

# 월간 건설경기동향

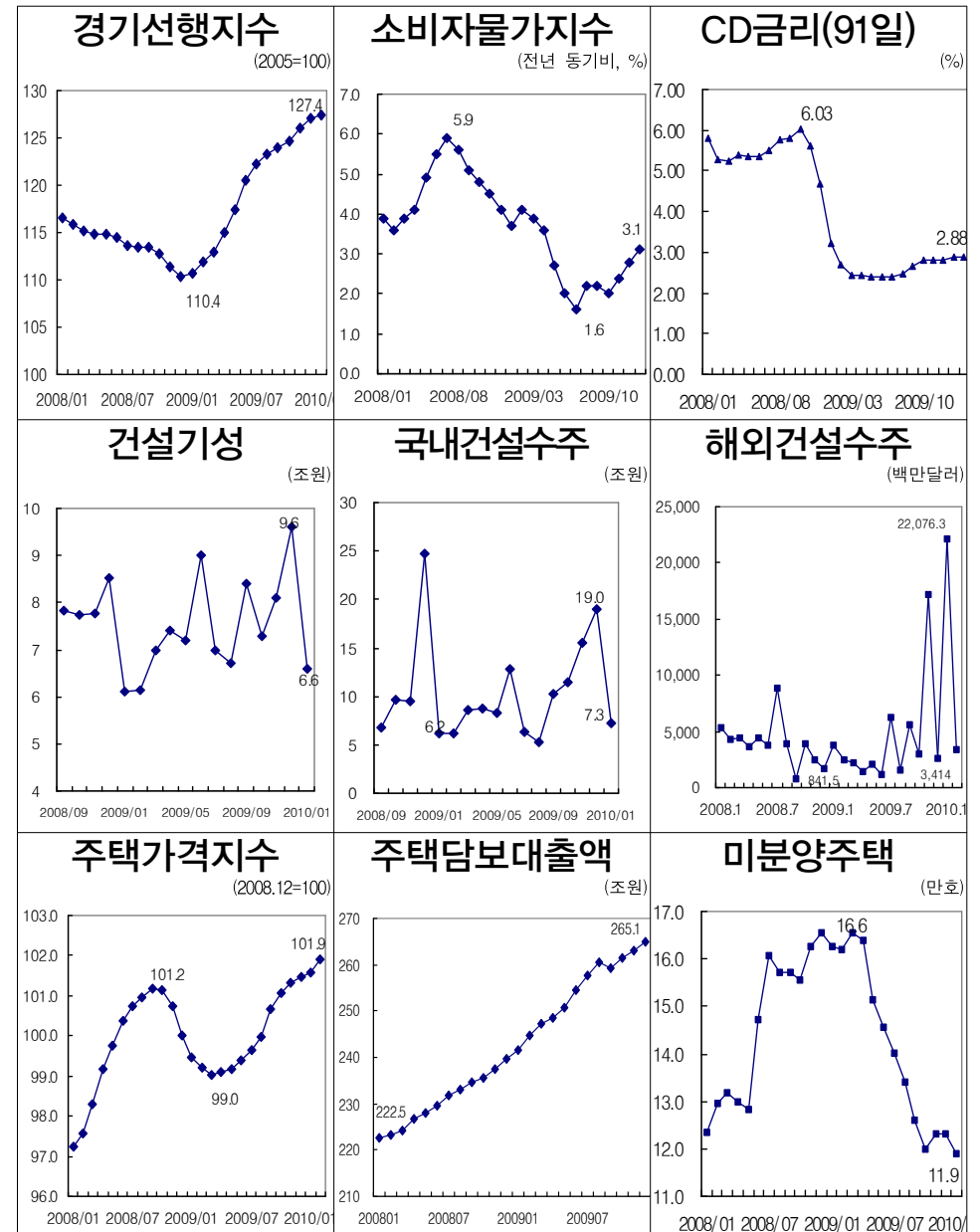
## 2010 3

### 건설경기

- ☑ 2010년 1월 국내 건설수주 민간 건축수주의 호조세로 전년 동월 대비 17.4% 증가한 7조 303억원 기록
- ☑ 1월 건설기성 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 8.9% 증가한 6조 6,003억원, 1월 실적으로는 역대 최대 금액 기록
- ☑ 1월 건축착공면적(546.7만㎡) 주거용 착공면적이 급등해 전년 동월 대비 49.9% 증가
- ☑ 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 1.3p 상승한 77.6으로 2개월 연속 70선에 머물.

### 부동산경기

- ☑ 1월 토지거래 2000년대 평균 수준 유지하며, 토지가격 상승세 둔화
- ☑ 2월 매매가격 포함세, 전세가격 방학 이사철 종료, 소형입주물량 증가로 안정세
- ☑ 1월 주택 인·허가 실적 9,282호로 2000년대 평균의 40.3%에 불과
- ☑ 1월 미분양 물량은 11만 9,039호로 3개월만에 감소, 수도권은 0.6% 증가
- ☑ 양도소득세 감면 종료 후 분양물량 급감 및 분양시기 지연 현상 극심



## 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 1월 국내 건설수주 전년 동월 대비 17.4% 증가
- 건설기성은 전년 동월 대비 8.9% 증가

### 1. 선행지표

#### ■ 건설수주

**2010년 1월  
국내건설수주  
전년 동월 대비  
17.4% 증가**

- 2010년 1월 국내 건설수주는 공공수주가 감소했지만, 민간 건축수주가 작년 기저효과와 경기회복의 영향으로 크게 증가해 전년 동월 대비 17.4% 증가한 7조 303억원을 기록함.
  - 공공수주는 경기부양을 위해 재정을 조기 집행했던 작년 1월보다 17.9% 감소한 2조 5,964억원을 기록함. 그러나 수주액 자체는 2008년 이전보다 높은 수준으로 양호함.
  - 민간수주는 건축 수주가 큰 호조(+68.8%)를 보여 전년 동월 대비 53.9% 증가한 4조 7,066 억원을 기록함.
  - 민간 수주가 호조를 보인 것은 작년 1월 글로벌 금융위기로 인해 실적이 부진했던 기저효과와 더불어, 경기회복의 영향으로 비주거용 수주가 크게 증가했기 때문임.
- 공공수주는 비주거용 건축수주가 소폭 증가(+0.8%)했지만, 토목수주와 주거용 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 17.9% 감소한 2조 5,964 억원을 기록함.
  - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 22.5% 감소한 1조 8,888억원을 기록함. 비록 두자릿 수 이상 감소율을 기록했지만, 1월 수주로는 2009년 1월을 제외하고 역대 두 번째로 높은 실적으로 양호함.

표\_2010년 1월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축				
2010 1월	7,303.0	2,596.4	1,888.8	707.6	4,706.6	330.1	4,376.5	2,218.9	5,084.1	2,721.3	2,362.8
증감률	17.4	-17.9	-22.5	-2.7	53.9	-29.2	68.8	-23.6	53.1	21.5	118.6

자료 : 대한건설협회

- 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 소폭증가(+0.8%)했으나 주거용 건축수주가 부진(-6.5%)해 전년 동월 대비 2.7% 감소한 7,076억원을 기록함.
- 1월 공공 주택수주액은 3,233억원으로 2008년 1월과 2009년 1월(각각 1조 309억원과 3,459억원)과 비교하면 부진한 실적임 그러나, 이전 2002~2007년 각년도 1월과 비교하면 비교적 큰 금액으로 전반적으로 양호한 수주를 기록함.
- 민간부문의 경우 토목수주가 부진(-29.2%)했으나 건축수주가 큰 호조(+68.8%)를 보여 전년 동월 대비 53.9% 증가한 4조 7066억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 29.2% 감소한 3,301억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 주택수주와 비주택 수주가 모두 호조(각각 +26.7%, +182.8%)를 보여 전년 동월 대비 68.8% 증가한 4조 3,765억원을 기록함.
- 주택수주는 2조 3,980억원으로 평년보다 높은 수주액을 기록했는데 경기도 지역에서 대략 1조원 이상의 신규수주가 발생했으며, 재건축·재개발수주가 수도권 지역을 중심으로 대략 9,000억원 정도 발생함.
- 비주택수주는 1조 9,785억원으로 인천과 경기도 지역에서 신규빌딩 수주가 증가함.

**민간건축수주  
전년동월대비  
68.8% 증가**

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주를 세부 공종별로 보면 ‘공장 및 창고’ 수주가 소폭 감소(-0.6%)한 것을 제외하고 전반적으로 두자릿 수 이상의 높은 증가율을 기록함.
- ‘주택’ 수주의 경우 민간수주가 회복함에 따라 전년 동월 대비 18.3% 증가함. ‘주택’ 수주의 86%가 수도권에서 발생했으며, 이중 경기도(전체 주택 수주의 67% 차지) 지역에서 수주가 크게 증가함.

