

월간 건설경기동향

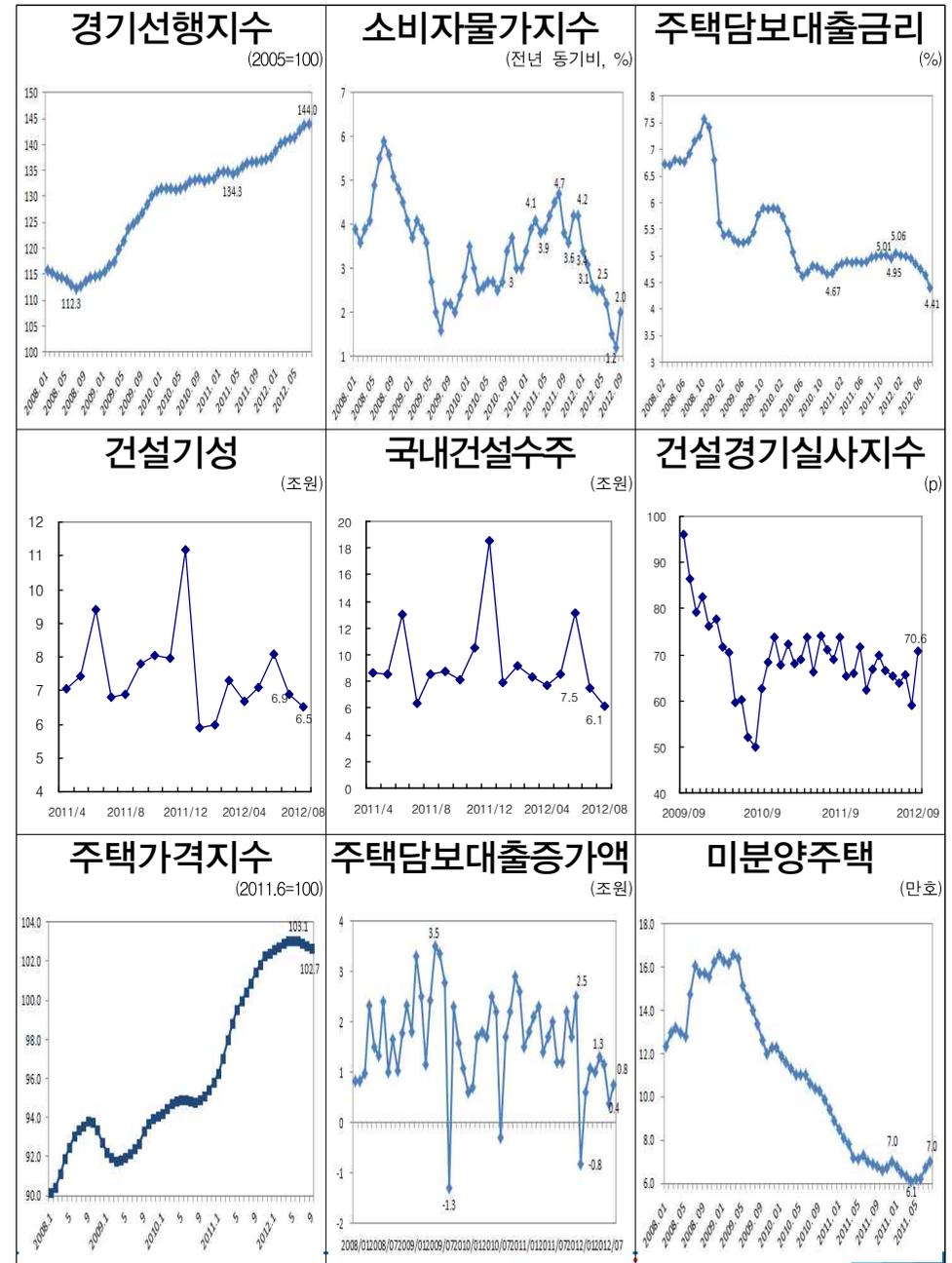
2012 10

건설경기

- ☑ 2012년 8월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 28.8% 감소한 6조 864억원 기록
- ☑ 8월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 27.3% 감소한 1,002.8만㎡ 기록
- ☑ 8월 건설기성 전년 동월 대비 6.1% 감소한 6조 4,805억원 기록
- ☑ 2012년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 11.6p 상승한 70.6 기록

부동산경기

- ☑ 2012년 8월 전국 토지가격 전월 대비 0.03% 상승, 22개월 연속 상승, 거래량 소폭 감소
- ☑ 2012년 9월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.19% 하락하며, 19개월 연속 하락, 지방광역시 4개월 연속 하락, 기타지방은 하락세로 전환
- ☑ 2012년 1~8월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 26.0% 증가
- ☑ 2012년 9월 전국 분양물량 전월 대비 25.6% 증가, 8월 미분양 3.7% 증가
- ☑ 2012년 1~9월 입주물량 전년 동기 대비 10.7% 감소



목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
▪ 건설수주	3
▪ 세부 공종별 건설수주	4
▪ 재건축·재개발 수주 동향	6
▪ 건축허가면적	7
2. 동행지표	9
▪ 건설기성	9
▪ 건설투자	10
▪ 건축착공면적	11
▪ 건설기업 경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	13
II. 부동산경기	14
1. 토지시장	14
▪ 토지거래량	14
▪ 토지가격	15
2. 주택시장_가격 및 거래	17
▪ 서울/수도권 시장	18
▪ 광역시/지방 시장	19
3. 주택시장_공급	21
▪ 주택 인·허가 실적	21
▪ 분양 및 미분양 물량	23
▪ 입주물량	25
4. 정책동향	26

I. 건설경기

**2012년 8월 국내 건설수주 전년 동월 대비 28.8% 감소
건설기성 6.1% 감소**

1. 선행지표

■ 건설수주

**2012년 8월
국내 건설수주
전년 동월 대비
28.8% 감소**

- 2012년 8월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 28.8% 감소한 6조 864억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 국내 건설수주는 5월과 6월 각각 0.6%, 1.1% 증가한 이후 7월에도 18.6% 증가해 3개월 연속 증가세를 유지하였음. 그러나, 8월에 들어와 28.8% 감소해 급격히 수주가 하락한 모습을 보임.
 - 특히, 8월 수주액 6조 864억원은 지난 2011년 2월 5조 955억원 이후 1년 7개월 만에 최저치로 최근 경기둔화와 맞물려 수주 회복세가 지연되다가 다시 위축되고 있는 것으로 판단됨.
- 8월 공공수주는 건축수주가 양호했으나, 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 6.4% 감소한 1조 8,820억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 지난 7월 대규모 발전시설 공사 발주로 인해 전년 동월 대비 22.1% 증가함. 그러나, 7월과 달리 8월에는 29.6% 감소해 부진한 모습을 보임. 수주액 자체도 8월 실적으로는 9년 내 최저치인 9,403억원에 그침.
 - 공공 건축수주는 주거용과 비주거용이 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 39.5% 증가한 9,418억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속함.

표_2012년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2012. 8월	6,086.4	1,882.0	940.3	941.8	4,204.4	397.7	3,806.6	1,338.0	4,748.4	3,145.5	1,602.9
증감률	-28.8	-6.4	-29.6	39.5	-35.7	-66.7	-28.8	-47.1	-21.1	-8.6	-37.8
2012.1~8	68,437.6	20,049.3	12,906.2	7,143.3	48,388.3	12,848.2	35,540.0	25,754.3	42,683.4	22,329.3	20,353.9
증감률	5.5	6.6	5.4	8.9	5.0	16.2	1.5	10.5	2.7	12.9	-6.6

자료 : 대한건설협회

- 주택수주는 세종시와 혁신도시 내 주택공급과 강남 보금자리주택 공급으로 LH발주 물량이 확대되어 전년 동월 대비 48.2% 증가한 5,217억원을 기록함.
- 비주거용 건축수주는 발전설비와 관련된 건축물과 일부 지방이전 공기업 건물 신축공사의 영향으로 전년 동월 대비 30.1% 증가함.
- 8월 민간수주는 토목과 건축 모두 부진하여 전년 동월 대비 35.7% 감소한 4조 2,044억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 민간 토목수주는 설비투자 위축에 따른 기업들의 기계설치공사 발주가 급감한데다, 민자사업이 위축되어 전년 동월 대비 66.7% 감소한 3,977억원을 기록, 지난 7월의 33.1% 감소 후 2개월 연속 감소함.
 - 민간 건축수주는 주택과 비주거용이 모두 부진하여 전년 동월 대비 28.8% 감소한 3조 8,066억원을 기록함.
 - 주택수주는 전년 동월 대비 15.1% 감소한 2조 6,238억원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였어도 8월 실적으로는 최근 5년간 두 번째로 높은 실적으로 금액자체는 매우 부진한 실적은 아닌 것으로 판단됨.
 - 한편, 비주거용 건축수주는 공장과 사무실 등 민간기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 47.5% 급감, 8월 실적으로는 최근 10년 동안 두 번째로 낮은 금액인 1조 1,829억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 8월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 기타 수주를 제외하고 모두 감소해 부진했던 것으로 나타남.
 - 주택수주는 공공이 호조를 보였으나, 민간 부문이 부진해 전년 동월비 7.5% 감소, 지난 7월 기저효과로 33.2% 급등한 이후 다시 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주 또한 지난 7월 전년 동월 대비 6.8% 증가한 이후 한 달만에 다시 42.7% 급감함.

