

월간 건설경기 동향



2008 3

☑ 2008년 1월 건설경기 선행지표인 건설수주는 비주거용 건축수주가 작년에 이어 증가세를 이어갔음에도 불구하고, 주거용 건축수주가 다소 부진했고, 특히 토목수주가 공공 발주 및 민자사업 부진으로 급감함에 따라 전년동월비 11.4% 감소한 6조6,557억원을 기록함.

☑ 2008년 1월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문의 기성실적 증가율이 전월에 비해 둔화됐으나, 공공부문의 증가율이 호조를 보임으로서 전년동월대비 10.9% 증가함.

☑ 2008년 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(7.4p) 개선됐으나, 지수는 여전히 80선에 못 미쳐 체감경기 상황은 아직 부진한 상황임.

☑ 아파트 매매시장이 1월에 이어 2월에도 상승세를 보이며, 상승폭이 확대됨. 2월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.23%, 0.19% 상승함.

☑ 2008년 1월 전국 아파트 거래량은 3만 6,722호로 전월 4만 441호 보다는 약 4,000호 가량 감소하였으나, 전년 동기간 거래량인 3만 7,529호의 97.8% 수준으로 거래량이 거의 회복됨.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 1월 건설경기 선행지표인 건설수주는 비주거용 건축수주가 작년에 이어 증가세를 이어갔음에도 불구하고, 주거용 건축수주가 다소 부진했고, 특히 토목수주가 공공 발주 및 민자사업 부진으로 급감함에 따라 전년동월비 11.4% 감소한 6조6,557억원을 기록함.

최근 건설수주 추이

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 12월	19,121.5	7,242.9	3,858.4	3,384.6	11,878.6	2,083.8	9,794.8	5,942.2	13,179.4	7,448.5	5,730.9
증감률	5.0	33.1	-2.5	128.2	-6.9	-41.2	6.2	-20.8	23.1	-4.0	94.6
2008년 1월	6,655.7	1,877.4	606.6	1,270.8	4,778.3	270.6	4,507.7	877.2	5,778.5	3,560.7	2,217.7
증감률	-11.4	1.0	-56.7	177.5	-15.4	-47.6	-12.2	-54.3	3.4	-2.3	13.9

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 토목수주가 공공부문의 발주 지연으로 매우 부진했으나, 건축수주가 주거용 수주의 호조에 힘입어 177.5% 증가함으로써 전체적으로는 전년동월비 1.0% 증가한 1조8,774억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 공공부문의 발주 지연으로 6,066억원을 기록하는데 그쳤는데, 수주금액이 2007년 1월 수주금액(1조4,014억원)의 절반에도 못 미칠 뿐만 아니라 1995년 1월 3,265억원을 기록한 이후 가장 낮은 수치를 기록함.
 - 공공 건축수주는 주거용 건축수주가 전년동월비 581.9% 급증한 1조309억원을 기록하며 호조세를 이어간데 힘입어 전년동월비 177.5% 급증함.
 - 공공 비주거용 건축수주는 전년동월비 21.8% 감소했지만, 이는 작년 1월

수주금액이 높았던 기저효과 때문으로 금액상으로는 2,399억원을 기록해 양호한 수준을 이어감.

- 한편, 민간부문은 민자사업 부진으로 토목수주가 급감하고, 건축수주도 주거용 수주가 부진하여 전체적으로는 전년동월비 15.4% 감소한 4조 7,783억원을 기록함.
- 작년 한 해 동안 민자사업 호조로 큰 폭(전년대비 46.4%)으로 증가했던 민간 토목수주는 연초 민간사업 부진으로 전년동월비 47.6% 감소한 2조706억원을 기록해 크게 위축됨.
- 민간 건축수주는 주거용 건축수주가 2조5,299억원을 기록하여 금액상으로는 양호한 모습을 보였으나, 작년 1월 수주가 높았던 기저효과가 반영되어 전년동월비 27.6% 감소함.
- 민간 비주거용 건축수주는 전년동월비 20.6% 증가한 1조9,778억원을 기록하여 국내 경기회복에 따른 증가세를 이어감.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 1월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문의 기성실적 증가율이 전월에 비해 둔화했으나, 공공부문의 증가율이 호조를 보임으로서 전년동월 대비 10.9% 증가함.
- 세부적으로 살펴보면 발주자별로는 우선 공공부문이 기성실적 증가율이 전월에 비해 호조를 보임으로써 전년동월대비 17.5% 증가했으나, 민간부문은 전년동월비 5.9% 증가해 작년 12월의 9.8% 보다는 증가율이 둔화됨.
- 공종별로는 건축부문이 전년동월비 7.0% 증가하여 작년 12월의 13.6%에 비해 증가율이 둔화된 반면, 토목부문(플랜트포함)이 19.5% 증가하여 호조를 보임.

