

월간 건설경기동향

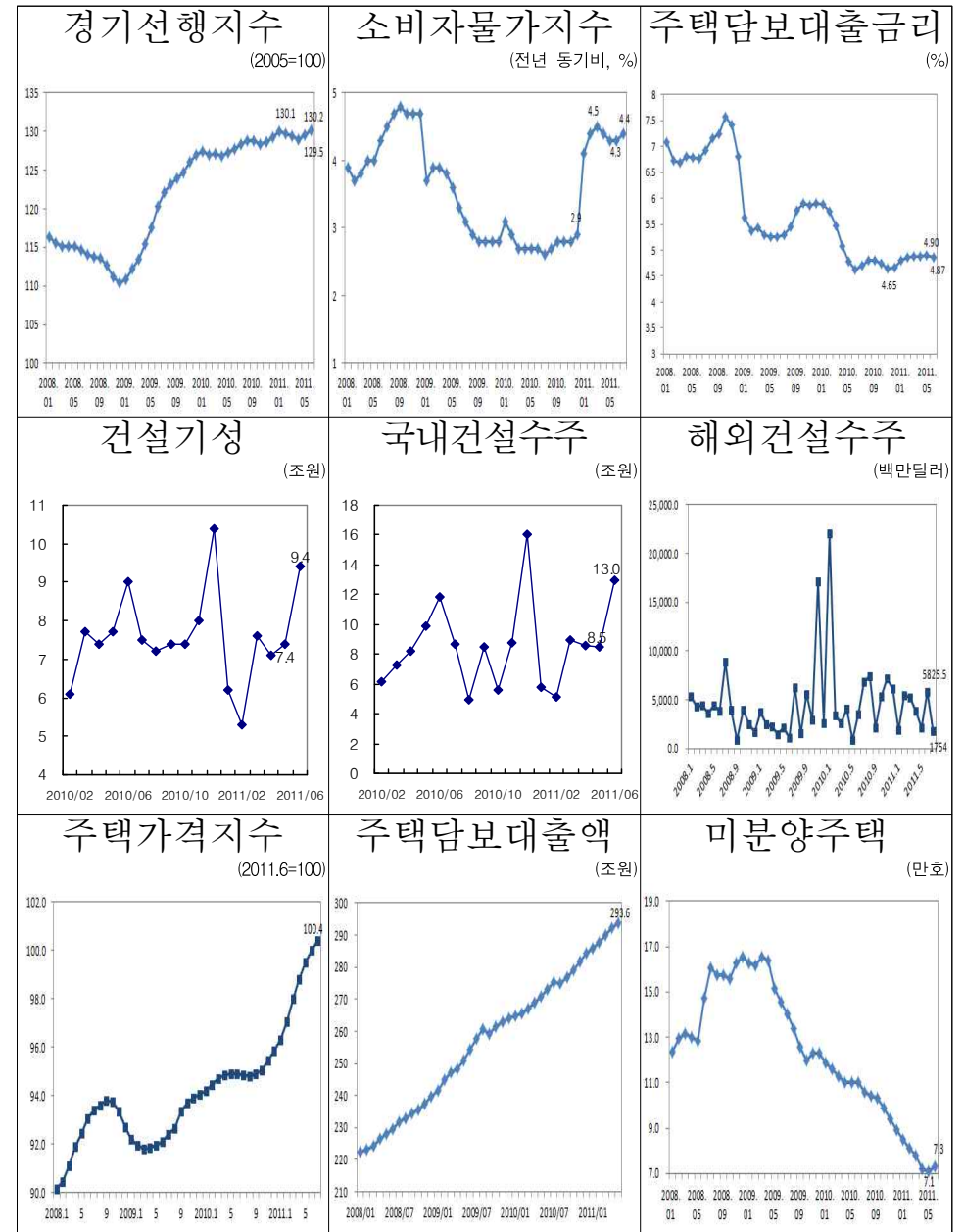
2011 8

건설경기

- ☑ 6월 국내 건설수주는 민간부분의 호조로 전년 동월 대비 9.9% 증가한 12조 9,900억원 기록
- ☑ 6월 건설기성은 비주거용과 토목 공종의 호조로 전년 동월 대비 4.6% 증가한 9조 3,963억원 기록
- ☑ 6월 건축착공면적은 비주거용 착공면적의 호조로 전년 동월 대비 4.4% 증가한 791.6만㎡를 기록
- ☑ 2011년 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월보다 3.0p 하락한 71.1 기록

부동산경기

- ☑ 5월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 상승, 거래량은 2개월 연속 감소
- ☑ 7월 아파트 매매가격 수도권은 5개월 연속 하락, 지방은 28개월 연속 상승
- ☑ 6월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 59.8% 증가, 광역시 6개월 연속 세 자릿수 증가세
- ☑ 7월 분양 전월 대비 49.2% 감소, 6월 미분양 지방 중심으로 전월 대비 증가
- ☑ 1~7월 누적 입주물량 전년 동기 대비 34.2% 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 10

- 건설기성 10
- 건설투자 11
- 건축착공면적 12
- 건설기업 경기실사지수(CBSI) 13

※ 주요지표동향 14

II. 부동산경기 15

1. 토지시장 15

- 토지거래량 15
- 토지가격 16

2. 주택시장_가격 및 거래 18

- 서울/수도권 시장 19
- 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

전년 동월 대비 6월 국내 건설수주 9.9%, 건설기성 4.6% 증가

1. 선행지표

■ 건설수주

6월
국내 건설수주
전년 동월 대비
9.9% 증가

- 2011년 6월 국내 건설수주는 공공부문이 부진(-17.1%)하였으나, 민간부문의 호조(+27.3%)로 전년 동월 대비 9.9% 증가함.
- 건설수주는 지난 3~4월 두 달 연속 증가 후 5월 민간부문이 침체하여 다시 감소(-14.1%)함. 그러나, 6월 들어와 다시 민간부문이 높은 증가 추이를 보여 한달 만에 다시 반등(+9.9%)함.
- 6월 수주액 12조 9,900억은 과거 5년 내 6월 평균 실적보다도 대략 1조원 정도 높아 금액자체로도 양호한 것으로 판단됨.
- 6월 공공수주는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 지난 5월(+1.0%)의 증가를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 17.1% 감소한 3조 8467억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 8.2% 감소한 2조 4,830억원을 기록, 작년 8월부터 시작된 감소세를 지속함. 공공 재정상황의 악화, 재정 조기집행 기조 완화 등의 영향으로 감소 추이가 지속된 것으로 판단됨.
- 공공 건축수주 또한, 전년 동월 대비 29.6% 감소한 1조 3,637억원을 기록함. 여전히 공공주택수주 실적이 미미한 가운데, 비주택수주 또한 전년 대비 감소함.

표_2011년 6월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축	토목	건축				
2011. 6월	12,990.0	3,846.7	2,483.0	1,363.7	9,143.4	2,562.3	6,581.1	5,045.2	7,944.8	3,789.9	4,154.9
증감률	9.9	-17.1	-8.2	-29.6	27.3	44.0	21.8	12.5	8.2	5.5	10.8
2011. 1~6월	49,967.1	14,490.2	9,253.7	5,236.5	35,476.9	8,420.7	27,056.1	17,674.6	32,292.6	15,003.9	17,288.7
증감률	-1.4	-27.6	-32.9	-16.1	15.7	46.9	8.6	-9.4	3.6	-3.7	11.0

자료 : 대한건설협회

- 공공 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 55.1% 급감한 3,673억원으로 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 건축수주는 지난 5월 37.4% 증가해 호조를 보였으나, 6월에는 전년 동월 대비 10.9% 감소한 9,964억원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였으나, 금액상으로는 여전히 1조원에 근접해 양호했던 것으로 판단됨.
- 6월 민간수주는 토목과 건축이 모두 양호하여 전년 동월 대비 27.3% 증가한 9조 1,434억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 민간 발전설비 및 제철공장 관련 시설설비 수주의 증가로 전년 동월 대비 44.0% 증가, 6월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대치인 2조 5,623억원을 기록함.
- 건축수주는 주택과 비주택 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 21.8% 증가함.
- 민간 주택수주는 경기도를 비롯한 수도권 재개발 수주가 양호한 가운데, 부산, 울산, 인천 송도 지역의 신규주택 수주 증가로 전년 동월 대비 23.5% 증가한 3조 4,225억원을 기록함.
- 민간 비주택수주는 사무실 및 점포 뿐만 아니라 공장 수주 또한 증가해 전년 동월 대비 20.1% 증가한, 3조 1,586억원을 기록함. 토목수주와 마찬가지로 6월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대치임.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 6월 세부 공종별 건축수주는 주택, 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주가 양호했던 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공부문이 부진하였으나, 민간부문의 호조로 전년 동월 대비 4.2% 증가, 지난 4~5월의 부진에서 벗어남.
- 사무실 점포 수주는 지난 5월 전년 동월 대비 19.7% 감소했으나, 6월 178.7% 급등, 한달만에 다시 반등함. 서울의 오피스 및 상업시설 건축 수주가 크게 증가한 것으로 분석됨.

