

월간 건설경기 동향



2007 5

- ☑ '07년 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 5.5p 상승한 81.3을 기록해 체감경기 침체 수준은 전월대비 소폭 개선됐지만, 지수 자체는 기준선(100)에 못미쳐 체감경기는 아직도 완전히 회복되지 않은 상황임.
- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 3월 공공과 민간부문의 골고른 증가로 전년동월대비 30.5% 증가한 9조 5,387억원을 기록함.
 - － 결국 1월(14.2%), 2월(32.4%)에 이어 3월에도 건설수주가 전년동월대비 증가함으로써 건설수주가 작년 하반기 이후 계속해 상승세를 유지했으며, 1/4분기 전체로는 작년 동기비 25.6%가 증가함.
 - － 그러나 3월 민간 주택수주액이 공공 주택과 달리 전년동월대비 33.2%나 감소함으로써 주택법 개정에 따른 민간 주택공급의 축소 우려가 현실화됨.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 3월 공공부문의 공사실적 호조로 전년동월대비 2.0% 증가했으며, 이로써 1/4분기 전체로는 전년동기대비 6.5% 증가함.
- ☑ '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 작년 2, 3분기 건설기성과 건설투자가 좋지 않았음을 감안할 때 4월 이후 건설기성과 건설투자는 기저효과로 인한 증가가 예상됨.

건설기업 체감경기

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 5.5p 상승한 81.3을 기록함으로써 건설업체들이 느끼는 체감경기 침체 수준은 전월대비 소폭 개선됨.

-

지수가 2월(3.4p), 3월(13.4p)에 이어 3개월 연속 상승해 작년 11월 수준(82.8)을 회복함.

-

3개월 연속된 지수상승은 지난 1월 1.11대책으로 급락한 지수의 통계적 반등 및 봄철 공사물량 증가에 따른 계절적 요인이 결합된 현상으로 판단됨.

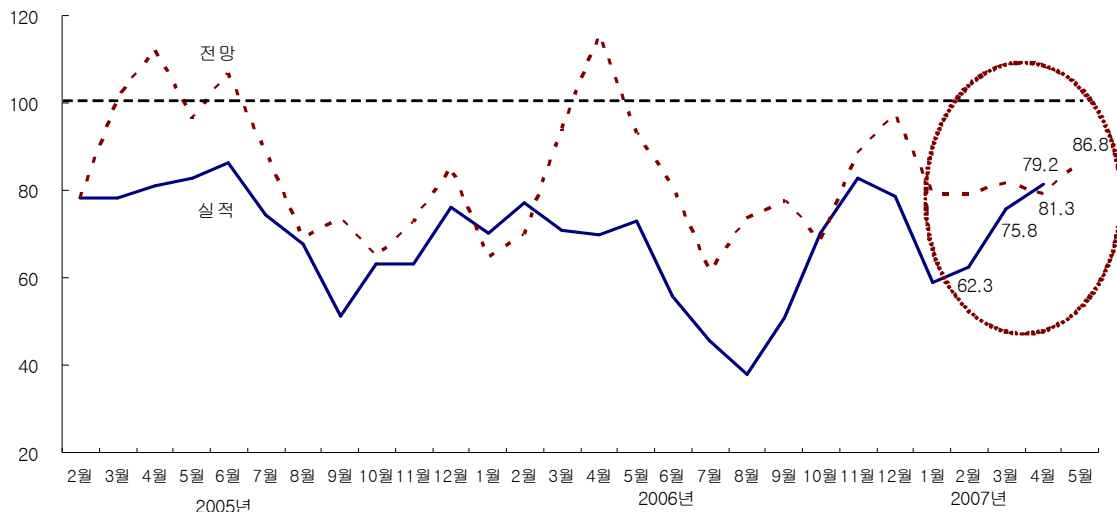
-

그러나 지수 자체는 여전히 기준선인 100에 못 미쳐 체감경기가 완전히 회복되지는 않은 상황임.

-

업체 규모별로는 대형 건설업체 91.7, 중견업체 86.7, 그리고 중소기업체가 63.0을 기록해 중소기업체의 체감경기 침체 및 업체 규모별 체감경기 양극화도 여전함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

선행지표_건설수주

- 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 3월 공공과 민간부문의 골고른 증가로 전년동월대비 30.5% 증가한 9조 5,387억원을 기록함.