- 한편, 건설기성과 함께 대표적인 건설경기 동행지표인 건설투자는 작년 4/4분기에 전년동기비 0.5% 감소(속보치)하여 2006년 4/4분기 이후 지속되던 증가세가 멈춤.
- 2007년 상반기에 확장된 회복세가 동년 3/4분기에는 급격히 회복세가 위축되고(3/4분기 0.9% 증가), 4/4분기 들어 감소세로 전환됨으로써 잠시 회복되던 건설투자 회복세가 다시 위축됨.
- 이에 따라 2006년 하반기 이후 지표상으로 회복세를 보인 건설투자가 과연 2006년 2/4분기에 저점을 형성하고 확장국면으로 진입한 것이 맞느냐는 논란이 발생 가능함.
- 2007년 상반기의 건설투자 회복세가 주로 공공부문의 예산 조기집행에 따른 토목투자의 증가에 기인했음을 감안할 때 건설투자가 저점을 찍고 확장국면으로 진입했다기보다는 잠시 소순환을 기록한 후 아직 수축국면을 지속하고 있는 것으로 볼 수도 있음.
- 올 해 상반기까지는 건설투자의 회복세 둔화가 이어지다가 하반기 이후 본격적인 회복세를 보일 것으로 전망됨.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

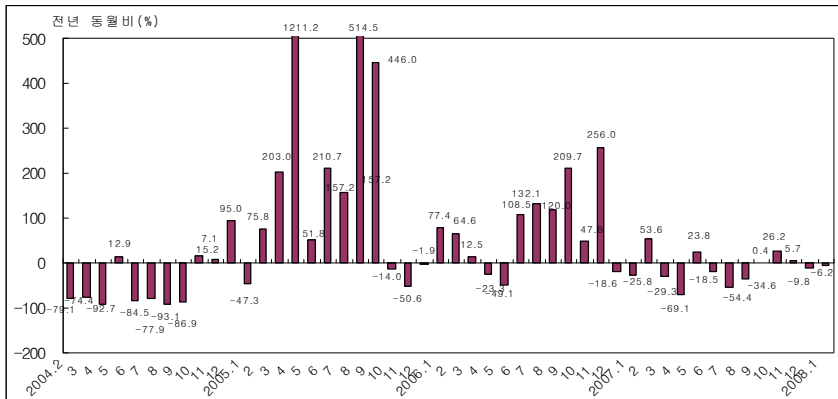
구 분	2004	2005	2006	2007	2008.1
건설기성(경상)	11.1	4.1	3.7	5.5	10.9
건설투자(불변)	1.1	-0.2	-0.4	1.6	-

자료: 통계청(2007 2008.1 건설기성은 잠정치), 한국은행(2007년 4/4분기 건설투자는 속보치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2008년 1월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 작년 기저효과와 분양가 상한제 회피를 사업 조기추진 여파로 전년동월비 33.7% 증가했으나, 재건축 수주의 침체가 작년보다 더욱 심화되어 전체적으로 전년동월비 6.2% 감소함.
- 재개발 수주는 4,962억원을 기록하여 예년에 비해 비교적 양호한 모습을 보였는데, 2007년 1월 재개발 수주가 부진했던 기저효과가 반영되어 전년 동월비 33.7%라는 높은 증가율을 기록함.
- 재개발 수주가 작년 하반기에 이어 올 해 들어서도 계속해 양호한 수치를 기록하고 있는 이유는 분양가 상한제 회피를 위한 조기 사업추진이 물량이 지속해 수주로 인식되고 있기 때문으로 판단됨.
- 반면, 작년 한 해 동안 재건축 관련 규제로 인해 침체가 지속되었던 재건축 수주는 1월 들어서도 전년동월비 71.1%나 감소한 639억원을 기록하여 작년보다 침체 수준이 더욱 심화됨.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



