

월간 건설경기동향

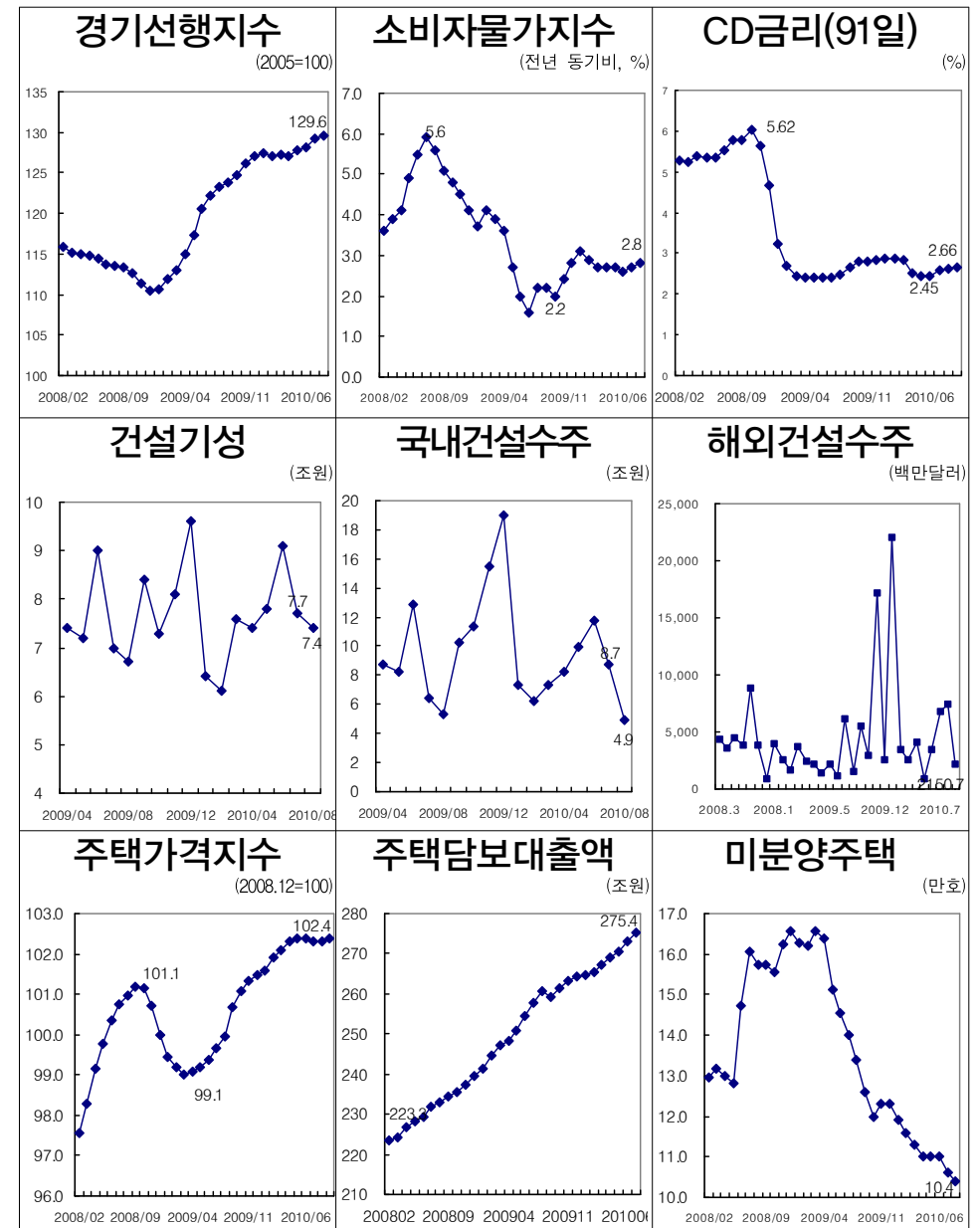
2010 10

건설경기

- ☑ 2010년 8월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 7.0% 감소한 4조 8,942억원 기록
- ☑ 8월 건설기성 주택기성이 부진했지만 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 9.8% 증가한 7조 3,759억원 기록
- ☑ 8월 건축착공면적 전년 동월 대비 4.7% 증가한 675.8만㎡로 13개월 연속 증가세 지속
- ☑ 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 12.5p 상승한 62.6 기록

부동산경기

- ☑ 8월 토지가격 -15개월 만에 하락세 전환, 토지거래도 지속 감소세
- ☑ 8월 수도권 아파트 전세가격 2개월 연속 상승세, 서울 인근 경기도 지역 전세가격 상승률 높게 나타남.
- ☑ 1~8월 주택건설 인허가 실적 7개월 만에 하락세 전환
- ☑ 9월 분양물량 1만 2,000여 호로 8.29대책에도 8월 수준 벗어나지 못함.
- ☑ 1~9월 입주물량 21만 6,000여 호로 전년 동기 대비 17.1% 증가 연간 29만 6,000여 호 전망



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

2010년 8월 국내 건설수주 전년 동월 대비 0.7% 감소
건설기성 전년 동월 대비 9.8% 증가

1. 선행지표

■ 건설수주

8월
국내 건설수주
전년 동월 대비
7.0% 감소

- 2010년 8월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 7.0% 감소한 4조 8,942억원을 기록, 지난 7월의 증가(+35.7%)를 이어가지 못하고 한달 만에 다시 침체한 모습을 보임.
 - 공공부문은 지난 7월의 증가(+32.6%)를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 16.6% 감소함. 토목과 건축 모두 감소했으며 특히, 월간 실적으로는 4년간 가장 적은 실적인 1조 8,124억원을 기록함.
 - 민간수주는 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.2% 감소한 3조 819억원을 기록, 4개월간의 증가세를 마감함.
- 공공부문은 토목과 건축수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 16.6% 감소한 1조 8,124억원을 기록, 월간실적으로는 2006년 8월 1조 4,342억원을 기록한 이후 48개월 만에 가장 부진한 실적을 보임.
 - 공공 토목수주는 지난 7월 도로 및 교량수주의 증가로 7월 실적으로 역대 최대치를 경신하였음. 그러나, 8월에는 전년 동월 대비 7.7% 감소한 1조 53억원을 기록, 다시 부진한 모습을 보임.
 - '02~'08년 8월 평균 공공토목수주가 1조 1,906억원인 것을 감안, 예년수준에도 미치지 못한 것으로 판단됨.

표_2010년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
2010. 8월	4,894.2	1,812.4	1,005.3	807.0	3,081.9	654.8	2,427.0	1,660.2	3,234.1	1,361.3	1,872.8
증감률	-7.0	-16.6	-7.7	-25.6	-0.2	216.5	-15.8	28.1	-18.5	-46.7	32.4
2010.1~8월	64,256.6	26,456.4	18,083.3	8,373.1	37,800.2	7,204.0	30,596.2	25,287.3	38,969.3	19,476.5	19,492.8
증감률	2.9	-29.3	-33.9	-17.0	51.2	72.6	46.9	-19.8	26.1	16.8	37.0

자료 : 대한건설협회

**민간수주
전년 동월 대비
0.2% 감소**

- 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 호조(+76.4%)를 보였으나, 주거용 건축수주의 부진(-79.8%)으로 전년 동월 대비 25.6% 감소한 8,070억원을 기록함.
- 민간수주는 토목목수주가 기저효과의 영향으로 큰 증가세를 시현하였으나, 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.2% 감소한 3조 819억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 전년 동월 대비 216.5% 증가한 6,548억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함. 비록 216.5%라는 높은 증가율을 기록했지만, 작년 8월 수주(2,069억원)가 부진한데 따른 기저효과가 대부분인 것으로 판단됨.
 - 민간 건축수주는 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 15.8% 감소한 2조 4,270억원을 기록, 지난 1월부터 지속한(3월 제외) 증가세를 마감함.
 - 민간 주택수주는 1조 2,185억원을 기록, 전년 동월 대비 33.9% 감소해 지난 2009년 7월부터 13개월간 지속한(3월 제외) 증가세를 마감함.
 - 주택수주가 감소한 것은 그동안 주택수주 증가세를 견인해왔던 재개발 수주가 잠시 주춤 했기 때문임, 서울시 공공관리자제도 사업 시공자 선정 기준이 10월 1일인 것을 감안 9월에 수주가 다시 증가할 것으로 예상됨.
 - 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 16.5% 증가한 1조 2,085억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함. 경기회복의 영향으로 그동안 높은 증가세를 기록하였으나 하반기 들어 점차 증가세가 둔화되는 양상(100.8%→97.2%→51.6%→16.5%)임.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 주택 수주를 제외한 나머지 공종에서 호조를 보임. 공장 및 창고와 관공서 수주가 예년에 비해 크게 증가하였음.
 - 주택 수주는 지난 7월과 달리 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 51.9% 감소, 4개월간의 증가세를 마감함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 35.7% 증가 2개월 연속 증가함.

