

월간 건설경기동향

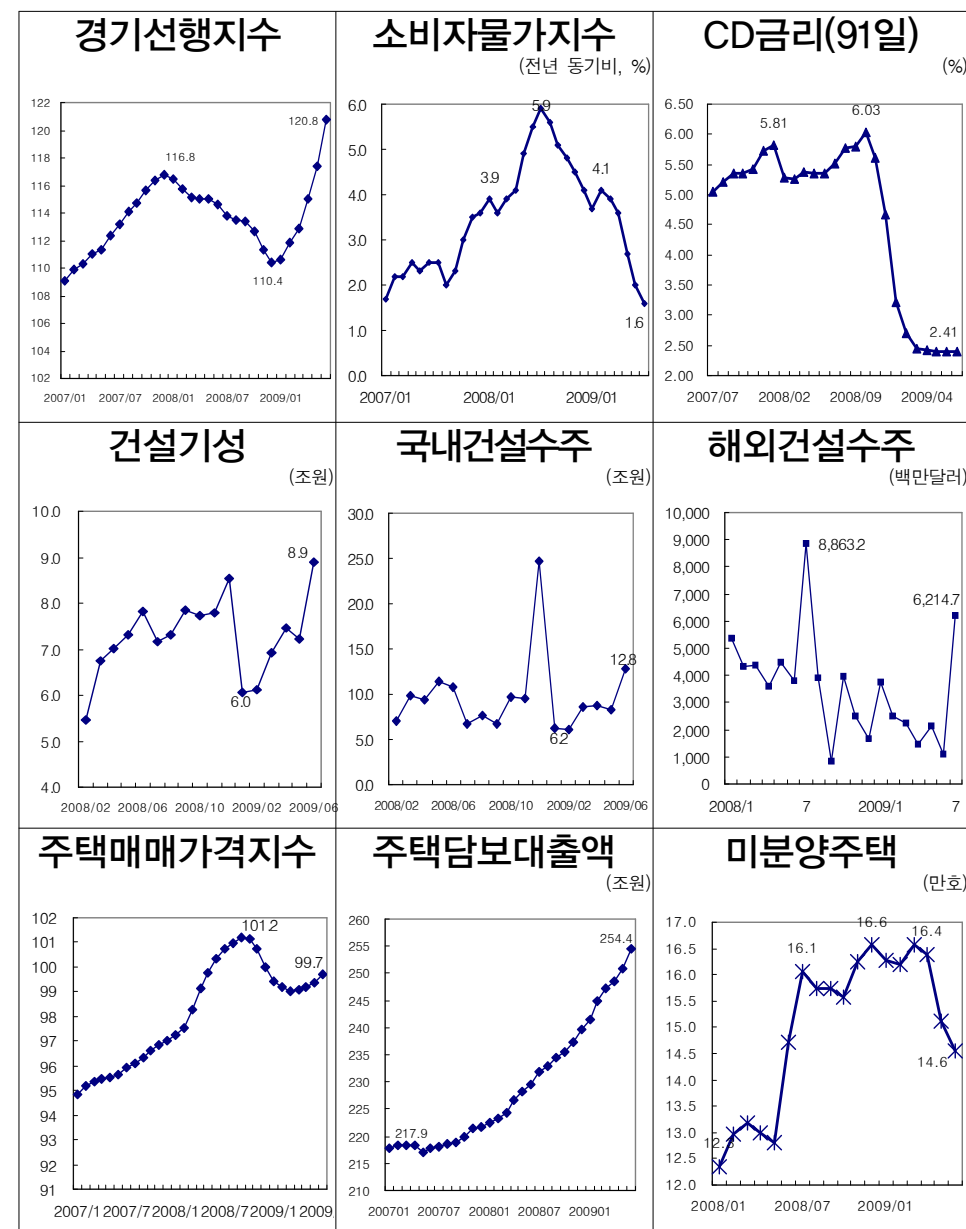
2009 08

건설경기

- 6월 국내 건설수주는 민간부문이 침체를 지속했으나 공공부문의 건축과 토목 수주 모두 큰 호조를 보여 총 수주액이 전년 동월 대비 19.5% 증가, 올해 들어 처음으로 플러스(+) 성장을 기록함.
- 6월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 1.1% 감소)하였으나 공공부문이 큰 호조(전년 동월 대비 41.8% 증가)를 보여 전년 동월 대비 14.0% 증가한 8조 9,035억원을 기록, 한달 만에 다시 증가세로 돌아섬.
- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 7월에도 전월비 7.1p 상승해 상반기에 지속된 상승세를 이어갔으며, 지수가 99.3을 기록해 기준선인 100에 근접함. 그러나 8월 전망 지수가 하락해 향후 지수의 상승세가 지속될 지 여부는 불투명한 것으로 나타남.

부동산경기

- 7월 토지가격은 전월대비 0.17% 상승, 3개월 연속 (+)기록, 상승폭도 확대
- 5월 소폭 감소세를 나타내던 토지거래가 6월 들어 다시 증가세(6월 전월 대비 12.0%)를 나타내면서 예년수준을 회복(최근 9년간의 6월 평균 거래량의 99.7% 수준), 전년 동월 대비로는 여전히 마이너스(-12.1%) 기록
- 매매가격 수도권을 중심으로 상승 추이, 전세가격은 20~30평대에서 강세
- 상반기 인허가 실적 2008년 대비 25% 감소, 분양 및 입주물량도 감소
- 2009년 2/4분기 서울 오피스 공실률 3.7%까지 상승, 임대료 1.3% 상승한 평균 63,000원 수준



목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
■ 건설수주	3
■ 세부 공종별 건설수주	4
■ 재건축·재개발 수주 동향	6
■ 건축허가면적	7
■ 해외건설(5월)	8
2. 동행지표	9
■ 건설기성	9
■ 건설투자	10
■ 건축착공면적	11
■ 건설기업경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	14
II. 부동산경기	15
1. 토지시장	15
■ 토지거래	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. 이슈분석 : 서울 지하철 9호선 개통의 효과	27
5. 서울 오피스시장	30
■ 공실률	30
■ 임대료	31
6. 부동산금융시장	32
7. 정책동향	33

I. 건설경기

· 공공수주 급등 영향 국내 건설수주 6개월 만에 플러스 성장 기록,
SOC예산 증액 영향 건설경기 동행지표 회복세 지속

1. 선행지표

■ 건설수주

국내 건설수주
6개월 만에
플러스 성장

· 6월에도 국내 건설수주는 민간부문이 침체를 지속했으나 공공부문의 건축과 토목수주 모두 큰 호조를 보여 총 수주액이 전년 동월 대비 19.5% 증가, 올해 들어 처음으로 플러스(+)를 기록함.

- 국내 건설수주가 지난 2008년 12월 이후 처음으로 전년 동월 대비 플러스 성장(+)을 기록하였는데, 이는 공공부문의 수주액이 전년 동월 대비 세배 (230.5%) 이상 급증한데 따른 결과임.

- 반면, 민간부문은 여전히 침체를 지속하여 1~6월까지 연속 6개월 동안 공공부문의 수주가 민간부문의 수주 공백을 메워주고 있음.

· 공공부문의 경우 토목수주가 SOC 예산증액의 영향으로 증가세가 지속되었고 건축 수주도 호조를 보여 전년 동월 대비 230.5% 증가한 8조 6,851억원을 기록함.

- 토목수주는 전년 동월 대비 402.2% 증가하여 지난 4월과 마찬가지로 증감률이 400% 이상 급증하였으며 월간 수주액으로는 역대 최대 금액인 6조 9,838억원을 기록함.

표_2009년 6월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2009 6월	12,839.0	8,685.1	6,983.8	1,701.3	4,153.9	689.8	3,464.1	7,673.6	5,165.4	2,777.5	2,387.9
증감률	19.5	230.5	402.2	37.5	-48.8	-61.6	-45.2	140.6	-31.7	-28.7	-34.8
2009 1~6월	50,770.8	31,786.8	24,278.1	7,508.7	18,984.0	3,480.0	15,504.0	27,758.1	23,012.7	12,023.8	10,988.8
증감률	-7.9	82.2	159.4	-7.1	-49.6	-37.5	-51.7	85.9	-42.7	-49.1	-33.7

자료 : 대한건설협회

· 건축수주도 큰 호조를 보였는데 그동안 감소세를 지속하였던 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 6.6% 증가하였고 주거용 건축수주도 전년 동월 대비 160.6% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 37.5% 증가함.

· 주거용 건축수주의 경우 김포와 인천을 비롯한 경기도 지역의 수주가 크게 증가했으며 비주거용 건축수주는 군 시설과 학교 건축수주가 크게 증가함.

공공 토목수주 사상 최대, 공공 건축수주도 크게 증가

· 민간부문의 경우 전년 동월 대비 48.8% 감소한 4조 1,539억원으로 5월(-51.1%)보다는 감소폭이 다소 완화 되었으나 여전히 침체가 심각함.

· 건축수주는 전년 동월 대비 45.2% 감소한 3조 4,641억원을 기록하였는데 지난 5월(전년 동월비 -51.3%)보다는 감소폭이 다소 완화됨.

· 건축수주 중 주거용 건축 수주가 전년 동월 대비 41.6% 감소하여 지난 5월(-48.2%)보다 다소 침체 폭이 완화됨. 비주거용 건축수주도 전년 동월 대비 50.1% 감소하여 지난 5월(-54.3%)보다 감소폭이 다소 완화됨.

· 토목수주는 지난 3월부터 시작된 감소세가 지속돼 전년 동월 대비 61.6% 감소한 6,898억원을 기록함.

· 향후 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 회복은 쉽지 않을 것으로 예상됨

■ 세부 공종별 건설수주

· 경기침체의 영향으로 세부 공종별 건축수주가 모두 전년 동월 대비 마이너스(-) 성장률을 기록함.

· 다만 관공서 수주의 경우 지난 2008년 6월 수주액이 높는데 따른 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 12.1% 감소하였는데 수주액 자체는 4,361억원으로 평년 수준을 기록함.

· 토목수주의

도로 및 교량 수주 올해 들어 최대 규모

경우 '도로 및 교량'과 '철도 및 궤도' 수주가 전년 동월 대비 600% 이상 급등하였으며 경인운하사업의 영향으로 '치산치수' 수주가 급등함.

· '도로 및 교량' 수주는 고현~하동IC 2국도건설공사(제2남해대교)와 제65호선 울산-포항간 고속 국도 등 천억원 이상의 대형 사업의 영향으로 전년 동월 대비 616.5% 증가한 2조 5,550억원을 기록, 올해 들어 가장 큰 수주액을 기록함.

· '철도 및 궤도' 수주는 전년 동월 대비 603.5% 증가한 1조 334.7억원으로 대구와 인천의 도시철도 수주가 크게 증가함.