**건축 부문  
사무실 및 점포  
수주 크게 증가**

- ‘사무실 및 점포’ 수주는 1조 1,102억원으로 전년 동월 대비 4배(+296.0%) 정도 증가했는데 수익성이 높은 경기도와 인천지역을 중심으로 수주가 발생함.
- ‘공장 및 창고’ 수주는 전년 동월 대비 0.6% 감소한 3,057억원으로 작년 1월과 비슷한 부진한 모습을 보임.
- ‘관공서’수주는 전년 동월 대비 82.8% 증가한 5,287억원을 기록함.
- 토목수주의 경우 ‘도로 및 교량’, ‘토지조성’, ‘상하수도’ 수주가 부진한 반면, ‘철도 및 궤도’, ‘치산치수’, ‘기계설치’ 수주가 증가함.
- ‘도로 및 교량’ 수주는 전년 동월 대비 69.0%감소, 작년 11월부터 3개월 연속 감소세를 지속함.
- ‘철도 및 궤도’ 수주는 인천도시철도 2호선 수주의 영향으로 전년 동월 대비 208.0% 증가한 3,801억원을 기록함.
- 4대강 사업으로 ‘치산치수’ 수주 또한 호조(2,453억원, +868.7%)를 보임. 작년 4월부터 호조세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주가 발생함.
- ‘토지조성’과 ‘상하수도’ 수주는 각각 전년 동월 대비 78.5%, 14.6% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 한편 ‘기계설치’수주는 전년 동월 대비 55.6% 증가한 3,523억원을 기록, 4개월 만에 다시 증가세로 돌아섬. 경기회복으로 기업들의 설비투자가 증가한 것으로 보이며 서울과 인천과 경남지역에서 수주가 증가함.

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	상하수도	기계 설치
'10. 1월	2,638.2	1,110.2	305.7	528.7	118.5	404.7	380.1	245.3	81.9	97.3	352.3
증감률	18.3	296.0	-0.6	82.8	11.0	-69.0	208.0	868.7	-78.5	-14.6	55.6

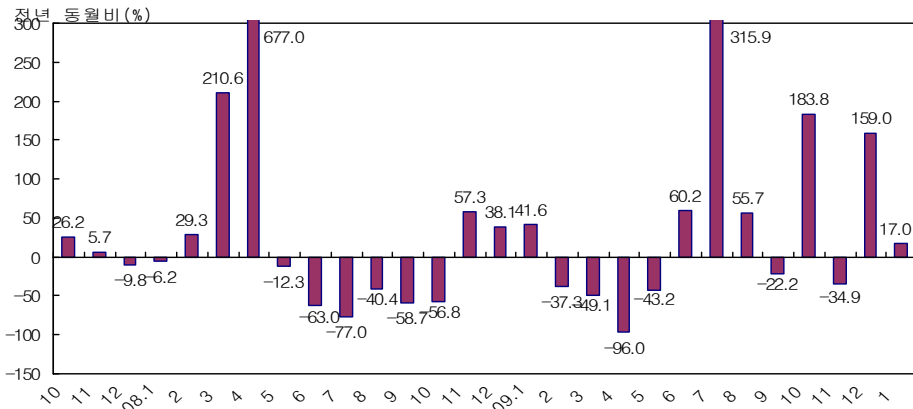
자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

**재건축·재개발  
전년동월대비  
17.0% 증가**

- 2010년 1월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 17.0% 증가한 9,280억원을 기록, 지난 12월의 호조세를 이어감.
  - 재건축·재개발 수주는 지난 2009년 12월 전년 동월 대비 159.0% 증가해 월간 수주액으로는 역대 최대 액인 5조 2,720억원을 기록함.
  - 1월에도 전년 동월 대비 17.0% 증가한 9,280억원을 기록, 지난 12월의 호조세를 지속함.
  - 1월 재건축 수주는 1,356억원으로 전년 동월 대비 155.4% 증가했으나, 수주가 서울 지역에서만 발생함.
  - 재개발 수주는 지난 2008년 8월부터 시작된 호조세를 지속, 전년 동월 대비 6.8% 증가한 7,884억원을 기록함. 수주가 서울과 경기도 지역에 집중됨.

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



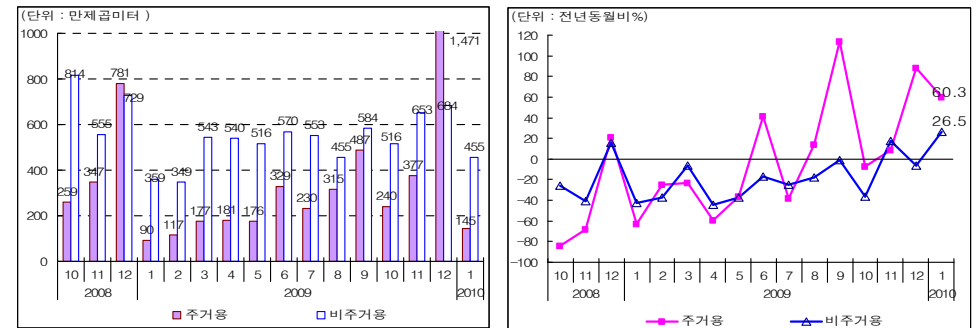
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**건축허가  
기저효과로  
전년동월대비  
33.3% 증가**

- 2010년 1월 건축허가면적은 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 33.3% 증가한 599.8만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 평년보다 신규 아파트 허가면적이 줄었으나, 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 60.3% 증가한 145.0만㎡를 기록함.
  - 1월 주거용 허가면적은 145.0만㎡로 평년 수준(2001년 이후 대부분 1월 실적 200만㎡ 이상입)에는 미치지 못했지만, 작년 1월(90.5만㎡) 실적이 부진한데 따른 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 60.3% 증가함.
- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 26.5% 증가한 454.7만㎡를 기록함.
  - 주거용과 마찬가지로 비주거용도 작년 1월(359.4만㎡) 실적이 부진한데 따른 기저효과 영향으로 26.5% 증가함.
  - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 61.3%, 17.9% 증가했으나, 교육·사회용은 5.0% 감소함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2010년 2월 해외건설 수주실적액은 34.1억 달러로 전월 대비 84.5% 감소, 전년 동월 대비 37.7% 증가함.
  - ※ 1월 UAE 원자력 발전소 수주(186억 달러)로 인하여 전월대비 실적 큰 폭 감소
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 93.1% 감소, 전년 동월 대비 36.0% 증가, 아시아지역은 전월 대비 12.4%, 전년 동월 대비 48.6% 증가함.
  - 중동지역은 쿠웨이트(가스 가압장 건설 및 업그레이드 공사), 사우디아라비아(신도시 개발사업)에서 큰 폭으로 증가하였으며, 예멘(LNG 액화기지 공사), 리비아(트리폴리 워터프론트 프로젝트) 등에서 신규 수주함.
  - 아시아지역은 인도(석탄화력발전소), 싱가포르(LNG 인수기지 건설공사)에서 크게 증가하였으며, 카자흐스탄(도로감리용역), 스리랑카(배수로 개보수 공사), 인도네시아(폐기물 소각시설)에서 신규 수주함.
- 공종별로는 용역부문을 제외한 모든 부문에서 전월 대비 (-)의 변동률을 보였으며, 전년 동월 대비로는 산업설비와 용역부문에서 증가를 보임.
  - 용역부문은 설계(5.9억 달러)와 감리(0.2억 달러)에서 큰 폭의 수주실적을 보임.
  - 산업설비는 발전소 및 가스 관련 시설은 증가한 반면, 정유시설은 줄어듦.
- 해외건설은 지역적으로는 중동과 아시아, 공종으로는 산업설비와 토목에 집중되어 있어 좀 더 다양한 포트폴리오 구성이 필요

원전 및 탈핵  
설비 수주로  
해외건설  
크게 증가

건설기성  
전년동월대비  
8.9% 증가

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2010년 1월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간과 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 8.9% 증가한 6조 6,003억원으로, 통계가 작성된 1997년 7월 이후 1월 실적으로는 역대 최대 금액임.
  - 발주자별로 살펴보면 공공부문이 전년 동월 대비 11.6% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속하였는데, 공공기성이 1월 실적으로는 역대 최대 금액인 2조 3,982억원을 기록함.
  - 민간기성 또한 1월에도 전년 동월 대비 7.6% 증가한 3조 8,999억원을 기록, 작년 11월부터 3개월 연속 증가세를 지속함.
  - 작년 연말 분양된 주택물량의 착공 등의 영향으로 민간기성이 3개월 연속 증가한 것으로 판단됨.
- 건축기성과 토목기성이 각각 전년 동월 대비 8.6%, 9.2%, 증가함.
  - 건축기성의 경우 작년 1월 실적이 다소 부진한 기저효과와 더불어, 주택과 비주택 기성 모두 평년 이상의 실적을 보임에 따라 전년 동월 대비 8.6% 증가한 3조 7,345 억원을 기록함.
  - 토목기성은 작년과 마찬가지로 재정의 상반기 조기집행 영향과 작년에 크게 증가한 토목수주의 영향으로 전년 동월 대비 9.2% 증가한 2조 865.8억 원을 기록함.

