

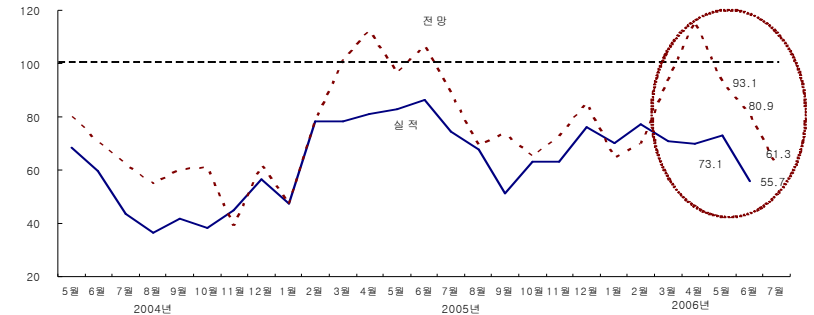
월간 건설경기 동향



- ☑ 2006년 5월 건설수주는 3개월 연속 급감하는 모습을 보였고 건축허가면 적도 감소세가 커짐에 따라 향후 건설경기 하강이 예상됨.
 - 선행지표인 건설수주와 건축허가면적이 5월에 모두 감소하였으며 건설수주는 6월에도 통계적 반락 및 주택경기 부진으로 감소가 예상됨.
 - 동행지표인 건설기성의 증가율이 가파르게 둔화되고 있어 2/4분기의 건설투자 위축이 예상됨. 한편 건축착공면적도 주거용의 감소폭이 커지면서 전년대비 14.9% 감소함.
- ☑ 6월 건설기업 체감경기는 55.7을 기록하였으며 민간주택시장 위축, 공공발주 부진, 양극화에 따른 중소기업 경기 악화 등이 본격화됨.
- ☑ 기반시설부담금 부과, 분양가 검증위원회 설치, 주택거래신고지역에서의 거래시 자금조달 및 입주계획서 제출 등이 시행되면서 부동산 및 주택 거래와 개발사업 추진은 크게 위축될 것으로 예상됨.

■ 건설기업 체감경기

- 2006년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 55.7로 급락하였으며 7월 전망도 61.3으로 떨어져 향후 경기에 대한 기대감이 크게 낮아짐.



자료 : 한국건설산업연구원

■ 선행지표_건설수주

- 2006년 5월 건설수주액은 전년대비 22.4% 감소한 7조 7,323억원으로 집계됨.
 - 공공 건축을 제외한 전 부문에서 감소함에 따라 3개월 연속 큰 폭의 감소세를 지속하고 있음.
 - 6월에도 통계적 반락 및 주택경기 침체에 따른 감소가 예상됨.

2006년 1~5월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
5월	7,732.3	1,866.8	822.2	1,044.6	5,865.5	562.1	5,303.4	1,384.3	6,348.1	3,983.7	2,364.3
증감률	-22.4	-30.9	-57.6	37.1	-19.2	-34.7	-17.1	-50.6	-11.3	-14.1	-6.2
1~5월	33,658.7	9,033.5	6,146.8	2,886.7	24,625.3	2,498.4	22,126.9	8,645.2	25,013.5	15,738.4	9,275.2
증감률	-13.1	-20.5	-27.4	-0.4	-10.0	-35.6	-5.8	-30.0	-5.2	-3.7	-7.6

자료 : 대한건설협회

■ 동행지표_건설기성 및 건축착공면적

- 2006년 5월 건설기성은 공공부문이 감소(▽3.2%)한 반면, 민간공사는 증가(2.5%)하여 전년동월대비 0.9% 증가에 그침.
 - 1~5월 누계로는 3.8% 증가하였으나 증가율이 계속 둔화되고 있음.
- 건축착공면적은 5월에도 주거용과 비주거용 모두 감소하여 1~5월 동안 12.5% 감소하였으며 상반기 건설투자(불변가격 기준)는 0.2% 감소를 예상

2006년 1~5월 건설경기 동행지표

(단위 : 전년동기비 증감률)