**토목 공종
철도 및 궤도
치산치수
발전 및 송전
기계설치
수주 호조**

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 130.3% 증가한 5,588억원을 기록해 5개월 연속 증가세를 지속함. 8월 실적으로는 역대 두 번째로 큰 실적으로 전남 지역에서 관련수주가 크게 증가하였음.
- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 28.0% 증가해 지난 7월의 부진에서 한달만에 다시 반등한 모습을 보임. 금액 또한 8월 실적으로는 통계가 작성된 이래 가장 큰 수주인 4,197억원을 기록을 기록함.
- 토목공종의 도로 및 교량과 토지조성 수주가 부진한 모습을 보인 반면, 철도 및 궤도, 치산치수 수주 등 나머지 수주는 호조를 보임.
 - 도로 및 교량 수주 지난 7월 118.6% 급등하였으나, 증가세를 지속하지 못하고 8월 전년 동월 대비 69.9% 감소함.
 - 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 349.6% 증가해 6개월간 지속한 감소세를 마감하였음.
 - 치산치수 수주의 경우 전년 동월 대비 50.7% 증가, 지난 7월의 증가세를 이어감. 다만, 수주액 자체는 최근 12개월 사이 가장 적은 655억원을 기록, 4대강 사업 발주로 인한 수주 증가가 마무리되어가는 양상을 보임.
 - 한편, 토지조성 수주는 전년 동월 대비 3.2% 감소한 2,083억원을 기록 2달 연속 감소함.
 - 발전 및 송전 수주는 2,302억원으로 전년 동월 대비 2,307.4% 급등하였음.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 50.0% 증가한 4,122억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.

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	치산 치수	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2010. 8월	1,298.2	309.4	558.8	419.7	119.7	122.1	99.8	65.5	208.3	230.2	412.2
증감률	-51.9	35.7	130.3	28.0	17.8	-69.9	349.6	50.7	-3.2	2,307.4	50.0
2010.1~8월	18,768.1	4,937.6	3,862.5	4,519.4	935.5	4,506.7	1,010.8	1,682.2	1,737.7	4,098.3	4,473.2
증감률	13.0	21.2	103.1	30.2	-33.2	-56.2	-79.9	23.7	-43.2	241.5	49.0

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

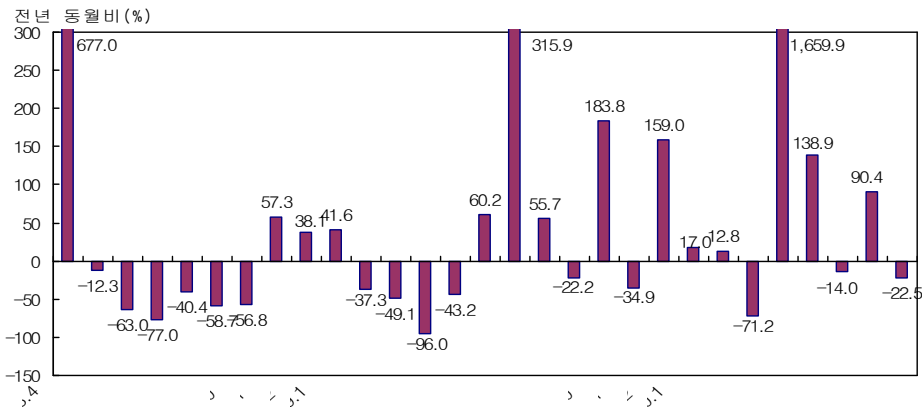
**재건축재개발
전년동월대비
22.5% 감소**

- 8월 재건축·재개발 수주는 재개발수주의 부진으로 전년 동월 대비 22.5% 감소한 8,685억원을 기록함.
 - 올해 4~7월까지 4개월 연속 1조억원 이상의 높은 수주를 기록하였는데, 8월 들어 1조원 미만으로 수주가 하락함. 서울시 공공관리자제도 사업 시공자 선정 기준이 10월 1일인 것을 감안 9월에 수주가 다시 증가할 것으로 예상됨
 - 재개발 수주는 전년 동월대비 65.1% 감소한 2,504억원을 기록, 25개월 만에 가장 부진한 실적을 기록함.
 - 한편, 재건축 수주는 전년 동월 대비 53.7% 증가한 6,181억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.
- 2010년 1~8월 재건축·재개발 수주 누계액은 9조 6,779억원으로 전년 동기 대비 28.0% 증가함.

표_8월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
8월 증감률	53.7	-65.1	-22.5
1~8월 증감률	95.2	6.1	28.0

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



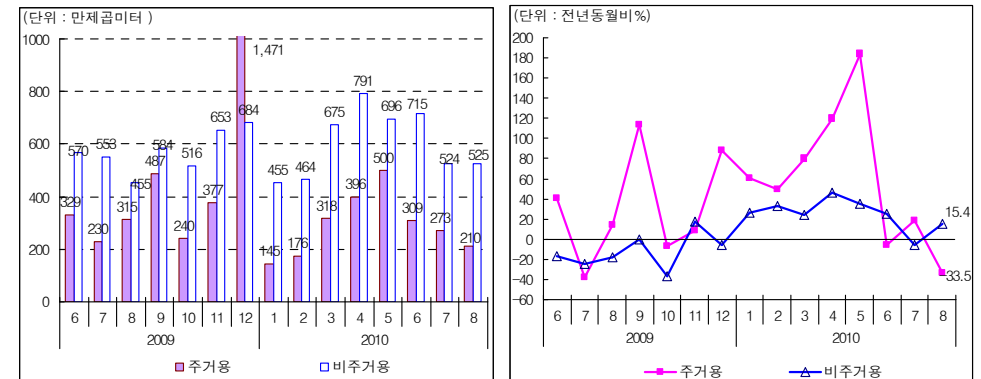
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**건축허가
전년동월대비
4.7% 감소**

- 2010년 8월 건축허가면적은 주거용 건축허가의 부진으로 전년 동월 대비 4.7% 감소한 734.3만㎡를 기록, 9개월간 지속된 증가세를 마감함.
 - 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.5% 감소한 209.8만㎡를 기록, 8월 실적으로는 외환위기를 맞은 1998년 8월 120.0만㎡ 이후 최저치를 기록함.
 - 한편, 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 15.4% 증가한 524.5만㎡를 기록, 한달만에 다시 반등함.
 - 구체적으로 공업용과 문교용이 각각 전년 동월 대비 47.6% , 45.1%로 크게 증가하였으며 상업용도 4.8% 증가했음.
- 1~8월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 30.4% 증가한 7,170.9만㎡를 기록함. 작년 1~8월 누적치(5,501.2만㎡)보단 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~8월 평균 8,068.3만㎡)에는 미치지 못함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2010년 9월 해외건설 수주실적액은 21.5억 달러로 전월 대비 71.0%, 전년 동월 대비 61.0% 감소함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 75.0%, 전년 동월 대비 63.6% 감소, 아시아지역은 전월 대비 50.9%, 전년 동월 대비 72.5% 감소함.
 - 중동지역은 전반적인 수주 국가와 물량이 줄어든 가운데 오만 소하르, 바르카 민자발전 건설공사, 사우디아라비아 메카 노스 등 송전선 공사, UAE 칼리파 항만 해상 터미널 공사 등이 수주됨.
 - 아시아지역은 전반적인 수주 물량이 감소한 가운데 싱가포르, 파푸아뉴기니아, 베트남 등의 국가에서 수주함. 특히 파푸아뉴기니아는 그 동안 수주실적이 거의 없는 가운데 대우건설에서 LNG 프로젝트를 신규로 수주함.
 - 또한 그 동안 수주 실적이 적었던 중남미 지역에서 에콰도르 마나비 정유공장 피드 프로젝트(2.6억 달러)를 수주함.
- 공종별로는 전월 대비 전반적인 감소 가운데 전기(114.3%)와 용역(679.7%) 공종에서 높은 증가율을 보임.
 - 전기 공종은 송전(2.1억 달러)공사에서 높은 수주실적을 보임.
 - 용역 공종은 설계(2.8억 달러), 감리(0.6억 달러)에서 많은 수주실적으로 인하여 크게 증가함.