· '치산치수' 수주는 전년 동월 대비 7,384.2% 증가한 5,348억원을 기록, 지난 5월과 마찬가지로 연간 수주규모인 5,000억원 이상의 높은 수주액을 기록함.

· 이는 경인운하 1공구 공사의 수주와 함께 5월에 터칸·대안 공사로 발주된 '경인 아라 배길' 공사의 영향임. 6월 말에 발주된 '4대강 정비사업' 물량으로 향후 지속적으로 수주가 증가할 것으로 예상됨.

· '치산치수' 수주의 증가와 함께 '항만' 수주도 증가하였는데 부산지역의 항만 배후단지와 방파제 보강공사로 수주가 증가함.

· 한편, 발전 및 송전 수주와 상하수도 수주는 각각 전년 동월 대비 55.9%, 42.6% 감소하였으며 기계설치 수주도 전년 동월 대비 62.0% 감소함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실및점포	공장및창고	관공서	기타	도로및교량	철도및궤도	치산치수	토지조성	항만및공항	기계설치
2009.6	2,688.8	731.6	196.5	436.1	251.1	2,550.0	1,334.7	534.8	444.5	359.6	324.0
증감률	-31.8	-51.7	-57.6	-12.1	-13.5	616.5	603.5	7,384.2	22.7	155.0	-62.0
1~6월	11,734.8	2,805.6	1,404.3	2,157.4	1,008.7	9,024.4	4,890.3	1,255.5	2,107.7	879.4	2,447.6
증감률	-48.6	-56.0	-49.8	-8.5	43.9	255.8	510.0	665.2	-19.0	41.7	-5.8

자료:통계청

재건축재개발 수주 동향

**재건축재개발
수주,
5개월 만에
플러스(+)성장**

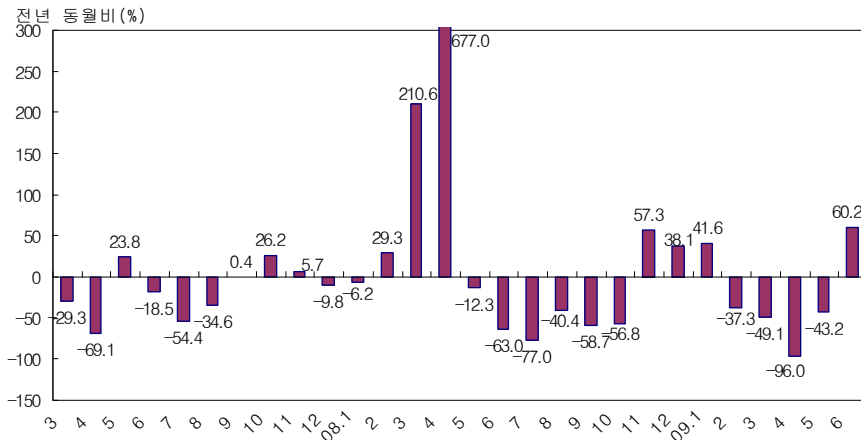
- 2009년 6월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 호조로 전년 동월 대비 60.2% 증가한 1조 5,364억원을 기록, 5개월 만에 전년 동월 대비 증가세로 돌아섬.
- 6월 재건축 수주는 전년 동월 대비 34.7% 감소한 3,573억원을 기록함.
- 그동안 감소세를 보인 재개발 수주는 6월 들어 전년 동월 대비 186.3% 증가하여 5개월 만에 증가세로 돌아섰는데 월간 수주액으로는 올해 들어 처음으로 1조원(1조 1,791억원)이 넘는 호조를 보임.

표_6월 재건축재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
6월 증감률	-34.7	186.3	60.2
1~6월 증감률	-28.5	-44.5	-41.1

자료 : 한국건설산업연구원

그림_재건축재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

◦ 6월 건축허가

■ 건축허가면적

**6월 주거용
건축허가면적
전년동월대비
41.2% 증가**

면적은 주거용 건축허가면적이 호조를 보였으나, 비주거용 건축허가면적이 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 2.4% 감소한 693만㎡로 지난 2009년 1월부터 시작된 감소세를 지속함.

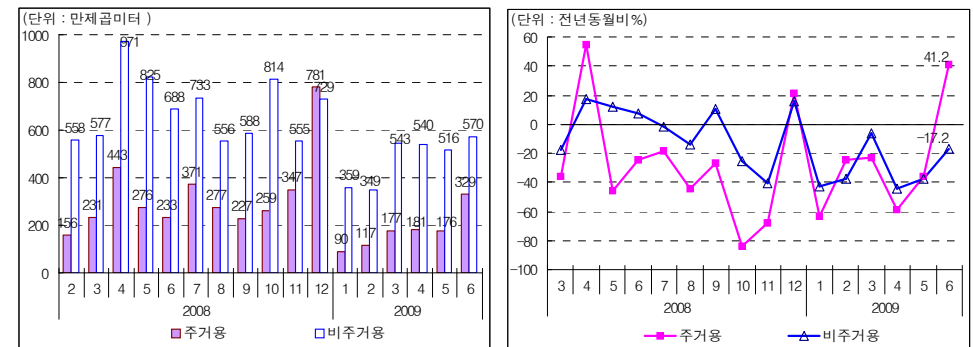
- 6월 주거용 건축허가면적은 인천과 경기도 지역의 주택사업의 증가로 전년 동월 대비 41.2% 증가한 329만㎡를 기록, 6개월 만에 다시 증가세로 돌아섬.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 17.2% 감소한 570만㎡를 기록하여 지난 5월(-37.5%)보다 감소폭이 다소 완화되었는데 학교와 공공건물 수주가 증가한데 기인함.

- 1~6월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 32.9% 감소한 3,948만㎡를 기록함.

- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 32.4% 감소(1,071만㎡)함.

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 32.2% 감소(2,877만㎡)함.

그림_월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

7월 해외건설 수주액 전월 대비 51억달러 증가

- 2009년 7월 해외건설 수주실적액은 62.2억달러로 전월 대비 461.4%, 전년 동월 대비 29.9% 감소함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 1,279.9% 증가, 전년 동월 대비로는 27.5% 감소, 아시아지역은 전월 대비 23.3%, 전년 동월 대비 47.3% 감소함.
 - 금월 들어 중동지역에서 발주물량이 큰 폭으로 증가, 사우디아라비아와 알제리에서 최근 유가 상승과 더불어 정유시설 관련 발주 증가에 기인한 것으로 조사됨.
 - 아시아지역은 중국, 싱가포르, 베트남 등 대부분의 지역에서 감소되었으나, 파키스탄(수력발전소), 인도(화력발전소) 등에서 신규수주가 발생함.
- 공종별로는 토목수주만이 전월 대비 (-)의 변동률을 보였으나, 전년 동월 대비로는 모든 공정이 (-) 변동률을 보임.
 - 토목공사는 항만, 단지조성, 철도공사만이 일부 수주 되어짐.
 - 반면, 건축공사는 주택공사가 전월(13,630.3%) 및 동월 대비(21,543.9%) 큰 폭의 증가율을 나타냄.
- 금월의 해외건설 수주실적은 유가상승에 따른 중동지역의 수주 증가와 건축공사 수주가 두드러지게 나타남.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2008.7	2009.6	2009.7		
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비
총 계	8,863	1,107	6,215	461.4	-29.9
중동	7,666	403	5,557	1,279.9	-27.5
아시아	985	677	519	-23.3	-47.3
태평양,북미	47	8	5	-40.2	-89.7
유럽	63	6	-	-	-
아프리카	100	4	115	2,744.3	15.3
중남미	2	9	18	104.7	644.2

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2008.7	2009.6	2009.7		
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비
총 계	8,863	1,107	6,215	461.4	-29.9
토목	743	802	149	-81.5	-80.0
건축	1,122	129	709	451.7	-36.8
산업설비	6,614	123	5,232	4,159.3	-20.9
전기	289	20	74	263.3	-74.5
통신	-	-	-	-	-
용역	95	34	51	51.4	-46.4

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

6월 건설기성 한달만에 다시 증가세로 반등

- 2009년 6월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 1.1% 감소)하였으나 공공부문이 큰 호조(전년 동월 대비 41.8% 증가)를 보여 전년 동월 대비 14.0% 증가한 8조 9,035억원을 기록, 한달만에 다시 증가세로 돌아섬.
 - 발주자별로 살펴보면 6월 공공부문 기성실적은 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 전년 동월 대비 41.8% 증가하여 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.
 - 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 1.1% 감소하여 지난 4월의 감소세를 지속함.
- 공종별로는 토목과 건축기성이 각각 전년 동월 대비 39.8%, 0.4% 증가함.
 - 공종별로 토목기성의 경우 전년 동월 대비 39.8% 증가한 3조 7,513억원으로, 올해 들어 가장 높은 수주액을 기록함.
 - 건축기성의 경우 전년 동월 대비 0.4% 증가하여 9개월 만에 전년 동월 대비 증가하였는데, 주거용 기성이 전년 동월 대비 3.1% 감소하여 지난 5월 보다 침체 폭(-10.2%)이 감소하였고 비주거용 기성이 전년 동월 대비 7.7% 증가하여 5월(0.2%)보다 증가폭이 확대됨.

표_2009년 6월 건설기성실적

(단위 : 전년동기비 증감률 %)

구 문	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.6	8,903.5	5,145.9	3,751.3	6.2	3,368.5	4,951.9	558.1	24.9
증감률	14.0	0.4	39.8	77.0	41.8	-1.0	33.4	61.5
1~6월	42,739.7	25,124.2	17,582.7	32.8	15,184.8	25,134.6	2,332.1	88.2
증감률	5.7	-4.6	25.5	-62.2	28.2	-5.2	16.1	9.7

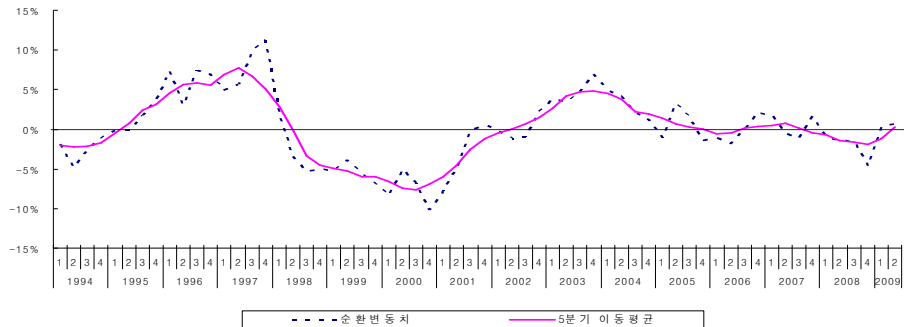
자료 : 통계청

■ 건설투자

2/4분기
건설투자
전년동기대비
2.4% 증가

- 상반기 2분기 연속 플러스(+) 성장에 힘입어 순환변동치상의 침체 수준이 2008년 4/4분기에 저점을 찍고 회복되는 모습을 보임.
- 한국은행의 2009년 2/4분기 국민계정(속보)에 의하면 2/4분기 건설투자(2005년 불변가격, 원계열 기준)는 전년 동기 대비 2.4% 증가함.
- 1/4분기(1.6%)와 2/4분기(2.4%) 모두 전년 동기 대비 플러스(+)성장을 하여 상반기에 전년 동기 대비 2.0% 증가함.
- 순환변동치상의 침체 수준이 개선된 것은 정부의 SOC 예산 증액과 조기 집행으로 전년 동기 대비 20% 이상 급등한 토목 투자의 영향 때문
- 공종별로 자료를 확보할 수 있는 1/4분기 건설투자의 자료를 보면, 건축 투자는 전년 동기 대비 11.1% 감소한 반면 토목투자는 24.5%나 증가함.
- 상반기 토목투자 중심의 회복세가 하반기까지 이어질지는 불투명.
- 상반기의 회복세가 하반기까지 이어지기 위해서는 민간부문과 건축 투자의 회복이 절실하나 6월까지 수주 및 기성 등 관련 지표는 여전히 부진.
- 주택 경기의 회복이 수반되지 않은 상태에서 상반기에 집중된 토목투자의 여력이 하반기에 감소할 경우 회복세가 지속되지 못하고 회복세를 보일 가능성이 큼.