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.2	2010.1	2010.2		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,480	22,076	3,414	-84.5	37.7
중동	1,001	19,754	1,362	-93.1	36.0
아시아	1,361	1,799	2,022	12.4	48.6
태평양,북미	12	348	3	-99.2	-76.8
유럽	13	142	16	-88.9	24.3
아프리카	17	33	3	-90.9	-82.1
중남미	76	0	10	-	-87.2

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.2	2010.1	2010.2		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,480	22,076	3,414	-84.5	37.7
토목	51	163	36	-77.6	-28.6
건축	627	459	286	-37.6	-54.4
산업설비	1,743	21,347	2,496	-88.3	43.2
전기	42	24	7	-70.3	-82.9
통신	0	0	0	-	-
용역	17	84	588	600.2	3,401.5

자료 : 해외건설협회

표\_2010년 1월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	기성총액	공종별				발주 기관별			
		건축공사	주택	비주택	토목공사	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'10.01	6,600.3	3,734.5	2,282.6	1,451.9	2,865.8	2,398.2	3,899.9	258.4	73.0
증감률	8.9	8.6	10.1	6.3	9.2	11.6	7.6	-10.4	629.2

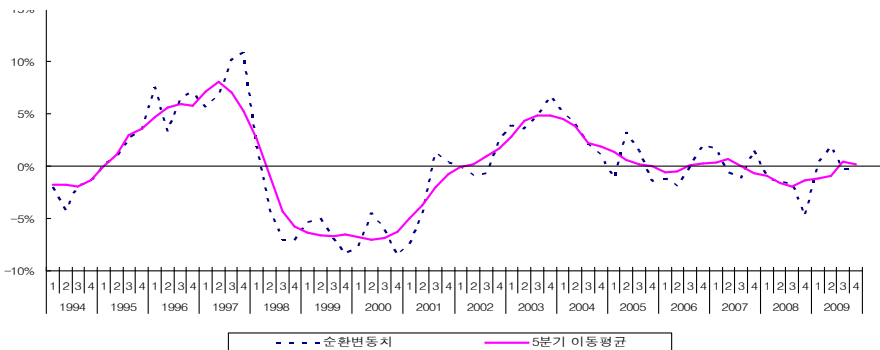
자료 : 통계청

**건설투자  
순환변동  
다소 주춤**

■ 건설투자

- 국내 건설투자는 2009년 4/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 증가하여 양호한 모습을 유지함.
  - 건설투자는 2009년 1/4분기에 전년 동기 대비 1.6% 증가하기 시작해 3분기 연속 2% 이상의 증가세를 지속, 2008년 침체에서 회복한 모습을 보임.
  - 특히 4/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 증가해 최근 2년 내 가장 높은 증가세를 시현함.
- 다만, 2009년 4/4분기에 3.9%의 높은 증가율을 기록한 것은 국내 건설투자가 2008년 4/4분기에 5.6% 감소한데 따른 기저효과와 영향이 일부 반영된 것으로 순환주기 상으로 보면 4/4분기에 회복세가 꺾여 다소 주춤한 모습을 보임.
- 4/4분기 건설투자의 회복세가 주춤한 것은 재정조기집행과 SOC 예산 증가 등으로 급등한 토목투자의 증가세가 작년 4/4분기에 둔화되었기 때문임.

건설투자의 순환 주기



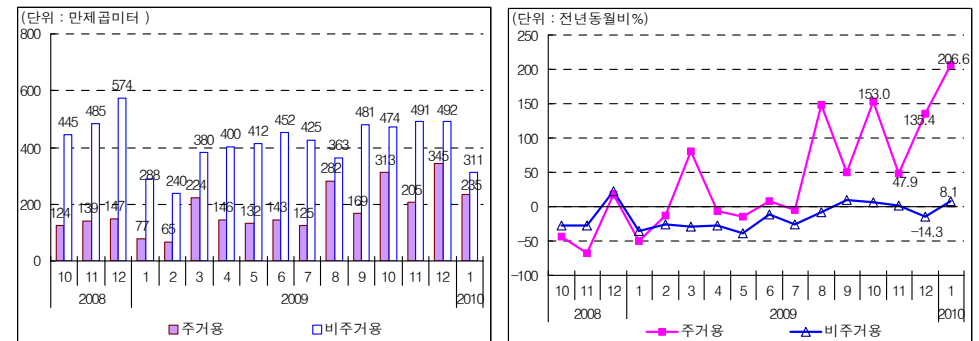
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

**건축착공면적  
전년동월대비  
49.9% 증가**

■ 건축착공면적

- 2010년 1월 건축착공면적은 작년 1월 실적이 부진한데 따른 기저효과와 2월에 종료되는 양도세 감면혜택의 영향으로 주거용 착공면적이 급등해 전년 동월 대비 49.9% 증가한 546.7만㎡를 기록함.
- 주거용 건축착공면적은 양도세 감면혜택 종료시점을 앞두고 분양 물량이 급등한 영향으로 전년 동월 대비 206.6% 증가한 235.5만㎡를 기록함.
  - 235.5만㎡는 평년의 두 배 수준(2006~2008년까지 각년도 1월 평균 128.2만㎡임)으로 2월 11일 양도세 감면혜택 종료를 앞두고 물량이 급등한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 작년 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 8.1% 증가한 311.2만㎡를 기록함.
  - 실적 자체는 2006~2008년까지 1월 평균치(331.9만㎡)에는 미치지 못함. 2009년 1월(287.9만㎡) 실적이 부진한데 따른 기저효과와 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.
  - 구체적으로 교육·사회용이 전년 동월 대비 33.4% 감소했지만, 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 33.6%, 18.9% 증가함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



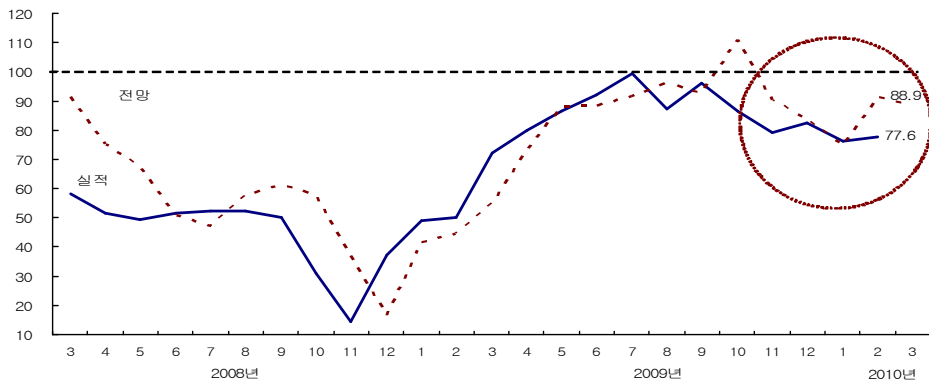
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2월 CBSI  
전월 대비  
1.3p 상승  
77.6 기록

- 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 미분양 주택 수 재증가, 일부 주택 업체 위기 등 민간 건설경기 회복 부진으로 예년에 비해 지수 상승이 부진했으며, 그 결과 지난 1월 이후 2개월 연속 지수가 70선에 머물렀다.
- 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(1.3p) 상승한 77.6을 기록함. 이로써 지수는 1월에 이어 여전히 70선에 머물렀으며, 지난 1월을 제외하고 전고점인 작년 7월(99.3) 이후 가장 낮은 수치를 보임.
- 1월 조사시 2월 지수 전망치가 1월보다 15.1p 상승한 91.4를 기록해 체감경기가 크게 개선될 것으로 전망됐는데, 실제 조사 결과는 그렇지 못함.
- 지난 3년 동안 통상 비수기인 1월 대비 2월의 상승 폭은 평균 4.0p(과거 5년 평균 상승 폭 8.6p)이었음을 감안할 때도 올 2월 지수 상승 폭은 예년에 비해 부진한 것임.
- 이는 2월 공공발주 물량이 지난 1월 건설업체들이 가진 기대만큼 크게 증가하지 않았고, 무엇보다 2월에 주택업체의 위기설이 다시 대두되는 등 민간 건설경기의 회복이 여전히 부진해 나타난 결과로 판단됨.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