- 우선 공공부문은 전년동월대비 40.0%나 증가한 2조 8,784억원을 기록했는데, 특히 공공부문의 주택발주물량 증가로 공공 주택수주액이 전년동월대비 172.9%나 증가하여 공공 건축 전체로는 전년동월대비 89.1%가 증가함.
 - 일반적으로 공공부문에서 건축수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목수주액도 재정발주의 상반기 조기집행에 힘입어 전년동월대비 29.0%가 증가함으로써 전체 공공 수주액 증가를 견인함.
- 한편, 민간부문은 비주거용 건축수주액의 증가(전년동월대비 129.5%)와 토목수주액의 증가(전년동월대비 152.2%)에 힘입어 전년동월대비 26.8%가 증가한 6조 6,603억원을 기록함.
 - 일반적으로 민간부문 수주액의 대부분을 차지하는 민간 건축수주액은 주거용 건축수주액이 전년동월대비 33.2%나 감소한 반면, 비주거용 건축수주액이 129.5%나 급증함으로써 민간부문 전체 수주액 증가를 견인함.
 - 주거용 건축수주액은 전년동월대비 172.9%나 급증한 공공부문과 달리 전년동월대비 33.2%나 감소함으로써 주택법 개정에 따른 민간 주택공급의 축소가 현실화 되고 있음.
 - 민간 토목수주액의 급증(전년동월대비 152.2% 증가)은 대형 발전공사 등이 3월에 집중 발주됐기 때문임.
- 결국 1월(14.2%), 2월(32.4%)에 이어 3월에도 건설수주가 전년동월대비 증가함으로써 건설수주가 작년 하반기 이후 계속해 상승세를 유지했으며, 1/4분기 전체로는 작년 동기비 25.6%가 증가함.
- 그러나 3월 민간 주택수주액이 공공 주택과 달리 전년동월대비 33.2%나 감소함으로써 주택법 개정에 따른 민간 주택공급의 축소 우려가 현실화 되고 있고, 동시에 주택공급에서 공공이 차지하는 비중이 증대됨.

2007년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 3월	9,538.7	2,878.4	2,167.9	710.5	6,660.3	1,504.2	5,156.1	3,672.1	5,866.6	2,638.4	3,228.2
증감률	30.5	40.0	29.0	89.1	26.8	152.2	10.7	61.3	16.6	-25.3	115.4
2007년 1~3월	24,393.8	6,925.3	5,143.9	1,781.4	17,468.5	2,274.7	15,193.7	7,418.6	16,975.2	9,678.9	7,296.3
증감률	25.6	30.0	17.8	85.6	23.9	48.2	20.9	25.7	25.5	16.9	39.1

자료 : 대한건설협회

● 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 3월 공공부문의 공사실적 호조로 전년동월대비 2.0% 증가했으며, 이로써 1/4분기 전체로는 전년동기대비 6.5% 증가함.
 - 발주자 부문별로는 전년 기저효과 등에 따라 공공부문이 전년동월대비 16.0% 증가했으며, 민간부문에서는 전년동월대비 3.6% 감소함.
 - 공종별로는 건축부문이 전년동월대비 2.1% 감소했으며, 토목부문이 전년 동월대비 9.7% 증가함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	2002	2003	2004	2005	2006	2007.1	2007.2	2007.3
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0
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(2007.2, 3의 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006 건설투자는 잠정치)

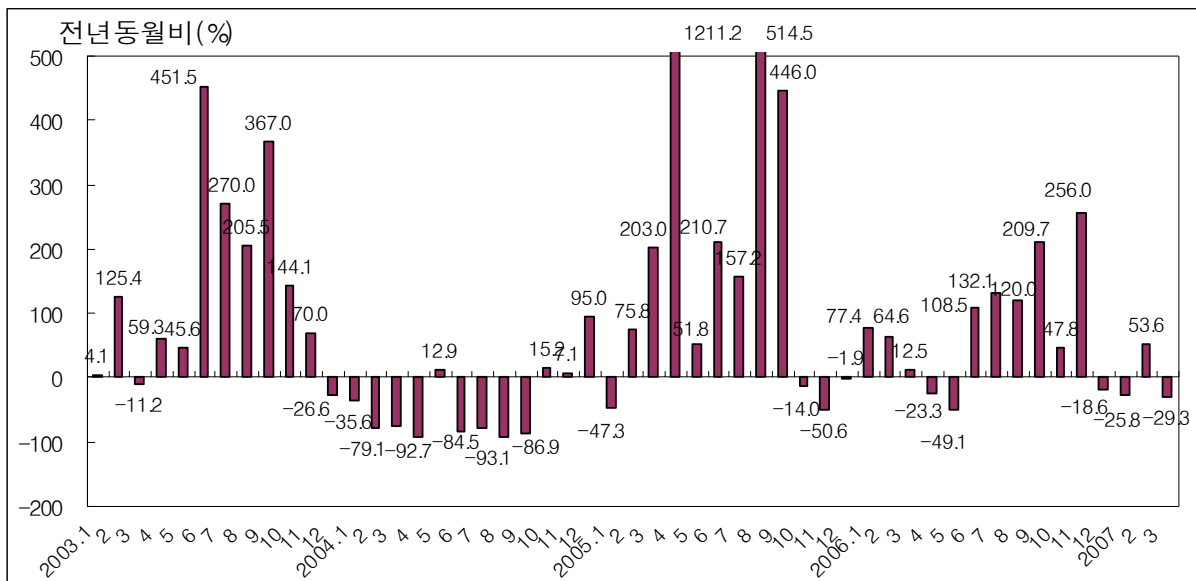
- 이로써 건설기성은 작년 4/4분기 전년동기비 6.0%(잠정치)의 증가를 보임으로써 3/4분기 이후 회복세를 보인 가운데, 지난 1월 전년동월대비 10.5%의 높은 증가율을 보였으나, 2월 전년대비 8.3% 증가로 둔화됐다가 3월 다시 전년대비 2.0% 증가에 그침으로 증가세가 크게 둔화됨.

