

## 6. 建設景氣動向

〈90년 3/4, 4/4분기〉, 자료제공: 건설부

으며 물가도 급등중

### I. 경제동향

#### 1. 해외경제

##### 가. 개황

-7월중 일본과 독일을 제외한 선진국의 경제성장은 2/4분기에 비하여 둔화되는 양상을 나타내었으며 8월 이후 유가상승에 따라 대다수 국가들이 국제수지 악화와 물가불안을 겪고 있음.

- 미국경기는 계속 하락세를 나타내어 경기침체 우려 가시화, 무역수지는 대폭 악화

- 영국, 프랑스, 독일의 소비자물가는 석유제품가격 인상에 따라 큰 폭 상승

- 일본은 소비와 투자 등 내수확대에 힘입어 고율의 경제성장을 지속하고 있음

-동남아 경제는 계속 어려움을 겪고 있음.

- 다만, 싱가포르, 홍콩 모두 성장세가 둔화된 가운데 무역수지는 악화되고 있

#### 나. 주요 지표동향

-〈환율〉 미 달러화는 폐만사태의 장기화로 인한 군비지출 급증으로 재정적자가 확대되고 경기침체 우려가 확산됨에 따라 약세를 지속

- 특히 일본 엔화에 대해서 약세를 보여 달러당 140엔선이 무너진 후 130엔대를 유지

-〈국제유가〉 국제원유가는 중동사태의 진전에 따라 급등과 하락을 반복

- 9월 29일 Dubai유 기준 37.04달러/배럴을 기록한 후 하락하여 30달러/배럴선에서 등락을 거듭

#### 2. 국내경제

##### 가. 개황

-상반기 우리경제는 민간소비와 건설투자 등 내수신장에 힘입어 전년의 6.7% 성장을 크게 상회하는 9.9%의 실질

성장을 기록

	경제 성장	민간 소비	건설 투자	건설부가가치 (비중)
1989	6.7%	9.8	19.8	15.4 (7.8)
1990上	9.9%	11.0	33.9	30.6 (8.6)

※ 하반기 건설부가가치 증가율은 21~22%로 전망

-상반기 경제의 문제점으로 지적되었던 내수활황-수출부진, 건설·서비스업 급성장-제조업 부진의 이중구조도 2/4분기부터 점차로 개선되는 추세를 보여 왔으며 급상승하던 물가도 진정되어 왔음

- 민간소비와 건설투자의 증가세는 점차로 둔화
- 수출은 조금씩이나마 회복되는 한편 수입도 점차 증가세가 둔화되어 7월, 8월, 9월중 경상수지는 흑자를 기록
- 제조업성장도 회복되어 2/4분기 성장률은 1/4분기의 7.1%보다 1.9%포인트 높아진 9.0%를 기록

• 물가도 6월을 고비로 상승세 둔화

-그러나 4/4분기부터 유가상승에 따른 부담이 가시화되면서 경상수지 악화, 물가부담 가중, 경기침체 등이 예상되고 있음

- 10월 국내 원유도입단가는 9월 대비 30%~35% 상승

상반기	7월	8월	9월	10월
16.5	13.7	14.5	19.3	25~26

-이에 따라 하반기중 경제성장율은 7.0% 수준에 그칠 전망

나. 주요 지표동향

-〈산업생산〉 3/4분기 산업생산과 출하는 신장세를 지속

- 7월, 8월중 산업생산은 전년동기대비 7.6%, 5.4% 신장
- 동기간 수출용 출하는 감소하였으나 내수용 출하가 큰 폭 증가함에 따라 전체 출하는 전년 동기대비 10.8%, 9.7% 증가

-〈투 자〉 설비 및 건설투자 호조 지속

- 7월, 8월중 민간제조업을 중심으로 기계수주와 기계류 수입허가가 높은 신장세 유지
- 건축허가 및 건설공사수주도 3/4분기중 활황세 지속, 특히 공업용 건축허가가 크게 증가하여 제조업 성장회복을 예고

