

# 월간 건설경기동향

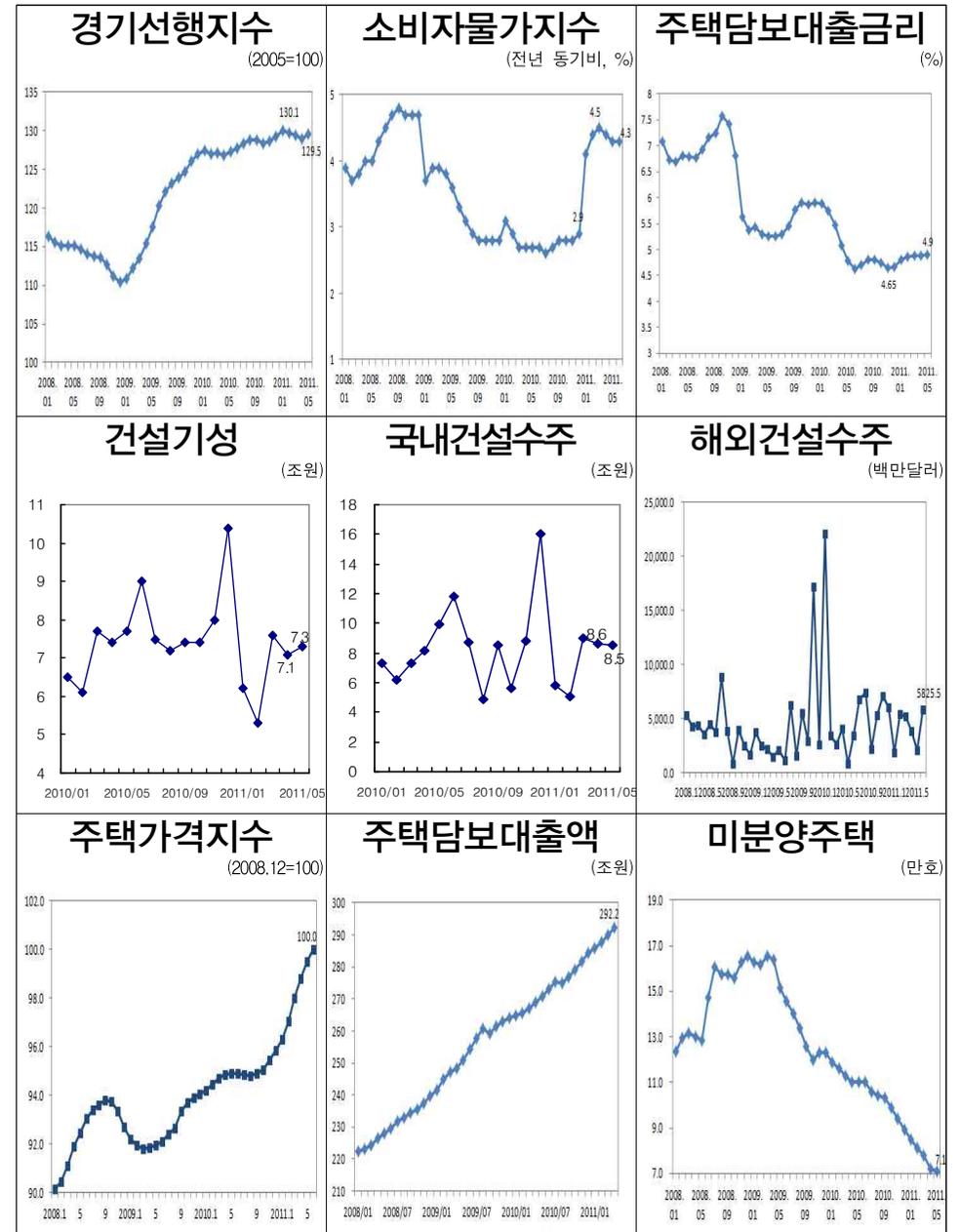
## 2011 7

### 건설경기

- ☑ 2011년 5월 국내 건설수주는 민간부분의 부진으로 전년 동월 대비 14.1% 감소한 8조 4,665억원 기록
- ☑ 5월 건설기성은 주택기성과 토목기성의 부진으로 전년 동월 대비 6.3% 감소한 7조 2,547억원 기록
- ☑ 5월 건축착공면적, 주거용과 비주거용 착공면적 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 35.9% 증가한 946.2만㎡를 기록
- ☑ 2011년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월보다 7.8p 상승한 74.1 기록

### 부동산경기

- ☑ 5월 전국 토지가격 0.10% 상승, 7개월 연속 상승이나 거래량은 전월비 감소
- ☑ 6월 수도권 아파트 매매가격 4개월 연속 하락, 전세가격은 29개월 연속 상승
- ☑ 1~5월 주택건설 인허가 지방광역시 중심으로 전년 동기비 57.0%의 증가
- ☑ 6월 분양 전월 대비 31.9% 감소, 5월 미분양 수도권 2,205호 증가
- ☑ 1~6월 누적 입주물량 전년 동기 대비 32.9% 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

**2011년 5월 국내 건설수주 전년 동월 대비 14.1% 감소  
건설기성 6.3% 감소**

### 1. 선행지표

#### ■ 건설수주

**2011년 5월  
국내 건설수주  
전년 동월 대비  
14.1% 감소**

- 2011년 5월 국내 건설수주는 공공부분이 다소 양호(1.0%)하였으나 민간 부분이 부진(-19.5%)하여 전년 동월 대비 14.1% 감소한 8조 4,665억원을 기록, 지난 3월과 4월의 증가세를 마감함.
  - 국내 건설 수주는 민간부분의 호조로 지난 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 22.4%, 5.6% 증가하였음. 그러나 5월에는 이 증가세를 지속하지 못하고 3개월 만에 다시 전년 동월 대비 14.1% 감소해 부진한 모습을 보임.
  - 공공수주가 전년 동월 대비 1.0% 증가해 9개월 연속 감소세를 마감한 반면, 민간수주가 19.5% 감소해 4개월만에 다시 두자릿 수 이상 감소함.
- 5월 공공수주는 토목과 주택수주가 부진하였으나 비주거용 건축수주의 호조로 전년 동월 대비 1.0% 증가한 2조 6,251억원을 기록, 9개월 연속 감소세를 마감함.
  - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 3.9% 감소한 1조 4,787억원을 기록, 작년 8월부터 시작된 감소세를 이어감.
  - 공공 토목수주는 공공부문 재정상황 악화, 재정 조기집행 기조 완화등의 영향으로 감소세를 지속하고 있는 것으로 판단됨.

표\_2011년 5월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2011. 5월	8,466.5	2,625.1	1,478.7	1,146.4	5,841.3	667.8	5,173.5	2,146.5	6,320.0	2,431.3	3,888.7
증감률	-14.1	1.0	-3.9	8.1	-19.5	-44.6	-14.6	-21.8	-11.2	-33.0	11.6
2011. 1~5월	36,977.1	10,643.6	6,770.8	3,872.8	26,333.5	5,858.5	20,475.0	12,629.3	24,347.8	11,214.0	13,133.8
증감률	-4.8	-30.8	-38.9	-10.0	12.2	48.2	4.9	-16.0	2.2	-6.5	11.1

자료 : 대한건설협회

- 공공 건축수주는 주거용 건축수주가 부진(-41.7%)하였으나, 비주택수주가 호조세(+37.4%)를 보여 전년 동월 대비 8.1% 증가함.
- 주거용 건축수주는 LH공사의 재정문제로 발주가 지연, 전년 동월 대비 41.7% 감소함. 5월 실적으로는 6년 내 최저치인 2,292억원에 그침.
- 한편, 공공 비주거용 전년 동기 대비 37.4% 증가, 5월 실적으로는 자료가 집계된 지난 1994년 이후 가장 큰 금액인 9,172억원을 기록함. 수주액의 2/3가 관공서(학교, 병원 포함)수주로 이중 절반 정도가 충남에서 발생함.
- 5월 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 19.5% 감소한 5조 8,413억원을 기록, 세달 연속 증가세를 마감함.
- 지난 3월과 4월 민간 수주는 대형 플랜트 수주 발생과 철도관련 민자 수주의 영향으로 1조원 이상의 큰 호조를 보였음. 그러나, 5월에는 전년 동월 대비 44.6% 감소한 6,678억원에 그침.
- 민간 건축수주는 비주택수주가 증가(+5.5%)하였으나, 주택수주의 부진(-32.0%)으로 전년 동월 대비 14.6% 감소한 5조 1,735억원을 기록함.
- 민간 주택수주는 재개발·재건축 수주가 부진한 가운데, 신규공사 또한 급감하여 전년 동월 대비 32.0% 감소한 2조 2,021억원을 기록해 지난 2월부터 시작된 증가세를 마감함.
- 민간 비주택수주는 공장 및 창고 수주가 위축되었지만, 업무시설 및 상가 수주가 증가해 전년 동월 대비 5.5% 증가한 2조 9,715억원을 기록, 4개월 연속 증가세를 지속함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2011년 5월 세부 공종별 건축수주는 관공서와 기타 수주를 제외한 나머지 수주가 모두 전년 동월 대비 감소한 것으로 나타남.
- 주택수주는 공공과 민간부문이 모두 부진, 전년 동월 대비 40.5% 감소함.
- 사무실 점포 수주는 지난 3월과 4월 수주가 전년 동월 대비 100% 이상

급증했으나, 5월 들어 전년 동월 대비 19.7% 감소함. 비록 전년 대비 증감률은 감소했으나, 금액 자체는 1조원 이상으로 양호한 것으로 판단됨.

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 38.4% 감소해 세달 연속 감소세를 지속함. 광공업 생산 성장률이 둔화되고 향후 경기 둔화에 대한 우려감으로 공장 및 관련 수주가 감소한 것으로 판단됨.

- 관공서 수주는 전년 동월 대비 14.7% 증가해 세달 연속 증가세를 지속하였으며, 금액 자체도 통계가 작성된 1976년 이후 5월 실적으로는 역대 최대액인 6,602억원을 기록함. 세종시 뿐만 아니라 혁신도시 청사 이전과 관련된 수주가 발생한 것으로 판단됨.

