

# 월간 건설경기동향

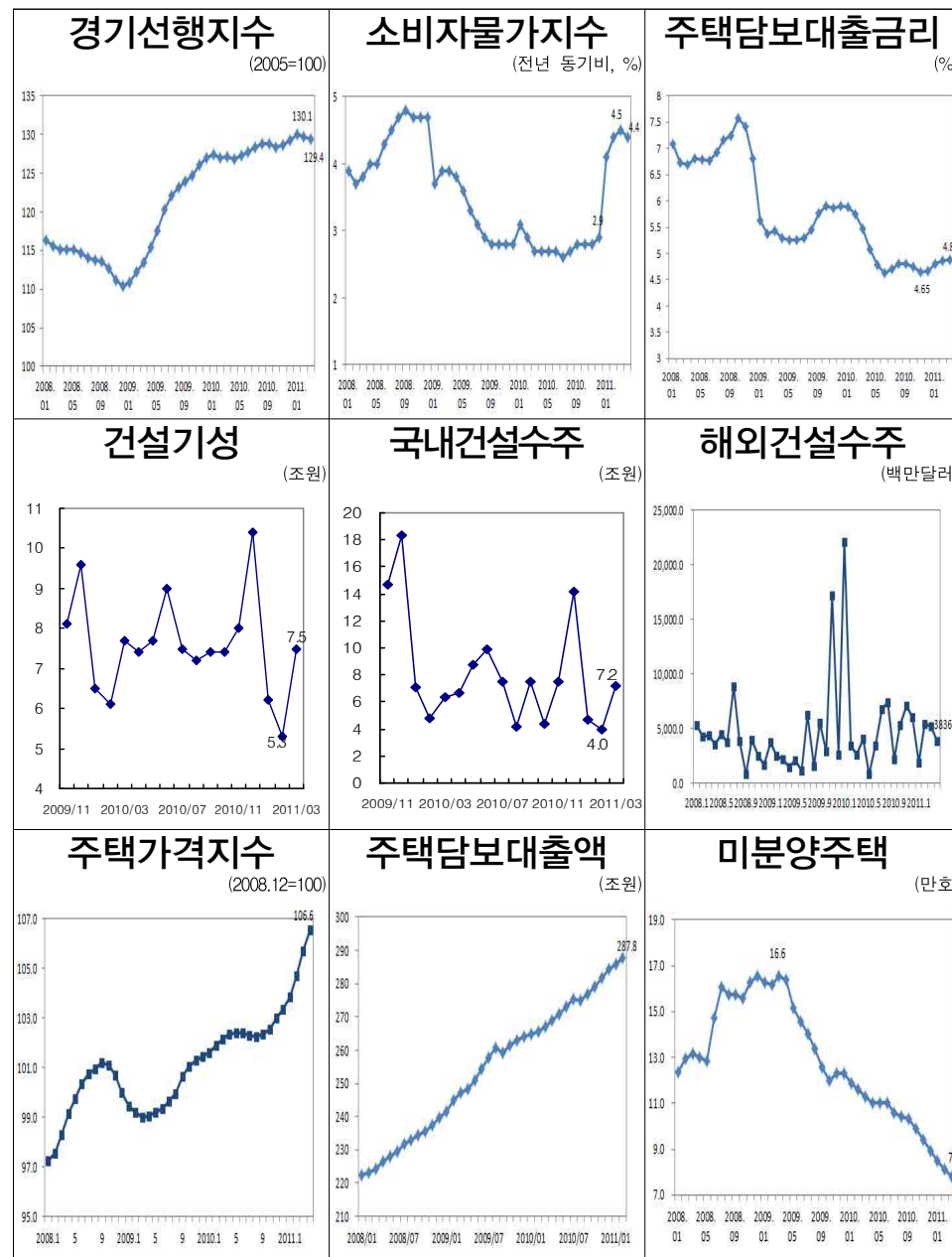
## 2011 5

### 건설경기

- ☑ 2011년 3월 국내 건설수주 민간부문의 호조로 전년 동기 대비 13.7% 증가한 7조 1,791억원을 기록, 7개월 연속 감소세에서 벗어남.
- ☑ 3월 건설기성은 주택기성 침체로 전년 동기 대비 1.8% 감소한 7조 5,462억원 기록, 3개월 연속 감소세 지속
- ☑ 3월 건축착공면적 주택과 비주택 모두 증가하여 전년 동기 대비 27.2% 증가한 958.7만㎡ 기록
- ☑ 2011년 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 4.8p 상승한 73.8 기록

### 부동산경기

- ☑ 2011년 3월 토지가격 0.11% 상승, 거래량은 전월 대비 38.7% 증가
- ☑ 3월 서울 아파트 매매 및 전세가격 변동률 (-) 기록
- ☑ 2011년 3월까지의 주택건설 인허가 실적 전년 동기 대비 42.3% 증가
- ☑ 2011년 3월 전국 미분양 7만 7,752호로 3년 10개월만 8만호 미만으로 감소
- ☑ 4월까지의 누적 입주물량 전년 동기 대비 34.2% 감소로 소형까지 감소세 확대



목차

- I. 건설경기 ..... 3
  - 1. 선행지표 ..... 3
    - 건설수주 ..... 3
    - 세부 공종별 건설수주 ..... 4
    - 건축허가면적 ..... 6
    - 해외건설 ..... 7
  - 2. 동행지표 ..... 9
    - 건설기성 ..... 9
    - 건설투자 ..... 10
    - 건축착공면적 ..... 11
    - 건설기업 경기실사지수(CBSI) ..... 12
- ※ 주요지표동향 ..... 13
- II. 부동산경기 ..... 14
  - 1. 토지시장 ..... 14
    - 토지거래량 ..... 14
    - 토지가격 ..... 15
  - 2. 주택시장\_가격 및 거래 ..... 17
    - 서울/수도권 시장 ..... 18
    - 광역시/지방 시장 ..... 19
  - 3. 주택시장\_공급 ..... 21
    - 주택 인·허가 실적 ..... 21
    - 분양 및 미분양 물량 ..... 23
    - 입주물량 ..... 25
  - 4. 정책동향 ..... 26

I. 건설경기

**2011년 3월 국내 건설수주 전년 동월 대비 13.7% 증가  
건설기성 1.8% 감소**

1. 선행지표

■ 건설수주

**2011년 3월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
13.7% 증가**

- 2011년 3월 국내 건설수주는 공공부문이 부진(-59.6%)하였으나 민간부문의 호조(+97.9%)로 전년 동월 대비 13.7% 증가한 7조 1,791억원을 기록, 7개월 연속 감소세에서 벗어남.
  - 2011년 3월 수주액 7조 1,791억원은 작년 3월 수주 6조 3,143억원보단 증가하였지만, 2005~2009년 3월 수주액 평균이 7조 9,650억원인 것을 감안하면 예년 수준에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.
  - 이는 공공부문이 여전히 침체를 지속하고 있기 때문으로 3월 공공수주는 전년 동월 대비 59.6% 급감하였음. 반면, 민간 수주는 전년 동월 대비 97.9% 급등해 높은 수주실적을 기록함.
- 3월 공공수주는 토목수주의 부진(-81.6%)으로 전년 동월 대비 59.6% 감소한 1조 3,624억원을 기록, 8개월 연속 감소세를 지속함.
  - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 81.6% 급감한 5,228억원을 기록, 3월 실적으로는 지난 2004년 3월 4,658억원 이후 8년 내 최저치임.
  - 공공 토목수주는 경기부양을 위해서 2009~2010년 확장되었던 정부 SOC 예산이 정상화되고, 또한 입낙찰제도 변경에 따라 신규발주가 지연되어 장기간 감소하고 있는 것으로 판단됨.

