

# 월간 건설경기동향

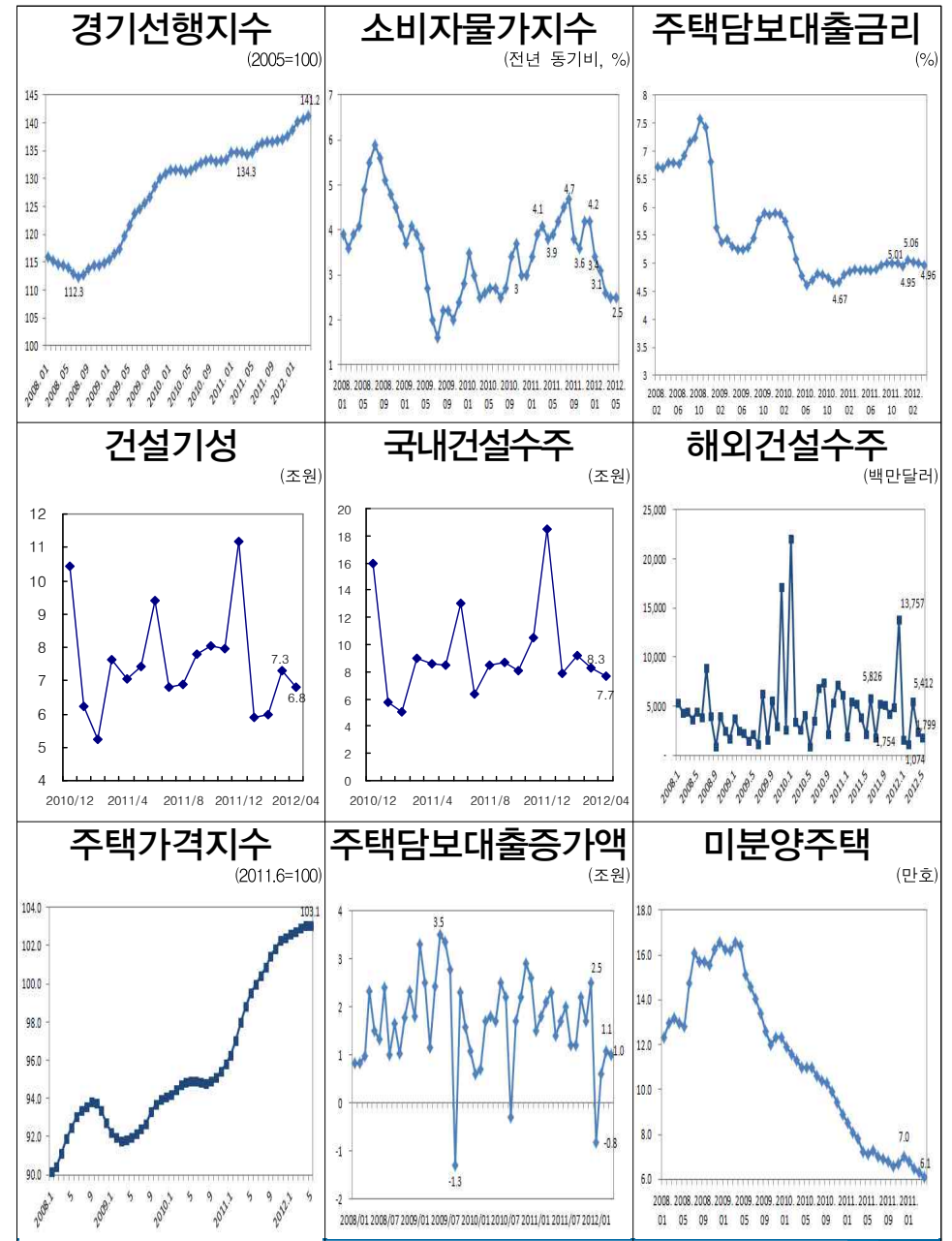
## 2012 6

### 건설경기

- ☑ 2012년 4월 국내 건설수주 민간부문 부진으로 전년 동월 대비 10.8% 감소한 7조 7,113억원 기록
- ☑ 4월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 감소, 전년 동월 대비 4.9% 감소한 1,136.9만㎡ 기록
- ☑ 4월 건설기성 민간과 공공 모두 부진, 전년 동월 대비 4.2% 감소한 6조 7,561억원 기록
- ☑ 2012년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 1.0p 하락한 65.4 기록

### 부동산경기

- ☑ 2012년 4월 전국 토지가격 전월 대비 0.12% 상승, 18개월 연속 상승, 거래량 소폭 감소
- ☑ 2012년 4월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.15% 하락하며, 하락세 지속, 지방은 대전, 부산 아파트 매매가격 및 전세가격 하락세 속 상승세 둔화 지속
- ☑ 2012년 1~4월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 27.0% 증가
- ☑ 2012년 5월 전국 분양물량 전월 대비 7.8% 감소
- ☑ 2012년 1~5월 입주물량 전년 동기 대비 36.2% 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 4월 국내 건설수주 전년 동월 대비 10.8% 감소  
건설기성 4.2% 감소**

### 1. 선행지표

#### ■ 건설수주

**2012년 4월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
10.8% 감소**

- 2012년 4월 국내수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 10.8% 감소한 7조 7,113억원을 기록함. 건설수주는 지난 3월에 이어 두달 연속 감소세를 지속하였으며, 올 들어 가장 부진한 실적을 보임.
  - 민간수주는 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 11.2%, 15.3% 감소해 두달 연속 전체 건설수주 감소를 주도함.
  - 이는 지난 1~2월 급등한 민간 발진 및 기계설비 공사가 3월 이후 감소세를 지속한 가운데, 4월 들어 주택과 비주거용 건축수주 또한 동반 하락하였기 때문으로 최근 민간부문의 감소세가 다소 깊어짐.
- 4월 공공수주는 토목과 건축 모두 증가해 전년 동월 대비 2.0% 증가한 2조 2,542억원을 기록, 9개월 연속 증가세를 지속함.
  - 다만, 2011년을 제외하고 지난 2007~2010년 4월 공공수주가 2.5조원 이상이었던 것을 감안, 금액상으로는 예년보다 다소 낮은 수준임.
  - 공공 토목수주는 발전소 공사와 공기기업의 토지조성 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 1.2% 증가한 1조 5,186억원을 기록함.
  - 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 부진하였으나, 주택수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 3.8% 증가한 7,355억원을 기록함.

표\_2012년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2012. 4월	7,711.3	2,254.2	1,518.6	735.5	5,457.1	907.0	4,550.2	2,425.6	5,285.7	3,190.6	2,095.1
증감률	-10.8	2.0	1.2	3.8	-15.3	-17.3	-14.8	-6.6	-12.6	-0.8	-26.1
2012.1~4	33,163.2	9,476.5	6,487.0	2,989.5	23,686.7	6,642.0	17,044.8	13,129.0	20,034.3	10,802.6	9,231.6
증감률	16.3	18.2	22.6	9.7	15.6	28.0	11.4	25.2	11.1	23.0	-0.1

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 LH공사 발주는 감소했으나, 행복시와 고양시에 공무원연급공단이 발주한 공사와 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 51.5% 증가한 2,471억원을 기록함.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 10.4% 감소한 4,884억원을 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
- 4월 민간수주는 토목과 건축이 모두 부진하여 전년 동월 대비 15.3% 감소한 5조 4,571억원을 기록, 지난 3월의 감소를 지속함.
  - 민간 토목수주는 그동안 높은 실적을 기록했던 기계설치 수주의 위축으로 울들어 가장 낮은 9,070억원을 기록, 전년 동월 대비 17.3% 감소함.
  - 민간 건축수주는 주택과 비주거용이 모두 부진하여 전년 동월 대비 14.8% 감소한 4조 5,502억원을 기록, 지난 2011년 10월부터 6개월간 지속한 증가세를 마감함.
  - 주택수주는 재건축·재개발 수주가 양호했으나, 신규 주택수주의 위축으로 전년 동월 대비 3.5% 감소한 2조 9,435억원을 기록함.
  - 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 29.9% 감소한 1조 6,067억원을 기록함. 글로벌금융위기 여파로 수주가 위축되었던 지난 2009년 4월 1조 11억원을 제외하고 과거 5년간 4월 실적이 1.8조원 이상이었던 것을 감안, 예년보다 부진한 실적인 것으로 판단됨.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 4월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 사무실 및 점포와 관공서 수주, 그리고 기타 수주가 감소했던 것으로 나타남.
  - 주택수주는 재건축·재개발 수주가 양호한 가운데 공공부문의 증가에 힘입어 전년 동월 대비 10.0% 증가한 것으로 나타남.
  - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 49.3% 감소해 지난 3월의 감소세를 이어감. 금액도 9개월간 가장 낮은 5,175 억원에 그침.

