

월간 건설경기 동향

2007 7

- ❑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 5월 토목수주가 작년 동월 기저효과로 많이 증가한 반면, 건축수주가 예년에 비해 부진하여 전체적으로는 전년동월대비 2.1% 증가한 8조 7,763억원에 그침.
- ❑ 결국 작년 기저효과와 상반기 재정 및 민자발주 조기집행 등으로 1월(14.2%), 2월(32.4%), 3월(30.5%)에 이어 4월까지도 전년동월대비 43.4%의 높은 성장세를 기록하던 건설수주는 5월 들어 진정세를 보였으며, 2007년 1~5월까지의 건설수주도 전년동기비 23.1% 증가로 1~4월(30.0%)에 비해 낮아짐.
- ❑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 5월 공공부문의 호조에도 불구하고, 민간부문이 다소 위축되어 전년동월대비 5.5% 증가함.
- ❑ 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.1p 하락한 75.1을 기록하여 지난 4개월 동안의 상승세를 마감하고 하락세로 반전됨.
- ❑ '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 작년 2, 3분기 건설기성과 건설투자가 좋지 않았음을 감안할 때 향후 건설기성과 건설투자는 기저효과로 인한 전년대비 증가가 예상됨.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 5월 토목수주가 작년 동월 기저효과로 많이 증가한 반면, 건축수주가 예년에 비해 부진하여 전체적으로는 전년동월대비 2.1% 증가한 8조 7,763억원을 기록함.

2007년 5월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
2007년 5월	8,776.3	2,435.6	1,511.8	923.8	6,340.7	1,153.0	5,187.7	2,664.9	6,111.4	3,886.1	2,225.4
증감률	2.1	2.2	28.9	-23.7	2.0	96.6	-7.9	51.4	-10.7	-3.0	-21.4
2007년 1~5월	42,486.7	11,884.9	8,205.7	3,679.2	30,601.8	4,357.4	26,244.4	12,563.1	29,923.6	18,006.7	11,916.9
증감률	23.1	24.4	26.3	20.5	22.5	72.7	16.9	39.3	17.3	14.2	22.3

자료 : 대한건설협회

- 우선 공공부문은 전년동월대비 2.2% 증가한 2조 4,356억원을 기록했는데, 일반적으로 공공부문에서 건축수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목수주가 전년동월대비 28.9% 증가했음에도 불구하고, 공공 건축수주가 23.7%나 감소하여 전체적으로 전년동월대비 2.2% 증가하는데 그침.
 - 공공 토목수주는 작년 기저효과로 28.9% 증가함. 공공 토목수주의 지난 5년 평균 수주금액은 1조 4,561억원이나 작년 5월의 수주금액은 이에 못미친 1조 1,732억원에 불과했음.
 - 전년동월대비 23.7% 감소로 부진한 공공 건축수주는 주거용 건축수주가 전년동월대비 53.1% 증가했음에도 불구하고, 비주거용 건축수주가 57.8% 감소한 결과임.
 - 공공부문의 주거용 건축수주는 5,703억원으로 지난 5년 평균금액인 2,943억원보다 매우 높은 반면, 공공부문의 비주거용 건축수주는 3,535억원으로 지난 5년 평균금액인 6,123억원보다 매우 낮음.

