

월간 건설경기동향

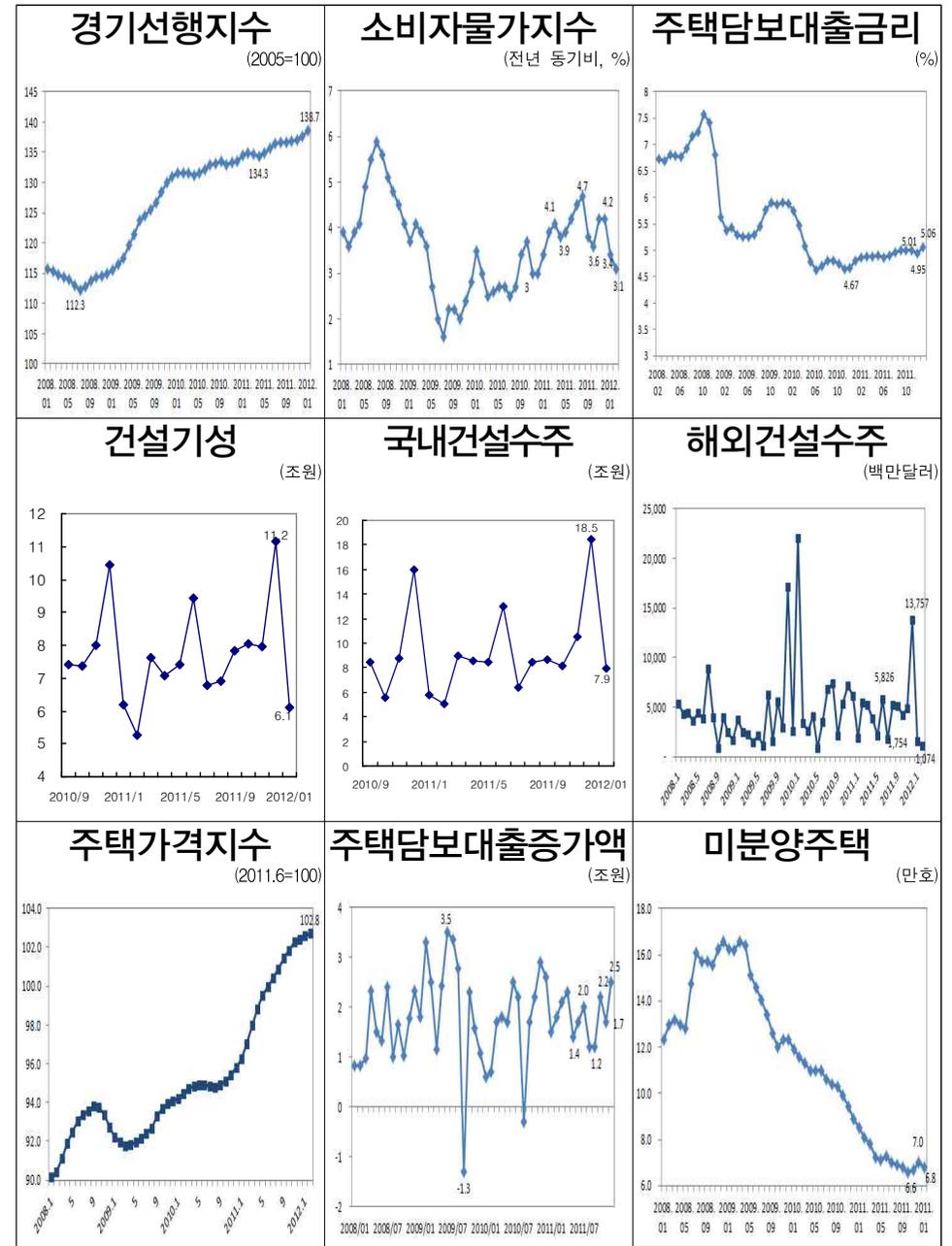
2012 3

건설경기

- ☑ 2012년 1월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 37.0% 증가한 7조 9,151억원 기록
- ☑ 1월 건축허가면적 비주거용과 허가면적이 부진으로 전년 동월 대비 7.7% 감소한 883.4만㎡ 기록, 두달 연속 감소
- ☑ 1월 건설기성 건축과 토목 모두 부진하여 전년 동월 대비 1.8% 감소한 6조 990억원 기록
- ☑ 2012년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 4.4p 상승한 66.7 기록

부동산경기

- ☑ 2012년 1월 전국 토지가격 0.09% 상승, 15개월 연속 상승, 거래량 급감
- ☑ 2012년 2월 수도권 아파트 가격 12개월 연속 하락, 지방 아파트 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화 지속, 거래량 취득세 종료로 급감
- ☑ 2012년 1월 주택건설 인허가 전년 동월 대비 59.0% 증가
- ☑ 2012년 2월 전국 분양물량 전년 동월 대비 37.9% 증가, 수도권 분양시장 침체 지속
- ☑ 2012년 1~2월 입주물량 전년 동기 대비 31.4% 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

**2012년 1월 국내 건설수주 전년 동월 대비 37.0% 증가
건설기성 1.8% 감소**

1. 선행지표

■ 건설수주

**2012년 1월
국내 건설수주
전년 동월 대비
35.0% 증가**

- 2012년 1월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 37.0% 증가, 6개월 연속 증가세를 지속함.
 - 공공수주는 전년 동월 대비 35.0% 증가하였으며, 민간수주 또한 37.9%의 높은 증가율을 기록함.
 - 결국, 전체 건설수주는 자료가 작성된 1994년 이후 1월 실적으로 역대 최대액인 7조 9,151억원을 기록함.
- 1월 공공수주는 토목과 건축 모두 증가하여 전년 동월 대비 35.0% 증가한 2조 3,122억원으로 지난 2011년 8월부터 두자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 공공 토목수주는 비록 도로와 철도 물량이 감소해 부진하였으나, 발전과 관련된 설비물량 증가로 전년 동월 대비 10.6% 증가함.
 - 토목수주가 비록 전년 동월 대비 증가하였어도, 수주액 자체는 1조 1,843억원으로 2003년에서 2010년까지 1월 토목 수주 평균이 대략 1.4조원인 것을 감안하면, 평년도 실적에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.
 - 한편 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 부진하였으나 주거용 건축수주의 높은 증가세로 인하여 전년 동월 대비 75.7% 증가한 1조 1,278억원을 기록함.

표_2012년 1월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축	토목	건축				
2012. 1월	7,915.1	2,312.2	1,184.3	1,127.8	5,603.0	1,173.8	4,429.2	2,358.1	5,557.0	3,826.1	1,730.9
증감률	37.0	35.0	10.6	75.7	37.9	-8.9	59.7	-0.1	62.7	114.1	6.3

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 1월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 두 번째로 높은 금액인 7,978억원을 기록, 전년 동월 대비 262.8% 급등함. 2010년과 2011년 상반기까지 재정문제로 지연되었던 LH공사 발주 증가의 영향으로 공공 주택수주는 작년 8월부터 세자릿수 이상의 급등세를 지속함.
- 한편, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 21.8% 감소한 3,300억원으로 1월 실적으로는 최근 4년내 가장 부진함.
- 1월 민간수주는 토목수주가 감소하였으나 건축수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 37.9% 증가한 5조 6,030억원을 기록, 1월 실적으로는 5년 내 가장 양호한 실적을 기록함.
- 1월 민간 토목수주는 전년 동월 대비 8.9% 감소한 1조 1,738억원을 기록함. 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 1월 수주로는 역대 두 번째로 높은 실적으로 금액상으로는 양호한 것으로 판단됨.
- 민간 건축수주는 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 59.7% 증가한 4조 4,292억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 재건축·재개발 수주가 양호한 가운데 서울과 인천 지역의 수주 증가로 전년 동월 대비 93.2% 증가한 3조 282억원을 기록함. 1월 수주가 3조원을 넘어선 것은 지난 2007년 1월 3조 4,926억원 이후 5년 만으로 매우 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 한편 민간 비주거용 건축수주는 상업용 건물과 공장 건축물 등의 수주가 증가하여 전년 동월 대비 16.1% 증가한 1조 4,009억원을 기록함.

