# 월간 건설경기동향

## 2009 07

### 건설경기

☑ 2009년 5월 국내 건설수주는 공공부문이 건축과 토목수주 모두 호조를 보였으나, 민간부문은 전 공종에서 침체를 지속하는 등 공공과 민간 부문의 수주 양극화가 지속되면서 전년 동월 대비 27.5% 감소한 8조 2,520억원을 기록함.

☑ 2009년 5월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 호조(전년 동월 대비 17.2% 증가)를 보였으나, 민간부문이 부진(전년 동월 대비 7.7% 감소)하여 전년 동월 대비 1.1% 감소한 7조 2,384억원을 기록, 지난 1월 이후 4개월 만에 전년 동월 대비 증감률이 다시 감소함.

☑ 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 6월에도 전월 대비 5.6p 상승한 92.2를 기록, 6년 6개월 만에 지수가 90선을 넘어섬. 그러나, 7월 전망지수가 91.5에 불과해 SOC예산증액 및 조기집행에 의한 지수 상승세는 서서히 마무리되고 있는 것으로 보임.

### 부동산경기

☑ 토지가격 4월(0.07%)에 이어 5월(0.12%)도 상승 2개월 연속 상승, 수도권에서 전국적으로 확산

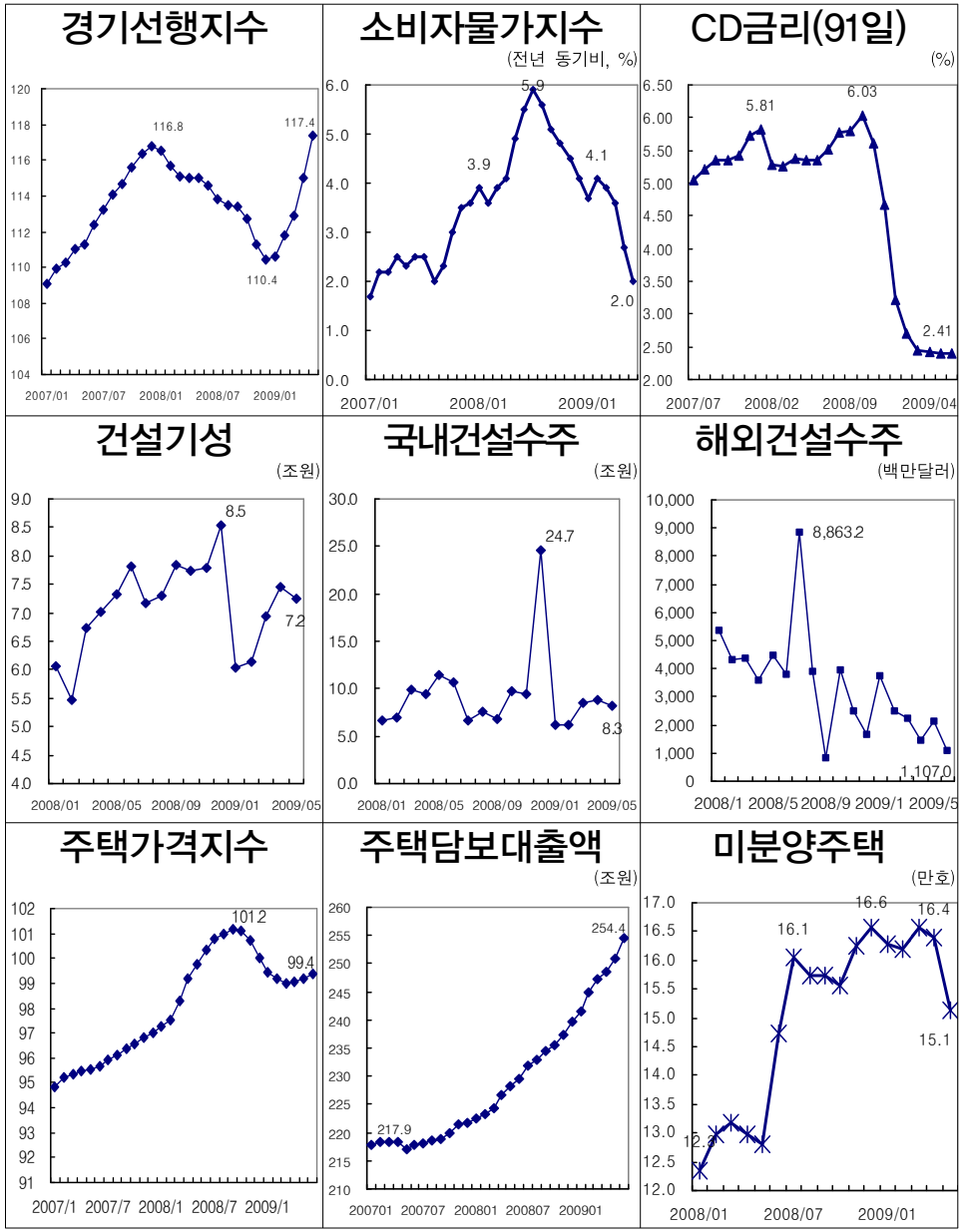
☑ 2009년 5월 토지거래량 전월에 비해 소폭 줄어(-7.2%)들었으나, 개인간 거래는 증가 추이

☑ 2009년 2/4분기 매매가격은 전월 대비 수도권 1.63%, 광역권 0.27% 상승, 수도권·광역권 거래량 증가

☑ 주택공급시장 침체 지속, 전년 동기 대비 인·허가 실적, 분양물량, 입주물량 모두 감소

☑ 2009년 1/4분기 상가공급 급감, 상가임대료 지역별 격차 벌어짐.

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



# 목차


Ⅰ. 건설경기 ····· 3

1. 선행지표 ····· 3
   - ■ 건설수주 ····· 3
   - ■ 세부 공종별 건설수주 ····· 4
   - ■ 재건축·재개발 수주 동향 ····· 6
   - ■ 건축허가면적 ····· 7

2. 동행지표 ····· 8
   - ■ 건설기성 ····· 8
   - ■ 건설투자 ····· 9
   - ■ 건축착공면적 ····· 10
   - ■ 건설기업 기실사지수(CBSI) ····· 11
   - ■ 해외건설(5월) ····· 13

※ 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
   - ■ 분양시장 ····· 24
   - ■ 입주물량 ····· 26

4. 이슈분석 : 재건축시장 ····· 27

5. 비주거용 시장 : 상가 ····· 29
   - ■ 공급물량 및 분양가 ····· 29
   - ■ 임대료 ····· 30

5. 정책동향 ····· 31






# Ⅰ. 건설경기

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

## 1. 선행지표

### ■ 건설수주

***공공과 민간부문 수주 양극화 지속***

○ 2009년 5월 국내 건설수주는 공공부문이 건축과 토목수주 모두 호조를 보였으나, 민간부문은 전 공종에서 침체를 지속하는 등 공공과 민간 부문의 수주 양극화가 지속되면서 전년 동월 대비 27.5% 감소한 8조 2,520억원을 기록함.

- 전년 동월 대비 27.5% 감소한 것은 올해 들어 가장 큰 감소폭인데, 공공 토목 수주의 증가폭이 1~4월에 비해 크게 둔화된 것이 원인임.

- 공공부문 호조, 민간부문 침체로 1~5월까지 연속 5개월 동안 공공부문의 수주가 민간부문의 수주를 넘어섬.

○ 공공부문의 경우 토목수주가 SOC 예산증액 및 조기집행의 영향으로 증가세가 지속되었고 그동안 부진했던 주거용 건축 수주도 호조를 보여 전년 동월 대비 20.8% 증가한 4조 9,993억원을 기록함.

- 토목수주는 전년 동월 대비 19.1% 증가한 3조 3,700억원을 기록하였는데, 전년 동월비 166.6% 증가하여 역대 최대 증감률을 기록한 지난 4월 보다는 증가폭이 완화됨.

**표_2009년 5월 건설수주**

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

| 구 분 | 합계 | 발주처별 | | | | | | 공종별 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 공공 | 토목 | 건축 | 민간 | 토목 | 건축 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 2009 5월 | 8,252.0 | 4,999.3 | 3,370.0 | 1,629.3 | 3,252.7 | 291.6 | 2,961.1 | 3,661.6 | 4,590.4 | 2,550.1 | 2,040.4 |
| 증감률 | -27.5 | 20.8 | 19.9 | 22.7 | -55.1 | -75.2 | -51.3 | -8.1 | -38.0 | -29.5 | -46.1 |
| 2009 1~5월 | 37,931.8 | 23,101.7 | 17,294.3 | 5,807.4 | 14,830.1 | 2,790.2 | 12,039.9 | 20,084.5 | 17,847.3 | 9,246.3 | 8,600.9 |
| 증감률 | -14.5 | 55.9 | 117.0 | -15.2 | -49.8 | -26.0 | -53.3 | 71.1 | -45.3 | -53.1 | -33.4 |

자료 : 대한건설협회

- 건축수주는 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 11.1% 감소하였으나, 그동안 지연 되어오던 공공주택 물량의 발주로 주거용 건축수주가 호조(전년 동월 대비 62.5% 증가)를 보여 올해 들어 처음으로 플러스(+) 성장률을 기록, 전년 동월비 22.7%가 증가함.

- 특히, 경기도의 김포한강 신도시와 광교 신도시 내에 공공 아파트 턴키 수주 물량이 큰 비중을 차지한 것으로 판단됨.

***4월까지 부진했던 공공건축 수주 증가세 반전***

○ 민간부문의 경우 주거용 건축수주의 감소폭이 소폭 완화되었음에도 불구하고 토목수주가 올해 들어 가장 큰 감소폭을 기록했고 비주거용 건축수주도 부진하여 전년 동월 대비 55.1% 감소한 3조 2,527억원을 기록

- 건축수주는 전년 동월 대비 51.3% 감소한 2조 9,611억원을 기록하였는데 지난 4월(전년 동월비 -75.4%)보다는 감소폭이 다소 완화됨.

- 주거용 건축 수주가 전년 동월 대비 48.2% 감소하여 지난 4월(전년 동월비 -87.2%)보다 다소 침체 폭이 완화되었는데 재개발·재건축 수주가 일부 발생한 결과임.

- 토목수주는 지난 3월부터 감소세가 시작, 5월에는 전년 동월 대비 75.2% 감소하면서 올해 들어 침체 폭이 가장 큼.

- 경기의 뚜렷한 회복 없이 비주거용 건축수주의 회복은 어려울 것으로 보이며, 주거용 건축수주 역시 적체된 미분양 주택과 분양가상한제 폐지 기대에 따른 주택사업 연기로 부진이 지속되어 당분간 민간수주의 침체상황은 계속될 것으로 예상됨.

