

월간 건설경기동향

2012 11

건설경기

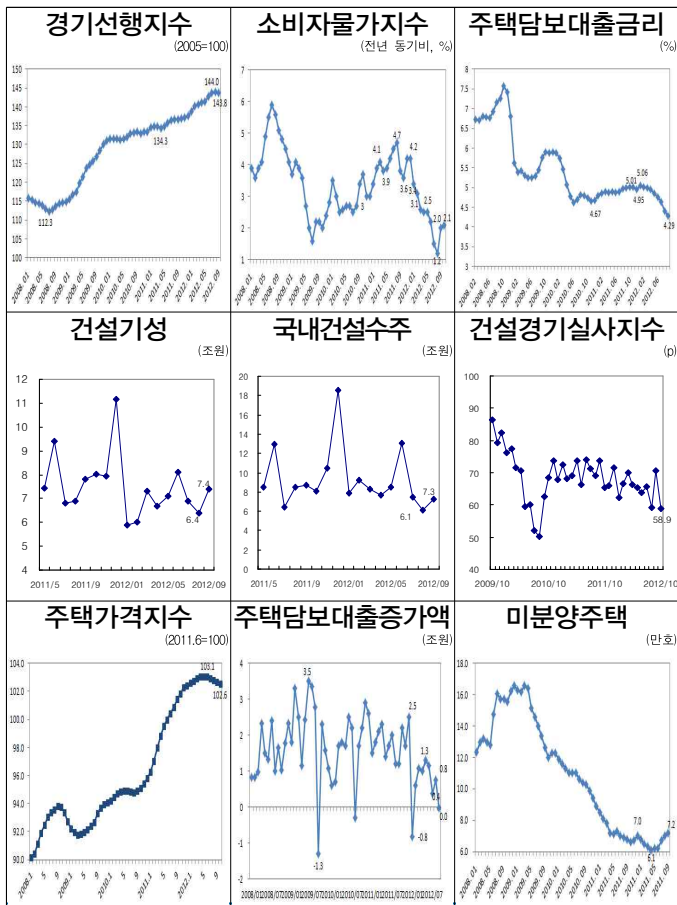
- 2012년 9월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 16.3% 감소한 7조 2,613억원 기록
- 9월 건축허가면적은 주거용이 감소하였으나, 비주거용 허가면적의 증가로 전년 동월 대비 35.7% 증가한 1,551.5만㎡ 기록
- 9월 건설기성 전년 동월 대비 4.8% 감소한 7조 4,401억원 기록, 두달 연속 감소세 지속
- 2012년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 11.7p 하락한 58.9 기록

부동산경기

- 2012년 9월 전국 토지가격 전월 대비 0.02% 상승, 23개월 연속 상승, 거래량 2개월 연속 감소
- 2012년 10월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.19% 하락하며, 20개월 연속 하락, 지방광역시 5개월 연속 하락, 기타지방은 0.03% 상승
- 2012년 1~9월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 24.8% 증가
- 2012년 10월 전국 분양물량 전월 대비 12.9% 증가, 미분양 3개월 연속 증가
- 2012년 1~10월 입주물량 전년 동기 대비 20.6% 감소

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

월간건설경기동향 12-11



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

- 토지가래량 14
- 토지가격 15

2. 주택시장_가격 및 거래 17

- 서울/수도권 시장 18
- 광역시/지방 시장 19

3. 주택시장_공급 21

- 주택 인허가 실적 21
- 분양 및 미분양 물량 23
- 입주물량 25

4. 정책동향 26

I. 건설경기

2012년 9월 국내 건설수주 전년 동월 대비 16.3% 감소
건설기성 4.8% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2012년 9월
국내 건설수주
전년 동월 대비
16.3% 감소

- 2012년 9월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 16.3% 감소한 7조 2,613억원을 기록, 2개월 연속 감소함.
- 국내 건설수주는 지난 5~7월동안 3개월 연속 증가하여 양호한 모습을 보였으나, 8월에 1년 7개월 만에 최저 수준인 6조 864억원을 기록하며 28.8% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 9월에도 16.3% 감소해 2개월 연속 감소하였는데 수주액 7조 2,613억원은 9월 수주로는 지난 2008년 9월 6조 7,694억원 이후 4년만에 최저치임.
- 최근 경기둔화와 함께 건설수주 또한 동시에 부진한 모습을 보이고 있는 것으로 판단됨.
- 9월 공공수주는 건축과 토목수주 모두 부진해 전년 동월 대비 37.9% 감소한 2조 3,155억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 발전 및 송전수주와 일부 도로 공사 외에 일정규모 이상의 신규 발주공사가 없어 9월 수주로는 18년만에 최저치인 8,376억원을 기록함. 결국, 전년 동월 대비 37.5% 급감함.
- 공공 건축수주는 비주거용이 소폭 증가했으나, 주거용의 감소로 전년 동월 대비 38.1% 감소한 1조 4,779억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 마감함.

표_2012년 9월 건설수주 (단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2012. 9월	7,261.3	2,315.5	837.6	1,477.9	4,945.7	1,072.1	3,873.7	1,909.7	5,351.6	3,236.3	2,115.3
증감률	-16.3	-37.9	-37.5	-38.1	-0.1	0.3	-0.3	-20.7	-14.7	-11.9	-18.6
2012.1~9	75,698.9	22,364.8	13,743.8	8,621.2	53,334.0	13,920.3	39,413.7	27,664.0	48,035.0	25,565.6	22,469.2
증감률	2.9	-0.7	1.2	-3.7	4.5	14.8	1.4	7.6	0.4	9.0	-7.9

