

월간 건설경기 동향



2007 12

- ☑ 2007년 10월 건설경기 선행지표인 건설수주는 공공, 민간부문이 각각 전년동월비 67.9%, 101.9% 증가하는 호조를 보이고, 작년 기저효과가 반영된 결과 전체적으로 전년동월비 89.4% 증가한 12조3,857억원을 기록함.
- ☑ 이로써 올 1~10월 동안 건설수주는 전년동기비 20.4% 증가해 지난 1~9월의 14.1%보다 증가율이 확대됨.
- ☑ 2007년 10월 건설경기 동행지표인 건설기성은 올해 추석 연휴가 작년보다 한달 앞서 있었던 결과로 전년동월대비 7.8% 증가했으며, 추석 연휴 효과를 제거하기 위해 9~10월 동안의 건설기성을 합해보면 전년동기비 보합수준(0.0%)이었음.
- ☑ 11월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(0.8p) 하락한 66.4를 기록함으로써 8월 이후 4개월 연속 지수가 하락함.
- ☑ 분양가 상한제 시행을 피하기 위한 조기분양이 이어지면서 10월 전국의 아파트 분양실적은 총 21,846호(전년동기 대비 9.6% 증가)에 이름(수도권 9,541호, 비수도권 12,305호가 분양).

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2007년 10월 건설경기 선행지표인 건설수주는 공공, 민간부문이 각각 전년동월비 67.9%, 101.9% 증가하는 호조를 보이고, 작년 기저효과가 반영된 결과 전체적으로 전년동월비 89.4% 증가한 12조3,857억원을 기록함.

2007년 10월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목		민간	토목		토목	건축	주택	비주택
			토목	건축		토목	건축				
2007년 10월	12,385.7	4,029.8	1,853.8	2,176.0	8,355.8	829.0	7,526.8	2,682.9	9,702.8	6,993.8	2,709.0
증감률	89.4	67.9	50.1	86.9	101.9	111.2	101.0	64.8	97.6	112.1	68.0
2007년 1~10월	94,622.6	25,083.3	15,756.7	9,326.7	69,539.2	10,375.7	59,163.6	26,132.3	68,490.3	44,222.1	24,268.1
증감률	20.4	23.0	23.4	22.2	19.5	91.4	12.1	43.7	13.4	11.3	17.3

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 비주거용 건축수주가 전년대비 감소했음에도 불구하고 주거용 건축수주가 전년동월비 254.7%나 증가하는 호조를 보이고 토목도 50.1% 증가한 결과, 전체적으로 전년동월대비 67.9% 증가한 4조298억원을 기록함.
- 세부적으로 살펴보면 올 들어 증가추세를 보인 공공 주거용 건축 수주의 증가세가 확대되어 전년동월비 254.7% 급증한 1조5,490억원(사상 최고치)을 기록함으로써 전체 공공수주 증가를 견인함.
- 토목수주도 전년동월비 50.1% 증가해 양호한 모습을 보였지만, 2조원을 훨씬 넘어섰던 2002~2004년의 10월 수주금액에는 미치지 못함.
- 반면, 비주거용 건축은 전년동월비 13.9% 감소함으로써 9월(-34.0%)에 2개월 연속 감소를 이어감.

- 한편, 민간부문은 주거용 건축수주가 주택분양을 조기 추진하여 분양가 상한제를 회피하고자 한 영향으로 급증하고, 토목수주도 민자사업 호조 및 작년 기저효과로 급증하여 전년동월비 101.9% 급증한 8조3,558억원을 기록함.
 - 세부적으로 살펴보면 주거용 건축수주가 주택분양을 조기 추진하여 분양가 상한제를 회피하고자 한 영향으로 전년동월비 90.3% 증가하였는데, 금액상으로도 5조4,448억원을 기록해 10월 수주로는 역대 최고치를 기록함.
 - 토목수주는 민자사업의 호조와 함께 작년 기저효과가 반영되어 전년동월비 111.2% 증가한 8,290억원을 기록했는데, 전월비로는 28% 감소함.
 - 비주거용 건축수주도 최근 경기회복세의 영향으로 전년동월비 135.3% 급증한 2조820억원을 기록해 증가세가 확대됨.
- 10월 수주금액이 전년동월대비 89.4% 증가함으로써 올 1~10월 동안 건설수주는 전년동기비 20.4% 증가해 지난 1~9월의 14.1%보다 증가율이 확대됨.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2007년 10월 건설경기 동행지표인 건설기성은 올해 추석 연휴가 작년보다 한달 앞서 있었던 결과로 전년동월대비 7.8% 증가함.
 - 추석 연휴 효과를 제거하기 위해 9~10월 동안의 건설기성을 합하여 전년 동기간의 건설기성과 비교해 보면 보합수준(0.0%)이었음.
 - 이로써 8월까지 증가세를 유지하던 건설기성은 증가세가 멈췄으며, 올해 재정집행이 작년보다 조기에 집행된 효과가 나타나기 시작한 때문으로 해석됨.
 - 세부적으로 살펴보면 발주자별로는 공공부문에서 5.1% 감소한 반면, 민간부문은 11.8% 증가함.
 - 공종별로는 토목이 3.5% 증가하였고 건축도 9.8% 증가함.
- 한편, 3/4분기 건설투자는 전년동기비 1.1% 증가에 그침으로써 지난 2/4분