**토목 공종
향만 및 공항,
발전 및 송전
제외 하고
대부분 부진**

- 한편, 공장 및 창고 수주는 지난 7월 대규모 공장시설 발주 영향으로 전년 동월 대비 394.8% 급등하였으나 8월에는 58.4% 감소해 부진하였음.
- 관공서 수주는 지난 7월 전년 동월 대비 41.5% 감소 후, 8월에도 48.9% 감소해 두달 연속 40% 이상 감소세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 향만 및 공항, 발전 및 송전 수주를 제외하고 대부분 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 67.7% 감소해 지난 6월과 7월의 증가세를 마감함.
 - 철도 및 궤도 수주는 지난 7월 전년 동월 대비 52.6% 감소한 이후 8월에도 90.5% 감소해 침체가 더욱 깊어짐.
 - 향만 및 공항 수주는 인천항 국제여객부두 1단계 공사의 영향으로 전년 동월 대비 61.6% 증가한 1,675억원을 기록함.
 - 토지조성수주는 지난 7월 전년 동월 대비 47.0% 감소하였는데, 8월에도 59.1% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 한편 발전 및 송전 수주는 강원도 지역에서 발생한 석탄관련 설비공사 영향으로 전년 동월 대비 120.2% 급등한 2,434억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속함.
 - 기계설치 수주는 기업들의 설비투자 위축으로 전년 동월 대비 70.6% 감소해 지난 7월의 부진(-42.9%)을 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	향만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012. 8월	3,045.4	359.7	210.3	369.8	67.0	136.9	12.0	167.5	129.5	243.4	262.4
증감률	-7.5	-42.7	-58.4	-48.9	35.1	-67.7	-90.5	61.6	-59.1	120.2	-70.6
2012.1~8	21,019.1	6,270.8	4,215.9	4,393.4	855.9	3,174.4	1,054.0	881.8	2,143.9	7,201.1	6,231.1
증감률	13.1	-3.2	8.5	9.2	-33.1	30.2	-57.2	8.9	-3.7	140.5	-11.1

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2012년 8월
재건축재개발
14.9% 증가

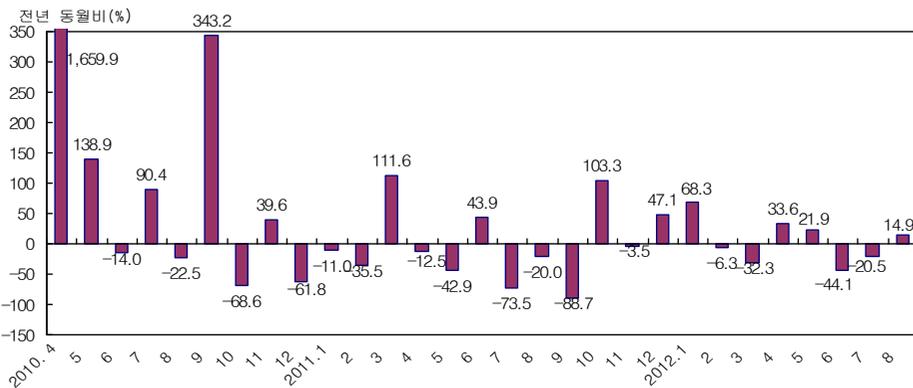
- 2012년 8월 재건축·재개발 수주는 개건축 수주가 부진하였으나, 재개발 수주의 호조로 전년 동월 대비 14.9% 증가한 7,981억원을 기록, 3개월 만에 다시 증가함
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 50.2% 감소한 2,439억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 부산지역에서 높은 수주가 발생해 전년 동월 대비 171.0% 증가한 5,542억원을 기록, 4개월 만에 증가함.
- 1~8월 누적수주는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 7조 9,839억원으로, 지난 2002년~2011년 8월 누적치 평균이 대략 9조원인 것을 감안 예년보다 부진한 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 10.0% 증가한 3조 1,694억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 전년 동기 대비 3.5% 감소한 4조 8,144억원을 기록함.

표_8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
2012년 8월 증감률	-50.2	171.0	14.9
2012.1~8월 누적 증감률	10.0	-3.5	1.5

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



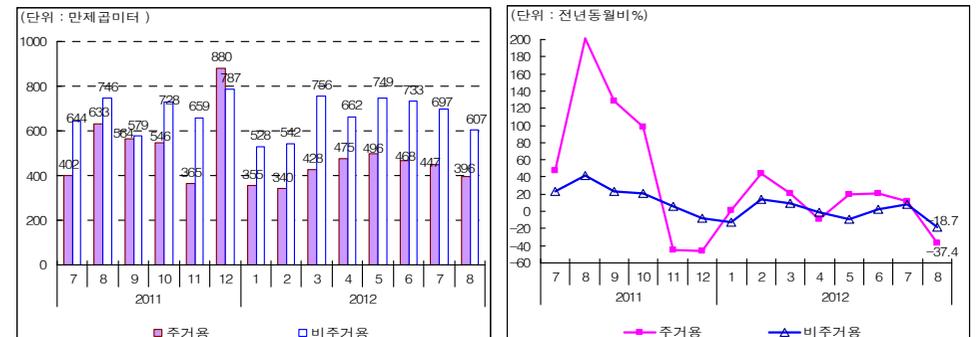
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 8월
건축허가
전년 동월 대비
27.3% 감소

- 2012년 8월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 위축되어 전년 동월 대비 27.3% 감소한 1,002.8만㎡를 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.
 - 다만, 1,002.8만㎡는 2000년 이후 8월 허가면적으로는 세 번째로 높아 실적 자체가 부진한 것은 아닌 것으로 판단됨.
- 주거용 건축허가면적은 수도권 아파트 허가면적이 급격히 위축되어 전년 동월 대비 37.4% 감소한 396.3만㎡를 기록함.
 - 수도권 지역의 주거용 건축허가면적은 지난 7월 231.1만㎡에서 8월 106.3만㎡로 급감함. 특히, 수도권의 아파트 허가면적이 165.6만㎡에서 51.7만㎡로 위축됨.
- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외한 모든 공종에서 부진해 전년 동월 대비 18.7% 감소한 606.5만㎡를 기록함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 25.8% 증가한 반면, 상업용과 공업용이 각각 12.6% 감소하였으며, 기타허가 면적이 또한 48.0% 감소함.
- 1~8월 누적허가 면적은 지난해와 동일한 8,679.5만㎡로 주거용이 3.3% 증가한 3,406.7만㎡를 기록한 반면, 비주거용이 1.9% 감소한 5,272.8만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2012년 8월 건설기성은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 6조 4,805억원을 기록, 지난 7월 기저효과로 1.5%증가 후 한달만에 다시 감소함.
 - 지난 7월 증가폭이 1%대에 불과하고 9월 또한 별다른 호재가 없어, 결국 건설기성은 2/4분기에 이어 3/4분기에도 마이너스(-) 성장을 지속할 것으로 예상된다.
 - 8월 건설기성은 발주자별로는 공공기관 기성이 전년 동월 대비 9.6% 감소하였으며, 민간기관 기성도 3.8% 감소하였음.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.4% 감소, 8월 실적으로는 9년 만에 최저치인 3조 5,316억원을 기록함.
 - 주거용 건축기성은 지난 7월 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 1.1% 증가했으나 8월 들어 다시 5.6% 감소, 8월 실적으로는 12년 만에 최저치인 1조 7,796억원에 그침.
 - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 13.0% 감소한 1조 7,519억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목기성은 전년 동월 대비 1.8% 감소한 2조 9,489억원을 기록함. 전기 기계가 전년 동월 대비 140.9% 급등했으나, 일반토목과 플랜트 공종이 각각 10.5%, 11.6% 감소하였음.

