

조사보고서

2015년 4/4분기

부산지역 건설업 경기전망 조사

2015. 9

【 조사 개요 】

1. 조 사 명

- 『2015년 4/4분기 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 : 2015. 8. 26. ~ 9. 30.

- 조사표 발송 및 회수 : 2015. 8. 26. ~ 9. 12.
- 조사 집계 내용 확인 : 2015. 9. 14. ~ 9. 16.
- 분석 및 보고서 작성 : 2015. 9. 17. ~ 9. 30.

4. 조사 대상

- 부산지역 매출액 상위 건설업체 중 106개 응답 업체

5. 조사 항목

- 부산지역 아파트 분양열기가 공사일감 확보에 미치는 영향, 아파트 분양열기가 가라앉는 예상시기, 주택시장 회복세를 위한 정부 지원책, 경기전망 및 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 】

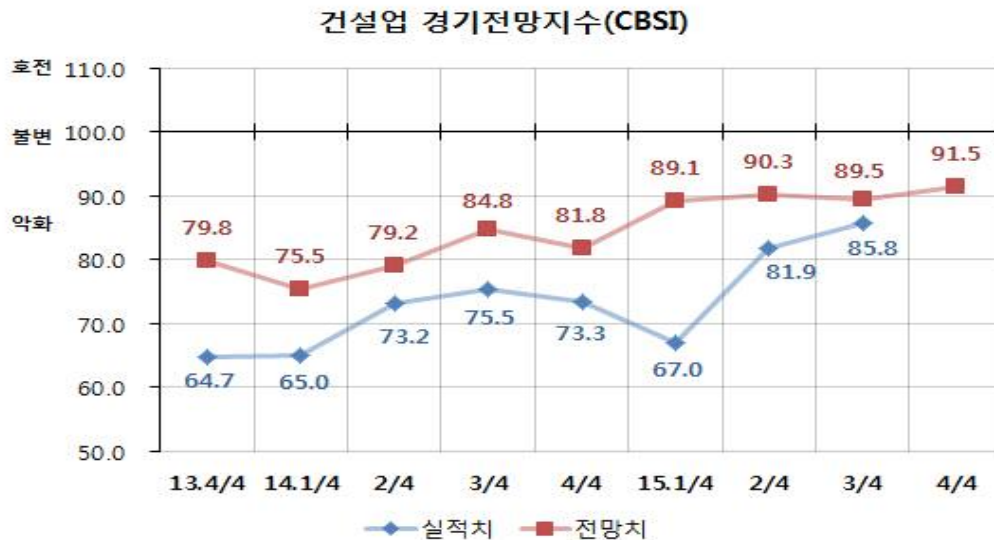
I. 동향 및 전망	1
1. 전반적 경기전망	1
2. 건축부문별 수주 전망	2
3. 경영부문별 전망	4
II. 경영 애로 요인	4
III. 지역 건설업 이슈	6
1. 부산지역 아파트 분양열기가 공사일감 확보에 미치는 영향	6
2. 아파트 분양열기가 가라앉는 예상시기	7
3. 주택시장 회복세를 위한 정부 지원책	8

I. 동향 및 전망

1. 전반적 경기전망

2015년 4/4분기 부산지역 건설업 경기전망지수(CBSI) : 91.5

- 지역 아파트 분양열기에도 불구하고 공공공사 수주난과 과당경쟁에 따른 공사 수익성 악화, 경기불안 심리에 따른 건설투자 감소 등으로 올해 4/4분기 부산지역 건설업 경기전망지수(CBSI)는 기준치(100)를 밑도는 91.5로 나타나 지역 건설경기는 부진할 전망
- 중소건설업계의 수주난이 지속되고 있는 가운데 정부는 지역제한 입찰, 지역의무 공동도급 등 지역건설산업 활성화 조례 폐지를 요구하고 있어 공사 수주난은 심화될 것으로 예상



2015년 3/4분기 부산지역 건설업 실적지수 : 85.8

- 부산지역 대형건설공사 대부분을 수도권 메이저 건설업체가 시공하고 있는데다 주로 자사연고지 전문건설업체들에게 하도급을 맡기고 있어 지역 건설업체의 공사수주 부진으로 2015년 3/4분기 부산지역 건설업 실적지수는 기준치(100)를 하회하는 85.8을 기록해 지역 건설업의 실적은 악화