## ■ 세부 공종별 건설수주

○ 비주거용 건축수주의 경우 경기침체의 영향으로 지난 4월과 마찬가지로 기타 공종을 제외한 세부 공종들의 수주가 모두 전년 동월 대비 마이너스(-) 성장률을 기록함.





***경인 아라 뱃길 사업으로 차산차수 수주 한달만에 연간 수주실적 이상 달성***

○ 토목수주의 경우 '도로 및 교량', '철도 및 궤도' 수주가 지난 달보다 증가폭은 다소 완화되었으나 여전히 호조세를 이어간 가운데, '치산치수' 수주가 급등함.

- 지난 4월 전년 동월 대비 각각 525.5% 21,858%나 증가한 도로와 철도 수주는 5월 들어 증가폭이 다소 둔화 되었으나, 여전히 높은 호조세를 이어감.

- '도로 및 교량' 수주는 전년 동월 대비 160.5% 증가한 8,010억원을 기록하였으며, '철도 및 궤도' 수주는 전년 동월 대비 94.7% 증가한 6,925억원을 기록함.

- 특히 '치산치수' 수주는 전년 동월 대비 1,777.0% 증가한 5,046억원을 기록, 지난 '08년 연간 수주액이 4,517억원으로 한 달 사이에 작년 연간 규모 이상의 수주를 기록함.

- 이는 5월에 턴키·대안 공사로 발주된 '경인 아라 뱃길' 공사 발주 등의 영향이며, 6월과 10월에 '4대강 정비사업' 물량이 발주되어 다시 수주가 급등할 것으로 예상됨.

- 한편, 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 54.3% 감소하였으며, 토지조성과 기계설치 수주도 각각 전년 동월 대비 44.6%, 28.1% 감소함.

- 신울진 원전 1호기와 2호기 건설 사업의 유찰로 발전소 수주가 이뤄지지 않았으며, 경기침체로 인한 설비투자의 감소로 기계설치 수주가 부진한 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 | 치산치수 | 발전 및 송전 | 토지조성 | 기계설치 |
| 2009.5 | 2470.1 | 445.8 | 396.0 | 190.1 | 191.1 | 801.0 | 692.5 | 504.6 | 165.0 | 259.4 | 348.1 |
| 증감률 | -26.9 | -66.0 | -41.5 | -64.9 | 275.9 | 160.5 | 94.7 | 1,777.0 | -54.3 | -44.6 | -48.1 |
| 1~5월 | 9,046.0 | 2,074.0 | 1,207.8 | 1,721.4 | 757.6 | 6,474.5 | 3,555.6 | 720.7 | 699.9 | 1,663.3 | 2,123.6 |
| 증감률 | -52.1 | -57.3 | -48.2 | -7.6 | 84.6 | 196.9 | 481.0 | 359.2 | -9.6 | -25.7 | 21.6 |

자료 : 통계청

## ■ 재건축 · 재개발 수주 동향

***재건축재개발 수주, 4월보다 수주규모 증가 그러나, 여전히 부진***

○ 2009년 5월 재건축·재개발 수주는 8,240억원으로 지난 4월보다(886억원)는 크게 증가하였으나, 전년 동월 대비 증감률은 여전히 마이너스(-43.2%)로 지난 2월부터 시작된 수주침체를 이어감.

- 5월 재건축 수주는 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 103.2% 증가한 1,391억원을 기록함.

- 재개발 수주는 전년 동월 대비 50.4% 감소한 6,849억원으로 지난 4월 감소세(-94.9%)보다 다소 완화된 모습을 보임.

**표_5월 재건축 · 재개발 수주 증감률**

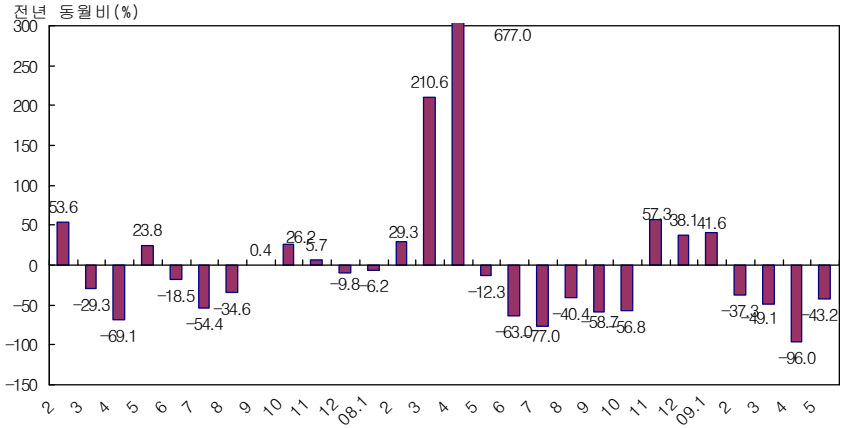
(단위 : 전년동기비, %)

| | 재건축 | 재개발 | 총계 |
|---|---|---|---|
| 5월 증감률 | 103.2 | -50.4 | -43.2 |
| 1~5월 증감률 | -26.2 | -58.0 | -52.5 |

자료 : 한국건설산업연구원

**그림_재건축 · 재개발 수주 금액 증감률 추이**

(단위 : 전년월비)




자료 : 한국건설산업연구원





## ■ 건축허가면적

***1~5월 누적 건축허가면적 전년동기대비 38.1% 감소***

○ 5월 건축허가면적은 전년 동월 대비 37.1% 감소한 693만$m^2$로 지난 2009년 1월부터 시작된 감소세를 지속함.

- 5월 주거용 건축허가면적은 적체된 미분양 주택물량과 하반기 분양가 상한제 폐지 기대에 따른 사업승인 연기로 전년 동월 대비 36.2% 감소한 176만$m^2$를 기록하여 지난 1월부터 시작된 감소세를 이어감.

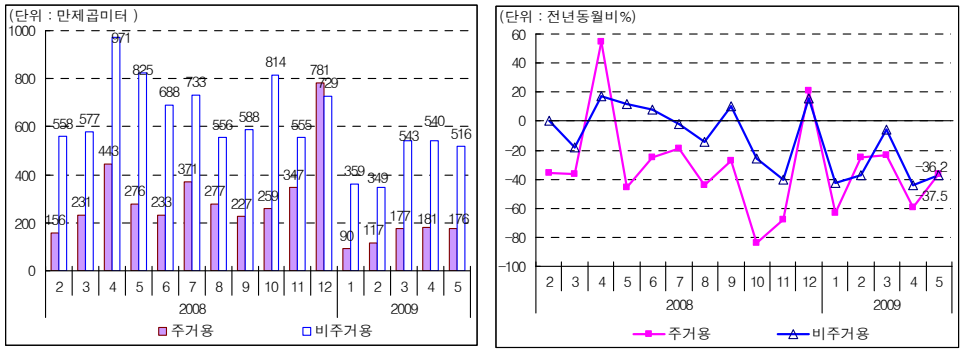
- 비주거용 건축허가면적은 경기침체로 인한 투자 감소로 지난 4월과 마찬가지로 감소세를 지속 전년 동월 대비 37.5% 감소한 516만$m^2$를 기록함.

○ 1~5월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 37.9% 감소한 3,049만$m^2$를 기록함.

- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 45.1% 감소(742만$m^2$)함.

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 35.1% 감소(2,307만$m^2$)함.

**그림_월별 건축허가면적 및 증감률 추이**




자료 : 국토해양부

## 2. 동행지표

### ■ 건설기성

***5월 건설기성 4개월 만에 감소***

○ 2009년 5월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 호조(전년 동월 대비 17.2% 증가)를 보였으나, 민간부문이 부진(전년 동월 대비 7.7% 감소)하여 전년 동월 대비 1.1% 감소한 7조 2,384억원을 기록, 지난 1월 이후 4개월 만에 전년 동월 대비 증감률이 다시 감소함.

- 발주자별로 살펴보면 5월 공공부문 기성실적은 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 전년 동월 대비 17.2% 증가하여 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.

- 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 7.7% 감소하여 지난 4월의 감소세를 지속함.

○ 공종별로는 토목기성이 전년 동월 대비 11.4% 증가하였으나 건축기성이 전년 동월 대비 7.7% 감소함.

- 공종별로 토목기성의 경우 일반토목과 플랜트, 전기기계 등의 기성이 전년 대비 모두 증가하여 전년 동월 대비 11.6%를 증가한 2조 8,811억원을 기록함.

- 송유관 공사등 기타 토목건설은 전년 동월 대비 71.4% 감소함.

- 전년 동월 비 7.7% 감소한 건축기성의 경우 비주거용 건축기성이 전년 동월 대비 1.7% 감소하였으며, 주거용 건축기성이 10.7% 감소함.

**표_2009년 5월 건설기성실적**

(단위 : 전년동기비 증감률 %)

| 구 문 | 기성총액 | 공종별 | | | 발주 기관별 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 건축공사 | 토목공사 | 기타 | 공공기관 | 민간기관 | 민자 | 외국기관 |
| '09.5 | 7,238.4 | 4,351.0 | 2,881.1 | 6.2 | 2,605.8 | 4,244.6 | 372.8 | 15.2 |
| 증감률 | -1.1 | -7.7 | 11.4 | -71.4 | 17.2 | -10.3 | 5.0 | 37.4 |
| 1~5월 | 33,803.8 | 19,934.5 | 13,842.7 | 26.5 | 11,810.6 | 20,195.6 | 1,734.4 | 63.2 |
| 증감률 | 3.6 | -6.1 | 22.2 | -68.0 | 24.8 | -6.1 | 9.1 | -2.7 |

자료 : 통계청





### ■ 건설투자

***1/4분기 건설투자 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 4/4분를 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 %)

| 구 분 | 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

## 건축착공면적

***1~5월(누계) 건축착공면적 전년동기대비 26.1% 감소***

○ 5월 건축착공면적은 전년 동월 대비 34.8% 감소한 544만$m^2$로 지난 1월부터 시작된 감소세가 지속되고 있음.

