

월간 건설경기 동향



2008 7

- ☑ 2008년 5월 국내 건설수주는 지난 4월까지 부진하던 공공 토목수주의 발주가 정상화됨에 따라 공공부문이 전년 동월 대비 86.9% 증가하였고, 민간부문도 전년 동월 대비 14.3% 증가함으로써 전체적으로 전년 동월 대비 29.8% 증가한 11조 3,893억원을 기록함.
- ☑ 2008년 5월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적 증가율이 모두 전월 비해 증가하여 전년 동월 대비 증가율이 4월의 4.0% 보다 상승한 8.0%를 기록함.
- ☑ 2008년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 대형업체 지수 상승의 영향으로 전월대비 소폭(2.4p) 증가한 51.7을 기록했으나, 중소 업체의 지수는 CBSI 조사가 시작된 이래 사상 최저 수준을 기록함.
- ☑ 2008년 6월 아파트가격 상승률 전월 수준 유지
 - 여전히 수도권 중소형 아파트를 중심으로 상승세
- ☑ 분양계획 물량 지속적으로 감소
 - 2007년말부터 지속적으로 감소하여 7월 분양계획 물량은 6월 분양실적 물량 하회
- ☑ 개발부담금 산정방식 개선으로 감세 기대
 - 실제 변경되는 지목기준으로 개선

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 5월 국내 건설수주는 지난 4월까지 부진하던 공공 토목수주의 발주가 정상화됨에 따라 공공부문이 전년 동월 대비 86.9% 증가하였고, 민간부문도 전년 동월 대비 14.3% 증가함으로써 전체적으로 전년 동월 대비 29.8% 증가한 11조 3,893억원을 기록함.

2008년 5월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	주택	비주택		
		토목	건축	토목	건축						
2008년 5월	11,389.3	4,139.0	2,811.5	1,327.5	7,250.3	1,174.7	6,075.7	3,986.1	7,403.2	3,618.0	3,785.1
증감률	29.8	69.9	86.0	43.7	14.3	1.9	17.1	49.6	21.1	-6.9	70.1
2008 1월~5월	44,376.5	14,816.1	7,970.1	6,845.9	29,560.5	3,769.6	25,790.8	11,739.8	32,636.8	19,714.9	12,921.9
증감률	4.4	24.7	-2.9	86.1	-3.4	-13.5	-1.7	-6.6	9.1	9.5	8.4

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 새정부 출범으로 그동안 지연되었던 공공 토목공사의 발주가 다수 진행됨에 따라 전년 동월 대비 69.9% 증가하였으며, 올해 들어 가장 높은 수주액인 4조 1,390억원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 올해 들어 가장 큰 수주액인 2조 8,115억원을 기록함으로써 지난 4월 까지 이어진 감소세에서 벗어나 전년 동월 대비 86.0% 증가 하였는데 이는 4월까지 지연되던 공공 토목공사의 발주가 이뤄졌기 때문으로 판단됨.
 - 공공 건축수주는 지난 4월 감소세(전년 동월 대비 2.9% 감소)를 보였던 주거용 건축수주가 다시 증가세(전년 동월 대비 7% 증가)로 전환되고, 비주거용 건축수주도 지난 4월의 증가세를 이어서 전년 동월 대비 102.9% 상승함으로써 전년 동월 대비 43.7% 증가함.

