

# 월간 건설경기동향

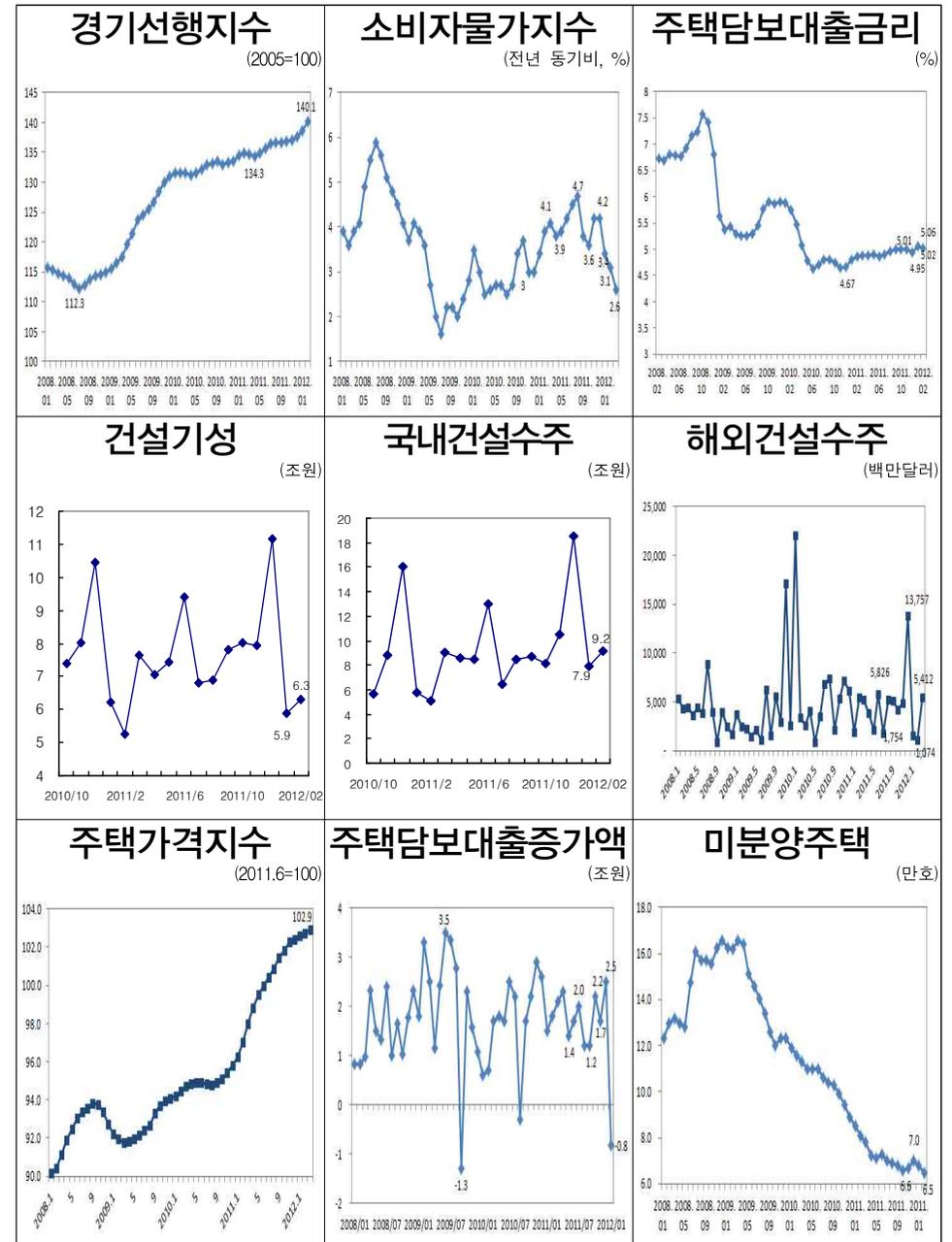
## 2012 4

### 건설경기

- ☑ 2012년 2월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 80.4% 증가한 9조 1,904억원 기록
- ☑ 2월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습으로 전년 동월 대비 23.8% 증가한 881.9만㎡ 기록
- ☑ 2월 건설기성 건축과 토목 모두 증가하여 전년 동월 대비 19.6% 증가한 6조 2,767억원, 한달만에 다시 반등
- ☑ 2012년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 3.2p 상승한 69.9 기록

### 부동산경기

- ☑ 2012년 2월 전국 토지가격 0.09% 상승, 16개월 연속 상승, 전월 대비 거래량 증가
- ☑ 2012년 3월 수도권 아파트 가격 13개월 연속 하락, 지방 아파트 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화 지속, 거래량 기저효과로 증가
- ☑ 2012년 1~2월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 63.2% 증가
- ☑ 2012년 3월 전국 분양물량 전월 대비 176.6% 증가
- ☑ 2012년 1~3월 입주물량 전년 동기 대비 28.0% 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 2월 국내 건설수주 전년 동월 대비 80.4% 증가  
건설기성 19.6% 증가**

### 1. 선행지표

#### ■ 건설수주

**2012년 2월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
80.4% 증가**

- 2012년 2월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 80.4% 증가, 7개월 연속 증가세를 지속함.
  - 공공수주가 36.7% 증가하였으며, 민간수주 또한 106.3% 급등함.
  - 공종별로 토목수주가 전력난을 해소하기 위한 복합발전소와 대형 석유화학 플랜트 수주의 영향으로 140.8% 급등하였으며, 건축수주 또한 34.6% 증가해 양호한 모습을 보임.
  - 결국, 전체 건설수주는 자료가 작성된 1994년 이후 2월 실적으로 역대 최대액인 9조 1,904억원을 기록함.
- 2월 공공수주는 토목과 건축 모두 증가하여 전년 동월 대비 36.7% 증가한 2조 5,991억원으로 지난 2011년 8월부터 두 자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
  - 공공 토목수주는 도로 및 교량과 한국서부발전의 태안화력발전소 9·10호와 같은 발전소 수주 증가로 전년 동월 대비 36.7% 증가한 2조 1,382억원을 기록해, 2월 실적으론 역대 세 번째로 높은 양호한 실적을 보임.
  - 한편, 공공 건축수주는 주택과 비주택 모두 증가하여 전년 동월 대비 51.9% 증가한 4,609억원을 기록함.

표\_2012년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2012. 1월	9,190.4	2,599.1	2,138.2	460.9	6,591.3	3,151.2	3,440.1	5,289.4	3,901.0	1,751.5	2,149.5
증감률	80.4	36.7	33.9	51.9	106.3	425.9	32.5	140.8	34.6	35.3	34.0
2012.1~2	17,105.5	4,911.3	3,322.5	1,588.7	12,194.3	4,325.0	7,869.3	7,647.5	9,458.0	5,577.6	3,880.4
증감률	57.3	35.9	24.5	68.1	68.0	129.1	46.5	67.9	49.8	81.0	20.0

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 지난해 2월 수주가 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 208.3% 증가한 1,934억원을 기록해 작년 8월부터 세 자릿수 이상의 급등세를 지속함.
- 한편, 비주거용 건축수주는 지난 1월에 전년 동월 대비 21.8% 감소해 부진하였지만, 2월에는 공공기관 지방이전에 따른 사옥건설로 인해 6.0% 증가한 2,675억원으로 소폭 반등함.
- 2월 민간수주는 대규모 플랜트수주의 영향과, 건축수주 또한 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 106.3% 급등한 6조 5,913억원을 기록해 자료가 작성된 1994년 이후 2월 실적으로는 역대 최대액을 달성함.
- 2월 민간 토목수주는 복합화력발전소와 대규모 석유화학 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 425.9% 급등, 2월 실적으로는 역대 최대액인 3조 1,512억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 32.5% 증가한 3조 4,401억원의 양호한 실적을 기록함.
- 민간 주택수주는 지방 아파트 물량 증가로 전년 동월 대비 32.5% 증가함. 다만, 수주액 자체는 1조 5,581억원으로 2001~2010년까지 2월 수주 평균이 대략 2조원 인것을 감안, 예전 수준에 이르지 못하는 것으로 판단됨.
- 한편 민간 비주거용 건축수주는 상업용 건물과 공장 건축물 등의 수주가 모두 증가하여 전년 동월 대비 39.2% 증가한 1조 8,820억원으로 2월 실적으론 역대 두 번째로 높은 실적을 기록함.

● 세부 공종별 건설수주

- 2012년 2월 수주를 세부 공종별로 나눠볼 때 건축수주의 경우 기타 수주를 제외하고 모두 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
- 주택수주는 전년 동월 대비 31.7% 증가한 1조 5,986억원을 기록함. 2월 실적으론 4년 내 가장 양호한 실적이지만, 2008년 이전에는 2~3조원 대의 수주를 기록한 것을 감안하면 주택경기 침체 이전 수준에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.

