

# 월간 건설경기동향

## 2012 2

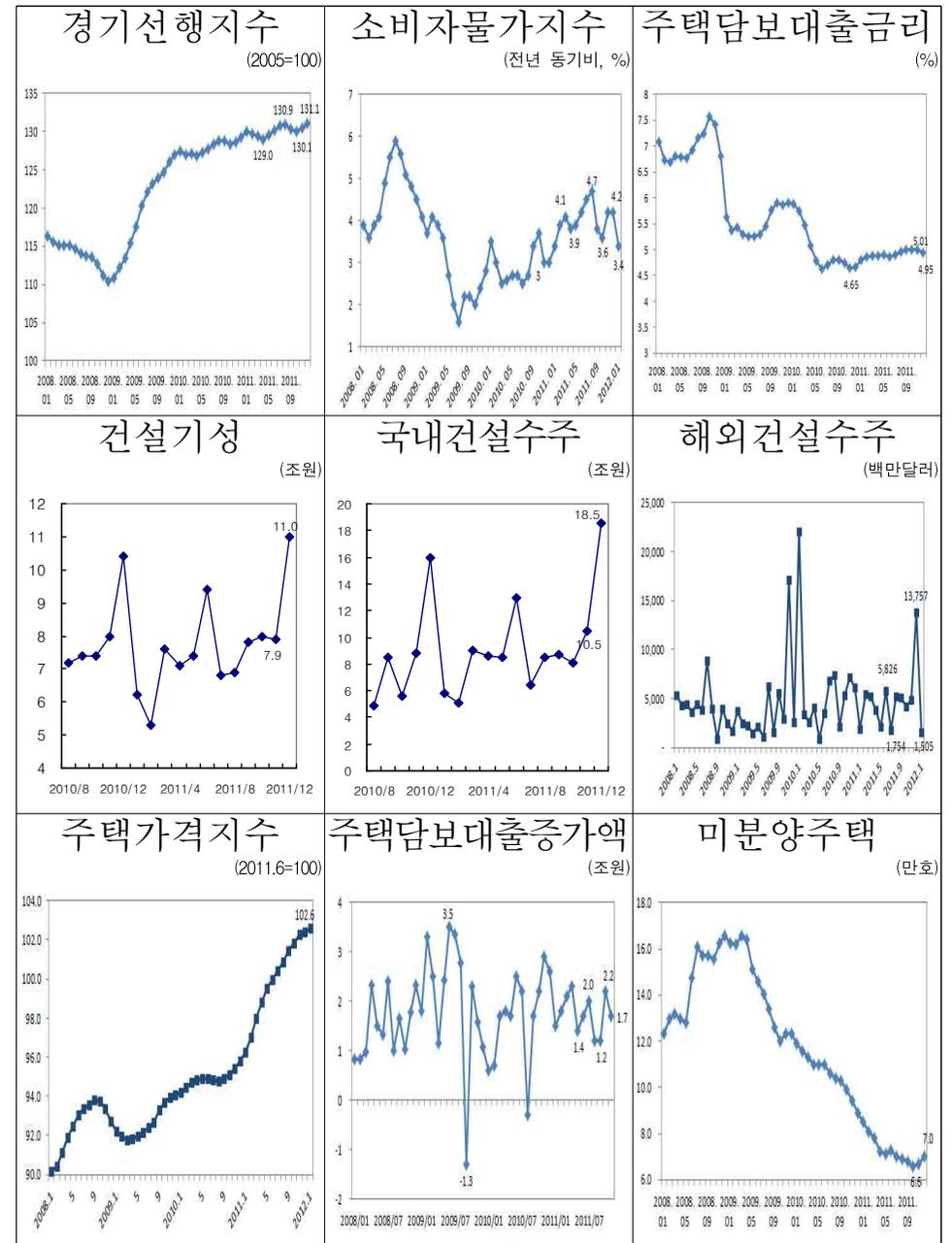
### 건설경기

- ☑ 2011년 12월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 15.9% 증가한 18조 5,199억원 기록
- ☑ 12월 건설기성 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 5.8% 증가한 11조 289억원 기록
- ☑ 12월 건축허가면적 주거용과 비주거용 허가면적이 모두 부진해 전년 동월 대비 26.8% 감소한 1,818.3만㎡ 기록, 두달 연속 감소
- ☑ 2012년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 9.3p 하락한 62.3 기록

### 부동산경기

- ☑ 2011년 전국 토지가격 연간 1.17% 상승, 14개월 연속으로 상승, 거래량은 3개월 연속 증가
- ☑ 2012년 1월 수도권 아파트 가격 11개월 연속 하락, 지방 아파트 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화 지속, 거래량은 취득세 종료에 따라 급증
- ☑ 2011년 주택건설 인허가 55만호 전년 대비 42.2% 증가
- ☑ 2012년 1월 전국 분양물량 전년 동월 대비 174.6% 증가, 수도권은 2000년 이후 가장 적은 물량
- ☑ 2012년 1월 입주물량 전년 동월 대비 31.4% 감소

한국건설산업연구원



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 12월 국내 건설수주 전년 동월 대비 15.9% 증가  
건설기성 5.8% 증가

1. 선행지표

■ 건설수주

2011년 12월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
15.9% 증가

- 2011년 12월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 15.9% 증가한 18조 5,199억원을 기록함.
- 12월 공공과 민간수주는 각각 44.6%, 1.9% 증가함. 결과적으로 전체 수주가 15.9% 증가해 지난 2011년 8월부터 시작된 증가세를 지속함.
- 비록 높은 증가세를 보였으나 이는 지난 2010년 12월 수주가 15조 9,851억 원으로 부진한데 따른 기저효과가 일부 작용한 것으로 판단됨.
- 12월 공공수주는 토목과 건축수주가 모두 높은 실적을 보여 전년 동월 대비 44.6% 증가, 4년 내 최대치인 7조 5,681억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 도로와 철도 물량이 증가해 전년 동월 대비 35.5% 증가한 4조 3,720억원을 기록, 11월 4.5% 감소에서 다시 반등함.
- 공공 건축수주는 전년 동월 대비 59.2% 급등한 3조 1,961억원을 기록, 12월 실적으로는 1994년 이후 역대 두 번째로 높은 수주액을 달성함.
- 공공 주택수주가 LH공사 발주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 92.9%나 급등하였으며, 비주택 건축수주 또한 공공기관 청사 및 군사 시설 발주 증가로 전년 동월 대비 23.9% 증가함.

표\_2011년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2011. 12월	18,519.9	7,568.1	4,372.0	3,196.1	10,951.9	2,979.5	7,972.3	7,351.5	11,168.4	8,024.1	3,144.3
증감률	15.9	44.6	35.5	59.2	1.9	-44.9	49.3	-14.9	52.0	97.4	-4.2
2011. 1~12월	110,701.0	36,624.8	21,882.2	14,742.6	74,076.2	16,927.3	57,148.7	38,809.7	71,891.3	38,705.4	33,185.9
증감률	7.2	-4.2	-15.0	18.1	14.0	8.3	15.8	-6.2	16.2	22.4	9.8

자료 : 대한건설협회

- 12월 민간수주는 주택수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 1.9% 증가한 10조 9,519억원을 기록함.
- 12월 민간 토목수주는 2조 9,795억원으로 금액상으로는 양호했으나, 지난 2010년 12월 역대 최대액인 5조 4,101억원을 기록한데 따른 영향으로 전년 동월 대비 44.9% 감소함.
- 민간 건축수주는 주택수주가 증가해 전년 동월 대비 49.3% 증가한 7조 9,723억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 재건축·재개발 수주 증가와 함께 지방 주택수주 또한 증가해 전년 동월 대비 98.9% 증가한 6조 8,084억원을 기록함. 반면, 민간 비주택 건축수주는 4.2% 감소한 1조 9,262억원으로 부진하였음.
- 2011년 건설수주는 민간부문의 증가로 전년 대비 7.2% 증가한 110조 7,010억원을 기록함.
- 공공부문이 토목공종의 부진으로 전년 대비 4.2% 감소한 36조 6,248억원을 기록함.
- 반면, 민간부문은 모든 공종에서 증가하여 전년 대비 14.0% 증가한 74조 762억원으로 3년 내 최대치를 기록함.

