

월간 건설경기동향

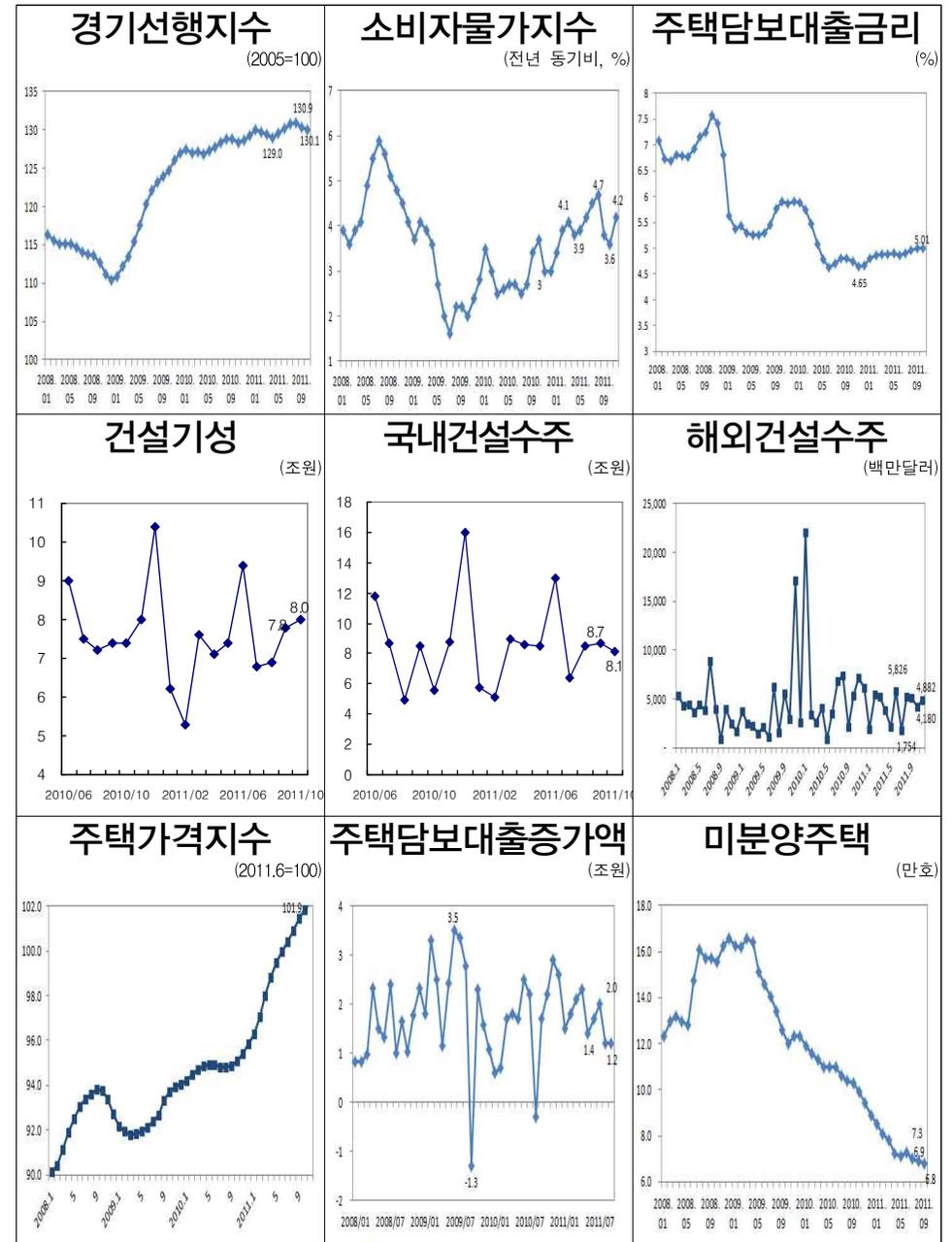
2011 12

건설경기

- ☑ 10월 국내 건설수주 기저효과로 전년 동월 대비 44.6% 급등한 8조 957억원 기록
- ☑ 10월 건설기성 건축과 토목기성 모두 증가해 전년 동월 대비 9.2% 증가한 8조 355억원 기록
- ☑ 10월 건축허가면적 주거용 건축허가면적의 호조로 전년 동월 대비 20.1% 증가한 1,053.3만㎡ 기록
- ☑ 11월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 0.6p 증가한 66.0 기록

부동산경기

- ☑ 10월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 상승, 12개월 연속 상승, 거래량은 증가세로 전환
- ☑ 11월 수도권 재건축 아파트 9개월 연속 하락, 지방 아파트 매매가격 상승세 둔화
- ☑ 1~10월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 88.4% 증가
- ☑ 11월 분양물량 전년 동월 대비 104.8% 증가, 10월 준공후 미분양 3만 3천호 수준
- ☑ 1~11월 누적 입주물량 전년 동기 대비 26.0% 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

**10월 국내 건설수주 전년 동월 대비 44.6% 증가
건설기성 9.2% 증가**

1. 선행지표

■ 건설수주

**10월
국내 건설수주
기저효과로
전년 동월 대비
44.6% 증가**

- 2011년 10월 국내 건설수주는 8조 957억원으로 수주액 자체는 예년 실적에는 미치지 못하였으나, 작년 10월 수주가 부진한데 따른 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 44.6% 증가함.
- 2011년 10월 국내 건설수주는 공공부문이 63.3% 증가하였으며, 민간 부문 또한 36.1% 증가하였음.
- 이는 작년 10월 수주가 5조 5,998억원에 불과한데 따른 기저효과 때문으로 당시 공공과 민간은 각각 전년 동월비 66.2%, 38.6% 감소하였음.
- 통상 10월 수주(2005~2009년 10월 수주 평균 9조 3,200억원)가 9조원대인 것을 감안 예년 실적에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.
- 10월 공공수주는 토목과 건축수주가 모두 증가하여 전년 동월 대비 63.3% 증가한 2조 8,541억원을 기록함.
- 공공토목 수주는 작년 10월 수주가 8,644억원으로 실적이 저조한데 따른 기저효과로 전년 동월 대비 115.0% 급등함.
- 금액 자체는 1조 8,584억원으로 2005~2009년 10월 공공 토목수주 평균이 1조 9,654억원인 것을 감안하면 예년 실적에는 다소 미치지 못함.

표_2011년 10월 건설수주 (단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2011. 10월	8,095.7	2,854.1	1,858.4	995.7	5,241.7	762.0	4,479.7	2,620.4	5,475.4	3,399.1	2,076.2
증감률	44.6	63.3	115.0	12.7	36.1	14.7	40.5	71.4	34.5	115.5	-16.8
2011. 1~10월	81,646.2	25,387.4	15,441.7	9,945.7	56,258.8	12,891.2	43,367.5	28,333.0	53,313.2	26,849.7	26,463.6
증감률	4.1	-16.2	-24.1	-0.1	17.0	37.6	12.0	-4.7	9.5	8.6	10.5

자료 : 대한건설협회

- 공공 건축수주는 비주택수주가 34.2% 감소한 반면 주택수주가 344.5% 급등해 전년 동월 대비 12.7% 증가한 9,957억원을 기록함.
- 10월 공공 주택수주는 예년 수준(7,339억원)보단 부진한 4,863억원을 기록하였으나, 작년 10월 실적이 1,094억원에 불과한데 따른 영향으로 전년 동월 대비 344.5% 급등함.
- 결과적으로 공공 주택 수주는 지난 8월부터 10월까지 각각 전년 동월 대비 146.6%, 743.6%, 344.5% 증가하며 세달 연속 높은 증가세를 지속함.
- 민간수주는 전년 동월 대비 36.1% 증가한 5조 2,417억원을 기록함.
 - 민간 건설수주는 지난 9월에 23.1% 감소한 후 다시 두자릿 수 이상 크게 반등함. 그러나, 이는 작년 10월 수주가 3조 8,520억원으로 부진한데 따른 기저효과인 것으로 판단됨.
 - 민간 토목수주는 전년 동월 대비 14.7% 증가함. 그러나 금액자체로는 7,620억원으로 올 6월 이후 9월까지 4개월 연속 1조원 이상 기록해 왔던 것을 감안, 다소 부진한 실적인 것으로 판단됨.
 - 민간 건축수주는 비주거용 건축수주가 8.9% 감소한 반면 주택수주가 98.4% 증가하여 전년 동월 대비 40.5% 증가한 4조 4,797억원을 기록함.
 - 민간 주택수주는 광주와 부산 등 지방 대도시를 중심으로 재개발·재건축 수주가 증가하여 전년 동월 대비 98.4% 증가한 2조 9,129억원을 기록함.
 - 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 8.9% 감소한 1조 5,668억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 통계청에서 제공한 세부 공종별 건축수주는 주택수주가 세자릿수 이상 증가하였으나, 사무실 및 점포 등 나머지 비주거용 건축수주는 감소한 것으로 나타남.
 - 주택수주는 기저효과의 영향으로 공공과 민간부문이 모두 증가해 전년 동월 대비 119.2% 급등함. 지난 9월 8.6% 감소한 후 한달만에 다시 크게 반등함.

