

월간 건설경기 동향

2009 01

- ☑ 2008년 11월 국내 건설수주는 공공부문이 전년 기저효과로 부진(전년 동월비 14.3% 감소)한 가운데, 민간부문이 지속된 주택수주 부진과 더불어 국내 경기 위축에 따른 비주거 건축수주 부진의 가세로 크게 부진(전년 동월비 42.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 32.9% 감소한 9조 5,088억원을 기록함.
- ☑ 2008년 11월 건설경기 동행지표인 건설기성은 최근 경기 위축으로 민간부문이 부진(전년 동월 대비 7.3% 감소)하고 건축부문이 감소세(전년 동월 대비 8.7%)를 보임으로 전년 동월 대비 2.0% 감소함.
- ☑ 2008년 11월 재건축·재개발 수주는 대규모 재개발 수주의 영향으로 재개발 수주가 크게 증가(전년 동월 대비 90.2% 증가)하여 전년 동월 대비 57.3% 증가한 2조 2,401억원을 기록함.
- ☑ 지난 2개월 동안 사상 최대의 낙폭을 기록한 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 12월 들어 연말 발주물량 증가, 통계적 반등 시현 등으로 전월대비 22.7p가 증가했으나, 지수 자체는 아직 40선에 못 미쳐 체감경기 침체는 여전히 심각한 수준임.
- ☑ 아파트 가격은 하락세가 지속되었으나, 하락폭은 소폭 둔화되었고, 지역·규모에 따라 하락폭의 크기가 차별적으로 나타남.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 11월 국내 건설수주는 공공부문이 전년 기저효과로 부진(전년 동월비 14.3% 감소)한 가운데, 민간부문이 지속된 주택수주 부진과 더불어 국내 경기 위축에 따른 비주거 건축수주 부진의 가세로 크게 부진(전년 동월비 42.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 32.9% 감소한 9조 5,088억원을 기록함.

2008년 11월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 11월	9,508.8	4,080.5	2,325.2	1,755.3	5,428.3	1,476.3	3,952.0	3,801.5	5,707.3	4,074.3	1,633.0
증감률	-32.9	-14.3	0.3	-28.2	-42.3	-18.0	-48.0	-7.7	-43.2	-37.1	-54.3
2008 1월~11월	95,431.4	32,039.4	17,580.0	14,459.4	63,392.0	13,965.6	49,426.4	31,545.6	63,885.8	36,122.1	27,763.7
증감률	-12.3	7.3	-2.7	22.8	-19.7	14.7	-26.0	4.3	-18.7	-28.8	-0.3

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 토목 수주가 전년 동월과 비슷한 수주액을 기록한 가운데 건축 수주가 전년 기저효과의 영향으로 크게 감소(전년 동월 대비 28.2% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 14.3% 감소한 4조 805억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 전년 동월대비 0.3% 증가한 2조 3,252억원을 기록함.
 - 공공 건축수주는 주택 수주가 전년 동월 대비 5.9% 감소하고 비주택 수주가 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 40.3% 감소하여 전체적으로 28.2% 감소한 1조 7,553억원을 기록함.
- 민간부문은 토목수주가 기저효과로 감소세를 나타낸 가운데 비주거용 건축 수주가 외환위기 이후 가장 급격한 감소세를 기록(전년 동월 대비 65.4% 감

소)하여 전년 동월 대비 42.3% 감소한 5조 4,283억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 지난 2007년 11월 수주액이 높은데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 18.0% 감소하였으나, 수주액은 평년보다 다소 높은 1조 4,763억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 경기 위축으로 인한 수주 감소로 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 65.4% 감소한 6,877억원을 기록, 외환위기 이후 가장 급격한 감소세를 기록하였으며, 주거용 건축 수주 또한 침체(전년 동월비 41.9% 감소)를 지속하여 전년 동월 대비 48.0% 감소한 3조 9,520억원을 기록함.