표\_2011년 3월 건설수주 (단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축	토목	건축				
2011. 3월	7,179.1	1,362.4	522.8	839.6	5,816.7	2,114.6	3,702.2	2,637.4	4,541.7	2,268.5	2,273.2
증감률	13.7	-59.6	-81.6	55.8	97.9	217.3	62.9	-24.7	61.5	64.9	58.3
2011. 1~3월	15,795.7	4,052.7	2,456.5	1,596.2	11,743.0	3,906.5	7,836.5	6,363.0	9,432.7	5,136.7	4,296.0
증감률	-12.8	-49.1	-59.5	-15.7	15.6	143.3	-8.3	-17.0	-9.7	-6.2	-13.5

자료 : 통계청

- 공공 건축수주는 주거용 건축수주가 부진(-32.0%)하였으나, 비주거용 건축수주가 큰 호조(+180.8%)를 보여 전년 동월 대비 55.8% 증가함.
- 공공 주택수주는 LH공사 경영난으로 전년 동월 대비 32.0% 감소한 2,152억원에 불과하였음.
- 반면, 공공 비주택수주는 전년 동월 대비 180.8% 급등한 6,244억원을 기록함. 관공서 수주 실적이 3,487억원으로 매우 양호하였으며 또한, 사무실 및 점포 수주가 3월 실적으로는 역대 최대치인 2,542억원을 기록하였음.
- 3월 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 97.9% 증가한 5조 8,167억원을 기록, 지난 5개월 연속 감소세에서 반등한 모습을 보임.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 217.3% 급등한 2조 1,146억원으로 3월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1976년 이후 최대실적을 기록함. 수주의 80%가 기계설치 수주에서 발생하였는데, 광양 고로 설비 증설, 호남석유설비 증설과 같은 대규모 플랜트 수주가 발생하였음.
- 민간 건축수주는 주택수주와 비주택 수주가 모두 증가(각각 +93.9%, +35.8%)하여 전년 동월 대비 62.9% 증가한 3조 7,022억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 부산, 울산, 인천에서 신규주택 공급이 증가해 전년 동월 대비 93.9% 증가한 2조 533억원을 기록, 지난 2월의 증가를 지속함.
- 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 35.8% 증가한 1조 6,488억원을 기록, 역시 지난 2월의 호조세를 이어감. 구체적으로 사무실 및 점포 수주가 증가하였으며, 특히 학교와 병원과 같은 교육 및 후생시설 수주(관공서 수주)가 3월 실적으로는 역대 최대치를 경신하였음.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 3월 세부 공종별 건축수주는 공장 및 창고, 기타 수주가 감소하였으나, 나머지 수주는 증가한 것으로 나타남.
- 주택수주는 민간부문의 호조로 전년 동월 대비 64.9% 증가해 지난 5개월 연속 감소에서 반등함.

철도 토지조성  
기계설치  
수주 호조

- 사무실 점포 수주는 공공과 민간 모두 높은 실적으로 전년 동월 대비 145.7% 급등한 1조 1,849억원을 기록, 매우 양호한 실적을 기록함.
- 반면, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 42.1% 감소해 부진하였음. 이로써 작년 11월부터 올해 2월까지 4개월 연속 증가세를 마감함.
- 관공서 수주는 작년 11월부터 올해 2월까지 4개월 연속 감소해 부진하였으나, 올해 3월에는 전년 동월 대비 100.9% 급등해 강한 반등세를 시현함.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 상하수도, 발전 및 송전 수주가 부진하였으나, 철도 및 궤도, 토지조성, 기계설치 수주는 호조를 보였음.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 81.3% 감소한 817억원을 기록, 지난 1988년 1월(813억원) 이후 23년 2개월내 최저치를 기록하였으며, 2009년 11월 이후 2011년 3월까지 17개월 연속(7월 제외) 감소세를 지속함.
- 한편, 상하수도 수주와 발전 및 송전 수주는 각각 55.0%, 93.6% 감소하여 부진하였음.
- 철도 및 궤도 수주는 403억원을 기록함. 작년 3월 수주가 23억원에 불과한 데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 1,670.1% 급등함.
- 지난 2월부터 전년 동월 대비 390.6% 급등하였던 토지조성 수주는 3월에도 16.6% 증가해 2월의 증가세를 이어감.
- 지난 1~2월 부진하였던 기계설치 수주는 3월에 240.8% 급등함. 3월 실적으로는 자료가 작성된 1976년 이후 최대치인 1조 7,630억원을 기록함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2011. 3월	2,268.5	1,184.9	269.2	785.1	34.1	81.7	40.3	92.1	349.7	95.7	1,763.0
증감률	64.9	145.7	-42.1	100.9	-65.4	-81.3	1,670.1	-55.0	16.6	-93.6	240.8
2011. 1~3월	5,136.7	1,926.6	877.9	1,335.7	155.8	494.6	801.8	271.4	854.0	722.5	2,581.5
증감률	-6.2	-1.4	-9.5	-18.6	-61.4	-60.7	60.6	-35.9	74.8	-61.3	61.1

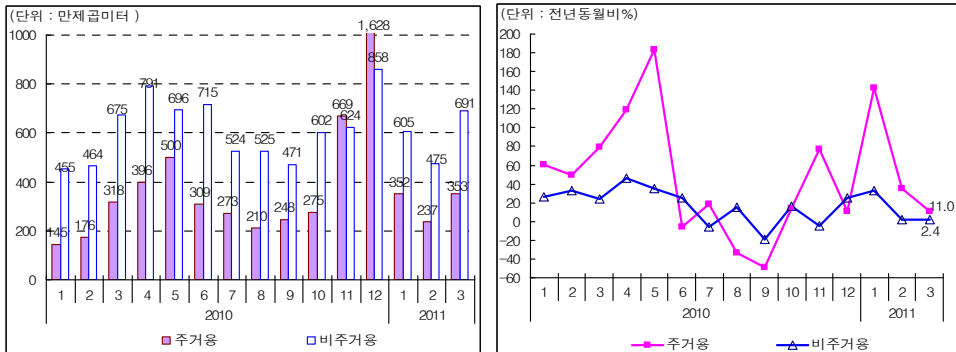
자료 : 통계청

■ 건축허가면적

3월  
건축허가면적  
전년 동월 대비  
5.2% 증가

- 2011년 3월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 허가면적이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 5.2% 증가한 1,043.8만㎡를 기록, 6개월 연속 증가세를 지속함.
  - 건축허가면적은 3월 실적으로는 지난 2007년 3월 이후 4년만에 1,000만㎡를 넘어 양호한 실적을 보임.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 11.0% 증가한 352.7만㎡를 기록함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용허가면적의 호조로 전년 동월 대비 2.4% 증가한 691.2만㎡를 기록, 4개월 연속 증가세를 이어감.
  - 구체적으로 공업용, 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 4.7%, 19.7% 감소한 반면, 상업용 허가면적이 20.4% 증가하였음.
- 1~3월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 21.5% 증가한 2,713.0만㎡로 예년(2003~2009년 1~3월 평균 2,560.6만㎡)보다 양호함.
  - 1~3월 누적 주거용 허가면적은 941.1만㎡로 전년 동기 대비 47.4% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 11.2% 증가한 1,771.9만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

4월 감소세에도  
불구하고  
누적실적은  
지난해  
원전수주를  
제외한 실적보다  
소폭 증가

- 2011년 4월 해외건설 수주실적액은 38.4억 달러로 전월 대비 5.5%, 전년 동월 대비 26.1% 감소함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 40.9% 감소, 아시아지역은 13.8% 증가함.
  - 중동지역은 사우디아라비아(11.5억 달러), 카타르(8.8억 달러), 쿠웨이트(5.8억 달러)에서 수주액 증가 및 신규수주가 발생함에도 불구하고 기타지역 감소로 전체 수주액은 감소함.
  - 아시아지역은 인도네시아(4.8억 달러), 싱가포르(1.5억 달러) 등에서는 수주가 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 용역공종(563.4%)을 제외한 모든 공종에서 감소함.
  - 용역 공종은 설계, 감리 등 모든 세부공종에서 수주액이 증가함.
  - 가장 큰 감소율을 보인 건축 공종은 주택수주가 전무했으며, 호텔 공사의 취소 등으로 큰 감소를 보임.
- 2011년 4월말까지의 누적수주실적은 160.1억 달러로 지난해 같은 기간 대비 1/2 수준을 보이고 있으나 2010년 UAE 원전 수주(186억 달러)를 제외하면 오히려 해외수주실적은 소폭 증가한 것으로 나타남.
  - ※ 2010. 3월까지의 누적 해외수주실적 : 321.3억 달러

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.4	2011.3	2011.4			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~4월)
총 계	4,059	5,190	3,836	-26.1	-5.5	16,506
중동	2,444	4,429	2,616	-40.9	7.1	11,886
아시아	613	723	823	13.8	34.3	3,033
태평양,북미	124	0	0		-100.0	410
유럽	58	1	39	3756.5	-33.8	121
아프리카	168	37	234	531.6	38.8	782
중남미	652	0	124		-81.0	274

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.4	2011.3	2011.4			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~4월)
총 계	4,059	5,189	3,836	-26.1	-5.5	16,506
토목	353	399	237	-40.5	-32.8	2,023
건축	1,055	442	97	-78.1	-90.8	1,609
산업설비	2,167	4,321	3,452	-20.1	59.3	12,710
전기	3	21	9	-55.2	196.5	33
통신	438	0	0		-100.0	49
용역	43	6	40	563.4	-8.3	82

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2011년 3월 건설기성은 주택기성의 침체로 전년 동월 대비 1.8% 감소한 7조 5,462억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 건축기성은 비주택기성이 양호하였으나, 주택기성의 부진(-23.8%)으로 전년 동월 대비 6.8% 감소한 4조 701억원을 기록함.
  - 주택기성은 전년 동월 대비 23.8% 급감한 2조 1,002억원을 기록, 결국 13개월 연속 감소세를 지속함.
  - 지난 1~3월까지 3개월 연속 전년 동월 대비 증감률이 20% 이상 감소를 지속하였는데, 이같은 침체는 자료가 작성된 1997년 7월 이후 처음임.
  - 주택기성이 부진한 것은 2008년 이전에 시작되었던 대규모 아파트 공사들이 완료되고, 작년 한해 신규 아파트 공사가 급감한데 따른 결과 판단됨.
  - 비주택기성은 전년 동월 대비 22.4% 증가, 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 모든 공종에서 호조를 보여, 전년 동월 대비 4.7% 증가한 3조 4,761억원을 기록, 2달 연속 감소세에서 벗어남.
- 발주자별로는 공공과 민간이 모두 부진, 각각 전년 동월 대비 3.4%, 1.5% 감소함.