그림_건설투자의 순환주기



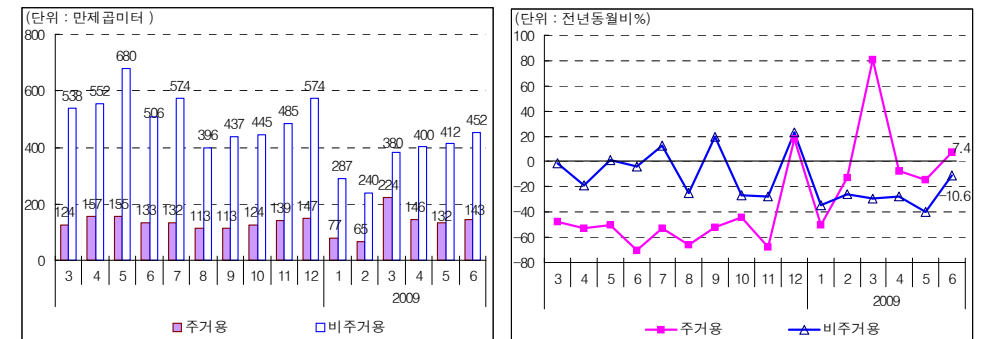
주 : 한국은행의 자료(건설투자 05년 연쇄가격 기준 계정조정계열)를 로그화하여 hp필터로 필터링함

■ 건축착공면적

6월
건축착공면적
전년동월대비
6.9% 감소

- 6월 건축착공면적은 전년 동월 대비 6.9% 감소한 595만²로 지난 1월부터 시작된 감소세를 지속함.
- 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 7.4% 증가한 143만²로 3개월 만에 다시 증가세로 돌아섰는데 작년 6월 착공면적이 133만²로 부진한데 따른 기저효과와 영향이 일부 작용한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 10.6% 감소한 452만²로 지난 5월(-39.4%)보다는 감소폭이 완화된.
- 1~6월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 22.9% 감소한 2,959만²를 기록함.
- 1~6월 누적 주거용 건축착공면적은 787만²로 전년 동기 대비 1.5% 감소하였으며, 비주거용 건축착공면적은 2,172만²로 전년 동기 대비 28.6% 감소함.

그림_월별 건축착공면적 및 증감률 추이

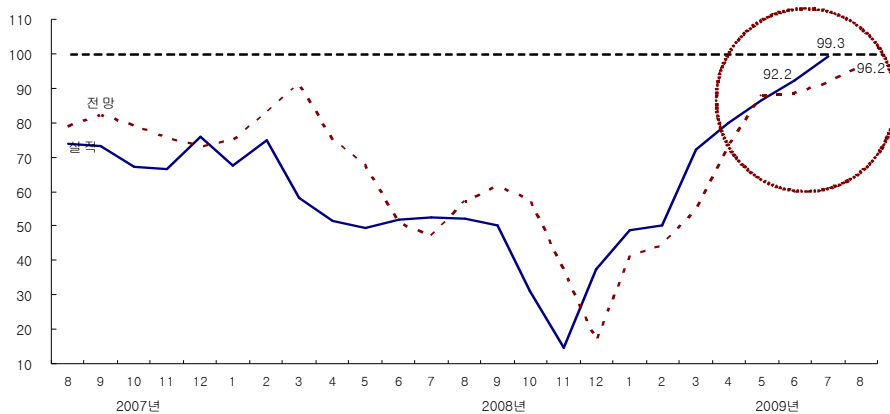


자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 7월에도 전월비 7.1p 상승해 상반기의 상승세를 이어갔으며, 지수가 99.3을 기록해 기준선인 100에 근접함. 그러나 8월 전망 지수가 하락해 향후 지수의 상승세가 지속될 지 여부는 불투명한 것으로 나타남.
- 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 7.1p 상승한 99.3을 기록해 기준선인 100에 근접했으며, 2002년 12월(102.0) 이후 6년 7개월내 가장 높은 수치를 기록함.
- 또한, 작년 11월에 사상 최저치를 기록한 이후 8개월 연속 상승세를 유지해 CBSI 조사 이후 가장 긴 상승세를 계속해 이어감(기준에는 '05년 2~6월의 5개월 연속 상승세가 가장 긴 상승세).
- 7월 지수 상승은 지난 상반기의 지수 상승과 마찬가지로 SOC 예산 증액 및 조기집행에 따른 공공공사 수주 증가현상이 시차를 두고 계속해 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 그러나 8월 지수 전망치가 7월 실적치보다 3.1p 하락한 96.2를 기록해 향후 지수의 상승세가 지속될 지 여부는 불투명한 것으로 나타남.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

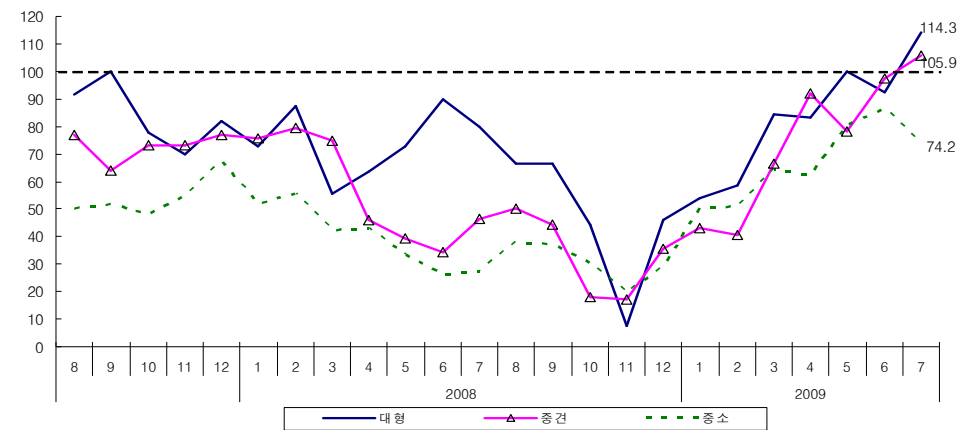


자료 : 한국건설산업연구원

대형, 중견업체 지수 상승, 중소업체는 감소

- SOC 예산 증액 및 조기집행 영향으로 하반기 공공공사 수주 및 기성의 상승세는 상반기에 비해 둔화될 것으로 예상되며, 민간공사 수주 침체 및 미분양 주택 적체 사태도 하반기에 크게 개선되기는 어려워 체감경기가 기준선인 100을 넘어 계속해 회복세를 지속하기는 불투명한 상황임.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견 업체가 전월대비 각각 22.0p, 8.7p 상승해 100을 넘어선 반면, 중소기업체는 12.3p 하락한 74.2를 기록해 체감경기의 양극화 현상을 보임.
- 대형업체 지수는 전월대비 22.0p 상승한 114.3을 기록하여 지난 5월 100.0을 기록한 이후 6월에 7.7p 하락한 92.3을 기록했으나, 한달만에 다시 기준선을 회복함. 대형업체 지수가 110을 넘어선 것은 '02년 12월(114.3기록) 이후 6년 7개월만에 처음임.
- 상반기 대형, 중소기업체에 비해서 지수 회복세가 늦었던 중견업체체는 지난 6월 들어 지수가 전월비 19.1p 상승한 97.2를 기록해 체감경기 회복이 본격화되었고, 7월에도 8.7p 상승한 105.9를 기록해 '02년 8월(105.8기록) 이후 6년 11개월만에 기준선인 100선을 넘어섬.
- 반면, 중소기업체 지수는 12.3p 하락한 74.2를 기록해 그동안 지수 상승으로 지난 5월 80.5를 기록한 이후 6월에도 86.4를 기록했지만, 80선을 넘은지 2개월만에 다시 80선 아래로 하락해 체감경기 양극화 현상이 심화됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			3월	4월	5월	6월	7월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-14.1	-7.1	-27.5	19.5	-	
		토 목	17.4	225.1	-8.1	140.6		
		건 축	-28.4	-64.3	-38.0	-31.7		
		공 공	15.6	166.6	20.8	230.5		
		토 목	37.0	453.5	19.9	402.2		
		건 축	-9.6	-19.7	22.7	37.5		
		민 간	-34.1	-69.4	-55.1	-48.8		
		토 목	-27.5	-28.1	-75.2	-61.6		
		건 축	-35.4	-75.4	-51.3	-45.2		
	건축허가	합 계	-10.9	-49.0	-37.1	-2.4		
주 거		-23.2	-59.2	-36.2	41.2			
비주거		-64.9	-77.3	-37.5	-17.2			
동행 지표	기 성	합 계	4.8	7.6	-1.1	14.0	-	
		공 공	25.4	35.1	17.2	41.8		
		민 간	-6.8	-3.1	-10.3	-1.0		
	건축착공	합 계	-8.6	-23.0	-34.8	-6.9		
		주 거	80.9	-7.2	-14.7	7.4		
		비주거	-29.2	-27.5	-39.4	-10.6		
	C B S I	총 합	72.3	80.0	86.6	92.2		99.3
		대 형	84.6	83.3	100.0	92.3		114.3
		중 건	66.7	91.9	78.1	97.2		105.9
		중 소	64.4	62.5	80.5	86.4		74.2
서 울		78.0	89.7	97.5	93.9	114.6		
지 방	63.8	65.0	66.5	83.6	69.8			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	98.6	98.7	98.8	-	0.1%	-3.8%
	토 지 거 래 량 (필 지)	206,888	191,984	214,981	-	12.0%	-12.1%
주택 시장	아파트매매가격지수	228.2	229.2	231.0	232.3	0.6%	-2.9%
	아파트전세가격지수	178.7	179.8	181.2	182.7	0.8%	-1.0%
	중위주택가격(만원)	21,647	21,726	21,852	21,991	0.6%	-
	아파트거래량(호)	40,803	43,704	47,638	-	9.0%	10.9%
	분 양 물 량 (호)	11,397	22,369	14,847	13,033	-12.2%	-33.5%
	미 분 양 물 량 (호)	163,856	151,938	145,585	-	-4.2%	-1.1%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.2월	3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.38	5.43	5.30	5.25	5.25	-	-1.5p
주택담보대출잔액(십억원)	244,798	247,308	248,463	250,892	254,403	1.3%	10.9%
주택담보대출 연체율(%)	0.7	0.6	0.5	0.6	0.4	-0.2p	-

