

# 월간 건설경기 동향



2008 9

- ☑ 2008년 7월 국내 건설수주는 토목수주가 기저효과의 영향으로 전년 동월대비 10.9% 감소하였으며, 건축수주의 경우 주택 및 비주택 수주가 모두 부진(전년 동월비 각각 12.6%, 15.2% 감소)하여 전년 동월 대비 13.0% 감소한 6조 6,856억원을 기록함.
- ☑ 2008년 7월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 실적이 각각 전년 동월 대비 4.4%, 10.1% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 10.4% 증가함.
- ☑ 2008년 2/4분기 국민계정 잠정치에 의하면 지난 1/4분기의 감소세(전년 동기 대비 1.1% 감소)를 이어 2008년 2/4분기 건설투자(2000년 불변가격)도 부진(전년 동기 대비 1.2% 감소)하여 상반기 건설투자가 전년 동기 대비 1.2% 감소함.
- ☑ 2008년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진(전년 동월 대비 각각 96.7%, 56.4% 감소)하여 전년 동월 대비 92.0% 하락한 2,076억원을 기록함.
- ☑ 2008년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(0.2p) 감소한 52.3을 기록해 지난 4월 이후 5개월 동안이나 50선 주위에서 횡보세를 보임으로써 침체된 체감경기가 회복될 조짐을 전혀 보이지 않고 있음.
- ☑ 2008년 8월 아파트가격 상승률 전월이어 지속 둔화
  - 계절적 비수기에 고금리, 고물가로 상승세 둔화
- ☑ 분양계획 물량 계절적 요인(결혼철) 등으로 기대감으로 증가
  - 8월 분양실적의 2배가 넘는 물량이 분양계획 예정에 있음.
- ☑ 8.21대책, 9.1대책 ... 정부의 경기 및 부동산시장 활성화를 위한 연이은 대책 발표에도 불구하고 수요활성화에는 아직 미흡

## ■ 건설경기 선행지표\_건설수주

- 2008년 7월 국내 건설수주는 토목수주가 기저효과의 영향으로 전년 동월대비 10.9% 감소하였으며, 건축수주의 경우 주택 및 비주택 수주가 모두 부진(전년 동월비 각각 12.6%, 15.2% 감소)하여 전년 동월 대비 13.0% 감소한 6조 6,856억원을 기록함.

2008년 7월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축		토목	건축					
2008년 7월	6,685.6	2,152.3	1,227.7	924.6	4,533.3	1,141.1	3,392.2	2,368.8	4,316.8	1,929.9	2,386.9
증감률	-13.0	-2.2	-15.3	23.3	-17.3	-5.7	-20.6	-10.9	-14.1	-12.6	-15.2
2008 1월~7월	61,808.6	19,596.0	10,588.5	9,007.4	42,212.6	6,709.1	35,503.5	17,297.6	44,510.9	25,538.9	18,972.1
증감률	-2.8	18.8	-6.2	73.1	-10.4	-10.9	-10.3	-8.1	-0.6	-8.2	11.9

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 건축수주가 전년 동월 대비 23.3% 증가하였으나, 토목수주가 기저효과로 부진(전년 동월비 15.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 2.2% 감소한 2조 1,523억원을 기록함.
  - 공공 토목수주는 작년 동월 수주액이 높음에 따른 기저효과로 전년 동월 대비 6.2% 감소한 1조 2,277억원을 기록함.
  - 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 7.9% 감소하였으나, 주거용 건축 수주가 호조(전년 동월 대비 74.7% 증가)를 보여 전년 동월 대비 23.3% 증가한 9,246억원을 기록함.
- 민간부문은 토목 수주가 민자 사업의 부진으로 전년 동월 대비 5.7% 감소한 가운데, 건축수주 또한 주택 경기 침체로 크게 부진(전년 동월비 20.6% 감

소)하여 전년 동월 대비 17.3% 감소한 4조 5,333억원을 기록함.

