

# 월간 건설경기동향

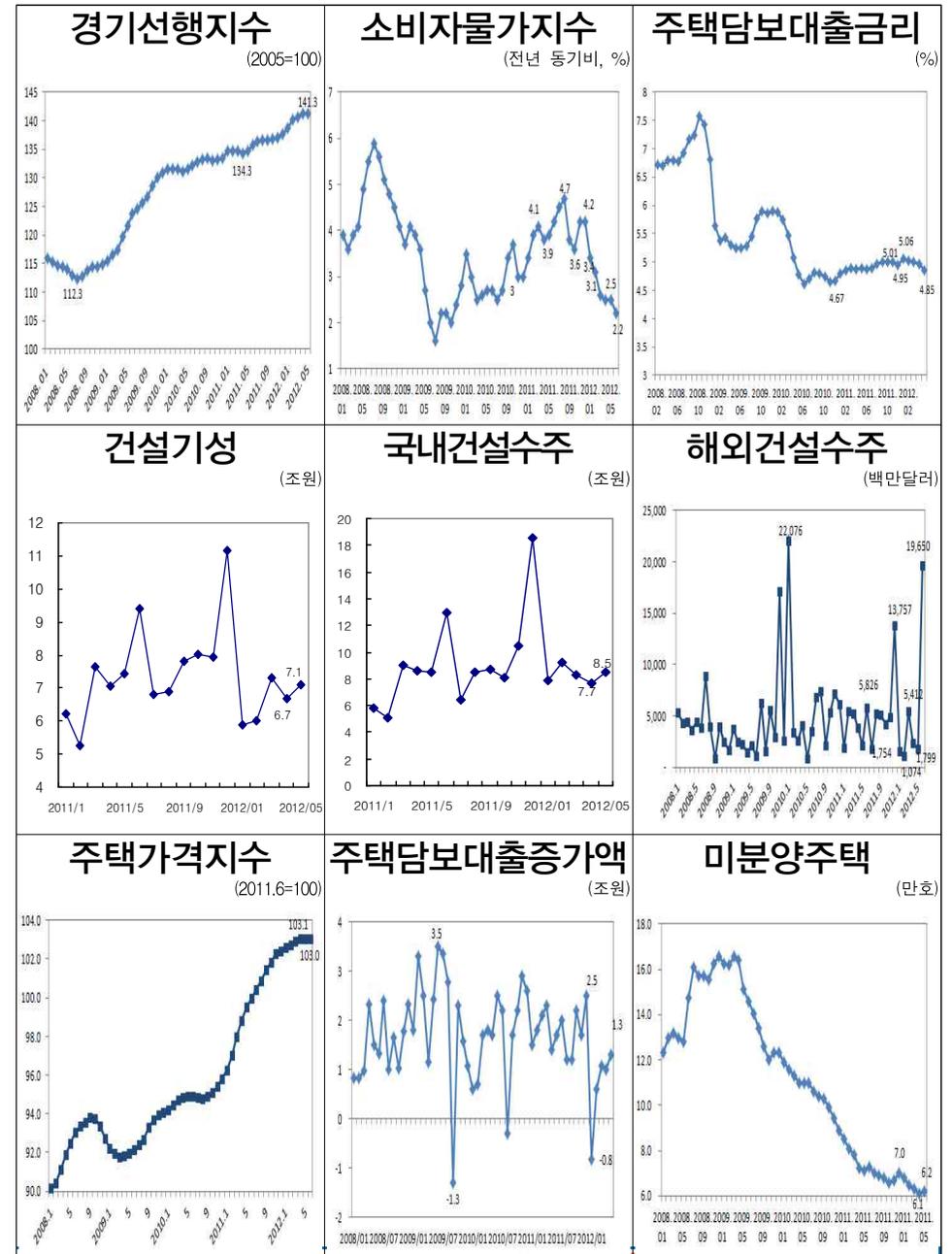
## 2012 7

### 건설경기

- ☑ 2012년 5월 국내 건설수주 공공부분이 부진하였으나, 민간부분의 호조로 전년 동월 대비 0.6% 증가한 8조 5,191억원 기록
- ☑ 5월 건축허가면적 주거용허가면적의 호조로 전년 동월 대비 0.5% 증가한 1,244.9만㎡ 기록
- ☑ 5월 건설기성 민간부분 부진으로 전년 동월 대비 5.3% 감소한 7조 1,359억원 기록
- ☑ 2012년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 1.6p 하락한 63.8 기록

### 부동산경기

- ☑ 2012년 5월 전국 토지가격 전월 대비 0.11% 상승, 19개월 연속 상승, 거래량 소폭 증가
- ☑ 2012년 6월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.27% 하락하며, 하락세 지속, 지방 대전, 부산, 경남 중심의 아파트 매매가격 및 전세가격 하락세
- ☑ 2012년 1~5월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 30.1% 증가
- ☑ 2012년 6월 전국 분양물량 전월 대비 14.3% 감소
- ☑ 2012년 1~6월 입주물량 전년 동기 대비 21.9% 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 인허가 실적	22
▪ 분양 및 미분양 물량	24
▪ 입주물량	26
4. 정책동향	27

## I. 건설경기

**2012년 5월 국내 건설수주 전년 동월 대비 0.6% 증가  
건설기성 4.0% 감소**

### 1. 선행지표

#### ■ 건설수주

**2012년 5월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
0.6% 증가**

- 2012년 5월 국내수주는 공공부문이 부진하였으나 민간부문의 호조로 전년 동월 대비 0.6% 증가한 8조 5,191억원을 기록, 결국 지난 3~4월 감소에서 소폭 반등함.
  - 민간수주는 지난 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 11.2%, 15.3% 감소해 부진하였음. 그러나, 5월 기계설치수주가 다시 증가한 가운데 경기도의 민간 주택건축 물량 또한 호조를 보여 전년 동월비 15.1% 증가함.
  - 다만, 공공수주가 9개월 연속 증가세 마감과 동시에 전년 동기 대비 31.6% 급감해 부진한 모습을 보여, 전체 건설수주는 0.6% 증가에 그침.
- 5월 공공수주는 전 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 31.6% 급감함. 5월 실적으로는 8년 내 최저치인 1조 7,943억원을 기록, 지난 2011년 8월~2012년 4월까지 9개월 동안 지속한 증가세를 마감함.
  - 공공 토목수주는 토지조성 수주와 항만 수주가 일부 증가했으나, 도로와 철도 등 일반적으로 큰 비중을 차지하는 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 16.3% 감소한 1조 2,378억원을 기록함.
  - 공공 건축수주는 주거용과 비주거용 건축수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 51.5% 감소한 5,565억원에 그침.

표\_2012년 5월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2012. 5월	8,519.1	1,794.3	1,237.8	556.5	6,724.8	771.8	5,953.0	2,009.5	6,509.6	2,795.2	3,714.4
증감률	0.6	-31.6	-16.3	-51.5	15.1	15.6	15.1	-6.4	3.0	15.0	-4.5
2012.1~5	41,682.3	11,270.8	7,724.8	3,546.0	30,411.5	7,413.8	22,997.8	15,138.5	26,543.9	13,597.8	12,946.0
증감률	12.7	5.9	14.1	-8.4	15.5	26.5	12.3	19.9	9.0	21.3	-1.4

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 LH공사 발주가 크게 위축되어 전년 동월 대비 89.2% 급감함. 5월 수주로는 자료가 작성된 지난 94년 이후 최저치인 247억원을 기록함.
- 비주거용 건축수주 또한 전년 동월 대비 42.0% 감소한 5,318억원을 기록, 세달 연속 감소세를 지속함.
- 5월 민간수주는 토목과 건축 모두 증가하여 전년 동월 대비 15.1% 증가한 6조 7,248억원을 기록, 3개월 만에 다시 반등함.
  - 민간 토목수주는 기계설비공사 및 민자도로 수주의 영향으로 전년 동월 대비 15.6% 증가한 7,718억원을 기록함.
  - 민간 건축수주는 주택과 비주거용이 모두 증가하여 전년 동월 대비 15.1% 증가한 5조 9,530억원을 기록함.
  - 주택수주는 경기도지역에서 재건축·재개발 수주와 신규주택수주가 모두 증가해 전년 동월 대비 25.8% 증가한 2조 7,705억원을 기록, 3개월만에 다시 반등함.
  - 비주거용 건축수주는 대규모 R&D센터 및 신도시 오피스텔 개발사업 등 대형사업 발주 증가로 전년 동월 대비 7.1% 증가한 3조 1,826억원을 기록함. 5월 실적으로는 역대 최대 금액을 기록해 매우 양호한 모습을 보임.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 5월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 대부분 양호했던 것으로 나타남.
  - 주택수주는 공공부분이 부진하였으나, 민간부분 증가에 힘입어 전년 동월 대비 14.6% 증가한 것으로 나타남.
  - 사무실 및 점포 수주는 지난 4월 전년 동월 대비 49.3% 감소해 부진하였으나, 5월에는 광고신도시의 대형 오피스텔 수주의 영향으로 전년 동월 대비 18.8% 증가한 1조 2,461억원을 기록함.