- 1~11월 국내 건설수주의 누계실적은 토목수주가 민간부문의 호조로 전년 동기 대비 4.3% 증가하였으나, 건축수주가 부진(전년 동기 대비 18.7% 감소)하여 전체적으로 전년 동기 대비 12.3% 감소한 95조 4,314억원을 기록함.
- 토목수주의 1~11월 수주 누계액은 공공 부문이 전년 동기비 2.7% 감소하였으나 민간수주가 전년 동기비 14.7% 증가하여, 전체적으로 전년 동기 대비 4.3% 증가한 31조 5,456억원을 기록함.
- 건축수주는 주거용 건축 수주가 크게 감소(전년 동기 대비 28.8%)한 가운데 비주거용 수주의 누계실적 또한 10월과 11월의 부진으로 감소세로 전환(전년 동기 대비 0.3% 감소)하여 전체적으로 18.7% 감소한 63조 8,858억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 11월 건설경기 동행지표인 건설기성은 최근 경기 위축으로 민간부문이 부진(전년 동월 대비 7.3% 감소)하고 건축부문이 감소세(전년 동월 대비 8.7%)를 보임으로 전년 동월 대비 2.0% 감소함.
- 발주자별로 살펴보면 11월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 4.4% 증가하여 지

난 3월부터 시작된 증가세를 이어 갔으나, 민간부문의 경우 전년 동월 대비 7.3% 감소함.

- 공종별로는 토목부문(플랜트포함)이 전년 동월 대비 10.7% 증가하였으나, 건축 부문은 8.7% 감소함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	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	08.11
건설기성 (경상금액 기준)	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	5.1	8.0	-2.0
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	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. 10월 11월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/~3/4분기 잠정치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 3/4분기 국민계정 잠정치에 의하면 지난 2/4 분기의 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 11월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 크게 증가(전년 동월 대비 90.2% 증가)하여 전년 동월 대비 57.3% 증가한 2조 2,401억원을 기록함.
 - 재건축 수주는 부동산 경기 침체와 경기 위축으로 전년 동월 대비 99.6% 감소한 9억원을 기록, 통계작성이래 가장 낮은 수주액을 기록함.
 - 재개발 수주는 서울지역의 대규모 사업 진행으로 인하여 전년 동월비 90.2% 증가한 2조 2,392억원을 기록함.
- 재건축·재개발 수주의 1~11월까지 누적실적은 재개발 실적이 부진(전년 동기비 5.8% 감소)하여 전년 동기 대비 3.9% 감소한 14조 5,050억원을 기록함.

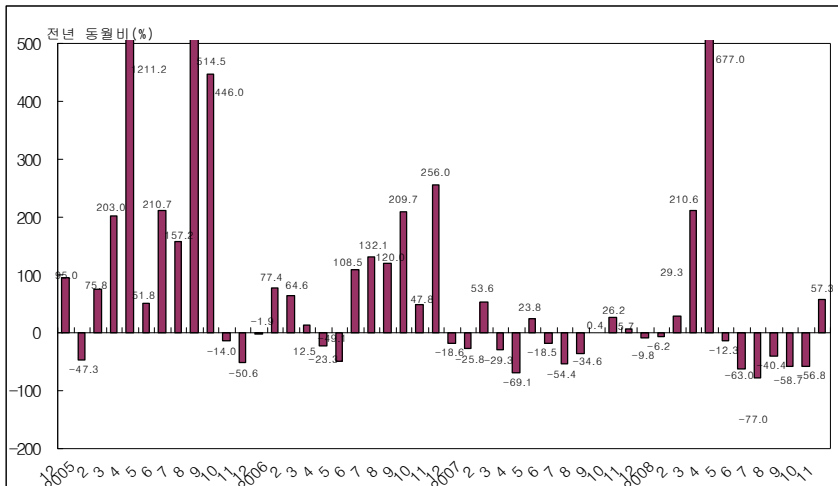
11월 재건축재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
11월 증감률	-99.6	90.2	57.3
1월~11월 증감률	3.7	-5.8	-3.9