- 민간 토목수주는 지난 2007년 7월 수주물량이 많은데 따른 기저효과와 올해 민자 사업의 부진으로 전년 동월 대비 5.7% 감소하였으며, 수주액 자체는 평년 수준인 1조 1조 1,411억원을 기록함.
- 민간 건축수주는 4월 이후 호조를 기록한 비주거용 건축 수주가 감소세(전년 동월 대비 20.6% 감소)로 전환한 것과 함께 주거용 건축 수주액이 최근 3년 동안 가장 낮은 1조 4,346억원으로 부진하여(전년 동월 대비 25.5% 감소) 전년 동월 대비 17.3% 감소한 4조 5,333억원을 기록함.

- 1~7월 국내 건설 수주의 누계실적은 비주거용 건축수주가 호조(전년 동기 대비 11.9% 증가)를 보였으나, 주거용 건축수주가 전년 동기 대비 8.2% 감소하고 토목수주 또한 상반기 공공물량의 발주지연으로 전년 동기 대비 8.1% 감소하여, 전체적으로 전년 동월 대비 2.8% 감소한 61조 8,086억원을 기록함.
- 토목수주의 1~7월 수주 누계액은 상반기 공공 물량 발주 지연으로 전년 동기 대비 8.1% 감소한 17조 2,976억원을 기록함.
- 상반기 건축 수주액은 비주거용 수주 실적이 호조(전년 동기 대비 11.9% 증가)를 보였으나, 주거용 수주 실적이 부진(전년 동기 대비 8.2% 감소)하여 전년 동기 대비 0.6% 감소한 44조 5,109억원을 기록함.

**■ 건설경기 동행지표\_건설기성 및 건설투자**

- 2008년 7월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공과 민간부문의 기성실적이 각각 전년 동월 대비 4.4%, 10.1% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 10.4% 증가함.
- 발주자별로 살펴보면 7월 공공부문 기성실적은 전년 동월 대비 4.4% 증가하여 지난 3월부터의 시작된 증가세를 이어 갔으며, 민간부문도 전년

동월 대비 10.1%로 크게 증가함.

- 공종별로는 건축부문이 전년 동월 대비 11.8% 증가하였으며 토목부문(플랜트포함)도 전년 동월 대비 7.9% 증가함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	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	08.06	08.07
건설기성 (경상금액 기준)	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	7.7	7.4	10.4
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	3.7 (1/4분기)		1.6 (2/4분기)			-0.1 (3/4분기)			0.4 (4/4분기)			-1.1 (1/4분기)		-1.2 (2/4분기)		-			

자료: 통계청(2008. 6월 7월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/4분기, 2/4분기 잠정치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 2/4분기 국민계정 잠정치에 의하면 지난 1/4분기의 감소세(전년 동기 대비 1.1% 감소)를 이어 2008년 2/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)도 부진(전년 동기 대비 1.2% 감소)하여 상반기 건설투자가 전년 동기 대비 1.2% 감소함.
- 공종별로 토목 투자의 전년 동기 대비 증가율은 2007년 3/4분기부터 2008년 2/4분기까지 4분기 연속 감소세를 기록하였으며, 주거용 건설 투자의 경우 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록, 외환위기 이후 장기간 감소세를 지속함.
- 토목 투자의 경우 2007년 공공공사 조기발주와 함께 2008년 정권교체로 인한 발주 지연으로 2007년 3/4분기부터 총 4분기 연속 전년 동기 대비 증가율의 감소세가 지속됨.
- 주거용 건설 투자는 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록 외환위기 이후 가장 오랫동안 감소세를 지속함.
- 주거용 건설 투자의 부진으로 건물 건설 투자가 2008년 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기 대비 0.3%와 1.8%가 감소함.

