

월간 건설경기 동향



- ☑ 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 7월 토목수주의 호조에도 불구하고, 주택수주가 매우 부진해(전년동월비 56.4% 감소) 전년동월대비 9.5% 감소한 7조 6,842억원을 기록함.
- ☑ 이로써 지난 1~7월 동안 건설수주는 올 상반기 24.0%보다 증가율이 둔화된 전년동기비 18.7% 증가를 기록함.
- ☑ 건설경기 동행지표인 건설기성은 2007년 7월 공공부문이 전년동월대비 14.0% 증가하여 증가세가 지속된 가운데, 민간부문도 작년 기저효과로 9.8% 증가해 전체적으로 12.4% 증가함.
- ☑ 7월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월대비 6.1p 하락해 지난 7월 80선을 조금 넘어선지 한달만에 다시 80선이 무너져 74.0을 기록함. 이로써 건설기업 체감경기 침체수준은 전월에 비해 악화됨.
- ☑ 2007년 8월 아파트 가격은 여름 휴가철 영향 등으로 보험세를 유지했으며, 6월말 현재 전국 미분양 아파트가 전월대비 14%나 증가한 8만 9천호를 기록해 가파르게 증가함.

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2007년 7월 건설경기 선행지표인 건설수주는 토목수주의 호조에도 불구하고, 주택수주가 매우 부진해 전년동월대비 9.5% 감소한 7조 6,842억원을 기록함.
2007년 7월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2007년 7월	7,684.2	2,200.0	1,450.1	749.8	5,484.2	1,209.6	4,274.6	2,659.7	5,024.5	2,208.3	2,816.1
증감률	-9.5	33.9	50.5	10.4	-19.9	184.5	-33.4	91.6	-29.2	-56.4	38.3
2007년 1~7월	63,581.3	16,489.7	11,285.6	5,204.1	47,091.7	7,527.5	39,564.1	18,813.1	44,768.2	27,814.4	16,953.9
증감률	18.7	22.1	29.7	8.4	17.5	91.5	9.5	48.9	9.3	4.6	18.2

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 전년동월대비 33.9% 증가한 2조2천억원을 기록했는데, 이는 토목수주가 호조를 보임과 동시에 작년 기저효과가 반영된 결과임.
 - 공공 토목수주는 전년동월대비 50.5%나 증가했는데, 이는 상반기 재정발주가 호조를 이룬 결과와 더불어 예년에 비해 작년 7월 공공 토목수주가 부진했던 기저효과에 의한 것임.
 - 공공 건축수주는 전년동월대비 10.4% 증가했지만, 이는 작년 기저효과가 반영된 결과로 '05년 7월대비로는 오히려 17.6% 감소함.
 - 세부적으로 비주거용 건축은 예년에 비해 다소 양호한 수주금액을 보였는데, 작년 기저효과에 의해 35.4%나 급증한 것으로 나타남.
 - 반면, 주거용 건축은 전년대비 15.4%, '05년대비 29.1%나 감소하여 상당히 부진함.

- 한편, 민간부문은 토목수주의 호조에도 불구하고, 일반적으로 민간수주의 대부분을 차지하는 건축수주가 주택수주 급감의 영향으로 크게 감소해 전체적으로는 전년동월대비 19.9% 감소한 5조4,842억원을 기록함.
 - 민간토목은 민자사업의 호조와 작년 기저효과에 힘입어 전년대비 184.5%나 급증했음. 그러나 작년 기저효과가 많이 반영된 결과이며, '05년 동월대비로는 오히려 3.2% 감소함.
 - 민간건축은 비주거용 건축이 예년에 비해 비교적 양호한 모습을 보였는데, 작년 기저효과가 영향을 미쳐 전년대비 38.9%라는 높은 증가율을 보임.
 - 반면, 주거용 건축의 경우는 2002년 7월 1조2,253억원을 기록한 이래 가장 낮은 수주금액을 기록해 침체가 매우 심각함.
- 7월 수주금액이 전년대비 감소함으로써 지난 1~7월 동안 건설수주는 올 상반기 24.0%보다 증가율이 둔화된 전년동기비 18.7% 증가를 기록함.
- 작년 건설수주가 상저하고 현상을 기록했음과 분양가 상한제 시행으로 향후 주택수주 여건이 계속 좋지 않음을 감안할 때 향후 건설수주 증가율은 계속해 둔화될 것으로 보임.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2007년 7월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문이 전년동월대비 14.0% 증가하여 증가세가 지속된 가운데, 민간부문도 작년 기저효과로 9.8% 증가해 전체적으로 12.4% 증가함.
 - 공종별로는 토목부문에서 16.1% 증가했으며, 건축부문도 10.5% 증가해 각각 지난 6월의 6.0%, 3.1%보다 증가세가 확대됐음.
 - 특히 지난 4월 전년동월비 11.5%로 급증했던 토목이 5, 6월에는 증가세가 둔화됐지만, 7월 들어 다시 증가세가 확대됨

