

2014년 3/4분기 부산지역 건설업 경기전망 조사결과 요약

[112개체 조사 분석]

I. 동향 및 전망

1. 전반적인 경기 전망

- 2014년 3/4분기 부산지역 건설업 경기전망지수(CBSI) : 84.8
주택경기 회복 조짐과 대규모 공공공사 발주로 건설경기 소폭 개선
 - 민영주택 분양시장 호조, 미분양주택 감소 등 주택시장 회복 조짐과 대규모 공공공사 발주에 힘입어 2014년 3/4분기 부산지역 CBSI는 지난 분기 대비 5.6p 상승하면서 10분기만에 최고치
- 2014년 2/4분기 부산지역 건설업 실적지수 : 73.2
공사물량 감소와 공공공사 수익성 악화로 건설업 실적 부진
 - 중소건설업체들이 공사 물량난에 허덕이고 있는 가운데 무리한 저가 수주로 공사 수익성도 악화되어 지역 건설업의 실적 부진 가속화

2. 건축부문별 수주 전망 : 공공공사 및 민간공사 수주 전망지수는 전분기 대비 상승하였지만 100미만을 기록함에 따라 수주부진 전망

- 공공공사 수주 전망지수는 전분기 대비 4.2p 상승한 '66.7'
민간공사 수주 전망지수는 전분기 대비 9.4p 상승한 '90.2'

3. 경영부문별 전망

- 민영주택 분양시장 호조와 부동산 규제완화에도 불구하고 내수경기 위축과 공공공사 수익성 악화로 경영난 심화가 예상되는 가운데 자금사정, 영업이익, 고용동향 등의 경기전망지수가 100미만을 기록함으로써 전반적 경영활동 부진 전망

II. 경영애로 요인

- 2014년 3/4분기 예상 경영애로 요인
 - 수주부진(26.7%), 불확실한 경제상황(19.5%), 과당경쟁(15.7%), 자금난(10.5%) 순

○ 2014년 2/4분기 주요 경영애로 요인

- 수주부진(32.9%), 과당경쟁(14.3%), 불확실한 경제상황(12.4%), 자금난(10.0%) 순

Ⅲ. 지역 건설업 이슈

1. 수직증축 리모델링 사업의 지역 건설경기 활성화 기대효과

- '민간공사 물량 증대'(47.4%)를 가장 많이 기대하였고, '리모델링 수익성 개선'(30.9%), '부동산 경기 회복'(18.6%) 순
- 재건축에 비해 사회적 비용이 적은 수직증축 리모델링 사업의 본격 시행으로 침체된 부동산 및 건설시장이 활기를 띠 전망

2. 수직증축 리모델링 사업의 기대효과 미미 사유

- '사업후 분양의 불확실성'(28.9%)을 가장 많이 지적하였고, '사업성 부족'(27.9%), '안전진단 요건 및 절차 강화 움직임'(18.1%), '리모델링 가능한 사업물량 부족'(14.7%) 순
- 수직증축된 노후 공동주택의 분양성 저하가 예상되는데다 사업성에 대한 확신을 가지기 힘들어 경제성 부족이 수직증축 리모델링 사업의 기대효과를 떨어뜨리는 주요인

3. 수직증축 리모델링 사업 활성화 정부지원책

- '리모델링 사업 금융지원 확대'(22.3%)를 가장 많이 필요로 하였고, '구조도면 보유 또는 안전진단 통한 허용 포괄주의 적용'(20.8%), '리모델링주택 재산세 감면 등 세제지원'(20.3%), '사업성 확보를 위한 증축 세대수 확대'(18.8%) 순
- 분양성 저하 및 사업성 부족이 수직증축 리모델링 사업의 걸림돌로 예상됨에 따라 공사물량 증대를 통한 건설경기 활성화를 위해서는 신규대출, 금리인하 등의 금융지원 확대가 가장 시급한 가운데 수직증축 세대수 확대 조치도 필요

조사보고서

2014년 3/4분기

부산지역 건설업 경기전망 조사

2014. 6

【 조사 개요 】

1. 조 사 명

- 『2014년 3/4분기 부산지역 건설업 경기전망 조사』

2. 조사 목적

- 부산지역 건설업체의 분기별 업종 동향과 전망을 조사하고, 경영애로 요인을 파악하여 기업의 경영계획 수립 및 경기 대응책 마련을 위한 기초자료로 활용

