

# 월간 건설경기 동향



2007 11

- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 9월 민간부문이 예년에 비해 양호했으나 작년 기저효과로 소폭(1.4%) 감소하고, 공공부문도 작년 기저효과로 23.5% 감소한 결과, 전체적으로 전년동월비 7.4% 감소함.
- ☑ 이로써 지난 1~9월 동안 건설수주는 전년동기비 14.1% 증가를 기록해 지난 8월까지의 18.1% 증가보다는 증가율이 둔화됨.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 9월 들어 공공부문과 민간부문이 모두 전년동월대비 감소를 기록한 결과, 올 들어 처음으로 전년동월대비 감소를 기록함(전년동월대비 6.8% 감소).
- ☑ 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월대비 5.9p 하락한 67.2를 기록함으로써 8월 이후 3개월 연속 지수가 하락함.
- ☑ 주택건설 사업승인실적은 상반기에 13만 431호로 전년대비 28.1% 감소한 실적을 나타냈으나 3/4분기 분양가 상한제를 피하기 위한 조기사업승인이 이루어지면서 9월말 현재 28만호로 3개월 만에 15만호 이상이 증가하였음.

## ■ 건설경기 선행지표\_건설수주

- 2007년 9월 건설경기 선행지표인 건설수주는 민간부문이 예년에 비해 양호했으나 작년 기저효과로 소폭(1.4%) 감소하고, 공공부문도 작년 기저효과로 23.5% 감소한 결과, 전체적으로 전년동월비 7.4% 감소한 10조 5,003억원을 기록함.

2007년 9월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
2007년 9월	10,500.3	2,340.4	1,273.1	1,067.3	8,159.9	1,149.5	7,010.4	2,422.6	8,077.6	5,942.6	2,135.1
증감률	-7.4	-23.5	-29.4	-15.0	-1.4	201.0	-11.2	10.9	-11.7	-13.9	-5.0
2007년 1~9월	82,236.9	21,053.5	13,902.8	7,150.7	61,183.4	9,546.6	51,636.8	23,449.4	58,787.5	37,228.3	21,559.1
증감률	14.1	17.0	20.6	10.6	13.2	89.9	5.3	41.6	5.9	2.2	13.1

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 주거용 수주가 전년동월비 11.6% 증가했으나, 공공토목과 비주거용 수주가 예년에 비해 다소 부진한 결과, 전체적으로는 전년동월대비 23.5% 감소한 2조3,404억원을 기록함.
  - 세부적으로 살펴보면 공공 토목수주는 예년에 비해 다소 부족했는데, 특히 작년 9월 공공 토목수주가 호조를 이룬 기저효과가 더해져 전년동월대비 29.4%가 감소함.
  - 공공건축은 주거용 수주가 전년동월비 11.6% 증가했지만, 비주거용 수주가 예년에 비해 다소 부진했는데 작년 기저효과까지 더해져 전년동월비 34.0%나 감소함으로써 전체적으로는 전년동월비 15.0% 감소함.

- 한편, 민간부문은 토목수주의 호조에도 불구하고, 민간수주의 대부분을 차지하는 건축수주가 작년 기저효과로 11.2% 감소하여 전체적으로는 전년동월대비 1.4% 감소한 8조1,599억원을 기록함.
- 민간토목은 계속된 민자사업의 호조로 전년동월대비 201.0% 증가했는데, 201.0%라는 수치는 작년 기저효과가 반영된 수치로, 수주금액 자체는 올 3월 이후 호조세를 이어가고 있는 월별 수주금액과 비슷한 수준임.
- 민간건축은 주거용 건축이 재개발 수주 호조로 '05년 이전에 비해 호조를 보였으나, 작년 9월 재개발 수주가 매우 급증한 기저효과로 인해 전년동월비 16.0% 감소하고, 비주거용 건축이 전년동월비 9.1% 증가함. 그 결과, 민간건축 전체로는 전년동월비 11.2% 감소함.
- 9월 재개발 수주가 호조를 보인 것은 9월 이전 사업승인을 득한 물량이 수주로 인식된 결과로 판단됨.
- 9월 수주금액이 전년동월대비 7.4% 감소함으로써 지난 1~9월 동안 건설수주는 전년동기비 14.1% 증가를 기록해 지난 8월까지의 18.1% 증가보다는 증가율이 둔화됨.
- 작년 건설수주가 상저하고 현상을 기록했음과 분양가 상한제 시행으로 향후 주택수주 여건이 좋지 않음을 감안할 때 향후 건설수주 증가세는 계속해 둔화될 것으로 보임.

