

월간 건설경기 동향

2008 4

- ☑ 2008년 2월 건설경기 선행지표인 건설수주는 전년 동월대비 5.0% 감소함으로써 급증세(전년 동기비 29.5% 증가)를 보였던 작년 4/4분기와 달리 2008년 들어 지난 1월(전년 동월대비 11.4% 감소)에 이어 감소세를 지속하고 있음.
- ☑ 2008년 2월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 소폭 하락(-0.4%)한 반면 민간공사는 전년 동월대비 2.4% 증가하여 전체적으로 전년 동월대비 3.5% 증가함.
- ☑ 2008년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 큰 폭(16.8p)으로 하락한 58.2를 기록하여 건설업체의 체감경기 침체 수준이 급속히 악화됨. 이는 최근 건설 자재비 급등 및 수급 불안, 미분양 증가 등의 영향으로 건설업체의 체감경기가 급속히 악화된 때문으로 판단됨.
- ☑ 최근의 아파트 매매가격 상승세는 중소형 평형, 서울 북부를 중심으로 상승하면서 점차 경기 북부로 확산되는 양상임.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 2월 국내 건설수주는 공공부문이 토목수주의 부진에도 불구하고 건축수주의 호조로 전년 동월대비 5.1% 증가를 기록한 반면, 민간부문이 토목수주의 작년 기저효과로 인한 급증에도 불구하고 건축수주 부진으로 전년 동월대비 9.3% 감소함으로써 전체적으로 전년 동월대비 5.0% 감소한 6조 9,776억원을 기록함.
- 지난 1월 전년 동월대비 11.4% 감소하였던 국내 건설수주는 2월 들어서도 전년 동월대비 5.0% 감소함으로써 급증세(전년 동기비 29.5% 증가)를 보였던 작년 4/4분기와 달리 2008년 들어 감소세를 보이고 있음.

2008년 1, 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	합계	토목	건축	합계				
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
2008년 2월	6,977.6	2,299.8	1,406.2	893.7	4,677.7	494.5	4,183.2	1,900.7	5,076.8	3,443.4	1,633.5
증감률	-5.0	5.1	-10.7	45.8	-9.3	94.8	-14.7	4.0	-8.0	1.4	-23.0
2008 1월~2월	13,633.2	4,177.2	2,012.8	2,164.4	9,456.0	765.2	8,690.9	2,777.9	10,855.3	7,004.1	3,851.2
증감률	-8.2	3.2	-32.4	102.1	-12.5	-0.7	-13.4	-25.9	-2.3	-0.5	-5.3

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 토목수주가 부진했으나, 건축수주가 호조(전년 동월대비 45.8% 증가)를 보임으로써 전년 동월대비 5.1% 증가한 2조 2,998억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 공공부문의 발주지연으로 전년 동월비 10.7% 감소한 1조

4,062억원을 기록, 부진한 모습을 보였으나 전월(-56.7%)보다는 감소폭이 완화된.

