

월간 건설경기동향

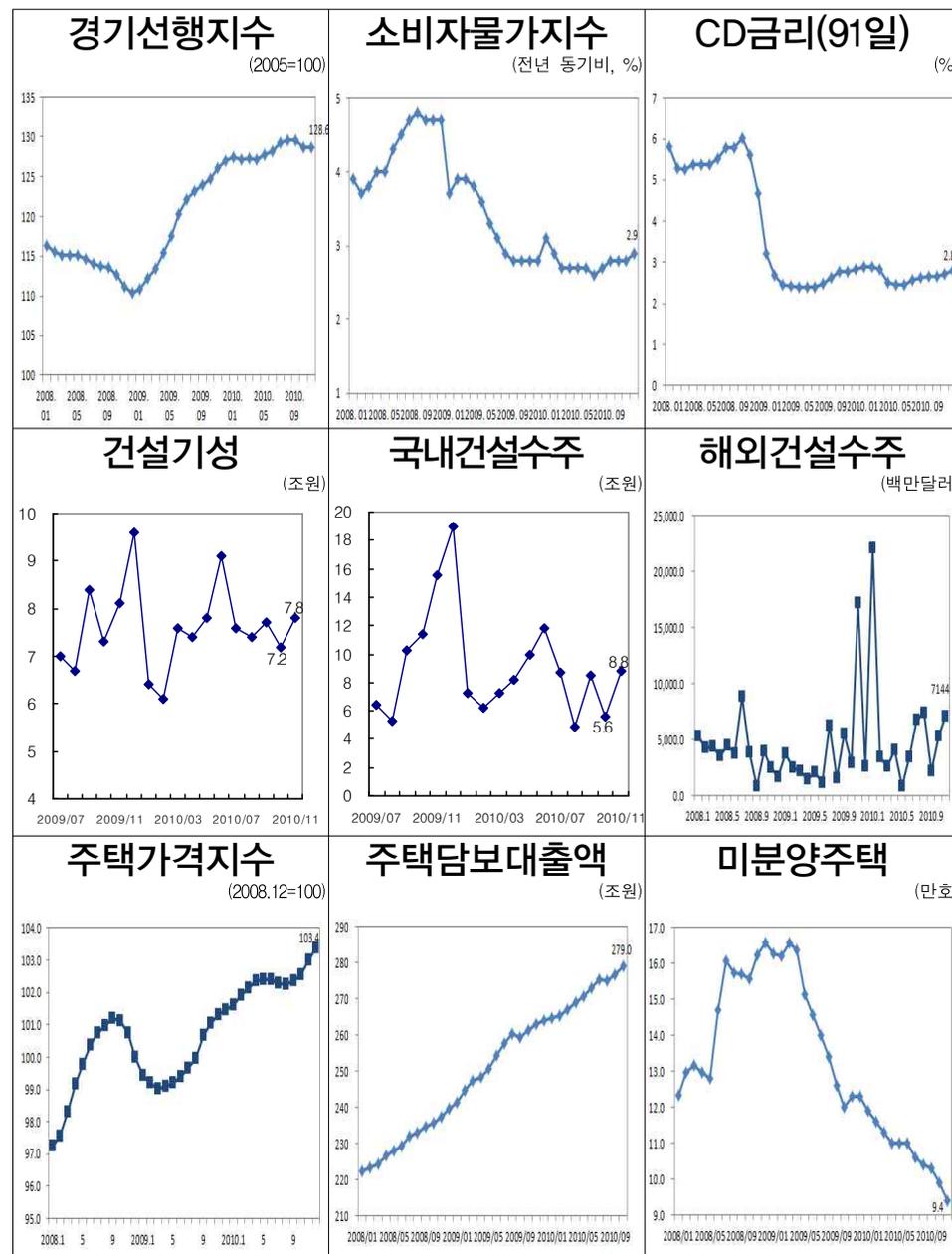
2011 1

건설경기

- ☑ 2010년 11월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 43.1% 급감한 8조 8,396억원 기록
- ☑ 11월 건설기성 토목기성이 호조세를 지속하였으나 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 3.0% 감소한 7조 8,173억원 기록
- ☑ 11월 건축착공면적 전년 동월 대비 8.3% 증가한 754.3만㎡ 기록, 세달만에 증가로 전환
- ☑ 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 5.8p 하락한 67.9 기록

부동산경기

- ☑ 11월 토지가격 전월 대비 0.03% 상승하며, 상승세로 전환
- ☑ 12월 수도권 아파트 매매가격 10개월 만에 상승세 반전, 재건축 아파트 중심의 상승세 전환, 지방 부산지역을 중심으로 상승세
- ☑ 11월 주택건설 인허가 실적 4개월 연속 감소
- ☑ 2010년 분양물량 전년 대비 22.9% 감소
- ☑ 2010년 입주물량 전년 대비 7.3% 증가, 중형은 3.5% 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 9
 - 건설기성 9
 - 건설투자 10
 - 건축착공면적 11
 - 건설기업 경기실사지수(CBSI) 12
- ※ 주요지표동향 14
- II. 부동산경기 15
 - 1. 토지시장 15
 - 토지거래량 15
 - 토지가격 16
 - 2. 주택시장_가격 및 거래 18
 - 서울/수도권 시장 18
 - 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

2010년 11월 국내 건설수주 전년 동월 대비 43.1% 감소, 건설기성도 3.0% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

**11월
국내 건설수주
전년 동월 대비
43.1% 급감**

- 2010년 11월 국내 건설수주는 공공부문과 민간부문이 모두 부진하였는데, 공종별로도 토목, 주택, 비주택수주가 모두 감소해 전년 동월 대비 43.1% 급감한 8조 8,396억원을 기록함.
 - 공공부문은 전년 동월 대비 53.3% 감소, 11월 실적으로는 10년내 가장 부진한 2조 6,907억원을 기록하였으며,
 - 민간수주 또한 전년 동월 대비 37.1% 감소한 6조 1,489억원을 기록함.
- 공공부문은 지난 10월과 마찬가지로 토목과 건축수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 43.1% 감소, 11월 실적으로는 10년내 가장 부진한 2조 6,907억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 46.0% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함. 수주금액은 2조 1,652억원으로 2009년 11월 실적(4조 805억원)에는 미치지 못하였으나, 2001~2008년 11월 평균 실적 2조 1,228억원과 비슷한 수준으로 예년 수준의 수주실적을 기록한 것으로 판단됨.
 - 공공 건축수주는 주택과 비주거용 건축수주가 모두 부진(각각 전년 동월 대비 89.6%, 34.5% 감소)해 전년 동월 대비 70.1% 감소한 5,255억원을 기록함.

표_2010년 11월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별					
		공공			민간			토목		건축		주택	비주택
		토목	건축	토목	건축	토목	건축						
2010. 11월	8,839.6	2,690.7	2,165.2	525.5	6,148.9	849.4	5,299.5	3,014.6	5,825.0	2,825.9	2,999.1		
증감률	-43.1	-53.3	-46.0	-70.1	-37.1	-28.9	-38.3	-42.1	-43.7	-50.0	-36.1		
2010.1~11월	87,244.7	33,001.8	22,522.6	10,479.2	54,243.0	10,221.1	44,021.9	32,743.7	54,501.1	27,549.3	26,951.8		
증감률	-12.5	-37.0	-41.8	-23.5	14.7	13.7	14.9	-31.3	4.8	-6.5	19.6		

자료 : 대한건설협회

**민간수주
전년 동월 대비
38.6% 감소**

- 공공 주택수주는 11월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 11월 이후 가장 부진한 금액인 1,180억원을 기록, 전년 동월 89.6% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 공공 비주택수주는 지난 10월 전년 동월 대비 178.8% 급등하였으나 11월에는 전년 동월 대비 34.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 민간수주 역시 토목과 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 37.1% 감소한 6조 1,489억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 전년 동월 대비 28.9% 감소한 8,494억원을 기록, 세달 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 건축수주는 주택과 비주택 모두 부진하여 전년 동월 대비 38.8% 감소한 5조 2,995억원을 기록함.
 - 민간 주택수주는 전년 동월 대비 40.1% 감소한 2조 7079억원으로 11월 실적으로는 5년만에 최저치를 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
 - 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 36.3% 감소한 2조 5,916억원을 기록, 지난 4~10월까지 7개월 연속 증가세를 마감함. 비록 2009년 11월 실적 4조 691억원에는 미치지 못하였으나, 예년(2001~2008년 11월 평균, 1조 4843억원)보단 높은 실적을 기록한 것으로 판단됨.

