

월간 건설경기 동향



2008 11

- ☑ 2008년 9월 국내 건설수주는 공공부문이 토목수주의 증가로 8월에 이어 호조(전년 동월 대비 8.0% 증가)를 보였으나, 민간부문이 주택수주 침체로 크게 부진(전년 동월 대비 48.0% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 35.5% 감소한 6조 7,694억원을 기록함.
- ☑ 2008년 9월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 6.5%, 17.7% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 15.0% 증가함.
- ☑ 2008년 9월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 기저효과로 전년 동월대비 130.4% 증가하였으나, 재개발 수주가 크게 부진(전년 동월비 -64.6% 기록)하여 전체적으로 전년 동월 대비 58.7% 감소함.
- ☑ 2008년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 19.0p나 감소한 31.1을 기록해 CBSI 조사가 시작된 이래 사상 최저 수준을 기록함.
- ☑ 아파트 가격 변동률 4개월 연속 하락 및 하락폭 확대
 - 7월 -0.05%, 8월 -0.08%, 9월 -0.16%, 10월 -1.19% 기업뿐만 아니라 가계도 유동성 확보에 주력한 결과.
- ☑ 부동산시장 관련 모든 지표 전월대비 (-)변동률 기록
 - 가격(전세, 매매), 거래, 분양(실적, 계획) 등 모든 지표들이 (-) 변동률을 보임.
- ☑ 부동산시장의 장기침체와 이로인한 실물경기 위축 우려로 인한 연이은 대책(10.21, 11.3) 발표

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 9월 국내 건설수주는 공공부문이 토목수주의 증가로 8월에 이어 호조(전년 동월 대비 8.0% 증가)를 보였으나, 민간부문이 주택수주 침체로 크게 부진(전년 동월 대비 48.0% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 35.5% 감소한 6조 7,694억원을 기록함.

2008년 9월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 9월	6,769.4	2,528.3	1,625.2	903.1	4,241.1	795.5	3,445.6	2,420.8	4,348.7	1,761.5	2,587.2
증감률	-35.5	8.0	27.7	-15.4	-48.0	-30.8	-50.9	-0.1	-46.2	-70.4	21.2
2008 1월~9월	76,200.5	24,634.3	13,736.3	10,898.0	51,566.2	9,727.4	41,838.7	23,463.8	52,736.7	29,195.2	23,541.5
증감률	-7.3	17.0	-1.2	52.4	-15.7	1.9	-19.0	0.1	-10.3	-21.6	9.2

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 기저효과의 영향으로 건축수주가 전년 동월대비 15.4% 감소하였으나, 토목수주가 대형 토목공사 물량의 증가로 호조(전년 동월 대비 27.7% 증가)를 보여 전체적으로 전년 동월 대비 8% 증가한 2조 5,283억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 대형 토목공사 수주물량의 증가로 전년 동월 대비 27.7% 증가한 1조 6,252억원을 기록함.
 - 공공 건축수주는 비주택 건축수주가 호조를 보였으나(전년 동월 대비 35.3% 증가), 주택 건축수주가 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 57.2% 감소하여 전체적으로 15.4% 감소한 9,031억원을 기록함.
- 민간부문은 토목수주가 기저효과의 영향으로 감소(전년 동월비 30.8% 감소)하

고 건축수주가 주택수주 침체로 크게 부진(전년 동월비 50.9% 감소)하여 전년 동월 대비 48.0% 감소한 4조 2,411억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 30.8% 감소하였으나, 작년 9월 물량이 많은데 따른 기저효과의 영향이었으며, 수주액 자체는 평년수준인 7,955억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 비주거용 건축 수주가 호조(전년 동월 대비 17.0% 증가)를 보였으나, 주택경기 침체로 주거용 건축수주가 크게 감소(전년 동월비 71.8% 감소)하여 전년 동월대비 50.9% 감소한 3조 4,456억원을 기록함.