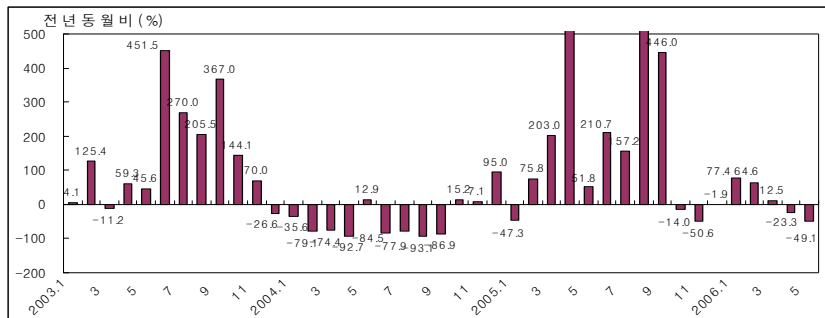
구 분	2002	2003	2004	2005	2006.1~5
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.0	5.7	3.8
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	0.4	-0.2
건축착공면적	48.6	3.6	-16.2	-7.8	-12.5

자료 : 통계청, 한국은행(2005년까지) ; 2006년 건설투자 상반기 증가율은 한국건설산업연구원 전망치

■ 재건축재개발 수주 동향

- 2006년 1~5월에 재건축·재개발 수주는 전년동기 대비 13.6% 감소함.
 - 재건축은 같은 기간 격감(▽67.3%)한 반면 재개발은 219.4% 증가함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 대한건설협회 내부자료

■ 건축허가면적 및 아파트 매매가격

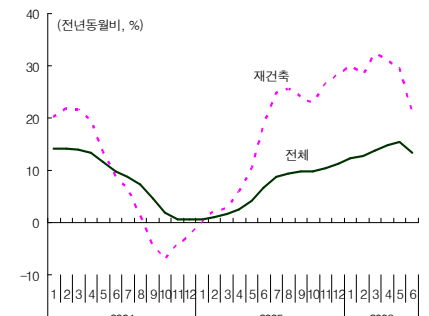
- ▶ 건축허가 면적 큰 폭으로 감소
- 5월 건축허가면적은 21.1%나 감소하여 2개월째 감소세가 지속됨.
 - 1~5월 누계기준으로도 0.5% 감소함.
- 용도별로는 주거용 건축허가면적이 급격하게 감소한 것으로 나타남.
 - 주거용은 44.6%나 감소하여 2개월째 큰 폭의 감소세를 이어감. 상업용과 공업용은 각각 16.6%, 19.3% 증가함.
 - 이는 지난해 5월 '재건축 임대주택건설의무비율' 적용으로 인해 주거용 건축허가면적이 급등한 것에 따른 통계적 반락의 의미가 강함.
- ▶ 아파트 매매가격 상승세 크게 둔화
- 지방을 중심으로 아파트 매매가격의 증가세가 크게 둔화되고 있음.
 - 6월 들어 아파트 매매가격 전월대비 증가율이 처음으로 하락세를 나타냄.
 - 재건축의 경우 3개월째 증가율이 둔화되고 있으며 둔화폭도 커짐.

건축허가면적 추이



자료 : 건설교통부

아파트 매매가격 추이



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

■ 건설·부동산 정책 동향

▶ 재개발·재건축 기반시설부담금제도 시행

- 정부가 개발이익환수를 위해 도입한 ‘기반시설부담금에 관한 법률 시행령이 7월 12일부터 시행됨
- 주요 내용
 - 건축행위로 인해 유발되는 기반시설 설치비용의 일부를 건축주가 부담하며 60평(200㎡)을 초과하는 건축연면적과 부담률을 곱해 산정
 - 산정식
: (기반시설 표준시설비용 + 용지비용) × 건축연면적 × 부담률 - 공제액
※용지비용 : 지역별 용지환산계수 × (건축물별 기반시설유발계수 × 공시지가)

▶ 주택거래신고지역내 주택거래시 자금조달계획 및 입주계획 신고

- 금년 7월중 주택거래신고지역에서 주택거래를 할 경우 매도자 및 매수자는 기존의 실거래가 신고의무 외에 자기자금 및 차입금(금융기관 대출액, 사채) 등으로 구분된 자금조달 계획 및 입주계획 등을 추가로 신고할 예정
- 또한 주택건설대지 등에 저당권을 설정하여 사업주체에 건설자금을 융자할 수 있는 금융기관의 범위를 은행권에서 상호저축은행, 보험회사 등 제2금융권까지 확대할 예정
- 건교부는 상기 내용의 주택법 시행령 개정안을 마련하여 입법예고함('06.5.29).

건설경기동향 및 전망 TFT

- 백성준 sjly@cerik.re.kr
- 박용석 yspark@cerik.re.kr
- 강민석 mshang@cerik.re.kr