자료 : 한국건설산업연구원

재건축재개발 수주 금액 증감률 추이

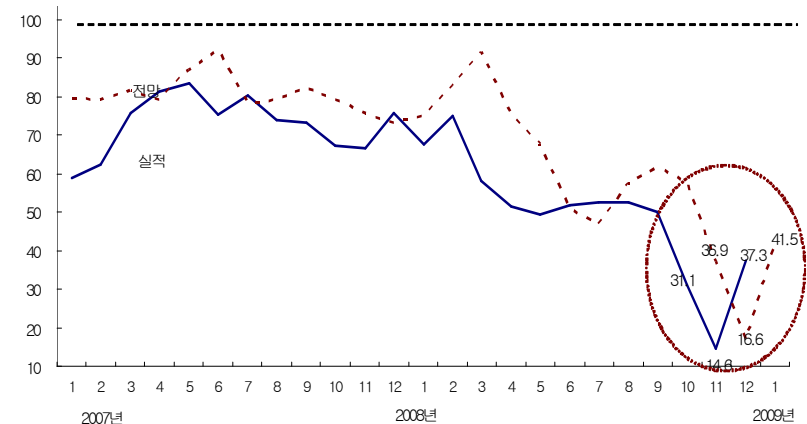


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 지난 2개월 동안 사상 최대의 낙폭을 기록한 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 12월 들어 연말 발주물량 증가, 통계적 반등 시현 등으로 전월대비 22.7p가 증가했으나, 지수 자체는 아직 40선에 못 미쳐 체감경기 침체는 여전히 심각한 수준임.
- CBSI 지수는 미분양 아파트 증가에 따른 건설업체의 유동성 위기 심화로 지난 10월 이후 2개월 동안 단기간 사상 최대의 낙폭인 35.5p나 급락해 사상 최저치를 2개월 연속 경신하며 11월에는 14.6을 기록했음.
- 12월 들어서는 주택경기가 이미 최악인 상황에서 추가적인 악재가 발생하지 않았고, 연말 발주물량 증가, SOC 예산 증액 및 선집행 등으로 상황이 다소 나아진 가운데, 지난 2개월 동안 지수가 급락한 것에 대한 통계적 반등도 영향을 미쳐 지수가 전월대비 22.7p 증가한 37.3을 기록함.

< 경기종합 BSI 추이 >



- 그러나 지수 자체는 아직 40선에 못 미쳐 체감경기 침체 상황이 여전히 심각한 수준이며, 1월 지수 전망치도 41.5에 불과해 아직 주택수요 침체 및 미분양 아파트 적체상태가 여전한 가운데 단기간 내 체감경기 침체수준이 개선되기 쉽지 않다는

것을 나타냄.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 지난 11월에는 대형, 중견, 중소 업체가 모두 사상 최저치를 경신하였는데, 12월 들어서는 대형업체가 전월대비 38.5p 상승하여 지수상승을 주도한 가운데, 중견, 중소기업체 역시 전월대비 각각 18.5p, 9.1p 상승한 35.7, 28.8을 기록함.
- 지난 11월 전월대비 무려 36.7p나 하락하며 지수 하락을 주도했던 대형업체 지수는 전월 지수 급락에 따른 통계적 반등, 연말발주물량 증가 등의 영향으로 12월에는 지수가 38.5p 상승하여 지수 반등을 주도함.
- 대형업체보다 한 달 앞선 10월에 26.6p나 하락하여 사상 최저치인 17.9를 기록한 이후 지난 11월도 소폭(0.7p) 하락했던 중견업체 지수도 12월 들어서 18.5p 상승해 35.7을 기록함.
- 11월에 전월대비 10.9P 하락한 19.7을 기록해 지난 6월의 사상 최저치인 26.5를 6.8p 재경신한 중소기업체 지수 역시 전월비 9.1p 상승한 28.8을 기록함.

< 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 >

구 분	2008 년 2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		1월 전 망	
											실 적	전월 전망 치		
총 합	75.0	58.2	51.4	49.3	51.7	52.5	52.3	50.1	31.1	14.6	37.3	16.6	41.5	
규모 별	대형	87.5	55.6	63.6	72.7	90.0	80.0	66.7	66.7	44.4	7.7	46.2	7.7	38.5
	중견	79.3	75.0	46.2	39.3	34.5	46.4	50.0	44.4	17.9	17.2	35.7	17.2	57.1
	중소	55.4	42.2	43.1	33.3	26.5	27.1	38.1	37.1	30.6	19.7	28.8	26.2	27.1
지역 별	서울	86.2	63.7	60.0	58.9	69.7	68.7	62.6	57.8	33.6	9.8	41.0	9.8	42.6
	지방	55.6	46.9	36.6	33.3	22.9	25.5	33.7	38.3	26.7	22.3	31.6	27.7	39.7

자료 : 한국건설산업연구원

- 지역별로는 서울업체가 41.0로 전월대비 31.2p 증가, 지방업체는 31.6로 전월 대비 9.3p 증가함.

