

월간 건설경기동향

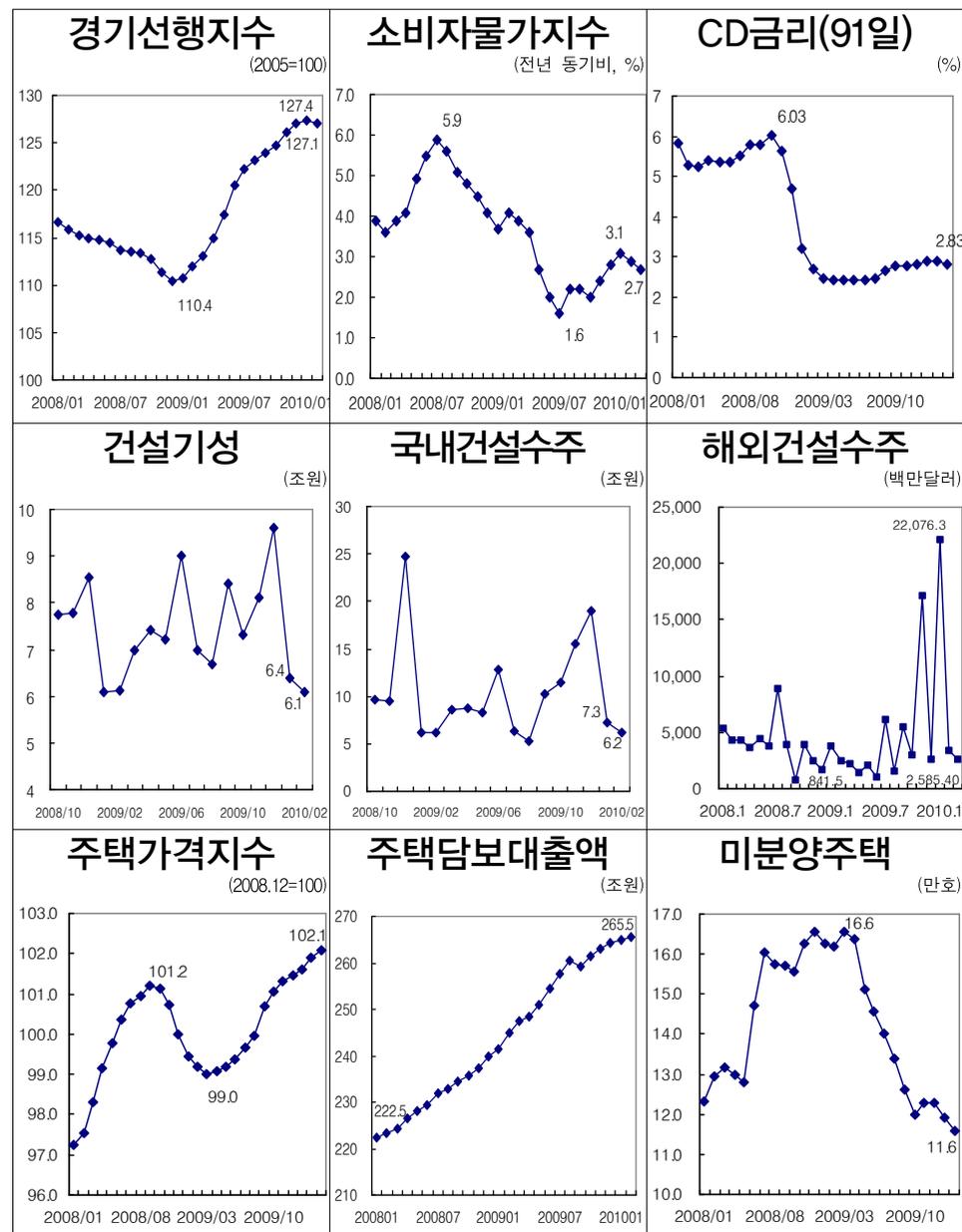
2010 4

건설경기

- ☑ 2010년 2월 국내 건설수주 공공토목수주가 작년보다 감소한 영향으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 6조 1,542억원 기록
- ☑ 2월 건설기성 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소한 6조 821억원 기록
- ☑ 2월 건축착공면적(535.2만㎡) 기저효과로 전년 동월 대비 75.6% 증가
- ☑ 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 5.9p 하락한 71.7로 전고점인 작년 7월(99.3) 이후 가장 낮은 수치 기록

부동산경기

- ☑ 2월 토지거래 전체거래량은 2개월 연속 감소, 개인간, 매매거래 비중은 증가
- ☑ 3월 매매가격 수도권은 하락, 광역시·기타지방은 소폭 상승
- ☑ 2월 주택 인·허가 실적 1만 5,237호, 수도권 집중 지속, 아파트외 주택 실적 2개월 연속 증가
- ☑ 2월 미분양 물량은 2개월 연소 감소, 수도권·중소형 물량은 미분양 최고치(2009년 3월)일 때보다 많아
- ☑ 대한주택보증(주) 환매조건부 매입(5차) 재개, PF대출보증 활성화 등 추진



목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
▪ 건설수주	3
▪ 세부 공종별 건설수주	4
▪ 재건축재개발 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 2월 국내 건설수주 전년 동월 대비 0.1% 감소
- 건설기성은 전년 동월 대비 0.3% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

**2010년 2월
국내건설수주
전년 동월 대비
0.1% 감소**

- 2010년 2월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 0.1% 감소한 6조 1,542억 원을 기록함. 작년에 비해 공공수주가 감소한 가운데 민간수주가 평년 수준을 회복하지 못함에 따라 지난 1월의 호조세(+17.4%)를 이어가지 못하고 한달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
 - 공공수주는 경기부양을 위해 재정을 조기 집행했던 작년 2월보다 16.4% 감소한 3조 634억원을 기록함. 그러나 수주액 자체는 2008년 이전보다 높은 수준으로 양호함.
 - 민간수주는 3조 909억원으로 평년 수준(2000~2008년 2월 수주 평균 3억 7,433억원)에 미치지 못했지만, 작년 2월 수주가 부진한데 따른 기저효과로 전년 동월 대비 23.6% 증가함.
- 공공수주는 건축수주가 호조를 보였으나 토목수주가 작년보다 감소해 전년 동월 대비 16.4% 감소한 3조 634억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 상반기 재정집행 규모가 작년보다 감소한 영향으로 전년 동월 대비 31.0% 감소한 2조 1,337억원을 기록함. 비록 두자릿 수 이상 감소율을 기록했지만, 2월 수주로는 2009년 2월에 이어 역대 두 번째로 높은 실적임.

표_2010년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010. 2월	6,154.2	3,063.4	2,133.7	929.7	3,090.9	727.3	2,363.6	2,860.9	3,293.3	1,348.6	1,944.7
증감률	-0.1	-16.4	-31.0	62.7	23.6	2.3	32.1	-24.8	39.5	21.4	55.7
2010.1~2월	13,457.2	5,659.8	4,022.5	1,637.3	7,797.4	1,057.3	6,740.1	5,079.8	8,377.4	4,069.8	4,307.5
증감률	8.7	-17.1	-27.2	26.1	40.3	-10.2	53.8	-24.2	47.5	21.5	84.9

자료 : 대한건설협회

**민간수주
기저효과로
전년동월대비
23.6% 증가**

- 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 크게 증가해 전년 동월 대비 62.7% 증가한 9,297억원을 기록, 2월 실적으로는 역대 최대 액을 기록함.
- 공공 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 14.5% 증가한 1,538억원을 기록했으며, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 77.5% 급증한 7,759억원을 기록, 전국적으로 관공서 수주가 크게 증가함.
- 민간부문의 경우 토목수주가 호조를 보였으며 건축수주도 기저효과와 영향으로 증가해 전년 동월 대비 23.6% 증가한 3조 909억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 2.3% 증가한 7,273억원으로, 비교적 높은 수주액(2월 수주로는 역대 최대금액입)을 기록함. 경기회복의 영향으로 제조업 분야의 기계설치수주가 증가했고 부산지역에 발생한 항만 및 공항수주의 영향이 컸음.
- 민간 건축수주는 작년 2월 실적이 부진(1조 7,887억원에 불과)한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 32.1% 증가한 2조 3,636억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 기저효과와 영향으로 작년 2월보단 증가(+22.3%)했으나 수주액 자체는 1조 1,948억원으로 평년 수준에 미치지 못함. 또한, 대부분(74%비중) 재개발·재건축 수주가 차지해, 민간 주택사업이 매우 부진한 것으로 판단됨.
- 민간 비주택수주는 1조 1,688억원으로 전년 동월 대비 43.9% 증가함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 기저효과와 영향으로 모든 공종에서 두자릿 수 이상의 높은 증가율을 기록함.
- 주택 수주의 경우 전년 동월 대비 11.5% 증가한 1조 2720억원을 기록함. 2000~2008년 2월 평균 주택 수주액이 2조 2,117억원인 것을 감안 평년 수준에는 미치지 못함

