

월간 건설경기동향

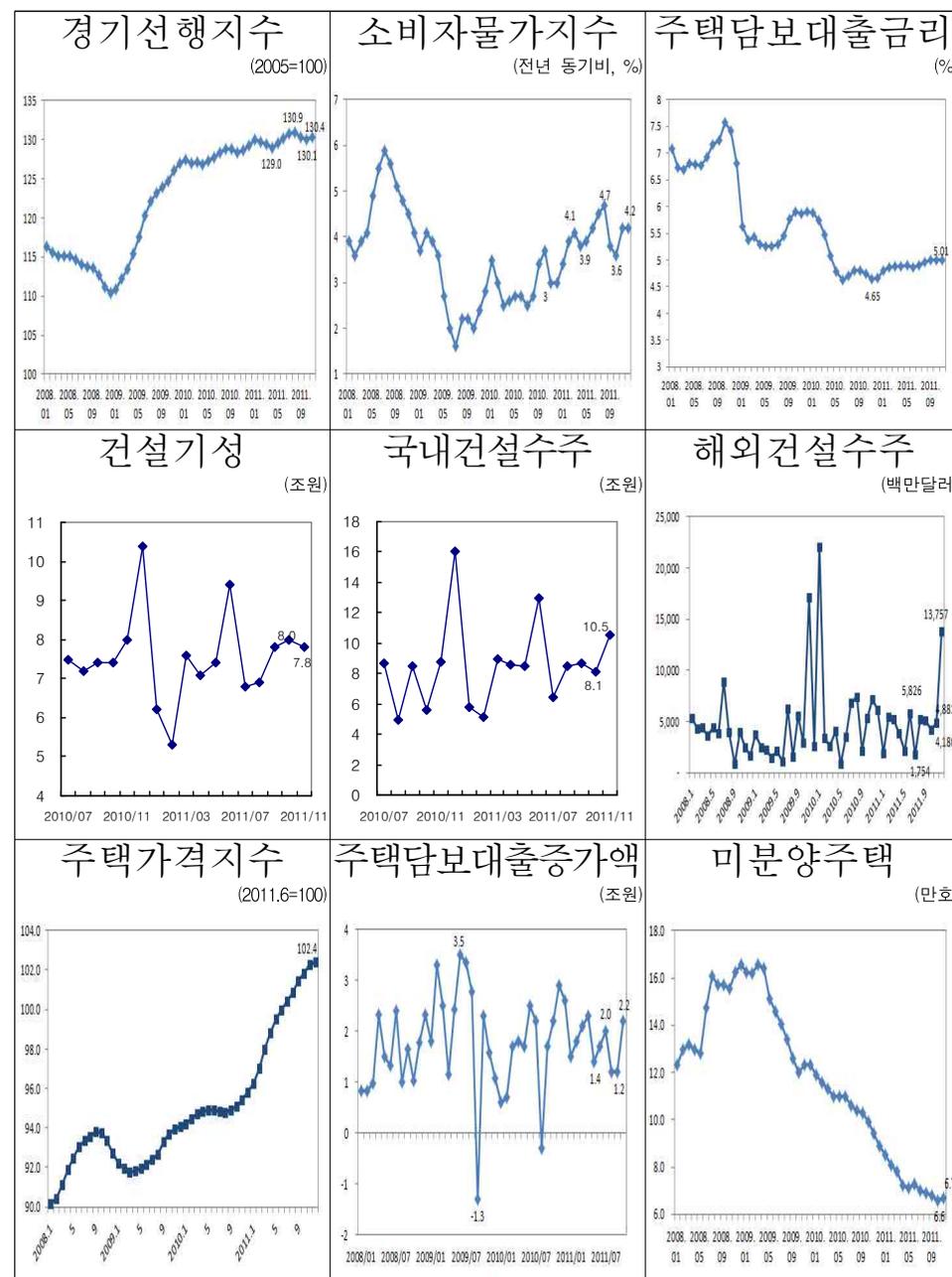
2012 1

건설경기

- ☑ 2011년 11월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 19.2% 증가한 10조 5,348억원 기록
- ☑ 11월 건설기성 건축과 토목기성 모두 감소해 전년 동월 대비 3.3% 감소한 7조 7,766억원 기록
- ☑ 11월 건축허가면적 주거용 건축허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 18.8% 감소한 1,049.7만㎡ 기록, 13개월 증가세 마감
- ☑ 12월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 5.6p 상승한 71.6 기록

부동산경기

- ☑ 2011년 11월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 상승, 13개월 연속 상승, 거래량은 2개월 연속 증가
- ☑ 2011년 12월 수도권 아파트 12.7대책에도 불구하고 10개월 연속 하락, 지방 아파트 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화
- ☑ 2011년 1~11월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 75.3% 증가
- ☑ 2011년 연간 분양물량 전년 대비 51.7% 증가, 11월 미분양 소폭 증가
- ☑ 2011년 연간 입주물량 전년 대비 25.3% 감소



목차

I. 건설경기 3

1. 선행지표 3

- 건설수주 3
- 세부 공종별 건설수주 4
- 재건축·재개발 수주 동향 6
- 건축허가면적 7
- 해외건설 8

2. 동행지표 10

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

※ 주요지표동향 14

II. 부동산경기 15

1. 토지시장 15

- 토지거래량 15
- 토지가격 16

2. 주택시장_가격 및 거래 18

- 서울/수도권 시장 19
- 광역시/지방 시장 20

3. 주택시장_공급 22

- 주택 인·허가 실적 22
- 분양 및 미분양 물량 24
- 입주물량 26

4. 정책동향 27

I. 건설경기

2011년 11월 국내 건설수주 전년 동월 대비 19.2% 증가
건설기성 3.3% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2011년 11월
국내 건설수주
전년 동월 대비
19.2% 증가

- 2011년 11월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월대비 19.2% 증가한 10조 5,348억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
 - 11월 공공수주는 36.4% 증가하였으며, 민간수주 또한 11.7% 증가함. 결과적으로 전체 수주가 19.2% 증가해 지난 2011년 8월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 2010년 11월 수주가 8조 8,396억원으로 부진한데 따른 기저효과와 영향도 있지만,
 - 11월 실적으로 역대 3번째로 높은 수주인 10조 5,348억원을 기록해 금액 자체로도 양호했던 것으로 판단됨.
- 11월 공공수주는 토목수주가 4.5% 감소해 부진하였으나 건축수주가 204.6%의 높은 증가세를 보여 전년 동월 대비 36.4% 증가한 3조 6,693억원을 기록함.
 - 공공토목 수주는 전년 동월 대비 4.5% 감소한 2조 685억원을 기록, 지난 10월 115.0% 급등한 이후 한달 만에 다시 감소로 돌아섬.

표_2011년 11월 건설수주 (단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
2011. 11월	10,534.8	3,669.3	2,068.5	1,600.8	6,865.5	1,056.6	5,808.9	3,125.2	7,409.7	3,831.7	3,578.0
증감률	19.2	36.4	-4.5	204.6	11.7	24.4	9.6	3.7	27.2	35.6	19.3
2011. 1~11월	92,181.0	29,056.8	17,510.2	11,546.5	63,124.3	13,947.8	49,176.4	31,458.1	60,722.9	30,681.3	30,041.6
증감률	5.7	-12.0	-22.3	10.2	16.4	36.5	11.7	-3.9	11.4	11.4	11.5

자료 : 대한건설협회

- 공공 건축수주는 주택과 비주택수주가 모두 증가하여 전년 동월 대비 204.6% 급등한 1조 6,008억원을 기록함.
- 공공 주택수주는 재정난으로 위축되었던 LH공사 발주가 2011년 하반기 집중적으로 이뤄져 전년 동월 대비 706.1% 급등한 9,513억원을 기록함.
- 공공 주택수주는 8~10월까지 각각 146.6%, 743.6%, 344.5% 증가하고 11월에도 706.1% 증가해 4개월 연속 높은 증가세를 지속함.
- 한편, 비주택 건축수주 또한 공공기관 청사 발주 증가로 전년 동월 대비 59.4% 증가한 6,495억원의 양호한 실적을 기록함.
- 민간수주는 건축과 토목이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.7% 증가한 6조 8,655억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 민간 통신 설비 증가의 영향으로 전년 동월 대비 24.4% 증가한 1조 566억원을 기록함.
 - 민간 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 9.6% 증가한 5조 8,089억원을 기록함.
 - 민간 주택수주는 전년 동월 대비 6.4% 증가한 2조 8,084억원을 기록함. 비록 전년 대비 증가하였으나 기저효과에 불과하고 11월 재개발·재건축 수주가 대략 2조원인 것을 감안하면 신규 주택 수주는 약 8,000억원에 불과해 실질적으로는 매우 부진한 것으로 판단됨.
 - 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 13.0% 증가한 2조 9,285억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 통계청에서 제공한 세부 공종별 건축수주는 사무실 및 점포 수주가 감소하였으나 나머지 수주는 모두 증가해 양호한 모습을 보였음.
 - 주택수주는 전년 동월 대비 18.2% 증가해 지난 10월의 증가(119.2%)를 이어감. 재개발·재건축 수주가 양호했으며, 특히 LH 공사의 발주 증가 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.