**토목 공종  
도로 및 교량,  
발전 및 송전,  
기계설치  
수주 급등**

- 사무실 및 점포 수주는 상업용 오피스텔 및 복합 상가 물량의 증가로 전년 동월 대비 38.6% 증가한 7,855억원으로 2월 실적으론 역대 두 번째로 높은 실적을 기록함.
- 공장 및 창고 수주와 관공서 수주 또한 각각 전년 동월 대비 68.6%, 103.3% 증가하여 양호한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 토지조성 수주 등이 전년 동월 대비 감소했으나, 도로 및 교량, 발전 및 송전, 기계설치 수주 등이 급등한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 작년 2월 실적이 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 246.8% 급등한 5,411억원을 기록함.
- 철도 및 궤도 수주는 2월 실적으로 최근 4년 내 가장 부진한 220억원에 그쳐 전년 동월 대비 86.3% 감소함. 토지조성 수주 또한 67.9% 감소해 지난 1월(157.8%)의 급등세를 이어가지 못함.
- 한편, 발전 및 송전 수주는 공공뿐만 아니라 민간 또한 증가해 전년 동월 대비 730.3% 급등함. 결국 월간 실적으로는 자료가 작성된 지난 1976년 이후 역대 최대액인 2조 2,774억원을 기록함.
- 발전 및 송전 수주가 이렇게 높은 실적을 기록한 것은 작년부터 부각된 전력난을 해소하기 위해 S-파워 복합발전과 당진화력 등 대형 발전시설 공사가 공공뿐만 아니라 민간에서도 발주되었기 때문임.
- 기계설치 수주 또한 대규모 석유화학관련 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 214.6% 증가한 1조 6,444억원으로 역시 높은 실적을 기록함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012. 2월	1,598.6	785.5	484.8	383.9	42.5	541.1	22.0	84.0	145.8	2,277.4	1,644.4
증감률	31.7	38.6	68.6	103.3	-23.8	246.8	-86.3	48.0	-67.9	730.3	214.6
2012.1~2	5,161.5	1,361.9	1,023.1	614.7	67.3	734.5	103.6	113.4	274.0	3,290.6	2,112.6
증감률	71.7	60.5	63.8	11.6	-44.7	76.8	-87.4	-36.8	-45.6	426.8	138.2

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

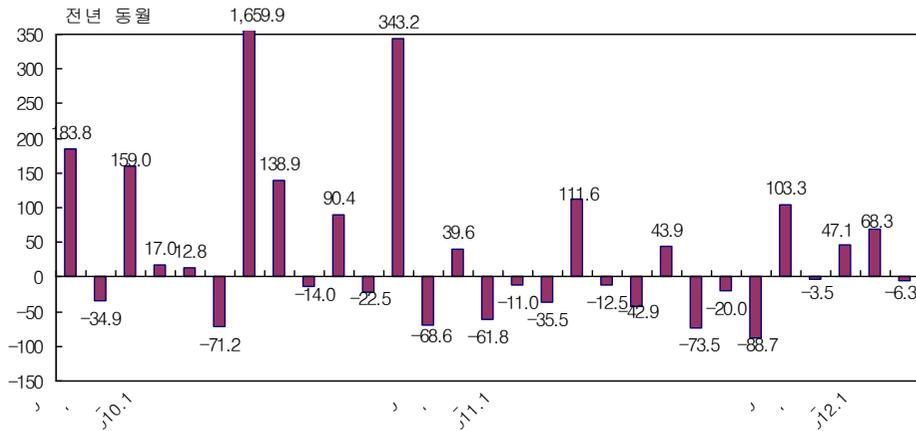
2012년 2월  
재건축·재개발  
6.3% 감소

- 2012년 2월 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 6.3% 감소한 5,821억 원으로 지난 2011년 12월과 2012년 1월의 증가세를 마감함.
  - 재건축·재개발 수주는 경남지역과 수도권의 수주 증가로 지난 1월에, 1월 실적으로는 이례적으로 1조원이상의 양호한 수주를 기록하였음.
  - 그러나, 2월에는 1월의 절반 수준에 그친 5,821억원을 기록함.
  - 재건축 수주는 지난해 2월 수주가 발생하지 않은데 따른 영향으로 증감률이 계산되진 않았지만, 예년 수준의 절반 수준에 불과한 1,644억원에 그쳤으며, 재개발 수주 또한 전년 동월 대비 32.8% 감소한 4,178억원으로 부진한 실적을 기록함.
- 비록 2월 수주가 감소하였어도 1~2월 누적수주는 1월의 높은 실적으로 말미암아 전년 동기 대비 36.2% 증가한 1조 9,724억원을 기록함.

표\_2월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2012년 1월 증감률	-	-32.8	-6.3
2012.1~2 누적 증감률	220.7	7.5	36.2

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



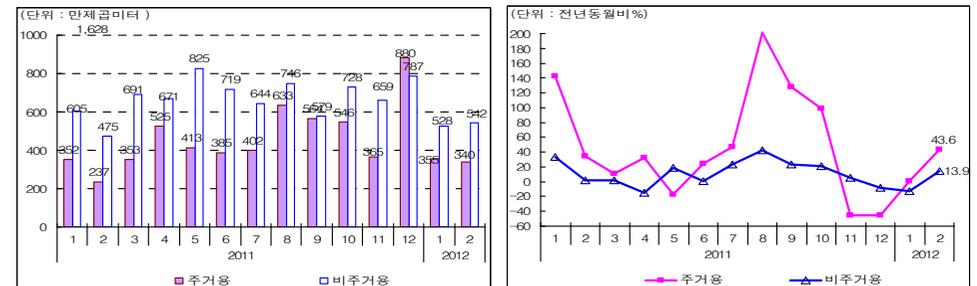
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 2월  
건축허가  
전년 동월 대비  
23.8% 증가

- 2012년 2월 건축허가면적은 전년 동월 대비 23.8% 증가, 세달 연속 감소세를 마감함.
  - 2월 실적으로는 1993년 2월 882.0만㎡ 이후 19년 만에 최대치인 881.9만㎡를 기록 매우 높은 실적인 것으로 판단됨.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 43.6% 증가한 340.2만㎡로, 2월 허가면적으로는 6년 내 가장 양호한 실적을 기록함.
  - 최근 도시형 생활주택과 같은 소형 주택 물량뿐만 아니라, 주택가격 상승에 힘입어 지방 주택 또한 증가한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 13.9% 증가한 541.7만㎡를 기록, 세달 만에 다시 증가함.
  - 세부적으로 공업용이 전년 동월 대비 16.9% 감소해 부진하였으나, 상업용과 교육·사회용과 기타 허가면적이 각각, 26.4%, 47.3%, 20.6% 증가하였음.
- 1~2월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 5.8% 증가한 1,765.2만㎡로 주거용이 695.5만㎡를 기록해 18.2% 증가하였으나, 비주거용이 1,069.8만㎡로 1.0% 감소하였음.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

**중동지역  
발주 재개로  
수주 증가**

■ 해외건설

- 2012년 3월 해외건설 수주실적액은 54.1억 달러로 전월 대비 403.9%, 전년 동월 대비 4.0% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 중동(4,234.2%), 아시아(18.7%), 중남미(100.0%) 지역에서 큰 폭으로 증가함.
  - 중동지역은 이라크(10.0억 달러), 카타르(3.9억 달러), 모로코(3.3억 달러)에서 수주가 큰 폭으로 증가함.
  - 아시아지역은 인도(7.6억 달러), 태국(0.6억 달러), 싱가포르(0.5억 달러) 등에서 수주가 큰 폭으로 증가함.
  - 중남미지역은 콜롬비아(2.3억 달러)에서 폐수처리장 및 하수처리장 공사 수주로 큰 폭으로 증가함.
- 공종별로는 전월 대비 전기(-84.5%), 통신(수주없음) 용역(-83.7%) 공종을 제외한 공종에서는 증가함.
  - 산업설비는 발전소(8.2억 달러) 및 가스처리시설(1.3억 달러)에서 수주가 감소하였으나, 화학공장(6.9억 달러), 일반공장(3.6억 달러), 원유시설(10.0억 달러), 기타(17.4억 달러)에서 수주가 큰 폭 증가함.
  - 토목은 도로(3.9억 달러)공사를 제외한 모든 공종에서 감소하였음에도 불구하고 증가를 보임.
- 2012년 1~3월까지의 누적 해외수주 실적은 81.8억 달러로 지난해 같은 기간의 62.7% 수준을 보이고 있음.

표\_지역별 해외건설 수주실적

지역	2011.3	2012.2	2012.3			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,205	1,074	5,412	403.9	4.0	7,991
중동	4,429	94	4,074	4234.2	-8.0	4,477
아시아	738	904	1,073	18.7	45.4	2,344
태평양, 북미	0	7	0	-	-	7
유럽	1	2	3	46.5	297.0	133
아프리카	37	95	32	-66.5	-13.7	485
중남미	0	-28	230	-	-	545

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

지역	2011.3	2012.2	2012.3			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,205	1,074	5,412	403.9	4.0	7,991
토목	403	348	424	21.7	5.2	1,126
건축	453	138	222	60.7	-51.1	783
산업설비	4,321	370	4,732	1178.8	9.5	5,755
전기	21	7	1	-84.5	-94.9	-11
통신	0	0	0	-	-	18
용역	7	210	34	-83.7	378.0	321

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

**2012년 2월  
건설기성  
전년 동월 대비  
19.6% 증가**

- 2012년 2월 건설기성은 건축과 토목기성이 모두 증가하여 전년 동월 대비 19.6% 증가한 6조 2,767억원을 기록함.
  - 건설기성은 지난 1월에 5.0% 감소하여 부진한 모습을 보였으나, 2월 들어 19.6% 증가해 강한 반등세를 시현함.
- 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습으로 전년 동월 대비 23.8% 증가한 3조 6,235억원으로 2월 실적으로 역대 최대액을 경신함.
  - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 22.4% 증가하였는데, 이는 지난 2011년 2월 기성이 부진한데 따른 기저효과 때문임. 금액 자체는 1조 7,822억원으로 2006년에서 2010년 2월 기성이 모두 2조원을 넘었던 것을 감안하면 예년 수준에는 다소 미치지 못한 것으로 판단됨.
  - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 25.1% 증가한 1조 8,413억원으로, 자료가 작성된 1997년 이후 2월 실적으로는 최대액을 기록함.
  - 지난 2011년 비주거용 건축수주가 글로벌 금융위기가 발생한 2008년 이후 가장 높았는데, 이로 인해 비주거용 건축기성이 최근 양호한 실적을 보이고 있는 것으로 판단됨.
- 토목기성은 일반토목과 플랜트 공종의 호조로 전년 동월 대비 14.4% 증가한 2조 6,533억원을 기록, 비주거용 건축기성과 마찬가지로 2월 실적으로는 역대 최대실적을 보임.