- 민간부문은 주거용 건축수주의 부진(전년 동월 대비 17.1% 감소)에도 불구하고 비주거용 수주의 호조(전년 동월 대비 65.1%)로 인하여 전년 동월 대비 14.3% 증가한 7조 2,503억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 지난 3월과 4월의 감소세에서 벗어나 전년 동기 대비 1.9% 증가한 1조 1,747억원을 기록해 양호한 모습을 보임.
 - 민간 건축수주는 주거용 건축수주가 전년 동월 대비 17.1% 감소하여 지난 4월의 감소세(전년 동기 대비 -1.8% 기록)를 이어간 반면, 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 65.1% 크게 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 14.3% 증가한 6조 757억원을 기록함.
- 국내 건설 수주의 1~5월 누계액은 5월 비주거용 건축수주와 토목수주의 호조(각각 전년 동월 대비 70.1%, 49.6% 증가)로 지난 4월까지의 감소세(1~4월 전년 동기 대비 2.1% 감소)를 벗어나 전년 동기 대비 4.4% 증가한 44조 3,765억원을 기록함.
 - 1~5월 건축수주 누계액은 지난 4월까지 감소세를 보였던 비주거용 수주 실적(전년 동기 대비 5.7% 감소)이 5월의 호조로 인해 증가세(전년 동기 대비 8.4% 증가)로 전환된 가운데 주거용 수주가 전년 동기 대비 9.5% 증가하여 전체적으로 전년 동기 대비 9.1% 증가한 32조 6,368억원을 기록함.
 - 토목수주의 1~5월 누계액은 5월 토목수주의 호조(전년동월비 49.6% 증가)로 지난 4월까지의 감소폭(1~4월 전년동기비 -21.7%)이 다소 완화되어 전년 동기 대비 -6.6% 감소한 11조 7,398억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 5월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적 증가율이 모두 전월 비해 증가하여 전년 동월 대비 증가율이 4월의 4.0% 보다 상승한 8.0%를 기록함.

- 발주자별로 살펴보면 5월 공공부문 기성실적의 전년 동월대비 증가율은 4월 3.1%에 비해 증가한 5.5%를 기록하였으며, 민간부문 또한 4월 2.1% 보다 증가한 6.2%를 기록함.
- 공종별로는 건축부문이 전년 동월 대비 6.8% 증가하였으며 토목부문(플랜트포함)은 지난 4월의 증가율 3.3% 보다 크게 상승한 9.9%를 기록함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구분	2006	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.01	08.02	08.03	08.04	08.05
건설기성 (경상금액 기준)	3.7	10.5	8.3	2.0	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	8.0
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	-0.1	3.7 (1/4분기)		1.6 (2/4분기)		-0.1 (3/4분기)		0.4 (4/4분기)		-1.1 (1/4분기)								-

자료: 통계청(2008. 4월 5월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/4분기 잠정치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 국민계정 잠정치에 의하면 2008년 1/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)는 전년 동기 대비 1.1% 감소하였는데 2007년 3/4분기 이후 2분기 만에 증가율이 다시 감소세로 돌아섬.
- 2007년 국민계정에 의하면 2007년 건설투자는 3/4분기에 전년 동기대비 0.1% 감소하였고, 4/4분기에도 0.4% 상승에 그쳐 2006년 4/4분기 이후 지속되던 건설투자 증가세가 2007년 하반기 들어 크게 위축되었음.
 - 2007년 1/4분기에 공공부문의 예산 조기집행에 따라 토목투자가 증가함으로써 양호한 모습(전년 동기비 3.7% 증가)을 보였던 건설투자는 하반기 들어 토목투자의 감소와 주택투자의 감소세 지속으로 다시 둔화되었음.
- 올 해 상반기까지 건설투자는 부진한 모습을 이어가다가, 하반기 이후 소폭 회복세를 보일 것으로 전망됨.