표\_2011년 3월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 3	7,546.2	4,070.1	2,100.2	1,969.9	3,476.1	2,198.2	306.9	930.2	2,809.1	4,326.6	373.7	36.8
증감률	-1.8	-6.8	-23.8	22.4	4.7	4.0	28.9	1.0	-3.4	-1.5	-0.4	177.2
2011.1~3	18,979.9	10,427.5	5,332.9	5,094.6	8,552.4	5,525.8	696.1	2,241.4	7,270.6	10,792.9	832.1	84.2
증감률	-6.6	-10.2	-25.8	14.9	-1.8	2.0	5.0	-11.1	-2.6	-9.9	2.6	15.1

자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2011년 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 11.9% 급감한 28조 2,610억원을 기록함.
  - 이로써 건설투자는 4분기 연속 감소한 것으로 나타남. 이는 지난 1998년 1/4~2000년 1/4분기까지 총 9분기 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로 지난 1980년 이후 역대 3번째로 긴 침체임.
- 1/4분기 실적이 감소한 것은 작년 4/4분기와 마찬가지로 토목투자가 감소한 가운데 주거용 건설투자가 부진했기 때문인 것으로 판단됨.
  - 토목투자는 경기침체시 확장되었던 SOC투자가 정상화됨에 따라 작년 4/4분기에 2.9% 감소해 9분기 연속 증가세를 마감하였음. 2011년 1/4분기에도 감소를 지속한 것으로 보임.
  - 한편, 주거용 건설투자는 지난 2010년 10.2% 감소해 5년 연속 감소세를 지속하였는데, 올해 1/4분기에는 감소폭이 더욱 확대 된 것으로 분석됨.
  - 같은 동행지표인 건설기성 1~3월 수치가 감소세를 나타냈으며, 특히 1~3월 급속 폭은 자료가 작성된 1997년 이후 침체가 가장 심각함.

2011년 1/4분기  
국내 건설투자  
11.9% 급감

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거		계	토목	건축	주거		
				비주거	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	-	-	-	-	-11.9	-	-	-	-

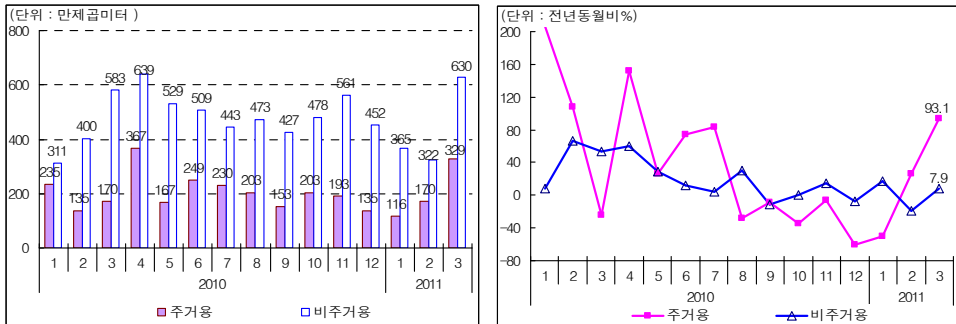
자료 : 한국은행 2011년 1/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

**3월  
건축착공면적  
전년 동월 대비  
27.2% 증가**

- 2011년 3월 건축착공면적은 전년 동월 대비 27.2% 증가한 958.7만㎡를 기록, 세달 연속 감소세에서 반등함.
  - 착공면적 958.7만㎡는 3월 착공면적으로는 지난 2004년 3월 979.1만㎡ 이후 최대치로 양호한 실적임.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 93.1% 증가한 329.1만㎡를 기록하여 지난 2월의 증가세를 이어감.
  - 실적 자체도 3월 실적으로는 6년 내 최대치로 예년 수준을 넘어섬.
- 비주거용 건축착공면적도 전년 동월 대비 7.9% 증가한 629.6만㎡를 기록, 지난 2월의 감소세에서 다시 반등함.
  - 구체적으로 상업용과 공업용 착공면적이 각각 전년 동월 대비 11.3%, 20.1% 증가해 양호하였으나, 교육·사회용이 19.5% 감소하였음.
- 1~3월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 5.3% 증가한 1,932.6만㎡로 예년(2003~2009년 1~3월 평균 1,595.9만㎡)보다 양호함.
  - 1~3월 누적 주거용 착공면적은 615.2만㎡로 전년 동기 대비 13.7% 증가하였으며, 비주거용 착공면적도 1.7% 증가한 1,317.4만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



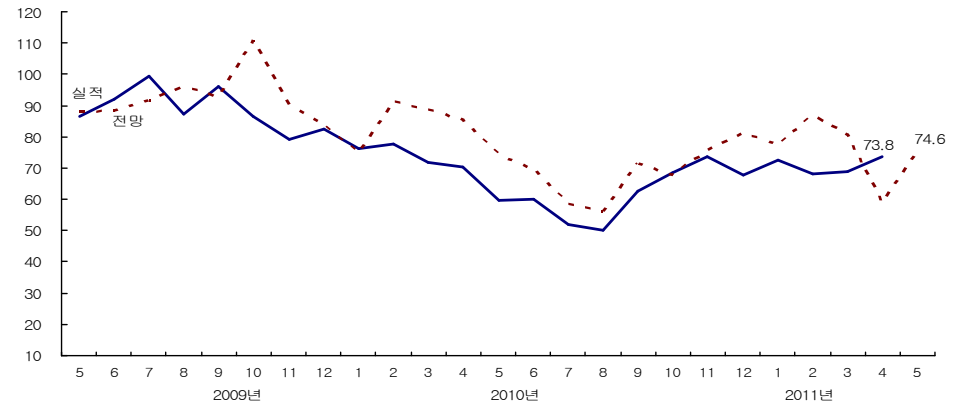
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2011년  
4월 CBSI  
전월 대비  
4.8p 상승한  
73.8 기록**

- 2011년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 4.8p 상승한 73.8을 기록함.
  - 이로써 CBSI는 2개월 연속 상승(3월엔 전월비 0.9p 상승)하며 침체수준이 조금이나마 완화된 모습을 보였으며, CBSI가 전월비 4.8p 상승한 것은 작년 11월(5.2p 상승) 이후 가장 양호한 상승폭임.
  - 3.22대책 발표에도 불구하고 수도권 주택거래, 가격 등은 여전히 침체를 지속했고, PF대출 만기 도래로 일부 중견업체들이 유동성 위기에 직면한 것을 감안할 때 4월 CBSI 상승은 3.22대책 효과라기 보다는 지난 1~3월 동안 극심한 침체를 보였던 공공공사 발주가 다소 회복된 때문으로 판단됨.
  - 그러나, CBSI 지수 자체는 소폭 회복에도 불구하고 아직 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선에 불과해 건설경기 침체 수준은 여전히 매우 심각한 상황임.
- 한편, 5월 CBSI 전망치는 4월 실적치 대비 0.8p 상승한 74.6을 기록함

