

# 월간 건설경기동향

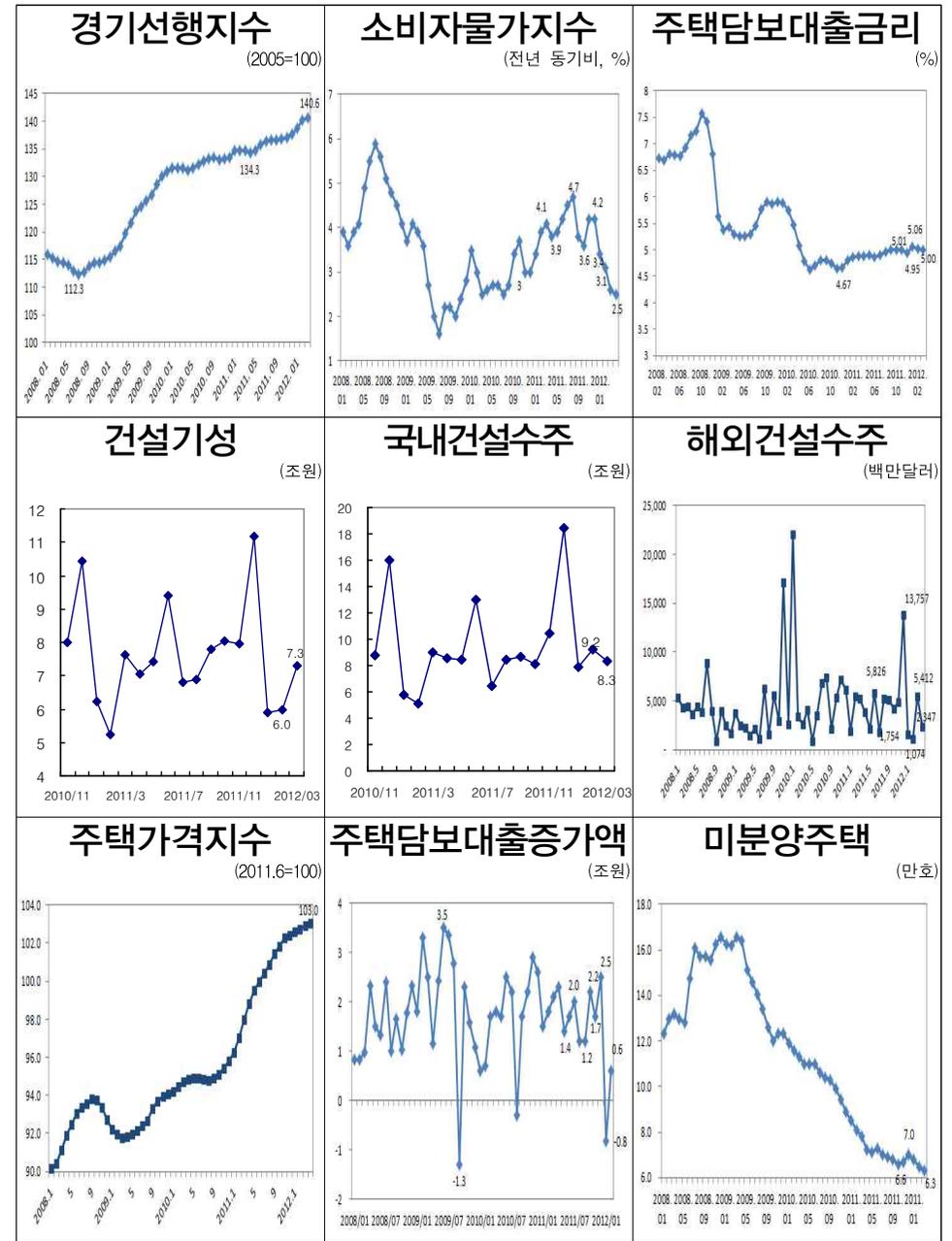
## 2012 5

### 건설경기

- ☑ 2012년 3월 국내 건설수주 전년 동월 대비 7.2% 감소한 8조 3,464억원 기록
- ☑ 3월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 양호한 모습으로 전년 동월 대비 13.5% 증가한 1,184.5만㎡ 기록
- ☑ 3월 건설기성 민간기관 기성의 위축으로 전년 동월 대비 4.4% 감소한 7조 2,939억원 기록
- ☑ 2012년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 3.5p 하락한 66.4 기록

### 부동산경기

- ☑ 2012년 3월 전국 토지가격 전월 대비 0.12% 상승, 17개월 연속 상승, 거래량 2개월 연속증가
- ☑ 2012년 4월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.21% 하락하며, 하락세 지속, 지방은 아파트 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화 지속
- ☑ 2012년 1~3월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 41.3% 증가
- ☑ 2012년 4월 전국 분양물량 전월 대비 13.7% 감소
- ☑ 2012년 1~4월 입주물량 전년 동기 대비 29.1% 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 3월 국내 건설수주 전년 동월 대비 7.2% 감소  
건설기성 4.4% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2012년 3월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
7.2% 감소

- 2012년 3월 국내수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 7.2% 감소한 8조 3,464억원을 기록, 지난 2011년 8월부터 7개월 동안 지속적인 증가세를 마감함.
  - 지난 2월 건설수주는 자료가 작성된 1994년 이후 2월 실적으로 역대 최대액인 9조 1,904억원을 기록, 전년 동월 대비 80.4% 급등하였음.
  - 그러나, 올 3월에는 전년 동월 대비 7.2% 감소한 8조 3,464억원을 기록함. 지난 2007~2011년까지 총 5년간 3월 수주 평균 금액이 8조 8,649억원인 것을 감안, 금액 자체로도 예년 보다 다소 부진한 실적인 것으로 판단됨.
- 3월 공공수주는 토목수주의 증가로 전년 동월 대비 5.3% 증가한 2조 3,110억원을 기록, 지난 2011년 8월부터 8개월 연속 증가세를 지속함.
  - 공공 토목수주는 한국남부발전의 대규모 발전설비 증가로 인해 전년 동월 대비 46.6% 증가한 1조 6,458억원을 기록함. 다만, 2008년 이후 3월 공공 토목수주가 2조원을 넘었던 것을 감안하면, 작년 3월 수주가 부진한데 따른 기저효과의 영향도 일부 반영된 것으로 판단됨.
  - 한편, 공공 건축수주는 주택수주의 위축으로 전년 동월 대비 38.0% 감소, 지난 2011년 9월부터 올 2월까지 두자릿수 이상의 높은 급등세를 마감함.

표\_2012년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2012. 3월	8,346.4	2,311.1	1,645.8	665.3	6,035.3	1,410.0	4,625.3	3,055.9	5,290.6	2,034.4	3,256.1
증감률	-7.2	5.3	46.6	-38.0	-11.2	-36.1	0.8	-8.2	-6.6	-18.2	2.5
2012.1~3	25,451.9	7,222.4	4,968.3	2,254.0	18,229.6	5,735.0	12,494.6	10,703.4	14,748.6	7,612.0	7,136.5
증감률	28.1	24.3	31.0	11.7	29.7	40.1	25.5	35.7	23.1	36.7	11.4

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 LH공사가 구조조정으로 연기했던 사업발주를 재개하면서 지난 2011년 8월부터 올 2월까지 세자릿수 이상의 급등세를 지속하였음. 그러나, 3월에 LH공사 물량이 급감, 전년 동월 대비 85.0% 감소한 373억원에 그침. 연기되었던 발주물량이 일정부분 소진된 것으로 판단됨.
- 한편, 비주거용 건축수주 또한 전년 동월 대비 23.9% 감소한 6,280억원을 기록함.
- 3월 민간수주는 지난 2월의 호조세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 11.2% 감소한 6조 353억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 마감함.
- 지난 2월 민간수주는 대규모 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 106.3% 급등, 2월 실적으로는 역대 최대액인 6조 5,913억원을 기록하였음.
- 3월에는 이 증가세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 11.2% 감소함. 그러나, 2002~2010년까지 3월 민간수주 평균이 5조 5,000억원대 인것을 감안, 금액상으로는 예년보다 다소 양호한 것으로 판단됨.
- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 36.1% 감소한 1조 4,100억원을 기록함. 비록 전년 동기 대비 감소하였어도 3월 실적으론 역대 세 번째로 높아 실적 자체는 양호한 것으로 판단됨.
- 한편, 민간 건축수주는 주택수주가 부진하였으나 비거용 건축수주의 호조로 전년 동월 대비 0.8% 증가한 4조 6,253 억원을 기록함.
- 주택수주는 재건축·재개발수주의 부진으로 전년 동월 대비 10.8% 감소한 1조 9,971억원에 그침. 반면, 민간 비주거용 건축수주는 대규모 연구단지, 대학병원 수주에 힘입어 전년 동월 대비 11.8% 증가하였음.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 3월 수주를 세부 공종별로 나눠볼 때 건축수주의 경우 비중이 높은 주택과 사무실 및 점포 수주가 감소했던 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 19.0% 감소, 지난 10월부터 올 2월까지 5개월간 지속한 증가세를 마감함.