■ 재건축재개발 수주 동향

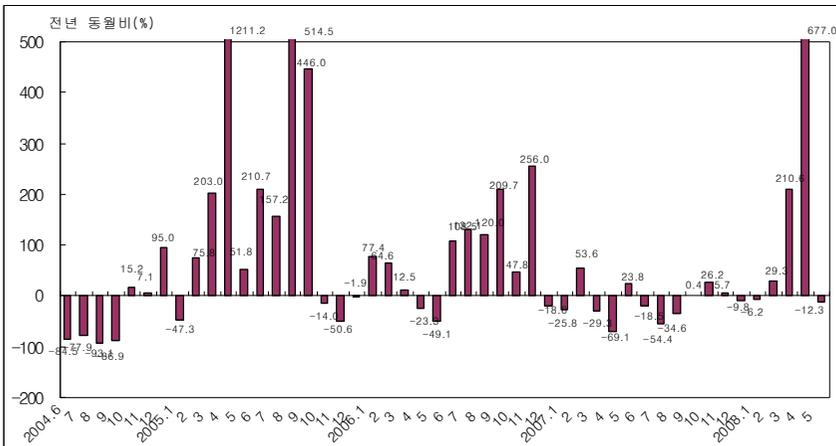
- 2008년 5월 재건축·재개발 수주는 4월의 높은 증가세(전년 동월 대비 677.0%)를 이어가지 못하고 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 12.3% 감소한 1조 4,496억 원을 기록함.
 - 지난 4월 전년 동월비 223.8% 증가하여 8,453억 원을 기록한 재건축 수주는 5월 전년 동월 대비 62.0% 감소한 680억 원을 기록함.
 - 한편, 재개발 수주는 올해 들어 처음으로 감소세(전년 동월비 6.3% 감소)를 기록하였으나, 작년 5월 재개발 수주액이 많은데 따른 기저효과의 영향이 작용한 결과이며, 수주액 자체는 지난 4월 1조 3,769억원보다 소폭 증가(전월 대비 0.3% 증가)한 1조 3,812억 원을 기록함.

5월 재건축·재개발 수주 증감률

	재건축	재개발	총계
5월 증감률	-62.0	-6.3	-12.3
1월-5월 증감률	48.8	98.8	87.8

자료 : 한국건설산업연구원

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

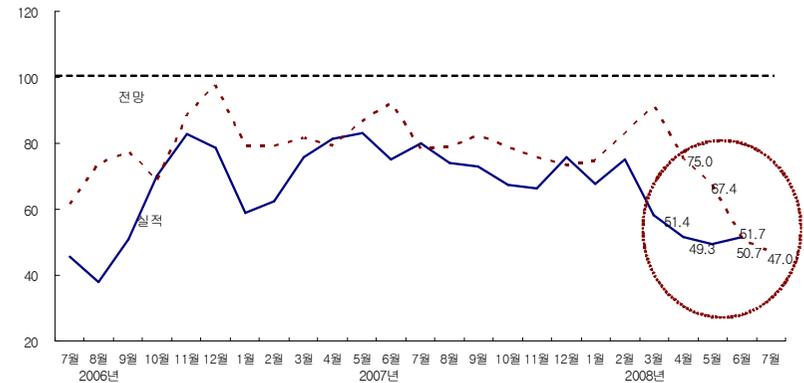


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 대형업체 지수 상승의 영향으로 전월대비 소폭(2.4p) 증가한 51.7을 기록해 지난 3월 이후 4개월만에 하락세를 멈춤.
 - 지난 3월 건설 자재비 급등 및 수급 불안의 영향으로 전월대비 16.8p 급락해 58.2를 기록했던 체감경기 지수는 4, 5월에도 각각 6.8p, 2.1p 하락하여 봄철 임에도 불구하고 3개월 연속 하락세를 이어갔음.
 - 그러나, 6월 들어서는 체감경기 지수가 전월대비 소폭(2.4p) 증가한 51.7을 기록함으로써 4개월만에 하락세를 멈춤.
 - 그럼에도 불구하고 체감경기 지수는 여전히 50대 초반에 불과해 건설업체의 체감경기 침체 수준은 아직 심각한 것으로 나타남.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체의 지수가 전월대비 17.3p 증가한 90.0을 기록해 전체 체감경기 지수의 소폭 상승을 견인한 가운데, 중견, 중소 업체의 지수는 CBSI 조사가 시작된 이래 사상 최저 수준을 기록함.

- 대형업체의 체감경기 지수는 전월대비 17.3p 증가한 90.0을 기록해 작년 9월 100.0을 기록한 이후 9개월 만에 다시 90선을 달성하며, 전체 체감경기 지수의 소폭 상승을 견임함.
- 그러나, 중견, 중소기업체는 각각 전월대비 4.8p, 6.9p씩 하락한 34.5, 26.5를 기록하여 체감경기 침체 수준이 더욱 악화됨.
- 특히 중견, 중소기업체는 CBSI조사가 시작된 2001년 5월 이래 가장 낮은 수치를 기록하여(기존의 최저 수치는 중견업체가 2004년 12월의 38.2, 중소기업체가 2004년 8월의 28.8) 체감경기 침체 수준이 매우 심각함.