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

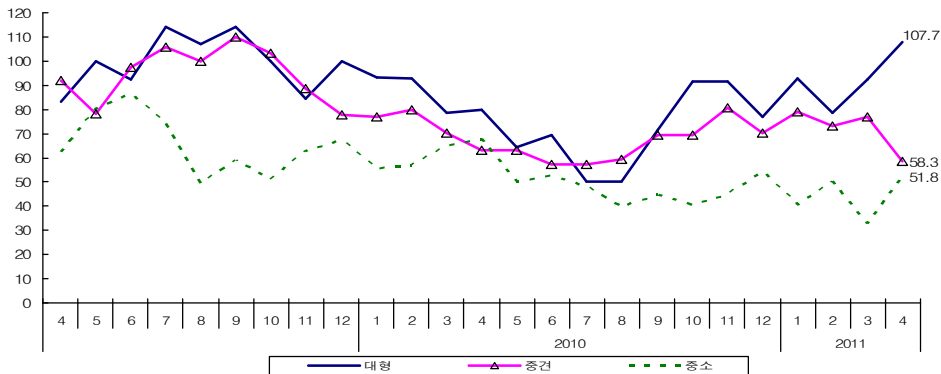


자료 : 한국건설산업연구원

**대형, 중소기업  
지수 상승  
반면, 중견업체  
지수 급락**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업 지수가 큰 폭으로 상승한 반면, 주택사업의 매출비중이 높은 중견업체 지수는 오히려 큰 폭으로 하락해 대조를 보임.
- 지난 2월 급락하였던, 대형업체 지수는 3월에 13.7p 반등한 후 4월에도 15.4p 상승해 회복세를 이어감. 이로써 대형업체 지수는 107.7을 기록해 1년 4개월만에('09년 12월 100.0 기록) 기준선을 회복함.
- 공공공사 의존도가 높은 중소기업 지수는 지난 1/4분기 공공공사 발주부진 지속 영향으로 3월에 전월비 17.3p 하락한 32.7을 기록했는데, 4월에는 통계적 반등 및 공공공사 발주증가 영향으로 전월비 19.1p 증가한 51.8을 기록함.
- 반면, 작년 11월부터 올 3월까지 대략 70~80 사이에서 횡보세를 지속하던 중견업체 지수가 4월 들어서 전월비 18.6p 급락한 58.3을 기록해 작년 8월(59.3) 수준으로 하락하며 침체가 심화됨.
- 이는 중견업체의 경우 공공공사보다는 주택사업의 매출 비중이 높는데, 주택사업부분은 3.22대책 발표에도 불구하고 준공 후 미분양 적체, 신규 분양실적 저조, PF대출만기 도래 등으로 최악의 유동성 위기를 겪고 있기 때문으로 판단됨.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

**건설경기 주요 지표**

구분		2010. 12월	2011. 1월	2월	3월	4월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-22.5	-33.9	-16.7	13.7	-
		건 목	29.2	-1.1	-19.3	-24.7	
		공 공	-48.5	-46.8	-14.6	61.5	
		토 목	-22.8	-46.3	-35.7	-59.6	
		건 목	-30.2	-57.3	-21.4	-81.6	
		민 간	-6.2	-21.0	-71.2	55.8	
	건설허가	합 계	-22.5	-27.4	-0.8	97.9	
		주 거	120.8	295.4	-14.0	217.3	
		비주거	-55.1	-51.2	3.4	62.9	
		합 계	15.3	59.5	11.2	5.2	
동행 지표	기성	주 거	10.6	142.4	34.7	11.0	
		비주거	25.5	33.1	2.4	2.4	
		합 계	8.2	-1.9	-13.2	-1.8	
	건설착공	공 공	18.6	12.1	-9.4	-3.4	
		민 간	-0.5	-10.3	-16.5	-1.5	
		합 계	-29.8	-11.9	-8.0	27.2	
	CBSI	주 거	-60.9	-50.7	25.8	93.1	
		비주거	-8.0	17.4	-19.4	7.9	
		합 계	67.9	72.4	68.1	69.0	73.8
		대 형	76.9	92.9	78.6	92.3	107.7
중 견		70.4	79.2	73.1	76.9	58.3	
중 소		54.4	40.7	50.0	32.7	51.8	
서울	75.3	90.5	79.1	82.0	87.9		
지방	56.7	46.2	51.2	49.7	53.3		

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

**부동산경기 주요 지표**

구분		2011.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101.4	101.5	100.4		0.1%	
	토 지 거래량 (필지)	190,717	176,232	244,486		38.7%	14.6%
주택 시장	아파트매매가격지수	235.53	236.13	237.42	238.24	0.3%	1.4%
	아파트전세가격지수	216.44	218.29	222.45	225.09	1.9%	13.2%
	중위주택가격(만원)	22,539	22,676	22,820	23,028	0.6%	1.9%
	아파트거래량(호)	45,345	52,095	59,142		13.5%	27.3%
	분 양 물 량 ( 호 )	3,627	10,619	17,761		67.3%	-16.5%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	84,923	80,588	77,572		-3.7%	-31.3%

**금융 관련 주요 지표**

구분	2010.11월	12월	2011.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.65	4.67	4.80	4.86	4.89	0.03%p	-0.58%p
주택담보대출규모(십억원)	281,883	284,552	285,349	287,803	289,912	0.7%	8.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.59	0.52	0.55	0.54	0.51	-0.03%p	0.11%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(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

**토지시장 : 토지가격 상승세에 따른 거래량 증가**  
**주택시장 : 서울 전월 대비 매매 및 전세가격 변동률 (-)기록**  
**지방은 여전히 상승세 지속**

### 1. 토지시장

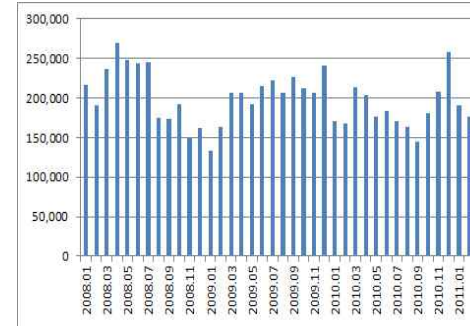
#### ● 토지 거래

- 2011년 3월 전국 토지거래량은 24만 4,486필지로 전월 대비 38.7%, 전년 동월 대비 14.6% 증가함.
  - 면적기준으로는 234.4km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 59.1%, 전년 동월 대비 3.9% 증가함.
  - 3월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 23만 5,623필지의 103.8% 수준임.
- ※ 2000년대 3월 평균 거래량 대비 주거지역 107.5%, 상업지역 141.5%, 공업지역 127.8%, 녹지지역 108.0%, 개발제한 46.3%, 미지정 66.3%, 관리지역 94.7% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 34.7%, 전년 동월 대비 18.3% 증가함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 62.1%, 전년 동월 대비 21.7% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 모든 용도지역에서 전월 대비 증가함.
  - 상업지역(60.3%), 공업지역(70.0%)에서 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
- 거래원인별(필지기준)로는 모든 거래원인에서 전월 대비 20%이상 거래량이 증가함.
  - 매매(37.9%), 신탁·해지(56.1%) 및 분양권(77.0%) 거래가 큰 폭으로 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로도 모든 거래주체가 전월 대비 큰 폭으로 증가한 가운데 개인간 거래(34.0%)가 큰 폭으로 증가함.

**토지거래  
전월 대비  
38.7%  
증가**

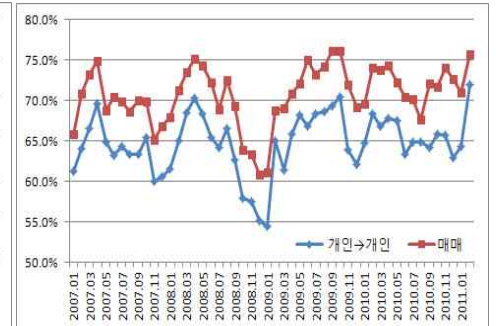
그림\_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2010년				2011년						
	1분기	2분기	3분기	4분기	10월	11월	12월	1분기	1월	2월	3월
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	181,236	208,260	257,992	611,435	190,717	176,232	244,486
개인간 거래	367,375	372,867	310,320	418,876	119,524	136,840	162,512	419,947	122,832	126,970	170,145
거래비중	66.7	66.2	64.7	64.7	65.9	65.7	63.0	68.7	64.4	72.0	69.6
매매 거래량	400,037	407,706	335,431	471,764	130,003	154,096	187,665	452,571	135,389	133,326	183,856
거래비중	72.6	72.4	69.9	72.9	71.7	74.0	72.7	74.0	71.0	75.7	75.2

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

#### ● 토지가격

- 2011년 3월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.11% 기록하며, 상승폭은 전월보다 확대됨.
  - 수도권은 서울(0.15%), 인천(0.06%), 경기(0.10%) 모두 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨. 경기 하남시(0.31%)와 시흥시(0.30%)에서 여전히 보금자리지구의 영향으로 높은 상승률을 기록함.
  - 비수도권 지역은 대구(0.13%)에서 테크노폴리스 산단 및 성서 5차 첨단산단 등으로 지방 시도 지역중 가장 높은 상승률을 보임
  - 지방 시군구 중에서는 경남 함안군(0.31%), 거제시(0.21%), 대구 달성군(0.29%)에서 개발사업(4대강사업, 도로 개통, 산업단지 조성 등)의 영향으로 지속적으로 높은 상승률을 보임.