● 세부 공종별 건설수주

- 2012년 1월 수주를 세부 공종별로 나눠볼 때 건축수주의 경우 주택과 사무실 및 점포, 공장 및 창고수주가 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공과 민간 모두 높은 증가세를 보여 전년 동월 대비 98.8% 증가한 3조 5,629억원을 기록, 자료가 작성된 1976년 이후 1월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 금액을 기록함.

**토목 공종
토지조성 발전 및
송전 기계설치
수주 증가**

- 사무실 및 점포 수주는 상업용 오피스텔 몰량 증가의 영향으로 전년 동월 대비 104.4% 증가함.
- 공장 및 창고 수주는 대형 반도체 및 섬유공장 수주의 영향으로 1월 실적으로는 최근 6년간 가장 양호한 금액인 5,383억원을 기록함.
- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 36.2% 감소하여 부진하였음.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 철도 및 궤도 수주 등은 전년 동월 대비 감소했으나, 토지조성, 발전 및 송전, 기계설치 수주 등은 증가한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 1월 실적으로 4년 내 최저치인 1,934억원에 불과해 전년 동월 대비 25.4% 감소함.
- 철도 및 궤도 수주도 1월 실적으로 최근 4년 내 가장 부진한 815억원에 그쳐 전년 동월 대비 87.6% 감소함.
- 항만 및 공항 수주 또한 전년 동월 대비 23.5% 감소하였음. 다만 수주액 자체는 1월 실적으로 최근 7년간 두 번째로 높은 금액인 1,217억원으로 금액상으로는 다소 양호한 것으로 판단됨.
- 토지조성 수주는 산업단지화 신도시 관련 조성공사 수주가 발생해 전년 동월 대비 157.8% 급등한 1,282억원을 기록함.
- 발전 및 송전 수주는 공공뿐만 아니라 민간 또한 증가해 전년 동월 대비 189.2% 급등함. 결국 1월 수주로는 역대 최대치인 1조 132억원을 기록함.
- 기계설치 수주 또한 1월 수주로는 역대 최대치인 4,682억원을 기록, 전년 동월 대비 28.6% 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	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012. 1월	3,562.9	576.4	538.3	230.7	24.8	193.4	81.5	121.7	128.2	1,013.2	468.2
증감률	98.8	104.4	59.7	-36.2	-62.4	-25.4	-87.6	-23.5	157.8	189.2	28.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2012년 1월
재건축·재개발
68.3 증가

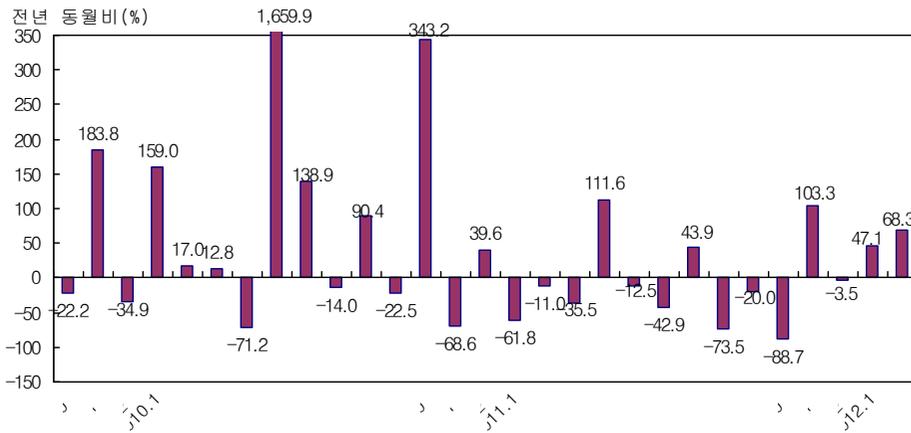
- 2012년 1월 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 68.3% 증가한 1조 3,902억원으로 47.1% 증가한 지난 2011년 12월에 이어 두달 연속 높은 증가세를 지속함.
- 재건축·재개발 수주가 1월 실적으로 1조원이 넘어선 것은 지난 2003년 1월 이후 처음으로 이는 수도권 수주가 양호한 가운데 경남지역에서 높은 실적이 발생했기 때문임.
- 재건축 수주는 경기도를 비롯한 대구와 경남 지역의 수주 증가로 전년 동월 대비 136.6% 증가한 4,621억원을 기록함.
- 재개발 수주는 서울을 비롯한 수도권의 수주 증가로 전년 동월 대비 47.1% 증가한 9,281억원을 기록해 양호한 실적을 보임.

표_1월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2012년 1월 증감률	136.6	47.1	68.3

(단위 : 전년동월비, %)

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



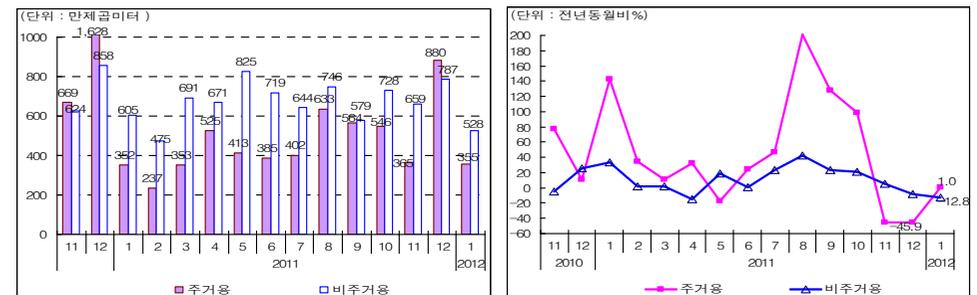
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 1월
건축허가
전년 동월 대비
7.7% 감소

- 2012년 1월 건축허가면적은 비주거용 허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 7.7% 감소, 세달 연속 감소세를 지속함.
- 비록 전년 동월 대비 7.7% 감소하였으나, 2012년 1월 허가면적은 1월 실적으로는 2004년 이후 두 번째로 큰 883.4만㎡로 실적 자체는 비교적 양호한 것으로 판단됨.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.0% 증가한 355.3만㎡로, 1월 허가면적으로는 2007년 1월 이후 6년 내 가장 양호한 실적을 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 지난 2011년 11월과 12월 각각 전년 동월 대비 45.3%, 45.9% 감소해 부진하였으나, 2012년 1월 1.0% 증가하여 소폭 반등함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 12.8% 감소한 528.1만㎡를 기록, 지난 2011년 12월의 8.3% 감소를 이어감.
- 비주거용 건축허가면적이 감소한 것은 세부적으로 교육·사회용과 기타 허가면적이 각각 전년 동월 대비 13.2%, 48.0% 감소하였기 때문으로 이는 학교, 병원, 관공서, 연구소 등 교육 및 후생시설과 문화 및 종교시설의 건축허가가 부진하였음을 의미함.
- 다만, 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 23.3%, 3.8% 증가해 양호했음.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

**중동지역
이란-이스라엘
전쟁 우려로
신규 발주
급감**

■ 해외건설

- 2012년 2월 해외건설 수주실적액은 10.7억 달러로 전월 대비 28.7%, 전년 동월 대비 81.1% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 아시아와 태평양·북미를 제외한 지역에서 전월 대비 감소함.
 - 아시아지역은 인도네시아(2.9억 달러), 베트남(2.8억 달러), 싱가포르(1.3억 달러), 카자흐스탄(0.8억 달러), 중국(0.8억 달러), 몽골(0.3억 달러), 필리핀(0.2억 달러) 등에서 수주가 큰 폭으로 증가함. 태평양·북미지역은 미국에서 신규 수주가 이루어짐.
 - 해외건설 수주의 많은 비중을 차지하였던 중동지역은 최근 이란-이스라엘 전쟁 우려로 인하여 신규 발주가 줄어들면서 전월 대비 69.7%, 전년 동월 대비 98.0% 감소함.
- 공종별로는 전월 대비 용역 공종을 제외한 모든 공종에서는 감소함.
 - 용역은 조달(2.0억 달러), 감리(5백만 달러), 종합(1백만 달러)에서 수주가 이루어짐.
 - 반면 산업설비는 발전소 및 가스처리시설 수주 감소로 전년 동월 대비 1/10 수준의 큰 폭 감소를 보임.
- 2012년 1~2월까지의 누적 해외수주 실적은 25.8억 달러로 중동지역 불안으로 지난해 같은 기간의 1/3 수준에 머물고 있음.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.2	2012.1	2012.2			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,688	1,505	1,074	-28.7	-81.1	2,579
중동	4,598	309	94	-69.7	-98.0	403
아시아	635	367	904	146.5	42.5	1,271
태평양,북미	0	0	7			7
유럽	27	128	2	-98.2	-91.5	130
아프리카	428	358	95	-73.6	-77.9	453
중남미	1	343	-28	-108.2	-380.2	315