자료 : 대한건설협회

- 주택수주는 작년 9월 수주가 혁신도시 및 마곡지구개발 물량으로 9월 수주로는 역대 최대치를 기록한데 따른 영향으로 전년 동월 대비 51.2% 감소함. 금액 자체는 8,910억원으로 평년보다 높은 실적을 기록함.
- 비주거용 건축수주는 세종시 정부청사 3단계 공사와 일부 지방이전 공기 업건물 신축공사의 영향으로 전년 동월 대비 4.3% 증가함.
- 9월 민간수주는 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.1% 감소한 4조 9,457억원을 기록, 지난 8월(-35.7%)에 이어 감소세를 지속함.
- 민간 토목수주는 설비투자 위축으로 기계설치공사가 부진했으나, 북평 화력발전소 1,2호기 건설공사 등 대형공사 발주에 힘입어 전년 동월 대비 0.3% 증가한 1조 721억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 주택수주가 양호했으나, 비주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소한 3조 8,737억원을 기록함.
- 주택수주는 전년 동월 대비 26.8% 증가한 2조 3,453억원을 기록함. 작년 9월 실적이 부진한 기저효과와 영향도 일부 있지만, 재건축수주가 양호했던 가운데, 울산 경기, 경북지역 등에서 신규 주택 공급이 증가했음.
- 한편, 비주거용 건축수주는 공장과 사무실 등 민간기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 24.9% 감소해 부진한 모습을 보임. 지난 8월 47.5% 급락 후 두달 연속 수주가 두자릿 수 이상으로 크게 악화되는 모습임.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 9월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 사무실 및 점포 수주를 제외하고 모두 감소해 부진했던 것으로 나타남.
- 주택수주는 민간부문이 호조를 보였으나, 공공부문의 감소로 전년 동월 대비 10.3% 감소함.
- 사무실 및 점포 수주는 민간 부문의 수주가 감소하였으나, 공공 사무시설 및 오피스 발주 증가로 전년 동월비 12.7% 증가함.

토목 공종 발전 및 송전 제외 하고 모두 부진

- 한편, 공장 및 창고 수주는 2.2% 감소해 지난 8월(-58.4%)의 감소세를 지속함.
- 관공서 수주는 지난 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 41.5%, 48.9% 감소하였음. 9월에도 2.8% 감소해 세달 연속 감소세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 발전 및 송전 수주를 제외하고 모두 전년 동월 대비 감소한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 영광-해제 도로, 고속국도 제104호선 냉정-부산간 확장공사 등 신규 수주가 일부 발생했으나, 전반적으로 부진하여 전년 동월 대비 28.1% 감소, 두달 연속 감소함.
- 철도 및 궤도 수주도 전년 동월 대비 69.3% 감소해 세달 연속 감소세를 지속함.
- 상하수도 수주는 전년 동월 대비 11.0% 감소한 497억원으로, 9월 수주로는 10년 내 최저치를 기록함.
- 토지조성수주는 전년 동월 대비 58.1% 감소해 3개월 연속 감소했으며 수주액 또한 695억원으로 9월 실적으로 9년내 최저치를 기록함.
- 한편 발전 및 송전 수주는 북평 화력발전소 1,2호기 건설공사, 한국 서부발전의 태안 IGCC복합화력 발전소 수주의 영향으로 전년 동월 대비 72.7% 증가한 5,669억원을 기록함.
- 기계설치 수주는 기업들의 설비투자 위축으로 전년 동월 대비 54.2% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택 및 점포	사무실 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치	
2012. 9월	3,038.9	642.9	532.4	370.9	70.6	343.4	34.1	49.7	69.5	566.9	281.0
증감률	-10.3	12.7	-2.2	-2.8	-78.7	-28.1	-69.3	-11.0	-58.1	72.7	-54.2
2012.1~9	24,057.9	6,913.7	4,748.3	4,764.3	926.6	3,517.8	1,088.1	573.6	2,213.4	7,768.0	6,512.1
증감률	9.5	-1.9	7.2	8.2	-42.5	20.6	-57.7	-10.8	-7.4	133.8	-14.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

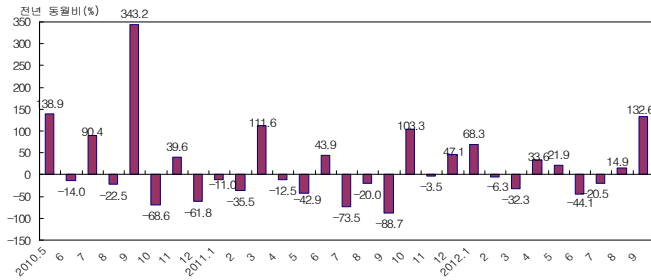
2012년 9월
재건축·재개발
132.6% 증가

- 2012년 9월 재건축·재개발 수주는 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 132.6% 증가한 8,440억원을 기록함.
- 재건축 수주는 금액자체는 평년도 수준인 6,611억원을 기록하였으나, 작년 9월 수주가 129억원에 불과한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 5,036.9% 급등함.
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 47.7% 감소한 1,829억원으로 부진하였음.
- 1~9월 누적수주는 전년 동기 대비 7.2% 증가한 8조 8,279억원으로, 지난 2002년~2011년 9월 누적치 평균이 대략 10조원인 것을 감안할 때 예년보다 부진한 실적임.
- 재건축 수주는 전년 동기 대비 32.4% 증가한 3조 8,301억원을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 동기 대비 6.4% 감소한 4조 9,973억원을 기록함.

표_9월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2012년 9월 증감률	5,036.9	-47.7	132.6
2012.1~9월 누적 증감률	32.4	-6.4	7.2

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



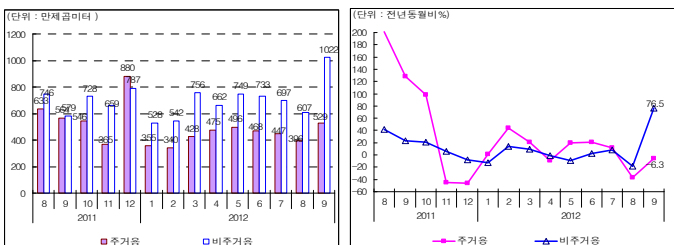
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 9월
건축허가
전년 동월 대비
35.7% 증가

- 2012년 9월 건축허가면적은 주거용이 감소하였으나, 비주거용 허가면적의 증가로 전년 동월 대비 35.7% 증가한 1,551.5만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 지방의 허가면적이 감소하여 전년 동월 대비 6.3% 감소한 529.0만㎡를 기록함.
- 수도권 지역의 주거용 건축허가면적이 전년 동월 대비 27.7% 증가한데 반해 지방 허가면적은 21.0% 감소하였음.
- 다만, 올 9월 허가면적 529.0만㎡는 9월 실적으로는 지난 20년간 세 번째로 높은 면적 자체가 부진한 것은 아님. 지난 해 9월 허가면적이 564.3만㎡ 매우 높음에 따른 영향으로 감소한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 허가면적의 증가로 전년 동월 대비 76.5% 증가한 1,022.5만㎡로 9월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 역대 최대실적을 기록함.
- 세부적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 7.6%, 16.3% 감소했으나, 상업용과 기타가 각각 11.1%, 292.7% 증가함.
- 1~9월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 4.2% 증가한 10,231.0만㎡임. 주거용이 1.9% 증가한 3,935.7만㎡을, 비주거용이 5.7% 증가한 6,295.3만㎡을 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

