

월간 건설경기동향

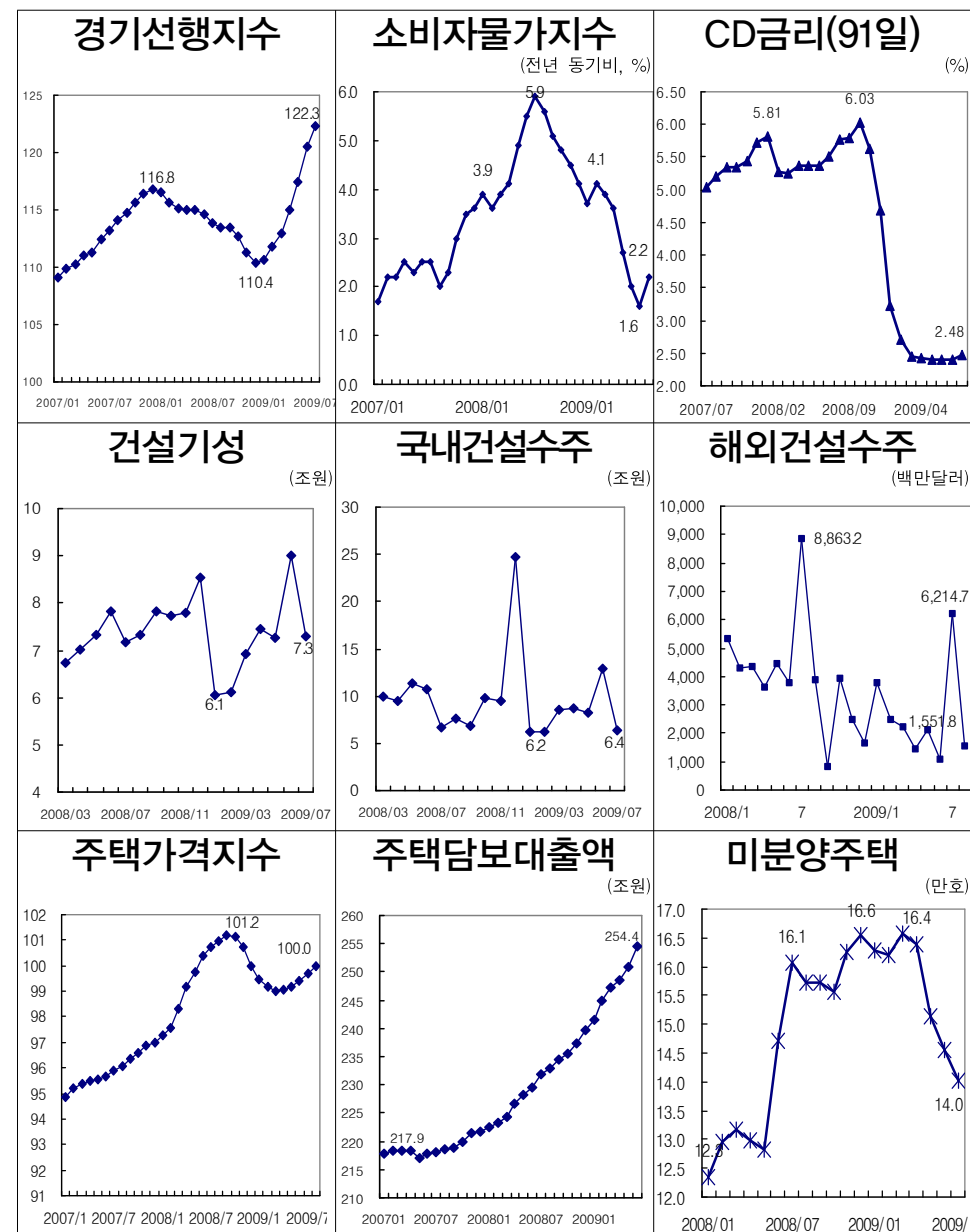
2009 09

건설경기

- 7월 국내 건설수주 전년 동월 대비 4.3% 감소, 한달 만에 다시 감소세
- 7월 건설기성 전년 동월 대비 1.8% 증가한 7조 2,942억원 기록
- 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI) SOC 예산증액 효과 감소, 계절적 요인 등으로 전월 대비 12.1p 하락한 87.2를 기록, 9개월 만에 지수 상승세 마감.
- 8월 해외 건설수주 세계 각국의 경기회복 지연에 따른 중동지역 신규투자 지연으로 큰 폭의 감소

부동산경기

- 토지가격 4개월 연속 상승, 상승폭 소폭 확대
- 토지거래 주거지역 중심으로 거래량 증가, 반면 공업지역 거래는 감소
- 수도권 매매가격 상승률 둔화, 전세가격은 중대형을 중심으로 7개월째 상승
- 지방 부산 해운대 등 일부 지역을 중심으로 상승세
- 7월 미분양 약 5천호 감소, 분양취소, 사업장 포기, 환매조건부 매입 등으로 실제 감소폭은 적을 듯



목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
■ 건설수주	3
■ 세부 공종별 건설수주	4
■ 재건축·재개발 수주 동향	6
■ 건축허가면적	7
■ 해외건설	8
2. 동행지표	9
■ 건설기성	9
■ 건설투자	10
■ 건축착공면적	11
■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	14
II. 부동산경기	15
1. 토지시장	15
■ 토지거래량	15
■ 토지가격	16
2. 주택시장_가격 및 거래	18
■ 서울/수도권 시장	18
■ 광역시/지방 시장	20
3. 주택시장_공급	22
■ 주택 인·허가 실적	22
■ 분양 및 미분양 물량	24
■ 입주물량	26
4. 정책동향	27

I. 건설경기

· 국내 건설수주 한달 만에 다시 감소세로 전환, 건설경기 동행지표 회복세는 지속

1. 선행지표

■ 건설수주

**국내 건설수주
전년 동월 대비
4.3% 감소**

- 7월 국내 건설수주는 민간부문의 침체가 지속된 가운데 공공부문의 증가세가 다소 둔화되어 전년 동월 대비 4.3% 감소, 한달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
- 지난 6월과 마찬가지로 공공부문 호조, 민간부문 침체기조가 이어졌으나, 전년 동월 대비 200% 이상 급증한 공공부문 수주가 7월에 들어 전년 동월 대비 61.5% 증가에 그침.
- 민간부문은 여전히 침체(전년 동월비 -35.5%)를 지속하여 7개월 연속 공공부문의 수주가 민간부문의 수주를 앞섬.
- 공공부문의 경우 전년 동월 대비 61.5% 증가한 3조 4,755억원으로 토목수주 증가폭이 지난 6월보다 둔화된 가운데 건축수주가 호조를 보임.
- 토목수주는 1조 9,850억원으로 전년 동월 대비 61.7% 증가, 호조세를 지속하였으나 6월(+402.2%)보단 증가세가 둔화된 양상을 보임.

표_2009년 7월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
2009 7월	6,399.7	3,475.5	1,985.0	1,490.5	2,924.2	487.0	2,437.2	2,472.0	3,927.7	2,098.6	1,829.1
증감률	-4.3	61.5	61.7	61.2	-35.5	-57.3	-28.2	4.4	-9.0	8.7	-23.4
2009 1~7월	57,170.5	35,262.3	26,263.1	8,999.1	21,908.2	3,967.0	17,941.2	30,230.1	26,940.3	14,122.4	12,818.0
증감률	-7.5	79.9	148.0	-0.1	-48.1	-40.9	-49.5	74.8	-39.5	-44.7	-32.4

자료 : 대한건설협회

공공 토목수주 증가폭 6월 보다 둔화

- 건축수주는 전년 동월 대비 61.2% 증가하여 지난 6월(+37.5%)보다 큰 증가세를 시현함. 주거용 건축수주가 전년 동월 대비 18.0% 증가했으며, 비주거용 건축수주 전년 동월 대비 111.1% 급증함.
- 민간부분의 경우 전년 동월 대비 35.5% 감소한 2조 9,242억원으로 6월(-48.8%)보다는 감소폭이 다소 완화 되었으나 여전히 침체가 심각함.
- 건축수주는 전년 동월 대비 28.2% 감소한 2조 4,372억원을 기록, 지난 6월(전년 동월비 -45.2%)보다는 감소폭이 다소 완화되었으나 기저효과에 의한 것으로 분석됨.
- 건축수주 중 주거용 건축 수주가 지난 해 7월 수주액이 낮은데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 5.5%증가함.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 52.8% 감소하여 지난 6월(-50.1%)보다 침체가 다소 깊어짐.
- 토목수주는 지난 3월부터 시작된 감소세가 지속돼 전년 동월 대비 57.3% 감소한 4,870억원을 기록함.
- 1~7월 누적 수주는 전년 동기 대비 7.5% 감소한 57조 1,705억원으로 민간부분의 침체(-48.1%)를 공공부분(79.9%)이 만회하고 있는 실정임. 토목 수주가 전년 동기 대비 74.8% 증가한 반면, 주거 및 비주거 건축수주는 모두 마이너스(-) 성장을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- '주택'과 '관공서', '기타' 수주가 호조를 보인 반면, '사무실 및 점포' 수주와 '공장 및 창고' 수주는 부진을 지속함.
- '사무실 및 점포' 수주와 '공장 및 창고' 수주는 각각 전년 동월 대비 11.9%, 87.3% 감소함.
- 주택수주가 전년 동월 대비 14.3% 증가하였으며, 관공서 수주가 전년 동월 대비 57.8% 증가함.

