

2009년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2009년 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계경제	1
2. 국내경제	3
(1) 최근 국내경기 동향	3
(2) 2009년 국내경기 전망	7
II. 최근 건설경기 동향분석	9
1. 건설수주 동향	9
2. 건설투자 및 건설기성 동향	11
3. 체감경기 동향	14
III. 2009년 건설경기 전망	17
1. 전망의 주요 쟁점	17
(1) 주택경기 침체에 따른 주택공급 위축 지속	17
(2) 국토균형개발사업 지속 추진	23
(3) 2009년 정부 SOC 예산(안) 및 집행계획	32
(4) 대형 복합개발사업 위축	38
(5) 국내 경기침체에 따른 비주거용 건축 위축	40
2. 2009년 건설경기 전망	41
(1) 건설수주 전망	41
(2) 건설투자 전망	44
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	45
1. 주거용 건축(주택) 투자의 회복	45
2. 건설업체 체감경기 침체 원인의 개선	48
(1) 미분양 아파트 해소대책 마련	49
(2) 최저가 낙찰제 확대→Best Value개념의 합리적 입/낙찰제도 유도	51

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

2009년 세계 경제성장률 3% 내외로 둔화 예상

- 2008년 세계경제는 금융 불안과 인플레이션 압력으로 경제성장 둔화국면에 진입함과 동시에 빠른 침체를 겪고 있으며 이러한 침체는 2009년 상반기까지 지속될 전망이다.
- 2007년 4/4분기 미국 주택시장 침체로 시작된 금융위기는 2008년 더욱 심화되어 글로벌 신용경색과 에너지 및 공물가격의 상승을 유발, 국제 금융시장의 불안과 인플레이션 압력을 가중시킴.
- 2008년 선진국의 실물경제가 위축되었으며 이로 인해 신흥국 경제의 성장 모멘텀도 약화되어 성장세가 둔화되는 양상을 보임.
- 동시에 국제 투자가 위축되어 경기가 빠른 속도로 하강하기 시작함.
- 그 결과 세계 경제는 투자 및 소비심리가 약화되어 국제무역등 기업의 글로벌 활동이 위축 되고 있으며, 이러한 현상이 2009년 상반기까지 지속될 것으로 예측됨.
- 2009년 높아진 인플레이션 압력이 진정될 것으로 보이나, 국제금융 시장의 불안과 개도국의 신용위기로 경기는 하반기 이후에나 소폭 회복세를 보일 것으로 판단됨.
- 2008년 10월 국제통화기금(IMF)은 상반기 높아졌던 인플레이션 압력이 하반기에 들어 안정세를 보임으로써 2008년 성장률을 지난 4월 전망치 보다 소폭 상향(0.2%p)한 3.9%로 발표, 그러나 국제 금융시장의 불안과 투자 위축이 하반기에 더욱 가중됨으로써 2009년 성장 전망치를 3.0%로 4월에 발표된 전망치보다 0.8%p 낮춰서 발표함.
- 미국의 08년도 경제성장률을 지난 4월의 0.5%에서 1.6%로 높였으나, 09년도 경제 성장률을 0.6%에서 0.1%로 낮춰 발표함.
- 세계경제성장률도 08년 성장률을 4월 전망치보다 0.2%p 높은 3.9%로 발표하였고, 09년 전망치는 0.8%p 낮은 3.0%로 발표함.

- 2009년 기준의 4월 전망치와 비교해서 큰 차이를 보이는 국가는 일본과 인도, 그리고 EU의 국가들로 각각 기존에 발표한 전망치보다 대략 1.0%p정도 낮춰 발표함.
- 이는 미국의 금융위기가 본격적으로 전세계 실물경제로 전이되고 있음을 시사하며, 당초 예상 했던 것보다 경기침체가 빠르게 진행되고 있으며 오랫동안 지속될 가능성이 있음을 시사함.

<전세계 주요국 경제성장률 전망>

(단위 : %)

국가	2007년	2008년	2009년
미국	2.0	1.6(0.5)	0.1(0.6)
일본	2.1	0.7(1.4)	0.5(1.5)
독일	2.5	1.8(1.4)	- (1.0)
유로지역	2.6	1.3(1.4)	0.2(1.2)
중국	11.9	9.7(9.3)	9.3(9.5)
인도	9.3	7.9(7.9)	6.9(8.0)
세계	5.0	3.9(3.7)	3.0(3.8)

자료: IMF(2008.10) World Economic Outlook, 괄호 안은 2008년 4월 발표한 전망치

- 미국의 경우 소비둔화 및 고용 부진과 금융시장 불안이 지속되는 가운데 신용 경색과 주택경기가 지속적으로 부진하여 2009년에도 경제침체가 지속될 전망이다이며, 경기부양을 위해 저금리와 유동성 확장 정책이 지속될 것으로 예상됨.
- 유로지역의 경우 2008년 중반부터 빠른 경기 침체를 겪고 있으며, 비록 2009년에 물가가 안정될 것으로 예상 되지만, 금융시장의 불안으로 소비와 투자의 감소가 지속되고 수출 또한 둔화될 전망이다.
- 유로지역의 경우 2007년 3/4분기부터 둔화세를 보이다가 금융 불안으로 인한 유동성 위축과 함께 에너지 및 식품가격 상승으로 실질 구매력 감소함.
- 또한, 주택경기의 둔화로 2008년 2/4분기 이후 마이너스 성장을 기록함.
- 금융시장의 불안으로 신용경색이 지속되고 소비 및 투자심리가 위축될 것으로 전망되며, 미국 경기 침체의 영향으로 수출이 둔화될 것으로 전망됨.
- 유로국가 중 영국, 아일랜드, 스페인 등의 경기하락속도는 다른 국가들에 비해 상대적으로 클 것이며, 이들 모두 부동산 가격하락으로 건설업과 금융업의 취업자 수가 감소하는 등, 가계의 소득 여건이 크게 악화될 것으로 예상된다.

- 일본의 경우 2008년 중반 이후 수출 둔화와 이로 인한 내수 감소로 경기가 둔화될 것이며, 2009년에는 가계소득의 감소와 엔화강세로 인하여 수출이 더욱 부진할 것으로 예상됨.
- 중국경제는 인플레이 압력과 함께 환율 절상, 세계경제 둔화의 영향으로 수출 증가율이 다소 둔화될 것으로 예상되지만, 국내 소비 및 투자의 호조세가 지속되어 여전히 9%대의 높은 경제 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

2. 국내경제

(1) 최근 국내경기 동향

2008년 1/4분기에 경제 성장세 둔화, 2/4분기부터 경기하강 본격화

- 2008년 1/4분기에 실질 국내총생산(GDP)은 전년 동기 대비로 5.8%의 성장률을 기록하였으나, 계절조정계열의 전년 동기 대비 증가율은 2007년 4/4분기보다 0.2%p 둔화됨.
- 2008년 1/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전년 동기 대비 5.8% 증가하여 2007년 4/4분기보다 0.1%p 증가하였으나, 전기 대비 성장률은 0.7%에 그쳐 2007년의 성장 증가세가 둔화되는 추이를 보였음.
- 특히 2008년 1/4분기에 전기 대비 성장률이 0.7%에 그친 것은 2004년 4/4분기 이후 가장 낮은 수치로, 국내 경기가 그동안의 상승국면을 마무리하고 하강국면으로 전환되고 있다는 것을 의미함.
- 또한, 계절 조정된 시계열상으로 2007년 4/4분기에는 전기 대비 5.9% 증가하였으나, 2008년 1/4분기에는 5.7% 증가하는데 그쳐 증가율이 0.2%p 둔화됨.
- 세부적으로 생산측면에서는 2007년 4/4분기 높은 성장률을 기록한 제조업과 서비스업이 2008년에 들어 성장률이 다소 둔화된 가운데(전년 동기 대비 성장률 각각 9.5%→9.1%, 4.8%→4.1%로 감소), 건설업 생산이 전년 동기 대비 0.9% 증가에 그쳐 부진한 모습을 보였으며,
- 지출 측면에서는 2007년 3/4분기를 정점으로 증가세가 둔화되던 민간소비가

높은 물가와 주식시장의 침체로, 2008년 1/4분기에는 전년 동기 대비 3.5% 증가에 그쳐 2005년 1/4분기에 1.6%를 기록한 이후 3년 만에 가장 낮은 수치를 기록했음.

- 2008년 2/4분기 실질 국내총생산(GDP) 성장률은 전년 동기 대비 4.8%를 기록해 1/4분기(5.8%)에 비해 1.0%p가 하락함으로써 본격적인 경기하강 국면에 들어섬.
- 2008년 2/4분기의 실질 국내총생산 성장률은 1/4분기에 기록한 5.8% 보다 1.0%p 하락한 4.8%로, 2007년 1/4분기 이후 지속적으로 증가했던 성장률(4.0%→4.9%→5.1%→5.7%→5.8%)이 5분기만에 처음으로 둔화됨.
- 생산 측면에서는 서비스업 생산이 부진하였으며, 제조업의 증가세가 소폭 둔화된 가운데 건설업 생산이 감소세로 전환되었음.
- 서비스업 생산은 2007년 3/4분기를 정점으로 생산 증가세가 지속적으로 둔화되었는데, 2/4분기 전년 동기 대비 성장률이 3.3%에 그쳐 2005년 2/4분기(2.9%)이후 가장 낮은 수치를 기록함.
- 제조업 성장률은 2/4분기에 8.5% 성장률을 기록 1/4분기보다 성장률이 0.7%p 하락함.
- 1/4분기에 성장률이 둔화(1.4%→0.4%)되기 시작한 건설업 생산은 2/4분기에 들어 감소세로 전환(전년 동기 대비 1.4% 감소)함.
- 지출 측면에서는 수출의 성장률이 1/4분기에 비해 소폭 증가하였으나, 물가 상승 압력의 증가로 민간소비와 설비투자의 증가세가 지속적으로 둔화된 가운데 건설투자의 침체가 깊어짐.
- 1/4분기에 전년 동기 대비 12.0% 증가한 수출은 2/4분기 들어서는 전기보다 성장률이 0.5%p 증가한 12.5%를 기록하여 견조한 모습을 보임.
- 그러나, 유가 및 국제 원자재 가격 상승으로 인한 물가 압력이 2/4분기에 가장 높아(전년 동기 대비 생산자물가 상승률 9.0%기록) 설비투자의 성장률이 1/4분기의 절반인 0.7%에 그침.
- 해외 원자재 물가 상승 압력과 함께 누적된 미분양 아파트의 증가(6월 말 미분양 주택 수는 147,230호를 기록 2007년 12월말 대비 31.2% 증가함)로 건설투자는 1/4분기에 전년 동기 대비 1.1% 감소하였으며 2/4분기에도 1.2% 감소를 기록, 2/4분기의 감소폭이 전기 대비 0.1%p 확대됨.

〈 GDP 및 건설투자 증감을 추이(2000년가계 기준, 원계열) 〉

(전년동기대비, %)

	2007					2008 ^p				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	1~3/4	
국내총생산(GDP)	4.0	4.9	5.1	5.7	5.0	5.8	4.8	3.9	4.8	
제조업	3.8	6.1	6.3	9.5	6.5	9.3	8.5	6.4	8.1	
건설업	3.9	2.7	0.1	1.4	1.8	0.4	-1.4	-0.3	-0.5	
서비스업	4.1	4.7	5.5	4.8	4.8	4.1	3.3	2.1	3.2	
민간소비	4.1	4.4	4.8	4.6	4.5	3.4	2.3	1.1	2.3	
설비투자	10.9	11.0	2.3	6.5	7.6	1.4	0.7	4.9	2.3	
건설투자	3.7	1.6	-0.1	0.4	1.2	-1.1	-1.2	-0.9	-0.9	
재화수출	10.5	10.3	9.0	17.7	12.0	12.0	12.5	8.1	8.1	

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준,

자료 : 한국은행 국민소득 1/4분기, 2/4분기(잠정), 3/4분기(속보) 자료

－ 3/4분기에 들어 국내 경기는 지난 2/4분기와 마찬가지로 제조업의 증가세가 둔화되고 서비스업 성장률이 지속적으로 하락함으로써 2/4분기보다 성장률이 0.9%p 감소한 3.9%에 그쳐 경기 하강세가 더욱 뚜렷해 짐.

· 8월 발표된 통계청의 산업활동 동향에 따르면, 현재 경기를 나타내는 동행지수 순환 변동치와 향후 경기를 예고해주는 선행지수의 전년 동월 비가 7개월간 동반 하락하여 경기의 하강국면이 지속되고 있음을 시사함.

· 제조업의 경우 선박, 무선통신기기 등은 호조이나, 자동차, 반도체, 컴퓨터 등의 생산이 부진하여 제조업 성장률이 전년 동기 대비 6.4%(계절조정계열로는 0.4% 성장)에 그쳐 전기 보다 성장률이 2.1%p 둔화됨.

· 서비스업의 경우 부동산 및 사업서비스업이 감소세로 전환된 가운데 금융보험의 성장률이 낮아지고 운수창고 및 통신업도 저조하여 전년 동기 대비 2.1% 성장하는데 그침.

· 건설업 또한 성장률이 -0.3%을 기록하여 2분기연속 마이너스 성장을 기록함.

－ 2008년 국내경제는 하반기 내수부진이 지속되는 가운데 국제 금융시장 불안, 세계경기 위축 등 대외경제여건의 악화로 당초 예상했던 4% 중후반의 경제성장을 이루기는 어려울 것으로 전망됨.

· 금융시장은 글로벌 경기침체와 미국발 금융위기의 전 세계 확산등에 따른 유동성 경색으로 급 변동을 경험.

· 원/달러환율은 외국인 주식투자자금의 유출과 글로벌 유동성 경색에 따른 달러화 수요 증가로 인해 급등세를 시현, 환율 급등으로 인한 국내 기업 손실이 확대됨.

· 시장금리는 유동성 경색 및 원/달러환율 상승에 따른 물가불안 우려로 큰 폭으로 상승

· 정부의 경기 부양정책으로 기준금리를 하향조정하고 예산 확대 운영 계획을 발표해도 효과는 미미하거나 당장 효력이 발생하지 않을 것으로 예상됨.

· 2008년 하반기 들어 유가 및 원자재 가격이 안정 되어 물가 압력이 전반기 보다 감소할 것으로 예상되지만 2008년 말이나, 2009년 경기예나 영향력이 전달 될 것으로 판단됨.