- 사무실 점포 수주는 전년 동월 대비 14.6% 감소해 두 달 연속 감소함.
- 공장 및 창고 수주는 지난 10월에 2011년 들어 가장 부진한 2,177억원에 불과했으나, 11월에는 천억원 이상의 대규모 공장 수주가 이뤄져 41.8% 증가한 1조 3,569억원을 기록, 2011년 들어 가장 높은 실적을 기록함.
- 한편, 관공서 수주는 97.6% 증가해 지난 9월과 10월의 부진에서 반등함.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 기계설치 수주가 전년 동월 대비 감소한 반면, 나머지 수주들은 모두 증가함.
 - 도로 및 교량 수주는 2011년 들어 가장 양호한 8,903억원을 기록해 전년 동월 대비 329.3% 급등, 지난 10월(+206.4%)의 호조세를 이어감.
 - 반면, 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 84.2% 감소해 부진하였음.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 56.8% 증가해 지난 10월(+30.9%)의 증가를 이어감.
 - 토지조성 수주 또한 지난 10월 192.1% 증가한 후 11월에도 40.5% 증가해 두달 연속 양호한 모습을 보임.
 - 발전 및 송전 수주는 민간 통신 설비 증설과 공공에서 발주한 화력발전소 수주의 영향으로 7,812억원의 높은 실적을 기록, 전년 동월 대비 1,829.5% 급등함.
 - 한편, 기계설치 수주는 전년 동월 대비 69.6% 감소해 지난 9월부터 시작된 감소세를 지속함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 11월	3,257.5	795.7	1,356.9	564.6	73.4	890.3	71.0	126.5	359.3	781.2	270.0
증감률	18.2	-14.6	41.8	97.6	-15.3	329.3	-84.2	56.8	40.5	1,829.5	-69.6
2011. 1~11월	27,776.0	8,429.0	5,984.6	5,277.3	1,788.1	4,411.4	2,424.6	842.6	3,074.6	4,366.9	8,251.3
증감률	2.4	13.5	6.3	-13.2	29.2	-22.7	29.2	-18.5	25.8	-1.7	20.8

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2011년 11월
재건축·재개발
3.5%
감소했으나
금액상 양호

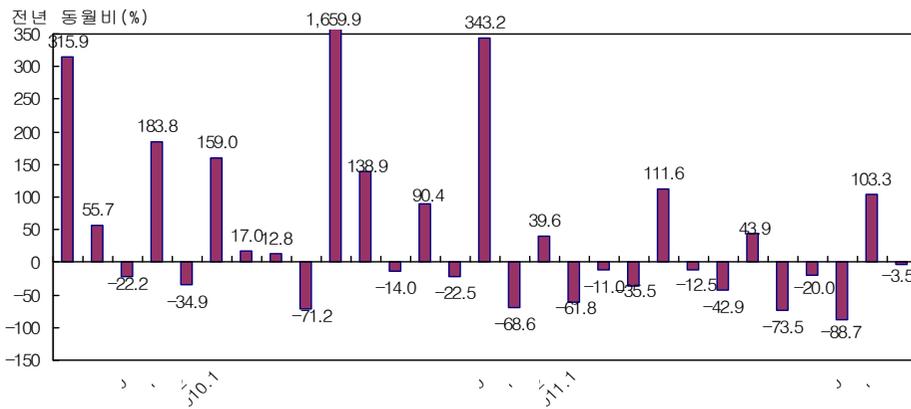
- 2011년 11월 재건축·재개발 수주는 2010년 11월 수주가 높는데 따른 영향으로 전년 동월 대비 3.5% 감소함. 그러나 금액상으로는 1조 9,651억 원으로 2011년 들어 가장 높은 수주를 기록해 양호한 모습을 보임.
 - 재건축 수주는 부진했던 서울과 경기도 지역에서 수주가 증가해 전년 동월 대비 78.2% 증가한 8,056억 원을 기록함.
 - 재개발 수주는 비록 전년 동월 대비 26.8% 감소하였으나, 금액상으로는 2011년 최대치인 1조 1,595억 원을 기록함.
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~11월 누적액은 전년 동기 대비 24.5% 감소한 11조 9,082억 원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 16.3% 감소한 4조 5,607억 원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 28.8% 감소한 7조 3,475억 원을 기록함.

표_11월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2011년 11월 증감률	78.2	-26.8	-3.5
1~11월 증감률	-16.3	-28.8	-24.5

(단위 : 전년동월비, %)

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



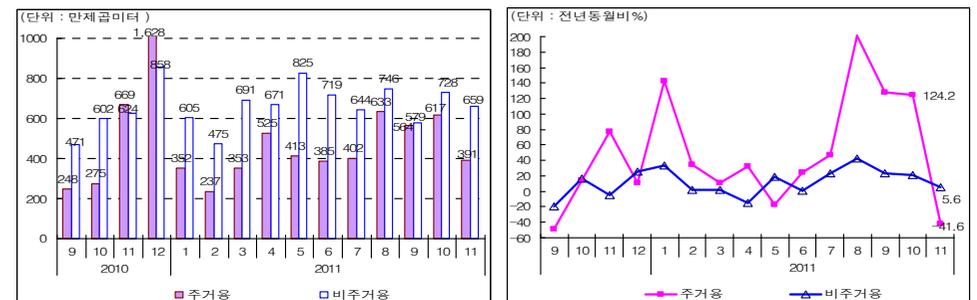
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

11월
건축허가면적
전년 동월 대비
18.8% 감소

- 2011년 11월 건축허가면적은 주거용 허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 18.8% 감소한 1,049.7만㎡를 기록, 지난 2010년 10월부터 2011년 10월까지 13개월간 지속한 증가세를 마감함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 41.6% 감소한 390.7만㎡로 5개월 연속 증가세를 마감함.
 - 주거용 건축허가면적은 지방의 주택공급 및 도시형생활주택 공급 증가로 지난 6월부터 10월까지 두자릿 수 이상의 높은 증가세를 지속하였으나, 11월 전년 동월 대비 41.6% 감소해 5개월 증가세를 마감함.
 - 지난 2007년과 2010년도를 제외하고 통상 11월 주거용 허가면적이 370만㎡ 전·후반을 기록한 것을 감안하면 수치상으로는 양호함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 5.6% 증가한 659.0만㎡를 기록, 지난 5월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 구체적으로 교육·사회용 허가면적이 전년 동월 대비 16.7% 감소하였으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 전년 동월 대비 34.6%, 0.4% 증가함.
- 2011년 1~11월 건축허가면적은 12,215.2만㎡로 전년 동기비 21.4% 증가함.
 - 1~11월 주거용 허가면적은 4,871.0만㎡로 전년 동기 대비 38.4% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 12.3% 증가한 7,344.2만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2011년 해외건설 수주실적액은 591.3억 달러로 전년 대비 17.4% 감소
- 지역별로는 전반적으로 감소한 가운데 아시아지역(7.4%), 중남미지역(221.4%)은 전년 대비 증가함.
 - 기존 주요 수주지역인 중동지역은 사우디아라비아(165.9억 달러, 57.5%), 이라크(36.7억 달러, 2,600.1%), 터키(9.9억 달러, 561,797.2%) 등에서 수주가 증가하였으나, 아랍에미리트(21.3억 달러, -91.7%), 쿠웨이트(15.6억 달러, -68.1%), 리비아(1.6억 달러, -92.0%) 등에서의 감소로 전년 대비 37.5% 감소함.
 - 아시아지역은 필리핀(25.7억 달러, 2,421.6%), 우즈베키스탄(25.1억 달러, 1,298.3%), 인도네시아(22.5억 달러, 603.2%) 등에서의 수주 증가로 인하여 전년 대비 7.4% 증가함.
- 공종별로는 전년 대비 토목(39.6%), 건축(2.7%)공종에서 증가함.
 - 토목은 상·하수도(3,419.5%, 1,593.8%), 도로(38.4%)에서 크게 증가함.
 - 건축은 상업시설(309.3%), 사무실(345.5%), 콘도미니엄(207.0%)에서 크게 증가함.
- 2011년 수주실적인 2010년 대비 건수는 증가하였으나, 건당 수주금액은 작아 전체적인 실적 또한 감소함.
 - 그러나 지역별로는 태평양·북미, 중남미 지역은 건당 금액이 크게 증가하였으며, 공종별로는 토목, 건축에서 증가함.

