

2009년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구원 박 철 한

■ 전망의 주요 쟁점	4
■ 2009년 건설경기 전망 결과	19
■ 전망의 시사점 및 정책과제	23

요 약

- ▶ 2009년 건설경기 전망과 관련된 주요 쟁점사항으로는 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업, 경인운하 등을 비롯한 정부 및 공공기관의 SOC 투자 급증, 행복/혁신도시 지속 추진, 공공 주택공급 지속 호조 등의 증가 요인과 더불어 주택공급 위축 지속, 국내 경제체제로 인한 비주거용 건축 및 공모형 PF사업 위축 등의 감소 요인이 있음.
- ▶ 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2009년 국내 건설수주를 전망한 결과, 2009년 국내 건설수주는 전년 대비 2.7% 감소한 116.8조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
 - 부문별로는 우선 공공 건설수주의 경우 정부 및 공공기관의 SOC 투자증가, 행복/혁신도시 건설 지속, 공공 주택수주 호조 지속 등의 요인에 힘입어 전년 대비 30.1% 증가함으로써 2008년(12.8% 증가)에 이어 2년 연속 호조세를 보일 전망이다.
 - 반면, 민간부문은 16만호를 넘어서는 미분양 주택과 국내 경기침체 가속화로 2009년에도 주택수요 위축이 지속될 가능성이 높아 민간 주택수주가 2008년에 이어 여전히 부진할 전망이며, 국내 경기침체에 따라 비주거용 건축수주도 급격히 위축되어 전체적으로 2008년 대비 20.3% 감소할 전망이다.
 - 공종별로는 토목수주가 전년 대비 25.0% 증가해 호조를 보일 것으로 전망되는 반면, 주거용 건축수주가 17.7% 감소하고, 비주거용 건축수주는 16.5% 감소하여 매우 부진할 것으로 전망됨.
- ▶ 2009년 건설투자는 국내 경기침체 가속화 및 주택경기 침체 지속에 따른 건축투자의 부진에도 불구하고 공공부문의 SOC 투자규모 급증에 힘입어 전년 대비 소폭(1.9%) 증가할 전망이다.
 - 공종별로는 공공부문의 SOC 투자규모가 급증함에 따라 토목 건설투자가 전년 대비 13.4% 증가하여 호조를 보일 전망이다.
 - 그러나, 작년에 선행지표인 주택수주가 23.2% 감소하였고, 2009년에도 주택공급 위축 지속, 미분양 주택 적체상태 등이 지속됨에 따라 주거용 건축투자는 2008년 8.7% 감소에 이어 2009년에도 8.4% 감소해 침체가 심화될 전망이다.
 - 일반적으로 국내 경기에 약 2분기 내외로 후행하는 비주거용 건축투자는 올해 국내 경제가 마이너스 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 4.9% 감소할 전망이다.
- ▶ 2009년 건설경기 전망 결과, 주거용 건축(주택) 수주 및 투자 회복, 민간자본 유치 위한 제도 개선, 공공공사 수익성 개선 등이 시급히 필요한 것으로 판단됨.

I. 전망의 주요 쟁점

1. 주택경기 침체에 따른 주택공급 위축 지속

(1) 2008년 택지공급 위축 효과

2008년 택지공급 위축으로 올해부터 주택공급 위축 효과 발생

- 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.
- 우선 2008년 공공택지의 공급계획승인 실적은 양호했으나, 주택경기 침체로 실제 공공택지 분양실적이 저조해 기존에 공급계획이 승인된 공공택지물량은 많지만 당분간 공공택지에서 민간 건설업체 주도의 주택공급은 활성화되기 어려울 것으로 예상됨.
- 택지공급계획 승인 기준 택지공급 실적은 2004년부터 증가하기 시작해 2006년, 2007년에 거의 사상 최고수준을 기록했으며, 2008년은 전년 대비 20.4% 감소하였지만 실적 자체는 양호한 수준이었음.

<공공택지 공급계획승인 실적 추이>

(단위: 천㎡, %)

구분	'81~'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
합계	489,178 (8.1)	28,023 (5.0)	29,437 (5.0)	24,367 (-17.2)	41,536 (70.5)	40,384 (-2.8)	46,358 (14.8)	65,232 (40.7)	51,943 (-20.4)
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 (54.3)
	주택공사	69,095 (14.1)	4,456 (15.9)	7,648 (26.0)	8,268 (33.9)	11,825 (28.5)	16,708 (41.40)	19,053 (41.1)	18,611 (28.5)
	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 (17.1)
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 (67.0)
	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 (33.0)

주: 공급승인 기준.

자료: 국토해양부.

- 2008년까지 택지공급승인실적이 양호했음에도 불구하고, 택지 공급계획승인 이후 이뤄지는 실제 공공택지 분양실적은 주택경기 침체로 2008년부터 매우 저조했는데, 2008년 한국토지공사가 공급한 공동주택 용지가 전년 동기 대비 절반 미만에 그침.
- 한국토지공사는 9월까지 전국에 52개 필지, 236만 9천여m²을 공급해 전년 동기의 134개 필지, 591만7천여m²에 비해 필지수, 공급면적 모두 60% 이상 감소했으며, 더욱이 작년 토지공사가 분양한 수도권 공공택지 중 절반 이상이 미분양되었음.
- 결국 2008년까지 공급계획이 승인된 공공택지물량은 많지만 당분간 공공택지에서 민간 건설업체 주도의 주택공급은 활성화되기 어려울 것으로 예상됨.
- － 한편, 공공택지 공급계획 승인 이전에 이뤄지는 택지지정 실적이 2008년에 급격히 위축되어 향후 시차를 두고 공공택지 내 신규 주택공급의 위축이 우려됨.
- 2008년에 전국 택지지정 실적이 전년 대비 18% 정도에 불과했으며, 특히 수도권의 신규 택지지정 실적이 13년만에 최저치를 기록했음.
- 이는 이전 2007년까지 택지지정 실적이 양호했기 때문으로 볼 수도 있지만, 택지지정 실적이 단기간에 너무 급격히 위축되어 향후 시차를 두고 공공택지 내 신규 주택공급의 위축이 우려됨.
- － 공공택지뿐만 아니라 건설사들의 자체사업 추진을 위한 민간 택지확보도 미분양 주택 적체, 주택수요 위축, PF대출 어려움 등으로 인해 2008년 들어 대폭 줄어들고 있어 2009년 민간택지 내 주택공급 역시 매우 위축될 것으로 예상됨.
- 재건축 규제 완화로 2009년 이후 재건축 사업 추진이 다소 활성화될 수 있으나, 수주 인식 시점이 조합설립 이후여서 2009년 수주 증가요인으로 크게 작용하기는 어려울 전망이다.
- － 결국 올해 택지확보를 통해 2009년, 2010년에 주택공급 및 수주로 인식될 주택물량은 2007년 이전에 비해 절반 이상 줄어들 것으로 예상됨.