표\_2012년 2월 건설기성실적

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 2	6,276.7	3,623.5	1,782.2	1,841.3	2,653.3	1,703.9	167.4	713.6	2,571.2	3,466.1	215.7	23.8
증감률	19.6	23.8	22.4	25.1	14.4	15.4	-2.0	9.4	27.6	15.9	-0.4	2.0
2012.1~2	12,177.4	6,969.3	3,479.4	3,489.8	5,208.2	3,402.0	335.8	1,332.6	4,798.5	6,847.7	483.2	48.0
증감률	6.3	9.3	6.9	11.9	2.5	2.2	-13.1	1.1	6.8	5.9	8.2	1.5

자료 : 통계청

■ 건설투자

**2011년 4/4분기  
건설투자  
전년 동기 대비  
2.1% 감소**

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2011년 4/4분기 국내 건설투자 (2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.1% 감소한 42.1조원을 기록함.
  - 종전에 4.0% 감소했다고 발표한 속보치 보다 1.9%p 높은 수치로 건설투자의 침체상황이 다소 완화된 것으로 분석됨.
  - 다만, 건설투자가 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속한 것은 변함이 없음.

**2011년 건설투자  
전년 대비  
5.0% 감소**

- 결국 2011년 건설투자는 토목투자와 주거용 건축투자의 침체로 전년 대비 5.0% 감소한 145.8조원을 기록, 2년 연속 감소한 것으로 나타남.
  - 공종별로 토목투자가 2010년 6.2% 감소에 이어 2011년에도 6.0% 감소함. 2011년 토목투자는 59.7조원을 기록한 2006년도 실적과 비슷한 60.8조원으로 5년 전 실적으로 회귀함.
  - 주거용 건축투자는 2011년에 15.9% 감소해 2006년부터 6년 연속 감소, 자료가 작성된 1970년 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로 나타남. 금액 자체도 1989년 20.9조원 이후 22년 내 최저치인 28.7조원에 불과해 장기간 침체된 주택 경기를 대변함.
  - 한편, 비주거용 건축투자는 전년 대비 3.3% 증가한 56.1조원으로 역대 최대액을 기록함. 2008년 이후 수주한 초고층빌딩의 기성 진척과 세종시, 혁신도시와 관련된 공공 청사 건축공사 증가의 영향 때문인 것으로 판단됨.

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거	비주거		계	토목	건축	주거	비주거	
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9	
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0	
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1	
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7	
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6	
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8	
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2	
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7	
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9	
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3	

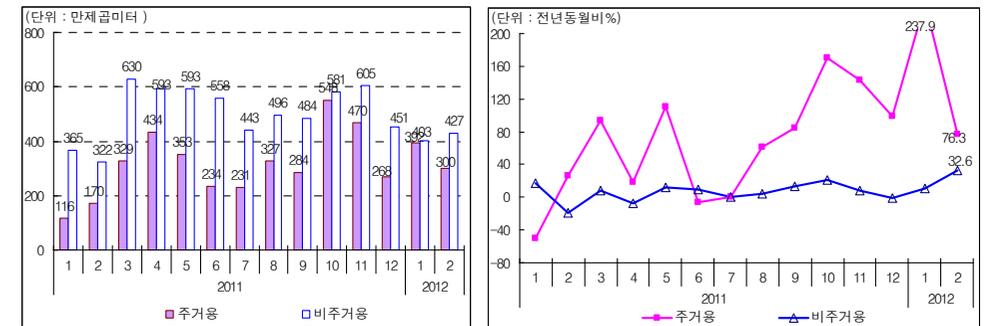
자료 : 한국은행 2011년 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

**2012년 2월  
건축착공  
전년 동월 대비  
47.7% 증가**

- 2012년 2월 건축착공면적은 전년 동월 대비 47.7% 증가해 12개월 연속 증가세를 지속함.
  - 결국, 건축 착공면적은 자료를 확인할 수 있는 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 727.1만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 76.3% 증가, 자료가 확인되는 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 최대치인 299.6만㎡를 기록함.
  - 2012년 2월 주거용 건축착공면적은 지난 2002년 2월 283.7만㎡를 넘어서는 수치로, 지방 뿐만 아니라 도시형생활주택 공급과 관련해 수도권 내에서도 착공이 증가한 것으로 분석됨.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 32.6% 증가한 427.4만㎡로 두달 연속 증가함.
  - 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 59.6%, 13.3% 증가하였으며, 교육·사회용과 기타 착공면적 또한 각각 37.7%, 14.7% 증가함.
- 1~2월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 56.4% 증가한 1,523.0만㎡로 2월 누적치로는 역대 최대치를 기록함. 주거용이 692.1만㎡로 141.9% 증가하였으며, 비주거용이 830.9만㎡로 20.8% 증가함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



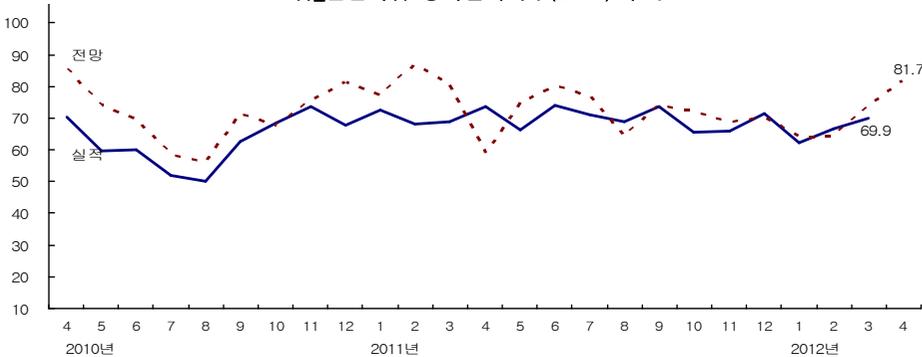
자료 : 국토해양부

**2012년 3월  
CBSI  
전월 대비  
3.2p 상승한  
69.97폭**

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.2p 상승한 69.9를 기록, 지난 2월의 4.4p 상승에 이어 2개월 연속 상승함.
- CBSI는 지난 1월에 연초 공사발주 물량 감소, 그리스발 유로존 재정위기 재부상 등의 영향으로 20개월만에 최대 낙폭인 9.3p가 하락하며 17개월만에 최저치인 62.3을 기록했다.
- 이후 CBSI는 1월의 큰 폭 하락에 대한 통계적 반등과 통상 2, 3월에는 1월에 비해 공사물량이 증가하며 CBSI가 상승하는 계절적 요인 등이 복합적으로 작용하여 2개월 연속 상승함.
- 그러나, 2개월 동안 CBSI 상승 폭이 7.6p에 불과하여 지난 1월의 하락 폭(9.3p 하락)에도 미치지 못하였고, 3월 CBSI 자체도 여전히 기준선인 100.0에 훨씬 못 미쳐 건설경기는 아직 심각한 수준의 침체를 지속하고 있는 것으로 판단됨.
- 한편, 4월 CBSI 전망치는 3월 실적치 대비 11.8p 상승한 81.7을 기록함.
- 실적치 대비 익월 전망치가 11.8p 상승한 것은 작년 5월(6월 전망치 5월 실적치 대비 14.1p 상승) 이후 10개월만에 최대 상승 폭임. 그만큼 4월에는 건설경기 침체수준이 3월보다 상당 폭 개선될 것으로 건설업체들이 전망하고 있다는 의미임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