### ■ 재건축·재개발 수주 동향

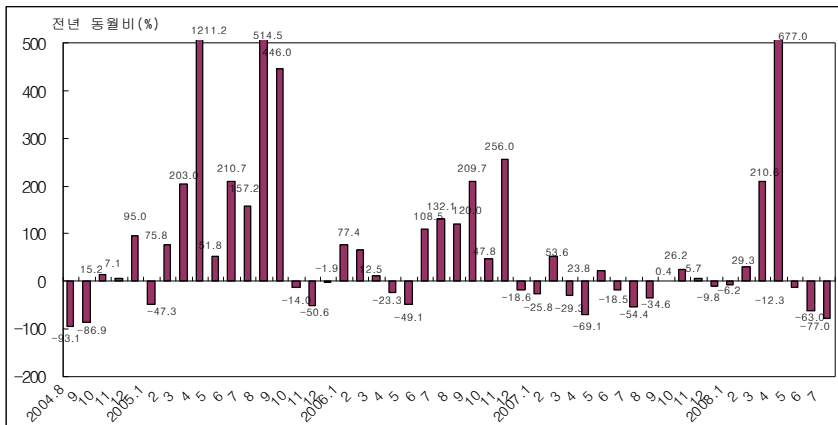
- 2008년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진 (전년 동월 대비 각각 96.7%, 56.4% 감소)하여 전년 동월 대비 92.0% 하락한 2,076억원을 기록함.
  - 재건축 수주는 전년 동월 대비 96.7% 감소한 1,921억원으로 부진한 모습을 보임.
  - 재개발 수주 또한 지난 6월의 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 56.4% 감소한 155억원으로 올해 들어 가장 부진한 실적을 기록함.
- 재건축·재개발 수주의 1월부터 7월까지 누적실적은 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 호조(각각 전년 동기 대비 18.4%, 28.2% 증가)를 보여 전년 동기 대비 20.5% 증가한 9조 6,674억원을 기록함.

7월 재건축·재개발 수주 증감률 (단위 : 전년동기비%)

	재건축	재개발	총계
7월 증감률	-96.7	-56.4	-92.0
1월~7월 증감률	18.4	28.2	20.5

자료 : 한국건설산업연구원

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

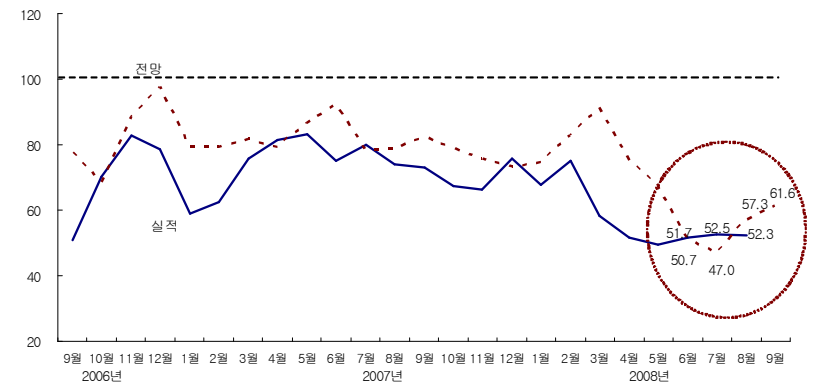


자료 : 한국건설산업연구원

### ■ 건설기업 체감경기

- 2008년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(0.2p) 감소한 52.3을 기록해 지난 4월 이후 5개월 동안이나 50선 주위에서 횡보세를 보임으로써 침체된 체감경기가 회복될 조짐을 전혀 보이지 않고 있음.
  - 지난 3월부터 5월까지 지수가 3개월 연속 하락했을 뿐만 아니라 지수 하락 폭이 매우 컸음(25.7p 하락)을 감안할 때 6월 이후에는 경기변동 주기상 통계적 반동이 시현되는 것이 정상적임에도 불구하고,
  - 지수는 이후 3개월 동안 여전히 지난 5월의 49.3에서 크게 벗어나지 못한 채 50선 초반에서 횡보세를 보임.
  - 지수가 최저 수준인 50선 주위에서 5개월 연속 횡보세를 보인 것은 CBSI 조사 이래 지난 2004년 7~11월 이후 처음으로 건설업 체감경기가 최악 수준의 침체상황을 이어가고 있다는 것을 의미함.
  - 이에는 미분양 아파트, 특히 준공 후 미분양 아파트의 지속적인 증가, 각종 규제 및 금리인상으로 인한 주택수요 침체 지속, 국내 경기 침체 및 계절적 요인 등이 영향을 미친 것으로 판단됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이 이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체가 전월에 이어 하락세를 이어갔고, 지난 6월 사상 최저수준을 기록했던 중견, 중소기업체는 통계적 반등을 시현했으나 지수 자체는 여전히 부진함.
  - 지난 7월에 전월대비 10.0p 하락해 80.0을 기록했던 대형업체 지수가 다시 전월대비 13.3p 하락해 66.7을 기록함으로써 다시 체감경기 침체수준이 악화됨.
  - 대형업체의 지수 하락은 공사물량지수를 살펴볼 때 최근 주택경기 및 국내 경기 침체로 대형업체의 주택 및 비주택 건축물량의 침체가 보다 심해졌기 때문으로 판단됨.
  - 반면, 지난 6월 사상최저 수준(중견 34.5, 중소 26.5)을 기록했던 중견, 중소기업체는 전월대비 각각 3.6p, 11.0p씩 상승하여 체감경기 침체수준이 다소 개선됨.
  - 그러나, 지수 자체는 여전히 중견 업체가 50.0, 중소 업체가 38.1에 불과하여 여전히 체감경기가 매우 부진한 상황임.