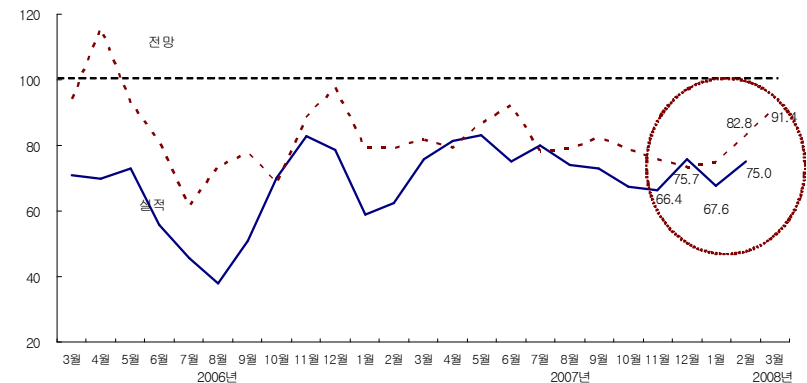
자료 : 한국건설산업연구원

- 당분간 재개발 수주는 분양가 상한제 회피를 위한 사업 조기추진 여파로 양호한 수준을 이어가겠지만, 재건축 수주는 단 기간 내 회복세로 돌아서기가 어려울 것으로 전망됨.

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(7.4p) 개선됐으나, 지수는 여전히 80선에 못 미쳐 체감경기 상황은 아직 부진한 상황임.
- 2월 경기실사지수는 전월대비 7.4p 상승한 75.0을 기록하였고, 3월 전망 지수도 91.4를 기록해 작년 6월 92.2를 기록한 이후 가장 높은 수치를 기록함.
- 이렇게 지수 자체가 소폭 개선된 것은 공사물량이 늘어나는 봄철이 가까워진 계절적 요인과 더불어 새 정부에 대한 기대감이 일부 반영된 것으로 판단됨.
- 그러나 2월 경기실사지수 자체는 여전히 기준선인 100에 훨씬 못 미칠 뿐만 아니라 작년 8월 이후 7개월 연속 80선을 밑돌고 있어 건설업체의 체감경기는 여전히 부진한 상황임.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체가 전월대비 14.8p 상승한 87.5를 기록하여 전체 지수 상승을 주도함.
- 대형업체가 큰 폭으로 상승한 것과 달리 중견업체, 중소기업체는 전월대비 소폭 상승(전월대비 3.4p씩 상승)에 그쳐 각각 79.3, 55.4를 기록함.
- 중소기업체는 지수 상승에도 불구하고 지수는 여전히 50대 중반에 불과해 중소기업체의 체감경기 침체 수준은 여전히 심각한 것으로 나타남.

■ 아파트 가격 변동(2월)과 거래 동향(1월)

- ▶ 개발호제지역(뉴타운, 경제자유구역 등) 아파트 가격은 상승세인 반면, 기타지역은 안정세
- 아파트 매매시장이 1월에 이어 2월에도 상승세를 보이며, 상승폭이 확대
 - 2월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.23%, 0.19% 상승
 - 수도권 아파트 매매가격 상승폭(0.39%)이 방학이사철, 도심재개발, 교통환경 개선 등으로 확대(전국 상승률의 약 2배 수준)
 - 평형대별로 살펴보면, 수도권을 중심으로 소형평형에서 매매가격 상승을 주도
 - 인천(0.65%), 군산(0.75%) 경제자유구역은 높은 상승률을 보인 반면, 대구의 아파트 매매가격 하락세는 지속
 - 아파트 전세가격은 겨울방학 이사기간(12월말~2월)을 맞아 전세공급자의 공급가격에 전세수요자가 빠르게 수용함으로서 전세가격 상승폭이 확대