2011년  
연간 수주  
전년 대비  
7.2% 증가

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 연간 수주액을 세부 공종별로 나눠볼 때 건축수주의 경우 주택과 사무실 및 점포, 공장 및 창고수주가 전년 대비 증가함.
- 주택수주는 공공과 민간 모두 증가하여 전년 대비 14.6% 증가하였으며, 사무실 및 점포 수주와 공장 및 창고 수주도 각각 8.2%, 5.1% 증가함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

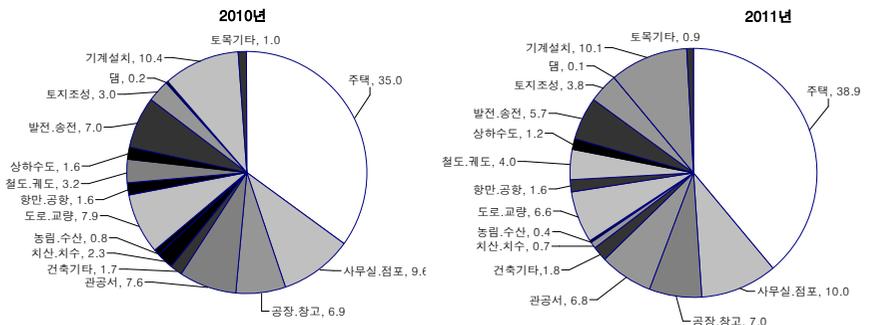
구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 1~12월	35,625.2	9,209.9	6,389.7	6,196.3	1,943.6	6,005.7	3,710.7	1,098.8	3,470.0	5,261.5	9,298.0
증감률	14.6	8.2	5.1	-8.5	29.1	-14.3	32.7	-21.1	29.9	-15.7	0.3

자료 : 통계청

- 관공서 수주는 역대 최대 실적을 보였던 2010년에 비해 8.5% 감소하였으나 금액상으로는 두 번째로 높은 실적인 6조 1,963억원을 기록함.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 상하수도 수주 등이 전년 대비 감소함.
- 도로 및 교량 수주는 전년 대비 14.3%감소한 6조 57억원으로 지난 1999년 5조 67억원 이후 12년 만에 최저치를 기록함. 반면, 철도 및 궤도 수주는 전년 대비 32.7% 증가하였으며, 토지조성 수주 또한 29.9% 증가함.
- 발전 및 송전 수주는 지난 2010년 신울진 원전 수주의 영향으로 2011년에는 15.7% 감소하였으며, 기계설치 수주는 전년과 비슷한 실적을 기록함.
- 전체적으로 2010년과 2011년 세부 공종별로 수주 비중의 차이를 살펴보면 치산치수 수주 비중이 가장 크게 감소(-1.6%p) 했으며, 주택수주의 비중이 가장 크게 증가(+3.8%p)했음.
- 4대강 사업의 완료로 치산치수 수주 비중의 감소(-1.6%p)가 가장 컸으며 다음으로 도로 및 교량과 발전 및 송전 수주의 비중이 전년보다 각각 1.4p, 1.3p 감소하였음.
- 주택수주 비중의 경우 전년 대비 3.8%p 증가해 가장 큰 폭으로 증가했으며, 다음으로 철도 및 궤도와 토지조성 수주 비중이 각각 0.9%p, 0.8%p 증가했음.

치산치수, 도로 및 교량 비중 가장 크게 감소  
주택 비중 가장 크게 증가

그림\_세부 공종별 수주 비중의 변화



자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2011년 12월  
재건축재개발  
47.1% 증가

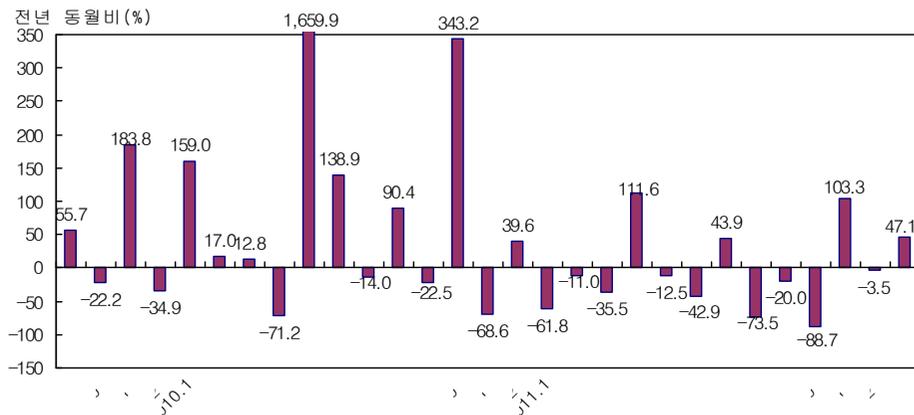
- 2011년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 47.1% 증가한 2조 9,624억원으로 15개월 내 최대 실적을 기록함.
- 재건축 수주는 수도권을 비롯한 대전과 대구 등 지방의 수주 증가로 전년 동월 대비 83.1% 증가한 1조 3,415억원을 기록, 월간 실적으로 6년 5개월 만에 최대치를 기록함.
- 재개발 수주는 수도권의 수주 증가로 전년 동월 대비 26.5% 증가한 1조 6,209억원을 기록, 양호한 실적을 보임.
- 2011년 연간 재건축·재개발 수주의 전년 대비 16.4% 감소한 14조 8,706억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동기 대비 4.5% 감소한 5조 9,022억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 22.7% 감소한 8조 9,684억원을 기록함.

2011년 연간  
재건축재개발  
전년대비  
16.4% 감소

표\_12월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2011년 12월 증감률	83.1	26.5	47.1
1~12월 증감률	-4.5	-22.7	-16.4

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

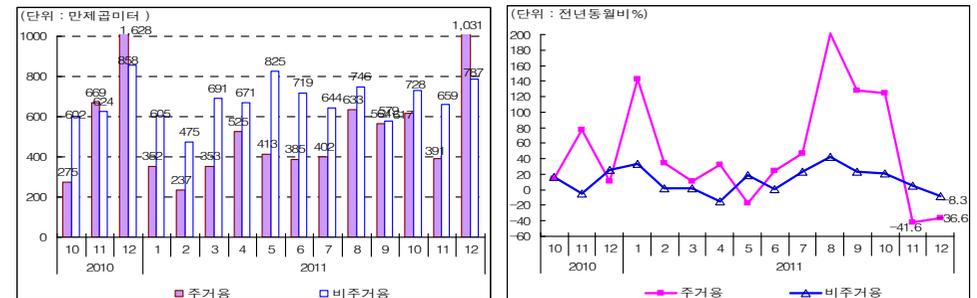
■ 건축허가면적

2011년 12월  
건축허가  
전년 동월 대비  
26.8% 감소

- 2011년 12월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 26.8% 감소한 1,818.3만㎡를 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
- 건축허가면적은 지난 2010년 10월부터 2011년 10월까지 13개월간 지속한 증가세를 마감하고 11월과 12월 각각 18.8%, 26.8% 감소함.
- 주거용과 비주거용 허가면적이 각각 전년 동월비 36.6%, 8.3% 감소함.
- 주거용 건축허가면적은 36.6% 감소한 1,031.4만㎡로 두달 연속 감소함.
- 비주거용 건축허가면적은 8.3% 감소한 787.0만㎡를 기록, 7개월 연속 증가세를 마감함.
- 2011년 건축허가면적은 전년 대비 11.9% 증가한 1억 4,033.5만㎡로 지난 2007년 1억 5,105.5만㎡ 이후 4년 만에 최대치를 기록함.
- 주거용 허가면적은 5,902.4만㎡로 전년 대비 14.7% 증가함. 지방 부동산 경기 회복의 영향과 2010년 하반기부터 지속적으로 증가한 도시형 생활주택 공급 영향으로 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.
- 비주거용 허가면적도 9.7% 증가한 8,131.1만㎡를 기록함. 상업용과 공업용이 각각 27.7%, 6.6% 증가했으며, 기타 허가면적도 2.7% 증가함. 다만, 교육·사회용이 13.4% 감소해 부진하였음.

2011년  
건축허가  
전년 대비  
11.9% 증가

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

주 : 국토해양통계누리 월간 취합자료로 1월 30일 국토부에서 발표한 "11년 건축허가면적 보도자료"와는 다른 계열임.