**토목 공종  
철도 및 궤도,  
기계설치 수주  
제외하고 대부  
분 증가**

- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 7.3% 감소해 지난 1월과 2월의 증가세를 마감함. 다만, 수주액 자체는 1조원 이상인 1조 1,012억원으로 양호했던 것으로 판단됨.
- 한편, 공장 및 창고 수주와 관공서 수주는 각각 전년 동월 대비 26.7%, 32.4% 증가하여 양호한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 기계설치 수주를 제외하고 대부분 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 작년 3월 실적이 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 308.1% 급등한 3,333억원을 기록함.
- 철도 및 궤도 수주는 3월 실적으로 최근 6년 내 가장 부진한 183억원에 그쳐 전년 동월 대비 72.6% 감소함.
- 반면, 항만 및 공항, 토지조성 수주는 각각 전년 동월 대비 73.8%, 39.5% 증가하며 양호한 모습을 보임.
- 발전 및 송전 수주는 작년부터 부각된 전력난을 해소하기 위한 상반기 발주물량 증가로 전년 동월 대비 386.8% 급등한 5,255억원을 기록함. 결국, 지난 1월부터 3개월 연속 세자릿수 이상의 급등세를 지속함.
- 한편, 지난 2월 대규모 석유화학 관련 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 214.6% 급등한 기계설치 수주는 3월 들어 전년 동월 대비 57.9% 감소한 7,421억원으로 다소 부진한 모습을 보임.

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. 3월	1,875.7	1,101.2	341.2	1,031.7	203.7	333.3	18.3	174.8	488.0	525.5	742.1
증감률	-19.0	-7.3	26.7	32.4	497.7	308.1	-72.6	73.8	39.5	386.8	-57.9
2012.1~3	7,037.3	2,463.1	1,364.4	1,646.4	271.0	1,067.8	121.8	369.9	762.0	3,816.1	2,854.7
증감률	32.3	20.9	52.6	23.8	73.9	114.8	-86.3	18.7	-10.8	420.9	7.7

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

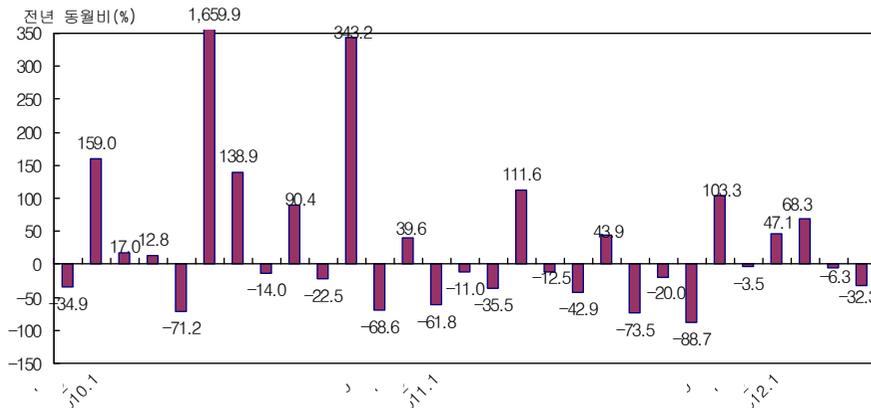
**2012년 3월  
재건축재개발  
32.3% 감소**

- 2012년 3월 재건축·재개발 수주는 비록 재개발 수주가 양호하였으나, 재건축수주가 전혀 발생하지 않아 전년 동월 대비 32.3% 감소한 6,100억원으로 지난 2월의 감소세를 이어감.
- 재건축 수주는 물량이 감소한 가운데 예정된 주요 사업이 4월 이후로 연기되어 수주액이 발생하지 않음. 수주가 발생하지 않은 것은 지난 2012년 2월에 이어 13개월만임.
- 한편, 재개발수주는 서울시가 뉴타운 사업 및 재개발 단지 구조조정 과정을 겪는 과정 가운데 서울시의 수주가 발생하지 않았지만, 서울 근교 경기도 일대에 천억원 이상의 재개발 수주가 일부 발생하여 전년 동월 대비 26.3% 증가한 6,100억원을 기록함.
- 1~3월 누적수주는 1월 수주의 호조세로 말미암아 전년 동기 대비 10.0% 증가한 2조 5,824억원을 기록함.

표\_3월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2012년 3월 증감률	-	26.3	-32.3
2012.1~3 누적 증감률	2.2	12.7	10.0

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



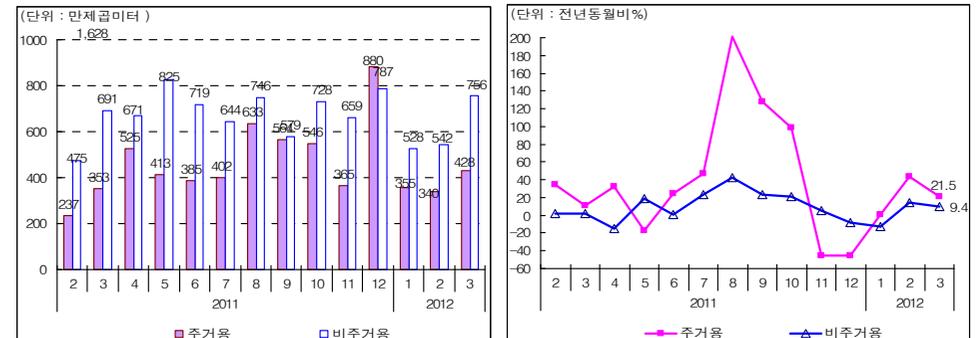
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**2012년 3월  
건축허가  
전년 동월 대비  
13.5% 증가**

- 2012년 3월 건축허가면적은 전년 동월 대비 13.5% 증가한 1,184.5만㎡로 지난 2월의 증가세를 이어감.
- 지난 2월 건축허가면적은 2월 실적으로는 1993년 2월 882.0만㎡ 이후 19년 만에 최대치인 881.9만㎡로 전년 동월 대비 23.8% 증가하였음.
- 올 3월 허가면적 1,184.5만㎡는 3월 실적으로 지난 2003년 3월 1,361.0만㎡ 이후 9년 내 최대치로, 역시 2월에 이어 높은 실적을 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 21.5% 증가한 428.3만㎡로, 3월 허가면적으로는 9년 내 가장 높은 실적임. 최근 도시형 생활주택과 같은 소형 주택 물량뿐만 아니라, 지방 주택 또한 증가한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 9.4% 증가한 756.2만㎡를 기록함.
- 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 1.7%, 1.1% 증가하였으며 교육·사회용과 기타 허가면적도 각각 4.2%, 34.2% 증가하였음.
- 1~3월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 8.7% 증가한 2,949.8만㎡로 주거용이 1,123.8만㎡를 기록해 19.4% 증가하였으며, 비주거용도 1,825.9만㎡로 3.1% 증가하였음.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2012년 4월 해외건설 수주실적은 23.5억 달러로 전월 대비 56.6%, 전년 동월 대비 40.4% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 유럽과 아프리카를 제외한 지역에서 감소하였으며, 전년 동월 대비로는 전역에서 감소함.
  - 특히 주요 수주 지역인 중동지역(전월 대비 -64.5%, 전년 동월 대비 -45.6%)에서 큰 폭으로 감소함.
  - 유럽은 러시아에서 키토브이만 쿠릴스크 항구 돌핀 부두공사 및 쓰베즈다-DSME 조선소 공사 등으로 전월 대비 증가함.
  - 아프리카 지역은 앙골라 마루베니 섬유공장 프로젝트, 남아프리카공화국 송전선로 건설 구축 공사, 콩고민주공화국 농촌마을 개발 사업 등의 수주로 전월 대비 증가함.
- 수주액에 절대적 영향력을 미치는 산업설비를 제외한 모든 공종에서 전월 대비 및 전년 동월 대비 증가함.
  - 산업설비는 발전소에서 수주가 감소하였으며, 가스처리시설, 정유공장은 수주가 이루어지지 않음.
  - 토목은 도로가 10.1억달러를 수주하여 큰 폭으로 증가함.
- 2012년 1~4월까지의 누적 해외수주 실적은 105.3억 달러로 지난해 같은 기간의 61.8% 수준을 보이고 있음.