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 37.2% 증가해 세달 연속 감소세를 마감함. 전남지역과 경북지역 등지에서 대략 5,000억원 규모의 신소재 부품관련 공장수주가 발생함.
- 관공서 수주는 세종시와 혁신도시 청사 이전과 관련된 수주 발생으로 3~5월 3개월 연속 증가하였으나, 6월에 들어와 전년 동기 대비 67.4% 감소해 다소 주춤한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 항만 및 공항, 발전 및 송전, 기계설치 수주등이 전년 동월 대비 증가함.
- 도로 및 교량 수주는 지난 5월 전년 동월대비 50.1% 증가했으나, 6월에는 77.5% 감소해 4~5월 두달 간의 증가세를 마감함.
- 철도 및 궤도 수주는 지난 5월 전년 동월 대비 33.7% 감소해 부진하였으나, 6월에는 호남 고속철도 관련 수주 발생의 영향으로 35.4% 증가함.
- 한편, 항만 및 공항 수주는 당진과 포항 등지에서 항만 관련 공사가 발생해 올 들어 가장 양호한 2,181억원을 기록, 전년 동월 대비 77.8% 급등함.
- 발전 및 송전 수주는 강원도에서 신규 화력발전소 수주의 영향으로 전년 동월 대비 203.1% 급등한 1조 7,801억원을 기록, 두 달 연속 세자릿 수 증가세를 지속함.
- 기계설치 수주는 지난 5월에는 전년 동월 대비 55.2% 감소해 부진한 모습을 보였으나, 6월 들어 제철관련 설비시설 증가로 86.2% 증가함.

철도 항만 발전
기계설치 수주
증가

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 6월	3,613.2	1,361.5	1,325.9	399.6	170.6	239.7	150.8	218.1	192.1	1,780.1	1,582.9
증감률	4.2	178.7	37.2	-67.4	-13.7	-77.5	35.4	77.8	-58.3	203.1	86.2
2011. 1~6월	13,507.6	5,350.5	3,133.9	2,818.0	1,177.7	1,494.2	1,649.6	613.7	1,466.4	2,832.9	5,065.4
증감률	-12.9	26.9	-5.3	-26.8	42.9	-46.5	76.9	-29.2	10.8	-15.0	42.3

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

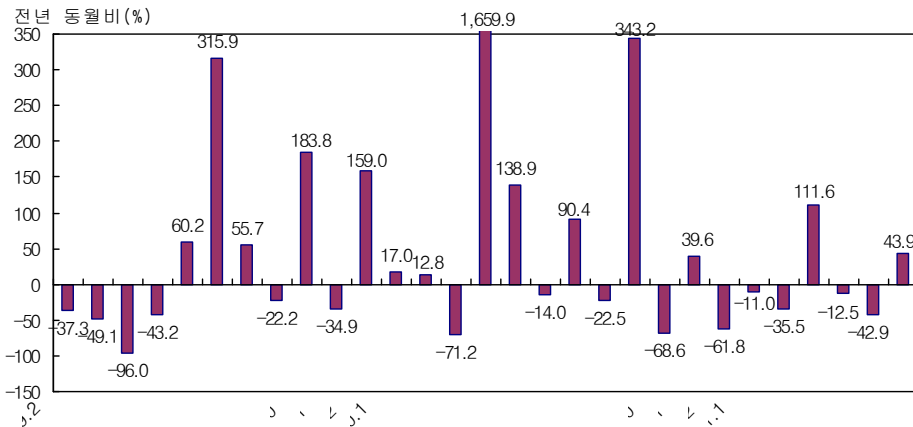
6월
재건축재개발
전년동월대비
43.9% 증가

- 6월 재건축·재개발 수주는 재건축수주가 부진하였으나, 재개발수주의 호조로 전년 동월 대비 43.9% 증가한 1조 9,012억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 20.0% 감소한 8,010억원을 기록, 세달 연속 감소함.
 - 재개발 수주는 전년 동기 대비 244.6% 증가한 1조 1,002억원을 기록, 올들어 가장 양호한 모습을 보임. 경기도와 인천 등 수도권 지역에서의 수주 증가가 두드러졌던 것으로 분석됨.
- 2011년 재건축·재개발 수주 1~6월 누적액은 전년 동기 대비 6.0% 감소한 6조 7,379억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 6.2% 감소한 2조 1,935 억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 5.9% 감소한 4조 5,444억원을 기록함.

표_6월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
6월 증감률	-20.0	244.6	43.9
1~6월 증감률	-6.2	-5.9	-6.0

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



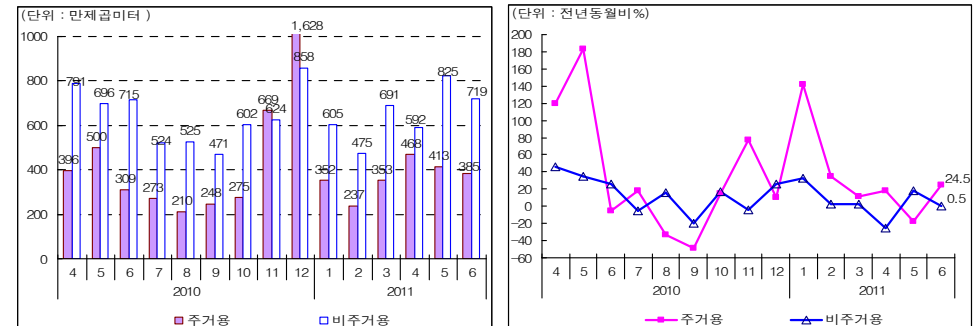
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

6월
건축허가면적
전년동월대비
7.8% 증가

- 2011년 6월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 7.8% 증가한 1,103.9만㎡를 기록, 두달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 지난 5월 전년 동월 대비 17.4% 감소해 부진했으나, 6월에 다시 24.5% 증가, 한달 만에 다시 반등함.
 - 면적 자체도 385.4만㎡로 6월 실적으론 4년 내 가장 양호한 것으로 나타남.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 0.5% 증가한 718.6만㎡를 기록 지난 5월의 증가세를 이어감.
 - 구체적으로 상업용 허가면적이 전년 동월 대비 3.1% 감소해 부진하였으나, 공업용과 교육·사회용 허가면적이 각각 0.1%, 14.7% 증가해 호조를 보였음.
- 1~6월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 10.8% 증가한 6,251.6만㎡로 예년(2003~2009년 1~6월 평균 5,924.3만㎡)보다 양호한 실적을 기록함.
 - 1~6월 누적 주거용 허가면적은 2,264.5만㎡로 전년 동기 대비 22.8% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 5.0% 증가한 3,987.1만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

아프리카 및 중남미 수주 증가에도 전월 대비 큰 폭 감소

- 2011년 7월 해외건설 수주실적액은 17.5억 달러로 전월 대비 69.9%, 전년 동월 대비 74.3% 감소함.
- 지역별로는 아프리카(35.4%) 및 중남미(신규수주액 : 7.3억 달러)를 제외한 전역에서 전월 대비 감소함.
 - 중동지역은 바레인 무하락 하수처리장 프로젝트(2.5억 달러) 수주에도 불구하고 전반적인 수주 감소로 인하여 큰 폭으로 감소함.
 - * 2011.6월 중동은 이라크 디젤발전 플랜트 프로젝트(29.5억 달러)로 큰 폭으로 증가
 - 아프리카는 탄자니아 도도마시 상수도 설계 및 감리용역(3.6백만 달러)의 신규 수주 발생으로 증가함.
 - 중남미는 파나마 파코 석탄화력 발전소(6.7억 달러) 및 브라질 상파울로 하이스코 공장 신축 공사 수주(0.2억 달러) 등으로 급증함.
- 공종별로는 전월 대비 토목(43.2%) 공정을 제외한 모든 공정에서 감소함.
 - 토목은 도로 및 하수도 공종에서 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으나, 항만 및 단지조성 공종은 감소함.
 - 산업설비는 발전소 및 원유시설 공종 수주에서 전월 대비 크게 감소함.
 - 전기 공종은 전월 태양광발전시스템 등으로 수주가 크게 증가함으로 인하여 금액 크게 감소한 것으로 나타남.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.7	2011.6	2011.7			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~7월)
총계	6,828	5,826	1,754	-69.9	-74.3	26,176
중동	6,288	3,994	260	-93.5	-95.9	17,560
아시아	371	1,532	532	-65.3	43.5	5,615
태평양,북미	0	295	226	-23.4		931
유럽	52	1	0	-100.0	-100.0	124
아프리카	118	4	5	35.4	-95.4	800
중남미	0	0	731	-		1,146