■ 해외건설

새해 첫 달  
해외수주실적  
전년 동월 대비  
30.5% 감소

- 2012년 1월 해외건설 수주실적액은 15.1억 달러로 전월 대비 87.0%, 전년 동월 대비 30.5% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 아프리카를 제외한 전역에서 전월 대비 감소함.
  - 아프리카지역은 가나에서 다웨냐 지역 농촌종합개발사업 수주와 기니아에서 국민주택건설 수주로 증가함.
  - 우리나라 해외수주의 대부분을 차지하는 중동과 아시아지역은 전월 대비 큰 폭으로 하락함.
  - 전월 사우디아라비아 등에서의 큰 폭의 수주 증가로 중동은 전년 동월 대비로는 27.3% 상승하였으나, 전월 대비로는 78.4% 감소함. 아시아지역은 인도네시아, 베트남 등에서 수주가 증가하였으나, 싱가포르 등 그 외의 지역에서 수주 감소로 큰 폭으로 감소함.
- 공종별로는 토목, 통신, 용역 공종에서 전월 대비 증가하였으며, 그 외의 공종에서는 감소함.
  - 토목은 도로(1.8억달러), 항만(0.3억달러), 단지조성(1.0억달러), 철도공사(0.3억달러)에서 수주 증가에 기인함.
  - 통신은 정보설비, 용역은 조달, 설계, 감리 등에서 큰 폭으로 증가함.
- 2012년 첫 달의 해외수주 실적은 저조하나, 지난해보다 다양한 지역, 다양한 공종에서 수주가 이루어지고 있음.

표\_지역별 해외건설 수주실적

지역	2011.1	2011.12	2012.1			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,166	11,590	1,505	-87.0	-30.5	1,505
중동	243	1,428	309	-78.4	27.3	309
아시아	1,223	4,723	367	-92.2	-70.0	367
태평양,북미	410	3	0	-100.0	-100.0	0
유럽	54	171	128	-25.0	136.4	128
아프리카	87	223	358	60.8	313.6	358
중남미	150	5,042	343	-93.2	129.2	343

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

지역	2011.1	2011.12	2012.1			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,166	11,590	1,505	-87.0	-30.5	1,505
토목	68	259	354	36.7	422.5	354
건축	834	510	423	-17.0	-49.3	423
산업설비	1,181	10,661	653	-93.9	-44.7	653
전기	1	131	-19	-114.6	-2,886.7	-19
통신	56	0	18	6,925.5	-66.9	18
용역	27	30	77	158.7	187.2	77

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

2011년 12월  
건설기성  
전년 동월 대비  
5.8% 증가

- 2011년 12월 건설기성은 건축이 부진하였으나 토목공사 기성이 호조를 보여 전년 동월 대비 5.8% 증가한 11조 289억원을 기록, 지난 11월의 감소(-1.2%)에서 반등함.
- 건축기성은 비주택기성이 양호했으나 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 3.9% 감소한 5조 805억원을 기록함.
  - 주택기성은 전년 동월 대비 10.9% 감소한 2조 5,669억을 기록, 지난 11월 5.6% 감소에 이어 두달 연속 감소세를 지속함.
  - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 4.6% 증가한 2조 5,136억원으로 15개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 15.7% 증가한 5조 9,484억원을 기록함.
- 2011년 건설기성은 전년 대비 0.9% 감소한 91조 4,481억원을 기록함.
  - 공종별로 주택기성이 15.6% 감소해 전체 기성 감소를 주도함. 결국 2011년 주택기성은 2009년과 2010년 각각 8.6%, 8.0% 감소에 이어 3년 연속 감소하였으며, 9년 내 최저치인 25조 7,297억원에 그침.
  - 한편, 토목공사 중 플랜트 기성이 전년 대비 1.4% 감소해 전년 보다 소폭 위축된 것으로 나타남.

2011년  
건설기성  
전년 대비  
0.9% 감소

표\_2011년 12월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사		공공기관	민간기관	민자	외국기관			
		주택	비주택	일반토목	전기기계					플랜트		
2011. 12	11,028.9	5,080.5	2,566.9	2,513.6	5,948.4	3,747.1	841.4	1,238.2	4,949.7	5,488.8	555.4	35.0
증감률	5.8	-3.9	-10.9	4.6	15.7	5.2	63.1	25.4	6.5	6.1	-4.7	69.5
2011.1~12	91,448.1	50,142.8	25,729.7	24,413.1	41,305.3	26,239.5	3,392.7	10,911.1	35,594.6	51,039.6	4,484.8	329.0
증감률	-0.9	-3.3	-15.6	14.2	2.3	3.1	8.3	-1.4	1.2	-3.3	10.1	45.7

자료 : 통계청

■ 건설투자

2011년 4/4분기  
건설투자  
전년 동기 대비  
4.0% 감소

- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2011년 4/4분기 국내 건설투자 (2005년 불변가격)는 전년 대비 4.0% 감소한 42조 3,108억원을 기록함.
- 이로써 건설투자는 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소, 역대 두 번째로 긴 침체를 지속함.

2011년 건설투자  
전년 대비  
6.5% 감소

- 2011년 국내 건설투자는 전년 대비 6.5% 감소해 2010년 1.4% 감소에 이어 2년 연속 부진한 모습이며, 이는 주거용 건축투자와 토목투자가 위축되었기 때문임.
- 주거용 건축투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2011년 3/4분기까지 총 6분기 연속 두자릿 수 이상의 빠른 감소세를 지속해왔으며, 2011년 4/4분기에도 높은 감소세를 기록한 것으로 판단됨.
- 결국 연간 주거용 건축투자는 2006년을 시작으로 6년 연속 감소했으며, 2011년 실적은 30조원 초반 대 수준으로 10년 내 최저치를 기록할 것으로 분석됨.
- 한편 토목투자는 4대강 사업 등 2009년과 2010년 상반기에 경기부양 목적으로 증가한 재정사업의 완료로 지난 2010년 4/4분기 이후 2011년 3/4분기까지 총 4분기 연속 감소세를 지속했음.

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거		계	토목	건축	주거		
				주거	비주거				주거	비주거	
2009년	1/4	30.8	12.8	17.9	8.1	9.8	1.6	24.4	-10.5	-12.5	-8.6
	2/4	43.2	18.9	24.2	10.8	13.4	4.3	14.1	-2.6	2.1	-6.0
	3/4	39.9	15.7	24.2	10.8	13.4	3.2	8.2	0.2	0.3	0.1
	4/4	45.4	21.6	23.6	9.7	14.0	4.0	5.6	2.4	1.3	3.1
	연간	159.2	69.0	89.9	39.5	50.5	3.4	11.6	-2.3	-2.0	-2.6
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8
2011년	1/4	28.3	11.7	16.6	6.5	10.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5
	2/4	39.3	17.1	22.1	7.5	14.7	-6.8	-10.4	-3.7	-18.9	6.6
	3/4	36.9	14.8	22.1	7.5	14.6	-4.6	-7.2	-2.6	-15.4	5.7
	4/4	42.3	-	-	-	-	-4.0	-	-	-	-
	연간	146.8	-	-	-	-	-6.5	-	-	-	-

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

■ 건축착공면적

2011년 11월  
건축착공  
전년 동기 대비  
42.5% 증가

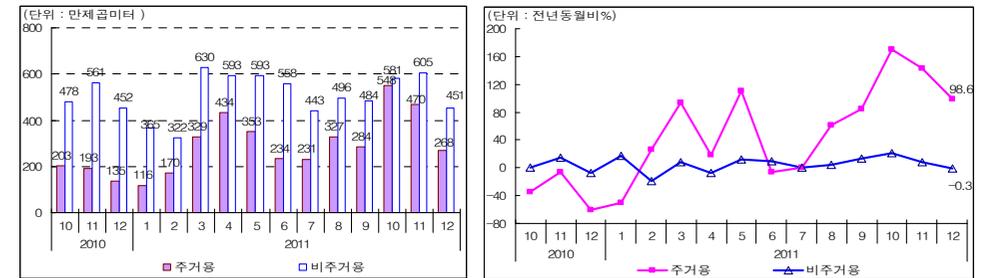
- 2011년 12월 건축착공면적은 주거용 건축착공의 증가로 전년 동기 대비 22.4% 증가한 719.2만㎡를 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 98.6% 증가한 반면, 비주거용은 0.3% 감소함.

- 주거용 착공면적의 경우 12월 실적으로는 2003년 355.2만㎡ 이후 8년 만에 최대치인 268.1만㎡를 기록, 매우 높은 실적을 기록함.
- 반면, 비주거용 착공면적은 451.1만㎡로 12월 실적으로는 2005년 12월 381.9만 이후 6년 만에 최저치로 매우 부진하였음.