**토목 공종  
철도 및 궤도,  
기계설치 수주  
제외하고 대부분 증가**

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 46.9% 증가한 4,722억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 관공서 수주는 각각 전년 동월 대비 2.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도와 기계설치 수주를 제외하고 대부분 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
  - 도로 및 교량 수주는 민자 고속도로 수주의 영향으로 전년 동월 대비 62.9% 증가, 울들어 가장 높은 6,345억원을 기록함.
  - 철도 및 궤도 수주는 4월 실적으로 최근 4년 내 가장 부진한 185억원에 그쳐 전년 동월 대비 96.4% 감소함.
  - 항만 및 공항 수주는 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 151.7% 급등한 551억원을 기록함.
  - 토지조성수주는 구미 하이테크 벨리 국가산업단지 조성공사, 화성동탄 택지개발사업 등 공기업 발주가 증가해 전년 동월 대비 66.4% 증가함.
  - 발전 및 송전 수주는 한국남동화력발전소 공사 물량과 통신사 지국국 시설공사의 영향으로 전년 동월 대비 157.3% 급등한 1,798억원을 기록, 4개월 연속 세자릿수 이상의 높은 증가세를 지속함.
  - 한편, 지난 1월과 2월 대규모 석유화학 관련 플랜트 수주의 영향으로 높은 실적을 기록했던 기계설치 수주는 전년 동월 대비 30.4% 감소한 3,599억원을 기록, 3월의 부진을 이어감.

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. 4월	3,062.4	517.5	472.2	419.0	74.4	634.5	18.5	55.1	460.4	179.8	359.9
증감률	10.0	-49.3	46.9	-2.5	-46.0	62.9	-96.4	151.7	66.4	157.3	-30.4
2012.1~4	10,099.7	2,980.6	1,836.5	2,065.4	345.3	1,702.3	140.3	235.4	1,222.4	3,995.9	3,214.7
증감률	24.6	-2.5	51.1	17.4	17.7	92.0	-90.0	-19.8	8.1	397.9	1.5

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2012년 4월  
재건축재개발  
33.6% 증가

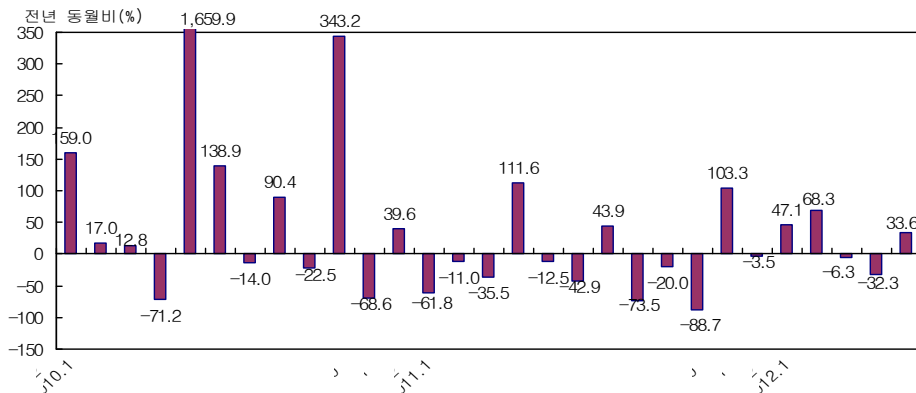
- 2012년 4월 재건축·재개발 수주는 올들어 가장 높은 수주액인 1조 8,223억원을 기록, 전년 동월 대비 33.6% 증가함.
- 재건축 수주는 지난 3월에 연기되었던 물량 수주로 인하여 전년 동월 대비 72.7% 증가한 7,954억원을 기록함.
- 한편, 재개발수주는 전년 동월 대비 13.0% 증가한 1조 269억원을 기록, 올들어 처음으로 1조원을 넘어섬. 경기도 지역이 호조를 보인 가운데 그동안 부진했던 서울지역에서도 수주가 일부 발생하였음.
- 1~4월 누적수주는 전년 동기 대비 18.7% 증가한 4조 4,047억원을 기록, 자료가 확인되는 지난 2003년 4월 누적치 5조 2,618억원 이후 9년 내 최대치임.

표\_4월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
2012년 4월 증감률	72.7	13.7	33.6
2012.1~4 누적 증감률	32.5	13.0	18.7

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



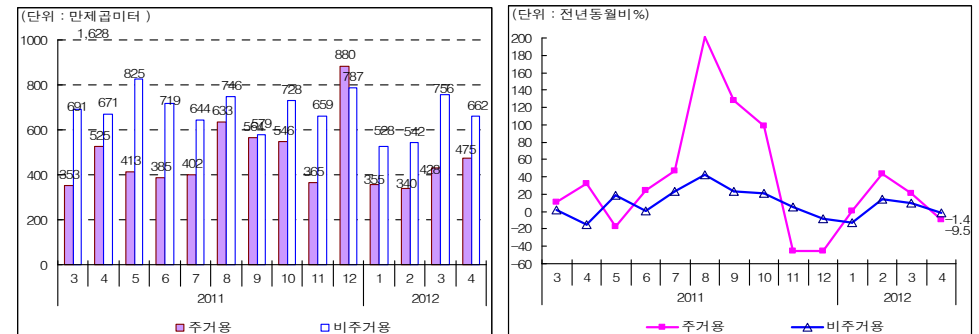
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 4월  
건축허가  
전년 동월 대비  
4.9% 감소

- 2012년 4월 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.9% 감소한 1,136.9만㎡로 지난 2~3월의 증가세를 마감함.
- 건축허가는 지난 2월과 3월 각각 19년과 9년 내 최대치를 기록하면서 두 자릿 수 이상의 높은 실적을 기록하였음. 그러나, 4월 들어 다소 주춤한 모습을 보임.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 9.5% 감소한 475.1만㎡를 기록함. 비록 전년 동월 보단 실적이 감소하였지만, 2002~2011년 4월 평균이 376.7만㎡인 것을 감안 예년보단 양호한 실적인 것으로 판단됨.
- 여전히 도시형 생활주택과 같은 소형 주택과, 지방 허가물량이 높은 실적을 기록하고 있는 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 1.4% 감소한 661.8만㎡를 기록함.
- 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 8.8%, 15.8% 증가하였으나, 교육·사회용과 기타 허가면적이 각각 2.9%, 26.3% 감소하였음.
- 1~4월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 4.5% 증가한 4,086.7만㎡로 주거용이 1,598.9만㎡를 기록해 9.1% 증가하였으며, 비주거용도 2,487.8만㎡로 1.8% 증가하였음.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

**해외수주  
중동지역  
2개월 연속  
감소**

■ 해외건설

- 2012년 5월 해외건설 수주실적은 18.0억 달러로 전월 대비 23.3%, 전년 동월 대비 22.2% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 아시아 및 중남미를 제외한 지역에서 감소함.
  - 특히 주요 수주 지역인 중동지역(전월 대비 -43.5%, 전년 동월 대비 -42.7%)은 최근 유럽 불안 등으로 2개월 연속으로 감소함.
  - 아시아(8.7억 달러) 지역은 베트남 타이빈2 석탄화력 발전소(7.0억 달러) 및 노이바이-라오가이 고속도로 공사, 골든랜드 지상골조공사(0.2억 달러) 등으로 전월 대비 증가하였으나, 그 외의 지역은 거의 수주가 이루어지지 않음.
  - 중남미 지역은 에콰도르에서 야차이 지식기반도시 개발 컨설팅 마스터플랜 수립 및 개발계획 용역(4.8백만 달러)으로 전월 대비 증가함.
- 공종별로는 산업설비를 제외한 공종에서 전월 대비 감소함.
  - 산업설비(14.6억 달러)는 발전소(13.3억 달러) 수주 증가로 큰 폭의 증가를 보임.
  - 토목은 도로와 상수도만이 수주가 이루어졌으며, 건축은 주택 및 공장 수주가 이루어졌으나 전반적으로 감소함.
- 2012년 1~5월까지의 누적 해외수주 실적은 124.3억 달러로 지난해 같은 기간의 61.8% 수준을 보이고 있음.

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.5	2012.4	2012.5			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,314	2,347	1,799	-23.3	-22.2	12,427
중동	1,428	1,448	817	-43.5	-42.7	6,876
아시아	620	775	873	12.6	40.7	4,087
태평양,북미	0	1	0	-100.0	-100.0	7,856
유럽	2	36	32	-12.1	1864.9	260
아프리카	9	86	73	-15.4	678.9	643
중남미	255	1	5	379.5	-98.1	552

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.5	2012.4	2012.5			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	2,314	2,347	1,799	-23.3	-22.2	12,427
토목	714	1,292	137	-89.4	-80.8	2,630
건축	225	299	137	-54.2	-39.1	1,226
산업설비	1,158	539	1,462	171.3	26.3	7,818
전기	154	141	9	-93.9	-94.4	269
통신	2	31	21	-32.5	899.3	71
용역	61	45	34	-25.4	-45.4	414

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

**2012년 4월  
건설기성  
전년 동월 대비  
4.2% 감소**

- 2012년 4월 건설기성은 공공과 민간 모두 감소해 전년 동월 대비 4.2% 감소한 6조 7,561억원을 기록, 지난 2월(-4.1%)의 감소를 지속함.
  - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 4.4% 감소, 민간부문 또한 3.1% 감소하였음.
  - 공종별로 주거용 건축기성이 4월 실적으로 11년 내 최저치를 기록, 주거용 건축기성의 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 7.3% 감소, 4월 실적으로 9년 내 최저치인 3조 789.1억원에 그침.
  - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 1.1% 감소한 1조 9,268억원으로 4월 실적으로는 11년내 최저치를 기록함.
  - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 13.0% 감소한 1조 862.4억원을 기록함. 비록, 작년 3월보다 실적이 다소 감소하였으나 4월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목기성은 전년 동월 대비 0.1% 증가한 2조 9,670억원을 기록함. 공종별로 일반토목이 6.0% 감소해 부진하였으나, 전기기계와 플랜트가 각각 15.6%, 7.7% 증가해 양호했음.