2012년 9월
건설기성
전년 동월 대비
4.8% 감소

- 2012년 9월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 4.8% 감소한 7조 4,401억원을 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
 - 결국 8월과 9월 6.8%, 4.8% 감소해 건설기성은 2/4분기에 이어 3/4분기에 도 마이너스(-) 성장을 지속함.
 - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 3.4% 감소하였으며, 민간기관 기성도 3.3% 감소하였음.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 8.3% 감소, 9월 실적으로는 9년 만에 최저치인 4조 1,444억원을 기록함.
 - 주거용 건축기성은 지난 8월 7.1% 감소 후 9월에도 11.3% 감소해 10년 내 최저치인 2조 1,496억원을 기록함.
 - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 4.9% 감소한 1조 9,948억원을 기록해 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목기성은 전년 동월 대비 0.2% 증가한 3조 2,957억원을 기록함. 일반토목이 8.7% 감소해 부진했으나, 전기기계와 플랜트가 각각 53.1%, 5.6% 증가하였음.

표_2012년 9월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사		전기기계		공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 9	7,440.1	4,144.4	2,149.6	1,994.8	3,295.7	1,881.2	355.6	997.0	2,797.9	4,283.6	341.1	17.6
증감률	-4.8	-8.3	-11.3	-4.9	0.2	-8.7	53.1	5.6	-3.4	-3.3	-25.7	-32.8
2012.1~9	61,880.2	34,331.5	17,347.0	16,984.5	27,548.7	16,731.7	2,541.5	7,667.9	23,627.7	35,238.7	2,815.0	198.8
증감률	-4.0	-5.1	-5.8	-4.4	-2.7	-7.1	24.0	-1.6	-3.5	-3.6	-12.1	-13.7

자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

3/4분기 건설투자
전년 동기 대비
0.1% 감소

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 0.1% 감소해 2분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.
 - 건설투자는 7분기 연속 감소한 이후 지난 1/4분기 주거용과 비주거용 건축투자의 회복세에 힘입어 전년 동기 대비 1.5% 증가, 2년 만에 플러스(+) 증가로 돌아섬.
 - 그러나, 2012년 2/4분기에 2.1% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 지난 2003년 2/4분기 37.4조원 이후 2/4분기 실적으로는 9년 내 최저치인 38.6조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
 - 3/4분기 또한 0.1% 감소해 2분기 연속 침체한 모습을 보임. 정부가 최근 경기둔화 영향으로 SOC 시설 투자를 확대하고 혁신도시 이전 사업을 본격화하면서 투자를 일부 확대하였으나, 3/4분기 건설투자는 여전히 마이너스(-) 성장률을 기록함.
 - 건설기성을 통하여 3/4분기 건설투자를 유추해볼 때, 2/4분기와 마찬가지로 주거용 건축과 비주거용 건축 모두 부진한 가운데 토목 투자가 소폭 회복한 것으로 판단됨.

표_건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거	비주거	계	토목	건축	주거	비주거		
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	3.3	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	34.4	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	146.8	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	
	2/4	33.6	16.0	22.6	7.2	15.3	-2.1	-2.7	-1.6	-3.2	-0.8	
	3/4분기	63.9	26.4	40.5	13.6	26.8	-0.6	-3.6	1.6	0.1	2.4	
	3/4	36.4					-0.1					

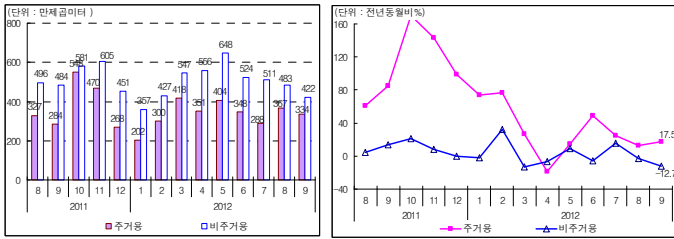
주 : 한국은행, 2006년 연세가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

2012년 9월
건축착공
전년 동월 대비
1.5% 감소

- 2012년 9월 건축착공면적은 비주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 1.5% 감소한 756.0만㎡를 기록, 4개월 연속 증가세를 마감함.
 - 건축착공면적은 지난 4월 11.7% 감소해 13개월 연속 증가세를 마감한 이후 5~8월까지 다시 4개월 연속 증가함. 9월에 다시 1.5% 감소해 다소 부진한 모습을 보임.
- 주거용 착공면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 17.5% 증가한 333.7만㎡로 9월 실적으로는 11년만에 최대치를 기록함.
 - 수도권 주택 착공면적의 경우 전년 동월 대비 24.9% 증가하였으며, 지방 또한 14.8% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 착공면적은 교육·사회용을 제외한 나머지 공종이 모두 부진하여 전년 동월비 12.7% 감소한 422.4만㎡를 기록, 두달 연속 감소함.
 - 세부적으로 교육·사회용이 18.8% 증가하였으나, 상업용과 공업용이 각각 11.3%, 20.4% 감소하였으며, 기타 착공면적 또한 17.3% 감소함.
- 1~9월 누적 착공면적은 전년 동기 대비 7.6% 증가한 7,489.3만㎡로 9월 누적 면적으로 9년 만에 최대치를 기록함. 주거용이 3,012.6만㎡로 21.6% 증가하였으나, 비주거용이 4,476.8만㎡로 0.2% 감소하였음.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



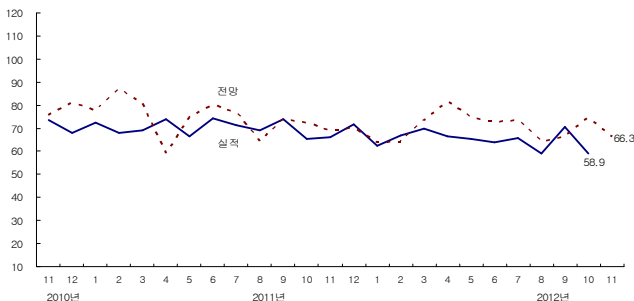
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2012년 10월
CBSI
전월 대비
11.7p 하락한
53.9 기록