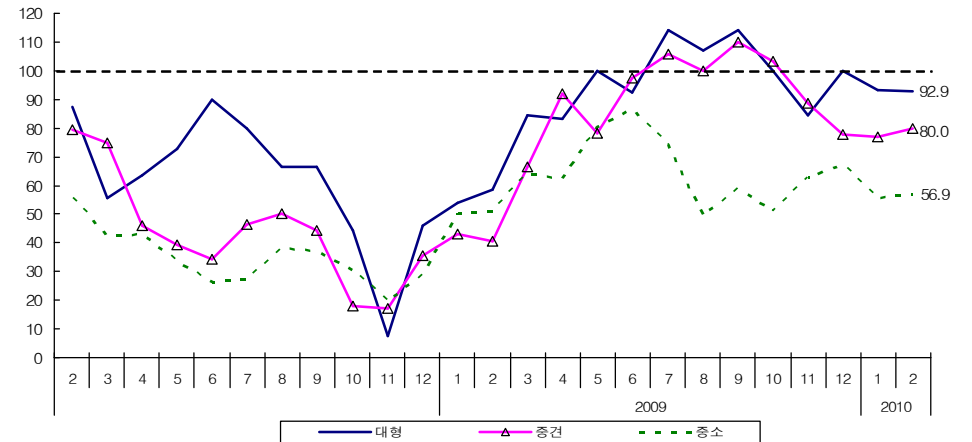


자료 : 한국건설산업연구원

대형업체지수  
소폭 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견, 중소기업 지수가 소폭 상승한 반면, 대형업체 지수는 소폭 하락함.
- 대형업체 지수는 1월에 전월비 6.7p 하락해 기준선을 회복한 지 1개월 만에 다시 기준선 아래로 하락했는데, 2월에도 소폭(0.4p) 하락한 92.9를 기록해 지수가 2개월 연속 하락했으며, 2월 전체 지수 상승을 저지함.
- 중견업체 지수는 전월대비 3.1p 상승한 80.0을 기록했는데, 이는 지난 9월이후 4개월 연속 지수가 하락(33.1p 감소)해 대형, 중소기업에 비해 가장 큰 하락 폭을 기록했고, 지난 1월 지수가 작년 3월(66.7) 이후 10개월 내 가장 낮은 수치를 기록한데 따른 통계적 반등인 것으로 판단됨.
- 중소기업 지수는 전월대비 소폭(1.3p) 상승에 그쳐 56.9를 기록하며 2개월 연속 50선에 머물렀다.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		10월	11월	12월	2010. 1월	2010. 2월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	17.7	63.5	-22.8	17.4	
		토 목	30.1	36.8	-33.4	-23.6	
		건 축	7.9	81.2	-15.9	53.1	
		공 공	55.6	41.2	-37.8	-17.9	
		토 목	176.3	72.4	-29.1	-22.5	
		건 축	-45.9	0.0	-50.2	-2.7	
	민 간	합 계	-2.0	80.2	-12.9	53.9	
		토 목	-50.3	-19.1	-39.7	-29.2	
		건 축	34.7	117.3	-3.1	68.8	
		합 계	-29.5	14.1	42.7	33.3	
건세연가	주 거	-7.3	8.6	88.3	60.3		
	비주거	-36.6	17.5	-6.1	26.5		
동행 지표	기성	합 계	-5.9	3.2	12.9	8.9	
		공 공	3.5	8.1	18.3	11.6	
		민 간	-10.1	1.7	9.8	7.6	
	건세전가	합 계	38.3	11.6	16.2	49.9	
		주 거	153.0	49.7	135.4	206.6	
		비주거	6.4	1.2	14.3	8.1	
	C B S I	중 합	86.4	79.3	82.5	76.3	77.6
		대 형	100.0	84.6	100.0	93.3	92.9
		중 견	103.4	88.5	77.8	76.9	80.0
		중 소	50.9	62.7	67.2	55.6	56.9
		시 울	102.2	85.7	90.6	85.9	90.1
		지 방	64.6	69.5	70.2	61.2	59.6

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 11월	12월	2010. 1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100,289	100,633	100,887	-	25.2%	2.0%
	토 지 거 래 량 ( 필 지)	206,850	241,307	169,925	-	-29.6%	27.0%
주택 시장	아파트매매가격지수	235.71	234.74	236.2	235.37	-0.4%	4.0%
	아파트전세가격지수	191.52	192.72	194.46	196.13	0.9%	10.4%
	중위주택가격(만원)	22,472	22,480	22,516	22,567	0.2%	4.8%
	아파트거래량(호)	46,048	44,944	33,815	-	-24.8%	17.7%
	분 양 물 량 ( 호)	34,239	29,660	25,901	4,310	-83.4%	-5.1%
	미 분 양 물 량 ( 호)	122,542	123,297	119,039	-	-3.5%	-26.8%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.9월	10월	11월	12월	2010.1월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.77	5.9	5.87	5.90	5.88	-0.02p	0.25p
주택담보대출규모(십억원)	259,249	260,684	263,128	265,084	265,690	0.2%	10.0%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.4	0.3	0.4	0.1p	-0.3

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

## II. 부동산경기

- 토지시장 : 1월 토지거래 감소, 가격 상승세 10개월 연속 지속
- 주택시장 : 2월 아파트 매매가격 및 전세가격 전국적인 안정세

### 1. 토지시장

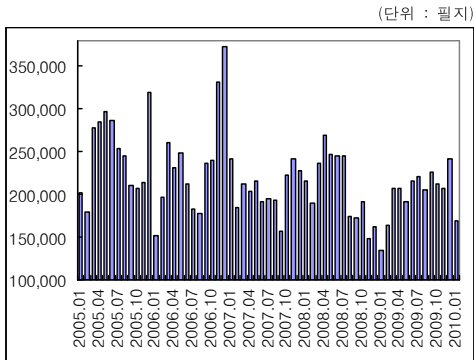
#### ■ 토지 거래

**토지거래  
전월 대비  
29.6%  
감소하였으나,  
2000년대 평균  
수준 유지**

- 2010년 1월 전국 토지거래량은 16만 9,925필지로 전월 대비 29.6% 감소, 전년 동월 대비 27.0%(기저효과) 증가함.
  - 면적기준으로는 173.8km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 33.2% 감소하였으며, 전년 동월 대비 28.8% 증가함.
  - 1월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 17만 6,505필지에 조금 못 미치는 수준임.
- 도시지역 토지거래량도 필지기준으로 전월 대비 28.6% 감소, 전년 동월 대비 26.4% 증가함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 37.0% 감소, 전년 동월 대비 13.3% 증가함.
- 도시지역 토지거래량을 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 주거(-28.6%), 상업(-27.2%), 공업(-9.8%), 녹지(-31.2%) 등 모든 용도지역에서 거래량이 전월보다 감소
  - 면적기준으로 주거(-12.5%) 및 상업지역(-62.5%)은 전월 대비 감소하였으며, 그 외의 지역은 모두 증가함(공업 : 44.8%, 녹지 : 59.2%, GB : 42.7%, 관리 : 46.0%).
- 금월의 토지거래는 지난 2개월간의 거래량 증가로 전월 대비 감소세로 돌아섰으며, 전반적인 거래량 감소로 인하여 법인 및 개인 등 모든 부문에서 토지거래가 감소함.
  - 2000년대 평균 거래량과 유사한 수준을 보임에 따라 안정적인 거래량으로 분석됨

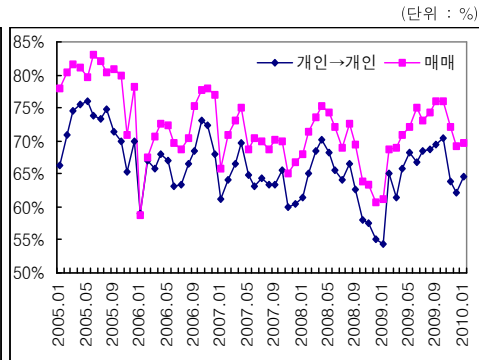


그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지가격변동률 추이

구분	2009년												2010년
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
월 별	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25
누계 (전년말대비)	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 16개 시도지역이 중복(0.09%)을 제외한 모두 전월대비 0.1% 이상의 상승률을 보였으며, 상승폭은 둔화됨.
- 최근 전국에서 가장 높은 상승률을 보이고 있는 인천은 각종 개발호재(아시안게임, 재개발, 송도 신도시 등)로 인천 10개구 전역에서 2009년 4월부터의 상승세가 연말까지 지속되다 금월들어 둔화되는 양상을 보임.
- 2010년 1월 시군구별 전국의 모든 지역이 (+)의 변동률을 보였으며, 상승폭은 둔화됨.
- 토지가격은 금융위기 이전의 개발호재(아시안게임, 토지개발지구, 교통여건 개선 등) 효과와 금융위기 이후의 회복세가 지속되고 있으나, 점차 둔화되는 양상을 보임.

표\_토지거래량 추이

구분	2008년	2009년												2010년
		1분기			2분기			3분기			4분기			
전체 거래량	2,499,753	504,666	613,853	653,746	221,707	205,977	226,062	660,353	212,196	206,850	241,307	169,925		
개인간 거래	1,605,293	306,480	410,764	449,730	151,554	141,311	156,865	435,064	149,484	135,702	149,878	109,929		
비중	64.2	60.7	66.9	68.8	68.4	68.6	69.4	65.9	70.4	65.6	62.1	64.7		
매매 거래량	1,750,447	337,485	446,287	487,152	162,394	152,798	171,960	477,507	161,533	148,885	167,089	118,349		
비중	70.0	66.9	72.7	74.5	73.2	74.2	76.1	72.3	76.1	72.0	69.2	69.6		

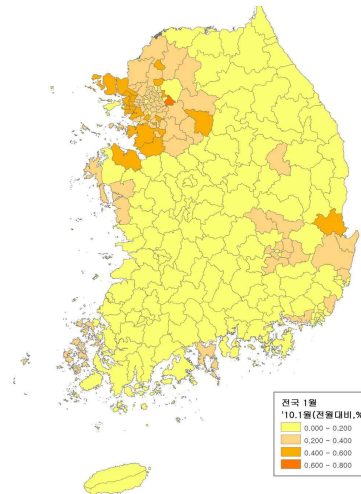
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 지난해 상승세 지속되나, 상승폭은 둔화

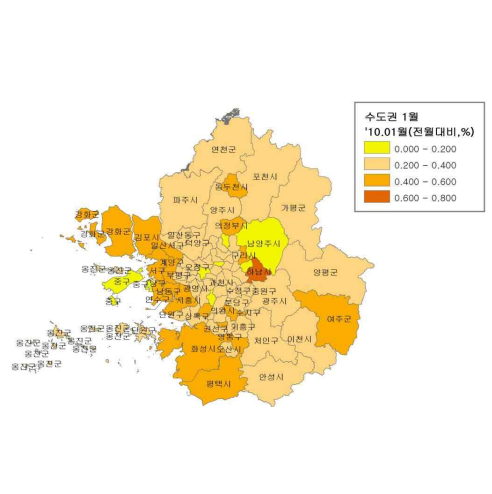
- 2010년 1월 전국 토지가격은 0.25% 상승하며, 지난해부터의 상승세가 2010년 들어서도 지속, 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 수도권 지역의 개발호재(아시안게임, 미사, 동탄, 향남 지구 등) 효과는 여전히 지속되고 있어 인천(0.45%), 경기(0.35%)에서 상대적으로 높은 가격 상승률 보임.
- 지방 시도 중에서는 대구(0.26%), 경북(0.25%)에서 지난해 10월부터 교통여건(대구지하철 2호선) 개선효과 지속 등으로 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 이번달에도 용도지역별로는 관리지역(0.29%)과 녹지(0.31%)에서 높은 상승률을 보였고, 이용상황별로는 전(0.33%)과 공장용지(0.28%)에서 0.3% 내외의 상승률을 보임.