2011년  
건축착공  
전년 대비  
19.8% 증가

- 2011년 건축착공면적은 전년 대비 19.8% 증가한 9,885.0만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적은 3,764.1만㎡로 전년 대비 54.2% 급등함. 한해동안 지방의 주택착공이 계속 양호하였으며, 도심 내 중소형 주택착공으로 수도권 또한 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.
- 비주거용 착공면적도 5.4% 증가한 6,120.9만㎡를 기록함. 상업용과 공업용이 각각 16.8%, 3.4% 증가했으며, 기타 착공면적도 4.7% 증가함. 다만, 교육·사회용이 17.7% 감소해 부진하였음.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



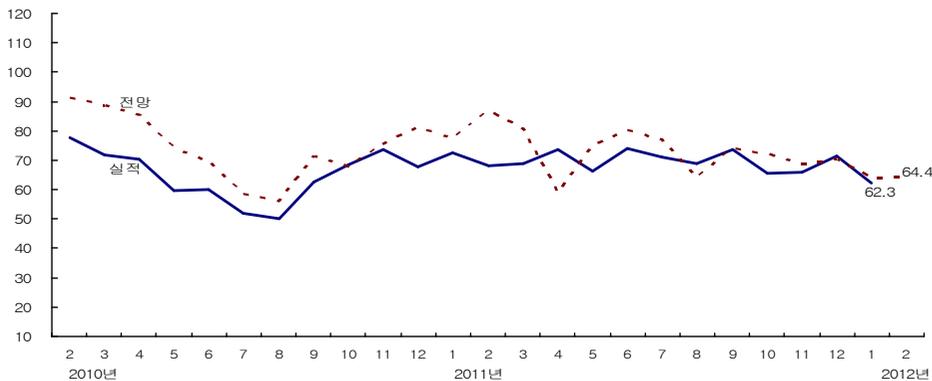
자료 : 국토해양부  
주 : 국토해양통계누리 월간 취합자료로 1월 30일 국토부에서 발표한 "11년 건축허가면적 보도자료"와는 다른 계열임.

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2012년  
1월 CBSI  
전월 대비  
9.3p 하락한  
62.3기록

- 2012년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)가 전월비 9.3p나 하락한 62.3을 기록함.
  - CBSI가 전월비 9.0p 이상 큰 폭으로 하락한 것은 2010년 5월(11.0p 하락) 이후 20개월만에 처음이며, 1월 CBSI 62.3은 2010년 8월(50.1 기록) 이후 17개월만에 최저치임.
  - CBSI는 작년 12월에 연말 공공공사 발주 증가 영향으로 전월비 5.6p 상승한 71.6을 기록하며 3개월만에 70선을 회복했으나, 결국 한 달만에 다시 70선 아래로 하락함.
  - 이는 연말 대비 연초 공공공사 발주물량 감소 등 흑한기 공사물량이 급감하는 계절적 요인과 더불어 최근 다시 불거진 유로존 재정위기 역시 건설업체 체감경기에 일부 부정적 영향을 미친 결과로 판단됨.
- 한편, 2월 CBSI 전망치는 1월 실적치 대비 2.1p 상승한 64.4를 기록함.
  - 통상 2월까지의 흑한기 공사물량 감소에 의해 CBSI 부진이 이어지는 경우가 많고, 2월에도 현재로서는 건설경기를 개선할 특별한 요인이 예상되지 않아 CBSI 부진이 이어질 가능성이 높은 것으로 판단됨.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별  
대형, 중소기업  
전월보다 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 전월비 매우 소폭 상승한 반면, 대형, 중소기업 지수는 하락함. 특히 중소기업 지수가 큰 폭으로 하락해 CBSI 하락을 주도함.
  - 대형업체 지수는 전월비 1.3p 하락한 83.3을 기록해 작년 8월 이후 5개월만에 다시 80선 아래로 하락함.
  - 중견업체 지수는 전월비 소폭(1.6p) 상승한 69.6을 기록했는데, 이는 작년 9~11월 동안 3개월 연속 지수가 하락해 7개월만에 최저치를 기록한데 따른 통계적 반동이 작년 12월에 이어 1월까지도 일부 영향을 미친 결과로 판단됨.
  - 중소기업 지수는 전월비 25.0p나 하락한 36.8을 기록하며, 1월 CBSI 하락을 주도함.
  - 중소기업의 경우 공공공사에 대한 의존도가 매우 높아 작년 연말 대비 연초 공공공사 발주물량이 급감한 영향을 가장 크게 받은 것으로 판단됨.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 9월	10월	11월	12월	2012. 1월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	1.5	44.6	19.2	15.9	-	
		토 목	-17.3	71.4	3.7	-14.9		
		건축	11.3	34.5	27.2	52.0		
		공공	76.9	63.3	36.4	44.6		
		토 목	-5.0	115.0	-4.5	35.5		
		건축	242.6	12.7	204.6	59.2		
	민간	-23.1	36.1	11.7	1.9			
	토 목	-28.9	14.7	24.4	-44.9			
	건축	-21.3	40.5	9.6	49.3			
	건축허가	합 계	59.2	53.4	-18.8	-26.8		
주거	127.9	124.2	-41.6	-36.6				
비주거	23.1	21.1	5.6	-8.3				
동행 지표	기성	합 계	5.3	9.2	-1.2	5.8	-	
		공공	9.6	3.4	-0.8	6.5		
		민간	1.1	13.8	-2.3	6.1		
	건축착공	합 계	32.2	35.0	42.5	22.4		
		주거	85.0	122.8	143.5	98.6		
		비주거	13.3	-2.2	7.8	-0.3		
	CBSI	종합	73.8	65.4	66.0	71.6		62.3
		대형	100.0	84.6	84.6	83.3		76.9
		중견	73.1	68.0	64.0	68.0		69.6
		중소	43.9	40.0	46.4	61.8		36.8
서울		91.6	74.1	73.9	72.5	73.7		
지방	47.5	52.7	53.8	70.1	47.5			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.10월	11월	12월	2012.1월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	101.039	101.135	101.234	-	0.1%	1.2%
	토지거래량(필지)	199,854	209,043	255,846	-	22.4%	-0.8%
주택 시장	아파트매매가격지수	240.16	239.96	239.54	239.36	-0.1%	1.4%
	아파트전세가격지수	239.92	239.95	240.16	240.18	0.0%	10.1%
	중위주택가격(만원)	23,940	23,978	23,990	24,010	0.1%	6.5%
	아파트거래량(호)	48,444	45,479	63,857	-	40.4%	1.1%
	분양물량(호)	48,172	26,112	25,281	-	-3.2%	272.1%
	미분양물량(호)	66,462	67,040	69,807	-	4.1%	-21.3%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.8월	9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.97	5.00	5.01	5.01	4.95	-0.06%p	0.28%p
주택담보대출규모(십억원)	298,492	299,731	301,935	303,613	306,063	0.9%	7.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.71	0.63	0.66	0.69	0.61	-0.08%p	0.09%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준  
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도 자료 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 3개월 연속 증가

주택시장 : 수도권 하락세, 거래량은 취득세 인하 조치 종료에 따라 증가

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

○ 2011년 12월 전국 토지거래량은 25만 5,846필지로 전월 대비 22.4% 증가하며 3개월 연속 증가함. 전년 동월 대비로는 0.8% 감소함.

- 면적기준으로는 212.5km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 5.9% 증가, 전년 동월 대비 6.0% 감소함.

- 12월 토지거래량은 예년 평균(2001~2010) 25만 5,128필지의 100.3% 수준이며, 주거지역(112.0%), 상업지역(117.7%), 공업지역(110.7%)을 제외한 용도지역에서는 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.

○ 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 26.6%, 전년 동월 대비 0.7% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 5.0%, 전년 동월 대비 0.4% 증가함.

○ 용도지역별(필지기준)로는 주거지역이 전월 대비 29.5%의 높은 증가율을 나타냈고 모든 용도에서 증가함.

- 그 외에 상업지역(26.4%)도 전월 대비 20%이상의 거래량 증가를 보임.

○ 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 분양권(52.9%) 거래가 전월 대비 큰 폭으로 증가한 가운데 매매(22.9%) 및 교환(23.8%)도 20%이상 증가함.

