

월간 건설경기동향

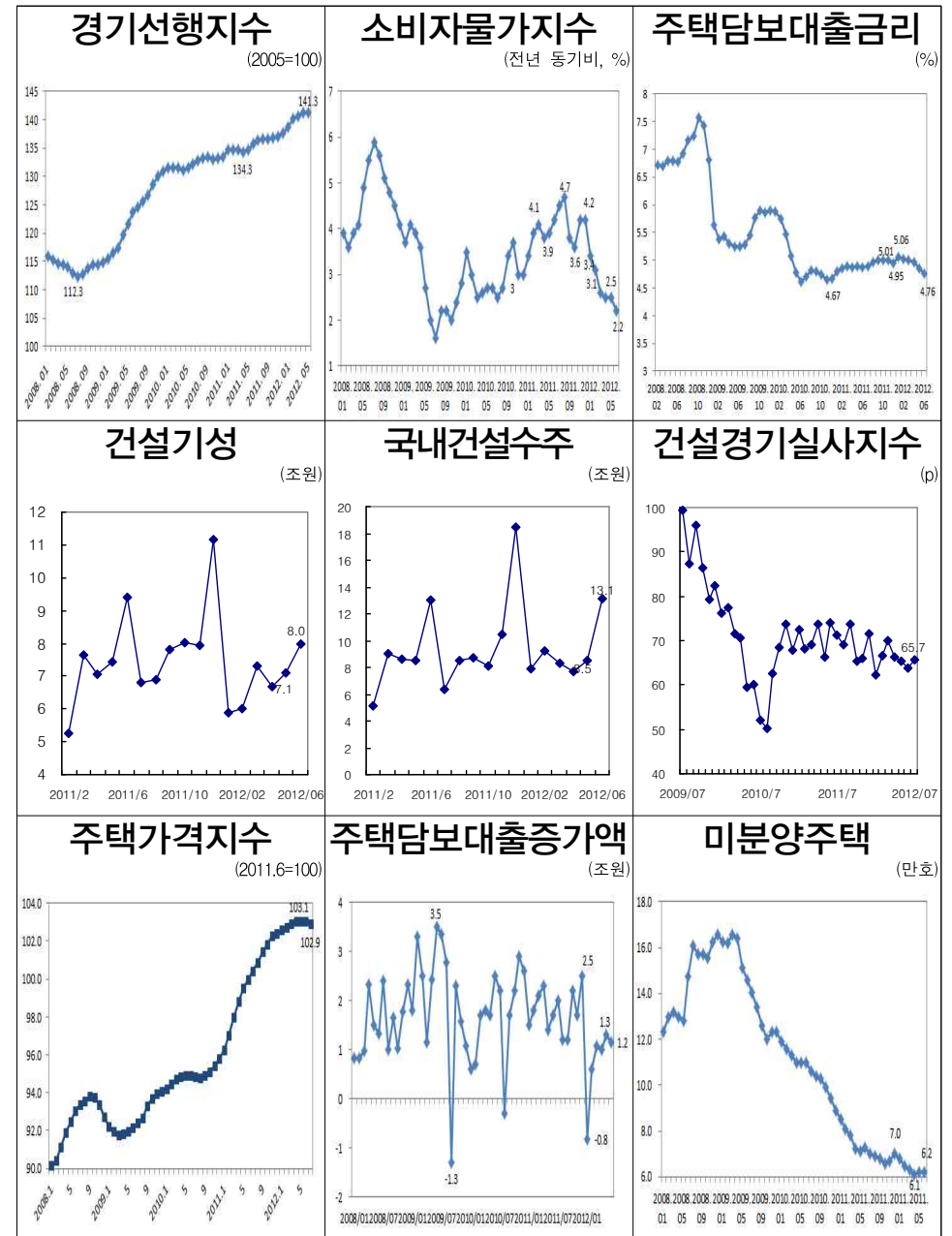
2012 8

건설경기

- ☑ 2012년 6월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 1.1% 증가한 13조 1,331억원 기록
- ☑ 6월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 8.8% 증가한 1,201.0만㎡ 기록
- ☑ 6월 건설기성 공공과 민간 모두 부진하여 전년 동월 대비 14.7% 감소한 8조 333억원 기록
- ☑ 2012년 7월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 1.9p 상승한 65.7 기록

부동산경기

- ☑ 2012년 6월 전국 토지가격 전월 대비 0.10% 상승, 20개월 연속 상승, 거래량 급감
- ☑ 2012년 7월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.26% 하락하며, 하락세 지속, 지방광역시 아파트 매매가격 하락세 속 거래량 급감
- ☑ 2012년 1~6월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 35.3% 증가
- ☑ 2012년 7월 전국 분양물량 전월 대비 7.1% 증가
- ☑ 2012년 1~7월 입주물량 전년 동기 대비 17.0% 감소



목차

I. 건설경기	3
1. 선행지표	3
▪ 건설수주	3
▪ 세부 공종별 건설수주	4
▪ 재건축·재개발 수주 동향	6
▪ 건축허가면적	7
2. 동행지표	9
▪ 건설기성	9
▪ 건설투자	10
▪ 건축착공면적	11
▪ 건설기업 경기실사지수(CBSI)	12
※ 주요지표동향	13
II. 부동산경기	14
1. 토지시장	14
▪ 토지거래량	14
▪ 토지가격	15
2. 주택시장_가격 및 거래	17
▪ 서울/수도권 시장	18
▪ 광역시/지방 시장	19
3. 주택시장_공급	21
▪ 주택 인·허가 실적	21
▪ 분양 및 미분양 물량	23
▪ 입주물량	25
4. 정책동향	26

I. 건설경기

**2012년 6월 국내 건설수주 전년 동월 대비 1.1% 증가
건설기성 14.7% 감소**

1. 선행지표

■ 건설수주

**2012년 6월
국내 건설수주
전년 동월 대비
1.1% 증가**

- 2012년 6월 국내 건설수주는 공공과 민간부분이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 1.1% 증가한 13조 1,331억원을 기록, 지난 3~4월 감소한 이후 두달 연속 증가세를 지속함.
 - 공공부문은 주거용 건축수주의 호조로 전년 동월 대비 3.1% 증가하였으며, 민간부문은 토목수주의 높은 실적으로 인해 0.3% 증가하였음.
 - 결국, 국내 건설수주는 지난 3~4월 각각 7.2%, 10.8% 감소해 부진하였지만, 지난 5월 0.6% 증가한 이후 6월에도 1.1% 증가하여 두 달 연속 증가세를 지속함.
- 6월 공공수주는 토목과 비주거용 건축수주가 감소하였으나, 주거용 건축수주가 급등해 전년 동월 대비 3.1% 증가한 3조 9,667억원을 기록함. 2009년 이전에 통상 6월 수주가 3조원 미만이었던 것을 감안하면 금액상으로 매우 양호한 실적인 것으로 판단됨.
 - 공공 토목수주는 철도 및 도로 관련 발주가 증가했으나 항만 및 발전·송전관련 시설을 비롯한 여타 공종의 부진으로 전년 동월 대비 10.6% 감소한 2조 2,207억원을 기록함.
 - 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 부진하였으나 주거용 건축수주가 급등해 전년 동월 대비 28.0% 증가한 1조 7,461억원을 기록함.

표_2012년 6월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축	토목	건축	토목	건축	주택	비주택		
2012. 6월	13,133.1	3,966.7	2,220.7	1,746.1	9,166.4	4,068.4	5,097.9	6,289.1	6,844.0	3,735.5	3,108.4
증감률	1.1	3.1	-10.6	28.0	0.3	58.8	-22.5	24.7	-13.9	-1.4	-25.2
2012.1~6	54,815.4	15,237.5	9,945.5	5,292.1	39,577.9	11,482.2	28,095.7	21,427.6	33,387.9	17,333.3	16,054.4
증감률	9.7	5.2	7.5	1.1	11.6	36.4	3.8	21.2	3.4	15.5	-7.1

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 지난 5월 LH공사 발주 위축으로 5월 수주로는 자료가 작성된 지난 94년 이후 최저치인 247억원에 불과하였음. 6월에는 수도권과 나주와 대구 등에서 LH공사의 발주가 증가해 전년 동월 대비 144.7% 급등한 8,989억원을 기록, 6월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 15.0% 감소한 8,471억원을 기록, 네달 연속 감소세를 지속함.
- 6월 민간수주는 건축수주가 부진하였으나, 토목수주가 민간 발전시설 증가의 영향으로 호조를 보여 전년 동월 대비 0.3% 증가한 9조 1,664억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 발전시설 증가와 민자사업 등의 영향으로 전년 동월 대비 58.8% 증가함. 6월 실적으로는 역대 최대 실적이며 월간 실적으로는 역대 두 번째로 높은 4조 684억원을 기록함.
 - 민간 건축수주는 주택과 비주거용이 모두 감소하여 전년 동월 대비 22.5% 감소한 5조 979억원을 기록함.
 - 주택수주는 지난 5월 증가했던 재건축·재개발 수주가 6월에는 부진한데 따른 결과로 전년 동월 대비 17.1% 감소한 2조 8,366억원을 기록함.
 - 비주거용 건축수주는 사무실 및 공장 등 민간기업의 투자 위축으로 전년 동월 대비 28.4% 감소한 2조 2,613억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 6월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 관공서 수주를 제외하고 모두 감소해 부진했던 것으로 나타남.
 - 주택수주는 공공부분이 양호하였으나, 민간부분의 부진으로 전년 동월 대비 1.6% 감소한 것으로 나타남.
 - 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 5.9% 감소한 1조 3,041억원을 기록함.

