

# 월간 건설경기 동향



2007 6

- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 4월 공공과 민간부문의 골고른 호조로 전년동월대비 43.4% 증가한 9조 3,166억원을 기록함.
  - 결국 1월(14.2%), 2월(32.4%), 3월(30.5%)에 이어 4월에도 건설수주가 전년동월대비 43.4%가 증가함으로써 건설수주가 작년 하반기 이후 계속해 상승세를 유지했으며, 2007년 1월부터 4월까지의 작년 동기비 30.0%가 증가함.
  - 1~4월 동안의 민간 주택수주는 전년동기비 15.3% 증가에 그친 반면, 공공 주택수주가 91.8%나 증가하여 주택공급에서 공공이 차지하는 비중이 증대됨.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 4월 전월에 부진(-4.1%)했던 민간부문이 다시 증가로 돌아서고, 공공부문도 증가세를 유지함으로써 전년동월대비 6.3%가 증가함.
- ☑ '07년 5월 건설기업 경기실사지수는 전월대비 1.9p 상승한 83.2를 기록하여 건설업체들이 느끼는 체감경기 침체 수준은 전월대비 매우 소폭 개선됨.
- ☑ '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 5월 이후 건설기성과 건설투자는 기저효과로 인한 전년대비 증가가 예상됨.

## ■ 건설경기 선행지표\_건설수주

- 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 4월 공공과 민간부문의 골고른 호조로 전년동월대비 43.4% 증가한 9조 3,166억원을 기록함.
- 특히 공공, 민간부문 모두 토목수주가 호조를 보임.

2007년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 4월	9,316.6	2,523.9	1,549.9	974.0	6,792.7	929.7	5,863.0	2,479.6	6,837.0	4,441.7	2,395.2
증감률	43.4	37.1	61.7	10.4	45.9	131.8	37.7	82.4	33.1	27.9	43.9
2007년 1~4월	33,710.4	9,449.3	6,693.8	2,755.4	24,261.1	3,204.4	21,056.7	9,898.2	23,812.1	14,120.6	9,691.5
증감률	30.0	31.8	25.7	49.6	29.3	65.5	25.2	36.3	27.6	20.1	40.2

자료 : 대한건설협회

- 우선 공공부문은 전년동월대비 37.1%나 증가한 2조 5,239억원을 기록했는데, 일반적으로 공공부문에서 건축수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목수주가 전년동월대비 61.7%나 증가하여 전체 공공부문의 수주 증가를 견인했고, 공공 건축수주도 주거용 건축의 증가에 힘입어 전년동월대비 10.4% 증가함.
- 공공 토목수주는 작년 기저효과와 재정발주의 상반기 조기집행 및 발전·전화공사 발주물량의 증가로 전년동월대비 61.7%나 증가함.
- 지난 1/4분기에 전년동기비 172.5%나 급증했던 공공 건축수주는 4월에도 계속해 전년동월비 33.8%가 증가해 공공부문의 주택공급 증가 현상은 계속됨.
- 한편, 민간부문은 일반적으로 민간부문 수주액의 대부분을 차지하는 민간 건축수주액이 전년동월대비 37.7%가 증가하고, 민간 토목수주도 전년동월대비

131.8%나 증가함으로써 전체적으로는 전년동월대비 45.9% 증가한 6조 7,927 억원을 기록함.

- 민간 건축은 공장 및 창고 등의 수주액 증가로 비주거용 건축이 64.6%나 증가하였으며, 주거용 건축도 전년동월대비 27.0% 증가함.

- 민간 토목은 토지조성 및 기계설치공사 등의 수주 증가로 전년동월대비 131.8%나 증가함.

- 결국 1월(14.2%), 2월(32.4%), 3월(30.5%)에 이어 4월에도 건설수주가 전년동월대비 43.4%가 증가함으로써 건설수주가 작년 하반기 이후 계속해 상승세를 유지했으며, 2007년 1월부터 4월까지의 전년동기비 30.0%가 증가함.

- 2007년 1~4월 동안의 건설수주는 일반적으로 전체 수주액의 약 70%를 차지하는 민간부문이 전년동기비 29.3% 증가했고, 공공부문이 31.8% 증가하여 전체적으로는 전년동기비 30.0%가 증가함.

- 민간부문 수주액은 주택법 개정에 따른 조기 사업화의 영향으로 주거용 건축이 전년동기비 15.3% 증가했고, 사무실 및 공장 발주물량 증가에 따라 비주거용 건축이 43.9% 증가하여 민간 수주의 약 60% 정도를 차지하는 민간 건축이 전년동기비 25.2% 증가했으며, 민간 토목도 전년동기비 65.5%가 증가함.

