월간 건설경기동향

2009 05

건설경기

☑ 2009년 3월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 14.1% 감소한 8조 5,272억원으로 공공부문이 호조세를 지속했으나, 민간부문은 지난 1월부터 지속된 침체를 이어감.

☑ 2009년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 6.8% 감소)했으나 공공부문이 호조(전년 동월 대비 25.4%증가)를 보여 전년 동월 대비 4.8% 증가함.

☑ 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 지난 3월에 전월대비 22.3p 상승한데 이어 4월에도 7.6p 상승해 21개월만에 80선을 회복함.

부동산경기

☑ 단기적 부실채권 정리 물량 다수 포함되어 법인간 토지거래 증가세 유지
- 강남3구 토지가격 상승추이로 돌아섰으나, 개인간 거래 물량은 주춤

☑ 향후 토지가격은 주택시장 추이에 따라 후행 할 가능성이 큼

☑ 2009년 지속적 하락에서 4월 들어 처음으로 상승 반전
- 강남3구, 강동, 양천, 과천 등 일부지역에서만 비교적 높은 상승률을 보임.

☑ 강남3구 등 국지적으로 거래량 회복, 그러나 신규주택판매는 여전히 부진.
- 아파트 매매가격지수 상승률을 보인 지역은 지난해 수준의 거래량 회복, 그러나 여전히 미분양물량은 많은 수준임.

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			2009.1월	2월	3월	4월
선행지표	국내건설수주	합 계	-6.5	-11.7	-14.1	-
		토 목	230.9	100.0	17.4	
		건 축	-42.5	-53.5	-28.4	
		공 공	68.5	59.3	15.6	
		토 목	301.7	119.8	37.0	
		건 축	-42.8	-36.1	-9.6	
		민 간	-36.0	-46.6	-34.1	
		토 목	72.3	43.8	-27.5	
		건 축	-42.5	-57.2	-35.4	
동행지표	기성	합 계	-0.4	12.0	4.8	-
		공 공	25.2	34.0	25.4	
		민 간	-11.4	2.3	-6.8	
	CBSI	종 합	48.9	50.0	72.3	80.0
		대 형	53.8	58.3	84.6	83.3
		중 견	42.9	40.6	66.7	91.9
		중 소	50.0	50.8	64.4	62.5
		서 울	49.2	50.9	78.0	89.7
		지 방	48.4	48.5	63.8	65.0

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

부동산경기 주요 지표

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

금융 관련 주요 지표

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

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준
주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준
주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%)
토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트매매가격지수, 아파트전세가격지수 2000.1.=100임.

Ⅰ. 건설경기

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

■ 건설경기 선행지표_건설수주

공공 수주 호조, 민간 수주 침체 지속

○ 2009년 3월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 14.1% 감소한 8조 5,272억원으로 공공부문이 호조세를 지속했으나, 민간부문은 지난 1월부터 지속된 침체를 이어감.

- 공공부문은 건축수주가 다소 부진하였으나, SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 토목수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 15.6% 증가한 4조 6,324억원을 기록함.

- 민간부문은 토목수주와 건축수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 34.1% 감소한 3조 8,948억원을 기록해 3개월 연속 감소세를 이어감.

- 공공부문 호조, 민간부문 침체로 1~3월까지 연속 3개월 동안 공공부문의 수주가 민간부문의 수주를 넘어섬. 이러한 현상은 외환 위기 기간 이후 처음임(1998년 5월부터 12월까지 총 8개월 연속 공공부문의 수주가 민간 부문의 수주를 넘어섬).

○ 공종별로는 토목수주와 비주택수주가 호조를 보였으나, 주택수주가 여전히 부진함.

표_2008년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

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

자료 : 대한건설협회

- 토목수주는 SOC 예산증액 및 조기집행으로 공공 토목수주 증가세가 지속되어 전년 동월 대비 17.4% 증가한 3조 6,513억원을 기록함.