**토목 공종
발전 및 송전,
기계설치
매우 양호**

- 한편, 공장 및 창고 수주는 올들어 가장 부진한 3,729억원을 기록, 전년 동월 대비 71.9% 급감함.
- 관공서 수주는 군시설 발주 증가 및 병원 공사 증가의 영향으로 전년 동월 대비 88.5% 증가한 7,099억원을 기록함.
- 토목 공종의 경우 대부분의 공종에서 증가한 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 지난해 수주가 부진한데 따른 기저효과 및 민자 사업의 영향으로 전년 동월 대비 119.0% 급등한 5,270억원을 기록함.
 - 철도 및 궤도 수주는 지난 5월 실적으로 최근 6년 내 가장 부진한 427억원에 그쳤으나, 6월에는 올들어 가장 높은 실적인 6,258억원을 기록, 전년 동월 대비 204.5% 급등함.
 - 상하수도 수주는 전년 동월 대비 8.7% 감소한 1,261억원을 기록함.
 - 토지조성수주는 산업단지 수주에 힘입어 전년 동월 대비 74.0% 증가한 4,393억원을 기록함.
 - 한편 발전 및 송전 수주는 장문복합화력, 포스코에너지의 LNG 7,8,9호기 등 민간 발전시설 발주 증가로 6월 실적으로는 역대 최대 액인 1조 9,705억원을 기록, 전년 동월 대비 10.7% 증가함.
 - 한편, 기계설치 수주는 반도체 및 석유화학 시설 증대의 영향으로 전년 동월 대비 6.2% 증가한 1조 6,814억원을 기록, 발전 및 송전 수주와 마찬가지로 6월 실적으로 역대 최대 실적을 기록함.

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	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2012. 6월	3,602.8	1,304.1	372.9	709.9	64.2	527.0	625.8	126.1	439.3	1,970.5	1,681.4
증감률	-1.6	-5.9	-71.9	88.5	-63.9	119.0	204.5	-8.7	74.0	10.7	6.2
2012.1~6	16,318.5	5,530.8	2,876.3	3,743.6	550.0	2,468.9	808.9	408.6	1,811.9	6,212.5	5,407.4
증감률	16.2	0.7	-8.7	32.8	-54.0	64.3	-56.2	-14.0	18.7	117.9	5.3

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

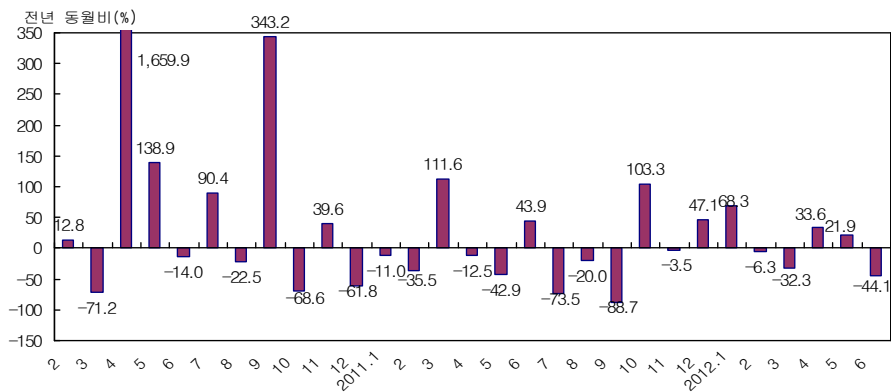
2012년 6월
재건축재개발
44.1% 감소

- 2012년 6월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 44.1% 감소한 1조 632억원을 기록, 2개월 연속 증가세를 마감함.
 - 재건축 수주는 전년 동월 대비 27.1% 감소한 5,840억원을 기록함.
 - 재개발수주는 전년 동월 대비 56.4% 감소한 4,792억원을 기록, 지난 5월에 이어 두달 연속 감소세를 지속함.
- 1~6월 누적수주는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 6조 8,391억원으로, 지난 2002년~2011년 6월 누적치 평균이 7조원 대인 것을 감안 예년보다 다소 부진한 실적을 기록함.
 - 재건축 수주는 전년 동기 대비 21.8% 증가한 2조 6,727억원을 기록함.
 - 재개발수주는 전년 동기 대비 8.3% 감소한 4조 1,664억원을 기록함.

표_6월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
2012년 6월 증감률	-27.1	-56.4	-44.1
2012.1~6월 누적 증감률	21.8	-8.3	1.5

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



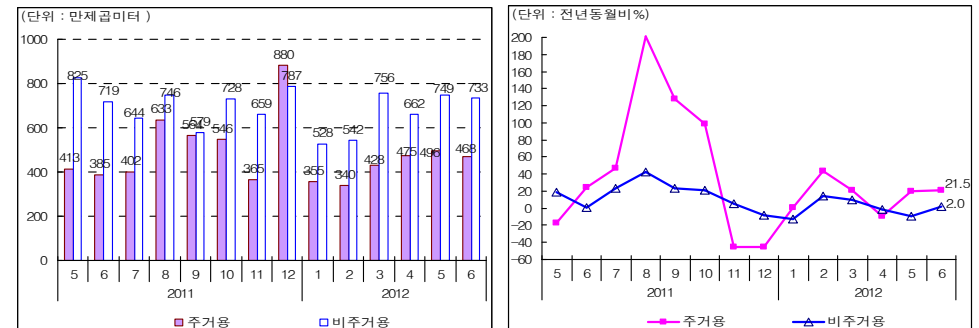
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 6월
건축허가
전년 동월 대비
8.8% 증가

- 2012년 6월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 8.8% 증가한 1,201.0만㎡를 기록, 두 달 연속 증가함.
 - 건축허가 면적은 지난 4월에 전년 동월 대비 4.9% 감소해 부진하였으나, 5월 0.5% 증가하였으며, 6월에도 8.8% 증가해 두달 연속 양호한 모습을 보임.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방의 아파트 허가면적 증가로 전년 동월 대비 21.5% 증가한 468.1만㎡를 기록함.
 - 주거용 건축허가면적 중 수도권 아파트 허가면적은 올 들어 두 번째로 높은 117.3만㎡로 전년 동월 대비 6.4% 증가하였으며, 지방의 경우도 전년 동월 대비 146.6% 증가한 163.2만㎡를 기록해 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 건축허가면적은 교육사회용을 제외하고 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 2.0% 증가한 733.0만㎡를 기록, 세달만에 다시 반등함.
 - 세부적으로 교육·사회용과 기타 허가면적이 각각 40.1%, 6.2% 감소하였으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 2.0%, 17.7% 증가하였음.
- 1~6월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 4.5% 증가한 6,532.6만㎡로 비주거용이 3,969.5만㎡로 0.4% 감소하였으나, 주거용이 2,563.1만㎡를 기록해 13.2% 증가하였음.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

2012년 6월
건설기성
전년 동월 대비
14.7% 감소

- 2012년 6월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 14.7% 감소한 8조 333억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 지속함.
 - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 11.3% 감소하였으며 민간기관 또한 14.8% 감소하였음.
 - 공종별로 주거용 건축기성이 6월 실적으로 11년 내 최저치를 기록, 주거용 건축기성의 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 공종별로 건축기성은 주거용과 비주거용 모두 감소해 전년 동월 대비 17.8% 감소한 4조 986억원을 기록함.
 - 주거용 건축기성은 전년 동월 대비 19.3% 감소한 2조 754억원으로 6월 실적으로는 11년내 최저치를 기록함.
 - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 16.2% 감소한 2조 232억원을 기록함. 비록, 작년 6월보다 실적이 다소 감소하였으나 6월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액 자체로는 양호한 것으로 판단됨.
- 토목기성은 전년 동월 대비 11.3% 감소한 3조 9,347억원을 기록함. 공종별로 전기기계가 17.0% 증가해 양호했으나, 일반토목과 플랜트가 각각 12.9%, 14.0% 감소해 부진하였음.

