

# 월간 건설경기동향

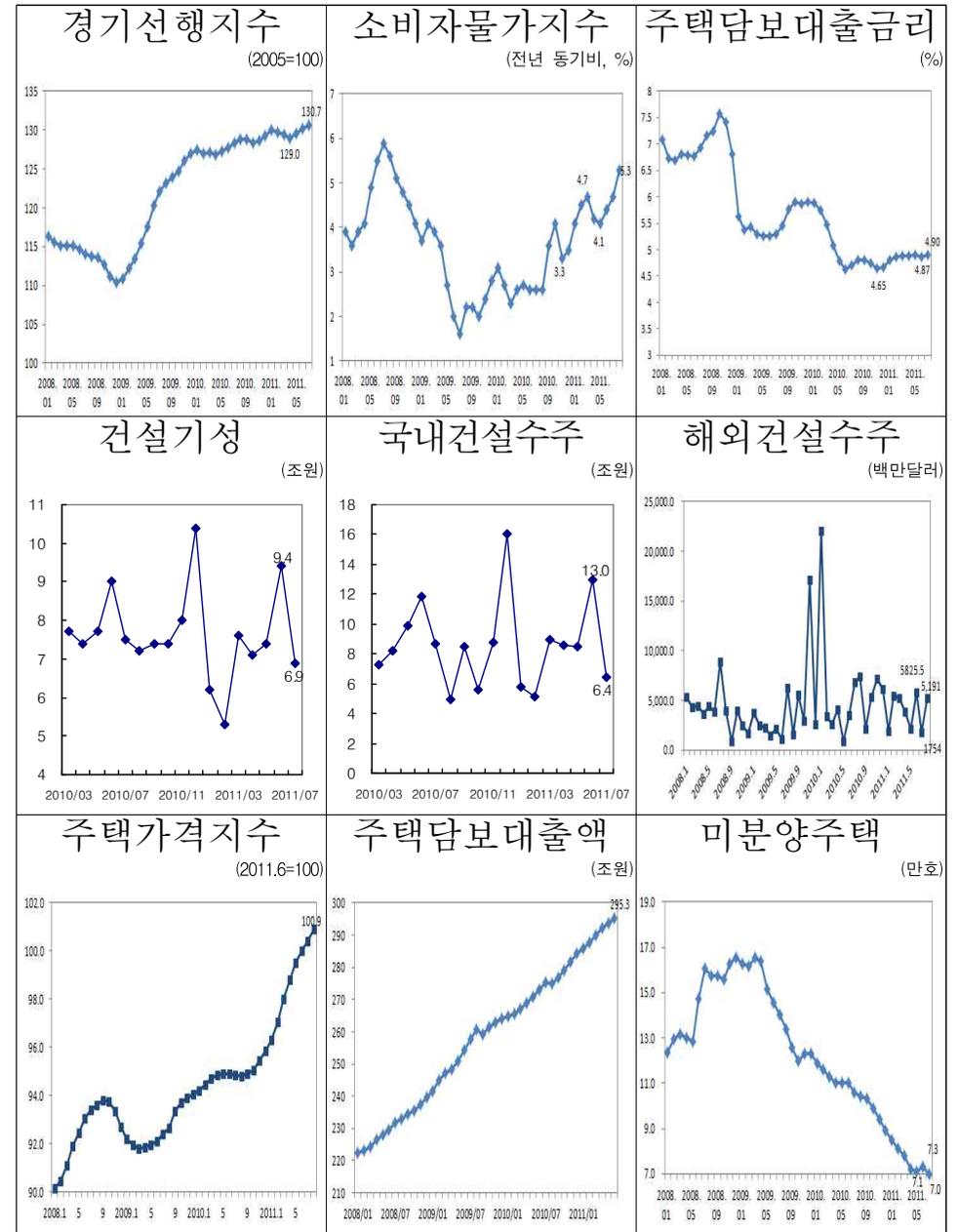
## 2011 9

### 건설경기

- ☑ 7월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진하여 전년 동월 대비 26.8% 감소한 6조 3,540억원 기록
- ☑ 7월 건설기성은 주거용 건축과 토목 공종의 부진으로 전년 동월 대비 7.4% 감소한 6조 9,030억원 기록
- ☑ 7월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 증가로 전년 동월 대비 0.2% 증가한 673.9만㎡ 기록
- ☑ 2011년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월보다 2.2p 하락한 68.9 기록

### 부동산경기

- ☑ 7월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 상승, 거래량은 4개월 연속 감소
- ☑ 8월 아파트 매매가격 수도권은 6개월 연속 하락하였으나, 소형은 금월 들어 상승
- ☑ 7월 주택건설 인허가 전월 대비 18.9% 증가, 광역시 7개월 연속 세 자릿수 증가세 지속
- ☑ 8월 분양물량 계절적 비수기 등으로 감소, 7월 미분양 다시 감소
- ☑ 1~8월 누적 입주물량 전년 동기 대비 36.0% 감소



목차

I. 건설경기 ..... 3

1. 선행지표 ..... 3

- 건설수주 ..... 3
- 세부 공종별 건설수주 ..... 4
- 재건축·재개발 수주 동향 ..... 6
- 건축허가면적 ..... 7
- 해외건설 ..... 8

2. 동행지표 ..... 10

- 건설기성 ..... 10
- 건설투자 ..... 11
- 건축착공면적 ..... 12
- 건설기업 경기실사지수(CBSI) ..... 13

※ 주요지표동향 ..... 14

II. 부동산경기 ..... 15

1. 토지시장 ..... 15

- 토지거래량 ..... 15
- 토지가격 ..... 16

2. 주택시장\_가격 및 거래 ..... 18

- 서울/수도권 시장 ..... 19
- 광역시/지방 시장 ..... 20

3. 주택시장\_공급 ..... 22

- 주택 인·허가 실적 ..... 22
- 분양 및 미분양 물량 ..... 24
- 입주물량 ..... 26

4. 정책동향 ..... 27

I. 건설경기

전년 동월 대비 7월 국내 건설수주 26.8%, 건설기성 7.4% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

7월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
26.8% 감소

- 2011년 7월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진하여 7월 실적으로는 9년 내 최저치인 6조 3,540억원을 기록, 전년 동월 대비 26.8% 감소하여 올 들어 가장 높은 감소세를 기록함.
  - 국내 건설수주는 지난 5월 감소(-14.1%)한 이후 6월에 +9.9% 반등함. 그러나, 7월에 증가세를 이어가지 못하고 다시 26.8% 급락하였음.
  - 7월 수주액 6조 3,540억원은 9년 내 최저치로 평년 수준(과거 5년치 평균)에 비해 대략 1조원 정도 부진한 것으로 분석됨.
- 7월 공공수주는 건축과 토목 모두 위축된 모습을 보여 전년 동월 대비 50.1% 감소한 2조 3,047억원을 기록, 지난 6월(-17.1%)의 감소세를 지속함.
  - 공공 토목수주는 공공부문 재정악화, 발주시기 지연 등의 영향으로 토목발주가 감소해, 전년 동월 대비 49.8% 감소한 1조 6,543억원을 기록, 작년 8월부터 시작된 감소세를 지속함.
  - 공공 건축수주는 여전히 공공주택수주 실적이 미미한 가운데 비주택수주 또한 위축되어 전년 동월 대비 50.9% 감소, 7월 실적으로는 10년 내 가장 부진한 6,504억원에 그침

표\_2011년 7월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2011. 7월	6,354.0	2,304.7	1,654.3	650.4	4,049.3	1,446.7	2,602.6	3,100.9	3,253.0	1,329.6	1,923.5
증감률	-26.8	-50.1	-49.8	-50.9	-0.4	77.1	-19.9	-24.6	-28.8	-47.4	-5.9
2011. 1~7월	56,321.1	16,794.9	10,908.0	5,886.9	39,526.2	9,867.4	29,658.7	20,775.5	35,545.6	16,333.5	19,212.2
증감률	-5.1	-31.8	-36.1	-22.2	13.8	50.7	5.3	-12.1	-0.5	-9.8	9.0

