

# 월간 건설경기동향

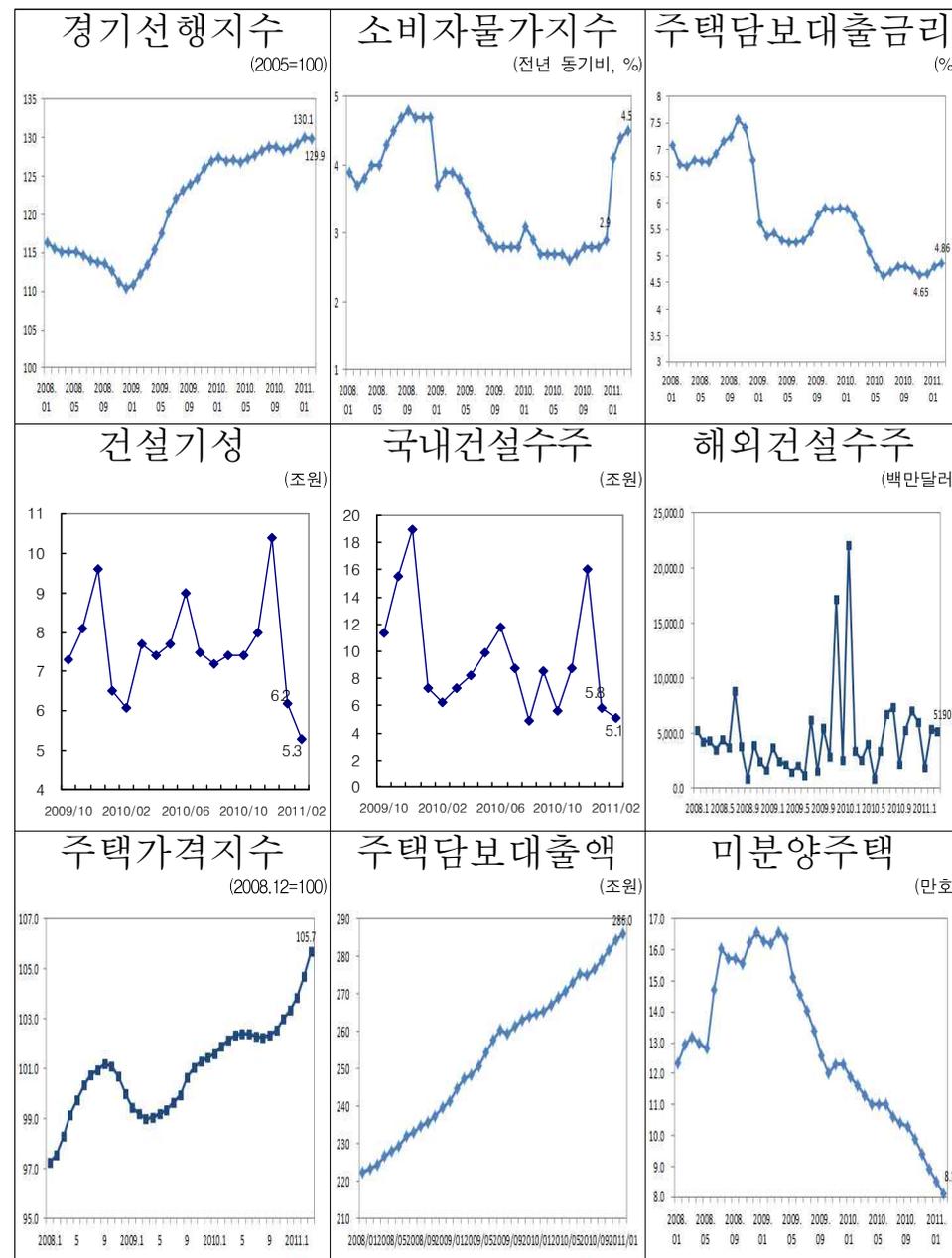
## 2011 4

### 건설경기

- ☑ 2011년 2월 국내 건설수주 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 17.2% 감소한 5조 955억원 기록, 7개월 연속 감소세 지속
- ☑ 2월 건설기성은 건축과 토목기성이 모두 부진, 전년 동월 대비 13.2% 감소한 5조 3,328억원 기록
- ☑ 2월 건축착공면적 비주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 8.4% 감소한 492.4만㎡ 기록
- ☑ 2011년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 전월보다 0.9p 상승한 69.0 기록

### 부동산경기

- ☑ 2011년 2월 토지가격 0.09% 상승, 거래량은 전월 대비 7.6% 감소
- ☑ 3월 수도권 아파트 매매가격 5개월 연속 상승하였으나, 서울은 0.06% 하락하며 하락세로 전환
- ☑ 2011년 2월까지의 주택건설 인허가 실적 서울 아파트부분의 증가로 전년 동기 대비 53.7% 증가
- ☑ 3월까지의 누적 분양물량 전년 동기 대비 21.9% 감소
- ☑ 3월까지의 누적 입주물량 전년 동기 대비 24.6% 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 ..... 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 2월 국내 건설수주 전년 동월 대비 17.2% 감소  
건설기성 13.2% 감소

1. 선행지표

■ 건설수주

2011년 2월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
17.2% 감소

- 2011년 2월 국내 건설수주는 민간부문이 소폭 증가(+3.4%)하였으나, 공  
공부문의 부진(-38.0%)으로 전년 동월 대비 17.2% 감소한 5조 955억원  
을 기록, 지난 10년 내 가장 오랜 기간인 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 2011년 2월 수주액 5조 955억원은 2월 실적으로는 2005년 2월(4조 3,457억  
원) 이후 6년 만에 가장 저조한 금액임. 결국 2001년 이후 10년 동안 가장  
오랜 기간인 7개월 연속 감소세를 기록함.
- 민간부문은 전년 동월 대비 3.4% 증가에 그쳐 회복세가 미미했으며, 공공  
부문은 전년 동월 대비 38.0%급락해 지난 1월(-34.0%)과 마찬가지로 30%  
이상의 높은 감소세를 시현함.
- 2월 공공수주는 지난 1월과 마찬가지로 토목과 건축수주가 모두 부진  
해 전년 동월 대비 38.0% 감소한 1조 9,007억원을 기록, 7개월 연속 감  
소세를 지속함.
- 공공 토목수주는 전년 동월 대비 25.1% 감소한 1조 5,974억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 경기부양을 위해서 2009~2010년 확장되었던 정부 SOC  
예산이 정상화되고 또한 입찰제도 변경에 따라 신규발주가 지연되어 수  
주가 작년 8월 이후 감소를 지속하고 있는 것으로 판단됨.

