

월간 건설경기동향

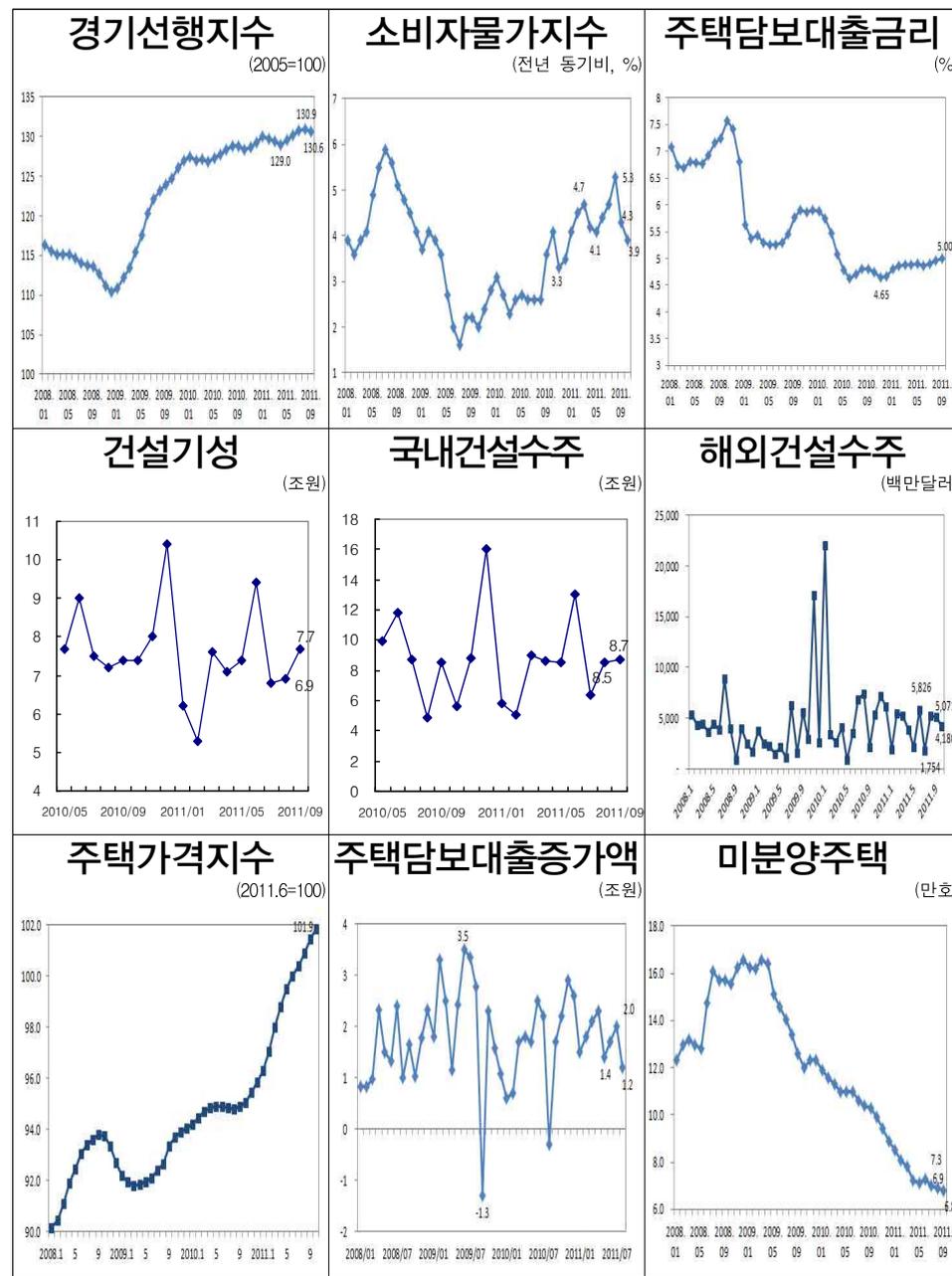
2011 11

건설경기

- ☑ 9월 국내 건설수주 공공부분의 호조로 전년 동월 대비 1.5% 증가한 8조 6,805 억원 기록
- ☑ 9월 건설기성 비주거용 건축과 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 4.2% 증가한 7조 7,104억원 기록
- ☑ 9월 건축허가면적 전년 동월 대비 59.2% 증가, 9월 실적으로는 자료가 작성된 1967년 이후 역대 최대치인 1,143.6만㎡ 기록
- ☑ 10월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 8.4p 하락한 65.4 기록

부동산경기

- ☑ 9월 전국 토지가격 전월 대비 0.09% 상승, 거래량은 6개월 연속 감소
- ☑ 10월 아파트 매매가격 수도권 재건축 아파트 중심의 하락세 지속, 지방광역시 매매가격 상승폭은 7개월 연속 둔화, 거래량은 5개월 연속 감소
- ☑ 1~9월 주택건설 인허가 전월 대비 83.3% 증가, 대전·대구에서 큰 폭으로 증가
- ☑ 10월 분양물량 전년 동월 대비 180.9% 증가, 9월 준공후 미분양 3만 5천호 수준
- ☑ 1~10월 누적 입주물량 전년 동기 대비 30.3% 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

**9월 국내 건설수주 전년 동월 대비 1.5% 증가
건설기성도 4.2% 증가**

1. 선행지표

■ 건설수주

**9월
국내 건설수주
전년 동월 대비
1.5% 증가**

- 2011년 9월 국내 건설수주는 민간부문이 부진(-23.1%)하였으나 공공부문이 호조(+76.9%)를 보여 전년 동월 대비 1.5% 증가한 8조 6,805억원을 기록, 지난 8월의 증가세를 이어감.
 - 국내 건설수주는 지난 8월 74.7% 증가, 8월 수주 금액으로는 자료가 작성된 1994년 이후 최대치인 8조 5,489억원으로 호조를 보였음.
 - 9월에는 민간부문이 23.1% 감소해 부진하였지만, 공공부문이 76.9% 증가해 지난 8월의 증가세를 지속함.
- 9월 공공수주는 토목수주가 부진(-5.0%)하였지만, 건축수주의 급등세(242.6%)로 전년 동월 대비 76.9% 증가한 3조 7,274억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 지난 8월 전년 동월 대비 32.9% 증가해 양호했으나, 9월 다시 5% 하락한 1조 3,392억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 양호한 가운데 주거용 건축수주가 매우 높은 실적을 보여 전년 동월 대비 242.6% 급등, 9월 실적으로는 자료가 작성된 1994년 이후 최대치인 2조 3,883억원을 기록함.

표_2011년 9월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2011. 9월	8,680.5	3,727.4	1,339.2	2,388.3	4,953.0	1,068.8	3,884.2	2,408.0	6,272.5	3,675.0	2,597.5
증감률	1.5	76.9	-5.0	242.6	-23.1	-28.9	-21.3	-17.3	11.3	0.1	32.1
2011. 1~9월	73,550.5	22,533.3	13,583.3	8,950.0	51,017.1	12,129.2	38,887.8	25,712.6	47,837.9	23,450.5	24,387.3
증감률	1.0	-21.1	-30.3	-1.3	15.3	39.3	9.4	-8.8	7.2	1.3	13.6

