

월간 건설경기동향

2011 6

건설경기

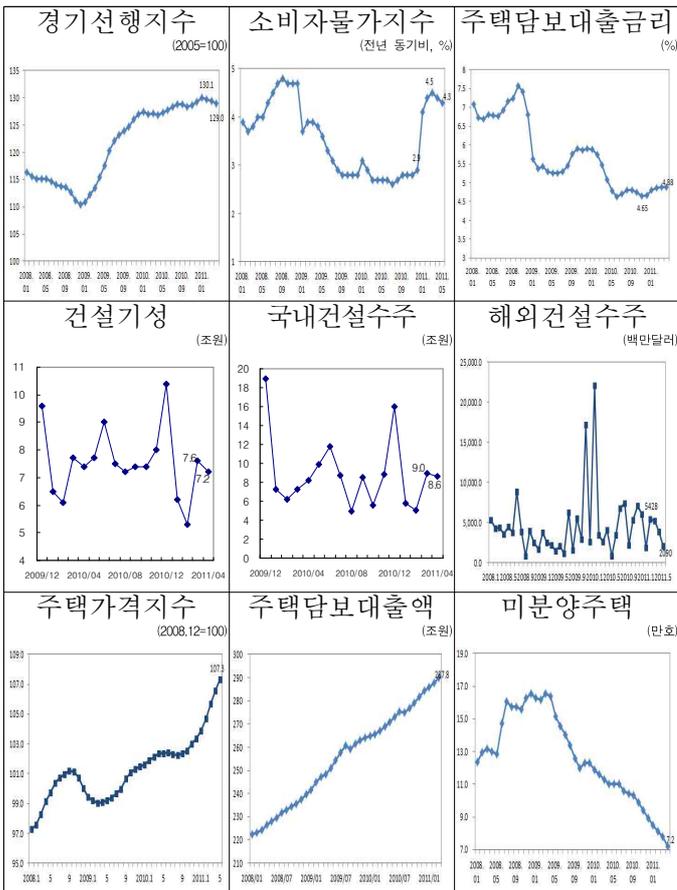
- ☑ 2011년 4월 국내 건설수주 민간부문의 호조로 전년 동월 대비 5.6% 증가한 8조 6,490억원 기록
- ☑ 4월 건설기성은 주택기성 침체로 전년 동월 대비 2.7% 감소한 7조 1,545억원 기록, 4개월 연속 감소세 지속
- ☑ 4월 건축착공면적 비주택 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 12.4% 감소한 881.9만㎡ 기록
- ☑ 2011년 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 7.5p 하락한 66.3 기록

부동산경기

- ☑ 4월 전국 토지가격 상승률 둔화, 거래량은 감소
- ☑ 5월 수도권 아파트 매매가격 2개월 연속 하락, 전세가격은 28개월 연속 상승
- ☑ 1~4월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 28.1%의 증가, 지방광역시 견인
- ☑ 5월 분양 전월 대비 62.0% 증가, 4월 미분양 중대형 감소로 7만 2,232호
- ☑ 1~5월 누적 입주물량 전년 동기 대비 45.6% 감소

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

월간건설경기동향 | 11-6



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

2011년 4월 국내 건설수주 전년 동월 대비 5.6% 증가
건설기성 2.7% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2011년 4월
국내 건설수주
전년 동월 대비
5.6% 증가

- 2011년 4월 국내 건설수주는 공공부분이 부진(-20.3%)하였으나 민간부분이 호조(+18.8%)를 보여 전년 동월 대비 5.6% 증가한 8조 6,490억원으로 두 달 연속 증가세를 지속함.
- 국내 건설 수주는 지난 3월 전년 동월 대비 22.4% 증가해 7개월간의 감소를 마감하였음. 4월에는 증가 폭이 완화되었으나 5.6% 증가해 전월의 증가세를 이어감.
- 공공수주가 전년 동월 대비 20.3% 감소해 9개월 연속 감소세를 지속한 반면, 민간수주는 18.8% 증가해 3개월 연속 증가세를 이어감. 결국 지난 3월에 이어 두달 연속 민간부분이 전체 수주 회복을 주도함.
- 4월 공공수주는 토목과 주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 20.3% 감소한 2조 2,092억원을 기록, 4월 실적으로는 5년내 최저치를 기록함.
- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 23.1% 감소한 1조 5,008억원을 기록, 작년 8월부터 시작된 감소세를 이어감.
- 공공 토목수주는 공공부문 재정상황 악화, 재정 조기집행 기조 완화등의 영향으로 신규발주가 지연되고 있는 것으로 판단됨.

표_2011년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별				공종별					
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	주택	비주택		
2011. 4월	8,649.0	2,209.2	1,500.8	708.4	6,439.8	1,097.2	5,342.5	2,598.1	6,051.0	3,214.9	2,836.1
증감률	5.6	-20.3	-23.1	-13.6	18.8	5.6	22.0	-13.1	16.4	5.4	31.9
2011. 1~4월	28,510.6	8,018.4	5,292.0	2,726.4	20,492.2	5,190.7	15,301.4	10,482.8	18,027.8	8,782.7	9,245.1
증감률	-1.7	-37.3	-44.5	-16.0	26.4	88.9	13.6	-14.7	7.9	5.0	10.8

자료 : 대한건설협회

- 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 호조(+41.5%)를 보였으나, 주택수주의 부진(-62.4%)으로 전년 동월 대비 13.6% 감소함.
- 공공 비주거용 건축수주는 경기도와 경북지역에 학교, 병원, 관공서 등 수주가 증가해 전년 동월 대비 41.5% 증가함.
- 반면, 주거용 건축수주는 LH공사의 재정문제로 발주가 지연, 전년 동월 대비 62.4% 감소함. 4월 실적으로는 8년 내 최저치인 1,631억원에 그침.
- 4월 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.8% 증가한 6조 4,398억원을 기록, 세달 연속 증가세를 지속함.
- 지난 3월 민간 토목수주는 대규모 플랜트 수주로 전년 동월 대비 238.5% 급등하였음. 4월 들어 플랜트 수주는 위축되었으나, 부천-소사간 복선전철 등 대형 BTL 사업과, 골프장 건설공사 등이 이어져 민간 토목수주는 5.6% 증가한 1조 972억원의 양호한 실적을 기록함.
- 민간 건축수주는 주택수주와 비주택수주가 모두 증가(각각+16.7%, +29.8%)하여 전년 동월 대비 22.0% 증가한 5조 3,425억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 서울을 제외한 수도권 재개발 물량 증가와 함께 부산, 경남, 대전, 수원 등지에서 신규주택 공급이 증가해 전년 동월 대비 16.7% 증가한 3조 517억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 유지함.
- 민간 비주택수주는 공장 및 창고 수주가 위축되었지만, 업무시설 및 상가 수주가 증가해 전년 동월 대비 29.8% 증가함. 주택수주와 마찬가지로 3개월 연속 견조한 증가세를 유지함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 4월 세부 공종별 건축수주는 사무실 및 점포, 관공서 등 수주가 양호했던 것으로 나타남.
- 통계청에서 제공한 주택수주는 4월 전년 동월 대비 11.9% 감소한 것으로 나타남. 비록 민간부분이 호조를 보였어도, 공공 주택수주가 부진한데 따른 영향 때문에 수주가 감소한 것으로 보임.

