

2011년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2011년 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계 경제	1
2. 국내 경제	3
II. 최근 건설경기 동향분석	5
1. 건설수주 동향	5
2. 건설투자 동향	7
III. 2011년 건설경기 전망	9
1. 전망의 주요 쟁점	9
(1) 공공 토목 신규사업 급감	9
(2) 혁신도시 등 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화	17
(3) 지자체 및 공기업 공사 발주 2011년으로 일부 이월	21
(4) 주택 건설수주 및 투자 부진 지속	22
(5) 경기 둔화에 따른 민간 비주거 건축수주/투자 증가세 둔화	41
2. 2011년 건설경기 전망	44
(1) 전망의 주요 쟁점 정리	44
(2) 건설수주 전망	45
(3) 건설투자 전망	47
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	49
1. 정부 SOC 예산 감소에 대응한 민간투자 활성화	49
2. 공공사업 위주 건설업체의 위기극복	50
3. 주택 수주/투자 침체의 장기화 방지대책 마련	51

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계 경제

2011년 세계 경제 4.2% 성장 전망

— 2010년 세계 경제는 하반기 들어 성장 속도가 다소 둔화된 가운데 4%대 후반의 성장률을 기록할 전망이다.

- 상반기 중국의 고성장을 중심으로 미국, 유럽 등 선진국 경제도 양호한 모습으로 세계 경제가 빠르게 회복되는 모습을 보임.
- 그러나, 5월을 전후하여 그리스를 비롯한 남유럽의 재정문제가 가시화되면서 유럽경제 회복의 불안감이 대두되었으며, 재정문제로 인한 위험성이 높아짐.
- 또한, 하반기에 들어서면서 기저효과에 의한 반등효과가 점차 사라져 세계 경제 성장세가 다소 둔화되는 양상으로 결국 세계 경제는 4%대 후반의 성장률을 기록할 전망

<전세계 주요국 경제성장률 전망>

(전년대비, %)

	2009	2010	2011
미국	-2.6	2.6 (3.1)	2.3 (2.6)
일본	-5.2	2.8 (1.9)	1.5 (2.0)
독일	-4.7	3.3 (1.2)	2.0 (1.7)
중국	9.1	10.5 (10.0)	9.6 (9.9)
인도	5.7	9.7 (8.8)	8.4 (8.4)
유로지역	-4.1	1.7 (1.0)	1.5 (1.5)
세계	-0.6	4.8 (4.2)	4.2 (4.3)

주 : IMF(2010.10), 괄호안의 수치는 지난 2010년 4월 발표한 수치임

— 글로벌 금융시장의 불안과 미국의 더블 딥 위험은 여전히 잠재적인 불안 요인으로 내년 세계경제 회복을 지연시킬 것으로 예상됨.

- 그리스 재정위기를 비롯한 남유럽 재정적자 문제로 프랑스와 영국 등 유럽 국가들은 재정 지출 삭감 계획 발표, 유럽 경제의 재정 긴축 분위기를 고조시킴.
- 재정 불안으로 국채 시장 금리 상승, 채무재조정 등으로 인해 유로지역 금융기관의 손실이 증가한 상황임.
- 비록 대형 금융기관 파산 등의 금융위기 재발 가능성은 낮지만 세계 금융시장의 불안은 상당기간 지속될 전망으로 2011년 하반기나 되어야 불확실성이 완화될 전망

- 미국의 경우 각종 경기부양책이 종료되면서 민간 내수경기의 회복세가 약화되고 있어 더블딥 우려가 커지고 있음.
 - 만일 더블딥으로 인한 미국경기 침체시 이는 글로벌 금융기관의 부실, 세계 외환시장의 혼란 및 교역 위축으로 이어지면서 세계 경제에 또다시 큰 충격을 줄 수도 있음.
 - 그러나, 미 정부가 경기상황에 따라 경기 지원책을 재개할 것으로 보여 더블딥 위험은 낮은 것으로 판단됨. 다만, 미국 경제의 부진은 장기적으로 지속될 전망이다.
- 전반적으로 정책기조가 확장정책에서 재정건전화로 전환되는 것 또한 성장률을 둔화시키는 요인으로 작용할 전망이다.
- 2011년 각국의 전반적인 정책기조는 재정건전화를 중시하는 분위기로 전환될 것으로 보임. 다만, 긴축의 강도나 이행 시기는 국가별로 상이할 전망이다.
 - 재정 위기 발생 지역인 EU는 2011년부터 본격적인 재정긴축을 시행할 것으로 예상됨.
 - 중국도 물가상승 압력을 억제하고 지방정부 채권 부실 가능성으로 통화긴축 기조를 이어갈 전망.
 - 미국과 일본은 재정적자 감축목표를 설정하고 있으나 재정위기 발생 가능성이 낮고 경기 회복속도가 낮아 경기상황에 따라 신축적으로 대응할 전망이다.
- 2011년 세계 경제는 회복세는 유지하되 올해보다 성장세가 다소 둔화된 4% 내외의 성장률을 기록할 전망.
- 미국의 경우 경기부양책으로 경기가 회복중이지만 민간 소비 부진으로 올해 2.6%에서 내년 2.3%로 하향하며 회복세가 다소 둔화될 것으로 전망
 - 유럽은 강력한 정책대응으로 재정위기는 진정되었지만 회복세는 여전히 점진적이어 올해와 내년 1.7%로 동일한 성장을 지속할 전망
 - 아시아는 중국과 인도 등이 세계경제 회복을 견인하고 대부분 국가에서 민간주도 경제 성장이 시작되겠지만 출구전략 시행, 인플레이션 압력에 따른 통화긴축 등으로 인해서 성장세가 다소 둔화될 것으로 예상됨.

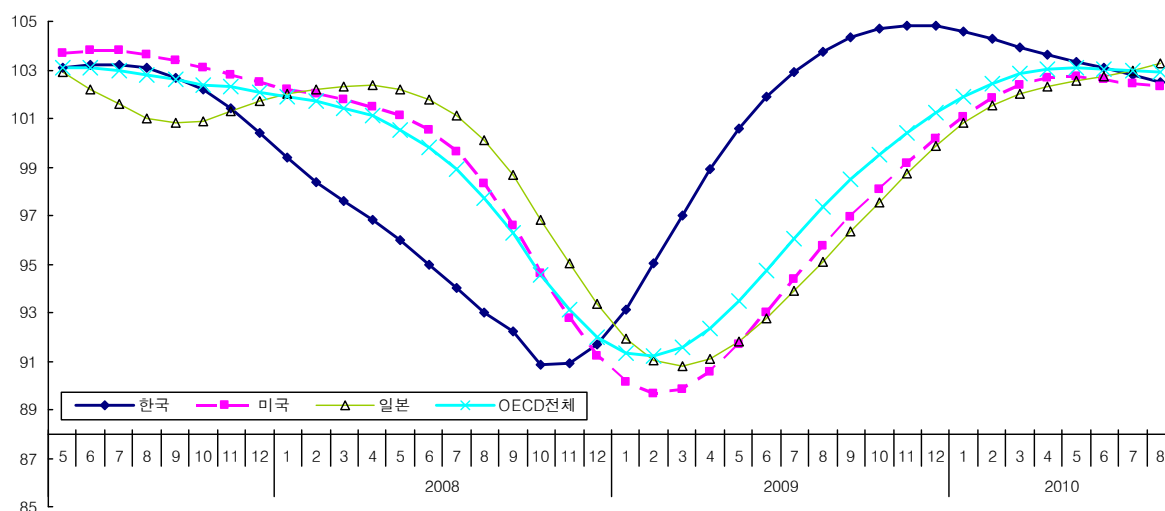
2. 국내 경제

2011년 국내 경제 성장세 둔화, 4% 내외 성장 전망

— 경제협력개발기구(OECD) 경기선행지수(CLI)의¹⁾ 경우 한국의 지수는 OECD 전체 지수보다 빠른 하락추이를 보이고 있음.

- 한국의 CLI 지수는 작년 11월 정점을 기록한 이후 올해 8월까지 9개월 연속 하락세를 보이고 있음.
- 한국의 경제 회복 속도가 OECD 국가들 평균치보다 빨랐으나, 점차 회복속도가 둔화될 것임을 시사함.
- OECD 전체 지수 또한 5월 정점을 기록하고 8월까지 3개월 연속 감소해 향후 세계경제 성장세의 둔화가 진행될 것을 예고함.

< OECD CLI(Composed Leading Indicators) 추이 >



자료 : OECD

— 2011년 세계경제의 성장이 둔화될 것으로 예상됨에 따라 우리나라의 대외 수출이 둔화될 것으로 보이며 이는 국내경제 성장률 하락의 주된 원인으로 작용할 것으로 판단됨.

- 2010년 한국경제가 빠른 회복세를 시현한 것은 세계경제의 회복세로 인한 수요 증가로

1) CLI 지수는 산업활동과 주택시장, 금융과 통화현상 등을 종합적으로 분석해 4~6개월 뒤 경기를 예측하는 지표임

반도체와 자동차 두 산업의 수출이 증가했기 때문임.

- 이 두산업의 증가세가 2010년 하반기 이후 둔화되고 있으며, 2011년에는 상승 속도가 더욱 느려질 것으로 예상됨.
- 올해 상반기 수출 증가로 인한 설비투자가 확대되어 내수가 확장되었으나, 내년 수출 성장세가 낮아질 것으로 보여 올해 20% 이상 증가했던 설비투자가 내년에는 4~5% 수준으로 증가폭이 둔화될 전망이다.

— 2011년에는 정책효과 및 자산효과와 축소로 소비증가의 추가적 모멘텀이 약화될 것으로 보여 민간소비는 올해보다 다소 낮은 3.5~3.8% 증가율을 기록할 전망.

- 올해 민간소비는 정부의 소비 진작책과 임금 및 고용 개선의 영향으로 전년대비 대략 4%대로 증가할 전망이다. 그러나, 내년에는 정부의 정책효과가 사라질 것으로 보임.
- 부동산 가격의 약세 및 금리 인상 또한 예상됨에 따라 자산효과에 따른 소비증대를 기대하기는 어려운 상황임.
- 다만, 올들어 고용사정의 개선효과가 나타나고, 임금도 상승세로 돌아서면서 가계의 구매력이 개선될 것으로 사료됨.
- 결국, 내년 민간소비 증가율은 성장률보다 낮은 수준은 3.5~3.8%를 기록할 전망이다.

— 2011년 국내 경제는 올해보다 성장속도가 둔화되어 4% 내외의 성장률을 기록할 전망이다.

- 올해 5월과 7월에 예측한 내년 국내경제 성장률은 대략 4.5% 수준 이었으나, 하반기에 발표된 내년 국내 경제 성장률은 4% 수준임.
- 당초 예상했던 것보다 내년 경제성장 속도가 둔화될 것임을 시사함.

<최근 국내 기관이 발표한 GDP 전망치>

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간 소비	건설 투자	설비 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
KDI (5월 16일)	2010	5.9	4.7	1.2	17.6	19.0	29.2	3.0	3.7
	2011	4.4	4.1	0.9	7.1	10.6	10.7	3.3	3.5
한국은행 (7월 12일)	2010	5.9	3.9	0.7	20.9	16.8	20.3	2.8	3.7
	2011	4.5	3.8	1.4	6.9	9.9	10.8	3.4	3.5
삼성경제연구원 (9월 15일)	2010	5.9	4.0	0.1	20.5	25.4	31.6	2.9	3.8
	2011	3.8	3.5	1.4	4.9	8.5	12.0	2.8	3.5
현대경제연구원 (9월 24일)	2010	5.9	4.2	0.2	20.0	25.8	31.7	2.9	3.8
	2011	4.3	3.8	1.5	8.5	10.8	14.4	3.0	3.5
LG경제연구원 (10월 9일)	2010	6.2	4.3	0.1	21.6	25.5	30.1	2.8	3.6
	2011	4.0	3.7	-0.6	4.5	8.2	11.9	3.2	3.7

자료 : 각 기관

Ⅱ. 최근 건설경기 동향분석

1. 건설수주 동향

1~8월 국내 건설수주 전년 대비 2.9% 증가

- 2010년 국내 건설수주는 1~8월까지 전년 동기 대비 2.9% 증가함. 민간부문이 전년 동기 대비 51.2% 증가한 반면, 공공부문은 전년 동기 대비 29.3% 감소함.
- 공공수주는 작년 상반기 경기부양을 위해 SOC 예산 확충 및 조기 집행한 재정효과가 사라짐과 동시에, 작년 1~8월 높은 실적을 기록한데 따른 영향으로 전년 동기 대비 29.3% 감소함.
- 민간수주는 작년 상반기 수주가 부진했던 기저효과의 영향과 최근 재건축·재개발 수주의 증가로 인해 전년 동기 대비 51.2%의 높은 증가율을 기록함.