토목 공종  
도로, 철도,  
발전 관련  
수주 부진

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 9.3% 증가한 6,669억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 관공서 수주는 공공부문에서 부진하였으나, 민간업체의 대규모 R&D센터 수주의 영향으로 전년 동월 대비 41.9% 증가, 5월 실적으로는 역대 최대액인 9,684억원을 기록함.
- 토목 공종의 경우 공공이 차지하는 비중이 높은 도로 및 교량, 철도 및 궤도, 발전 및 송전 수주가 부진했던 것으로 나타남.
  - 도로 및 교량 수주는 지난 4월 울들어 가장 높은 6,345억원을 기록해 전년 동월 대비 62.9% 증가해 양호했음. 그러나, 5월에는 다시 36.1% 감소한 2,395억원으로 부진한 모습을 보임.
  - 철도 및 궤도 수주는 5월 실적으로 최근 6년 내 가장 부진한 427억원에 그쳐 전년 동월 대비 82.4% 감소, 5개월 연속 감소세를 지속함.
  - 항만 및 공항 수주는 부산 지역에서 수주가 증가해 전년 동월 대비 317.3% 급등한 1,833억원을 기록함.
  - 토지조성수주는 세종시에서 발생한 대형사업의 영향으로 전년 동월 대비 5.0% 증가한 1,502억원을 기록함.
  - 한편 지난 1~4월까지 4개월 연속 세자릿수 이상의 높은 증가세를 지속했던 발전 및 송전 수주는 8.2% 감소, 증가세를 마감함.
  - 한편, 3~4월 부진했던 기계설치 수주는 전년 동월 대비 33.2% 증가한 5,113억원을 기록, 3개월 만에 다시 증가함.

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	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012. 5월	2,616.0	1,246.1	666.9	968.4	140.4	239.5	42.7	183.3	150.2	246.1	511.3
증감률	14.6	18.8	9.3	41.9	-80.6	-36.1	-82.4	317.3	5.0	-8.2	33.2
2012.1~5	12,715.7	4,226.7	2,503.4	3,033.8	485.8	1,941.9	183.0	593.0	1,372.6	4,242.0	3,726.0
증감률	22.4	2.9	37.1	24.2	-52.2	53.9	-88.8	50.3	7.8	296.2	4.9

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

**2012년 5월  
재건축재개발  
21.9% 증가**

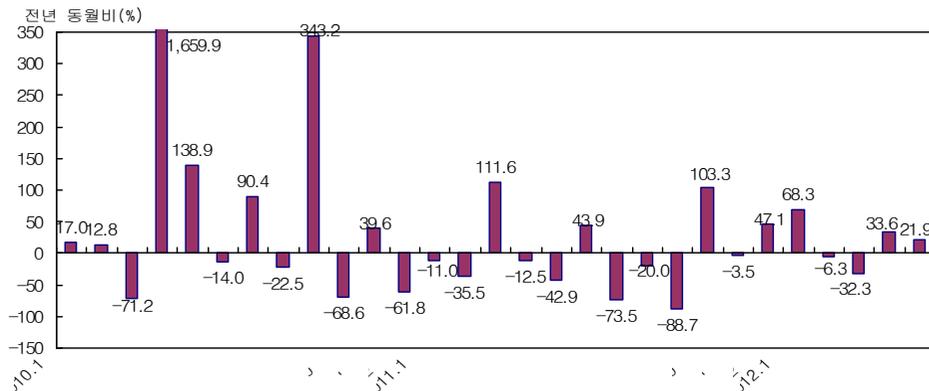
- 2012년 5월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 부진하였으나, 재개발 수주의 호조로 전년 동월 대비 21.9% 증가한 1조 3,713억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.
- 재건축 수주는 경기도 지역의 수주 증가로 전년 동월 대비 109.0% 증가한 6,670억원을 기록함.
- 한편, 재개발수주는 서울시 수주가 급감해 전년 동월 대비 12.6% 감소한 7,043억원을 기록함.
- 1~5월 누적수주는 전년 동기 대비 19.4% 증가한 5조 7,759억원을 기록, 자료가 확인되는 지난 2003년~2011년 5월 누적치 평균이 4조 9,000억원 대인 것을 감안 예년보다 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.

표\_5월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
2012년 5월 증감률	109.0	-12.6	21.9
2012.1~5 누적 증감률	50.0	7.1	19.4

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



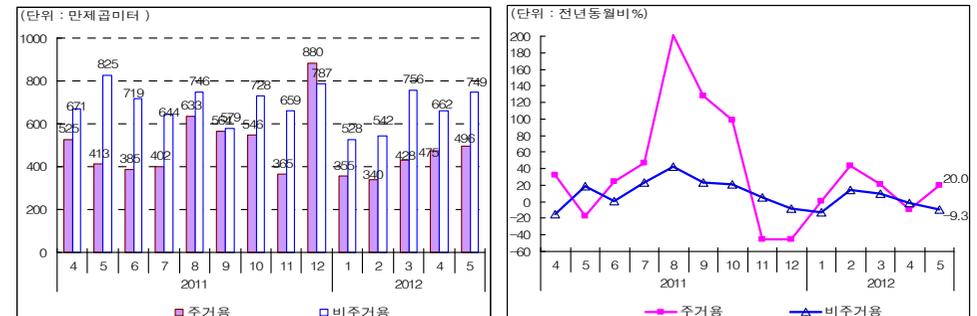
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**2012년 5월  
건축허가  
전년 동월 대비  
0.5% 증가**

- 2012년 5월 건축허가면적은 비주거용이 부진하였으나, 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 0.5% 증가한 1,244.9만㎡로 한달만에 다시 증가함.
- 건축허가 면적은 지난 2월과 3월 각각 19년과 9년 내 최대치를 기록하면서 높은 실적을 보였으나, 4월에 전년 동월 대비 4.9% 감소해 부진하였음. 5월 다시 0.5% 증가하여 한달 만에 다시 소폭 증가함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권을 제외한 지방의 호조세로 인하여 전년 동월 대비 20.0% 증가한 475.1만㎡를 기록, 한달만에 다시 반등함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권에서 아파트 허가가 감소해 부진하였지만, 지방에서 올 들어 가장 큰 허가면적인 351.4만㎡를 기록하였음.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 공업용의 부진으로 전년 동월 대비 9.3% 감소한 748.8만㎡를 기록, 두달 연속 감소함.
- 세부적으로 교육·사회용과 기타 허가면적이 각각 전년 동월 대비 46.5%, 51.1% 증가하였으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 17.6%, 32.7% 감소하였음.
- 1~5월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 3.6% 증가한 5,331.5만㎡로 주거용이 2,095.0만㎡를 기록해 11.5% 증가하였으나, 비주거용은 3,236.5만㎡로 1.0% 감소하였음.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

**중동지역  
및 중남미  
수주 큰 폭  
증가**

■ 해외건설

- 2012년 6월 해외건설 수주실적은 196.5억 달러로 전월 대비 992.2%, 전년 동월 대비 230.8% 증가함.
- 지역별로는 전월 대비 태평양·북미 및 유럽을 제외한 지역에서 증가함.
  - 특히 주요 수주 지역인 중동 지역(132.9억 달러)은 유럽 불안 등으로 최근 2개월 동안 연속으로 감소하였으나, 이달 들어 이라크(77.5억 달러), 사우디아라비아(25.1억 달러), 아랍에미리트(24.8억 달러)를 중심으로 수주가 크게 증가함.
  - 아시아 지역(24.5억 달러)은 싱가포르(10.4억 달러), 인도네시아(6.8억 달러) 등을 중심으로 수주가 크게 증가함.
  - 중남미 지역(37.8억 달러)은 베네수엘라(21.8억 달러), 칠레(15.8억 달러) 수주로 전월 대비 크게 증가함.
- 공종별로는 통신 공종을 제외한 전 공종에서 전월 대비 크게 증가함.
  - 산업설비(101.0억 달러)는 중동지역 발주 재개로 화학공장(49.8억 달러) 및 정유시설(21.6억 달러)이 큰 폭의 증가를 보임.
  - 건축(88.2억 달러)은 주택(77.7억 달러), 병원(5.1억 달러), 상업시설(5.4억 달러) 수주 증가로 크게 증가함.
- 2012년 1~6월까지의 누적 해외수주 실적은 321.0억 달러로 지난해 같은 기간의 127.1% 수준을 보이고 있음.