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 재정난으로 지연되어왔던 LH공사의 발주 물량이 서울과 경기도 지역을 중심으로 일시에 발생하여, 전년 동월 대비 743.6% 급등한 1조 8,257억원을 기록, 9월 실적으로는 역대 최대치를 경신했.
- 한편, 비주거용 건축수주도 전년 동월 대비 17.0% 증가한 5,626억원으로 양호한 모습을 보임.
- 민간수주는 지난 8월의 112.1% 급등세를 이어가지 못하고 9월에는 23.1% 감소한 4조 9,530억원을 기록해 부진한 모습을 보임.
 - 민간 건설수주는 지난 8월 토목과 건축수 모두 두자릿 수 이상 증가하며 8월 실적으론 역대 최대치인 6조 5,379억원을 기록하였음. 그러나, 9월에는 8월의 급등세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 23.1% 감소함.
 - 민간 토목수주가 전년 동월 대비 28.9% 감소한 1조 688억원을 기록하였으며, 민간 건축수주 또한 21.3% 감소한 3조 8,842억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 민간 주택수주는 전년 동월 대비 46.4% 감소한 1조 8,493억원에 그쳐 지난 8월의 급등세(+153.6%)를 이어가지 못함.
 - 반면, 민간 비주택 수주는 37.0% 증가한 2조 349억원으로 양호한 모습을 보여 두달 연속 증가세를 지속함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 통계청에서 제공한 세부 공종별 건축수주는 사무실 및 점포와 공장 및 창고, 그리고 기타수주가 모두 두자릿수 이상의 높은 증가율을 기록한 것으로 나타남.
 - 주택수주는 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 8.6% 감소함. 지난 8월 148.9% 증가한 후 한달만에 다시 감소하였음.
 - 사무실 점포 수주는 수도권 내 주상복합 및 오피스 수요증가의 영향으로 전년 동월 대비 33.9% 증가, 두달 연속 증가함.

- 한편, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 90.8% 증가해 지난 8월의 감소(-12.4%)에서 크게 반등함.
- 관공서 수주는 지난 8월 민자사업 수주의 영향으로 전년 동월 대비 72.4% 증가하였으나, 9월에는 21.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 발전 및 송전수주를 제외한 대부분의 공종이 전년 동월 대비 감소한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 지난 8월 126.4% 증가했으나, 9월에는 다시 25.5% 감소하였음.
 - 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 74.8% 감소, 수주실적도 847억원에 그쳐 지난 6~8월까지 3개월간 지속된 증가세를 마감함.
 - 치산치수와 토지조성 수주도 각각 전년 동월 대비 3.0%, 9.2% 감소해 부진한 모습을 보임.
 - 기계설치 수주는 전년 동월 대비 17.8% 감소한 6,137억원을 기록, 지난 지난 6~8월 지속된 두자릿 수 이상 높은 증가세를 마감함.
 - 한편, 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 22.8% 증가한 3,282억원으로 지난 7~8월의 부진에서 반등함.

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	치산 및 치수	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 9월	3,294.3	570.3	544.0	381.5	309.3	477.6	84.7	66.8	165.8	328.2	613.7
증감률	-8.6	33.9	90.8	-21.5	219.4	-25.5	-74.8	-3.0	-9.2	22.8	-17.8
2011. 1~9월	21,277.8	6,893.8	4,410.0	4,400.9	1,572.3	2,907.4	2,267.4	315.1	2,331.5	3,303.4	7,555.5
증감률	-7.0	21.0	1.6	-15.5	39.0	-45.2	63.4	-83.5	13.4	-24.8	40.8

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

9월
재건축·재개발
전년동월대비
88.7% 감소

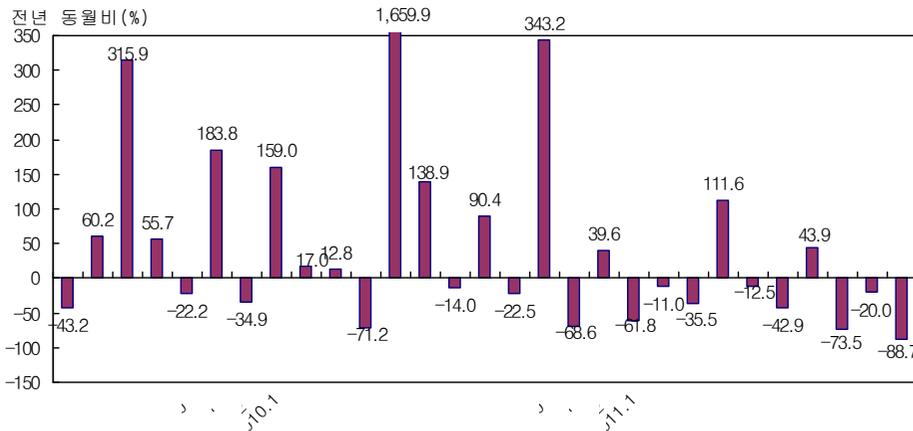
- 9월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 88.7% 감소한 3,628억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 98.6% 감소한 1,288억원을 기록, 6개월 연속 감소함.
 - 재개발 수주는 84.8% 감소한 3,500억원을 기록, 세달 연속 감소세를 지속함.
- 2011년 재건축·재개발 수주의 1~9월 누적액은 전년 동기 대비 36.1% 감소한 8조 2,315억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 36.2% 감소한 2조 8,938억원을 기록하였으며, 재개발 수주 또한 36.1% 감소한 5조 3,377억원을 기록함.

표_9월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
9월 증감률	-98.6	-84.8	-88.7
1~9월 증감률	-36.2	-36.1	-36.1

(단위 : 전년동월비, %)

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



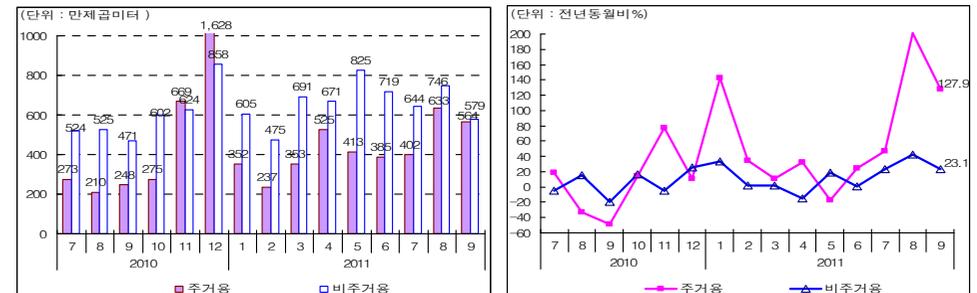
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

9월
건축허가면적
전년 동월 대비
59.2% 증가

- 2011년 9월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 높은 호조를 보여 전년 동월 대비 59.2% 증가한 1,143.6만㎡를 기록, 9월 실적으로는 자료가 작성된 1967년 이후 역대 최대치임.
- 주거용 건축허가면적은 564.3만㎡를 기록, 전년 동월 대비 127.9% 급등, 9월 실적으로는 지난 1993년 9월 582.1만㎡ 이후 18년 만에 최대치임.
 - 주거용 건축허가면적은 지난 8월 209.8% 급등한 이후 9월에도 127.9% 증가해 두 달 연속 세자릿 수 이상의 높은 증가세를 지속함.
 - 전월세 난에 대응해 다세대·다가구 주택을 비롯한 수도권과 대도시를 중심으로 허가면적이 증가한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 23.1% 증가한 579.3만㎡를 기록, 역시 양호한 실적을 기록함.
 - 구체적으로 상업용과 공업용 허가면적이 각각 전년 동월 대비 14.3%, 49.6% 증가하였으며, 교육·사회용 허가면적도 29.4% 증가했음.
- 1~9월 건축허가면적은 전년 동기비 24.5% 증가한 9,820.2만㎡를 기록함.
 - 1~9월 주거용 허가면적은 3,863.5만㎡로 전년 동기 대비 50.0% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 12.1% 증가한 5,956.7만㎡를 기록함.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