< 주요 기관별 국내경제 주요 지표의 2008년 수정 전망치 및 2009년 전망치 >

(단위 : %)

전망 기관	연도	경제 성장률	민간 소비	설비 투자	건설 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
삼성경제연구소 (2008.10.)	2008	4.4	25	3.1	20	9.8	8.6	4.9	3.2
	2009	3.6	22	27	1.0	6.0	5.8	3.2	3.5
LG경제연구원 (2008.10)	2008	4.4	26	1.5	0.5	20.3	28.4	4.9	3.1
	2009	3.6	28	20	3.0	8.9	6.9	3.7	3.4
한국경제연구원 (2008.10)	2008	4.2	25	1.8	-0.6	11.1	8.7	4.9	3.2
	2009	3.8	24	29	0.4	7.5	6.2	3.3	3.3
국회예산정책처 (2008.10)	2008	4.2	21	22	-0.6	14.7	23.5	4.9	3.3
	2009	3.7	29	1.0	2.3	11.7	8.2	3.8	3.4

(2) 2009년 국내경기 전망

세계 경제 위축으로 3%대 중후반의 경제성장률 전망

- 2009년 국내경제는 2008년 하반기 심화된 글로벌 금융 위기의 영향으로 수출 증가세가 2008년에 비해 좀 더 둔화되고, 내수 증가세도 크게 위축됨에 따라 경제성장률이 2008년 보다 하락한 3%대 중후반에 그칠 것으로 전망됨.
- 2008년 하반기 심화된 글로벌 금융위기의 영향으로 2009년 세계경제의 성장률은 둔화될 전망이며, 이로 인해서 2009년 국내 수출은 2003년 이후 6년 동안 지속한 두자릿 수 증가세를 마감할 것으로 우려됨.
- 민간소비는 유가가 안정되고 원자재가격이 하락함에 따라 2008년보다 물가 상승폭이 안정될 전망이나, 경기 둔화에 따른 고용시장의 침체와 금융자산 가치하락의 영향으로 소비의 증가폭은 올해와 비슷한 수준에서 그칠 전망이다.
- 설비투자는 유가 및 원자재 가격 상승이 안정됨에 따라 설비투자 디플레이터가 하락할 것이나, 세계경제의 둔화와 금융시장 불안으로 기업의 투자 심리가 위축되어 2%대의 완만한 증가세를 보일 것으로 판단됨.
- 건설투자는 주택경기 부진, 비주거용 건설 투자의 둔화로 민간부문이 위축될 것이나, 새 정부의 개발 계획 등으로 공공건설이 확대되면서 2007년 대비 소폭 성장할 전망이다.
- 한편, 2008년 100억 달러 내외의 적자를 기록할 것으로 보이는 경상수지는 2009년 수출 증가율이 둔화되나, 유가와 원자재 가격의 안정되어 소폭 흑자를 기록할 수 있을 것으로 전망됨.
- 소비자 물가는 유가하락으로 인하여 수입물가가 하락할 전망이나, 유동성 위축으로 인한 달러 가치 강세와 경기부양을 위한 저금리 정책으로 3% 중반의 증가율을 기록할 전망.
- 주요 기관들의 2009년 국내 경제성장률 전망치를 살펴보면, 최근 국제 금융시장의 불안 증대와 선진국 및 개도국의 경제 침체 여파로 올해 전망치보다 하향된 3%대 중후반의 전망치를 발표함.

- 2009년 국내 경제성장률이 3.6~3.8%를 기록할 것으로 전망됨에 따라 2000년대 이후 3번째 경기침체를 경험할 것으로 예상됨.
- 2001년 IT 경기의 급속한 위축과 9·11테러 발생으로 경기가 급락하였고, 2003년 발생한 신용카드 사태로 가계부실이 확대되고 내수가 급격히 위축됨.
- 2009년 경기 침체는 글로벌 신용경색으로 인한 세계경제 둔화로 대외 환경은 2001년과 비슷함.
- 2003년과 같은 급격한 내수 위축은 경험하지 않을 전망이지만, 2003년도와 달리 부동산 시장의 침체가 지속되고 주식시장의 침체가 지속될 경우 심리적으 느끼는 침체는 더 가중될 것으로 판단됨.
- 가능성은 적지만 미국, 유럽 등 범세계적인 공조체제로 금융시장의 동요가 빠르게 진정됨으로 인해서 경제가 예상보다 조기에 회복될 가능성도 상존함.
- 유럽 국가들은 금융위기를 대처하기 위해 대략 2조 달러에 달하는 공적자금을 투입할 예정임.
- 미국도 금융 부실 해소를 위해 자본 투입을 검토하는 등 적극적으로 금융위기에 대응하고 있음.

II. 최근 건설경기 동향분석

1. 건설수주 동향

- 2008년 국내 건설수주는 공공토목 수주의 다소 부진(전년 동기비 4.1% 감소), 민간 주거용 건축수주의 극심한 부진(전년 동기비 21.7% 감소) 영향으로 8월까지 누계액이 전년 동기비 3.2% 감소함.

〈 2008년 1~8월 건설수주 〉

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 8월	7,622.4	2,510.0	1,522.6	987.5	5,112.4	2,222.8	2,889.6	3,745.4	3,877.1	1,894.8	1,982.3
증감률	-6.5	12.9	13.3	12.3	-13.8	155.6	-42.9	69.2	-34.7	-45.4	-19.8
2008 1월~8월	69,431.0	22,106.0	12,111.1	9,994.9	47,325.0	8,931.9	38,393.1	21,043.0	48,388.0	27,433.7	20,954.3
증감률	-3.2	18.1	-4.1	64.3	-10.7	6.4	-14.0	0.1	-4.6	-12.3	7.9

자료 : 대한건설협회

- 부문별로는 공공부문이 건축수주 호조의 영향으로 전년동기비 18.1% 증가했으나, 민간부문은 주거용 건축수주의 극심한 부진으로 10.7% 감소함.
 - 공공부문은 2기 신도시, 뉴타운 등의 영향으로 '07년에 이어 주거용 건축수주의 호조가 여전히 지속되어(전년비 72.4%, '06년대비 155.0% 증가) 8월까지 공공 건축수주가 전년 동기비 64.3% 증가하였으나, 토목수주가 새정부 출범에 따른 예산절감 방침, 발주지연 등의 영향으로 전년 동기비 4.1% 감소함.
 - 민간부문은 토목수주가 소폭(6.4%) 증가했음에도 불구하고, 민간부문의 대부분을 차지하는 건축수주가 주택경기 침체로 14.0%나 감소하여 전체적으로 10.7% 감소하는 부진을 보임.

- 특히, 민간 주거용 건축수주가 전년 동기비 21.7%나 감소하여 민간 부문 수주 감소의 가장 큰 원인으로 작용했는데(비주거 건축수주는 전년 동기비 0.8% 감소에 그침), 민간 주거용 건축수주는 6월 이후 감소 폭이 증대되고 있음(5월까지 누계 2.8% 감소, 6월 49.3% 감소, 7월 25.5% 감소, 8월 21.7% 감소).

- 공공 토목수주는 감소세가 점차 둔화되고 있어 '08년 연말까지 상황이 개선될 전망이다이나, 민간 주택수주는 주택경기 침체 지속, '07년말 분양가 상한제 회피를 위한 수주 증가로 인한 전기효과 등을 감안할 때 감소폭이 더 확대될 전망이다.

- 공종별로는 토목수주가 8월까지 전년 동기 대비 소폭(0.1%) 증가하였으나, 주택 경기의 침체로 주거용 건축수주가 매우 부진함(전년 동기 대비 12.3% 감소).

- 분양가 상한제 회피를 위해 1/4분기 아파트 분양물량이 급증(전년 동기 대비 80.7%증가)했음에도 불구하고,
- 일반적으로 사업승인 또는 분양 시점에 수주로 인식되는 주거용 건축수주가 8월까지 전년 동기 대비 12.3% 감소했다는 것은 주거용 건축수주가 2/4분기 이후 매우 극심한 침체에 빠졌다는 것을 의미함.

- 2008년 4/4분기에도 국내 건설수주는 민간 주택부문의 극심한 부진에 국내 경기침체로 인한 비주거용 건축수주의 부진이 더해져 크게 나아지기 어려울 것으로 전망되며, 따라서 2008년 전체 국내 건설수주는 전년대비 감소가 불가피할 전망이다.

- 국토균형개발사업의 착공으로 인한 공공 토목수주의 증가요인이 있으나, 하반기 이후 분양가 상한제에 따른 본격적인 주택공급 축소가 예상되고, 비주거용 건축도 '07년보다 크게 증가하기 어려워 전체적으로 6.6% 감소할 전망이다.

2. 건설투자 및 건설기성 동향

- 2004년 이후 4년 반 동안이나 건설경기가 매우 침체되어 건설경기 동행지표인 건설투자가 매우 저조한 상태임.
- '04~'06년까지 건설투자 3년 연속 1% 내외의 저성장 : '04년 건설투자 전년비 1.1% 증가, '05년 -0.2%, '06년 -0.1% 성장
- '07년 1/4분기 정부의 재정조기집행으로 건설투자는 3.7% 증가했으나, 이후 다시 침체, '08년 들어서는 2분기 연속 마이너스(-) 성장

〈건설경기 동행지표 추이〉

(단위 : 전년동기비 증감률)

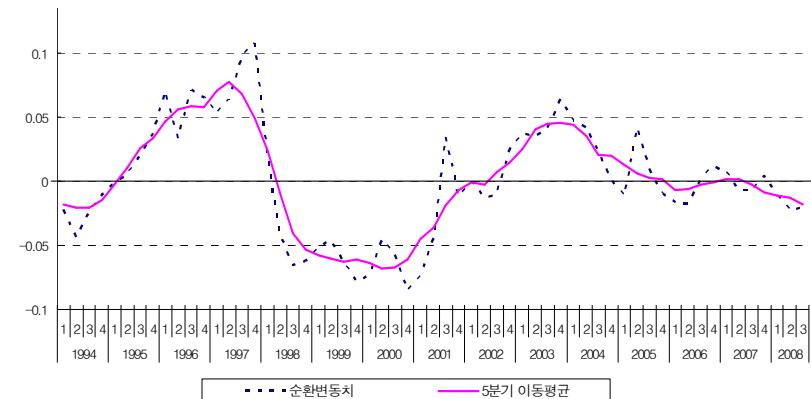
구 분	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.1	08.2	08.3	08.4	08.5	08.6	08.7	08.8	08.9
건설기성 (경상금액 기준)	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.8	4.3	7.7	7.4	10.2	8.2	15.0
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	3.7 (1/4분기)			1.6 (2/4분기)			-0.1 (3/4분기)			0.4 (4/4분기)			-1.1 (1/4분기)			-1.2 (2/4분기)			-0.9 (3/4분기)		

자료: 통계청(2008. 8월 9월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/~2/4분기 잠정치, 3/4분기 속보치)

- 2008년 들어 건설투자는 3분기 연속 감소세를 지속하였으며, 2005년 1/4분기 이후 2년 3개월 만에 처음으로 증가율이 3분기 연속 하락함.
- 2008년 1/4분기 건설투자의 경우 주거용 건설투자와 토목건설 투자의 부진(각각 전년 동기 대비 각각 5.0%, 2.5% 하락)으로 전년 동기 대비 1.1% 하락함.
- 2/4분기 전년 동기 대비 1.2% 하락한 건설투자는 3/4분기에도 0.8% 감소함. 3분기 연속 감소는 2005년 1/4분기 이후 2년 3개월 만에 처음임.
- 건설투자의 전년 동기 대비 증가율이 2008년 들어 3분기 연속 하락함으로써 건설투자의 순환 변동치상의 침체수준이 2007년 하반기 이후 더욱 심화되었으며, 2004년 1/4분기 이후 총 19분기의 장기 수축국면을 지속함.

- 건설투자 순환변동치는 2003년 4/4분기 정점을 기록한 이후 총 19분기(4년 9개월) 동안 수축국면을 지속하였으며, 19분기(2004년 1/4분기~2008년 3/4분기)의 수축기간은 통계가 제시되는 1970년 이래 가장 오랫동안 지속된 것임.
- 세부적으로는 2004년 1/4분기부터 2005년 4/4분기까지 2년간의 후퇴기를 겪은 후 2006년 1/4분기부터 2008년 3/4분기까지 2년 9개월 동안의 불황기¹⁾를 겪고 있는 것으로 판단됨.
- 건설투자 순환 변동치상의 불황기 2년 6개월은 외환위기 직후의 불황기간(1998년 2/4~2000년 4/4분기로 2년 9개월)과 비슷함.

〈건설투자의 순환주기〉

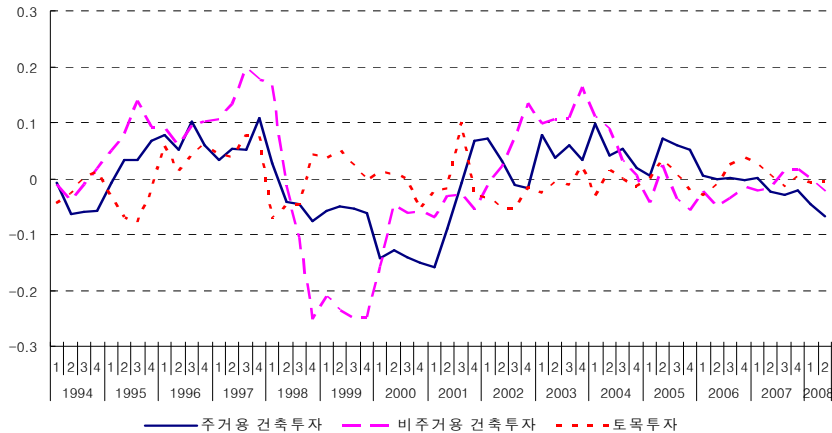


주: 한국은행의 자료(건설투자 2000년 불변가격 기준 계절조정계열)를 hp 필터로 필터링함.

- 다만, 최근 불황기는 외환위기 직후보다는 완만한 형태의 하락추이를 가지고 있는데, 이는 외환위기 직후에는 주거용 및 비주거용 건축투자가 함께 침체된 반면, 최근에는 비주거용 건축투자가 양호한데, 2006년 2/4분기 이후 주거용 건축투자가 침체를 주도하고 있기 때문으로 판단됨.

1) Burns-Mitchell의 정의에 따르면 저점에서 정점을 확장국면, 정점에서 저점을 수축국면이라 하며 정점에서 0까지 후퇴기, 0에서부터 저점까지 불황기라 함.

〈공종별 건설투자의 순환주기〉



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2000년 불변가격 기준 계절조정계열)를 hp 필터로 필터링함.

- 공종별로 살펴보면 토목 건설 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 최장기간 감소세)함.
- 토목 건설투자의 경우 2007년 상반기 경기부양을 위한 예산 조기집행의 영향으로 2007년 하반기 이후 4분기 연속 전년 동기 대비 증가율의 감소세가 지속됨.
- 건물 건설투자의 경우 2006년 4/4분기~2007년 4/4분기까지 총 5분기 동안 평균 1.7%의 성장률을 기록하였으나, 2008년 2/4분기에 비주거용 건축투자의 증가세의 급격한 둔화와 주거용 건축투자의 감소세가 심화되어 2008년 2/4분기에 전년 동기비 1.8% 감소함.
- 주거용 건축투자의 경우 2007년 2/4분기부터 2008년 2/4분기까지 총 5분기 연속 감소세를 기록해 외환위기 이후 가장 오랫동안 감소세를 지속함.

