

월간 건설경기동향

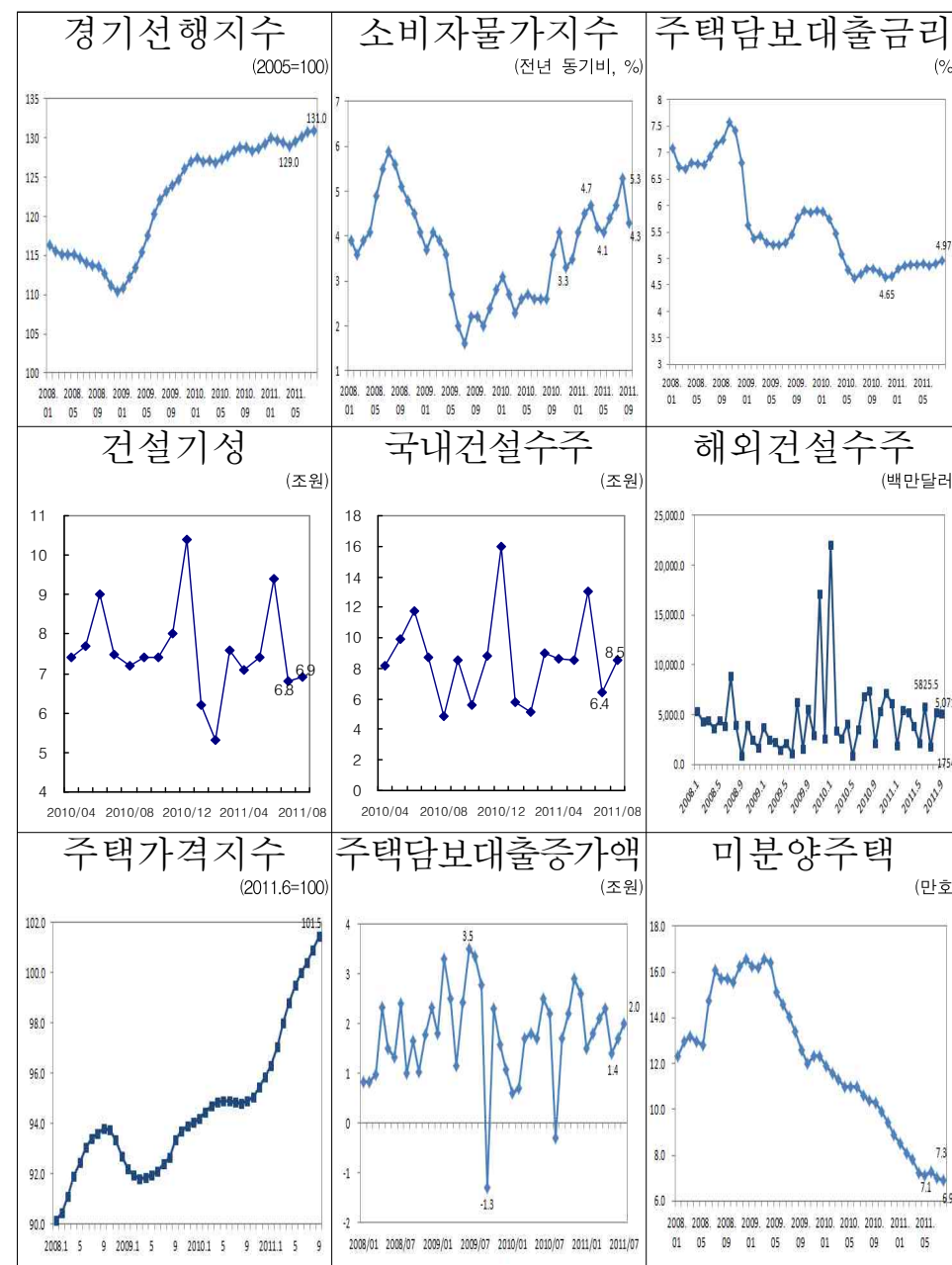
2011 10

건설경기

- ☑ 8월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 증가, 전년 동월 대비 74.7% 급등한 8조 5,489억원 기록
- ☑ 8월 건설기성은 주거용 건축과 토목 공종의 부진으로 전년 동월 대비 3.2% 감소한 6조 9,214억원 기록
- ☑ 8월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 착공면적의 증가로 전년 동월 대비 21.7% 증가
- ☑ 2011년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월보다 4.9p 상승한 73.8 기록

부동산경기

- ☑ 8월 전국 토지가격 전월 대비 0.09% 상승, 거래량은 5개월 연속 감소
- ☑ 9월 아파트 매매가격 수도권은 재건축 아파트 중심의 하락세, 지방광역시 매매가격 상승폭은 6개월 연속 둔화, 거래량은 4개월 연속 감소
- ☑ 8월 주택건설 인허가 전월 대비 7.9% 증가, 광역시 8개월 연속 세 자릿수 증가세 지속
- ☑ 9월 분양물량 20.9% 감소, 8월 미분양 6만호대 진입
- ☑ 1~9월 누적 입주물량 전년 동기 대비 37.6% 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

8월 국내 건설수주 전년 동월 대비 74.7% 증가
반면, 건설기성은 3.2% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

8월
국내 건설수주
전년 동월 대비
74.7% 증가

- 2011년 8월 국내 건설수주는 공공부문이 양호한 가운데 민간부문의 큰 호조로 전년 동월 대비 74.7% 급등한 8조 5,489억원을 기록, 8월 수주 금액으로는 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대액을 기록함.
- 6~7월에 부진했던 공공수주가 토목수주 회복의 영향으로 8월에는 전년 동월비 11.0% 증가해 양호한 모습을 보였으며,
- 민간수주가 건축과 토목 공종에서 모두 높은 실적을 기록해 전년 동월 대비 112.1% 급등하였음.
- 8월 공공수주는 토목수주가 호조(+32.9%)를 보여 전년 동월 대비 11.0% 증가한 2조 110억원을 기록함. 2005~2009년 8월 평균이 2조 86억원인 것을 감안, 대략 예년도 수준을 기록한 것으로 분석됨.
- 공공 토목수주는 작년 8월부터 총 12개월 감소세를 지속하였으나, 올 8월 감소세를 마감하고 전년 동월 대비 32.9% 증가, 예년 수준보다 다소 양호한 1조 3,361억원을 기록함. 그동안 재정악화, 발주시기 지연 등의 영향으로 수주가 감소세를 지속하였는데 이 기조가 다소 완화된 것으로 분석됨.
- 공공 건축수주는 주택수주가 양호했으나, 비주택수주의 부진으로 전년 동월 대비 16.4% 감소한 6,749억원을 기록함.

표_2011년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

| 구분 | 합계 | 발주처별 | | | | | | 공종별 | | | |
|------------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 공공 | 토목 | 건축 | 민간 | 토목 | 건축 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 2011. 8월 | 8,548.9 | 2,011.0 | 1,336.1 | 674.9 | 6,537.9 | 1,193.0 | 5,344.9 | 2,529.1 | 6,019.8 | 3,442.1 | 2,577.7 |
| 증감률 | 74.7 | 11.0 | 32.9 | -16.4 | 112.1 | 82.2 | 120.2 | 52.3 | 86.1 | 152.9 | 37.6 |
| 2011. 1~8월 | 64,870.0 | 18,805.9 | 12,244.1 | 6,561.8 | 46,064.1 | 11,060.4 | 35,003.6 | 23,304.6 | 41,565.4 | 19,775.6 | 21,789.9 |
| 증감률 | 1.0 | -28.9 | -32.3 | -21.6 | 21.9 | 53.5 | 14.4 | -7.8 | 6.7 | 1.5 | 11.8 |

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 작년 8월 실적이 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 146.6% 급등한 3,521억원을 기록함. 그러나, 8월 평년 금액이 대략 4,000억원인 것을 감안, 금액상으로는 여전히 부진함.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 51.4% 급감한 3,228억원으로 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 8월 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 크게 증가(각각, +82.2%, +120.2%)해 전년 동월 대비 112.1% 급등함. 결국, 8월 실적으로는 역대 최대치인 6조 5,379억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 전북지역의 대규모 공장설비 증설의 영향으로 전년 동월 대비 82.2% 급등, 자료가 작성된 1994년 이후 8월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1조 1,930억원을 기록함.
- 민간 건축수주 또한 주택·비주택 모두 증가해 전년 동월 대비 120.2% 증가함.
- 민간 주택수주는 지방의 신규주택 수주 증가로 전년 동월 대비 153.6% 급등, 8월 수주로는 역대 두 번째로 높은 3조 900억원을 기록함.
- 민간 비주택 수주는 수도권의 오피스텔 건설 수주 증가 등의 영향으로 전년 동월 대비 86.6% 증가한 2조 2,549억원을 기록, 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 8월 세부 공종별 건축수주는 공장 및 창고와 기타수주를 제외하고 나머지 수주가 모두 두자릿수 이상의 높은 증가율을 기록함.
- 주택수주는 공공과 민간이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 148.9% 급등, 지난 7월 51.9% 급감한 후 한달 만에 다시 큰 폭으로 증가함.
- 사무실 점포 수주는 수도권 내 주상복합 및 오피스 수요증가의 영향으로 전년 동월 대비 97.0% 증가, 지난 7월의 부진(-52.7%)에서 반등함.

