

# 월간 건설경기동향

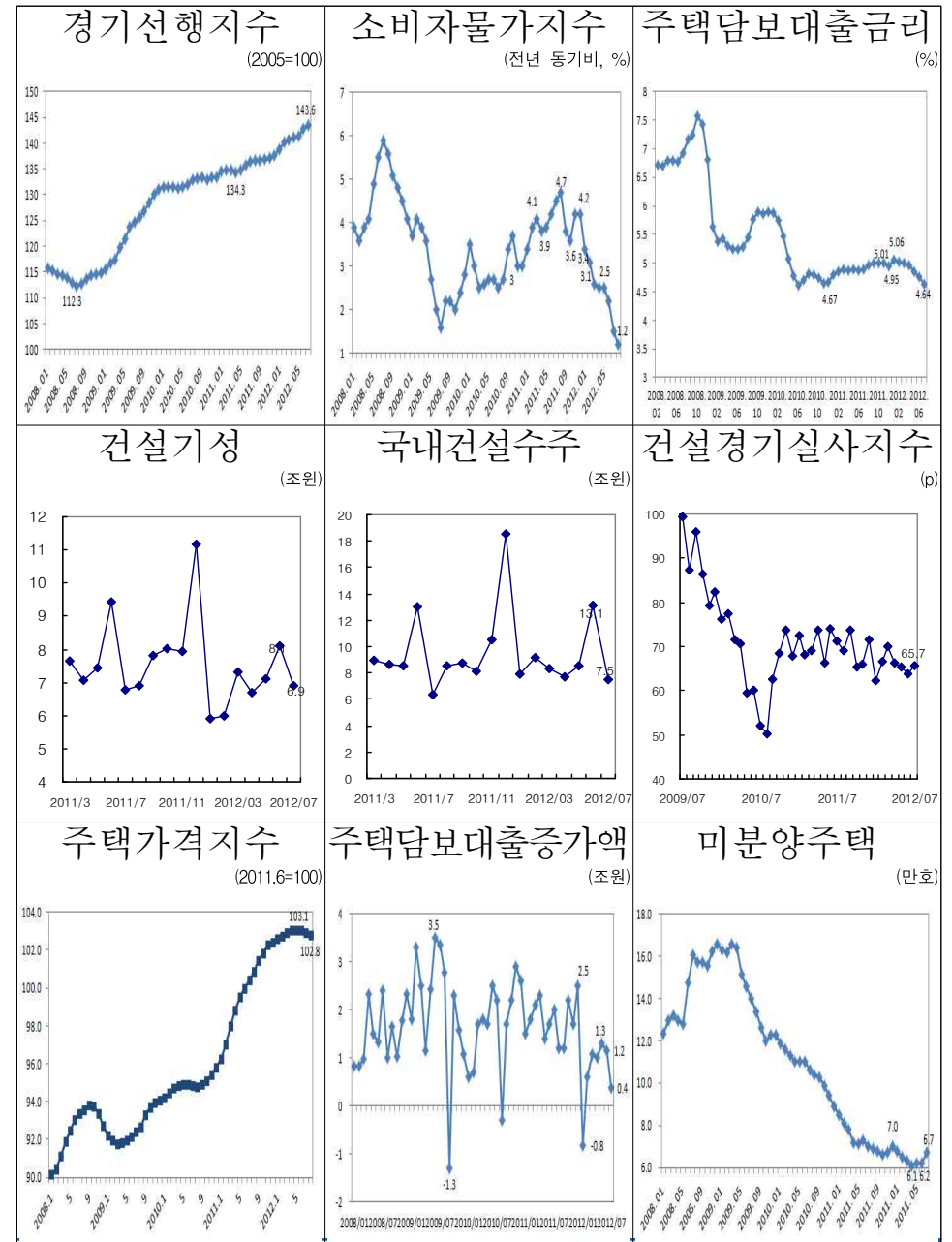
## 2012 9

### 건설경기

- ☑ 2012년 7월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.6% 증가한 7조 5,358억원 기록
- ☑ 7월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 9.4% 증가한 1,144.1만㎡ 기록
- ☑ 7월 건설기성 기저효과로 전년 동월 대비 2.3% 증가한 6조 9,440억원 기록
- ☑ 2012년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 6.7p 하락한 59.0 기록

### 부동산경기

- ☑ 2012년 7월 전국 토지가격 전월 대비 0.07% 상승, 21개월 연속 상승, 거래량 소폭 증가
- ☑ 2012년 8월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.30% 하락하며, 18개월 연속 하락, 지방광역시 3개월 연속 하락, 기타지방은 보합세
- ☑ 2012년 1~7월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 31.8% 증가
- ☑ 2012년 8월 전국 분양물량 전월 대비 34.0% 증가, 7월 미분양 7.7% 증가
- ☑ 2012년 1~8월 입주물량 전년 동기 대비 13.3% 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 7월 국내 건설수주 전년 동월 대비 18.6% 증가  
건설기성 2.3% 증가

1. 선행지표

■ 건설수주

2012년 7월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
18.6% 증가

- 2012년 7월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.6% 증가, 세달 연속 증가세를 지속함.
- 국내 건설수주는 지난 3~4월 각각 7.2%, 10.8% 감소해 부진하였지만, 지난 5월과 6월 각각 0.6%, 1.1% 증가한 이후 7월에도 18.6% 증가해 3개월 연속 증가세를 유지함.
- 7월 증가율 18.6%는 1% 수준에 불과했던 5월과 6월에 비해 매우 높으나, 이는 지난 2011년 7월 수주가 부진한데 따른 기저효과 때문인 것으로 판단됨. 올 7월 수주액 7조 5,358억원은 2003~10년 7월 수주 평균 7.4조원과 비슷한 수준임.
- 7월 공공수주는 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 27.1% 증가한 2조 9,298억원을 기록함. 비록 3~4조원대를 기록한 2009~10년 7월 실적에는 미치지 못하였지만, 2003~2008년 7월 수주 평균이 대략 2조원에 불과한 것을 감안, 금액상으로 다소 양호한 것으로 판단됨.
- 공공 토목수주는 당진과 평택 등 충남지역에 발전시설 공사 발주가 증가하여 전년 동월 대비 22.1% 증가한 2조 204억원을 기록함.
- 공공 건축수주는 지난해 7월 수주가 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 39.8% 증가한 9,094억원을 기록함.

표\_2012년 7월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	비주택
2012. 7월	7,535.8	2,929.8	2,020.4	909.4	4,606.0	968.3	3,637.7	2,988.7	4,547.1	1,850.5	2,696.6
증감률	18.6	27.1	22.1	39.8	13.7	-33.1	39.8	-3.6	39.8	39.2	40.2
2012.1~7	62,351.2	18,167.3	11,965.9	6,201.5	44,183.9	12,450.5	31,733.4	24,416.3	37,935.0	19,183.8	18,751.0
증감률	10.7	8.2	9.7	5.3	11.8	26.2	7.0	17.5	6.7	17.5	-2.4

자료 : 대한건설협회

- 공공 주택수주는 LH공사 발주 지연으로 지난해 7월 수주가 913억원에 불과한데 따른 기저효과와 영향으로 올해 7월에는 30.6% 증가함.
- 비주거용 건축수주는 부산 국제여객터미널과 주한미군기지 이전 사업 등의 영향으로 전년 동월 대비 41.3% 증가한 7,901억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 마감함.
- 7월 민간수주는 토목수주가 부진하였으나, 건축수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 13.7% 증가한 4조 6,060억원을 기록, 세달 연속 증가함.
- 민간 토목수주는 지난 6월 발전시설과 민자사업 등의 영향으로 전년 동월 대비 58.8% 증가해 6월 실적으로는 역대 최대인 4조 684억원을 기록하였음. 그러나 7월에는 전년 동월 대비 33.1% 감소한 9,683억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 주택과 비주거용이 모두 증가하여 전년 동월 대비 39.8% 증가한 3조 6,377억원을 기록함.
- 주택수주는 지난해 수주가 부진한데 따른 기저효과와 더불어 신규 아파트 공급이 소폭 증가한데 따른 영향이 복합적으로 작용해 전년 동월 대비 39.8% 증가한 1조 7,312억원을 기록함.
- 비주거용 건축수주는 일부 대형 업체의 대규모 공장시설 발주 영향으로 전년 동월 대비 39.7% 증가한 1조 9,065억원을 기록함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2012년 7월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 관공서 수주를 제외하고 모두 증가해 양호했던 것으로 나타남.
- 주택수주는 기저효과와 영향으로 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 33.2% 증가함.
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 6.8% 증가한 3,802억원을 기록함.