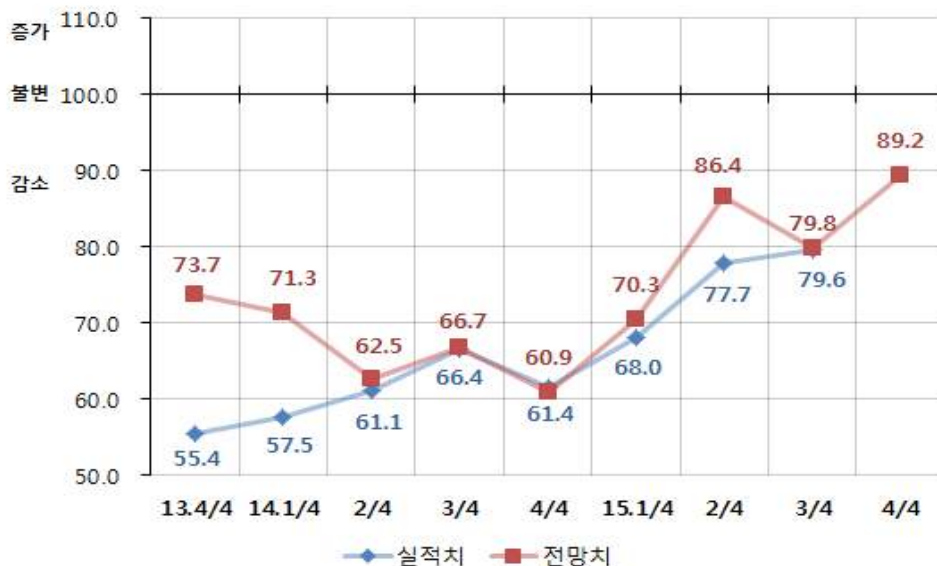
- 내수가 부진한 가운데 중국 경제성장 둔화, 미국 금리인상 가능성, 엔화 약세 등 글로벌경제의 불확실성 증대로 투자심리가 위축됨에 따라 건설업 경기침체는 지속될 것으로 예상

2. 건축부문별 수주 전망

공공공사 : 전망지수('15.4/4분기) 89.2, 실적지수('15.3/4분기) 79.6

- 공공공사 수주 전망지수는 전분기에 비해 9.4p 상승한 '89.2', 실적지수는 1.9p 상승한 '79.6'으로 나타난 가운데 전망지수가 기준치인 100미만을 기록하고 있어 공공공사의 수주부진 전망
 - 지역 중소건설업체의 공공부문 수주의존도가 높은 가운데 수주물량은 감소하고 있어 지역 건설업계의 경영난 심화
- 에코델타시티 조성사업, 북항재개발 사업, 신항 컨테이너터미널 건설사업 관련 공사발주가 예정되어 있어 공공공사 수주부진이 다소 개선될 여지는 있음.

공공공사 수주 전망(CBSI)



민간공사 : 전망지수('15.4/4분기) 95.1, 실적지수('15.3/4분기) 90.3

- 민간공사 수주 전망지수는 전분기에 비해 3.0p 감소한 '95.1', 실적지수도 0.1p 감소한 '90.3'으로 나타났으며 전망지수가 기준치(100)를 밑돌고 있는 가운데 3분기 동안의 상승추세가 꺾임에 따라 민간공사 수주는 부진할 전망
 - 동부산관광단지 및 엘시티 건설공사, 주택재개발 건축공사 등 대형공사가 진행되고 있으나 지역 건설업체의 공사수주는 매우 어려운 실정
- 부산지역내 발주공사에 대한 지역건설업체의 참여 저조로 인해 자금역외유출과 건설업계의 경쟁력 약화 등이 초래될 뿐만 아니라 자재생산업체 및 건설장비대여 업체의 연쇄 경영난 야기
- '15년 7월말 기준 부산의 미분양주택은 신규분양 중소형 아파트 계약지연으로 전월 대비 38.9% 증가한 1,371가구인 반면, 전국의 미분양주택은 33,177가구로써 전월 대비 2.6% 감소

부산 미분양주택 현황

(단위 : 가구)

'09.12	'10.12	'11.12	'12.12	'13.12	'14.12	'15.6	'15.7
9,200	3,458	4,193	5,784	4,259	2,060	987	1,371