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.6	2012.5	2012.6			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,940	1,799	19,650	992.2	230.8	32,097
중동	3,994	817	13,290	1,526.7	232.8	20,167
아시아	1,630	873	2,449	180.5	50.3	6,541
태평양·북미	295	0	0	-	-100.0	9
유럽	10	32	0	-99.6	-98.8	261
아프리카	7	73	128	74.8	1761.3	771
중남미	5	5	3,782	75,549.6	70,627.0	4,350

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2011.6	2012.5	2012.6			
			계약액	전월비	동월비	누적액
총계	5,940	1,799	19,650	992.2	230.8	32,097
토목	333	137	425	210.4	27.8	3,058
건축	472	137	8,819	6,337.2	1,769.9	10,045
산업설비	4,744	1,462	10,100	590.8	112.9	17,933
전기	318	9	195	2,071.4	-38.6	465
통신	0	21	0	-99.4	-	71
용역	73	34	110	222.8	49.5	526

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

**2012년 5월  
건설기성  
전년 동월 대비  
4.0% 감소**

- 2012년 5월 건설기성은 민간부문의 부진으로 전년 동월 대비 4.0% 감소한 7조 1,359억원을 기록, 3개월 연속 감소세를 지속함.
  - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 0.1% 증가한 반면, 민간기관이 5.3% 감소하였음.
  - 공종별로 주거용 건축기성이 5월 실적으로 11년 내 최저치를 기록, 주거용 건축기성의 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 4.9% 감소한 3조 9,176억원을 기록함.
  - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 5.0% 감소한 1조 9,723억원으로 5월 실적으로는 11년내 최저치를 기록함.
  - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 4.8% 감소한 1조 9,454억원을 기록함. 비록, 작년 5월보다 실적이 다소 감소하였으나 5월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목기성은 전년 동월 대비 2.8% 감소한 3조 2,183억원을 기록함. 공종별로 전기기계와 플랜트가 각각 0.5%, 0.7% 증가해 양호했으나, 일반토목이 3.7% 감소해 부진하였음.

표\_2012년 5월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 5	7,135.9	3,917.6	1,972.3	1,945.4	3,218.3	1,981.1	289.8	881.2	2,818.7	3,998.1	294.1	25.0
증감률	-4.0	-4.9	-5.0	-4.8	-2.8	-3.7	0.5	0.7	0.1	-5.3	-19.8	4.8
2012.1~5	33,045.1	18,560.5	9,264.1	9,296.4	14,484.6	9,114.5	1,116.2	3,921.9	12,923.2	18,594.2	1,407.0	120.7
증감률	-1.6	-1.1	-2.0	-0.1	-2.2	-4.5	-2.1	-0.1	0.4	-2.4	-7.7	-5.4

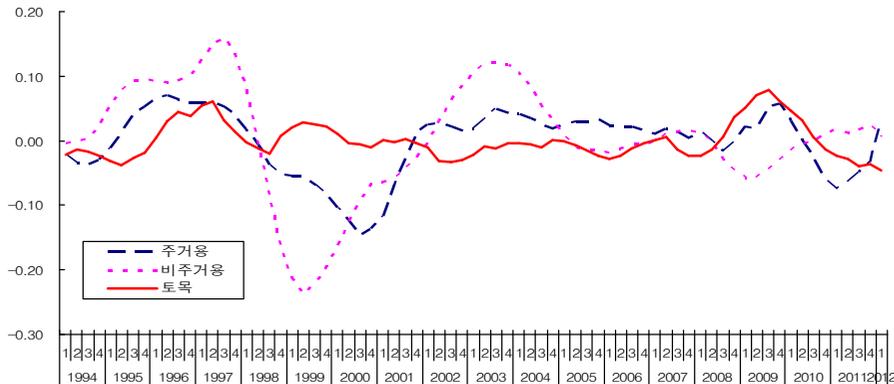
자료 : 통계청

■ 건설투자

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2012년 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 28.3조원을 기록, 2010년 2/4분기부터 시작된 감소세를 마감함.
  - 건설투자는 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기까지 총 7분기 연속 감소해 역대 두 번째로 긴 침체를 지속하였음.
- 공중별로 순환주기를 살펴보면, 주거용 건축투자가 저점을 형성한 이후 반등한 모습을 보임. 반면, 토목투자는 침체하고 있는 것으로 나타남.
  - 1/4분기 주거용 건축투자는 미분양 아파트 감소, 지방 아파트와 도시형생활주택의 착공 증가 등의 영향으로 전년 동기 대비 4.1% 증가해 2년 만에 반등에 성공함. 결국, 순환주기상 지난 2011년 1/4분기에 저점을 형성한 이후 지속적으로 회복되고 있는 모습을 보임.
  - 한편, 비주거용 건축투자의 순환주기는 2010년 4/4분기 이후 확장국면을 지속함. 다만, L자형으로 지속적으로 상승하기 보단 최근 들어 확장주기가 다소 주춤한 형상임.
  - 토목 건설투자는 지난 2010년 4/4분기부터 가파른 추이로 하락해 불황기에 접어들었으며 2012년 1/4분기에도 여전히 위축되고 있는 모습을 보임.

**2012년 1/4분기  
주거용 건설투자  
회복국면  
반면, 토목은  
침체국면**

<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994: I ~2012: I)>



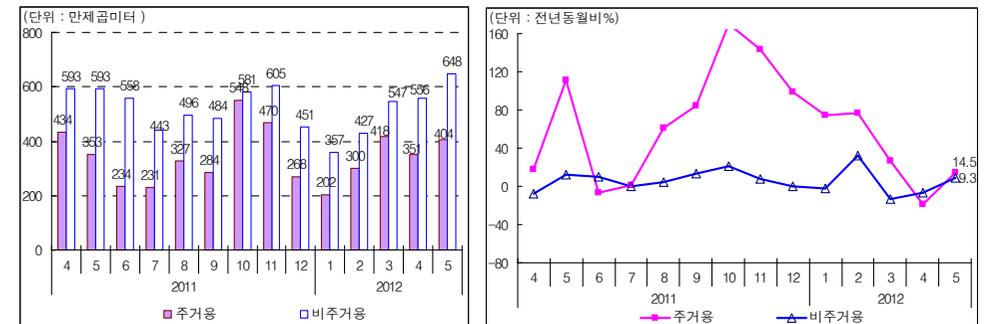
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

**2012년 5월  
건축착공  
전년 동기 대비  
11.3% 증가**

- 2012년 5월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동기 대비 11.3% 증가한 1,052.7만㎡를 기록, 한달만에 다시 반등함.
  - 건축착공면적은 지난 4월 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동기 대비 11.7% 감소, 2011년 3월~2012년 3월까지 총 13개월 연속 증가세를 마감하였음. 그러나, 5월 11.3% 증가함으로써 한달만에 다시 반등함.
- 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 14.5% 증가한 404.3만㎡를 기록함.
  - 주거용 착공은 지난 4월 19.1% 감소하였으나, 5월 다시 14.5% 증가함.
  - 404.3만㎡는 5월 실적으로는 지난 2002년 5월 489.3만㎡ 이후 10년 내 최대치로 도시형생활주택 관련 물량과 세종시 등 지방 분양물량 증가로 높은 실적을 기록한 것으로 판단됨.
- 비주거용 착공면적은 전년 동기 대비 9.3% 증가한 648.4만㎡를 기록함.
  - 세부적으로 공업용과 기타 착공면적이 각각 전년 동기 대비 10.2%, 6.2% 감소하였으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 29.5%, 15.8% 증가함.
- 1~5월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 7.8% 증가한 3,395.6만㎡로 5월 누적치로는 2002년 이후 최대치를 기록함. 주거용이 1,675.3만㎡로 19.5% 증가하였으며, 비주거용이 2,536.5만㎡로 1.3% 증가함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



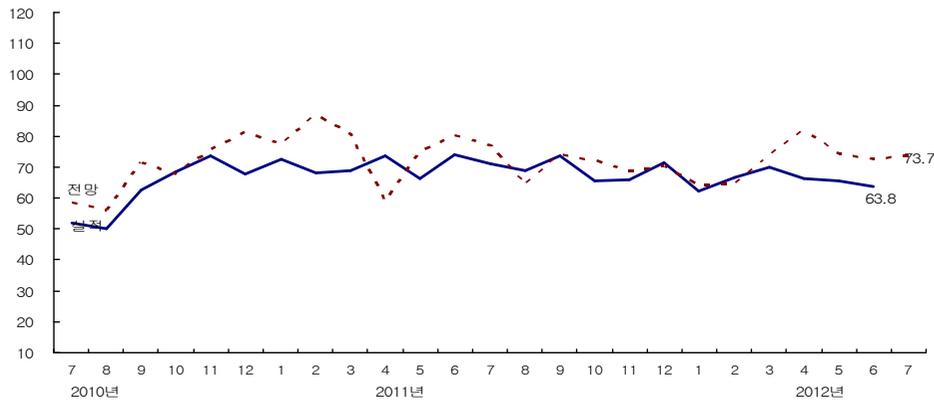
자료 : 국토해양부

**2012년 6월 CBSI 전월 대비 1.6p 하락한 63.8 기록**

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2012년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.6p 하락한 63.8을 기록함.
- 이로써 CBSI는 지난 4월 이후 3개월 연속 하락(6.1p 하락)했으며, CBSI가 건설 비수기인 1월(62.3)을 제외하고 올 들어 가장 낮은 수치를 기록함.
- CBSI가 3개월 연속 하락한 것은 2010년 3~5월 동안 18.1p가 하락한 이후 25개월만에 처음임.
- 당초 5월에는 6월 CBSI 전망치가 72.6을 기록해 5월 실적치(65.4)보다 7.2p 상승할 것으로 기대되었으나, 실제 6월 실적치는 오히려 전월보다 감소해 기대치를 크게 밑돌았음. 부각된 것도 CBSI에 부정적 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 이는 5.10대책 발표에도 불구하고 수도권 주택시장의 침체가 지속되고 있고, 최근 지방 주택시장마저 회복세가 꺾이기 시작한 가운데, 5월 초 풀림 산업에 이어 6월에도 우림건설, 벽산건설 등이 연이어 법정관리를 신청함에 따라 중견건설사들의 유동성 위기감이 급증한 때문으로 판단됨.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