-〈소 비〉 6월 이후 소비증가세는 계속 둔화

- 도소매판매는 8월중 전월대비 0.1% 감소

-〈고 용〉 낮은 실업율, 고용구조도 점차 개선중

- 활발한 실물경제활동을 반영하여 '7

월, 8월 실업율은 전년동기대비 0.1% 포인트 하락한 2.2%

• 제조업 취업인구는 6월 이후 3개월째 증가

-〈대외거래〉 수출은 미약하나마 계속 증가하고 수입증가세는 큰 폭 둔화되어 7월, 8월, 9월 경상수지는 흑자를 기록

• 7월, 8월 경상수지 흑자누계는 7억 5천만불, 1월~8월 경상수지는 8억 3천만불 적자

-〈통화금융〉 3/4분기 중 총통화(M2) 증가율은 다소 안정세를 유지

• 평잔기준 증가율 7월 21.3%, 8월 20.6%, 9월 18.1% 기록

-〈물가〉 9월 물가 농축수산물 호우피해로 상승했으나 10월에 크게 안정, 이에 따라 년내 한자리수 물가상승 가능성 높아짐

• 10월 도매·소비자물가 전월대비 1.2%, 0.2% 상승, 전년말대비 6.8%, 9.2% 상승

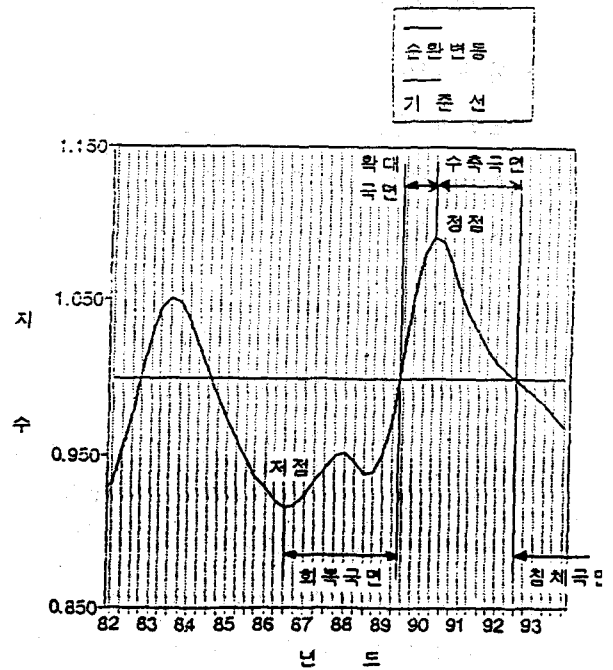
• 1989년 2/4분기 이후 급속한 확대국면을 유지

• 1990년 1/4분기~2/4분기중 정점에 도달

-향후 건설경기는 완만한 수축국면에 진입

• 1992년 3/4분기 이후 침체국면에 진입

〈건설경기의 순환변동〉



## II. 건설경기

### 1. 건설경기 개황

-1990년 3/4분기 현재 건설경기는 점차 수축국면으로 진입중

• 1986년 3/4분기에 저점을 통과

### 2. 3/4분기 동향

-1990년 3/4분기의 건축허가 면적 및 건설공사 수주는 건설경기의 수축추세, 정부의 건설경기 안정노력 및 계절적 요인에 따라 2/4분기에 비하여 다소 감소

	1/4	2/4	3/4
• 건축허가면적	23,210	33,620	32,563천㎡
• 건설공사수주	44,709	63,901	62,015억원

- 그러나 3/4분기중 상기 지표의 전년동기대비 증가율은 2/4분기에 비하여 상승

	1/4	2/4	3/4
• 건축허가면적	48.4	25.5	41.5%
• 건설공사수주	98.5	43.2	56.3%

- 이와 같이 증가율이 상승한 것은 아래 요인에 의한 일시적 현상으로 판단

- 전년동기 건축허가면적 및 건설공사수주의 저조에 따른 증가율의 상대적 상승
- 건축물 용적을 완화조치에 따른 건축허가의 일시적 집중

- 9월 실시한 기업실사지수는 9월 현재 건설공사수주와 건설비용의 증가율이 체감하고 있음을 나타냄

- 건설공사수주는 전월에 비하여 감소하였고 전년동기에 비하여는 증가하였으나 증가세는 둔화
- 건설비용은 전월 및 전년동기에 비하여 증가하였으나 역시 증가세는 점차 둔화

### 3. 4/4분기 전망

- 1990년 4/4분기중 건축허가면적은 건설경기 수축추세가 본격화되고 계절적 요인이 크게 작용함에 따라 3/4분기에 비하여 소폭 감소할 것이나, 건설공사수주는 계절적으로 4/4분기에 공사발주가 집중되고 그간 자재 및 인력부족에 따라 이월된 공공공사의 발주가 이루어 질 것이므로 3/4분기보다 증가할 전망