도로, 철도수주 6월보다 증가폭 둔화

- 인천 송도 글로벌 캠퍼스와 관련 시설 수주로 관공서 수주가 크게 증가한 것으로 판단됨.
- 토목수주의 경우 '도로 및 교량'과 '철도 및 궤도' 수주의 증가세가 지난 6월보다 둔화되었으며, '치산치수' 수주 또한 둔화됨.
- '도로 및 교량' 수주는 전년 동월 대비 32.5% 증가한 7,199억원으로 6월(616.5% 증가)보다 증감률이 크게 둔화됨.
- '도로 및 교량' 수주는 신규 사업 수주보다 이미 사업이 진행되어 오던 민간투자 사업의 증액분이 대부분임.
- '철도 및 궤도' 수주 또한 전년 동월 대비 63.4% 증가한 998억원으로 6월(1조 3,347억원)보다 수주액이 크게 감소함.
- 상반기에 집중된 SOC 예산 집행의 영향력이 하반기 들어 감소하기 시작하여 도로와 철도 수주의 증가세가 크게 둔화된 것으로 판단됨.
- 지난 5월과 6월 5,000억원 이상의 높은 수주액을 기록한 '치산치수' 수주도 7월에 들어 133억원의 수주에 그침.
- 한편, 송도 글로벌 캠퍼스 사업으로 '토지조성' 수주가 올해 들어 가장 높은 금액인 6,428억원을 기록, 전년 동월 대비 19.4% 증가함.
- 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 62.7% 증가한 1,603억원을 기록했고, 기계설치 수주는 전년 동월 대비 59.8% 감소한 1,788억원을 기록함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실및 점포	공장및 창고	관공서	기타	도로및 교량	철도및 궤도	치산치수	토지조성	발전및 송전	기계설치
2009.7	2,014.0	525.3	95.1	404.5	266.8	719.9	99.8	13.3	642.8	160.3	178.8
증감률	14.3	-11.9	-87.3	57.8	90.3	32.5	63.4	31.7	19.4	62.7	-59.8
1~7월	13,748.8	3,330.9	1,499.4	2,561.9	1,275.5	9,744.4	4,990.1	1,268.8	2,750.5	1,128.8	2,626.4
증감률	-44.1	-52.2	-57.7	-2.0	51.7	216.4	478.4	628.3	-12.4	-23.8	-13.7

자료:통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

재개발수주 올해들어 두 번째로 큰 금액 수주

- 2009년 7월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 호조로 전년 동월 대비 315.9% 증가한 8,632억원을 기록, 지난 6월부터 시작된 증가세를 지속함.
- 7월 재건축 수주는 전년 동월 대비 97.1% 급감한 55억원을 기록, 6월과 마찬가지로 침체된 모습을 보임.
- 재개발 수주는 지난 6월(1.1조원)보다 수주 금액이 감소했으나, 올해 들어 두 번째로 높은 수주액인 8,577억원을 기록하였는데, 서울과 인천지역의 재개발 수주가 활발하게 일어남.

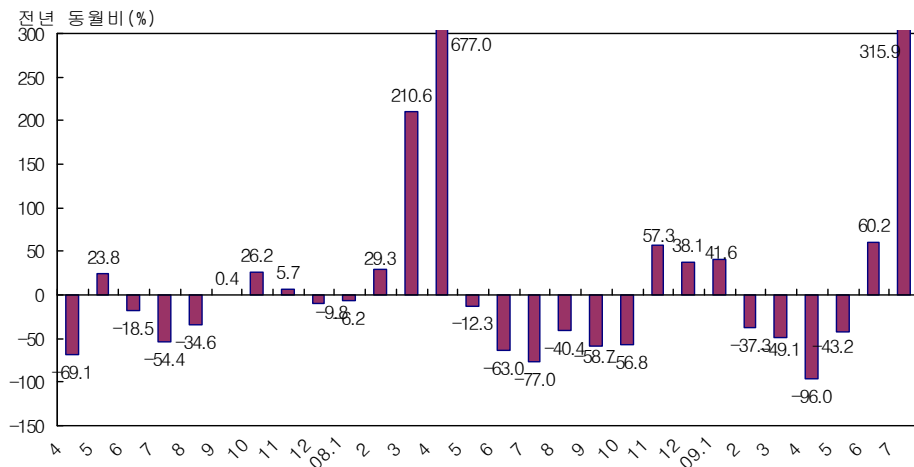
표_7월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비, %)

	재건축	재개발	총계
7월 증감률	-97.1	5,441.5	315.9
1~7월 증감률	-34.4	-33.1	-33.4

자료 : 한국건설산업연구원

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



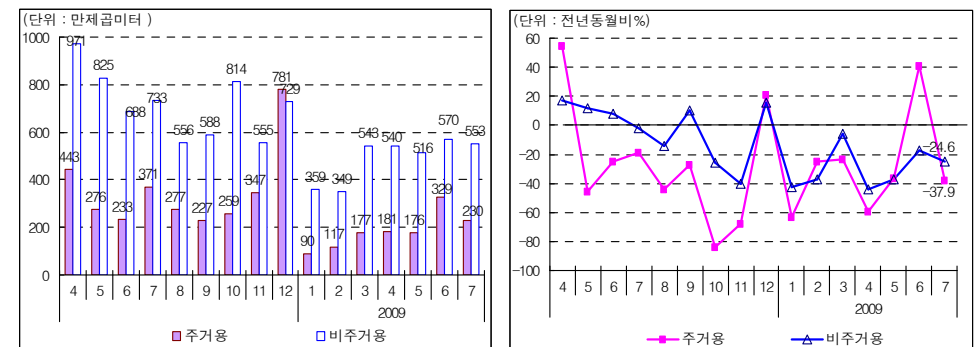
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

7월 건축허가면적 전년동월대비 29.1% 감소

- 7월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 건축허가면적이 모두 부진하여 전년 동월 대비 29.1% 감소한 783만²를 기록, 지난 2009년 1월부터 시작된 감소세를 지속함.
- 7월 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 37.9% 감소한 230만²로 지난 6월의 증가세(41.2%)를 이어가지 못하고, 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 24.6% 감소한 553만²를 기록하여 지난 6월(-17.2%)보다 침체 폭이 커짐.
- 1~7월 누적 건축허가면적은 전년 동기 31.8% 감소한 4,731만²를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 33.4% 감소(1,301만²)
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 31.1% 감소(3,430만²)

그림_월별 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

8월 해외건설 수주액 큰 폭의 감소

- 2009년 8월 해외건설 수주실적액은 15.5억달러로 전월 대비 75.0%, 전년동월대비 60.3%의 큰 폭의 감소를 보임.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 85.2%, 전년 동월 대비 65.5% 감소, 아시아지역은 전월 대비 18.1%, 전년 동월 대비 42.4% 감소함.
 - 중동지역은 사우디를 제외한 대부분의 국가에서 금월들어 발주가 지연되거나 크게 줄어든 것으로 나타남.
 - 아시아지역은 인도, 베트남 등에서 일정 수준이상의 수주물량을 보였으나, 지난해 같은 기간에 비해서는 줄어들었음.
- 공종별로는 토목수주와 용역만이 전월 대비 (+)의 변동률을 보였으나, 전년동월대비로는 대부분의 공정이 (-) 변동률을 보임.
 - 토목공사는 공항공사의 증가와 상수도 공사의 신규수주로 인하여 소폭 증가함.
 - 용역은 설계와 CM이 큰 폭의 증가를 보임.
- 세계경기 회복 여부가 뚜렷하게 나타나지 않음에 따라 해외투자에 의한 발주가 지연되고 있으며 시의성이 급한 물량을 중심으로 발주가 이루어짐.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2008.8	2009.7	2009.8		
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비
총 계	3,905	6,215	1,552	-75.0	-60.3
중동	2,388	5,557	824	-85.2	-65.5
아시아	737	519	425	-18.1	-42.4
태평양,북미	38	5	0	-	-
유럽	17	-	32	-	85.3
아프리카	94	115	208	80.5	120.2
중남미	630	18	63	252.6	-89.9

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2008.8	2009.7	2009.8		
	계약액	계약액	계약액	전월비	동월비
총 계	3,905	6,215	1,552	-75.0	-60.3
토목	375	149	178	19.4	-52.6
건축	526	709	39	-94.5	-92.6
산업설비	2,863	5,232	1,161	-77.8	-59.4
전기	45	74	22	-70.8	-51.9
통신	0	-	3	-	-
용역	96	51	149	192.3	55.2

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

7월 건설기성 전년 동월비 1.8% 증가

- 2009년 7월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월비 -9.2%)하였으나, 공공부문이 호조(전년 동월비 +22.3%)를 보여 전년 동월 대비 1.8% 증가한 7조 2,942억원을 기록함.
 - 발주자별로 살펴보면 7월 공공부문 기성실적은 예산 증액의 영향으로 전년 동월 대비 22.3% 증가, 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.
 - 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 9.2% 감소하여 지난 4월부터의 감소세를 지속함.
- 공종별로 토목기성이 전년 동월 대비 17.4% 증가하여 지난 6월의 증가세를 이어갔으나, 건축기성이 전년 동월 대비 5.5% 감소하여 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
 - 공종별로 토목기성의 경우 전년 동월 대비 17.4% 증가한 2조 6,761억원을 기록함.
 - 건축기성의 경우 비주거용 기성이 전년 동월 대비 3.9% 증가하였으나, 주거용 기성이 전년 동월 대비 10.0%나 감소하여 전체적으로 전년 동월 대비 5.5% 감소한 4조 6,132억원을 기록, 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.

표_2009년 7월 건설기성실적

(단위 : 전년동기비 증감률 %)

구 문	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.7	7,294.2	4,613.2	2,676.1	4.9	2,477.7	4,349.4	416.0	51.1
증감률	1.8	-5.5	17.4	-2.2	22.3	-9.2	21.3	350.1
1~7월	50,125.3	29,797.1	20,290.4	37.8	17,717.0	29,509.2	2,759.8	139.3
증감률	5.3	-4.6	24.6	-58.7	27.8	-5.7	17.4	51.9

자료 : 통계청

■ 건설투자

2/4분기 건설투자 전년동기대비 3.7% 증가

- 한국은행의 2009년 2/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 2/4분기 건설투자(2005년 불변가격, 원계열 기준)는 토목투자의 증가세 지속으로 전년 동기 대비 3.7% 증가함.
- 경기부양을 위한 SOC 예산 증액 및 선 집행의 영향으로 토목 건설투자가 전년 동기 대비 14.3% 증가한 18.8조원을 기록, 지난 2008년 3/4분기 이후 4분기 연속 플러스(+) 성장을 지속함.
- 건축투자는 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자가 모두 부진(각각 전년 동기 대비 6.9%, 4.4% 감소)하여 전년 동기 대비 3.5% 감소한 24.2조원 을 기록함.
- 건축투자의 경우 지난 2008년 1/4분기부터 감소세가 시작되었는데 4/4분 를 기점으로 하락폭(전년 동기 대비 14.3% 감소)이 둔화되는 양상을 보임.
- 최근 실물경기 회복세와 함께 비주거용 건축투자의 침체 폭이 둔화되었고 미분양물량 감소로 인하여 주거용 건설투자 또한 침체가 소폭 개선된 것 으로 판단됨.
- 3/4분기에도 이런 추이가 지속되는 가운데 토목투자 증가세가 다소 둔화 될 것으로 전망됨.