표\_2011년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2011. 2월	5,095.5	1,900.7	1,597.4	303.3	3,194.8	599.2	2,595.6	2,196.6	2,898.9	1,294.3	1,604.6
증감률	-17.2	-38.0	-25.1	-67.4	3.4	-17.6	9.8	-23.2	-12.0	-4.0	-17.5
2011. 1~2월	10,871.1	3,613.7	2,668.3	945.4	7,257.4	1,887.6	5,369.8	4,555.9	6,315.1	3,081.5	3,233.7
증감률	-19.2	-36.2	-33.7	-42.3	-6.9	78.5	-20.3	-10.3	-24.6	-24.3	-24.9

자료 : 대한건설협회

- 공공 건축수주는 비주거용과 주거용 건축수주가 모두 부진(각각 전년 동월 대비 69.9%, 67.5% 급락)하여 전년 동월 대비 67.4% 감소하였으며, 5년 1개월내 최소 금액인 3,033억원을 기록함.
- 공공 건축수주 중 특히 주거용 수주가 LH공사 재정난으로 침체가 두드러졌는데 수주금액이 월간실적으로는 2005년 3월 이후 6년내 최저치인 509억원에 그쳤음.
- 2월 민간수주는 토목수주가 부진하였으나, 건축수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 3.4% 증가한 3조 1,948억원을 기록함.
- 2월 민간 토목수주는 지난 1월의 급등(290.4%)세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 17.6% 감소한 5,992억원을 기록함.
- 반면, 민간 건축수주는 주택수주와 비주택 수주가 모두 증가(각각 4.1%, 15.7%)하여 전년 동월 대비 9.8% 증가한 2조 5,956억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 전년 동월 대비 4.1% 증가한 1조 2,435억원으로, 4개월 연속 감소세에서 벗어남.
- 다만, 민간 주택수주의 2003~2009년 2월 평균이 2조 1,802억원 이었던 것을 감안, 여전히 예년 실적에는 미치지 못한 것으로 평가됨. 또한, 수주의 절반 정도가 수도권 재개발 수주에 집중 된 것을 감안하면 회복세가 다소 일시적인 것으로 판단됨.
- 한편, 민간 비주택수주는 전년 동월 대비 15.7% 증가한 1조 3,521억원을 기록해 지난 1월(-39.0%)의 부진에서 반등함.
- 비주택수주는 11월 이후 증가와 감소를 반복하는 양상을 보이고 있는데, 작년 상반기와 같이 강한 증가세가 지속되기는 어려울 것으로 판단됨.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 2월 세부 공종별 건축수주는 주택과 관공서 수주가 감소하였으나, 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 증가하였음.
- 주택수주는 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 7.0% 감소함.

**철도 토지조성, 발전 및 송전 수주 호조**

- 사무실 점포 수주는 전년 동월 대비 47.2% 급등한 4,932억원을 기록하여 지난 1월의 부진(78.1%)에서 반등한 모습을 보임.
- 공장 및 창고 수주도 2,853억원을 기록, 전년 동월 대비 52.1% 증가하며 4개월 연속 증가세를 이어감.
- 한편, 관공서 수주는 전년 동월 대비 72.0% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 치산치수, 기계설치 수주가 부진하였으나, 철도 및 궤도, 토지조성, 발전 및 송전 수주는 호조를 보였음.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 61.9% 감소한 1,563억원을 기록, 2009년 11월 이후 2011년 2월까지 16개월 연속(7월 제외) 감소세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주는 전년 동월 대비 15.4% 증가한 1,353억원을 기록, 지난 1월의 증가세를 이어감.
- 치산치수 수주는 전년 동월 대비 69.7% 감소한 663억원에 그쳐 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 한편, 지난 2009년 2월부터 전반적으로 부진한 모습을 지속해왔던 토지조성 수주는 전년 동월 대비 390.6% 급등한 4,545억원을 기록, 2월 실적으로는 자료가 작성된 1976년 이래 역대 최대액을 기록함.
- 발전 및 송전 수주 또한 전년 동월 대비 357.5% 급등한 2,766억원을 기록, 역시 2월 실적으로는 역대 최대치를 경신함.

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	치산 치수	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2011. 2월	1,185.5	493.2	285.3	188.9	55.8	156.3	135.3	66.3	454.5	276.6	520.6
증감률	-7.0	47.2	52.1	-72.0	-50.4	-61.9	15.4	-69.7	390.6	357.5	-29.7
2011. 1~2월	2,868.2	741.7	608.7	550.7	121.7	412.9	761.5	140.2	504.3	626.7	818.5
증감률	-30.0	-49.6	20.5	-55.9	-60.0	-49.7	53.3	-70.5	167.6	68.8	-24.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2월  
재건축·재개발  
전년동월대비  
35.5% 감소

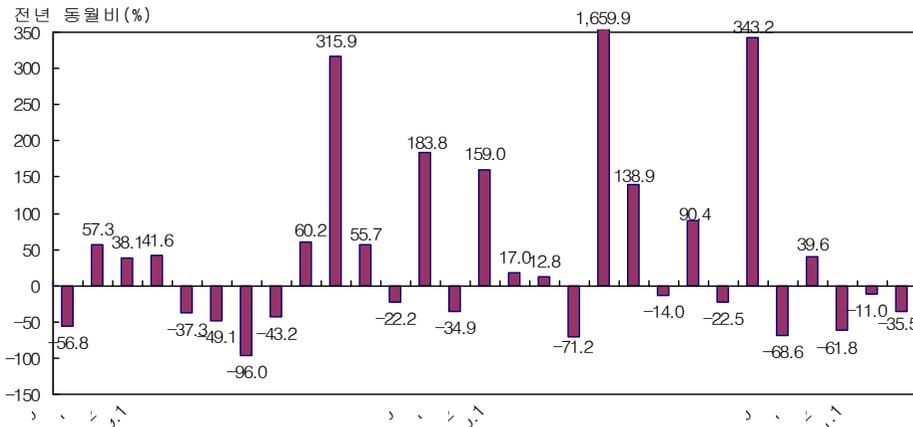
- 2월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 발생하지 않고 재개발 수주 또한 부진하여 전년 동월 대비 35.5% 감소한 6,215억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
  - 재건축 수주는 지난 1월 전년 동월 대비 39.9% 증가해 호조를 보였으나, 2월에는 수주가 발생하지 않음.
  - 재개발 수주는 전년 동월 대비 32.5% 감소한 6,215억원을 기록, 3개월 연속 감소함. 지난 1월과 마찬가지로 수주의 절반 정도가 서울에서 발생하고 나머지는 서울을 제외한 수도권 지역에서 발생함.
- 2011년 재건축·재개발 수주 1~2월 누적액은 전년 동기 대비 23.4% 감소한 1조 4,477억원을 기록함.

표\_2월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2월 증감률	-	-32.5	-35.5
1~2월 증감률	7.3	-26.7	-23.4

(단위 : 전년동월비, %)

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



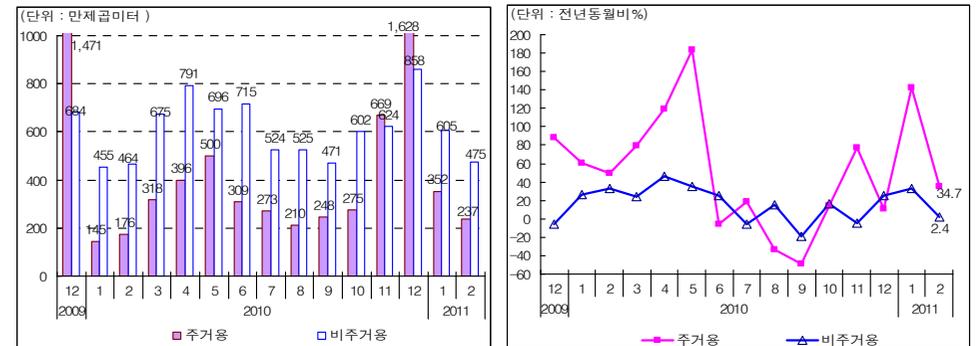
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2월  
건축허가면적  
전년동월대비  
11.2% 증가