표_2012년 6월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 6	8,033.3	4,098.6	2,075.4	2,023.2	3,934.7	2,561.4	317.2	984.6	3,354.7	4,243.7	414.5	20.5
증감률	-14.7	-17.8	-19.3	-16.2	-11.3	-12.9	17.0	-14.0	-11.3	-14.8	-33.6	-36.1
2012.1~6	41,081.9	22,661.2	11,342.0	11,319.2	18,420.7	11,675.4	1,433.4	4,911.0	16,281.1	22,837.1	1,822.5	141.1
증감률	-4.4	-4.6	-5.7	-3.4	-4.3	-6.5	1.6	-3.1	-2.2	-5.0	-15.2	-11.6

자료 : 통계청

■ 건설투자

2012년 2/4분기
건설투자
전년 동기 대비
1.4% 감소

- 건설경기 동행지표인 건설투자는 1/4분기에 주거용과 비주거용 건축투자 증가로 회복할 것 같았으나, 2/4분기에 다시 전년 동기 대비 1.4% 감소함. 유로존 위기 등 경제 불확실성이 증가한데 따른 영향으로 투자가 하락한 것으로 판단됨.
 - 건설투자는 7분기 연속 감소한 이후 지난 1/4분기 주거용과 비주거용 건축투자의 회복세에 힘입어 전년 동기 대비 1.5% 증가, 2년 만에 플러스(+) 증가로 돌아섬.
 - 그러나, 2012년 2/4분기에 1.4% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 지난 2003년 2/4분기 37.4조원 이후 2/4분기 실적으로는 9년 내 최저치인 38.9조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
 - 2012년 2/4분기는 그리스, 스페인, 이탈리아 등을 중심으로 유로존의 재정 위기가 재 확산되어 경제주체의 투자 심리가 급격히 위축된 시기로 경기에 민감한 건축투자가 크게 위축된 것으로 판단됨.
- 결국, 상반기 건설투자는 2/4분기의 부진으로 전년 동기 대비 0.2% 감소한 67.1조원을 기록함.
 - 67.1조원은 상반기 실적으로는 지난 2002년 상반기 63.9조원 이후 10년 내 최저치로 상반기 건설경기가 매우 침체된 것으로 판단됨.

<건설투자 추이>

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가액)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거용	비주거용	계	토목	건축	주거용	비주거용	
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3
2012년	1/4	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0
	2/4	38.9	-	-	-	-	-1.4	-	-	-	-
	상반기	67.1	-	-	-	-	-0.2	-	-	-	-

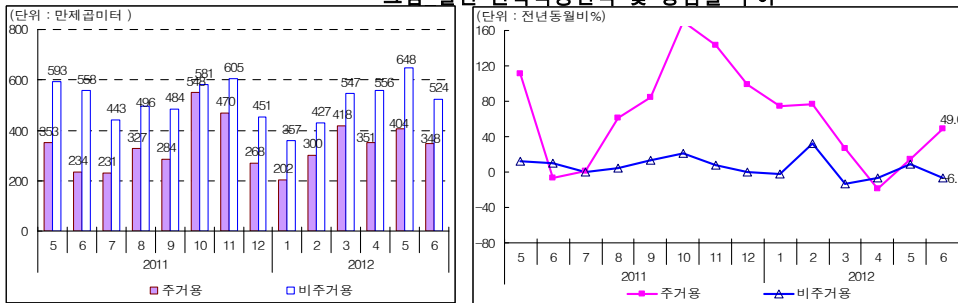
자료 : 한국은행, 2012년 2/4분기 국민계정(속보)

■ 건축착공면적

**2012년 6월
건축착공
전년 동월 대비
11.3% 증가**

- 2012년 6월 건축착공면적은 주거용 착공면적의 호조로 전년 동월 대비 11.3% 증가한 871.9만㎡를 기록, 두달 연속 증가함.
 - 건축착공면적은 지난 4월 전년 동월 대비 11.7% 감소해 13개월 연속 증가세를 마감하였음. 그러나, 5월에는 11.3% 증가함으로써 한달 만에 다시 반등하였으며 6월에도 11.3% 증가해 두달 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 착공면적은 아파트 착공면적의 호조로 전년 동월 대비 49.0% 증가한 348.2만㎡를 기록함.
 - 348.2만㎡는 6월 실적으로는 지난 2007년 6월 455.1만㎡ 이후 5년 내 최대치로 아파트 착공면적이 176.8만㎡로 전년 동월 대비 184.6% 급등한데 따른 결과로 판단됨.
 - 한편, 아파트 외 주택 착공면적은 0.1% 감소한 171.4만㎡를 기록함.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월 대비 6.1% 감소한 523.7만㎡를 기록함.
 - 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 6.5%, 0.1% 감소하였으며, 교육·사회용과 기타 또한 각각 10.9%, 9.0% 감소함.
- 1~6월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 8.2% 증가한 5,083.7만㎡로 6월 누적치로는 9년 만에 최대치를 기록함. 비주거용이 3,060.2만㎡로 0.1% 감소하였으나, 주거용이 2,023.5만㎡로 23.7% 증가하였음.

그림 월간 건축착공면적 및 증감률 추이



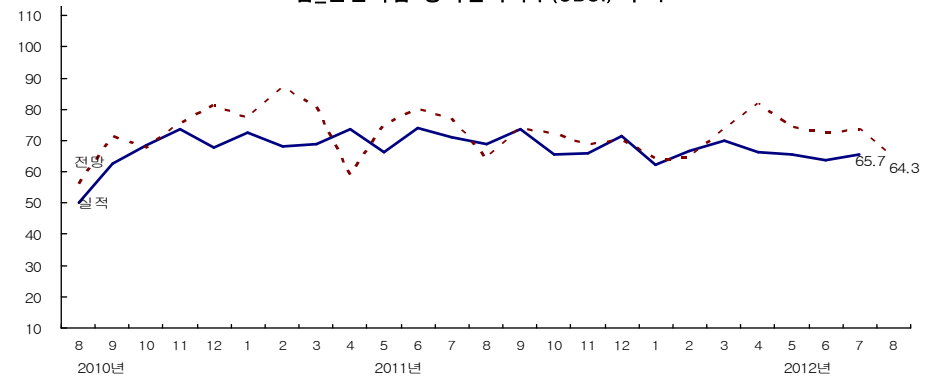
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2012년 7월
CBSI
전월 대비
1.9p 상승한
65.7 기록**

- 2012년 7월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.9p 상승한 65.7을 기록함.
 - 이로써 지난 4월 이후 3개월 연속 하락(6.1p 하락)했던 CBSI가 4개월만에 소폭 상승함.
 - 통상 7월에는 공사물량이 감소하는 흑서기로 접어들어 따라 CBSI가 하락하는 경우가 많은데, 이번에는 CBSI가 전월비 소폭 상승함.
 - 이는 지난 4월 이후 CBSI가 3개월 연속 하락한데 따른 통계적 반등 효과 때문으로 판단됨.
 - 업체 규모별 7월 지수를 살펴보면, 실제로 지난 5~6월 동안 큰 폭(22.0p)으로 하락했던 중견업체 지수만이 상승해 7월 CBSI 상승을 주도했는데, 7월에도 삼환기업이 법정관리를 신청하는 등 중견업체의 유동성 위기가 지속되었음을 감안할 때 7월 중견업체의 지수 상승은 대부분 통계적 반등 효과 때문으로 판단됨.
 - 그러나, 7월 CBSI는 전월비 소폭 상승에도 불구하고 60선 중반에 불과해 건설업체의 체감경기는 여전히 심각한 수준의 침체를 지속하고 있는 것으로 나타남(7월 CBSI 수치 65.7은 2010년 10월(68.5) 이후 현재까지 2011년 10월(65.4), 2012년 1월(62.3), 5월(65.4), 6월(63.8)을 제외하면 가장 낮음).

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



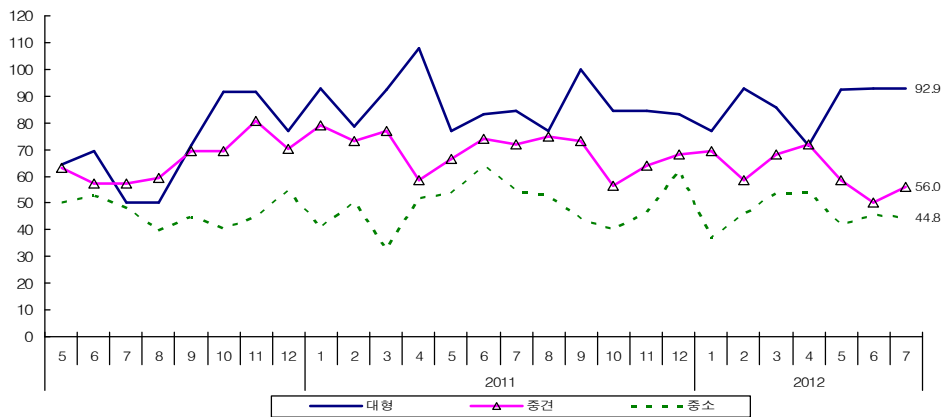
자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 전월비 상승해 7월 CBSI 상승을 주도한 반면, 대형업체 지수는 전월과 동일했고, 중소기업 지수는 소폭 하락함.