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(원계월) 중 전제은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지거래지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

- 토지시장 : 토지거래량 회복과 더불어 토지가격 3개월 연속 상승
- 주택시장 : 20~30평대 전세가격 강세, 공급물량 감소, 미분양 감소
- 서울 오피스시장 : 공실률 ↑, 임대료 ↑

1. 토지시장

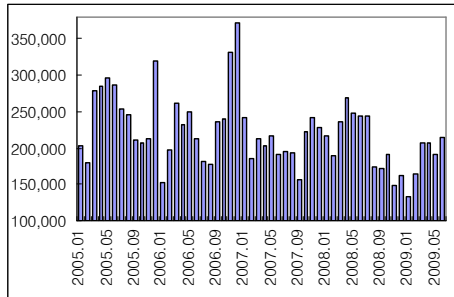
■ 토지 거래

**토지거래량
전월보다 증가,
전년수준은
아직**

- 6월 전국 토지거래량은 21만 4,981필지로 전월 대비 12.0% 증가하였으며, 면적기준으로도 전월 대비 8.8%가 증가함.
- 연초부터 지속적인 증가세를 보이고 있으나, 전년 동월 대비로는 아직도 12.1% 감소한 수준을 보임.
- 2009년 6월 거래량은 지난 9년간(2000년~2008년) 6월 평균 거래량(21만 5,524필지)의 99.7% 수준으로 예년 수준을 거의 회복한 것으로 나타남.
- 도시지역의 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 12.4% 증가하였으나, 동월 대비로는 16.4% 감소, 면적기준으로는 전월 대비 6.4% 증가, 동월 대비 25.1% 감소함.
- 경기회복에 대한 기대 등으로 모든 용도의 토지거래가 전월 대비 증가하였으며, 특히 도시지역의 상업 및 공업지역의 거래량 증가가 두드러짐. 아직은 전년 거래 수준에는 미치지 못함.
- 6월 전국 토지거래는 75.0%가 매매에 의한 거래이며, 66.8%가 개인간 거래임.
- 개인간 거래 비중이 전월에 비해 소폭 감소하였으나, 토지거래증가분의 55.0%가 개인간 거래에 의한 것으로 여전히 개인간 거래량 증가가 많은 부분을 차지, 6월에는 법인간 거래량도 소폭 증가함.

그림_전국 토지거래량 추이

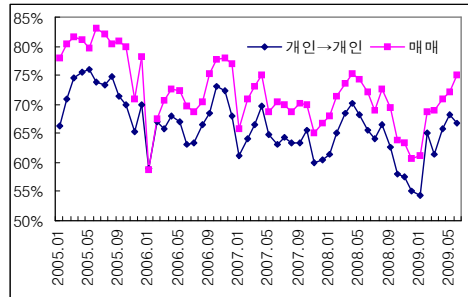
(단위 : 필지)



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	6월
전체거래량	2,978,993	2,845,247	2,490,064	2,499,753	133,774	164,134	206,758	206,888	191,984	214,981
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	143,647
비 중	72.2	67.4	63.8	64.2	54.4	65.0	61.4	65.8	68.2	66.8
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	161,157
비 중	79.8	72.6	69.4	70.0	61.2	68.8	69.0	70.9	72.1	75.0

자료 : 온나라포털

토지가격

◦ 2009년 6월 전국 토지가격은 0.17% 상승, 4월에 이어 3개월 연속 (+)를 나타내며 상승폭이 소폭 확대됨.

- 서울 0.26%, 인천 0.24%, 경기도 0.21% 상승하여 수도권이 가격상승을 주도함.

- 용도지역별로는 주거지역(0.20%), 상업지역(0.13%), 이용 상황별로는 대지(0.17%), 전(0.19%)이 상승한 것으로 나타남.

표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

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

자료 : 온나라포털

전국 토지가격 3개월 연속 상승, 상승폭 확대

◦ 지역별로는 16개 시도지역 모두 (+)의 상승률을 기록하였으며, 수도권 상승률(0.21~0.26%)에 비해 지방은 상대적으로 낮은 상승률(0.01~0.08%)을 나타냄.

- 수도권 지역은 상승폭이 지속적으로 확대되고 있으며, 그 외의 지역도 소폭 확대됨.

※ 서울(4월 0.21%→5월 0.20%→6월 0.26%), 인천(4월 0.13%→5월 0.15%→6월 0.24%), 경기(4월 0.03%→5월 0.13%→6월 0.21%)

- 지속적인 수도권 지역 강세로 이번 달도 토지가격상승률이 높은 상위 10개 지역이 모두 수도권 지역으로 나타났으며, 하위 10개 지역도 약보합세(-0.04~0.01%)를 보이고 있음.

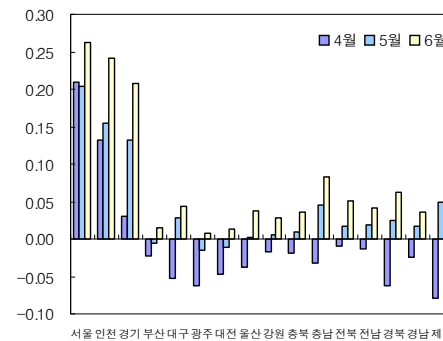
※ 토지가격 상승률 상위 지역(하남시 : 0.68%, 여주군 : 0.39%, 노원구 : 0.36% 등), 하위 10개 지역(제천시 : -0.04%, 광주 북구 : -0.03%, 경남 창원군 : -0.03% 등)

◦ 연초부터의 누적변동률은 여전히 (-)이나, 최근 추세를 유지할 경우 연 말쯤에는 (+)로 전환될 것으로 전망되어짐.

- 6월까지의 시도별 누적토지가격변동률을 보면 서울은 -0.71%, 인천 -0.87%, 경기 -1.25%로 지방(-1.18~0.29%)에 비해 상대적으로 빠른 회복세를 보이고 있음.

그림_시도지역 가격변동률(2009.4~6월)

(단위 : %)

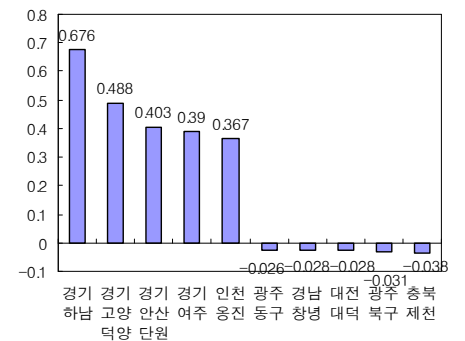


서울 인천 경기 부산 대구 광주 대전 울산 강원 충북 충남 전북 전남 경북 경남 제주

자료 : 온나라포털

그림_6월 최대 상승 지역 및 최대 하락 지역

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

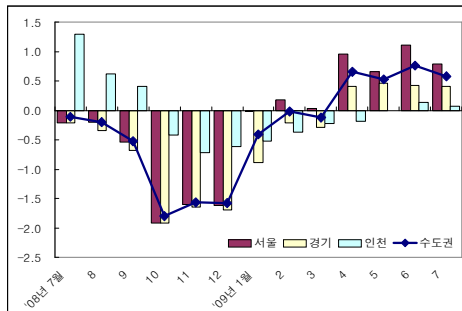
2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

- 7월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.58% 상승하며 지난달 (0.68%)보다는 상승폭이 둔화됨.
 - 서울(0.78%), 경기(0.41%), 인천(0.07%)의 상승폭이 6월(서울 0.97%, 인천 0.13%, 경기 0.42%) 보다 둔화됨.
 - 60㎡이하(0.79%)의 가격 변동이, 60~85㎡이하(0.61%), 85㎡초과(0.45%)보다 상대적으로 높아 소형아파트의 강세가 지속
- 7월 아파트 전세가격은 비수기임에도 불구하고 0.87% 상승하며 상승폭이 확대됨.
 - 여름철 비수기임에도 불구하고 서울 1.03%, 인천 0.28%, 경기 0.78% 상승하며 전세가격 상승세가 지속되고 있음.
 - 60~85㎡이하(1.0%)가 상승률이 가장 높으나 매매가격과는 달리 85㎡ 초과 (0.80%), 60㎡이하 (0.70%) 등 모든 평형에서 상승세가 나타나고 있음.
- 6월 아파트 거래량은 21,568호로 전년 동월 대비 10% 상승하여 2009년 들어 처음으로 전년 수준 회복함.
 - 전년 동월 대비 서울 26%, 경기 19%는 상승, 인천은 43% 감소

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

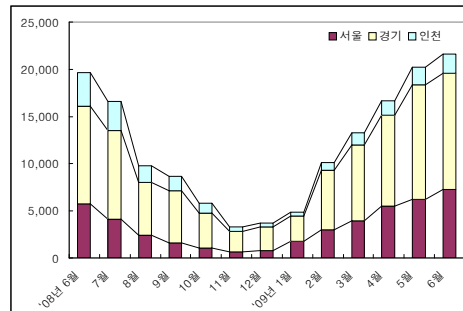
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 추이

(단위 : 호)



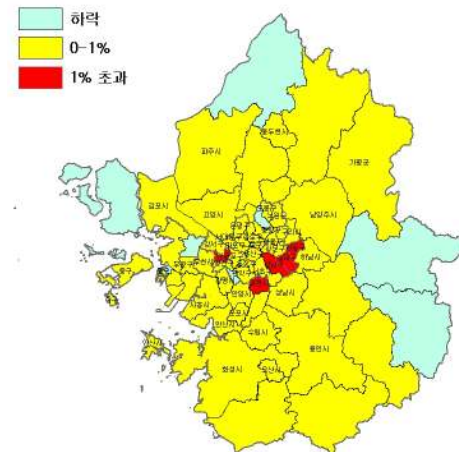
자료 : 국토해양부

매매가격
상승세
동북권
르네상스
지역으로
확대

- 세부지역별로는 서울 금천구, 경기 연천군, 인천 동·계양구를 제외하고 수도권 전 지역이 상승세로 전환
- 6월 보다 상승폭은 줄어들었으나, 경기 과천(1.87%), 서울 강동(1.70%), 강남(1.25%), 양천(1.15%), 송파(1.14%) 뿐만 아니라 노원(0.95%), 도봉(0.80)에서도 비교적 높은 상승률을 나타냄.
- 서울 노원구와 도봉구는 동북권 르네상스 개발에 따른 기대심리가 반영된 것으로 판단됨.
- 입주물량 감소, 매매가격회복에 따른 반등으로 전세가격 상승세 강세 지속
 - 서울 강서(2.58%), 강북(2.19%), 경기 과천(1.84%), 화성(1.80%), 서울 송파(1.71%), 강남(1.54%), 광진(1.41%) 지역순으로 높은 상승률 기록
 - 서울 강서구는 지하철9호선 개통에 따른 영향으로 7월 한달 동안 가파르게 상승하였으며 버블세븐 등 수도권 전 지역에서 상승세가 목격되고 있음.
 - 입주물량 감소, 대규모 입주 마무리, 뉴타운 개발에 따른 공급부족 및 교통여건 개선에 따른 영향과 매매가격회복에 따른 전세가격의 구조적 반등이 겹침 결과로 판단됨.