- 한편, 민간부문은 토목수주가 전년대비 96.6%나 증가한 반면, 일반적으로 민간부문 수주액의 대부분을 차지하는 민간 건축수주액이 전년동월대비 7.9% 감소하여 전체적으로는 전년동월대비 2.0% 증가에 그친 6조 3,407억원을 기록함.
 - 민간토목은 민자사업 활성화로 증가함(통계청 수주액 기준 민자토목수주가 전년동월대비 456.0% 증가).
 - 민간 건축은 주거용 건축과 비주거용 건축이 모두 전년대비 감소했는데, 구체적으로는 전년동월대비 각각 8.8%, 6.2%씩 감소함.
- 결국 작년 기저효과와 상반기 재정 및 민자발주 조기집행 등으로 1월(14.2%), 2월(32.4%), 3월(30.5%)에 이어 4월까지도 전년동월대비 43.4%의 높은 성장세를 기록하던 건설수주는 5월 들어 진정세를 보였으며, 2007년 1~5월까지의 건설수주도 전년동기비 23.1% 증가로 1~4월(30.0%)에 비해 낮아짐.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 5월 공공부문의 호조에도 불구하고, 민간부문이 다소 위축되어 전년동월대비 5.5% 증가함.
 - 세부적으로는 1/4분기에 재정조기집행, 작년 기저효과 등으로 전년동기비 18.8%나 증가했던 공공부문이 4월에 7.4%로 증가율이 낮아졌다가 다시 14.8%의 높은 증가세로 돌아섰고,
 - 1/4분기 1.9% 증가로 부진했던 민간부문은 지난 4월 3.2%로 다소 호전됐다가 다시 1.4%의 저조한 성장률을 기록함.
 - 공종별로는 기존에 상대적으로 높은 성장세를 유지했던 토목부문이 7.9%로 다소 낮아진 성장률을 기록했으며, 건축부문은 여전히 상대적으로 부진한 4.0% 증가에 그침.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	2002	2003	2004	2005	2006	2007.1	2007.2	2007.3	2007.4	2007.5
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.5
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			-	-
건축착공면적	48.6	3.6	-16.2	-7.8	0.8	-	-	-	-	-

자료 : 통계청(2007.4, 5의 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 1/4분기 건설투자는 잠정치)

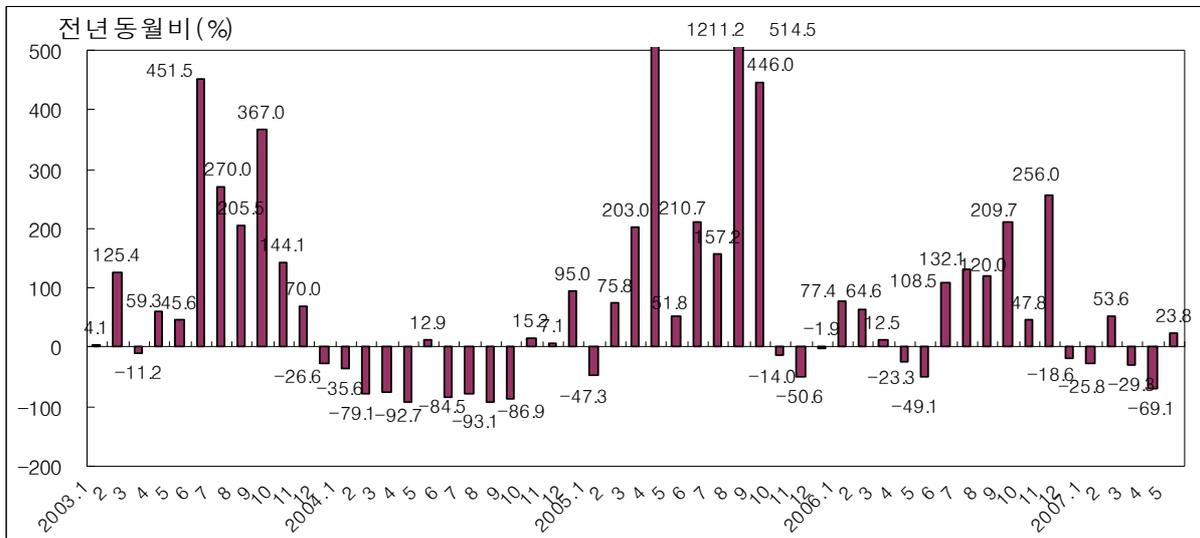
- 이로써 작년 3/4분기 이후 회복세를 보인 건설기성은 완만한 회복세를 이어갔으며, '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 작년 4월부터 8월까지 건설기성이 좋지 않았음을 감안할 때 당분간 건설기성은 기저효과로 인한 회복세를 이어갈 것으로 예상됨.
- 2007년 1/4분기 건설투자는 도로, 항만, 도시토목, 주거용 건물 등에 대한 투자가 호조를 보여 전년동기대비 3.9% 증가했으며, 전기대비로는 0.8% 증가함.
 - 건물건설이 주거용 건물을 중심으로 전년동기대비 2.1%, 전기대비 0.7% 증가함.
 - 토목건설이 도로, 항만, 도시토목 등에 대한 투자 증가로 전년동기대비 7.4%, 전기대비 0.9% 증가함.
- 2007년 1/4분기 건설투자가 3.9% 증가를 기록함으로써 2004년 2/4분기 3.8% 증가를 기록한 이래 3년만에 3%이상의 증가를 보였으며, 또한 작년 4/4분기 증가(3.2%)에 이어 2분기 연속 증가세를 기록함.
 - 건설투자는 2004년 3/4분기(1.0%), 2005년 2/4분기(1.1%)를 제외하면 계속해 1% 미만의 저조한 증가를 보였음.
 - 2/4분기에도 2006년 하반기의 양호했던 수주물량, 2007년 4월 건설기성, 전년도 기저효과 등을 감안할 때 증가세를 이어갈 수 있을 것으로 예상됨.