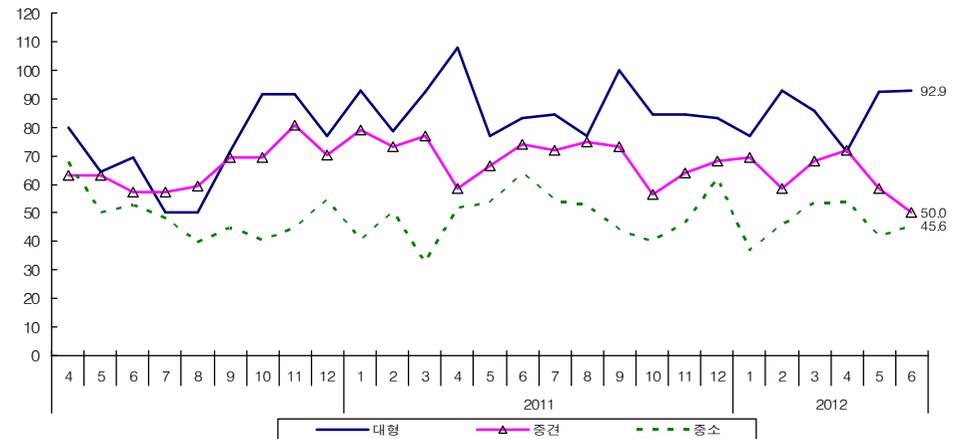


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로 중견업체 하락**

- 실제로 6월 중견업체 지수는 전월비 8.3p 하락하며 6월 CBSI하락을 주도함.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 큰 폭으로 하락해 6월 CBSI 하락을 주도한 반면, 대형, 중소기업 지수는 소폭 상승함.
- 지난 5월에 전월비 13.7p 하락한 58.3을 기록한 중견업체 지수는 6월에도 전월비 8.3p 하락한 50.0을 기록해 2개월 연속 지수가 큰 폭으로 하락했으며, 6월 CBSI 하락을 주도함.
- 중견업체 지수가 2개월 연속 큰 폭으로 하락한 것은 5월 초 풀림산업에 이어 6월에도 우림건설, 벽산건설 등 중견건설사들이 법정관리를 신청하며 유동성 위기감이 커졌기 때문으로 판단됨.
- 한편, 대형업체 지수는 전월비 소폭(0.6p) 상승한 92.9를 기록했으며, 중견업체 지수도 전월비 3.8p 상승한 45.6을 기록함.
- 다만, 중소기업 지수는 지수 상승에도 불구하고 지수 자체는 아직 50선을 밑돌아 채감경기는 여전히 매우 부진한 상황임.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012. 2월	3월	4월	5월	6월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	80.4	-7.2	-10.8	0.6	
		토 목	140.8	-8.2	-6.6	-6.4	
		건 축	34.6	-6.6	-12.6	3.0	
		공 공	36.7	5.3	2.0	-31.6	
		토 목	33.9	46.6	1.2	-16.3	
		건 축	51.9	-38.0	3.8	-51.5	
	민 간	106.3	-11.2	-15.3	15.1		
	토 목	425.9	-36.1	-17.3	15.6		
	건 축	32.5	0.8	-14.8	15.1		
	건설비용가	합 계	23.8	13.5	-4.9	0.5	
주 거	43.6	21.5	-9.5	20.0			
비주거	13.9	9.4	-1.4	9.3			
동행 지표	기성	합 계	13.9	-4.1	-4.8	-4.0	
		공 공	17.3	-2.6	-4.2	0.1	
		민 간	12.4	-8.0	-4.0	-5.3	
	건설잔액	합 계	47.7	0.7	-11.7	11.3	
		주 거	76.3	27.1	-19.1	14.5	
		비주거	32.6	-13.1	-6.2	9.3	
	C B S I	총 합	66.7	69.9	66.4	65.4	63.8
		대 형	92.9	85.7	71.4	92.3	92.9
		중 견	58.3	68.0	72.0	58.3	50.0
		중 소	45.6	53.4	54.1	41.8	45.6
서 울		81.4	74.7	74.1	74.9	72.1	
지 방	46.5	62.5	54.9	53.6	51.0		

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,536	101,654	101,768	-	0.1%	1.2%
	토 지 거래량 (필지)	186,754	182,381	185,679	-	1.8%	-6.3%
주택 시장	아파트매매가격지수	237.96	237.49	236.9	236.41	-0.2%	-1.2%
	아파트전세가격지수	242.48	242.32	242.31	242.27	0.0%	4.8%
	중위주택가격(만원)	24,130	24,106	24,128	24,054	-0.3%	1.5%
	주택매매거래량(호)	67,541	86,916	88,647	-	2.0%	4.0%
	분 양 물 량 ( 호 )	27,387	26,259	37,254	-	41.9%	5.4%
	미 분 양 물 량 ( 호 )	62,949	61,385	62,325	-	1.5%	-12.7%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.1월	2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	5.06	5.02	5.00	4.94	4.85	-0.09%p	-0.05%p
주택담보대출규모(십억원)	305,282	305,888	306,977	307,985	309,284	0.4%	5.4%
주택담보대출 연체율(%)	0.69	0.74	0.76	0.79	0.85	0.06%p	0.23%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 19개월 연속 상승세 유지, 거래량 전월 대비 소폭 증가**  
**주택시장 : 지방 대전, 부산, 경남을 중심으로 하락세**

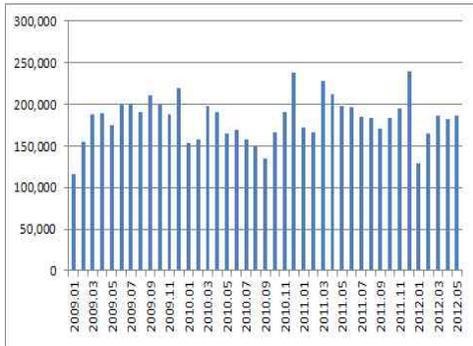
### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

- 2012년 5월 전국 토지거래량은 18만 5,679필지로 전월 대비 1.8% 증가, 전년 동월 대비 6.3% 감소함.
- 면적기준으로는 173.9km<sup>2</sup>가 거래되었으며, 전월 대비 5.6%, 전년 동월 대비 2.4% 감소함.
- 5월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 17만 9,449필지의 103.5% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 2.9% 증가, 전년 동월 대비 8.3% 감소함.
- 면적기준으로는 전월 대비 1.4% 증가, 전년 동월 대비 0.2% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 대부분의 용도지역에서 증가한 가운데 농림지역(-9.8%)은 감소함.
- 개발제한구역(2,157필지)이 전월 대비 20.8% 증가하여 가장 큰 폭으로 증가함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매거래가 전월 대비 0.3% 증가함.
- 판결(1,190필지, -1.0%)을 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가한 가운데 기타필지 거래가 21.2%로 크게 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 모든 거래주체의 토지구매가 증가함.
- 개인 0.2% 증가, 법인 12.0%, 기타 35.8% 증가함.

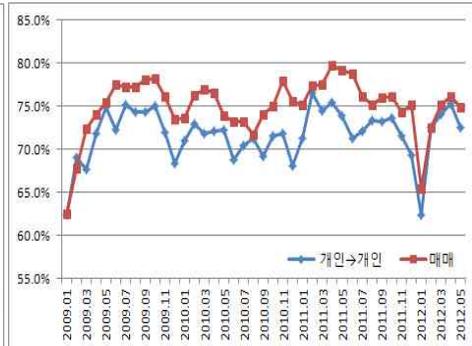
**토지거래  
전월 대비  
1.8% 증가**

그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

- 전남(0.16%)은 세계박람회 개최 등의 여수(0.35%)와 신도심 개발 효과의 순천(0.22%)을 중심으로 상승률을 보임.
- 부산(0.16%)은 강서신도시 개발, 명지오션시티, 화전산업단지 개발 등의 강서구(0.23%)를 중심으로 지속적인 상승세를 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.15%)이 지난해 7월부터 여전히 다른 용도지역에 비해 높은 상승률을 보이고 있는 가운데 녹지지역(0.13%), 생산관리지역(0.13%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.16%), 답(0.16%), 상업용 대지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지거래량 추이

구분	2011년				2012년					
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기				
						1월	2월	3월	4월	5월
전체 거래량	566,339	606,507	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	182,381	185,679
개인간 거래	419,697	446,417	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	137,276	134,682
거래 비중	74.1	73.6	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	75.3	72.5
매매 거래량	434,761	480,692	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	138,800	139,167
거래 비중	76.8	79.3	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	76.1	75.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지가격변동률 추이

