

월간 건설경기 동향

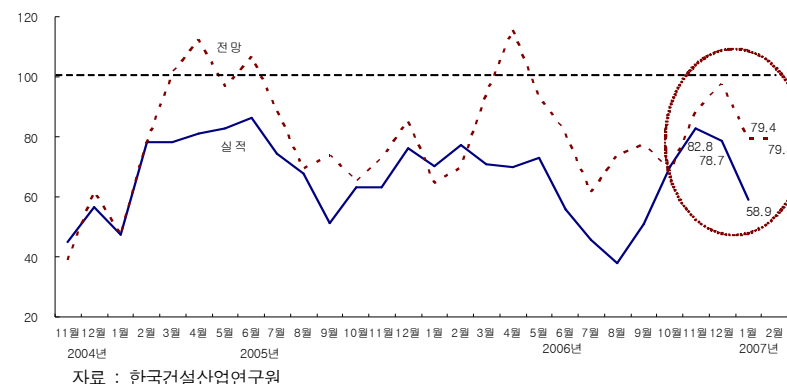


2007 2

- ☑ 2006년 12월 건설수주액은 민간 토목부문의 수주급증에 힘입어 전년동월대비 23.5% 증가한 18조 2,040억원을 기록함.
 - 선행지표인 건설수주와 건축허가면적은 작년 10월 전년동월대비 크게 줄어들었다가 11월에 이어 12월 들어서도 모두 크게 증가함.
 - 동행지표인 건설기성은 공공, 민간부문의 고른 증가로 전년동월대비 7.9% 증가하였으나 연간 증가율은 전년동기비 5.3%로 지난해 연간 증가율인 5.7%에는 조금 못 미침. 12월 건축착공면적은 전년대비 30.6%나 증가했으며, 그 결과 11월까지 전년동기비 1.3% 감소했던 건축착공면적이 연간 0.8% 증가함.
- ☑ 2007년 1월 건설기업 체감경기는 계절적 요인 및 1.11대책의 영향으로 전월 대비 큰 폭(19.8p)으로 하락한 58.9를 기록하였음.
- ☑ 2006년 4/4분기 재개발 등 민간 주택부문 수주가 증가세를 유지했으나 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상됨. 다만, 4/4분기 건설기성이 7.6% 증가했고, 12월 건축착공면적도 크게 증가해 2006년 4/4분기와 2007년 초 건설투자는 다소 증가할 것으로 예상됨.

■ 건설기업 체감경기

- 2007년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 1월이라는 시기적 요인 및 1.11대책의 영향으로 전월 대비 큰 폭(19.8p)으로 하락한 58.9를 기록하였음.
 - 작년 12월에 전월 대비 4.1p 하락해 작년 9월 이래 3개월 동안 지속된 지수 상승세가 한 풀 꺾였는데, 올 1월 들어 계절적 요인과 1.11대책의 영향으로 지수가 다시 큰 폭(19.8p)으로 하락하였음.
 - 이로써 지수 자체는 기준선인 100에 훨씬 못미친 50대에 머물게 됐으며, 이는 작년 체감경기가 상승하기 시작한 9월(50.0)보다 조금 나은 수준임.
 - 공사물량지수도 전월 대비 26.8p나 하락한 53.9를 기록한 가운데, 주택물량지수는 전월 대비 40.9p나 하락한 42.1을 기록했음(특히, 대형업체 주택물량 지수 30.0으로 최악).



■ 선행지표_건설수주

- 2006년 12월 건설수주액은 전년대비 23.5% 증가한 18조 2,040억원을 기록함.
 - 민간부문이 전년대비 55.6%나 증가해 12월 건설수주 증가를 견인했는데, 이는 민간 토목부문이 도로 등 민자사업 호조로 267.7%나 증가한 때문임.
 - 반면, 작년 5월 25일 국가계약법 개정으로 상반기 지연됐던 발주물량이 정

상 발주됨으로써 작년 10월 17.6%, 11월 14.8%씩 전년대비 증가했던 공공 부문 수주액은 12월에는 전년대비 16.8% 감소한 5조 4,404억원에 그쳤음.