2011년
해외수주 실적
591억 달러

표_지역별 해외건설 수주실적

지역	2010			2011			증감률
	공사건수	계약액	건당금액	공사건수	계약액	건당금액	
총계	588	71,573	122	623	59,132	95	-17.4
중동	113	47,250	418	115	29,541	257	-37.5
아시아	362	18,076	50	370	19,413	52	7.4
태평양, 북미	25	1,336	53	12	950	79	-28.9
유럽	22	398	18	36	377	10	-5.4
아프리카	39	2,447	63	55	2,208	40	-9.8
중남미	27	2,067	77	35	6,643	190	221.4

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

지역	2010			2011			증감률
	공사건수	계약액	건당금액	공사건수	계약액	건당금액	
총계	588	71,573	122	623	59,132	95	-17.4
토목	113	3,993	35	78	5,757	74	39.6
건축	362	7,710	21	158	7,933	50	2.7
산업설비	25	57,426	2,297	110	43,205	393	-24.6
전기	22	770	35	46	1,068	23	38.6
통신	39	458	12	10	61	6	-86.6
용역	27	1,216	45	221	1,108	5	-9.0

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

2011년 11월
건설기성
전년 동월 대비
3.3% 감소

- 2011년 11월 건설기성은 건축과 토목공사 기성이 모두 부진하여 전년 동월 대비 3.3% 감소한 7조 7,766억원을 기록, 지난 9월과 10월 두달 간의 증가세를 마감함.
- 건축기성은 비주택기성이 양호했으나 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 4조 3,766억원을 기록함.
 - 주택기성은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 2조 3,101억을 기록함. 주택 기성은 지난 2011년 10월에 5.6% 증가함으로써 1년 7개월 만에 반등에 성공했으나 한달만에 다시 감소로 돌아섬.
 - 한편, 비주택용 건축기성은 전년 동월 대비 3.3% 증가해 14개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 2조 665억원으로 11월 실적으로는 자료가 작성된 1997년 이후 역대 최대치를 기록함.
- 토목기성은 전기기계공사를 비롯한 모든 공종이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.0% 감소한 3조 4,000억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 전년 동월 대비 3.7% 감소해 부진하였으며, 민간 부문 또한 4.0% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 공공기관 기성은 지난 2011년 7월 9.3% 감소한 이후 4개월 만에 감소하였음. 4대강 사업이 마무리되고 2010년과 2011년 공공토목 수주가 감소한 영향이 점차 기성에 반영되고 있는 것으로 판단됨.

표_2011년 11월 건설기성실적

구 문	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 11	7,776.6	4,376.6	2,310.1	2,066.5	3,400.0	2,294.7	232.4	787.7	3,155.4	4,225.8	368.1	27.4
증감률	-3.3	-1.9	-6.1	3.3	-5.0	-2.7	-19.3	-10.1	-3.7	-4.0	7.0	52.6
2011.1~11	80,250.8	45,063.2	23,156.6	21,906.6	35,187.6	22,428.0	2,492.7	9,627.3	30,550.0	45,477.0	3,943.7	280.1
증감률	-1.9	-3.3	-16.1	15.5	-0.1	2.5	-4.7	-4.5	0.1	-4.5	13.0	36.6

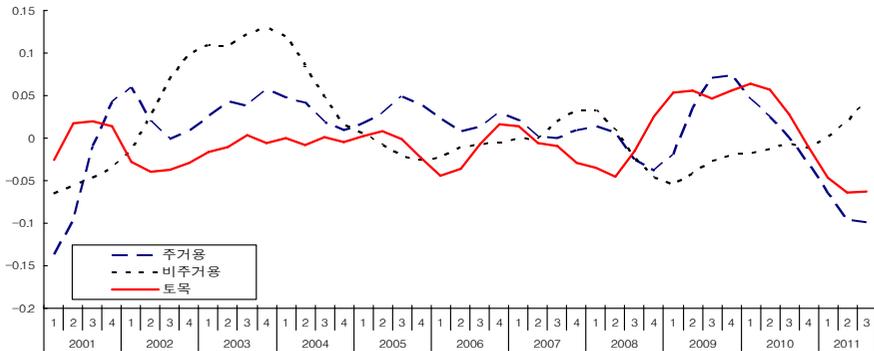
자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자 (2005년 불변가격)는 전년 대비 4.6% 감소한 36조 8,964억원을 기록, 6분기 연속 감소세를 지속함.
- 공종별 순환주기를 살펴보면 주거용 건물과 토목 건설투자가 침체국면에 있으며 주거용 건설투자는 2011년 3/4분기에 저점에 근접하고, 토목투자가 2/4분기를 저점으로 약하게 반등한 모습을 보임.
 - 주거용 건물 건설투자는 2011년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기비 24.0% 18.9% 감소 후 3/4분기에도 15.4% 감소해 6분기 연속 부진하였음. 다만, 감소 폭이 점차 낮아지고 있어 순환변동치의 침체 속도가 다소 완화된 모습을 보이고 있는 것으로 판단됨.
 - 토목 건설투자의 경우 2011년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기비 12.7% 10.4% 감소 후 3/4분기에도 7.2% 감소해 4분기 연속 침체함. 다만, 3/4분기에 10%미만으로 감소해 순환변동 추이가 약하게 반등한 모습을 시현함.
 - 한편 비주거용 건물 건설투자는 2011년 3/4분기에 5.7% 증가해 양호한 모습을 보임. 결국 순환변동 추이가 기준선을 넘어서 증가하는 확장국면을 시현함.

공종별 순환변동
주거용 건물,
토목 건설투자
침체

공종별 건설투자의 순환 주기



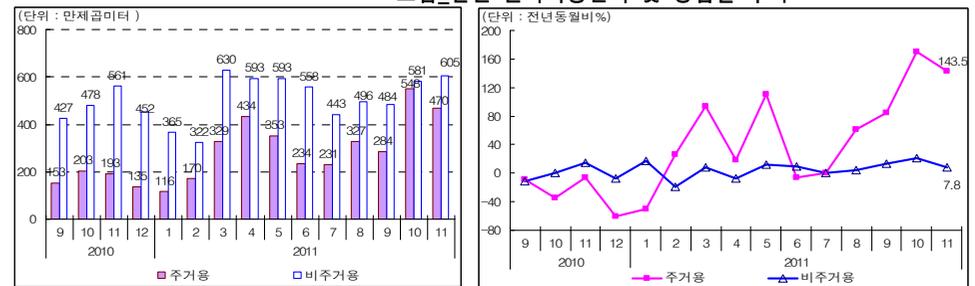
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

2011년 11월
건축착공면적
전년 동월 대비
42.5% 증가

- 2011년 11월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 건축착공이 모두 증가해 전년 동월 대비 42.5% 증가한 1,075.1만㎡를 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 143.5% 증가한 470.1만㎡를 기록하여 5개월 연속 증가세를 지속함.
 - 11월 실적으로는 자료가 제공된 시점인 2000년 이후 최대치로 매우 양호한 실적을 기록함. 지방의 주택착공이 계속 양호한 가운데 도심 내 중소형 주택착공도 증가한 것으로 판단됨.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 7.8% 증가한 605.0만㎡를 기록, 네달 연속 증가세를 지속함.
 - 교육·사회용과 공업용 착공면적이 각각 전년 동월 대비 44.2%, 2.3% 감소하였으나, 상업용 건축착공면적이 38.6% 증가했음.
 - 상업용 건축착공 면적은 대형 신규 오피스 공급의 증가로 2011년 3월부터 11월까지 총 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 2011년 1~11월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 19.6% 증가한 9,165.8만㎡를 기록함.
 - 1~11월 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 51.6% 증가한 3,496.1만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공면적도 5.9% 증가한 5,669.7만㎡를 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