**관공서 치산치수
항만 및 공항
기계설치 수주
증가**

- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 23.6% 증가한 3,027억원으로 역시 평년 수준(2000~2008년 2월 평균 5,043억원)에는 미치지 못함.
- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 155.1% 증가했으나 수주액 자체는 1,562억원으로 평년(2000~2008년 2월 평균 3,087억원)의 절반 수준임.
- 관공서 수주는 전년 동월 대비 72.0% 증가한 6,696억원을 기록함. 평년(2000~2008년 2월 평균 1,824억원)보다 대략 3배 정도의 수주가 발생함.
- 토목공종의 경우 도로 및 교량, 철도 및 궤도, 토지조성 수주가 부진했던 반면, 치산치수, 항만 및 공항, 기계설치 수주는 호조를 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 70.8% 감소, 작년 11월부터 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도와 토지조성 수주도 각각 전년 동월 대비 55.4%, 67.9% 감소, 특히 '토지조성' 수주는 작년 10월부터 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 4대강 사업으로 치산치수 수주가 호조(2,076억원, +190.7%)를 보임. 작년 4월부터 호조세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주가 발생함.
- 기계설치 수주는 전년 동월 대비 14.0% 증가한 7,182억원으로 토목 공종 중 가장 큰 금액을 기록. 지난 1월의 호조세를 이어감.
- 한편 항만 및 공항 수주는 3,735억원으로 높은 수주액을 기록함. 전체적으로 공공물량이 증가한 가운데 특히 부산에서 민자 사업으로 2,000억원 규모의 수주가 발생함.

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	치산 치수	토지 조성	항만및 공항	기계 설치
2010. 2월	1272.0	302.7	156.2	669.6	112.6	407.7	117.2	207.6	89.2	373.5	718.2
증감률	11.5	23.6	155.1	72.0	23.4	-70.8	-55.4	190.7	-67.9	336.1	14.0
2010.1~2월	3,910.2	1,412.9	461.9	1,198.4	231.1	812.4	497.3	452.9	171.1	407.3	1,070.5
증감률	13.8	62.8	20.2	43.4	14.3	-232.7	22.3	78.6	-285.1	72.7	20.0

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

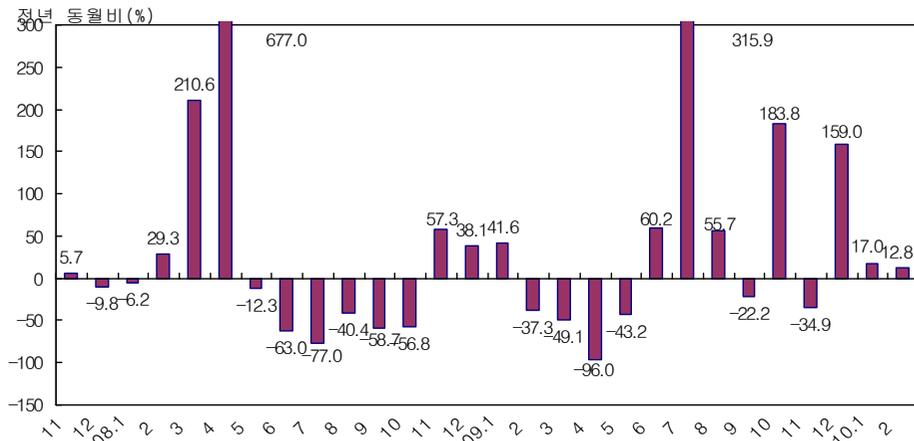
**재건축재개발
전년동월대비
12.8% 증가**

- 2010년 2월 재건축·재개발 수주는 재개발수주의 호조세로 인해 전년 동월 대비 12.8% 증가한 9,630억원을 기록함.
- 재건축수주는 전년 동월 대비 81.0% 감소한 424억원을 기록, 작년 8월부터 지속적인 증가세를 마감함.
- 재개발수주는 전년 동월 대비 46.1% 증가한 9,205억원을 기록함. 서울에서 대략 7,000억원의 수주가 발생했으며, 인천과 경기도 지역에서 각각 1,000원 규모의 수주가 발생함.
- 2010년 1~2월 재건축·재개발 수주 누계액은 1조 8,910억원으로 전년 동기 대비 14.8% 증가함.

표_2월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2월 증감률	-81.0	46.1	12.8
1~2월 증감률	-34.6	24.6	14.8

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



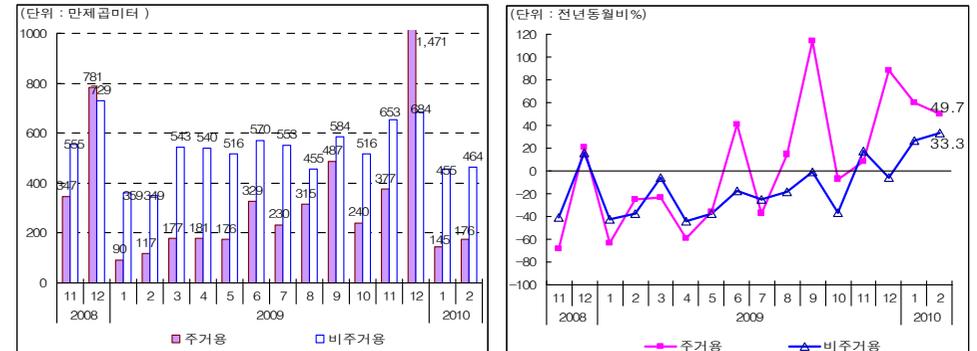
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**건축허가
기저효과로
전년동월대비
37.4% 증가**

- 2010년 2월 건축허가면적은 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 37.4% 증가한 640.2만㎡를 기록함.
- 주거용과 비주거용 각각 전년 동월 대비 49.7%, 33.3% 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 49.7% 증가한 175.8만㎡를 기록, 작년 11월부터 시작된 증가세를 지속함. 작년 상반기 실적에 부진한데 따른 기저효과와 영향이 작용한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.3% 증가한 464.4만㎡를 기록함.
- 구체적으로 교육·사회용이 부진(-1.6%)했지만, 상업용과 공업용, 기타 허가면적이 각각 40.6%, 33.1%, 37.6% 증가함.
- 1~2월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 35.4% 증가한 1,240만㎡를 기록함. 작년(915.8만㎡)보다 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~2월 평균 1460.7만㎡임)에는 미치지 못함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

전년 동월 대비
16.4% 증가,
아시아,
산업설비
호조

- 2010년 3월 해외건설 수주실적액은 25.9억 달러로 전월 대비 24.3% 감소, 전년 동월 대비 16.4% 증가함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 46.2%, 전년 동월 대비 62.9% 감소, 아시아지역은 전월 대비 10.9% 감소, 전년 동월 대비 799.3% 증가함.
 - 중동지역은 이집트(보일러 패키지), 오만(원유 탱크 내부 세정 작업)에서 신규수주가 이루어졌으나, 전년 동월 대비 사우디아라비아(-81.3%), UAE (-99.9%)에서 큰 폭으로 감소함에 따라 줄어듦.
 - 아시아지역은 미얀마(해상 가스전 공사), 방글라데시(National Bank Limited Tower 설계 및 CM 용역), 말레이시아(생산공장 건설 프로젝트), 태국(PTT 탱크 터미널 프로젝트), 아제르바이잔(석유공사 신축공사) 등에서 신규수주가 이루어져 전년 동월 대비 큰 폭으로 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 토목(344.8%)과 전기(1,892.3%)에서 큰 폭의 증가율을 보였으며, 전년 동월 대비로는 산업설비와 전기에서 증가율 보임.
 - 토목은 도로, 댐 등은 증가하였으나, 상하수도, 철도공사 등은 감소함.
 - 전기공종은 송·배전시설에서 큰 폭의 증가를 보임.
- 1~3월말까지의 누적 해외건설은 280.8억달러로 2009년 연간 실적(491.5억달러) 57.1%이며, 지난해 같은 기간 대비 231.8% 증가한 실적을 보임.
 - 세계경기 회복세 등을 고려할 경우 2010년 해외건설실적은 500억달러 이상의 높은 실적을 달성할 것으로 기대

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.3	2010.2	2010.3		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,222	3,414	2,585	-24.3	16.4
중동	1,974	1,362	733	-46.2	-62.9
아시아	200	2,022	1,802	-10.9	799.3
태평양,북미	3	3	18	495.2	435.1
유럽	17	16	9	-44.4	-46.5
아프리카	28	3	24	686.8	-16.1
중남미	0	10	0	-100.0	-

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.3	2010.2	2010.3		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,222	3,414	2,585	-24.3	16.4
토목	311	36	160	344.8	-48.4
건축	463	286	424	48.1	-8.5
산업설비	1,385	2,496	1,799	-27.9	29.9
전기	1	7	139	1,892.3	24,892.7
통신	0	0	0	-	-
용역	64	588	64	-89.2	0.1

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

건설기성
전년동월대비
0.3% 감소

- 2010년 2월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소한 6조 821억원을 기록, 작년 10월 이후 4개월 만에 다시 마이너스 증감률을 기록함.
 - 발주자별로 살펴보면 공공부문이 전년 동월 대비 11.6% 증가해 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 반면 민간기성은 전년 동월 대비 4.7% 감소해 2009년 11월부터 3개월 동안 지속된 증가세를 마감함.
- 공종별로 토목기성이 호조(+1.7%)를 보였으나, 주거용 건축기성이 감소(-3.5%)로 건축기성은 부진(-1.8%)한 모습을 보임.
 - 건축기성의 경우 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 3조 4,602억원을 기록, 지난 12월과 1월 2달간의 호조세를 마감함.
 - 비주택기성이 소폭(+0.8%) 증가한 반면, 주택기성은 양도세 일시감면혜택 종료와 함께 부동산경기가 다시 침체한 영향으로 전년 동월 대비 3.5% 감소함.
 - 토목기성의 경우 전기기계기성의 호조(+112.9%)로 전년 동월 대비 1.7% 증가한 2조 6,219억원을 기록함.

