

월간 건설경기 동향



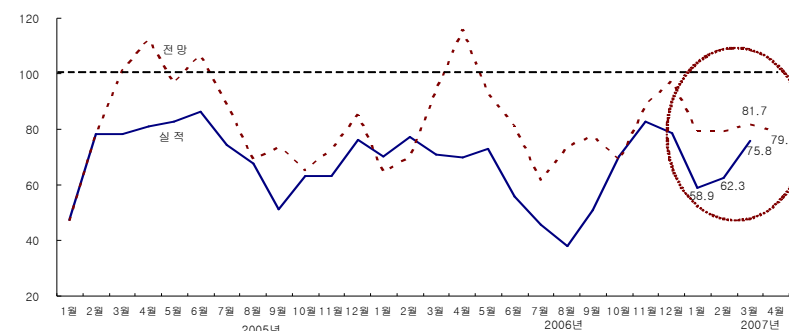
2007 4

- ☑ '07년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 13.4p 상승한 75.8을 기록함으로써 지난 1월 큰 폭(-19.8p) 하락했던 것에서 다시 작년 12월 수준(78.7)을 회복했으나, 지수 자체는 아직도 낮아 체감경기는 여전히 부진함.
- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 '07년 2월 공공과 민간부문의 건축수주가 모두 증가한 결과 전년동월대비 32.4% 증가한 7조 3,468억원을 기록했다.
- 이로써 건설수주는 작년 하반기 이후 전년동월대비 상승세를 계속해 유지했고, 또한 지난 1월 잠시 주춤했던 증가율도 다시 높아짐.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 '07년 2월 공공부문의 공사실적 호조로 전년동월대비 8.3% 증가하였음.
- 이로써 작년 4/4분기 전년동기비 6.0%의 증가를 보인 가운데, 지난 1월에 전년동월대비 10.5%의 증가율을 보였고, 2월 들어서 다소 완화되긴 했으나 계속해 상승세를 이어감.
- ☑ '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 건설기성이 1월에 이어 2월에도 상승세를 유지함에 따라 '07년 1/4분기 건설투자는 증가가 예상됨.

■ 건설기업 체감경기

- 2007년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 13.4p 상승한 75.8을 기록함.
- 2월 3.4p 상승에 이어 3월에도 전월대비 13.4p 상승함으로써 지난 1월 계절적 요인과 1.11대책으로 인한 심리적 위축으로 큰 폭(-19.8p) 하락했던 체감경기가 작년 12월 수준(78.7)을 거의 회복함.
- 그러나 지수 자체는 여전히 기준선인 100에 못 미쳐 체감경기는 아직도 부진한 상황임.
- 업체 규모별로는 전월에 11.8p 상승하여 안정을 되찾았던 대형업체가 전월 대비 2.8p 상승한 84.6을 기록한 가운데, 전월에 각각 1.7p, 0.7p하락했던 중견, 중소기업체는 3월에는 전월대비 각각 26.1p, 11.4p 상승한 82.1, 58.1을 기록해 3월 지수 상승을 주도함.
- 그러나 중소기업체는 지수 상승에도 불구하고 지수 자체는 58.1에 불과해 체감경기 침체와 체감경기 양극화는 여전히 상황임.
- 지역별로는 서울업체가 전월대비 17.4p 상승한 89.4, 지방업체는 전월대비 6.9p 상승한 52.8을 기록했으며, 지방업체는 지수상승에도 불구하고 지수가 50대에 머물러 체감경기 침체가 여전히함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 선행지표_건설수주

- 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 2월 공공과 민간부문의 건축수주가 모두 크게 증가한 결과 전년동월대비 32.4% 증가한 7조 3,468억원을 기록함.
 - 2007년 2월 건설수주액은 2월 한달 수주액(경상금액)으로서는 가장 높은 수치를 기록한 것인데, 이는 건축수주의 호조로 공공과 민간부문이 동시에 모두 예년에 비해 상당히 높은 수주액을 기록했기 때문임.
 - 공공부문은 전년동월대비 9.6% 증가한 2조 1,876억원을 기록했는데 이는 '04년 2월(2조 4,886억원)을 제외하면 2월 수주액으로는 가장 높은 수치이며, 민간부문도 전년동월대비 45.3% 증가한 5조 1,592억원으로서 이 역시 '03년 2월(5조 4,501억원)을 제외하곤 가장 높은 수치임.