구분	2011년												2012년			
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
누계 (전년말대비)	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.12	0.12	0.11
누계 (전년말대비)	0.18	0.29	0.39	0.48	0.59	0.69	0.78	0.87	0.97	1.07	1.17	0.09	0.18	0.30	0.41	0.53

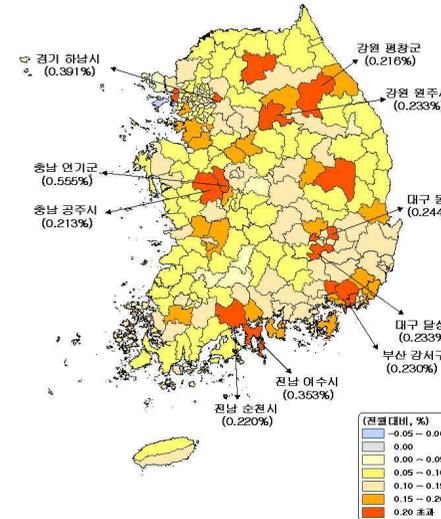
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 19개월 연속 상승

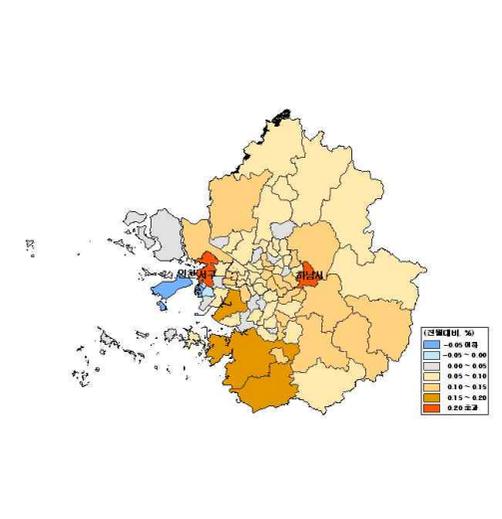
- 2012년 5월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.11% 상승하며, 19개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 이달 들어 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.09%), 인천(0.06%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어감.
  - 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.39%), 시흥시(0.19%)가 지속적으로 높은 상승률을 이어가고 있음.
- 비수도권 지역은 전남(0.16%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 대부분의 지역이 0.1% 이상의 상승률을 보임.

그림\_전국 5월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 5월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

#### 수도권 16개월 연속 하락세, 하락폭 확대

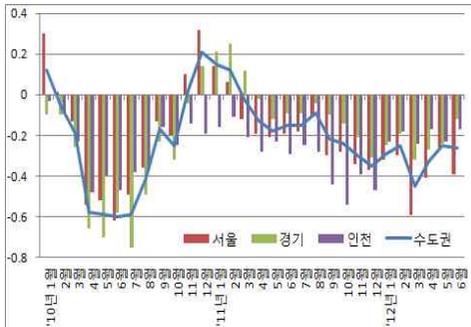
- 2012년 6월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.27% 하락하며 16개월 연속 하락세를 이어가고 있으며, 하락폭은 다시 소폭 확대됨.
  - 서울(-0.39%), 인천(-0.17%), 경기(-0.12%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 소폭 확대됨.
  - 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 송파구(-0.81%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 강동구(-0.75%), 양천구(-0.56%), 강남구(-0.53%)에서 0.5%이상의 하락률을 보임.
  - 반면, 경기 안성시(0.75%), 평택시(0.11%), 오산시(0.09%), 이천시(0.05%)는 상승률을 보임.
  - 규모별로는 일반아파트는 소형 0.22%, 중형 0.22%, 대형 0.16% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 1.93%, 중형 1.05%, 대형 0.34% 하락함. 다시 재건축 아파트가 가격 하락을 주도함.

#### 재건축아파트 하락폭 확대

- 재건축 아파트는 전월 대비 0.91% 하락하며, 16개월 연속으로 하락함. 하락폭은 큰 폭으로 확대됨.
  - 경기 김포시(-4.29%), 서울 금천구(-4.06%)는 4%이상 큰 폭으로 하락함.

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이

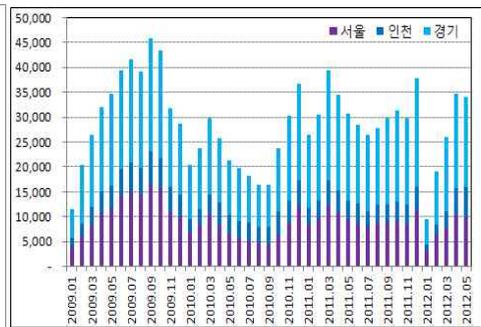
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

#### 거래량 증가

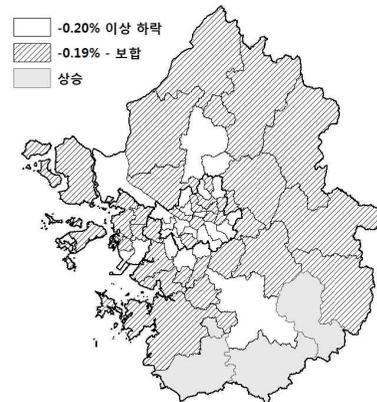
- 2012년 5월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 5월 평균 대비 18.0% 증가함.
  - 2012년 5월 주택 매매 거래량은 3만 4,076호로 전월 대비 1.6% 감소, 전년 동월 대비 10.9% 증가함.
  - 전월 대비 서울 2.9%, 경기 4.6% 감소한 반면, 인천은 11.7% 증가함.
  - ※ 2월부터 아파트 실거래가 거래량은 주택매매거래 통계로 전환함. 2012년 2월부터 국토해양부의 통계개선 작업의 일환으로 실거래가 거래량 보도자료는 폐지하고 주택매매거래 통계를 발표하고 있음.

#### 전세가격 하락세 지속

- 2012년 6월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.03% 하락하며, 4개월 연속 하락함.
  - 하락폭은 소폭 둔화되었으나, 수도권 전역에서 3개월 연속으로 상승과 하락이 혼재되어 나타남(서울 -0.03%, 인천 0.07%, 경기 -0.04%).
  - 서울 은평구(0.36%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 인천 동구(0.31%) 등에서 상승함. 상승지역은 0.02~0.36% 수준을 보임.
  - 반면, 경기 하남시(-0.64%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 수도권 하락지역은 하남시를 제외한 -0.01~0.31% 하락률을 보임.

그림\_2012년 6월 수도권 매매가격 변동률

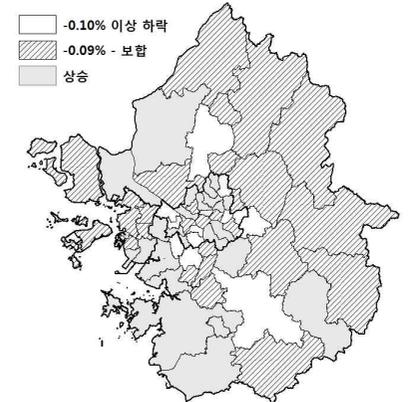
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2012년 6월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



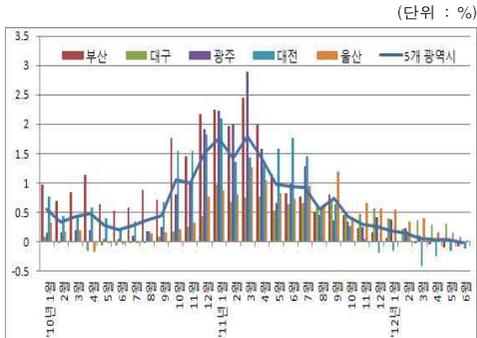
자료 : 부동산114(주)

**지방광역시  
매매가격 및  
전세가격  
하락세 전환**

**■ 광역시/지방 시장**

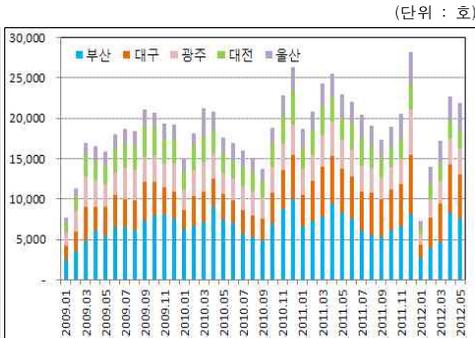
- 2012년 6월 지방광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 감소하며, 37개월 연속 상승세가 이달 들어 하락세로 전환됨.
  - 대전(-0.12%), 부산(-0.08%)은 전월에 이어 하락하며 하락폭이 확대되었으며, 대구(0.10%), 광주(0.00%), 울산(0.03%)은 상승폭이 둔화됨.
  - 부산 북구(-0.21%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면 대구 달성군(0.41%)은 가장 높은 상승률을 보임.
  - 그 동안의 중소형 중심의 상승세가 소형 중심의 하락세로 전환됨(소형 -0.06%, 중형 -0.02%, 대형 -0.02%).
- 전세가격도 매매가격과 마찬가지로 전월 대비 0.05% 하락하며, 38개월 연속 상승세가 하락세로 전환됨.
  - 대전(-0.16%)의 하락세가 10개월 연속으로 지속되고 있으며, 부산(-0.13%), 광주(-0.01%)도 하락세를 보임. 대구(0.09%), 울산(0.07%)은 상승함.
  - 지방 광역시 시군구 중 부산 서구(0.71%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 북구(-0.82%) 등 일부 지역은 하락세를 보임.
  - 규모별로는 소형 0.05%, 중형 0.06%, 대형 0.02% 하락함.
- 5월 거래량은 2만 1,839호로 전월 대비 3.6%, 전년 동월 대비 5.0% 감소함.
  - 지역별로는 전월 대비 부산 7.8%, 대구 8.8% 감소, 광주 1.2%, 대전 2.7%, 울산 8.3% 증가함.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량



