

월간 건설경기 동향



2007 10

- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 8월 민간부문이 전년동월대비 소폭 (3.9%) 증가에 그쳤지만, 공공부문이 작년 기저효과로 크게 증가한데 힘입어 전년동월대비 14.2% 증가한 8조 1,553억원을 기록함.
- ☑ 이로써 지난 1~8월 동안 건설수주는 전년동기비 18.1% 증가를 기록해 올 상반기 24.0%보다 증가율이 둔화됨.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 8월 공공부문이 올 들어 처음으로 전년동월대비 감소를 기록하고, 민간부문의 전년동월대비 증가폭이 7월보다 줄어들어 전체적으로 전년동월대비 5.5% 증가를 기록함.
- ☑ 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월대비 0.9p 하락한 73.1을 기록함으로써 8월에 이어 2개월 연속 지수가 하락했으며, 3월 이후 70대 중반에서 80대 초반을 유지하던 지수가 6개월만에 70대 초반으로 낮아짐.
- ☑ 2007년 9월 아파트 가격은 가을 이사철과 국지적인 개발호재의 영향으로 주택 매매가격은 소폭 상승세를 이어갔으며, 전세가격은 계절적 영향에 따른 수요 증가로 상승폭이 확대됨.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2007년 8월 건설경기 선행지표인 건설수주는 공공부문이 작년 기저효과로 크게 증가한데 힘입어 전년동월대비 14.2% 증가한 8조 1,553억원을 기록함.

2007년 8월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 8월	8,155.3	2,223.5	1,344.2	879.3	5,931.9	869.6	5,062.3	2,213.7	5,941.6	3,471.4	2,470.1
증감률	14.2	55.0	31.2	114.6	3.9	21.6	1.4	27.3	9.9	18.6	-0.3
2007년 1~8월	71,736.6	18,713.1	12,629.7	6,083.4	53,023.5	8,397.1	44,626.4	21,026.8	50,709.8	31,285.8	19,424.0
증감률	18.1	25.3	29.8	16.8	15.8	80.7	8.5	46.3	9.4	6.0	15.5

자료 : 대한건설협회

- 우선 공공부문이 전년동월대비 55.0%나 급증했는데, 이는 작년 공공부문 수주액이 낮은 기저효과에 기인한 것으로 '05년 동월대비로는 30.7%가 증가했으며, 전월대비로는 1.1% 증가에 불과해 올 들어 좋은 모습을 보이고 있는 공공부문의 증가세를 그대로 유지한 수준임.
- 세부적으로 살펴보면 공공건축이 작년 기저효과로 전년동월대비 114.6%나 급증해 전체 공공부문 수주증가를 견인했는데, '05년 동월대비로는 23.9% 증가에 그친 수준임. 특히 공공 주거용 건축이 작년 기저효과로 전년동월대비 555.2% 증가함('05년 동월대비로는 9.6% 증가).
- 공공 토목수주는 전년동월대비 31.2% 증가했는데, 전월대비로는 7.3% 증가해 증가세를 이어감.

- 한편, 민간부문은 토목수주의 호조에도 불구하고, 민간수주의 대부분을 차지하는 건축수주가 전년동월대비 1.4% 증가에 그쳐 전체적으로는 전년동월대비 3.9% 증가한 5조9,319억원을 기록함.
- 민간토목은 계속된 민자사업의 호조로 전년동월대비 21.6%나 증가했으나, 전월대비로는 28.1%가 감소해 3월 이후 가장 낮은 수주금액을 기록함.
- 민간건축은 주거용 건축이 전년동월대비 7.0% 증가했으나, 비주거용 건축이 6.3% 감소해 전체적으로 1.4% 증가에 그침.
- 지난 7월 2002년 7월 1조2,253억원을 기록한 이래 가장 낮은 수주금액을 기록해 침체가 매우 심각했던 민간 주거용 건축이 8월 들어서는 3조원을 소폭 넘어섬으로 침체에서 일부 회복됨.
- 8월 수주금액이 전년동월대비 14.2% 증가함으로써 지난 1~8월 동안 건설수주는 전년동기비 18.1% 증가를 기록해 올 상반기 24.0%보다 증가율이 둔화됨.
- 작년 건설수주가 상저하고 현상을 기록했음과 분양가 상한제 시행으로 향후 주택수주 여건이 계속 좋지 않음을 감안할 때 향후 건설수주 증가율은 계속해 둔화될 것으로 보임.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2007년 8월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 올 들어 처음으로 전년동월대비 감소를 기록하고, 민간부문의 전년동월대비 증가폭이 7월보다 줄어들어 전체적으로 전년동월대비 5.5% 증가를 기록함.
- 발주자별로 보면 공공부문이 전년동월대비 0.3% 감소했는데, 전년동월대비 감소를 기록한 것은 올 들어 처음임.
- 민간부문은 전년동월대비 6.4% 증가했는데, 공공부문이 감소세로 돌아선

