

월간 건설경기동향

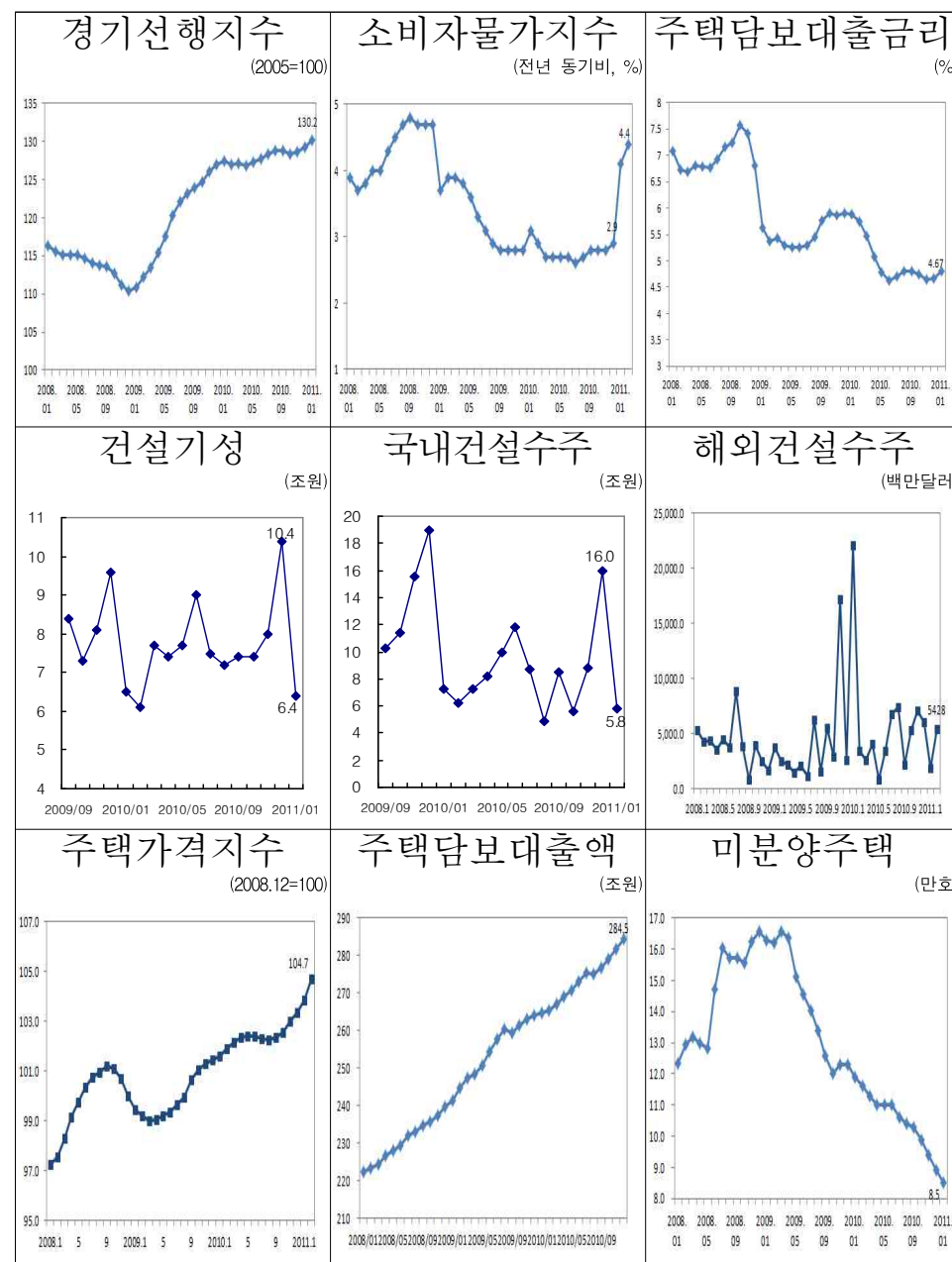
2011 3

건설경기

- ☑ 2011년 1월 국내 건설수주는 공공과 민간모두 부진, 전년 동월 대비 20.9% 감소한 5조 7,756억원 기록, 6개월 연속 감소세 지속
- ☑ 1월 건설기성은 주택기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 6조 3,710억원 기록
- ☑ 1월 건축착공면적 주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 11.9% 감소한 481.6만㎡ 기록
- ☑ 2011년 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 4.3p 하락한 68.1 기록

부동산경기

- ☑ 2011년 1월 토지가격 3개월 연속 상승, 상승폭은 소폭 둔화
- ☑ 2월 수도권 아파트 매매가격 4개월 연속 상승, 전세가격은 25개월 연속 상승
- ☑ 1월 주택건설 인허가 실적 전년 동월 대비 99.3% 증가
- ☑ 2011년 2월까지 누적 분양물량 전년 동기 대비 62.8% 감소
- ☑ 2011년 2월까지 누적 입주물량 전년 동기 대비 12.4% 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

2011년 1월 국내 건설수주 전년 동월 대비 20.9% 감소
건설기성 1.9% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2011년 1월
국내 건설수주
전년 동월 대비
20.9% 감소

- 2011년 1월 국내 건설수주는 지난 2010년 12월과 마찬가지로 공공부문과 민간부문이 모두 부진해 전년 동월 대비 20.9% 감소한 5조 7,756억 원을 기록, 지난 2010년 8월부터 6개월 연속 감소세를 지속함.
 - 2011년 1월 수주액 5조 7,756억원은 1월 실적으로는 2004년 1월 5조 7,045억원 이후 7년 만에 최저치임.
 - 공공부문이 전년 동월 대비 34.0% 감소해 14개월(2010년 7월 제외) 연속 감소세를 이어갔으며,
 - 민간부문 또한 13.7% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속하였음.
- 공공부문은 토목과 건축수주가 모두 부진해 전년 동월 대비 34.0% 감소한 1조 7,130억원을 기록, 1년 이상 감소세를 지속함.
 - 공공수주는 2010년 7월 35.7% 증가한 것을 제외할 경우 2009년 12월부터 2011년 1월까지 총 1년 2개월간 감소세를 지속함.
 - 글로벌 금융위기 이후 경기부양책으로 2009년 조기 발주한 공공공사 물량 영향으로 공공수주가 1년 이상 위축되고 있는 양상임.

표_2011년 1월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2010. 1월	7,303.0	2,596.4	1,888.8	707.6	4,706.6	330.1	4,376.5	2,218.9	5,084.1	2,721.3	2,362.8
2011. 1월	5,775.6	1,713.0	1,070.9	642.0	4,062.6	1,288.4	2,774.2	2,359.4	3,416.2	1,787.1	1,629.1
증감률	-20.9	-34.0	-43.3	-9.3	-13.7	290.4	-36.6	6.3	-32.8	-34.3	-31.1

자료 : 대한건설협회

- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 43.3% 감소한 1조 709억원을 기록, 6개월 연속 감소함.
- 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 호조(+9.9%)를 보였으나, 주거용 건축수주가 부진(-32.0%)하여 전년 동월 대비 9.3% 감소한 6,420억원을 기록, 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간수주는 토목수주가 큰 호조를 보였으나, 건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 13.7% 감소한 4조 626억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 이어감.
- 민간 토목수주는 공단 내 발전 플랜트 수주 증가와 철도 관련 민자수주의 영향으로 자료가 작성된 1994년 이후 1월 실적으로는 역대 최대액인 1조 2,884억원을 기록, 전년 동월 대비 290.4% 급등함.
- 반면, 민간 건축수주는 주택수주와 비주택 수주가 모두 부진(각각 -34.6%, -39.0%)하여 전년 동월 대비 36.6% 감소한 2조 7,742억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 전년 동월 대비 34.6% 감소한 1조 5,672억원을 기록, 작년 10월부터 4개월 연속 감소세를 지속함. 지난 2010년 신규 주택수주의 절반 이상을 차지했던 재건축·재개발 수주가 10월 서울시 공공관리제도 시행과 함께 위축되어, 민간 주택수주가 최근 부진을 지속하고 있음.
- 한편, 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 39.0% 감소한 1조 2,070억원을 기록함. 민간 비주택수주는 작년 3~10월까지 8개월 연속 증가세를 보였으나, 11월 이후 증가와 감소를 반복하는 양상을 보이고 있음.
- 1월 비주택수주가 부진한 것은 사무실 및 점포 수주가 급격히 감소했기 때문임. 2010년 대도시 중심으로 증가한 오피스 공급량이 2011년에 들어와 조정되는 것으로 보이나, 향후 지표추이를 좀 더 지켜볼 필요가 있음.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 1월 세부 공종별 건축수주는 공장 및 창고 수주를 제외하고 모든 공종에서 전년 동월 대비 두자릿 수 이상 감소함.
- 주택수주는 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 40.4% 감소함.