- 2011년 2월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 허가면적이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 11.2% 증가한 712.2만㎡를 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 34.7% 증가한 236.8만㎡를 기록함. 2월 허가면적으로는 최근 4년간 가장 양호한 실적임.
  - 지난 1월과 마찬가지로 시도별로 서울시의 인허가물량이 급등하였는데, 이는 과거 재개발·재건축 사업의 건축 인허가 절차가 수주 시점 이후에 발생하였기 때문으로 판단됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 2.4% 증가한 475.4만㎡를 기록, 세달 연속 증가세를 이어감.
  - 구체적으로 교육·사회용이 전년 동월 대비 35.5% 감소한 반면, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 5.4%, 55.3% 증가하였음.
- 1~2월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 34.6% 증가한 1,669.2만㎡로 예년(2003~2009년 1~2월 평균 1,520.9만㎡)보다 양호함.
  - 1~2월 누적 주거용 허가면적은 588.5만㎡로 전년 동기 대비 83.4% 증가하였으며, 비주거용 허가면적은 17.6% 증가한 1,080.7만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2011년 3월 해외건설 수주실적액은 51.9억 달러로 전월 대비 4.4% 감소, 전년 동월 대비 100.7% 증가함.
- 지역별로는 중동지역은 전월 대비 3.7% 감소, 아시아지역은 79.9% 증가함.
  - 중동지역은 사우디아라비아(32.9억 달러), 터키(7.2억 달러), 쿠웨이트(2.2억 달러)에서 수주가 발생함.
  - 아시아지역은 베트남(5.2억 달러), 인도네시아(0.9억 달러) 등에서는 신규 수주가 이루어짐.
- 공종별로는 전월 대비 건축(96.4%)과 산업설비(11.5%)에서 증가율을 보임.
  - 건축 공종은 전월 대비 상업시설(2.4억 달러), 주택(1.9억 달러)에서 큰 폭으로 증가함.
  - 산업설비는 모든 세부공종에서 증가한 가운데 가스처리시설(22.8억 달러), 발전소(12.5억 달러)에서 가장 많은 수주액을 보임.
- 2011년 3월까지의 누적수주실적은 126.6억 달러로 지난해 같은 기간 대비 1/2 수준을 보이고 있음. 그러나 3월 한 달 동안의 실적은 전년 동월 대비 큰 폭으로 증가하여 MENA(Middle East and North Africa) 지역 불안에 따른 수주 감소는 크게 나타나지 않는 것으로 판단됨.

※ 2010. 3월까지의 누적 해외수주실적 : 280.7억 달러

중동지역  
불안에도  
불구하고  
전년동월대비  
100.7% 증가

표\_지역별 해외건설 수주실적

지역	2010.3	2011.2	2011.3			
			(단위 : 백만불, %)			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~3월)
총계	2,586	5,428	5,190	-4.4	100.7	12,655
중동	733	4,598	4,429	-3.7	504.4	9,270
아시아	1,802	402	723	79.9	-59.9	2,194
태평양,북미	18	0	0		-100.0	410
유럽	9	0	1		-91.7	82
아프리카	24	428	37	-91.4	56.1	549
중남미	0	1	0	-78.7		150

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

지역	2010.3	2011.2	2011.3			
			(단위 : 백만불, %)			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~3월)
총계	2,586	5,428	5,189	-4.4	100.7	12,655
토목	160	1,316	399	-69.7	149.1	1,782
건축	424	225	442	96.4	4.3	1,501
산업설비	1,799	3,876	4,321	11.5	140.2	9,258
전기	139	2	21	961.9	-84.8	24
통신	0	0	0			49
용역	64	10	6	-37.5	-90.2	41

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

2월  
건설기성  
전년동월대비  
13.2% 감소

- 2011년 2월 건설기성은 건축과 토목기성이 모두 부진하여 전년 동월 대비 13.2% 감소한 5조 3,328억원을 기록, 2달 연속 감소세를 지속함.
  - 전년 동월 대비 13.2% 감소한 것은 1998년 11월(15.8%감소) 이후 가장 큰 감소세이며, 금액자체도 2007년 2월 5조 3,066억원 이후 4년 내 가장 저조한 실적임.
- 건축기성은 비주택기성이 양호하였으나, 주택기성의 침체(-28.4%)로 전년 동월 대비 16.3% 감소한 2조 9,510억원을 기록함.
  - 주택기성은 월간 실적으로는 10년 내 가장 부진한 1조 4,932억원에 그쳐, 전년 동월 대비 28.4% 급감함. 결국, 12개월 연속 감소세를 지속함.
  - 주택기성이 부진한 것은 2008년 이전에 시작되었던 대규모 아파트 공사가 이 완료되고, 작년 한해 신규 아파트 공사가 급감한데 따른 결과로 주택기성은 당분간 감소세를 지속할 것으로 판단됨.
  - 비주택기성은 전년 동월 대비 1.2% 증가, 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 전년 동월 대비 9.0% 감소한 2조 3,818억원으로 2달연속 감소세를 지속함. 일반토목, 전기기계, 플랜트 모두 부진 하였음.
- 발주자별로는 공공과 민간이 모두 부진한 모습으로, 각각 전년 동월 대비 9.4%, 16.5% 감소함.

표\_2011년 2월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 2	5,332.8	2,951.0	1,493.2	1,457.8	2,381.8	1,534.9	178.5	646.3	2,087.0	3,019.0	206.2	20.6
증감률	-13.2	-16.3	-28.4	1.2	-9.0	-6.3	-16.9	-10.0	-9.4	-16.5	1.4	-18.8
2011.1~2	11,489.4	6,366.9	3,249.5	3,117.4	5,122.5	3,371.5	395.0	1,305.4	4,501.7	6,494.8	448.2	44.7
증감률	-9.1	-12.2	-26.6	10.3	-5.0	2.1	-7.0	-18.4	-1.3	-14.4	2.8	-25.4

자료 : 통계청

■ 건설투자

2010년  
국내 건설투자  
주거용 건설투자  
침체로  
1.4% 감소

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2010년 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 1.4% 감소한 156조 9,757억원을 기록, 2009년 3.4% 증가한 후 1년 만에 다시 감소한 것으로 나타남.
- 2010년 건설투자가 감소한 것은 주거용 건설투자 침체(-10.2%)때문으로, 주거용 건설투자는 5년 연속 감소세를 지속하였으며, 10년 내 가장 부진한 실적을 기록함.
  - 주거용 건설투자는 2010년 1/4분기 전년 동기 대비 6.2% 증가하였으나, 2/4분기 이후부터는 전년 동기 대비 10% 이상씩 급감함.
  - 연간 주거용 건설투자는 2005년 46.1조원을 정점으로 5년 연속 감소하였으며, 2010년 실적은 35.4조원으로 금액자체도 2000년 31.2조원 이후 10년 내 가장 저조한 것으로 나타남.
  - 2010년 국내 경기 회복에도 불구하고 주거용 건설투자가 감소한 것은 부동산 경기 회복 부진으로 인한 신규 투자의 감소와 예정된 사업의 연기 때문으로 판단됨.

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

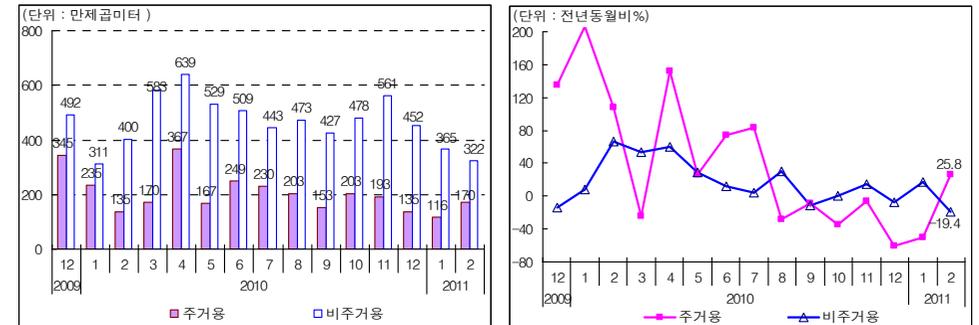
자료 : 한국은행 2010년 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