그림\_전국 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

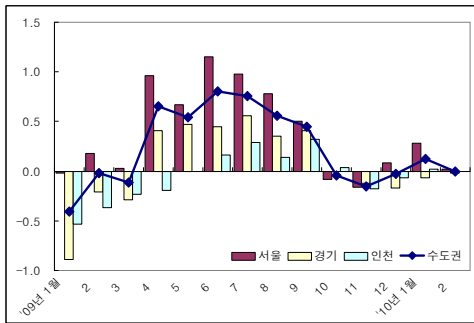
- 2010년 2월 수도권 아파트 매매가격은 2009년 4/4분기 동안의 하락세에서 전월 상승세로 전환되었으나, 이달 들어 보험세(0.00%)를 보임.
  - 서울은 0.01% 상승하였으나, 경기(-0.02%)와 인천(0.00%)은 하락세가 둔화되면서 보험세를 보임.
  - 규모별로는 모든 규모에서 보험세를 보임(소형 0.03%, 중형 0.00%, 대형 -0.03%).
- 2월 전세가격은 전월 대비 0.41% 상승하며, 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 둔화됨.
  - 전월 대비 서울 0.44%, 인천 0.07%, 경기 0.43% 상승함.
  - 지난해 11월부터 지속되던 중대형의 강세가 금월들어 중소형의 강세로 전환됨(1월 : 소형 0.67%, 중형 0.98%, 대형 1.06% → 2월 : 소형 0.53%, 중형 0.45%, 대형 0.26%).
- 2010년 1월 실거래가 거래량은 전월 대비 24.8% 감소한 3만 3,815호를 기록, 전년 동기 대비는 87.1% 증가함(금융위기에 따른 기저효과).
  - 1월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 45.0% 수준으로 떨어짐.

수도권  
매매가격  
보험세  
전세가격  
상승세 둔화

거래량  
2009년  
최고치 대비  
45% 수준에  
그쳐

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

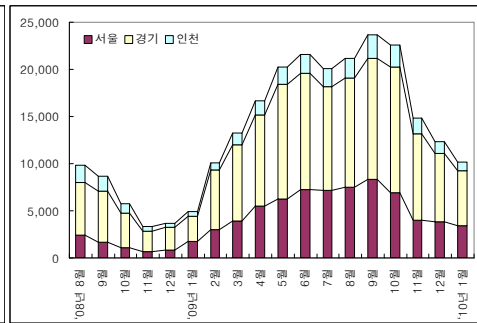
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

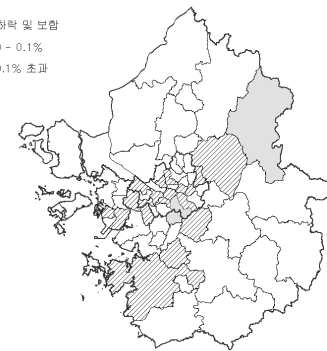
- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월대비 0.07% 하락하며, 하락세로 전환됨.
  - 그 동안 높은 상승률을 보였던 강동구(-0.19%), 송파구(-0.66%)에서 상대적으로 높은 하락률을 보였으며, 경기에서는 안산시(-0.16%)에서 하락률을 보임.
  - 반면 서울 마포구(2.41%), 성동구(2.44%)에서는 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 대부분의 지역은 보험세를 나타냄.
- 방학 이사철로 인하여 지난 1월까지 높은 상승률을 보였던 전세가격이 1~2월의 안정적 입주물량과 2월 개학을 맞으면서 점차 둔화
  - 일반아파트는 1월 0.92%에서 2월 0.48%로 둔화, 재건축 아파트는 1월 2.04%에서 2월 0.07%로 둔화됨.
  - 전세가격이 높은 대형 일반아파트(1월 0.94% → 2월 0.26%)에서 큰 폭으로 둔화되었으며, 가격이 상대적으로 저렴한 소형 재건축 아파트(1월 1.22% → 2월 0.84%)는 소폭 둔화됨.
  - 서울, 경기를 중심으로 소형 아파트의 입주물량이 크게 증가함(p26 참고).

전세가격  
방학이사철  
종료,  
소형 입주물량  
증가로 안정세

그림\_2010년 2월 수도권 매매가격 변동률

(단위 : %)

하락 및 보험  
0 - 0.1%  
0.1% 초과

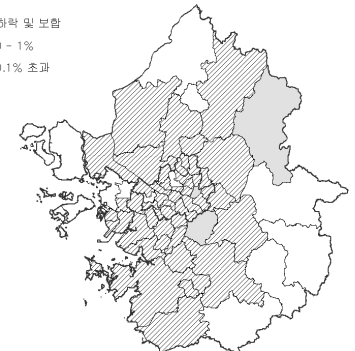


자료 : 부동산114(주)

그림\_2010년 2월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)

하락 및 보험  
0 - 1%  
0.1% 초과



자료 : 부동산114(주)

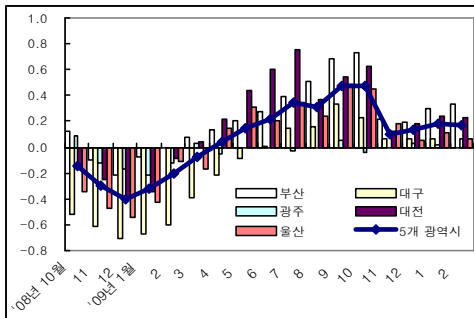
**부산 재건축,  
대전 소형  
매매가격  
선도**

■ 광역시/지방 시장

- 2월 아파트 매매가격은 0.17% 상승하며, 2009년 4월부터의 상승세가 지속되고 있음.
  - 부산(0.33%), 대전(0.23%), 광주(0.07%), 울산(0.06%), 대구(0.00%) 소폭 상승
  - 규모별로는 2009년 7월부터 규모가 작을수록 높은 가격 상승률을 보이는 추세 지속(소형 0.30%, 중형 0.20%, 대형 0.05%)
  - 부산은 재건축 아파트를 중심으로 부산진구(0.59%), 사상구(0.53%)에서 0.5% 이상의 높은 상승률을 보임.
  - 대전은 중소형 아파트를 중심으로 유성구(0.46%), 서구(0.18%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보였으며, 중구(-0.03%)는 소폭의 하락률을 기록함.
- 2월 전세가격 상승률은 0.27%로 2009년 10월 이후 지속적으로 둔화(2009년 10월 1.57%→11월 1.06%→12월 0.61%→2010년 1월 0.34%→2월 0.27%)
  - 부산 북구(0.89%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며, 대구 서구(-0.03%), 중구(-0.01%), 광주 남구(-0.01%), 울산 중구(-0.04%)에서는 소폭 하락함.
  - 규모별로는 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.36%, 중형 0.27%, 대형 0.19%).
- 1월 거래량은 1만 710호로 전월 대비 21.5% 감소, 전년 동기 대비 133.5% 증가함(기저효과).

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

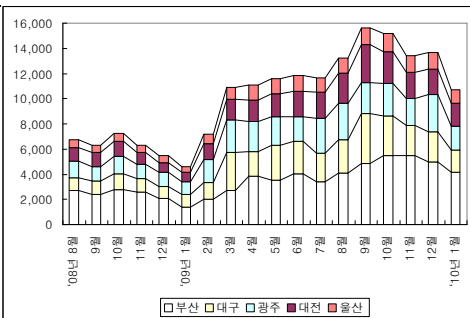
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

**기타지방도  
안정세**

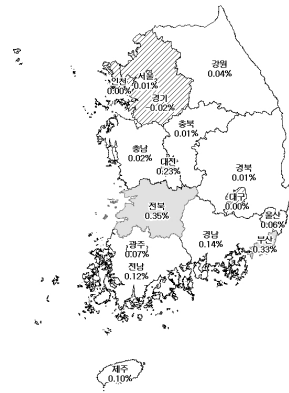
- 2월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.10% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 전북(0.35%), 경남(0.14%), 전남(0.12%), 제주(0.10%), 강원(0.04%), 충남(0.02%), 충북(0.01%), 경북(0.01%) 순임.
  - 2009년 지속되었던 소형의 강세가 2010년 들어서도 지속되고 있음(소형 0.21%, 중형 0.08%, 대형 0.03%).
  - 특히, 전주의 중소형 아파트의 초강세(0.84%) 현상이 목격되고 있음.