**토지가격  
5개월 연속  
상승**



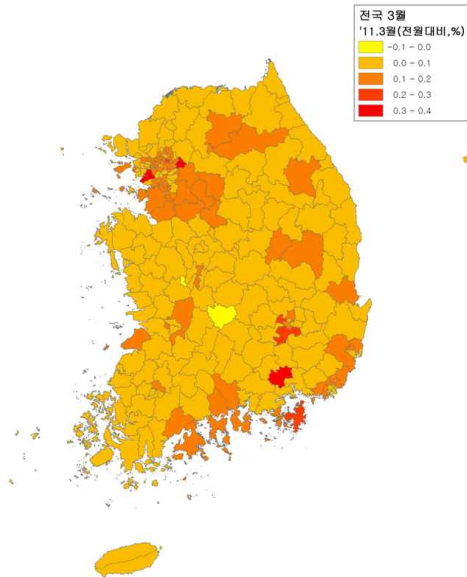
- 용도지역별로는 GB지역이 0.15%로 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보인 가운데 그 외의 용도지역에서는 0.1%내외의 상승률을 기록함.
- 보급자리지구 및 4대강 사업의 영향으로 GB지역(0.15%)과 녹지지역(0.12%)이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
- 이용상황별로는 전(0.13%)과 주거용 대지(0.11%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
월 별	0.25	0.23	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
누계 (전년말대비)	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05	0.09	0.18	0.29

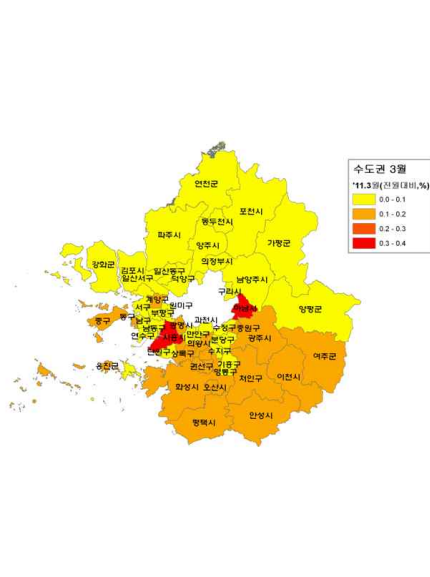
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

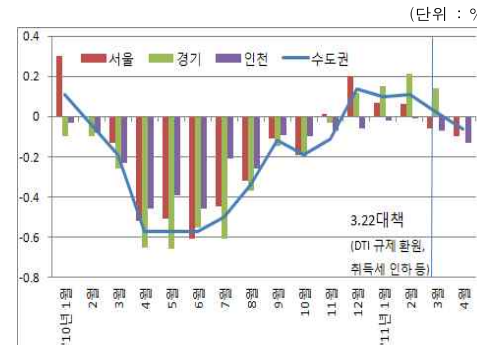
## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

#### 서울 매매가격 및 전세가격 하락세로 전환

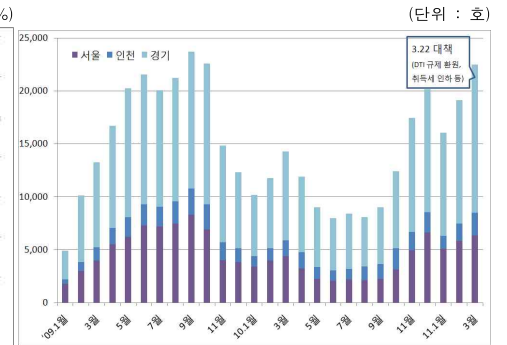
- 2011년 4월 수도권 아파트 매매가격은 3.22대책에 따른 수요 위축과 구매 지연 등의 영향으로 전월 대비 0.06%의 하락률을 기록하며 5개월 연속 상승세를 마감함.
- 서울(-0.10%)은 전월에 이어 2개월 연속으로 (-)변동률을 보였으며, 경기(0.00%)는 포함세를 보임. 인천(-0.13%)은 여전히 하락세를 유지하며 하락폭이 소폭 확대됨.
- 시군구별로는 대부분의 지역이 (-)변동률 및 포함세를 보인 가운데 경기 오산시(1.02%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 경기 평택시(0.40%), 이천시(0.25%) 등에서 상승률을 기록함. 경기 과천시(-0.60%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
- 규모별로는 중대형을 중심으로 (-)변동률을 기록함(소형 0.03%, 중형 -0.08%, 대형 -0.09%).
- 전세가격은 27개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 큰 폭으로 둔화되면서 0.28%를 기록함.
- 경기(0.67%) 및 인천(0.12%)의 전세가격은 전월 대비 여전히 상승률을 기록한 가운데 서울은 26개월의 상승세를 마감하고 0.05% 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



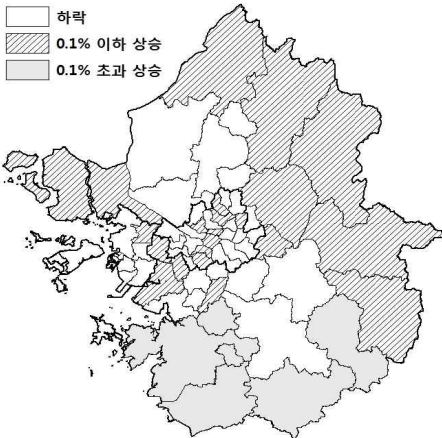
자료 : 국토해양부

- 수도권 전체적으로는 여전히 중소형 강세가 지속되고 있으나, 서울은 중대형을 중심으로 (-) 변동률을 보임(소형 0.51%, 중형 0.27%, 대형 0.13%).
- 경기 오산시(2.58%), 화성시(1.41%) 등에서 높은 상승률을 보였으며, 서울 강동구(-0.93%), 강남구(-0.33%), 서초구(-0.24%)는 하락률을 기록함.
- 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승률은 지난해 12월을 기점으로 상승폭이 둔화되면서 금월들어 전월 대비 -0.41%로 그 동안의 상승세가 하락률로 전환됨.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 서울 강남구(-2.05%), 서초구(-0.38%)에서 (-)변동률을 기록함.
- 2011년 3월 수도권 실거래가 거래량은 2만 2,499호로 전월 대비 17.7%, 전년 동월 대비 57.4% 증가함. 신고일 기준 취합('11. 1~3월 계약분)으로 1, 2월 가격 상승에 따른 거래량 증가로 판단됨.
  - 전월 대비 서울 9.1%, 인천 32.3%, 경기 20.0% 증가함.
  - 최근 3년, 3월 평균 거래량과 비교시 34.6% 증가함(최근 3년 3월 평균 거래량 대비 서울 21.3%, 인천 9.1%, 경기 47.2% 증가)

**1, 2월  
매매가격  
상승에 따른  
거래량 증가**

그림\_2011년 4월 수도권 매매가격 변동률

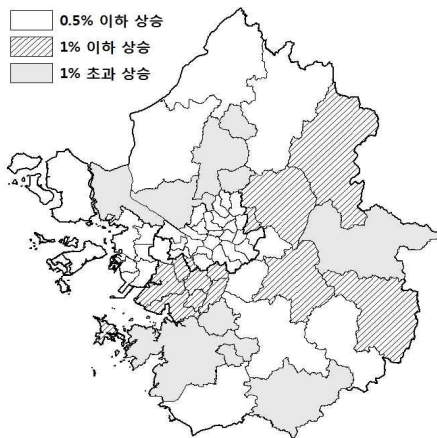
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2011년 4월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

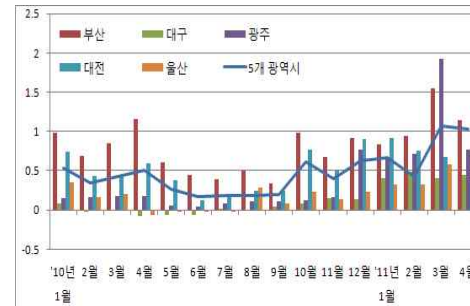
**■ 광역시/지방 시장**

**공급부족에  
의한  
지방광역시  
강세 지속**

- 4월 지방광역시의 아파트 매매가격은 1.03% 상승하며, 25개월 연속 상승세를 유지함.
  - 전월에 이어 광주(0.77%), 부산(1.14%)의 높은 상승세 속에 대전(0.68%), 울산(0.58%), 대구(0.41%)도 상승률을 기록함.
  - 규모별로는 중형에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 소형과 대형은 소폭 둔화됨(소형 3월 1.51%→4월 1.28%, 중형 3월 2.35%→4월 0.93%, 대형 3월 1.15%→4월 0.74%).
- 지방광역시의 최근의 매매가격 지속적인 상승세는 오랜 공급 부족에 따른 것으로 분석됨.
  - 최근 3년간 분양물량은 2000년대 평균 분양물량의 절반 수준에도 못 미침.
    - ※ 2000년대(2000년~2010년) 평균 : 4만 4,908호, 최근 3년 평균 : 2만 1,874호
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.84% 상승하였으며, 상승폭은 4개월 연속으로 둔화됨.
  - 광주(1.00%), 부산(0.90%), 대구(0.57%), 울산(0.49%)은 여전히 상승세를 보인 반면 그 동안 높은 상승률을 보였던 대전(-0.16%)은 하락률을 기록함.
  - 규모별로는 여전히 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.58%, 중형 1.18%, 대형 0.66%).
- 3월 거래량은 1만 5,914호로 전월 대비 9.0%, 전년 동월 대비 12.0% 증가함.
  - 부산을 제외한 지방광역시에서 2개월 연속으로 거래량이 증가함. 최근 3년 3월 평균 거래량은 1만 1,770호와 비교시 35.2% 증가한 수준임.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