(2) 건설사의 주택사업 추진 연기 효과

작년 건설업체의 주택공급 올해로 일부 연기 → 주택공급 감소의 완충효과

- － 건설사들이 기존에 확보한 공공택지 중 주택경기 침체로 2009년으로 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.
- － 단, 다수의 건설업체들이 사업승인 시점에 수주를 인식하므로 기존에 확보한 택지 중 이미 사업승인 절차가 이뤄진 사업의 경우는 분양이 올해로 연기되었다 하더라도 2009년 수주 증가요인으로는 작용하지 않을 것임.

(3) 공공부문 주택공급 증가 효과

공공부문 주택공급은 올해도 여전히 호조

- － 정부는 2009년에 수도권 공공택지에서 15만 가구의 주택을 공급하고, 9.19대책¹⁾에 의거해 보금자리주택을 전국에서 13만 가구 공급하는 등 올해 민간부문의 주택공급 축소에 대비해 공공부문의 주택공급을 적극적으로 확대한다는 방침을 수립해 추진 중임.
- 세부적으로는 2기 신도시, 대규모 국책사업 택지, 보금자리주택 시범지구 등에서 주택을 공급할 방침임.
- 국내 경기 및 주택경기 침체로 정부의 공공부문 주택공급 계획 달성이 쉽지는 않을

1) 정부는 '9.19 주택공급정책'에서 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하고, 지방에 연간 20만호씩 200만호를 공급하는 10년간 500만호를 공급하는 계획을 발표하였는데, 500만호 중 전용면적 85㎡ 이하 70만 가구와 국민임대, 10년 공공임대 및 영구임대 등을 통칭한 '보금자리주택' 150만호를 무주택 서민에게 공급키로 함.

보금자리주택은 도시 근교 개발제한구역(그린벨트)을 해제해 2018년까지 총 150만가구의 서민용 주택을 공급하되 신규 분양아파트보다 15% 저렴하게 공급하고자 계획됨.

전망이지만 공공부문의 주택공급 물량 자체는 작년에 이어 여전히 양호할 전망이다.

가. 보금자리주택을 통한 공공주택 공급

- 우선 정부는 작년 9.19대책에 의거해 보금자리주택을 올해 전국에서 13만 가구 건설하여 공급할 의욕적인 계획을 수립하여 추진 중임.
- 계획 중인 13만 가구 중 60~70% 정도인 8만~9만 가구를 수도권에 공급한다는 계획을 갖고 있으며,
- 보금자리주택 공급 일정을 최대한 앞당겨 상반기에 시범지구를 지정하고, 하반기에 사전예약제 방식으로 첫 분양을 실시한다는 방침이며, 입주는 2012년부터로 예정됨.
- 그러나, 보금자리주택의 경우 향후 그린벨트 해제가 필요해 일정이 다소 지연될 가능성이 있고, 이미 기존에도 공공부문에서 임대주택과 소형주택을 공급하여 왔다는 점을 감안할 때 2009년 건설수주와 투자에 미치는 증가효과는 제한적임.

나. 2기 신도시를 통한 공공주택 공급

- 2기 신도시는 당초 계획에 의하면 2009년부터 공급(분양)이 늘어나 2009년 주택수주 증가요인으로 작용할 전망이었음.
- 2008년 3월 국토부 보도자료에 의하면 2기 신도시는 2009년 7.8만호, 2010년 14.9만호가 공급(분양)될 계획임.
- 그러나, 최근 주택경기의 극심한 침체로 2기 신도시 공급 계획이 지연되고 있어 당초 계획에 비해서는 적은 수준에서 수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 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 4,800가구를 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 연기되었으며, 주택경기 침체, 보상지연 등을 감안하면 추가적인 지연 가능성도 있음.
- 또한 작년 8.21대책을 통해 추가 지정된 경기 오산세교 및 인천 검단신도시의 경우도 국내 경기침체와 신도시를 통한 주택공급 과잉 등을 감안하여 분양 일정이 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 새정부에서 도심 인접지에 주택공급을 확대할 방침을 정함에 따라 2기 신도시의 추진 일정, 공급 목표량 등에 일부 차질 가능성이 있음.
- 실제로 지난 8월말 김포 한강 신도시의 분양 실적이 저조했는데, 이외 파주 교하신도시, 대전 서남부 신도시 등이 국내 경기침체의 영향으로 당초 계획된 작년 연말 분양일정을 올해 상반기로 연기하였음.

다. 대규모 국책사업 택지에서의 주택 공급

- 2기 신도시 외에도 대규모 국책사업 택지 등에서 주택공급이 추진될 예정임.
- 수도권의 경우는 경제자유구역 영종지구(2만 가구), 청라지구(1만4천 가구), 김포 양촌 신도시(1만4천 가구) 등이 공급될 계획이며, 이외에도 판교신도시 약 1만 가구, 광교신도시 약 5천가구, 파주 신도시 약 1만1천가구 등 올해 주택공급이 추가로 이뤄질 계획이 수립되어 있음.
- 2기 신도시와 마찬가지로 대규모 국책사업 택지에서의 주택공급 역시 최근 주택경기 침체에 따라 공급일정에 차질을 빚을 가능성이 큼.

(4) 재건축/재개발 및 재정비촉진사업 증가

재건축/재개발 및 재정비촉진사업 증가. 단, 내년 이후 본격화 예상

- MB정부에서는 신도시 위주의 주택공급 정책을 추진한 참여정부와 달리 도심지내 주택공급과 도시근교의 구릉지, 산지 등을 활용한 주택공급을 추진함에 따라 그린벨트 지역 해제를 통한 보금자리주택 공급과 더불어 도심지내 재건축/재개발, 재정비촉진사업(뉴타운사업, 역세권 개발사업) 등이 활성화되고 있음.
- 따라서 향후 공공주택 공급은 신도시를 활용한 주택공급과 더불어 도심지내 재건축/재개발, 재정비촉진사업(뉴타운사업) 및 그린벨트 지역 해제를 통한 주택공급이 함께 추진될 것임.
- 구체적으로 정부는 '9.19 주택공급정책'에서 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고, 서울 주변 그린벨트 해제 등을 통해 2018년까지 기존 계획된 물량 외에 120만호를 추가 공급한다는 계획을 수립했음²⁾.
- 수도권 재정비촉진지구(뉴타운)의 경우 작년에 10곳(경기 8곳, 인천 2곳)이 지정되었는데, 특히 경기도는 정부의 9.19대책의 후속 조치로 2009년까지 재정비촉진지구(뉴타운) 7곳을 추가 지정하여, 총 6만 4천여 가구를 공급하기로 결정함³⁾.
- 그러나, 통상 뉴타운지구 지정 뒤 5, 6년 정도의 개발기간이 소요되는 점, 그린벨트 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.