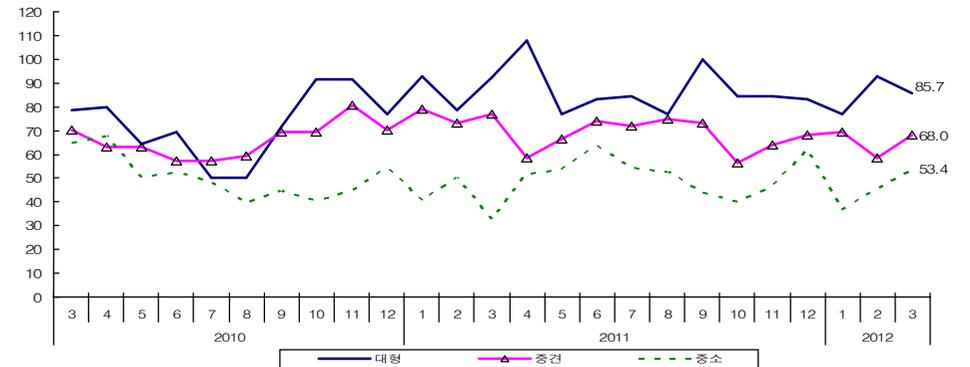


자료 : 한국건설산업연구원

- 통상 4월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 4월 전망치가 3월 실적치 대비 10p 이상 상승한 것을 볼 때 계절적 요인과 더불어 예산 조기집행 기조를 유지하고 있는 공공부문에 공사 발주가 증가할 것으로 건설업체들이 기대한 것으로 판단됨.
- 그러나, 이외에 건설경기를 개선할 만한 특별한 요인이 아직까지 보이지 않아 4월 CBSI 실적치가 실제로 80선을 넘기는 쉽지 않을 것으로 예상됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 전월비 하락한 반면, 중견, 중소기업 지수는 상승함.
- 지난 2월에 전월비 16.0p 상승한 92.9를 기록하며 CBSI 상승을 주도했던 대형업체 지수는 전월 급등에 대한 통계적 반락의 영향으로 전월비 7.2p 하락한 85.7을 기록하며 조정을 받음.
- 작년 11월 이후 지난 1월까지 3개월 연속 상승(13.2p 상승)에 대한 부담감으로 지난 2월에 전월비 11.3p 하락했던 중견업체 지수는 3월에는 전월비 9.7p 상승한 68.0을 기록함.
- 중소기업 지수는 지난 2월에 전월비 8.8p 상승한데 이어 3월에도 전월비 7.8p 상승한 53.4를 기록하여 2개월 연속 상승함. 그러나, 지수 자체는 50선에 불과해 여전히 가장 저조함.

**업체규모별  
중견, 중소기업  
전월보다 상승**

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 11월	12월	2012. 1월	2월	3월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	19.2	15.9	37.0	80.4	
		토 목	3.7	-14.9	-0.1	140.8	
		건 축	27.2	52.0	62.7	34.6	
		공 공	36.4	44.6	35.0	36.7	
		토 목	-4.5	35.5	10.6	33.9	
		건 축	204.6	59.2	75.7	51.9	
	민 간	11.7	1.9	37.9	106.3		
	토 목	24.4	-44.9	-8.9	425.9		
	건 축	9.6	49.3	59.7	32.5		
	건설허가	합 계	-20.8	-32.9	-7.7	23.8	
주 거	-45.3	-45.9	1.0	43.6			
비주거	5.6	-8.3	-12.8	13.9			
동행 지표	기성	합 계	-0.9	7.1	-5.0	19.6	
		공 공	-0.1	3.4	-10.2	27.6	
		민 간	-2.3	10.4	-2.7	15.9	
	건설잔액	합 계	42.5	22.4	65.3	47.7	
		주 거	143.5	98.6	237.9	76.3	
		비주거	7.8	-0.3	10.4	32.6	
	C B S I	총 합	66.0	71.6	62.3	66.7	69.9
		대 형	84.6	83.3	76.9	92.9	85.7
		중 견	64.0	68.0	69.6	58.3	68.0
		중 소	46.4	61.8	36.8	45.6	53.4
서 울		73.9	72.5	73.7	81.4	74.7	
지 방	53.8	70.1	47.5	46.5	62.5		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.12월	2012.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,234	101,322	101,414	-	0.1%	1.2%
	토 지 거래량 (필지)	240,059	129,192	165,489	-	28.1%	-0.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	239.43	239.12	238.88	238.42	-0.2%	0.1%
	아파트전세가격지수	241.1	241.56	242.06	242.14	0.0%	7.5%
	중위주택가격(만원)	23,990	24,010	24,145	24,130	-0.1%	5.7%
	주택매매거래량(호)	105,975	28,694	55,141	-	92.2%	-28.4%
	분 양 물 량 ( 호 )	25,281	5,818	16,720	-	187.4%	57.5%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	69,807	67,786	64,850	-	-4.3%	-19.5%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.10월	11월	12월	2012.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	5.01	5.01	4.95	5.06	5.02	-0.04%p	0.16%p
주택담보대출규모(십억원)	301,935	303,613	306,063	305,282	305,888	0.2%	6.3%
주택담보대출 연체율 (%)	0.66	0.69	0.61	0.69	0.74	0.05%p	0.20%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, 전국 거래량 최근 3년 수준으로 회복**  
**주택시장 : 수도권 재건축 아파트에 의한 하락세 지속, 거래량 반등하였으나, 전년 동월 대비로는 22.8% 감소**

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

○ 2012년 2월 전국 토지거래량은 16만 5,489필지로 전월 대비 28.1% 증가, 전년 동월 대비로는 0.2% 감소함.

**토지거래 전월 대비 28.1%**  
**전년 동월 대비 -0.2%**

- 면적기준으로는 161.3km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 22.9%, 전년 동월 대비 16.1% 증가함.

- 2월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 15만 9,137필지의 104.0% 수준이며, 주거지역(94.8%), 용도미지정토지(83.4%)을 제외한 용도 지역에서는 필지기준으로 최근 3년 평균 거래량을 상회함.

○ 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 32.2% 증가, 전년 동월 대비 8.1% 감소함.

- 면적기준으로는 전월 대비 57.0%, 전년 동월 대비 56.8% 증가함.

○ 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 모든 용도지역에서 증가한 가운데 주거지역이 전월 대비 38.8%의 높은 증가율을 보임.

- 그 외에 공업지역(36.2%)도 전월 대비 30%이상의 거래량 증가를 보임.

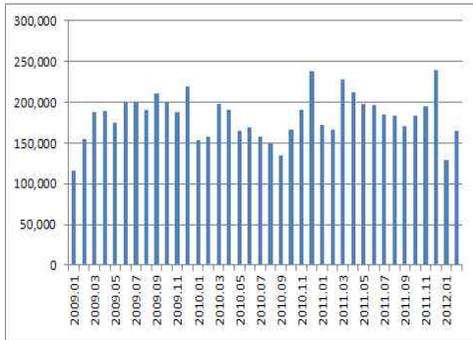
○ 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 매매거래(42.0%)가 큰 폭으로 증가함.

- 그 외에 증여(38.3%), 교환(11.0%)도 증가하였으나, 판결(-15.1%), 분양권(-17.4%), 기타(-9.4%)는 감소함.

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

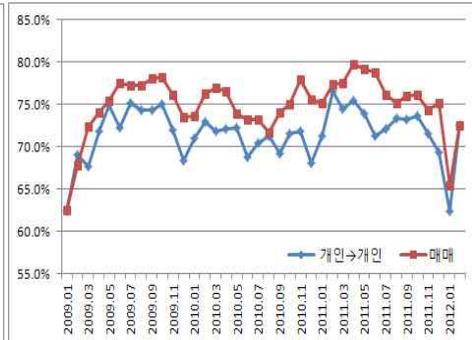
- 개인 33.2%, 법인 32.6% 증가하였고, 기타는 47.5% 감소함.

그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

구분	2010년		2011년					2012년		
	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기		1분기		
						10월	11월	12월	1월	2월
전체 거래량	595,927	566,339	606,507	537,758	618,595	183,695	194,841	240,059	129,192	165,489
개인간 거래	418,671	419,697	446,417	392,060	441,193	135,239	139,552	166,402	80,567	120,111
매매 거래	453,877	434,761	480,692	407,603	465,057	139,759	144,917	180,381	84,463	119,941
비중	70.3	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	62.4	72.6
비중	76.2	76.8	79.3	75.8	75.2	76.1	74.4	75.1	65.4	72.5

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 2012년 들어서도 여전히 상승세

- 2012년 2월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 상승하며, 16개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.04%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어감.
  - 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.30%)가 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 강원(0.15%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 0.1%내외의 상승률을 보임.

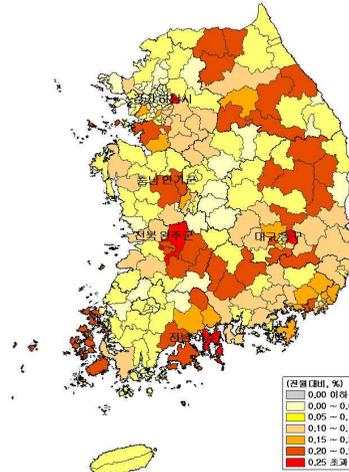
- 강원은 동계올림픽 유치 효과의 평창군(0.22%)과 교통여건 개선효과가 있는 원주시(0.22%)에서 높은 상승률을 보임.
- 그 외에 세계박람회 개최, 이순신대교 개통 등의 전남 여수시(0.29%), 전북 혁신도시 및 행정타운 건설의 전북 완주군(0.26%), 세종시 및 오송생명과학단지 개발에 따른 효과의 충남 연기군(0.25%) 등에서 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.14%)과 녹지지역(0.13%)이 여전히 높은 상승률을 지속하고 있는 가운데 생산관리지역(0.11%)과 자연환경보전지역(0.10%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.14%), 답(0.14%), 공장용지(0.11%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2010년		2011년												2012년	
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
월 별	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	0.09	0.09
누계 (전년말대비)	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	0.09	0.18