- 이로써 재정조기집행, 작년 기저효과 등으로 1/4분기에 전년동기비 6.5%, 2/4분기에 5.2% 증가를 보인 건설기성은 7월 들어서도 계속해 증가세를 이어감.
- 향후 건설기성은 올 상반기에 재정이 비교적 조기집행됐고, 작년 하반기 건설기성이 회복세로 전환됐음을 감안할 때 상반기보다 증가세가 낮아질 전망이다.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

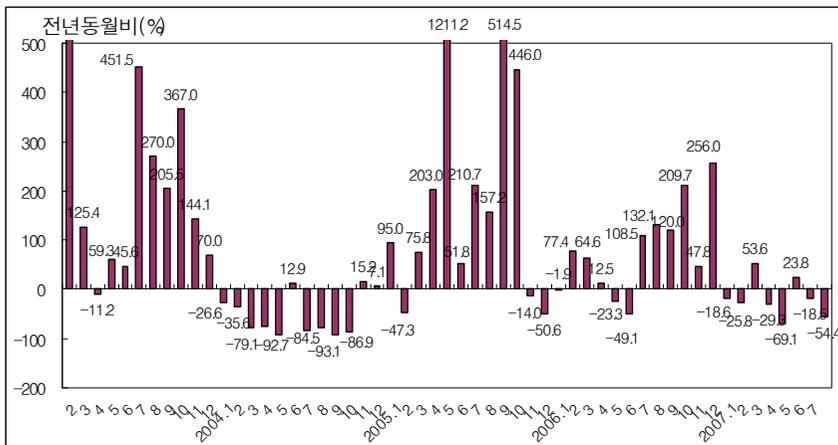
구 분	2003	2004	2005	2006	2007.1	2007.2	2007.3	2007.4	2007.5	2007.6	2007.7
건설기성(경상)	16.6	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.4
건설투자(불변)	7.9	1.1	-0.2	-0.4	3.9(1/4분기)			3.2(2/4분기)			-

자료 : 통계청(2007.6, 7의 건설기성은 잠정치), 한국은행(2006, 2007 건설투자는 잠정치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2007년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년동월대비 48.9% 감소하고, 재개발 수주도 58.5%나 감소해 전체적으로 전년동월대비 54.4%가 감소함.
- 재개발은 전년동월대비 58.5% 감소한 4,640억원을 기록했는데, 이 금액은 재개발 수주가 호조를 이루기 전인 작년 상반기의 재개발 평균 수주금액보다도 적은 금액이며, 재개발 수주가 작년 6월부터 호조를 이뤘기 때문에 올 7월 재개발 수주가 전년동월대비 급감함.
- 재건축은 수주금액이 약 4천4백원으로 이는 올 들어 월 단위 수주금액으로는 가장 높은 금액이지만, 건수면에서는 그렇지 못해 일부 대형 재건축사업의 수주에 따른 일시적 증가현상으로 파악됨. 그러나 작년 6, 7월 재건축 수주가 호조를 이룬 영향으로 전년대비 48.9% 감소함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