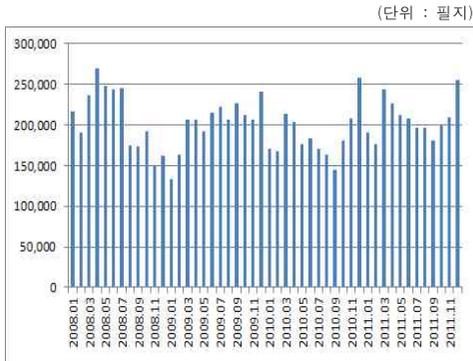
- 최근 주택가격 상승을 보인 부산, 대전을 중심으로 분양권 거래가 증가함.

○ 거래주체별(필지기준)로 기타를 제외한 개인과 법인의 토지구매가 전월 대비 증가함.

- 개인 23.6%, 법인 20.0% 증가하였고, 기타는 1.1% 감소함.

토지거래  
3개월  
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				2011년 12월		
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	10월	11월	12월
전체 거래량	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	664,743	199,854	209,043	255,846
개인간 거래	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	392,278	441,416	135,345	139,603	166,498
매매 거래	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	493,241	148,264	154,742	190,235
비중	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2%	68.4	66.4	67.7	66.8	65.1
비중	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3%	75.0	74.2	74.2	74.0	74.4

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 2011년 동안 지속적인 상승세

- 2011년 12월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 상승하며, 14개월 연속 상승세를 이어가고 있음. 2011년 연간으로는 1.17% 상승함.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.04%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 3개월 연속으로 같은 상승률을 기록함.
  - 수도권은 미사지구 및 감북지구 등 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.55%)가 지속적으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 동탄2지구 및 송산그린시티 개발 등의 화성시(0.23%)도 높은 상승률을 기록함.
- 비수도권 지역은 강원(0.18%), 부산(0.18%), 대구(0.17%), 경남(0.16%)에서 3개월 연속으로 0.15%이상의 상승률을 보임.

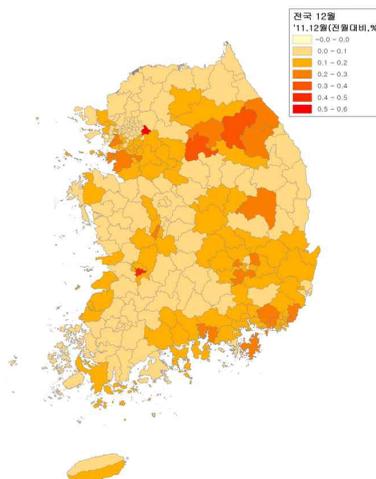
- 강원은 동계올림픽 유치 효과의 평창군(0.32%), 제2영동고속도로, 복선철도 사업 등의 원주시(0.31%)에서 높은 상승률을 보임.
- 부산은 재개발·재건축 사업의 가시화에 따른 수영구(0.29%)와 강서신도시 용도지역변경, 거가대교 접속도로 개선 등의 강서구(0.27%)에서, 대구는 혁신도시, 이시아폴리스, 동대구로 개선 등의 달성군(0.30%), 동구(0.27%), 경남은 경전철 개통, 대동첨단 산업단지 조성 등 기대감으로 김해시(0.22%)에서 상승률이 높게 나타남.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.15%)과 녹지지역(0.15%)이 여전히 높은 상승률을 보인 가운데 생산관리지역(0.13%)과 자연환경보전지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.16%), 답(0.15%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2010년				2011년											
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
월 별	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10
누계 (전년말대비)	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	1.17

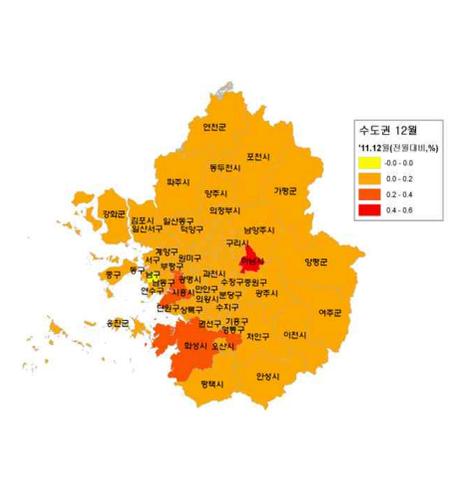
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 12월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### ■ 서울/수도권 시장

#### 수도권 11개월 연속 하락세

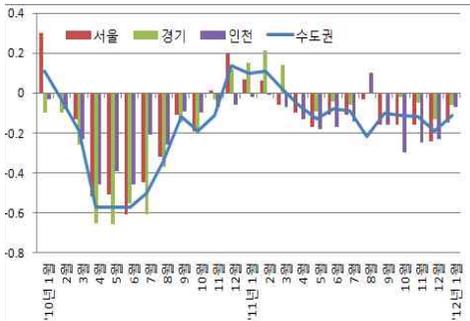
- 2012년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 하락하며 11개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 서울은 0.15% 하락하며 11개월 연속 하락하였으며, 경기도는 0.06%, 인천은 0.07% 하락함.
  - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 동두천시(-0.58%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 송파구(-0.39%), 강남구(-0.31%)에서 0.3%이상의 하락률을 보임.
  - 경기 가평군(0.17%), 인천 동구(0.07%), 경기 이천시(0.06%), 평택시(0.05%), 안성시(0.05%), 오산시(0.04%), 서울 은평구(0.01%)는 상승률을 기록함.
  - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.04%, 중형 0.09%, 대형 0.10% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.15%, 중형 0.62%, 대형 0.20% 하락함.

#### 재건축아파트 하락세 주도

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.31% 하락하며, 11개월 연속으로 하락하며, 최근 수도권 아파트 하락세를 주도함.
  - 인천 서구(-2.20%), 서울 송파구(-0.68%), 강남구(-0.49%), 강동구(-0.23%)에서 큰 폭으로 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

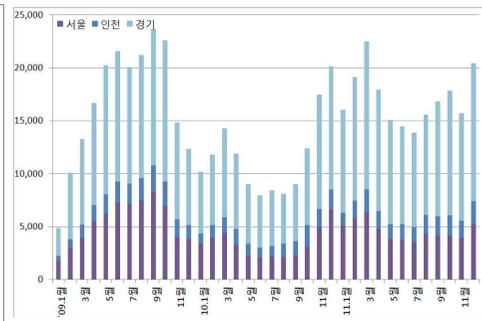
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

#### 거래량 취득세 감면 종료에 따라 급증

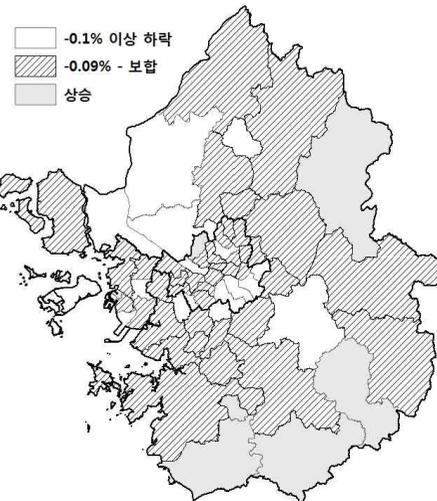
- 2011년 12월 거래량은 2006~2010년 12월 평균 대비 11.8% 증가함.
  - 신고일 기준 2011년 12월 수도권 실거래가 거래량은 2만 444호로 취득세 감면 조치 종료에 따라 전월 대비 30.2%, 전년 동월 대비 1.3% 증가함.
  - 전월 대비 서울 33.2%, 인천 32.2%, 경기 28.7% 증가함.

#### 전세가격 3개월 연속 하락세

- 2012년 1월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.08% 하락하며, 3개월 연속 하락함. 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 전월과 유사하게 인천은 대부분이 상승세를 보였으며, 서울, 경기도는 대부분이 보합세 또는 하락률을 기록함(서울 -0.17%, 인천 0.10%, 경기 -0.01%).
  - 특히, 서울 강남구(-1.34%)는 수도권에서 가장 높은 하락률을 기록하였으며, 그 외 서울 중구(-0.66%), 송파구(-0.54%)에서 0.5% 이상의 하락함.
  - 반면, 서울 강동구(1.78%)는 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외에 인천 남구(0.47%), 경기 안성시(0.31%), 오산시(0.30%) 등에서 상승률을 기록함.