- 1~9월 국내 건설수주의 누계실적은 토목수주가 전년 동기 대비 0.1% 소폭 증가하였으나, 주택 수주의 침체(주거용 건축수주 전년 동기 대비 21.6% 감소)로 건축수주가 부진(전년 동기 대비 10.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 7.3% 감소한 76조 2,005억원을 기록함.
- 토목수주의 1~9월 수주 누계액은 공공 부문이 전년 동기비 1.2% 감소하였으나 민간수주가 전년 동기비 1.9% 증가하여 전체적으로 전년과 비슷한 수준(전년 동기 대비 0.1% 증가)인 23조 4,638억원을 기록함.
- 건축수주는 비주거용 수주 실적이 전년 동기 대비 9.2% 증가하였으나, 주거용 건축수주 실적이 크게 부진(전년 동기 대비 21.6% 감소)하여 전년 동기 대비 10.3% 감소한 52조 7,367억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 9월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 6.5%, 17.7% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 15.0% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 9월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 6.5% 증가하여 지난 3월부터 시작된 증가세를 이어 갔으며, 민간부문도 전년 동월 대비 17.7% 증가함.

- 공종별로는 건축부문이 전년 동월 대비 12.7% 증가하였으며 토목부문(플랜트포함)도 전년 동월 대비 19.5% 증가함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.1	08.2	08.3	08.4	08.5	08.6	08.7	08.8	08.9	
건설기성 (경상금액 기준)	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.8	4.3	7.7	7.4	10.2	8.2	15.0	
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	3.7 (1/4분기)		1.6 (2/4분기)		-0.1 (3/4분기)		0.4 (4/4분기)		-1.1 (1/4분기)		-1.2 (2/4분기)		-0.9 (3/4분기)									

자료: 통계청(2008. 8월 9월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/~2/4분기 잠정치, 3/4분기 속보치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 3/4분기 국민계정 속보치에 의하면 지난 2/4분기의 감소세(전년 동기 대비 1.2% 감소)를 이어 2008년 3/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)도 전년 동기 대비 0.9% 감소하여 마이너스 성장을 지속함.
- 공종별로 토목 투자의 전년 동기 대비 증가율은 2007년 3/4분기부터 2008년 2/4분기까지 4분기 연속 감소세를 기록하였으며, 주거용 건설 투자의 경우 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록, 외환위기 이후 최장기간 감소세를 지속함.
- 토목 투자의 경우 2007년 공공공사 조기발주와 함께 2008년 새정부 출범으로 인한 발주 지연으로 2007년 3/4분기부터 총 4분기 연속 전년 동기 대비 증가율의 감소세가 지속됨.
- 주거용 건설 투자는 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록해 외환위기 이후 가장 오랫동안 감소세를 지속함.
- 주거용 건설 투자의 부진으로 건물 건설 투자가 2008년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기 대비 0.3%, 1.8%가 감소함.

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2008년 9월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 기저효과로 전년 동월대비 130.4% 증가하였으나, 재개발 수주가 크게 부진(전년 동월비 -64.6% 기록)하여 전년 동월 대비 58.7% 감소함.
- 재건축 수주는 지난 2007년 9월 수주 실적이 저조한데 따른 기저효과로 전년 동월 대비 130.4% 증가하였으며 수주액은 평년 수준인 1,5871억원을 기록함.
- 반면, 재개발 수주는 지난 6월의 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 64.6% 감소한 7,733억원을 기록함.
- 재건축·재개발 수주의 1~9월까지 누적실적은 재개발 실적이 부진(전년 동기비 8.3% 감소)하여 전년 동기 대비 1.4% 감소한 11조 3,189억원을 기록함.