- 한편, 공장 및 창고 수주는 대규모 공장시설 발주 영향으로 전년 동월 대비 394.8% 급등, 7월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1조 1,294억원을 기록함.
- 관공서 수주는 전년 동월 대비 41.5% 감소한 2,800억원으로 부진하였음.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전 수주를 제외하고 대부분 감소한 것으로 나타남.
- 도로 및 교량 수주는 지난해 수주가 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 11.1% 증가, 두달 연속 증가세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주는 지난 6월에는 올들어 가장 높은 실적인 6,258억원을 기록해 전년 동월 대비 204.5% 급등하였음. 그러나, 7월에는 52.6% 감소한 2,331억원으로 부진한 모습을 보임.
- 상하수도 수주는 전년 동월 대비 8.6% 감소한 680억원을 기록, 두달 연속 감소함.
- 토지조성수주는 전년 동월 대비 47.0% 감소한 2,025억원으로 지난 3~6월 까지 4개월 연속 증가세를 마감함.
- 한편 발전 및 송전 수주는 당진과 평택지역에서 공공 발전시설 발주가 증가해 6월 실적으로는 역대 최대 액인 7,452억원을 기록, 전년 동월 대비 2,206.5% 급등함.
- 한편, 기계설치 수주는 지난 6월 1조 6,814억원으로 매우 높은 실적을 기록하였으나, 7월에는 전년 동월 대비 42.9% 감소한 5,613억원으로 부진한 모습을 보임.

토목 공종  
도로 및 교량,  
발전 및 송전  
제외 하고  
대부분 부진

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. 7월	1,655.1	380.2	1,129.4	280.0	238.9	568.5	233.1	68.0	202.5	745.2	561.3
증감률	33.2	6.8	394.8	-41.5	568.1	11.1	-52.6	-8.6	-47.0	2,206.5	-42.9
2012.1~7	17,973.6	5,911.1	4,005.6	4,023.6	788.9	3,037.4	1,042.0	476.6	2,014.4	6,957.7	5,968.7
증감률	17.6	1.1	18.5	22.0	-35.9	50.8	-55.4	-13.3	5.6	141.3	-2.4

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

2012년 7월  
재건축·재개발  
20.5% 감소

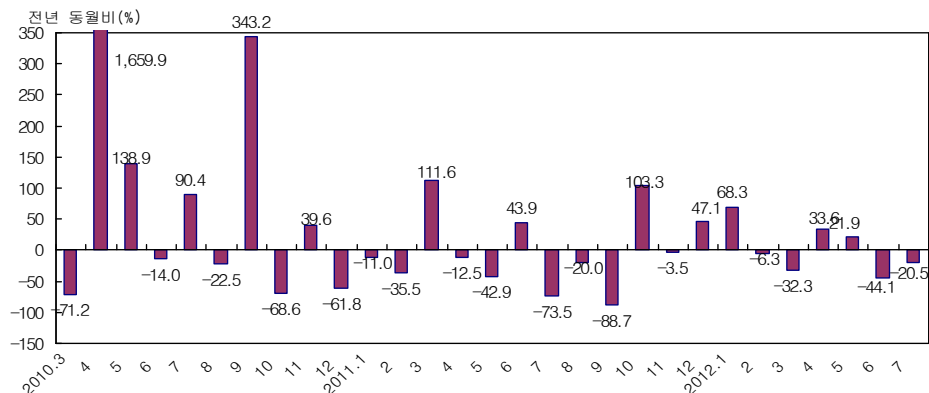
- 2012년 7월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 부진으로 지난 2009년 4월 886억원을 기록한 이후 3년 2개월 만에 최저치인 3,467억원을 기록, 전년 동월 대비 20.5% 감소함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 28.2% 증가한 2,528억원을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 60.7% 감소한 939억원을 기록, 세달 연속 감소세를 지속함.
- 1~7월 누적수주는 전년 동기 대비 0.2% 증가한 7조 1,858억원으로, 지난 2002년~2011년 7월 누적치 평균이 8조원 대인 것을 감안 예년보다 다소 부진한 실적임.
- 재건축 수주는 전년 동기 대비 22.4% 증가한 2조 9,256억원을 기록함.
- 재개발 수주는 전년 동기 대비 10.9% 감소한 4조 2,602억원을 기록함.

표\_7월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)

	재건축	재개발	총계
2012년 7월 증감률	28.2	-60.7	-20.5
2012.1~7월 누적 증감률	22.4	-10.9	0.2

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



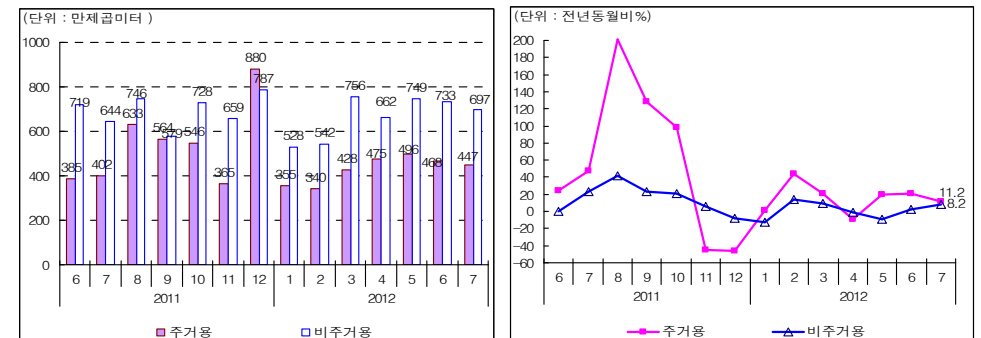
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2012년 7월  
건축허가  
전년 동월 대비  
9.4% 증가

- 2012년 7월 건축허가면적은 주거용과 비주거용이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 9.4% 증가한 1,144.1만㎡를 기록, 세달 연속 증가함.
- 건축허가 면적은 지난 4월에 전년 동월 대비 4.9% 감소했으나, 5~6월 각각 0.5%, 8.8% 증가함. 7월에도 9.4% 증가해 3개월 연속 증가세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권 아파트 허가면적 증가로 전년 동월 대비 11.2% 증가한 447.3만㎡를 기록함.
- 수도권 아파트 허가면적은 올 들어 가장 높은 165.6만㎡로 전년 동월 대비 57.4% 증가하였으며, 한편 지방 아파트의 경우는 전년 동월 대비 2.9% 감소한 114.8만㎡로 다소 부진하였음.
- 비주거용 건축허가면적은 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 8.2% 증가한 696.8만㎡를 기록, 두달 연속 증가함.
- 세부적으로 상업용과 공업용이 각각 1.8%, 5.8% 증가하였으며, 교육·사회용과 기타 허가면적 또한 각각 8.1%, 23.6% 증가함.
- 1~7월 누적허가 면적은 전년 동기 대비 5.2% 증가한 7,676.6만㎡로 주거용이 3,010.4만㎡로 12.9% 증가하였으며, 비주거용도 4,666.2만㎡를 기록해 0.8% 증가하였음.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

2012년 7월  
건설기성  
전년 동월 대비  
2.3% 증가

- 2012년 7월 건설기성은 지난 2011년 7월 기성이 부진한데 따른 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 2.3% 증가한 6조 9,440억원을 기록, 4개월 연속 감소세를 마감함.
  - 올 7월 건설기성 6조 9,440억원은 지난 2011년 7월 6조 7,856억원 보다는 높은 금액이지만, 2009~2010년 7월 수준에는 미치지 못함.
  - 발주자별로 공공기관 기성이 전년 동월 대비 2.9% 감소하였으나, 민간기관 기성이 4.2% 증가하였음.
- 공종별로 건축기성은 비주거용이 부진하였으나 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 1.0% 증가한 4조 447억원을 기록함.
  - 주거용 건축기성이 기저효과와 영향으로 전년 동월 대비 2.3% 증가한 2조 1,155억원을 기록, 5개월 만에 다시 반등함.
  - 한편, 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 0.3% 감소한 1조 9,293억원을 기록함. 4개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목기성은 전년 동월 대비 4.2% 증가한 2조 8,993억원을 기록함. 일반토목이 3.1% 감소했으나 전기기계와 플랜트가 각각 36.6%, 6.9% 증가해 양호했음.