**업체규모별로
중견업체 상승**

- 중견업체 지수가 전월비 6.0p 상승한 56.0을 기록해 7월 CBSI 상승을 주도했는데, 중견업체의 지수 상승은 대부분 통계적 반등 효과에 기인한 것으로 판단됨.
- 7월에도 삼환기업이 추가적으로 법정관리를 신청하는 등 중견업체의 유동성 위기는 여전했는데, 이미 5월 풍림산업, 6월에는 우림건설, 벽산건설 등 중견건설사들이 연달아 법정관리를 신청함에 따라 유동성 위기가 중견업체 지수에 기반영되었다고, 중견업체 지수도 5~6월 동안 22.0p나 급감해 7월에는 통계적 반등 효과가 나타난 것으로 판단됨.
- 한편, 지난 6월에 전월비 소폭(0.6p) 상승해 92.9를 기록했던 대형업체 지수는 7월에는 전월과 동일한 92.9를 기록해 체감경기 수준에 큰 변동이 없었음.
- 중소기업 지수는 전월비 소폭(0.8p) 하락한 44.8을 기록했는데, 공사물량이 줄어드는 흑서기로 접어들어 따라 체감경기 지수가 좀 더 악화된 것으로 판단됨. 중소기업 지수는 여전히 50선을 밑돌아 체감경기 수준이 매우 부진함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012. 3월	4월	5월	6월	7월	
선행 지표	국내 건설수주	합 계	-7.2	-10.8	0.6	1.1	
		토 목	-8.2	-6.6	-6.4	24.7	
		건 축	-6.6	-12.6	3.0	-13.9	
		공 공	5.3	2.0	-31.6	3.1	
		토 목	46.6	1.2	-16.3	-10.6	
		건 축	-38.0	3.8	-51.5	28.0	
	민 간	-11.2	-15.3	15.1	0.3		
	건축허가	합 계	13.5	-4.9	0.5	8.8	
		주 거	21.5	-9.5	20.0	21.5	
		비주거	9.4	-1.4	-9.3	2.0	
토 목		-36.1	-17.3	15.6	58.8		
동행 지표	기 성	합 계	-4.1	-4.8	-3.9	-14.7	
		공 공	-2.6	-4.2	0.2	-11.3	
		민 간	-8.0	-4.0	-5.3	-14.8	
	건 설착공률	합 계	0.7	-11.7	11.3	10.1	
		주 거	27.1	-19.1	14.5	49.0	
		비주거	-13.1	-6.2	9.3	-6.1	
	C B S I	합 계	69.9	66.4	65.4	63.8	65.7
		대 형	85.7	71.4	92.3	92.9	92.9
		중 견	68.0	72.0	58.3	50.0	56.0
		중 소	53.4	54.1	41.8	45.6	44.8
서 울		74.7	74.1	74.9	72.1	79.4	
지 방		62.5	54.9	53.6	51.0	45.2	

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,654	101,768	101,867	-	0.1%	1.2%
	토 지 거래량 (필지)	182,381	185,679	162,801	-	-12.3%	-17.2%
주택 시장	아파트매매가격지수	237.49	236.9	235.86	235.32	-0.2%	-1.8%
	아파트전세가격지수	242.32	242.31	242.51	242.6	0.0%	3.5%
	중위주택가격(만원)	24,106	24,128	24,054	23,942	-0.5%	0.9%
	주택매매거래량(호)	86,916	88,647	56,922	-	-35.8%	-29.3%
	분 양 물 량 (호)	26,259	37,254	32,081	-	-13.9%	25.7%
	미 분 양 물 량 (호)	61,385	62,325	62,288	-	-0.1%	-14.3%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.2월	3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	5.02	5.00	4.94	4.85	4.76	-0.09%p	-0.11%p
주택담보대출규모(십억원)	305,888	306,977	307,985	309,284	310,437	0.4%	5.1%
주택담보대출 연체율 (%)	0.74	0.76	0.79	0.86	0.74	-0.12%p	0.07%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연체율(%), 기업 및 가계대출 연체율(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 자가 상승세 지속, 상승폭은 둔화, 거래량 급감
주택시장 : 가격 상승세 둔화 및 거래량 감소세 지속

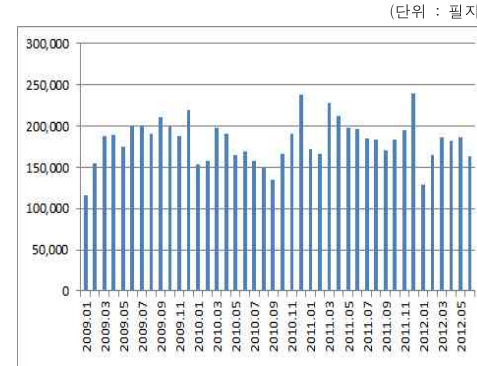
1. 토지시장

토지 거래

- 2012년 6월 전국 토지거래량은 16만 2,801필지로 전월 대비 12.3%, 전년 동월 대비 17.2% 감소함.
 - 면적기준으로는 174.0km²가 거래되어, 전월보다 소폭 증가(0.045km²)하였으나, 전년 동월 대비 6.6% 감소함.
 - 6월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 18만 8,048필지의 86.6% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 12.4%, 전년 동월 대비 19.2% 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 4.7%, 전년 동월 대비 9.0% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 모든 용도지역이 감소하였으나, 면적기준으로 공업지역(4.4km²)은 전월 대비 44.0% 증가함.
 - 농림지역(-15.4%) 및 자연환경보전지역(21.2%)이 전월 대비 큰 폭으로 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 판결(12.9%, 1,344필지)을 제외한 모든 거래원인이 전월 대비 감소함.
 - 매매거래는 전월 대비 12.1% 감소하였으며, 증여도 20.9% 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 모든 거래주체의 토지구매가 감소함.
 - 개인 12.7%, 법인 8.6%, 기타 11.3% 감소함.

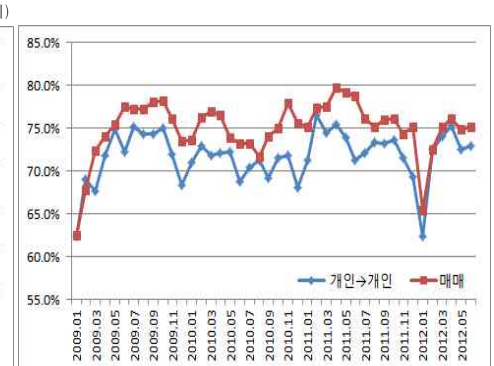
**토지거래
전월 대비 및
전년 동월 대비
급감**

그림_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

구분	2011년				2012년							
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기						2분기	
					1월	2월	3월	4월	5월	6월	4월	5월
전체 거래량	566,339	606,507	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	530,861	182,381	185,679	162,801
개인간 거래	419,697	446,417	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	390,612	137,276	134,682	118,54
거래 비중	74.1	73.6	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	73.6	75.3	72.5	72.9
매매 거래	434,761	480,692	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	400,281	138,800	139,167	122,314
거래 비중	76.8	79.3	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	75.4	76.1	75.0	75.1

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

**토지가격
20개월 연속
상승세 지속**

- 2012년 6월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.10% 상승하며, 20개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 2개월 연속 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.06%), 인천(0.05%), 경기(0.11%) 모두 상승세를 이어감.
 - 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.39%)와 도로접근성 개선 등의 파주시(0.21%)가 높은 상승률을 보임.
- 비수도권 지역은 강원도(0.16%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 제주특별자치도(0.09%)를 제외한 대부분의 지역이 0.1% 이상의 상승률을 보임.

