

월간 건설경기 동향



2009 04

- ☑ 2009년 2월 국내 건설수주는 SOC 예산증액 및 조기집행의 영향으로 토목수주가 호조(전년 동월비 100.0% 증가)를 보였으나 경기침체로 건축수주가 부진(전년 동월대비 53.5% 감소)하여 전년 동월 대비 11.7% 감소한 6조 1,624억원을 기록함.
- ☑ 2009년 2월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부분이 모두 호조(각각 전년 동월 대비 33.3%, 2.5% 증가)를 보여 전년 동월 대비 12.2% 증가함.
- ☑ 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC 예산증액 및 조기집행의 영향으로 전월 대비 22.3p 상승한 72.3을 기록해 13개월만에 다시 70선을 회복함.
- ☑ 아파트 매매가격은 -0.08%를 기록해 다시 하락폭이 확대됨.
 - 버블세븐의 상승세 둔화 및 전국적 거래량 증가
- ☑ 분양실적은 1/4분기 누계치가 전년 동기 대비 29% 수준에 불과해 매우 저조함.
- ☑ 민간자금 활용 및 주택수요 보안을 통한 미분양 해소방안이 추진됨.
 - 미분양을 해소하기 위하여 자산 유동화, 리츠·펀드 등 다양한 형태의 투자상품의 기본구조 및 공공부분의 지원유형과 전제조건 제시

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2009년 2월 국내 건설수주는 SOC 예산증액 및 재정 조기집행의 영향으로 토목수주가 호조(전년 동월비 100.0% 증가)를 보였으나 경기침체로 건축수주가 부진(전년 동월대비 53.5% 감소)하여 전년 동월 대비 11.7% 감소한 6조 1,624억원을 기록함.

2008년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2009 2월	6,162.4	3,662.5	3,091.1	571.4	2,499.9	711.2	1,788.7	3,802.3	2,360.0	1,110.9	1,249.1
증감률	-11.7	59.3	119.8	-36.1	-46.6	43.8	-57.2	100.0	-53.5	-67.7	-23.5
2009 1~2월	12,385.3	6,826.4	5,527.9	1,298.5	5,558.9	1,177.5	4,381.4	6,705.4	5,679.8	3,349.8	2,330.0
증감률	-9.2	63.4	174.6	-40.0	-41.2	53.9	-49.6	141.4	-47.7	-52.2	-39.5

자료 : 대한건설협회

- 공공부분은 건축수주가 부진(전년 동월 대비 36.1% 감소)하였으나 토목수주가 전월에 이어 큰 호조(전년 동월 대비 119.8% 증가)를 보여 전년 동월 대비 59.3% 증가한 3조 6,625억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 SOC 예산 증액 및 재정 조기집행으로 전년 동월 대비 119.8% 증가한 3조 911억원을 기록하였는데 특히 서울을 비롯한 경기도의 도로공사 수주물량이 크게 증가함.
 - 공공 건축수주는 비주택 건축수주가 전년 동월 대비 28.6% 증가하였으나 주택 건축수주가 75.7% 감소하여 전체적으로 36.1% 감소한 5,714억원을 기록함.
- 민간부분은 토목수주가 호조(전년 동월 대비 43.8% 증가)를 보인 반면 건축수주가 부진(전년 동월 대비 57.2% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비

46.6% 감소한 2조 4,999억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 전년 동월 대비 43.8% 증가한 7,112억원을 기록하였는데 아산만의 제철관련 대규모 시설공사 수주가 크게 영향을 미친것으로 판단 됨.
- 민간 건축수주는 경기침체로 주택과 비주택 건축수주가 모두 부진(각각 전년 동월 대비 66.2%, 37.2% 감소)하여 전년 동월 대비 57.2% 감소한 1조 7,887억원을 기록함.