	3/4	4/4
• 건축허가면적	32,563	28,642천㎡
• 건설공사수주	62,015	69,211억원

- 전년동기와 비교하면 건축허가면적은 23.5% 증가할 것으로 보이며, 건설공사수주도 39.1% 증가에 그쳐 증가율이 3/4분기에 비해 크게 둔화될 것임

	3/4	4/4
• 건축허가면적	41.5	23.5%
• 건설공사수주	56.3	39.1%

- 9월 실시한 기업실사지수는 10월, 11월중 건설공사수주와 건설비용의 증가세 체감이 지속될 것을 예고

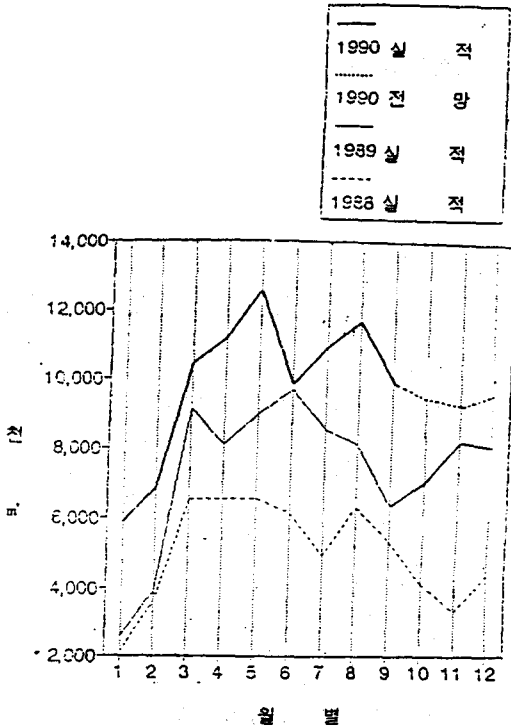
- 건설공사수주는 10월에 다소 증가할 것이나 11월에는 크게 위축될 것으로 전망
- 건설비용은 10월 이후 체감폭이 가속될 것으로 전망

### Ⅲ. 건설활동

#### 1. 건축허가면적

##### 가. 총건축허가

〈총건축허가의 실적과 전망〉



	천㎡, %		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	23,006	-14.1	38.8
• 1990	32,563	-3.1	41.5
	4/4분기	전분기	전년동기
• 1989	23,187	0.8	98.0
• 1990	28,642	-12.0	23.5

-3/4분기중 총건축허가는 상업용 건축허가가 급감하였음에도 불구하고 주거용 및 공업용 건축허가가 크게 증가한 데 기인하여 32,563천㎡를 기록

- 전분기대비 3.1% 감소
- 전년동기대비 41.5% 증가

-이에 따라 총건축허가 중 주거용이 점하는 비중이 크게 높아진 반면 상업용의 비중은 낮아짐

	1989	1990 1/4	2/4	3/4
• 주거용	53.6%	52.0	56.5	63.6
• 상업용	29.4	32.9	28.5	20.0
• 공업용	10.2	9.8	8.0	9.0

-4/4분기중 총건축허가는 28,642천㎡로 전분기에 비하여 다소 감소하고 전년동기에 비하여는 증가율이 둔화된 23.5% 증가에 그칠 전망

- 전분기대비 12.0% 감소
- 전년동기대비 23.5% 증가

##### 나. 주거용 건축허가

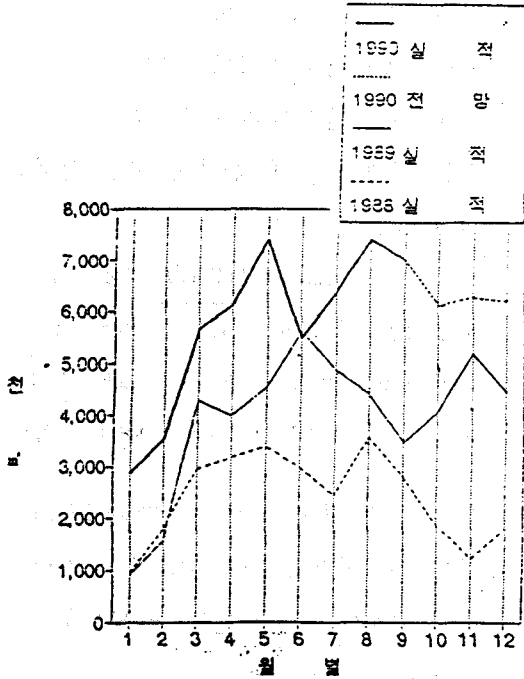
-주거용 건축허가는 2/4분기에 증가율이 점차 둔화되어 왔으나 3/4분기중 다시 큰 폭으로 증가하여 20,724천㎡를 기록