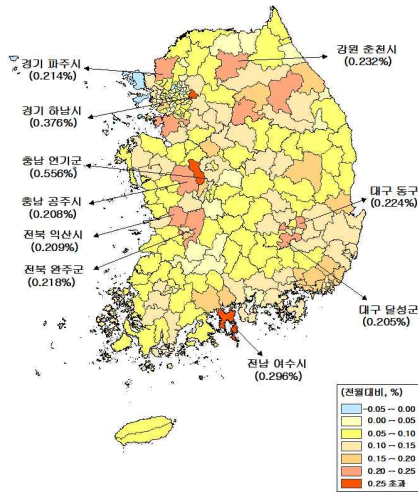
- 강원(0.16%)은 서울-춘천 고속도로 및 ITX열차 개통 등의 춘천(0.23%)과 동계올림픽 유치의 평창(0.21%)을 중심으로 상승률을 보임.
- 부산(0.15%)은 강서신도시 개발, 명지오션시티, 화전산업단지 개발 등의 강서구(0.19%)를 중심으로 지속적인 상승세를 보임.
- 용도지역별로는 계획관리지역(0.16%)의 상승세가 지난해 7월부터 지속되고 있으며, 그 외 생산관리지역(0.14%) 및 상업지역(0.12%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 이용상황별로는 전(0.17%), 답(0.13%), 공장용지(0.13%)에서 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2011년												2012년					
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월		
누계 (전년말대비)	0.29	0.39	0.48	0.59	0.69	0.78	0.87	0.97	1.07	1.17	1.17	0.09	0.18	0.30	0.41	0.53	0.63	

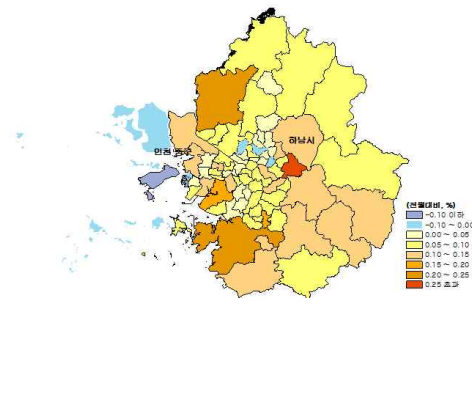
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 6월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 6월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

서울/수도권 시장

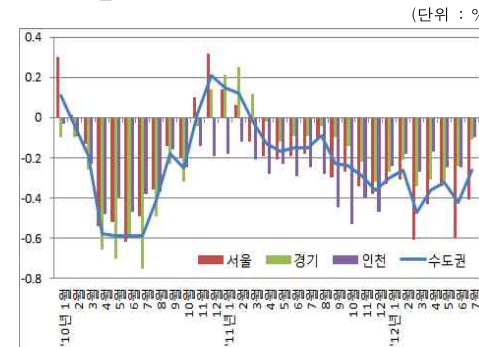
수도권 17개월 연속 하락세

- 2012년 7월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.26% 하락하며 17개월 연속 하락세를 이어가고 있음.
- 서울(-0.41%), 인천(-0.10%), 경기(-0.11%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 서울은 소폭 확대, 인천, 경기는 소폭 축소됨.
- 시군구별로는 전반적인 하락세 속에서 서울 강동구(-0.92%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외에 서울 중구(-0.69%), 강남구(-0.67%), 송파구(-0.58%), 마포구(-0.55%)에서 0.5%이상의 하락률을 보임.
- 반면, 경기 이천시(0.07%), 평택시(0.04%), 안성시(0.04%)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반아파트는 소형 0.11%, 중형 0.19%, 대형 0.27% 하락하였으며, 재건축아파트는 소형 1.24%, 중형 0.88%, 대형 0.63% 하락함. 재건축아파트가 가격 하락을 주도함.

재건축아파트 하락세 지속

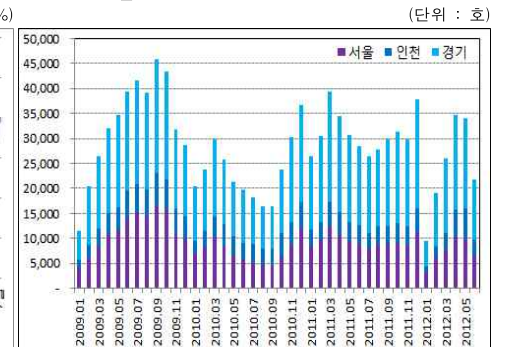
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.84% 하락하며, 17개월 연속으로 하락함. 하락폭은 소폭 축소됨.
- 서울 마포구(-10.00%)에서 큰 폭으로 하락하였으며, 그 외에 서울 강동구(-1.97%), 강남구(-1.12%)에서 1% 이상 하락함.

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

거래량 급감

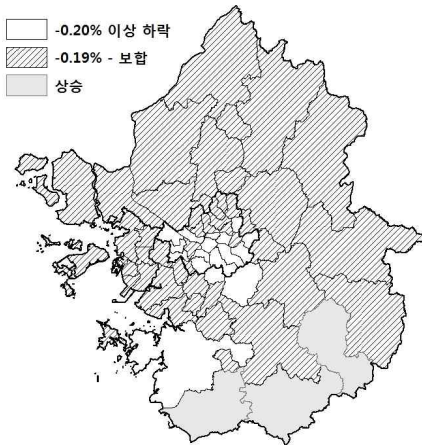
- 2012년 6월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 6월 평균 대비 22.9% 감소함.
- 2012년 6월 주택 매매 거래량은 2만 1,675호로 전월 대비 36.4%, 전년 동월 대비 24.1% 감소함.
- 전월 대비 서울 34.3%, 인천 46.3%, 경기 34.3% 감소함.

전세가격 소폭 상승

- 2012년 6월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.01% 상승함.
- 지난 달까지 4개월 연속으로 상승하였으나, 이달들어 소폭 상승하였으나, 대부분의 지역의 변동률이 -0.05%~0.05% 수준을 보임(서울 0.02%, 인천 -0.01%, 경기 0.00%).
- 경기 의왕시(0.30%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.21% 수준을 보임.
- 반면, 경기 과천시(-0.26%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외의 지역은 -0.01~-0.26%의 하락률을 보임.

그림_2012년 7월 수도권 매매가격 변동률

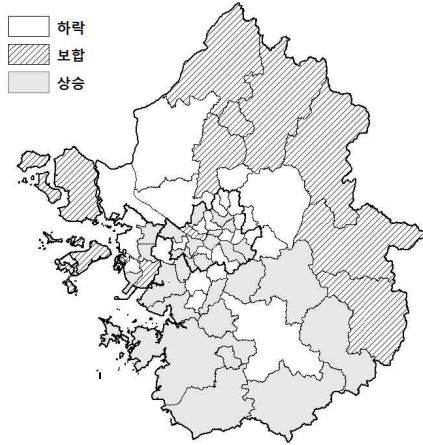
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2012년 7월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

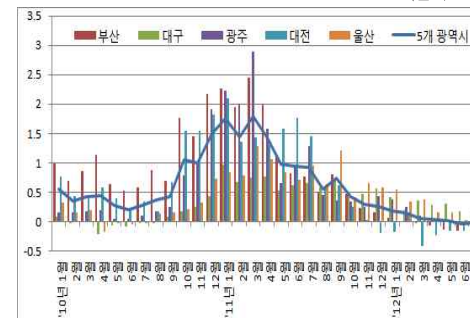
광역시/지방 시장

**지방광역시
매매가격
하락세 속
거래량 급감**

- 2012년 7월 지방광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 감소하며, 지난달에 이어 2개월 연속 하락함.
- 대전(-0.09%), 부산(-0.08%)은 하락세가 지속되며, 하락폭이 소폭 확대되었음. 대구(0.14%), 광주(0.01%)는 상승세가 지속. 울산(0.00%) 보합세로 전환
- 부산 해운대구(-0.18%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면 대구 중구(0.52%)는 가장 높은 상승률을 보임.
- 전월에 이어 소형 중심의 하락세가 2개월 연속 지속됨(소형 -0.02%, 중형 -0.01%, 대형 -0.01%).
- 전세가격도 전월 대비 0.03% 소폭 상승하며, 다시 상승세로 전환됨.
- 대전(-0.10%)의 하락세가 11개월 연속으로 지속되고 있으며, 부산(-0.04%)도 전월에 이어 하락세를 보임. 광주(0.00%)는 보합세, 대구(0.20%), 울산(0.02%)은 상승함.
- 지방 광역시 시군구 중 대구 북구(0.47%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 부산 북구(-0.35%)는 전월에 이어 가장 높은 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형은 0.01% 하락, 중형 0.03%, 대형 0.03% 상승함.
- 6월 거래량은 1만 5,543호로 전월 대비 28.8%, 전년 동월 대비 29.3% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 28.1%, 대구 29.9%, 광주 38.9%, 대전 30.7%, 울산 17.6% 감소함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

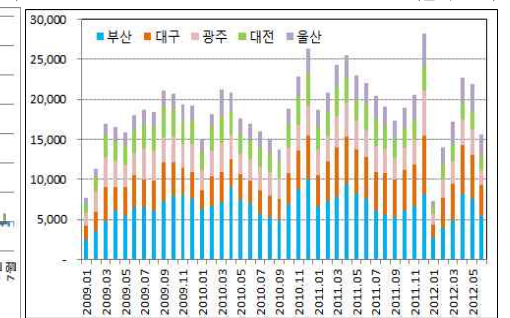
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



