

건설 수주 오랜만에 큰 폭 증가, 주택 건설 작년 수준 넘어설 듯

2001년 9월 중 산업 생산은 추석 특수, 강우일수 감소 등의 영향으로 전반적인 호조를 보여 전년 동월 대비 5.1% 증가하였고 출하도 4.4% 증가하였다. 생산은 그 동안 감소세를 지속했던 반도체의 증가와 음식료품, 비금속광물 등의 증가로 6월 이후의 감소세에서 처음으로 벗어났다. 그 결과 제조업 평균 가동률도 74.9%로 지난 달에 비해 1.7% 포인트 증가하였다.

현재의 경기를 나타내는 동행 지수 순환 변동치도 96.6을 기록하며 전월에 비해 0.4 포인트 높아져 경기가 전반적으로 호조를 띠었다. 그러나 9월의 실물 경기 호조에 대해 일시적인 현상으로 보는 견해가 지배적이다. 미국의 테러 위험 가중 및 테러 전쟁의 장기화 가능성, 아르헨티나의 국가 부도 위기 등 대외 여건이 더욱 악화될 우려가 크므로 대외 의존도가 높은 우리나라도 수출이 계속 부진하게 될 것으로 예상되기 때문이다.

건설 투자, 소폭이나마 증가세 유지할 듯

한편, 금년 들어 1/4분기 1.4% 증가, 2/4분기 0.9% 증가로 비교적 양호한 실적을 보이고 있는 건설 투자는 앞으로도 정부의 경기 부양 정책과 민간의 주택 건설 증가에 힘입어 꾸준한 증가세를 보일 것으로 전망된다.

9월의 건설 수주는 8월에 큰 감소를 보였던 민간 부문의 회복으로 크게 증가한 것으로 나타났다. 통계청의 9월 중 산업 활동 동향에 의하면, 건설 수주는 민간 부문이 전년 동월 대비 무려 267.2% 증가하면서 전체적으로 63.7% 증가라는 경이적인 증가율을 기록했다. 공공과 민간 부문 모두 주택, 기계 설치, 사무실의 발주액이 급증한 것으로 나타났다. 또한 건설 기성액도 건축 공사의 주거용 건축의 호조에 힘입어 8월과 9월에 계속 증가세를 보이고 있어 금년 하반기의 건설 경기 전망을 밝게 하고 있다.

아파트 가격 하락세, 내년 이사철까지 조정기

올 4월 이후 지속적인 상승세를 보이던 아파트 매매 가격이 10월 들어 1% 미만 상승에 그치면서 하락의 조짐을 보이기 시작하였다. 그 동안 강세를 보이던 20평형대 아파트 매매 가격도 약세를 보이기 시작했고, 대형 아파트 가격의 하락세는 계속됐다. 전세 가격 역시 안정세를 보이면서 1% 정도의 약보합세를 보였다.

아파트 가격은 계절적인 비수기의 돌입, 소형 의무 비율 확정에

따른 재건축 사업의 위축 등이 맞물리면서 조정기에 돌입한 것으로 판단된다. 높은 가격 상승세로 인해 예년보다 이사철이 빨라진 데다가 미국의 아프가니스탄 보복 전쟁이 장기화되고 있어 이에 따른 국내 경기의 전망이 불투명해지자 소비 심리가 위축되고 있기 때문이다. 따라서 내년도 이사철을 맞기까지 당분간 아파트 가격은 조정기를 겪을 것으로 예상된다.

다세대·다가구 건설 급속 확산

1 9월까지의 주택 건설 실적(누계)을 보면 총 33만 1,600호에 이르며 전년 동기 대비 10.2% 증가한 물량이다. 11 12월에 정부의 국민 임대 주택 건설이 대량으로 쏟아져 나올 전망이어서 올해 주택 건설 실적은 작년 수준을 다소 초과할 것으로 보인다. 그러나 이러한 주택 건설 실적에는 다가구·다세대 주택 건설이 상당 부분 큰 기여를 하고 있다. 재건축 사업의 소형 의무 비율 확정, 용적률 규제 등으로 서울시내 추가적인 주택 공급이 어려워지자, 단독 주택지 내 다가구·다세대 건설이 급속하게 확산되고 있다. 특히 서울과 인천에서 이러한 현상이 두드러지고 있는데, 서울시는 9월 말 현재 전체 주택 건설 실적 8만 9,164호(세대 수 기준) 중 66%가 다가구·다세대 주택으로 건설되고 있다.

올해 소형 주택에 대한 수요가 급증하면서 이러한 다가구·다세

부동산 관련 지표 동향

(단위 : 천호, 천명, %)

구 분	수도권 아파트			주택 건설 실적		미분양 호수	
	매매가 상승률	전세가 상승률	전세 매매 비율	호수	증감률	호수	증감률
1998년	-22.2	-28.2	42.0	306.0	-48.7	102.7	15.6
1999년	7.6	27.5	48.7	404.7	32.2	70.9	-31.0
2000년	0.7	11.5	56.2	433.5	7.1	58.6	-17.4
2001년 1/4분기	0.8	4.0	57.5	59.1	-23.0	53.3	-12.8
2/4분기	2.3	4.5	59.6	124.6	25.0	45.2	-15.1
3/4분기	5.7	7.8	60.7	149.9	20.4	37.2	-17.7
10월	0.4	1.1	61.1				
2001년 1 10월(9) (누계)	9.5	18.4	59.2	331.6	10.2	37.2	-

주 : 1) 매매가, 전세가 상승률은 전월(년) 대비이며, 전세 매매 비율은 기간 평균 수치임.
분기 자료는 전분기 대비 증감률임.

