

3/4분기 건설 투자의 GDP 성장 기여율 높아, 건설 수주 누계치 플러스 증가율로

금년 3/4분기 중 국내 경제(GDP : 실질 국내총생산)는 설비 투자와 수출 부진으로 전년 동기 대비 1.8% 증가하였으며, 1/4 3/4분기 누계로는 2.7% 증가하였다. 싱가포르, 대만, 일본 등의 마이너스 성장에 비해서는 양호한 실적이다. 그러나 수출이 계속 감소하며 세계 경제 회복의 불확실성으로 수출신용장 내도액도 감소하고 있어 미래를 낙관하기에는 어려운 상황이 계속 되고 있다. 3/4분기 GDP 성장 기여율이 높은 분야는 건설 투자와 민간 소비 분야로 건설 투자는 전년 동기 대비 8.3%, 민간 소비는 3.4% 증가하였다. 특히 건설 투자는 아파트 등 건물 건설이 13.2% 증가하고 항만 시설, 전력 시설, 월드컵 경기장 시설 등 토목 및 기타 건설이 4.5% 증가하였다. 건설 투자가 1/4 3/4분기 동안 3.7%의 증가율을 기록하고 토목 및 기타 건설 투자가 1999년 4/4분기 이후 지속된 감소세를 벗어나 3/4분기에 4.5% 증가로 돌아선 것은 두 차례 추경 예산 편성 등 정부의 적극적인 경기 부양 정책에 따른 정책 효과 때문인 것으로 판단된다.

그리고 2001년 10월 중 산업 생산은 생산과 설비 투자의 감소폭이 둔화되고 소비는 계속 증가세를 보이는 것으로 나타났다. 현재 경기를 나타내는 동행 지수 순환 변동치도 전월에 비해 0.3 포인트 상승한 96.7을 기록, 경기의 지표는 비교적 양호한 것으로 보인다.

건설 수주 누계치 플러스 증가율로 반전

한편 10월 건설 수주는 전년 동월 대비 29.7% 증가하여 9월의 47.9%의 증가율보다는 낮아졌으나 계속 높은 증가세를

이어가고 있다. 그 결과 1 10월까지의 누계는 48조 5,415억 원으로 전년 동기 대비 2.2% 증가해 금년들어 누계로는 처음으로 플러스 증가율을 기록했다. 발주자별로 보면, 공공 부문은 토목과 주거용 건축의 발주 증가로 전년 동월 대비 54.6% 증가하였으며 누계로는 8.1%의 증가율을 기록했다. 그리고 민간 부문은 토목과 비주거용 건축의 발주가 26 29% 이상 증가하였으나 주거용 건축 부문이 9월 41.4% 증가에서 2.4%로 급감하면서 전년 동월 대비 11.8% 증가에 그쳐 누계로는 1.2% 감소에 머물고 있다. 공종별로 보면, 토목 부문은 전년 동월 대비 69.2% 증가, 누계로는 0.6% 증가하였으며 건축 부문은 14.4% 증가, 누계로는 3.0%의 증가율을 보이고 있다.