- 사무실 점포 수주는 전년 동월 대비 7.3% 감소해 두달 연속 증가세를 마감함.
- 공장 및 창고 수주는 올 들어 가장 부진한 2,177억원을 기록, 전년 동월 대비 34.0% 감소함.
- 관공서 수주는 47.1% 감소해 지난 9월(-21.5%)의 부진을 지속함.
- 토목 공종의 기계설치 수주가 전년 동월 대비 감소한 가운데 대부분의 수주가 기저효과의 영향으로 세자릿 수 이상 증가함.
 - 도로 및 교량 수주는 올 들어 가장 양호한 6,136억원을 기록해 전년 동월 대비 206.4% 급등, 9월(-25.5%)의 부진에서 반등함.
 - 철도 및 궤도 수주의 경우 금액 자체는 862억원으로 올들어 세 번째로 낮은 실적을 기록하였으나, 기저효과의 영향으로 119.2% 급등함.
 - 토지조성 과 발전 및 송전 수주 또한 기저효과의 영향으로 각각 192.1%, 2,159.2% 급등함.
 - 항만 및 공항 수주는 울산 신항 방파제 공사수주의 영향으로 1,467억원의 양호한 실적을 기록, 전년 동월 대비 698.6% 증가함.
 - 한편, 기계설치 수주는 전년 동월 대비 26.7% 감소해 지난 9월(-17.8%)의 감소를 이어감.

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. 10월	3,240.7	739.6	217.7	311.8	142.4	613.6	86.2	146.7	383.7	282.3	425.8
증감률	119.2	-7.3	-34.0	-47.1	-14.3	206.4	119.2	698.9	192.1	2,159.2	-26.7
2011. 1~10월	24,518.4	7,633.4	4,627.7	4,712.7	1,714.7	3,521.0	2,353.6	981.3	2,715.3	3,585.7	7,981.3
증감률	0.6	17.5	-0.9	-18.7	32.2	-36.0	64.9	-4.3	24.1	-18.6	34.3

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

**10월
재건축재개발
전년동월대비
103.3% 증가**

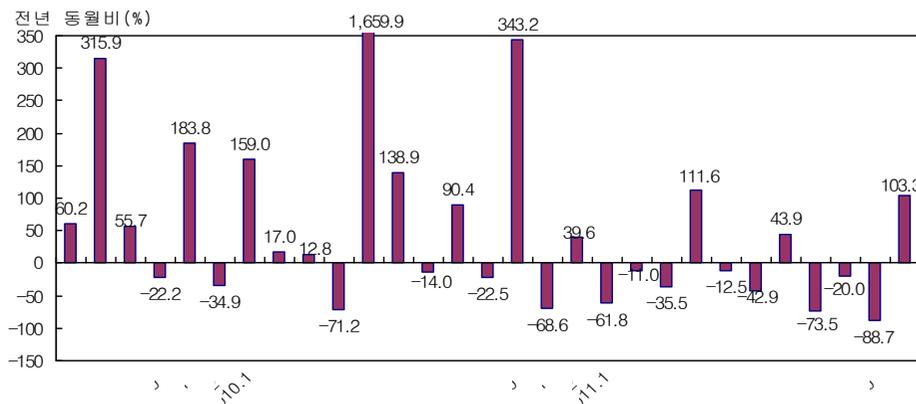
- 10월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 103.3% 증가한 1조 7,116억 원으로 올들어 세 번째로 높은 수주실적을 기록, 지난 3개월간의 감소세를 마감함.
 - 재건축 수주는 광주와 대전 등 광역시의 수주 증가로 전년 동월 대비 87.6% 증가한 8,613억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 부산과 경기도 지역의 수주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 122.2% 증가한 8,503억원을 기록함.
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~10월 누적액은 전년 동기 대비 27.6% 감소한 9조 9,431억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 24.8% 감소한 3조 7,551억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 29.2% 감소한 6조 1,880억원에 그침.

표_10월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
10월 증감률	87.6	122.2	103.3
1~10월 증감률	-24.8	-29.2	-27.6

(단위 : 전년동월비, %)

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



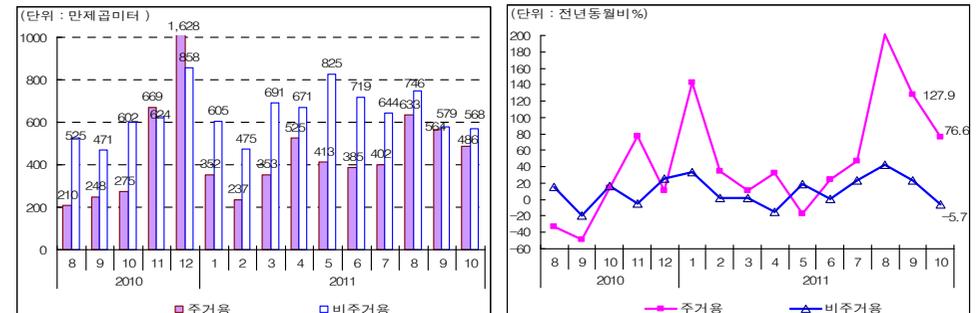
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**10월
건축허가면적
전년동월대비
20.1% 증가**

- 2011년 10월 건축허가면적은 비주거용 건축허가면적이 부진하였으나, 주거용 건축허가면적이 크게 증가해 전년 동월 대비 20.1% 증가한 1,053.3만㎡를 기록, 13개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 485.8만㎡로 양호한 실적을 기록해 전년 동월 대비 76.6% 증가함. 결국, 5개월 연속 두자릿 수 증가세를 이어감.
 - 주거용 건축허가면적은 지난 6월부터 9월까지 각각 전년 동월 대비 24.5%, 47.4%, 201.6%, 127.9%의 높은 증가세를 지속함.
 - 10월에도 76.6% 증가함. 지방의 주택공급 및 도시형생활주택 공급 증가로 높은 증가세가 지속된 것으로 판단됨.
- 반면 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 5.7% 감소한 567.5만㎡를 기록, 지난 5월부터 시작된 증가세를 마감함.
 - 구체적으로 상업용 허가면적이 전년 동월 대비 18.1% 증가하였으나, 공업용과 교육·사회용 허가면적이 각각 17.3%, 39.8% 감소하였음.
- 1~10월 건축허가면적은 10,873.5만㎡로 전년 동기비 24.0% 증가함.
 - 1~10월 주거용 허가면적은 4,349.3만㎡로 전년 동기 대비 52.6% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 10.3% 증가한 6,524.2만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

1~11월
해외수주 실적
470억 달러

■ 해외건설

- 2011년 11월 해외건설 수주실적액은 48.8억 달러로 전월 대비 16.8% 증가, 전년 동월 대비 33.2% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비로는 중동, 태평양, 북미를 제외한 전역에서 전월 대비 증가함.
 - 아시아지역은 베트남(롯데 센터 하노이 신축공사, 리비에라 콘도미니엄 공사, 골든아일랜드 아파트 공사 등), 싱가포르(베독 복합개발 공사, 퓨저노 폴리스 리서치 빌딩 공사 등), 카자흐스탄(하이빌 아스타나 주거복합단지 공사 등) 등에서 많은 수주가 이루어짐.
 - 아프리카지역은 케냐에서 울카리아 지열 발전 사업 수주로 증가하였으며, 유럽은 폴란드 만도 제조공장 건설공사 및 러시아 SPB 모비스 모토차고 신축공사 등으로 증가함.
- 공종별로는 건축과 전기 공종에서 전월 대비 및 전년 동월 대비 큰 폭으로 증가하였으며, 토목 및 산업설비는 감소함.
 - 건축은 상업설비(10.0억 달러), 주택(9.5억 달러), 콘도미니엄(2.9억 달러), 사무실(2.5억 달러) 공종에서 크게 증가함.
 - 전기 공종은 송전시설(1.1억 달러) 수주로 크게 증가함.
- 11월까지 해외건설 누적실적은 466.9억 달러로 전년 동기 대비 71.3% 수준을 보임.