2) 정부는 '9.19 주택공급정책'에서 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하는 계획을 수립했는데, 공급되는 물량 중 180만호는 이미 기존의 2기신도시, 재정비촉진지구(뉴타운) 사업 등을 통해 분량이 예정된 물량이며, 이외 총 120만호가 9.19대책에 의해 추가적으로 공급이 계획된 물량임. 추가 물량의 67%인 80만호는 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고, 역세권 고밀도 개발 등을 통해 주택공급을 확대할 방침임. 그리고, 나머지 40만호는 서울 주변 그린벨트 해제, 산지, 구릉지, 택지개발예정지 등을 활용한 보금자리주택 등으로 도시 근교 및 외곽에 공급한다는 방침임.

3) 기존에 경기지역에는 고양 원당/능곡/일산지구, 부천 소사/고강/원미지구 등 11개사에서 18개 구역이 뉴타운으로 지정돼 개발 중임. 2008년 연내에 오산시 오산지구, 김포시 김포지구, 남양주시 퇴계원지구 등에 총 3만 7,800여가구가, 2009년에는 김포시 양곡지구, 시흥시 대야지구, 평택시 평택역지구, 평택시 안중지구 등 4곳에 2만 7천여가구를 공급할 전망이다(조합원본과 순수증가분을 포함).

- 올해 서울시 뉴타운의 추가지정 문제는 정부와 서울시가 현재 검토 중이며, 아울러 정부는 도심지 내 역세권 등의 고밀복합개발을 촉진기 위해 사업유형신설, 절차단축, 소형주택공급확대, 주차장기준완화 등을 위한 도시재정비촉진특별법 개정을 추진 중이나 최근 용산사태를 계기로 추진이 지연될 가능성이 있음.
- 다만, 도심 역세권 고밀/복합개발사업 시범지구로 지정된 가리봉 역세권 5천 가구가 올해 인허가 추진 등을 본격 추진해 소폭 건설수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 또한, 기존에 추진된 서울시 및 경기도 등의 뉴타운 사업에 계속해 투자가 이뤄지고, 올해 중으로 새롭게 건설수주로 인식되는 사업도 발생해 건설수주 및 투자에 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
- 서울시는 가재울 뉴타운 3, 4구역, 아현 뉴타운 3구역 등을 비롯해 기존에 추진 중이던 14개 뉴타운 사업 구역 153만㎡에 대한 공사를 올해 안에 착공하고, 재정비촉진계획이 수립되지 않은 곳은 관련 계획을 수립해 경기활성화 차원에서 신속히 절차를 마친다는 방침임⁴⁾.

(5) 소결론 : 주택경기 침체에 따른 주택수주 및 투자의 위축 지속

- 결국 2009년 주택수주는 주택경기 침체로 올해 추진하지 못했던 물량의 일부가 내년 수주로 인식되고, 2기 신도시 공급물량과 재개발·재건축물량이 좀더 증가함에도 불구하고 신규로 추진되는 주택사업이 매우 부진하여 2008년보다 좀더 감소할 전망이다.
- 향후 공공 주택 수주/투자는 계속 활성화되나, 민간 주택공급은 재건축/재개발, 뉴타운 외에는 활성화가 어려워, 적어도 2010년에도 민간 주택수주는 2007년 수준으로 늘어나기는 쉽지 않을 전망이다.

4) 올해 착공하는 뉴타운은 가재울 3,4구역과 아현 3, 4, 6, 신정 1-2, 왕십리 1,2,3, 전농 7, 방화 건동, 합정 4, 답십리 16, 상봉 8구역 등 14개 구역 2만 3,000가구가 조기에 공사에 들어가 건설투자 증가에 기여할 전망이다.

재정비촉진계획을 확정하지 못한 한남, 창신/송인, 구의/자양 뉴타운 지구 등에 대해서 자문과 심의기간 단축 등을 통해 조기에 계획안을 결정할 수 있도록 할 방침이며, 왕십리, 돈의문, 전농, 답십리, 미아, 가재울, 아현, 영등포, 천호지구 등 뉴타운으로 지정된 지구 가운데 재정비촉진지구로 되지 않은 곳에 대해서도 신속히 촉진지구로 정해 사업 기간을 6개월~1년간 단축시킬 방침임.

2. 2009년 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모 급증

(1) 2009년 정부 및 공공기관 SOC 투자계획

가. 2009년 정부 SOC 확정 예산 및 공공기관 SOC 투자계획

2009년 정부 및 공공기관 SOC 투자 전년 대비 11조원 이상 증액

- 2009년 정부의 SOC 예산은 24.7조원으로 전년 대비 무려 26%나 증가(약 5조원 증액)했음.
- 정부 예산 외에 주요 25개 공공기관의 2009년 투자규모도 전년 대비 9조원이나 늘어날 계획인데, 이 중 국토해양부 산하 SOC분야 공공기관의 투자규모가 전년 대비 17.5%나 증가(6조원 증액)될 계획이어서 올해 건설수주 및 투자 증가에 긍정적으로 작용할 전망이다.

< 주요 공공기관의 2009년 투자계획 >

공공기관	총투자액(원)	주요 투자 사업
SOC분야	한국수자원공사	1조 6,910억 경인운하 조기 착공(구간별 설계와 시공 병행 방식 도입)
	대한주택공사	15조 8,112억 보금자리주택 12만 채 건설
	한국토지공사	12조 6,996억 250만㎡ 규모의 임대산업단지 공급
	코레일	1조 1,450억 전기차량 구입 및 환승시설 개량
	한국철도시설공단	6조 987억 경부고속철도 대전 및 대구 도심 구간 착공
	한국도로공사	2조 7,961억 대전 ~ 당진 94km 도로 내년 상반기 조기 개통
에너지분야	인천국제공항공사	1571억 자기부상열차 시범사업 실시
	소계	40.4조원(전년비 6조원 증액)
	한전/발전자회사	7조 1,474억 송배전 시설 확충, 발전소 건설 등
	한국수력원자력	4조 6,567억 원자력발전소 및 방사성폐기물 저장소 건설
	한국가스공사	1조 2,434억 가스 생산 및 공급설비 확충
	에너지관리공단	9,832억 그린홈 및 발광다이오드(LED) 조명 보급 사업
	한국지역난방공사	4,769억 지역 냉난방
	한국석유공사	1,228억 비축기지 건설
	한국광물자원공사	900억 금속광산 재개발 및 비축사업
	대한석탄공사	361억 무연탄 생산사업
농업, 문화 등 기타 분야	소계	14.8조원(전년비 2.7조원 증액)
	한국농어촌공사	1조 6,307억 4대강 인근 저수지 96곳 주변 개발
	한국마사회	2,677억 장외발매소 신축 사업
	농수산물유통공사	95억 농수산물 사이버거래소 설립
	한국조폐공사	681억 해외 투자 확대
	한국관광공사	272억 국내 관광 활성화
소계		2조(전년비 0.3조원 증액)

자료: 기획재정부, 각 공공기관

·SOC 분야 이외 에너지 및 농업/문화 분야의 기관도 3조원이나 투자를 증가시킬 계획인데, 이 중에도 시설물 투자가 포함돼 건설수주, 투자 증가에 기여할 전망이다.