그림_2009년 7월 수도권 매매가격 변동률

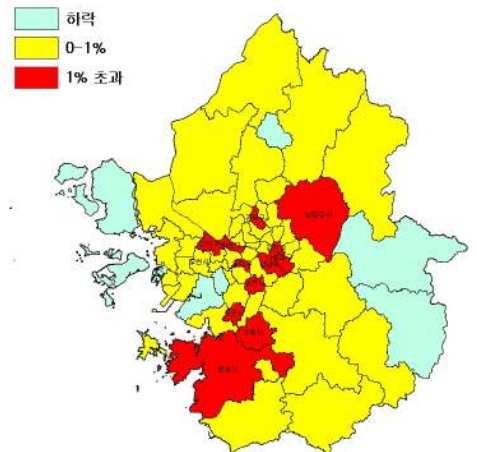
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 7월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

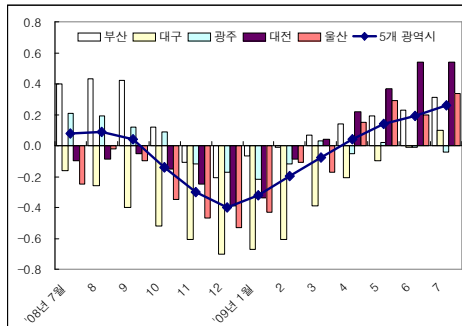
■ 광역시/지방 시장

광역시 매매가격 전세가격 상승폭 확대

- 7월 광역시도 아파트 매매가격이 0.25% 상승, 6월(0.17%)에 비해 상승폭 확대
 - 대전(0.54%), 울산(0.35%), 부산(0.31%) 상승, 광주(-0.04%)는 하락세를 지속 하였으나 대구(0.10%)가 상승세로 반전된 것은 긍정적임.
 - 소형 공급부족으로 인해 소형(60㎡이하) 아파트 매매가격 강세(0.48%)가 광역시의 매매가격 상승폭을 확대시킴.
 - 대전 서구(0.96%), 부산 사상구(0.73%), 울산 남구(0.70%), 대구 달서구(0.26%)가 지역 상승세를 견인함.
- 7월 광역시 아파트 전세가격도 0.42% 상승, 6월(0.22%)보다 상승폭 확대
 - 대전(0.86%), 울산(0.49%), 부산(0.45%), 대구(0.26%), 광주(0.01%) 모두 상승
 - 중소형(60~85㎡이하) 강세(0.52%) 현상 지속(소형 0.48%, 대형 0.21%)
- 6월 광역시 아파트 거래량은 11,857호로 전년 동기 대비 37% 상승
 - 전년 동기 대비 부산 21%, 대구 75%, 광주 35%, 대전 43%, 울산 28% 상승, 3월 1만호 수준으로 회복된 이후 4개월 연속 만호 이상을 유지하고 있음.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

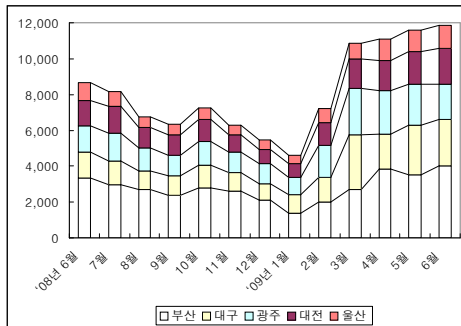
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



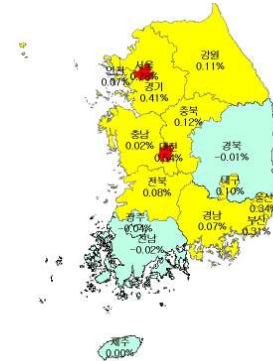
자료 : 국토해양부

충청권 강세 충남 서산, 강원 춘천 꾸준한 상승

- 기타지방의 아파트 7월 매매가격은 0.05% 상승, 6월(0.1%) 보다 상승폭이 감소
 - 충북(0.12%), 강원(0.11%), 전북(0.08%), 경남(0.08%), 충남(0.02%), 제주(0.00%), 경북(-0.01%), 전남(-0.02%)순으로 지역별로 큰 차이를 보이지 않음.
- 전세가격은 0.06% 상승하여 이사철이 마무리됨에 따라 점진적으로 상승세가 종료되고 있음(5월 0.12%, 6월 0.08%).
 - 충북(0.15%), 전북(0.14%), 경남(0.10%), 충남(0.07%), 전남(0.02%), 제주(0.00%)가 상승하였고 경북(-0.02%), 강원(-0.05%)은 하락함.
 - 강원도를 제외하고는 광역시와 동일하게 중소형(60~85㎡이하)이 강세(0.10%)
- 황해경제자유구역과 서산 테크노밸리가 들어서는 충남 서산(0.73%)과 7월 경춘고속도로가 개통한 강원 춘천(0.27%)의 아파트 전세가격이 꾸준한 상승세를 보임.
 - 전세가격은 서산(0.99%), 청원(0.30), 계룡(0.20), 청주(0.18%) 등 충청권의 강세가 두드러짐
- 거래량은 전년 동기 대비 3% 감소한 수준이나 전월 대비 41% 증가
 - 가격 상승폭이 줄어들고 있어 7월 거래량은 6월보다 감소할 것으로 전망

그림_2009년 7월 매매가격 변동률

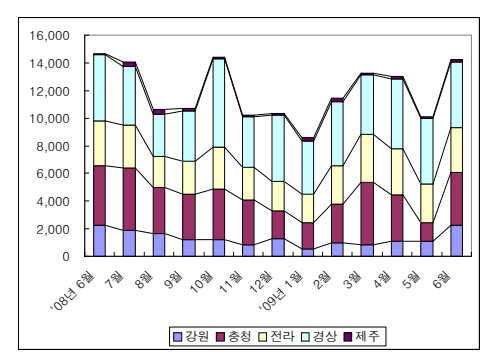
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2009년 1~6월까지 주택건설 인·허가 실적은 9만 8,961호로 전년 동기 대비 25.2% 감소하였으나 지난달에 비해 감소폭은 둔화됨.
- 공공부문 2만 8,634호로 전년 동기 대비 53.2% 증가, 민간부문 7만 327호로 38.1% 감소
- 6월 들어 공공부문 실적이 1만 8,959호(2009년 물량의 66.6%)로 2009년 들어 가장 큰 폭의 증가세를 보임.
- 수도권의 공공부문 실적은 전년 동기 대비 91.0%, 지방 39.5% 증가하였고 비중은 수도권 19.9%, 지방 37.3%로 지난달에 비해 10%p이상 증가함.
- 유형별로 보면, 민간분양 7만 222호(71.0%), 공공분양 1만 5,296호(15.5%), 국민임대 7,612호(7.7%), 공공임대 5,726호(5.8%), 민간임대 105호(0.1%)의 순임.
- 수도권은 서울의 부진으로 전년 동기 대비 -24.7%로 지난달에 이어 감소세를 이어가고 있음.
- 서울의 6월 주택건설실적은 1,386호에 불과 전년 동기 대비 66.3% 감소
- 반면, 경기도가 6월 들어 9,821호로 호조를 보여 전년 동기 대비 5.2% 증가

인·허가실적
전년 1~6월
대비 25%
감소

6월 공공부문
큰 폭 증가세

표_부문별 주택건설실적

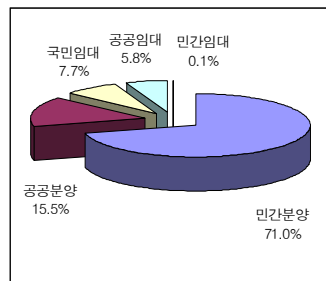
(단위 : 호, %)

	지역별			공공부문			민간부문		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
2009년 (1~6월)	98,961	47,592	51,369	28,634	9,468	19,166	70,327	38,124	32,203
2008년 (1~6월)	132,260	63,196	69,064	18,694	4,958	13,736	113,566	58,238	55,328
전년동기 대비	-25.2	-24.7	-25.6	53.2	91.0	39.5	-38.1	-34.5	-41.8

자료 : 국토해양부

그림_유형별 건설실적(1~6월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

상반기
비아파트,
중소형
주택공급
부진

- 지방(-25.6%)은 공공부문의 실적 개선으로 전년 동기 대비 감소폭이 전월(-41.3%)에 비해 둔화됨.
- 지방의 주택공급실적은 광역권의 침체가 두드러져 전년 동기 대비 -80.4%, 광주를 제외하고 모든 광역시가 60% 이상의 감소세를 나타내고 있음.
- 도지역은 전년 동기 대비 상승세를 보이고 있으나, 민간부분은 여전히 감소세를 벗어나지 못하고 있음.
- 주택유형별로는 아파트가 전년 동기 대비 9.2% 감소하여 지난달 32.6% 감소에 비해 큰 폭으로 개선됨.
- 수도권 아파트가 전년 동기 대비 36.3% 증가하여 아파트 증가세를 견인하고 있으나, 지방은 33.9% 감소한 것으로 나타남.
- 아파트와 주택은 45.3% 감소하였고, 특히 수도권이 -67.3%로 감소폭이 크게 나타났으며, 지방은 7.1% 감소
- 규모가 작을수록 실적 감소폭이 큰 것으로 나타나, 지난해와 다르게 상반기 동안 소규모 주택의 인·허가 실적이 크게 저조함.
- 전용면적 40㎡를 이하 주택의 비중이 2008년은 13% 수준이었으나, 2009년은 6%에 불과하며, 135㎡ 초과 주택은 8%에서 14%로 증가함.
- 85㎡ 초과 중대형 주택의 증가폭은 수도권이 전년 동기 대비 24% 증가하며 견인하고 있고 지방은 16% 감소함.