- 것과 마찬가지로 전월대비 증가율이 둔화됨.
- 공종별로는 공종별로는 토목부문에서 7.0% 증가했고, 건축부문은 4.5% 증가해 발주자별로 본 것과 마찬가지로 전월대비 증가세가 둔화됨. 7월에는 토목부문이 전년동월대비 16.1% 증가했으며, 건축부문도 전년동월대비 10.5% 증가했음.
- 이로써 지난 7월 공공부문의 호조 지속과 민간부문의 작년 기저효과로 12.3% 증가한 건설기성은 8월 들어 다시 증가세가 지난 2/4분기 수준으로 둔화됨.
- 향후 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	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8
건설기성(경상)	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	5.5
건설투자(불변)	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			3.2(2/4분기)			-	

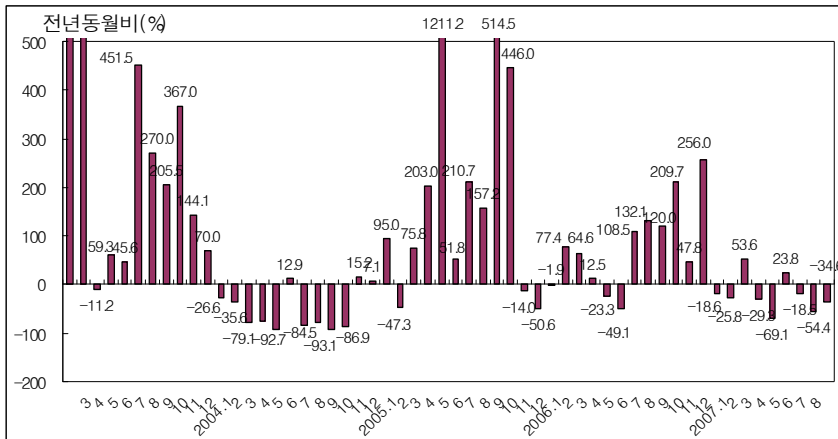
자료 : 통계청(2007.7.8 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 건설투자는 잠정치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 8월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년동월대비 6.9% 감소하고, 재개발 수주는 37.1% 감소해 전체적으로 전년동월대비 34.6% 감소함.
- 재개발은 전년동월대비 37.1% 감소한 1,062,419억원을 기록했는데, 올해 들어 5,6월을 제외하고는 가장 높은 금액을 기록하였으며, 이는 8월 말 이전 사업승인을 획득해 분양가 상한제를 피하고자 하는 영향이 계속 영향을 미친 결과로 보임.

- 재건축은 전년동월대비 6.9% 감소에 그쳤지만, 이는 작년 8월의 재건축 수주금액이 얼마되지 않았기 때문이며, 금액 자체로는 143,708억원에 지나지 않아 올 2월을 제외하고는 가장 낮은 금액을 기록함.
- 당분간 분양가 상한제를 회피하고자 하는 영향으로 재건축·재개발 수주물량이 일정수준을 유지할 수 있지만, 상한제 회피 물량에 대한 수주인식이 끝나는 연말 이후 부터는 재건축·재개발 수주물량이 보다 더 감소할 전망이다.
- 또한 분양가 상한제 시행의 영향으로 사업의 수익성이 줄어들어 따라 수주로 인식된 사업 중에서 착공되어 기성으로 인식되는 기간은 과거보다 훨씬 길어질 것으로 보임.