**전북 전주  
중소형  
매매·전세가격  
강세**

- 전세가격은 0.12% 상승하였으며, 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
  - 전남(0.36%), 충북(0.30%), 전북(0.15%), 경남(0.07%), 경북(0.07%), 충남(0.05%), 강원(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
  - 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.16%, 중형 0.13%, 대형 0.04%)
- 1월 거래량은 전월 대비 31.8% 감소, 전년 동월 대비 50.4% 증가함.
  - 전월 대비 제주권만 거래량이 증가하였고, 그 외의 지역은 모두 거래량이 감소함.
- 지방 경기침체 등으로 지방 수요자들의 주택구매력이 낮아지면서 실수요자 중심의 구매가 고려되는 것으로 분석됨.

그림\_2010년 2월 매매가격 변동률

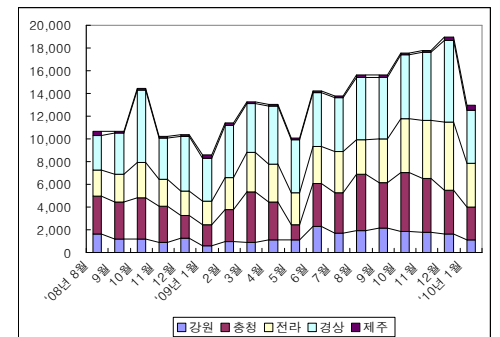
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1월 주택건설 인·허가 실적은 9,282호로 전년 동월 대비 0.9% 감소함.
  - 2009년 12월 연말의 밀어내기식 인허가 물량이 종료되어 전월 대비로는 93.0% 감소
  - 2000년대(2000~2009년) 1월 인·허가 실적 평균인 2만 3,032호 수준과 비교하면 40.3%에 불과
  - 공공부문 1,094호, 전년 동월 대비 72.2% 감소, 민간부문 8,188호, 50.9% 증가
  - 유형별로는 민간분양 8,034호(86.6%), 공공분양 1,094호(11.8%), 민간임대 154호(1.7%)의 순이며 국민임대와 공공임대는 실적이 없었음.
- 수도권 인·허가 물량은 5,307호로 전년 동월 대비 72.0% 증가
  - 서울 1,273호(전년 동월 대비 66.6%), 인천 1,442호(190.7%), 경기 2,595호(42.0%)로 모든 지역에서 전년 동월 대비 증가함.
  - 민간에서 4,603호의 실적을 보여 전년 동월 대비 49.4% 증가하였고 공공에서도 기저효과로 증가함.
  - 그러나, 수도권의 2000년대(2000~2009년) 1월 인·허가 실적 평균인 1만 191호와 비교하면 52.1% 수준에 그침.

**2010년 1월 인허가 실적 2000년대 평균에 40.3%에 불과**

표\_부문별·지역별 2009년 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
2010년 1월	9,282	5,307	1,164	2,811	1,094	704	260	130	8,188	4,603	904	2,681
2009년 1월	9,363	3,085	216	6,062	3,936	5	-	3,931	5,427	3,080	216	2,131
전년 동월 대비 증감률	-0.9	72.0	438.9	-53.6	-72.2	13,980.0	0.0	-96.7	50.9	49.4	318.5	25.8

자료 : 국토해양부

#### 아파트 실적 수도권 증가 지방 감소 지속

- 기타광역시와 기타지방은 각각 1,164호, 2,811호의 실적은 보임.
  - 기타광역시는 민간부문에서 904호의 실적을 보여 전체 물량은 전년 동월 대비 438.9% 증가함.
  - 기타지방은 민간부문 2,681호, 공공부문 130호의 실적을 보였으나 전년 동월 대비 53.6% 감소함.
- 아파트 인허가 실적은 3,536호로 전년 동월 대비 42.6% 감소하였으나, 수도권의 증가세, 지방 감소세가 2010년까지 지속됨.
  - 수도권 아파트 실적은 전년 동월 대비 29.6% 증가, 인천(862호, 전년 동월 대비 358.5%)의 증가세가 지속되고 있는 반면, 경기(1,159호, 23.0%) 주춤, 서울(84호, -83.%)은 감소한 것으로 나타남.
  - 지방에서는 1,431호의 실적으로 전년 동월 대비 68.5% 감소함.
- 아파트의 주택 실적은 전년 동월 대비 79.5% 증가함. 수도권에서 119.2% 증가하였고 지방에서도 46.2% 증가함.
  - 2010년 들어 서울(1,189호, 전년 동월 대비 340.4%)을 중심으로 한 인천(580호, 88.3%), 경기(1,433호, 62.3%)의 아파트의 주택 인허가 실적이 호조를 보임.
- 규모별로는 전년 동월에 비해 40~60㎡이하를 제외하고 모두 증가하였고 특히 40㎡이하의 가장 작은 규모의 실적이 많았던 것으로 나타남.

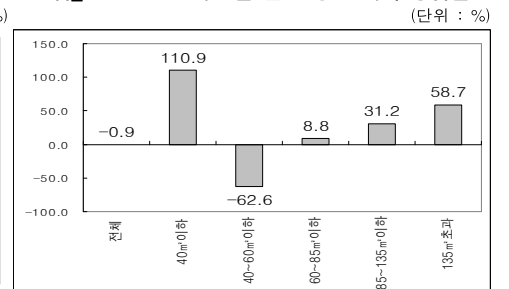
#### 2010년 1월 아파트의 실적 전년 동월비 79.5% 증가

그림\_2010년 1월 주택유형별 주택건설실적

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1월	전년동월비 증감률	2010년 1월	전년동월비 증감률
총계	3,536	-42.6	5,746	79.5
수도권	2,105	29.6	3,202	119.2
서울	84	-83.0	1,189	340.4
인천	862	358.5	580	88.3
경기	1,159	23.0	1,433	62.3
지방	1,431	-68.5	2,544	46.2

자료 : 국토해양부

그림\_2010년 1월 규모별 전년 동월 대비 증감률



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

분양물량 지연  
지속적으로  
발생

- 2010년 2월 물량은 6천여호에 불과하여 전년 동월 대비 9.0% 감소. 양도 소득세 감면 혜택이 종료함에 따라 전월 대비 67.5% 감소함.
  - 2월 계획물량은 1만 5,000여호에 달하였으나, 실적은 1/3수준에 그침.
  - 단기간 수도권에 분양물량이 쏠림에 따라 미분양을 우려하여 분양물량이 계속적으로 지연되고 있는 것으로 판단됨.
- 2월 동안 수도권에서 4,000여호, 지방에서는 2,000여호가 분양됨.
  - 규모별로도 대·중·소별 차이 없이 2,000여호씩 분양이 이루어짐.

2월 분양실적  
예정물량 대비  
1/3에 불과

- 2010년 3월 분양계획 물량은 2만 5,000여호로 달하나, 정책적 변화가 없는 한 실적은 2월과 유사한 수준일 것으로 예상됨.
  - 3월 계획물량은 수도권 1만 6,000여호, 지방 9,000여호이나 1월까지 증가한 수도권 미분양을 고려할 때 분양시기가 지연될 가능성이 높음.
- 2010년 연간 분양계획 물량이 26만호 수준으로 지난달에 비해 1만호 증가한 것으로 나타나고 있으나, 여전히 일정을 정하지 못한 물량이 25%를 넘어서고 있음.

미분양 물량  
전국적 감소세  
에도 수도권은  
소폭 증가

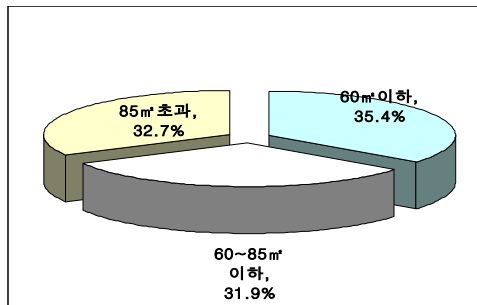
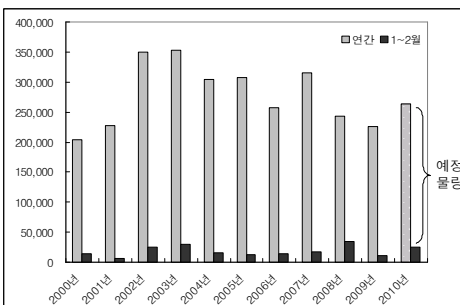
- 2010년 1월 미분양 물량은 11만 9,039호로 전월 대비 4,258호, 3.5% 감소하여 3개월만에 감소함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 1,618호 감소하여 4만 8,469호가 적체되어 있음.
- 수도권에서 전월 대비 159호(0.6%) 증가하여 2010년 1월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 5,826호로 증가함.
  - 지방은 전월 대비 4,417(4.5%) 감소하였고, 미분양 물량은 9만 3,213호 수준임.

수도권 비중  
21.7%까지  
증가

- 시도별로는 강원(1,466호)과 인천(948호)에서 큰 폭 감소한 반면, 경기에서는 1,107호가 증가함.
  - 부산(921호), 경남(511호), 광주(374호) 충남(327호), 전남(303호) 등 지방에서는 고른 감소세를 보인 반면, 분양물량이 많았던 경기에서는 수원(876호), 파주(462호), 화성(233호), 김포(167호)에서 미분양이 증가함.
- 규모별로는 소형(60㎡ 이하)은 533호 증가, 중형(60~85㎡이하) 3,579호 감소, 대형(85㎡ 초과)은 1,212호 감소함.
- 미분양 물량 중 수도권과 준공후 미분양 비중이 지속적으로 증가하고 있음.
  - 수도권 비중 21.7%(2008년 1월 17.6%, 2009년 1월 15.7%), 준공후 미분양 비중 40.7%(2008년 1월 18.0%, 2009년 1월 29.8%).