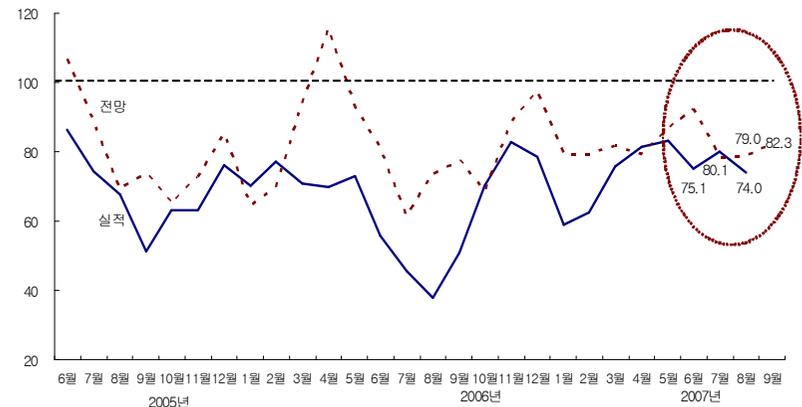


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 6.1p 하락해 지난 7월 80선을 조금 넘어선지 한달만에 다시 80선이 무너져 74.0을 기록함. 이로써 건설기업 체감경기 침체수준은 전월에 비해 악화됨.
- 지난 7월에는 6월 하락에 대한 통계적 반등과 대형업체의 체감경기 지수 상승 등의 영향으로 전월대비 5.0p 상승한 80.1을 기록했으나,
- 8월 들어서는 다시 지수가 6.1p 하락한 74.0을 기록했는데, 이는 계절적 요인과 주택물량 침체 등에 기인한 것으로 판단됨.
- 이로써 체감경기 지수는 지난 3월 이후 70대 중반에서 80대 초반 사이에서 등락을 반복함.
- 대형, 중견, 중소기업이 각각 전월대비 8.3p, 4.3p, 5.4p 하락한 91.7, 76.9, 50.0을 기록함으로써 업체 규모별 체감경기의 양극화는 여전함.
- 한편, 공사물량지수도 전월대비 8.5p 하락한 73.2를 기록한 가운데, 특히 주택물량지수가 전월대비 15.9p나 하락한 64.0을 기록하여 침체수준이 심각함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 2007년 상반기 주택건설실적

- ▶ 2007년 상반기 주택건설실적 전년동기대비 28.1%감소
- 2007년 상반기 주택건설실적은 13만 436호로 전년동기 대비 28.1% 감소
 - 수도권은 인천지역만 주택공급실적이 전년동기 대비 증가(214.9%), 기타 서울(44.5%) 및 경기도(-11.3%) 지역의 실적은 급감하여 전체적으로 9.1% 감소
 - 지방은 특히 광역시의 주택건설실적이 전년동기대비 50.8% 감소한 51,311호에 그치면서 공급이 크게 위축
- 주택유형별로는 아파트의 공급이 감소하면서 전체 공급물량 중 아파트 비중이 전년도(2006년 상반기, 85%)보다 낮아짐(71%, 92,777호).
 - 2007년 상반기 아파트 건설실적은 전년동기대비 39.9% 감소한 반면, 아파트외의 주택은 전년동기대비 39.6% 증가
 - 특히 인천(155.3%) 및 경기도(91.2%) 지역에서의 아파트외 주택건설이 크게 증가.
- 지역별 주택건설실적은 살펴보면, 인천(214.9%)과 울산(48.2%)을 제외한 모든 지역의 주택공급실적이 감소
 - 특히, 부산(-77.9%), 광주(-53.4%), 서울(-44.5%)의 감소폭이 큼.

2007년 상반기 주택건설실적

구 분	'07년 상반기		'06년 상반기(A)	2006년 연간(B)	A/B(%)
	실적	전년대비증감률			
전 국	130,436	-28.1	181,346	469,503	38.5
수도권	52,877	-9.1	58,171	172,058	33.8
서울	9,934	-44.5	17,885	39,694	45.1
지방	77,559	-37.0	123,175	297,445	41.4

자료 : 건설교통부

■ 아파트 가격 변동(8월)과 미분양(6월)