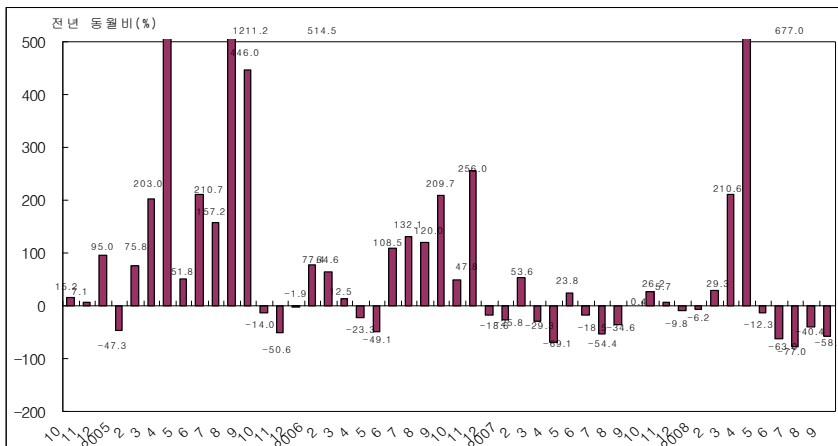
9월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
9월 증감률	130.4	-64.6	-58.7
1월~9월 증감률	32.5	-8.3	-1.4

자료 : 한국건설산업연구원

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

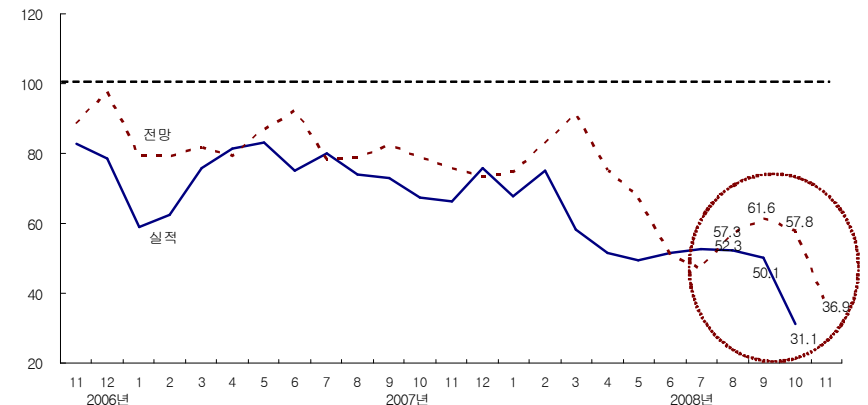


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 19.0p나 감소한 31.1을 기록해 CBSI 조사가 시작된 이래 사상 최저 수준을 기록함.
- CBSI 지수는 올 초 자재값 급등, 미분양 증가 지속 등의 영향으로 지난 4월부터 9월까지 6개월 연속 50선에 머물렀음.
- 지수가 6개월 연속 저조했으므로 10월에는 통계적 반등, 계절적 요인, 10.21대책 등의 영향으로 지수가 소폭 상승할 수도 있었는데, 다시 지수는 19.0p 급락한 31.1을 기록해 동 조사가 시작된 '01년 5월 이래 사상 최저치를 기록함(기존 최저치 2004년 8월 36.5).
- 이렇게 지수가 급락해 사상 최저치를 경신한 것은 국내외 금융 및 실물경제 위기, 미분양 주택 적체로 인한 중견·대형업체의 유동성 위기감 고조, 향후경제 일반 및 주택·비주거 건축시장의 침체 장기화 우려 등이 반영된 결과로 판단됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체가 전월 대비 22.2p 하락

했으며, 특히 중견업체가 26.6p 하락하여 지수하락을 주도한 가운데, 중소기업체는 상대적으로 소폭(6.5p) 하락하는데 그침.