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.2	2012.1	2012.2			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,688	1,505	1,074	-28.7	-81.1	2,579
토목	1,316	354	348	-1.6	-73.5	702
건축	225	423	138	-67.3	-38.4	561
산업설비	3,903	653	370	-43.3	-90.5	1,023
전기	2	-19	7	-134.6	302.3	-12
통신	0	18	0	-100.0		18
용역	244	77	210	173.1	-13.6	287

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

**2012년 1월
건설기성
전년 동월 대비
1.8% 감소**

- 2012년 1월 건설기성은 건축과 토목기성이 모두 부진하여 전년 동월 대비 1.8% 감소한 6조 990억원을 기록함.
 - 건축기성은 지난 2011년 12월 7.1% 증가하며 한달간 양호한 모습을 보였으나 올 1월에 1.8% 감소하여 다시 부진한 모습을 보임.
- 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 하락하여 전년 동월 대비 1.5% 감소, 1월 실적으로는 5년 내 최저치인 3조 3,960억원을 기록함.
 - 특히, 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 1.6% 감소하였는데 2004년 이후 1월 실적으로는 9년 내 최저치인 1조 7,686억원에 불과해 실질적으로 주택 기성의 침체가 매우 심각한 것으로 나타남.
 - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 1.6% 감소한 1조 6,274억원으로 지난 2010년 10월~2011년 12월까지 총 15개월 연속 증가세를 마감함. 비록 1.6% 감소했어도 1월 실적으론 자료가 작성된 1997년 이후 역대 두 번째로 큰 금액이어서 비교적 양호한 것으로 판단됨.
- 토목기성은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 2.2% 감소, 1월 실적으로는 3년 내 최저치인 2조 7,030억원을 기록함.
 - 이는 세부 공종 중 플랜트 공사 기성이 전년 동월 대비 6.0% 감소해, 1월 실적으로는 5년 내 최저치인 6,265억원에 그쳤기 때문임.
 - 또한, 일반토목과 전기기계도 각각 1.0%, 18.2% 감소해 부진하였음.

표_2012년 1월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 1	6,099.0	3,396.0	1,768.6	1,627.4	2,703.0	1,833.2	176.2	626.5	2,399.8	3,382.2	291.0	26.0
증감률	-1.8	-1.5	-1.6	-1.2	-2.2	-1.0	-18.2	-6.0	-3.2	-2.7	26.5	8.4

자료 : 통계청

■ 건설투자

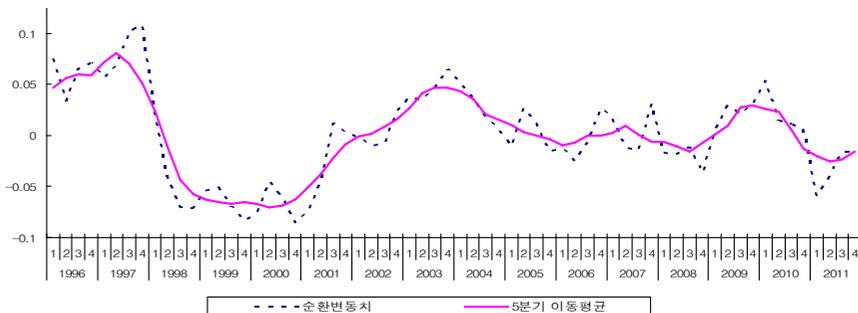
**2011년 4/4분기
건설투자
전년 동기 대비
4.0% 감소**

- 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 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속함.
- 한편, 추세 요인을 제거한 순환 변동치를 살펴보면 건설투자가 2011년 1/4분기를 저점으로 완만히 회복되는 모습을 보임.
 - 순환변동 추이가 완만한 회복추이를 보인 것은 비주거용 건축투자가 그나마 증가했기 때문으로 2011년 1/4~3/4분기까지 비주거용 건축투자는 전년 동기 대비 4.4% 증가하며, 전체 건설투자 하락폭을 일부 완화시킴.

**건설투자
2/4~3/4분기
플러스(+) 전환
예상**

- 순환변동이 2011년 1/4~4/4분기 추세로 완만히 회복할 경우 건설투자 증감률은 2012년 2/4~3/4분기 사이에 마이너스(-)에서 플러스(+)로 전환이 가능할 것으로 예상됨.
 - 이는 2011년 주거용 건축투자가 10~20년 만에 최저치로 2012년에는 증가할 가능성이 높으며, 토목투자의 감소세가 다소 완화될 것이기 때문임.
 - 다만, 실물경기가 침체할 경우 회복을 주도하고 있던 상업용 건축물 투자 위축으로 건설투자 증감률의 플러스(+)전환이 다소 늦춰질 가능성도 있음.

건설투자 추이



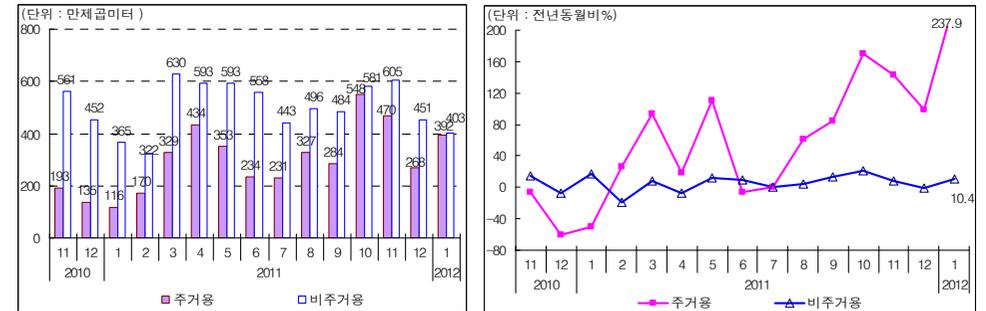
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

**2012년 1월
건축착공
전년 동월 대비
65.3% 증가**

- 2011년 12월 건축착공면적은 주거용 건축착공의 높은 호조세로 전년 동월 대비 65.3% 증가해 10개월 연속 증가세를 지속함.
 - 결국, 건축 착공면적은 자료를 확인할 수 있는 2000년 이후 1월 실적으로는 역대 최대치인 한 795.9만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 237.9% 급등, 자료가 확인되는 2000년 이후 1월 실적으로는 역대 최대치인 392.5만㎡를 기록함.
 - 착공면적이 이처럼 높은 증가세를 보이고 있는 것은 세종시와 다른 신도시 건설 등의 영향으로 충남도를 비롯한 지방의 주택착공이 크게 증가한 가운데 도심 내 중소형 주택착공도 증가했기 때문인 것으로 판단됨.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 10.4% 증가한 403.4만㎡로 지난 2011년 12월 -0.3% 감소에서 반등함.
 - 비주거용 착공면적 또한, 1월 실적으로는 4년 내 최저치로 양호한 것으로 판단됨.
 - 세부적으로 공업용과 문교·사회용이 각각 전년 동월 대비 28.5%, 24.8% 감소하였으나, 상업용과 기타 착공면적이 각각 35.1%, 40.4% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