표_분기별 건설투자 추이

구 분	2008년				2009년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)						
토 목	10.5	16.5	14.5	21.2	13.1	18.8
건 축	20.0	25.0	24.1	23.2	17.7	24.2
주 거	9.4	10.7	10.8	9.6	7.7	10.0
비주거	10.5	14.3	13.3	13.6	10.0	14.2
계	30.4	41.5	38.6	44.6	30.9	43.0
증감률 (% , 전년동기비)						
토 목	-3.2	-0.7	0.7	5.7	24.9	14.3
건 축	-1.2	-0.1	-0.1	-14.3	-11.1	-3.5
주 거	-6.2	-3.2	0.6	-18.8	-18.5	-6.9
비주거	3.8	2.4	-0.7	-10.8	-4.4	-1.1
합 계	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	1.6	3.7

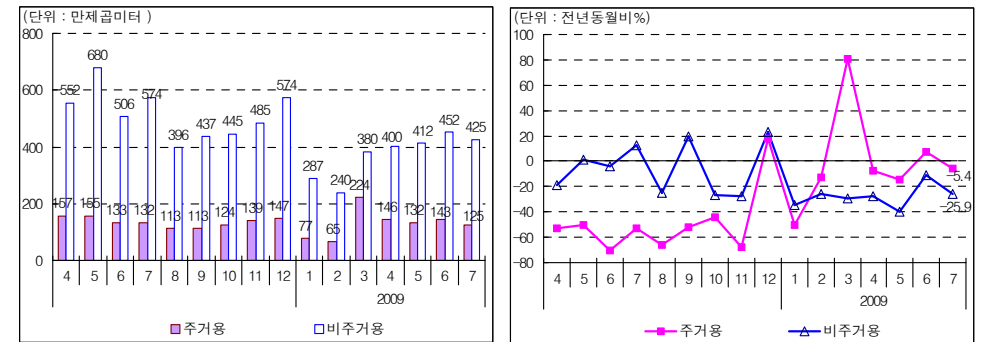
자료 : 한국은행

■ 건축착공면적

7월 건축착공면적 전년동월대비 22.0% 감소

- 7월 건축착공면적은 전년 동월 대비 22.0% 감소한 595만㎡로 지난 1월 부터 시작된 감소세를 지속함.
- 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 5.4% 감소한 125만㎡로 지난 6월 기 저효과로 일시적으로 증가세를 보인 후 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 25.9% 감소한 425만㎡로 지난 1 월부터 시작된 침체를 지속함.
- 구체적으로 공업용 착공면적(전년 동월비 -57.5%)이 가장 침체가 심각하며, 다음으로 상업용(-23.2%) 착공면적의 침체가 심각함.
- 공공부문의 비중이 높은 문교 및 사회용 착공면적만이 전년 동월 대비 17.1% 증가함.
- 1~7월 누적 건축착공면적은 비주거용착공면적의 부진으로 전년 동기 대비 22.8% 감소한 3,509만㎡를 기록함.
- 1~7월 누적 주거용 건축착공면적은 912만㎡로 전년 동기 대비 2.0% 감 소, 비주거용 건축착공면적은 2,597만㎡로 전년 동기 대비 28.1% 감소함.

그림_월별 건축착공면적 및 증감률 추이



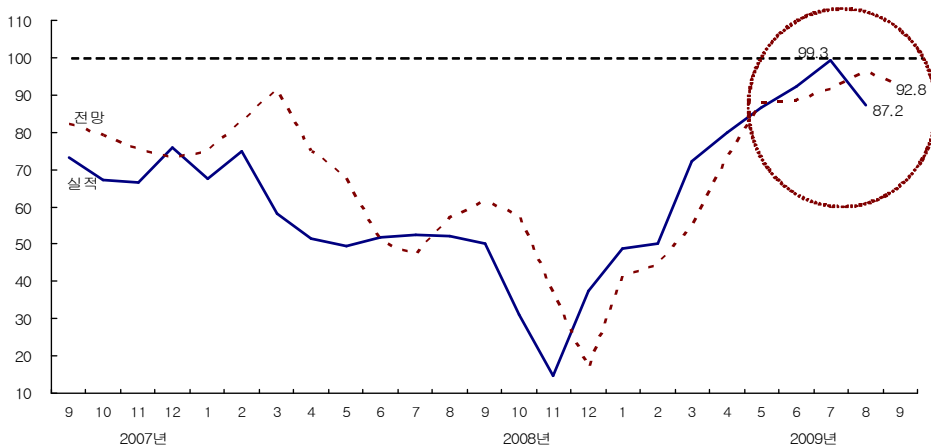
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

8월 CBSI 전월대비 12.1p 감소 SOC예산증액 효과 감소

- 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC 예산증액 효과 감소, 계절적 요인 등의 영향으로 전월대비 12.1p 하락한 87.2를 기록해 9개월만에 지수 상승세를 마감함.
- 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 12.1p 하락한 87.2를 기록함.
- 이로써 작년 11월에 사상 최저치를 기록한 이후 SOC 예산 증액 및 조기집행 영향으로 8개월 연속 상승했던 지수가 9개월만에 상승세를 마감함.
- 8월 지수 하락은 SOC 예산 집행이 상반기에 집중돼 SOC 예산 증가에 따른 건설경기 부양효과가 감소하기 시작한 가운데, 민간공사 수주 침체, 미분양 주택 적체사태가 아직 크게 개선되지 않아 나타난 현상으로 판단됨.
- 전월 조사시 8월 지수 전망치가 7월 실적치(99.3)보다 낮아 8월 지수 하락이 예상되었지만, 당초 전망치보다 하락 폭이 컸는데, 이는 그만큼 SOC 예산 증가 효과가 빠르게 감소하고, 더불어 건설 비수기인 8월의 계절적 요인이 영향을 미친 결과로 해석됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

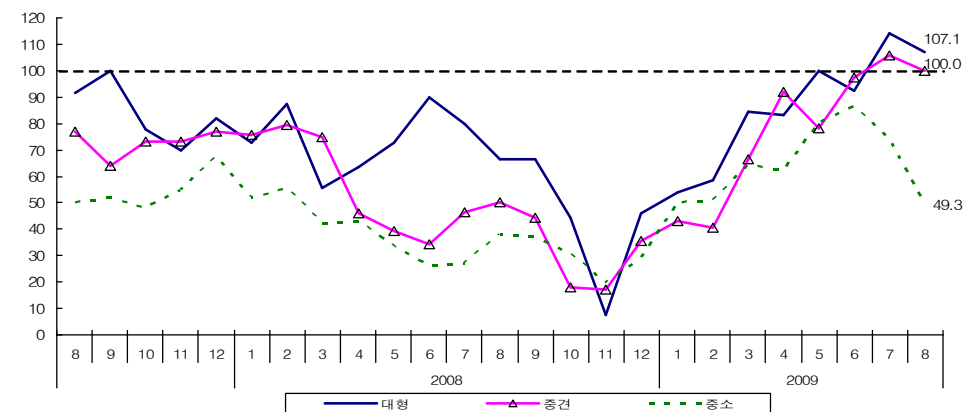


자료 : 한국건설산업연구원

중소업체의 침체 심각 양극화 재현

- 한편, 9월 전망치가 92.8을 기록해 건설 비수기가 끝남에 따라 8월 실적치보다는 소폭(5.6p) 상향될 것으로 전망되었지만, 전고점인 7월 실적치(99.3)보다는 6.5p 낮을 것으로 전망됨.
- SOC 예산 증액의 효과가 서서히 축소되고 있고, 하반기에 민간공사 수주 침체 및 미분양 주택 적체 사태도 크게 개선되기는 어려워 당분간 지수가 7월의 전고점을 넘어서기는 어려울 것으로 예상됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 규모에 관계없이 모든 업체의 지수가 하락했는데, 특히 중소기업체는 지난 1월 수준까지 지수가 급락해 체감경기의 양극화 현상이 다시 재현됨.
- 대형업체 지수는 전월대비 7.2p 하락한 107.1을 기록함. 이로써 지난 7월 114.3을 기록해 8년 7개월만에 지수가 110을 넘어선 지 한달 만에 다시 지수가 110선 아래로 하락함.
- 중견업체 지수 역시 전월대비 5.9p 하락한 100.0을 기록함으로써 지난 7월 105.9를 기록해 8년 11개월만에 지수가 기준선인 100선을 넘어섰으나 한달 만에 다시 기준선 아래로 하락함.
- 대형, 중견업체와 달리 이미 7월부터 지수 하락세가 시작된 중소기업체 지수는 8월에는 전월비 24.9p나 하락한 49.3을 기록함으로써 지수 상승 초기인 지난 1월(50.0)과 비슷한 수준까지 하락함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			4월	5월	6월	7월	8월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-7.1	-27.5	19.5	-4.3	-	
		토 목	225.1	-8.1	140.6	4.4		
		건 축	-64.3	-38.0	-31.7	-9.0		
		공 공	166.6	20.8	230.5	61.5		
		토 목	453.5	19.9	402.2	61.7		
		건 축	-19.7	22.7	37.5	61.2		
		민 간	-69.4	-55.1	-48.8	-35.5		
		토 목	-28.1	-75.2	-61.6	-57.3		
		건 축	-75.4	-51.3	-45.2	-28.2		
	건설투자	합 계	-49.0	-37.1	-2.4	-29.1		
주 거		-59.2	-36.2	41.2	-37.9			
비주거		-77.3	-37.5	-17.2	-24.6			
동행 지표	기 성	합 계	6.0	-0.7	15.2	1.8	-	
		공 공	34.3	17.4	44.1	22.3		
		민 간	-4.8	-10.5	-0.5	-9.2		
	건설투자공	합 계	-23.0	-34.8	-6.9	-22.0		
		주 거	-7.2	-14.7	7.4	-5.4		
		비주거	-27.5	-39.4	-10.6	-25.9		
	C B S I	총 합	80.0	86.6	92.2	99.3		87.2
		대 형	83.3	100.0	92.3	114.3		107.1
		중 건	91.9	78.1	97.2	105.9		100.0
		중 소	62.5	80.5	86.4	74.2		49.3
서 울		89.7	97.5	93.9	114.6	102.7		
지 방		65.0	66.5	83.6	69.8	64.2		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009.5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	98.7	98.8	99.0	-	0.2%	-4.0%
	토 지 거래량 (필지)	191,984	214,981	221,707	-	3.1%	-9.4%
주택 시장	아파트매매가격지수	229.2	231.0	232.3	234.2	0.6%	-2.0%
	아파트전세가격지수	179.8	181.2	182.7	185.31	1.1%	0.3%
	중위주택가격(만원)	21,726	21,852	21,991	22,120	0.6%	-
	아파트거래량(호)	43,704	47,638	45,470	-	-4.6%	17.2%
	분양물량(호)	22,369	14,847	13,033	14,217	9.1%	17.1%
	미분양물량(호)	151,938	145,585	140,186	-	-3.7%	-12.7%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.3월	4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.43	5.30	5.25	5.25	5.29	0.04p	-1.6p
주택담보대출규모(십억원)	247,308	248,463	250,892	254,403	257,757	1.3%	11.2%
주택담보대출 연체율(%)	0.6	0.5	0.6	0.4	0.4	-	-