표\_2012년 7월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2012. 7	6,944.0	4,044.7	2,115.5	1,929.3	2,899.3	1,659.0	303.1	865.7	2,361.6	4,215.8	346.2	20.4
증감률	2.3	1.0	2.3	-0.3	4.2	-3.1	36.6	6.9	-2.9	4.2	18.4	33.7
2012.1~7	48,063.8	26,740.7	13,468.3	13,272.4	21,323.2	13,307.8	1,739.0	5,803.2	18,589.2	27,137.6	2,173.0	164.1
증감률	-3.4	-3.6	-4.5	-2.8	-3.2	-6.3	6.5	-1.3	-2.6	-3.4	-11.0	-6.2

자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

2012년 2/4분기  
건설투자  
전년 동기 대비  
2.1% 감소

- 건설경기 동행지표인 건설투자는 1/4분기에 주거용과 비주거용 건축투자 증가로 회복할 것 같았으나, 2/4분기에 다시 전년 동기 대비 2.1% 감소함.
  - 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 2.1% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 지난 2002년 2/4분기 37.4조원 이후 2/4분기 실적으로는 10년 내 최저치인 38.6조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
- 2/4분기에 모든 공종에서 투자가 위축되어, 결국 상반기 건설투자는 전년 동기 대비 0.6% 감소한 66.9조원으로 10년 내 최저치를 기록함.
  - 토목투자는 3.6% 감소해 10분기 연속 감소세를 지속함.
  - 지난 1/4분기에 4.1% 감소한 주거용 건축투자는 2/4분기에 3.2% 감소하였으며, 1/4분기에 7.0% 증가한 비주거용 건축투자 또한 2/4분기에 0.8% 감소함.

<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	38.6	16.0	22.6	7.2	15.3	-2.1	-2.7	-1.6	-3.2	-0.8
	상반기	66.9	26.4	40.5	13.6	26.8	-0.6	-3.6	1.6	0.1	2.4

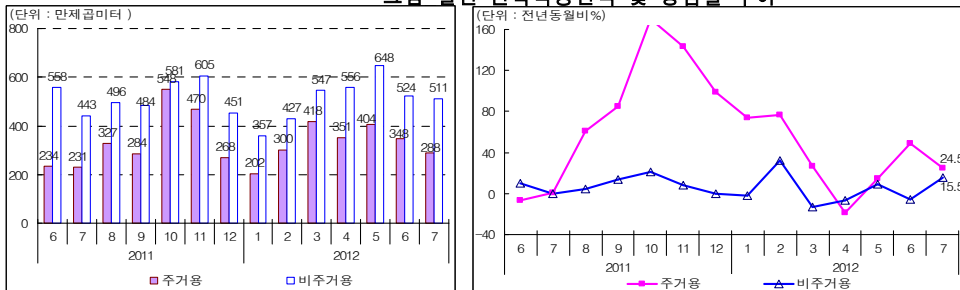
자료 : 한국은행, 2012년 2/4분기 국민계정(잠정)

■ 건축착공면적

2012년 7월  
건축착공  
전년 동월 대비  
18.6% 증가

- 2012년 7월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 18.6% 증가한 799.1만㎡를 기록, 3개월 연속 증가함.
  - 건축착공면적은 지난 4월 전년 동월 대비 11.7% 감소해 13개월 연속 증가세를 마감하였음. 그러나, 5월에는 11.3% 증가함으로써 한달 만에 다시 반등하였으며 6월과 7월 각각 11.3%, 18.6% 증가함.
- 주거용 착공면적은 아파트 착공면적의 호조로 전년 동월 대비 24.5% 증가한 288.0만㎡를 기록함.
  - 288.0만㎡는 7월 실적으로는 지난 2007년 7월 282.7만㎡ 이후 5년 내 최대치로 아파트 착공면적이 145.8만㎡로 전년 동월 대비 85.1% 증가한데 따른 결과로 판단됨.
  - 한편, 아파트 외 주택 착공면적은 6.8% 감소한 142.2만㎡를 기록함.
- 비주거용 착공면적은 전년 동월비 15.5% 증가한 511.1만㎡를 기록함.
  - 세부적으로 공업용과 기타 착공면적이 전년 동월 대비 각각 23.9%, 4.5% 감소하였으나, 상업용과 교육·사회용공업용이 각각 49.7%, 62.6% 증가함.
- 1~7월 누적착공 면적은 전년 동기 대비 9.5% 증가한 5,882.8만㎡로 7월 누적치로는 9년 만에 최대치를 기록함. 주거용이 2,311.5만㎡로 23.7% 증가하였으며, 비주거용 또한 3,571.3만㎡로 1.9% 증가하였음.

그림 월간 건축착공면적 및 증감률 추이



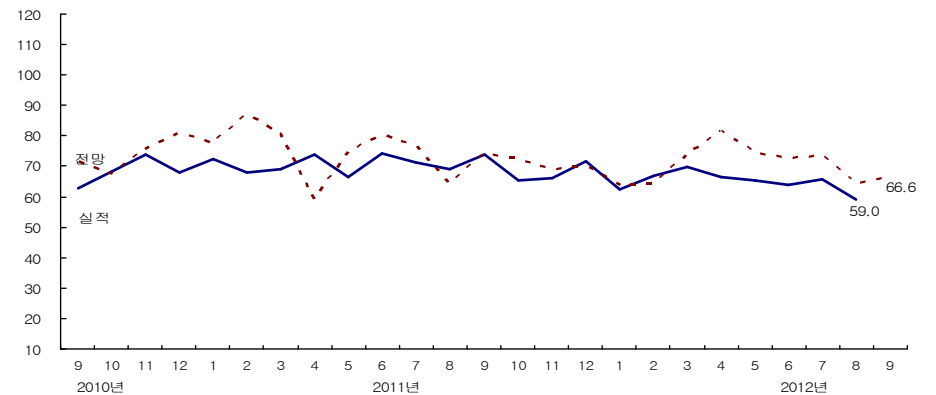
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2012년 8월  
CBSI  
전월 대비  
6.7p 하락한  
59.0 기록

- 2012년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 6.7p 하락한 59.0을 기록함.
  - 이로써 CBSI는 2010년 8월에 50.1을 기록한 이후 2년 만에 최저치를 기록함.
  - CBSI는 전월인 7월에 통계적 반등 영향으로 4개월만에 소폭 상승했으나, 8월에는 상승세를 이어가지 못하고 다시 큰 폭으로 하락함(올 1월 9.3p 하락 이후 가장 큰 폭 하락).
  - 8월에는 건설업 금융지원방안 발표, 1가구 다주택자 양도세 부과폐지 방침 발표, 하우스푸어 대책 논의 등 건설경기 회복을 위한 대책 발표와 논의가 이어졌음에도 불구하고 CBSI가 큰 폭으로 하락했음.
  - 이는 발표된 대책들이 당장 효과를 거두기 어려웠을 뿐 아니라, 대책들이 건설경기 침체의 근본 원인인 공사발주 물량 감소와 주택경기 침체를 개선하기에는 다소 미흡하였기 때문으로 판단됨.
  - 이와 더불어 본격적인 혹서기로 접어들어 따라 공사물량이 감소하는 계절적 요인이 더해져 8월 CBSI가 하락한 것으로 판단됨.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