■ 세부 공종별 건설수주

- 건축수주는 공장 및 창고 수주만 호조를 보였을뿐 나머지 공종들은 모두 전년 동월 대비 10% 이상 감소함.
 - 주택수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 51.7% 감소한 2조 7,350억원을 기록함. 11월의 부진으로 1~11월 주택수주 누계치가 전년 동기 대비 10.0% 감소함.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 68.9% 감소한 9,300억원을 기록함.

**토목 공종 대부분
감소**

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 54.7% 증가한 9,554억원을 기록, 지난 10월의 증가세를 이어감.
- 한편, 관공서 수주는 지난 9월과 10월 전년 동월 대비 100% 이상 급등해 큰 호조를 보였으나, 11월에는 전년 동월 대비 14.4% 감소함. 수주액 자체도 13개월 내 가장 부진한 2,785억원에 그침.
- 토목 공종의 경우 토지조성과 기계수주가 호조를 보인 반면, 나머지 수주들은 모두 전년 동월 대비 감소함.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 59.1% 감소, 11월 실적으로는 1990년 11월의 1,017억원 이후 20년 만에 가장 부진한 2,052억원에 그침.
 - 철도 및 궤도 수주 또한 전년 동월 대비 78.9% 감소한 4,487억원으로, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 치산치수 수주의 경우 432억원에 불과해 전년 동월 대비 91.6% 감소했는데 3달 연속 80% 이상의 높은 감소세를 지속함. 4대강 사업으로 인한 수주발생이 마무리된 것으로 판단됨.
 - 한편 토지조성 수주는 11월 들어 48.6% 증가한 2,447억원을 기록, 2009년 10월~2010년 10월까지 1년(6월 제외)간 지속한 감소세를 마감함.
 - 상하수도 수주도 전년 동월 대비 81.2% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 14.2% 증가한 877억원을 기록함.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실및 점포	공장및 창고	관공서	기타	도로및 교량	철도및 궤도	치산 치수	토지 조성	상하 수도	기계 설치
2010. 11월	2,735.0	930.0	955.4	278.5	86.5	205.2	448.7	43.2	244.7	55.0	877.0
증감률	-51.7	-68.9	54.7	-14.4	-37.6	-59.1	-78.9	-91.6	48.6	-81.2	14.2
2010.1~11월	26,498.3	7,091.9	5,418.1	5,859.6	1,246.8	5,544.4	1,831.9	1,798.0	2,280.7	866.4	6,628.2
증감률	-10.0	-14.5	74.7	37.2	-28.7	-55.4	-77.7	-63.6	-46.5	-28.6	15.5

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

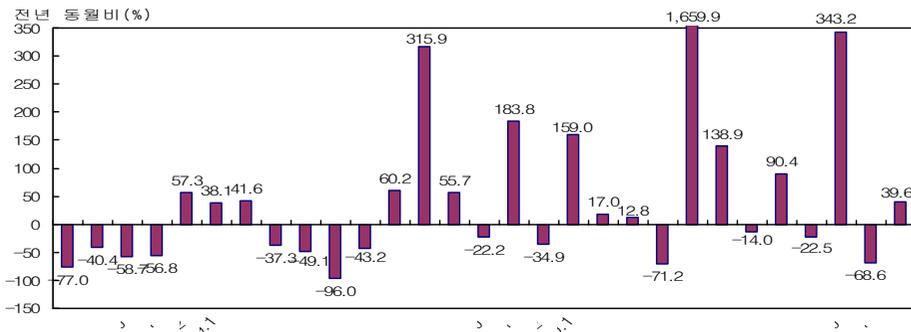
**재건축·재개발
전년동월대비
39.6% 증가**

- 11월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 39.6% 증가한 2조 360억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 140.3% 급등한 4,521억원을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 24.7% 증가한 1조 5,839억원을 기록함.
- 지난 10월 서울시 공공관리제도의 시행 영향으로 10월 재건축·재개발 수주가 크게 감소(-68.6%)하였으나,
- 11월에 들어서 서울시에서도 대략 1조원의 수주가 발생하였으며, 인천과 경기도 지역을 중심으로 또한 1조원의 수주가 발생함.
- 2010년 재건축·재개발 수주 1~11월 누적액은 전년 동기 대비 26.9% 증가한 15조 7,705억원을 기록함.

표_11월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
11월 증감률	140.3	24.7	39.6
1~11월 증감률	79.2	10.0	26.9

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



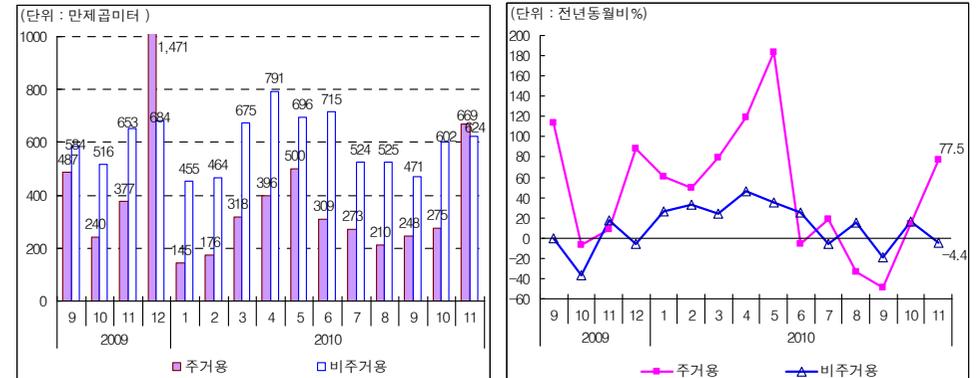
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**건축허가
전년동월대비
25.6% 증가**

- 2010년 11월 건축허가면적은 주거용 건축허가면적의 급등(+77.5%)으로 전년 동월 대비 25.6% 증가한 1,292.8만㎡를 기록, 지난 10월의 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 77.5% 급등한 668.8만㎡로, 2010년 들어 가장 큰 실적을 기록함.
- 그러나, 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 4.4% 감소한 624.1만㎡를 기록, 한달만에 다시 감소한 모습임.
- 비주거용 건축허가면적의 경우 지난 6월부터 증가와 감소를 반복함. 경기 회복 및 기저효과로 높은 증가세를 시험한 상반기와는 달리, 하반기에 들어 기저효과가 사라지고 상승여력도 감소해 증가와 감소를 반복하고 있는 것으로 판단됨.
- 구체적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 19.8%, 32.6% 증가하였으나, 상업용이 17.6% 감소함.
- 1~11월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 20.3% 증가한 1억 59.1만㎡를 기록함. 작년 1~11월 누적치보단 증가했지만, 2008년 이전 수준(2001~2008년 1~11월 평균 1억 122.4만㎡)에는 다소 미치지 못함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2010년 해외건설 수주실적액은 715.7억 달러로 전년 대비 45.6% 증가
- 지역별로는 중동지역은 전년 대비 32.2% 증가, 아시아지역은 65.7% 증가한 반면, 유럽 지역은 전년 대비 15.4% 감소함.
 - 중동지역은 기존의 주요 수주국가인 아랍에미리트(256.0억 달러, 61.4%), 사우디아라비아(105.3억 달러, 46.2%), 쿠웨이트(48.9억 달러, 198.3%)에서 대부분의 수주가 이루어졌으며, 그 외의 카타르(11.8억 달러, 276.8%), 이집트(3.7억 달러, 59,351.0%) 등에서 높은 수주 증가율을 보임.
 - 아시아지역은 베트남(33.0억 달러, 89.9%), 호주(32.5억 달러, 56.6%), 인도(31.6억 달러, 144.2%)에서 대부분의 수주가 이루어졌으며, 미얀마(13.9억 달러, 327,254.5%), 투르크메니스탄(13.4억 달러, 133,501.6%) 등에서 높은 수주 증가율을 보임.
- 공종별로는 전년 대비 산업설비(60.9%)와 통신(2,241.0%) 공종에서 높은 증가율을 보임.
 - 산업설비 공종은 발전소(599.7%), 일반공장(4,603.7%), 담수화시설(2,128.9%)에서 크게 증가함.
 - 통신 공종은 방송설비 및 정보설비가 신규로 수주됨.
- 수주실적인 2009년 대비 큰 증가를 보였으나, 공종별 건당 금액은 전년 대비 감소함.