- 정부의 SOC예산과 공기업의 SOC 투자 확대 외에도 민간 선투자, 지방재정지원확대 및 지자체 자체투자 확대 등을 감안하면 투자규모는 추가적으로 더욱 증가될 전망이다.
- 정부는 30대 선도 프로젝트에 향후 4년간 25조원의 민간자본을 유치한다는 계획이며, 녹색뉴딜사업에도 7조원을 민간자본으로 진행할 계획임.
- 올해 정부가 계획한 민간 선투자 규모는 약 2조원 정도이며, 최근 기획재정부에서는 민간자본을 원활히 유치하기 위해서 민간 선투자 활성화 방안을 마련하고 적극적인 민간의 선투자를 유도하고자 함.
- 또한, 정부는 작년 11월 수정 예산(안)에서 지방재정지원확대 규모를 1조 1,000억원으로 계획하였는데, 지자체들도 자체적으로 SOC 분야에 대한 투자를 확대하는 추세임.
- 한편, 국토부는 SOC 예산을 상반기에 65%까지 집행할 방침이며, 25개 주요 공공기관의 상반기 예산 집행을 또한 작년보다 7%p 높은 61%로 계획을 수립함.

(2) 주요 SOC 사업별 추진계획

향후 5년간 주요 SOC사업에 100조원 이상 투자 계획

- 2009년 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모가 대폭 증가된 것은 작년 하반기 글로벌 금융위기로 촉발된 국내 경기침체를 극복하기 위해 정부가 ‘30대 선도 프로젝트’를 비롯해 대규모 SOC 투자 계획을 발표하였기 때문임.
- 2008년 하반기부터 2009년 초에 걸쳐 정부가 내수경기부양을 위해 내놓은 대규모 SOC 투자사업들은 ‘30대 선도 프로젝트’, ‘녹색뉴딜사업’, ‘경인운하사업’ 등인데, ‘30대 선도 프로젝트’, ‘녹색뉴딜사업’만 해도 향후 5년 동안 100조원을 투자할 계획임.
- ‘30대 선도 프로젝트’, ‘녹색뉴딜사업’에 포함되지 않은 경인운하사업 및 일부 10대 뉴딜사업까지 포함하면 향후 5년 동안 투자규모는 100조원을 상회함.
- ‘30대 선도 프로젝트’ 중 24개 프로젝트가 SOC 투자와 관련되어 있으며, 국가재정 및

공기업 투자 25조원 외에 25조원의 민간자본을 유치한다는 계획임.

< 광역경제권 30대 선도 프로젝트 >

광역경제권	선도 프로젝트
수도권	1 제2외곽순환도로(인천-파주-양평-오산-인천)
	2 원시-소사-대곡 복선전철
	3 인천지하철 2호선
충청권	4 행정중심복합도시(광역교통시설, 정주기반 등)
	5 대전-행정도시-오송 신교통 수단
	6 물류 고속도로(제2경부, 제2서해안)
	7 서해선 복선전철(화양-원시)
	8 동서4축 고속도로(음성-충주, 충주-제천)
호남권	9 새만금개발(새만금개발, 신항 건설, 군산공항 확장)
	10 여수 EXPO(박람회장, 주변 기반시설)
	11 서남해안 연육교(암태-암태, 화양-적금)
	12 호남고속철도
	13 광주외곽순환도로
동남권	14 경전선 복선전철(부산-마산, 진주-광양)
	15 동서8축, 고속도로(함양-울산)
	16 동북아 제2허브공항
	17 마산-거제 연륙교
	18 부산외곽순환도로
대경권	19 동서5축 간선도로(영주-울진간 국도 36호선)
	20 동서6축 고속도로(상주-영덕)
	21 남북7축 고속도로(울산-포항-영덕)
	22 3대 문화권 문화생태관광 기반 조성
	23 대구외곽순환도로
강원권	24 동서2축 고속도로(춘천-양양)
	25 남북7축 고속도로(동해-삼척, 주문진-속초)
	26 원주-강릉 철도
	27 제21영동 고속도로(경기 광주-원주)
제주권	28 서귀포 크루즈항
	29 제주해양과학관
	30 영어교육도시

자료: 기획재정부, 국토해양부 보도자료.

- 올 1월 정부가 발표한 녹색뉴딜사업은 녹색 SOC 사업, 저탄소·고효율 산업기술, 친환경·녹색생활 등 크게 3가지 분야로 구성되며, 2012년까지 50조원을 투입할 계획인데, 건설산업과 관련된 투자규모는 약 40조원에 달함. 단, 올해 투자 규모는 적은 편임.
- 정부는 36개 녹색 뉴딜 사업을 위해 이미 반영돼 있는 재정(4조 3,626억원) 외에 추가로 45조원을 투입하기로 계획하여 총 50조원이 투자될 예정임.
- 총 투자금액 50조원은 2009~2012년 동안 투입되는데, 85.5%인 42.8조원을 국가 및 지자체 재정으로 투자할 계획이며, 나머지 14.5%인 7.2조원은 민자로 진행할 계획임.
- 총 50조원의 투자규모 중 건설산업과 관련된 투자규모는 4대강 살리기 사업을 비롯해 약 40조원에 달하여 향후 건설수주 및 투자에 증가요인으로 작용할 것인데, 특히

하천제방 정비, 댐건설, 고속철 조기완공을 비롯한 녹색교통망 구축 등 대부분 토목공종과 관련됨.

· 시기적으로는 2009년에는 타당성 검토 및 설계가 주로 이뤄지고, 이후인 2010~2011년에 전체 투자규모의 66.7%에 해당하는 24.5조원이 집중 투자될 계획임.

<녹색뉴딜 정책 중 건설 사업과 관련된 투자 계획>

(단위 : 억원)

사업명	투자 구분	투자 합계	2009년 투자	2010년 투자	2011년 투자	2012년 투자
녹색뉴딜사업 전체	국비	375,411	40,677	104,285	128,673	101,776
	지방비	52,724	8,402	16,400	17,257	10,665
	민자	72,357	13,360	21,671	21,471	15,855
	소계	500,492	62,439	142,356	167,401	128,296
건설관련	국비	292,393	28,220	84,804	104,369	75,000
	지방비	40,683	5,471	13,141	14,334	7,737
	민자	70,368	13,161	21,273	20,874	15,060
	소계	403,444	46,852	119,218	139,577	97,797
4대강 살리기	국비	142,334	9,791	56,616	57,681	18,246
	지방비	21,140	2,253	7,814	8,322	2,751
	민자	16,443		7,721	7,722	1,000
	소계	179,917	12,044	72,151	73,725	21,997
녹색 교통망 구축	국비	50,994	7,407	10,317	15,043	18,227
	지방비	6,519	1,508	1,729	1,846	1,436
	민자	53,925	13,161	13,552	13,152	14,060
	소계	111,438	22,076	25,598	30,041	33,723
대체 수자원 확보 및 친환경 중소댐 건설	국비	8,557	2,169	2,513	2,672	1,203
	지방비	864	216	216	216	216
	민자					
	소계	9,421	2,385	2,729	2,888	1,419
자원 재활용 확대	국비	7,300	428	2,187	2,646	2,039
	지방비	7,300	428	2,187	2,646	2,039
	민자					
	소계	14,600	856	4,374	5,292	4,078
산림 바이오매스 이용확대	국비	850	95	196	269	290
	지방비					
	민자					
	소계	850	95	196	269	290
에너지절약형 그린 홈 건설 공급	국비	80,580	8,020	12,520	25,520	34,520
	지방비					
	민자					
	소계	80,580	8,020	12,520	25,520	34,520
쾌적한 녹색 생활공간 조성	국비	1,778	310	455	538	475
	지방비	4,860	1,066	1,195	1,304	1,295
	민자					
	소계	6,638	1,376	1,650	1,842	1,770