- 2012년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.7p 하락한 53.9를 기록함.
 - CBSI는 전월인 9월에 9.10대책 발표, 계절적 요인, 8월 기저효과 등에 힘입어 70.6을 기록하며 올해 최고치를 경신하였으나, 10월에는 회복세를 이어가지 못하고 1개월만에 다시 하락함.
 - 특히 10월 CBSI의 하락 폭 11.7p는 올 들어 최대 낙폭임.
 - 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많고, 9.10대책이 본격적으로 시행되었음에도 불구하고 CBSI가 큰 폭으로 하락함.
 - 이는 9.10대책의 본격적 시행에도 불구하고 건설업체들이 체감하는 건설경기는 개선되지 않고 오히려 더욱 침체되었다는 것을 의미함.
 - 한편, 11월 CBSI 전망치는 10월 실적치 대비 7.4p 상승한 66.3을 기록함. 비록, 11월에는 건설경기 침체수준이 10월보다 소폭 개선될 것으로 전망하였지만, 60선에 불과해 여전히 경기가 좋지 않을 것으로 보임.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

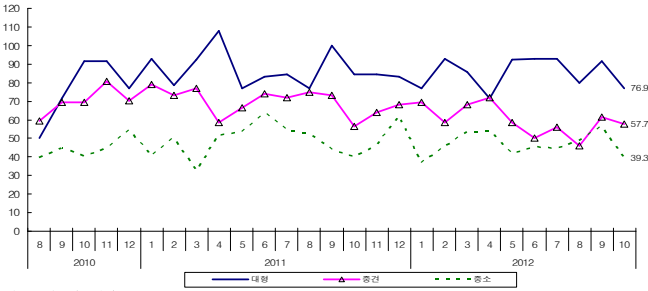


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별로
모든 업체 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 업체 규모에 관계 없이 모든 업체의 지수가 전월비 하락함.
- 대형업체 지수는 전월비 14.8p나 하락한 76.9를 기록함. 10월 대형업체 지수의 하락 폭은 올 들어 최대 하락 폭이며, 그 결과 대형업체 지수가 6개월만에 다시 80선 아래로 하락함.
- 중견업체 지수는 전월비 3.8p 하락한 57.7을 기록함. 지난 9월에는 5개월만에 60선을 넘어섰으나, 1개월만에 다시 60선 아래로 하락함. 최근 중견업체의 연이은 법정관리 신청으로 중견업체 지수가 저조한 흐름을 지속함.
- 중소기업 지수 역시 전월비 17.1p나 하락해 39.3을 기록함. 그 결과 중소기업 지수가 올 1월의 36.8을 제외하고 가장 낮은 수치를 기록하며 부진함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분	2012. 6월	7월	8월	9월	10월	
						합 계
신행 지표	국내 건설수주	토 목	24.7	-3.6	-47.1	-20.7
		건축	-13.9	39.8	-21.1	-14.7
		공 공	3.1	27.1	-6.4	-37.9
		토 목	-10.6	22.1	-29.6	-37.5
		건축	28.0	39.8	39.5	-38.1
		민 간	0.3	13.7	-35.7	-0.1
동행 지표	CBSI	토 목	58.8	-33.1	-66.7	0.3
		건축	-22.5	39.8	-28.8	-0.3
		합 계	8.8	9.4	-27.3	35.7
		주 거	21.5	11.2	-37.4	-6.3
		비주거	2.0	8.2	-18.7	76.5
		합 계	-14.3	1.5	-6.8	-4.8
기성	건설비율(%)	공 공	-12.7	-4.5	-9.3	-3.4
		민 간	-13.1	3.4	-5.1	-3.3
		합 계	10.1	18.6	3.4	-1.5
		주 거	49.0	24.5	12.5	17.5
		비주거	-6.1	15.5	-2.6	-12.7
		총 합	63.8	65.7	59.0	70.6
CBSI	대 형	92.9	92.9	80.0	91.7	
	중 견	50.0	56.0	46.2	61.5	
	중 소	45.6	44.8	49.1	56.4	
	서 울	72.1	79.4	63.8	80.5	
	지 방	51.0	45.2	51.6	56.5	
	합 계	58.9	65.7	59.0	70.6	

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

부동산경기 주요 지표

구분	2012.7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비	
토지 시장	토 지 가 격 지 수	99,944	99,976	100,000	-	0.0%	1.0%
	토 지 거래량 (필지)	167,463	150,481	133,064	-	-11.6%	-22.0%
주택 시장	아파트매매가격지수	234,86	234,02	233,46	233,1	-0.2%	-2.9%
	아파트전세가격지수	243,16	243,84	244,96	245,66	0.3%	2.1%
	중위주택가격(만원)	23,942	23,835	23,785	23,679	-0.4%	-1.1%
	주택매매거래량(호)	56,799	47,866	39,806	-	-16.8%	-44.3%
	분 양 물 량 (호)	15,301	34,780	28,726	-	-17.4%	18.0%
	미 분 양 물 량 (호)	67,060	69,511	71,552	-	2.9%	5.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.85	4.76	4.64	4.41	4.29	-0.12%p	-0.71%p
주택담보대출규모(십억원)	309,284	310,437	310,820	311,576	311,547	0.0%	4.0%
주택담보대출 연체율 (%)	0.86	0.74	0.83	0.91	0.86	-0.05%p	0.23%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 운나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준
주 : 토지거래량은 운나라포털의 토지거래 기준 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 분
주택담보대출금리는 예금은행 기준 평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출
주택담보대출 연체율(%)은 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지거래지수 2012.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 자가 상승세 둔화, 거래량 감소 지속
주택시장 : 아파트 매매가격 지방도 하락세 전환에 이어 전세가격 상승세 둔화중

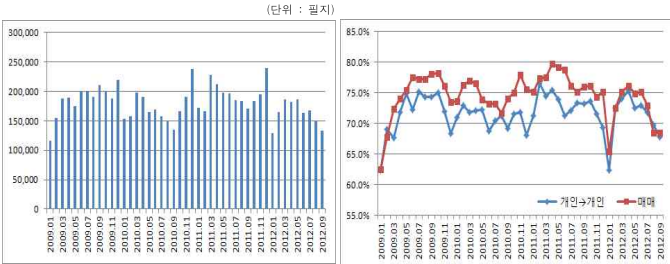
1. 토지시장

■ 토지 거래

- 2012년 9월 전국 토지거래량은 13만 3,064필지로 전월 대비 11.6%, 전년 동월 대비 22.0% 감소함.
 - 면적기준으로는 115.0km²가 거래되어, 전월 대비 11.5%, 전년 동월 대비 16.5% 감소함.
- 9월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 17만 2,122필지의 77.3% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 11.1%, 전년 동월 대비 24.0% 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 4.0%, 전년 동월 대비 7.9% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 모든 용도지역에서 감소, 특히 공업지역(-21.0%)과 개발제한구역(-15.5%)은 큰 폭으로 감소함.
 - 전월 대비 주거지역 10.3%, 상업지역 14.1% 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 교환(9.4%)을 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 감소함.
 - 매매(-11.4%), 판결(-29.6%), 증여(-24.8%)는 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 2개월 연속으로 모든 주체에서 토지구매가 전월 대비 감소함.
 - 개인 12.9%, 법인 1.2%, 기타 1.4% 감소함.