## ■ 아파트 가격 변동(8월)

▶ 금리, 물가 등의 영향으로 상승세 지속 둔화

- 8월 전국 아파트가격 상승률은 전월보다 낮은 0.12%의 상승률을 보임.
  - 8월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각 0.12% 상승
  - 주택시장은 매매 및 전세가격 모두 수도권 중소형 연립주택을 중심으로 높은 증가세를 보임.
  - 인천, 군산지역은 최근의 경기악화에도 불구하고 여전히 가격상승세가 지속되고 있는 반면, 일명 버블세븐 지역은 보합 및 하락세를 보이고 있음.
  - 전세시장은 전국적으로 결혼시즌과 맞물려 가격이 저렴한 매물을 중심으로 가격 상승 조짐이 나타나고 있으나, 서울지역은 송파지역의 대량 입주물량 공급으로 상대적으로 전세 물량이 많은 실정임.
  - 주택시장을 둘러싼 주변여건은 유가 상승세의 진정과 미국 정부의 페니맥, 프레디맥(국책모기지기관)에 대한 공적자금 논의 등으로 인하여 불안요인이 완화되는 조짐을 보임. 그러나 신규주택판매는 여전히 부진하여 미분양 적체가 심화되고 있음.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %, 전월대비)

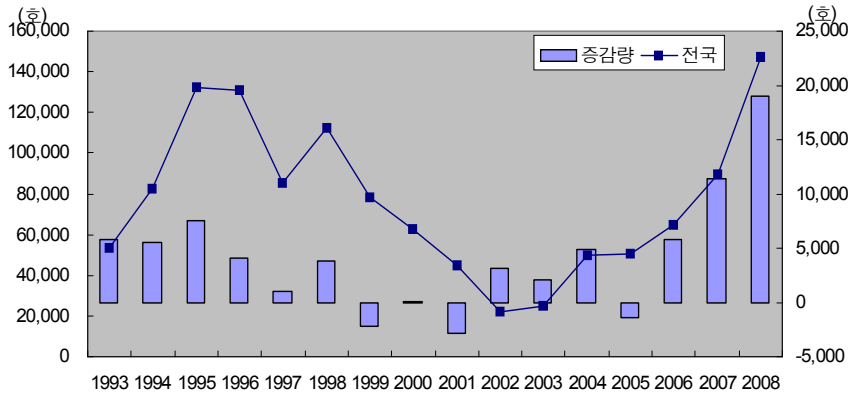
지역	11월	12월	2007년		2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	1~8월 (누계)
			누계	1~8월									
전국	0.15	0.04	2.14	1.62	0.17	0.23	0.61	0.97	0.58	0.54	0.32	0.12	3.60
서울	0.32	0.14	3.57	2.59	0.48	0.54	1.38	1.98	0.84	0.51	0.24	-0.01	6.12
경기도	0.11	-0.05	2.96	2.46	0.17	0.21	0.72	1.05	0.80	0.67	0.29	0.03	4.00
부산	0.06	0.11	0.68	0.27	0.18	0.15	0.49	0.52	0.40	0.43	0.46	0.22	2.89
대구	-0.26	-0.26	-3.07	-2.20	-0.23	-0.19	-0.11	-0.18	-0.16	-0.23	-0.15	-0.13	-1.37
인천	0.91	0.44	9.94	6.71	0.52	0.65	1.16	2.20	1.42	1.72	1.43	0.59	10.10
광주	-0.04	-0.01	-0.07	-0.15	-0.04	0.09	0.14	0.47	0.37	0.16	0.17	0.10	1.47
대전	0.06	0.04	-2.07	-2.04	-0.02	-0.01	0.13	0.20	0.12	0.17	0.00	0.02	0.61
울산	-0.08	-0.18	2.38	2.82	-0.08	0.00	-0.02	-0.03	0.09	0.05	-0.05	-0.04	-0.09