**2011년
해외주 실적
전년 대비
감소할 전망**

■ 해외건설

- 2011년 10월 해외건설 수주실적액은 41.8억 달러로 전월 대비 17.6%, 전년 동월 대비 21.9% 감소함.
- 지역별로는 전월대비로는 아시아, 전년 동월 대비로는 중동지역에서 큰 폭으로 감소함.
 - 아시아지역은 인도네시아 쥘라잡 중질유 분해설비 프로젝트(5.9억 달러), 방글라데시 아슈간지 225MW 복합화력 발전소-EPC(1.8억 달러), 베트남 빈틴 교량 공사(0.9억 달러)등의 대형 수주가 이루어졌으나, 그 외의 공사들의 규모가 축소되어 전월 대비 감소함.
 - 중동지역은 사우디아라비아 구라야 민자 발전소 프로젝트(21.2억 달러), 알제리 쟈젠 컨테이너 터미널 설계 및 시공(2.5억 달러) 등의 수주가 이루어졌으나, 전년 동월 대비 건당 규모가 축소되고 전체 수주액도 감소함.
- 공종별로는 전월 대비 및 전년 동월 대비 토목에서 크게 증가하였으며, 그 외의 공종은 모두 감소함.
 - 토목은 도로(1.7억 달러), 항만(2.6억 달러), 단지조성(3.1억 달러) 공종에서 큰 폭으로 증가함.
 - 많은 수주 실적을 보였던 산업설비는 발전소(22.9억 달러) 및 그 외의 공정이 이달 들어 수주 실적이 없거나 큰 폭으로 감소함.
- 10월까지 누적실적은 418.2억 달러로 전년 동기 대비 71.0% 수준을 보이고, 세계 경제 여건을 감안할 경우 2010년 실적을 넘기는 어려울 전망이다.

표_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.10	2011.9	2011.10			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~10월)
총계	5,349	5,071	4,180	-17.6	-21.9	41,820
중동	4,627	2,422	2,821	16.5	-39.0	25,637
아시아	329	2,636	1,201	-54.4	265.1	12,627
태평양,북미	0	0	0		-100.0	936
유럽	0	2	13	541.2	18,758.8	148
아프리카	363	0	108		-70.3	938
중남미	30	11	37	235.2	23.4	1,525

자료 : 해외건설협회

표_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.10	2011.9	2011.10			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~10월)
총계	5,349	5,071	4,180	-17.6	-21.9	41,820
토목	139	239	820	243.1	489.8	5,395
건축	379	908	88	-90.3	-76.8	4,826
산업설비	4,704	3,867	3,258	-15.8	-30.7	29,712
전기	115	34	8	-77.9	-93.5	820
통신	0	2	0	-100.0		54
용역	12	21	6	-69.3	-47.5	1,012

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

**9월
건설기성
전년 동월 대비
4.2% 증가**

- 2011년 9월 건설기성은 주거용 건축기성이 부진했으나, 비주거용과 토목기성의 호조로 전년 동월 대비 4.2% 증가한 7조 7,104억원을 기록, 지난 7~8월의 감소세에서 벗어남.
- 건축기성은 주택기성이 부진(-2.5%)했으나, 비주택기성이 호조(19.7%)를 보여 전년 동월 대비 6.7% 증가한 4조 5,092억원을 기록함.
 - 주택기성은 전년 동월 대비 2.5% 감소한 2조 4,074억원을 기록 9월 실적으로는 8년 내 최저치임.
 - 결국, 주택기성은 자료가 작성된 1997년 7월 이후 가장 긴 18개월 연속 감소세를 지속해 장기간 부진한 모습을 보이고 있음.
 - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 19.7% 증가해 12개월 연속 증가세를 지속함. 금액 자체도 2조 1,018억원으로 9월 실적으로는 지난 1997년 9월 이후 15년 내 최대치임.
- 토목기성은 플랜트 공사가 부진했으나, 일반토목과 전기기계 공사의 증가로 전년 동월 대비 0.8% 증가한 3조 2,013억원을 기록함.
- 발주자별로는 공공기관이 전년 동월 대비 9.0% 증가해 지난 8월의 증가세를 이어갔음. 민간 부문은 전년 동월과 동일한 4조 3,694억원을 기록함.

표_2011년 9월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 9	7,710.4	4,509.2	2,407.4	2,101.8	3,201.3	2,016.5	228.3	903.1	2,870.2	4,369.4	445.2	25.6
증감률	4.2	6.7	-2.5	19.7	0.8	4.8	13.0	-4.2	9.0	0.0	18.0	35.5
2011.1~9	64,377.1	36,136.2	18,372.0	17,764.2	28,240.9	17,981.7	2,046.0	7,745.8	24,428.4	36,515.8	3,203.1	229.8
증감률	-3.1	-4.7	-19.5	17.7	-0.9	3.0	-2.5	-7.8	0.2	-6.5	14.6	33.3

자료 : 통계청

**3/4분기 건설투자
4.2% 감소
6분기 연속 침체**

■ 건설투자

- 한국은행 국민계정(속보)에 의하면 2011년 3/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 4.2% 감소한 37조 469억원을 기록, 6분기 연속 감소세를 지속한 것으로 나타남.
 - 국내 건설투자는 지난 1/4분기에 전년 동기 대비 11.9% 감소하였음. 이는 1998년 4/4분기(-17.5%) 이후 12년 만에 가장 깊은 하락 폭임.
 - 이후 2/4분기에 6.8% 감소, 3/4분기에도 4.2% 침체하여 결과적으로 지난 2010년 2/4분기부터 올 2/4분기까지 총 6분기 연속 감소세를 지속함.
 - 이는 지난 1998년 1/4~2000년 1/4분기까지 총 9분기 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로, 자료가 작성된 1970년 이후 역대 두 번 째로 긴 침체임.
- 3/4분기 실적이 부진한 것은 2/4분기와 주거용 건설투자와 토목투자가 부진했기 때문인 것으로 판단됨.
 - 기성데이터로 관측한 결과 3/4분기 주거용 건축기성은 전년 동기 대비 14.1% 감소해 여전히 높은 감소세를 지속한 것으로 나타났으며, 토목기성 또한 3.0% 감소한 것으로 나타남.

건설투자 추이

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거	비주거	계	토목	건축	주거	비주거	
2009년	1/4	30.8	12.8	17.9	8.1	9.8	1.6	24.4	-10.5	-12.5	-8.6
	2/4	43.2	18.9	24.2	10.8	13.4	4.3	14.1	-2.6	2.1	-6.0
	3/4	39.9	15.7	24.2	10.8	13.4	3.2	8.2	0.2	0.3	0.1
	4/4	45.4	21.6	23.6	9.7	14.0	4.0	5.6	2.4	1.3	3.1
	연간	159.2	69.0	89.9	39.5	50.5	3.4	11.6	-2.3	-2.0	-2.6
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8
2011년	1/4	28.3	11.7	16.6	6.5	10.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5
	2/4	39.3	17.1	22.1	7.5	14.7	-6.8	-10.4	-3.7	-18.9	6.6
	3/4	37.0	-	-	-	-	-	-4.2	-	-	-
	1/4~3/4	104.6	-	-	-	-	-7.4	-	-	-	-

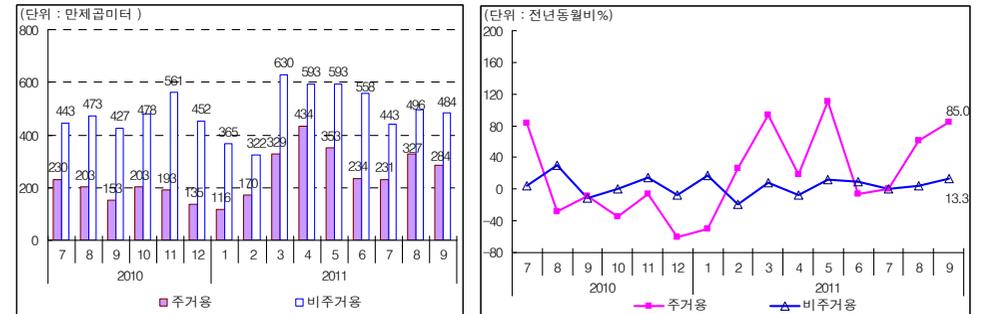
자료 : 한국은행 2011년 3/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

