

월간 건설경기 동향



2009 02

- ☑ 2008년 12월 국내 건설수주는 정부의 재정조기집행, 민간부문의 일시적인 호조(대규모 정유플랜트와 오피스 및 재개발 수주의 일시적인 증가)로 전년 동월 대비 28.9% 증가한 24조 6,537억원을 기록함.
- ☑ 2008년 12월 건설경기 동행지표인 건설기성은 발주자별로는 민간부문이 부진(전년 동월비 16.0% 감소)했고, 공중별로는 건축공사 실적이 저조(전년 동월비 18.7% 감소)하여 전년 동월 대비 8.7% 감소함.
- ☑ 2008년 12월 재건축·재개발 수주는 재건축 사업은 부진했으나, 재개발 사업이 호조를 보여 전년 동월 대비 38.1% 증가한 2조 352억원을 기록함.
- ☑ 작년 10월 이후 사상 최대 낙폭을 기록하며 사상 최저치를 2개월 연속 경신했던 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 지난 12월에 이어 1월에도 상승세를 지속해 침체수준은 다소 개선되었으나, 지수 자체는 아직 50선에 못 미쳐 체감경기 침체는 여전히 심각한 상황임.
- ☑ 1월 아파트 매매가격 변동률은 국내 경기침체 등의 영향으로 하락세가 지난 달에 이어 여전히 지속되어 전국적으로 전월보다 0.31% 하락함.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 12월 국내 건설수주는 정부의 재정조기집행, 민간부문의 일시적인 호조(대규모 정유플랜트와 오피스 및 재개발 수주의 일시적인 증가)로 전년 동월 대비 28.9% 증가한 24조 6,537억원을 기록함.

2008년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 12월	24,653.7	9,809.4	5,773.8	4,035.6	14,844.3	3,938.5	10,905.8	9,712.3	14,941.4	8,535.3	6,406.1
증감률	28.9	35.4	49.6	19.2	25.0	89.0	11.3	63.4	13.4	14.6	11.8
2008 1월~12월	120,085.1	41,848.8	23,353.8	18,495.0	78,236.3	17,904.2	60,332.2	41,257.9	78,827.2	44,657.4	34,169.9
증감률	-6.1	12.8	6.5	22.0	-13.9	25.6	-21.2	14.0	-14.1	-23.2	1.8

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 경기부양을 위한 재정조기집행의 영향으로 토목수주가 호조를 이뤘고, 신도시 주택수주 물량의 증가로 전년 동월대비 35.4% 증가한 9조 8,094억원을 기록, 역대 최고 물량을 기록함.
 - 공공 토목수주는 경기부양 차원의 재정 조기집행으로 도로 및 철도공사 수주가 증가해 전년 동월 대비 49.6% 증가한 5조 7,738억원을 기록함.
 - 공공 건축수주는 전년 기저효과와 영향으로 비주택 건축 수주가 전년 동월 대비 8.9% 감소하였으나, 3기 신도시와 세종시 등 신도시의 주택건설로 주택 건축수주가 역대 최고 금액인 2조 2,889억원을 기록(전년 동월비 55.9% 증가)하여 전년 동월 대비 19.2% 증가한 4조 356억원을 기록함.
- 민간부문은 대규모 정유시설 공사로 토목수주가 일시적 호조(전년 동월비 89.0% 증가)를 보였으며, 도심지 개발지 내 오피스 수주의 증가로 건축수주

도 호조(전년 동월비 11.3% 증가)를 보여 전년 동월 대비 25.0% 증가한 14조 8,443억원을 기록해, 역시 역대 최대 수주액을 갱신함.(기존 2006년 12월 12조 7,636억원)

- 민간 토목수주는 상하수도 및 전기시설 공사의 증가와 함께 대규모 석유 플랜트 수주의 일시적 증가로 인하여 전년 동월 대비 89.0% 증가한 3조 9,385억원을 기록, 역대 최대 수주액을 기록함.
- 민간 건축수주는 뉴타운을 비롯한 재개발 수주의 호조로 주거용 건축수주가 전년 동월 대비 22.2% 증가한 것과 함께, 도심개발지역의 오피스 수주 증가로 비주거용 건축수주가 역대 최고액인 4조 6,595억원을 기록하여 전체적으로 전년 동월 대비 11.3% 증가한 10조 9,058억원을 기록함.
- 민간부문 수주의 증가는 초대형 석유 플랜트 공사 수주가 일시적으로 영향을 미침과 동시에 재개발 및 오피스 수주 역시 연말 효과가 일부 반영된 것으로 향후 지속적으로 호조를 보이기에 한계가 있을 것으로 판단됨.
- 단, 2009년 주택경기 침체로 민간 주택수주가 전년의 부진을 이어가는 가운데, 그동안 추진되어온 뉴타운 등 재개발 사업의 수주 인식이 민간 주택수주에 긍정적 영향을 미칠 것으로 전망됨.

