월간 건설경기 동향

2008 2

☑ 2007년 12월 건설경기 선행지표인 건설수주는 토목수주가 부진했으나, 건축수주가 경기회복에 따른 비주거용 건축수주의 호조로 전년동월비 23.1% 증가함으로써 전체적으로는 전년동월비 5.0% 증가한 19조1,215억원을 기록함.

☑ 2007년 한 해 동안의 건설수주는 전년동기비 19.2% 증가했으며, 작년 4/4분기 수주가 급증한 것은 분양가 상한제를 피하기 위한 밀어내기식 분양물량의 증가, 공모PF 수주, 경기회복에 따른 비주거 수주 급증, 행복/혁신 도시 착공 등의 영향으로 판단됨.

☑ 2007년 12월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문 기성실적 증가율이 양호한 모습을 보여 전년동월대비 7.9% 증가하였으나, 건설투자는 2007년 4/4분기에 전년동기비 0.5% 감소하여 2007년 상반기 회복세를 보이던 지표가 급격히 위축됨.

☑ 2008년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.2p 하락한 67.6을 기록하여 작년 12월 지수가 상승한 지 한 달만에 다시 지수가 하락함.

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

■ 건설경기 선행지표_건설수주

◦ 2007년 12월 건설경기 선행지표인 건설수주는 공공, 민간부문 모두 토목수주가 부진했으나, 건축수주가 경기회복에 따른 비주거용 건축수주의 호조로 전년동월비 23.1% 증가함으로써 전체적으로는 전년동월비 5.0% 증가한 19조1,215억원을 기록함.

2007년 12월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축		
			토목	건축		토목	건축			주택	비주택
2007년 12월	19,121.5	7,242.9	3,858.4	3,384.6	11,878.6	2,083.8	9,794.8	5,942.2	13,179.4	7,448.5	5,730.9
증감률	5.0	33.1	-2.5	128.2	-6.9	-41.2	6.2	-20.8	23.1	-4.0	94.6
2007년 1~12월	127,911.8	37,088.7	21,932.2	15,156.6	90,823.1	14,260.6	76,562.5	36,192.7	91,719.1	58,148.4	33,570.7
증감률	19.2	25.6	17.6	39.4	16.7	46.4	12.5	27.5	16.2	9.1	30.8

자료 : 대한건설협회

◦ 공공부문은 토목수주가 부진했으나, 건축수주가 호조를 이뤄 전년동월비 33.1% 증가한 7조2,429억원을 기록함.

- 공공 토목수주는 전년동월비 2.5% 감소한 3조8,584억원을 기록했는데, 감소율이 크지 않은 것은 작년 12월 공공 토목수주액이 예년에 비해 적은 기저효과 때문으로 예년의 경우 일반적으로 5~6조원의 수주고를 올렸기 때문에 2007년 12월 공공 토목수주는 부진했다고 할 수 있음.
- 공공 건축수주는 전년동월비 128.2% 급증했는데, 이는 비주거용 건축수주가 178.9%나 급증했기 때문임. 그러나 공공 비주거용 건축수주의 급증 원인은 작년 12월 수주금액이 낮은 기저효과 때문으로 '05년 동월대비로는 31.8% 증가에 불과한 1조9,165억원을 기록함.

- 공공 주거용 건축수주는 전년동월비 84.4% 증가한 1조4,680억원을 기록했는데, 증가율은 비주거용 건축수주보다 낮지만, 규모상으로는 예년에 비해 더 호조를 보였음('05년 동월대비 291.2% 증가).

◦ 한편, 민간부문은 건축수주가 전년동월비 소폭 증가했음에도 불구하고, 토목수주가 전년 기저효과로 큰 폭으로 감소한 결과, 전년동월비 6.9% 감소한 11조8,786억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 예년과 거의 비슷한 2조838억원의 수주고를 올렸으나, 전년 수주금액이 워낙 높아 전년동월비 41.2% 감소함.
- 민간 건축수주는 주거용 건축수주가 전년 기저효과로 크게 감소했으나, 비주거용 건축수주가 호조를 이뤄 전년동월비 6.2% 증가한 9조7,948억원을 기록함.
- 민간 주거용 건축수주는 주택경기 부진에도 불구하고, 분양가 상한제를 회피하고자 한 영향으로 예년에 비해 양호한 수주고를 올렸음. 그러나, '06년 12월 재개발 수주가 시공사 선정시점 변경의 영향으로 급증한 결과로 기저효과가 작용해 전년동월비 14.1% 감소한 5조9,804억원을 기록함.
- 민간 비주거용 건축수주는 국내 경기 회복 등의 영향으로 호조세를 지속하여 전년동월비 69.0% 급증한 3조8,144억원을 기록함.

