

월간 건설경기동향

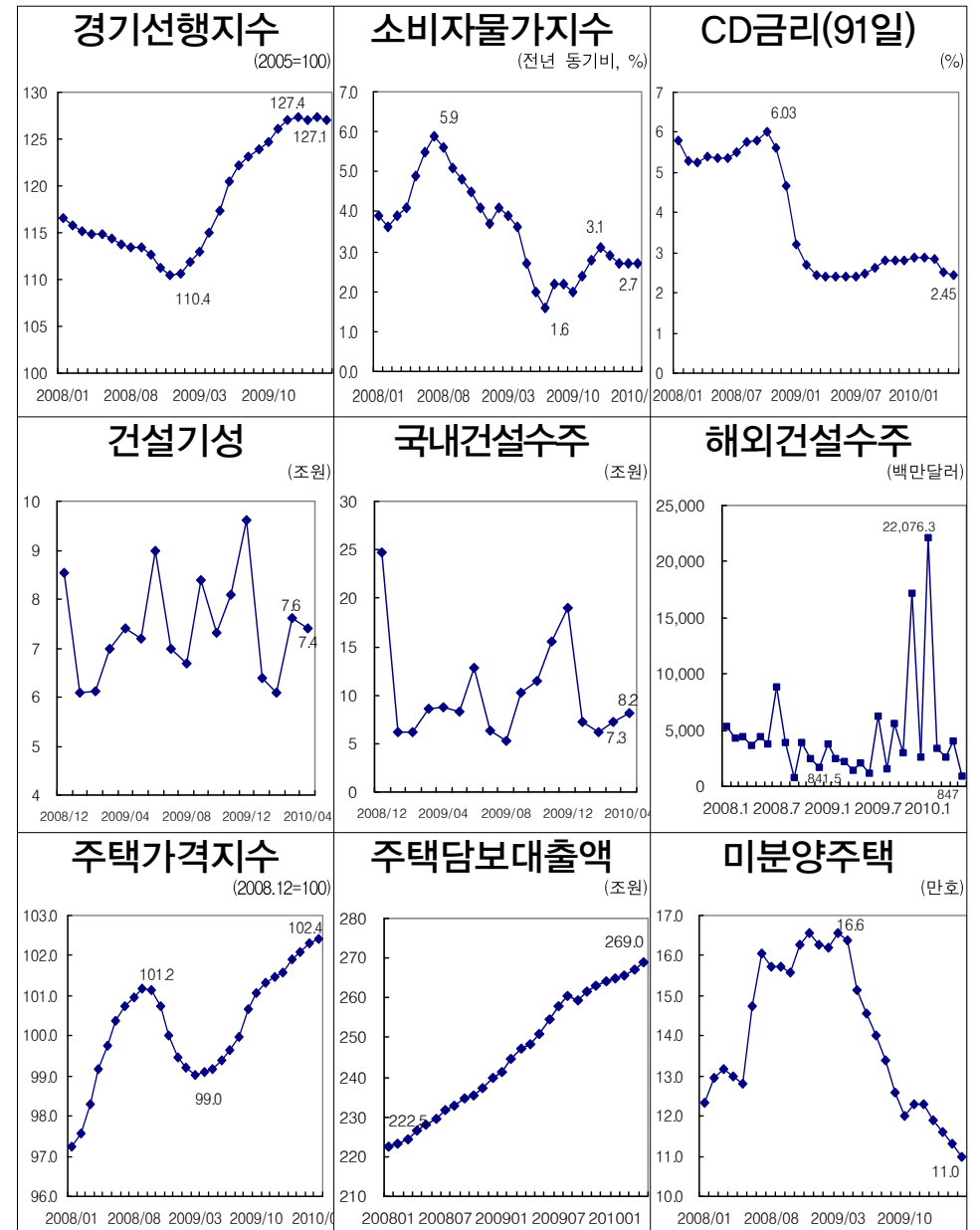
2010 6

건설경기

- ☑ 2010년 4월 국내 건설수주 공공 감소세로 전년 동월 대비 6.6% 감소한 8조 1,891억원 기록
- ☑ 4월 건설기성(7조 3,519억원) 민간 부진으로 전년 동월 대비 1.1% 감소
- ☑ 4월 건축착공면적 전년 동월 대비 84.3% 증가한 1,006.5만㎡로 2년 5개월 만에 최대치 기록
- ☑ 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월 대비 11.0p 하락한 59.5로 15개월 내 가장 낮은 수치 기록

부동산경기

- ☑ 4월 토지가격 상승률 0.14% 둔화, 토지거래 전월 대비 4.8% 감소
- ☑ 5월 수도권 아파트 매매가격, 4개월 연속 하락
- ☑ 1~4월 주택 인·허가 실적 전년 대비 40.3% 증가, 예상 밖 호조세
- ☑ 미분양 주택 4개월 연속 감소세, 준공후 대형(85㎡초과)은 300호 증가
- ☑ 1~5월 수도권 입주물량 전년 동기 대비 58.4% 증가, 예년대비 서울은 감소



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 인허가 실적 22

 □ 분양 및 미분양 물량 24

 □ 입주물량 26

4. 정책동향 27

I. 건설경기

□ 2010년 4월 국내 건설수주 전년 동월 대비 6.6% 감소
 □ 건설기성 전년 동월 대비 1.1% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

**4월
 국내건설수주
 전년 동월 대비
 6.6% 감소**

- 2010년 4월 국내 건설수주는 공공수주의 감소로 인하여 전년 동월 대비 6.6% 감소한 8조 1,891억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 보임.
- 작년 4월 공공수주는 6조 6,436억원으로 상반기 월간 실적으로는 역대 최대 금액이었음. 올해 4월 공공수주는 그에 미치지 못해 전년 동월 대비 58.3% 감소함. 비록 작년 수준에는 미치지 못했지만 2008년도와 그 이전 수준과 비교할 경우 금액상으로는 양호한 편임.
- 민간수주는 지난 3월 23.1% 감소한 이후 한 달 만에 다시 반등해 전년 동월 대비 155.1% 증가함. 모든 공종에서 두 자릿수 이상 증가했으며 특히 주택 수주가 재개발·재건축 수주의 호조로 437.8%나 급등함.
- 공공수주는 토목과 건축수주 모두 부진해 전년 동월 대비 58.3% 감소한 2조 7,706억원을 기록함. 토목수주의 감소폭이 컸으나, 수주액 자체는 예년에 비해 양호한 편임. 반면, 건축수주는 평년 수준에 미치지 못함.
- 공공 토목수주의 경우 지난 2009년 4월 수주액이 5조 4,298억원으로 이례적으로 높았음. 올 4월에는 1조 9,509억원을 기록, 전년 동월 대비 64.1% 감소함. 그러나, 수주액 자체는 2009년 이전('01년 4월~'08.4월 평균 1조 7,824억원)보다는 높은 수준임.

표_2010년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
2010. 4월	8,189.1	2,770.6	1,950.9	819.7	5,418.5	1,038.8	4,379.7	2,989.7	5,199.5	3,049.3	2,150.1
증감률	-6.6	-58.3	-64.1	-32.5	155.1	63.3	194.5	-50.7	92.5	195.6	28.8
2010.1~4월	28,992.9	12,781.4	9,537.0	3,244.4	16,211.5	2,747.8	13,463.7	12,284.8	16,708.1	8,365.8	8,342.3
증감률	-2.3	-29.4	-31.5	-22.3	40.0	10.0	48.3	-25.2	26.0	24.9	27.2

자료 : 대한건설협회

**민간수주
전년동월대비
155.1% 증가**

- 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 부진(각각 전년 동월 대비 20.3%, 42.3% 감소)하여 전년 동월 대비 32.5% 감소한 8,197억원을 기록함. 공공 토목수주와 달리 공공 건축수주는 금액 자체로도 전년 수준(01년 4월~09.4월 평균 8,884억원)에 미치지 못함.
- 민간수주는 토목과 건축수주 모두 큰 호조를 보여 전년 동월 대비 155.1% 급등한 5조 4,185억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 전년 동월 대비 63.3% 증가한 1조 388억원으로 올해 들어 처음으로 1조원 이상의 수주를 기록함. 서울과 경기도 지역에서 7,000억원 규모의 발전 및 송전 수주가 발생한 것이 수주 증가에 결정적으로 작용함.
 - 민간 건축수주는 전년 동월 대비 194.5% 급등한 4조 3,797억원을 기록함. 지난 3월 전년 동월 대비 35.8% 감소해 부진했었는데, 한 달만에 다시 증가로 돌아섰으며, 동시에 올해 들어 가장 높은 수주액을 기록함.
 - 민간 건축수주가 이렇게 증가한 것은 재개발·재건축 수주(1조 6,598억원) 증가의 영향으로 민간 주택수주(2조 6,150억원)가 전년 동월 대비 437.8% 급등했기 때문임.
 - 서울시가 재개발·재건축 공공관리자 제도를 전면 시행하겠다는 방침을 발표함에 따라 건설사들이 그동안 추진해 오던 사업을 앞당겨 수행, 재개발·재건축 수주가 증가하고 있음.
 - 민간 비주택수주도 1조 7,647억원으로 전년 동월 대비 76.3% 증가함. 경기 회복의 영향으로 제조업과 관련된 공장 및 사무실 수주가 증가한 것으로 판단됨.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 기타 수주를 제외하고 모든 공종에서 증가함. 특히 주택과 공장 및 창고수주의 경우 전년 동월 대비 증감률이 세자릿수 이상 증가함.
 - 주택 수주의 경우 민간주택 수주가 급등하여 전년 동월 대비 200.0%나 증가함. 4월의 증가세로 인해 누적치 증감률이 마이너스(1~3월 -11.6%)에서 플러스(1~4월 +17.2%)로 전환됨.