- 대형업체 지수는 전월대비 22.2p 하락한 44.4를 기록했는데, 이는 지난 2006년 8월에 33.3을 기록한 이후 가장 낮은 수치임.
- 중견업체 지수는 전월대비 26.6p 하락한 17.9를 기록했는데, 이는 지난 6월의 사상 최저치 34.5를 16.6p나 경신하는 수치로 중견업체의 체감경기가 사상 최악 수준임을 의미함.
- 반면, 중소기업체는 전월대비 6.5p 하락하는데 그쳐(지수 30.6), 중견, 대형업체에 비해서는 상대적으로 체감경기 침체수준 악화 정도가 양호했음.
- 이를 볼때 최근 국내외 금융, 실물경제 위기, 미분양 급증 등의 영향이 중소기업체보다는 중견, 대형업체에게 상대적으로 더 큰 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨.

■ 아파트 가격 변동(10월) 및 거래량(9월)

- ▶ 정부의 경기활성화를 위한 각종 대책에도 불구하고 경기침체 등의 영향으로 지난 7월부터 하락세 유지 및 하락폭 증대
- 10월 전국 아파트가격 변동률은 전월보다 1.19% 하락.
 - 10월 전국 아파트 매매가격은 1.19% 하락, 전세가격은 0.48% 하락
 - 기존 개발호재 지역(인천, 군산 등)들은 최근까지 경기악화에도 불구하고 가격상승세를 유지하였으나 금월(10월)들어 하락세로 전환됨.
 - 전세시장은 전세계적인 금융위기와 국내 경기침체 등의 영향으로 매매시장과 더불어 동반 하락세(-0.48%)를 보이고 있으며, 서울의 경우 송파지역의 대량 입주물량의 영향을 받은 강동(-3.77%), 송파(-3.19%) 지역은 큰 폭의 하락률을 기록.
- 최근의 아파트 가격변동은 개발호재의 여부 및 가격유형(전세, 매매)에 상관없이 아파트 가격변동률이 하락을 보이고 있음.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

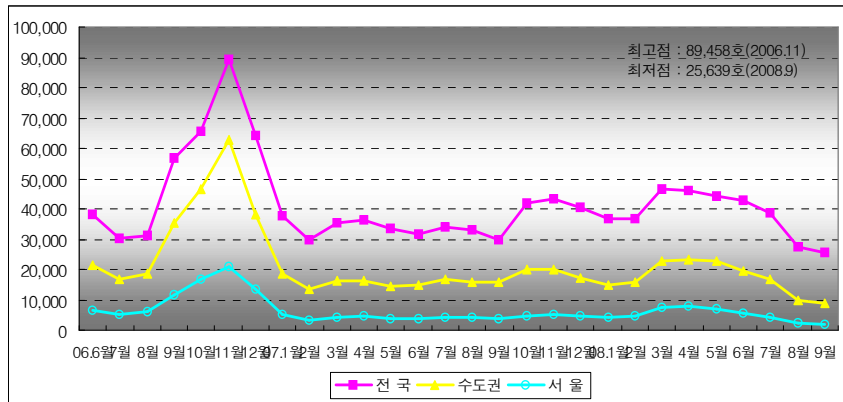
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년		2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	1~10월 (누계)
	1~10월	연간											
전국	2.21	2.45	0.28	0.42	0.59	0.6	0.51	0.28	-0.05	-0.08	-0.16	-1.19	0.97
서울	1.76	2.11	0.4	0.67	0.83	0.81	0.54	0.18	-0.22	-0.17	-0.27	-1.63	0.91
경기도	2.32	2.26	0.12	0.17	0.36	0.43	0.37	0.15	-0.21	-0.25	-0.33	-1.63	-1.29
부산	1.68	2.19	0.33	0.45	0.73	0.64	0.7	0.5	0.39	0.37	0.35	0.15	4.68
대구	-2.06	-2.44	-0.09	-0.06	-0.11	-0.09	-0.24	-0.09	-0.13	-0.19	-0.14	-0.25	-1.63
인천	11.3	14.28	1.01	1.04	1.41	1.48	1.92	1.74	1.3	0.66	0.53	-0.22	10.81
광주	1.6	1.85	0.19	0.17	0.17	0.2	0.26	0.25	0.1	0.08	0.05	0.09	1.99
대전	-1.74	-1.9	0.06	-0.08	-0.09	0.02	0.1	-0.01	-0.08	-0.01	-0.05	-0.01	-0.17
울산	4.19	3.88	-0.07	0.02	0.06	0.15	0.01	-0.03	-0.27	-0.02	-0.01	-0.18	-0.19