- 사무실 점포 수주는 지난 3월 전년 동월 대비 145.7% 급등하였음. 4월에도 116.5% 급등해 3월의 높은 증가세를 이어감. 서울과 경기도 등 수도권에서 뿐만 아니라, 부산과 대전 등 지방에서도 양호한 실적을 보였음.
- 반면, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 16.3% 감소, 지난 3월(-42.1%)에 이어 두달 연속 감소세를 지속함. 광공업 생산 성장률이 둔화되고 향후 경기 둔화에 대한 우려감으로 공장 수주가 감소한 것으로 판단됨.
- 관공서 수주는 지난 3월에는 전년 동월 대비 100.9% 증가해, 강한 반등세를 시현하였음. 4월에도 4.4% 증가해 두달 연속 양호한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 철도 및 궤도, 토지조성 그리고 기계설치 수주가 양호하였음.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 78.1% 증가한 3,896억원으로, 8개월만에 증가함. 지난 3월 23년 2개월내 최저치를 기록(816억원)한데 따른 통계적 반등과 함께 1/4분기 지연되었던 발주가 일부 이뤄진 것으로 판단됨.
- 철도 및 궤도 수주는 부천-소사간 복선전철 임대형 민간투자사업(BTL) 수주의 영향으로 4,857억원의 양호한 실적을 기록함.
- 한편, 상하수도 수주와 발전 및 송전 수주는 각각 84.0%, 91.6% 감소함.
- 토지조성 수주는 서울과 경기도 등 수도권 지역의 수주가 활발히 이뤄져 전년 동월 대비 82.1% 증가, 3개월 연속 증가세를 유지함.
- 기계설치 수주는 전년 동월 대비 107.9% 급등한 5,173억원을 기록, 지난 3월(+240.8%)의 증가세를 이어감.

도로, 철도, 토지 조성, 기계설치 수주 호조

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	기계설치	
2011. 4월	2,832.6	1,015.8	320.0	422.5	137.7	389.6	485.7	22.0	276.7	62.6	517.3	
증감률	-11.9	116.5	-16.3	4.4	-21.7	78.1	14,211.4	-84.0	82.1	-91.6	107.9	
2011. 1~4월	7,769.2	2,942.4	1,197.9	1,758.2	293.5	884.2	1,287.5	293.4	1,130.7	785.0	3,098.8	
증감률	-8.2	21.4	-11.4	-14.0	-49.3	-40.2	156.2	-47.7	76.6	-70.0	67.3	

자료: 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

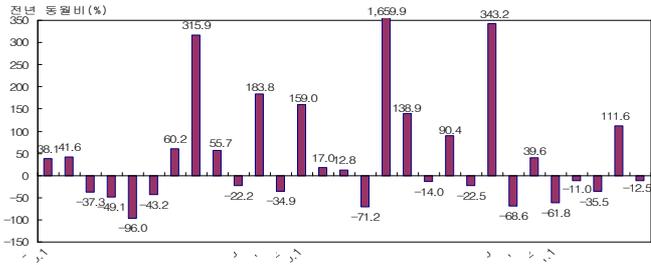
4월
재건축·재개발
전년동월대비
12.5% 감소

- 4월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 12.5% 감소한 1조 3,637억원을 기록함. 비록, 전년 동월 대비 감소하였어도 금액상으로 보면 올해 들어 가장 높은 금액으로 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.
- 재건축 수주는 서울 고덕동 시영 재건축 아파트 수주의 영향으로 올해 들어 가장 양호한 4,649억원의 수주를 기록함. 다만, 작년 4월 수주가 높음에 따른 영향으로 전년 동월 대비 증감률은 19.0% 감소하였음.
- 재개발 수주는 서울시를 제외한 수원과 인천 등지의 수주 증가의 영향으로 역시 올해 들어 가장 양호한 9,032억원을 기록함.
- 2011년 재건축·재개발 수주 1~4월 누적액은 전년 동기 대비 4.2% 감소한 3조 7,120억원을 기록함.

표_4월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
4월 증감률	-19.0	-8.8	-12.5
1~4월 증감률	20.8	-11.7	-4.2

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



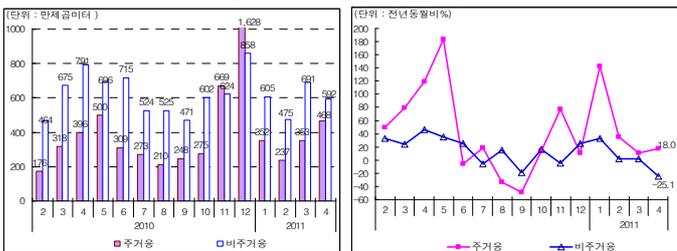
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

4월
건축허가면적
전년 동월 대비
10.7% 감소

- 2011년 4월 건축허가면적은 주거용 허가면적이 호조를 지속하였으나, 비주거용 허가면적이 크게 감소하여 전년 동월 대비 10.7% 감소한 1,059.7만㎡를 기록, 6개월 연속 증가세를 마감함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 18.0% 증가한 467.7만㎡를 기록, 7개월 연속 두자리 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 4월 실적으로는 2002년 531.5만㎡ 이후 9년 만에 최대치로 매우 양호한 실적임.
- 반면 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 25.1% 감소한 592.0만㎡를 기록, 4개월 연속 증가세를 마감함.
 - 구체적으로 상업용과 공업용 허가면적이 각각 전년 동월 대비 11.3%, 20.2% 감소하였으며, 교육·사회용과 기타허가면적 또한 각각 43.5%, 32.4% 감소함.
- 1~4월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 10.3% 증가한 3,772.7만㎡로 예년(2003~2009년 1~4월 평균 3,592.9만㎡)보다 양호함.
 - 1~4월 누적 주거용 허가면적은 1,408.8만㎡로 전년 동기 대비 36.1% 증가하였음. 반면, 비주거용 허가면적은 0.9% 감소한 2,363.9만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

2011년 5월
해외수주
전월 대비
45.5%
급감

- 2011년 5월 해외건설 수주실적액은 20.9억 달러로 전월 대비 45.5% 감소, 전년 동월 대비 146.3% 증가함.
- 지역별로는 중남미(13.5%) 지역을 제외한 모든 지역이 전월 대비 감소함.
 - 중동지역(45.7%)은 전월에 이어 사우디아라비아에서 10억달러 이상의 수주가 이루어졌으나, 그 외의 지역 카타르, 쿠웨이트 등에서 수주가 이루어지지 않음.
 - 아시아지역(37.1%)은 인도네시아, 베트남, 중국 등에서의 수주 감소로 인하여 큰 폭의 감소를 보임.
 - 중남미 지역은 우리나라의 브라질 현지 공장(삼성전자, 현대모비스, 현대자동차 등) 신축공사로 인하여 수주가 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 토목, 건축 등 대부분의 공종에서 증가하였으나, 해외수주 중 많은 금액을 차지하고 있는 산업설비에서 큰 폭으로 감소함.
 - 토목 공종은 철도공사, 하수도, 공항 등에서 신규 및 추가 수주가 이루어짐.
 - 건축 공종은 공장(6,055.7%) 및 학교(9,520.7%) 건축으로 인하여 전월 대비 크게 증가함.
 - 가장 큰 감소율을 보인 산업설비 공종은 전월 대비 모든 세부공종(발전소, 정유, 화학 공장 등)에서 감소함.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.5	2011.4	2011.5			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~5월)
총계	849	3,836	2,090	-45.5	146.3	18,596
중동	107	2,616	1,420	-45.7	1229.6	13,306
아시아	571	823	518	-37.1	-9.3	3,551
태평양북미	9	0	0	-95.8	410	
유럽	70	39	2	-95.9	-97.7	123
아프리카	78	234	9	-96.0	-88.1	791
중남미	14	124	141	13.5	910.8	415

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.5	2011.4	2011.5			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~5월)
총계	849	3,836	2,090	-45.5	146.3	18,596
토목	159	237	613	158.8	284.9	2,636
건축	65	97	223	129.7	243.3	1,832
산업설비	500	3,452	1,039	-69.9	107.8	13,749
전기	102	9	154	161.3	50.4	187
통신	2	0	2		36.2	51
용역	20	40	59	46.8	189.1	141

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

4월
건설기성
전년 동월 대비
2.7% 감소

- 2011년 4월 건설기성은 주택기성과 토목기성의 부진으로 전년 동월 대비 2.7% 감소한 7조 1,545억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 건축기성은 비주택기성이 양호하였으나, 주택기성의 부진(-26.7%)으로 전년 동월 대비 4.4% 감소한 4조 826억원을 기록함.
 - 주택기성은 전년 동월 대비 26.7% 급감한 1조 9,438억원에 그침. 결국, 작년 4월부터 시작된 감소세를 지속해 13개월 연속 감소함.
 - 지난 1월부터 4개월 연속 전년 동월 대비 20% 이상의 높은 감소세를 지속하고 있는데, 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.
 - 한편, 비주택기성은 전년 동월 대비 32.0% 증가, 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 일반토목이 양호하였으나, 나머지 공종에서 부진하여 전년 동월 대비 0.4% 감소한 3조 719억원을 기록, 한달만에 증감률이 다시 마이너스(-)로 돌아섬.
- 발주자별로는 공공기관이 4.2% 증가해 양호한 반면, 민간기관이 9.1% 감소해 부진하였음.