■ 아파트 가격 변동(6월)과 거래 동향(5월)

▶ 2008년 상반기 전국 아파트가격 3.15% 상승

- 6월 전국 아파트가격 상승률은 전월과 같은 0.5%대의 수준을 보임.
 - 6월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.54%, 0.20% 상승
 - 여전히 5월과 마찬가지로 수도권 동북부와 서울 강북지역 중소형 아파트를 중심으로 증가세를 보임.
 - 인천시는 송도국제도시, 청라지구, 도심 재정비사업 등 개발호제로 인하여 지속적으로 높은 상승세를 유지
 - 수도권 지역의 아파트 전세가격 상승세는 재개발 착공 등 일시적 주택밀실로 인한 소형 주택수요 증가에 기인한 것으로 판단됨.
 - 전반기는 수도권 동북부 지역의 상대적으로 저렴한 중소형의 연립, 단독 주택이 상승세를 보임.
 - 상반기 주택가격은 개발호제 지역을 중심으로 가격상승을 나타냈으나 최근의 고(高)금리, 고(高)유가, 고(高)물가인 3고(高)현상과 주택경기 침체로 인하여 하반기에는 다시 위축세를 보일 것으로 판단됨.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

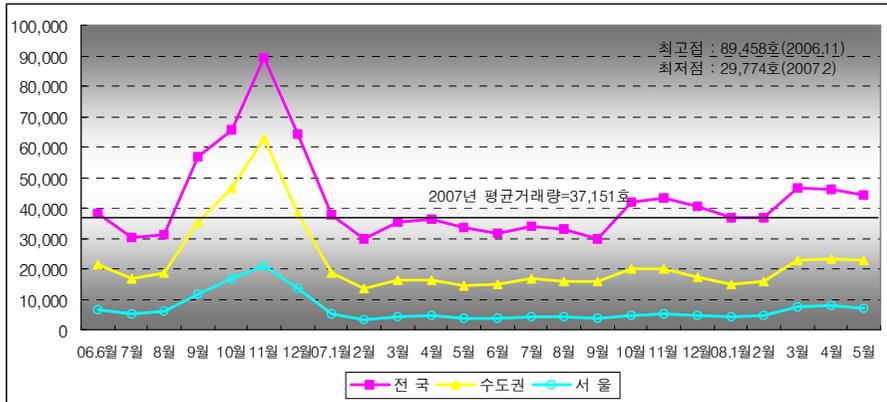
(단위: %, 전월대비)

지역	10월	11월	12월	2007년		2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	1~6월 (누계)
				누계	1~6월							
전국	0.16	0.15	0.04	2.14	1.32	0.17	0.23	0.61	0.97	0.58	0.54	3.15
서울	0.26	0.32	0.14	3.57	2.08	0.48	0.54	1.38	1.98	0.84	0.51	5.87
경기도	0.17	0.11	-0.05	2.96	2.03	0.17	0.21	0.72	1.05	0.80	0.67	3.67
부산	0.12	0.06	0.11	0.68	0.18	0.18	0.15	0.49	0.52	0.40	0.43	2.19
대구	-0.18	-0.26	-0.26	-3.07	-1.57	-0.23	-0.19	-0.11	-0.18	-0.16	-0.23	-1.09
인천	0.89	0.91	0.44	9.94	4.88	0.52	0.65	1.16	2.20	1.42	1.72	7.90
광주	0.11	-0.04	-0.01	-0.07	-0.07	-0.04	0.09	0.14	0.47	0.37	0.16	1.20
대전	-0.04	0.06	0.04	-2.07	-1.68	-0.02	-0.01	0.13	0.20	0.12	0.17	0.59
울산	-0.10	-0.08	-0.18	2.38	2.85	-0.08	0.00	-0.02	-0.03	0.09	0.05	0.00

자료 : 국민은행

- 2008년 5월 전국 아파트 거래량은 4만 4,364호로 전월 4만 6,156호 보다는 약 1,800호 가량 감소, 전년 동기간 거래량인 3만 1,795호보다 28.0% 증가
- ※ 2007년 5월에는 신고기준이 30일 이내로 공표된 자료는 4, 5월분이며, 2008년 5월 신고기준은 60일 이내로 3, 4, 5월에 계약된 자료로서 직접비교는 어려움.