표\_2012년 4월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 4	6,756.1	3,789.1	1,926.8	1,862.4	2,967.0	1,834.5	222.3	853.0	2,602.7	3,853.5	279.2	20.7
증감률	-4.2	-7.3	-1.1	-13.0	0.1	-6.0	15.6	7.7	-4.4	-3.1	-15.3	-4.5
2012.1~4	25,950.9	14,689.7	7,312.0	7,377.7	11,261.2	7,120.9	826.3	3,049.4	10,098.9	14,631.9	1,124.1	96.0
증감률	-0.7	0.3	-0.9	1.7	-2.1	-4.9	-3.0	0.0	0.5	-1.3	-2.9	-7.5

자료 : 통계청

■ 건설투자

2012년 1/4분기  
건설투자  
전년 동기 대비  
1.5% 증가

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2012년 1/4분기 국내 건설투자 (2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 28.3조원을 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 토목투자가 부진했으나, 건축투자가 전년 동기 대비 5.9% 증가했기 때문임.
  - 특히, 작년 4/4분기 전년 동기 대비 1.9% 감소하여 부진하였던 비주거용 건축투자가 올 1/4분기에 7.0% 증가해 건축투자 회복에 지대한 영향을 미친 것으로 나타남.
  - 또한, 1/4분기 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 4.1% 증가해 2년 만에 반등에 성공함.
  - 이는 작년 1/4분기 주거용 건축투자가 6.2조원으로 1/4분기 실적으로는 21년 만에 최저치인데 따른 기저효과와 미분양 아파트 감소, 지방 아파트와 도시형생활주택의 착공 증가 등의 원인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
  - 토목투자는 4대강 사업과 같은 대규모 사업의 완료, 도로와 같은 일반 토목공사 감소 등의 영향으로 1/4분기에도 4.9% 감소한 10.4조원을 기록, 9분기 연속 감소세를 지속함.

2012년 1/4분기  
증가는  
건축투자 증가  
때문

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축			계	토목	건축			
			주거	비주거	비주거			주거	비주거	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	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0

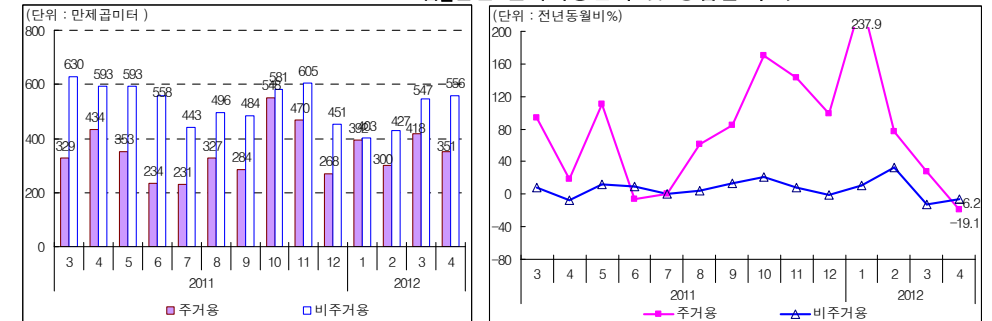
자료 : 한국은행 2012년 국민계정(속보), 2005년 연세가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

2012년 4월  
건축착공  
전년 동기 대비  
11.7% 감소

- 2012년 4월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동기 대비 11.7% 감소함. 결국, 13개월 연속 증가세를 마감하였으며, 4월 실적으로는 3년 내 최저치인 907.1만㎡를 기록함.
  - 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 19.1% 감소한 418.3만㎡로 9개월 연속 증가세를 마감함.
    - 주거용 착공은 도시형생활주택 공급과 관련 물량과 혁신도시와 세종시 등 지방 분양물량 증가로 최근 높은 실적을 기록, 작년 7월부터 올 3월까지 증가세를 지속하였음.
    - 비록 올 4월 19.1% 감소하였어도 면적 자체는 2002년 4월~2011년 4월 실적 평균이 324.0만㎡보다 양호한 418.3만㎡로, 여전히 예년보다 높은 실적을 기록하였음.
  - 비주거용 착공면적은 전년 동기 대비 6.2% 하락한 556.2만㎡를 기록함.
    - 세부적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동기 대비 3.3%, 23.8% 증가하였으나, 상업용과 기타가 각각 11.0%, 20.1% 감소함.
  - 1~4월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 14.7% 증가한 3,395.6만㎡로 4월 누적치로는 2000년 이후 최대치를 기록함. 주거용이 1,461.3만㎡로 39.3% 증가하였으며, 비주거용이 1,934.1만㎡로 1.2% 증가함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

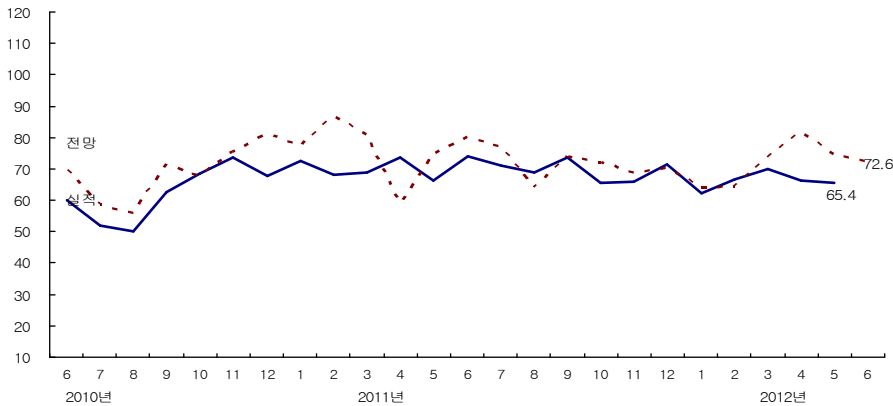


**2012년 5월  
CBSI  
전월 대비  
1.0p 하락한  
65.47특**

■ **건설기업 경기실사지수(CBSI)**

- 2012년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.0p 하락한 65.4를 기록함.
- 이로써 CBSI는 지난 4월 3.5p 하락에 이어 2개월 연속 하락하였으며, CBSI가 건설 비수기인 2월보다도 낮은 수치를 기록함.
- 특히 지난 5월에는 5.10대책 발표가 있었음에도 불구하고 CBSI가 하락함으로써 결국 5.10대책이 건설업체의 체감경기 회복에 긍정적 효과를 미치지 못한 것으로 나타남.
- 5.10대책 발표에도 불구하고 수도권 주택시장의 침체가 지속되었고, 지난해 한해 강한 회복세를 보였던 지방 주택시장마저 최근 회복세가 꺾이기 시작한 가운데, 5월 초 풍림산업의 법정관리 신청 영향으로 중견건설사들의 유동성 압박에 대한 위기감이 부각된 것도 CBSI에 부정적 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 한편, 6월 CBSI 전망치는 5월 실적치 대비 7.2p 상승한 72.6을 기록함.
- 실적치 대비 익월 전망치가 7.2p 상승한 것은 건설업체들이 6월에는 건설경기 침체수준이 5월보다 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