- 건축수주는 대규모 공공공사 발주의 영향으로 비주택수주가 호조(전년 동월 대비 23.4% 증가)를 보였으나, 주택 경기 침체의 영향으로 주택 수주가 부진(전년 동월 대비 51.1% 감소)하여 전년 동월 대비 28.4% 감소한 4조 8,758억원을 기록함.

○ 1~3월 국내 건설수주의 누계실적은 토목수주가 호조(전년 동기 대비 75.9% 증가)를 보였으나, 건축수주가 부진(전년 동기 대비 40.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동기 대비 11.2% 감소한 20조 9,125억원을 기록함.

- 토목수주의 1~3월 수주 누계액은 공공부문과 민간부문 모두 호조(각각 전년 동기 대비 40.0%, 8.9% 증가)를 보여 전년 동기 대비 75.9% 증가한 10조 3,568억원을 기록함.

- 건축수주는 주택과 비주택수주 모두 부진(각각 전년 동기 대비 51.8%, 17.5%감소)하여 전년 동기 대비 40.3% 감소한 10조 5,557억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

'사무실·점포' 관공서' 수주 공공 물량 증가로 호조

○ 비주거용 건축수주는 세부적으로 '사무실 및 점포'와 '관공서' 수주가 공공부문 발주 증가에 따라 호조를 보임.

- 비주택수주의 경우 '공장 및 창고'와 '기타' 수주가 부진(각각 전년 동월 대비 1.9%, 6.9% 감소)하였으나, '사무실 및 점포' 수주와 '관공서' 수주가 공공부문의 발주량 증가로 호조(각각 전년 동월 대비 175.2% 증가한 8,617억원 기록)를 보임.

- '사무실 및 점포' 수주의 증가는 서울시가 발주한 동대문 디자인플라자 공사와 같은 대규모 공공공사 수주의 영향이 큼.

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

'도로·교량' 및 '철도·궤도' 수주 호조세 지속

- '도로 및 교량' 수주는 전년 동월 대비 36.1% 증가한 1조 1,258억원을 기록함.

- 4월부터 1조 8,000억원 규모의 울산~포항 고속도로와 같은 대규모 공사의 발주로 '도로 및 교량' 수주의 증가세는 한동안 지속될 것으로 예상됨.

- '철도 및 궤도' 수주의 경우 3,937억원을 기록해 전년 동월 대비 197.9% 증가했는데, 한국철도시설공단은 4월부터 연말까지 집행되어야 할 철도시설사업 집행규모가 총 6조 2,200억원에 달할 것이라고 발표하여 향후 '철도 및 궤도' 수주액이 더욱 증가할 것으로 예상됨.

- 한편 '상하수도', '발전 및 송전' 수주도 호조(전년 동월 대비 각각 17.4%, 3.2% 증가)를 보였으나, 3월까지 누적액으로는 작년 수준에 미치지 못함(전년 동기 대비 각각 29.4%, 21.6% 감소). 부진함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

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

자료 : 통계청

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

2009년 1/4분기 동행지표 공공부문 중심으로 회복세 시현

○ 2009년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문이 부진(전년 동월 대비 6.8% 감소)했으나 공공부문이 호조(전년 동월 대비 25.4%증가)를 보여 전년 동월 대비 4.8% 증가함.

- 발주자별로 살펴보면 3월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 25.4% 증가하여 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어감.

- 반면, 민간부문은 전년 동월 대비 6.8% 감소하여 지난 2월 전년 동월 대비 2.3% 증가 후 한달만에 다시 감소세로 전환됨.

○ 최근 발표된 한국은행의 2009년 1/4분기 국민계정 속보치에 의하면 1/4분기 건설투자(2005년 불변가격, 원계열 기준)가 전년 동기 대비 1.7% 증가함.

- 건설투자가 전년 동기 대비 1% 이상 증가한 것은 지난 2007년 2/4분기 이후 처음으로 정부의 SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 판단됨.