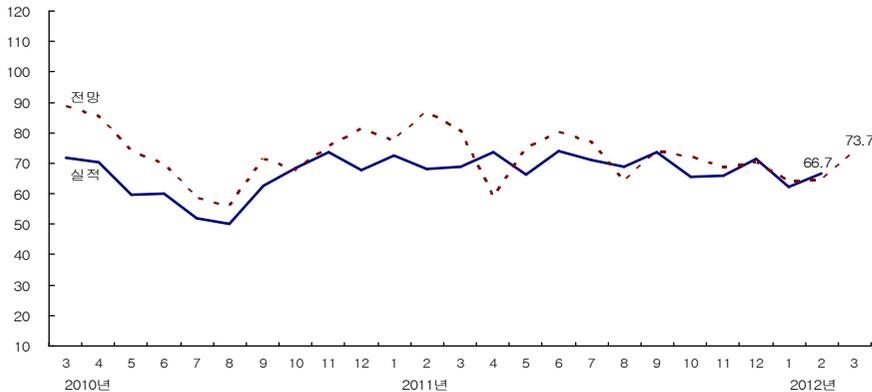
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2012년
2월 CBSI
전월 대비
4.4 p 상승한
66.7 기록

- 2012년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 4.4p 상승한 66.7을 기록함.
- CBSI는 지난 1월에 연초 공사발주 물량 감소, 그리스발 유로존 재정위기 재부상 등의 영향으로 20개월만에 최대 낙폭인 9.3p가 하락하며 17개월만에 최저치인 62.3을 기록했음.
- 2월에는 전월인 1월에 CBSI가 큰 폭으로 하락하며 부진했던 것에 대한 통계적 반등과 통상 2월에는 1월에 비해 CBSI가 상승하는 계절적 요인 등이 복합적으로 영향을 미쳐 CBSI가 소폭 상승함.
- 그러나, CBSI 상승 폭이 전월의 하락 폭에 비해 채 절반에도 미치지 못하였고, CBSI 자체도 여전히 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 60선에 불과하여 건설경기는 아직 심각한 수준의 침체를 지속하고 있는 것으로 판단됨.
- 한편, 3월 CBSI 전망치는 2월 실적치 대비 7.0p 상승한 73.7을 기록함
- 통상 3월에는 휴한기가 지나면서 공사발주 물량이 늘어나는 계절적 요인에 의해 지수가 상승하는 경우가 많은데, 3월 CBSI 전망치도 이러한 계절적 요인에 의해 상승한 것으로 판단됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

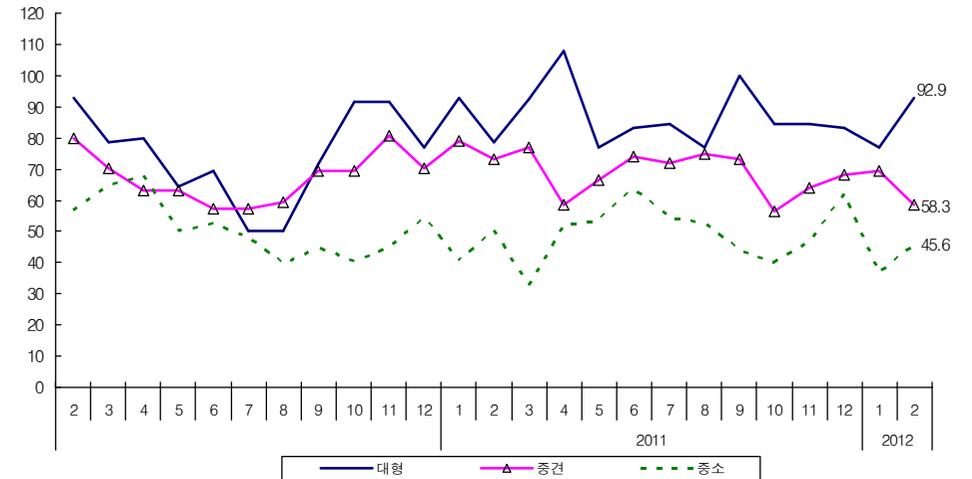


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별
대형, 중소기업
전월보다 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업 지수가 전월비 상승한 반면, 중견업체 지수는 하락함.
- 지난 1월에 전월비 6.4p 하락한 76.9를 기록해 5개월만에 80선 아래로 하락했던 대형업체 지수가 2월에는 전월비 16.0p 상승한 92.9를 기록하며 2월 CBSI 상승을 주도함.
- 작년 11월 이후 지난 1월까지 3개월 연속 상승(13.2p 상승)했던 중견업체 지수는 그동안 상승에 따른 부담감으로 2월에는 전월비 11.3p 하락한 58.3을 기록함.
- 한편, 지난 1월 25.0p 하락하며 1월 CBSI 하락을 주도했던 중소기업 지수는 2월에는 전월비 8.8p 상승한 45.6을 기록함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 10월	11월	12월	2012. 1월	2월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	44.6	19.2	15.9	37.0	-
		토 목	71.4	3.7	-14.9	-0.1	
		건 축	34.5	27.2	52.0	62.7	
		공 공	63.3	36.4	44.6	35.0	
		토 목	115.0	-4.5	35.5	10.6	
		건 축	12.7	204.6	59.2	75.7	
	민 간	합 계	36.1	11.7	1.9	37.9	
		토 목	14.7	24.4	-44.9	-8.9	
		건 축	40.5	9.6	49.3	59.7	
		합 계	45.4	-20.8	-32.9	-7.7	
건설허가	주 거	98.6	-45.3	-45.9	1.0		
	비주거	21.1	5.6	-8.3	-12.8		
	합 계	9.2	-1.2	5.8	-1.8		
동행 지표	기성	공 공	3.4	-0.8	6.5	-3.2	
		민 간	13.8	-2.3	6.1	-2.7	
		합 계	35.0	42.5	22.4	65.3	
	건설잔량	주 거	122.8	143.5	98.6	237.9	
		비주거	-2.2	7.8	-0.3	10.4	
		합 계	65.4	66.0	71.6	62.3	
	C B S I	대 형	84.6	84.6	83.3	76.9	92.9
		중 견	68.0	64.0	68.0	69.6	58.3
		중 소	40.0	46.4	61.8	36.8	45.6
		서 울	74.1	73.9	72.5	73.7	81.4
지 방		52.7	53.8	70.1	47.5	46.5	

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.11월	12월	2012.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101.135	101.234	101.322	-	0.1%	1.2%
	토 지 거래량 (필지)	209,043	255,846	129,192	-	-49.5%	-32.3%
주택 시장	아파트매매가격지수	239.96	239.54	239.27	239.12	-0.1%	0.8%
	아파트전세가격지수	239.95	240.16	241.36	241.73	0.2%	9.0%
	중위주택가격(만원)	23,978	23,990	24,010	24,145	0.6%	6.5%
	아파트거래량(호)	45,479	63857	15,181	-	-76.2%	-66.5%
	분 양 물 량 (호)	26,112	25,281	5,818	-	-77.0%	60.4%
	미 분 양 물 량 (호)	67040	69807	67,786	-	-2.9%	-20.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.9월	10월	11월	12월	2012.1월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	5.00	5.01	5.01	4.95	5.06	0.11%p	0.26%p
주택담보대출규모(십억원)	299,731	301,935	303,613	306,063	305,282	-0.3%	6.7%
주택담보대출 연체율 (%)	0.63	0.66	0.69	0.61	0.69	0.08%p	0.14%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 몰랑 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
 토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 지가 상승세 유지, 전국 거래량 46.2% 급감
주택시장 : 수도권 하락세, 거래량 취득세 인하 종료로 급감
지방 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화 지속

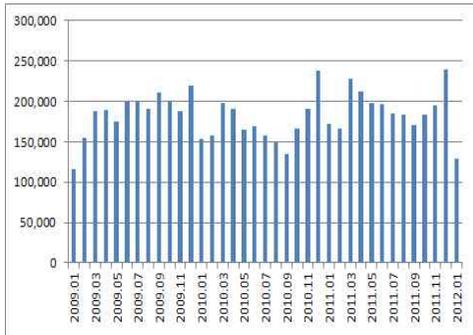
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2012년 1월 전국 토지거래량은 12만 9,192필지로 전월 대비 46.2%, 전년 동월 대비로는 25.0% 감소함.
- 면적기준으로는 131.3km²가 거래되었으며, 전월 대비 29.5%, 전년 동월 대비 7.6% 감소함.
- 1월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 14만 7,590필지의 87.5% 수준이며, 상업지역(113.1%), 공업지역(101.2%)을 제외한 용도지역에서는 필지기준으로 최근 3년 평균 거래량을 하회함.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 52.5%, 전년 동월 대비 32.7% 감소함.
- 면적기준으로는 전월 대비 41.1%, 전년 동월 대비 21.2% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 모든 용도지역에서 감소한 가운데 주거지역이 전월 대비 58.2%의 높은 감소율을 나타냄.
- 그 외에 공업지역(-47.1%)도 전월 대비 40%이상의 거래량 감소를 보임.
- 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 기타(토지수용 등)거래(14.5%)를 제외한 모든 거래 원인에서 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
- 취득세 인하 종료에 따른 주택거래 감소, 계절적 비수기 등으로 인하여 매매거래가 전월 대비 큰 폭(55.6%)으로 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 기타를 제외한 개인과 법인의 토지구매가 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
- 개인 49.3%, 법인 37.6% 감소하였고, 기타는 44.8% 증가함.