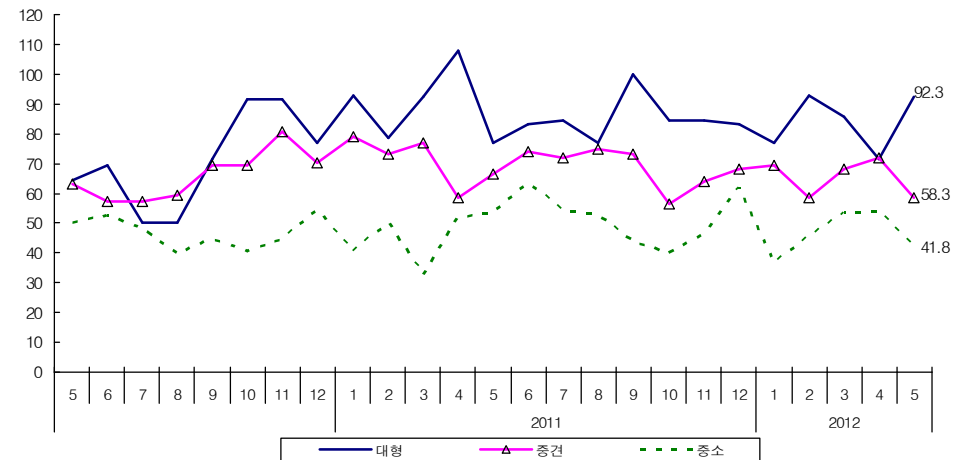


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로  
중견, 중소기업  
하락**

- 통상 6월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많고, CBSI 실적치가 2개월 연속 하락한데 따른 통계적 반등도 일부 영향을 미칠 것으로 예상돼 6월 CBSI는 소폭이나마 전월비 상승할 것으로 예상됨.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 통계적 반등 영향으로 전월비 상승한 반면, 중견, 중소기업 지수는 모두 전월비 하락함.
- 지난 3월 전월비 7.2p 하락에 이어 4월에도 전월비 14.3p 하락하며 4월 CBSI 하락을 주도했던 대형업체 지수는 2개월 연속 지수 하락에 따른 통계적 반등 영향으로 전월비 20.9p 상승한 92.3을 기록함.
- 지난 3월 이후 2개월 연속 지수가 상승해 지난 4월 7개월만에 70선을 넘어섰던 중견업체 지수는 다시 전월비 13.7p 하락한 58.3을 기록해 회복세를 이어가지 못함.
- 한편, 지난 2월 이후 3개월 연속 상승했던 중소기업 지수 역시 5월 들어서 회복세를 이어가지 못하고 전월비 12.3p 하락한 41.8을 기록함.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012. 1월	2월	3월	4월	5월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	37.0	80.4	-7.2	-10.8	-	
		토 목	-0.1	140.8	4-8.2	-6.6		
		건 축	62.7	34.6	-6.6	-12.6		
		공 공	35.0	36.7	5.3	2.0		
		토 목	10.6	33.9	46.6	1.2		
		건 축	75.7	51.9	-38.0	3.8		
	민 간	합 계	37.9	106.3	-11.2	-15.3		
		토 목	-8.9	425.9	-36.1	-17.3		
		건 축	59.7	32.5	0.8	-14.8		
		합 계	-7.7	23.8	13.5	-4.9		
건설허가	주 거	1.0	43.6	21.5	-9.5			
	비주거	-12.8	13.9	9.4	-1.4			
동행 지표	기성	합 계	-5.0	13.9	-4.1	-4.2	-	
		공 공	-10.2	17.3	2.6	-4.4		
		민 간	-2.7	12.4	-8.0	-3.1		
	건설잔여	합 계	65.3	47.7	0.7	-11.7		
		주 거	237.9	76.3	27.1	-19.1		
		비주거	10.4	32.6	-13.1	-6.2		
	C B S I	총 합	62.3	66.7	69.9	66.4		65.4
		대 형	76.9	92.9	85.7	71.4		92.3
		중 견	69.6	58.3	68.0	72.0		58.3
		중 소	36.8	45.6	53.4	54.1		41.8
		서 울	73.7	81.4	74.7	74.1		74.9
		지 방	47.5	46.5	62.5	54.9		53.6

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.2월	3월	4월	4월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101.414	101.536	101.654	-	0.1%	1.2%
	토지거래량(필지)	165,489	186,754	182,381	-	-2.3%	-13.8%
주택 시장	아파트매매가격지수	238.62	237.96	237.49	237.21	-0.1%	-0.8%
	아파트전세가격지수	242.35	242.48	242.32	242.24	0.0%	5.7%
	중위주택가격(만원)	24,145	24,130	24,106	24,128	0.1%	4.3%
	주택매매거래량(호)	55,141	67,541	86,916	-	28.7%	-5.9%
	분 양 물 량 ( 호 )	16,720	27,387	26,259	-	-4.1%	-9.6%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	64,850	62,949	61,385	-	-2.5%	-15.0%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.12월	2012.1월	2월	3월	4월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.95	5.06	5.02	5.00	4.94	-0.06%p	0.06%p
주택담보대출규모(십억원)	306,063	305,282	305,888	306,977	307,985	0.3%	5.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.61	0.69	0.74	0.76	0.79	0.03%p	0.28%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 18개월 연속 상승세 유지, 거래량 전월 대비 소폭 감소**  
**주택시장 : 대전, 부산 하락세 속 지방 상승폭 둔화 지속**

### 1. 토지시장

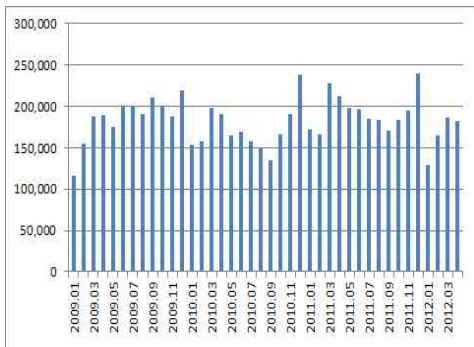
#### ● 토지 거래

- 2012년 4월 전국 토지거래량은 18만 2,381필지로 전월 대비 2.3%, 전년 동월 대비 13.8% 감소함.
- 면적기준으로는 184.2km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 2.6% 감소, 전년 동월 대비 0.2% 증가함.
- 4월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 19만 7,245필지의 92.5% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 0.7%, 전년 동월 대비 17.8% 감소함.
- 면적기준으로는 전월 대비 2.8%, 전년 동월 대비 0.5% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 대부분의 용도지역에서 전월 대비 감소한 가운데 주거지역(0.4%), 상업지역(0.8%), 자연환경보전지역(5.4%)은 증가함.
- 공업지역이 전월 대비 -20.4% 감소하여 가장 큰 폭으로 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매거래가 전월 대비 -2.3% 감소로 다시 감소세로 전환됨.
- 모든 거래원인에서 감소한 가운데 교환은 전월 대비 8.6%, 78필지의 거래가 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 모든 거래주체의 토지구매가 감소함.
- 개인 1.7% 증가, 법인 6.8%, 기타 10.4% 감소함.

**토지거래  
전월 대비  
2.3% 감소**

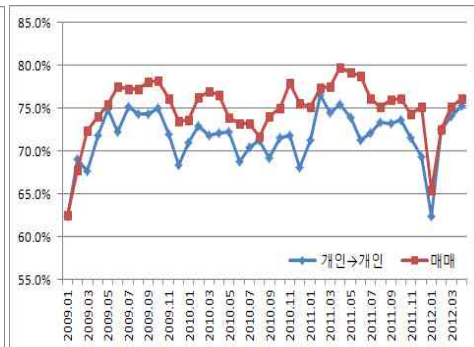


그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

구분	2011년												2012년							
	1분기				2분기				3분기				4분기				1분기			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월				
전체 거래량	566,339	606,507	537,758	618,595	183,695	194,841	240,059	481,435	129,192	165,489	186,754	182,381								
개인간 거래	419,697	446,417	392,060	441,193	135,239	139,552	166,402	338,931	80,567	120,111	138,253	137,276								
거래 비중	74.1	73.6	72.9	71.3	73.6	71.6	69.3	70.4	62.4	72.6	74.0	75.3								
매매 거래량	434,761	480,692	407,603	465,057	139,759	144,917	180,381	344,761	84,463	119,941	140,357	138,800								
매매 비중	76.8	79.3	75.8	75.2	76.1	74.4	75.1	71.6	65.4	72.5	75.2	76.1								

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 18개월 연속 상승

- 2012년 4월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.12% 상승하며, 18개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 2012년 들어 지속적으로 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.10%), 인천(0.05%), 경기(0.12%) 모두 상승세를 이어감.
  - 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.39%), 시흥시(0.24%)가 지속적으로 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 부산(0.16%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외의 지역은 제주(0.09%)를 제외한 나머지 지역은 0.1% 이상의 상승률을 보임.

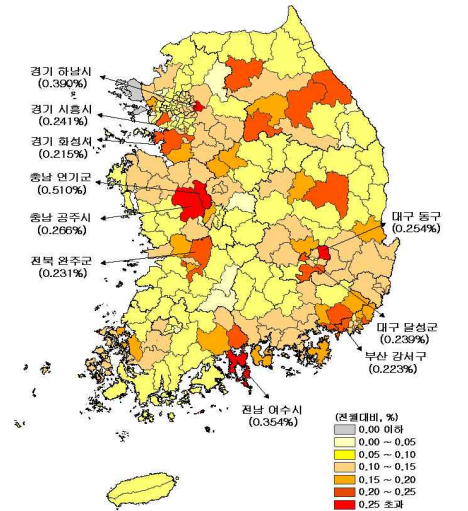
- 부산(0.16%)은 강서신도시 개발, 명지오션시티, 화전산업단지 개발 등의 강서구(0.22%)를 중심으로 상승세를 보임.
- 전남(0.16%)은 여수세계박람회 개최, 경도특구개발사업, 해양경찰학교 건립 사업 등의 여수(0.35%)를 중심으로 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.16%)이 지난해 7월부터 여전히 다른 용도지역에 비해 높은 상승률을 보이고 있는 가운데 농림지역(0.12%), 생산관리지역(0.14%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.16%), 답(0.15%), 공장용지(0.12%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2011년												2012년			
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
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	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	0.41