주 : 건설관련 이외의 녹색뉴딜 사업으로는 녹색국가 정보인프라 구축, 그린카정정에너지 보급 사업 등이 있음. 대체 수자원 확보 및 친환경 중소매 건설에서는 우수 유출 저감시설 설치와 환경 친화적 중소규모 댐 건설 사업만 건설관련 사업으로 분류하였으며, 자원 재활용 확대 사업에서는 폐기물에너지화 확대사업과 사용종료매립지 정비 및 개발사업은 건설관련 사업으로 분류함. 산림바이오매스 이용확대에서는 농어촌데마공원 조성사업만 건설관련 사업으로 분류하였으며, 에너지 절약형 그린홈 건설 공급 프로젝트에서는 LED 조명 교체사업과 IT기술 테스트베드 구축과 그린홈 닥터 양성 사업은 건설관련 사업에서 제외하였음.

자료 : 기획재정부

- 30대 선도 프로젝트와 녹색뉴딜사업 외에도 경인운하, 제2경부고속도로 등이 공기업 발주 사업으로 추진되고 있으며, 총 사업비 2.25조원에 달하는 경인운하는 이미 올 초 발주가 시작되어 올해 건설수주 및 투자의 증가요인으로 작용할 전망이다.

<경인운하 사업 개요>

구분	내용
총사업비	2조, 2,500억원
주요시설	인천터미널 5,000억원, 김포터미널 4,550억원, 배후단지(인천, 김포) 6,300억원, 횡단교량(7개소) 3,500억원, 기타 1,950억원, 연결수로(3.8km) 1,200억원(적격심사 대상 수로굴착 공사비 300억원 이하, 나머지는 턴키공구에 포함될 준설, 시설물 건설비) (단, 추후 설계 과정에서 일부 조정 가능)
사업구간	인천 서구 경서동~서울 강서구 개화동
공사기간	2009~2011년

자료: 한국수자원공사

(3) 건설수주 및 투자에 미치는 효과

- 정부 SOC 확정 예산 및 국토부 산하 주요 공공기관의 SOC 투자계획 등을 기초로 볼 때 2009년 SOC 투자규모는 전년 대비 약 11조원 이상 증액(전체 규모 65.1조원)될 전망이며, 기타 공공기관의 SOC투자, 민간 선투자, 지방재정지원 확대 및 지자체 자체투자 확대 등을 감안하면 2009년 SOC 투자규모는 더욱 늘어날 전망이다.
- 2009년 정부 및 공공기관의 SOC투자규모가 급증한 것은 경기부양 차원에서 '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업' 등에 다수의 신규 프로젝트를 포함되었기 때문이므로 급증한 SOC 투자규모는 건설투자 및 기성뿐만 아니라 신규 건설수주 증가에도 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 작년 중반 발표한 전년 대비 7.9%가 증가된 당초 정부 SOC 예산(안)의 경우 완성공사 위주의 투자방침으로 인해 건설수주보다는 건설투자 및 기성에 대한 더 큰 증가요인으로 작용할 예정이었으나,
- 수정 예산(안) 편성 및 국회 통과를 통해 확정된 정부 SOC 확정 예산과 공공기관의 SOC 투자계획에는 경인운하, 제2경부고속도로, 4대강 살리기 등 경기부양을 위해 신규로 추진되는 프로젝트가 다수 추가됨⁵⁾.

5) 총 사업비가 2.25조원에 달하는 경인운하사업은 올 상반기 중 대다수 공사(약 1.3조원 규모)의 발주가 이뤄지고, 2단계로 나눠 진행될 제2경부고속도로는 올해 연말 1단계 구간(서하남~용인 39.5km, 사업비 2조 4,817억원)이 발주될 예정이며, 4대강 살리기 사업은 내년부터 본격화될 전망이다. 이외에도 호남고속철도 오송~광주구간이 하반기 중 착공되고, 약 8.3조원이 소요될 것으로 추정되는 여수Expo 준비를 위한 SOC 건설사업도 지방도 발주 등 신규 공사발주가 늘어날 예정임, 세관급 관련 사업도 신규 발주가 늘어나는 등 예정보다 조기에 발주가 시작됨.

- 따라서, 2009년 급증한 정부 및 공공기관의 SOC 투자액은 신규 건설수주 증가에도 긍정적으로 작용할 전망이다.

3. 국토균형개발사업 지속 추진

행정중심복합도시, 혁신도시 등 국토균형개발사업 지속 추진

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

① 행정중심복합도시

- 행복도시 건설과 관련해 행정도시건설청, 한국토지공사, 대한주택공사 등에서 발주하는 공사 물량은 2030년까지 총 16조 4,400억원으로 계획됨.
- 2009년에는 행복도시 건설사업이 보다 본격화됨에 따라 신규 공사발주가 증가할 전망이다. 행정도시건설청은 행복도시 건설사업에서 총 23건에 2조 1,588억원 규모의 시설공사 물량을 발주할 계획임.
- 올해 발주될 총 23건에 2조 1,588억원 규모의 시설공사 물량 중 13건(1조 2,760억원)은 경기 조기부양을 위해 상반기에 집중 발주될 예정임.
- 기관별로는 행정도시건설청이 직접 발주하는 시설공사는 4건(6,300억원)에 그치고, 토지공사가 17건에 1조 1,540억원 규모의 공사를 발주하며, 행안부가 4,100억원 규모의 1건 공사를 발주할 예정임.
- 구체적으로는 토지공사가 중앙행정 및 도시행정 구역의 부지조성공사와 미호천 1교 등 장대교량공사, 금강3교 및 연결도로 공사, 공동구, 보도육교 등의 특수구조물과 하천공사 등을 발주할 계획이고,
- 행안부는 4,100억원 규모에 달하는 정부청사 1단계 2구역 건립공사를 상반기 중 발주할 예정임.