그림\_2012년 1월 수도권 매매가격 변동률

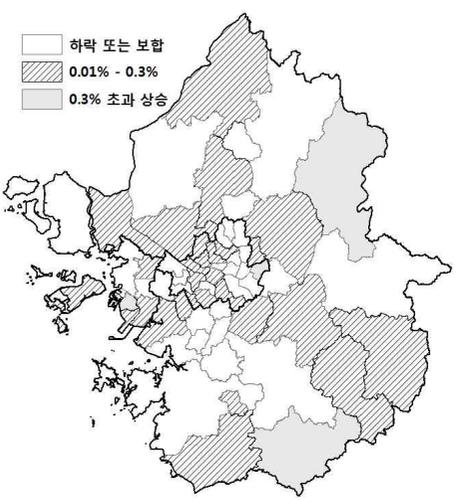
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2012년 1월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

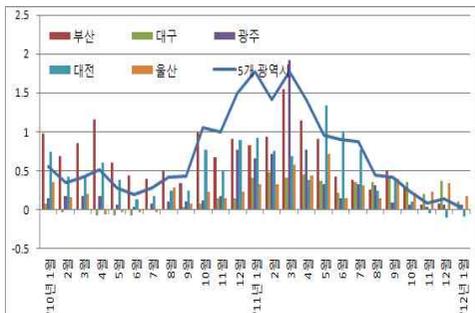
■ 광역시/지방 시장

대전 하락, 부산 보합 전향

- 2012년 1월 지방광역시의 아파트 매매가격은 33개월 연속 상승세를 유지하며 0.03% 상승, 상승폭은 둔화됨.
  - 대전(-0.09%)은 하락세가 지속되고 있으며, 부산(0.00%)은 금월 들어 보합세를 보임. 그 외에 울산(0.17%), 대구(0.10%), 광주(0.07%)는 상승함.
  - 울산 북구(0.74%)에서 3개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대구 서구(0.28%), 중구(0.14%) 등에서 상승률을 보임.
  - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.08%, 중형 0.04%, 대형 -0.01%).
- 전세가격은 상승률이 4개월 연속 둔화된 0.08% 수준이며, 34개월 연속 상승세를 이어감.
  - 울산(0.36%), 대구(0.32%), 광주(0.15%), 부산(0.05%)은 상승, 대전(-0.39%)은 하락함.
  - 울산 북구(1.36%)에서 지방 광역시 시군구 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 달성군(0.88%), 서구(0.60%), 북구(0.31%), 광주 서구(0.39%)에서 0.3% 이상의 상승률을 보임.
  - 대전은 최근 6개월 동안 매월 1천호 이상의 입주물량이 공급돼 유성구(-0.61%), 동구(-0.40%), 서구(-0.39%), 중구(-0.14%) 등 전역에서 하락률을 기록
  - 규모별로는 소형 0.17%, 중형 0.07%, 대형 0.03% 상승함.
- 12월 거래량은 1만 7,949호로 전월 대비 49.0% 증가, 전년 동월 대비 2.9% 감소함.
  - 광주 119.2%, 울산 44.4%, 대구 37.2%, 부산 32.9%, 대전 22.7% 증가함.

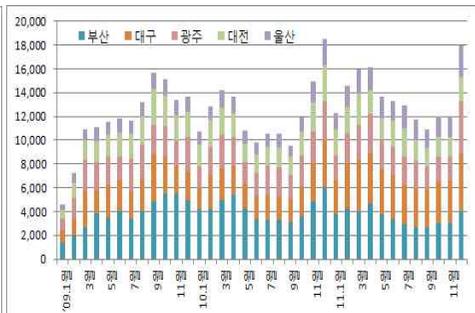
거래량 전월 대비 49.0% 증가

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

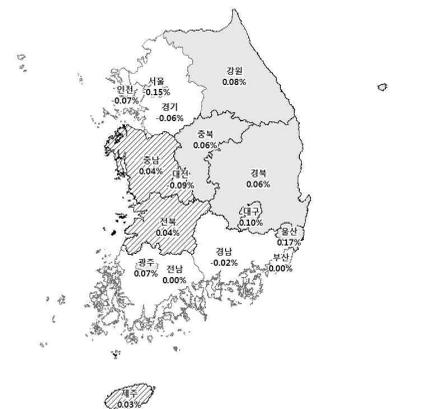


자료 : 국토해양부

기타지방 매매가격 및 전세가격 보합세

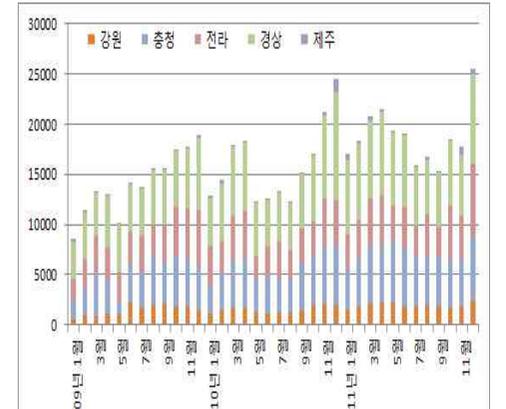
- 12월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.03% 상승함. 34개월 상승세를 유지함.
  - 강원(0.08%), 경북(0.06%), 충북(0.06%), 전북(0.04%), 충남(0.04%), 제주(0.03%), 전남(0.00%), 경남(-0.02%) 순임.
  - 경남 밀양시(0.06%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대부분의 지역이 보합세를 보임. 전북 군산시(-0.05%) 등은 하락함.
  - 규모별로는 소형 0.03%, 중형 0.03%, 대형 0.02% 상승함.
- 1월 전세가격은 전월 대비 0.07% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 강원(0.29%), 경북(0.07%), 충남(0.06%), 제주(0.06%), 전북(0.04%), 경남(0.04%), 충북(0.01%), 전남(0.01%) 순임.
  - 제주 서귀포시(0.82%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 원주시(0.73%), 경남 밀양시(0.60%)에서도 높은 상승률을 보임.
  - 전월에 이어 중소형 강세를 보임(소형 0.07%, 중형 0.07%, 대형 0.07%).
- 12월 거래량은 2만 5,464호로 전월 대비 43.7%, 전년 동월 대비 3.8% 증가함.
  - 전월 대비 제주권(-34.5%)을 제외한 모든 권역에서 증가함. 특히, 전라권(63.8%)은 큰 폭으로 증가함.

그림\_2012년 1월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

2011년 인허가  
55만호  
전년 대비  
42.2% 증가

- 2011년 주택 인·허가 실적은 54만 9,594호로 전년 대비 42.2%로 크게 증가하였으며, 예년 대비로도 13.9% 증가함.
  - 주택시장의 호황기였던 2007년(55만 5,792호) 이후 가장 많은 물량이며, 예년(2001~10년) 평균 대비로도 13.9% 증가함.
  - 공공부문은 전년 대비 16.6% 감소하였으나, 민간부문이 74.9% 증가함.
  - 유형별로는 민간분양 42만 7,291호(77.7%), 공공분양 5만 6,309호(10.2%), 공공임대 3만 2,269호(5.9%), 국민임대 2만 6,771호(4.9%), 민간임대 6,954호(1.3%)의 순임.
- 2007년 이후 2010년까지 지방 비중은 40% 수준이었으나, 2011년 들어 50%로 확대됨. 기타광역시 170.4%, 기타지방 79.1% 증가함.
  - 2008년부터 2010년까지 3년 동안 지방의 인·허가는 20만호에도 미치지 못했으나, 2011년에는 27만 7,438호를 달성
  - 광역시는 2010년부터 부산을 비롯한 도시에서 가격 상승세가 목격되면서 시장 호조에 따른 인·허가 증가세로 판단됨.
  - 기타지방은 2000년 이후 가장 많은 물량으로 경남과 충남 물량이 절대 다수를 차지하여 진주 혁신도시와 세종시의 영향으로 판단됨.