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 LH공사의 재정난으로 인한 발주부진으로 전년 동월 대비 86.5% 급감한 913억원을 기록, 7개월 연속 감소세를 이어감.
- 비주거용 건축수주 또한 전년 동월 대비 13.4% 감소한 5,591억원으로 지난 6월의 감소세를 지속함.
- 7월 민간수주는 토목수주가 호조(+77.1%)를 보였으나 건축수주의 부진(-19.9%)으로 전년 동월 대비 0.4% 감소한 4조 493억원을 기록, 지난 6월의 27.3% 증가세를 이어가지 못하고 다시 감소함.
- 민간 토목수주는 여수산업단지 화학공장 설비공사 등 대규모 플랜트 공사 수주의 영향으로 전년 동월 대비 77.1% 급등, 자료가 작성된 1994년 이후 7월 실적으로는 역대 최대치인 1조 4,467억원을 기록함.
- 반면, 민간 건축수주는 주택과 비주택수주 모두 부진 모습을 보여 전년 동월 대비 19.9% 감소함.
- 민간 주택수주는 가계부채 연착륙 종합대책으로 인한 주택담보대출 규제 강화로 주거용 건축시장이 위축되어 전년 동월 대비 33.0% 감소한 1조 2,382억원을 기록함.
- 민간 비주택수주는 사무용 건축물 수주 위축으로 전년 동월 대비 2.5% 감소한 1조 3,644억원을 기록, 지난 2~6월까지 5개월간 지속한 증가세를 마감함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 7월 세부 공종별 건축수주는 주택과 사무실 및 점포 수주가 부진했던 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공과 민간이 모두 부진하여 전년 동월 대비 51.9% 급감, 지난 6월 4.2% 증가 후 한달만에 다시 큰 폭으로 감소함.
- 사무실 점포 수주는 지난 6월 서울의 대형빌딩 수주의 영향으로 178.7% 급등하였으나, 증가세를 이어가지 못하고 7월에 51.9% 급감함.

철도 항만 토지 조성 기계설치 수주 증가

- 한편, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 33.3% 증가해 지난 6월(37.2%)의 증가세를 이어감.
- 관공서 수주는 공공청사 등 공공업무시설 발주가 부분적으로 이뤄져 전년 동월 대비 5.2% 증가함.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 항만 및 공항, 토지조성, 기계설치 수주 등이 전년 동월 대비 증가함.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 69.6% 급감해 지난 6월의 감소세를 이어감.
- 철도 및 궤도 수주는 중앙선 원주~제천 복선전철공사의 발주로 전년 동기 대비 2,075.6% 급등한 4,320억원을 기록함.
- 항만 및 공항 수주 또한 전년 대비 255.3% 증가한 835억원을 기록함.
- 토지조성 수주는 난항을 겪던 용산국제업무지구 개발사업 정상화의 영향으로 전년 동기 대비 11.8% 증가한 3,824억원을 기록함.
- 기계설치 수주는 지난 6월에 이어 7월에도 대규모 플랜트 수주가 이뤄져 전년 동월 대비 54.7% 증가한 9,826억원을 기록, 지난 6월(+86.2%)의 높은 증가세를 지속함.
- 한편, 지난 5월과 6월 각각 108.3%, 203.1% 급등했던 발전 및 송전수주는 전년 동기 대비 94.4%감소해 지난 두달간의 급등세를 마감함.

표\_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 7월	1,185.5	351.1	226.1	477.4	35.7	511.2	432.0	83.5	382.4	31.7	982.6
증감률	-51.9	-52.7	33.3	5.2	-54.7	-69.6	2,075.6	255.3	11.8	-94.4	54.7
2011. 1~7월	14,693.2	5,701.5	3,360.1	3,295.4	1,213.4	2,005.4	2,081.7	697.2	1,848.8	2,864.6	6,048.1
증감률	-18.2	15.0	-3.4	-23.4	34.4	-55.2	118.5	-21.7	11.0	-26.5	44.2

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

7월  
재건축재개발  
전년동월대비  
73.5% 감소

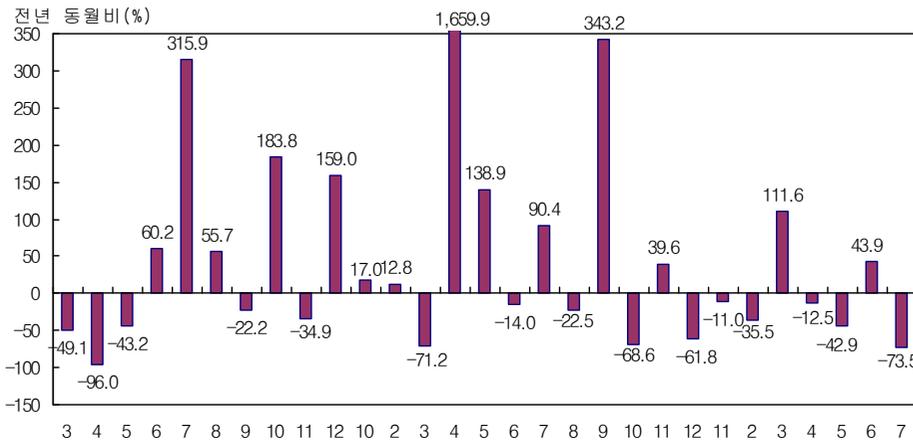
- 7월 재건축·재개발은 전년 동월 대비 73.5% 감소, 울들어 가장 부진한 4,361억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 70.7% 감소한 1,973억원을 기록, 네달 연속 감소함.
- 재개발 수주는 지난 6월 전년 동월 대비 244.6% 증가한 1조 1,002억원으로, 울 들어 가장 양호하였으나, 7월 들어 서울시 수주의 급격한 감소로 전년 동월 대비 75.4% 감소, 2년 2개월간 가장 부진한 2,338억원에 그침.
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~7월 누적액은 전년 동기 대비 18.6% 감소한 7조 1,740억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동기 대비 20.6% 감소한 2조 3,908 억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 17.5% 감소한 4조 7,832억원을 기록함.

표\_7월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
7월 증감률	-70.7	-75.4	-73.5
1~7월 증감률	-20.6	-17.5	-18.6

(단위 : 전년동월비, %)

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



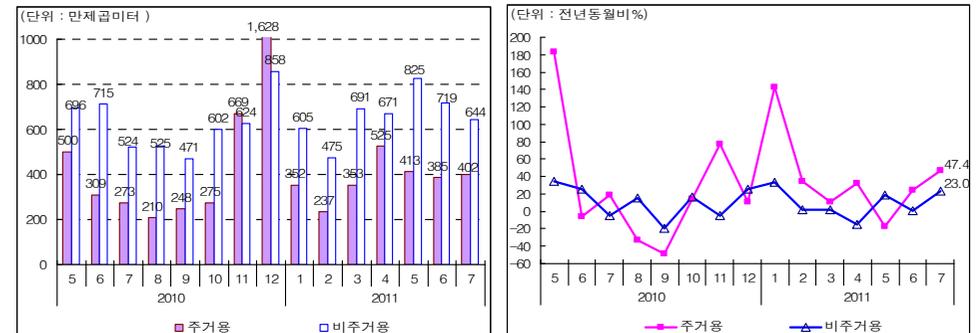
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