② 혁신도시

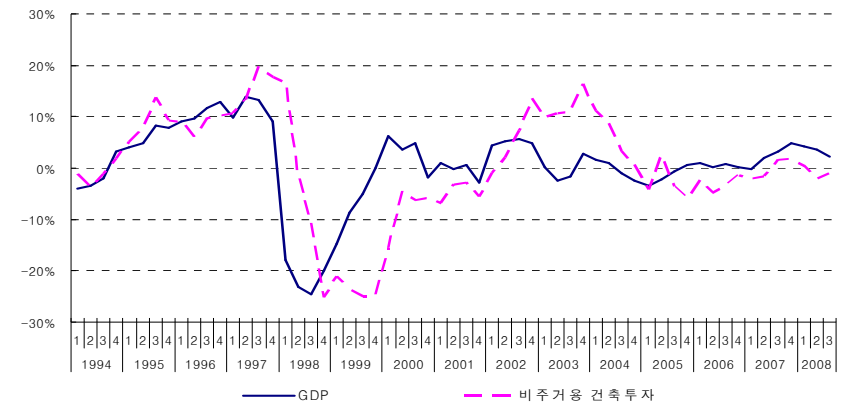
- 혁신도시는 작년 7월 말 대통령 주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고회의'에서 향후 지자체 중심으로 보완/발전방안을 마련하고 정부가 법령정비, 제정 등을 통해 이를 지원하는 방식으로 추진하기로 결정되었음.
- 현재 혁신도시는 현재 모두 개발/실시계획 승인이 완료되어 착공되었으며, 2008년 연말 이후 본격적으로 공사가 진척되고 있음.
- 새정부 출범에 따라 다소 발주가 지연됐던 2, 3공구 부지조성공사 발주가 지난 7월 말 대통령 주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고회의' 이후 본격화되었는데,
- 혁신도시 사업 시행기관인 토공, 주공, 경남개발공사 등을 통해 작년 8월부터 연말까지 혁신도시별 부지조성 공사 14건이 집중 발주되고, 광주도시공사와 전남개발공사 등에서도 6개 잔여 공구, 전북개발공사의 2개 잔여 공구에 대한 부지조성 공사가 집중 발주됨.
- 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.
- 2009년부터 2010년까지는 충북, 경남, 부산 등 3개 혁신도시의 6개 잔여 공구에 대한 부지조성 공사가 발주될 것으로 보임.
- 혁신도시별로 중심지역에 건설되는 랜드마크 건축물과 상권 및 공원개발 등의 사업은 주로 공모 PF 사업으로 진행될 전망인데, 동 PF사업들은 혁신도시별 보완/발전방안 수립 및 실시계획이 조정된 이후인 2009년 말부터 차츰 가시화될 전망이어서 2009년 건설수주 및 투자에는 큰 영향을 미치지 못할 전망이다.

4. 국내 경기침체에 따른 비주거용 건축수주/투자 위축

국내 경기침체 가속화로 1/4분기부터 비주거용 건축수주/투자 급격 위축

- 2009년 국내 경제가 마이너스 성장률을 기록할 가능성이 커짐에 따라 2009년 비주거용 건축수주와 투자에 매우 부정적인 영향을 미칠 것임.
- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 2분기 내외) 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.
- 국내 경제가 작년 하반기, 특히 작년 4/4분기 이후 급속히 침체되었음을 감안할 때 작년 3/4분기에 전년 동기비 0.2% 감소하며 감소세로 전환된 비주거용 건축투자는 2009년 들어서는 하락세가 더욱 심화될 것으로 보이며,
- 지난 2008년 상반기 양호한 모습을 보였던 비주거용 건축수주도 올해는 국내 경기침체로 전년 대비 감소가 불가피할 것으로 예상됨.

< 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교 >



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년도

II. 2009년 건설경기 전망 결과

1. 건설수주 전망

2009년 건설수주 전년 대비 2.7% 감소한 116.8조원 전망

- 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2009년 국내 건설수주를 전망한 결과, 2009년 국내 건설수주는 전년 대비 2.7% 감소한 116.8조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 2009년 국내 건설수주는 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업, 경인운하 등과 관련한 정부 및 공공기관의 SOC 투자 급증, 행복/혁신도시 지속 추진, 공공부문 주택공급 호조 지속 등의 증가 요인이 있는 반면, 주택공급 위축 지속, 국내 경제침체로 인한 비주거용 건축 및 공모형 PF사업 위축 등의 감소 요인이 있음.
- 행복도시의 경우 이미 2008년에 발주가 본격화되었고, 혁신도시도 2009년에는 부지조성공사에 치중해 발주물량은 크지 않다는 점, 주택경기 침체로 2기 신도시 공급이 지연되는 점 등을 감안할 때 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모 급증 외에는 증가 요인이 건설수주에 미치는 증가 효과는 크지 않을 전망이다.
- 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모가 전년 대비 10조원 이상 증액되었고, 민간투자 및 지자체 투자 증대를 감안하면 투자규모가 더욱 증대되었지만, 기존 계약 공사에 대한 완성위주의 투자도 일정 수준 이뤄짐을 감안할 때 수주 증가 효과는 경인운하를 비롯해 신규로 추진되는 사업에 의해서만 주로 발생됨.
- 반면, 2008년 신규 택지공급이 전년 대비 절반 이상 감소하였고, 2009년에 주택수요의 본격 회복과 미분양 주택 적체의 해소가 어려운 점, 2009년 국내 경제가 마이너스 성장을 기록할 가능성이 큰 점 등을 감안할 때 주택공급 위축, 비주거용 건축사업 위축 등의 감소 요인이 건설수주에 미치는 감소 효과는 상대적으로 좀 더 클 전망이다.
- 이에 따라 2009년 국내 건설수주는 전년 대비 2.7% 감소한 116.8조원(경상금액 기준)에 그칠 것으로 전망됨.

- 부문별로는 우선 공공 건설수주의 경우 정부 및 공공기관의 SOC 투자증가, 행복/혁

신도시 건설 지속, 공공 주택수주 호조 지속 등의 요인에 힘입어 전년 대비 30.1% 증가함으로써 2008년(12.8% 증가)에 이어 2년 연속 호조세를 보일 전망이다⁶⁾.

- 특히 공공 토목수주는 SOC 분야에 대한 정부 예산 및 주요 공공기관의 투자규모 증가(전년비 약 10조원 이상 증가), 민간 투자, 지자체 투자 등으로 전년 대비 50% 내외의 증가를 보일 전망이며,
- 공공 건축수주 역시 2기 신도시 공급물량 증가, 보금자리주택 공급, 주요 국책사업 택지내 주택공급 증가 등으로 인한 공공 주거용 건축수주의 지속적인 호조, 정부 및 주요 공기업 예산 증가, 행복도시의 관공서 건축공사 발주 증가 등으로 공공 비주거용 건축수주도 전년에 이어 여전히 양호한 모습을 보일 전망이다.
- 반면, 민간부문은 16만호를 넘어선 미분양 주택과 국내 경기침체 가속화로 2009년에도 주택수요 위축이 지속될 가능성이 높아 민간 주택수주가 2008년에 이어 여전히 부진할 전망이며, 국내 경기침체에 따라 비주거용 건축수주도 급격히 위축되어 전체적으로 2008년 대비 20.3% 감소할 전망이다.
- 2008년 신규 택지공급이 전년 대비 절반 이상 큰 폭으로 감소하였고, 미분양 주택이 16만호를 넘어섰으며, 국내 경제침체 가속화로 당분간 주택수요의 본격적 회복이 어려운 점 등을 감안할 때 2008년에 전년 대비 30.2%나 급감한 민간 주택수주는 2009년에도 20% 이상 감소할 가능성이 커짐.
- 다만, 기존에 추진되던 수도권 뉴타운 사업을 비롯한 재개발/재건축 사업의 일부가 수주로 인식됨에 따라 민간 주택수주가 더 큰 폭으로 감소하는 것을 저지할 전망이다.
- 재건축 규제가 완화되었으나, 재건축 시공사 선정시점이 조합설립 이후임을 감안할 때 수주 증가 효과는 2010년으로 분산될 전망이며, 서울시 뉴타운 추가 지정, 역세권 개발 등 도심지 고밀도복합개발 사업 등은 올 하반기 이후에나 가시화될 전망이어서 2009년 국내 건설수주의 큰 증가요인으로서는 작용하기 어려울 것으로 예상됨.
- 또한, 2009년 국내 경제가 마이너스 성장을 기록할 가능성이 커짐에 따라 민간 비주거 건축수주도 전년 대비 20% 이상 급감할 것으로 전망됨.