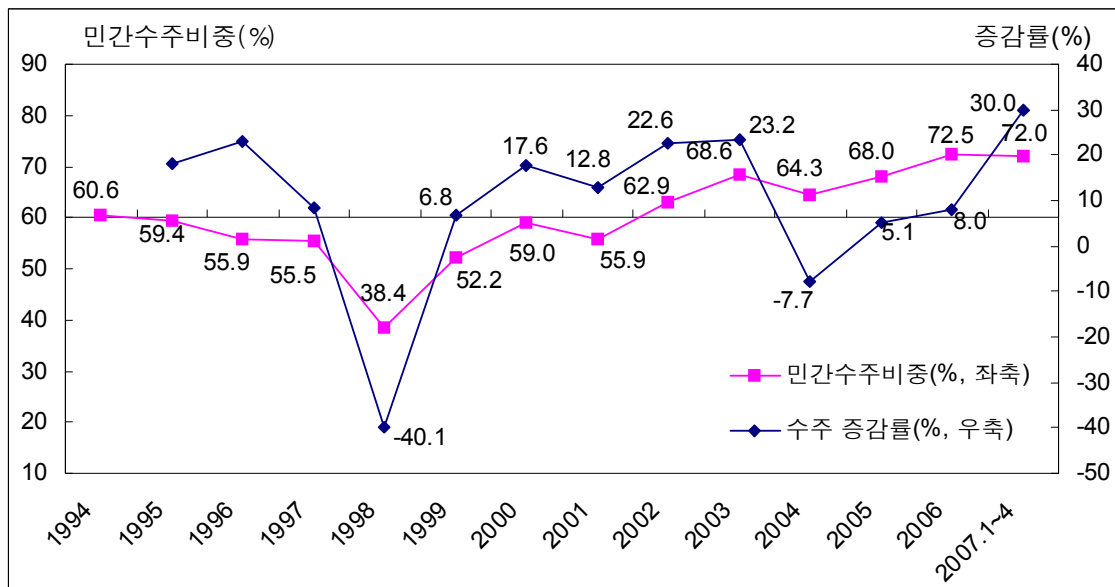
- 한편, 공공부문은 재정발주 조기집행과 전년대비 발전 및 전화공사, 철도 및 궤도, 상하수도, 토지조성 공사 등의 발주물량 증가로 공공 토목이 전년동기비 25.7% 증가했으며, 공공주택 발주물량의 증가로 공공 주거용 건축이 전년동기비 91.8%나 증가한데 힘입어 공공 건축도 전년동기비 49.6% 증가함.

- 2007년 1~4월 동안의 민간 주택수주는 전년동기비 15.3% 증가에 그친 반면, 공공 주택수주가 91.8%나 증가하여 주택공급에서 공공이 차지하는 비중이

증대됨.

- 특히 민간 주택수주의 증가는 분양가 상한제 적용시점 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 것이 어느 정도 영향을 미쳤음을 감안할 때 주택공급에서 공공부문의 역할은 더욱 더 증대되고 있다고 할 수 있음.

건설수주 증감률 및 민간수주비중 추이



## ■ 건설경기 동행지표\_건설기성 및 건축착공면적

- 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 4월 전월에 부진(-4.1%)했던 민간부문이 다시 증가로 돌아서고, 공공부문도 증가세를 유지함으로써 전년동월대비 6.3%가 증가함.
- 세부적으로는 1/4분기에 재정조기집행, 작년 기저효과 등으로 전년동기비 18.8%나 증가했던 공공부문이 증가율이 낮아져 전년동월대비 7.9% 증가를 기록했고, 지난 3월에 부진했던 민간부문 기성액은 다시 전년동월대비 3.3%의 증가로 돌아섬.
- 공종별로는 토목부문에서 11.7%나 증가했으며, 건축부문은 3.3%가 증가함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	2002	2003	2004	2005	2006	2007.1	2007.2	2007.3	2007.4
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.3
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			-
건축착공면적	48.6	3.6	-16.2	-7.8	0.8	-	-	-	-

자료 : 통계청(2007.3, 4의 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 1/4분기 건설투자는 잠정치)