<'10년 국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년 동월비 %)

구 분		총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2008	상반기	-1.4	22.1	-4.8	81.5	82.7	80.0	-9.4	-11.9	-9.0	-17.2	6.8
	하반기	-9.8	7.0	15.7	-2.7	-4.3	-1.2	-17.6	55.3	-31.6	-41.2	-12.8
	연간	-6.1	12.8	6.5	22.0	23.5	20.6	-13.9	25.6	-21.2	-30.2	-3.7
2009	상반기	-7.9	82.2	159.4	-7.1	-26.2	15.9	-49.6	-37.5	-51.7	-54.3	-47.8
	하반기	4.6	9.4	32.2	-21.3	-16.5	-25.6	1.7	-36.1	18.2	42.3	-13.9
	연간	-1.1	39.8	83.2	-15.1	-21.1	-9.0	-23.0	-36.5	-19.0	-10.2	-31.4
2010	1/4	-0.5	-12.6	-10.7	-18.2	-25.6	-14.0	14.2	-8.2	19.7	-1.6	52.1
	2/4	0.1	-50.7	-60.7	-16.0	-24.6	-8.0	108.4	148.7	100.1	106.6	93.0
	상반기	-0.2	-37.0	-43.2	-16.9	-24.9	-10.7	61.5	64.7	60.7	50.0	74.7
	7월	35.7	32.9	66.1	-11.2	16.0	-28.7	39.0	67.7	33.3	22.1	51.6
	8월	-7.0	-16.6	-7.7	-25.6	-79.8	76.4	-0.2	216.5	-15.8	-33.9	16.5
	1~8월	2.9	-29.3	-33.9	-17.0	-28.2	-7.7	51.2	72.6	46.9	33.7	65.3

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 지난 2009년 실적이 높은데 따른 영향으로 전 공종에서 전년 동기 대비 두 자릿 수 이상 감소함. 그러나 금액상으로는 2008년 이전보단 양호한 편임.
- 공공토목공종의 경우 1~8월 누적액으로 전년 동기 대비 33.9% 감소해 가장 감소폭이 컸으며, 또한 주택과 비주택 수주도 각각 전년 동기 대비 28.2%, 7.7% 감소했음.
- 이렇게 올해 공공수주의 증감률이 부진한 모습을 보인 것은 작년 상반기 재정 조기집행과 SOC 예산증액효과로 1~8월까지 수주실적(총 37조 4,361억원)이 역대 최고액을 기

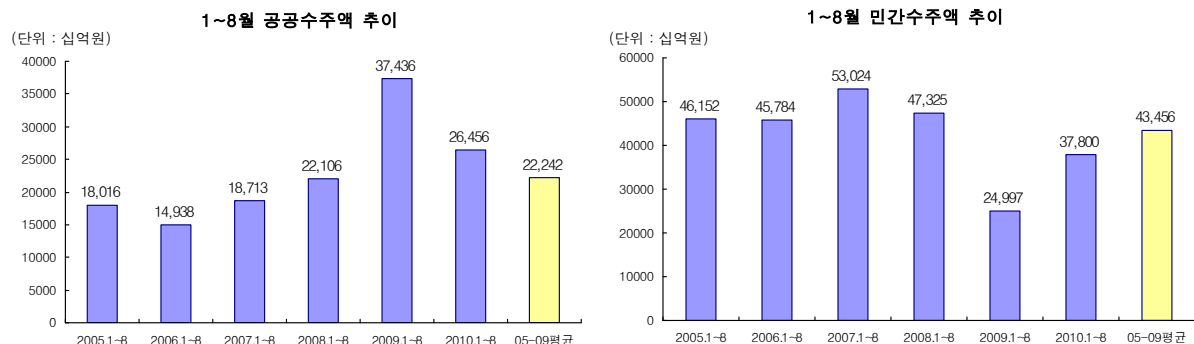
록했었기 때문임.

- 올해 1~8월까지 수주액은 26조 4,564억원으로 작년수준에 이르지 못했지만, 그 이전 수주액 보단 높아 금액상으론 양호함.

— 2010년 1~8월 민간수주는 작년 실적이 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동기 대비 51.2% 증가함. 그러나, 금액상으로는 2008년 이전 수준을 회복하진 못함.

- 1~8월 민간수주는 전년 동기 대비 51.2% 증가한 37조 8,002원을 기록함.
- 공종별로 토목수주가 전년 동기 대비 72.6% 증가했으며, 주택과 비주택 수주 또한 각각 33.7%, 65.3% 증가함.

<국내 건설수주 연도별 1~8월 누적액 추이>



자료 : 대한건설협회

— 한편, 1~8월 재건축·재개발 수주는 9조 6,779억원으로, 민간 주택수주 16조 2,074억원의 절반 이상(59.7%)을 차지함.

- 1~8월 재건축·재개발 수주 전년 동기 대비 28.0% 증가한 9조 6,779억원을 기록함.
- 1~8월 민간 주택수주는 16조 2,074억원으로 이중 59.7%가 재건축·재개발 수주에서 발생했음.
- 민간주택 수주에서 재건축·재개발 수주의 비중이 높은 것은 2008년 이후 적체된 지방 미분양물량으로 인해 건설사들이 그나마 수익성과 안정성이 높은 수도권 재건축·재개발사업을 중점 추진해 왔기 때문임.
- 또한, 서울시의 공공관리자제도 본격 시행을 앞두고 민간 건설사들의 재건축·재개발 수주가 증가하였음.

2. 건설투자 동향

주거용 건설투자 2/4분기 실적으로는 21년 만에 최저치

- 건설경기 동행지표인 국내 건설투자(2005년 불변가격)가 2/4분기에 전년 동기 대비 2.9% 감소한 42조 2,252억원을 기록, 지난 2009년 1/4분기~2010년 1/4분기까지 1년간의 증가세를 마감함.
- 2/4분기 건설투자가 부진한 것은 토목과 비주거용 건설투자 증가세가 둔화된 가운데, 지난 1/4분기 소폭 증가했던 주거용 건설투자가 다시 큰 폭으로 감소했기 때문임.
 - 토목투자는 경기부양을 위한 정부 SOC 예산 증가의 영향으로 2009년에 13.3% 증가하고 올해 1/4분기에도 전년 동기 대비 3.1% 증가하는 등 건설투자 증가세를 견인해 왔음.
 - 그러나, 올해 2/4분기에는 전년 동기 대비 1.1% 증가에 그쳐 증가세가 둔화된 모습을 보임.
 - 무엇보다 올 1/4분기 전년 동기 대비 1.7% 증가해 회복기미를 보였던 주거용 건설투자가 2/4분기에 들어 전년 동기 대비 15.7%나 급감, 전체 건설투자의 감소를 주도함.
 - 한편, 비주거용 건설투자도 2/4분기에도 전년 동기 대비 0.4% 증가에 그쳐 작년 4/4분기 이후 지속적으로 증가세가 둔화되는 양상임.

<분기별 건설투자 추이>

단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %

구 분	2009년					2010년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)							
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4	19.4
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4	22.7
주 거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8	8.6
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	14.1
계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8	42.2
증감률 (% , 전년동기비)							
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1	1.1
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7	-6.3
주 거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7	-15.7
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	0.4
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3	-2.9

자료 : 한국은행, 2010년 2/4분기 실질 국내총생산(잠정) 2005년 연쇄가격, 원계열

- 2/4분기 주거용 건설투자는 8조 5,844억원으로 1989년 2/4분기 6조 5,174억원 이후 2/4분

기 실적으로는 21년 만에 최소 금액을 기록함.

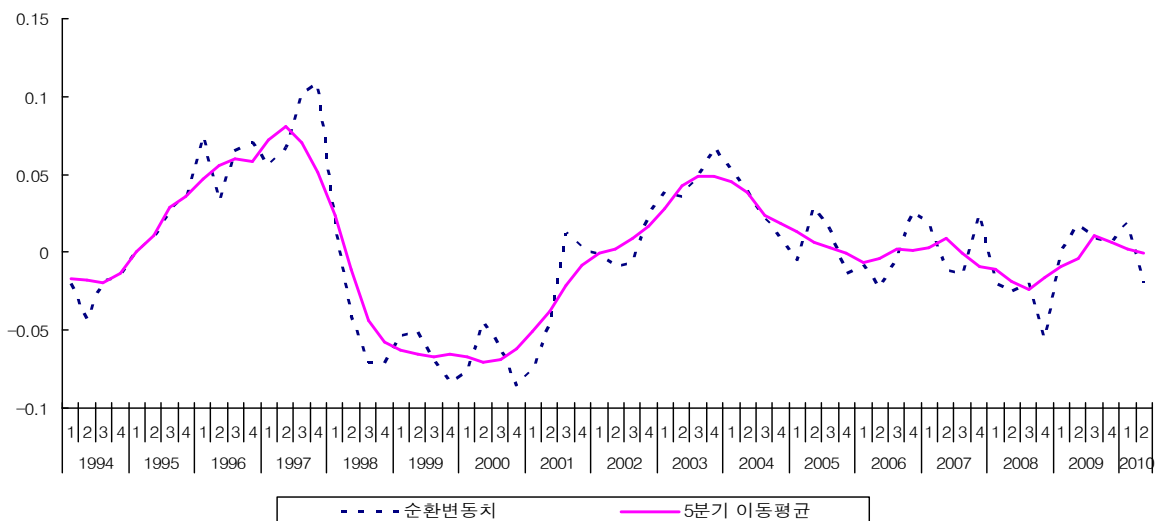
- 실질금액인 것을 감안 올 2/4분기 주택투자가 실질적으로 1990년 이전 수준으로 후퇴했음을 뜻함.

— 주거용 건설투자가 부진한 것은 분양가 상한제로 2007년 말 급등했던 아파트 공사가 준공되어 입주되고 있으며, 2008년 이후 아파트 분양물량이 이전보다 낮은 수준에 머물러 전체적으로 공사 물량이 감소했기 때문임.

- 1~6월 아파트 입주물량은 전년 동기 대비 20.6% 증가한 14만 4,000여호로 근 4년간 최대치를 기록, 상반기 준공된 아파트 물량이 2006년 이후 최대 규모임.
- 아파트 분양 물량은 2002~2007년까지 연평균 31.6만호가 분양된데 반해 2008~2009년에는 평균 23.3만호가 분양되어 전체적인 아파트 공사 물량이 감소했음.
- 결과적으로 주택 기성이 4월부터 전년 동월 대비 감소세를 지속하고 있으며 지난 7월에는 7월 실적으로는 8년 내 가장 부진한 2조 6,070억원에 그치는 등, 전체적인 공사 물량 감소로 주거용 건설투자가 부진한 것으로 판단됨.

— 주거용 건설투자의 부진으로 건설투자의 순환주기는 완전한 상승세를 시현하지 못하고 다시 하락세로 돌아선 모습을 보임.

<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994: I ~2010: II)>



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

Ⅲ. 2011년 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

(1) 공공 토목 신규사업 급감

가. 최근 공공 수주 동향

2010년 1~8월 공공 수주 전년 대비 급감 치산/치수, 발전/송전 제외 공공 토목수주 침체

- 2010년 1~8월 동안 국내 공공 건설수주는 전년 동기비 29.3% 감소했으며, 올 들어 매 분기 실적도 전년 동기비 감소세를 지속해 전년 대비 부진한 모습을 보임.

<국내 공공 건설수주 추이>

(단위 : 백억원, 전년 동기비 %)

구 분	공공 수주액(백억원)					공공 수주 전년 동기비 증감률(%)				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2006. 1~8	1,493.8	972.8	521.0	210.0	310.9	-17.1	-20.5	-9.8	2.4	-16.5
2007. 1~8	1,871.3	1,263.0	608.3	310.7	297.6	25.3	29.8	16.8	48.0	-4.3
2008. 1~8	2,210.6	1,211.1	999.5	535.6	463.9	18.1	-4.1	64.3	72.4	55.9
2009. 1~8	3,743.6	2,735.2	1,008.4	455.4	553.0	69.3	125.8	0.9	-15.0	19.2
2010. 1/4	1,001.1	758.6	242.5	80.2	162.3	-12.6	-10.7	-18.2	-25.6	-14.0
2010. 2/4	1,001.3	619.5	381.8	164.7	217.1	-50.7	-60.7	-16.0	-24.6	-8.0
2010. 1~8	2,645.6	1,808.3	837.3	326.9	510.4	-29.3	-33.9	-17.0	-28.2	-7.7

자료 : 대한건설협회

- 이는 2009년 공공 건설수주가 경제위기 극복을 위해 예년 대비 2배 정도 늘어난 58.5조 원을 기록해 전년비 39.8% 급증했고²⁾, 특히 상반기 조기발주가 이뤄진 전년도 효과 때문으로(2009년 상반기 공공 수주는 전년 동기비 82.2% 증가), 수주 금액 자체는 2008년 이전에 비해 양호함(2006~2008년 평균 1~8월 누계 공공 수주액 18조 5,856억원 2007~2008년 평균 1~8월 누계 공공 수주액 20조 4,096억원).