- 전분기대비 9.1% 증가
- 전년동기대비 61.7% 증가

-4/4분기의 주거용 건축허가는 18,611천㎡로 전분기대비 감소하고 전년동기대비 증가하나 증가율이 다소 둔화될 전망

- 전분기대비 10.2% 감소
- 전년동기대비 35.6% 증가

〈주거용 건축허가의 실적과 전망〉



	천㎡, %		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	12,819	-9.6	44.5
• 1990	20,724	9.1	61.7
	4/4분기	전분기	전년동기
• 1989	13,729	7.1	117.2
• 1990	18,611	-10.2	35.6

다. 상업용 건축허가

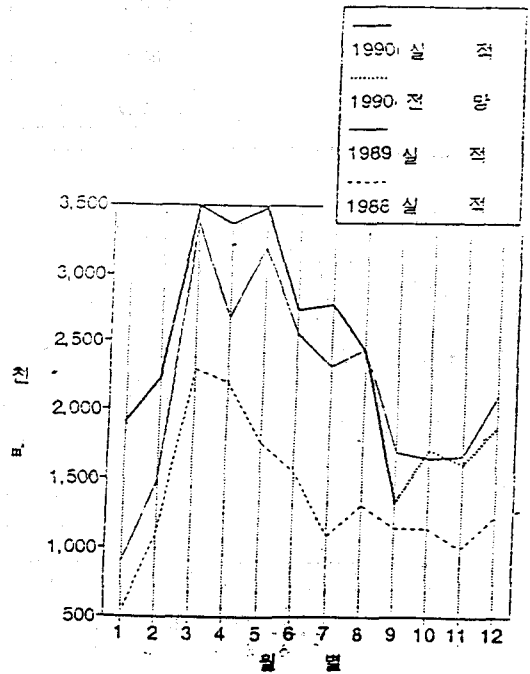
-3/4분기중 상업용 건축허가는 정부의 상업용 건축허가제한조치에 따라 전분기대비 크게 감소한 6,519천㎡를 기록

- 전분기대비 33.1% 감소
- 전년동기대비 1.0% 증가

-4/4분기에도 상업용 건축허가제한조치가 지속됨에 따라 상업용 건축허가는 4/4분기에도 5,209천㎡에 머물 전망

- 전분기대비 20.1% 감소
- 전년동기대비 3.9% 감소

〈상업용 건축허가의 실적과 전망〉



	천㎡, %		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	6,453	-23.4	82.6
• 1990	6,519	-31.9	1.0
	4/4분기	전분기	전년동기
• 1989	5,423	-16.0	60.6
• 1990	5,209	-20.1	-3.9

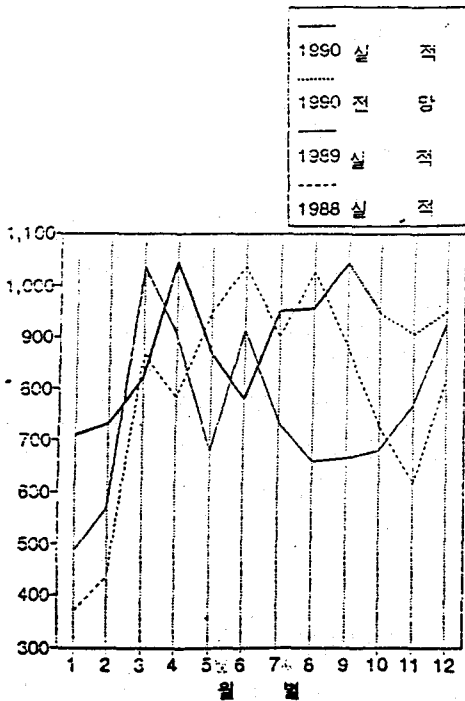
라. 공업용 건축허가

- 3/4분기중 공업용 건축허가는 2,945천㎡로 회복세를 시험하였으나 1988년 3/4분기의 수준을 회복한 것에 불과
- 전분기대비 9.4% 증가
  - 전년동기대비 42.3% 증가