자료 : 국토교통부



3. 경영부문별 전망

수주물량 감소와 공사 수익성 악화로 전반적 경영부진 전망

- 지역내 공공공사 및 민간공사의 발주물량 증가에도 불구하고 지역 건설업체의 수주부진, 실적공사비 제도를 개선할 표준시장단가 제도 조기정착 지연에 따른 공공공사 수익성 악화로 자금사정, 영업이익 등의 전망지수가 기준치(100)에 미치지 못해 전반적 경영부진 전망
- ※ 표준시장단가 : 세부 공종별로 계약단가, 시공단가 등을 토대로 시장 및 시공상황을 반영할 수 있도록 정부가 정하는 공사 예정가격 산정기준
- 중소건설업체는 수주부진에 따른 매출 감소와 고정경비 부담으로 경영사정이 어려운 가운데 건설업이 경기취약업종 분류되고 있어 금융기관을 통한 자금조달이 힘들어 저리의 정책자금 지원 절실

경영부문별 실적 및 전망

구 분	'15.3/4분기 실적	'15.4/4분기 전망
자금사정	77.4	92.5
영업이익	84.9	93.4
고용동향	106.6	111.3
전자재가격	120.8	112.3
전자재수급	93.4	100.9

II. 경영애로 요인

2015년 3/4분기 주요 경영애로 요인은 수주부진(26.3%), 과당경쟁(19.6%), 불확실한 경제상황(11.5%), 자금난(10.5%) 순

- 2015년 3/4분기에 겪은 경영애로 요인 중 수도권 소재 메이저 및 전문건설업체들의 수주물량 증가로 인해 지역 건설업체의 '수주부진' 응답비중(26.3%)이 제일 높게 나타남.

- 공사 수익성 악화에도 불구하고 인건비, 이자비용, 사무실 임대료 등 고정경비 확보를 위한 저가수주가 만연해 있어 '과당경쟁'도 주요 애로요인으로 나타남.

2015년 4/4분기 예상 경영애로 요인은 수주부진(24.9%), 과당경쟁(22.0%), 불확실한 경제상황(16.7%), 자금난(10.5%) 순

- 2015년 4/4분기에 공공공사 및 민간공사의 발주물량이 늘어날 것으로 전망되는 가운데 역외업체들의 수주증가가 예상되는 반면, 지역 건설업체의 수주는 감소할 것으로 전망됨에 따라 '수주부진'이 가장 큰 애로요인으로 지적됨.
- 중국 경제성장 둔화, 미국 금리인상 가능성 제기, 엔화 약세 등 대외 불확실성이 고조되고 있어 '불확실한 경제상황'도 주요 애로요인이 될 전망

부산지역 건설업 경영애로 요인

(단위 : %, %p)

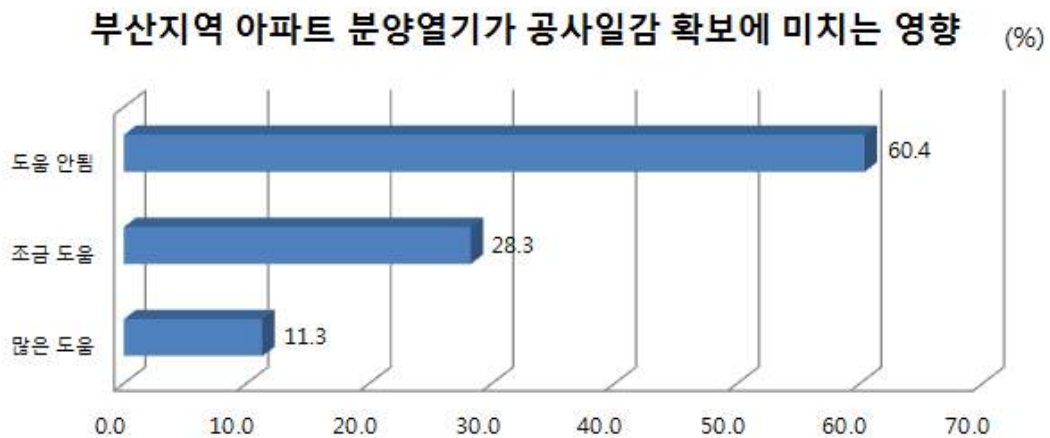
구 분	2015년 3/4분기 경 영 애 로 요 인	2015년 4/4분기 예 상 애 로 요 인	증감
수 주 부 진	26.3	24.9	-1.4
건 자 재 가 격 상 승	7.7	4.8	-2.9
건 자 재 조 달 난	1.9	1.0	-0.9
과 당 경 쟁	19.6	22.0	2.4
공 사 대 금 회 수 애 로	7.2	4.8	-2.4
임 금 상 승	7.7	4.8	-2.9
자 금 난	10.5	10.5	-
인 력 난	4.3	5.3	1.0
불 확 실 한 경 제 상 황	11.5	16.7	5.2
노 사 문 제	1.0	-	-1.0
정 부 규 제	0.5	1.4	0.9
비 수 기 계 절 적 요 인	0.5	1.9	1.4
합 계	100.0	100.0	-