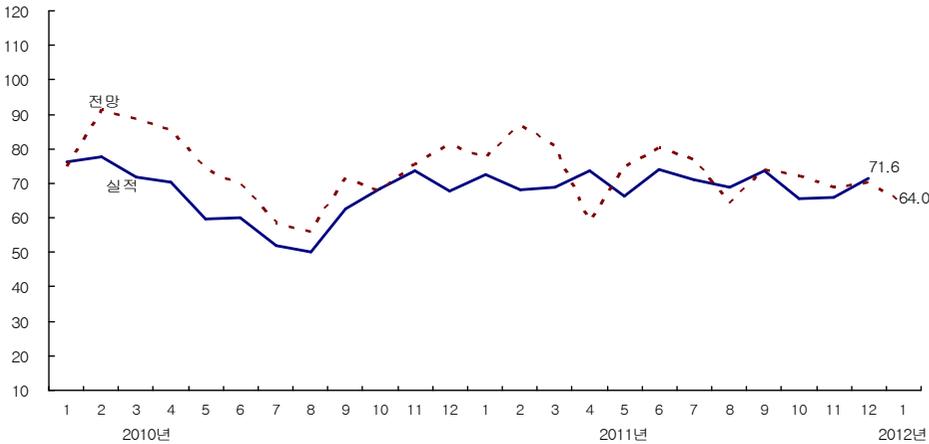
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
12월 CBSI
전월 대비
5.6p 상승한
71.6 기록

- 2011년 12월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.6p 상승한 71.6을 기록함.
- 이로써 CBSI는 지난 11월 0.6p 상승에 이어 2개월 연속 상승하였으며, 3개월만에 70선을 다시 회복함(9월 73.8, 10월 65.4, 11월 66.0).
- 그만큼 건설업체들이 체감하는 건설경기가 12월 들어 소폭 개선되었다는 의미임.
- 예년과 마찬가지로 예산 소진을 위한 연말 공공공사 발주가 늘어난 가운데, 특히 12월에 발주가 집중되어 12월 CBSI가 5.0p 이상 상승한 것으로 판단됨.
- 그러나, 지수 자체는 아직 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선 초반에 불과하여 체감 건설경기 수준은 여전히 저조함.
- 2011년 한 해 동안 CBSI는 단 한번도 75를 넘지 못하고, 65~75사이에서 등락을 반복하며 횡보세를 보였음. 그만큼 2011년 한 해 동안은 건설경기가 부진한 흐름을 이어왔음.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

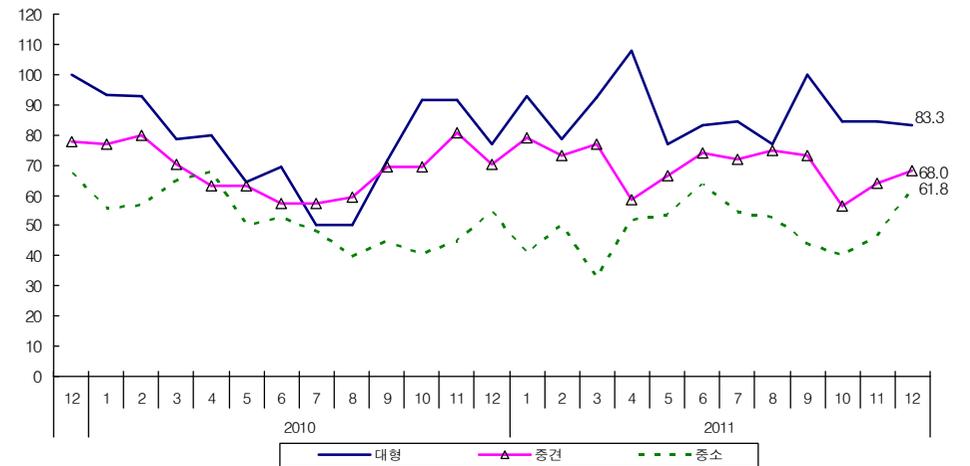


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별
중견, 중소
업체지수
전월보다 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 전월비 매우 소폭 하락한 가운데, 중견, 중소기업 지수는 상승함.
- 지난 10~11월 동안 84.6을 유지했던 대형업체 지수가 12월에는 전월비 1.3p 하락한 83.3을 기록함.
- 중견업체 지수는 지난 11월까지 3개월 연속 하락했으나, 12월에는 전월비 4.0p 상승한 68.0을 기록하며 체감 건설경기 수준이 소폭 개선됨.
- 지난 10월까지 4개월 연속 지수가 하락하다 지난 11월에 전월비 6.4p 상승한 중소기업 지수는 12월에도 전월비 15.4p 상승, 61.8을 기록해 6개월만에 60선을 넘어섰으며, 12월 CBSI 상승을 주도함.
- 중소기업 지수의 상승이 두드러진 것을 볼 때 12월에 소규모 공공공사 발주가 상대적으로 가장 양호했던 것으로 추정됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 6월	7월	8월	9월	10월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	9.9	-26.8	74.7	1.5	-	
		토 목	12.5	-24.6	52.3	-17.3		
		건축	8.2	-28.8	86.1	11.3		
		공공	-17.1	-50.1	11.0	76.9		
		토 목	-8.2	-49.8	32.9	-5.0		
		건축	-29.6	-50.9	-16.4	242.6		
	민간	27.3	-0.4	112.1	-23.1			
	토 목	44.0	77.1	82.2	-28.9			
	건축	21.8	-19.9	120.2	-21.3			
	건축허가	합 계	7.8	31.4	87.8	59.2		
주거		24.5	47.4	201.6	127.9			
	비주거	0.5	23.0	42.3	23.1			
동행 지표	기성	합 계	4.7	-8.8	-3.4	4.2	-	
		공공	2.9	-9.3	2.6	9.0		
		민간	1.1	-8.5	-7.3	0.0		
	건축착공	합 계	4.4	0.2	21.7	32.2		
		주거	-6.3	0.8	61.0	85.0		
		비주거	9.6	-0.1	4.9	13.3		
	CBSI	종합	74.1	71.1	68.9	73.8		65.4
		대형	83.3	84.6	76.9	100.0		84.6
		중견	73.9	72.0	75.0	73.1		68.0
		중소	63.6	54.4	52.6	43.9		40.0
	서울	77.4	80.2	78.4	91.6	74.1		
	지방	71.2	57.2	54.6	47.5	52.7		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	100.943	101.039	101.135	-	0.1%	0.6%
	토지거래량(필지)	180,860	199,854	209,043	-	4.6%	0.4%
주택 시장	아파트매매가격지수	240.17	240.16	239.96	239.69	-0.1%	2.0%
	아파트전세가격지수	239.07	239.92	239.95	239.76	-0.1%	12.1%
	중위주택가격(만원)	23,937	23,940	23,978	23,990	0.0%	7.0%
	아파트거래량(호)	43,118	48,444	45,479	-	-6.1%	-15.1%
	분양물량(호)	24,346	48,172	26,112	-	-45.8%	75.5%
	미분양물량(호)	68,039	66,462	67,040	-	0.9%	-29.1%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.7월	8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.90	4.97	5.00	5.01	5.01	0.00%p	0.40%p
주택담보대출규모(십억원)	297,251	298,492	299,731	301,935	303,613	0.6%	7.7%
주택담보대출 연체율(%)	0.69	0.71	0.63	0.66	0.69	0.03%p	0.10%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계월) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
 토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 지가 상승세 유지, 거래량 2개월 연속 증가
 주택시장 : 수도권 여전히 하락세,
 지방 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화

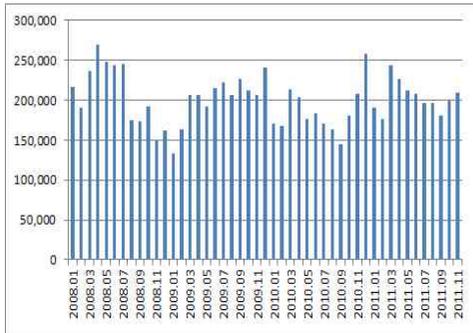
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2011년 11월 전국 토지거래량은 20만 9,043필지로 전월 대비 4.6% 증가하며 2개월 연속 증가함. 전년 동월 대비로는 0.4% 증가함.
 - 면적기준으로는 200.7km²가 거래되었으며, 전월 대비 27.7% 증가, 전년 동월 대비 8.4% 감소함.
 - 11월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 22만 7,689필지의 91.8% 수준이며, 상업지역(108.2%)과 공업지역(115.8%)을 제외한 대부분의 용도지역에서 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 3.0% 증가, 전년 동월 대비 2.3% 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 42.3%, 전년 동월 대비 32.3% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 개발제한지역이 전월 대비 24.7%의 높은 증가율을 보인 가운데 전반적으로 모든 용도에서 증가함.
 - 녹지지역(-6.3%)과 미지정(-30.1%) 토지는 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 신택·해지를 제외한 모든 거래가 증가한 가운데 판결(1,710건, 23.4%) 및 분양권(1만 3,437건, 17.9%) 거래가 비교적 큰 폭으로 증가함.
 - 매매거래는 전월 대비 4.4% 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 전월에 이어 2개월 연속으로 전월 대비 모든 주체에서 토지 구매가 증가함.
 - 개인 4.1%, 법인 6.4%, 기타 12.6% 토지구매가 증가함.