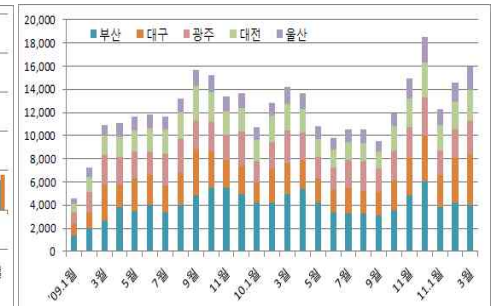
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



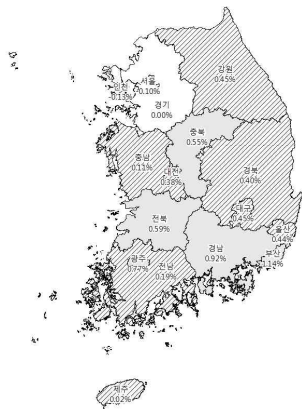
자료 : 국토해양부

**교통여건 개선 등으로 경남지역 강세**

- 4월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.55% 상승하였으며, 상승폭은 큰 폭으로 둔화됨(3월 1.30%→4월 0.55%).
  - 경남(0.92%), 전북(0.59%), 충북(0.55%), 강원(0.45%), 경북(0.40%), 전남(0.19%), 충남(0.11%), 제주(0.02%) 순임
  - 시지역중에서는 경남 창원시(1.21%), 거제시(1.17%)가 강세를 보이고 있으며, 군지역중에서는 전북 진안군(2.76%), 완주군(1.78%) 등에서 높은 상승률을 보임.
  - 규모별로는 소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.84%, 중형 0.80%, 대형 0.40%).
- 전세가격은 0.63% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 강원(0.66%), 경남(0.58%), 충북(0.58%), 경북(0.57%), 전북(0.52%), 충남(0.23%), 전남(0.05%), 제주(0.00%) 순임.
  - 중대형에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.71%, 중형 0.56%, 대형 0.00%).
- 3월 거래량은 2만 729호로 전월 대비 12.8%, 전년 동월 대비 15.4% 증가함. 최근 3년 3월 평균 거래량보다 38.1%가 많은 수준임.
  - 전월 대비 모든 권역이 증가하였으며, 특히 전라권은 24.9%의 높은 증가율을 보임.

그림\_2011년 4월 매매가격 변동률

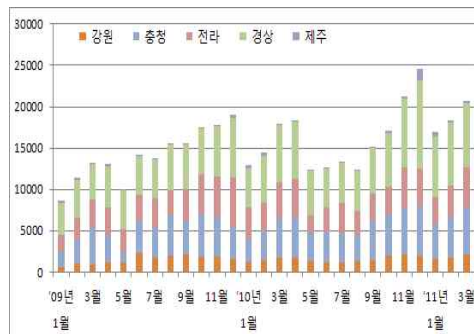
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

**3. 주택시장\_공급**

**■ 주택 인·허가 실적**

**2011년 1~3월 인허가 전년 동기 대비 42.3% 증가**

- 2011년 1~3월 주택건설 인·허가 실적은 7만 529호로 전년 동기 대비 42.3% 증가하여 2달 연속 두 자릿수 이상 증가함.
  - 1~3월까지 공공부문 2,731호, 전년 동기 대비 12.4% 증가하며 2011년 들어 처음으로 증가세로 돌아섬.
  - 민간부문도 6만 7,798호의 실적을 보이며 43.9% 증가하며 전국적인 호조세를 이어가고 있음.
  - 유형별로 보면, 민간분양 6만 5,337호(92.6%), 민간임대 2,461호(3.5%), 공공임대 1,504호(2.1%), 공공분양 887호(1.3%), 국민임대 340호(0.5%)의 순임.
  - 3월 한 달 동안 실적은 3만 2,853호, 전월 대비 큰 폭(71.3%)의 증가세 실현. 서울(5,098호), 경기(8,891호), 부산(4,546호), 경남(3,030호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
- 수도권은 민간부문의 실적 호조세(20.3%)가 이어지고는 있으나 증가폭이 46.2%에서 19.0%로 크게 둔화됨.
  - 공공부문의 실적은 2월의 서울 787호, 3월의 경기 340호에 불과하여 전년 동기비 1.7% 감소함.
  - 민간부문은 서울 91.8%, 인천 57.2% 증가하였으나 경기도는 14.8% 감소함.

**서울 민간부문 증가세 지속 (91.8%)**

표\_부문별·지역별 2011년 1~3월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2011년 1~3월	70,529	37,046	11,645	21,838	2,731	1,127	0	1,604	67,798	35,919	11,645	20,234
2010년 1~3월	49,548	31,130	3,100	15,318	2,429	1,276	280	873	47,119	29,854	2,820	14,445
전년 대비 증감률	42.3	19.0	275.6	42.6	12.4	-1.7	-	83.7	43.9	20.3	312.9	40.1

자료 : 국토해양부

**기타광역시  
전년 동기 대비  
275.6% 증가**

- 1~3월까지 전년 동기 대비 기타광역시 275.6%, 기타지방 42.6% 증가함.
- 민간부문은 기타광역시와 기타지방 모두 호조세를 보였으나, 공공부문은 기타지방에서만 인허가 실적이 나옴.
- 대구(-1.5%)를 제외하고 기타광역시의 호조세가 두드러짐(부산(425.2%), 울산(259.6%), 광주(427.5%), 대전(103.6%)).
- 기타지방에서도 전북(-28.5%), 강원(-11.4%), 충남(-5.3%)은 감소세를 보였으나 제주(281.0%), 충북(140.5%), 경북(89.5%), 전남(88.1%), 경남(27.6%)은 호조세를 보임.
- 아파트 인허가 실적은 3만 8,186호로 전년 동기 대비 40.9% 증가함.
- 서울은 3월까지 증가세(127.9%)가 이어진, 반면 경기도는 27.7% 감소함.
- 기타광역시는 세 자릿수 이상의 증가세가 확대되고 있음. 전년 동기 대비 7배에 이르는 아파트 인허가 실적을 보임.

**기타광역시  
아파트 인허가  
전년 동기 대비  
7배 증가**

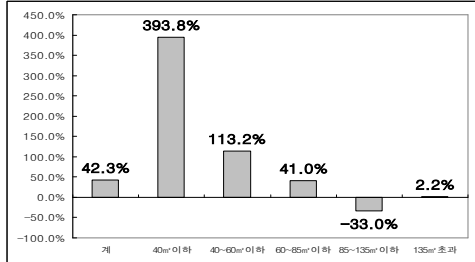
- 아파트의 실적에서도 기타광역시에서 120.4% 증가하여 호조세를 견인하고 있음. 기타지방과 수도권도 각각 31.5%, 39.7% 증가함.
- 규모별 실적은 대형(85~135㎡ 이하)이 가장 약세(-33.0%)를 보임.
- 국민주택 규모 이하의 실적은 97.0% 증가함. 특히, 초소형(40㎡ 이하)의 강세(393.8%)가 두드러지고 소형(40~60㎡ 이하)도 113.2% 증가함.