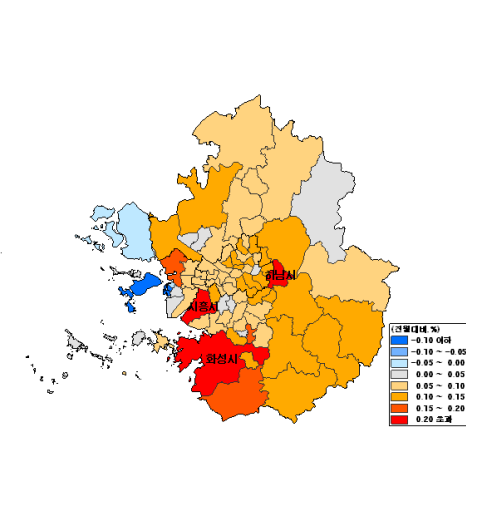
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 4월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### ■ 서울/수도권 시장

#### 수도권 15개월 연속 하락세

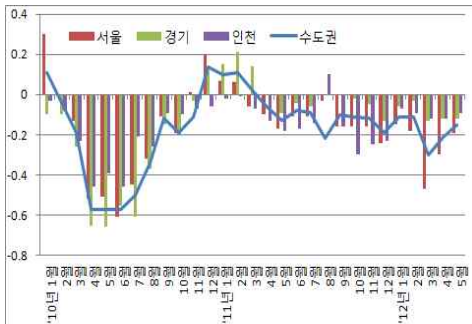
- 2012년 5월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.15% 하락하며 15개월 연속 하락세를 이어가고 있으며, 하락폭은 2개월 연속 둔화됨.
  - 서울(-0.19%), 인천(-0.09%), 경기(-0.12%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 파주시(-0.42%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강서구(-0.40%), 강동구(-0.38%) 등에서 0.3%이상의 하락률을 보임.
  - 반면, 경기 이천시(0.22%), 안성시(0.13%), 평택시(0.08%), 서울 금천구(0.13%)는 상승률을 보임.
  - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.13%, 중형 0.16%, 대형 0.15% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.21%, 중형 0.01%, 대형 0.25% 하락함. 일반아파트와의 하락률이 큰 차이를 보이지 않음.

#### 재건축아파트 하락폭 둔화

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.17% 하락하며, 15개월 연속으로 하락함. 5.10 대책 발표로 하락폭은 줄어들.
  - 서울 노원구(-2.17%), 광진구(-2.24%)는 2%이상 큰 폭으로 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

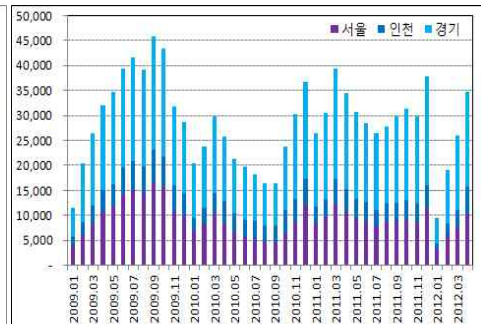
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

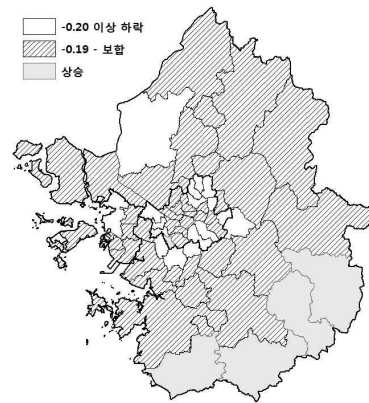
#### 거래량 증가

- 2012년 4월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 4월 평균 대비 10.6% 증가함.
  - 2012년 4월 주택 매매 거래량은 3만 4,624호로 전월 대비 33.4% 증가, 전년 동월 대비 0.5% 증가함.
  - 전월 대비 서울 35.4%, 인천 61.2%, 경기 26.2% 증가함.
  - ※ 2월부터 아파트 실거래가 거래량은 주택매매거래 통계로 전환함. 2012년 2월부터 국토해양부의 통계개선 작업의 일환으로 실거래가 거래량 보도자료는 폐지하고 주택매매거래 통계를 발표하고 있음.

#### 전세가격 3개월 연속 하락

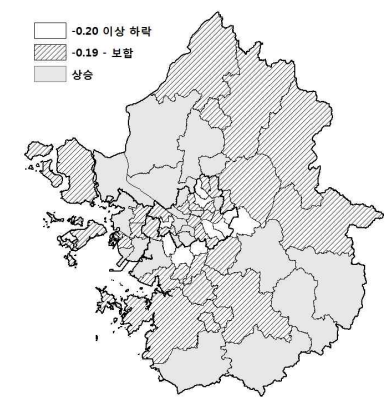
- 2012년 5월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.08% 하락하며, 3개월 연속 하락함.
  - 수도권 전역에서 2개월 연속으로 상승과 하락이 혼재되어 나타남(서울 -0.13%, 인천 0.04%, 경기 -0.05%).
  - 경기 안성시(1.34%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 서울 금천구(0.41%), 경기 이천시(0.40%) 등에서 상승함. 상승지역은 경기 안성시를 제외한 나머지 지역은 0.01~0.41% 수준을 보임.
  - 반면, 서울 강동구(-0.49%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 수도권 전반적으로는 -0.01~-0.38% 하락률을 보임.

그림\_2012년 5월 수도권 매매가격 변동률  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2012년 5월 수도권 전세가격 변동률  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

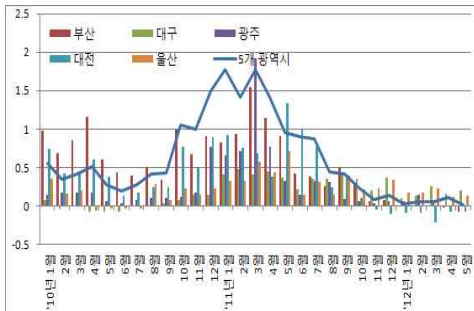
■ 광역시/지방 시장

대전, 부산  
매매가격 및  
전세가격  
하락세

- 2012년 5월 지방광역시의 아파트 매매가격은 37개월 연속 상승세를 유지하며 0.02% 상승, 상승폭은 지난해 9월 이후 지속적으로 둔화됨.
  - 대전(-0.08%), 부산(-0.07%)은 전월에 이어 하락하였으며, 대구(0.20%), 광주(0.00%), 울산(0.13%)은 상승함.
  - 부산 북구(-0.32%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 반면 울산 북구(0.46%)에서 가장 높은 상승률을 보임.
  - 전월에 대형에서 가장 높은 상승률을 보였으나, 이달 들어 다시 중 소형 중심의 상승세로 전환됨(소형 0.02%, 중형 0.03%, 대형 0.01%).
- 전세가격은 0.03% 상승하며, 38개월 연속 상승세를 이어감.
  - 대전(-0.16%)의 하락세가 9개월 연속으로 지속되고 있으며, 부산(-0.04%)도 하락세를 보임. 광주(0.01%), 대구(0.24%), 울산(0.03%)은 상승함.
  - 지방 광역시 중 대구 중구(0.69%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 북구(0.55%) 등 일부 지역은 하락세를 보임.
  - 규모별로는 소형 0.05%, 중형 0.02% 상승, 대형은 보합세를 보임.
- 4월 거래량은 2만 2,662호로 전월 대비 31.3% 증가, 전년 동월 대비 11.1% 감소함.
  - 지역별로는 전월 대비 부산 72.3%, 대구 29.6%, 광주 10.5%, 대전 4.3%, 울산 6.3% 증가함.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

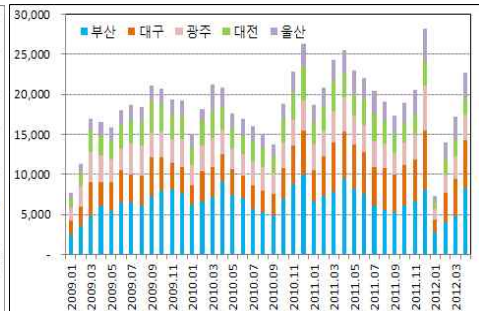
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



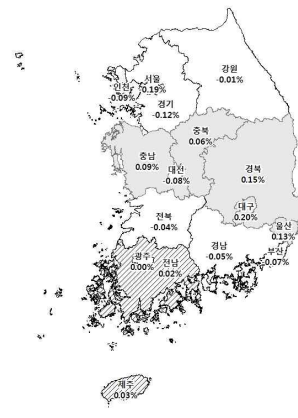
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

기타지방  
매매가격 및  
전세가격  
상승세  
둔화세 지속

- 5월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.02% 상승함. 38개월 상승세를 유지함. 상승폭은 지난해 9월 이후 지속적으로 둔화되고 있음.
  - 경북(0.15%), 충남(0.09%), 충북(0.06%), 제주(0.03%), 전남(0.02%), 강원(-0.01%), 전북(-0.04%), 경남(-0.05%) 순임.
  - 전남 나주시(1.05%)에서 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대부분의 지역이 보합세를 보임. 경남 거제시(-0.18%), 김해시(-0.16%), 밀양시(-0.08%), 양산시(-0.01%), 경북 안동시(-0.02%), 영천시(-0.02%), 전북 전주시(-0.09%), 강원 원주시(-0.01%)는 하락함.
  - 규모별로는 소형 0.07%, 중형 0.03%, 대형 0.01% 상승함.
- 5월 전세가격은 전월 대비 0.08% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 충남(0.24%), 충북(0.14%), 경북(0.11%), 제주(0.06%), 전북(0.06%), 강원(0.03%), 전남(0.00%), 경남(0.00%), 순임.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 보령시(1.38%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 양산시(-0.08%), 김해시(-0.01%), 충남 계룡시(-0.02%)는 하락률을 기록함.
  - 중 소형 강세가 지속되고 있음(소형 0.09%, 중형 0.09%, 대형 0.04%).
- 4월 거래량은 2만 9,630호로 전월 대비 21.8% 증가, 전년 동월 대비 8.7% 감소함.
  - 모든 권역에서 전월 대비 증가하였으며, 특히, 충청권(19.9%)은 3개월 연속 가장 큰 폭으로 증가함.