2) 주택 건설 실적 증감률은 전년 동기 대비임.

3) 미분양 주택의 분기 자료는 분기 말 기준이며 증감률은 전월(분기) 대비임.

자료 : 건설교통부, 한국건설산업연구원, R114.

인력 수급 불균형·자재 가격 불안정 지속, 중소·지방 업체는 여전히 어려워

대 주택 공급이 늘어나고 있는데, 특히 내년 상반기부터 다세대 주택에 대한 주차장 설치 기준 등이 강화될 예정이어서 올해 안으로 건축 허가를 받으려는 수요가 더욱 늘고 있기 때문인 것으로 해석된다. 다가구·다세대 주택 붐과 함께 서울 시내에서는 주상 복합 아파트와 주거용 오피스텔의 건축도 활기를 띠고 있다. 지난 10월 31일 발표된 서울시 주거용 오피스텔에 대한 용적률 하향 조정이 내년 상반기에 시행될 예정이어서 올 연말까지 이들의 건축 허가 활기는 지속될 전망이다.

실적 BSI 6개월 만에 90 넘어, 체감 경기 다소 호전

10월의 건설업 기업 경기 실사 지수는 91.5를 기록하여 여전히 100 이하를 기록하고 있으나 확대 조사가 실시된 5월 이후 100에 가장 근접한 수치를 기록하였다. 이는 전월보다 경기가 나쁘다고 응답한 업체가 계속적으로 줄어들고 있음을 의미한다.

이번 조사에서 특이한 점은 실적 지수(91.5)가 전망 지수(89.7)보다 높게 조사되었다는 것이다. 미국 테러 사건이 발생한 9월 이후 경기 전반에 대한 불안감의 확산으로 건설 경기에 대한 우려감이 많이 작용하고 있으나, 아직까지는 건설업체에게 현실로 다가오고 있지는 않은 것으로 풀이된다.

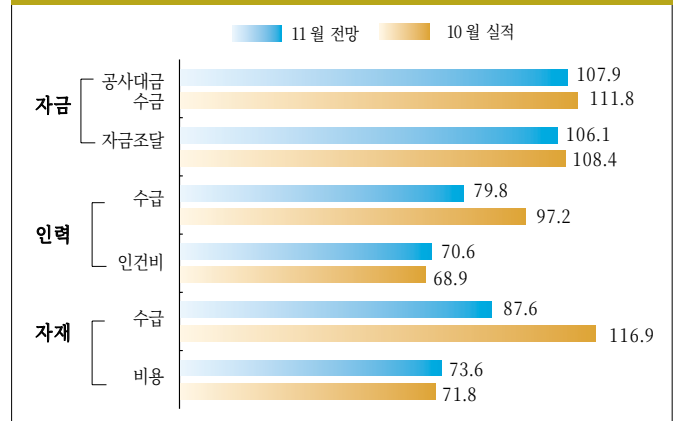
공사 물량은 여전히 대형 업체를 위주로 물량이 공급되고 있는 것으로 나타났다. 전월에 비해 물량 공급 상황이 악화되었다고 보는 업체는 줄었지만 전체적으로는 여전히 체감 경기가 낮은 상태인 것으로 조사되었다.

대형 업체의 경우 상승세를 보이던 주택 부문(111.8)을 비롯

2001년 10월 공사 물량 BSI

구분	종합	가중치	대형	중견	중소	서울	지방
토목	실적	79.8	86.6	105.9	85.0	68.4	87.8
	전망	76.6	84.3	106.3	88.8	57.3	83.6
주택	실적	93.7	97.3	111.8	100.0	79.6	106.8
	전망	87.4	91.2	105.9	93.1	74.1	95.9
비주택	실적	83.2	87.6	100.0	82.6	79.7	94.4
	전망	75.5	80.3	94.1	78.3	68.1	81.9

2001년 10월 자금 조달·인력·자재 BSI



하여 토목(105.9)과 비주택 부문(100.0)에서도 100 이상을 기록하였다. 이는 주택 부문에서만 상승세를 보이던 물량 공급이 전 부문으로 확대되고 있기 때문인 것으로 보인다. 또한 중견 업체의 경우도 주택 부문에서 처음으로 100을 기록하였다. 그러나 중소 업체와 지방 업체를 비롯하여 전반적인 지수가 100을 밑돌고 있어 건설 경기가 회복세로 들어섰다고 단정하기는 어려울 것으로 보인다.

자금·인력·자재 BSI를 살펴보면, 자금은 여전히 원활한 것으로 조사되었으나 인력 부문과 자재 비용 측면에서는 여전히 어려움이 지속되는 것으로 나타났다. 인력 부문은 수급(97.2)과 비용(68.9)이 모두 어려운 것으로 조사되었다. 특히 인력 수급의 경우 8월 이후 계속적으로 수급이 원활하지 못한 것으로 조사되고 있는데, 젊은 기능 인력의 부족, 서울과 지방, 대형 업체와 중소 업체간의 수급 불균형이 원인인 것으로 분석된다. 자재 부문의 경우에는 조달(116.9)에는 어려움이 없으나, 시멘트와 레미콘 등 일부 자재 가격의 불안정이 업체들의 체감 경기를 낮추는 원인으로 작용하고 있다. CJ

건설 경기 동향팀 · CERIK

경기 종합 BSI 추이

