

# '88建築活動分析

Analysis of Architectural Activities

孫炳錫 / 建設部 建築技佐

by Son, Byong-Suk

현대의 建築活動은 단순한 藝術的 行爲에서 나아가 經濟的 活動으로 변모하였다. 건축을 깊이 이해하기 위하여는 심미적 안목 뿐아니라, 건축이라고 하는 産業經濟活動이 어떻게 기동하고 변화하는가에 대한 관심을 두는 것이 당연할 것이다.

널리 알려진 바와 같이 건축은 國民總生産의 약 5%를 점하며, 총 고정자본형성의 3분의1, 건설공사 수주량의 약 60%를 점하는 매우 중요한 國民經濟적 活動이다. 따라서, 우리나라의 건축행정을 총괄하는 건설부에서는 매일 전국건축허가통계, 전국건축착공통계, 주요도시건축허가통계, 주거용 건축물통계 등 각종 건축관련 통계를 작성, 공표하여 건축활동의 제반 분야에 유용한 정보를 제공해 오고 있다. 본고는 上記 통계등에 기초하여 '88년의 건축활동 및 '84~'88의 변화추이를 분석하여 건축경기에 대한 이해 및 그 변화에 대한 예측에 약간의 도움을 주고자 한다.

## I. '88 建築活動 概觀

'88년의 전국 建築許可面積은 59,770천㎡(18,080천평)으로서 전년('87)에 비하여 24.6% 증가한 活況勢를 보였으며 '84년의 허가면적과 비교하면 51.1% 증가하여 연평균 성장율은 허가면적 추산 12.8%로 집계된다.(그림 1 '84~'88 월별 전국건축허가 및 착공 Graph 참조)

'88년의 건축경기는 前述한 바와 같이 전반적 活況국면이었으나, 8·10 不動産投機 規制措置 이후 전년대비 증가율이 26.6% point 줄어들어 급속히 냉각되는 추세이며 이는 季節指數를 제거한 시계별 분석에서 뚜렷이 나타난다.(그림 3 '84~'88 월별 全國建築着工 時系列 분석 참조, 참고로 8·10 조치 이전의 건축허가면적은 전년 대비 33.4% 증가치를 보였으나 규제 이후의 동 증가치는 6.8%에 그침)

이러한 현상에서 알 수 있는 바와 같이 우리나라의 建築産業정치적, 사회적,

동향에 매우 예민한 반응을 보이며, 나쁘게 말하면 아직도 불건전한 부동산 투기 경기에 편승하여 부심하는 하는 경향을 보인다고 할 수 있다. 그러므로 정치의 건설산업(특히, 건축 및 주택건설산업)에 대한 대책도 투기억제와 건설활동 부양책 사이에서 매우 조심스럽게 적정선을 찾아 수립되어야 할 것으로 사료된다.

'88년의 주거용 건축허가면적은 29,136천㎡(8,813천평), 316,570세대로서 전년에 비하여 면적은 34.6% 증가하였고 세대수는 29.6% 증가하였으며, '84년을 기준으로 하여 볼 때 세대수가 42.6% 증가하여 연평균 住宅建設戶數 증가율은 10.7%로 나타났다.(그림 2 '84~'84 월별 주거용 건축허가 및 착공 Graph 참조) 주거용 건축허가 중 단독주택은 72,292세대(22.8%), 다세대주택은 54,049세대(17.1%), 연립주택은 10,661세대(3.4%), 아파트는 179,588세대(56.7%)로 각기 세분되며 동 주거용 건축물 중 住宅建設促進法에 의한 주택건설 사업계획 승인을 받지 않고 건축허가를 받아 건축되는 양(주로 단독주택 및 다세대주택을 말함)이 약 40%에 달하나 건설되는 주택 중 아파트의 점유율은 여전히 60% 가까이 되는 것으로 나타났다. 또한 '88. 2. 24 建築法 施行令 改正으로 다세대주택이 용도분류상 확립되고(〔附表〕) 제 건축기준이 완화된 결과로 이전에 연립주택 건설의욕이 다세대주택으로 집중되어 소형 연립주택이라 할 수 있는 다세대주택이 연립주택의 5배이상 건설되었다.