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 : 거래량 늘면서 토지가격 4개월 연속 상승
- 주택시장 : 20~30평대 전세가격 강세, 공급물량 감소, 미분양 감소

1. 토지시장

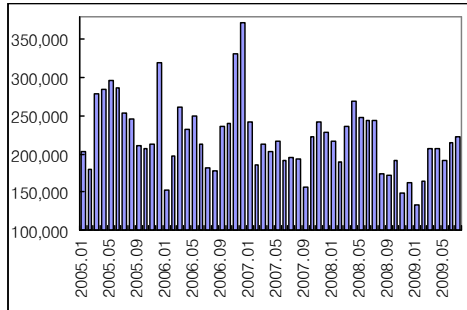
■ 토지 거래

토지거래량 평년수준 회복

- 7월 전국 토지거래량은 22만 1,707필지로 전월 대비 3.1% 증가하였으나, 면적기준으로는 전월 대비 15.5% 감소함.
- 금년들어 가장 활발한 토지거래량을 나타냈으나, 전년 동월 대비로는 여전히 9.4% 감소한 수준을 보임.
- 필지기준의 2009년 7월 거래량은 지난 9년간(2000년~2008년) 7월 평균 거래량(20만 3,378필지)을 넘어섰으나, 면적기준으로는 95.3% 수준임.
- 1~7월까지의 거래량은 지난해의 81.2% 수준이나, 최근 3년이내의 가장 적은 실적인 2007년에 비해서는 92.6% 수준을 보이고 있음.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 5.0%(전년 동월 대비 -11.1%) 증가, 면적기준으로는 전월 대비 9.9%(전년 동월 대비 -22.3%) 감소
- 최근 주택가격 회복에 힘입어 주거지역의 거래가 증가하였으나, 필지당 면적이 큰 공업지역의 거래가 감소한 것이 면적기준의 거래량 감소의 원인
- 7월 전국 토지거래의 73.2%가 매매에 의한 거래이며, 68.4%가 개인간 거래임.
- 금월은 신탁 및 해지에 따른 거래증가로 매매거래 비중이 소폭 감소, 개인간 거래비중은 전월보다 1.5%p가 증가

그림_전국 토지거래량 추이

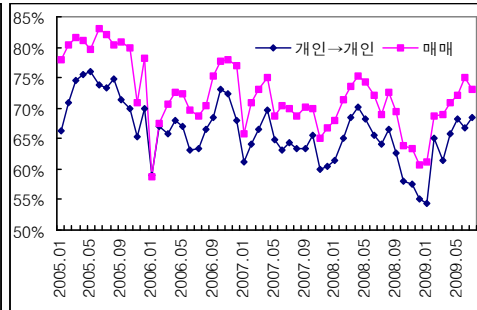
(단위 : 필지)



자료 : 온나라포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

표_연도별 토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년						
					1분기	2분기	4월	5월	6월	7월	
전체 거래량	2,978,993	2,845,247	2,490,064	2,499,753	504,666	613,853	206,888	191,984	214,981	221,707	
개인간 거래	2,150,195	1,918,374	1,588,667	1,605,293	306,480	410,764	136,126	130,991	143,647	151,554	
비 중	72.2	67.4	63.8	64.2	60.7	66.9	65.8	68.2	66.8	68.4	
매매 거래량	2,377,582	2,064,801	1,727,912	1,750,447	337,485	446,287	146,786	138,344	161,157	162,394	
비 중	79.8	72.6	69.4	70.0	66.9	72.7	70.9	72.1	75.0	73.2	

자료 : 온나라포털

토지가격

- 2009년 7월 전국 토지가격은 0.21% 상승, 4월에 이어 4개월 연속 (+)를 나타내며 상승폭이 소폭 확대됨.
- 서울 0.28%, 인천 0.31%, 경기 0.30% 상승하며 여전히 수도권이 가격상승을 주도함.
- 용도지역별로는 주거지역(0.22%), 상업지역(0.18%), 이용 상황별로는 대지(0.21%), 전(0.25%)이 상승한 것으로 나타남.

표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2008년				2009년						
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
월 별	0.32	0.04	-1.44	-2.73	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21
누계(전년말 대비)	3.93	3.97	2.47	-0.32	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65

자료 : 온나라포털

전국
토지가격
4개월 연속
상승,
상승폭 확대

- 지역별로는 16개 시도지역 모두 전월에 이어 (+)의 상승률을 기록하였으며, 전월보다 수도권(0.28~0.31%)과 지방(0.02~0.08%) 모두 상승폭이 소폭 확대됨.

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

※ 서울(4월 0.21%→7월 0.28%), 인천(4월 0.13%→7월 0.31%), 경기(4월 0.03%→7월 0.30%)

- 4월 이후의 지가변동률 추이를 보면, 4월 수도권 지역을 중심의 국지적 상승, 5월 전반적인 보합세, 6월 수도권 지역 상승세와 그 외 지역 보합세, 7월 수도권 전역으로 상승세가 확대되어 나타남.

- 수도권에서부터 전역으로 가격 회복이 확산되는 추이를 보이며, 최근은 수도권 위주의 높은 상승세를 보이고 있음.

- 이러한 회복세에도 불구하고 현재의 지가수준은 2008년 10월의 95.3% 수준에 불과함.

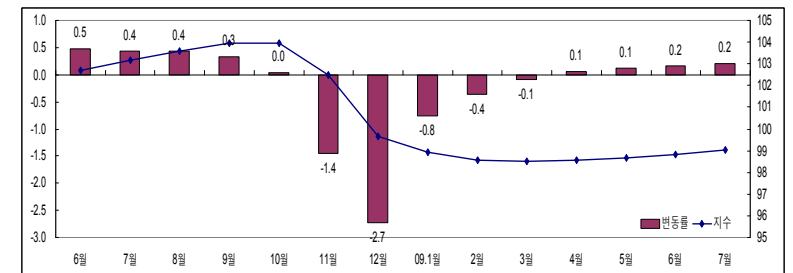
- 용도지역별로는 2008년 10월 대비 관리지역(96.5%)과 자연환경보전지역(98.1%)이 이용상황별로는 전(96.7%), 답(96.7%)의 회복세가 가장 두드러짐.

- 2009년 지가는 완전한 회복세가 이어질 것으로 전망됨.

- 현재와 같은 지가 상승 추이가 지속되더라도 연내 2008년 10월의 고점 회복은 어려울 것으로 분석됨.

그림_전국 지가지수 및 지가변동률 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

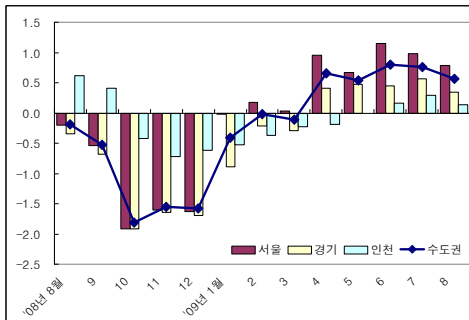
2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

- 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.56% 상승하며 6월 이후 2개월 연속 상승세 둔화(6월 : 0.68% → 7월 : 0.58% → 8월 : 0.56%)
 - 서울과 인천은 상승세를 유지하고 있으나 경기도는 8월들어 상승폭이 둔화(서울 : 7월 0.78% → 8월 0.78%, 인천 : 7월 0.07% → 8월 0.14%, 경기 : 7월 0.41% → 8월 0.35%)
 - 규모별로는 중형(60~85㎡이하)이 지난달 보다 상승폭이 확대(7월 0.61% → 8월 0.66%)된 반면, 소형(60㎡이하, 7월 0.79% → 8월 0.67%)과 대형(85㎡초과, 7월 0.45% → 8월 0.41%)은 상승폭이 둔화됨.
- 8월 전세가격은 1.13% 상승하며, 7개월 연속 상승폭을 확대해 나가고 있음(1월~8월 누계 : 5.84%).
 - 서울 1.26%, 경기 1.08%, 인천 0.57% 상승(1월~8월 누계 : 서울 6.68%, 경기 5.74%, 인천 1.15%)
 - 중대형(중형 1.27%, 대형 1.03%, 소형 1.01%) 아파트 전세가격이 강세 지속
- 7월 거래량은 2만 72호로 전년 동기 대비 17% 증가하였으나, 전월 대비로는 5% 감소하며, 6개월만에 하락세로 돌아섬.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