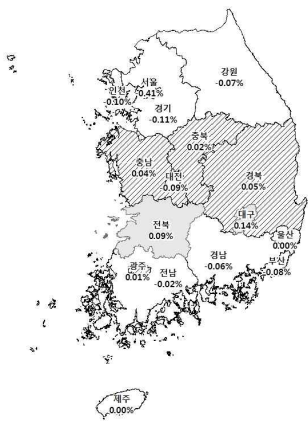
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방
거래량
급감**

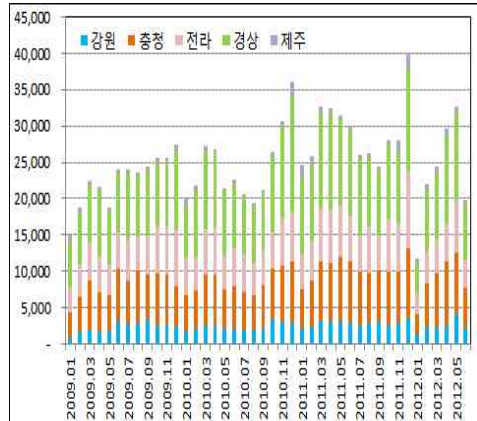
- 7월 기타지방 아파트 매매가격은 39개월의 상승세가 이달 들어 보합세로 전환됨.
 - 전북(0.09%), 경북(0.05%), 충남(0.04%), 충북(0.02%), 제주(0.00%), 전남(-0.02%), 경남(-0.06%), 강원(-0.07%) 순임.
 - 전북 완주군(5.28%)에서 혁신도시의 영향으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외에 상승지역은 0.01%~0.28% 수준을 보임. 반면 충남 계룡시(-0.50%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 하락지역은 -0.02%~ -0.27% 수준을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.07%, 대형 0.02% 상승, 중형 0.04% 하락함.
- 7월 전세가격은 전월 대비 0.04% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 지속 둔화됨.
 - 전북(0.14%), 충남(0.11%), 충북(0.06%), 경북(0.05%), 전남(0.03%), 제주(0.00%), 강원(-0.01%), 경남(-0.03%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 전북 완주군(4.72%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 거제시(-0.23%), 양산시(-0.10%) 등은 하락률을 기록함.
 - 전월에 이어 소형과 대형 강세가 지속(소형 0.09%, 중형 0.02%, 대형 0.05%)
- 6월 거래량은 1만 9,704호로 전월 대비 39.8%, 전년 동월 대비 34.2% 감소함.
 - 모든 시도 지역이 30% 이상 급감한 가운데 특히 강원권(50.3%)과 전라권(47.4%)은 50% 내외의 감소를 보임.

그림_2012년 7월 매매가격 변동률

그림_지방 월별 주택 거래량



(단위 : %)



(단위 : 호)

자료 : 부동산114(주)

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2012년 1~6월
인허가
전년 동기 대비
35.3% 증가**

- 2012년 1~6월 주택 인·허가 실적은 23만 8,465호로 전년 동기 대비 35.3% 증가함.
 - 1~6월까지 공공부문 1만 3,679호, 전년 동기 대비 224.9%, 민간부문 22만 4,786호, 30.6% 증가함.
 - 6월 한 달 동안의 실적은 5만 534호로 전년 동월 대비 58.6%, 전월 대비 9.7% 증가함. 2012년 들어 매월 전월 물량을 갱신하고 있음.
 - 경기(9,343호), 서울(6,865호), 인천(6,304호), 경남(6,613호), 충남(3,750호), 부산(3,336호)에서 다수의 인·허가 물량이 나옴.
 - 유형별로 보면, 민간분양 22만 2,848호(93.5%), 공공임대 7,340호(3.1%), 공공분양 6,094호(2.6%), 민간임대 1,938호(0.8%), 국민임대 245호(0.1%)의 순임.

**수도권
전년 동기 대비
8.6% 증가,
3개월 연속
확대**

- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 8.6% 증가하며 3개월 연속 상승폭이 확대됨.
 - 1~6월까지 공공부문 실적은 13.1% 증가하며 증가세로 전환됨. 서울에서 취소분이 발생하였으나 경기에서 1,035호의 많은 물량이 나옴.
 - 민간부문은 전년 동기 대비 서울 7.1% 감소하였으나 인천(0.8%)이 증가세로 돌아서고 경기에서 30.9% 증가하며 증가세가 확대됨.

표_부문별·지역별 2012년 1~6월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2012년 1~6월	238,465	98,848	42,261	97,356	13,679	1,338	2,336	10,005	224,786	97,510	39,925	87,351
2011년 1~6월	176,267	91,005	31,714	53,548	4,210	1,183	750	2,277	172,057	89,822	30,964	51,271
전년 대비 증감률	35.3	8.6	33.3	81.8	224.9	13.1	211.5	339.4	30.6	8.6	28.9	70.4

자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비
기타광역시
33.3%,
기타지방
81.8%
증가**

- 1~6월까지 전년 동기 대비 기타광역시 33.3%, 기타지방 81.8% 증가하여 전달에 비해 소폭 증가세가 확대됨.
- 기타광역시의 민간부문 실적은 28.9% 증가하여 증가세가 소폭 둔화되었으나, 공공부문에서 211.5% 증가하여 지난달 증가세를 유지함.
- 대전(-22.6%)의 감소세는 이어지고 있으나 울산(13.4%), 대구(32.0%), 부산(37.6%), 광주(80.1%)의 두 자릿수 이상 증가세는 지속됨.
- 기타지방은 공공(339.4%), 민간(70.4%) 모두 증가세가 확대됨.

**아파트
전년 동기 대비
41.0% 증가**

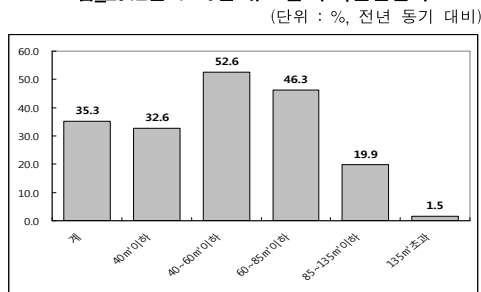
- 아파트 인허가 실적은 12만 7,396호로 전년 동기 대비 41.0% 증가함.
- 수도권에서는 경기가 13.8% 증가하며 증가세로 돌아선 영향으로 6.7% 감소에 그침. 지방에서는 96.7% 증가하여 증가폭이 2개월 연속 확대됨.
- 기타지방은 152.2% 증가하여 큰 폭의 증가세를 이어가고 있으며, 충남과 전북은 1,000% 이상의 폭발적인 증가세를 보임.
- 아파트의 실적은 11만 1,069호로 전년 동기 대비 29.3% 증가함.
- 수도권 26.3%, 기타광역시 31.3%, 기타지방 32.6%의 고른 증가세 지속. 인천(-42.1%)과 대구(-7.8%)를 제외한 전 지역에서 두 자릿수 이상 증가세
- 모든 규모에서 상승세로 반전하였고 이번 달 들어 중형(60~85㎡ 이하)의 증가세(46.3%)가 두드러짐.
- 소형(40~60㎡)은 52.6% 증가하며 가장 높은 증가세를 유지함.

그림_2012년 1~6월 주택유형별 주택건설실적

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~6월	전년비 증감률	2012년 1~6월	전년비 증감률
총 계	127,396	41.0	111,069	29.3
수도권	45,402	-6.7	53,446	26.3
서울	13,255	-38.1	23,049	26.3
인천	12,403	24.9	3,236	-42.1
경기	19,744	13.8	27,161	46.9
지방	81,994	96.7	57,623	32.2

자료 : 국토해양부

그림_2012년 1~6월 규모별 주택건설실적



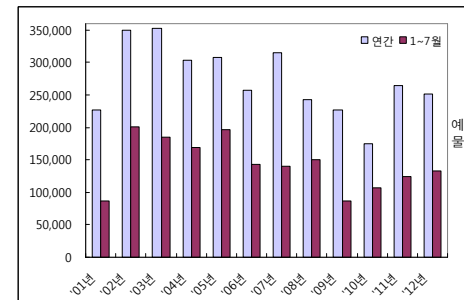
자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

**2012년 7월
분양시장
예년 대비
40.5% 감소**

- 2012년 7월 분양물량은 1만 5,000여 호로 전년 동월 대비 7.1% 증가, 전월 대비 53.1% 감소함.
- 예년(2001~2011년 평균) 7월 대비 40.5% 감소함. 7월 들어 예년 대비 큰 폭 감소하는 모습을 보임.
- 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 18.3%, 중형(60~85㎡) 72.0%, 대형(85㎡ 초과) 9.7% 수준임. 중형에 집중되는 양상임.
- 7월 수도권 분양물량은 4,300여 호로 전년 동월 대비 18.8% 증가하였으나, 전월 대비 64.3% 감소함.
- 수도권 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 7월 대비로는 66.4% 감소함.
- 계획대비 분양물량은 적었으며 경기 하남미사 보금자리, 동두천시, 인천 남동구, 서울 성동구에서 대단지 분양이 이루어짐.
- 7월 지방 분양물량은 1만 500여 호로 전년 동월 대비 2.9% 증가하였으나 전월 대비 46.1% 감소함.
- 경남 2,700여 호, 광주 1,500여 호, 대구·부산·전북·충남에서 1,000여호의 고른 분양물량을 보임.
- 2012년 8월에는 수도권 1만 7,000여 호, 지방 2만 7,000여 호의 분양이 예정되어 있으나, 지방을 중심으로 분양이 이루어질 것으로 예상됨.