7월  
건축허가면적  
전년 동월 대비  
31.4% 증가

- 2011년 7월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 31.4% 증가한 1,046.1만㎡를 기록, 세달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 47.4% 증가한 402.1만㎡를 기록, 지난 6월(+24.5%)을 증가세를 이어감.
- 전월세 난에 대응해 다세대·다가구 주택을 비롯한 도시형생활주택이 크게 증가한 것으로 분석됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 23.0% 증가한 644.1만㎡를 기록, 지난 세달연속 증가세를 지속함.
- 구체적으로 교육·사회용 허가면적이 전년 동월 대비 12.8% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 53.4%, 14.7% 증가해 호조를 보였음.
- 1~7월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 13.4% 증가한 7,297.7만㎡로 예년(2003~2009년 1~7월 평균 7,131.7만㎡)보다 양호한 실적을 기록함.
- 1~7월 누적 주거용 허가면적은 2,666.6만㎡로 전년 동기 대비 25.9% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 7.2% 증가한 4,631.1만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2011년 8월 해외건설 수주실적액은 51.9억 달러로 전월 대비 196.0%, 전년 동월 대비 29.9% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 아시아 및 아프리카에서 큰 폭으로 증가함.
  - 아시아지역은 싱가포르 사우스 비치 복합 빌딩 개발 공사(6.7억 달러) 및 도심지하철 3단계 패키지 공사(3.8억 달러), 인도네시아 석유, 가스 생산물 처리시설 공사(3.5억 달러) 등으로 크게 증가함.
  - 아프리카지역은 앙골라 유니버시티 오브 테크놀로지 인테리어 공사(9백만 달러), 나이지리아 석유, 가스 통합개발 프로젝트(3.6백만 달러), 세스크라 보스 GTL 프로세스 플랜트(1.7백만 달러) 등으로 증가함.
  - 중동지역은 오만 수르 민자 복합화력 발전소 건설 공사(12.6억 달러), 사우디 RTP 혼합 피드 크래커 프로젝트(9.2억 달러) 등으로 전월 대비 증가하였으나, 전년 동월 대비로는 감소함.
- 공종별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 토목, 건축에서 크게 증가함.
  - 토목은 철도 및 도로 공종에서 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으나, 그 외의 공종도 소폭씩 모두 증가함.
  - 건축은 사무실 및 주택 공종에서 크게 증가하였으나, 공장 및 상업시설 등에서는 감소함.

전월보다 수주가 크게 증가하였으나, 전년 동월 보다는 감소

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.8	2011.7	2011.8			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~8월)
총계	7,403	1,754	5,191	196.0	-29.9	31,367
중동	5,675	260	2,584	894.0	-54.5	20,144
아시아	902	532	2,573	383.7	185.3	8,188
태평양,북미	794	226	0	-100.0	-100.0	931
유럽	18	0	1	-95.9	125	
아프리카	14	5	30	505.8	112.3	830
중남미	0	731	2	-99.7	931.9	1,148

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.8	2011.7	2011.8			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~8월)
총계	7,403	1,754	5,191	196.0	-29.9	31,367
토목	-6	260	789	203.6		4,235
건축	1,030	532	1,199	125.4	16.4	3,799
산업설비	6,243	226	2,751	1117.3	-55.9	22,095
전기	102	0	158		55.1	665
통신	0	5	1	-83.3		52
용역	35	731	293	-59.9	727.5	521

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

7월 건설기성 전년 동월 대비 7.4% 감소

- 2011년 7월 건설기성은 주거용 건축과 토목기성의 부진으로 전년 동월 대비 7.4% 감소한 6조 9,030억원을 기록, 지난 6월 4.7% 증가를 기록한 후 한달만에 다시 하락함.
  - 부동산 경기 부진으로 주택기성이 여전히 부진한 모습을 보인 가운데, 8월 장마가 예년보다 길어 조업일수가 감소한데 따른 영향이 일부 작용한 것으로 판단됨.
- 건축기성은 비주택기성이 호조(7.0%)를 보였으나 주택기성(-18.9%)의 부진으로, 전년 동월 대비 18.9% 감소한 4조 229억원을 기록함.
  - 주택기성은 전년 동월 대비 18.9% 감소해 16개월 연속 감소세를 지속, 7월 실적으로는 9년 내 최저치인 2조 1,104억원을 기록함.
  - 한편, 비주택기성은 전년 동월 대비 7.0% 증가, 10개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 1조 9,124억원으로 7월 실적으로는 지난 1997년 7월 2조 7,518억원 이후 15년 내 최대치를 기록함.
- 토목기성은 전기기계와 플랜트 공사의 부진으로, 전년 동월 대비 6.0% 감소한 2조 8,801억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관과 민간기관이 각각 5.8% 8.2% 감소해 모두 부진한 모습을 보임.

표\_2011년 7월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 7	6,903.0	4,022.9	2,110.4	1,912.4	2,880.1	1,799.2	221.4	820.7	2,534.1	4,055.2	297.3	16.4
증감률	-7.4	-8.3	-18.9	7.0	-6.0	1.6	-25.9	-11.7	-5.8	-8.2	-9.5	7.9
2011.1~7	49,868.2	27,757.0	14,126.5	13,630.5	22,111.1	14,271.5	1,631.9	5,885.8	19,126.8	28,107.2	2,458.2	176.0
증감률	-3.8	-6.2	-21.6	17.8	-0.7	3.7	-2.6	-9.6	-0.8	-7.3	16.4	27.9

자료 : 통계청

■ 건설투자

2011년  
2/4분기  
건설투자  
전년 동기 대비  
6.8% 감소

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2011년 2/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 6.8% 감소한 39조 3,051억원으로 5분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.
  - 2/4분기 실적으로는 지난 2002년 2/4분기 37조 3,978억원 이후 9년 내 최저치로 지난 1/4분기(-11.4%)와 마찬가지로 높은 감소세를 보임.
- 2011년 2/4분기 건설투자는 주거용 건설투자의 극심한 침체와 토목투자자의 부진으로 감소한 것으로 나타남.
  - 주거용 건설투자는 2/4분기 실적으로는 지난 1989년 2/4분기 6조 5,174억원 이후 22년 내 최저치인 7조 4,765억원에 불과, 전년 동기 대비 18.9% 급감함.
  - 반면, 비주거용 건설투자는 2/4분기 실적으로는 역대 최대치인 14조 6,582억원으로 전년 동기 대비 3.6% 증가, 주거용 건설투자의 감소를 일부 만회함.
  - 토목투자는 정부의 재정정상화의 영향으로 공공토목 사업이 감소해 전년 동기 대비 10.4% 감소, 작년 4/4분기부터 시작된 감소세를 지속함.
- 결국 올 상반기 건설투자는 전년 동기 대비 9.0% 감소한 67조 5,556억원으로 9년 내 최저치를 기록함.

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	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8
2011년	1/4	28.3	11.6	16.6	6.5	10.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5
	2/4	39.3	17.1	22.1	7.5	14.7	-6.8	-10.4	-3.7	-18.9	6.6
	상반기	67.6	28.7	38.7	14.0	24.7	-9.0	-11.3	-7.1	-21.4	3.6

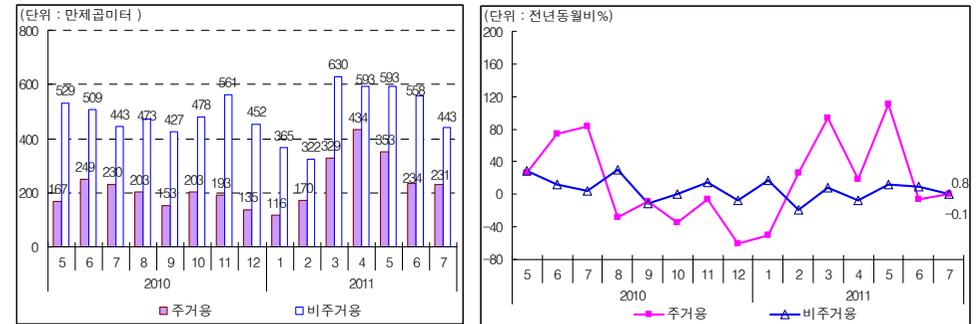
자료 : 한국은행 2011년 2/4분기 국민소득(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

7월  
건축착공면적  
전년 동기 대비  
0.2% 증가

- 2011년 7월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 증가로 전년 동기 대비 0.2% 증가한 673.9만㎡를 기록, 세달 연속 증가함.
- 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 0.8% 증가한 231.3만㎡를 기록하여 지난 6월의 부진에서 소폭 반등함.
  - 주거용 착공면적은 6월 전년 동기 대비 6.3% 감소하여 부진하였으나 7월에 0.8% 증가해 소폭 반등한 양상을 보임.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 0.1% 감소한 442.7만㎡를 기록, 지난 5~6월의 증가세를 마감함.
  - 상업용과 공업용 착공면적이 각각 전년 동기 대비 8.8%, 46.1% 증가하였으나, 교육·사회용과 기타 착공면적이 각각 38.9%, 26.3% 감소하였음.
- 1~7월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 8.1% 증가한 5,371.5만㎡를 기록, 예년(2003~2009년 1~7월 평균 4,498.1만㎡)보다 양호한 실적을 보임.
- 1~7월 누적 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 20.1% 증가 1,867.2만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공면적도 2.6% 증가한 3,504.3만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이