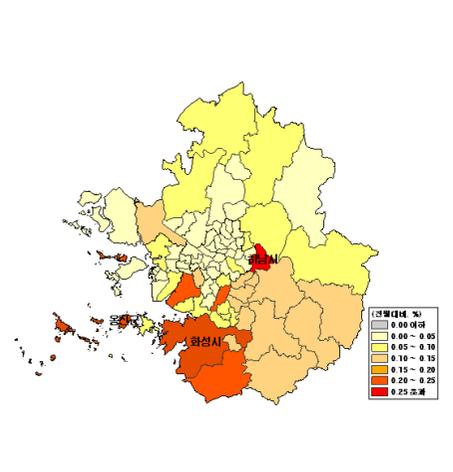
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### ■ 서울/수도권 시장

#### 수도권 13개월 연속 하락세 하락폭 확대

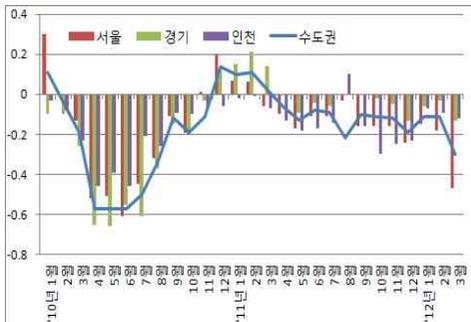
- 2012년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.30% 하락하며 13개월 연속 하락세를 이어갔으며, 하락폭은 소폭 확대됨.
  - 서울 0.47% 하락하며, 큰 폭으로 하락폭이 확대됨. 인천(0.12%), 경기(0.13%)는 하락폭이 소폭 확대됨.
  - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 송파구(-1.07%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강남구(-0.78%), 양천구(-0.71%), 경기 과천시(-0.68%) 등에서 0.5%이상의 하락률을 보임.
  - 반면 경기 안성시(0.80%)는 높은 상승률을 보였으며, 하남시(0.12%), 이천시(0.10%), 평택시(0.08%), 양주시(0.05%)도 상승함.
  - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.09%, 중형 0.21%, 대형 0.23% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 1.29%, 중형 0.83%, 대형 0.75% 하락함.

#### 재건축아파트 하락세 주도 여전

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.90% 하락하며, 13개월 연속으로 하락하며, 수도권 아파트 하락세를 여전히 주도하고 있음.
  - 서울 송파구(-1.53%), 구로구(-1.51%), 강남구(-1.28%), 성동구(-1.19%)에서 1%이상 큰 폭으로 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

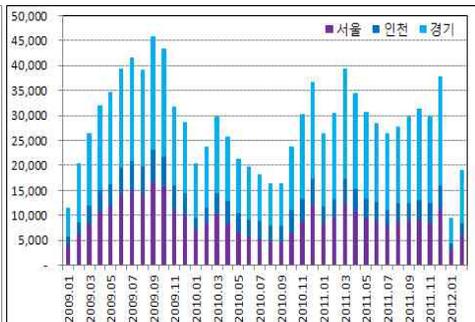
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

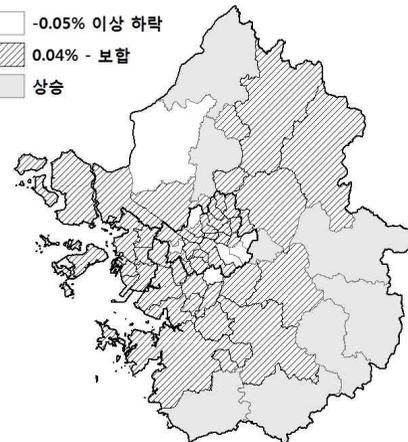
#### 거래량 전월 대비 증가, 전년 동월 대비 22.8% 감소

- 2012년 2월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 2월 평균 대비 22.8% 감소함.
  - 2012년 2월 주택 매매 거래량은 1만 9,195호로 전월 대비 101.1% 증가, 전년 동월 대비 36.8% 감소함.
  - 전월 대비 서울 84.5%, 인천 97.7%, 경기 112.6% 증가함.
    - ※ 금월부터 아파트 실거래가 거래량은 주택매매거래 통계로 전환함. 2012년 2월부터 국토해양부의 통계개선 작업의 일환으로 실거래가 거래량 보도자료는 폐지하고 주택매매거래 통계를 발표하고 있음.
- 2012년 3월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.05% 하락하며, 다시 하락세로 전환됨.
  - 수도권 전역에서 상승과 하락이 혼재되어 나타남(서울 -0.11%, 인천 0.07%, 경기 0.00%).
  - 경기 이천시(1.05%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 인천 남구(0.42%), 서울 금천구(0.39%), 성북구(0.37%) 등에서 상승함. 상승률은 경기 이천을 제외한 0.03~0.42% 수준을 보임.
  - 반면, 서울 강남구(-0.68%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 도봉구(-0.38%), 송파구(-0.37%), 양천구(-0.37%), 경기 과천시(-0.38%) 등에서 하락함. 하락률은 강남구를 제외한 -0.38~-0.01% 수준을 보임.

#### 전세가격 다시 하락세 전환

그림\_2012년 3월 수도권 매매가격 변동률

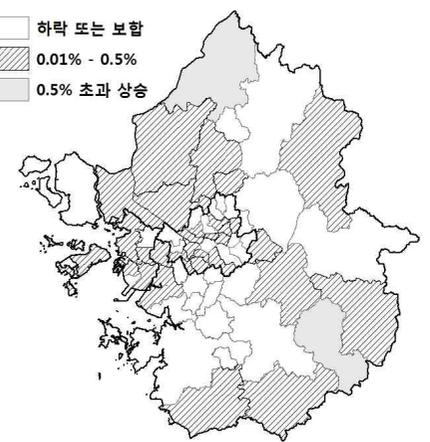
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2012년 3월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

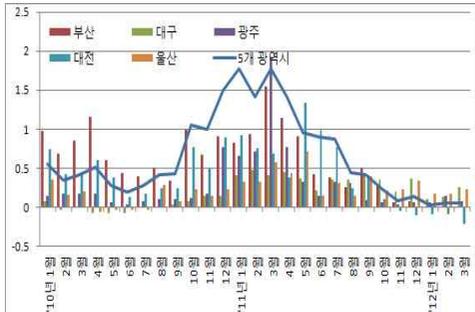
**대전 하락, 부산 보합 지속**

**■ 광역시/지방 시장**

- 2012년 3월 지방광역시의 아파트 매매가격은 35개월 연속 상승세를 유지하며 0.06% 상승, 상승폭은 지난해 9월 이후 지속 둔화됨.
  - 대전(-0.21%)의 하락세가 지속되고 있으며, 부산(0.01%), 대구(0.26%), 광주(0.08%), 울산(0.23%) 모두 상승함.
  - 대구 달성군(0.80%)과 울산 북구(0.74%)에서 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 지역은 0.5% 미만의 상승률을 보임. 대전은 중구(0.07%)를 제외한 전역이 하락 또는 보합을 보임.
  - 중소형 강세가 지속됨(소형 0.10%, 중형 0.07%, 대형 0.02%).
- 전세가격은 0.17% 상승하며, 36개월 연속 상승세를 이어감.
  - 대전(-0.14%)의 하락세가 지속되고 있으며, 부산(0.14%), 대구(0.37%), 광주(0.29%), 울산(0.15%) 모두 상승함.
  - 부산 동구(0.73%), 대구 남구(0.63%), 달서구(0.62%), 광주 광산구(0.55%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임. 대전은 동구(0.01%)를 제외한 전역이 하락함.
  - 규모별로는 소형 0.25%, 중형 0.15%, 대형 0.14% 상승함.
- 2월 거래량은 1만 3,978호로 전월 대비 90.9% 증가, 전년 동월 대비 33.0% 감소
  - 지역별로는 전월 대비 부산 44.1%, 대구 133.7%, 광주 62.0%, 대전 161.7%, 울산 154.6% 증가함.

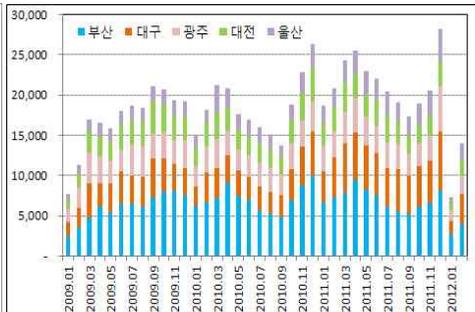
**거래량 전년 동월 대비 33.0% 감소**

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량



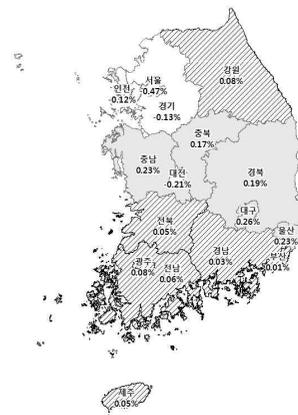
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방 매매가격 및 전세가격 상승세 유지**

- 3월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.09% 상승함. 36개월 상승세를 유지함. 상승폭은 지난해 9월 이후 지속 둔화됨.
  - 충남(0.23%), 경북(0.19%), 충북(0.17%), 강원(0.08%), 전남(0.06%), 제주(0.05%), 전북(0.05%), 경남(0.03%) 순임.
  - 경북 경산시(0.57%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대부분의 지역이 보합세 또는 소폭 상승세를 보임. 경남 양산시(-0.14%), 거제시(-0.08%), 충남 계룡시(-0.02%)는 하락함.
  - 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.07%, 대형 0.02% 상승함.
- 3월 전세가격은 전월 대비 0.11% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 충남(0.68%), 경북(0.22%), 강원(0.17%), 충북(0.16%), 전북(0.16%), 경남(0.10%), 전남(0.10%), 제주(0.00%) 순임.
  - 대부분의 지역이 보합 또는 소폭 상승을 보인 가운데 경북 경산시(0.70%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(0.11%), 충남 당진시(0.05%), 경남 양산시(-0.04%)는 하락률 기록함.
  - 전월에 이어 중소형 강세를 보임(소형 0.19%, 중형 0.08%, 대형 0.06%).
- 2월 거래량은 2만 1,968호로 전월 대비 85.8% 증가, 전년 동월 대비 14.7% 감소함.
  - 전월 대비 모든 권역에서 증가하였으며, 특히, 충청권(124.3%)에서 큰 폭으로 감소함.