그림\_2011년 1~3월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~3월	전년비 증감률	2011년 1~3월	전년비 증감률
총 계	38,186	40.9	32,343	44.1
수도권	21,217	7.2	15,829	39.7
서울	7,616	127.9	6,995	80.9
인천	3,636	35.8	2,468	29.4
경기	9,965	-27.7	6,366	14.6
지방	16,969	132.4	16,514	48.5

자료 : 국토해양부

그림\_2011년 1~3월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

**■ 분양 및 미분양 물량**

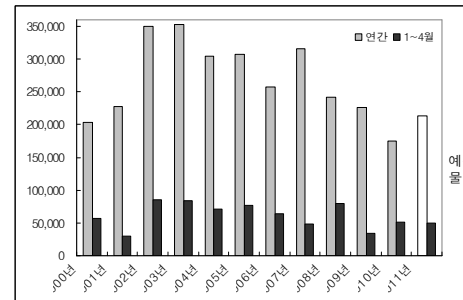
**2011년  
1~4월 분양물량  
예년 동기 대비  
20.5% 감소**

- 2011년 4월 분양물량은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비 63.1%, 전월 대비 24.1% 증가함.
- 예년(2000~2010년 평균) 3월 대비로는 4.4% 증가한 수준임.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 29.8%, 중형(60~85㎡) 54.1%, 대형(85㎡ 초과) 16.4%로 중형 물량이 절대 다수를 차지함.
- 그러나, 1~4월 누적 물량은 4만 9,000여호로 전년 동기 대비 2.9% 감소하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 20.5% 감소함.
- 1~4월 유형별 비중은 민간분양 71.5%, 공공임대 17.9%, 공공분양 8.9%, 민간임대 1.7% 수준으로 민간분양 물량 비중이 지난달에 비해 증가함.
- 경기(9,700호)와 서울(3,100호)에서 4월 전체 물량의 절반 이상이 분양됨.
- 경기도는 김포시와 평택시에서 분양이 이루어졌으며, 서울은 성동구와 송파구에서 분양물량이 시장에 나옴.

**5월 분양 물량  
3만호로 수준  
예상**

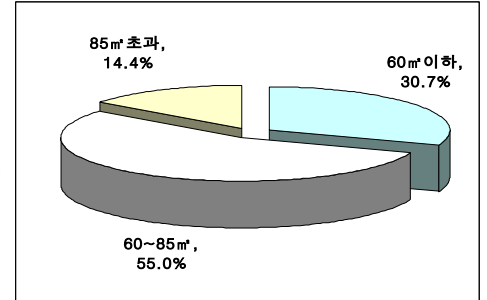
- 5월 분양계획 물량은 4만 5,000여 호 수준(수도권 2만 5,000여 호, 지방 2만여 호)으로 조사됨.
- 규모를 정하지 못한 물량이 1만 2,000여 호에 달하고 있어 실제 분양물량은 3만호 수준을 넘기 어려울 것으로 예상됨.

그림\_2000년대 1~4월 분양 물량 추이(전국) 그림\_2011년 1~4월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : 호) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



자료 : 부동산114(주)

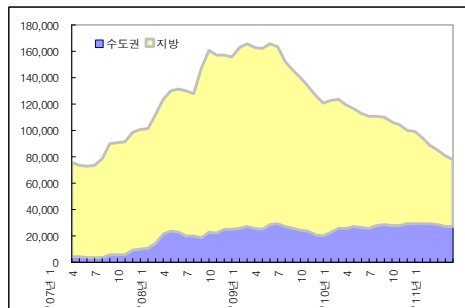
**2011년 3월 전국 미분양 3년 10개월만 8만호 미만**

- 2011년 3월 전체 미분양 물량은 전월 대비 3,106호(3.7%) 감소하여 7만 7,572호를 기록함. 2007년 5월 이래 3년 10개월만에 8만호 미만으로 감소함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 984호(2.3%) 감소하여 4만 1,890호 수준임.
- 지방은 2,688호(5.1%) 감소하여 5만 483호로 수준으로 떨어졌으며 수도권은 328호(1.2%) 감소하여 2만 7,089호 수준임.
  - 지방의 준공후 미분양은 961호 감소하여 3만 2,585호 수준이며, 수도권의 준공후 미분양도 23호 감소하여 9,305호를 기록함.
- 대구(604호), 충남(395호), 경남(386호), 인천(350호), 경남(304호)에서 많은 물량이 해소되었고 유일하게 제주에서만 6호 증가함.
  - 경기 용인시(886호), 대구 달서구(298호), 충남 천안시(288호), 인천 계양구(245호)에서 많은 물량이 해소됨.
  - 반면, 경기 파주시(996호), 광명시(254호), 전남 여수시(97호)에서는 미분양이 증가함.
- 대형(85㎡ 초과)에서 1,901호 감소하여 가장 많은 물량이 해소되었고 중형(60~85㎡ 이하)도 833호 해소됨.
  - 준공후 중형(60~85㎡ 이하)도 642호 해소되어 양호한 모습을 보임. 그러나, 대형 미분양 중 준공후 비중이 59.7%에 이르고 있음.

**용인에서 큰폭 감소하였으나 파주에서 996호 신규 발생**

그림\_미분양 물량 추이

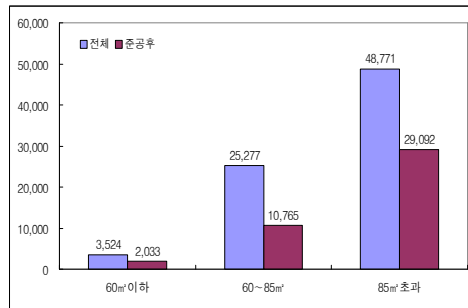
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2011년 3월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

■ 입주물량

**2011년 1~4월 입주물량 전년 동기 대비 34.2% 감소 감소세 확대중**

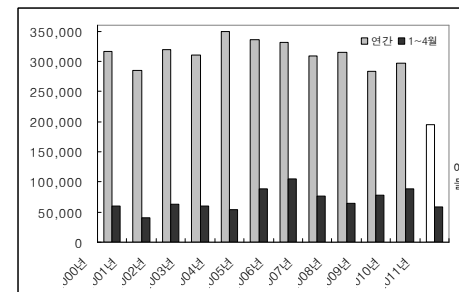
- 2011년 1~4월 누계 입주물량은 5만 8,000여 호로 전년 동기 대비 34.2% 감소함.
  - 예년(2000~2010년 평균) 1~4월 누계 대비로는 18.1% 감소한 수준임.
  - 4월 당월 입주물량은 9,500여호로 전년 동월 대비 60.3%, 전월 대비 12.1% 감소함. 수도권 5,400여 호, 지방 4,100여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~4월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 38.2%, 지방 29.6% 감소
  - 수도권에서는 서울(18.0%), 인천(89.1%)이 전년 동기 대비 입주물량이 증가하였으나, 절대적으로 규모가 많은 경기가 절반에도 미치지 못함(-67.0%).
  - 지방에서는 부산(8.8%), 전북(36.6%), 제주(324.9%)를 제외한 대부분 지역에서 두 자릿수 이상 감소함.
- 지난달까지 증가세를 보였던 소형(60㎡ 이하)도 1~4월까지 누적물량 기준으로 전년 동기 대비 0.6% 감소세로 돌아섬.
  - 중형(60~85㎡)과 대형(85㎡ 초과)은 각각 45.7%, 43.6% 감소하며 전월 대비 감소폭이 더욱 확대됨.
- 5월 입주예정 물량은 1만 9,000여 호로 수도권에서만 1만 3,000여 호의 입주가 이루어질 전망이어서 4월보다는 공급물량이 다소 양호할 것으로 기대됨.

**4월 들어 소형까지 감소세**

그림\_2000년대 1~4월 입주 물량 추이(전국)    그림\_2011년 1~4월 규모별 입주 물량 비중(전국)

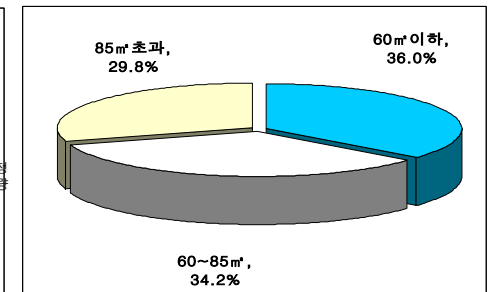
(단위 : 호)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 4.19	/ 『친수구역 활용에 관한 특별법』 시행령 국무회의 의결(국토해양부)
● 4.28	/ 이전 공공기관 「수도권 미매각 청사 등 부지」 매입기관 확대(국토해양부)
● 4.29	/ 택지개발에 민간참여 허용(국토해양부)
● 5.2	/ 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안(관계부처합동)

■ 『친수구역 활용에 관한 특별법』 시행령 국무회의 의결 (국토해양부, 4.19)

- 하천과 친수구역의 지리적 연계를 위해 친수구역의 범위를 하천구역계로부터 양안 2km 범위 내의 지역을 50% 이상 포함하도록 함.
- 도로·녹지·공원 등 기반시설과 환경시설 완비 등 체계적 개발을 위해 친수구역의 최소규모를 10만㎡ 이상으로 함.
  - 다만, 「지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률 시행령 제12조」에 해당하는 낙후지역에 한해 3만㎡ 이상도 예외적으로 허용
- 친수구역 지정을 위해서는 사업계획과 함께 사전환경성 검토 서류 등을 포함한 친수구역 지정제안서를 국토해양부장관에게 미리 제출토록 하여 환경과 조화를 이룬 체계적 개발이 이루어질 수 있도록 함.
  - 개발계획에 따른 투기행위 등을 방지하기 위해 친수구역내에서 건축물 건축, 공작물의 설치 및 토지의 형질변경 등의 행위를 하는 경우 사전에 시장·군수 또는 구청장에게 허가를 받도록 함.
- 친수구역조성사업으로 인해 생기는 개발이익 중 적정수익(10%)을 제외한 나머지(90%)는 국가가 전액 환수토록 함.