표_2010년 2월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사					공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
'10.02	6,082.1	3,460.2	2,050.1	1,410.1	2,621.9	1,644.1	226.5	699.1	2,276.0	3,576.1	197.3	32.7
증감률	-0.3	-1.8	-3.5	0.8	1.7	-0.9	112.9	-12.8	11.6	-4.7	-32.9	85.5
'10.01~02	12,496.1	7,136.3	4,355.9	2,780.4	5,359.8	3,292.9	435.2	1,564.5	4,498.2	7,499.7	431.0	67.2
증감률	2.7	2.5	3.8	0.5	3.0	-4.5	90.9	4.1	7.4	1.7	-26.0	230.2

자료 : 통계청

■ 건설투자

**2009년 건설투자
전년대비 4.4% 증가**

- 한국은행의 2009년 4/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 '09년 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 5.0% 증가하여 4분기 연속 증가세를 시현함.
 - 토목투자의 경우 증감률이 다소 둔화되긴 했지만 전년 동기 대비 7.5%의 높은 증가세를 시현했으며, 비주거용 건설투자 또한 6.5%의 양호한 증가세를 보임.
 - 그러나, 주거용 건설투자는 전년 동기 대비 3.2% 감소, 지난 2008년 4/4분기부터 5분기 연속 침체를 지속함.
- 2009년 연간 건설투자액은 전년 대비 4.4% 증가한 160조 7,636억원(2005년 불변기준)으로 토목투자의 증가세가 두드러짐.
 - 2009년 토목투자는 경기부양을 위한 SOC 예산 증액의 영향으로 전년 대비 13.3% 증가해 2004년 이후 5년 연속 증가세를 시현, 역대 최대 금액인 70조원을 기록함.
 - 비주거용 건축투자는 52.9조원으로 2007년 수준(52.8조원)을 회복함.
 - 그러나, 주거용 건설투자는 4년 연속 감소해 외환위기 당시인 1998년(7.4조원)과 비슷한 37.6조원을 기록함.

표_분기별 건설투자 추이

구분	2008년					2009년				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)										
토 목	10.3	16.6	14.5	20.4	61.8	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0
건 축	20.0	24.8	24.2	23.1	92.1	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4
주 거	9.3	10.6	10.8	9.6	40.2	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6
비주거	10.7	14.2	13.4	13.6	51.9	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9
계	30.3	41.4	38.6	43.6	153.9	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8
증감률 (% , 전년동기비)										
토 목	-5.1	-0.2	0.8	1.6	-0.2	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3
건 축	-1.0	-0.8	0.2	-14.8	-4.6	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8
주 거	-8.0	-4.0	1.0	-19.3	-7.8	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5
비주거	5.9	1.8	-0.5	-11.3	-1.8	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9
합 계	-2.5	-0.5	0.4	-7.7	-2.8	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4

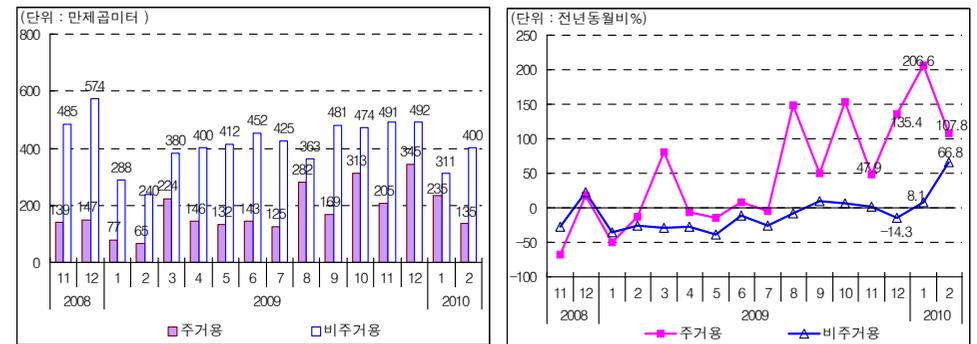
자료 : 한국은행

■ 건축착공면적

**건축착공면적
전년동월대비
75.6% 증가**

- 2010년 2월 건축착공면적은 작년 2월 실적이 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 75.6% 증가한 535.2만㎡를 기록함.
- 모든 공종에서 두자릿 수 이상 증가했으며, 특히 비주거용 건축착공면적은 평년 이상의 실적을 기록함.
 - 주거용 건축착공면적은 작년 2월 역대 가장 저조한(65.0만㎡) 착공면적을 기록한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 107.8% 증가한 135.1만㎡를 기록함.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 66.8% 증가한 400.1만㎡를 기록함. 예년 수준 이상의 실적(2001년~2008년 2월 평균 355.0만㎡)을 보여 경기회복의 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 81.9%, 61.4% 증가했으며, 교육사회용과 기타 착공면적도 각각 80.6%, 54.1% 증가함.
- 1~2월 누적 건축착공면적은 1,081.9만㎡로 전년 동기 대비 61.6% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



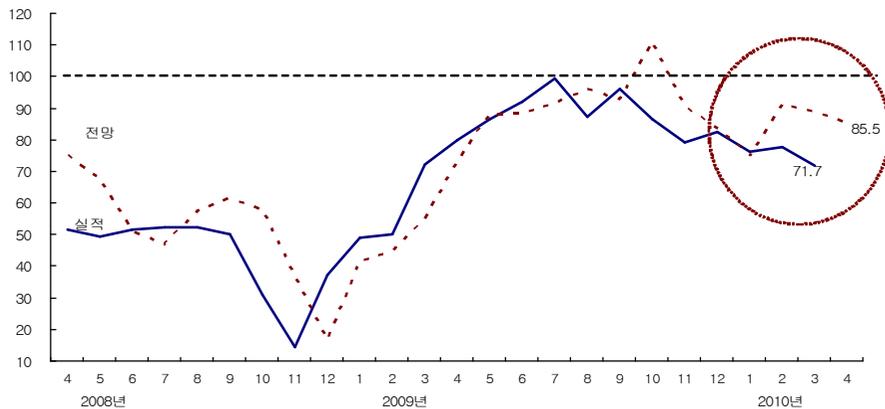
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

3월 CBSI
전월 대비
5.9p 하락
71.7 기록

- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 5.9p 하락한 71.7을 기록해 전고점인 작년 7월(99.3) 이후 가장 낮은 수치를 기록. 또한, 작년 2월(50.0 기록) 이후 13개월내 가장 낮은 수치를 기록함.
- 작년 7월에 정부 SOC예산 급증 및 조기집행 영향으로 지수가 6년 7개월내 최고치를 기록한 이후로 지수가 소폭 등락을 반복하면서 3월까지 하락국면을 지속한 것으로 판단됨.
- 또한, 3월 지수는 작년 2월(50.0 기록) 이후 13개월내 가장 낮은 수치를 기록해 작년 정부의 SOC 예산 증가로 인한 지수상승 효과가 상당부분 사라진 것으로 판단됨.
- 더욱이 통상 3월에는 건설 비수기가 끝나 지수가 상승함에도 불구하고 3월 지수가 하락한 것은 그만큼 건설기업의 체감경기가 나빠다는 것을 의미하는데, 이는 작년 대비 재정효과가 감소한 가운데 최근 수도권 미분양 증가, 일부 주택업체 위기 등 민간 건설경기 부진이 더해진 결과로 해석됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