- 2006년 한 해 동안 건설수주는 민간과 건축부문의 증가에 힘입어 전년대비 7.1% 증가한 가운데, 공공부문(-8.9%)과 토목부문(-7.9%)은 감소함.
- 2002년 이후 계속 30조원 이상 수주액(경상금액)을 유지했던 공공부문은 5년만에 다시 30조원 미만으로 수주액이 떨어짐. 이는 재정에 의한 신규공사 발주가 줄고 대신 민자사업이 늘어난 결과로 판단됨.

2006년 1~12월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
12월	18,204.0	5,440.4	3,957.0	1,483.4	12,763.6	3,542.1	9,221.5	7,499.1	10,704.9	7,760.2	2,944.7
증감률	23.5	-16.8	-15.9	-18.9	55.6	267.7	27.3	32.3	18.0	33.5	-9.6
1~12월	106,450.9	29,002.3	18,291.7	10,710.7	77,448.6	9,715.3	67,733.2	28,007.0	78,443.9	53,252.3	25,191.6
증감률	7.1	-8.9	-12.8	-1.3	14.6	3.1	16.5	-7.9	13.7	23.8	-3.0

자료 : 대한건설협회

■ 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 2006년 12월 건설기성은 공공 및 민간부문의 고른 증가로 전년동월비 7.9% 증가함.
 - 공공부문이 전년동월비 10.4% 증가했으며, 민간부문은 7.3% 증가했음.
 - 공종별로는 건축부문이 9.6% 증가했으며, 토목부문은 4.7% 증가했음. 세부적으로는 주거, 비주거용건축 및 일반토목공사 등이 호조를 보였음.
 - 1~12월 누계로는 전년동기비 5.3% 증가했으나, 2005년 연간 증가율인 5.7%에는 조금 못 미침.
- 12월 건축착공면적은 전년동월비 30.6%나 증가했으며, 그 결과 1~11월 누계로 전년동기비 1.3% 감소했던 건축착공면적이 연간 누계로는 0.8% 증가했음.

- 세부적으로는 주거용이 전년동월비 12월에 52.3%나 증가했으나 1~12월 누계로는 9.7% 감소했으며, 상업용은 12월에 4.3% 증가했으나 역시 누계로는 3.6% 감소함.

2006년 1~12월 건설경기 동행지표

(단위 : 전년동기비 증감률)

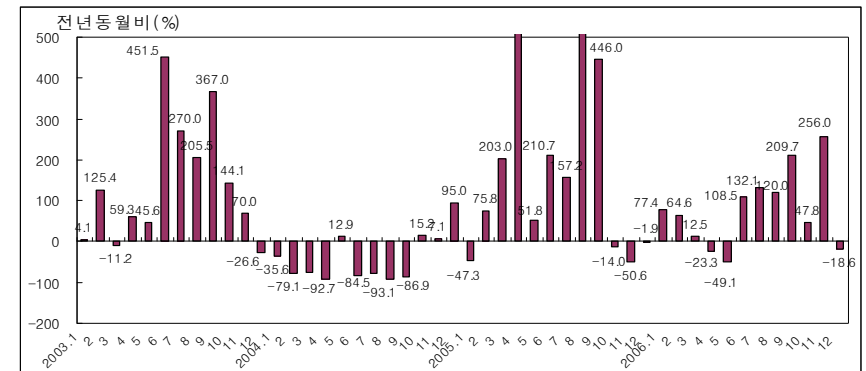
구 분	2002	2003	2004	2005	2006.1~12
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.0	5.7	5.3
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	0.4	-0.1
건축착공면적	48.6	3.6	-16.2	-7.8	0.8

자료 : 통계청, 한국은행(건설투자는 4/4분기 속보자료)

■ 재건축재개발 수주 동향

- 2006년 12월 재건축재개발 수주는 전년동월비 18.6% 감소했음. 그러나 1~12월 연간 누계로는 42.3% 증가했음.
- 2006년 12월 재건축은 전년동월비 49.4% 감소했으며, 재개발도 2.4% 감소했음.
- 1~12월 누계로는 재건축이 같은 기간동안 격감(▽41.2%)한 반면 재개발은 158.2%나 증가했음. 이는 2006년 8월의 시공권 인정시점 변경 제도변화가 가장 큰 영향을 미친 것으로 판단됨.