세대당 평균면적은 27.8평으로 전년에 비해 3.8% 증가하였으나 '84년 이후 28평~26평 사이에서 안정되는 추세를 보인다.

'88년의 건축허가면적 대비 건축착공면적은 84.4%로 전년에 비해 약간 증가(1.4%)하였으며 년중 건축활동이 가장 활발한 기간은 4~6월이고 가장 저조한 기간은 12~2월로서 그 차는 대략 5:1 정도이다.(표 3 건축활동의 월별 季節指數 참조)

## II. 全國建築許可現況

'88년의 전국건축허가면적은 59,770천㎡(18,080천평)으로서 사상 최고치를 기록하였고 3~6월은 모두 6,000천㎡(1,815천평)를 넘는 기록적인 호황세를 유지하였으나(7월 또한 우기라는 계절적인 감소에도 불구하고 5,000천㎡, 1,513천평을 육박) 8월 이후의 격감은 전술한 바와 같다.(그림 3 추세직선에서 추세백분을 참조) 전국건축허가면적 중 수도권 지역(서울, 인천, 경기)은 28,397천㎡로서 전국 총량의 47.5%를 점하여 전년의 수도권 지역 허가량에 비해 27.6% 증가하여 전국 총량에 24.6% 증가한데 비하여 수도권의 증가폭이 상대적으로 큰(3.0% point) 것을 알 수 있다.

전국의 허가면적을 용도별로 구분하여 보면 주거용 건축물은 29,136천㎡(8,814천평)으로서 전체의 48.8%, 상업용 건축물은 16,328천㎡(4,949천평)으로서 전체의 27.3%, 공업용 건축물은 9,413천㎡(2,847천평)으로서 전체의 15.7%를 점하며 전년의 구성비와 비교하여 보면 주거용이 3.7% point 증가한 반면, 상·공업용은 각 1% point 내로 감소되었다.

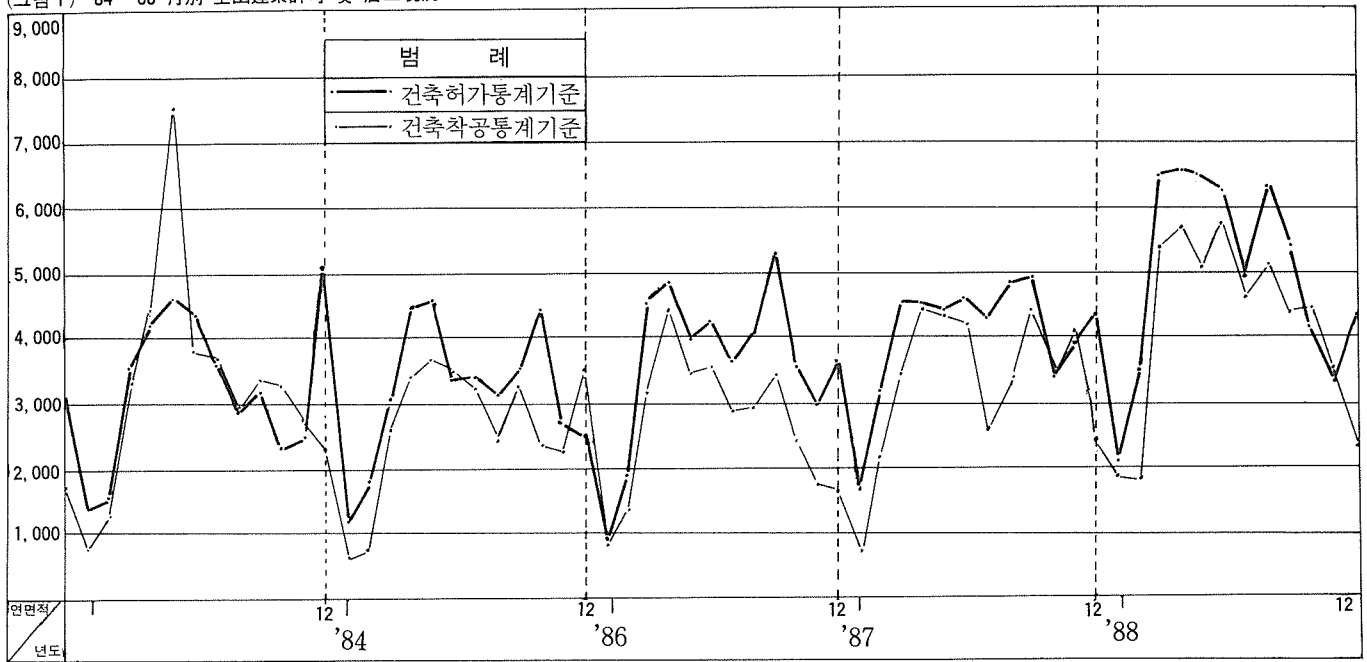
또한 이를 구조별로 구분하여 보면 철근철골조(RC, SC, SRC 등)가 43,739천㎡(13,231천평)으로서 전체의 73.2%, 조적조가 15,553천㎡(4,705천평)으로서 전체의 26.0%를 점하여 목조 기타 구조는 여전히 1% 내로 매우 부진한 양상을 보이며 전년의 구조별 구성비와 비교하여 보면 철근철골조는 2.4% point 감소한 반면 조적조는 그만큼 증가하여 조적조를 점차 선호하는 경향을 보여준다.('88 12월 全國建築許可通計 참조)