- 한편, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 12.4% 감소해 지난 6월과 7월의 증가세를 마감함.
- 관공서 수주는 제주영어교육도시 국제학교 민자사업과 경기도 내 교육시설 및 도서관 공사 수주 증가 등의 영향으로 전년 동월 대비 72.4% 증가함.
- 토목 공종의 경우 민간과 공공부분이 모두 호조를 보여 발전 및 송전수주를 제외한 대부분의 공종이 전년 동월 대비 증가한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 126.4% 증가한 4,244억원을 기록, 지난 6과 7월의 감소에서 크게 반등함.
- 철도 및 궤도 수주도 전년 동월 대비 1.2% 증가해 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 항만 및 공항 수주는 지방 공항 활주로 개선 공사의 영향으로 전년 동월 대비 691.7% 급등한 1,037억원을 기록함.
- 토지조성 수주는 송도국제도시 내 매립공사의 영향으로 전년 동월 대비 52.0% 증가한 3,169억원을 기록함.
- 기계설치 수주는 태양광관련 부품공장과 대규모 화학플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 110.9% 급등한 8,937억원을 기록, 지난 6월부터 시작된 높은 증가세를 지속함.
- 한편, 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 50.8% 감소해 지난 7월(-90.4%)의 감소세를 지속함.

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. 8월 | 3,290.3 | 622.0 | 505.9 | 724.0 | 49.6 | 424.4 | 101.0 | 103.7 | 316.9 | 110.5 | 893.7 |
| 증감률 | 148.9 | 97.0 | -12.4 | 72.4 | -62.2 | 126.4 | 1.2 | 691.7 | 52.0 | -50.8 | 110.9 |
| 2011. 1~8월 | 17,983.4 | 6,323.5 | 3,865.9 | 4,019.4 | 1,263.0 | 2,429.8 | 2,182.7 | 800.9 | 2,165.7 | 2,975.1 | 6,941.7 |
| 증감률 | -6.7 | 19.9 | -4.7 | -14.9 | 22.1 | -47.9 | 107.4 | -11.4 | 15.6 | -27.8 | 50.3 |

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

8월
재건축·재개발
전년동월대비
20.0% 감소

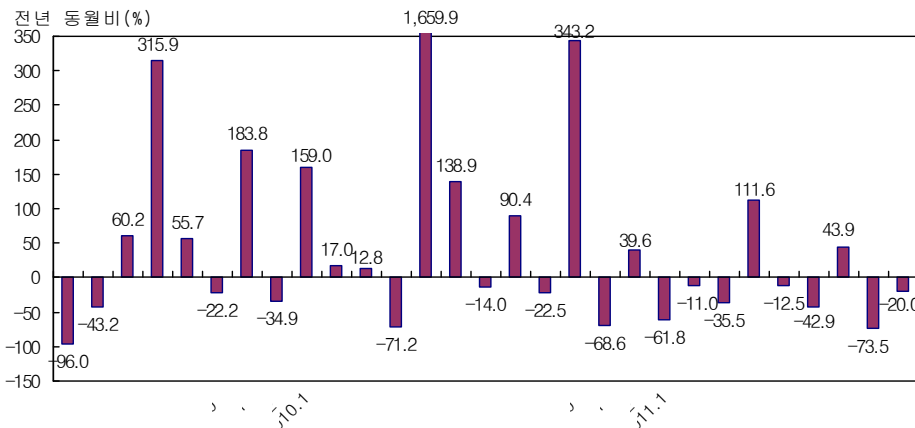
- 8월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 20.0% 감소한 6,947억원을 기록, 지난 7월의 부진을 이어감.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 20.7% 감소한 4,901억원을 기록, 다섯달 연속 감소함.
 - 재개발 수주는 18.3% 감소한, 2,045억원으로 2년 3개월 내 가장 부진한 실적을 기록함.
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~8월 누적액은 전년 동기 대비 18.7% 감소한 7조 8,687억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 20.6% 감소한 2조 8,810 억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 17.5% 감소한 4조 9,877억원을 기록함.

표_8월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

| | 재건축 | 재개발 | 총계 |
|----------|-------|-------|-------|
| 8월 증감률 | -20.7 | -18.3 | -20.0 |
| 1~8월 증감률 | -20.6 | -17.5 | -18.7 |

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



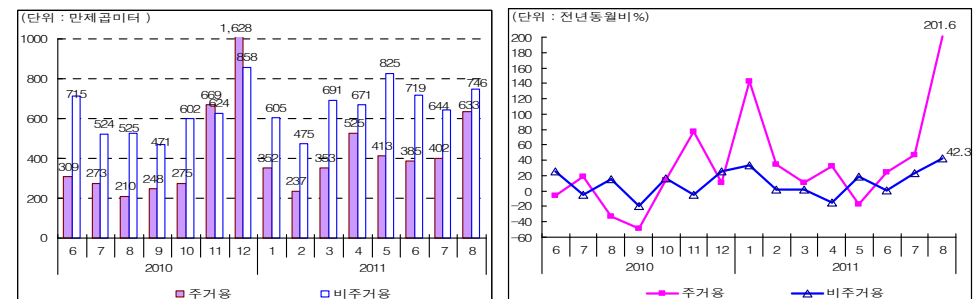
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

8월
건축허가면적
전년 동월 대비
87.8% 증가

- 2011년 8월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 큰 호조를 보여 전년 동월 대비 87.8% 증가한 1,378.8만㎡를 기록, 8월 실적으로는 21년 내 최대치를 기록함.
- 주거용 건축허가면적은 올해 들어 가장 양호한 632.6만㎡를 기록, 전년 동월 대비 201.6% 급등함.
 - 작년 8월 허가면적이 209.8만㎡에 불과한 기저효과도 있으나, 면적 자체로도 8월 실적으로는 지난 1990년 8월(739.1만㎡) 이후 21년 만에 최대치임.
 - 전월세 난에 대응해 다세대·다가구 주택을 비롯한 수도권과 대도시를 중심으로한 도시형생활주택이 증가하였으며, 최근 지방부동산 경기 회복의 영향으로 지방의 신규물량이 크게 증가한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 42.3% 증가한 746.2만㎡를 기록, 역시 21년 내 최대치임.
 - 구체적으로 교육·사회용 허가면적이 전년 동월 대비 13.6% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 45.4%, 16.7% 증가함.
- 1~8월 건축허가면적은 전년 동기비 21.0% 증가한 8,676.6만㎡를 기록함.
 - 1~8월 주거용 허가면적은 3,299.2만㎡로 전년 동기 대비 41.8% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 11.0% 증가한 5,377.4만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2011년 9월 해외건설 수주실적액은 50.7억 달러로 전월 대비 2.3% 감소, 전년 동월 대비 135.1% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 아시아 및 유럽에서 증가함.
 - 아시아지역은 베트남 몽즈영1 화력발전소 공사(14.6억 달러), 인도월리 복합 개발 프로젝트(4.7억 달러), 중국 소주시 삼성전자 LCD 패널공장 FIC 프로젝트(3.3억 달러) 등으로 크게 증가함.
 - 유럽지역은 러시아 Zvezda-DSME 조선소 설계용역(1.1백만 달러), 프랑스 코리아 브랜드 & 한류상품 박람회 부스 설치공사(0.5백만 달러)로 증가함.
 - 주요 수주 지역인 중동은 사우디아라비아(10.8억 달러), 아랍에미리트(6.3억 달러), 쿠웨이트(5.5억 달러) 등에서 수주가 이루어졌으나, 유럽권 재정위기 등으로 중동 그 외의 지역에서 발주가 감소함.
- 공종별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 산업설비에서 크게 증가하였으며, 그 외의 공종은 감소함.
 - 산업설비는 발전소(21.3억 달러) 및 화학공장(9.6억 달러)에서 큰 폭으로 증가함.
 - 토목은 도로 및 상수도 공종에서 수주가 이루어졌음에도 불구하고 전반적인 발주가 감소함.
- 9월까지 누적실적은 364.3억 달러로 전년 동기 대비 71.0% 수준을 보임