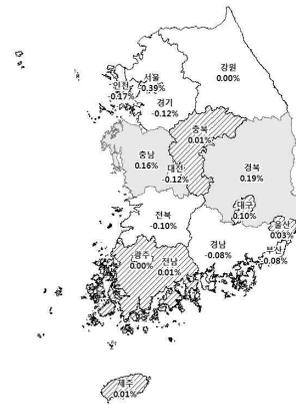
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**경남  
매매가격 및  
전세가격  
하락세**

- 6월 기타지방의 아파트 매매가격도 전월 대비 0.02% 상승함. 39개월 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 지난해 9월 이후 지속적으로 둔화됨.
  - 경북(0.19%), 충남(0.16%), 충북(0.01%), 제주(0.01%), 전남(0.01%), 강원(0.00%), 경남(-0.08%), 전북(-0.10%) 순임.
  - 경북 영천시(0.50%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 대부분의 지역이 보합세를 보임. 반면 전북 정읍시(-0.63%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 경남 양산시(-0.15%) 등의 도시에서 -0.01%~-0.15% 수준을 보임.
  - 규모별로는 소형 0.02%, 중형 0.02%, 대형 0.01% 상승함.
- 6월 전세가격은 전월 대비 0.04% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 지속 둔화됨.
  - 충남(0.15%), 충북(0.08%), 경북(0.07%), 강원(0.06%), 전북(0.02%), 전남(0.01%), 제주(0.00%), 경남(-0.05%) 순임.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 안동시(0.25%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 김해시(-0.18%), 거제시(-0.15%) 등은 하락률을 기록함.
  - 금월 들어 소형과 대형 강세가 나타남(소형 0.07%, 중형 0.01%, 대형 0.07%).
- 5월 거래량은 3만 2,732호로 전월 대비 10.5% 증가, 전년 동월 대비 3.8% 증가함.
  - 충청권(-5.3%)과 경상권(-1.5%)에서 전월 대비 감소하였으며, 그 외의 지역은 증가함.

그림\_2012년 6월 매매가격 변동률

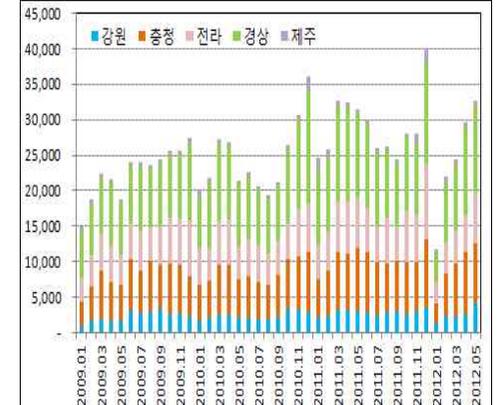
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

**2012년 1~5월 인허가 전년 동기 대비 30.1% 증가**

- 2012년 1~5월 주택 인·허가 실적은 18만 7,931호로 전년 동기 대비 30.1% 증가함.
  - 1~5월까지 공공부문 7,652호, 전년 동기 대비 86.0%, 민간부문 18만 279호, 28.5% 증가함.
  - 5월 한 달 동안의 실적은 4만 6,086호로 전년 동월 대비 40.9%, 전월 대비 9.3% 증가함. 2012년 들어 가장 많은 물량임.
  - 경기(9,492호), 전남(6,122호), 서울(5,980호), 부산(4,513호), 경남(3,509호), 충남(2,900호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
  - 유형별로 보면, 민간분양 17만 9,556호(95.5%), 공공임대 5,948호(3.2%), 공공분양 1,428호(0.8%), 민간임대 723호(0.4%), 국민임대 276호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 2.9% 증가에 그쳤으나, 지난달(1.4%)에 비해서는 증가폭이 소폭 확대됨.
  - 공공부문 실적은 5월 들어 취소분이 발생하면서 누적 실적은 지난달보다 적은 334호에 불과하여 전년 동기 대비 71.8% 감소함.
  - 민간부문은 전년 동기 대비 서울 7.9%, 인천 12.1% 감소하였으나 경기에서 22.1% 증가하여 수도권 전역에서는 4.1% 증가함.

**수도권 전년 동기 대비 2.9% 증가, 경기 물량으로 증가세 유지**

표\_부문별·지역별 2012년 1~5월 주택건설실적

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
	(단위 : 호, %)											
2012년 1~5월	187,931	76,336	34,570	77,025	7,652	334	1,112	6,206	180,279	76,002	33,458	70,819
2011년 1~5월	144,401	74,181	26,140	44,080	4,114	1,183	750	2,181	140,287	72,998	25,390	41,899
전년 대비 증감률	30.1	2.9	32.2	74.7	86.0	-71.8	48.3	184.5	28.5	4.1	31.8	69.0

자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비 기타광역시 32.2%, 기타지방 74.7% 증가**

- 1~5월까지 전년 동기 대비 기타광역시 32.2%, 기타지방 74.7% 증가하여 기타광역시 증가세는 3개월 만에 증가세가 확대됨.
  - 기타광역시의 민간부문 실적은 31.8% 증가함. 공공부문의 실적은 물량이 1,112호로 적긴 하나 48.3% 증가하며 이번 달 들어 증가세로 돌아섬.
  - 이번 달에도 대전(-25.7%)의 감소세는 지속되고 있으나 울산(2.0%)은 증가세로 돌아섬. 광주(87.5%), 대구(66.8%), 부산(36.7%)의 증가세는 지속됨.
  - 기타지방은 공공(184.5%), 민간(69.0%) 모두 증가세가 소폭 확대됨.
- 아파트 인허가 실적은 9만 6,786호로 전년 동기 대비 27.5% 증가함.
  - 수도권에서는 인천은 제외한 서울과 경기에서 감소하여 18.7% 감소함. 지방에서는 79.5% 증가하여 증가폭이 확대됨.
  - 충남, 충북, 전북에서는 전년 동기 대비 300% 이상, 전남, 대구에서는 100% 이상의 증가세를 보이고 있음.

**아파트 전년 동기 대비 27.5% 증가**

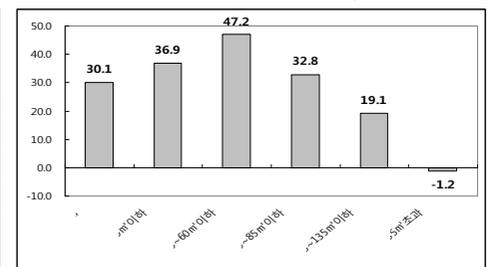
- 아파트의 실적은 9만 1,145호로 전년 동기 대비 33.1% 증가함.
  - 수도권 28.5%, 기타광역시 36.7%, 기타지방 37.9%의 고른 증가세가 이어지고 있음. 특히, 광주와 제주는 100%를 상회하는 증가세를 보임.
- 중소형(85㎡ 이하)은 30%를 초과하는 상승세, 초대형(135㎡ 초과)은 감소세를 이어가고 있음. 소형(40~60㎡)은 47.2% 증가하며 가장 높은 증가세를 유지함.

그림\_2012년 1~5월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~5월	전년비 증감률	2012년 1~5월	전년비 증감률
총계	96,786	27.5	91,145	33.1
수도권	32,633	-18.7	43,703	28.5
서울	10,641	-40.0	18,798	27.1
인천	6,615	11.0	2,720	-39.8
경기	15,377	-6.6	22,185	50.9
지방	64,153	79.5	47,442	37.6

자료 : 국토해양부

그림\_2012년 1~5월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

**2012년 6월  
분양시장  
전년동월비  
19.3% 증가**

**■ 분양 및 미분양 물량**

- 2012년 6월 분양물량은 3만여 호로 전년 동월 대비 19.3% 증가, 전월 대비 14.3% 감소함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 6월 대비 7.6% 증가함. 5월에 이어 6월에도 예년 수준을 회복한 물량 규모를 보임.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 22.6%, 중형(60~85㎡) 64.4%, 대형(85㎡ 초과) 13.0% 수준임. 지난달과 유사한 비중을 보임.
- 6월 수도권 분양물량은 1만여 호로 전년 동월 대비 9.9% 증가, 전월 대비 16.1% 감소함.
  - 수도권 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 6월 대비로는 23.1% 감소함.
  - 3만여 호의 대기물량이 존재하였으나, 경기 김포시, 서울 강남구, 영등포구, 인천 남동구에서만 대규모 분양이 이루어짐.
- 6월 지방 분양물량은 2만여 호로 전년 동월 대비 25.0% 증가하였으나 전월 대비 13.4% 감소함.
  - 부산 4,200여 호, 경남 3,100여 호, 강원 2,400여 호의 분양이 이루어짐. 특히 부산 북구, 경남 진주시, 대구 중구 등에서 대단지 분양이 이루어짐.
- 2012년 7월에는 수도권 1만 5,000여 호, 지방 1만 3,000여 호의 분양이 예정되어 있으나, 실제 분양실적은 6월을 넘어서기 어려울 것으로 예상됨.