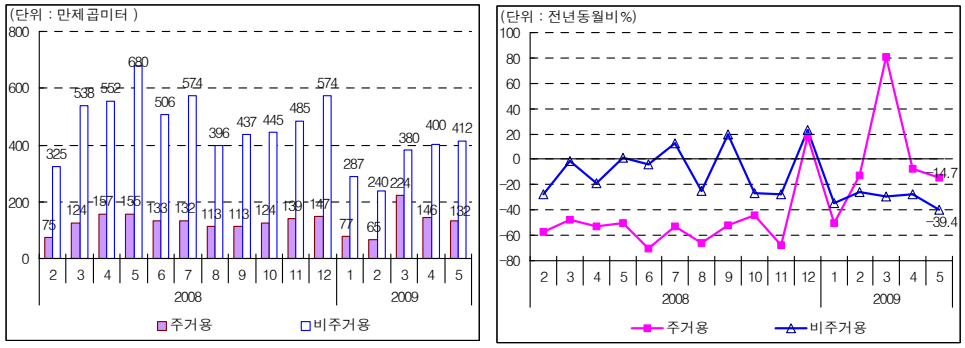
- 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 14.7% 감소한 132만$m^2$로 전년 동월 대비 7.2% 감소한 4월보다 침체 폭이 더욱 증가함.

- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 39.4% 감소한 412만$m^2$로 지난 4월(27.5%)보다는 감소폭이 더욱 증가함.

○ 1~5월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 26.1% 감소한 2,364만$m^2$를 기록함.

- 1~5월 누적 주거용 건축착공면적은 644만$m^2$로 전년 동기 대비 3.3% 감소하였으며, 비주거용 건축착공면적은 1,720만$m^2$로 전년 동기 대비 32.2% 감소함.

그림_월별 건축착공면적 및 증감률 추이




자료 : 국토해양부





## 건설기업 경기실사지수(CBSI)

***건설기업 경기실사지수 7개월 연속 상승 90선 회복***

○ 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 6월에도 전월 대비 5.6p 상승한 92.2를 기록, 6년 6개월 만에 지수가 90선을 넘어섬. 그러나, 7월 전망지수가 91.5에 불과해 SOC예산증액 및 조기집행에 의한 지수 상승세는 서서히 마무리되고 있는 것으로 보임.

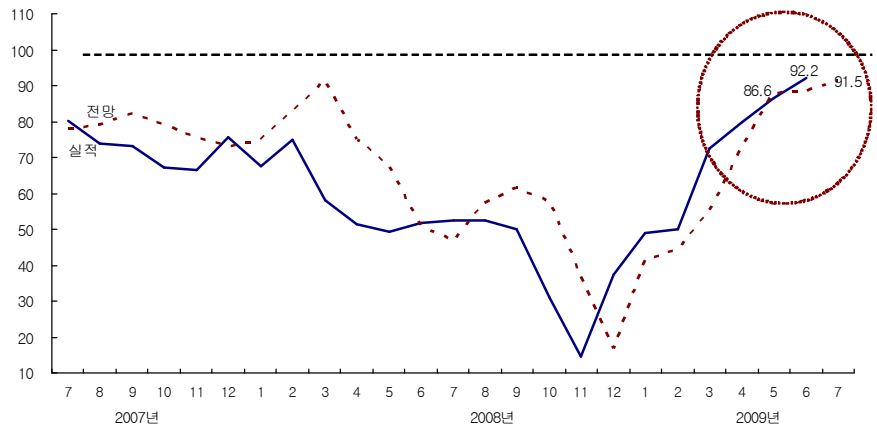
- 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 5.6p 상승한 92.2를 기록함.

- 이로써 지수는 작년 11월에 사상 최저치를 기록한 이후 7개월 연속 상승세를 유지했으며, 지난 5월 지수가 86.6을 기록해 2005년 6월(86.4) 이후 3년 11개월만에 85선을 회복한데 이어 6월에는 2002년 12월(102.0) 이후 6년 6개월만에 지수가 90선을 넘어섬.

- 6월 지수 상승은 지난 5월까지의 지수 상승과 마찬가지로 SOC 예산증액 및 조기집행에 따른 공공공사 수주 증가현상이 계속해 영향을 미친 것으로 판단됨.

- 그러나 7월 지수 전망치가 6월 실적치보다 0.7p 하락한 91.5를 기록해 SOC예산증액 및 조기집행에 의한 지수 상승세가 서서히 마무리되고 있는 것으로 보임.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이




자료 : 한국건설산업연구원

- SOC 예산 증액 및 조기집행 영향에 따른 하반기 공공공사 수주 및 기성의 상승세는 상반기에 비해 많이 둔화될 것으로 예상되며, 민간공사 수주 침체 및 미분양 주택 적체 사태도 하반기에 크게 개선되기는 어려워 체감경기가 기준선인 100을 넘기까지 회복세를 지속하기는 어려울 것으로 판단됨.

***중견, 중소업체 지수 상승, 대형업체는 감소***

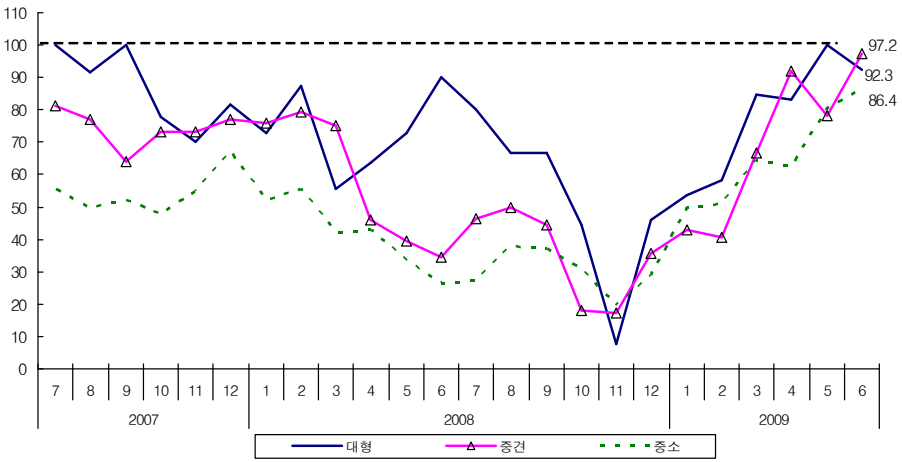
○ 업체 규모별로 살펴보면 중견, 중소업체가 전월대비 각각 19.1p, 6.0p 상승한 반면, 지난 5월 기준선인 100을 넘어 가장 호조세를 보였던 대형업체는 7.7p 하락한 92.3을 기록해 1개월만에 다시 기준선 아래로 하락함.

- 중견업체는 그동안 대형, 중소업체에 비해서 지수 회복세가 늦어 상대적으로 지수가 가장 침체되었는데, 6월 들어 지수가 전월비 19.1p 상승한 97.2를 기록해 중견업체도 체감경기 회복이 본격화됨. 중견업체 지수가 95선을 넘어선 것은 2002년 12월(97.7) 이후 6년 6개월만임.

- 중소업체 지수도 전월대비 6.0p 상승한 86.4를 기록했으며, 지수가 85선을 넘어선 것은 중견업체와 마찬가지로 2002년 12월(92.5) 이후 6년 6개월만임.

- 반면, 지난 5월 100.0을 기록해 1년 8개월만에 기준선인 100선을 회복했던 대형업체 지수는 6월에는 다시 전월대비 7.7p 하락한 92.3을 기록해 1개월만에 다시 기준선 아래로 하락함.

**그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이**




자료 : 한국건설산업연구원





## ◙ 해외건설

***6월 해외건설 수주액 전월대비 47.7%↓ 전년동월대비 70.9%↓***

○ 2009년 6월 해외건설 수주실적액은 11.1억달러로 전월대비 47.7%, 전년동월대비 70.9% 감소함.

○ 지역별로는 중동지역은 전월대비 65.0%, 전년동월대비 75.0% 감소, 아시아지역은 전월대비 35.6% 증가하였으나, 전년동월대비 55.7% 감소함.

- 금월 들어 중동지역은 전반적으로 발주물량이 감소하였으나, 전월 사우디 아라비아와 UAE에 집중된 것에 비해 금월은 중동의 다양한 국가로부터 수주함.

- 아시아지역은 싱가포르(전월대비 177.6%↑, 동월대비 144.7%↑)와 몽골(전월대비 29.1%↑, 동월대비 101,2%↑)에서 발주물량이 크게 증가하였으나, 중국(전월대비 69.7%↓, 동월대비 90.1%↓)은 크게 감소함.

○ 공종별로는 토목수주만 전월대비 264.4% 상승하였으나, 전년동월대비 37.7% 감소하였으며, 그 외의 공종들은 전월 및 동월대비하여 크게 감소함.

- 건축공사는 대부분의 공종들이 수주실적이 감소되었거나 없음.

- 토목공사는 도로 및 단지조성 공사가 지난달에 비해 증가하였으나, 그 외의 공사들은 감소하였거나 수주실적이 없음.

○ 금월의 해외건설 수주실적은 전월의 1/2, 전년의 1/3 수준으로 줄어들었으나, 아시아지역이 전월에 비해 개선되는 양상을 보임.

**표_지역별 해외건설 수주실적**

(단위 : 백만불, %)

| 지 역 | 2008.6 | 2009.5 | 2009.6 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 계약액 | 계약액 | 계약액 | 전월비 | 동월비 |
| 총 계 | 3,806 | 2,117 | 1,107 | -47.7 | -70.9 |
| 중동 | 1,608 | 1,150 | 403 | -65.0 | -75.0 |
| 아시아 | 1,526 | 499 | 677 | 35.6 | -55.7 |
| 태평양,북미 | 12 | 15 | 8 | -45.4 | -29.4 |
| 유럽 | 404 | 243 | 6 | -97.4 | -98.4 |
| 아프리카 | 256 | 188 | 4 | -97.8 | -98.4 |
| 중남미 | 0 | 23 | 9 | -61.8 | - |

자료 : 해외건설협회

**표_공종별 해외건설 수주실적**

(단위 : 백만불, %)

| 지 역 | 2008.6 | 2009.5 | 2009.6 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 계약액 | 계약액 | 계약액 | 전월비 | 동월비 |
| 총 계 | 3,806 | 2,117 | 1,107 | -47.7 | -70.9 |
| 토목 | 1,287 | 220 | 802 | 264.4 | -37.7 |
| 건축 | 747 | 640 | 129 | -79.9 | -82.8 |
| 산업설비 | 1,650 | 1,175 | 123 | -89.5 | -92.6 |
| 전기 | 5 | 46 | 20 | -55.8 | 307.4 |
| 통신 | - | - | - | - | - |
| 용역 | 118 | 35 | 34 | -3.9 | -71.5 |