전년 동월 대비
135% 증가에
도
누적 실적은
전년 대비
71% 수준에
그쳐

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

| 지역 | 2010.9 | 2011.8 | 2011.9 | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-----------|
| | | | 계약액 | 전월비 | 동월비 | 누적액(1~9월) |
| 총계 | 2,157 | 5,191 | 5,071 | -2.3 | 135.1 | 36,438 |
| 중동 | 1,416 | 2,584 | 2,422 | -6.3 | 71.1 | 22,566 |
| 아시아 | 452 | 2,573 | 2,636 | 2.4 | 482.6 | 10,824 |
| 태평양,북미 | 0 | 0 | 0 | | | 931 |
| 유럽 | 1 | 1 | 2 | 55.7 | 146.8 | 127 |
| 아프리카 | 16 | 30 | 0 | -100.0 | -99.9 | 830 |
| 중남미 | 272 | 2 | 11 | 466.0 | -95.8 | 1,159 |

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

| 지역 | 2010.9 | 2011.8 | 2011.9 | | | |
|------|--------|--------|--------|-------|-------|-----------|
| | | | 계약액 | 전월비 | 동월비 | 누적액(1~9월) |
| 총계 | 2,157 | 5,191 | 5,071 | -2.3 | 135.1 | 36,438 |
| 토목 | 467 | 789 | 239 | -69.7 | -48.9 | 4,474 |
| 건축 | 119 | 1,199 | 908 | -24.2 | 662.6 | 4,707 |
| 산업설비 | 1,081 | 2,751 | 3,867 | 40.6 | 257.7 | 25,962 |
| 전기 | 216 | 158 | 34 | -78.6 | -84.4 | 699 |
| 통신 | 0 | 1 | 2 | 116.1 | | 54 |
| 용역 | 273 | 293 | 21 | -92.8 | -92.2 | 542 |

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

8월
건설기성
전년 동월 대비
3.2% 감소

- 2011년 8월 건설기성은 주거용 건축과 토목기성의 부진으로 전년 동월 대비 3.2% 감소한 6조 9,214억원을 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
- 건축기성은 비주택기성이 호조(12.2%)를 보였으나 주택기성이 부진(-17.8%)해, 전년 동월 대비 4.9% 감소한 3조 8,989억원을 기록함.
 - 주택기성은 전년 동월 대비 17.8% 감소, 8월 실적으로는 9년 내 최저치인 1조 9,144억원을 기록함.
 - 결국, 주택기성은 자료가 작성된 1997년 7월 이후 가장 긴 17개월 연속 감소세를 지속해, 장기간 부진한 모습을 보이고 있음.
 - 한편, 비주택기성은 전년 동월 대비 12.2% 증가해 11개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 1조 9,845억원으로 8월 실적으로는 지난 1997년 8월 이후 15년 내 최대치를 기록함.
- 토목기성은 일반토목과 전기기계 공사의 부진으로, 전년 동월 대비 1.0% 감소한 3조 224억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 전년 동월 대비 2.4% 증가해 지난 7월의 부진(-9.3%)에서 반등하였으나, 민간기관이 6.8% 감소해 부진하였음.

표_2011년 8월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

| 구분 | 총액 | 공종별 | | | | | | | 발주 기관별 | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|---------|-------|
| | | 건축공사 | | | 토목공사 | | | | 공공기관 | 민간기관 | 민자 | 외국기관 |
| | | 주택 | 비주택 | | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | | | | | |
| 2011. 8 | 6,921.4 | 3,898.9 | 1,914.4 | 1,984.5 | 3,022.4 | 1,766.8 | 184.7 | 978.9 | 2,519.6 | 4,071.3 | 302.0 | 28.4 |
| 증감률 | -3.2 | -4.9 | -17.8 | 12.2 | -1.0 | -0.3 | -16.1 | 2.8 | 2.4 | -6.8 | -1.0 | 79.6 |
| 2011.1~8 | 56,680.3 | 31,631.3 | 15,992.7 | 15,638.6 | 25,049.0 | 15,964.2 | 1,817.1 | 6,853.5 | 21,553.3 | 32,166.9 | 2,756.5 | 203.3 |
| 증감률 | -4.0 | -6.1 | -21.4 | 17.2 | -1.0 | 2.7 | -4.2 | -8.1 | -0.9 | -7.3 | 14.0 | 32.5 |

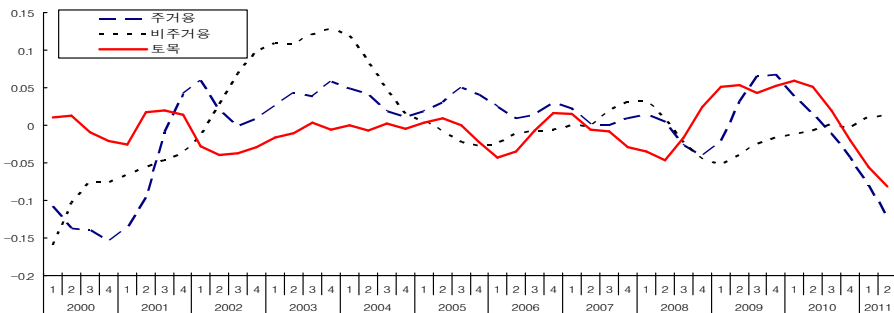
자료 : 통계청

■ 건설투자

- 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.
- 공종별 건설투자의 순환주기를 살펴본 결과, 올 상반기에 비주거용 건설투자가 완만히 상승한 반면, 주거용 건설투자와 토목 건설투자는 빠른 속도로 침체함.
 - 주거용 건설투자는 작년 3/4분기에 기준선 아래로 하락해 불황기에 들어선 이후 올 2/4분기까지 반등추이를 보이지 못하고 계속 침체를 지속하고 있는 것으로 나타남.
 - 한편, 비주거용 건설투자는 작년 1/4분기를 기점으로 반등한 후 올 1/4분기에 기준선을 넘어서 완만한 모습으로 상승함.
 - 토목투자는 지난 2009년과 2010년 2/4분기까지 높은 호황국면에 있다가 작년 정부의 재정 안정화 방안에 의해 정부발주가 감소해 하반기부터 빠른 속도로 수축하기 시작, 현재 주택투자와 마찬가지로 불황국면상에 있는 것으로 나타남.
- 결국, 작년 하반기부터 주택과 토목공종의 빠른 침체가 올 상반기까지 지속된 것으로 분석됨.

공종별 순환주기
주거용과 토목
건설투자
불황국면 지속

공종별 건설투자의 순환 주기



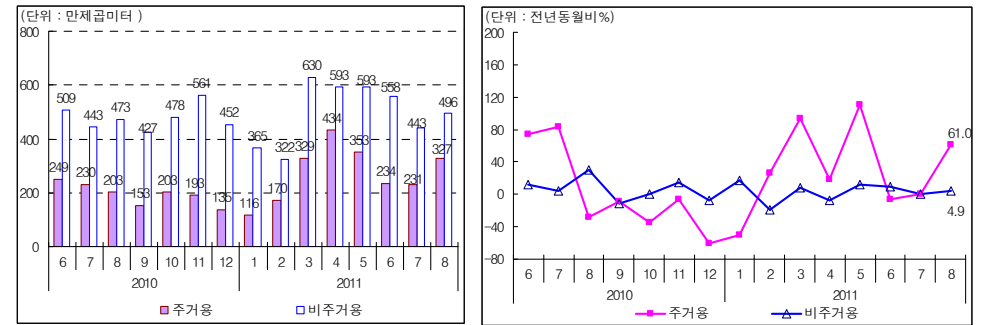
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

8월
건축착공면적
전년 동월 대비
21.7% 증가

- 2011년 8월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 착공면적이 모두 증가해 전년 동월 대비 21.7% 증가한 822.8만㎡를 기록, 네달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 61.0% 증가한 326.6만㎡를 기록하여 두달 연속 증가세를 지속함.
 - 8월 실적으로는 4년 내 최대치로 양호한 실적을 기록하였는데 최근 전·월세 난에 의해 도심 내 중소형을 중심으로 주택착공이 증가한 것으로 보임.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 4.9% 증가한 496.2만㎡를 기록, 두달 연속 증가세를 이어감.
 - 공업용 착공면적이 전년 동월 대비 16.7% 감소했으나, 상업용과 교육·사회용이 기타 착공면적이 각각 11.8%, 5.3%, 22.2% 증가하였음.
- 1~8월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 9.7% 증가한 6,194.2만㎡를 기록함.
 - 1~8월 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 24.8% 증가한 2,193.8만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공면적도 2.9% 증가한 4,000.5만㎡를 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



