

월간 건설경기 동향



2008 1

- ☑ 2007년 11월 건설경기 선행지표인 건설수주는 공공, 민간부문이 각각 전년동월비 29.3%, 37.6% 증가하는 호조를 보여 전체적으로는 전년동월비 34.7% 증가한 14조1,677억원을 기록함.
- ☑ 이로써 1~11월 동안 건설수주는 전년동기비 22.1% 증가해 지난 1~10월의 20.4%보다 증가율이 좀 더 확대됨.
- ☑ 2007년 11월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문 기성실적 증가율이 전월에 비해 둔화됨으로써 전년동월대비 3.3% 증가에 그쳤으며, 이에 따라 작년 8월까지 다소 높은 증가세를 유지하던 건설기성이 9월 이후 증가세가 계속 둔화됨.
- ☑ 2008년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.2p 하락한 67.6을 기록하여 작년 12월 지수가 상승한 지 한 달만에 다시 지수가 하락함.
- ☑ 11월 들어 전국 아파트거래량은 4만 3,674호로 전월 4만 2,137호 보다는 소폭 증가하였으나, 작년 동기의 거래량인 8만 9,458호와 비교하였을 경우 48.8%수준으로 대폭 감소함.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2007년 11월 건설경기 선행지표인 건설수주는 공공, 민간부문이 각각 전년동월비 29.3%, 37.6% 증가하는 호조를 보여 전체적으로는 전년동월비 34.7% 증가한 14조1,677억원을 기록함.

2007년 11월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 11월	14,167.7	4,762.4	2,317.1	2,445.3	9,405.2	1,801.1	7,604.1	4,118.3	10,049.4	6,477.8	3,571.6
증감률	34.7	29.3	20.7	38.7	37.6	131.6	25.5	52.7	28.5	11.9	75.6
2007년 1~11월	108,790.2	29,845.8	18,073.8	11,772.0	78,944.5	12,176.8	66,767.7	30,250.6	78,539.7	50,699.9	27,839.8
증감률	22.1	24.0	23.1	25.3	21.4	96.5	13.5	44.9	15.1	11.4	22.6

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 주거용 건축수주가 작년 기저효과로 감소했으나, 토목과 비주거용 건축수주가 호조를 이뤄 전년동월비 29.3% 증가한 4조7,624억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 연말 발주물량 증가로 전년동월비 20.7% 증가한 2조3,171억원을 기록하였으며, 건축수주는 주거용 건축수주가 작년 기저효과로 감소했으나, 비주거용 건축이 매우 호조를 보인 결과, 전년동월비 38.7% 증가한 2조4,453억원을 기록함.
- 공공 주거용 건축수주는 올 들어 증가추세를 지속했지만 11월 들어서는 전년동월비 감소하였는데, 수주금액(8,611억원)은 비교적 괜찮은 수준이었으나 전년동월 공공 주택수주가 매우 높았던 기저효과에 의해 31.9% 감소함.

- 공공 비주거용 건축수주는 수주금액이 1조5,842억원으로 예년에 비해 매우 호조를 보였는데 특히 전년 수주금액이 낮은 기저효과까지 반영이 되어 217.8%라는 매우 높은 증가율을 보임.
- 한편, 민간부문은 민자사업 호조에 따라 토목수주 증가세가 확대되고, 분양가 상한제 회피를 위한 주택분양 조기 추진, 경기회복 등의 영향으로 주거 및 비주거용 건축수주의 증가세도 지속되어 전년동월비 37.6% 증가한 9조 4,052억원을 기록함.
- 민간 주거용 건축수주가 주택분양을 조기 추진하여 분양가 상한제를 회피하고자 한 영향으로 전년동월비 90.3% 증가하였는데, 금액상으로도 5조 4,448억원을 기록해 10월 수주로는 역대 최고치를 기록함.
- 민간 토목수주는 민자사업의 호조로 전년동월비 131.6% 증가한 1조811억원을 기록해 전월보다 증가세가 확대됨.
- 민간 주거용 건축수주는 분양가 상한제 회피를 위한 주택분양 조기 추진에 따른 영향으로 전년동월비 24.2% 증가한 5조6,166억원을 기록함.
- 민간 비주거용 건축수주도 경기회복에 따라 증가세를 이어갔는데, 전년동월비 29.4% 증가한 1조9,875억원을 기록함.
- 11월 수주금액이 전년동월대비 34.7% 증가함으로써 1~11월 동안 건설수주는 전년동기비 22.1% 증가해 지난 1~10월의 20.4%보다 증가율이 좀 더 확대됨.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2007년 11월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문 기성실적 증가율이 전월에 비해 둔화됨으로써 전년동월대비 3.3% 증가에 그침.
 - 세부적으로 살펴보면 발주자별로는 공공부문에서 5.9% 증가했고, 민간부문은 0.4% 증가함.
 - 공종별로는 토목부문(플랜트 포함)에서 5.8% 증가했고, 건축부문이 2.1% 증가함.
- 추석 연휴 효과를 제거하기 위해 살펴본 지난 9~10월 동안의 건설기성 증가율이 전년동기대비 보합수준(0.0%)이었고, 11월 건설기성도 3.3% 증가에 그침으로써 작년 8월까지 다소 높은 증가세를 유지하던 건설기성은 9월 이후 증가세가 계속 둔화됨.
- 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)