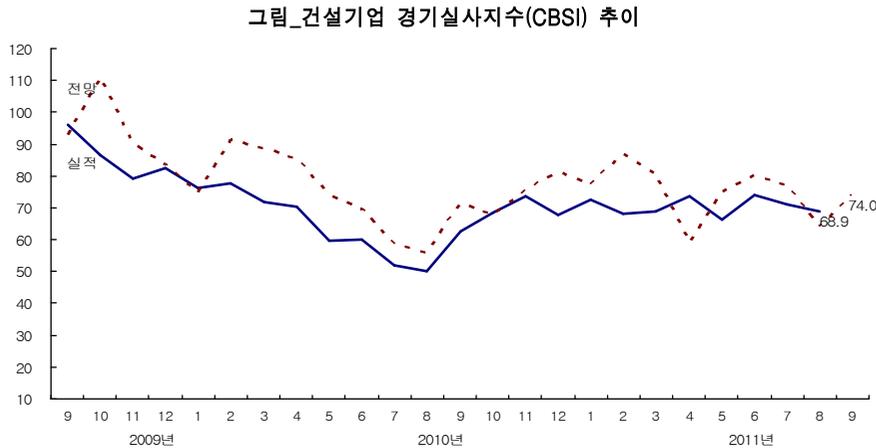


자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년  
8월 CBSI  
전월 대비  
2.2p 하락한  
68.9 기록

- 2011년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 2.2p 하락한 68.9를 기록함.
- 올 들어 CBSI는 2개월 연속 상승세(3월 0.9p, 4월 4.8p 상승)를 보인 3, 4월을 제외하고는 한달 간격으로 등락을 반복하며, 65~75사이에서 횡보세를 보였음.
- 전월인 7월에는 특별한 건설경기 개선요인이 없는 가운데, 건설공사 비수기인 흑서기로 접어들에 따라 CBSI가 전월비 3.0p 하락한 71.1을 기록했는데, 8월 들어서도 CBSI는 전월비 2.2p 하락해 68.9를 기록함.
- 이는 8월에도 건설공사 비수기인 흑서기가 지속된 가운데, 8월 초 미국발 글로벌 금융위기 발생으로 인해 국내외 경제 여건이 더욱 악화되었기 때문으로 판단됨.
- 이로써 CBSI는 올 들어 처음으로 2개월 연속 하락했으며, 3개월만에 CBSI가 다시 70선 아래로 하락함.



자료 : 한국건설산업연구원

대형업체  
전월대비 하락  
주도

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 상승한 반면, 대형, 중소기업 지수는 모두 전월비 하락함. 특히 대형업체 지수가 전월비 가장 큰 폭으로 하락해 8월 CBSI 하락을 주도함.
- 대형업체 지수는 지난 7월에 전월비 1.3p 상승해 84.6을 기록했는데, 8월에는 전월비 7.7p 하락한 76.9를 기록해 CBSI 하락을 주도함.
- 미국발 글로벌 금융위기로 인한 국내외 경제 여건과 건설경기 악화를 대형업체가 가장 심각하게 체감하고 있는 것으로 판단됨.
- 지난 7월 전월비 1.9p 하락한 72.0을 기록했던 중견업체 지수는 8월에는 전월비 3.0p 상승한 75.0을 기록해 체감경기 침체 수준이 소폭 개선됨.
- 중소기업 지수는 6월까지 3개월 연속 지수상승(30.9p 상승)에 대한 부담감과 계절적 요인으로 지난 7월에 전월비 9.2p 하락한 54.4를 기록했는데, 8월에도 1.8p 하락해 52.6을 기록함.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 4월	5월	6월	7월	8월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	5.6	-14.1	9.9	-26.8	-	
		토 목	-13.1	-21.8	12.5	-24.6		
		건축	16.4	-11.2	8.2	-28.8		
		공공	-20.3	1.0	-17.1	-50.1		
		토 목	-23.1	-3.9	-8.2	-49.8		
		건축	-13.6	8.1	-29.6	-50.9		
	민간	18.8	-19.5	27.3	-0.4			
	토 목	5.6	-44.6	44.0	77.1			
	건축	22.0	-14.6	21.8	-19.9			
	건물허가	합 계	0.7	3.5	7.8	31.4		
주거	32.3	-17.4	24.5	47.4				
비주거	-15.1	18.6	0.5	23.0				
동행 지표	기성	합 계	-4.1	-4.0	4.7	-7.4	-	
		공공	3.5	-0.8	2.9	-5.8		
		민간	-10.7	-6.9	1.1	-8.2		
	건축착공	합 계	2.1	35.9	4.4	0.2		
		주거	18.2	111.1	-6.3	0.8		
		비주거	-7.2	12.2	9.6	-0.1		
	C B S I	종합	73.8	66.3	74.1	71.1		68.9
		대형	107.7	76.9	83.3	84.6		76.9
		중건	58.3	66.7	73.9	72.0		75.0
		중소	51.8	53.6	63.6	54.4		52.6
서울		87.9	68.6	77.4	80.2	78.4		
지방	53.3	62.9	71.2	57.2	54.6			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지가격지수	100.552	100.653	100.754	-	0.1%	
	토지거래량(필지)	211,625	207,499	196,404	-	-5.3%	14.7%
주택 시장	아파트매매가격지수	238.64	238.93	239.33	238.6	0.2%	2.6%
	아파트전세가격지수	226.41	228.57	231.33	233.8	1.2%	15.3%
	중위주택가격(만원)	23,135	23,702	23,733	23,878	0.1%	6.3%
	아파트거래량(호)	48,077	46,885	42,718	-	-8.9%	32.6%
	분양물량(호)	35,340	25,519	13,360	-	-47.6%	133.6%
	미분양물량(호)	71,360	72,667	70,087	-	-3.6%	-34.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.3월	4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.89	4.88	4.90	4.87	4.90	0.03%p	0.20%p
주택담보대출규모(십억원)	289,912	292,301	293,666	295,415	297,346	0.7%	8.0%
주택담보대출 연체율(%)	0.51	0.51	0.51	0.48	0.69	0.02%p	0.16%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 : 강원을 중심의 지가 상승세 지속, 거래량은 4개월 연속 감소

주택시장 : 수도권 매매가격 하락세, 지방 상승세 지속되나, 거래량은

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

○ 2011년 7월 전국 토지거래량은 19만 6,404필지로 전월 대비 5.3% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 14.7% 증가함.

거래량  
계절적 비수기  
및 경기 침체  
등으로  
4개월  
연속 감소

- 면적기준으로는 166.7km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 15.6%, 전년 동월 대비 1.3% 감소함.

- 계절적 비수기와 경기침체가 맞물리면서 필지기준으로 4개월 연속 감소함.

- 7월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 21만 84필지의 93.5% 수준이며, 상업지역(117.7%)과 녹지지역(101.7%)을 제외한 대부분이 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.

○ 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 5.6% 감소, 전년 동월 대비 18.2% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 5.1% 감소, 전년 동월 대비 10.9% 증가함.

○ 용도지역별(필지기준)로는 모든 용도지역에서 감소함.

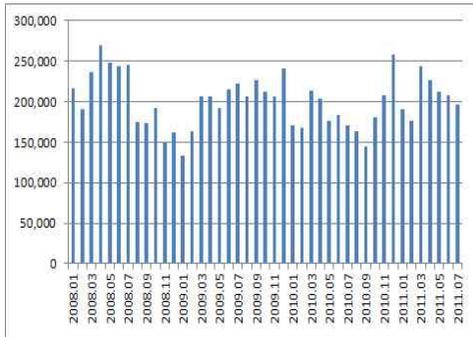
- 특히, 공업지역(-16.5%)과 녹지지역(-9.6%)에서 전월 대비 큰 폭으로 감소함.

○ 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 매매(-7.8%), 증여(-6.2%), 기타(토지수용 등, -9.6%) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가함.