- 4/4분기에도 공업용 건축허가의 회복세는 지속되어 2,796천㎡에 이를 전망
- 전분기대비 5.1% 감소
  - 전년동기대비 17.5% 증가

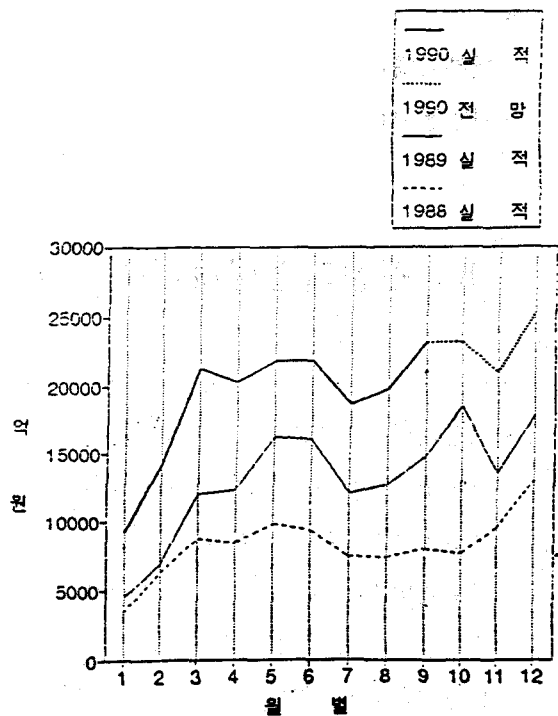
2. 건설공사수주

〈공업용 건축허가의 실적과 전망〉



	천㎡, %		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	2,067	-17.1	-26.4
• 1990	2,945	9.4	42.5
	4/4분기		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	2,379	15.1	9.6
• 1990	2,796	-5.1	17.5

〈건설공사수주 실적과 전망〉



	억원, %		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	39,687	-11.1	72.5
• 1990	62,015	-3.0	56.3
	4/4분기		
	3/4분기	전분기	전년동기
• 1989	49,768	25.4	65.0
• 1990	69,211	11.6	39.1

- 건설부장관 면허업체의 3/4분기 건설공사수주는 62,365억원으로 2/4분기에 비하여 증가폭이 다소 높아짐
  - 전분기대비 3.0% 감소
  - 전년동기대비 56.3% 증가
- 각종 공사발주는 4/4분기에 집중됨에 따라 4/4분기의 건설공사수주는 3/4분기보다 증가한 69,211억원을 기록할 전망
  - 전분기대비 11.6% 증가
  - 전년동기대비 39.1% 증가

#### IV. 건설기업실사지수

- 건설기업실사지수는 건설업체·주택 건설업체·부동산중개업체에 대한 우편조사를 토대로 작성
- 건설기업실사지수는 각 조사항목별로 ①좋다 ②비슷하다 ③나쁘다의 응답비율로 산출
- 건설기업실사지수는 50을 중심으로 50 이상인 경우 업체가 활황 또는 상승을 느끼고 있음을 나타냄
- 건설기업실사지수를 통하여 개략적인 건설경기의 흐름과 업체의 의견을 파악할 수 있음

#### 1. 건설경기

##### 가. 건설공사수주

- 9월, 10월 및 11월의 건설공사수주는 점차 위축되고 있는 것으로 응답
  - 전월대비 지속적으로 감소할 것으로 응답
  - 전년동월대비 증가하고 있으나 11월에 이르면 전년동월과 같은 수준으로 둔화될 것으로 응답

〈건설공사수주 지수〉

		기준=50		
		총수주	건축수주	토목수주
9월 실적	전월	46.9	44.7	43.3
	전년동월	55.9	53.9	52.2
10월 전망	전월	49.5	43.2	50.0
	전년동월	57.9	50.7	50.0
11월 전망	전월	37.9	30.2	42.4
	전년동월	50.0	48.1	43.5

##### 나. 건설비용

- 건설경기의 수축추세에 따라 건설비용의 상승세도 진정되고 있다는 반응이 점차 증가
  - 전년동월대비 건설비용이 상승한 것으로 응답한 업체가 대부분이나 그 비중은 점차 하락
- 9월의 집중호우로 자재 및 인력의 수급차질이 심화되었음을 감안할 때 이와



같은 반응은 건설비용의 증가세가 진정되고 있음을 강하게 시사

(건설비용 지수)

기준=50

		건설단가 자재가격 건설노임		
9월 실적	전월	74.0	80.1	77.8
	전년동월	88.9	90.7	92.1
10월 전망	전월	67.7	73.7	69.9
	전년동월	83.6	87.3	88.8
11월 전망	전월	62.4	64.1	67.2
	전년동월	82.7	83.1	85.3

**다. 건설업체 경영**

- 건설업체의 경영사정은 전반적으로 전년동월에 비하여 나쁜 것으로 집계됨.