자료 : 국민은행

■ 미분양 물량(6월)

- ▶ 2008년 6월 미분양 주택수 14만 7,230호, 준공후 미분양 3만 5,190호 ... 1개월 만에 2만호 증가, 통계작성이래 최대 증가폭
- 1995년 10월 사상 최대 미분양 물량(15만 9,471호)에 다시 근접함.
  - 전월대비 증감량 중 최대의 미분양 주택수 증가량(1만 9,060호)을 보임.

6월 미분양 물량과 전월대비 증감량(1993~2008)



자료 : 국토해양부

- 부문별로는 민간부문 1만 8,845호(전월대비 14.8%), 공공부문은 215호(전월 대비 28.0%)가 증가, 증가분의 98.9%가 민간부문, 전체 미분양 물량의 99.3%가 민간부문 물량임.
- 지역별로는 수도권은 871호(전월대비 -4.4%) 감소하였으나, 지방은 1만 9,931호(전월대비 18.4%)가 증가하여 다시 지방의 미분양 물량이 증가세로 돌아섬.
- 규모별로는 모든 규모에서 전월보다 증가하였으며, 특히 중대형 규모의 미분양 물량이 크게 증가함.

- 2008년 상반기 동안 증가된 미분양 물량은 3만 4,976호로 통계 작성 이래 가장 많은 증가량을 보임.
  - 민간부문 3만 5,531호(전년말대비 32.1%) 증가, 공공부문은 555호(전년말 대비 36.1%)가 감소함.
  - 수도권은 4,298호(전년말대비 29.4%), 지방은 3만 678호(전년말대비 31.4%) 증가함.
  - 전년말대비 60㎡이하는 1,914호, 60~85㎡는 9,476호, 85㎡이상은 23,586호가 증가함.
- 미분양 물량을 금액으로 환산하였을 경우, 약 25조원 내외에 이르는 것으로 분석되며, 미분양 비중이 수도권에 물량적으로는 12.9%, 금액적으로는 18.2%로 나타남.

주요지역별 미분양 주택 현황(2008년 6말 현재)

(단위 : 호, %)

구분	2007.6	2008.5	2008.6		전월비		동월비	
			주택수	비중	증감량	증감률	증감량	증감률
계	89,924	128,170	147,230	100.0	19,060	14.9	57,306	63.7
서울	778	1,016	1,090	0.7	74	7.3	312	40.1
부산	9,212	12,611	11,542	7.8	-1,069	-8.5	2,330	25.3
대구	12,489	16,590	20,535	13.9	3,945	23.8	8,046	64.4
인천	883	1,116	1,099	0.7	-17	-1.5	216	24.5
광주	8,272	6,952	7,490	5.1	538	7.7	-782	-9.5
대전	1,179	2,270	3,076	2.1	806	35.5	1,897	160.9
울산	1,528	9,575	9,633	6.5	58	0.6	8,105	530.4
수도권	5,560	19,793	18,922	12.9	-871	-4.4	13,362	240.3
지방	84,364	108,377	128,308	87.1	19,931	18.4	43,944	52.1
민간부문	88,478	127,401	146,246	99.3	18,845	14.8	57,768	65.3
공공부문	1,446	769	984	0.7	215	28.0	-462	-32.0
60㎡	8,683	5,266	7,678	5.2	2,412	45.8	-1,005	-11.6
60~85㎡	45,979	53,963	63,004	42.8	9,041	16.8	17,025	37.0
85㎡초과	35,262	68,941	76,548	52.0	7,607	11.0	41,286	117.1

자료 : 국토해양부.