## III. 住居用 建築許可通計

'88년의 주거용 건축허가면적 및 세대수는 전술한 바와 같이 각기

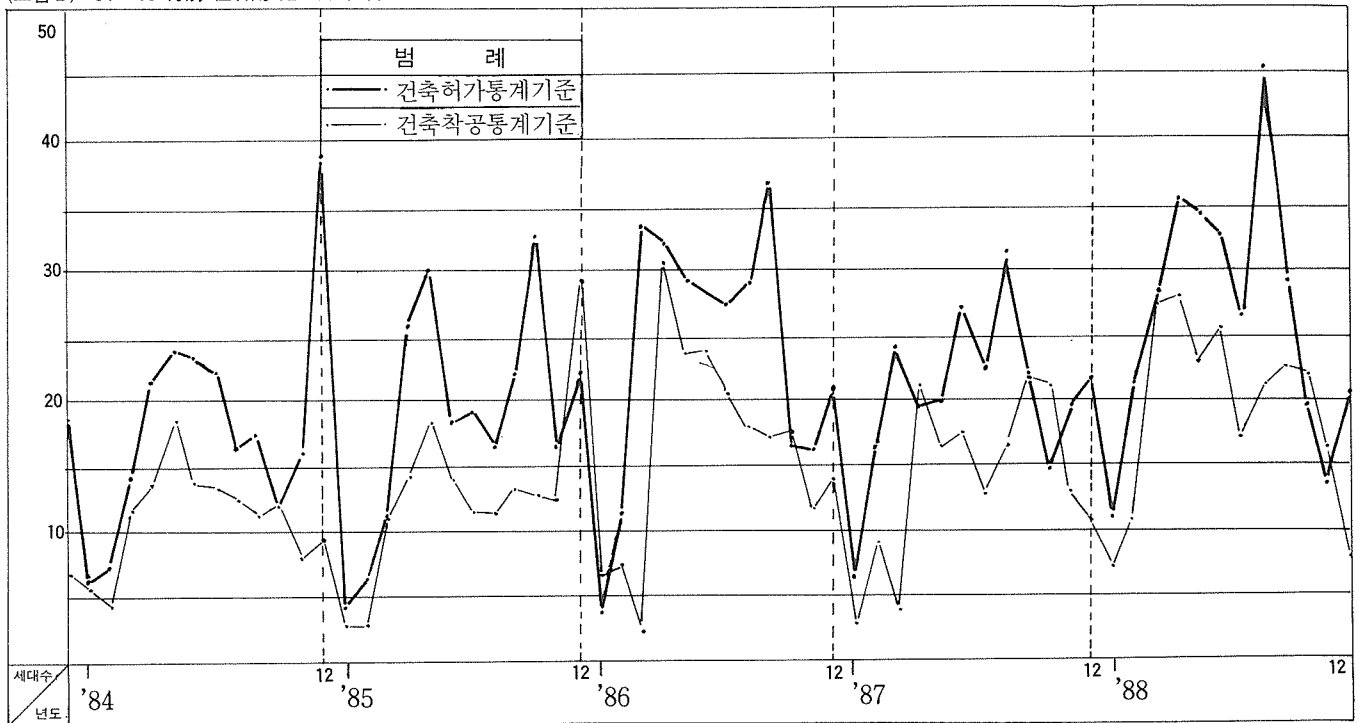
(그림 1) '84~'88 月別 全國建築許可 및 着工現況

(단위: 천㎡)



