

# 월간 건설경기 동향



## 2008 12

- ☑ 2008년 10월 국내 건설수주는 민간부문뿐만 아니라 공공부문의 동반 부진으로 전체적으로 전년 동월 대비 21.5% 감소한 9조 7,222억원을 기록함.
- ☑ 2008년 10월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 19.8%, 1.7% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 8.0% 증가함.
- ☑ 2008년 10월 재건축·재개발 수주는 부동산 경기 침체로 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진(전년 동월 대비 각각 39.9% 70.3% 감소)하여 전년 동월 대비 56.8% 감소함.
- ☑ 2008년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 사상 최저치를 기록했던 전월대비 다시 16.5p나 하락한 14.6을 기록해 사상 최저치를 재갱신하며 극심한 침체를 보임.
- ☑ 아파트 가격 변동률은 5개월 연속 하락했으며, 하락폭은 다소 둔화됨.
  - 지역별, 규모별에 따라 하락폭의 크기가 차별적으로 나타남.
- ☑ 경기침체의 영향으로 부동산시장 관련 지표들이 지속적으로 (-)변동률을 나타냄.

## ■ 건설경기 선행지표\_건설수주

- 2008년 10월 국내 건설수주는 민간부문뿐만 아니라 공공부문 역시 부진하여 전체적으로 전년 동월 대비 21.5% 감소한 9조 7,222억원을 기록함.

2008년 10월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 10월	9,722.2	3,324.6	1,518.4	1,806.2	6,397.6	2,761.9	3,635.7	4,280.3	5,441.8	2,852.6	2,589.2
증감률	-21.5	-17.5	-18.1	-17.0	-23.4	233.1	-51.7	59.5	-43.9	-59.2	-4.4
2008 1월~10월	85,922.6	27,958.9	15,254.8	12,704.1	57,963.7	12,489.4	45,474.4	27,744.1	58,178.5	32,047.8	26,130.8
증감률	-9.2	11.5	-3.2	36.2	-16.6	20.4	-23.1	6.2	-15.1	-27.5	7.7

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 토목수주가 부진(전년 동월 대비 18.1% 감소)한 가운데, 기저효과의 영향으로 건축수주가 전년 동월 대비 17.0% 감소하여 전체적으로 전년 동월 대비 17.5% 감소한 3조 3,246억원을 기록함.
  - 공공 토목수주는 도로 및 교량 수주의 감소로 전년 동월대비 18.1% 감소한 1조 5,184억원을 기록함.
  - 공공 건축수주는 공공 비주택 건축수주가 큰 호조를 보였으나(전년 동월 대비 85.7% 증가), 주택 건축수주가 기저효과의 영향으로 58.6% 감소하여 전체적으로 17.0% 감소한 1조 8,062억원을 기록함.
- 민간부문은 토목수주가 대규모 기계설비 수주의 증가로 호조(전년 동월비 233.1% 증가)를 보였으나, 주택경기 침체 지속 및 국내 경기 침체 가속화로 건축수주가 크게 부진(전년 동월 대비 51.7% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 23.4% 감소한 6조 3,976억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 대규모 기계설비 수주의 증가로 전년 동월 대비 233.1% 증가하여 최근 2년간 가장 큰 규모인 2조 7,619억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 10월 국내 경기 침체에 따라 비주거용 건축 수주가 지난 2006년 11월 이후 가장 낮은 수주액인 1조 4,247을 기록하였으며, 주거용 건축수주 또한 크게 감소(전년 동월비 59.4% 감소)하여 전년 동월대비 51.7% 감소한 3조 6,357억원을 기록함.
- 1~10월 국내 건설수주의 누계실적은 토목수주가 민간부문의 호조로 전년 동기 대비 6.2% 증가하였으나, 주택 수주의 침체(주거용 건축수주 전년 동기 대비 27.5% 감소)로 건축수주가 부진(전년 동기 대비 15.1% 감소)하여 전체적으로 전년 동기 대비 9.2% 감소한 85조 9,226억원을 기록함.
- 토목수주의 1~10월 수주 누계액은 공공 부문이 전년 동기비 3.2% 감소하였으나 민간수주가 전년 동기비 20.4% 증가하여, 전체적으로 전년 동기 대비 6.2% 증가한 27조 7,441억원을 기록함.
- 건축수주는 비주거용 수주 실적이 전년 동기 대비 7.7% 증가하였으나, 주거용 건축수주 실적이 크게 부진(전년 동기 대비 27.5% 감소)하여 전년 동기 대비 15.1% 감소한 58조 1,785억원을 기록함.