- 사무실 점포 수주도 전년 동월 대비 78.1% 감소한 2,485억원으로 1월 실적으로는 지난 1999년 1월 1,165억원 이후 12년만에 가장 낮은 금액을 기록함.
- 반면, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 1.9% 증가하여 3개월 연속 증가세를 이어감. 다만, 지난 12월 증감률 31.4%에 비하면 증가폭이 크게 둔화된 모습임.
- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 37.0% 감소해 3개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 발전 및 송전 수주가 증가했으나, 다른 수주들은 감소한 모습을 보임.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 37.6% 감소한 2,566억원을 기록, 2009년 11월 이후 2011년 1월까지 15개월 연속(7월 제외) 감소세를 지속함.
- 한편, 철도 및 궤도 수주는 민간자본사업과 관련된 수주(4,437억원)가 발생해 전년 동월 대비 64.9% 증가한 6,262억원을 기록함. 이로써 5개월 연속 감소에서 반등함.
- 치산치수 수주는 전년 동월 대비 71.2% 감소해 5개월 연속 감소세를 지속함. 상하수도 수주 또한, 2.5% 감소하여 부진한 모습을 보임.
- 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 12.7% 증가해 양호한 모습을 보임. 반면, 기계설치 수주는 13.6% 감소해 지난 12월의 증가(+161.4%)를 이어가지 못함.

철도 및 궤도, 발전 및 송전 수주 호조

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산치수	상하수도	발전 및 송전	기계설치
2010. 1월	2,824.0	1,137.5	317.5	574.7	192.0	411.2	379.7	256.9	125.7	310.8	344.8
2011. 1월	1,682.7	248.5	323.4	361.8	65.9	256.6	626.2	73.9	122.5	350.2	297.9
증감률	-40.4	-78.1	1.9	-37.0	-65.7	-37.6	64.9	-71.2	-2.5	12.7	-13.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

1월
재건축·재개발
전년동월대비
20.0% 감소

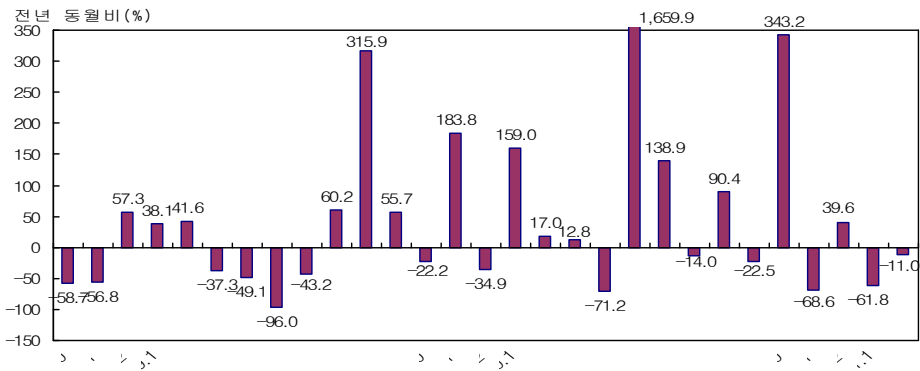
- 1월 재건축·재개발 수주는 서울시의 수주 감소로 전년 동월 대비 11.0% 감소한 8,261억원을 기록, 지난 2010년 12월(-61.8%)의 부진을 지속함.
- 1월 재개발 수주는 전년 동월 대비 20.0% 감소한 6,308억원을 기록함.
 - 재개발 수주는 지난 2010년 10월 서울시의 공공관리자 제도 시행 이후, 높은 비중을 차지하고 있던 서울시의 수주가 크게 감소하였음. 1월에는 재개발수주의 절반 정도가 경기도에서 발생하였으며, 서울시 재개발 수주는 경기도 실적의 절반에도 미치지 못함.
- 1월 재건축 수주는 전년 동월 대비 39.9% 증가한 1,953억원을 기록, 지난 2010년 12월 감소에서 반등함.
 - 재건축수주는 재개발수주와 마찬가지로 서울시의 수주 비중이 떨어진 가운데 경기도를 중심으로 수주가 증가하였음.

표_1월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
1월 증감률	39.9	-20.0	-11.0

(단위 : 전년동월비, %)

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



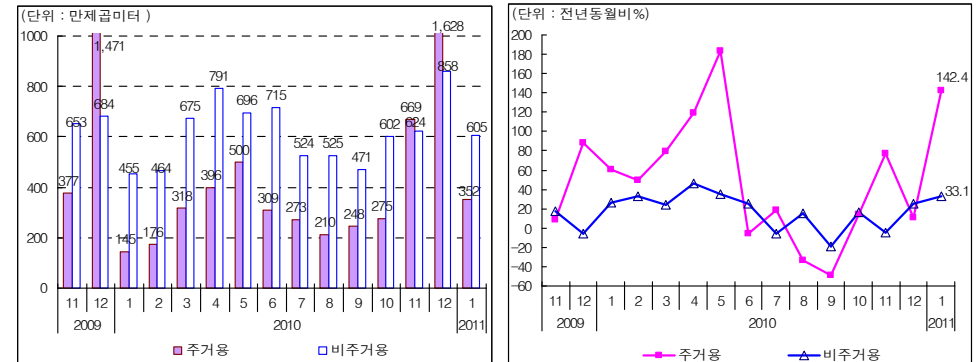
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

1월
건축허가면적
전년동월대비
59.5% 증가

- 2011년 1월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 허가면적이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 59.5% 증가한 956.9만㎡를 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 서울시 공동주택 허가면적 증가로 인해 전년 동월 대비 142.4% 증가한 351.6만㎡를 기록함. 1월 허가면적으로는 최근 5년간 가장 양호한 실적을 보임.
 - 주거용 건축수주가 작년 10월부터 지속적으로 감소한데 반해, 주거용 건축 허가면적은 작년 10월부터 크게 증가하는 양상임.
 - 시도별로 서울시의 허가면적 증가가 두드러졌는데, 이는 과거 재개발·재건축 사업의 건축 인허가 절차가 수주 시점 이후에 발생하였기 때문으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.1% 증가한 605.3만㎡를 기록함.
 - 구체적으로 공업용이 전년 동월 대비 10.8% 감소한 반면, 상업용과 교육·사회용이 각각 6.2%, 12.5% 증가하였으며, 무엇보다 기타 건축허가면적이 151.0% 급등함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

2011년 2월
중동지역
불안에도
불구하고
수주실적 증가

- 2011년 2월 해외건설 수주실적액은 54.3억 달러로 전월 대비 181.7%, 전년 동월 대비 59.0% 증가함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 1,792.3%, 아프리카지역은 409.0% 증가한 반면, 전통적인 수주지역인 아시아 지역은 전월 대비 59.3% 감소함.
 - 중동지역은 지난해 높은 수주를 보였던 사우디아라비아(35.6억 달러), 아랍에미리트(8.2억 달러), 이라크(2.2억 달러)에서 수주가 큰 폭으로 증가함.
 - 아프리카지역은 나이지리아(2.3억 달러), 앙골라(1.4억 달러) 등에서는 신규 수주가 이루어짐.
- 공종별로는 전월 대비 토목(1,779.6%)과 산업설비(307.6%)에서 높은 증가률을 보임.
 - 토목 공종은 전월 대비 도로(11.0억 달러), 상수도(0.8억 달러)에서 큰 폭으로 증가하였으며, 항만(1.3억 달러)에서 신규 수주가 이루어짐.
 - 산업설비는 모든 세부공종에서 증가한 가운데 가스처리시설(18.5억 달러), 발전소(14.7억 달러) 가장 많은 수주액을 보임.
- 2011년 2월말까지의 누적수주실적은 지난해 같은 기간 대비 1/3 수준을 보이고 있으나, 2010년은 1월 원전수주로 급격히 증가하였으며, 2월만을 비교하면 해외수주실적이 개선되고 있음.