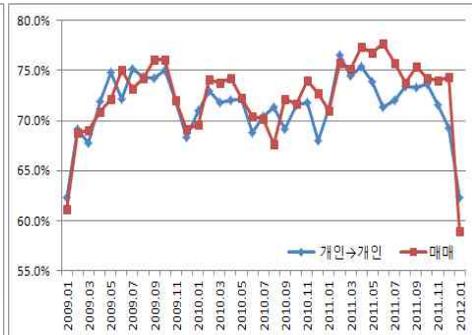
토지거래
계절적 요인
등으로
급감

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2010년		2011년				2012년			
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	10월			1분기
							10월	11월	12월	
전체 거래량	479,832	647,488	611,435	644,970	573,177	664,743	199,854	209,043	255,846	143,341
개인간 거래	440,892	595,927	566,339	606,507	537,758	618,595	136,239	139,552	166,402	80,567
매매 거래	335,431	471,764	452,571	498,548	429,699	493,241	148,264	154,742	190,235	84,463
비중	70.3	70.3	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	62.4
비중	69.9	72.9	74.0	77.3%	75.0	74.2	74.2	74.0	74.4	58.9

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격
2012년
들어서도
여전히 상승세

- 2012년 1월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 상승하며, 15개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.03%), 인천(0.04%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어갔으며, 상승폭은 소폭 둔화됨.
 - 수도권은 부천 옥길 보금자리지구의 경기 부천 소사구(0.29%), 미사지구, 감북지구의 하남시(0.22%)가 높은 상승률을 보였임.
- 비수도권 지역은 충북(0.06%), 충남(0.09%)을 제외한 지역이 모두 0.1% 이상의 상승률을 보이며, 전국적으로 고른 상승세를 보임.

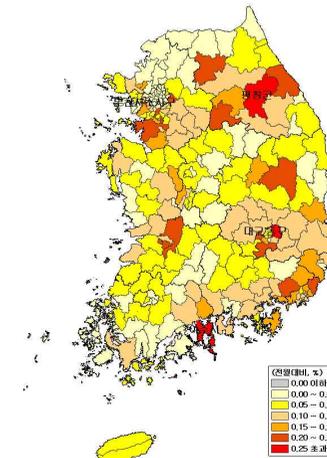
- 강원은 동계올림픽 유치 효과의 평창군(0.26%), 강릉시(0.22%), 우두지구, 장항지구, 관광단지 조성사업 등의 춘천시(0.24%)에서 높은 상승률을 보임.
- 그 외에 세계박람회 개최, 이순신대교 개통 등의 전남 여수시(0.28%), 혁신도시 및 산업단지 조성의 대구 동구(0.27%), 달성군(0.25%), 완주테크노밸리산업단지 및 서부 신시가지 개발의 전북 전주 완주군(0.24%), 완산구(0.24%) 등에서 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.13%)과 녹지지역(0.14%)이 여전히 높은 상승률을 보인 가운데 생산관리지역(0.11%)과 공업지역(0.11%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.12%), 답(0.12%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년		2011년												2012년		
	10월	11월	12월	1분기													
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
월별	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09
누계 (전년말대비)	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	1.17	0.09

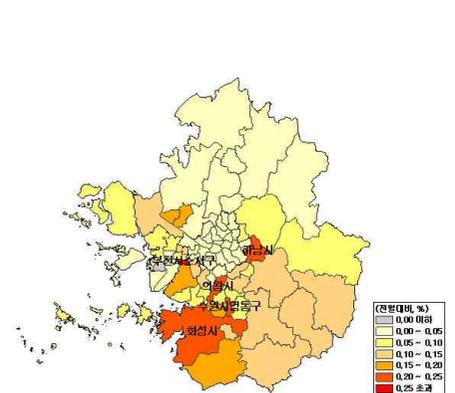
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

수도권 12개월 연속 하락세

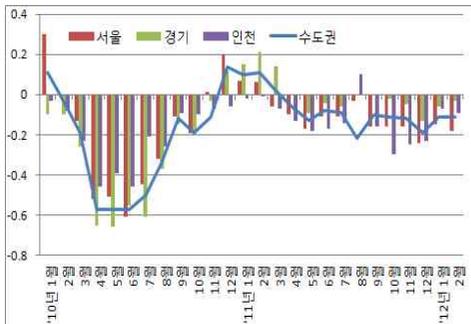
- 2012년 2월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 하락하며 12개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
 - 서울 0.18%, 인천 0.09% 하락하며, 하락폭이 소폭 확대됨. 경기는 0.03% 하락하며, 하락폭은 둔화됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 강남구(-0.49%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 관악구(-0.26%), 노원구(-0.22%) 등에서 0.2%이상의 하락률을 보임.
 - 반면 경기 안성시(1.25%)는 높은 상승률을 보였으며, 평택시(0.39%), 이천시(0.22%) 등도 상승함.
 - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.04%, 중형 0.10%, 대형 0.07% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.27%, 중형 0.73%, 대형 0.35% 하락함.

재건축아파트 하락세 주도 지속

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.44% 하락하며, 12개월 연속으로 하락하며, 수도권 아파트 하락세를 주도함.
 - 경기 남양주시(-4.89%), 인천 서구(-2.00%), 서울 영등포구(-1.10%), 경기 성남시(-1.01%) 등에서 큰 폭으로 하락함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

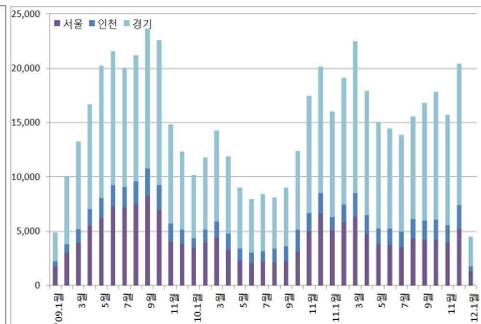
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

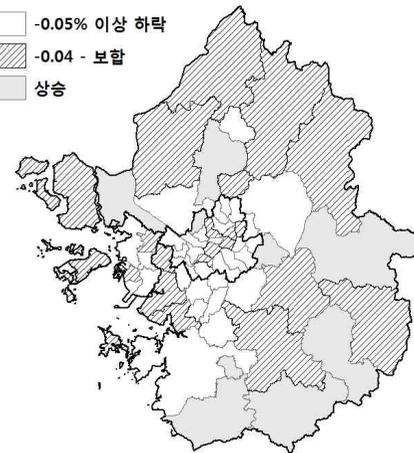
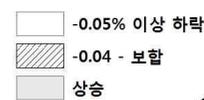
거래량 취득세 감면 종료로 급감

- 2012년 1월 거래량은 2006~2011년 1월 평균 대비 66.1% 감소함.
 - 신고일 기준 2012년 1월 수도권 실거래가 거래량은 4,479호로 2011년 말 취득세 감면 종료에 따라 전월 대비 78.1%, 전년 동월 대비 72.1% 감소함.
 - 전월 대비 서울 74.9%, 인천 78.5%, 경기 79.3% 감소함.
- 2012년 2월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.09% 상승하며, 최근의 하락세가 다시 상승세로 전환됨.
 - 서울, 경기 일부 지역을 제외한 대부분의 지역이 상승 또는 보합세를 보임 (서울 0.11%, 인천 0.14%, 경기 0.19%).
 - 특히, 경기 안성시(2.02%)는 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 서울 강동구(0.95%), 경기 광주시(0.85%), 이천시(0.80%), 양주시(0.78%), 김포시(0.73%), 평택시(0.64%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임.
 - 반면, 서울 강남구(-0.43%)는 학군 수요가 집중되는 시기임에도 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 관악구(-0.38%), 은평구(-0.28%), 송파구(-0.11%), 경기 화성시(-0.15%), 과천시(-0.15%) 등에서 하락률을 기록함.