Ⅲ. 지역 건설업 이슈

1. 부산지역 아파트 분양열기가 공사일감 확보에 미치는 영향

분양열기가 공사일감 확보에 미치는 긍정적 영향은 제한적

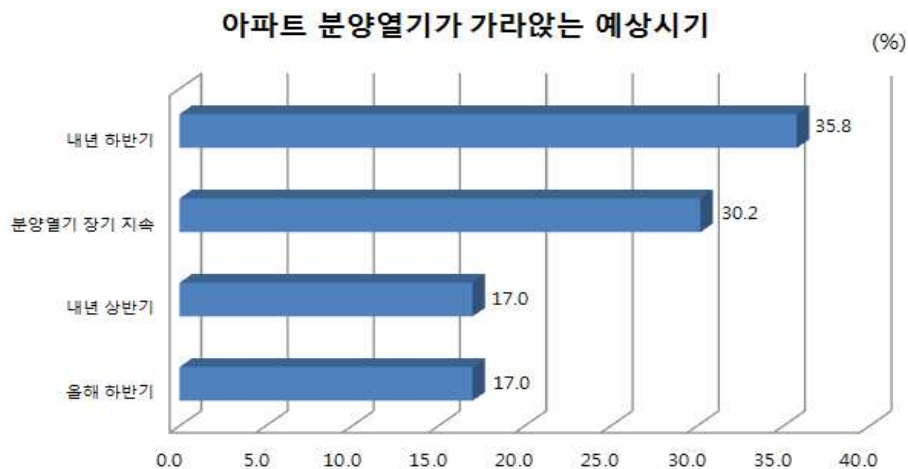
- 현재 지속되고 있는 부산지역 아파트 분양열기가 공사일감 확보에 미치는 영향에 대해 '도움 안됨'(60.4%)으로 응답한 비중이 가장 높았고, '조금 도움'은 28.3%, '많은 도움'은 11.3%로 나타남.
- 지역 아파트 분양열기로 인한 긍정적 영향은 대부분 수도권 메이저 건설업체와 아파트 분양을 자체사업으로 시행하고 있는 부산지역 일부 중견건설업체에 한정되고 있음.



2. 아파트 분양열기가 가라앉는 예상시기

아파트 분양열기는 내년에 한풀 꺾일 전망

- 부산지역 아파트 분양열기가 가라앉는 예상시기에 대해서는 ‘내년 하반기’(35.8%), ‘분양열기 장기 지속’(30.2%), ‘내년 상반기’ 및 ‘올해 하반기’(17.0%) 순으로 나타남.
- 응답업체의 52.8%가 현재 지속되고 있는 아파트 분양열기가 내년에는 한풀 꺾일 것으로 전망하고 있는 가운데 재건축 초과이익 환수제가 3년간 유예됨에 따라 분양열기의 장기 지속을 전망하고 있는 업체도 30.2%에 달함.



3. 주택시장 회복세를 위한 정부 지원책

주택담보대출 확대를 위한 대출규제 완화 가장 필요

- 주택시장의 회복세를 이어가기 위한 정부 지원책에 대해 '대출규제 (LTV, DTI) 완화'(32.7%)를 가장 많이 필요로 하였고, '부동산 취득세율 인하'(29.2%), '기준금리 추가 인하'(22.8%), '대출심사 강화방침 철회'(14.4%) 순으로 나타남.
- 수요자의 주택구매력을 높일 수 있는 대출규제 완화, 세제 혜택, 금융 비용 부담 완화 등을 주택시장 회복세를 이어가기 위한 실효성 있는 정부 지원책으로 지적