※ 2010. 2월까지의 누적 해외수주실적 : 254.9억 달러

표_지역별 해외건설 수주실적

지역	2010.2	2011.1	2011.2			
			계약액	전월비	동월비	누적
총계	3,413	1,927	5,428	181.7	59.0	7,355
중동	1,360	243	4,598	1792.3	238.1	4,841
아시아	2,022	987	402	-59.3	-80.1	1,389
태평양·북미	3	410	0	-100.0	-100.0	410
유럽	16	54	0	-99.7	-99.0	54
아프리카	3	84	428	409.0	14061.6	512
중남미	10	150	1	-99.6	-93.7	151

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

지역	2010.2	2011.1	2011.2			
			계약액	전월비	동월비	누적
총계	3,413	1,927	5,428	181.7	59.0	7,355
토목	36	70	1,316	1779.6	3510.6	1,386
건축	285	833	225	-73.0	-21.1	1,058
산업설비	2,496	951	3,876	307.6	55.3	4,827
전기	7	1	2	63.6	-77.0	3
통신	0	49	0			49
용역	588	24	10	-56.7	-98.2	34

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

1월
건설기성
전년동월대비
1.9% 감소

- 2011년 1월 건설기성은 주거용 건설기성의 부진으로 전년 동월 대비 1.9% 감소한 6조 3,710억원을 기록함.
 - 이로써 건설기성은 지난 2010년 12월의 증가(+8.2%)를 이어가지 못하고 한달 만에 다시 감소하였으며, 작년 8월부터 전년 동기 대비 증가율이 증가와 감소를 반복하는 패턴을 지속함.
 - 건축기성은 비주택기성이 양호(+26.3%)했으나, 주택기성이 부진(-21.9%)해 전년 동월 대비 4.0% 감소한 3조 5,741억원을 기록함.
 - 주택기성은 지난 2003년 1월 1조 7,6188억원 이후 8년 내 가장 부진한 1조 8,256억원을 기록하였음. 결국 전년 동월 대비 21.9% 감소해 10개월 연속 감소세를 지속함.
 - 한편, 토목기성은 전년 동월 대비 0.9% 증가한 2조 7,969억원으로, 통계가 작성된 1997년 이후 1월 실적으로는 역대 최대액을 기록함.
- 발주자별로 공공기성이 전년 동월 대비 12.1% 증가해 호조를 보였으나, 민간기성이 10.3% 감소해 부진하였음.
 - 공공기성은 공공 토목기성 증가의 영향으로 전년 동월 대비 12.1% 증가한 2조 5,288억원을 기록함. 민간기성은 주택기성의 부진과 함께 전년 동월 대비 10.3% 감소한 3조 5,650억원으로 5개월 연속 감소세를 지속함.

표_2011년 1월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2010. 1	6,496.1	3,723.7	2,338.8	1,384.8	2,772.4	1,665.2	209.6	881.7	2,256.8	3,972.2	131.1	28.2
2011. 1	6,371.0	3,574.1	1,825.6	1,748.5	2,796.9	1,953.4	189.3	625.7	2,528.8	3,565.0	252.8	24.3
증감률	-1.9	-4.0	-21.9	26.3	0.9	17.3	-9.7	-29.0	12.1	-10.3	92.8	-13.8

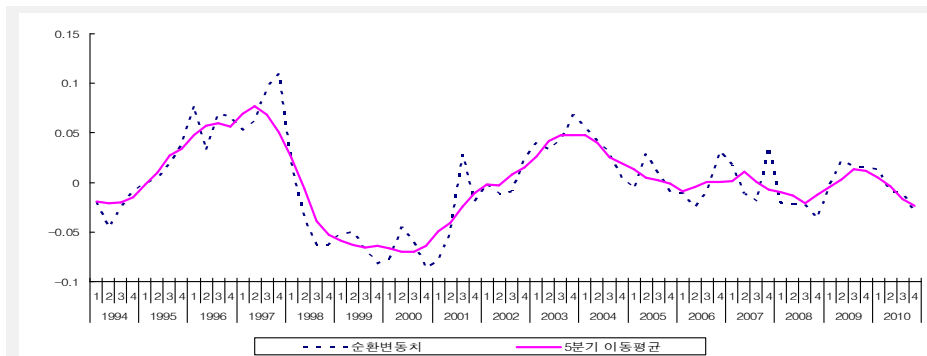
자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행의 2010년 4/4분기 국민계정(속보)에 의하면 4/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)가 전년 동기 대비 4.7% 감소함.
 - 이로써 2010년 국내 건설투자는 2/4분기부터 4/4분기까지 3분기 연속 감소, 부진을 지속해 전년 대비 2.3% 감소함.
- 결국 건설투자는 순환주기상에서 2008년 4/4분기 이후 완만한 회복국면으로 진입한 듯 보였으나, 2010년에 확장국면을 이어가지 못하고 다시 수축국면으로 돌아섬.
 - 건설투자는 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 순환주기상 침체국면을 맞은 이후 2009년 정부의 토목공사로 인한 경기부양책의 영향으로 회복하는 양상을 보였음.
 - 그러나, 2010년에 들어서 2009년의 확장추이를 이어가지 못하고 다시 하락, 결국 2010년 2/4분기를 기준으로 다시 침체한 모습을 보임.
 - 이는 공공 토목투자의 높은 증가세가 더 이상 시현되지 않는 가운데, 토지 주택공사의 재정난으로 인한 공공주택 사업축소와 부동산 경기 회복 지연으로 인하여 주거용 건설투자가 위축되었기 때문으로 판단됨.

2010년
국내 건설투자
순환주기
다시 하락

건설투자의 순환 주기



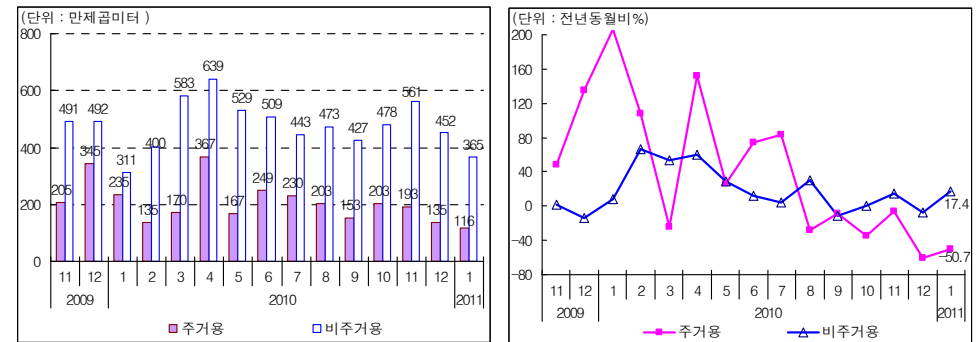
자료 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

1월
건축착공면적
전년동월대비
11.9% 감소

- 2010년 1월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 11.9% 감소한 481.6만㎡를 기록, 지난 12월 29.8% 감소한 이후 두달 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 지난 2010년 12월(-60.9%)과 마찬가지로 전년 동월 대비 50.7% 급감한 116.1만㎡를 기록, 6개월 연속 감소세를 지속함. 결국, 지난 2008년 10개월 연속 감소 이후 가장 오랜 기간 동안 감소함.
 - 주거용 착공면적은 분양가 상한제 확대시행의 영향으로 지난 2008년 2월~11월까지 10개월 연속 감소한 이후, 다시 장기간 감소하는 양상을 보이고 있는데, 이는 주택 수주와 같은 선행 지표의 부진과 부동산 경기 회복이 지연되고 있는데 따른 결과로 판단됨.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 17.4% 증가한 365.4만㎡를 기록, 지난 2010년 12월의 부진(-12.3%)에서 반등한 양상으로 모든 공종에서 전년 동월 대비 10.0% 이상 증가함.
 - 구체적으로 지난 12월 전년 동월 대비 12.3% 감소했던 상업용 건물착공면적이 29.1%나 증가해 가장 높은 증가세를 기록하였으며, 다음으로 교육 사회용이 28.0% 증가, 공업용이 14.0% 증가함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



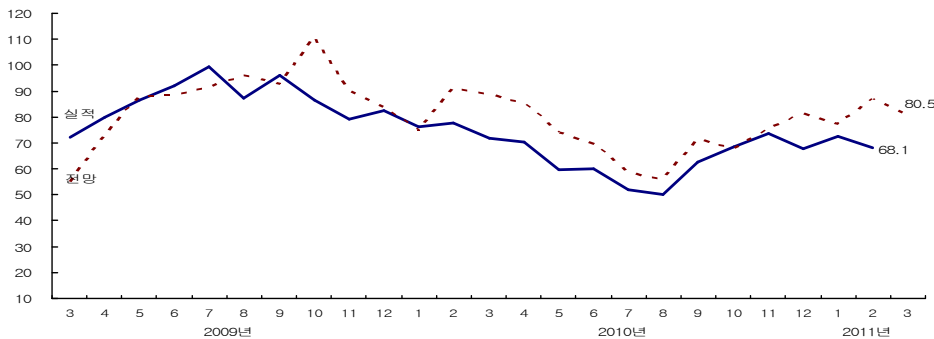
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
2월 CBSI
전월 대비
4.3p 하락한
68.1기록