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.7	2011.6	2011.7			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~7월)
총계	6,828	5,826	1,754	-69.9	-74.3	26,176
토목	1,357	333	477	43.2	-64.9	3,446
건축	712	456	312	-31.6	-56.2	2,600
산업설비	4,726	4,666	929	-80.1	-80.3	19,344
전기	2	318	2	-99.3	39.1	507
통신	4	0	0	-	-100.0	51
용역	28	53	34	-36.2	21.5	228

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

6월 건설기성 전년 동월 대비 4.6% 증가

- 2011년 6월 건설기성은 비주거용과 토목 기성의 호조로 전년 동월 대비 4.6% 증가한 9조 3,963억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 마감함.
 - 주택경기 부진으로 주택기성은 여전히 부진한 모습을 보였으나, 세종시 및 혁신도시 관련 공사의 증가와 연초 부진했던 토목공사 물량이 다시 정상화되어 건설기성이 6개월만에 증가한 것으로 판단됨.
- 건축기성은 주택기성(-10.3%)이 여전히 부진하였으나, 비주택기성의 호조(21.5%)로 전년 동월 대비 2.7% 증가한 5조 166억원을 기록함.
 - 주택기성은 전년 동월 대비 10.3% 감소한 2조 5,960억원을 기록, 작년 4월 부터 시작된 감소세를 지속해 15개월 연속 감소함.
 - 한편, 비주택기성은 전년 동월 대비 21.5% 증가, 9개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 2조 4,206억원으로 지난 1997년 8월 2조 8,939억원 이후 15년 내 최대치를 기록함.
- 토목기성은 일반토목 뿐만 아니라 전기기계와 플랜트 공사가 모두 호조를 보여, 전년 동월 대비 6.8% 증가한 4조 3,797억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관과 민간기관이 각각 2.0% 1.3% 증가해 양호한 모습을 보임. 특히, 민간기관 기성은 10개월 만에 증가함.

표_2011년 6월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사		공공기관	민간기관	민자	외국기관			
		주택	비주택	일반토목	전기기계					플랜트		
2011. 6	9,396.3	5,016.6	2,596.0	2,420.6	4,379.7	2,874.6	264.8	1,158.9	3,734.4	4,997.4	632.5	32.0
증감률	4.6	2.7	-10.3	21.5	6.8	6.8	6.3	3.5	2.0	1.3	68.3	99.0
2011.1~6	42,951.6	23,757.5	12,032.8	11,724.7	19,194.1	12,427.3	1,407.9	5,076.2	16,562.4	24,060.6	2,168.9	159.6
증감률	-3.3	-5.8	-22.0	19.8	0.0	3.6	2.2	-9.0	-0.2	-7.1	21.6	30.4

자료 : 통계청

■ 건설투자

2/4분기
건설투자
전년 동기 대비
8.6% 감소

- 한국은행의 2011년 2/4분기 실질 국내총생산(속보)에 의하면 국내 건설 투자(2005년 불변가격)가 2/4분기에 전년 동기 대비 8.6% 감소해, 5분기 연속 감소세를 지속함.
 - 국내 건설투자는 지난 1/4분기 전년 동기 대비 11.9% 감소하였음. 이는 1998년 4/4분기(-17.5%) 이후 12년 만에 가장 깊은 하락 폭임.
 - 이후 2/4분기에도 지난 4~5월의 극심한 부진으로 8.6% 감소를 지속함.
 - 결과적으로 건설투자는 지난 2010년 2/4분기부터 올 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소해 1998년 외환위기 이후 가장 오랫동안 침체를 지속함.
- 2/4분기 실적이 부진한 것은 1/4분기와 마찬가지로 토목투자가 감소한 가운데 주거용 건설투자가 부진했기 때문인 것으로 판단됨.
 - 토목투자는 재정정상화 영향과 상반기 재정집행 실적 부진으로 지난 1/4분기에 이어 감소세를 지속한 것으로 사료됨.
 - 또한, 지난 1/4분기 24.0% 급락한 주거용 건설투자도 2/4분기에도 여전히 10.0% 이상 감소한 것으로 판단됨.

건설투자 추이

구분		건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토목	건축	주거	비주거	계	토목	건축	주거	비주거
2009년	1/4	30.8	12.8	17.9	8.1	9.8	1.6	24.4	-10.5	-12.5	-8.6
	2/4	43.2	18.9	24.2	10.8	13.4	4.3	14.1	-2.6	2.1	-6.0
	3/4	39.9	15.7	24.2	10.8	13.4	3.2	8.2	0.2	0.3	0.1
	4/4	45.4	21.6	23.6	9.7	14.0	4.0	5.6	2.4	1.3	3.1
	연간	159.2	69.0	89.9	39.5	50.5	3.4	11.6	-2.3	-2.0	-2.6
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8
2011년	1/4	28.3	11.7	16.6	6.5	10.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5
	2/4	38.5	-	-	-	-	-8.6	-	-	-	-
	상반기	66.8	-	-	-	-	-10.0	-	-	-	-

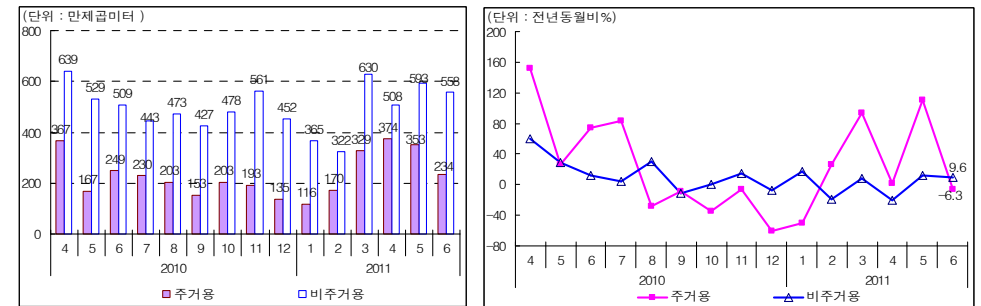
자료 : 한국은행 2011년 2/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

6월
건축착공면적
전년 동기 대비
4.4% 증가

- 2011년 6월 건축착공면적은 주거용이 부진하였으나, 비주거용이 호조를 보여 전년 동기 대비 4.4% 증가한 791.6만㎡를 기록, 두달 연속 증가함.
- 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 6.3% 감소한 233.7만㎡를 기록하여 4개월 연속 증가세를 마감함.
 - 주거용 착공면적은 지난 5월 분양 실적의 증가로 5월 실적으로 6년 내 최대치인 353.0만㎡를 기록하였으나, 6월에 들어 전월의 양호한 실적을 이어가지 못하고 233.7만㎡로 위축됨.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 9.6% 증가한 557.9만㎡를 기록, 지난 5월의 증가세를 이어감.
 - 공업용 착공면적이 전년 동기 대비 21.2% 감소해 부진하였으나, 상업용과 교육·사회용 착공면적이 각각 37.1%, 15.1% 증가하였음.
- 1~6월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 9.3% 증가한 4,697.5만㎡를 기록함.
 - 1~6월 누적 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 23.5% 증가 1,635.9만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공면적도 3.0% 증가한 3,061.6만㎡를 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



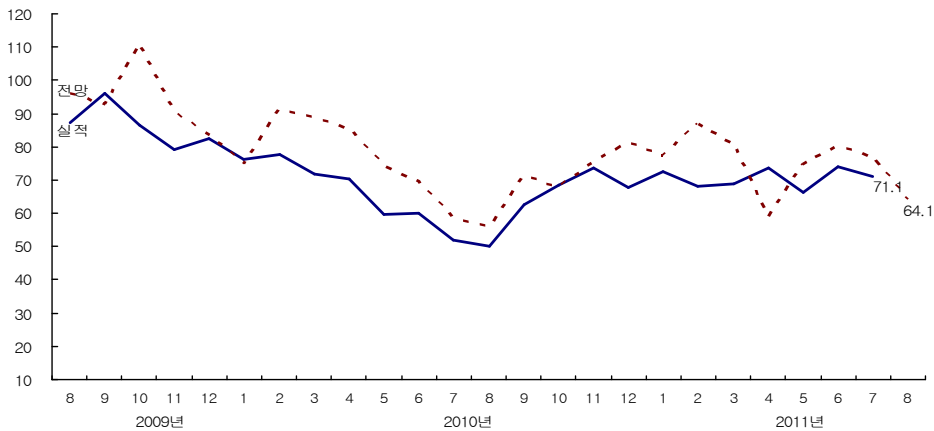
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
7월 CBSI
전월 대비
3.0p 하락한
71.1 기록