■ 건축착공면적

2월  
건축착공면적  
전년동월대비  
8.0% 감소

- 2011년 2월 건축착공면적은 비주거용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 8.0% 감소한 492.4만㎡를 기록, 세달 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 25.8% 증가한 170.0만㎡를 기록하여 지난 6개월간의 감소에서 반등한 모습을 보임.
  - 주거용 착공면적은 작년 8월부터 올해 1월까지 6개월 연속 전년 동월 대비 감소세를 지속해왔음.
  - 특히, 작년 12월과 올 1월에는 각각 전년 동월 대비 60.9%, 50.7% 감소해 매우 침체 폭이 깊었으나, 2월에 들어와 지수가 다시 25.8% 증가해 다소 양호한 모습을 시현함.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 상업용과 교육·사회용 착공의 위축으로 전년 동월 대비 19.4% 감소한 322.4만㎡를 기록, 지난 1월의 증가세를 이어가지 못하고 다시 감소함.
  - 결국, 작년 8월부터 증가와 감소를 반복하는 양상을 지속하였으며, 특히 2월 들어 감소폭이 이전보다 다소 높아진 것으로 분석됨.
  - 구체적으로 공업용 착공면적이 전년 동월 대비 6.9% 증가해 양호하였으나, 상업용과 교육·사회용 착공면적이 각각 34.9%, 52.1% 감소함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



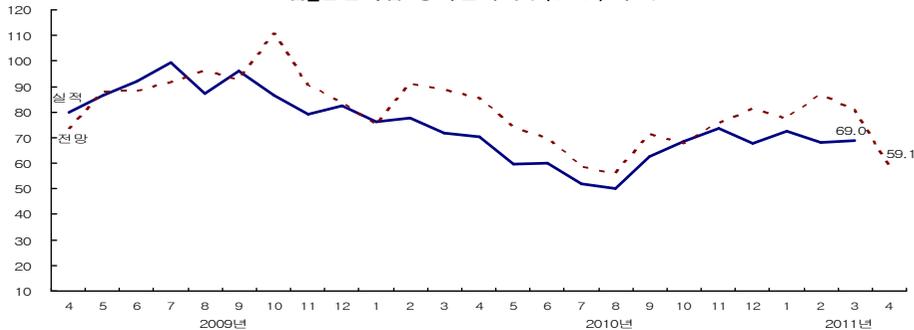
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년  
3월 CBSI  
전월 대비  
0.9p 상승한  
69.0기록

- 2011년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 0.9p 상승한 69.0 기록.
  - 통상 3월에는 호한기에 줄어들었던 공사물량이 다시 늘어나고, 주택분양도 본격 시작되는 등 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 이번에는 지수가 0.9p 상승에 그치며 예년과 달리 관망세를 보임.
  - 이는 작년 4/4분기 이후 시작된 공공 공사 발주부진 현상이 3월까지 지속되고 있는데다 보금자리주택 본청약 영향으로 민간부문의 주택분양 역시 여전히 침체되어 있기 때문으로 판단됨.
  - 이로써 CBSI는 이후 작년 12월부터 올 3월까지 4개월 동안은 상승세를 이어가지 못하고 70선 주위에서 등락을 반복하며 횡보세를 지속함.
- 한편, 4월 CBSI 전망치는 3월 실적치 대비 9.9p 하락한 59.1을 기록함.
  - 4월 이후는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데도 불구하고 4월 지수 전망치가 3월 실적치 대비 하락한 것은 그만큼 건설업체들이 향후 건설경기를 부정적으로 보고 있다는 것을 의미함.
  - 4월 이후에는 공공 공사 발주물량이 1/4분기에 비해서는 늘어나겠지만 공공 공사 발주물량이 기본적으로 감소 추세에 있고, 중동사태로 해외수주의 불확실성도 큰데다 정부의 3.22대책도 현재의 침체된 주택시장을 크게 회복시키기는 어려울 것으로 건설업체들은 판단하고 있는 것으로 보임.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

대형, 중견업체  
지수 상승  
반면, 중소기업  
지수 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 지난 2월 지수가 급락했던 대형 지수는 지난 1월 수준으로 지수가 재상승했고, 중견업체 지수도 소폭 상승한 반면, 중소기업 지수는 큰 폭으로 하락함.
  - 지난 2월에 중동지역 소요사태로 인한 해외건설 수주 감소 우려로 전월비 14.3p 하락하며 CBSI 하락을 주도했던 대형업체 지수가 3월에는 전월 급락에 대한 통계적 반등과 계절적 요인 등의 영향으로 전월비 13.7p 상승한 92.3을 기록함.
  - 지난 2월 전월비 6.1p 하락했던 중견업체 지수는 3월에는 다시 전월비 3.8p 상승한 76.9를 기록하며, 작년 11월부터 올 3월까지 대략 70~80 사이에서 횡보세를 지속함.
  - 한편, 작년 9월부터 지난 2월까지 40~50 사이에서 등락을 반복했던 중소기업 지수가 전월비 17.3p나 급락한 32.7을 기록해 2008년 12월(28.8) 이후 27개월만에 최저치를 기록함.
  - 이는 작년 연말 이후 올 1/4분기까지 공공 공사 발주가 매우 저조함에 따라 공공 공사 의존도가 절대적인 중소기업의 체감경기가 다시 심각해진 결과로 판단됨.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2010. 11월	12월	2011. 1월	2월	3월
선행 지표	국내건설수주	합 계	-43.1	-16.0	-20.9	-17.2
		토 목	-42.1	33.6	6.3	-23.2
		건 축	-43.7	-41.6	-32.8	-12.0
		공 공	-53.3	-14.2	-34.0	-38.0
		토 목	-46.0	-21.2	-43.3	-25.1
		건 축	-70.1	-0.1	-9.3	-67.4
	민 간	-37.1	-16.9	-13.7	3.4	
	토 목	-28.9	127.9	290.4	-17.6	
	건 축	-38.3	-49.4	-36.6	9.8	
	건물허가	합 계	25.6	15.3	59.5	11.2
주 거		77.5	10.6	142.4	34.7	
비주거		-4.4	25.5	33.1	2.4	
동행 지표	기성	합 계	-0.5	8.2	-1.9	-13.2
		공 공	17.1	18.6	12.1	-9.4
		민 간	-9.4	-0.5	-10.3	-16.5
	건축착공	합 계	8.3	-29.8	-11.9	-8.0
		주 거	-5.9	-60.9	-50.7	25.8
		비주거	14.3	-8.0	17.4	-19.4
	C B S I	중 합	73.7	67.9	72.4	68.1
		대 형	91.7	76.9	92.9	78.6
		중 건	80.8	70.4	79.2	73.1
		중 소	44.6	54.4	40.7	50.0
서 울	91.2	75.3	90.5	79.1		
지 방	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		2010.12월	2011.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토지 가격 지수	101.3	101.4	101.5		0.1%	0.4%
	토지거래량(필지)	257,992	190,717	176,232		-7.6%	5.1%
주택 시장	아파트매매가격지수	233.18	235.53	236.13	237.42	0.5%	0.8%
	아파트전세가격지수	212.12	216.44	218.29	222.45	1.9%	12.6%
	중위주택가격(만원)	22,427	22,539	22,676	22,820	0.6%	0.9%
	아파트거래량(호)	63,192	45,345	52,095		14.9%	33.4%
	분양물량(호)	6,795	3,627	10,619		192.8%	146.4%
	미분양물량(호)	88,706	84,923	80,588		-5.1%	-30.8%

금융 관련 주요 지표

구분	2010.10월	11월	12월	2011.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.74	4.65	4.67	4.80	4.86	0.06%p	-0.89%p
주택담보대출규모(십억원)	279,003	281,883	284,552	285,349	287,803	0.9%	8.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.63	0.59	0.52	0.55	0.54	-0.01%p	0.14%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(원계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
 토지가격지수 2008.1.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 상승세 지속, 거래량은 감소

주택시장 : 서울 매매가격변동률 (-)기록, 지방은 상승세 지속

### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

- 2011년 2월 전국 토지거래량은 17만 6,232필지로 전월 대비 7.6% 감소, 전년 동월 대비 5.1% 증가함.