그림\_2010년 1~2월 분양 물량 추이(전국)

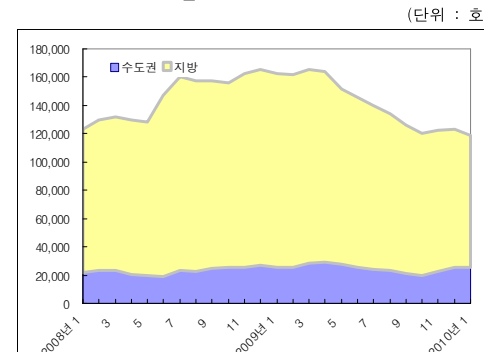
그림\_2010년 2월 규모별 분양 물량(전국)



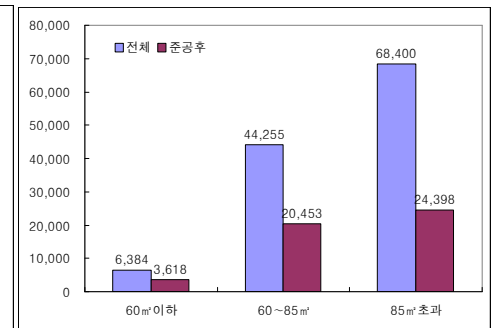
자료 : 부동산114(주)  
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_미분양 물량 추이

그림\_2010년 1월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

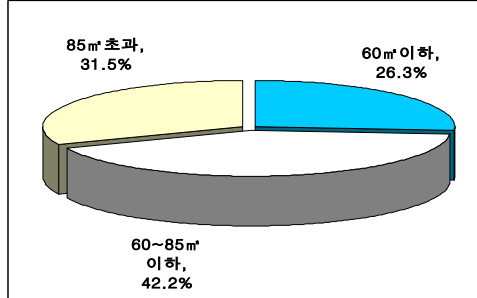
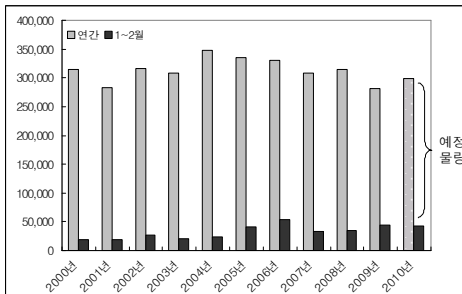
■ 입주물량

1~2월  
수도권 소형  
입주물량 많아  
전세가격 안정

- 2010년 2월 입주물량은 1만 8,800여호로 전년 동월 대비 20.9% 감소
  - 수도권은 1만 2,100여호가 입주하여 전년 동월 대비 18.1% 증가하였으나, 지방은 6,700호가 입주하여 전년 동월 대비 50.6% 감소함.
  - 2010년 1월과 2월의 누계물량은 4만 2,000여호로 전년 동기 대비 6.4% 감소(수도권 49.0% 증가, 지방 42.5% 감소)
  - 입주예정물량(3~12월)은 25만여호로 연내 30만호 수준으로 전망되고, 3월 에는 전국적으로 2만여호의 입주가 예정되어 있음.
- 경기도에서 공급량(2월 9,500여호)이 많아 1~2월까지 입주물량은 1만 9,000여호로 전년 동기 대비 65.6% 증가
  - 2월 서울 입주물량도 2,000여호로 양호하였고 1~2월까지 물량은 전년 동기 대비 60.8% 증가, 반면 인천은 37.2% 감소함.
  - 1~2월까지 울산(838.0%)을 제외한 모든 광역시에서 입주물량이 없거나 전년 동기 대비 -15.0%이상의 물량 감소를 보이고 있음.
- 1~2월까지 규모별 입주물량은 소형이 크게 증가한 것으로 나타남(전년 동기 대비 소형 36.5%, 중형 -8.4%, 대형 -24.1%).

전년 동기비  
수도권 49.0%  
소형 36.5%  
증가

그림\_2010년 1~2월 입주 물량 추이(전국)      그림\_2010년 2월 규모별 입주 물량 비중(전국)  
(단위 : 호)      (단위 : %)



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

자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 2.17	/ 택지개발권한 지방에 전면 이양(국토해양부)
● 2.23	/ 신혼부부, 생애최초특별공급과 임대주택 청약에 자산기준 도입(국토해양부)
● 2.24	/ 강동구, 저에너지 친환경 공동주택 가이드라인 확정(국토해양부)
● 2.26	/ 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기조정 고시(국토해양부)
● 3.5	/ 도시형 생활주택 공급활성화 본격 시동(국토해양부)

■ 택지개발권한 지방에 전면 이양(국토해양부, 2.17)

- 지역별 수요 및 여건에 맞는 택지공급이 가능하도록 택지개발권한을 지자체에 전면 이양하는 내용을 골자로 하는 택지개발촉진법시행령 및 시행규칙 개정안을 '10.2.18 입법예고
- 현재는 20만㎡ 미만의 지구지정과 개발계획 변경 및 실시계획 승인 등 일부 권한만이 지자체에 이양 또는 위임되었으나, 택지개발권한을 전면 지방에 이양하기 위한 택지개발촉진법이 '09.12.29 개정 공포됨에 따라 이에 맞추어 하위법령을 개정

< 지방이양 권한 >

- 택지개발예정지구 및 사업시행자 지정
- 택지개발계획 수립
- 실시계획 승인
- 선수금 및 토지상환채권 발행 승인 등

- 다만, 지자체의 과도한 택지개발을 방지하기 위해 택지수급계획을 초과하여 지구를 지정하고자 하는 경우 국토부장관과 사전 협의토록 하였으며,
- 대규모 택지개발지구(330만㎡이상 신도시급)의 경우에는 지구지정 전에 국토부장관의 승인을 받도록 하였고,
- 국가 정책사업 또는 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우, LH공사가 요구하는 일정면적(100만㎡) 이상의 경우에는 국토부장관도 직접 지구를 지정할 수 있도록 함.
- 이 외에도, 예정지구내에서 국공립보육시설의 확충을 위하여 「영유아보육법」에 의한 영유아보육시설의 설치를 명문화

- 예정지구내에서 존치되는 공장 등의 「존치부담금」 단가산정방식을 개선하였으며, 명칭도 “시설부담금”으로 변경
  - (현재) 존치부지 및 공공시설 면적 등을 고려해 새로이 설치되는 공공시설 용지비용을 기준으로 산정
  - (개정) 건축행위로 발생하는 기반시설 설치비용의 일부를 건축주가 부담하는 국토계획법상 기반시설부담금 산정방법을 적용
- 또한, 지역실정에 맞는 탄력적인 주택공급이 가능하도록 공동주택 건설 용지(30%이상 → 20%이상) 및 국민주택 건설용지(50%이상 → 40%이상) 면적 비율을 완화
  - 주택건설용지 유형별 배분비율 조정범위 확대 : 20%P → 30%P
  - 공동주택건설용지 규모별 배분비율 조정범위 확대 : 10%P → 20%P, 지방은 자율화
- 택지개발예정지구 지정 제안시부터 해당지역 및 인근 배후도시의 택지 및 주택수요와 자금조달계획 등의 검토를 의무화
- 택지개발촉진법시행령 및 시행규칙 개정안은 금년 6월중 시행될 예정

■ **신혼부부, 생애최초특별공급과 임대주택 청약에 자산기준 도입(국토해양부, 2.23)**

- 보금자리주택 중 신혼부부, 생애최초 특별공급과 임대주택의 청약자격에 부동산(토지와 건물) 및 자동차에 대한 자산기준을 도입하여 금년 4월 말 예정인 2차 지구 사전예약부터 적용할 계획
- 자산기준안의 내용은 부동산(토지와 건물)은 21,550만원, 자동차는 2500만원(금년기준 2,690만원)이며, 국민임대주택은 현행(7,320만원, 자동차 2,200만원)과 같으며 이번에 마련된 자산기준안은 관계기관의 의견조회와 공청회 등 의견수렴 과정을 거쳐 확정할 계획
  - 실태조사 결과, 토지(공시지가) 및 건물(과세자료)에 대한 자산 규모 2억원을 초과하는 당첨자가 신혼부부 0.2%(1명/488명), 생애최초 0.6%(17명/2,852명)로 나타남.