■ **공동주택 분양실적(8월) 및 계획(9월)**

- 전국 공동주택 8월 분양실적은 1만 2,146호로 전월 1만 9,590호에 비해 38.0% (7,444호)가 감소하였으며, 전년동월(2007. 8 : 2만 668호)에 비해서는 41.2% 감소함.
  - 지역별로는 수도권은 전월대비 35.0%가 감소하였으나, 서울이 송파지역 공급 등의 영향으로 28.8%의 증가를 보임. 비수도권은 전월대비 39.2%의 감소세를 보임.
  - 지난달에 조사한 8월 분양계획 물량 2만 4,295호에 비해서는 약 1만 2천호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 50.0% 수준임.

공동주택 분양실적

구 분	8월		8월까지 누계		
	'07년	'08년	'07년	'08년	
합 계	20,668	12,146	159,552	176,063	
수도권	소 계	15,990	4,941	76,586	87,354
	서울	3,485	1,436	15,078	16,160
	인천	1,188	-	13,621	8,589
	경기	11,317	3,505	47,887	62,605
비수도권	4,678	7,205	82,966	88,709	

자료 : 국토해양부

- 9월 전국 분양계획은 3만 80호로 계절적 비수기철이 지남으로 인하여 8월 실적(1만 2,146호)보다 크게 상회하는 것으로 나타남.
  - 수도권은 1만 8,738호, 지방은 1만 1,342호의 물량이 분양예정임.
  - 주택시장을 둘러싼 주변여건(유가, 환율 등)의 안정세와 계절적 요인(결혼철) 등으로 분양에 대한 기대감이 조성된 것으로 판단됨.

공동주택 분양계획

구 분	8월 실적	9월	9월			
			분양	임대	조합	
합 계	12,146(-38.0)	30,080(23.8)	20,048	8,357	1,675	
수도권	소 계	4,941(-35.0)	18,738(26.5)	10,610	6,696	1,432
	서울	1,436(28.8)	2,920(-42.6)	631	905	1,384
	인천	-□	2,389(51.2)	2,341	-	48
	경기	3,505(-39.2)	13,429(64.7)	7,638	5,791	-
비수도권	7,205(39.9)	11,342(19.7)	9,438	1,661	243	

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

자료 : 국토해양부

■ **정책동향**

▶ **주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안(국토해양부, 8.21)**

- 부동산 경기 둔화에 대한 정책당국의 부담 가시화, 수도권에 대해서는 불안 표명
  - 정책의 내용은 크게 '주택공급 확대', '주택수요 확대 및 신규주택 거래 활성화', '건설경기 보완'으로 구성되어 있는데 내용의 상당부분이 내수경기에서 큰 비중을 차지하고 있는 건설경기의 연착륙에 초점이 맞추어짐.
  - 수도권에 대해서는 여전히 경기적 측면보다는 정책 및 제도 변화 이후에 나타날 가격 불안의 우려가 내포되어 매우 소극적인 대응이 지속.
- 수요대책 여전히 시장의 기대에는 못 미쳐
  - 공급관련 제도 개선은 긍정적이기는 하나 단기적인 미분양 등의 해결방안이 제시되지 못한 아쉬움이 있음.
  - 이번 대책에 포함된 공급관련 대책은 비단 경제 활성화 측면이 아닌 불필요한 절차의 개선 및 현실과 괴리되었던 제도의 보완내용이 두루 포함되어 있음(재건축 조합원 지위 양도, 일반분양분의 후분양 강제, 분양가 상한제 일부 보완).
  - 그러나 주택 등의 부동산 산업은 수요가 견인하는 사업으로 공급이 활성화되기 위해서는 제도적 편리성 보다는 수요회복이 우선시 되어야 함.
  - 따라서 아무리 공급관련 규제를 정비하고 완화할지라도 수요회복이 뒷받침되지 않을 경우 그 효과는 제한적일 수밖에 없음.
- 경기침체에 따른 자금수요는 증가하나 실질적 활용자금은 제한적 수요활성화를 통한 원활한 자금순환 유도 필요
  - 현재 건설경기의 둔화와 부진은 신규 수주물량의 고갈보다는 기존 사업에서 자금이 회수되지 못하는 데에 일차적인 원인이 있음.