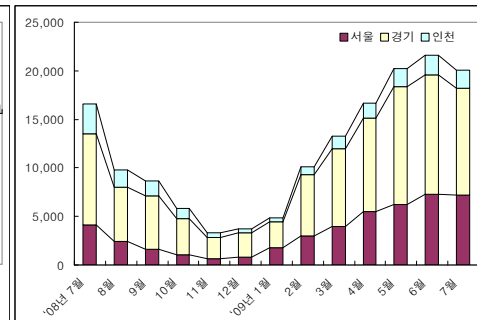
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



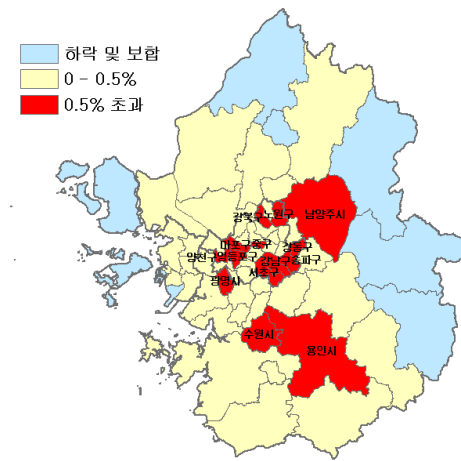
자료 : 국토해양부

매매가격 상승세 풍선효과로 강북권으로 확산 조정

- 수도권의 주택담보대출 증가세와 함께 아파트 매매가격 상승세 지속
 - 서울 강동(2.11%), 중구(1.85%), 서초(1.57%), 송파(1.27%), 강남(0.84%), 양천(0.75%)이 가장 높은 상승률을 보이고 있음.
 - 서울 마포(0.71%), 영등포(0.60%), 강북(0.57%), 노원(0.56%), 경기 용인(0.51%)도 0.5% 이상의 높은 상승세를 보이고 있음.
 - 금융규제에 따른 풍선효과가 강남권에 비해 저렴한 마포와 영등포의 한강변 인접 재건축 아파트 가격 상승에 영향을 미침.
 - 강북권은 동북권 르네상스 개발 및 전세가격 상승이 소형 아파트 매매가격을 밀어올리고 있는 것으로 판단됨.
- 입주물량 감소의 영향으로 서울에서 시작된 전세가격 상승세가 광역 교통망 주변의 수도권 외곽으로 확산
 - 서울 중구(2.56%), 강북(2.16%), 강남4구와 함께 경기 남양주(2.85%), 구리(2.27%), 하남(1.99%), 군포(1.90%)가 높은 아파트 전세가격 상승률을 보임.

그림_2009년 8월 수도권 매매가격 변동률

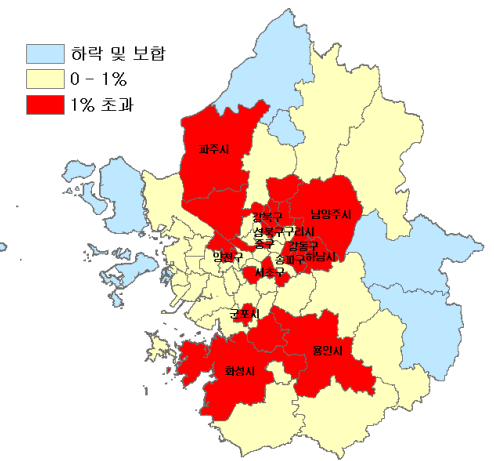
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2009년 8월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

■ 광역시/지방 시장

매매가격 전세가격 상승세 부산을 필두로 광역시 확대

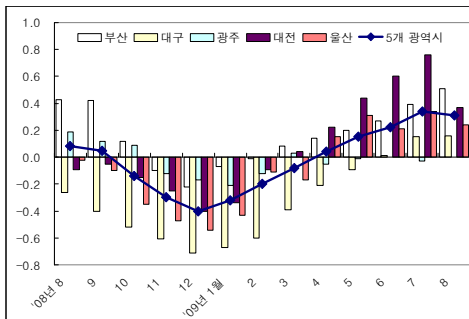
- 8월 아파트 매매가격은 0.31% 상승하며, 상승폭이 확대되고 있음.
 - 부산(0.51%), 대전(0.37%), 울산(0.24%), 대구(0.16%)가 상승하였고, 광주는 하락세에서 보합으로 돌아섬.
 - 8월은 부산의 상승세가 두드러지는데 기존의 양호한 주택지역인 수영구(1.35%), 부산진구(0.68%), 해운대구(0.62%)가 선도
 - 소형 강세(0.50%)가 지속되고 있으며, 중형(0.35%)과 대형(0.16%)도 상승폭이 확대되고 있음.
- 반면, 전세가격은 0.38% 상승하며, 7월(0.42%)보다 둔화
 - 울산(0.64%), 대전(0.41%), 부산(0.34%), 대구(0.50%), 광주(-0.01%)
 - 중형 강세(7월 0.58% → 8월 0.47%), 소형(7월 0.39% → 8월 0.39%) 주춤
- 7월 거래량은 1만 1,649호로 전년 동기 대비 42% 상승한 수준임
 - 광주는 전월 대비 800호 이상 거래가 증가(전년 동기 대비, 81%)하였고 9월에도 매매가격 상승세가 이어질 것으로 기대됨.
 - 전년 동기 대비 부산 16%, 대구 68%, 광주 81%, 대전 39%, 울산 30% 증가

군산, 창원, 포항, 충주 지방 대표시 가격 상승세

- 8월 기타지방의 아파트 매매가격은 상승폭 확대(7월 0.05% → 8월 0.16%)
 - 전북(0.39%), 경남(0.18%), 충북(0.16%), 강원(0.14%), 경북(0.08%), 충남(0.07%), 전남(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
 - 7월까지의 소형이 강세였으나, 8월 들어 중형(0.20%) 상승률이 소형(0.15%)을 넘어섬.
- 전세가격은 0.20% 상승하며, 5월보다 상승폭이 확대됨(5월 0.12%, 6월 0.08%, 7월 0.06%)
 - 전북(0.33%), 경남(0.25%), 충북(0.24%), 충남(0.19%), 전남(0.03%), 경북(0.10%), 강원(0.09%), 제주(0.00%) 순임.
- 전북은 군산에서 매매가격(0.42%)과 전세가격(0.67%) 모두 가장 높은 상승률을 보임.
 - 군산과 함께 수도권 가격 변동에 영향을 크게 받는 경남 창원, 경북 포항, 충북 충주 등 지역 대표적 도시들의 상승폭이 높게 나타남.
- 7월 거래량은 전년 동월 대비 2% 감소, 전월 대비로도 3% 감소함.
 - 다만, 전라도와 경상도는 전월 거래량을 유지하였고, 전년 동월 대비로는 전라 15%, 경상 12% 증가

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

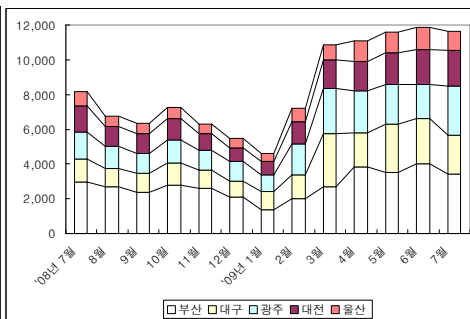
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

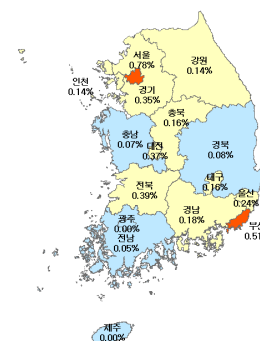
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2009년 8월 매매가격 변동률

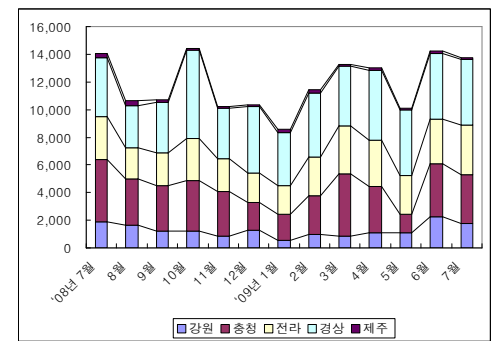
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2009년 1~7월까지 주택건설 인·허가 실적은 12만 2,026호로 전년 동기 대비 21.3% 감소, 지난달에 이어 감소폭은 둔화되고 있음.
- 공공부문 2만 9,560호로 전년 동기 대비 40.0% 증가, 민간부문 9만 2,446호로 31.0% 감소
- 7월 들어 민간부문 실적이 2만 2,139호(2009년 물량의 24%)로 2009년 들어 가장 큰 폭의 증가세를 보임.
- 인천(7,253호), 대구(1,189호), 전북(2,216호) 민간부문에서 다수의 인허가 물량이 나옴.
- 유형별로 보면, 민간분양 9만 1,229호(74.8%), 공공분양 1만 5,518호(12.7%), 국민임대 7,612호(6.2%), 공공임대 6,430호(5.3%), 민간임대 1,237호(1.0%)의 순임.
- 수도권은 서울의 부진(전년 동기 대비, -22.3%)으로 지난달에 이어 감소세를 이어가고 있음.
- 서울의 7월 실적은 765호(전년 동기 대비, 68.3% 감소)로 지난달보다 감소폭이 확대되었고, 인천은 민간부문의 호조로 7,431호의 실적을 보임.