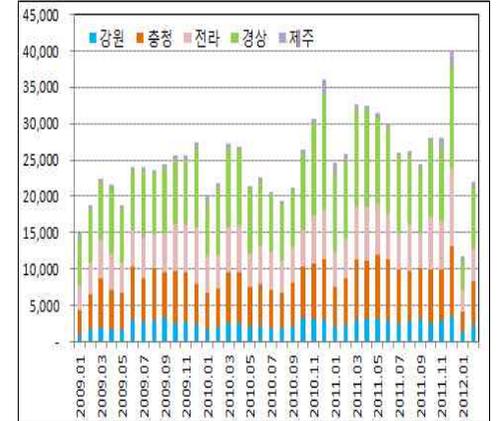
**전월 대비 거래량은 급증**

그림\_2012년 3월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~2월 주택 인·허가 실적은 6만 1,503호로 전년 대비 63.2% 증가함.
  - 1~2월까지 공공부문 1,906호, 전년 동기 대비 119.8%, 민간부문 5만 9,597호, 61.9% 증가함.
  - 2월 한 달 동안의 실적은 3만 2,092호로 전년 동월 대비 67.4%, 전월 대비 9.1% 증가함.
  - 서울(6,643호), 경기(6,008호), 경남(4,397호), 충남(2,347호), 경북(2,143호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
  - 유형별로 보면, 민간분양 5만 9,389호(96.6%), 공공임대 952호(1.5%), 공공분양 589호(1.0%), 국민임대 365호(0.6%), 민간임대 208호(0.3%)의 순임.
- 수도권은 민간부문의 실적 호조세(40.8%)가 이어지며 전년 동기 대비 36.4% 증가함.
  - 공공부문 실적은 2월 들어 인천에서만 120호 발생에 불과함. 전년 동기 대비 77.1% 감소함.
  - 민간부문은 전년 동기 대비 경기 60.7%, 인천 34.4%, 서울 26.9% 증가하여 고른 증가세를 보임.

2012년 1~2월  
인허가  
전년 동기 대비  
63.2% 증가

수도권  
전년 동기 대비  
36.4% 증가

표\_부문별·지역별 2012년 1~2월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2012년 1~2월	61,503	28,820	10,196	22,487	1,906	180	309	1,417	59,597	28,640	9,887	21,070
2011년 1~2월	37,676	21,130	4,875	11,671	867	787	0	80	36,809	20,343	4,875	11,591
전년 대비 증감률	63.2	36.4	109.1	92.7	119.8	-77.1	-	1,671.3	61.9	40.8	102.8	81.8

자료 : 국토해양부

전년 동기 대비  
기타광역시  
109.1%,  
기타지방  
92.7%  
증가

- 1~2월까지 전년 동기 대비 기타광역시 109.1%, 기타지방 92.7% 증가
  - 기타광역시는 공공부문의 실적은 309호에 불과하나 민간부문이 102.8% 증가하여 급증세를 이어감.
  - 대구 501.6%, 울산 146.6%, 광주 146.5%, 대전 89.1%, 부산 47.8% 증가하여 고른 증가세를 보임.
  - 기타지방은 민간 81.8% 증가와 함께 공공도 전년 동기 대비 큰 폭의 증가세를 보임.
  - 충남(240.2%), 전북(610.8%)에서 두드러진 증가세를 보임.

아파트  
전년 동기 대비  
66.4% 증가

- 아파트 인허가 실적은 3만 3,622호로 전년 동기 대비 66.4% 증가함.
  - 지방에서 136.2% 증가하면 급증세를 견인했으며 인천(79.1%)과 경기(33.1%)도 증가세를 보임. 다만, 서울은 12.8% 감소함.
- 아파트의 실적은 2만 7,881호로 전년 동기 대비 59.6% 증가함.
  - 수도권(57.0%)과 지방(62.2%)의 고른 증가세가 이어지고 있으며 인천(-40.4%)과 부산(-0.4%)에서만 감소함
- 모든 규모에서 증가하였고 85㎡ 이하의 주택은 70% 이상 증가함.
  - 40~60㎡ 사이의 소형 주택은 78.7% 증가하여 가장 큰 폭의 증가세를 보임. 초소형(40㎡ 이하)과 중소형(60~85㎡)도 70%를 상회하는 증가세를 보임.

그림\_2012년 1~2월 주택유형별 주택건설실적

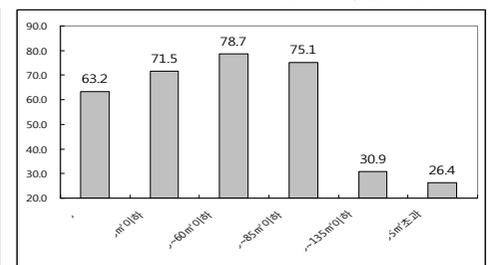
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~2월	전년비 증감률	2012년 1~2월	전년비 증감률
총계	33,622	66.4	27,881	59.6
수도권	14,969	21.6	13,851	57.0
서울	5,059	-12.8	6,012	61.9
인천	4,862	79.1	871	-40.4
경기	5,048	33.1	6,968	91.1
지방	18,653	136.2	14,030	62.2

자료 : 국토해양부

그림\_2012년 1~2월 규모별 주택건설실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

2012년 3월  
분양시장  
전월 대비  
176.6% 급증

- 2012년 3월 분양물량은 1만 9,000여 호로 전년 동월 대비 9.1%, 전월 대비 176.6% 증가함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 3월 대비 7.3% 감소하였으나 3월 물량으로는 2008년 이후 가장 많은 수준임.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 21.2%, 중형(60~85㎡) 67.9%, 대형(85㎡ 초과) 10.9%로 중형 비중이 최근 경향에 비해 상당히 높게 나타남.
- 2012년 3월 수도권 분양물량은 전월 대비 343.4% 증가, 전년 동월 대비 22.6% 감소
  - 수도권 분양물량은 6,000여 호로 예년(2001~2011년 평균) 대비로는 39.9% 감소함. 김포한강신도시, 인천 송도에서 대규모 단지의 분양이 실시됨.
- 지방은 1만 3,000여호로 전년 동월 대비 31.5%, 전월 대비 139.2% 증가
  - 경남 2,900여 호, 충남 2,400여 호, 광주 2,300여 호, 경북 2,200여 호의 분양이 이루어짐. 부산, 전북, 대구, 전남에서 1,000여 호 수준의 분양이 발생함.
- 2012년 4월에는 수도권 2만 2,300여 호, 지방 1만 8,000여 호의 분양이 예정되어 있으나 실제 분양 실적은 2만 5,000호 수준으로 예상됨.

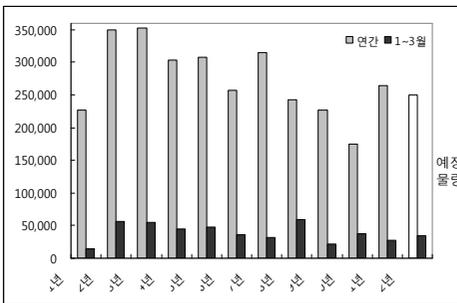
미분양 2개월  
연속 감소

- 2012년 2월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,936호(4.3%) 감소하여 6만 4,850호를 기록함. 2개월 증가 후 2개월 연속 감소함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 287호(0.9%) 감소하여 3만 1,452호를 기록함.
- 지방과 수도권에서 1,000호 이상의 고른 감소세를 보임.
  - 지방은 1,578호(4.1%) 감소하여 3만 7,247호를 기록함. 준공후 미분양은 606호 감소하여 2만 807호 수준임
  - 수도권은 1,358호(4.7%) 감소하여 2만 7,603호 수준임. 준공후 미분양은 319호 증가하여 1,055호 수준임.
- 전월 대비 강원(324호)에서 증가하였고 경기(1,333호), 대구(670호), 충남(413호), 경남(400호)에서는 감소함.
  - 강원 속초시(324호), 울산 울주군(222호), 인천 연수구(201호), 경남 거제시(144호), 부산 강서구(136호)에서 미분양 물량이 증가함.
  - 반면, 경기 광주시(282호), 양주시(244호), 충남 아산시(257호), 경북 포항시(206호), 경남 양산시(201호)는 감소함.
- 모든 규모에서 미분양이 감소하였고 대형(85㎡ 초과)에서 감소분(1,514호)이 가장 많은 것으로 나타남.
  - 수도권에서도 대형(85㎡ 초과) 감소분(672호)이 가장 많음.