- 작년 4월부터 8월까지 건설기성이 전년대비 좋지 않았으므로 4월 이후 건설기성은 기저효과를 감안할 때 다시 좋아질 가능성이 있음.

재건축·재개발 수주 동향

- 지난 2월 기저효과 등으로 전년동월대비 53.6% 증가하였던 재건축·재개발 수주는 3월 들어 다시 작년 12월(-18.6%), 1월(-25.8%)과 마찬가지로 전년동월대비 29.3% 감소하였음.
- 세부적으로 살펴보면 재개발은 전년동월대비 20.6% 감소했으며, 재건축은 전년동월대비 50.1% 나 감소했음.
- 결국 지난 2월 기저효과 등으로 잠시 증가했던 재건축·재개발 수주는 작년 12월(-18.6%), 1월(-25.8%)과 마찬가지로 다시 전년동월대비 감소세로 돌아섰음.
- 작년 안전진단기준, 개발부담금 등 재건축 관련 규제 강화와 올 초 분양가 상한제 등을 골격으로 하는 주택법 개정안 통과로 향후 재건축·재개발 수주는 전년대비 지속적으로 감소할 것으로 전망됨.

재건축·재개발 수주 금액 증감을 추이



자료 : 한국건설산업연구원

미분양 실적 및 아파트 매매가격

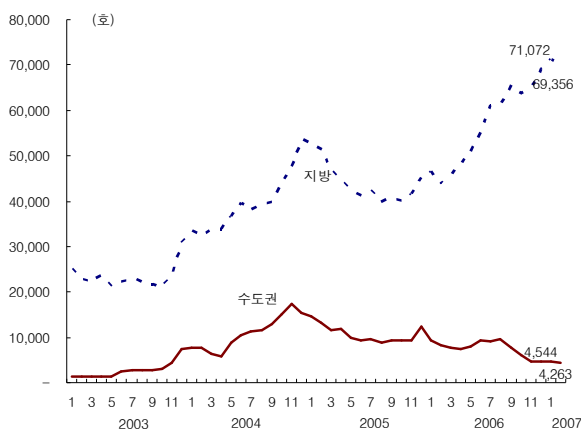
▶ 미분양 아파트 3개월만에 감소

- 미분양 아파트는 3개월 만에 감소한 것으로 나타남.
 - 2007년 2월 미분양 아파트는 73,619호로 지난달(75,616호)에 비해 2.6% 감소하였으나 여전히 7만호를 넘어서고 있음.
 - 현재 공급통계가 발표되지 않고 있으나 미분양 아파트의 감소는 수요의 증가보다 공급 위축이 원인일 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 수도권뿐 아니라 지방 미분양 아파트 역시 감소함. 수도권은 4,263호로 전월 대비 6.2% 감소하였으며 수도권을 제외한 지역도 69,356호로 2.4% 감소함.

▶ 아파트 매매가격 1년 7개월 만에 하락

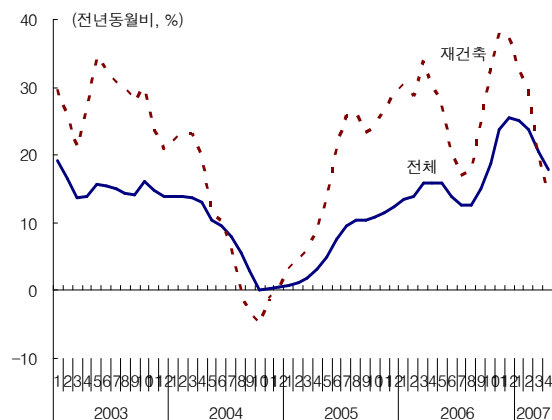
- 4월 아파트 매매가격지수는 -0.2%로 1년 7개월만(2005년 9월 이후)에 하락한 것으로 나타남.
 - 재건축 아파트는 전월대비 1.7% 하락하여 3개월째 하락세가 지속되었으며, 하락폭도 점차 확대되고 있음(-0.6%(2월) → -1.0%(3월) → -1.7%(4월)).