- 공종별로는 건축투자보다는 토목투자가 양호한 증가세를 보일 것으로 예상된다.
 - 토목투자는 국도 및 일반철도의 완성공사 위주 예산 집행과 BTL 민자사업의 진행, 작년 기저효과 등에 힘입어 상대적으로 양호한 증가세가 기대됨.
 - 반면, 건축투자는 '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 분양가 상한제 시행을 앞두고 본격적 투자로 연결되기는 쉽지 않을 전망이다, 2003년 이후 증가한 재건축, 재개발 사업의 기성진척이 이뤄지고, 작년 기반시설부담금 부과 이전에 급증한 비주거용 건축수주와 공모형 PF사업에 포함된 주상복합 등의 착공 등으로 소폭 증가세를 보일 것으로 보임.

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 5월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년동월대비 65.2% 감소한 반면, 재개발 수주가 80.2%나 증가해 전체적으로는 전년동월대비 23.8% 증가함.
 - 세부적으로 살펴보면 재개발이 9월 분양가 상한제 적용시점 이전에 사업승인을 득하고자 하는 조기 추진 영향으로 전년동월대비 80.2%나 증가한 1조 4,735억원을 기록해 호조를 이룬 반면,
 - 재건축은 작년 시행된 개발부담금, 안전진단기준 강화 등 재건축 관련 규제 강화 여파로 여전히 부진을 면치 못하여 전년동월대비 65.2% 감소하였으며, 금액상으로 2천억원에도 미치지 못함.
- 향후 1~3개월 동안 9월 분양가 상한제 적용시점 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 영향으로 재개발 수주금액이 어느 정도 유지될 수는 있으나, 작년의 경우 6월부터 재개발 수주가 엄청난 호조를 이뤘음을 감안할 때 향후 증가세를 유지하기는 어려울 전망이다.
 - 재건축 수주 역시 기존의 관련 규제와 분양가 상한제 등을 감안할 때 감소세를 지속할 전망이다.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