## ■ 건설경기 동행지표\_건설기성 및 건설투자

- 2008년 10월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 19.8%, 1.7% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 8.0% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 10월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 19.8% 증가하여 지난 3월부터 시작된 증가세를 이어 갔으며, 민간부문도 전년 동월 대비 1.7% 증가함.
- 공종별로는 토목부문(플랜트포함)이 전년 동월 대비 24.2% 증가하였으며 건축 부분은 보험세를 기록함.

## 건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	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	08.10
건설기성 (경상금액 기준)	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	14.8	8.0
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)		-1.3 (3/4분기)								

자료: 통계청(2008. 9월 10월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/~3/4분기 잠정치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 3/4분기 국민계정 잠정치에 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 1.3% 감소하여 마이너스 성장을 지속하였으며 감소세가 확장(1.1%→1.2%→1.3%)되는 양상을 보임.
- 공종별로 토목 투자의 전년 동기 대비 증가율은 2007년 3/4분기부터 2008년 3/4분기까지 5분기 연속 감소세를 기록하였으며, 주거용 건설 투자의 경우 2007년 2/4분기부터 2008년 3/4분기까지 총 6분기 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 5분기 연속 전년 동기 대비 증가율의 감소세가 지속됨.
- 주거용 건설 투자는 2007년 2/4분기부터 2008년 3/4분기까지 총 6분기 연속 감소세를 기록해 외환위기 이후 가장 오랫동안 감소세를 지속함.

## ■ 재건축재개발 수주 동향

- 2008년 10월 재건축·재개발 수주는 부동산 경기 침체로 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진(전년 동월 대비 각각 39.9% 70.3% 감소)하여 전년 동

월 대비 56.8% 감소함.

- 재건축 수주는 각종 규제완화에도 불구하고 부동산 경기 침체에 따라 수주가 감소하여 전년 동월 대비 33.9% 감소한 5,392억원을 기록함.
  - 재개발 수주는 전년 동월비 70.3% 감소한 4,068억원을 기록, 5월의 감소세를 지속함.
- 재건축·재개발 수주의 1~10월까지 누적실적은 재개발 실적이 부진(전년 동기비 16.1% 감소)하여 전년 동기 대비 10.3% 감소한 12조 2,649억원을 기록함.

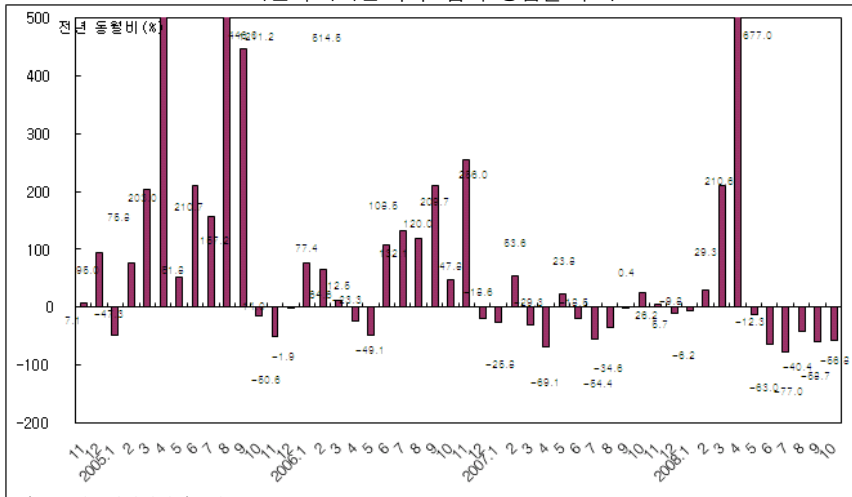
10월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
10월 증감률	-33.9	-70.3	-56.8
1월~10월 증감률	12.9	-16.1	-10.3