자료 : 해외건설협회

## 건설경기 주요 지표

| 구분 | | | 2009.2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 선행지표 | 국내건설수주 | 합 계 | -11.7 | -14.1 | -7.1 | -27.5 | - |
| | | 토 목 | 100.0 | 17.4 | 225.1 | -8.1 | |
| | | 건 축 | -53.5 | -28.4 | -64.3 | -38.0 | |
| | | 공 공 | 59.3 | 15.6 | 166.6 | 20.8 | |
| | | 토 목 | 119.8 | 37.0 | 453.5 | 19.9 | |
| | | 건 축 | -36.1 | -9.6 | -19.7 | 22.7 | |
| | | 민 간 | -46.6 | -34.1 | -69.4 | -55.1 | |
| | | 토 목 | 43.8 | -27.5 | -28.1 | -75.2 | |
| | | 건 축 | -57.2 | -35.4 | -75.4 | -51.3 | |
| | 건축허가 | 합 계 | -34.8 | -10.9 | -49.0 | -37.1 | |
| | | 주 거 | -24.9 | -23.2 | -59.2 | -36.2 | |
| | | 비주거 | -78.0 | -64.9 | -77.3 | -37.5 | |
| 동행지표 | 기성 | 합 계 | 12.0 | 4.8 | 7.6 | -1.1 | - |
| | | 공 공 | 34.0 | 25.4 | 35.1 | 17.2 | |
| | | 민 간 | 2.3 | -6.8 | -3.1 | -10.3 | |
| | 건축착공 | 합 계 | -23.7 | -8.6 | -23.0 | -34.8 | |
| | | 주 거 | -13.1 | 80.9 | -7.2 | -14.7 | |
| | | 비주거 | -26.2 | -29.2 | -27.5 | -39.4 | |
| | CBSI | 종 합 | 50.0 | 72.3 | 80.0 | 86.6 | 92.2 |
| | | 대 형 | 58.3 | 84.6 | 83.3 | 100.0 | 92.3 |
| | | 중 견 | 40.6 | 66.7 | 91.9 | 78.1 | 97.2 |
| | | 중 소 | 50.8 | 64.4 | 62.5 | 80.5 | 86.4 |
| | | 서 울 | 50.9 | 78.0 | 89.7 | 97.5 | 93.9 |
| | | 지 방 | 48.5 | 63.8 | 65.0 | 66.5 | 83.6 |

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

## 부동산경기 주요 지표

| 구분 | | 2009.3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 전월대비 | 전년동월대비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 토지시장 | 토지가격지수 | 98.5 | 98.6 | 98.7 | - | 0.1% | -3.5% |
| | 토지거래량(필지) | 206,758 | 206,888 | 191,984 | - | -0.7% | -22.5% |
| 주택시장 | 아파트매매가격지수 | 227.3 | 228.2 | 229.2 | 231.0 | 0.6% | -3.5% |
| | 아파트전세가격지수 | 178.1 | 178.7 | 179.8 | 181.2 | 0.6% | -1.6% |
| | 중위주택가격(만원) | 21,523 | 21,647 | 21,726 | 21,852 | 0.6% | - |
| | 아파트거래량(호) | 37,398 | 40,803 | 43,704 | - | 7.1% | -1.5% |
| | 분양물량(호) | 9,955 | 11,397 | 22,369 | 14,847 | -33.6% | -48.3% |
| | 미분양물량(호) | 165,641 | 163,856 | 151,938 | - | -7.3% | 18.5% |

## 금융 관련 주요 지표

| 구분 | 2009.2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 전월대비 | 전년동월대비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 주택담보대출금리(%) | 5.38 | 5.43 | 5.30 | 5.25 | - | -0.1p | -1.5p |
| 주택담보대출규모(십억원) | 244,798 | 247,308 | 248,463 | 250,888 | 254,403 | 0.5% | 9.6% |
| 주택담보대출 연체율(%) | 0.7 | 0.6 | 0.5 | 0.6 | - | 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 보도자료 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 : 거래량은 주춤, 토지가격 상승은 수도권이 견인**
**· 주택시장 : 버블세븐 및 경기남부 지역을 중심으로 상승세**
**· 비주거용시장(상가) : 경기침체로 인한 공급 급감, 분양가 하락**

## 1. 토지시장

### ◙ 토지 거래

***전국 토지거래량 소폭 감소***

○ 5월 전국 토지거래량은 19만 1,984필지로 전월대비 7.2% 감소하였으나, 면적기준으로는 전월대비 5.1%가 증가하여 토지규모가 큰 물건들의 거래가 이루어진 것으로 판단됨.

- 4월까지 증가하던 토지거래량이 5월 들어 감소, 전년 동월 대비 22.5% 감소한 수준을 보임.

- 2009년 5월 거래량은 지난 9년간(2000년~2008년) 5월 평균 거래량(23만 5,548호)의 약 82% 수준으로 예년 수준에는 여전히 미치지 못하고 있는 것으로 나타남.

○ 도시지역의 토지거래량은 필지기준으로 전월대비 5.6%, 동월대비 24.7% 감소하였으며, 면적기준으로는 전월대비 2.1%, 동월대비 35.6% 감소함.

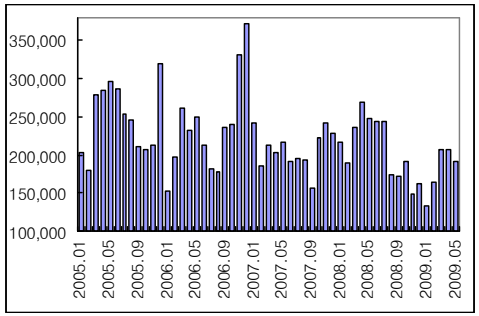
- 그러나 공업지역의 경우 필지기준으로는 전월대비 15.9% 증가하여 금융위기에 따른 기업들의 구조조정에 기인한 것으로 파악됨.

○ 5월 전국 토지거래는 72.1%가 매매에 의한 거래이며, 68.2%가 개인간 거래임.

- 개인간 거래 비중이 지속적으로 증가추이를 보이고 있으며, 매매에 의한 거래 비중 역시 증가하고 있으나, 거래량은 전월에 비해 둔화됨.

그림_전국 토지거래량 추이

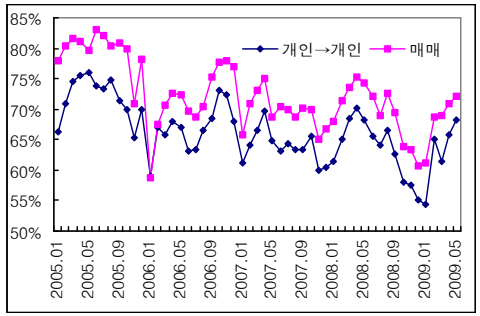
(단위 : 필지)




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 | 5월 |
| 전체 거래량 | | 2,978,993 | 2,845,247 | 2,490,064 | 2,499,753 | 133,774 | 164,134 | 206,758 | 206,888 | 191,984 |
| 개인간 거래 | 거래량 | 2,150,195 | 1,918,374 | 1,588,667 | 1,605,293 | 72,757 | 106,718 | 127,005 | 136,126 | 130,991 |
| | 비 중 | 72.2% | 67.4% | 63.8% | 64.2% | 54.4% | 65.0% | 61.4% | 65.8% | 68.2% |
| 매매 거래 | 거래량 | 2,377,582 | 2,064,801 | 1,727,912 | 1,750,447 | 81,883 | 112,951 | 142,651 | 146,786 | 138,344 |
| | 비 중 | 79.8% | 72.6% | 69.4% | 70.0% | 61.2% | 68.8% | 69.0% | 70.9% | 72.1% |

자료 : 온나라포털

## ■ 토지가격

○ 2009년 5월 전국 토지가격은 0.12% 상승, 4월에 이어 2개월 연속 (+)를 나타냄.

- 서울 0.20%, 인천 0.15%, 경기가 0.13% 상승하여 수도권이 가격상승을 주도함.

- 용도지역별로는 주거지역(0.14%), 상업지역(0.09%), 이용 상황별로는 대지(0.11%), 전(0.08%)이 상승한 것으로 나타남.

표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

| 구분 | 2008년 | | | | 2009년 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 |
| 월 별 | 0.32 | 0.04 | -1.44 | -2.73 | -0.76 | -0.35 | -0.09 | 0.07 | 0.12 |
| 누계(전년말 대비) | 3.93 | 3.97 | 2.47 | -0.32 | -0.76 | -1.11 | -1.20 | -1.13 | -1.02 |

자료 : 온나라포털





***전국 토지가격 2개월 연속 상승***

○ 지역별로는 부산(-0.01%), 광주(-0.02%), 대전(-0.01%)을 제외한 전국의 모든 시도에서 상승률을 기록함.

- 수도권 지역은 전월보다 상승폭이 확대되었으나, 그 외의 지역은 금월들어 상승세로 전환됨.

※ 서울(4월 0.21%→5월 0.20%), 인천(4월 0.13%→5월 0.15%), 경기(4월 0.03%→5월 0.13%)

- 토지가격상승률이 높은 상위 10개 지역 모두 수도권 지역으로 나타났으며, 하위 10개 지역도 약보합세를 보이고 있음.

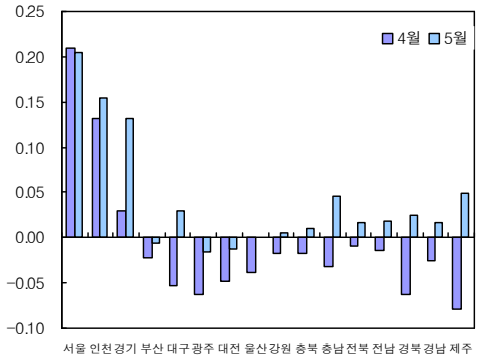
※ 토지가격 상승률 상위 지역(안산시 : 0.47%, 군포시 : 0.31%, 강동구 : 0.30% 등), 하위 10개 지역(광주 북구 : -0.07%, 충남 태안 : -0.05%, 충북 제천 : -0.05% 등)

○ 연초부터의 누적변동률은 여전히 (-)이며, 수도권의 최근의 회복에도 불구하고 누적 변동율은 가장 큰 하락세를 나타내고 있음.

- 5월까지의 시도별 누적토지가격변동률을 보면 서울은 -0.97%, 인천 -1.11%, 경기 -1.46%로 지방(전북(-1.23%)을 제외한 -1.0~-0.3% 수준)의 다른 시도에 비해 연초 대비 가격 수준이 크게 낮은 상황임.