기타광역시  
전년 대비  
170.4% 증가

표\_부문별·지역별 2011년 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2011년	549,594	272,156	98,659	178,779	115,349	60,688	18,180	36,481	434,245	211,468	80,479	142,298
2010년	386,542	250,218	36,480	99,844	138,315	103,753	9866	24,696	248,227	146,465	26,614	75,148
전년 대비 증감률	42.2	8.8	170.4	79.1	-16.6	-41.5	84.3	47.7	74.9	44.4	202.4	89.4

자료 : 국토해양부

아파트  
전년 대비  
28.8% 증가

- 수도권은 지방에 비해 낮은 증가율인 8.8% 증가에 그쳤으나, 절대적인 물량은 27만호에 달함.
  - 수도권 인·허가 실적은 27만 2,156호로, 2007년을 제외하면 2004년 이후 가장 많은 수준임.
  - 공공은 41.5% 감소하였으나 민간은 44.4% 증가함.
  - 아파트는 전년 대비 10.5% 감소, 아파트 외 물량은 81.6% 증가
  - 규모별로 보면 수도권 40㎡ 이하의 초소형 주택은 전년 대비 96.4%가 증가. 40~85㎡는 2.8%가 증가하여 예년 수준을 유지한 반면 85㎡ 이상은 감소
  - 저리의 자금 지원이 유리한 초소형(40㎡ 이하) 주택의 공급 증가가 두드러져 정책적 요인의 영향이 큰 것으로 판단됨.
- 아파트 외 인·허가 실적은 19만 2,832호로, 전년 대비 76.0%의 급증세를 보임. 이는 아파트 외 주택이 급증하였던 2002년 이후 가장 많은 물량임.
  - 예년(2001~10년) 평균 대비로도 62.2%가 증가한 수준이며 수도권, 광역시, 기타지방에서 모두 두 자릿수 이상 증가하여 지역에 상관없이 전국적인 증가세 시현
  - 전체 주택 공급에서 아파트 외 주택 비중은 35.1%까지 확대됨.

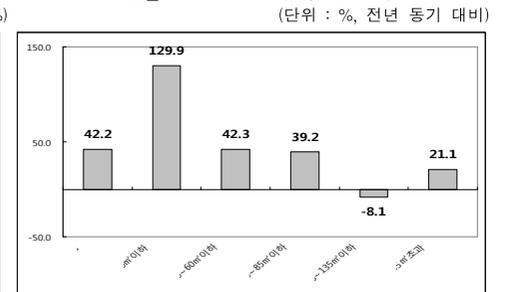
아파트의  
전년 대비  
76.0% 증가

그림\_2011년 주택유형별 주택건설실적

구분	아파트		아파트 외 주택	
	2011년	전년비 증감률	2011년	전년비 증감률
총계	356,762	28.8	192,832	76.0
수도권	176,236	-10.7	95,920	81.6
서울	47,107	-8.3	40,953	129.8
인천	25,113	-11.4	10,792	18.1
경기	104,016	-11.6	44,175	70.8
지방	180,526	126.8	96,912	70.9

자료 : 국토해양부

그림\_2011 규모별 주택건설실적



자료 : 국토해양부

분양 및 미분양 물량

2012년 1월  
수도권 분양  
2000년 이후  
가장 적은  
월간 실적

- 2012년 1월 분양물량은 8,000여 호로 전년 동월 대비 174.6% 증가, 전월 대비 69.5% 감소함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 1월 대비 31.1% 감소하여 예년 수준보다 적은 것으로 나타남.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 41.8%, 중형(60~85㎡) 48.5%, 대형(85㎡ 초과) 9.6%로 중소형 비중이 높은 현상이 지속됨.
- 2012년 1월 수도권 분양물량은 1,200여 호에 불과하여 2000년 이후 가장 적은 월간 분양물량을 기록함.
  - 전년 동월 대비 46.9% 감소하였고 예년(2001~2011년 평균) 대비로는 84.1% 감소함. 수도권 주택경기 침체의 여파로 남양주 별내의 국민임대주택과 서울 중구의 100세대 미만 규모의 분양이 유일함.
- 지방은 7,000여호로 전년 동월 대비 1094.1% 증가하였으나 전월 대비 37.4% 감소함.
  - 광주 1,500여 호, 충남 1,000여 호, 전북·전남 각각 900여 호의 분양이 이루어짐.
- 2012년 2월에는 수도권 1만 4,500여 호, 지방 1만 2,000여 호의 분양이 예정되어 있으나 실제 실적은 지방을 중심으로 이루어질 것으로 예상됨.

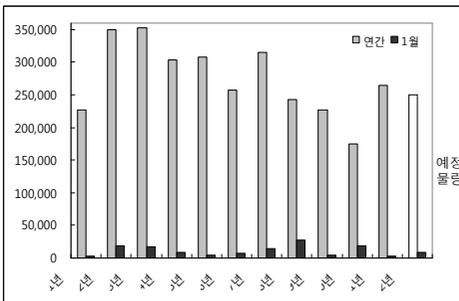
미분양 2개월  
연속 증가  
증가폭 확대

- 2011년 12월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,767호(4.1%) 증가하여 6만 9,807호를 기록함. 2개월 연속 증가하였고 증가호수도 크게 확대됨.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 1,172호(3.7%) 감소되어 3만 881호 수준임.
- 분양물량이 많았던 지방에서 2,155호 증가하여 전국적 증가세를 주도함.
  - 지방은 2,155호(5.4%) 증가하여 2개월 연속 증가세로 3개월 만에 다시 4만호를 넘어서며 4만 1,926호를 기록함.
  - 수도권은 612호(2.2%) 증가하여 2만 7,881호 수준에서 정체되어 있음.
- 전월 대비 경남(2,140호), 부산(1,306호)에서 크게 증가하였고, 대구(712호), 울산(270호)에서는 감소함.
  - 부산 기장군(1,404호), 경남 진주시(1,127호), 양산시(887호), 경기 용인시(720호), 충남 계룡시(333호)에서 미분양 물량이 크게 증가함.
  - 반면, 경기 김포시(415호), 대구 중구(230호), 수성구(205호), 달서구(155호), 울산 울주군(141호)에서 감소함.
- 모든 규모에서 미분양이 증가한 가운데 중형(60~85㎡ 이하) 증가분이 가장 많은 것으로 나타남.
  - 소형(60㎡ 이하) 58호, 중형(60~85㎡ 이하), 2,601호, 대형(85㎡ 초과), 108호 증가함.

경남부산  
미분양  
크게 늘어

그림\_2012년 1월 분양 물량 추이(전국)

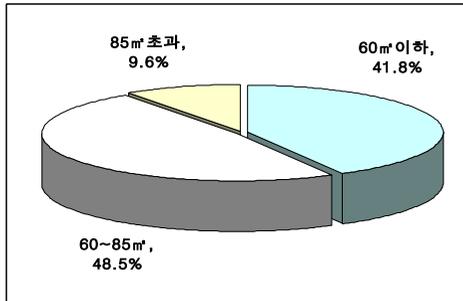
(단위 : 호)



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

그림\_2012년 1월 규모별 분양 물량 비중(전국)

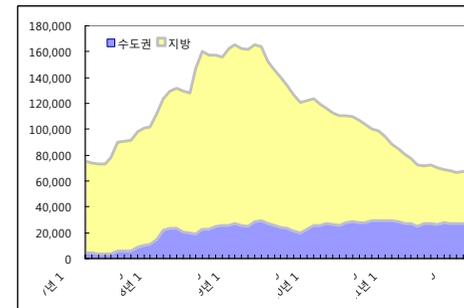
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_미분양 물량 추이

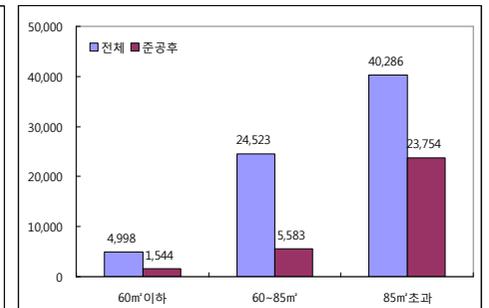
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2011년 12월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

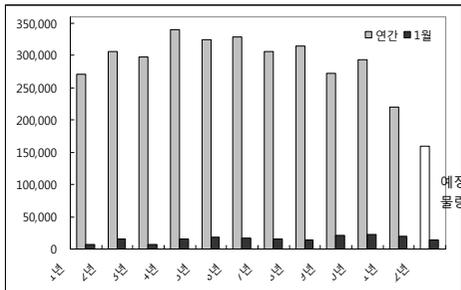
■ 입주물량

2012년 1월  
아파트 입주  
전년 동월 대비  
31.4% 감소

- 2012년 1월 아파트 입주물량은 1만 4,000여 호로 전년 동월 대비 31.4%, 전월 대비 52.0% 감소함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 1월 대비로는 14.8% 감소한 수준임.
- 2012년 1월 입주물량은 전년 동월 대비 수도권은 8.9%, 지방 45.7% 감소
  - 수도권에서는 전년 동월 대비 경기는 163.7% 증가하였으나 인천 74.8%, 서울 66.3% 감소함.
  - 광역시에서는 대전의 입주물량이 2,000호 수준이 이루어졌으나 나머지 지역은 극히 미미함.
  - 지방에서는 충남과 경남에서 1,000호 이상의 입주가 이루어짐.
- 전년 동월 대비 소형(60㎡ 이하) 51.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 20.0%, 대형(85㎡ 초과) 23.8% 감소함.
  - 소형은 수도권 73.0%, 지방 40.6% 감소하여 전국적인 감소세를 보임. 중형은 수도권 6.8%, 지방 29.7% 감소함.
  - 수도권은 소형, 지방은 중형의 감소세가 큰 것으로 나타남.
- 2012년 2월 입주예정 물량은 수도권 8,000여 호, 5,000여 호로 전국적으로는 1만 3,000여 호가 예정되어 있음.