서울 강북 지역 전세 및 매매 가격 하락

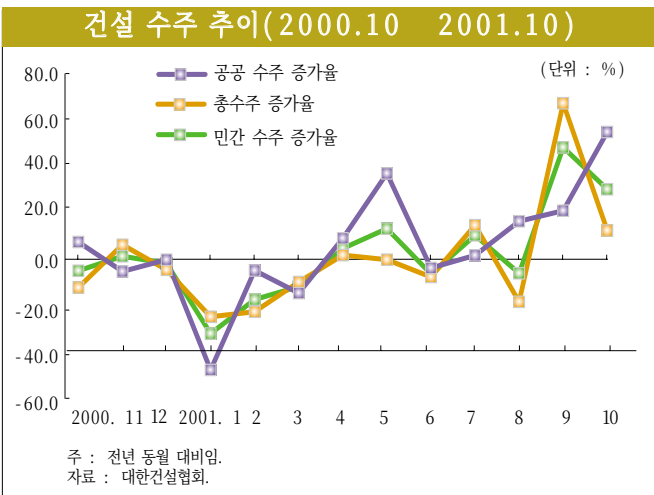
10월 이후 1% 미만의 상승에 그치던 수도권 아파트의 매매 가격과 전세 가격은 여전히 약보합세를 유지하고 있다. 그러나 올해 최대 입주 물량인 1만여 세대의 입주가 11월부터 시작되면서 입주 물량이 몰려 있는 강북, 노원, 도봉 지역의 전세 가격이 마이너스로 돌아섰다. 이들 지역의 매매 가격 역시 노원구는 0.2% 하락하였고 나머지 지역도 1% 수준의 약보합세에 그쳤다. 강남 지역에서도 서초(-3.0%), 송파(-1.0%) 지역의 20평 이하의 아파트 전세 가격이 약세를 보였으며 올해 최고치를 기록하던 신도시 지역의 전세 가격도 약보합세를 보이

부동산 관련 지표 동향

(단위 : 천호, 천명, %)

구 분	수도권 아파트			주택 건설 실적		미분양 호수	
	매매가 상승률	전세가 상승률	전세 매매 비율	호수	전년 동기 대비 증감률	호수	전월 대비 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	148.0	20.4	37.2	-17.7
10월	0.4	1.1	61.1	50.1	24.3	36.9	-0.8
11월	0.4	0.8	61.3				
2001년 1 11월(10) (누계)	9.5	18.4	59.2	381.7	11.9	36.9	-

주 : 매매가, 전세가 상승률은 전월(년) 대비이며, 전세 매매 비율은 기간 평균 수치임 ; 분기 자료는 전분기 대비 증감률임.
자료 : 건설교통부, 한국건설산업연구원, R114.



BSI 가중치 103.8로 체감 경기 호전, 일감 양극화 현상 극명해

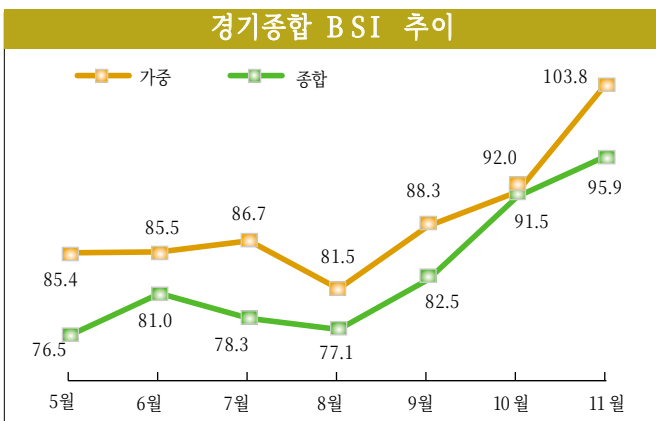
는 가운데 20 평 이하의 소형 아파트는 0.9% 하락하였다. 한편, 강서구는 11월부터 본격적인 이주가 시작되고 있는 화곡1지구의 재건축 아파트로 인해 전세 가격과 매매 가격이 각각 월 1.3%, 0.7%의 높은 상승률을 보였다. 재건축 대상 아파트들은 소형 의무 비율의 확정에 따라 가격 하락이 예상되었지만 소형 의무 비율에 무관한 저밀도 지구나 300가구 미만의 소형 단지, 건축 심의를 완료한 단지들을 중심으로 강세를 보였다.