토지거래 총량은 전월 대비 감소 개인간 거래는 증가

- 면적기준으로는 147.4km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 5.6%, 전년 동월 대비 2.4% 감소함.

- 2월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 18만 5,993필지의 95.0% 수준임.

- ※ 2000년대 2월 평균 거래량 대비 주거지역 103.9%, 상업지역 109.4%, 공업지역 96.8%, 녹지지역 88.2%, 개발제한 33.5%, 미지정 102.0%, 관리지역 80.6% 수준임.

- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 8.1% 감소, 전년 동월 대비 7.8% 증가함.

- 면적기준으로는 전월 대비 24.2%, 전년 동월 대비 8.7% 감소함.

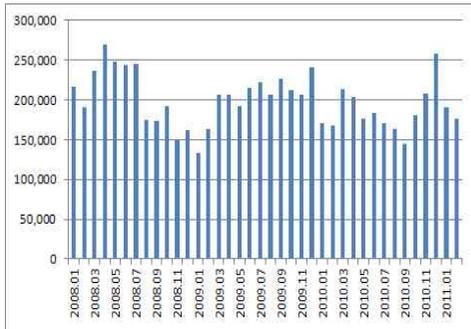
- 용도지역별(필지기준)로는 GB지역(8.7%)을 제외한 모든 용도지역에서 전월 대비 감소함.

- 거래원인별(필지기준)로는 증여(3.9%)를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 거래량이 감소함.

- 신탁·해지(-43.6%) 및 분양권(-31.5%) 거래가 큰 폭으로 줄어든 가운데 매매(-1.5%)거래는 상대적으로 소폭 줄어들어 매매거래 비중은 크게 증가함.

- 거래주체별(필지기준)로는 개인간 거래(3.4%)를 제외한 모든 거래주체가 전월 대비 큰 폭으로 감소함.

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	10월		11월		
							11월	12월	1월	2월	
전체 거래량	653,746	660,353	550,960	563,043	479,832	647,488	181,236	208,260	257,992	190,717	176,232
개인간 거래	449,730	435,064	367,375	372,867	310,320	418,876	119,524	136,840	162,512	122,832	126,970
거래 비중	68.8	65.9	66.7	66.7	64.7	64.7	65.9	65.7	63.0	64.4	72.0
매매 거래량	487,152	477,507	400,037	407,706	335,431	471,764	130,003	154,096	187,665	135,389	133,326
매매 비중	74.5	72.3	72.6	72.4	69.9	72.9	71.7	74.0	72.7	71.0	75.7

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

- 2011년 2월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.09% 기록하며, 전월과 같은 상승률을 기록함.
  - 수도권은 서울(0.12%), 인천(0.06%), 경기(0.08%) 모두 전월 대비 상승률을 기록하였으며, 상승폭은 소폭 둔화됨. 경기 하남시(0.38%)와 시흥시(0.30%)는 전월에 이어 보급자리지구의 영향으로 높은 상승률을 기록함.
  - 비수도권 지역은 대구(0.14%)에서 테크노폴리스 산단 및 성서 5차 첨단산단 등으로 지방 시도 지역중 가장 높은 상승률을 보임
  - 지방 시군구 중에서는 경남 거제시(0.36%), 경남 함안군(0.33%)에서 개발사업(4대 강사업, 도로 개통 등)의 영향으로 지속적으로 높은 상승률을 보임.

토지가격  
4개월 연속  
상승

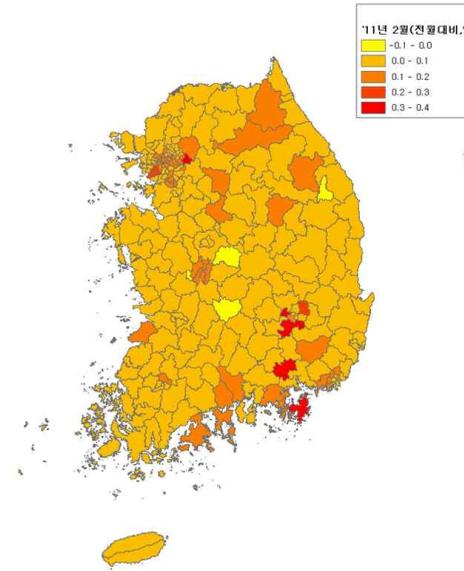
- 용도지역별로는 GB지역이 0.24%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 그 외의 용도지역에서는 0.1%내외의 상승률을 기록함.
  - 보급자리지구 및 4대강 사업의 영향으로 GB지역(0.24%)과 녹지지역(0.10%)이 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
  - 이용상황별로는 전(0.12%)과 공장용지(0.10%)에서 전월에 이어 상대적으로 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년	
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
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	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	0.18

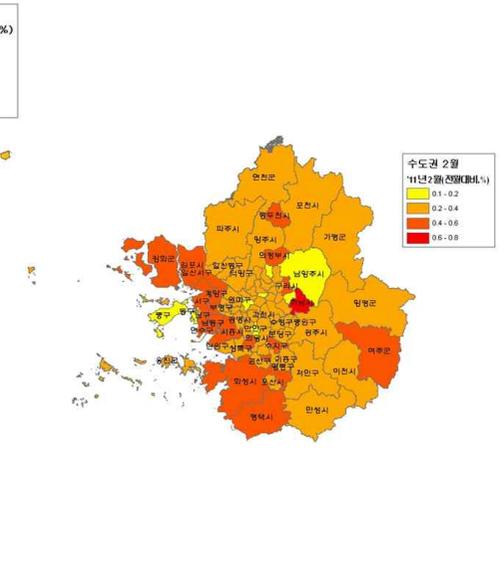
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

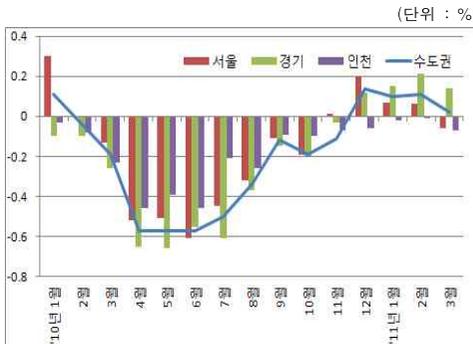
## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

서울 매매가격 하락세로 전환

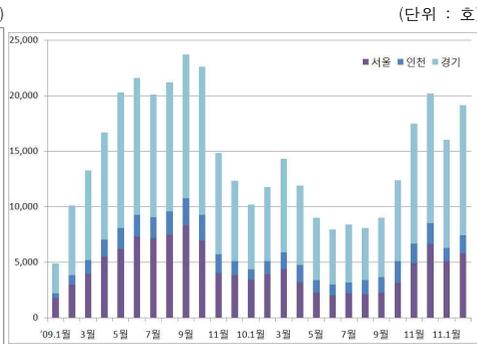
- 2011년 3월 수도권 아파트 매매가격은 0.02%의 상승률을 기록하며 5개월 연속 상승하였으며, 상승폭은 3개월 연속 둔화됨.
  - 서울(-0.06%)은 5개월 연속 상승세가 이달 들어 (-)변동률로 전환되었으며, 경기(0.14%)는 4개월 연속 상승하며 상승폭이 소폭 둔화됨. 인천(-0.07%)은 여전히 하락세를 유지하며 하락폭은 소폭 확대됨.
  - 시군구별로는 경기 평택시(0.56%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 경기 안산시(0.44%), 오산시(0.44%), 화성시(0.36%), 광명시(0.35%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 기록함. 반면 인천 중구(-0.72%), 서울 송파구(-0.42%), 경기 김포시(-0.16%) 등에서는 하락률을 기록함.
  - 규모별로는 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 대형은 (-)변동률을 기록함 (소형 0.08%, 중형 0.04%, 대형 -0.02%).
- 전세가격은 26개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 상승폭은 다시 확대되면서 0.83%를 기록함.
  - 경기의 전세가격은 전월 대비 1.48% 상승하며, 높은 상승률을 보인 가운데 서울 0.30%, 인천 0.34% 상승함.
  - 상승폭이 2개월 연속으로 둔화된 가운데 중소형 강세가 지속됨(소형 1.20%, 중형 0.82%, 대형 0.58%).