표_지역별 해외건설 수주실적

지역	2010.11	2011.10	2011.11			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~11월)
			(단위: 백만불, %)			
총계	7,310	4,180	4,882	16.8	-33.2	46,685
중동	2,636	2,821	2,429	-13.9	-7.9	28,065
아시아	4,566	1,201	1,976	64.5	-56.7	14,640
태평양,북미	40	0	0	-	-100.0	936
유럽	0	13	58	344.8	-11,923.9	205
아프리카	65	108	376	248.2	482.6	1,268
중남미	4	37	43	16.8	1,076.2	1,571

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

지역	2010.11	2011.10	2011.11			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~11월)
			(단위: 백만불, %)			
총계	7,310	4,180	4,882	16.8	-33.2	46,685
토목	760	820	82	-90.0	-89.3	5,491
건축	46	88	2,567	2,817.2	5,457.2	7,361
산업설비	6,465	3,258	2,084	-36.0	-67.8	31,796
전기	5	8	114	1,322.7	2,082.4	937
통신	5	0	0	-	-100.0	54
운역	29	6	35	488.8	21.6	1,047

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

10월
건설기성
전년 동월 대비
9.2% 증가

- 2011년 10월 건설기성은 전년 동월 대비 9.2% 증가한 8조 355억원을 기록, 지난 9월(+5.3%)의 증가를 이어감.
- 건축기성은 전년 동월 대비 8.6% 증가한 4조 5,609억원을 기록, 지난 9월의 증가를 이어감.
 - 주택기성은 전년 동월 대비 6.7% 증가한 2조 4,860억을 기록함. 주택 기성은 지난 2010년 4월부터 2011년 9월까지 총 18개월 연속 감소세를 지속하였음. 결국 10월에 6.7% 증가함으로써 1년 7개월 만에 반등함.
 - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 11.0% 증가해 13개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 2조 748억원으로 10월 실적으로는 자료 작성된 1997년 이후 역대 최대치를 기록함.
- 토목기성은 전기기계공사가 부진했으나, 일반토목과 플랜트 공사의 기성 증가로 전년 동월 대비 10.1% 증가한 3조 4,746억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 10월 실적으로는 역대 최대액인 2조 9,547억 원을 기록해 전년 동월 대비 3.4% 증가하였으며, 민간 부문도 13.8% 증가해 양호한 모습을 보였음.

표_2011년 10월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 10	8,035.5	4,560.9	2,486.0	2,074.8	3,474.6	2,125.7	210.0	1,051.9	2,954.7	4,706.8	349.8	24.2
증감률	9.2	8.6	6.7	11.0	10.1	3.0	-8.4	31.4	3.4	13.8	-0.2	63.6
2011.1~10	72,493.7	40,692.6	20,870.7	19,821.9	31,801.1	20,147.1	2,259.9	8,839.7	27,398.6	41,273.9	3,566.6	254.6
증감률	-1.7	-3.4	-17.0	16.8	0.5	3.2	-2.9	-4.0	0.6	-4.5	13.4	36.0

자료 : 통계청

■ 건설투자

**3/4분기 건설투자
4.6% 감소
6분기 연속 침체**

○ 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자 (2005년 불변가격)는 전년 대비 4.6% 감소한 36조 8,964억원을 기록, 6분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.

- 이는 지난 1998년 1/4~2000년 1/4분기까지 총 9분기 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로, 자료가 작성된 1970년 이후 역대 두 번 째로 긴 침체임.

**주거용 건물과
토목투자
부진 지속**

○ 지난 2/4분기와 마찬가지로 주거용 건물 건설투자와 토목투자가 여전히 부진한 것으로 나타남.

- 3/4분기 토목투자는 전년 동기 대비 7.2% 하락한 14조 8,001억원을 기록, 4분기 연속 감소세를 지속함.

- 주거용 건물 건설투자는 3/4분기 실적으로는 지난 1989년 6조 1,917억원 이후 22년만에 최저치인 7조 5,397억원을 기록, 전년 동기 대비 15.4% 감소함. 결국 지난 2010년 2/4분기부터 시작된 감소세를 지속해 6분기 연속 감소함.

- 한편 비주거용 건물 건설투자는 전년 동기 대비 5.7% 증가해, 지난 2/4분기의 증가세를 이어감.

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	39.3	17.1	22.1	7.5	14.7	-6.8	-10.4	-3.7	-18.9	6.6
	3/4	36.9	14.8	22.1	7.5	14.6	-4.6	-7.2	-2.6	-15.4	5.7
	1/4~3/4	104.5	52.6	60.8	21.6	39.3	-7.5	-31.5	-5.5	-19.4	4.4

자료 : 한국은행 2011년 3/4분기 국민계정(잠정치), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

**10월
건축착공면적
전년 동월 대비
35.0% 증가**

○ 2011년 10월 건축착공면적은 비주거용 건축착공이 부진하였으나, 주거용 건축착공이 크게 증가해 전년 동월 대비 35.0% 증가한 919.6만㎡를 기록, 8개월 연속 증가세를 지속함.

○ 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 122.8% 증가한 451.9만㎡를 기록하여 네달 연속 증가세를 지속함.

- 10월 실적으로는 자료가 제공된 시점인 2000년 이후 최대치로 매우 양호한 실적을 기록함. 지방의 주택착공이 계속 양호한 가운데 도심 내 중소형 주택착공도 증가한 것으로 판단됨.

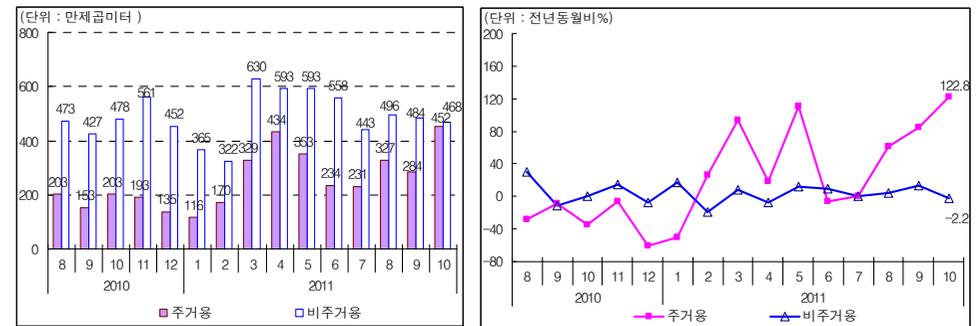
○ 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 2.2% 감소한 467.7만㎡를 기록, 세달 연속 증가세를 마감함.

- 공업용과 상업용이 각각 전년 동월 대비 11.4%, 14.3% 감소하였으며, 교육·사회용 착공면적 또한 26.7% 감소함.

○ 1~10월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 14.1% 증가한 7,881.4만㎡를 기록함.

- 1~10월 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 38.6% 증가한 2,929.6만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공면적도 3.3% 증가한 4,951.8만㎡를 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



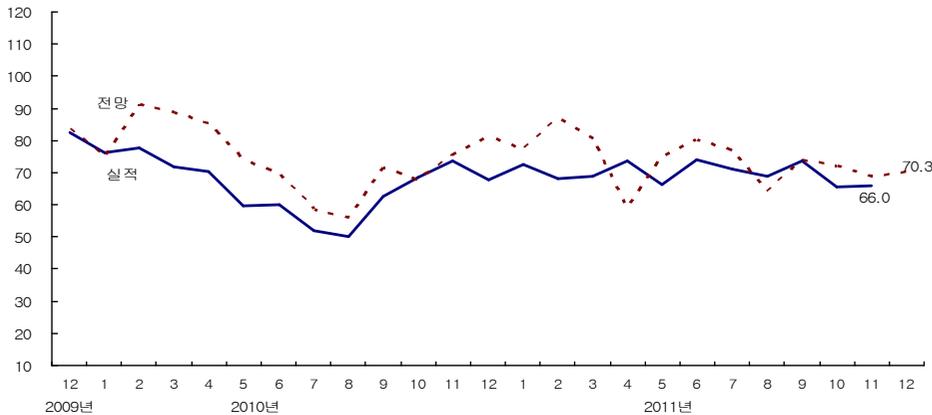
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
11월 CBSI
전월 대비
0.6 p 상승한
66.0 기록