- 금융기관들의 자금조달여건이 점차 악화되고 있는데다가 물가상승에 따른 금리상승의 압력도 지속되고 있어 시장에서의 자금순환이 매우 어려운 실정임.

8.21 대책의 주요 내용

구분	대책	내용
주택공급 강화	공급확대 기반 마련	기존 신도시 확대 : 인천 검단 6.9㎢ 확대(주택 2만6,000호), 오산 세교 5.2㎢ 확대(주택 2만3,000호)
	재건축 규제 완화	재건축(재개발) 절차 개선 : 중복심의 생략, 시공자 조기선정 등으로 사업기간 절반으로 단축
		안전진단 절차, 판정기준 완화 : 2회를 1회로 줄이고 실시 시점도 조기화
		조합원 지위양도 금지 폐지 : 조합설립 인가 후에도 양도 가능
		층수 제한 완화 : 2종 일반지역 최고 15층 → 평균 18층
의무 후분양 폐지 : 재건축 착공시 일반분양 입주자 모집 가능		
분양가 상한제 개선	주상복합 가산비 인정 : 입지 및 건축 특수성에 따라 가산비 추가 택지비 가산비 인정 : 감정가 120%내에서 매입비 인정하되, 연약지반 공사비 가산비로 인정	
후분양제 보완	후분양 민간아파트에 공공택지 우선공급 방식 대신 저리의 주택기금 지원	
건설경기 부양	부동산 세제 완화	주택건설용 토지 증부세 비과세 : 취득 후 5년 내 주택건설 없을 경우 추징
		미분양 주택 증부세 비과세 기간연장 : 3년 → 5년
	지방 미분양아파트 판매조건부 매입	비수도권 매입임대사업자 요건 완화 : 호수 5호 이상 → 1호 이상, 임대기간 10년 이상 → 7년 이상, 주택면적 85㎡이하 149㎡이하
	중소 건설사 입찰 및 수주 기회 확대	미분양 아파트를 정부가 분양가의 70-75%에서 매입하되, 사업시행자가 원할 경우 환에 받을 수 있도록 옵션 부여 최저가낙찰제 확대(300억원 → 100억원) 내년으로 연기, 턴카대안 입찰 공사 탈락자에 대한 설계비 보상 현실화
1가구 2주택 양도세 증가 대상 제외	지방 광역시 지역에서 3억원 이하의 주택 구입 후 매도시 양도세 증가 대상에서 제외	
주택수요 확대 및 거래활성화	전매제한 완화	수도권 공공택지 전매금지 기간 7~10년 → 3~7년으로 단축, 5~7년의 민간택지는 1~5년
	주택금융 확대	주택금융공사 30년 장기 보증자리론 공급여력 확대

▶ 2008년 세제개편방안(기획재정부, 9.1)

- 2008 세제개편, 일자리 창출·신성장 동력 확충을 위한 저세율, 정상과세체계 확립

- 이번 세제개편안은 i) 중·저소득층 민생안정 및 소비기반 확충 지원 ii) 투자촉진을 위한 저세율 구조로의 전환 iii) 성장잠재력 확충을 위한 R&D 지원 확대 iv) 불합리한 조세체계 개선 v) 중복된 목적세체계 정비 등 총 5개 부분으로 구성

- 새 정부 출범에 따른 조세정책의 기본방향 전환의 의미가 담겨 있으나 그 보다는 최근의 경기침체를 감세를 통해 극복하려는 의지가 담겨 있는 것으로 해석됨.