그림\_2012년 5월 매매가격 변동률

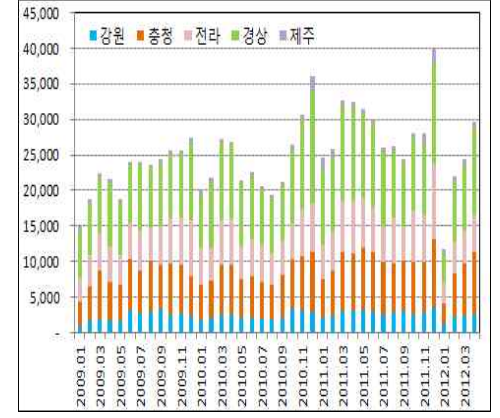
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

**2012년 1~4월  
인허가  
전년 동기 대비  
27.0% 증가**

- 2012년 1~4월 주택 인·허가 실적은 14만 1,845호로 전년 동기 대비 27.0% 증가함.
  - 1~4월까지 공공부문 4,772호, 전년 동기 대비 34.4%, 민간부문 13만 7,073호, 26.8% 증가함.
  - 4월 한 달 동안의 실적은 4만 2,175호로 전년 동월 대비 2.5%, 전월 대비 10.5% 증가함.
  - 경기(1만 423호), 서울(6,109호), 부산(5,652호), 충남(3,705호), 충북(3,477호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
  - 유형별로 보면, 민간분양 13만 6,341호(96.1%), 공공임대 3,943호(2.8%), 민간임대 732호(0.5%), 공공분양 589호(0.4%), 국민임대 240호(0.2%)의 순임.
- 수도권 인허가는 이번 달 들어 상승세가 크게 둔화되며 전년 동기 대비 1.4% 증가에 그침.
  - 공공부문 실적은 4월까지 394호에 불과하여 전년 동기 대비 66.7% 감소함.
  - 민간부문은 전년 동기 대비 서울 7.0%, 인천 1.5% 감소하였으나 경기에서 10.6% 증가하여 수도권 전역에서는 1.4% 증가함.

**수도권  
전년 동기 대비  
1.4% 증가,  
크게 둔화**

표\_부문별·지역별 2012년 1~4월 주택건설실적

구분	지역별											
	공공부문				민간부문							
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2012년 1~4월	141,845	58,928	26,052	56,865	4,772	394	335	4,043	137,073	58,534	25,717	52,822
2011년 1~4월	111,685	58,130	20,449	33,106	3,551	1,183	750	1,618	108,134	56,947	19,699	31,488
전년 대비 증감률	27.0	1.4	27.4	71.8	34.4	-66.7	-55.3	149.9	26.8	2.8	30.5	67.8

자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비  
기타광역시  
27.4%,  
기타지방  
71.8%  
증가**

**아파트  
전년 동기 대비  
22.4% 증가**

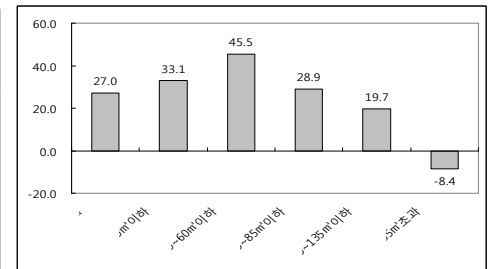
- 1~4월까지 전년 동기 대비 기타광역시 27.4%, 기타지방 71.8% 증가하여 기타광역시 증가세는 2개월 연속 둔화됨.
  - 기타광역시는 민간부문의 실적이 2개월 연속 크게 둔화되며 30.5% 증가를 기록함. 공공부문의 실적도 회복되지 못하여 55.3% 감소함.
  - 이번달 들어 대전(-28.3%)과 울산(-11.7%)은 감소세로 돌아섰으며 대구(36.1%), 부산(21.7%), 광주(223.8%)의 증가세는 지속되고 있음.
  - 기타지방은 공공(149.9%)의 증가세가 두드러졌으며 민간(67.8%)도 증가세를 유지하여 지난달 수준의 증가세가 이어짐.
- 아파트 인허가 실적은 7만 5,569호로 전년 동기 대비 22.4% 증가함.
  - 수도권에서는 21.7% 감소하며 감소폭이 확대되었고 지방에서는 74.9% 증가하여 증가폭이 둔화됨.
  - 충남과 광주의 급증세가 이어지고 있으나 서울, 경기, 대전, 울산, 강원, 제주는 감소세를 보임.
- 아파트의 실적은 6만 6,276호로 전년 동기 대비 32.7% 증가함.
  - 수도권 32.9%, 기타광역시 25.8%, 기타지방 35.0%의 고른 증가세 지속 중
- 초대형(135㎡ 초과)을 제외한 모든 규모에서 증가세를 보임.
  - 특히, 소형(40~60㎡)이 45.5% 증가하며 가장 높은 증가세를 보임.

그림\_2012년 1~4월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~4월	전년비 증감률	2012년 1~4월	전년비 증감률
총계	75,569	22.4	66,276	32.7
수도권	26,312	-21.7	32,616	32.9
서울	9,530	-34.2	13,929	29.5
인천	5,388	31.3	2,011	-41.0
경기	11,394	-24.1	16,676	60.6
지방	49,257	74.9	33,660	32.6

자료 : 국토해양부

그림\_2012년 1~4월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

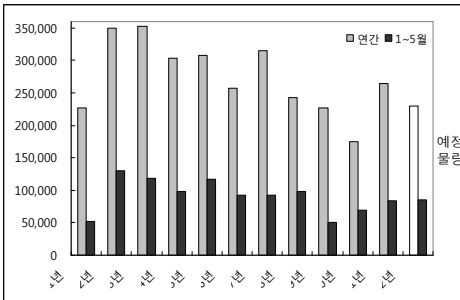


**2012년 5월  
분양시장  
전년동월비  
7.8% 감소**

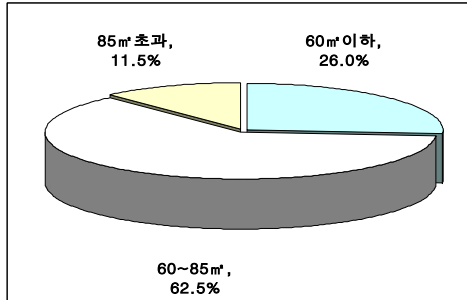
**분양 및 미분양 물량**

- 2012년 5월 분양물량은 3만 5,000여 호로 전년 동월 대비 7.8% 감소, 전월 대비 100.2% 증가함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 5월 대비 12.4% 증가하여 5월 물량으로는 예년 수준을 회복함.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 22.8%, 중형(60~85㎡) 64.0%, 대형(85㎡ 초과) 13.2% 수준임. 대형 비중이 지난달에 비해 소폭 증가함.
- 2012년 5월 수도권 분양물량은 1만 3,000여 호로 전년 동월 대비 12.3% 감소, 전월 대비 75.3% 증가함.
  - 수도권 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 5월 대비로는 24.4% 감소함. 서울 마포구, 성동구에서 재개발 일반분양이 있었고 서울 구로구, 경기 시흥에서 분양이 이루어짐.
- 지방은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비 6.1% 감소하였으나 전월 대비 115.4% 증가함.
  - 충남 3,300여 호, 경남 3,000여 호, 경북 3,000여 호, 부산 2,400여 호의 분양이 이루어짐. 특히 경남 창원시, 거제시에서도 1,000호 이상의 대단지 분양이 이루어짐.
- 2012년 6월에는 전국적으로 가장 많은 분양물량이 대기 중에 있음. 수도권 3만 여 호, 지방 2만 9,000여 호의 분양이 예정되어 있음.