신규 분양 시장의 수익률 지역별·평형별 격차 커

기존 아파트 가격의 약보합세와는 다르게 서울시 분양권 시장은 나뉘대로 수익성이 유지되고 있다. 11월 말 현재 서울시 분양권 수익률(월초 대비)은 6.4%를 유지하고 있으며 20~30 평형대는 18%의 높은 수익성을 나타내고 있다. 물론 이러한 분양권 시장의 수익성은 로열층과 비로열층 간의 격차가 심할 뿐더러 인기 지역과 비인기 지역, 소형 평형과 대형 평형 간의 차이가 심해 보편적인 수익률로 받아들이는 데는 문제가 있다. 내년부터는 청약 1순위자가 지금의 2배 이상으로 급증하여 사실상 청약 당첨 확률이 낮아지게 된다. 여기에 신규 아파트의 분양 가격이 계속 상승하고 있어 실수요자라면 내년 3월 이전에 청약통장을 활용하는 것이 바람직할 것으로 예상된다. 이러한 점을 감안해서인지 비교적 비수기인 12월과 1월의 건설 업체들이 내놓는 동시 분양 물량이 내년보다 많은 편이다.

체감 경기 호전, 인건비·자재 비용 상승 압박

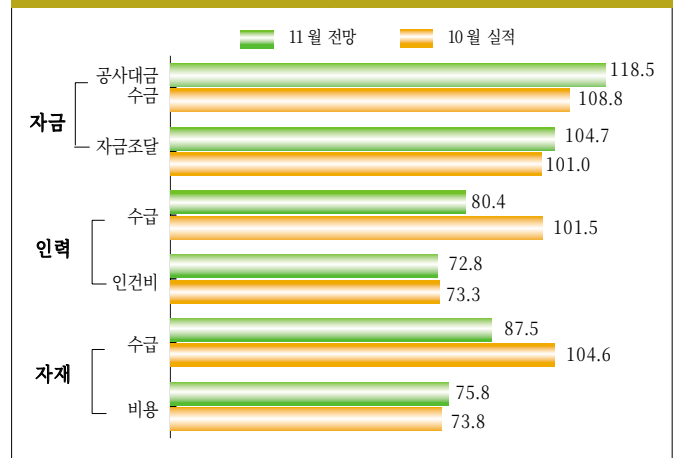
11월의 BSI지수는 95.9를 기록하였으나, 업체 규모별로 매출액에 따라 가중치를 부여한 가중 지수는 103.8을 기록하여 건설업의 체감 경기가 호전되고 있는 것으로 조사되었다.



2001년 11월 공사 물량 BSI

구분	종합	가중치	대형	중견	중소	서울	지방
토목	실적	85.2	102.0	147.6	89.5	67.4	97.3
	전망	75.1	84.7	109.5	82.9	60.9	87.7
주택	실적	95.5	102.0	123.8	102.9	78.5	118.8
	전망	88.3	95.5	119.0	87.0	79.7	100.0
비	실적	82.5	86.6	100.0	75.4	83.9	82.9
	전망	71.9	78.3	95.2	75.4	63.6	77.1

자금·인력·자재 BSI



이와 같은 체감 경기의 상승에는 지속적으로 상승세를 보여오던 주택 부문의 호조가 꾸준히 이어지고 있는데다가, 10월부터 정부의 발주 물량 증가로 인한 토목 부문의 회복이 크게 작용한 것으로 보인다. 그러나, 중소 업체(85.7)와 지방 업체(86.7)들은 여전히 경기 침체를 벗어나지 못하고 있는 것으로 조사되었다. 공사 물량을 살펴보면 업체 규모간의 불균형이 극명하게 나타난다. 전체적으로는 정부 발주 물량의 증가에 따른 토목 부분의 가중 지수가 102.0을 기록하였고, 주택 부문도 102.0을 기록하여 전월에 이어 상승세를 이어갔다. 그러나, 토목의 경우 대형 업체가 147.6을 기록하는 등 공사 물량이 매우 급격하게 증가한 반면, 중소 업체는 67.4를 기록하여 극심한 물량 부족에 허덕이고 있으며, 주택 부문의 경우도 양극화 현상을 극명하게 보여주고 있다. 자금·인력·자재 부분에서는 인력과 자재 비용의 상승이 계속적으로 경영에 어려움을 주고 있는 것으로 조사되었다. 또한 지방 업체와 중소 업체의 경우는 인력 수급도 원활하지 못한 것으로 나타났다. CJ

건설 경기 동향팀 · CERIK