1~4월  
해외수주  
전년 동기 대비  
61.8% 불과

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.4	2012.3	2012.4			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	3,940	5,412	2,347	-56.6	-40.4	10,338
중동	2,660	4,074	1,448	-64.5	-45.6	5,925
아시아	879	1,073	775	-27.8	-11.8	3,119
태평양,북미	5	0	1	-	-79.5	8
유럽	39	3	36	1097.9	-6.8	169
아프리카	234	32	86	168.0	-63.3	571
중남미	124	230	1	-99.5	-99.1	546

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.4	2012.3	2012.4			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	3,940	5,412	2,347	-56.6	-40.4	10,338
토목	237	424	1,292	204.6	444.5	2,418
건축	102	222	299	34.6	193.3	1,082
산업설비	3,548	4,732	539	-88.6	-84.8	6,294
전기	9	1	141	13,980.1	1397.4	130
통신	0	0	31	-	-	49
용역	44	34	45	33.4	4.1	366

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

2012년 3월  
건설기성  
전년 동월 대비  
4.4% 감소

- 2012년 3월 건설기성은 민간기관 기성의 위축으로 전년 동월 대비 4.4% 감소한 7조 2,939억원을 기록, 지난 2월 13.9% 증가 후 다시 감소함.
  - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 3.4% 증가한데 반해, 민간부문의 건설 활동이 위축되어 민간기관 기성이 3월 실적으론 8년 내 최저치인 3조 9,893억원에 그치며 전년 동월 대비 9.0% 감소함.
  - 공종별로 주거용 건축기성이 3월 실적으로 10년 내 최저치를 기록, 주거용 건축기성의 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 3.4% 감소, 3월 실적으로 9년 내 최저치인 4조 340억원에 그침.
  - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 6.2% 감소한 2조 443억원으로 3월 실적으로는 10년내 최저치를 기록함.
  - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 0.4% 감소한 1조 9,897억원을 기록함. 비록, 작년 3월보다 실적이 다소 감소하였으나 3월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목기성은 전년 동월 대비 5.7% 감소한 3조 2,599억원을 기록함. 비록 작년보다는 감소하였으나, 3월 실적으로는 역대 세 번째로 높아 금액 자체는 크게 위축되진 않은 것으로 판단됨.

표\_2012년 3월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사		토목공사		공공기관		민간기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트	공공기관	민간기관	민자	외국기관		
2012. 3	7,293.9	4,034.0	2,044.3	1,989.7	3,259.9	2,085.9	263.8	840.6	2,928.1	3,989.3	445.9	3,543.5
증감률	-4.4	-3.4	-6.2	-0.4	-5.7	-5.5	-3.4	-10.4	3.4	-9.0	14.9	-11.4
2012.1~3	19,172.2	10,870.1	5,408.9	5,461.2	8,302.1	5,293.3	603.1	2,198.3	7,519.1	10,734.1	997.5	9,736.7
증감률	0.4	3.0	-0.5	6.7	-2.8	-4.4	-8.5	-2.6	2.6	-1.1	-2.1	-1.0

자료 : 통계청

■ 건설투자

2012년 1/4분기  
건설투자  
전년 동기 대비  
2.1% 증가

- 한국은행 국민계정(속보치)에 의하면 2012년 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.1% 증가한 28.4조원을 기록, 2010년 2/4분기부터 시작된 감소세를 마감함.
  - 건설투자는 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속하였음.
- 1/4분기 건설투자가 증가한 것은 비주거용 건축투자가 양호한 가운데 주거용 건축투자도 작년 지방 아파트 및 소규모 주택의 착공 등의 일부 회복요인이 있었고, 무엇보다 작년 1/4분기 기저효과가 큰 영향을 미친 것으로 판단됨.
  - 지난 2011년 1/4분기 건설투자는 27.8조원으로 1/4분기 실적으로는 9년내 최저치를 기록하였음. 특히, 주거용 건축투자는 6.2조원으로 1/4분기 실적으로는 21년 만에 최저치였음.
  - 이러한 기저효과와 더불어 작년 상반기 이후 지방의 아파트와 도시형 생활주택을 비롯한 소규모 주택의 착공이 증가한 것도 주거용 건축투자에 점차 긍정적 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨.
  - 또한, 작년 4/4분기 전년 동기 대비 1.9% 감소하여 부진하였던 비주거용 건축투자도 올 1/4분기에 일부 회복되어 증가를 이끈 것으로 판단됨.
  - 한편, 토목투자는 1/4분기에도 여전히 감소세를 지속한 것으로 판단됨.

2012년 1/4분기  
건설투자 증가는  
기저효과 때문

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)						
	계		토목		건축		계		토목		건축		
	주거	비주거	주거	비주거	주거	비주거	주거	비주거	주거	비주거	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		
2012년	1/4	28.4	-	-	-	-	2.1	-	-	-	-		

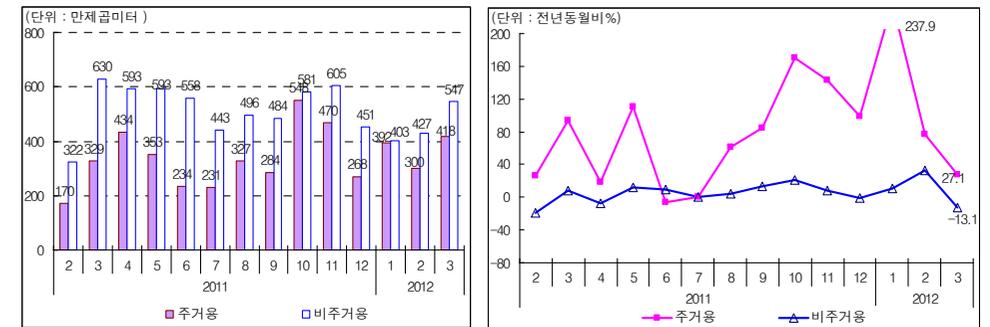
자료 : 한국은행 2012년 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

2012년 3월  
건축착공  
전년 동월 대비  
0.7% 증가

- 2012년 3월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 증가세에 힘입어 전년 동월 대비 0.7% 증가함. 결국, 13개월 연속 증가세를 지속하였으며 3월 실적으로는 8년 내 최대치 955.4만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 27.1% 증가한 418.3만㎡로 9개월 연속 증가세를 지속함.
  - 지난 2월 주거용 착공면적은 월간 자료가 확인되는 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 최대치인 299.6만㎡를 기록하였으며, 3월 착공면적 418.3만㎡도 3월 실적으로는 10년 내 최대치임.
  - 도시형생활주택 공급과 관련한 대도시 물량 뿐만 아니라 혁신도시와 세종시 등 지방의 분양물량도 증가해 주거용 착공면적이 최근 높은 실적을 보이고 있는 것으로 판단됨.
- 반면, 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 13.1% 하락한 547.0만㎡로 부진하였음. 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 20.7%, 27.5% 감소하였으며, 교육·사회용 착공면적 또한 0.8% 감소함.
- 1~3월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 28.8% 증가한 2,488.4만㎡로 3월 누적치로는 2000년 이후 최대치를 기록함. 주거용이 1,110.5만㎡로 80.5% 증가하였으며, 비주거용이 1,377.9만㎡로 4.6% 증가함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



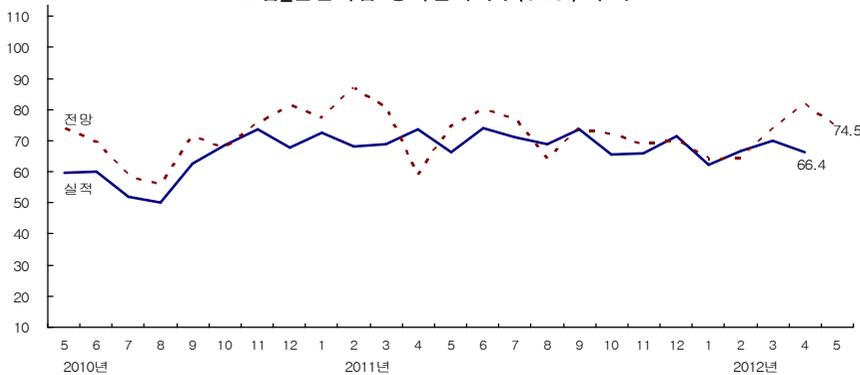
자료 : 국토해양부

**2012년 4월  
CBSI  
전월 대비  
3.5p 상승한  
66.47특**

■ **건설기업 경기실사지수(CBSI)**

- 2012년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.5p 하락한 66.4를 기록함.
- 이로써 지난 2월 이후 2개월 연속 상승한 CBSI가 상승세를 이어가지 못하고 3개월만에 다시 하락함. 또한, CBSI가 올 들어 70선을 넘지 못하고 계속 60선에 머물.
- 통상 4월의 경우 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많으나, 이미 CBSI가 2개월 연속 상승한데 따른 부담감이 작용하였고, 계절적 요인 이외에는 건설경기를 개선할 만한 특별한 요인이 없었던 것도 CBSI 상승세를 계속 견인하지 못한 원인으로 판단됨.
- 구체적으로는 수도권 주택경기의 침체가 아직 여전한 가운데, 작년 한해 회복세를 보인 지방의 주택경기가 최근 둔화되기 시작했고, 조기집행을 예고한 공공부문의 공사 발주물량도 건설업체 기대에는 다소 못 미친 것이 CBSI에 부정적 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 한편, 5월 CBSI 전망치는 4월 실적치 대비 8.1p 상승한 74.5를 기록함.
- 실적치 대비 익월 전망치가 8.1p 상승한 것은 건설업체들이 5월에는 건설경기 침체수준이 4월보다 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로  
대형업체  
하락 주도**