- 토목투자를 제외한 주거 및 비주거용 건설투자는 지난 4/4분기와 마찬가지로 감소세를 지속한 것으로 예상됨.

표_건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률 %)

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

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

■ 재건축·재개발 수주 동향

재건축 수주 호조, 재개발 수주는 부진

○ 2009년 3월 재건축·재개발 수주는 재건축이 호조를 보였으나, 재개발이 부진하여 전년 동월 대비 49.1% 감소한 1조 4,790억원을 기록함.

- 재건축 수주는 용적률을 비롯한 일부 규제가 완화된데 따른 영향으로 지난달에 이어 호조(전년 동월 대비 34.2% 증가)를 보임.

- 재개발 수주는 지난 2월과 마찬가지로 서울과 인천 일부지역을 제외하고 수주가 이뤄지지 않아 전년 동월 대비 53.2% 감소해 부진한 모습을 보임.

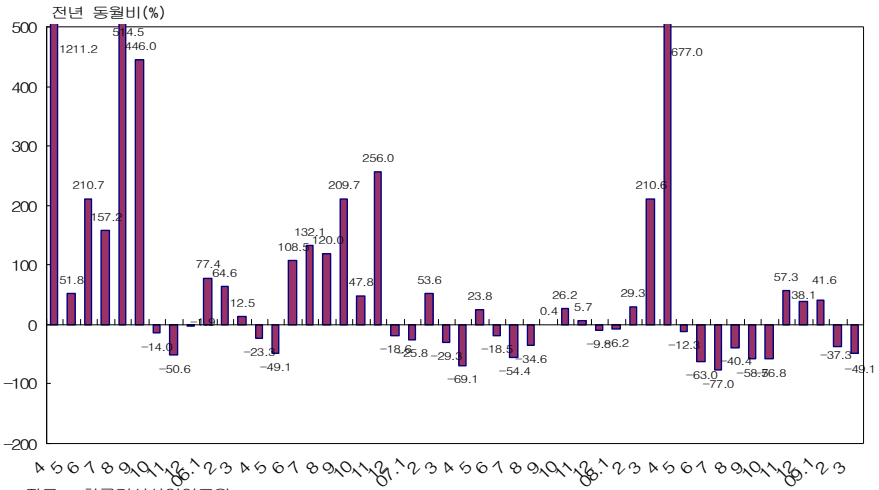
표_3월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

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

자료 : 한국건설산업연구원

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

건설기업 체감지수 5개월 연속 상승, 80선 회복

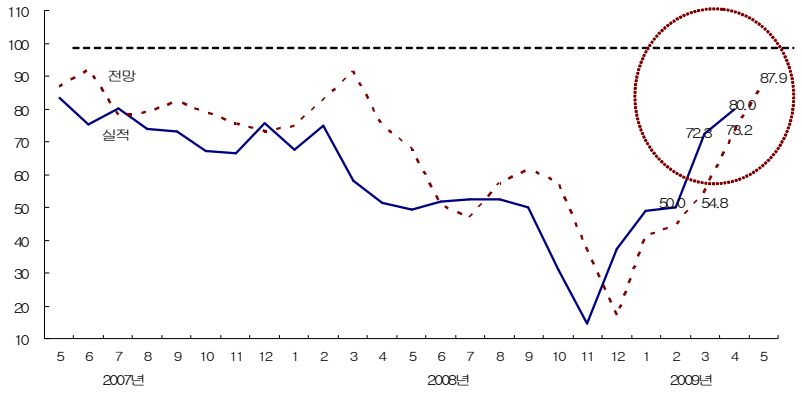
○ 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 지난 3월에 전월대비 22.3p 상승한데 이어 4월에도 7.6p 상승해 21개월만에 80선을 회복함.

- 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 7.6p 상승한 80.0을 기록함.

- 이로써 지수는 작년 11월에 사상 최저치를 기록한 이후 5개월 연속 상승세를 유지했으며, 2007년 7월에 80.1을 기록한 이후 21개월만에 지수가 80선을 회복함.