전년 1~7월
대비 21.3%
감소

7월 민간부문
물량 2009년
들어 가장
많아

표_부문별 주택건설실적 비교

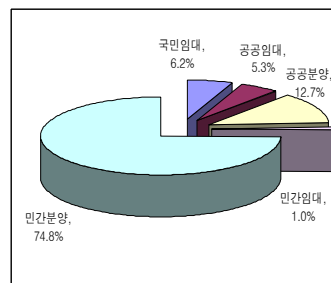
(단위 : 호, %)

	지역별			공공부문			민간부문		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
2009년 (1~7월)	122,026	61,099	60,927	29,560	9,646	19,914	92,466	51,453	41,013
2008년 (1~7월)	155,065	78,588	76,477	21,113	5,150	15,963	133,952	73,438	60,514
전년동기 대비	-21.3	-22.3	-20.3	40.0	87.3	24.8	-31.0	-29.9	-32.2

자료 : 국토해양부

그림_유형별 건설실적(1~7월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

광역시
공급량
전년동기대비
72.4% 감소

- 기타광역시의 주택건설실적(1~7월)은 7,486호에 불과하여 전년 동기 대비 72.4% 감소로 가장 저조함.
- 광역시 지역은 전년 동기 대비 공공부문 93.1%, 민간부문 66.6% 감소하여 모든 부분에서 공급 감소
- 기타지방은 7월 들어 7,176호 실적(지난달에 17,773호로 호조)을 보였고, 전년 동기 대비 8.3% 상승세를 유지하고 있음.
- 아파트는 전년 동기 대비 4.0% 감소(5월 -32.6% → 6월 -9.2%)하여 감소폭이 둔화되고 있음.
- 수도권 34.2%, 기타지방 11.8% 증가하였으나, 광역시가 79.2% 감소하여 전국 감소세를 이끌고 있음.
- 아파트의 주택은 42.7% 감소하였고 특히 수도권이 -64.8%로 감소폭이 크고 지방 전체는 2.2% 감소하며 지난 달 추이를 유지하고 있음.
- 신규주택건설실적이 부진한 가운데 소형 주택의 신규허가가 저조한 상태임.
- 대형평형의 분양실적이 저조함에도 불구하고 전용면적 85~135㎡이하 주택(전년 동기 대비, 2.6%) 비중 증가 및 135㎡ 초과 주택(전년 동기 대비, 29.8%)의 신축허가 비중은 증가
- 지방에서도 135㎡ 초과 주택이 전년 동기 대비 34.0% 증가하여 중대형 평형 주택의 신축허가 비중이 높은 편임.

그림_주택유형별 주택건설실적 비교(1~7월)

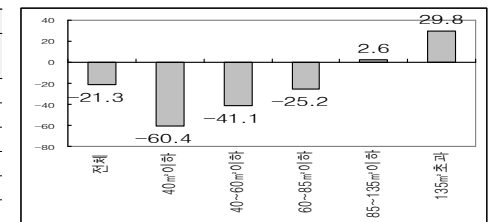
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2009년 1~7월	전년동기 대비증감률	2009년 1~7월	전년동기 대비증감률
총 계	82,336	-4.0	39,690	-42.7
수도권	45,338	34.2	15,761	-64.8
서울	8,110	-45.5	3,084	-84.9
인천	17,238	181.2	3,556	-48.4
경기	19,990	56.6	9,121	-47.8
지방	36,998	-28.9	23,929	-2.2

자료 : 국토해양부

그림_규모별 전년 동기 대비 증감률(1~7월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

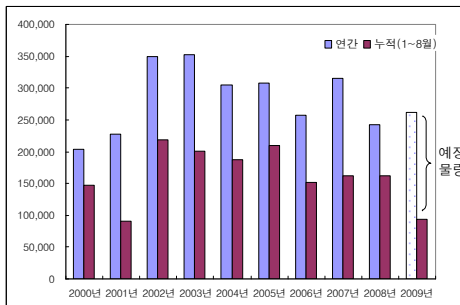
분양실적 전년 동기 대비 37% 감소

보금자리주택 의 영향으로 하반기 수도권 분양시기 저물짐

- 2009년 8월 분양실적은 7,600여호로 전년 동월 대비 37% 감소
 - 2009년 1~8월까지 누적물량은 9만 4천여호로 전년 동기 대비 42% 감소
 - 8월 동안 지방에서는 3,700여호가 분양되었으나, 누적실적은 3만 3천여호에 불과하면 전년 동기 대비 57% 감소
- 수도권의 1~8월까지 누적물량은 6만 1천여호로 전년 동기 대비 29% 감소
 - 8월 수도권 분양물량은 3,800여호에 불과하여 올해 들어 가장 적은 물량이며, 전년 동월 대비로는 50% 감소한 수치임.
 - 보금자리주택과의 지리적·가격 경쟁력을 우려하여 분양물량을 지연시키는 사례가 발생하고 있음.
 - 정부가 주택공급부족을 보금자리주택을 활용하여 해결하고자 하나, 단기적으로는 민간의 주택공급을 지연시키고 있음.
- 규모별로는 2009년 분양된 물량의 76.8%가 85㎡이하의 중소형 물량이며 특히, 8월에는 6,700여호 90%이상이 중소형 물량임.

그림_2009년 8월 분양 물량 추이

(단위 : 호)

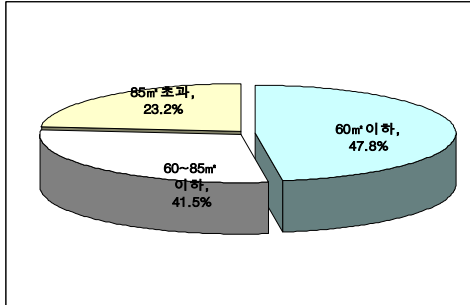


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2009년 1~8월 규모별 분양 물량(전국)

(단위 : %)



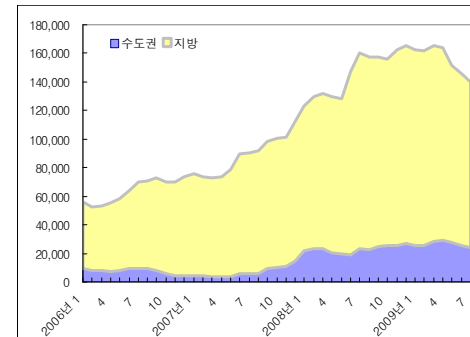
자료 : 부동산114(주)

지방 미분양 감소분 환매조건부 매입 등 포함

- 7월 미분양 물량은 14만 186호로 전월 대비 약 5,399호, 3.7% 감소하며 4개월 연속 감소
 - 준공후 미분양도 5만 1,775호를 기록하여 전월 대비 936호, 1.8% 감소
- 수도권은 전월대비 1,614호(6.3%)가 해소되어 2만 4,010호, 지방은 3,785호(3.2%)가 감소하며 11만 6,176호를 기록함.
 - 규모별로는 대형(85㎡ 초과)에서 3,378호 감소하였고, 중형(60~85㎡)에서 1,783호 감소
- 시도별로는 지난달에 이어 경기가 1,451호로 가장 많은 물량 해소
 - 광주(945호), 대구(784호), 경남(558호), 부산(432호)에서도 비교적 많은 물량이 해소됨.
 - 세부지역별로는 준공후 미분양이 가장 많이 적체 되어 있는 광주 광산(870호)과 대구 수성(321호), 달서(309호)에서 큰 폭 감소
- 지방의 미분양 해소분에는 분양취소, 사업장 포기, 환매조건부 매입물량 등이 다수 포함되어 있고 수도권은 분양물량 감소와 건설사의 할인판매의 영향이 그 원인으로 파악됨.

그림_2009년 7월 미분양 물량 추이

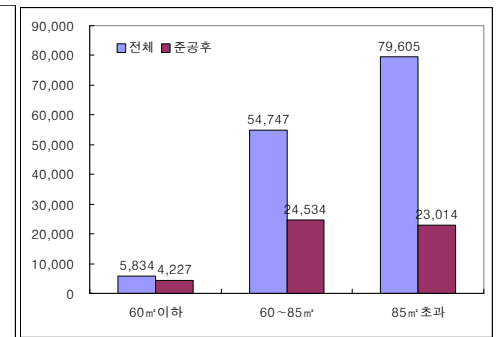
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2009년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

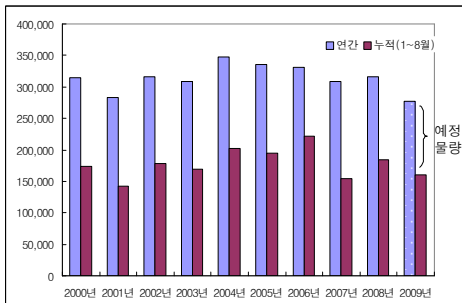
■ 입주물량

1~8월 입주물량 전년 동기 대비 12.6% 감소

- 2009년 8월 입주물량은 2만여호로 전년 동월 대비 35.8% 감소
 - 전년 동월 대비 수도권(1만 4천여호) 13.4%, 지방(6,000여호) 60.3% 감소
 - 1~8월까지 누적물량으로는 16만여호로 2008년 보다 12.6% 감소한 수준임.
 - 입주예정물량(9~12월)은 12만여호로 연내 입주물량은 28만호 수준으로 예상됨.
- 8월 경기도의 경우 입주물량이 1만여호로 전년 동월 대비 19.7% 증가하여 비교적 호조를 보임.
 - 인천은 7,300여호 수준으로 전년 동월 대비 80% 증가, 1~8월까지 누적물량도 이번 달 들어 전년 동기 대비 1.1% 증가세로 돌아섬.
 - 서울의 1~8월까지 물량도 전년 동기 대비 27.8% 감소하여 서울지역 전세가 격 상승세에 영향을 미치는 것으로 판단됨.
 - 대전과 울산에서도 1~8월까지 입주물량이 전년 동기 대비 50%이상 감소하여 전세가격에 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 1~8월까지 규모별 입주물량은 특히 중형에서 크게 감소함(전년 동기 대비 중형 23.3%, 대형 4.9%, 소형 0.4%).