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

- 경기 광명시(2.25%), 용인시(2.16%) 등에서 높은 상승률을 보였으며, 서울 송파구(-0.12%), 양천구(-0.11%), 서초구(-0.02%)는 하락률을 기록함.

○ 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승률은 전월 대비 -0.43%로 그 동안의 상승세가 하락률로 전환됨.

- 경기 안산시(0.11%), 과천시(0.01%)를 제외한 그 외의 지역은 모두 보합세 및 하락률을 기록함.

○ 2011년 2월 수도권 실거래가 거래량은 1만 9,116호로 전월 대비 19.2%, 전년 동월 대비 62.4% 증가함.

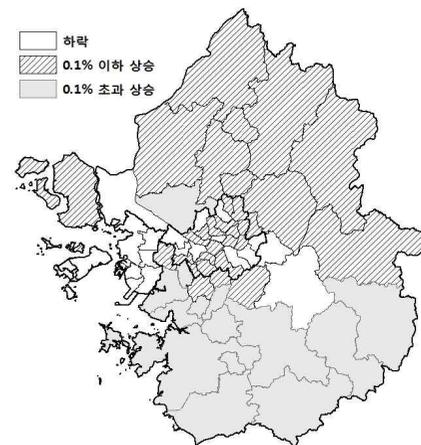
- 전월 대비 서울 14.3%, 인천 35.8%, 경기 19.7% 증가함.

- 최근 3년 2월 평균 거래량과 비교시 27.4% 증가함(최근 3년 1월 평균 거래량 대비 서울 50.1%, 인천 13.5%, 경기 60.2% 증가)

- 전월 대비 거래량이 다시 증가하였으나, 이는 DTI규제 환원(3월말 종료)에 대한 불확실성으로 인하여 증가한 것으로 판단됨.

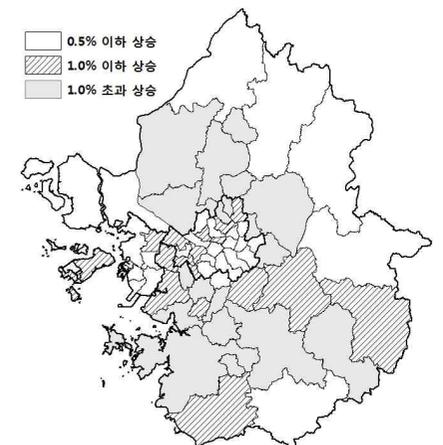
실거래가 거래량 DTI규제 환원에 따른 일시적 증가

그림\_2011년 3월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2011년 3월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



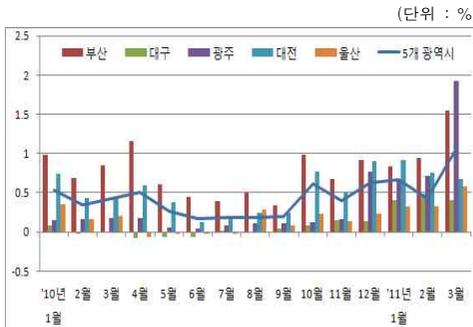
자료 : 부동산114(주)

부산, 광주  
매매 및 전세  
강세

■ 광역시/지방 시장

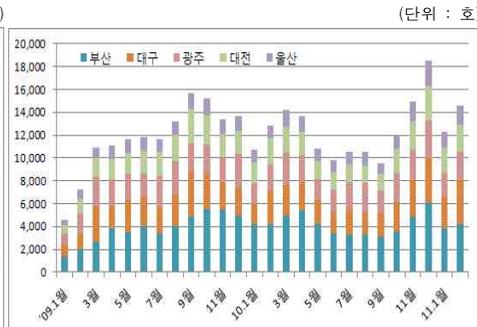
- 3월 지방광역시의 아파트 매매가격은 1.07% 상승하며, 24개월 연속 상승세를 유지함. 상승폭은 소폭 둔화됨.
  - 전월에 이어 광주(1.92%), 부산(1.55%)의 높은 상승세 속에 대전(0.68%), 울산(0.58%), 대구(0.41%)도 상승률을 기록함.
  - 규모별로는 소형에서 상승폭이 소폭 둔화된 가운데 중대형은 전월과 비슷한 수준을 보임(소형 2월 2.01%→3월 1.76%, 중형 2월 1.27%→3월 1.20%, 대형 2월 0.49%→3월 0.48%).
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.99% 상승하였으며, 상승폭은 3개월 연속으로 둔화됨.
  - 광주(1.87%), 부산(1.18%), 대구(0.77%), 울산(0.66%), 대전(0.51%) 모두 상승률을 기록함.
  - 규모별로는 여전히 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.46%, 중형 1.02%, 대형 0.59%).
- 2월 거래량은 1만 4,599호로 전월 대비 18.8% 증가, 전년 동월 대비 13.8% 증가함.
  - 2011년 2월 거래량은 5개 광역시 최근 3년 2월 평균 거래량은 9,742호와 비교시 26.2% 증가한 수준임.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량



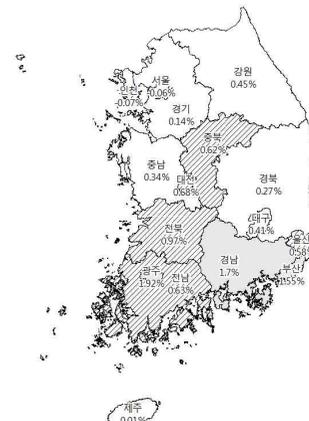
자료 : 국토해양부

경남, 전북  
매매 및 전세  
국지적 강세

- 2월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.89% 상승하였으며, 상승폭은 둔화
  - 경남(1.70%), 전북(0.97%), 전남(0.63%), 충북(0.62%), 강원(0.45%), 충남(0.34%), 경북(0.27%), 제주(0.01%) 순임
  - 시지역중에서는 경남 창원시(2.68%) 및 충북 제천시(2.04%)가 강세를 보이고 있으며, 군지역중에서는 경남 합천군(8.59%), 전남 화순군(5.91%) 등에서 높은 상승률을 보임.
  - 규모별로는 소형 강세 현상이 지속됨(소형 1.41%, 중형 0.89%, 대형 0.33%).
- 전세가격은 0.72% 상승하였으며, 상승폭은 둔화됨.
  - 경남(0.98%), 전북(0.91%), 강원(0.86%), 경북(0.37%), 충북(0.63%), 충남(0.50%), 전남(0.46%), 제주(0.00%) 순임.
  - 모든 규모에서 상승폭이 큰 폭으로 둔화된 가운데 중소형 강세 현상이 지속됨(소형 0.86%, 중형 0.76%, 대형 0.46%).
- 2월 거래량은 1만 8,380호로 전월 대비 8.0%, 전년 동월 대비 27.1% 증가함. 최근 3년 2월 평균 거래량보다 35.6%가 많은 수준임.
  - 전월 대비 제주(-40.9%)를 제외한 모든 권역이 증가하였으며, 특히 충청권은 17.7%의 높은 증가율을 보임.