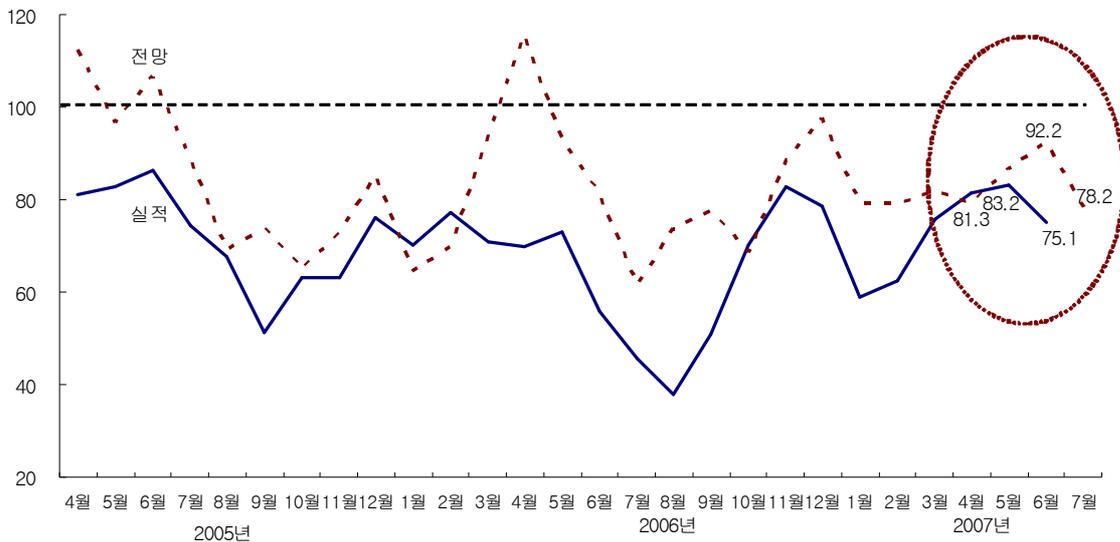


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.1p 하락한 75.1을 기록하여 지난 4개월 동안의 상승세를 마감하고 하락세로 반전됨.
 - 지난 1월 1.11대책에 의해 급락했던 지수는 4월까지 통계적 반등 및 계절적 요인으로 22.3p 상승했으나, 5월 들어 주춤하는 모습(4월대비 1.9p 상승)을 보였으며, 6월 들어선 하락세로 돌아섬.
 - 통상 여름철 계절적 요인에 의한 체감경기 하락세는 7월부터 많이 시작하는데, 올해는 상반기 건설관련 지표경기의 회복세에도 불구하고 체감경기 하락이 조기에 시작됨.
 - 결국 올해 상반기 회복세를 보인 지표경기만큼 체감경기는 그다지 좋은 상황이 아님을 알 수 있으며, 지수는 2개월만에 다시 80선이 무너짐.
 - 업체 규모별로는 대형 건설업체 83.3, 중견업체 76.7, 그리고 중소기업체가 63.6을 기록해 중소기업체의 체감경기 침체 및 업체 규모별 체감경기 양극화도 여전함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

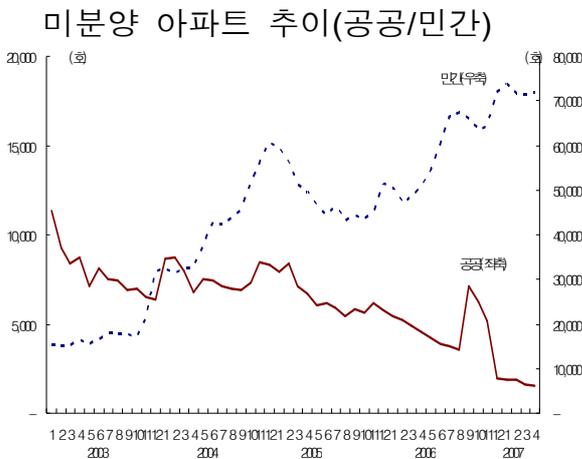
■ 미분양 실적 및 아파트 매매가격

▶ 지방 미분양 주택 증가세 지속

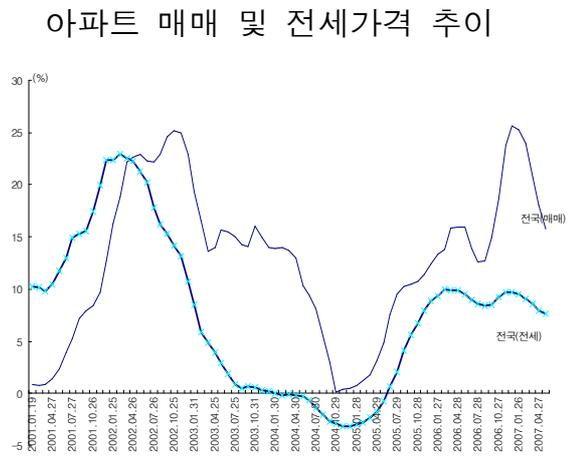
- 다소 증가세가 둔화되던 미분양 주택이 4월 들어 분양물량이 증가하면서 다시 증가세
 - 2007년 4월 전국의 미분양 아파트는 73,393호로 지난달(73,162호)에 비해 231호(0.3%) 증가, 지방 미분양주택 전국 미분양 주택의 95.4% 차지.
 - 2006년 10월 지방 미분양 주택비중이 90%를 넘어선 이후 계속 증가세
- 미분양 물량(73,393호)의 98%(71,836호)가 민간 부문이 공급하는 주택으로 역대 최고치(1990년 90%) 기록, 최근 민간주택경기의 침체상황을 보여줌.