〈공종별 건설투자의 증가율〉

(단위 : 전년동기비, %)

구분	2005				2006				2007				2008	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
건설투자	-3.3	1.1	-0.1	0.4	1.1	-5.3	0.2	3.6	3.7	1.6	-0.1	0.4	-1.1	-1.2
토목건설	5.6	2.1	0.7	-0.4	-2.5	-5.2	1.8	6.4	7.2	2.1	-2.9	-1.8	-2.5	-0.5
건물건설	-7.4	0.4	-0.7	1.1	3.0	-5.3	-0.8	1.4	2.0	1.2	1.8	2.2	-0.3	-1.8
주거용	-4.7	4.4	2.2	5.4	1.7	-6.2	-4.4	-3.9	1.0	-2.8	-3.5	-1.4	-5.0	-5.3
비주거용	-10.2	-3.6	-3.9	-3.3	4.5	-4.4	3.3	7.4	3.0	5.5	7.4	5.9	4.5	1.7

주 : 2000년 불변가격 기준이며 원계열임.

자료 : 한국은행(2007년 4/4분기, 2008년 1/4분기 잠정치, 2008년 2/4분기 잠정치)

- 최근 비주거용 건축투자의 증가세가 둔화되기 시작했고, 주거용 건축투자의 감소세도 심화됨에 따라 하반기 토목투자의 소폭 회복이 예상됨에도 불구하고, 건설투자는 당분간 수축국면을 지속하여 사상 최장 기간의 수축기간이 계속 이어질 전망이다.

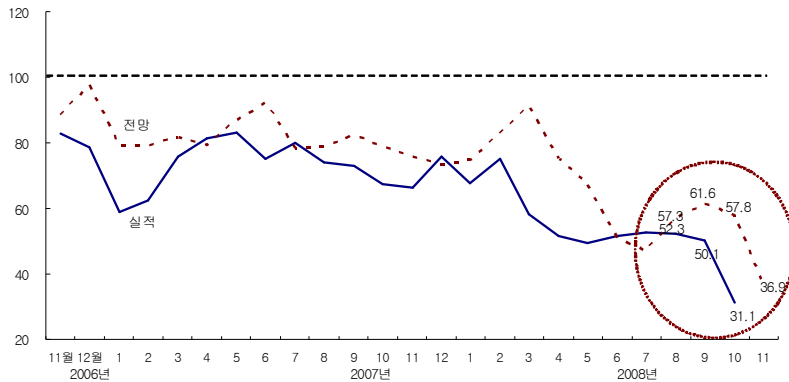
3. 체감경기 동향

- 한국건설산업연구원에서 건설업체의 체감경기를 조사한 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 2004년 이후 대체적으로 기준선에 못 미친 80~50 사이에 머물며 건설경기 침체를 반영함.
 - 건설기업 경기실사지수는 건설경기가 상승국면에 있던 2002, 2003년에는 기준선인 100을 상회하기도 했으나,
 - 2004년 이후에는 기준선인 100에 못 미친 80~50 사이에 머물고 있음.
- 2008년 들어서도 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(2.2p) 감소한 50.1을 기록해 지난 4월 이후 6개월 동안 연속 50선 주위에서 횡보세를 보임으로써 건설업 체감경기가 회복될 조짐을 보이지 않은 채

사상 최악 수준의 침체상황을 이어감.

- 지난 3월부터 5월까지 지수가 자체비 급등, 미분양 증가 등의 영향으로 3개월 연속 하락했을 뿐만 아니라 지수 하락 폭이 매우 컸음 (25.7p 하락)을 감안할 때 통상 6월 이후에는 경기변동 주기상 통계적 반등이 시현되는 것이 정상적임에도 불구하고,
- 지수는 이후 3개월 동안 계속해 지난 5월의 49.3에서 크게 벗어나지 못한 채 50선 초반에서 횡보세를 보였으며, 계절적 요인에 의해 통상 지수가 상승하는 경우가 많은 9월에도 지수가 소폭 하락해 50선 초반에 머물렀.
- 지수가 최저 수준인 50선 주위에서 6개월 연속 횡보세를 보인 것은 CBSI 조사 이래 처음('04년 7~11월 5개월 연속 50선 주위 횡보세 기록)으로 건설업 체감경기가 사상 최악 수준의 침체상황을 이어가고 있음.

〈 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이 〉



자료 : 한국건설산업연구원

- 가장 최근인 10월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 19.0p나 감소한 31.1을 기록해 CBSI 조사가 시작된 이래 사상 최저 수준을 기록함.

- 지수가 지난 6개월간 연속 저조했으므로 10월에는 통계적 반등, 계절

적 요인, 10.21대책 등의 영향으로 지수가 소폭 상승할 수도 있었는데, 다시 지수는 19.0p 급락한 31.1을 기록해 동 조사가 시작된 '01년 5월 이래 사상 최저치를 기록함(기존 최저치 2004년 8월 36.5).

- 이렇게 지수가 급락해 사상 최저치를 경신한 것은 국내의 금융 및 실물경제 위기, 미분양 주택 적체로 인한 중견·대형업체의 유동성 위기감 고조, 향후경제 일반 및 주택·비주거 건축시장의 침체 장기화 우려 등이 반영된 결과로 판단됨.

－ 현재 건설경기 침체 원인으로 판단되는 사항들은 다음과 같음.

- 최근 국내 건설수주의 감소로 인한 물량 침체
- 미분양 아파트 지속 증가, 특히 준공 후 미분양 아파트의 지속적인 증가로 인한 현금 유동성 압박
- 최저가낙찰제 공사 확대, 실적공사비 적용 확대, 건자재 가격 급상승, 턴키/대안 공사에 최저가낙찰방식(기준적합 최저가 낙찰방식) 도입, 경쟁심화에 따른 턴키, 민자사업의 수익성 악화 등 전반적 건설업체 수익성 악화
- 업체 규모별 양극화 현상으로 인한 중견 이하 업체의 심리적 위축 지속

〈 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 〉

구 분	2007년 12월	2008년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		11월 전망
											실적	전월 전망치	
총 합	75.7	67.6	75.0	58.2	51.4	49.3	51.7	52.5	52.3	50.1	31.1	57.8	36.9
규모별	대형	81.8	72.7	87.5	55.6	63.6	72.7	90.0	80.0	66.7	44.4	66.7	44.4
	중견	76.9	75.9	79.3	75.0	46.2	39.3	34.5	46.4	50.0	17.9	51.9	28.6
	중소	67.2	52.1	55.4	42.2	43.1	33.3	26.5	27.1	38.1	30.6	54.1	37.7
지역별	서울	82.6	76.3	86.2	63.7	60.0	58.9	69.7	68.7	62.6	57.8	33.6	61.6
	지방	61.6	53.1	55.6	46.9	36.6	33.3	22.9	25.5	33.7	26.7	51.9	37.1

자료 : 한국건설산업연구원

Ⅲ. 2009년 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

- 2009년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 고려해야 할 주요 쟁점사항(고려 요인)은 다음과 같음.

(1) 주택경기 침체에 따른 주택공급 위축 지속

① 최근 동향

- 국내 경기침체, 금리상승, 다소 늦은 규제완화 시기 등의 문제가 복합적으로 작용하여 2/4분기 이후 주택공급 실적은 매우 저조했는데, 특히 민간부문의 공급실적 악화가 매우 심각함.
- 2008년 8월까지 주택건설사업 승인실적은 17만 7,151호로 외환위기 직후인 1998년(19만9,116호), 1999년(17만1,451호)과 비슷한 수준에 그치며 매우 저조함.
- 대한주택보증의 8월 말까지 주택분양보증 실적(주상복합은 제외) 역시 4만 5,565가구(보증금액은 12조원)에 그쳐 2007년 동 기간의 10만 가구, 2006년의 동기간 12만 가구에 비해 절반 수준에도 미치지 못함.
- 시기별로는 분양가 상한제 회피를 위해 2007년 말부터 2008년 초 사이에 주택공급이 조기 추진됨에 따라 2/4분기 이후부터 주택공급 감소가 두드러짐.

〈부문별 주택공급실적(1996-2008)〉

(단위:천호,%)

구분	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08.8
계	592	596	306	405	433	530	667	585	464	463	470	558	177
공공	232	219	131	151	140	128	124	121	124	141	157	157	29
민간	360	377	175	254	293	402	543	464	340	322	313	401	148
공공비중	39.2	36.7	42.8	37.3	32.3	24.2	18.6	20.7	26.7	30.5	33.4	28.1	16.4

자료 : 국토해양부

〈주택분양보증현황〉

구분	1월		2월		3월		4월		5월		6월		7월		계	
	2008년	2007년	2008년	2007년	2008년	2007년	2008년	2007년	2008년	2007년	2008년	2007년	2008년	2007년	2008년	2007년
주택 분양보증	8,002	3,002	2,420	3,679	7,095	9,700	3,159	12,468	9,893	26,017	5,729	17,574	6,305	7,375	42,603	79,815
주상복합 분양보증	800	119	672	279	-	298	156	487	803	1,124	1,064	2,300	264	583	3,759	5,190
계	8,802	3,121	3,092	3,958	7,095	9,998	3,315	12,955	10,696	27,141	6,793	19,874	6,569	7,958	46,362	85,005

자료 : 대한주택보증

- 주택공급이 축소됨에 따라 사업승인 또는 분양시점에 인식되는 주택수주 역시 2008년 1~8월 동안 전년 동기 대비 12.3% 감소하여 부진함.

〈2008년 분기별 주택수주 추이 및 전년 동기비 증감률〉

종류		1/4분기	2/4분기	7-8월	1-8월
공공주택수주	금액	29,935	14,239	9,386	53,559
	증감률(%)	250.8	-9.0	26.6	72.4
민간주택수주	금액	87,475	104,441	28,861	220,777
	증감률(%)	-0.9	-27.3	-72.9	-21.7
총 주택수주	금액	117,410	118,680	38,247	274,337
	증감률(%)	21.3	-25.5	-48.5	-12.3

자료 : 대한건설협회

② 향후 전망

가. 2008년 택지공급 위축 효과

- 향후 주택공급 및 주택수주의 선행지표인 택지공급이 최근 들어 급격히 위축되고 있어 2009년, 2010년 이후 신규 주택공급 및 수주, 투자 등이 시차를 두고 순차적으로 위축될 것으로 우려됨.
- 공급승인 기준 공공택지 공급은 2004년부터 증가하기 시작해 2006년, 2007년에 거의 사상 최고수준으로 공급되었음.

〈공공택지 공급실적 추이〉

(단위: 천㎡, %)

구분		'81~'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08상반기
합계		489,178	28,023 (8.1)	29,437 (5.0)	24,367 (-17.2)	41,536 (70.5)	40,384 (-2.8)	46,358 (14.8)	65,232 (40.7)	12,572 (-45.4)
사업 주체별	토지공사	209,068 (42.7)	13,977 (49.9)	12,862 (43.7)	10,674 (43.8)	15,379 (37.0)	14,469 (35.8)	20,145 (43.5)	35,452 (76.0)	7,983 (-63.0)
	주택공사	69,095 (14.1)	4,456 (15.9)	7,648 (26.0)	8,268 (33.9)	11,825 (28.5)	16,708 (41.4)	19,053 (41.1)	18,611 (-2.3)	2,117 (273.4)
	지자체	211,015 (43.1)	9,590 (34.2)	8,927 (30.3)	5,425 (22.3)	14,332 (34.5)	9,207 (22.8)	7,159 (15.4)	11,169 (56.0)	2,472 (192.5)
지역별	수도권	237,411 (48.5)	12,850 (45.9)	15,813 (53.7)	11,820 (48.5)	21,639 (52.1)	21,525 (53.3)	34,182 (73.7)	43,704 (27.9)	9,590 (-54.1)
	지방	251,765 (51.5)	15,173 (54.1)	13,624 (46.3)	12,547 (51.5)	18,859 (46.7)	18,859 (46.7)	12,175 (26.3)	21,528 (76.8)	2,982 (41.5)

주: 공급승인 기준

자료: 국토해양부

- 그러나, 실제 분양기준 공공 택지공급 물량은 주택경기 위축으로 인해 올해 들어 줄어 들고 있음. 2008년 9월까지 한국토지공사가 공급한 공동주택 용지가 전년 동기 대비 절반 미만에 그침.
- 한국토지공사는 9월까지 전국에 52개 필지, 236만 9천여㎡를 공급해, 전년 동기의 134개 필지, 591만7천여㎡에 비해 필지수, 공급면적 모두 60% 이상 감소함.
- 공공택지분양 물량이 축소되었을 뿐만 아니라 올해 분양된 수도권 공공택지 중 절반 이상이 미분양되어 2009년 이후 공공택지에서 민간 건설사가 공급하는 신규 주택공급은 크게 줄어들 것으로 예상됨.
- 9월까지 토지공사가 수도권에 공급한 전체 수도권 공공주택지 분양 물량 가운데 약 60%에 달하는 택지가 미분양됨.
- 구체적으로는 인천 영종, 양주 옥정, 고양 삼송 등 수도권 7개 지역 공동주택지 29개 필지 약 133만㎡에 해당하는 부지가 분양되지 못함.
- 한편, 규모는 작지만 주택공사가 분양하는 수도권 공공택지도 파주, 오산 등 2개 지역에서 6개 필지가 미분양됨.

〈수도권 미분양 공공택지 현황〉

사업지구	공급 용도	미매각 필지수
인천 영종	85㎡ 초과 분양 아파트	5
김포 양촌	85㎡ 초과 임대 아파트	1
평택 소사별	85㎡ 초과 연립주택	3
양주 옥정	85㎡ 초과 분양 아파트	5
	85㎡ 초과 연립주택	6
	85㎡ 초과 임대 아파트	2
고양 삼송	85㎡ 초과 임대 아파트	3
	85㎡ 초과 주상복합	2
화선 향남	85㎡ 초과 분양 아파트	1
남양주 별내	85㎡ 초과 임대 아파트	2
오산신도시	85㎡ 초과 연립주택	1
파주신도시	85㎡ 초과 연립주택	5

자료: 한국토지공사, 대한주택공사

- 공공택지뿐만 아니라 건설사들의 자체사업 추진을 위한 민간 택지확보도 미분양 주택 적체, 주택수요 위축, PF대출 어려움 등으로 인해 2008년 들어 대폭 줄어들고 있어 2009년 민간택지내 주택공급 역시 위축될 것으로 예상됨.
- 채권측 규제 완화로 2009년 이후 채권측 사업 추진이 다소 활성화될 수 있으나, 수주 인식 시점이 사업승인 이후이어서 2009년 수주 증가요인으로 크게 작용하기는 어려울 전망이다.
- 결국 올해 택지확보를 통해 2009년, 2010년에 주택공급 및 수주로 인식될 주택 물량은 2007년 이전에 비해 절반 가까이 줄어들 것으로 예상됨.

나. 건설사의 주택사업 추진 연기 효과

- 건설사들이 기존에 이미 확보한 공공택지 중 주택경기 침체로 '09년으로 주택공급을 연기한 물량이 있고, 민간택지내 주택사업 중에서도 인허가나 분양을 연기했던 일부 사업이 2009년에 공급이 추진되어 2009년 주택수주의 일부 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 현재 주택경기의 극심한 침체로 인해 인허가 및 분양 추진이 연기되고 있으나, 지속적인 금융비용을 감안하면 늦어도 2009년 하반기에는 공급이 추진될 가능성이 있음.