◦ 12월 수주금액이 전년동월대비 5.0% 증가함으로써 작년 한 해 동안의 건설수주는 전년동기비 19.2% 증가함.

- 12월 증가율이 둔화되어 지난 1~11월의 22.1%보다는 증가율이 소폭 축소됨.
- 2007년은 전년동기비 2.3% 감소한 3/4분기를 제외하고, 1/4, 2/4, 4/4분기에 모두 20% 이상의 높은 성장률을 기록함.
- 상반기 수주 증가는 재작년 기저효과와 더불어 재정 조기집행 등이 반영된 결과로 보이며, 4/4분기의 경우는 분양가 상한제를 피하기 위한 밀어

내기식 분양물량의 증가, 공모PF 수주, 경기회복에 따른 비주거 수주 급증, 행복/혁신 도시 착공 등의 영향으로 수주가 급증함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

◦ 2007년 12월 건설경기 동행지표인 건설기성은 민간부문 기성실적 증가율이 양호한 모습을 보여 전년동월대비 7.9% 증가함.

- 세부적으로 살펴보면 발주자별로는 민간부문이 전월에 비해 양호한 모습을 보여 전년동월비 8.5% 증가한 반면, 공공부문에서 2.3% 증가에 그침.
- 공종별로는 역시 건축부문이 전년동월비 12.2% 증가하여 양호한 모습을 보인 반면, 토목부문(플랜트 포함)은 1.7% 증가에 그침.

◦ 한편, 4/4분기 건설투자는 전년동기비 0.5% 감소하여 2006년 4/4분기 이후 지속되던 회복세가 멈춤.

- 2007년 상반기에 확장된 회복세가 동년 3/4분기에는 급격히 회복세가 위축되고(3/4분기 0.9% 증가), 4/4분기 들어 감소세로 전환됨으로써 잠시 회복되던 건설경기가 다시 위축됨.
- 이에 따라 2006년 하반기 이후 지표상으로 회복세를 보인 건설경기가 과연 2006년 2/4분기에 저점을 형성하고 확장국면으로 진입한 것이 맞느냐는 논란이 발생 가능하게 됨.
- 2007년 상반기의 건설투자 회복세가 주로 공공부문의 예산 조기집행에 따른 토목투자의 증가에 기인했음을 감안할 때 건설경기가 저점을 찍고 확장국면으로 진입했다기보다는 잠시 소순환을 기록한 후 아직 수축국면으로 지속하고 있는 것으로 볼 수도 있음.

◦ 올 해 상반기까지는 건설기성 및 건설투자의 회복세 둔화가 이어지다가 하반기 이후 회복세가 시작될 것으로 전망됨.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	2005	2006	2007	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12
건설기성(경상)	4.1	3.7	5.5	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.2	7.9	4.6	7.9
건설투자(불변)	-0.2	-0.4	1.6	3.9(1/4분기)			3.2(2/4분기)			0.9(3/4분기)			-0.5(4/4분기)		

자료: 통계청(2007,11,12 건설기성은 잠정치), 한국은행(2007년 4/4분기 건설투자는 속보치)

■ 재건축·재개발 수주 동향

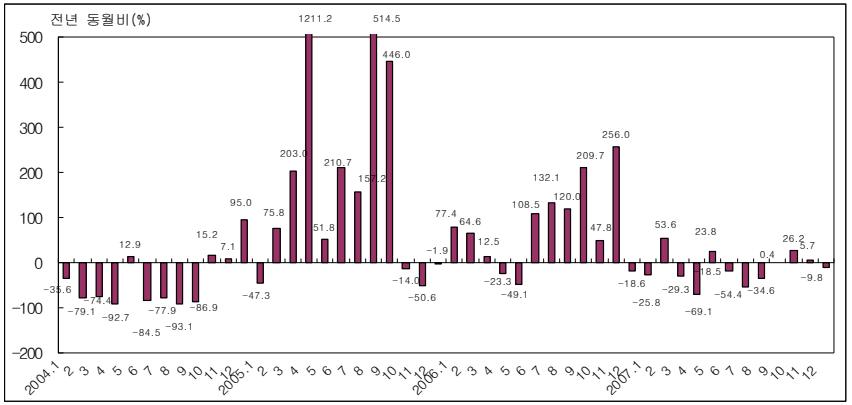
◦ 2007년 12월 재건축·재개발 수주는 전월에 일시적 증가를 보였던 재개발이 소폭 감소하고, 재건축 수주가 전월에 이어 큰 폭으로 감소함으로써 전체적으로는 전년동월대비 9.8% 감소한 1조 4,732억원을 기록함.

