

월간 건설경기동향

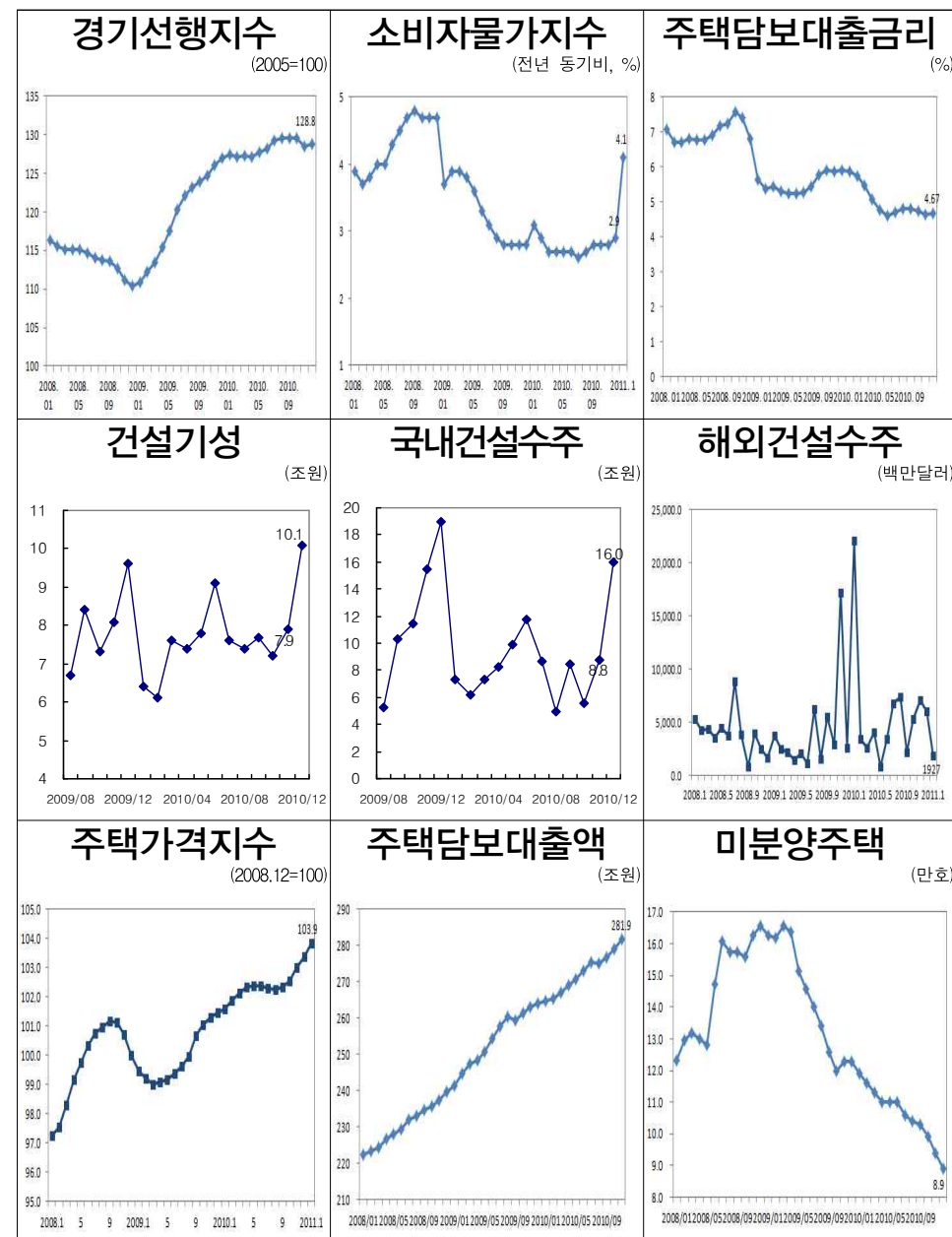
2011 2

건설경기

- 2010년 12월 국내 건설수주 공공과 민간모두 부진 전년 동월 대비 16.0% 감소한 15조 9,851억원 기록
- 12월 건설기성 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 5.3% 증가한 10조 1,472억원 기록
- 12월 건축착공면적 주거용과 비주거용 모두 부진 전년 동월 대비 29.8% 감소한 587.4만㎡ 기록, 한달만에 다시 감소
- 2011년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 4.5p 상승한 72.4 기록

부동산경기

- 2010년 12월 토지가격 2개월 연속 상승, 거래량 3개월 연속 증가
- 2011년 1월 수도권 아파트 매매가격 2개월 연속 상승. 2010년 12월 거래량 최근 3년 12월 거래량 평균 대비 80.7% 급증
- 2010년 주택건설 인허가 38만 6,542호로 예년 대비 21.5% 감소
- 2011년 1월 분양물량 전년 동월 대비 84.3% 감소
- 1월 입주물량 전년 동월 대비 16.6% 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 인·허가 실적	22
■ 분양 및 미분양 물량	24
■ 입주물량	26
4. 정책동향	27

I. 건설경기

2010년 국내 건설수주 전년 대비 16.0% 감소
건설기성 2.6% 상승

1. 선행지표

■ 건설수주

2010년 12월
국내 건설수주
전년 동월 대비
16.0% 감소

- 2010년 12월 국내 건설수주는 공공부문과 민간부문이 모두 부진해 전년 동월 대비 16.0% 감소한 15조 9,851억원을 기록함.
 - 공공부문은 전년 동월 대비 14.2% 감소, 12월 실적으로는 10년내 가장 부진한 5조 2,351억원에 그침.
 - 민간수주 또한 전년 동월 대비 16.9% 감소한 10조 7,500억원을 기록함.
- 공공부문은 지난 11월과 마찬가지로 토목과 건축수주가 모두 부진, 전년 동월 대비 14.2% 감소함. 특히 토목수주가 자료가 집계된 1994년 이후 12월 실적으로 가장 부진하였음.
 - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 14.2% 감소해 5개월 연속 감소세를 지속함. 수주액 3조 2,270억원은 12월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이래 가장 낮은 실적임.
 - 공공 건축수주는 전년 동월 대비 0.1% 감소한 2조 81억원을 기록함.
 - 공공 주택수주가 전년 동기 대비 66.8% 급등한 1조 251억원을 기록, 지난 4개월의 감소세를 마감함. 반면, 공공 비주택수주는 전년 동월 대비 29.5% 감소해 두달 연속 감소세를 지속함.

표_2010년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2010. 12월	15,985.1	5,235.1	3,227.0	2,008.1	10,750.0	5,410.1	5,340.0	8,637.0	7,348.1	4,064.6	3,283.5
증감률	-16.0	-14.2	-21.2	-0.1	-16.9	127.9	-49.4	33.6	-41.6	-57.7	11.1
2010.1~12월	103,229.8	38,236.8	25,749.5	12,487.3	64,993.0	15,631.2	49,361.9	41,380.7	61,849.2	31,613.9	30,235.3
증감률	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	7.9	37.5	1.0	-23.6	-4.2	-19.1	18.6

자료 : 대한건설협회

2010년
연간 수주
전년 대비
13.0% 감소

- 민간수주는 토목수주가 큰 호조를 보였으나, 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 16.9% 감소한 10조 7,500억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 국내 플랜트 수주가 크게 증가해 자료가 작성된 1994년 이후 월간 실적으로는 역대 최대액인 5조 4,101억원을 기록, 전년 동월 대비 127.9% 급등함.
- 민간 건축수주는 전년 동월 대비 38.8% 감소한 5조 3,400억원을 기록함. 민간 비주택수주가 전년 동월 대비 47.4% 증가하였으나, 민간 주택수주가 전년 동월 대비 66.2% 감소한 3조 394억원에 그침.
- 2010년 연간 수주는 공공수주의 급락과 민간수주의 낮은 회복으로 전년보다 13.0% 감소한 103조 2,298억원을 기록함.
- 공공부문이 전년 대비 34.6%나 감소한 38조 2,368억원을 기록하였으며, 민간부문은 주택수주의 부진으로 전년 대비 7.9% 증가에 그친 64조 9,930억원을 기록함.
- 특히, 공공 토목수주가 39.8%나 감소해 전체 수주 감소를 이끌었으며, 민간 주택수주 또한 15.2%나 감소해 침체한 부동산 시장의 상황을 대변함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2010년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠볼 때 건축수주의 경우 주택수주의 감소가 두드러짐.
- 주택수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 대비 21.9% 감소함.
- 사무실 점포 수주도 전년 보다 9.5% 감소해 부진한 모습을 보임.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