- 2011년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 4.3p 하락한 68.1을 기록함.
- CBSI는 지난 1월 전월비 4.5p 상승해 72.4를 기록했으나, 2월에는 상승세를 이어가지 못하고 1개월만에 다시 지난 1월의 상승 폭만큼 하락함.
- 이로써 작년 8월(50.1)부터 11월까지 상승세를 보였던 CBSI는 작년 12월부터 올 2월까지 3개월 동안은 상승세를 이어가지 못하고 70선 주위에서 등락을 반복하며 횡보세를 보임.
- 겨울철에 접어들며 공사물량이 감소한데다 그동안 CBSI 회복세를 주도했던 주택경기가 분양 비수기인 겨울철에 접어들며 더 이상 CBSI 회복세를 견인하지 못한 계절적 요인에 가장 큰 원인이 있음.
- 한편, 3월 CBSI 전망치는 2월 실적치 대비 12.4p 상승한 80.5를 기록함.
- 3월 이후는 일반적으로 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 공사발주 물량도 증가하고 주택사업도 3월부터 분양이 본격 시작되므로 3월 CBSI는 상승할 가능성이 있음.
- 그러나, 주택경기가 3월 중 발표 예정인 정부의 주택/부동산 대책에 의해 크게 좌우될 것으로 전망됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

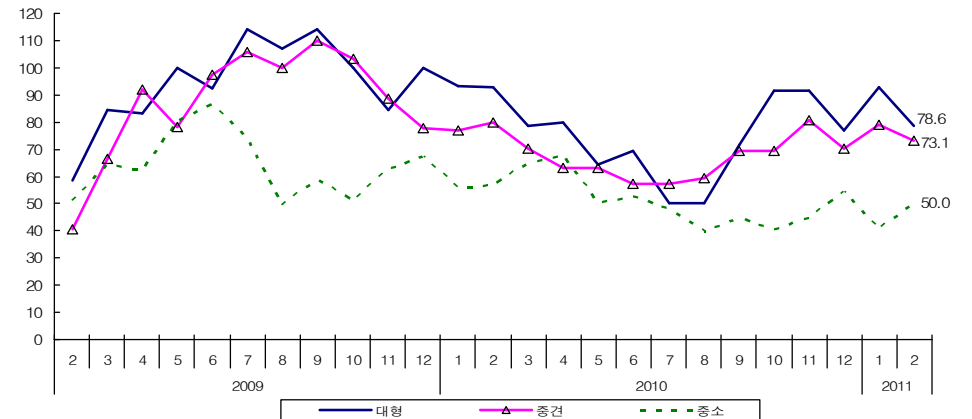


자료 : 한국건설산업연구원

중견 중소기업
지수 상승
반면, 대형업체
지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 지난 1월 지수가 상승했던 대형, 중견업체 지수는 작년 12월 수준으로 지수가 재하락한 반면, 중소기업 지수는 상승함.
- 지난 1월에 전월비 16.0p 상승한 92.9를 기록했던 대형업체 지수는 2월에는 다시 전월비 14.3p 하락한 78.6을 기록하며 2월 CBSI 하락을 주도했는데, 최근 중동지역의 소요 사태로 향후 해외건설 수주가 감소할 것에 대한 우려가 상당부분 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 중견업체 지수 역시 1월에는 전월비 8.8p 상승한 79.2를 기록했으나, 2월에는 다시 전월비 6.1p 하락한 73.1을 기록했으며, 작년 11월부터 올 2월 까지 대략 70~80선 사이에서 횡보세를 보임.
- 한편, 지난 1월 전월비 13.6p 하락한 40.7을 기록했던 중소기업 지수는 2월에는 전월비 9.3p 상승한 50.0을 기록함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2010. 10월	11월	12월	2011. 1월	2월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	-51.1	-43.1	-16.0	-20.9	
		토 목	-72.6	-42.1	33.6	6.3	
		건 축	-30.7	-43.7	-41.6	-32.8	
		공 공	-66.2	-53.3	-14.2	-34.0	
		토 목	-79.4	-46.0	-21.2	-43.3	
		건 축	-9.7	-70.1	-0.1	-9.3	
	민 간	-38.6	-37.1	-16.9	-13.7		
	토 목	-51.6	-28.9	127.9	290.4		
	건 축	-34.9	-38.3	-49.4	-36.6		
	건 축 허가	합 계	15.9	25.6	15.3	59.5	
주 거	14.6	77.5	10.6	142.4			
비주거	16.5	-4.4	25.5	33.1			
동행 지표	기 성	합 계	0.9	-0.5	8.2	-1.9	
		공 공	10.5	17.1	18.6	12.1	
		민 간	-4.8	-9.4	-0.5	-10.3	
	건 축 착공	합 계	-13.5	8.3	-29.8	-11.9	
		주 거	-35.3	-5.9	-60.9	-50.7	
		비주거	0.9	14.3	-8.0	17.4	
	C B S I	중 합	68.5	73.7	67.9	72.4	68.1
		대 형	91.7	91.7	76.9	92.9	78.6
		중 건	69.2	80.8	70.4	79.2	73.1
		중 소	40.4	44.6	54.4	40.7	50.0
서 울	84.4	91.2	75.3	90.5	79.1		
지 방	45.1	46.6	56.7	46.2	51.2		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2010.11월	12월	2011.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	101.19	101.3	101.4		0.1%	0.5%
	토지거래량(필지)	208,260	257,992	190,717		-26.1%	12.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	233.23	233.18	235.53	236.13	0.3%	0.3%
	아파트전세가격지수	208.22	212.12	216.44	218.29	0.9%	11.3%
	중위주택가격(만원)	22,328	22,427	22,539	22,676	0.6%	0.5%
	아파트거래량(호)	53,558	63,192	45,345		-28.2%	34.1%
	분양물량(호)	14,876	6,795	3,627		-46.6%	-86.0%
	미분양물량(호)	94,539	88,706	84,923		-4.3%	-28.7%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.9월	10월	11월	12월	2011.1월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.8	4.74	4.65	4.67	4.80	0.13%p	-1.08%p
주택담보대출규모(십억원)	276,804	279,003	281,883	284,552	287,803	1.1%	8.7%
주택담보대출 연체율(%)	0.57	0.63	0.59	0.52	0.55	0.03%p	0.15%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 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 3개월 연속 상승, 상승폭은 소폭 둔화
 주택시장 : 매매가격과 전세가격 동반 상승세 4개월 연속 지속

1. 토지시장

● 토지 거래

○ 2011년 1월 전국 토지거래량은 19만 717필지로 전월 대비 26.1% 감소, 전년 동월 대비 12.2% 증가함.

전월 대비
 계절적 요인으로
 토지거래 감소

- 면적기준으로는 156.0km²가 거래되었으며, 전월 대비 30.9%, 전년 동월 대비 10.2% 감소함.

- 1월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 17만 9,336필지의 106.3% 수준임.

※ 2000년대 1월 평균 거래량 대비 주거지역 112.4%, 상업지역 146.0%, 공업지역 114.2%, 녹지지역 95.7%, 개발제한 55.4%, 미지정 180.8%, 관리지역 88.0% 수준임.

○ 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 25.3% 감소, 전년 동월 대비 18.9% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 30.3% 감소, 전년 동월 대비 5.5% 증가함.

○ 필지기준으로 미지정 용지를 제외한 모든 용도지역에서 전월 대비 감소함.

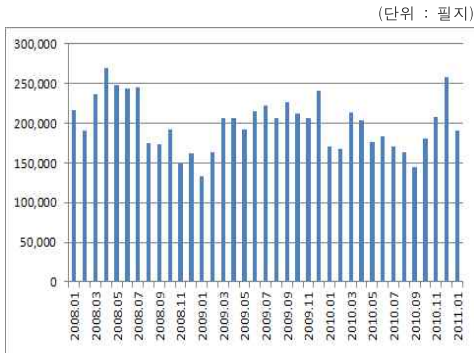
- 미지정 토지(필지기준, 10.2%)에서 2개월 연속으로 전월 대비 증가함.