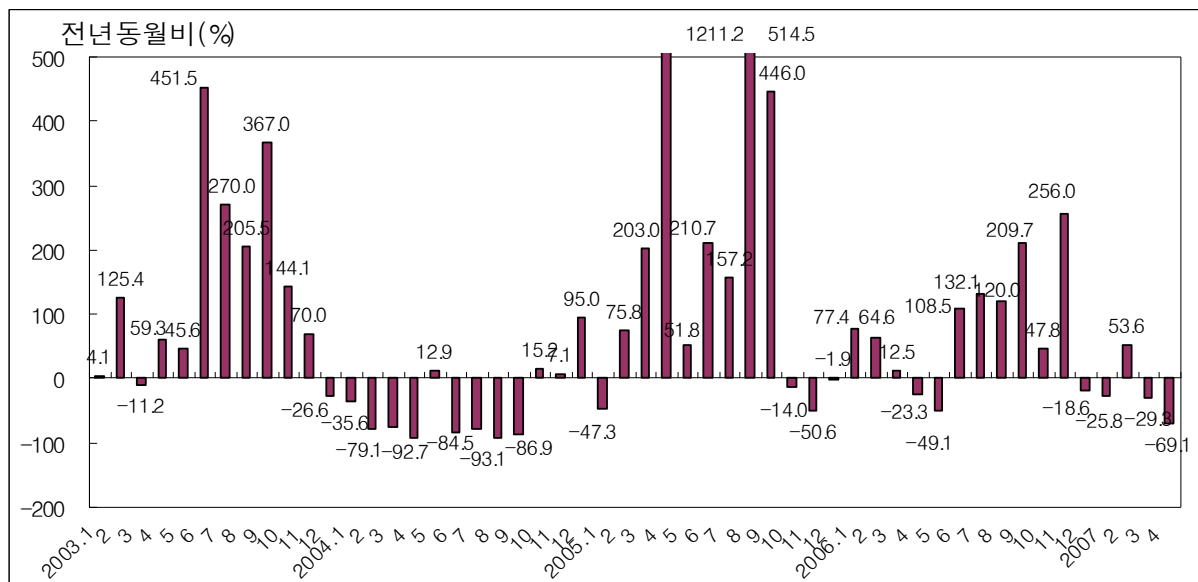
- 2007년 1~4월 동안의 건설기성은 공공부분의 호조에 힘입어 전년동기간 대비 6.4%(잠정치) 증가함.
  - 세부적으로 살펴보면 공공부분은 재정 조기집행 등에 힘입어 전년동기간 대비 15.5%의 증가로 호조를 보인 가운데, 민간부분은 2.3% 증가함.
  - 공종별로는 토목이 전년동기간 대비 9.3% 증가했고, 건축은 4.7% 증가함.
- 이로써 건설기성은 작년 4/4분기 전년동기비 6.0%(잠정치) 증가를 보여 작년 3/4분기 이후 회복세를 보인 이후, 올해 들어서도 지난 1/4분기에 전년동기비 6.5%(잠정치) 증가를 기록한데 이어 계속해 회복세를 이어감.
  - 건설기성은 올해 1월 전년동월대비 10.5%의 높은 증가율을 보였으나, 2월 전년대비 8.3% 증가로 둔화됐다가 3월 다시 전년대비 2.0% 증가에 그침으로 증가세가 크게 둔화됐으나, 4월 들어 다시 6.3% 증가를 기록함으로써 증가세를 회복함.
  - '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부분 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 작년 4월부터 8월까지 건설기성이 좋지 않았음을 감안할 때 당분간 건설기성은 기저효과로 인한 회복세를 이어갈 것으로 예상됨.
- 2007년 1/4분기 건설투자는 도로, 항만, 도시토목, 주거용 건물 등에 대한 투자가 호조를 보여 전년동기대비 3.9% 증가했으며, 전기대비로는 0.8% 증가함.
  - 건물건설이 주거용 건물을 중심으로 전년동기대비 2.1%, 전기대비 0.7% 증가함.

- 토목건설이 도로, 항만, 도시토목 등에 대한 투자 증가로 전년동기대비 7.4%, 전기대비 0.9% 증가함.
- 2007년 1/4분기 건설투자가 3.9% 증가를 기록함으로써 2004년 2/4분기 3.8% 증가를 기록한 이래 3년만에 3% 이상의 증가를 보였으며, 또한 작년 4/4분기 증가(3.2%)에 이어 2분기 연속 증가세를 기록함.
- 건설투자는 2004년 3/4분기(1.0%), 2005년 2/4분기(1.1%)를 제외하면 계속해 1% 미만의 저조한 증가를 보였음.
- 2/4분기에도 2006년 하반기의 양호했던 수주물량, 2007년 4월 건설기성, 전년도 기저효과 등을 감안할 때 증가세를 이어갈 수 있을 것으로 예상됨.