기까지의 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	07.10
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	7.8
건설투자(불변)	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			3.2(2/4분기)			1.1(3/4분기)			

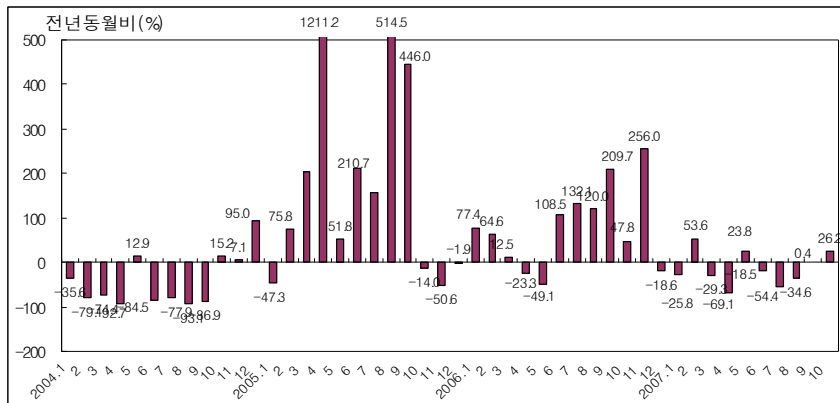
자료: 통계청(2007. 8, 9 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 건설투자는 잠정치, '07 2/4분기는 속보치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 10월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 일시적으로 호조를 이뤄 전년동월비 538.1% 증가하고, 재개발 수주는 14.5% 감소해 전체적으로 전년동월대비 26.2% 증가함.
 - 재개발 수주는 작년 기저효과로 전년동월비 14.5% 감소했으나, 금액상으로는 1조3,719억원으로 계속해 호조세를 이어감.
 - 재건축 수주는 10월 들어 일시적으로 증가해 8,158억원을 기록함으로써 올 들어 2006년 7월 8,617억원을 기록한 이후 월별 수주금액으로 최고치를 기록함.
- 당분간 분양가 상한제를 회피하고자 하는 영향으로 재건축·재개발 수주물량이 일정수준을 유지할 수 있지만, 상한제 회피 물량에 대한 수주인식이 끝나는 내년 초 이후 부터는 재건축·재개발 수주물량이 감소할 전망이다.
- 또한 분양가 상한제 시행의 영향으로 사업의 수익성이 줄어들어 따라 수주

로 인식된 사업 중에서 착공되어 기성으로 인식되는 기간은 과거보다 훨씬 길어질 것으로 보임.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

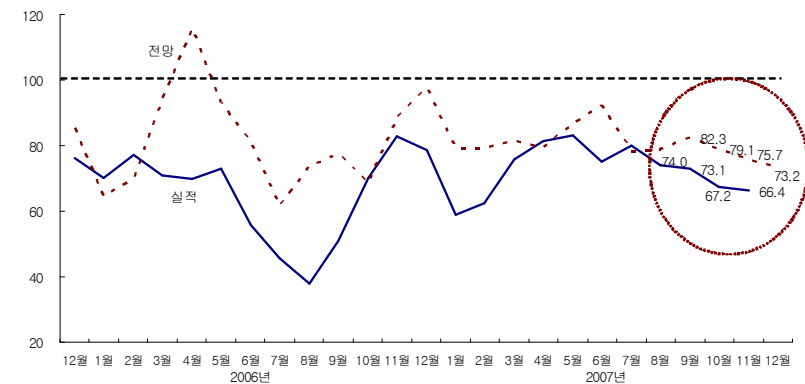


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(0.8p) 하락한 66.4를 기록함으로써 8월 이후 4개월 연속 지수가 하락함.
- 지수가 4개월 연속 하락한 것은 지난 2004년 5~8월 4개월 동안 지수가 38.0p 하락한 이후 처음임.
- 올 8~11월의 지수 하락폭(13.7p)과 11월 지수 하락폭은 크지 않지만 9~11월에는 통상 계절적 요인에 의한 지수 상승이 많았음을 감안할 때 최근 체감경기 상황이 매우 좋지 않다고 할 수 있음.
- 이로써 지수는 1.11대책 발표로 지수가 급락했던 1월 이후 통계적 반등이 시작된 2월 수준(62.3)에 근접함.
- 업체 규모별은 대형업체가 전월대비 7.8p 하락한 70.0, 중견업체가 0.3p 하락한 73.1, 중소기업체는 6.8p 상승한 54.7을 기록함.
- 중소기업체 지수는 지수 상승에도 불구하고 아직 50대에 머물러 체감경기 침체수준이 여전히 매우 심각한 수준임.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 아파트 가격 변동(11월)과 거래 동향(10월)