그림\_2011년 3월 매매가격 변동률

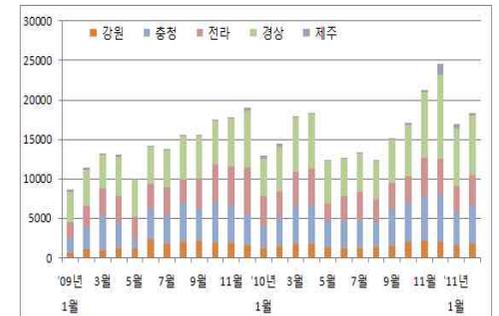
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~2월  
인허가  
전년 동기비  
53.7% 증가

- 2011년 1~2월 주택건설 인·허가 실적은 3만 7,676호로 전년 동기 대비 53.7% 증가함.
  - 전월에 이어 전국적으로 민간에서 고른 인·허가 실적을 보여 호조세가 이어짐.
  - 1~2월까지 공공부문 867호, 전년 동기 대비 43.2% 감소, 민간부문 3만 6,809호, 60.1% 증가
  - 2월 한 달 동안의 실적은 1만 9,176호, 전월 대비 3.7% 증가하였고 서울(4,606호), 경기(3,459호), 경남(2,683호), 인천(2,170호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
  - 유형별로 보면, 민간분양 3만 5,981호(95.5%), 민간임대 828호(2.2%), 공공분양 787호(2.1%), 공공임대 80호(0.2%)의 순임.
- 수도권은 민간부문의 실적 호조세(48.0%)가 이어지며 전년 동기 대비 46.2% 증가함.
  - 공공부문의 실적은 2월 들어 서울에서만 787호 발생함.
  - 민간부문은 전년 동기 대비 서울 247.8%, 인천 36.9% 증가하였으나, 경기는 9.1% 감소세로 돌아섬.

서울 민간부문  
전년 동기비  
247.8% 증가

표\_부문별·지역별 2011년 1~2월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2011년 1~2월	37,676	21,130	4,875	11,671	867	787	-	80	36,809	20,343	4,875	11,591
2010년 1~2월	24,519	14,450	1,756	8,313	1,527	704	280	543	22,992	13,746	1,476	7,770
전년 대비 증감률	53.7	46.2	177.6	40.4	-43.2	11.8	-100.0	-85.3	60.1	48.0	230.3	49.2

자료 : 국토해양부

기타광역시  
전년 동기비  
177.6% 증가

아파트 인허가  
전년 동기비  
57.9% 증가

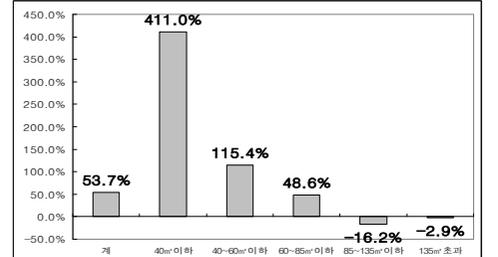
- 1~2월까지 전년 동기 대비 기타광역시 177.6%, 기타지방 40.4% 증가함.
  - 대구(-31.8%), 충남(-15.1%)을 제외한 전 지역에서 두 자릿수 이상의 증가세를 보임. 기타광역시의 공공부문 실적은 2월 현재까지 전무하나, 민간부문 실적이 전년 동기 대비 230.3% 증가하여 호조세를 견인함.
  - 특히, 광주(664.8%), 대전(496.8%), 부산(218.8%)에서 높은 증가세를 보임.
  - 기타지방도 공공부문에서는 85.3% 감소하였으나, 민간부문의 실적이 전년 동기 대비 49.2% 증가함.
- 아파트 인허가 실적은 2만 204호로 전년 동기 대비 57.9% 증가함.
  - 전년 동기 대비 서울(1,712.2%)의 급격한 증가세가 수도권(49.7%) 증가세를 견인함. 지방도 기타광역시(177.4%)의 높은 증가세로 72.6% 증가함.
- 아파트외 실적은 전년 동기 대비 49.0% 증가함.
  - 2011년 들어서는 수도권(41.6%)보다 지방(57.4%)의 호조세가 계속되고 있음. 특히, 부산, 대구는 세 자릿수 이상 증가세를 지속하고 있음.
- 국민주택 규모 초과(85㎡ 초과) 주택의 실적은 전년 동기 대비 감소함.
  - 국민주택 규모 이하의 실적은 증가하였으나, 대형(85~135㎡ 이하) 16.2%, 초대형(135㎡ 초과) 2.9% 감소함.

그림\_2011년 1~2월 주택유형별 주택건설실적  
(단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~2월	전년비 증감률	2011년 1~2월	전년비 증감률
총 계	20,204	57.9	17,472	49.0
수도권	12,308	49.7	8,822	41.6
서울	5,799	1,712.2	3,714	69.7
인천	2,715	2.5	1,462	32.2
경기	3,794	-27.7	3,646	24.3
지방	7,896	72.6	8,650	57.4

자료 : 국토해양부

그림\_2011년 1~2월 규모별 주택건설실적  
(단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부



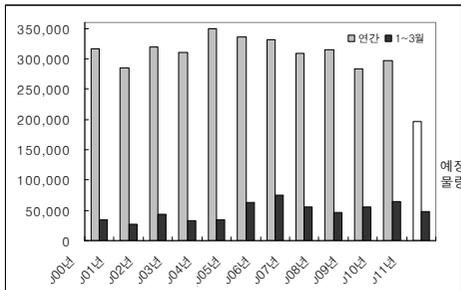
■ 입주물량

2011년 1~3월  
입주물량  
전년 동기 대비  
24.6% 감소  
감소세 확대

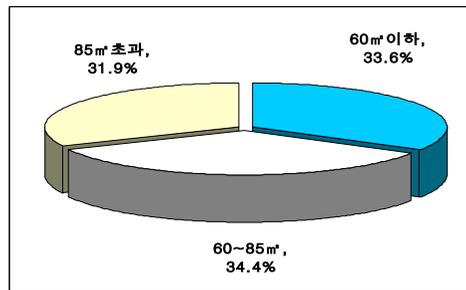
- 2011년 1~3월 누계 입주물량은 4만 8,000여 호로 전년 동기비 24.6% 감소함.
  - 예년(2000~2010년 평균) 1~3월 누계 대비로는 0.1% 증가한 수준임.
  - 3월 당월 입주물량은 1만여호로 전년 동월 대비 49.7%, 전월 대비 40.0% 감소함. 수도권 7,000여 호, 지방 3,000여 호의 입주가 이루어짐.
- 1~3월까지 입주물량은 전년 동기비 수도권은 36.4%, 지방 8.6% 감소함.
  - 수도권에서는 서울(22.1%), 인천(42.0%)이 전년 동기 대비 입주물량이 증가하였으나 증가폭이 줄어들고 있으며, 경기(-66.6%)는 감소함.
  - 기타광역시로는 부산(8.8%)에서만 증가, 울산 -84.9%, 대구 -32.9%, 광주 -32.0%에 서는 큰 폭의 감소세를 보임. 대전도 3월까지 입주물량이 300여 호에 불과
- 규모별로는 1~3월까지 전년 동기 대비 소형(60㎡이하)은 34.9%의 증가세를 보이며 증가폭이 전월 대비 확대됨.
  - 중형(60~85㎡)과 대형(85㎡ 초과)은 각각 38.4%, 38.2% 감소하며 전월 대비 감소폭이 증가함.
- 4월 입주예정 물량은 1만 여 호로 수도권에서 6,000여 호의 입주가 이루어질 전망이며, 2011년 연간 입주물량은 20만호 수준일 것으로 예상됨.