- 1~2월 국내 건설수주의 누계실적은 토목수주가 호조(전년 동기 대비 141.4% 증가)를 보였으나, 건축수주가 부진(전년 동기 대비 47.7% 감소)하여 전체적으로 전년 동기 대비 9.2% 감소한 12조 3,853억원을 기록함.
- 토목수주의 1~2월 수주 누계액은 공공부문과 민간부문 모두 호조(각각 전년 동기 대비 174.6%, 53.9% 증가)를 보여 전년 동기 대비 141.4% 증가한 6조 7,054억원을 기록함.
- 건축수주는 주택과 비주택수주 모두 부진(각각 전년 동기 대비 52.5%, 39.5% 감소)하여 전년 동기 대비 47.7% 감소한 5조 679.8억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2009년 2월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문이 모두 호조(각각 전년 동월 대비 33.3%, 2.5% 증가)를 보여 전년 동월 대비 12.2% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 2월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 33.3% 증가하여 지난 2008년 3월부터 시작된 증가세를 이어갔으며 민간부문도 전년 동월 대비 2.5% 증가하여 지난 2008년 10월부터 4개월간 지속된 감소세에서 벗어남.
- 공종별로는 토목부문(플랜트포함)이 전년 동월 대비 37.3% 증가하였으나 건축 부문은 전년 동월 대비 0.6% 감소함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	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	08.12	09.01	09.02
건설기성 (경상금액 기준)	13.2	8.5	-6.2	8.8	5.9	9.1	10.5	3.1	3.6	4.2	7.5	6.6	8.7	8.3	14.8	5.1	-1.3	-8.6	-0.4	12.2
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	-0.2 (3/4분기)			0.4 (4/4분기)			-1.9 (1/4분기)			-0.3 (2/4분기)			0.2 (3/4분기)			-5.6 (4/4분기)				

자료: 통계청(2009년 2월 기성은 잠정치), 한국은행(2008년 3~4/4분기 잠정치)

한국은행 자료는 종전 2000년 기준에서 2005년 기준으로 수정됨.

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 4/4분기 국민계정 잠정치에 의하면 4/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)가 건물 건설투자(주거용과 비주거용 건물)의 부진(전년 동기 대비 14.3% 감소)으로 전년 동기 대비 5.6% 감소함.
- 건설투자가 전년 동기 대비 5% 이상 감소한 것은 외환위기 기간인 1999년 1분기 이후 처음으로, 글로벌 금융 위기로 인한 국내 실물경기 침체의 영향으로 투자액이 급격히 위축된 것으로 판단됨.
- 공종별로는 토목투자가 호조(전년 동기 대비 5.6% 증가)를 보였으나, 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자가 큰 폭으로 하락(각각 전년 동기 대비 18.8%, 10.8% 감소)함.
- 2007년 4/4분기~2008년 2/4분기까지 감소세를 지속한 토목 투자의 경우 3/4분기에 소폭 증가(전년 동기 대비 0.7% 증가)하였으며 4/4분기에는 전년 동기 대비 5.6% 증가함.
- 주거용 건설 투자는 2008년 1~4/4분기까지 총 4분기 연속 감소세를 지속하였는데 특히 4/4분기에 전년 동기 대비 18.8%나 감소함. 이는 1981년 2/4분기 이후 가장 큰 감소폭임.
- 비주거용 건설 투자는 4/4분기에 전년 동기 대비 10.8% 감소하여 역시 외환위기 가장 큰 하락폭을 기록함.

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2009년 2월 재건축·재개발 수주는 재건축은 호조를 보였으나, 재개발이 부진하여 전년 동월 대비 37.3% 감소한 8,538억원을 기록함.
- 재건축 수주는 지난 2008년 2월 수주가 매우 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 큰 폭(1,334.7%)으로 증가함.
- 재개발 수주는 서울과 인천 일부지역을 제외하고 수주가 이뤄지지 않아 전년 동월 대비 53.2% 감소해 부진한 모습을 보임.

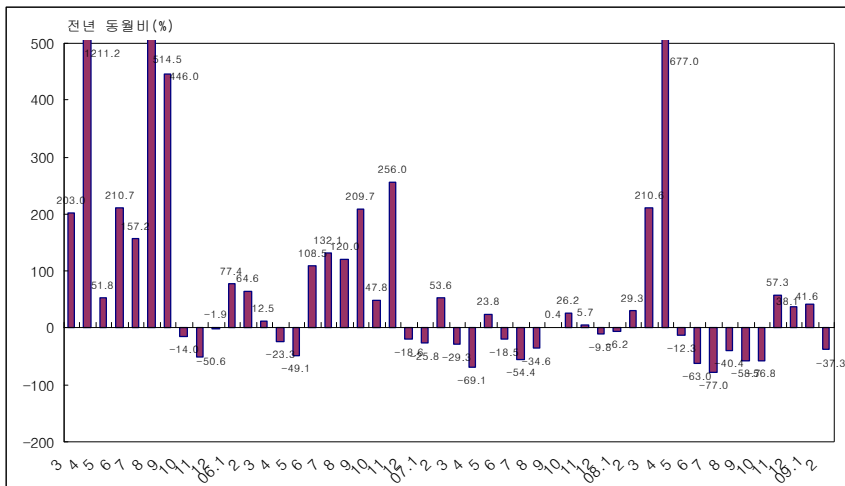
2월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
2월 증감률	1,334.7	-53.2	-37.3
1~2월 증감률	250.0	-25.7	-14.3