**2012년 8월
건설기성
전년 동월 대비
6.1% 감소**

표_2012년 8월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별								발주 기관별			
		건축공사				토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트							
2012. 8	6,480.5	3,531.6	1,779.6	1,751.9	2,948.9	1,571.7	446.4	856.1	2,272.6	3,901.2	289.5	17.1	
증감률	-6.1	-9.4	-5.6	-13.0	-1.8	-10.5	140.9	-11.6	-9.6	-3.8	-4.6	-41.4	
2012.1~8	54,485.4	30,224.0	15,224.4	14,999.5	24,261.4	14,859.8	2,185.7	6,670.3	20,823.9	31,007.2	2,473.1	181.2	
증감률	-3.9	-4.5	-4.7	-4.2	-3.1	-6.9	20.2	-2.6	-3.6	-3.5	-9.9	-11.2	

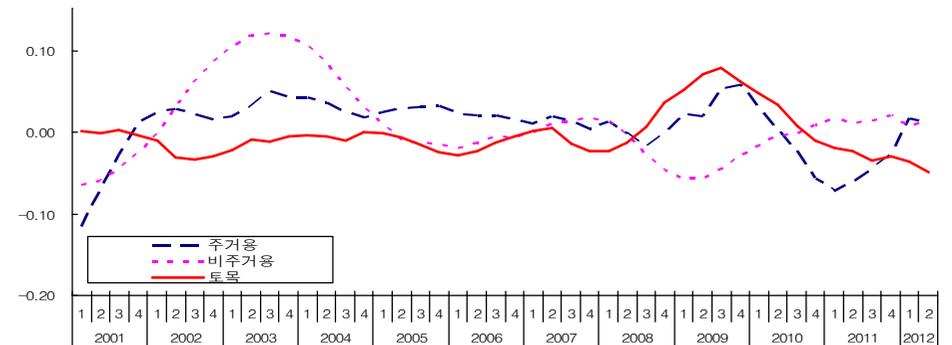
자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2012년 2/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 2.1% 감소한 38조 5,975억원으로 지난 1/4분기에 1.5% 증가후 다시 감소한 것으로 나타남.
- 공종별 건설투자의 순환주기를 살펴본 결과, 토목 투자가 더욱 침체한 가운데 올 1/4분기에 회복세를 보이던 주거용 건축투자가 다시 하락하는 양상임.
 - 토목투자는 지난 2010년 4/4분기 이후 순환주기가 기준선 아래로 하락해 후퇴기를 지나 불황국면에 들어서, 총 6분기 연속 침체함.
 - 다만, 토목투자의 경우 불황국면이 2년 정도이고 침체 정도가 이전의 저점과 비슷해 올 3/4~4/4분기 사이에 다시 반등할 가능성이 높은 것으로 판단됨.
 - 한편, 주거용 건설투자는 지난 2011년 4/4분기와 올 1/4분기에 높은 회복세를 보였으나, 2/4분기에 다소 주춤한 모습을 보임.
 - 비주거용 건설투자는 작년 1/4분기를 기점으로 반등한 후 올 1/4분기에 기준선을 넘어서 완만한 모습으로 상승했으나 2/4분기에 회복세를 보임.

**공종별 순환주기
토목 투자 침체
가운데
주거용 건축투자
회복세 지연**

공종별 건설투자의 순환 주기



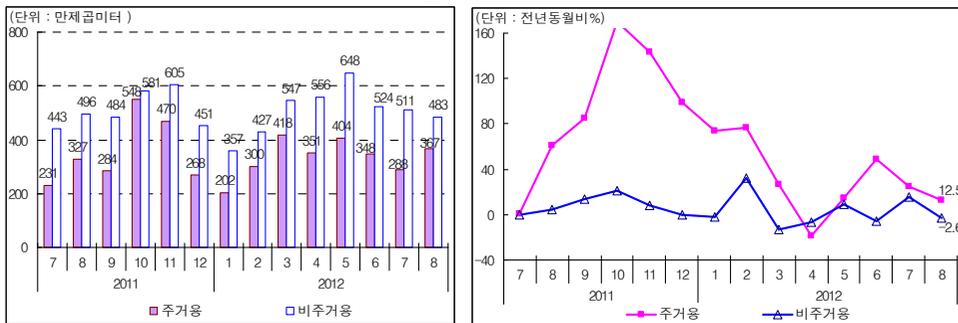
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

**2012년 8월
건축착공
전년 동월 대비
3.4% 증가**

- 2012년 8월 건축착공면적은 비주거용이 부진하였으나 주거용의 호조로 전년 동월 대비 3.4% 증가한 850.5만㎡를 기록, 4개월 연속 증가함.
 - 건축착공면적은 지난 2011년 3월~2012년 3월까지 13개월 연속 증가한 이후, 4월 11.7% 감소해 잠시 주춤하였으나 이후 지속적으로 증가세를 이어가 전반적으로 양호한 모습을 보임.
- 주거용 착공면적은 수도권이 부진하였으나 지방에서 호조를 보여 전년 동월 대비 12.5% 증가한 367.4만㎡를 기록함.
 - 수도권 주택 착공면적의 경우 전년 동월 대비 6.7% 감소해 부진하였음. 반면, 지방은 24.7% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월비 2.6% 감소한 483.1만㎡를 기록, 한달 만에 다시 감소함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 16.4% 증가하였으나, 상업용과 공업용이 각각 8.2%, 0.8% 감소하였으며, 기타 착공면적 또한 6.5% 감소함.
- 1~8월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 8.7% 증가한 6,733.3만㎡로 8월 누적치로는 9년 만에 최대치를 기록함. 주거용이 2,678.9만㎡로 22.1% 증가하였으며, 비주거용 또한 4,054.4만㎡로 1.3% 증가하였음.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



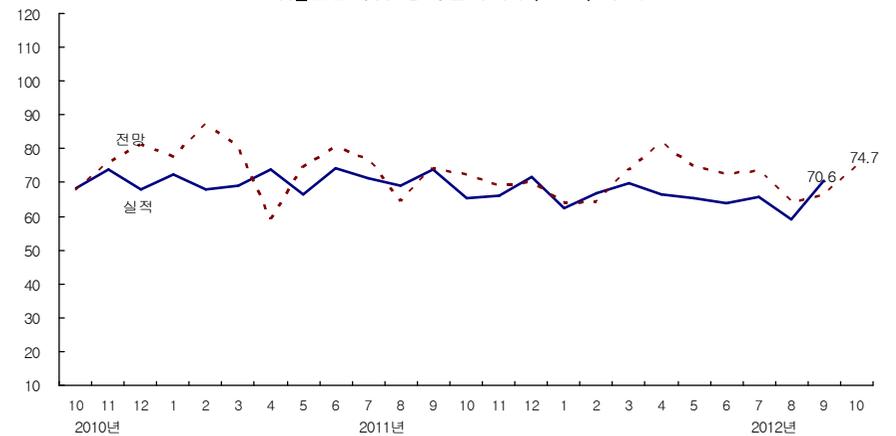
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2012년 9월
CBSI
전월 대비
11.6p 상승한
70.6 기록**

- 2012년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.6p 상승한 70.6을 기록함.
 - 이로써 CBSI가 올해 최고치를 경신하였으며(기존 최고치 3월 69.9), 작년 12월 수준(71.6)에 근접함.
 - 전월비 CBSI 상승 폭 역시 2010년 9월(전월비 12.5p 상승) 이후 가장 큰 폭의 상승 폭임. CBSI는 전월인 8월에 59.0을 기록해 2010년 8월(50.1) 이후 2년 만에 최저치를 기록했으나, 9월 들어 큰 폭으로 반등함.
 - 이는 9월 들어 흑서기가 끝남에 따라 공사물량이 늘어나는 계절적 요인, 전월 CBSI가 2년만에 최저치를 기록한 기저효과, 9.10대책 발표 효과 등이 복합적으로 영향을 미친 결과로 판단됨. 조사기간을 감안할 때 극동건설 법정관리 신청은 CBSI 수치에 영향을 미치지 않았음.
 - 그러나, 지수 자체는 아직 기준선인 100.0에 훨씬 못 미쳐 건설업체의 체감경기 수준은 여전히 저조한 상태임.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