6) 공공 건설수주 전망치는 올해 공공부문이 의욕적인 발주계획대로 대부분 발주를 집행할 것이라는 가정 하에 도출된 것으로 만약 공공부문의 의욕적인 발주계획이 지연되거나 차질을 빚을 경우 공공 건설수주는 전망치보다는 낮은 수준에서 결정될 것임. 그러나, 예년에 비해 올해는 공공부문이 조기에 발주를 집행하고 있고 경기부양 차원에서 대부분 계획대로 발주를 집행할 가능성이 높음.

< 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 영향 >

주요 변동요인	변동요인별 영향	'09년 파급효과	
		수주	투자
민간부문의 주택공급 위축 지속	<ul style="list-style-type: none"> '08년 공공택지 공급(분양)이 전년 대비 절반 이하, 민간택지 확보도 주택경기침체, PF대출 어려움 등으로 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 2기 신도시 공급 소폭 증가, 일부 재개발 사업 수주인식 시점 도래 → '09년 주택공급/수주 감소의 완충 효과 주택공급/수주 감소요인이 더욱 커 '08년에 이어 2년 연속 주택수주 감소 예상 2년 연속 주택수주 감소 및 사상 최고수준의 미분양 주택물량으로 인해 주거용 건축투자 침체 지속 	↘	↘
공공부문의 SOC 투자규모 급증	<ul style="list-style-type: none"> 정부 및 국토부 산하 공공기관 SOC 투자규모 전년 대비 10조원 이상 증액 에너지 및 농업/문화 분야 공공기관과 지자체 투자, 민간 투자 등을 감안할 경우 SOC 투자규모 더욱 증가 완성공사를 위한 투자와 더불어 경인운하, 제2경부고속도로 등 대규모 신규 프로젝트 증가로 공공부문 및 토목공종의 건설투자자와 수주 동반 급증 예상 	↗	↗
국토균형개발 사업 지속 추진	<ul style="list-style-type: none"> 행복도시 발주, '08년에 이어 '09년에도 활발(2조원 이상 발주) 혁신도시 충북, 경남, 부산 등 3개 혁신도시 6개 잔여 공구 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 	↗	↗
국내 경기침체 가속화에 따른 비주거용 건축시장 위축	<ul style="list-style-type: none"> 2009년 국내 경제 마이너스 성장 전망에 따라 비주거용건축수주 및 투자 급격 위축 신규 공모 PF사업 위축 	↘	↘

- 공종별로는 토목수주가 전년 대비 25.0% 증가해 호조를 보일 것으로 전망되는 반면, 주거용 건축수주가 17.7% 감소하고, 비주거용 건축수주는 16.5% 감소하여 매우 부진할 것으로 전망됨.
- 토목수주는 정부 및 공공기관의 SOC 투자 증대에 힘입어 전년 대비 25.0% 증가함으로 3년 연속 증가세를 유지하며('07년 27.5%, '08년 14.0% 증가) 호조를 보일 전망이다.
- 주거용 건축수주는 공공 주거용 건축수주의 호조세가 지속되고, 2008년 주택공급 물량 중 일부가 2009년으로 연기되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 및 미분양 주택 적체사태 지속 등의 영향으로 민간 주택수주가 매우 부진하여 전체적으로 전년 대비 17.7% 감소할 전망이다.
- 비주거용 건축수주는 2009년 국내 경제가 마이너스 성장을 기록할 것으로 예상됨에 따라 공공부문 비주거 건축수주가 양호함에도 불구하고 민간부문 비주거 건축수주가

매우 부진해 전체적으로 전년 대비 16.5% 감소할 전망이다.

< 2009년 건설수주 전망 >

구 분	2006	2007			2008			2009(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)								
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	54.5
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	62.4
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	51.6
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	65.3
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	36.8
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	28.5
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	116.8
증감률 (% , 전년동기비)								
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	30.1
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-20.3
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	25.0
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-17.2
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-17.7
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-16.5
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-2.7

주 : 2009년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

2. 건설투자 전망

2009년 건설투자 전년 대비 1.9% 증가 전망

- 2009년 건설투자는 국내 경기침체 가속화 및 주택경기 침체 지속에 따른 건축투자의 부진에도 불구하고 공공부문의 SOC 투자규모 급증에 힘입어 전년 대비 소폭(1.9%) 증가할 전망이다.
- 건설투자 선행지표인 건설수주가 2008년, 2009년 연속 감소함에도 불구하고, 2009년 정부 및 SOC분야 공공기관의 SOC 투자규모가 10조원 이상 증액되었고, 지자체 및 기타 공공기관의 SOC투자와 민간의 SOC 선투자도 증가되었으며, 경인운하 등 올해 신규로 추진되는 사업 외에는 증액된 투자금액이 기존 사업의 완성 위주로 투자가 될 것임을 감안할 때 2009년 건설투자는 전년 대비 1.9% 증가할 전망이다.

- 공종별로는 공공부문의 SOC 투자규모가 급증함에 따라 토목 건설투자가 전년 대비 13.4% 증가하여 호조를 보일 전망이다.
- 그러나, 작년에 선행지표인 주택수주가 23.2% 감소하였고, 2009년에도 주택공급 위축 지속, 미분양 주택 적체상태 등이 지속됨에 따라 주거용 건축투자는 2008년 8.7% 감소에 이어 2009년에도 8.4% 감소해 침체가 심화될 전망이다.
- 일반적으로 국내 경기에 약 2분기 내외로 후행하는 비주거용 건축투자는 올해 국내 경제가 마이너스 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 4.9% 감소할 전망이다.