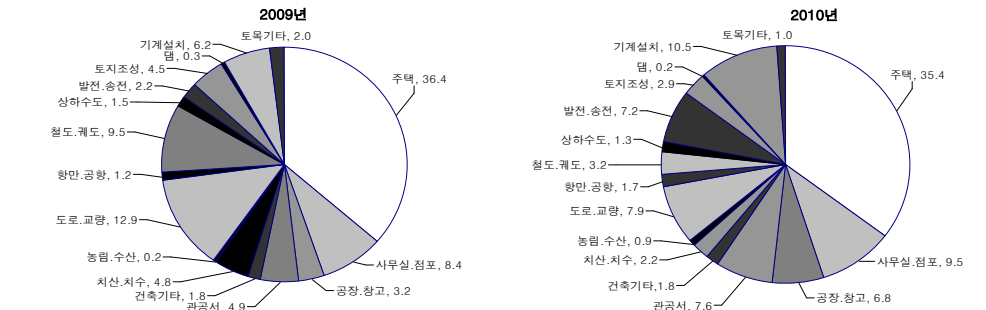
구분	건축					토목						
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산 치수	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치	
2010.1~12월	30,446.2	8,146.0	5,852.8	6,539.6	1,368.3	6,830.0	2,751.3	1,889.9	2,507.4	6,212.6	9,035.3	
증감률	-21.9	-9.5	69.8	24.4	-28.5	-50.4	-73.0	-63.4	-47.5	167.8	35.9	

자료 : 통계청

- 한편, 공장 및 창고 수주는 경기회복으로 인한 설비투자 증가로 전년 대비 69.8% 증가하였으며, 관공서 수주 또한 24.4% 증가해 호조를 보임.
- 토목 공종의 경우 발전 및 송전, 기계설치 등 플랜트 수주가 증가했으나, 도로와 철도 등 대부분의 수주가 전년 대비 절반 이상 감소함.
- 도로 및 교량, 철도 및 궤도 수주는 각각 전년 대비 50.4%, 73.0% 감소함. 치산치수 수주 또한, 4대강 사업 발주 완료로 수주가 63.4% 급감하였으며, 토지주택공사의 재정난으로 토지조성 수주도 47.5% 감소함.
- 발전 및 송전, 기계설치 수주는 각각 167.8%, 35.9% 증가함. 신울진 원전 수주의 영향과 경기회복의 영향으로 플랜트 관련 수주가 증가하였음.
- 전체적으로 2009년과 2010년 세부 공종별로 수주 비중의 차이를 살펴볼 경우 철도 및 궤도 수주 비중이 가장 크게 감소(-6.3%p) 했으며, 발전 및 송전 수주의 비중이 가장 크게 증가(+5.1%p)했음.
- 철도 및 궤도 수주 비중의 감소(-6.3%p)가 가장 컸으며 다음으로 도로 및 교량과 치산치수 수주 비중이 각각 전년도보다 4.9%p, 2.6%p 감소하였음.
- 발전 및 송전 수주의 비중의 경우 전년 대비 5.1%p 증가해 가장 큰 폭으로 증가했으며, 다음으로 기계설치 수주 비중이 4.3%p 증가했음. 공장 및 창고 수주 비중도 세 번째로 크게 증가(+3.6%p)함.

철도 및 궤도 비중
가장 크게 감소
발전 및 송전 비중
가장 크게 증가

그림_세부 공종별 수주 비중의 변화



자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 61.8% 감소한 2조 138억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 29.9% 감소한 7,327억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한, 전년 동월 대비 69.7% 감소한 1조 2,811억원을 기록함.
- 2010년 재건축·재개발 수주는 17조 7,844억원으로 전년 동기 대비 0.5% 증가, 2년 연속 호조세를 보임.
- 재건축 수주는 전년 대비 51.3% 증가한 6조 1,809억원을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 대비 14.8% 감소한 11조 6,035억원을 기록함. 누계액 기준으로 11월까지 플러스(+)를 지속하였으나, 12월 수주 감소로 결국 전년 대비 마이너스(-) 실적을 기록함.

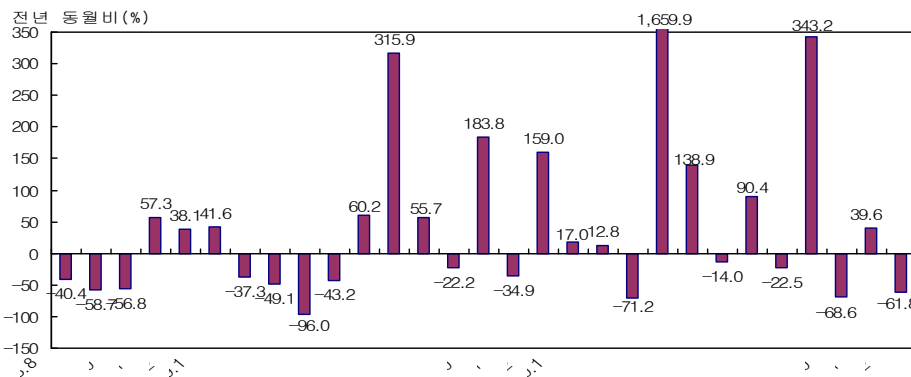
**2010년
재건축·재개발
수주
전년 대비
0.5% 증가**

표_12월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
12월 증감률	-29.9	-69.7	-61.8
1~12월 증감률	51.3	-14.8	0.5

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



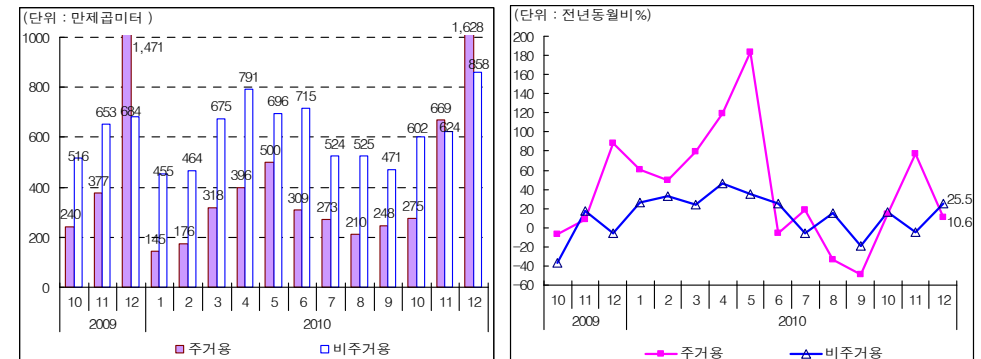
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

- 2010년 12월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 허가면적이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 15.3% 증가한 2,485.8만㎡를 기록, 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 10.6% 증가한 1,627.6만㎡를 기록 중전의 월간 최대 허가면적(2007년 10월 1,609만㎡)을 경신함. 연간 인허가 실적기준으로 공공물량의 73.7%가 12월에 집중된데 따른 결과로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적도 전년 동월 대비 25.5% 증가한 858.1만㎡를 기록함. 구체적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 0.1%, 2.6% 감소하였으나, 상업용과 기타 허가면적이 각각 19.8%, 73.2% 증가함.
- 2010년 연간 건축허가면적은 전년 동기 대비 19.3% 증가한 1억 2,544.7만㎡를 기록, 2008년 이전 수준(2001~2008년 평균 1억 2,673.1만㎡)에 근접함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 대비 22.8% 증가한 5,146.4만㎡를 기록, 2001~2008년 평균 5,323.0만㎡에는 다소 미치지 못함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 대비 17.0% 증가한 7,398.4만㎡로 2001~2008년 평균 4,088.6만㎡보다 높은 실적을 기록함.