- 자동차의 경우 현재가 2,500만원(매년 10% 감가상각한 금액) 초과 당첨자가 신혼부부 1.1%(5명/488명), 생애최초 0.7%(20명/2,852명)으로 나타남.
- 자산기준(안)의 주요내용은
  - 분양주택의 경우 소득기준을 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%로 두고 있는 신혼부부와 생애최초 특별공급에 대해 자산기준을 적용하며,
  - 신혼부부와 생애최초 특별공급은 소득 5분위까지를 정책 목표로 하고 있는 점을 감안하여 토지 및 건물 기준가액을 산정
  - 토지(공시지가) 및 건물가액(과세자료)기준은 국민건강보험공단의 재산등급별 점수표의 25등급(총 50등급)의 평균재산 금액(21,550만원) 이하를 기준으로 함.
  - 자동차는 '09년 보험개발원 2000cc 신차 기준가액 최고 금액인 2,500 만원을 기준('09년 12월)으로 매년 통계청에서 발표하는 차량물가지수('10년 107.6)를 곱하여 산정한 금액(금년 2,690만원) 이하로 정함.
  - 보유차량 가격은 매년 10% 감가상각한 금액으로 하되, 화물차와 영업용차량은 제외
  - 임대주택은 현재 적용되고 있는 국민임대주택과 10년 임대주택(분납형 임대주택 포함), 장기전세 주택에 대하여 적용하며, 10년 임대주택과 장기전세 주택의 경우는 신혼부부 및 생애최초 특별공급과 동일하게 적용하고 국민임대주택의 경우는 현 기준을 그대로 적용. 다만, 국민임대의 경우 그동안 토지분에 한해 적용해 왔던 것을 건물 과세자료에 대한 전산자료가 구축되어 건물을 포함하여 적용

※ **현행 국민임대주택 자산기준**

- (토지) 국민건강보험 재산등급별 점수표 15등급 평균 재산금액 이하 (현재 7,320만원)
- (자동차) 2,200만원 × 차량구입비 물가지수
- \* '09년 보험개발원 2,000cc 신차 기준가액 평균금액

■ **강동구, 저에너지 친환경 공동주택 가이드라인 확정 (국토해양부, 2.24)**

- 가이드라인의 주요내용은 공동주택 재건축시 냉·난방 에너지 총 소비량의 40% 이상 절감, 관리동 등 공용시설의 제로에너지화, 생태면적률 40%이상 확보, 단지내 인공생물서식 공간 조성 의무화 등을 담고 있음.
- 강동구는 앞으로 이어지는 재건축정비사업의 공동주택은 모두 가이드라인 내용을 반영하여 친환경 공동주택으로 건설을 추진할 계획

- 고덕지구(1,239,407㎡, 18,540가구) 및 둔촌지구(626,235㎡, 9,090가구)부터 적용 조성할 전망

- 「저에너지 친환경공동주택 가이드라인」의 세부 내용은 다음과 같음.

① 단지의 특성과 여건에 따라 자연 및 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화, 부분포장, 투수성포장 등 외부공간 및 건물외피의 생태적 기능을 유지할 수 있도록 계획하여 생태면적률을 40% 이상 설계해야 함.

\* 생태면적률 = 자연순환기능면적 ÷ 대지면적

자연순환기능면적 = 자연 및 인공지반녹지면적, 수공간면적, 부분포장, 투수성포장 면적 등의 합

② 인공생물서식 공간 조성과 관련하여 육생비오톱(생태공원) 및 수생 비오톱(실개천)을 조성하여 단지내 열섬현상 완화 및 Co2 발생을 저감

\* 육생비오톱 : 최소 100㎡이상, 수생비오톱 : 최소 50㎡이상

③ 단지 내부와 외부에 조성된 녹지와 비오톱을 연계하고 강동구 Green-Way로 접근이 가능하도록 주거지역과 연계되는 보행녹도를 조성하여 녹지네트워크화

\* 강동구 Green-Way : 외곽지역에 흩어져 있는 산과 공원, 한강, 문화유적 등을 하나의 녹지 네트워크로 연결하는 총 연장 25km의 환상형 산책로

④ 빗물이용시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 설치를 의무적으로 설치하여 조정용수, 공용시설(관리동, 경로당, 주민공동시설 등)의 용수로 사용하며 하수로 배수되는 우수를 저감시켜 지하생태환경을 회복할 수 있도록 함.

\* 빗물이용시설의 기준 용량(㎡) = [(대지면적 ÷ 0.02) 또는 (건축면적 × 0.05)]

⑤ 바람길을 고려하여 단지내 유입되는 자연풍의 흐름을 막지 않도록 주풍향에 맞추어 배치계획을 하여 단지내 열섬완화 등 쾌적환경을 유도

⑥ 외피단열성능과 창호 단열성능을 현재 기준보다 강화하여 설계하고 열교방지를 위한 외단열시스템을 적용하여 냉·난방에너지 소비량을 감소

⑦ 벽체, 천장, 바닥에 각종 유해물질이 저함유된 자재를 의무적으로 전 세대에 적용하여 시공토록 하고, 기본적인 가구(싱크대, 불박이장 등)는 환경성능에 대해 인증받은 자재 및 완제품을 사용토록 함.

⑧ 고효율열원기기 및 기자재 의무 사용하고, 대기전력차단 장치 및 일괄소등 스위치 설치, 고효율 조명기구 사용 및 조명제어합리화를 통해 조명소비 저감

⑨ 공용시설(커뮤니티센터, 경로당, 보육시설, 관리동 등) 신·재생에너지를 설치하여 제로에너지 건물로 하며, 총 에너지 소비량의 3%에 해당하는 신재생 에너지시설을 의무적으로 설치

\* 지붕설치용 태양광 발전(PV) / 건물일체형 태양광발전(BIPV)을 통한 전력부하 저감, 발코니용 진공관식 태양열 집열을 통한 급탕부하 저감, 지열 및 우수열원 히트펌프, 하수열 재활용 등 신재생에너지 시설 이용

⑩ 자전거주차장 세대당 0.5대를 설치하여 자전거이용 활성화

\* 자전거주차장 최소 크기 : 2.0m × 0.65m

■ **분양가상한제 기본형건축비 3월 정기조정 고시 (국토해양부, 2.26)**

- 분양가상한제가 적용되는 기본형건축비를 3월 1일 기준으로 정기조정 고시

- 이번 조정은 택지비, 기본형건축비, 건축비가산비로 구성되는 분양가상한액 중 기본형건축비에 대한 것이며, 3월 1일 이후 입주자모집승인을 신청하는 분부터 적용

\* 국토해양부장관은 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 **매 3.1일과 9.1일에 고시**하여야 함(공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙 제7조)



- 금번 기본형건축비는 경기회복에 따라 재료비와 노무비가 상승하여 1.81% 인상
  - \* 재료비 : 2.30% 상승 ⇒ 기본형건축비 상승에 0.84%p 영향
  - 노무비 : 1.55% 상승 ⇒ 기본형건축비 상승에 0.55%p 영향
  - \* 주요 자재가격 상승률('09.9~'10.2월)
    - : 철근 6%, 동관 28%, 레미콘 4.5%, 유류 8% 등
- 기본형건축비 상승으로 택지비와 건축비 상한액으로 구성되는 분양가 상한액은 건축비 비중에 따라 약 0.7~0.9% 정도 상승할 것으로 분석
  - \* 대표적인 주택사업의 건축비 변화
    - (전용 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대당 지하층 바닥면적 39.5㎡)
    - 공급면적 3.3㎡당 기본형건축비 : 470.6만원 → 479.1만원

**■ 도시형 생활주택 공급활성화 본격 시동 (국토해양부, 3.5)**

- 국토부-수도권 주택정책협의회(7차)에서 아래사항을 추진키로 합의
- ① 정비사업 합리화 방안 마련
  - 재개발시에도 국토계획법에 따른 상한까지 용적률을 허용하고, 정비계획상 용적률 초과분에 대해 일정비율을 소형주택으로 건설하여 임대주택으로 공급토록 제도개선
  - 정비사업 관련 분쟁 조정을 위해 시·군·구에 설치 의무화('10.1.1)된 도시분쟁조정위원회의 조속한 구성을 위해 관련 조례를 신속히 개정하고 위원회를 설치키로 함
  - 순환용 주택의 원활한 공급 및 배분을 위해 「순환용주택 운영지침」을 마련하고, 필요시 국토부, 지자체, LH공사가 참여하는 협의제도 구성키로 함
- ② 특별건축구역제도 활성화를 위한 제도개선

- \* 특별건축구역(건축법 제2조) : 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 건축법 또는 관계법령에 의한 일부 규정을 적용하지 않거나 완화할 수 있도록 특별히 지정하는 구역
  - 지자체 특성에 맞는 특별건축구역 운영을 위해 특별건축구역지정권한을 전문가 용역, 지자체 협의 등을 거쳐 지자체에 위임하는 방안을 추진
  - 특별건축구역 특례사항 적용대상에 한옥을 추가하여 한옥의 특성을 유지할 수 있도록 함
- ③ 도시형 생활주택 활성화를 위한 제도개선
  - 지자체가 도시형 생활주택에 대해 법령에 근거없이 신설·강화된 건축심의기준은 폐지 또는 완화
  - 노후한 매입임대주택을 철거한 후 도시형 생활주택으로 신축 가능토록 관련 근거를 마련키로 함
- ④ 공동주택 디자인 개선
  - 공동주택의 미관증진을 위해 보금자리주택에만 적용하고 있는 「공동주택 디자인 가이드라인('09.9 제정)」을 민간주택까지 확대 적용키로 함
- ⑤ 주거실태조사 자료의 활용도 제고
  - 국토부 주관으로 실시하고 있는 '주거실태조사' 자료를 지자체와 공유하여 지자체가 자체 주택종합계획 수립시 활용토록 함으로서 주택정책의 실효성을 제고토록 함



건설경기동향 및 전망 TFT

이 흥 일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)  
허 윤 경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)  
엄 근 용 연구원 (kyeom@cerik.re.kr)  
박 철 한 연구원 (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>