▶ 아파트 매매가격 재건축 대상 아파트 가격의 상승으로 하락세 반전

- 6월 전국 아파트 매매가격지수는 229.8로 전월대비 0.07% 상승, 2개월째 지속되던 하락세가 소폭 상승세로 반전, 전세가격은 2개월째 하락세
 - 재건축 아파트 가격은 전월대비 1.07% 상승, 재건축대상을 제외한 일반 아파트 가격은 전월대비 변동 없음.
 - 전세가격은 전월대비 0.06% 감소, 5월 이후 2개월째 하락세



자료 : 건설교통부



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

■ 건설·부동산 정책 동향

▶ '국가계약법 시행령 및 시행규칙 개정안' 입법예고(2007.6.27)

- 재정경제부는 국가계약법 시행령 개정안을 입법예고하고 오는 9월말부터 적용에 들어갈 방침
 - 재경부는 내달 중순 개정안에 대한 입법예고를 마치고 감사원과 법제처 심의, 국무회의 의결 등을 거쳐 오는 9월 말 공포, 시행할 계획
- 이 개정안에 의하면 전체 공공공사의 30% 가까이 차지하고 있는 턴키·대안제도의 낙찰자결정 방법이 4~5가지로 다양화
 - 턴키·대안입찰제도 낙찰자를 결정할 때 현행 종합평가 1개 방식을 적용하고 있지만, 앞으로는 종합평가 뿐 아니라 최저가방식, 최상설계방식, 가격설계조정 방식 등 4가지 방식으로 확대
- 행복도시 발주에 대해서는 시행령상에 특례 규정을 신설해 창의성과 예술성을 살릴 수 있도록 설계 공모와 기술제안입찰제도를 마련
- 턴키·대안발주 공사의 대상이 되는 대형공사 기준이 현행 100억원 이상에서 300억원 이상으로 확대
- 한편, 행정자치부가 내놓은 지방계약법 시행령·규칙 개정안은 현재 법제처 심사 중으로 앞으로 국회 의결 등을 거쳐 오는 9월 이후 시행에 들어갈 예정
 - 이에 따라 10개지역 혁신도시 건설사업에 대한 지역제한공사 한도액이 현행 70억원에서 100억원으로 상향조정되고,
 - 시·군소재 업체만 참여할 수 있는 소액수의계약 한도금액도 국가계약법 수준으로 확대

- ▶ ‘주택거래신고지역 지정안’과 ‘지방 투기과열지구 일부 조정’(2007.6.27)
 - (주택거래신고지역 지정) 송도 경제자유구역 개발에 따른 투기수요를 차단하기 위해 인천 송도 및 인근지역을 지정
 - 인천 송도 경제자유구역 개발사업이 본격화됨에 따라 예상되는 투기수요를 차단하기 위하여 송도 및 인근지역인 연수구의 전역 6개동(송도동, 동춘동, 연수동, 선학동, 옥련동, 청학동)을 주택거래신고지역(아파트거래신고지역)으로 지정(현재 주택거래신고지역은 총 35개 시, 구)
 - ※ 주택거래신고지역 안에서 전용 60㎡초과 아파트(재건축·재개발 정비구역은 모든 아파트)의 거래계약을 체결하는 매도·매수자는 계약체결일로부터 15일 이내에 거래가액, 자금조달 및 입주계획서(거래가액 6억초과) 등을 구청에 신고, 신고된 거래내역은 세무관서에 통보되어 과세 및 세무조사 등의 자료로 활용, 신고를 하지 않거나 지연하는 경우, 허위신고하는 경우에는 매도·매수자 모두에게 취득세액의 최대 5배에 해당하는 과태료가 부과
 - (투기과열지구 조정) 집값이 안정되고 청약시장의 투기 성행 우려가 없다고 판단되는 부산, 대구, 광주, 경남의 일부 지역 등 24개 시·군·구를 해제
 - 집값이 안정되고 청약과열 및 투기성행의 우려가 사라짐에 따라 투기과열지구의 지정사유가 해소되었다고 판단되는 부산·대구·광주·경남의 일부 시·군·구(24개)가 투기과열지구에서 해제
 - 부산 : 수영구·해운대구·영도구를 제외한 13개 區·郡
 - 대구 : 수성구·동구를 제외한 6개 區·郡
 - 광주 : 남구를 제외한 4개 區
 - 경남 : 양산시 1개 市