표_2011년 4월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사		기타		공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011.4	7,154.5	4,082.6	1,943.8	2,138.7	3,071.9	1,976.1	194.1	875.0	2,738.8	4,055.7	331.8	28.3
증감률	-2.7	-4.4	-26.7	32.0	-0.4	7.0	-3.9	-9.9	4.2	-9.1	34.0	47.6
2011.1~4	26,222.0	14,616.0	7,355.6	7,260.5	11,605.9	7,511.6	856.3	3,124.8	10,027.2	14,912.5	1,171.9	110.3
증감률	-5.3	-8.0	-25.2	19.9	-1.6	3.4	-1.0	-10.5	-0.7	-9.3	10.7	19.5

자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2011년 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 11.9% 급감한 것으로 나타남.
 - 전년 동기 대비 11.9% 감소는 1998년 4/4분기(-17.5%) 이후 12년 만에 가장 깊은 하락 폭임.
 - 이로써 건설투자는 4분기 연속 감소함. 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.
- 주거용 건설투자의 침체가 매우 깊은 가운데, 토목과 비주거용 건설투자 모두 하락한 것으로 나타남.
 - 토목투자는 경기침체시 확장되었던 SOC투자가 정상화됨에 따라 작년 4/4분기에 2.9% 감소해 9분기 연속 증가세를 마감하였음. 2011년 1/4분기에 12.7% 급감해 2분기 연속 감소세를 지속함.
 - 한편, 주거용 건설투자는 지난 2010년에 10.2% 감소해 5년 연속 감소세를 지속함. 올 1/4분기에 전년 동기 대비 24.0% 감소해 외환위기 기간이었던 지난 1998년 4/4분기(-21.0%)보다도 침체 속도가 빨랐음.
 - 또한, 비주거용 건설투자도 전년 동기 대비 0.5% 감소, 지난 2009년 2/4분기부터 6분기 동안 지속한 증가세를 마감함.

2011년 1/4분기
국내 건설투자
11.9% 급감

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	68.0	83.9	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	13.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5

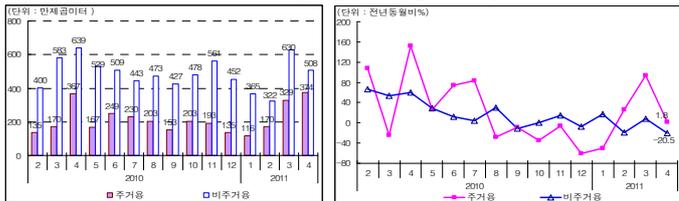
자료 : 한국은행 2011년 1/4분기 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

4월
건축착공면적
전년 동월 대비
12.4% 감소

- 2011년 4월 건축착공면적은 비주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 12.4% 감소한 881.9만㎡를 기록, 한달만에 다시 하락함.
 - 건축착공면적은 지난 3월 958.7만㎡로 3월 실적으로는 7년 내 최대치를 기록, 전년 동월 대비 27.2% 증가해 양호하였음. 그러나, 4월에 이 증가세를 이어가지 못하고 한달만에 다시 감소(-12.4%)함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 1.8% 증가한 373.5만㎡를 기록하여 지난 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 실적 자체도 월간실적으로는 지난 2007년 11월 435.8만㎡ 이후 3년 5개월 만에 최대치로 최근 주택 분양이 증가한데 따른 결과로 판단됨.
- 반면, 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 20.5% 감소한 508.4만㎡로 부진하였음.
 - 상업용 착공면적이 전년 동월 대비 10.4% 증가하였으나, 공업용과 교육·사회용이 착공면적이 각각 전년 동월 대비 29.8%, 33.1% 감소함.
- 1~4월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 1.0% 감소한 2,318.5만㎡를 기록함.
 - 1~4월 누적 주거용 착공면적은 988.8만㎡로 전년 동기 대비 8.9% 증가함. 반면, 비주거용 착공면적은 5.6% 감소한 1,825.8만㎡를 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



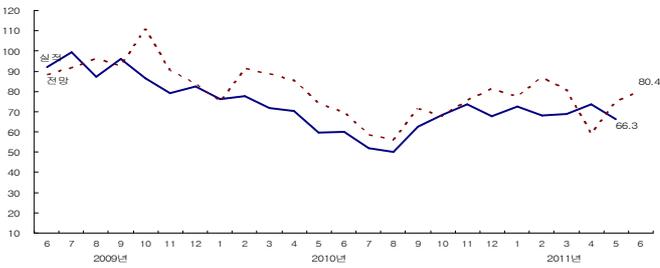
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
5월 CBSI
전월 대비
7.5p 하락한
66.3 기록

- 2011년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 7.5p 하락한 66.3을 기록함.
- CBSI는 지난 3월 이후 2개월 연속 상승하며 침체수준이 소폭 완화된 모습을 보였으나, 5월 들어 다시 전월비 7.5p 하락함.
- 5월 CBSI는 66.3을 기록해 1개월만에 다시 70선 아래로 하락했으며, 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선 주위에서 8개월 연속 등락을 반복함.
- 특히 5월은 5.1대책 발표에도 불구하고 CBSI가 하락, 5.1대책이 아직은 건설경기 회복에 긍정적인 영향을 미치지 못한 것으로 판단됨.
- 한편, 6월 CBSI 전망치는 5월 실적치 대비 14.1p 상승한 80.4를 기록함.
- 1/4분기 매우 부진했던 공공공사 발주가 차츰 회복되고 있고, 광역시를 중심으로한 지방 주택경기 회복세 등이 건설업체들로 하여금 건설경기 회복에 대한 기대감을 갖게 한 것으로 판단됨.
- 그러나, 5월에 이어 6월에도 건설업체들의 PF대출 만기가 지속적으로 도래할 예정이며, 6월에는 금융권의 건설업체 신용평가도 예정되어 있어 전망치만큼 6월 CBSI가 회복되기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