- 서울업체의 지수는 통계적인 반등으로 전월대비 31.2p 증가한 41.0을 기록함.
- 지방업체의 지수는 전월 보다 9.3p 증가한 31.6을 기록함

- 2009년 1월 건설경기 전망 지수는 41.5을 기록하여 12월과 침체 정도가 소폭 개선될 것으로 전망함.
- 업체 규모별로 세부적인 건설경기 전망 지수를 살펴보면 대형과 소형업체는 각각 38.5, 27.1을 기록 12월보다 경기가 조금 더 악화될 것으로 전망한 반면, 중견업체는 57.1로 전망하여 경기 악화정도가 소폭 개선될 것으로 전망함.
- 지역별로 보면 서울업체는 42.6, 지방업체는 39.7로 전망함.

■ 아파트 가격 변동(12월) 및 거래량(10월)

▶ 경기침체 등의 영향으로 가격 하락세 지속, 하락폭은 소폭 둔화

- 12월 전국 아파트가격 변동률은 전월보다 0.99% 하락.
 - 12월 전국 아파트 매매가격은 0.99% 하락, 전세가격은 1.16% 하락
 - 서울, 경기는 1.00%이상의 하락률을 보였으며, 지방은 0.50%미만의 하락률을 보임.
 - 전국적으로 하락세가 지속되고 있으나, 수도권 지역에 비해서 지방의 하락폭이 낮은 수준
 - 규모별로는 66~99㎡ 크기의 소형 아파트가 가장 낮은 하락폭을 보임(66㎡ 미만>132~165㎡>99~132㎡>66~99㎡).
- 2008년의 아파트 가격 변동은 서울, 경기, 대구지역에서 연간 2%이상의 하락률을 보였으나, 다른 지역은 상승 또는 1%내외의 하락에 그침. 상대적으로 지방에 비해, 인천을 제외한 수도권 지역의 침체가 극심하게 나타남.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

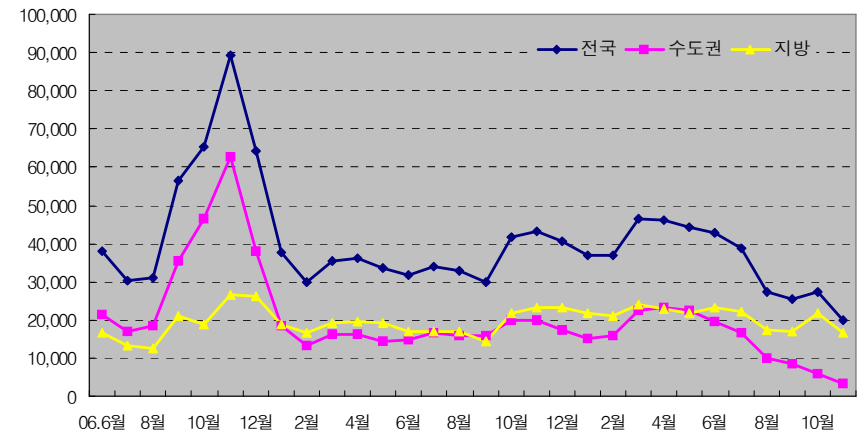
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년	2008년	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2008년
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	2.48	0.28	0.42	0.58	0.61	0.51	0.28	-0.03	-0.12	-0.39	-1.41	-1.17	-0.99	-1.45
서울	2.1	0.38	0.67	0.83	0.82	0.54	0.18	-0.22	-0.2	-0.53	-1.89	-1.52	-1.28	-2.22
경기도	2.25	0.12	0.16	0.35	0.41	0.37	0.14	-0.21	-0.33	-0.67	-1.9	-1.53	-1.3	-4.34
부산	2.2	0.33	0.44	0.74	0.64	0.71	0.5	0.4	0.41	0.41	0.11	-0.11	-0.17	4.5
대구	-2.44	-0.09	-0.06	-0.11	-0.1	-0.24	-0.09	-0.16	-0.26	-0.4	-0.48	-0.52	-0.4	-2.86
인천	14.28	1.02	1.06	1.42	1.48	1.97	1.79	1.29	0.63	0.4	-0.4	-0.64	-0.42	9.99
광주	2	0.15	0.17	0.2	0.24	0.37	0.33	0.18	0.19	0.14	0.12	-0.03	-0.05	2.02
대전	-1.9	0.06	-0.08	-0.09	0.02	0.11	-0.01	-0.1	-0.09	-0.03	-0.15	-0.12	-0.19	-0.66
울산	4.25	-0.02	0.04	0.08	0.19	0.03	-0.04	-0.27	-0.05	-0.08	-0.34	-0.47	-0.44	-1.37