〈투기과열지구 현황 및 조정내역〉

사도		투기과열지구 현황 및 조정(안)	비고
수도권	서울	전 지역 (단, 자연보전권역 중 가평·양평·여주, 접경지역 및 도서지역 일부는 제외)	현행 유지
	인천		
	경기		
충청권	대전	전 지역	현행 유지
	충북	청주시, 청원군	
	충남	천안시, 아산시, 공주시, 연기군, 계룡시	
부산광역시		해운대, 수영, 영도구 나머지 13개 구·군 해제	일부 조정
대구광역시		수성구, 동구 나머지 6개 구·군 해제	일부 조정
광주광역시		남구 나머지 4개 구 해제	일부 조정
울산광역시		전 지역	현행 유지
경 상 남 도		창원시 양산시 해제	일부 조정

▶ 부동산 시장 안정을 위한 토지보상제도 개선방안 발표(2007.7.6)

1. 현금보상 규모 축소 : 채권보상 활성화, 대토보상 추진
 - (1) 채권보상 활성화
 - (2) 대토보상 도입추진
2. 부동산 시장 재유입 억제
 - (1) 보상채권 만기보유시 세제혜택 확대
 - (2) 보상채권의 만기를 장기화하는 방안 추진
3. 보상금 규모 축소
 - (1) 공익사업 발표에 따른 지가 상승분에 대한 보상배제
 - (2) 부실평가 근절·성실평가 유도를 위한 감정평가사 관리강화
4. 사전적·사후적 점검체계 구축
 - (1) 보상금 지급 관련 상시 점검체계 구축
 - (2) 보상금 수령자의 부동산 거래내역 감시 강화 (건교부·국세청)

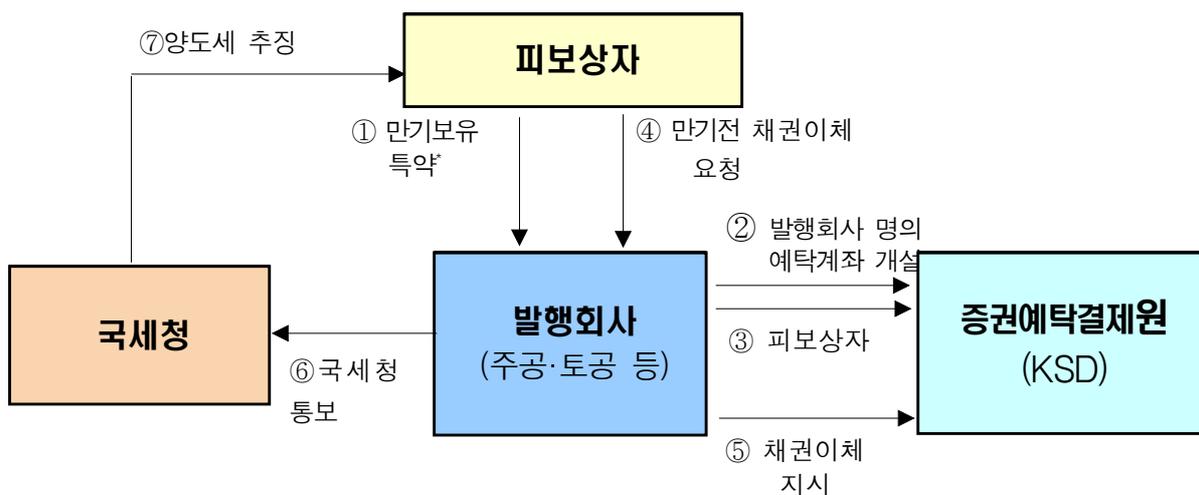
1. 현금보상 규모 축소 : 채권보상 활성화, 대토보상 추진

- 부채지주 범위를 확대하여 의무적 채권보상 대상 확대
 - 사업인정 고시일 1년 이전부터 현지에 거주하지 않은 경우에는 부채지주로 간주(토지보상법 시행령 개정)
 - 현행은 사업인정 고시일 현재 현지에 거주하지 않은 경우에 부채지주로 간주
- 토지보상법이 개정되어 대토보상 근거가 마련될 경우, 대토보상 활성화 방안을 강구할 계획(토지보상법 개정안이 국회 건교위에 계류중 ('07.6))
 - 대토보상이 활성화되면 현금보상의 규모가 약 20% 감축될 것으로 기대 (토공·주공의 수도권 Y 택지개발지구 대상으로(사업기간, '04.2 ~ '08.12) 시물레이션 결과 18% 정도 현금보상 감축 효과가 있는 것으로 추정