3. 조사 기간 : 2014. 5. 26 ~ 6. 30

- 조사표 발송 및 회수 : 2014. 5. 26 ~ 6. 12
- 조사 집계 내용 확인 : 2014. 6. 13 ~ 6. 17
- 분석 및 보고서 작성 : 2014. 6. 18 ~ 6. 30

4. 조사 대상

- 부산지역 매출액 상위 건설업체 중 112개 응답 업체

5. 조사 항목

- 수직증축 리모델링 사업의 지역 건설경기 활성화 기대효과, 수직증축 리모델링 사업 기대효과 미미시 그 사유, 수직증축 리모델링 사업 활성화 정부지원책, 경영애로 요인 등

6. 조사 방법 : 팩스 및 전화 조사

7. 조사 지표 : 건설업 경기전망지수(CBSI : Construction Business Survey Index)

- 건설업체를 대상으로 현장체감경기를 조사하여 지수화한 것으로 기준지수(100)를 넘으면 이번 분기 경기가 전분기에 비해 호전될 것으로 예상하는 기업이 더 많음을 의미하며, 100 미만이면 그 반대임.

$$\text{CBSI} = \frac{\text{호전예상업체수} - \text{악화예상업체수}}{\text{총유효응답업체수}} \times 100 + 100$$

※ 기준지수 : 100, 지수 100 초과 : 경기호전, 지수 100 미만 : 경기악화

8. 주의 사항

- 각 항목의 비율은 소수점 둘째자리에서 반올림되었으므로 비율의 합이 '100.0%'가 되지 않을 수 있음.

【 목 차 】

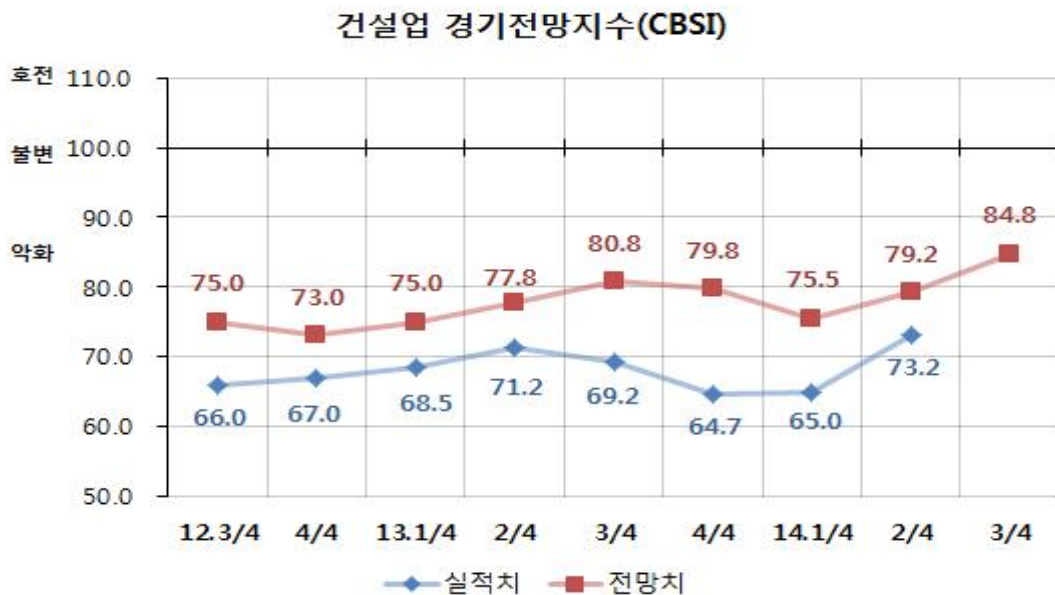
I. 동향 및 전망	1
1. 전반적인 경기 전망	1
2. 건축부문별 수주 전망	2
3. 경영부문별 전망	4
II. 경영 애로 요인	5
III. 지역 건설업 이슈	7
1. 수직증축 리모델링 사업의 지역 건설경기 활성화 기대효과	7
2. 수직증축 리모델링 사업의 기대효과 미미 사유	8
3. 수직증축 리모델링 사업 활성화 정부지원책	9

I. 동향 및 전망

1. 전반적인 경기전망

2014년 3/4분기 부산지역 건설업 경기전망지수(CBSI) : 84.8
주택시장 회복 조짐과 대규모 공공공사 발주로 건설경기 소폭 개선

- 민영주택 분양시장 호조, 미분양주택 감소 등 주택시장 회복 조짐과 대규모 공공공사 발주에 힘입어 2014년 3/4분기 부산지역 CBSI는 지난 분기 대비 5.6p 상승하면서 10분기만에 최고치인 84.8을 기록함에 따라 지역 건설업의 체감경기는 소폭 개선된 것으로 나타남.
- 하지만 올해 3/4분기 CBSI의 상승에도 불구하고 기준선(100)에는 미치지 못해 지역 건설업의 체감경기는 여전히 침체국면에 머물고 있음.