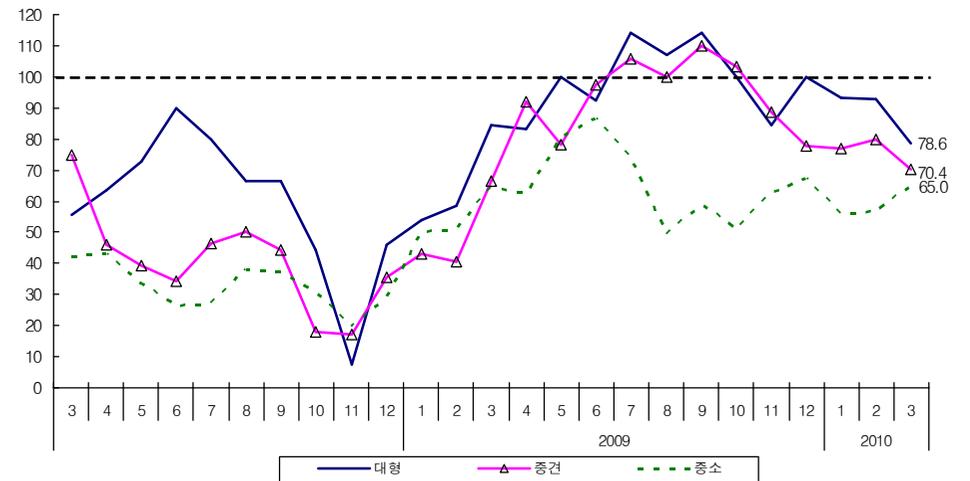


자료 : 한국건설산업연구원

대형과 중견
업체지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견업체 지수가 하락한 반면, 중소기업 지수는 상승했는데, 특히 대형업체 지수가 큰 폭으로 하락해 지수 하락을 주도함.
- 대형업체 지수는 전월대비 14.3p 하락한 78.6을 기록해 3월 지수 하락을 주도했는데, 작년 12월 100.0을 기록한 이후 3개월 연속 하락했으며, 작년 2월(58.3) 이후 가장 낮은 수치를 기록함.
- 중견업체 지수 역시 전월대비 9.6p 하락한 70.4를 기록. 작년 3월(66.7) 이후 가장 낮은 수치를 기록함.
- 반면, 중소기업 지수는 전월대비 8.1p 상승한 65.0을 기록했는데, 이는 대형, 중견업체에 비해 최근 상황이 어려운 주택사업 비중이 낮고, 3월 들어 공공 발주물량이 다소 늘어나는 등 계절적 요인에 의해 지수가 상승한 것으로 판단됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		11월	12월	2010. 1월	2월	3월	
선행 지표	국내건설수주	합계	63.5	-22.8	17.4	-0.1	
		토목	36.8	-33.4	-23.6	-24.8	
		건축	81.2	-15.9	53.1	39.5	
		공공	41.2	-37.8	-17.9	-16.4	
		토목	72.4	-29.1	-22.5	-31.0	
		건축	0.0	-50.2	-2.7	62.7	
	민간	합계	80.2	-12.9	53.9	23.6	
		토목	-19.1	-39.7	-29.2	2.3	
		건축	117.3	-3.1	68.8	32.1	
		합계	14.1	42.7	33.3	37.4	
주택	주거	8.6	88.3	60.3	49.7		
	비주거	17.5	-6.1	26.5	33.3		
동행 지표	기성	합계	3.2	12.9	8.9	-0.3	
		공공	8.1	18.3	11.6	11.6	
		민간	1.7	9.8	7.6	4.7	
	건설잔액	합계	11.6	16.2	49.9	75.6	
		주거	49.7	135.4	206.6	107.8	
		비주거	1.2	14.3	8.1	66.8	
	C B S I	종합	79.3	82.5	76.3	77.6	71.7
		대형	84.6	100.0	93.3	92.9	78.6
		중견	88.5	77.8	76.9	80.0	70.4
		중소	62.7	67.2	55.6	56.9	65.0
서울		85.7	90.6	85.9	90.1	73.8	
지방	69.5	70.2	61.2	59.6	68.4		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 12월	2010. 1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	100.633	100.887	101.123		23.4%	2.0%
	토지거래량(필지)	241,307	169,925	167,737		-1.3%	2.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	234.74	236.2	235.37	235.5	0.1%	4.1%
	아파트전세가격지수	192.72	194.46	196.13	197.51	0.7%	10.8%
	중위주택가격(만원)	22,480	22,516	22,567	22,608	0.2%	5.0%
	아파트거래량(호)	44,944	33,815	39,058		15.5%	35.9%
	분양물량(호)	29,660	25,901	4,310	21,273	393.6%	113.7%
	미분양물량(호)	123,297	119,039	116,438		-2.2%	-28.1%

금융 관련 주요 지표

구분	2009.10월	11월	12월	2010.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.9	5.87	5.90	5.88	5.75	-0.13p	0.37p
주택담보대출규모(십억원)	260,684	262,260	264,228	264,838	265,535	0.3%	8.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.4	0.4	0.3	0.4	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 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 개인간, 매매거래 증가, 가격 상승세 지속
- 주택시장 : 매매가격 수도권 하락, 광역시기타지방 소폭 상승

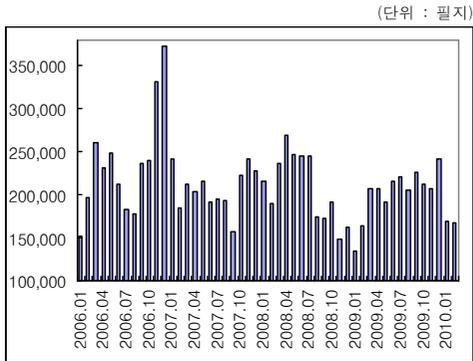
1. 토지시장

■ 토지 거래

토지거래
2개월 연속
감소,
개인간,
매매거래
비중은 증가

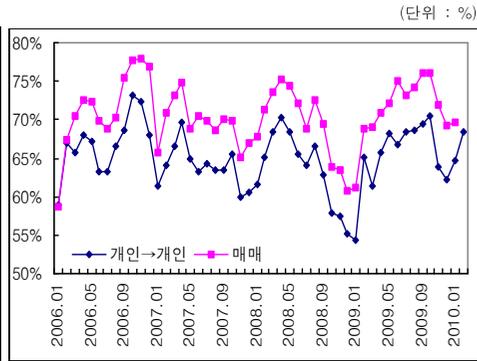
- 2010년 2월 전국 토지거래량은 16만 7,737필지로 전월 대비 1.3% 감소, 전년 동월 대비 2.2% 증가함.
 - 면적기준으로는 151.0km²가 거래되었으며, 전월 대비 13.1%, 전년 동월 대비 15.5% 감소함.
 - 2월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 18만 2,702필지의 91.8% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 1.3%, 전년 동월 대비 10.7% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 12.5%, 전년 동월 대비 6.5% 감소함.
- 도시지역 토지거래량을 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 주거지역(5.5%)과 상업지역(1.6%)을 제외한 모든 지역이 전월대비 감소함.
 - 면적기준으로는 상업지역(57.6%)과 개발제한지역(12.0%)이 전월 대비 증가하였으며, 그 외의 지역은 모두 감소
- 토지거래는 2010년 들어 2개월 연속으로 거래량이 감소하고 있으나, 개인간 거래와 매매거래의 비중은 2개월 연속으로 증가하고 있음.
 - 주택시장의 장기적 불확실성이 커짐에 따라 상대적으로 토지에 대한 수요가 소폭 증가하고 있는 것으로 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	2월
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	0.23
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	0.49

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 16개 시도지역 대부분이 전월대비 상승률이 둔화 추이를 보이고 있음.
 - 강원지역만이 전월보다 상승률이 소폭 증가함(0.10%→0.11%).
- 시군구별로는 전국의 모든 지역이 (+)의 변동률을 보임.
 - 수도권에서 경기 하남시(0.71%)가 미사지구 개발 등으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 지방에서는 충남 당진군(0.50%)이 황해경제자유구역사업 등으로 높은 상승률을 보임.
- 토지가격은 각종 개발호재와 회복세 등으로 2009년 4월부터의 상승세가 현재까지 지속되고 있으나, 현재의 토지가격 수준은 금융위기 이전(2008년 10월)의 97.3% 수준으로 11개월 지속된 상승세가 우려할 만한 수준은 아님.

표_토지거래량 추이

구분	2008년	2009년								2010년	
		1분기	2분기	3분기	4분기	10월	11월	12월	1월	2월	
전체 거래량	2,499,753	504,666	613,853	653,746	660,353	212,196	206,850	241,307	169,925	167,737	
개인간 거래량	1,605,293	306,480	410,764	449,730	435,064	149,484	135,702	149,878	109,929	114,800	
거래 비중	64.2	60.7	66.9	68.8	65.9	70.4	65.6	62.1	64.7	68.4	
매매 거래량	1,750,447	337,485	446,287	487,152	477,507	161,533	148,885	167,089	118,349	124,240	
거래 비중	70.0	66.9	72.7	74.5	72.3	76.1	72.0	69.2	69.6	74.1	

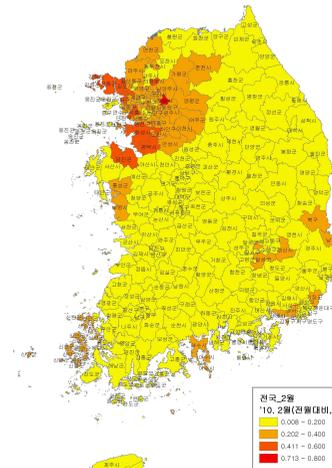
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 지난해 상승세 지속되나, 상승폭은 둔화