- 통상 5월에는 계절적 요인으로 CBSI가 상승하는 경우가 많고, 4월 CBSI 실적치가 전월 대비 하락한데 따른 통계적 반등도 일부 영향을 미칠 것으로 예상돼 5월 CBSI는 전월비 상승할 가능성이 클 것으로 예상됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 전월비 하락한 반면, 중견, 중소기업 지수는 상승함.
- 대형업체 지수는 지난 3월 전월비 7.2p 하락한 85.7을 기록했는데, 4월에도 전월비 14.3p 하락한 71.4를 기록해 2개월 연속 지수가 하락했으며, 4월 지수 하락을 주도함.
- 지난 3월에 전월비 9.7p 상승한 68.0을 기록했던 중견업체 지수는 4월에도 4.0p 상승한 72.0을 기록하며 2개월 연속 지수가 상승함.
- 한편, 중소기업 지수는 지난 2월과 3월 각각 전월비 8.8p, 7.8p 상승한데 이어 4월에도 전월비 0.7p 상승한 54.1을 기록하여 3개월 연속 상승함. 그러나, 지수 자체는 아직 50선에 불과해 여전히 가장 저조함.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 12월	2012. 1월	2월	3월	4월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	15.9	37.0	80.4	-7.2	-	
		토 목	-14.9	-0.1	140.8	4-8.2		
		건 축	52.0	62.7	34.6	-6.6		
		공 공	44.6	35.0	36.7	5.3		
		토 목	35.5	10.6	33.9	46.6		
		건 축	59.2	75.7	51.9	-38.0		
	민 간	합 계	1.9	37.9	106.3	-11.2		
		토 목	-44.9	-8.9	425.9	-36.1		
		건 축	49.3	59.7	32.5	0.8		
		합 계	-32.9	-7.7	23.8	13.5		
건설허가	주 거	-45.9	1.0	43.6	21.5			
	비주거	-8.3	-12.8	13.9	9.4			
동행 지표	기성	합 계	7.1	-5.0	13.9	-4.4	-	
		공 공	3.4	-10.2	17.3	3.4		
		민 간	10.4	-2.7	12.4	-9.0		
	건설착공	합 계	22.4	65.3	47.7	0.7		
		주 거	98.6	237.9	76.3	27.1		
		비주거	-0.3	10.4	32.6	-13.1		
	C B S I	총 합	71.6	62.3	66.7	69.9		66.4
		대 형	83.3	76.9	92.9	85.7		71.4
		중 견	68.0	69.6	58.3	68.0		72.0
		중 소	61.8	36.8	45.6	53.4		54.1
		서 울	72.5	73.7	81.4	74.7		74.1
		지 방	70.1	47.5	46.5	62.5		54.9

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,322	101,414	101,536	-	0.1%	1.2%
	토 지 거래량 (필지)	129,192	165,489	186,754	-	12.8%	-18.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	239.12	238.88	238.11	237.78	-0.1%	-0.4%
	아파트전세가격지수	241.56	242.06	242.29	242.10	0.0%	7.6%
	중위주택가격(만원)	24,010	24,145	24,130	24,106	-0.1%	5.7%
	주택매매거래량(호)	28,694	55,141	67,541	-	22.5%	-29.8%
	분 양 물 량 ( 호 )	5,818	16,720	27,387	-	63.8%	54.2%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	67,786	64,850	62,949	-	-2.9%	-18.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.11월	12월	2012.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	5.01	4.95	5.06	5.02	5.00	-0.02%p	0.11%p
주택담보대출규모(십억원)	303,613	306,063	305,282	305,888	306,977	0.3%	5.9%
주택담보대출 연체율(%)	0.69	0.61	0.69	0.74	0.64	-0.10%p	0.13%p

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

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보  
 도자료 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 17개월 연속 상승세 유지, 거래량 전월 대비 2개월 연속 증가**  
**주택시장 : 수도권 재건축 아파트 하락세 둔화, 대전, 부산 하락세**

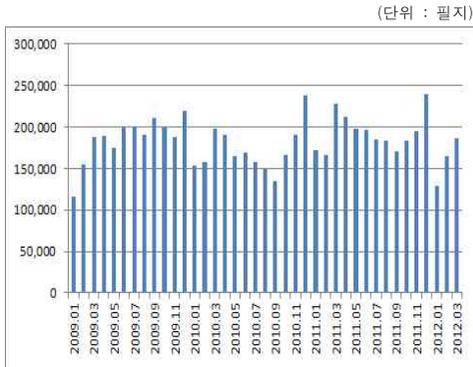
### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

- 2012년 3월 전국 토지거래량은 18만 6,754필지로 전월 대비 12.8% 증가, 전년 동월 대비로는 18.2% 감소함.
  - 면적기준으로는 189.2km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 17.3%, 전년 동월 대비 12.3% 감소함.
  - 3월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 20만 4,748필지의 91.2% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 13.1% 증가, 전년 동월 대비 22.1% 감소함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 11.4%, 전년 동월 대비 9.9% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 모든 용도지역에서 증가한 가운데 공업지역은 전월 대비 31.5%의 높은 증가율을 보임.
  - 그 외, 주거지역도 전월 대비 13.6% 거래량 증가를 보임.
- 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 매매(17.0%) 거래 증가가 2개월 연속으로 지속된 가운데 분양권(10.8%) 거래도 증가함.
  - 그 외에 판결(32.1%)이 전월 대비 350필지가 증가하였으며, 그 외에는 모두 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 개인의 토지구매가 전월 대비 2개월 연속으로 증가함.
  - 개인 15.0% 증가, 법인 1.1%, 기타 7.7% 감소함.

**토지거래  
전월 대비  
2개월 연속  
증가하였으나,  
전년 동월 대비는  
여전히 감소**

그림\_전국 토지거래량 추이



그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

구분	2010년		2011년				2012년					
	4분기		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	3월				
	4월	10월	11월	12월	1월	2월	3월					
전체 거래량	595,927	566,339	606,507	537,758	618,595	183,695	194,841	240,059	481,435	129,192	165,489	186,754
개인간 거래	418,671	419,697	446,417	392,060	441,193	135,239	139,552	166,402	338,931	80,567	120,111	138,253
거래 비중	70.3	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	70.4	62.4	72.6	74.0
매매 거래량	453,877	434,761	480,692	407,603	465,057	139,759	144,917	180,381	344,761	84,463	119,941	140,357
거래 비중	76.2	76.8	79.3	75.8	75.2	76.1	74.4	75.1	71.6	65.4	72.5	75.2

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격  
17개월 연속  
상승,  
3개월 연속  
상승률 확대

- 2012년 3월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.12% 상승하며, 17개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 2012년 들어 지속적으로 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.10%), 인천(0.13%), 경기(0.12%) 모두 상승세를 이어감.
  - 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.36%), 시흥시(0.21%)가 지속적으로 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 강원(0.16%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 제주(0.09%)를 제외한 나머지 지역은 0.1% 이상의 상승률을 보임.

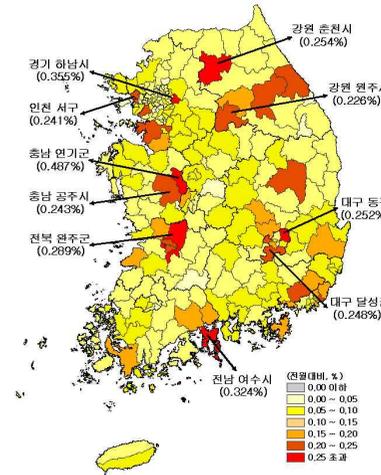
- 강원은 교통여건 개선, 기업도시 및 혁신도시 개발에 따른 원주시(0.23%)에서 높은 상승률을 보임.
- 충남 연기군(0.49%)은 세종시 조성에 따른 효과로 시군구 중에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 인접지역인 공주시(0.24%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.16%)이 다른 용도지역에 비해 높은 상승률을 지속적으로 보이고 있는 가운데 농림지역(0.13%), 녹지지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.16%), 답(0.17%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2011년												2012년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
월 별	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	0.12
누계 (전년말대비)	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	0.30

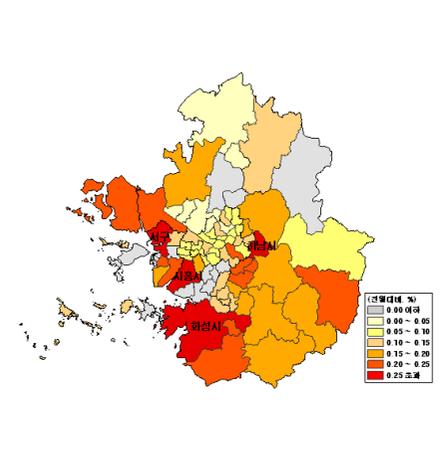
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 3월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### ■ 서울/수도권 시장

#### 수도권 14개월 연속 하락세

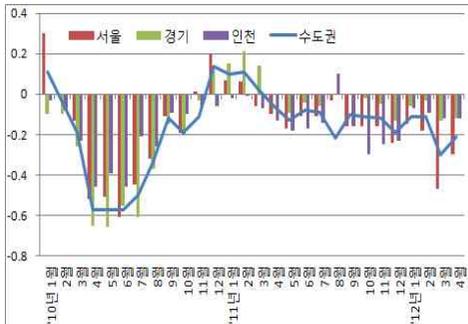
- 2012년 4월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.21% 하락하며 14개월 연속 하락세를 이어가고 있으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 서울(-0.30%), 인천(-0.12%), 경기(-0.12%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 서초구(-0.59%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 광진구(-0.55%), 강동구(-0.55%), 노원구(-0.53%)에서 0.5%이상의 하락률을 보임.
  - 대부분의 지자체가 하락률을 보였으나, 경기 안성시 0.34%의 비교적 높은 상승률을 보였으며, 평택시(0.10%), 이천시(0.05%) 등도 상승함.
  - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.14%, 중형 0.20%, 대형 0.23% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.15%, 중형 0.21%, 대형 0.34% 하락하며, 일반아파트와의 하락률 차이가 줄어들음.