**도로 및 교량과 발전 및 송전 수주 제외하고 모두 부진**

- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전 수주를 제외하고 나머지 수주는 모두 부진하였음.
- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 50.1% 증가한 3,704억원을 기록, 두달 연속 증가세를 지속함.
- 철도 및 궤도 수주는 지난 3월과 4월 민자사업 수주로 매우 높은 증가세를 보였으나, 5월에는 전년 동월 대비 33.7% 감소한 2,113억원에 그침.
- 한편, 상하수도 수주와 토지조성 수주는 각각 27.7%, 35.5% 감소함.
- 발전 및 송전 수주는 전년 동월 대비 108.3% 급등한 2,677억원을 기록함.
- 기계설치 수주는 지난 3월과 4월 각각 240.8%, 107.9% 급등해 높은 호조세를 보였으나, 5월에는 55.2% 감소해 부진한 모습을 보임.

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	토지 조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 5월	2,125.2	1,046.6	610.2	660.2	713.6	370.4	211.3	43.9	143.6	267.7	383.8
증감률	-40.5	-19.7	-38.4	14.7	1,402.1	50.1	-33.7	-27.7	-35.5	108.3	-55.2
2011. 1~5월	9,894.4	3,989.0	1,808.1	2,418.4	1,007.1	1,254.6	1,498.8	337.3	1,274.4	1,052.8	3,482.5
증감률	-17.8	7.0	-22.8	-7.7	60.7	-27.2	82.5	-45.7	47.7	-61.6	28.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

**5월**  
**재건축재개발**  
**전년동월대비**  
**42.9 감소**

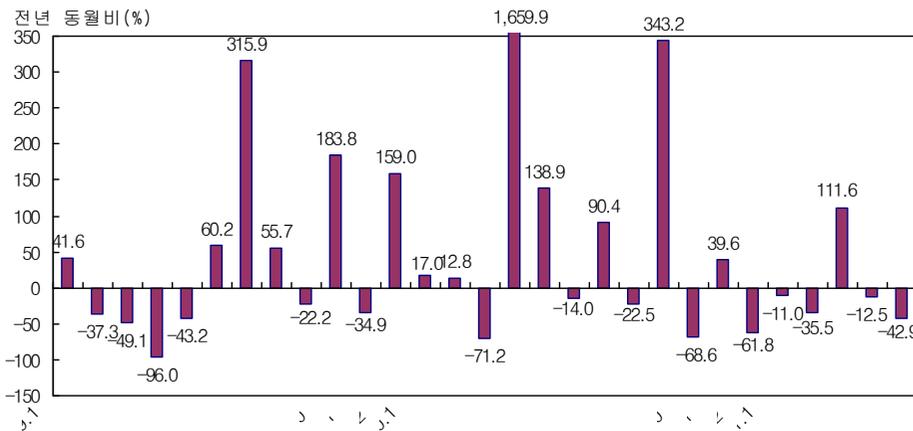
- 5월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 42.9% 감소한 1조 1,247억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 28.7% 감소한 3,191억원을 기록함. 지난 3월과 4월 4,000억원 이상을 기록하였으나 5월 들어 물량이 다소 위축됨.
- 재개발 수주는 전년 동기 대비 47.0% 감소한 8,056억원을 기록함. 서울에서 대략 3,000억원의 수주가 발생했으며, 나머지 수주는 부산, 인천, 울산과 경기도 등에서 발생함.
- 2011년 재건축·재개발 수주 1~5월 누적액은 전년 동기 대비 17.2% 감소한 4조 8,368억원을 기록함.
- 5월 이후 대규모 재건축·재개발 사업의 입찰 공고가 급감함. 입찰 후 시공사 선정까지 한달이 소요되는 것을 감안, 6월과 7월에도 재개발·재건축 수주가 감소세를 지속할 것으로 예상됨.

표\_5월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
5월 증감률	-28.7	-47.0	-42.9
1~5월 증감률	4.2	-23.6	-17.2

(단위 : 전년동월비, %)

그림\_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



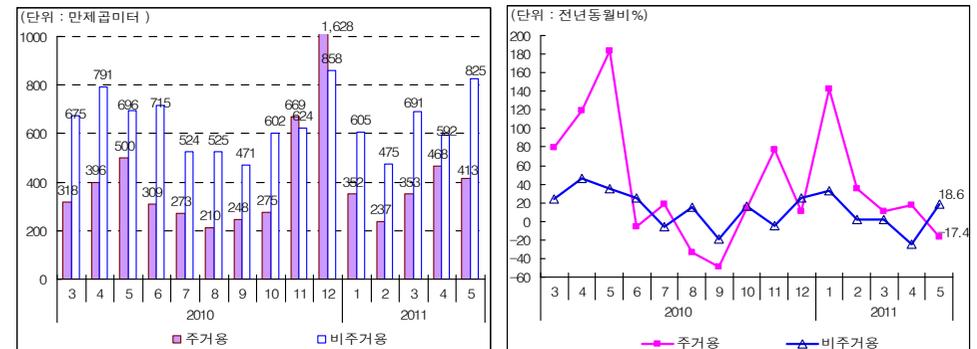
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

**5월**  
**건축허가면적**  
**전년 동월 대비**  
**3.5% 증가**

- 2011년 5월 건축허가면적은 주거용 허가면적이 부진하였으나, 비주거용 허가면적의 호조로 전년 동월 대비 3.5% 증가한 1,238.7만㎡를 기록, 한 달만에 다시 감소에서 증가로 반등함.
- 지난 4월 주거용 건축허가면적은 2002년 531.5만㎡ 이후 9년 만에 최대치인 467.7만㎡를 기록하였음. 그러나, 5월에는 4월의 호조세를 이어가지 못하고 전년 동월 대비 17.4% 감소한 413.3만㎡를 기록, 7개월의 증가세를 마감함.
- 반면, 비주거용 건축허가면적은 지난 4월 전년 동월 대비 25.1% 감소해 부진하였으나, 5월에는 전년 동월 대비 18.6% 증가한 825.4만㎡를 기록함.
- 구체적으로 교육·사회용과 기타허가면적이 각각 전년 동월 대비 24.7%, 26.6% 감소해 부진하였으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 73.9%, 18.9% 증가해 호조를 보였음.
- 1~5월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 8.6% 증가한 5,011.4만㎡로 예년(2003~2009년 1~5월 평균 4,692.3만㎡)보다 양호함.
- 1~5월 누적 주거용 허가면적은 1,822.1만㎡로 전년 동기 대비 18.7% 증가하였으며, 비주거용 허가면적도 3.5% 증가한 3,189.3만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

■ 해외건설

- 2011년 6월 해외건설 수주실적액은 58.3억 달러로 전월 대비 178.7%, 전년 동월 대비 68.4% 증가함. 5825571천달러
- 지역별로는 중동, 아시아, 태평양·북미에서 큰 폭으로 증가함.
  - 중동지역(181.2%)은 이라크 디젤발전 플랜트 프로젝트(29.5억 달러) 수주로 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으며, 그 외에 오만, 사우디아라비아 등에서 수주가 이루어짐.
  - 아시아지역(195.8%)은 싱가포르, 필리핀, 인도네시아, 말레이시아 등에서 수주 증가로 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
  - 중태평양·북미지역은 미국 벤슨지역 태양광발전시스템 수주(2.95억 달러)가 발생함.
- 공종별로는 전월 대비 건축, 산업설비, 전기 공장에서 100% 이상의 증가를 보임.
  - 건축(104.4%) 공종은 주택, 호텔 등에서 전월 대비 큰 폭으로 증가하였으나, 공장 및 상업설비의 수주 감소로 전년 동월 대비 감소함.
  - 산업설비(349.1%) 공종은 발전소, 화학공장 수주로 전월 대비 크게 증가함.
  - 전기(106.6%) 공종은 송전시설, 변전시설, 태양광발전시스템 등으로 수주가 크게 증가함.

**이라크  
디젤발전  
플랜트  
수주 등으로  
전월 대비  
178.7%  
증가**

표\_지역별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.6	2011.5	2011.6			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~6월)
총계	3,459	2,090	5,826	178.7	68.4	24,422
중동	1,584	1,420	3,994	181.2	152.2	17,300
아시아	1,339	518	1,532	195.8	14.4	5,083
태평양,북미	0	0	295	-	-	705
유럽	4	2	1	-71.1	-85.7	124
아프리카	8	9	4	-56.8	-49.4	795
중남미	524	141	0	-99.9	-100.0	415

자료 : 해외건설협회

표\_공종별 해외건설 수주실적

(단위 : 백만불, %)

지역	2010.6	2011.5	2011.6			
			계약액	전월비	동월비	누적액(1~6월)
총계	3,459	2,090	5,826	178.7	68.4	24,422
토목	110	613	333	-45.7	203.3	2,969
건축	887	223	456	104.4	-48.6	2,288
산업설비	2,433	1,039	4,666	349.1	91.8	18,415
전기	4	154	318	106.6	8916.2	505
통신	10	2	0	-100.0	-100.0	51
용역	17	59	53	-10.2	208.7	194

자료 : 해외건설협회

2. 동행지표

■ 건설기성

**5월  
건설기성  
전년 동월 대비  
6.3% 감소**

- 2011년 5월 건설기성은 주택기성과 토목기성의 부진으로 전년 동월 대비 6.3% 감소한 7조 2,547억원을 기록, 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 건축기성은 비주택기성이 양호하였으나, 주택기성의 부진(-24.5%)으로 전년 동월 대비 8.5% 감소한 4조 610억원을 기록함.
  - 주택기성은 전년 동월 대비 24.5% 급감한 2조 358억원을 기록함. 결국, 작년 4월부터 시작된 감소세를 지속해 14개월 연속 감소함.
  - 특히, 지난 1월부터 5개월 연속 전년 동월 대비 20% 이상의 높은 감소세를 지속하고 있는데, 이같은 침체는 자료가 작성된 1997년 7월 이후 처음임.
  - 주택기성이 부진한 것은 2008년 이전에 시작되었던 대규모 아파트 공사들이 완료되고, 작년 한해 신규 아파트 공사가 급감한데 따른 결과 판단됨.
  - 한편, 비주택기성은 전년 동월 대비 16.4% 증가, 8개월 연속 증가세를 지속함.
- 토목기성은 일반토목과 플랜트 공종의 부진으로 전년 동월 대비 3.3% 감소한 3조 1,937억원을 기록, 두달 연속 감소세를 지속함.
- 발주자별로는 공공기관이 3.5% 감소하였으며, 민간기관도 9.4% 감소해 부진하였음.