전세가격 상승세 전환

그림_2012년 2월 수도권 매매가격 변동률

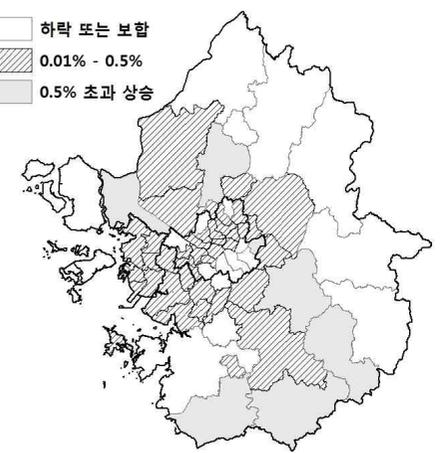
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2012년 2월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

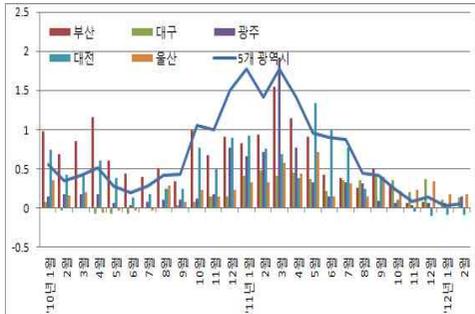
대전 하락, 부산 보합 지속

■ 광역시/지방 시장

- 2012년 2월 지방광역시의 아파트 매매가격은 34개월 연속 상승세를 유지하며 0.05% 상승, 상승폭은 둔화됨.
 - 대전(-0.09%)은 하락세가 지속되고 있으며, 부산(0.01%)은 소폭 상승하였으며, 울산(0.17%), 대구(0.13%), 광주(0.14%)는 0.1%이상 상승함.
 - 대구 중구(0.52%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 지역은 0.3% 미만의 상승률을 보임. 대전은 동구(0.05%)를 제외한 전역이 하락률을 보임.
 - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.11%, 중형 0.05%, 대형 0.02%).
- 전세가격은 0.13% 상승하며, 35개월 연속 상승세를 이어감.
 - 대구(0.32%), 울산(0.26%), 광주(0.20%), 부산(0.06%)은 상승, 대전(-0.10%)은 하락함.
 - 대구 북구(0.66%), 울산 중구(0.66%)에서 지방 광역시 시군구 중 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 달성군(0.64%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임. 그 외의 지역은 0.5% 미만의 상승률을 보임.
 - 대전 대덕구(-1.09%), 유성구(-0.16%), 부산 북구(-0.17%), 기장군(-0.09%), 사하구(-0.03%)는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형 0.22%, 중형 0.14%, 대형 0.05% 상승함.
- 1월 거래량은 4,025호로 전월 대비 77.6%, 전년 동월 대비 67.3% 감소함.
 - 수도권과 마찬가지로 취득세 감면 종료에 따라 급감하였으며, 지역별로는 전월 대비 광주 74.3%, 울산 78.5%, 대구 79.7%, 부산 78.4%, 대전 76.6% 감소함.

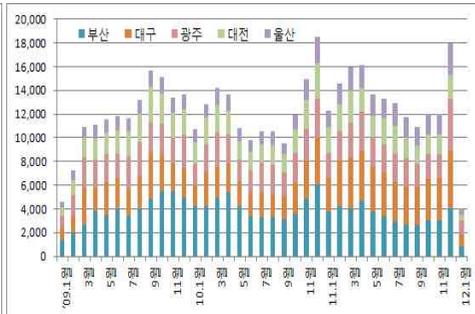
거래량 전월 대비 77.6% 급감

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

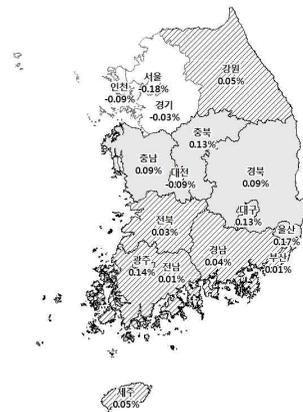


자료 : 국토해양부

기타지방 매매가격 및 전세가격 상승, 거래량은 급감

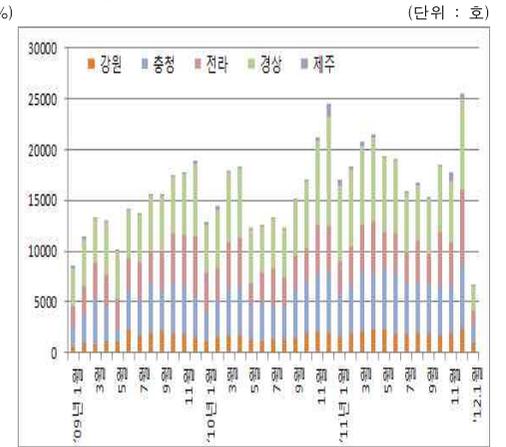
- 2월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.06% 상승함. 35개월 상승세를 유지함.
 - 충북(0.13%), 충남(0.09%), 경북(0.09%), 강원(0.05%), 제주(0.05%), 경남(0.04%), 전북(0.03%), 전남(0.01%) 순임.
 - 전북 남원시(1.70%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대부분의 지역이 보합세 또는 소폭 상승세를 보임. 경남 김해시(-0.05%), 전북 전주시(-0.03%) 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.07%, 대형 0.02% 상승함.
- 2월 전세가격은 전월 대비 0.13% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 충남(0.33%), 경북(0.17%), 충북(0.14%), 강원(0.12%), 전북(0.12%), 제주(0.07%), 경남(0.06%), 전남(0.00%) 순임.
 - 제주 서귀포시(0.98%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 김천시(0.62%), 충남 아산시(0.51%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 전월에 이어 중소형 강세를 보임(소형 0.16%, 중형 0.15%, 대형 0.05%).
- 1월 거래량은 6,677호로 전월 대비 73.8%, 전년 동월 대비 60.8% 감소함.
 - 전월 대비 모든 권역에서 급감하였으며, 특히, 전라권(-77.5%)에서 큰 폭으로 감소함.

그림_2012년 2월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2012년 1월
인허가
전년 동월비
59.0% 증가**

- 2012년 1월 주택 인·허가 실적은 2만 9,411호로 전년 대비 59.0% 증가
 - 공공부문은 전년 동월 대비 1,746.3%, 민간부문은 51.7% 증가함.
 - 유형별로는 민간분양 2만 7,857호(94.7%), 국민임대 1,317호(4.5%), 공공분양 160호(0.5%), 민간임대 77호(0.3%)의 순임.
 - 작년 12월 공공의 밀어내기식 인허가가 존재했음에도 불구하고 1월 들어 국민임대주택 물량이 다수 나오면서 공공부문의 인허가 증가세를 시현함.
 - 1월 동안 경기(6,008호), 서울(4,428호), 인천(3,772호), 부산(2,183호)에서 많은 인허가 실적을 보임.
- 수도권은 공공부문의 실적이 미미했음에도 불구하고 민간부문의 실적 호조세(29.9%)로 전년 동월 대비 30.4% 증가함.
 - 인천 87.9%, 경기 50.9% 증가하였으나 서울은 9.8% 감소함.
 - 그러나 서울 물량도 4,000호를 넘어서고 있어 이번 달 서울의 물량 수준은 경기에 이어 두 번째로 많은 물량임.
 - 민간의 물량이 대부분을 차지하는 1월의 특징을 2012년에도 유지하고 있음.