**2010건축허가
전년 대비
19.3% 증가**

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

2011년 1월 소규모 건축공정 위주의 수주

- 2011년 1월 해외건설 수주실적액은 19.3억 달러로 전월 대비 68.3%, 전년 동월 대비 91.3% 감소함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 61.3%, 아시아지역은 70.2% 감소한 반면, 유럽 지역은 전월 대비 88.9% 증가함.
 - 중동지역은 지난해 높은 수주를 보였던 아랍에미리트, 사우디아라비아에서 수주가 줄어든 반면, 리비아(2.0억 달러), 카타르(0.4억 달러)에서 많은 수주실적을 보임.
 - 아시아지역은 싱가포르(3.8억 달러), 방글라데시(3.7억 달러), 인도(1.1억 달러)에서 대부분의 수주가 이루어졌으며, 인도네시아(0.5억 달러) 등에서는 수주가 감소함.
- 공종별로는 전월 대비 모든 공정에서 수주실적이 감소한 가운데, 용역(2.0%) 공종은 소폭 증가함.
 - 용역 공종은 전월 대비 설계(259.6%)에서 큰 폭으로 증가하였으며, CM, 기술지원에서 신규 수주가 이루어짐.
 - 산업설비는 화학공장을 제외한 모든 시설공사가 전월 대비 감소함.
- 2010년말까지 높은 실적을 보였던 해외건설이 2011년 들어 아직은 상대적으로 규모가 크지 않은 병원 및 상업시설 등의 건축 공사 위주로 수주가 이루어지고 있음.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2010.1	2010.12	2011.1			
			계약액	전월비	동월비	누적
총 계	22,076	6,089	1,927	-68.3	-91.3	1,927
중동	19,754	626	243	-61.3	-98.8	243
아시아	1,799	3,315	987	-70.2	-45.1	987
태평양,북미	348	0	410		17.8	410
유럽	142	29	54	88.9	-61.8	54
아프리카	33	1,558	84	-94.6	153.3	84
중남미	0	561	150	-73.4		150

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지 역	2010.1	2010.12	2011.1			
			계약액	전월비	동월비	누적
총 계	22,076	6,089	1,927	-68.3	-91.3	1,927
토목	163	328	70	-78.8	-57.4	70
건축	459	2,265	833	-63.2	81.6	833
산업설비	21,347	3,421	951	-72.2	-95.5	951
전기	24	51	1	-98.6	-97.1	1
통신	0	0	49			49
용역	84	24	24	2.0	-71.3	24

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2010년 12월 건설기성은 10조 1,472억원을 기록함. 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 5.3% 증가해 3개월간의 감소세를 마감함.
 - 건축기성은 비주택기성이 양호(+11.5%)했으나, 주택기성이 부진(-8.0%)해 2009년 12월과 동일한 5조 895억원을 기록함. 주택기성은 12월 실적으로는 8년 내 가장 부진한 2조 7,406억원으로 9개월 연속 감소세를 지속함.
 - 한편, 토목기성은 전년 동월 대비 11.1% 증가한 5조 576억원으로, 통계가 작성된 1997년 이후 월간 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
- 2010년 연간 건설기성은 92조 1,922억원으로 전년 대비 2.6% 증가함.
 - 공종별로는 주택 기성이 전년 대비 9.5% 감소해 2년 연속 부진하였으나,
 - 비주택과 토목기성은 전년 대비 각각 9.0%, 10.0% 증가하였음.
 - 공공부문은 전년 대비 8.6% 증가한 35조 1,821억원을 기록함. 이로써 2006년부터 2010년까지 5년 연속 플러스(+) 성장률을 기록함.
 - 민간부문은 전년 대비 0.4% 증가한 52조 7,541억원을 기록함. 이로써 2009년(-5.7%)의 부진에서는 벗어났으나, 증가폭이 1% 미만에 그쳐 2008년 이전 수준을 회복하지는 못하였음.

2010년 건설기성 전년 대비 2.6% 증가

표_2010년 12월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택		일반토목	전기기계	플랜트					
12월	10,147.2	5,089.5	2,740.6	2,348.9	5,057.6	3,449.3	515.9	1,022.9	4,501.3	5,046.8	578.4	20.6
증감률	5.3	0.0	-8.0	11.5	11.1	18.4	59.7	-19.3	14.9	-3.0	31.2	-72.2
12월누적	92,192.2	51,303.8	30,006.3	21,297.5	40,888.4	25,694.6	3,191.3	11,312.3	35,182.1	52,754.1	4,030.3	225.8
증감률	2.6	-2.6	-9.5	9.0	10.0	4.1	75.5	8.9	8.6	0.4	-10.5	-44.1

자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행의 2010년 4/4분기 국민계정(속보)에 의하면 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)가 전년 동기 대비 4.7% 감소한 것으로 나타남.
- 결국 2~4/4분기의 부진으로 2010년 국내 건설투자는 전년 대비 2.3% 감소, 2009년 4.4% 증가한 후 1년 만에 다시 감소함.
- 2010년 건설투자가 감소한 것은 주거용 건설투자의 부진 때문이며, 주거용 건설투자는 5년 연속 감소세를 지속한 것으로 보임.
- 주거용 건설투자는 2010년 1/4분기 전년 동기 대비 1.7% 증가하였으나, 이후 2/4분기부터 전년 대비 10% 이상 급감함.
- 연간 주거용 건설투자는 2005년 46.1조원을 정점으로 2009년 37.6조원으로 4년 연속 감소하였음. 2010년에도 역시 감소한 것으로 예상됨에 따라 주거용 건설투자는 5년 연속 감소세를 지속한 것으로 보임.
- 2010년 국내 경기회복에도 불구하고 주거용 건설투자가 감소한 것은 부동산 경기회복 부진으로 인한 신규투자의 감소와 예정된 사업 연기 때문임.
- 토지주택공사의 재정난으로 인한 공공주택 사업축소와 부동산 경기회복 지연으로 인한 민간기업 투자위축이 복합적으로 건설투자를 위축시킨 것으로 판단됨.

2010년
국내 건설투자
전년 대비
2.3% 감소

표_분기별 건설투자 추이

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구 분	2009년					2010년				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)										
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4	19.4	17.2	-	-
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4	22.7	22.1	-	-
주 거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8	8.6	8.0	-	-
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	14.1	14.1	-	-
합 계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8	42.2	39.4	43.6	157.1
증감률 (% , 전년동기비)										
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1	1.1	8.5	-	-
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7	-6.3	-9.7	-	-
주 거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7	-15.7	-23.5	-	-
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	0.4	0.6	-	-
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3	-2.9	-2.3	-4.7	-2.3

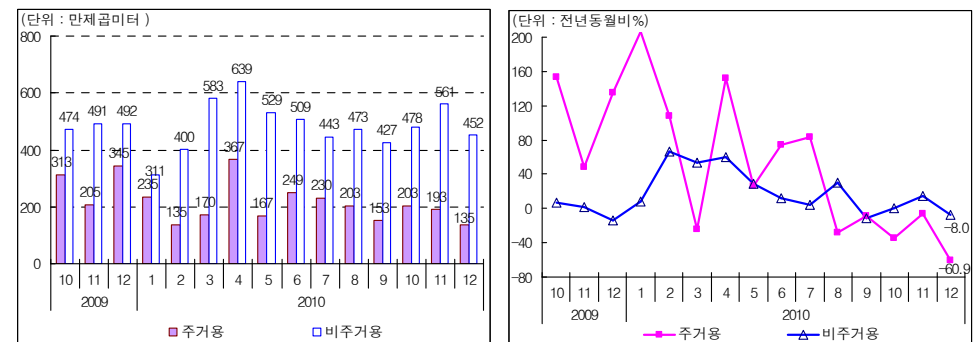
자료 : 한국은행, 2010년 4/4분기 실질 국내총생산(속보) 2005년 연쇄가격, 원계열

■ 건축착공면적

- 2010년 12월 건축착공면적은 전년 동월 대비 29.8% 감소한 587.4만㎡를 기록, 지난 11월 8.3% 증가한 이후 한달 만에 다시 감소하였음.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 60.9% 급감한 135.0만㎡를 기록 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 8.0% 감소한 452.4만㎡를 기록함. 구체적으로 교육사회용 또한 10.2%증가하였으나, 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 12.3%, 1.6% 감소하였음.
- 2010년 연간 건축착공면적은 전년 동기 대비 15.8% 증가한 8,248.2만㎡를 기록, 2008년 이전 수준(2001~2008년 평균 8,958.3만㎡)에는 미치지 못함.
- 주거용 건축착공면적은 전년 대비 9.8% 증가한 2,441.6만㎡으로, 2001~2008년 평균 3,230.5만㎡의 75.5% 수준을 기록함.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 대비 18.5% 증가한 5,806.7만㎡로 2001~2008년 평균 5,258.9만㎡보다 높은 실적을 기록함.