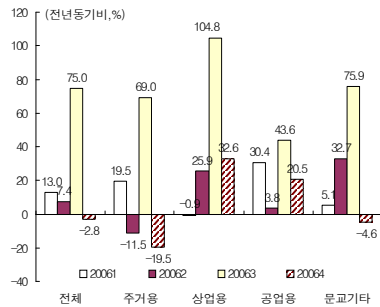
재건축재개발 수주 금액 증감률 추이



■ 건축허가면적 및 아파트 매매가격

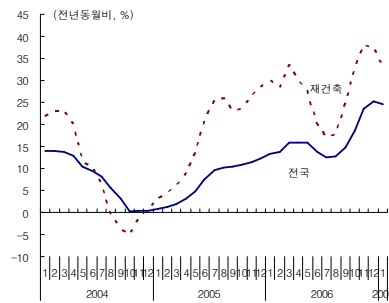
- ▶ 건축허가면적 상업용 증가에 힘입어 3년 만에 증가
- 12월 건축허가면적은 전년동기비 8.3% 감소한 것으로 나타남.
 - 용도별로는 주거용이 20.8% 감소하여 3개월째 감소세가 지속되었으나 상업용인 9.2% 증가함. 주거용 건축허가면적은 3/4분기 재건축, 재개발 사업의 증가로 급증했으나 10월 이후 지속적으로 감소세를 보이고 있음.
- 건축허가면적은 2004년과 2005년 연속 감소했으나 2006년에는 19.5% 증가함.
 - 상업용 건축허가면적은 2003년 이후 3년 연속 감소했으나 2006년에는 기반시설부담금 시행에 따른 물량급증으로 39.4%나 증가함.
- ▶ 아파트 매매가격 상승세 둔화
- 9월 이후 재건축 아파트를 중심으로 급등한 아파트 매매가격은 2007년 들어 증가세가 크게 둔화됨.
 - 2006년 11·15대책에 이어 올해 들어 1·11대책, 1·31대책 등 정부의 시장안정화 정책이 발표되면서 가격이 안정화양상을 보이고 있음.

건축허가면적 증감률 추이



자료 : 건설교통부

아파트 매매가격 추이



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

■ 건설·부동산 정책 동향

- 정부는 부동산 시장안정을 위해 2007년 1월에 두 차례(1·11대책, 1·31대책)의 부동산 시장 대책을 발표함.
- 1·11대책의 주요 내용은 분양가 상한제 및 원가공개의 민간택지 확대, 청약제도 개편, 주택담보대출 규정 강화 등임.
 - 분양가 상한제 확대 시행 : 민간택지도 공공택지와 동일하게 분양가를 택지비+기본형건축비+가산비 범위 이내로 제한
 - 분양원가 공개 확대 : 분양가심사위원회를 전국 시·군·구에 설치해 공공과 민간택지내 아파트의 분양 승인시 분양가의 적정성을 검증
 - 청약제도 개편 : 2주택 이상자의 1순위 청약자격 배제를 투기과열지구 외 지역으로 확대하고 청약제도 개편시 2주택 이상 보유자에 대한 감점제도 도입
 - 주택담보대출 억제 : 다주택보유자에 대한 주택담보대출 규제를 강화하고 주택담보대출 여신심사 체계를 담보가치 위주에서 차주의 실질 상환능력 위주로 전환
- 1·31부동산 대책은 장기임대주택 공급확대, 분양주택 공급확대를 위한 공공 부문 역할 강화, 서민층 주거안정을 위한 금융지원확대 등을 담고 있음.
 - 장기임대주택 공급확대 : 2007 ~ 2017년까지 260만호의 장기임대주택을 추가 공급(80만호(2006년)→ 230만호(2012년)→340만호(2017년)), 8·31대책시 발표한 2012년까지 임대주택비축규모(185만호)외에 155만호를 추가 공급
 - 민간부문 공급 애로에 대비하여 주공 등 공공의 수도권 분양주택 건설목표를 현행 3만 5천호에서 5만호 이상으로 확대
 - 장기고정금리 모기지론 공급을 활성화하고 서민층의 임차자금 보증지원 확대

건설경기동향 및 전망 TFT

·백성준 sjily@cerik.re.kr
·이홍일 hilee@cerik.re.kr
·강민석 mskang@cerik.re.kr