**토지거래
2개월 연속
전월 대비 및
전년 동월 대비
감소**

그림_전국 토지거래량 추이 그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2011년		2012년								
	3분기	4분기	1분기		2분기			3분기			
			4월	5월	6월	7월	8월	9월			
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	182,381	185,679	162,801	451,008	167,463	150,481	133,064
개인간 거래	392,060	441,193	338,931	390,612	137,276	134,682	118,54	315,622	120,233	105,044	90,285
거래비중	72.9	71.3	70.4	73.6	75.3	72.5	72.9	70.0	71.8	69.8	67.9
매매 거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	138,800	139,167	122,314	316,405	122,189	102,982	91,234
거래비중	75.8	75.2	71.6	75.4	76.1	75.0	75.1	70.2	73.0	68.4	68.6

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

■ 토지가격

**토지가격
23개월 연속
상승세 지속
상승폭은
5개월
연속 둔화**

- 2012년 9월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.02% 상승하며, 23개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 5개월 연속 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(-0.06%), 인천(-0.02%)은 하락, 경기(0.03%)는 상승세를 이어감.
 - 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.17%)와 동탄2 신도시 개발효과와 화성시(0.12%)가 지속적으로 높은 상승세를 보임.
- 비수도권 지역은 세종특별자치시(0.51%)가 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역 모두 상승세를 지속함.

- 세종시는 중앙행정기관 이전이 본격화와 더불어 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세를 보임.
- 부산(0.12%)은 서부유통산업단지 및 명지오션시티 등의 강서구(0.20%), 부산-울산고속도로 개통 등의 기장군(0.19%)을 중심으로 상승세를 보임.
- 용도지역별로는 주거지역이 8월에 이어 이달도 전월 대비 0.02% 하락하며, 2개월 연속 하락세를 보임. 하락폭은 소폭 확대됨. 계획관리지역(0.10%)은 여전히 높은 상승률 지속함.
- 이용상황별로는 주거용 대지(-0.04%)는 3개월 연속 하락하였으며, 그 외의 용도는 상승함(전 0.10%, 답 0.09%).

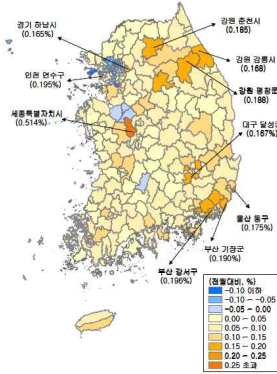
표_토지가격변동률 추이

(단위 : %)

구분	2011년						2012년									
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
월 별	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	0.02
누계 (전년말대비)	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	0.75

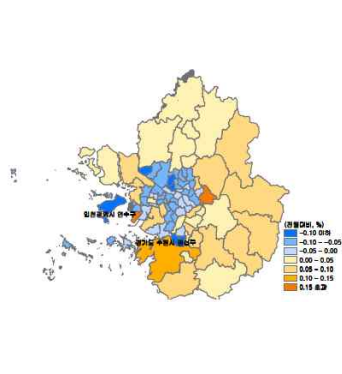
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 9월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 9월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

■ 서울/수도권 시장

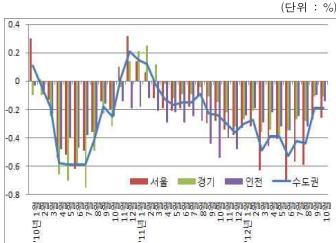
수도권
20개월 연속
하락세 지속

- 2012년 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.19% 하락하며 전월 수준을 보였고, 20개월 연속으로 하락세가 이어지고 있음.
- 서울(-0.26%), 인천(-0.14%), 경기(-0.11%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 서울은 둔화, 인천은 확대, 경기는 전월과 같은 수준을 보임.
- 시군구별로는 서울 노원구(-0.64%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강남구(-0.51%)에서 0.5% 이상의 하락률을 보임.
- 반면 경기 이천시(0.15%), 평택시(0.12%), 안성시(0.12%), 인천 중구(0.11%), 동구(0.03%)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반아파트는 소형 0.16%, 중형 0.14%, 대형 0.14% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 0.19% 상승, 중형 0.46%, 대형 0.29% 하락함. 소형 재건축 아파트는 상승세로 전환됨.

재건축아파트
소형(60㎡이하)
상승세 전환

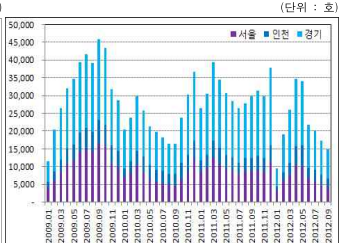
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.23% 하락하며, 20개월 연속으로 하락함. 하락폭은 2개월 연속 둔화됨.
- 인천 연수구(-5.61%), 서구(-2.99%)에서 큰 폭으로 하락하였으며, 그 외에 서울 광진구(-1.15%)에서 1% 이상 하락함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

거래량
6개월 연속
감소

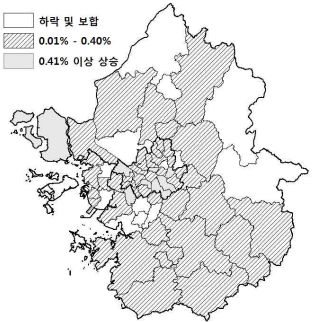
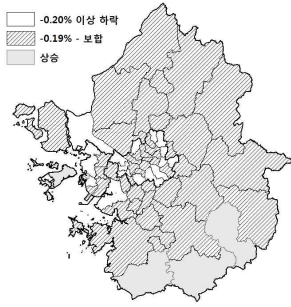
- 2012년 9월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 9월 평균 대비 51.8% 감소함.
- 2012년 9월 주택 매매 거래량은 1만 4,782호로 전월 대비 14.4%, 전년 동월 대비 50.3% 감소함.
- 지난 3월 이후 6개월 연속으로 감소함.
- 전월 대비 서울 14.8%, 인천 18.1%, 경기 13.1% 감소함.