- 2011년 7월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.0p 하락한 71.1을 기록함.
- 지난 3월 이후 2개월 연속 상승(3월 0.9p, 4월 4.8p 상승)했던 CBSI는 5월에 7.5p 하락한 이후, 6월에 7.8p 상승했으며, 7월 들어 다시 3.0p 하락하여 올 들어 3,4월을 제외하고는 한달 간격으로 등락을 반복함.
- 이로써 CBSI는 올 들어 7월까지 65~75사이에서 등락을 계속 반복하며 횡보세를 보임.
- CBSI가 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 70선 주위에서 횡보세를 지속한다는 것은 그만큼 건설경기가 좀처럼 회복되지 못하고 침체국면을 지속하고 있다는 것을 의미함.
- 한편, 7월 CBSI 하락은 건설경기 침체수준을 개선할 특별한 긍정적 요인이 없었던 가운데, 통상 건설공사 비수기인 흑서기로 접어든 계절적 요인이 영향을 미친 때문으로 판단됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

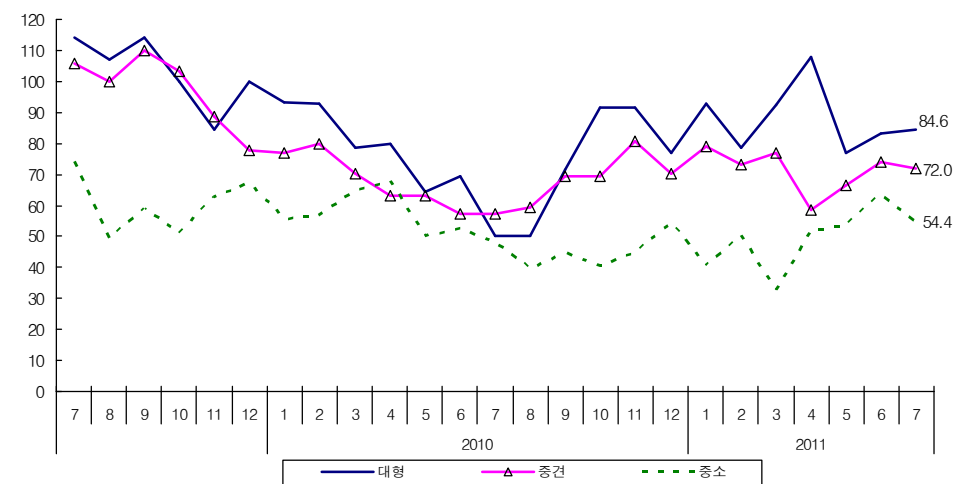


자료 : 한국건설산업연구원

중견, 중소기업
전월대비 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 매우 소폭 상승한 반면, 중견, 중소기업 지수는 모두 전월비 하락함. 특히 중소기업 지수가 전월비 9.2p 하락해 7월 CBSI 하락을 주도함.
- 지난 6월에 전월비 6.4p 상승해 83.3을 기록했던 대형업체 지수는 7월에는 전월비 1.3p 상승한 84.6을 기록해 전월과 비슷한 경기침체 수준을 보임.
- 일부 중견업체의 유동성 위기 직면 영향으로 지난 4월 지수가 전월비 18.6p 급락했던 중견업체 지수는 5월, 6월 지수가 2개월 연속 상승(8.3p, 7.2p 상승)했으나, 7월에는 2개월 동안 15.5p 상승에 대한 부담감과 계절적 요인으로 전월비 1.9p 하락한 72.0을 기록함.
- 1/4분기 극심한 부진을 보였던 공공공사 발주가 2/4분기 이후 차츰 회복됨에 따라 공공공사 의존도가 높은 중소기업 지수는 4월 이후 3개월 연속 상승해 6월에 63.6을 기록하며 작년 4월(67.9) 이후 14개월 만에 최고치를 기록하였는데, 7월에는 3개월 연속 지수상승(30.9p 상승)에 대한 부담감과 계절적 요인으로 전월비 9.2p 하락한 54.4를 기록함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 3월	4월	5월	6월	7월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	22.4	5.6	-14.1	9.9	-
		토 목	-21.0	-13.1	-21.8	12.5	
		건축	80.8	16.4	-11.2	8.2	
		공 공	-49.5	-20.3	1.0	-17.1	
		토 목	-68.5	-23.1	-3.9	-8.2	
		건축	36.2	-13.6	8.1	-29.6	
	민 간	126.8	18.8	-19.5	27.3		
	토 목	238.5	5.6	-44.6	44.0		
	건축	95.8	22.0	-14.6	21.8		
	건축허가	합 계	5.2	0.7	3.5	7.8	
주 거		11.0	32.3	-17.4	24.5		
비주거		2.4	-15.1	18.6	0.5		
합 계		-0.7	-4.1	-4.0	4.6		
동행 지표	기 성	공 공	-2.8	3.5	-0.8	2.0	
		민 간	0.0	-10.7	-6.9	1.3	
		합 계	27.2	2.1	35.9	4.4	
	건축착공	주 거	93.1	18.2	111.1	-6.3	
		비주거	7.9	-7.2	12.2	9.6	
		합 계	69.0	73.8	66.3	74.1	
	C B S I	대 형	92.3	107.7	76.9	83.3	71.1
		중 건	76.9	58.3	66.7	73.9	84.6
		중 소	32.7	51.8	53.6	63.6	72.0
		서 울	82.0	87.9	68.6	77.4	80.2
지 방		49.7	53.3	62.9	71.2	57.2	

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	100.454	100.552	100.653	-	0.1%	-
	토지거래량(필지)	225,846	211,625	207,499	-	-1.9%	13.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	238.24	238.64	238.93	239.33	0.2%	2.6%
	아파트전세가격지수	225.09	226.41	228.57	231.33	1.2%	15.3%
	중위주택가격(만원)	23,028	23,135	23,702	23,733	0.1%	6.3%
	아파트거래량(호)	55,586	48,077	46,885	-	-2.5%	54.0%
	분양물량(호)	29,034	35,340	25,519	-	-27.8%	-6.4%
	미분양물량(호)	72232	71360	72667	-	1.8%	-34.0%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.2월	3월	4월	5월	5월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.86	4.89	4.88	4.90	4.87	-0.03%p	0.25%p
주택담보대출규모(십억원)	287,803	289,912	292,301	293,666	295,415	0.6%	8.1%
주택담보대출 연체율(%)	0.54	0.51	0.51	0.51	0.48	-0.03%p	0.08%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
 토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 기존 개발호재 지역 중심의 지가 상승세, 거래량은 감소
 주택시장 : 수도권 매매가격 하락세, 지방 상승세 지속되나, 미분양 증가

1. 토지시장

● 토지 거래

○ 2011년 6월 전국 토지거래량은 20만 7,499필지로 전월 대비 1.9% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 13.2% 증가함.

거래량 2개월 연속 감소

- 면적기준으로는 197.5km²가 거래되었으며, 전월 대비 1.6%, 전년 동월 대비 1.3% 증가함.

- 6월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 22만 7,683필지의 91.1% 수준이며, 상업지역(109.3%)과 녹지지역(103.8%)을 제외한 대부분이 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.

○ 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 2.1% 감소, 전년 동월 대비 15.6% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 1.3% 증가, 전년 동월 대비 10.6% 감소함.

○ 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 녹지지역(7.6%) 및 개발제한지역(25.8%)을 제외한 모든 용도지역에서 감소함.

- 특히, 공업지역이 전월 대비 17.7%로 큰 폭으로 감소함.

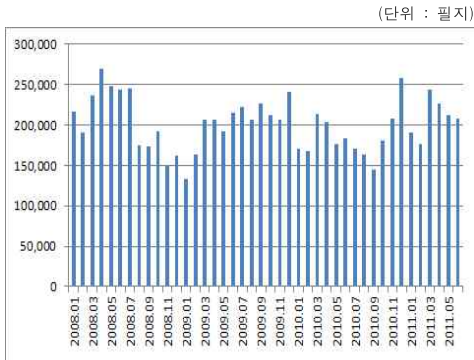
○ 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 분양권 및 기타(토지 수용 등) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 감소함.

- 전월 대비 분양권은 1만 694건으로 1.3%, 기타는 7,296건으로 13.3% 증가함.

○ 거래주체별(필지기준)로도 전월 대비 개인(-2.7%)과 법인(-0.4%)의 토지구입이 감소한 가운데 기타(15.4%)의 구입이 증가함.