자료 : 한국건설산업연구원

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

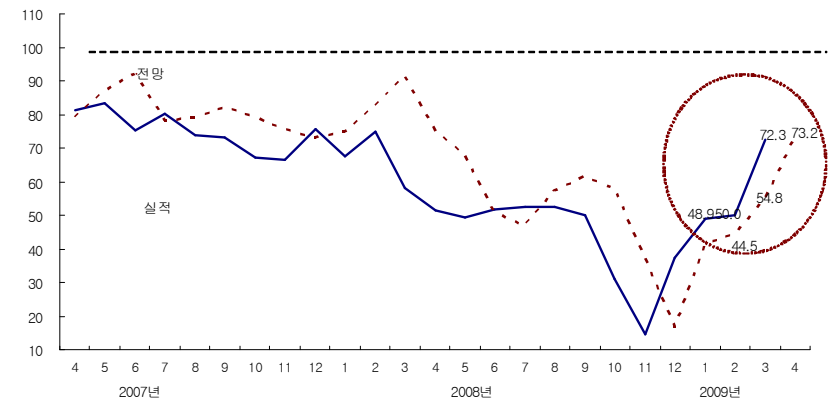


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC 예산증액 및 조기집행의 영향으로 전월 대비 22.3p 상승한 72.3을 기록해 13개월만에 다시 70선을 회복함.
- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 22.3p나 상승한 72.3을 기록함으로써 작년 2월에 75.0을 기록한 이후 13개월만에 70선을 회복함.
- 이로써 작년 10월 이후 2개월 동안 건설업체 유동성 위기 심화로 단기간 사상 최대 낙폭인 35.5p나 급락해 사상 최저치를 2개월 연속 경신(10월 31.1, 11월 14.6)했던 CBSI 지수는 작년 12월 이후 4개월 연속 상승세를 유지했음.
- 뿐만 아니라 지난 3개월 동안 점점 축소되었던 지수 상승폭(12월 22.7p, 1월 11.6p, 2월 1.1p)도 3월 들어서는 큰 폭의 상승세로 돌아섬.
- 이러한 지수 상승은 SOC 예산 증액 및 조기집행 효과로 공공공사 발주물량이 급증했기 때문으로 판단됨(토목물량 지수 전월비 13.8p 증가한 98.3 기록).

< 경기종합 BSI 추이 >



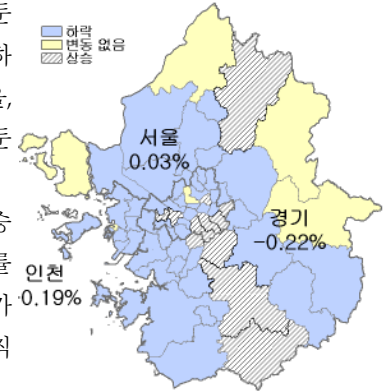
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 공공공사 발주가 중대형 공사 위주로 이뤄져 대형 및 중견업체 지수가 전월 대비 25p 이상 급등한 반면, 중소기업 지수는 13.6p 상승에 그쳐 한동안 중견업체에 비해 양호했던 중소기업의 체감경기 수준이 다시 가장 심각해짐.
- 대형업체 지수는 전월대비 26.3p 상승한 84.6을 기록하여 작년 8월(80.0) 이후 7개월만에 다시 80선을 회복했고, 중견업체 지수 역시 전월대비 26.1p 상승한 66.7을 기록해 작년 3월 이후(3월 75.0, 4월 46.2) 1년만에 다시 60선을 넘어섬.
- 반면, 중소기업 지수는 전월대비 13.6p 상승한 64.4를 기록하는데 그쳐 작년 10, 11월과 올 1, 2월에 한시적으로 중견업체에 비해 다소 나았던 체감경기 수준이 다시 상대적으로 가장 심각해짐.
- 이는 최근 공공공사 발주가 주로 중대형공사 위주로 이뤄진 때문으로 판단됨.