○ 계절적 요인으로 인하여 모든 거래원인별, 거래주체별 거래량이 전월 대비 감소

- 거래원인별로는 매매거래가 전월 대비 -27.9%로 가장 크게 감소함.

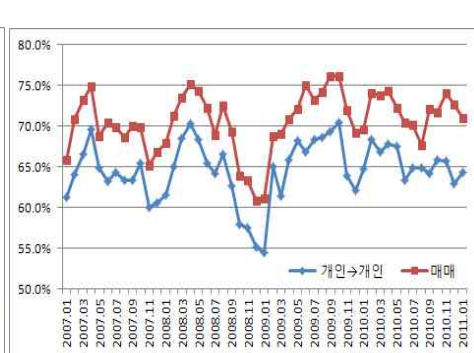
- 거래주체별로는 개인간 거래의 3개월 연속 증가세가 금월 들어 24.4% 감소세로 돌아섬.

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2009년		2010년				2011년			
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기			
							10월	11월	12월	
전체 거래량	653,746	660,353	550,960	563,043	479,832	647,488	181,236	208,260	257,992	190,717
개인간 거래	449,730	435,064	367,375	372,867	310,320	418,876	119,524	136,840	162,512	122,832
거래 비중	68.8	65.9	66.7	66.2	64.7	64.7	65.9	65.7	63.0	64.4
매매 거래량	487,152	477,507	400,037	407,706	335,431	471,764	130,003	154,096	187,665	135,389
거래 비중	74.5	72.3	72.6	72.4	69.9	72.9	71.7	74.0	72.7	71.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

- 2011년 1월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 기록하며, 상승폭은 소폭 둔화됨.
 - 수도권은 서울(0.12%), 인천(0.06%), 경기(0.08%) 모두 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 상승폭은 소폭 둔화됨. 경기 하남시(0.40%)와 시흥시(0.35%)는 전월에 이어 보급자리지구의 영향으로 높은 상승률을 기록함.
 - 비수도권 지역은 상승률을 지속하고 있는 가운데 대전(0.17%)은 재개발, 재건축, 택지개발사업 등으로, 경남(0.12%)은 도로개통 등에 따른 기대감으로 높은 상승률을 기록함.
 - 지방 시군구 중에서는 경남 거제시(0.42%), 경남 함안군(0.40%)에서 전월에 이어 개발사업(4대강사업, 도로 개통 등)의 영향으로 높은 상승률을 보임.

토지가격
3개월 연속
상승

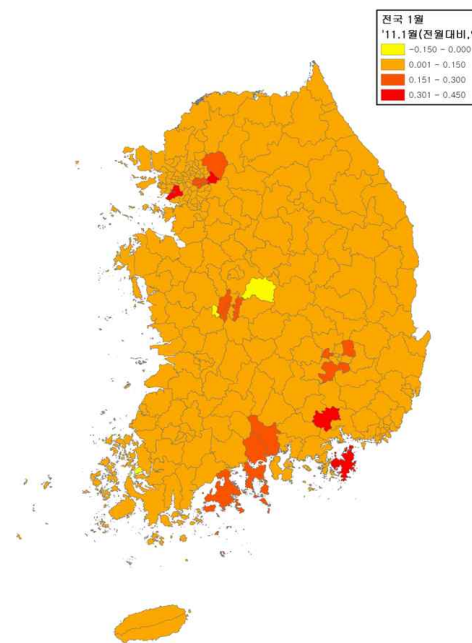
- 용도지역별로는 GB지역이 0.22%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 그 외의 용도지역에서는 0.1%내외의 상승률을 기록함.
 - 보급자리지구 및 4대강 사업의 영향으로 GB지역(0.22%)과 녹지지역(0.10%)이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
 - 이용상황별로는 전(0.12%)과 기업의 설비투자 증가 등으로 공장용지(0.10%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
월 별	0.25	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09
누계 (전년말대비)	0.25	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05	0.09

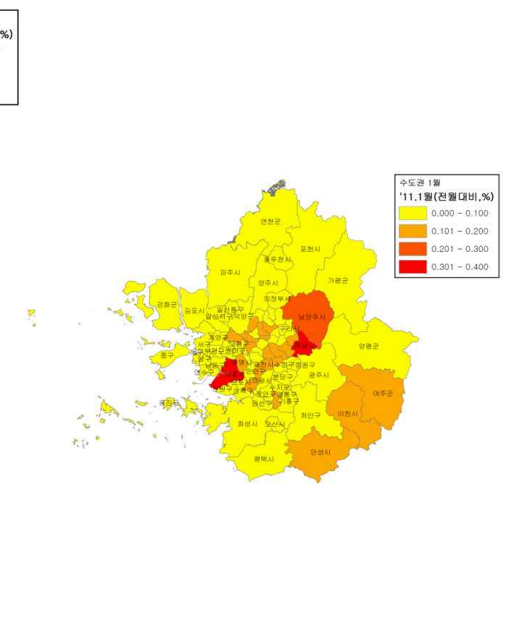
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 1월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

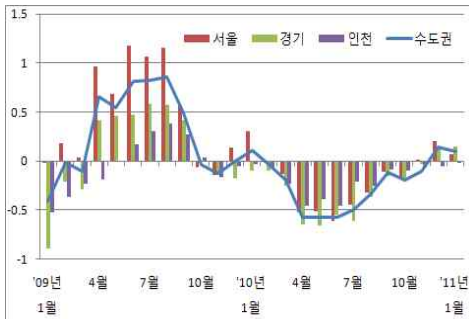
2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

수도권
매매 4개월
전세 25개월
연속 상승

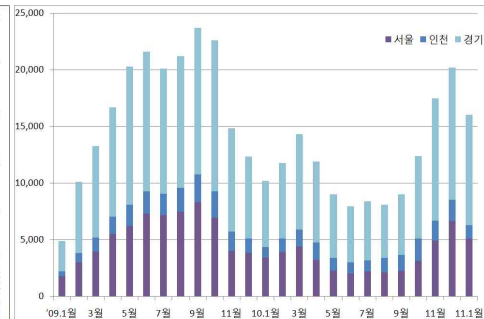
- 2011년 2월 수도권 아파트 매매가격은 0.11%의 상승률을 기록하며 4개월 연속 상승하였으며, 상승폭은 2개월 연속 둔화됨.
 - 서울(0.06%)은 전월에 이어 5개월 연속 상승률을 보이며 상승폭은 소폭 둔화. 경기(0.21%)는 3개월 연속 상승하며 상승폭 확대. 인천(-0.01%)은 여전히 하락세 유지
 - 시군구별로는 경기 화성시(0.51%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 경기 수원시(0.45%), 평택시(0.41%), 광명시(0.32%), 오산시(0.29%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록함. 반면 인천 중구(-0.26%), 서울 강북구(-0.08%), 금천구(-0.06%) 등에서는 하락률을 기록함.
 - 규모별로는 전반적으로 상승폭이 둔화된 가운데 여전히 중소형 강세가 지속되고 있음(소형 0.25%, 중형 0.10%, 대형 0.04%).
- 전세가격은 25개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 소폭 둔화되면서 0.10%를 기록함.
 - 경기의 전세가격은 전월 대비 1.61% 상승하며, 전월에 이어 전국 16개 시도중 가장 높은 상승률을 기록함(서울 0.56%, 인천 0.35%).
 - 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨(소형 0.93%, 중형 0.86%, 대형 0.62%).

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부

- 경기 화성시(3.08%), 용인시(3.04%) 등에서 높은 상승률을 보였으며, 서울 강남구(-0.01%)는 하락률을 기록함.

○ 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승률은 전월 대비 0.14%로 4개월 연속 상승률을 기록하고 있으며, 상승폭은 둔화됨.

- 강남4구 및 일부지역에서 상승률을 기록하였으며, 그 외의 지역은 모두 보합세 및 하락률을 기록함.