**9월
건축착공면적
전년 동월 대비
32.2% 증가**

- 2011년 9월 건축착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 증가해 전년 동월 대비 32.2% 증가, 다섯달 연속 증가세를 지속함. 결국, 9월 실적으로 지난 2002년 9월 794.4만㎡ 이후 9년 내 최대치인 767.6만㎡를 기록함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 85.0% 증가한 283.9만㎡를 기록하여 세달 연속 증가세를 지속함.
 - 9월 실적으로는 9년 내 최대치로 양호한 실적을 기록하였는데 최근 전·월세 난에 의해 도심 내 중소형을 중심으로 주택착공이 증가한 것으로 보임.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 13.3% 증가한 483.4만㎡를 기록, 세달 연속 증가세를 이어감.
 - 교육·사회용 착공면적이 전년 동월 대비 38.3% 감소하였으나, 공업용과 상업용이 각각 35.9%, 26.9% 증가하였음.
- 1~9월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 11.8% 증가한 6,961.8만㎡를 기록함.
 - 1~9월 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 29.7% 증가한 2,477.7만㎡를 기록하였으며, 비주거용 착공면적도 3.9% 증가한 4,484.2만㎡를 기록함.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



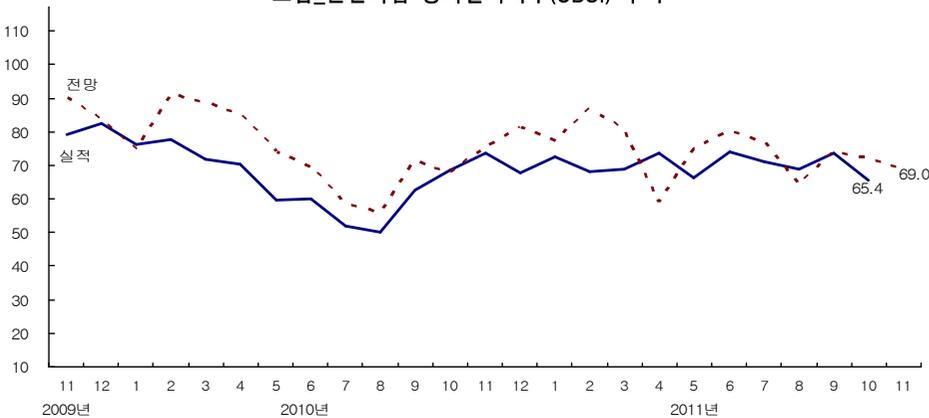
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년
10 CBSI
전월 대비
8.4 p 하락한
65.4 기록

- 2011년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 8.4p 하락한 65.4를 기록, 건설기업들이 체감하는 경기 침체수준이 9월에 대해서 큰 폭으로 악화됨.
- CBSI는 지난 7월과 8월에 계절적 요인으로 2개월 연속 하락(7월 3.0p, 8월 2.2p 하락)했다가 9월 들어서 소폭(4.9p) 상승했음.
- 그러나, 10월 들어 CBSI는 다시 8.4p나 하락하며 2010년 9월(62.6 기록) 이후 13개월만에 최저치를 기록함.
- 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데도 CBSI가 큰 폭으로 하락한 이유는 선진국 재정위기로 촉발된 대내외 경제 불확실성이 주택을 비롯한 민간부문 건설경기에 부정적 영향을 미쳤고, 공공공사 발주도 계속 부진하기 때문으로 판단됨.
- 한편, 11월 CBSI 전망치는 10월 대비 3.6p 상승한 69.0을 기록함
- 지수가 3.6p 상승해 11월에는 침체수준이 소폭 개선될 것으로 전망하고 있으나, 지수 자체는 69.0로 기준선인 100.0에 훨씬 못미치고 있어 건설경기는 여전히 침체를 지속할 것으로 전망됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별로
모든 업체 지수
전월대비 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견, 중소기업 지수가 모두 하락해 업체 규모에 관계없이 체감하는 건설경기 수준이 모두 악화된 것으로 나타남.
- 대형업체 지수는 지난 9월에는 전월비 23.1p 상승하며 CBSI 상승을 주도했는데, 10월에는 다시 전월비 15.4p 하락한 84.6을 기록해 체감 건설경기 수준이 다시 악화됨.
- 지난 9월에 전월비 1.9p 하락한 73.1을 기록했던 중견업체 지수는 10월에도 전월비 5.1p 하락한 68.0을 기록해 2개월 연속 체감경기 침체 수준이 악화됨.
- 지난 7월 이후 9월까지 3개월 연속 지수가 하락했던 중소기업 지수는 10월에도 전월비 3.9p 하락한 40.0을 기록해 4개월 연속 체감경기 침체 수준이 악화됨.
- 이는 최근 공공공사 발주물량의 급감에 따라 공공공사 의존도가 높은 중소기업의 체감경기가 지속적으로 악화된 결과로 판단됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011. 6월	7월	8월	9월	10월		
선행 지표	국내 건설수주	합 계	9.9	-26.8	74.7	1.5	-	
		토 목	12.5	-24.6	52.3	-17.3		
		건 축	8.2	-28.8	86.1	11.3		
		공 공	-17.1	-50.1	11.0	76.9		
		토 목	-8.2	-49.8	32.9	-5.0		
		건 축	-29.6	-50.9	-16.4	242.6		
	민 간	27.3	-0.4	112.1	-23.1			
	토 목	44.0	77.1	82.2	-28.9			
	건 축	21.8	-19.9	120.2	-21.3			
	건설허가	합 계	7.8	31.4	87.8	59.2		
주 거		24.5	47.4	201.6	127.9			
비주거		0.5	23.0	42.3	23.1			
동행 지표	기성	합 계	4.7	-8.8	-3.4	4.2	-	
		공 공	2.9	-9.3	2.6	9.0		
		민 간	1.1	-8.5	-7.3	0.0		
	건설잔여	합 계	4.4	0.2	21.7	32.2		
		주 거	-6.3	0.8	61.0	85.0		
		비주거	9.6	-0.1	4.9	13.3		
	C B S I	총 합	74.1	71.1	68.9	73.8		65.4
		대 형	83.3	84.6	76.9	100.0		84.6
		중 견	73.9	72.0	75.0	73.1		68.0
		중 소	63.6	54.4	52.6	43.9		40.0
서 울	77.4	80.2	78.4	91.6	74.1			
지 방	71.2	57.2	54.6	47.5	52.7			

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.7월	8월	9월	10월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.754	100.849	100.943		0.1%	1.0%
	토 지 거래량 (필지)	196,404	195,913	180,860		-7.7%	24.6%
주택 시장	아파트매매가격지수	239.85	240.1	240.23	240.21	0.0%	3.1%
	아파트전세가격지수	233.97	236.31	238.73	239.33	0.3%	15.3%
	중위주택가격(만원)	23,733	23,878	23,937	23,940	0.0%	7.6%
	아파트거래량(호)	42,718	44,049	43,118		-2.1%	28.0%
	분 양 물 량 (호)	13,360	25,752	24,346		-5.5%	167.8%
	미 분 양 물 량 (호)	70087	68593	68039		-0.8%	-32.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.5월	6월	7월	8월	9월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.90	4.87	4.90	4.97	5.00	0.03%p	0.20%p
주택담보대출규모(십억원)	293,558	295,325	297,251	298,492	299,731	0.4%	8.3%
주택담보대출 연체율(%)	0.62	0.67	0.69	0.71	0.63	-0.08%p	0.06%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보
 도자료 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 : 지가 상승세 지속, 거래량은 6개월 연속 감소

주택시장 : 수도권 매매가격 하락세, 지방광역시 전월에 이어 상승세 둔화

1. 토지시장

토지 거래

○ 2011년 9월 전국 토지거래량은 18만 860필지로 전월 대비 7.7% 감소하였으며 6개월 연속 감소함. 전년 동월 대비로는 24.6% 증가함.