- 공공 건축수주는 작년에 호조를 보였던 주거용 건축수주가 전년 동월대비 66.5% 증가하여 호조세를 이어갔고, 비주거용 건축수주도 전년 동월대비 21.3% 증가하는 양호한 모습을 보임으로써 전체적으로 전년 동월대비 45.8% 증가한 8,937억원을 기록함.
- 민간부문 수주액은 토목수주가 작년 기저효과로 급증했으나, 건축수주가 부진하여 전년 동월대비 9.3% 감소한 4조 6,777억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 평년 수준인 4,945억원을 기록했으나, 2007년 2월 수주액이 낮은 기저효과와 영향으로 전년 동월대비 94.8% 증가함.
- 민간 주거용 건축수주는 2조 8,897억원을 기록하여 비교적 양호한 모습을 보였으나, 2007년 2월 수주가 높았던 기저효과가 반영되어 전년 동월대비 5.7% 하락함.
- 민간 비주거용 건축수주는 전년 동월대비 29.8% 하락한 1조 2,935억원을 기록함으로써 작년 9월 이후 이어진 5개월 동안의 증가세가 멈추며 부진한 모습을 보임.
- 2008년 1월부터 2월까지의 건설수주액은 전년 동기보다 8.2% 하락한 13조 6,332억원 기록, 민간부문의 수주실적 작년보다 크게 감소(전년 동기대비 12.5%인 1조 3,521억원 감소)
- 공공부문의 건설 수주액의 경우 토목수주가 비록 전년 동기 보다 32.4% 하락하였으나 건축수주가 102.1% 증가함으로 인해서 전년 동기와 비슷한 수준(4조 469억원)인 4조 1,172억원을 기록함.
- 반면 민간부문의 수주액은 전년 동기보다 1조 3,521억원 감소한 9조 4,560억원으로, 2008년 이후 건설업체의 민간수주실적이 작년보다 부진함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 2월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 소폭 하락(-0.4%)한 반면 민간공사는 전년 동월대비 2.4% 증가하여 전체적으로 전년 동월대비 3.5% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 공공부문 기성실적 증가율은 지난 2007년 10월 이후 처음으로 감소세로 돌아 섰으나 전년 동월대비 0.4% 감소하여 감소폭이 크지 않았고, 민간부문의 전년 동월비 증가율이 2.4% 증가함으로 전체적으로는 증가세를 유지함.
- 공종별로는 건축부문과 토목부문(플랜트포함)이 각각 전년 동월대비 3.0%, 4.4% 증가함.
- 최근 발표된 한국은행의 2007년 국민계정 잠정치에 의하면 건설투자는 3/4분기 전년 동기대비 0.1% 감소하였고, 4/4분기에도 0.4% 상승에 그쳐 2006년 4/4분기 이후 지속되던 건설투자 증가세가 2007년 하반기 들어 크게 위축됨.
- 공공부문의 예산 조기집행에 따른 토목투자의 증가에 기인하여 2007년 상반기 증가했던 건설투자는 2007년 하반기에 토목투자의 감소와 주택투자의 감소로 다시 둔화되었음.
- 올 해 상반기까지 건설투자는 부진한 모습을 이어가다가, 하반기 이후 회복세를 보일 것으로 전망됨.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

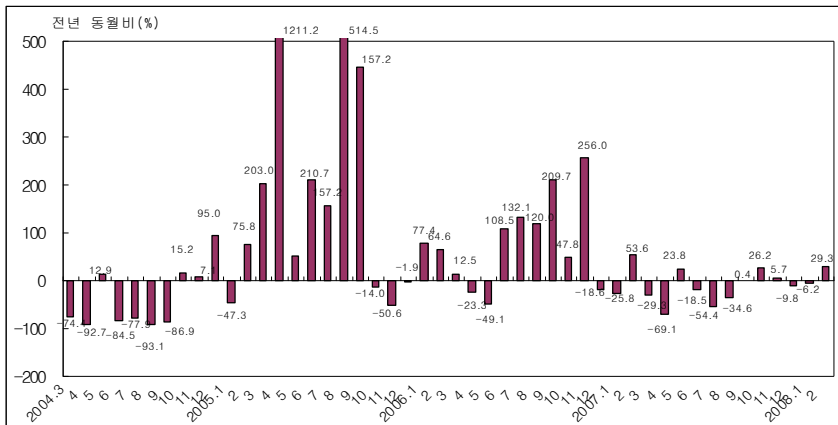
구 분	2005	2006	2007	1/4	2/4	3/4	4/4	2008.1	2008.2
건설기성(경상)	4.1	3.7	5.5	6.5	5.2	3.4	6.8	10.8	3.5
건설투자(불변)	-0.2	-0.1	1.2	3.7	1.6	-0.1	0.4	-	-

자료: 통계청(2007 2008.1~2 건설기성은 잠정치), 한국은행(2007년 4/4분기 건설투자 잠정치)

■ 재건축재개발 수주 동향

- 2007년 2월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주의 침체가 더욱 심화된 반면, 재개발 수주가 크게 증가하여 전년 동월대비 29.3% 증가한 1조 3,621억원을 기록함.
- 재건축 수주는 관련 규제로 침체가 지속되어 전년 동월비 88.5% 감소한 1,561억원을 기록했는데, 이는 2004년 4월(214억원) 이후 월간 수주액으로 는 가장 작은 금액임.
- 반면 재개발 수주는 전년 동월대비 46.8% 증가한 1조 3,465억원을 기록했으며, 증가액으로 보면 2007년 5월(6,556억원) 이후 가장 큰 규모인 4,290억원이 증가함.
- 지난 2007년 11월 이후 지속되고 있는 재개발 수주의 증가는 분양가 상한제 회피를 위한 조기 사업추진 물량이 반영된 것으로 판단됨.