2010년
건축착공면적
전년 대비
15.8% 증가

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



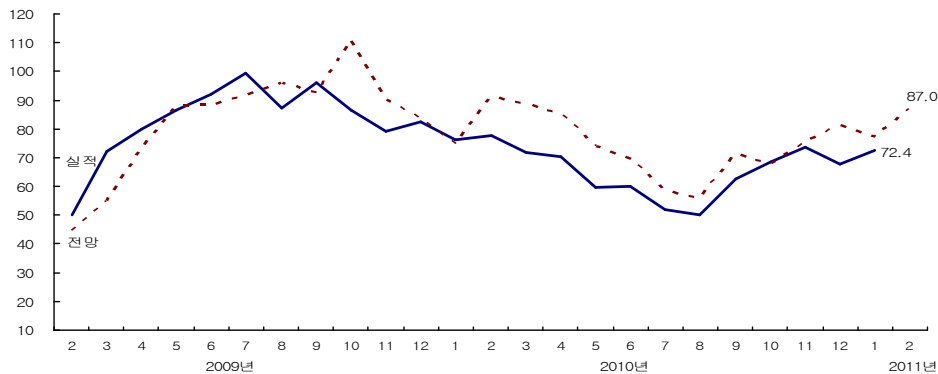
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
1월 CBSI
전월 대비
4.5p 상승한
72.47특

- 2011년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 4.5p 상승한 72.4를 기록함.
- 통상 1월에는 직전 년도 연말대비 연초 공사발주 물량 감소, 혹은 한기 건설 공사진행 어려움 등 계절적 요인에 의해 CBSI가 하락하는 경우가 많은데, 이번에는 이례적으로 작년 12월에 비해 지수가 소폭 상승함.
- 이는 예년과 달리 작년 12월에 공공공사 발주 집중현상이 없었고, 그동안 지수 상승을 주도했던 주택경기 회복세도 분양 비수기에 접어들어 따라 12월 CBSI가 예년과는 달리 급등하지 않았고, 오히려 전월비 5.8p 하락하여 이미 매우 부진했기 때문으로 판단됨.
- CBSI는 작년 8월 저점(50.1) 이후 3개월 연속 상승해 11월 73.7을 기록한 이후 12월에 67.9로 하락했는데, 올 1월에는 다시 72.4로 상승해 3개월 동안 70선 주위에서 횡보세를 보임.
- 이는 공공공사 발주 부진이 지속되는 가운데 작년 하반기 CBSI 회복세를 주도했던 주택경기의 향후 회복세 지속 여부가 다소 불확실한 가운데, 분양 비수기로 접어들면서 주택경기가 CBSI 상승을 계속해 견인하기는 어려웠다는 결과로 해석됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

대형, 중견업체 지수 상승 반면, 중소기업 지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 작년 12월 지수가 하락했던 대형, 중견업체 지수는 작년 11월 수준으로 지수가 재상승한 반면, 중소기업 지수는 하락함.
- 작년 12월에 공공공사 발주 부진 등의 영향으로 전월비 14.8p 하락(76.9 기록)하며 CBSI 하락을 주도했던 대형업체 지수는 1월에는 전월 급락에 대한 통계적 반등(16.0p 상승)을 시현하며 92.9를 기록함. 12월을 제외하면 작년 10월부터 올 1월까지 90선 초반에서 횡보세를 보임
- 중견업체 지수 역시 작년 12월에 전월비 10.4p 하락한 70.4를 기록했으나, 1월에는 전월비 8.8p 상승한 79.2를 기록했으며, 작년 9월부터 올 1월까지 대략 70~80선 사이에서 횡보세를 보임.
- 한편, 중소기업 지수는 작년 12월에 중대형 공사에 비해 소규모 공사 발주는 양호했던 영향으로 전월비 9.8p 상승했는데, 올 1월에는 연초 공공공사 발주 부진 영향으로 전월비 13.6p 하락한 40.7을 기록함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분			2010. 9월	10월	11월	12월	2011. 1월
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-16.6	-51.1	-43.1	-16.0	-
		토 목	-45.9	-72.6	-42.1	33.6	
		건 축	15.7	-30.7	-43.7	-41.6	
		공 공	-47.5	-66.2	-53.3	-14.2	
		토 목	-55.0	-79.4	-46.0	-21.2	
		건 축	-20.6	-9.7	-70.1	-0.1	
		민 간	3.2	-38.6	-37.1	-16.9	
		토 목	-33.2	-51.6	-28.9	127.9	
		건 축	23.7	-34.9	-38.3	-49.4	
	건축 허가	합 계	-33.0	15.9	25.6	15.3	
동행 지표	기 성	주 거	-49.2	14.6	77.5	10.6	-
		비주거	-19.5	16.5	-4.4	25.5	
		합 계	-8.5	-1.8	-2.3	5.3	
	건 축	공 공	-10.1	8.1	15.7	14.9	
		민 간	-6.9	-7.6	-11.3	-3.0	
		합 계	-10.7	-13.5	8.3	-29.8	
	C B S I	주 거	-9.1	-35.3	-5.9	-60.9	
		비주거	-11.2	0.9	14.3	-8.0	
		종 합	62.6	68.5	73.7	67.9	72.4
		대 형	71.4	91.7	91.7	76.9	92.9
		중 건	69.2	69.2	80.8	70.4	79.2
		중 소	44.8	40.4	44.6	54.4	40.7
		서 울	69.6	84.4	91.2	75.3	90.5
		지 방	51.7	45.1	46.6	56.7	46.2

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

부동산경기 주요 지표

구분		2010.10월	11월	12월	2011.1월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101.16	101.19	101.3		0.1%	0.7%
	토 지 거래량 (필지)	181,236	208,260	257,992		23.9%	6.9%
주택 시장	아파트매매가격지수	231.73	233.23	233.18	233.7	0.2%	-1.1%
	아파트전세가격지수	205.96	208.22	212.12	213.92	0.8%	10.0%
	중위주택가격(만원)	22,251	22,328	22,427	22,539	0.5%	0.1%
	아파트거래량(호)	41,342	53,558	63,192		18.0%	40.6%
	분 양 물 량 (호)	28,993	14,876	6,795		-54.3%	-77.1%
	미 분 양 물 량 (호)	99,033	94,539	88,706		-6.2%	-28.1%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.8월	9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.81	4.8	4.74	4.65	4.67	0.02%p	-1.23%p
주택담보대출규모(십억원)	275,085	276,804	279,003	281,883	284,552	0.9%	7.7%
주택담보대출 연체율(%)	0.64	0.57	0.63	0.59	0.52	-0.07%p	0.22%p

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(원계월) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.1=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 2개월 연속 상승, 거래량 3개월 연속 증가
주택시장 : 주택가격 거래량 차별적 상승과 증가, 지방은 광주도 상승