※ 서울 관악구(0.42%), 송파구(0.31%), 서초구(0.20%), 강동구(0.17%), 강남구(0.13%), 경기 광명시(0.13%), 남양주시(0.12%)

실거래가 거래량 통계작성 이래 1월 거래량 중 가장 많은 거래량

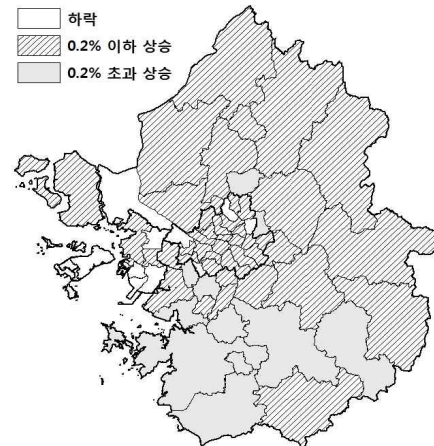
○ 2011년 1월 수도권 실거래가 거래량은 1만 6,041호로 전월 대비 20.5% 감소, 전년 동월 대비 57.6% 증가함.

- 전월 대비 서울 23.1%, 인천 37.3%, 경기 16.2% 감소함.

- 최근 3년 1월 평균 거래량과 비교시 60.1% 급증함(최근 3년 1월 평균 거래량 대비 서울 63.7%, 인천 3.5%, 경기 69.6% 증가)

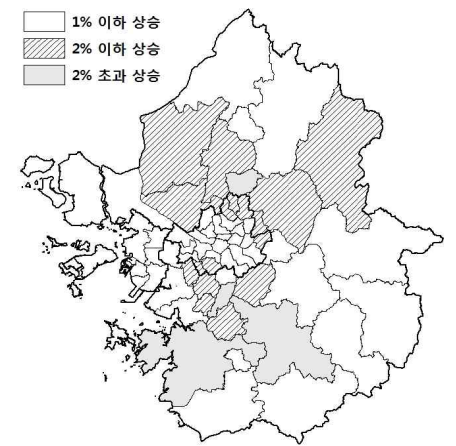
- 전월 대비 거래량이 큰 폭으로 감소하였으나, 이는 전월의 거래량 급증에 따른 기저효과로 감소한 것으로 판단됨.

그림_2011년 2월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 2월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



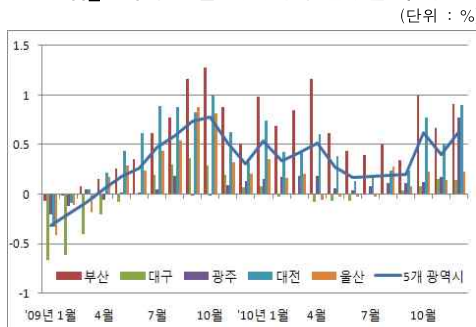
자료 : 부동산114(주)

■ 광역시/지방 시장

부산, 대전
매매 및 전세
상승세 지속
광주도 전월에
이어 강세

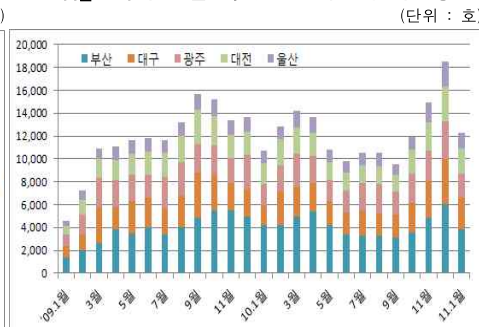
- 2월 지방광역시의 아파트 매매가격은 0.42% 상승하며, 23개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 둔화됨.
 - 전월에 이어 부산(0.94%), 대전(0.75%), 광주(0.71%)의 높은 상승세 속에 대구(0.48%), 울산(0.33%)도 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 전월 대비 중소형에서 상승폭이 크게 둔화된 가운데 여전히 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1월 2.13%→2월 0.69%, 중형 1월 1.41%→2월 0.51%, 대형 1월 0.49%→2월 0.13%).
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.41% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 부산(0.70%), 대구(0.70%), 광주(0.51%), 대전(0.55%), 울산(0.44%) 모두 상승률을 기록함.
 - 규모별로는 매매시장과 마찬가지로 모든 규모에서 상승폭이 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.58%, 중형 0.42%, 대형 0.24%).
- 1월 거래량은 1만 2,292호로 전월 대비 33.5% 감소, 전년 동월 대비 14.8% 증가함.
 - 2011년 1월 거래량은 5개 광역시 최근 3년 1월 평균 거래량은 8,099호와 비교시 51.8% 증가한 수준임.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



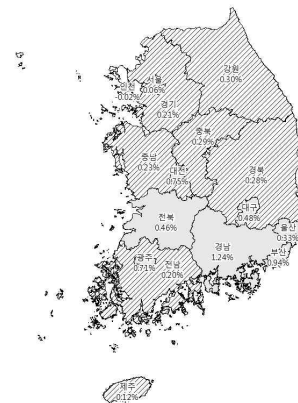
자료 : 국토해양부

부산
주변지역
상승세 지속
가운데
일부지역
국지적 강세

- 2월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.50% 상승하였으며, 상승폭은 둔화
 - 경남(1.24%), 전북(0.46%), 강원(0.30%), 충북(0.29%), 경북(0.28%), 충남(0.23%), 전남(0.20%), 제주(0.12%) 순임
 - 여전히 부산 인접 경남 양산시(1.21%) 및 김해시(1.55%)가 강세를 보이고 있는 가운데, 전남 영암군(3.60%), 강원 동해시(1.21%), 경남 창원시(1.08%) 등도 높은 상승률을 보임.
 - 규모별로는 소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.86%, 중형 0.47%, 대형 0.20%).
- 전세가격은 0.47% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 경남(0.82%), 경북(0.51%), 강원(0.49%), 충남(0.39%), 충북(0.32%), 전북(0.29%), 전남(0.15%), 제주(0.05%) 순임.
 - 모든 규모에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.61%, 중형 0.51%, 대형 0.19%).
- 1월 거래량은 1만 7,012호로 전월 대비 30.7% 감소, 전년 동월 대비 31.6% 증가함. 최근 3년 1월 평균 거래량보다 49.0%가 많은 수준임.
 - 전월 대비 모든 권역이 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 전라권(-14.0%)만 감소를 보임.

그림_2011년 2월 매매가격 변동률

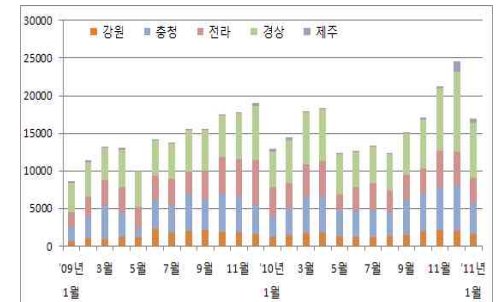
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1월
인허가
전년 동월비
99.3% 증가

- 2011년 1월 주택건설 인·허가 실적은 1만 8,500호로 전년 동월 대비 99.3% 증가하였으나, 예년(2000~2010년 평균) 동월 대비로는 15.1% 감소한 수준임.
- 공공부문은 지난해 12월의 밀어내기식 물량의 영향으로 80호에 불과하였으나, 민간부문은 1만 8,420호로 전년 동월 대비 125.0% 증가함.
- 지역별로는 모든 지역에서 증가세를 보임. 특히 기타광역시에서 전년 동월 대비 172.5% 증가하여 큰 폭의 호조세를 보임.
- 1월 동안 서울(4,907호), 경기(3,981호), 인천(2,007호), 부산(1,292호), 경남(1,287호)에서 많은 인허가 실적을 보임.
- 유형별로는 민간분양 1만 8,150호(98.1%)의 실적으로 절대 다수를 차지하였고 이외에는 민간임대 270호(1.5%), 공공임대 80호(0.4%)의 순으로 나타남.
- 수도권은 공공부문의 실적이 전혀 없었음에도 불구하고 민간부문의 실적 호조세(136.7%)에 힘입어 전년 동월 대비 105.3% 증가함.
- 민간부문은 전년 동기 대비 서울 285.5%, 인천 172.0%, 경기 53.6% 증가하여 전 지역에서 두 자릿수 이상 증가함.