2010년
해외건설
수주실적
전년대비
45.6% 증가

표_지역별 해외건설 수주실적

지역	2009			2010			증감률
	공사건수	계약액	건당금액	공사건수	계약액	건당금액	
총계	559	49,148	88	588	71,573	122	45.6
중동	128	35,746	279	113	47,250	418	32.2
아시아	369	10,909	30	362	18,076	50	65.7
태평양, 북미	9	97	11	25	1,336	53	1272.4
유럽	13	470	36	22	398	18	-15.4
아프리카	25	1,209	48	39	2,447	63	102.5
중남미	15	717	48	27	2,067	77	188.3

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

지역	2009			2010			증감률
	공사건수	계약액	건당금액	공사건수	계약액	건당금액	
총계	559	49,148	88	588	71,573	122	45.6
토목	128	5,746	45	113	3,993	35	-30.5
건축	369	6,273	17	362	7,710	21	22.9
산업설비	9	35,692	3,966	25	57,426	2,297	60.9
전기	13	756	58	22	770	35	1.9
통신	25	20	1	39	458	12	2241.0
용역	15	660	44	27	1,216	45	84.1

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

- 2010년 11월 건설기성은 토목기성이 호조를 이어갔으나, 주택기성이 크게 부진하여 전년 동월 대비 3.0% 감소한 7조 8,173억원을 기록, 세달 연속 감소세를 지속함.
 - 건축기성의 경우 비주택기성이 양호(+15.8%)했으나, 주택기성의 부진(-19.8%)으로 전년 동월 대비 7.0% 감소한 4조 3,500억원을 기록함.
 - 주택기성의 경우 11월 실적으로는 7년 내 가장 부진한 2조 4,034억원에 그쳐 전년 동월 대비 19.8%감소, 8개월 연속 감소세를 지속함.
 - 주택기성은 2008년 10월~2009년 11월까지 14개월 연속 감소한 이후, 6개월간 등락을 반복함. 이후 2010년 4월~11월까지 다시 8개월 연속 감소세를 지속해, 장기적으로 대략 2년간의 감소세를 지속함.
 - 한편, 토목기성은 전년 동월 대비 2.5% 증가한 3조 4,674억원으로, 통계가 작성된 1997년 이후 11월 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
 - 토목기성의 경우 올해 3월부터 9개월 연속 3조원 이상의 실적을 기록하였는데, 작년 경기부양을 위해서 선 발주한 공공물량의 기성진척으로 호조세를 지속하고 있는 것으로 판단됨.
- 발주 기관별로는 공공기성이 전년 동월 대비 14.9% 증가해 두달연속 증가하였으나, 민간기성은 11.8% 감소해 세달 연속 감소세를 지속함.

건설기성
전년동월대비
3.0% 감소

표_2010년 11월 건설기성실적

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사			토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
11월	7,817.3	4,350.0	2,403.4	1,946.6	3,467.4	2,279.8	285.3	846.5	3,192.6	4,281.7	325.1	17.9
증감률	-3.0	-7.0	-19.8	15.8	2.5	13.0	15.5	-22.0	14.9	-11.8	-12.4	-67.7
11월누적	81,984.3	46,199.8	27,249.8	18,950.0	35,784.5	22,202.8	2,674.7	10,286.3	30,656.1	47,683.6	3,439.5	205.1
증감률	2.2	-3.0	-9.7	8.7	9.7	2.0	78.8	12.8	7.7	0.7	-15.4	-37.8

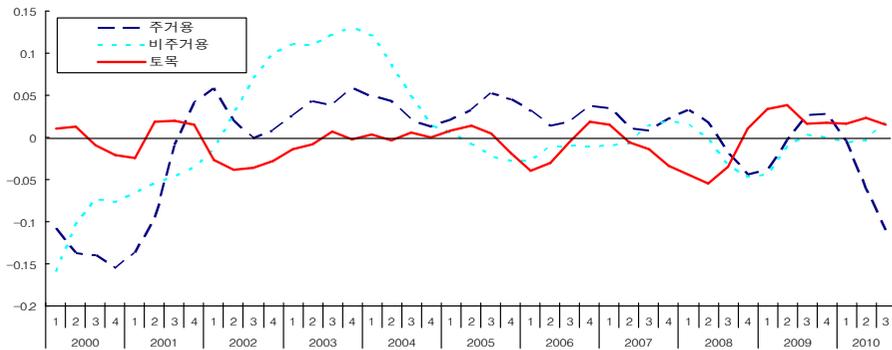
자료 : 통계청

■ 건설투자

주거용 건설투자
2010년도 빠르게
위축된 양상

- 한국은행의 2010년 3/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 주거용 건설투자의 부진으로 전년 동기 대비 2.3% 감소한 39.4조원을 기록, 2분기 연속 감소세를 지속함.
- 공종별 순환주기를 살펴보면 주거용 건설투자의 순환주기가 2010년 1/4분기 이후 가파른 침체를 겪고 있는 것으로 나타났으며, 2008년 하반기에 경험한 것보다 더 큰 폭으로 위축된 양상을 보임.
 - 2010년 3/4분기 주거용 건설투자는 3분기 실적으로는 지난 1989년 3/4분기 6.2조원 이후 21년만에 가장 적은 금액인 8.0조원을 기록함. 결국, 전년 동기 대비 13.2% 감소해 3분기 연속 감소세를 지속함.
 - 2008년 분양가 상한제 확대 시행 이후 2008년과 2009년 연간 물량이 20만호 초반대로 급격히 떨어져 진행 중인 공사물량 감소가 주거용 건설투자의 위축을 초래한 것으로 판단됨.
 - 한편, 토목투자는 2009년 3/4분기 이후 L자형 모양으로 순환주기 추이를 그리고 있으며, 비주거용 건설투자는 2008년 4/4분기 저점을 찍은 이후 완만한 모습으로 회복추이가 지속되는 양상을 보임.

공종별 건설투자의 순환 주기



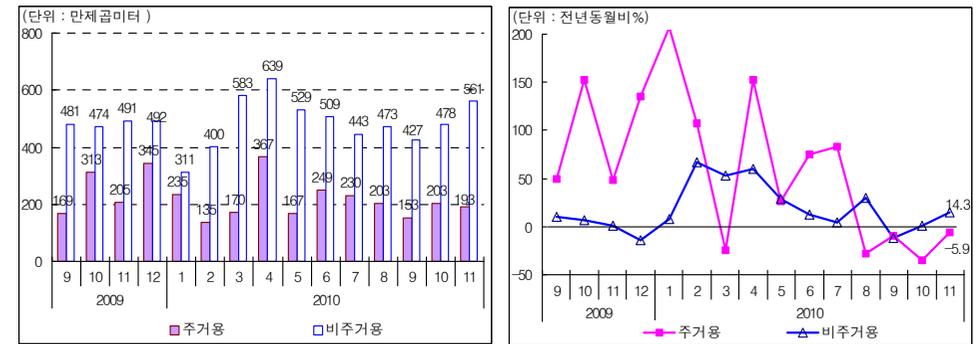
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

건축착공면적
전년 동월 대비
18.3% 증가

- 2010년 11월 건축착공면적은 전년 동월 대비 8.3% 증가한 754.3만㎡를 기록, 지난 10월의 침체(-13.8%)에서 반등함.
 - 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 5.9% 감소한 193.1만㎡를 기록함. 지난 8월 이후 저효과가 사라짐과 동시에 지속적으로 감소세를 지속 4개월 연속 감소세를 기록함.
 - 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 14.3% 증가한 561.2만㎡를 기록, 지난 두달 연속 증가세를 지속함. 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 9.7%, 31.2% 증가했으며, 교육사회용 또한 101.9% 증가했음.
- 1~11월 누적 건축착공면적은 7,660.8만㎡로 전년 동기 대비 21.8% 증가
 - 1~11월 누적 주거용 건축착공면적은 2,306.6만㎡로 예년 수준(01~'08년 1~11월 누적치 평균 3,015.2만㎡)에는 미치지 못하였으나,
 - 비주거용 착공면적은 5,354.3만㎡로 예년 수준(01~'08년 1~11월 누적치 평균 4,830.4만㎡)이상을 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