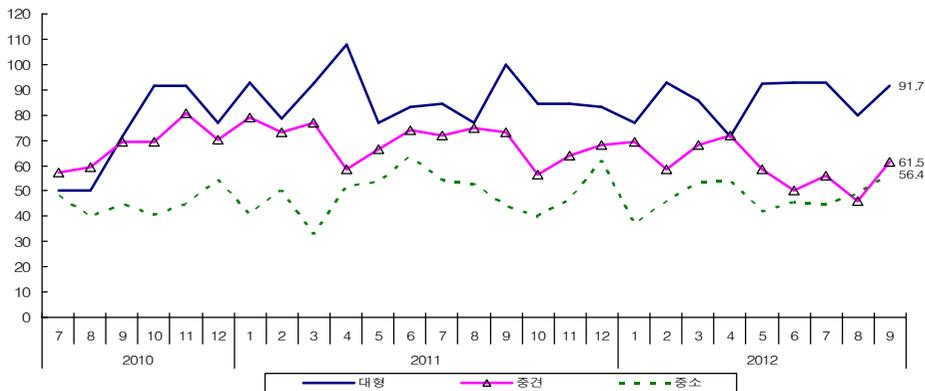


자료 : 한국건설산업연구원

- 한편, 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 4.1p 상승한 74.7을 기록함.
 - 10월에는 건설경기 침체수준이 9월보다 좀 더 개선될 것으로 전망함.
 - 그러나, 이미 9월 CBSI가 큰 폭으로 상승했고, 10월에 건설경기를 개선할 만한 특별한 요인이 많지 않아 10월 지수가 큰 폭으로 상승하기는 어려울 전망이다.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중견업체 지수가 전월비 큰 폭으로 상승했고, 중소기업체 지수는 소폭 상승함
 - 대형업체 지수는 지난 5월 이후 3개월 동안 90선 초반을 유지하다가 지난 8월에는 12.9p 하락한 80.0을 기록했는데, 9월 들어 다시 전월비 11.7p 상승한 91.7을 기록하며 90선을 회복함.
 - 중견업체 지수는 중견업체의 연이은 법정관리 신청으로 전월인 8월에 3년 6개월만에 최저치인 46.2를 기록했는데, 9월 들어서 전월비 15.3p 상승한 61.5를 기록해 체감경기 침체수준이 개선됨.
 - 지난 5월 이후 4개월 동안 40선에 머물렀던 중소기업체 지수 역시 9월 들어 전월비 7.3p 상승한 56.4를 기록해 5개월만에 다시 50선을 넘어섬.

**업체규모별로
모든 업체 상승**

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012. 5월	6월	7월	8월	9월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	0.6	1.1	18.6	-28.8	-	
		토 목	-6.4	24.7	-3.6	-47.1		
		건 축	3.0	-13.9	39.8	-21.1		
		공 공	-31.6	3.1	27.1	-6.4		
		토 목	-16.3	-10.6	22.1	-29.6		
		건 축	-51.5	28.0	39.8	39.5		
	건설허가	합 계	15.1	0.3	13.7	-35.7		
		토 목	15.6	58.8	-33.1	-66.7		
		건 축	15.1	-22.5	39.8	-28.8		
		주 거	20.0	21.5	11.2	-37.4		
동행 지표	기 성	합 계	-3.9	-14.3	1.5	-6.1	-	
		공 공	0.2	-12.7	-4.5	-9.6		
		민 간	-5.3	-13.1	3.4	-3.8		
	건 설착공	합 계	11.3	10.1	18.6	3.4		
		주 거	14.5	49.0	24.5	12.5		
		비주거	9.3	-6.1	15.5	-2.6		
	C B S I	총 합	65.4	63.8	65.7	59.0		70.6
		대 형	92.3	92.9	92.9	80.0		91.7
		중 견	58.3	50.0	56.0	46.2		61.5
		중 소	41.8	45.6	44.8	49.1		56.4
시 울		74.9	72.1	79.4	63.8	80.5		
지 방	53.6	51.0	45.2	51.6	56.5			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,867	101,933	101,966	-	0.0%	1.1%
	토 지 거 래 량 (필 지)	162,801	167,463	150,481	-	-10.1%	-17.7%
주택 시장	아파트매매가격지수	235.59	234.89	234.14	233.81	-0.1%	-2.6%
	아파트전세가격지수	242.77	243.02	243.57	244.12	0.2%	1.9%
	중위주택가격(만원)	24,054	23,942	23,835	23,785	-0.2%	-0.6%
	주택매매거래량(호)	56,922	56,799	47,866	-	-15.7%	-34.6%
	분 양 물 량 (호)	32,081	15,301	34,780	-	127.3%	35.1%
	미 분 양 물 량 (호)	62,288	67,060	69,511	-	3.7%	1.3%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.4월	5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.94	4.85	4.76	4.64	4.41	-0.23%p	-0.56%p
주택담보대출규모(십억원)	307,985	309,284	310,437	310,820	311,572	0.2%	4.4%
주택담보대출 연체율 (%)	0.79	0.86	0.74	0.83	0.91	0.08%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 몰량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 자가 상승세 둔화, 거래량 감소
주택시장 : 수도권에 이어 지방도 아파트가격 하락세 전환

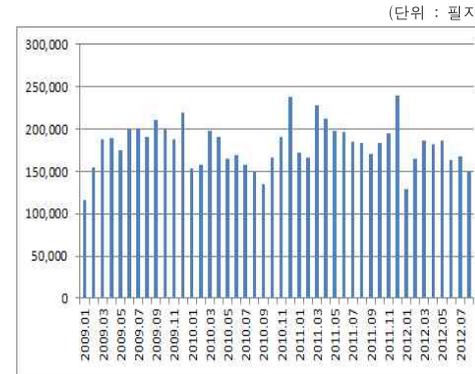
1. 토지시장

■ 토지 거래

- 2012년 8월 전국 토지거래량은 15만 481필지로 전월 대비 10.1%, 전년 동월 대비 17.7% 감소함.
- 면적기준으로는 129.9km²가 거래되어, 전월 대비 4.6%, 전년 동월 대비 14.4% 감소함.
- 8월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 17만 3,855필지로 86.6% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 8.8%, 전년 동월 대비 19.8% 감소함.
- 면적기준으로는 전월 대비 4.0% 증가, 전년 동월 대비 1.7% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 대부분의 용도지역에서 감소하였으나, 공업지역(8.6%)과 개발제한구역(14.5%)은 증가함.
- 전월 대비 주거지역 7.9%, 상업지역 16.0% 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 증여(5.6%), 분양권(7.6%), 기타(5.7%) 거래가 전월 대비 증가함.
- 매매(15.7%), 판결(14.0%), 교환(30.2%)은 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 모든 주체에서 토지구매가 전월 대비 감소함.
- 개인 10.6%, 법인 6.4%, 기타 6.0% 감소함.

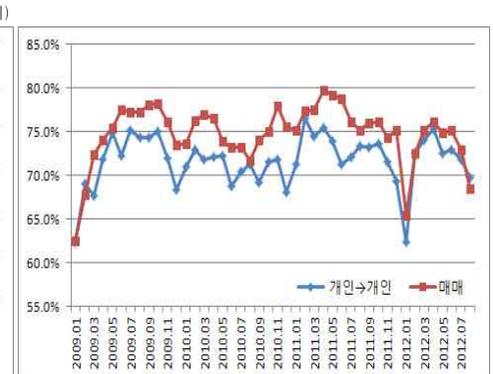
**토지거래
전월 대비 및
전년 동월 대비
감소**

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2011년			2012년									
	3분기	4분기	1분기	2분기			3분기		4분기				
				1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월		
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	530,861	182,381	185,679	162,801	167,463	150,481	
개인간 거래	거래량	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	390,612	137,276	134,682	118,54	120,293	105,044
	비중	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	73.6	75.3	72.5	72.9	71.8	69.8
매매 거래	거래량	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	400,281	138,800	139,167	122,314	122,189	102,982
	비중	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	75.4	76.1	75.0	75.1	73.0	68.4

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

■ 토지가격

**토지가격
22개월 연속
상승세 지속
상승폭은
4개월
연속 둔화**

- 2012년 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.03% 상승하며, 22개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(-0.06%), 인천(-0.03%)은 하락, 경기(0.05%)는 상승세를 이어감.
- 수도권은 보금자리지구 효과의 하남시(0.21%)와 동탄2 신도시 개발효과의 화성시(0.14%)가 지속적으로 높은 상승세를 보임.
- 비수도권 지역은 세종특별자치시(0.64%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역 모두 상승세를 지속하고 있으나, 상승폭은 크게 둔화됨.