자료 : 한국건설산업연구원

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

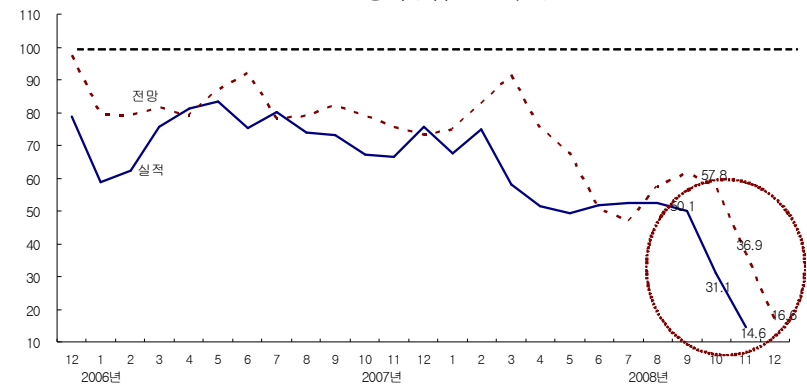


자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 건설기업 체감경기

- 2008년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 사상 최저치를 기록했던 전월 대비 다시 16.5p나 하락한 14.6을 기록해 사상 최저치를 재갱신하며 극심한 침체를 보임.
- CBSI 지수는 올 초 자재값 급등, 미분양 증가 지속 등의 영향으로 지난 4월부터 9월까지 6개월 연속 50선에 머무른 후 10월에는 건설업체의 유동성 위기 심화로 다시 19.0p 급락한 31.1을 기록해 동 조사가 시작된 '01년 5월 이래 사상 최저치를 기록함.
- 11월 들어 지수는 다시 전월 대비 16.5p 급락한 14.6을 기록해 사상 최저치를 한달만에 재갱신했으며, 지난 2개월 동안 지수는 무려 35.5p 하락함.

< 경기종합 BSI 추이 >



- 지수가 2개월 동안 35.5p 급락한 것 역시 단기간 사상 최대의 낙폭인데, 그야말로 건설업 체감경기는 사상 최악상황을 맞이하고 있음.
- 이는 준공 후 미분양 증가에 따라 건설업 유동성 위기가 더욱 심화되고 있고, 대주단 협약 진행에도 불구하고 유동성 위기에 대한 불안감이 전혀 해소되지 않은 결과로 해석됨.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체가 전월 대비 무려 36.7p나 하락하여 지수하락을 주도한 가운데, 전월에 사상 최저치를 기록한 중견업체도 다시 0.7p 하락했으며, 중소기업 역시 10.9p 하락함.
- 대형업체 지수는 전월대비 무려 36.7p나 하락하며 지수하락을 주도했는데, 지수가 한 자릿 수인 7.7에 불과하여 기존 사상 최저치를 25.6P나 갱신하는 최악 상황을 나타냄(기존의 최저치는 2004년 10월의 33.3임).
- 지난 10월 26.6p나 하락하여 사상 최저치인 17.9를 기록한 중견업체 지수도 다시 전월대비 0.7p 하락한 17.2를 기록해 사상 최저치를 재갱신함.
- 중소기업 역시 전월대비 10.9P 하락한 19.7을 기록해 지난 6월의 사상 최저치인 26.5를 6.8p 재갱신함.
- 결국, 11월 건설기업 경기실사지수는 규모에 관계없이 대형, 중견, 중소 모든 업체가 사상 최저치를 재갱신하는 사상 최악의 상황을 보였음.

## ■ 아파트 가격 변동(11월) 및 거래량(10월)

▶ 경기침체 등의 영향으로 하락세 지속, 하락폭은 소폭 둔화

- 11월 전국 아파트가격 변동률은 전월보다 0.96% 하락.
  - 11월 전국 아파트 매매가격은 0.96% 하락, 전세가격은 0.91% 하락
  - 하락세는 지방에서보다 상대적으로 매매가격이 비싼 수도권에서 더 크게 나타남.
  - 개발호재 지역(인천, 군산, 연기 등)도 두달 연속 하락세를 지속하고 있으나 수도권의 하락폭에 비해서는 낮은 수준임(하락폭은 수도권>개발호재 지역>기타지방 순임).
  - 규모별로는 66~99㎡ 크기의 아파트에서 가장 낮은 하락폭을 보임(66㎡ 미만>132~165㎡>99~132㎡>66~99㎡).
- 최근의 아파트 가격변동은 개발호재의 여부 및 점유유형(전세, 매매)에 상관없이 가격이 하락세를 나타내고 있으나, 하락폭에 있어서는 규모별, 지역별에 따라 약간씩의 차이를 보임.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