- 4월 지수 상승은 SOC 예산 증액 및 조기집행에 따라 올 1월시차를 두고 체감경기 상승에 계속해 긍정적 영향을 미치고 있고, 작년 체감경기 침체를 주도했던 주택경기에 대한 최근의 회복 기대감도 일부 영향을 미친 것으로 판단됨.

그림_경기종합 BSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 공공공사 수주 증가현상이 지난 1/4분기동안 지속되었고, 5월 지수 전망치도 87.9를 기록한 것을 통해 볼 때 현재의 체감경기 회복세는 향후 좀 더 지속될 것으로 예상됨.

- 그러나 공공공사와 달리 민간공사 수주가 여전히 침체되어 있고, 무엇보다 미분양 주택 물량이 줄어들지 않는 가운데, 준공 후 미분양 주택 비중이 차츰 증가하고 있어 지수가 기준선인 100을 넘어 회복세를 지속하기는 어려울 것으로 판단됨.

중견업체가 4월 지수 상승 주도

○ 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소업체가 전월대비 각각 1.3p, 1.9p 하락했으나, 중견업체가 25.2p 상승한 91.9를 기록해 4월 지수 상승을 주도한 것으로 나타남.

- 대형업체 지수는 지난 3월에 전월대비 26.3p 상승한 84.6을 기록하여 작년 8월(80.0) 이후 7개월만에 80선을 회복했으나, 4월 들어서는 전월대비 1.3p 하락한 83.3을 기록하여 작년 11월 이후 4개월 동안의 지수 상승세가 멈춤.

- 중소업체 지수 역시 전월대비 1.9p 감소한 62.5를 기록해 작년 11월 이후 4개월 동안의 지수 상승세가 멈춤.

- 반면, 중견업체 지수는 지난 3월에 전월대비 26.1p 상승한 66.7을 기록한데 이어, 4월에도 25.2p 상승한 91.9를 기록해 작년 11월 사상 최저치를 기록한 이후 상승세를 지속하며 4월 지수 상승을 홀로 견인함.

- 이는 중견업체 지수가 작년 10월부터 지난 2월까지(작년 12월 제외) 중소업체 지수보다도 더 낮은 수치를 기록하며 상대적으로 가장 최악의 상황을 지속함에 따라 회복기에는 지수 반등현상이 좀 더 지속되고 있는 것으로 판단됨.

Ⅱ. 부동산경기

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

1. 토지시장

■ 전국 거래량

법인간 토지 거래 증가세 단기적 부실 채권 정리 물량 다수 포함

○ 3월 총 토지거래량은 지난달에 이어 20만 6,758필지가 거래되며 전월대비 26% 증가하였고 거래시장 회복에 대한 기대감을 발생시키고 있음.

- 2009년 1월 133,774필지로 2002년 이후 최저 거래량을 기록한 이후, 2월과 3월 연속 거래량이 증가하고 있으나 상승폭은 둔화됨.

- 전년 동월 대비해서는 13% 감소한 수치이며, 1/4분기 누계로 보면 전년 동분기 대비 21% 감소함(50만 4,666필지).

- 1/4분기 거래량 증가는 지난해 하반기 이후 지속적인 거래량 감소에 따른 통계적 반등 가능성도 큼.

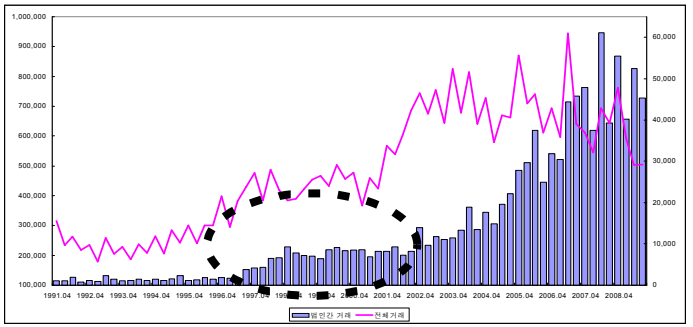
○ 용도별·건물유형별 토지거래량을 살펴보면, 공업용과 기타건물의 거래량이 증가하고 있으며, 특히 법인간 거래가 지속적으로 증가하여 2009년 1/4분기에 전체 거래에서 차지하는 비중도 9%(4만5천건)에 이르고 있음.