- 1~8월 공공 토목수주액의 경우 2008년 이전에 비해서 양호했으며, 공공 건축수주액 또한 예년보다 높은 실적임. 주거용 건축수주가 예년 수준에 미치지 못하였지만, 비주거용 수주가 예년보다 양호한 실적을 보였음.

2) 참여정부 시절 국내 공공 건설수주는 30조원 수준을 지속했으며, 2008년 들어 공공 수주가 40조원을 넘어섬.

- 그러나, 올 상반기 수주금액 자체가 다소 양호한 것에는 신울진 원전 수주인식(약 1.09조원)과 더불어 작년과 올해에만 급증한 4대강 사업 수주가 포함되었기 때문이며, 치산/치수 및 발전/송전 수주를 제외한 나머지 세부 공종별 수주는 예년과 비슷하거나 예년에 비해서도 저조했음.

<토목공종의 세부 상품별 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산 및 치수	상하수도	발전 및 송전	토지조성	기계설치
2007.1~8월 수주액	5,556.8	1,148.5	131.1	1,471.7	2,658.6	3,457.3	2,275.8
증감률	68.6	999.0	49.5	32.3	369.1	101.8	-6.7
2008.1~8월 수주액	3,063.5	805.5	135.0	1,259.1	2,013.3	3,471.1	4,817.2
증감률	-44.9	-29.9	3.0	-14.4	-24.3	0.4	111.7
2009.1~8월 수주액	10,290.5	5,020.5	1,360.2	662.3	1,200.1	3,057.5	3,001.2
증감률	235.9	523.3	907.8	-47.4	-40.4	-11.9	-37.7
2010.1~8월 수주액	4,506.7	1,010.8	1,682.2	673.1	4,098.3	1,737.7	4,473.2
증감률	-56.2	-79.9	23.7	1.6	241.5	-43.2	49.0

자료 : 통계청

나. 2011년 공공부문 SOC 예산(안) 편성 결과와 파급효과

① 정부의 2011년 SOC 예산(안) 편성 결과

**2011년 정부 SOC 예산 전년비 3.2% 감소,
신규 사업 예산 현저히 감소**

- 2011년 정부의 SOC예산(안)은 23조 4천억원으로 전년비 3.2%(8천억원) 감소함.

- 4대강 사업 정부 예산 3조 2,800억원을 제외한 SOC예산은 19조 7천억원으로 글로벌 금융위기가 발생하기 전 2008년까지 예산 규모와 동일한 수준임. 즉 4대강 사업을 제외하면 정부 SOC예산이 경제위기로부터 본격적으로 출구전략이 이행된 것으로 해석할 수 있음.

- '09년 정부 SOC 예산은 경기부양을 목적으로 수정 편성되어 '08년 대비 26%나 증가했는데, 2010년 정부 SOC 예산은 국내경기회복에 따라 수송 및 교통 관련 예산을 예년 수준으로 조정(축소)하고, 4대강 살리기 사업 관련 예산을 증액한 결과 '09년 본 예산 대비 1.5% 증가했었음('09년 추정 예산 대비로는 1.5% 감소).

- 2011년 SOC예산(안)은 금액 자체로는 금융위기로 인해 수정 편성된 '09년 예산보다 소폭 낮은 수준이어서 양호한 수준이라고 평가할 수 있으나, 이는 4대강 사업 예산 3조 2,800억원이 포함된 때문이며 이를 제외할 경우 금융위기 발생 전 예산과 동일한 수준임.
- 4대강 사업이 포함된 수자원과 철도를 제외한 대부분 부문의 예산이 감소하였는데, 특히 도로, 도시철도, 해운/항만 등 교통/물류부문의 감소 폭이 컸음.
 - 도로는 기존에 충분히 건설되었고, 철도보다 녹색성장에 부합되지 않는다는 점을 감안해 기존도로의 용량보강(선형개량 등)과 완공위주로 투자해 사상 최초로 신규 투자 예산 책정이 전무하여 2011년 도로 신규 발주가 급감할 전망이다.
 - 반면, 철도 예산은 경부, 호남 고속철도 투자 확대와 일반철도 속도 증대를 위한 투자를 위해 5조 4,523억원을 편성해 전년비 1천억원이 늘어났으며, 고속철 공사 진척이 활성화되는 2012년에는 예산이 더욱 증가될 전망이다.
 - 이에 따라 도로와 철도 예산의 비율이 2010년 1.5대1에서 2011년에는 1.3대1로 바뀌었으며 향후 이런 추세가 지속될 전망이다.
 - 공항, 항만도 양양/무안/속초/울진 공항, 부산/포항/광양/평택 항만 등 참여정부 시절 정치권에서 추진된 사업에 대한 재검토를 추진하고 예산을 축소함.
 - 결국 수송/교통분야의 SOC예산이 전년비 6.4% 감소해 글로벌 금융위기로 수정예산이 편성되기 전인 '08년 보다 낮게 편성됨.
 - 한편, 4대강 사업에는 당초 계획대로 3조 2,800억원(수자원공사 3조 8천억원 별도 편성)을 편성함.
 - 행복시의 경우도 사업 진척도를 반영해 적정 소요를 투자한다는 방침으로 중앙행정기관 건설에 2,604억원, 행복시~오송역 연결도로 건설에 736억원 등을 투입함.

<정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구 분	'08 예산	'09 예산 (추경포함)	2010 예산	2011 예산 (안)	증감율 (%)
▪ 도로	77,848	95,850	80,038	71,886	-10.2
▪ 철도(도시철도포함)	49,403	63,552	53,512	54,523	1.9
▪ 해운·항만	20,374	21,298	18,617	16,043	-13.8
▪ 항공·공항	2,109	592	666	664	-0.3
교통 SOC 계	149,734	181,292	152,833	143,116	-6.4
▪ 물류 등 기타	14,417	22,264	22,386	22,222	-0.7
▪ 수자원	16,007	28,434	51,076	52,092	2.0
▪ 지역개발	10,372	14,047	15,919	16,558	4.0
▪ 산업단지	5,340	8,808	8,893	9,083	2.1
기타 SOC 계	46,136	73,553	98,274	99,955	1.7
총 계	195,870	254,845	251,106	243,072	-3.2

자료 : 기획재정부

- 2010년 정부와 지자체, 공기업의 SOC 예산 중 신규 사업 예산이 크게 감소하고, 이미 기존에 발주한 2차년도 이상의 장기계속사업에 대한 투자 비중이 높아 공공 토목 수주가 급감할 전망이다.
 - 2011년 정부의 SOC예산(안) 중 신규 사업에 투입되는 예산은 공항철도 연계시설 확충(800억원), 국가건물 에너지 통합관리시스템 구축(52억원) 등 980억원에 불과하며, 도로 등 신규로 시작되는 일반 토목사업 예산은 전무함.
- 2011년 BTL사업의 한도액도 1.22조원으로 전년비 65.9% 감소했으며, 2007년의 10분의 1 정도로 축소됨. 국가사업은 345억원 규모의 울산과기대 1건에 불과하고 국고보조 지자체 사업도 5건 3,138억원에 불과함.

② 지자체 및 공기업의 2011년 예산 편성 여건

지자체 및 공기업도 2011년 건설투자 감소 전망

- 지자체 및 공기업의 경우 정부와 마찬가지로 '09년 급증한 사업 발주의 기성진척 부담이 당분간 지속되어 향후 1,2년간 신규 사업에 대한 투자여력이 부족한 형편임.
- 지자체에서 정부에 국비 지원을 요청한 사업들이 2011년 정부 SOC예산(안)에 반영되지 않거나 예산이 대폭 삭감된 사업이 다수 있어 2011년 지자체 신규 발주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 인천시의 아시안게임주경기장, 경기도 파주시 법원리~양주시 상수리간 도로, 의정부 장암~자금동간 도로, 화성시 매항리 평화생태공원 등의 사업에 대한 예산 지원이 대폭 삭감되었고,
 - 대전시 드라마타운 조성사업, 갑천 생태습지조성사업, 충남도 도청이전 사업비, 국립생태원 건립사업, 충청내륙고속화도로 설계, 천안~청주공항 전철연결 용역비, 강원도 폐광지역 경제자립형개발사업비, 경남 유엔사막화총회 기념공원조성, 창녕 우포늪 생태복원사업비 등의 사업에 대한 예산지원도 반영되지 않거나 대폭 삭감됨.
 - 또한, 경기도가 국비지원 감소로 국비지원 신규 도로사업이 2011년에 전무한 것처럼 대부분의 지자체들이 국비지원 신규 도로사업이 급감함.
- 주택경기 침체로 인한 취득등록세 감소 등의 경기침체³⁾, 복지수요 증가, 각종 개발사업 추

진 등의 영향으로 2010년 지자체 재정자립도는 10년래 최악 수준이고, 향후에도 재정자립도 여건이 악화될 전망이어서 향후 지자체의 신규 사업 발주에 제약여건으로 작용할 전망이다.

- 행정안전부 자료에 의하면 올해 예산을 기준으로 한 지자체 재정자립도⁴⁾는 52.2%로 전년의 53.6%에 비해 1.4%p 감소한 것으로 지난 10년간 평균 재정 자립도가 53~59% 대를 유지한 것을 감안할 때 가장 낮은 수준임.
- 지자체 자체 수입 중 가장 큰 부분인 지방세 수입의 전년비 증가율이 2011년 8.8%를 기록한 뒤 2012년 7.7%, 2013년 7.7%, 2014년 7.6% 등으로 지속적으로 증가세가 둔화될 전망이어서(기재부의 중기세수전망자료 참조) 지자체의 재정자립도 여건은 갈수록 악화될 전망이다.

— 대표적으로 서울시의 경우도 SH공사, 서울메트로 등 산하기관을 포함해 전체 부채를 35% 줄이는 긴축재정으로 예산을 편성하기 위해 2011년 예산을 전년비 15% 정도 감소한다는 방침임.

- 이에 따라 강변북로 및 동부간선도로 지하화 공사, 월드컵대교 건설, 신림-봉천간 터널 공사 등을 2~3년 연기하고, 중랑천/안양천 등 한강지천 뱃길사업도 축소 또는 보류하기로 함.
- 서울시의 경우 올해 7월까지 취득등록세 징수액이 전년비 14.5% 감소하였으며, 취득등록세는 통상 서울시 세수의 약 30%를 차지함.

— 한편, 행안부에서 10월 중 전국 지자체 재정상태 일제점검을 실시해 재정상태가 좋지 않은 지자체를 대상으로 재정건전화계획을 수립/이행토록 강제하고, 이를 지방 교부세 산정상의 인센티브와 연계하겠다는 방침이어서 2011년 지자체의 신규사업 위축에 영향을 미칠 전망이다.

— 공기업의 투자도 2011년에는 감소하고, 특히 신규 사업에 대한 투자가 감소할 전망이다.

- SOC분야 10개 공기업 투자는 '09년 42.4조원, '10년 48.5조원(수자원공사 4대강투자영향, 14.2%증가)으로 증가했으나, 2011년에는 감소할 전망이다, 특히 신규 사업 투자가 급감할 전망이다.
- 예를 들어 수자원공사는 2009년에 9건의 신규사업에 총 14.1조원의 예산을 투입했고,

3) 취득세가 2010년 지자체 세입 전체에서 차지하는 비중은 14.2%, 등록세는 15%를 차지할 전망이다(행안부 자료 참조).

4) 재정자립도란 지자체 재정수입에서 중앙정부가 주는 교부금의 제외한 자체수입이 차지하는 비율임.

2010년에는 3건의 신규사업에 3145억원을 투자했으나, 2011년에는 4대강 사업의 완료를 앞두고 그동안 4대강 사업에 대한 투자 확대에 따른 부담으로 신규 투자가 없을 것으로 전망됨.