- 면적기준으로는 146.7km²가 거래되었으며, 전월 대비 15.1% 감소, 전년 동월 대비 16.6% 증가함.

- 9월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 19만 5,676필지의 92.4% 수준이며, 상업지역(111.2%)과 녹지지역(105.5%)을 제외한 대부분이 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.

○ 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 6.8% 감소, 전년 동월 대비 25.6% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 17.8% 증가, 전년 동월 대비 9.2% 증가함.

○ 용도지역별(필지기준)로는 공업용지(15.1%)가 전월 대비 큰 폭으로 증가한 가운데 그 외의 용도에서는 감소함.

- 개발제한구역은 전월 대비 20.9% 감소해 가장 크게 감소함.

○ 거래원인별(필지기준)로는 전월 대비 교환(937건, 1.7%)을 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 감소함.

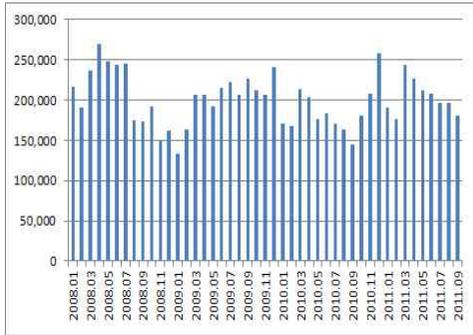
- 신타·해지(1만 233건, -21.7%), 분양권(1만 711건, -17.3%)은 크게 감소함.

○ 거래주체별(필지기준)로 전월 대비 모든 주체에서 토지 구매가 감소함.

- 개인 7.4%, 법인 9.6%, 기타 9.3% 토지구매가 감소함.

토지거래
6개월
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		3분기		
					4월	5월	6월	7월	8월	9월		
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	거래량	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	446,484	159,694	146,498	140,292	132,902	134,316
	비중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	69.2%	70.7	69.2	67.6	67.7	68.6
매매 거래	거래량	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	498,548	174,854	162,473	161,221	148,648	144,623
	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
강원, 경남
중심의
상승세

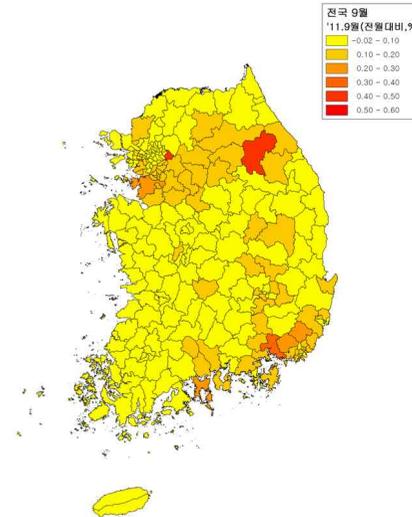
- 2011년 9월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 기록하며, 11개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.05%), 인천(0.05%), 경기(0.13%) 모두 전월보다 소폭 둔화된 상승률을 기록함.
 - 보급자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.45%)가 가장 높은 상승률을 보였으며, 전월까지 높은 상승률을 보였던 시흥시(0.18%)는 금월 들어 둔화됨. 한편 화성시(0.25%)는 동탄지구 개발사업 등으로 높은 상승률을 기록함.
- 비수도권 지역은 강원(0.16%), 경남(0.22%), 부산(0.14%)에서 전월에 이어 0.1%이상의 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2010년						2011년									
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
월 별	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	0.09
누계 (전년말대비)	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	0.78

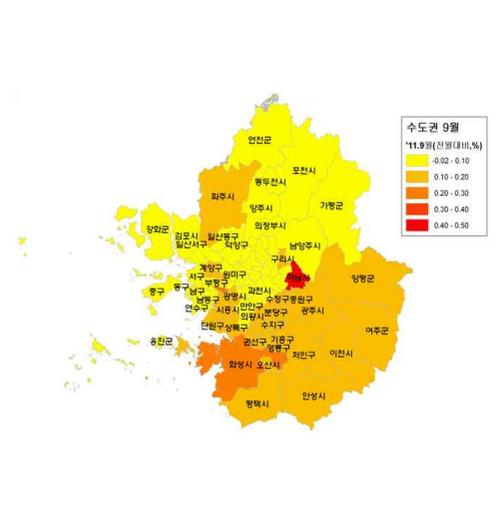
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 9월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 9월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

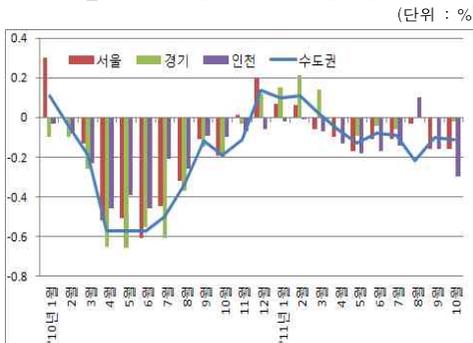
2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

수도권 재건축 아파트 중심의 하락세 지속

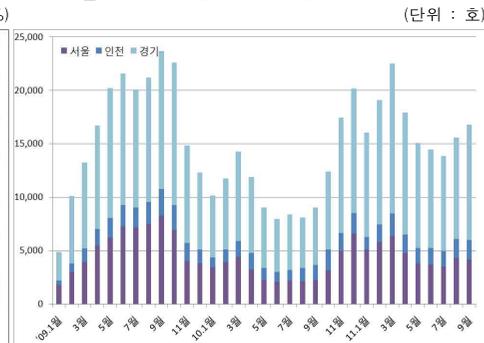
- 2011년 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 하락하며 8개월 연속 하락세를 이어감.
 - 서울은 0.16% 하락하며 8개월 연속 하락하였으며, 경기는 0.02%, 인천은 0.30% 하락함.
 - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 경기 안성시(0.46%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 경기 평택시(0.17%), 안산시(0.17%) 오산시(0.17%)에서 0.1%이상의 상승률을 보임.
 - 인천 연수구(-0.59%), 서구(-0.57%), 서울 강동구(-0.56%), 양천구(-0.38%), 송파구(-0.38%), 경기 양주시(-0.32%)는 전월 대비 0.3%이상의 하락률을 기록함.
 - 재건축 아파트는 전월 대비 0.52% 하락하며, 하락폭이 둔화됨.
 - 서울 노원구(-2.47%), 송파구(-1.69%), 강동구(-1.25%), 인천 남구(-1.77%), 중구(-1.12%)에서 1% 이상 하락함.
 - 재건축 아파트의 하락세로 소형에서 하락폭이 크게 나타남.
- ※ 일반아파트(소형 -0.01%, 중형 -0.07%, 대형 -0.10%), 재건축아파트(소형 -1.29%, 중형 -0.61%, 대형 -0.14%)

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

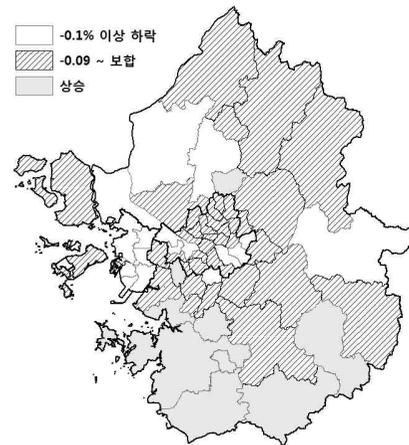
거래량 경기 중심으로 증가

- 2011년 9월 거래량은 2006~2010년 9월 평균 대비 9.2% 감소함.
 - 신고일 기준 2011년 9월 수도권 실거래가 거래량은 1만 8,516호로 전월 대비 7.7%, 전년 동월 대비 86.3% 증가함.
 - 전월 대비 서울 3.1%, 인천 0.3% 감소, 경기 14.1% 증가하며, 수도권 거래량 증가를 주도함.
- 2011년 10월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.18% 상승하며, 33개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 큰 폭으로 둔화됨.