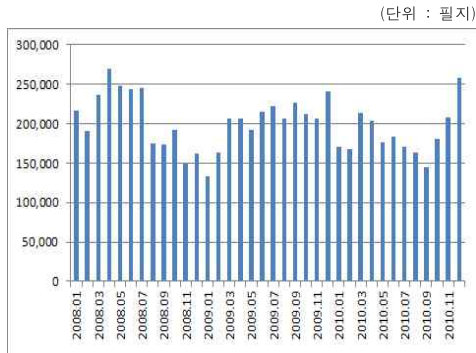
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2010년 12월 전국 토지거래량은 25만 7,992필지로 전월 대비 23.9%, 전년 동월 대비 6.9% 증가함.
 - 면적기준으로는 225.9km²가 거래되었으며, 전월 대비 22.1% 증가, 전년 동월 대비 13.1% 감소함.
 - 12월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 24만 4,777필지의 105.4% 수준임.
 - ※ 2000년대 12월 평균 거래량 대비 주거지역 114.5%, 상업지역 126.6%, 공업지역 132.7%, 녹지지역 97.1%, 개발제한 48.7%, 미지정 128.5%, 관리지역 81.2% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 22.9%, 전년 동월 대비 13.7% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 38.3% 증가, 전년 동월 대비 4.5% 감소함.
- 필지기준으로 모든 용도지역에서 전월 대비 증가함.
 - 미지정 토지(필지기준, 103.6%)에서 전월 대비 가장 큰 폭으로 증가하였으며, 개발제한지역(61.0%), 농림지역(34.1%), 자연환경지역(27.4%) 등 순으로 나타남.
- 주택경기 회복세 등으로 매매거래가 증가한 가운데, 모든 거래주체의 거래가 증가
 - 거래원인별 거래량 증가가 나타난 가운데 특히, 매매(21.8%)와 분양권(67.9%) 거래 증가가 두드러짐.
 - 거래주체별로는 개인간 거래가 3개월 연속 증가하였으며, 전월 대비 18.8% 증가함.

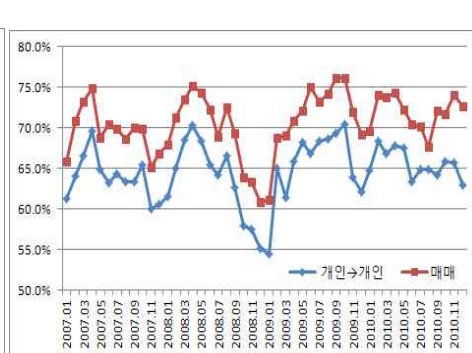
**토지거래
주거 및 상업
용지 중심으로
3개월 연속
증가**

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2009년					2010년											
	3분기		4분기		1분기	2분기	3분기	4분기				10월	11월	12월	누계 (전년말대비)	1월	2월
	거래량	비중	거래량	비중				7월	8월	9월	10월						
전체 거래량	653,746		660,353		550,960	563,043	479,832	171,250	163,425	145,157	647,488	181,236	208,260	257,992			
개인간 거래	449,730	68.8	435,064	65.9	367,375	372,867	310,320	111,091	106,084	93,145	418,876	119,524	136,840	162,512			
매매 거래	487,152	74.5	477,507	72.3	400,037	407,706	335,431	120,292	110,492	104,647	471,764	130,003	154,096	187,665			
비중								70.2	67.6	72.1	72.9	71.7	74.0	72.7			

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 2개월 연속 상승

- 2010년 12월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.11% 기록하며, 상승 폭이 확대됨.
 - 수도권은 서울(0.15%), 인천(0.07%), 경기(0.10%) 모두 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 특히 경기 하남시(0.81%)는 보금자리지구의 영향으로 전국에서 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 비수도권 지역은 상승률을 지속하고 있는 가운데 대전(0.22%)은 재개발, 재건축, 택지개발사업 등으로 전월에 이어 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 지방 시군구 중에서는 경남 함안군(0.47%), 경남 거제시(0.39%)에서 전월에 이어 개발사업(4대강사업, 도로 개통 등)의 영향으로 높은 상승률을 보임.

- 모든 용도 및 이용상황별로 상승률을 기록한 가운데 용도지역에서는 녹지지역(0.13%)과 주거지역(0.12%)이, 이용상황별로는 전(0.15%)과 주거용 대지(0.12%)이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.

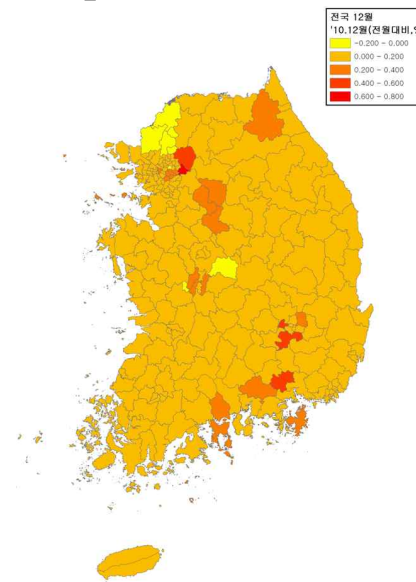
- 용도지역별로는 보금자리지구 및 4대강 사업의 영향으로 주거지역과 녹지지역이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
- 이용상황별로는 주택경기 회복 기대감 등으로 전과 주거용 대지에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2009년			2010년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
월 별	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11
누계 (전년말대비)	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05

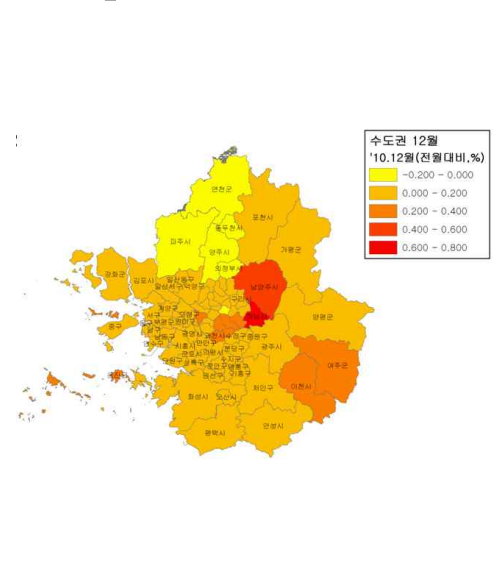
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

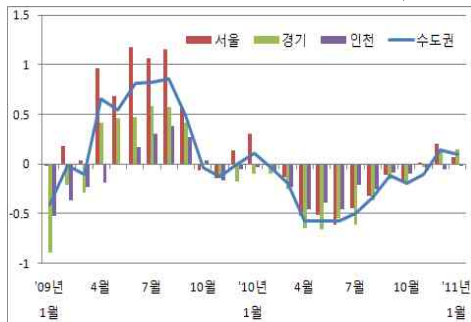
2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

- 2011년 1월 수도권 아파트 매매가격은 0.10%의 상승률을 기록하며 2개월 연속 상승하였으며, 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 서울(0.07%)은 전월에 이어 3개월 연속 상승률을 보이며 상승폭은 소폭 둔화. 경기(0.15%)는 2개월 연속 상승하며 상승폭 확대. 인천(-0.02%)은 여전히 하락세 유지
- 시군구별로는 경기 용인시(0.34%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 경기 군포시(0.30%), 하남시(0.26%), 안양시(0.26%), 수원시(0.25%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록함. 반면 경기 김포시(-0.24%), 서울 금천구(-0.10%) 등에서는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 여전히 중소형 강세가 지속되고 있음(소형 0.22%, 중형 0.11%, 대형 0.03%).
- 전세가격은 24개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 소폭 둔화되면서 0.98%를 기록함.
- 경기의 전세가격은 전월 대비 1.52% 상승하며, 전국 16개 시도중 가장 높은 상승률을 기록함(서울 0.63%, 인천 0.11%).
- 매매가격과 마찬가지로 중소형 강세가 나타남(소형 1.04%, 중형 1.07%, 대형 0.82%).

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

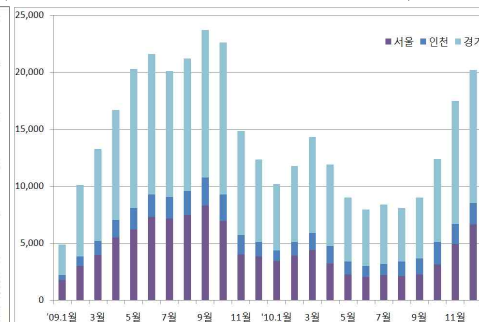
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

- 경기 용인시(3.93%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 인천 연수구(-0.11%)를 제외한 그 외의 지역 모두 상승률 또는 보합을 보임.