- 이는 2008년 4/4분기 금융위기에 따른 기업들의 구조조정에 기인한 것으로 풀이됨.

- 외환위기 당시에는 2000년 초반까지 장기간에 걸쳐 이루어진 것과는 대조를 이루고 있음.

그림_분기별 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



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

자료 : 온나라포털

■ 강남3구 거래량 및 토지가격

강남3구 토지 가격 상승추이 전환, 개인간 거래 물량은 주춤

○ 2009년 1/4분기 들어 강남3구의 토지가격 및 토지거래량이 모두 상승

- 거래량은 송파구 43%, 서초구 23%, 강남구 7% 증가함.

- 토지가격변동률도 송파구 0.094%, 서초구 0.117%, 강남구 0.093%로 강남4구에서 유일한 상승을 나타냄.

○ 3월 들어 전국 토지가격변동률이 상승세로 돌아서기는 하였으나, 2009년 누적변동률은 여전히 -1%대의 하락을 벗어나지 못하고 있음.

- 개인간 거래물량은 2008년 상반기에도 미치지 못하고 있으며, 개인간 거래를 제외한 법인 및 기타 주체에 의해 발생하는 물량이 50%대를 넘어서고 있음.

표_강남3구 거래량 및 개인간 거래 비중

(단위 : 필지)

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

자료 : 온나라포털

- 2009년 1/4분기 송파구의 전체 거래량은 증가한 것으로 조사되나, 개인간 거래량은 2009년 2월 920필지를 기점으로 3월에는 892필지로 감소한 것으로 나타남.

- 2월에 전체 거래량에 70%대에 이르렀던 개인간 거래량 비중은 3월 들어 강남구를 제외하고는 40%대로 떨어짐.

■ 전국 토지가격

향후 토지가격 주택시장 추이에 따라 후행 할 가능성이 큼

○ 2009년 3월 전국 토지가격은 0.09% 하락하며 하락폭이 둔화됨.

- 2008년 11월부터 시작된 하락세는 12월에 -2.73%을 기점으로 하락폭이 둔화되어 2009년 1/4분기 누계는 -1.20%임.

- 용도지역이나 이용상황에 따른 특이사항 없이 전국 시장이 유사한 패턴을 보이고 있음.

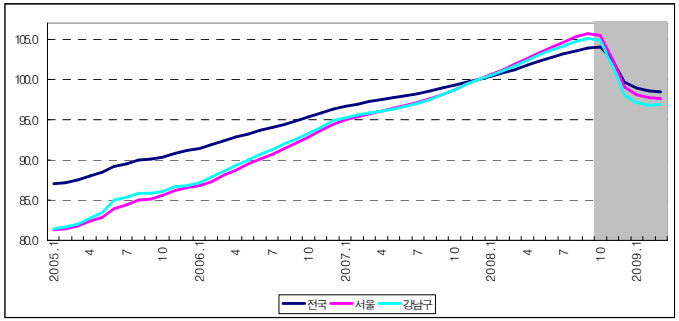
○ 토지가격은 2008년 9·10월부터 하락세로 전환, 8개월째 지속

- 최고점 대비 전국 -5.3%, 서울 -7.6%, 강남구 -7.9%, 강원 -1.5%, 전남 -2.1% 변동하여 상대적으로 수도권의 하락폭이 큰 것으로 나타남.

- 토지가격 하락세는 주택시장보다는 한발 늦게 시작되였으며, 향후에도 주택시장 추이에 따라 토지가격이 후행할 가능성이 큰 것으로 판단됨.