월별 지역별 아파트 거래량



자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(6월) 및 계획(7월)

- 전국 공동주택 6월 분양실적은 2만 8,702호로 전월 2만 806호에 비해 38.0% (7,896호)가 증가하였으며, 전년동월(2007. 6 : 3만 626호)에 비해서는 6.3% 감소함.
- 지역별로는 전월대비 수도권은 0.3%가 증가하였으나, 인천지역만이 증가세를 보였임. 비수도권은 전월대비 111.2%의 증가세를 보였으나, 전년동월대비는 26.5% 감소하였음.
- 지난달에 조사한 6월 분양계획 물량 3만 521호에 비해서는 약 2천호 가량 줄어든 물량으로 분양계획대비 94.0% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분	6월		6월까지 누계		
	'07년	'08년	'07년	'08년	
합 계	30,626	28,702	120,047	144,327	
수도권	소계	10,308	13,769	50,166	74,810
	서울	1,707	3,410	9,882	13,609
	인천	1,783	5,004	7,641	7,863
	경기	6,818	5,355	32,643	53,338
비수도권	20,318	14,933	69,881	69,517	

자료 : 국토해양부

- 7월 전국 분양계획은 2만 7,058호로 6월 실적(2만 8,702호)보다 하회 할 것으로 나타남.
- 수도권은 1만 2,920호, 지방은 1만 4,138호의 물량이 분양예정임.
- 분양계획물량은 2007년 말(6만 1,242호)부터 지속적으로 감소추세를 보이고 있음.
- 최근의 3중고(고금리, 고물가, 고유가)와 미분양 등으로 인하여 분양계획이 지속적으로 감소함에 따라 연간 50만호의 주택공급이 어려울 것으로 전망됨.

공동주택 분양계획

구 분	6월 실적	7월	7월			
			분양	임대	조합	
합 계	28,702(38.0)	27,058(-11.3)	17,431	6,262	3,365	
수도권	소계	13,769(0.3)	12,920(-26.4)	8,063	1,897	2,960
	서울	3,410(-26.8)	4,015(-27.0)	1,548	251	2,216
	인천	5,004(623.1)	1,626(-11.8)	1,396	230	-
	경기	5,355(-36.1)	7,279(-28.7)	5,119	1,416	744
비수도권	14,933(111.2)	14,138(9.0)	9,368	4,365	405	

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

자료 : 국토해양부

■ 정책동향

▶ 중소기업 시행 물류단지 개발부담금 50%감면(국토해양부, 6.17)

◦ 중소기업이 수도권 외 지역에서 물류단지, 물류터미널, 창고시설용지 조성사업을 시행할 경우 개발부담금이 50% 감면되는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정안이 6월 17일 국무회의를 통과함.

◦ 주요 내용은 다음과 같음.

- 건축물의 건축으로 지목이 변경되는 개발사업의 경우 허가 등을 받은 면적이 아니라 실제 지목이 변경되는 면적을 기준으로 개발부담금을 부과토록 함.
- 현재까지 지방자치단체로 귀속되는 개발부담금은 목적에 상관없이 사용가능했으나 향후에는 지역균형발전사업 및 토지관리를 위해 사용토록 목적을 한정함.

◦ 국무회의를 통과한 개정안은 공포절차를 거쳐 6월 29일부터 시행될 예정

▶ 공공택지 조성원가 투명화하고 원가 인하(국토해양부, 6.26)

◦ '07년 7월부터 *10개 항목으로 공개하고 있는 공공택지 조성원가의 투명성 제고와 원가 절감을 위해 간접비 인정범위 조정 등을 내용으로 하는 택지개발촉진법 시행규칙 개정안을 6월 26일 입법예고 함.