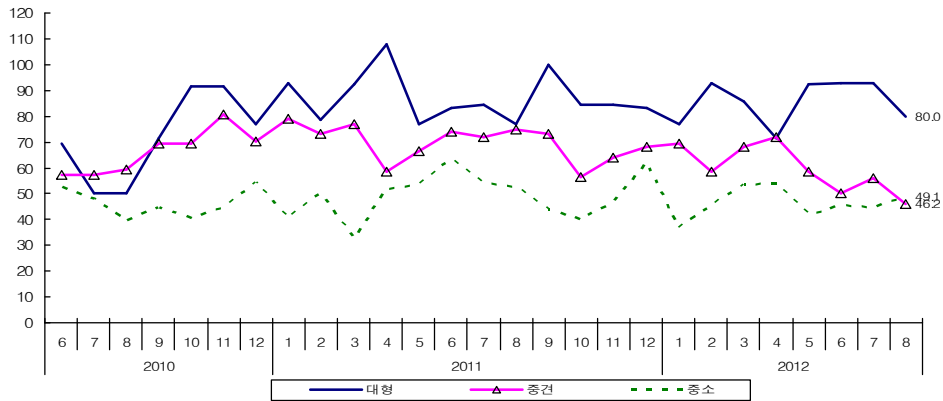


자료 : 한국건설산업연구원

업체규모별  
대형과 중견  
업체 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중견업체 지수가 큰 폭으로 하락했고, 중소기업 지수는 소폭 상승함.
- 5월 이후 3개월 동안 90선 초반을 유지했던 대형업체 지수는 8월 들어 전월비 12.9p 하락한 80.0을 기록하며, 4개월만에 다시 90선 아래로 하락함.
- 중견업체 지수는 지난 5월 이후 중견업체의 연이은 법정관리 신청으로 3개월 연속 50선에 머물렀는데, 8월 들어 다시 전월비 9.8p 하락하며 46.2를 기록함.
- 8월 중견업체 지수 46.2는 2009년 2월의 40.6 이후 3년 6개월만에 최저치로써 중견업체의 체감경기가 극심한 침체를 지속하고 있음.
- 한편, 지난 7월에 전월비 소폭(0.8p) 하락했던 중소기업 지수는 8월에는 전월비 4.3p 상승한 49.1을 기록함. 지수 상승에도 불구하고 중소기업 지수는 여전히 50선을 밑돌아 체감경기 수준이 부진함.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012. 4월	5월	6월	7월	8월	
선행 지표	국내건설수주	합 계	-10.8	0.6	1.1	18.6	
		토 목	-6.6	-6.4	24.7	-3.6	
		건 축	-12.6	3.0	-13.9	39.8	
		공 공	2.0	-31.6	3.1	27.1	
		토 목	1.2	-16.3	-10.6	22.1	
		건 축	3.8	-51.5	28.0	39.8	
	민 간	합 계	-15.3	15.1	0.3	13.7	
		토 목	-17.3	15.6	58.8	-33.1	
		건 축	-14.8	15.1	-22.5	39.8	
		합 계	-4.9	0.5	8.8	9.4	
건축허가	주 거	-9.5	20.0	21.5	11.2		
	비주거	-1.4	-9.3	2.0	8.2		
동행 지표	기 성	합 계	-4.8	-3.9	-14.3	2.3	
		공 공	-4.2	0.2	-12.7	-2.9	
		민 간	-4.0	-5.3	-13.1	4.2	
	건축착공	합 계	-11.7	11.3	10.1	18.6	
		주 거	-19.1	14.5	49.0	24.5	
		비주거	-6.2	9.3	-6.1	15.5	
	C B S I	중 합	66.4	65.4	63.8	65.7	59.0
		대 형	71.4	92.3	92.9	92.9	80.0
		중 견	72.0	58.3	50.0	56.0	46.2
		중 소	54.1	41.8	45.6	44.8	49.1
		서 울	74.1	74.9	72.1	79.4	63.8
		시 방	54.9	53.6	51.0	45.2	51.6

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

부동산경기 주요 지표

구분		2012.5월	6월	7월	8월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	101,768	101,867	101,933	-	0.1%	1.2%
	토지거래량(필지)	185,679	162,801	167,463	-	2.9%	-9.1%
주택 시장	아파트매매가격지수	235.49	234.64	234.00	233.49	-0.2%	-2.2%
	아파트전세가격지수	242.66	242.76	242.94	243.15	0.1%	2.6%
	중위주택가격(만원)	24,128	24,054	23,942	23,835	-0.4%	-0.2%
	주택매매거래량(호)	68,047	56,922	56,799	-	-0.2%	-22.1%
	분양물량(호)	37,254	32,081	15,301	-	-52.3%	14.5%
	미분양물량(호)	62,325	62,288	67,060	-	7.7%	-4.3%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.3월	4월	5월	6월	7월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	5.00	4.94	4.85	4.76	4.64	-0.12%p	-0.26%p
주택담보대출규모(십억원)	306,977	307,985	309,284	310,437	310,824	0.1%	4.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.76	0.79	0.86	0.74	0.83	0.09%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 몰방 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 : 지가 상승세 지속, 상승폭은 둔화, 거래량 소폭 반등  
 주택시장 : 매매가격 수도권 재건축 아파트 중심으로 가격 하락세, 지방 가격 상승세 둔화, 거래량은 감소세 지속

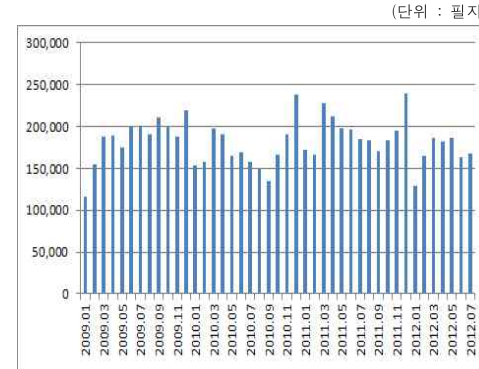
### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

- 2012년 7월 전국 토지거래량은 16만 7,463필지로 전월 대비 2.9% 증가, 전년 동월 대비 9.1% 감소함.
  - 면적기준으로는 136.1km<sup>2</sup>가 거래되어, 전월 대비 21.7%, 전년 동월 대비 8.9% 감소함.
  - 7월 토지거래량은 최근 3년(2009~2011) 평균 거래량 18만 1,102필지로 92.5% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 2.2% 증가, 전년 동월 대비 11.8% 감소함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 10.3%, 전년 동월 대비 12.1% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 대부분의 용도지역에서 감소하였으나, 주거지역(3.3%), 미지정 토지(29.4%), 관리지역(8.4%)은 증가함.
  - 공업지역(13.8%)이 전월 대비 가장 큰 폭 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매(-0.1%)를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 증가함.
  - 특히, 분양권(16.0%) 거래가 큰 폭으로 증가함.
- 거래주체별(필지기준)로 개인의 토지구매가 전월 대비 3.6% 증가함.
  - 반면, 법인 0.8%, 기타 8.0% 감소함.

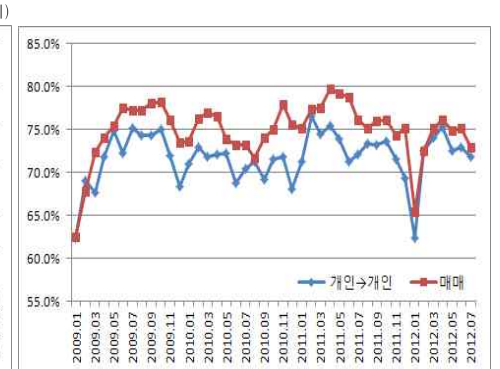
토지거래  
전월 대비  
소폭 반등

그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

구분	2011년				2012년							
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기			3분기				
					1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	
전체 거래량	606,507	537,758	618,595	481,435	129,192	165,489	186,754	530,861	182,381	185,679	162,801	167,463
개인간 거래	446,417	392,060	441,193	338,931	80,567	120,111	138,253	390,612	137,276	134,682	118,54	120,293
거래 비중	73.6	72.9	71.3	70.4	62.4	72.6	74.0	73.6	75.3	72.5	72.9	71.8
매매 거래	480,692	407,603	465,057	344,761	84,463	119,941	140,357	400,281	138,800	139,167	122,314	122,189
거래 비중	79.3	75.8	75.2	71.6	65.4	72.5	75.2	75.4	76.1	75.0	75.1	73.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

#### ● 토지가격

토지가격  
21개월 연속  
상승세 지속

- 2012년 7월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.07% 상승하며, 21개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 3개월 연속 소폭 둔화됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(-0.03%)은 소폭 하락, 인천(0.02%), 경기(0.10%)는 상승세를 이어감.
  - 수도권은 보급자리지구 효과의 하남시(0.38%)와 동탄2 신도시 개발효과와 화성시(0.18%)가 높은 상승률을 보임.
- 비수도권 지역은 경남(0.15%)에서 가장 높은 상승률을 보이며, 대부분의 지역이 0.1% 이상의 상승률을 보임.