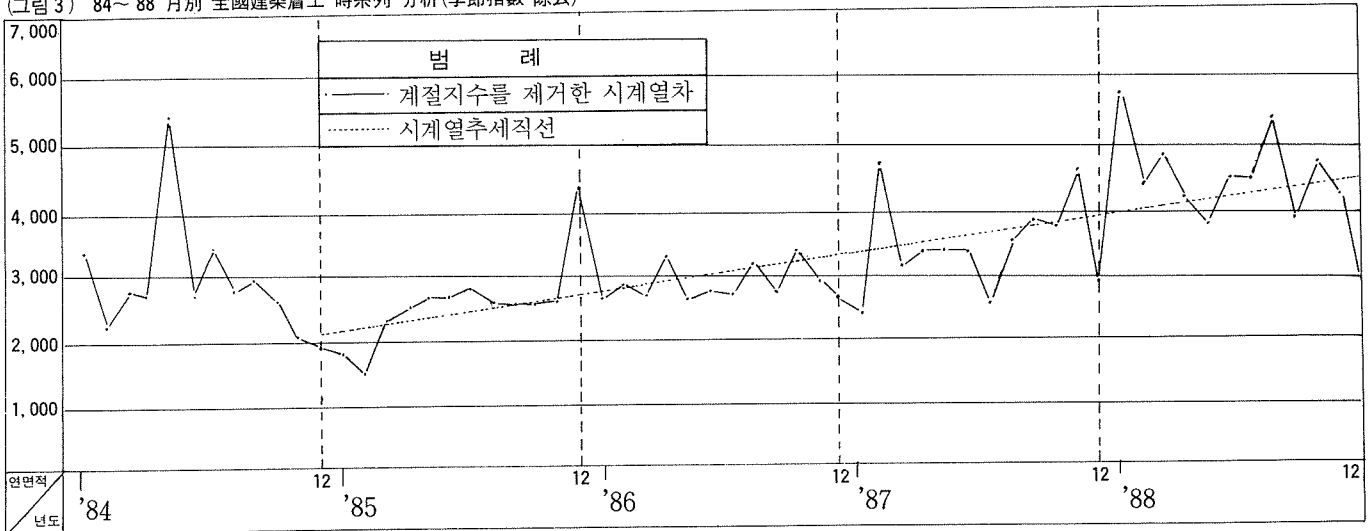
(그림 2) '84~'88 月別 住居用 建築許可 및 着工現況

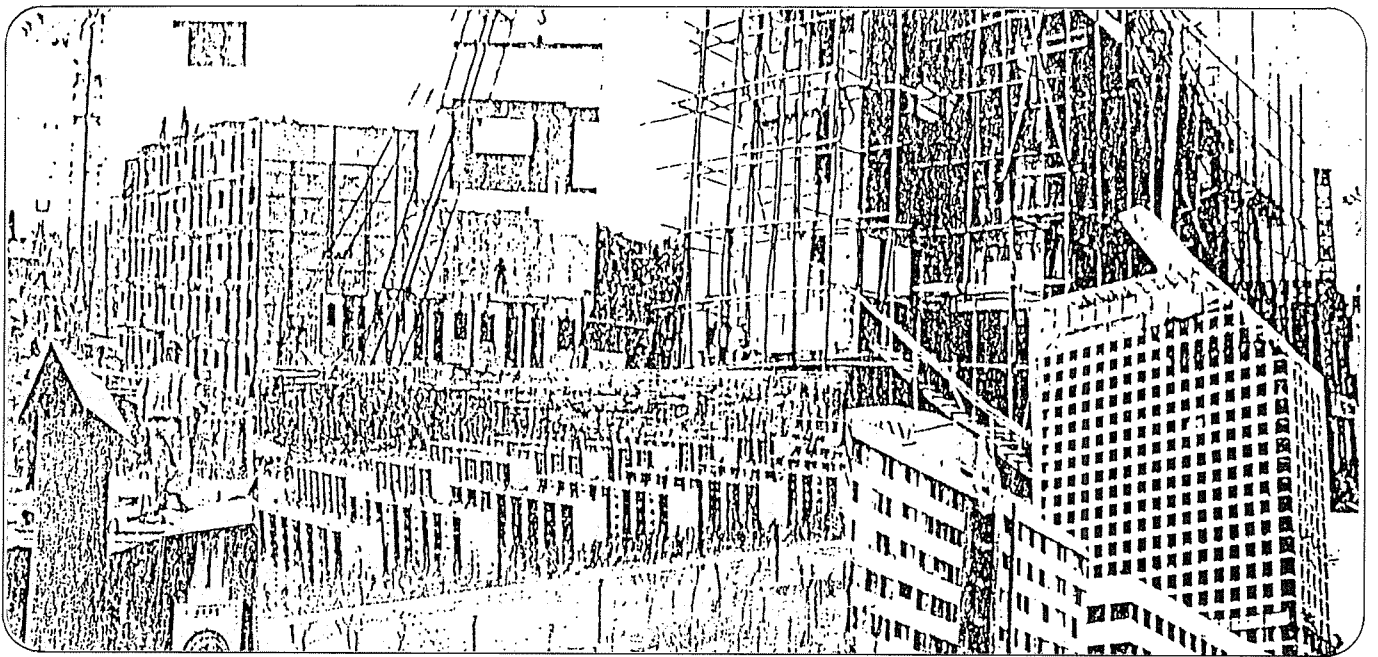
(단위: 천㎡)



(그림 3) '84~'88 月別 全國建築着工 時系列 分析 (季節指數 除去)

(단위: 천세대)





29,136천㎡(8,813천평), 316,570세대로서 전년대비 34.6%(세대수로는 29.6%) 증가하였다.('88.12월 주거용 건축허가통계 참조)

이의 형태별 구성비를 보면 건축허가 대상인 단독주택과 다세대주택은 각 22.8%, 17.1%로서 전년의 단독주택 25.1%, 다세대주택 9.6%에 비해 양자의 계는 5.3% point 증가하였으나 그 중 다세대주택은 7.5% point 증가한 반면 단독주택은 전년에 비해 오히려 2.3% point 감소하였다.

'88년의 다세대주택 건축실적은 전술한 제 건축기준 완화 등에 힘입어 54,029세대가 건설되어 전년의 23,363세대에 비해 131.3%가 증가되었으며 다세대주택이 건축되기 시작한 '85년 9월에서 '88년 12월까지의 총 건설허가수는 167,318호로서 연평균 50,195호가 건설되고 있다.

세대당 평균면적은 91.9㎡(27.8평)로서 전년(88.5㎡)에 비해 3.8% 증가하였으나 '84, 28.0평, '85, 27.4평, '86, 23.6평, '87, 26.8평으로 '84 이후 큰 변동이나 추세를 보이지 않고 있다.

세대당 평균면적을 주택형태별로 전년과 비교하여 보면 다음(표1)과 같이 단독주택이 가장 크며, 다세대주택이 가장 작음을 알 수 있다.