2014년 2/4분기 부산지역 건설업 실적지수 : 73.2
공사물량 감소와 공공공사 수익성 악화로 건설업 실적 부진

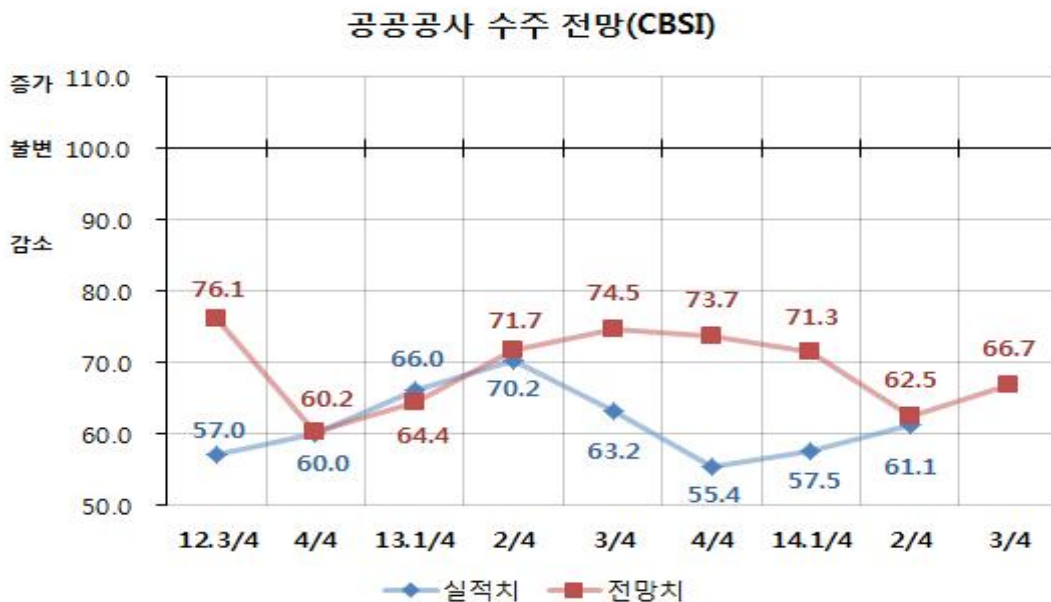
- 내수경기 위축과 건설투자 둔화, 공공 건설공사 물량난으로 2014년 2/4분기 부산지역 건설업 실적지수는 기준선(100)을 훨씬 하회하고 있어 지역 건설업의 실적이 부진한 것으로 나타남.

- 중소기업들이 공사 물량난에 허덕이고 있는 가운데 무리한 저가 수주로 공공공사 수익성도 악화됨에 따라 지역 건설업의 실적 부진이 가속화되고 있음.

2. 건축부문별 수주 전망

공공공사 : 전망지수('14.3/4분기) 66.7, 실적지수('14.2/4분기) 61.1

- 공공공사 수주 전망지수는 전분기 대비 4.2p 상승한 '66.7', 실적지수도 3.6p 상승한 '61.1'로 나타나 전분기에 비해 상승했지만 전망지수가 100미만을 기록함에 따라 공공공사의 수주부진은 당분간 이어질 전망
 - 부산도시철도 사상~하단선 공사, 에코텔타시티 공사 등 대규모 공공공사 발주가 예정되어 있으나 지역업체의 공사 참여는 제한적일 전망
- 가격경쟁 위주의 공공공사 입찰제도로 지역 건설업체는 적자시공을 감수하고 있는 가운데 비현실적인 공공공사의 예정가격과 공정위의 담합조사로 인해 공공공사 참여를 기피하는 추세