전세가격 상승세 큰 폭으로 둔화

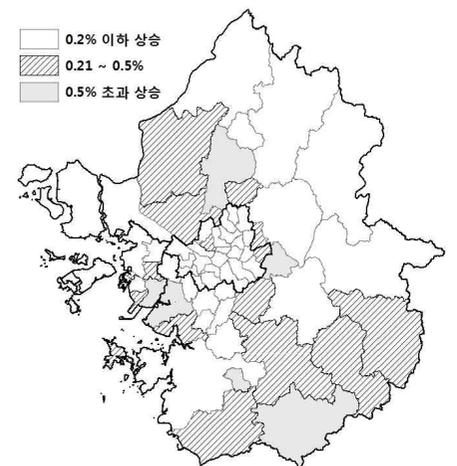
- 금월 들어 일부 지역을 제외한 수도권 전역이 0.2% 이상의 상승률을 기록함(서울 0.13%, 인천 0.25%, 경기 0.21%).
- 특히 경기 안성시(0.93%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 양주시(0.92%), 하남시(0.86%), 오산시(0.66%), 시흥시(0.62%), 인천 남동구(0.63%)에서 0.5% 이상의 높은 상승률을 보임.
- 반면, 경기 광명시(-0.26%), 인천 남구(-0.21%), 서울 중구(-0.16%), 금천구(-0.10%)에서는 하락함.

그림_2011년 10월 수도권 매매가격 변동률
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2011년 10월 수도권 전세가격 변동률
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

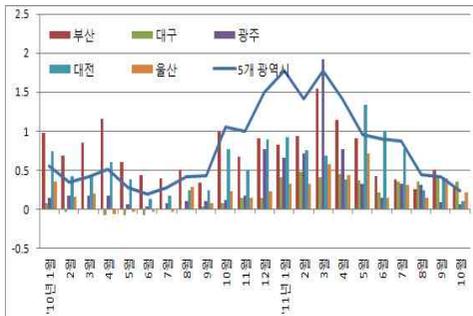
**지방광역시
매매 및
전세가격
상승세 둔화**

■ 광역시/지방 시장

- 2011년 10월 지방광역시의 아파트 매매가격은 31개월 연속 상승세를 유지하며 0.24% 상승, 상승폭은 7개월 연속 둔화됨.
 - 대구(0.35%), 부산(0.29%), 울산(0.21%), 대전(0.10%), 광주(0.07%) 모두 상승하며 상승폭은 둔화됨.
 - 울산 북구(0.80%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 연제구(0.72%), 동구(0.58%), 대구 북구(0.05%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보임.
 - 모든 규모에서 상승세가 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨(소형 0.36%, 중형 0.25%, 대형 0.14%).
- 전세가격은 전월 대비 상승률이 둔화된 0.30% 수준이며, 31개월 연속 상승세를 이어감.
 - 대구(0.56%), 부산(0.37%), 울산(0.25%), 광주(0.09%)는 상승, 대전(-0.06%)은 소폭 감소함.
 - 울산 북구(1.12%)에서 전월에 이어 가장 높은 상승률을 보였으며, 대전 대덕구(-0.24%), 서구(-0.16%), 유성구(-0.01%), 대구 달성군(-0.01%)은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.36%, 중형 0.30%, 대형 0.25% 상승함.
- 9월 거래량은 1만 927호로 전월 대비 6.6%로 감소하여 5개월 연속 감소세를 보였으며, 전년 동월 대비 14.6% 증가함.
 - 가격상승세가 둔화되면서 거래량 감소세가 지속되고 있음(부산 -0.9%, 대구 -1.9%, 광주 -16.3%, 대전 -10.6%, 울산 -6.9%).

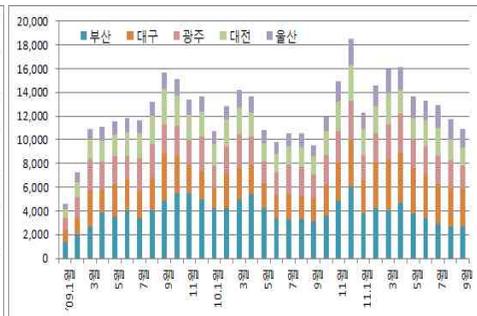
**거래량
5개월 연속
감소**

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



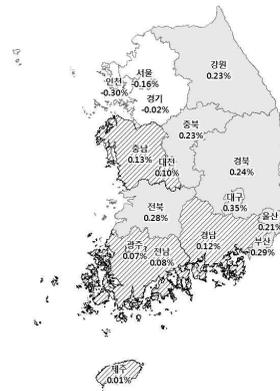
자료 : 국토해양부

**전북 강세
지속**

- 10월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.17% 상승함. 31개월 상승세를 유지하고 있으며 상승폭은 전월에 이어 둔화됨.
 - 전북(0.28%), 경북(0.24%), 충북(0.23%), 강원(0.23%), 충남(0.13%), 경남(0.12%), 전남(0.08%), 제주(0.01%) 순임.
 - 강원 강릉시(0.98%), 충남 공주시(0.76%), 경남 밀양시, 경북 경산시(0.50%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보이며, 대부분의 시군구가 상승 또는 보합세를 보임. 반면 경남 김해시(0.05%)와 충남 당진군(-0.03%)은 감소함.
 - 규모별로는 소형 0.21%, 중형 0.19%, 대형 0.10% 상승함.
- 10월 전세가격은 전월 대비 0.24% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
 - 전북(0.31%), 경남(0.29%), 충북(0.25%), 경북(0.22%), 충남(0.19%), 강원(0.18%), 전남(0.06%), 제주(0.00%) 순임.
 - 충남 공주시(1.27%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 평창군(1.03%), 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.
- 9월 거래량은 1만 5,386호로 전월 대비 8.1% 감소, 전년 동월 대비 1.7% 증가
 - 경상권(0.8%)을 제외한 모든 권역에서 전월 대비 감소함. 전라권(-27.6%)과 제주권(-28.9%)은 20% 이상 큰 폭으로 감소함.

그림_2011년 10월 매매가격 변동률

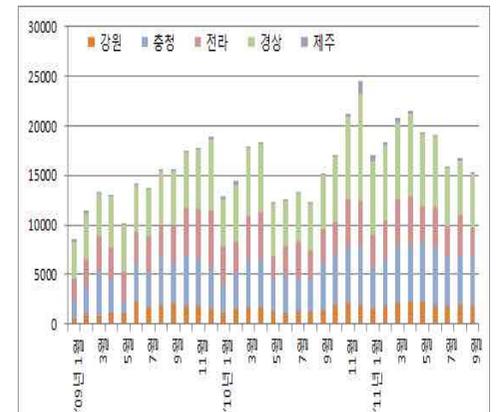
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~9월 인허가 전년 동기 대비 83.3% 증가

- 2011년 1~9월까지 주택건설 인·허가실적은 29만 9,252호로 전년 동기 대비 83.3% 증가함. 4개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8% → 7월 68.5% → 8월 79.6%)이 확대되고 있음.
 - 공공부문은 9월 들어 4,310호의 실적을 보이며 누적실적으로는 1만 171호를 기록하여 금월 들어 전년 동기 대비 증가세(66.1%)로 전환됨.
 - 민간부문은 28만 9,081호로 83.9% 증가하며 급등세를 이어감.
 - 9월 인·허가 실적은 4만 4,251호로 올해 들어 가장 많은 물량이며, 전년 대비 8.3%, 전년 동월 대비 107.9% 증가함.
 - 유형별로는 민간분양 28만 4,208호(95.0%), 공공분양 6,845호(2.3%), 민간임대 4,873호(1.6%), 공공임대 2,930호(1.0%), 국민임대 396호(0.1%)의 순임. 9월 들어 공공분양 비중이 증가함.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 275.6% 증가하여 지난달에 비해 소폭 둔화하였으나 세 자릿수 이상 증가세는 9개월 연속 지속
 - 민간 272.4%, 공공 344.9% 증가, 민간은 소폭 둔화되고 공공은 확대됨.
 - 대전(478.4%), 대구(207.3%)는 증가폭이 확대되었고, 광주 (279.1%)는 지난달 수준을 유지한 반면, 부산(260.5%), 울산(174.0%)은 둔화됨.