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

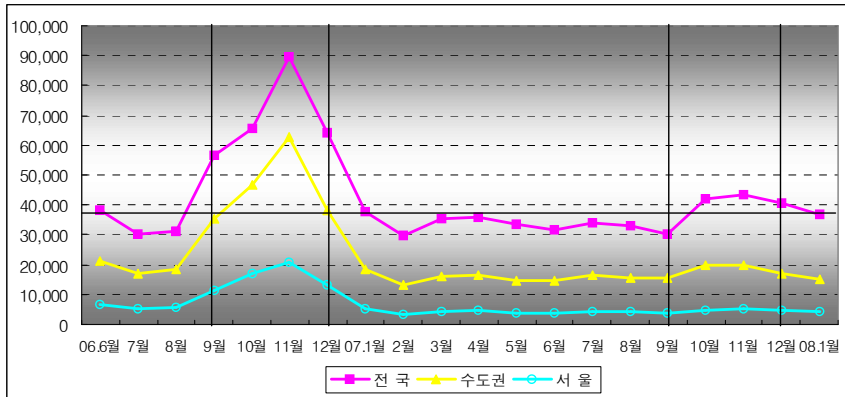
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 7월	8월	9월	10월	11월	12월	2007년 (누계)	2008년 1월	2월
전국	0.17	0.14	0.15	0.16	0.15	0.04	2.14	0.17	0.23
서울	0.30	0.21	0.22	0.26	0.32	0.14	3.57	0.48	0.54
경기도	0.23	0.20	0.24	0.17	0.11	-0.05	2.96	0.17	0.21
부산	0.07	0.01	0.12	0.12	0.06	0.11	0.68	0.18	0.15
대구	-0.40	-0.22	-0.22	-0.18	-0.26	-0.26	-3.07	-0.23	-0.19
인천	1.04	0.79	0.57	0.89	0.91	0.44	9.94	0.52	0.65
광주	-0.05	-0.03	0.02	0.11	-0.04	-0.01	-0.07	-0.04	0.09
대전	-0.27	-0.09	-0.11	-0.04	0.06	0.04	-2.07	-0.02	-0.01
울산	0.06	-0.09	-0.10	-0.10	-0.08	-0.18	2.38	-0.08	0.00

자료: 국민은행

- 2008년 1월 전국 아파트 거래량은 3만 6,722호로 전월 4만 441호 보다는 약 4,000호 가량 감소하였으나, 전년 동기간 거래량인 3만 7,529호의 97.8% 수준으로 거래량이 거의 회복

월별 지역별 아파트 거래량



자료: 건설교통부

- 자산평가지수 및 부동산구매계획 CSI 개선 등으로 앞으로도 경제지표에 큰 변화가 없다면 거래량은 전년수준을 유지할 수도 있을 것임.
 - 6개월 전과 비교하여 현재의 자산가치에 대한 소비자의 주관적 평가를 나타내는 자산평가지수는 2008년 1월 101.3(토지부문), 99.7(주택부문)로 전기 및 동기보다 소폭 상승
 - 또한, 향후 6개월 이내 부동산을 구입할 계획여부를 나타내는 부동산구매계획CSI도 2007년 4분기 13으로 전월보다 3P 상승

자산평가지수 및 부동산구매계획 CSI

	2005 1/4	2	3	4	2006 1/4	2	3	4	2007 1/4	2	3	4	2008 1월
토지 및 임야	100.9	101.4	99.0	99.1	102.6	100.0	99.5	102.0	99.0	100.7	102.3	101.0	101.3
주택 및 상가	94.7	97.7	95.2	96.9	98.7	96.0	96.3	102.3	99.7	98.6	98.9	99.3	99.7
부동산구매계획CSI	15	15	13	14	13	11	12	13	9	10	10	13	