그림_주택유형별 주택건설실적(1~6월)

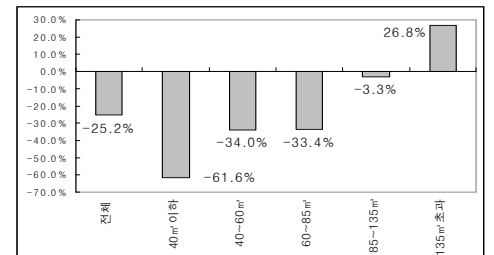
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2009년 1~6월	전년동기 대비증감률	2009년 1~6월	전년동기 대비증감률
총계	66,892	-9.2	32,069	-45.3
수도권	35,420	36.3	12,172	-67.3
서울	8,110	-41.5	2,319	-86.4
인천	10,896	165.6	2,467	-55.3
경기	16,414	104.2	7,386	-49.3
지방	31,472	-33.9	19,897	-7.1

자료 : 국토해양부

그림_규모별 전년 동기 대비 증감률(1~6월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

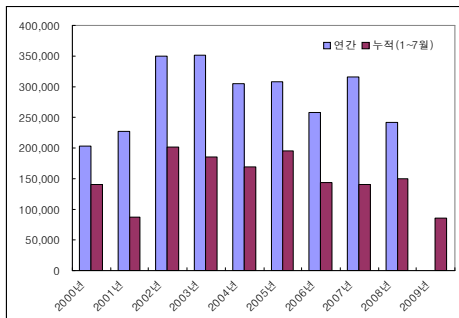
분양실적 전년 1~7월 대비 28% 감소

수도권 중대형 물량 많아

- 2009년 7월 분양실적은 1만 6천여호로 전년 동월 대비 34% 감소
- 2009년 1~7월까지 누적물량은 8만 6천여호로 전년 동기 대비 43% 감소한 수치이며, 2000년대 들어 가장 적은 물량임.
- 지방의 누적실적은 2만 9천여호로 전년 동기 대비 60% 감소하여 특히 부진하였으나, 7월 실적 또한 1천 4백여호로 전년 동월 대비 69% 감소한 수준에 불과함.
- 수도권의 1~7월까지 누적물량은 5만 7천여호로 전년 동기 대비 27% 감소하였으며, 7월 실적은 전년 동월 대비 2% 감소함.
- 7월은 서울의 분양물량이 약 5천여호에 달하여 수도권 전체를 견인하였고 양호한 입지여건으로 인해 비교적 높은 경쟁률과 1순위에서 마감율 보임.
- 하반기에는 비교적 상반기 양호한 분양실적을 나타낸 수도권에 분양예정 물량이 많아 전체 분양실적은 상반기보다 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 규모별로는 85㎡ 이하의 중소형 물량이 7월 분양물량의 80% 이상을 차지함.

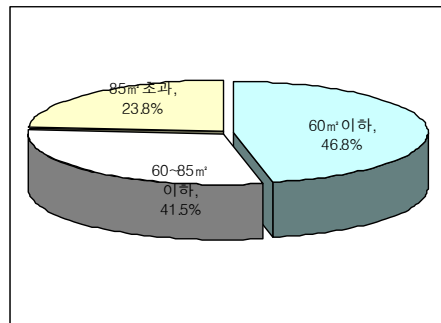
그림_2009년 1~7월 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 1~7월 규모별 분양물량(전국)



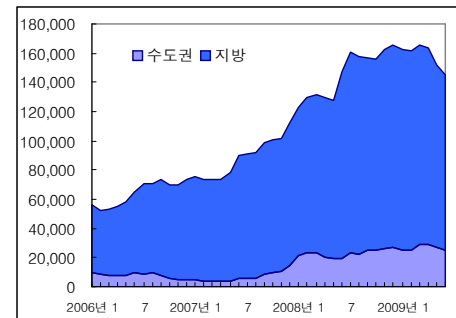
자료 : 부동산114(주)

미분양물량 14만 6천여호 3개월 연속 감소

- 6월 미분양 물량은 14만 5,585호로 전월 대비 약 6,353호, 4.2% 감소하며, 3개월 연속 감소
- 준공 후 미분양도 5만 2,711호를 기록하여 전월 대비 1,430호, 2.6% 감소하며, 2008년 10월 수준으로 돌아감.
- 수도권은 전월 대비 1,720호(6.3%)가 해소되어 2만 5,624호, 지방은 4,633호(3.7%)가 감소하며 11만 9,961호를 기록함.
- 규모별로는 중형(60~85㎡)에서 전월 대비 5.1%, 3,055호 감소하였고 대형(85㎡ 초과)에서도 3.6%, 3,078호 감소함.
- 시도별로는 경기도가 1천493호 감소하여 가장 많은 물량이 해소됨.
- 충남(1,166호), 부산(917호), 경북(696호), 대구(594호)에서도 500호 이상의 미분양 물량이 줄어듦.
- 세부지역별로는 연기군(982호)과 용인시(692호)에서 큰 폭 감소함.
- 반면, 5월부터 유성구와 서구에서 대규모 미분양물량이 집중된 대전은 684호가 늘어난 것으로 조사됨.
- 미분양 감소는 건설사들의 분양 연기에 따른 물량 감소와 대대적인 할인판매의 효과로 판단됨.

그림_2009년 7월 미분양 물량 추이

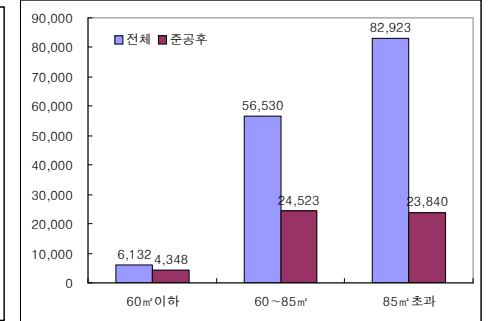
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2009년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



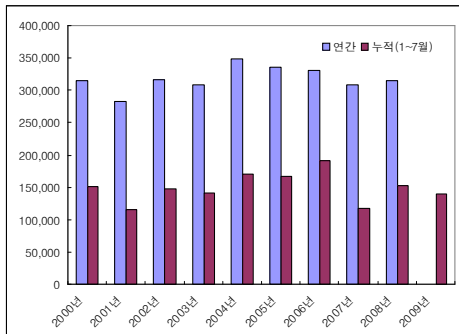
자료 : 국토해양부

입주물량

입주물량 전년 1~7월 대비 8.8% 감소

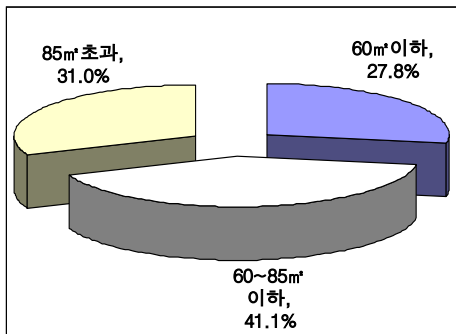
- 2009년 7월 입주물량은 2만 500여 호로 전년 동월 대비 14.8% 감소
 - 전년 동월 대비 수도권(1만 3,300여호)과 지방(7,200여호) 모두 감소
 - 1~7월까지 누적물량으로는 13만 900여호로 2008년 보다 8.8% 감소한 수준임.
- 7월은 인천의 입주물량이 3천여호로 비교적 많았던 것으로 조사됨.
 - 경기도 7,300여호 수준으로 전년 동월 대비 80% 증가한 반면, 서울은 2,800호로 62.8% 감소함.
 - 1~7월까지 물량은 전년 동기 대비 서울 20.9%, 인천 45.1%, 경기 3.4% 감소
 - 지방에서의 1~7월까지 물량은 광주, 경북, 전북, 충남에서는 전년 동기 대비 증가하였으나 나머지 지역은 모두 감소함.
- 7월 입주물량은 60~85㎡이하 규모의 물량이 8천여호로 가장 많았음.
 - 1~7월까지 입주물량은 전년 동기 대비 85㎡초과 물량은 4.9% 늘어난 반면, 60㎡이하 8.3%, 60~85㎡이하 2.3% 감소

그림_2009년 1~7월 입주물량 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 1~7월 규모별 입주물량(전국)

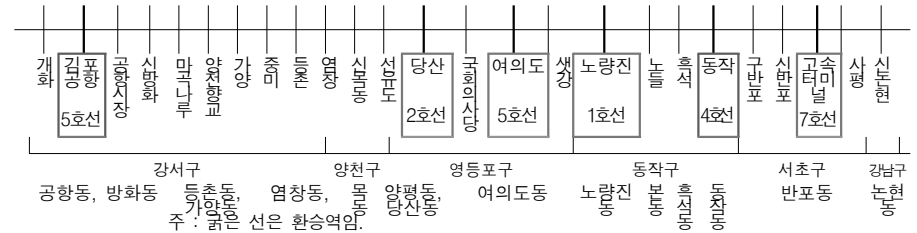


자료 : 부동산114(주)

4. 이슈분석 : 서울 지하철 9호선 개통 효과

- 지하철 9호선은 1994년 기본계획 수립을 시작으로 2009년 7월 24일 개통되어 현재 4량의 지하철이 운행되어지고 있음.
 - 강서구 공항동에서부터 강남구 논현동에 이르는 한강이남 지역을 동서로 가로지르고 있으며 강남과 여의도를 연결하는 유일한 노선임.
 - 지하철 9호선의 개통으로 강서구 지역에서 여의도 및 강남으로의 출근 및 통학 등 접근시간이 크게 단축될 것으로 예상됨.

그림_9호선 노선도



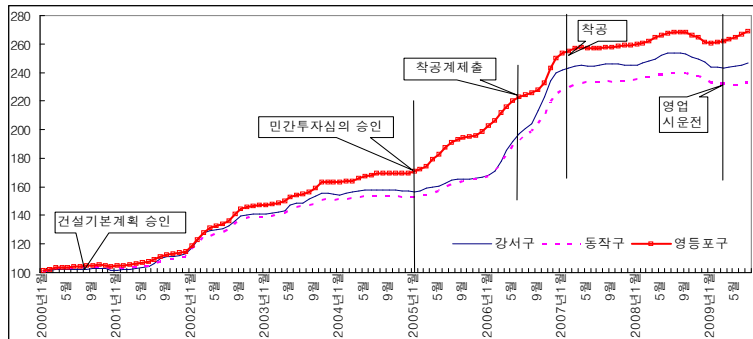
표_9호선 추진경위

연도	추진내용
1994 ~ 1991	3기 지하철 기본계획수립
2000. 9	도시철도 9호선 1단계 구간 건설기본계획 승인
2005. 1	기획예산처 민간투자심의 승인
2006. 6	서울시 실시계획서 승인, 착공계 제출
2007. 2	실공사 착수
2009. 3	영업 시운전 개시
2009. 7. 24	9호선 개통

자료 : 서울9호선운영(주)

- 9호선 추진단계별 매매가격 및 전세가격 변동을 살펴보면, 매매가격은 실공사 착수 이전에 기대감이 가격에 선반영 되며, 전세가격은 점진적으로 반영되어지다가 개통시기에 상승폭이 커지는 특성을 나타냄.
 - 매매가격은 주로 개발계획 확정 등의 단계에 가격 변동이 있으나 전세가격은 매매가격과 다르게 미미하게나마 상승세가 지속되다가, 영업시운전 등 교통개선 효과가 가시화되면 상승폭이 확대되는 추이를 보임.