그림_토지가격지수 추이

(2008.1.1 = 100)



표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

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

자료 : 온나라포털

2. 주택시장

■ 아파트 가격 변동(4월) 및 거래량(3월)

4월 매매시장은 국지적 상승, 전세시장은 고른 상승

○ 4월 전국 아파트 매매가격 지수는 전월대비 0.43% 상승, 2009년 들어 전월대비 기준으로 처음으로 상승률을 기록.

- 최근 주가지수 상승, 소비심리 개선 등에 따라 경기회복 시점이 예상보다 앞당겨질 것이라는 기대감으로 상승률을 기록함.

- 세부지역별로 보면 서울의 강남(1.86%), 서초(1.30%), 송파(1.34%), 강동(3.13%), 양천(1.95%) 등과 경기의 과천(5.82%)에서 높은 상승률을 보임.

- 유형별로는 중소형 재건축 아파트를 중심으로 상승률을 나타내고 있음(전국 20평 미만 : 1.68%, 재건축 : 2.49%).

○ 동월대비 기준으로는 3.77% 하락하여 여전히 하락세를 보이고 있으며, 하락폭이 확대 양상을 보임.

○ 4월 전국 아파트 전세가격 지수는 전월보다 0.35% 상승함.

- 서울(0.53%), 경기(0.55%)가 전국 전세가격을 선도하고 있으며, 서울, 경기의 일부지역에 국한되어 나타나는 것이 아니라 전반적으로 고르게 상승하여 매매시장과 다름.

표_월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역		'08년4월	'08년 누계	'09년 1월	2월	3월	4월
전국		0.61	-1.45	-0.31	-0.02	-0.08	0.43
수도권	서울	0.82	-2.22	-0.02	0.19	0.03	0.82
	경기	0.41	-4.34	-0.79	-0.17	-0.22	0.32
	인천	1.48	9.99	-0.31	-0.27	-0.19	-0.18
광역시	부산	0.64	4.5	-0.04	-0.02	0.05	0.11
	대구	-0.1	-2.86	-0.44	-0.44	-0.30	-0.14
	광주	0.24	2.02	-0.05	-0.12	-0.04	-0.05
	대전	0.02	-0.66	-0.14	-0.12	-0.05	0.12
	울산	0.19	-1.37	-0.32	-0.09	-0.19	0.06

자료 : 부동산114

강남3구 및 5대 신도시를 중심으로 거래량 증가세

○ '09년 3월에 신고된 전국 아파트 실거래가 거래량은 3만 7,398호로 전월 2만 8,741호 보다는 30.1% 증가하였으나, 전년 동기간('08년 3월) 거래량인 4만 6,629호보다는 19.8% 감소함.

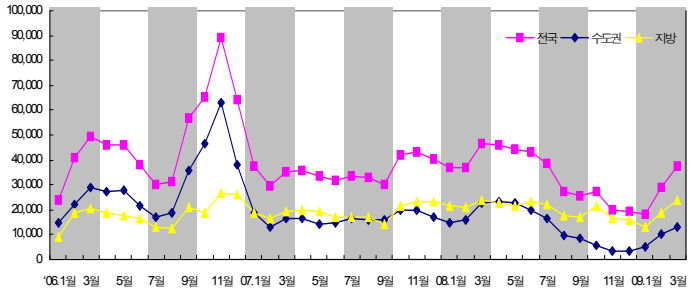
- 계약일 기준으로는 1월 8%, 2월 48%, 3월 44%를 차지, 이는 실물경기 조기회복 가능성, 규제완화에 대한 기대감의 영향에 따른 것으로 분석됨.

- 수도권과 지방 모두 금월들어 전월대비 30%내외의 거래량 증가를 보임. 특히 강북14구가 전월대비 65.3%의 급격한 증가를 보임.

- 강남3구 및 5대 신도시는 최근 2년의 거래 수준을 보이고 있으나, 그 외의 지역은 여전히 과거 수준을 하회함.