- 그러나, 10.21대책에 의해 공공택지 환매, 계약해지 등이 가능하고, 또한 다수의 건설사들이 사업승인 시점에 수주를 인식하는 경우가 있어 분양만 내년으로 연기된 경우 2009년 수주 증가요인으로는 작용하지 않을 것임.
- 최근 정부의 10.21대책에 따라 기 공급된 공공택지에 대한 환매가 약 3조원 규모로 이뤄지고, 중도금을 납부하였다 하더라도 계약해지가 가능해짐.
- 이에 따라 기존에 확보한 공공택지 중 일부는 환매 및 계약해지가 이뤄져 2009년 주택공급 및 수주로 이어지지 않을 것임.
- 또한, 다수의 건설업체들이 사업승인 시점에 수주를 인식하므로 기존에 확보한 택지 중 이미 사업승인 절차가 이뤄진 사업의 경우는 분양이 내년으로 연기되더라도 2009년 수주 증가요인으로는 작용하지 않을 것임.

다. 2기 신도시 공급 증가 효과

- 당초 계획에 의하면 2009년부터 2기 신도시의 공급(분양)이 늘어나 2009년 주택수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 2008년 3월 국토부 자료에 의하면 2기 신도시는 2009년 7.8만호, 2010년 14.9만호가 공급(분양)될 계획임.
- 2009년에 최초 분양을 실시하는 양주, 위례, 평택/고덕 국제화, 인천 검단 등의 2기 신도시 최초 분양도 2009에 집중되어 있음.
- 주택수주가 사업승인 또는 분양시점에 인식되는 점을 감안하면 2009년, 2010년에 2기 신도시 분양이 늘어나는 것은 2009년 수주 증가효과로 작용할 것임.

〈당초 예정된 연도별 2기 수도권 신도시 주택분양계획〉

(단위: 천호)

총계	'07년까지	'08	'09	'10	'11	'12	'13년이후
575	63	24	78	149	116	97	48

자료: 국토해양부('08.3.23 보도자료)

- 그러나, 2기 신도시 공급 계획이 지연되고 있어 당초 계획에 비해서는 적은 수준에서 수주 증가요인으로 작용할 것임.
- 동탄2, 위례신도시 등의 개발계획 확정이 몇 개월씩 지연되어 확정됨에 따라

당초 분양계획 역시 미뤄지고 있음.

- 위례신도시의 경우 당초에는 2009년에 4천 가구, 2010년에 6천 가구, 2011년 이후 3만9천 가구를 각각 분양할 계획이었으나,
- 2010년에 4,200가구, 2011년 이후에 나머지 4만 1,800가구를 분양하는 것으로 계획이 수정됨. 즉 2010년까지 공급 예정이던 1만 가구 중 5,800가구가 2011년 이후로 연기됨.
- 동탄2신도시 역시 2010년까지 공급 예정이던 물량 중 3만2천 가구가 2011년 이후로 연기됨.
- 더욱이 최근 오산, 파주 등 수도권 신도시의 택지분양에서도 미분양이 발생됨에 따라 해당 주택에 대한 사업승인, 분양 일정이 더욱 늦어져 역시 2009년 주택수주 증가분이 감소할 것으로 보임.
- 대부분의 2기 신도시는 서울 도심에서 반경 40~50km 떨어져 있고, 향후 새 정부에서 도심 인접지에 주택공급을 확대할 방침을 정함에 따라 2기 신도시의 추진 일정, 공급 목표량 등에 일부 차질이 가능함.
- 실제로 지난 8월말 김포 한강 신도시의 분양 실적이 저조했음.

라. 정부의 '9.19 주택공급정책'에 의한 공급 증가 효과

- 정부의 '9.19 주택공급정책'에서는 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하고, 지방에 연간 20만호씩 200만호를 공급하는 10년간 500만호를 공급하는 계획을 발표함.
- 수도권에 공급되는 물량 중 180만호는 이미 기존의 2기신도시, 재정비촉진지구(뉴타운) 사업 등을 통해 분양이 예정된 물량이며,
- 추가 물량의 67%인 80만호는 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고 역세권 고밀도 개발 등을 통해 주택공급을 확대할 방침이라고 밝힘.
- 그리고, 나머지 40만호는 서울 주변 그린벨트 해제, 산지, 구릉지, 택지개발 예정지 등을 활용해 도시 근교 및 외곽에 공급한다는 방침임.
- 한편, 500만호 중 전용면적 85㎡ 이하 70만 가구와 국민임대, 10년 공공임대 및 영구임대 등을 통칭한 '보금자리주택' 150만호를 무주택 서민에게 공급키로 함.

- 경기도가 정부의 '9.19 주택공급정책'의 후속 조치로 2009년까지 재정비촉진지구(뉴타운) 7 곳을 추가 지정하여, 총 6만 4천여 가구를 공급하기로 결정함.
· 기존에 경기지역에는 고양 원당/능곡/일산지구, 부천 소사/고강/원미지구 등 11개시에서 18개 구역이 뉴타운으로 지정돼 개발 중임.
- 2008년 연내에 오산시 오산지구, 김포시 김포지구, 남양주시 퇴계원지구 등에 총 3만 7,800여가구,
- 2008년에는 김포시 양곡지구, 시흥시 대야지구, 평택시 평택역지구, 평택시 안중지구 등 4곳에 2만 7천여가구를 공급할 전망이다(조합원분과 순수증가분을 포함).
- 그러나, 통상 뉴타운지구 지정 뒤 5, 6년 정도의 개발기간이 소요되는 점, 그린 벨트 해제에 대한 지자체의 일부 회의적 의견, 현재 주택경기 침체상황 등을 감안하면 '9.19 주택공급정책'에 의한 추가 주택공급 물량이 당장 2009년 수주 증가분으로 인식되기에는 한계가 있음.

마. 소결론 : 주택경기 침체에 따른 주택수주 및 투자의 위축 지속

- 결국 2009년 주택수주는 주택경기 침체로 올해 추진하지 못했던 물량의 일부가 내년 수주로 인식되고, 2기 신도시 공급물량이 좀 더 증가함에도 불구하고 신규로 추진되는 사업이 매우 부진하여 2008년보다 좀 더 감소할 전망이다.
- 다만, 2009년 하반기 이후에 주택수요가 회복될 경우 주택수주는 2008년의 부진한 수준에 머물 수 있으나,
- 대내외 여건 악화, 미분양 주택 적체 등의 영향으로 하반기 이후에도 주택수요가 회복되지 않을 가능성이 큼.

(2) 국토균형개발사업 지속 추진

- 두 번째로 2009년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 우선 고려해야 할 쟁점사항은 행정중심복합도시, 혁신도시 등의 대규모 균형개발사업들이 2009년에도 지속적으로 추진된다는 점임.

- 새정부 출범에 따라 동 균형개발사업들의 변경 가능성이 제기되었지만, 동 사업들이 특별법 형태로 입법화되었다는 점, 균형개발사업 특성상 지자체에서 강력히 추진을 요구한다는 점, 2009년 예산 등을 감안해 볼 때 적어도 발주물량이나 건설투자 측면에서의 큰 변경 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
- 정부는 지난 7월 말 대통령 주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고회의'에서 향후 혁신도시는 지자체 중심으로 보완/발전방안을 마련하고 정부가 법령정비, 재정 등을 통해 이를 지원하는 방식으로 추진하기로 함.
- 또한 혁신도시가 광역경제권 발전에 기여할 수 있도록 서로 인접하거나 성격이 유사한 기존의 산업단지, 기업도시, 테크노파크 등의 지역개발사업과 통합적으로 연계하는 방안도 강구할 계획임.
- 단, 행복, 혁신, 기업도시 등에서 2008년 발주 및 투자될 물량은 주로 공사규모가 상대적으로 작은 부지조성 공사 및 일부 기반시설 공사임. 공사 규모가 큰 중심지 복합개발사업, 행정타운 등은 2009년 이후 추진될 계획임.
- 또한, 당초 참여정부에서의 의욕적인 계획과는 달리 새정부 출범에 따라 기업도시 등에서 일정이 다소 늦어지고 있어, 당초 계획보다 2008년 발주 및 투자물량이 소폭 축소될 전망이다.

① 행정중심복합도시

- 행복도시 건설과 관련해 행정도시건설청, 한국토지공사, 대한주택공사 등에서 발주하는 공사 물량은 2030년까지 총 16조 4,400억원으로 계획됨.

〈행복도시의 총 공사발주 물량 계획〉

구 분	규 모	사업비(억원)	사업기간	비 고
계		164,400		
- 부지조성공사	22개 생활권, 50.6㎢	21,940	'07.7~'25.12	토공
- 청사 건축	연면적 2,584천㎡	51,511	'08.7~'25.12	건설청, 지자체
- 주변 도로 등	12개 노선, 114km	33,369	'08.9~'30.12	건설청(민자포함)
- 특수 구조물	장대교량, 공동구 등	30,000	'07.7~'20.12	토공
- 환경기초시설	수질복원센터 등	9,700	'08.12~'26.12	토공
- 기타공사	조경 및 부대공	17,880	'09년~'30년	건설청·토공

자료: 행정중심복합도시건설청, 「행복도시, 건설경기 활성화 촉진 기대」, 2007

- 이미 발주된 중심행정타운과 ‘첫마을’ 부지조성 공사를 비롯해 22개 생활권 부지조성공사에 2조 1,940억원 예정
 - 정부청사, 학교, 문화·체육시설 등을 포함한 각종 청사건립에는 2025년까지 총 5조 1,511억원 투입 예정
 - 도로공사의 경우 행정도시~오송간 연결도로 3,318억원을 포함하여 총 12개노선에 3조3,359억원 규모의 사업 진행 예정
 - 이외에도 공동구 등 특수구조물에 3조원, 환경기초시설 9,700억원, 기타공사 등에 1조 7,890억원의 공사 물량이 발주될 예정
- 2008년 행복도시의 신규 공사 발주는 당초 계획에 의하면 2007년에 비해 1.4조원이 증액되는 것으로 계획되었는데, 하반기 들어 총 1.67조원의 신규 공사가 발주가 추진되어 공사 발주가 본격화됨.
- 특히 2012년부터 입주를 시작할 정부청사 1단계 건립공사 사업이 기술제안입찰 방식이 처음으로 적용되어 발주되었으며, 연내 착공을 추진 중임.
- 총 공사비 832억원이 투입되는 정부청사 1단계 1구역 건립공사가 국내에서는 처음으로 기술제안입찰 방식으로 발주가 됨.
- 아울러 7천억원 규모의 첫마을 2단계 공동주택 4,278세대 건축공사도 턴키(설계시공일괄입찰) 방식으로 지난 9월 입찰 공고했으며, ‘08년 12월에 시행사를 선정하고, 2009년 6월에 건축공사를 착공한다는 계획임.
- 총 7천 가구가 조성되는 첫마을 사업은 현재 1단계 2,242가구 건립을 위한 부지조성 공사가 진행 중인데, 문화재발굴로 부지조성이 다소 지연되고 있음.
- 첫마을 2단계 사업의 입주 시점은 2012년 하반기 시작될 정부청사 이전에 맞춰 2011년 하반기부터 시작될 예정임.
- 이외 미호천 1교 교량신축 1,200억원, 내부순환도로 개설 1,532억원, 문화국제교류구역 부지 조성공사 445억원, 그리고 2,400억원이 투입되는 방축천, 제천 생태하천 및 특수구조물 조성공사 등이 ‘08년 하반기 발주됨.

〈 행정복합도시 관련 2008년 하반기 발주 공사 〉

(단위 : 백만원)

공사명		발주예정 금액	발주시기	비고
합계		1,673,139	-	-
행복청	정부청사 1단계 1구역(국무총리실)	83,175	'08년 7월	3만7천㎡
	행복도시~오송역 연결도로	332,300	'08년 7월	-
토공	문화국제교류구역(A-1)부지조성	44,520	'08년 9월	-
	내부순환도로(2-4구간)	62,600	'08년 9월	-
	내부순환도로(6-1,6-2,6-4구간)	90,544	'08년 9월	-
	방축천, 제천 생태하천 및 특수구조물 조성공사	240,000	'08년 10월	-
	미호천1교 장대교량	120,000	'08년 9월	-
주공	첫마을 2단계 공동주택 건축	700,000	'08년 9월	4,278세대

자료: 행복도시건설청

- 2009년에는 행복도시 건설사업이 보다 본격화됨에 따라 신규 공사가 발주가 여전히 활성화될 것으로 전망됨.
- 우선 총 사업비 규모 3,777억원에 달하는 정부(중앙행정기관) 청사 2단계사업이 2009년 중 발주될 전망이다.
- 광역교통시설 중 행정도시 광역교통개선대책에서 제시한 2013년 완료 목표인 2단계 사업도 2009년에 발주될 것으로 예상됨.
- 건립비용이 921억원에 달하는 대통령기록관도 '09년 상반기에 실시설계가 이뤄진 후 '09년 연내 착공하여 '11년 말까지 준공할 계획에 있음.
- 행정도시(세종시)의 시청사 건립(건립비용 671억) 역시 '09년 상반기에 실시설계가 이뤄진 후 연내 공사 발주와 공사 착공이 이뤄져 2012년 6월 준공을 목표로 하고 있음.
- 2009년의 행복도시건설청의 예산(안) 역시 2008년에 비해 61.3% 증가한 5,271억원으로 확정되었으며, 여기서 당초 재정사업에서 BTL민자사업으로 전환된 학교시설 사업도 고시가 추진될 계획임.

〈 행복도시건설청의 2009년 예산안 〉

(단위 : 억원)

구분	'07년 예산	'08년 예산(A)	'09년 정부안(B)	증감(B-A)	%
계	801	3,267	5,271	2,004	61.3
-중앙행정기관건립	434	1,819	1,218	△601	△33.0
-광역교통시설건설	160	697	2,230	1,533	219.9
-복합커뮤니티건립	57	247	1,007	760	307.7
-학교시설 건립	-	-	227	227	순증
-공동구 설치	-	152	62	△90	△59.2
-주변지역지원	-	134	86	△48	△35.8
-시청사, 복지시설 등	150	218	441	223	102.3

자료: 행복도시건설청

- 한편, 2009년 5월 시범생활단지 1만5천여 가구 분양이 예정되어 있는 등 행복도시 내 공동주택 분양도 2009년부터 본격화되는데, 최근 주택경기 침체로 일정 지연이 가능한 상황임.
- 행복도시에서는 2009년 5월 시범생활단지 1만5천여 가구 분양을 시작으로 2030년까지 총 18만5천여 가구가 공급될 계획임.
- 그러나 주택경기 침체로 '09년 5월 분양예정인 시범단지 1만5,237가구에 대한 일정 지연이 가능한 상황임.
- 특히 지난 9월 2차분 아파트 용지 공급이 11개 필지 중 8개 필지에서 유찰되는 결과를 낳는 등 주택경기 침체에 따라 행복도시 내 주택공급 일정이 차질을 빚을 가능성이 커지고 있음.