대전대구 증가폭 확대

표_부문별·지역별 2011년 1~9월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방	전국	수도권	기타광역시	기타지방
	(단위 : 호, %)											
2011년 1~9월	299,252	142,896	59,712	96,644	10,171	4,027	3,159	2,985	289,081	138,869	56,553	93,659
2010년 1~9월	163,294	92,876	15,898	54,520	6,124	2,196	710	3,218	157,170	90,680	15,188	51,302
전년 대비 증감률	83.3	53.9	275.6	77.3	66.1	83.4	344.9	-7.2	83.9	53.1	272.4	82.6

자료 : 국토해양부

아파트 전년 동기 대비 95.6% 증가

- 수도권(53.9%), 기타지방(77.3%)은 증가폭이 소폭 확대됨.
 - 수도권의 공공에서 인허가 실적이 증가하면서 83.4%로 증가폭이 확대되었고 민간은 53.1% 증가함.
 - 기타지방도 공공의 감소세는 둔화(-7.2%)되고 민간의 증가세(82.6%)는 확대됨.
- 아파트 인·허가 실적은 16만 6,989호로 전년 동기 대비 95.6% 증가하였고 아파트의 주택은 13만 4,263호로 70.1% 증가함.

수도권 아파트의 증가 지방 아파트 증가 두드러져

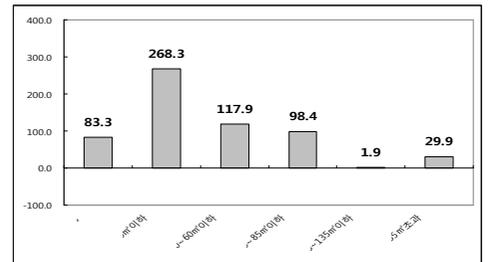
- 아파트와 아파트의 모두 지난달에 비해 증가폭이 소폭 확대되었고 세달 연속 증가세를 이어가고 있음.
- 아파트 실적은 수도권 41.2%, 기타광역시 442.7%, 기타지방 111.9% 증가하여 광역시의 증가폭이 둔화됨.
- 아파트의 실적은 수도권 71.7%, 기타광역시 128.0%, 기타지방 52.9% 증가함.
- 수도권의 경우 아파트보다는 아파트의 실적의 증가폭이 크게 확대되고 있고 지방에서는 아파트 실적의 증가가 가시적인 것으로 판단됨.
- 9월 들어서 모든 규모의 인허가 실적이 증가세로 전환됨.
 - 중대형(85~135㎡ 이하)이 증가세로 전환되었고 초소형(40㎡ 이하) 증가세가 268.3%로 크게 둔화됨. 반면, 초대형(135㎡ 초과)은 증가폭(29.9%)이 확대됨.

그림_2011년 1~9월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~9월	전년비 증감률	2011년 1~9월	전년비 증감률
총계	164,989	95.6	134,263	70.1
수도권	76,875	41.2	66,021	71.7
서울	28,318	209.3	28,361	124.0
인천	16,044	43.1	8,114	20.5
경기	32,513	-4.5	29,546	55.1
지방	88,114	194.3	68,242	68.6

자료 : 국토해양부

그림_2011년 1~9월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

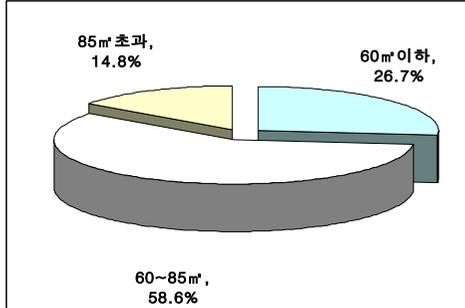
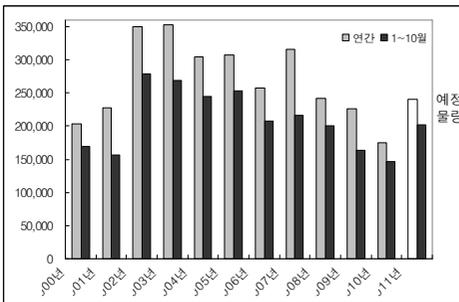
**2011년 10월
분양물량
집중
전년 동월 대비
180.9% 증가**

■ 분양 및 미분양 물량

- 2011년 10월 분양물량은 4만 6,845여 호로 전년 동월 대비 180.9%, 전월 대비 163.8% 증가함.
 - 예년(2000~2010년 평균) 10월 대비 63.1% 증가하여 10월 분양물량이 집중된 것으로 나타남.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 26.7%, 중형(60~85㎡) 62.2%, 대형(85㎡ 초과) 11.1%로 9월에 비해 소형과 대형 물량 비중이 소폭 증가함.
- 1~10월 누적 물량은 20만 2,000여호로 전년 동기 대비 37.3% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 3.9% 감소함.
 - 1~10월 유형별 비중은 민간분양 71.2%, 공공임대 17.0%, 공공분양 8.6%, 민간임대 3.2%임. 9월 들어 민간분양과 민간임대의 비중이 증가함.
- 경남, 7,400호, 충남, 6,500호, 대전, 5,000호 수준의 대규모 분양이 이루어졌으며 서울, 인천, 울산에서도 2,000호 이상의 분양이 이루어짐.
 - 경남 양산, 창원에서 1,000세대 수준의 대규모 단지 분양이 있었으며, 충남은 아산과 세종시의 분양이 이루어짐.
- 11월에도 10월 수준인 4만 5,000호의 분양이 예정되어 있음.
 - 지방에서도 분양이 많은 지역은 미분양이 증가하고 있어 실제 분양물량은 계획 대비 줄어들 것으로 예상됨.

그림_1~10월 분양 물량 추이(전국)

그림_2011년 1~10월 규모별 분양 물량 비중(전국)



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

자료 : 부동산114(주)

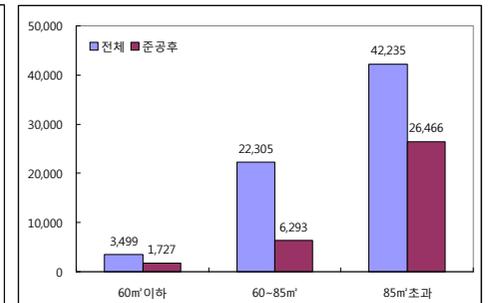
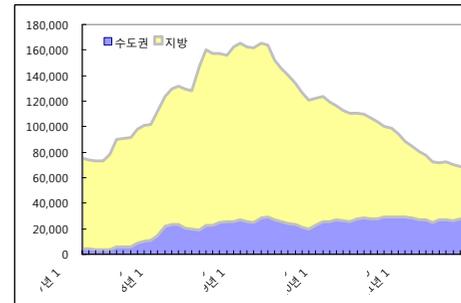
**9월 미분양
4개월 연속
감소**

- 2011년 9월 전체 미분양 물량은 전월 대비 554호(0.8%) 감소하여 6만 8,039호를 기록함. 4개월 연속 감소함.
 - 준공후 미분양 감소폭이 오히려 커 전월 대비 1,881호(5.2%) 해소되어 3만 4,486호 수준임.
- 9월 들어 지방의 준공후 미분양 감소폭이 크고, 수도권도 감소함.
 - 지방은 203호(0.5%) 감소하여 4만 756호를 기록함. 준공후 미분양은 1,690호 감소하여 전체 미분양보다 감소량이 많고 9월 현재 2만 4,704호로 조사됨.
 - 수도권은 351호(1.3%) 감소하여 2만 7,283호이며 준공후 미분양도 122호 감소하여 9,782호 수준임.
- 전월 대비 경남(1,019호)에서 크게 증가하였고, 경기(413호), 경북(370호)에서 감소함.
 - 경남 양산시(1,132호), 전남 순천시(589호), 충남 보령시(303호)에서 미분양 물량이 크게 증가함.
 - 반면, 충남 천안시(293호), 경북 포항시(245호), 경기 시흥시(199호), 평택시(180호), 대구 달서구(175호), 수성구(127호)에서 크게 감소함.
- 전국적으로 분양물량이 증가한 소형(60㎡ 이하), 473호, 중형(60~85㎡ 이하), 274호의 미분양이 증가함. 반면 대형(85㎡ 초과)은 1,301호 감소함.