재건축재개발 수주 금액 증감률 추이

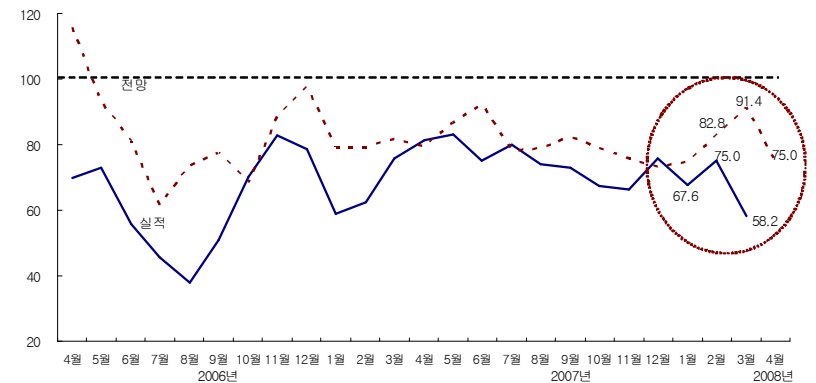


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 큰 폭(16.8p)으로 하락한 58.2를 기록하여 건설업체의 체감경기 침체 수준이 급속히 악화됨.
- 지난 2월에 전월대비 지수가 7.4p 상승한지 한달만에 다시 지수가 큰 폭(16.8p)으로 하락함.
- 이로써 지수가 58.2를 기록해 작년 1월 1.11 대책 발표 영향으로 지수가 급락(전월비 19.8p 하락)해 58.9를 기록한 수준으로 다시 하락함.
- 통상 봄철에는 체감경기 지수가 상승함에도 불구하고 지수가 큰 폭으로 하락했는데, 이는 최근 건설 자재비 급등, 수급 불안, 미분양 증가 등의 영향으로 건설업체의 체감경기가 급속히 악화된 때문으로 판단됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형, 중견, 중소 업체의 체감경기 지수가 모두 하락한 가운데, 특히 대형업체의 지수 하락 폭이 컸음.
- 대형, 중견, 중소 업체의 지수가 각각 전월대비 31.9p, 4.3p, 13.2p씩 하락한 55.6, 75.0, 42.2를 기록하여, 업체 규모에 관계 없이 체감경기 침체수준

이 모두 악화됨.

- 특히 대형업체의 지수가 전월대비 31.9p나 하락한 55.6을 기록하여 체감경기 지수 하락을 주도했는데, 그동안 중견, 중소 업체에 비해 상대적으로 양호했던 대형 업체의 체감경기마저 자재비 급등, 수급 불안 등의 영향으로 급격히 악화되었음을 의미함(대형업체의 자재수급/비용 지수가 중견/중소업체에 비해 상대적으로 더욱 많이 악화, 조사결과 6page 참조).
- 중소기업의 경우는 지수가 42.2를 기록해 다시 50선이 무너졌는데, 이는 2006년 8월 31.4를 기록한 이후 가장 낮은 수치여서 중소기업의 체감경기 침체 수준이 매우 심각함.

■ 아파트 가격 변동(3월)과 거래 동향(2월)

▶ 서울 북부의 상승세가 경기도 북부 인근으로 확산되는 추세

- 아파트 매매시장이 2008년 3개월 연속 상승세를 보이며, 상승폭이 확대
 - 3월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.61%, 0.50% 상승
 - 수도권 아파트 매매가격 상승폭(1.02%)이 도심재개발, 교통환경 개선, 전세수요의 매매전환 등으로 확대(전국 상승률의 약 2배 수준)
 - 경기북부지역인 의정부(2.68), 동두천(1.79), 구리(1.66), 양주(1.87) 인근으로 상승세가 확산
 - 경기 북부지역의 아파트 매매가격 상승세는 서울 북부지역의 가격상승과 매물부족으로 인하여 경기 북부지역으로 수요이동과 미군기지 이전 등의 개발호재와 맞물려 상승된 것으로 추정
 - 평형대별로 살펴보면, 수도권을 중심으로 소형평형이 매매가격 상승을 주도
 - 기타지역은 인천(1.16%), 군산(1.63%) 경제자유구역은 높은 상승률을 보인 반면, 대구의 아파트 매매가격 하락세는 지속