## ■ 건설경기 동행지표\_건설기성 및 건설투자

- 2007년 9월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문과 민간부문이 모두 전년대비 감소를 기록한 결과, 올 들어 처음으로 전년동월대비 감소를 기록함(전년동월대비 6.8% 감소).
- 발주자별로 보면 공공부문이 전년동월대비 8.6% 감소하고, 민간부문이

- 6.6% 감소함. 공공, 민간부문이 동시에 전년동월대비 감소를 기록한 것은 올 들어 처음임.
- 공종별로는 토목이 전년동월대비 9.9% 감소하고, 건축도 5.2% 감소함.
- 9월 건설기성이 전년대비 전반적으로 감소한 것은 올 추석연휴 일수와 9월 강우일수가 작년보다 늘어났고(작년 9월 강우일수 3일 → 올 9월 10일), 올해 재정집행이 작년보다 조기에 집행된 효과가 서서히 나타나기 시작한 때문으로 해석됨.
- 한편, 3/4분기 건설투자는 전년동기비 1.1% 증가에 그침으로써 지난 2/4분기까지의 회복세가 급격히 위축됨.
- 향후 건설기성과 건설투자는 올 상반기에 재정이 비교적 조기집행됐고, 작년 하반기 건설기성과 건설투자가 회복세로 전환됐음을 감안할 때 증가세가 계속 둔화될 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	07.9
건설기성(경상)	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-6.8
건설투자(불변)	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			3.2(2/4분기)			1.1(3/4분기)		

자료: 통계청(2007. 8, 9 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 건설투자는 잠정치, '07 2/4분기는 속보치)

## ■ 재건축재개발 수주 동향

- 2007년 9월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 호조를 이뤄 전년동월비 4.0% 증가하고, 재건축 수주는 51.8% 감소해 전체적으로 전년동월대비 0.4% 증가함.
- 재개발 수주는 작년 9월 재개발 수주가 매우 호조를 이뤘음에도 불구하고, 올 9월 이전 사업승인을 통해 분양가 상한제를 회피하고자 하는 물량이

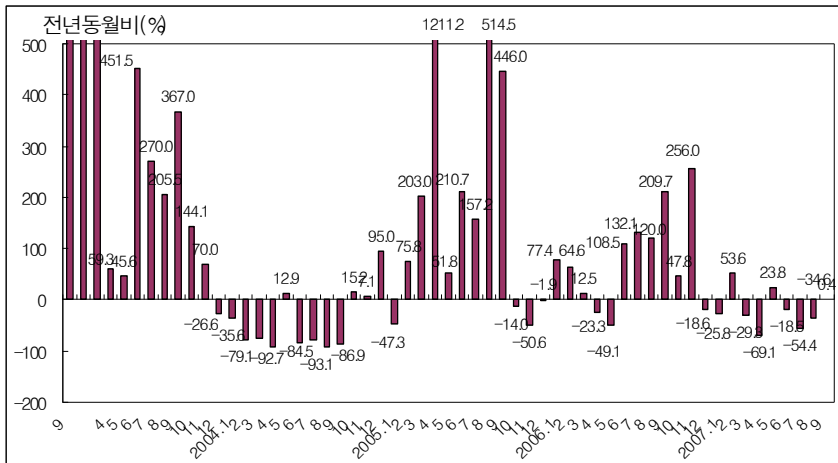
계속 증가해 전년동월비 4.0% 증가함. 수주금액으로는 2조1천8백여억원을 기록함.

- 재건축 수주는 전년동월비 51.8% 나 감소했는데, 수주 금액도 올 들어 가장 저조한 6백8십여억원에 머물러 부진이 심각함.