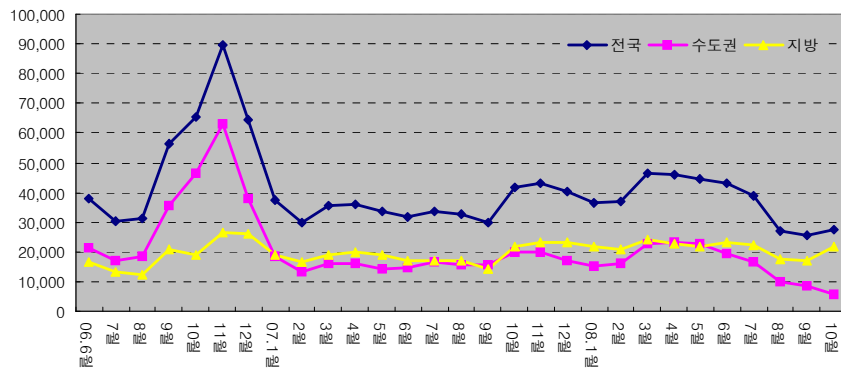
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년		2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 (누계)
	1~11월	연간												
전국	2.04	2.45	0.28	0.42	0.59	0.6	0.51	0.28	-0.05	-0.08	-0.16	-1.19	-0.96	-0.28
서울	1.53	2.11	0.4	0.67	0.83	0.81	0.54	0.18	-0.22	-0.17	-0.27	-1.63	-1.32	-0.81
경기도	1.97	2.26	0.12	0.17	0.36	0.43	0.37	0.15	-0.21	-0.25	-0.33	-1.63	-1.17	-2.7
부산	1.94	2.19	0.33	0.45	0.73	0.64	0.7	0.5	0.39	0.37	0.35	0.15	-0.1	4.61
대구	-2.23	-2.44	-0.09	-0.06	-0.11	-0.09	-0.24	-0.09	-0.13	-0.19	-0.14	-0.25	-0.34	-2.22
인천	12.66	14.28	1.01	1.04	1.41	1.48	1.92	1.74	1.3	0.66	0.53	-0.22	-0.49	10.44
광주	1.66	1.85	0.19	0.17	0.17	0.2	0.26	0.25	0.1	0.08	0.05	0.09	0	1.96
대전	-1.85	-1.9	0.06	-0.08	-0.09	0.02	0.1	-0.01	-0.08	-0.01	-0.05	-0.01	-0.08	-0.38
울산	3.63	3.88	-0.07	0.02	0.06	0.15	0.01	-0.03	-0.27	-0.02	-0.01	-0.18	-0.45	-0.94

자료 : 부동산114(주)

- 2008년 10월 전국 아파트 실거래가 거래량은 2만 7,479호로 전월 2만 5,639호 보다는 약 1,840호 가량 증가, 전년 동기간 거래량인 4만 1,858호보다는 34.4% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 32.9%, 동월대비 71.0%가 감소하였으며, 지방은 전월대비 27.5%가 증가하였으나, 동월대비 0.8%가 감소함.
- 가격상승의 중심지로 주목되어온 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)의 아파트 실거래가 거래량은 전월대비 40.7%, 동월대비 74.8%로 큰 폭의 감소를 보임.

월별 아파트 실거래가 거래량



구 분	2007년 10월	2008년 9월	2008년 10월	전월대비	동월대비
전 국	41,858	25,639	27,479	7.2	-34.4
수도권	19,996	8,634	5,790	-32.9	-71.0
지 방	4,844	1,643	1,059	-35.5	-78.1
서 울	620	263	156	-40.7	-74.8
강남3구	2,575	653	464	-28.9	-82.0
강북14구	1,311	517	298	-42.4	-77.3
5개 신도시	21,862	17,005	21,689	27.5	-0.8
6대 광역시	13,228	7,832	8,270	5.6	-37.5