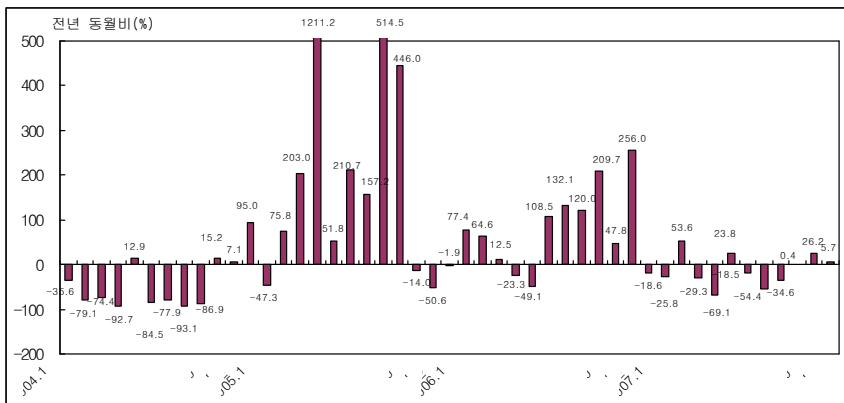
구 분	2003	2004	2005	2006	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11
건설기성(경상)	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.2	7.9	3.3
건설투자(불변)	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			3.2(2/4분기)			0.9(3/4분기)			-	

자료: 통계청(2007.10, 11 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 건설투자는 잠정치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 11월 재건축·재개발 수주는 지난 10월 일시적 호조를 보였던 재건축 수주가 다시 감소세로 돌아섰으나, 재개발 수주가 전년 기저효과와 분양가 상한제 회피를 위한 사업 조기추진의 영향으로 18.1% 증가해 전체적으로 전년동월대비 5.7% 증가함.
 - 지난 10월 일시적 호조를 보였던 재건축 수주는 11월 들어 다시 전년동월비 29.5% 감소한 2,463억원을 기록함으로써 올해 계속된 부진을 이어감.
 - 재개발 수주는 전년 기저효과와 분양가 상한제 회피를 위한 사업 조기추진의 영향으로 전년동월비 18.1% 증가한 1조1,776억원을 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 줄어들에 따라 수주로 인식된 사업 중에서 착공되어 기성으로 인식되는 기간은 과거보다 훨씬 길어질 것으로 보임.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