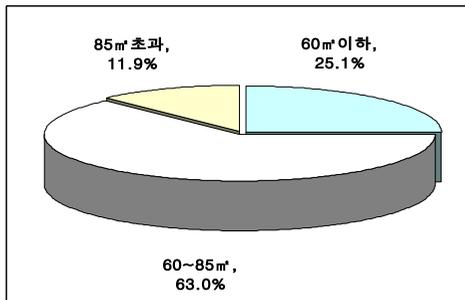
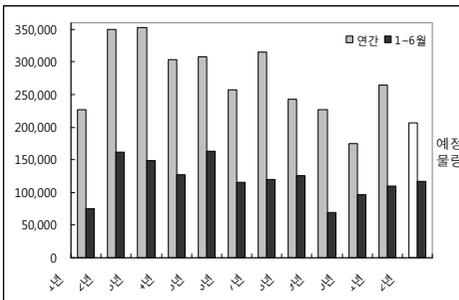
**미분양  
6만 12,325호  
5개월만에 증가**

- 2012년 5월 전체 미분양 물량은 전월 대비 940호(1.5%) 증가하여 6만 2,325호를 기록함. 5개월만에 다시 증가함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 1,041호(3.7%) 감소하여 2만 7,186호를 기록함.
- 지방·수도권 모두 증가하였으나, 지방 준공후는 감소 추이를 유지함.
  - 지방은 460호(1.3%) 증가하여 3만 5,730호를 기록함. 준공후 미분양은 1,017호 감소하여 1만 7,288호 수준임.
  - 수도권은 480호(1.8%) 증가하여 2만 6,595호 수준임. 준공후 미분양이 24호 감소하여 9,898호 수준으로 떨어짐.
- 전월 대비 전남(656호), 울산(633호)에서 큰 폭 증가하였고 경남(480호), 강원(225호), 경북(201호), 대구(174호), 충남(115호) 등에서는 감소함.
  - 울산 남구(678호), 경기 시흥시(671호), 전남 광양시(456호), 여수시(240호), 인천 남구(275호), 광주 남구(242호), 충남 연기군(232호)은 증가함.
  - 반면, 경북 구미시(255호), 경남 양산시(201호), 경기 김포시(181호), 충남 천안시(117호), 대구 수성구(97호)는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)은 430호 감소하였으나 중형(60~85㎡ 이하) 1,159호, 소형(60㎡ 이하) 211호 증가함.
  - 준공후 대형(85㎡ 초과)이 617호 감소하면서 가장 감소분이 큼.

**중형(60~85㎡ 이하)  
증가물량  
가장 많아**

그림\_2012년 1~6월 분양 물량 추이(전국)

그림\_2012년 1~6월 규모별 분양 물량 비중(전국)

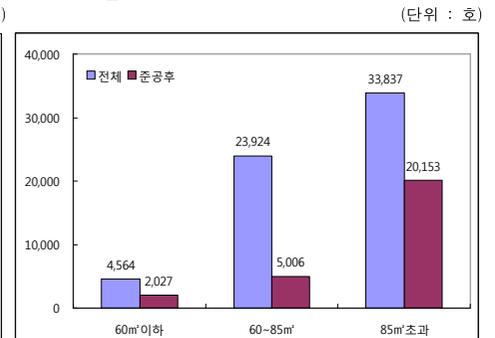
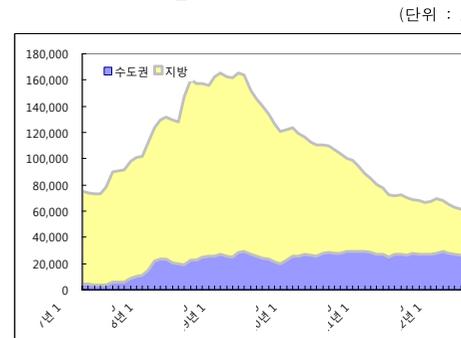


자료 : 부동산114(주)  
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

자료 : 부동산114(주)

그림\_미분양 물량 추이

그림\_2012년 5월 규모별 미분양 물량



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

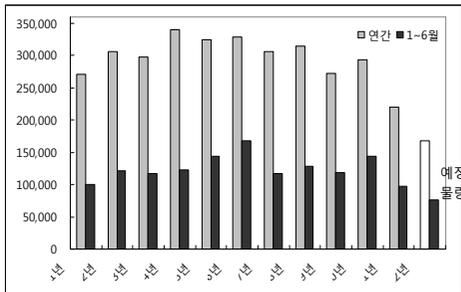
■ 입주물량

2012년 1~6월  
아파트 입주  
전년 동기 대비  
21.9% 감소

- 2012년 1~6월 아파트 입주물량은 7만 6,000여 호로 전년 동기 대비 21.9% 감소
  - 예년(2001~2011년 평균) 1~6월 대비로는 39.6% 감소한 수준임.
- 2012년 1~6월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 22.2%, 지방 21.5% 감소함.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 경기는 17.3% 증가하였으나 서울 62.9%, 인천 35.0% 감소함.
  - 울산(96.9%), 부산(85.4%), 충남(17.8%), 경남(10.4%)은 증가세로 전환되었으나 대전(166.4%)은 증가세를 유지함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 62.4% 감소, 중형(60~85㎡ 이하) 0.2%, 대형(85㎡ 초과) 8.7% 증가함.
  - 수도권은 소형 69.2%, 중형 4.1% 감소하나 대형은 14.5% 증가하여 미입주 우려가 확대되는 양상임.
  - 지방은 소형 55.9% 감소하나 중형 4.2%, 대형 0.1% 증가함.
- 2012년 7월 입주예정 물량은 수도권 1만 3,000여 호, 지방 3,000여 호로 전국적으로는 1만 6,000여 호가 예정되어 있음.
  - 수도권 시도별로 3,000호 이상의 입주물량이 집중할 것으로 예상됨.

그림\_2012년 1~6월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

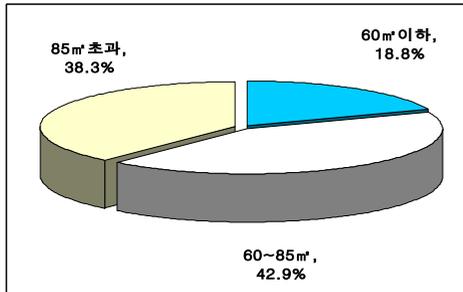


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2012년 1~6월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
6.18	/ 분양가상한제 원칙적 폐지, 재건축부담금 부과금지(국토해양부)
6.20	/ 리츠에 대한 투자 자율성 크게 확대(국토해양부)
7.3	/ 민영주택 재당첨 제한 폐지(국토해양부)
7.4	/ 보상평가시 사도시사의 감정평가업자 추천절차 마련(국토해양부)

■ 분양가상한제 원칙적 폐지, 재건축부담금 부과금지 (국토해양부, 6.18)

□ 「주택법」 관련

① 분양가상한제 원칙적 폐지

- 분양가상한제를 공공택지·민간택지를 막론하고 원칙적으로 폐지하되, 주택가격·거래·청약경쟁률 등 시장상황을 고려하여 대통령령에 따라 국토부장관이 지정하는 공동주택에 한해 예외적으로 적용

현행	개선안
○ 20세대이상 사업승인(건축허가 대상) 주상복합아파트 포함을 받아 일반인에게 공급 하든 모든 공동주택에 의무적 적용 (적용제외) 도시형생활주택, 경제자유구역 내 공동주택, 관할지구내 초고층(50층 이상)이거나 높이가 150m 이상 공동주택	○ 원칙적으로 적용하지 않되, 예외적으로 국토부장관이 시장상황을 고려하여 지정하는 공동주택에만 적용 * 현행 적용제외 주택은 앞으로도 계속 적용제외
	○ 기준안(대통령령안) - 분양가상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역 - 투기과열지구 지정요건에 해당하는 지역 - 지자체장(기초·광역)이 요구하는 지역의 주택 ○ 절차안(대통령령안) - 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 지정·해제

② 주택 전매제한제도 개선

- (개선방안) 현재 분양가상한제 주택 등에 대해 적용하고 있는 전매제한제도 역시 대통령령이 정하는 기준 등에 따라 국토부장관이 지정하는 주택에 한해 탄력적으로 운영하도록 함