그림_시도지역 가격변동률(2009.4~5월)

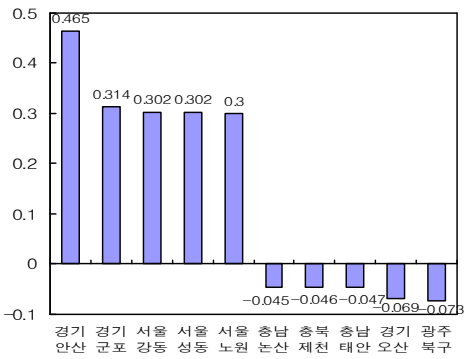
(단위 : %)




자료 : 온나라포털

그림_최대 상승 지역 및 최대 하락 지역(2009.5)

(단위 : %)




자료 : 온나라포털

## 2. 주택시장_가격 및 거래

### ■ 서울/수도권 시장

***수도권 전세가격이 매매가격 선도***

○ 2/4분기 수도권 매매가격은 전분기 대비 1.63% 상승, 상승세로 전환

- 지난 분기부터 상승세를 보였던 서울은 2.52% 상승하였고, 경기가 이번 분기 들어 1.23% 상승한 반면 인천은 여전히 -0.12%로 하락세를 보임.

- 전용면적 60㎡이하가 가장 큰 폭의 상승세(1.99%)를 보였고, 지난분기까지 약세를 보였던 85㎡초과도 1.68% 상승한 것으로 나타남.

- 6월 매매가격 상승률은 0.68%를 기록하여 5월(0.52%) 보다 상승폭이 커졌는데, 서울(5월 0.40% → 6월 0.97%)이 견인함.

○ 전세가격은 2/4분기 1.97% 상승하며, 매매가격보다 상승폭이 크게 나타남.

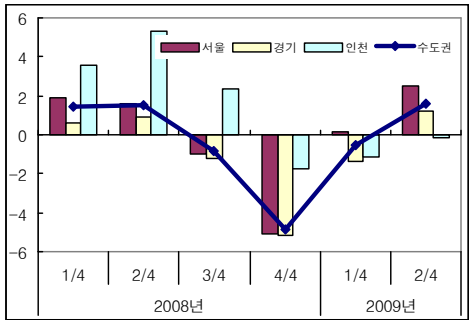
- 서울 2.36%, 경기 2.33%, 인천 0.35%로 전 지역이 상승하였고 60~85㎡이하가 2.42% 상승하며 큰 폭의 변동성을 보임.

- 월별로 보면, 6월 상승률은 0.75%로 지난달보다 둔화된 것으로 조사됨.

○ 가격상승과 함께 1월 이후 거래량이 점진적으로 증가하고 있으나, 전년 동기 수준에는 여전히 미치지 못하고 있음.

그림_수도권 분기별 매매가격 변동률 추이

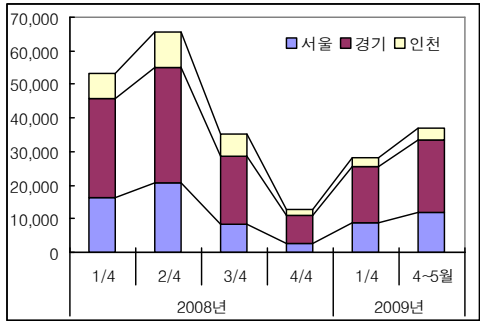
(단위 : %)




자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 분기별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)




자료 : 국토해양부





***버블세븐 경기남부지역 강세***

○ 세부지역별로는 강남4구를 필두로 한 버블세븐이 매매가격상승 선도

- 2009년 2/4분기 매매가격은 과천(8.26%), 강동(5.87%), 서초(4.41%), 송파(4.17%), 양천(4.16%), 강남(3.41%)에서 높은 상승률을 나타냄.

- 미분양 물량들이 적체되어 있는 평택, 안성, 광주, 남양주 등은 여전히 하락세를 보이고 있음.

○ 전세가격은 외곽지역을 제외하고 대부분의 지역에서 상승세로 돌아섬.

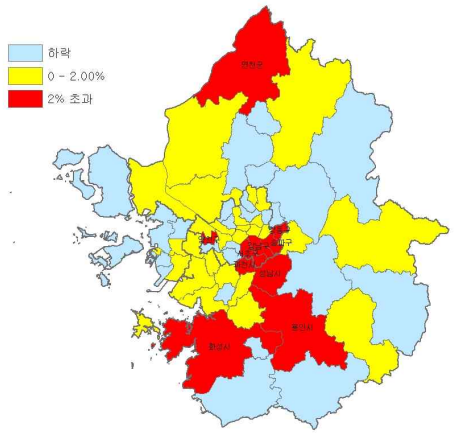
- 화성(12.67%), 의왕(5.42%), 오산(3.67%), 용인(2.72%), 이천(2.17%) 지역이 상승하면서 경기남부 지역의 전세가격이 상승하고 있음.

- 기업체 이전과 함께 오산-영덕 광역도로 및 용인-서울간 고속도로 개통으로 경기 남부지역-서울 간의 접근성 개선이 전세가격에 반영되고 있는 것으로 판단됨.

- 하남(4.68%), 중구(3.70%), 광진(2.71%) 등지의 전세가격 상승세도 가파른데, 입주물량 감소에 따른 총량적 공급 부족과 함께 뉴타운 개발에 따른 이주수요까지 겹친 결과로 보여짐.

그림_2009년 2/4분기 수도권 매매가격 변동률

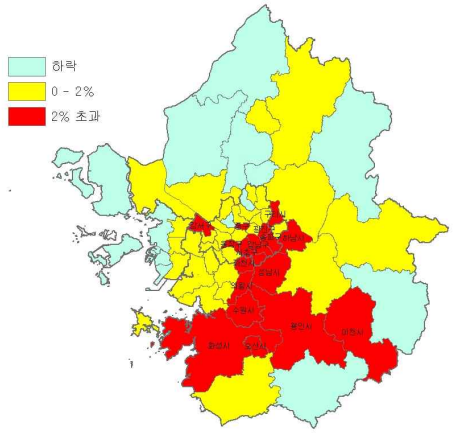
(단위 : %)




자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 2/4분기 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)




자료 : 부동산114(주)

## ■ 광역시/지방 시장

***광역권 보합세 대구 여전히 하락***

○ 2/4분기 매매가격은 전 분기 대비 0.27% 상승, 수도권에 비해 소폭에 그침.

- 대전(0.82%), 울산(0.41%), 부산(0.48%)은 미미하지만 소폭 오름세로 돌아선 반면 광주(0.00%)는 보합, 대구(-0.32%)는 여전히 하락세를 지속하고 있음.

- 대구는 지역내 미분양이 해결되지 않고, 오히려 준공후 미분양이 늘어나는 추세여서 상황 반전이 쉽지는 않을 것으로 판단됨.

- 6월 매매가격 변동률은 0.17%를 기록하여 상승폭은 증가하는 추세임.

○ 전세가격은 대전(1.16%)이 전체 지역을 견인하여 2/4분기 0.43% 상승

- 부산(0.53%), 울산(0.50%), 대구(0.02%)눈 상승, 광주는 0.04% 하락

- 매매가격 소형 강세, 전세가격 중소형 강세 현상이 광역권에서 더욱 뚜렷

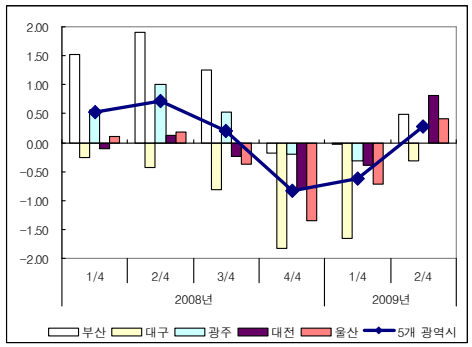
- 월별로는 6월 0.22%로 5월(0.21%)과 비슷한 수준을 유지하고 있음.

○ 4~5월의 거래량 수준으로 볼 때, 2/4분기 거래량은 전년 동기와 비슷한 수준으로 회복될 것으로 판단됨.

- 그러나, 보합세를 유지하고 있는 매매가격과 거래량 수준을 볼 때 다음분기까지 이러한 기조가 유지 될 것으로 판단됨.

**그림_광역시 분기별 매매가격 변동률 추이**

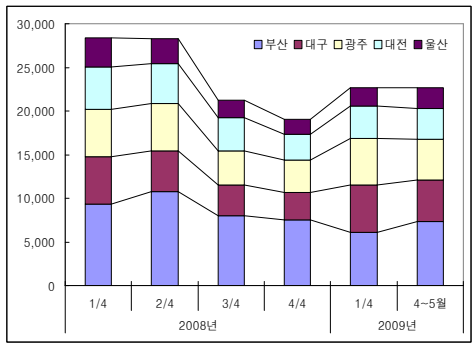
(단위 : %)




자료 : 부동산114(주)

**그림_광역시 분기별 아파트 실거래가 거래량**

(단위 : 호)




자료 : 국토해양부





***전북·경남 강세 군산·창원 견인***

○ 기타지방의 아파트 매매가격은 2/4분기 들어 0.3% 상승하였고, 경북(-0.20%)을 제외하고는 (+)로 돌아섬.

- 상승폭이 전북(0.69%), 경남(0.66%)이 비교적 크나, 제주(0.31%), 전남(0.22%), 강원(0.14%)과 큰 차이를 보이지 않고 있으며 전지역이 1% 미만의 보합세를 보이고 있음.

- 월별로는 4월 이후 매월 0.1% 수준의 비슷한 상승률을 나타냄.

○ 전세가격은 1/4분기(0.21%)에 이어 0.37% 상승한 것으로 나타났고 월별로는 6월 0.08%로 5월(0.12%)에 비해 둔화됨.

- 전북이 1.25% 상승하여 수도권 수준의 상승률을 보였고, 전남이 0.16%로 그 뒤를 이어 전라권의 강세가 두드러지고 있음.

- 그러나, 경북(-0.16%), 충북(-0.02%)은 준공후 미분양 등의 영향으로 여전히 하락세에서 벗어나지 못함.

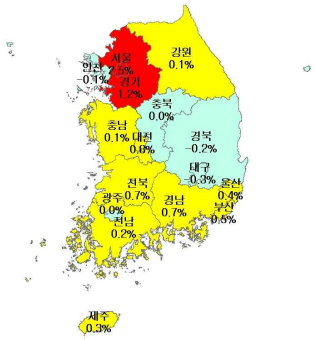
○ 지방대표 도시인 군산시와 창원시가 회복세를 나타냄.

- 전북 군산은 매매가격(1.23%)과 전세가격(3.85%)이 함께 상승하고 있으며, 경남은 창원(매매 1.36%, 전세 1.03%)이 상승을 견인한 것으로 판단됨.