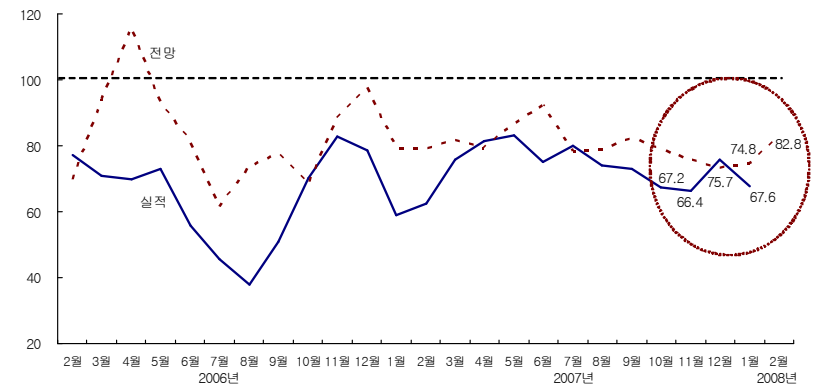


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.2p 하락한 67.6을 기록하여 작년 12월 지수가 상승한 지 한 달만에 다시 지수가 하락함.
 - 작년 12월 경기실사지수는 이전 8~11월까지 4개월 연속 지수가 하락한 데 대한 통계적 반등으로 9.3p 상승했었음.
 - 그러나 1월 지수가 8.2p 하락함으로써 지수가 상승한지 한 달만에 다시 지수가 하락함. 1월 지수가 8.2p나 하락해 70선이 무너진 것은 계절적 요인과 더불어 현재 건설기업 체감경기가 매우 침체됐다는 것을 의미
 - 1월에는 계절적 요인으로 지수가 하락하는 경우가 종종 있지만, 작년 8~11월까지 지수가 상승하는 가을철임에도 4개월 연속 지수가 하락했음을 감안할 때 통계적 반등이 12월 한 달에만 그치지 않고, 1월에도 이어질 수 있었는데, 지수가 다시 8.2p나 하락한 것은 그만큼 건설기업 체감경기가 좋지 않다는 것을 의미함.
 - 업체 규모별은 대형업체가 전월대비 9.1p 하락한 72.7, 중견업체는 전월대비 1.1p 하락한 75.9, 중소기업체는 전월대비 15.2p 상승한 52.1을 기록
 - 중소기업체 지수의 하락 폭이 2006년 6월 이후 가장 높은 15.1p를 기록해 중소기업체의 체감경기 침체 수준이 매우 심각한 것으로 나타남.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 아파트 가격 변동(12월)과 거래 동향(11월)

▶ 인천을 제외한 전 지역 아파트 가격 하락 및 악보합

- 11월 소폭 상승했던 주택가격이 12월 대선 등의 영향으로 관망세 심화
 - 12월 전국의 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.05%, 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.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

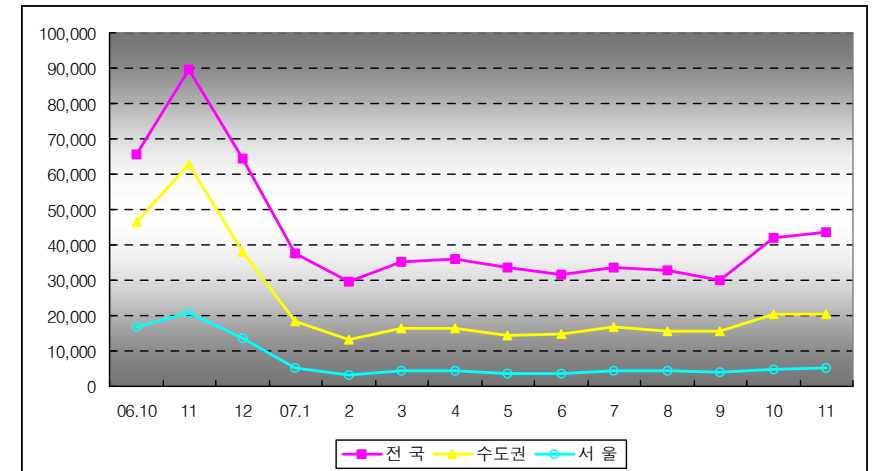
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2007년 (누계)
전국	-0.11	0.03	0.17	0.14	0.15	0.16	0.15	0.04	2.14
서울	-0.20	0.05	0.30	0.21	0.22	0.26	0.32	0.14	3.57
경기도	-0.22	0.00	0.23	0.20	0.24	0.17	0.11	-0.05	2.96
부산	0.01	-0.02	0.07	0.01	0.12	0.12	0.06	0.11	0.68
대구	-0.37	-0.30	-0.40	-0.22	-0.22	-0.18	-0.26	-0.26	-3.07
인천	0.58	0.78	1.04	0.79	0.57	0.89	0.91	0.44	9.94
광주	-0.14	-0.06	-0.05	-0.03	0.02	0.11	-0.04	-0.01	-0.07
대전	-0.02	-0.22	-0.27	-0.09	-0.11	-0.04	0.06	0.04	-2.07
울산	0.09	0.12	0.06	-0.09	-0.10	-0.10	-0.08	-0.18	2.38

자료: 국민은행

- 11월 들어 전국 아파트거래량은 4만 3,674호로 전월 4만 2,137호 보다는 소폭 증가하였으나, 작년 동기의 거래량인 8만 9,458호와 비교하였을 경우 48.8%수준으로 대폭 감소