토지거래
2개월
연속 증가

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2010년			2011년							
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기				
							7월	8월	9월	10월	11월
전체 거래량	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	196,404	195,913	180,860	199,854	209,043
개인간 거래	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	392,278	132,902	134,316	125,060	135,345	139,603
매매 거래	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	148,648	144,623	136,428	148,264	154,742
비중	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2%	68.4	67.7	68.6	69.1	67.7	66.8
비중	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3%	75.0	75.7	73.8	75.4	74.2	74.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격
개발호재
지역의 상승세
지속

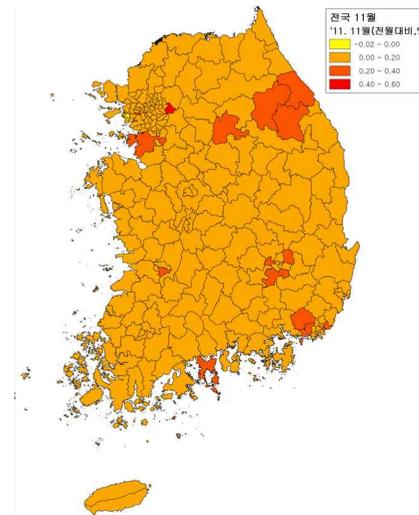
- 2011년 11월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 상승하며, 13개 월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.04%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 전월과 같은 상승률을 기록함.
 - 수도권은 여전히 보급자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.54%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 부천시 소사구(0.21%)도 높은 상승률을 기록함.
- 비수도권 지역은 강원(0.18%), 부산(0.17%), 대구(0.17%), 경남(0.16%)에서 전월에 이어 0.15%이상의 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년					2011년										
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
전국	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05	0.09	0.18	0.29	0.39	0.48	0.59	0.69	0.78	0.87	0.97	1.07

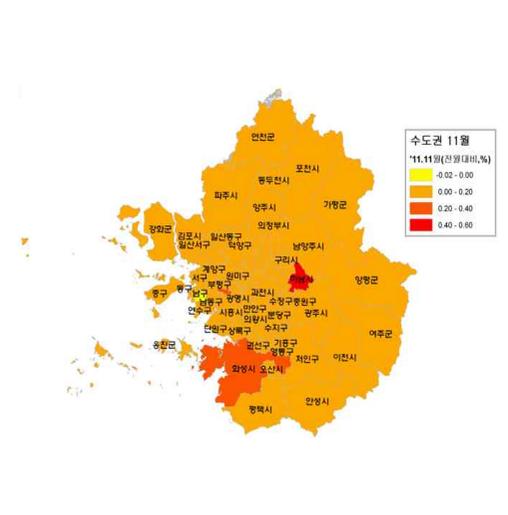
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 11월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 11월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 강원은 동계올림픽 유치 효과의 강릉시(0.31%), 평창군(0.26%), 제2영동고속도로, 복선철도사업 등의 원주시(0.26%)에서 높은 상승률을 보임.
- 부산은 강서구(0.26%)를 중심으로 강서신도시 용도지역변경, 거가대교 접속도로 개선 등, 대구는 달성군(0.34%), 동구(0.27%)를 중심으로 혁신도시, 이시아폴리스, 동대구로 개선 등으로, 경남은 김해시(0.22%)에서 경전철 개통, 대동첨단 산업단지 조성 등 기대감으로 상승률이 높게 나타남.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.15%)과 녹지지역(0.14%)이 높은 상승률을 보인 가운데 주거지역(0.08%)과 상업지역(0.05%)은 전월과 같은 수준을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.16%), 답(0.14%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

2. 주택시장_가격 및 거래

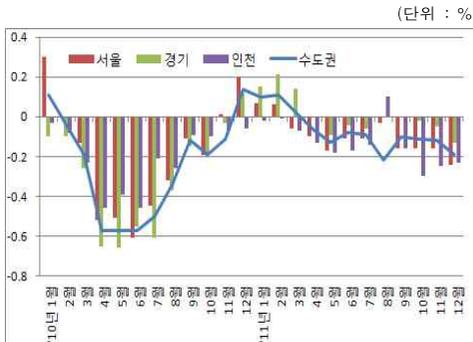
서울/수도권 시장

수도권
12.7
대책에
도
여전히 하락세

- 2011년 12월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락하며 10개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭이 확대됨.
 - 서울은 0.24% 하락하며 10개월 연속 하락하였으며, 경기도는 0.13%, 인천은 0.23% 하락함.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 평택시(0.20%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 안성시(0.19%), 구리시(0.17%), 오산시(0.14%)에서 0.1%이상의 상승률을 보임.
 - 서울 강남구(-0.54%), 경기 파주시(-0.41%), 인천 계양구(-0.38%), 연수구(-0.34%) 등에서 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.10%, 중형 0.20%, 대형 0.26% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.95% 상승, 중형 0.44%, 대형 0.45% 하락함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.13% 하락하며, 10개월 연속으로 하락하였으나, 12.7대책으로 인하여 하락폭은 둔화됨.
 - 서울 송파구(1.23%)는 상승한데 반해 그 외의 지역은 모두 하락하였으며, 특히 서울 노원구(-1.71%)에서 높은 하락률을 보임.

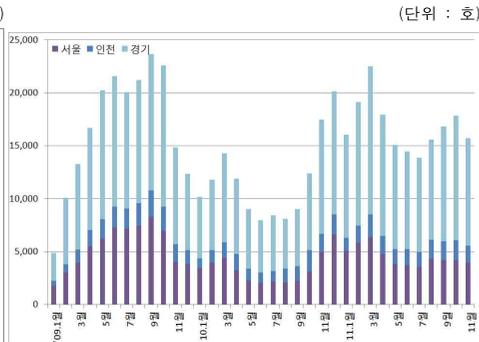
재건축
소형 상승

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



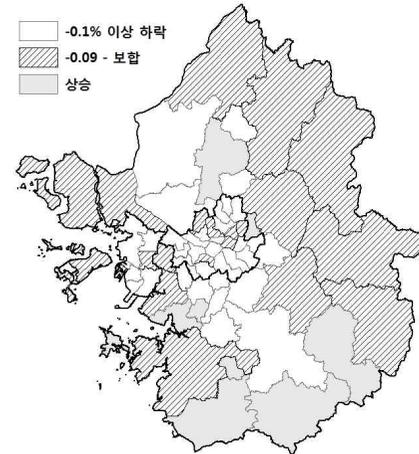
자료 : 국토해양부

거래량
최근 5년
평균 대비
33.8% 감소

- 2011년 11월 거래량은 2006~2010년 10월 평균 대비 33.8% 감소함.
 - 신고일 기준 2011년 11월 수도권 실거래가 거래량은 1만 2,467호로 전월 대비 12.0%, 전년 동월 대비 10.0% 감소함.
 - 전월 대비 서울 6.0%, 인천 13.9%, 경기 13.8% 감소함.
- 2011년 12월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.17% 하락하며, 2개월 연속 하락함.
 - 금월 들어 인천은 대부분이 상승세를 보인 가운데, 서울, 경기도는 대부분이 보합세 또는 하락률을 기록함(서울 -0.24%, 인천 0.11%, 경기 -0.14%).
 - 특히, 서울 금천구(-1.11%)는 수도권에서 가장 높은 하락률을 기록하였으며, 그 외 서울 강북구(-0.65%), 강남구(-0.57%), 경기 동두천시(-0.53%), 수원시(-0.52%) 등에서 0.5% 이상의 하락함.
 - 반면, 인천 남동구(0.59%), 경기 양주시(0.56%)에서는 여전히 높은 상승률을 기록함.

