

월간 건설경기 동향



2007 8

- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 6월 공공부문의 증가세가 둔화되었지만, 토목수주가 민자사업의 호조로 전년대비 61.3%나 증가한데 힘입어 전체적으로는 전년동월대비 27.0% 증가한 13조 4,104억원을 기록함.
- ☑ 이로써 지난 상반기 동안 건설수주는 전년동기비 24.0%라는 높은 증가율을 기록했는데, 공공부문이 전년동기비 20.5%, 민간부문이 25.2% 증가함. 상반기 재정발주 조기집행과 민자사업의 활성화로 토목수주가 전년동기비 43.6% 증가하였는데, 특히 민간 토목이 민자사업 활성화의 영향으로 80.2%나 증가함.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 6월 건축부문의 부진으로 민간공사 실적이 전년동월대비 0.6% 감소하고, 공공부문 증가세가 둔화됨에 따라 전년동월대비 3.0% 증가함.
- ☑ 7월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 대형업체의 체감경기 상승에 힘입어 전월비 5.0p 상승한 80.1을 기록해 체감경기 침체수준이 전월대비 소폭 개선됐으나, 중소기업체의 체감경기지수는 도리어 하락해 체감경기 양극화는 심화됨.
- ☑ 2007년 상반기 주택건설실적은 13만 436호로 전년동기 대비 28.1% 감소함. 수도권은 전체적으로 9.1% 감소했으며, 지방은 특히 광역시의 주택건설실적이 전년동기대비 50.8% 감소한 51,311호에 그치면서 공급이 크게 위축됨.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 6월 공공부분의 증가세가 둔화되었지만, 토목수주가 민자사업의 호조로 전년대비 61.3%나 증가한데 힘입어 전체적으로는 전년동월대비 27.0% 증가한 13조 4,104억원을 기록함.

2007년 6월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 6월	13,410.4	2,404.8	1,629.7	775.1	11,005.6	1,960.5	9,045.1	3,590.2	9,820.2	7,599.3	2,220.9
증감률	27.0	4.1	31.2	-27.4	33.3	99.5	24.4	61.3	17.8	31.6	-13.4
2007년 1~6월	55,897.1	14,289.7	9,835.4	4,454.3	41,607.4	6,317.9	35,289.5	16,153.3	39,743.8	25,606.0	14,137.8
증감률	24.0	20.5	27.1	8.1	25.2	80.2	18.7	43.6	17.4	18.9	14.9

자료 : 대한건설협회

- 공공부분은 전년동월대비 4.1% 증가한 2조 4,048억원을 기록했는데, 일반적으로 공공부분에서 건축수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목수주가 전년동월대비 31.2% 증가했음에도 불구하고, 공공 건축수주가 지난 5월 23.7% 감소에 이어 6월에도 전년동월대비 27.4%나 감소하여 전체적으로 전년동월대비 4.1% 증가하는데 그침.
 - 공공 토목수주는 전년동월대비 28.9% 증가한 5월과 마찬가지로 작년 기저효과로 인해 31.2%라는 높은 증가율을 기록함.
 - 반면, 공공 건축수주는 전년동월대비 27.4% 감소로 부진했는데, 주거용 건축과 비주거용 건축수주가 모두 전년동월대비 각각 29.2%, 25.3%씩 감소함.