- 거래량의 회복이 국지적으로 나타나 전반적인 부동산 경기 회복으로 보기에는 아직은 시기상조(時機尙早)임.

그림_월별 실거래가 거래량



(단위 : 호, %)

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

자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(4월) 및 계획(5월)

4월 분양실적 전 월 보 다 는 증가하였으나, 지난해 50% 수준

○ 전국 공동주택 '09년 4월 분양실적은 1만 1,397호로 전월 9,955호에 비해 14.5% 증가하였으나, 전년 동월에 비해서는 50.1% 감소한 수준임.

- 4월까지의 누적실적을 보면 전국은 지난해 같은 기간의 33.7% 수준이며, 수도권은 39.8%, 지방은 27.7% 수준으로 지방의 감소가 더 큼.

- 지난달에 조사한 4월 분양계획 물량 2만 866호에 비해서는 9,469호가 줄어든 물량으로 분양계획대비 54.6% 수준임.

표_공동주택 분양실적

(단위 : 호)

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

자료 : 국토해양부

○ '09년 5월 전국 분양계획은 2만 5,673호로 전월 분양계획물량 2만 866보다 약 5천호 가량이 증가할 것으로 조사됨.

- 분양계획물량이 수도권에 계획물량의 75%가량이 몰려있으며, 특히 인천에 경제자유구역 등으로 1만호 이상 분양계획이 있음.

표_공동주택 분양계획

(단위 : 호)

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

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

3. 정책동향

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

○ 10년 임대주택의 조기분양전환 허용 등을 주요내용으로 하는 임대주택법 시행령·시행규칙 개정안을 4월 7일(화) 입법예고함.

- 개정안에 따르면, 임대사업자와 임차인이 동의할 경우 10년 임대주택에 입주한 지 5년이 지나면 분양주택으로 전환할 수 있게 됨.

■ 노후건축물 리모델링 활성화 방안(서울특별시, 4.8)

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

표_리모델링 완화내용

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

■ "2009년 주택종합계획" 전국 43만호, 수도권 25만호 (국토해양부, 4.13)

2009년 주택 종합계획 전국 43만호

○ 주택건설 : 전국 43만호 인허가('08년 37만호 보다 16% 증가)

- 수도권은 25만호('08년 20만호 보다 27% 증가)

* 지방은 道 지역 공급을 축소하여 전년수준인 18만호 공급

- 분양주택은 공공분양(보금자리주택)이 늘어(51천 → 75천호, 47%↑) 34만호 건설(전년도 보다 24%증가)

* 임대주택은 국민임대 42천호, 공공임대 34천호 등 총 86천호 건설

○ 택지공급 : 민간위축에 대응하여 공공택지 공급 확대

* 보금자리주택지구 지정 지정(5월) → 첫분양(10월) → 인허가(12월)

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

○ 중소규모 부동산투자회사의 시장진입 확대를 위해 설립요건 완화.

- 설립자본금 : 현재 10억원 이상 → 5억원 이상으로 완화, 영업인가 후 최저자본금 : 리츠 유형에 상관없이 100억원 이상 → 실체형 : 70억원 이상, 명목형 및 기업구조조정 : 50억원 이상으로 낮춤.

○ 부동산으로 한정되어 있는 리츠 현물출자 대상을 지상권 · 임차권 등 '부동산 사용에 관한 권리'와 신탁이 종료된 경우 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 '부동산 신탁의 수익권'까지 확대함.

○ 개발전문리츠의 경우, 금융기관 예치 또는 국공채 매입으로 한정되어 있는 여유자금 운용범위을 대통령령으로 정하는 증권의 매매까지 확대

○ 그 밖에 리츠나 자산관리회사가 자산운용전문인력의 퇴직 등으로 일시적으로 인가요건에 미달하는 경우 일정기간 내에 요건을 충족하면 인가취소하지 않기로 함.

CERIK

건설경기동향 및 전망 TFT

김 현 아 연구위원 (hakim@cerik.re.kr)
이 홍 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