미분양 아파트 추이



자료 : 건설교통부

아파트 매매가격 추이



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

건설·부동산 정책 동향

▶ 건설법 개정안 국회 통과

- 건설산업기본법(이하 '건설법') 개정안이 지난 4월 27일 국회 본회의를 통과함으로써 일반·전문건설업간 겸업제한 폐지를 비롯해 시공참여자 제도 폐지, 하도급 계획서 제출 및 적정성 심사, 건설생산 참여주체에 대한 보호 강화 및 건설분야 부조리 척결을 위한 제도보완 등이 이뤄졌음.
- 국회 의결된 건설법은 공포안이 5월 중 국무회의에서 공포되고, 하부 시행령 및 시행규칙 개정안이 올 상반기에 마련돼 입법예고된 후 규제심사, 법제처 심의 등을 거쳐 법령 공포일에 맞춰 시행될 것임. 건설법의 주요 개정 내용은 다음과 같음.
- 일반·전문간 겸업제한 폐지('08.1.1 시행)
 - 단, 기계설비를 설치하는 업종과 종합공사를 시공하는 업종은 상호 2011.12.31까지는 겸업할 수 없음.
 - '08.1.1부터 한시적으로 신규 건설업 등록을 하는 자는 기존에 영위하던 일반 또는 전문업종의 실적중 일부를 신규등록 업종의 실적으로 일부 인정하여 시공능력 평가시 반영함.
- 시공참여자(전문공사업자가 하도급 할 수 있도록 한 자)제도 폐지('08.1.1)
 - 건설하도급이 아닌 자재·장비공급 형태의 하도급은 가능함.
- 하도급계획의 적정성 심사('08.1.1 시행)
 - 대통령령이 정하는 공사(최저가공사대상 시행예정) 입찰시 하도급주요공종, 물량, 하도급자 선정방식 등 예정계획서를 제출토록 하고,
 - 낙찰자에 대해 계약체결시 하도급 상세계획서를 제출토록 의무화함(향후 시행)

- 령 개정시 구체적 명시 계획).
- 계약자가 하도급계획서대로 하도급을 이행하지 아니한 경우 500만원이하 과태료를 부과함.
- 전문건설업자의 복합공사 원도급범위 명확화
 - 2개이상의 전문공사가 복합된 공사중 계획관리조정이 필요없는 소규모 단순공사로서 건교부 장관이 정하는 공사만 전문업자가 원도급 받을 수 있도록 함('09.7.1부터 시행).
- 하수급인등 건설생산 참여주체에 대한 보호 강화
 - 하수급인의 권리보호를 위해 수급인의 부도, 파산 등의 일정사유 발생시 발주자에게 하도급 대금 직접 지급 의무를 부과함(제35조제2항·제5항 및 제6항 신설).
 - 발주자의 하도급 대금 직접 지급사유 발생시 발주자의 수급인에 대한 원도급 대금지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금지급채무는 그 범위 안에서 소멸된 것으로 봄(제35조제3항 신설).
 - 하도급대금지급보증서 부본을 발주자에게 제출하도록 하여 원수급인의 임의해지를 방지하고자 함(제34조제2항 신설).
 - 건설기계대여업자 및 제작납품업자에 대해서도 위와 같은 대금 지급 보호방안 준용하여 수급인과 동일한 수준의 보호를 받게 함(제32조제4항 개정).
 - 건설근로자에 대한 사회보험료를 반영하지 않은 경우(도급금액산출내역서에 명시하지 않은 경우) 시정명령을 통하여 보험료를 확보할 수 있게 함(제22조제5항, 제81조제5호).
- 건설분야 부조리 척결을 위한 제도보완
 - 무등록시공, 등록증대여, 일괄하도급 등의 경우 처벌강화: 1년이하의 징역,

또는 1천만원이하 벌금에서 3년이하의 징역 또는 3천만원이하 벌금으로
상향 조정

- 원수급인이 하도급자가 불법 재하도급 하도록 지시하거나 재하도급 사실을 알고 묵인한 경우 500만원이하의 과태료를 부과함(하수급인이 영업정지처분을 받은 경우에 한함).

◦ 그밖의 제도개선

- 종합건설업의 등록, 실적, 등록기준 구비여부 등의 사실확인 및 실태조사 업무를 건교부장관이 지정한 기관(대한건설협회)에 위탁함.
- 자기공사인 경우 건설업 등록없이 시공가능하던 골프장, 유원시설 등 다중이용시설물은 건설업자(종합건설업 등록자)만 시공토록 함.
- 건설공제조합이 건설공사 손해보험 공제사업 및 수익사업을 할 수 있도록 함.

건설경기동향 및 전망 TFT

•백성준 sjjly@cerik.re.kr

•이홍일 hilee@cerik.re.kr

•강민석 mskang@cerik.re.kr