- 지난 11월 분양가 상한제 회피를 위한 사업 조기추진 여파로 전년동월비 18.1% 증가했던 재개발 수주는 12월에는 전년동월비 0.5% 감소함.
- 그러나, 규모 자체는 1조2,777억원을 기록하여 여전히 높은 수준을 유지함.
- 지난 11월에 전년동월비 29.5% 감소했던 재건축은 12월 들어서도 전년동월비 44.2% 감소한 1,954억원을 기록하여, 재건축 규제 강화로 인한 부진을 이어감.

◦ 2007년 한 해 동안 재건축·재개발 수주는 규제 강화로 인한 재건축 수주 부진, 작년 기저효과에 의한 재개발 수주의 감소 여파로 전년대비 13.0% 감소한 16조 5,656억원을 기록함.

- 재건축 수주는 규제 강화로 인해 2006년에 전년대비 41.2% 감소한데 이어 2007년에도 전년대비 29.9%가 감소한 3조 2,056억원을 기록하여 감소세를 이어감.
- 2006년에 재개발 시공권 인정시점 변경으로 인해 전년대비 158.2%나 급증했던 재개발 수주는 2007년에는 2006년 급증에 대한 기저효과로 전년대비 7.6% 감소한 13조3,600억원을 기록함.
- 기저효과가 작용했지만, 2007년 하반기에 분양가 상한제를 회피하기 위한 재개발 분양 물량이 증가하여 당초 예상보다는 감소폭이 줄어듦.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



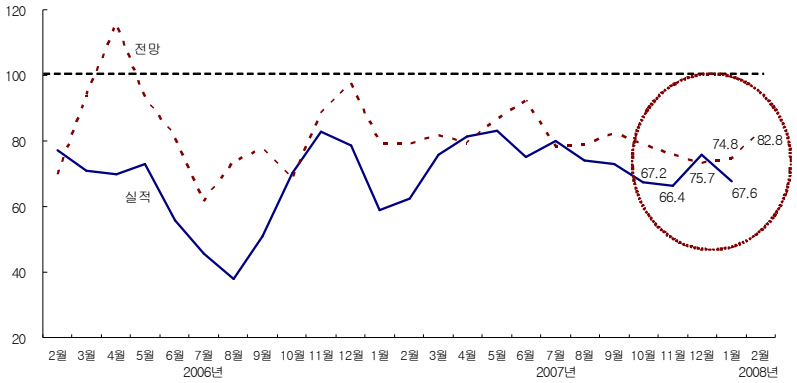
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

◦ 2008년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 8.2p 하락한 67.6을 기록하여 작년 12월 지수가 상승한 지 한 달만에 다시 지수가 하락함.

- 작년 12월 경기실사지수는 이전 8~11월까지 4개월 연속 지수가 하락한 데 대한 통계적 반등으로 9.3p 상승했었음.
- 그러나 1월 지수가 8.2p 하락함으로써 지수가 상승한지 한 달만에 다시 지수가 하락함. 1월 지수가 8.2p나 하락해 70선이 무너진 것은 계절적 요인과 더불어 현재 건설기업 체감경기가 매우 침체됐다는 것을 의미
- 1월에는 계절적 요인으로 지수가 하락하는 경우가 종종 있지만, 작년 8~11월까지 지수가 상승하는 가을철임에도 4개월 연속 지수가 하락했음을 감안할 때 통계적 반등이 12월 한 달에만 그치지 않고, 1월에도 이어질 수 있었는데, 지수가 다시 8.2p나 하락한 것은 그만큼 건설기업 체감경기가 좋지 않다는 것을 의미함.
- 업체 규모별는 대형업체가 전월대비 9.1p 하락한 72.7, 중견업체는 전월대비 1.1p 하락한 75.9, 중소업체는 전월대비 15.2p 상승한 52.1을 기록
- 중소업체 지수의 하락 폭이 2006년 6월 이후 가장 높은 15.1p을 기록해 중소업체의 체감경기 침체 수준이 매우 심각한 것으로 나타남.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 아파트 가격 변동(1월)과 거래 동향(12월)