- 당분간 분양가 상한제를 회피하고자 하는 영향으로 재개발 수주물량이 일정 수준을 유지할 수 있지만, 상한제 회피 물량에 대한 수주인식이 끝나는 연말 이후 부터는 재건축·재개발 수주물량이 감소할 전망이다.

- 또한 분양가 상한제 시행의 영향으로 사업의 수익성이 줄어들에 따라 수주로 인식된 사업 중에서 착공되어 기성으로 인식되는 기간은 과거보다 훨씬 길어질 것으로 보임.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 건설기업 체감경기

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 5.9p 하락한 67.2를 기록함으로써 8월 이후 3개월 연속 지수가 하락함.

- 지난 8월에는 계절적 요인과 주택물량 침체 등의 영향으로 지수가 전월대비 6.1p 하락했는데, 10월은 계절적으로 통상 지수가 상승하는 경우가 많음에도 불구하고 지수가 하락함.

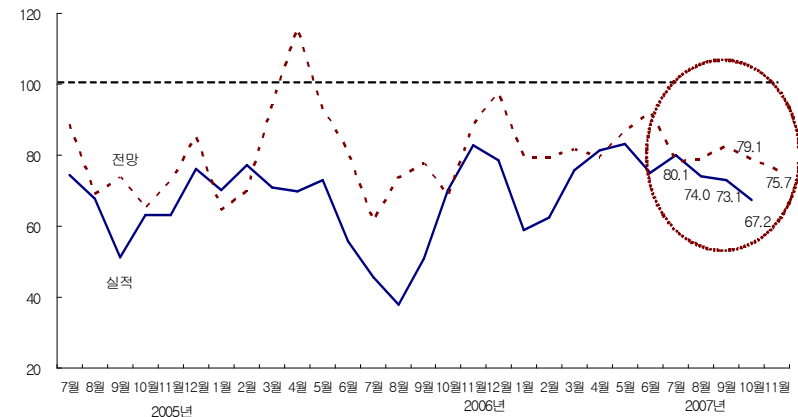
- 3개월 연속 지수 하락은 올 들어 처음임.

- 이로써 지난 3월 이후 70대 중반에서 80대 초반 사이에서 등락을 반복하던 경기실사지수는 결국 70선이 무너졌고, 체감경기 침체수준의 회복은 그만큼 더 어려워짐.

- 업체 규모별로 보면 대형업체가 전월대비 22.2p나 하락한 77.8을 기록하고, 중소기업체가 전월대비 4.1p 하락한 가운데, 중견업체는 전월대비 9.3 상승한 73.3을 기록함으로써 대형업체가 지수 하락을 주도함.

- 중소기업체 지수는 다시 50선이 무너진 47.9를 기록함으로써 체감경기 침체수준이 여전히 매우 심각함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 아파트 가격 변동(10월)과 거래 동향(9월)

### ▶ 가격은 소폭 상승 거래는 다시 감소

- 가을 이사철 등 계절적 영향으로 아파트가격 소폭 상승세
  - 10월 전국의 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.2%, 0.1% 상승
  - 서울 및 인천등의 아파트 주택매매가격의 상승폭이 확대된 반면, 경기도 지역은 전월대비 상승률 하락
  - 평형대별로 살펴보면 수도권 중심으로 20평 이하 매매가격이 상승을 주도하는 등 지난달과 비슷한 양상을 띠고 있음
  - 지난달에 이어 대구, 대전, 울산 등의 아파트 매매가격은 금월에도 하락
  - 아파트 전세가격은 전반적으로는 안정세가 유지되고 있으나 국지적으로 소형주택의 전세공급이 부족하여 수급불균형이 나타나고 있음.