② 혁신도시

- 참여정부가 혁신도시로 지정한 지역은 전북 전주·완주, 대구 신서, 울산 우정, 제주 서귀포, 부산 동삼·문현·센텀, 경북 김천, 강원 원주, 광주·전남 나주(공동), 충북 음성·진천, 경남 진주 10개 시도임.
- 혁신도시는 공공기관 이전에 따라 건설되는 신도시 및 신시가 지구로 작은 혁신도시(50만~100만평)는 2만명, 큰 혁신도시(150~250만평)는 5만명을 수용할 계획임.
- 혁신도시로 옮겨갈 중앙정부 산하기관은 모두 178개이며, 이 가운데 129개는

11개 광역시·도, 40개는 행정중심복합도시, 나머지는 충남, 강원 등으로 개별 이전함.

· 이들 기관은 오는 2012년까지 각 지역으로 이전되어 지역별 교육기관 및 전락산업과 연계한 혁신클러스터 조성의 거점이 된다는 계획임.

· 2012년까지 공공기관이 먼저 이전하고 2013~2020년엔 민간 기업과 대학, 연구소 등을 유치할 계획임.

· 개발계획안에 따르면 혁신도시의 인구 밀도는 ha당 250~350명, 주거지역 평균용적률은 100~180%로 기존신도시보다 훨씬 쾌적한 주거 여건을 갖출 전망이다. 주거용지 비율 역시 동탄·관교의 36% 선보다 훨씬 낮은 20~30%를 배정기로 하였으며, 수용인구는 혁신도시별로 2만~5만명이고 가구 수는 7340~2만가구로 규모는 광주·전남 혁신도시가 가장 큼.

〈 혁신도시 주요 개발계획 〉

혁신도시	위치	면적(만평)	인구(만명)	사업비(억원)	이전기관
대구	신서	127.5	27	16,138	가스공사, 학술진흥재단 등 12개
울산	우정	84.6	20	11,011	석유공사, 근로복지공단 등 13개
광주·전남	나주시	221	5.0	16,278	한국전력, 농촌공사 등 18개
강원	원주시	110	3.1	9,605	관광공사, 국민건강보험공단 등 13개
경북	김천시	105	2.5	9,915	도로공사, 대한법률구조공단 등 14개
충북	진천·음성군	209	4.2	15,585	가스안전공사, 법무연수원 등 15개
경남	진주시	126	3.9	12,318	주공, 국민연금관리공단 등 12개
전북	전주·완주	280.1			13개
제주	서귀포	34.5			9개
부산	대연·동삼 문현·센텀	28.8			12개

자료: 국토해양부

- 혁신도시는 현재 부산의 문현/대연 2개 지구를 제외하고는 개발/실시계획 승인이 완료되었으며, 토지보상도 연내 거의 마무리될 것으로 보임.
- 개발/실시계획 등 행정절차와 관련해서 2007년에 이미 대구 등 9개 혁신도시의 개발/실시계획이 승인된 데 이어 2008년 3월에는 전북 혁신도시의 실시계획이 승인됨.
- 6월에는 부산 혁신도시 4개 지구 중 문현/대연의 2개 지구에 대한 개발계획이 승인됨으로써 9개 혁신도시의 개발/실시계획이 수립 완료되었으며, 부산 문현/대연지구의 실시계획 연내 승인만이 남은 상황임.
- 한편, 10개 혁신도시 전체의 토지보상률은 지난 8월까지 평균적으로 84.6%(면적 기준)이며, 혁신도시의 토지보상은 연내 마무리될 것으로 보임.

- 부지조성공사는 2007년에 대구 등 8개 혁신도시가 착공된 데 이어 2008년 3월 강원 및 전북 혁신도시도 착공되어 현재 10개 혁신도시 모두 착공이 완료된 상태임.
- 부지조성공사의 진척도는 1공구의 경우 상반기에 평균 5% 내외로 진척되었고, 문화재 조사 및 지장물 보상 등이 완료되는 '08년 연말 이후 본격적으로 공사가 진척될 예정임.

〈혁신도시별 건설 추진현황 (10.17 현재)〉

시도	개발계획 및 실시계획	기공식	토지보상 (협의보상율)
부산	<ul style="list-style-type: none"> • 동삼,센텀지구 개발계획 승인 고시('07.9.3) • 동산, 센텀지구 실시계획 승인 고시('07.12.13) • 문현, 대연지구 개발계획 승인 고시('08.6.24) 	기공식 개최 ('08.4.16)	-
대구	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	-	91.5%
울산	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	기공식 개최 ('07.12.26)	90.1%
강원	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	-	82.7%
충북	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	-	76.9%
전북	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	-	87.8%
광주,전남	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	기공식 개최 ('07.11.8)	95.1%
경북	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	기공식 개최 ('07.9.20)	89.6%
경남	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	기공식 개최 ('07.10.31)	97.7%
제주	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 승인 고시('07.5.30) • 실시계획 승인 고시('07.9.5) 	기공식 개최 ('07.9.12)	100%

자료: 국토해양부

- 이명박 정부는 지난 7월 말 대통령 주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고 회의'에서 향후 혁신도시 추진과 관련한 정책방향을 결정했음.
- 향후 혁신도시는 지자체 중심으로 보완/발전방안을 마련하고 정부가 법령정비, 재정 등을 통해 이를 지원하는 방식으로 추진하기로 함.
- 혁신도시별 보완 및 발전방안은 관계 부처 및 전문가 검토 등을 거쳐 균형위 보고를 통해 확정하되, 국토부에서는 보완/발전방안 수립에 반영해야 할 가이드라인을 '정주환경 조성 자족성 제고', '산업기능 보강한 성장거점화', '기존 도시 공동화 방지' 등으로 제시함.

·또한 혁신도시가 광역경제권 발전에 기여할 수 있도록 서로 인접하거나 성격이 유사한 기존의 산업단지, 기업도시, 테크노파크 등의 지역개발사업과 통합적으로 연계하는 방안도 강구할 계획임.

- 새정부 출범에 따라 다소 발주가 지연됐던 2, 3공구 부지조성공사 발주가 지난 7월 말 대통령 주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고회의' 이후 본격화됨.
- 혁신도시 사업 시행기관인 토공, 주공, 경남개발공사 등을 통해 8월부터 연말까지 혁신도시별 부지조성 공사 14건이 집중 발주되고, 광주도시공사와 전남개발공사 등에서도 6개 잔여 공구, 전북개발공사의 2개 잔여 공구에 대한 부지조성 공사가 집중 발주됨.
- 2009년부터 2010년까지는 충북, 경남, 부산 등 3개 혁신도시의 6개 잔여 공구에 대한 부지조성 공사가 발주될 것으로 보임.
- 현재 몇몇 혁신도시의 개발/실시계획에 대한 변경이 추진 중인데, 향후 혁신도시별 보완 및 발전방안 수립과 더불어 구체적인 개발방향이 결정된 이후 본격적인 공사 발주가 이뤄질 전망이며, 2009년에는 현재와 같이 부지조성 공사 및 일부 기반시설 공사 위주로 발주가 이뤄질 전망이다.
- 광주/전남 혁신도시가 개발/실시계획의 변경 관련 관계기관 협의를 진행 중이고, 경북, 강원 등의 혁신도시는 개별 혁신도시의 발전방안을 수립하기 위한 연구용역을 자체적으로 추진 중이며,
- 올해 상반기 중 임대산단 지정, 외국교육기관 유치 근거를 담은 혁신도시 특별법 개정안을 마련하고, 2009년 3월까지 혁신도시 활성화 방안에 대한 연구용역을 시행하여 분양가 인하, 임대산업단지 지정 및 운영, 산학연 유치 지원책 등을 보완할 예정임.

- 한편, 국가균형발전위원회는 지난 10월 21일 한전 등 13개 공공기관의 지방이전계획(안)을 심의/의결하였음.
- 2007년 12월 11일 한전 등 28개 기관의 지방 이전계획이 균형위 심의를 거쳐 이미 확정된 바 있는데,
- 공기업 선진화 계획상 통폐합 기관이 없는 혁신도시(울산, 원주, 경북)로 이전하는 정부소속기관 7개 기관과 한수원, 전파연수소 등 지방이전계획 확정 이 시급한 기관 2개, 혁신도시 외로 이전하는 개별 이전기관 4개 등이 포함됨.

- 이번에 이전이 결정된 지방이전 공공 기관들은 2012년까지 대부분 이전을 완료할 계획으로 있으며, 이에 따라 2009년 중반 이후부터 청사 설계 등의 작업이 추진될 것으로 예상됨.
- 다만, 이전 공공기관 청사 등 공사발주 물량은 2010년 이후부터나 본격화될 전망이다.

<10.21 균형위 심의 대상 이전계획 승인 기관>

연 번	이전기관	소관 부처	기관 유형	이전 인원 (’12)	신청사 규모(㎡)			청사 신축비		현 소재 지	이전 지역	비고
					부지면적	건축 면적	1인당 건축 면적	신축비	㎡당 단가			
13개 기관	소계	-	-	2,708	4,072,323	441,955	-	1,207,935	-			
1	경찰 종합학교	경찰청	소속	150	821,900	93,584	46.8	145,761	1.56	인천 부평	아산	개별 이전 기이전 추진중
2	관세국경 관리연수원	관세청	소속	42	205,479	46,365	77	7,500	0.30	수원 (분원) 인천 (분원)	천안	개별 이전 본원 이전 (’08.2)
3	노동부종합 상담센터	노동부	소속	126	7,123	3,744	29.7	14,946	1.97	경기 안양	울산	-
4	국립농산물 품질관리원	농림수산 식품부	소속	160	45,809	15,181	56.53	45,278	1.69	경기 안양	경북	-
5	국립수의 과학검역원	농림수산 식품부	소속	409	180,498	52,210	56.53	220,042	1.97	경기 안양	경북	-
6	국립식물 검역원	농림수산 식품부	소속	107	44,027	11,739	56.53	46,814	1.97	경기 안양	경북	-
7	국립종자원	농림수산 식품부	소속	93	205,740	14,326	56.53	67,879	1.97	경기 안양	경북	-
8	전파연구소	방송통신 위원회	소속	142	34,402	14,693	56.53	53,326	1.97	서울 용산	고아 주전 남	-
9	산림항공 관리본부	산림청	소속	67	120,163	9,308	56.53	43,644	1.69	서울 강서	원주	개별 이전
10	품질관리단	조달청	소속	113	33,058	16,942	56.53	44,440	1.69	경기 용인	경북	-
11	한국수력 원자력(주)	지식경제 부	소속	1,110	155,000	76,000	55.88	236,900	2.04	서울 강남	경주	개별 이전
12	우정사업 조달사무소	지식경제 부	소속	110	13,947	8,198	36.83	23,340	1.97	서울 광진	경북	-
13	해양 경찰학교	해양경찰 청	소속	89	2,205,177	79,665	56.53	258,065	1.97	인천 중구	여수	개별 이전

자료: 국토해양부

- 나머지 이전 대상 공공기관들은 공기업 선진화 계획의 추진과 맞물려 진행될 것으로 보임. 따라서 당초 일정보다는 이전 일정이 다소 연기됨에 따라 공사물량 발주도 다소 연기될 가능성이 있음.

·혁신도시특별법에 따라 이전하는 157개 이전공공기관 중 나머지 116개 기관에 대해서는 공기업 선진화 방안이 마련과 맞물려 순차적으로 균형위 심의를 거쳐 이전계획이 확정될 전망이다.

·따라서 당초 공공기관의 지방 이전 일정보다는 다소 늦어질 가능성도 있음.

- 또한, 민영화 대상 공기업의 경우는 지방 이전을 전제로 민영화를 추진한다는 방침임.

- 혁신도시별로 중심지역에 건설되는 랜드마크 건축물과 상권 및 공원개발 등의 사업은 주로 공모PF사업으로 진행될 전망이다. 동 PF사업들은 혁신도시별 보완/발전방안 수립 및 실시계획이 조정된 이후인 2009년 말부터 차츰 가시화될 전망이어서 2009년 건설수주 및 투자에는 큰 영향을 미치지 못할 전망이다.

(3) 2009년 정부 SOC 예산(안) 및 집행계획

① 2009년 정부 SOC 예산(안) 및 집행계획

가. 1차 제출 예산(안)

- 2009년 정부의 SOC 예산(안)은 당초 21.1조원으로 2008년 대비 7.9%가 증가했으며, 민간 선투자자를 포함할 경우 SOC 예산은 2008년보다 18%가 늘어난 23조원에 달할 전망이다.

- SOC 투자는 1)완공 위주의 집중 투자, 2)고유가 대응 대중교통 활성화 및 수송효율제고, 3) 기업 지원 기반시설 조기 확충, 4) 광역경제권 선도 프로젝트 본격 지원 등 4대 원칙하에 추진됨.

- SOC 예산 집행시 완공위주로 집중 투자한다는 방침이어서 건설수주 증가효과

보다는 건설기성 및 투자 증가효과가 상대적으로 더 크게 나타날 전망이다.

- SOC 예산 증가와 함께 완공위주로 집중 투자함으로써 2008년 77건의 완공 실적에 비해 2009년에는 86건의 주요 사업을 완공할 계획임.
- 이를 통해 투자 효율성을 증대시킨다는 방침임.