- 한편, 민간부문은 민자사업에 힘입어 토목수주가 전년동월대비 96.6%나 증가했고, 민간 건축수주액도 수주가 재개발사업수주 증가에 힘입어 전년동월대비 24.4% 증가함으로써 전체적으로는 전년동월대비 33.3% 증가한 11조56억원을 기록함.
 - 민간토목은 민자사업 활성화로 증가함(통계청 수주액 기준 민자수주가 전년동월대비 670.8% 증가).
 - 민간 건축은 주택사업을 9월 분양가 상한제 시행 이전에 조기에 추진하고자 하는 영향으로 주거용 건축이 전년동월대비 38.4%나 증가한 반면, 비주거용 건축은 전년동월대비 10.6% 감소함.
- 이로써 지난 상반기 동안 건설수주는 전년동기비 24.0%라는 높은 증가율을 기록했는데, 공공부문이 전년동기비 20.5%, 민간부문이 25.2% 증가함. 상반기 재정발주 조기집행과 민자사업의 활성화로 토목수주가 전년동기비 43.6% 증가하였는데, 특히 민간 토목이 민자사업 활성화의 영향으로 80.2%나 증가함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 6월 건축부문의 부진으로 민간공사 실적이 전년동월대비 0.6% 감소하고, 공공부문 증가세가 둔화됨에 따라 전년동월대비 3.0% 증가함.
 - 세부적으로는 공공부문이 지난 5월에 전년동월대비 15.1%의 높은 증가율을 보였으나, 6월 들어서는 9.7%로 증가세가 둔화되었으며, 공공부문에 비해 부진했던 민간부문은 -0.6%를 기록해 감소세로 전환됨.
 - 공종별로는 기존에 상대적으로 높은 증가세를 유지했던 토목부문이 지난 5월 전년동월대비 7.9%로 증가세가 둔화된데 이어 6월에도 전년동월대비 5.6%로 증가세가 둔화가 지속됐으며, 상대적으로 부진했던 건축은 지난 5월 4.0% 증가에 이어 6월에도 1.5% 증가에 그침.

- 이로써 1/4분기에 재정조기집행, 작년 기저효과 등으로 전년동기비 6.5% 증가해 작년 4/4분기 6.0% 증가에 이어 회복세를 보인 건설기성은 올 2/4분기 들어 4.8% 증가로 증가세가 둔화됨.
- 하반기 건설기성은 올 상반기에 재정이 비교적 조기집행됐고, 작년 하반기 건설기성이 회복세로 전환됐음을 감안할 때 상반기보다 증가세가 낮아질 전망이다.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

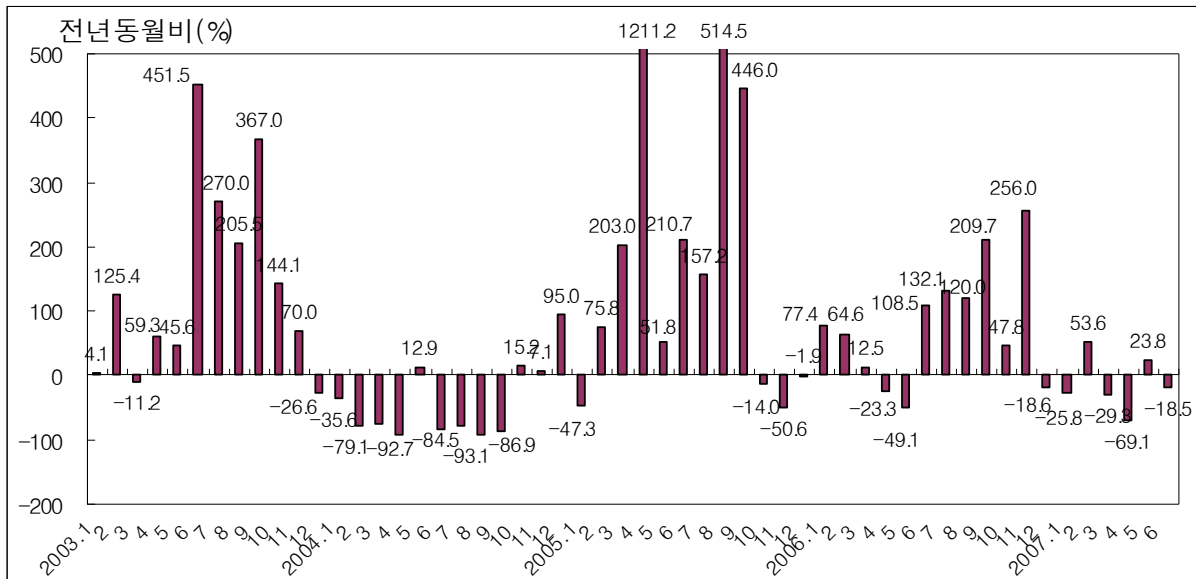
구 분	2003	2004	2005	2006	2007.1	2007.2	2007.3	2007.4	2007.5	2007.6
건설기성(경상)	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	3.0
건설투자(불변)	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			-		
건축착공면적	3.6	-16.2	-7.8	0.8	-	-	-	-	-	-