#### 재건축아파트 하락폭 큰 폭으로 둔화

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.26% 하락하며, 14개월 연속으로 하락함. 대책 발표에 대한 기대감으로 하락폭은 큰 폭으로 줄어들음.
  - 서울 노원구(-1.17%), 인천 서구(-1.27%)는 1%이상 큰 폭 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

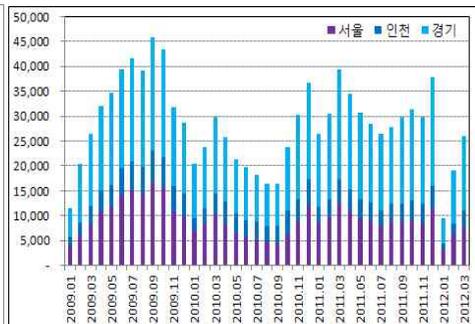
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

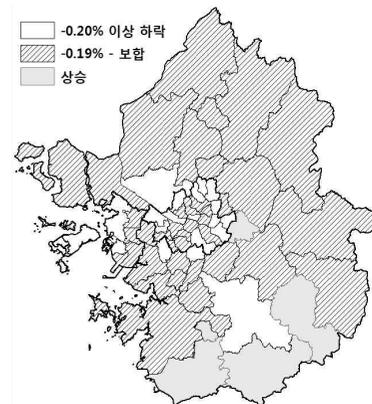
#### 거래량 전월 대비 증가, 전년 동월 대비 29.8% 감소

- 2012년 3월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 3월 평균 대비 15.7% 감소함.
  - 2012년 3월 주택 매매 거래량은 6만 7,541호로 전월 대비 22.5% 증가, 전년 동월 대비 29.8% 감소함.
  - 기저효과로 전월 대비 서울 26.2%, 인천 40.9%, 경기 39.1% 증가함.
- ※ 2월부터 아파트 실거래가 거래량은 주택매매거래 통계로 전환함. 2012년 2월부터 국토해양부의 통계개선 작업의 일환으로 실거래가 거래량 보도자료는 폐지하고 주택매매거래 통계를 발표하고 있음.

#### 전세가격 2개월 연속 하락

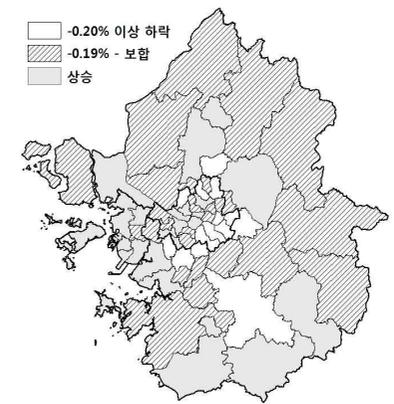
- 2012년 4월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.15% 하락하며, 2개월 연속 하락함.
  - 전월에 이어 수도권 전역에서 상승과 하락이 혼재됨(서울 -0.23%, 인천 0.08%, 경기 -0.11%).
  - 인천 중구(0.79%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 서울 마포구(0.50%), 중구(0.20%), 경기 이천시(0.20%) 등에서 상승함. 상승지역은 인천 중구와 서울 마포구를 제외한 나머지 지역은 0.02~0.21% 수준을 보임.
  - 반면, 경기 과천시(-1.33%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강남구(-0.65%), 송파구(-0.58%) 등에서 하락함. 하락지역은 앞의 3개 지역을 제외한 -0.02~0.40% 하락률을 보임.

그림\_2012년 4월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2012년 4월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

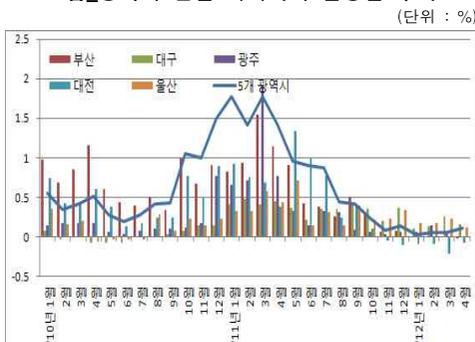
■ 광역시/지방 시장

대전, 부산 하락

- 2012년 4월 지방광역시의 아파트 매매가격은 3년 연속 상승세를 유지하며 0.11% 상승, 상승폭은 지난해 9월 이후 지속 둔화됨.
  - 대전(-0.07%), 부산(-0.02%)에서 하락하였으며, 대구(0.16%), 광주(0.01%), 울산(0.12%)은 상승함.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 대전 중구(0.17%), 부산 해운대구(0.16%), 대구 남구(0.11%)가 상승하였으며, 부산 사상구(-0.53%)는 감소함.
  - 그 동안 중소형 강세가 지속되었으나, 이달 들어 대형에서 가장 높은 상승률을 보임(소형 0.08%, 중형 0.12%, 대형 0.15%).
- 전세가격은 0.19% 상승하며, 37개월 연속 상승세를 이어감.
  - 대전(-0.08%)의 하락세가 8개월 연속으로 지속되고 있으며, 광주(0.00%)는 보합, 부산(0.01%), 대구(0.20%), 울산(0.08%)은 상승함.
  - 지방 광역시 중 부산 부산진구(2.58%)와 수영구(0.11%)만이 상승하였으며, 그 외의 구지역에서는 모두 보합세를 보임.
  - 규모별로는 소형 0.13%, 중형 0.30%, 대형 0.08% 상승함.
- 3월 거래량은 1만 7,260호로 전월 대비 23.5% 증가, 전년 동월 대비 28.9% 감소함.
  - 지역별로는 전월 대비 부산 19.8%, 대구 27.8%, 광주 22.0%, 대전 12.9%, 울산 34.2% 증가함.

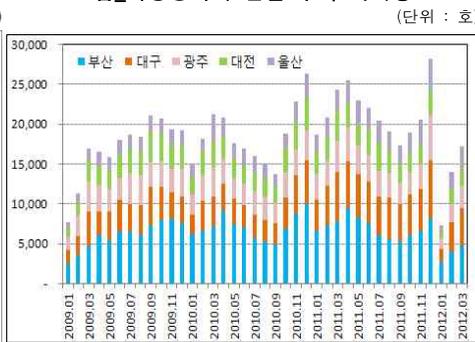
거래량 전월 대비 증가하였으나, 전년 동월 대비는 여전히 감소세

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량

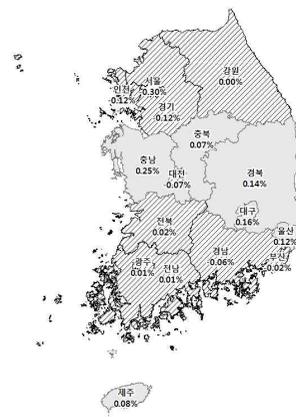


자료 : 온나라부동산정보 통합포털

기타지방 매매가격 및 전세가격 상승세 둔화

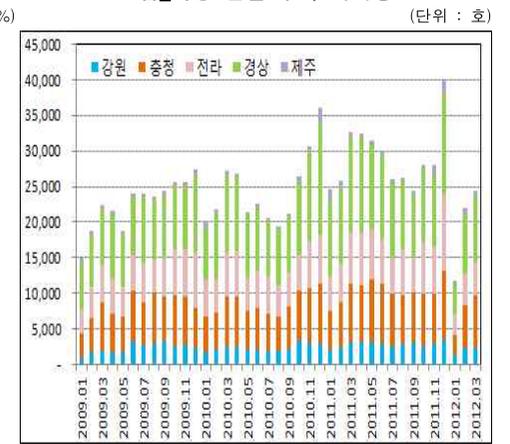
- 4월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.06% 상승함. 37개월 상승세를 유지함. 상승폭은 지난해 9월 이후 지속 둔화됨.
  - 충남(0.25%), 경북(0.14%), 제주(0.08%), 충북(0.07%), 전북(0.02%), 전남(0.01%), 강원(0.00%), 경남(-0.06%) 순임.
  - 전남 나주시(0.47%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대부분의 지역이 보합세를 보임. 경남 김해시(-0.30%), 양산시(-0.18%), 전남 순천시(-0.04%), 전북 전주시(-0.01%), 강원 춘천시(-0.03%)는 하락함.
  - 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.03%, 대형 0.01% 상승함.
- 4월 전세가격은 전월 대비 0.05% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 충남(0.19%), 경북(0.16%), 제주(0.16%), 전북(0.10%), 강원(0.03%), 충북(0.01%), 전남(0.00%), 경남(-0.04%), 순임.
  - 대부분의 지역이 보합 또는 소폭 상승을 보인 가운데 경남 김천시(0.86%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 창원시(-0.02%), 김해시(-0.09%), 양산시(-0.11%)는 하락률 기록함.
  - 전월에 이어 중소형 강세를 보임(소형 0.07%, 중형 0.05%, 대형 0.03%).
- 3월 거래량은 2만 4,323호로 전월 대비 10.7% 증가, 전년 동월 대비 25.5% 감소함.
  - 제주 권역을 제외한 권역에서 전월 대비 증가하였으며, 특히, 충청권(20.7%)에서 전월에 이어 연속으로 가장 큰 폭으로 증가함.