2007년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 2월	7,346.8	2,187.6	1,574.6	613.0	5,159.2	253.9	4,905.3	1,828.5	5,518.3	3,396.7	2,121.6
증감률	32.4	9.6	-3.2	66.1	45.3	-48.7	60.5	-13.8	61.1	59.0	64.6
2007년 1~2월	14,855.1	4,046.9	2,976.0	1,070.9	10,808.1	770.5	10,037.6	3,746.5	11,108.5	7,040.5	4,068.1
증감률	22.6	23.7	10.8	83.3	22.1	-17.9	26.9	3.3	30.8	48.3	8.5

자료 : 대한건설협회

- 세부적으로 민간부문은 건축이 호조를 이뤄 60.5%나 급증한 4조 9,053억원을 기록한 반면, 토목은 전년동월대비 48.7% 급감함.
 - 민간부문 수주액의 대부분을 차지하는 민간 건축수주액이 60.5% 급증함으로써 민간부문 수주액 증가와 전체 건설수주액 증가에도 크게 기여함.
 - 민간 건축수주액을 세부적으로 살펴보면 주거용, 비주거용 수주액이 전년동월대비 각각 52.4%, 76.1% 증가함으로써 주거용, 비주거용 구분 없이 모두 호조를 보임.

- 공공부문 역시 건축수주액이 전년동월대비 66.1%나 증가한 6,130억원을 기록하였지만, 일반적으로 건축보다 수주액이 두 배 이상 많은 공공 토목수주액이 전년동월대비 3.2% 감소함으로써 공공부문 전체적으로는 9.6% 증가하는데 그침.
- 결국 2월 건설수주가 전년동월대비 32.4% 증가함으로써 건설수주가 작년 하반기 이후 전년동월대비 상승세를 유지했으며, 또한 지난 1월 잠시 주춤했던 전년대비 증가율도 다시 높아짐.
 - 작년 하반기 건설수주 증가세가 공공발주 물량의 하반기 이연, 4/4분기 재개발 물량급증 등에 기인한 것인데 반해, 2월의 건설수주 증가는 공공부문의 주택발주물량 증가, 개정된 주택법 시행시기인 9월 이전에 서둘러 사업을 추진하려는 민간 건축부문의 수주 증가에 기인한 것으로 판단됨.

■ 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 2월 공공부문의 공사실적 호조로 전년동월대비 8.3% 증가함.
 - 발주자 부문별로는 공공부문이 전년동월대비 26.0% 증가했으며, 민간부문은 전년동월대비 2.3% 증가함.
 - 공종별로는 건축부문 및 토목부문이 각각 전년동월대비 8.4%, 7.4% 증가함.
- 이로써 작년 4/4분기 전년동기비 6.0%(잠정치)의 증가를 보임으로써 3/4분기 이후 회복세를 보인 가운데, 지난 1월에도 전년동월대비 10.5%의 높은 증가율을 보였고, 2월 들어서 증가율이 다소 완화되긴 했지만 계속해 전년 대비 상승세를 유지함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

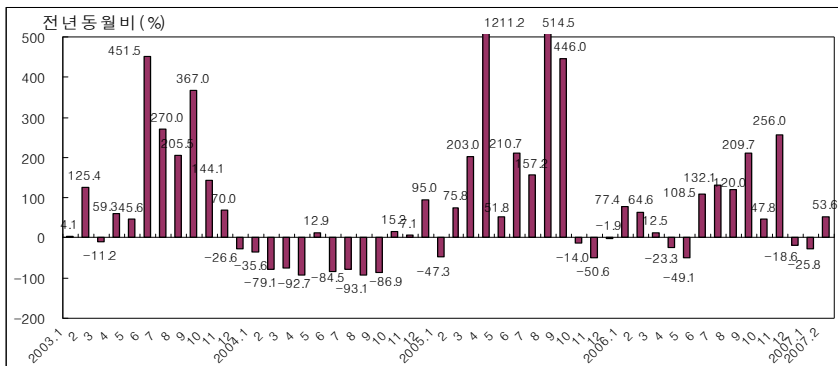
구 분	2002	2003	2004	2005	2006	2007.1	2007.2
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	-0.2	-0.4	-	-
건축착공면적	48.6	3.6	-16.2	-7.8	0.8	-	-

자료 : 통계청(2007.1, 2의 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006 건설투자는 잠정치)