민간공사 : 전망지수('14.3/4분기) 90.2, 실적지수('14.2/4분기) 74.1

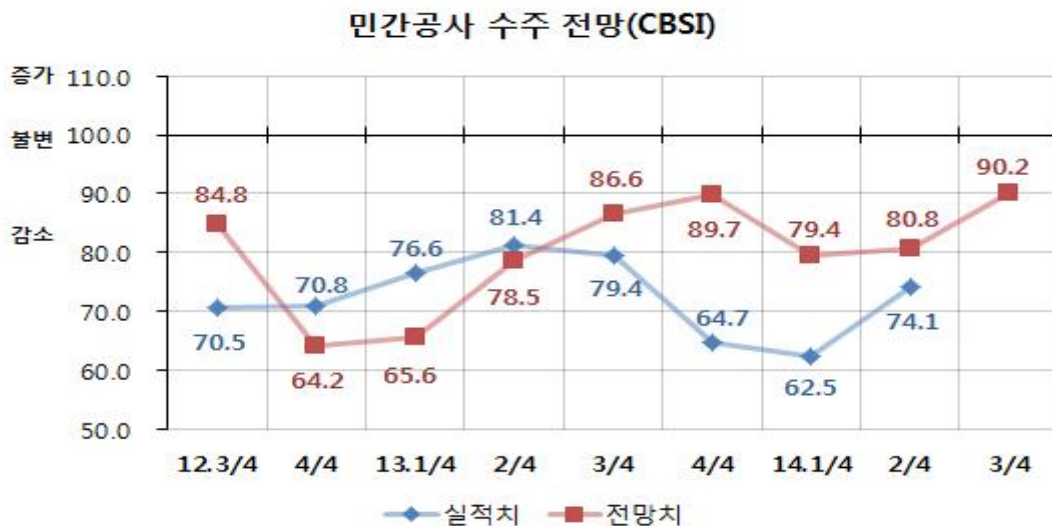
- 민간공사 수주 전망지수는 전분기 대비 9.4p 상승한 '90.2', 실적지수도 11.6p 상승한 '74.1'로 나타났으며, 전망지수가 기준선(100)에 근접하고 있어 민간공사 수주 회복에 대한 기대가 클 것으로 예상됨.
- 지난 4월 25일부터 수직증축 리모델링이 허용되어 공사물량 증가가 기대됨에 따라 지역 건설경기 활성화에 긍정적 요인으로 작용할 전망
 - 수직증축 리모델링 대상이 되는 부산지역 공동주택은 약 45만 가구
- 민영주택 분양시장 호조와 미분양주택 해소를 위한 주택건설사들의 적극적인 마케팅에 힘입어 부산지역 미분양주택이 지속적으로 감소하고 있어 민간부문의 건설경기 회복 조짐이 나타나고 있음.
 - '14년 5월말 기준 부산의 미분양주택은 전월 대비 15.1% 감소한 2,962가구로서 전국 미분양주택 49,026가구의 6.0% 차지

부산 미분양주택 현황

(단위 : 가구)

'08.12	'09.12	'10.12	'11.12	'12.12	'13.12	'14.4	'14.5
13,997	9,200	3,458	4,193	5,784	4,259	3,490	2,962

자료 : 국토교통부



3. 경영부문별 전망

내수경기 위축과 공공공사 수익성 악화로 전반적 경영부진 전망

- 민영주택 분양시장 호조와 부동산 규제완화에도 불구하고 내수경기 위축과 공공공사 수익성 악화로 지역 건설업계의 경영난 심화가 예상되는 가운데 자금사정, 영업이익, 고용동향 등의 경기전망지수가 100미만을 기록함으로써 전반적인 경영활동 부진이 전망됨.
- 건설업체들의 금융비용 부담 완화를 위해 지난 6월초부터 저금리의 '표준 PF대출'이 시행됨에 따라 PF대출금리 인하, PF 보증료 인하 등의 혜택으로 자금사정은 개선될 여지가 있음.
- 고용동향은 다소 개선되고 있지만 아직은 기준선에 미치지 못해 인력 수급에 애로가 있으며, 건설기능인력의 고령화가 진행되고 있는데다 외국인으로 대체하기 어려운 숙련된 건설기능인력이 부족한 실정임.