- 국토부 산하 12개 공기업의 부채 규모는 2007~09년의 2년 동안 50조원이나 증가했는데, LH공사가 42조원 급등해 대부분을 차지했지만, 기타 공기업도 대부분 부채가 증가해 향후 공기업의 투자여력이 감소할 가능성이 큰 상황임.

<국토부 산하 공기업 및 준정부기관 부채 추이>

(단위 : 원)

기관별	2007년	2009년
한국토지주택공사	66조9000억	109조2000억
대한주택보증	1조5000억	2조2000억
한국감정원	2600억	3600억
제주개발센터	600억	1800억
한국수자원공사	1조6000억	3조
인천공항공사	3조9000억	3조7000억
한국공항공사	2400억	2300억
한국도로공사	17조8000억	21조8000억
한국철도공사	5조9000억	8조8000억
부산항만공사	3500억	1조3000억
인천항만공사	300억	1000억
한국컨테이너부두공단	1조2000억	1조2000억
소 계	99조9000억	152조

자료 : 국토부

③ 2011년 공공부문 SOC 예산(안) 편성 결과의 파급효과

2011년 토목 건설투자 전년비 소폭 감소 예상, 2011년 공공 토목수주 급감 예상

- 2011년 정부의 SOC예산(안)이 전년비 3.2% 감소하고, 지자체 및 공기업 SOC 투자도 감소할 것으로 예상돼 2009년 이후 2년 연속 양호한 모습을 지속한 토목 건설투자는 2011년에는 소폭 감소할 전망이다.
- 2011년 정부의 SOC예산(안)이 전년비 3.2% 감소하는데 그쳤지만, 이미 신규 발주가 대부분 종료된 4대강 사업 예산이 포함되어 있어 4대강 사업 예산을 제외할 경우 글로벌 금융위기로 수정예산이 편성되기 전인 '08년 수준에 불과한데다, 나머지 예산도 기 발주

된 공사의 완성위주로 편성되어 도로 등을 비롯해 교통분야의 신규사업 투자 예산이 현저히 감소했음⁵⁾을 감안할 때 2011년에 공공 토목수주는 매우 급감할 전망이다.

- '09년 공공부문 SOC예산이 글로벌 금융위기 여파로 26% 급증했고, 공공 토목수주도 전년비 83.2%나 급증했는데, 이렇게 급증한 공공 토목수주의 기성진척이 2010년에 이어 2011~12년까지 영향을 미쳐 당분간 신규 사업투자를 지속적으로 제약할 전망이다.
- 특히, 4대강 사업의 경우 2011년까지 조기에 완공을 목표로 하고 있어 2011년 SOC예산의 신규사업 배정은 더욱 제약을 받을 수 밖에 없었음.
- 대표적으로 도로의 경우 2011년 예산이 금융위기 전인 '05~'08년 보다 감소한데다 2009년 급증한 수주의 기성진척 부담으로 신규 사업 예산 편성이 전무하였음.
- 재정건전성 취약, 과거 발주 증가, 녹색성장과의 부합도 등 위의 이유로 철도를 제외한 교통/물류 시설에 대해서는 앞으로도 계속 신규 사업화에 제약이 따를 전망이다.

- '09년 공공 발주가 급증한데 따른 기성진척이 향후 1,2년간 더 필요할 뿐 아니라, SOC예산 부족으로 최근 공공 공사의 공기지연 현상이 심화되고 있다는 점도 향후 SOC예산에 기존 발주공사 완성에 투입하는 예산비중이 커지고 신규 사업에 할애하는 비중은 줄어들 것을 예상케 함.
- 대한건설협회가 조사한 자료에 의하면 2008년에는 조사 대상 공사의 55.2%에서 공기 지연 현상이 발생했는데, 2009년 조사에서는 65.6%로 공기 지연 공사의 비중이 늘어남.

<SOC예산 부족에 따른 공사기간 지연 현황>

구분	2008년도	2009년도	준공	미준공
1년미만	15.2%(25개)	28.4%(95개)	46.0%(46개)	20.9%(49개)
1년이상~2년미만	13.3%(22개)	16.8%(56개)	16.0%(16개)	17.1%(40개)
2년이상~3년미만	13.9%(23개)	8.4%(28개)	4.0%(4개)	10.3%(24개)
3년이상	12.7%(21개)	12.0%(40개)	6.0%(6개)	14.5%(34개)
소계	55.2%(91개)	65.6%(219개)	72.0%(72개)	62.8%(147개)
공기미연장	44.8%(74개)	34.4%(115개)	28.0%(28개)	37.2%(87개)

자료 : 대한건설협회

- 공기업 및 지자체 역시 정부와 마찬가지로 2011년 SOC예산이 줄어들고 '09년에 발주가 급증한 공사의 기성진척 영향으로 신규 발주는 가능한 억제될 전망이다.

5) 2011년 정부의 SOC예산(안) 중 신규 사업에 투입되는 예산은 공항철도 연계시설 확충(800억원), 국가건물 에너지 통합관리시스템 구축(52억원) 등 980억원에 불과하며, 도로 등 신규로 시작되는 일반 토목사업 예산은 전무함.

다. 국가재정운용계획상의 중기적 SOC 예산 편성 결과와 파급효과

**정부 SOC예산 2012년 이후 감소세 → 토목 건설투자 2012년까지
감소세 지속, 공공 토목수주 향후 2,3년간 부진 지속 예상**

- 향후 5년간 국가재정운용계획에서 정부 SOC 예산은 4대강 사업 종료된 2011년 이후 계속해 감소세를 보이고 있으며, 물가 상승률을 감안할 때 SOC예산의 절대 규모는 '08년 이전 수준으로 회귀할 전망이다.

<2010~2014년 SOC분야 재정운용계획>

(단위 : 조원, %)

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	연평균
'10.10발표 '10~2014년 SOC예산 계획	25.4	25.1	24.3	22.4	22.9	23.5	-0.7

자료: 기획재정부 국가재정운용계획

- 따라서 토목 건설투자는 2011년에 소폭 감소에 이어 2012년에도 감소세를 지속할 전망이다.
- 건설수주 측면에서는 공공 토목수주가 향후 2,3년간 계속 부진하여 2008년 이전 수준으로 회귀한 모습을 보일 전망이다.
- 국가재정운용계획상의 SOC예산 중기계획만으로 추정하면 2012년까지 공공 토목수주가 부진한 다음 2013년에는 매우 소폭 회복세를 보일 전망이다. 그러나 차기 정부 집권 1년 차임을 감안하면 2014년은 되어야 공공 토목수주가 소폭 회복세를 보일 가능성이 있음.
 - '09년에 발주가 급증한 공공 토목수주의 기성진척으로 인한 신규 사업 제약이 2012년까지 영향을 미칠 수 있으나, 2011년에는 4대강 사업 조기완공으로 인한 예산 제약이 더 크다는 점에서 공공 토목수주는 매우 부진한 모습을 보일 전망이며, 2012년에는 2011년보다는 소폭 회복될 가능성도 있음.
- 세부적으로는 2011년과 마찬가지로 중기적으로도 철도 투자규모가 계속 증가하고, 도로 투자는 감소할 전망이다.
- 정부는 2014년까지 도로예산을 연평균 4.2% 감소하여 30대 선도 프로젝트에 포함된 도로사업 위주로 투자하고, 이외 사업은 투자 우선순위를 조정하고 투자규모를 축소한다는 방침임.
 - 반면, 철도/도시철도 예산의 경우 연평균 8.3% 늘려 현재 도로예산의 65%수준인 철도

예산을 2013년엔 7.53조원으로 늘여 도로의 6.6조원에 비해 초과시킨다는 방침임. 구체적으로 정부, 호남 고속철도를 2014년까지 완공하고, 주요 거점역과 기간망은 연계하고 고속철도와 연결되는 일반/광역철도를 적기 완공한다는 방침임.

- 정부뿐 아니라 지자체, 공기업 등도 지난 2년간 사업 급증, 지방세수 감소 등의 영향으로 재정여력 부족 현상이 당분간 지속될 전망이며, '09년 발주가 급증한 사업의 기성진척에 예산을 배분하여야 하므로 기관장 주력사업 등 핵심 사업 외의 사업 우선순위 조정, 일반 SOC분야 신규 사업화의 억제현상은 당분간 계속될 전망이다.

(2) 혁신도시 등 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화

2011년 혁신도시 및 행복시 이전기관 청사 발주 본격 시작 → 공공 건축수주 증가 예상

가. 혁신도시 이전 공공기관 청사 발주물량 증가

- 혁신도시 및 행복시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 157개 기관인데, 157개 기관 중 124개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 행복시로, 나머지 16개 기관은 기타 지역으로 이전함.
 - 9월 말 기준 157개 기관 중 61개 기관(혁신도시 이전 기관 50개 기관, 개별 이전 기관 11개 기관)이 청사부지 매입을 완료했고, 청사설계를 추진하는 기관은 총 88개(혁신도시 이전 기관 76개 기관, 개별 이전 기관 12개 기관) 기관임.
- 2011년에는 혁신도시로 이전하는 공공 기관들의 청사 발주 물량이 증가해 공공 건축수주 증가에 긍정적 영향을 미칠 것으로 전망됨.
 - 혁신도시로 이전하는 공공기관은 총 124개 기관이며, 이 중 청사를 임대해 사용하는 기관이 17곳, 이전계획이 미 승인된 곳이 5곳임. 9월 말까지 124개 이전 기관 가운데 119개(96%) 기관에 대한 이전계획이 확정됨.
 - 10개 혁신도시로 이전이 확정된 기관 중 102개(임대사용 기관 및 미승인 기관 제외) 공공기관의 청사 건축비가 7조 2천억원(정부 소속기관 31개 기관이 2조 2천억원, 공공투자기관 등 71개 기관이 5조원), 용지 매입비가 3조 4천억원임.

- 정부는 2010년에 31개 기관이 청사를 착공토록 유도하고 2011년 상반기까지 모든 이전 기관이 청사를 착공하도록 유도하여 2012년까지 완공한다는 방침을 발표함. 이에 따라 향후 3년 동안 이전 기관 청사 관련 투자가 증가할 전망이다.
- 2010년 상반기에 제주 혁신도시로 이전하는 국토해양인재개발원이 착공하였고, 2010년 안에 한국자산관리공사, 한국도로공사 등 31개 기관이 착공한다는 계획임. 부지조성공사 공정률도 연말까지 55%로 끌어올린다는 계획임.

— 그러나, 현재까지 혁신도시 추진 실적이 부진해 정부의 의욕적인 계획보다는 일정이 지연되어 2010년 하반기보다는 2011년 공공 건축수주 및 건축투자 증가에 본격적 영향을 미칠 것으로 예상됨.

- 9월 말 기준 혁신도시 이전 대상인 120개 공공기관(통폐합 기관 제외) 중 50개 기관이 청사부지 매입을 완료했고, 76개 기관이 청사설계를 추진하고 있음.
- 현재까지 추진 실적을 감안할 때 2010년 연말까지 31개 기관이 청사건립 공사를 착공하기는 어려울 것으로 판단되며, 2011년 이후 본격적으로 청사건립 공사 발주 및 착공이 이뤄질 것으로 예상됨.
- 용지 매입 대상 기관이 11곳인 전주·완주, 대구, 울산혁신도시는 각각 8곳, 5곳, 4곳이 용지 매입을 완료한 상태임. 전국 10개 혁신도시의 평균 용지 매입률은 약 44%임.