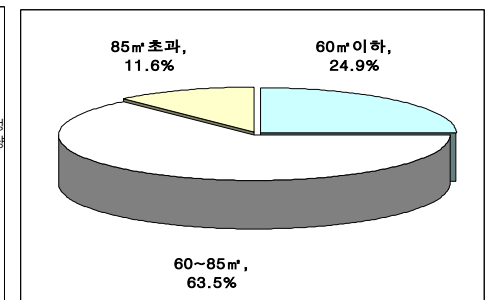
그림_2012년 1~7월 분양 물량 추이(전국)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2012년 1~7월 규모별 분양 물량 비중(전국)



자료 : 부동산114(주)

**미분양
37호 감소한
6만 2,288호**

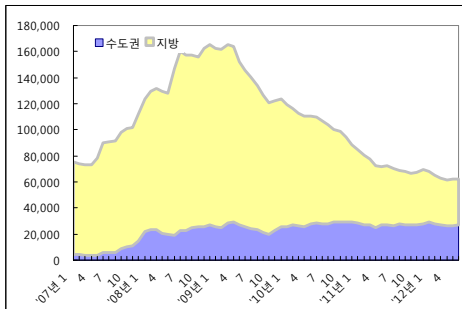
- 2012년 6월 전체 미분양 물량은 전월 대비 37호(0.1%) 감소하여 6만 2,288호를 기록함. 감소세로 다시 돌아섬.
 - 준공후 미분양은 전월 대비 576호(2.1%) 감소하여 2만 6,610호를 기록함.
- 전체 미분양 물량 및 준공후 수도권은 증가하고 지방은 감소함.
 - 지방은 371호(1.0%) 감소하여 3만 5,359호를 기록함. 준공후 미분양은 826호 감소하여 1만 6,462호 수준임.
 - 수도권은 334호(1.3%) 증가하여 2만 9,29호 수준임. 준공후 미분양이 250호 증가하여 10만 148호 수준까지 확대됨.
- 전월 대비 부산(434호), 경기(283호), 강원(277호)에서 큰 폭 증가하였고 울산(502호), 전남(233호) 등에서는 감소함.

**지방 준공후
대형(85㎡초과)
감소물량
가장 많아**

- 경기 이천시(429호), 의왕시(193호), 오산시(154호), 충남 아산시(349호), 강원 원주시(319호), 부산 부산진구(215호), 사하구(168호)는 증가함.
- 반면, 울산 남구(398호), 경기 고양시(169호), 경남 진주시(148호), 전남 광양시(143호), 충남 연기군(136호), 경북 구미시(133호)는 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)은 928호 감소하였으나 중형(60~85㎡ 이하) 608호, 소형(60㎡ 이하) 283호 증가함.
 - 특히, 지방의 준공후 대형(85㎡ 초과)에서 559호 감소함.

그림_미분양 물량 추이

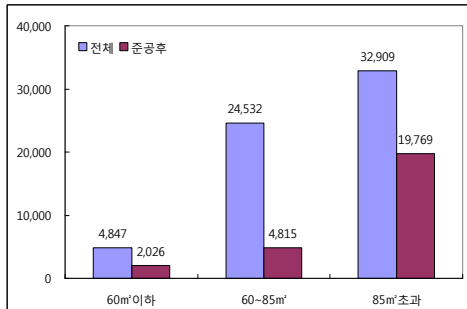
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림_2012년 6월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

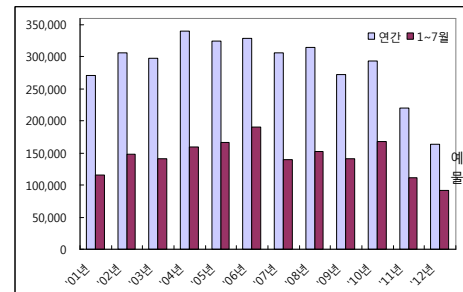
■ 입주물량

**2012년 1~7월
아파트 입주
전년 동기 대비
17.0% 감소**

- 2012년 1~7월 아파트 입주물량은 9만 2,000여 호로 전년 동기 대비 17.0% 감소
 - 예년(2001~2011년 평균) 1~7월 대비로는 38.0% 감소한 수준임.
- 2012년 1~7월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 10.0%, 지방 24.4% 감소함.
 - 서울 57.5%, 인천 1.9% 감소하였으나 경기에서 19.5% 증가하여 전반적인 감소세를 완화함.
 - 대전(200.9%), 부산(90.2%), 울산(53.4%)은 증가세나 광주(94.2%), 대구(58.0%)은 7월 들어 감소세로 돌아섬.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 63.3% 감소, 중형(60~85㎡ 이하) 12.9%, 대형(85㎡ 초과) 17.2% 증가함.
 - 수도권은 소형 63.7% 감소하였으나, 중형 19.7%, 대형 28.8% 증가하여 미입주 우려가 더욱 커짐.
 - 지방은 소형 62.9% 감소하였으나, 중형 6.5%, 대형 0.5% 증가함.
- 2012년 8월 입주예정 물량은 수도권 1만 1,000여 호, 지방 4,000여 호로 전국적으로는 1만 5,000여 호가 예정되어 있음.
 - 경기에서 6,300여 호, 인천에서 3,500이상의 입주물량이 집중 예상

그림_2012년 1~7월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

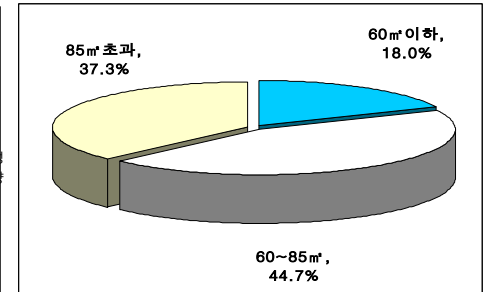


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2012년 1~7월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 7.16	/ 주택단지 분할 건설·공급 가능, 수도권 주택 전매제한 완화(국토해양부)
● 7.25	/ 주택관리업자 선정시 적격심사제 등 구체적 시행기준 마련(국토해양부)
● 8.2	/ 새로운 정비방식 8월2일부터 본격시행(국토해양부)

■ 주택단지 분할 건설·공급 가능, 수도권 주택 전매제한 기간 완화(국토해양부, 7.16)

① 「주택법」 개정에 따라 위임한 사항을 구체화

< 주택단지의 분할 건설·공급 >

○ 「주택법」 개정으로 2개 이상의 공구로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있도록 허용됨에 따라, 분할 건설·공급할 수 있는 단지규모를 1,000세대 이상 또는 대지면적 5만㎡ 이상으로 정하고, 지역여건을 감안하여 해당 지자체 조례로 10% 범위 내에서 완화 적용할 수 있도록 함.

- 다만, 공구는 300세대 이상으로 하되, 입주민의 안전을 확보하고 공사가 원활히 진행될 수 있도록 공구간에 6m 이상 도로나 부설주차장, 녹지, 울벽 또는 축대 등을 설치하도록 함.

- 또한, 분할된 공구 중 최초 착공공구는 사업승인일로부터 2년내 사업을 착수하여야 하고, 나머지 분할 공구는 최초 착공 이후 2년내 착수하도록 하되, 이를 위반할 경우 3개월 영업정지 등의 처분을 할 수 있도록 하였음.

< 사업계획의 통합심의 >

○ 도시계획·건축·교통 등 사업계획 승인사항을 통합심의하게 될 공동위원회는 25~30인의 위원으로 구성하되, 각 분야별 위원이 5인 이상이 되도록 하였음.

< 세대수 증가 리모델링 >

○ 세대수 증가 리모델링 시 수립하는 권리변동계획에는 리모델링 전후 대지와 건축물의 권리변동 명세, 조합원의 비용분담, 사업비, 조합원이 아닌 사람에 대한 분양계획 등을 포함토록 함.