강원에서는  
증가

그림\_2012년 1~3월 분양 물량 추이(전국)

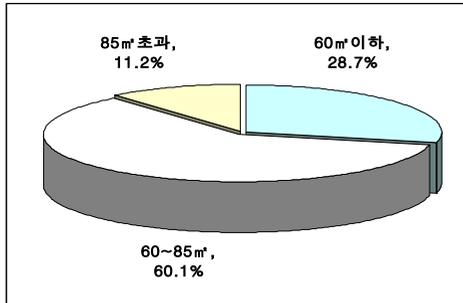
(단위 : 호)



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

그림\_2012년 1~3월 규모별 분양 물량 비중(전국)

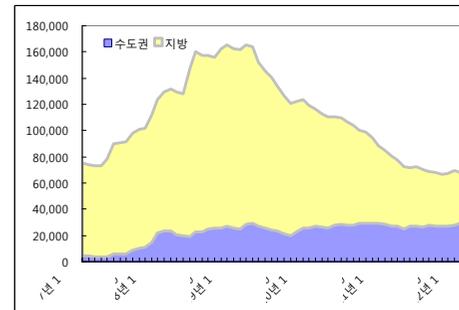
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_미분양 물량 추이

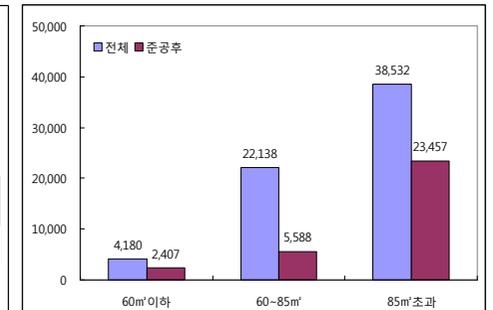
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2012년 2월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

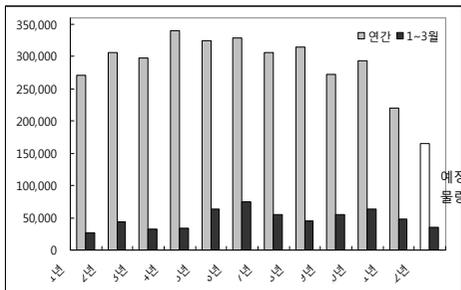
■ 입주물량

2012년 1~3월  
아파트 입주  
전년 동기 대비  
28.0% 감소

- 2012년 1~3월 아파트 입주물량은 3만 5,000여 호로 전년 동기 대비 28.0% 감소
  - 예년(2001~2011년 평균) 1~3월 대비로는 29.6% 감소한 수준임.
- 2012년 1~3월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 16.5%, 지방 38.8% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 57.0%의 증가세가 이어짐. 그러나 서울 68.1%, 인천 27.1% 감소함.
  - 지방에서는 대전(725.7%), 경남(76.0%)을 제외하고 전 지역에서 감소세를 이어가고 있으나 감소폭은 축소됨.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 58.1%, 중형(60~85㎡ 이하) 12.4%, 대형(85㎡ 초과) 13.3% 감소함.
  - 소형은 수도권 50.8%, 지방 61.3% 감소하여 전국적인 감소세를 보임. 중형은 수도권 22.8%, 지방 1.2% 감소함.
  - 3월 지방의 중형 입주물량이 늘어나면서 감소폭이 크게 축소됨.
- 2012년 4월 입주예정 물량은 수도권 4,000여 호, 지방 1,600여 호로 전국적으로는 5,600여 호가 예정되어 있음.
  - 6월 이후부터 1만호 이상의 입주가 예정되어 있어 5월까지의 입주물량이 적을 것으로 예상됨.

그림\_2012년 1~3월 입주물량 추이(전국)

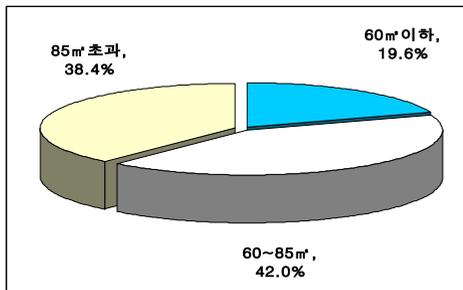
(단위 : 호)



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

그림\_2012년 1~3월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 3.30	/ 민영주택에 대한 재당첨제한 배제기간, 1년간 더 연장(국토해양부)
● 4.2	/ 단독주택용 공업화주택 인정기준 마련(국토해양부)
● 3.2	/ 공동주택 리모델링 시공자 경쟁입찰로 선정(국토해양부)
● 4.9	/ 공동주택 배치기준 완화, 원룸형 주택 주차장 기준 위임근거 마련(국토해양부)

■ 민영주택에 대한 재당첨제한 배제기간, 1년간 더 연장 (국토해양부, 3.30)

- 국토해양부는 입주자 선정과 관련하여 지자체의 권한을 확대하고, 민영주택에 대한 재당첨 제한 배제기간을 1년 더 연장하는 등의 내용을 담은 「주택공급에 관한 규칙」 개정령을 2012년 3월 30일(금)부터 공포·시행

1 입주자 선정 관련, 지자체의 재량권 확대

- ① 시장 등(시군구청장)에게 “민영주택 특별공급비율” 조정 권한 부여
- (현행) 개인 신청을 받아 민영주택을 특별 공급하는 경우, 국민주택은 공급 유형별 공급비율 증감이 허용되나, 민영주택은 불허
- (개선) 민영주택도 시장 등이 지역실정을 감안, 총량 한도내에서 대상자 간 비율을 10%p 범위에서 조정할 수 있도록 함(유형별 최소 3%는 확보)

< 공급유형별 특별공급방식\* >

구분	국민주택등	민영주택	비고
개인신청	신혼부부	15%	10%
	다자녀가구	10%	5%
	노부모 부양	5%	3%
	생애최초	20%	-
소계	50%	18%	○ 국민주택의 경우 - 입주자모집승인권자(시장등)는 각 유형별 비율을 10%p 범위에서 상호조정 가능 * 단, 총량은 유지, 유형별 최소 비율은 3%
기관추천 (철거민, 장애인 등)	10%	10%	○ 시·도지사 승인시 상향 가능 - 국민주택 : 제한없음 - 민영주택 : 수도권 15%, 그외지역 20%
계	65%	28%	-

\* 개인신청 : 일정한 요건에 해당하는 개인이 스스로 신청하는 경우  
기관추천 : 일정한 요건에 해당하는 자를 기관(예:국가보훈처)이 추천하는 경우

- ② “기관 추천 특별공급” 비율 조정 대상 확대
  - (현행) 관련 기관의 추천을 통한 주택 특별공급 물량은 10%이나, 시·도지사의 승인을 받을 경우 통상 10%를 초과할 수 있음.
    - 그러나, 지역경제 활성화 등 시책 추진의 경우 10%를 초과할 수 없음
  - (개선) 시책 추진을 위하여 필요한 경우에도, 시·도지사의 승인을 받아 10%를 초과하여 특별공급할 수 있도록 함.

**2** 특별공급대상자 확대

- ③ "납북피해자"에게 민영주택 특별공급
  - (현행) 납북피해자(家長 등이 납북된 경우)에게 국민주택 등을 관련 기관 추천을 받아 특별공급하고 있으나, 국민주택 등이 공급되지 않는 지역에 거주하는 경우 주택 마련 곤란
  - (개선) 납북피해자의 주거안정을 지원하기 위하여, 민영주택을 특별공급 받을 수 있도록 함

\* 민영주택 기관추천 특별공급 대상(현행) : 장애인, 철거민, 북한이탈주민 등

- ④ 철거 주택의 세입자인 "소년소녀가장"에게도 임대주택 특별공급
  - (현행) 재개발사업 등으로 철거되는 주택의 세입자에 대한 임대주택 특별공급시, 직계 존·비속이 없는 20세미만 세대주는 특별공급에서 제외
  - \* 배우자 및 직계 존·비속이 없는 경우에는 "20세 이상인 자"만 세대주로 봄(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호)
  - (개선) 직계 존·비속인 세대원이 없으나, 형제자매를 부양해야 하는 20세 미만 세대주(소년소녀가장)도 특별공급 받을 수 있도록 함.

- ⑤ "행정중심복합도시" 및 "도청이전신도시" 특별공급 대상 확대
  - (행정중심복합도시) 행정중심복합도시 건설 지원 등을 위하여 예정지역에 사무소를 두는 국가기관 및 공공기관의 종사자 중,

- 주택의 특별공급이 필요하다고 행정중심복합도시건설청장이 인정하는 자를 추가함.

- (도청이전신도시) 도시 활성화 및 투자 촉진 등을 위하여, 도청이전 신도시에 입주하는 공익단체의 종사자 중,

- 주택의 특별공급이 필요하다고 도지사가 인정하는 자를 추가함

\* 현행 특별공급대상 : 도청, 공공기관, 교육기관, 연구·의료기관 및 기업 종사자

※ 도청 이전지 : 충남도청 : 대전 → 홍성군 홍북면, 예산군 삼교읍 일원

경북도청 : 대구 → 안동시 풍천면, 예천군 호명면 일원

- ⑥ “기관 추천 민영주택 특별공급” 대상자에 대한 거주지 제한 폐지
  - (현행) 관련기관의 추천을 받아 민영주택을 특별공급하는 경우 “국민주택등”은 거주지 제한이 없으나, “민영주택”은 제한이 있음.