<혁신도시 청사 신축 계획>

구분	이전 기관 수	소요 부지 (천㎡)	청사이전규모 (천㎡)		총 사업비(억원)		
			업무	특수	계	부지	건축
부산	13	995.9	156.6	46.49	6,069	480	5,589
대구	11	307.4	183	70.6	8,208	2,218	5,990
광주 · 전남	18	718.6	326.8	104	14,183	3,813	10,370
울산	11	287.3	146.3	51.3	7,720	2,620	5,100
강원	12	191.1	231.2	25.7	6,301	1,208	5,093
충북	13	1093.3	142.6	146.6	8,938	4,190	4,748
전북	12	7,244.6	331.1	400	32,427	13,252	19,175
경북	13	800.5	245.8	118.49	11,104	3,683	7,421
경남	12	251.8	234	90	8,253	1,515	6,738
제주	9	237.1	39.6	50.99	2,817	1,132	1,685
혁신 소계	124	11,327.1	2,037	1,104	106,020	34,111	71,909

자료 : 국토해양부

나. 행복도시 및 기타 도시 이전 기관의 공사 발주물량 증가

- 행복시는 '09년 말까지 총사업비 22.5조원중 5.7조원(25.5%)을 집행하였으며, 그 중 4.9조원을 용지비로 집행했음. 2010년에는 첫마을·시범단지 부지조성 및 광역도로 공사 등에 투자가 진행되고 있고, 수정안 여파로 '09년 4/4분기 정부청사 1단계 2구역, 정부청사 2단계 공사 등 발주가 연기된 건축공사는 2010년 하반기 발주가 재개됨.
- 행복도시건설청에 의하면 행복시 건설사업 물량은 '09년 10월 기준으로 37건(총공사비 2조 5,281억원)의 주요 공사가 진행되고 있는데, 이중 약 5천억원 정도의 기성 진척이 이뤄졌고, 나머지 2조 299억원이 2012년까지 투입될 예정임.
- 또한, 당초 계획대로라면 행복시 건설사업은 작년 연말 기준 총 54건의 공사(총공사비 4조 3,532억원)가 계약되어 공사가 진행될 예정이었음.
- 그러나, 작년 연말 수정안이 검토됨에 따라 정부청사 1단계 2구역 등 행정도시 관련 건축공사의 발주가 연기돼 연말 기준 약 4조원에 좀 못 미치는 공사가 계약돼 공사가 진행 중인 것으로 추정됨.
- 행복시 수정안이 국회를 통과할 가능성이 낮아짐에 따라 기존에 발주된 공사의 기성 진척과 더불어 작년 연말부터 발주가 지연된 정부청사 1단계 2구역 공사가 최저가로 발주되는 등 행정도시 관련 건축공사의 발주가 2010년 하반기 들어 재개됨.
- 10월에는 행복시 정부청사 2단계 사업이 턴키방식으로 발주되고, 3단계 건립공사는 대안입찰/기술제안입찰/최저가낙찰제 중 하나로 2011년 발주될 예정임.

<2009년 말까지 행복시 추진현황>

구 분		합 계	집행액('09.12월)	1단계('07~'15)	2·3단계('16~'30)
총 계		22.5조원	5.73(25.5%)조원	17.02조원	5.48조원
정 부	소 계	8.5조원	0.83	6.03조원	2.47조원
	• 광역교통시설 등	3.15	0.36	1.80	1.35
	• 중앙행정기관	1.60	0.29	1.60	-
	• 학교/시청사 등	3.75	0.18	2.63	1.12
LH 공사	소 계	14.0조원	4.90	10.99조원	3.01조원
	• 용지보상	5.01	4.29	4.84	0.17
	• 부지조성, 기반시설	8.99	0.61	6.15	2.84

자료 : 행복도시건설청

주 : 2010년 8월말까지 사업비 대비 27.9%가 추진된 상황임(6.3조원 집행).

- 행정중심복합도시 건설청은 내년도 정부 예산(안)을 금년 6,951억원에 비해 15.8% 증가한 8,049억원으로 확정하여 국회로 제출함.

- 2011년 정부예산(안)은 현행 5년단위의 중기재정계획을 그대로 반영한 것으로, 행복시 건설을 차질없이 추진하겠다는 정부의 확고한 의지를 밝힌 것으로 판단됨.
- 주요 사업별로는 정부청사 건립비가 금년보다 1,034억원 늘어난 2,409억원으로 대폭 확대되었고, 광역교통시설은 3,381억원 반영됨.
- 정부청사는 '08.12월 착공된 1-1구역(총리실)과 1-2구역(기재부, 국토부 등) 사업이 본격 추진되어, 2012년 1단계 정부기관의 입주가 이뤄질 전망이다.
- 2010년 연말에 발주되는 예산 5천억 규모의 정부청사 2단계 사업은 2011년 수주로 인식될 전망이며, 국세청, 소방방재청, 법제처 등 3단계(예산 3,840억원) 사업과 총리공관·대통령기록관·교육청사 건립사업 등 3단계 사업도 2011년부터 신규 추진될 계획임.
- 광역도로는 기 착공된 오송·유성·정안IC 연결도로 사업 등이 계획대로 추진될 전망이고, 신규로 대덕테크노밸리·청원IC·청주시 연결도로 사업이 발주될 계획임.

<2011년 행복도시 예산(안)>

구 분	'10 예산 (A)	11년 (안) (B)	증감(B-A)		비 고
			금액	%	
계	6,951	8,049	1,098	15.8	
중앙행정기관	1,375	2,409	1,034	75.2	1,2단계 공사, 3단계 설계
광역교통시설	3,676	3,381	△295	△8.0	오송, 유성 연결도로 등
복합커뮤니티센터	778	820	42	5.4	동사무소, 경찰지구대 등
학교시설	482	166	△316	△65.6	
시청사	71	43	△28	△39.4	
광역복지센터	16	30	14	87.5	
국립도서관	187	311	124	66.3	
총리공관	-	195	195	순증	
대통령기록관	-	208	208	순증	
교육청사	-	29	29	순증	
공동구 등	366	457	91	24.9	

자료: 행복도시건설청

- 또한, 행복/혁신도시 이외 지역으로의 개별이전 16개 기관 중 12개 기관도 2010년 9월 말 기준 청사를 설계 중이어서 2011년부터 청사 건립공사 발주가 본격화되며 공공 건축 수주 증가에 영향을 미칠 전망이다.
- 한편, 2011년에는 총 4개 프로젝트로 구성된 약 4~5조원 규모의 평택 미군기지 건설사업도 본격 발주가 시작돼 공공 수주 증가에 기여할 전망이다.
- 용산 미군기지 평택이전 2단계 사업(1조 2천억원)의 경우는 LH공사에서 정부가 이전받아 재정사업으로 추진할 예정임.

(3) 지자체 및 공기업 공사 발주 2011년으로 일부 이월

6.3 지방선거 이후 지자체 개발사업 재검토, LH공사 재정난 → 일부 사업 2011년으로 발주 연기, 공공수주 감소폭 소폭 완화 작용

- 2010년 6.3 지방선거 이후 단체장이 교체되거나 시도의회 구성이 바뀐 지자체에서 각종 개발사업 등 신규 사업 발주를 재검토, 지연시켰고, LH공사가 부채문제로 발주를 대거 연기함에 따라 2010년 하반기 공공 수주가 당초 예상보다 부진했음.
- 경기 김포 경전철, 인천 아시안게임 선수촌 및 미디어촌, 서울 마곡지구 워터프론트 등 2010년에 발주가 예정되었던 대형 공공공사가 6.3 지방선거 이후 연이어 재검토 및 연기, 사업변경 및 취소되어 2010년 하반기 이후 건설수주에 부정적 영향을 미침.
 - 서울시 한강르네상스 사업도 시의회에 다수 야당 의원들이 선출됨에 따라 2011년 이후 추진될 계획들이 많은 차질이 예상됨
 - LH공사의 경우 부채증가로 2010년 발주가 매우 지연되고 있는데, 년초 발주계획 대비 2010년 상반기 발주가 금액기준 18.6%, 건수기준 21.3%에 그침.

<6.3 지방선거 이후 재검토 및 발주 연기 사업>

지역	주요 사업	영향
서울	마곡 워터프론트, 서해벚길사업, 한강예술섬조성	전면 재검토
인천	계양산·굴업도 골프장 조성사업	전면 재검토
	검단~장수 고속도로 건설사업	
	강화조력발전소 건설사업	
	아시안게임 선수촌 및 미디어촌	전면 재검토(구월보금자리지구 활용 검토)
경기도	김포 경전철 사업	중전철화 재검토로 발주 연기
	의정부 경전철 사업	노선 변경 등 시행사와 재협상
고양	장항·대화·송포동 'JDS지구' 개발사업	복지예산 추가 확보를 위해 사업축소 검토
대전	엑스포과학공원 재창조 사업	사업 중단 및 투자유치 방안 재검토
경남	남해안 프로젝트 사업	'민주도정협의회'를 통해 환경파괴요소 제거
제주	서귀포헬스케어타운 등 영리병원 도입	전면 중단
강원	알펜시아리조트 조성사업	잠정 중단 및 분양률 저조 실태조사 착수

- 2010년 하반기 지자체 및 공기업 등에서 재검토 및 연기된 사업 중 일부가 2011년에 발주돼 2011년 공공 수주 감소 폭을 다소 완화시킬 전망이다.

(4) 주택 건설수주 및 투자 부진 지속6)**가. 최근 동향****① 주택사업 인허가 동향**

— 올해 1~8월 주택사업 승인 실적은 LH공사의 자금난으로 공공부분의 공급이 매우 부진하였으며, 민간부문 또한 하반기 들어 감소세로 돌아섬. 결국 전년 동기 대비 2.7% 감소한 14만 2,009호를 기록함.

- 공공부문은 1~8월 6,115호를 공급함. 작년 1~8월 3만 3,836호와 비교하면 453.3% 감소한 물량으로 공공부분의 침체가 심각함. 이는 LH공사의 부채 및 자금 난으로 계획된 사업과 기 진행된 사업도 취소했기 때문임.

<주택사업승인 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

구분		합계	시행주체구분		지역구분	
			공공	민간	수도권	지방
2007	1/4	49,827 (-40.5)	1,542 (-83.4)	48,285 (-35.2)	14,032 (-54.2)	35,795 (-32.6)
	2/4	80,609 (-17.4)	10,585 (76.7)	70,024 (-23.5)	38,845 (41.2)	41,764 (-40.4)
	3/4	150,054 (22.8)	20,322 (-25.1)	129,732 (36.4)	81,414 (119.9)	68,640 (-19.4)
	4/4	275,302 (65.9)	124,540 (23.0)	150,762 (133.1)	168,260 (118.9)	107,042 (20.2)
	연간	555,792 (18.4)	156,989 (9.3)	398,803 (22.4)	302,551 (75.8)	253,241 (-14.9)
2008	1/4	48,297 (-3.1)	2,243 (45.5)	46,054 (-4.6)	18,619 (32.7)	29,678 (-17.1)
	2/4	83,963 (4.2)	16,451 (55.4)	67,512 (-3.6)	44,577 (14.8)	39,386 (-5.7)
	3/4	63,625 (-57.6)	15,076 (-25.8)	48,549 (-62.6)	36,857 (-54.7)	26,768 (-61.0)
	4/4	175,400 (-36.3)	107,390 (-13.8)	68,010 (-54.9)	97,527 (-42.0)	77,873 (-27.3)
	연간	371,285 (-33.2)	141,160 (-10.1)	230,125 (-42.3)	197,580 (-34.7)	173,705 (-31.4)
2009	1/4	33,944 (-29.7)	6,804 (203.3)	27,140 (-41.1)	17,649 (-5.2)	16,295 (-45.1)
	2/4	65,017 (-22.6)	21,830 (32.7)	43,187 (-36.0)	29,943 (-32.8)	35,074 (-10.9)
	3/4	79,132 (24.4)	12,076 (-19.9)	67,056 (38.1)	48,044 (30.4)	31,088 (16.1)
	4/4	203,694 (16.1)	127,590 (18.8)	76,104 (11.9)	159,522 (63.6)	44,172 (-43.3)
	연간	381,787 (2.8)	168,300 (19.2)	213,487 (-7.2)	255,158 (29.1)	126,629 (-27.1)
2010	1/4	49,548 (46.0)	2,429 (-64.3)	47,119 (73.6)	31,130 (76.4)	18,418 (13.0)
	2/4	60,761 (-6.5)	2,244 (-89.7)	58,508 (35.5)	34,050 (13.7)	26,711 (-23.8)
	7월	16,812 (-27.1)	1,682 (81.6)	15,130 (-31.7)	7,947 (-41.2)	8,865 (-7.3)
	8월	14,888 (-37.6)	-240 (-105.6)	15,128 (-22.8)	8,742 (-40.9)	6,146 (-32.3)
	1~8월	142,009 (-2.7)	6,115 (-453.3)	135,885 (17.5)	81,869 (7.3)	60,140 (-16.4)

자료: 국토해양부.