○ 전년 동기 수준으로 회복되기는 어려울 것으로 보이나, 전라권과 강원권은 전 분기 대비해서는 거래량이 증가할 것으로 기대됨.

**그림_2009년 2/4분기 매매가격 변동률**

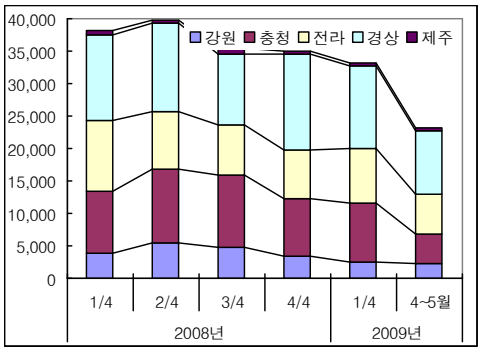
(단위 : %)




자료 : 부동산114(주)

**그림_지방 분기별 아파트 실거래가 거래량**

(단위 : 호)




자료 : 부동산114(주)

## 3. 주택시장_공급

### ■ 주택 인·허가 실적

*전년 1~5월 대비 38% 감소 민간 침체 공공 확대 지속*

○ 2009년 1~5월까지 주택건설 인·허가 실적은 전년 동기 대비 38% 감소

- 공공부문이 9천675호로 전년 동기 대비 9.9% 증가, 민간부문은 5만7천505호로 42.3% 감소하여 극심한 침체를 이어가고 있음.

- 공공부문의 물량 비중이 전년에는 8.1%였으나 2009년은 14.4%로 증가, 공공역할 강화 현상을 뚜렷하게 보여주고 있음.

- 수도권에서는 공공부문 비중이 7.8% 수준이나 지방은 21.3%로 특히 지방에서의 공공부문 비중이 상대적으로 높은 것으로 나타남.

○ 수도권에서도 최근 분양호조의 영향으로 인천에 신규허가 물량이 증가하고 있음.

- 인천은 도심내 재개발 사업과 송도·청라의 분양 호조로 1~5월까지 1만1,486호의 주택 건설 승인을 기록하여 전년 동기 대비 무려 52.3% 증가

- 인천은 공공부문과 민간부문이 모두 전국에서 현재 공급물량이 가장 많은 지역으로 나타남.

- 반면, 서울은 전년 동기 대비 65.1% 감소하여 9,043호에 그침.

**그림_부문별 주택건설실적 비교**

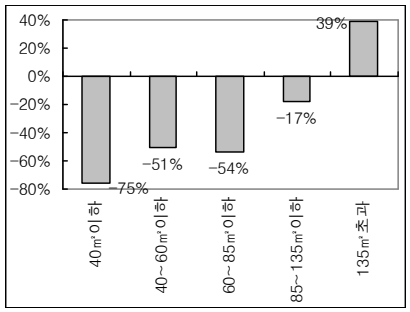
(단위 : 호, %)

| 구분 | | 합계 | 공공부문 | | 민간부문 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 물량 | 비중 | 물량 | 비중 |
| 2008년 (1~5월) | 전국 | 108,429 | 8,800 | 8.1 | 99,629 | 91.9 |
| 2009년 (1~5월) | 전국 | 67,180 | 9,675 | 14.4 | 57,505 | 85.6 |
| | 수도권 | 34,508 | 2,706 | 7.8 | 31,802 | 92.2 |
| | 지방 | 32,672 | 6,969 | 21.3 | 25,703 | 78.7 |

자료 : 국토해양부

**그림_규모별 주택건설실적 비교(2009.1~5월)**

(단위 : %)




자료 : 국토해양부





*상반기 비아파트, 중소형 주택공급 부진*

○ 미분양을 겪고 있는 신규주택허가가 지방은 전년 동기 대비 41.3% 감소로 극심한 부진을 보임.

- 지방 광역권인 부산, 대구, 광주, 대전, 울산은 1월부터 5월 현재까지 건설사업 승인 실적이 1,000호에도 미치지 못하고 있음.

- 경북과 제주를 제외한 도지역 전역에서 민간부문은 전년동기 대비 허가 물량이 감소

○ 아파트는 전년 동기 대비 32.6% 감소하였으나, 아파트외 주택은 45.2% 감소하여 모든 유형의 주택 신축 허가가 부진함.

- 수도권 아파트는 전년 동기 대비 4.2%로 소폭 증가하였으나, 지방은 55.9% 감소함.

- 아파트외 주택은 전지역에서 감소세를 보이고 있으며, 특히 서울은 86.0% 감소, 오히려 수도권의 감소폭이 큰 것으로 나타남.

○ 규모별로는 상반기까지는 소형은 줄고, 대형은 증가한 것으로 나타나고 있어 소형 공급이 늘어났던 지난해 상황과는 상반된 모습을 보이고 있음.

- 전용면적 135㎡를 초과하는 주택을 제외하고 모든 규모에서 전년 동기 대비 감소세를 보이고 있음.

- 특히, 전년 동기 대비 40㎡이하는 75%, 40~60㎡이하는 51%, 60~85㎡이하는 54% 감소한 것으로 나타나 중소형의 감소세가 큰 것으로 나타남.

**표_2009년 1~5월 주택 유형별 주택건설실적**

(단위 : 호, %)

| 구 분 | 총 계 | | | 아파트 | | | 아파트외 주택 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008년 1~5월 | 2009년 1~5월 | 전년동기 대비증감률 | 2008년 1~5월 | 2009년 1~5월 | 전년동기 대비증감률 | 2008년 1~5월 | 2009년 1~5월 | 전년동기 대비증감률 |
| 총 계 | 108,429 | 67,180 | -38.0 | 61,775 | 41,627 | -32.6 | 46,654 | 25,553 | -45.2 |
| 수도권 | 52,777 | 34,508 | -34.6 | 23,927 | 24,931 | 4.2 | 28,850 | 9,577 | -66.8 |
| 서울 | 25,899 | 9,043 | -65.1 | 13,007 | 7,242 | -44.3 | 12,892 | 1,801 | -86.0 |
| 인천 | 7,544 | 11,486 | 52.3 | 3,298 | 9,647 | 192.5 | 4,246 | 1,839 | -56.7 |
| 경기 | 19,334 | 13,979 | -27.7 | 7,622 | 8,042 | 5.5 | 11,712 | 5,937 | -49.3 |
| 지 방 | 55,652 | 32,672 | -41.3 | 37,848 | 16,696 | -55.9 | 17,804 | 15,976 | -10.3 |

자료 : 국토해양부

## ■ 분양시장

***분양실적 전년 동기 대비 28% 감소***

○ 2009년 2/4분기 분양실적은 4만7천여호로 전년 동기 대비 28% 감소

- 수도권은 전년 동기 대비 19%, 지방은 41% 감소하여 지방의 분양 물량 감소폭이 큰 것으로 나타남.

***수도권 중대형 물량 많아***

○ 전년 동기 대비 서울은 75%, 경기는 36% 감소한 것으로 나타났으나 인천은 307.3% 증가를 보임.

- 송도와 청라의 청약열기를 반영하듯 인천은 올 2/4분기 분양물량도 많고 판매 상황도 가장 좋았던 지역으로 나타남.

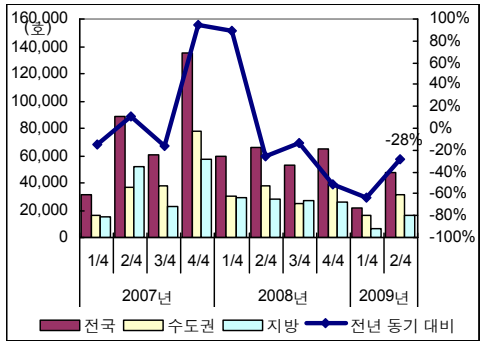
- 서울은 인·허가 실적과 분양물량 모두 줄어들고 있어 향후 수급 불균형 문제가 우려되는 상황임.

- 지방에서는 대전, 전북의 분양시장 물량이 비교적 많았던 반면 부산에서는 2/4분기 동안 분양 물량이 없었던 것으로 조사됨.

○ 2/4분기에는 소형평형일수록 공급 물량이 많은 것으로 나타남.

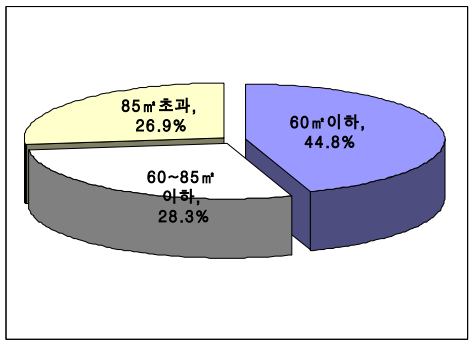
- 다만, 수도권에서는 60㎡ 이하의 비중이 41%, 60~85㎡ 25%, 85㎡ 초과가 34%로 조사되어 중대형 분양 물량이 많은 것으로 파악됨.

그림_분기별 지역별 분양물량 추이




자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 2/4분기 규모별 분양 물량(전국)




자료 : 부동산114(주)





○ 2009년 하반기 분양시장을 살펴보면, 2기 신도시 물량, 공공택지, 뉴타운 등 대규모 분양 물량들이 계획되어 있음.

- 4개 신도시 공급 물량 2만9,068호로 예상되며 세부적으로는 김포한강(1만1027호), 파주운정(7965호), 판교(7,042호), 광교(3,043호)가 있음.

- 대규모 공공택지인 남양주별내는 3천여호 공급이 예정되어 있으며 고양삼송은 하반기 분양물량이 2천5백여호, 가장 규모가 큰 인천영종은 하반기 동안 1만2천호의 분양이 계획되어 있음.

- 서울내에서는 뉴타운 사업지 분양이 계획되어 있어 흑석, 아현, 왕십리뉴타운 등에서 조합원 분을 제외한 약 5천백여호가 일반분양될 예정임.

○ 2009년 하반기 분양계획물량 20만호 중 71%인 14만호가 수도권에 몰려 있음(실제 분양실적은 이보다 적을 것으로 예상됨).

- 전반적인 시장침체로 미분양이 속출하는 등 지방시장 사업성에 대한 불확실성이 커지자 상대적으로 수요가 높은 수도권에 대부분의 분양물량이 집중하고 있음.

- 양도세 한시면제 혜택(~2010.2)을 겨냥한 수도권 분양러쉬는 당분간 지속될 전망

○ 하반기 수도권에 단기적 분양물량 많아, 지역별·규모별 양극화가 예상됨.