**치산치수와 발전 및
송전 수주만 증가**

- 사무실 및 점포 수주도 전년 동월 대비 14.0% 증가함.
- 공장 및 창고 수주의 경우 경기도와 충남 지역에서 관련 수주가 증가해 전년 동월 대비 173.0%나 증가함.
- 관공서 수주도 전년 동월 대비 9.6% 증가한 3,821억원을 기록함.
- 토목공종의 경우 지난 3월과 마찬가지로 발전 및 송전과 치산치수 등 특정 공종만 호조를 보였을 뿐 대부분 감소세를 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 89.3% 감소, 작년 11월부터 6개월 연속 감소세를 지속함.
 - 철도 및 궤도 수주의 경우 수주액이 34억원에 불과해 전년 동월 대비 99.8% 급감함.
 - 토지조성 수주도 전년 동월 대비 60.7%감소 작년 10월부터 7개월 연속 감소세를 지속함.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 43.9% 감소한 2,201억원으로 지난 3월에 이어 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 4대강 사업으로 치산치수 수주는 큰 호조(4,766억원, +1,023.3%)를 보임. 작년 4월부터 증가세를 지속하고 있으며, 9월 이후 꾸준히 2,000억원 이상의 수주를 지속함.
 - 한편, 발전 및 송전 수주는 서울과 경기지역 수주 증가로 전년 동월 대비 208.3% 증가한 7,469억원을 기록함.

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. 4월	2,958.8	452.6	382.3	382.1	173.9	203.3	3.4	476.6	125.7	746.9	220.1
증감률	200.0	14.0	173.0	9.6	-38.1	-89.3	-99.8	1,023.3	-60.7	208.3	-43.9
2010.1~4월	8,031.1	2,228.0	1,182.8	1,895.7	503.4	1,434.3	503.0	1,174.3	582.9	2,614.9	1,770.7
증감률	17.2	19.9	18.1	9.5	-13.3	-300.0	-470.9	81.3	-151.4	77.2	-3.4

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

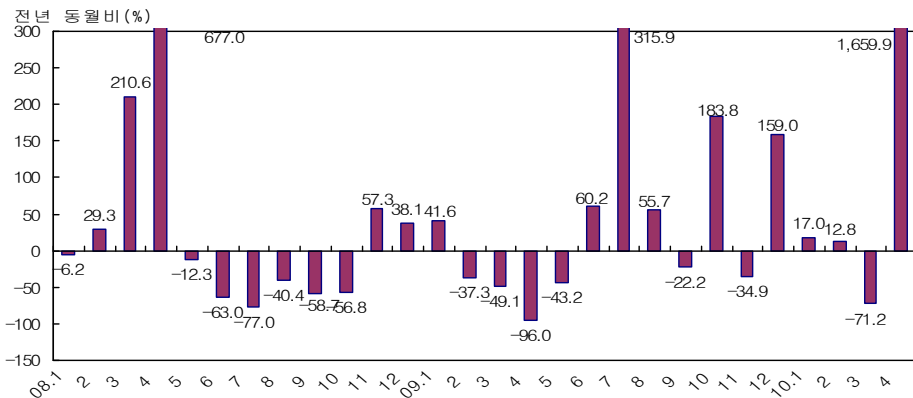
**재건축·재개발
전년동월대비
1,659.9%
급등**

- 2010년 4월 재건축·재개발 수주는 7월부터 공공관리자제도 시행에 따른 조기 수주 추진 등의 영향으로 전년 동월 대비 1,659.9% 급등한 1조 6,598억원을 기록함. 4,257억원을 기록한 3월 실적보다 대략 4배 정도 수주가 급등함.
- 4월 22일 서울시는 공공관리자제도의 세부 기준 안을 담은 '도시와 주거환경정비조례 개정안'을 입법 예고하였는데 7월 공공관리자제도 전면시행을 앞두고 재개발·재건축 수주가 급등한 것으로 판단됨.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 3,022.8% 급등한 5,692억원을 기록했으며, 재개발 수주도 전년 동월 대비 1,307.1% 급등한 9,906억원을 기록함.
- 2010년 1~4월 재건축·재개발 수주 누계액은 3조 8,765억원으로 전년 동기 대비 20.6% 증가함.

표_4월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
4월 증감률	3,022.8	1,307.1	1,659.9
1~4월 증감률	-6.9	32.2	20.6

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



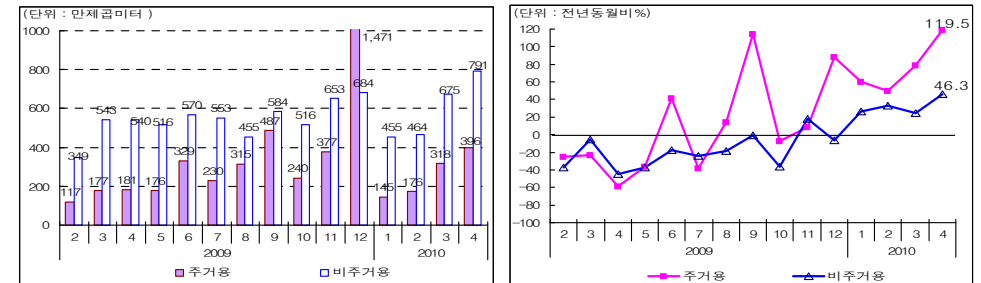
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**건축허가
전년동월대비
67.4% 증가**

- 2010년 4월 건축허가면적은 전년 동월 대비 64.7% 증가한 1,187.3만㎡를 기록, 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용과 비주거용 건축허가면적은 각각 전년 동월 대비 119.5%, 46.3% 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 119.5% 증가한 396.0만㎡를 기록함. 2001~2008년 각 4월 평균이 379.4만㎡인 것을 감안, 평년 보다 높은 실적을 기록함.
- 비주거용 건축허가면적도 전년 동월 대비 46.3% 증가한 790.9만㎡를 기록, 역시 예년 보다 높은 실적임.
- 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 16.3%, 79.3% 증가했으며, 교육·사회용과 기타 허가면적도 각각 42.5%, 75.8% 증가함.
- 1~4월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 41.5% 증가한 3,419.7만㎡를 기록함. 작년 1~4월 누적치(2,356.9만㎡)보다 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~4월 평균 3,589.6만㎡)에는 다소 미치지 못함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

리비아
주택, 공공건물
및 기반시설공사
계약파기로
금월 수주액
급감

- 2010년 5월 해외건설 수주실적액은 8.5억 달러로 전월 대비 79.1%, 전년 동월 대비 60.0% 감소함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 95.6%, 전년 동월 대비 90.7% 감소, 아시아지역은 전월 대비 6.8% 감소, 전년 동월 대비 14.1% 증가함.
 - 중동지역은 리비아(주택, 공공건물 및 기반시설 공사)의 계약파기로 인하여 큰 폭으로 줄어듦. 신규수주로는 카타르(무세이렘, 하트 오브 도하 복합개발공사), UAE(무사과 정유저장시설 프로젝트) 등에서 이루어짐.
 - 아시아지역은 베트남(타임스퀘어 빌딩 공사), 중국(STX 대련 2차 주거단지 건설 공사), 아프가니스탄(North South Corridor 도로 3개 공구 공사) 등에서 신규수주가 이루어짐.
- 공종별로는 전기에서 전월 대비 3,312.7%, 전년 동월 대비 121.2%로 큰 폭의 증가율을 보였으며, 그 외의 공종들은 전월 대비 및 전년 동월 대비 모두 감소함.
 - 건축은 리비아 5,000세대 주택건설 수주 계약 파기로 큰 폭으로 감소함.
 - 전기는 배전시설의 감소에도 불구하고, 변전시설의 큰 폭의 증가로 인하여 전반적으로 증가함.
- 5월은 건축과 산업설비의 위축으로 인하여 큰 폭의 감소세를 보임.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.5	2010.4	2010.5		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,117	4,058	847	-79.1	-60.0
중동	1,150	2,444	107	-95.6	-90.7
아시아	499	611	569	-6.8	14.1
태평양,북미	15	124	9	-93.0	-43.0
유럽	243	58	70	21.5	-71.0
아프리카	188	168	78	-53.5	-58.3
중남미	23	652	14	-97.9	-38.7