- 관결(2,216건, 45.2%), 신탁 및 해지(1만 2,112건, 11.8%), 분양권(1만 1,598건, 8.5%)이 크게 증가함.

○ 거래주체별(필지기준)로도 전월 대비 개인(-5.1%)과 기타(-39.6%)의 토지구입이 감소한 가운데 법인(1.4%)의 구입이 증가함.

그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

구분	2010년				2011년									
	1분기	2분기	3분기	4분기	2011년			3분기						
					1분기	2분기	3분기	4월	5월	6월	7월			
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	611,435	644,970	225,846	211,625	207,499	196,404				
개인간 거래	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	159,694	146,498	140,292	132,902				
매매 거래	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	174,854	162,473	161,221	148,648				
비중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2%	70.7	69.2	67.6	67.7				
비중	72.6	72.4	69.9	72.9	74.0	77.3%	77.4	76.8	77.7	75.7				

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 강원을 중심으로 9개월 연속 상승세

- 2011년 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 기록하며, 9개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.07%), 인천(0.05%), 경기(0.15%) 모두 전월과 비슷한 상승률을 기록함. 서울은 상승폭이 4개월 연속으로 둔화되었으며, 인천도 소폭 둔화됨. 반면 경기는 상승폭이 5개월 연속 확대됨.
  - 수도권 시군구 중에서는 여전히 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.47%)와 시흥시(0.39%)가 높은 상승률을 보임.
- 비수도권 지역은 평창동계올림픽 유치 효과가 있는 강원(0.23%)을 제외한 대부분의 지역이 0.1% 내외의 상승률을 보임.

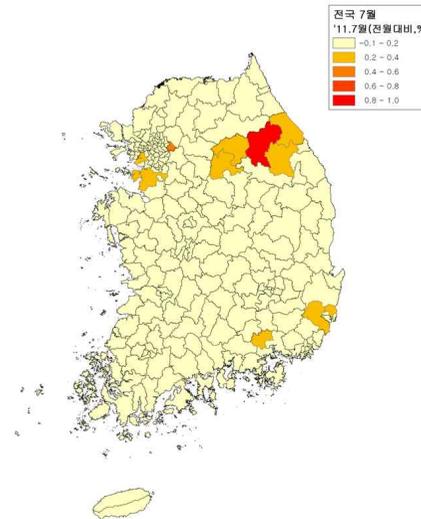
- 강원은 평창군(0.86%), 원주시(0.32%), 강릉시(0.31%), 횡성군(0.31%), 정선군(0.28%)에서 높은 상승률을 보임.
- 경남 창원시 성산구(0.27%) 및 진해구(0.23%)는 통합에 따른 아파트가격 급등, 단독주택 수요 증가, STX조선 확장 및 이주단지 건설사업 등으로 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역이 0.17%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 녹지지역(0.15%)과 자연환경보전지역(0.14%)도 비교적 높은 상승률을 기록함.
- 이용상황별로는 전(0.17%), 답(0.14%), 공장용지(0.14%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년						
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월			
	누계 (전년말대비)	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10		

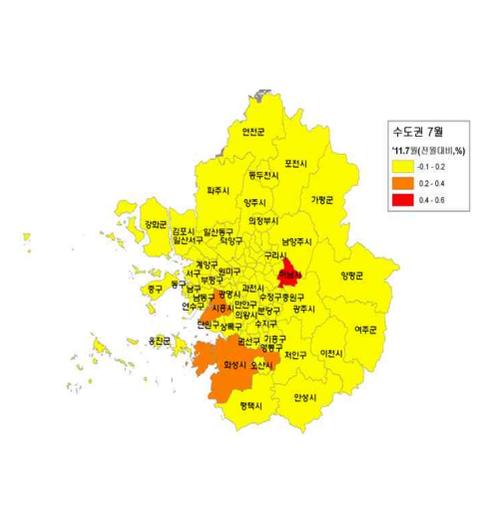
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 7월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 7월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

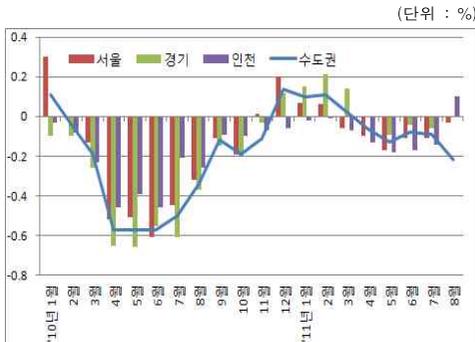
## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

수도권  
6개월 연속  
하락세나,  
소형은 상승

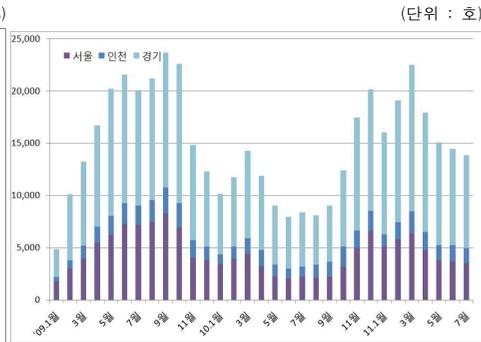
- 2011년 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 하락하며 6개월 연속 하락세를 이어감.
  - 서울은 0.03% 하락하며 6개월 연속 하락하였고, 하락폭은 소폭 둔화됨. 경기는 보합세를 보임. 인천은 0.10% 하락하며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 시군구별로는 전반적인 하락세 및 보합세 속에서 서울 중구(0.31%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 오산시(0.13%), 수원시(0.13%) 안성시(0.12%) 등에서 상승률을 보임.
  - 인천 남구(-0.22%), 남동구(-0.19%), 계양구(-0.16%), 경기 과천시(-0.20%), 서울 은평구(-0.13%)는 전월 대비 상대적으로 높은 하락률을 기록함.
  - 최근 소형에서 하락폭이 크게 나타났으나, 8월 들어 소형은 상승세로 전환된 반면, 중대형은 여전히 하락세를 보임(소형 0.08%, 중형 -0.04%, 대형 -0.06%).
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.01% 하락하며, 하락폭이 크게 둔화됨.
  - 경기 용인시(-2.00%), 인천 연수구(-1.56%) 등에서 하락하였으나, 서울 강동구(0.27%), 송파구(0.17%), 경기 안양시(0.06%)에서는 상승함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



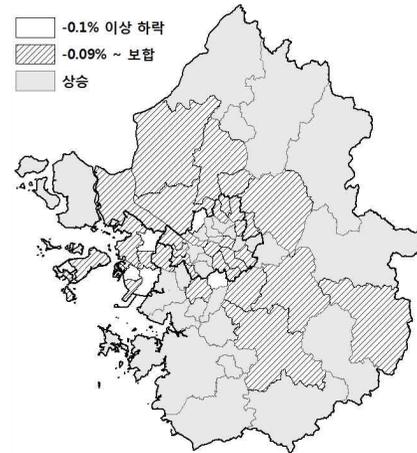
자료 : 국토해양부

거래량  
4개월 연속  
감소

- 2011년 7월 거래량은 2006~2010년 7월 평균 대비 17.2% 감소함.
  - 신고일 기준 2011년 7월 수도권 실거래가 거래량은 1만 3,858호로 전월 대비 4.4% 감소하여 4개월 연속 감소함. 전년 동월 대비로는 64.9% 증가함.
  - 전월 대비 서울 5.0%, 인천 7.3, 경기 3.6% 감소함. 강남3구에서 4.4% 증가하였으나, 최근 5년 평균으로는 16.3% 감소한 수준임.
- 2011년 7월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.55% 상승하며, 31개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 전월에 이어 소폭 확대됨.
  - 금월 들어 수도권 전역이 보합세 또는 상승률을 기록함(서울 0.52%, 인천 0.31%, 경기 0.62%).
  - 특히 경기 동두천시(1.53%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 하남시(1.44%), 양주시(1.42%), 안성시(1.11%), 군포시(1.08%), 남양주시(1.04%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보임.
  - 서울에서는 강남구에서 전월 대비 0.85%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 강동구 0.80%, 성북구 0.74%, 송파구 0.72% 등으로 나타남.