▶ 수도권지역 아파트 가격 상승세 반면 지방은 보합

◦ 지난해 부동산시장 관련 제도 등의 영향으로 안정세를 보이던 아파트 매매시장이 1월들어 수도권지역의 상승폭 확대로 0.17% 상승

- 1월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.17%, 0.10% 상승
- 수도권 아파트 매매가격 상승폭(0.33%)이 방학이사철, 도심재개발, 교통환경 개선 등으로 확대(전국 상승률의 2배 수준)
- 평형대별로 살펴보면 수도권을 중심으로 20평 이하가 여전히 매매가격 상승을 주도
- 대구, 울산 등의 아파트 매매가격은 하락세 지속
- 아파트 전세가격은 전반적으로는 안정세가 유지되고 있으나 국지적(서울 강북)으로 소형주택의 전세공급 부족은 지속되고 있음

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

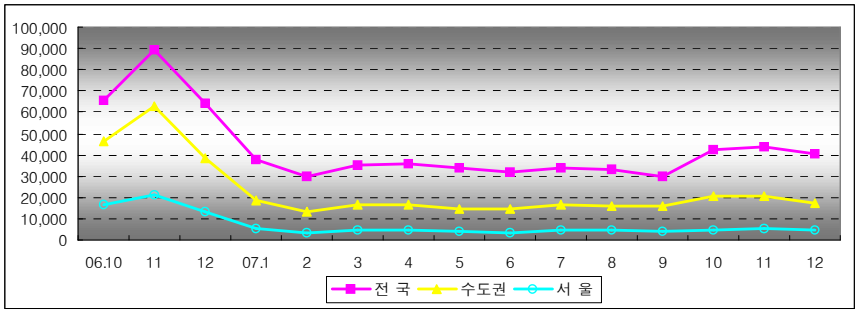
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2007년 (누계)	2008년 1월
전국	0.03	0.17	0.14	0.15	0.16	0.15	0.04	2.14	0.17
서울	0.05	0.30	0.21	0.22	0.26	0.32	0.14	3.57	0.48
경기도	0.00	0.23	0.20	0.24	0.17	0.11	-0.05	2.96	0.17
부산	-0.02	0.07	0.01	0.12	0.12	0.06	0.11	0.68	0.18
대구	-0.30	-0.40	-0.22	-0.22	-0.18	-0.26	-0.26	-3.07	-0.23
인천	0.78	1.04	0.79	0.57	0.89	0.91	0.44	9.94	0.52
광주	-0.06	-0.05	-0.03	0.02	0.11	-0.04	-0.01	-0.07	-0.04
대전	-0.22	-0.27	-0.09	-0.11	-0.04	0.06	0.04	-2.07	-0.02
울산	0.12	0.06	-0.09	-0.10	-0.10	-0.08	-0.18	2.38	-0.08

자료: 국민은행

◦ 12월 들어 전국 아파트거래량은 4만 441호로 전월 4만 3,340호 보다는 소폭 감소, 작년 동기의 거래량인 6만 4,250호와 비교하였을 경우 62.9% 수준으로 대폭 감소

월별 지역별 아파트 거래량



자료: 건설교통부

◦ 거래위축 배경은 주택을 사고자하는 매수자보다 매도자가 감소한 것에 기인

- 규제완화 기대심리 등으로 관망세가 증가

매도/매수세 동향

(단위 : %)

	매도세우위	매수세우위	비슷함
2007. 12	58.3	4.6	37.1
2008. 1	51.7	7.4	40.8

자료: 국민은행

- 실수요자는 높은 금리 등으로 인하여 아파트 구입 위축

10년 후의 여유자금과 금융비용

(단위 : 원)

	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
여유자금	16,227,901	53,766,374	68,339,211	102,707,875	137,873,600	187,790,587	266,814,041	452,052,081
금융비용	1억 5,500만원 ~ 1억 7,000만원							

주 1. 여유자금=(경상소득-소비지출)×12×(1+최근8년 물가상승률)[10]
2. 금융비용은 1억원 대출후 10년뒤 상환해야 되는 원금과 10년간 이자(모기지 금리 5.55%~7.00%)비용의 합임
3. 1~2분위는 월 여유자금이 (-)이므로 제외하였으며, 모기지 기간을 20년으로 할 경우 7분위가 가능한 것으로 분석됨

자료 : 통계청

■ 정책동향

▶ 토지보상법시행령·규칙 개정안 입법예고

◦ 건교부는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(토지보상법) 개정안」이 지난 해 10.17 공포·시행됨에 따라 이주주택 및 택지에 대한 생활기본시설의 범위 등 개정 법률에서 위임된 사항을 규정하기 위하여 「토지보상법시행령 및 시행규칙」 개정안을 입법예고('08.1.11 ~ '08.1.31)