그림\_2012년 4월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

- 2012년 1~3월 주택 인·허가 실적은 9만 9,670호로 전년 대비 41.3% 증가함.
  - 1~3월까지 공공부문 3,295호, 전년 동기 대비 20.7%, 민간부문 9만 6,375호, 42.2% 증가함.
  - 3월 한 달 동안의 실적은 3만 8,167호로 전년 동월 대비 16.2%, 전월 대비 18.9% 증가함.
  - 서울(6,279호), 경기(5,631호), 충남(5,458호), 경남(4,269호), 부산(3,704호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
  - 유형별로 보면, 민간분양 9만 6,167호(96.5%), 공공임대 2,527호(2.5%), 공공분양 589호(0.6%), 민간임대 208호(0.2%), 국민임대 179호(0.2%)의 순임.
- 수도권은 시장침체에도 불구하고 민간 인허가 증가세가 지속되며 전년 동기 대비 12.5%의 증가세를 이어가고 있음.
  - 공공부문 실적은 2월 인천 120호, 3월 서울 153호 발생에 불과함. 전년 동기 대비 70.5% 감소함.
  - 민간부문은 전년 동기 대비 서울 18.7%, 인천 9.1%, 경기 8.1% 증가하여 서울의 증가세가 두드러지고 있음.

2012년 1~3월  
인허가  
전년 동기 대비  
41.3% 증가

수도권  
전년 동기 대비  
12.5% 증가

표\_부문별·지역별 2012년 1~3월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
	(단위 : 호, %)											
2012년 1~3월	99,670	41,659	17,621	40,390	3,295	333	335	2,627	96,375	41,326	17,286	37,763
2011년 1~3월	70,529	37,046	11,645	21,838	2,731	1,127	-	1,604	67,798	35,919	11,645	20,234
전년 대비 증감률	41.3	12.5	51.3	85.0	20.7	-70.5	-	63.8	42.2	15.1	48.4	86.6

자료 : 국토해양부

전년 동기 대비  
기타광역시  
51.3%,  
기타지방  
85.0%  
증가

- 1~3월까지 전년 동기 대비 기타광역시 51.3%, 기타지방 85.0% 증가하여 기타광역시의 증가세는 크게 둔화됨.
  - 기타광역시는 100%를 상회하던 민간 실적이 48.4%로 둔화됨. 공공부문의 실적도 전무하여 전반적으로는 51.3%로 크게 둔화됨.
  - 지난달에 비해 증가세가 확대된 지역은 광주(266.4%)가 유일하며 대구 271.2%, 대전 61.3%, 울산 32.7%, 부산 4.0% 증가하며 증가세가 둔화됨.
  - 기타지방은 민간 86.6% 증가, 공공 63.8% 증가하여 고른 증가세를 이어가고 있음.
- 아파트 인허가 실적은 5만 3,184호로 전년 동기 대비 39.3% 증가함.

아파트  
전년 동기 대비  
39.3% 증가

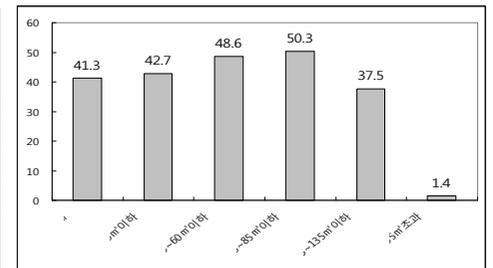
- 수도권에서는 14.9% 감소하였으나 지방에서 107.0% 증가하여 전국적 증가세를 견인함. 충남(2768.1%), 대구(3244.8%), 광주(318.2%)에서 두드러진 증가세를 보임.
- 아파트의 실적은 4만 6,486호로 전년 동기 대비 43.7% 증가함.
  - 부산(-6.5%), 인천(-34.8%)을 제외한 수도권(49.1%), 지방(38.6%)에서 증가세가 지속되고 있음.
- 중소형(60~85㎡)는 50.3% 증가하여 가장 높은 증가세를 보이고 있음.
  - 135㎡ 이하에서는 30%를 상회하는 고른 증가세를 보이고 있음.

그림\_2012년 1~3월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~3월	전년비 증감률	2012년 1~3월	전년비 증감률
총계	53,184	39.3	46,486	43.7
수도권	18,061	-14.9	23,598	49.1
서울	7,218	-5.2	10,132	44.8
인천	5,052	38.9	1,610	-34.8
경기	5,791	-41.9	11,856	86.2
지방	35,123	107.0	22,888	38.6

자료 : 국토해양부

그림\_2012년 1~3월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

2012년 4월  
분양시장  
전월 대비  
13.7% 감소

- 2012년 4월 분양물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 17.6%, 전월 대비 13.7% 감소함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 4월 대비 24.3% 감소하여 예년 수준을 하회함.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 27.3%, 중형(60~85㎡) 62.8%, 대형(85㎡ 초과) 9.9% 수준임. 소형 비중이 지난달에 비해 증가함.
- 2012년 4월 수도권 분양물량은 전년 동월 대비 49.7% 감소, 전월 대비 20.3% 증가함.
  - 수도권 분양물량은 7,000여 호로 예년(2001~2011년 평균) 대비로는 39.9% 감소함. 서울 금천구, 경기 김포시, 인천 부평구에서 대단지 분양이 실시됨.
- 지방은 1만여호로 전년 동월 대비 42.6% 증가하였으나 전월 대비 27.3% 감소함.
  - 충남 3,200여 호, 충북 2,000여 호, 울산 1,300여 호, 전북 900여 호의 분양이 이루어짐. 특히 세종시와 혁신도시를 중심으로 다수의 분양이 이루어짐.
- 2012년 5월에는 수도권 2만 6,000여 호, 지방 3만 3,000여 호의 분양이 예정되어 있음. 계획된 물량 모두가 실적으로 이어지더라도 연간 물량은 22만호 내외에 그칠 것으로 예상됨.

미분양 3개월  
연속 감소

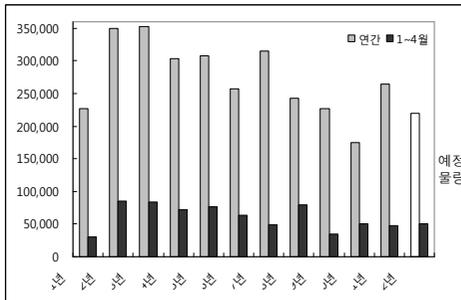
- 2012년 3월 전체 미분양 물량은 전월 대비 1,901호(3.2%) 감소하여 6만 2,949호를 기록함. 3개월 연속 감소함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 1,014호(3.2%) 감소하여 3만 438호를 기록함.
- 전반적 감소세에도 수도권 준공후 미분양은 증가함.
  - 지방은 1,259호(3.4%) 감소하여 3만 5,988호를 기록함. 준공후 미분양은 1,122호 감소하여 2만 807호 수준임.
  - 수도권은 642호(2.3%) 감소하여 2만 6,961호 수준임. 준공후 미분양은 108호 증가하여 1만 753호 수준으로 2개월 연속 증가함.

수도권  
준공후는 증가

- 전월 대비 광주(324호), 부산(221호), 인천(108호)에서 100호 이상 증가하였고 경기(779호), 대구(703호), 울산(363호) 등에서는 감소함.
  - 부산 북구(560호), 경남 거제시(279호), 창원시(145호), 광주 북구(257호), 남구(100호), 인천 연수구(178호), 경기 고양시(104호)는 증가함.
  - 반면, 경기 남양주시(278호), 대구 동구(221호), 울산 중구(197호), 경남 양산시(197호), 진주시(168호), 경북 포항시(191호)는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)에서는 감소(2,958호)하였으나 소형(60㎡ 이하) 151호, 중형(60~85㎡ 이하) 906호 증가함.
  - 수도권(1,672호), 지방(1,286호) 모두 대형(85㎡ 초과) 감소분이 가장 많음.