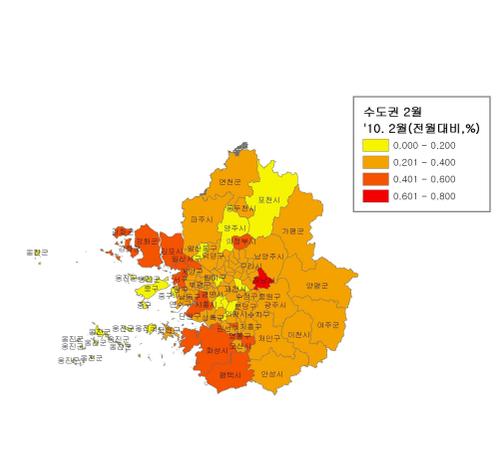
- 2010년 2월 전국 토지가격은 0.23% 상승하며, 지난해 12월을 정점으로 상승세가 둔화되고 있음.
 - 수도권 지역은 개발호재(아시안게임, 미사 동탄 등) 효과가 여전히 지속되면서 상승세를 보임. 인천은 전월에 비해 다소 둔화되었으나(0.45%→0.33%), 서울(0.26%), 경기(0.32%)는 비슷한 수준을 보이고 있음.
 - 지방 시도 중에서는 경북(0.19%), 충남(0.17%)에서 교통여건(대구지하철 2호선), 황해자유구역사업 등의 개발호재로 상대적으로 높은 상승률을 보임.
 - 용도지역별로는 관리지역(0.25%)과 녹지(0.29%)에서 높은 상승률을 보였고, 이용상황별로는 전(0.31%)과 공장용지(0.26%)에서 0.3% 내외의 상승률을 보임.

그림_전국 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

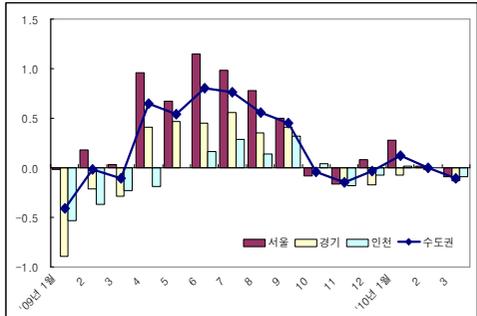
2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

- 2010년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 보합세에 이어 금월 하락률 (-0.11%)을 기록함.
 - 서울(-0.09%), 경기(-0.13%), 인천(-0.09%) 모두 하락률을 보임.
 - 규모별로도 모든 규모에서 하락률을 보임(소형 -0.11%, 중형 -0.10%, 대형 -0.08%).
- 3월 전세가격은 전월 대비 0.29% 상승하며, 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 둔화됨.
 - 전월 대비 서울 0.11%, 인천 0.10%, 경기 0.44% 상승함.
 - 경기도는 의왕시(1.61%), 화성시(0.95%), 시흥시(0.89%), 구리시(0.86%), 성남시(0.84%)에서 0.8%이상의 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 중소형 강제로 전환되었던 규모별 전세가격이 금월에도 지속됨(2월 : 소형 0.53%, 중형 0.45%, 대형 0.26% → 3월 : 소형 0.45%, 중형 0.24%, 대형 0.13%).
- 2010년 2월 실거래가 거래량은 전월 대비 15.5% 증가한 3만 9,058호를 기록, 전년 동월 대비는 35.9% 증가함.
 - 2월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 71.1% 수준임.

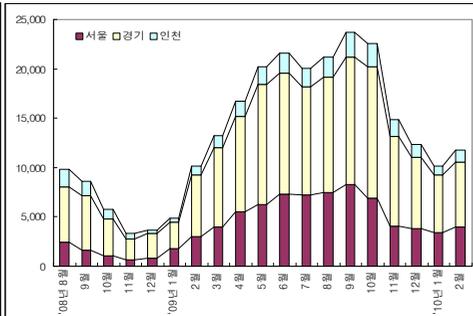
수도권
매매가격
하락세,
전세가격
상승세

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)

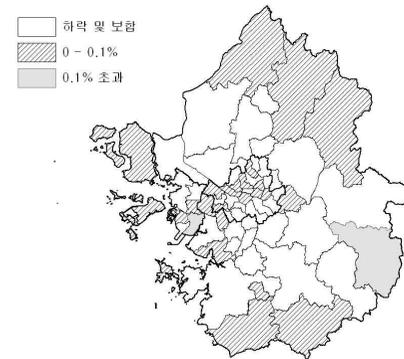


자료 : 국토해양부

- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월대비 0.50% 하락하며, 전월에 이어 2개월 연속 하락함.
 - 서울은 강동구(-0.83%)와 송파구(-1.96%)를 중심으로 전월에 이어 전반적인 하락세를 보였으나, 동대문구(2.89%), 중랑구(0.22%), 영등포구(0.12%)는 상승함.
 - 경기도는 성남시(-0.59%)와 과천시(-0.24%)를 중심으로 하락세를 보임.
 - 최근의 매매가격 하락세와 전세가격 상승세는 전반적인 경기침체로 인한 매매수요 위축과 보금자리주택에 대한 대기수요 증가, 주택가격에 대한 부담 등에 기인하는 것으로 추정됨.
 - 전반적인 경기침체로 향후 주택가격 상승에 대한 기대가 감소하면서 투자수요가 위축되고 실수요자들도 주택구매를 주저함.
 - 중소형 저가주택인 보금자리주택 150만호 공급계획으로 인하여 기존주택 및 민간의 분양주택에 대한 수요가 보금자리주택의 대기수요로 전환됨.
 - 높은 주택가격으로 인하여 주택구매계층이 상대적으로 제한, 첫 주택구매자의 경우 LTV 50% 적용시 소득 8분위 이상이 되어야 구매가 가능함.
- ※ 20평형대 재고주택(2억 2,014만원)가격의 50% 대출을 가정하여 가계소득에서 가계지출을 뺀 여유자금과 월 상환액(주택담보대출금리 5.88%, 대출기간 20년)을 고려함.

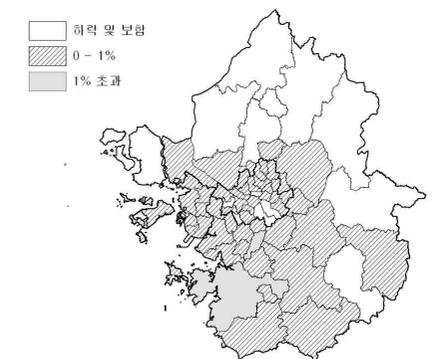
주택경기
위축,
보금자리주택
영향으로
대기수요 전환

그림_2010년 3월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2010년 3월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

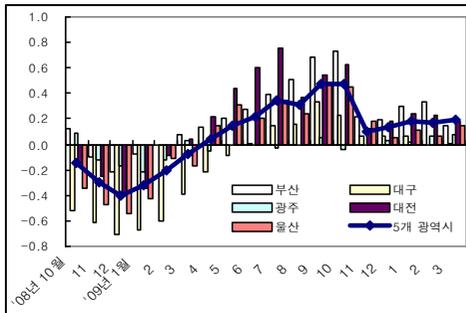
**부산
재개발·재건축
전국 최고 수준
상승세**

■ 광역시/지방 시장

- 3월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.19% 상승하며, 매매가격이 하락한 수도권과 다르게 2009년 4월부터의 상승세가 지속되고 있음.
 - 부산(0.51%), 대전(0.18%), 울산(0.15%), 광주(0.08%), 대구(0.01%) 소폭 상승
 - 규모별로는 2009년 7월부터 규모가 작을수록 높은 가격 상승률을 보이는 추세 지속(소형 0.35%, 중형 0.21%, 대형 0.06%)
 - 부산은 재개발·재건축 등으로 부산진구(0.83%), 사상구(0.71%), 남구(0.55%), 북구(0.54%)에서 0.5% 이상의 높은 상승률을 보이며, 전국 최고 수준의 상승률을 기록함.
 - 대전은 대덕구(0.51%), 울산은 남구(0.22%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.
- 3월 전세가격 상승률은 0.29%로 2009년 10월 이후 지속적으로 둔화됨.
 - 부산은 부산진구(0.81%)에서 가장 높은 변동률을 보였으며, 울산 북구(-0.03%)를 제외한 지방광역시 모든 지역이 보합세 내지 상승세를 보임.
 - 규모별로는 중소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.42%, 중형 0.32%, 대형 0.16%).
- 1월 거래량은 1만 2,826호로 전월 대비 19.8%, 전년 동월 대비 77.9% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

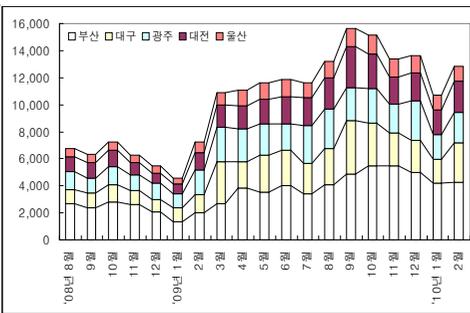
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

**기타지방도
안정세**

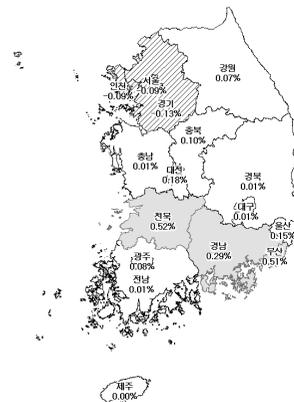
- 2월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.14% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.52%), 경남(0.29%), 충북(0.10%), 강원(0.07%), 전남(0.01%), 충남(0.01%), 경북(0.01%), 제주(0.00%) 순임.
 - 소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.22%, 중형 0.15%, 대형 0.03%).
 - 전북은 전주시(0.66%), 완주군(0.46%), 군산시(0.35%), 경남은 창원시(0.36%), 진해시(0.52%)에서 중소형 아파트 강세가 나타남.