- 사업시행자가 당해 사업지구 안에 설치하는 도로(가로등·교통신호등 포함), 상수도, 하수처리시설, 전기·통신·가스시설 등으로 명확화하고 이주택지 및 주택은 이에 소요되는 비용을 공제한 가격으로 공급하도록 함
- 현행 임의설치기구인 보상협의회를 10만㎡ 이상 대규모 공익사업의 경우는 의무적으로 설치하도록 함
- 택지개발사업 등 대규모 개발사업에 대해서는 인근산업단지 우선분양 알선 등 공장이주대책 계획을 사전에 수립하도록 함
- 의무적 채권보상 대상자인 부재부동산 소유자의 판단 기준시점을 사업인정 고시일부터 당해 지역 미거주자 사업인정고시일 1년 전부터 당해 지역 미거주자로 확대 조정(지방세법과 일치시킴)

◦ 시행시기는 입법예고와 법제처 심사·국무회의 의결을 거쳐 '08. 4. 18부터 시행

▶ 국민주택기금 관리 수탁은행 현재 **3**개에서 **5**개로 확대

◦ 기존 국민은행, 우리은행, 농협중앙회 3개 은행에서 우리은행(총괄수탁기관), 농협중앙회, 신한은행, 하나은행, 중소기업은행(일반수탁기관) 5개 은행으로 확대

- 총괄수탁기관 : 집행총괄 및 사업자대출 전담, 일반수탁기관이 수행하는 업무
- 일반수탁기관 : 청약저축, 주택채권, 수요자대출

◦ 이번에 선정된 은행은 계약체결 후 5년의 계약기간 동안 주택기금의 관리 및 운용업무를 수행

- 2월중 기금관리주체인 건교부와 위수탁 계약을 체결 후 준비기간을 거쳐 금년 상반기 업무 개시

◦ 현재의 기금관리 위탁수수료가 2,000억원대에서 1,000억원대로 절감되어 기금운용의 여지가 확대되며, 기금이용의 편의성이 증대될 전망

▶ 지방 투기과열지구 전면 해제

◦ 현재 남아 있는 부산 해운대구, 울산 남구·울주군 등 지방 투기과열지구 3곳을 모두 해제하기로 하였다.

- 이번 추가 해제조치로 투기과열지구로는 수도권(일부 자연보전권역 및 도서지역을 제외한 전지역)만이 남게 됨

투기과열지구 조정내역

시·도		투기과열지구 조정결과		비고
수도권	서울	전지역 (단, 자연보전권역 중 가평·양평·여주, 접경지역 및 도서지역 일부는 제외)		현행 유지
	인천			
	경기			
부산광역시		(없음)	해운대구 해제	모두 해제
울산광역시		(없음)	남구, 울주군 해제	

◦ 현재 미분양주택이 증가하고 있는 상황에서 지방에 규제완화 효과로 주택구매력을 소폭 증가시킬 것으로 기대

▶ 전국 평균 **4.34%** 상승한 표준 단독주택 가격공시

◦ 건교부는 표준 단독주택 20만호에 대한 금년 1월 1일 기준 가격을 1월31일 공시

◦ 표준단독주택 공시가격은 개별단독주택 404만호에 대한 공시가격 산정의 기준이 되며, 이들 공시가격은 재산세, 종합부동산세 등의 과세표준으로 활용

◦ 금번에 공시된 표준 단독주택가격은 작년에 비해 전국 평균 4.34%(2007년 전국 평균 6.02%) 상승한 것으로 나타났으며, 지역별로는 인천(7.28%), 서울(6.99%), 경기(5.81%)가 비교적 높은 변동률을 나타내고, 타 시·도는 전국 평균보다 낮게 상승 또는 하락(제주)

◦ 국민은행 통계는 2007년 전국 단독주택은 2.81% 상승하였으며, 서울 7.08%, 인천 8.90%, 경기 2.95% 상승하여 건교부 발표 통계와의 통계적 불일치 발생

- 주택가격 상승 유도 의혹 발생과 정부의 지자체 지원 부족을 공시가격 상승을 통해 지원하며, 과세표준이 증가하고 있는 시점에서 국민부담 증가로 주택경기 악화 우려

건설경기동향 및 전망 TFT
•이홍일 연구위원, 박철한 연구원
•김현아 연구위원, 엄근용 연구원