전세가격
5개월 연속
상승

- 2012년 10월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.24% 상승하며, 상승 폭은 둔화됨.
- 5개월 연속으로 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.27%~0.87%의 변동률을 보임(서울 0.38%, 인천 0.13%, 경기 0.11%).
- 서울 서초구(0.87%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.83% 수준을 보임.
- 반면, 인천 중구(-0.27%), 동구(-0.14%), 남동구(-0.04%), 경기 의왕시(-0.16%), 고양시(-0.03%), 안양시(-0.02%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.20%, 중형 0.20%, 대형 0.14% 상승함.

그림_2012년 10월 수도권 매매가격 변동률

그림_2012년 10월 수도권 전세가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)

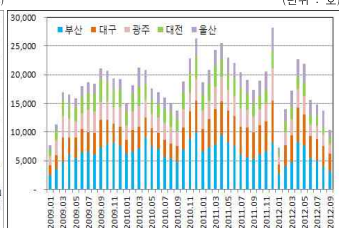
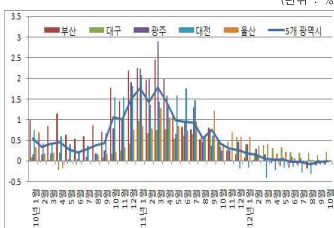
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
매매가격 및
거래량
5개월 연속
하락 및 감소

- 2012년 10월 지방광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 하락하며, 5개월 연속 하락함.
- 대전(-0.04%), 부산(-0.09%)은 8개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 광주(-0.02%)도 하락함. 반면 대구(0.21%), 울산(0.02%)은 상승함.
- 부산 동래구(-0.28%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 달성군(0.37%)은 가장 높은 상승률을 보임.
- 전월에 이어 소형 중심의 상승세(소형 0.02%, 중형 0.00%, 대형 -0.02%)
- 전세가격은 전월 대비 0.14% 상승하며, 5개월 연속 상승함.
- 그 동안 일부 지역에서 하락세를 보였던 전세가격이 광주(0.00%)를 제외한 전역이 상승함(부산 0.08%, 대구 0.36%, 대전 0.38%, 울산 0.06%).
- 지방 광역시 시군구 대부분이 보합 또는 상승한 가운데 대전 유성구(0.42%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 사상구(-0.03%), 금정구(-0.03%), 사상구(-0.01%)는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.03%, 중형 0.08%, 대형 0.02% 상승함.
- 9월 거래량은 1만 349호로 전월 대비 24.5%, 전년 동월 대비 40.3% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 20.8%, 대구 13.6%, 광주 17.5%, 대전 15.8% 감소, 울산 53.3% 감소함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

그림_지방광역시 월별 주택 거래량



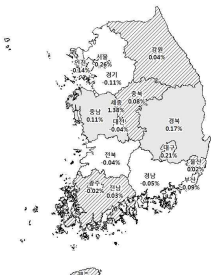
자료 : 부동산114(주)

자료 : 우리나라부동산정보 통합포털

**기타지방
매매가격
전월 대비
0.03% 상승**

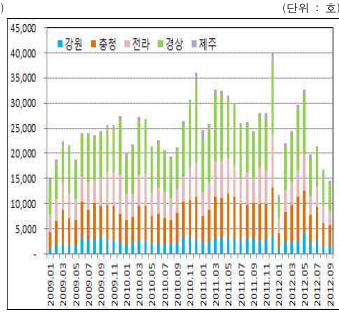
- 10월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승함.
 - 세종(1.38%), 경북(0.17%), 충남(0.11%), 충북(0.08%), 강원(0.04%), 제주(0.03%), 전남(0.03%), 전북(-0.04%), 경남(-0.05%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 논산시(0.54%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.20%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.06%, 중형 0.04%, 대형 0.01% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.11% 상승하였으며, 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.
 - 전월에 이어 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 문경시(0.88%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 진주시(-0.03%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
 - 중형 강세가 전월에 이어 지속됨(소형 0.09%, 중형 0.13%, 대형 0.09%).
- 9월 거래량은 1만 4,554호로 전월 대비 13.2%, 전년 동월 대비 40.3% 감소함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 특히 경상권은 19.4% 감소함. 전년 동월 대비로도 모든 권역에 감소하였으며, 강원권(51.5%)이 가장 큰 폭으로 감소함.

그림_2012년 10월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2012년 1~9월
인허가
전년 동기 대비
24.8% 증가**

- 2012년 1~9월까지 주택건설 인·허가실적은 37만 3,393호로 전년 동기 대비 24.8% 증가
 - 1~9월까지 공공부문 1만 9,566호, 전년 동기 대비 92.4%, 민간부문 35만 3,827호, 22.4% 증가함.
 - 9월 한 달 동안의 실적은 5만 2,216호로 전년 동월 대비 18.0%, 전월 대비 33.8% 증가함. 6월에 이어 급년 들어 두 번째로 많은 물량임.
 - 경기(1만 7,516호), 서울(6,108호), 부산(4,926호), 경북(4,141호)에서 다수의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로, 민간분양 35만 2,127호(94.3%), 공공임대 1만 407호(2.8%), 공공분양 8,166호(2.2%), 민간임대 1,700호(0.5%), 국민임대 993호(0.3%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 15.0% 증가하며 2개월 만에 다시 증가폭이 확대됨.
 - 공공부문 실적은 12.7% 감소하며 감소세로 돌아섰으나, 민간부문에서 15.8% 증가하며 전반적인 증가세가 확대됨.
 - 인천은 10.4% 감소세나, 서울(6.8%), 경기(32.5%)는 증가세를 지속하고 있음.

**수도권
전년 동기 대비
15.0% 증가,
다시
증가폭 확대**

표_부문별·지역별 2012년 1~9월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
2012년 1~9월	373,393	164,379	69,534	139,480	19,566	3,515	3,288	12,783	353,827	160,864	66,266	126,697
2011년 1~9월	299,252	142,896	59,712	96,644	10,171	4,027	3,159	2,985	289,081	138,869	56,553	93,659
전년 대비 증감률	24.8	15.0	16.4	44.3	92.4	-12.7	3.5	328.2	22.4	15.8	17.2	35.3

주 : 세종특별자치시는 기타광역시로 분류함.
자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비
기타광역시
16.4%,
기타지방
44.3%
증가**

- 1~9월까지 전년 동기 대비 기타광역시 16.4%, 기타지방 44.3% 증가하여 증가세 축소 양상이나 절대적 물량으로는 예년을 넘어서는 수준임.
- 기타광역시의 민간은 17.2% 증가하며 지속적으로 증가세가 둔화되고 있고, 공공부분은 3.5% 증가에 그침.
- 대전(-67.1%), 대구(-8.3%), 울산(-6.4%)의 감소세가 이어지고 광주(70.1%), 부산(53.3%)의 증가세는 지속되고 있음.
- 기타지방은 공공(328.2%), 민간(35.3%) 증가함. 민간의 증가폭은 다시 확대됨.
- 아파트 인허가 실적은 21만 2,610호로 전년 동기 대비 28.9% 증가하여 전달 수준을 유지함.
- 수도권에서는 인천 8.3%, 경기 25.8% 증가하였으나 서울에서 6.3% 감소하여 10.3% 증가함. 이번 달 들어 경기 아파트 인허가가 크게 증가함.