경영부문별 실적 및 전망

구 분	'14.2/4분기 실적	'14.3/4분기 전망	증감(p)
자금사정	68.8	79.5	10.7
영업이익	62.5	72.3	9.8
고용동향	82.1	85.7	3.6
건자재가격	120.5	125.0	4.5
건자재수급	83.0	87.5	4.5

II. 경영 애로요인

2014년 3/4분기 예상 경영애로 요인은 수주부진(26.7%), 불확실한 경제상황(19.5%), 과당경쟁(15.7%), 자금난(10.5%) 순

- 올해 3/4분기에는 지역 건설업체가 수주할 수 있는 공공공사 물량이 적어 '수주부진'이 가장 큰 애로요인으로 지적
- 미국의 양적완화 축소 지속, 이라크 사태, 아르헨티나 경제위기 등 대외 경제 불확실성이 상존해 있는 가운데 내수경기 위축으로 건설 투자가 둔화됨에 따라 '불확실한 경제상황'도 주요 애로요인
- 공사 물량난 및 저가수주로 자금난이 심화되고 있는 가운데 건설산업 및 건설업체에 대한 신용등급 하향 조치로 인해 자금조달난 가중

2014년 2/4분기 주요 경영애로 요인은 수주부진(32.9%), 과당경쟁(14.3%), 불확실한 경제상황(12.4%), 자금난(10.0%) 순

- 부산지역 건설업의 2/4분기 경영애로 요인 중 '수주부진'에 대한 응답 비중(32.9%)이 제일 높게 나타남.
 - 지역 건설업체들은 공사무량 부족, 공공공사의 수익성 악화 등으로 경영난 심화
- SOC 예산축소로 공공공사 발주물량이 감소함에 따라 적자시공이 불가피한 상황에서 공사수주를 위한 업체간 '과당경쟁'도 주요 애로요인으로 지적

부산지역 건설업 경영애로 요인

(단위 : %, %p)

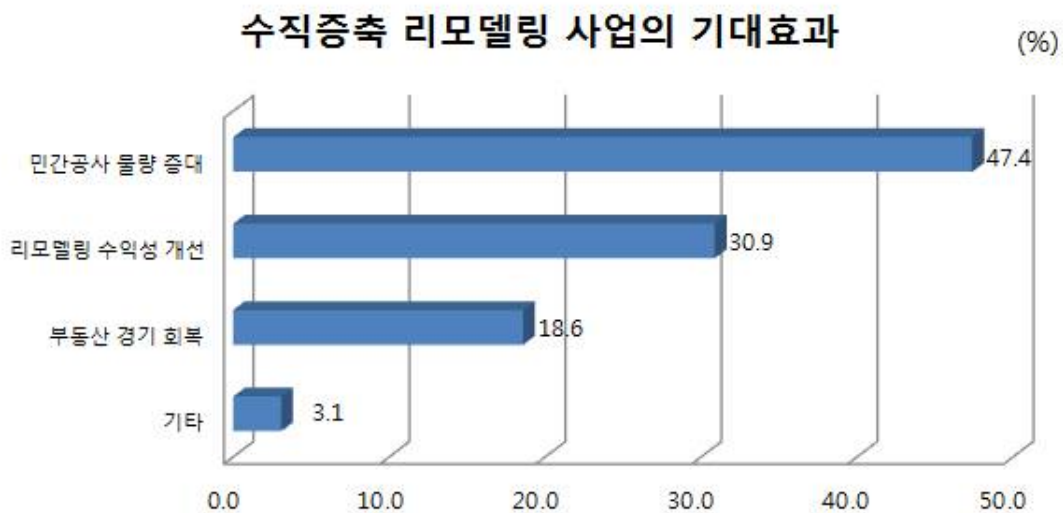
구 분	2014년 2/4분기 경 영 애 로 요 인	2014년 3/4분기 예 상 애 로 요 인	증감
수 주 부 진	32.9	26.7	-6.2
건 자 재 가 격 상 승	7.1	5.7	-1.4
건 자 재 조 달 난	2.4	1.0	-1.4
과 당 경 쟁	14.3	15.7	1.4
공 사 대 금 회 수 애 로	5.7	6.2	0.5
임 금 상 승	7.6	7.1	-0.5
자 금 난	10.0	10.5	0.5
인 력 난	3.8	4.3	0.5
불 확 실 한 경 제 상 황	12.4	19.5	7.1
노 사 문 제	-	0.5	0.5
정 부 규 제	1.0	1.0	-
비 수 기 계 절 적 요 인	2.4	1.4	-1.0
합 계	100.0	100.0	-