2. 부동산 시장 재유입 억제

- 보상채권 만기보유시 세제혜택 확대: 보상채권을 만기까지 보유하는 경우 양도소득세를 추가 감면(현행 15% → 20%)

〈 토지보상채권 만기보유 유도 운영체계 〉



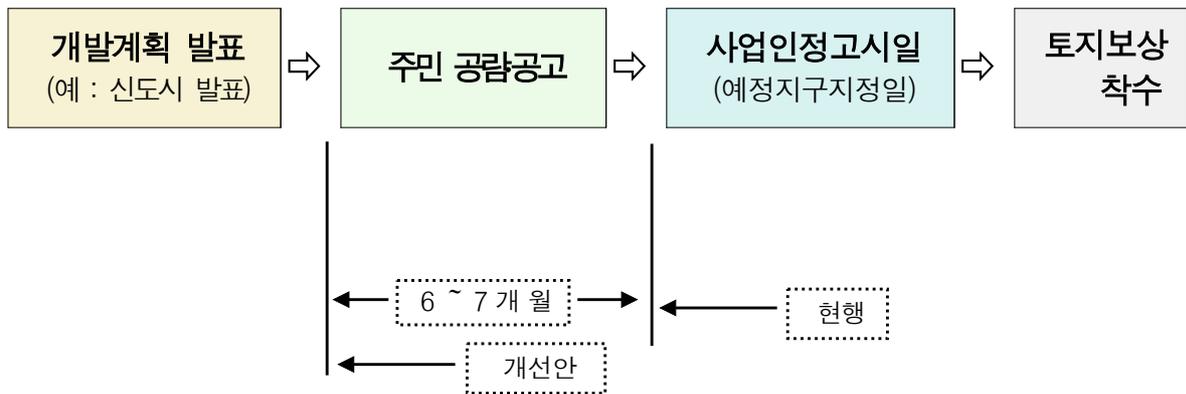
①* : 만기보유시 양도세 감면 확대, 만기전 매매시 양도세 추가 감면분 추정

- 현재 용지보상채권은 3년 만기로만 발행되고 있으나, 5년 만기 이상의 장기 채 발행도 추진하여 보상채권의 만기를 장기화
 - 향후 5년 이상 만기의 장기채가 발행될 경우 추가적인인센티브를 부여하는 방안을 마련할 계획(토지보상금의 유동성 축소와 함께 채권보상에 대한 선호도를 제고)

3. 보상금 규모 축소

- 공익사업 발표에 따른 지가 상승분에 대한 보상배제(토지보상법 개정안에 既 반영)
 - 공익사업의 계획이 공고·고시된 이후 지가가 상승할 경우 공고·고시일 이전의 공시지가를 기준으로 보상액 산정(현행 사업인정고시일 직전의 공시지가를 기준으로 보상 (토지보상법 제70조제4항))

< 토지보상금 산정기준 시점 변경의 효과 >



- 3년 주기로 자격 갱신등록을 실시하여 부실·허위 평가사에 대해서는 등록 거부하는 등 부실평가 근절·성실평가 유도를 위한 감정평가사 관리강화(우수감정평가법인 제도의 내실화를 위해 주기적인 지도·점검을 실시하고, 부실평가법인은 지정 취소하여 불이익 조치)

4. 사전적·사후적 점검체계 구축

- 보상금 지급 관련 상시 점검체계 구축
 - 건교부에 관계기관이 참여하는 「토지보상금 점검 TF」를 구성하여 보상금 지급계획 및 지급현황을 점검·분석(시기별 보상금 지급계획 및 실적 등을 상시 점검)
- 연말 등 특정시기에 보상금이 집중되지 않도록 보상금 지급 시기와 규모 등을 조정
- 보상금 수령자의 부동산 거래내역 감시 강화 (건교부·국세청)
 - 부재지주의 보상지역 인근부동산 취득에 대한 관리 강화
 - 보상금 수령자의 편법증여 등 감시 강화(보상금 수령자 및 가족의 부동산 거래내역을 상시 점검하여 편법증여 혐의가 포착될 경우 과거 5년간의 부동산 거래내역의 자금출처 조사를 실시)