- 2011년 11월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 지난 10월에 이어 극심한 부진을 지속함
 - CBSI는 전월인 지난 10월에 전월 대비 8.4p 하락하며 2010년 9월(62.6 기록) 이후 13개월만에 최저치를 기록했다.
 - 11월에도 CBSI는 전월 대비 0.6p 상승에 그치며 저조한 모습을 보임. 11월 CBSI 66.0은 전월인 10월의 65.4를 제외하면 여전히 2010년 9월 이후 최저치임.
 - 결국 건설업체들이 체감하는 건설경기 수준은 10월에 이어 11월에도 여전히 극심한 부진을 지속한 것으로 판단됨.
 - 이는 선진국 재정위기로 촉발된 대내외 경제 불확실성이 계속 민간부문 건설경기에 부정적 영향을 미치고 있는 가운데, 공공공사 발주도 크게 회복되지 못하고 있기 때문으로 판단됨.
- 한편, 12월 CBSI 전망치는 11월 실적치 대비 4.3p 상승한 70.3을 기록함. 전망 지수 자체가 기준선인 100.0에 훨씬 못 미치고 있어 건설경기는 여전히 침체를 지속할 것으로 전망됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

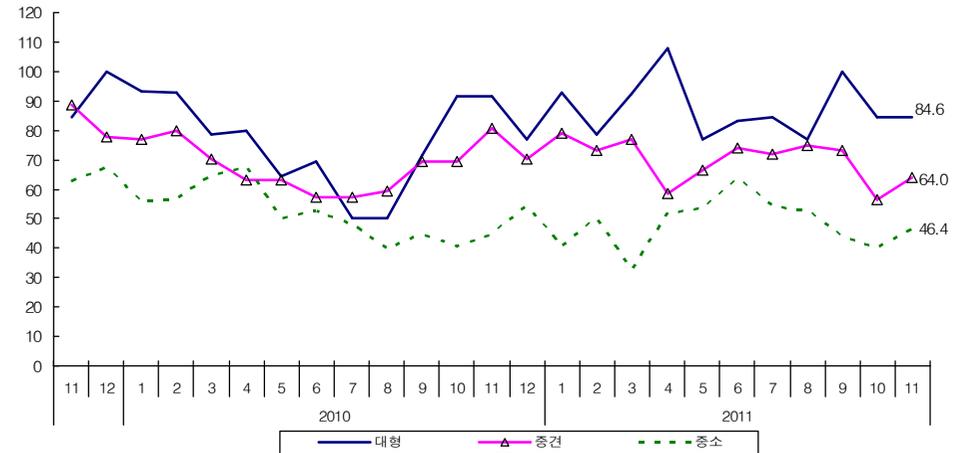


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별로
중견업체 지수
전월보다 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 전월과 동일한 수치를 유지한 가운데, 중견업체 지수는 하락, 중소기업 지수는 상승함.
 - 대형업체 지수는 전월인 10월과 동일한 84.6을 기록해 체감경기 수준에 큰 변동이 없는 것으로 나타남.
 - 지난 9월 이후 2개월 연속 하락했던(9월 1.9p, 10월 5.1p 하락) 중견업체 지수는 11월에도 전월비 4.0p 하락한 64.0을 기록해 3개월 연속 체감경기 침체 수준이 악화됨.
 - 중견업체 지수는 지난 4월(58.3 기록) 이후 7개월만에 최저치를 기록했는데, 선진국 재정위기 등의 영향으로 주택경기 회복이 지연됨에 따라 주택사업 매출 비중이 높은 중견업체의 체감경기가 지속적으로 악화되고 있는 것으로 판단됨.
 - 지난 7월 이후 10월까지 4개월 연속 지수가 하락했던 중소기업 지수는 11월 들어서는 공공공사 발주 소폭 증가, 통계적 반등 등의 영향으로 전월비 6.4p 상승한 46.4를 기록해 5개월만에 체감경기 침체 수준이 소폭 개선됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 6월	7월	8월	9월	10월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	9.9	-26.8	74.7	1.5	-	
		토 목	12.5	-24.6	52.3	-17.3		
		건 축	8.2	-28.8	86.1	11.3		
		공 공	-17.1	-50.1	11.0	76.9		
		토 목	-8.2	-49.8	32.9	-5.0		
		건 축	-29.6	-50.9	-16.4	242.6		
	민 간	27.3	-0.4	112.1	-23.1			
	토 목	44.0	77.1	82.2	-28.9			
	건 축	21.8	-19.9	120.2	-21.3			
	건설허가	합 계	7.8	31.4	87.8	59.2		
주 거		24.5	47.4	201.6	127.9			
비주거		0.5	23.0	42.3	23.1			
동행 지표	기성	합 계	4.7	-8.8	-3.4	4.2	-	
		공 공	2.9	-9.3	2.6	9.0		
		민 간	1.1	-8.5	-7.3	0.0		
	건설잔여	합 계	4.4	0.2	21.7	32.2		
		주 거	-6.3	0.8	61.0	85.0		
		비주거	9.6	-0.1	4.9	13.3		
	C B S I	총 합	74.1	71.1	68.9	73.8		65.4
		대 형	83.3	84.6	76.9	100.0		84.6
		중 견	73.9	72.0	75.0	73.1		68.0
		중 소	63.6	54.4	52.6	43.9		40.0
서 울	77.4	80.2	78.4	91.6	74.1			
지 방	71.2	57.2	54.6	47.5	52.7			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.849	100.943	101.039	-	0.1%	1.1%
	토 지 거래량 (필지)	195,913	180,860	199,854	-	10.5%	10.3%
주택 시장	아파트매매가격지수	238.95	239.09	239.05	238.9	-0.1%	2.7%
	아파트전세가격지수	236.41	238.89	239.53	239.43	0.0%	14.0%
	중위주택가격(만원)	23,878	23,937	23,940	23,978	0.2%	7.4%
	아파트거래량(호)	44,049	43,118	48,444	-	12.4%	17.2%
	분 양 물 량 (호)	25,752	24,346	48,172	-	97.9%	66.2%
	미 분 양 물 량 (호)	68,593	68,039	66,462	-	-2.3%	-32.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.6월	7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.87	4.90	4.97	5.00	5.01	0.01%p	0.30%p
주택담보대출규모(십억원)	295,325	297,251	298,492	299,731	302,108	0.8%	8.3%
주택담보대출 연체율(%)	0.67	0.69	0.71	0.63	0.66	0.03%p	0.03%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(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
 토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 지가 상승세 지속, 거래량은 증가세로 전환
주택시장 : 수도권 매매가격 재건축 아파트 주도의 하락세, 지방광역시 8개월 연속 상승폭 둔화

1. 토지시장

● 토지 거래

- 2011년 10월 전국 토지거래량은 19만 9,854필지로 전월 대비 10.5% 증가하며 6개월 연속 감소세 마감함. 전년 동월 대비로는 10.3% 증가함.

**토지거래
6개월
연속 감소세
마감**

- 면적기준으로는 157.1km²가 거래되었으며, 전월 대비 7.1% 증가, 전년 동월 대비 1.0% 감소함.

- 10월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 21만 9,939필지의 90.9% 수준이며, 상업지역(108.1%)과 공업지역(139.2%)을 제외한 대부분의 용도지역에서 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.

- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 11.4%, 전년 동월 대비 10.8% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 10.4%, 전년 동월 대비 7.8% 증가함.

- 용도지역별(필지기준)로는 공업용지가 전월 대비 53.7%의 높은 증가율을 보인 가운데 전반적으로 모든 용도에서 증가함.

- 녹지지역(-6.3%)과 미지정(-30.1%) 토지는 감소함.

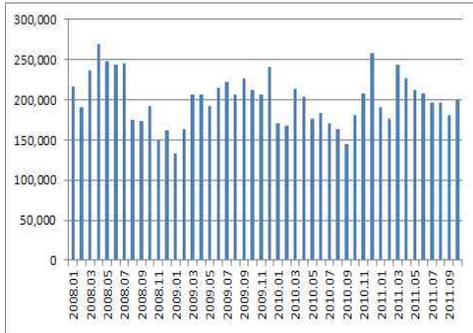
- 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 교환(905건, -3.4%)을 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가하였으며, 특히 신탁·해지(1만 6,159건, 57.9%)가 큰 폭으로 증가함.

- 매매거래는 전월 대비 8.7% 증가함.

- 거래주체별(필지기준)로 전월 대비 모든 주체에서 토지 구매가 증가함.

- 개인 8.9%, 법인 15.0%, 기타 53.7% 토지구매가 증가함.