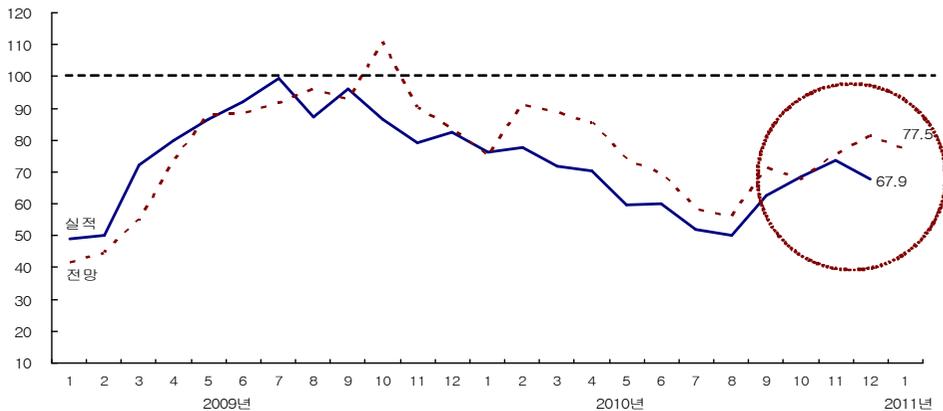
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

12월 CBSI
전월 대비
5.8p 하락한
67.9 기록

- 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.8p 하락한 67.9를 기록함.
- 이로써 지난 8월(50.1) 이후 3개월 연속 상승했던 지수가 4개월만에 하락함.
- 아울러 지수가 지난 11월 73.7을 기록해 7개월만에 70선을 회복한 지 한 달만에 다시 70선 아래로 하락함.
- 통상 12월에는 공공공사 발주 물량 급증 영향으로 CBSI가 상승하는 경우가 많으나, 이번에는 공공공사 발주가 예년에 비해 매우 부진했고, 지난 3개월 동안 CBSI 회복세를 주도했던 주택경기 회복세가 분양 비수기인 겨울철에 접어들며 CBSI를 더 이상 끌어올리지 못한 것이 12월 CBSI의 하락 원인으로 판단됨.
- 한편, 올 1월 CBSI 전망치는 12월 실적치 대비 9.6p 상승한 77.5를 기록함.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

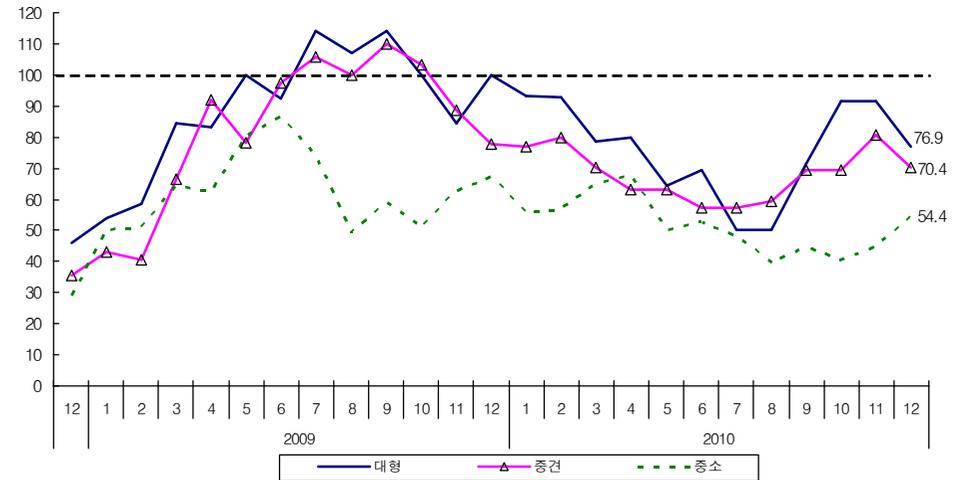


자료 : 한국건설산업연구원

대형업체가
전체 지수 하락
주도

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견업체 지수가 10~11월 수준으로 하락한 반면, 중소기업 지수는 소폭 상승함.
- 지난 10, 11월에 91.7을 기록해 8개월만에 90선을 회복했던 대형업체 지수는 12월에는 전월비 14.8p 하락한 76.9를 기록해 3개월만에 다시 80선아래로 하락하며 12월 CBSI 하락을 주도함.
- 중견업체 지수 역시 지난 11월에 9개월만에 다시 80선을 회복했으나, 12월에는 전월비 10.4p 하락한 70.4를 기록해 지난 10월 수준(69.2)에 근접함.
- 한편, 중소기업 지수는 전월비 9.8p 상승한 54.4를 기록함. 이는 지난 11월 까지 중소기업의 지수 회복 폭이 대형, 중견업체에 비해 매우 부진했고 중소기업 지수의 경우 주택경기 변화와 큰 관련이 없기 때문으로 판단됨.
- 지난 11월 대형, 중견업체 지수는 작년 7~8월의 저점(50.0, 57.1) 대비 급상승(41.7p, 23.7p 상승)한 반면, 중소기업 지수는 작년 8월 저점(39.7) 대비 4.9p 상승에 그쳤음.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2010. 8월	9월	10월	11월	12월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	-7.0	-16.6	-51.1	-43.1	-	
		토 목	28.1	-45.9	-72.6	-42.1		
		건 축	-18.5	15.7	-30.7	-43.7		
		공 공	-16.6	-47.5	-66.2	-53.3		
		토 목	-7.7	-55.0	-79.4	-46.0		
		건 축	-25.6	-20.6	-9.7	-70.1		
	민 간	합 계	-0.2	3.2	-38.6	-37.1		
		토 목	216.5	-33.2	-51.6	-28.9		
		건 축	-15.8	23.7	-34.9	-38.3		
		건설투자	합 계	-4.7	-33.0	15.9		25.6
			주 거	-33.5	-49.2	14.6		77.5
			비주거	15.4	-19.5	16.5		-4.4
동행 지표	기 성	합 계	10.4	-8.5	-1.8	-3.0		
		공 공	7.5	-10.1	8.1	14.9		
		민 간	14.2	-6.9	-7.6	-11.8		
	건설투자	합 계	4.7	-10.7	-13.5	8.3		
		주 거	-28.0	-9.1	-35.3	-5.9		
		비주거	30.1	-11.2	0.9	14.3		
	C B S I	종 합	51.9	62.6	68.5	73.7	67.9	
		대 형	50.0	71.4	91.7	91.7	76.9	
		중 견	57.1	69.2	69.2	80.8	70.4	
		중 소	48.3	44.8	40.4	44.6	54.4	
		서 울	54.0	69.6	84.4	91.2	75.3	
		지 방	48.8	51.7	45.1	46.6	56.7	

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

부동산경기 주요 지표

구분		2010.9월	10월	11월	12월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101.19	101.16	101.19		0.0%	0.9%
	토 지 거래량 (필지)	145,157	181,236	208,260		14.9%	0.7%
주택 시장	아파트매매가격지수	231.5	232.6	233.03	233.89	0.4%	-0.4%
	아파트전세가격지수	202.6	206.0	208.22	210.83	1.3%	8.7%
	중위주택가격(만원)	22,251	22,251	22,328	22,427	0.4%	-0.6%
	아파트거래량(호)	33,685	41,342	53,558		29.5%	16.3%
	분 양 물 량 (호)	9,090	28,993	14,876		-48.7%	-56.6%
	미 분 양 물 량 (호)	100,325	99,033	94,539		-4.5%	-22.9%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.7월	8월	9월	10월	11월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.70	4.81	4.80	4.74	4.65	-0.09%p	-1.22%p
주택담보대출규모(십억원)	275,409	275,080	276,804	279,003	281,883	1.0%	7.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.5	0.6	0.6	0.6	0.59	-0.03%p	0.19%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(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
 토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 4개월 만에 상승, 거래량 2개월 연속 증가
 주택시장 : 수도권 재건축 아파트 상승세, 지방 부산 중심의 상승세

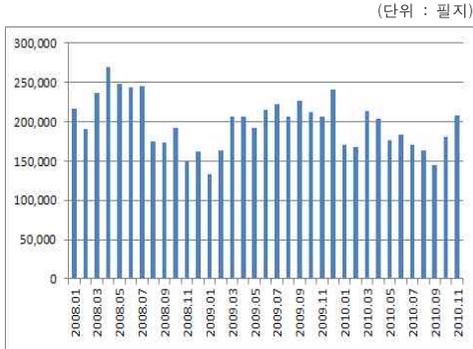
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2010년 11월 전국 토지거래량은 20만 8,260필지로 전월 대비 14.9%, 전년 동월 대비 0.7% 증가함.
 - 면적기준으로는 185.1km²가 거래되었으며, 전월 대비 16.6% 증가, 전년 동월 대비 15.5% 감소함.
 - 11월 토지거래량은 2000년대 평균(2000~2009) 22만 2,544필지의 93.6% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 16.7%, 전년 동월 대비 3.1% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 15.9% 증가, 전년 동월 대비 17.8% 감소함.
- 필지기준으로 미지정(-29.1%) 토지를 제외한 모든 용도지역에서 전월 대비 증가함.
 - 미지정 토지(필지기준, -43.9%)에서 전년 동월 대비 가장 큰 폭으로 감소하였으며, 개발제한지역(-14.6%), 녹지(-7.2%), 관리지역(-5.4%)도 감소함.
- 주택경기 회복세와 맞물려 매매거래가 증가한 가운데, 모든 거래주체의 거래가 증가
 - 거래원인별로는 매매(18.5%)와 신탁·해지(24.2%)의 증가가 두드러진 가운데 그 외의 거래원인은 거래량이 감소함.
 - 거래주체별로는 개인간 거래가 2개월 연속 증가하였으며, 전월 대비 14.5%의 증가함.
- 주택경기 회복세 등으로 주거용지와 상업용지가 상승률을 기록하면서 토지거래량이 회복세를 보이는 것으로 판단됨.

