

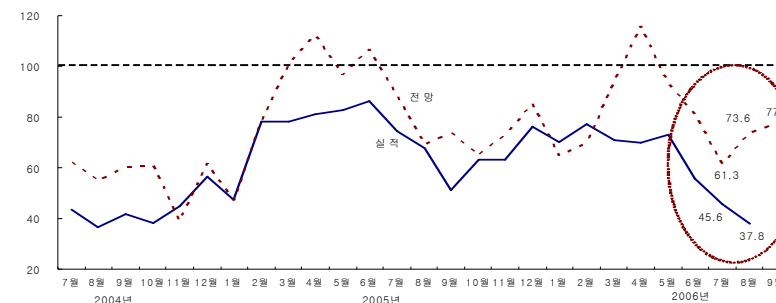
월간 건설경기 동향

2006 9

- ☑ 2006년 7월 건설수주는 기반시설부담금 부과의 영향으로 건축부문에서 크게 증가했으나 일시적 현상으로 판단되며 건설기성 및 건설투자는 계속 하강기조를 보일 것으로 예상됨.
 - 선행지표인 건설수주와 건축허가면적은 7월 12일부터 시행된 기반시설부담금의 영향으로 크게 증가함.
 - 동행지표인 건설기성의 증가율은 마이너스로 반전되었으며 건설투자는 2/4분기에 전년 동기 대비 3.9% 감소한 것으로 발표됨.
- ☑ 8월 건설기업 체감경기는 37.8로 2004년 8월 이후 가장 낮은 지수를 기록하였으며 그동안 상대적으로 양호하였던 대형업체의 체감경기가 급격히 나빠진 것으로 조사됨.
- ☑ 강남권 재건축사업 단지를 대상으로 재건축 개발부담금이 부과됨에 따라 사업추진이 더욱 지연될 것으로 예상됨. 한편 건설산업기본법 개정안의 국회통과 여부에 따라 건설산업 생산체계 변화도 가시화될 것으로 예상됨.

■ 건설기업 체감경기

- 2006년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 37.8로 급락하였으며 9월 전망은 77.4로 다소 높아졌으나 기준선 이하에 머물고 있음.



자료 : 한국건설산업연구원

■ 선행지표_건설수주

- 2006년 7월 건설수주액은 전년대비 8.4% 증가한 8조 4,876억원으로 집계됨.
 - 기반시설부담금 부과를 피하기 위해 미리 사업일정을 조정한 영향으로 민간주택 등 민간 건축수주가 급증함.
 - 1~7월 동안 건설수주는 9.0% 감소하였으며 주택만 증가세를 유지하고 있고 토목은 29.9% 감소함.

2006년 1~7월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

| 구분 | 합계 | 발주처별 | | | | | | 공종별 | | | |
|------|----------|----------|---------|---------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 공공 | 토목 | 건축 | 민간 | 토목 | 건축 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 7월 | 8,487.6 | 1,642.8 | 963.3 | 679.5 | 6,844.8 | 425.1 | 6,419.7 | 1,388.4 | 7,099.2 | 5,062.7 | 2,036.5 |
| 증감률 | 8.4 | -14.7 | -5.1 | -25.4 | 16.0 | -66.0 | 38.0 | -38.7 | 27.6 | 34.5 | 13.2 |
| 1~7월 | 52,709.8 | 12,986.4 | 8,352.4 | 4,634.1 | 39,723.4 | 3,906.4 | 3,5817.0 | 12,258.8 | 40,451.0 | 26,574.6 | 13,876.4 |
| 증감률 | -9.0 | -20.4 | -25.8 | -8.5 | -4.5 | -37.4 | 1.3 | -29.9 | 0.0 | 4.3 | -7.2 |

자료 : 대한건설협회

■ 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 2006년 7월 건설기성은 민간투자사업 부문의 급감(▽24.7%)으로 전년 동기 대비 0.7% 감소함.
 - 1~7월 누계로는 2.7% 증가하였으나 증가율이 계속 둔화되고 있음.
- 7월 건축착공면적은 지난달에 이어 증가세로 보였으나 증가율은 크게 둔화되었고 1~7월 누계로는 5.3% 감소함.
 - 지속된 건축착공면적의 감소로 건축투자의 감소도 지속될 것으로 예상됨.