에콰도르 및 파푸아뉴기니아에서 신규 프로젝트 수주

건설기성 전년동월대비 9.8% 증가

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2010년 8월 건설기성은 주택경기 침체로 건축기성이 부진하였으나 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 9.8% 증가한 7조 3,759억원을 기록함.
 - 건축기성 경우 비주택 기성이 호조(+16.5%)를 보였으나 주거용 기성이 부진(-11.5%)하여 전년 동월 대비 1.4% 감소한 4조 787억원을 기록함.
 - 주택 기성의 경우 8월 실적으로는 7년 내 가장 부진한 2조 3,300억원에 그쳐 전년 동월 대비 11.5%감소, 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 아파트 분양 물량이 2008년 이전에는 평균 30만호를 넘었으나, 2008년 분양가 상한제 확대 시행 이후 20만호 초반대로 떨어짐. 이는 아파트 공사물량 감소를 초래했으며, 최근 들어 2008년 이전 분양물량의 준공과 함께 주택 기성 감소로 이어진 것으로 판단됨.
 - 한편, 토목기성은 전년 동월 대비 27.6% 증가한 3조 2,972억원으로, 통계가 작성된 1997년 이후 8월 실적으로는 역대 최대액을 기록함. 작년 경기부양을 위해서 신 발주한 공공물량과 함께 민간토목 발주량도 증가해 전체 토목 기성이 호조세를 보이고 있는 것으로 판단됨.
- 발주 기관별로는 공공기성이 전년 동월 대비 8.7% 증가했으며, 민간기성도 12.2% 증가함.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.9	2010.8	2010.9		
			계약액	전월비	동월비
총계	5,517	7,406	2,151	-71.0	-61.0
중동	3,898	5,675	1,418	-75.0	-63.6
아시아	1,618	905	444.76	-50.9	-72.5
태평양,북미	0	794	0		-100.0
유럽	8	18	0.631	-96.5	-91.8
아프리카	-7	14	15.53	10.9	-319.9
중남미	-	0	272.03		

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.9	2010.8	2010.9		
			계약액	전월비	동월비
총계	5,517	7,406	2,151	-71.0	-61.0
토목	551	-6	462	-7,798.7	-16.2
건축	1,420	1,032	121	-88.3	-91.5
산업설비	3,319	6,243	1,079	-82.7	-67.5
전기	172	101	216	114.3	25.7
통신	0	0	0		
용역	54	35	273	679.7	407.1

자료 : 해외건설협회

표_2010년 8월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사		플랜트			공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
'10.08	7,375.9	4,078.7	2,330.0	1,748.8	3,297.2	1,922.0	235.8	1,033.1	2,639.0	4,410.4	310.7	15.8
증감률	9.8	-1.4	-11.5	16.5	27.6	9.5	56.1	56.1	8.7	12.2	-6.7	-45.9
'10.01~08	59,273.5	33,358.5	20,128.3	13,230.3	25,915.0	15,835.6	1,941.1	7,740.8	21,924.5	34,785.6	2,409.8	153.5
증감률	5.0	-0.5	-4.9	7.0	12.9	1.8	100.2	23.4	9.5	4.5	-19.7	12.1

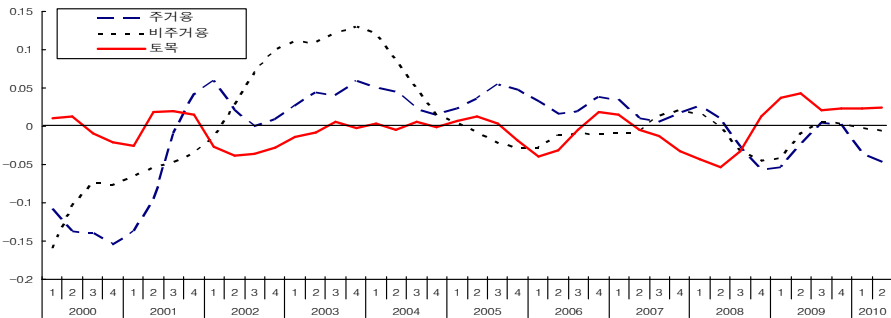
자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행의 2010년 2/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 2/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 주거용 건설투자(-15.7%)의 부진으로 전년 동기 대비 2.9% 감소하여 지난 2009년 1/4분기~2010년 1/4분기 까지 총 1년간의 증가세를 마감함.
- 공종별 건설투자의 순환주기를 살펴본 결과 주거용 건설투자의 회복세가 2009년 4/4분기를 정점으로 꺾여 다시 하락세로 돌아선 모습을 보이고 있으며, 토목과 비주거용 건설투자의 순환주기는 L자형 모습을 시험함.
 - 2/4분기 주거용 건설투자는 전년 동기 대비 15.7% 감소해 3개월 만에 다시 감소함. 결국, 순환주기 추이가 2008년 4/4분기에서 작년 1/4분기 저점을 찍고 회복세를 보였으나, 2009년 4/4분기를 기점으로 다시 하락함.
 - 7~8월 주거용 건설기성이 전년 동월 대비 감소했으며, 아파트 매매가격 또한 감소세를 지속하고 있어 주거용 건설투자의 순환주기가 3/4분기에 도달할 가능성이 큰 것으로 사료됨.
 - 한편, 토목과 비주거용 건설투자 순환주기는 완연한 상승세를 보이지 않고 L자형으로 회복세를 지속하고 있는 것으로 나타나 주거용을 제외한 다른 공종들 또한 전반적으로 부진한 모습을 보이고 있음.

공종별 순환주기
주거용 건설투자
다시 하락세로
돌아서

공종별 건설투자의 순환 주기



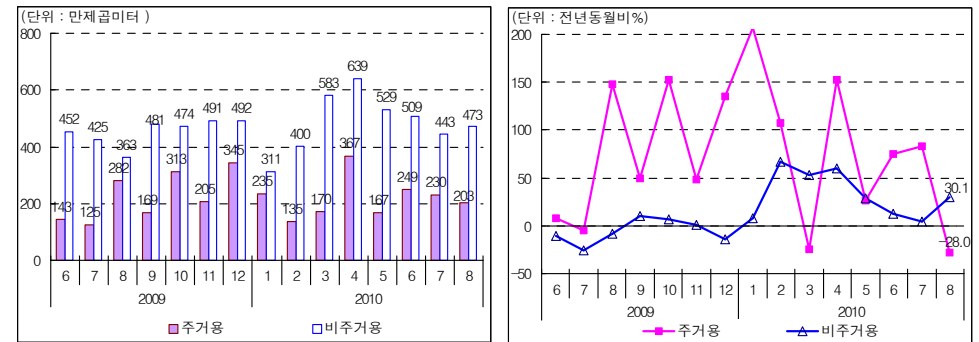
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

건축착공면적
전년 동월 대비
4.7% 증가

- 2010년 8월 건축착공면적은 주거용이 부진하였으나 비주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 4.7% 증가한 675.8만㎡를 기록함. 이로써 지난 2009년 8월 이후 13개월간 증가세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 28.0% 감소한 202.8만㎡를 기록, 4개월간의 증가세를 마감함.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 30.1% 증가한 202.8만㎡를 기록, 8개월간 증가세를 지속함.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 46.5%, 75.3% 증가했으며, 교육사회용 착공면적 또한 5.8% 증가했음.
- 1~8월 누적 건축착공면적은 5,645만㎡로 전년 동기 대비 35.9% 증가함.
 - 1~8월 누적 주거용 건축착공면적은 1,757만㎡로 예년 수준(01~08년 1~8월 누적치 평균 2,181만㎡)에는 미치지 못함.
 - 비주거용 착공면적은 3,888만㎡로 예년 수준(01~08년 1~8월 누적치 평균 3,551만㎡)이상임.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