그림\_2012년 1~5월 분양 물량 추이(전국)      그림\_2012년 1~5월 규모별 분양 물량 비중(전국)  
(단위 : 호)      (단위 : %)



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



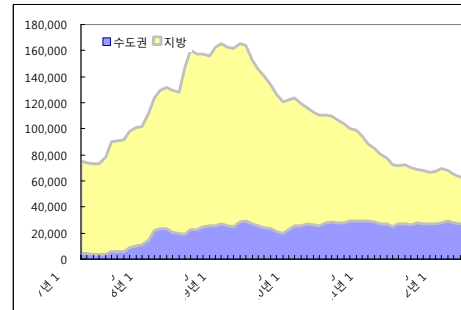
자료 : 부동산114(주)

**미분양 4개월  
연속 감소  
6만 1,385호**

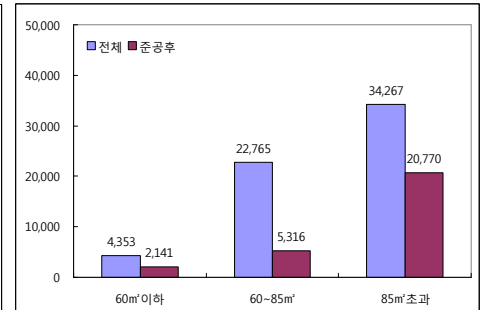
**전국적으로  
준공후 미분양  
감소**

- 2012년 4월 전체 미분양 물량은 전월 대비 1,564호(2.5%) 감소하여 6만 1,385호를 기록함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 2,211호(7.3%) 감소하여 2만 8,227호를 기록함.
- 준공후 미분양 감소폭이 큰 것으로 나타남.
  - 지방은 718호(2.0%) 감소하여 3만 5,270호를 기록함. 준공후 미분양은 1,380호 감소하여 1만 8,305호 수준임.
  - 수도권은 846호(3.1%) 감소하여 2만 6,115호 수준임. 준공후 미분양이 831호 감소하여 1만호 이하인 9,922호 수준으로 떨어짐.
- 전월 대비 경북(552호), 강원(467호)에서 큰 폭 증가하였고 경기(832호), 충남(322호), 울산(228호), 전남(222호), 경남(221호), 광주(202호) 등에서 감소함.
  - 경기 김포시(590호), 강원 동해시(485호), 경북 구미시(379호), 문경시(248호), 대구 동구(248호), 충남 홍천군(147호)은 증가함.
  - 반면, 경기 용인시(350호), 고양시(244호), 파주시(184호), 충남 아산시(215호), 대구 수성구(194호), 전남 광양시(161호)는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과) 1,307호, 중형(60~85㎡ 이하) 279호 감소하였으나 최근 분양물량이 집중되고 있는 소형(60㎡ 이하)은 22호 증가함.

그림\_미분양 물량 추이      그림\_2012년 4월 규모별 미분양 물량  
(단위 : 호)      (단위 : 호)



자료 : 국토해양부



자료 : 국토해양부

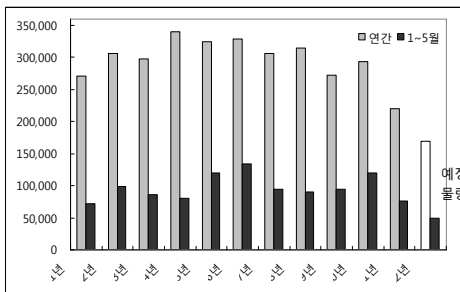
입주물량

2012년 1~5월  
아파트 입주  
전년 동기 대비  
36.2% 감소

- 2012년 1~5월 아파트 입주물량은 4만 9,000여 호로 전년 동기 대비 36.2% 감소
  - 예년(2001~2011년 평균) 1~5월 대비로는 49.5% 감소한 수준임.
- 2012년 1~5월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 27.0%, 지방 46.8% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 7.3% 증가하였으나 서울 55.4%, 인천 45.7% 감소함.
  - 대전(247.9%), 강원(55.9%)을 제외한 모든 지역에서 감소함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 72.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 19.1%, 대형(85㎡ 초과) 4.1% 감소함.
  - 소형은 수도권 76.8%, 지방 68.4% 감소하여 전국적으로 감소세가 지속됨.
  - 중형은 수도권 10.0%, 지방 27.6% 감소하여 이번 달 들어 지방 감소폭이 크게 확대됨.
  - 반면, 수도권 대형은 11.9% 증가하여 미입주가 우려되는 상황임.
- 2012년 6월 입주예정 물량은 수도권 8,000여 호, 지방 1만 8,000여 호로 전국적으로는 2만 6,000여 호가 예정되어 있음.
  - 부산과, 충남을 중심으로 지방의 중형 입주 물량이 증가할 것으로 예상됨.

그림\_2012년 1~5월 입주물량 추이(전국)

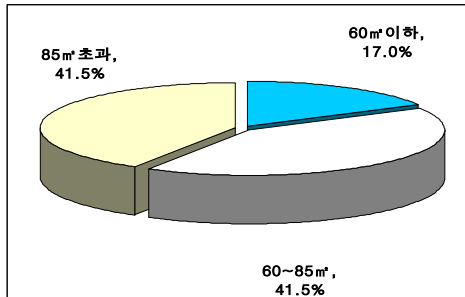
(단위 : 호)



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

그림\_2012년 1~5월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 5.10	/ 주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안(관계부처합동)
● 5.15	/ 강남3구 주택거래신고지역 해제(국토해양부)
● 5.18	/ 7월말부터 수도권 공공택지내 주택 전매제한기간 대폭 단축(국토해양부)
5.31	1:1 재건축시 주택규모 30%까지 확대 및 제한없이 축소 가능(국토해양부)
● 6.5	/ 남양주 별내 등 3개 공모형 PF사업 정상화 방안 확정(국토해양부)

주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안 (국토해양부, 5.10)

주요내용

① 시장과열기 도입되었던 과도한 규제 정상화

- 강남3구 주택 투기지역과 주택거래신고지역 해제(투기과열지구는 '11년 말 해제) 추진
- 수도권 공공택지와 개발제한구역 해제지구의 분양권 전매제한 기간을 완화(주택법시행령 개정)하고, 보금자리주택 거주무기간도 인근지역과 시세차익이 적은 지역은 합리적인 수준으로 완화(보금자리법 시행령 개정)

구분	전매제한		보금자리주택 거주무기간
	현행	개선	
일반공공택지 (85㎡ 이하)	3년	1년	-
GB해제 공공택지 (85㎡ 이하)	인근시세 70% 미만	민영주택 7년 보금자리 10년	민영 5년 보금 8년 5년 → 5년
	인근시세 70% 이상	민영주택 5년 보금자리 7년	70~85% 미만 85% 이상 민영 3년 보금 6년 민영 2년 보금 4년 5년 → 3년 - 5년 → 1년

\* 수도권 공공택지 85㎡초과(1년) 및 민간택지(1년), 지방(공공택지 1년, 민간택지 제한없음)은 현행 유지

- 내년 3월말까지 한시적으로 적용이 배제되고 있는 민영주택 해당침 제한 제도 폐지(주택공급규칙 개정)



\* 일정기간(수도권 과밀억제권역 : 85㎡이하 5년, 85㎡초과 3년 / 그외 지역 : 85㎡이하 3년, 85㎡초과 1년) 동안 다른 분양주택에 해당첨 금지

- 주택을 단기(2년미만) 보유후 양도하는 경우에 적용되는 양도세 중과세율 완화를 추진(소득세법 개정)

구 분	현 행	개 선
1년 미만	50%	40%
1년 이상~2년 미만	40%	삭제(기본세율 6~38% 적용)

- 다주택자 양도세 중과\* 폐지(소득세법 개정), 분양가상한제 폐지(주택법 개정), 재건축 초과이익 부담금 2년 부과중지(재건축 초과이익환수법 개정)도 적극 추진할 계획

\* 중과세율 : 3주택자 이상(60%세율, '05년시행), 2주택자(50%세율, '07년시행)

· 현재는 '12년말까지 취득·양도한 주택에 대해서는 중과하지 않고 한시적으로 기본세율(6~38%) 과세

- 분양가상한제의 경우 법률 개정 이전에도 실투입비용이 충분히 반영되도록 택지비·건축비·가산비를 전면 재검토 할 계획(분양가산정규칙 개정)

② 실수요자의 주택구입여건 개선

- 주택금융공사 우대형II 보증자리론(금년 1.5조원 한도)의 지원대상(부부합산 소득 4,500→5,000만원 이하, 대상주택 3→6억원 이하)과 한도(1→2억원)를 대폭 확대 할 계획(주택금융공사 내규 개정)

- 지원금리 생애최초 주택구입자금(4.2%) 수준으로 기인하(우대형II 최저금리 4.2%)되어 앞으로는 일반 무주택자도 생애최초 구입자금과 유사한 조건으로 대출을 받을 수 있음.