그림_9호선 추진단계별 강서구, 동작구, 영등포구의 매매가격지수 변동



자료: 부동산114(주)

9호선 개통에 따른 최근 가격변동 매매보다 전세가 더 커

- 지하철 9호선이 개통되면서 9호선이 통과하는 지역의 아파트 가격은 도심과의 접근성 개선으로 교통여건의 개선효과가 가시화되자 전세가격이 빠르게 상승하고 있음.
- 지하철 9호선 개통의 가장 큰 수혜지역은 강서구로 판단되며 다른 노선 통과지역보다 최근에 높은 전세가격 상승세가 목격됨.
- 지하철 노선확정에 매매가격 변동은 이미 과거에 선반영 되어진데다가 전반적인 경기침체의 영향으로 개통에 전후에는 특별한 가격변동이 목격되지 않고 있음.
- 지난해 연말대비 서울(강남4구 제외)의 아파트 평균 매매가격 변동률(0.92%)에 비해, 강서구(0.45%)내 주요 지역의 매매가격 상승폭은 공항동(3.39%)에 국한됨.
- 9호선 영업시운전이 개시된 3월 이후에는 서울(강남4구 제외) 평균(1.70%)에 비해 강서구(1.40%)내 공항동(1.91%)보다는 가양동(2.41%)에서의 매매가격 상승폭이 크게 나타남.

※ 지하철 9호선 주요 통과지역의 올 상반기 아파트 매매가격은 양천구(6.79%), 영등포구(3.21%) 서초구(6.53%), 강남구(6.78%)를 제외하고는 서울시 평균(강남4구 제외)상승률(0.92%)에 못 미치는 수준임. 특히 강남 및 서초구의 매매가격 상승은 지하철 9호선의 영향 이외의 변수가 많아 지하철 9호선에 의한 상승으로만 보기 어려움.

9호선 개통에 따른 가격상승효과 강서구 지역에 국한

○ 반면, 아파트 전세가격은 9호선 노선이 통과하는 지역에 비교적 골고루 영향을 미치는데 연말대비 서울(강남4구 제외) 지역 평균(1.85%)에 비해 서초구(7.88%)와 강서구(6.17%)가 높은 가격 변동율을 나타냈는데 이들은 지하철 9호선의 각기 시종점 지역임.

○ 특히 강서구 가양동은 인근지역에 비해 낮은 전세가격으로 최근 9호선 개통과 더불어 주변지역의 시세와 조정되는 경향을 보이는 것으로 판단되며 이러한 현상은 앞으로도 9호선이 통과하는 유사 지역에서도 진행될 것으로 전망됨.

표_9호선 주변 강서지역의 매매 및 전세가격 변동률

(단위: 만원, %)

구 분		2009년 1~7월		2008년 4/4		아파트평당가	아파트 전세매매비율
		매매	전세	매매	전세		
강서구	공항동	0.48	6.94	-2.02	-1.63	1,404	38.70
	방화동	3.39	9.25	0.00	-0.01	1,299	41.28
	등촌동	0.06	2.43	-0.52	-0.23	1,277	36.69
	가양동	-0.35	3.37	-2.81	-1.21	1,412	39.26
	염창동	0.72	15.64	-3.75	-1.86	1,387	38.35
양천구	목동	0.60	8.56	-0.66	-1.80	1,348	40.60
	목동	6.79	1.15	-7.29	-2.02	1,951	35.05
영등포구	목동	7.60	2.20	-7.39	-2.37	2,314	34.23
	양평동2가	3.21	1.50	-2.28	-3.13	1,669	35.56
	당산동5가	5.81	11.43	-4.77	-7.24	1,172	46.13
	여의도동	1.69	2.59	-2.53	-3.18	1,801	36.63
동작구	여의도동	7.79	-0.60	-2.66	-3.59	2,693	25.98
	노량진동	-1.12	3.27	-1.58	-5.15	1,508	40.35
	본동	0.31	6.15	-1.70	-5.59	1,410	41.19
	흑석동	0.08	3.80	-1.36	-2.41	1,593	37.00
	동작동	-1.76	-5.75	-0.93	-2.93	1,693	31.67
서초구	동작동	-2.24	-2.92	0.00	-8.14	1,623	39.55
	반포동	6.53	7.88	-6.75	-9.07	2,689	32.11
강남구	반포동	16.68	16.04	-7.24	-7.60	3,449	28.35
	논현동	6.77	5.95	-7.05	-6.45	3,324	29.46
강남구	논현동	-0.64	2.20	-3.49	-7.52	2,229	37.01

자료 : 부동산114(주)

5. 서울 오피스시장

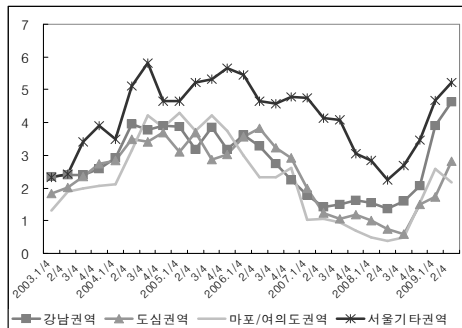
■ 공실률

서울 오피스
공실률
3.7%까지
확대,
A등급,
대규모 오피스
감소폭 더 커

- 1/4분기에 이어 2009년 2/4분기 서울 오피스 공실률이 3.73%까지 증가
 - 강남권역 4.63%, 도심권역 2.81%, 마포/여의도권역 2.18%, 기타권역 5.23%를 나타냈으며 전월 대비 강남권역이 0.72%p 상승하여 지난 분기에 이어 가장 공실률 증가폭이 큰 것으로 나타남.
 - 마포권역은 지난분기에 비해 0.4%p 공실률이 하락하였는데, 이는 9호선 개통의 영향으로 임차수요가 증가한 때문으로 판단됨.
- 등급별 공실률은 A등급 3.20%, B등급 3.53%, C등급 5.05%로 여전히 등급이 낮을수록, 규모(대형 3.56%, 중소형 7.08%)가 작을수록 공실률이 높게 나타남.
 - ※ 규모 : 10층 이상 또는 만㎡이상인 경우 대형, 나머지는 중소형으로 분류
 - 등급 : 임대료 수준, 빌딩 규모, 교통 접근성 등을 기준으로 분류
- 그러나 전기 대비 공실률 증감폭이 A등급이 1.01%p, 대형이 0.65%p로 높게 나타나고 있어 이는 대규모 오피스 수요자인 국내외 보험사와 같은 우량 임차인들의 영업지점 축소가 주요인으로 판단됨.

그림_서울 오피스 공실률 추이

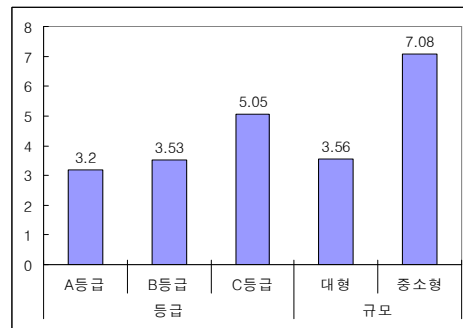
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_등급별/규모별 공실률 수준

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

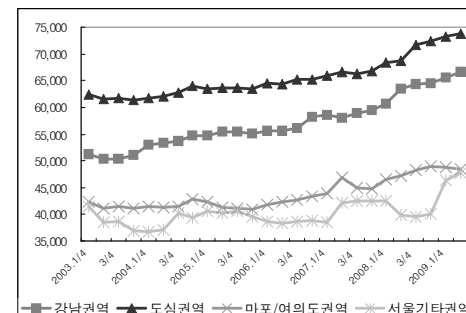
■ 임대료

임대료 상승
추이 유지
거래시장
회복에 따른
기대감 반영

- 월세기준 서울지역 오피스 임대료는 2009년 1/4분기 평균 63,000원 수준으로 전기 대비 1.3% 상승함.
 - 도심권역이 74,000원/3.3㎡로 가장 높은 임대료를 유지하였고 강남권역 67,000원/3.3㎡, 마포/여의도권역이 48,000원/3.3㎡, 기타권역이 48,000원/3.3㎡ 수준으로 나타남.
 - 마포/여의도권역은 전기 수준을 유지한 반면, 기타권역은 상승하여 월세기준 임대료 수준이 2/4분기를 기점으로 같아지고 있음.
 - 중소형은 공실률 증가폭이 둔화되는 것과 같이하여 임대료가 41,000원/3.3㎡로 지난 분기 보다 7.7% 상승함.
 - 그러나, 장기 공실을 우려하여 임대료를 낮추기 위한 방편으로 전월세에서 보증부월세로 전환하는 사례가 나타나고 있음.
- 공실률 증가에도 임대료 상승추이가 유지되고 있는 것은 현재의 공실률 수준이 마찰공실인 5%대 미만으로 아직까지는 심각한 수준이 아님을 보여줌.
 - 또한, 극동빌딩 및 DBRE 여의도빌딩 등 주요 오피스빌딩의 활발한 거래에 따라 시장 회복에 대한 기대감이 반영되고 있는 측면도 있음.