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	4분기				
								7월	8월	9월	10월	
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	196,404	195,913	180,860	199,854	
개인간 거래	거래량	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	392,278	132,902	134,316	125,060	135,345
	비중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2%	68.4	67.7	68.6	69.1	67.7
매매 거래	거래량	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	148,648	144,623	136,428	148,264
	비중	72.6	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3%	75.0	75.7	73.8	75.4	74.2

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격
강원, 경남
중심의
상승세 지속

- 2011년 10월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 기록하며, 12개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.04%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 전월보다 소폭 둔화된 상승률을 기록함.
 - 여전히 보급자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.52%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 화성시(0.26%)는 동탄지구 개발사업 등으로 전월에 이어 높은 상승률을 기록함.
- 비수도권 지역은 강원(0.18%), 경남(0.17%), 부산(0.16%), 대구(0.15%), 전남(0.10%)에서 전월에 이어 0.1%이상의 상승률을 보임.

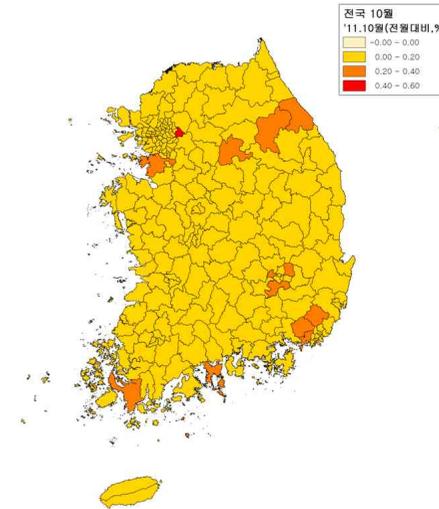
- 강원은 동계올림픽 유치 효과의 평창군(0.28%), 강릉시(0.25%), 제2영동고속도로, 복선철도사업 등의 원주시(0.29%)에서 높은 상승률을 보임.
- 경남은 창원시에서의 통합에 따른 주거수요의 변화와 창원 KTX 개통에 따른 교통여건 개선으로, 부산은 강서신도시 용도지역변경, 거가대교 접속도로 개선 등, 대구는 혁신도시, 이시아폴리스, 동대구로 개선 등으로 상승률이 높게 나타남.
- 용도지역별로는 자연환경보전지역(0.17%)과 계획관리지역(0.15%)이 높은 상승률을 보인 가운데 주거지역(0.08%)과 상업지역(0.06%)은 전월과 같은 수준을 보임.
- 이용상황별로는 답(0.16%), 전(0.14%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년										2011년																					
	7월		8월		9월		10월		11월		12월		1월		2월		3월		4월		5월		6월		7월		8월		9월		10월	
	월 별	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10			
누계 (전년말대비)	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05	0.09	0.18	0.29	0.39	0.48	0.59	0.69	0.78	0.87	0.97																

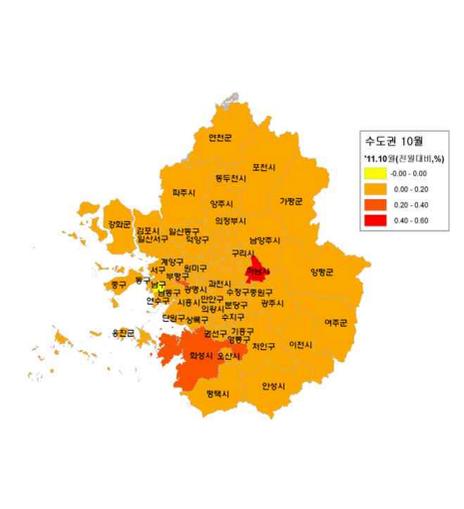
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 10월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

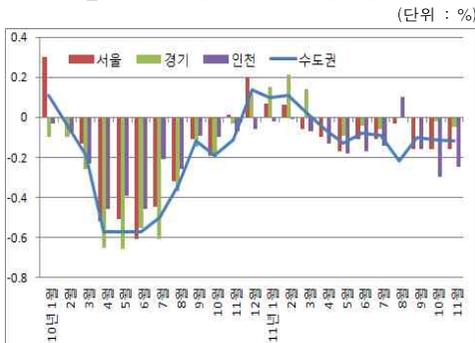
2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

수도권 재건축 아파트 9개월 연속 하락

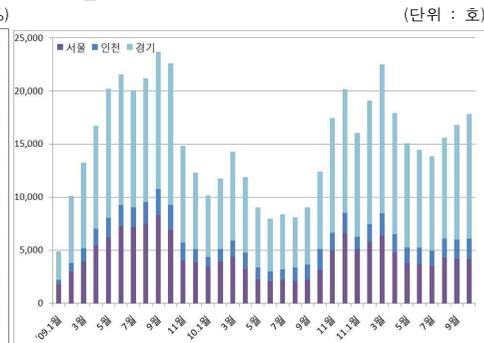
- 2011년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.12% 하락하며 9개월 연속 하락세를 이어감.
 - 서울은 0.16% 하락하며 9개월 연속 하락하였으며, 경기는 0.05%, 인천은 0.25% 하락함.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 은평구(1.40%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 평택시(0.15%), 오산시(0.15%) 안성시(0.11%)에서 0.1%이상의 상승률을 보임.
 - 인천 연수구(-0.76%), 서구(-0.37%), 서울 강남구(-0.57%), 강동구(-0.37%), 송파구(-0.24%), 경기 파주시(-0.23%) 등은 전월 대비 0.2%이상의 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.02%, 중형 0.03%, 대형 0.12%, 재건축아파트는 소형 0.89%, 중형 1.04%, 대형 0.42%가 하락함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.71% 하락하며, 9개월 연속으로 하락하였으며, 하락폭은 확대됨. 다만, 12.7대책 이후 단기적 변화는 발생가능함.
 - 서울 강남구(-1.16%), 영등포구(-0.98%), 송파구(-0.96%), 강동구(-0.87%), 인천 서구(-1.03%), 경기 광명시(-1.38%)에서 높은 하락률을 보임.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

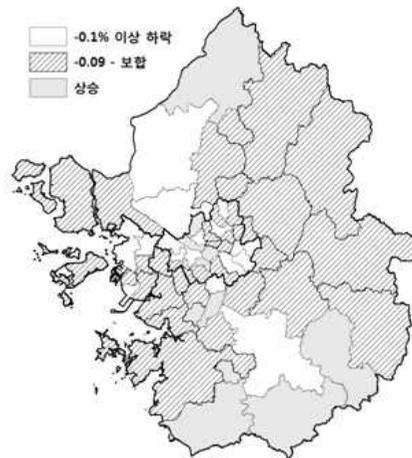
거래량 경기 중심의 증가세 지속

- 2011년 10월 거래량은 2006~2010년 10월 평균 대비 4.7% 증가함.
 - 신고일 기준 2011년 10월 수도권 실거래가 거래량은 1만 7,846호로 전월 대비 6.2%, 전년 동월 대비 43.9% 증가함.
 - 전월 대비 서울 0.3% 감소, 인천 7.1%, 경기 8.5% 증가하며, 수도권 거래량 증가를 주도함.
- 2011년 11월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.12% 하락하며, 33개월 연속 상승세를 마감함.

전세가격 상승세 33개월 만에 마감

- 금월 들어 일부 지역을 제외한 수도권 대부분의 지역이 포함세 또는 하락률을 기록함(서울 -0.13%, 인천 0.02%, 경기 -0.14%).
- 특히, 경기 광명시(-0.94%)는 전월에 이어 수도권에 가장 높은 하락률을 기록하였으며, 그 외 서울 금천구(-0.57%), 강남구(-0.41%), 도봉구(-0.41%), 경기 수원시(-0.46%), 안양시(-0.40%) 등에서 하락함.
- 반면, 서울 은평구(1.51%), 인천 동구(0.99%)에서는 여전히 높은 상승률을 기록함.

그림_2011년 11월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 11월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

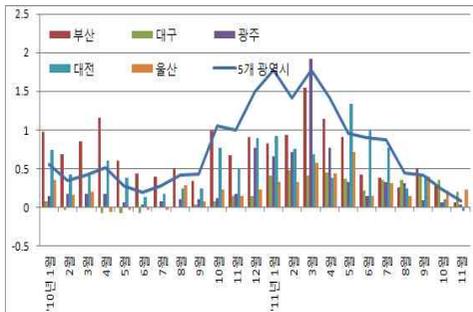
**지방광역시
매매 및
전세가격
상승세 둔화
지속**

■ 광역시/지방 시장

- 2011년 11월 지방광역시의 아파트 매매가격은 32개월 연속 상승세를 유지하며 0.09% 상승, 상승폭은 8개월 연속 둔화됨.
 - 대전(-0.05%)을 제외한 울산(0.23%), 대구(0.20%), 부산(0.07%), 광주(0.03%), 모두 상승함.
 - 울산 북구(0.88%)에서 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 중구(0.47%), 부산 동구(0.40%)에서 0.4% 이상의 상승률을 보임.
 - 모든 규모에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨 (소형 0.12%, 중형 0.10%, 대형 0.06%).
- 전세가격은 전월에 이어 상승률이 둔화된 0.12% 수준이며, 32개월 연속 상승세를 이어감.
 - 전월에 이어 대구(0.41%), 울산(0.36%), 부산(0.16%), 광주(0.06%)는 상승, 대전(-0.52%)은 하락함.
 - 울산 북구(1.31%)는 3개월 연속으로 지방 광역시 시군구 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 대전 대덕구(-0.91%), 유성구(-0.63%), 서구(-0.49%), 중구(-0.44%), 부산 사상구(-0.26%)는 하락률을 보임.
 - 대전은 최근 5개월 동안 2000년대 평균(9,342호) 수준의 입주물량이 공급되어짐.
 - 규모별로는 소형 0.19%, 중형 0.05%, 대형 0.17% 상승함.
- 10월 거래량은 1만 2,041호로 전월 대비 10.2%, 전년 동월 대비 1.2% 증가함.
 - 부산 14.0%, 대구 10.5%, 광주 5.7%, 대전 3.6%, 울산 15.3% 증가함.