- 2008년 국내 건설수주는 토목수주가 호조(전년 대비 14.0% 증가)를 보였으나, 주택경기 침체로 건축수주가 부진(전년 동월 대비 14.1% 감소)하여 전년 대비 6.1% 감소한 120조 851억원을 기록함.
- 토목수주의 2008년 수주액은 하반기 경기부양을 위한 발주물량 증가와 석유 플랜트 공사의 발주증가로 공공과 민간부문 모두 호조(각각 6.5%, 25.6% 증가)를 보여 전년 대비 14.0% 증가한 41조 2,579억원을 기록함.
- 건축수주는 비주거용 수주 실적이 전년 대비 1.8% 증가하였으나, 민간 주택 수주의 극심한 침체(30.2% 감소)로 주거용 건축수주가 23.2% 감소하여 전년 대비 14.1% 감소한 78조 8,272억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 12월 건설경기 동행지표인 건설기성은 발주자별로는 민간부문이 부진(전년 동월비 16.0% 감소)했고, 공중별로는 건축공사 실적이 저조(전년 동월비 18.7% 감소)하여 전년동월대비 8.7% 감소함.
- 발주자별로 살펴보면 12월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 3.5% 증가하여 지난 3월부터 시작된 증가세를 이어 갔으나, 반면 민간부문은 전년 동월 대비 16.0% 감소하여 지난 2008년 10월부터 시작된 감소세를 지속함.
- 공중별로는 토목부문(플랜트포함)이 전년 동월 대비 8.3% 증가하였으나 건축 부분은 전년 동월 대비 18.7% 감소함.
- 이는 2008년 하반기부터 시작된 경기 침체로 인하여 민간부문의 건축착공 실적이 감소한데 따른 결과로 판단됨.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)																					
구 분	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.1	08.2	08.3	08.4	08.5	08.6	08.7	08.8	08.9	08.10	08.11	08.12
건설기성 (경상금액 기준)	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.8	4.3	7.7	7.4	10.2	8.2	5.1	8.0	-1.3	-8.7
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	1.6 (2/4분기)			-0.1 (3/4분기)			0.4 (4/4분기)			-1.1 (1/4분기)			-1.2 (2/4분기)			-1.3 (3/4분기)			-6.1 (4/4분기)		

자료: 통계청(2008. 11월 12월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/4분기 잠정치, 4/4분기 속보치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 4/4분기 국민계정 속보치에 의하면 지난 3/4분기의 감소세(전년 동기 대비 1.3% 감소)를 이어 2008년 4/4분기 건설투자가(2000년 불변가격, 원계열 기준)도 전년 동기 대비 6.1% 감소하여 마이너스 성장을 지속해 감소세가 급격히 확장(1.1%→1.2%→1.3%→6.1%)되는 양상을 보임.
- 건설투자가 전년 동기 대비 6% 이상 감소한 것은 외환위기 기간인 1999년 1분

기 이후 처음으로, 글로벌 금융 위기로 인한 국내 실물경기 침체의 영향으로 투자액이 급격히 위축된 것으로 판단됨.

- 속보치는 세부 공종실적을 제공하지 않기 때문에 3/4분기까지의 자료를 보면, 공종별로 토목투자의 전년 동기 대비 증가율은 2007년 3/4분기부터 2008년 3/4분기까지 5분기 연속 감소세를 기록하였으며, 주거용 건설투자의 경우 2007년 2/4분기부터 2008년 3/4분기까지 총 6분기 연속 감소세를 기록, 외환위기 이후 최장기간 감소세를 지속함.
- 토목 투자의 경우 2007년 공공공사 조기발주와 함께 2008년 새정부 출범으로 인한 발주 지연으로 2007년 3/4분기부터 총 5분기 연속 전년 동기 대비 증가율의 감소세가 지속됨.
- 주거용 건설 투자는 2007년 2/4분기부터 2008년 3/4분기까지 총 6분기 연속 감소세를 기록해 외환위기 이후 가장 오랫동안 감소세를 지속함.