월별 지역별 아파트 거래량



자료: 건설교통부

- 거래위축의 배경은 주택을 팔고자하는 매도자보다 매수자의 수가 대폭 감소한 것에 기인
 - 새정부 출범으로 인한 규제완화 기대심리 등으로 관망세가 증가
 - 금리인상 등으로 인하여 실수요자 아파트 구입 위축

매도/매수세 동향

(단위: %)

	매도세우위	매수세우위	비슷함
2006 연평균	54.3	10.8	34.9
2007 연평균	57.7	5.5	36.7

자료: 국민은행

❶ 정책동향

▶ 한국주택금융공사 보증자리론 금리 0.25% 인상

- 한국주택금융공사는 28일 장기채권금리의 상승기조가 지속됨에 따라 장기 고정금리 주택담보대출상품인 보증자리론의 금리를 '08. 1. 8일(화)부터 0.25%p 인상
 - 보증자리론 금리는 대출기간별로 현행 연 6.5%(10년 만기)~6.75%에서 각각 연 6.75~7.00으로 상승
 - 연소득(부부합산) 2,000만 원 이하 무주택자에게 공급하는 '금리우대 보증자리론'도 이번에 0.25%p 인상돼 금리 수준이 5.75%~6.45%로 상향 조정
- 장기 고정금리 주택담보대출의 금리인상으로 중·서민층의 주택구매 수요는 더욱 감소될 전망
 - '금리우대 보증자리론'의 금리가 현행 시중은행의 변동금리 주택담보대출(6.59%)과 별다른 차이가 없음
 - 도시근로자 가구가 약 2억원¹⁾이 나가는 아파트를 구입하기 위해서 구입자금의 50%(1억원)를 모기지인 보증자리론을 이용할 경우 보증자리론의 실질적 이용가능대상은 여유자금(월가소득-월가계지출)이 65만원 이상인 소득 7분위 이상의 계층에서만 이용이 가능
 - 여유자금(월가소득-월가계지출)을 전부 보증자리론에 지출(이자+원금일부)하여도 만기에는 대출자금의 원금잔여분을 지급해야함²⁾
 - 만기 상환비용을 지정하지 않고 원금전액을 이자와 동시에 지급할 경우는 더욱 이용하기 힘든 실정임.
 - 중서민층의 주택구입을 원활하게 하기 위해서는 저렴한 가격의 주택공급과 더불어 금융지원의 확대방안 모색이 요구됨.

1) 아파트가격 2억원은 가구당 아파트주거면적 73.4㎡(통계청, 2005 인구주택총조사)에 전국아파트매매가격 2007.12기준 265.8만원/㎡(부동산 114)을 곱하여 산정
 2) 소득 7분위 가구가 매매가 2억원의 아파트 구입을 위해서 1억원을 e-보증자리론(최저금리: 6.35%) 이용하고, 보증자리론 이용금액인 1억원을 10년 기간동안 만기일에 대출원금의 75%(7,500만원)를 상환할 경우, 월분할상환액은 68.7만원임

가구소득과 가구지출

	월소득	월가계지출	여유자금
평균	3,282,413	2,685,216	597,197
1분위	539,383	1,056,123	-516,740
2분위	1,257,695	1,364,910	-107,215
3분위	1,767,047	1,782,670	-15,623
4분위	2,209,564	1,969,531	240,033
5분위	2,637,224	2,386,931	250,293
6분위	3,080,931	2,639,403	441,528
7분위	3,585,844	2,897,030	688,814
8분위	4,224,439	3,258,479	965,960
9분위	5,190,976	3,835,110	1,355,866
10분위	8,328,623	5,660,449	2,668,174

주: 여유자금=월소득-월가계지출
 자료: 통계청

만기일 지정상환비율별 매월 원리금 분할상환액(2008.1.8일 0.25% 인상분 감안)

대출만기	10 년(75%)		15 년(60%)		20 년(50%)		30 년(30%)	
	최저	최고	최저	최고	최저	최고	최저	최고
대출금리	6.35%	6.55%	6.45%	6.65%	6.55%	6.75%	6.60%	6.80%
2억원	1,374천원	1,404천원	1,357천원	1,384천원	1,309천원	1,337천원	1,236천원	1,263천원
1억원	687천원	702천원	678천원	692천원	654천원	669천원	617천원	632천원

주: 한국주택금융공사 홈페이지 공개내용을 계산정하였으며, ()은 만기일 지정 상환비용

건설경기동향 및 전망 TFT

- 이홍일 연구위원, 박철한 연구원
- 김현아 연구위원, 엄근용 연구원