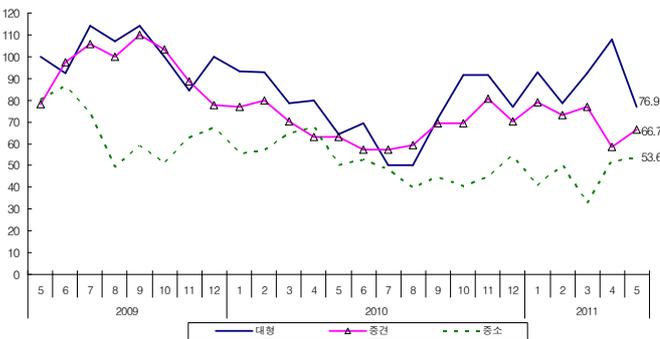
자료 : 한국건설산업연구원

월간건설경기동향 ■ 11-6

대형업체
지수 위축,
중소업체
회복 주도

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 전월비 큰 폭으로 하락한 반면, 중견, 중소기업 지수는 전월비 소폭 상승함.
- 지난 2월 중동지역 소요사태로 인한 해외건설 수주 감소 우려로 전월비 14.3p 하락했던 대형업체 지수는 3월 이후 2개월 연속 상승해 107.7을 기록하며 1년 4개월만에 기준선을 회복했는데, 5월에는 전월비 30.8p 하락한 76.9를 기록함.
- PF대출만기 도래, 일부 중견업체 유동성 위기 직면 등의 영향으로 4월 지수가 전월비 18.6p 급락했던 중견업체 지수는 5월에는 전월비 8.3p 상승한 66.7을 기록함.
- 공공공사 의존도가 높은 중소기업체의 경우는 지난 1/4분기 극심한 부진을 보였던 공공공사 발주가 4월에 다소 회복됨에 따라 4월 지수가 전월비 19.1p 증가하였는데, 5월에도 전월비 1.8p 상승해 53.6을 기록함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 1월	2월	3월	4월	5월	
선행지표	국내건설수주	합계	-20.9	-17.2	22.4	5.6	
		도목	6.3	-23.2	-21.0	-13.1	
		건축	-32.8	-12.0	80.8	16.4	
		공공	-34.0	-38.0	-49.5	-20.3	
		도목	-43.3	-25.1	-68.5	-23.1	
		건축	-9.3	-67.4	36.2	-13.6	
	민간	합계	-13.7	3.4	126.8	18.8	
		도목	290.4	-17.6	238.5	5.6	
		건축	-36.6	9.8	95.8	22.0	
		합계	59.5	11.2	5.2	-10.7	
건설허가	주거	142.4	34.7	11.0	18.0		
	비주거	33.1	2.4	2.4	-25.1		
	합계	-5.2	-14.1	-0.7	-2.7		
동행지표	기성	공공	7.0	-11.1	-2.8	4.2	
		민간	-12.5	-17.3	0.0	-9.1	
		합계	-11.9	-8.0	27.2	-12.4	
	건설완료	주거	-50.7	25.8	93.1	1.8	
		비주거	17.4	-19.4	7.9	-20.5	
		합계	72.4	68.1	69.0	73.8	
	CBSI	종합	72.4	68.1	69.0	73.8	66.3
		대형	92.9	78.6	92.3	107.7	76.9
		중견	79.2	73.1	76.9	58.3	66.7
		중소	40.7	50.0	32.7	51.8	53.6
서울		90.5	79.1	82.0	87.9	68.6	
지방		46.2	51.2	49.7	53.3	62.9	
합계		72.4	68.1	69.0	73.8	66.3	

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월대비
토지시장	토지가격지수	101.5	100.4	100.454		0.1%	
	토지거래량(필지)	176,232	244,486	225,846		-7.6%	11.2%
주택시장	아파트매매가격지수	236.13	237.42	238.24	238.64	0.2%	1.9%
	아파트전세가격지수	218.29	222.45	225.09	226.41	0.6%	13.5%
	중위주택가격(만원)	22,676	22,820	23,028	23,135	0.5%	2.6%
	아파트거래량(호)	52,095	59,142	55,586		-6.0%	26.4%
	분양물량(호)	10,619	17,761	29,034		63.5%	-2.7%
	미분양물량(호)	80,588	77,572	72,232		-6.9%	-34.6%
	주택담보대출연체율(%)						

금융 관련 주요 지표

구분	2010.12월	2011.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.67	4.80	4.86	4.89	4.88	-0.01%p	-0.19%p
주택담보대출규모(십억원)	284,552	285,349	287,803	289,912	292,301	0.8%	8.7%
주택담보대출연체율(%)	0.52	0.55	0.54	0.51	0.51	-	0.11%p

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

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 6개월 연속 상승하였으나, 상승폭은 둔화
 주택시장 : 수도권 5.1대책에도 불구하고 2개월 연속 하락

1. 토지시장

■ 토지 거래

- 2011년 4월 전국 토지거래량은 22만 5,846필지로 전월 대비 7.6% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 11.2% 증가함.
 - 면적기준으로는 201.8km²가 거래되었으며, 전월 대비 13.9%, 전년 동월 대비 5.8% 감소함.
 - 4월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 23만 6,401필지의 95.5% 수준임.
 - ※ 2000년대 4월 평균 거래량 대비 주거지역 98.8%, 상업지역 114.9%, 공업지역 110.3%, 녹지지역 100.2%, 개발제한 44.3%, 미지정 61.8%, 관리지역 87.1% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 6.0% 감소, 전년 동월 대비 17.0% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 11.0% 감소, 전년 동월 대비 7.4% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 모든 용도지역에서 전월 대비 감소함.
 - 상업지역(-14.8%), 관리지역(-10.9%), 농림지역(-15.1%)에서 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 판결(52.0%)에 의한 거래를 제외한 모든 거래원인이 감소함.
 - 부동산시장 침체 등으로 판결에 의한 토지거래가 경기, 경북, 대구를 중심으로 큰 폭으로 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로도 모든 거래주체가 전월 대비 감소한 가운데 기타거래가 소폭 증가함.

토지가격 경기, 경북, 대구를 중심으로 판결에 의한 거래 증가

그림_전국 토지거래량 추이 그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2010년												2011년			
	1분기			2분기			3분기			4분기			1분기			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	181,236	208,260	257,992	611,435	190,717	176,232	244,486	225,846				
개인간 거래	367,375	372,867	310,320	418,876	119,524	136,840	162,512	419,947	122,832	126,970	170,145	159,694				
매매 거래	400,037	407,706	335,431	471,764	130,003	154,096	187,665	452,571	135,389	133,326	183,856	174,854				
비중	66.7	66.2	64.7	64.7	65.9	65.7	63.0	68.7	64.4	72.0	69.6	70.7				
매매 비중	72.6	72.4	69.9	72.9	71.7	74.0	72.7	74.0	71.0	75.7	75.2	77.4				

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

■ 토지가격

토지가격
6개월 연속
상승
상승폭은 소폭
둔화

- 2011년 4월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 기록하며, 상승폭은 전월보다 소폭 둔화됨.
- 수도권은 서울(0.12%), 인천(0.06%), 경기(0.11%) 모두 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 서울은 상승폭이 소폭 둔화된 반면 인천, 경기는 전월 비슷한 수준을 보임.
 - 수도권 시군구 중에서는 보금자리지구의 영향으로 여전히 경기 하남시(0.46%)와 시흥시(0.34%)에서 높은 상승률을 보인 가운데 동탄2신도시, 봉담2지구, 향남2지구, 남양뉴타운사업 등으로 화성시(0.18%)가 비교적 높은 상승률을 보임.
- 비수도권 지역은 부산(0.13%)을 제외한 대부분의 지역이 0.1%이하의 상승률을 보임.

월간건설경기동향 11-6

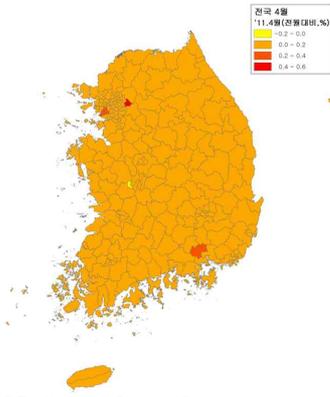
- 부산은 명지오션시티 및 신호 주거단지 등에 따른 강서구(0.18%)와 김해-부산 경전철 운행예정, 사상-하단간 경전철 노선 계획 발표 등의 사상구(0.18%)에서 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 녹지지역이 0.12%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 그 외의 GB(0.11%)와 공업지역(0.11%)도 비교적 높은 상승률을 기록함.
 - GB지역과 녹지지역은 보금자리지구 및 4대강 사업의 영향으로 여전히 높은 상승률을 기록함.
 - 이용상황별로는 전(0.14%)과 답(0.11%), 공장용지(0.12%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년			
	1월			2월			3월			4월			1월			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
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	0.10
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	0.39

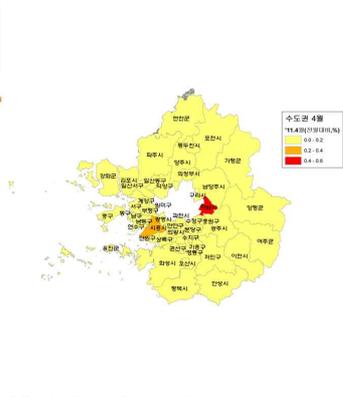
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

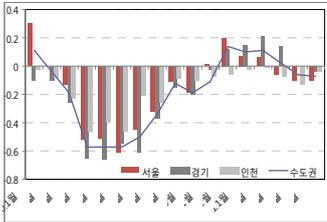
5·1대책에도
2개월 연속
매매가격 하락
소형 낙폭 커

- 2011년 5월 수도권 아파트 매매가격은 5·1대책에도 불구하고 전월 대비 0.07% 하락하며 2개월 연속 하락세를 이어감.
- 서울은 0.10% 하락하며 3개월 연속 하락하였고, 3월에 비해 4월 확대된 하락 폭이 유지됨. 경기는 0.05% 하락하며 하락폭이 확대되었고 인천(-0.04%)은 하락폭이 축소되는 양상을 보임.
- 시군구별로는 5차 보급자리지구로 선정된 서울 강동구(-0.48%)와 경기 과천시(-0.47%)에서 가장 큰 폭의 하락세를 보임.
- 또한, 정책에 민감한 서울 양천구(-0.21%), 강남구(-0.19%), 송파구(-0.19%)도 비교적 낙폭이 큼.
- 5월의 특징은 금융위기 이후 패턴과 다르게 소형(-0.15%)의 하락폭이 가장 컸다는 점임. 이와 함께 중형(-0.05%)과 대형(-0.06%)도 하락함.