자료 : 통계청(2007.4, 5의 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 1/4분기 건설투자는 잠정치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 6월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년동월대비 71.0% 감소한 반면, 재개발 수주가 6.5% 증가해 전체적으로는 전년동월대비 18.5% 감소함.
 - 세부적으로 살펴보면 재개발이 지난 5월과 마찬가지로 9월 분양가 상한제 적용시점 이전에 사업승인을 획득하고자 조기 추진한 영향으로 전년동월대비 6.5%나 증가했으며, 수주금액면에서도 2조 2,918억원이라는 높은 금액을 기록해 호조를 이루었으나,
 - 재건축은 작년 시행된 개발부담금, 안전진단기준 강화 등 재건축 관련 규제 강화 여파로 여전히 부진을 면치 못하여 전년동월대비 71.0% 감소하였으며, 금액상으로는 3천억원에도 미치지 못함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

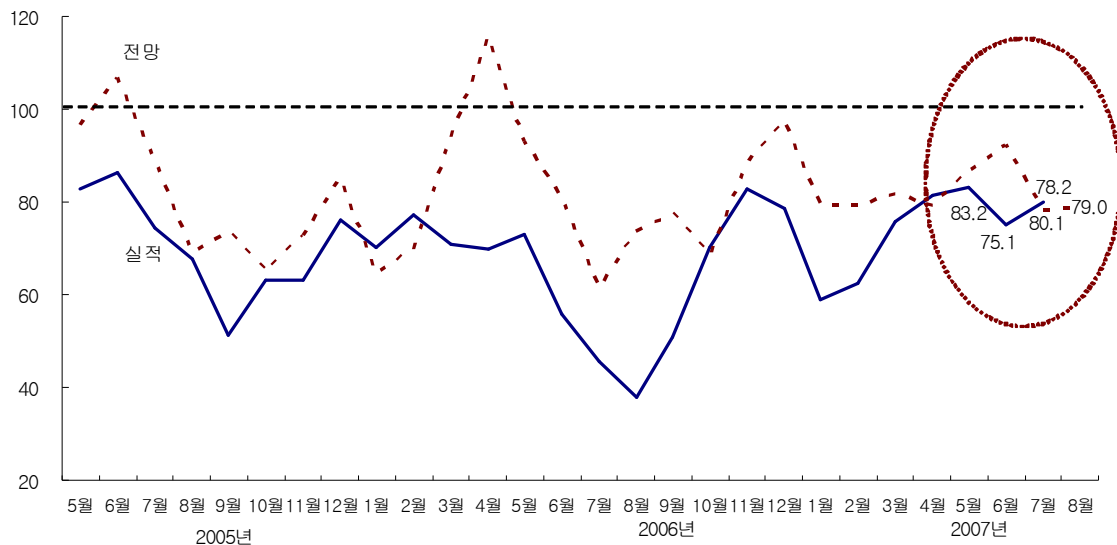


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 5.0p 상승한 80.1을 기록해 체감경기 침체 수준이 7월 들어 소폭 개선됨.
 - 통상 7, 8월에 계절적 요인으로 하락하는 체감경기 지수가 올해는 지난 6월 8.1p 하락함으로써 한달 일찍 시작하였으나, 7월 들어서는 오히려 지수가 소폭 상승함.
 - 이는 대형업체의 체감경기 지수가 전월대비 16.7p 상승한데 힘입은 결과임. 대형업체의 체감경기 지수는 100.0을 기록해 작년 11월 이후 다시 기준선인 100에 도달함.
 - 중견업체의 체감경기 지수도 전월대비 4.6p 상승한 81.3을 기록했으나, 중소기업의 체감경기 지수는 전월대비 8.2p나 하락하여, 업체 규모별 체감경기의 양극화는 더 심화됨.
 - 이로써 지난 5월까지 계절적 요인에 의해 상승한 체감경기 지수는 이후 큰 등락 없이 80을 전후로 횡보세를 지속함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

2007년 상반기 주택건설실적