**도시통합의
영향으로
경남 마·창진
강세**

- 전세가격은 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
 - 전북(0.25%), 경남(0.20%), 경북(0.09%), 충북(0.08%), 충남(0.06%), 전남(0.05%), 강원(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.22%, 중형 0.10%, 대형 0.09%)
- 2월 거래량은 전월 대비 11.8%, 전년 동월 대비 26.6% 증가함.
 - 전월 대비 강원, 충청, 경상권은 증가하였으나, 전라, 제주권은 감소함.

그림_2010년 3월 매매가격 변동률

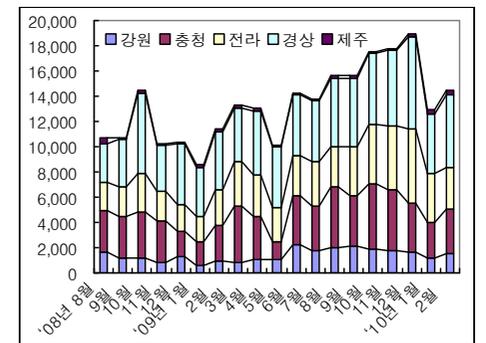
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

3월 분양물량
중 서울공공
후분양 다수

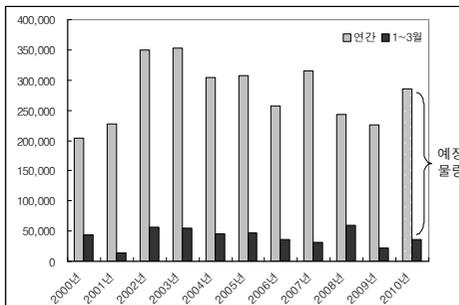
- 2010년 3월 물량은 1만 2,000여호로 전년 동월 대비 16.7% 증가함.
 - 양도소득세 한시 감면 종료 이후 실적이 저조했던 지난달과 비교할 때는 증가세이나, 후분양이 실시된 물량이 다수 포함된 결과임.
 - 계획물량 2만 5,000여호와 비교할 때는 절반에 미치지 못하는 실적임.
- 3월 동안 수도권 6,000여호, 지방에서 6,000여호가 분양됨.
 - 수도권은 서울의 은평뉴타운, 상암지구 등 공공물량이 다수를 차지하였으나 계획되어 있던 다수의 민간물량은 실적으로 이어지지 못함.
 - 규모별로도 85㎡ 이하의 중소형 물량이 95% 이상을 차지함.

공공 물량 확대
되고 있으나
민간 위축
우려

- 분양물량 지연 현상이 심화되고 있어 2010년 4월 분양계획 물량은 4만 여호로 달하나, 민간부분의 실적은 저조할 것으로 예상됨.
 - 4월 계획물량은 수도권 2만 5,000여호, 지방 1만 5,000여호 수준임.
- 공공의 물량 확대 기조에 따라 2010년 연간 분양계획 물량이 31만호 수준까지 증가(지난달에 비해 5만호 증가)하였으나, 민간의 분양물량 지연 및 위축 심화 우려

그림_2010년 1~3월 분양 물량 추이(전국)

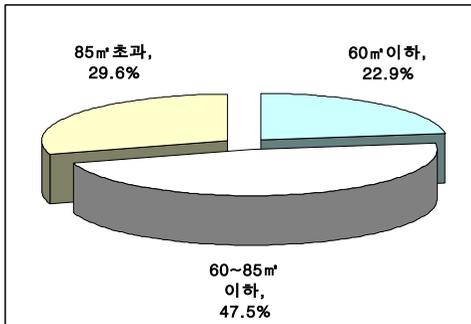
(단위 : 호)



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

그림_2010년 1~3월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

전국 미분양
2개월 연속
감소

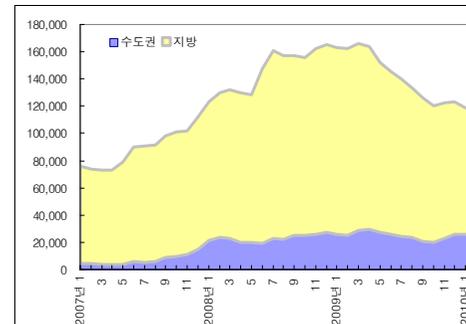
- 2010년 2월 미분양 물량은 11만 6,438호로 전월 대비 2,601호, 2.2% 감소하여 2개월 연속 감소함.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 1,571호(3.2%) 증가하여 5만 40호에 이룸.
- 수도권에서 전월 대비 1,500호(5.8%) 증가하여 2010년 2월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 7,326호로 증가함.
 - 지방은 전월 대비 4,101(4.4%) 감소하였고, 미분양 물량은 8만 9,112호 수준임.
- 시도별로는 경기(2,035호)에서 미분양 증가량이 많았고 인천(178호)도 일부 증가함. 특히 용인시에서만 2,628호 증가하였고 군포시(206호), 인천시(115호), 파주시(81호)에서 비교적 많은 미분양이 나옴.
 - 경남(713호)과 부산(622호)에서 큰 폭 감소하였고 기타 지방도 대구를 제외하고 고른 감소세를 보이고 있음.

보금자리주택
영향으로
수도권 중소형
미분양 최고치
(2009년 3월때
보다 많아

- 소형(60㎡ 이하) 934호 감소, 중형(60~85㎡이하) 1,328호 감소, 대형(85㎡ 초과) 339호 감소하여 모든 규모에서 감소함.
- 보금자리주택의 영향으로 수도권 중소형(85㎡이하) 미분양이 지속적으로 증가하고 있음.
 - 중소형(85㎡이하) 미분양은 7,980호까지 증가하였으며 이는 미분양 최고치였던 2009년 3월(7,321호)보다도 많은 숫자임.

그림_미분양 물량 추이

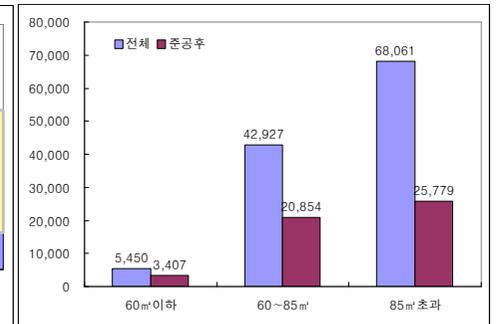
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2010년 2월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

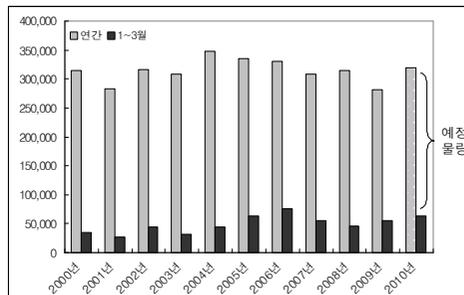
■ 입주물량

1~3월
입주물량
전년 동기 대비
수도권 40.4%↑
지방 10.1%↓

- 2010년 3월 입주물량은 2만여호로 전년 동월 대비 88.7% 증가
 - 수도권은 9,000여호가 입주하여 전년 동월 대비 12.9% 증가하였고 지방은 1만 1,000호가 입주하여 전년 동월 대비 299.5% 증가함.
 - 2010년 1월~3월까지의 누계물량은 6만 3,000여호로 전년 동기 대비 13.2% 증가(수도권 40.4% 증가, 지방 10.1% 감소)
 - 입주예정물량(4~12월)이 26만여호로 집계되어 지난달에 비해 증가하였고 4월에는 전국적으로 2만 5,000여호의 입주가 예정되어 있음. 연내 예정 물량도 32만호 수준으로 지난달 추정물량보다 증가함.
- 1~3월까지 입주물량은 전년 동기 대비 경기 69.2% 증가, 서울 7.1% 증가하여 수도권 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 파악됨.
 - 지방은 대부분 입주물량 감소세를 보이고 있으나, 울산은 1~3월까지 전년 동기 대비 3,062.9%의 폭발적인 증가세와 함께 연간 물량도 많고 대형 비중도 높아 다수의 준공 후 미분양이 우려되는 상황임.
- 3월 입주 물량 중 다수가 대형으로 1~3월까지 대형의 입주가 크게 증가한 것으로 나타남(전년 동기 대비 소형 9.0%, 중형 6.1%, 대형 24.7%).