2006년 1~7월 건설경기 동행지표

(단위 : 전년동기비 증감률)

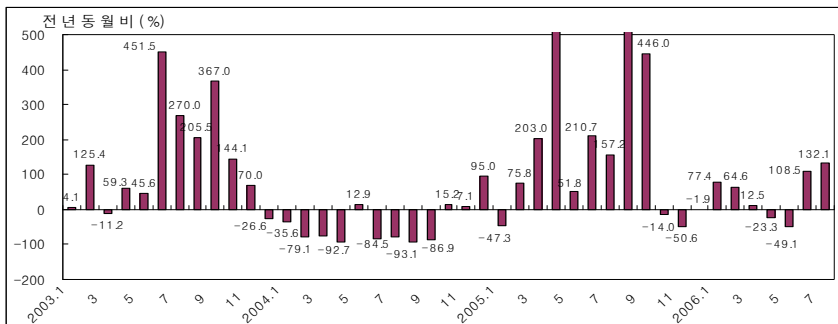
| 구 분 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006.1~6 |
|----------|------|------|-------|------|----------|
| 건설기성(경상) | 11.2 | 16.6 | 11.0 | 5.7 | 2.7 |
| 건설투자(불변) | 5.3 | 7.9 | 1.1 | 0.4 | -1.9 |
| 건축착공면적 | 48.6 | 3.6 | -16.2 | -7.8 | -5.3 |

자료 : 통계청, 한국은행(건설투자는 상반기 증가율, 한국은행 잠정치)

■ 재건축재개발 수주 동향

- 2006년 1~7월에 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 24.0% 증가함.
 - 재건축은 같은 기간동안 격감(▽41.5%)한 반면 재개발은 187.8% 증가함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



■ 건축허가면적 및 아파트 매매가격

▶ 건축허가면적 큰 폭으로 감소

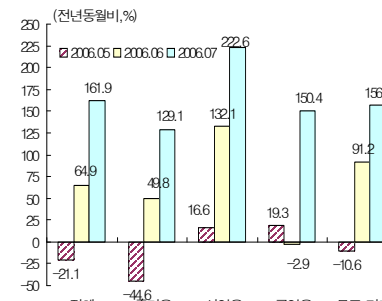
- 7월 건축허가면적은 637만평으로 전년 동기 대비 161.9%나 증가함.
 - 건축허가면적의 급증은 기반시설부담금 회피를 위해 서울시를 중심으로 다세대 및 재건축 건축허가를 앞당겨 받은 데서 비롯됨.
 - 지난 6월에 이어 2개월째 증가세를 보임에 따라 1~7월 누계로도 전년 동기 대비 29.5%나 증가함.

- 분야별로는 빌딩과 상가 등 기반시설부담금에 대한 부담이 큰 상업용 건축 허가면적이 큰 폭으로 증가함.

▶ 아파트 매매가격 상승세 크게 둔화

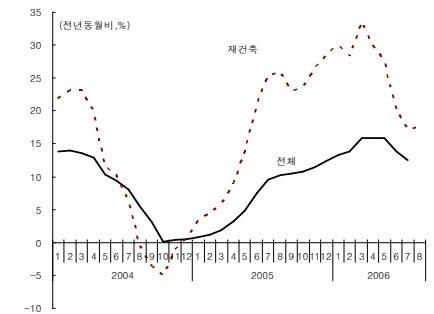
- 아파트 매매가격 전년대비 증가율은 4개월째 증가세가 둔화되고 있음.
 - 전년동월대비 아파트 가격증가율이 둔화되고 있으며, 가격 하락 지역은 8월에 총 6개 지역으로 확대됨(부산, 대구, 광주, 대전, 충남, 충북).

건축허가면적 추이



자료 : 건설교통부

아파트매매가격 추이



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

■ 건설·부동산 정책 동향

▶ 교육인적자원부, 교육시설사업 BTL 개선안 마련

- 교육인적자원부는 ‘교육시설사업 BTL 자문위원회’를 개최하고 교육시설사업 개선안을 확정 발표('06.8.22)
- 50억원 미만 학교사업의 경우 원칙적으로 300억원 규모로 번들링을 하되, 자본 투입대비 효율성이 확보되는 경우 최소 규모로 번들링을 할 수 있도록 함.
 - 50억원 이상의 개별사업이 번들링된 단위사업은 총 개별 사업건수 대비 50% 이상, 50억원 미만 사업이 번들링 될 때는 60% 이상 중소기업체 참여
 - 50억원 미만의 개별사업이 번들링된 경우 지방중소기업체가 출자자에서 제외되고, 시공만 담당
- 사업자 선정을 위한 평가시 가격비중을 낮추고 기술중심의 평가 체계 구축
 - 현재 5 : 5 수준인 가격과 기술평가 비중을 4 : 6로 변경, 기술부문의 기본점수 삭제
 - 지역중소기업체 참여 관련 평가 배점을 현행 20점에서 50점 상향, 시공의무비율을 40%에서 49%로 상향 조정

▶ 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」 시행령과 시행규칙 제정안 입법예고

- 9월 25일부터 관리처분을 신청하는 재건축단지에는 개발에 따른 주택가격 상승분중 개발비용을 제외한 초과이익의 최대 50%까지 개발부담금으로 부과됨.
 - 재건축 사업을 통해 발생한 개발이익이 조합원당 3천만원을 초과하면 10-50%의 재건축 부담금이 누진 부과됨.

건설경기동향 및 전망 TFT

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