**전년 동기 대비
아파트 28.9%
아파트외 19.8%
증가**

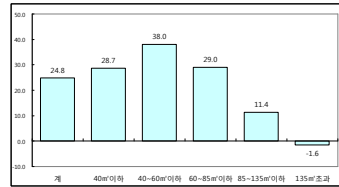
- 기타지방 76.7%, 기타광역시 7.7% 증가하며 증가세가 지속되고 있으나, 기타광역시의 증가세가 큰 폭 둔화됨.
- 아파트의 실적은 16만 783호로 전년 동기 대비 19.8% 증가함.
- 수도권 20.5%, 기타광역시 15.5%, 기타지방 20.4% 증가함. 증가세가 지속되고는 있으나 증가폭은 전국적으로 소폭 축소되는 양상임.
- 규모별로는 초대형(135㎡ 초과)을 제외하고 모든 규모의 상승세가 이어지고 있으며 국민주택(85㎡ 이하)에서 30.8%의 증가세

그림_2012년 1~9월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~9월	전년비 증감률	2012년 1~9월	전년비 증감률
총 계	212,610	28.9	160,783	19.8
수도권	84,814	10.3	79,565	20.5
서울	26,533	-6.3	33,982	19.8
인천	17,374	8.3	4,270	-47.4
경기	40,907	25.8	41,313	39.8
지 방	127,796	45.0	81,218	19.0

자료 : 국토해양부

그림_2012년 1~9월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



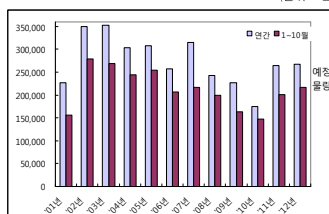
자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

**2012년 10월
분양시장
수도권
전월 대비
큰 폭 증가하여
예년 수준 유지**

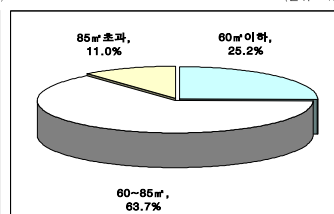
- 2012년 10월 분양물량은 3만 2,000여 호로 전년 동월 대비 32.1% 감소, 전월 대비 12.9% 증가함.
- 예년(2001~2011년 평균) 10월 대비 0.5% 감소하여 예년 수준을 유지함.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 33.5%, 중형(60~85㎡) 60.0%, 대형(85㎡ 초과) 6.5% 수준임. 10월 들어서는 소형 비중이 크게 증가함.
- 10월 수도권 분양물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 16.3% 감소하였으나 전월 대비 188.3% 증가함.
- 수도권 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 10월 대비로는 7.6% 감소함.
- 보급자리주택지구 물량과 송도에서 대규모 분양이 이루어짐.
- 10월 지방 분양물량은 1만 7,000여 호로 전년 동월 대비 42.1%, 전월 대비 27.3% 감소함.
- 지방 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 10월 대비로는 6.9% 증가함.
- 부산, 경남에서 3,000호 울산, 경북에서 2,000호 수준의 분양이 이루어짐.
- 11월 분양예정물량은 수도권은 2,000여호에 불과하나 지방에서 3만 8,000여호에 달하고 있음. 그러나, 실제 분양물량은 3만호에 미치지 못할 것으로 예상됨.

그림_2012년 1~10월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호)



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

그림_2012년 1~10월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

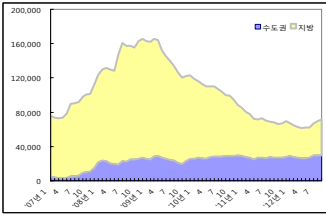
수도권 미분양 외환위기 이후 처음으로 3만호 넘어서

- 미분양주택은 최근 3개월 연속 증가하며, 2012년 9월 현재 7만 1,552호로 2011년 말 수준을 넘어섬.
 - 건설업체들의 적극적인 마케팅 전략과 분양가 인하 등에도 불구하고 지속적인 경기 침체로 3개월 연속 미분양물량이 증가함.
- 전월 대비 수도권 미분양 41호, 지방 2,000호 증가함.
 - 수도권의 전체 미분양 물량은 3만 38호로 5개월 연속 증가세를 지속하고 있음. 외환위기(1998년 9월) 이후 처음으로 3만호를 넘어섬.
 - 지방의 미분양 물량은 4만 1,514호로 신규 분양물량이 많은 중형(60~85㎡)의 미분양 물량이 증가함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 848호(3.2%) 증가하여 2만 7,437호까지 증가
 - 수도권 준공후 미분양은 891호 증가, 지방 준공후 미분양 43호 감소
- 수도권은 준공후 미분양이 증가하고 있고 지방은 일반 미분양이 증가하는 다른 양상을 보이고 있음.
 - 지방의 기존 적체 미분양이라 할 수 있는 대형(85㎡ 초과) 미분양은 187호 감소하였고 특히, 준공후 대형(85㎡ 초과)은 363호 감소함.
 - 신규분양 물량이 많았던 중형(60~85㎡)에서 전국적으로 2,119호 증가함.