■ 아파트 가격 변동(3월) 및 거래량(2월)

▶ 2월 거래량은 증가하였으나, 3월 매매가격 하락폭 확대

◦ 3월 전국 아파트 매매가격 지수는 -0.08%로 다시 하락폭 확대됨.

- 2월 일부지역의 가격상승, 하락폭의 둔화에 따라 반등에 대한 기대감이 발생하였으나, 3월 수도권을 중심으로(서울, 0.03%, 경기, -0.22%) 다시 상승폭의 둔화 및 하락폭의 확대가 나타남.



- 지난달 이어 버블세븐 지역의 가격상승이 나타나고 있으나, '09년 누적 상승률이 2%이하이고 상승폭의 점진적 증가가 나타나지 않는 점 등을 고려할 때 아직 대세상승으로 판단하기는 어려움.
- 다만, 송파는 매매·전세가격(0.38%, 1.15%)이 모두 높게 상승하고 있어 제2롯데월드 등 개발호재에 대한 기대심리가 반영된 것으로 판단됨.
- 부산을 제외한 광역시 전역에서도 여전히 아파트 가격이 하락세를 벗어나지 못하고 있음.

◦ 2월 전국 아파트 전세가격 지수는 전월보다 0.21% 상승함.

- 서울(0.37%), 경기(0.37%)가 전국 전세가격을 선도하고 있는데, 이는 지난달에 이어 강남지역 등의 입주물량 소진에 따른 국지적 현상으로 해석됨.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

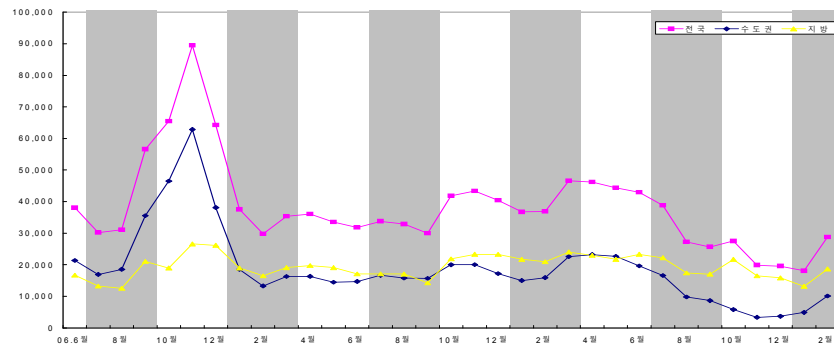
(단위: %, 전월대비)

지역	'08년 3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'08년 누계	'09년 1월	2월	3월	
전국	0.58	0.61	0.51	0.28	-0.03	-0.12	-0.39	-1.41	-1.17	-0.99	-1.45	-0.31	-0.02	-0.08	
수도권	서울	0.83	0.82	0.54	0.18	-0.22	-0.2	-0.53	-1.89	-1.52	-1.28	-2.22	-0.02	0.19	0.03
	경기	0.35	0.41	0.37	0.14	-0.21	-0.33	-0.67	-1.9	-1.53	-1.3	-4.34	-0.79	-0.17	-0.22
	인천	1.42	1.48	1.97	1.79	1.29	0.63	0.4	-0.4	-0.64	-0.42	9.99	-0.31	-0.27	-0.19
광역시	부산	0.74	0.64	0.71	0.5	0.4	0.41	0.41	0.11	-0.11	-0.17	4.5	-0.04	-0.02	0.05
	대구	-0.11	-0.1	-0.24	-0.09	-0.16	-0.26	-0.4	-0.48	-0.52	-0.4	-2.86	-0.44	-0.44	-0.30
	광주	0.2	0.24	0.37	0.33	0.18	0.19	0.14	0.12	-0.03	-0.05	2.02	-0.05	-0.12	-0.04
	대전	-0.09	0.02	0.11	-0.01	-0.1	-0.09	-0.03	-0.15	-0.12	-0.19	-0.66	-0.14	-0.12	-0.05
	울산	0.08	0.19	0.03	-0.04	-0.27	-0.05	-0.08	-0.34	-0.47	-0.44	-1.37	-0.32	-0.09	-0.19

자료 : 부동산114(주)

- '09년 2월에 신고된 전국 아파트 실거래가 거래량은 2만 8,741호로 전월 1만 8,074호 보다는 59.0%로 급격한 증대를 보였으나, 전년 동기간('08년 2월) 거래량인 3만 6,833호보다는 22.0% 감소함.
- 계약일 기준으로는 12월 10%, 1월 38%, 2월 52%를 차지하는데, 이는 저가 매물에 대한 수요 증가가 하락폭을 둔화시킨 요인으로도 해석할 수 있음.
- 지역별로는 수도권이 전월대비 106.5%로 급격한 증가를 보였으며 '06년 하반기 이후 거래가 급속히 냉각한 강남3구도 동월대비 127.9%까지 증가함.
- 그러나, 이러한 수치는 '08년 3분기 수준으로 정상적인 시장 거래량으로 판단하기는 어려우며, 강남3구의 거래시장 정상화 및 가격 급등에 대한 우려 등은 4월 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 할 것임.