▶ 2007년 상반기 주택건설실적 전년동기대비 28.1%감소

- 2007년 상반기 주택건설실적은 13만 436호로 전년동기 대비 28.1% 감소
 - 수도권은 인천지역만 주택공급실적이 전년동기 대비 증가(214.9%), 기타 서울(44.5%) 및 경기도(-11.3%) 지역의 실적은 급감하여 전체적으로 9.1% 감소
 - 지방은 특히 광역시의 주택건설실적이 전년동기대비 50.8% 감소한 51,311호에 그치면서 공급이 크게 위축
- 주택유형별로는 아파트의 공급이 감소하면서 전세 공급물량 중 아파트 비중이 전년도(2006년 상반기, 85%)보다 낮아짐(71%, 92,777호).
 - 2007년 상반기 아파트 건설실적은 전년동기대비 39.9% 감소한 반면, 아파트외의 주택은 전년동기대비 39.6% 증가

- 특히 인천(155.3%) 및 경기도(91.2%) 지역에서의 아파트와 주택건설이 크게 증가.
- 지역별 주택건설실적은 살펴보면, 인천(214.9%)과 울산(48.2%)을 제외한 모든 지역의 주택공급실적이 감소
 - 특히, 부산(-77.9%), 광주(-53.4%), 서울(-44.5%)의 감소폭이 큼.

2007년 상반기 주택건설실적

(단위: 호)

구 분	'07년 상반기		'06년 상반기(A)	2006년 연간(B)	A/B(%)
	실적	전년대비증감률			
전 국	130,436	-28.1	181,346	469,503	38.5
수도권	52,877	-9.1	58,171	172,058	33.8
서울	9,934	-44.5	17,885	39,694	45.1
지방	77,559	-37.0	123,175	297,445	41.4

자료 : 건설교통부

● 아파트 가격 변동(7월)과 미분양(5월)

- ▶ 6월 이후 소폭 상승세 유지되고 있으나 수요자 관망세로 거래부진
- 5월까지 하향 안정세를 나타내던 아파트 매매가격은 6월초 동탄 신도시 발표, 강북 경전철 건설계획등 국지적인 개발호재의 영향으로 소폭 상승세 유지
 - 인천(0.58%)과 울산(0.44%)의 가격 상승세가 상대적으로 높은 반면, 대구, 대전, 충남지역은 하락세 지속
 - 6월 들어 다시 상승세를 나타내던 재건축 대상 아파트 가격은 7월 상승세가 다시 둔화
 - 주택담보대출기준 강화, 금리인상 등의 영향으로 주택수요가 감소함에 따라 6월 아파트 거래량은 전년동월대비 16.8% 감소