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2009.5	2010.4	2010.5		
			계약액	전월비	동월비
총계	2,117	4,058	847	-79.1	-60.0
토목	220	353	159	-54.9	-27.5
건축	640	1,055	52	-95.0	-91.8
산업설비	1,175	2,167	513	-76.3	-56.4
전기	46	3	102	3,312.7	121.2
통신	0	436	0	-100.0	-
용역	35	43	20	-52.8	-42.4

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

건설기성
전년동월대비
1.1% 감소

- 2010년 4월 건설경기 동행지표인 건설기성은 토목기성이 호조를 보였지만, 건축기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.1% 감소한 7조 3,519억원을 기록함.
 - 건축기성은 전년 동월 대비 4.8% 감소한 4조 1,706억원으로 부진한 모습을 보임. 비주거용(1조 5,840억원)기성이 1.7% 증가했으나, 주거용(2조 5,866억원)기성은 8.3% 감소함.
 - 토목기성은 전년 동월 대비 4.2% 증가한 3조 1,812억원을 기록함. 세부공종별로 일반토목 공사에서 1조 8,586억원(-9.0%), 전기기계 2,607억원(+125.2%), 플랜트 공사에서 9,955억원(+14.0%)의 기성이 발생함.
- 발주 기관별로는 공공기성이 전년 동월 대비 2.3% 증가했으나, 민간과 민자기성이 각각 0.3%, 26.9% 감소함.
 - 공공부문 기성은 전년 동월 대비 2.3% 증가한 2조 6,962억원을 기록, 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 지난 3월 양호(+2.2%)했던 민간기성은 적영공사의 감소로 인해 다시 전년 동월 대비 0.3% 감소, 4조 4,014억원을 기록함.
 - 한편, 민자 기성은 4,076억원으로 전년 동월 대비 26.9% 감소해, 지난 2009년 6월 이후 10개월 연속 감소세를 지속함.

표_2010년 4월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사			토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
'10.04	7,351.9	41,70.6	2,586.6	1,584.0	3,181.2	1,858.6	260.7	995.5	2,696.2	4,401.4	407.6	19.2
증감률	-1.1	-4.8	-8.3	1.7	4.2	-9.0	125.2	14.0	2.3	-0.3	-26.9	115.2
'10.01~04	27,418.1	15,605.1	9,657.1	5,948.0	11,813.0	7,198.6	926.6	3,516.0	10,013.4	16,271.3	1,515.6	92.3
증감률	3.2	0.6	0.5	0.8	6.8	-2.1	117.7	9.3	8.8	2.0	-15.4	154.4

자료 : 통계청

건설투자
1/4분기
2.3% 증가

■ 건설투자

- 한국은행의 2010년 1/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.3% 증가한 것으로 나타남. 종전에 발표되었던 속보치 보다 0.4%p 높은 수치로 5분기 연속 증가세를 시현함.
 - 토목 투자의 경우 전년 동기 대비 3.1% 증가한 13.4조원을 기록 7분기 연속 증가세를 지속함.
 - 건축 투자의 경우 전년 동기 대비 1.7% 증가한 18.4조원을 기록, 지난 2009년 3/4분기부터 시작된 회복세를 지속함.
- 건설투자의 1/4분기 잠정치가 속보치보다 높은 것은 주거용 건설투자가 6분기 만에 전년 동기 대비 플러스(+)로 돌아섰기 때문임.
 - 주거용 건설투자가 증가한 것은 작년 1/4분기 실적이 좋지 않음에 따른 저저효과의 영향도 일부 있지만, 실질적으로 미분양 물량이 감소했고 지난해 말까지 연기해 오던 공사가 올 초에 착공 진행되는데 따른 결과임.
 - 한편 비주거용 건설투자 또한 경기회복의 영향으로 4분기 연속 증가세를 지속함.

표_분기별 건설투자 추이

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구분	2009년					2010년
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)						
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4
주 거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6
계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8
증감률 (% , 전년동기비)						
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7
주 거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3

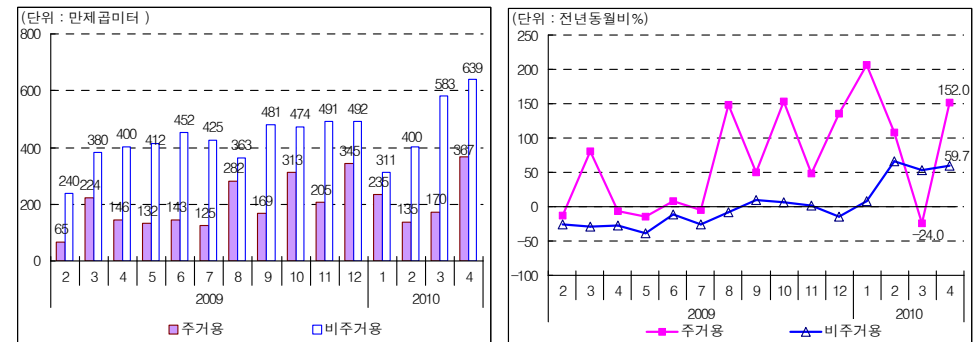
자료 : 한국은행

■ 건축착공면적

건축착공면적
전년동월대비
84.3% 증가

- 2010년 4월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 84.3% 증가한 1,006.5만㎡를 기록함. 월간 착공면적이 1,000만㎡ 이상을 기록한 것은 지난 2007년 11월(1,106.7만㎡) 이후 2년 5개월 만임.
 - 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 모두 최근 2년에서 2년 5개월 사이 최대 면적을 기록함.
 - 주거용 건축착공면적은 지난 3월 전년 동월 대비 24.0% 감소해 부진했으나 4월 들어 다시 152.0% 급등함. 특히 4월 착공면적은 367.1만㎡로 지난 2007년 11월 435.8만㎡를 기록한 이후 2년 5개월 만에 최대 착공 면적임.
 - 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 59.7% 증가한 639.4만㎡를 기록함. 역시 근 2년 만에 최대 착공 면적임.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 38.8%, 111.8% 증가했으며, 교육사회용 또한 5.7% 증가함.
- 1~4월 누적 건축착공면적은 2,842.3만㎡로 전년 동기 대비 56.1% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



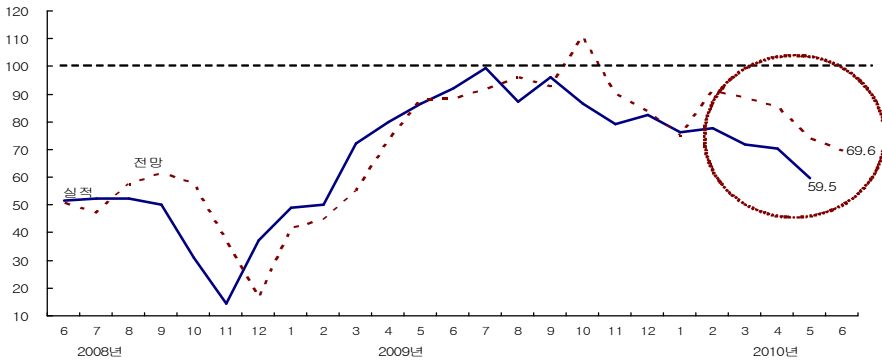
자료 : 국토해양부

**5월 CBSI
전월 대비
11.0p 하락
59.5 기록**

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 11.0p 하락한 59.5를 기록해 3개월 연속 하락했으며, 지수가 작년 2월 이후 15개월내 최저치를 기록함.
- CBSI는 작년 7월 정부 SOC예산 급증과 조기집행 영향으로 6년 7개월내 최고치인 99.3을 기록한 이후 올 5월까지 소폭 등락을 반복하면서 10개월 동안 하락국면을 지속하고 있으며, 작년 7월 이후 올 5월까지 지수 하락 폭은 39.8p나 됨
- 또한, 5월 지수 59.5는 작년 2월(50.0 기록) 이후 15개월내 가장 낮은 수치로서 작년 정부의 SOC 예산 증가로 인한 지수상승 효과가 거의 사라진 것으로 판단됨.
- 더욱이 통상 3월 이후는 겨울철 건설 비수기가 끝남에 따라 지수가 계속해 상승하는 시기이나 올해는 3월 이후 지수가 3개월 연속 하락하고 있어 건설기업의 체감경기가 그만큼 나쁘다는 것을 나타냄.
- 1~4월 국내 공공부문 건설수주가 전년 동기비 29.4% 감소(국내 총 건설수주는 2.3% 감소)해 작년 대비 재정효과가 많이 사라진 가운데 최근 민간주택의 신규 분양침체, 준공 후 미분양 및 미입주 증가로 인한 주택업계 유동성 위기 지속 등 민간 건설경기 부진이 더해져 나타난 결과로 해석됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