재건축시장
하락폭 확대

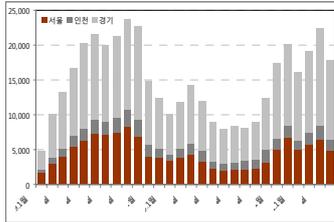
- 재건축 아파트 시장의 상황은 더욱 나빠, 매매가격 하락폭이 확대(-0.54%)되었고 하락세도 3개월 연속 이어감.
- 경기 광명시(-1.65%), 성남시(-1.35%), 부천시(-1.05%), 서울 강동구(-1.05%), 송파구(-0.91%), 광진구(-0.84%), 강남구(-0.77%) 등 대부분의 지역이 하락 내지 보합세를 보임.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부

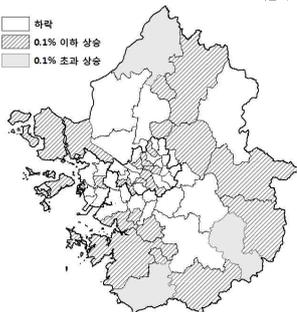
거래량
최근 4년 동월비
10.7% 감소

- 2011년 4월 거래량은 2006~2010년 4월 평균 대비 10.7% 감소하여 정부 대책 이후 오히려 거래량이 급격하게 감소하는 양상을 보임.
- 신고일 기준의 2011년 4월 수도권 실거래가 거래량은 1만 7,940호로 전월 대비 20.3% 감소, 전년 동월 대비로는 50.6% 증가함.
- 전월 대비 서울 24.7%, 인천 20.4%, 경기 18.2% 감소함. 특히, 5개 신도시(28.7%) 감소폭이 컸고 강남3구 26.5%, 강북 14구 25.2% 감소함.

28개월 연속
전세가격 상승,
대형 10개월
만에 하락

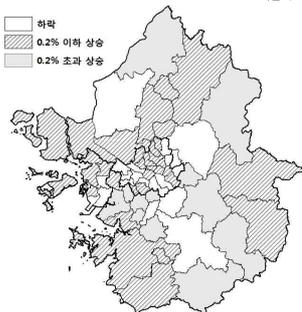
- 2011년 5월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.02% 상승. 상승폭이 크게 둔화되었으나, 28개월 연속 상승세를 이어감.
- 대형은 0.06% 하락하며 2010년 7월 이후 10개월 만에 하락함. 소형(0.13%)과 중형(0.01%)도 상승폭이 크게 둔화됨.
- 비교적 높은 전세가격 상승세를 보여 왔던 경기 용인시(-0.41%), 구리시(-0.25%), 성남시(-0.20%), 의왕시(-0.17%)에서 하락폭이 크게 나타남.
- 이들 경기 남부지역은 3·29, 5·1대책 이후 매매가격 하락세가 비교적 높게 나타나면서 전세가격도 하락세로 반전됨.
- 반면, 절대적 전세가격이 비교적 낮은 경기 서부 지역은 강세가 지속 중

그림_2011년 5월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 5월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

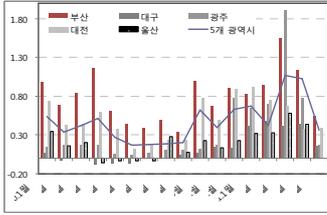
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
26개월 연속
매매·전세
동반 상승
상승폭은
둔화중

- 2011년 5월 지방광역시의 아파트 매매가격은 26개월 연속 상승세를 유지하며 0.36% 상승하였으나, 상승폭은 크게 둔화됨.
 - 부산(0.55%), 대전(0.40%), 울산(0.22%), 광주(0.17%), 대구(0.16%) 모두 상승하였으나, 5대 광역시 모두 상승폭이 둔화됨.
 - 부산의 다수구(동구(1.20%), 부산진구(0.90%), 사하구(0.89%), 동래구(0.72))와 대전 유성구(0.61%), 광주 북구(0.50%)에서 비교적 높은 상승률을 보임.
 - 5월 들어 모든 규모에서 상승세가 큰 폭 둔화됨. 그러나, 최근 5대광역시 시장은 소형(0.59%)과 중형(0.43%) 중심의 상승세를 구현하고 있음. 대형(0.12%)도 큰 폭의 상승세는 아니나 보합세는 유지함.
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.26% 상승함., 상승폭은 5개월 연속으로 둔화되었으나, 26개월 상승세는 이어가고 있음.
 - 부산(0.44%), 대구(0.22%), 광주(0.15%), 울산(0.09%)은 상승폭이 조정되는 변화를 겪었으며, 지난달 하락세를 보였던 대전(0.11%)은 다시 상승세로 반전함.
 - 부산 사하구(1.36%)는 소형과 중형에서 가장 높은 상승률을 보이며 5대광역시 중 5월 전세가격 상승폭이 가장 큼. 대구 달서구(0.48%)도 비교적 높은 상승세를 보임.
- 4월 거래량은 1만 6,153호로 전월 대비 1.5%, 전년 동월 대비 18.1% 증가함.
 - 4월 가격상승폭이 컸던 부산(15.8%)과 광주(13.3%)에서 전월 대비 두자리수 이상 증가하였으나, 대전은 거래량이 큰 폭 감소(-26.1%)함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

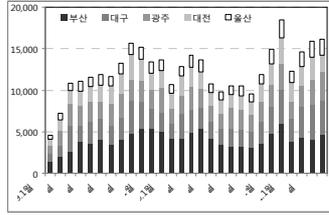
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

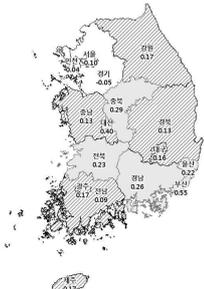
충북, 전북,
경남 강세

- 5월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.21% 상승함. 27개월 상승세를 유지하고 있으며 2개월 연속 상승폭은 둔화 중
 - 충북(0.29%), 경남(0.26%), 전북(0.24%), 강원(0.17%), 제주(0.15%), 경북(0.13%), 충남(0.12%), 전남(0.09%) 순임
 - 시지역 중에서는 경북 김천시(0.51%), 경주시(0.44%), 전북 군산시(0.49%), 충북 충주시(0.40%), 경남 양산시(0.39%)에서 비교적 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.30%, 중형 0.21%, 대형 0.09% 상승함.
- 5월 전세가격은 0.20% 상승하였으며, 4월부터 상승폭이 둔화되는 양상
 - 전남(0.49%), 충북(0.32%), 경남(0.26%), 충남(0.15%), 전북(0.14%), 경북(0.12%), 강원(0.10%), 제주(0.03%) 순임.
 - 전남 순천시(1.43%), 충북 충주시(0.63%), 계천시(0.63%), 경남 양산시(0.47%)에서 높은 상승세를 보임.
 - 교육수요에 의한 전세가격 강세인 순천은 중형주택 상승률이 높은 반면, 충주시와 양산시 등은 소형에서 비교적 높은 상승세를 보임.
- 4월 거래량은 2만 1,493호로 전월 대비 3.7%, 전년 동월 대비 16.9% 증가
 - 충청(-3.4%)과 제주(-39.3%)를 제외한 모든 권역에서 전월 대비 소폭 증가

가격·거래량
증가세는
둔화중

그림_2011년 5월 매매가격 변동률

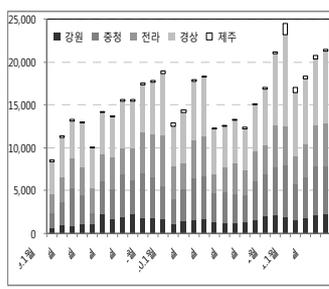
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~4월
안허가
전년 동기 대비
58.1% 증가