〈2009년도 SOC 예산(안)〉

(단위: 억원)

구 분	'08	'09	증감액	증감률
수송 및 교통	149,734	153,451	3,717	2.5
· 도로	77,848	81,456	3,978	5.1
· 철도	36,540	36,949	409	1.1
· 도시철도	12,863	14,562	1,699	13.2
· 해운항만	20,374	20,042	-332	-1.6
· 항공공항	2,109	442	-1,667	-79.0
· 물류 등 기타	14,417	20,821	6,404	44.4
국토 및 지역개발				
· 수자원	16,007	18,364	2,357	14.7
· 지역개발	10,372	12,602	2,230	21.5
· 산업단지	5,340	6,180	840	15.7
합 계	195,869	211,418	15,549	7.9
· 30대 선도 프로젝트	14,810	26,991	12,181	82.2

자료 : 기획재정부

- － 세부적으로 살펴보면 도로의 경우 2008년 대비 2009년 예산이 5.1% 증가하였는데, 이중 고속도로 건설예산 증가율이 14.8%에 달함.
 - 도로 예산의 경우 2008년 7조 7,848억원에서 2009년 8조 1,456억원으로 5.1%증가(2008년도 증가율 3.3%보다 1.8%p 증가한 수치)함.
 - 특히 2009년 고속도로 건설 예산은 2008년 보다 1,374억원 증가한 1조 667억원으로 전년 대비 14.8%나 증가함.
- － 그러나, 완공 위주의 투자 방침으로 인해 총 49개의 공사가 완공되는 반면(2008년 42개→ 2009년 49개), 신규 사업은 올해 보다 6건 감소할 예정임(2008년 20개 → 2009년 14개).
 - 고속도로 완공 : 시설 확충이 상당 수준에 이른 것으로 평가되고 있는 총 3건의 공사(대전~당진, 공주~서천, 평택~음성 등) 완공
 - 일반국도 완공 : 합천~쌍림 등 20여건 완공
 - 국도 신규사업(건)은 지속적으로 축소 추세 : ('05) 33 → ('06) 21 → ('07) 14 → ('08) 17→ ('09) 14

- － 철도의 경우 2008년 대비 2009년 예산이 13.3% 증가하였는데, 경춘선 등 기존에 지연된 주요 사업예산이 증액될 전망이며, 도시철도 건설 예산도 19.4% 증가하여 지역간 연계 철도망의 완공 공사가 늘어날 전망이다.
 - 철도 부문의 예산은 2008년 보다 1.1% 증가한 3조 6,987억원으로 철도건설 예산이 전년 대비 13.3%증가한 2조 6,987억원으로 책정됨.
 - 철도 완공(4건) : 천안~온양온천 복선전철, 장항선개량, 인천국제공항철도건설, 청량리~덕소 복선전철
 - 도시철도 부문의 예산은 2008년 보다 13.2% 증가한 1조 4,562억원으로, 도시 철도건설 예산은 전년 대비 19.4%증가한 7,793억원임.
 - 도시철도 완공(4건) : 서울지하철 9호선건설과 3호선 연장, 인천지하철 1호선 송도연장, 용인경전철 건설
- － 해운 항만의 경우 신규 사업의 감소로 예산이 소폭 감소(전년 대비 1.6%감소)하였으며, 항공 공항 등은 인천국제공항공사 및 한국공항공사의 자체투자 확대와 무안 공항 등 기존 사업이 마무리됨에 따라 예산이 대폭 감소(전년 대비 79.0%감소)함.
- － 기업의 생산 활동을 지원하기위한 물류시설의 확대로 물류부문 예산이 1조 4,417억원에서 2조 821억원으로 전년대비 44.4% 증가함.
 - 기업의 생산 활동을 지원하기 위한 기반시설인 복합 화물터미널, 물류단지, 연계 국도철도망 지원을 확대할 계획임.
 - 수도권외의 경우 의왕, 군포, 파주, 부산권의 양산, 호남권의 장성, 중부권의 청원, 영남권의 칠곡이 주 대상으로 선정됨.
- － 한편, 2008~2012동안 향후 5년간 재정운용계획에서도 참여정부 시절 평균 2.5% 증가에 그친 SOC 부문 예산의 연평균 증가율이 7.3%로 높아짐.
- － 수송/교통부문에서는 철도와 도시철도의 투자가 5년간 평균 증가율이 각각 9.3%와 10.3%에 이를 전망이며, 특히 물류 부문에 매년 2조원 이상의 예산이 투입되어 5년간 평균 증가율이 14.1%에 이를 전망이다.
- － SOC 적기 완공을 위해서 민간 선투자 규모를 현행 3,000억원에서 매년 2조원 수준으로 확대할 계획이며, 토지은행(Land Bank)등 신규제도 활용하여 SOC, 산

업용지등 필요한 토지를 비축해 보상비를 절감하고 절감분을 완공투자에 활용할 계획임.

〈향후 5년간 SOC분야 재정 투자계획〉

(단위: 억원, %)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	연평균 증가율
합 계	195,869	211,418	227,000	243,400	259,700	7.3
수송,교통	164,150	174,272	185,767	197,326	209,870	6.3
도로	77,848	81,456	84,915	88,444	91,796	4.2
철도	36,540	36,949	41,276	45,538	52,062	9.3
도시철도	12,863	14,562	15,800	17,144	19,027	10.3
해운항만	20,374	20,042	20,668	21,234	21,816	1.7
항공공항	2,109	442	518	635	735	-23.2
물류등기타	14,417	20,821	22,590	24,330	24,434	14.1
지역개발	31,719	37,146	41,233	46,075	49,830	12.0
수자원	16,007	18,364	19,871	21,494	23,191	9.7
지역및도시	10,372	12,602	14,864	17,754	19,262	16.7
산업단지	5,340	6,180	6,499	6,827	7,377	8.4

자료 : 기획재정부

- 광역경제권의 발전전략을 뒷받침하기 위하여 광역기반시설을 중심으로 30대 선도프로젝트를 선정하여 '09년부터 본격 지원할 계획임.
 - 7×9 국가기간망, 철도망, 국제 공·항만 등 30대 핵심 사업을 국책사업으로 지정·관리하는 개념이며,
 - 선도 프로젝트는 지역의 우선순위, 국가 상위계획과 부합성, 광역권의 특화 발전 비전과 연계성 등을 감안하여 선정하였음.
- 향후 5년간 재정, 공기업 투자, 민간자본 등의 가용 재원을 충분히 활용해 50조원을 집중 투자한다는 계획인데, 25조원은 민간 자본을 활용할 계획임.
 - 30대 선도 프로젝트는 추가적인 신규사업 추진이나 예산 편성의 개념이라기 보다는 기왕에 추진될 프로젝트 중에 선도 프로젝트를 선정해 선투자 및 관리한다는 개념임.
 - 따라서 새로운 건설수주 시장이 창출되었다고 보기는 어려움.

나. 수정 예산(안)

- 11월 3일 정부는 실물경제 활성화를 위해 추가로 예산을 14조원 증액하는 수정 예산안을 발표했는데, SOC 투자에 4.6조원을 증액 투자하기로 결정함.

- SOC 예산(안)이 4.6조원 증액됨에 따라 SOC 예산은 전년 예산 대비 무려 31.4%(6.15조원 증액)가 증가함.
- 2조원의 계속비사업 추가와 함께 공기업의 추가 투자분 1조원, 지방재정지원확대 1조1,000억원을 포함하면 작년 SOC예산보다 50%가량 증액된 29조원에 이를 전망이다.

- 또한, 수정 예산안을 통해 증액된 예산은 지역발전 교통망 조기완공에 중점 투입한다는 방침임.
 - 대덕아산 테크노, 천안4, 울산 길천 등 지방산단도로의 적기 완공과 고속도로, 기간철도 등 국가 기간 교통시설 완공을 1년 단축시키는 데 2조1,248억원 편성
 - 광역경제권 선도프로젝트인 호남경부고속철도, 여수엑스포, 동서 456축 기간도로와 동해안고속도로, 남해안 고속도로 적기 완공에 3,400억원, 새만금, 행정도시 등 지방성장거점 투자에 5,350억원 편성
 - 지방의 중소규모 도로철도항만의 유지보수와 개량사업에 1,700억원, 노후 영구임대주택 개보수, 도시가스배관망확충, 하수관거정비, 지방의료시설 구축 등에도 6,681억원 편성
 - 수자원관리와 재해예방을 위해 국가지방하천정비사업에 5,000억원, 재해위험지구, 저수지준설, 사방담건설에 2,800억원 편성
- 정부는 예산 편성효과를 높이기 위해 내년 예산을 상반기에 60%까지 집행하기로 함.

② 2009년 BTL 사업 추진계획

- 2009년 BTL 고시 계획은 2008년 대비 32.1% 증가한 6조 5,465억원으로 크게 증가했는데, 이는 2008년 감소한 철도 BTL사업이 다시 크게 증가했기 때문임.
 - 2009년 BTL 고시 계획은 2008년 보다 32.1% 증가한 6조 5,465억원인데, 국가사업이 2008년 보다 138.1%나 증가한 반면, 국고보조 사업과 지자체 자체사업은 각각 20.8% 와 28.1%가 감소함.
 - 국가 고시사업이 크게 증가한 이유는 2008년 대폭 감소(대략 0.9조원 규모)한 철도시설 사업이 2009년에 3조 2,287억원으로 크게 증가했기 때문임.
 - 세부적으로는 19.6km에 달하는 대곡(경기고양) ~ 소사(경기 부천)철도와 30.4km의 부전(부산)~마산 철도 공사에 각각 1조 3,650억원과 1조 9,251억원

이 계획되어 있음.

- 지자체가 추진하고 국고 보조를 받는 사업은 2010년까지 하수관거 보급률을 80%까지 높일 목적으로 하수관거 시설 정비 6,703억원이 BTL로 투입될 예정이며, 학교 시설에 문화 체육시설을 결합한 학교 복합시설 사업규모가 1,127억원(7개소)로 올해 보다 크게 증대될 전망이다.

< 연도별 BTL사업 고시 규모 >

단위 : 억원, %

	2006년	2007년	2008년	2009년	증가율(08대비 09)
국가	24,614	25,628	17,307	41,216	138.1%
국고보조 지자체	24,061	13,567	14,678	11,624	-20.8%
지자체 자체사업	23,817	16,294	17,564	12,625	-28.1%
합계	72,492	55,489	49,549	65,465	32.1%
집행규모	1.5 조원	3.0 조원	4.2 조원	4.5 조원	7.1%

1) 국고보조 지자체 사업에 예비사업 한도액 2,516억원이 포함됨.

2) 집행규모는 2005년부터 사업추진 중인 BTL사업들의 각 해당연도에 실제 투자된 규모임.

< 2009 BTL사업 규모 세부 내용 >

단위 : 억원, %

대상사업	2008년	2009년	증감률(%)	비고
[국가사업]				
군주거시설	7,716	7,283	-5.6	막사 63개소, 관사 1,834세대 대곡(경기고양)-소사(경기부천) 부전(부산)-마산
철도시설	8,863	32,287	264.3	
학교시설	284	1,054	271.1	
청소년수련원	444	592	33.3	
소계	17,307	41,216	138.1	
[국고보조 지자체사업]				
하수관거시설	11,579	6,703	-42.1	2010년까지 하수관거 보급률 80% 목표 7개교
학교복합시설	160	1,127	604.4	
문화복합시설	425	671	57.9	
박물관	336	150	-55.4	
공공보건의료시설	655	457	-30.2	
예비사업한도액	1,523	2,516	66.2	
소계	14,678	11,624	-20.8	
지자체 자체사업	17,564	12,625	-28.1	116개교(신축, 노후 학교보수 107개, 행복도시 초중등 9개)
합계	49,549	65,465	32.1	

자료: 기획재정부

- 다만, BTL사업의 경우 고시 이후 제안서 평가 및 우선협상자 대상 선정, 협상 진행 등의 과정이 있어서 고시 이후 수주로 인식되기에는 최소한 6개월 이상의 기간이 소요되므로 2009년도 BTL 고시규모 확대는 주로 2010년 이후의 수주 증가효과로 작용할 전망이다.

- 한편, BTL사업의 예산집행 계획은 2005~08년에 기 고시된 사업의 협약체결 및 착공 증가, 사업추진의 원활화 등을 감안해 실행 규모를 4.5조원 수준으로 확대하였으며, 이에 따라 건설투자의 소폭 증가요인으로 작용할 전망이다.

(4) 대형 복합개발사업 위축

- 2008~09년에 공모형 PF(프로젝트 파이낸싱) 형태로 추진 중인 대형 복합개발사업은 당초 약 30여건으로 사업규모는 전체적으로 50조원에 가까웠으나, 대외여건 악화로 일정이 지연되어 '08년에 약 10개 내외 사업이 공모, 우선협상자 선정이 가능할 전망이다.

·현재 은평뉴타운 PF사업, 광고 파워센터, 부산 문현 혁신도시 PF사업, 상암 DMC 랜드마크 빌딩, 대전 역세권 개발사업, 남양주 별내 PF사업, 영등포 교정시설 등이 이미 공모를 마친 상태로 현재 금융협상 등의 협상과정이 진행 중이며,
·연말까지 한국토지공사가 사업시행자인 오산세교 중심상업지, 김포 한강신도시 수변공간 개발사업 등이 공모를 추진 중임.

- 그러나, 최근 국내 경기 침체로 인한 오피스 및 주거수요 하락, 금리인상, 자체비 인상 등의 영향으로 사업의 수익성 하락 및 리스크가 증대해 건설사와 재무적 투자자의 사업 참여 의지가 현저히 떨어짐에 따라 공모 지연 및 유찰, 공모형 PF사업 추진대상에서 제외 등의 가능성이 커지고 있음.

·특히 사업지가 지방에 소재한 경우 공모 지연 및 유찰 가능성이 증대하는데, 실제로 지난 7월 말 공모가 마감된 충북 차이나월드 공모형PF 사업에 한 곳도 사업계획서를 제출하지 않았으며,

2) 상세한 내용은 지난 5월 27일 개최한 한국건설산업연구원 '2008년 하반기 건설/부동산 경기전망세미나' 자료 30page를 참조 바람.

- 8월 초 공모를 마감한 부산 문현혁신도시 PF사업에도 현대건설 컨소시엄이 단독으로 참여함.
 - 평택 소사별과 화성 병점 PF사업은 사업성 악화로 공모형 PF사업 대상에서 제외되고, 대신 민간 개발로 전환되고 상업용지도 개별 매각 추진될 예정임.
 - 인천 청라, 오산 세교의 PF사업도 상업 시설규모가 축소되고, 민간사업자 참여주체 가운데 직접투자 개발/운영사의 비중이 높아질 방침임.
- 또한, 사업성 악화에 따라 이미 공모가 진행되어 우선협상자가 결정된 사업의 경우에도 금융협상 및 자금조달에 어려움을 겪고 있으며, 기존 개발계획의 변경이 추진되고 있어 2009년 이후 본 계약 체결 및 수주 인식 시점이 2010년 이후로 지연될 가능성이 있음.
- 공모형 PF사업의 경우 보상처리, 금융협상, 개발계획 확정, 사업승인 등 인허가 등의 절차가 진행되어 사업권 확보 이후 최소 1년 이상이 지나야 본 계약을 맺고 수주로 인식되기 시작함.
 - 2007년 한 해 동안 약 7건의 사업(총 사업규모 52.1조원)이 공모되기 시작해 올해도 다수의 사업이 공모되어 공모형 PF사업이 본격화된 점을 감안하면 이 중 일부 사업이 2009년부터 수주 인식 시점이 차츰 도래함.
 - 그러나, 사업성이 악화되어 금융협상에 난항을 겪고 있는 사업들이 많고 경기침체에 따라 개발계획도 보다 보수적으로 철저히 검증을 거쳐 수립함에 따라 추진이 지연되는 사업이 많아 2009년에 수주 인식이 가능한 사업이 많지는 않을 전망이다.
 - 실제로 은평뉴타운, 남양주 별내, 영등포 교정시설 등 다수의 기 공모한 사업에서 일부 재무적 투자자가 컨소시엄을 이탈하거나, 투자의 대출 전환 요구, 대출금리 인상 요구, 원금보전약정 등을 요구해 금융협상 및 자금조달에 어려움을 겪고 있어 사업이 지연이 우려되기도 함.
 - 향후에도 영등포 교정시설, 은평뉴타운, 상암DMC랜드마크빌딩, 광고파워센터, 부산 문현혁신도시 등 조단위의 금융협상 들어가나 마찬가지로 지연이 가능한 상황임.
- 2009년 이후에는 현재까지 가시화된 공모형 PF사업과 혁신도시, 2기 신도시 등과 관련된 공모형 PF사업 외에는 국내 경기 침체로 당분간 신규 사업이 위축될 전망이다.
- 토공, 주공에서는 2기신도시 등 신도시를 중심으로 공모형 PF 사업을 추진하기로 하고, 사업성이 부족한 곳은 공모형 PF사업으로 추진하지 않을 방침

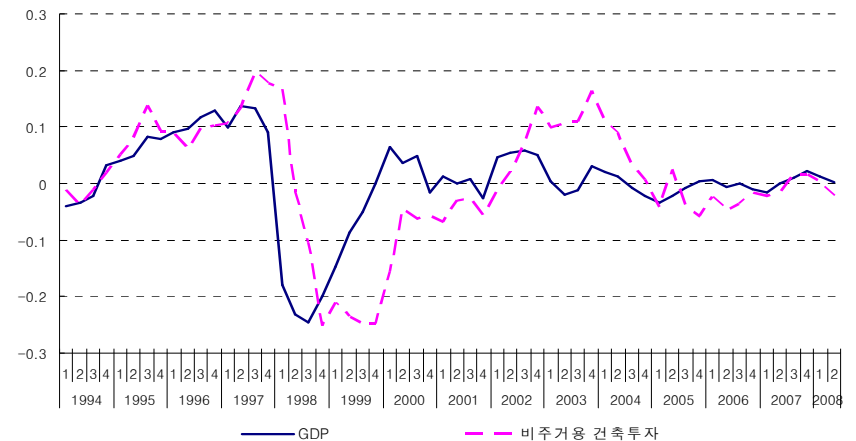
임.