표\_2011년 5월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별						발주 기관별				
		건축공사		토목공사				공공기관	민간기관	민자	외국기관	
		주택	비주택	일반토목	전기기계	플랜트						
2011. 5	7,254.7	4,061.0	2,035.8	2,025.2	3,193.7	2,030.8	289.5	785.3	2,741.5	4,111.8	373.7	27.8
증감률	-6.3	-8.5	-24.5	16.4	-3.3	-0.5	9.9	-19.0	-3.5	-9.4	7.0	97.9
2011.1~5	33,375.0	18,682.4	9,392.8	9,289.6	14,692.6	9,519.9	1,144.0	3,827.4	12,750.8	18,949.2	1,543.5	131.5
증감률	-5.8	-8.1	-25.0	19.2	-2.7	2.3	1.4	-14.2	-1.4	-9.7	9.6	23.7

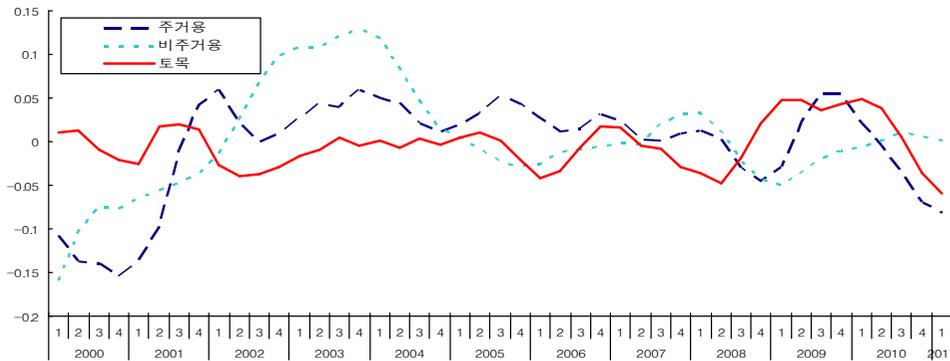
자료 : 통계청

■ 건설투자

- 2011년 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 11.9% 급감, 4분기 연속 감소세를 지속함.
  - 전년 동기 대비 11.9% 감소는 1998년 4/4분기(-17.5%) 이후 12년 만에 가장 깊은 하락 폭임.
- 공종별로 순환주기를 살펴보면, 주거용 건축투자와 토목 건설투자가 모두 침체한 모습을 보임.
  - 토목 건설투자는 지난 2010년 4/4분기부터 가파른 추이로 하락해 불황기에 접어든 것으로 나타남. 글로벌 금융위기로 인한 경기침체 시에 증가한 토목물량이 정리되고 있는 것으로 판단됨.
  - 주거용 건축투자는 지난 2009년 하반기 회복되는 듯 하였으나, 2010년 하반기 이후 다시 급격히 추이가 하락, 토목 투자보다 1분기 정도 빠르게 불황기로 접어들.
  - 한편, 비주거용 건축투자는 2011년 들어와 확장추이가 다소 주춤한 모습을 보임.

1/4분기  
토목, 주거용  
건설투자  
순환추이  
침체국면

<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994:1~2011:1)>



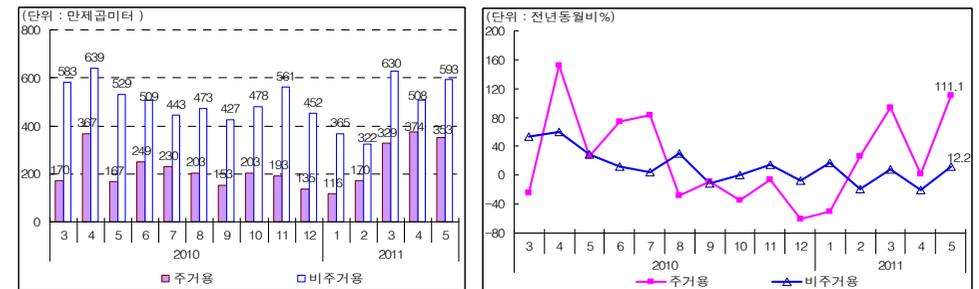
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

■ 건축착공면적

5월  
건축착공면적  
전년 동기 대비  
35.9% 증가

- 2011년 5월 건축착공면적은 주거용과 비주거용 착공면적 모두 호조를 보여 전년 동기 대비 35.9% 증가한 946.2만㎡를 기록함.
  - 건축착공면적은 지난 4월 전년 동기 대비 12.4% 감소해 부진하였으나, 한 달만에 다시 증가로 돌아섬.
- 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 11.1% 급등한 353.0만㎡를 기록하여 4개월 연속 증가세를 지속함.
  - 5월 실적으로 지난 2005년 5월 375.4만㎡ 이후 6개월만에 최대치로, 지난 4월에 이어서 양호한 실적을 기록하였는데, 이는 4월과 5월 분양이 증가했기 때문인 것으로 판단됨.
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 12.2% 증가한 593.1만㎡로 양호하였음. 지난 1월부터 감소와 증가를 반복하는 양상을 지속함.
  - 상업용과 공업용이 각각 전년 동기 대비 15.2%, 11.4% 증가하였으며, 교육·사회용과 기타 착공면적도 각각 15.2%, 6.5% 증가하였음.
- 1~5월 누적 건축착공면적은 전년 동기 대비 6.3% 증가한 3,760.7만㎡를 기록함.
  - 1~5월 누적 주거용 착공면적은 1,341.8만㎡로 전년 동기 대비 24.8% 증가함. 반면, 비주거용 착공면적은 1.8% 감소한 2,418.9만㎡를 기록함.

그림\_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



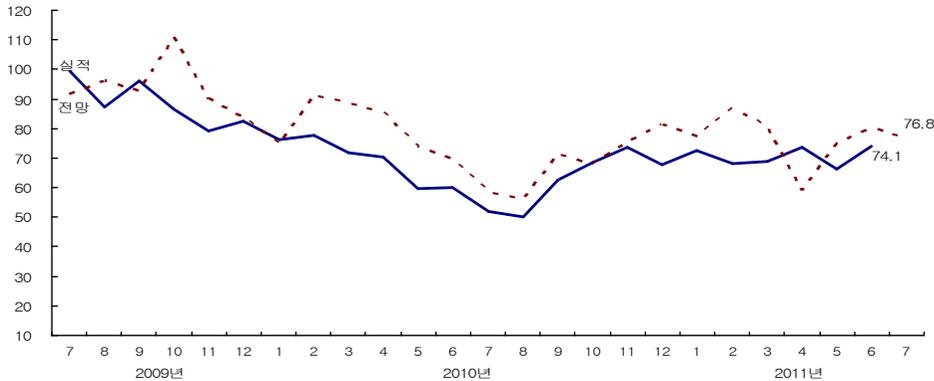
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

2011년  
6월 CBSI  
전월 대비  
7.8p 상승한  
74.1 기록

- 2011년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 7.8p 상승한 74.1을 기록함.
- CBSI는 지난 5월 7.5p 하락했는데 6월 들어 다시 7.8p 상승해 등락세를 반복, 지난 4월 수준(73.8)을 회복함.
- 6월 CBSI가 상승한 것은 5월 CBSI 하락에 따른 통계적 반등과 더불어 극심한 침체를 보이던 공공 공사 발주도 소폭 회복된 때문으로 판단됨(공공 부분이 주도하는 토목공사물량 지수가 6월에 전월비 5.1p 상승).
- 그러나, CBSI는 아직 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선에 불과해 건설경기 침체는 여전히 심각한 상황임.
- 한편, 7월 CBSI 전망치는 6월 실적치 대비 2.7p 상승한 76.8을 기록함.
- 실적치 대비 익월 전망치가 2.7p 상승에 그쳤는데, 이는 건설업체들이 7월 CBSI가 6월에 비해 크게 개선되기는 어렵다고 전망하고 있다는 의미임.망치만큼 6월 CBSI가 회복되기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.
- 통상 후서기인 7월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 하락하는 경우도 많아 7월 CBSI가 6월보다 큰 폭으로 개선되기는 어려울 전망이다.