예년 동월비
15.1% 감소

표_부문별·지역별 2011년 1월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
2011년 1월	18,500	10,895	3,172	4,433	80	-	-	80	18,420	10,895	3,172	4,353
2010년 1월	9,282	5,307	1,164	2,811	1,094	704	260	130	8,188	4,603	904	2,681
전년 대비 증감률	99.3	105.3	172.5	57.7	-92.7	-	-	-38.5	125.0	136.7	250.9	62.4

자료 : 국토해양부

아파트
174.6% 증가,
전국 증가세

- 전년 동월 대비 기타광역시 172.5%, 기타지방 57.7% 증가함. 특히, 대구를 제외한 광주, 대전, 울산, 부산은 세자릿수 이상 증가세를 보임.
- 기타광역시의 공공부문 실적은 전무하였으나, 민간부문 실적인 전년 동기 대비 250.9% 증가하여 호조세를 견인함.
- 기타지방도 민간부문의 실적이 전년 동기비 62.4% 증가함. 특히, 제주(200.7%), 충남(56.7%), 경남(55.8%), 경북(52.4%)에서 높은 증가세를 보임.
- 아파트 인허가 실적은 9,710호로 전년 동기 대비 174.6% 증가함.
- 전년 동월 대비 서울(3,591.7%), 경기(95.8%), 인천(51.5%) 모두 증가하여 수도권에서 217.1%의 비교적 큰 폭의 증가세를 보임. 지방도 112.0% 증가함.

아파트의 실적
기타광역시
세자릿수 이상
증가세 지속

- 아파트의 실적은 전년 동월 대비 53.0% 증가. 아파트의 실적 비중이 47.5%에 이르러 아파트의 비중 증가세가 2011년까지 이어지고 있음.
- 2011년 들어서는 수도권(31.8%)보다 지방(79.7%)의 호조세가 지속되고 있음. 특히, 부산, 대구, 대전은 세자릿수 이상 증가세를 보임.
- 초소형(40㎡ 이하) 실적은 전년 동기 대비 539.9%의 폭발적 증가세
- 소형(40~60㎡ 이하) 226.0%, 중소형(60~85㎡ 이하) 82.2% 증가하여 소형 증가세가 두드러짐.
- 초대형(135㎡ 초과)은 유일하게 14.2% 감소하여, 소형주택에 쏠리고 있는 수요를 반영함.

그림_2011년 1월 주택유형별 주택건설실적

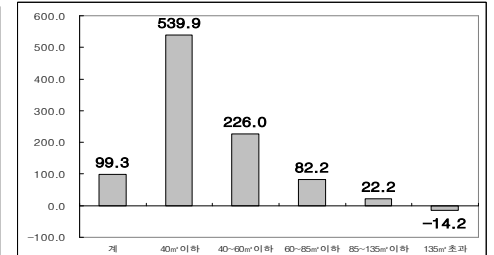
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1월	전년비 증감률	2011년 1월	전년비 증감률
총계	9,710	174.6	8,790	53.0
수도권	6,676	217.1	4,219	31.8
서울	3,101	3,591.7	1,806	51.9
인천	1,306	51.5	701	20.9
경기	2,269	95.8	1,712	19.5
지방	3,034	112.0	4,571	79.7

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1월 규모별 전년 동기 대비 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토해양부

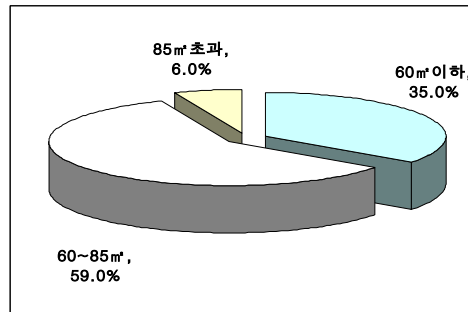
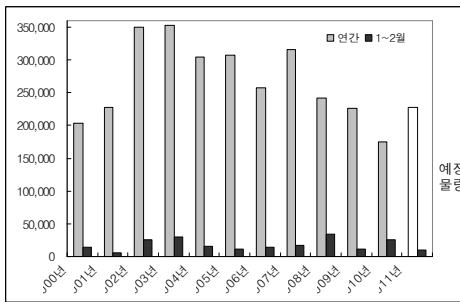
■ 분양 및 미분양 물량

2011년
2월 분양물량
전년동월비
2.1% 증가

- 2011년 2월 분양물량은 6,500여 호로 전년 동월 대비 2.1%, 전월 대비 121.3% 증가함. 그러나, 1~2월 누적 물량 기준으로는 전년 동기 대비 62.8% 감소함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 2월 대비로도 4.7% 감소한 수준임.
 - 유형별 비중은 민간분양 45.3%, 공공임대 34.8%, 공공분양 11.4%, 민간임대 8.6% 수준임.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 40.7%, 중형(60~85㎡) 52.7%, 대형(85㎡ 초과) 6.6%로 지난해에 이어 중형 물량이 다수 시장에 나눔.
- 경기(2,500호)와 부산(1,300호)에서 전체 물량의 절반 이상 분양됨.
 - 경기도는 성남과 파주에서 분양이 이루어졌으며, 부산은 강서구에서 분양 물량이 나눔.
- 3월 분양계획 물량은 2만 9,000여 호 수준(수도권 2만 2,000여 호, 지방 7,000여 호)으로 조사됨.
 - 3월부터 6월까지 매월 2만호 이상 물량이 분양 계획 중에 있으나, 주택시장의 불확실성이 여전히 해소되지 않고 있어 실제 분양되어 시장에 나올 물량은 제한적일 것으로 예상됨.

3월 분양계획
2만 9,000여
호에 달해

그림_2000년대 1~2월 분양 물량 추이(전국) 그림_2011년 1~2월 규모별 분양 물량 비중(전국)
(단위 : 호) (단위 : %)



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

자료 : 부동산114(주)

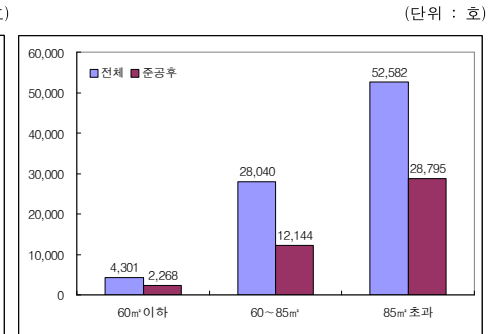
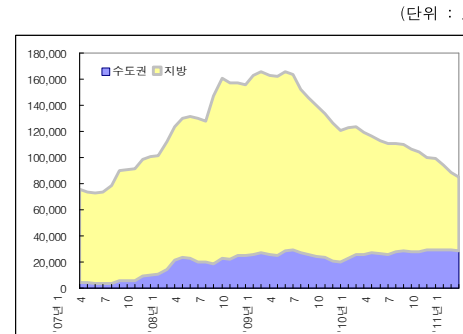
수도권
준공후 미분양
811호 증가

- 2011년 1월 전체 미분양 물량은 3,783호(4.3%) 감소하여 8만 4,923호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 552호(1.3%) 증가하여 4만 3,207호까지 증가함.
- 전체 미분양은 지방은 3,267호 감소하여 5만 6,027호로 감소하였으며 수도권도 516호 감소하여 2만 8,896호 수준으로 떨어짐.
 - 지방의 준공후 미분양은 259호 감소하였으나 수도권의 준공후 미분양은 811호 증가하여 9,540호까지 확대됨.
- 대구(783호), 광주(550호), 서울(460호)에서 많은 물량이 해소되었고 인천은 이번 달에도 209호 증가함.
 - 대구 달서구(494호), 광주 광산구(375호), 경기 수원시(364호), 서울 용산구(338호), 부산 기장군(148호)에서 많은 물량이 해소됨.
 - 반면, 경기 화성시(541호), 인천 계양구(317호), 경남 창원군(251호), 경기 고양시(81호), 평택시(50호)에서는 미분양이 증가함.
- 모든 규모에서 전체 미분양은 감소중이나 준공후 대형(85㎡ 초과)은 1,015호 증가하여 2만 8,795호로 증가함.
 - 수도권에서는 준공후 중형(60~85㎡)도 206호 증가하였고, 준공후 대형(85㎡ 초과)은 606호 증가함.