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2008년 12월 재건축·재개발 수주는 재건축은 부진하였으나, 재개발이 호조를 보여 전년 동월 대비 38.1% 증가한 2조 352억원을 기록함.
- 재건축 수주는 경기 침체와 용적률 상향 관련 법 개정을 앞에 두고 신규 사업을 보류하는 등 수주가 급감하여 전년 동월 대비 94.8% 감소한 102억원을 기록함.
- 재개발 수주는 뉴타운을 비롯한 서울 강북지역 재개발 사업과 인천과 부산 일부 지역의 사업 수주로 전년 동월비 58.5% 증가한 2조 250억원을 기록하였는데, 연말효과가 반영되어 수주실적 신고가 일부 집중된 것으로 판단됨.
- 2008년 재건축·재개발 실적은 상반기 새정부 출범과 함께 규제개혁에 대한 기대감으로 호조를 보였으나, 하반기 부동산 경기 침체로 신규사업이 급격히 위축되어 전년대비 비슷한 수준(전년 대비 0.2% 감소)의 16조 5,401억원을 기록

하는데 그침.

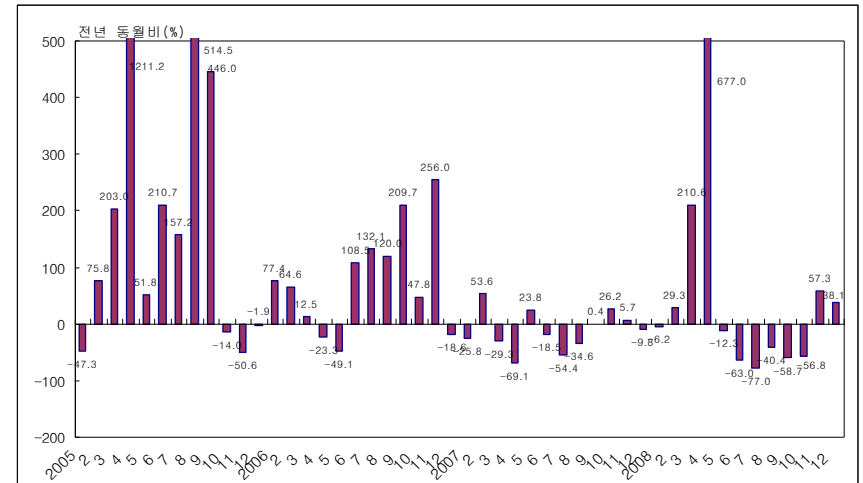
12월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
12월 증감률	-94.8	58.5	38.1
1월~12월 누적 증감률	-2.3	0.4	-0.2

자료 : 한국건설산업연구원

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

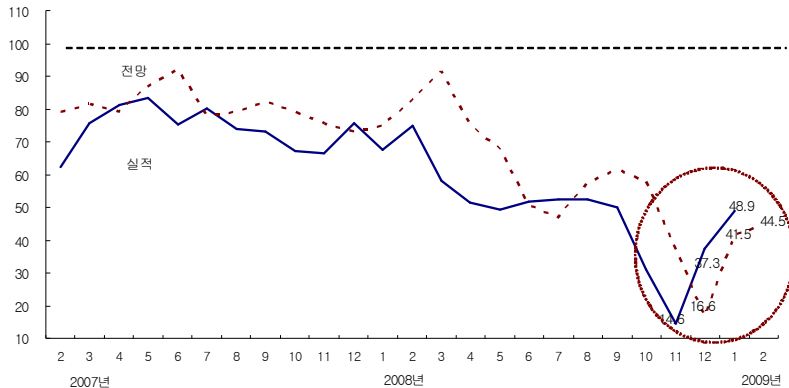


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 작년 10월 이후 사상 최대 낙폭을 기록하며 사상 최저치를 2개월 연속 경신했던 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 지난 12월에 이어 1월에도 상승세를 지속해 침체수준은 다소 개선되었으나, 지수 자체는 아직 50선에 못 미쳐 체감경기 침체는 여전히 심각한 상황임.
- CBSI 지수는 미분양 아파트 증가에 따른 건설업체의 유동성 위기 심화로 작년 10월 이후 2개월 동안 단기간 사상 최대 낙폭인 35.5p나 급락해 사상 최저치를 2개월 연속 경신하며 11월에는 14.6을 기록했음.
- 그러나, 지난 12월 지수가 전월대비 22.7p 증가한데 이어 1월에도 전월대비 11.6p 증가하여 2개월 연속 상승세를 보이며 지수가 48.9를 기록해 체감경기 침체수준이 개선됨.