주 : 괄호안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

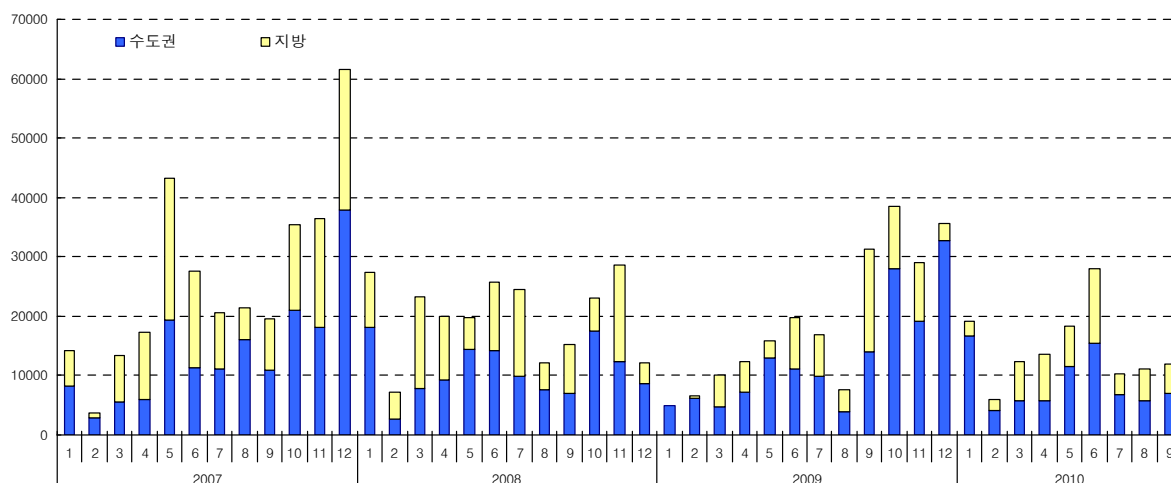
6) 다수 건설업체들이 사업승인 시점에 주택수주를 인식하고 있어 본 보고서에서는 향후 주택수주/투자 전망을 위해 사업승인 등 공급시장 위주로 주택경기 동향을 살펴보고, 주택가격 등 재고주택 동향을 비롯한 기타 세부적인 주택경기 동향 지표는 뒷부분의 주택/부동산 시장 전망 보고서를 참조 바람.

- 민간부문은 1~8월 전년 동기 대비 17.5% 증가한 13만 5,885만호를 공급해 작년보다 양호한 실적을 기록함. 그러나, 글로벌 금융위기가 발생하기 이전인 2007년의 경우 상반기 실적이 대략 20만호였던 것을 감안하면 여전히 부진한 상황임.
- 게다가 상반기 기저효과가 사라지고 부동산가격 하락의 영향으로 민간부문의 공급량은 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 31.7%, 22.8% 감소함.

② 주택분양 동향

- 분양물량은 2008년 분양가상한제의 시행을 앞두고 2007년 큰 증가세를 시현하였음. 이후 2008년 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년과 2009년 2년 연속 분양 물량이 감소함.

< 아파트 월간 분양물량 추이 >



자료 : 부동산 114

- 분양물량은 2009년 하반기 국내 경기회복의 영향 및 양도세일시감면 효과로 인해 2009년 9월부터 2010년 1월까지 큰 증가세를 시현했음.
- 2010년 2월 양도세한시감면 효과가 사라짐에 따라 일시적으로 전년 동월 대비 9.0% 감소하였으나, 이후 기저효과로 인한 증가세를 지속(9.9~42.4%)함. 결국 1~6월 누적 분양 물량은 전년 동기 대비 39.8% 증가한 9만 7,604호를 기록함.
- 그러나, 최근 부동산경기 침체로 인해 분양물량은 2010년 3/4분기에 다시 전년 동기 대비 40.4%감소하였음. 이로 말미암아 1~9월 부동산 분양실적은 전년 동기 대비 4.2% 증가에 그

친 13만 802호를 기록함.

- 2005~2008년 1~9월 분양실적 누계 평균이 19만 2,383호인 것을 감안 올해 1~9월 분양 실적은 예년의 2/3수준에 불과한 것으로 판단됨.

나. 건설업체 택지확보 기피 현상 지속으로 민간 주택공급 부진 장기화 예상

**주택분야 규제 존속, 보금자리주택 공급확대, 미분양 적체 등 영향
민간 건설업체의 신규 택지확보에 의한 신규 주택공급 침체 극심**

① 건설업체의 택지확보 기피 현상

- 전국적으로 공공택지 공급실적(실시계획 승인실적)은 참여정부 들어 호조를 보였으며, 특히 2007년 이후 공급실적이 급증했음.
- 2010년에도 전국에서 약 59km²의 공공택지를 공급(실시계획 승인)할 계획이며, 특히 수도권에서 55km²(전체의 93%)의 택지를 공급하여 동탄2 등 신도시 개발을 차질 없이 추진하고자 함.

< 공공택지 공급 실적 >

(단위 : km²)

구 분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
전국	28.0	29.4	24.4	41.5	40.4	46.4	65.2	51.9	59.1	55.8
수도권	12.9	15.8	11.8	21.6	21.5	34.2	43.7	23.6	30.5	55.2

자료 : 국토해양부, 주 : 2010년은 계획치

- 2010년 수도권의 공공택지 공급계획은 사상 최고수준의 규모인데, 이는 보금자리택지가 대규모로 지정되었기 때문임. 결국 향후 보금자리주택을 비롯한 공공 주도의 주택공급이 더욱 급증할 것을 알 수 있음.
- 공급승인일 기준으로 실제 2010년 상반기 택지 공급량은 27.6km²(수도권 27.2km², 지방 0.4km²)이며, 이는 연간목표(수도권 55km², 지방 4km²)의 절반 수준임.

< 2010년도 개발방식별 공공택지 공급계획 >

	계	택촉법	보금자리법	기 타
전 국	5,884만 m ²	3,741	2,090	53
수도권	5,523	3,433	2,090	-
지 방	361	308	-	53

- 그러나, 공공택지 공급 실시계획 승인 이후 실제 택지분양 실적은 글로벌 금융위기 이후

주택경기 침체 지속, 주택분야 규제, 보금자리주택 공급 확대, 미분양 적체 및 올해 수도권권의 대규모 입주물량 도래 등이 겹쳐 2008년 이후 현재까지도 매우 저조한 흐름을 지속하고 있음.

- LH공사의 공공택지 분양실적은 주택경기 침체로 '08년부터 매우 저조했는데, 올 하반기까지 분양실적 부진이 이어짐.
- LH공사에서 올해 3월 한달 동안 수도권에 112필지, 기타 지역 125필지 등 총 237필지에 대한 매각공고를 내었으나, 계약이 이뤄진 용지는 10%에 해당하는 23필지(수도권 8필지 계약)에 그쳐 올해 들어서도 건설업체들은 택지확보를 매우 자제하고 있음을 알 수 있음.
- 최근에 분양한 의정부 녹양, 고양 행신2지구 등 7개 택지지구(신도시 포함)의 공동주택 용지 25개 필지도 화성 동탄2신도시 3필지를 제외하고 22필지가 모두 미분양되었으며, 의정부 민락지구 공동주택 용지 4필지, 김포한강신도시 공동주택 용지 7필지도 모두 미분양되었음. 이들 택지는 5년 무이자 분할상환, 계약 체결 후 1~2년 후에는 위약금 없이 계약해지가 가능한 '토지 리턴제'가 도입되었음에도 불구하고 미분양되었음.
- LH공사에서 올해 계획하고 있는 토지분양 물량은 5,602필지로 많지만, 하반기에도 택지분양 실적이 크게 개선되지 않고 있음.

— 주택경기 침체로 건설업체들이 강남권 보금자리주택지구, 광교신도시 등 유망 택지지구의 민간주택 공급 택지 분양도 적극적으로 참여하지 않음.

- 9월 14일 LH공사가 강남권 보금자리주택지구 4개 필지에 대해 1순위 시청을 받은 결과 1개 필지(서초우면지구)만 접수가 되었고, 15일 2순위 접수에서도 추가 신청이 없었음.
- 경기도시공사가 광교신도시에서 6월 분양한 연립주택 3개 필지와 주상복합아파트 2개 필지도 2년간 분할납부 조건에도 불구하고 연립주택 1개 필지만 분양되고 모두 미분양되었음.

— 또한, LH공사에 따르면 지난 9월 기준으로 전국 공동주택 용지 중 109개 필지의 땅값이 연체 중이며, 이 중 27개 필지는 해약됨.

— 민간 택지 역시 주택경기 침체 지속, 금융권의 PF에 대한 보수적 접근으로 시행사 및 건설업체들의 신규 택지확보가 계속해 매우 부진한 상황임.

- 현재 주택사업은 대부분 초기 택지매입에서 분양 단계까지 초기 자금을 금융권의 PF 대출을 통해 이뤄지나, 2008년 주택경기 침체 이후 현재까지 계속해 금융권의 PF 대출을 매우 보수적으로 접근해 신규 주택사업 추진이 어려운 상황임.

- 지난 8월 부동산 관련 자산유동화기업어음(ABCP) 발행 규모가 2조원을 넘어서면 동 통계가 발표된 2007년 1월 이후 최대를 기록했음. 이는 ABCP발행을 통해 기존 PF대출의 만기 도래 자금을 차환하는 경우만 발생함.
 - 신규 PF사업으로 분류될 수 있는 브릿지론은 12.0%(2,663억원), 본 PF는 6.6%(1,455억원)에 그쳐 신규 주택사업 추진이 저조함을 반영함.
- 또한, 7월 초 채권은행의 구조조정 대상 업체 발표, 하반기 대규모 입주물량 중 미입주 물량 다수 발생에 따른 유동성 위기 심화 가능성 등으로 건설업계는 PF 대출 규모를 줄여 유동성 확보에 주력하고 있어 향후에도 건설업체들의 택지확보 실적은 저조할 전망이다.
- 다만, 2011년 입주 물량 감소에 따라 그동안 분양되지 않았던 공공 택지 중 입지가 양호한 일부 택지와 유동성 위기에 직면한 건설업체 매각 택지 중 일부를 매입하는 건설업체는 소폭 증가할 전망이다.

② 파급효과 : 민간 주택공급 부진 장기화

- 결국 올 상반기 회복세를 보인 민간 주택공급(사업승인 기준) 물량은 그동안 공급을 연기해온 물량이 대부분임을 알 수 있음.
- 건설업체들은 과거 2~3년 동안 확보한 택지(2007년 및 2008년 초에 확보한 택지)에서 연기해 온 주택공급을 마무리하는데 역량을 집중하고 있으며, 2008년 이후로는 택지 확보를 거의하지 않았기 때문에 공급을 연기한 주택공급이 마무리된 이후 민간 주택공급은 현재보다 더욱 줄어들 것으로 우려됨.
- 민간 건설업체들은 현재와 같은 주택시장 환경 하에서는 이렇게 주택공급을 연기해온 물량과 재개발/재건축, 공공도급 사업 외에 자체 택지확보를 통한 자체 주택사업, 민간 시행사 도급사업 등은 매우 자제할 전망이다.
- 민간 건설업체들의 주택공급 부진은 올 하반기뿐만 아니라 최소한 2011년 상반기까지도 계속 이어질 전망이며, 주택사업 환경에 큰 변화가 없다면 민간 주택공급 부진은 더욱 장기화될 것으로 우려됨.
- 민간 주택공급이 부족해 향후에도 사업승인 실적에서 민간이 차지하는 비중은 과거 통상적인 수준인 70%를 당분간 달성하기 어려울 것으로 예상됨.