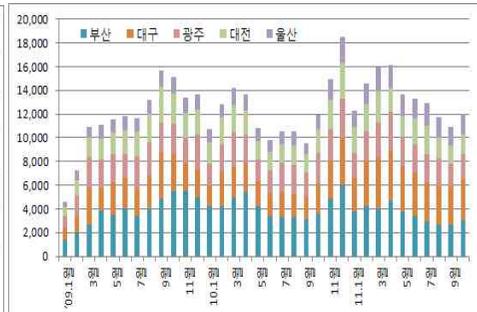
**거래량
다시 증가**

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

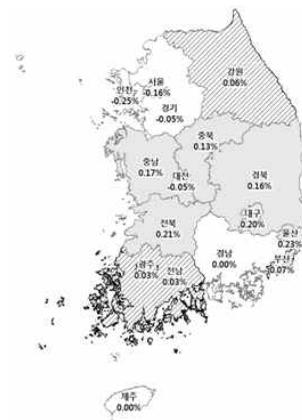


자료 : 국토해양부

**전북 강세
지속**

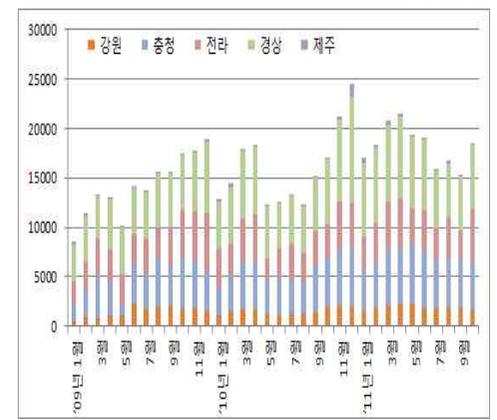
- 11월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.10% 상승함. 32개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 전월에 이어 둔화됨.
 - 전북(0.21%), 충남(0.17%), 경북(0.16%), 충북(0.13%), 강원(0.06%), 전남(0.03%), 경남(0.00%), 제주(0.00%) 순임.
 - 충남 논산시(0.46%), 전북 익산시(0.44%), 군산시(0.32%), 경북 경산시(0.34%)에서 0.3% 이상의 상승률을 보였으며, 반면 전남 광양시(-0.23%), 경남 사천시(-0.22%), 김해시(-0.16%), 양산시(-0.04%)는 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.17%, 중형 0.09%, 대형 0.04% 상승함.
- 11월 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 충남(0.26%), 전북(0.17%), 경북(0.17%), 경남(0.11%), 전남(0.08%), 충북(0.05%), 강원(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
 - 경북 경주시(0.78%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 공주시(0.56%), 경남 거제시(0.51%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 금월은 중소형 강세를 나타냄(소형 0.19%, 중형 0.12%, 대형 0.10%).
- 10월 거래량은 1만 8,557호로 전월 대비 20.6%, 전년 동월 대비 8.9% 증가함.
 - 강원권(-7.8%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 전라권(67.6%)과 제주권(36.6%)은 30% 이상 큰 폭으로 증가함.

그림_2011년 11월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~10월
인허가
전년 동기 대비
88.4% 증가

- 2011년 1~10월까지 주택건설 인·허가실적은 35만 9,279호로 전년 동기 대비 88.4% 증가함. 5개월 연속 증가폭이 확대됨.
 - 공공부문의 누적실적으로는 2만 1,915호를 기록하여 전년 동기 대비 34.6% 증가함.
 - 민간부문은 33만 7,364호로 93.4% 증가하며 급등세를 이어감.
 - 10월 인·허가 실적은 6만 27호로 올해 들어 가장 많은 물량이며 8월 이후 최고치를 연속 갱신하고 있음. 10월 물량은 전월 대비 35.7%, 전년 동월 대비 118.8% 증가함.
 - 유형별로는 민간분양 33만 1,839호(92.4%), 공공분양 1만 394호(2.9%), 공공임대 8,080호(2.2%), 민간임대 5,525호(1.5%), 국민임대 3,441호(1.0%)의 순임. 10월 들어 공공분양과 공공임대 비중이 증가함.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 258.5% 증가하여 2달 연속 둔화됨. 민간부문의 둔화세가 전반적 둔화세로 이어지고 있음.
 - 민간 255.4%, 공공 332.7% 증가하여 민간·공공 모두 둔화됨.
 - 부산(280.1%)만 확대되었고 대전(369.7%), 광주(253.0%), 대구(197.0%), 울산(159.1%) 모두 둔화됨.

부산만
증가폭 확대

표_부문별·지역별 2011년 1~10월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
2011년 1~10월	359,279	173,180	65,934	120,165	21,915	9,554	3,159	9,202	337,364	163,626	62,775	110,963
2010년 1~10월	190,731	110,773	18,391	61,567	16,284	11,715	730	3,839	174,447	99,058	17,661	57,728
전년 대비 증감률	88.4	56.3	258.5	95.2	34.6	-18.4	332.7	139.7	93.4	65.2	255.4	92.2

자료 : 국토해양부

아파트
전년 동기 대비
103.6% 증가

- 수도권(53.9% → 56.3%), 기타지방(77.3% → 95.2%) 모두 증가폭이 확대됨.
 - 수도권의 민간부문은 65.2% 증가하여 증가폭이 확대됨. 공공은 연말에 집중된 지난해 공공 물량에 비해 18.4% 감소함.
 - 기타지방은 공공 139.7%, 민간 92.2% 증가하여 전 부문에서 증가폭이 크게 확대됨.
- 아파트 인·허가 실적은 20만 6,826호로 전년 동기 대비 103.6% 증가하였고 아파트의 주택은 15만 2,453호로 71.0% 증가함.
 - 아파트와 아파트의 주택 모두 지난해에 비해 증가폭이 소폭 확대되었고 4개월 연속 증가세를 이어가고 있음.
 - 아파트 실적은 수도권 43.7%, 기타광역시 429.5%, 기타지방 156.8% 증가함. 광역시의 이례적 증가세가 지속되고 있음.
 - 아파트의 실적은 수도권 76.4%, 기타광역시 115.4%, 기타지방 52.5% 증가함.
 - 수도권은 아파트의, 지방은 아파트 실적의 호조세가 지속되고 있음.
- 10월 들어서 소형(60㎡ 이하)의 증가폭이 둔화되고 중대형(60㎡ 초과)은 증가폭이 확대됨.
 - 초소형(40㎡ 이하)은 268.3%에서 237.8% 증가로 둔화됨. 반면, 중대형(85~135㎡ 이하)은 1.9%에서 11.2%로 크게 확대됨.