#### IV. 其他 分析資料

'88년의 건축허가면적 대비 건축착공면적의 비는 84.4%로서 전년의 83.0%에 비해 1.4% point 증가하였으며 '84년 이후 동 비율의 변화 추이는 다음(표2)과 같으나 착공통계의 공공기관 착공분이 누락되는 경우가 많은 점을 고려하여 볼 때 실제 허가를 받고 공사에 착수하지 않아 drop out 되는 비는 5% 내외로 추산된다. '88년 착공된 건축물의 棟當 平均面積은 403.2㎡(122평)로서 전년의

(표 1) 住宅形態別 世帶當 平均面積

(단위: ㎡)

구 분	평균면적 ('88)	평균면적 ('87)	증가율 (%)
평 균	91.9	88.5	3.8
단 독 주 택	153.2	136.9	11.9
다 세 대 주 택	56.5	51.5	9.7
연 립 주 택	77.3	78.2	-1.2
아 파 트	78.8	75.1	4.9

(표 2) 建築許可面積 對比 建築着工面積

(단위: 千㎡, %)

구 분	허가면적 (A)	착공면적 (B)	비(B/A)
평 균	45,814	38,505	84.0
'84	39,563	36,444	92.1
'85	38,215	31,578	82.6
'86	43,543	34,276	78.7
'87	47,982	39,811	83.0
'88	59,770	50,417	84.4

377.4㎡(114평)에 비해 6.8% 증가하였으며 이를 용도별로 나누어 보면 주거용 건축물은 동당 287.7㎡(87평)로서 전년의 269.5㎡에 비해 6.8% 증가, 상업용 건축물은 棟當 484.0㎡(146.4평)로서 전년의 412.5㎡에 비해 17.3% 증가, 공업용 건축물은 동당 1,199.2㎡(362.8평)로서 전년의 1,066.8㎡에 비해 12.4% 증가한 것으로 나타나 건축물, 특히 상·공업용 건축물의 대형화 추세를 여실히 보여준다.

또한 주지하다시피 건축은 계절적 변화가 큰 산업활동인데 '84년 1월부터 '88년 12월까지의 60개월의 着工分을 분석하여 추출한 건축활동의 季節指數는 다음(표3, 건축활동의 월별 季節指數)과 같다. 이에서 알 수 있듯이 건축활동은 동기인 1~2월의 준비기를 거쳐 3월부터 신장세를 보이고, 4~6월이 가장 왕성하며 雨期인 7~8월은 정체되었다가 秋期 9~10월이 다시 활발해진 후 11~12월의 冬眠期를 맞는 Cycle 을 그리게 된다.