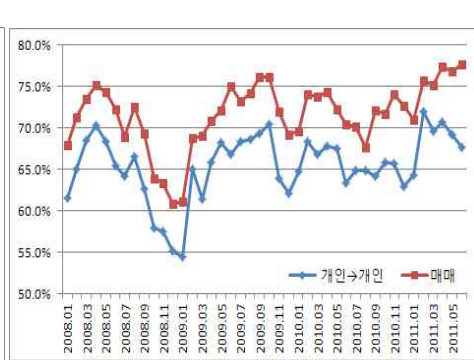
※ 기타는 개인과 법인을 제외한 문중, 수용(국가) 등임.

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2010년				2011년							
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기			2분기	3분기			
					1월	2월	3월		4월	5월	6월	
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	611,435	190,717	176,232	244,486	644,970	225,846	211,625	207,499
개인간 거래	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	122,832	126,970	170,145	446,484	159,694	146,498	140,292
매매 거래	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	135,389	133,326	183,856	498,548	174,854	162,473	161,221
비중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	64.4	72.0	69.6	69.2%	70.7	69.2	67.6
비중	72.6	72.4	69.9	72.9	74.0	71.0	75.7	75.2	77.3%	77.4	76.8	77.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격
8개월 연속
상승
대전, 경남
중심의 상승세

- 2011년 6월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 기록하며, 8개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.07%), 인천(0.06%), 경기(0.14%) 모두 상승률을 기록함. 서울은 상승폭이 3개월 연속으로 둔화되었으며, 인천은 전월과 비슷한 수준을 보임. 반면 경기는 상승폭이 4개월 연속 확대됨.
 - 수도권 시군구 중에서는 여전히 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.50%)와 시흥시(0.38%)가 높은 상승률을 보임.
 - 화성시(0.28%)와 안성시(0.21%)도 전월에 이어 개발호재로 비교적 높은 상승률을 지속하고 있음.

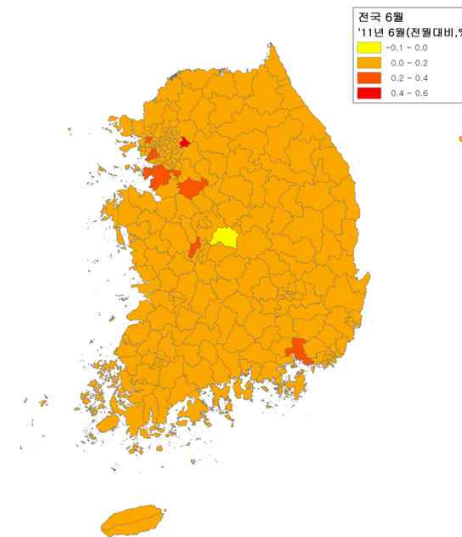
- 비수도권 지역은 대전(0.16%), 경남(0.15%), 부산(0.13%), 울산(0.10%)을 제외한 대부분의 지역이 0.1%이하의 상승률을 보임.
 - 경남은 창원시 성산구(0.34%), 진해구(0.24%)에서 STX조선 확장을 위한 국가산업단지 확장 및 이주 단지 건설 등으로 높은 상승률을 보임.
 - 대전은 전월에 이어 도안신도시 아파트 입주, 찻마를 성공적 분양 등의 영향이 지속되는 가운데 유성구(0.28%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 녹지지역이 0.16%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 계획관리지역(0.13%)과 공업지역(0.12%)도 비교적 높은 상승률을 기록함.
 - 이용상황별로는 전(0.16%), 답(0.13%), 공장용지(0.14%)에서 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년					
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월		
	누계 (전년말대비)	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	

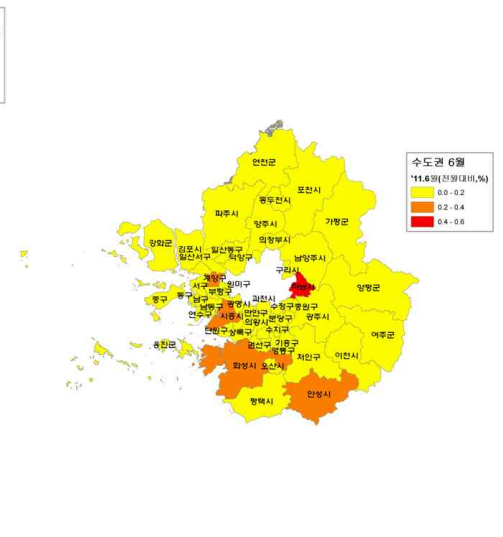
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 6월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 6월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

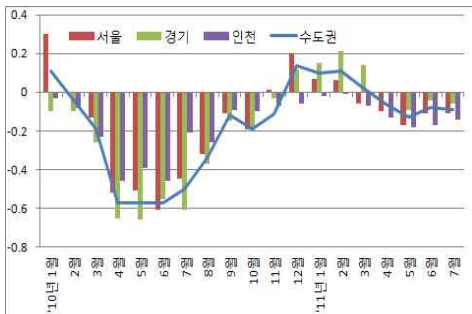
■ 서울/수도권 시장

수도권 5개월 연속 하락

- 2011년 7월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09% 하락하며 5개월 연속 하락세를 이어감.
 - 서울은 0.11% 하락하며 5개월 연속 하락하였고, 전월과 같은 변동률을 보임. 경기도는 0.06% 하락하며 하락폭이 소폭 확대됨. 인천은 0.14% 하락하며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 시군구별로는 보금자리지구 지정의 영향으로 서울 강동구(-0.49%)와 경기 과천시(-0.70%)에서 3개월 연속으로 가장 큰 폭의 하락세를 보임.
 - 경기 안성시(0.23%), 평택시(0.19%), 의왕시(0.12%)는 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
 - 최근 2개월간 소형에서 하락폭이 크게 나타났으나, 7월들어 중대형에서 하락폭이 크게 나타남(소형 -0.06%, 중형 -0.09%, 대형 -0.11%).
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.31% 하락하며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 경기 과천시(-0.89%), 서울 강동구(-0.88%), 인천 부평구(-0.64%)에서 0.5% 이상의 하락률을 기록함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

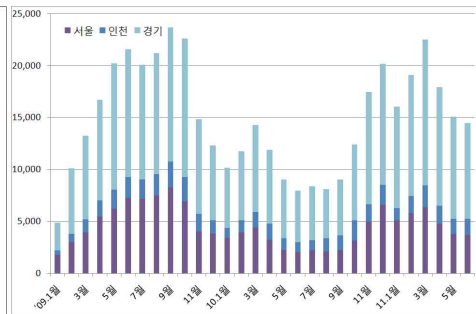
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

거래량 전반적인 감소세

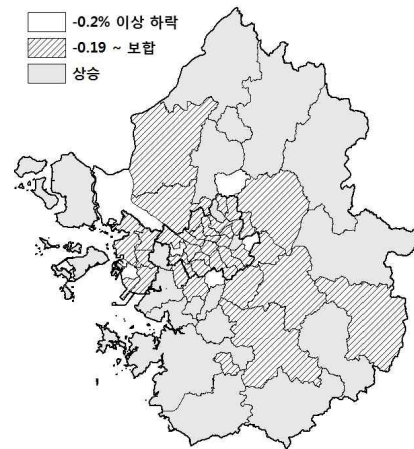
- 2011년 6월 거래량은 2006~2010년 6월 평균 대비 15.0% 감소함.
 - 신고일 기준 2011년 6월 수도권 실거래가 거래량은 1만 4,489호로 전월 대비 3.9% 감소, 전년 동월 대비로는 81.9% 증가함.
 - 전월 대비 서울 2.1%, 경기 5.9% 감소하였으나, 인천은 5.0% 증가함. 강남 3구에서 23.0% 증가하였으나, 최근 5년 평균으로는 25.1% 감소한 수준임.

전세가격 30개월 연속 상승세 지속, 상승폭 확대

- 2011년 7월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.50% 상승하며, 30개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 다시 확대됨.
 - 경기 파주시(-0.09%), 김포시(-0.05%), 포천시(-0.01%), 인천 부평구(-0.04%)를 제외한 대부분의 지역이 보합세 또는 상승세를 나타냄.
 - 경기 군포시(1.92%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 하남시(1.70%), 오산시(1.69%), 의왕시(1.46%), 광명시(1.30%), 광주시(1.19%), 용인시(1.04%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보임.
 - 상대적으로 다른 지역에 비해 높은 전세가격 수준을 보이고 있는 강남 3구는 비교적 낮은 상승률을 보임(강남구 0.75%, 서초구 0.31%, 송파구 0.28%).