- 20세대 이상 증가하는 리모델링은 사업계획승인 대상으로 하며, 20세대 이상 증가하는 리모델링을 추진하는 조합은 설립인가 후 2년 이내에 사업계획승인을 신청하도록 하고, 100세대 이상 증가하는 리모델링사업은 간선 시설 설치의무 대상사업으로 하였음.

② 수도권 주택 전매제한기간 완화

< 수도권 전매제한 현황 >

구 분	주택의 종류(규모)	인근시세 대비 분양가 비율	전매제한기간	
개발제한구역을 50% 이상 해제하여 개발된 공공택지	85㎡ 이하	보금자리주택	70% 미만 10년	
		민영주택	70% 이상 7년	
	일반 공공택지	85㎡ 이하	-	3년
		85㎡ 초과	-	1년

※ 지방은 공공택지 1년, 민간택지 제한없음

▷ 수도권의 전매제한 기간을 ㉠ 일반 공공택지내 85㎡ 이하 주택 3년 → 1년 ㉡ 개발제한구역해제 공공택지내 85㎡ 이하 주택 분양가 대비 인근시세 비율에 따라 7년 내지 10년 → 8년 내지 2년으로 완화

- 이번 개정안이 시행(7.27)되면 신규 분양주택뿐만 아니라 개정 이전 분양 주택(약 6.2만 세대)도 완화되는 전매제한기간을 적용(소급 적용)

< 주택전매제한기간 완화 내역 >

구 분	현 행		변 경	
일반 공공택지 (85㎡ 이하)	3년		1년	
개발제한구역해제 공공택지(85㎡ 이하)	시세 70% 미만	민영주택 7년	시세 70% 미만	민영주택 5년
		보금자리 10년		보금자리 8년
	시세 70% 이상	민영주택 5년	시세 70~85% 미만	민영주택 3년
		보금자리 7년		보금자리 6년
		시세 85% 이상	민영주택 2년	
			보금자리 4년	

③ 블록형 단독주택용지내 단독주택 사업승인 대상 완화

○ 단독주택의 경우 현행 20호 이상 건설 시 사업승인을 받아 주택건설 기준과 청약경쟁 등을 적용받아야 하던 것을 공공사업으로 조성된 블록형 단독주택용지내 단독주택은 30호 이상으로 완화

- ④ 하자보수보증금 청구·지급 절차 간소화
 - 사업주체가 하자심사분쟁조정위원회의 조정결과를 이행하지 않아 입주자가 하자보수보증금을 청구하는 경우 보증보험사에서는 별도의 심사를 거쳐 지급여부를 결정하고 있어, 지급되지 않거나 지연 지급됨.
 - ⇒ 입주자의 재산권 보호를 위해 입주자가 하자보수보증금을 청구하는 때에는 보증서 발급기관이 그 청구일로부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급하도록 개선
- ⑤ 위탁관리 부동산투자회사에 대한 주택건설사업자 등록기준 완화
 - 특수목적법인으로서 법인 특성상 기술인력과 사무실 면적을 확보할 수 없는 위탁관리 부동산투자회사의 경우, 주택건설사업자 등록을 하려는 경우 사업을 실질적으로 관리하는 자산관리회사가 기술인력과 사무실 면적을 확보하고 있으면 이를 포함하여 산정하도록 함.

■ 주택관리업자 선정시 적격심사제 등 구체적 시행기준 마련(국토해양부, 7.24)

- ① 주택관리업자 및 용역업체 선정시 적격심사제 시행(지침안 제6조 및 별표4 개정, 별표5 개정, 별표6 신설)
 - (현행) 주택관리업자 및 용역업체(공사, 용역, 물품 구입 및 매각, 잡수입 등) 선정시 경쟁입찰로 하되, 최저가낙찰제 방식만 적용
 - (개정) 적격심사제 적용을 원칙으로 하되, 입주민이 별도로 관리규약으로 정하는 경우 최저가낙찰제 적용 가능
 - 적격심사제 적용시 총 배점은 100점으로 하고, 입찰가격 점수는 반드시 30점 이상(관리능력 점수는 70점 이하)
 - 관리능력은 기업신뢰도 30점, 업무수행능력 30점, 사업제안서 10점으로 구성하되, 입주자등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 별도로 정할 경우에는 배점항목과 배점을 달리 정할 수 있음
- ② 주택관리업자 선정시 입찰가격에 총액관리비 허용(지침안 제11조제1항 및 제4항 신설, 별도5 개정, 별표6 신설)

- (현행) 주택관리업자 선정시 입찰가격은 위탁관리수수료로 한정(일반관리비, 청소비 등은 입주민이 실비로 지급)
- (개정) 위탁관리수수료로 입찰하되, 입주민이 관리규약으로 정할 경우 총액관리비로 입찰 가능
 - 총액관리비는 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크설비 유지비, 수선유지비 및 위탁관리수수료 포함(난방비와 급탕비는 제외)
 - 총액관리비로 선정시는 주택관리업체로 하여금 1개월치 관리비에 대한 계약이행 보증서 납부 의무화
- ③ 주택관리업자에 대한 입주자만족도 평가(지침안 제32조 신설)
 - 입주자들의 주택관리업자에 대한 만족도 평가는 매년 1회 개최하되, 2013년에는 2월 실시 예정
 - 만족도 평가는 국토부가 공동주택관리정보시스템(www.K-apt.go.kr)을 통해 실시하게 되며, 그 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개
- ④ 주택관리업자 및 용역업체 선정시 전자입찰제 실시(지침안 제33조 신설)
 - 금년 12월까지 공동주택관리정보시스템(www.K-apt.go.kr)내에 전자입찰시스템을 구축하고, '13년 6월까지 관련자 교육 및 시범운영을 거친 후 7월부터 실시 예정
- ⑤ 기타 제도개선사항
 - 주택관리업자 및 공사·용역업자 등 입찰공고 기간 완화
 - 입찰 참가자격 제한 보완
 - 등록 자본금 보유 증명서류 제출 삭제
 - 2회 유찰시 수의계약이 가능한 입찰을 일반경쟁입찰로 제한
 - 제한경쟁입찰 성립요건 완화 등

■ “가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 1:1재건축” 등 새로운 정비방식 본격시행(국토해양부, 8.2)

① 가로(街路)주택정비사업* 시행방안 마련

- 가로주택정비사업은 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하의 가로구역에서 소규모로 시행하는 사업으로써 사업의 원활한 추진을 위해 건폐율, 높이, 부대복리시설 등에 대한 특례가 주어짐.

* 가로주택정비사업이란?
노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로(도로)를 유지하면서 소규모(블록 단위)로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업

- 건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외하고, 대지안의 공지도 50%까지 완화할 수 있도록 함.
- 또한, 입법예고 시 제기된 의견을 반영하여 건축 디자인 및 도로 미관향상을 위해 도로 사선제한에 따른 높이도 50%까지 완화할 수 있도록 함.
- 주택건설기준에 따라 설치해야하는 경로당 등 부대복리시설은 의무 설치 면적은 확보하되, 용도는 시행자가 필요에 따라 자유롭게 사용할 수 함.
- 공급세대수가 150세대 미만인 경우 어린이 놀이터 설치도 면제

② 주거환경관리사업* 대상지역 규정

- 주거환경관리사업은 보전·정비·개량이 필요한 단독·다세대 밀집지역에서 시행하도록 하고, 해제된 정비(예정)구역 및 재정비촉진지구 등에서도 추진할 수 있도록 함.
- 또한, 기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업 구역의 경우 주민의 50% 이상이 동의할 경우에도 주거환경관리사업으로 전환할 수 있도록 함.

* 주거환경관리사업이란?
단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업

③ 1:1 재건축 시 기존 주택면적 증가범위 완화

- 1:1 재건축 시 기존주택의 면적 증가범위를 10% 이내 → 30% 이내로 확대, 기존주택 면적 축소도 허용(축소범위는 제한없음)

- 다만, 조합원에게 공급하고 남은 일반분양분이 있을 경우 그 물량은 현행과 같이 85㎡ 이하로 건설하도록 함.

현행	개정
· 기존면적의 10% 이내 확대	· 기존 면적의 30% 이내 확대 및 제한없이 축소 가능
* 일반분양분은 85㎡ 이하	* 일반분양분은 85㎡ 이하(좌동)

④ 기타 제도 개선사항

- 도시환경정비구역 내 전통시장 및 상점가*의 동의요건도 완화

* 「전통시장 및 상점가 육성에 관한 특별법」에 따른 전통시장 및 상점가

- 현재 전통시장 및 상점가를 여러 사람이 공동 소유하고 있을 경우 공유자 전원이 동의할 경우에만 그 대표자를 토지등소유자로 인정하였으나, 앞으로는 75% 이상이 동의할 경우 그 대표자를 토지등소유자로 인정하도록 동의요건 완화



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>