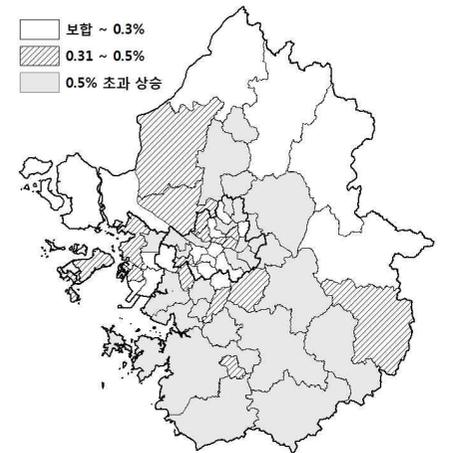
전세가격  
31개월 연속  
상승  
상승폭 확대

그림\_2011년 8월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2011년 8월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



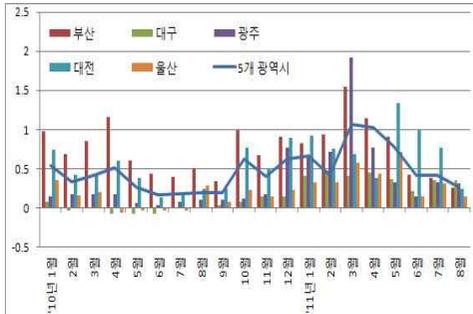
자료 : 부동산114(주)

지방광역시  
매매·전세  
상승세  
지속되나,  
거래량은  
3개월 연속  
감소

■ 광역시/지방 시장

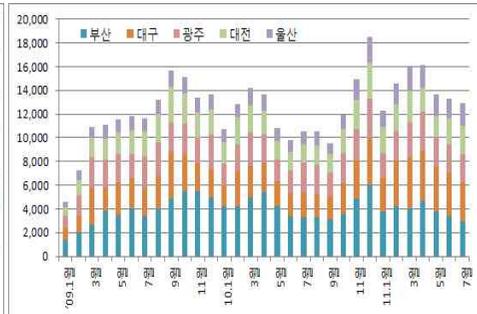
- 2011년 8월 지방광역시의 아파트 매매가격은 29개월 연속 상승세를 유지하며 0.27% 상승, 상승폭은 둔화됨.
  - 대구(0.36%), 광주(0.31%), 부산(0.26%), 대전(0.24%), 울산(0.14%) 모두 상승하였으나, 상승폭은 모두 둔화됨.
  - 부산 부산진구(0.63%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 대구 달성군(0.59%), 광주 북구(0.54%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임.
  - 전월에 이어 모든 규모에서 상승세가 둔화된 가운데 중소형에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(소형 0.40%, 중형 0.30%, 대형 0.16%).
- 전세가격 상승률은 전월 대비 7월과 같은 0.30% 상승하며, 29개월 연속 상승세는 지속됨.
  - 대구(0.48%), 광주(0.36%), 부산(0.29%), 대전(0.13%), 울산(0.12%) 모두 상승함.
  - 광주 북구(0.78%), 대구 달서구(0.74%), 북구(0.59%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보였으며, 부산 강서구, 중구, 대전 대덕구, 울산 동구는 보합세를 보임.
  - 규모별로는 소형 0.37%, 중형 0.34%, 대형 0.20% 상승함.
- 7월 거래량은 1만 2,909호로 전월 대비 3.1% 감소, 전년 동월 대비 22.5% 증가함.
  - 가격상승세가 지속되고 있으나, 대전, 울산을 제외한 나머지 광역시 모두 거래량이 전월 대비 감소함(부산 -13.3%, 대구 -9.6%, 광주 -0.5%, 대전 9.1%, 울산 12.0%).

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



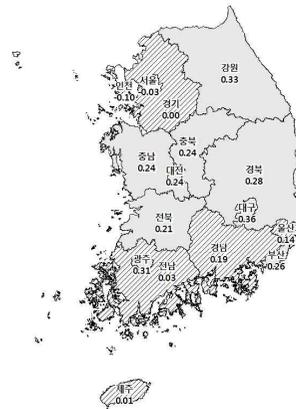
자료 : 국토해양부

강원  
강세 지속

- 8월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.22% 상승함. 29개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 둔화됨.
  - 강원(0.33%), 경북(0.28%), 충남(0.24%), 충북(0.24%), 전북(0.21%), 경남(0.19%), 전남(0.03%), 제주(0.01%) 순임.
  - 시지역 중에서는 전북 군산시(0.81%), 경남 거제시(0.69%), 통영시(0.68%), 강원 원주시(0.61%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.
  - 규모별로는 소형 0.32%, 중형 0.22%, 대형 0.10% 상승함.
- 7월 전세가격은 전월 대비 0.22% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 충남(0.37%), 경남(0.23%), 전북(0.23%), 경북(0.22%), 강원(0.17%), 충북(0.13%), 전남(0.08%), 제주(0.02%) 순임.
  - 충북 증평군(1.80%)로 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 군산시(0.91%), 경남 사천시(0.74%)에서도 높은 상승률을 보임.
  - 금월 들어 모든 규모에서 비슷한 상승률을 보임(소형 0.25%, 중형 0.21%, 대형 0.22%). 특히, 충남 천안시의 소형은 1.30%의 높은 상승률을 보임.
- 7월 거래량은 1만 5,951호로 전월 대비 16.4% 감소, 전년 동월 대비 20.1% 증가
  - 제주권(9.5%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 강원(-1.2%)은 동계올림픽 유치효과로 비교적 소폭 감소하였으나, 그 외의 지역은 15% 이상 감소함.

그림\_2011년 8월 매매가격 변동률

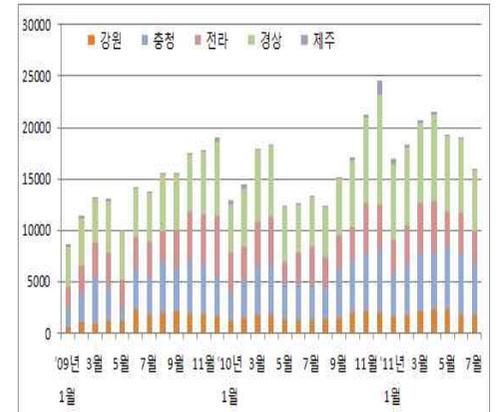
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~7월  
인허가  
전년 동기 대비  
68.5% 증가

- 2011년 1~7월까지 주택건설 인·허가실적은 21만 4,145호로 전년 동기 대비 68.5% 증가함. 7개월 연속 증가세가 지속되고 있으며 2개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8%)이 확대됨.
  - 공공부문은 7,561호로 전년 동기 대비 18.8% 증가하여 올해 들어 처음으로 증가세로 반전됨. 민간부문은 20만 6,585호로 71.1% 증가함.
  - 7월 인·허가 실적은 3만 7,878호로 전월 대비 18.9%, 전년 동월 대비로는 125.3% 증가한 수준임. 올 들어 두 번째로 많은 물량임.
  - 유형별로는 민간분양 20만 2,603호(94.6%), 공공분양 4,334호(2.0%), 민간임대 3,981호(1.9%), 공공임대 2,831호(1.3%), 국민임대 396호(0.2%)의 순임. 공공분양과 민간임대 물량이 소폭 증가한 것으로 나타남.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 285.9% 증가하여 지난달 보다 증가폭이 확대됨. 세 자릿수 이상의 증가세는 7개월 연속 지속
  - 민간 304.7%, 공공 104.1% 증가하여 고른 증가세 시현 중
  - 부산은 지난달 438.5%에 달했던 증가세가 한풀 꺾이며 397.3% 증가
  - 반면, 광주가 지난달에 비해 큰 폭 증가(259.1%)하며 기타광역시 증가세를 이끌었고 울산(273.7%)도 증가세가 확대됨. 대구, 대전은 증가폭이 축소되었으나 전 지역이 세자릿수 이상의 증가세 지속됨.