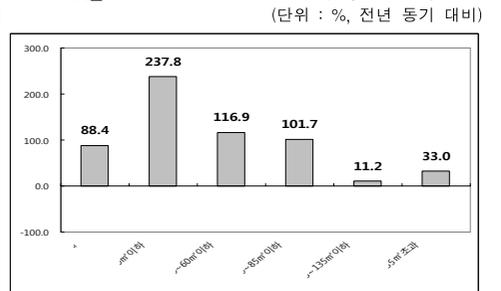
소형
(60㎡ 이하)
증가폭 둔화

그림_2011년 1~10월 주택유형별 주택건설실적

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~10월	전년비 증감률	2011년 1~10월	전년비 증감률
총계	206,826	103.6	152,453	71.0
수도권	97,785	43.7	75,395	76.4
서울	28,455	169.9	32,189	128.6
인천	20,769	55.9	9,109	23.4
경기	48,561	10.0	34,097	60.2
지방	109,041	224.9	77,058	66.1

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1~10월 규모별 주택건설실적



자료 : 국토해양부

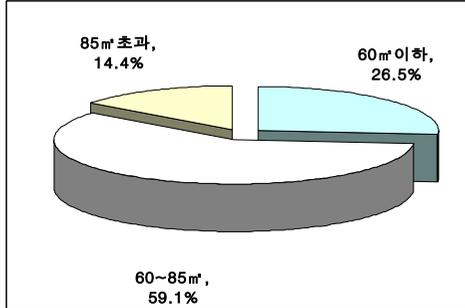
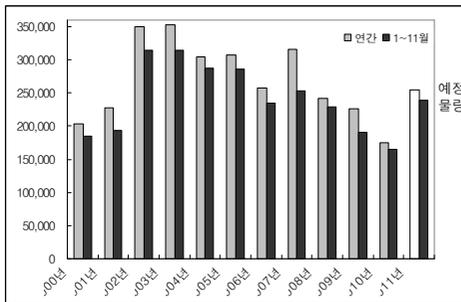
**2011년 11월
분양물량
전년 동월 대비
104.8% 증가**

■ 분양 및 미분양 물량

- 2011년 11월 분양물량은 3만 7,000여 호로 전년 동월 대비 104.8%, 전월 대비 20.7% 감소함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 11월 대비 15.9% 증가하여 2011년 11월에 분양물량이 집중된 것으로 나타남.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 26.0%, 중형(60~85㎡) 61.5%, 대형(85㎡ 초과) 12.4%로 지난달과 유사한 비중을 보임.
- 1~11월 누적 물량은 23만 8,000여호로 전년 동기 대비 44.6% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 1.3% 감소함.
 - 1~11월 유형별 비중은 민간분양 70.9%, 공공임대 17.2%, 공공분양 9.1%, 민간임대 2.8%임. 11월 들어 공공분양 비중이 소폭 증가함.
- 경기 8,000호, 부산 5,000호, 경남 3,800호, 충남 4,600에서 대규모 분양이 이루어졌으며 경북, 제주를 제외한 전 지역에서 1,000호 이상의 분양이 이루어짐.
- 12월에는 수도권 1만 5,000호, 지방 5,000호로 전국적으로는 2만호의 분양이 예정되어 있음.
 - 4/4분기 들어 지방을 중심으로 분양물량이 예상보다 큰 폭으로 증가하고 있음.

그림_1~11월 분양 물량 추이(전국)

그림_2011년 1~11월 규모별 분양 물량 비중(전국)



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

자료 : 부동산114(주)

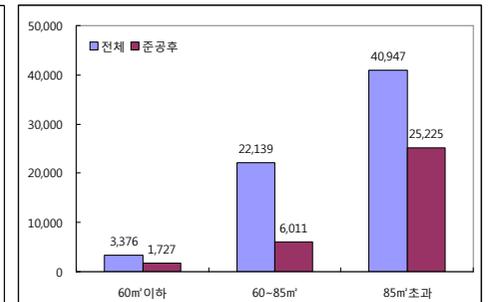
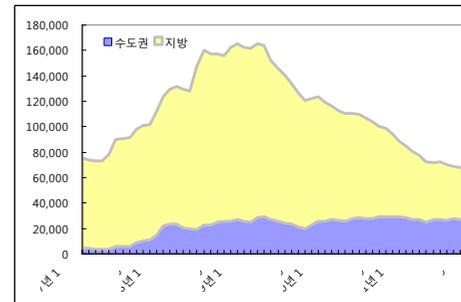
**지방
2004년 이후
4만호 이하
감소**

- 2011년 10월 전체 미분양 물량은 전월 대비 1,577호(2.3%) 감소하여 6만 6,462호를 기록함. 5개월 연속 감소함.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 1,523호(4.4%) 해소되어 3만 2,963호 수준임.
- 지방은 4만호 이하로 감소하였으나 수도권은 정체 지속 중
 - 지방은 1,395호(3.4%) 감소하여 2004년 9월 이후 4만호 이하로 감소하여 3만 9,361호를 기록함.
 - 수도권은 182호(0.7%) 감소하여 2만 7,101호 수준으로 정체되어 있음.
- 전월 대비 경남(706호), 광주(187호), 부산(166호), 서울(45호)에서 증가하였고, 대구(566호), 충남(476호), 전남(344호)에서는 크게 증가함.
 - 경남 진주시(596호), 사천시(476호), 경기 용인시(336호), 대구 북구(200호), 부산 부산진구(185호)에서 미분양 물량이 크게 증가함.
 - 반면, 전남 순천시(426호), 충남 천안시(370호), 대구 수성구(348호), 달서구(200호), 경기 평택시(135호), 경남 양산시(132호)에서 감소함.
- 소형(60㎡ 이하), 123호, 중형(60~85㎡ 이하), 166호, 대형(85㎡ 초과) 1,288호 감소하여 대형 감소분이 절대적임.
 - 준공후 미분양도 해소분 중 80%(1,241호)가 대형(85㎡ 초과)에서 감소함.

**대형 감소분이
가장 커**

그림_미분양 물량 추이

그림_2011년 10월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

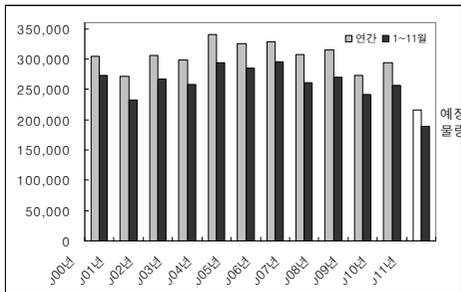
■ 입주물량

**2011년 1~11월
입주물량
전년 동기 대비
26.0% 감소**

- 2011년 1~11월 누적 입주물량은 18만 9,000여 호로 전년 동기 대비 26.0% 감소
 - 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 28.9% 감소한 수준임.
 - 11월 당월 입주물량은 2만 2,000여호로 전년 동월 대비 13.3% 증가, 전월 대비 31.2% 감소함. 수도권 1만 6,000여 호, 지방 6,000여 호가 입주함.
- 1~11월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 26.5%, 지방 25.3% 감소하여 지난달에 비해 수도권의 감소폭이 크게 축소됨.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 70.0% 증가, 서울 3.4%, 경기 45.4% 감소함. 서울의 감소폭이 크게 축소됨.
 - 광역시에서는 울산(-78.3%)의 감소폭이 가장 크게 나타났으며, 대구 (-28.0%), 대전(-15.0%)은 지난 달 수준을 유지한 반면 부산(-7.6%)은 감소세, 광주(11.3%)는 증가세로 전환됨.
- 수도권 소형(60㎡ 이하)은 5.5% 증가하며 이번 달 들어 증가세 전환
 - 중형(60~85㎡ 이하)은 수도권 21.9%, 지방은 28.1% 감소하여 감소폭이 유지되고 있음. 지방 소형(60㎡ 이하)은 0.2% 감소하여 지난달 수준을 유지하고 있음.
- 12월 입주예정 물량은 수도권 1만 5,000여 호, 지방 1만 1,000여 호로 전국적으로는 2만 6,000여 호가 예정되어 있음.

그림_1~11월 입주 물량 추이(전국)

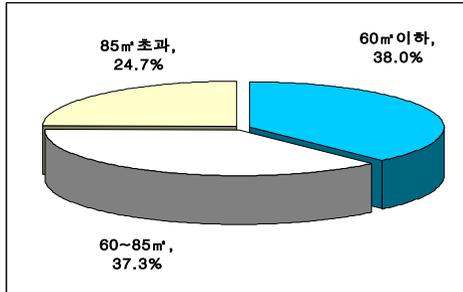
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1~11월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향
● 12.7 / 주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안(관계부처 합동)

■ 주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안 (관계부처 합동, 12.7)