그림\_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

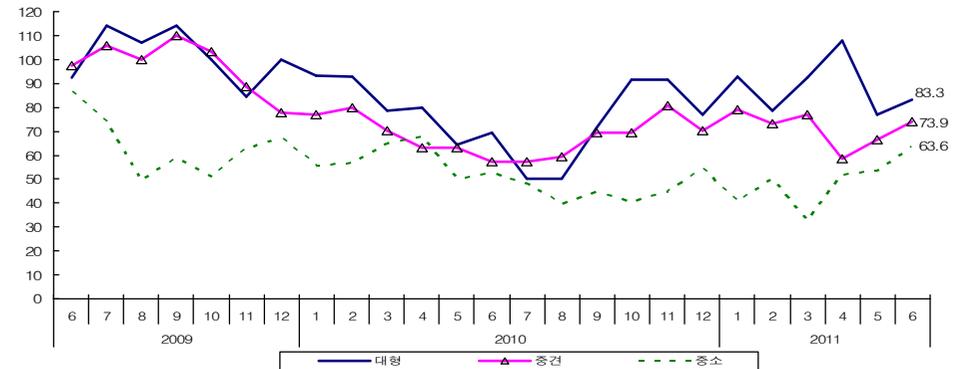


자료 : 한국건설산업연구원

대형, 중견, 중  
소업체 모두  
전월대비 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견, 중소기업 지수가 모두 전월비 상승했는데, 특히 중소기업 지수가 3개월 연속 상승한 결과 14개월만에 최고치를 기록함.
- 지난 2월 중동사태로 인한 해외수주 감소 우려로 14.3p 급락했던 대형업체 지수는 3월 이후 2개월 연속 상승해 107.7을 기록한 후 5월에는 2개월 동안 지수 급상승에 대한 부담감으로 30.8p 하락했으나, 6월 들어서는 6.4p 상승하며, 2월 이후 보인 지수 급등락세가 안정되는 모습을 보임.
- 일부 중견업체의 유동성 위기 직면 영향으로 4월 지수가 전월비 18.6p 급락했던 중견업체 지수는 5월 8.3p 상승에 이어 6월에도 7.2p 상승해 73.9를 기록해 3개월만에 70선을 회복함.
- 공공공사 의존도가 높은 중소기업의 경우는 지난 1/4분기 극심한 부진을 보였던 공공공사 발주가 이후 차츰 회복됨에 따라 4월 19.1p, 5월 1.8p 상승에 이어 6월에도 10.0p 상승하며 63.6을 기록함.
- 중소기업 지수가 3개월 연속 상승함에 따라 작년 4월(67.9) 이후 14개월만에 최고치를 기록하였는데, 이는 작년 하반기와 올 상반기 극심한 침체를 보인 공공공사 발주가 조금씩 회복된 것과 더불어 3월 중소기업 지수(32.7)가 27개월내 최저치를 기록하며 부진했던 기저효과도 영향을 미친 결과임.

그림\_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2011.2월	3월	4월	5월	5월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	-17.2	22.4	5.6	-14.1	-	
		토 목	-23.2	-21.0	-13.1	-21.8		
		건 축	-12.0	80.8	16.4	-11.2		
		공 공	-38.0	-49.5	-20.3	1.0		
		토 목	-25.1	-68.5	-23.1	-3.9		
		건 축	-67.4	36.2	-13.6	8.1		
	건설투자	민 간	3.4	126.8	18.8	-19.5		
		토 목	-17.6	238.5	5.6	-44.6		
		건 축	9.8	95.8	22.0	-14.6		
		합 계	11.2	5.2	-10.7	3.5		
		주 거	34.7	11.0	18.0	-17.4		
		비주거	2.4	2.4	-25.1	18.6		
동행 지표	기 상	합 계	-14.1	-0.7	-2.7	-6.3	-	
		공 공	-11.1	-2.8	4.2	-3.5		
		민 간	-17.3	0.0	-9.1	-9.4		
	건설투자	합 계	-8.0	27.2	-12.4	35.9		
		주 거	25.8	93.1	1.8	111.1		
		비주거	-19.4	7.9	-20.5	12.2		
	C B S I	총 합	68.1	69.0	73.8	66.3		74.1
		대 형	78.6	92.3	107.7	76.9		83.3
		중 건	73.1	76.9	58.3	66.7		73.9
		중 소	50.0	32.7	51.8	53.6		63.6
		서 울	79.1	82.0	87.9	68.6		77.4
		지 방	51.2	49.7	53.3	62.9		71.2

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

부동산경기 주요 지표

구분		2011.3월	4월	5월	6월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.4	100.454	100.552		0.1%	
	토지거래량(필지)	244,486	225,846	211,625		-6.3%	19.8%
주택 시장	아파트매매가격지수	237.42	238.24	238.64	238.93	0.1%	2.0%
	아파트전세가격지수	222.45	225.09	226.41	228.57	1.0%	14.3%
	중위주택가격(만원)	22,820	23,028	23,135	23,702	2.4%	5.8%
	아파트거래량(호)	59,142	55,586	48,077		-13.5%	49.6%
	분양물량(호)	17,761	29,034	35,340		21.7%	129.2%
	미분양물량(호)	77572	72232	71360		-1.2%	-35.4%

금융 관련 주요 지표

구분	2011.1월	2월	3월	4월	5월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리(%)	4.80	4.86	4.89	4.88	4.90	0.02%p	0.12%p
주택담보대출규모(십억원)	285,349	287,803	289,912	292,301	293,666	0.5%	8.5%
주택담보대출 연체율(%)	0.55	0.54	0.51	0.51	0.51	-	0.11%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준  
 주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연리(%), 기업 및 가계대출 연체율(원계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준  
 토지가격지수 2010.9.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

## II. 부동산경기

**토지시장 : 토지가격 상승세는 7개월 연속 지속되나, 거래량은 감소**  
**주택시장 : 수도권 매매가격 하락세, 지방 상승세 지속**

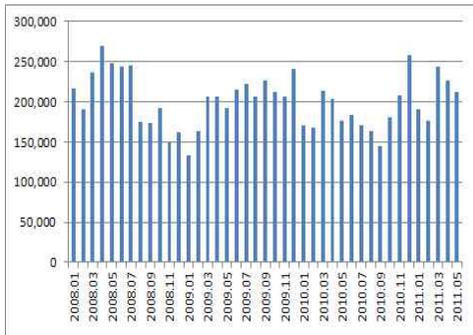
### 1. 토지시장

#### ● 토지 거래

- 2011년 5월 전국 토지거래량은 21만 1,625필지로 전월 대비 6.3% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 19.8% 증가함.
  - 면적기준으로는 194.4km가 거래되었으며, 전월 대비 3.7% 감소, 전년 동월 대비 4.0% 증가함.
  - 5월 토지거래량은 2000년대 평균(2001~2010) 23만 3,352필지의 90.7% 수준이며, 상업지역(125.3%)과 공업지역(111.0%)을 제외한 대부분이 필지기준으로 2000년대 평균 거래량을 하회함.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준으로 전월 대비 7.6% 감소, 전년 동월 대비 22.5% 증가함.
  - 면적기준으로는 전월 대비 1.3%, 전년 동월 대비 11.9% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 주거지역(-11.2%)을 제외한 모든 용도지역에서 증가하였으나, 주거지역의 감소분이 커 감소세를 견인함.
  - 반면, 상업지역(6.1%)과 개발제한지역(5.5%)에서 전월 대비 큰 폭으로 증가함.
- 거래원인별(필지기준)로는 모든 거래원인에서 전월 대비 감소함.
  - 판결(-29.6%)과 교환(-12.3%)에 의한 거래가 큰 폭으로 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로도 법인간 거래(6.6%)가 전월 대비 증가한 가운데 개인 등 그 외의 거래는 감소함.

전월 대비  
거래량은  
감소  
법인간 거래는  
소폭 증가

그림\_전국 토지거래량 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표\_토지거래량 추이

구분	2010년				2011년						
	1분기	2분기	3분기	4분기	2011년						
					1월	2월	3월	4월	5월		
전체 거래량	550,960	563,043	479,832	647,488	611,435	190,717	176,232	244,486	225,846	211,625	
개인간 거래	거래량	367,375	372,867	310,320	418,876	419,947	122,832	126,970	170,145	159,694	146,498
	비중	66.7	66.2	64.7	64.7	68.7	64.4	72.0	69.6	70.7	69.2
매매 거래	거래량	400,037	407,706	335,431	471,764	452,571	135,389	133,326	183,856	174,854	162,473
	비중	72.6	72.4	69.9	72.9	74.0	71.0	75.7	75.2	77.4	76.8

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

토지가격

토지가격 7개월 연속 상승 대전, 부산 중심의 상승세

- 2011년 5월 전국 토지가격 변동률은 전월에 이어 전월 대비 0.10% 기록하며, 상승세를 이어가고 있음.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.09%), 인천(0.06%), 경기(0.12%) 모두 상승률을 기록함. 서울은 상승폭이 2개월 연속으로 둔화되었으며, 인천은 전월과 비슷한 수준을 보임. 반면 경기는 상승폭이 소폭 확대됨.
  - 수도권 시군구 중에서는 보급자리지구의 영향을 받는 경기 하남시(0.46%)와 시흥시(0.35%)가 여전히 높은 상승률을 보임.
  - 동탄2신도시, 남양뉴타운조성사업 등의 화성시(0.26%)와 아양택지개발사업지구, 안성제4산업단지 등의 안성시(0.22%)도 비교적 높은 상승률을 보임.

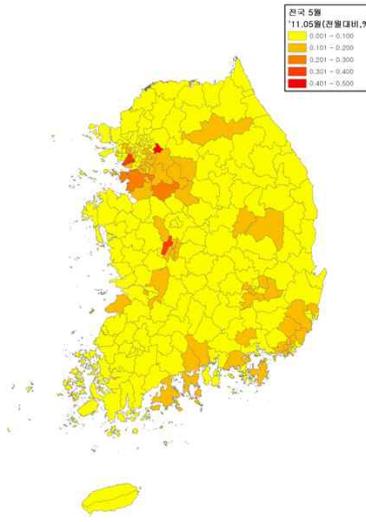
- 비수도권 지역은 대전(0.22%)과 부산(0.13%)을 제외한 대부분의 지역이 0.1%이하의 상승률을 보임.
  - 대전은 도안신도시 아파트 입주, 첫마을 성공적 분양 등의 영향으로 유성구(0.37%)를 중심으로 모든 시군구가 0.1% 이상의 상승률을 보임.
  - 부산은 전월에 이어 개발호재가 있는 강서구(0.16%)와 사상구(0.16%)를 중심으로 0.1% 내외의 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 녹지지역이 0.15%로 가장 높은 상승률을 보인 가운데 계획관리지역(0.12%)과 공업지역(0.10%)도 비교적 높은 상승률을 기록함.
  - 녹지 및 계획관리지역은 보급자리지구 등의 영향으로 상승세를 지속함.
  - 이용상황별로는 전(0.15%), 답(0.131%), 공장용지(0.12%)에서 높은 상승률을 보임.