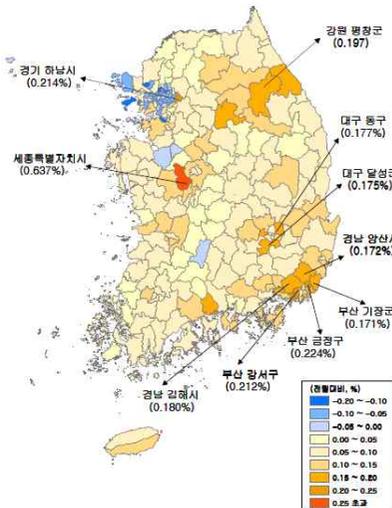
- 세종시는 국무총리실 이전을 시작으로 중앙행정기관 이전이 본격화되면서 상승세를 보임.
- 부산(0.14%)은 도시철도 4호선 개통 등의 금정구(0.22%), 서부유통산업단지 및 명지오션시티 등의 강서구(0.21%), 부산-울산고속도로 개통 등의 기장군(0.17%)을 중심으로 상승세를 보임.
- 용도지역별로는 상승세를 지속하던 주거지역이 8월 들어 전월 대비 0.01% 하락하며, 하락세로 전환됨. 계획관리지역(0.13%)은 여전히 높은 상승률 지속함.
- 이용상황별로는 주거용 대지(-0.04%)는 전월에 이어 2개월 연속 하락하였으며, 그 외의 용도는 상승함(전 0.14%, 답 0.12%).

표_토지가격변동률 추이

구분	2011년								2012년							
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월 별	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.12	0.12	0.11	0.10	0.07	0.03
누계 (전년말대비)	0.48	0.59	0.69	0.78	0.87	0.97	1.07	1.17	0.09	0.18	0.30	0.41	0.53	0.63	0.69	0.72

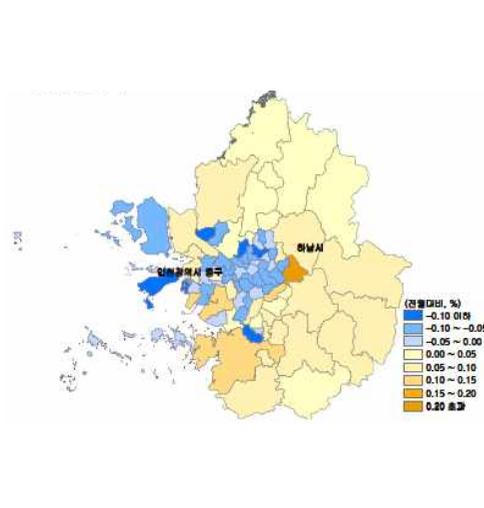
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

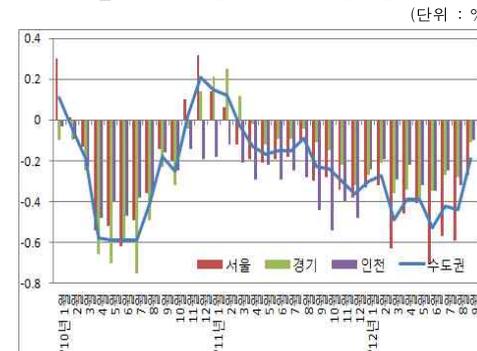
수도권 19개월 연속 하락세 하락폭은 둔화

- 2012년 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락하며 하락폭이 축소됨. 19개월 연속으로 하락세가 이어지고 있음.
- 서울(-0.27%), 인천(-0.10%), 경기(-0.11%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 세 지역 모두 둔화됨.
- 시군구별로는 서울 도봉구(-0.62%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 경기 하남시(-0.60%), 서울 강동구(-0.55%), 노원구(-0.52%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임.
- 반면, 경기 안성시(0.04%), 이천시(0.02%)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반아파트는 소형 0.16%, 중형 0.18%, 대형 0.17% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.70%, 중형 0.23%, 대형 0.32% 하락함. 재건축아파트가 가격 하락을 주도함.

재건축아파트 하락세 지속

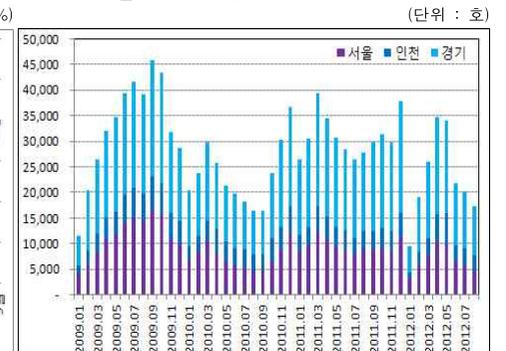
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.38% 하락하며, 19개월 연속으로 하락함. 하락폭은 둔화됨.
- 서울 노원구(-1.57%)에서 큰 폭으로 하락하였으며, 그 외에 서울 영등포구(-1.32%), 경기 남양주시(-1.26%)에서 1% 이상 하락함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

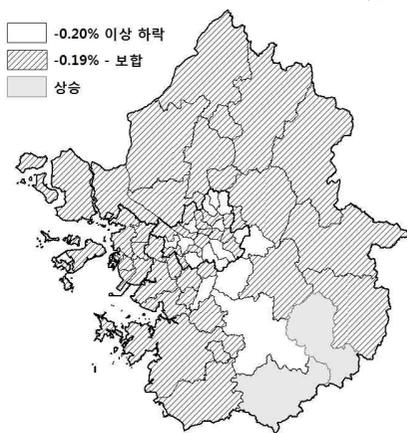
**거래량 감소세
3월부터 지속**

- 2012년 8월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 7월 평균 대비 37.9% 감소함.
 - 2012년 8월 주택 매매 거래량은 1만 7,277호로 전월 대비 15.0%, 전년 동월 대비 37.9% 감소함.
 - 지난 3월 이후 5개월 연속으로 감소함.
 - 전월 대비 서울 16.5%, 인천 9.5%, 경기 15.7% 감소함.
- 2012년 9월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.28% 상승하며, 상승 폭은 확대됨.
 - 4개월 연속으로 상승하며, 상승폭이 확대되고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.17%~0.93%의 변동률을 보임(서울 0.30%, 인천 0.17%, 경기 0.27%).
 - 서울 금천구(0.93%)와 경기 광명시(0.93%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.70% 수준을 보임.
 - 반면, 경기 의왕시(-0.17%)와 군포시(-0.04%)는 수도권 지역 중 유일하게 하락함.
 - 규모별로는 소형 0.35%, 중형 0.36%, 대형 0.13% 상승함.

**전세가격
4개월 연속
상승**

그림_2012년 9월 수도권 매매가격 변동률

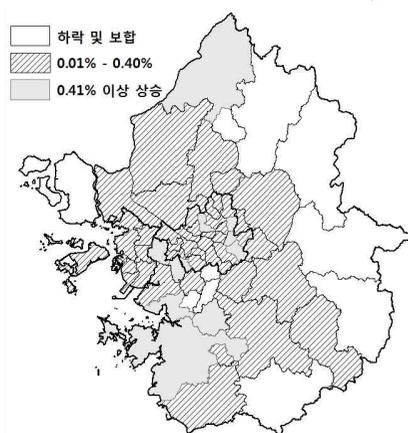
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2012년 9월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

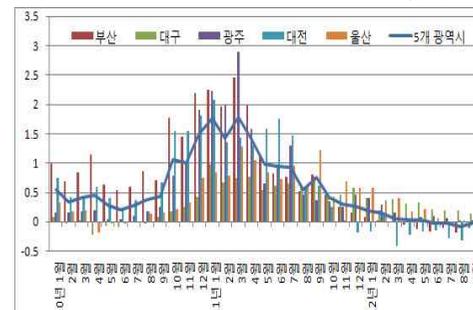
광역시/지방 시장

**지방광역시
매매가격
하락세,
거래량 감소
지속**

- 2012년 9월 지방광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 감소하며, 지난달에 이어 4개월 연속 하락함.
 - 대전(-0.08%), 부산(-0.11%)은 7개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 울산(-0.02%)도 하락함. 대구(0.13%), 광주(0.01%)는 상승세가 지속
 - 부산 남구(-0.31%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 남구(0.46%)는 가장 높은 상승률을 보임.
 - 3개월 연속 소형 중심의 하락세가 이달 들어 소형만 상승함(소형 0.01%, 중형 -0.04%, 대형 -0.04%).
- 전세가격도 전월 대비 0.14% 상승하며, 4개월 연속 상승함.
 - 그동안 11개월 연속으로 하락하였던 대전(0.08%)이 상승세로 전환되었으며, 부산(-0.05%), 울산(-0.04%)은 하락세를 보임. 광주(0.02%), 대구(0.23%)는 상승함.
 - 지방 광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 서구(0.62%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 북구(-0.64%)는 3개월 연속으로 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 소형은 0.03%, 중형 0.08%, 대형 0.02% 상승함.
- 8월 거래량은 1만 3,702호로 전월 대비 7.7%, 전년 동월 대비 28.1% 감소함.
 - 지역별로는 전월 대비 부산 19.8%, 대구 6.6%, 광주 12.3%, 대전 23.2% 감소, 울산 39.3% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