**분양물량
증가한
중소형
미분양 증가**

그림_미분양 물량 추이

그림_2011년 9월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

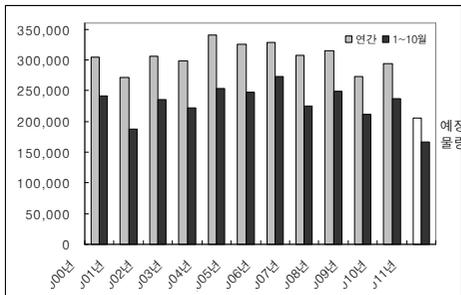
■ 입주물량

2011년 1~10월
입주물량
전년 동기 대비
30.3% 감소

- 2011년 1~10월 누적 입주물량은 16만 6,000여 호로 전년 동기 대비 30.3% 감소
 - 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 29.4% 감소한 수준임.
 - 10월 당월 입주물량은 3만여호로 전년 동월 대비 48.9% 증가, 전월 대비 127.4% 증가함. 수도권 1만 7,000여 호, 지방 1만 3,000여 호 입주자가 이루어짐.
- 1~10월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 34.4%, 지방 24.1% 감소하여 지난달에 비해 전국적으로 감소폭이 축소됨.
 - 수도권에서는 전년 동기비 인천은 164.4% 증가, 서울, 17.9%, 경기, 55.6% 감소함. 10월 들어 인천 증가폭은 확대되고, 서울·경기 감소폭은 축소됨.
 - 광역시에서는 전년 동기 대비 울산(-70.6%), 대구(-27.5%), 대전(-15.3%), 광주(-8.7%)는 감소하였으나 부산(5.1%)은 증가세로 돌아섬.
- 지방 소형(60㎡ 이하)의 증가세는 유지되고 있으나 2.1%로 둔화됨.
 - 중형(60~85㎡ 이하)은 수도권 36.9%, 지방은 26.9% 감소하여 감소폭이 둔화됨. 수도권 소형(60㎡ 이하)도 -5.1%로 감소폭이 크게 둔화됨.
- 11월 입주예정 물량은 2만 1,000여 호로 비교적 많은 물량이 예정되어 있음.
 - 수도권 약 1만 5,000여 호, 지방 6,000여 호가 계획되어 있음.

그림_1~10월 입주 물량 추이(전국)

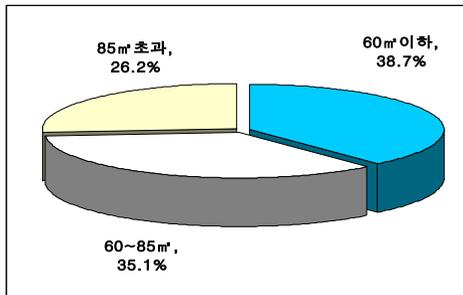
(단위 : 호)



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

그림_2011년 1~10월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 10.17 / 부동산투자회사법 개정안 재입법예고(국토해양부)	
● 10.17 / 도시 재정비 및 주거환경 정비법 제정안 국무회의 통과(국토해양부)	

■ 부동산투자회사법 개정안 재입법예고(국토해양부, 10.17)

□ 재입법예고된 개정안의 주요내용

① 리츠에 대한 현물출자 자율화는 예정대로 추진

- 출자 부동산에 대한 평가의 객관성을 확보하기 위해 공신력 있는 기관이 추천하는 감정평가업자의 감정평가를 받도록 함.

현행	당초 개정안	수정안(재입법예고안)
· 현물출자는 영업인가 후 자본금의 50%이내 가능	· 최저자본금 확보 이후 현물출자 자율	· 개정안대로 하되, 공신력있는 기관이 추천하는 감정평가업자가 감정평가 실시

② 리츠의 1인당 주식소유한도를 총 발행주식의 70%까지 확대키로 하였던 것을, 자기관리 리츠는 현행의 30% 수준을 유지하고, 위탁관리 리츠는 현행 30%에서 50%로 확대

현행	당초 개정안	수정안(재입법예고안)
· 1인당 주식소유한도는 총 발행주식의 30% 이내	· 자기관리 리츠·위탁관리 리츠 모두 70%이내	· 자기관리 리츠는 현행 유지 · 위탁관리 리츠는 50%이내

③ 총자산의 전부를 부동산 개발사업에 투자하도록 되어 있는 개발전문 리츠에 대해 자산의 30% 범위에서 개발사업이 아닌 일반사업(매입·임대사업 등)에 투자할 수 있도록 허용

현행	당초 개정안	수정안(재입법예고안)
· 부동산 개발사업에 대한 투자는 총자산의 30% 이내 (개발전문리츠는 부동산 개발사업에 총자산의 100% 투자)	· 정관이 정하는 바에 따라 자율적으로 투자	· 부동산 개발사업에 대한 투자는 총자산의 30% 이내 (개발전문리츠에 대하여 총자산의 30% 범위내에서 비개발사업 투자 허용)

④ 리츠의 금전대여 대상을 국내의 부동산개발사업 법인으로 한정.

현행	당초 개정안	수정안(재입법예고안)
· 리츠는 금전대여 방식으로 자산운용 불가	· 리츠의 부동산개발사업 법인에 대한 금전대여 허용	· 국내의 부동산개발사업 법인에 대하여 일정한도 내에서 리츠 금전대여 허용

■ 「도시 재정비 및 주거환경 정비법」 제정안 국무회의 통과 (국토해양부, 10.17)

- 일부사업(과밀억제권역 내 재건축사업 등)에만 적용되는 용적률 인센티브제도를 전체 정비사업으로 확대
 - 정비사업의 용적률을 국토계획법상 상한까지 허용하되, 증가된 용적률의 일정 비율은 75% 범위 내에서 임대주택으로 건설
- 정비사업 공공관리자 업무에 이주대책계획 수립과 관리처분계획 수립 지원을 추가
 - (현행) 추진위원회 구성 지원, 정비업체·설계자·시공자 선정 지원 등
- 기 설립된 추진위원회·조합에 대한 취소 요건(토지등 소유자 1/2 동의 등)을 마련하고 취소 시 정비구역 자동해제
 - 신규 정비사업의 경우, 사업단계별로 일정기간(3년) 사업이 진행되지 않는 경우 구역지정을 자동해제하는 정비사업 일몰제 도입
- 전면 철거 위주의 정비방식에서 벗어나 지역별 특성에 맞는 새로운 정비방식 도입
 - ① 주거지재생사업 : 지자체가 도로, 주차장, 커뮤니티 센터 등을 설치하고 주민 스스로 저층 주거지를 개량
 - ② 가로구역 주택정비사업 : 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역(너비 6m 이상의 도로로 둘러싸인 지역)내에서 소규모로 주거환경을 개선
- 도시재정비 및 주거환경정비에 대한 중장기 정책방향을 제시하기 위해 국가차원의 기본방침을 10년 단위로 수립
 - 자자체는 기본방침에 부합하도록 도시재정비·주거환경정비 기본계획 수립



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(대) FAX:(02)3441-0808
 http://www.cerik.re.kr