▶ 서울과 인천을 제외한 전 지역 아파트 가격 하락 및 약보합

- 10월 가을 이사철 등 계절적 영향으로 아파트가격이 소폭 상승세를 나타냈으나 11월 들어 다시 상승폭이 감소
 - 11월 전국의 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.15%, 0.01% 상승
 - 서울 및 인천 등의 아파트 매매가격의 상승폭이 확대된 반면, 경기도 지역 및 기타지역은 전월대비 상승률 하락
 - 평형대별로 살펴보면 수도권 중심으로 20평 이하 매매가격이 상승을 주도하는 등 지난달과 비슷한 양상을 띠고 있음
 - 대구, 울산 등의 아파트 매매가격은 하락세 지속
 - 아파트 전세가격은 전반적으로는 안정세가 유지되고 있으나 국지적(서울 강북)으로 소형주택의 전세공급이 부족하여 수급불균형이 나타나고 있음.
- 10월 들어 주택거래량은 소폭 상승세를 나타냈으나 이는 9월 추석 등 계절적 요인에 의한 반등 효과로 해석됨.
 - 주택담보대출 금리의 급등으로 매수수요가 더욱 위축되고 있음.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1~11월 (누계)
전국	-0.01	-0.11	0.03	0.17	0.14	0.15	0.16	0.15	2.10
서울	-0.01	-0.20	0.05	0.30	0.21	0.22	0.26	0.32	3.42
경기도	-0.05	-0.22	0.00	0.23	0.20	0.24	0.17	0.11	3.01
부산	0.07	0.01	-0.02	0.07	0.01	0.12	0.12	0.06	0.57
대구	-0.42	-0.37	-0.30	-0.40	-0.22	-0.22	-0.18	-0.26	-2.82
인천	0.49	0.58	0.78	1.04	0.79	0.57	0.89	0.91	9.46
광주	0.01	-0.14	-0.06	-0.05	-0.03	0.02	0.11	-0.04	-0.06
대전	-0.48	-0.02	-0.22	-0.27	-0.09	-0.11	-0.04	0.06	-2.11
울산	0.24	0.09	0.12	0.06	-0.09	-0.10	-0.10	-0.08	2.56

자료: 국민은행

■ 아파트 공급(분양, 신규 사업승인취득) 동향

▶ 신규 분양 물량 증가

- 분양가 상한제 시행을 피하기 위한 조기분양이 이어지면서 10월 전국의 아파트 분양실적은 총 21,846호(전년동기 대비 9.6% 증가)에 이룸(수도권 9,541호, 비수도권 12,305호가 분양).
 - 2006년까지는 비수도권의 분양물량이 수도권에 비해 크게 많았으나 2007년 들어 수도권의 분양물량이 증가하면서 지방 분양 물량과의 격차가 감소
- '07.11월 아파트 분양계획물량은 전국 총 67,430호이며, 수도권에서 31,579호, 비수도권에서 35,851호가 분양할 예정임(주택업계 제출자료 취합).
 - 11월 분양계획물량은 10월의 3배에 이르는 물량으로 수도권과 지방 모두 3만호 이상의 물량이 대기 중.

주요 지역별 아파트 분양물량

(단위: 호, %)

구분	누계(1~11월)	2007년 실적			2006년 실적	
		3/4분기	10월	11월	3/4분기	10월
합계	270,762	181,486	21,846	67,430	162,886	19,936
수도권	소계	128,964	87,844	9,541	31,579	60,506
	서울	21,549	15,609	2,694	3,246	12,038
	인천	19,066	15,796	-	3,270	5,181
	경기	88,349	56,439	6,847	25,063	43,287
비수도권	141,798	93,642	12,305	35,851	102,380	8,920