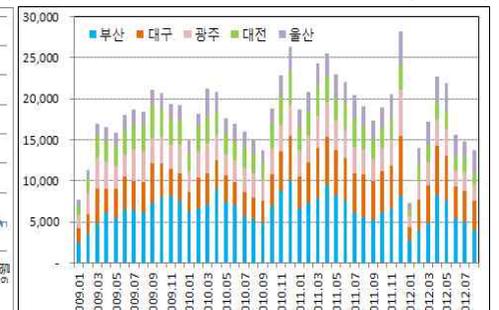
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 은나라부동산정보 통합포털

**기타지방
매매가격
하락세로
전환**

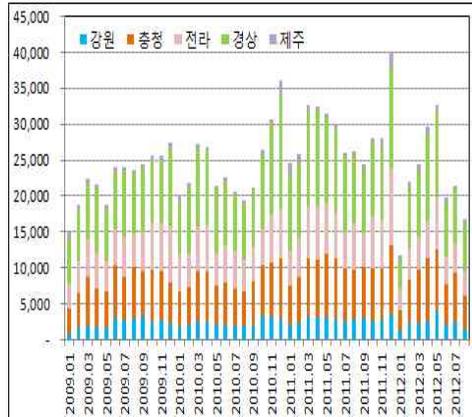
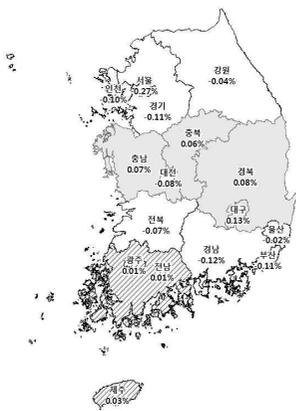
- 9월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 하락하며, 포함세가 하락세로 전환됨.
 - 경북(0.08%), 충남(0.07%), 충북(0.06%), 제주(0.03%), 전남(0.01%), 강원(-0.04%), 전북(-0.07%), 경남(-0.12%) 순임.
 - 대부분의 지역이 포함세를 보인 가운데 제주 서귀포시(0.38%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(-0.35%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.04%, 중형 0.02% 하락, 대형 0.01% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.08% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 9개월 연속 둔화됨.
 - 충남(0.13%), 경북(0.09%), 경남(0.10%), 충북(0.07%), 강원(0.02%), 전북(0.02%), 전남(0.00%), 제주(0.00%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 대부분의 지역이 포함세를 보인 가운데 경남 경주시(0.33%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 익산시(-0.16%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 3개월 연속 소형과 대형의 강세가 중·대형 강세로 전환됨(소형 0.06%, 중형 0.08%, 대형 0.08%).
- 8월 거래량은 1만 6,760호로 전월 대비 22.0% 증가, 전년 동월 대비 36.1% 감소함.
 - 제주권(35.3%)을 제외한 지역이 전월 대비 감소함. 특히 강원은 37.3% 감소함. 전년 동월 대비로는 제주권(14.0%)을 제외한 전 지역이 감소함.

그림_2012년 9월 매매가격 변동률

그림_지방 월별 주택 거래량

(단위 : %)

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

자료 : 은나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2012년 1~8월
인허가
전년 동기 대비
26.0% 증가**

- 2012년 1~8월 주택 인·허가 실적은 32만 1,177호로 전년 동기 대비 26.0% 증가함.
 - 1~8월까지 공공부문 1만 7,452호, 전년 동기 대비 197.8%, 민간부문 30만 3,725호, 21.9% 증가함.
 - 8월 한 달 동안의 실적은 3만 9,030호로 전년 동월 대비 4.5%, 전월 대비 10.6% 감소하여 전월 대비 2달 연속 감소함.
 - 서울(7,686호), 경기(6,049호), 부산(4,659호), 충남(4,503호)에서 다수의 인허가를 받았고 나머지 지역은 2,000호 이하의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 보면, 민간분양 30만 2,025호(94.0%), 공공임대 9,482호(3.0%), 공공분양 7,725호(2.4%), 민간임대 1,700호(0.5%), 국민임대 245호(0.1%)의 순임.

**수도권
전년 동기 대비
11.0% 증가,
상승폭 축소**

- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 11.0% 증가하며 5개월 만에 증가폭이 축소됨.
 - 공공부문 실적이 일부 발생하면서 61.7% 증가세로 돌아섰으나, 민간부문에서 10.5% 증가에 그치며 증가세가 축소됨.
 - 인천은 11.2% 감소세나, 서울(10.1%), 경기(20.4%)는 증가세를 지속하고 있음.

표_부문별·지역별 2012년 1~8월 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 1~8월	321,177	137,645	59,788	123,744	17,452	1,838	3,143	12,471	303,725	135,807	56,645	111,273
2011년 1~8월	255,001	124,040	47,783	83,178	5,861	1,137	1,939	2,785	249,140	122,903	45,844	80,393
전년 대비 증감률	26.0	11.0	25.1	48.8	197.8	61.7	62.1	347.8	21.9	10.5	23.6	38.4

주 : 세종특별자치시는 기타광역시로 분류함.
자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비
기타광역시
25.1%,
기타지방
48.8%
증가**

- 1~8월까지 전년 동기 대비 기타광역시 25.1%, 기타지방 48.8% 증가하여 증가세가 전국적으로 축소되는 양상임.
- 기타광역시의 민간은 23.6% 증가하며 지속적으로 증가세가 둔화되고 있으나, 공공부문은 62.1% 증가하여 증가세가 오히려 확대됨.
- 대전(-39.6%), 울산(-6.0%)의 감소세가 이어지고 있으며 광주(53.9%), 대구(43.0%), 부산(39.1%)의 증가세는 지속되고 있음.
- 기타지방은 공공(347.8%), 민간(38.4%) 증가함. 민간의 증가폭은 축소됨.

**전년 동기 대비
아파트 28.8%
아파트외 22.7%
증가**

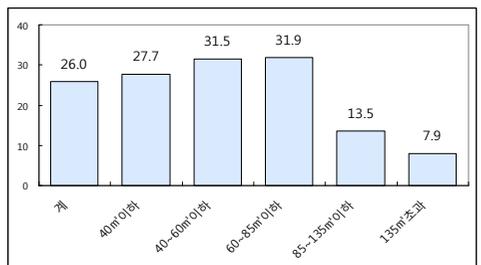
- 아파트 인허가 실적은 17만 5,766호로 전년 동기 대비 28.8% 증가함.
- 수도권에서는 인천 8.0%, 경기 1.0% 증가하였으나 서울에서 4.0% 감소하여 0.6% 증가함. 증가폭이 지속적으로 축소되면서 전년 수준에 그침.
- 기타지방 75.3%, 기타광역시 28.0% 증가하며 증가세가 지속되고 있으며 전북은 1,000% 이상의 폭발적인 증가세를 3달 연속 지속함.
- 아파트외 실적은 14만 5,411호로 전년 동기 대비 22.7% 증가함.
- 수도권 22.5%, 기타광역시 19.9%, 기타지방 23.9% 증가함. 증가세가 지속되고는 있으나 증가폭은 축소되는 양상임.
- 모든 규모의 상승세가 이어지고 있으며 국민주택(85㎡ 이하)에서 30.6%의 증가세가 이어지고 있음.
- 초대형(135㎡ 초과)의 경우 수도권 증가세는 지속되고 있음.