< 경기종합 BSI 추이 >



- 이는 지난 1월과 마찬가지로 주택경기가 이미 최악인 상황에서 추가적인 악재가 없고, SOC 예산 증액 및 선집행 효과가 중소규모 토목공사를 중심으로 조금씩 효과가 나타나고 있으며, 작년 10월 이후 2개월 연속 지수 급락에 따른 통계적 반등 효과도 영향을 미친 결과로 해석됨.

- 그러나 지수 자체는 2개월 연속 반등에도 불구하고 아직 50선에 못 미쳐 체감경기 침체가 여전히 심각한 수준이며, 2월 지수 전망치도 44.5에 불과해 현재 국내 경기침체가 가속화되고 있는 상황에서 단기간 내 체감경기 침체수준이 개선되기는 어렵다는 것을 나타냄.
- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 지난 12월에는 대형업체가 지수상승을 주도하였으나, 1월에는 중소기업체가 지수상승을 주도하여 상대적으로 중견업체의 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 나타남.
- 작년 10월 이후 2개월 동안 59.0p나 하락해 업체 규모별로 가장 낮은 수치(7.7)를 기록했던 대형업체 지수는 지난 12월에 38.5p 상승하여 지수 반등을 주도한데 이어 이번 1월에도 7.7p 상승하여 2개월 연속 상승세를 이어갔지만 지수는 53.8에 불과해 아직 체감경기 침체는 여전히 함.
- 이미 오래 전부터 침체가 심각해 작년 9월 이후 하락 폭(18.4p 하락)이 상대적으로 양호했던 중소기업체 지수는 12월 9.1p 상승에 이어 1월에는 21.2p 상승한 50.0을 기록해 지수상승을 주도했는데, 이는 SOC 예산 선집행효과가 소규모 토목공사를 중심으로 나타나기 시작한 결과로 판단됨.
- 한편, 중견업체 지수는 지난 12월 18.5p 상승에 이어 1월에도 7.2p 상승했지만, 상대적으로 대형, 중소기업체에 비해 상승 폭이 적어 지수가 가장 낮은 42.9에 머무르며 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 나타남.

■ 아파트 가격 변동(1월) 및 거래량(12월)

▶ 경기침체 등의 영향으로 하락세는 지난달에 이어 여전히 지속, 하락폭은 둔화

- 1월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월보다 0.31% 하락.
 - 수도권 지역(서울, 인천, 경기)는 상대적으로 광역시에 비해서는 높은 하락률을 보였으며, 지방은 0.14%의 하락률을 보임.
 - 전국적으로 하락세가 지속되고 있으나, 10월을 기점으로 점차 둔화되는 추이를 보이고 있음.
 - 규모별로는 132㎡이상에서 하락폭이 크게 나타났으며, 66㎡미만은 1.05% 상승함(132~165㎡>165~198㎡>66~99㎡>99~132㎡>66㎡ 미만).

- 1월 전국 아파트 전세가격 변동률은 전월보다 0.67% 하락.
 - 전세시장의 하락은 매매가격 하락과 더불어 동반하락을 보이고 있으나, 계절적으로 방학 이사철 시기가 완료되어 감에 따라 하락세는 점차 둔화될 것으로 보임.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

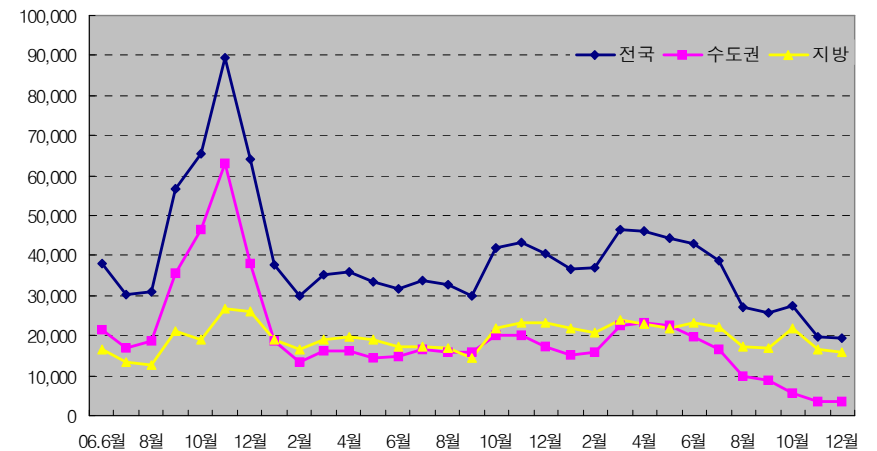
(단위: %, 전월대비)