소형 증가세  
중대형 감소세

그림\_2000년대 1~3월 입주 물량 추이(전국) (단위 : 호)  
그림\_2011년 1~3월 규모별 입주 물량 비중(전국) (단위 : %)



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



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 3.16	/ “새만금 미래를 향한 도약, 종합개발계획(MP) 확정”(국무총리실)
● 3.22	/ 주택거래 활성화 방안(관계부처합동)
● 3.30	/ 원룸형 도시형 생활주택과 일반주택 1세대 복합건축 허용(국토해양부)

■ “새만금 미래를 향한 도약, 종합개발계획(MP) 확정” (국무총리실, 3.16)

【 창조적 녹색·수변도시 구현 및 용지별 개발계획 구체화 】

- (명품 복합도시) 직주근접형 공간배치, 신항만과의 연계를 통해 사람과 자본, 기술을 끌어오는 새만금의 성장엔진으로 개발
  - 대중교통전용지구와 신교통수단(Bimodal Tram) 도입, 수상교통(수상버스·택시) 운영을 활성화하여 명품 녹색·친수공간으로 개발
- (신·재생에너지 메카) 세계 최대수준의 신·재생에너지용지(약20km)에는 태양광, 수소연료전지 실증단지를 조성하고 신·재생에너지 특성화 대학 등을 설립하여 신·재생에너지 메카로 조성할 계획
- 생태·환경용지는 청정생태의 보고(寶庫)로 조성하여 자연과 인간이 함께 어우러지는 명품 생태공간으로, 농업용지는 글로벌 경쟁력을 갖춘 첨단 기술·고품질 수출 농업기지로 개발
- 용지조성이 완료된 신시~야미 관광·레저용지에는 복합해양레저단지가 조성. 또한, 새만금의 미래지향적 도시브랜드 창출을 위한 랜드마크 조성도 적극 추진키로 함.

【 미래지향적 녹색 기반시설 구축계획 】

- '10.128 내부개발 기본구상에서 제시되었던 개략적인 인프라 구축계획을 보다 구체적으로 보완·제시하여, 국내외 주요지역과의 교통·물류 네트워크를 강화
- (신항만) 친수공간 확보, 해수흐름 측면에서 유리한 인공섬 방식의 미항(美港)을 크루즈 1선석을 포함, 총 18선석으로 조성하여 물류와 관광활성화의 기반으로 활용

- (도로·철도) 여객·물류 기능을 위하여 새만금~전주 고속도로와 KTX 운행이 가능한 새만금~군산(대야)간 복선전철을 신설
- (공항) 글로벌 접근성 향상을 위해 군산공항 국제선 취항이 추진중에 있고, 향후 수요증가에 맞춰 공항확장을 검토
- 지능형 물관리 체계 및 폐기물 전처리시스템 도입 등 저탄소 녹색성장에 부합하는 자원 재활용 방안을 제시하였고, 태풍·해일 등에 대비한 방재계획도 제시

#### 【 깨끗한 물 확보를 위한 수질관리 대책 】

- “물의 도시”로서 특성을 살릴 수 있는 수질관리 대책 제시
  - 용지별 용수목적에 부합하도록 도시용지의 목표수질은 III등급, 농업용지는 IV등급으로 설정하고, 공공하수·폐수처리시설 확충 및 생태하천 조성 등 45개 세부과제에 약 2.9조원을 투입키로 함.

#### 【 매립토 조달방안 】

- 매립토 조달은 호소내 조달가능량이 당초 예상되었던 1.1억㎡보다 크게 증가한 2.6억㎡ 이상이 될 것으로 예측됨에 따라 사업성이 크게 향상될 것으로 기대
  - 구체적인 조달가능량은 수질모델링 등을 거쳐 정밀산정 중이며 위해 매립토 조달방안과 함께 금년 6월경에 확정할 예정

#### 【 총사업비 및 재원조달방안 】

- 총 사업비는 '10.1.28 내부개발 기본구상에 비해 1조원 정도 증가한 22.2조원 수준이며, 이 중 10.9조원이 국비로 투입될 예정
  - \* 항목별 : 용지조성 10.9조원, 기반시설 6.6조원, 수질개선 2.9조원, 기타 1.8조원

#### 【 사업추진체계 】

- 개발사업 관련 전문지식·경험 등을 보유한 기관(PM : Project Manager)을 지정하여 기술자문을 받는 등 새만금사업추진기획단의 조정기능을 강화

- 앞으로 새만금사업 관련 계획, 정책, 조정 등을 전담하는 새만금 개발전담 기구를 설치·운영하는 방안을 검토

### ■ 주택거래 활성화 방안(관계부처합동, 3.22)

#### 1. DTI 규제 환원 관련

- (한시조치 종료) 당초 예정대로 DTI 금융회사 자율적용을 3월말로 종료, 4월부터는 8.29대책 이전 규제로 환원
  - \* DTI 적용비율 : 투기지역 40%, 투기지역외 서울 50%, 인천·경기 60%
- (보완방안) DTI 규제 환원시 서민·중산층의 실수요 주택거래에 대해서는 애로가 발생하지 않도록 보완방안 마련

- ① 고정금리·비거치식·분할상환 대출에 대해 DTI 비율을 최대 15%p까지 확대 적용

⇒ DTI 최고한도는 서울 65%(투기지역 55%), 인천·경기는 75%까지 확대

- ② 서민의 주택구입을 위한 자금조달에 애로가 발생하지 않도록 DTI 면제 대상인 소액대출의 한도확대(5,000만원 → 1억) 지속 유지

- ③ 8.29대책에서 3월말까지 한시 도입한 생애최초 주택구입자금 대출 지원을 금년말까지 연장 운영

- \* 지원대상 : 세대원 전원 무주택, 부부합산 연소득 4천만원 이하 대상주택 : 전용면적 85㎡이하, 매입가 6억원 이하(투기지역제외) 지원조건 : 호당 2억원 한도내에서 연 5.2% 금리 적용

#### 2. 주택거래 활성화를 위한 거래세제 등 개선

##### (1) 취득세제 개선

- 현행보다 취득세율 50% 감면 ('11년말까지 한시)
  - 9억원초과 1인1주택 또는 다주택 : 현행 4%에서 2%로 인하
  - 9억원이하 1인1주택 : 현행 2%에서 1%로 인하

- 취득세율 감면에 따른 지방세수 부족분에 대해서는 전액 재원 보전
  - 구체적인 지원기준과 규모에 대해서는 추후 재정부, 행안부 등으로 구성된 TF에서 협의를 통해 결정할 계획
- (2) 분양가 상한제 폐지 관련
  - 현재 국회에 계류 중인 분양가 상한제 폐지 관련 법안을 중심으로 조속히 논의하여 처리
    - 민간택지(투기지역제외)에 건설하는 주택에 대한 분양가 상한제 폐지 추진

#### ■ 원룸형 도시형 생활주택과 일반주택 1세대 복합건축 허용 (국토해양부, 3.30)

- 원룸형 도시형 생활주택과 일반주택의 복합건축 허용
  - (개선) 원룸형 도시형 생활주택과 50㎡를 초과하는 일반주택 1세대를 같은 건축물에 지을 수 있도록 허용
  - (기대효과) 토지소유자 등이 일반주택에 거주하면서 도시형 생활주택을 임대·관리할 수 있도록 하여 도시형 생활주택 건설 활성화에 기여할 것으로 기대
- 개정안을 적용한 복합건축의 경우, 주택건설사업계획승인 대상 여부 등을 명확히 규정
  - (개정) 도시형 생활주택 중 원룸형 29세대와 일반주택 1세대를 복합하여 총 30세대를 건축하는 경우, 사업계획승인대상 및 주택건설사업자 등록 대상에 해당\*
    - \* 주택법 시행령 제10조제1항, 제15조제1항 개정



#### 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>