- 상반기와 마찬가지로 입지적 요인이 뛰어나고, 시세보다 가격이 저렴한 주택은 하반기 분양시장에서도 각광을 받을 것으로 예상됨.

- 그러나 전반적으로 거시경제여건 회복에 비해 공급물량이 많아 일부지역을 제외한 지역까지 분양 호조를 기대하기는 어려울 전망

표_2009년 하반기 수도권 신도시 규모별 분양 계획 물량

(단위 : 호)

| 구분 | 합계 | 60㎡ | 60 ~ 85㎡ | 85㎡ |
|---|---|---|---|---|
| 판교 | 7,042 | 4,993 | 466 | 1,583 |
| 광교 | 3,043 | - | 1,705 | 1,338 |
| 김포한강 | 11,027 | 4,250 | 4,424 | 2,353 |
| 파주운정 | 7,966 | 2,020 | 3,324 | 2,622 |
| 합계 | 29,078 | 11,263 | 9,919 | 7,896 |

자료 : 국토해양부, 분양물량은 시장 및 건설업체 상황에 따라 조정될 수 있음.

## ■ 입주물량

***입주물량 전년 동기 대비 23% 감소***

○ 2009년 2/4분기 입주물량은 6만3천여호로 전년 동기 대비 23% 감소

- 전년 동기 대비 수도권 -37%, 지방 -8%로 수도권의 감소폭이 큼.

- 지난 1/4분기에서 전년 동기 대비 21.3% 증가한 반면 이번 분기에는 감소한 것으로 파악됨.

○ 수도권에서는 인천의 입주물량이 1,000호 미만으로 적었던 것으로 조사됨.

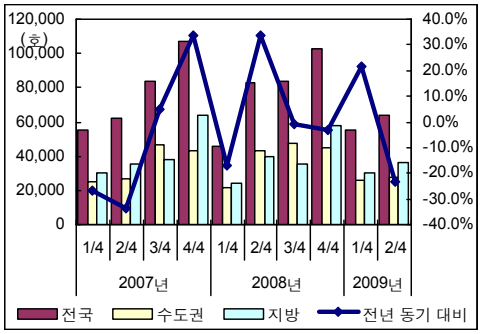
- 서울은 6천600호, 경기는 2만호 수준을 보였으나, 전년 동기 대비로는 31%, 26% 감소한 수준임.

- 지방에서는 충남, 강원, 광주에서는 입주물량이 늘어난 반면, 대전, 전남, 충북에서는 감소한 것으로 나타남.

○ 규모별로는 60~85㎡이하의 비중이 38%로 가장 높게 나타났으나, 서울에서는 60㎡ 이하의 입주물량 비중이 41%로 가장 높았던 것으로 조사됨.

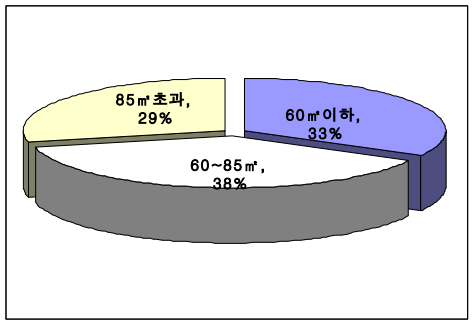
○ 3/4분기 입주물량도 전년 동기 수준에는 미치지 못할 것으로 예상되고 있어 향후 전세 가격을 압박하는 요인으로 작용할 가능성이 큼.

그림_분기별 입주물량 추이




자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 2/4분기 규모별 입주 물량




자료 : 부동산114(주)





## 4. 이슈분석 : 재건축시장

***재건축 아파트 전국 445개 구역 23만여 세대 연간 공급량의 1/2수준 물량***

○ 전국 재건축 아파트는 445개 구역이 지정되었으며, 세대수로는 23만 2,573(연간 주택건설사업승인실적의 약 1/2 수준)세대에 이름.

- 수도권에는 215개 구역, 13만 8,146세대로 전국 재건축 아파트의 59.4%(세대수 기준)가 수도권에 있음.

- 지방은 230개 구역, 9만 4,427세대 40.6%가 있음.

**표_전국 재건축 아파트 추진단계별 현황**

(단위 : 개, %)

| 지역 | 전체 구역수 | 기본계획 | 구역지정 | 추진위원회 | 정밀안전진단 | 조합설립인가 | 사업시행인가 | 관리처분계획 | 이주/철거 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 445 | 122 | 8 | 103 | 78 | 59 | 56 | 11 | 8 |
| | (100.0) | (27.4) | (1.8) | (23.1) | (17.5) | (13.3) | (12.6) | (2.5) | (1.8) |
| 수도권 | 215 | 34 | 3 | 55 | 55 | 33 | 26 | 5 | 4 |
| | (100.0) | (15.8) | (1.4) | (25.6) | (25.6) | (15.3) | (12.1) | (2.3) | (1.9) |
| 지방 | 230 | 88 | 5 | 48 | 23 | 26 | 30 | 6 | 4 |
| | (100.0) | (38.3) | (2.2) | (20.9) | (10.0) | (11.3) | (13.0) | (2.6) | (1.7) |

주 : ( )은 사업단계별 비중임.
자료 : 부동산114(주)

○ 현재 전국의 관리처분계획까지 진행되어진 재건축 구역은 총 19개 구역으로 세대수로는 8,234호에 불과하여 향후 진행될 사업이 대부분임.

***서울 강서, 서초, 송파 향후 2년 이내 수급불안 전망***

○ 사업시행인가까지 진행된 재건축 아파트는 총 56개 구역, 3만 2,008호로 향후 1년반동안 멸실될 것으로 전망됨[1](수도권 : 1만 6,163호, 지방 : 1만 5,845호).

- 수도권은 서울 강서구(1,820호), 서초구(3,141호), 송파구(6,600호)에서 멸실이 예상됨.

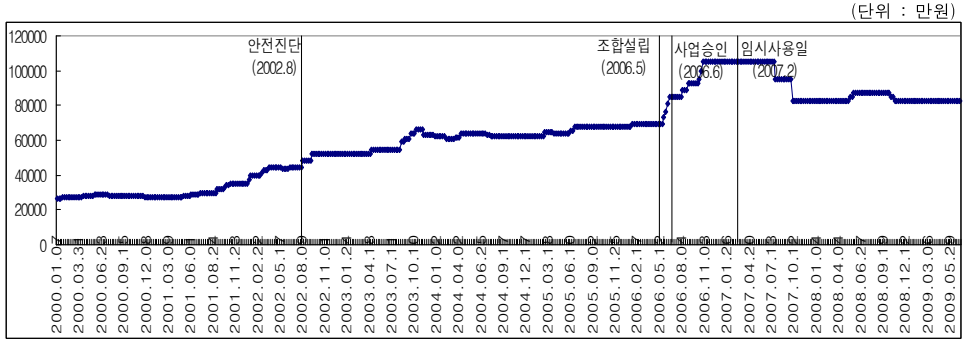
- 재건축 아파트에 의해 멸실되어지는 물량은 연간 멸실량을 고려할 경우 비교적 많은 물량은 아니나, 재개발(1,820구역)과 재건축 아파트의 멸실이 동시에 진행되어질 경우는 수급상황에 영향을 줄 것으로 판단됨.

1) 사업시행인가 이후 기존 사업의 평균 소요시간 약 1.6년

○ 재건축 아파트의 추진단계별 가격변동은 조합설립 이전까지는 비교적 완만한 상승세를 보이다 조합설립 및 사업승인 이후부터 관리처분 이전까지 급격한 상승을 나타낸 후 다시 하락하여 일정 가격 수준을 유지함.

**그림_재건축 아파트의 사업단계별 가격변동(강남구 역삼동 개나리5차)**

(단위 : 만원)




자료 : 부동산114(주)

○ 한편, 금융위기 이후의 전국 아파트 가격 상승률은 하락세를 보이다 지난 4월부터 3개월 연속 상승세를 보이고 있으며 재건축 아파트를 중심으로 가격상승이 이루어짐.

- 재건축 아파트는 2009년 초부터 지속적인 상승률을 현재까지 유지하고 있으며, 6월에 2009년 들어 가장 높은 상승률을 기록함.

- 일반아파트는 금융위기 이후 여전히 (-)변동률을 보이고 있으나, 재건축 아파트는 금융위기 직후 대비 6.65%의 상승률을 기록함.

**표_금융위기 이후의 재건축 아파트와 일반 아파트의 가격변동률(2008.10～현재)**

(단위 : %)

| 지역 | | 2008년 | | | 2009년 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 누계(1~6월) |
| 전국 | | -1.43 | -1.25 | -130 | -0.37 | -0.05 | -0.10 | 0.51 | 0.42 | 0.51 | -1.65 |
| | 일반 | -1.27 | -1.16 | -1.26 | -0.55 | -0.16 | -0.15 | 0.37 | 0.38 | 0.36 | -2.17 |
| | 재건축 | -3.84 | -2.65 | -1.91 | 2.40 | 1.55 | 0.78 | 2.67 | 1.01 | 2.77 | 6.65 |

자료 : 부동산114(주)





## 5. 비주거용 시장 : 상가

### ■ 공급물량 및 분양가

***상가공급 급감 분양가도 하락***

○ 상가 공급은 2007년에 비교적 많았으나, 2008년 176만㎡로 급감하였고 2009년 2/4분기까지 지난해 절반 수준에도 미치지 못하고 있음.

- 수도권이나 지방 모든 지역에서 공급 위축이 심화되고 있음.

- PF 공모사업의 중단과 미분양 및 대규모 공실이 속출하고 있는 지방의 테마상가 등을 고려할 때 상가 공급은 당분간 위축될 수 밖에 없을 것으로 판단됨.

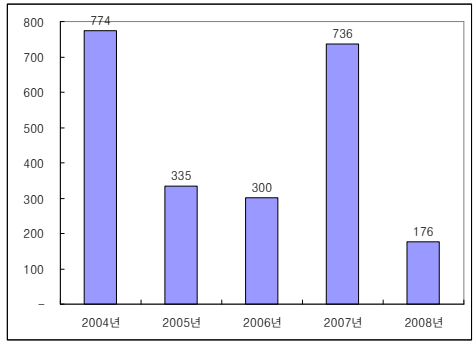
○ 분양가격 역시 2008년 3/4분기를 기점으로 하락세를 보이고 있음.

- 층에 상관없이 모두 떨어졌으며, 최고점 대비 약 40% 가까이 하락한 것으로 나타남.

- 1층 대비 지하층과 2층의 임대료 수준이 2005년에는 약 50% 수준이였으나, 2009년 2/4분기에는 약 45%까지 떨어진 것으로 나타남. 이는 경기가 하강하면서 층에 따른 영업이익의 차를 크게 반영한 결과로 판단됨.