재건축·재개발 수주 금액 증감을 추이

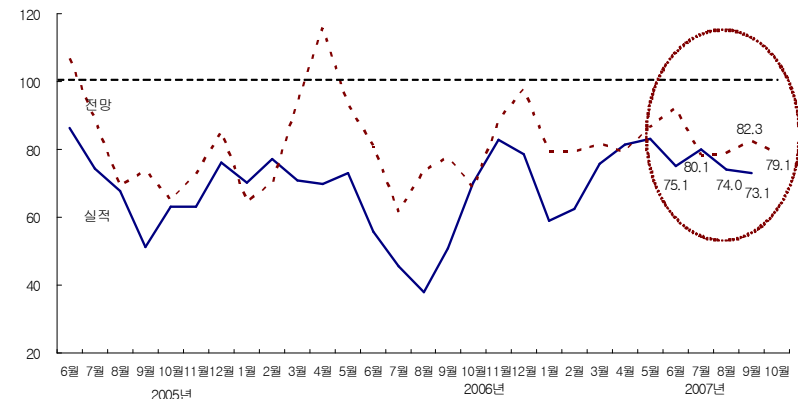


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 0.9p 하락한 73.1을 기록함으로써 8월에 이어 2개월 연속 지수가 하락했으며, 3월 이후 70대 중반에서 80대 초반을 유지하던 지수가 6개월만에 70대 초반으로 낮아짐.
- 지난 8월에는 계절적 요인과 주택물량 침체 등의 영향으로 지수가 전월대비 6.1p 하락했는데, 9월 들어 다시 0.9p 하락함으로써 2개월 연속 지수가 하락함. 2개월 연속 지수 하락은 올 들어 처음임.
- 이로써 지난 3월 이후 70대 중반에서 80대 초반 사이에서 등락을 반복하던 경기실사지수는 70대 초반으로 떨어졌고, 체감경기 침체수준의 회복은 그만큼 더 어려워짐.
- 업체 규모별로 보면 대형업체가 전월대비 8.3p 상승한 100.0을 기록하고, 중소기업체가 전월대비 소폭(2.0p) 상승한 가운데, 중견업체는 전월대비 12.9p나 하락한 64.0을 기록함으로써 중견업체가 지수 하락을 주도함.
- 중소기업체는 전월대비 지수가 소폭(2.0p) 상승했음에도 불구하고, 지수 자체는 아직 52.0에 불과해 체감경기 침체수준이 여전히 매우 심각함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 아파트 가격 변동(9월)과 거래 동향(8월)

▶ 소형 아파트와 연립주택의 매매 및 전세가격 상승세 지속

- 가을 이사철과 국지적인 개발호재의 영향으로 주택 매매가격은 소폭 상승세를 이어갔으며, 전세가격은 계절적 영향에 따른 수요 증가로 상승폭 확대
 - 9월 아파트 매매 및 전세가격은 전월대비 각각 0.15%씩 상승하였으며 지속적으로 중대형보다 소형평형의 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타냄.
 - 특히 연립주택의 매매가격 및 전세가격이 아파트 보다 높은 상승세를 나타내고 있음.
 - 지방 광역시의 중 대구와 대전은 올해 내내 하락세가 지속되고 있음.
 - 광역시 중 가격 상승세가 이어지던 인천은 점차 상승세가 둔화되고 있으며 울산은 9월 들어 아파트 매매가격이 하락세로 반전
- 아파트 전세가격은 전반적으로는 안정세가 유지되고 있으나 여전히 소형평형의 경우 전세공급이 부족한 상태임.
 - 특히 강남3개구의 아파트 입주물량은 2005년~2008년까지 크게 증가할 예정이어서 향후에도 전세가격이 안정세를 나타낼 것으로 예상됨.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	1~9월 (누계)
전국	0.30	0.09	-0.01	-0.11	0.03	0.17	0.14	0.15	1.78
서울	0.31	0.16	-0.01	-0.20	0.05	0.30	0.21	0.22	2.83
경기도	0.55	0.16	-0.05	-0.22	0.00	0.23	0.20	0.24	2.72
부산	0.00	0.08	0.07	0.01	-0.02	0.07	0.01	0.12	0.39
대구	-0.13	-0.29	-0.42	-0.37	-0.30	-0.40	-0.22	-0.22	-2.39
인천	0.79	0.23	0.49	0.58	0.78	1.04	0.79	0.57	7.51
광주	0.01	0.08	0.01	-0.14	-0.06	-0.05	-0.03	0.02	-0.13
대전	-0.26	-0.30	-0.48	-0.20	-0.22	-0.27	-0.09	-0.11	-2.13
울산	0.74	0.40	0.24	0.09	0.12	0.06	-0.09	-0.10	2.74