< 2009년 건설투자 전망 >

구 분	2006	2007			2008			2009(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)								
토목	48.4	20.7	27.9	48.6	20.5	28.1	48.5	55.1
건축	68.9	32.6	37.5	70.2	32.2	34.8	67.0	62.6
주거	35.4	16.4	18.3	34.7	15.6	16.1	31.7	29.1
비주거	33.5	16.2	19.2	35.4	16.7	18.6	35.3	33.6
계	117.3	53.3	65.4	118.8	52.7	62.9	115.6	117.7
증감률 (% , 전년동기비)								
토목	0.7	4.0	-2.2	0.3	-1.2	0.7	-0.1	13.4
건축	-0.7	1.6	2.0	1.8	-1.1	-7.4	-4.5	-6.5
주거	-3.5	-1.1	-2.4	-1.8	-5.1	-11.9	-8.7	-8.4
비주거	2.6	4.4	6.6	5.6	3.0	-3.0	-0.3	-4.9
합계	-0.1	2.5	0.2	1.2	-1.2	-3.9	-2.7	1.9

주 : 2009년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년도

III. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 주거용 건축(주택) 수주 및 투자 회복 절실

- 2009년 건설경기 전망 결과, 주거용 건축(주택) 수주 및 투자는 공공부문의 호조에도 불구하고 민간부문의 침체로 사상 최장 기간의 침체를 이어갈 전망이다.
- 주거용 건축투자는 2004년 1/4분기 이후 현재까지 총 20분기(5년)의 수축국면을 지속하고 있는데, 올해도 수축국면이 지속될 것으로 전망됨에 따라 사상 최장 기간의 수

축기간을 기록할 전망이다.

- 주거용 건축수주 역시 2008년에 이미 전년 대비 23.2% 급감하였는데, 올해도 17.7% 감소하여 침체가 심각할 전망이다(민간부문의 주거용 건축수주는 20%이상 급감 전망).
- 주거용 건축(주택) 수주 및 투자의 침체 지속에 따라 작년에 이어 2년 연속 주택공급의 부족이 예상되며, 현재 16만호에 이르는 미분양 주택이 적체되어 있으나, 주택공급의 침체가 장기화될 경우 향후 주택가격의 불안정성은 증대될 가능성이 큼.
- 또한, 신규 주택공급의 지속적인 침체는 미분양 주택 적체상태와 더불어 주택사업 비중이 높은 건설업체의 유동성 위기 및 부도로 연결되어 국내 경제에 제2의 위기요인으로 작용될 가능성이 충분함.
- 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. 민간자본 유치 위한 제도 개선 시급

- 정부는 향후 사회간접자본(SOC) 시설에 투자를 증대시켜 경기부양과 고용창출 효과를 극대화한다는 계획 하에 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업, 10대 뉴딜사업 등을 시작했는데, 이들 사업의 성공을 위해서는 민간자본의 유치가 필수적임.
- 30대 선도 프로젝트, 녹색뉴딜사업, 10대 뉴딜사업, 경인운하 등에는 현재까지 발표된 계획을 기초해 볼 때 100조원 이상이 향후 5, 6년간 투입되어야 함.
- 향후 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모가 올해 수준을 유지한다고 가정하더라도 향후 필요한 민간자본의 투자규모는 대략 50조원 내외 규모에 달함.
- 정부 SOC 예산을 올해보다 더욱 증액하거나, 경인운하의 경우와 같이 공기업이 직접 자본을 조달하는 방안도 있지만, 재정건전성을 고려하면서 이상의 사업들을 계획대로 원활하게 추진하기 위해서는 민간자본의 유치가 필수적임.

- 그러나, 현행 민자사업 및 민간 선투자 관련 제도로는 약 50조원 내외에 달하는 규모의 민간자본을 적기에 유치하기에는 한계가 있어 현행 민자 관련 제도의 개선과 더불어 민간자본 선투자 활성화를 위한 제도 개선이 필요함.
- 민자사업 시행을 위한 제도와 관련해서는 총사업비 변경, 해지시 지급금 확대, 금융약정 개선책 마련, 기술위주 평가체계 도입, 부대사업 활성화, 부의 재정지원 폐지, 품질/기능 위주의 민자 협상지침 제정 등과 관련해 꾸준히 업계의 개선요구가 제기되고 있으며, 민자 철도사업의 경우 차량구입, 유지, 환승문제가 결부돼 있어 최소수익보장 제도를 다시 부활할 필요성도 있음.
- 민간 선투자와 관련해서는 민간 선투자에 대한 인센티브 부족으로 선투자가 원활히 이뤄지고 있지 않아 향후 선투자 활성화를 위해서는 제도 개선이 시급함.
 - 민간 선투자에 대한 적정 인센티브 수준은 건설업체가 공사비를 차입하거나, 또는 회사채를 발행하여 공사비를 조달할 때 발생하는 금융비용 수준일 것임.
 - 또한, 건설업체가 선투자를 위한 자금 조달을 원활히 하기 위해서 공공보증의 역할을 할 산업기반신용보증기금의 규모를 확대하거나 추가로 다른 보증기관의 보증이 가능하도록 보증기능을 확대해야 할 것임.
 - 현재 산업기반신용보증기금의 보증잔액만으로는 향후 30대 선도 프로젝트, 녹색뉴딜 사업 등에 대한 민간 선투자가 활성화될 때 보증잔액이 부족할 가능성이 있음.

3. 공공공사 수익성 개선 필요

- 2009년에 공공발주 공사는 엄청나게 늘어날 전망이지만, 그동안 최저가낙찰제 확대 적용, 실적공사비적산제도 적용공종의 지속 확대, 턴키/대안 공사의 기준적합최저가 낙찰방식 도입 등에 따라 공공공사 수익성이 계속 떨어져 개선이 필요함⁷⁾.
- 새정부의 공공 예산절감 방침에 따라 최저가낙찰제 적용 공사 확대, 실적공사비적산제도 적용 공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등이 추진되어 향후에도 공

7) 2004~2005년에 최저가낙찰제로 낙찰된 15개 공사의 평균 실행률은 108.11%이고, 대상 공사 15개 전부가 실행률 100%를 상회하여 최고 118%까지의 분포를 보임. 2001년에서 2004년까지 최저가낙찰제로 발주된 공사를 분석한 결과, 수주 시점에서의 실행원가(예산실행원가)는 109.2%이고, 실제 집행된 집행실행원가가 116.5%임.

- 공공사의 수익성은 지속적으로 악화될 수 있음. 더욱이 지난 2008년 폭등한 자재비가 한동안 높은 수준의 가격대에 머물고 있어 수익성이 낮아진 상태임⁸⁾.
- 향후 최저가낙찰제 적용공사를 100억원 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 생애주기상의 비용과 효용 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대보다는 Best Value개념의 입낙찰제도 합리화가 바람직함.
- 또한, 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비적산제도 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.

이홍일(연구위원:hilee@cerik.re.kr)
박철한(연구원:igata99@cerik.re.kr)

8) 작년 한해 폭등세(연 평균 30~90.0% 증가)를 보인 철근, 철강재, 시멘트, 레미콘 등의 자재 가격이 2008년 10월을 기점으로 소폭 하락 추세를 보이고 있으나 여전히 높은 가격 수준을 형성하고 있음.