자료 : 부동산114(주)

- 2008년 9월 전국 아파트 거래량은 2만 5,639호로 전월 2만 7,233호 보다는 약 1,600호 가량 감소, 전년 동기간 거래량인 2만 9,966호보다 14.4% 감소
- 수도권은 전월대비 12.1%(1,185건), 전년동월대비 45.0%(7,067건) 감소
- 지방은 전월대비 2.3%(409건) 감소하였으며, 전년동월에 대비해서는 19.2%(2,740건) 증가함.

월별 지역별 아파트 거래량



자료 : 국토해양부

아파트 거래량

구 분	2007년 9월	2008년 8월	2008년 9월	전월대비	동월대비
전 국	29,966	27,233	25,639	-5.9	-14.4
수도권	15,701	9,819	8,634	-12.1	-45.0
지방	14,265	17,414	17,005	-2.3	19.2
서울	3,852	2,441	1,643	-32.7	-57.3
강남3구	448	323	263	-18.6	-41.3
강북14구	2,251	1,008	653	-35.2	-71.0
5개 신도시	934	720	517	-28.2	-44.6
6대 광역시	9,327	8,557	7,832	-8.5	-16.0

■ 공동주택 분양실적(10월) 및 계획(11월)

- 전국 공동주택 10월 분양실적은 1만 9,538호로 전월 2만 1,589호에 비해 9.5% (2,051호)가 감소하였으며, 전년동월(2007. 10 : 2만 1,846호)에 비해서는 10.6% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 0.4%가 증가하였으나, 서울, 인천 등에서 분양 물량이 증가하였으나, 경기도에서 47.8%의 감소를 보임. 비수도권은 전월대비 27.1%의 감소를 보임.
- 지난달에 조사한 9월 분양계획 물량 3만 458호에 비해서는 약 1만호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 64.1% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분	10월		10월까지 누계	
	'07년	'08년	'07년	'08년
합 계	21,846	19,538	203,332	217,190
수도권	소 계	9,541	13,889	97,385
	서울	2,694	4,931	18,303
	인천	-	2,052	15,796
	경기	6,847	6,906	63,286
비수도권	12,305	5,649	105,947	102,109

자료 : 국토해양부

- 11월 전국 분양계획은 2만 9,812호로 최근의 경기침체로 인하여 10월 분양계획물량(3만 458호)보다 축소되는 것으로 나타남.
- 수도권은 1만 5,398호, 지방은 1만 4,414호의 물량이 분양예정임.

공동주택 분양계획

구 분	10월 실적	10월	11월		
			분양	임대	조합
합 계	19,538(-9.5)	29,812(-2.1)	15,243	9,422	5,147
수도권	소 계	13,889(0.4)	15,398(-8.7)	5,421	5,520
	서울	4,931(727.3)	7,266(32.7)	1,422	2,425
	인천	2,052	2,168(-13.4)	2,168	-
	경기	6,906(-47.8)	5,964(-32.8)	1,831	3,095
비수도권	5,649(-27.1)	14,414(6.0)	9,822	3,902	690

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음. ()은 전월대비 증감률임.