- (개선) 관련 기관의 사전 검증을 받은 자이므로, 민영주택의 경우에도 국민주택등과 같이 거주지 제한을 폐지

<특별공급시 거주지 제한 여부>

구분	국민주택등	민영주택	비고
기관추천	X	○ → X	민영주택 거주지제한 폐지
개인신청	○	○	현행 유지 필요(검증X)

**3** 기타 제도개선사항

- ⑦ 민영주택에 대한 "재당첨 제한 배제기간" 1년 연장
  - (현행) 재당첨 제한이 적용되는 주택에 당첨된 후 민영주택에 청약하는 경우, 한시적으로 재당첨 제한기간을 적용배제(‘12.3.31까지)
  - (개선) 미분양 해소 등 주택시장 정상화를 위하여 민영주택에 대한 재당첨 제한 적용 배제기간을 1년간 연장(‘13.3.31까지)
- ⑧ 동별사용검사(임시사용승인 포함) 받은 주택에 대한 잔금 납부시기 명확화

- (현행) 분양주택의 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있음. 다만, 동별 사용검사 또는 임시사용승인을 받아 입주하는 경우,
  - 전체 입주금의 10%를 제외한 잔금만 받을 수 있으며, 나머지 잔금 10%는 사용검사일 이후에 받을 수 있도록 규정되어 있음
  - 이 경우, 사업주체가 지정하는 입주지정일에 입주 및 잔금 납부를 반드시 하여야 하는지 해석상 논란이 있음

\* **동별사용검사** : 사업계획승인 조건의 미이행 등 특별한 사유로 사업을 완료하지 못하는 경우(주택법 제29조)  
 \*\* **임시사용승인** : 주택 또는 대지가 사업계획 내용에 적합하고 **사용에 지장이 없는 경우**(주택법 제29조, 영 제36조)

- (개선) 동별 사용검사 또는 임시 사용승인을 받은 주택에 대한 구체적인 잔금의 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 "주택공급계약"에 따라 정하도록 함(법제처 법령해석 결과 반영).
- ⑨ 입주자모집공고 사항에 "추가선택품목 확대에 따른 비용" 반영
  - 분양가격에 포함되지 아니하는 추가선택품목\*으로 기존 "발코니 확장" 외에 "시스템 에어컨" 및 "불박이 가전제품" 등이 추가되어,
    - \* 추가선택품목 : 발코니 확장, 시스템 에어컨, 불박이 가전제품, 불박이 가구 [공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙] 제4조 개정('11.11.14)]
    - 「주택공급에 관한 규칙」의 입주자 모집공고 사항 중 추가선택품목 비용에 이를 반영함
- ⑩ 생애최초 특별공급 소득요건 중 "가구원" 정의 명확화
  - (현행) 생애최초주택 특별공급을 받으려는 자의 소득요건은 가구원수별 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하임
    - 소득이 초과되는 경우, 세대가 분리된 직계존속을 가구원으로 전입시켜 소득요건을 맞추고, 당첨된 이후 전출시키는 편법 발생

(예) 3인 가족(본인, 배우자, 자)의 월평균 소득이 444만원일 경우 소득 초과로 특별공급이 불가하나, 부모 중 한분을 전입시키면 소득요건에 적합(4인가족)

< 2011년 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 >

가구원수	3인	4인	5인
월평균 소득(단위: 천원)	4,248	4,719	4,929

- (개선) 가구원 중 직계존속은 "1년 이상 같은 주민등록표상에 등재되어 있는 경우"에만 가구원 수에 포함

■ **단독주택용 공업화주택 인정기준 마련(국토해양부, 4.2)**

- 국토부는 공업화주택(모듈형 주택) 건설 활성화를 위해 단독주택에 대한 공업화주택 인정기준 마련, 공업화주택 건설공법 다양화 등을 주요 내용으로 하는 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 일부개정안을 4.3일자로 시행

□ 금번 개정안에 포함된 주요 내용은 아래와 같다.

① 단독주택에 대한 공업화주택 인정기준 별도 마련

- 종전에는 공업화주택 인정기준이 공동주택에 한해 규정되었으나 주택을 세분화하여 단독주택 기준을 별도로 마련
- 단독주택 성능인정 기준은 단독주택은 5개로 대폭 축소(공동주택은 성능기준 10개)

\* 단독주택과 공동주택의 공업화주택 성능기준 비교

분류	주택유형	항 목
성능기준	단독주택 (5개)	구조안전, 환기 및 기밀, 열환경, 내구성
	공동주택 (10개)	단독주택 성능(5개) + 추가 5개(내화 및 방화, 피난안전 및 추락방지, 음환경)

② 공업화주택 건설공법 다양화

- 종전에는 공업화주택 건설공법으로 콘크리트 및 경량기포콘크리트로 한정 하였으나, 새로운 건설기술 패턴을 반영하여 철골조 공법 등을 통한 생산 기준(기타 조립식부재)도 추가

③ 공업화주택 인정기준 간소화 및 객관화

- 종전에 일부 엄격하게 규정되었던 공업화주택 인정기준을, 현실기준에 맞게 대폭 완화(소음기준은 층간소음 기준으로 단순화, 급배수설비의 소음방지성능은 삭제)

- 또한, 종전에 공업화주택 성능인정 기준이 일부 불명확하여 인정에 애로가 있었으나, 이에 대한 명확한 인정기준을 마련

\* 성능인정기준 객관화 예

구분	개정 전	개정 후
기밀성능	창호는 적절한 기밀성능을 유지하도록 <b>선언적으로 규정</b>	<b>시간당 1.5회의 기밀성능 유지</b>
결로	접합부위 등은 이슬이 맺히지	접합부위의 표면온도와 실내외
방지성능	아니하도록 <b>선언적으로 규정</b>	온도의 온도차이 비율은 <b>0.20 이하</b>

■ **공동주택 리모델링 시공사 경쟁입찰로 선정 (국토해양부, 4.3)**

- 국토해양부는 주택법 개정\*에 따른 후속조치로 공동주택 리모델링\*\* 시공사 선정을 위해 2012년 4월 4일 「리모델링 시공사 선정기준」(국토해양부 고시)을 제정·고시

\* 리모델링주택조합이 시공자를 선정하는 경우에는 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 함(「주택법」 제42조제5항)

\*\* 공동주택 리모델링 : 15년 이상 된 공동주택(아파트)의 노후화 억제와 기능향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위(「주택법」 제2조)

- 금번 제정·고시되는 「리모델링 시공사 선정기준」의 주요내용은 먼저, 조합이 리모델링 시공자를 선정하는 경우에는 일반경쟁입찰이나 제한 경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰에 의한 경쟁입찰의 방법으로 선정함.

- 경쟁입찰시 입찰공고 후 조합이 주관하는 현장설명회와 입찰참가 업체가 함께 참여하는 합동홍보설명회(2회이상)를 개최하도록 함.

- 또한, 최종 시공사 선정은 총회에서 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참석한 가운데 의결하도록 함.

- 총회 직접 참석이 어려운 조합원은 총회 개최 전에 별도의 서면결의서 제출기간을 운영하여 조합원에게 시공사 선택을 위한 참여 기회를 충분히 주되, 서면결의서는 서면매수 등의 부조리 방지를 위해 조합에서 정한 기간 및 장소에서 서면결의서를 배부 받아 직접 제출하도록 함.

※ 보다 자세한 내용은 국토해양부 보도자료(4.3) 참조

■ **공동주택 배치기준 완화, 원룸형 주택 주차장 기준 위임근거 마련(국토해양부, 4.9)**

- 국토해양부는 공동주택 배치기준 완화 등을 주요내용으로 하는 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 일부개정안을 마련하여 4월 10일부터 40일간(기간 4.10~5.20) 입법예고 함.

- 이번 규정의 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 공동주택 배치기준 완화

- (현행) 도로 및 주차장의 경계선으로부터 공동주택의 외벽까지는 2m이상 이격하여, 식재 등 조경에 필요한 조치를 하도록 규정

- (개정) 보행자 및 차량의 통행을 위해 1층에 필로티 구조를 도입한 경우, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 1층이 주택 외의 시설인 경우, 외벽이 개구부가 없는 측벽인 경우에는 예외로 규정을 적용받지 않도록 완화

② 원룸형 도시형생활주택 주차장 기준 조례 위임근거 마련

- (현행) 원룸형 도시형생활주택은 전용면적 60㎡당 1대로 주차장을 설치하도록 하고 있음

- (개정) 동 규정의 적용을 받는 사업승인 대상(30세대 이상) 원룸형 주택의 주차장 기준을 지자체가 조례로 1/2범위 내에서 강화하여 운영할 수 있도록 근거 마련

\* 현재 건축허가 대상(30세대 미만 등)은 '주차장법'에 따라 1/2범위 내에서 조례로 기준을 강화하거나 완화 가능

③ 지하저수조 설치 의무용량 기준 조례 위임근거 마련

- (현행) 공동주택에는 비상시를 대비하여 세대당 1.5톤의 이상의 수량을 저수할 수 있는 지하저수조를 설치하도록 하고 있음.
- (개정) 필요한 경우 지자체 여건에 따라 기준의 1/2범위 내에서 조례로 완화하여 저수조 용량을 정할 수 있도록 위임근거 마련



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>