표\_토지가격변동률 추이

구분	2010년												2011년				
	2010년												2011년				
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	
월 별	0.23	0.21	0.14	0.10	0.05	0.00	-0.01	-0.04	-0.03	0.03	0.11	0.09	0.09	0.11	0.10	0.10	
누계 (전년말대비)	0.49	0.70	0.84	0.94	0.99	0.99	0.98	0.94	0.90	0.93	1.05	0.09	0.18	0.29	0.39	0.48	

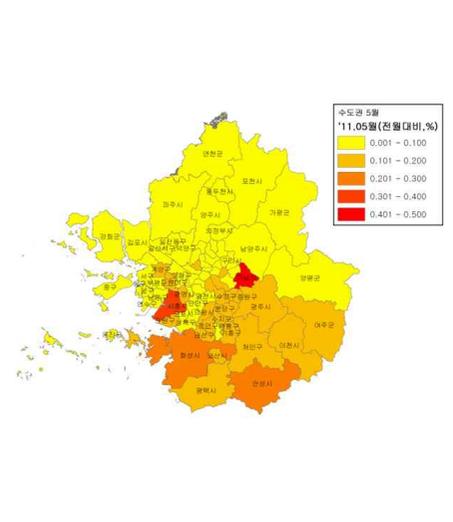
자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_전국 5월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림\_수도권 5월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

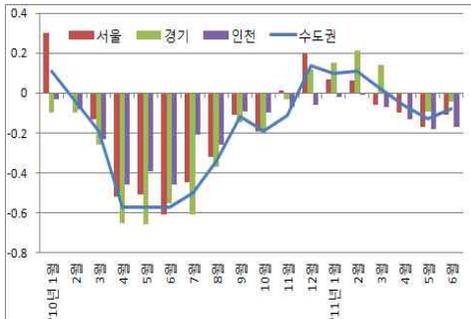
## 2. 주택시장\_가격 및 거래

### 서울/수도권 시장

- 2011년 6월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 하락하며 4개월 연속 하락세를 이어감.
  - 서울은 0.11% 하락하며 4개월 연속 하락하였고, 하락폭은 소폭 둔화됨. 경기도는 0.03% 하락하며 서울과 마찬가지로 하락폭이 둔화됨. 인천은 0.17% 하락하며, 전월과 같은 변동률을 기록함.
  - 시군구별로는 전월에 이어 5차 보급자리지구로 선정된 서울 강동구(-0.47%)와 경기 과천시(-0.79%)에서 가장 큰 폭의 하락세를 보임.
  - 경기 오산시(0.50%)는 2012년 오산시 문화갤러리가 준공되는 은계동(2.12%)과 부산동(2.13%)을 중심으로 높은 상승률을 기록함.
  - 5월에 이어 6월도 소형(-0.14%)의 하락폭이 가장 크며, 중형(-0.07%)과 대형(-0.07%)도 하락함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.65% 하락하며, 하락폭은 소폭 둔화됨.
  - 인천 서구(-5.15%), 경기 남양주시(-3.41%), 서울 금천구(-1.53%), 강남구(-1.14%), 강동구(-1.10%), 송파구(-1.09%), 경기 과천시(-0.94) 등 1% 내외의 높은 하락률을 보임.

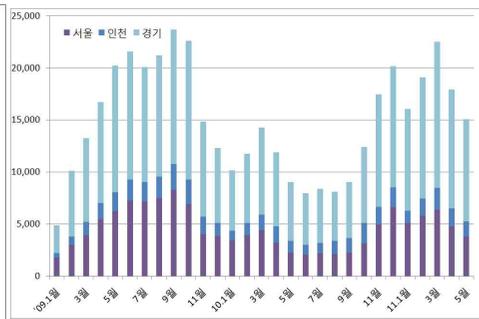
서울  
4개월 연속  
하락

그림\_수도권 월별 매매가격 변동률 추이 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_수도권 월별 아파트 실거래가 거래량 (단위 : 호)



자료 : 국토해양부

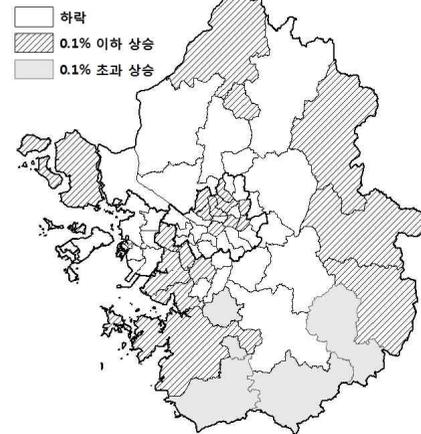
거래량  
3.22대책 이후  
2개월 연속  
감소

- 2011년 5월 거래량은 2006~2010년 5월 평균 대비 23.4% 감소하였으며, 3.22대책 이후 2개월 연속으로 거래량이 감소함.
  - 신고일 기준 2011년 5월 수도권 실거래가 거래량은 1만 5,080호로 전월 대비 15.9% 감소, 전년 동월 대비로는 57.0% 증가함.
  - 전월 대비 서울 20.5%, 인천 15.1%, 경기 14.1% 감소함. 강남3구(21.7%), 강북 14구(20.8%)는 큰 폭으로 감소한 반면 5개 신도시는 6.0% 증가함.
- 2011년 6월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.27% 상승하며, 29개월 연속 상승세를 유지하고 있으나, 상승폭은 5개월 연속 둔화됨.

전세가격  
29개월 연속  
상승,  
상승폭은  
5개월 연속  
둔화

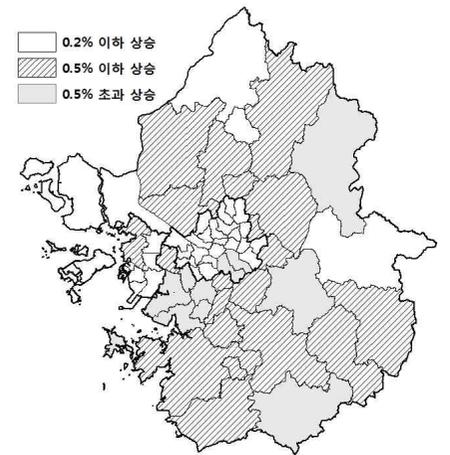
- 경기 김포시(-0.28%), 인천 연수구(-0.17%), 남동구(-0.03%), 서울 관악구(-0.01%)를 제외한 대부분의 지역이 보합세 또는 상승세를 나타냄.
- 경기 안산시(1.08%)에서 전월 대비 가장 높은 상승률을 보였으며, 군포시(0.89%), 광명시(0.85%), 광주시(0.75%) 등도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 서울은 정책에 민감하게 반응하는 서초구(0.60%), 강남구(0.53%)에서 0.5% 이상의 상승률을 보인 반면, 그 외의 지역은 0.1% 내외의 상승률을 보임. 전월세 상한제 논의에 따라 선반영 된 것으로 판단됨.

그림\_2011년 6월 수도권 매매가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_2011년 6월 수도권 전세가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

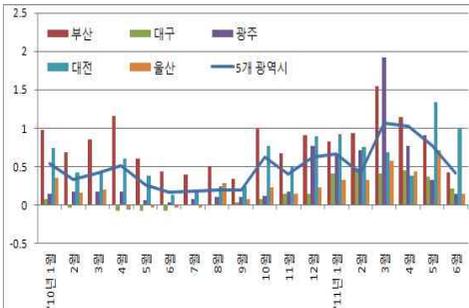
**지방광역시  
매매·전세  
동반 상승세  
유지  
상승폭은  
둔화중**

**■ 광역시/지방 시장**

- 2011년 6월 지방광역시의 아파트 매매가격은 27개월 연속 상승세를 유지하며 0.41% 상승, 상승폭은 3개월 연속 둔화됨.
  - 대전(1.00%), 부산(0.42%), 대구(0.22%), 울산(0.14%), 광주(0.14%) 모두 상승하였으나, 상승폭은 모두 둔화됨.
  - 대전은 유성구(1.17%), 서구(1.01%), 중구(1.09%)에서 1% 이상의 높은 상승률을 보임.
  - 전월에 이어 모든 규모에서 상승세가 큰 폭으로 둔화됨. 중소형에서 상대적으로 높은 가격 상승률을 보임(소형 0.54%, 중형 0.49%, 대형 0.21%).
- 전세가격 상승률은 전월 대비 0.25% 상승함. 상승폭은 6개월 연속으로 둔화되었으나, 27개월 연속 상승세는 이어가고 있음.
  - 부산(0.31%), 대구(0.33%), 대전(0.19%), 광주(0.15%), 울산(0.06%) 모두 상승폭이 둔화됨.
  - 부산은 서구(1.12%)와 동구(0.97%)에서 높은 상승률을 보인 반면, 강서구(-0.51%)는 (-)변동률을 보임.
  - 규모별로는 소형 0.31%, 중형 0.28%, 대형 0.15% 상승함.
- 5월 거래량은 1만 3,650호로 전월 대비 15.5% 감소, 전년 동월 대비 26.5% 증가함.
  - 가격상승세가 지속되고 있음에도 불구하고 5개 광역시 모두 4월보다 거래량이 감소함(부산 -19.0%, 대구 -0.8%, 광주 -26.6%, 대전 13.7%, 울산 -5.8%).