부산  
438.5%에서  
397.3%로  
증가세 축소

표\_부문별·지역별 2011년 1~7월 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
2011년 1~7월	214,145	108,752	39,124	66,269	7,561	2,322	1,939	3,300	206,584	106,430	37,185	62,969
2010년 1~7월	127,121	73,127	10,138	43,856	6,364	2,196	950	3,218	120,757	70,931	9,188	40,638
전년 대비 증감률	68.5	48.7	285.9	51.1	18.8	5.7	104.1	2.5	71.1	50.0	304.7	55.0

자료 : 국토해양부

아파트  
전년 동기 대비  
74.9% 증가

- 수도권(48.7%), 기타지방(51.1%) 모두 증가폭이 확대됨.
  - 수도권은 민간(50.0%) 증가폭이 확대되었고 공공은 5.7% 증가하여 올해 들어 처음으로 증가세로 반전됨.
  - 기타지방은 공공(55.0%), 민간(2.5%) 증가하여 비교적 민간의 증가폭이 크게 확대됨.
- 아파트 인·허가 실적은 11만 1,693호로 전년 동기 대비 74.9% 증가하였고 아파트의 주택은 10만 2,452호로 61.9% 증가함.
  - 아파트와 아파트외의 모두 지난달에 비해 증가폭이 확대되었고, 특히 아파트 실적 확대폭이 크게 나타남.
  - 아파트 실적은 전년 동기 대비 74.9% 증가하였고 지방(136.1% → 144.5%), 수도권(26.8% → 38.9%) 모두에서 증가폭이 확대됨.
  - 아파트는 경기, 강원을 제외한 전 지역에서 증가세임. 특히, 서울은 전년 동기 대비 345.4% 증가함.
  - 기타광역시는 559.9%의 급격한 증가세를 보이고 있고 충남, 경남, 제주도 세 자릿수 이상 증가세임.
- 수도권은 국민주택(85㎡ 이하) 이하는 증가세, 국민주택 초과는 감소세
  - 지방의 모든 규모에서 증가세로 전국적으로는 초대형(135㎡ 초과)도 증가세

서울 아파트  
전년 동기 대비  
345.4% 증가

그림\_2011년 1~7월 주택유형별 주택건설실적

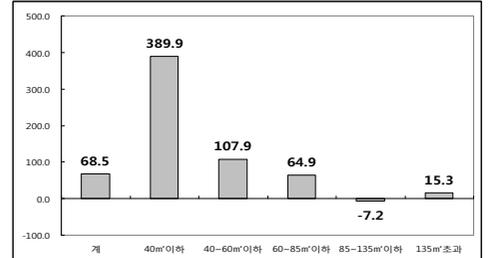
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~7월	전년비 증감률	2011년 1~7월	전년비 증감률
총 계	111,693	74.9	102,452	61.9
수도권	58,403	38.9	50,349	62.0
서울	24,314	345.4	21,721	110.8
인천	10,529	67.7	6,456	17.3
경기	23,560	-22.3	22,172	45.2
지방	53,290	144.5	52,103	61.8

자료 : 국토해양부

그림\_2011년 1~7월 규모별 주택건설실적

(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

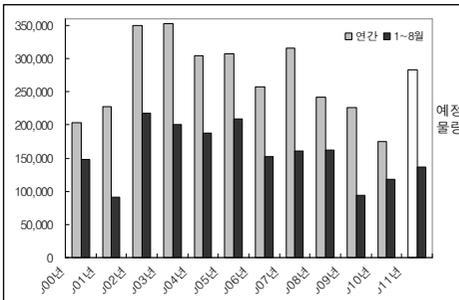
2011년 8월  
분양물량  
계절적 비수기,  
예년 대비  
0.6% 감소

■ 분양 및 미분양 물량

- 2011년 8월 분양물량은 1만 2,000여 호로 전년 동월 대비 11.5% 증가하였으나 전월 대비 11.8% 감소함.
  - 예년(2000~2010년 평균) 8월 대비 0.6% 감소하여 2011년 8월 분양물량 감소 현상은 계절적 비수기의 영향이 크게 나타냄.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 27.5%, 중형(60~85㎡) 57.3%, 대형(85㎡ 초과) 15.1%로 상반기에 비해 대형 물량이 비교적 높은 비중을 차지함.
- 1~8월 누적 물량은 13만 6,000여호로 전년 동기 대비 15.1% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 16.4% 감소함.
  - 1~8월 유형별 비중은 민간분양 70.3%, 공공임대 18.1%, 공공분양 10.4%, 민간임대 1.1%임. 지난달에 비해 공공물량이 증가함.
- 광주, 2,500호, 부산·서울, 2,000호, 울산·경남에서 1,500호 수준의 분양이 이루어짐.
  - 서울에서는 강남세곡보금자리지구 본청약이 있었고 광주는 남구와 광산구, 부산은 북구에서 대단지 분양이 이루어짐.
- 9월 분양계획 물량은 5만 8,000여 호 수준(수도권 3만 6,000여 호, 지방 2만 2,000여 호)으로 조사됨. 그러나, 주택경기상황 등을 고려할 때 실적은 2/3을 넘기 어려울 것으로 예상됨.

그림\_1~8월 분양 물량 추이(전국)

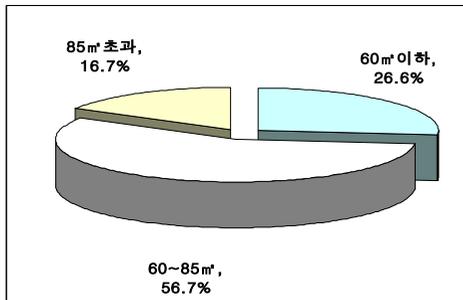
(단위 : 호)



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

그림\_2011년 1~8월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

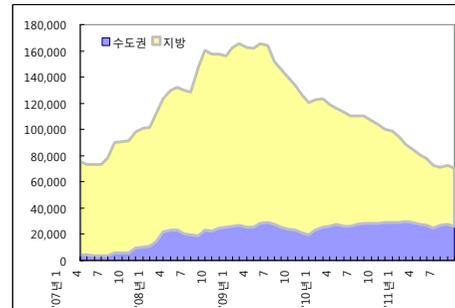
7월 전국  
미분양  
한달만에  
다시 감소

- 2011년 7월 전체 미분양 물량은 전월 증가 이후 다시 2,580호(3.6%) 감소하여 7만 87호를 기록함.
  - 준공후 미분양도 다시 감소하여 전월 대비 1,619호(4.1%) 해소되어 3만 8,085호 수준임.
- 지방도 한달만에 다시 1,749호(3.8%) 감소하여 4만 3,693호를 기록함. 준공후 미분양도 1,093호 감소하여 2만 8,181호 수준임.
  - 수도권도 2개월 연속 증가 후 감소함. 전월 대비 831호(3.1%) 감소하여 2만 6,394호 수준임. 준공후 미분양도 526호 감소하여 9,904호를 기록함.
- 전월 대비 경기(760호), 대구(749호), 대전(440호), 충남(326호)에서 미분양 물량이 다수 감소하였으나, 부산(476호), 전남(145호)에서는 증가함.
  - 대전 유성구(309호), 경남 양산시(253호), 경기 김포시(250호), 고양시(241호), 평택시(219호), 충남 천안시(239호), 대구 서구(221호), 수성구(196호)에서 미분양이 감소함.
  - 반면, 부산 기장군(364호), 부산진구(113호), 경기 시흥시(327호), 경남 통영시(271호), 전남 무안군(113호), 여수시(102호), 충남 예산군(101호)에서는 미분양이 증가함.
- 소형(60㎡ 이하) 341호, 중형(60~85㎡ 이하) 470호, 대형(85㎡ 초과) 1,769호 감소하여 대형에서 다수 해소됨. 반면, 준공후 미분양은 소형(60㎡ 이하)에서만 74호 증가함.