**수도권
전년 동월비
30.4% 증가**

표_부문별·지역별 2012년 1월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
	2012년 1월	29,411	14,208	5,696	9,507	1,477	60	-	1,417	27,934	14,148	5,696
2011년 1월	18,500	10,895	3,172	4,433	80	-	-	80	18,420	10,895	3,172	4,353
전년 대비 증감률	59.0	30.4	79.6	114.5	1746.3	-	-	1671.3	51.7	29.9	79.6	85.8

자료 : 국토해양부

**전년 동월비
기타광역시
79.6%,
기타지방
114.5%
증가**

- 전년 동월 대비 기타광역시 79.6%, 기타지방 114.5% 증가함. 전년 동월 대비 감소세를 보인 강원을 제외하고 전 지역에서 증가함.
 - 기타광역시의 공공부문 실적은 전무하였으나, 민간부문 실적인 전년 동기 대비 79.6% 증가하여 호조세를 견인함. 대구가 365.5% 증가하며 가장 큰 폭의 증가세를 보임.
 - 기타지방은 공공과 민간의 고른 증가세로 전년 동월 대비 114.5% 증가함. 특히, 전북(772.2%), 전남(284.8%), 제주(181.7%)에서 높은 증가세를 보임.
- 아파트 인허가 실적은 1만 6,965호로 전년 동월 대비 74.7% 증가함.
 - 전년 동월 대비 서울은 37.6% 감소하였으나 인천 160.7%, 경기 17.7% 증가하여 수도권에서 20.0% 증가세를 보였고 지방도 195.1% 증가함.
- 아파트외 실적은 전년 동월 대비 41.6% 증가. 아파트외 실적 비중이 42.3%에 이르러 아파트의 비중 증가세가 2012년에도 지속됨.
 - 2012년 들어서는 지방(33.7%)보다 수도권(46.9%)의 호조세가 지속
- 2012년 들어서는 규모에 상관없이 고른 증가세를 보임. 다만, 국민주택 규모(85㎡ 이하) 이하 주택의 호조세는 지속되고 있음.
 - 중소형(60~85㎡ 이하)에서 83.0% 증가하여 가장 높은 증가세를 보임.
 - 2012년 1월의 인허가 실적은 중대형(85㎡ 초과) 주택 인허가 실적도 증가세를 보임.

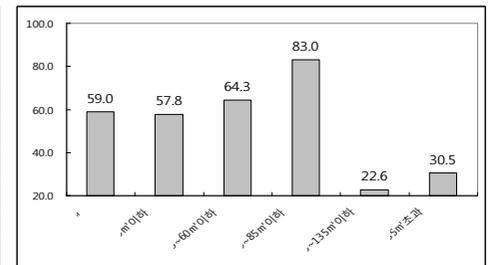
**아파트
전년 동월비
74.7% 증가**

그림_2012년 1월 주택유형별 주택건설실적

구분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1월	전년동월비 증감률	2012년 1월	전년동월비 증감률
총계	16,965	74.7	12,446	41.6
수도권	8,011	20.0	6,197	46.9
서울	1,936	-37.6	2,492	38.0
인천	3,405	160.7	367	-47.6
경기	2,670	17.7	3,338	95.0
지방	8,954	195.1	6,249	36.7

자료 : 국토해양부

그림_2012년 1월 규모별 주택건설실적



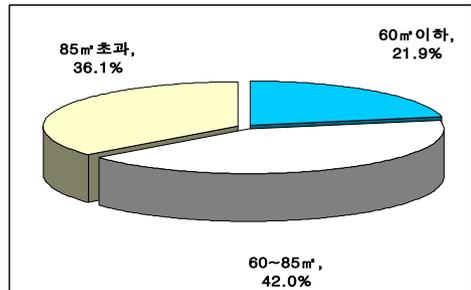
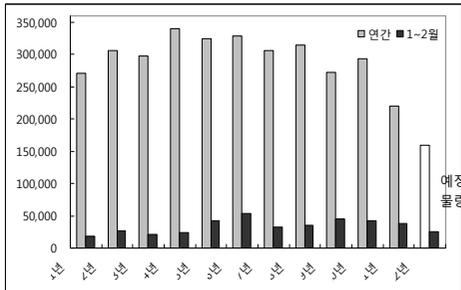
자료 : 국토해양부

■ 입주물량

2012년 1~2월
아파트 입주
전년 동기비
31.6% 감소

- 2012년 1~2월 아파트 입주물량은 2만 6,000여 호로 전년 동기 대비 31.6% 감소
 - 예년(2001~2011년 평균) 1~2월 대비로는 25.3% 감소한 수준임.
- 2012년 1~2월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 5.6%, 지방 50.5% 감소함.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 206.2% 증가하였으나 인천 78.9%, 서울 66.1% 감소함.
 - 지방에서는 대전(725.7%), 경북(93.7%), 경남(3.4%)을 제외하고 전 지역에서 감소세를 보임.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 60.0%, 중형(60~85㎡ 이하) 15.8%, 대형(85㎡ 초과) 31.6% 감소함.
 - 소형은 수도권 49.0%, 지방 64.4% 감소하여 전국적인 감소세를 보임. 중형은 수도권 10.4%, 지방 21.3% 감소함.
 - 2월 들어 전국적으로 소형의 감소세가 보다 확대되는 양상을 보임.
- 2012년 3월 입주예정 물량은 수도권 8,000여 호, 지방 3,000여 호로 전국적으로는 1만 1,000여 호가 예정되어 있음.
 - 3월의 지방 입주예정 물량이 2012년 월별 입주예정물량 중 가장 적을 것으로 예상되고 있어 안정세를 보이는 지방 전세시장의 불안요인으로 판단됨.

그림_2012년 1~2월 입주 물량 추이(전국) 그림_2012년 1~2월 규모별 입주 물량 비중(전국)
(단위 : 호) (단위 : %)



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

자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 2.27	/ 주택공급에 관한 규칙 개정(국토해양부)
● 2.27	/ 공모형 PF 7개 사업 조정 신청(국토해양부)
● 3.2	/ 기본형 건축비 2.16% 인상(국토해양부)
● 3.9	/ 공동주택 분양가격 산정 규칙 일부 개정(국토해양부)

■ 「주택공급에 관한 규칙」 개정령 2월 27일 공포·시행 (국토해양부, 2.27)

① 주택청약 가능지역 단위 확대

- (현행) 주택건설지역이 수도권인 경우 서울·인천·경기지역 주민이 모두 청약할 수 있으나, 수도권 외의 지역은 광역시는 해당 광역시 주민만, 도 내 시·군은 해당 시·군 주민만 청약토록 하고 있음.
- (개선) 수도권 외의 지역도 주택청약 가능지역을 도 단위로 확대하고, 같은 생활권인 광역시와 도를 하나의 주택 공급대상 단위로 함.
- 단, 같은 순위 경쟁시 해당 주택건설지역(광역시, 시·군) 거주자가 우선함

② 「제주특별자치도」를 주택건설지역 범위에 포함

- (현행) 제주특별자치도는 특별자치도 전체를 “단일 행정구역”으로 개편하여, 제주시 및 서귀포시를 “행정시”로 운영중, 제주특별자치도의 경우 불가피하게 주택건설지역을 제주시, 서귀포시(행정시)로 운영 혼선 초래
- (개선) 제주특별자치도 전체로 개편된 행정구역과 주택건설지역을 일치시키기 위하여 주택건설지역 단위에 특별자치도를 포함함

③ “수도권” 시·도지사에게도 「청약가점제 조정 권한」 부여

- (현행) 비수도권은 시·도지사가 가점제 적용비율을 탄력적으로 조정할 수 있으나, 수도권은 고정된 가점제 적용비율에 따름

<가점제 및 추첨제 적용비율 >

주택규모	가점제(무주택자)	추첨제(유주택자)	비고(가점제 적용비율)
85㎡ 이하	75%	25%	비수도권지역은 시도지사가 탄력적으로 조정(축소) 가능
85㎡ 초과	50%	50%	