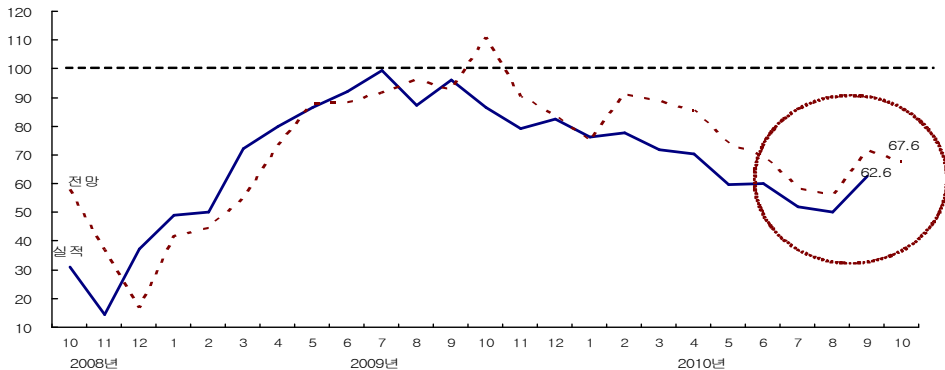
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**9월 CBSI
전월 대비
12.5p 상승한
62.6 기록**

- 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 12.5p 상승한 62.6을 기록함.
- 이로써 7, 8월 동안 2개월 연속 하락한 지수가 상승세로 전환되었으며, 지수는 지난 6월 수준(60.1)을 회복함.
- 지수가 전월비 10.0p 이상 상승한 것은 2009년 3월(22.3p 상승) 이후 처음인데, 이는 통상적으로 건설 비수기인 혹서기를 지난 계절적 요인과 더불어 8.29 대책 시행도 일부 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 그러나, 지수 자체가 기준선(100.0)에 크게 못 미치고 있고, 혹서기의 계절적 요인으로 인해 지수가 하락하기 직전인 6월 수준을 회복한 것에 그친 것으로 볼 때 8.29대책 시행이 지수 회복세에 큰 영향을 미친 것으로 보기는 어려움.
- 특히 전월 조사시 건설업체들은 9월 지수를 71.5로 전망했는데, 이번 조사시 9월 실적치가 이에 크게 못 미쳤음. 이는 8.29대책의 실제 효과가 건설업체들의 기대에 크게 못 미친 것을 의미함.
- 한편, 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 5.0p 상승한 67.6을 기록 9월에 이어 10월에도 건설경기가 완만한 회복세를 지속할 것으로 전망함.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

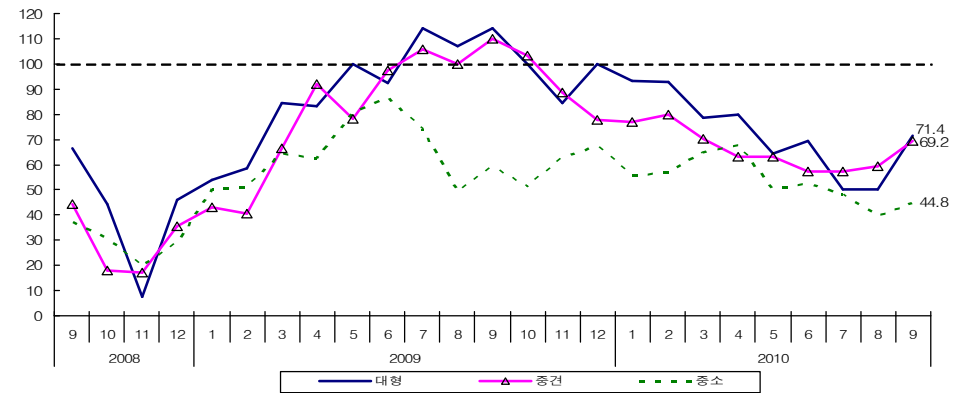


자료 : 한국건설산업연구원

**대형업체 지수
전월 대비
21.4p 상승**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 업체 규모에 관계없이 9월 CBSI가 모두 상승함.
- 대형업체 지수는 전월 대비 21.4p나 상승한 71.4를 기록함. 대형업체 지수는 지난 7, 8월 모두 중견업체에 비해서도 낮은 50.0을 기록하며 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치를 기록했으나, 9월에는 큰 폭으로 상승해 9월 지수 상승을 주도함.
- 중견업체 지수 역시 전월 대비 9.9p 상승한 69.2 기록해 지난 3월 (70.4) 수준을 회복함.
- 지난 8월 전월비 8.6p 하락한 39.7을 기록해 8월 지수 하락을 주도했던 중소기업 지수도 9월에는 전월 대비 5.1p 상승한 44.8을 기록함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2010. 5월	6월	7월	8월	9월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	19.5	-7.9	35.7	-7.0	-
		토 목	-25.1	-41.6	66.4	28.1	
		건축	55.0	57.0	16.4	-18.5	
		공공	-48.0	-46.5	32.9	-16.6	
		토 목	-54.3	-61.3	66.1	-7.7	
		건축	-34.9	13.9	-11.2	-25.6	
	민간	합 계	123.2	72.9	39.0	-0.2	
		토 목	313.3	158.0	67.7	216.5	
		건축	104.5	56.0	33.3	-15.8	
		합 계	72.7	14.0	1.7	-4.7	
건설투자	주거	183.6	-5.9	18.4	-33.5		
	비주거	34.9	25.4	-5.3	15.4		
	합 계	7.8	1.0	9.3	9.8		
동행 지표	기성	공공	10.0	7.5	18.4	8.7	
		민간	7.1	0.4	5.7	12.2	
		합 계	27.9	27.6	22.2	4.7	
	건설잔여	주거	26.6	74.8	83.7	-28.0	
		비주거	28.3	12.6	4.2	30.1	
		합 계	59.5	60.1	51.9	51.9	
	C B S I	대형	64.3	69.2	50.0	50.0	62.6
		중견	63.0	57.1	57.1	57.1	71.4
		중소	50.0	52.6	48.3	48.3	69.2
		서울	63.5	63.5	54.0	54.0	44.8
지방		53.9	56.9	48.8	48.8	69.6	

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

부동산경기 주요 지표

구분		2010. 6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	101.625	101.624	101.617		0.0%	2.2%
	토지거래량(필지)	183,345	171,250	163,425		-4.6%	-20.7%
주택 시장	아파트매매가격지수	234.2	233.3	232.7	231.5	-0.5%	-1.8%
	아파트전세가격지수	200.05	200.6	201.4	202.6	0.6%	7.6%
	중위주택가격(만원)	22,395	22,326	22,233	22,251	0.1%	-0.6%
	아파트거래량(호)	30454	32227	31,007		5.8%	-29.1%
	분양물량(호)	27,260	9,859	11,474	9,090	-20.8%	-69.2%
	미분양물량(호)	110020	106464	103,981		-3.2%	-24.1%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.47	4.78	4.62	4.70	4.81	0.11%p	-0.64%p
주택담보대출규모(십억원)	267,219	270,653	273,164	275,409	275,080	-0.1%	5.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.4	0.5	0.6	0.1%p	0.2%p

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

II. 부동산경기

토지시장 : 토지거래 공장용지 및 법인 거래면적 증가
 주택시장 : 수도권 매매가격 하락세 지속, 전세가격은 상승세

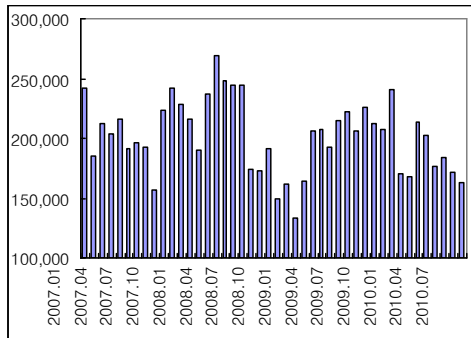
1. 토지시장

■ 토지 거래

- 2010년 8월 전국 토지거래량은 16만 3,425필지로 전월 대비 4.6%, 전년 동월 대비 20.7% 감소함.
 - 면적기준으로는 164.4km²가 거래되었으며, 전월 대비 2.7%, 전년 동월 대비 6.9% 감소함.
 - 8월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 19만 5,833필지의 83.5% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 4.4%, 전년 동월 대비 24.1% 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 6.8%, 전년 동월 대비 17.0% 증가함.
- 용도지역별로는 공업지역(16.9%)과 녹지지역(7.3%)의 거래량이 전월대비 증가한 가운데 나머지 용도지역의 거래량은 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 녹지지역(19.5%)의 거래면적 증가가 두드러짐.
- 주택경기 침체 등으로 증여 및 신탁, 해지 증가
 - 거래원인별로는 모든 거래가 감소한 가운데 증여(16.3%) 및 신탁, 해지(8.5%)가 증가함.
 - 거래주체별로는 필지기준으로 개인 및 법인 모두 전월 대비 거래가 감소함. 면적기준으로는 법인(16.4%) 및 기타(24.4%)의 토지 거래가 전월 대비 증가함.