- 아파트 전세가격은 7월 비수기에 접어들면서 하향 안정세를 나타내고 있음.
 - 경기도 지역의 전세가격이 하락(-0.62%)하였으며 기타 지역은 변동이 없음.
- 한편, 5월 미분양 주택수는 78,571호로 전월대비 7.1% 증가하였으며, 미분양 증가속도가 점차 빨라지고 있음.
 - 2007년 가장 미분양 주택수가 크게 증가한 지역은 대구(2,156증가)로 5월말 현재 미분양 주택수가 10,888호로 경남에 이어 두 번째로 많음.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	60.90	0.42	0.27	-0.13	-0.26	0.10	0.11
서울	0.97	0.34	0.16	-0.31	-0.47	0.30	0.12
경기도	1.04	0.49	0.33	-0.14	-0.26	-0.06	0.11
부산	0.17	0.16	0.26	0.15	0.11	0.03	0.08
대구	-0.12	-0.09	-0.28	-0.31	-0.49	-0.30	-0.13
인천	2.12	1.20	1.19	0.80	0.80	0.51	0.58
광주	0.34	0.34	0.43	0.10	0.01	-0.12	-0.01
대전	0.00	-0.22	-0.25	-0.24	-0.44	-0.31	-0.13
울산	1.56	1.45	1.20	0.40	-0.08	0.00	0.44

자료: 부동산114(주)

건설·부동산 정책 동향

▶ ‘기본형 건축비’ 고시 (2007.8.8)

- 9월 1일부터 분양가 상한제에 적용될 기본형 건축비 고시(2007.8.8)
 - 이번 고시안은 지난 7월 24일 공청회에 상정되었던 내용들이 대부분 그대로 확정
 - 그 동안 규모에 따라 이원화되어 있던 소형주택과 중대형 주택의 기본형 건축비가 하나로 통합
 - 지하주차장 건설비가 가산비 항목에서 기본형 건축비의 지하건축비로 항목 조정
 - 현행 20층까지 4단계로 분류되어 있는 기본형건축비가 30층까지 5단계로 세분화
 - 주상복합건축에 적용되는 철골철근콘크리트 구조(SRC)구조 추가
 - 친환경 건축물 예비인증제도(지상층 기본형건축비의 3%), 소비자만족도지수(2%)를 주택성능등급제도로 통합, 가산비율기준(주택성능등급 4%, 소비자만족도지수 1%) 조정
 - 초고층 아파트의 추가비용에 대해서는 50층 이상 또는 150m 이상인 초고층 아파트 건설에 대하여 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 추가되는 실제비용을 가산비로 인정
- 분양시점에 기본선택품목과 개별선택품목을 분리하여 건축비를 제시하는 마이너스 옵션제 본격 시행
 - 기본선택품목에는 문, 바닥, 벽, 천장, 욕실, 주방, 조명기구 등이 포함
 - 선택품목은 지상건축비의 15% 범위를 초과할 수 없으며 추가선택품목은 발코니 확장만 가능(만약 사업시행자가 건축공정이 60% 이상 진행된 이후 입주자를 모집(사실상 후분양)하면 마이너스 옵션제를 시행하지 않아도 됨).

층수별, 면적별 지상층 건축비

(단위 : 천원/㎡)

구	분(주거전용면적기준)	지상층 건축비(주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,086
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,103
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,069
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,080
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,117
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,100
	125㎡ 초과	1,081
6~10층 이하	40㎡ 이하	1,166
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,181
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,145
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,149
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,194
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,175
	125㎡ 초과	1,155
11~20층 이하	40㎡ 이하	1,101
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,112
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,079
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,078
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,115
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,098
	125㎡ 초과	1,079
21~30층 이하	40㎡ 이하	1,120
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,131
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,098
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,097
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,136
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,119
	125㎡ 초과	1,099
31층 이상	40㎡ 이하	1,156
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,168
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,132
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,132
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,171
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,153
	125㎡ 초과	1,133

자료: 건교부, 건설교통부고시 제2007-313호

<면적별 지하층건축비>

(단위: 천원/㎡)

구	분(주거전용면적기준)	지하층건축비(지하층면적기준)
	85㎡이하	620
	85㎡초과	650

자료: 건교부, 건설교통부고시 제2007-313호

건설경기동향 및 전망 TFT

•백성준 sjjly@cerik.re.kr

•이흥일 hilee@cerik.re.kr

•김현아 hakim@cerik.re.kr