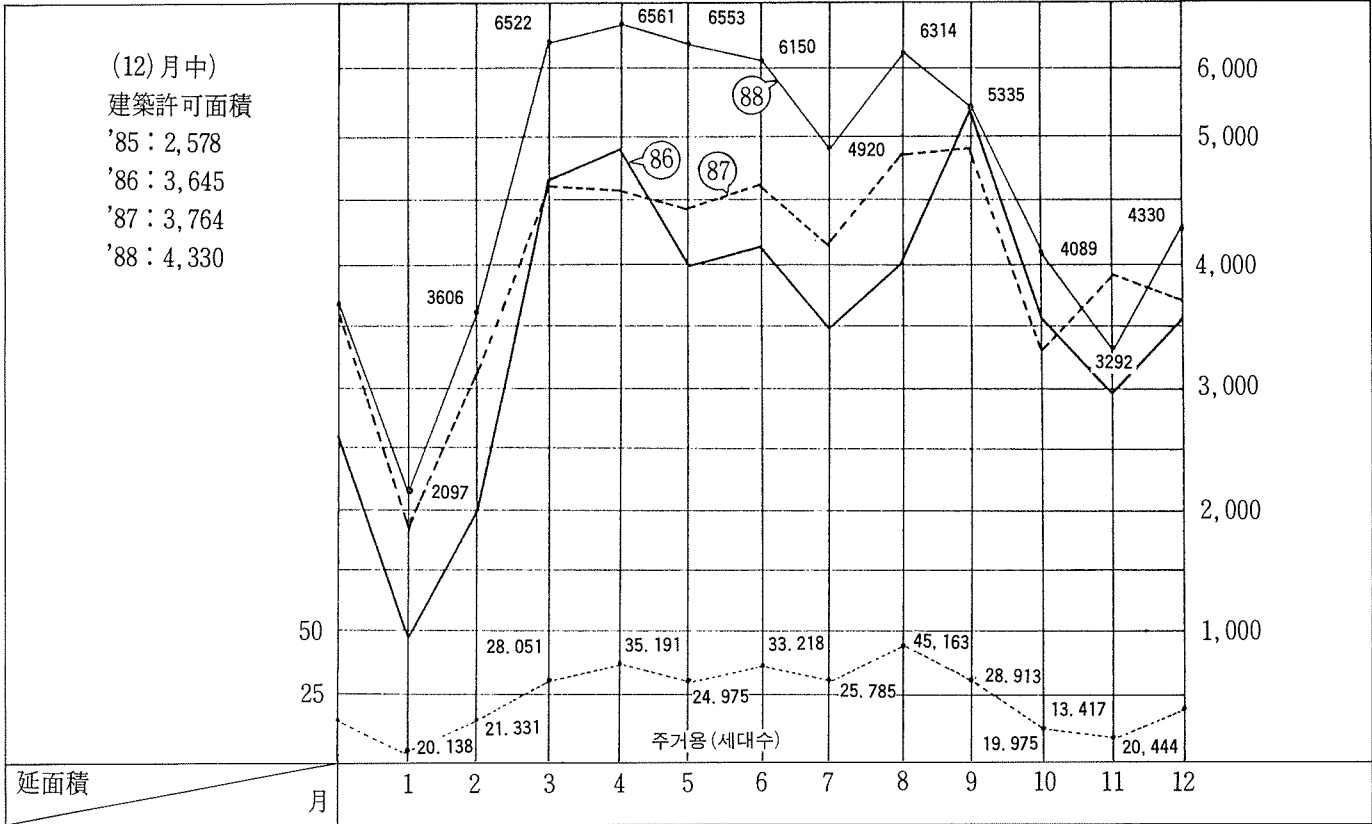
(표 3) 建築活動의 月別 季節指數

월	계절지수*	월	계절지수*
1	34.2	7	109.7
2	45.8	8	97.5
3	114.6	9	115.8
4	140.9	10	96.5
5	135.8	11	90.9
6	132.2	12	86.1

\* 建築着工을 基準으로 '84. 1~'88. 12까지의 60개월을 12개월 移動平均하여 구한 數值임.

위의 季節指數를 이용하여 '84년에서 '88년까지의 월별 건축물 착공을 時系列로 분석하여 보면(그림 3 계절지수를 제거한 時系列분석)과 같아지게 된다. 이는 원 時系列를 계절조수로 나누어 계절변동 성분을 제거한(비-이동평균법 사용) Graph 이며 점선은 '85~'88의 48개월을 最小子乘法를 사용하여 구한 시계열 추세직선이다. 이 추세직선에 의하면 연평균 착공량 증가분은 약 550천㎡로 나타난다.

用途	12 月					累 計 (1月~12月)				
	'87	%	'88	%	對比 (%)	'87	%	'88	%	對比 (%)
計	3,764	100	4,330	100	115.0	47,982	100	59,770	100	124.6
住 居 (世 帯 數)	1,597 (21,261)	42.4	1,819 (20,444)	42.0	113.9	21,639 (244,301)	45.1	29,136 (316,570)	48.8	134.6
商 業	1,020	27.1	1,232	28.5	120.8	13,375	27.9	16,328	27.3	122.1
工 業	760	20.2	819	18.9	107.9	7,995	16.7	9,413	15.7	117.7
文教·社會	279	7.4	296	6.8	105.9	3,438	7.1	3,586	6.0	104.3
其 他	108	2.9	164	3.8	151.8	1,535	3.2	1,307	2.2	85.1



用途	12 月					累 系 (1月~12月)				
	'87	%	'88	%	對比 (%)	'87	%	'88	%	對比 (%)
計	2,425	100	2,309	100	95.2	39,811	100	50,417	100	126.6
住 居	1,013	41.8	715	31.0	70.6	17,293	43.5	22,967	45.6	132.8
商 業	491	20.2	654	28.3	133.2	10,798	27.1	14,352	28.5	132.9
工 業	635	26.2	573	24.8	90.2	7,252	18.2	8,349	16.5	115.1
其 他	286	11.8	367	15.9	128.3	4,468	11.2	4,749	9.4	106.3