그림_2011년 7월 수도권 매매가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 7월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

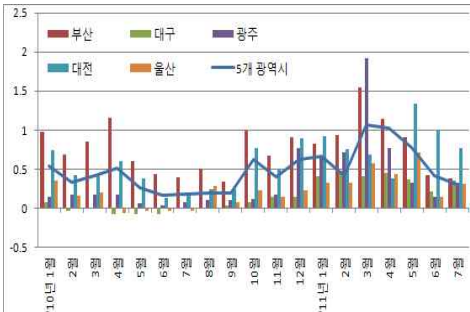
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
매매·전세
상승세
지속되나,
거래량은 감소

- 2011년 7월 지방광역시의 아파트 매매가격은 28개월 연속 상승세를 유지하며 0.42% 상승, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 대전(0.77%), 부산(0.38%), 대구(0.35%), 광주(0.32%), 울산(0.31%) 모두 상승하였으나, 상승폭은 모두 둔화됨.
 - 대전은 모든 구가 0.5% 이상의 상승률을 보인 가운데 특히, 서구(1.05%), 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 모든 규모에서 상승세가 큰 폭으로 둔화된 가운데 중소형에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(소형 0.60%, 중형 0.50%, 대형 0.22%).
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.30% 상승함. 상승폭은 7개월 연속으로 둔화되었으나, 28개월 연속 상승세는 지속됨.
 - 대구(0.39%), 부산(0.33%), 광주(0.28%), 울산(0.24%), 대전(0.14%) 모두 상승함.
 - 대구는 남구(0.55%), 중구(0.54%), 북구(0.51%)를 중심으로 높은 상승률을 보인 반면, 서구(0.03%)와 달성군(0.04%)은 낮은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.39%, 중형 0.36%, 대형 0.14% 상승함.
- 6월 거래량은 1만 3,325호로 전월 대비 2.4% 감소, 전년 동월 대비 35.4% 증가함.
 - 가격상승세가 지속되고 있음에도 불구하고 대전을 제외한 나머지 광역시 모두 거래량이 감소함(부산 -11.2%, 대구 -3.2%, 광주 -3.8%, 대전 28.0%, 울산 -8.5%).

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

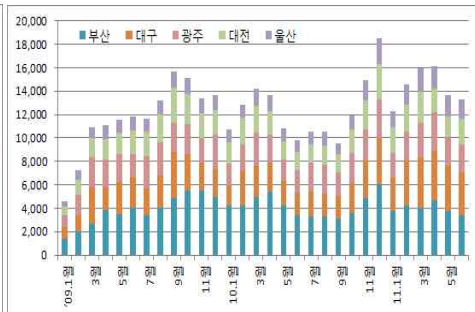
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



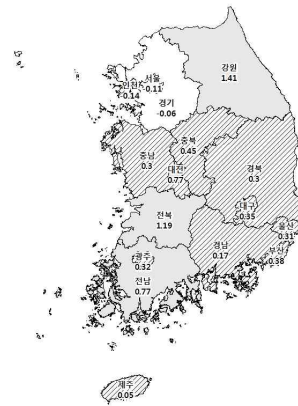
자료 : 국토해양부

강원, 전북
강세

- 7월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.51% 상승함. 29개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 강원(1.41%), 전북(1.19%), 전남(0.77%), 충북(0.45%), 경북(0.30%), 충남(0.30%), 경남(0.17%), 제주(0.05%) 순임.
 - 시지역 중에서는 강원은 평창 동계 올림픽 유치 등으로 원주시(1.66%), 춘천시(1.65%), 강릉시(1.46%), 평창군(1.39%)을 중심으로 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.61%, 중형 0.52%, 대형 0.37% 상승함.
- 7월 전세가격은 전월 대비 0.65% 상승하였으며, 상승폭이 소폭 확대됨.
 - 충북(0.53%), 강원(0.46%), 충남(0.36%), 경북(0.23%), 경남(0.16%), 전북(0.15%), 전남(0.13%), 제주(0.06%) 순임.
 - 전북 남원시(3.37%), 충남 공주시(2.47%), 강원 삼척시(1.93%)에서 높은 상승세를 보임.
 - 금월들어 중소형에서 강세를 보임(소형 0.73%, 중형 0.71%, 대형 0.41%). 특히, 전북 익산시의 소형은 3.16%의 높은 상승률을 보임.
- 6월 거래량은 1만 9,071호로 전월 대비 1.4% 감소, 전년 동월 대비 50.8% 증가
 - 전라권(11.2%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 소폭 감소함. 특히 강원권(-20.7%)과 제주권(34.7%)은 큰 폭으로 감소함.

그림_2011년 7월 매매가격 변동률

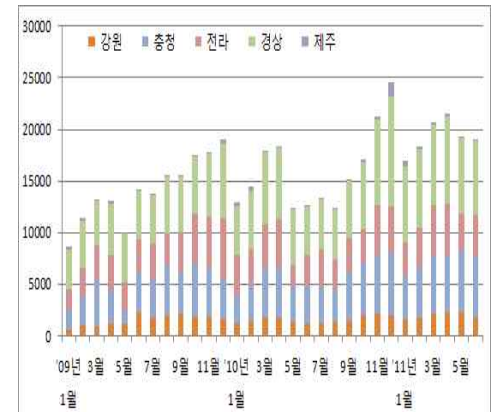
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~6월 인허가 전년 동기 대비 59.8% 증가

- 2011년 1~6월까지 주택건설 인·허가실적은 17만 6,267호로 전년 동기 대비 59.8% 증가함. 6개월 연속 증가세가 지속되고 있으며 지난달(57.0%)에 비해 소폭 확대됨.
 - 공공부문은 4,210호로 전년 동기 대비 10.1% 감소, 민간부문은 17만 2,057호로 62.9% 증가함.
 - 6월 인·허가 실적은 3만 1,866호로 전월 대비 2.6% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 74.0% 증가한 수준임.
 - 유형별로는 민간분양 16만 8,140호(95.4%), 민간임대 3,917호(2.2%), 공공임대 2,013호(1.1%), 공공분양 1,801호(1.0%), 국민임대 396호(0.2%)의 순임.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 275.8%의 증가하며 세 자릿수 이상의 증가세가 1월부터 6개월 연속 지속됨.
 - 민간은 300.6% 증가하여 증가세가 확대됨. 반면, 공공은 5월 들어서도 물량이 없어 2개월 연속 물량이 전혀 없음.
 - 모든 지역에서 세자릿수 이상 증가함. 부산(438.5%)은 2달 연속 증가폭이 축소되었으나 이례적 증가세 유지중.
 - 울산(262.2%)과 대전(177.2%)은 전달에 비해 상승폭 확대되었고 대구(244.8%)와 광주(146.7%)는 축소됨.

광역시 6개월 연속 세자릿수 증가세

표_부문별·지역별 2011년 1~6월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
2011년 1~6월	176,267	91,005	31,714	53,548	4,210	1,183	750	2,277	172,057	89,822	30,964	51,271
2010년 1~6월	110,309	65,180	8,439	36,690	4,682	2,196	710	1,776	105,627	62,984	7,729	34,914
전년 대비 증감률	59.8	39.6	275.8	45.9	-10.1	-46.1	5.6	28.2	62.9	42.6	300.6	46.8

자료 : 국토해양부

아파트 전년 동기 대비 61.2% 증가

- 수도권은 39.6% 증가하여 지난달에 비해 증가폭이 다시 확대되었고 기타지방(45.9%)은 증가폭이 축소됨.
 - 수도권은 민간에서 42.6% 증가한 반면 공공은 46.1% 감소함.
 - 기타지방은 공공(28.2%), 민간(46.8%) 모두 지난달에 비해 증가폭 축소
- 아파트 인·허가 실적은 9만 362호로 전년 동기 대비 61.2% 증가하였고 아파트외 주택은 8만 5,905호로 58.3% 증가함.
 - 아파트와 아파트외 모두 지난달에 비해 증가폭이 확대되는 양상임.
 - 아파트 실적은 전년 동기 대비 기타광역시 465.3%, 기타지방 71.9%, 수도권 26.8% 증가함. 지방은 증가세가 확대되고 있으나 수도권은 축소 중
 - 아파트는 경기, 강원, 전북을 제외한 전 지역에서 증가세임. 특히 서울은 전년 동기대비 316.1% 증가함.
 - 아파트의 주택은 전국적인 증가세를 보이고 있음. 부산(248.9%), 대구(141.2%), 제주(139.4%)의 증가세가 두드러짐.
- 수도권은 초소형 강세, 지방은 모든 규모의 고른 상승세 유지
 - 수도권은 초소형(40㎡ 이하)의 폭발적 증가세(583.7%)가 지속되고 있음.
 - 수도권의 절대적 물량도 초소형(40㎡ 이하)이 4만 694호로 초대형(135㎡ 초과)의 1만 8,152호를 압도함.