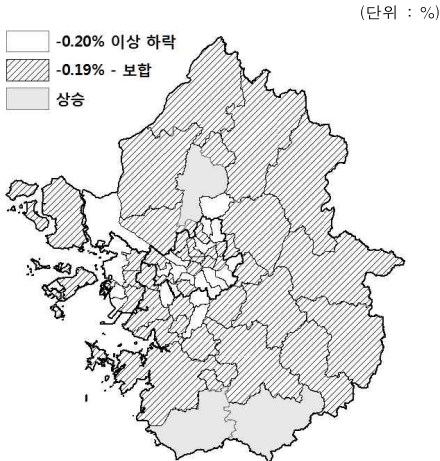
**거래량 감소  
3월부터 지속**

- 2012년 7월 거래량은 최근 3년 2009~2011년 7월 평균 대비 29.3% 감소함.
- 2012년 7월 주택 매매 거래량은 2만 319호로 전월 대비 6.3%, 전년 동월 대비 23.1% 감소함.
- 지난 3월 이후 4개월 연속으로 감소함
- 전월 대비 서울 11.0%, 인천 1.3%, 경기 5.0% 감소함.

**전세가격  
3개월 연속  
상승**

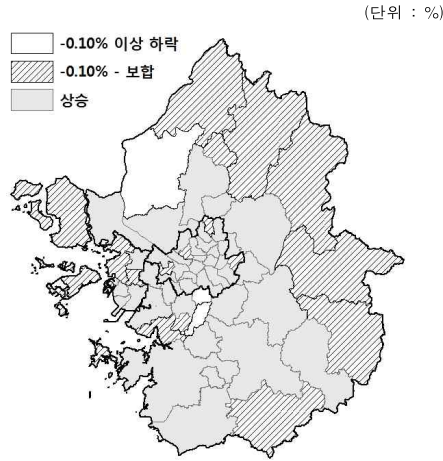
- 2012년 8월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.10% 상승함.
- 3개월 연속으로 상승하며, 상승폭이 확대되고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 -0.71%~0.39%의 변동률을 보임(서울 0.10%, 인천 0.03%, 경기 0.12%).
- 경기 평택시(0.39%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.01~0.36% 수준을 보임.
- 반면, 경기 과천시(-0.71%)는 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외의 지역은 -0.01~0.43%의 하락률을 보임.

그림\_2012년 8월 수도권 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림\_2012년 8월 수도권 전세가격 변동률



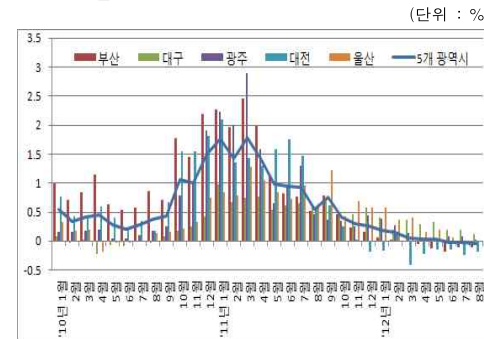
자료 : 부동산114(주)

**광역시/지방 시장**

**지방광역시  
매매가격  
하락세,  
거래량 감소  
지속**

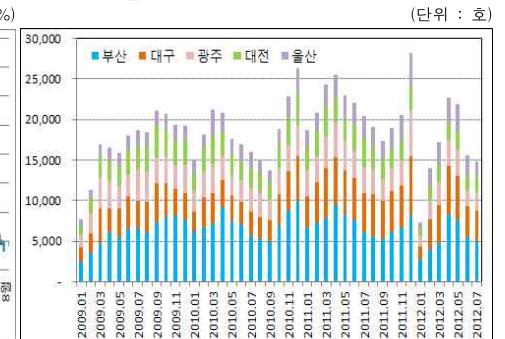
- 2012년 8월 지방광역시의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.04% 감소하며, 지난달에 이어 3개월 연속 하락함.
- 대전(-0.18%), 부산(-0.11%)은 6개월 연속 하락세가 지속되고 있음. 대구(0.12%), 광주(0.01%)는 상승세가 지속. 울산(0.00%) 보합세
- 부산 수영구(-0.29%)에서 가장 높은 하락률을 보임. 반면, 대구 서구(0.20%)는 가장 높은 상승률을 보임.
- 전월에 이어 소형 중심의 하락세가 3개월 연속 지속됨(소형 -0.05%, 중형 -0.05%, 대형 -0.03%).
- 전세가격도 전월 대비 0.05% 소폭 상승하며, 2개월 연속 상승함.
- 그동안 11개월 연속으로 하락하였던 대전(0.08%)이 상승세로 전환되었으며, 부산(-0.05%), 울산(-0.04%)은 하락세를 보임. 광주(0.02%), 대구(0.23%)는 상승함.
- 지방 광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 서구(0.62%)가 가장 높은 상승률을 보임. 부산 북구(-0.64%)는 3개월 연속으로 가장 높은 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형은 0.03%, 중형 0.08%, 대형 0.02% 상승함.
- 7월 거래량은 1만 4,852호로 전월 대비 4.4%, 전년 동월 대비 27.2% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 8.7%, 대구 0.2%, 울산 26.0% 감소, 광주 16.2%, 대전 10.9%은 증가함. 전년 동월 대비로는 모든 지역이 감소함.

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방광역시 월별 주택 거래량



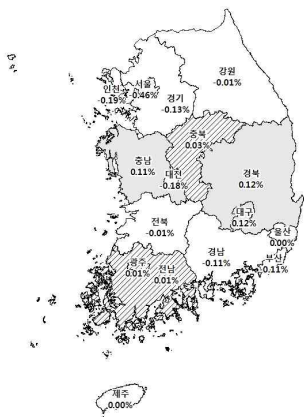
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방  
거래량  
전월 대비  
소폭 증가,  
전년 동월  
대비는  
여전히 감소**

- 8월 기타지방 아파트 매매가격은 전월에 이어 보합세가 지속됨.
  - 경북(0.12%), 충남(0.11%), 충북(0.03%), 전남(0.01%), 전북(-0.01%), 제주(0.00%), 강원(-0.01%), 경남(-0.11%) 순임.
  - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 아산시(0.26%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.36%)는 가장 높은 하락률을 보임.
  - 규모별로는 소형 0.02% 하락, 중형 0.02% 상승, 대형 보합
- 전세가격은 전월 대비 0.04% 상승하였으며, 상승폭은 지난해 12월 이후 8개월 연속 둔화됨.
  - 충남(0.16%), 경북(0.11%), 강원(0.06%), 전북(0.03%), 충북(0.01%), 전남(0.01%), 제주(0.00%), 경남(-0.02%) 순임.
  - 매매가격과 마찬가지로 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 아산시(0.36%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경남 양산시(-0.18%)는 가장 높은 하락률을 기록함.
  - 3개월 연속으로 소형과 대형 강세 지속(소형 0.06%, 중형 0.03%, 대형 0.06%)
- 7월 거래량은 2만 1,500호로 전월 대비 9.1% 증가, 전년 동월 대비 17.4% 감소함.
  - 제주권(-13.2%)을 제외한 지역이 전월 대비 증가함. 특히 강원은 24.2% 증가함. 전년 동월 대비로는 제주(1.4%)를 제외한 지역이 감소함.

그림\_2012년 8월 매매가격 변동률

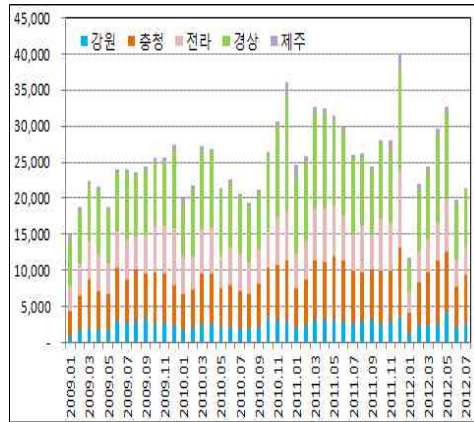
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 주택 거래량

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**3. 주택시장\_공급**

**■ 주택 인·허가 실적**

**2012년 1~7월  
인허가  
전년 동기 대비  
31.8% 증가**

- 2012년 1~7월 주택 인·허가 실적은 28만 2,147호로 전년 동기 대비 31.8% 증가함.
  - 1~7월까지 공공부문 1만 6,369호, 전년 동기 대비 116.5%, 민간부문 26만 5,778호, 28.7% 증가함.
  - 7월 한 달 동안의 실적은 4만 3,682호로 전년 동월 대비 15.3%, 전월 대비 13.6% 감소함. 2012년 들어 처음으로 전월 대비 감소함.
  - 서울(1만 417호), 경기(1만 1,750호), 인천(2,193호)에서 다수의 인허가를 받아 수도권에서 전체 물량의 55.8%를 점함.
  - 유형별로 보면, 민간분양 26만 4,209호(93.6%), 공공임대 9,166호(3.2%), 공공분양 6,958호(2.5%), 민간임대 1,569호(0.6%), 국민임대 245호(0.1%)의 순임.
- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 13.3% 증가하며 4개월 연속 상승폭이 확대됨.
  - 7월 공공부문 실적이 많지 않아 다시 감소세(-20.8%)로 전환됨. 민간부문은 14.0% 증가하며 증가세가 크게 확대됨.
  - 7월 들어 서울 인허가가 크게 증가하며 증가세(1.5%)로 돌아섰고 인천(5.0%), 경기(28.3%) 증가세가 지속되고 있음.