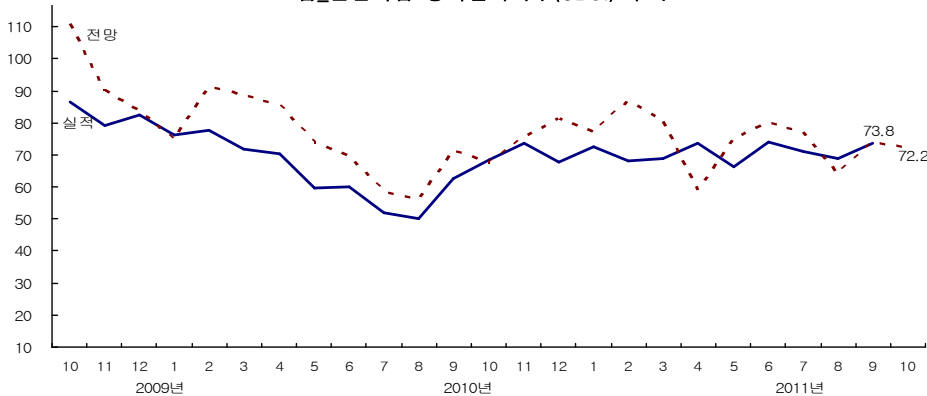
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
9월 CBSI
전월 대비
4.9p 상승한
73.8 기록

- 2011년 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 4.9p 상승한 73.8을 기록함.
 - 지난 7월과 8월 건설공사 비수기인 혹서기가 지속된 계절적 요인으로 2개월 연속 하락(7월 3.0p, 8월 2.2p 하락)했던 CBSI는 9월 들어 3개월만에 다시 소폭 상승함.
 - 이로써 건설기업들이 체감하는 건설경기 침체수준이 전월인 8월에 비해 소폭 개선되었음. 그러나, CBSI는 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선 초반에 불과해 건설경기는 아직 침체를 지속하고 있음(CBSI는 올 들어 65~75사이에서 횡보세 지속).
 - 9월 CBSI가 소폭 상승한 원인은 혹서기가 지나간 계절적 요인 때문으로 판단되며, 또한 최근 유럽과 미국의 재정위기도 아직은 건설업 현장에 직접적으로 부정적 영향을 미치지 않은 것으로 판단됨.
- 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 1.6p 하락한 72.2를 기록함.
 - 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 전망치가 소폭 하락한 것은 그만큼 건설업체들이 향후 건설경기를 부정적으로 보고 있다는 의미임.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

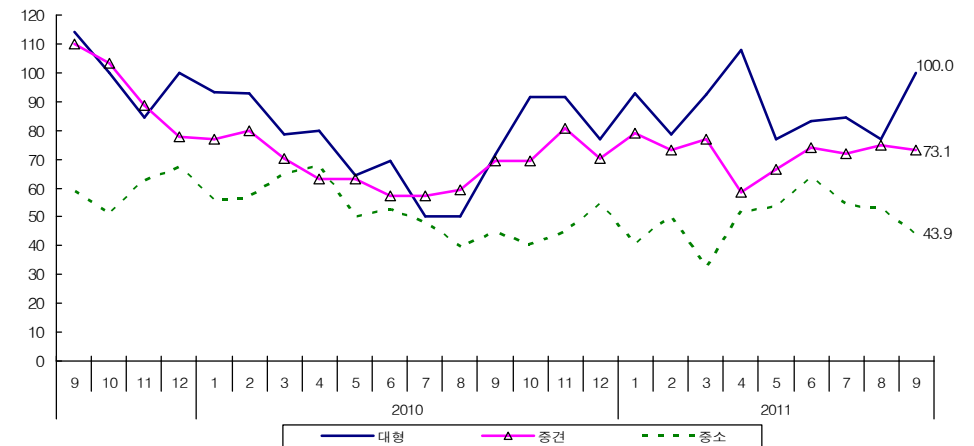


자료 : 한국건설산업연구원

대형업체
전월대비 상승
중견, 중소기업
전월대비 감소

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 큰 폭으로 상승해 9월 CBSI 상승을 주도한 반면, 중견, 중소기업 지수는 모두 전월비 하락함.
 - 대형업체 지수는 지난 8월에 전월비 7.7p 하락한 76.9를 기록해 CBSI 하락을 주도했는데, 9월에는 전월비 23.1p 상승한 100.0을 기록해 CBSI 상승을 주도함.
 - 9월의 대형업체 지수 상승은 전월 지수 하락에 대한 통계적 반등과 계절적 요인 등이 복합된 결과로 판단되며, 4월(107.7) 이후 5개월만에 기준선을 회복함.
 - 지난 8월 전월비 3.0p 상승한 75.0을 기록했던 중견업체 지수는 9월에는 전월비 1.9p 하락한 73.1을 기록해 체감경기 침체 수준이 소폭 악화됨.
 - 중소기업 지수는 지난 8월에 전월비 1.8p 하락한 52.6을 기록했는데, 9월에도 8.7p 하락해 43.9를 기록함. 이는 최근 공공공사 발주물량의 급감에 따라 공공공사 의존도가 높은 중소기업의 체감경기가 하락한 결과로 판단됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

| 구분 | | 2011. 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | | |
|-------|---------|----------|-------|-------|-------|-------|---|-------|
| 선행 지표 | 국내건설수주 | 합 계 | -14.1 | 9.9 | -26.8 | 74.7 | - | |
| | | 토 목 | -21.8 | 12.5 | -24.6 | 52.3 | | |
| | | 건 축 | -11.2 | 8.2 | -28.8 | 86.1 | | |
| | | 공 공 | 1.0 | -17.1 | -50.1 | 11.0 | | |
| | | 토 목 | -3.9 | -8.2 | -49.8 | 32.9 | | |
| | | 건 축 | 8.1 | -29.6 | -50.9 | -16.4 | | |
| | 민 간 | -19.5 | 27.3 | -0.4 | 112.1 | | | |
| | 토 목 | -44.6 | 44.0 | 77.1 | 82.2 | | | |
| | 건 축 | -14.6 | 21.8 | -19.9 | 120.2 | | | |
| | 건축허가 | 합 계 | 3.5 | 7.8 | 31.4 | 87.8 | | |
| | | 주 거 | -17.4 | 24.5 | 47.4 | 201.6 | | |
| | | 비주거 | 18.6 | 0.5 | 23.0 | 42.3 | | |
| 동행 지표 | 기성 | 합 계 | -4.0 | 4.7 | -8.8 | -3.2 | - | |
| | | 공 공 | -0.8 | 2.9 | -9.3 | 2.4 | | |
| | | 민 간 | -6.9 | 1.1 | -8.5 | -6.8 | | |
| | 건축착공 | 합 계 | 35.9 | 4.4 | 0.2 | 21.7 | | |
| | | 주 거 | 111.1 | -6.3 | 0.8 | 61.0 | | |
| | | 비주거 | 12.2 | 9.6 | -0.1 | 4.9 | | |
| | C B S I | 중 합 | 66.3 | 74.1 | 71.1 | 68.9 | | 73.8 |
| | | 대 형 | 76.9 | 83.3 | 84.6 | 76.9 | | 100.0 |
| | | 중 건 | 66.7 | 73.9 | 72.0 | 75.0 | | 73.1 |
| | | 중 소 | 53.6 | 63.6 | 54.4 | 52.6 | | 43.9 |
| | | 서 울 | 68.6 | 77.4 | 80.2 | 78.4 | | 91.6 |
| | | 지 방 | 62.9 | 71.2 | 57.2 | 54.6 | | 47.5 |

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

부동산경기 주요 지표

| 구분 | | 2011.6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 전월 대비 | 전년 동월대비 |
|-------|-------------|---------|---------|---------|--------|-------|---------|
| 토지 시장 | 토 지 가 격 지 수 | 100.653 | 100.754 | 100.849 | - | 0.1% | |
| | 토지거래량(필지) | 207,499 | 196,404 | 195,913 | - | -0.2% | 19.9% |
| 주택 시장 | 아파트매매가격지수 | 238.93 | 239.33 | 238.6 | 240.07 | 0.6% | 3.7% |
| | 아파트전세가격지수 | 228.57 | 231.33 | 233.8 | 237.45 | 1.6% | 17.2% |
| | 중위주택가격(만원) | 23,702 | 23,733 | 23,878 | 23,937 | 0.2% | 7.6% |
| | 아파트거래량(호) | 46,885 | 42,718 | 44,049 | - | 3.1% | 42.1% |
| | 분양물량(호) | 25,519 | 13,360 | 25,752 | - | 92.8% | 124.4% |
| | 미분양물량(호) | 72667 | 70087 | 68593 | - | -2.1% | -34.0% |

금융 관련 주요 지표

| 구분 | 2011.4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 전월 대비 | 전년 동월대비 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 주택담보대출금리(%) | 4.88 | 4.90 | 4.87 | 4.90 | 4.97 | 0.07%p | 0.20%p |
| 주택담보대출규모(십억원) | 292,301 | 293,666 | 295,415 | 297,346 | 298,585 | 0.4% | 8.5% |
| 주택담보대출 연체율(%) | 0.51 | 0.51 | 0.48 | 0.69 | 0.71 | 0.02%p | 0.07%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 : 강원 중심의 지가 상승세 지속, 거래량은 5개월 연속 감소
 주택시장 : 수도권 매매가격 재건축 아파트 중심의 하락세, 지방광역시 상승세는 둔화, 거래량은 감소세