그림\_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

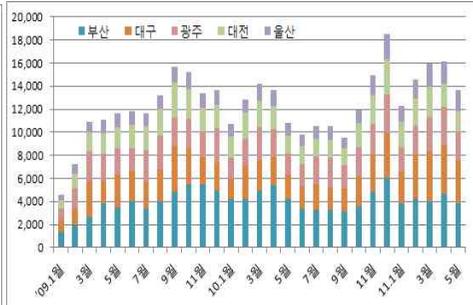
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_광역시 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



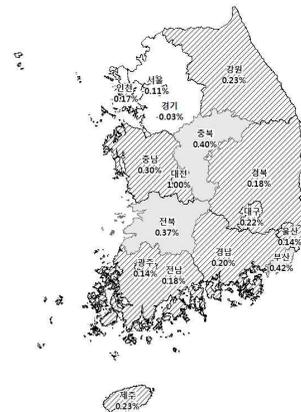
자료 : 국토해양부

**충북, 전북  
전월에 이어  
강세**

- 6월 기타지방의 아파트 매매가격도 0.26% 상승함. 28개월 상승세를 유지하고 있으며 3월 이후 3개월 연속으로 상승폭은 둔화 중
  - 충북(0.40%), 전북(0.37%), 충남(0.30%), 강원(0.23%), 제주(0.23%), 경남(0.20%), 경북(0.18%), 전남(0.18%) 순임.
  - 시지역 중에서는 충남 보령시(2.19%), 전남 나주시(1.98%), 전북 김제시(1.79%)에서 비교적 높은 상승률을 보임.
  - 규모별로는 소형 0.38%, 중형 0.29%, 대형 0.08% 상승함.
- 6월 전세가격은 전월 대비 0.26% 상승하였으며, 상승폭이 3개월 연속 둔화됨.
  - 충북(0.53%), 강원(0.46%), 충남(0.36%), 경북(0.23%), 경남(0.16%), 전북(0.15%), 전남(0.13%), 제주(0.06%) 순임.
  - 전북 남원시(3.37%), 충남 공주시(2.47%), 강원 삼척시(1.93%)에서 높은 상승세를 보임.
  - 전반적으로 기타지방은 중형에서 강세를 보임(소형 0.28%, 중형 0.29%, 대형 0.18%). 특히, 전북 남원시의 중형은 6.09%의 높은 상승률을 보임.
- 5월 거래량은 1만 9,347호로 전월 대비 10.0% 감소, 전년 동월 대비 57.1% 증가
  - 충청(-3.4%)과 제주(-39.3%)를 제외한 모든 권역에서 전월 대비 소폭 증가

그림\_2011년 6월 매매가격 변동률

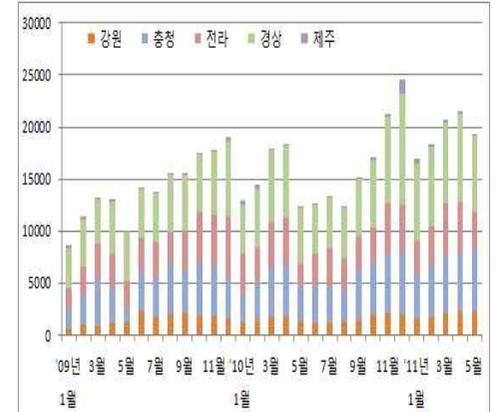
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림\_지방 월별 아파트 실거래가 거래량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

### 3. 주택시장\_공급

#### ■ 주택 인·허가 실적

2011년 1~5월  
인허가  
전년 동기 대비  
57.0% 증가

- 2011년 1~5월까지 주택건설 인·허가실적은 14만 4,401호로 전년 동기 대비 57.0% 증가함. 5개월 연속 증가세가 지속되고 있으며 지난달(58.1%) 수준의 증가세를 유지함.
  - 공공부문은 4,114호로 전년 동기 대비 32.5%, 민간부문은 14만 287호로 57.8% 증가함.
  - 5월 인·허가 실적은 3만 2,176호로 전월 대비 20.5% 감소하였으나, 전년 동월 대비로는 57.0% 증가한 수준임.
  - 유형별로는, 민간분양 13만 7,785호(95.4%), 민간임대 2,502호(1.7%), 공공임대 1,917호(1.3%), 공공분양 1,801호(1.2%), 국민임대 396호(0.3%)의 순임.
- 기타광역시 인·허가 물량은 전년 동기 대비 268.8%의 증가하며 세 자릿수 이상의 증가세가 지속됨.
  - 민간은 273.0% 증가함. 공공은 5월 들어 물량이 없었으나, 전년 동기 대비 167.9% 증가를 유지함.
  - 지난달에 비해 울산(370.1%)과 대구(151.6%)는 증가폭이 확대되었고 부산(472.1%), 대전(196.6%), 광주(87.6%)는 축소됨.
  - 광역시의 매매가격 상승에 동반하여 민간 부분의 양호한 증가세가 지속되고 있음.

기타광역시  
세자릿수 이상  
증가세 지속

표\_부문별·지역별 2011년 1~5월 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
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
2010년 1~5월	91,999	55,509	7,087	29,403	3,106	1,277	280	1,549	88,893	54,232	6,807	27,854
전년 대비 증감률	57.0	33.6	268.8	49.9	32.5	-7.4	167.9	40.8	57.8	34.6	273.0	50.4

자료 : 국토해양부

아파트  
전년 동기 대비  
60.7% 증가

- 수도권은 33.6% 증가하여 증가폭이 축소된 반면, 기타지방(49.9%)은 증가폭이 확대됨.
  - 수도권은 민간의 증가폭 감소(34.6%)의 영향이 큼.
  - 기타지방은 공공(40.8%)과 민간(50.4%) 모두 증가폭이 확대됨.
- 아파트 인·허가 실적은 7만 5,904호로 전년 동기 대비 60.7% 증가하였고 아파트의 주택도 6만 8,497호로 53.0% 증가함.
  - 아파트는 전월 대비 증가폭이 감소하였으나, 아파트외는 증가폭이 더욱 확대되는 양상을 보이고 있음.
  - 아파트 실적은 전년 동기 대비 기타광역시 465.3%, 기타지방 71.9%, 수도권 20.8% 증가함. 지방은 증가세가 확대되고 있으나 수도권은 감소 중
  - 수도권 내에서는 서울(244.0%)은 지난달에 비해 증가폭이 소폭 확대되었으나 경기(-34.9%)에서 감소폭이 크게 확대됨.
  - 아파트의 주택은 대전, 강원을 제외한 모든 시도에서 두자리수 이상 증가
- 수도권은 국민주택(85㎡ 이하) 규모만 증가, 기타광역시는 모든 규모 증가
  - 전국 기준으로는 85~135㎡ 이하 규모의 주택을 제외하고는 모든 규모에서 전년 동기 대비 두자리수 이상 증가함.
  - 그러나, 수도권은 중대형주택(85㎡ 초과)은 공급 부진(-34.5%)이 지속됨.

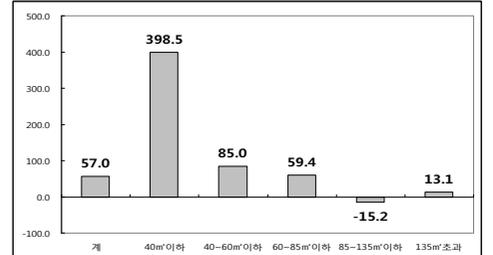
수도권 중대형  
(85㎡ 초과)  
34.5% 감소

그림\_2011년 1~5월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구분	아파트		아파트외 주택	
	2011년 1~5월	전년비 증감률	2011년 1~5월	전년비 증감률
총계	75,904	60.7	68,497	53.0
수도권	40,162	20.8	34,019	52.9
서울	17,739	244.0	14,795	99.6
인천	5,962	112.9	4,520	20.6
경기	16,461	-34.9	14,704	32.6
지방	35,742	155.6	34,478	53.2

자료 : 국토해양부

그림\_2011년 1~5월 규모별 주택건설실적 (단위 : %, 전년 동기 대비)



자료 : 국토해양부

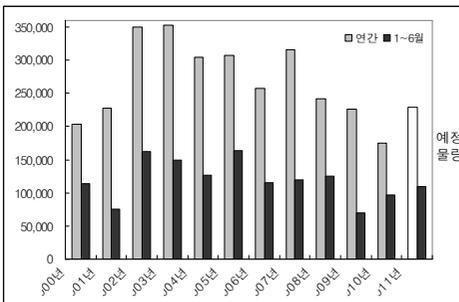
**2011년 6월  
분양물량  
전월 대비  
31.9% 감소**

■ **분양 및 미분양 물량**

- 2011년 6월 분양물량은 2만 5,000여 호로 전년 동월 대비 9.8%, 전월 대비 31.9% 감소함.
  - 예년(2000~2010년 평균) 6월 대비로는 12.5% 감소한 수준임.
  - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 29.0%, 중형(60~85㎡) 56.5%, 대형(85㎡ 초과) 14.5%로 중소형 비중이 증가함.
- 1~6월 누적 물량은 11만여호로 전년 동기 대비 13.1% 증가하였고 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 8.4% 감소함.
  - 1~6월 유형별 비중은 민간분양 71.3%, 공공임대 17.7%, 공공분양 10.2%, 민간임대 0.8%임. 민간 물량은 줄고 공공 물량은 증가함.
- 서울에서 7,000호, 경기·경남·부산·대전에서 3,000호 이상의 분양 발생
  - 서울은 구로구, 강남구, 서초구에서 50세대 이상 단지의 분양이 다수 이루어짐. 경기는 파주시, 시흥시에서 대단지 분양이 이루어짐.
- 7월 분양계획 물량은 2만 7,000여 호 수준(수도권 1만 5,000여 호, 지방 1만 2천여 호)으로 조사됨.
  - 서울 동대문구, 송파구, 경기 의정부시, 부산 민락동 등에서 분양이 예상된다.