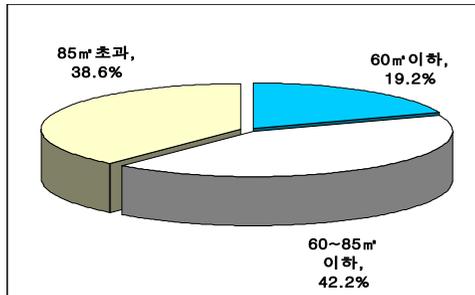
울산
대형 물량 많아
준공후 미분양
우려

그림_2010년 1~3월 입주 물량 추이(전국)



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

그림_2010년 1~3월 규모별 입주 물량 비중(전국)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 3.12	/ 토지은행, '19년까지 20조원 규모 토지 비축 추진
● 3.17	/ 도심 역세권 고밀개발을 통한 소형주택공급 확대 추진
● 3.17	/ 리츠(REITs) 국내부동산 처분제한기간 단축
● 3.22	/ 개발부담금 산정관련 표준개발비용제 도입, 법 개정착수
● 3.22	/ 임대주택 전대 · 임차권 양도 요건 강화
● 3.31	/ 국토해양부 · 대한주택보증, 건설업체 유동성 공급 본격 실시
● 4.6	/ 재정비축진사업 지구지정 권한, 인구 50만 이상 대도시 시정에게 허용

■ 토지은행, '19년까지 20조원 규모 토지 비축 추진 (국토해양부, 3.12)

- 향후 10년간의 토지비축 추진방향을 담은 「공공토지비축 종합계획(2010~2019)」 및 「2010년 공공토지비축 시행계획」 등을 심의·의결

◆ 토지비축제도 : 공익사업 용지를 저렴하게 적기에 공급하고 토지시장을 안정시키기 위해 개발사업이 예정된 토지를 지가상승 이전에 미리 매입하는 제도 ('09.2, 공공토지의 비축에 관한 법률 제정)

- 공공토지비축 심의위원회 : 국토부장관을 위원장으로 20인 이내로 구성하며, 토지비축의 주요사항을 심의·의결(토지비축법 제7조)

* 심의위원 : 국토부장관(위원장), 재정·행안·지경·환경·농림부 차관, 산림청장, LH사장, 국토연구원장의 민간위원 4인

- 「공공토지비축 종합계획(2010~2019)」의 주요내용을 살펴보면,
 - 공공용지의 적기공급과 용지비 예산절감 및 토지시장 안정을 목표로 향후 국민소득, 인구변화, 글로벌 경제 등의 변수*가 토지시장에 미치는 영향을 바탕으로, 토지개발수요 증가세 둔화에 따라 지가의 전반적 안정세 등을 전망
 - * 인구증가율 감소, 경제성장 지속, 글로벌 경쟁 심화, 녹색성장 기초, 양극화
 - 향후 10년간 개발용지는 연평균 120~130km가 소요되고, 이 중 도로, 택지, 산단, 철도 등 6개 분야에서 공공부문이 77~90km를 필요로 할 것으로 추정(국토연구원)
 - 토지비축은 매년 2조원 내외 규모로 '19년에는 총 자산 20조원 규모를 비축하도록 할 계획(연간 목표는 공익용지 수요의 10%수준)

- 초기에는 자금회수가 안정적인 공공개발 위주로 비축하고 중장기적으로는 수급조절용으로 비축대상을 확대하며, 재원은 단기적으로는 LH 공사채 발행과 토지은행적립금 위주로 조달하되, 중장기적으로는 비축토지 매각대금과 부동산금융 등으로 재원조달 방식을 다각화할 계획
- 「2010년 공공토지비축 시행계획」에서는, 각종 연구기관의 전망 등을 토대로 금년 토지시장은 2~3%*의 완만한 가격 상승세와 거래량 회복을 전망
- * (유관기관 전망) 한국건설산업연구원 3%, LH토지주택연구원 2~3%
- 또한 금년 토지비축은 국가 정책적으로 중요하고 연내 사업추진이 확실하며 자금회수가 용이한 사업을 위주로 지가상승 등에 따른 비축효과가 큰 사업들을 대상으로 비축
- 정부기관·지자체의 비축신청*과 사업현황조사**를 통해 취합된 사업을 바탕으로 도로·철도·산단·물류단지 등 16개 사업 총 2조719억원 규모 비축대상 사업을 선정

* 지자체·LH 등에서 31개 사업 4.1조원 규모 신청

** 전체 택지·산단·도로·철도·공항·항만물류 500여개 사업

■ 도심 역세권 고밀개발을 통한 소형주택공급 확대 추진 (국토해양부, 3.17)

- 고밀복합형 재정비촉진지구의 지정범위, 주차장 등 건축기준 완화, 소형주택 건설비용 등을 주요 내용으로 하는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 개정(안)을 마련하여 2010년 3월 18일부터 입법예고함.

<고밀복합형 재정비촉진지구>
 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

- 주요내용은 다음과 같음.

① 고밀복합형 재정비촉진지구의 지정범위

- 지정범위는 국철, 지하철 및 경전철 등의 역 승강장의 중심점 또는 간선도로의 교차점에서 500m 이내이며, 대상지는 철도와 지하철이 2개 이상 교차하는 역세권, 철도, 지하철과 버스전용차로가 3개 이상 교차하는 대중교통결절지, 기타 시·도 조례로 정하는 주요 역세권 및 간선도로 교차지임.

- 재정비촉진지구의 지정은 시·군·구청장의 신청에 따라 시·도지사가 지정하거나, 시·도지사가 직접 지정할 수 있음.

② 고밀복합형 재정비촉진지구 내 학교시설 기준 및 주차장 설치기준의 완화

- 학교시설의 경우 교지면적을 2분의 1까지 완화할 수 있으며, 주차장의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주차장 설치기준을 50% 범위 안에서 시·도 조례로 완화할 수 있고, 「주차장법」에 따른 주차장 설치 시에는 제한지역*으로 보아 시·도 조례로 완화할 수 있도록 함.

* 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정)

주택의 규모별	주차장설치기준			
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	수도권내의 군지역	기타 지역
85㎡이하	75㎡당 1대	85㎡당 1대	95㎡당 1대	110㎡당 1대
85㎡초과	65㎡당 1대	70㎡당 1대	75㎡당 1대	85㎡당 1대

* 교통혼잡을 가중시킬 우려가 있는 지역은 주차장법령 상 부설주차장 설치기준 이하의 범위에서 조례로 완화하여 적용(주차장법 시행규칙 제7조의2)

- (예시) 근린생활시설 : 200㎡당 1대(시행규칙) → 268~1,340㎡당 1대(서울시 조례)

③ 고밀복합형 재정비촉진지구 내 소형주택 건설 비율

- 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역의 경우 재정비촉진계획 수립에 따라 용도지역 변경으로 증가되는 용적률 또는 「국토계획법」의 상한까지 증가되는 용적률의 75% 이상의 범위 안에서 조례로 정하는 비율을 60㎡이하의 소형주택으로 건설토록 하고
- 그 외의 지역은 동일하게 증가되는 용적률의 25% 이상, 75% 이하의 범위 안에서 조례로 정하는 비율을 60㎡이하의 소형주택으로 건설토록 함.

■ 리츠(REITs) 국내부동산 처분제한기간 단축 (국토해양부, 3.17)

- 리츠(REITs)의 국내 부동산 처분제한기간 단축 등을 내용으로 하는 「부동산투자회사법」 시행령 및 시행규칙 개정안을 2010년 3월 18일부터 입법예고
- 개정안의 주요내용은 리츠의 국내부동산 처분제한기간을 현행 3년에서 1년으로 단축하는 것으로, 다만, 주택 투기를 막기 위해 주택에 대해서는 기존 3년의 처분제한기간을 유지하되, 미분양 해소를 위해 자기관리 리츠나 위탁관리 리츠가 미분양 주택에 투자하는 경우에도 기업구조조정 리츠와 같이 처분제한기간을 두지 않기로 함.

<개정 전·후 처분제한기간 비교>

구 분	국내부동산	⇒	주 택 (미분양주택 제외)	주택 외 부동산	미분양주택
처분 제한기간	3년		3년	1년	없음

* 취득 후 일정기간 처분제한 예외 : 기업구조조정 리츠, 개발전문 리츠, 해외 부동산 투자

- 그 외 「부동산투자회사법」 시행령 및 시행규칙 개정안의 세부내용은 다음과 같음.

① 주식 발행·매수 가격 차등화

- 현행 주식의 종류(우선주·보통주, 의결권주·무의결권주)와 상관없이 모든 주식의 발행가액 및 매수가격이 동일하게 산정되고 있으나, 발행가액은 발행되는 주식의 종류 및 발행조건 등을 고려하여 이사회 결의에 따라 다르게 결정할 수 있도록 하고, 매수가격은 주주와 회사 간의 협의에 따라 결정할 수 있도록 함.