## 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 4월 재건축·재개발 수주는 지난 3월 전년동월대비 29.3% 감소에 이어 전년동월대비 69.1% 감소함.
- 세부적으로 살펴보면 재개발은 전년동월대비 93.4%나 감소했으며, 재건축은 전년동월대비 52.5% 감소함.
- 작년 재개발 시공사 선정시점 변경으로 진행 중이던 대부분의 재개발 사업을 수주로 인식한 재개발은 올해 수주금액이 급감할 것으로 예상되며, 또한 작년 안전진단기준, 개발부담금 등 재건축 관련 규제 강화와 올 초 분양가 상한제 등을 골격으로 하는 주택법 통과를 감안할 때 재건축 수주도 전년대비 지속적으로 감소할 것으로 전망됨.
- 다만 분양가 상한제 적용시점 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 영향으로 5, 6월 재건축·재개발 수주 일시적으로 증가할 가능성은 있음.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

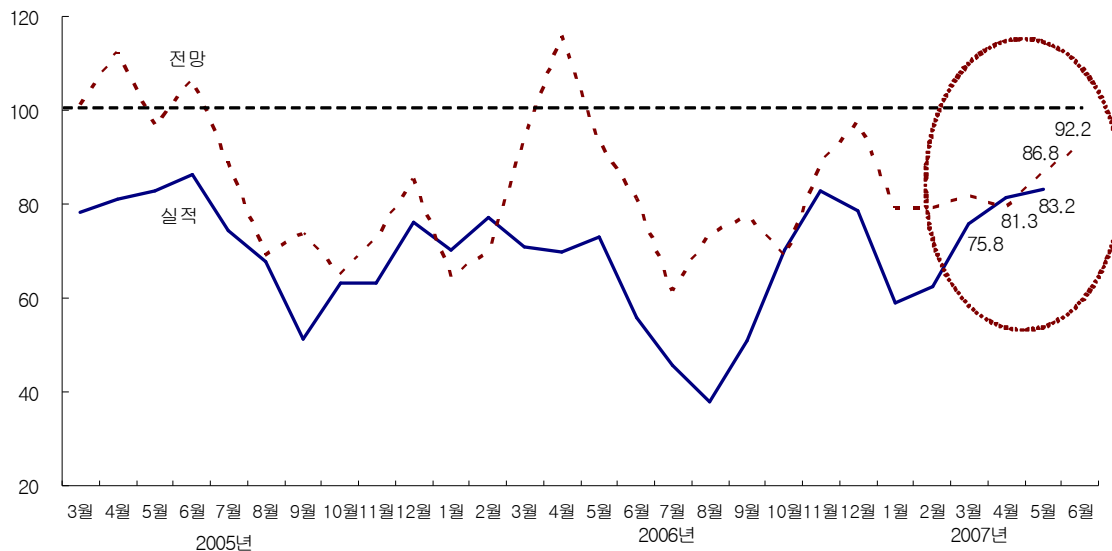


자료 : 한국건설산업연구원

## 건설기업 체감경기

- 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 1.9p 상승한 83.2를 기록하여 건설업체들이 느끼는 체감경기 침체 수준은 전월대비 매우 소폭 개선됨.
- 지난 1월 1.11대책에 의해 급락했던 지수가 4월까지 통계적 반등 및 계절적 요인으로 3개월 동안 22.3p 상승했으나, 5월 들어서는 잠시 주춤하는 모습을 보임.
- 계절적 요인에 의한 지수 상승이 통상 5월 또는 6월까지도 지속된 것을 감안할 때 5월 지수 상승(1.9p)은 상대적으로 소폭에 그친 것이며, 이는 그만큼 건설업체들의 체감경기 회복세가 견고하지 못하다는 의미임.
- 지수 자체는 여전히 기준선인 100에 못 미쳐 체감경기가 아직 완전히 회복되지 않은 상황임.
- 업체 규모별로는 대형 건설업체 92.3, 중견업체 90.6, 그리고 중소기업체가 64.0을 기록해 중소기업체의 체감경기 침체 및 업체 규모별 체감경기 양극화가 여전히 심각함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원