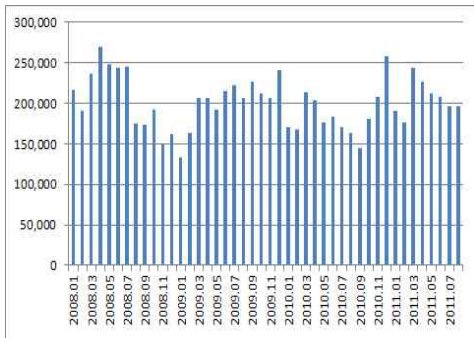
1. 토지시장

● 토지 거래

- 2011년 8월 전국 토지거래량은 19만 5,913필지로 전월 대비 0.2% 감소하였으며 5개월 연속 감소함. 전년 동월 대비로는 19.9% 증가함.
 - 면적기준으로는 172.8km²가 거래되었으며, 전월 대비 3.7%, 전년 동월 대비 5.1% 감소함.
 - 8월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 19만 9,283필지의 98.3% 수준이며, 상업지역(127.1)과 녹지지역(105.9%)을 제외한 대부분이 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 0.2%, 전년 동월 대비 23.9% 증가함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 2.5%, 전년 동월 대비 6.5% 증가함.
- 용도지역별(필지기준)로는 주거용지(0.1%)가 전월 대비 소폭 증가한 가운데 그 외의 용도에서는 감소함.
 - 개발제한구역은 전월 대비 5.9% 감소로 가장 크게 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 증여(18.8%), 신탁·해지(7.9%), 분양권(11.6%) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 감소함.
 - 판결(1,511건, -31.8%), 교환(921건, -16.2%)은 크게 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 전월 대비 개인(0.9%)의 토지 구매가 소폭 증가한 가운데 법인(-7.1%)은 큰 폭으로 감소함.

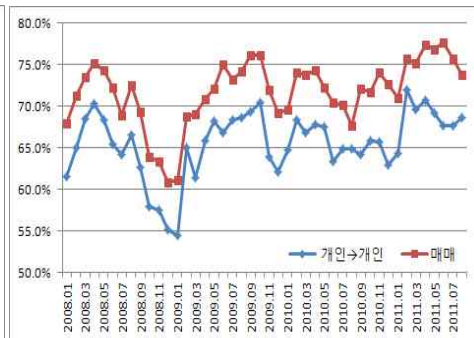
토지거래
5개월
연속 감소

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 | 1분기 | | | | 2분기 | | | |
| | | | | | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | | | |
| 전체 거래량 | 550,960 | 563,043 | 479,832 | 647,488 | 611,435 | 644,970 | 225,846 | 211,625 | 207,499 | 196,404 | 195,913 | |
| 개인간 거래 | 367,375 | 372,867 | 310,320 | 418,876 | 419,947 | 446,484 | 159,694 | 146,498 | 140,292 | 132,902 | 134,316 | |
| 매매 거래 | 400,037 | 407,706 | 335,431 | 471,764 | 452,571 | 498,548 | 174,854 | 162,473 | 161,221 | 148,648 | 144,623 | |
| 비중 | 66.7 | 66.2 | 64.7 | 64.7 | 68.7 | 69.2% | 70.7 | 69.2 | 67.6 | 67.7 | 68.6 | |
| 비중 | 72.6 | 72.4 | 69.9 | 72.9 | 74.0 | 77.3% | 77.4 | 76.8 | 77.7 | 75.7 | 73.8 | |

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 전월에 이어 강원 중심의 상승세 지속

- 2011년 8월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 기록하며, 10개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.06%), 경기(0.15%) 모두 전월과 비슷한 상승률을 기록함. 서울은 상승폭이 5개월 연속으로 둔화되었으며, 경기도 소폭 둔화됨. 반면 인천은 소폭 확대됨.
 - 수도권 시군구 중에서는 보금자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.45%)와 시흥시(0.27%)가 강세를 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 강원(0.16%), 경남(0.14%), 부산(0.15%)에서 0.1% 이상의 상승률을 보임.

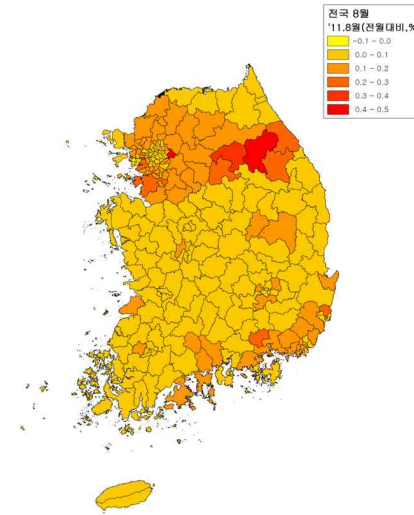
- 강원은 동계올림픽 유치 효과로 평창군(0.43%), 횡성군(0.35%), 정선군(0.25%)에서 높은 상승률을 보임.
- 경남 창원시 성산구(0.25%) 및 진해구(0.23%)는 통합에 따른 아파트가격 급등, 단독주택 수요 증가, STX조선 확장 및 이주단지 건설사업 등으로 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역이 0.16%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 녹지지역(0.15%)과 생산관리지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 기록함.
- 이용상황별로는 전(0.17%), 답(0.14%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

| 구분 | 2010년 | | | | | | | | 2011년 | | | | | | | |
|------------|-------|------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 |
| 누계 (전년말대비) | 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 | 0.09 |
| 전월 대비 | 0.94 | 0.99 | 0.99 | 0.98 | 0.94 | 0.90 | 0.93 | 1.05 | 0.09 | 0.18 | 0.29 | 0.39 | 0.48 | 0.59 | 0.69 | 0.78 |

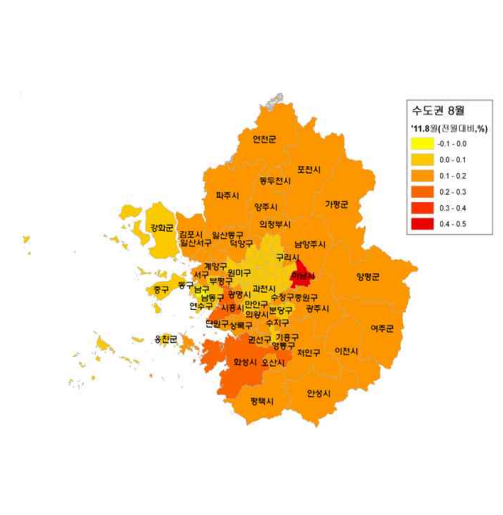
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 8월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

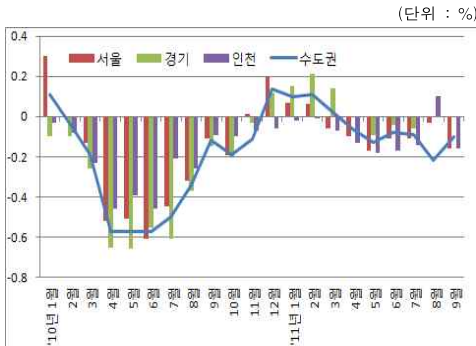
2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

수도권 재건축 아파트 중심의 하락세

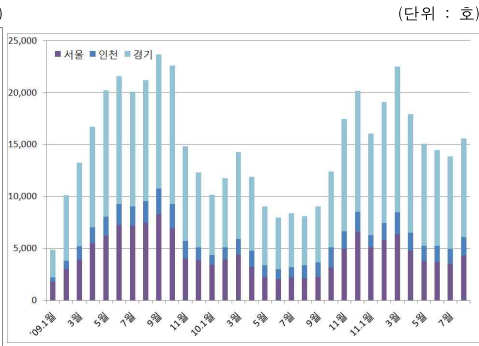
- 2011년 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.10% 하락하며 7개월 연속 하락세를 이어감.
 - 서울은 0.16% 하락하며 7개월 연속 하락하였고, 하락폭은 확대됨. 경기는 전월에 이어 보합세. 인천은 0.16% 하락하며, 하락폭은 확대됨.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 및 보합세 속에서 경기 오산(0.51%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 안성시(0.30%), 평택시(0.16%) 이천시(0.14%) 등에서 상승률을 보임.
 - 인천 연수구(-0.61%), 서울 강남구(-0.59%), 송파구(-0.35%), 경기 과천시(-0.41%)는 전월 대비 상대적으로 높은 하락률을 기록함.
 - 모든 규모에서 하락한 가운데 전월에 이어 소형에서 하락폭이 크게 나타남 (소형 -0.21%, 중형 -0.06%, 대형 -0.06%).
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.72% 하락하며, 하락폭이 크게 확대됨.
 - 서울은 강남구(-1.51%), 송파구(-1.44%)에서, 경기는 수원시(-1.59%), 인천은 동구(-2.10%)에서 큰 폭으로 하락함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