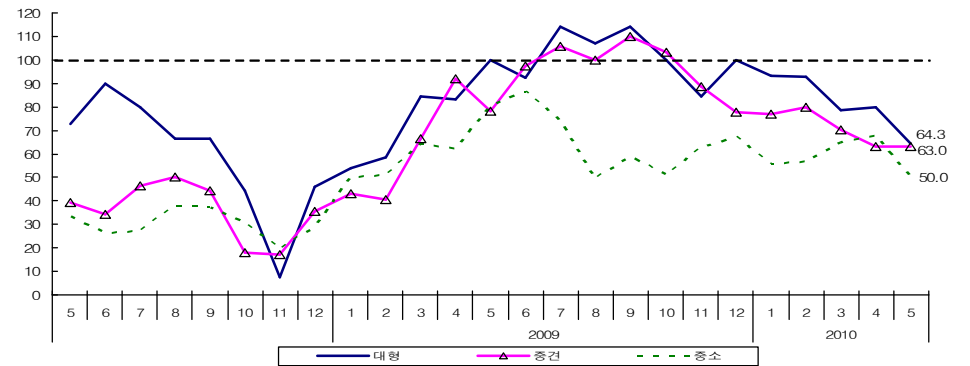


자료 : 한국건설산업연구원

**업체 규모에
관계없이
전반적으로
지수 침체**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 전월에 이미 매우 부진한 수준을 보인 중견업체 지수가 전월 수준을 그대로 유지한 가운데, 5월 들어서는 대형, 중소기업체마저 작년 초 수준으로 지수가 하락해 업체 규모와 관계 없이 전반적으로 지수가 부진한 상황을 보임.
- 지난 4월 전월비 7.4p 하락한 63.0을 기록해 2개월 연속 하락하며 작년 3월(66.7) 이후 최저치를 보임과 동시에 1년 2개월만에 다시 중소기업체보다 부진한 현상을 재현했던 중견업체 지수는 5월에는 그동안 지수 하락에 대한 부담으로 전월과 동일한 63.0을 기록함.
- 반면, 지난 3월 78.6을 기록해 80선이 무너졌으나, 4월에 소폭 기술적 반등을 보이며 80선을 회복했던 대형업체 지수는 5월 들어서 결국 15.7p나 하락한 64.3을 기록해 작년 2월(58.3)에 근접한 수치를 보임.
- 중소기업 지수 역시 지난 2월 이후 3개월 동안 연속 상승하며 통상 계절 변화에 따라 나타나는 상승패턴을 보였지만, 5월 들어서는 전월 대비 17.9p나 하락한 50.0을 기록해 작년 1월(50.0) 이후 16개월만에 최저치를 기록함.
- 결국 이미 3월 이후 작년 초 수준으로 지수가 하락한 중견업체를 따라 5월에는 대형, 중소기업체도 작년 초 수준으로 지수가 하락해 업체 규모와 관계 없이 모두 지수가 부진한 상황이 나타남.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2010. 1월	2월	3월	3월	4월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	17.4	-0.1	-13.8	-6.6	-	
		토 목	-23.6	-24.8	15.4	-50.7		
		건 축	53.1	39.5	-35.8	92.5		
		공 공	-17.9	-16.4	-3.1	-58.3		
		토 목	-22.5	-31.0	20.1	-64.1		
		건 축	-2.7	62.7	-52.7	-32.5		
	민 간	합 계	53.9	23.6	23.1	155.1		
		토 목	-29.2	2.3	-4.8	63.3		
		건 축	68.8	32.1	-27.0	194.5		
		건설행가	합 계	33.3	37.4	37.8		64.7
			주 거	60.3	49.7	79.1		119.5
			비주거	26.5	33.3	24.3		46.3
동행 지표	기성	합 계	5.8	-0.8	9.2	-1.1	-	
		공 공	3.4	9.6	20.1	2.3		
		민 간	8.3	-4.3	4.5	-0.3		
	건설잔여	합 계	49.9	75.6	24.6	84.3		
		주 거	206.6	107.8	-24.0	152.0		
		비주거	8.1	66.8	53.3	59.7		
	C B S I	종 합	76.3	77.6	71.7	70.5		59.5
		대 형	93.3	92.9	78.6	80.0		64.3
		중 견	76.9	80.0	70.4	63.0		63.0
		중 소	55.6	56.9	65.0	67.9		50.0
		서 울	85.9	90.1	73.8	74.6		63.5
		지 방	61.2	59.6	68.4	64.4		53.9

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

부동산경기 주요 지표

구분		2009. 2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,123	101,333	101,474		0.1%	3.0%
	토 지 거래량 (필지)	167,737	213,298	203,037		-4.8%	-1.9%
주택 시장	아파트매매가격지수	235.37	235.5	234.9	234.1	-0.3%	2.5%
	아파트전세가격지수	196.13	197.51	198.8	199.5	0.4%	10.6%
	중위주택가격(만원)	22,567	22,608	22,605	22,539	-0.3%	3.7%
	아파트거래량(호)	39,058	46,474	43,975		-5.4%	7.8%
	분양물량(호)	4,310	21,273	29,843	15,422	-48.3%	-31.1%
	미분양물량(호)	116,438	112,910	110,409		-2.2%	-31.8%

금융 관련 주요 지표

구분	2009년12월	2010.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.90	5.88	5.75	5.47	5.07	-0.40p	-0.23p
주택담보대출규모(십억원)	264,228	264,838	265,535	267,219	268,991	0.7%	8.3%
주택담보대출 연체율(%)	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	-	-0.1p

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 : 토지가격 상승률 둔화, 토지거래량 소폭 감소
- 주택시장 : 매매가격 수도권 하락세, 지방 상승세 지속

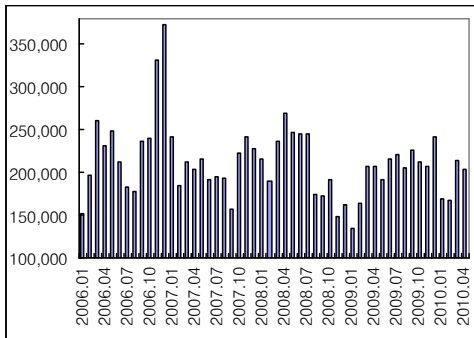
1. 토지시장

■ 토지 거래

- 2010년 4월 전국 토지거래량은 20만 3,037필지로 전월 대비 4.8%, 전년 동월 대비 1.9% 감소함.
 - 면적기준으로는 214.2km²가 거래되었으며, 전월 대비 5.0% 감소, 전년 동월 대비 0.3% 증가함.
 - 4월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 23만 2,217필지의 87.4% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 5.0%, 전년 동월 대비 1.9% 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 0.8% 증가, 전년 동월 대비 5.3% 감소함.
- 도시지역 토지거래량을 용도지역별로 살펴보면 필지기준으로 개발제한 지역(34.8%)에서 전월대비 큰 폭으로 증가함.
 - 면적기준으로는 공업지역(63.7%)과 개발제한지역(80.5%)이 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으며, 그 외의 지역은 소폭 상승 또는 소폭 감소를 보임.
- 개인 및 매매거래의 거래량은 감소하였으나, 거래량에서 차지하는 비중은 전월보다 각각 0.9%p, 0.5%p씩 증가함.
 - 부동산경기 침체에도 불구하고 보금자리주택 3차 개발계획 등으로 개인간 거래가 꾸준히 지속되고 있으나, 전반적인 거래량은 감소함.
- 최근 건설업체의 위기 등으로 인하여 토지분양권 거래가 증가함(3월 1만 2,663필지 → 4월 1만 3,408필지).