**수도권  
전년 동기 대비  
13.3% 증가,  
4개월 연속  
증가세 확대**

표\_부문별·지역별 2012년 1~7월 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 1~7월	282,147	123,208	49,579	109,360	16,369	1,838	2,787	11,744	265,778	121,370	46,792	97,616
2011년 1~7월	214,145	108,752	39,124	66,269	7,561	2,322	1,939	3,300	206,584	106,430	37,185	62,969
전년 대비 증감률	31.8	13.3	26.7	65.0	116.5	-20.8	43.7	255.9	28.7	14.0	25.8	55.0

주 : 2012년 7월부터 분류되고 있는 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.  
자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비  
기타광역시  
26.7%  
기타지방  
65.0%  
증가**

- 1~7월까지 전년 동기 대비 기타광역시 26.7%, 기타지방 65.0% 증가하여 전달에 비해 증가세가 둔화됨.
  - 기타광역시의 민간은 25.8% 증가함. 그러나 증가세가 지속적으로 둔화되었고 공공부문도 43.7% 증가하여 증가세가 둔화됨.
  - 전국에서 울산(-12.5%), 대전(-5.7%)에서만 감소세를 보이고 있으며 광주(59.0%), 대구(46.1%), 부산(31.1%)의 두자릿수 이상 증가세는 지속됨.
  - 기타지방은 공공(255.9%), 민간(55.0%) 모두 증가세가 확대됨.

**아파트  
전년 동기 대비  
36.6% 증가**

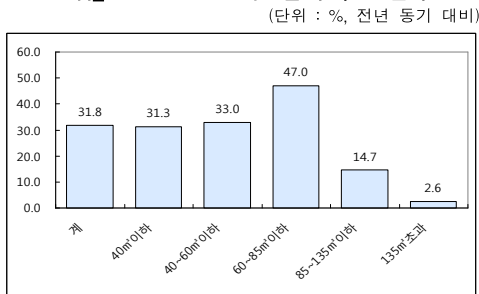
- 아파트 인허가 실적은 15만 2,568호로 전년 동기 대비 36.6% 증가함.
  - 수도권에서는 인천 35.7%, 경기 11.9% 증가하였으나 서울에서 20.5% 감소하여 증가폭은 2.7%에 그침.
  - 기타지방은 111.8% 증가하며 전반적인 지방 증가세를 견인하고 있으며 전북은 1,000% 이상의 폭발적인 증가세를 2달 연속 지속함.
- 아파트의 실적은 12만 9,579호로 전년 동기 대비 26.5% 증가함.
  - 수도권 25.6%, 기타광역시 25.0%, 기타지방 28.2%의 고른 증가세 지속. 인천(45.1%)을 제외한 전국적인 고른 증가세가 이어지고 있음.
- 모든 규모의 상승세가 이어지고 있으며 이번 달에도 중형(60~85㎡ 이하)의 증가세(47.0%)가 두드러짐.
  - 대형(85㎡ 초과)에서는 비교적 소폭의 증가세가 이어짐.

그림\_2012년 1~7월 주택유형별 주택건설실적

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2012년 1~7월	전년비 증감률	2012년 1~7월	전년비 증감률
총 계	152,568	36.6	129,579	26.5
수도권	59,960	2.7	63,248	25.6
서울	19,318	-20.5	27,403	26.2
인천	14,287	35.7	3,545	-45.1
경기	26,355	11.9	32,300	45.7
지 방	92,608	73.8	66,331	27.3

자료 : 국토해양부

그림\_2012년 1~7월 규모별 주택건설실적



자료 : 국토해양부

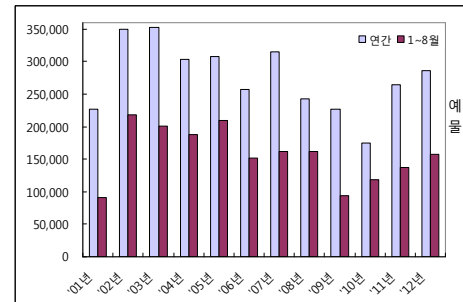
**■ 분양 및 미분양 물량**

**2012년 8월  
분양시장  
예년대비  
69.5% 증가**

- 2012년 8월 분양물량은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비 66.4% 증가, 전월 대비 34.0% 증가함.
  - 예년(2001~2011년 평균) 8월 대비 69.5% 증가함. 지난달은 감소세였으나 8월 들어 예년 대비 큰 폭 증가하는 모습을 보임.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 22.6%, 중형(60~85㎡) 66.5%, 대형(85㎡ 초과) 10.9% 수준임. 하반기 들어 중형에 집중되는 양상을 지속하고 있음.
- 8월 수도권 분양물량은 6,000여 호로 전년 동월 대비 134.8%, 전월 대비 26.0% 증가함.
  - 수도권 분양물량은 예년(2001~2011년 평균) 8월 대비로는 14.6% 감소함.
  - 화성 동탄, 세곡 보금자리, 위례신도시 등 비교적 입지적으로 우수한 단지의 분양만이 이루어지고 있음.
- 8월 지방 분양물량은 1만 6,000여 호로 전년 동월 대비 50.1%, 전월 대비 37.2% 증가함.
  - 경남 3,400여 호, 대구 2,900여 호, 부산, 광주, 충남, 울산, 전북에서 1,000여 호의 고른 분양물량을 보임.
- 계획 대비 분양 실적 감소치가 극심한 상황으로 9월 분양물량도 8월 수준에 머무를 것으로 예상됨.

그림\_2012년 1~8월 분양 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

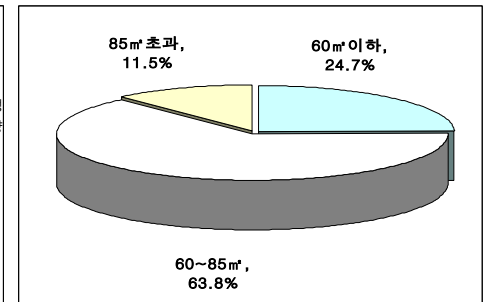


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2012년 1~8월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

**미분양 급증  
증기물량  
2012년 12월  
이후 가장 많아**

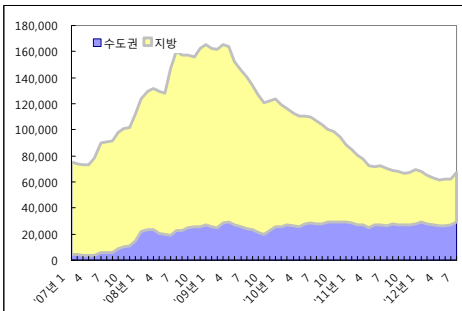
- 2012년 7월 전체 미분양 물량은 전월 대비 4,722호(7.7%) 급증하여 6만 7,060호를 기록함. 2010년 12월 이후 가장 많은 증가 물량임.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 94호(0.4%) 감소하여 2만 6,516호를 기록함.
- 수도권과 지방 모두 2,000호 이상 증가함.
  - 지방은 2,309호(6.5%) 증가하여 3만 7,668호를 기록함. 준공후 미분양은 187호 감소하여 1만 6,275호 수준임.
  - 수도권은 2,463호(9.1%) 증가하여 2만 9,392호 수준임. 준공후 미분양은 93호 증가하여 1만 241호 수준까지 확대됨.
- 전월 대비 서울(1,448호), 부산(1,182호), 경기(861호)에서 큰 폭 증가하였고 대구(275호), 충남(121호) 등에서는 감소함.
  - 부산 북구(1,049호), 경기 김포시(721호), 남양주시(423호), 서울 마포구(552호), 구로구(436호), 경남 양산시(458호)는 증가함.
  - 반면, 대구 달서구(161호), 서구(132호), 충남 연기군(129호), 경기 시흥시(117호), 부산 기장군(79호), 강원 동해시(73호)는 감소함.