**그림_상가 공급 추이**

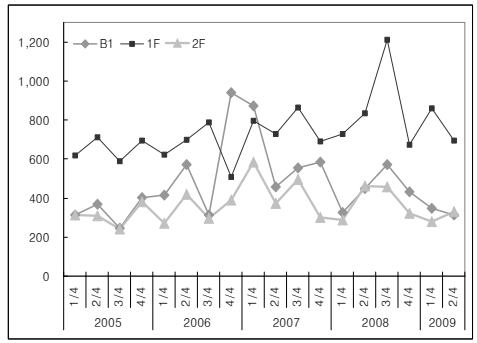
(단위 : 만㎡)




자료 : 부동산114(주)

**그림_층별 분양가 수준**

(단위 : 만원/㎡)




자료 : 부동산114(주)

## ◙ 임대료

***상권별 임대료 격차 벌어짐***

○ 상가의 연세기준 임대료는 서울을 제외하고 하락세를 보이고 있음.

- 2009년 1/4분기 서울 29.7만원/㎡, 인천 22.7만원/㎡, 부산 19.7만원/㎡으로 조사되고 있어, 수도권이 비교적 높은 수준을 유지하고 있음.

- 2008년 3/4분기부터 임대료가 하락세를 보이고 있으나, 서울은 여전히 상승세를 유지하고 있어 경기 하락이후 지역 간 임대료 차이가 확대될 것으로 나타남.

○ 상권별 임대료 수준은 명동, 동대문, 신천, 종로 순으로 높게 나타났으며, 명동은 95.6만원/㎡ 수준으로 조사됨.

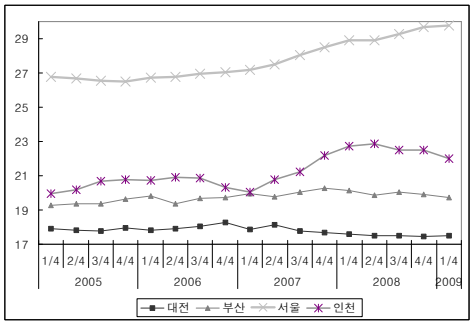
- 명동과 동대문은 경기 하강기임에도 불구하고 전 분기 대비 5% 이상의 임대료 상승을 보임.

- 반면, 서울에서 가장 임대료 수준이 낮은 노원, 시흥사거리 등은 전분기 대비 임대료가 떨어진 것으로 조사됨.

○ 경기가 하락하면서, 상가의 지역별 상권별 격차가 더욱 커지고 있는 것으로 나타나고 있음. 이는 실물경기의 불확실성이 해소되지 않는 한 지속될 것으로 예상됨.

**그림_지역별 상가 임대료 추이**

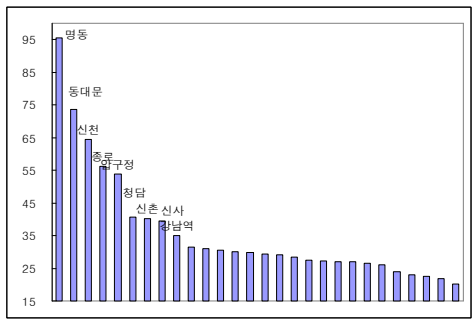
(단위 : 만원/㎡)




자료 : 부동산114(주)

**그림_2009년 1/4분기 서울 상권별 임대료 수준**

(단위 : 만원/㎡)




자료 : 부동산114(주)





# 6. 정책동향

## ◙ 택지개발사업지구내 단독주택, 상업·업무용지 등 전매 허용(국토해양부, 6.16)

***경기침체에 따른 규제완화 기조속에 일부 규제 강화 시도***

○ 택지개발사업지구내 단독주택용지, 상업용지, 업무용지 등을 공급받은 사람도 소유권 이전 등기전에 분양받은 토지를 다른 사람에게 전매를 할 수 있도록 허용하는 내용의 「택지개발촉진법 시행령 개정안」 6월 25일부터 시행

※ 공동주택 건설용지는 2008. 11. 26부터 전매 허용

○ 전매는 횟수에 제한이 없으나, 사업시행자의 사전 동의를 받도록 하였으며, 전매차익의 사유화를 방지하기 위해 최초 사업시행자로부터 공급받은 가격이하로만 전매할 수 있도록 함.

## ◙ 지자체 자율적 개발부담금 경감 추진(국토해양부, 6.16)

○ 개발부담금의 50% 범위내에서 시장·군수·구청장이 개발부담금을 경감할 수 있도록 하고, 개발부담금 감면을 확대하는 내용의 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정안이 7월 1일부터 시행함.

○ 지자체 귀속분에 대해 지자체가 지방의회의 심의 및 국토해양부의 승인을 거쳐 경감할 수 있도록 하고, 경감률은 지역여건에 맞게 사업별, 용도별, 주체별로 차등 적용할 수 있도록 함.

- 단, 전월 지가상승률이 소비자물가상승률 보다 30% 높은 경우 등 지가가 급등하는 경우에는 감면할 수 없도록 함.

◈ 개발부담금이란?

- 토지개발 등 각종 개발사업으로 인해 개발사업자 및 토지소유자에게 귀속되는 정상지가 상승분을 초과하는 개발이익*의 25%를 국가가 징수·부과하는 개발이익 환수제도

  * 개발이익=종료시점지가-개시시점지가-정상지가상승분-개발비용

- 징수된 개발부담금의 50%는 국가균형발전특별회계, 50%는 지자체에 귀속

- 토지로 인한 불로소득의 일부를 국가가 환수하여 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하려는 목적에서 1989년 도입

## ◙ 부동산개발업체 설립 기준 완화(국토해양부, 6.25)

○ 부동산개발업의 설립자본금을 인하하고 전문인력의 인정범위 확대 등을 주요 골자로 하는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 개정안을 마련하여 6월 25일부터 7월 15일까지 입법예고함.

○ 부동산개발업 설립자본금은 낮추어 개발업 설립에 따른 초기 자금부담 완화로 개발업 설립이 쉽도록 함.

- 법인의 경우 최저자본금 5억원 → 3억원, 개인의 경우 영업용 자산평가액 10억원 → 6억원으로 낮춤.

○ 부동산개발업 등록시에는 전문인력 2명을 확보하여야 하는데 그동안 전문자격자중에는 변호사·공인회계사·감정평가사·공인중개사·건축사를 전문인력으로 인정하였으나, 앞으로는 법무사·세무사도 인정하여 개발업체의 전문인력 확보에 긍정적일 전망임.

## ◙ 공공관리자 제도 도입(서울시, 7.1)

○ 서울시는 재개발·재건축에 대해 '공공관리자 제도'를 도입하여 추진하기로 발표함.

○ 주요내용을 살펴보면, 사업추진과 관련 된 업체 선정 등에 있어 기존 민간(조합) 등이 선정하던 것을 공공(구청장, SH공사, 주공 등)으로 전환하여 사업의 추진 속도와 투명성, 공사비 절감 등을 확보하고자 함.

○ 공공관리자 제도는 시범사업지역인 성수지구를 시작으로 서울시내 484개 재개발·재건축 구역 중 329개(68%) 지역에 전면적으로 적용할 전망임.





**표_재개발 등 정비사업 주요개선사항**

| 구 분 | | 현 행 | 개 선 |
|---|---|---|---|
| 사업관리 | | 민간(조합) | 공공관리<br>(구청장, SH공사, 주공 등) |
| 정비관련업체선정 | 정비업체 | 추진위 구성 이후<br>추진위가 업체 선정 | 정비구역 지정시 투명한 절차에<br>의거 구청장이 선정 |
| | 설 계 자<br>(1) | 추진위 구성 이후<br>추진위가 업체 선정 | 추진위가 공공관리자의 선정지침 및<br>제공된 분석 자료를 바탕으로 선정 |
| | 설 계 자<br>(2) | 조합 설립 이후<br>조합에서 업체 선정 | 설계자(2) 선정 배제 |
| | 철거업체 | 조합설립 이후<br>조합에서 업체 선정 | 시공자가 철거업무 수행 |
| | 시 공 자 | 조합설립 이후<br>조합에서 업체 선정 | 사업시행 인가 후로 선정시기 조정,<br>설계내역 분석자료를 바탕으로<br>공공관리자 선정지침에 의해<br>조합에서 선정 |
| 사업기간 | | 평균 8년 | 평균 6년 |
| 주민분담 | | 조합 설립을 위한 동의서 징구시<br>사업비 및 분담내역 제시 불가<br>※관리처분단계에서 분담내역 인지 | 프로그램 개발로 사업비 추산액<br>및 분담금 내역 산정하여 조합<br>설립 통의서 징구시부터 제시 |
| 정보공개 | | 7개 법규항목에 대해 공개 | 15개 항목(8개항목 추가)에 대해<br>세부적인 상세내역 공개 |
| 표 준 서<br>(메뉴얼) | | 없음 | 정비사업의 단계별 · 관련자별<br>점검사항 등에 대한 표준서 개발 |

자료 : 서울시

## ◙ 주택담보대출 리스크 관리 강화(금융감독원, 7.6)

○ 투기지역(강남 3구)을 제외한 수도권(서울, 인천, 경기) 전역에 대해 주택담보대출 담보인정비율(LTV)을 강화함.

- 적용대상지역 : 수도권(서울, 인천, 경기) 전지역, 단 투기지역(강남3구) 및 자연보전권역(가평군 등), 접경지역(연천군 미산면 등), 도서지역(안산 대부동 등) 등은 제외

- 강화내용 : LTV 60%이내 → 50% 이내(아파트에 대해 담보가액 6억원 초과, 비아파트는 만기 3년 이하에 따라 차등 적용)

※ 5천만원 이하(전금융기관 합산) 소액대출, 집단대출(이주비, 중도금, 잔금대출) 및 미분양주택 담보대출은 제외함.

표_LTV 강화 내용(2009.7.7 시행)

| 만기 | | 아파트(주상복합아파트포함) | | 주 택 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 좌동 |
| | 담보가액 6억원이내 | 60%이내 | 좌동 | 60%이내 | 좌동 |
| 10년 이상 분할상환* | | 70%이내 | 좌동 | 70%이내 | 좌동 |

주 : 10년 이상 분할상환은 1년 이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유동화계획이 있는 공정금리부 대출(거치 1년 이내, 총부채상환비율 40% 이하)을 말함.
자료 : 금융감독원



CERIK

건설경기동향 및 전망 TFT

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