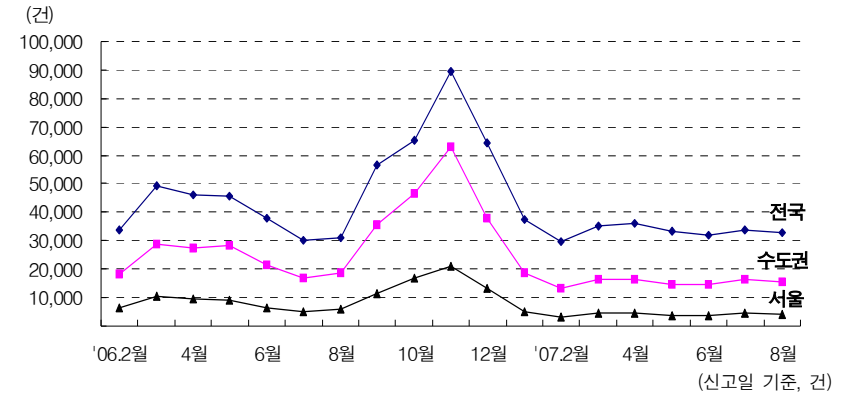
자료: 국민은행

▶ 아파트 거래동향(8월 아파트 실거래가격 공개, 2007.10.5)

- 2007년 8월 아파트 거래량(신고 기준)은 7월에 비해 292호 감소한 3만 2,785호에 그침(전월대비 2.9% 감소)
 - 서울 및 수도권 등의 거래량이 일제히 감소세를 나타냈으며 특히 강남3개구는 전월대비 거래실적이 24.5% 감소
 - 6개 광역시는 인천과 대구를 제외하고 모두 거래량이 증가하였음.

※ 6~8월 계약분을 8월에 신고(현재 계약후 60일 이내에 신고하도록 되어 있음)

월별 주요 지역별 아파트 거래량(신고 기준) 추이



구분	'07년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	37,529	29,774	35,310	36,053	33,482	31,795	33,767	32,785
수도권	18,531	13,271	16,232	16,312	14,421	14,683	16,660	15,710
서울	5,230	3,187	4,356	4,585	3,719	3,541	4,339	4,292
강남3구	502	355	466	417	474	590	649	490
강북14구	3,089	1,750	2,507	2,712	2,097	1,887	2,281	2,350
5개신도시	1,156	772	1,038	996	922	923	1,204	1,013
6대광역시	11,235	9,202	10,665	11,162	11,556	10,187	9,897	9,985

- * 최근 거래 동향을 파악하기 위해서 신고일 기준으로 집계
- * '07. 2월은 설날(구정)로 인해 신고량이 다소 감소한 것으로 파악

자료: 건교부

■ 건설·부동산 정책 동향

▶ 국가계약법 시행령/시행규칙 공포, 시행(2007.10.10)