자료 : 국토해양부

■ 정책동향

▶ 10.21대책(가계 주거 부담 완화 및 건설부문 유동성 지원 및 구조조정 방안)

- 실물경제에서 가장 핵심 요소인 부동산, 건설 부문을 지원하기 위해 건설사 보유 미분양 아파트와 택지 매입 등 건설 부문에 최대 9조 2,000억원 상당의 유동성 긴급 투입 계획 발표.
- 우선 3조원을 투입하여 주택건설 사업자가 보유한 토지를 역경매 방식으로 매입하기로 함. 건설사 부실의 핵심 미분양 아파트도 내달부터 2조원 범위 내에서 대한주택보증을 통해 매입함.
- 주택 거래 위축과 금리 부담으로 고통 받는 가계를 위해 주택담보대출 만기를 연장하고, CD금리 안정화를 유도해 대출 금리도 낮추기로 함.
 - 이 밖에 투기지역에서 처분조건부 대출의 상환 기간을 1년에서 2년으로 연장하고, 일시적 1가구 2주택자의 중복 보유 허용 기간도 지방에서 전국으로 확대

가계 주거 부담 완화 및 건설 부문 유동성 지원 방안

지원 대책	내용
가계 부담 완화	· 처분조건부 대출 상환기간 연장 · 불합리한 처분/축소조건부 대출 · 일시적 1가구 2주택 중복보유 허용 기간 확대 · 가계대출 부담 완화 · 투기지역, 투기과열지구의 합리적 조정 · 매입임대 사업자에 대한 주택자금 지원 확대
건설 부문 유동성 지원 (시장 원리 바탕)	· 건설사 회사채 유동화 지원 · 민간 부동산 펀드 조성 지원 · 담보대출이 허용되는 미분양 아파트 범위 확대 · 채권 금융회사 주도의 건설사 금융지원
건설 부문 유동성 지원 (공공 부문 활용)	· 환매조건부 미분양 주택 매입 · 공동택지 제3자 전매 허용 · 공동택지 계약해제 제한적 허용 · 주택건설사업자 보유토지 매입 · 신용보증기금을 통한 지원

▶ 11.3 경제종합대책(건설·부동산 부문)

- 11.3 대책 중 건설, 부동산 대책의 주요 내용은 재건축 규제 완화와 투기지역, 투기과열지구 해제, 지방 미분양 아파트 양도소득세 감면 등임.
 - 경기 부양을 위하여 재건축 등 부동산 관련 규제를 대폭 풀고, 투기지역과 투기과열지구도 대부분 해제하기로 함.
- 지방 미분양 주택을 줄이기 위해 향후 2년 안에 매입한 지방 미분양 주택에 대해서는 양도세를 부과하지 않기로 함.
- 부동산 경기 활성화를 위하여 임대주택 의무 비율을 없애고 소형주택 의무 비율도 완화하고, 재정 지출을 늘리기로 함.

11.3 경제 종합대책(건설·부동산 부문) 주요 내용

구분	주요 내용	시행 시기
재건축 규제 완화	· 소형의무비율(85㎡ 이하 60% 이상) 탄력 적용 · 용적률 법정 상한선(최대 300%)까지 허용 · 계획 용적률 초과분의 30~50%는 보금자리 주택 공급	2008년 11월 2009년 1월 2009년 1월
양도세 완화	· 향후 2년 내 취득한 지방 미분양은 일반세율(9~36%) 적용, 장기보유 특별공제(10년 간 최대 30%) 허용 · 1주택자 지방 주택 취득시 1주택자로 인정(지방 주택은 종과 배제) · 1세대 1주택 거주 요건 완화(서울, 과천, 신도시만 2년 유지)	2008년 11월
분양권 전매	· 수도권 분양 아파트 전매제한 기존 분양분에도 소급 적용 · 과밀억제권역 : 계약 후 5~7년, 기타 지역 : 3~5년	2008년 11월
투기지역 해제	· 강남 3구 제외한 주택·토지 투기지역, 투기과열지구 전면 해제	2008년 11월
건설사 지원	· 관공공사 대금 채권에 대해 신보가 업체당 300억원까지 보증 · 토지공사 공동택지 연체 이자 부담 경감	2008년 11월

건설경기동향 및 전망 TFT

- 이홍일 연구위원, 박철한 연구원
- 김현아 연구위원, 엄근용 연구원