- 순이익규모는 계속 낮은 수준에 머물고 있는 것으로 응답
- 자금사정은 향후 크게 악화될 것으로 우려

(건설업체경영지수)

기준=50

		기성금	순이익	자금사정
9월 실적	전월	63.9	22.5	43.9
	전년동월	60.3	19.3	31.6
10월 전망	전월	34.4	28.8	36.9
	전년동월	50.7	26.4	30.9
11월 전망	전월	40.8	34.5	33.2
	전년동월	47.3	25.3	31.4

**2. 주택건설경기**

**가. 주택건설물량**

- 9월, 10월 및 11월의 주택건설물량은 그간의 과열에서 벗어나 점차로 정상적인 동향을 보일 것으로 응답

- 전월대비 점차로 주택건설물량 감소
- 전년동월대비 건설물량은 증가하나 증가세는 점차 둔화

(주택건설물량 지수)

기준=50

		주택허가 주택착공 주택건설		
9월 실적	전월	55.4	59.3	60.7
	전년동월	74.1	74.1	73.2
10월 전망	전월	68.5	61.5	60.7
	전년동월	69.2	69.2	64.3
11월 전망	전월	50.0	37.0	46.4
	전년동월	59.3	55.6	60.7

**나. 주택건설비용**

- 주택건설비용은 향후 계속 상승할 것으로 응답한 업체가 대부분으로 일반건설비용과는 다른 양상을 나타냄.

(주택건설비용 지수)

기준=50

		건설단가 자재가격 건설노임 택지가격			
9월 실적	전월	93.3	90.6	87.5	87.9
	전년동월	100.0	87.1	93.5	98.3
10월 전망	전월	81.7	77.4	76.6	79.3
	전년동월	98.4	87.1	91.9	96.6
11월 전망	전월	78.3	73.4	76.6	77.6
	전년동월	98.4	87.1	91.9	96.6

### 다. 주택건설사업 경영

- 주택분양은 전월이나 전년동월에 비하여 뚜렷히 나빠지지는 않은 것으로 응답하여 미분양문제가 아직은 심각하지 않은 것으로 분석됨.

- 전월대비 계속 호전될 것으로 응답
- 전년동월대비 비슷하거나 호전될 것으로 전망

- 순이익 및 자금사정 등은 나쁜 상태이나 점차 호전될 것으로 응답

- 전월대비 및 전년동월대비 나쁘다는 응답이 지배적

〈주택건설사업 경영지수〉

기준=50

		주택분양	순이익	자금사정
9월 실적	전월	62.5	30.6	33.3
	전년동월	58.6	24.1	34.4
10월 전망	전월	69.0	30.6	39.4
	전년동월	55.2	24.1	35.0
11월 전망	전월	62.1	27.4	37.9
	전년동월	58.6	25.9	37.5

## 3. 부동산 거래경기

### 가. 주택거래 및 가격동향

- 주택 및 주택지 거래는 9월 현재 크게 위축되어 있는 것으로 응답
- 거래와는 달리 주택가격과 전월세는 계

속 상승하고 있는 것으로 보이나 11월 이후 다소 진정될 것으로 전망

〈주택거래 및 가격동향 지수〉

기준=50

		주택 거래	주택지 거래	주택 가격	주택지 가격	전월세
9월 실적	전월	28.9	37.5	82.4	75.0	83.3
	전년동월	16.7	26.7	94.1	93.8	90.6
10월 전망	전월	57.9	56.3	76.5	79.4	69.4
	전년동월	26.5	21.4	94.4	94.1	91.2
11월 전망	전월	28.9	31.3	58.8	58.3	44.4
	전년동월	23.5	21.4	86.8	88.9	79.4

### 나. 상업용 건물 거래 및 가격동향

- 상업용 건물과 용지거래도 크게 위축된 상태로 평가됨
- 다만 임대료는 꾸준히 상승하고 있으며 전월세와는 달리 상당기간 강세가 지속될 것으로 응답

〈상가거래 및 가격동향 지수〉

기준=50

		상가거래	상가지거래	임대료
9월 실적	전월	37.5	32.4	70.0
	전년동월	21.9	25.0	84.6
10월 전망	전월	53.1	58.8	66.7
	전년동월	30.0	21.9	84.6
11월 전망	전월	28.1	20.6	50.0
	전년동월	20.0	12.5	73.1