■ 재건축재개발 수주 동향

- 작년 12월과 지난 1월 연속으로 2개월 동안 전년동월대비 수주금액이 감소했던 재건축·재개발 수주는 2월 들어 다시 전년동월대비 53.6% 증가하였음.
- 재개발은 전년동월대비 51.6% 증가했는데, 수주금액이 전년동월대비 52.4% 줄었던 1월 대비로는 147.2%나 증가했음.
- 재건축은 전년동월대비 68.8% 증가했으나 이는 작년 2월 재건축 수주금액이 낮은 기저효과 때문으로 수주금액 자체로는 1월 보다 40.0% 줄어들었으며, 작년 월평균 재건축 수주금액의 35.6% 수준에 불과함.
- 재개발 수주금액의 증가는 기준에 추진 중이던 사업을 개정된 주택법 시행시기인 9월 이전에 서둘러 추진하려는 의도가 작용한 결과로 판단됨.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 미분양 실적 및 아파트 매매가격

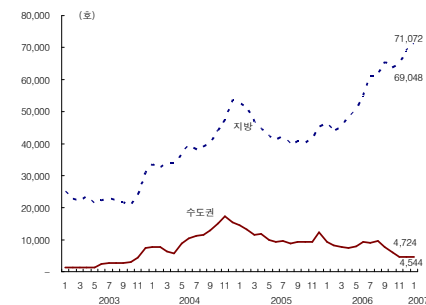
▶ 2007년 들어서도 지방 미분양 아파트 지속적 증가

- 2007년 들어서도 미분양은 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타남.
- 2007년 1월 미분양아파트는 75,616호로 전월대비 2.5% 증가하여 2개월째 증가세가 지속됨.
- 지방의 미분양 물량은 1998년 1월 이후 처음으로 7만호를 넘어섰으며 지방의 비중도 94%로 전월대비 0.4%p 상승함.
- 수도권은 전월에 비해 3.8% 감소한 4,544호를 기록한 반면 지방은 2.9% 증가한 7만 1,072호를 기록함.

▶ 재건축 아파트 매매가격 2개월째 하락

- ‘주택법’ 개정안 통과가 가시화됨에 따라 신규 분양가격에 직접적인 영향을 받는 재건축 아파트 가격이 지속적으로 하락하고 있음.
- 재건축 아파트는 전월대비 0.9% 하락하여 하락세가 지속되었으며, 특히 서울지역은 1.0%나 하락함.

미분양 아파트 추이



■ 건설·부동산 정책 동향

▶ 주택법 개정안 국회 통과

- 최근 주택시장의 핵심 현안이던 '주택법 개정안'이 지난 2일 국회를 통과함.
 - 이에 따라 9월부터 민간택지에서 공급되는 아파트에도 분양가 상한제 및 분양원가 공개가 적용되게 됨.
- 주택법 개정안 주요 내용은 다음과 같음
 - 공공택지의 범위에 수용·사용방식의 도시개발사업이나 경제자유구역개발 사업으로 조성된 택지도 포함
 - 분양가 상한제가 적용되는 주택을 공공택지의 택지에서 건설되는 주택까지 확대
 - 분양가 상한제가 적용되는 주택의 건축비는 건설교통부장관이 정하여 고시하는 기본형 건축비와 그에 가산되는 비용으로 함
 - 민간택지의 경우 택지비는 감정평가 가액과 택지관련된 비용을 가산하여 산정하되 대통령령이 정하는 범위내에서 경·공매 낙찰가격 등의 매입가격을 택지비로 볼 수 있도록 함
 - * 당해 매입가격을 택지비로 간주하는 경우 : 1) 「민사법」, 「국세징수법」, 또는 「지방세법」에 의한 경·공매 낙찰가격, 2) 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격, 3) 그 밖에 실제 매매가격을 확인하 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
 - 분양가 상한제 적용주택을 공급하고자 하는 경우 분양가격을 공시
 - 시장·군수·구청장은 분양가 심의위원회를 설치하여 분양가격의 적정성을 심의
 - 국가·지자체·대한주택공사 및 지방공사는 대통령령이 정하는 범위내에서 토지임대부 분양주택 또는 환매조건부 분양주택을 공급할 수 있음

▶ 청약가점제 9월 시행 가시화

- 건설교통부는 지난 3월 29일 '청약제도 개편방안 공청회'를 실시함.
 - 개편안에 따르면 올 9월부터 민간·공공아파트에 대해 기존의 추첨제에서 탈피하여 청약자의 여건에 따라 가점을 주어 입주자를 선정하는 '가점제'를 도입하게 됨.
- 청약가점제 주요 내용
 - 무주택기간, 분양가족수, 청약통장 가입기간별로 가점을 주어 입주자 선정
 - 추첨제도 병행하여 실시 : 중소형 민영주택은 가점제 75%, 추첨제 25%, 중대형은 채권입찰제후 가점제와 추첨제로 50%씩 분양
 - 소형주택(전용면적 60㎡이하) 10년 보유자는 무주택자로 인정

건설경기동향 및 전망 TFT

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