- 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승률은 전월 대비 0.35%로 3개월 연속 상승률을 기록하고 있으며, 상승폭은 둔화됨.

- 경기 용인시(3.26%), 의정부시(1.18%), 서울 송파구(0.94%) 등에서 높은 상승률을 기록함.

- 2010년 12월 수도권 실거래가 거래량은 2만 174호로 전월 대비 15.6%, 전년 동월 대비 63.5% 증가함.

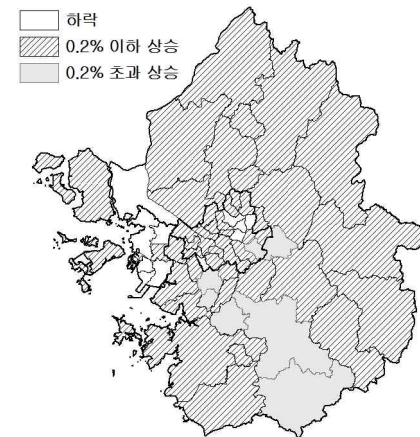
- 전월 대비 서울 34.0%, 인천 10.4%, 경기 8.0% 기록함.

- 최근 3년 평균 12월 거래량과 비교시 80.7% 급증함(최근 3년 평균 12월 거래량 대비 서울 110.5%, 인천 28.8%, 경기 80.8%)

- 최근 아파트 매매가격 상승세와 더불어 거래량 증가가 나타나고 있으나, 인플레이션 우려로 인한 금리 추가 상승 가능성 등으로 전역적인 주택 구매 보다는 일부 지역을 위주로 구매가 이루어지고 있는 것으로 판단됨.

그림_2011년 1월 수도권 매매가격 변동률

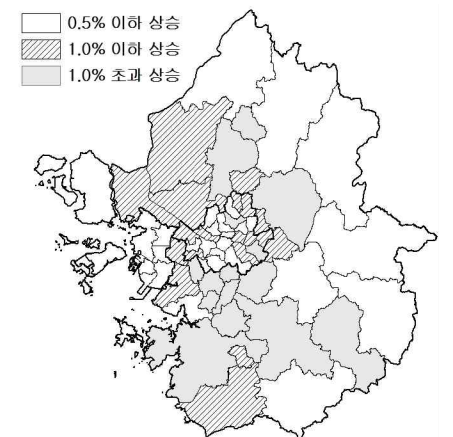
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 1월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

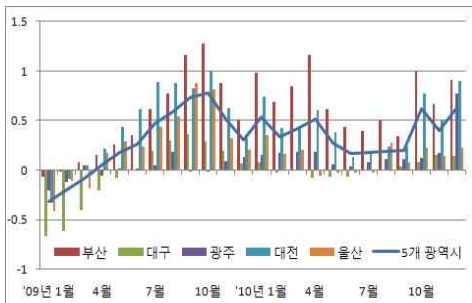
부산, 대전에
이어 광주도
매매 및 전세
강세

■ 광역시/지방 시장

- 1월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.67% 상승하며, 22개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 둔화됨.
 - 부산(0.83%), 대전(0.92%), 광주(0.66%), 대구(0.41%), 울산(0.32%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 전월 대비 모든 규모에서 상승폭이 둔화되면서 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.19%, 중형 0.76%, 대형 0.27%).
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.69% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 규모별로는 매매시장과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.92%, 중형 0.76%, 대형 0.40%).
- 금월들어 부산, 대전에 이어 광주도 전세가격 및 매매가격 강세가 나타나고 있음.
 - 2010년 입주물량 부족과 학군수요 등으로 수급 불균형 발생
- 12월 거래량은 1만 8,478호로 전월 대비 23.9%, 전년 동월 대비 35.5% 증가함.
 - 5개 광역시 거래량은 최근 3년 12월 거래량 대비 89.3% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

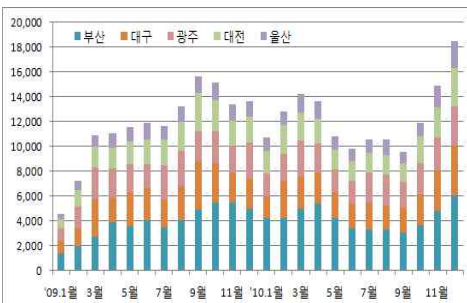
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



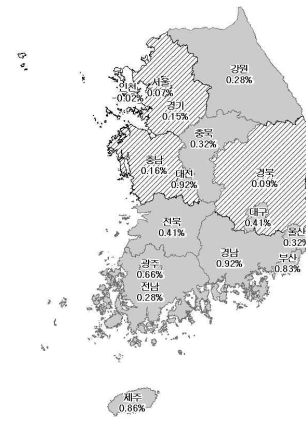
자료 : 국토해양부

부산
주변지역
상승세 지속

- 1월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.45% 상승하였으며, 상승폭은 둔화.
 - 경남(0.91%), 제주(0.87%), 전북(0.41%), 충북(0.32%), 전남(0.28%), 강원(0.28%), 충남(0.16%), 경북(0.09%) 순임
 - 여전히 부산 인접 경남 양산시(1.16%) 및 김해시(1.13%)가 상대적으로 높은 상승세를 보이고 있으며, 강원 삼척시(7.52%), 제주 제주시(0.90%) 등도 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.75%, 중형 0.43%, 대형 0.18%).
- 전세가격은 0.45% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 경남(0.70%), 제주(0.60%), 충남(0.56%), 강원(0.50%), 충북(0.40%), 전남(0.37%), 전북(0.33%), 경북(0.15%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.63%, 중형 0.47%, 대형 0.29%).
- 12월 거래량은 2만 4,540호로 전월 대비 15.8%, 전년 동월 대비 29.4% 증가함. 최근 3년 12월 평균 거래량보다 49.8%가 많은 수준임.
 - 그 동안 200건 내외를 보였던 제주권이 1,300건 이상의 거래량을 보이며 전월 대비 크게 증가한 가운데 강원권(-7.6%)과 전라권(-6.0%)은 소폭 감소함.

그림_2011년 1월 매매가격 변동률

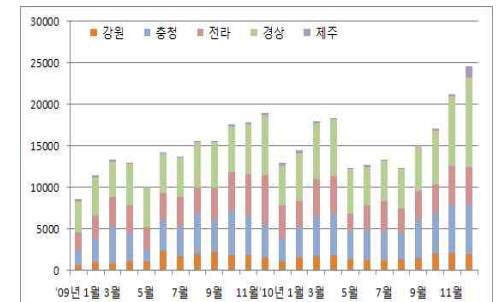
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2010년 주택건설 인·허가 실적은 38만 6,542호로 전년 대비 1.2% 증가하였으나, 예년 수준을 회복하지 못함.
 - 공공부문은 13만 8,315호로 전년 대비 17.8% 감소한 반면, 민간부문은 24만 8,227호로 16.3% 증가함.
 - 공공은 LH부실의 영향 등으로 감소세를 보임. 특히, 12월 들어 연간 공공물량의 73.7%가 집중되어 밀어내기식 인·허가 현상 극심
 - 2010년 매매시장 방향성에 따라 수도권은 1.9% 감소하였으나, 기타광역시에서 36.4%의 호조를 보여 전국적으로는 지난해 수준을 유지함.
 - 유형별로는 민간분양 23만 9,976호(62.1%), 공공분양 7만 4,094호(19.2%), 공공임대 3만 8,828호(10.0%), 국민임대 2만 5,393호(6.6%), 민간임대 8,251호(2.1%)의 순임.
- 2010년 주택건설 인·허가 실적은 예년(2000년~2009년 평균) 대비 21.5% 감소한 수준이며, 3년 연속 물량 감소가 이어지고 있음.
- 2000년~2007년까지 평균 인·허가 실적은 52만호 수준을 유지하였으나, 2008년부터 3년 연속 40만호에도 미치지 못하고 있음.
- 공공확대 현상은 지속되어 2008년부터는 40%대에 육박하고 있음(2007년까지 공공 비중 30%이하 유지). 2010년 공공비중도 35.8%에 이름.