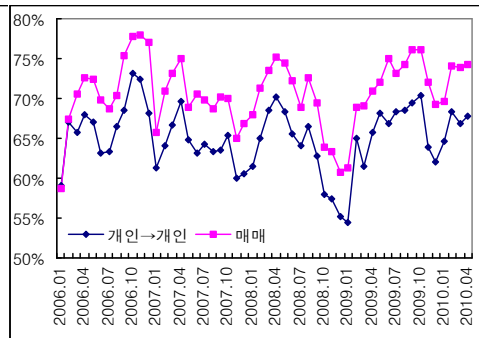
토지거래
전월대비
4.8% 감소

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2009년				2010년				
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	
	1월	2월	3월	4월	1월	2월	3월	4월	
전체 거래량	504,666	613,853	653,746	660,353	550,960	169,925	167,737	213,298	203,037
개인간 거래	306,480	410,764	449,730	435,064	367,375	109,929	114,800	142,646	137,571
거래 비중	60.7	66.9	68.8	65.9	66.7	64.7	68.4	66.9	67.8
매매 거래량	337,485	446,287	487,152	477,507	400,037	118,349	124,240	157,448	150,851
거래 비중	66.9	72.7	74.5	72.3	72.6	69.6	74.1	73.8	74.3

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 13개월 연속 상승세

- 2010년 4월 서울 강남구, 강동구, 송파구를 제외한 전국 전역이 상승하면서 전국 토지가격 상승률은 0.14% 기록, 지난해 4월부터의 13개월의 상승세가 여전하나, 12월을 정점으로 4개월 연속 둔화됨.
- 수도권 지역은 보금자리주택, 교통여건 개선, 동탄, 송산그린시티 등에 따른 개발호재 지역을 중심으로 상승세를 보이며, 서울 0.05%, 인천 0.21%, 경기 0.25% 상승함.
- 지방 시도 중에서는 충북(0.08%)과 전북(0.06%)을 제외한 대부분의 시도지역이 0.1%대의 상승률을 기록함.

- 용도지역별로는 여전히 생산관리지역(0.23%)과 녹지(0.23%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보였고, 이용상황별로는 전(0.24%)과 답(0.21%)이 높게 나타남.

표_토지가격변동률 추이

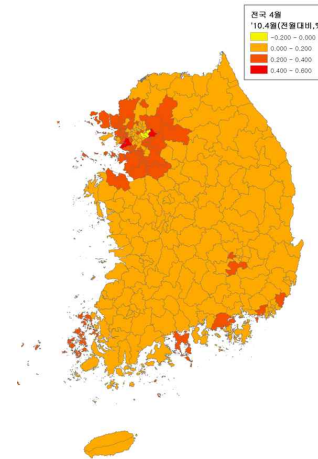
구분	2009년												2010년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
월 별	-0.76	-0.35	-0.09	0.07	0.12	0.17	0.21	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14
누계 (전년말대비)	-0.76	-1.11	-1.20	-1.13	-1.02	-0.86	-0.65	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 시군구별로는 서울 강남구(-0.13%), 강동구(-0.02%), 송파구(-0.01%)를 제외한 전국의 모든 지역이 (+)의 변동률을 보임.
- 이들 하락지역은 주택경기침체 영향으로 하락률을 기록한 것으로 분석되며, 경기 시흥시(0.45%)와 하남시(0.42%)는 미사지구 및 보급자리주택지구 지정 등으로 0.4%이상의 높은 상승률을 기록함.
- 현재의 토지가격은 금융위기 이전(2008년 10월)의 97.6% 수준을 보이고 있음. 특히, 최근 높은 상승률을 보인 녹지 및 관리지역은 99%, 상업지역은 상대적으로 낮은 96.4% 수준을 보임.

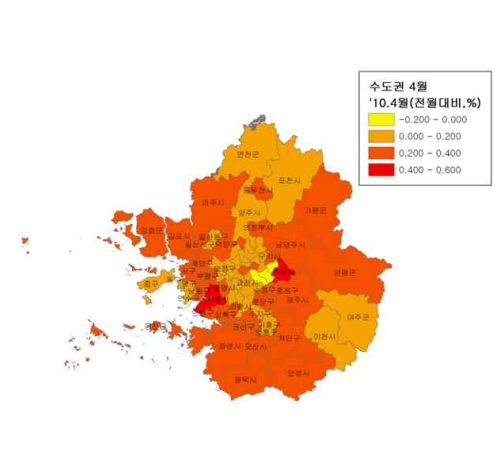
녹지 및 관리지역 금융위기 직전 99%대 수준 회복

그림_전국 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

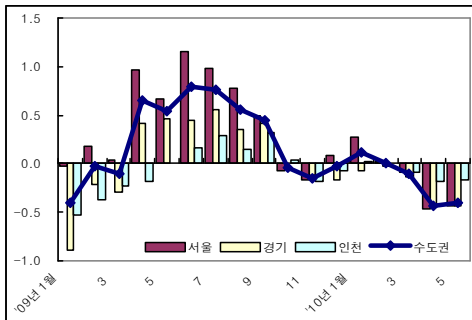
- 2010년 5월 수도권 아파트 매매가격은 -0.41%로 지난 2월부터 4개월 연속 하락세를 보임.
 - 서울(-0.43%), 경기(-0.43%), 인천(-0.17%) 모두 전월에 이어 하락세를 기록
 - 규모별로도 모든 규모에서 하락률을 보이고 있으며, 재건축 아파트의 영향으로 2개월 연속으로 중소형의 하락세가 더 크게 나타남(소형 -0.44%, 중형 -0.45%, 대형-0.33%).
- 4월 전세가격은 지난해 2월부터 지속되어온 상승세가 보합세(0.00%)를 보임.
 - 전월 대비 서울 -0.06%, 인천 0.06%, 경기 0.07%를 기록함.
 - 경기 광명시(1.38%)는 수도권에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경기 안성시(0.86%), 서울 성동구(0.57%)는 0.5%이상의 높은 상승률을 기록함.
 - 반면 경기 파주시(-1.04%)는 가장 하락세가 가팔랐으며, 송파구(-0.90%)에서 -0.5%이상의 높은 하락률을 보임.
 - 그 동안 중소형의 강세 속에 모든 규모에서 상승률을 보였던 전세가격이 5월 들어 중대형의 하락세를 보임(소형 0.19%, 중형 -0.04%, 대형 -0.05%).
- 2010년 4월 실거래가 거래량은 1만 1,909호로 전월 대비 16.7%, 전년 동월 대비는 28.7% 감소함.
 - 4월 거래량은 2009년 최고치인 9월과 비교할 때 50.3% 수준임.

수도권
매매가격
4개월 연속
하락

전세가격
입주물량
많은 지역
하락

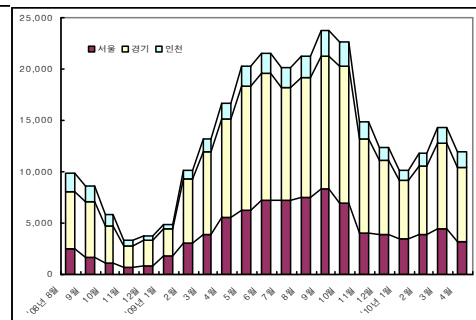
- 수도권 재건축 대상 아파트 매매가격은 전월대비 -0.97%로 전월에 이어 3개월 연속 하락함.
 - 서울은 대부분의 재건축 대상 아파트들이 하락세를 보였으며, 특히 송파구(-2.43%), 강남구(-1.23%), 강동구(-0.68%)에서 크게 하락함.
 - 경기는 과천시(-0.80%)와 의정부시(-0.61%)에 상대적으로 높은 하락률을 보임.
- 그 동안 상승세를 보였던 전세가격이 입주물량이 많은 지역의 하락세와 수급 불일치로 인한 중대형의 하락세 등으로 5월 들어 보합세로 전환됨.
 - 파주시(-1.04%)는 4, 5월에 약 1,500여호가 입주되어졌으며, 6~8월 3개월 동안 6,000호 이상이 입주예정인 전세가격 하락세가 지속되어질 전망이다.
 - 최근 공급된 입주물량에 있어 중대형이 많았고, 앞으로 3/4분기에도 중대형의 입주물량 공급이 지속되어질 것으로 예측됨에 따라 당분간 중대형의 하락세는 지속될 전망이다.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



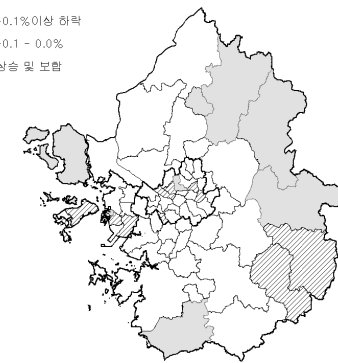
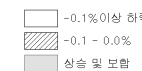
자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



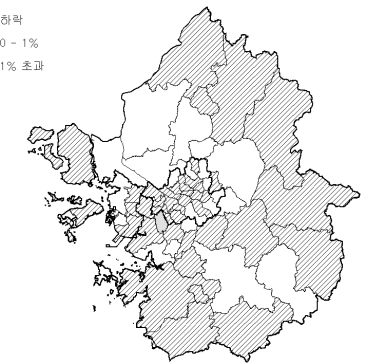
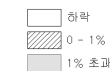
자료 : 국토해양부

그림_2010년 5월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2010년 5월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



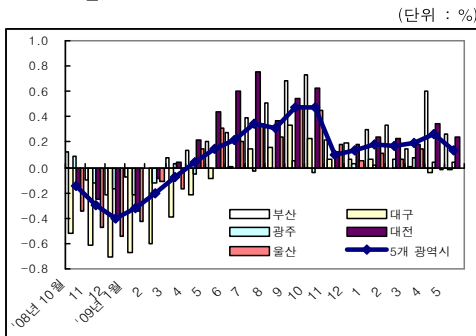
자료 : 부동산114(주)