수도권 초소형(40㎡ 이하) 강세 지속

그림_2011년 1~6월 주택유형별 주택건설실적

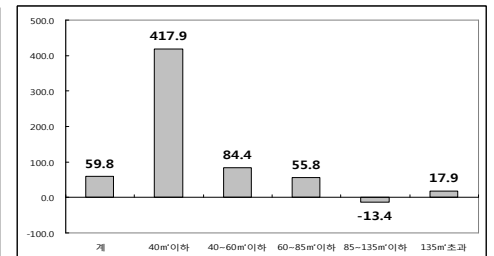
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~6월	전년비 증감률	2011년 1~6월	전년비 증감률
총계	90,362	61.2	85,905	58.3
수도권	48,677	26.8	42,328	58.0
서울	21,399	316.1	18,256	105.0
인천	9,934	68.5	5,588	18.7
경기	17,344	-36.6	18,484	40.3
지방	41,685	136.1	43,577	58.6

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1~6월 규모별 주택건설실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



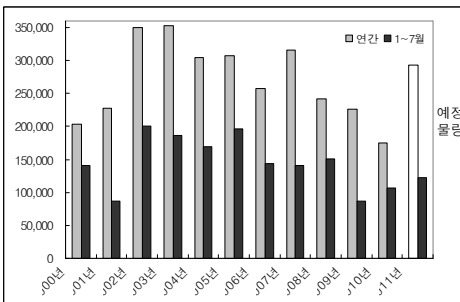
자료 : 국토해양부

2011년 7월
분양물량
예년 대비
절반 못미쳐

■ 분양 및 미분양 물량

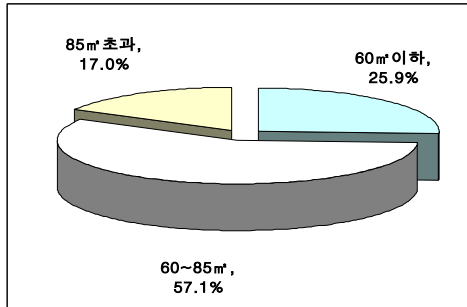
- 2011년 7월 분양물량은 1만 3,000여 호로 전년 동월 대비 26.6% 증가하였으나 전월 대비 49.2% 감소함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 7월 대비 53.5% 감소하여 절반에도 미치지 못함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 34.4%, 중형(60~85㎡) 57.7%, 대형(85㎡ 초과) 7.9%로 중소형 비중이 더욱 확대됨.
- 1~7월 누적 물량은 12만여호로 전년 동기 대비 14.4% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 21.9% 감소함.
 - 1~7월 유형별 비중은 민간분양 70.3%, 공공임대 17.5%, 공공분양 11.0%, 민간임대 1.3%임. 민간 물량 소폭 감소 추세 유지
- 경남, 3,000호, 경기·부산·전남에서 2,000호 수준의 분양이 이루어짐.
 - 부산은 수영구에서 대단지 분양이 이루어졌고 경남은 양산시, 거제시, 전남도 여수에서 대단지 분양이 발생함.
- 8월 분양계획 물량은 3만 2,000여 호 수준(수도권 1만 4,000여 호, 지방 1만 8,000여 호)으로 조사됨.
 - 집계된 연간 분양물량이 29만호 수준까지 증가하였으나, 규모를 정한 물량을 기준으로 하면 여전히 19만호 수준에 불과함.

그림_1~7월 분양 물량 추이(전국)



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

그림_2011년 1~7월 규모별 분양 물량 비중(전국)



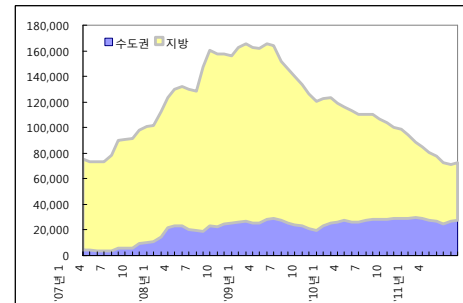
자료 : 부동산114(주)

전국
미분양
12개월만에
다시 증가

- 2011년 6월 전체 미분양 물량은 12개월만에 전월 대비 1,307호(1.8%) 증가하여 7만 2,667호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 5개월만에 전월 대비 626호(1.8%) 증가하여 3만 9,704호 수준임.
- 지방은 2009년 3월 이래 27개월만에 전월 대비 1,115호(2.5%) 증가하여 4만 5,442호를 기록함. 반면, 준공후 미분양은 493호 감소하여 2만 9,274호 수준임.
 - 수도권은 2개월 연속 증가. 전월 대비 192호(0.7%) 증가하여 2만 7,225호 수준임. 준공후 미분양도 1,179호 증가하여 1만 430호를 기록함.
- 전월 대비 대구(1,661호), 대전(357호), 경기(276호), 경남(152호)에서 미분양 물량이 다수 발생함.
 - 대구 수성구(878호), 서구(869호), 동구(238호), 경기 고양시(776호), 경남 양산시(611호), 대전 유성구(474호), 부산 금정구(261호), 경북 경주시(230호)에서 전월 대비 미분양 물량이 크게 증가함.
 - 반면, 경기 김포시(371호), 부산 기장군(182호), 경남 함양군(180호), 경북 포항시(171호), 대구 달서구(158호)에서는 미분양이 감소함.
- 소형(60㎡ 이하) 95호, 중형(60~85㎡ 이하) 1,472호 증가하여 중소형에서 대부분 증가함. 반면 대형(85㎡ 초과)은 260호 감소함.

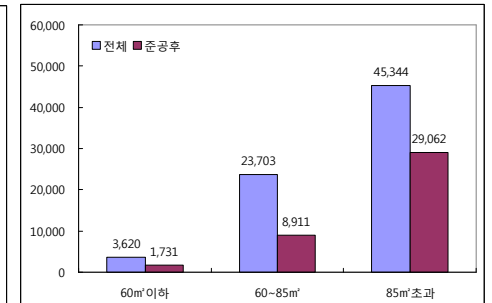
지방
27개월만에
증가에 전환

그림_미분양 물량 추이



자료 : 국토해양부

그림_2011년 6월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

■ 입주물량

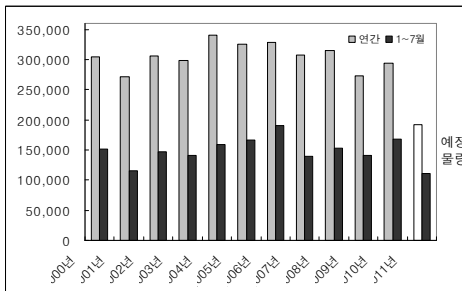
2011년 1~7월
입주물량
전년 동기 대비
34.2% 감소

- 2011년 1~7월 누적 입주물량은 11만 1,000여 호로 전년 동기 대비 34.2% 감소
 - 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 27.1% 감소한 수준임.
 - 7월 당월 입주물량은 1만 4,000여호로 전년 동월비 43.4%, 전월 대비 30.8% 감소함. 수도권 7,000여 호, 지방 7,000여 여 호 입주가 이루어짐.
- 1~7월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 40.7%, 지방 25.5% 감소하여 지난달에 비해 지방 감소폭이 확대됨.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 126.9% 증가, 서울(16.2%), 경기(62.5%)는 감소함. 이번 달 들어 서울에서도 감소세로 돌아섬.
 - 부산(-28.1%), 대전(-26.2%)은 7월 들어 입주물량이 전혀 없어 다시 감소세 전환. 대구(-12.3%), 울산(-67.4%), 광주(-3.5%)의 광역시 모두 감소세를 이어가고 있음.
- 지방 소형은 유일하게 증가세 유지
 - 전년 동기비 소형(60㎡ 이하)은 0.1% 증가하였으나, 중형(60~85㎡ 이하) 43.4%, 대형(85㎡ 초과)은 50.3% 감소함.
 - 특히, 지방 소형은 전년 동기비 41.2% 증가하여 지역별·유형별 증가세임.
- 8월 입주예정 물량은 1만 2,000여 호로 두달연속 감소세를 이어감.
 - 수도권은 약 6,000여 호, 지방은 6,000여 호가 입주할 전망이다.