- ▶ 가격은 보합세 거래는 소폭 회복세
- 여름 휴가철 영향으로 아파트가격 보합세 유지
 - 8월 전국의 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.1%씩 상승하는데 그침.
 - 여름 휴가철 영향으로 매매 및 전세가격변동 모두 크지 않은 편임. 게다가 8월 콜금리 재인상으로 주택담보대출 부담이 커지면서 구매수요는 더욱 위축
 - 평형대별로 살펴보면 수도권 중심으로 20평 이하 매매가격이 상승을 주도하는 등 지난달과 비슷한 양상을 띄고 있음
 - 미국발 서브 프라임 모기지 부실여파로 9월 7일 금통위가 콜금리 동결 결정, 당분간 추가 금리 인상은 없을 것으로 예상되나 서브프라임모기지 사태의 여파가 아직 불안요인으로 잠재되어 있어 경제전반 위축 예상
- 아파트 전세가격은 전반적으로는 안정세가 유지되고 있으나 국지적으로 전세공급이 부족하여 수급 불균형이 나타나고 있음.
 - 서울 강북과 수도권 외곽 등은 소형 중심으로 전세 수요가 꾸준한 데 반해 상대적으로 전세 물건을 찾기 힘들고, 신규 입주물량이 많은 곳과 대형 아파트는 전세 수요가 없어 전세가격 약세가 지속되고 있음.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

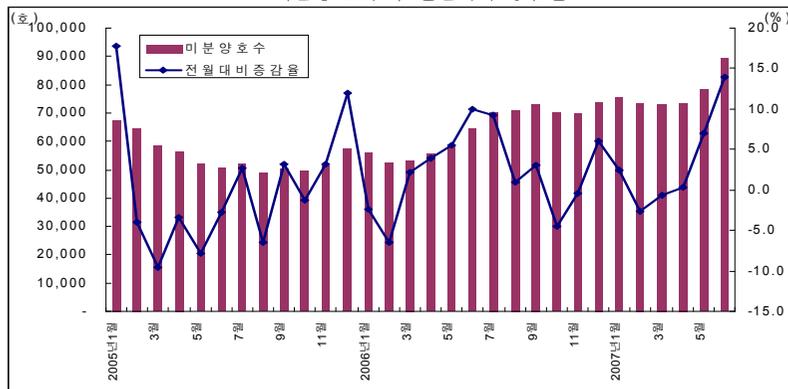
지역	2007년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	1-8월 (누계)
전국	60.90	0.42	0.27	-0.13	-0.26	0.10	0.11	0.16	1.37
서울	0.97	0.34	0.16	-0.31	-0.47	0.30	0.12	0.18	1.03
경기도	1.04	0.49	0.33	-0.14	-0.26	-0.06	0.11	0.15	0.50
부산	0.17	0.16	0.26	0.15	0.11	0.03	0.08	0.14	1.07
대구	-0.12	-0.09	-0.28	-0.31	-0.49	-0.30	-0.13	-0.14	-1.87
인천	2.12	1.20	1.19	0.80	0.80	0.51	0.58	0.74	7.81
광주	0.34	0.34	0.43	0.10	0.01	-0.12	-0.01	-0.01	0.94
대전	0.00	-0.22	-0.25	-0.24	-0.44	-0.31	-0.13	-0.05	-1.61
울산	1.56	1.45	1.20	0.41	-0.09	0.02	-0.13	-0.06	3.88

자료: 부동산114(주)

▶ 아파트 미분양 증가속도 크게 증가

- 2007년 6월말 현재 전국의 미분양 아파트는 8만 9천호로 전월대비 14% 증가
 - 올해 들어 미분양 아파트의 증가 속도가 매우 빨라지고 있음. 상대적으로 미분양이 크게 늘지 않았던 수도권 지역도 6월 들어서는 높은 증가세 기록(수도권 미분양 3,554호(5월) → 5,560호(6월) 56.4% 증가)
 - 6월말 현재(누계) 지역별로는 대구(12,489호)의 미분양물량이 가장 많으며, 그 다음으로 경남(12,072호), 충남(11,245호), 부산(9,212호)순임.
 - 6월 가장 높은 증가율을 보인 지역은 인천(143.9%)이나 미분양 물량 자체가 많지 않고(883호), 그 다음으로 경기(56.7%), 강원(27.4%), 대전(23.2%), 경북(21.6%)순으로 높은 증가세를 나타냄.
- 분양가 상한제 및 청약가점제 시행 등으로 인해 하반기 대규모 분양이 예정되어 있으나 전반적으로 청약 및 계약률이 저조하다는 점을 감안할 때 향후 미분양 물량은 크게 증가할 것으로 예상됨.
 - 수도권 지역임에도 불구하고 경기도 남양주 진접지역은 청약률이 매우 저조하여 대규모 미분양이 발생하였음.