- 정부는 21일 국무회의를 열어 지난 6월 27일 입법예고한 국가계약법 시행령을 의결했음. 이에 따라 10일에는 국가계약법 시행령/시행규칙이 공포, 시행될 예정임.
- 행복, 혁신도시와 같이 상징성과 예술성이 필요하거나 난이도가 높은 건축 기술을 필요로 하는 시설물에는 기술과 가치를 함께 고려한 기술제안입찰 및 설계공모/기술제안입찰제도가 도입됨.
- 행복, 혁신도시에 기술제안을 도입한다는 의미는 턴키발주가 아닌 설계/시공 분리발주 방식에도 드디어 Best Value 입찰제도가 도입되었다는 의미임.
- 턴키·대안제도의 낙찰자(실시설계자)결정 방법이 5가지로 다양화: 종합평가 1개 방식을 적용하고 있지만, 앞으로는 종합평가 뿐 아니라 기준적합최저가방식, 최상설계방식, 가격설계조정 방식 등 5가지 방식으로 확대, Best Value 방식에서 2가지 정도 제외, 중심위가 아닌 발주처에서 선정
- 대형공사 기준금액을 총공사비 추정가격 100억원 이상 공사에서 300억원 이상 공사로 상향 조종함.
- 추정가격이 300억원 이상인 대형공사 중 재정경제부 장관이 정하는 금액 이상이고 새로운 기술, 공법 등에 따른 공사비 절감사유 제출이 가능한 공사는 입찰참가자가 교부된 설계서를 검토해 새로운 기술, 공법 등을 제안하고 이에 맞춰 직접 물량과 단가를 작성한 산출내역서를 제출토록 함.
- 대중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률을 위반해 중소기업청장으로부터 입찰참가자격 제한요청이 있는 자 또는 계약이행능력심사를 위해 제출한 하도급관리계약, 외주근로자 근로조건 이행계획에 관한 사항을 정당한 이유 없이 이행하지 않은 자를 입찰참가자격이 제한되는 부정당업자 범위에 추가하도록 함.

▶ 지방 미분양 아파트 활용방안 마련(2007.9.20)

- 정부는 최근 누적된 지방 미분양 아파트를 공공에서 매입하여 매입임대주택으로 활용하는 방안 등을 발표
- 공공임대주택 건설계획이 있고 임대수요가 충분한 지역은 공공부문의 건설계획을 축소하는 대신 공공에서 미분양아파트를 매입하여 국민임대주택(전용면적 60㎡이하 수도권·지방) 또는 비축용 임대주택(60㎡초과, 지방)으로 활용할 계획
- 수도권 이외지역에 우선 추진하되, 준공 아파트 위주로 매입
- 민간의 여유자금을 펀드형태로 조직화하여 지방의 미분양 아파트를 매입하여 임대하거나 사원임대로 활용할 수 있도록 제도적 보완책 강구

- 국민임대주택으로 활용(전용면적 60㎡이하, 수도권·지방)
[매입가격] 국민임대주택 건설단가와 감정가격 중 낮은 가격을 기준으로 하되 시장상황에 따라 최저가격 수준으로 매입
[매입물량] 2007년 중 200호 내외를 시범매입, 2008년 이후 매년 1천호 이상 매입추진
- 비축용 임대주택으로 활용(전용면적 60㎡초과, 지방)
[매입가격] 감정가격 이하 시장 최저가(소위 땀처리 가격) 수준으로 매입
[매입물량] 2008년까지 주공에서 3천호 수준을 매입, 임대주택펀드 설립 후 펀드재원으로 일정 수준 지속 매입

- 2007년 7월말 현재 전국의 미분양 아파트수는 91천호이며 준공 후 미분양 아파트는 13천호에 이룸.
- 전국의 미분양(준공후 포함)아파트 수에 비해 정부의 매입규모가 적을 뿐만 아니라, 매입가격 등에 대해 정부와 업계의 이견이 큼.
- 정부의 매입 임대사업에는 도움이 되겠으나 민간의 미분양 아파트 해소에 큰 실효가 없을 것으로 판단됨.

▶ 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 입법예고...경제자유구역내 지역우선공급제도 개선 등
2007. 9. 12)