- 2011년 1~4월까지 주택건설 인·허가실적은 11만 1,685호로 전년 동기 대비 58.1% 증가함. 4개월 연속 증가세가 지속되고 있으며 지난달에 비해 증가폭도 확대됨.
 - 공공부문은 3,551호로 전년 동기 대비 15.7%, 민간부문은 10만 8,134호로 60.1% 증가함.
 - 민간부문 4월 인·허가 실적은 4만 336호로 2011년 들어 가장 많은 물량
 - 유형별로 보면, 민간분양 10만 5,894호(94.8%), 민간임대 2,240호(2.0%), 공공분양 1,651호(1.5%), 공공임대 1,504호(1.3%), 국민임대 396호(0.4%)의 순임.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 355.3%의 폭발적 증가세
 - 기타 광역시는 민간 367.8%, 공공 167.9% 증가하며 전 부문이 증가세
 - 부산(553.0%)의 급격한 증가세와 함께 대전(344.2%), 울산(343.0%), 대구(146.6%), 광주(131.4%) 전 지역에서 세자리수 이상 증가함.
- 수도권과 기타지방도 각각 36.0%, 41.6%, 증가하여 전국적 호조세
 - 수도권은 공공(7.4%) 감소에도 불구하고 민간은 비교적 호조세(37.3%)
 - 기타지방도 공공(6.9%)보다는 민간(44.0%)의 증가폭이 큼.

기타광역시
폭발적 증가세
(355.3%)

표_부문별·지역별 2011년 1~4월 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 1~4월	111,685	58,130	20,449	33,106	3,551	1,183	750	1,618	108,134	56,947	19,699	31,488
2010년 1~4월	70,625	42,751	4,491	23,383	3,070	1,277	280	1,513	67,555	41,474	4,211	21,870
전년 대비 증감률	58.1	36.0	355.3	41.6	15.7	-7.4	167.9	6.9	60.1	37.3	367.8	44.0

자료 : 국토해양부

월간건설경기동향 11-6

아파트
전년 동기 대비
67.6% 증가

- 아파트 인·허가 실적은 6만 1,752호로 전년 동기 대비 67.6% 증가하였고 아파트의 주택도 4만 9,933호로 47.8% 증가함.
 - 아파트 실적은 전년 동기 대비 기타광역시 151.8%, 기타지방 48.6%, 수도권 30.9% 증가. 기타광역시와 기타지방에 비해 수도권 실적이 저조함.
 - 수도권 내에서는 서울(233.5%) 아파트는 증가하였으나 경기(-19.4%)에서 감소
 - 아파트의 주택은 인천, 대전을 제외한 모든 시도에서 두자리수 이상 증가
- 도시형 생활주택 인허가는 전체 주택 인허가의 14% 수준까지 확대되었고 대부분 전용면적 50㎡이하의 원룸형임.
 - 2011년 1~4월까지 도시형 생활주택 인허가는 1만 6,076가구로 전체 인허가 중 14.4%임. 4월 실적은 5,939호로 3월에 이어 두 달 연속 최고치 갱신
 - 유형별로는 1~4월까지 원룸형 88.9%, 단지형 다세대 7.8%, 단지형 연립 3.3% 순으로 대부분 전용면적 12㎡이상~50㎡이하의 초소형 원룸형 형태로 인허가가 이루어짐.
- 수도권은 국민주택(85㎡ 이하) 규모만 증가, 기타광역시는 모든 규모 증가
 - 수도권은 소형주택(60㎡ 이하)의 인허가는 세자리수 이상(224.8%) 증가하였으나 중대형주택(85㎡ 초과)은 공급 부진(-34.6%)을 면치 못하고 있음.
 - 기타광역시는 국민주택(85㎡ 이하) 618.3% 증가, 이를 초과하는 주택도 75.1% 증가함.

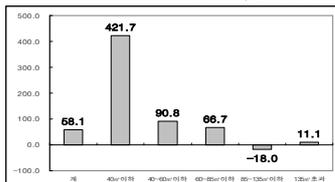
도시형 생활주택
전체 인허가의
14%까지 확대

그림_2011년 1~4월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~4월	전년 동기 대비 증감률	2011년 1~4월	전년 동기 대비 증감률
총계	61,752	67.6	49,933	47.8
수도권	33,584	30.9	24,546	43.6
서울	14,473	233.5	10,758	85.1
인천	4,103	51.4	3,407	7.3
경기	15,008	-19.4	10,381	28.1
지방	28,168	151.8	25,387	52.1

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1~4월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



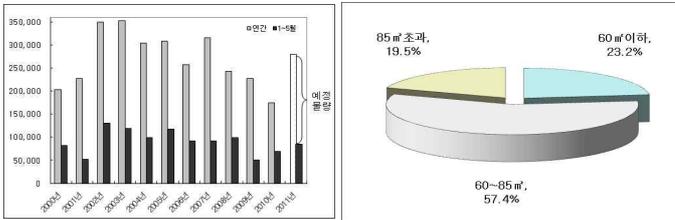
자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

2011년 5월
분양물량
전월 대비
62.0% 증가

- 2011년 5월 분양물량은 3만 7,000여 호로 전년 동월 대비 95.8%, 전월 대비 62.0% 증가함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 5월 대비로는 23.8% 증가한 수준임.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 12.9%, 중형(60~85㎡) 60.7%, 대형(85㎡ 초과) 26.4%로 중형 물량이 지난달에 이어 절대 다수를 차지함.
- 1~5월 누적 물량은 8만 5,000여호로 전년 동기 대비 23.3% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 6.4% 감소함.
 - 1~5월 유형별 비중은 민간분양 74.1%, 공공임대 15.9%, 공공분양 9.1%, 민간임대 1.0% 수준으로 민간분양 물량 비중이 지난달에 이어 증가함.
- 경기(1만 707호)와 부산(6,686호)에서 5월 전체 물량의 절반 가량이 분양됨.
 - 경기도는 수원시, 의왕시, 파주시, 오산시에서 1,000호 이상의 분양이 이루어졌으며, 부산은 기장군과 해운대구에서 2,000호 이상이 분양됨.
- 6월 분양계획 물량은 3만여 호 수준(수도권 1만 8,000여 호, 지방 1만 2천여 호)으로 조사됨.
 - 하남미사보급자리(839호)와 수원시 영통구 광교신도시(533호)를 제외한 대부분의 물량이 규모가 결정되지 않음에 따라 변동성이 클 것으로 판단됨.

그림_2000년대 1~5월 분양 물량 추이(전국) 그림_2011년 1~5월 규모별 분양 물량 비중(전국)
(단위 : 호) (단위 : %)



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

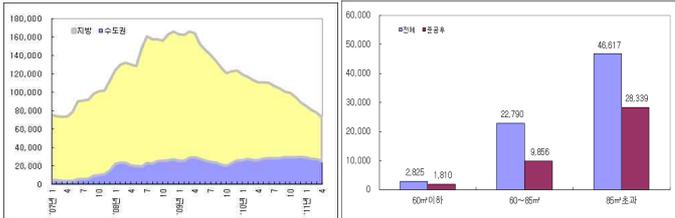
자료 : 부동산114(주)

2011년 4월
전국 미분양
5,340호 감소

- 2011년 4월 전체 미분양 물량은 전월 대비 5,340호(-6.9%) 감소하여 7만 2,232호를 기록함. 최근 1년 사이 두 번째로 많은 물량이 해소됨.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 1,885호(-4.5%) 감소하여 4만 5호 수준임.
- 지방은 3,259호(-6.5%) 감소하여 4만 7,224호 수준으로 떨어졌으며 수도권은 2,081호(-7.7%) 감소하여 2만 5,008호 수준임.
 - 지방의 준공후 미분양은 1,641호 감소하여 3만 944호 수준이며, 수도권의 준공후 미분양도 244호 감소하여 9,061호를 기록함.
- 전월 대비 모든 시군구에서 감소하였으며, 특히 대구(764호), 경기(1,447호), 경북(577호)에서 500호 이상의 많은 물량이 해소됨.
 - 대구 달서구(409호), 수성구(155호), 경기 수원시(739호), 고양시(390호), 경북 포항시(195호), 구미시(194호)에서 많은 물량이 해소됨.
 - 반면, 경북 김천시(94호), 경남 김해시(45호), 충북 진천구(42호), 경기 안성시(31호), 용인시(24호)에서는 전월 대비 미분양물량이 증가함.
- 중형(60~85㎡ 이하)에서 2,154호 감소하여 가장 많은 물량이 해소되었고 대형(85㎡ 초과)도 2,154호 해소됨.
 - 준공후 중대형(60㎡ 초과)도 1,662호 해소되어 양호한 모습을 보임. 그러나, 대형 미분양 중 준공후 비중이 60.8%에 이르고 있음.