■ 광역시/지방 시장

부산, 대구, 광주 강세
울산, 대구 소폭 하락

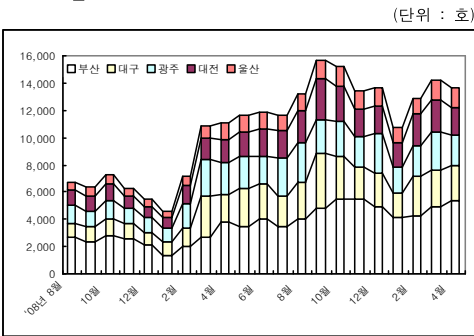
- 5월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.14% 상승하며, 상승폭이 크게 둔화됨(4월 0.43% → 5월 0.14%).
 - 전월에 이어 부산(0.26%), 대전(0.24%), 광주(0.04%)는 상승하였으나, 울산(-0.01%), 대구(-0.02%) 소폭 하락함.
 - 규모별로는 2009년 7월부터 중소형 강세 현상이 지속되고 있음(소형 0.31%, 중형 0.13%, 대형 0.02%).
 - 부산은 영도구(0.00%)를 제외한 전역에서 상승률을 기록하였으며, 사하구(0.66%)는 상대적으로 높은 상승률을 보임.
 - 대구는 수성구(-0.02%)와 달서구(-0.05%)를 제외한 지역에서 보합세를 보임.
- 5월 전세가격 상승률은 0.14%로 매매가격과 마찬가지로 큰 폭으로 둔화됨(4월 0.74% → 5월 0.14%)
 - 대전 중구(0.47%)에서 5개 광역시 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 입주 물량이 많고, 미분양이 다시 증가하기 시작한 울산 남구(-0.03%), 대구 달서구(-0.04%)에서는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 중소형 강세가 지속(소형 0.21%, 중형 0.18%, 대형 0.04%)
- 4월 거래량은 1만 3,682호로 전월 대비 3.7% 감소, 전년 동월 대비 23.3% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



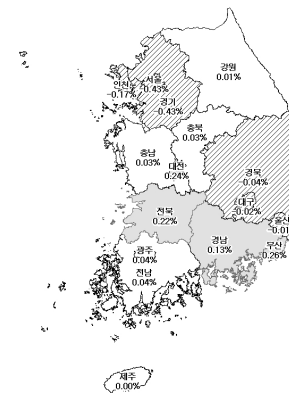
자료 : 국토해양부

리스크가 적은 소형 중심의 상승세

- 5월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.07% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.22%), 경남(0.13%), 강원(0.01%), 전남(0.04%), 충남(0.03%), 충북(0.03%), 제주(0.00%), 경북(-0.04%) 순임.
 - 상대적으로 리스크가 적은 소형의 강세가 지속되고 있음(소형 0.16%, 중형 0.05%, 대형 0.01%).
 - 경남 양산시(0.37%)에서 기타지방에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 진주시(-0.11%)가 가장 많이 하락함.
- 전세가격은 0.12% 상승하였으며, 상승폭은 6개월 연속 둔화됨.
 - 경남(0.24%), 전북(0.15%), 충남(0.14%), 전남(0.03%), 경북(0.02%), 강원(0.00%), 제주(0.00%), 충북(0.00%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 전세가격도 중소형의 강세가 지속(소형 0.18%, 중형 0.11%, 대형 0.05%)
- 4월 거래량은 1만 8,384호로 전월 대비 2.3%, 전년 동월 대비 41.3% 증가함.
 - 제주권(-19.0%)을 제외한 모든 지역의 거래량이 전월 대비 증가, 전년동월 대비로는 대부분의 지역이 30%이상의 높은 증가률을 기록함.

그림_2010년 5월 매매가격 변동률

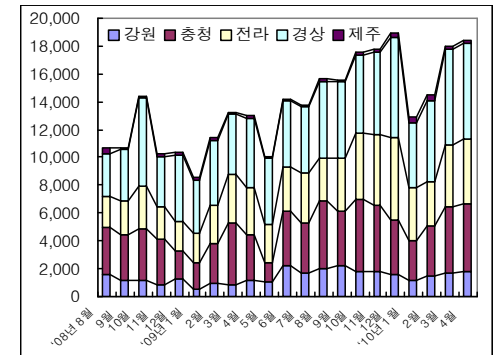
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~4월까지 주택건설 인·허가 실적은 7만 625호로 전년 동기 대비 40.3% 증가함.
 - 4월 한 달 동안의 실적은 2만 1,077호, 전년 동월 대비 28.6%(전월 대비 15.8% 감소) 증가하여 주택경기 침체에도 예상밖 호조세 지속
 - 1~4월까지 공공부문 3,070호, 전년 동기 대비 62.9% 감소, 민간부문 6만 7,555호, 60.6% 증가
 - 4월 동안 경기(7,378호), 서울(2,945호), 인천(1,298호), 강원(1,211호), 전북(1,417호), 전남(2,288호)에서 1천호 이상의 비교적 많은 인·허가 물량이나옴.
 - 유형별로 보면, 민간분양 6만 6,876호(94.7%), 공공임대 1,644호(2.3%), 공공분양 1,426호(2.0%), 민간임대 679호(1.0%)의 순임.
- 수도권은 4월에도 민간부문 실적 호조세가 이어지고 있으며 공공부문은 전년 동기 대비 감소세로 돌아섬.
 - 민간부문은 전년 동기 대비 79.0% 증가하였고 공공부문은 4월 들어 실적이 없어 50.0% 감소한 것으로 나타남.
 - 인천은 지난달보다 감소세가 확대된 반면, 경기는 증가세가 확대됨(인천, -34.1%, 서울, 78.6%, 경기, 140.5%).

1~4월
인허가 실적
예상 밖
호조세 지속

경기
민간부문
전년 동기 대비
140.5% 증가

표_부문별·지역별 2010년 1~4월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2010년(1~4월)	70,625	42,751	4,491	23,383	3,070	1,277	280	1,513	67,555	41,474	4,211	21,870
2009년(1~4월)	50,331	25,721	3,730	20,880	8,272	2,556	-	5,716	42,059	23,165	3,730	15,164
전년 동기 대비 증감률	40.3	66.2	20.4	12.0	-62.9	-50.0	-	-73.5	60.6	79.0	12.9	44.2

자료 : 국토해양부

광역시
증가세 둔화,
기타지방
증가세 확대

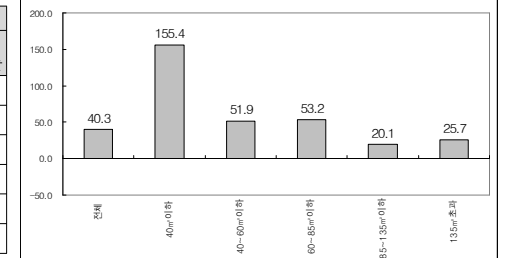
- 기타광역시와 기타지방도 전년 동기 대비 각각 20.1%, 12.0% 증가. 광역시는 3월 대비 증가폭이 둔화되었고, 기타지방은 증가폭이 확대됨.
 - 기타광역시는 4월까지 공공부문 실적이 없고, 민간부문이 전년 동기 대비 12.9% 증가하여 전체 물량은 20.4% 증가함.
 - 기타지방의 공공부문 실적은 전년 동기 대비 73.5% 감소하였으나, 민간부문 실적이 44.2% 증가하여 전체적으로는 12.0% 증가함.
- 아파트 인허가 실적은 3만 6,847호로 전년 동기 대비 19.5% 증가하였으며, 3월에 비해 증가폭은 둔화됨.
 - 3월보다 증가폭이 확대된 경기(187.3%)의 폭발적 증가세가 전국 아파트 증가세를 견인하고 있음. 전년 비교적 실적이 많았던 인천은 감소세 지속
- 아파트외 주택 실적은 전년 동월 대비 73.2% 증가하였고, 수도권, 지방 전역에서 고른 증가세를 보이고 있음.
 - 전년 동기 대비 수도권 전역에서 증가세가 확대되고 있음. 서울(327.1%), 인천(123.2%), 경기(75.1%)에서 큰 폭의 증가세를 지속 중
 - 4월 들어 전년 동기 대비 대형(85㎡초과) 실적보다 중소형(85㎡이하) 실적 증가세가 확대됨.
 - 대형(85㎡초과)에 적체되어 있는 미분양을 고려할 때 앞으로도 중소형 실적 증가가 이어질 것으로 판단됨.