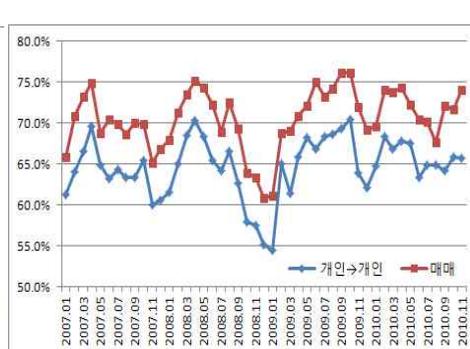
토지거래
2개월 연속
증가

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2009년			2010년							
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기				
							7월	8월	9월	10월	11월
전체 거래량	613,853	653,746	660,353	550,960	563,043	479,832	171,250	163,425	145,157	181,236	208,260
개인간 거래	410,764	449,730	435,064	367,375	372,867	310,320	111,091	106,084	93,145	119,524	136,840
거래 비중	66.9	68.8	65.9	66.7	66.2	64.7	64.9	64.9	64.2	65.9	65.7
매매 거래량	446,287	487,152	477,507	400,037	407,706	335,431	120,292	110,492	104,647	130,003	154,096
거래 비중	72.7	74.5	72.3	72.6	72.4	69.9	70.2	67.6	72.1	71.7	74.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

- 2010년 11월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.03% 기록하며, 하락세에서 상승세로 전환됨.
 - 수도권은 인천(-0.03%)에서는 여전히 전월 대비 하락률을 기록하였으나, 서울(0.02%), 경기(0.01%)는 상승함. 특히 경기 하남시(0.49%)는 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 비수도권 지역은 모든 시도지역이 지난 달에 이어 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 대전(0.23%)은 재개발, 재건축, 택지개발사업 등으로 가장 높은 상승률을 기록함.
 - 지방 시군구 중에서는 경남 함안군(0.29%), 경남 거제시(0.21%) 등에서 개발사업(4대강사업, 도로 개통 등)의 영향으로 높은 상승률을 보임.

토지가격 상승세 전환

- 모든 용도 및 이용상황별로 상승률을 기록한 가운데 용도지역에서는 녹지지역(0.05%)과 자연환경보전지역(0.06%)이, 이용상황별로는 전(0.06%)과 답(0.05%)이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.

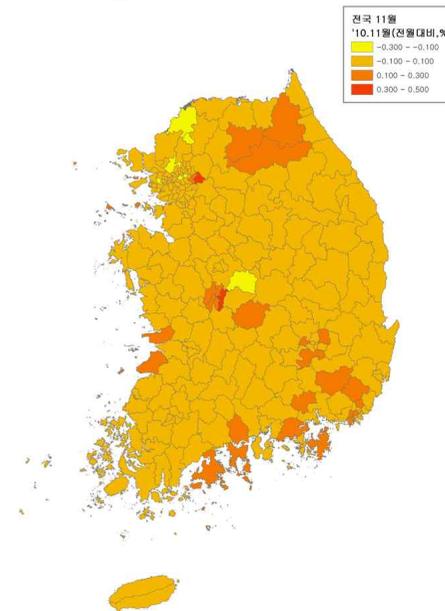
- 용도지역별로는 그 동안 4개월 연속 하락한 주거지역(0.03%)과 상업지역(0.01%)이 금월들어 소폭 상승하며 모든 용도지역이 상승률을 기록함.
- 이용상황별로는 모든 용지에서 0.02%이상 상승한 가운데 전(0.06%)과 답(0.05%)이 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2009년				2010년											
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월 별	0.36	0.31	0.30	0.30	0.34	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03
누계 (전년말대비)	-0.29	0.01	0.31	0.61	0.96	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93

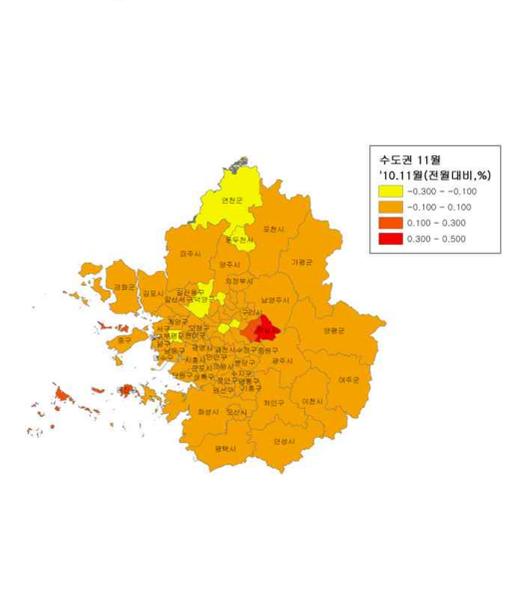
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 11월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 11월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

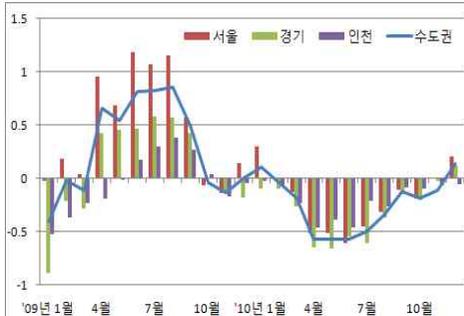
서울/수도권 시장

수도권
전월에 이어
재건축 아파트
중심의 상승세

- 2010년 12월 수도권 아파트 매매가격은 0.14%의 상승률을 기록하며 지난 10개월간의 하락세를 마감함.
 - 서울(0.20%)은 전월에 이어 2개월 연속 상승률을 보였으며, 경기(0.12%)는 금월 들어 소폭 상승, 반면 인천(-0.06%)은 여전히 하락세 유지
 - 시군구별로는 서울 송파구(0.79%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 서울 강동구(0.35%), 강남구(0.29%), 서초구(0.23%), 경기 과천시(0.26%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록함. 반면 경기 동두천시(-0.37%), 인천 중구(-0.32%) 등에서 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 전월에 이어 중소형 강세 지속함(소형 0.24%, 중형 0.17%, 대형 0.06%).
- 12월 전세가격은 23개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 소폭 확대되면서 0.81%를 기록함.
 - 전월 대비 서울 0.79%, 경기 0.96%, 인천 0.08% 상승함.
 - 소형 강세가 지난 2월부터 여전히 지속되었으나, 금월들어 중형에서 가장 높은 상승률을 기록함(소형 0.72%, 중형 0.90%, 대형 0.77%).

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

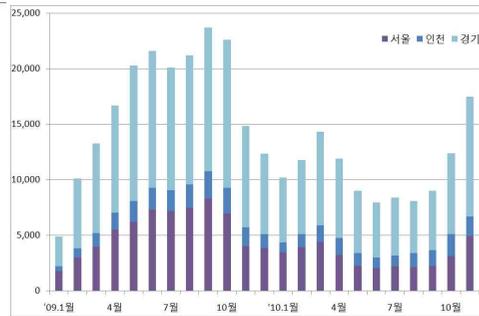
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

- 경기 용인시(2.44%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 그 외의 대부분의 지역 모두 상승률 또는 보합을 보였으나, 서울 중구(-0.16%), 금천구(-0.02%), 인천 연수구(-0.04%), 남동구(-0.05%), 남구(-0.15%)는 하락률을 기록함.

- 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승률은 0.95%로 수도권 주택가격 상승을 주도하고 있음.