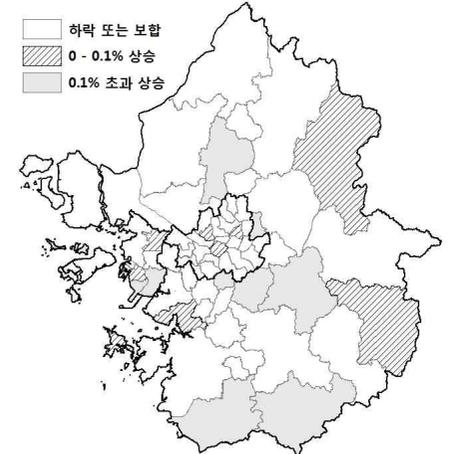
전세가격
2개월 연속
하락세

그림_2011년 12월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 12월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

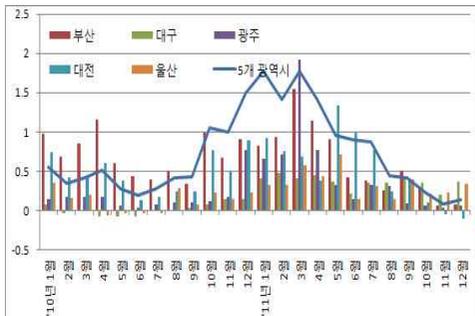
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
전세가격
상승세 3개월
연속 둔화

- 2011년 12월 지방광역시의 아파트 매매가격은 32개월 연속 상승세를 유지하며 0.14% 상승, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 대전(-0.11%)을 제외한 대구(0.37%), 울산(0.34%), 부산(0.08%), 광주(0.07%), 모두 상승함.
 - 울산 북구(0.88%)에서 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 중구(0.47%), 부산 동구(0.40%)에서 0.4% 이상의 상승률을 보임.
 - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.21%, 중형 0.17%, 대형 0.05%).
- 전세가격은 상승률이 3개월 연속 둔화된 0.09% 수준이며, 33개월 연속 상승세를 이어감.
 - 전월에 이어 대구(0.62%), 울산(0.23%), 부산(0.10%), 광주(0.03%)는 상승, 대전(-0.71%)은 하락함.
 - 대구 달성군(1.95%)에서 지방 광역시 시군구 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 연제구(0.86%), 울산 북구(0.82%), 대구 중구(0.77%), 달서구(0.70%), 동구(0.66%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임.
 - 대전은 최근 대량의 입주물량 공급으로 유성구(-1.38%), 서구(-0.88%), 중구(-0.50%)에서 높은 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.12%, 중형 0.08%, 대형 0.10% 상승함.
- 11월 거래량은 1만 2,050호로 전월 대비 0.1% 증가, 전년 동월 대비 19.2% 감소함.
 - 부산 0.7%, 광주 2.6%, 대전 0.4% 감소, 대구 1.6%, 울산 1.8% 증가함.

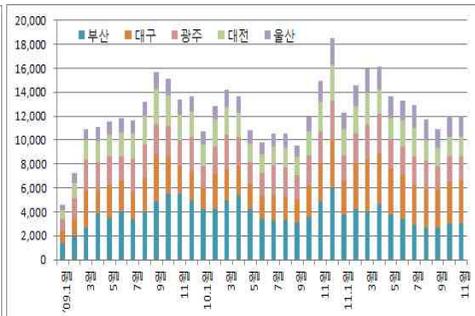
거래량
전월 수준

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



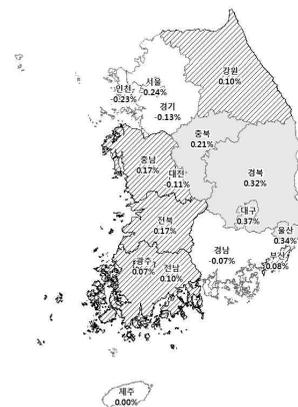
자료 : 국토해양부

기타지방
일부 지역
매매가격 및
전세가격
하락세

- 12월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.11% 상승함. 33개월 상승세를 유지함.
 - 경북(0.32%), 충북(0.21%), 전북(0.17%), 충남(0.17%), 강원(0.10%), 전남(0.10%), 제주(0.00%), 경남(-0.07%) 순임.
 - 경북 영주시(2.42%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 그 외에 대부분의 지역이 상승한 가운데 전북 남원시(-1.12%), 정읍시(-0.45%) 등은 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.09%, 대형 0.05% 상승함.
- 11월 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 경북(0.35%), 충북(0.25%), 전남(0.11%), 전북(0.09%), 충남(0.03%), 제주(0.00%), 경남(-0.02%), 강원(-0.04%) 순임.
 - 경북 경주시(0.78%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 공주시(0.56%), 경남 거제시(0.51%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 중소형 강세를 보임(소형 0.16%, 중형 0.15%, 대형 0.06%).
- 11월 거래량은 1만 7,725호로 전월 대비 4.5%, 전년 동월 대비 16.4% 감소함.
 - 강원권(10.4%)과 제주권(332.3%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 특히, 전라권(-15.3%)은 큰 폭으로 감소함.

그림_2011년 12월 매매가격 변동률

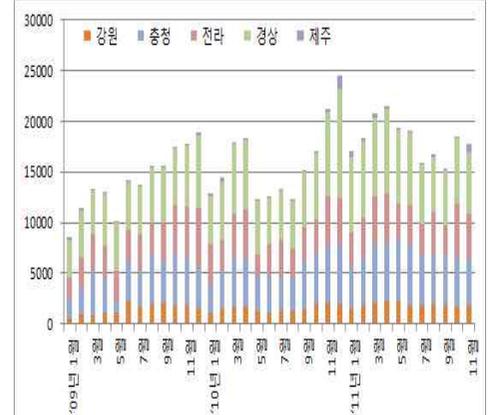
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~11월
인허가
전년 동기 대비
75.3% 증가

- 2011년 1~11월까지 주택건설 인·허가실적은 40만 1,508호로 전년 동기 대비 75.3% 증가함. 지난달에 비해 증가폭은 둔화됨.
 - 공공부문의 누적실적으로는 2만 8,443호를 기록하여 전년 동기 대비 21.7% 감소함. 지난달 1만호를 넘어섰던 공공부문 실적은 11월 들어 다시 6,528호 수준으로 감소함.
 - 민간부문은 37만 3,065호로 93.6% 증가하며 11월에도 급등세를 이어감.
 - 11월 인·허가 실적은 4만 2,229호로 지난 달 6만호에 비해서는 크게 줄어듦. 11월 물량은 전월 대비 29.6% 감소, 전년 동월 대비 10.2% 증가함.
 - 유형별로는 민간분양 36만 7,496호(91.5%), 공공분양 1만 3,569호(3.4%), 공공임대 9,410호(2.3%), 민간임대 5,569호(1.4%), 국민임대 5,464호(1.4%)의 순임. 10월 들어 공공분양과 국민임대 비중이 증가함.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 271.7% 증가하여 다시 상승폭이 확대됨. 공공부문이 크게 증가하면서 전반적으로 확대됨.
 - 민간 249.8%, 공공 778.9% 증가하여 공공부문에서 큰 폭으로 증가함.
 - 대전(457.3%), 광주(293.2%), 울산(175.4%)은 증가폭이 확대되었고 부산(274.2%), 대구(153.2%)는 둔화됨.

대전·광주·울산
증가폭 확대

표_부문별·지역별 2011년 1~11월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
	(단위 : 호, %)											
2011년 1~11월	401,508	190,986	76,266	134,256	28,443	11,700	7,471	9,272	373,065	179,286	68,795	124,984
2010년 1~11월	229,039	133,243	20,517	75,279	36,316	26,060	850	9,406	192,723	107,183	19,667	65,873
전년 대비 증감률	75.3	43.3	271.7	78.3	-21.7	-55.1	778.9	-1.4	93.6	67.3	249.8	89.7

자료 : 국토해양부

아파트
전년 동기 대비
77.7% 증가

- 수도권(56.3% → 43.3%), 기타지방(95.2% → 78.3%) 모두 증가폭이 둔화됨.
 - 수도권의 민간부문은 67.3% 증가하여 증가폭이 소폭 확대. 그러나 공공은 연말에 집중된 지난해에 비해 55.1% 감소하여 전반적으로 증가세가 둔화됨.
 - 기타지방은 민간 89.7% 증가하였으나 공공은 1.4% 감소하여 증가폭이 둔화됨.
- 아파트 인·허가 실적은 23만 710호로 전년 동기 대비 77.7% 증가하였고 아파트의 주택은 17만 798호로 72.2% 증가함.
 - 아파트는 증가세가 둔화되며 4개월 연속 증가세를 마감함. 반면, 아파트외는 소폭이나마 증가세가 확대되는 양상이 지속되고 있음.
 - 아파트 실적은 수도권 23.3%, 기타광역시 46.8%, 기타지방 110.0% 증가함. 수도권의 증가세가 크게 둔화됨.
 - 아파트외 실적은 수도권 79.8%, 기타광역시 115.5%, 기타지방 51.3% 증가함.
 - 수도권은 아파트외 실적은 유지되는 반면 아파트 실적은 크게 둔화됨.
- 규모별 추이는 중소형(85㎡ 이하)은 100%를 상회하는 증가세 지속
 - 전반적인 증가세 둔화 속에 대부분의 규모에서 증가폭이 둔화되는 양상임.
 - 다만, 중대형(85~135㎡ 이하)는 11.2%에서 13.3% 증가로 확대됨.