서울도
감소세 전환

그림_1~7월 입주 물량 추이(전국)

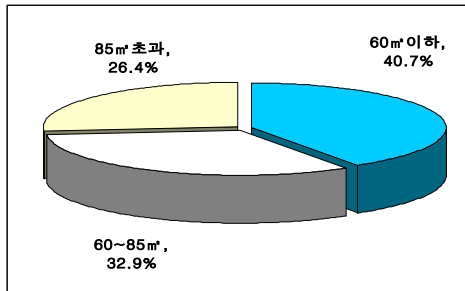
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1~7월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 7.21	/ 수도권 과밀억제권역 내 주택 등 전매제한 완화(국토해양부)
● 7.28	/ 공동주택 리모델링 정책방향(국토해양부)
● 8.8	/ 뉴타운, 재개발·재건축 등 제도개선 방안 마련(국토해양부)

■ 수도권 과밀억제권역 내 주택 등 전매제한 완화 (국토해양부, 7.21)

- 수도권 내 과밀억제권역 중 투기과열지구를 제외한 지역에서의 분양권 전매제한 기간이 현행 1~5년에서 1~3년으로 완화

구 분		현 행	개 선
공공택지	85㎡ 이하	5년 (투기과열지구 5년)	3년 (투기과열지구 5년)
	85㎡ 초과	3년 (투기과열지구 3년)	1년 (투기과열지구 3년)
민간택지	85㎡ 이하	3년 (투기과열지구 3년)	1년 (투기과열지구 3년)
	85㎡ 초과	1년 (투기과열지구 3년)	1년 (투기과열지구 3년)

* ()는 투기과열지구로, 현행 전매제한과 동일

- 또한 수도권 내 공공택지 중 지구면적의 50%이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 택지 내 85㎡ 이하 주택의 전매제한기간도 현행 7~10년에서 5~7년으로 완화
 - 다만, 보금자리주택은 현행 전매제한(7~10년)이 유지된다.

< GB해제 공공택지 내 주택 전매제한 개선방안 >

(공공택지 내 모든 주택)		(보금자리주택 : 현행 유지)	
분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이상	7년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이상	7년
	10년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이하	10년
(그 외 신규분양주택 : 완화)			
분양가격이 인근 주택매매가격의 70% 이하	10년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이상	5년
	7년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이하	7년

■ 공동주택 리모델링 정책방향(국토해양부, 7.28)

- 그동안 1기 신도시를 중심으로 리모델링의 사업성 확보를 위해 세대수 증가(수직증축 등) 리모델링 허용 주장이 제기
 - 국토부는 총 11차례에 걸친 T/F 회의를 통해 자원 활용성 측면, 도시 및 주거환경에 미치는 영향, 관련 제도와의 형평성, 구조안전성 등에 대한 종합적인 논의 진행
- 국토부는 T/F 회의에서 논의 내용을 토대로 세대수 증가 허용을 위한 법령 개정은 수용하기 어렵다고 판단, 이러한 입장을 가지고 향후 국회 관련 법률안 심의에 임할 예정
 - 세대수 증가를 동반한 전면 리모델링은 자원 낭비적인 측면이 있어 리모델링 도입 취지에 맞지 않음.
 - 용적률 과다 상승에 따른 도시과밀화 등으로 주거환경이 악화될 수 있으며, 도로·상하수도·공원과 같은 기반시설의 부족 우려
 - 재건축과의 형평성 문제 및 수직증축시 구조 안전성을 확실히 담보할 수 없는 점도 고려
- 다만, 공동주택의 장수명화를 유도하고, 노후화에 따른 주민불편 해소를 위해 현행 법령 범위내에서 리모델링이 활성화 될 수 있도록 지원 방안에 대해 지속적으로 보완·시행해 나갈 계획
 - * 중·소형주택 리모델링 사업에 대한 국민주택기금 장기저리 융자, 리모델링 사업 매뉴얼 제정, 리모델링 세부대상 및 유형에 대한 단가 등의 정보 제공, 장기수선충당금의 최소 적립기준 마련 등

■ 뉴타운, 재개발·재건축 등 제도개선 방안 마련(국토해양부, 8.8)

1. 원활한 사업추진 지원

- 공공관리제를 확대하는 등 공공의 역할을 강화하고, 임대주택 건설비용 완화 등 규제완화 추진

- 공공관리자 업무 범위에 이주대책·관리처분계획 수립 지원을 추가하고, 뉴타운지역 기반시설 설치비 지원 규모를 확대('11년 500억)
- 수도권 재건축사업 등 일부 사업에만 적용되던 용적률 인센티브제도를 전국 재개발·재건축사업으로 확대
 - 용적률 인센티브 적용시 건설하는 임대주택 비율을 완화*하고, 정비구역 인근에 보금자리주택이 건설되는 경우에는 보금자리 세대수 등을 고려하여 임대주택 비율을 1/2범위까지 추가로 완화

* (예시) 뉴타운(과밀억제권역) : 증가 용적률의 50~75% → 30~75% 임대주택 건설

- 또한, 재개발사업 임대주택 의무 건설비율도 지자체별로 임대주택 수요 등을 고려하여 탄력적으로 적용할 수 있도록 개선

* 수도권(과밀억제권역 제외) : 세대수 17% → 8.5~17%

* 수도권 외 : 세대수 8.5~17% → 5~17%

주민 갈등을 예방하고, 세입자 보호대책을 강구

- 조합 총회가 중요한 안건을 처리할 경우에는 직접참석 비율을 상향 조정(10→20%)하는 등 조합운영의 투명성을 제고하여 정비사업이 원활히 추진될 수 있는 기반을 조성
- 정비사업시 세입자 재정착 지원을 위해 주거 실태조사를 실시하고, 상가 밀집지역에서 뉴타운사업을 추진할 경우에는 임대주택의 일부를 임대상가로 공급
- 재개발사업 지역의 세입자 전세자금 대출 상환기간 연장* 검토

* 저소득가구 전세자금 : (현행) 최장 15년 → (개선) 최장 20년

근로자서민 전세자금 : (현행) 6년 → (개선) 8~10년

2. 뉴타운 등 정비구역 사업조정

- 사업 추진이 어려운 지역은 구역을 해제할 수 있는 법적근거 마련
- 진행중인 정비사업은 일정비율 이상의 주민 동의*시 추진위 및 조합설립 인가를 취소하는 동시에 해당 구역을 해제
 - * 추진위·조합 설립 동의자의 1/2 ~ 2/3 동의 또는 토지등소유자의 1/2 동의
- 신규 추진 정비사업은 진행 단계별로 일정 기간(3년) 사업이 지연되는 경우 해당 구역을 자동 해제하는 일몰제 적용
 - 기존 정비구역중 추진위가 미 구성된 구역은 개정법 시행후 일정 기간 내 추진위 승인 신청을 하지 않으면 구역 자동해제(일몰제 적용)
- 뉴타운지구 해제시 일부 구역의 주민이 개별 정비사업으로 계속 추진을 원하는 경우 기존 구역 및 추진위 등의 지위를 유지
- 해제구역을 주거지재생사업으로 전환하여 추진하는 경우에는 기반시설을 국고로 지원하는 방안 검토
- 뉴타운사업의 경우 구역 지정요건을 완화(20%)시킬 수 있는 특례 규정을 폐지하고, 개별 정비구역에서도 지정기준을 강화하여 지자체가 과도하게 정비구역을 지정하는 것을 예방
- 뉴타운계획 수립시 자치단체가 주민동의 절차를 시·도 조례로 정할 수 있는 법률적 근거를 마련하고, 자치단체는 뉴타운사업의 사업성 분석을 위한 정보를 주민에게 제공
- 또한 자치단체는 정비구역별로 추진위 단계에서 추정분담금을 산정할 수 있는 프로그램을 개발·보급토록 지원

3. 정비사업 다양화 및 관련 계획의 체계화

- 종합적인 도시 재정비 기능을 보완하기 위해 보전·정비·개발을 병행할 수 있는 새로운 정비방식 도입
- 양호한 단독 주택지를 대상으로 지자체는 기반시설을 설치하고 주민들은 주택을 개량·정비하는 주거지재생사업 도입

- 주민 스스로 직접 정한 구역에서 블록단위(100호 이내)로 보전·개발할 수 있는 소규모 주택정비사업 도입
- LH 등 공공이 사업을 시행하는 주거환경개선사업방식에 관리처분방식을 도입하고,
 - 도시환경정비사업에는 상가 신·개축 등을 통해 도심환경을 점진적으로 개선할 수 있는 현지개발방식을 도입
- 도시재정비 관련 계획들을 체계화하기 위해 국토해양부가 중장기(10년 단위) 도시재정비 전략을 마련하고, 지자체는 국가 전략에 맞게 정비기본계획을 수립
- 지자체가 정비기본계획 수립시 보전 및 개발을 위한 생활권별 종합계획을 수립할 수 있도록 하고,
- 정비계획 수립시 도심 활성화에 필요한 국가 및 지자체의 사업과 연계하여 계획을 수립토록 유도

[향후 계획]

- 국토해양부는 제도개선(안)을 추진하기 위해 기존 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」과 「도시 및 주거환경정비법」을 통합하여 (가칭) 「도시재정비 및 주거환경정비법」 제정(안)을 마련
- 금주 내에 입법예고 하고, 금년 정기국회에 관련 법안을 제출할 계획
- 또한, 현행법 시행령 등 하위법령으로 제도개선이 가능한 사항들은 금년 12월말까지 개정·추진할 예정



건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
엄근용 연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
박철한 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>