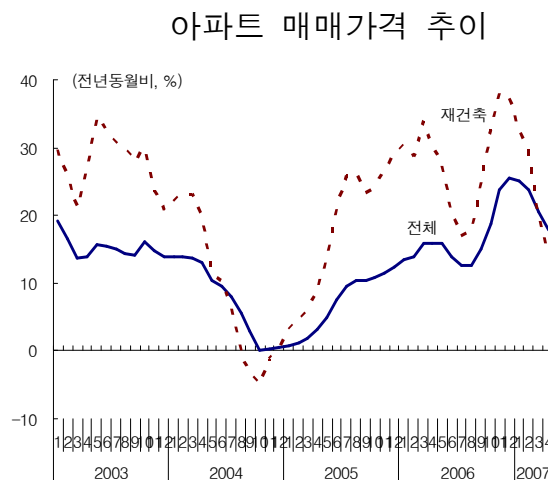
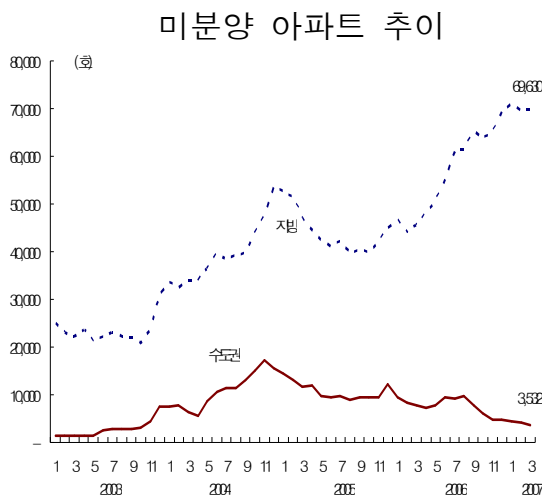
## 미분양 실적 및 아파트 매매가격

### ▶ 미분양 아파트 2개월 연속 감소 감소

- 미분양 아파트는 지난달에 이어 2개월 연속 감소한 것으로 나타남.
  - 2007년 3월 전국의 미분양 아파트는 73,162호로 지난달(73,619호)에 비해 457호(-0.6%) 감소하면서 2개월 연속 감소세를 나타내고 있음.
  - 전국적으로 분양 지연사례가 늘면서 미분양이 감소하고 있는 것으로 판단됨.
- 수도권을 제외한 지방의 미분양물량(69,630호)이 전국 미분양 물량의 95%를 넘어섰으며 수도권과는 달리 지방의 미분양 물량은 오히려 지난달에 비해 소폭(0.4%) 증가.

### ▶ 아파트 매매가격 1년 7개월 만에 하락

- 5월 전국 아파트 매매가격지수는 229.6으로 전월대비 0.3% 하락, 2개월째 하락세 지속되면서 하락폭도 확대(4월 -0.17% → 5월 -0.31%)
  - 재건축 아파트 가격은 전월대비 하락폭이 다소 둔화(-1.78%(4월) → -1.08%(5월))되었으나 재건축을 제외한 일반 아파트 가격은 오히려 하락폭 확대(-0.05%(4월) → -0.25%(5월))되었음.



## ● 건설·부동산 정책 동향

## ▶ 주택법 시행령 시행규칙 입법예고

- 분양가 상한제 확대 및 분양원가 공시 등의 세부 기준을 담은 주택법 시행령 및 시행규칙 입법예고(2007. 5.17)
  - 민간택지의 감정평가기준 및 절차 구체화(실제 매입가격 인정범위 공공기관으로부터 매입한 경우 등은 실제 매입가격 인정. 시행령 상세 규정)
  - 기본형 건축비의 시군구별 조정범위는  $\pm 5\%$ , 지하층 건축비용이 기본형 건축비로 전환, 인텔리전트 건축설비(홈네트워크, 초고속 통신망, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템 등)은 가산비로 전환
  - 분양가격 공시항목은 민간택지 7개 항목(택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 기본형 건축비, 가산비), 공공부문은 61개 항목 공개, 분양가격 공시지역은 건교부 장관이 집값 상승률, 청약경쟁률 등을 고려하여 정하는 지역과 시군구의 요청에 따라 주택정책심의회에서 결정하는 지역
  - 분양가 심의위원회는 10명 이내로 하되 민간위원 6명 이상, 임기는 2년, 전문성 강화를 위해 요건별로 1인 이상 포함토록 함.
  - 수도권 전매제한기간 강화(3년~10년 → 5년~10년), 지방의 투기과열지구는 현행수준 유지(1년~5년), 지방 비투기 과열지구는 6월의 전매제한기간 추가
- 공공-민간 공동사업제도 도입을 위한 택지개발촉진법 시행령 및 시행규칙 개정(안) 입법 예고
  - 공동사업을 시행할 수 있는 예정지구의 최소면적(도시지역 1만 $\text{m}^2$ 이상, 비도시지역 3만 $\text{m}^2$ ) 지정
  - 공동사업을 시행을 위한 민간시행자가 확보면적은 전체면적의 20% 이상

## 건설경기동향 및 전망 TFT

•백성준 [sjjly@cerik.re.kr](mailto:sjjly@cerik.re.kr)

•이홍일 hilee@cerik.re.kr

•김현아 hakim@cerik.re.kr