표_부문별·지역별 2010년 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
	2010년	2009년	전년 대비 증감률		2010년	2009년	전년 대비 증감률		2010년	2009년	전년 대비 증감률	
2010년	386,542	250,218	36,480	99,844	138,315	103,753	9,866	24,696	248,227	146,465	19,667	65,873
2009년	381,787	255,158	26,752	99,877	168,300	125,638	10,379	32,283	213,487	129,520	15,455	61,194
전년 대비 증감률	1.2	-1.9	36.4	0.0	-17.8	-17.4	-4.9	-23.5	16.3	13.1	27.3	7.6

자료 : 국토해양부

아파트
6.8% 감소
아파트외
29.5% 증가

- 지역별로는 지방의 회복세(7.7%)에 비해 수도권의 감소세(-1.9%)가 올해 까지 이어짐.
 - 전년 동기 대비 기타광역시 36.4% 증가, 기타지방은 유사한 수준을 유지함.
 - 수도권, 기타광역시, 기타지방 모든 지방에서 공공부문은 마이너스를 기록함. 특히, 기타지방에서 23.5% 감소하며 가장 큰 폭의 감소세를 보임.
 - 민간부문은 기타광역시에서 전년 대비 27.3% 상승하며 빠른 회복세를 나타냄.
- 아파트 인허가 실적은 27만 6,989호로 전년 동기 대비 6.8% 감소함.
 - 전년 동기 대비 인천(-43.9%), 경기(-15.1%), 지방(-2.2%)에서 감소세를 보인 반면 서울은 보급자리주택 등의 영향으로 92.9%의 급등세를 보임.
- 아파트의 실적은 10만 9,553호로 전년 동월 대비 29.5% 증가. 전체물량에 차지하는 비중이 28.3%까지 확대됨.
 - 2007년까지 아파트의 실적은 10~20% 수준에 불과하였으나, 2008년부터 30% 수준으로 증가함.
 - 특히, 서울(88.3%), 부산(131.9%)의 호조세가 두드러짐.
- 아파트의 주택 물량 증가 등의 영향으로 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택 비중이 73.4%까지 확대됨.
 - 국민주택규모(85㎡ 이하)의 비중은 2007년 62.5% → 2008년 69.4% → 2009년 66.3% 수준이었음.

국민주택 비중
73.4%까지 확대

그림_2010년 주택유형별 주택건설실적

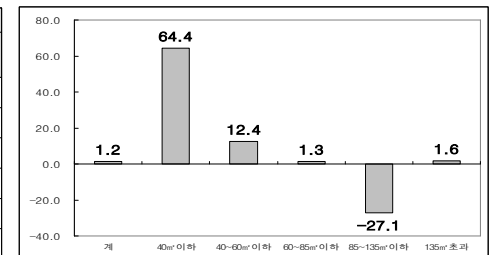
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2010년	전년비 증감률	2010년	전년비 증감률
총 계	276,989	-6.8	109,553	29.5
수도권	197,388	-8.5	52,830	34.1
서울	51,370	92.9	17,820	88.3
인천	28,338	-43.9	9,139	1.2
경기	117,680	-15.1	25,871	23.7
지방	79,601	-2.2	56,723	25.5

자료 : 국토해양부

그림_2010년 규모별 전년 동기 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

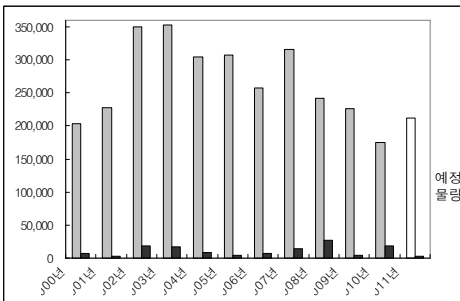
**2011년
1월 분양물량
3천호 불과
예년비 -75.6%**

- 2011년 1월 분양물량은 3,000여 호로 전년 동월 대비 84.3%, 전월 대비 69.2% 감소함.
- 예년(2000~2010년 평균) 1월 대비로도 75.6% 감소한 수준임.
- 유형별 비중은 공공분양 68.7%, 민간분양 11.6%, 공공임대 10.0%, 민간임대 9.7% 수준임.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 22.5%, 중형(60~85㎡) 72.8%, 대형(85㎡ 초과) 4.7%로 중형 물량이 다수 시장에 나옴.
- 보금자리 시범지구(서초우면, 1,082호, 강남세곡, 912호)의 공공분양이 이루어지면서 서울에서 대부분의 물량이 시장에 나옴.
- 접수 결과 일반공급분 평균 경쟁률은 17 : 1, 최초 특별공급분은 38 : 1의 높은 경쟁률을 보임.
- 2월 분양계획 물량은 8,500여 호 수준(수도권 5,500여 호, 지방 3,000여 호)으로 조사됨.
- 2011년 분양예정물량이 지속적으로 변동되고 있으나, 현재까지 집계된 물량은 21만~23만호 수준임. 그러나 전체물량에서 절반 수준을 차지하는 10만호 이상의 물량이 2월 현재까지 분양시기를 정하기 못하고 있음.

**보금자리
시범지구
1순위 경쟁률
17 : 1 넘어**

그림_2011년 1월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

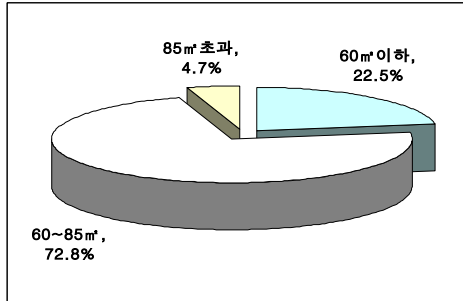


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2011년 1월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

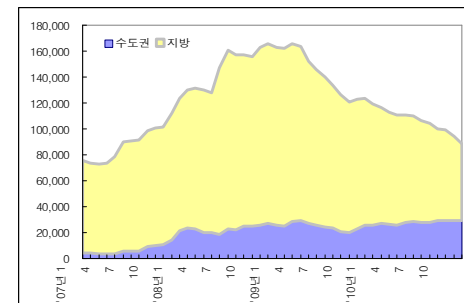
**준공후 미분양
3,614호 감소
2010년 들어
가장 많은
물량 해소**

- 2010년 12월 전체 미분양 물량은 5,833호(6.2%) 감소하여 8만 8,706호를 기록하였으며 2010년 들어 가장 많은 물량이 해소됨.
- 준공후 미분양은 전월 대비 3,614호(7.8%) 감소하여 4만 2,655호까지 감소
- 지방은 6,056호 감소하여 전체 미분양 물량이 6만호 이하로 감소하였으나, 수도권은 223호 증가함.
- 지방은 전월 대비 9.3% 감소하여 5만 9,294호 기록. 수도권은 0.8% 증가하여 2만 9,412호 수준임.
- 대구(1,342호), 경남(974호), 충남(804호), 경북(735호)에서 많은 물량이 해소되었고 경기(171호), 인천(165호)에서는 증가함.
- 대구 달서구(642호), 달성군(537호), 충남 아산시(512호), 광주 광산구(424호), 경남 진주시(339호), 경북 경산시(322호)에서 많은 물량이 해소됨.
- 반면, 경기 수원시(485호), 인천 연수구(444호)에서는 미분양이 증가함.
- 대형(85㎡ 초과) 주택은 지속적으로 감소중이나 비중은 61.0%에 이름.
- 중형(60~85㎡) 미분양 주택은 전월 대비 8.9%, 2,936호 감소하여 2만 9,913호를 기록. 비중은 33.7%를 점함.
- 대형(85㎡ 초과)에서도 3.9%, 2,178호 감소하였으나 5만 4,090호를 기록하여 비중이 61.0%에 달함.