자료 : 부동산114(주)

- 2008년 11월 전국 아파트 실거래가 거래량은 1만 9,859호로 전월 2만 7,479호 보다는 7,620호 감소, 전년 동기간 거래량인 4만 3,340호보다는 54.2% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 42.0%, 동월대비 83.2%가 감소하였으며, 지방은 전월대비 23.9%, 동월대비 29.2%가 감소함.
- 서울의 실거래가 거래량(687건)이 2006년 6월 이후 가장 적은 거래량을 나타냈으며, 월 거래량이 1,000건 미만인 경우는 데이터 구축 이래 최초임.

월별 실거래가 거래량



구 분	2007년 11월	2008년 10월	2008년 11월	전월대비	동월대비
전 국	43,340	27,479	19,859	-27.7	-54.2
수도권	20,027	5,790	3,357	-42.0	-83.2
지방	23,313	21,689	16,502	-23.9	-29.2
서울	5,193	1,059	687	-35.1	-86.8
강남3구	559	156	133	-14.7	-76.2
강북14구	2,928	464	279	-39.9	-90.5
5개 신도시	1,344	298	232	-22.1	-82.7
6대 광역시	13,604	8,270	6,839	-17.3	-49.7

자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(12월) 및 계획(1월)

- 전국 공동주택 12월 분양실적은 1만 5,290호로 전월 2만 2,654호에 비해 32.5% (7,364호), 전년동월(2007. 12 : 6만 8,088호)에 비해서는 77.5% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 13.7%가 증가하였는데 이는 서울의 분양물량이 크게 증가(4,311호)한 것에 기인함. 비수도권은 전월대비 65.0%, 동월대비 85.4% 감소하는 등 크게 부진을 나타냄.
- 지난달에 조사한 12월 분양계획 물량 2만 3,028호에 비해서는 12월 분양실적 물량은 약 7천호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 66.4% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분		12월		12월까지 누계	
		'07년	'08년	'07년	'08년
합 계		68,088	15,290	296,823	255,134
수도권	소 계	36,212	10,637	143,853	135,077
	서울	4,749	4,311	20,618	26,865
	인천	5,942	583	22,911	13,337
	경기	25,521	5,743	96,813	91,370
비수도권		31,876	4,653	153,510	112,852

자료 : 국토해양부

- 2009년 1월 전국 분양계획은 1만 7,521호로 조사되었는데 이는 지난해 10월부터 지속적으로 축소되는 경향을 나타냄.
- 올 1월 수도권은 1만 879호, 지방은 6,642호의 물량이 분양예정임.

공동주택 분양계획

구 분		12월 실적	2009년 1월			
				분양	임대	조합
합 계		15,290(-32.5)	17,521	11,621	979	4,921
수도권	소 계	10,637(13.7)	10,879	5,448	591	4,840
	서울	4,311(397.2)	3,817	778	591	2,448
	인천	583(-72.4)	4,143	2,293	-	1,850
	경기	5,743(-10.0)	2,919	2,377	-	542
비수도권		4,653(-65.0)	6,642	6,173	388	81

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

자료 : 국토해양부