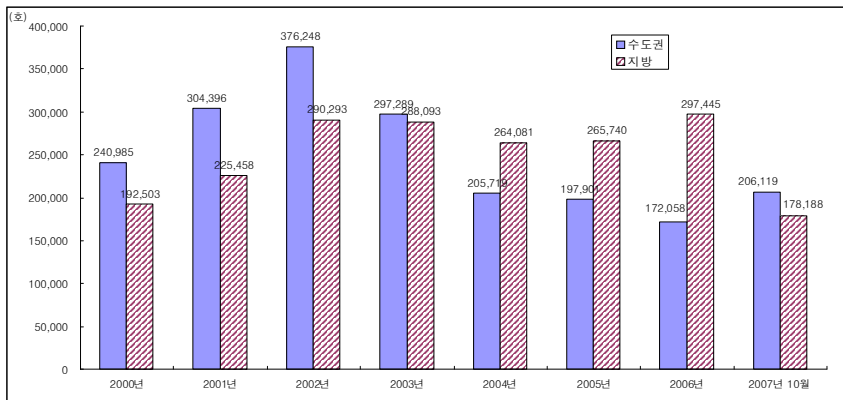
자료: 건설교통부

- 집중적인 대규모 분양물량의 공급으로 미분양 증가가 불가피할 전망이다.
 - 9월말 현재 9만 8천여호의 미분양 실적에 10월~11월 분양물량(약 9만호)의 60%분양을 가정하여도 11월 현재 전국의 미분양 아파트 수는 12만호를 초과할 것으로 추정됨.

▶ 주택사업승인실적 10월에도 증가

- 10월 주택 건설 사업 승인 실적은 10만 2,670호로 전월(5만 6,892호)대비 80.5% 증가
 - 10월말 누계기준으로 전국의 주택건설 사업 승인 실적은 총 38만 4,307호로 지난해 같은 기간(22만 7,292호)보다 17.4% 증가
 - 수도권은 전년 동기 대비 101.2%증가한 총 20만 6,119호가 사업승인을 취득, 인천(196.0%) 및 경기도(96.2%)의 사업승인 물량이 크게 증가
 - 수도권을 제외한 지방도시는 전년 동기 대비 20.8%감소한 17만 8,188호에 그침.
 - 2007년(10월말 누계 기준) 주택 건설 사업 승인 실적이 가장 많이 증가한 도시는 인천(196.6%)과 울산(136.3%)이며 가장 크게 감소한 지역은 전북(-56.0%)과 대구(-48.4%), 강원(-42.5%)임.
- 아파트 비중 감소하고 대신 단독주택 및 연립주택비중 증가
 - 전체 주택건설실적의 90%를 상회하던 아파트 비중이 점차 감소하여 83%에 그침.
 - 수도권(85.7%) 보다 지방도시(79.9%)에서의 아파트 비중이 급감

수도권과 비수도권의 주택 건설 사업 승인 실적 추이



자료: 건교부

■ 정책동향

- ▶ 투기과열지구 10개곳 추가 해제, 주택투기지역 6개 토지투기지역 10개곳 해제
- 지방과 수도권의 미분양 증가가 가시화되면서 정부는 투기과열지구와 투기지역 등 부동산 규제지역을 추가로 해제
 - 건교부는 지난 11월 28일 부산 수영구, 대구 수성구, 광주 남구 등 10개 곳의 투기과열지구를 해제(12월 3일부터 효력 개시)
 - 투기과열지구는 수도권 전역(자연보전권역, 접경지역, 도서지역 일부 제외)과 지방 3곳(부산 해운대구, 울산 남구, 울주군)만 남게됨.
 - 재경부는 건교부에 이어 지난 11월 29일 주택 투기지역 6개 지역과 토지 투기지역 10개 곳을 해제
 - 주택투기지역 6곳은 대전 광역시 유성구, 충남 공주시·연기군, 경남 창원시, 진주시, 강원 원주시임.
 - 토지투기지역 10개 곳은 대전광역시 서구, 대덕구, 청주시 흥덕구, 충주시, 논산시, 보령시, 금산군, 강원도 원주시, 전남 완주군, 남제주군임.
- 투기과열지구의 해제로 해당 지역은 분양권 전매제한, 청약1순위 자격제한, 지역·직장조합 재건축 조합원 지위양도 금지, 주택담보대출 LTV(은행권 3년 이하 대출기간 60→50%)규제가 해제됨.
 - 분양권 전매제한의 경우 분양가 상한제가 적용되는 주택부터 기존보다 강화된 기준이 적용되므로 분양가 상한제 비적용 사업장에만 실질적인 혜택이 예상됨.
 - 청약 1순위 자격제한은 투기과열지구가 해제되더라도 9월부터 시행되는 청약가점제로 더욱 강화된 자격기준이 적용됨.
 - 주택담보대출 LTV규제도 최근에는 대부분 10년 이상의 장기대출이 이루어지고 있어 규제지역 해제로 인한 변동사항은 없을 것으로 예상됨.
- 투기지역의 해제로 6억원 초과 주택의 대출규제와 1인 1건의 복수대출규제가 완화됨에 따라 고가주택 및 주택교체수요자들의 주택자금대출이 용이해질 것으로 예상되나 금리인상으로 대출수요 증가에는 한계가 예상됨.