**모든 규모에서  
미분양 증가**

- 중형(60~85㎡ 이하) 증가 물량이 많은 가운데 모든 규모에서 증가
  - 대형(85㎡ 초과) 1,107호, 중형(60~85㎡ 이하) 3,140호, 소형(60㎡ 이하) 525호 증가함.

그림\_미분양 물량 추이

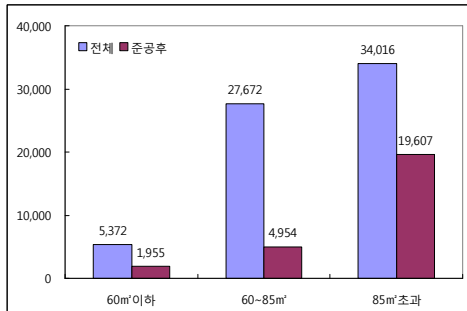
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2012년 7월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

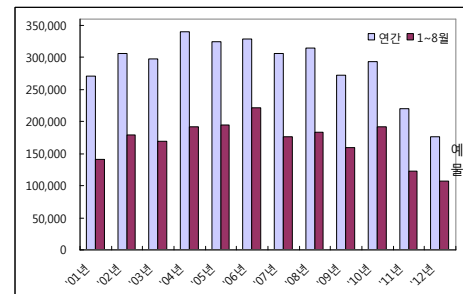
**입주물량**

**2012년 1~8월  
아파트 입주  
전년 동기 대비  
13.3% 감소**

- 2012년 1~8월 아파트 입주물량은 10만 7,000여 호로 전년 동기 대비 13.3% 감소
  - 예년(2001~2011년 평균) 1~8월 대비로는 39.3% 감소한 수준임.
- 2012년 1~8월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 0.3%, 지방 26.9% 감소함.
  - 서울 57.0% 감소하였으나 경기 31.6%, 인천 19.3% 증가하여 이번 달 들어 증가세로 돌아섬.
  - 대전(18.1%), 부산(70.4%), 울산(53.4%)의 증가세, 광주(55.7%), 대구(57.8%)의 감소세가 이번 달에도 유지됨.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 58.1% 감소, 중형(60~85㎡ 이하) 16.5%, 대형(85㎡ 초과) 17.1% 증가함.
  - 수도권은 소형 54.9% 감소하였으나, 중형 33.9%, 대형 35.3% 증가함. 중형 입주가 이번 달 들어 증가하였으나, 대형 입주 증가세는 지속되고 있음.
  - 지방은 소형 61.2%, 대형 8.4% 감소하였으나, 중형은 1.1% 증가함.
- 2012년 9월 입주예정 물량은 수도권 1만 400여 호, 지방 5,000여 호로 전국적으로는 8월 수준의 입주물량이 예정되어 있음.
  - 인천 4,300호, 경기 3,400호 이상의 입주가 예정되어 있어 수도권 전세가격 안정세 유지에는 일부 도움을 줄 것으로 기대됨.

그림\_2012년 1~8월 입주물량 추이(전국)

(단위 : 호)

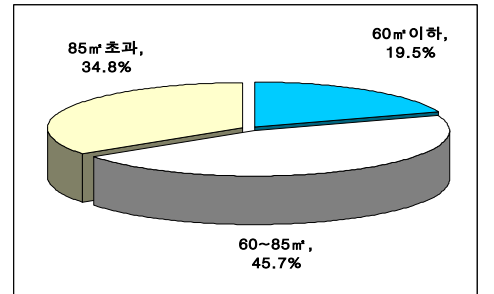


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2012년 1~8월 규모별 입주물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 8.13	/ 『장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률』 시행령 국무회의 의결(국토해양부)
● 8.29	/ 8.29 「택지개발촉진법 시행령」 개정안 입법예고(국토해양부)
● 8.30	분양가상한제 기본형건축비 1.5% 인상(국토해양부)
● 8.23	워크아웃 건설사 경영정상화계획 이행약정(MOU) 개선 가이드라인 마련시행(금융감독원)
● 8.31	/ 총부채상환비율(DTI) 규제 보완방안 시행(금융감독원)

■ 『장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률』 시행령 국무회의 의결(국토해양부, 8.13)

- 장애인, 고령자 및 국가유공자 중 보훈상이자(상이등급 1~7급) 등을 주거약자의 정의에 포함하고 이들에 대하여 주거약자용 임대주택 공급, 주택개조비용 지원 등을 시행하도록 함.
- 2년마다 주거약자 주거실태 정기조사를 실시하도록 함.
  - 다만, 필요한 경우 「주택법」 제5조에 따른 주거실태조사에 포함하여 조사할 수 있도록 허용
- 신규 건설임대주택, 기존 주택개조 등 주택유형별로 주거약자용 편의시설의 설치 항목을 규정
  - 주거약자의 생활에 꼭 필요한 설치항목은 반드시 적용하도록 의무화
  - \* (예시) 바닥높낮이차 제거, 미끄럼 방지 바닥재, 비상연락장치 등
  - 선택 항목\*에 대하여는 임대사업자가 입주자의 신청을 받아 장애 유형, 휠체어 사용 여부 등을 고려하여 설치할 수 있도록 함.
  - \* (예시) 지체장애인, 휠체어사용자) 마루굽틀 경사로, 좌식 싱크대, 높낮이 조절 세면기 등, (청각장애인) 세대내 시각 경보기 설치 등
- 30년 이상 장기공공건설임대주택에 대해 수도권은 100분의 5, 그 밖의 지역은 100분의 3이상을 주거약자용 주택으로 의무건설토록 함.
- 주거약자가 거주중인 주택을 주거약자용 주택으로 개조하는 경우 국민주택기금에서 그 개조비용을 지원(융자) 할 수 있도록 함.

- 지원대상은 해당 가구의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트 이하인 주거약자 등이며, 구체적인 지원금액, 절차 등은 관계부처와 추가 협의를 거쳐 시행할 예정

\* 임대주택인 경우 임대사업자의 동의 필요

○ 여섯째, 개조비용을 지원받아 주거약자용 주택으로 개조한 임대사업자는 입주일로부터 4년 동안 주거약자에게 의무적으로 임대하도록 함.

■ 8.29 「택지개발촉진법 시행령」 개정안 입법예고 (국토해양부, 8.29)

○ 택지개발지구에 조성되는 자족시설용지의 허용 용도를 현재 도시형 공장 등에서 관광호텔, 전시장, 연구소 등까지 확대

○ 자족시설용지는 '95년 택지개발촉진법령에 도입되어 현재 도시형공장, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설만 설치할 수 있음.

\* 택지지구 총 면적의 10% 범위 내 설치(최대 20%) 가능, 실제로는 3% 수준

\* 신도시 및 보금자리주택지구는 자족시설의 범위를 기 확대하여 운영 중

■ 분양가상한제 기본형건축비 1.5% 인상(국토해양부, 8.30)

○ 분양가상한제가 적용 주택의 분양가 산정에 활용되는 기본형건축비가 9.1일부터 1.5% 인상

현행 1,553천원/m<sup>2</sup> → **조정 1,577천원/m<sup>2</sup>**(3.3m<sup>2</sup> 당 79천원 상승)

\* 분양가상한액=택지비+택지비 가산비+기본형건축비(지상층+지하층)+건축비 가산비

○ 기본형건축비는 '07.9월 고시를 기준으로 물가변동 건설공사비지수를 반영·조정

- '07.9월 이후 주택건설기준 변경 등에 따라 지상층건축비의 경우 고기능성 단열재 사용, 평면패턴 변화(3→ 4BAY), 발코니면적 증가(25 → 34m<sup>2</sup>), 마감재가 고급화