그림\_2012년 1월 입주 물량 추이(전국)

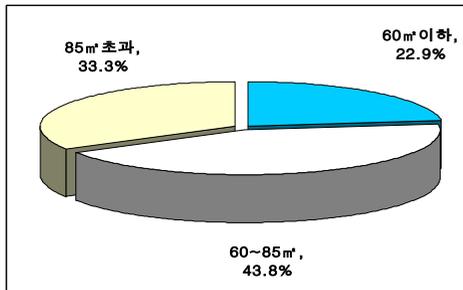
(단위 : 호)



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

그림\_2012년 1월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 1.17	/ 주택법 시행령, 시행규칙 개정(안) 입법예고(국토해양부)
● 1.31	/ 임대주택법 시행령, 시행규칙 개정(안) 입법예고(국토해양부)
● 2.1	/ 오피스텔 전세자금 대출 보증 시행(국토해양부)

■ 주택법 시행령, 시행규칙 개정(안) 입법예고 (국토해양부, 1.17)

- ① 기숙사를 준주택에 포함(시행령 안 제2조의2 개정)
  - (현행) 기숙사 (준)주택으로 분류되지 않아 기금 지원 불가
  - (개정) 준주택의 종류에 기숙사를 포함
    - \* 현행 준주택 : 고시원, 노인복지주택, 오피스텔
- ② 초고층 복합건축물내 공동주택의 단위세대별 규모제한 배제(시행령 안 제21조제1항 개정)
  - (현행) 사업계획승인 대상 공동주택 중 초고층(50층 또는 150m이상) 복합 건축물내 공동주택은 지침을 통해 세대별 면적 제한(297㎡)을 적용받지 않고 있으나, 건축허가대상인 주상복합건축물내 공동주택은 초고층 복합 건축물인 경우에도 297㎡ 면적제한이 적용되고 있음
  - (개정) 초고층 복합건축물내 공동주택은 세대별 규모제한 적용을 배제
- ③ 민간택지 실매입가 인정범위 확대(시행령 안 제42조의2 개정)
  - (현행) 분양가상한제 하 민간택지 실매입가 인정대상이 한정\*되어 있고 인정범위 또한 감정평가금액의 120%내로 제한
    - \* ① 경·공매 낙찰가격 ② 국가, 지자체 등 공공기관으로부터 매입한 가격 ③ 부동산 등기부에 해당 택지 거래가격이 기재되어 있는 경우
  - (개정) 법인장부상 기록된 택지가액을 실매입가 인정대상에 포함하고, 실매입가 인정범위를 감정평가금액의 120% 또는 공시지가의 150%중 사업자가 선택할 수 있도록 허용

- ④ 주택관리사 자격 취득을 위한 경력기준 완화(시행령 안 제73조제1항제1호 개정)
  - (현행) 주택관리사보가 관리사무소장으로서 근무경력을 인정받을 수 있는 주택규모를 50세대 미만의 의무관리 대상\* 공동주택(150~500세대)으로 규정하고 있어 149세대 이하의 공동주택 근무경력은 자격증 취득을 위한 경력으로 인정되지 않고 있음
    - \* 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상주택(영 제48조)
      - 300세대 이상의 공동주택
      - 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
      - 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택
      - 주상복합건축물로서 주택이 150세대 이상인 건물
  - (개정) 비의무관리대상 공동주택도 관리의 전문성이 요구되는 점을 고려하여 50세대\*이상 149세대 이하의 공동주택 근무경력도 인정되도록 포함
    - \* 관리사무소 의무설치 대상 공동주택의 최소규모
- ⑤ 대한주택보증 환급이행 요건 구체화(시행령 안 제106조제1항제1호가목 개정)
  - (현행) 대한주택보증은 보증사고시 해당 주택의 준공·분양을 이행하거나 분양대금을 환급하는데, 공사가 거의 완료단계에 있어 정상입주가 가능한 사업장의 경우에도 분양대금 환급을 요구하는 사례\*가 많아, 주택의 정상적인 건설 및 입주에 차질이 발생
    - \* 환급이행 비중(세대 기준) : ('04) 21.3% → ('07) 91.5% → ('10) 62.8%
  - (개정) 공정을 80%\*이상인 사업장은 환급대상에서 제외(단, 감리자 확인)
    - \* 주택의 기본성능이 어느 정도 완비되고 인테리어 작업 등만 남은 상태로 4~5개월 이내 준공 가능

- ⑥ 기타
  - 공동주택 공용부분 수선시 고효율기자재\* 등을 의무 사용토록 장기수선계획 수립기준 개선(시행규칙 안 제26조, 제30조 관련 별표5 개정) 등
    - \* 변압기·급수펌프·보일러·순환펌프 등은 고효율 에너지기자재 사용, 보안 등은 고휘도 방전램프 또는 LED 보안등 설치 등

■ 임대주택법 시행령, 시행규칙 개정안 입법예고 (국토해양부, 1.31)

- ① 오피스텔의 매입임대주택 등록 관련
  - 매입임대주택으로 등록 가능한 오피스텔 범위를 국토부 장관이 고시하는 요건\*을 갖춘 오피스텔로 정함.
    - \* (예시) 전용 85㎡이하, 바닥난방·전용입식부엌·수세식 화장실·목욕시설 구비
  - 해당 오피스텔이 주거 이외의 용도로 사용되지 않도록 임차인 현황을 매년 시·군·구청장에게 신고토록 하고, 시·군·구청장은 주민등록여부나 국민연금보험료·건강보험료납입증명서 등을 통해 임차인의 실제 거주여부를 확인토록 함.
- ② 임대주택 중복 입주 확인시스템 관련
  - 중복 입주 확인대상 임대주택의 범위를 국가, 지자체, LH, 지방공사가 공급하는 건설임대주택 및 매입임대주택으로 정함.
  - 중복 입주 확인방법은 임대사업자가 입주자 정보\*를 전산관리지정기관(국토부 장관 고시)에 분기별로 통보하면, 전산관리지정기관이 중복입주자를 확인하여 사업자에게 통보
    - \* 임차인 성명, 주민등록번호, 임대주택의 유형, 거주지 주소, 최초 입주일자
  - 임대사업자는 신규 입주자를 선정할 때에도 전산관리지정기관에 의뢰하여 중복 계약·입주 여부를 확인토록 함.

- 임대사업자는 중복입주자 명단을 통보받은 경우, 해당 입주자에게 10일 이상 소명기간을 부여하고, 정당한 사유를 소명하지 못하면 임대차계약을 해제·해지 또는 갱신거절 할 수 있도록 함.

■ 오피스텔 전세자금 대출보증 시행(국토해양부, 2.1)

- 오피스텔 입주자는 근로자서민전세자금(4%), 저소득가구전세자금(2%)을 대출받을 수 있도록 되어 있으나, 지금까지는 별도의 대출보증 제도가 없어 임대인의 '임차보증금 반환확약서\*'를 통해 대출받도록 함.

\* 임대인이 전세계약 종료후 전세자금으로 대출된 임차보증금에 대해 대출 은행에 반환할 것을 약속하는 증서

- 임대인의 동의를 받기 어려운 점 등이 있어 전세자금 대출이 사실상 곤란

- 이와 같은 어려움을 해결하기 위해 '대한주택보증'을 통해 "오피스텔 전세자금 대출보증" 제도를 마련

- 오피스텔 입주자는 전세자금 대출신청시에 국민주택기금 수탁은행(우리·기업·농협·신한·하나은행)을 통해 동시에 보증신청이 가능

\* 수탁은행 : 대출신청자로부터 보증관련 서류를 제출받아 대한주택보증에 신청

\* 대한주택보증 : 보증심사를 거쳐 보증금액을 수탁은행에 통보



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