■ 이전 공공기관 「수도권 미매각 청사 등 부지」 매입기관 확대(국토해양부, 4.28)

- 미매각 종전부동산 또는 이전공공기관이 매각을 원하는 경우, 현행 ‘한국토지주택공사(LH공사)에서 ‘한국자산관리공사’와 ‘한국농어촌공사’도 종전부동산을 매입할 수 있도록 함.
- ‘정부위원회 정비계획’(08.5.27)에 따라 「혁신도시위원회」가 폐지되고, 동 위원회 심의 사항을 기업도시특별법상의 「도시개발위원회」에서 심의토록 함.

■ 택지개발에 민간참여 허용(국토해양부, 4.29)

- 공공택지 개발사업에 주택건설 사업자도 공동시행자로 참여할 수 있도록 사업시행자의 범위를 확대한 「택지개발촉진법 개정안」이 4월 29일 국회를 통과
- 주요내용은 공공시행자(LH·지방공사 등)와 주택건설 사업자가 협약을 체결하거나 공동출자법인을 설립하여 택지개발을 할 수 있도록 함.
  - 공동시행에 따른 민간 참여지분은 공영개발방식의 취지가 유지되도록 50%미만으로 제한
  - 민간사업자의 선정방법, 협약의 내용, 민간사업자의 이윤율 상한 등은 하위법령에서 규정할 계획
- \* (선정방법) ①공모(공공시행자) →②사업제안서 제출(민간사업자) →③평가위원회 심사 →④민간사업자 선정(공공시행자)

■ 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안(관계부처합동, 5.2)

1. 건설사 · PF에 대한 구조조정과 유동성 지원
  - 건설사에 대한 채권은행의 신용위험평가(6월중)를 통해 회생가능성이 있는 건설사는 워크아웃으로 정상화 지원(기축법을 활용한 신속한 워크아웃 추진)
  - 사업진행이 가능한 PF사업장에 대해서는 최대한 정상화 도모
    - 자체 정상화가 가능한 사업장은 금융권의 적극적 만기연장 및 자금공급
    - 구조조정을 통해 사업추진이 가능한 사업장은 「PF 정상화 Bank(민간 bad bank)」를 활용
    - 자산관리공사(KAMCO)의 구조조정기금(4.5조원)을 활용한 부실채권 정리 등 추진
    - 사업성이 없는 부실 사업장은 채권단 자율적으로 부실채권 처리

- 일시적으로 자금조달에 어려움을 겪는 건설사에 대해서는 기 마련된 건설사 유동성 지원 P-CBO(건설업 비중 : 50%\*)를 통해 지원
  - 사업추진이 가능한 사업장에 대한 PF 대출 지원을 위해 대한주택보증의 PF 대출 보증을 확대('10년 5천억 → '11년 1.5조원)
  - PFV 활성화를 위해 주택건설사업자가 주주로 참여한 PFV에 대해서도 공공택지 전매를 허용
  - 토지매입이 일정수준 이상 이루어진 부실 PF 사업장을 공공에서 인수하여 보금자리주택으로 공급 추진
2. 미분양 주택 해소 및 주택 거래 활성화
- 미분양주택에 투자하는 리츠·펀드·신탁회사에 대한 종부세 비과세, 법인세 추가과세 배제요건을 완화하고 적용기한을 연장(시행령 개정)
    - 대상확대 : (현행) 지방 미분양주택 50% 이상 포함시만 혜택 → (개선) 수도권·지방 미분양주택에 구분없이 혜택
    - 기한연장 : (현행) '11.4월말 → (개선) '12년말 종료
  - 리츠·펀드 등 법인도 일정범위내에서 신규 민영주택을 분양받아 임대사업을 할 수 있도록 허용 (주택공급규칙 개정)
    - (현행) 법인은 미분양주택(3순위까지 미달) 매입 가능 → (개선) 5년 이상 임대하는 조건으로 신규분양 허용
  - 자기관리 리츠(부동산투자회사)가 '12.12.31일 이전에 일정규모(149㎡) 이하 주택을 신축 또는 매입하여 임대시 해당 임대소득(사업소득)에 대해 5년간 50% 소득공제(조특법 개정)
  - 민간임대주택의 운영·관리에 대한 종합서비스를 제공하는 전문 「주택임대관리업」을 신설하여 민간의 임대주택 투자 활성화 유도
  - 거래활성화를 위한 세제 완화
    - 서울·과천 및 5대 신도시 1세대 1주택자(9억이하) 양도세 비과세 요건 완화

- 현행 '3년 보유·2년 거주요건' 중 '거주요건' 폐지(소득세법시행령 개정)

### 3. 주택 공급여건 개선

- 택지개발지구의 단독주택에 대한 층수제한 완화 및 가구수 규제 폐지
- 신규지구는 사업시행자가 지구단위계획 변경을 통해 층수 제한 완화(블록형 2→3층, 1가구→폐지 / 점포겸용 3→4층, 3가구→폐지)
- 기 준공된 지구(신도시 등)는 시장·군수·구청장이 지역실정에 맞게 지구단위계획 변경을 통해 층수 허용(3→4층)
- 중규모(100호 이상 300호 미만) 취락의 경우, 지역여건을 감안하여 지자체장이 용도지역과 층수제한을 완화하여 공동주택(아파트) 건설을 허용(도시관리계획 수립지침 개정)
  - \* 용도지역 : (현행) 1종 전용주거 또는 1종 일반주거 → (개선) 2종 전용주거도 허용
  - \* 층수 : (현행) 최고 4층 → (개선) 최고 5층
- 2종 일반주거지역의 층수제한(평균 18층)을 폐지하여 토지의 효율적 이용과 다양한 도시경관 유도(국토계획법 시행령 개정)
- 도시 2~3인가구 수요에 부응하여 일정규모(30㎡) 이상의 원룸형 도시형생활주택에 침실을 구획하여 설치할 수 있도록 허용(주택법시행령 개정)
- 소형 임대주택 공급 확대를 위해 부분임대형 아파트에 대해서는 임대면적이 일정규모 이하시 주차장 등 설치기준 완화(주택건설기준 개정)
  - \* 부분임대형 아파트 : 동일 세대내에서 2가구 이상이 독립적 생활을 할 수 있도록 소유자가 일정부분을 타인에게 임대할 수 있는 구조로 설계한 아파트
- 기 승인받은 주택건설사업의 대형 평형을 수요가 많은 중소형으로 변경시 세대수 증가 허용(도시기본계획 수립지침 개정)

- 신규 택지개발지구내 공동주택용지중 85㎡ 이하 주택건설용지 배분비율을 상향조정(60→70% 이상, 택지개발업무처리지침 개정)

구 분	현 행			개 선		
	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
수도권·광역시	30%이상	30%이상	40%미만	30%이상	40%이상	30%미만
기 타	20%이상	40%이상	40%미만	20%이상	50%이상	30%미만

- 도시 소규모 주택공급 활성화를 위해 주택건설 사업계획 승인 대상을 20 →30세대 이상(아파트 제외)으로 완화(주택법 시행령 개정)
- 재개발·재건축 사업 추진 원활화 등
  - 사업추진이 어려운 재정비사업은 주민의견을 수렴하여 정비구역을 해제하고, 진행중인 뉴타운지구는 기반시설설치비 지원 확대 추진
  - 단독주택 밀집 정비예정구역중 장기간 정비계획이 수립되지 않은 지역에 대해서는 다가구 등 개별적 재건축 허용(지자체의 건축제한고시 철회)

4. 민자사업 활성화

- 최소수입보장(MRG)이 없는 민자사업을 확대 추진
  - \* MRG 폐지 : 민간제안사업 '06년, 정부고시사업 '09년
- 민자사업에 보증을 제공하는 산업기반 신보의 보증여력을 확대하여 금융 약정 체결에 어려움을 겪는 민자사업의 위험부담을 완화
  - \* 산업기반 신보 : (기본재산) 4,800억 (보증승인잔액) 5.9조 (법상 보증배수) 20배
- 민간사업자의 先투자후 매년 임대료를 지급하는 방식(BTL)으로 국립대학 기숙사 등 공공시설을 조기 확충
  - \* 국립대기숙사 투자규모 : ('05) 5,427억원, ('06) 544억원 ('07) 784억원, '08년 이후 투자없음



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