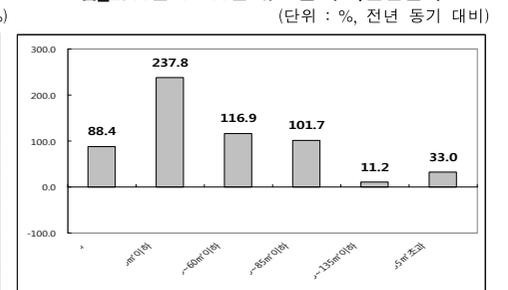
중대형
(85~135㎡ 이하)
증가폭 확대

그림_2011년 1~11월 주택유형별 주택건설실적

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~11월	전년비 증감률	2011년 1~11월	전년비 증감률
총계	230,710	77.7	170,798	72.2
수도권	106,133	23.3	84,853	79.8
서울	33,010	200.9	36,039	132.2
인천	21,637	43.4	9,952	21.5
경기	51,486	-14.2	38,862	65.4
지방	124,577	184.3	85,945	65.3

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1~11월 규모별 주택건설실적



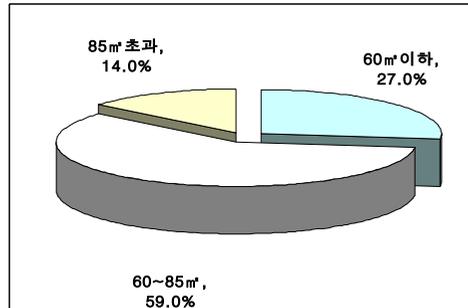
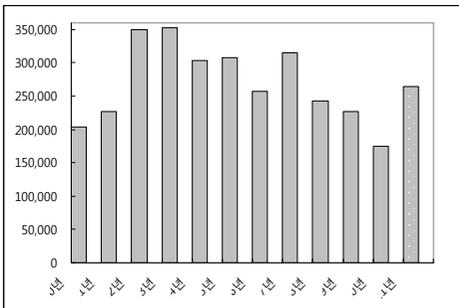
자료 : 국토해양부

2011년
분양물량
전년 대비
51.7% 증가

■ 분양 및 미분양 물량

- 2011년 12월 분양물량은 2만 6,000여호로 전년 동월 대비 177.4%, 전월 대비 29.3% 감소함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 12월 대비 5.0% 감소하여 예년 수준을 밑돌.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 31.4%, 중형(60~85㎡) 58.9%, 대형(85㎡ 초과) 9.7%로 대형 비중이 크게 감소함.
- 2011년 분양물량은 26만 5,000여호로 전년 대비 51.7% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 대비로는 1.7% 감소함.
 - 2011년 유형별 비중은 민간분양 71.1%, 공공임대 15.8%, 공공분양 10.0%, 민간임대 3.1%임. 전년에 비해 민간분양은 큰 폭 증가하였으나 공공임대 및 공공분양은 감소함.
- 2011년 물량은 울산, 대전, 충남, 경남, 부산, 전남에서는 전년 대비 100% 이상의 분양물량이 나오면 큰 폭의 증가세를 보임.
 - 전년에 비해 물량이 감소한 지역은 제주, 충북, 인천, 광주로 나타남.
 - 12월에는 서울 1만여호, 경기 3,700여호, 전북 2,400여호, 경남 2,100여호로 비교적 분양물량이 많았음.
- 2012년 1월에는 수도권 2,500여호, 지방 3,200여호로 전국적으로는 5,700여 호의 분양이 예정되어 있음. 수도권 물량이 이례적으로 적은 상황임.

그림_2011년 1~12월 분양 물량 추이(전국) 그림_2011년 1~12월 규모별 분양 물량 비중(전국)
(단위 : 호) (단위 : %)



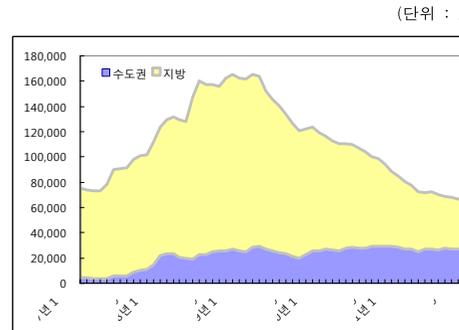
자료 : 부동산114(주)
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

미분양
6개월만에
증가세 전환

- 2011년 11월 전체 미분양 물량은 전월 대비 578호(0.9%) 증가하여 6만 7,040호를 기록함. 6개월만에 증가세로 다시 전환됨.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 910호(2.8%) 해소되어 3만 2,053호 수준임.
- 수도권, 지방 모두 증가하였고 그동안 감소세를 보여 왔던 지방의 증가 호수가 더 많은 것으로 나타남.
 - 지방은 410호(1.0%) 증가하여 5개월 만에 증가세로 3만 9,771호 수준임.
 - 수도권은 168호(0.6%) 증가하여 2만 7,269호 수준에 머물러 있음.
- 전월 대비 충남(1,488호), 대전(628호), 인천(149호)에서 증가하였고, 울산(721호), 강원(253호), 경남(219호)에서는 감소함.
 - 충남 아산시(1,696호), 대전 서구(700호), 경기 남양주(597호), 부천시(414호), 대구 중구(488호)에서 미분양 물량이 크게 증가함.
 - 반면, 울산 남구(330호), 중구(246호), 경기 고양시(278호), 평택시(261호), 용인시(181호), 강원 원주시(205호)에서 감소함.
- 분양물량이 증가한 소형(60㎡ 이하)에서 1,564호의 미분양이 증가함.
 - 반면, 중형(60~85㎡ 이하), 217호, 대형(85㎡ 초과), 769호 감소함.
 - 준공후 미분양은 모든 규모에서 감소함(소형 175호, 중형 325호, 대형 410호).

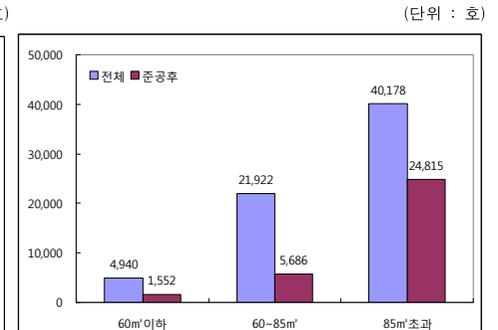
소형에서
미분양 증가

그림_미분양 물량 추이



자료 : 국토해양부

그림_2011년 11월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

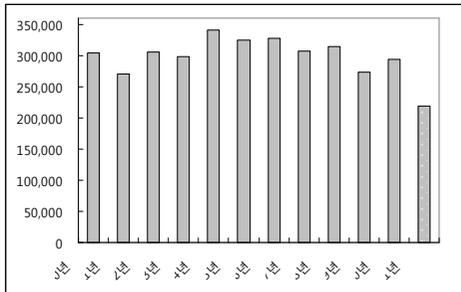
■ 입주물량

2011년
입주물량
전년 대비
25.3% 감소

- 2011년 입주물량은 22만여호로 전년 대비 25.3% 감소
 - 예년(2000~2010년 평균) 대비로는 28.1% 감소한 수준임.
 - 12월 당월 입주물량은 2만 8,000여호로 전년 동월 대비 25.2% 감소, 전월 대비 19.5% 증가함. 수도권 8,000여호, 지방 2만여호가 입주함.
- 2011년 입주물량은 전년 대비 수도권은 39.6%, 지방 5.9% 감소
 - 수도권에서는 전년 대비 인천은 22.6%, 서울 5.4% 증가하였으나 절대 다수를 차지하는 경기에서 44.8% 감소함.
 - 광역시에서는 울산(-75.9%)과 대구(-28.0%)의 감소폭이 가장 크게 나타남. 부산(-0.6%)은 전년 수준을 유지하였고 대전(13.3%), 광주(11.3%)는 증가함.
- 소형(60㎡ 이하) 0.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 25.3%, 대형(85㎡ 초과) 45.9% 감소함.
 - 소형은 수도권에서는 20.7% 감소하였으나 지방에서는 25.7% 증가함.
 - 중형은 수도권 40.7%, 지방 7.9% 감소하여 전국적 감소세를 보임. 대형도 수도권 52.9%, 지방 34.1% 감소함.
- 2012년 1월 입주예정 물량은 수도권 6,000여 호, 4,000여 호로 전국적으로는 1만여 호가 예정되어 있음.