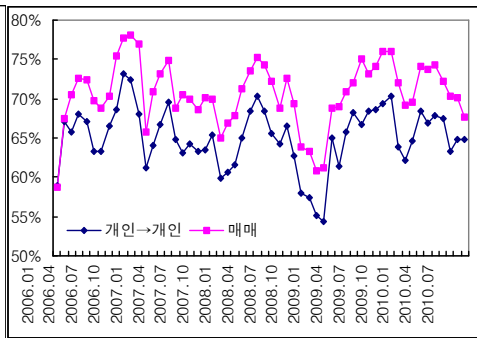
토지거래
 지속 감소세
 공장용지 거래
 및 법인 거래
 증가

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2009년				2010년								
	2분기		3분기		1분기		2분기			3분기			
	1월	2월	3월	4월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	
전체 거래량	613,853	653,746	660,353	550,960	169,925	167,737	213,298	563,043	203,037	176,661	183,345	171,250	163,425
개인간 거래	410,764	449,730	435,064	367,375	109,929	114,800	142,646	372,867	137,571	119,279	116,017	111,091	106,084
비중	66.9	68.8	65.9	66.7	64.7	68.4	66.9	66.2	67.8	67.5	63.3	64.9	64.9
매매 거래량	446,287	487,152	477,507	400,037	118,349	124,240	157,448	407,706	150,851	127,705	129,150	120,292	110,492
비중	72.7	74.5	72.3	72.6	69.6	74.1	73.8	72.4	74.3	72.3	70.4	70.2	67.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

15개월만에 하락세 전환

- 2010년 8월 전국 토지가격 변동률은 -0.01% 기록. 그 동안 15개월간의 상승세가 하락세로 전환됨.
- 8월 수도권 지역은 시흥시(0.06%), 군포시(0.06%), 화성시(0.05%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록하였으나, 대부분의 지역이 (-)변동률을 보임. 특히 과천시(-0.13%)는 수도권 지역 중 가장 높은 하락률을 기록함.
- 전월에 이어 3개 시도 모두에서 하락률을 기록하였으며, 인천, 경기도는 하락폭이 확대됨(서울 -0.05%, 인천 -0.03%, 경기 -0.02%).
- 지방 시군구 중에서는 괴산군(-0.05%), 무주군(-0.04%) 2개 지역을 제외한 모든 시군구에서 상승 또는 보합을 기록함.

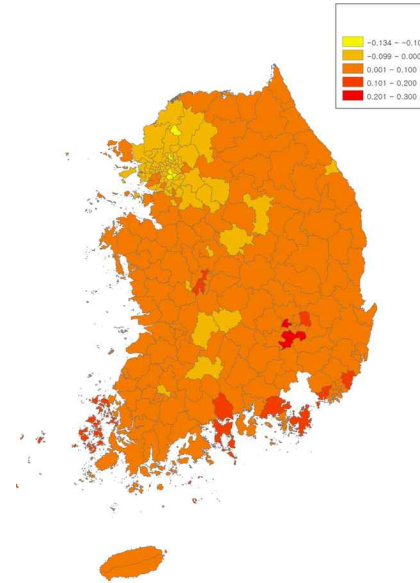
- 주택경기침체로 주거용지(-0.03%)와 상업용지(-0.02%)의 하락속에 그 외의 용도는 상승률을 기록함.
- 용도지역별로는 녹지(0.04%), 관리지역(0.03%), 공업지역(0.03%)에서 상승하였으나 주거용지와 상업용지가 하락함.
- 이용상황별로도 용도지역별과 마찬가지로 주거용(-0.03%) 대지와 상업용(-0.03%) 대지가 하락하였으나, 그 외의 토지는 상승함. 답(畓)은 0.05%로 높은 상승률 기록

표_토지가격변동률 추이

구분	2009년												2010년			
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
월 별	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01
누계 (전년말대비)	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99

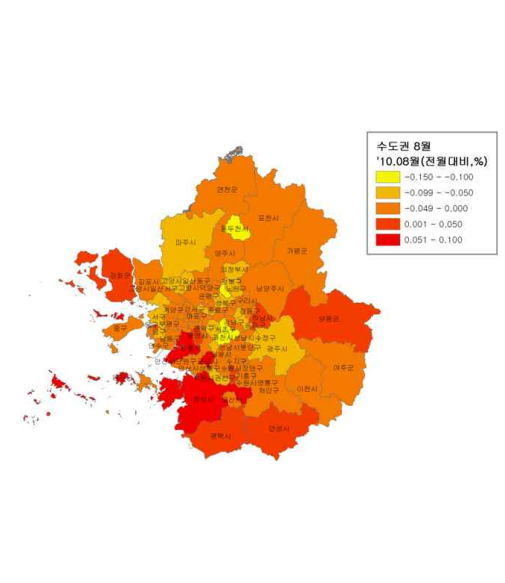
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

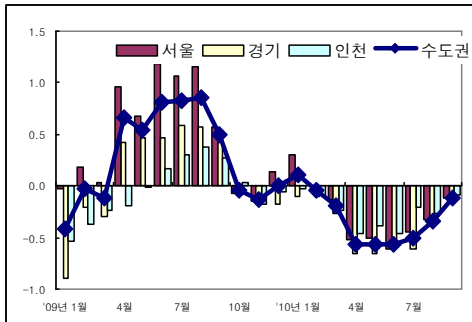
서울/수도권 시장

- 2010년 9월 수도권 아파트 매매가격은 -0.12%로 8개월 연속 하락세를 보였으며, 하락폭은 3개월 연속 둔화됨.
 - 서울(-0.11%), 경기(-0.15%), 인천(-0.09%) 모두 하락세 유지.
 - 다시 중대형에서 하락폭이 크게 나타나고 있으나, 모든 규모에서 하락폭이 둔화됨(소형 -0.07%, 중형 -0.12%, 대형 -0.14%).
- 9월 전세가격은 2개월 연속으로 상승폭이 확대되면서 0.43%를 기록함.
 - 전월 대비 서울 0.38%, 경기 0.50%, 인천 0.41% 상승함.
 - 규모별로는 소형의 강세가 지난 2월부터 지속되고 있으며, 중대형도 상승률을 기록함(소형 0.59%, 중형 0.49%, 대형 0.25%).
- 2010년 8월 실거래가 거래량은 8,091호로 전월 대비 3.7%, 전년 동월 대비 61.8% 감소함.
 - 거래량이 전월 소폭 증가하였으나, 이달 들어 다시 감소하였으며, 최근 3년 평균 8월 거래량과 비교시 40% 이상 감소함(최근 3년 평균 8월 거래량 대비 서울 -55.3%, 인천 -41.7%, 경기 -45.8%).