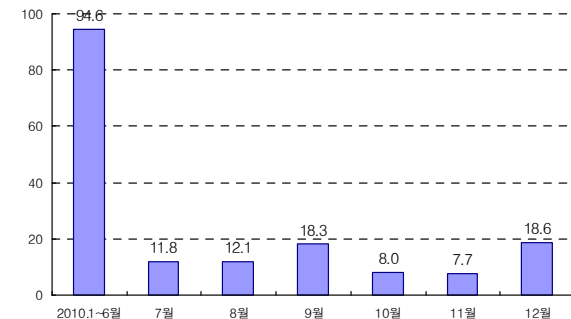
- 2008년 이전 주택공급 시장에서 민간이 공급하는 주택 비중은 대략 70% 정도였는데, 현재 재개발/재건축 사업을 통한 민간 주택공급만이 유지되고 있고 이외 민간 주택공급은 크게 위축되고 있음.
 - 따라서 향후 공공부문이 주택공급을 늘린다하더라도 주택공급이 위축되기 전 2007년 이전에 비해 약 15~20% 정도는 주택공급이 부족할 것으로 예상되며, 이에 따라 연간 주택공급이 향후 약 43~45만호를 넘기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 이는 2008~09년 주택공급이 37.1만 가구, 38.2만 가구에 그쳤고, 올해 정부의 주택공급 목표가 40만 가구(공공 18만, 민간 22만 가구)에 그친 것을 통해서도 알 수 있음 (2004~07년 동안 매년 46.3~55.6만 가구 공급).
- 따라서 향후에는 그동안 확보한 택지에서 공급을 연기한 주택의 공급 추진, 재개발/재건축 사업, 공공 주도 주택사업 위주로 주택공급 및 투자가 매우 조금씩 회복될 것으로 예상되며, 향후 2~3년 후에도 2007년 이전 수준의 주택공급 및 투자 수준을 회복하기에는 어려운 상황임.
- 다만, 현재 미분양 아파트가 적체되어 있고, 준공 후 미분양 아파트가 증가하며 올해 안에 수도권 아파트 입주물량이 급증하고 이의 일정부분이 준공 후 미분양 및 미입주 물량으로 당분간 지속될 가능성이 있음을 감안할 때 2008년 이후 민간 주택공급 부족으로 인한 단기적 주택수급 불안 정도는 크지 않을 전망이다⁷⁾.
- 올해 전국 아파트 입주물량은 30만 398가구로 지난해(28만 1,550가구)보다 2만여 가구 증가할 것으로 전망되는데, 특히 수도권이 17만 1,100여 가구로 역시 지난해(15만 6,000여 가구)보다 1만 5천여 가구 더 입주량이 많음⁸⁾.
 - 뿐만 아니라 2004년 이후 연간 입주물량인 14~15만 가구보다 2~3만 가구 더 많으며, 분당신도시(8.96만 가구), 일산신도시(5.79만 가구)를 합한 것보다 많은 물량임.
 - 이는 2007년~2008년 초에 분양가 상한제를 회피하기 위해 분양한 아파트가 올해 본격적으로 입주되기 때문임.
 - 더구나 하반기에는 상반기보다 더 많은 약 17만 가구가 입주할 것으로 예상되며, 이중 민간건설업체 분양 물량이 약 11만 가구에 달할 것으로 예상됨.

7) 미분양 적체, 올해 입주물량 증가 등을 감안할 때 2010~2012년 민간 주택공급과 입주가 감소하는 것을 자연스러운 재고조정과 주택경기 순환의 과정으로 이해하는 시각도 존재함.

8) 부동산114 자료이며, 용인시의 올해 입주량은 1만 4,054채로 서울을 제외한 수도권에서 가장 많고 고양시(1만 3,511채), 파주시(1만 2,027채), 남양주시(1만 1,595채), 광명시(1만 156채) 등도 1만 채를 넘음.

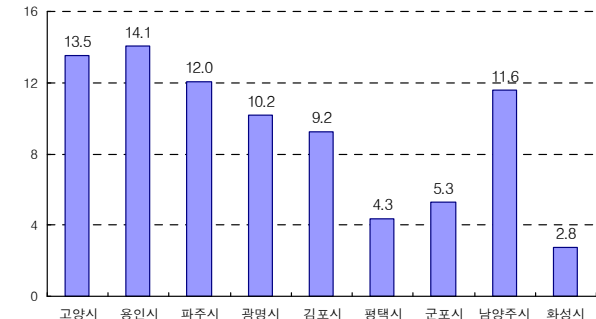
<올해 수도권 입주물량 추이>

(단위 : 천 가구) 하반기 수도권 입주물량 추이



자료 : 부동산서브

(단위 : 천 가구) 수도권 주요도시 올해 아파트 입주물량



자료 : 부동산114

- 또한, 2013년부터는 보금자리주택의 입주 시작, 2기 신도시 입주물량 증가, 2009년 4/4분기~2010년 초 분양 급증 물량의 입주, 재개발 아파트 입주증가 등으로 수급불안이 어느 정도 해소될 것으로 예상됨.
- 아울러 장기적으로는 보금자리주택, 2기 신도시, 뉴타운 등의 입주가 어느 정도 진행되는 2015년 이후에는 수도권도 일부 도심지역을 제외하고는 더 이상 주택부족 현상이 크게 발생하지 않을 것으로 예상됨.

다. 건설업체 분양연기 물량 위주 2011년 민간 주택공급 소폭 회복 예상

① 건설업체의 분양 연기 동향

건설업체 3/4분기 분양 실적 매우 저조, 4/4분기로 분양 연기 → 3차 보금자리 청약 등 감안, 2011년 이후로 분양 지속 연기 예상

- 향후 건설업체들은 신규 택지 확보는 자제하고, 대신 그동안 확보한 택지에서 공급이 연기된 주택사업, 재개발/재건축 사업, 공공 도급 사업 위주로 주택사업을 보수적으로 추진할 것으로 전망됨.
- 그동안 확보한 택지에서 공급이 연기된 주택사업과 관련해서는 건설업체들이 과거 2~3년 사이 매입한 택지에서 아직까지 주택을 공급하지 못한 물량을 가급적 조기에 분양하여

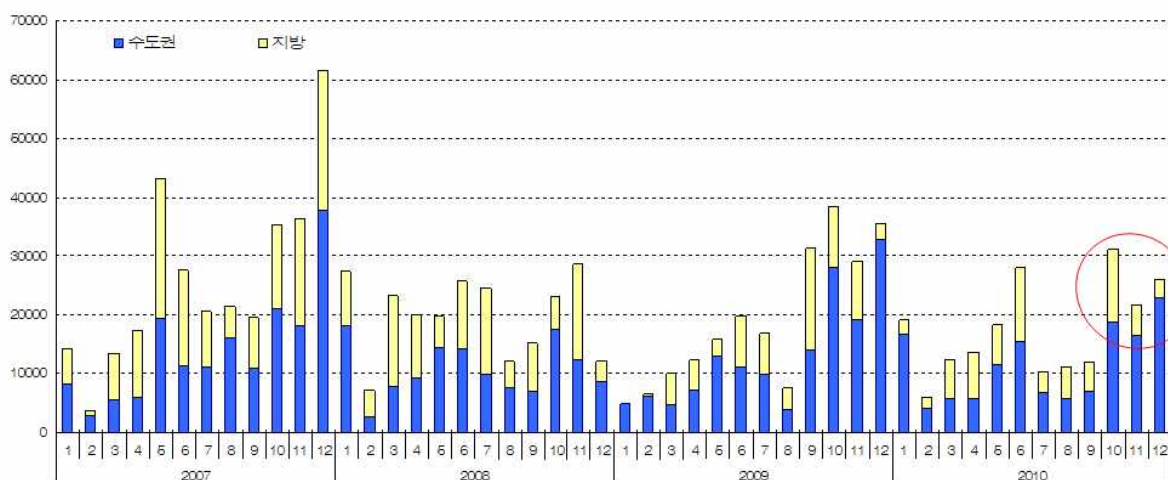
금융비용을 줄이고자 할 것임.

— 분양경기 침체로 2010년 3/4분기 분양 실적이 매우 저조하였으나, 8.29대책 등의 영향으로 건설업체들이 4/4분기 이후 분양 시기를 적극 모색하고 있는데, 예정된 물량을 다 분양하기는 어려울 것으로 예상됨.

- 부동산114 자료를 기초로 보면 2010년 4/4분기 분양 예정 물량은 3/4분기 분양물량의 약 2.4배에 달함.
- 그러나, 11월로 예정된 3차 보증자리주택 사전예약, 1차 본 청약 등 감안, 예정물량을 다 공급하기는 어려울 전망이어서 3/4분기 극심한 부진을 만회하는 수준에서 분양이 그칠 전망이다.

< 월간 아파트 분양 추이 및 향후 분양 예정 추이 >

(단위 : 세대수)



자료 : 부동산114(주), 주 : 2010년 10~12월까지는 분양 예정 물량임.

— 결국 건설업체들은 2011년 이후에도 그동안 분양하지 못한 분양대기 물량을 대상으로 분양을 계속 시도할 수 밖에 없는 상황이며, 현 상황에서는 2012년은 되어야 분양대기 물량의 소진이 가능할 전망이다.

- 2010년 10월 중순 기준 빅 10 건설사의 분양실적은 연초 목표 대비 30%에도 미치지 못하였으며, 인천 송도/청라/영종 등도 2011년으로 분양 연기물량이 다수 발생함.
- 분양연기 물량과 현재 분양여건을 감안할 때 2011년뿐 아니라 2012년은 되어야 분양대기 물량이 소진될 것으로 예상됨.

② 2011년 주택분양 여건

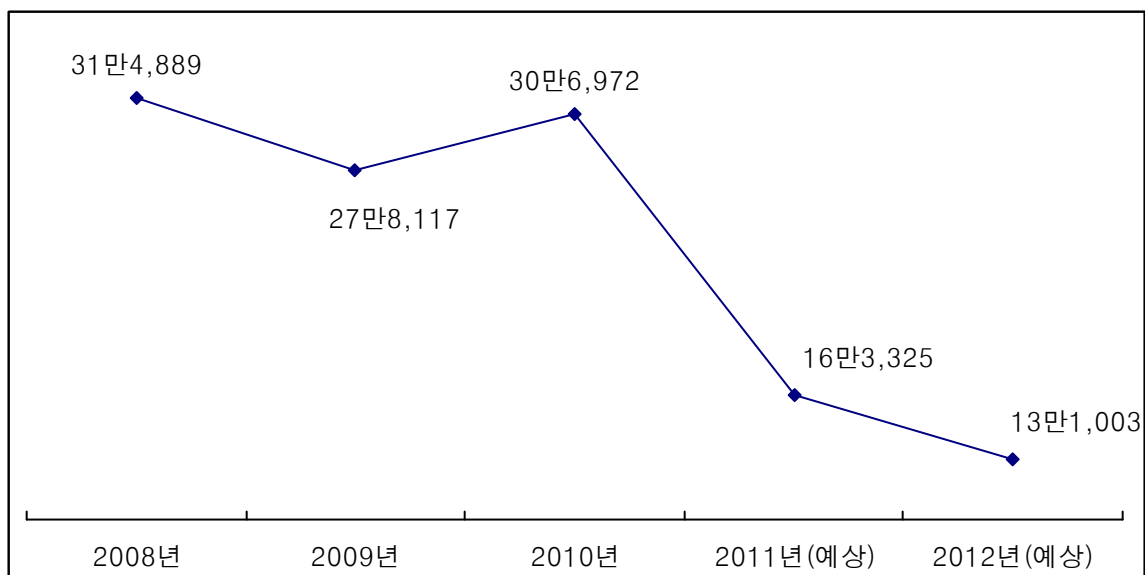
**2011년 입주물량 급격 감소 → 2011년 분양 여건 다소 개선 전망,
분양연기 물량 적극 분양 시도 → 주택수주/투자 회복에 긍정적 영향**

- 2011년에는 신규 입주물량 감소, 8.29대책, 500조에 육박하는 풍부한 시중 유동성, 그동안 주택가격 하락 등의 회복 요인이 있는 반면, 기준금리 인상, 주택시장 활성화 추가 대책 부재 등의 부정적 요인이 혼재됨.
- 건설업체 입장에서는 2011년 신규 입주물량이 급감해 그동안 택지확보 후 분양을 추진하지 못했던 분양연기 물량과 미분양 주택을 일부 해결할 수 있는 기회로 활용하는 것이 필요할 것으로 예상되며, 이에 따라 그동안 분양연기된 물량의 분양 증가, 미분양 일부 감소 등으로 인해 주택수주 및 주택투자의 회복세에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 2010년에는 수도권 외곽인 고양, 파주, 용인, 광명시 등에 입주물량이 많았는데, 이는 대부분 2007년 하반기~2008년 초에 민간택지내 분양가 상한제 확대적용을 회피하기 위해 수도권 외곽에 집중 분양된 물량임.
- 그러나, 2011년 아파트 입주물량은 급감할 것으로 예상됨. 이는 2008년 2/4분기 이후로 2년 동안 아파트 분양물량이 급감했기 때문임.
- 2011년에는 수도권 입주물량이 2010년의 60%대 중반 수준에 지나지 않을 전망이며, 전국적으로는 입주물량이 약 40% 정도 감소할 전망이다.
 - 2011년 수도권 아파트 입주예정 물량은 총 10만 8,529가구로 2010년 17만 167가구의 63.7%에 불과할 전망이다.
 - 특히 2010년 11만 가구를 초과한 경기도의 경우 2011년에는 4만 5천여 가구로 60% 정도 입주물량이 급감하고, 서울도 입주물량이 감소함. 단, 인천은 소폭 입주물량이 증가할 전망이다.
 - 전체적으로 입주물량이 감소하는 가운데, 2011년에는 인천 청라지구(6,614가구), 김포한강신도시(5,011가구), 송도신도시(3,319가구), 광교신도시(1,868가구) 등에 입주물량이 많

은 편임.