- 서울 송파구(3.27%), 금천구(2.66%)에서 높은 상승률을 기록함.

수도권
실거래가
거래량
3개월 연속
증가

- 2010년 11월 수도권 실거래가 거래량은 1만 7,455호로 전월 대비 40.8%, 전년 동월 대비 17.6% 증가함.

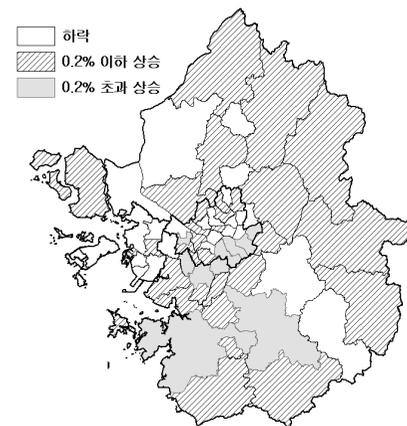
- 전월 대비 서울 58.3%, 인천 -13.8%, 경기 48.2% 기록함.

- 거래량이 전월 대비 증가하였으나, 최근 3년 평균 11월 거래량과 비교시 37.0% 증가함(최근 3년 평균 11월 거래량 대비 서울 49.7%, 인천 -6.3%, 경기 41.9%)

- 아파트 매매가격 상승과 실거래가 거래량 증가가 나타나고 있으나, 재건축 아파트와 일부지역을 중심으로 이루어지고 있어 주택경기가 여전히 바닥을 다지고 있는 중으로 판단됨.

그림_2010년 12월 수도권 매매가격 변동률

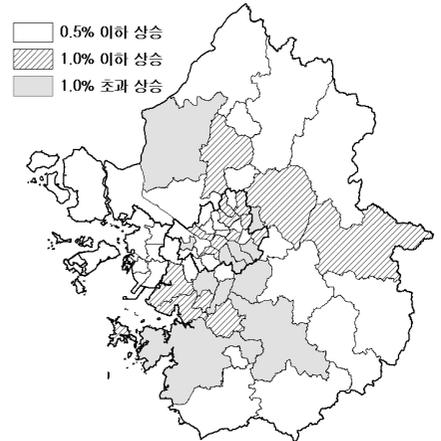
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2010년 12월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



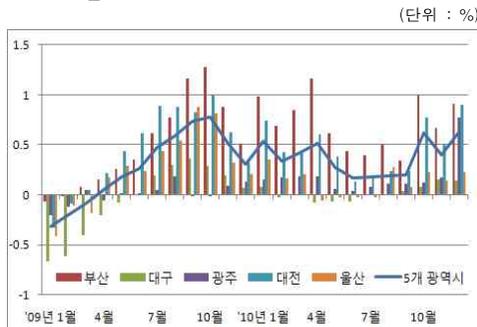
자료 : 부동산114(주)

**부산, 대전
매매 및 전세
강세 지속**

■ 광역시/지방 시장

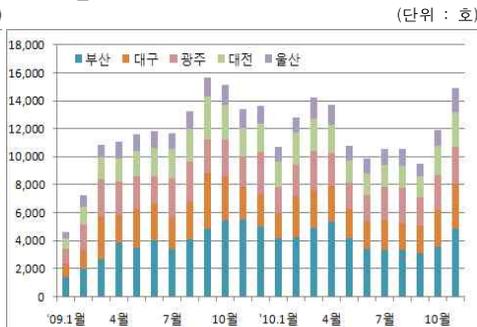
- 12월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.63% 상승하며, 21개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 부산(0.91%), 대전(0.90%), 광주(0.77%), 대구(0.14%), 울산(0.23%) 5개 지역 모두 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 전월 대비 모든 규모에서 상승폭이 큰 폭 둔화되면서 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.15%, 중형 0.70%, 대형 0.24%).
- 12월 전세가격 상승률은 전월 대비 0.78% 상승하였으며, 상승폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 규모별로는 매매시장과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.92%, 중형 0.82%, 대형 0.62%).
- 지방광역시 중 부산과 대전은 2009년 3월부터 수급 불균형으로 전세 및 매매가 강세가 지속되고 있음.
 - 입주물량 부족과 학군수요, 재건축, 재개발에 의한 멸실 등으로 수급 불균형 발생
- 11월 거래량은 1만 4,908호로 전월 대비 25.2%, 전년 동월 대비 11.3% 증가함.
 - 5개 광역시 거래량은 최근 3년 11월 거래량 수준을 49.1% 상회함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



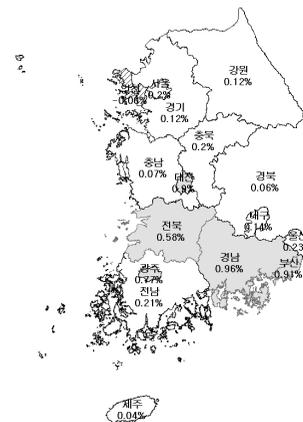
자료 : 국토해양부

**경남 지역
부산
주변지역을
중심으로
상승세**

- 12월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.43% 상승하였으며, 상승폭은 둔화.
 - 경남(0.96%), 전북(0.58%), 전남(0.21%), 충북(0.20%), 강원(0.12%), 충남(0.07%), 경북(0.06%), 제주(0.04%) 순임
 - 시군구중에서는 부산 인접의 경남 양산시(0.92%) 및 김해시(1.89%)가 부산의 매매가격 상승세로 동반 상승중이며, 거가대교 개통으로 경남 거제시(0.83%)도 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.75%, 중형 0.39%, 대형 0.17%).
- 전세가격은 0.38% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.65%), 경남(0.58%), 충남(0.26%), 충북(0.25%), 경북(0.18%), 강원(0.17%), 제주(0.13%), 전남(0.03%) 순임.
 - 매매가격과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.48%, 중형 0.37%, 대형 0.27%)
- 11월 거래량은 2만 1,195호로 전월 대비 24.4%, 전년 동월 대비 19.1% 감소함. 최근 3년 11월 평균 거래량보다 55.0%가 많은 수준임.
 - 모든 지역 거래량이 전월 대비 증가한 가운데 경상권은 전년 동월 대비로도 높은 증가율을 보임.

그림_2010년 12월 매매가격 변동률

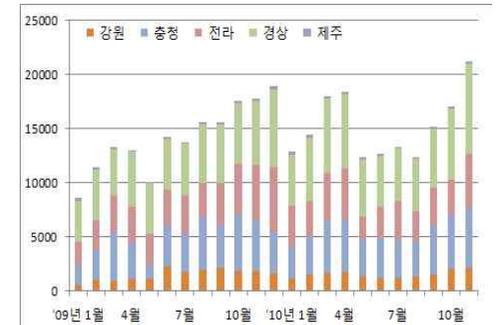
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

- 2010년 1~11월까지 주택건설 인·허가 실적은 22만 9,039호로 전년 동기 대비 3.1% 감소함. 4개월 연속 감소하였으나 감소폭은 둔화 중
 - 11월 한 달 동안의 실적은 3만 8,308호로 올 들어 가장 많은 실적을 보임. 전년 동월 대비 13.5% 증가하였고 전월 대비 39.6% 증가함.
 - 1~11월까지 공공부문 3만 6,316호, 전년 동기 대비 26.5% 감소함. 11월에만 2만 32호의 실적을 보임. 민간부문은 19만 2,723호, 전년 동기 대비 3.1% 증가하며 증가폭이 지속적으로 둔화됨.
 - 11월 동안 경기(1만 8,030호), 충남(6,640호), 인천(2,537호), 경북(2,513호)에서 많은 인허가 실적을 보임. 특히, 경기 공공부문 실적이 1만 4,345호에 달함.
 - 유형별로는 민간분양 18만 5,853호(81.1%), 공공분양 2만 1,873호(9.5%), 공공임대 7,853호(3.4%), 민간임대 6,870호(3.0%), 국민임대 6,590호(2.9%)의 순임.
- 경기의 공공부문 인허가 실적이 2개월 연속 크게 증가하였음에도 불구하고 수도권 전년 동기 대비 실적이 감소세(-3.3%)는 확대됨.
 - 11월 들어 수도권 민간부문도 전년 동기 대비 2.8% 감소세로 돌아섬. 서울 34.4%, 경기 10.8% 증가하였으나, 지속적으로 둔화중임. 인천은 45.6% 감소함.