중대형에서
큰 폭으로
감소

그림_미분양 물량 추이 그림_2011년 4월 규모별 미분양 물량
(단위 : 호) (단위 : 호)



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

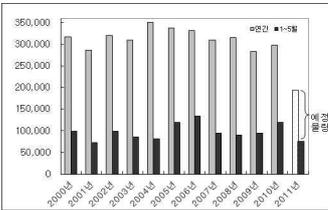
■ 입주물량

2011년 1~5월
입주물량
전년 동기 대비
45.6% 감소

- 2011년 1~5월 누계 입주물량은 7만 5,000여 호로 전년 동기 대비 45.6% 감소함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 1~5월 누계 대비로는 24.2% 감소한 수준임.
 - 5월 당월 입주물량은 1만 7,100여호로 전년 동월 대비 45.6% 감소, 전년 대비 80.4% 증가함. 수도권 1만 2,000여 호, 지방 5,000여 호 입주함.
- 1~5월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 37.1%, 지방 37.3% 감소
 - 수도권에서는 인천(237.7%)이 전년 동기 대비 입주물량이 크게 증가하였으나, 경기(-65.4%)가 절반에도 미치지 못함(서울은 3호 증가).
 - 지방에서는 전남(56.8%), 전북(24.4%), 제주(324.9%)를 제외한 대부분 지역에서 두 자릿수 이상 감소함.
- 규모별 누적물량(1~5월)은 전월에 이어 모든 규모에서 전년 동기 대비 감소함.
 - 중대형(60㎡ 초과)이 각각 48.1%, 47.9% 감소한 가운데 소형(60㎡ 이하)은 8.0%로 비교적 소폭 감소함. 지난해 규모별 비율이 3:4:3(대중소)을 보였으나, 현재는 3:3:4의 비율을 보임.
- 6월 입주예정 물량은 2만 2,500여 호로 5월보다 증가할 전망이다.
 - 수도권은 5월보다 약 3천호가 감소한 9,000여 호의 입주가 이루어질 전망이며 지방은 부산(2,600여 호), 대구(1,900여 호)에서 큰 폭의 증가를 보이면서 1만 3,500여 호가 입주할 전망이다.

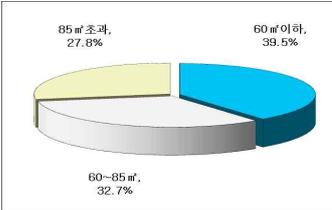
소형 비중이
증가하나,
전체적인
물량은 감소

그림_2000년대 1~5월 입주 물량 추이(전국) (단위 : 호)



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

그림_2011년 1~5월 규모별 입주 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 5.13 / 대규모 주택단지 분할 건설, 입주 가능(국토해양부)	
● 5.23 / 도시형생활주택 30세대까지 건설 위위전(국토해양부)	
● 5.24 / 리즈 국민연금 등 기관투자 활성화(국토해양부)	
● 5.25 / 다세대연립주택의 사업계획승인대상 완화(국토해양부)	
● 5.31 / 택지지구내 단독주택 가구수 제한 규정 폐지(국토해양부)	
● 5.31 / 수도권 재개발 제임자용 임대주택 확대(국토해양부)	
● 6.1 / 부분임대형 주택의 주차장 등 부대·복리시설 기준마련(국토해양부)	

■ 분할 사용검사제도 등 도입을 위한 주택법 개정 추진 (국토해양부, 5.13)

- 대규모 단지의 분할 사용검사 제도 도입
 - (현행)사업계획 승인 받는 주택단지는 일시에 건설하고, 일시에 입주해야 함.
 - 분양은 분할하여 할 수 있도록 제도개선(11.3.10)되었으나, 분할 건설은 불가능
 - * 400세대 이상 주택단지는 분할 분양 가능(11.3.10) : 최소단위 300세대 이상, 마지막단위 100세대 이상, 최대 3회 분할 가능
 - (개정안) 일정규모 이상 주택단지는 공구*별 공사를 진행하고, 공구별 사용검사(입주)가 가능하도록 개선
 - * (안) 1천세대 이상 주택단지 3회까지 분할, 건설·입주(사용검사) 가능

< 주택건설사업 관련 제도 현황 및 개정안 >

	기 존(사용검사)	개정안(분할 사용검사)
사업계획승인	단지 전체	단지 전체
확 공	단지 전체	분할 가능
입주자모집	단지 전체	분할 가능
사용검사(준공)	단지 전체	분할 가능

- 주택건설사업의 동별 사용검사 확대
 - (현행) 주택건설사업 완료 이전이라도 사용에 지장이 없는 경우 동별로 사용검사가 가능(法제29조)하나, 사업계획 조건 미이행의 경우 한정하여 운영 중
 - * 사용검사 이전이라도 동별 사용검사 후 입주 및 재산권 행사 가능

- (개정안) 동별 사용검사를 받을 수 있는 경우를 확대
- ※ (기존) 기존의 사업계획승인 조건의 이행이 지연되는 경우
 - (추가) 분할 분양의 경우, 기타 사업계획승인권자가 인정하는 경우
- 주택건설사업계획 승인을 위한 통합심의위원회 설치
 - (현행) 주택건설사업을 위하여는 도시계획·건축 심의, 각종 영향평가 등 관련 절차를 각각 완료하여야 함
 - * 도시관리계획, 건축심의, 교통영향분석·개선대책, 교육환경평가, 에너지사용계획, 사전제해영향성검토, 광역교통개선계획, 산지 이용계획, 기타
 - (개정안) 자치단체의 장은 주택사업과 관련된 각종 심의·협의를 통합하여 진행할 수 있도록 사업계획승인 '통합심의위원회'를 설치·운영
- 주택건설 사업주체의 범위 확대
 - (현행) 주택건설사업계획 승인을 받아 건설하는 주택은 사업주체가 입주자 모집 절차를 거쳐야 함
 - ※ 입주자모집시 ① 토지소유권 100% 확보, ② 해당 토지에 가압류, 가처분, 제한물권 등이 설정되지 않아야 함
 - 사업주체가 건설자금을 용자받기 위해 대지를 담보물권설정 및 신타시 입주자모집 불가로 매각이 곤란*
 - * 해당 주택을 일괄 매입한 자는 사업주체가 아니고 주택사업이 완료되어 사업주체 변경도 할 수 없음 ⇒ 입주자 모집 불가
 - (개정안) 입주자를 모집하지 않고 사용검사를 받은 주택을 일괄 양수받은 자를 사업주체에 포함, 입주자 모집을 허용
- 견본주택 마감자재 관련자료 보존기간 조정
 - (현행) 견본주택 설치하는 사업주체의 제량사항이나 관련자료*의 보관기간은 무한대이므로, 행정력에 부담으로 작용

실업건설경기동향 11-6

- 입주자모집 승인권자는 견본주택에 사용된 마감자재의 목록표 및 영상물을 사용검사가 있는 날로부터 2년이상 보관하고 입주자가 열람 요구 시 공개해야 함
- * 사업주체는 입주자모집승인 신청시 견본주택 마감자재 목록표 및 내부촬영 영상물 등을 입주자 모집승인권자에게 제출
- (개정안) 견본주택 관련 자료의 보관기간을 “사용검사가 있는 날로부터 3년까지”로 조정
- 사용검사 이후 입주가능하고 입주하여 마감자재와 다른 점을 발견하여 조치할 수 있는 충분한 시간
- 이번 개정안은 '11.5월 관계기관 협의 및 입법예고 등을 거쳐, '11.6월 국회제출을 추진할 계획이며, 조속하게 법령개정 및 하위법령 개정 등을 추진할 계획

■ 도시형생활주택 30세대까지 건설 쉬워져 (국토해양부, 5.23)

- 도시형생활주택의 부동산개발업 등록의무 면제대상을 현행 20세대 미만 건설사에서 30세대 미만 건설시까지 확대
- 시행시 규제완화를 통한 주택공급여건 개선 및 도시형 생활주택 건설의 활성화 기대
- * 현행법 시행령상 「주택법」 제9조에 따른 등록을 하지 아니하는 주택건설사업 또는 대지조성사업의 시행자로서, 단독주택 20호/공동주택 20세대 미만의 주택건설사업 시행시 부동산개발업 등록의무 면제
- 이번 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」 개정안은 5.24일부터 6.11일까지 입법예고함.

