 비해 경기침체 영향을 크게 받아 소규모 오피스 수요 감소로 이어진 것으로 판단됨.

그림\_서울 오피스 공실률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_등급별/규모별 공실률 수준



자료 : 부동산114(주)

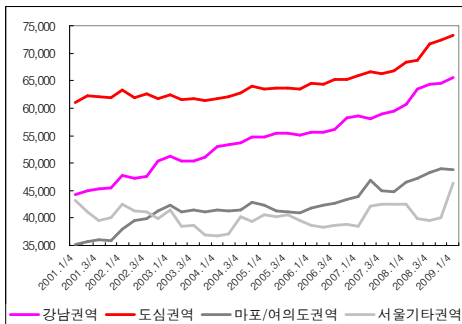
■ 임대료

공실률 증가로  
임대료 하락  
압력 상승

- 공실률과 달리 월세기준 임대료는 2009년 1/4분기 평균 62,000원 수준으로 상승추이를 유지하고 있음.
  - 도심권역이 73,000원으로 가장 높은 임대료를 유지하였고 강남권역 65,000원, 마포/여의도권역이 48,000원, 기타권역이 46,000원 수준으로 나타남.
  - 도심대비 강남권역 90%, 마포/여의도권역 67%, 기타권역 63% 수준이며 지역별 격차는 줄어들고 있음.
  - 대형은 평균 수준인 62,000원이나 중소형은 38,000원 수준에 불과하여 공실률 확대에 따라 향후 격차는 더 벌어질 것으로 판단됨.
- 당분간 기업 구조조정의 영향으로 오피스 수요 감소가 불가피할 것으로 예상됨.
  - Job Sharing 및 임금 삭감 등의 점진적 고용조정으로 기업 구조조정 기간 IMF 직후보다 장기화 될 것으로 예상
  - 아직 임대료는 상승추이를 유지하고 있으나, 지금과 같이 공실률이 확대되는 상황에서는 임대료도 하락세로 전환될 가능성이 큼.

그림\_서울 권역별 오피스 임대료 추이

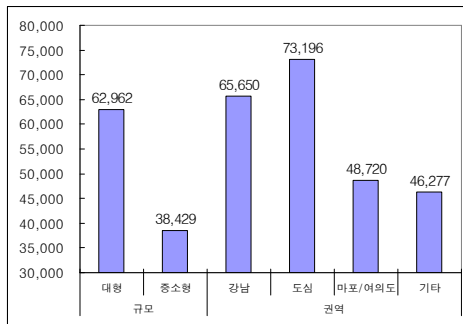
(단위 : 원)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2009년 1/4분기 오피스 임대료 수준

(단위 : 원)



자료 : 부동산114(주)

5. 정책동향

■ 3자녀 이상 무주택 세대주에게 공급주택 특별공급 확대(국토해양부, 5.21)

- 현재 전국적으로 공급량의 3%만 공급하는 3자녀 이상 무주택 세대주에 대한 공공주택 특별공급을 5%로 확대하고 과밀억제권역은 특별공급물량 5%외에 우선공급물량을 5% 추가.

표\_3자녀 무주택 세대주 공급내용

구분	공급유형	대상주택	요건	현행	조정
분양 / 분양임대	특별공급	공공주택 민영주택	3자녀 무주택 세대주 (청약저축 불필요)	3%	공공주택 : 5% 민영주택 : 3%
	우선공급	공공주택	3자녀 무주택 세대주 (청약저축 1순위)	-	과밀억제 : 5% 기타지역 : 0%
임대	우선공급	국민임대	3자녀 무주택세대주 소득조건	20% 중 3%	30%중 10%

■ 수도권 녹지·비도시지역 등 토지거래허가구역 1년간 재지정(국토해양부, 5.25)

- 5.30일 지정기간이 만료되는 “수도권 녹지·비도시지역”의 토지거래허가구역(3,563km<sup>2</sup>) 대부분을 중앙도시계획위원회 심의(5.21)를 거쳐 1년간 재지정 하되, 부동산 시장 상황 등을 감안하여 3개월 후 해제 여부를 재검토하기로 함

표\_수도권 녹지·비도시지역 토지거래허가구역 재지정/해제 현황

구분	현행	재지정	해제
수도권 녹지·비도시지역	서울 22개구 (종구·성동·동작 제외) < 88.67km <sup>2</sup> >	< 88.03km <sup>2</sup> >	서울 중랑·강북구 일부 < 0.64km <sup>2</sup> >
	인천(강화·옹진군 제외) < 400.23km <sup>2</sup> >	< 396.47km <sup>2</sup> >	인천 서구 일부 < 3.76km <sup>2</sup> >
	경기 22개시 (가평·이천·여주·양평·연천·안산·안성 제외) < 3,074.12km <sup>2</sup> >	현행과 같음 < 3,074.12km <sup>2</sup> >	-
소 계	3,563.02km <sup>2</sup>	3,558.62km <sup>2</sup>	4.4km <sup>2</sup>



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>