자료 : 국토해양부

## ■ 공동주택 분양실적(11월) 및 계획(12월)

- 전국 공동주택 11월 분양실적은 2만 2,654호로 전월 1만 9,538호에 비해 15.9% (3,116호)가 증가하였으나, 전년동월(2007. 10 : 2만 5,403호)에 비해서는 10.8% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 32.6%가 감소하였으며, 서울에서의 분양물량이 크게 감소함(4,064호). 비수도권은 전월대비 135.4% 증가하였으나, 동월대비 12.2% 감소를 보임.
- 지난달에 조사한 11월 분양계획 물량 2만 9,812호에 비해서는 약 7만호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 76% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분	11월		11월까지 누계	
	'07년	'08년	'07년	'08년
합 계	25,403	22,654	228,735	239,844
수도권	소 계	10,256	9,359	107,641
	서울	1,077	867	19,380
	인천	1,173	2,113	16,969
	경기	8,006	6,379	71,292
비수도권	15,147	13,295	121,094	115,404

자료 : 국토해양부

- 12월 전국 분양계획은 2만 3,028호로 조사되었는데 10월부터 지속적으로 분양 계획물량이 축소되는 경향을 나타냄.
- 수도권은 1만 6,022호, 지방은 7,006호의 물량이 분양예정임.

공동주택 분양계획

구 분	11월 실적	12월	분양		
			분양	임대	조합
합 계	22,654(15.9)	23,028(-22.8)	11,333	5,969	5,736
수도권	소 계	9,359(-32.6)	16,022(4.1)	4,875	5,492
	서울	867(-82.4)	5,190(-28.6)	1,102	825
	인천	2,113(3.0)	3,173(46.4)	1,323	-
	경기	6,379(-7.6)	7,659(28.4)	2,450	4,667
비수도권	13,295(135.4)	7,006(-51.4)	6,458	467	81

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

자료 : 국토해양부

## ■ 정책동향

### ▶ 수도권 투기과열지구 대폭 해제(국토해양부, 11.3)

- 강남3구는 투기과열지구 유지

시·도	투기과열지구 유지	투기과열지구 해제
수	서울	강남구, 서초구, 송파구
도	인천	없음
권	경기	없음

### ▶ 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 경제종합대책(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	·관급공사 대금 채권에 대해 신보가 업체당 300억원까지 보증 ·토지공사 공동택지 연체 이자 부담 경감	2008년 11월

### ▶ 재건축 일반공급분 후분양제 폐지(국토해양부, 11.11)

- 과밀억제권내 투기과열지구에서 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택 재건축사업을 하는 경우 건축공정의 80% 이상이 되어야 분양할 수 있었으나, 사업인가 후 대지확보와 분양보증설정을 하면 분양할 수 있게 됨.

### ▶ 관광단지·물류단지 개발부담금 산업단지 수준으로 완화(국토해양부, 11.11)

- 관광단지조성사업, 물류단지개발사업의 개발부담금을 수도권외의 지역에서 면제하는 것을 내용으로 하는 '개발이익 환수에 관한 법률' 개정안이 11일 국무회의의 통과
- 국토해양부가 제출한 '개발이익환수에 관한 법률 일부개정법률안'이 국회에서 통과되면 2009.7월부터 시행될 예정.

#### ◆ 개발부담금이란?

- 토지개발 등 각종 개발사업으로 인해 개발사업자 및 토지소유자에게 귀속되는 **정상지가 상승분을 초과하는 개발이익의 25%**를 국가가 **정수부과하는 개발이익 환수제도**

$$\text{개발이익} = \text{종료시점 지가} - \text{개시시점 지가} - \text{정상지가 상승분} - \text{개발비용}$$

- 정수된 개발부담금의 50%는 국가균형발전특별회계, 50%는 지방자치단체에 귀속됨
- 토지로 인한 불로소득의 일부를 국가가 환수하여 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하려는 목적에서 1989년 도입

### ▶ 공동주택 건설용지 제3자 전매 허용(국토해양부, 11.18)

- 공동주택용지의 소유권이 이전되기 전이라도 제3자에게 팔 수 있게 됨. 다만, 전매 기준가격은 공급받은 가격 이하로 제한.
- 이 같은 내용의 「택지개발촉진법 시행령 개정안」이 11월 18일 국무회의에서 의결되어 이달 중 공포·시행될 예정임.