

월간 건설경기 동향

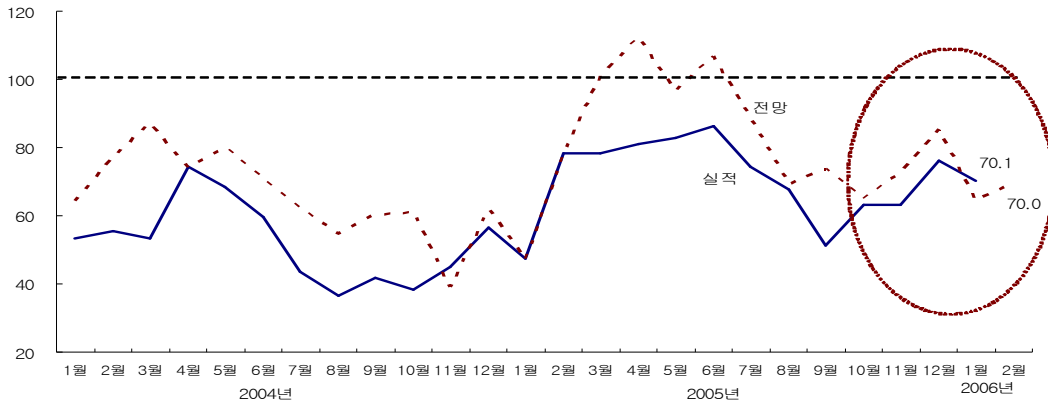


2006 2

- ☑ 2005년 12월 및 2006년 1월 건설경기는 8.31 부동산 종합대책의 여파로 본격적인 하락국면에 진입하고 있음.
 - 건설경기 선행지표인 건축허가면적과 건설수주는 2005년 12월과 4/4 분기에 전년 동기대비 큰 하락세를 보임.
 - 동행지표인 건설기성 및 건설투자도 낮은 증가율에 머물면서 건설업 취업자 및 건설자재출하도 감소함.
- ☑ 건설기업 체감경기는 지난해 12월부터 예산부족으로 인해 통상의 연말 공공공사 대량발주가 없었을 뿐만 아니라 갈수록 예산확보 및 집행이 힘들어짐에 따라 1월과 2월에는 위축이 불가피할 것으로 판단됨.

■ 건설기업 체감경기

- 2006년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 70.1을 기록하였으며 2월 전망은 70.0으로 체감경기가 좋지 않음.



자료 : 한국건설산업연구원

■ 선행지표_건설수주

- 2005년 건설수주액은 연간 5.1% 증가한 99.3조원으로 집계됨.
 - 12월 수주액은 공공토목의 격감으로 16.9%나 줄어들면서 연말 공공공사 대량발주에 의한 호경기가 실종됨.

2005년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
12월	14,740.7	6,535.3	4,705.8	1,829.5	8,205.4	963.2	7,242.2	5,669.0	9,071.7	5,813.7	3,258.0
증감률	-16.9	-18.0	-22.4	-3.9	-16.0	-60.4	-1.2	-33.3	-1.8	2.5	-8.6
1~12월	99,384.0	31,825.5	20,971.5	10,854.0	67,558.5	9,424.9	58,133.6	30,396.4	68,987.6	43,008.7	25,978.9
증감률	5.1	-5.7	-9.8	3.3	11.1	5.2	12.1	-5.7	10.6	20.6	-2.6

자료 : 대한건설협회

동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2005년 4/4분기 건설기성은 공공 및 민간발주 공사실적이 증가하면서 높은 증가율을 기록해 연간 6.5% 증가함.
- 반면, 건설투자는 0.9% 증가에 그치면서 연간 0.3% 증가에 그침.
 - 2005년 건설투자 디플레이터는 2004년의 절반으로 줄어든 것으로 예상됨.

2005년 4/4분기 건설기성 및 건설투자

(단위 : 전년동기비 증감률)

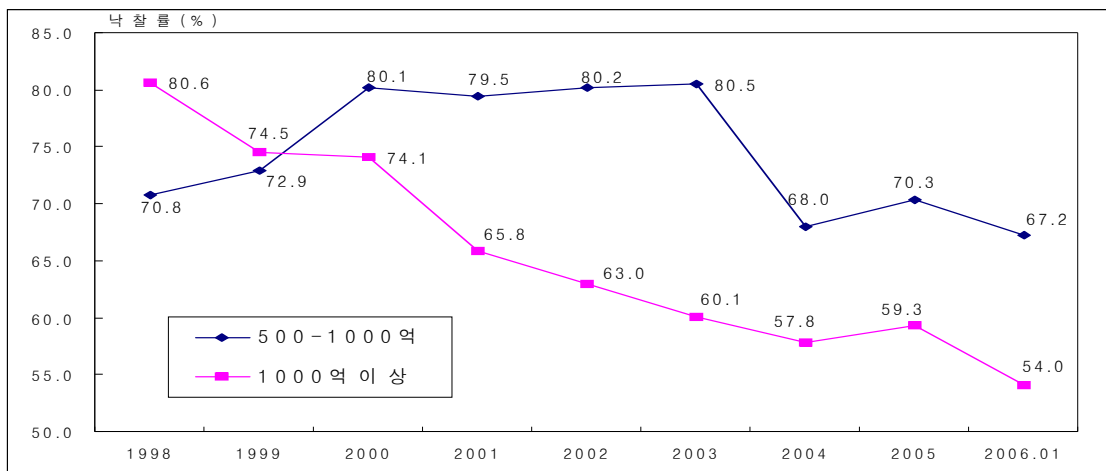
구 분	2002	2003	2004	2005	4/4	10	11	12
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.0	6.5	7.7	3.6	11.9	7.4
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	0.3	0.9	-	-	-