그림\_1~6월 분양 물량 추이(전국)

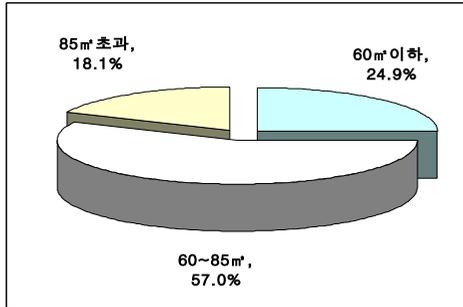
(단위 : 호)



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

그림\_2011년 1~6월 규모별 분양 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

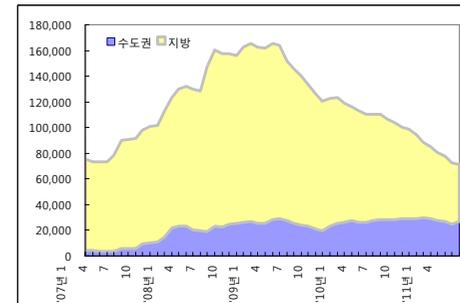
**2011년 5월  
수도권 미분양  
2,205호 증가**

- 2011년 5월 전체 미분양 물량은 전월 대비 872호(-1.2%) 감소하여 7만 1,360호를 기록함.
  - 11개월 만에 1,000호 이하의 물량이 해소되어 감소폭이 크게 늘어남.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 987호(-2.5%) 감소하여 3만 9,018호 수준임.
- 수도권은 5개월만에 다시 증가세로 돌아서며, 2,205호(8.1%) 증가하여 2만 7,033호 수준임. 준공후 미분양도 190호 증가하여 9,251호를 기록함.
  - 지방은 2,897호(-6.1%) 감소하여 4만 4,327호로 감소하였으며, 준공후 미분양은 1,177호 감소하여 2만 9,767호 수준임.
- 전월 대비 경기(1,588호), 인천(507호), 부산(366호)에서 미분양 물량이 다수 발생함.
  - 경기 평택시(1,909호), 김포시(1,250호), 인천 연수구(572호), 부산 기장군(459호), 강원 동해시(211호), 충남 서산시(199호)에서 전월 대비 미분양 물량이 크게 증가함.
  - 반면, 충북 청주시(916호), 경기 고양시(832호), 수원시(405호), 대구 달서구(446호), 경남 사천시(321호), 창원시(259호)에서는 미분양이 감소함.
- 소형(60㎡ 이하)에서 700호 증가하여 수도권은 소형도 미분양이 다수 발생할 수 있음을 보여줌. 반면, 중형(60~85㎡ 이하)은 559호, 대형(85㎡ 초과)은 1,013호 감소함.

**경기 평택시,  
김포시, 인천  
연수구에서  
미분양  
다수 발생**

그림\_미분양 물량 추이

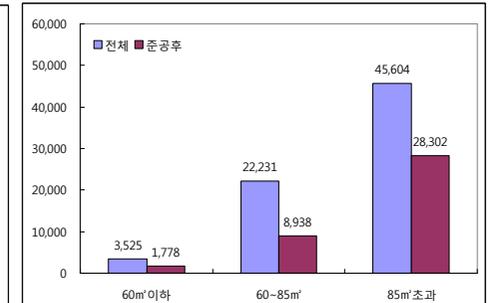
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

그림\_2011년 5월 규모별 미분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

입주물량

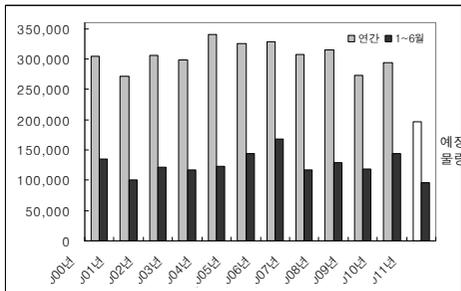
2011년 1~6월  
입주물량  
전년 동기 대비  
32.9% 감소

- 2011년 1~6월 누적 입주물량은 9만 7,000여 호로 전년 동기 대비 32.9% 감소함.
  - 예년(2000~2010년 평균) 동기 대비로는 25.1% 감소한 수준임.
  - 6월 당월 입주물량은 2만 여호로 전년 동월비 18.7% 감소, 전월 대비 4.9% 증가함. 수도권 9,000여 호, 지방 1만 1,000여 호 호 입주가 이루어짐.
- 1~6월까지 입주물량은 전년 동기 대비 수도권은 40.2%, 지방 22.8% 감소. 감소폭이 수도권은 확대된 반면 지방은 축소됨.
  - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천은 121.1% 증가, 서울 0.7% 증가하였으나, 경기에서 65.1% 감소함.
  - 지방에서는 부산(24.5%), 대전(7.9%)이 증가세로 돌아서 전월세가격 안정에 일부 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 규모별 물량(1~6월)은 전월에 이어 중대형(60㎡ 초과) 감소폭이 큼.
  - 소형(60㎡ 이하) 1.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 40.3%, 대형(85㎡ 초과) 48.5% 감소함. 대형은 지난해 물량 증가에 따른 기저효과가 존재함.
- 7월 입주예정 물량은 1만 5,000여 호로 6월보다 감소할 전망이다.
  - 수도권은 약 9,000여 호, 지방은 6,000여 호가 입주할 전망이다.
  - 연간으로는 전년 대비 33.3% 감소한 20만호 수준의 입주가 전망됨.

부산, 대전  
증가세로 전환

그림\_1~6월 입주 물량 추이(전국)

(단위 : 호)

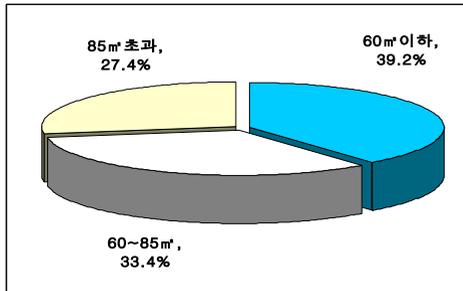


자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림\_2011년 1~6월 규모별 입주 물량 비중(전국)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

금월 주요정책 추진 동향	
● 6.29	/ 2011년 주택종합계획 확정(국토해양부)
● 6.29	/ 2011년 하반기 경제정책방향 확정(국토해양부)
● 6.29	/ 가계부채 연착륙 종합대책(금융위원회, 기획재정부, 금융감독원)
● 7.5	/ 보금자리주택 업무처리지침(국토해양부)

2011년 주택종합계획 확정(국토해양부, 6.29)

- ① 금년은 미분양(11.4월말 기준 7.2만호) 등을 감안하여 40만호를 공급(건설 인허가)할 계획
  - 40만호 중 수도권 25만호, 지방 15만호를 공급할 계획으로 부산·대전 등을 중심으로 공급물량 확대

< 금년 지역별 주택공급계획 >

구 분	'10년 실적	'11년 계획	증감
계	387천호	404천호	17천호
수도권	250	253	3
지방 광역시	37	59	22
지방 도지역	100	92	△8

- ② 임대주택은 보금자리 임대주택(9.7만호)을 포함하여 작년 실적(7.3만호)보다 4.3만호 증가한 11.6만호를 공급할 계획

< 금년 유형별 주택공급계획 >

구 분	'10년 실적	'11년 계획	증감
계	387천호	404천호	17천호
분양주택	314	288	△26
임대주택	73	116	43

- ③ 보금자리주택은 금년 총 15만호(당초 21만호)를 공급하되, 수요가 많은 수도권에 11.4만호 공급할 계획

- 15만호 중 보금자리 임대주택은 9.7만호(국민임대 3.8, 영구임대 0.7, 공공임대 5.2), 분양주택은 5.3만호를 공급

< 금년 보금자리주택 공급계획 >

계	지역별		유형별				주체별		
	수도권	지 방	임대주택				분양 주택	LH	지자체
			소계	국민	영구	공공			
150천호	114	36	97	38	7	52	53	99	51

④ 보금자리주택은 소형 위주로 공급하고, 사업방식 다양화 등을 통해 금년 물량을 차질없이 공급할 계획

- 분양주택의 70% 이상을 60㎡ 이하로 공급하는 등 소형 위주로 공급
- 분양주택 가격은 주변지역 시세 대비 일정수준(예 : 85% 내외)으로 공급할 계획

< 보금자리주택 규모별 공급계획 >

구분	분양주택		10년·분납형 임대주택	
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
현행	20%	80%	60%	40%
조정	70% (절반은 50㎡ 이하)	30% (74㎡ 중심 공급)	80%	20%

- 소형(60㎡ 이하) 보금자리 분양주택에 저소득층이 우선적으로 입주할 수 있도록 특별공급에만 적용하고 있는 소득·자산기준을 일반공급분까지 확대 적용

\* 소득·자산기준(현행)

- 전년 도시근로자 가구당 평균소득의 100% 이하
- 부동산 2.1억원 이하, 자동차 2,600만원 이하 등
- 보금자리주택 사업방식도 LH 직접건설 일변도에서 벗어나 민간 참여 허용, 민간이 신축한 다세대주택 매입, PF 사업장 활용 등으로 다양화
- 민간이 보금자리주택 건설(60~85㎡ 분양주택)과 보금자리지구 택지조성에 참여할 수 있도록 관련법률(보금자리주택 건설 특별법 국회 국토위 계류중)을 개정중
- 개정이 완료되면 내년부터 민간 공급물량(인허가 기준)이 나올 수 있을 것으로 예상
- 단기간내 공급이 가능한 다세대주택을 사전계약을 통해 민간으로 하여금 신축토록 하고 이를 LH 등에서 매입하여 임대주택으로 공급(연간 2만호)하는 방식도 금년부터 추진할 계획

⑤ 전월세 등 주택시장 안정관리를 위해 중소형주택 공급 확대 등 既 대책들(1.31, 2.11, 3.22, 5.1 등)을 차질없이 추진

- 중소형주택 공급 확대를 위해 도시형 생활주택 세대수 제한 완화(150→300세대, 7.1 시행), 다세대·연립 사업승인대상 완화(20→30세대, 7.1 시행), 저리(연 2%) 건설자금 특별지원(2.10~금년말까지) 등을 차질없이 추진
- 재건축·재개발에 따른 이주수요가 일시에 집중되지 않도록 지자체와 협력하여 사업 추진시기를 조정할 계획

\* 시도지사가 재건축·재개발 사업승인 또는 관리처분 인가시기를 1년 범위에서 조정할 수 있는 권한 부여(도시 및 주거환경정비법 국회 법사위 계류중)

⑥ 주거환경 제고를 위해 친환경주택 공급 확대, 주택관리제도 개선 등 다양한 방안도 추진할 예정

- 에너지 사용량 절감을 위해 「그린홈 개보수 및 리모델링 가이드라인」을 제시하고, 10년 이상 노후주택을 에너지 절약형으로 개보수하는 경우 주택기금에서 저리 자금을 지원할 계획
- 공동주택 장기수선계획 수립시 신규주택 수준의 에너지성능기준\*을 적용토록 하고, 고효율 에너지기자재 사용도 의무화해 나갈 방침