- 경제자유구역 내 공급주택의 지역우선공급제도 등 개선
 - 경제자유구역 내 66만㎡이상 대규모 택지개발지구내에서 공급되는 주택에 대한 지역우선공급 비율을 현행 100%에서 30% 이내로 축소(현행 대규모 택지개발지구내 공급기준과 통일)
 - 경제자유구역 내 민영주택 특별공급 대상에 현행 외국인투자기업의 종사자 등 외에 국제협력기구 등 국제기구의 종사자도 추가
- 지역우선 공급대상인 '거주기간'요건을 '1년 이상'으로 강화하여 개정
 - 현재 지역우선 공급 시 해당지역의 거주기간 요건을 시장·군수가 '일정기간 이상'을 정해 운영하고 있는 것을 '수도권지역 투기과열지구'인 경우에는 최소 '1년 이상'으로 정하도록 개정
- ※ 기존규정은 아파트 전용면적이 135m(40.8평형) 이하인 경우 6개월 이상 거주자로 제한하였으나 전용면적이 135m를 초과하는 대형 아파트는 입주자 모집공고일 현재 거주자는 누구든 분양 신청을 할 수 있었음
- '85제곱미터 초과 임대주택'을 무주택자에게 우선 공급
 - 85제곱미터를 초과하는 공공건설임대주택인 경우에는 현행규정상 유주택자에게도 공급이 가능한데, 85제곱미터 이하 공공주택과 같이 무주택자에게 우선 공급되도록 개선
- '국민임대주택 우선공급 대상'에 주거환경이 열악한 비닐하우스 거주자를 추가
 - 지난 5월 총리주재 관련부처회의에서 추진기로 결정된 최저주거기준 미달 비닐하우스 거주자에 대해 국민임대주택을 10% 내 우선 공급하는 근거 추가
- '공익사업'시 이주자에 대한 주택 특별공급 추가
 - 도로 및 하천사업 등 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'의 규정에 의한 '공익사업'시 이주자에 대한 주택 특별공급 추가

▶ 공공·민간 공동택지개발사업 시행지침 발표 (2007.9.10)

[공공·민간 공동택지개발사업 추진배경]

- 민간사업자가 주택건설사업 등을 위해 사업대상 토지의 50% 이상을 매수 하였으나, 매도거부·알박기 등으로 잔여 토지의 매수가 어려워 사업 추진이 곤란한 경우 발생 민간이 사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 지원하기 위해, 공익성 및 사업성 등 일정요건을 갖춘 경우에는 공공과 민간이 공동으로 사업 추진

[공공·민간 공동택지개발사업 시행지침의 적용범위(안 제2조)]

- 민간 지분에 해당하는 택지에 대해서는 공공택지에 적용되는 각종 기준을 배제
 - 기존 공공택지(택지개발업무처리지침)에 적용되는 주택건설용지의 배분비율(85㎡이하 60% 이상), 임대주택건설용지의 배분비율(국민임대 등 40% 이상) 등은 적용 받지 않음.

[민간사업자의 사업시행 요청 절차(안 제4조)]

- 공동사업 신청서에 사업계획서 첨부 제출
- 사업계획서 기재사항을 구체적으로 규정
 - 개발방향, 지구경계 설정, 토지이용계획, 주택건설계획, 택지활용비율, 토지 소유 현황, 자금조달계획 등

[사업의 수용여부 판단기준(안 제5조)]

- 민간사업자가 공공시행자에게 공동사업의 시행을 요청하는 경우 공익성 및 사업성 등을 고려하여 수용여부 판단
- 공익성 판단기준
 - 민간사업자의 지분 택지에 건설호수의 50% 이상(지역특성 등에 따라 10%P. 범위 내에서 가감적용 가능) 85㎡ 이하 주택으로 건설
 - 국민임대주택 등 임대주택 건설이 시급하다고 판단되는 경우

- 관할 지자체장이 주택난 해소 등 공익상 필요성을 인정하여 공공시행자에게 추천하는 경우
 - 사업성 판단기준
 - 지역현황분석, 지가현황 분석, 수요·공급분석, 재무적 타당성 분석 등의 결과 사업성이 있는 경우
 - 사업수행능력 판단기준
 - 공사수행실적, 재정상태 건실도 등 분석결과 민간사업자가 사업시행에 적합한 자격을 갖출 것
- ※ 공익성 및 사업성 등이 있다고 판단되는 경우 토지확보 비율이 높고, 사업 추진상 장애가 적은 사업을 우선 선정

[공공시행자 지분 택지의 주택건설용지 배분비율(안 제8조)]

- 10만㎡ 미만 소규모 사업의 경우 공공시행자의 사업성 제고를 위해 주택건설용지의 배분비율을 완화
- 예정지구지정권자가 공동주택건설용지의 규모별 배분비율(85㎡이하 60% 이상, 85㎡초과 40% 미만)의 조정가능범위를 현행 10%p에서 20%p 범위 내로 확대

※ 임대주택건설용지의 배분비율(국민임대 등 40% 이상)을 25%p 범위 내에서 조정