그림_분기별 입주물량 추이

(단위 : 호)

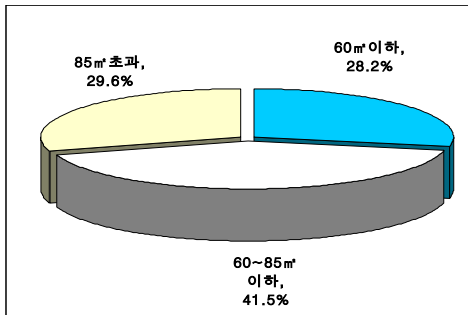


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2009년 1~8월 규모별 입주 물량

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향

- 8.13 / 보금자리주택 공급을 위해 '직할시공' 추진(국토해양부)
- 8.21 / 철도부지를 활용한 주택 시범사업 본격 추진(국토해양부)
- 8.21 / 택지개발업무처리지침 개정(국토해양부)
- 8.24 / 전세시장 안정 대책(국토해양부)
- 8.26 / 재정비촉진지구 내 재개발 사업의 노후도 요건 일부 완화(국토해양부)
- 8.27 / 보금자리주택 공급확대 및 공급체계 개편방안(국토해양부)
- 9.1 / 기본형 건축비, 노무비 상승 영향 등으로 0.07% 인상(국토해양부)
- 9.3 / 공공부문 주택건설 확대 추진(국토해양부)
- 9.4 / 은행 주택담보대출에 대한 추가 리스크관리 강화 지도(금융감독원)

■ 보금자리주택 공급을 위해 '직할시공' 추진 (국토해양부, 8.13)

- '09년도 보금자리주택 9개지구 6,150호를 "직할시공"으로 추진.
- 직할시공제는 보금자리주택건설사업을 하는 경우 건설산업기본법에 도 불구하고 사업시행자(대한주택공사)가 직접 시공할 수 있도록 한 것으로, 사업시행자가 직접 전문건설업체와 공사를 계약하여 시공하는 제도임.

※ 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제38조에 시행자가 보금자리주택건설사업을 하는 경우 「건설산업기본법」 제41조에도 불구하고 연도별 전체 주택건설호수의 100분의 5의 범위에서 이를 시공할 수 있다고 규정

표_ '09년도 보금자리주택 직할시공 추진지구 및 건설호수

지구명	건설호수
9개 지구	6,150
안양 관양	970
남양주 별내	478
인천 소래	800
성남 금광	673
고양 삼송	918
부산 고촌	410
당진 대덕수청	333
오산 세교1	1,050
중평 송산	518

자료 : 국토해양부

■ 철도부지를 활용한 주택 시범사업 본격 추진 (국토해양부, 8.21)

- 도심내 또는 도심근교의 유휴 철도부지를 복합용도로 개발하여 직주 근접형 소형·임대주택을 건설하며, 시범사업지로 '망우역(서울시 중랑구 소재)'을 선정하여 본격 추진
- 망우역 시범사업은 대중교통과 연계한 고밀복합개발방식(TOD)에 따라 약 1,200호를 2013년부터 공급하여 2014년에는 입주 전망

■ 택지개발업무처리지침 개정(국토해양부, 8.21)

- 지침개정의 주요내용은 다음과 같음.
- (공공택지 先受공급시기 조정) 사업시행자의 택지 선수공급시기를 택지개발예정지구 전체면적의 25% → 50%이상 소유권 확보시점으로 공급시기를 조정
 - 이에 따라 주택건설업체가 택지를 종전보다 늦추어 공급받음으로써, 택지공급을 받은 시기부터 실제 사용시기까지의 금융비용 부담이 완화됨.
- (임대주택건설용지 유형 추가) 기존 일반택지지구에서 국민임대주택과 10년 임대주택만을 건설용지로 공급토록 하고 있는 것을 다양한 유형의 임대주택을 선택할 수 있도록 영구임대주택, 분납임대주택 건설용지도 공급할 수 있도록 택지공급근거를 마련
- (총괄계획가 제도 도입) 현재는 택지개발사업지구중 신도시에만 총괄계획가(MP ; Master Planner) 제도를 도입하고 있으나, 앞으로는 330만㎡ 이상의 대규모 일반택지지구에도 확대·도입하기로 함.

■ 전세시장 안정 대책 발표(국토해양부, 8.24)

- (자금 지원) 전세비 부담완화를 위해 주택기금에서 저리(2~4.5%)로 지원해주는 전세자금 소요를 보면서, 필요시 지원 규모를 확대
 - '09년 4.2조(저소득 전세 1.2조 + 근로자 서민전세 3.0조) → 자체적으로 6~8천억 증액하여 최대 5조까지 지원 가능
 - 은행 전세대출이 원활하게 이루어질 수 있도록 향후 1년간 한시적으로 주택금융공사(주택신용보증기금)의 전세대출보증한도*를 확대 (당초 1억 → 2억, 금융위 소관사항)
- (전세수요 분산) 적시성 있는 수급 정보제공
 - 교통축을 중심으로 동일한 생활권으로 볼 수 있는 서울-경기 권역별 입주예정물량을 정기적으로 대외 공표
 - 주요 입주단지 위치와 입주시점 등 정확하고 공신력있는 정보를 정기적으로 보도자료로 배포하고 전월세지원센터를 통해 매물정보 제공(홈페이지 공개, 전화상담)
- (전월세 지원센터 운용) 전월세 지원센터(주공)*를 통해 전세매물 제공, 대출상담, 대출지원, 법률상담 등이 한번에 이루어질 수 있도록 One-Stop 서비스 제공
- (도시형 생활주택) 단지형 다세대, 원룸형 주택 등 도시형 생활주택에 대해서는 자금지원, 규제완화 등을 통해 공급을 조기화(착공 후 6개월내 입주 가능)

① 주택기금 용자기준 신설(9월중 기금운용계획 변경)

표_도시형 생활주택 건설자금 주택기금 지원

구 분		한 도
단지형 다세대	분양	60㎡ 이하 5,000만원 60~75㎡ 5,000만원(공공기관)
	임대	60㎡ 이하 5,000만원 60~85㎡ 5,000만원
원룸· 기숙사		㎡ 당 80만원 최저 560만원(7㎡), 최고 2,400만원(30㎡)

주 : 금리 및 상환조건은 현행 공공분양 및 임대주택 건설자금 수준으로 설정

② 주차장 기준을 전용면적 기준으로 개선(주택건설기준 11월중 개정)

- 주차장 기준을 일정범위 내(원룸형 0.2~0.5대, 기숙사형 0.1~0.3대)에서 지자체 조례로 정하여야 하나, 지자체에서 대부분 상한으로 규정
- 또한, 주차장기준이 세대규모에 관계없이 동일하여, 12㎡와 30㎡의 원룸형 주택이 동일한 주차대수를 확보
- 따라서, 주차장기준을 세대별 규모에 따라 달리 적용할 수 있도록 세대수 기준에서 전용면적 기준으로 개선

표_주차장 기준 개선안

구 분	현 행	개 선 (안)	비 고
원룸형 (12~30㎡)	세대당 0.2~0.5대(조례)	전용면적 합계를 기준으로 60㎡당 1대	세대당 기준으로 환산시 0.2대(12㎡)~0.5대(30㎡)
기숙사형 (7~20㎡)	세대당 0.1~0.3대(조례)	전용면적 합계를 기준으로 65㎡당 1대	세대당 기준으로 환산시 0.1(7㎡)~0.3대(20㎡)

③ 소규모 도시형 생활주택 진입도로 폭 완화(주택건설기준 11월중 개정)

- 연면적 660㎡ 이하인 원룸형과 기숙사형 주택은 진입도로 폭을 6→4m로 완화

* 19세대 이하 일반 공동주택은 4m 적용중

④ 상업지역에서 하나의 건축물 내에서 일반 공동주택과 복합건축 허용(주택법 시행령 11월중 개정)

- 상업지역에서 「일반 아파트 + 도시형 생활주택(원룸형, 기숙사형) + 상업시설」 형태의 주상복합 건축을 허용

⑤ (기타) 20㎡이하의 도시형 생활주택 소유자는 청약시 무주택자로 간주(주택공급규칙 11월중 개정)하고,

- 원룸형과 기숙사형 주택은 학교용지부담금 부과 면제

- (오피스텔 공급 확대) 서울 등 수도권 도심 내에서 실질적으로 중소형 전세물량으로 공급될 수 있는 오피스텔에 대해 바닥난방 허용 기준 완화

* 2004년 6월 건축규제 강화(바닥난방금지) 이후 오피스텔 공급 크게 감소

구 분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
오피스텔 허가면적(㎡)	5,941,002	3,670,781	928,911	827,384	1,056,895	1,076,402

- (현행) 전용면적 60㎡ 초과시 바닥난방 설치금지

⇒ (변경) 전용면적 85㎡ 까지 바닥난방 허용

- (매입임대·전세임대 공급 등) 다가구매입·전세임대 등 주변시세 30% 수준으로 공급하는 맞춤형 임대주택 공급('08년 1.5만호 → '09년 2만호)

- 다가구매입임대 7천호, 기존주택 전세임대 7천호, 신혼부부 전세임대 5천호, 소년소녀가정 전세임대 1천호

- 신혼부부 전세임대는 엄격히 제한되어 있는 소득기준 상향, 대상주택 완화(보증금 1억5백 → 1억4천)로 수혜범위 확대

* (대상자) 도시 근로자 월평균 소득 50%(월194만원) → 70%(월272만원)로 완화

(대상주택) 지역별 대출한도(수도권 7천만) 150% → 200%로 확대

- (국민임대 공급 확대) 서민 주거안정 강화를 위해 수도권에서 매년 3만호 수준의 국민임대주택을 지속 공급

- 수도권 국민임대 입주 : ('07) 1.9만호, ('08) 2.9만호, ('09) 3.2만호

- (입주) 전세수요 흡수를 위해 수도권 입주예정단지의 공기를 최대한 단축하여 조기입주(3개 지구 3,854세대)

* 용인흥덕3(866세대) '09.11→'09.9, 인천박촌(230세대) '10.1→'09.12, 양주고읍 4개블록(2,758세대) '10.6→'10.4

- (분양) '09년 공급예정인 물량도 최대한 조기 공급(4개지구 3천세대 입주자모집공고 조기화)

* 파주운정 1,467세대 '09.11→'09.9, 성남도촌 210세대 '09.10→'09.9, 김포 마송 699세대 '09.11→'09.10, 화성매송 664세대 '09.12→'09.11)

- '10년 분양물량(3.9만 세대)도 계획된 일정(준공 1년전)보다 2~3개월 조기 공급하여 입주자를 모집

재정비촉진지구 내 재개발 사업의 노후도 요건 일부 완화 (국토해양부, 8.26)

○ 구역지정 요건 중 노후불량건축물의 비율 완화

- (주요내용) 현재 재정비촉진 지구 내에서는 재개발 사업의 구역 지정요건 중 노후도를 제외한 호수밀도, 부정형 토지, 주택접도율의 기준은 시·도조례로 완화* 가능하나 앞으로는 노후도(노후·불량건축물의 수)에 대하여도 지자체 실정에 따라 완화할 수 있도록 함.