< 주택시장 정상화 방안 >

- ① 주택시장 정상화를 위해 시장과열시 도입된 과도한 규제 완화
 - 현재 국회에 계류중인 분양가상한제 폐지 법안 개정을 지속 추진하되, 우선 주택법 하위법령을 대폭 정비하여 주택건설에 사용된 비용이 분양가에 합리적으로 반영될 수 있도록 하고 분양가 공시항목(공공 61개, 민간 7개)도 축소할 계획
 - 투기과열지구 해제하기로 함.
 - 이번 조치로 조합설립 인가된 26개단지 1.9만명의 조합원 지위양도가 가능해지고, 조합설립을 추진중인 22개단지 2.2만명도 향후 혜택을 볼 수 있을 것으로 기대
 - 12월중 국토부 주택정책심의위원회(위원장 : 국토부장관, 위원 : 관계부처 차관 및 전문가)의 심의·의결을 거쳐 해제할 예정
 - 투기수요 억제를 위해 '05년부터 시행중인 다주택자 양도세 중과제도* 폐지 추진할 계획(소득세법 개정, '12년중 정부안 마련·국회제출)
 - * 중과세율 : 3주택자 이상(60%세율, '05년 시행), 2주택자(50%세율, '07년 시행)
 - 현재는 '12년말까지 취득·양도한 주택에 대해 한시적으로 기본세율(6~35%)로 과세
- 재건축 초과이익 부담금은 개발이익 환수라는 제도 도입취지를 감안하여 제도 자체는 유지하되, 현재의 재건축 위축상황을 고려하여 2년간 부과중지 계획(재건축 초과이익 환수에 관한 법률 부칙 개정)
- 주택 청약제도도 과거 주택이 절대적으로 부족하던 시기에 마련된 무주택자 위주의 규정이 시장상황에 맞게 탄력적으로 운용될 수 있도록 개선(주택공급규칙 개정)

- 비수도권의 경우 청약가능지역이 시·군단위로 제한, 앞으로 청약가능지역을 도단위(인접 광역시 포함)로 확대하여 교통여건 개선으로 확대된 생활권역을 반영할 수 있도록 하되, 당첨회사는 당해 시·군 거주자에게 우선 부여할 계획
- 현재 1순위, 2순위 순차적으로 분양하도록 되어 있는 청약제도를 미분양이 우려 지역에 대해 1~2순위를 동시 분양할 수 있도록 개선 할 예정(당첨은 현행대로 1순위 우선)

② 토지이용도를 제고 및 뉴타운사업에 대한 지원 확대

- 택지구 등에 학교용지·관공서 부지 등으로 계획되었으나 여건변화로 불필요해져 장기간 미사용상태인 용지나, 대도시 주변의 개발가능지를 지역수요에 부응하는 시설부지*로 활용할 계획
 - * 주민편의시설, 업무시설, 외국인 관광객 등을 위한 비즈니스호텔 등
- 과거 후분양 조건(40% 이상 공정시 주택분양)으로 공급받았으나 자금 부담 등으로 활용되지 못하고 있는 택지도 경기상황을 감안하여 선분양할 수 있도록 허용할 계획(별도 법령개정 불필요)
- 뉴타운 지구에 대한 기반시설 설치비 국고지원을 '12년에 대폭 확대('11년 500억원), 향후에도 수요를 보아가며 지속 확대 예정.

③ 건설업계 경영난 완화와 구조조정 지원을 위해 PF 정상화, 유동성 지원

- 사업추진이 부진한 공모형 PF 정상화를 위해 정부내 조정위원회를 설치하여 사업조건 조정(사업계획 변경, 토지대금 납부조건 완화 등) 등 추진방안을 마련할 예정
- 대한주택보증에서 시행중인 PF대출 보증도 지속 시행('12년 1.5조원)하되, 사업성 있는 중소기업의 사업위주로 지원할 계획
- 사업성이 있는 부실 PF 사업장은 PF 정상화뱅크 등에서 인수하여 최대한 정상화될 수 있도록 할 방침
 - PF 정상화 뱅크를 통해 금년 6월 19개 사업장 1.2조원 규모의 부실채권을 매입한 바 있으며, 금년말까지 2차 부실채권을 매입할 예정. 은행권 부실
 - PF사업장 증가 등 수요발생시 '12년에 제2차 PF 정상화뱅크를 설립할 계획

- 자산관리공사가 매입한 저축은행 PF사업장중 사업성이 높은 사업장은 민간사업자를 유치하여 정상화할 계획

- 건설업계 유동성 지원을 위해 건설사 P-CBO 추가발행과 대주단 협약 운영기간 연장 유도

- P-CBO*(Primary Collateralized Bond·Loan Obligations)는 '10.12월 이후 4차례 총 1.1조원을 발행하였으며, 발행수요 등을 보아가며 2조원 규모내에서 추가발행 할 계획

- * 건설사 및 기타 업종의 회사채 또는 대출채권을 기초로 유동화자산을 구성하여 신용보증기금의 보증을 통해 최우량등급으로 상향된 증권을 시장에 매각

- 대주단 협약은 채권단 자율협약으로 운영기간 연장을 위해서는 협약에 가입한 채권금융회사의 2/3(117개사) 이상의 동의가 필요

- 최저가낙찰제는 확대 시행 시기 2년간 유예

- * 당초 '12.1월부터 300→100억원 이상 공사로 확대 시행 예정

- * 현재 국토부 등 「건설산업 공생발전위원회」 구성('11.10)·운영중

< 서민 주거안정 지원방안 >

① 국민주택기금에서 주택구입자금 지원 확대 계획(국민주택기금 운용계획 변경)

- 금년말까지 지원 예정이던 생애최초 주택구입자금 지원기간을 1년간 연장하여 내년말까지 1조원 한도에서 지원, 금리를 연 4.7%에서 4.2%로 인하하고, 지원대상도 부부합산 연소득 4천만원 이하에서 5천만원 이하로 확대
- 생애최초 구입자가 아닌 일반 무주택자에 대한 구입자금(근로자·서민 주택구입자금) 지원대상도 부부합산 연소득 2천만원이하에서 3천만원 이하로 확대

< 생애최초 주택구입자금과 근로자·서민주택구입자금 비교 >

구분	생애최초 구입자금	근로자·서민 구입자금
지원금리	연 4.7% → 4.2%	연 5.2%
지원대상	부부합산 연소득 4~5천만원 이하	부부합산 연소득 2~3천만원 이하
상환기간	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환	(좌 동)
대출한도 및 대상주택	호당 2억원 한도, 85㎡ 및 6억원 이하	호당 1억원 한도, 85㎡ 및 3억원 이하
시행시기	'11년말→'12년말까지	지속 시행

② 전월세가구의 주거지원 강화

- 내년중 전세임대주택 1.5만호를 공급('11년 1.3만호) 예정
- 전월세 소득공제 적용대상이 확대되도록 제도 적용시 “배우자 또는 부양가족 있는 자” 요건을 폐지할 예정(소득세법 개정)
 - * 현행 전월세 소득공제 적용요건: ①무주택 세대주인 근로자, ②총급여 3천만원 이하**, ③배우자 또는 부양가족 있는 자, ④국민주택 규모의 주택임차인
 - ** 총급여 요건 완화(3→5천만원 이하)는 '11년 세법개정안으로 기발표(9.7.)
- 주거용 오피스텔 세입자에 대해서도 국민주택기금에서 저리(2~4%) 전세자금을 지원해 나가기로 함(기금 운용계획 변경).

③ 대학생 주거안정을 위해 대학생용 임대주택과 기숙사 공급 확대

- 대학생용 전세임대주택은 대학기숙사 수준의 임대료로 1만호('11년 1천호)를 내년 신학기에 맞춰 '12.1월부터 공급 예정
 - 대상주택을 주거용 오피스텔(85㎡ 이하)까지 확대하기로 하였으며, 대학가 주변에 월세형 임차방식의 공급 비중이 높은 점을 고려하여 종전 전세주택뿐만 아니라 보증부 월세도 지원대상에 포함하도록 할 계획
 - 지원 대상지역도 확대하여 대학이 도 지역에 위치하는 경우 대학소재 시·군 지역의 전세주택만을 지원하던 것을 해당 도 전체의 전세주택까지 지원

- 대학기숙사 확충을 위해 자금과 택지 지원
 - 대학이 소유부지 등에 기숙사 건설시 주택기금에서 저리(2%) 자금을 지원하고, 국·공유지나 장기 미사용중인 학교용지 등을 용도변경하여 기숙사 부지로 활용되도록 할 방침
- 대학가 하숙집 등 노후주택 개량시 주택기금에서 저리(2%) 자금도 지원해 나가기로 함(기금 운용계획 변경).
- ④ 도시내 중소형·임대주택이 많이 건설될 수 있도록 관련지원도 확대
 - 보금자리주택(연 15만호)은 지구여건에 따라 분양주택 용지 일부를 5년 임대 또는 10년임대로 전환하여 임대물량 확대공급할 계획
 - 다세대·연립·도시형생활주택 등에 대한 저리(연 2%) 건설자금 지원을 내년말까지 연장(기금 운용계획 변경),
 - 택지를 소유하지 않더라도 임대주택으로 공급할 수 있는 토지 임대부 임대주택 방식을 제도화하기로 함(현재는 택지소유권 확보가 의무화, 임대주택법 개정).



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>