※ 보증자리론 금리는 기본형·우대형 일률적으로 0.2%p 기인하(5.2)

- 국민주택기금 생애최초 주택구입자금 1조원 → 1.5조원 확대

구 분	생애최초 주택구입자금	보증자리론			
		기본형	우대형 I	우대형 II	
				현행	개선
소득요건 (부부합산소득)	5,000만원 이하	제한없음	2,500만원 이하	4,500만원 이하	5,000만원 이하
대상주택	6억원 이하	9억원 이하	3억원 이하	3억원 이하	6억원 이하
금리* (만기)	4.2% (20년 만기)	4.6~4.85% (10~30년)	3.6~4.3% (10~20년)	4.2~4.45% (10~30년)	(좌 등)
대출규모	2억원 이내 (주택가격 70%내)	5억원 이내 (주택가격 70%내)	1억원 이내 (주택가격 70%내)	1억원 이내 (주택가격 70%내)	2억원 이내 (주택가격 70%내)

\* 보증자리론 금리는 0.2%p 기인하(5.2)된 수치임

- 주택금융공사의 동일인 대출보증 한도 2억원 → 3억원 확대 계획(주택금융공사법 시행령 개정)

\* 수분양자에 대한 중도금 보증지원이 확대되어 자금조달 및 금리부담 완화

- 1세대 1주택자 양도세 비과세 1세대 1주택자 3년이상 보유한 주택을 양도시 적용되고 있으나, 앞으로는 2년이상 보유한 주택을 양도하는 경우로 완화할 계획

- 1세대 1주택자가 일시적으로 2주택자가 된 경우 현재는 2년안에 처분해야 양도세가 비과세되나, 앞으로는 3년안에 처분하는 경우까지 비과세 되도록 할 계획(소득세법 시행령 개정)

③ 중소형·임대주택 공급 및 재정비사업 활성화 지원

- 2세대 이상이 거주할 수 있는 「세대구분형 아파트」의 경우 현재는 85㎡ 초과에만 적용할 수 있으나 앞으로는 85㎡ 이하 규모의 아파트에도 적용할 수 있도록 하고, 별도구획하는 면적상한(현행 30㎡이하)도 폐지하되 주거환경 등을 고려하여 최소구획면적(14㎡이상)을 설정할 계획(사업승인지침 통보)

- 리모델링시에도 세대구분형으로 리모델링할 수 있도록 관련규정을 명확화

- 도시형생활주택 30~50㎡의 원룸형에 대한 주택기금 지원한도 80만원/㎡ → 100만원/㎡ 상향(주택기금 세부지침 개정)
  - 주민공동생활시설(공동이용 거실, 취사장, 세탁실, 취미활동공간 등)을 설치하는 경우에는 그 면적은 용적률 산정에서 제외(건축법시행령 개정)
- 1:1 재건축\*에 대한 주택규모 제한도 개선 할 계획
  - \* 1:1 재건축은 기존 주택면적의 10% 범위내에서 면적을 증가시키는 재건축 제도로, 용적률 범위내 추가공급되는 세대는 85㎡이하로 건설
    - 1:1 재건축시 기존주택의 면적 증가범위(현행 10% 이내)를 확대하고, 기존 주택 면적의 축소도 허용(축소 범위는 면적증가 범위와 동일)키로 함.(도정법 시행령 개정).
    - 뉴타운지구내에서 재개발사업에만 적용되던 용적률 인센티브 제도\*를 재건축사업까지 확대 계획(도축법 개정)
  - \* 용적률을 국토계획법상 상한까지 허용하되, 증가된 용적률의 20~50% 이상을 임대주택으로 공급
    - 뉴타운 기반시설 설치비에 대한 국고지원(금년 850억원) 확대도 지속 추진

■ 강남3구 주택거래신고지역 해제(국토해양부, 5.15)

- 5.10 「주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안」의 후속 조치로 주택정책심의위원회(위원장:국토부장관) 의결(5.10일)을 거쳐 강남·서초·송파구\*(이하 강남3구)에 대한 주택거래신고지역을 해제
- 해제 효력은 관보게시일(5.15일)부터 발생하며, 이로써 주택법 제80조의 2에 의한 주택거래신고지역은 모두 해제

■ 7월말부터 수도권 공공택지내 주택 전매제한기간 대폭 단축(국토해양부, 5.18)

- 5월 10일 「주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안」 후속 조치의 일환으로, '수도권 주택 전매제한기간 완화'와 '공공택지의 블록형 단독주택용지내 단독주택 사업승인대상 완화'를 내용으로 하는 「주택법 시행령」 개정(안)을 마련하여 2012년 5월 18일(금)부터 입법예고

① 수도권 주택 전매제한기간 완화

- 수도권의 전매제한 기간을 ㉠ 일반 공공택지내 85㎡ 이하 주택은 현행 3년에서 1년으로 ㉡ 개발제한구역해제 공공택지내 85㎡ 이하 주택은 분양가 대비 인근시세 비율을 세분화하여 7년 내지 10년에서 8년 내지 2년으로 완화

< 수도권 전매제한 현황 >

구 분	주택의 종류(규모)	인근시세 대비 분양가 비율	전매제한기간
개발제한구역을 50% 이상 해제하여 개발된 공공택지	85㎡ 이하	보급자리 주택	70% 미만 10년
		민영주택	70% 이상 7년
	민영주택	70% 미만 7년	70% 이상 5년
일반 공공택지	85㎡ 이하	-	3년
	85㎡ 초과	-	1년

※ 지방은 공공택지 1년, 민간택지 제한없음

- 동 개정안 시행(7월말 이후 예정)시 신규 분양주택뿐만 아니라 개정 이전 분양주택(약 6.2만 세대)도 완화되는 전매제한기간 적용(소급 적용)

< 주택전매제한기간 완화 내역 >

구 분	현 행		변 경	
	3년		1년	
일반 공공택지 (85㎡ 이하)				
개발제한구역해제 공공택지(85㎡ 이하)	시세 70% 미만	민영주택 7년	시세 70% 미만	민영주택 5년
		보급자리 10년	보급자리 8년	
	시세 70% 이상	민영주택 5년	시세 70~85% 미만	민영주택 3년
		보급자리 7년	보급자리 6년	
			시세 85% 이상	민영주택 2년
				보급자리 4년

② 공공택지의 블록형 단독주택용지내 단독주택 사업승인대상 완화

- 공공택지의 블록형 단독주택용지내 단독주택에 대해서는 30호 이상으로 사업승인대상 완화

■ 1:1 재건축시 주택규모 30%까지 확대 및 제한없이 축소 가능(국토해양부, 5.31)

- 5.10 「주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안」의 후속조치로, 1:1 재건축 시 기존주택의 면적 증가범위를 현행 10% 이내에서 30% 이내로 확대하고, 기존주택 면적을 축소하는 것도 허용기로 함(축소범위는 제한없음).
- 조합원에게 공급하고 남은 일반분양분이 있을 경우 그 물량은 현행과 같이 85㎡ 이하로 건설하도록 함.

현행	개정
· 기존면적의 10% 이내 확대	· 기존 면적의 <b>30% 이내 확대 및 제한없이 축소 가능</b>
* 일반분양분은 85㎡ 이하	* 일반분양분은 85㎡ 이하(좌동)

- 1:1 재건축 규제완화 방안을 담은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안을 6월 초 입법예고 할 계획

■ 남양주 별내 등 3개 공모형 PF사업 정상화 방안 확정(국토해양부, 6.5)

- 남양주 별내 복합단지사업, 마산 로봇랜드사업, 고양 관광문화단지사업 등 3개 공모형 PF사업에 대한 정상화 방안이 마련
- 국토해양부는 6월 5일 「공모형 PF 조정위원회」를 개최하여 3개 공모형 PF 사업을 정상화하기 위한 조정계획안을 확정
- 그동안 사업 여건 악화 등으로 추진에 난항을 겪고 있는 공모형 PF 사업(남양주 별내 등) 5개 사업을 정상화 대상사업으로 지정하였고, 전문기관(감정원)의 초안을 토대로 민간사업자와 발주처간 협의를 거쳐 5개 사업 중 3개 사업에 대한 조정계획안을 마련

□ 조정계획안의 세부내용

- 남양주 별내 복합단지개발사업은 복합용지의 주거와 비주거 비율을 7:3에서 9:1로 변경, 중대형으로만 계획된 주택유형에 중소형 평형도 포함

- 상업용지내 오피스텔도 일부 허용

○ 고양 관광문화단지사업은 합의 해제안 제시

- 민간사업자의 PF 사업권을 제3자에게 매각하는 노력을 기울여 보기로 했으나, 매각이 무산됨에 따라 합의 해제안 제시

- 해제시 계약금은 발주처인 경기도에 귀속하고 계약이행 보증금은 보증금액의 10%를 경기도에 귀속

○ 경남 마산 로봇랜드사업은 민간사업자가 실시협약에 있는 몰수 조항 때문에 은행권으로부터 자금 조달에 어려움을 겪고 있으므로 몰수 조항을 개정하도록 조정

- 현행 실시협약에 의하면 '민간사업자의 귀책사유로 계약이 해지될 경우 민간사업자의 투자비와 시설운영권 전부를 발주처인 경상남도에 귀속'하는 몰수 조항을 두고 있는데,

- 이를 투자비의 일부를 민간사업자가 회수할 수 있도록 합리적으로 수정하되, 구체적인 조항의 내용에 대해서는 자문기관과 민간사업자, 발주처 등이 협의해 나가기로 함.

□ 조정계획안은 PFV와 발주처에 통보되며 30일내에 조정위원회에 동의 여부를 제시해야 하는데, 양측 모두 동의해야 최종 확정



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>