그림\_2012년 1~4월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

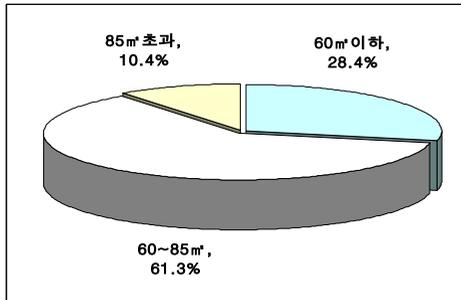


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2012년 1~4월 규모별 분양 물량 비중(전국)

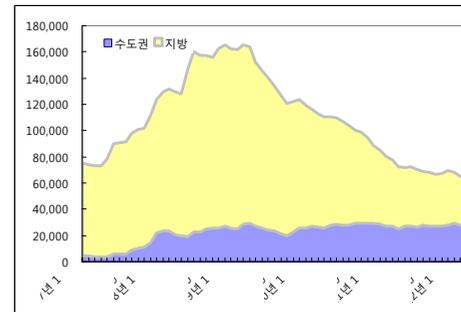
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_미분양 물량 추이

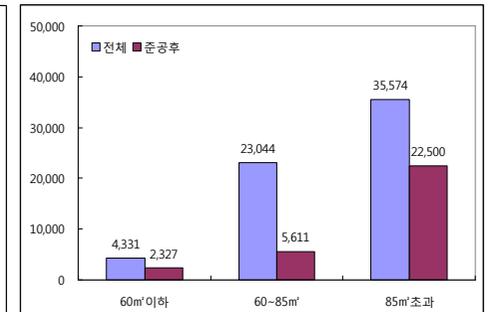
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2012년 3월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

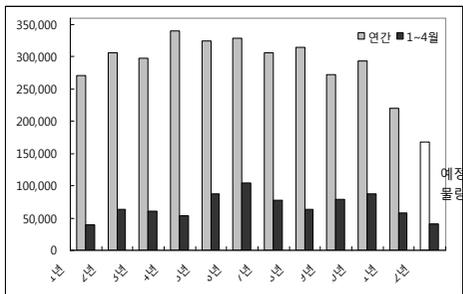
**2012년 1~4월  
아파트 입주  
전년 동기 대비  
29.1% 감소**

**입주물량**

- 2012년 1~4월 아파트 입주물량은 4만 1,000여 호로 전년 동기 대비 29.1% 감소
  - 예년(2001~2011년 평균) 1~4월 대비로는 41.7% 감소한 수준임.
- 2012년 1~4월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 17.1%, 지방 41.0% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 36.7% 증가하였으나 서울 59.5%, 인천 22.4% 감소함.
  - 광역시에서는 대전(247.9%)을 제외하고 전 지역에서 두자릿수 이상 감소함. 기타지방도 강원과 경남을 제외한 모든 지역에서 감소함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 65.7%, 중형(60~85㎡ 이하) 12.3%, 대형(85㎡ 초과) 4.1% 감소함.
  - 소형은 수도권 67.8%, 지방 64.3% 감소하여 전국적으로 감소세가 확대됨. 중형은 수도권 15.8%, 지방 8.9% 감소하여 수도권의 감소세가 축소됨.
  - 대형은 수도권에서는 19.7% 증가하였으나 지방은 46.1% 감소함.
- 2012년 6월 입주예정 물량은 수도권 1만 3,000여 호, 지방 6,600여 호로 전국적으로는 1만 9,300여 호가 예정되어 있음.
  - 6월 이후부터 매월 1만호 이상의 입주가 예정되어 있음.

그림\_2012년 1~4월 입주물량 추이(전국)

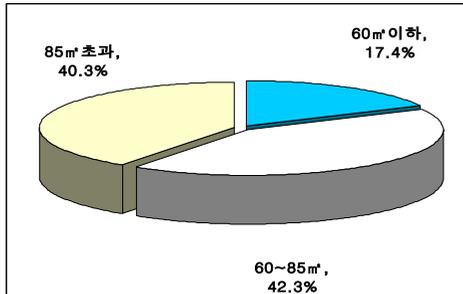
(단위 : 호)



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

그림\_2012년 1~4월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

**4. 정책동향**

금월 주요정책 추진 동향	
● 4.10	/ 7월부터 1천세대 이상 주택단지 분할 건설·공급 가능(국토해양부)
● 4.19	/ 주택 특별공급은 1회 받는 것을 원칙으로 운영(국토해양부)
● 4.19	/ 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업 시행방안 마련(국토해양부)
● 4.26	/ 장애인고령자 등 주거약자 지원의 제도적 기반 마련(국토해양부)

**7월부터 1천세대 이상 주택단지 분할 건설·공급 가능 (국토해양부, 4.10)**

- 국토해양부는 개정 주택법('12.1.26 공포, '12.7.27 시행 예정) 시행에 필요한 사항을 구체화하고, '하자분쟁조정위원회의 조정 결과 이행의무 강화' 등 그간 제도운영 과정에서 미비점을 개선하고자 「주택법 시행령」과 「주택법 시행규칙」 개정안을 마련하여 입법예고 함.

○ 개정안의 주요내용은 다음과 같음.

① 개정 법률에서 위임한 사항을 구체화

< 주택단지의 분할 건설·공급 >

- 분할 건설·공급할 수 있는 단지규모를 1,000세대 이상 또는 대지면적 5만㎡ 이상으로 정하고, 지역의 건설여건을 감안하여 지자체 조례로 10% 범위 내에서 완화하여 적용할 수 있도록 함.

- 다만, 각 구분되는 단지(공구)는 300세대 이상으로 하되, 입주민의 안전을 위하여 6m 이상의 도로나 부설주차장, 옹벽 또는 축대, 녹지 등으로 경계를 구분하도록 함.

- 또한, 분할된 공구 중 최초 착공하는 공구는 사업승인일로부터 2년내 사업을 착수하여야 하고, 나머지 분할 공구는 최초 착공 이후 2년내 착수하여야 하는 바, 이를 위반하여 착수하지 않는 경우에는 3개월 영업정지 등의 처분을 할 수 있도록 함.

< 사업계획의 통합심의 >

- 도시계획·건축·교통 등 사업계획 승인사항을 통합심의하게 될 공동위원회는 25~30인의 위원으로 구성하되, 각 분야별 위원이 5인 이상이 되도록 함.

< 리모델링 세대수 증가 허용 >

- 세대수를 증가시키는 리모델링 시 수립하여야 할 권리변동계획에는 리모델링 전후의 대지와 건축물의 권리변동명세, 사업비, 조합원의 비용분담, 조합원이 아닌 자에 대한 분양계획, 시·도 조례가 정하는 사항을 포함하도록 함.
- 세대의 일부 또는 전부를 필로티로 전용하는 경우에 필로티로 전용할 수 있는 범위는 1층으로 하고, 필로티 전용에 따른 최상부의 층수는 1개층으로 그 범위를 명확하게 함.

② 하자심사분쟁조정위원회 조정결과 이행 의무 강화

- 입주자가 하자보수보증금을 청구하는 때에는 보증서 발급기관이 보수보증금을 즉시 지급하도록 개선
- LH공사 등 공공기관은 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁조정결과를 반드시 이행하도록 의무화함.

③ 위탁관리 리츠에 대한 주택건설사업자 등록기준 완화

- 위탁관리 리츠의 사업자등록 시 사업을 종합관리하는 자산관리회사(AMC)가 보유하고 있는 기술자·사무실 기준을 포함하여 산정하도록 개선

■ 주택 특별공급은 1회 받는 것을 원칙으로 운영 (국토해양부, 4.19)

- 주택 특별공급제도의 공정성을 확보하고, 세종특별자치시를 주택건설지역으로 추가하는 등의 내용을 담은 「주택공급에 관한 규칙」 개정안을 2012년 4월 20일(금)부터 입법예고
- 개정안의 주요 내용은 다음과 같음.