- 7~8월 증가세를 나타내던 주택거래량은 9월 들어 다시 감소세를 나타냄.
  - 신규 분양시장의 공급물량이 풍부해 지면서 상대적으로 채고주택의 수요가 감소하는 것이 주택거래량 감소의 원인으로 판단됨.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	1~10월 (누계)
전국	0.09	-0.01	-0.11	0.03	0.17	0.14	0.15	0.16	1.95
서울	0.16	-0.01	-0.20	0.05	0.30	0.21	0.22	0.26	3.10
경기도	0.16	-0.05	-0.22	0.00	0.23	0.20	0.24	0.17	2.90
부산	0.08	0.07	0.01	-0.02	0.07	0.01	0.12	0.12	0.51
대구	-0.29	-0.42	-0.37	-0.30	-0.40	-0.22	-0.22	-0.18	-2.57
인천	0.23	0.49	0.58	0.78	1.04	0.79	0.57	0.89	8.47
광주	0.08	0.01	-0.14	-0.06	-0.05	-0.03	0.02	0.11	-0.02
대전	-0.30	-0.48	-0.02	-0.22	-0.27	-0.09	-0.11	-0.04	-2.17
울산	0.40	0.24	0.09	0.12	0.06	-0.09	-0.10	-0.10	2.64

자료: 국민은행

## ■ 아파트 공급(분양 입주) 동향

### ▶ 신규 분양 물량 증가

- 분양가 상한제 시행을 피하기 위해 이미 사업승인을 취득한 사업과 승인을 준비 중인 사업지 모두의 신규 분양이 4/4분기에 집중될 것으로 예상됨.
  - 전국적으로 4/4분기에 신규 아파트 분양물량이 크게 집중되면서 약 25만 호가 분양될 예정이며 수도권 분양물량이 11만 6천호에 이를 전망이다.
  - 가장 많은 분양물량이 대기 중인 지역은 경기도로 11~12월에 총 5만 6,873 호이며, 그 다음으로 부산 1만 4,025호, 대전 1만 2,208호, 서울 1만 1,464 호, 충남 9,908호 순임.

연도별 권역별 아파트 분양물량

(단위: 호, %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전국	228,354 (-8.2)	359,077 -57.2	358,097 (-0.3)	307,106 (-14.2)	310,916 -1.2	256,651 (-17.5)	451,662 (76.0)
수도권	164,717 (-2.3)	189,087 (14.8)	173,760 (-8.1)	152,312 (-12.3)	137,245 (-9.9)	92,711 (-32.4)	223,238 (140.8)
5개 광역시	39,570 (-19.4)	96,135 (142.9)	89,041 (-7.4)	59,919 (-32.7)	68,730 (14.7)	74,234 (8.0)	108,258 (45.8)

주: ( )은 전년대비 증감률임, 2007년은 기 분양된 물량(2007.10.26 기준)이 포함된 연간 총분양 계획물량임.  
자료: 부동산114(주)

### ▶ 하반기 입주물량 증가, 강북보다 강남이 많아

- 2007년 아파트 입주물량은 전국적으로는 2006년 대비 6.5% 감소하였으나 대규모 단지의 준공에 따른 입주로 국지적인 시장에서는 일시에 대규모 공급이 이루어지고 있음.
  - 울산, 경북, 인천, 전남, 경남, 충북, 전북 지역에서는 오히려 입주물량이 증가하였으며 수도권 및 충남, 대전, 부산, 강원지역에서는 평균 20% 이상 감소하였음.
  - 서울 지역은 지난해에 비해 입주물량이 1만호 이상 감소하였으나 강남지역은 대규모 단지의 입주시작으로 공급효과가 크게 나타나고 있음.

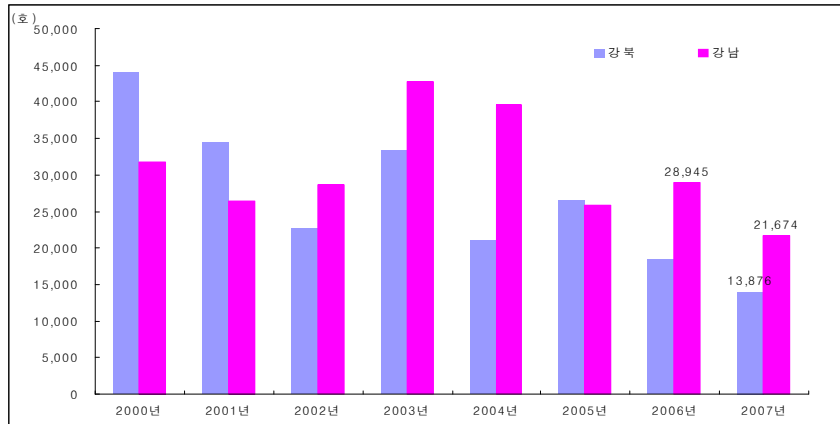
연도별 권역별 아파트 입주물량

(단위: 호, %)