수도권
매매가격
8개월 연속 하락
전세가격
2개월 연속 상승

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

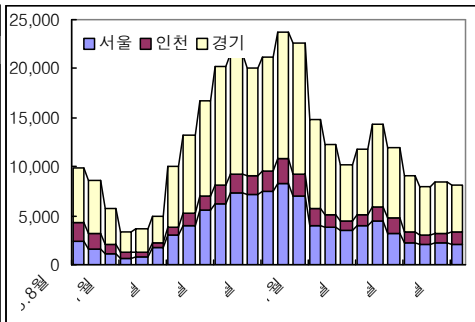
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

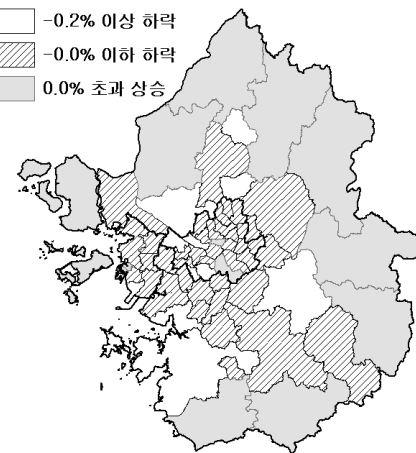
서울 인근 경기도 지역 전세가격 상승률 높아

- 9월 수도권 재건축 아파트 매매가격은 0.02% 상승하며, 지난 2월부터 지속되어 온 매매가격 하락세가 7개월만에 상승률로 전환됨.
 - 서울 서초구(0.15%), 강동구(0.13%)에서 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 소폭 하락 또는 보합세를 보임.
- 전세가격은 남양주시(2.03%), 광명시(1.83%), 의왕시(1.11%) 등 서울 인근 지역의 전세가격이 높게 나타나고 있음.
 - 서울 지역 전세가격 상승에 따라 비교적 서울의 접근성이 좋은 서울 인근 경기도 지역으로 전세가격 상승세가 확대되고 있는 것으로 분석됨.
 - 비교적 낮은 전세가격인 재건축 아파트의 전세가격은 0.58% 상승하며, 지난달에 이어 2개월 연속으로 상승함.
- 수도권과 지방 주택시장 차별화 현상 지속.
 - 수도권은 주택경기 침체로 인하여 매매가격은 하락, 전세가격은 상승 지속하고 있으며 지방은 매매가격 상승과 더불어 전세가격도 동반 상승 지속

그림_2010년 9월 수도권 매매가격 변동률

(단위 : %)

- -0.2% 이상 하락
- ▨ -0.0% 이하 하락
- 0.0% 초과 상승

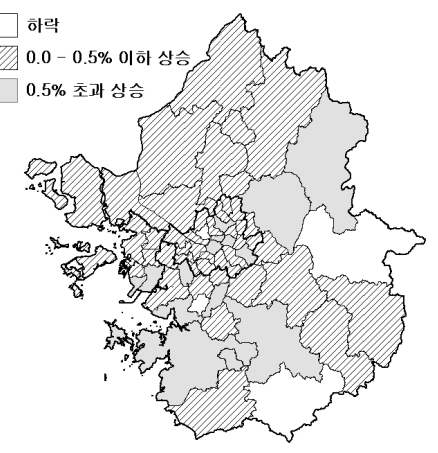


자료 : 부동산114(주)

그림_2010년 9월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)

- 하락
- ▨ 0.0 - 0.5% 이하 상승
- 0.5% 초과 상승



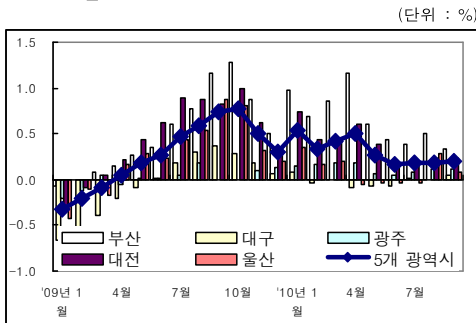
자료 : 부동산114(주)

지방광역시 전 지역 매매가격 상승세

■ 광역시/지방 시장

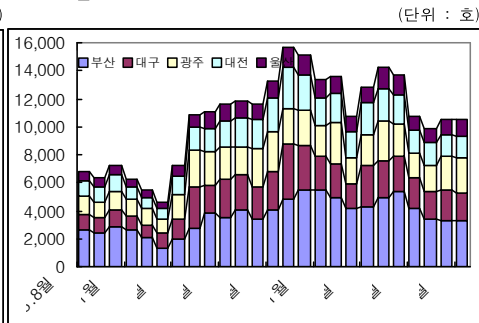
- 9월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.20% 상승하며, 2009년 4월부터의 상승세를 유지함.
 - 부산(0.34%), 대전(0.24%), 광주(0.11%), 울산(0.08%), 대구(0.04%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 중대형에서는 전월 대비 상승세가 둔화된 반면 소형은 상승세 확대됨(소형 7월 0.45% → 8월 0.37% → 9월 0.42%, 중형 7월 0.24% → 8월 0.21% → 9월 0.20%, 대형 7월 0.04% → 8월 0.06% → 0.06%).
- 9월 전세가격 상승률은 0.37% 상승하며 상승폭이 소폭 둔화됨.
 - 부산(0.60%)은 강서구(1.86%)와 동구(1.20%)를 중심으로 전역이 상승세가 유지되고 있음.
 - 대전(0.32%)은 동구(0.53%), 서구(0.41%)를 중심으로 높은 상승세를 보임.
 - 전반적인 입주물량 부족과 학군수요, 재건축, 재개발 등으로 비교적 높은 상승률을 보임.
- 8월 거래량은 1만 533호로 전월 대비 0.0%, 전년 동월 대비 20.4% 감소함.
 - 5개 광역시 거래량은 최근 3년, 8월 거래량 수준을 15.8% 상회함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



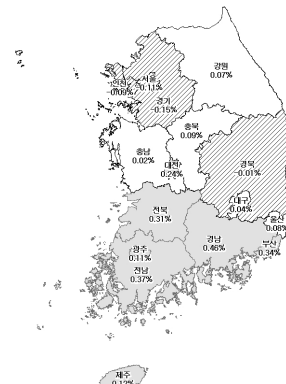
자료 : 국토해양부

기타지방 매매, 전세 동반 상승세 지속

- 9월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.22% 상승하였으며, 상승폭은 둔화.
 - 경남(0.46%), 전남(0.37%), 전북(0.31%), 제주(0.12%), 충북(0.09%), 강원(0.07%), 충남(0.02%), 경북(-0.01%) 순임.
 - 규모별로는 소형의 강세가 지속되고 있으며, 중소형에서 상승폭이 확대됨(소형 8월 0.33% → 9월 0.33%, 중형 8월 0.15% → 9월 0.24% 대형 8월 0.01% → 9월 0.06%).
- 전세가격은 0.31% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 경남(0.52%), 전북(0.36%), 충남(0.28%), 충북(0.22%), 전남(0.21%), 경북(0.10%), 강원(0.08%), 제주(0.06%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.35%, 중형 0.28%, 대형 0.32%)
- 8월 거래량은 1만 2,383호로 전월 대비 6.8%, 전년 동월 대비 20.7% 감소함. 최근 3년, 7월 평균 거래량보다 3.2%가 많은 수준임.
 - 전월 대비 전라권(-21.5%)에서의 감소가 컸으며, 강원(6.5%), 제주권(12.6%)은 증가함.

그림_2010년 9월 매매가격 변동률

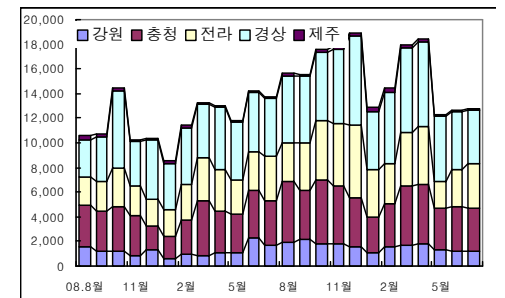
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~8월까지 주택건설 인·허가 실적은 14만 2,009호로 전년 동기 대비 2.7% 감소함. 2월부터 이어온 증가세가 7개월 만에 감소세로 전환됨.
 - 8월 한 달 동안의 실적은 1만 4,888호로 전년 동월 대비 37.6%, 전월 대비 11.4% 감소함.
 - 1~8월까지 공공부문 6,124호, 전년 동기 대비 81.9% 감소. 특히, 8월 들어 울산 공공부문에서 240호 취소되어 7월보다 공공부문 실적이 줄어듦. 민간부문은 13만 5,885호, 전년 동기 대비 21.3% 증가.
 - 8월 동안 경기(3,870호), 서울(2,534호), 인천(2,338호)에서 대부분의 실적이 나왔고 수도권 외 지역은 모든 지역이 1,000호 미만의 실적을 보임.
 - 유형별로 보면, 민간분양 13만 2,648호(93.4%), 공공분양 3,633호(2.6%), 민간임대 3,237호(2.3%), 공공임대 2,491호(1.8%)의 순임.
- 인천 감소, 경기 둔화의 영향으로 수도권 인허가 증가세가 급격히 둔화 중
 - 민간부문은 전년 동기 대비 28.2% 증가, 공공부문은 84.0% 감소
 - 서울 51.3% 증가하여 증가폭이 확대되었으나, 경기 39.7% 증가, 인천 50.3% 감소하여 감소하거나 증가폭이 둔화되고 있음.