지역	2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2008년 동계	2009년 1월
전국	0.28	0.42	0.58	0.61	0.51	0.28	-0.03	-0.12	-0.39	-1.41	-1.17	-0.99	-1.45	-0.31
서울	0.38	0.67	0.83	0.82	0.54	0.18	-0.22	-0.2	-0.53	-1.89	-1.52	-1.28	-2.22	-0.02
경기도	0.12	0.16	0.35	0.41	0.37	0.14	-0.21	-0.33	-0.67	-1.9	-1.53	-1.3	-4.34	-0.79
부산	0.33	0.44	0.74	0.64	0.71	0.5	0.4	0.41	0.41	0.11	-0.11	-0.17	4.5	-0.04
대구	-0.09	-0.06	-0.11	-0.1	-0.24	-0.09	-0.16	-0.26	-0.4	-0.48	-0.52	-0.4	-2.86	-0.44
인천	1.02	1.06	1.42	1.48	1.97	1.79	1.29	0.63	0.4	-0.4	-0.64	-0.42	9.99	-0.31
광주	0.15	0.17	0.2	0.24	0.37	0.33	0.18	0.19	0.14	0.12	-0.03	-0.05	2.02	-0.06
대전	0.06	-0.08	-0.09	0.02	0.11	-0.01	-0.1	-0.09	-0.03	-0.15	-0.12	-0.19	-0.66	-0.14
울산	-0.02	0.04	0.08	0.19	0.03	-0.04	-0.27	-0.05	-0.08	-0.34	-0.47	-0.44	-1.37	-0.32

자료: 부동산114(주)

- 2008년 12월 전국 아파트 실거래가 거래량은 1만 9,542호로 전월 1만 9,859호 보다는 1.6%, 전년 동기간(2007년 12월) 거래량인 4만 4,441호보다는 51.7% 감소함.
 - 지역별로는 수도권은 전월대비 9.8% 증가하였으나, 동월대비 78.5% 감소, 지방은 전월대비 3.9%, 동월대비 31.9%가 감소함.
 - 거래량의 감소가 서울, 5개 신도시, 수도권, 6대 광역시 순으로 크게 나타나, 주택가격이 높은 지역순으로 거래량 감소폭이 크게 나타나는 특징을 보여주고 있음.

월별 실거래가 거래량



구 분	2007.12	2008.11	2008.12	전월 대비	동월 대비
전 국	40,441	19,859	19,542	-1.6	-51.7
수도권	17,167	3,357	3,686	9.8	-78.5
지방	23,274	16,502	15,856	-3.9	-31.9
서울	4,788	687	818	19.1	-82.9
강남3구	580	133	244	83.5	-57.9
강북14구	2,710	279	283	1.4	-89.6
5개 신도시	1,165	232	217	-6.5	-81.4
6대 광역시	12,904	6,839	5,893	-13.8	-54.3

자료: 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(1월) 및 계획(12월)

- 전국 공동주택 2009년 1월 분양실적은 6,136호로 전월 1만 5,290호에 비해 59.9% (9,145호), 전년동월(2008. 1 : 3만 5,874호)에 비해서는 82.9% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월대비 50.6%가 감소하였으며, 서울에서의 분양물량이 크게 감소함(4,107호). 비수도권은 전월대비 81.0%, 동월대비 92.5% 감소를 보임.
- 지난달에 조사한 1월 분양계획 물량 1만 7,521호에 비해서는 약 1만호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 35.0% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분		1월		2007년	2008년
		'08년	'09년		
합 계		35,874	6,136	296,823	255,134
수도권	소계	24,050	5,250	143,853	135,077
	서울	1,039	204	20,618	26,865
	인천	1,060	-	22,911	13,337
	경기	21,951	5,046	96,813	91,370
비수도권		11,824	886	153,510	112,852

자료 : 국토해양부

- 2009년 2월 전국 분양계획은 1만 1,490호로 조사되었는데 10월부터 지속적으로 분양계획물량이 축소되는 경향을 나타냄.
- 수도권은 6,660호, 지방은 4,830호의 물량이 분양예정임.

공동주택 분양계획

구 분		1월 실적	2009년 2월			
				분양	임대	조합
합 계		6,136(-59.9)	11,490	5,657	3,376	2,457
수도권	소 계	5,250(-50.6)	6,660	2,329	1,874	2,457
	서울	204(-95.3)	57	32	-	25
	인천	-	3,795	1,580	365	1,850
	경기	5,046(-12.1)	2,808	717	1,509	582
비수도권		886(-81.0)	4,830	3,328	1,502	-

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음. ()은 전월대비 증감률임.

자료 : 국토해양부

건설경기동향 및 전망 TFT

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