그림_서울 권역별 오피스 임대료 추이

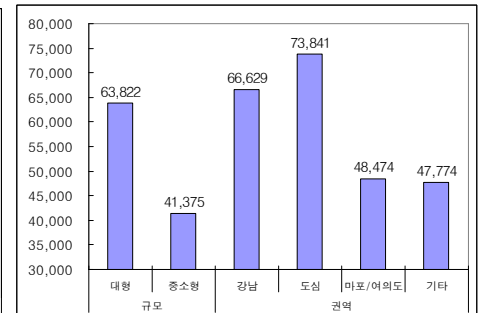
(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 2/4분기 오피스 임대료 수준

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 부동산114(주)

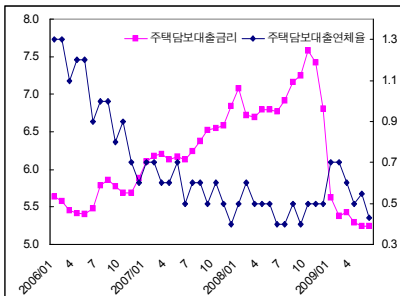
6. 부동산금융시장

저금리 기조
주택담보대출
증가
연체율 감소

- 6월 주택담보대출금리는 5.3%로 사상 최저 수준에서 안정세 지속
 - 저금리 기조 지속으로 주택담보대출 연체율(0.43%)도 큰 폭으로 하락하여 2008년말 수준으로 떨어짐.
- 6월 주택담보대출 증감액 잠정치(3.5조원 예상) 역시 증가세 지속
- 5월말 잔액기준 주택담보대출은 250조 8,926억원으로 전년 말 대비 11조 2,043억원 증가, 전월 대비 2조 4,300억원 증가
 - 2009년 5월까지의 증가액은 2008년 연간 증가액의 62.1% 수준이나, 주택가격상승이 높았던 2006년 연간 증가액 대비 40% 수준임.
 - 특히 최근에는 재건축이주 및 신규분양 중도금 대출과 관련된 주택관련 집담대출이 증가하고 있는데 2008년 말 대비 5,252억원이 증가하였으며, 특히 5월에는 3,013억원 증가, 이는 2009년 누계액의 57.4%의 수준임.
- 주택담보대출 증감액과 아파트가격 변동률은 2006년 중반이전에는 주택가격이 선행하는 패턴을 보이나 최근에는 동행 패턴을 보이고 있음.

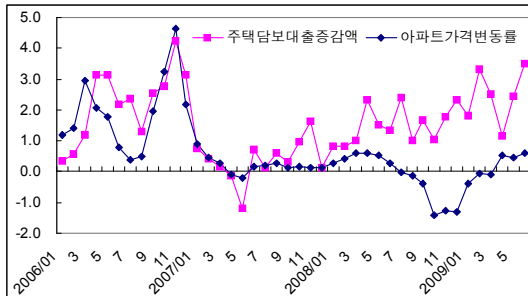
그림_주택담보대출 금리와 연체율

(단위 : %)



그림_주택담보대출 증감액과 아파트가격변동률

(단위 : 조원, %)



자료 : 한국은행, 금융감독원, 부동산114(주)

주: 주택담보대출금리는 예금은행가중평균금리, 6월 주택담보대출연체율은, 6월 주택담보대출 증감액은 잠정치임.

7. 정책동향

■ 택지개발촉진법 개정안 입법예고(국토해양부, 7.20)

지하도로
건설계획에
따라
공공사업
발주 증가
기대

- 주공·토공 등 공공기관에서 독점적으로 시행해 오던 택지개발사업에 민간 사업자도 공동시행자로 참여할 수 있는 방안이 마련됨.
 - 앞으로는 주택건설 사업자 등이 공공기관과 공동으로 사업을 시행하는 경우 택지개발사업에 참여할 수 있도록 할 계획임.
 - 공동시행자는 공공기관이 개발계획수립 단계에서 민간사업자간 공개경쟁을 통해 선정하게 됨.
 - 공동시행자 선정은 민간 사업자로부터 개발계획(안)과 예상조성원가 등이 포함된 제안서를 제출받아 종합적으로 평가하여 선정하되, 평가의 공정성을 기하기 위하여 공공시행자가 도시계획 등 전문가로 “평가위원회”를 구성하여 평가토록 할 예정임.
 - 민간 공동시행자가 선정되면 공공과 민간이 협약체결 등을 통해 사업방식(지분참여·면적분할·절충방식 등), 참여지분, 역할배분 등을 자율적으로 결정하게 되며,
 - 민간 공동시행자는 참여지분 범위 내에서 일정부분의 택지에 직접 주택건설 등 사업을 추진하거나 다른 주택건설 사업자에게 택지를 공급할 수 있게 됨.
 - 다만, 민간 사업자에게 과도한 개발이익이 발생하지 않도록 민간 사업자에 대한 개발이익의 상한선을 설정할 계획임.
- ※ 구체적인 사항은 시행령에서 정할 계획이며, 산업단지도 시행령에서 15% 범위내에서 국토해양부장관이 정하도록 하고 있음.

■ 피난·방범 안전 등 주택성능등급 표시대상 확대
(국토해양부, 7.20)

- 주택의 성능등급 표시 대상을 확대하고, 주택 단지 안에 숙박형태의 고시원 설치를 제한하는 「주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령)」 개정안을 마련하여 입법예고 함.

◦ 주요 개정내용은

- ① 현행 5개 분야 20개 항목*의 성능등급 표시대상 항목을 5개 분야 28개 항목으로 확대**(추가 8개 항목)

* 5개 분야 : 소음(4), 구조(4), 환경(6), 생활환경(3), 화재소방(3)

** 홈네트워크(1), 외부소음(2), 피난안전(3), 방범안전 등급(2)

- ② 주택 단지내에 설치가 가능한 부대·복리시설 가운데 건축법상 제2종 근린생활시설로 분류된 고시원이 숙박형태로 설치되어 주거환경을 저해하고 있다는 지방자치단체의 의견을 반영하여 주택 단지안에서 고시원의 설치를 제한함.

■ 공공관리 시범사업 한남뉴타운지구 등 6개소로 확대 (서울시, 8.3)

- 서울에서 분석한 관련부서의 문의 또는 건의내용은 제도 개편을 찬성한다는 의견이 전체 410건 중 340건(83%), 반대 의견이 20건(5%), 기타 단순 문의사항이 50건(12%)이었음.

<시범사업 확대실시에 대해 자치구 의견수렴 및 선정 >

- 공공관리 시범사업 추진을 희망하는 재개발·재건축 구역에 대한 자치구의 의견수렴 결과를 토대로
- 자치구청장이 우선적으로 추천한 뉴타운 1개 지구, 재개발·재건축 21개 구역을 대상으로 각 분야 전문가(시민단체, 언론인, 학계)로 구성된 심사위원회를 통해 뉴타운 구역은 한남재정비 촉진지구를 선정하고,
 - 재건축구역보다 공공성이 많은 재개발구역을 우선하되, 재개발구역 중에서도 건물 노후도, 구역 면적, 균형발전, 공공성 확보 등을 고려하여 선정하였으며,
 - 재건축구역은 공동주택재건축구역을 우선하되, 같은 공동주택 재건축구역 중에서도 구역면적이 큰 구역 순으로 하여, 뉴타운 1개 지구, 재개발 4개 구역, 재건축 1개 구역 등 총 6개소를 선정함.

▶ 뉴타운 지구 1개소

- 한남재정비 촉진지구

▶ 재개발 예정구역 4개소

- 동대문구 신설동 89 일대, 서대문구 홍제동 8-50 일대, 강북구 수유2동 711 일대, 성북구 돈암동 48-29 일대

▶ 공동주택재건축 예정구역 1개소

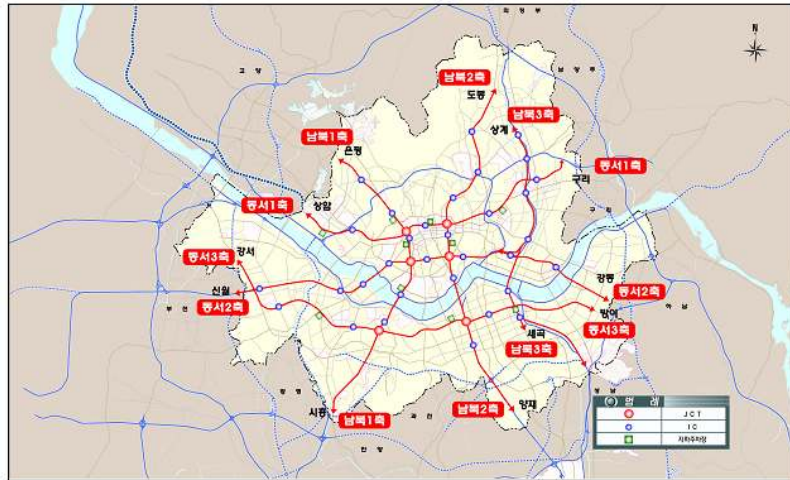
- 금천구 시흥동 1002-2(남서울 럭키아파트)

<법령 개정 등 공공관리자의 제도적 기반 마련도 가시화 될 듯>

- 지난 7월9일 법령개정을 정식으로 건의하였으며, 7월13일과 7월14일에 의원 입법으로 「도시및주거환경정비법」 개정안이 발의되는 등 공공관리자 제도의 법제화도 조기 가시화 될 전망이다.

■ 서울시 도심지하 149km ‘도로대동맥’ 뚫는다(서울시, 8.5)

- 서울시는 지하공간을 효율적으로 이용, 지상공간의 도로교통 수요 일부를 지하로 전환해 나가기 위한 연장 6개 노선, 149km의 지하도로망 계획을 8월 5일(수) 발표함.
- 지하도로망은 남북 간 3개축과 동서 간 3개축의 총 6개 노선으로 구성돼 서울의 지하를 거미줄 교통망으로 연결하게 됨.
- 서울시는 지하도로의 교차점을 상호 연결시켜 2개의 순환망을 구축하고 도심 주요 지점에는 도심을 목적지로 하는 차량들을 위해 지하도로와 연결된 대형 지하주차장을 건설한다는 계획임.
- 또 지하도로와 연결된 대형주차장 건설과 함께 고속E/V 등을 통해 지상의 대중교통과 편리하게 연계시키는 등 지상으로의 차량 진출을 최대한 억제한다는 방침임.



- 지하도로망은 경제성, 안전성 및 지하도로망 구성의 용이성을 고려해 소형차 전용의 복층구조로 계획함. 다만 기존 동부간선도로를 지하화 하는 남북 3개축은 대형차 통행이 가능한 도로로 건설할 계획임.
- 이를 통해 도심과 부도심의 교통량을 줄여 8차로 이상의 지상도로는 2차로를 줄여 6차로로 만드는 등 Green Design으로 보행, 자전거 등의 인간중심 친환경 공간으로 조성할 예정임.
 - 8차로를 6차로로 도로다이어트하면 492km의 자전거 전용도로를 추가로 확보하고, 여의도의 20%에 달하는 615천㎡의 가로녹지도 확보할 수 있을 전망
- 동부간선도로 지하화를 통해 중랑천을 복원함으로써 약 200만㎡의 공원이 동북권에 생기는 효과가 발생과 더불어 서울 동북부지역의 발전에도 크게 기여할 전망.
- 서울시는 이번 사업에 소요되는 비용을 11조 2천억 원으로 예상하고, 민간자본 유치를 통해 단계적으로 사업을 추진할 예정이며 기존 동부간선도로를 지하화 하는 남북3축 지하도로는 공공계정을 투입하여 건설함.



첨두시 통행시간 변화	양재↔도심	잠실↔상암동	시정↔인천공항	청량리↔김포공항
	전 39분 67% 단축	전 63분 60% 단축	전 80분 47% 단축	전 63분 46% 단축
	후 13분	후 25분	후 42분	후 34분



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>