그림_2012년 1~8월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~8월	전년비 증감률	2012년 1~8월	전년비 증감률
총 계	175,766	28.8	145,411	22.7
수도권	65,794	0.6	71,851	22.5
서울	22,866	-4.0	31,541	23.3
인천	14,673	8.0	3,861	-47.0
경기	28,255	1.0	36,449	41.5
지 방	109,972	54.8	73,560	22.8

자료 : 국토해양부

그림_2012년 1~8월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

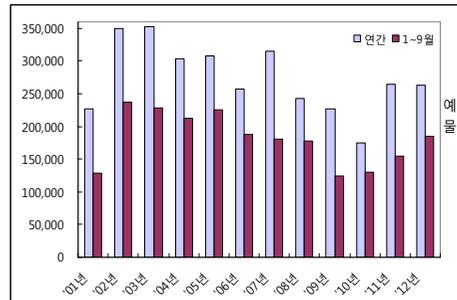
■ 분양 및 미분양 물량

**2012년 9월
분양시장
지방 중심
예년 대비
18.8% 증가**

- 2012년 9월 분양물량은 2만 8,000여 호로 전년 동월 대비 55.6% 증가, 전월 대비 25.6% 증가함.
- 예년(2001~2011년 평균) 9월 대비 18.8% 증가함. 지난 달에 이어 9월 들어서도 예년 대비 분양물량이 증가하는 양상임.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 18.9%, 중형(60~85㎡) 67.6%, 대형(85㎡ 초과) 13.5% 수준임. 9월 들어서는 8월에 비해 대형 비중이 증가함.
- 9월 수도권 분양물량은 5,000여 호로 전년 동월 대비 42.1%, 전월 대비 27.1% 감소함.
- 수도권 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 9월 대비로는 59.1% 감소함.
- 공공물량은 제외하고는 경기, 인천의 일부의 민간 분양만 이루어짐.
- 9월 지방 분양물량은 2만 3,000여 호로 전년 동월 대비 127.8%, 전월 대비 45.3% 증가함.
- 지방 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 9월 대비로는 84.9% 증가함.
- 전남, 광주, 경남, 세종시에서 3,000호 수준의 분양이 이루어짐.
- 지방에서만 분양이 이루어지는 상황임을 고려할 때, 10월 분양물량도 지방을 중심으로 2만 5,000여호 수준의 분양이 예상됨.

그림_2012년 1~9월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

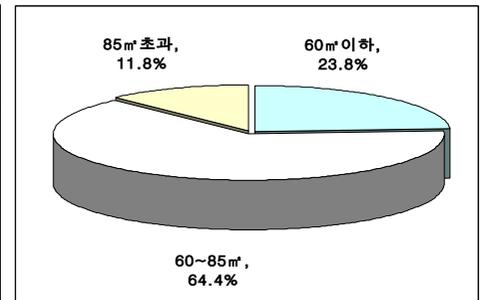


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2012년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

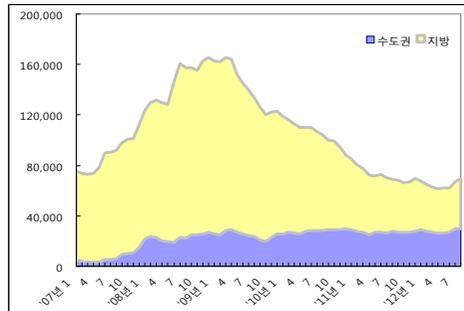
**미분양
2달 연속 증가**

- 2012년 8월 전체 미분양 물량은 전월 대비 2,451호(3.7%) 증가하며 2개월 연속 증가함. 이로써 전국 미분양 물량은 6만 9,511호를 기록하며 2011년 12월 수준으로 돌아감.
 - 7월 4,772호 증가한데 이어 8월에도 2,451호 증가하여 2달 연속 증가한 수치로는 2008년 연말 이후 가장 많은 수준임.
- 전월 대비 수도권 미분양 605호, 지방 1,846호 증가함.
 - 수도권의 전체 미분양 물량은 2만 9,997호로 2000년 들어 가장 많은 물량 수준이며 4개월 연속 증가세를 지속하고 있음.
 - 지방의 미분양 물량은 3만 9,514호로 과거에 비해 크게 감소하였으나, 분양물량이 많은 중소형(85㎡ 이하)에서 미분양이 증가하고 있음.
- 준공후 미분양은 전월 대비 73호(0.3%) 증가하여 2만 6,589호로 증가
 - 수도권 준공후 미분양은 831호 증가, 지방 준공후 미분양 758호 감소
- 기존 미분양은 감소중이나 신규 미분양이 수도권과 지방에서 다수 발생하면서 미분양 증가세가 이어지고 있음.
 - 지방의 기존 적체 미분양이라 할 수 있는 대형(85㎡ 초과) 미분양은 793호 감소하였고 특히, 준공후 대형(85㎡ 초과)은 480호 감소함.
 - 신규분양 물량이 많았던 중소형(85㎡ 이하)에서 전국적으로 2,972호 증가

**신규분양에서
미분양
발생**

그림_미분양 물량 추이

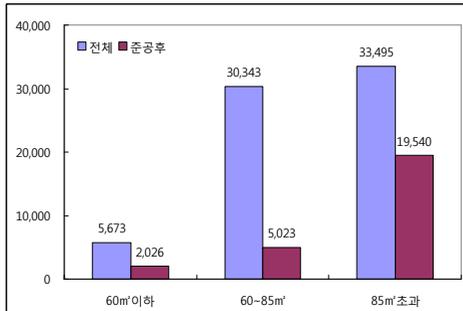
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2012년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

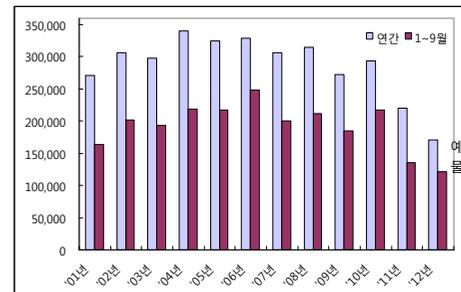
입주물량

**2012년 1~9월
아파트 입주
전년 동기 대비
10.7% 감소**

- 2012년 1~9월 아파트 입주물량은 12만 2,000여 호로 전년 동기 대비 10.7% 감소
 - 예년(2001~2011년 평균) 1~9월 대비로는 39.0% 감소한 수준임.
- 2012년 1~9월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 0.8%, 지방 23.4% 감소함.
 - 서울 45.2% 감소하였으나 경기 17.4%, 인천 25.1% 증가함. 수도권의 아파트 입주물량은 전년 수준을 유지하고 있음.
 - 광주(-55.7%), 대구(-57.8%), 대전(-19.1%)는 감소세나 부산(74.9%), 울산(53.4%)은 증가세를 보임.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 47.1% 감소, 중형(60~85㎡ 이하) 12.5%, 대형(85㎡ 초과) 12.2% 증가함.
 - 수도권은 소형 43.1% 감소하였으나, 중형 23.3%, 대형 30.4% 증가함. 중형 입주의 증가폭은 둔화되었으나 대형 입주 증가세는 지속되고 있음.
 - 지방은 소형 51.2%, 대형 13.8% 감소하였으나, 중형은 1.5% 증가함.
- 2012년 10월 입주예정 물량은 수도권 1만 여 호, 지방 5,000여 호로 전국적으로는 1만 5,000호 수준의 입주물량이 4개월 이상 지속될 예정임.
 - 경기 5,600호, 서울 3,400호 이상의 입주가 예정되어 있고 전남에서도 2,200호 이상의 입주가 예상됨.

그림_2012년 1~9월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

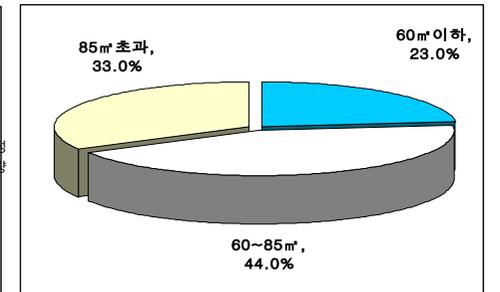


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2012년 1~9월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 9.11	/ 분양가상한제 시장상황에 맞게 탄력적으로 운용(국토해양부)
● 9.25	/ 민영주택 재당첨 제한 폐지(국토해양부)
● 9.24	/ 미분양주택 양도세 감면 조치 시행(기획재정부)
● 9.24	/ 주택유상거래 금년 말까지 취득세 부담 경감(행정안전부)

■ 분양가상한제 시장상황에 맞게 탄력적으로 운용(국무회의 통과)(국토해양부, 9.11)

- ① 분양가상한제 신축 운영
 - 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택에 대하여 원칙적으로 분양가상한제가 적용되던 것을,
 - 앞으로는 사업주체가 일반인에게 공급하는 ① 보금자리주택 ② 보금자리주택지구에서 건설·공급하는 보금자리주택 외의 주택 ③ 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역의 주택을 대상으로,
 - 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용주택으로 지정한 경우 분양가상한제를 적용
- ② 주택 전매행위제한제도 개선
 - 현행 투기과열지구·주택공영개발지구에서 건설·공급되는 주택, 분양가상한제 적용주택은 원칙적으로 일정기간 전매행위가 제한되던 것을,
 - 앞으로는 이러한 주택 중 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 전매행위제한주택으로 지정한 경우에 한해 일정기간 전매행위를 제한하도록 함