* 항목 : 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설설치비, 이주대책비, 직접인건비(직접비 6개), 판매비, 일반관리비, 자본비용, 기타비용(간접비 4개)

◦ 주요 개정내용은 다음과 같다.

① 직접인건비 인정범위 축소

- 직접인건비를 당해 사업을 직접 수행하는 직원의 인건비로 한정하여 산정범위를 명확화함.

② 기타비용은 3개 항목만 인정

- 기타비용은 사업과 직접 관련이 있는 3개 항목의 비용만을 인정하여 사업과 관련이 적은 비용들을 원가에 포함시킬 수 있는 여지를 제거함.

※ 3개 항목 : 산업재해보상보험법에 의한 보험료, 천재지변으로 인하여 발생하는 피해액, 사업관련 기부채납금

③ 조성원가 공개항목 내역 상세화

- 공공택지 공급시 시행규칙 별표에 규정된 10개 항목에 따라 각 항목의 비용을 공개하고 있으나 항목 내역이 간략하게 규정되어 원가 구성을 알기 어려우므로 개정안은 용지비, 조성비, 기반시설설치비 등 비중이 큰 항목의 내역을 사업내용별로 상세히 규정하여 원가 구성을 명확하게 하고 사업시행자별 용어의 통일을 기하도록 함.

◦ 이 개정안의 입법예고기간은 6.26 ~ 7.15까지임.

▶ '08년 재정비축진 시범지구 추가 선정(국토해양부, 6.26)

◦ 2008년 6월 서울 창신, 부산 괴정 등 6곳의 재정비축진지구를 재정비축진 시범지구로 추가 선정

※ '08.6. 선정 지구 : 서울 창신·승인, 부산 사하 괴정, 인천 주안 24동, 대전 도마·변동, 경기 남양주 덕소, 충남 아산 온양

- '07년도에는 7개를 시범지구로 선정하였으며 이번에 7개 지구를 추가 선정함으로써 전국적으로 재정비축진시범지구는 14개임.

<재정비축진 지구 지정 현황>

유형	지구	위 치	면 적	개발방식
주거지형	부산 서금사	금정구 서동, 금사동 일원	1,508천㎡	주택재개발, 도시환경, 주거환경개선, 재건축사업 등
	서울 창산중인	종로구 창신동 및 중인동일원	846천㎡	
	부산 사하괴정	사하구 괴정동, 당리동 일원	835천㎡	
	인천 주안2.4동	남구 주안2.4동 일원	1,275천㎡	
	대전 도마변동	서구 도마동, 변동 일원	2,213천㎡	
	경기 남양주덕소	남양주시 와부읍 덕소리	657천㎡	
	서울 성북 장위	성북구 장위동 68-8 일원	1,851천㎡	
	서울 영등포 신길	영등포구 신길동 236번지 일원	1,470천㎡	
	경기 부천 소사	소사구 소사본동·괴안동 일원	2,567천㎡	
	부산 영도 제1지구	영도구 영선,신선,봉래동 일원	1,189천㎡	
	대구 동대구역세권	동구 신암1.4동 일원	1,085천㎡	
대전 대전역세권	동구 삼성,소제,신안정,원동 일원	887천㎡		
중심지형	충남 아산온양	아산시 온천동, 일원	404천㎡	
	서울 종로중구 세운	종로 3가 175-4 일원	439천㎡	

- 또한 도심 역세권*을 적극 개발하여 직장인, 신혼부부, 노인 등을 위한 소형 주택을 공급하는 방안을 추진 중에 있는데, 이의 일환으로 가리봉 지구를 도심역세권개발 시범지구로 지정함.

* 역세권 : 철도역, 교통결절지 중심으로부터 반경 500m 이내

<가리봉 역세권(남구로역) 시범지구 개황>

- 위치 및 면적 : 서울 구로 가리봉 125번지 일대 279천㎡
- 사업시행자 : 대한주택공사(서울 구로구청 지정)
- 추진단계 : 재정비축진지구 및 추진계획 결정 의제('08. 5)
- 개발 대상 : 상업·업무·문화공동주택(4,500호) 등

건설경기동향 및 전망 TFT

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