① 특별공급은 “1회를 원칙”으로 하되, 예외적인 경우를 명시

- 특별공급은 제도 취지상 1회를 원칙으로 하되, 불가피한 경우 예외를 허용

- 철거되는 주택의 소유자(또는 세입자)\*로 특별공급 받은 자가 또 다른 사유\*로 철거되는 경우 특별공급을 허용(현행과 동일)

\* 소유자(공공주택건설 등의 경우), 세입자(주택재개발, 주거환경개선사업의 경우)

- 국토균형발전 등 “정부시책으로 불가피하게 이전”해야 하는 종사자 등에 대하여는 주거지원 측면에서 예외를 인정

1) 유형 I (19조) 받은 자 → 유형 II (19조의3~19조의6) 받고자 하는 경우

- 유형 I의 주택에 입주한 자(주민등록표상에 등재된 경우를 말함)에 한하되, 동일 지역내 중복당첨은 불허

2) 유형 II (19조의3~19조의6) → 다른 사유로 유형 II를 받고자 하는 경우 (단, 동일지역내 중복당첨은 불허)

\* (예) 도청 이전 공무원 ↔ 행복도시 이전 공무원으로 전출·입

유형 I (무주택세대주)		유형 II (1세대1주택)			
제 19조	기관 추천	철거민, 장애인 등	제 19조의3	행정중심 복합도시	국가기관, 지자체, 공공기관, 교육기관, 기업·연구·의료기관 총사자 등
	개인 신청	신혼부부 다자녀가구	제 19조의4	도청이전 신도시	기업·연구·의료기관·공익단체 총사자 등
		노부모부양	제 19조의5	지방이전 공공기관	국가기관, 지자체, 공공기관, 교육기관, 기업·연구·의료기관 총사자 등
		생애최초	제 19조의6	제주영어 교육도시	외국대학, 국제학교, 국제학교 설립승인 받거나 운영위탁 받은 법인에 근무하기 위한 전입자

② 「주택법」 개정(‘12.1.26 공포, ‘12.7.27 시행)에 따른 관련 규정 개정

- “사용검사 후 주택을 일괄 양수한 자”를 입주자 모집주체에 포함
- 사용검사 받은 주택을 일괄 양수한 자도 사업주체에 포함되는 것으로 「주택법」이 개정됨에 따라, 그 시행에 맞춰 「주택공급에 관한 규칙」의 적용대상인 사업주체의 범위에 포함시켜 입주자 모집을 할 수 있도록 개선
- 공구별로 주택을 건설하는 경우, 입주자 모집조건 등을 명확화

- 입주자 모집시 확보하여야 하는 대지 소유권에서 기 준공된 공구의 “입주자에게 소유권 이전된 토지분”은 제외
- 공구별 입주자모집 공고시, 다른 공구에 관한 사항\*을 포함하여 공고함으로써 주택수요자의 선택권 등을 보호
- \* 공급세대수, 주택공급면적, 입주자 모집시기, 공사 착공예정일, 입주예정일 등

### ③ 세종특별시를 “주택건설지역”과 “청약가능지역”에 추가

- 주택건설지역에 특별자치시를 추가하고, 주택청약 가능지역중 대전광역시 및 충청남도예 세종특별자치시를 포함하여 단일한 주택 공급대상 단위로 함.

## ■ 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업 시행방안 마련 (국토해양부, 4.3)

- 개정된 도시 및 주거환경정비법(‘12.2.1 공포, ‘12.8.2 시행예정) 시행에 필요한 사항을 구체화하기 위해 「도시 및 주거환경정비법 시행령」과 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 일부 개정안을 마련하여 4월 20일부터 입법예고
- 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

### ① 가로(街路)주택정비사업\* 시행방안 마련

- \* (가로주택정비사업) 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업
- 가로주택정비사업은 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하인 가로구역에서 시행하도록 하고, 공급되는 주택은 7층 이하로 하기로 함.
- 사업의 원활한 추진을 위해 주차장 면적은 건폐율 산정 시 제외하고, 대지안의 공지도 1/2범위에서 완화
- 복리시설 의무면적은 확보하되, 용도 제한없이 주민 필요 시설로 사용할 수 있도록 하고, 공급세대 150세대 이하는 어린이 놀이터를 설치의무도 면제

- 가로주택정비사업이 도입됨에 따라 단독주택 재건축 제도는 폐지. 다만, 기존 추진중인 단독주택 재건축 사업은 정비기본계획에 단독주택 재건축 사업이 포함된 경우까지 현행 법률에 따라 지속 추진할 수 있도록 함.

### ② 주거환경관리사업\* 대상지역 규정

- \* (주거환경관리사업) 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업
- 주거환경관리사업은 보전·정비·개량이 필요한 단독·다세대 밀집지역, 정비구역 해제지역 등에서 추진할 수 있도록 하고, 기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업도 주민의 50% 이상이 동의할 경우 주거환경관리사업으로 전환할 수 있도록 함.

### ③ 지분형 주택\* 공급방안 마련

- \* (지분형 주택) LH 등 공공이 시행하는 재개발 등 정비사업에서 원주민과 공공이 주택을 지분의 형태로 함께 소유할 수 있는 제도
- 지분형 주택의 규모는 전용면적 60㎡이하의 주택으로 하고, 해당 정비구역에 2년 이상 거주한 영세\* 원주민에게 공급토록 함.
- \* 종전 소유한 토지·주택 가격이 분양가 이하이고, 정비사업으로 철거되는 주택 외 다른 주택을 소유하지 않은 세대주
- 시행자와 주민이 공동으로 소유하는 기간은 10년 이내로 하고, 지분사용료 등 기타 필요한 사항은 LH와 지방공사 등 시행자가 정하여 운영토록 함.

### ③ 기타 제도 개선사항

- 도시환경정비구역 내 전통시장 및 상점가\*의 동의요건도 완화
- \* 「전통시장 및 상점가 육성에 관한 특별법」에 따른 전통시장 및 상점가
- 전통시장 및 상점가를 여러 사람이 공동으로 소유하고 있을 경우 그 대표자를 75% 이상이 동의할 경우 토지등소유자로 인정하도록 동의요건을 완화

■ 장애인·고령자 등 주거약자 지원의 제도적 기반 마련 (국토해양부, 4.26)

○ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 “주거약자지원법”이라 함) 제정안이 공포(‘12.2.23)·시행(‘12.8.23)됨에 따라, 동 법률에서 위임한 사항과 집행에 필요한 사항을 정하기 위해 시행령·시행규칙 제정안을 마련하여 4월 26일부터 6월 4일까지 입법예고

□ 시행령·시행규칙의 주요 제정내용은 다음과 같음.

- ① 주거약자용 주택 의무건설 비율 설정
  - 30년 이상 임대목적의 공공건설임대주택의 경우 수도권은 100분의 5, 그 밖의 지역은 100분의 3이상을 주거약자용 주택으로 의무건설

- ② 주거약자용 주택이 갖추어야 할 주요 편의시설을 구체적으로 규정
  - 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준을 마련하고, 주택유형별로 반드시 설치해야하는 편의시설과 장애유형별로 선택하여 설치할 수 있는 시설을 구분하여 규정 (☞세부사항 보도자료 참조)

\* 주택유형별 의무설치항목 (「※표시항목」은 공공건설임대주택에만 적용, 그 외 항목은 건설·매입임대주택을 개조하는 경우에도 적용)

구 분	설치 기준
출입문※	▪ 통과 유효폭 85cm 이상(욕실은 80cm이상) ▪ 옆에 60cm 이상 여유공간 확보
출입문 손잡이	▪ 잡기 쉽고 조작이 용이한 것
단차	▪ 원칙 제거, 방풍턱 설치시 1.5cm 이하, 마루굽을 설치시 3cm 이하
바닥	▪ 미끄럼 방지 마감재
비상연락장치	▪ 거실, 욕실, 침실에 설치
현관	▪ 야간센서등, 75~85cm 높이에 수직·수평 손잡이 설치
욕실※	▪ 출입구 야간센서등, 욕조 높이는 바닥에서 45cm 이하, 상하이동 가능 샤워기, 안전손잡이, 욕실 출입문 양향 등

\* 장애유형별 선택설치항목

구 분	설치 기준
지체장애인·휠체어사용 고령자	▪ (현관) 마루굽을 경사로 ▪ (거실) 비디오폰 설치 및 높이 조정, 좌식식크대 설치 가스밸브 높이 조정 ▪ (욕실) 좌변기 옆에 75cm 이상 여유공간 확보, 높낮이 조절 세면기 설치 등
청각장애인	▪ (거실) 조명밝기 600~900lx, 세대내 시각경보기 설치 ▪ (침실) 조명밝기 300~400lx 등

③ 주택개조비용 지원대상자의 자격 등

- 주거약자지원법에서 주거약자의 활동능력에 적합하도록 주택을 개조하기 위하여 필요한 비용을 국민주택기금으로 용자 지원 할 수 있도록 규정함에 따라, 해당가구의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트 이하인 장애인·고령자 등 주거약자에 대하여 동 법의 개조비용을 지원할 수 있도록 규정

- 다만 이 경우 개조하고자 하는 시설이 시행령 제9조에 정한 주거약자용 편의시설 설치기준을 충족하는 경우에 한하여 지원하도록 함

- 임대사업자가 주거약자에게 임대할 목적으로 동법의 개조비용을 지원받은 경우 입주일로부터 4년간 해당 주택을 주거약자에게 의무 임대하도록 규정

④ 2년마다 주거약자 주거실태조사 실시

- 주거약자를 위한 실효성 있는 주거지원 정책 수립을 위해 2년마다 주거약자의 주거실태에 관한 정기조사를 실시하도록 함

- 필요하다고 인정하는 경우 주택법 5조에 따른 주거실태조사에 주거약자 관련 항목을 포함하여 실시할 수 있도록 함

- 주요 조사항목은 주거약자의 주거환경, 가구 특성, 주택 유형·규모 및 점유형태, 시설·설비, 만족도 등으로 정함

- 국토해양부장관은 주거약자 주거실태조사를 실시하는 경우 보건복지부장관과 협의하여 조사일시, 목적 및 내용 등을 포함하는 조사계획을 수립하도록 함



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>