인허가
4개월 연속
하락

경기
민간부분
감소세로
돌아서

표_부문별·지역별 2010년 1~11월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2010년(1~11월)	229,039	133,243	20,517	75,279	36,316	26,060	850	9,406	192,723	107,183	19,667	65,873
2009년(1~11월)	236,282	137,818	15,935	82,529	49,411	27,596	480	21,335	186,871	110,222	15,455	61,194
전년 동기 대비 증감률	-3.1	-3.3	28.8	-8.8	-26.5	-5.6	77.1	-55.9	3.1	-2.8	27.3	7.6

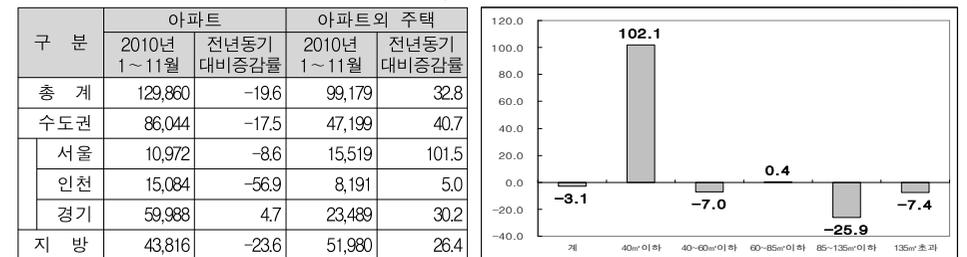
자료 : 국토해양부

1~11월까지
전체 실적의
43.3%
아파트의
인허가

초소형(40㎡
이하) 폭발적
증가세(102.1%)

- 전년 동기 대비 기타광역시는 28.8% 증가, 기타지방은 8.8% 감소함. 기타광역시 증가세 및 기타지방 감소세가 둔화됨.
 - 기타광역시는 민간, 공공 모두 증가세를 유지하고 있으나 소폭 증가한 울산(15.2% → 16.8%)을 제외하고 나머지 지역은 인허가 실적 증가세 둔화
 - 기타지방은 공공부문 감소세가 민간부문 증가세를 앞도하고 있으며 제주(80.5%), 전남(93.0%)을 제외한 전 지역이 두자릿수 이상의 감소세 지속
- 아파트 인허가 실적은 12만 9,860호로 전년 동기 대비 19.6% 감소하며 6개월 연속 감소함
 - 전년 동기 대비 인천(-56.9%), 서울(-8.6%), 지방(-23.6%)이 감소세를 이어가고 있으며 11월 들어 경기는 증가세(4.7%)로 돌아섬.
- 아파트의 실적은 전년 동월 대비 32.8% 증가. 아파트의 실적의 폭발적 증가세로 1~11월까지 물량 중 아파트의 실적이 43.3% 수준에 이룸.
 - 부산(129.0%), 서울(101.5%), 대구(73.3%), 대전(60.8%)에서 50%를 상회하는 실적이 지속되고 있음.
- 초소형(40㎡ 이하) 실적 증가세가 급격하게 확대됨.
 - 초소형(40㎡ 이하)은 102.1% 증가하며 폭발적 증가세를 보이고 있음.
 - 중소형(60~85㎡ 이하)의 실적이 0.4% 증가하며, 전년 수준을 보이고 있는 반면, 나머지 규모는 모두 감소함.

그림_2010년 1~11월 주택유형별 주택건설실적 그림_2010년 1~11월 규모별 전년 동기 대비 증감률 (단위 : 호, %) (단위 : %)



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

2011년
분양물량
17만호에 불과

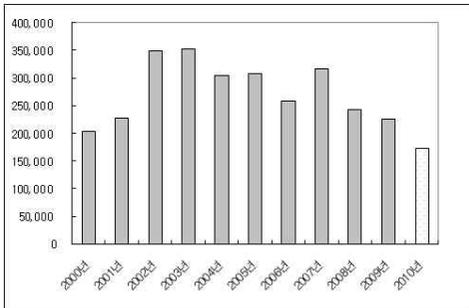
- 2010년 12월 분양물량은 9,000여 호로 전년 동월 대비 73.5%, 전월 대비 47.8% 감소함.
 - 1~12월까지 분양실적은 17만 4,000여호로 전년 동기 대비 22.9% 감소함.
 - 1~12월까지 유형별 비중은 민간분양 49.4%, 공공임대 36.5%, 공공분양 11.5%, 민간임대 2.6% 수준임.
 - 1~12월까지 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 40.3%, 중형(60~85㎡) 40.8%, 대형(85㎡ 초과) 18.8%로 예년에 비해 대형 비중이 크게 감소함.
- 12월 동안 수도권 8,000여 호, 지방에서 1,000여 호의 분양만 이루어짐.
 - 수도권에서는 서울(6,000여 호), 경기(1,500여 호)의 분양이 이루어짐. 지방에서는 모든 지역에서 500호 미만의 분양물량만 시장에 나옴.

2011년
분양물량
예상보다
증가할 가능성
존재

- 현재까지 집계되는 2011년 분양물량은 23만호 수준이나, 2011년에서 이 연된 물량이 당초보다 증가하였고 하반기 주택시장 경기 변동에 따라 증가할 가능성은 존재함.
 - 그러나, 1월 분양계획 물량은 3,500여 호 수준(수도권 2,500여 호, 지방 1,000여 호)에 불과한 것으로 조사됨. 2011년 상반기까지는 본격적인 회복세를 보이기는 어려울 전망이다.

그림_2010년 연간 분양 물량 추이(전국)

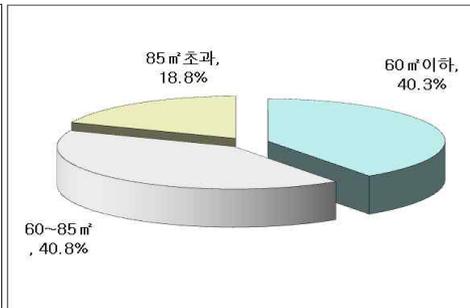
(단위 : 호)



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

그림_2010년 연간 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

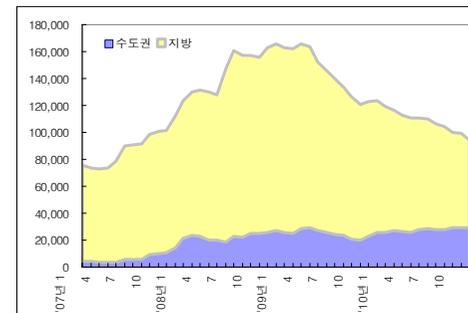
미분양
4,494호 감소
2010년 들어
가장 많은
물량 해소

- 2010년 11월 전체 미분양 물량은 4,494호(4.5%) 감소하여 9만 4,539호를 기록하며 2010년 들어 가장 많은 물량이 해소됨.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 1,614호(3.4%) 감소하여 4만 6,269호 수준으로 감소
- 대형(85㎡ 초과) 비중 59.5%, 준공후 비중 48.9% 수준에 이룸.
 - 중형(60~85㎡) 미분양 주택은 전월 대비 7.3% 감소하며 가장 큰 폭의 감소세를 보였고 대형(85㎡ 초과)도 3.2% 감소함.
 - 대구의 준공후 미분양은 전체 준공후 미분양 중 23.0%에 이룸.
- 지방 4,349호, 수도권 145호 감소하여 지방 미분양 주택이 큰 폭으로 해소되는 추이가 유지되고 있음.
 - 지방은 전월 대비 6.2% 감소하여 6만 5,350호 수준으로 떨어진 반면, 수도권은 0.5% 감소하여 2만 9,189호 수준임.
- 부산(1,915호), 대구(799호), 경북(735호)에서 많은 물량이 해소되었고 광주(460호), 서울(336호), 제주(31호)에서는 증가함.
 - 지난 달 신규 미분양이 다수 발생했던 대구 달서구(1,290호), 부산 기장군(1,237호), 금정구(240호)에서 가장 많은 물량이 해소된 반면, 광주 광산구(435호), 대구 수성구(432호)에서 신규 미분양이 다수 발생함.
- 수도권에서는 서울 송파구(273호), 은평구(159호)에서 미분양이 발생하였으나, 경기 이천시(148호), 용인시(76호), 평택시(74호)에서는 감소함.