중형 신규분양 크게 증가

그림_미분양 물량 추이

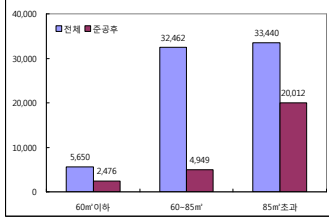
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2012년 9월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

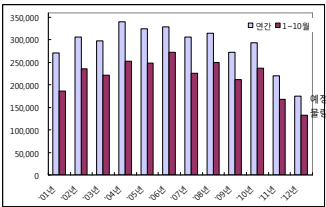
입주물량

2012년 1~10월 아파트 입주 전년 동기 대비 20.6% 감소

- 2012년 1~10월 아파트 입주물량은 13만 3,000여 호로 전년 동기 대비 20.6% 감소하며 감소폭이 크게 확대됨.
 - 예년(2001~2011년 평균) 1~10월 대비로는 41.6% 감소한 수준임.
- 2012년 1~10월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 11.4%, 지방 31.1% 감소함.
 - 예년(2001~2011년 평균) 1~10월 대비로는 수도권 36.5%, 지방 47.8% 감소한 수준임.
 - 서울 47.3% 감소하였으나 경기 1.9%, 인천 11.4% 증가함. 또한, 아파트의 입주물량이 증가하면서 전세가격 안정에 도움을 준 것으로 판단됨.
 - 광주(-66.3%), 대구(-51.4%), 대전(-36.4%)는 감소세나 부산(16.3%), 울산(53.4%)은 증가세를 유지함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 53.0% 대형(85㎡ 초과) 4.7% 감소, 중형(60~85㎡) 12.2% 증가함.
 - 중형(60~85㎡)은 수도권에서는 15.9% 증가하였으나 지방은 9.4% 감소함.
- 2012년 11월 입주예정 물량은 수도권 7,000여 호, 지방 5,000여 호로 전국적으로는 1만 2,000호 수준의 입주가 예정되어 있음.

그림_2012년 1~10월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

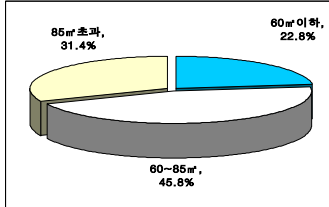


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2012년 1~10월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 10.18 / 새로운 주거트렌드에 맞는 새로운 주택건설기준 마련(국토해양부)	
● 10.18 / 국민주택기금 대출 및 조성금리 인하 조정(국토해양부)	
● 11.2 / 다가구주택 발코니 거실창고로 확장 가능(국토해양부)	

■ 새로운 주거트렌드에 맞는 새로운 주택건설기준 마련 (국토해양부, 10.18)

- ① 주민공동시설 총량면적(세대수×2㎡) 이상으로 주민공동시설을 선택하여 설치하도록 개선
 - ② 단지 내 도로의 폭을 7m이상으로 상향하는 동시에, 1.5m 폭의 보도 설치를 의무화 및 각 동 출입구에 전자출입시스템(비밀번호 등으로 개폐)을 설치하도록 규정
 - ③ 휴게시설, 안내표지판 등 단지 내 시설물의 세부 설치규정(규격, 설치높이, 설치장소 등)을 폐지
 - 평면의 길이단위(기준척도)를 10cm에서 5cm로 완화하고, 자자체장(사업체 회승인권자)이 인정하는 경우에는 예외를 인정
 - 1층 세대가 전용할 수 있는 구조로 된 지하층은 주택용도를 허용
 - ④ 세대당 1대 이상 설치(60㎡이하는 0.7대)하도록 규정하고, 조례로 세대당 1.3대까지 강화하여 운용할 수 있도록 개선
 - 화물용 승강기 설치기준은 폐지하되, 승용승강기 인증 기준을 상향(6~13인승)하고, 홀형(1층에 3세대 이상 조합되는 형태) 기준을 신설(22층 이상은 2대)
 - ⑤ 층간소음 완화를 위해 바닥시공 기준 강화(일정 두께, 소음성능 중 하나를 충족→동시에 충족)
 - 500세대 이상 단지에 대하여 결로방지를 위한 창호 성능 확보와 아토피를 최소화하기 위한 친환경 자재 사용 의무화
- '13년 1월경에 개정·공포될 예정

■ 국민주택기금 대출 및 조성금리 인하 조정 (국토해양부, 10.18)

- 전세자금(현행 연 4.0%), 생애최초 주택구입자금(현행 연 4.2%), 근로자서민 주택구입자금(연 5.2%) 등의 대출금리를 자금 종류별로 0.5%p 내외* 인하할 계획
 - * 구체적인 인하폭은 시중금리 추이 등을 감안, 기재부 협의를 거쳐 12월 결정
- '13년에는 이같은 전세·구입자금을 금년보다 4조원이상 확대된 총 10조 1,500억원을 지원할 예정(기금운용계획안 국회 제출)
 - * ('12년) 6.15조원 → ('13년) 전세·구입자금 7.65조원 + 생애최초 구입자금 2.5조원
- 청약저축(주택청약종합저축 포함) 금리도 가입기간별로 각각 0.5%p씩 내릴 계획

	가입기간 1년미만	1년이상 2년미만	2년 이상
현행	연 2.5%	3.5%	4.5%
변경	연 2.0%	3.0%	4.0%

- * 「주택공급에 관한 규칙」 제5조의2 개정사항
- 금년 12월 중순경부터 동시에 시행될 예정
 - 종전과 같이 기존 대출 및 청약저축 계좌에 대해서도 금리 인하 시행일로 부터는 새로운 규정에 의한 금리가 적용
- 이번 주택공급규칙 개정안에는 청약 활성화 등을 위한 제도 개선도 포함되었으며 주요 내용은 다음과 같음.

1	민영주택 청약가점제 무주택 인정기준 완화
---	------------------------

- (개선) 무주택 인정기준 중 주택공시가격 기준은 7천만원 이하로 상향하고, 주택거래 활성화를 위해 10년 이상 보유요건은 폐지
 - * 10년 이상 보유기간은 가점제 도입당시의 최장 전매제한 기간을 반영한 것으로 전매제한이 사실상 폐지된 현 주택시장을 반영하여 보유기간 폐지

2 외국인 주택단지에 입주할 수 있는 외국인 범위 확대

○ (개선) “대한민국 국적을 가지고 외국에 영주하고 있는 개인”도 외국인 주택단지에 입주할 수 있도록 제도 개선

3 착오기제로 부적격 당첨된 자에 대한 제재요건 완화

○ (개선) 착오기제의 고의여부 판단이 곤란하고, 당첨취소 외에도 청약통장 효력상실 등의 불이익이 과도하므로 일부 제재 완화

- 당첨은 취소하되, 당첨사실을 삭제하고, 청약통장 효력은 유지, 다만, 일정기간 청약제한(당첨일로부터 1년(과밀억제권역에서 당첨된 경우 2년))

■ 다가구주택 발코니 거실·창고로 확장 가능 (국토해양부, 11.2)

○ 다중주택이나 다가구주택에 설치하는 발코니는 개소 수와 관계 없이 모두 확장하여 거실 등으로 사용할 수 있도록 “발코니 등의 구조변경 절차 및 설치기준”(고시)을 개정하여 11월 5일부터 시행



건설경기동향 및 전망 TFT

- 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
- 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
- 염근홍 연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
- 박철한 연구원 (igata99@cerik.re.kr)