- 지난 3월 고시 이후 자재비 상승(0.5%) 등 공사비 변동분을 반영한 결과, 지상층 건축비 2.5% 상승(기준 1,291천원/m<sup>2</sup> → 1,323천원/m<sup>2</sup>)
- 지하층 건축비는 투입항목에 대해 현 시점의 단가를 적용하여 산정한 결과, 지하 토공사 공법 및 건설장비 등의 고도화로 비용이 절감(245천원/m<sup>2</sup> → 238천원, 97% 수준)
- ⇒ 기본형건축비는 지난 3월 고시 대비 약 1.5% 인상(1,553천원/m<sup>2</sup> → 1,577천원/m<sup>2</sup>)
- \* 대표적인 주택(전용 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대당 지하면적 39.5㎡)의 건축비 : 공급면적(3.3㎡)당 7.9만원 상승 (512.5만원→520.4만원)하여 건축비 만으로는 1.5% 상승하나, 전체 분양가는 1.5% 보다는 낮게 인상될 것임.
- 이번 개정된 고시는 9.1일 이후 입주자모집 승인을 신청하는 분부터 적용
- 워크아웃 건설사 경영정상화계획 이행약정(MOU) 개선을 위한 가이드라인 마련·시행(금융감독원, 8.23)
- ① 시공사 채권금융기관과 PF대주단간 자금지원 원칙 마련
  - 시공사 채권금융기관 : 워크아웃 개시까지 발생한 부족자금과 워크아웃 이후 PF사업장 이외의 사유로 발생한 부족자금 지원
  - PF대주단 : PF 사업장 처리방안에 따른 사업완료까지 필요 자금 지원
  - 자금부족이 PF사업장에서 기인한 것인지, 기타 원인 때문인지 불분명한 경우 양측이 절반씩 지원 후 제3자(회계법인 등) 실사를 거쳐 정산
- ② 시공사 채권금융기관과 PF대주단간 이견조정장치 마련
  - 시공사 채권금융기관 대표와 PF대주단 대표 동수로 이견 조정을 위한 운영위원회 구성
  - 재적 2/3이상 출석, 출석 2/3이상 찬성으로 의결하여 조정 권고
- ③ 시행사 및 시공사간 자금거래에 대한 관리 강화
  - PF사업장 계좌는 신탁회사앞 대리사무계약을 체결하여 관리

- 시행사·시공사간 지급금액 변경을 초래하는 이면계약 금지
- 자금관리인 파견시 2인 이상을 파견\*, 투명한 자금관리 도모
- \* 건설사 자체 자금과 PF사업장 자금 혼용 문제 등 방지를 위한 인력 보강
- ④ PF대주단의 신속한 의사결정 방안 강구
  - PF대주단 의사결정을 전원 동의에서 3/4동의로 변경
  - 워크아웃 건설사 참여 PF 사업장 대출 심사권을 PF사업부에서 기업구조조정 전담부서로 이관, 시공사 구조조정과 일관된 사업 진행 도모
- ⑤ 가이드라인에 따른 경우의 면책
  - 은행은 직원이 가이드라인에 따른 경우 고의나 중과실이 없는 경우 면책

### ■ 총부채상환비율(DTI) 규제 보완방안 시행(금융감독원, 8.31)

#### 1. 장래예상소득을 반영한 소득 인정

##### □ 적용 대상

- (인적대상) 만 40세 미만 무주택 근로자
- (대출용도) 주택구입목적
- \* 주택소유권 이전등기 후 3개월 이내 대출 실행(주택매매계약서 첨부)
- (소득증빙) 근로소득 증빙자료
- \* 세무서 발급 소득금액증명원(일용직은 납세사실증명), 연말정산용 원천징수영수증, 최근 3개월 급여내역이 포함된 소득세원천징수확인서 등 주택금융공사의 보금자리론 취급기준상 인정되는 근로소득 증빙자료
- (대출형태) 만기 10년 이상의 비거치식 분할상환대출
- \* 상환기간 경과에 따라 상환액이 증가하는 점증식 분할상환대출도 포함

□ 장래예상소득

- (평균소득증가율) 국세통계연보상의 연령대별 근로자 급여증가율
- \* 국세통계연보의 가장 최근 통계(4-2-3. 근로소득 연말정산 신고현황Ⅲ)를 활용하여 계산하고, 신규 국세통계연보가 발표되는 경우 익월부터 새로운 기준 적용
- (장래예상소득) 향후 10년간의 연평균 예상소득을 추산
- \* 산식(예시) : [직전 1년 소득 + (직전 1년 소득 × (1+평균소득증가율))]/2

□ 소득지표 활용

- 직전년도 증빙소득(최소)과 장래예상소득 추산치(최대)의 범위안에서 실제 상환능력을 면밀히 평가하여 DTI적용 소득규모를 자체적으로 판단
- ※ 다만, 합리적인 근거없이 장래 예상소득을 최대로 인정하지 않도록 유의

2. 순자산의 소득 환산

□ 적용 대상

- 자산은 보유하고 있으나 증빙소득·신고소득이 없는 자
- \* 순자산을 소득환산하여 인정된 소득은 다른 증빙·신고소득과 합산 불가

□ 자산의 인정범위

- (소유자) 대출자 본인·배우자 소유의 자산
- (자산종류) 지방세법 제104조 1호에서 3호까지의 규정에 따라 재산세 부과대상이 되는 토지, 건축물, 주택과 임차보증금
- (자산가액) 지방세법 제4조의 시가표준액 또는 전문감정기관 등의 감정평가액\*
- \* 은행업감독업무시행세칙 <별표18>에서 정하고 있는 담보가치 산정방법 활용

□ 공제 항목

- 본인·배우자의 모든 부채
- \* 대출원리금 잔액(연체금 포함), 임대보증금, 신용카드 미결제금액
- 기초노령연금법 시행규칙 제5조1항3호에 따라 보건복지부장관이 고시하는 기본재산액\*
- \* “기초노령연금 지급대상자 선정기준액 및 소득인정액 산정 세부기준에 관한 고시”에 따른 기본재산가액

□ 소득환산

- 순자산에 직전년도 은행 정기예금 가중평균금리\*를 곱한 금액을 한도로 실제 상환능력을 면밀히 평가하여 DTI적용 소득규모를 자체적으로 판단
- \* 한국은행이 발표하는 “금융기관 가중평균금리” 상 예금은행의 정기예금 수신금리(신규취급액 기준)를 활용하되 직전년도 통계의 신규발표 후에는 익월부터 새로운 기준 적용
- 단, 보유자산의 환산을 통해 인정되는 소득은 통계청에서 발표하는 직전년도 도시근로자 가구의 연평균 소득액\*을 초과할 수 없음
- \* 통계청의 “가계동향조사” 통계치를 적용하되 직전년도 통계의 신규발표 후에는 익월부터 새로운 기준 적용
- 자산의 소득환산을 통한 주택담보대출은 1건으로 제한
- ※ 차주의 상환능력 평가를 철저히 함으로써 합리적인 근거없이 소득환산을 최대한 인정하는 사례가 발생하지 않도록 유의하고, 차입자의 자산 보유 상황 등 상환능력 유지여부를 주기적으로 평가

3. 금융소득 종합과세 비대상자의 증빙소득에 금융소득 합산

- 금융소득 분리과세 대상자의 경우 증빙소득에 신고소득 중 금융소득을 합산하여 연소득 산정



\* 다만, 증빙소득 중 사적연금에 대한 연금소득을 인정받은 경우에는 신고소득 중 연금소득에 의한 입금액 합산 불가

※ 은행별로 전산시스템 개발 후 시행

#### 4. 6억원 이상 주택구입용 대출에 대한 가산·감면항목 적용

(적용대상) 주택구입용 대출

\* 주택 소유권 이전등기 후 3개월 이내 대출 실행(매매계약서 첨부)

(가산·감면비율) 최대 15%p 범위 내에서 다음 항목에 대하여 가산·감면비율 적용

○ 고정금리 : +5%p

○ 거치식 분할상환 : +5%p

○ 비거치식 분할상환 : +10%p

○ 신용등급 : +5%p 또는 -5%p

○ 신고소득 : -5%p

#### 5. 역모기지 대출에 대한 DTI규제 적용 면제

적격 역모기지대출에 대하여 DTI규제 적용 면제

○ 다만, DTI규제 적용이 면제되는 적격 역모기지대출의 범위\*는 추후 확정하여 통보할 예정

\* 최소지급기간, 지급방식, 수시인출 한도, 가입자 최소연령 등

#### 6. 기타 사항

원금균등분할상환 대출의 DTI비율 산출방식 변경

○ 원금균등분할상환 대출의 DTI비율 산정시 연간 원리금 상환액을 초년도 상환액에서 30 상환기간 평균 상환액으로 변경

신고소득 산정기준 변경

○ 신용카드 사용액을 통한 소득추정시 체크카드 사용액의 합산 가능

○ 신용카드 사용액, 적립식 계좌 입금액 등을 통한 신고소득의 인정한도를 직전년도 도시근로자 가구의 연평균 소득액으로 조정

○ 신고소득 중 최저생계비 기준 폐지



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>