* 도정법에 따른 시·도조례 기준의 20%범위 내에서 완화 가능

보금자리주택 공급확대 및 공급체계 개편방안 (국토해양부, 8.27)

○ 도시 근교의 개발제한구역에서 저렴하게 공급되는 보금자리주택 공급시기를 대폭 앞당길 예정

- 수도권 개발제한구역에서 보금자리주택 약 20만호의 공급시기를 앞당겨 당초 '12년까지 총 12만호(연 3만호 수준)로 계획된 공급량을 총 32만호(연 8만호 수준)로 대폭 확대

- 금년 하반기 중 개발제한구역에 추가로 보금자리주택지구 5~6곳을 지정하는 등 지속적으로 보금자리주택지구를 추진하여 연 2회 사전예약 방식으로 공급할 예정

- 개발제한구역내 보금자리주택 지구 외에도, 도심 재개발 등에서 8만호, 신도시 등 공공택지에서 20만호 등 총 28만호의 보금자리주택 공급 예정

- 특히, 위례 신도시에서도 전체 공동주택 4.3만호 중 보금자리주택을 약 2.2만호 공급하고, 내년 4월 중 시범단지에서 사전예약방식의 첫 분양(2~4천호)을 추진할 예정

- 지방은 기 지정된 국민임대단지(16개, 4.7만호)를 보금자리주택지구로 전환하여 공급하고, 미분양 해소 추이를 보면서 추가 지구개발도 검토

○ 생애 처음으로 주택을 구입하는 서민·근로자에 대한 청약기회 및 금융지원 확대

- 신혼부부 주택 특별공급제도를 확대 개편하는 방식으로 「근로자 생애최초 주택청약제도」를 신설

- 전체 공급량을 확대하면서 기존 공급비율을 조정하는 방식으로 근로자 생애최초 청약제도(전체의 20%)를 신설

* 단기가입자로서 성격이 유사하고 청약 경쟁율이 낮은 신혼부부 특별공급을 조정(30 → 15%)하고, 일반공급분도 소폭 조정(40 → 35%)하되, 전체 공급량이 확대되어 개편 후 공급량은 유지 또는 확대

표_주택공급제도 변화에 따른 공급량 변화

구 분		현 재(16만호 공급)	개 편(26만호 공급*)
일반공급(장기가입자)		(40%) 6.4만호	(35%) 9만호
특별공급	신혼부부	(30%) 4.8만호	(15%) 4만호
	생애최초	-	(20%) 5만호
	다자녀, 장애인 등*	(30%) 4.8만호	(30%) 8만호

주 : 일정기간 후 분양되는 10년임대·분납형임대 10만호 포함시 36만호로 확대

- 근로자 생애최초 주택청약은 ①청약저축에 2년이상 가입, ②근로자·자영업자로 5년이상 소득세를 납부, ③기혼자(이혼 등의 경우는 자녀가 있는 경우), ④도시근로자 평균소득의 80%이하('08년 약 312만원)인 자, ⑤주택구입 사실이 없는 자 중에서 '추첨'으로 선정

- 또한, 청약과열을 방지하고 기존 장기 가입자와 형평성도 맞추기 위해 5년이상 장기가입자의 불입액에 해당하는 600만원(월 10만원, 60회 불입한 금액)을 청약금으로 납부토록 함.

- 생애최초로 주택을 구입하는 자에게는 주택마련 부담 완화를 위해 장기 저리의 국민주택기금 융자 지원

- 보금자리주택을 분양받은 자 중에서 부부합산 연소득 3천만원 이하의 경우에는 분양가의 50%이내에서 최대 1억원까지 대출(5.2%, 20년 원리금 균등상환 조건)해 줄 계획
- * 건설자금의 입주자 대환 5.5천만원, 생애최초 주택자금 4.5천만원 용자
- 오는 9월부터 사전예약방식의 청약에 들어가는 강남, 서초, 하남, 고양의 4개 시범지구를 시작으로 기존 분양가에 비해 10~30%, 주변시세에 비해서는 30~50%까지 낮은 가격으로 공급
 - 서울 강남, 서초지역은 85㎡규모 주택이 3.3㎡당 1,150만원수준으로 주변 시세의 절반 가격에 공급하고, 하남은 950만원, 고양은 850만원 수준으로 주변시세의 70% 정도에 공급될 전망
- 수도권 개발제한구역에서 공급되는 보금자리주택은 주변 시세의 50~70% 수준의 낮은 가격으로 공급되어 상당한 시세차익이 예상되므로, 이를 적절히 조정하기 위해 현행 전매제한 기간을 대폭 강화
 - 현행 전매제한기간을 중소형 5년 → 7~10년으로 강화
 - 전매가 허용되는 경우(지방근무, 질병치료, 해외이주 등)에도 주공 등 공공기관이 우선매수(분양가 + 정기에금금리)토록 할 계획
 - 수도권 개발제한구역에서 공급하는 보금자리주택은 5년 거주 의무 부여

■ 기본형 건축비, 노무비 상승 영향 등으로 0.07% 인상 (국토해양부, 9.1)

- 기본형건축비 0.07% 인상은 재료비 하락을 초과하는 노무비 및 직접공사경비 상승이 주요 요인으로 작용
 - * 노무비 : 1.01% 상승 ⇒ 기본형건축비 상승에 0.36% 영향
 - 재료비 : 1.37% 하락 ⇒ 기본형건축비 하락에 0.50% 영향
 - 직접경비 : 5.07% 상승 ⇒ 기본형건축비 상승에 0.15% 영향

- 변경된 기본형건축비를 토대로 전용 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대당 지하층 바닥면적 39.5㎡의 건축비(지상층 + 지하층)를 산정하면,
 - 공급면적(3.3㎡)당 기본형건축비는 470.6만원으로 약 0.3만원 상승하게 되고 세대당 기본형건축비는 1억 5,972만원으로 약 10만원 상승함.
- 택지비 변동이 없다고 가정할 경우, 기본형건축비 상승은 분양가 상한액이 약 0.03~0.04% 정도 상승할 것으로 전망
- 건축비가산비에 대해서도 그린홈 관련 추가비용 인정 예정
 - 9월말에 개정·시행되는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 20세대 이상 주택에 의무화되는 그린홈 성능기준 충족을 위해 추가로 소요되는 비용은 실비 범위에서 건축비 가산비로 인정할 예정
- * 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙, 별표1(건축비 가산비용) 제10호 : 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용
 - 다만, 주택성능등급(에너지 분야)에 따른 가산비용 기준을 조정하여 그린홈 관련 가산비가 중복 인정되지 않도록 할 계획

■ 공공부문 주택건설 확대 추진(국토해양부, 9.3)

- 금년도 민간부문의 주택건설 위축을 보완하기 위해 공공부문에서 3만호를 추가 건설 예정
- 공공부문의 주택건설 물량 확대는 수요가 많은 수도권에서 추진
 - 공공택지내 민간공급 용지 중 미분양되거나 중도금 연체 등으로 금년 계획에서 제외된 택지를 주택공사가 인수하여 금년말까지 약 2.5만호를 추가 인·허가
 - '09년 보금자리주택 시범지구(서울강남 등 4개 지구)에서 연내 인·허가 가능한 물량도 기존 약 3만호 계획을 3.5만호까지 약 0.5만호를 확대
 - 금년 수도권 공공기관 공급물량은 기존 10만호에서 13만호로 확대됨.

■ 은행 주택담보대출에 대한 추가 리스크관리 강화 지도 (금융감독원, 9.4)

- 적용대상 : 수도권(서울, 인천, 경기) 전 지역, 은행권 아파트 담보대출
 - * 다만, 現 투기지역(강남3구) 및 자연보전·접경·도서지역 등 과거 투기 과열지구 지정에서 제외된 지역은 배제
- 리스크관리 강화 내용
 - 투기지역에 대해서만 적용되는 DTI 비율을 수도권 비투기지역으로 확대

구 분		DTI 기본 비율		
담보가치	대출금액	현행	확대적용	
		투기지역	서울 (투기지역제외)	인천·경기
6억원 초과 (소유권 취득일로 부터 3개월 이내)	5천만원초과	40%	50%	60%
	5천만원이하	-	-	-
6억원 초과 (소유권 취득일로 부터 3개월 경과)	1억원초과	40%	50%	60%
	5천만원초과 1억원이하	50%		
	5천만원이하	-		
3억원 초과 6억원 이하	1억원초과	40%	50%	60%
	5천만원초과 1억원이하	50%		
	5천만원이하	-		
3억원 이하	국민주택 규모초과	1억원초과	50%	60%
		5천만원초과 1억원이하		
		5천만원이하		
	국민주택 규모이내	5천만원초과	50%	60%
		5천만원이하	-	-

- 적용배제 대상
 - 5천만원 이하(전금융기관 합산) 소액대출, 집단대출(이주비, 중도금, 잔금대출) 및 미분양주택 담보대출
- 시행시기 : '09.9.7일 시행
 - (경과적용) 시행일이전 은행과 대출금액에 대한 상담을 완료하여 전산상 등록된 고객 등에 대해서는 종전기준을 적용

CERIK

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>