준공후 대형
1,015호 증가

그림_미분양 물량 추이

그림_2011년 1월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

- 민간 준공후 미분양이 전월세 주택으로 적극 활용될 수 있도록 양도세와 취득세를 감면할 계획
- i)건설사가 2년이상 임대한 준공후 미분양 주택을 취득하거나 ii)준공후 미분양 주택을 취득하여 5년이상 임대하는 경우에 취득세를 최대 50% 감면하고, 취득후 5년간 발생한 양도소득에 대해 양도세를 50% 감면할 예정

구분	감면내용
대상주택	개정법률 시행일 당시 준공후 미분양주택 (단, 기준시가 6억원 초과 또는 전용면적 149㎡ 초과 제외)
대상자	①건설사가 2년이상 임대후 분양한 주택을 취득하는 자 ②준공후 미분양주택을 취득하여 5년이상 임대하는 자
감면율	· (취득세) 취득시 최대 50% 감면 · (양도세) 취득후 5년간 발생 양도소득금액의 50% 감면
임대개시 시한	'11.12.31일까지 임대계약 체결

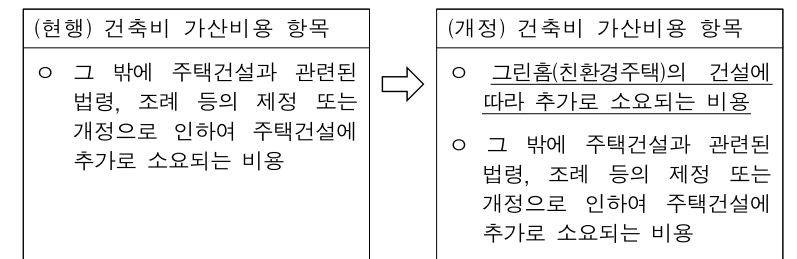
- 현행 지방 미분양주택에 대한 양도세·취득세 감면은 당초 계획대로 '11.4.30일에 종료
- 5년 임대주택에 대해 금년말까지 한시적으로 지원한도를 늘리고 금리도 인하하는 한편, 임대주택 거주자의 월세부담을 줄일 수 있도록 임대보증금 상한규제도 완화
(지원한도) 호당 5,500~7,500만원 → 7,000~9,000만원 이하
(지원금리) 연 3~4% → 2%
상한을 「(건설원가+기금대출금)의 80~90% → 100%」로 완화
- 주택기금 지원을 받을 수 있는 원룸형 도시형생활주택 규모를 늘릴(30→50㎡ 이하) 예정
- 공공부문에서도 임대주택 공급 지속적으로 확충해 나갈 계획
 - 보급자리 임대주택('11년 11만호)을 최대한 조기 건설·공급
 - 수도권 재개발시 적용되는 임대주택 건설비율(현행 17%)도 지자체가 20%까지 상향할 수 있도록 하여 임대주택 공급 확대

■ 국토계획법 시행령 일부개정안 입법예고(국토해양부, 2.15)

- 개정안의 주요내용은 토지거래허가구역내 공장과 단독·다세대 주택을 구입하여 이용의무를 받고 있는 자가 시설을 실제 사용하고 있으나 잉여시설이 발생할 경우 시설의 일부에 대해 임대가 가능하도록 함.
- 일정기간(공장 4년, 주택 3년) 동안 당초 허가받은 목적(공장은 사업목적, 주택은 주거목적)대로 이용할 의무

■ 친환경주택(그린홈) 건설에 따른 추가비용 인정 명확화(국토해양부, 2.25)

- 그린홈 건설에 따른 추가비용의 가산비 인정 근거를 명확화하는 내용의 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 개정(안)을 마련 '11년 2월 25일(금)부터 입법예고함.
- * 그린홈 의무기준 : 총에너지사용량의 20%(전용면적 60㎡이하인 경우 15%)이상 절감토록 설계·시공
- 현행 분양가상한제 하에서 '10.10월부터 공동주택에 대한 그린홈 건설이 의무화됨에 따라 추가 발생하는 비용을 기본형건축비 가산비용으로 법령에 명시



■ 상업지역 내 주택과 호텔의 복합건축 허용(국토해양부, 3.8)

- 상업지역내 공동주택과 호텔의 복합건축을 허용하는 한편, 준주거지역에서 지어지는 주상복합건축물에 대해 주민편의시설 설치제함을 완화하는 내용의 '주택건설기준 등에 관한 규정'이 '11.3월중 시행됨.

○ 개정안의 주요 내용은 다음과 같음.

① 상업지역내 주택과 호텔의 복합건축 허용

- 숙박시설 중 상업지역에 건설되는 호텔은 공동주택과 같은 건축물에 건축할 수 있게 됨.

* 관광진흥법 상 사업계획승인 및 등록 대상인 관광숙박업의 유형으로, 공중위생관리법 상 신고대상인 숙박업과는 구분됨

* 음식, 오락 등 부대시설이 없는 경우에 한함

② 준주거지역내 주상복합건축물 근린생활시설 기준 완화

- 준주거지역에 지어지는 주상복합건축물은 주택의 시설의 비율이 1/10이상(현행 1/5이상)인 경우, 근린생활시설 및 소매시장·상점 등을 세대당 6㎡를 초과하여 자유롭게 확보할 수 있게 됨.

* 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 상업지역은 업무·상업기능, 준주거지역은 주거기능 위주, 업무·상업기능을 보완적으로 수행

■ 「공인중개사법 시행령」 개정안 국무회의 통과(국토해양부, 3.8)

○ 건축물의 건축공사 등이 완료된 경우 건축물대장 작성 전이라도 중개사무소 개설이 가능하도록 허용

- 건축공사 등이 완료되어 준공검사를 받은 경우 건축물대장 작성 전이라도 중개사무소 개설을 허용

- 재개발·재건축 단지 내 상가 등에서 정비사업 등의 완료 후 입주 시기에 맞추어 중개사무소 개설을 할 수 있게 됨.

- 가설건축물(컨테이너, 조립식 구조물 등)에 중개사무소 개설 금지 조항도 명문화

- 같은 법 시행규칙 개정을 통해 중개업자가 소속공인 중개사 또는 중개보조원을 고용한 때에는 현행 고용일부터 10일 이내에 등록관청에 신고하도록 하고 있는 규정을 업무 개시 전까지(해고한 경우에는 현행과 같이 10일 이내) 신고하도록 개정

- 그 외 시행규칙 서식 중 중개사무소 개설등록, 법인의 분사무소 설치, 사무소 이전 등의 경우 신고서식을 개정안에 맞도록 변경

■ 종전부동산 매각시 수요자 입장고려 수의계약도 가능(국토해양부, 3.9)

○ 2011년도 공공기관 종전부동산 매각계획을 발표하고, 매각활성화를 위해 금년부터는 일반에 수의계약도 추진

○ 2011년도 매각계획인 종전부동산은 총 68개 부지이며, 이중 일반에 매각하는 부동산은 총 50개 부지이며, 1월중에 2개 부지가 매각되어, 나머지 48개 부지를 순차적으로 매각

○ 지난해까지는 공개경쟁으로만 매각을 추진했으나, 금년부터는 이를 개선해 2회이상 공고시 미매각된 부지는 수의계약을 우선 추진하고, 매입자가 없는 경우에는 공공기관 매입을 검토할 계획

○ 수의계약시 종전부동산 매각가격은 감정평가업자 2명이 감정평가한 금액의 산술평균액으로 공개입찰시 금액과 동일하나, 수요자 입장에서 매입조건 협의가 가능

- 수의계약시에도 일반매각과 동일하게 계약금액은 매각금액의 10%이상으로 하고, 매각대금은 지방이전시까지 분납하게 되며, 소유권은 잔금납부 이후 가능

■ 400세대 이상 주택단지 분할 분양(입주자모집) 허용(국토해양부, 3.10)

○ '11.3.10.(목)부터 400세대 이상의 주택단지는 분할 분양(입주자모집)을 허용

○ 분할분양 횟수는 1개 단지당 최대 3회까지 가능하고, 1회 분양세대수는 최소 300세대 이상으로 하되, 마지막 회차에는 100세대 이상이 되도록 함.

○ 분양가격은 각 회차별로 산정하지 않고, 현행과 같이 시장·군수·구청장이 승인한 분양총액 범위에서 각 세대별 분양가를 결정하여 최초 입주자모집공고문에 전 세대별 분양가를 게시하도록 함.

- ☞ 사업주체는 총 분양가 범위에서 층(層), 동(棟), 향(向), 회차(回次) 등을 고려 세대별 분양가를 결정할 수 있음
- 사업주체가 분할 분양을 하고자 할 경우, 입주자모집 승인권자(시장·군수·구청장)에게 회차별로 입주자모집 승인을 받아야 함.
- 입주자모집 공고문에는 해당 회차에 분양하는 분양정보뿐만 아니라 전체 주택단지의 유형별 공급량, 해당 회차의 분양대상 주택 공급량, 다음 회차의 분양주택 수량과 분양시기에 대한 정보를 포함하도록 함.
 - 해당 회차에서 미분양 주택이 발생할 경우, 다음 회차에 포함하여 분양할 수 없고 현행과 같이 선착순으로 공급하도록 하였으며 분양시기가 다르더라도 입주 시기는 동일하여야 함.



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>