그림_1~12월 입주 물량 추이(전국)

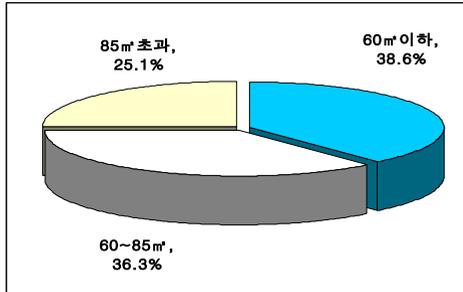
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1~12월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 12.12	/ 대토개발리츠에 수의계약으로 대토공급 허용(국토해양부)
● 12.21	/ 강남3구 투기과열지구 해제(국토해양부)
2012년	
● 1.5	/ 분양가상한제 운영상 과도한 규제 개선(국토해양부)

■ 대토개발리츠에 수의계약으로 대토공급 허용 (국토해양부, 2011.12.12)

- LH 등 택지개발 사업시행자가 대토보상권을 현물출자 받은 개발전문 부동산투자회사(이하 "대토 개발리츠*")에게 대토보상권 가액의 130% 면적의 범위에서 택지를 수의계약으로 공급할 수 있도록 하는 「택지개발촉진법 시행령」 개정안이 12월13일 국무회의를 통과
 - * 대토개발리츠 : 토지소유자로부터 대토보상권을 현물출자 받아 각종 개발 사업을 시행한 후 그 수익을 배당하는 리츠(부동산투자회사법 제 26조의3)
- 대토개발리츠는 사업시행자로부터 택지를 수의계약으로 공급 받고 있는 대토보상자들이 대토보상권을 현물출자하여 설립된 회사인 바, 이번 에 동 시행령을 개정하여 사업시행자가 대토보상자를 거치지 않고 대 토개발리츠에게 직접 택지를 수의계약으로 공급할 수 있도록 허용
- 또한, 대토개발리츠가 수의계약으로 공급받을 수 있는 택지면적의 범 위는 대토보상권 가액의 130%로 정함.
- 개인 대토보상자도 수의계약으로 공급받을 수 있는 택지면적 범위를 대토개발리츠와 같이 대토보상권 가액의 130%까지로 정함. 다만, 이 경우에도 토지보상법(제63조제2항)에 따라 주택용지는 990㎡, 상업용지 는 1,100㎡ 한도를 초과하여 공급받을 수는 없음.

■ 강남3구 투기과열지구 해제(국토해양부, 2011.12.21)

- 주택정책심의위원회(위원장 : 국토부장관)를 거쳐 강남·서초·송파구(이하 강남3구)에 대한 투기과열지구를 해제
- 이들 지역에 대한 해제 효력은 관보게시일(12.22)부터 발생

- 투기과열지구 지정 해제로 강남 3구의 분양권 전매제한 기간이 공공 85㎡ 이하의 경우 5년에서 3년으로, 공공 85㎡ 초과인 경우 3년에서 1년으로 각각 줄어들고, 민간주택의 경우도 3년에서 1년으로 줄어듬.
- 재건축 조합원 지위에 대한 양도 금지가 폐지되어 조합설립 이후에도 조합원 지위의 거래가 가능하게 되고, 5년 내 당첨사실이 있는 자, 세대주가 아닌 자도 청약 1순위 자격이 가능하게 됨.
- 주택조합에 대한 규제도 완화되어 선착순 모집이 가능하게 되고, 조합원 지위 양도에 대한 제한도 폐지됨.
- 또한, 투기과열지구내 민간택지에 대해 적용되고 있는 분양가격공시의 무도 폐지

* 신규 분양아파트의 분양가 내역(7개 항목)을 공시(주택법 제38조의2 제5항)

■ 분양가상한제 운영상 과도한 규제 개선 (국토해양부, 2012.1.5)

1. 공공택지 선납대금 기간이자 인정범위 현실화

- 현재 사업자가 공공택지 대금을 선납한 경우 선납대금에 대해 입주자 모집공고일 이후 6~12개월 동안의 기간이자를 택지비에 가산하도록 하고있는 바, 실제 소요비용을 고려하여 가산기간과 적용금리를 현실화
 - (가산기간) 실제 회수기간을 고려하여 택지비 비중이 40%를 넘는 경우 가산기간을 12→14개월로 연장

택지비 비중	현행	개선
30% 이하	6개월	좌동
30~40%	9개월	좌동
40% 초과	12개월	14개월

- (적용금리) 실제 PF 대출에 적용되는 금리 등을 감안하여 개선

현행	개선
1년 만기 정기예금 금리와 평균 기업대출금리를 가중평균(2:8)	1년 만기 정기예금 금리와 주요 시중은행의 PF 대출시 평균 가산금리(CD 유통수익률+3.3%)를 가중평균(2:8)

* '11.10월 현재 5.43% → 6.23%로 개선효과

2. 민간택지 실매입가 인정범위 확대

- 현재 분양가 산정시 민간택지비는 감정평가금액을 기준으로 산정하되 객관적인 거래가격이 인정되는 경우 실매입가를 인정하고 있는데, 실매입가 인정 범위*에 법인장부상 가격도 포함.
 - * ① 경·공매 낙찰가 ② 국가, 지자체 등 공공기관으로부터 매입한 가격 ③ 부동산 등기부에 해당 택지 거래가격이 기재되어 있는 경우 ④ (추가) 법인장부상 가격
 - 법인장부가 지방세법상 과세표준으로 인정되고 있는 점을 고려한 것임.
- 현재 실매입가를 인정하고 있는 경우에도 감정평가금액의 120%로 제한하고 있으나, 앞으로는 감정평가금액의 120% 또는 공시지가의 150% 중 선택적으로 적용할 수 있도록 함.

- 다만, 민간택지 실매입가 인정범위 확대방안은 주택법 시행령 개정이 필요한 사안으로 3월까지 시행령 개정을 통해 반영할 예정

3. 분양가 공시항목 축소

- 공공택지내에서 공급하는 주택의 입주자모집공고시 의무적으로 공시해야 하는 항목이 61개 항목에서 12개 항목으로 대폭 축소
 - 이는 입주자모집공고를 할 때 공시하는 가격에는 실제 공사 과정에서 달라질 수 있는 항목이 많아 시공사와 입주자간 소송을 유발하고, 세부공시를 위한 시간·비용 과다 소요*되는 등 부작용을 해소하기 위한 것임.

* 1,000세대 단지의 경우 세부공시를 위한 용역에 약 3천 만원 소요

구분	현행	개선	내용
택지비	4개	3개	택지공급가격, 기간이자, 그밖의 비용
공사비	50개	5개	토목, 건축, 기계설비, 그밖의 공종, 그밖의 공사비
간접비	6개	3개	설계비, 감리비, 부대비
그밖의 비용	1개	1개	그밖의 비용

4. 건축비 가산비 추가 인정

- 변화하는 건축 자재 및 설비, 시공 현실 등을 감안하여 건축비 가산항목을 일부 조정
 - 현재 건축비 가산항목으로 인정되는 인텔리전트설비*에 「유비쿼터스도시 건설법」에 따른 유비쿼터스도시기반시설, 「신재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지설비를 추가 인정하기로 함.
- * 현행 : 홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비
- 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」 개정을 통해 주택성능등급 및 소비자만족도 우수업체에 대한 가산비 인정 비율도 확대할 계획임.

구분	현행	개선
주택성능등급 점수에 따른 기본형 건축비 가산비율	1~4%	2~6%
소비자만족도 우수업체 선정시 기본형 건축비 가산비율	2%	3%

- 또한, 고령자·장애인을 위한 주택건설에 따른 추가 비용(설비)을 가산비로 인정하여 사회적 약자를 위한 주거지원이 확대되도록 유도할 계획

5. 추가선택품목 인정대상 확대

- 현재 추가선택품목으로 발코니 확장, 시스템 에어컨, 주방형 불박이 가전제품에 한해 인정하고 있으나, 불박이 가구를 추가



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