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

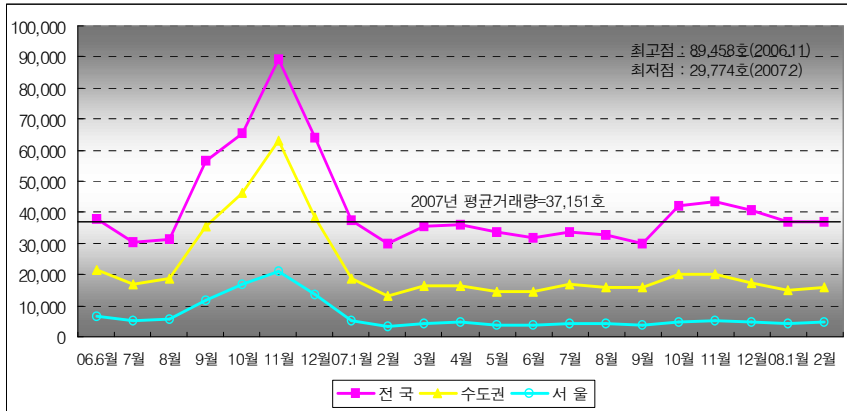
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 8월	9월	10월	11월	12월	2008년 1월	2월	3월	1~3월 (누계)
전국	0.14	0.15	0.16	0.15	0.04	0.17	0.23	0.61	1.02
서울	0.21	0.22	0.26	0.32	0.14	0.48	0.54	1.38	2.42
경기도	0.20	0.24	0.17	0.11	-0.05	0.17	0.21	0.72	1.10
부산	0.01	0.12	0.12	0.06	0.11	0.18	0.15	0.49	0.82
대구	-0.22	-0.22	-0.18	-0.26	-0.26	-0.23	-0.19	-0.11	-0.53
인천	0.79	0.57	0.89	0.91	0.44	0.52	0.65	1.16	2.35
광주	-0.03	0.02	0.11	-0.04	-0.01	-0.04	0.09	0.14	0.19
대전	-0.09	-0.11	-0.04	0.06	0.04	-0.02	-0.01	0.13	0.11
울산	-0.09	-0.10	-0.10	-0.08	-0.18	-0.08	0.00	-0.02	-0.10

자료 : 국민은행

- 2008년 2월 전국 아파트 거래량은 3만 6,833호로 전월 3만 6,722호 보다는 약 100호 가량 증가, 전년 동기간 거래량인 2만 9,774호보다 23.7% 증가
- 거래량의 대부분이 85㎡이하의 중소형평형 아파트임.

월별 지역별 아파트 거래량



자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(3월) 및 계획(4월)

- 전국 공동주택 3월 분양실적은 2만 8,104호로 전월 7,986호에 비해 251.9%가 증가하였으며, 동월 1만 4,863호에 비해서는 89.1% 증가
- 지역별로는 수도권이 지난해에 비해 53.5%가 증가하였으며, 지방은 112.6%가 증가
- 분양주택의 지역별 비중을 보면 수도권에서 분양물량의 32.3%, 지방은 67.7%를 차지.
- 지방에 미분양물량이 많은 상황에서 여전히 분양물량의 약 70%가 지방에 배정됨에 따라 지방의 미분양상황은 더욱더 악화될 것으로 전망됨.

공동주택 분양실적

구 분		3월		1/4분기 누계	
		'08년	'07년	'08년	'07년
합 계		28,104	14,863	71,964	33,365
수도권	소계	9,085	5,918	35,166	16,473
	서울	2,076	2,078	2,480	4,664
	인천	787	485	,1847	1,725
	경기	6,222	3,355	27,839	10,084
비수도권		19,019	8,945	28,641	16,892

자료 : 국토해양부

- 4월 전국 분양계획은 3만 3,385호에 이를 것으로 조사됨.
- 수도권에는 전월의 2배 수준의 물량이 예정되어 있으며, 지방에는 전월보다 적은 수준에서 분양될 예정

공동주택 분양계획

구 분		합계	분양	임대	조합
합 계		33,385	17,696	9,301	6,388
수도권	소 계	18,868	8,557	4,674	5,637
	서 울	4,118	493	1,335	2,290
	인 천	138	138	-	
	경 기	14,612	7,936	3,339	3,347
비수도권		14,517	9,139	4,627	751

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음.

자료 : 국토해양부

건설경기동향 및 전망 TFT

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