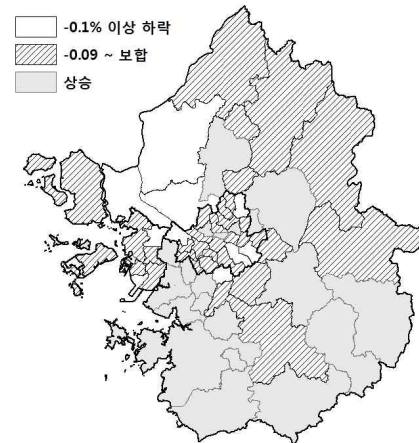
거래량 감소세 마감 전월 대비 6.2% 증가

- 2011년 8월 거래량은 2006~2010년 8월 평균 대비 6.2% 증가함.
 - 신고일 기준 2011년 8월 수도권 실거래가 거래량은 1만 5,604호로 전월 대비 12.6%, 전년 동월 대비 92.9% 증가함.
 - 전월 대비 서울 22.1%, 인천 27.3, 경기 6.5% 증가하며, 급매물 위주의 거래가 이루어진 것으로 판단됨.
- 2011년 8월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.81% 상승하며, 32개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 2개월 연속 확대됨.

전세가격 상승세 지속

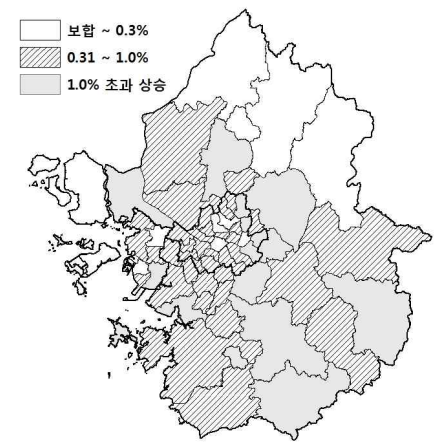
- 금월 들어 일부 지역을 제외한 수도권 전역이 0.2% 이상의 높은 상승률을 기록함(서울 0.77%, 인천 0.57%, 경기 0.89%).
- 특히 경기 남양주시(2.03%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 양주시(1.56%), 김포시(1.54%), 하남시(1.46%), 오산시(1.36%), 안산시(1.27%), 성남시(1.19%), 안성시(1.09%), 용인시(1.05%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보임.
- 서울에서는 노원구(1.46%), 강동구(1.33%), 중랑구(1.28%), 송파구(1.25%), 도봉구(1.00%)에서 전월 대비 1%이상의 상승률을 보임.

그림_2011년 9월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 9월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

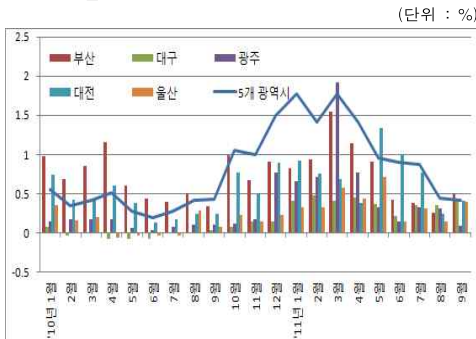
■ 광역시/지방 시장

지방광역시
매매 상승세
지속되나,
상승폭은
둔화,

- 2011년 9월 지방광역시의 아파트 매매가격은 30개월 연속 상승세를 유지하며 0.36% 상승, 상승폭은 6개월 연속 둔화됨.
 - 부산(0.50%), 대구(0.44%), 대전(0.41%), 울산(0.39%), 광주(0.09%) 모두 상승하며 상승폭은 둔화됨.
 - 부산 중구(1.29%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 울산 북구(1.00%)에서 1% 이상의 상승률을 보임.
 - 모든 규모에서 상승세가 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨(소형 0.58%, 중형 0.44%, 대형 0.12%).
- 전세가격은 전월 대비 상승률이 소폭 확대된 0.41% 수준이며, 30개월 연속 상승세를 이어감.
 - 대구(0.79%), 부산(0.69%), 울산(0.44%), 광주(0.06%)는 상승, 대전(-0.02%)은 소폭 감소함.
 - 울산 북구(1.26%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 대전 동구(-0.79%), 서구(-0.04%)는 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.68%, 중형 0.36%, 대형 0.28% 상승함.
- 8월 거래량은 1만 1,696호로 전월 대비 -9.4%로 4개월 연속 감소세를 보였으며, 전년 동월 대비 11.0% 증가함.
 - 가격상승세가 둔화되면서 거래량 감소세가 지속되고 있음(부산 -7.9%, 대구 -3.8%, 광주 -1.4%, 대전 -24.8%, 울산 -12.5%).

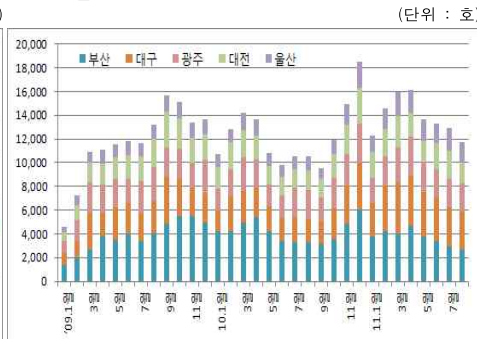
거래량
4개월 연속
감소

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



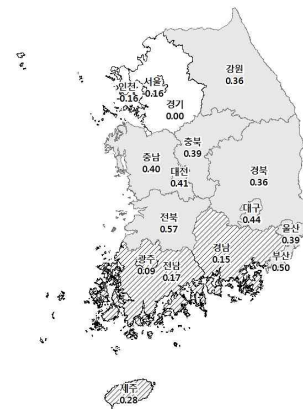
자료 : 국토해양부

전북 강세

- 9월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.21% 상승함. 30개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.57%), 충북(0.39%), 강원(0.36%), 경북(0.36%), 충남(0.40%), 제주(0.28%), 전남(0.17%), 경남(0.15%) 순임.
 - 시지역 중에서는 전남 나주시(2.14%), 충남 논산시(1.28%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보였으며, 전북은 군산시(0.61%)를 비롯한 전반적으로 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.26%, 중형 0.23%, 대형 0.13% 상승함.
- 9월 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 제주(0.87%) 충남(0.65%), 전북(0.54%), 충북(0.51%), 경북(0.46%), 강원(0.26%), 경남(0.30%), 전남(0.18%) 순임.
 - 전남 나주시(4.27%)로 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 논산시(2.04%), 경남 김천시(1.16%)에서도 높은 상승률을 보임.
 - 금월 들어 모든 규모에서 비슷한 상승률을 보임(소형 0.29%, 중형 0.29%, 대형 0.13%). 충남 논산시는 대형(2.68%)에서 가장 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 9월 매매가격 변동률

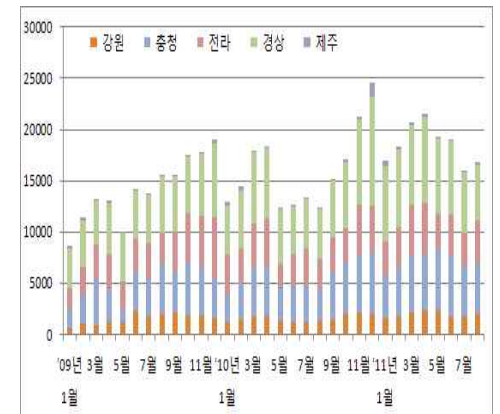
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~8
인허가
전년 동기 대비
79.6% 증가

- 2011년 1~8월까지 주택건설 인·허가실적은 25만 5,001호로 전년 동기 대비 79.6% 증가함. 3개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8% → 7월 68.5%)이 확대되고 있음.
 - 공공부문은 8월 들어 1,700호 취소되어 지난달보다 감소한 5,861호를 기록함. 전년 동기 대비 4.3% 감소하여 한 달 만에 다시 감소세로 돌아섬.
 - 민간부문은 24만 9,140호로 83.3% 증가하며 급증세를 주도하고 있음.
 - 8월 인·허가 실적은 4만 856호로 4월 이후 가장 많은 물량이며, 전월 대비 7.9%, 전년 동월 대비 174.4% 증가함.
 - 유형별로는 민간분양 24만 5,125호(96.1%), 민간임대 4,015호(1.6%), 공공분양 2,735호(1.1%), 공공임대 2,730호(1.1%), 국민임대 396호(0.2%)의 순임. 8월 들어 공공분양 물량이 취소되면서 공공분양 비중이 감소함.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 294.4% 증가하여 지난달 수준을 유지하였고 세 자릿수 이상의 증가세는 8개월 연속 지속됨.
 - 민간 302.0%, 공공 173.1% 증가하여 8월 들어 공공 증가세가 확대됨.
 - 부산 404.2%, 울산 295.3%, 광주 269.0%, 대전 265.5%, 대구 112.4% 증가하여 모든 지역에서 비교적 높은 증가세가 지속되고 있음. 특히, 8월에는 대전에서 3,593호의 비교적 많은 인허가 물량이 나옴.