인허가
7개월만에
하락세 전환

서울만
인허가 실적
증가세 확대

표_부문별·지역별 2010년 1~8월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2010년(1~8월)	142,009	81,869	12,115	48,025	6,124	2,196	710	3,218	135,885	79,673	11,405	44,807
2009년(1~8월)	145,892	75,888	9,944	60,060	33,836	13,725	418	19,693	112,056	62,163	9,526	40,367
전년 동기 대비 증감률	-2.7	7.9	21.8	-20.0	-81.9	-84.0	69.9	-83.7	21.3	28.2	19.7	11.0

자료 : 국토해양부

아파트 인허가
3개월 연속
감소
감소폭 확대중

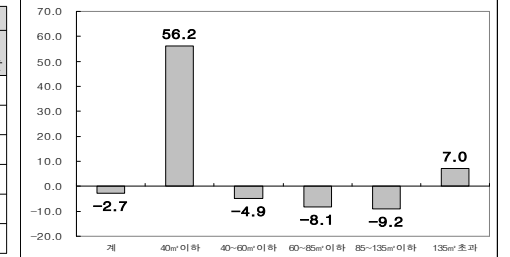
- 전년 동기 대비 기타광역시는 21.8% 증가, 기타지방은 20.0% 감소함. 기타지방 3개월 연속 감소하였고 기타광역시도 증가세 둔화 중
 - 광역권도 시장상황에 따라 양극화되고 있으며 부산(82.9%), 대전(87.4%), 광주(31.9%)는 호조세를 유지하고 있는 반면, 대구(-23.9%), 울산(-22.5%)은 감소함.
 - 기타지방은 전남(54.6%), 경남(41.9%), 제주(79.9%)를 제외한 전 지역이 두 자릿수 이상의 감소세를 보이고 있음.
- 아파트 인허가 실적은 7만 1,074호로 전년 동기 대비 28.4% 감소하며 감소폭이 3개월 연속 확대됨.
 - 전년 동기 대비 경기(31.8%), 인천(-67.3%), 지방(-43.4%)의 감소폭이 확대되거나 증가폭이 둔화되어 전국 감소세가 확대된 양상임. 서울(17.3%)의 감소폭은 둔화됨.
- 아파트의 실적은 전년 동월 대비 52.2% 증가하여 폭발적인 증가세는 유지하고 있으나 전국에서 증가폭은 둔화됨.
 - 서울(198.8%), 대전(174.0%), 부산(129.0%), 대구(112.7%)에서 세자릿수 이상 증가함.
- 초소형(40㎡ 이하)과 초대형(135㎡ 초과)을 제외한 모든 규모에서 감소함.
 - 기존 주력 공급 규모였던 소형(40~60㎡ 이하) 4.9%, 중형(60~85㎡ 이하) 8.1% 감소함.

기존 주력
공급 주택규모
40~135㎡ 이하
전 구간 감소

그림_2010년 1~8월 주택유형별 주택건설실적 그림_2010년 1~8월 규모별 전년 동기 대비 증감률
(단위 : 호, %) (단위 : %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1~8월	전년동기 대비증감률	2010년 1~8월	전년동기 대비증감률
총 계	71,074	-28.4	70,935	52.2
수도권	47,104	-17.2	34,765	83.0
서울	6,832	-17.3	11,467	198.8
인천	7,852	-67.3	6,267	44.1
경기	32,420	31.8	17,031	57.6
지방	23,970	-43.4	36,170	30.9

자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

- 2010년 9월 물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 62.2% 감소, 전월 대비 6.6% 증가함.
 - 2009년 4/4분기 분양물량이 많았던 것과 비교하면 급격한 감소를 이어가고 있으며 8·29 대책에도 불구하고 8월 수준의 분양실적을 보임.
 - 1~9월까지 분양실적은 13만여호로 전년 동기 대비 4.1% 증가함.
 - 1~9월까지 유형별 비중은 민간분양 47.5%, 공공임대 37.1%, 공공분양 13.2%, 민간임대 2.2% 수준임.
- 9월 동안 수도권 6,800여호, 지방에서 5,000여호가 분양됨.
 - 수도권에서는 서울(4,800여호), 경기(2,000여호)에서 분양이 이루어졌으며 지방에서는 광주, 부산, 경남, 전북, 충북 등에서 분양이 이루어짐.
- 10월 분양계획 물량은 4만 3,000여호 수준(수도권 2만 6,000여호, 지방 1만 7,000여호)으로 조사됨. 올 들어 가장 많은 분양물량이 실제 시장에 나올 것으로 예상됨.
 - 분양시기를 지연시켜 온 물량이 최고치에 달하고 있고 11월 이후에는 보금자리주택 본청약이 도래하는 점 등을 고려할 때 10월에는 올 들어 가장 많은 분양물량이 나올 것으로 전망됨.

829 대책에도
9월 분양
8월 수준에
머물러

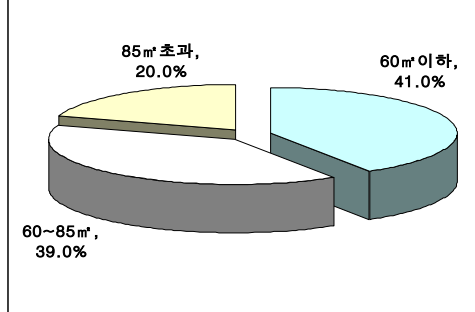
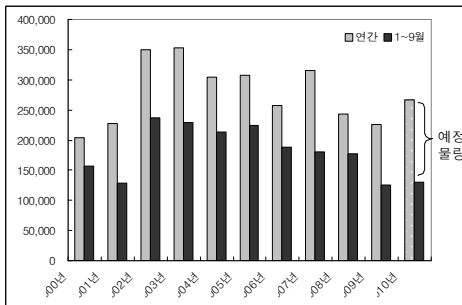
10월 분양
올 들어 가장
많은 물량
나올 듯

임대주택 전환
등으로 지방에서
2,483호 해소

- 2010년 8월 전체 미분양 물량은 2,483호(2.3%) 감소하며 10만 3,981호를 기록하였고 7월에 이어 비교적 많은 물량이 해소됨.
 - 준공 후 미분양은 전월 대비 454호(0.9%) 감소하여 5만 31호 수준임.
- 1호를 제외하고 모두 지방에서 미분양 물량이 해소되어 전월 대비 2,484호(3.2%) 감소하였고 2010년 7월 현재 미분양 물량은 7만 5,829호임.
 - 수도권에서는 일부 미분양이 해소되었으나 신규 미분양 발생으로 인해 전월 대비 1호만이 감소하여 2만 8,152호 수준임.
- 지방은 7월에 이어 임대주택으로 전환하거나 분양가 인하 등의 조치를 통해 충남(629호), 부산(616호), 광주(385호), 대구(259호) 등에서 감소함.
 - 시군구는 충남 아산시(416호), 대구 북구(379호), 부산 남구(287호), 광주 광산구(242호), 충남 천안시(228호), 광주 남구(223호)에서 200호 이상 해소됨.
 - 반면, 경남 고성군(257호), 대구 달서구(165호), 광주 서구(154호), 충북 진천군(144호) 경북 포항시(128호), 전남 남원시(119호)에서 100호 이상이 증가함.
- 수도권에서는 인천 603호 감소하였으나 경기 460호, 서울 144호 증가하여 전월 대비 1호 증가함.
 - 시군구에서는 인천 연수구(587호)에서 비교적 많은 물량이 해소되었으나 경기 파주시(814호), 서울 중랑구(140호)에서 신규 미분양이 발생함.