자료 : 한국은행, 통계청

정책동향

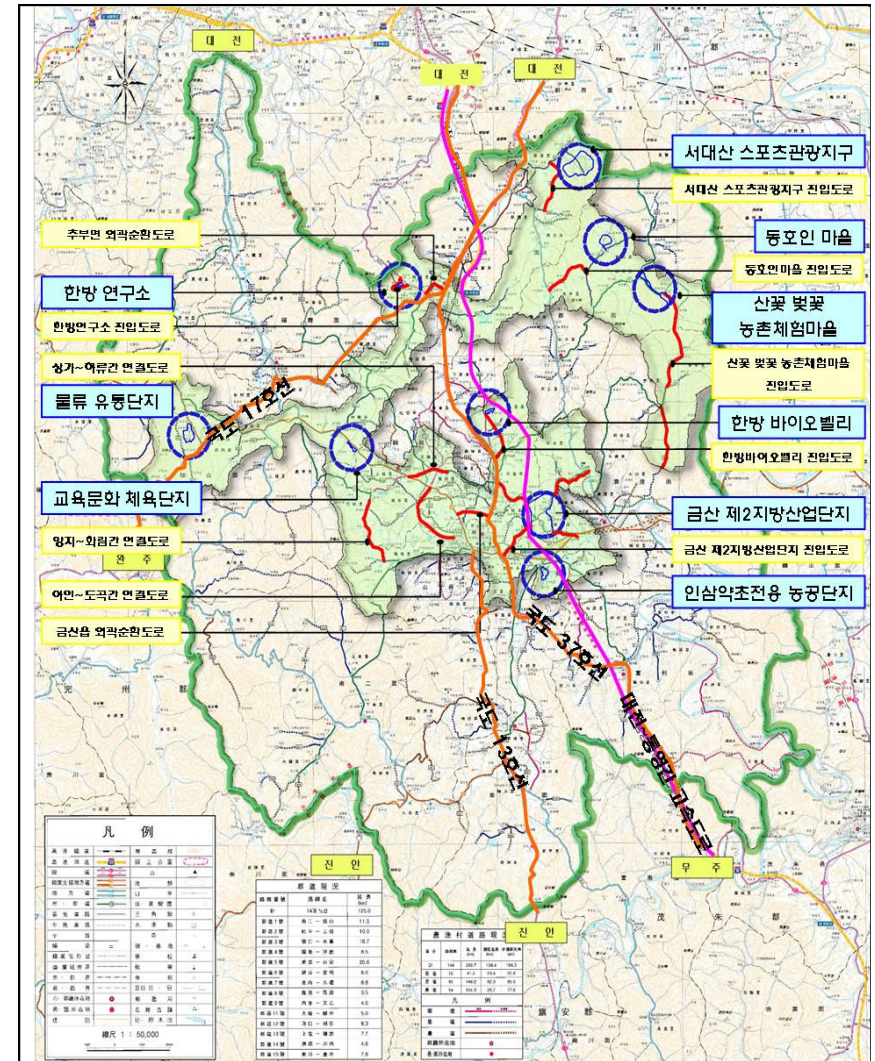
▶ 2월 20일 충남 금산군 개발촉진지구로 지정

- 금산 개발촉진지구는 인삼특화산업과 연계한 건강·관광·산업 육성 성장동력 기반 구축을 위해 승인
 - 금산 개발촉진지구 : 금산읍, 금성면 등 6개면 일원 142.63km², 20개 사업
- 금산 개발촉진지구는 2009~2013년까지 연차적으로 총 3,137억원을 투입하여 금산의 대표브랜드인 인삼, 약초 등 지역특화자원과 연계하여 건강과 관광 및 산업을 융화한 새로운 형태의 친환경적으로 개발
 - 금산군 중앙축을 따라 한방연구소, 인삼·약초 전용농공단지, 한방 바이오 벨리를 지역특화(한방)사업으로 개발하고,
 - 날로 증가하는 가족단위 레저, 체험관광 수요에 대비하고자 서대산스포츠 관광지구, 교육문화 체육단지, 산꽃·벚꽃 농촌 체험마을을 문화관광사업으로 추진하며,
 - 전국 1일 생활권의 도로망과 대도시 인근이라는 지리적 여건을 활용 금산 제2지방산업단지, 물류유통단지, 동호인 마을을 정주(생활) 환경개선 사업으로 조성
- 금산군 개발촉진지구의 위치 및 범위
 - 위치 : 금산군 금산읍외 6개면 32개리
 - 면적 : 142.63km²(충남도의 1.66%, 금산군의 24.8%)