<미분양 호수와 전월대비 증감율>



자료: 건교부

■ 미국발 서브 프라임 부실과 국내 부동산 시장

▶ 미국의 서브 프라임 모기지 쇼크가 국제 금융시장 강타

- 지난 8월은 미국발 서브프라임 모기지 쇼크가 국제금융시장을 강타하면서 국내 주식시장 폭락
 - 미국 연방준비제도이사회(FRB)의 제한인율 인하 등의 조치로 인해 20일 다우존스, 닷케이 등과 함께 국내 주식시장도 가파른 회복세를 보였지만, 당분간 금융시장은 엔 캐리 트레이드 청산의 위험 등 서브 프라임 모기지의 후속 여파에 대비가 필요한 상황임.

▶ 국내 강력한 투기억제 대책으로 주택담보대출 이미 억제

- 우리나라는 지난 8.31 부동산 대책 발표 때부터 단계적으로 주택담보대출에 대한 리스크 관리를 시행
 - 주택가격대비 대출비율(LTV)의 하향 조정, 장기대출 유도, 투기 지역내 동일인의 주택담보대출 회수 제한, 주택담보대출 시행시 담보가치 뿐만 아니라 채무자의 상환능력을 고려한 총부채상환비율(DTI)적용까지 시행

※ 이러한 제도시행의 결과 올해 들어 금융권의 주택담보대출은 크게 감소(월 2조원 내외의 신규 주택담보대출이 이제는 1/3수준으로 크게 감소), 변동 금리부 대출의 비중도 2006년 9월말 97.4%에서 2007년 5월말 93.6%로 감소

- 여기에 추가적인 금리인상, 분양가 상한제 등의 시행이 전반적인 주택시장 안정에 일조
- 2007년 들어 가계의 주택담보대출은 크게 감소했지만 중소기업의 대출은 크게 증가
 - 중소기업의 대출 증가가 올 상반기 중 경기회복에 따른 기업들의 대출수요에 기인한 것으로 보고 있으나 가계대출의 우회수단으로 활용되었을 가능

성도 배제할 수 없음.

- 아직 가계대출의 연체율이 낮고 주택가격도 보험세를 나타내고 있어 별다른 문제를 나타내고 있지 않으나 제2금융권을 포함한 중소기업대출의 용도 파악이 필요함.

▶ **신규 주택 판매 부진, 거치기간이 종료된 주택담보대출의 원금 상환시작**

- 최근 금리인상에 따라 이자 부담이 증가하는 반면, 매매가격 가격 하락으로 분양받은 아파트가 마이너스 프리미엄을 기록하자 계약자들이 계약해지를 요청하는 사례도 증가하고 있으며, 이에 따라 건설업체들의 현금흐름이 크게 악화되면서 자금압박이 크게 가증될 전망
- 주택담보대출 금리가 전년보다 1%p이상 높아진데다가 2004년 이후의 주택 담보대출의 거치기간이 종료되면서 대출자들의 원금부담이 시작
 - 미국 서브 프라임의 80%가 ARM(Adjustable Rate Mortgage, 초기 낮은 금리의 이자에서 점차 이자율이 높아지는 대출방식)이었다면 우리나라의 주택담보대출의 90%가량은 초기에는 이자만 부담하는 거치 기간제 변동금리 대출임.
 - ※ 미국의 서브 프라임 모기지 부실은 당초 신용도가 낮거나 지불능력이 낮은 사람들에게 대출을 해주었다는 것이 문제였지만 초기 이자율 할인 기간이 끝나가는 시점에 주택가격이 하락하고 금리가 올랐다는데 결정적인 원인이 있음.
 - 우리나라의 경우 지속적인 부동산 보유세 부담 증가, 거치기간 종료에 따른 원금 상환 부담, 높아진 금리 등의 효과가 중첩되고 있는데다가 미분양 적체 등으로 기존 주택가격이 하락할 경우 주택시장과 금융시장이 모두 불안해질 가능성도 잠재