아파트외 실적
전국적
호조세
전년 동기 대비
73.2% 증가

그림_2010년 1~4월 주택유형별 주택건설실적 그림_2010년 1~4월 규모별 전년 동기 대비 증감률
(단위 : 호, %) (단위 : %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1~4월	전년동기 대비증감률	2010년 1~4월	전년동기 대비증감률
총 계	36,847	19.5	33,778	73.2
수도권	25,660	40.1	17,091	130.6
서울	4,340	0.4	5,813	327.1
인천	2,710	-63.9	3,174	123.2
경기	18,610	187.3	8,104	75.1
지방	11,187	-10.6	16,687	38.0

자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

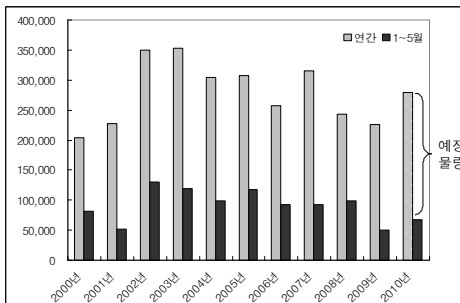
**5월 분양
1만7,500여호
계획물량
대비 실적은
1/3 수준**

- 2010년 5월 물량은 1만 7,500여호로 전년 동월 대비 29.0% 증가함. 그러나 계획물량 5만 5,000여호와 비교할 때는 32.0% 수준에 불과
 - 1~5월까지 분양실적은 6만 8,000여호로 전년 동기 대비 36.3% 증가(기조 효과)한 수준이나 지난달에 비해 증가폭이 둔화됨.
 - 유형별 비중은 민간분양 63.8%, 공공임대 30.1%, 공공분양 6.1% 수준임.
- 5월 동안 수도권 1만 1,500여호, 지방에서 6,000여호가 분양됨.
 - 경기(9,500여호)와 인천(2,000여호)에서 대부분의 물량이 분양됨. 경기 광고, 부천 범박, 인천 송도 등에서 분양이 이루어짐.
 - 강남 세곡2지구 등 보금자리주택 사전청약이 별도로 1만 5,544호 진행됨.
- 2차 보금자리 사전청약이 5월 마무리 되었고 여름 비수기를 앞두고 있으나, 주택경기 침체 심화로 분양시장의 어려움이 지속될 것으로 판단됨.
 - 6월 분양계획 물량은 4만 3,000여호 수준이며, 지역별 계획물량은 수도권 2만 8,000여호, 지방 1만 5,000여호로 조사되고 있음. 재고주택시장 하락세와 미분양이 적체되어 있는 점 등은 향후 분양시장의 악재로 작용할 것으로 판단됨.

**분양시장 악재
지속**

그림_2010년 1~5월 분양 물량 추이(전국)

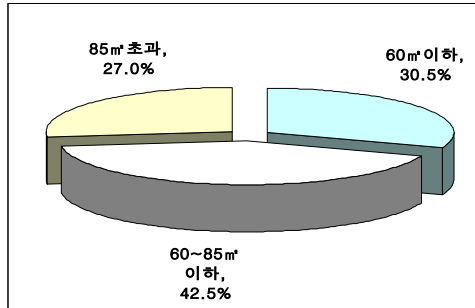
(단위 : 호)



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

그림_2010년 1~5월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

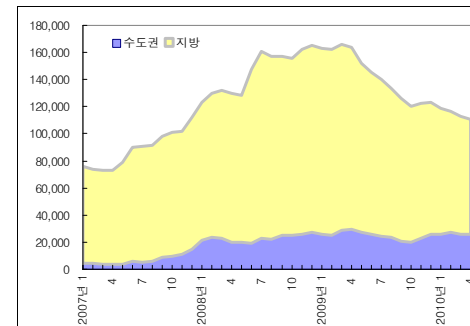
**전국 미분양
4개월 연속
감소**

- 2010년 4월 전체 미분양 물량은 4개월 연속 감소세를 보이고 있으며, 준공후 미분양도 감소세로 돌아섬.
 - 4월 현재 11만 409호로 전월 대비 2,501호, 2.2% 감소함.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 1,196호(2.4%) 감소하여 4만 9,592호에 이름.
- 수도권에서 전월 대비 189호(0.7%) 감소하여 2010년 4월 현재 수도권 미분양 물량은 2만 5,910호로 수준임.
 - 지방은 전월 대비 2,312호(2.7%) 감소하여 8만 4,499호에 이름.
- 시도별로는 대구, 광주, 부산, 충남은 증가하였고 나머지 시도는 감소함.
 - 전남 목포시(1,207호), 충북 청주시(552호), 경북 구미시(237호)에서 비교적 많은 물량이 해소됨.
 - 반면, 대구 달서구(562호), 경기 수원시(523호), 부산 금정구(444호), 충남 서산시(347호), 광주 광산구(345호)로 300호 이상이 증가함.
- 준공후 대형(85㎡ 초과)은 4월에도 300호 증가함. 특히, 수도권 준공후 미분양 대형 증가세가 목격되고 있음.
 - 모든 규모에서 감소세를 보이고 있으나, 준공후 대형(85㎡ 초과)은 경기(230호), 서울(146호), 경남(716호)에서 증가폭이 큼.

**수도권
준공후 대형
(85㎡ 초과)
증가세**

그림_미분양 물량 추이

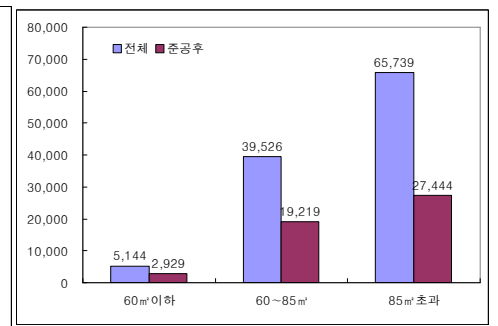
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2010년 4월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

입주물량

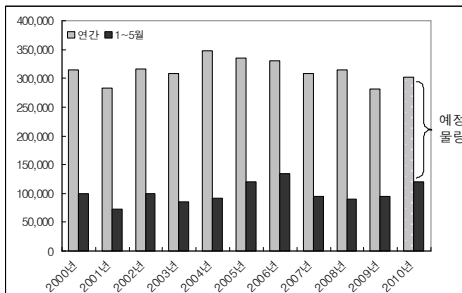
수도권 1~5월
입주물량
전년 동기 대비
58.4% 증가

- 2010년 5월 입주물량은 3만 1,000여호로 전년 동월 대비 31.3% 증가
 - 수도권은 1만 8,000여호가 입주하여 전년 동월 대비 110.1% 증가하였고 지방은 1만 3,000호가 입주하여 전년 동월 대비 78.9% 증가함.
 - 2010년 1월~5월까지의 누계물량은 11만 9,000여호로 전년 동기 대비 26.1% 증가(수도권 58.4% 증가, 지방 1.3% 증가). 6월에는 전국적으로 2만 6,000여호의 입주가 예정되어 있음.
- 1~5월까지 수도권 입주물량은 전년 동기 대비 서울 9.3%, 인천 21.6%, 경기 84.2% 증가
 - 경기도 입주물량이 다수를 차지하고 있으나 대형 비중이 높음. 또한 서울의 연간 입주예정물량은 예년(2000~2009년 평균) 대비 38.1% 감소하는 것으로 나타나 국지적 전세가격 불안요인이 잠재할 것으로 판단됨.
 - 대전, 전남, 제주, 울산, 충북, 경남은 전년 동기 대비 두 자릿수 이상의 증가를 보이고 있음.
- 1~5월까지 입주물량은 전년 동기 대비 모든 규모에서 증가세를 보이고 있으며, 특히 소형이 높은 증가세를 보임(전년 동기 대비 소형 39.4%, 중형 21.0%, 대형 22.8%).