기타광역시
고른 증가세
8월은 대전
인허가 많아

표_부문별·지역별 2011년 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 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2010년 1~8월 | 142,009 | 81,869 | 12,115 | 48,025 | 6,124 | 2,196 | 710 | 3,218 | 135,885 | 79,673 | 11,405 | 44,807 |
| 전년 대비 증감률 | 79.6 | 51.5 | 294.4 | 73.2 | -4.3 | -48.2 | 173.1 | -13.5 | 83.3 | 54.3 | 302.0 | 79.4 |

자료 : 국토해양부

아파트
전년 동기 대비
92.0% 증가
기타광역시
주도

- 수도권과 기타지방은 각각 51.5%, 73.2% 증가하며 증가폭이 확대됨.
 - 수도권 공공물량 중 취소물량이 발생하여 공공부문은 48.2% 감소하였으나, 민간에서 54.3% 증가하여 지난달보다 소폭 확대됨.
 - 기타지방도 취소물량으로 공공은 13.5% 감소하였으나 민간에서 79.4% 증가함. 민간부문이 증가세를 견인하고 있음.
- 아파트 인·허가 실적은 13만 6,458호로 전년 동기 대비 92.0% 증가하였고 아파트의 주택은 11만 8,543호로 67.1% 증가함.
 - 아파트와 아파트외 모두 두달 연속 증가폭이 확대되었고, 최근 들어 아파트 실적 확대폭이 크게 나타남.
 - 아파트 실적은 지방의 확대폭이 크게 나타나며 증가세를 견인하고 있음. 기타광역시 517.6%, 기타지방 112.0% 증가함.
 - 수도권에서는 서울의 증가폭은 감소하였으나, 인천은 확대되고 경기도는 감소폭이 축소되고 있음.
 - 아파트외 실적은 7월까지의 패턴을 유지하고 있으며 전지역에서의 증가세가 유지되고 있음.
- 8월 들어서는 중소형(40~85㎡ 이하) 규모의 인허가 실적이 지난달에 비해 확대된 것으로 나타남.
 - 지방은 모든 규모 증가세, 수도권은 대형(85㎡ 초과) 감소세가 지속 중

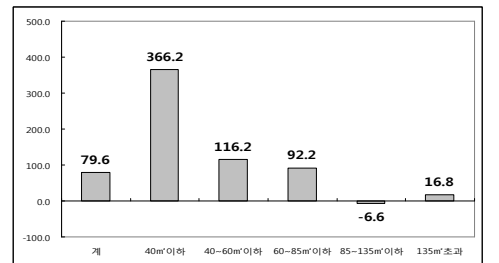
8월 들어
중소형
인허가 늘어

그림_2011년 1~8월 주택유형별 주택건설실적
(단위 : 호, %)

| 구분 | 아파트 | | 아파트외 주택 | |
|-----|---------------|------------|---------------|------------|
| | 2011년 1~8월 | 전년비 증감률 | 2011년 1~8월 | 전년비 증감률 |
| 총 계 | 136,458 | 92.0 | 118,543 | 67.1 |
| 수도권 | 65,401 | 38.8 | 58,639 | 68.7 |
| 서울 | 23,823 | 248.7 | 25,580 | 123.1 |
| 인천 | 13,589 | 73.1 | 7,291 | 16.3 |
| 경기 | 27,989 | -13.7 | 25,768 | 51.3 |
| 지방 | 71,057 | 196.4 | 59,904 | 65.6 |

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1~8월 규모별 주택건설실적
(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

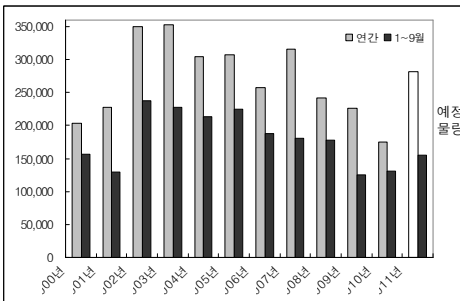
2011년 9월
분양물량
예년 대비
20.9% 감소

■ 분양 및 미분양 물량

- 2011년 9월 분양물량은 1만 8,000여 호로 전년 동월 대비 49.3%, 전월 대비 34.3% 증가함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 9월 대비 20.9% 감소하여 극심한 분양물량 감소세가 9월에도 이어짐.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 24.1%, 중형(60~85㎡) 65.8%, 대형(85㎡ 초과) 10.1%로 8월에 비해 중형물량 비중이 증가한 것으로 나타남.
- 1~9월 누적 물량은 15만 5,000여호로 전년 동기 대비 18.9% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 16.8% 감소함.
 - 1~9월 유형별 비중은 민간분양 69.8%, 공공임대 20.0%, 공공분양 9.2%, 민간임대 1.0%임. 공공분양물량 비중이 소폭 증가함.
- 경기, 7,400호, 부산, 1,800호, 경북, 충남, 전남, 대전에서도 1,000호 이상의 분양이 이루어짐.
 - 경기 광교신도시, 평택시, 용인시, 부산 사하구에서 대규모 분양이 이루어짐.
- 10월에는 올 들어 가장 많은 물량인 3만호 이상의 분양이 예상됨.
 - 분양시기가 지속적으로 이연되면서 분양계획 물량은 7만호 수준에 달하고 있으나 실제 분양물량은 3만호 전후에서 이루어질 것으로 예상됨.

그림_1~9월 분양 물량 추이(전국)

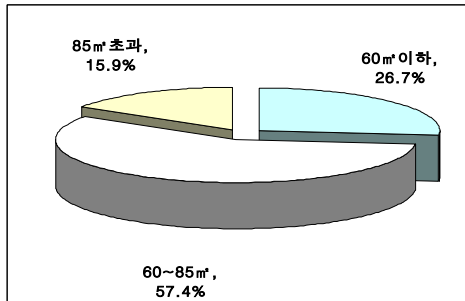
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1~9월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

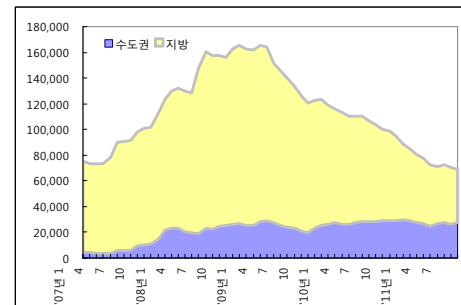
8월 미분양
4년 9개월 만에
6만호대로 감소

수도권
증대형은
증가

- 2011년 8월 전체 미분양 물량은 전월 대비 1,494호(2.1%) 감소하여 6만 8,593호를 기록함. 2006년 11월 이후 4년 9개월 만에 6만호대로 감소함.
 - 준공후 미분양도 전월 대비 1,718호(4.5%) 해소되어 3만 6,367호 수준임.
- 지방은 2,734호(6.3%) 감소하여 4만 959호를 기록함. 준공후 미분양도 1,558호 감소하여 2만 6,623호 수준임.
- 수도권은 한 달 만에 다시 1,240호(4.7%) 증가하여 2만 7,634호 수준임. 그러나 준공후 미분양은 160호 감소하여 9,744호 수준임.
- 전월 대비 경기(1,318호), 제주(160호)를 제외한 모든 지역에서 감소함.
 - 경기 용인시(939호), 파주시(812호), 의왕시(279호), 부산 해운대구(345호), 제주 서귀포시(134호), 울산 북구(81호)에서 미분양이 크게 증가함.
 - 반면, 경기 수원시(361호), 부산 금정구(265호), 대구 서구(335호), 수성구(167호), 경북 포항시(224호), 경주시(202호), 광주 북구(170호), 충남 천안시(170호), 대전 유성구(153호)에서는 미분양이 크게 감소함.
- 수도권은 소형(60㎡ 이하)은 116호 감소하였으나, 중형(60~85㎡ 이하) 524호, 대형(85㎡ 초과) 832호 증가함.
 - 전국적으로는 모든 규모에서 감소함. 소형(60㎡ 이하) 253호, 중형(60~85㎡ 이하) 1,202호, 대형(85㎡ 초과) 39호 감소함.