Ⅲ. 지역 건설업 이슈

1. 수직증축 리모델링 사업의 지역 건설경기 활성화 기대효과

민간공사 물량 증대로 인한 공사 수주난 완화 기대

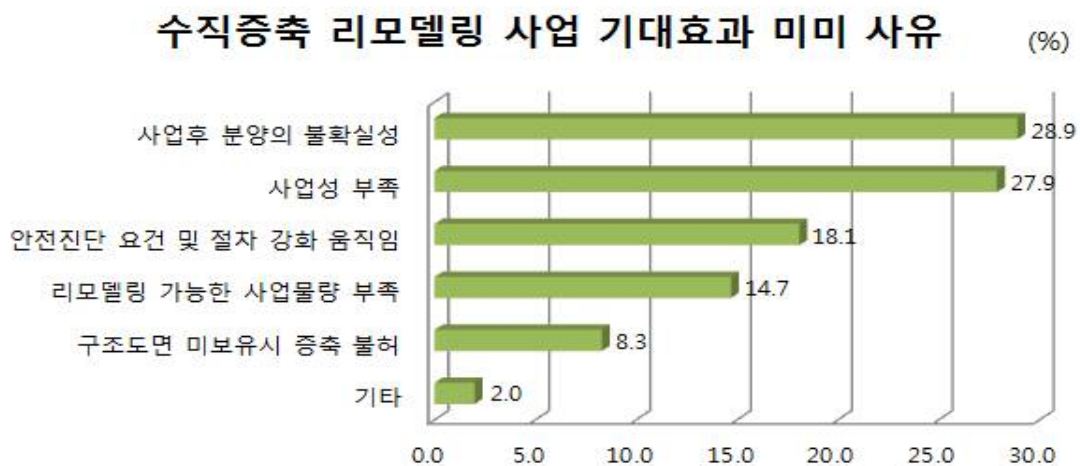
- 수직증축 리모델링 사업이 부산지역 건설경기 활성화에 미치는 효과에 대해 '민간공사 물량 증대'(47.4%)를 가장 많이 기대하였고, '리모델링 수익성 개선'(30.9%), '부동산 경기 회복'(18.6%) 등의 순으로 기대감을 나타냄.
- 지역 건설업계는 지난 4월 25일부터 허용된 수직증축 리모델링 사업으로 인해 공사물량이 늘어날 것으로 예상하고 있어 장기화된 공사 수주난을 완화하는데 도움이 될 것으로 기대하고 있음.
- 재건축에 비해 사회적 비용이 적은 수직증축 리모델링 사업의 본격 시행으로 장기간 침체되어 있던 부동산 및 건설시장이 다소 활기를 띠 것으로 전망됨.



2. 수직증축 리모델링 사업의 기대효과 미미 사유

분양성 저하 및 사업성 부족, 안전요건 강화로 기대효과 미미

- 수직증축 리모델링 사업의 기대효과가 미미할 것으로 예상한 이유에 대해 '사업후 분양의 불확실성'(28.9%)을 가장 많이 지적하였고, '사업성 부족'(27.9%), '안전진단 요건 및 절차 강화 움직임'(18.1%), '리모델링 가능한 사업물량 부족'(14.7%) 순으로 나타남.
- 수직증축된 노후 공동주택의 분양성 저하가 예상되는데다 사업성에 대해서도 확신을 가지기 힘들어 경제성 부족이 수직증축 리모델링 사업의 기대효과를 떨어뜨리는 주요인이 될 것으로 예상됨.
- 더욱이 세월호 참사 이후 안전 규제가 강화되면서 당초 정부가 마련한 안전진단 요건 및 절차가 강화될 것으로 예상됨에 따라 수직증축 리모델링 사업의 걸림돌로 작용할 전망이다.



3. 수직증축 리모델링 사업 활성화 정부지원책

사업성 제고 위한 금융 및 세제지원, 구조도면 보유 요건 완화

- 수직증축 리모델링 사업을 활성화시키기 위한 정부지원책에 대해 ‘리모델링 사업 금융지원 확대’(22.3%)를 가장 많이 필요로 하였고, ‘구조도면 보유 또는 안전진단 통한 허용 포괄주의 적용’(20.8%), ‘리모델링주택 재산세 감면 등 세제지원’(20.3%), ‘사업성 확보를 위한 증축 세대수 확대’(18.8%) 순으로 나타남.
- 분양성 저하 및 사업성 부족이 수직증축 리모델링 사업의 걸림돌로 예상됨에 따라 공사물량 증대를 통한 건설경기 활성화를 위해서는 신규대출, 금리인하 등의 금융지원 확대가 가장 시급한 가운데 수직증축 세대수 확대 조치도 필요함.
- 또한 15년 이상 경과된 공동주택은 서류관리 미흡으로 구조도면을 보유하지 못한 경우도 있으므로 구조도면 보유와 상관없이 안전진단 통과시 수직증축 리모델링을 허용하는 지원책을 강구해야 함.