- 건설업체들도 내부적으로 2009년에는 신규 공모형 PF사업의 사업권 확보를 자제하고, 기 확보된 사업권의 리스크 관리와 수익성 확보에 주력할 방침임.
- 특히 최근 경기 악화에 따라 수익성을 갖춘 공모형 PF사업이 나오기 쉽지 않은 상황이어서 현재까지 가시화된 사업과 혁신, 2기 신도시 등의 사업 등을 제외하고는 당분간 신규 공모형 PF사업은 위축될 전망이다.
- 단, 9.21 대책 이후 발표된 경기 뉴타운 사업, 향후 서울시 2단계 뉴타운 사업에도 공모형 PF 방식으로 복합개발사업의 추진이 예상되지만, 추진 일정상 2009년 내 사업 가시화는 힘든 상황임.

(5) 국내 경기침체에 따른 비주거용 건축 위축

- 2009년 국내 경제 성장률이 3%대로 둔화됨에 따라 2009년 비주거용 건축수주와 투자에 부정적인 영향을 미칠 것임.
- 그동안의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 약 2분기 정도 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 같은 모습으로 순환되기 때문임.

〈 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교 〉



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

2. 2009년 건설경기 전망

(1) 건설수주 전망

2009년 건설수주 전년대비 4.2% 감소 전망

앞서 살펴본 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2009년 국내 건설수주를 전망한 결과, 2009년 국내 건설수주는 전년대비 4.2% 감소한 110조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

2009년 국내 건설수주는 SOC 예산(안) 증가, 행복/혁신도시 지속 추진, 2기 신도시 공급물량 증가 등의 증가 요인이 있는 반면, 주택공급 위축 지속, 국내 경제침체로 인한 비주거용 건축 및 공모형 PF 사업 위축 등의 감소 요인이 있음.

SOC 예산 증가가 완성공사 위주의 투자 방침으로 인해 건설수주보다는 건설투자 및 기성에 효과를 나타낸다는 점, 행복도시의 경우 이미 2008년에 발주가 본격화되었고, 혁신도시도 사업 내용 변경으로 인해 2009년 발주물량은 크지 않다는 점, 주택경기 침체로 2기 신도시 공급이 지연되는 점 등을 감안할 때 증가 요인이 건설수주에 미치는 증가 효과는 크지 않을 전망이다.

반면, 2008년 택지공급이 절반 이상 감소하였고, 2009년에 주택수요의 본격적 회복과 미분양 주택 적체의 해소가 어려운 점, 2009년 국내 경제가 3% 중후반의 성장에 그치는 점 등을 감안할 때 주택공급 위축, 비주거용 건축 및 공모형 PF사업 위축 등의 감소 요인이 건설수주에 미치는 감소 효과는 상대적으로 더 클 전망이다.

이에 따라 2009년 국내 건설수주는 전년대비 4.2% 감소한 110조원(경상금액 기준)에 그칠 것으로 전망됨.

부문별로는 공공 건설수주가 4.1% 증가하여 양호하나, 민간 건설수주는 8.7% 감소하여 부진할 전망이다.

· 공공부문은 SOC 예산(안) 증가, 행복도시 건설 지속 추진, 2기 신도시 공급물량 증가 등의 요인에 힘입어 2008년 8.2% 증가에 이어 2009년에도 4.1% 증가함으로써 양호할 전망이다.

· 민간부문은 최소한 2009년 상반기까지는 주택수요 위축이 지속될 가능성이 높고, 14만호를 넘어선 지방미분양 해소가 당분간은 어려워 민간 주택수주

가 2008년에 이어 여전히 부진할 전망이며, 국내 경기침체에 따라 비주거용 건축 및 공모형 PF 사업도 위축되어 전체적으로 2008년 대비 8.7% 감소할 전망이다.

· 단, 수도권 도심 재생, 재건축/재개발, 2기 뉴타운 등이 서서히 가시화될 전망이나, '09년 하반기 이후에나 가시화될 전망이어서 '09년 국내 건설수주의 큰 증가요인으로는 작용하기 어려울 것으로 예상됨.

< 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 영향 >

주요 변동요인	변동요인별 영향	'09년 파급효과	
		수주	투자
주택경기 침체에 따른 주택수주 및 투자의 위축 지속	<ul style="list-style-type: none"> '08년 공공택지 분양이 전년대비 절반수준, 또한 택지 미분양 발생, 민간택지 확보도 주택경기침체, PF대출 어려움으로 급격 위축 → '09년 주택공급/수주 감소 효과 '08년 이전에 분양 받은 공공택지내 주택공급이 주택경기 침체로 '09년 이후로 일부 연기(일부 민간택지내 주택공급도 '09년으로 연기) → '09년 주택공급/수주 감소의 완충 효과 '09년, '10년의 2기 신도시 공급 증가 → '09년 주택공급/수주 감소의 완충 효과 	↘↘	↘↘
국토균형개발사업 지속 추진	<ul style="list-style-type: none"> 행복도시 발주, '08년에 이어 '09년에도 활발 혁신도시 총복, 경남, 부산 등 3개 혁신도시 6개 잔여 공공 부지조성공사 발주 및 일부 기반시설 공사 발주 '08년에 이미 행복, 혁신도시 공사발주가 활성화되었으므로 '09년 수주증가 금액은 크지 않을 것이나, 건설투자/기성은 증가 가능 혁신도시 이전기관 청사 공사 및 중심상권 공모형 PF사업 등의 발주/공모는 2010년 이후 가능 	↗	↗↗↗
SOC부문 정부 예산 증가	<ul style="list-style-type: none"> SOC예산(안), '08년 대비 30%이상 증가 단, 완성공사 위주 투자방침으로 인해 건설투자 증가에 기여, 신규 수주 증가에는 효과 다소 부족 '09년 BTL고시금액 예산(안), '08년(4.9조원)보다 32.1% 증가한 6.5조원 규모. 단, 추진 일정상 '09년 수주로 인식되기에는 한계 		
지난 2년간 활성화된 대규모 복합개발사업 당분간 위축	<ul style="list-style-type: none"> '07년 약 7건의 사업(총 사업비 52.1조원) 공모 → '09년부터 차츰 수주 인식시점 도래(수주 증가요인으로 작용 가능, 단, 대외여건 악화, 금리인상 등으로 협상 지연) '08~'09년에 당초 약 30여건(총 사업비 50조원) 신규 추진했으나, 대외여건 악화로 일부 사업 취소 → '08년에 약 10개 내외 사업이 공모/우선협상자 선정 예상('09년에 부지조성공사 등 일부 수주인식 가능) '09년 이후 신규 공모형 PF사업은 위축 	↗	-
국내경기 침체에 따른 비주거용 건축 위축	<ul style="list-style-type: none"> 2009년 국내 경기침체에 따라 비주거용 건축수주 및 투자 위축 	↘	↘

- 공종별로는 토목이 전년대비 1.3% 증가하고, 주거용 건축이 8.1% 감소하며, 비주거용 건축은 5.3% 감소할 것으로 전망됨.
- 토목은 SOC 예산(안)이 증가하나, 이미 2008년에 토목수주가 많이 증가했고, SOC 예산의 완성공사 위주 투자방침으로 인해 2008년 대비 1.3% 증가에 그칠 것으로 전망됨.
- 주거용 건축은 공공 주거용 건축수주가 양호하고, 2008년 공급 물량 중 일부가 2009년으로 연기되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 및 미분양 주택 적체 지속 등의 영향으로 신규로 추진될 민간 주택수주가 매우 부진하여 전체적으로 2008년 대비 8.1% 감소할 전망이다.
- 비주거용 건축은 2009년 국내 경기침체의 영향으로 2008년 대비 5.3% 감소할 것으로 전망됨.

〈 2009년 건설수주 전망 〉

구 분	2006	2007			2008(e)			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	22.7	40.1	17.3	24.5	41.8
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	37.1	74.8	32.6	35.6	68.3
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	22.4	37.3	16.0	21.8	37.8
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	37.4	77.6	33.9	38.4	72.2
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	20.0	43.6	19.2	20.9	40.0
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.4	34.0	14.7	17.5	32.2
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	59.8	114.9	49.9	60.1	110.0
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	-0.5	8.2	-1.1	8.1	4.1
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-24.7	-17.7	-13.4	-3.9	-8.7
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	11.7	3.1	7.4	-2.7	1.3
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-28.0	-15.4	-15.7	2.6	-6.9
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-38.7	-25.1	-18.8	4.6	-8.1
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-10.3	1.3	-11.3	0.3	-5.3
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-17.0	-10.2	-9.5	0.6	-4.2

주 : 2008년 하반기, 2009년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

(2) 건설투자 전망

2009년 건설투자 전년대비 1.8% 증가 전망

- 2009년 건설투자는 SOC 예산의 증가에 힘입어 2008년 대비 소폭(1.8%) 증가할 전망이다.
- 건설투자 선행지표인 건설수주가 2008년, 2009년 연속 감소함에도 불구하고, 2009년 SOC 예산(안)이 30% 이상 증가하고, 대부분 완성공사 위주로 투자될 방침이어서 2009년 건설투자는 1.8% 증가할 전망이다.
- 공종별로는 SOC 예산(안)이 30% 이상 증가함에 따라 토목 건설투자가 2008년 대비 9.9% 증가하여 호조를 보일 전망이다.
- 그러나, 주택공급 위축 지속, 미분양 주택 적체 지속 등의 영향으로 주거용 건축투자가 2008년 4.8% 감소에 이어 2009년에도 7.3% 감소해 침체가 심화될 전망이다.
- 비주거용 건축 역시 국내 경기침체로 인해 공공 예산 증가에도 불구하고 소폭(-1.0%) 감소할 전망이다.

〈 2009년 건설투자 전망 〉

구 분	2006	2007			2008(e)			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	48.4	20.7	27.9	48.6	20.5	28.9	49.3	22.8	31.4	54.2
건축	68.9	32.6	37.5	70.2	32.2	36.6	68.9	31.0	35.1	66.1
주거	35.4	16.4	18.3	34.7	15.6	17.5	33.1	14.5	16.2	30.7
비주거	33.5	16.2	19.2	35.4	16.7	19.1	35.8	16.5	18.9	35.4
계	117.3	53.3	65.4	118.8	52.7	65.5	118.2	53.8	66.5	120.3
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	0.7	4.0	-2.2	0.3	-1.2	3.4	1.4	11.3	8.9	9.9
건축	-0.7	1.6	2.0	1.8	-1.1	-2.4	-1.8	-3.8	-4.2	-4.0
주거	-3.5	-1.1	-2.4	-1.8	-5.1	-4.5	-4.8	-7.0	-7.6	-7.3
비주거	2.6	4.4	6.6	5.6	3.0	-0.4	1.1	-0.8	-1.2	-1.0
합계	-0.1	2.5	0.2	1.2	-1.2	0.1	-0.5	2.1	1.6	1.8

주 : 2008년 하반기, 2009년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

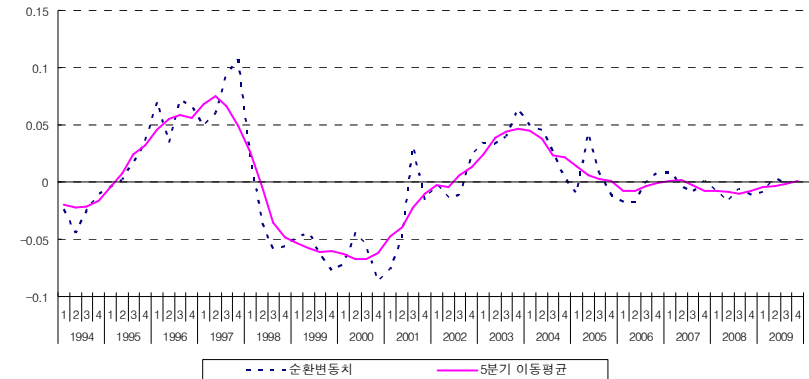
IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 주거용 건축(주택) 투자의 회복

■ 2009년 SOC 예산 증가에도 불구하고 주거용 건축(주택) 투자의 침체 지속으로 건설투자 부진이 지속될 전망

- 앞서 살펴봤듯이 건설투자는 2004년 1/4분기 이후 총 19분기(4년 9개월)의 장기 하강국면을 지속하고 있음.
- 건설투자는 2008년 들어 3/4분기까지 3분기 연속 감소세를 지속하여 부진했는데, 3분기 연속 감소세를 지속한 것은 2005년 1/4분기 이후 2년 3개월 만에 처음임.
- 2004년 1/4분기 이후 총 19분기(4년 9개월)의 장기 하강국면 기간 역시 건설투자 통계가 제시된 1970년 이래 가장 오랫동안 지속된 것임.
- 공종별 건설투자의 순환변동 분석 결과, 현재의 건설투자 침체는 바로 2004년 1/4분기 이후 현재까지 19분기 연속 수축국면을 지속하고 있는 주거용 건축(주택) 투자의 부진이 가장 큰 원인임.
- 주거용 건축투자가 회복세를 보이지 못하고 하강국면을 지속하고 있는 주원인은 바로 미분양 주택 때문임.
- 최근 비주거용 건축투자의 증가세가 둔화되기 시작했고, 주거용 건축투자의 감소세도 심화됨에 따라 2009년에 SOC 예산 증가로 토목투자가 회복 되어도 건설투자는 본격 회복국면으로 진입하지 못하고, 저점 주위에서 'L자'형 횡보세를 지속하는데 그칠 전망이다.
- 전체 건설투자의 약 30%를 차지하는 주거용 건축투자의 부진이 2009년에도 지속됨에 따라 본격적인 건설투자 회복은 지연될 수 밖에 없음.