월별 실거래가 거래량



(단위 : 호, %)

구 분	'08.2	'08.12	'09.1	'09.2	전월 대비	동월 대비
전 국	36,833	19,542	18,074	28,741	59.0	-22.0
수도권	15,902	3,686	4,893	10,106	106.5	-36.4
지방	4,690	15,856	13,181	18,635	41.4	-11.0
서울	20,931	818	1,778	3,008	69.2	-35.9
강남3구	531	244	1,000	1,210	21.0	127.9
강북14구	2,530	283	338	815	141.1	-39.6
5개 신도시	1,206	217	615	1,528	148.5	26.7
6대 광역시	11,484	5,893	5,025	8,023	59.7	-30.1

자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(3월) 및 계획(4월)

- 전국 공동주택 '09년 3월 분양실적은 9,955호로 전월 4,544호에 비해 119.1% 증가한 수치이나, 1/4분기 누계를 보면 전년대비 29% 수준에 불과함.
- 지역별로는 '09년 들어 지방의 감소가 두드러지며, 경기와 인천도 전년 1/4분기 대비 약 25% 수준으로 감소함.
- 지난달에 조사한 2월 분양계획 물량 1만 7,706호에 비해서는 7,751호가 줄어든 물량으로 분양계획대비 56.2% 수준임.

공동주택 분양실적

(단위 : 호)

구 분	3월		3월까지의 누계(1/4분기)	
	'08년	'09년	'08년	'09년
합 계	28,104	9,955	71,964	20,635
수도권	9,085	2,416	35,520	11,745
서울	2,076	421	3,553	2,748
인천	787	-	1,847	464
경기	6,222	1,995	30,120	8,533
지방	19,019	7,539	36,444	8,890

자료 : 국토해양부

- '09년 4월 전국 분양계획은 2만 866호로 전월 분양계획물량 1만 7,706호보다 약 3천호 가량이 증가할 것으로 조사됨.
- 지난달 분양실적의 70% 이상이 지방에서 발생한 것과 달리 4월의 분양물량은 50% 이상이 수도권(11,014호)에 계획되어 있음.

공동주택 분양계획

(단위 : 호)

구분	3월 실적	4월 계획	분양	임대	조합
합 계	9,955	20,866	6,839	6,889	3,978
수도권	2,416	11,014	2,304	2,353	3,625
서울	421	1,986	269	-	167
인천	-	2,077	1,148	365	1,850
경기	1,995	6,951	887	1,988	1,608
지방	7,539	9,852	4,535	4,536	353

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

자료 : 국토해양부

■ 정책동향

▶ '09년 저소득계층을 위한 전세임대주택 20,000호 공급 계획(국토해양부, 3.23)

- 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 지원하는 기존주택 전세임대 7,000호, 신혼부부 전세임대 5,000호, 소년소녀가정 전세임대 1,000호, 대한주택공사와 지방공사가 매입한 다가구 주택을 임대하는 다가구 매입임대 7,000호가 공급될 계획임.
- 저소득층 전세임대 및 다가구 매입임대 주거지원은 매년 20,000호씩 향후 2012년까지 계속 지원할 계획임.

- 저소득층 전세임대사업은 인구 20만 이상 전국 52개 도시에서 시행하며, 대한주택공사·지방공사 등에서 기존주택 전세임대 및 신혼부부 전세임대의 입주자 모집공고는 3월23일 실시하고 3월30일부터 입주자 모집에 들어갈 계획임.