- * 가점제(총 84점) : 무주택기간(32), 부양가족수(35), 입주자저축 가입기간(17)
- (개선) 수도권도 지역별 주택시장 환경이 다르므로, 시·도지사가 지역실정에 맞게 가점제 적용비율을 탄력적으로 조정할 수 있도록 함
- ※ 현행 비율(85㎡이하 75%, 85㎡초과 50%) 범위에서 시도지사가 비율을 정함
- ④ 「기업도시」에서 공급되는 주택의 청약대상 범위를 전국으로 확대
 - (현행) 기업도시는 해당 주택건설지역 거주자만 청약이 가능
 - * 기업도시 사업지 : 원주, 충주, 무안, 태안, 영암·해남 등
 - (개선) 기업도시에서 공급되는 주택도 청약대상을 전국으로 확대, 다만, 같은 순위에서 경쟁시 해당 주택건설지역 거주자가 우선
- ⑤ 입주자저축증서의 불법 거래 및 광고시, 입주자 자격 제한
 - (현행) '11년 9월 주택법 개정으로 입주자저축 증서 등을 불법 양도, 양수하거나 이를 알선·광고하는 행위까지도 금지하고, 위반시 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 외에, 10년의 범위에서 국토해양부령이 정하는 바에 따라 청약자격을 제한
 - (개선) 주택법 개정 내용에 따라 입주자저축 증서 등을 불법 양도, 양수, 알선 및 이를 광고시 일정기간 입주자 자격(청약)을 제한, 보금자리주택지구 10년(지구내 민영주택은 3년), 보금자리주택지구 외의 주택거래신고지역 및 투기과열지구 5년, 그 외의 지역은 3년
 - ※ (유사입법례) 전매제한 : 보금자리주택 최장 10년, 투기과열지구 최장 5년 비투기과열지구 최장 3년.
- ⑥ 당첨자 중 노인과 장애인이 희망할 경우, 1층을 우선 배정
 - (현행) 당첨자에 대한 아파트 동·호수는 공정성 확보를 위하여 금융결제원이 “무작위 전산추첨방식”으로 배정함
 - (개선) 거동이 불편한 노인·장애인을 배려하기 위하여 당첨자 중 노인(65세 이상) 및 장애인이 희망하는 경우, 1층 주택을 우선 배정

- ⑦ 「비정규직 근로자」에게도 국민임대주택 우선공급
 - (현행) 비정규직 근로자에 대한 주택공급 혜택이 없음
 - ※ '11년 9월 노동부가 발표한 비정규직 종합대책에서 비정규직 근로자에 대하여 국민임대주택을 우선공급하기로 결정
 - ※ (우선공급대상) 철거민, 노부모·장애인, 3자녀, 신혼부부 등
 - (개선) "고용노동부장관이 정하는 기준"을 충족하는 비정규직 근로자를 국민임대주택 우선공급 대상에 포함

■ 공모형 PF 7개 사업 조정신청(국토해양부, 2.27)

- 국토해양부 1월 16일부터 2월 24일까지 공모형 PF 조정대상 사업에 대한 신청을 받은 결과 상암 DMC 등 7개 사업을 접수함. 사업 규모 10조 9천억원 수준임.

< 공모형 PF 조정대상사업 접수 결과 >

사업명	발주처	주관사	규모(억원)
1. 상암DMC 랜드마크타워사업	서울시	대우건설	36,783
2. 파주운정 복합단지개발사업	LH공사	SK건설	26,431
3. 광명역세권 복합단지개발사업	LH공사	태영건설	12,449
4. 남양주별내 복합단지개발사업	LH공사	경남기업	9,356
5. 고양 관광문화단지 1구역사업	경기도	프라임개발	9,100
6. 인천 청라테마파크 골프장개발사업	LH공사	롯데건설	7,597
7. 경남 마산로봇랜드 조성사업	경상남도	울트라건설	7,000

- 7개 사업 모두 민간 프로젝트금융투자회사(PFV)가 신청했는데, 대부분 토지비 납부 조건과 사업계획 변경 등에 관한 사항
 - 토지비의 경우 PFV가 발주처와 계약할 때부터 일정기간마다 납부하도록 되어 있는 것을 사업 준공 후에 납부할 수 있도록 기한을 연장 신청이 많음.
 - 부지 면적이나 개발되는 건축물의 규모를 축소하고, 단계적으로 개발하는 등 사업계획 변경이 필요하다는 내용도 상당수
 - 또한, 건축물의 주거비율과 비주거비율 중 주거비율을 높이는 등 사업성을 끌어 올리기 위한 사항도 있음.

- 이밖에도 자본금 규모나 출자자 조정, PF 대출금 만기 연장 등 금융지원 확대, 불합리한 협약내용 변경 등 다양한 사항들이 신청 내용에 포함
- PF 조정대상 사업에 대한 신청이 마감됨에 따라 3월중 조정위원회를 개최하여 대상 사업을 확정할 계획
- 앞으로, 한국감정원 등 전문기관의 자문 결과를 토대로 다시 조정위원회를 개최하여 조정계획안을 수립한 후 PFV 및 공공기관의 동의를 얻어 조정계획을 확정
- 다만, PFV 등이 동의하지 않으면 조정대상 사업에서 해제

■ **분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시 (국토해양부, 3.2)**

- 분양가상한제 적용되는 주택의 기본형건축비 2.16% 인상
- * 분양가상한액 = 택지비 + 기본형건축비 + 건축비가산비
- 작년 9월 이후 노임 및 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 기본형건축비를 조정

◀ **조정 근거** ▶

* 국토해양부장관은 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 **매년 3월 1일과 9월 1일**을 기준으로 고시하여야 함(공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제7조)

- * 최근 기본형건축비 증감률 :
(‘08.3) 2.2% → (‘08.9) 3.2% → (‘09.3) △0.1% → (‘09.9) 0.1% → (‘10.3) 1.8%
→ (‘10.9) 1.2% → (‘11.3) 1.5% → (‘11.9) 2.0% → (‘12.3) 2.16%
- 기본형건축비 인상은 건축비 산정시 가중치가 높은 노무비와 철근·복층유리 등 주요 원자재가격 상승에 기인
- * 노무비 : 3.98% 상승 ⇒ 기본형건축비 1.46% 상승
(주요노무비 상승률 : 형틀목공 8.2%, 보통인부 2.2%, 내선전공 5.3%, 철근공 3.4%)

- * 재료비 : 0.04% 상승 ⇒ 기본형건축비 0.01% 상승
(주요자재가격 상승률 : 철근 5.1%, 복층유리 10.5%, PHC파일 1.7%, 레미콘 △9.7%)
- 분양가 상한액은 전체 분양가 중에서 건축비가 차지하는 비중에 따라 약 0.86~1.29% 정도 상승할 것으로 분석
- * 대표적인 주택(전용 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대당 지하면적 39.5㎡)의 건축비 :
공급면적(3.3㎡)당 10.8만원 상승 (501.7만원→512.5만원)하여 건축비만으로는 2.16% 상승하나, 전체 분양가는 건축비 비중(40~60%)에 따라 2.16%보다 낮게 인상될 것임

■ 「**공동주택 분양가격 산정 규칙**」 일부개정안 공포 (국토해양부, 3.9)

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 적용금리와 가산기간을 현실화
- (적용금리) 실제 PF 대출에 적용되는 금리 등을 감안하여 아래와 같이 개선

현행	개선
1년 만기 정기예금 금리와 평균 기업대출금리 를 가중평균(2:8)	1년 만기 정기예금 금리와 주요 시중은행의 PF 대출시 평균 가산금리(CD 유통수익률(91일)+3.3%)를 가중평균(2:8)

- * ‘12.1월 기준 5.42% → 6.23%로 개선효과
- (가산기간) 실제 선납대금 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

2. 분양가 공시항목 축소

- 공공택지내에서 공급하는 주택의 입주자모집공고시 의무적 공시 항목이 61개 항목에서 12개 항목으로 대폭 축소

구분	현행	개선	내 용
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

3. 건축비 가산비 추가 인정

- 현재 건축비 가산항목으로 인정되는 인텔리전트설비*에 「유비쿼터스도시건설법」에 따른 유비쿼터스도시기반시설을 추가로 인정

* 현행 : 홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비

- 고령자·장애이용 주택건설에 따른 비용을 가산비로 인정

4. 추가선택품목 인정대상 확대

- 현재 추가선택품목으로 발코니 확장, 시스템 에어컨, 주방형 불박이 가전제품에 한해 인정하고 있으나, 불박이 가구(옷장, 수납장 등)를 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(代) FAX:(02)3441-0808
 http://www.cerik.re.kr