〈 건설투자의 순환주기 : 2004-2009년 〉



주: 2008년 하반기 및 2009년은 한국건설산업연구원 건설투자 전망치 활용
자료: 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

■ 주택거래 정상화, 주택수요 회복 및 미분양 주택 감소를 통한 주거용 건축(주택) 투자의 회복 절실

- 2009년 SOC 예산 증가에도 불구하고, 주거용 건축(주택) 투자의 극심한 침체로 건설투자가 부진함에 따라 2009년 건설투자의 경제 성장 기여도 역시 0.24%p로 부진할 전망이다.
- 1980년대 중후반에 2.5~5.7%p의 높은 경제성장 기여도를 기록한 건설투자는 2001~03년에는 1%p 내외의 기여도를 유지했음.
- 그러나, 2004년 이후에는 건설경기 침체로 인해 건설투자의 경제성장 기여도가 0%p 내외로 낮아짐.

3) 2009년 경제 성장률을 3.7%로 가정한 상태에서 건설투자 전망치의 경제 성장률 기여도임.

〈 세부 공종별 건설투자의 전체 건설투자 성장 기여도 〉

(단위: %, %p)

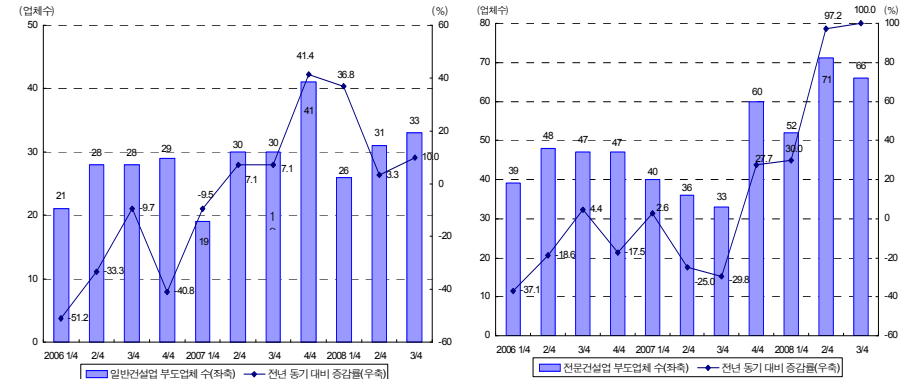
년도	건설투자 증가율	건설투자의 GDP 성장 기여도	토목투자의 성장 기여도	건축투자의 성장 기여도	주거용 건축투자	비주거용 건축투자
1975	8.03	0.97	6.82	1.22	0.04	1.17
1980	-4.51	-0.74	0.71	-5.22	-2.53	-2.69
1985	4.50	0.77	5.70	-1.20	0.30	-1.50
1990	30.46	5.69	5.79	24.67	18.18	6.49
1995	9.48	2.13	1.98	7.50	3.26	4.23
2000	-0.75	-0.14	-1.69	0.94	-2.64	3.58
2001	5.96	1.00	0.62	5.34	3.34	2.00
2002	5.32	0.91	-2.52	7.84	3.14	4.69
2003	7.92	1.33	1.30	6.62	2.63	3.99
2004	1.12	0.20	-0.06	1.18	1.38	-0.21
2005	-0.23	-0.04	0.58	-0.81	0.67	-1.47
2006	-0.10	-0.02	0.29	-0.39	-1.10	0.71
2007	1.20	0.19	0.13	1.06	-0.53	1.60
2008	-0.47	-0.07	0.59	-1.06	-1.40	0.34
2009	1.79	0.24	4.14	-2.35	-2.04	-0.31

자료 : 한국은행, <http://www.bok.or.kr>.

주 : 2000년 불변금액 기준이며, 2008년과 2009년은 한국건설산업연구원 전망치 활용

- 또한, 주거용 건축(주택) 투자의 침체는 건설투자 및 건설투자의 성장 기여도 침체를 가져올 뿐만 아니라, 2008년에 이어 2년 연속 신규 주택공급이 부족함에 따라 향후 주택가격의 불안정성을 증대시킬 가능성이 있음.
- 무엇보다 주거용 건축투자의 침체 원인인 미분양 주택 적체 및 신규 주택공급의 감소는 건설업체의 유동성 위기 및 부도로 연결되어 최근 금융위기가 다소 진정되어 가는 국내 경제에 제2의 위기로 작용될 가능성이 충분함.
- 2008년 9월까지 건설업체의 부도업체 수는 총 279개사(일반건설업체 90개사, 전문건설업체 189개사)로 전년 동기 대비 48.4% 증가함.
- 일반건설업체의 경우 9월까지 누적된 부도업체 수가 90개사로 전년 동기 대비 13.9% 증가하였으며, 2/4분기에 다소 완화된 부도업체 수 증가율(전년 동기 대비 3.3% 증가)이 3/4분기 들어 다시 높아지는 양상을 보임.
- 2008년 연말과 2009년 초 건설업체의 대출만기가 몰려 있다는 점, 극심한 주택수요 침체로 신규 주택분양을 통한 자금확보가 어려운 점 등을 감안하면 2008년 연말부터 2009년 1/4분기에 이러한 제2의 위기로 이어질 가능성이 적지 않음.

〈일반 및 전문건설업 부도업체 수 추이〉



자료 : 대한건설협회, 전문건설협회

- 따라서 정부에서는 건설한 건설업체에 대한 유동성 지원을 통해 흑자부도를 방지해야 할 뿐만 아니라, 정상적인 주택거래 및 주택수요 회복이 속히 가능하도록 정책 개선의 초점을 맞춰야 하고, 현재 16만 가구(비공식 25만 가구)를 넘어선 미분양 주택이 좀 더 조기에 해소될 수 있도록 정책 초점을 맞춰야 할 것으로 판단됨.

2. 건설업체 체감경기 침체 원인의 개선

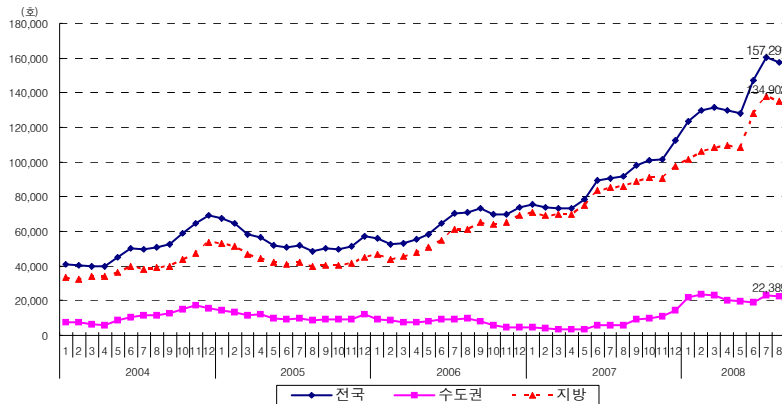
· 미분양 아파트 적체 해소, Best Value개념의 합리적 입낙찰제도 유도 등

- 최근 건설경기 동향에서 살펴본 바와 같이 최근 건설기업의 체감경기가 사상 최저수준으로 악화되고 있음.
- 건설기업 체감경기가 사상 최저 수준을 기록하고 있는 것은 국내외 금융 및 실물경제 위기와 미분양 주택 적체로 인한 중견/대형업체의 유동성 위기감 고조, 향후경제 일반 및 주택/비주거 건축시장의 침체 장기화 우려 등이 반영된 결과로 판단됨.

(1) 미분양 아파트 해소대책 마련

- 현재 미분양 아파트가 16만 가구에 이르렀고, 더구나 본격적인 현금흐름 악화요인으로 작용하는 준공 후 미분양이 점차 증가함에 따라 향후에도 건설업체의 영업활동을 통한 현금흐름 상황은 좋지 않을 것임.
- 초기 미분양의 경우 택지 확보에 대한 금융비용만 발생하지만, 준공 후 미분양의 경우 공사비에 대한 금융비용까지 추가로 발생하여 건설업체의 현금흐름을 크게 압박하게 됨.
- 특히 하반기 이후에는 현금흐름에 결정적으로 부정적 영향을 미치는 준공 후 미분양이 늘어날 것으로 전망됨. 준공 후 미분양 아파트 비율은 외환위기 직후인 1998년의 17.6%보다 높은 수준임.
- 그러나, 문제는 시간이 지날수록 준공 후 미분양의 수는 더욱 늘어날 가능성이 크다는 것임.

〈미분양 주택 추이〉



자료 : 국토해양부

- 올해 초 수도권 미분양 주택 수 증가는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진이 많이 반영된 결과이지만, 지방 미분양 사태는 건설업체의 과잉공급, 고분양가와 더불어 수도권과 차별 없는 주택규제를 지방에 적용한 데 원인이 있음.

- 현재와 같은 지방 미분양 물량의 급증사태에는 이미 주택수요가 포화되기 시작한 지방 주택시장의 환경변화에 충분히 대처하지 못한 채 계속해 주택공급을 한 건설업체들에게도 일부의 책임이 있음.
- 2005년 통계청 인구주택 센서스 결과, 지방 인구는 감소함에도 주택수는 계속 증가했으며, 인구 천명당 주택수가 지방은 304.7호, 수도권은 255.6호로 지방은 이미 주택수요가 거의 포화상태임.
- 국가균형발전을 도모하기 위해 추진 중인 행정복합도시, 기업도시, 혁신도시 등의 지역개발 호재와 시행사 주도의 토지매입으로 토지대가 급등하면서 높은 토지대는 높은 분양가로 연결되어 미분양 증가를 초래함
- 물론 현재와 같은 지방 미분양 물량의 급증사태에는 이미 주택수요가 포화되기 시작한 지방 주택시장의 환경변화에 충분히 대처하지 못한 건설업체들에게도 일부의 책임이 있지만, 강력한 주택/부동산 규제가 수도권과 차별없이 지방에도 적용된 것과 더불어 분양가 상한제 적용 APT 분양에 대한 기대감이 현재와 같은 막대한 미분양 물량을 낳게 했음.

- 지방의 대규모 미분양 사태는 당분간 해결될 가능성이 낮아 향후 관련 건설업체들의 흑자부도뿐만 아니라, 분양자 입주 지연, 하도급 업체 및 자재업체 대금지불 지연 및 연쇄부도, 금융기관 손실증가, 지방경기 침체 등의 추가적 피해가 우려됨.
- 자금여력이 부족한 중소기업체들은 1~2곳의 사업 실패만으로도 부도 사태 직면할 수 있으며,
- 미분양 아파트가 적체되고 있을 뿐 아니라, 신규 분양률이 10%대에 머물고 있고 입주율도 50%에 미달하는 지역이 늘고 있으며, 중도금 이자 후불제 또는 무이자 등의 분양계약 조건 하에서 사실상 후분양 형태로 진행되는 현장도 다수여서 상황은 더욱 심각함.
- 향후 국내 경제의 침체 지속, 고금리 상황 등을 감안할 때 미분양 해소는 더욱 쉽지 않을 전망이다.
- 미분양 주택 적체, 특히 준공 후 미분양 주택 증가에 따른 건설업체의 부도 압력은 올 연말 이후 내년에 보다 증가할 가능성이 커 건설업체 유동성 위기에 걸 지원뿐 아니라 미분양 주택 해소를 위한 적절한 대책의 조기 실행이 요구됨.
- 주택비중이 대체적으로 30~40% 미만인 대형 건설사들은 미분양의 여파를 중동 등 해외 사업장에서 만회 할 수 있지만 주택사업 비중이 높은 중견 주

택전문 업체들은 올해 주택수주가 급감해 단기간 내에 현금흐름을 플러스로 반전시키기에는 역부족인 상황이며,
·내년에도 주택수요 위축이 여전히 지속될 가능성이 커지고 있어 신규 분양에 따른 현금유입이 어려울 전망이어서 결국 내년 이후엔 현금 유동성 상황이 더욱 나빠질 가능성이 큼.

(2) 최저가 낙찰제 확대 → Best Value개념의 합리적 입/낙찰제도 유도

- 2006년 5월 이후 추정가격 300억원 이상 공사에 대한 최저가 낙찰제 확대 적용, 실적공사비 적산제도 적용공종의 지속 확대, 턴키/대안 공사의 기준적합최저가 낙찰방식 도입 등에 따라 2006년 이후 공공공사 수익성이 계속 떨어짐.
- 새정부의 공공 예산절감 방침에 따라 최저가 낙찰제 적용 공사 확대, 실적공사비 적산제도 적용 공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등이 추진되어 향후에도 공공공사의 수익성은 지속적으로 악화될 수 있음.
- 더욱이 최근 전체 건설공사비의 약 45% 수준을 점유하고 있는 자재비가 급등하고 수급불안까지 가중되고, 유가 인상으로 인하여 건설기계 운영 경비도 상승하여 건설업체의 수익성을 매우 악화시키고 있음.
 - 특히 올해 들어 철근, 철강재, 시멘트, 레미콘 등의 자재 가격이 폭등세를 보였는데, 통계청에서 제공하는 생산자 물가에서 철강소재 경우 2008년 8월 전년 동월 대비 118.4% 증가하였으며, 건축용 금속 제품의 경우 전년 동월 대비 50.9% 증가함.
 - 철근의 경우 구체적으로 지난해 9월 톤당 59만원(수입철근 57만원)에 거래되던 것이 2008년 9월 톤당 103만원(수입철근 95만원)에 거래되고 있는 실정임.
 - 시멘트의 경우도 유연탄 등 원재료의 가격 급등으로 인하여 2008년 8월 전년 동월 대비 9.7% 높은 증가율을 기록하였으며, 2008년 1~8월까지 전년 동월 대비 증가율이 꾸준히 8~10.0%의 증가율을 기록, 최근 5년간 가장 높은 증가세를 기록함.
- 인상폭이 가장 두드러진 철근의 경우 전년대비 60% 이상 인상되었기 때문에

건설업체에서는 연간 3조 1,900억원 이상의 추가부담이 발생할 것으로 추정됨4).

- 철근가격이 50% 증가할 경우 건설공사 원가는 2% 가까이 증가하고,
- 철근의 비중이 5~6%에 달하는 아파트 공사의 경우 원가가 3% 가까이 인상됨.

- 향후 최저가 낙찰제 적용공사를 100억 이상 공사로 확대할 경우 공공 예산절감 추정액은 2006년 발주기준으로 약 4천6백억원 정도에 불과하나, 이에 비해 건설업체의 수익성 악화에 따른 경영위기 초래, 시설물의 생애주기(Life Cycle) 관점에서의 비효율 초래 등의 문제점이 매우 커질 것으로 우려됨.
- 따라서 시설물의 생애주기(Life Cycle)상의 비용과 효용(benefit) 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가 낙찰제 적용 공사의 일방적인 확대보다는 Best Value개념의 입낙찰제도 합리화가 바람직함.
- 또한, 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비 적산제도 적용 공종의 확대, 원가심사 강화 등은 생산 시설물의 품질을 악화시킬 가능성이 있으므로 설계 VE(Value Engineering)제도 활성화, 신기술/공법 등에 의한 원가절감 방안을 활성화하는 것이 바람직함.

4) 대한건설협회 내부 자료