- 건설산업에 가장 큰 영향을 미치는 부동산 관련 조세는 “불합리한 조세체계 개선”이 담겨있으며, 종합부동산세의 개편방안은 9월중 보완된 추가대책 발표 예정

- 양도세 대폭 완화되었지만 수도권 지역은 고가주택 기준만 완화, 거주요건은 강화
- 부동산 부문의 세제개편은 주로 양도세를 중심으로 크게 완화되었으나 1가구 1주택의 경우 거주요건이 오히려 강화되었으며, 여전히 비수도권 지역의 세부담 완화에 초점, 상대적으로 수도권은 고가주택을 장기 보유한 1가구 1주택에게만 혜택
- 이번 대책은 지난 8.21대책에서 누락되었던 주택거래 활성화를 위한 세제대책의 내용이 반영, 수도권내 고가주택을 장기 보유한 1가구 1주택자의 매도물량 증가 예상되나 수도권의 경우 매수수요를 회복시키기에는 미약한 것으로 판단됨.
- 특히 미분양 적체가 경제·사회적 문제가 되고 있는 상황에서 신규 주택 판매촉진을 위한 세제지원은 지방의 임대주택사업자 요건 완화와 종합부동산세 과표 동결 및 상한 하향 조정에 한정.
- 역대 최대의 감세규모라고는 하나 일자리 창출 등 경제 활성화를 위한 세제개편의 측면에서 주택·부동산 부분은 미흡한 수준임.

- 근본적이고 중장기적인 세제개편방향의 제시와 단기대책도 보완 필요

- 여전히 '선시장 안정'이라는 전제가 깔려 있으며 부동산 관련 세제에 대한 장기적인 큰 밑그림이 제시되지 못하고 있음.
- 종부세를 포함한 재산세의 과표 현실화율 100%를 지속할 것인지에 대한 종합적인 검토와 고가주택기준을 주택가격지수 및 물가지수에 연동하여 조정토록 하는 보완조치가 요구됨.
- 거주요건 강화는 1세대 1주택에 한해 적용하는 것보다 나아가 1세대 다주택자에게 확대 적용하는 것이 바람직
  - 1가구 1주택자의 거주 요건 강화는 단기적으로 많은 민원과 신축주택판매에 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.
  - 수도권의 주택가격이 지방에 비해 높은 수준임을 감안할 때 단기적으로는 양도세 중과 기준완화를 수도권에도 확대 적용하는 것이 바람직하며 중장기적으로는 중과제도를 폐지하고 보유 주택에 상관없이 거주주택에 한해서만 양도세를 감면하는 제도로의 근본적인 전환이 요구됨.

**2008년 세제개편 방안 중 부동산 관련 주요 내용**

수도권	비수도권
1. 양도세 ·양도세 고가 기준 상향 조정(6억원→9억원) ·1세대1주택 장기보유공제 확대(연 4% → 연 8%, 10년이상 80%) ·양도소득세율을 종합소득세율과 일치(9.36% → 6.33%) ·실수요 2주택자에 대한 양도세 중과배제(현행)근무상 형편 (개정)취학장기 요양 등 추가	
2. 종합부동산세 ·종합부동산세 과표적용을 동결(80%) 및 보유세 상한 하향조정(300%→150%) 등 - 분납대상 확대 : 1천만원 초과 → 5백만원 초과 / 분납기간 연장 : 45일 → 2개월 ·주택건설사업자의 사업용 토지의 종부세 부담 완화(사업용 토지, 미분양 아파트, 대물로 받은 아파트 등에 대해 비과세(5년))	
·1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화 - (현행) 3년 이상 보유(서울, 과천, 5대 신도시 : 2년 이상 거주 필요) - (개정) 3년 이상 보유 및 3년 이상 거주(일부지역은 3년 이상 보유, 2년 이상 거주)	·1세대 다주택자 양도세 중과(50~60%) 기준 완화 - 지방소재 2주택자 저가주택 기준 조정 : 지방광역시(1억원 → 3억원), 수도권(1억원 유지) - 종과에서 제외되는 임대주택 요건 완화(5호 이상 → 1호 이상, 의무임대기간(10년 이상→7년 이상), 대상 면적(85㎡ 이하→149㎡이하) ·1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화 - 3년 이상 보유 및 2년 이상 거주(신설)

**건설경기동향 및 전망 TFT**

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