수도권
파주시 중랑구
신규 미분양
발생

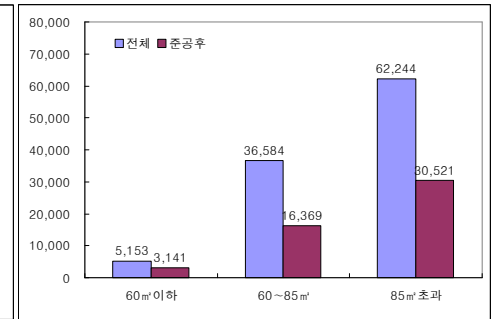
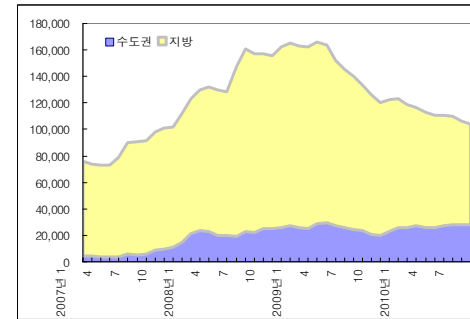
그림_2010년 1~9월 분양 물량 추이(전국) 그림_2010년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)



자료 : 부동산114(주)
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

자료 : 부동산114(주)

그림_미분양 물량 추이 그림_2010년 8월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

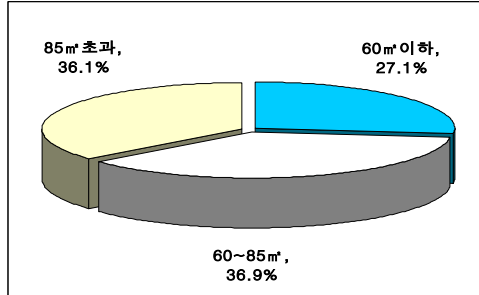
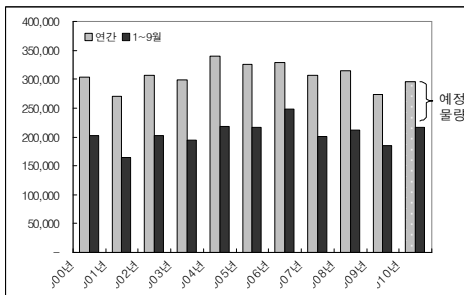
■ 입주물량

1~9월
입주물량
전년 동기비
17.1% 증가

- 2010년 1~9월의 누계물량은 21만 6,000여 호로 전년 동기 대비 17.1% 증가
 - 2010년 9월 입주물량은 2만 4,000여 호로 전년 동월 대비 10.8% 감소하였고 전월 대비 1.8% 증가함.
 - 10월 입주물량 중 수도권은 1만 5,000여 호가 입주하였고 지방은 9,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~9월까지 입주물량은 전년 동기비 수도권은 31.8%, 지방 2.1% 증가함.
 - 경기 45.3%, 서울 30.2% 증가하였고 인천 35.2% 감소함.
 - 대전(348.1%), 울산(112.0%), 부산(29.0%)은 전년 대비 입주물량이 큰 폭으로 증가하여 전세가격 안정에 일부 도움이 될 것으로 예상됨.
- 소형과 대형에 비해 중형 입주 물량 증가세는 더더 중형 전세가격 상승의 원인이 되고 있음.
 - 규모별로는 1~9월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡이하) 14.0%, 중형(60~85㎡) 4.2%, 대형(85㎡ 초과) 37.1% 증가
- 10월에는 2만여호의 입주가 예정되고 있으며 연간으로는 29만 6,000여호의 입주가 이루어질 것으로 전망됨.

연간 입주
29만 6,000호
예상

그림_2010년 1~9월 입주 물량 추이(전국) (단위 : 호) 그림_2010년 1~9월 규모별 입주 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
9.16	『정비사업전문관리업자 선정기준』 제정 시행(국토해양부) 제9차 국토부-수도권 지자체 주택정책협의회 개최 결과 매입임대주택
9.17	중 대학생용 주택 공급비율을 확대, 주민공동시설 설치기준 총량기준으로 개선(국토해양부,9.17)

■ 『정비사업전문관리업자 선정기준』 제정 · 시행 (국토해양부, 9.16)

- 추진위원회가 일반경쟁입찰 · 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰로 2개 이상 업체를 주민 총회에 추천하고, 주민총회에서 최종 1개 업체를 선정하도록 하였다.

- 일반입찰 : 2개이상 업체 참여
- 제한입찰 : 자본금, 사업 실적, 소재지 등을 제한하고 3개이상 업체 참여
- 지명입찰 : 4개 이상의 업체를 지명, 3개이상 업체 참여

- 원활한 사업 진행을 위해 미응찰 등으로 3회 이상 유찰된 경우에는 주민총회의 의결을 거쳐 수의계약이 가능하도록 하였다.
- 업체 선정을 위해 입찰하는 때에는 현장설명회 7일 전에 일간신문 공고하고, 입찰일 10일 전 현장설명회 개최하여야 한다.

- 선정절차 : 1회 이상 일간신문 입찰공고(현장설명 7일전) → 현장설명회(입찰일 10일전) → 입찰서 접수 → 추진위 심사(2개 업체이상 추천) → 합동설명회 개최(필요시) → 주민총회에서 최종 업체 선정

- 국토해양부는 『정비사업전문관리업자 선정기준』을 제정하여 9월16일부터 시행한다고 밝힘.

■ 제9차 국토부-수도권 지자체 주택정책협의회 개최 결과 매입임대주택중 대학생용 주택 공급비율을 확대, 주민공동시설 설치기준 총량기준으로 개선(국토해양부,9.17)

- 국토부와 수도권 지자체가 이번 협의회를 통해 합의한 내용은 다음과 같음.

- ① 매입임대주택중 대학생용 주택 공급비율 확대
 - 현행 3%이내를 대학생 입주수요가 많은 수도권은 10%, 그 외 지역은 5% 까지 공급가능토록 보급자리주택업무처리지침을 연내에 개정기로 함
- ② 주민공동시설 기준 개선
 - 주민공동시설(예, 보육시설, 경로당 등)이 주민수요에 맞게 설치되도록 시설별 설치기준을 총량기준으로 개선기로 하고, 운영방법 등 구체적인 개선방안은 추가 협의후 10월중 주택건설기준 개정안을 입법예고하기로 함
- ③ 공동주택 관리제도 개선
 - 사회적 공동체 형성이 원활히 이루어질 수 있도록 분양·임대주택 혼합단지 관리방식 개선을 위한 제도 정비를 조속히 추진기로 함
 - 또한, 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출, 주택관리업자 경쟁입찰 선정 등 공동주택 관리제도 개선사항(10.7월 시행)을 위반할 경우 주택법령을 엄격하게 적용하고,
 - 금년 11월에 최초로 시행하는 공동주택 우수관리단지 선정의 효율적 추진을 위해 각 지자체별 후보 우수단지를 10월중순까지 추천기로 함
- ④ 정비사업 활성화를 위한 제도개선
 - 기부채납의 효용성 증대 및 주민이 원하는 기반시설(예, 공공보육시설 등) 확보 등을 위해 재개발·재건축 사업시에 토지 이외에 건물도 기부채납이 가능토록 하는 방안을 검토기로 하였으며,
 - 재개발사업 시행시 건설된 임대주택에 대한 지자체의 매입물량 증가에 따른 부담을 완화하기 위해 재정지원 확대 방안을 검토기로 함
 - 또한, 정비사업 과정상의 부정행위 방지를 위해 조합임원 등 주민대표 선거 부정에 대하여 벌칙 규정을 마련하고,
 - 정비구역내 공동이용시설 설치에 소요되는 비용의 지원 또는 용자 근거를 도시 및 주거환경정비법 에 마련기로 함



건설경기동향 및 전망 TFT

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