▶ 민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소방안 추진(기획재정부·국토해양부·금융위원회, 3.30)

- 자산 유동화, 리츠·펀드 등 다양한 형태의 미분양 투자상품을 통해 준공전 미분양을 해소
- 다만, 준공전 미분양 투자상품은 건설사 부도로 인한 공사중단 가능성 등의 리스크로 투자자 모집에 애로시에는 공공부분의 지원을 통해 민간자금의 투자유인을 제고하여 다양한 상품이 출시될 수 있도록 뒷받침
- 자산유동화의 기본구조는 건설사는 공적 신용보증기관(주택금융공사)의 신용보장을 통해 채권(회사채 등)을 유동화하여 자금을 조달하고, 신탁방식을 활용하여 신용보증기관에게 미분양 주택을 담보로 제공
- 대한주택보증은 조달된 자금을 관리하며 사업장에 투입하고, 건설사 부도

시 공사완공을 책임지는 분양보증 제공

- 공사 완료후 신탁회사는 수탁된 미분양 주택을 매각·임대 방식으로 처분

- 자산유동화를 위한 공공부문 지원방안은 대한주택보증의 분양보증과 주택금융공사의 신용보증을 활용
- 분양보증은 준공 이전 건설사 부도시 대한주택보증의 책임 하에 공사를 완공하고 채권 발행을 통해 조달된 자금은 대한주택보증이 관리하며 공사비와 PF대출금 상환에 적절히 배분·사용
- 주택금융공사(주택신용보증기금)는 신용보증을 통해 투자자에게 원리금 상환을 보장하고 건설사 부도시 미분양 주택 처분수입과 부도채권 회수를 통해서 대위변제 부담을 최소화
- 리츠·펀드의 기본구조는 투자자의 출자·대출 등으로 자금을 조달하여 리츠·펀드를 설립한 후, 건설사로부터 미분양 주택을 할인 매입
- 대한주택보증은 미분양 매각대금을 관리하며 사업장에 투입하고, 건설사 부도시 공사완공을 책임지는 분양보증 제공하고 공사 완료후 미분양주택은 대한주택공사가 관리하며 매각·임대 방식으로 처분
- 다만, 펀드·리츠의 운용기간 만료시까지 처분되지 않은 미분양 주택은 대한주택공사가 약정된 비율로 할인매입
- 리츠·펀드 투자제고를 위해 공공부분의 지원은 대한주택보증의 분양보증과 대한주택공사의 매입보장
- 준공 이전 건설사 부도시 대한주택보증의 책임하에 공사를 완공하고 미분양 매각을 통해 조달된 자금은 대한주택보증이 관리하며 공사비와 PF대출금 상환에 적절히 배분·사용
- 투자기간동안 처분되지 않은 미분양 주택은 대한주택공사가 할인 매입으로써, 투자자들에게 일정 수준의 수익을 보장하고 대한주택공사는 매입

대상 결정, 미분양 주택 판매·임대 관리를 통해 매입보장에 따른 위험 관리하며 운용기간동안 주택관리(매각, 임대 등) 수수료를 지급받고 향후 투자수익 발생시 일정부분(예: 20%) 공유

▶ 저소득 전세임대주택 보증보험 도입 시행(국토해양부, 3.31)

- 기초생활수급자 등 저소득계층을 위한 전세임대사업의 안정적인 추진을 위해 전세임대주택 보증보험을 도입하여 4월 1일부터 시행
- 전세임대주택 보증보험 도입으로 그동안 전세권 설정시 주택소유자가 전세계약을 기피하여 주택확보에 어려움이 있었으나, 채권보전을 위한 다른 절차 없이 임차인도 원하는 임대주택을 계약 후 입주가 가능해져 불편이 줄어들음.
 - 경매시 전세금에 대한 손실과 입주자의 무단 전출 등에 따른 국민주택기금의 손실을 예방
- 전세임대주택 보증보험(상품명 : 전세임대주택 신용보험)은 대한주택공사와 서울보증보험주식회사가 협약을 체결하여, 매년 전세임대주택 예상 세대수에 대해 일괄 계약하고 개별 전세 계약 체결 시 자동보험 가입 처리되어, 전세보증금 손실이 발생하게 될 경우라도 그 전액을 보장

▶ 취약계층 긴급주거지원 전국으로 확대(국토해양부, 4.2)

- 경제적 어려움으로 인해 주거가 불안정해진 취약계층에게 저렴한 공공임대주택을 공급하는 긴급주거지원을 전국으로 확대
 - 지난 2월부터 시범사업을 통해 공급한 500세대에 이어 전세임대주택 585세대를 추가 공급하고 다가구 매입임대주택, 국민임대주택 뿐만 아니라 전세임대주택까지 지원주택 유형이 다양화