* 현행 발행·매수가격 = (자산총액 - 부채총액) / 주식수

② 일시적 인가·등록요건 미달시 당연취소처분 유예기간 설정

- 리츠·자산관리회사(AMC)·부동산투자자문회사가 인가·등록에 대한 인적 요건*에 미달하는 경우 반드시 인가·등록을 취소하여야 하나,

- 미달 사유 발생시 인가·등록을 당연취소하지 않고, 미달 사유가 발생한 날로부터 60일의 유예기간을 두어 요건을 충족하게 함.

* 인가·등록시 자산운용전문인력 보유요건

자기관리 부동산투자회사(인가)	자산관리회사(인가)	부동산투자자문회사(등록)
5명	5명	3명

■ 개발부담금 산정관련 표준개발비용제 도입, 법 개정착수 (국토해양부, 3.22)

- 개발부담금 산정을 투명하고 간편하게 개선하는 내용의 「개발이익환수에 관한 법률」 개정안을 입법예고

◆ 개발부담금 : 토지투기를 방지하고 국토의 효율적인 이용을 촉진하기 위하여 개발사업으로 발생한 지가상승차익을 환수하는 제도

- 개발부담금은 지가상승분(사업종료시점지가 - 개시시점지가)에서 공사비·설계비 등 개발비용을 공제한 '개발이익'의 25%를 부과

$$\text{개발부담금} = \text{개발이익} \times \text{지가상승분} - \text{개발비용} \times 25\%$$

- 이번 개정안의 주요내용을 살펴보면,

- 개발이익 산정에 있어 공사비 등 실비로 정산하는 개발비용의 경우, 연구용역결과 평균에 수렴하는 소규모 개발사업에 대하여는 단위면적당 표준개발비용을 적용하여 간편하게 계산할 수 있도록 개선(개발비용 = 사업면적(m²) × 표준개발비용(원/m²))함.

☞ 법개정후 하위법령 개정을 통해 소규모 개발사업 면적규모 및 단위면적당 개발비용을 규정하고, 증빙서류 제출을 면제할 예정

- 다만, 토지개발이 없는 사업은 표준개발비용 적용을 배제하고, 암반굴착 등으로 실제 비용이 표준비용을 크게 초과하는 사업은 사업자가 실비정산을 선택할 수 있도록 함.

■ 임대주택 전대 · 임차권 양도 요건 강화 (국토해양부, 3.22)

- 임대주택 전대 또는 임차권 양도 요건이 강화되고, 임대보증금 보증에 대한 설명제도가 도입 · 시행됨.
- 이번 임대주택법 시행령 및 시행규칙 개정안의 주요내용은 다음과 같음.

① 임대주택 전대 · 임차권 양도 요건 강화

- (기존) 근무 · 생업 또는 질병 치료 등의 사유로 다른 시 · 군 · 구로 퇴거하는 경우 임차권 양도 등이 허용되고 있으나,

⇒ (변경) 행정구역만 다른 인접지역으로 이동하는 등 약용소지가 있는 임차권 양도 · 전대를 방지하기 위해 퇴거 지역의 이동 거주지간 이격거리가 40km 이상 떨어진 경우에만 허용*하기로 함.

* 교통여건 등을 감안하여 광역 지자체 조례로 별도기준을 정하는 경우에는 해당 조례를 우선적용

- 또한 질병치료의 경우 '1년 이상 치료나 요양이 필요함을 의료기관장이 확인한 경우'로 요건이 엄격해짐.

② 임대보증금 보증제도 설명제도 도입

- 민간 임대사업자가 운영하는 공공건설임대주택에 가입이 의무화되어 있는 임대보증금 보증제도에 대하여, 임대사업자는 임차인에게 보증대상 금액, 보증기간 등 자세한 내용을 설명하도록 하고, 임차인은 이와 같은 내용을 듣고 이해하였음을 임대차 계약서에 서명 · 날인하여 명확히 확인하도록 함.

■ 국토해양부 · 대한주택보증, 건설업체 유동성 공급 본격 실시(국토해양부, 3.31)

- 지방의 미분양 주택에 대한 대한주택보증(주)의 환매조건부 매입(5차)을 재개하고, PF대출보증 활성화 등을 적극 추진

<환매조건부 미분양 주택 매입>

- 대한주택보증(주)에서 실시하는 이번 환매조건부 미분양 매입은 지난 1~4차(13,412세대, 2조원 규모) 매입에 이은 5차 매입으로, 3,31(수) 매입공고를 함.

- 규모는 건설업체에서 대한주택보증(주)으로부터 환매해간 물량(6,659억원)을 감안하여 5천억원 규모로 책정

- 매입대상은 분양보증을 받아 건설중인 지방소재 사업장으로서 '10.3.31기준 공정률 50%이상인 미분양주택

- 매입신청은 사업주체 또는 시공사가 신청서류를 구비해 대한주택보증(주)에 직접 제출하면 되고, 신청기간은 '10.4.12(월)~4.16(금)까지 5일간

- 매입심사 세부절차 및 평가기준 등은 대한주택보증(주) 홈페이지 (<http://www.khgc.co.kr>)에서 확인할 수 있다.

- 대한주택보증(주)은 매입신청인의 재무상황, 분양가할인율, 잔여공기 등을 종합적으로 검토하여 매입 승인여부를 결정

- 신청인별 매입한도는 4차 때와 동일한 1,000억원(단, 대주보 신용평가 우수등급이 최우량 등급인 경우 1,500억원)이며, 1~4차 미분양 주택을 매입한 업체의 경우 매입한도에서 기 매입액을 공제한 잔여금액내에서 신청 가능

- 매입가격은 매입신청시 제시하는 금액을 기준으로 감정평가금액 이내에서 환매가능성 등을 고려하여 결정하며,

- 환매기간은 업체와 대한주택보증(주)의 매매계약체결일로부터 준공후(소유권보존등기후) 1년까지이며, 환매가격은 매입가격에 자금운용수익률과 제비용을 가산한 금액임.

<PF대출보증 활성화>

- PF대출보증도 최근 유동성 확보의 어려움을 감안하여 확대 시행

- 대한주택보증(주)은 PF대출 총 보증한도를 상향(5천억 → 1조원)하고, 신용도 등에 따라 보증요건을 차등화하는 등 주택사업금융보증규정을 개정('10.3.30)

- 대한주택보증(주)은 금년중 5천억원 규모의 PF대출보증 시범사업을 실시할 계획이며, 이를 위해 '10.4월부터 신청·상담 등을 추진

■ **재정비촉진사업(일명 뉴타운) 지구지정 권한, 인구 50만 이상 대도시 시장에게 허용(국토해양부, 4.6)**

① 현재 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구 지정을 신청하거나 재정비촉진계획을 수립하여 결정 신청하면

- 시·도지사가 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진계획을 결정·고시하던 것을
- 인구 50만 이상 대도시의 시장의 경우에는 직접 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정을 할 수 있도록 함.

* 인구 50만 이상 대도시(총13곳) : 수원, 성남, 고양, 부천, 용인, 안산, 청주, 전주, 안양, 천안, 포항, 창원, 남양주

② 재정비촉진계획 수립 시 지역 주민의 의견 조정 등을 위해 구성되는 사업협의회 구성원에 조합 등 사업시행자 외에도

- * 현재 사업협의회 구성원 : 관계 공무원, 총괄계획가 등 관계전문가, 조합 등 사업시행자
- 조합 설립 이전인 경우 조합설립추진위원회, 공공이 사업시행자인 경우 주민대표회의를 추가로 포함할 수 있도록 하고
- 사업협의회 인원을 현행 20인 이내에서 재정비촉진구역이 10곳 이상인 경우 30인 이내로 확대할 수 있도록 조정하여 주민의사 반영이 원활이 이루어질 수 있도록 함.

③ 순환개발 방식으로 사업을 추진할 경우 계획수립 과정부터 사전 검토하는 절차를 신설하여 원활한 사업시행을 도모하고

- 사업시행자를 LH공사 등 공공으로 지정할 수 있는 기한 산정 기준을 '조합설립인가를 받지 못한 경우'에서 '조합설립인가 신청을 하지 아니한 경우'로 개정하여 인가 신청 후에 행정청의 인가절차 지연으로 기한이 도래할 수 있는 불이익이 발생하지 않도록 함

* 현행 촉진계획결정고시 후 2년 이내 조합설립인가를 받지 못하거나 3년 이내에 사업시행인가를 받지 못하면 공공이 사업시행 할 수 있음

- 또한, 이 법 시행 전에 추진 중이던 기존 3개* 뉴타운에 대해서 지구지정 면적기준의 예외규정을 두어 이 법의 적용을 받을 수 있도록 하여

- 과밀부담금을 면제하고, 계획변경시 심의절차를 간소화하는 등 재정비촉진 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 함.

* 동의문뉴타운(20만㎡), 왕십리뉴타운(33.7만㎡), 천호뉴타운(41.2만㎡)

** 면적기준 : 주거지형(50만㎡), 중심지형(20만㎡), 고밀복합형(10만㎡)



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>