	도시	2003	2004	2005	2006	2007	증감(2006년대비)
2006년대비 증가지역	울산광역시	7,528	8,240	6,493	3,387	12,163	259.1
	경상북도	8,316	11,348	10,515	6,069	13,996	130.6
	인천광역시	11,156	17,715	21,064	13,701	30,001	119.0
	전라남도	5,361	5,912	6,092	5,538	7,835	41.5
	경상남도	15,602	21,429	31,943	15,197	20,640	35.8
	충청북도	10,798	4,562	7,134	13,890	15,726	13.2
	전라북도	6,293	8,424	6,516	10,245	11,389	11.2
전국		298,831	342,006	331,057	329,625	308,330	-6.5
2006년대비 감소지역	대구광역시	18,351	10,270	12,999	19,408	19,405	0.0
	경기도	90,992	123,799	94,554	90,172	76,170	-15.5
	충청남도	9,692	15,484	18,128	23,049	18,257	-20.8
	서울특별시	76,065	60,563	52,329	47,297	35,400	-25.2
	광주광역시	9,299	5,765	11,071	17,581	11,614	-33.9
	대전광역시	5,904	11,587	14,673	15,528	10,166	-34.5
	강원도	4,533	7,335	8,932	15,270	9,123	-40.3
	부산광역시	17,918	29,336	26,354	30,881	16,404	-46.9
	제주도	1,023	237	2,260	2,412	41	-98.3

자료: 부동산114(주)

서울지역 강남/강북별 아파트 입주물량 추이

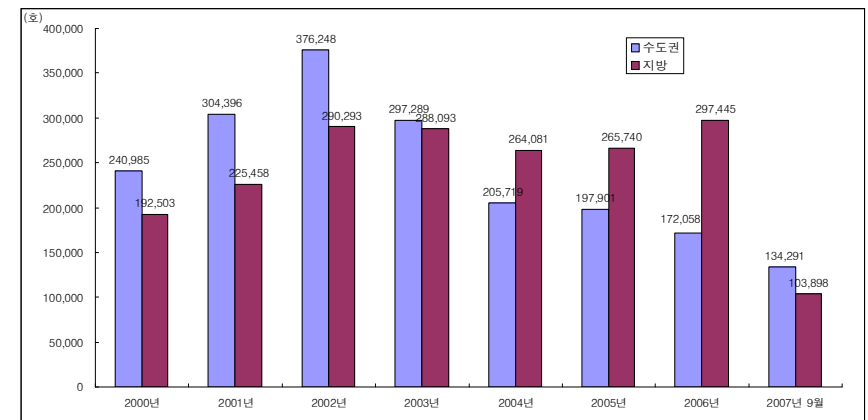


자료: 부동산114(주)

▶ 주택건설사업승인 실적 3/4분기 수도권 크게 증가, 지방은 감소

- 2007년 주택건설 사업승인실적은 상반기에 13만 431호로 전년대비 28.1% 감소한 실적을 나타냈으나 3/4분기 분양가 상한제를 피하기 위한 조기사업승인이 이루어지면서 9월말 현재 28만호로 3개월 만에 15만호 이상이 증가하였음.
  - 수도권은 총 13만 4천호로 전년 동기 대비 41.1% 증가하였으며 서울지역도 재개발 사업의 조기 추진으로 전년대비 64.2% 증가하였음.
  - 경제자유구역개발 등으로 개발호재가 풍부한 인천도 전년 동기 대비 148%로 사업승인실적이 크게 증가하였으며 경기도도 20% 증가하였음.
  - 그러나 지방은 분양가 상한제 시행에도 불구하고 9월말 현재 주택건설사업 승인실적이 14만 6천호로 전년 동기 대비 30% 감소하였음.
- 2005년 이후 아파트 공급비중이 감소
  - 2005년 아파트 공급비중이 전체주택건설실적의 90%에 육박하였으나 이후 점차 하락하여 2007년 9월 현재 79.3%로 낮아짐.

수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이(2000~2007.9)



자료: 건교부