■ 민영주택 재당첨 제한 폐지(국토해양부, 9.25)

1	민영주택 재당첨 제한 폐지
---	----------------

- (현행) 재당첨 제한이 적용되는 주택*에 당첨된 자는, 일정기간(1~5년) 다른 분양주택에 재당첨 불가

* 분양가상한제 적용주택, 공공임대주택(10년 또는 5년), 토지임대주택 등

◀당첨지역별 재당첨 제한기간(주택공급규칙 §23)▶

당첨된 지역	전용면적별	재당첨 제한기간
수도권 과밀억제권역 (서울, 인천, 경기일부)	85㎡ 이하	당첨일로부터 5년
	85㎡ 초과	당첨일로부터 3년
그 외 지역	85㎡ 이하	당첨일로부터 3년
	85㎡ 초과	당첨일로부터 1년

- 다만, 현재는 민영주택에 청약하는 경우, 한시적으로 재당첨 제한 적용을 배제 중(13.3.31까지)
- (개선) 민영주택에 대해서 재당첨 제한 폐지. 다만, 투기과열지구에서는 재당첨 제한 유지
- ※ 국민주택 등의 주택은 투기과열지구외라도 국민주택기금 지원 등 공공성이 강하므로 공급기회의 형평성을 제고하기 위해 재당첨 제한 유지
- (기대효과) 주택청약에 대한 규제완화로 신규주택에 대한 분양시장 활성화에 기여
- ※ 현재 투기과열지구로 지정된 곳이 없으므로 전국의 모든 민영주택에 대한 재당첨 제한이 없게 됨

2	외국인의 투자촉진을 위해 외국인에게 주택을 특별공급
---	------------------------------

- (현행) 시·도지사가 외국인 투자 촉진 시책을 추진하기 위해 주택(국민주택 등, 민영주택) 특별공급*이 가능하지만, 무주택세대주 요건 필요
- * 주택 공급량의 일정비율을 철거민, 국가유공자, 신혼부부 등 배려가 필요한 자에게 일반공급에 우선하여 특별공급
- (개선) 외국인에 대한 특별공급*은 '세대주' 요건을 배제하고, 공급대상·방법 등의 기준을 시·도 지사가 별도로 정할 수 있도록 함
- (기대효과) 시·도지사가 외국인 투자유치를 촉진할 수 있도록 외국인에 대한 원활한 주택공급에 기여

3 입주자저축 예치금 증액 시 청약제한 기간 완화

□ (현행) 입주자저축 가입자는 가입후 2년이 지나야 예치금액을 변경할 수 있고, 예치금 증액(주택면적 증가)시 다시 1년 지나야 청약가능

※ 예치금액 감액(주택면적 축소)시에는 즉시 청약 가능

< 청약예금의 예치금액 >

(단위 : 만원)

지역 \ 규모	85㎡ 이하	85㎡~102㎡	102㎡~135㎡	135㎡ 초과
서울·부산	300	600	1000	1500
기타 광역시	250	400	700	1000
특별시 및 광역시를 제외한 시·군지역	200	300	400	500

* 청약저축·부금 가입자가 주택면적을 85㎡초과시 청약예금으로 전환하여야 함

□ (개선) 청약가능 기간을 1년에서 3개월로 단축

□ (기대효과) 청약에 관한 규제 완화로 중·대형 주택 청약기회를 확대하는 등 분양시장 활성화 기대

4 주택 당첨자 명단 일간신문 공고 의무 개선

□ (현행) 사업주체가 입주자 및 예비입주자를 선정한 때에는 그 당첨자 명단을 일간신문에 공고*하도록 의무화

※ 당첨자 발표 일시·장소·방법은 입주자모집 공고에 포함하고 있음

□ (개선) 사업주체가 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지, 전산관리지정기관의 인터넷 홈페이지, 사업주체의 인터넷 홈페이지 중 한 곳 이상을 선택하여 공고할 수 있도록 허용

□ (기대효과) 사업주체의 비용 절감 등 규제 완화

5 보증자리주택 사업시행자 추가에 따른 공급방법 명확화

□ (현행) 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」 개정('12.1.17)으로 추가된 사업시행자*의 보증자리주택 공급방법에 대한 규정 필요

* 추가된 사업시행자 : 공공기관(농어촌공사, 철도공사, 철도시설공단, 공무원연금공단, 제주개발센터, 대한주택보증), 공공·민간 공동사업시행자

□ (개선) 추가된 사업시행자도 LH 등 기존 사업시행자*와 동일한 방법으로 청약저축에 가입한 무주택세대주에게 공급

* 기존 사업시행자 : 국가, 지자체, LH, 지방공사

□ (기대효과) 추가된 사업시행자도 기존 시행자와 동일하게 공급하도록 하여 공공성을 확보

□ 개정 내용 중 '당첨자 명단 일간신문 공고의무 개선' 및 '외국인의 투자 촉진을 위해 외국인에게도 주택을 특별공급' 규정은 이 규칙 시행 후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용

■ 미분양주택 양도세 감면 조치 시행(기획재정부, 9.24)

○ 미분양주택의 정의

- 입주자 모집 공고일에 따른 입주자 계약일이 지난 주택단지에서 '12.9.23일 까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순으로 공급하는 주택

○ 미분양주택의 공급자의 범위

- 입주자모집공고를 한 사업주체

- 사업주체로부터 미분양주택을 매입한 대한주택보증주식회사, 공사대금을 미분양주택으로 대물 변제 받은 시공사, 기업구조조정부동산투자회사(CR REITs), 신탁업자

○ 미분양주택에서 제외되는 주택

관할 세무
서장에 제출

- 매매계약일 현재 임차인 등이 입주한 사실이 있는 주택
- '12.9.23일 이전에 체결된 매매계약이 '12.9.24일 이후 해제된 주택
- * '12.9.23일 이전에 체결된 매매계약이 '12.9.23일 이전에 해제된 주택은 미분양주택에 해당
- 계약자가 '12.9.23일 이전에 체결된 매매계약을 해제하고 같은 사업주체와 '12.9.24일 이후 계약체결*한 미분양주택
- * 계약자의 친족(국세기본법상 친족)이 계약 체결하는 경우를 포함
- 5년간 발생한 양도소득금액의 계산방법

$$\text{감면대상 양도차익} = \frac{\text{총양도 소득금액}}{\text{양도당시 기준시가}} \times \frac{\text{취득일부터 5년이 되는날의 기준시가} - \text{취득당시 기준시가}}{\text{양도당시 기준시가} - \text{취득당시 기준시가}}$$

* 조특령 §40①을 준용

- 미분양주택 확인절차 및 방법
 - 사업주체는 감면대상 미분양주택 현황을 '12.11.30일까지 시장·군수·구청장에 제출
 - 시장·군수·구청장은 미분양주택 현황을 '12.12.31까지 주택 소재지 세무서장에 제출
 - 사업주체 매매계약 체결 즉시 매매계약서에 시장·군수·구청장으로부터 미분양주택 확인날인을 받아 계약자에 교부, 미분양주택 확인대장 작성·보관
 - 시장·군수·구청장은 확인날인 후 미분양주택 확인대장 작성·보관
 - 시장·군수·구청장과 사업자는 각각 미분양주택확인대장을 '13.3.31까지 각각 주택 소재지 세무서장에게 제출
 - 양도세 감면신청서 미분양주택으로 확인날인 된 매매계약서 사본 납세지

■ 주택유상거래 금년 말까지 취득세 부담 경감 (행정안전부, 9.24)

- 「지방세특례제한법」 개정으로 지난 9. 24일부터 연말까지 주택을 취득하는 경우 취득세의 부담이 9억원이하·1주택은 2% → 1%, 9억원초과~12억원이하, 12억원이하 다주택은 4% → 2%, 12억원초과 주택은 4% → 3%로 각각 경감
- 9.27일 국회를 통과한 지방세특례제한법 개정안은 정부로 이송되어 10월초 공포·시행 예정
- 취득세 인하의 적용시점은 9월 24일로 소급하여 적용, 주택을 취득*한 날이 9월 24일 이후인 경우 개정된 세율 적용

* 주택 취득일 : 잔금 지급일(등기일이 잔금지급일 보다 빠른 경우 등기일)



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>