\* 발코니샤시, 벽체단열, 보일러, 실내창호 등에 에너지절약 설계기준 적용

■ 2011년 하반기 경제정책운용방향(국토해양부, 6.29)

- (주택거래 활성화) 투기억제 중심의 과도한 규제를 개선하고 주택공급 확충을 위한 재정지원 강화
  - 수도권(과밀억제권역)의 분양권 전매제한 기간(현행 1~5년)을 완화(1~3년, 투기과열지구 제외)
  - 노후주택 정비 및 도시재생 촉진을 위해 재건축 초과이익 환수제 완화, 뉴타운지구 기반시설 설치비 지원 확대 추진

- (전월세 시장 안정) 민간 임대사업자에 대한 지원 강화, 재정지원 확대 등을 통해 임대주택 공급 촉진
  - 수도권 임대주택사업자에 대한 세제지원\* 요건을 완화하고, 소형주택 전세 보증금은 소득세 과세 대상에서 한시 배제
  - \* 149㎡ 이하 주택을 3호 이상 임대하는 경우 양도세 중과배제 등
  - 단기간 내에 공급이 가능한 매입임대(LH공사 등)를 확대하고 국민임대주택 건설에 대한 재정지원 강화(기준단가 상향 등)
  - 1인 가구 증가추세를 감안하여 국민주택기금의 원류 등 소형주택 건설자금 지원 대상 등 확대
  - 보급자리 주택은 공급계획 총량(150만호)을 유지하면서 연도별 물량을 탄력 조정하되, 서민 수요가 많은 소형주택 위주로 공급
  - \* 분양주택 중 소형주택(60㎡ 이하) 공급 비중: (현행) 20% → (조정) 70%
- (취약계층 주거지원) 총 급여 3천만원 이하 무주택 세대주 등을 대상으로 하는 전월세 소득공제의 적용 대상을 확대
  - 저소득층의 소득수준별 국민임대주택 보증금·임대료를 차등화하는 방안 검토\*
  - \* 현재 시행 중인 시범사업에 대한 평가결과를 토대로 개선방안 마련
  - 부처별로 분산·중복 시행되고 있는 취약계층에 대한 주택개보수 사업\*을 상호 연계하여 지원의 효율성 제고
  - \* 취약계층 자가주택 개보수 사업(국토부), 기초수급자 집수리 사업(복지부)

### ■ 가계부채 연착륙 종합대책(관계부처 합동, 6.29)

- 은행 가계대출 적정증가 유도

#### ① 고위험대출 및 편중대출에 대한 관리 강화

- 고위험 주택담보대출에 대해 BIS 위험가중치 상향적용

\* 현재는 주택담보대출에 대해 위험도와 무관하게 은행별 위험가중치를 일률적으로 적용

※ 고위험 대출(例示) : 구체적인 기준은 추후 별도 마련

- ① 만기 5년 이하 일시상환 대출 중 차주의 부채비율(총대출금/연소득)이 500%를 넘는 경우
- ② 3건 이상 대출 보유자에 대한 대출

- 특정부문(예: 주택담보대출) 편중대출(예: 자기자본의 2배 초과)시 초과분에 대해 BIS 위험가중치 상향적용

⇒ 영향분석·검증을 거쳐 세부시행방안 결정

#### ② 은행 영업점 성과평가 지표개선

- 가계대출 실적에 따른 평가를 폐지하는 등 수익성 및 건전성 지표를 보강토록 지도

#### ③ 채무자의 상환능력 확인 관행 정착

- 현재 DTI 의무적용 대상대출은 전체 주택담보대출의 약 27.1% 수준(은행기준, 10.1~6월)
- 앞으로 소득증빙자료 확인 등 차주의 채무상환능력 확인을 통해 건전한 주택담보대출 관행 정착을 유도(CAMELS 반영 등)
- 자율정착 추이를 보면서 DTI 적용대상의 단계적 확대 검토

#### 은행 예대율(예금잔액에 대한 대출금잔액의 비율) 관리 강화

- 100% 초과 은행 : 100% 준수기한(13년말)을 126월말까지 1년6개월 단축 지도
- 100% 미달 은행 : 준수기한(126월말)중 다시 100%를 초과하지 않도록 지도

\* 11.3월말 현재 일반은행(13개) 예대율 : 97.1%

- 고정금리·비거치식 분할상환대출에 대한 소득공제한도를 확대하고 기타대출은 축소(신규대출부터 적용)

<주택담보대출의 이자상환공제제도 개선 방안>

구분	현행	개선안
주택보유수	무주택자	좌동
대상주택	3억이하 국민주택규모이하	좌동
상환기간	15년 이상	좌동
소득공제한도	1,000만원	<ul style="list-style-type: none"> <li>고정금리·비거치식 분할상환 대출 : 1,500만원</li> <li>기타 대출 : 500만원</li> </ul>

- 시중은행의 주택신용보증기금 출연료율 차등화
  - 고정금리·비거치식 분할상환대출에 대한 요율은 인하하고 변동금리대출에 대한 요율은 인상
    - \* (현행) 고정금리대출은 연 0.125%(거치식·비거치식 구분 없음) 변동금리대출은 연 0.260%
- 은행의 고정금리·비거치식 분할상환대출 비중 확대 유도
  - 고정금리·비거치식 분할상환대출 비중이 '16년말까지 전체 주택담보대출의 30% 수준까지 상향될 수 있도록 유도
    - 은행은 자체 정상화 연차 목표\*(예: 매년 3년주기)를 설정하고 감독당국은 이행실적을 점검
    - \* 고정금리대출 비중과 비거치식 분할상환대출 비중은 분리 운영도 가능
  - 고정금리·비거치식 분할상환 대출상품 및 혼합대출\* 상품 개발 및 활성화 유도
    - \* 대출금의 일정부분(예: 20%~50%)이 고정금리·비거치식 분할상환대출인 상품 (상기 목표대출 실적에 포함)
- 고정금리·비거치식 분할상환 대출에 대한 매입·유동화(MBS발행) 지원

- 은행의 커버드본드 발행 활성화 추진
  - 주택금융공사의 보증을 활용하는 경우 보증대상은 기초자산에 고정금리·비거치식 분할상환 대출을 일정비율(예: 20%~50%) 이상 포함
    - \* 고정금리·비거치식 분할상환 대출 증가추이를 보아가며 편입비율 확대
- MBS·커버드본드 발행여력 확대를 위한 자본금 확충
  - 고정금리·비거치식 분할상환 대출 확대 및 유동화 수요를 보면서 자본금 확충
- 변동금리부 대출에 대한 소비자 보호 강화
  - ① 변동금리 대출상품 판매시 고지의무 등 강화
    - 차주에 대한 고지가 필요한 필수사항 규정
      - ※ 고지의무사항(예시) :
        - (i) 금리·금리변동주기·금리변동사유 등 기본적 사항
        - (ii) 금리변동상품의 위험성 고지 및 차주 확인
        - (iii) 금리변동폭에 따른 차주 부담 증가액(월간, 연간)
        - (iv) 최근 5년간 최대금리 변동폭 및 부담 증가액
      - 금리변동시 충분한 사전고지 기간 부여(예: 최소 1개월전)
      - \* 현재는 서비스를 신청한자에 한해 1~2주전 고지
  - ② 변동금리 대출에서 고정금리 대출로 전환시 중도상환수수료 면제
    - \* 현재 대출약정일로부터 3년 이내 조기상환시 약 1.5% 수수료 부과
  - ③ 변동성이 낮은 COFIX(잔액기준) 연동대출을 확대하고 대출금리 변동폭을 축소하는 옵션부 대출상품 개발 유도

<금리상한 옵션 대출상품 종류>

숏기간한도(lifetime cap)	대출 전기간 중 인상한도 설정
기간한도(periodic cap)	금리조정시마다 1회 인상한도 설정
상환한도(payment cap)	금리조정시 월 상환금액 증가 한도를 설정

- CD(3개월) 등 여타 금리 연동대출에 대해서는 금리변동 상한을 제시 (금리상한 옵션 대출 상품 판매 등)토록 유도

- 금리변동주기 확대(3개월 → 6개월 또는 1년 이상) 유도

\* 통상 금리변동주기는 3개월(미국은 1년, 일본은 6개월 이상)

※ 분기별 추진계획 및 실적을 제출받아 이행상황 점검(은행 등 가능한 업권부터 先시행)

대출모집인의 불법·부정행위 등에 대해 수사 점검

- 대출모집인에 대한 전면 실태조사·불법부당행위에 대한 엄정 제재 및 필요시 법적 규제장치 마련(협회별 T/F 구성)
- 부동산 중개업소에 대해서도 대출중개 행태 및 중개 수수료 등 실태 조사 강화 등 관련 대출모집인의 불법·부당행위 엄정 제재

불법·허위광고 및 과장광고 근절

- 관련법규 준수 여부를 상시 점검하고 위규사항에 대해서는 엄중 조치
- \* 일선점포 불법·허위·과장광고에 대한 본점의 책임 강화

■ 보금자리주택 업무처리지침 개정(국토해양부, 7.4)

① 소규모 보금자리지구 관련

- 소규모 지구에 대해서는 사업시행자가 지구지정을 제안할 때 지구계획도 승인 신청하여 국토해양부장관이 지구지정시 지구계획도 포함하여 확정하도록 함.

- 소규모 지구 특성상 영구임대, 분납형 또는 전세형 임대주택 등 모든 유형의 주택 건설이 어려워 보금자리주택법령상의 분양주택과 임대주택 비율\*은 유지하는 범위 내에서 세부 유형별 주택 비율은 자율적 선택 가능

\* (보금자리주택) 전체 주택의 60% 이상(임대 35%이상, 분양 25%이상)

② 지역현안사업의 보금자리지구 추진 관련

- 도시지원시설을 중심으로 한 지역현안사업을 보금자리지구로 추진할 경우, 지역발전과 보금자리지구의 자족성 향상을 위해 지자체가 추진 중인 사업 내용을 반영할 수 있도록 함.



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>