서울 연간
입주물량
예년비해 적어
국지적
전세시장
불안 잠재

그림_2010년 1~5월 입주 물량 추이(전국)

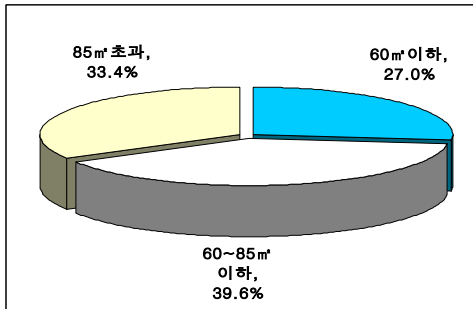
(단위 : 호)



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

그림_2010년 1~5월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
5.13	/ 4월 임시국회 후속조치 등을 위한 세법 시행령 개정 추진(기획재정부)
5.19	/ 「주택법 시행령」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안 제입법예고 (국토해양부)
5.27	/ 서울시 지역생활권 도시환경정비 본격 추진(서울시)

4월 임시국회 후속조치 등을 위한 세법 시행령 개정 추진(기획재정부, 5.13)

- 지방 미분양주택에 대한 양도세 감면 세부사항 규정
 - '10.2.11일 현재 수도권(서울·경기·인천)을 제외한 지방의 미분양 주택을 법 공포일('10.5.14)부터 '11.4.30일까지 최초 취득(매매계약 체결 기준)하는 경우 취득후 5년간 발생한 양도차익에 대해 분양가 인하율에 비례하여 양도세 감면 (조특법 §98의5 신설)

분양가 인하 수준	양도세 감면율
가격인하 無 ~ 10% 이하	60%
10% 초과 ~ 20% 이하	80%
20% 초과	100%

- '10.2.11일 현재 감면대상 지방 미분양 주택의 범위
 - 주택건설사업자가 공급하는 미분양주택, 시공사(건설업체)가 공사대금으로 취득하는 미분양주택, 대한주택보증회사가 공급하는 환매조건부 미분양주택, 미분양주택 리츠·펀드가 공급하는 미분양주택, 신탁회사가 자산유동화방식에 따라 공급하는 미분양주택

- 감면대상 양도소득금액 계산방법 : 기준시가로 안분계산

$$[\text{양도소득금액}] \times \frac{(\text{5년시점의 기준시가} - \text{취득당시 기준시가})}{(\text{양도당시 기준시가} - \text{취득당시 기준시가})}$$

- 분양가격 인하율 산정방법

「주택법」에 따른 최초 입주자모집공고시 공시한 분양가와 매매계약서에 기재된 매매가격과의 차이로 분양가 인하율을 파악

최초 공시한 분양가 - 매매계약서상의 매매가격
최초 공시한 분양가 × 100

- 미분양주택 확인 절차

사업자는 미분양주택 현황을 기초 단체장(시군구)에 신고하고 이를 기초 단체장(시군구)이 매매계약서에 미분양주택을 확인하여 날인, 이후 기초 단체장(시군구)은 미분양주택 확인대장을 관할세무서에 제출

○ 지방 미분양주택 취득자에 대한 농특세 비과세

- 지방 미분양주택에 대한 양도세 감면을 받는 경우 양도세 감면분에 대한 농특세(감면세액의 20%)를 비과세

○ 민간 미분양주택 투자상품에 대한 세제지원 신설

- 미분양주택 리츠·펀드, 자산유동화방식에 따라 신탁회사가 보유하는 지방 미분양주택 양도시 발생하는 법인세 추가과세(30%) 면제, 보유시 발생하는 중부세 비과세

■ 「주택법 시행령」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안 재입법예고(국토해양부, 5.19)

○ 도시형 생활주택 활성화라는 개정안 취지를 감안하여 사업자 기준 및 주차장 기준 등을 완화함.

○ 재입법예고한 주요내용은 다음과 같음.

① 도시형 생활주택 사업자 기준 완화

- 도시형 생활주택 30세대 미만은 건축허가로 건설 가능토록 완화 추진 중이나, 20세대 이상은 주택건설사업 등록자만 사업시행이 가능하도록 되어 있어 30세대 미만 도시형 생활주택에 대해 주택건설사업 등록자가 아닌 개인도 가능토록 완화함

② 건축허가대상 도시형 생활주택도 완화된 주차장 기준 적용

- 도시형 생활주택 인허가를 사업규모에 따라 사업계획승인(30세대 이상)과 건축허가(30세대 미만)로 구분 추진 중으로, 건축허가 대상인 도시형 생활주택도 사업계획승인 대상 도시형 생활주택과 같이 완화된 주차장 기준이 적용되도록 함

③ 지하주차장 의무설치비용 삭제

- 사업자가 입주자 선호도, 사업성 등을 고려하여 주차장을 지상 또는 지하에 자유롭게 건설할 수 있도록 지하에 설치해야 되는 주차장 의무비용을 삭제함

* 현행, 30세대이상 주택건설시 지하주차장 의무비용

전용면적	60㎡이하	60㎡초과~85㎡이하	85㎡초과
지하주차장 비율	3/10	4/10	6/10

④ 도시형 생활주택에서 기숙사형 주택을 폐지

- 주택임에도 취사가 불가능하여 제도의 실효성이 부족하고, 구조, 기능 등이 고시원과 유사하여 시장의 혼란을 야기하는 기숙사형 주택을 도시형 생활주택 유형에서 폐지함

* 기숙사형 주택과 같은 유형은 준주택으로 관리할 예정이며, 현재 준주택 세부유형 마련을 위한 「주택법 시행령」 개정안은 규제심사중

■ 서울시 지역생활권 도시환경정비 본격 추진(서울시, 5.27)

○ 도심에서 시행하던 도시환경정비사업을 일부 부도심과 역세권 및 준공업지역 등 지역생활권까지 확대하여 공공지원으로 개발할 전망

- 금년 3월 '2020 서울시 도시환경정비기본계획'에 따라 신규 지정된 정비예정구역 중 8개 지역에 대해 정비계획을 수립하는 것으로 5월 정비계획수립 용역에 착수함.

<사업기간 단축, 공공성 강화 및 신뢰도 증대>

- 이번 대상지역은 부도심 1개 지역, 역세권시프트사업(장기전세주택) 4개 지역, 준공업지역 종합발전계획('09년)에서 정한 우선정비대상 3개 지역 등 총 8개 지역

※ 대상 추진현황(6개구 8개 지역)

자치구	사업위치	사업별	면적(ha)	현황
영등포구	영등포동 일대	부도심	3.2	- 5. 26 용역계약 및 착수
	대림역 일대	역세권시프트	2.0	- 지구단위계획중으로 6월중 발주
	문래동 일대	준공업지역	30.2	- 5. 31 용역계약 및 착수예정
중 구	중림동 398 일대	역세권시프트	1.8	- 5. 20 용역계약 및 착수
동작구	사당동 221 일대	역세권시프트	8.2	- 5. 11 용역계약 및 착수
관악구	봉천역 일대	역세권시프트	4.2	- 5. 7 용역계약 및 착수
구로구	신도림동 293번지 일대	준공업지역	19.7	- 5. 24 용역계약 및 착수
금천구	가산동 237 주변	준공업지역	21.1	- 5. 11 용역계약 및 착수

- 정비계획 수립 용역비 일부를 시비(18억)로 지원함으로써 자치구에서 계획을 직접 수립할 수 있게 되어 사업기간이 단축 및 사업의 공공성과 신뢰도가 증대될 전망
 - 주민이 정비계획을 수립하려면 사전 주민동의 50%, 추진위원회 설립, 정비계획수립업체 선정, 정비계획 수립 등 많은 시간이 소요된 반면 공공이 정비계획을 세울 경우 토지등소유자의 동의(75%)를 받기가 수월해져 기간이 1~2년 단축되는 효과 기대
- 해당지역들은 금년 5월중 정비계획 용역에 착수, 2011년 정비계획을 수립하고 2012년부터 본격적으로 사업을 추진

<영등포역 인근 집창촌, 쪽방촌 부도심 기능회복>

- 이번 정비계획으로 부도심 중 낙후지역으로 신규 지정된 영등포역 인근 집창촌, 쪽방촌 일대를 집중 정비함
- 영등포역 인근 집창촌 주변지역은 부도심 지역임에도 낙후, 이번 도시환경정비사업으로 부도심 기능 회복을 위한 상업, 문화, 공공기능의 복합화 추진

<대림역, 사당역 등 고밀복합화를 통한 역세권 시프트 공급>

- 역세권시프트(장기전세주택)의 공급확대를 위해 대림역, 충정로역, 사당역, 봉천역 일대의 역세권 고밀복합화 추진 예정
- 역세권 범위는 반경 250m를 원칙으로 하되, 부지의 일부분이 250m를 넘는 경우 도시계획위원회의 심의를 받아 반경 500m까지 사업이 가능하도록 해 역세권 고밀복합화를 통한 주택공급(장기전세주택)의 확대가 이루어 질 전망
 - 역세권의 무분별한 개발을 막기 위해 대상 기준 범위에서 노후도(20년이 상 건축물의 전체 50%이상) 등을 만족하는 지역을 선정

<문래동, 신도림동, 가산동 낙후된 준공업 지역 첨단산업지로 정비>

- 낙후된 준공업 지역인 영등포구 문래동, 구로구 신도림동, 금천구 가산동 3개 지역을 첨단산업과 주거가 공존하는 방향으로 정비할 예정
- 준공업 지역의 경우 오랫동안 유지되던 수도권 규제강화로 서울지역의 대규모 산업집적 기반이 공동화되는 등 주거환경 및 산업 여건이 매우 열악
 - 이번 도시환경정비로 전시장, 연구소, 일반 업무시설, 공장, 아파트형공장 등 산업용도와 주거용도를 허용하게 되어 노후 준공업 지역의 합리적 정비 가능



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>