현행	개선안
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 분양가상한제·투기과열지구·주택공영개발지구 주택으로 구분, 10년 이내 의무적 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 분양가상한제 적용주택 등과 관계없이 시장상황을 감안하여 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 지정하는 주택에만 10년 이내 적용</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제한기간(대통령령)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양가상한제 적용주택 : 1~8년</li> <li>- 투기과열지구 : 소유권이전등기일까지(5년 한도)</li> <li>- 주택공영개발지구 : 3~5년</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준안(대통령령안)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양가상한제 적용주택</li> <li>- 공공택지내 주택</li> <li>- 투기과열지구내 주택</li> <li>- 분양가격이 시가와 현저한 차이가 발생하여 투기가 우려되는 지역내 주택</li> <li>- 지자체 장(기초·광역)이 요청하는 주택</li> </ul> </li> <li>○ 절차안(대통령령안)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 지정·해제</li> </ul> </li> <li>○ 제한기간안(대통령령안) : 1~8년</li> </ul>

□ 「재건축 초과이익 환수에 관한 법」 관련

③ 재건축 부담금 2년 부과중지

- '14.12.31일까지 관리처분계획 인가를 신청하는 사업에 한해 면제하되, 개정안 시행일 당시 부과종료시점(준공일) 이후 4개월이 경과하지 않은 경우로서 부담금이 부과되지 않은 사업부터 면제혜택을 적용하도록 함

□ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 및 「도시 및 주거환경정비법」 관련

④ 재건축사업 용적률 인센티브 제도 적용 확대

- 재건축사업도 현재 용적률 인센티브 제도가 적용되지 않고 있는 도축법상 재정비촉진지구(뉴타운지구)와 도정법상 과밀억제권역외 정비구역에서 시행되는 재건축사업에 대해 용적률 인센티브제를 적용

< 재건축사업의 용적률 인센티브 적용안 >

구분	현행		개정안	
	재정비촉진지구	개별정비구역	재정비촉진지구	개별정비구역
과밀억제권역	미적용	적용(30~50%)	적용2)	적용(30~50%3)
그 외 지역	미적용	미적용	적용2)	적용(0~50%3)

- 1) 팔호안 비율은 증가된 용적률중 임대주택 공급비율
- 2) 재정비촉진지구(뉴타운지구)내 임대주택 공급비율은 도축법시행령에 반영하여 개정 추진
- 3) 개별정비구역내 임대주택 공급비율은 기존제도와외의 형평성 등을 감안하여 결정

■ 리츠에 대한 투자 자율성 크게 확대(국토해양부, 6.20)

- 기관투자자들의 리츠 참여를 확대하기 위하여 위탁관리리츠의 1인당 주식소유한도를 30%에서 50%로 완화
- 또한, 리츠에 대한 현물출자는 현재 자본금의 50% 범위 이내에서만 허용되고 있으나 앞으로는 리츠의 최저자본금\*이 확보된 이후에는 이러한 제한없이 할 수 있도록 허용

\* 자기관리리츠 70억원 / 위탁관리리츠·기업구조조정리츠 50억원

- 아울러, 리츠는 영업인가를 받고 6개월내에 주식 공모를 하여야 하는데, 영업인가 후 1년 6개월내에 공모하도록 기한이 연장

- 리츠가 여유자금을 효율적으로 운용할 수 있도록 순자산의 범위 내에서 국내 부동산개발사업 법인에 대한 금전대여를 허용

- 리츠 해산시 인가를 받고 있는 것을 앞으로는 보고만 하도록 규제 완화

- 다만, 자기관리리츠에 대하여는 설립자본금을 5억원에서 10억원으로 상향

- 설립 후에는 설립보고서와 현황보고서를 국토해양부에 제출하도록 함.

■ 민영주택 해당침 제한 폐지(국토해양부, 7.3)

1 민영주택 해당침 제한 폐지

- (현행) 해당침 제한이 적용되는 주택\*에 당침된 자는, 일정기간(1~5년) 다른 분양주택에 해당침 불가

\* 분양가상한제 적용주택, 공공임대주택(10년 또는 5년), 토지임대주택 등

<<당침지역별 해당침 제한기간(주택공급규칙 §23)>>

당침된 지역	전용면적별	해당침 제한기간
수도권 과밀억제권역 (서울, 인천, 경기일부)	85㎡ 이하	당침일로부터 5년
	85㎡ 초과	당침일로부터 3년
	85㎡ 이하	당침일로부터 3년
그 외 지역	85㎡ 이하	당침일로부터 3년
	85㎡ 초과	당침일로부터 1년

- 다만, 현재는 민영주택에 청약하는 경우, 한시적으로 해당침 제한 적용을 배제 중(13.3.31까지)
- (개선) 민영주택에 대해서 해당침 제한 폐지. 다만, 투기과열지구에서는 해당침 제한 유지
  - ※ 국민주택 등의 주택은 투기과열지구외라도 국민주택기금 지원 등 공공성으로 인해 해당침 제한 유지

**2** 외국인 투자촉진을 위해 외국인에게도 주택을 특별공급

- (현행) 시·도지사가 외국인 투자의 촉진을 위한 시책을 추진하기 위하여 주택 특별공급\* 이 가능하지만, 무주택세대주 요건 필요
  - \* 주택 공급량의 일정비율을 철거민, 국가유공자, 신혼부부 등 배려가 필요한 자에게 일반공급에 우선하여 특별공급
- (개선) 외국인 특별공급은 '세대주' 요건 등의 자격기준을 시·도 지사가 별도로 정할 수 있도록 함

**3** 입주자저축 예치금 증액 시 청약제한 기간 완화

- (현행) 입주자저축 가입자는 가입후 2년이 지나야 예치금액을 변경할 수 있고, 예치금 증액(주택면적 증가)시 다시 1년 지나야 청약가능
  - ※ 예치금액 감액(주택면적 축소)시에는 즉시 청약 가능
- (개선) 청약가능 기간을 1년에서 3개월로 단축

**4** 당첨자 발표 후 계약체결 가능 기간 확대

- (현행) 주택공급계약은 입주자로 선정된 날부터 최소 5일이상\*이 지난 후 3일 이상의 기간동안 계약체결 가능
  - \* 수분양자의 당첨사실 확인 및 계약금 마련 등에 소요되는 기간으로 일반 주택은 5일, 국민주택채권 매입대상 주택은 10일, (계약기간은 3일 이상)

- (개선) 입주자로 선정된 자가 희망하는 경우에는 계약체결기간\* 전이라도 계약체결을 허용

\* 입주자로 선정된 날부터 최소 5일이상이 지난 후 3일 이상의 기간

**5** 주택 당첨자 명단 일간신문 광고 의무 개선

- (현행) 사업주체가 입주자 및 예비입주자를 선정할 때에는 그 명단을 지체없이 공고하되, 청약예금제도 실시지역 중 수도권 및 광역시에서 입주자저축취급기관이 입주자를 선정할 때에는 그 당첨자 명단을 일간신문에 공고\*하도록 의무화
  - ※ 당첨자 발표 일시·장소·방법은 입주자모집 공고에 포함하고 있음
- (개선) 사업주체가 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지, 전산관리지정기관의 인터넷 홈페이지, 사업주체의 인터넷 홈페이지 중 하나 이상을 선택하여 공고할 수 있도록 허용

**● 보상평가지 시·도지사의 감정평가업자 추천절차 마련 (국토해양부, 7.4)**

가. 시·도지사 감정평가업자 추천기준

- 추천절차
- ① 사업시행자는 보상계획 공고를 할 때 감정평가업자를 추천할 수 있다는 내용을 포함하여 공고 및 통지를 해야 함.
- ② 통지를 받은 시·도지사와 토지소유자는 보상계획 열람만료일부터 30일 이내에 감정평가업자를 추천하여야 함.
- ③ 만일, 시·도지사가 기한내에 추천하지 않을 경우에는 2명(사업시행자, 소유자 각 1명)을 선정하고, 소유자도 추천하지 않을 경우에는 사업시행자가 2명의 평가업자를 선정하여 평가를 실시하게 됨.

## □ 추천대상 및 방법

- 시·도지사는 평가업자의 수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 징계여부 등을 감안하여 사전에 추천대상자 풀(pool)을 정함.
  - 평가업자가 관계법령에 의한 벌금 이상의 형, 과태료, 업무정지처분을 받은 경우 일정기간 추천대상에서 제외
  - 시·도지사는 개별 공익사업 시행시 추천대상자풀(pool)중에서 객관적이고 투명한 절차에 따라 감정평가업자를 선정하여 추천
- 또한, 공정성 확보를 위하여 추천대상자풀 현황 및 추천과정을 이해당사자에게 공개하도록 하고, 국토해양부장관은 「감정평가업자 추천표준지침\*」을 작성 보급할 수 있도록 함.

\* 평가수행능력, 평가사수, 실적, 징계 등의 가중치 부여방법 포함

## 나. 협의성립확인신청 서류 간소화

- 토지의 사실상소유자와 매매협약이 이루어진 경우로서 토지수용위원회에 협의성립확인\*신청을 하는 경우 신청서류에서 인감증명서를 제외하도록 함으로서 서류를 간소화

\* 협의성립확인을 받으면 수용재결과 동일 효과발생으로 원시취득 가능



## 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>