부산, 전남은  
미분양 증가

그림\_미분양 물량 추이

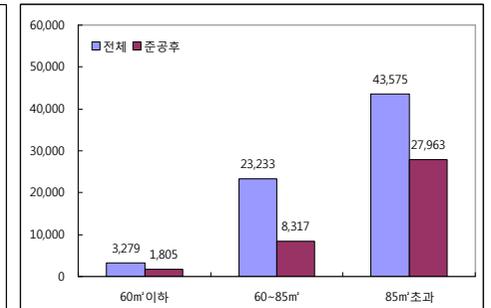
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2011년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

■ 입주물량

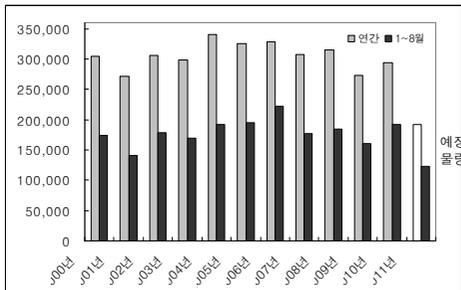
2011년 1~8월  
입주물량  
전년 동기 대비  
36.0% 감소

- 2011년 1~8월 누적 입주물량은 12만 3,000여 호로 전년 동기 대비 36.0% 감소
  - 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 31.8% 감소한 수준임.
  - 7월 당월 입주물량은 1만 2,000여호로 전년 동월비 49.4%, 전월 대비 14.3% 감소함. 수도권 6,000여 호, 지방 6,000여 여 호 입주가 이루어짐.
- 1~7월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 43.7%, 지방 25.5% 감소하여 지난달에 비해 수도권의 감소폭이 확대됨.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 117.1% 증가, 서울(21.9%), 경기(64.2%)는 감소함. 경기의 감소폭이 크게 확대됨.
  - 광역시에서는 전년 동기 대비 울산(-67.4%)의 감소폭이 크고 부산(-32.2%), 대구(-12.9%)도 비교적 크게 감소함.
  - 반면 대전(20.4%)과 광주(1.3%)는 증가함.
- 지방 소형(60㎡ 이하)은 31.4% 증가하여 기타지방을 중심으로 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대됨.
  - 특히, 경남, 광주, 전북, 충남, 충북 지역을 중심으로 소형 입주 증가세임.
- 9월 입주예정 물량은 1만 2,000여 호로 수도권은 약 9,000여 호, 지방은 3,000여 호가 입주할 전망이다.

지방 소형은  
증가세

그림\_1~8월 입주 물량 추이(전국)

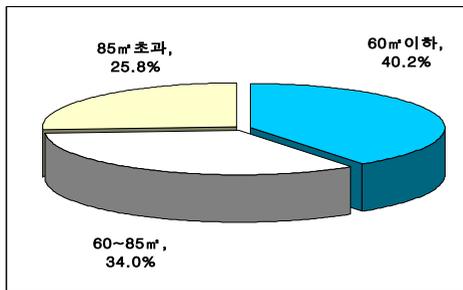
(단위 : 호)



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

그림\_2011년 1~8월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 8.18	/ 전월세시장 안정방안(관계부처 합동)
● 9.1	/ 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시(국토해양부)
● 9.5	/ 수도권 과밀억제권역 내 전매제한 완화(국토해양부)

■ 전월세시장 안정방안(관계부처 합동, 8.18)

- 하반기 전월세주택 공급 확대를 위한 추가대책을 마련
  - 수도권 매입임대사업의 세제지원 요건을 현행 3호에서 1호 이상으로 완화
  - 매입임대사업자가 거주하는 기존주택 1호에 대해서는 보유기간 요건 등을 충족하는 경우 1세대 1주택자와 같이 양도세 비과세 적용(현행 일반세율 과세)할 계획
  - 주거용 오피스텔 공급 활성화를 위해 주거용 오피스텔도 임대주택으로 등록할 수 있도록 하여 임대주택 수준의 세제혜택\*을 부여하고, 주택기금에서 오피스텔 건설자금 지원\*\*도 확대하기로 함.
    - \* 종부세 합산배제, 양도세 중과배제, 법인세 추가과세 배제, 취득세·재산세 감면 등
    - \*\* (대상) 세대당 12~30 → 12~50㎡, (한도) 40 → 80만원/㎡
  - 일정규모 이하 소형주택 전세보증금은 소득세 과세대상에서 한시적으로 배제
  - 민간임대주택의 운영·관리에 대한 종합서비스를 제공하는 전문 임대주택 관리회사 제도 도입도 적극 추진(6.30 임대주택법개정안 국회발의)
  - 공공에서 현재 추진중인 공공주택 입주시기 조기화를 차질없이 시행하여 가을 이사철에 집중 공급(9~10월 2.2만호)
  - LH공사에서 민간이 신축한 다세대주택 2만호를 매입(9월중 매입공고)하여 임대주택으로 추가 공급
  - 저소득 대학생을 위해 금년중 대학생 전세임대주택 1천호를 추가로 공급
  - 대학이 자체부지에 기숙사를 건설하는 경우 주택기금을 지원하는 한편, 대학가의 노후 하숙집 개량을 위한 저리 자금도 지원할 계획

- 주택구입 지원과 재정비사업 시기조정 등을 통해 전세수요 분산도 유도해 나갈 계획
  - 생애최초 주택구입자금 금리를 연 5.2→4.7%로 0.5%p 인하
  - 준공후 미분양 집중된 지역 등에 광역급행버스 노선을 확충
  - 재개발·재건축 이주수요가 특정시기·지역에 집중되지 않도록 지자체와 협력하여 사업시기의 조정·분산도 유도
- 임차인 주거비 부담 완화
  - 전월세 소득공제 대상 현행 연소득 3천만원 이하에서 5천만원 이하로 확대
  - 주택기금의 전세자금 대출보증금 한도 상향(광역시 등 저소득가구 5→6천만원 이하), 상환기간도 연장(근로자·서민 전세자금 최장 6→8년)하기로 함.
- 전월세 관련 정보제공 확대, 시장점검 강화
  - 아파트에 대해서만 공개중인 전월세 실거래 가격정보를 단독·다세대로 확대하고, 임차인들이 지역별·가격별·규모별로 원하는 단지를 검색할 수 있도록 시스템 개선
  - 부동산 중개업소의 불법중개·담합행위가 근절될 수 있도록 관계기관 합동 단속 지속 실시

■ 분양가상한제 기본형건축비 9월 정기고시 (국토해양부, 9.1)

- 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비가 9월 1일부터 1.98% 인상
  - \* 분양가상한액 = 택지비 + 기본형건축비 + 건축비가산비
  - 지난 3월 이후 노무비(2.21%), 재료비(1.91%) 등의 상승에 따라 조정

■ 수도권 과밀억제권역 내 전매제한 완화(국토해양부, 9.5)

- 수도권 내 주택 전매제한을 완화하는 내용의 「주택법 시행령」 개정안이 9월 6일(화) 국무회의 통과
- 개정안의 주요내용은 다음과 같음.
  - ①수도권 내 과밀억제권역 중 투기과열지구를 제외한 지역에서의 분양권 전매제한 기간이 현행 1~5년에서 1~3년으로 완화

구 분		현 행	개 선
공공택지	85㎡ 이하	5년 (투기과열지구 5년)	3년 (투기과열지구 5년)
	85㎡ 초과	3년 (투기과열지구 3년)	1년 (투기과열지구 3년)
민간택지	85㎡ 이하	3년 (투기과열지구 3년)	1년 (투기과열지구 3년)
	85㎡ 초과	1년 (투기과열지구 3년)	좌동

\* ( )는 투기과열지구로, 현행 전매제한과 동일

②수도권 내 공공택지 중 지구면적의 50%이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 택지 내 85㎡ 이하 주택의 전매제한 기간도 현행 7~10년에서 5~7년으로 완화

- 다만, 보금자리주택은 현행 전매제한(7~10년)이 유지

< GB해제 공공택지 내 주택 전매제한 개선방안 >

(공공택지 내 모든 주택)		(보금자리주택 : 현행 유지)	
분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이상	7년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이상	7년
	10년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이하	10년
⇒ (보금자리주택이 아닌 주택 : 완화)			
분양가격이 인근 주택매매가격의 70% 이하	10년	분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이상	5년
		분양가격이 인근 주택매매가격의 70%이하	7년

- 주택법시행령 개정안은 9월 중순 중 공포 즉시 시행
  - 종전 법령에 따라 적용되던 주택 전매제한기간도 금번 개정을 통해 완화를 받는 경우 소급하여 완화 적용 예정



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>