부산에서
가장
많은 물량
감소

그림_미분양 물량 추이

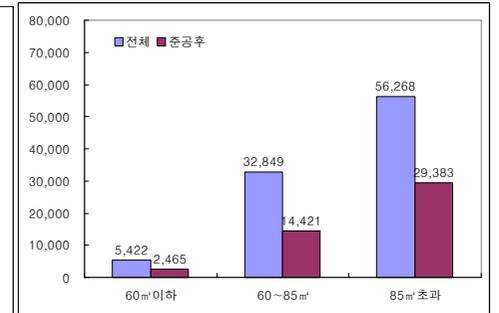
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2010년 11월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

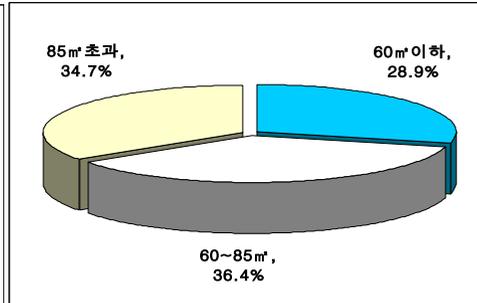
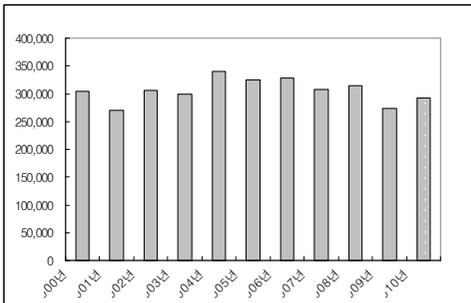
■ 입주물량

1~12월
입주물량
전년 동기비
7.3% 증가

- 2010년 1~12월 누계물량은 29만 3,000여 호로 전년 동기 대비 7.3% 증가
 - 2010년 12월 입주물량은 3만 7,000여 호로 전년 동월 대비 16.4%, 전월 대비 93.0% 증가함. 12월 입주물량 중 수도권은 2만 4,000여 호가 입주하였고 지방은 1만 3,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~12월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 12.2%, 지방 1.9% 증가
 - 서울 26.0%, 인천 22.7%, 경기 7.7% 증가함. 특히, 12월 들어 인천의 입주 물량 증가가 두드러짐.
 - 광역시에서는 광주(-36.2%), 대구(-18.8%)를 제외하고 대전(36.7%), 울산(187.7%), 부산(53.8%)는 입주물량이 큰 폭 증가함.
- 2010년 입주물량은 대형 증가, 중형 감소라는 특징이 두드러짐.
 - 1~12월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡이하) 7.0%, 대형(85㎡ 초과) 21.9% 증가하였으나 중형(60~85㎡)은 3.5% 감소함.
- 2011년 1월에는 2만 2,000여호의 입주가 예정되고 있으며 연간으로는 현재까지 집계되는 입주물량은 19만 여호로 추정되고 있음.

중형
전년동기비
3.5% 감소
전세시장의
불안요인

그림_2010년 1~12월 입주 물량 추이(전국) 그림_2010년 1~12월 규모별 입주 물량 비중(전국)
(단위 : 호) (단위 : %)



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

자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 12.14	/ 주택 및 부동산거래신고 위반자 과태료 부과기준 변경(국토해양부)
● 12.15	/ 토지거래허가구역 2,408km ² 해제(국토해양부)
● 12.16	/ 고양원흥·하남미사지구 중소형 민간택지 공급 추진(국토해양부)

● 주택 및 부동산거래신고 위반자 과태료 부과기준 변경 (국토해양부, 12.14)

- 지방세법 개정으로 취득세와 등록세가 취득세로 통합됨에 따라 『주택법 시행령』 및 『공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령』의 과태료 부과기준을 조정함.
 - 주택법 시행령 : (현행)취득세의 1~5배→(변경)취득세의 0.5~2.5배
 - 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령 : (현행)취득세의 1~3배→(변경)취득세의 0.5~1.5배

● 토지거래허가구역 2,408km² 해제(국토해양부, 12.15)

- 이번에 해제되는 지역은 수도권의 녹지·비도시·용도미정정 지역 1,688.63km²와 수도권 및 광역권 개발제한구역 719.37km²으로서 국토부가 지정한 전체 허가구역(6,882.91km²)의 35%에 해당
 - 허가구역 현황(전체) : 국토면적의 7.98%(지자체 지정 1,118km²포함)→ (조정후) 국토면적의 5.58%로 축소

토지거래허가구역 지정현황(2010.12.15.)

지정권자	시·도	시·군·구	면적(km ²)	지정사유
총계			5,593.76	
국토해양부	서울·경기·인천·부산·대구·광주·대전·울산	김해·양산·나주·공주·마산·창원·진해시, 영기·청원군	2,603.98	수도권·광역권 개발제한구역
	서울·경기·인천	(경기) 가평·이천·여주·양평·연천·안산·안성·포천·동두천 제외 (인천) 동진군 제외	1,870.93	수도권 녹지·비도시 지역 등
지자체		총계	1,118.85	
서울특별시	서울시	종로구 등 22개구	50.81	뉴타운 및 준공업 지역 등
인천광역시	인천시	남구 등 4개구	3.59	역세권 개발 및 도시재정비 등
부산광역시	부산시	강서구 등 4개구	48.23	경제자유구역 및 도시재정비 등
대구광역시	대구시	동구·달성군	46.51	역세권 개발 및 산업단지 등
광주광역시	광주시	서구·광산구	5.8	택지개발 및 산업단지 등
대전광역시	대전시	동구 등 5개구	10.85	도시재정비 등
울산광역시	울산시	북구 등 3개구·울주군	35.17	역세권 개발 및 산업단지 등
경기도	경기	고양시 등 13개시	36.38	뉴타운 및 도시재정비 등
강원도	강원	춘천시	7.17	기업도시 및 도시재정비 등
충청북도	충북	제천시 등 2개시·보은군	75.69	기업도시 및 산업단지 등
충청남도	충남	서천군	24	내륙산단 및 국립생태원 등
전라북도	전북	군산시 등 6개시·무주군	101.65	경제자유구역 및 혁신도시 등
전라남도	전남	여수시 등 4개시·신안군 등 9개군	288.77	혁신도시 및 기업도시 등
경상북도	경북	경주시 등 8개시·예천군 등 3개군	277.47	도청예정지 및 경제자유구역 등
경상남도	경남	양산시 등 4개시·창녕군 등 4개군	90.01	경제자유구역 및 산업단지 등
제주도	제주	제주시·서귀포시	16.75	도시재정비 및 관광단지사업 등

■ 고양원흥·하남미사지구 중소형 민간택지 공급 추진 (국토해양부, 12.16)

- 국토해양부는 고양원흥과 하남미사 보금자리주택지구에서 중소형 민간택지 공급을 위한 지구계획 변경을 승인
 - 이번 지구계획변경으로 당초 85㎡ 초과 용지만 계획되어 있던 민간택지의 유형을 조정하여 60~85㎡의 중소형 민영아파트를 공급할 수 있도록 함.
- 민간택지 공급은 '11년 상반기부터 단계적으로 공급할 계획
- 민간택지 공급가격은 보금자리주택 업무처리지침 에 따라 85㎡ 초과 용지는 감정가격, 60~85㎡ 용지는 조성원가의 120%로 공급

고양원흥 하남미사지구 민간택지 변경 내용

지구	블럭명	기정		변경		증감(호)
		유형	호수(호)	유형	호수(호)	
합 계		85㎡ 초과	5,146	60~85㎡ 85㎡ 초과	4,652 1,487	증) 4,652 감) 3,784
고양 원흥	소 계	85㎡ 초과	1,871	60~85㎡ 85㎡ 초과	1,668 556	증) 1,688 감) 1,440
	A5	85㎡ 초과	817	60~85㎡ 85㎡ 초과	730 237	증) 730 감) 580
	A7	85㎡ 초과	1,054	60~85㎡ 85㎡ 초과	938 319	증) 938 감) 735
	소 계	85㎡ 초과	3,275	60~85㎡ 85㎡ 초과	2,984 931	증) 2,984 감) 2,344
하남 미사	A22	85㎡ 초과	639	60~85㎡ 85㎡ 초과	814 0	증) 814 감) 639
	A30	85㎡ 초과	972	60~85㎡ 85㎡ 초과	1,237 0	증) 1,237 감) 972
	A23	85㎡ 초과	540	60~85㎡	303	증) 303
				85㎡ 초과	302	감) 238
	A27	85㎡ 초과	1,124	60~85㎡ 85㎡ 초과	630 629	증) 630 감) 495



건설경기동향 및 전망 TFT

이 흥 일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
 허 윤 경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
 엄 근 용 연 구 원 (kyeom@cerik.re.kr)
 박 철 한 연 구 원 (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