■ 리츠, 국민연금 등 기관투자 활성화(국토해양부, 5.24)

- 국민연금 등 연기금이 모리츠 발행주식의 50% 이상을 취득하고, 모리츠가 자리지 발행주식의 60% 이상을 취득하면 공모의무 및 1인당 주식소유한도 예외 인정

- 리츠의 자산구성비율 산정시 다른 리츠의 증권을 부동산에 대한 투자와 유사한 성격의 투자금액으로 규정
 - 리츠는 매분기말 총자산의 70% 이상을 부동산으로 구성하여야 하는데, 이때 다른 리츠의 증권을 취득하는 것을 부동산 취득으로 간주
- 다른 리츠의 증권 취득시 5% 초과취득에 대한 예외 허용
 - 현재 리츠는 동일인이 발행한 증권을 리츠 총자산의 5%를 초과하여 취득할 수 없으므로, 개정시 리츠 운영에 탄력성을 부여할 수 있을 것으로 기대
- 부동산투자회사 등의 조사·감독업무와 관련한 세부적인 규정을 정할 수 있도록 법적 근거 신설
 - 업무감독에 관한 세부규정을 마련하고, 부동산투자회사에 대한 조사·감독의 효율성을 증대할 계획
- 「부동산투자회사법 시행령」 개정안은 '11.5.24일부터 6.12일까지 입법예고함.

■ 다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화 (국토해양부, 5.25)

- 다세대·연립주택의 주택건설사업계획 승인대상사업규모를 30세대 이상으로 완화하고, 리츠·펀드 등도 신규주택을 공급받을 수 있도록 하는 내용의 「주택법 시행령」 및 「주택공급에 관한 규칙」 개정(안)을 마련하여 '11년 5월 25일(수)부터 입법예고함
- 주택법 시행령 개정안의 주요내용은 다음과 같음.
 - ① 다세대·연립주택의 주택건설 사업계획승인 대상사업규모가 현행 20세대 이상에서 30세대 이상으로 완화
 - 앞으로 29세대까지 다세대·연립주택 건설시에는 건축허가만 받으면 가능함.
 - * 도시형생활주택의 경우, 29세대까지 건축허가로만 가능하도록 기 완화조치('10.7.6)

- ② 원룸형 도시형 생활주택은 현재 실(室) 구획이 금지되어 있으나, 30㎡ 이상 원룸형 주택에 대해서는 두 개 공간으로 실 구획이 허용
- ③ 주택건설사업자 등록요건* 중 '11.6.30까지 2년간 한시적으로 완화되어 있는 사무실면적 규제완화(33㎡이상→22㎡이상 확보)도 '13년 6월 30일까지 2년간 연장
 - * 자본금(3억원 이상), 기술자(1인 이상), 사무실 면적(33㎡ 이상)
- 주택공급에 관한 규칙 개정안의 주요내용은 다음과 같음.
 - 현재 법인의 경우 미분양된 주택만 매입할 수 있으나, 앞으로는 리츠·펀드 등 법인은 신규분양되는 민영주택을 5년 임대하는 조건으로 분양받을 수 있음.
 - 공급 대상 법인은 ① 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(리츠)와 ② 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구(펀드)로 한정
 - 공급을 받은 법인은 해당 주택에 대하여 5년 이상의 임대 의무가 부여되며, 「임대주택법」상 임대사업자 등록을 해야 함.
 - 해당 법인에게는 임대용으로 우선공급되는 민영주택의 특정 層 또는棟 전체를 일반 공급받는 자보다 우선하여 공급 가능하며,
 - 공급물량, 공급방법 등 세부사항은 해당 주택건설지역의 청약률, 임대수요 등을 감안하여 시·군 조례로 정하도록 함.
 - 사업주체가 법인에게 주택을 우선공급한 경우에는 일반청약자가 알 수 있도록 입주자 모집공고시에는 이러한 내용을 게시토록 함.

■ 택지지구내 단독주택 가구수 제한 규정 폐지 (국토해양부, 5.31)

- 지난 5.1 발표한 「건설경기 연속복합 및 주택공급 활성화 방안」 내용 중 “택지개발지구 내 단독주택 가구수 제한 규정 폐지 등” 을 반영한 「택지개발업무처리지침」을 5월 31일부터 시행

- 신규로 공급되는 공공택지내 공동주택용지 중 85㎡이하 공급비율을 현재 60%이상에서 70% 이상으로 상향 조정
- 택지개발지구 제1종일반주거지역 내 단독주택 가구 수를 3~5가구 이하로 제한하고 있는 규정을 폐지
 - 다만, 제1종전용주거지역은 쾌적한 주거환경 우선의 취지를 살리기 위해 기존의 가구 수 제한을 그대로 유지
- 블록형 단독주택용지*의 용적률은 현행 100% 이하에서 150% 이하로 완화(제1종전용주거지역은 현행유지)
 - * 블록형 단독주택용지는 제1종전용주거지역 뿐아니라, 제2종전용주거지역, 제1종일반주거지역으로 계획될 수 있음
- 준공된 택지개발지구는 종전까지는 준공일로부터 10년(국토해양부장관이 추진하는 330만㎡이상 신도시는 20년)간 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하도록 하였으나, 이미 준공된 택지개발지구에 대해서도 급변 제도개선 내용이 적용될 수 있도록, 지구단위계획 수립 후 10년(신도시는 20년)이 경과하지 않았더라도 1회에 한해 지구단위계획을 변경할 수 있도록 함.

■ 수도권 재개발 세입자용 임대주택 확대 (국토해양부, 5.31)

- 지난 2.11 '전월세 시장 안정 보완대책'의 일환으로 추진해온 임대주택의 공급 확대를 위한 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 일부개정안이 5월 31일(화) 개최된 국무회의에서 의결
- 앞으로 수도권 지자체가 재개발사업의 임대주택 건설비용을 전체 세대의 최대 20%까지 상향할 수 있게 됨.
 - * 수도권 : 세대수의 17% ⇒ 17~20%,
지 방 : 세대수의 8.5~17%
 - 이번 임대주택 비용 상향은 일률적 적용이 아니라, 수도권 지자체가 주택 공급 상황, 세입자 현황 등 지역 여건을 고려하여 임대주택 건설비용을 현재 17%에서 20%까지 상향하여 운영할 수 있도록 시행령에 그 범위를 정함.

- 적용대상은 법령 시행 후 최초로 정비계획을 수립하는 구역이므로 기존 정비구역은 대상에서 제외

■ 부분임대형 주택의 주차장 등 부대·복리시설 기준마련 (국토해양부, 6.1)

- 중·대형 공동주택의 일부 공간을 일정규모(30㎡이하)로 분할하여 사용·임대하는 경우 주차장 등 부대·복리시설을 1세대 기준으로 적용하도록 관련 기준을 마련하여 오는 6월 1일부터 적용함.

« 사업계획승인 업무처리 지침 '11.5.31. »

- 전용면적 85㎡초과 공동주택으로서 일부 공간을 30㎡이하*의 규모로 분할하여 사용·임대할 수 있는 구조로 구성되어 있는 경우 주차장 등 부대·복리시설을 산정할 때 1세대로 적용하여 사업계획승인이 가능함
- * 수도, 전기, 난방 등이 별도로 공급·계량되는 부분의 주거전용면적



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(대) FAX:(02)3441-0808
<http://www.cerik.re.kr>