금산군 개발촉진지구 개발계획

부문별사업		위 치	사업량	사업내용	사업비 (백만원)
계		개발사업 총면적	2,485,483㎡		313,720
		도로사업 총연장	27.6km		
1. 지역특화(한방)사업			148,968㎡		30,770
1-1	한방 연구소	추부면 마전리	24,559㎡	연구동, 약초시험장, 주차장, 휴게시설 등	15,250
1-2	인삼·약초 전용 농공단지	부리면 창평리	90,079㎡	공업용지, 지원시설, 저류지, 녹지(공원) 등	9,560
1-3	한방 바이오밸리	군북면 외부리	34,330㎡	약초공원, 거강교실, 주차장, 녹지 및 휴게시설 등	5,960
2. 문화관광사업			827,366㎡		48,270
2-1	서대산 스포츠 관광지구	추부면 성당리	625,028㎡	산악체육장, 체력로드, 골프장, 주차장, 녹지 등	29,700
2-2	교육·문화 체육단지	진산면 만악리	30,745㎡	교육·체육시설, 기숙사, 공연장, 수변공간, 녹지 등	5,570
2-3	산꽃·벚꽃 농촌 체험마을	군북면 산안리	171,593㎡	홍보관, 야외전시장, 주차장, 이벤트광장 등	13,000
3. 생활환경 개선사업			1,509,149㎡		170,860
3-1	금산 제2지방 산업단지	제원면 수당리	1,162,603㎡	공장용지, 주거용지, 공급시설, 공원(녹지) 등	120,510
3-2	물류유통단지	진산면 읍내리	200,584㎡	물류시설, 상류시설, 주차장, 녹지 등	29,160
3-3	동호인 마을	군북면 보광리	145,962㎡	전원주택지, 편의시설, 공원(녹지) 등	21,190
4. 기반시설 확충사업			27.6km		63,820
4-1	한방연구소 진입도로	추부면 마전리	1.3km	2차선(국비)	5,460
4-2	한방바이오밸리 진입도로	군북면 외부리	1.9km	2차선(국비)	3,230
4-3	서대산스포츠관광지구진입도로	추부면 성당리	2.2km	2차선(국비)	3,740
4-4	산꽃·벚꽃 농촌마을 진입도로	제원면 신안리 ~ 군북면 산안리	4.1km	2차선(국비)	6,970
4-5	금산 제2지방산업단지진입도로	군북면 내부리 ~ 제원면 명암리 금산을 신대리 ~ 제원면 구덕리	6.6km	2차선(B=15m)(국비)	21,120
4-6	동호인마을 진입도로	군북면 보광리 조정리	2.1km	2차선(국비)	3,570
4-7	추부면 외곽순환도로	추부면 마전리	1.2km	2차선(B=15m)(국비)	3,840
4-8	금산을 외곽순환도로	금성면 양전리	1.3km	2차선(B=15m)(국비)	4,160
4-9	양지 ~ 화림간 연결도로	금산을 양지리 ~ 금성면 화림리	2.7km	2차선(지방비)	4,590
4-10	아인 ~ 도곡간 연결도로	금산을 아인리 ~ 금성면 도곡리	2.5km	2차선(지방비)	4,250
4-11	상가 ~ 하류간 연결도로	금성면 상가리 ~ 금성면 하류리	1.7km	2차선(지방비)	2,890

금산 개발촉진지구 개발계획도



▶ 「공동주택 건설공사비지수」 전년 9월1일보다 2.16% 상향조정

- 표준적인 주택건설 공사에 소요되는 자재비 및 인건비 등을 분석한 결과, 3월1일 기준의 「공동주택 건설공사비 지수('07.9.1=1)」가 1.0216으로 상승
 - 기본형건축비는 물가변동 등을 고려하여 6개월마다 산정하는 「공동주택 건설공사비지수」에 연동 조정(분양가격 산정 등에 관한 규칙 제7조)

※ 분양가상한액 = 택지비 + 기본형건축비* + 건축비 가산비
 * 기본형건축비 : 첫 고시('07.9.1)한 기본형건축비 × 공사비 지수

- 금년 3월 1일 이후 입주자모집공고 승인신청을 하는 공동주택에 적용되는 기본형건축비는 지상층 1,078천원/㎡에서 1,101천원/㎡로 지하층 620천원/㎡은 633천원/㎡ 상승(11~20층, 전용 60~85㎡이하 벽식구조 주택 기준)
- 이를 토대로 대표적인 주택사업(전용 85㎡, 공급면적 112㎡)의 건축비(지상층+지하층)를 산정해 보면 세대당 약 313만원이 상승하며, 공급면적환산㎡당약 2.8만원/㎡이 상승