**대형 감소중이나
전체 미분양에
61.0% 달해**

그림_미분양 물량 추이

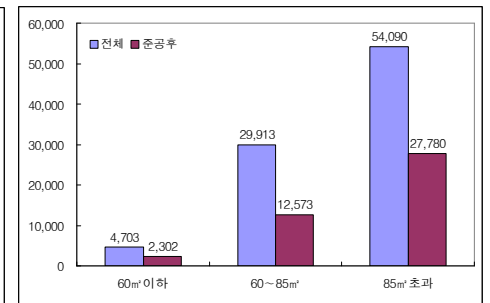
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2010년 12월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

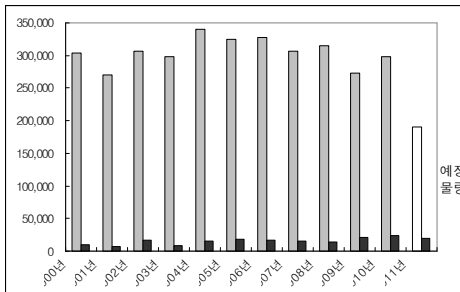
입주물량

2011년 1월 입주물량 전년 동월 대비 16.6% 감소

- 2011년 1월 입주물량은 1만 9,000여 호로 전년 동월 대비 16.6%, 전월 대비 48.6% 감소함.
- 예년(2000~2010년 평균) 1월 대비로는 29.1% 증가한 수준임.
- 1월 동안 수도권 7,000여 호, 지방 1만 2,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 전년 동월 대비 수도권 48.7%, 지방 16.6% 감소, 예년(2000~2010년 평균) 1월 대비로는 수도권 5.8%, 지방 29.1% 증가함.
- 서울 5,000여 호, 충남 3,000여 호, 전남 2,000여 호, 제주 2,000여 호로 비교적 많은 물량의 입주가 이루어짐.
- 2011년 1월 입주물량은 전체 물량 중 67.4%가 소형(60㎡이하) 물량임.
- 전년 동월 대비 소형(60㎡이하) 422.6%, 중형(60~85㎡) 52.9% 증가하였으나 대형(85㎡ 초과)은 58.8% 감소함.
- 2011년 2월에는 2만여 호의 입주가 예정되고 있으며 특히, 경기에서 절반 수준인 1만여 호의 입주가 이루어질 전망이다.
- 연간으로는 19만여 호의 입주가 이루어질 것으로 전망되며 규모별 비중은 소형 37.8%, 중형 35.3%, 대형 26.9%일 것으로 예상됨.

그림_2011년 1월 입주 물량 추이(전국)

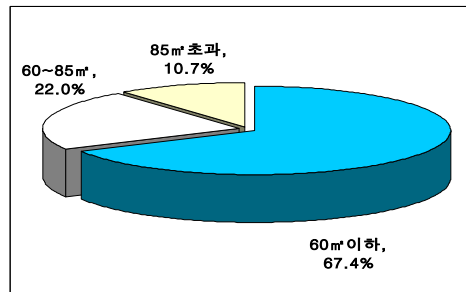
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 1.13	/ 전월세시장 안정방안(국토해양부)
● 1.27	/ 『부동산투자회사법』 일부개정안 입법예고(국토해양부)

전월세시장 안정방안 마련(국토해양부, 1.13)

- ① 공공부문 금년중 소형·임대주택 약 13만호 공급(입주)할 계획
 - 소형 공공분양과 임대주택 9.7만호 금년중 입주조치, 공기단축 등을 통해 입주시기도 조기화
 - 판교 순환용 주택 1,300호 즉시 공급
 - 다가구 매입·전세임대주택 입주자 선정절차 최대한 단축하여 2.6만호(기 매입분 6천호 포함) 공급 계획
 - LH 등 공공이 보유한 준공후 미분양물량('10.12월 기준 2,554호)도 전월세 주택으로 활용할 예정
- ② 소형·임대주택 공급을 원활히 할 수 있도록 특별자금을 지원하고 관련 규제도 완화하기로 함.
 - 소형주택 건설이 촉진될 수 있도록 주택기금에서 저리(2%)의 건설자금을 금년말까지 특별 지원하고, 도시형 생활주택 세대수 제한 완화 등 규제완화 조속히 추진할 예정
 - 임대주택 세제지원 요건도 개선(상반기중 개선안 마련)하여 민간 임대사업을 활성화할 계획
- ③ 주택기금에서 전세자금 지원 확대
 - 전세자금 대출조건중 6개월이상 무주택 조건 폐지, 금년 총 대출규모도 수요를 보아가며 현행 5.7조원에서 6.8조원까지 확대할 방침
- ④ 재개발·재건축 사업 사업추진시기 조정
 - 시·도지사가 1년 범위안에서 사업시행인가 또는 관리처분인가 시기를 조정할 수 있도록 하는 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 국회 계류 중

- 재개발·재건축 세입자를 위한 순환용 주택도 확대 공급할 예정

⑤ 전월세 정보 제공할 계획

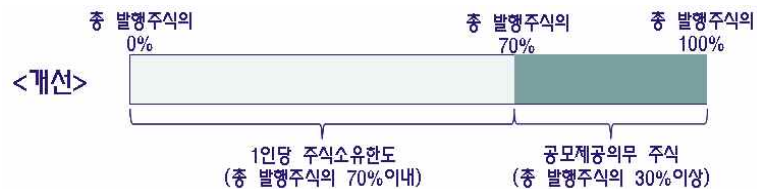
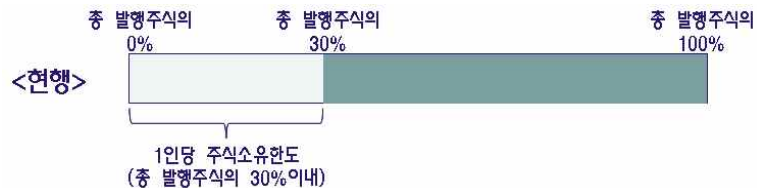
- 2월부터 계약 희망지역 실제 계약액을 인터넷을 통해 직접 확인할 수 있도록 하고, 지역별 입주 예정물량 정보도 1월말부터 매월 공개

⑥ 주택이 충분히 공급될 수 있도록 다양한 방안 병행 추진할 계획

- 민간에서 원활하게 주택을 공급할 수 있도록 분양가 상한제 폐지 등 주택 건설·공급규제 대폭 완화하고, 민간 건설임대주택 공급도 확대될 수 있도록 공공택지에서 5년 임대주택용지 공급 재개 등 관련 제도 적극 개선

■ 「부동산투자회사법」 일부개정안 입법예고
(국토해양부, 1.27)

① 현재 일반 리츠 총자산의 30% 이내, 개발전문 리츠 총자산의 100%로 제한되어 있는 개발사업 투자 비율을 투자자가 스스로 결정하도록 함.



② 자기자본의 50% 이내인 현물출자 제한을 투자자가 자유롭게 현물출자 비율을 결정할 수 있도록 함.

- 다만 초기 현금유동성 확보를 위해 리츠 최저자본금(자기관리 리츠 70억원/위탁관리·CR 리츠 50억원)은 현금으로 확보하도록 함.

③ 연기금 등 기관투자자들의 리츠 참여 활성화를 위해 현행 총 발행주식 30%이내인 1인당 주식소유한도를 70%로 확대

- 일반국민 등 소액부동산 투자기회를 제공하기 위해 리츠의 주식공모의무는 현재와 같이 총 발행주식의 30% 이상으로 유지



④ 부동산개발사업법인에 대해 자기자본 50% 이내 범위에서 제한적 자금 대여 허용

⑤ 리츠의 투자실적이 나타난 뒤 공모를 실시할 수 있도록 함

- 리츠 공모의무기한을 영업인가 후 6개월에서 영업인가 후 1년 6개월로 연장하는 등 리츠 운용요건 완화

⑥ 부당투자권유 금지 등 투자자의 피해를 방지하기 위한 영업행위 규칙 신설

- (신설된 영업행위 규칙) 선관주의 의무, 이해상충 방지 의무, 투자광고 규정, 부당투자권유 금지, 손실보전 금지 등



건설경기동향 및 전망 TFT

이 홍 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>