그림_미분양 물량 추이

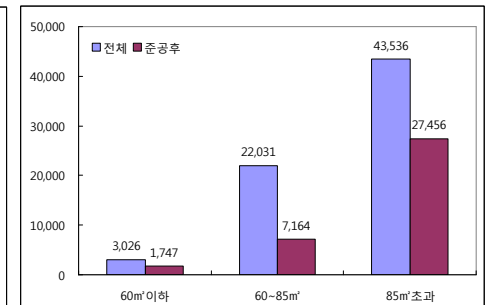
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2011년 8월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

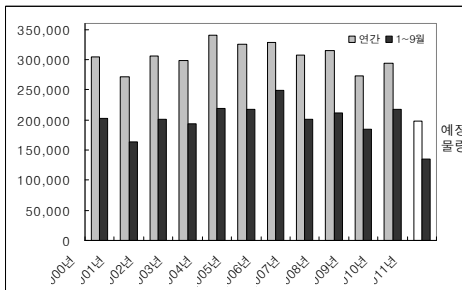
■ 입주물량

2011년 1~9월
입주물량
전년 동기 대비
37.6% 감소

- 2011년 1~9월 누적 입주물량은 13만 6,000여 호로 전년 동기 대비 37.6% 감소
 - 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 34.1% 감소한 수준임.
 - 9월 당월 입주물량은 1만 2,000여호로 전년 동월비 50.0% 감소, 전월 대비 1.3% 증가함. 수도권 9,000여 호, 지방 3,000여 여 호 입주가 이루어짐.
- 1~9월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 43.5%, 지방 29.2% 감소하여 지난달에 비해 지방의 감소폭이 확대된 것으로 나타남.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 132.6% 증가, 서울, 27.2%, 경기, 62.8% 감소함. 9월 들어서는 서울의 감소폭이 소폭 확대됨.
 - 광역시에서는 전년 동기 대비 울산(-67.7%), 부산(-20.3%), 광주(-19.9%), 대구(-19.0%)는 감소하였으나 대전(4.6%)은 증가함.
- 지방 소형(60㎡ 이하)은 유일하게 7.0% 증가함.
 - 중형(60~85㎡ 이하)의 감소폭이 커 수도권은 44.0%, 지방은 37.8% 감소함. 수도권 소형(60㎡ 이하)도 23.1% 감소함.
- 10월 입주예정 물량은 2만 8,000여 호로 올 들어 가장 많은 물량이 예정되어 있음.
 - 수도권 약 1만 5,000여 호, 지방 1만 3,000여 호가 계획되어 있음.

그림_1~9월 입주 물량 추이(전국)

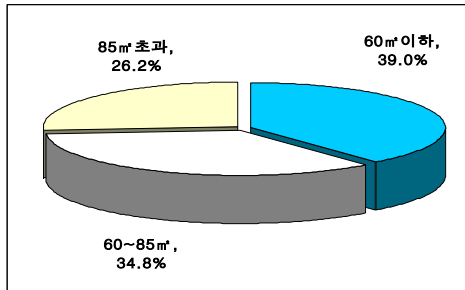
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1~9월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

| 금월 주요정책 추진 동향 | |
|---------------|----------------------------------|
| ● 9.19 | / 분양가상한제 운영 일부개선 추진(국토해양부) |
| ● 9.19 | / 뉴타운 임대주택 비율 지자체 위임범위 확대(국토해양부) |
| ● 9.22 | / 개발부담금 산정시 표준개발비용 적용(국토해양부) |

■ 분양가상한제 운영 일부개선 추진(국토해양부, 9.19)

- 분양가상한제 운영과 관련하여 「공동주택 분양가격 산정규칙」을 개정하기로 함.
 - ① 주택사업자가 간선시설인 진입도로나 도시공원 등을 설치비용을 분양가산정시 택지비 가산 비용으로 인정받을 수 있도록 할 계획
 - * 주택단지와 기간도로를 연결하는 진입도로 중 200m 초과부분 및 도시공원법에 의해 설치가 의무화된 도시공원 설치비용
 - ② 추가선택품목*으로 발코니 확장만 가능토록 되어 있으나, 앞으로는 빌트인 가전제품과 시스템에어컨 설치도 추가선택품목에 포함할 계획
 - * 추가선택품목(플러스옵션)제도 : 분양가격에 포함되지 않으며, 사업주체가 입주자모집공고시 제시하여 입주자가 원할 경우에만 사업주체와 별도 계약 체결을 통해 공급받는 제도
- 이러한 내용을 담은 「공동주택 분양가격 산정규칙」(국토해양부령) 개정안을 9월 19일부터 10월 10일까지 입법예고하여 의견수렴을 거친 후, 10월 말 시행 예정
- 아울러, 주택건설사업체가 분양(임대포함)보증을 받을 때 대한주택보증에 납부하는 분양(임대포함) 보증수수료를 '11년 10월 1일부터 10% 인하하기로 함.

* 주택분양(임대)보증 개요 : 사업주체가 파산 등의 사유로 분양(임대)계약을 할 수 없게 되는 경우, 당해 주택의 분양(임대)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증(주택법시행령 제106조제1항제1호)

■ 뉴타운 임대주택 비율 지자체 위임범위 확대 (국토해양부, 9.19)

- '11.8.8일 발표한 「도시재정비 및 주거환경정비 제도개선」의 후속 조치로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령, 시행규칙」 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령, 일부개정안을 마련하여 9월 19일부터 입법예고
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령, 시행규칙」 개정안 주요 내용
 - ① 뉴타운사업 증가된 용적률의 50~75% 임대주택으로 건설토록 하고 있는데 이때, 시·도 조례로 정할 수 있는 임대주택 건설비율의 범위를 확대하여 지역 여건에 따라 완화 적용할 수 있게 함.
 - 수도권 과밀억제권역의 경우, 임대주택 건설비율을 현행 증가된 용적률의 50~75%에서 증가된 용적률의 30~75%로 완화하여 적용할 수 있도록 하였고, 그 외 지역에도 증가된 용적률의 25~75%에서 20~75%로 적용할 수 있도록 함.
 - ② 보금자리주택지구와 동일한 시·군·구에서 추진되는 뉴타운 사업은 보금자리주택에서 공급되는 임대주택의 세대수 등을 고려하여 시·도 조례로 임대주택 건설비율을 1/2 범위내에서 완화할 수 있도록 함.
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안 주요 내용
 - ① 재개발사업시 임대주택을 세대수의 20%이하로 건설토록 하고 있으나, 세대수 기준 이외에 연면적 기준도 도입하여, 전체 연면적의 15% 범위 내에서 임대주택을 건설하도록 함.
 - 다만, 이 경우 임대주택 세대수가 감소하지 않도록 임대주택 규모를 전용 60㎡ 이하로 제한
 - ② 조합설립에 동의하였더라도 조합설립인가 신청 전까지는 동의를 철회할 수 있도록 함.
 - ③ 정비사업시 공공이 사업시행자에게 무상 양여하는 도로를 국·공유지 중 도시계획시설로 결정된 도로와 주민들이 사용하는 사실상 도로로 명확히 규정
 - ④ 정비구역 지정요건을 노후·불량건축물의 수와 연면적이 전체 건축물의 각각 2/3 이상으로 명확화

⑤ 정비사업전문관리업자가 법률을 위반한 경우 위반행위의 횟수, 내용 등에 따라 영업정지 기간 등을 차등하여 처분할 수 있도록 함.

※ '11.9.1일 입법예고를 마쳤으며, 규제위 및 법제처 심사 등을 거쳐 10월말 국회에 제출할 예정

■ 개발부담금 산정시 표준개발비용 적용(국토해양부, 9.21)

○ 표준개발비용제도를 도입*하여 오는 2011. 11. 20부터 시행할 계획

* 「개발이익 환수에 관한 법률」: 2011. 5. 19 개정·공포

- 표준개발비용 제도는 개발사업 면적이 2,700㎡ 이하인 경우에 한하여 적용하되, 납부의무자가 원할 경우에는 현재와 같은 실비정산방법에 의하여 개발비용을 산정할 수도 있음.

개발사업면적이 2,700㎡이하 구간에서는 실제투입 개발비용과 표준비용 적용방식에 따른 결과값을 비교해 볼때 **표준편차가 적어 안정적이고 소규모 사업이 많이 분포**되어 표준개발비용 적용대상 범위로 선정하는 것이 적절한 것으로 분석

* 개발부담금 산정을 위한 개발비용 산정 및 적용기준 연구용역보고서
(한국토지주택연구원, 2010. 12 ~ 2011. 6)

○ 2008~2010년 일선 시·군·구 실제 개발부담금 부과·처분 자료 분석 결과, 단위면적당 표준비용은 수도권 57,730원/㎡, 비수도권 40,830원/㎡을 적용이 적정할 것으로 판단, 이에 대하여 2011.9.22부터 10.11.까지 행정예고함.



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>