자료 : 통계청, 한국은행

낙찰률 추이_최저가낙찰제 공사

- 2006년 1월에 입찰이 진행된 최저가 낙찰제 공사의 낙찰률은 3~5%p 하락함.
 - 1,000억원이상 PQ대상공사는 54.0%, 500억원이상 PQ대상공사는 67.2%

최저가 낙찰제 적용 공사의 낙찰률 추이



자료 : 조달청, 대한건설협회

■ 주택건설사업승인 및 미분양추이

▶ 2005년 주택건설사업승인 실적 2004년과 비슷

- 2005년 주택건설사업승인 실적은 12월의 급증으로 연간 실적은 46만 3,641호를 기록하여 2004년 실적(46만 3,800호)과 비슷함.

- 12월에 전년대비 19.4% 증가한 14만 8천호를 기록함.

- 통상 12월 주택건설사업승인 실적은 공공부문의 물량 증가로 인해 급증하는 경향을 보임.

- 11월까지의 31만 5,611호에 불과하여 전년동기 대비 7.1% 감소했었음.

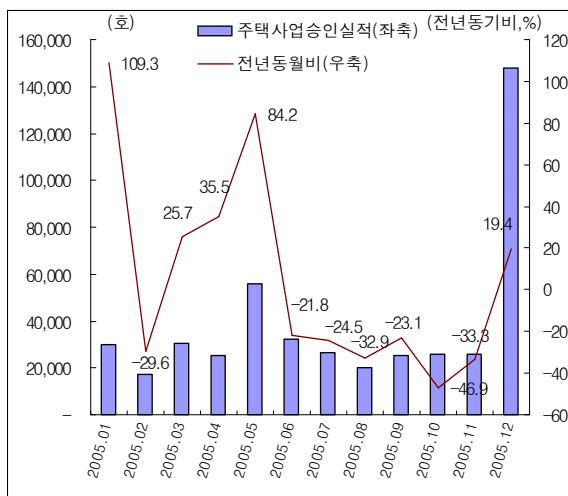
▶ 미분양 주택 증가세

- 2005년 12월말 현재 미분양 호수는 5만 7천호이며, 12월에는 전월대비 12.0% 증가함.

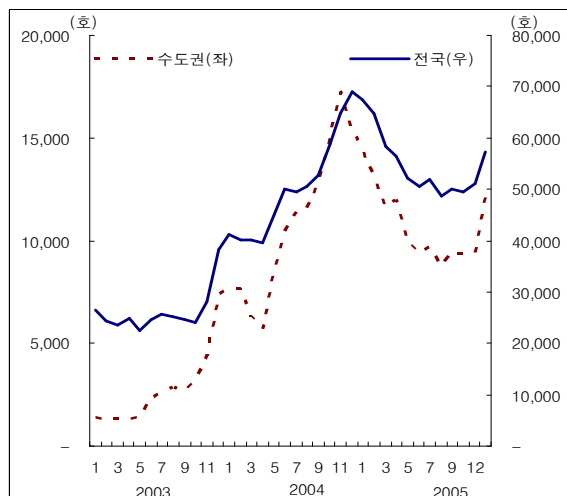
- 미분양 실적은 지난 8·31대책이후 증가추세를 지속하고 있음.

- 지난 10월 소폭 감소세를 보였으나 이후 2개월 동안 크게 증가함.

주택건설 사업승인 실적 추이



미분양 추이



자료 : 건설교통부

■ 건설·부동산 정책 동향

▶ 8.31 후속대책 추진 : 재건축제도 근본적 재검토

- 정부는 8.31 후속대책을 마련하여 금년 2월말경 발표 예정
- 현재 논의되고 있는 주요 대책(안)
 - 재건축 연한 연장, 안전진단 권한 중앙정부로 이양, 재건축개발이익부담금 신설 검토, 조합원 및 일반분양가 단일화 등
 - 임대주택확대, 청약제도개선, 분양가인하, 건설제도합리화 등 중장기 검토

▶ 중·대형 주택의 건축비 산정 기준(안) 발표('06.2.7 공청회 개최)

- 45평형 중·대형 주택의 기본형 건축비는 제1안이 소형주택의 기본형 건축비 대비 약 1.4%, 제2안은 약 3.9% 낮은 수준

중대형 주택의 기본형 건축비

(단위 : 천원/평(공급면적))

구분	40평형	45평형	55평형	소형주택 기본형 건축비
제1안	3,409	3,346	3,290	3,397
소형대비	100.5%	98.6% (△1.4)	97.0%	
제2안	3,322	3,259	3,204	
소형대비	97.9%	96.1% (△3.9)	94.4%	

주 : 제1안은 초고속 정보통신(특등급), 홈네트워크 시스템(기본형) 적용하고, 제2안은 미적용

자료 : 중대형 주택의 건축비 산정기준수립을 위한 공청회(2006.2.7), 한국건설기술연구원

▶ 주택 청약제도 개선

- 정부는 2006년 6월 중 청약제도 개편안을 내놓을 계획이며, 주택산업연구원 에서 연구를 수행중임.
- 현재 논의되고 있는 주요 대책(안)
 - 공공택지내 전용 25.7평 이하는 청약통장을 가진 무주택자에게 우선 배분
 - 가구주의 연령이나 가구 구성원수, 무주택 기간에 따라 가중치 적용

건설경기동향 및 전망 TFT

- 백성준 sjjly@cerik.re.kr
- 박용석 yspark@cerik.re.k
- 강민석 mskang@cerik.re.k