■ **건설·부동산 정책 동향**

▶ **건산법 하위법령 개정 입법예고 (2007.9.4)**

- 일반·전문건설업간 겸업을 허용한 건설산업기본법 개정('07.5)의 후속조치로 마련된 「건설산업기본법시행령·시행규칙 개정령안」을 9.5일 입법예고
- 금번 건산법 시행령·시행규칙 개정안에는 그동안 업계간 논란이 되어 왔던 일반·전문건설업간 실적전환 인정방안이 포함
- 전문건설업체가 새로 일반건설업을 등록한 경우 종전 시공실적을 일반건설업의 실적으로 인정 받아 종합공사 수주에 활용 가능
 - 일반건설업 실적으로 전환할 수 있는 공사는 토공사, 철근콘크리트공사 등 주요 전문공종이 포함된 2억원 이상* 복합공사이며,
 - * 건설산업기본법령상 2억원 미만 공사는 단일 전문공사로 분류
 - 이러한 복합공사 실적을 3년간 지속적으로 보유한 업체는 30억미만 공사의 수주에 지장이 없도록 일반건설업 1개업종에 한해 60억원까지 실적전환이 가능
- 한편, 일반건설업체가 전문건설업을 새로 등록한 경우에는 과거에 직접시공한 공사실적을 모두 전문건설업의 실적으로 전환 가능
- 일반·전문건설업간 실적전환 인정방안 외에 금번 건산법 시행령·시행규칙 개정안에 포함된 내용은 다음과 같음.

건설산업기본법 하위법령 주요 개정내용(요약)

구 분		현 행	개정안	해당조문
건설 근로자 등 보호강화	근로자 사회보험 정산제도	보험료 정산제도 없음 ※도급금액산출내역서상 료 명시 의무만 규정	보험료 별도계상 (낙찰률 무관) 계상된 금액 미지출시 차액정산 ※도급금액산출내역서 미지재시 시 정명령	시행령 제26조의2
	근로자 퇴직공제 의무가입 제도	(공공) 10억원 이상 공사 (민자사업) 10억원 이상 (공동주택) 300세대 이상 (주상복합) 대상 아님	(공공) 5억원 이상 공사 ※공기업 자회사 발주 공사도 추가 (민자사업) 5억원 이상 (공동주택) 200세대 이상 (주상복합) 200세대 이상	시행령 제83조
	공사대장 통보제도	원도급업체 만 발주자 통보	하도급업체도 발주자 통보 ※하도급계약 체결 후 30일 이내	시행령 제26조
하도급 투명성 강화	하도급 계획서 제출제도	계획서 제출제도 없음	(입찰시) 하도급 예정공종 에 대한 하도급자 선정방법 등 기재 (낙찰시) 하도급 예정대상자, 하도 급금액 등 기재	시행령 34조의4
	하도급 대금지급 보증제도	발주처에 보증서 사본 제출	발주처에 보증서 부본 제출 ※하도급계약 체결 후 30일 이내, 전 산통보 가능	시행규칙 34조의2 시행령 제28조
건설공사 부실 부조리 처벌	부실 부조리 처벌	(시공중 부실사고) 근로자만 사망시 영업정지 또는 과징금 중 선택 ※일반인 피해시 영업정지	(시공중 부실사고) 근로자 5명이상 사망시 필요적 영업 정지 6월	시행령 별표6
		(부실관련 시정명령 미이행) 영업정지 또는 과징금 중 선택	(부실관련 시정명령 미이행) 정당한 사유없이 시정조치 미이행시 필요적 영업정지 2월	시행령 별표6
기타 개정 사항	건설관련 행정서류 제출	(하도급 계약 통보) 문서 에 의한 통보만 가능	(하도급 계약 통보) 하도급공사정보망 에 하도급계약 내 용 기재시 전자통보 가능	시행령 제32조
		(기성실적 증명서 제출) 문서 에 의한 증명서 제출만 가능	(기성실적 증명서 제출) 공사대장 에 건설공사 기성정보 기재 시 증명서 전자발급 및 통보 가능	시행규칙 제22조
	건설 공제조합 수익사업	SOC 민자사업 보증용자	부동산투자회사, 체육시설, 부동산개 발업, 간접투자기구 등 투자출자 허용	시행령 제63조의2

건설경기동향 및 전망 TFT

·이홍일 hilee@cerik.re.kr

·김현아 hakim@cerik.re.kr