<전국 입주물량 추이>

(단위 : 가구수)



자료 : 닥터아파트

- 2012년에도 여전히 전국 입주물량은 부진할 전망이다, 특히 서울은 2011년에 이어 2012년에도 입주물량이 부족해 공급부족이 심각할 전망이다.
 - 국토해양부의 추정치에 의하면 서울 입주물량은 2010년 3만 1,387가구(임대주택 제외)에서 2011년에는 1만 7,873가구, 2012년에는 9,508가구로 지속적으로 감소할 전망이다.
 - 반면, 2011년에 전년대비 약 60% 입주물량이 감소한 경기도는 2012년에는 입주물량이 늘어날 것으로 예상되나 2010년뿐 아니라 2008~09년에 비해서도 여전히 입주물량이 부진할 전망이다.
 - 다만, 인천의 경우는 2011년에 이어 2012년에도 입주물량이 완만하게 꾸준히 상승할 전망이다.
- 서울시의 입주물량이 향후 2년 연속 부진한 원인은 참여정부 당시 수도권 외곽에 2기 신도시 위주로 주택을 공급하여 서울 도심내 주택공급이 부족하였고, 서울 도심내에 공급이 추진된 뉴타운 사업을 비롯한 재개발/재건축 사업이 2008년 이후 분양경기 위축, 각종 소송 등의 영향으로 대부분 착공이 지연되고 있기 때문이다.
 - 현재 서울시내에 관리처분인가를 받고도 착공이 지연되고 있는 사업장은 약 30여 곳에

이르며, 가구 수로는 3만 5천여 가구에 달함.

- 세부적으로는 왕십리/가재울 등 뉴타운에서 1만 6천여 가구, 일반 재개발 사업에서 1만6천여 가구, 재건축 사업에서 2,800여 가구가 착공이 지연되고 있음.

③ 소결론

- 이상에서 살펴본 것처럼 2011년에는 주택분양 여건이 소폭 개선되어 건설업체들은 그동안 분양하지 못한 분양 연기물량 위주로 적극 분양을 시도할 전망이다.
 - 이에 따라 분양연기 물량이 2011년의 주택수주 및 주택투자에 다소 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
 - 구체적으로는 수도권의 인천경제자유구역에 포함된 송도, 청자, 영종에 분양 연기 물량이 적체되어 있으나, 주택경기 침체에 따라 2011년으로 분양이 연기되는 물량이 증가함.
- 분양 연기 물량은 착공 시기를 늦추어 주택투자의 시점이 뒤로 연기되는 효과를 나타낼 것이며, 다만 수주의 경우는 이미 수주로 인식된 경우 증가 효과가 제한적일 것으로 예상됨.

라. 2011년 공공부문 주택공급 증가 예상

- 2기 신도시, 보금자리주택 등 공공이 주도하는 공공택지에서의 주택공급은 2011년 이후 더욱 증가할 것으로 예상되어 주택수주 및 투자 증가에 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 단, 2기 신도시의 경우는 그동안 주택경기 침체로 건설업체의 공공택지 분양이 잘 이뤄지지 않은 점, LH공사 부채문제 등을 감안하면 정부의 계획만큼 공공부문의 주택공급이 원활하게 이뤄지기는 어려울 전망이다.

① 보금자리주택 관련 2011년 주택공급 전망

보금자리주택 2011년부터 주택수주 및 투자에 증가요인으로 작용

- 정부는 8.28 대책을 통해 2012년까지 주변 시세의 50~70%선인 수도권 보금자리주택 60만 가구 공급 목표를 제시함⁹⁾.
- 60만 가구 중 그린벨트 해제를 통해 32만 가구를 공급하되 당초 계획한 2018년보다 6년 앞당겨 MB정부 임기내 공급이 추진됨에 따라 향후 3년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용함.
 - 당초에는 그린벨트 해제를 통해 현 정부 임기내 12만 가구를 공급할 계획이었으므로 20만 가구가 증가함.
 - 또한, 2012년까지 보금자리주택의 연간 공급물량은 당초 3만 가구에서 8만 가구로 대폭 늘어났으며, 향후 3년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 특히, 그린벨트 해제를 통해 매년 8만호씩 공급될 보금자리주택은 신규 택지지정을 통해 공급될 신규 공급물량이므로 2010년 이후 주택수주와 투자에 미치는 효과가 큰 편임.
- 다만, 보금자리주택이 국내 주택수주와 투자에는 긍정적 영향을 미치지만, 좋은 입지에 값싼 주택이 공급됨에 따라 인근지역이나 수도권 외곽에서 주택사업을 추진하는 건설업체에는 부정적 영향을 미치고 있음.
- 2010년에는 작년 1차로 지정된 보금자리주택 위주로 수주 인식이 되고, 하반기 착공이 진행될 예정임. 일정상 2010년에 추진되는 2, 3차 사전예약 보금자리주택은 2011년 이후 수주 및 투자가 진행될 전망이다.
 - 작년 정부는 하남 미사 등 1차 시범지구 4곳(총 개발면적인 806만㎡)을 지정한데 이어 10월에 서울 내곡, 세곡2, 부천 옥길, 시흥 은계, 구리 갈매, 남양주 진건 등 6곳에 총 889만 7천㎡를 보금자리 2차 지구로 지정함.
 - 5월에 사전예약이 진행된 2차 보금자리주택계획 6개 지구에서 1차와 비슷한 총 5만 7천호의 주택이 건설되며, 이 중 72%인 4만 1천호가 보금자리주택으로 건설되고 나머지는 민영아파트로 건설될 예정임.

9) 정부는 작년 '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.

- 도시근교 개발제한구역에서 3차 지구를 상반기 지정하였으며, 4차 지구를 하반기에 지정할 예정이고, 상반기에 2차 지구를 사전예약했고, 11~12월에 3차 지구 사전예약과 시범지구 본청약이 시행될 예정임.
- 3차 보금자리 주택계획상 주택지구의 면적은 약 21km²로서 주택 총 12.1만호, 그 중 보금자리주택은 약 8.8만호 공급될 예정임.
 - 다만, 광명시흥은 주변 도시 영향 등을 감안하여 단계적 개발계획을 마련할 예정이며 1단계 물량만 다른 3차 지구와 동시에 추진할 예정이기 때문에 전체 5개 지구에서 3차로 추진되는 물량은 약 4만호로 예상됨.
 - 영구·국민·공공임대 등 다양한 유형의 임대주택과 중소형 분양주택을 공급할 예정이며, 구체적인 주택유형·규모별 호수 등은 지구계획 단계에서 결정될 예정임.
 - 최초입주는 2014년 상반기에나 가능할 것으로 예상됨.
- 3차 보금자리주택지구에 대하여는 토지이용계획, 주택유형·호수 등을 포함한 지구계획(안)을 3/4분기에 마련할 계획임.
 - 관계기관 협의 및 통합심의 등을 거쳐 금년 4/4분기에 지구계획을 확정하고 보금자리주택 중 공공분양 주택 및 10년·분납임대 주택에 대해서 사전예약을 실시할 계획임.
- 그러나, 정부는 LH공사의 자금난, 민간 주택공급 침체 등을 감안해 11월로 예정된 서울 향동, 인천 구월, 광명 시흥, 하남 감일, 성남 고등지구 등 3차 5곳에 대해 사전예약 물량을 시범 및 2차 지구보다 축소하는 방안을 검토 중임.
- 시범지구, 2차 지구에 이어 3차 지구까지 지정되었으나, LH공사 및 SH공사의 자금난과 지역주민들의 반발로 당초 일정과 달리 지연되는 지역이 많이 발생하고 있음.
 - 현재 일정대로 진행되는 지역인 서울 강남지구와 서초지구뿐인데, 이 2개 지구는 예정대로 지난 8월 착공했으며 12월에 본 청약을 실시할 예정임.
 - 그러나, 시범지구 중 고양 원흥지구는 8월에서 연말 이후로 착공시기가 연기되었고, 하남 미사지구 역시 3월로 예정된 보상계획공고가 5개월 지연됨.
 - 5월 사전예약을 실시한 2차 지구도 LH공사의 자금난, 지역주민과의 갈등 등으로 보상이 일정보다 지연될 가능성이 큰 상황임.
 - 서울시와 SH공사도 재정난으로 올해 말로 예정된 강남 세곡, 서초 내곡, 구로 향

동 등의 보상금 지급을 연말에서 내년으로 연기했으며, 이로 인해 내년 2월 초 착공이 지연될 가능성이 큼.

- 보금자리주택으로 인한 주택투자는 2011년부터 점차 증가하기 시작해 2018년까지 이어질 전망이며, 특히 2011~2015년 동안 투자가 양호할 전망이다.
- 주택수주 측면에서는 '09년 1차 예약분의 수주인식이 2010년 하반기부터 시작되고, 2011년부터 수주인식이 증가해 2013년경까지 양호할 전망이다.
- 단, LH공사 및 SH공사의 부채문제, 지역주민 갈등 등으로 서울 강남, 서초지구를 제외한 지구들의 일정이 다소 지연되고 있고, 민간 주택공급 침체 등을 감안해 11월 예정 3차 지구 사전예약 물량도 소폭 축소할 예상이어서 2011년 주택수주 및 투자에 미치는 효과는 다소 감소할 전망이다.

② 2기 신도시 관련 2011년 주택공급 전망

**공공택지 미분양, LH공사 부채문제 등 영향 2기 신도시 공급 지연 → 발주
이월 물량 포함 2011년에는 공급 다소 증가 예상**

- 2기 신도시는 '09년 4월 국토부에서 추정한 자료에 따르면 2010년 수도권 신도시에서 분양되는 주택물량은 8.2만호로 '09년에 비해 2배가 조금 넘는 물량임.
 - '09년 상반기에 정부에서 수립한 수정 계획에 의하면 연도별 수도권 신도시 공급물량은 2010년 8만 2,000가구, 2011년 12만 5,000가구, 2012년 11만 5,000가구, 2013년 이후 18만 4,000가구 등임.
- 2008년 이후부터 현재까지 건설업체들의 공공택지 분양 기피 현상으로 2기 신도시들의 추진 일정이 지연되고 있지만 그래도 2010년 이후 공급되는 신도시 물량은 '09년에 비해 크게 늘어나 주택수주 및 투자 증가에 긍정적 영향을 끼칠 예정이었음.
 - '09년 및 2010년에 공급(분양) 예정인 물량은 주택경기 침체에 따른 공공택지 미분양 등 여러 요인으로 인해 '08년 계획에 비해 절반 가까이 물량이 줄어들었으며, 대신 2011년 이후에 공급(분양) 예정 물량이 '08년 계획에 비해 늘었음.
 - '09년에 추정한 계획도 그동안의 현 정부의 도심지내 주택공급 활성화 정책, 주택경기 침체, 공공택지 미분양 사태 등을 감안하면 다소 줄어들 수 있으나, 그럼에도 불구하고

2010년 수도권 2기 신도시에서 공급(분양)되는 주택물량은 올해에 비해서는 증가해 주택수주 및 투자에 긍정적 영향을 미칠 예정이었음.

- 현 정부의 도심지내 주택공급 활성화 정책, 주택경기 침체 등을 감안할 때 향후에도 동 계획의 일정 지연이 예상되며, 뿐만 아니라 공급 예정 물량의 축소도 예상됨¹⁰⁾.

<국토해양부에서 추정 한 수도권 신도시 연도별 분양계획>

(단위 : 천호)

발표일자	총계	'07년까지	'08	'09	'10	'11	'12	'13년 이후
'08년 4월	622	63	24	78	149	116	97	48
'09년 4월	575	67	10	39	82	125	115	184
차이	-47	4	-14	-39	-67	9	18	100

자료 : 국토해양부

— 그러나, 2기 신도시는 그동안 주택경기 침체로 건설업체의 공공택지 분양이 잘 이뤄지지 않은 점, LH공사 부채문제 등으로 현재 정부의 계획만큼 추진이 원활하게 이뤄지지 않고 있음.

- 현재 준공된 곳은 성남 판교, 화성 동탄1지구뿐이며, 광교, 김포, 파주 운정1,2지구, 아산 배방, 대전 도안 등은 착공했으나, 나머지 지구는 분양계획 수립 중이거나, 실시, 개발계획 수립 중임.
- 분양 계획을 수립 중인 2기 신도시는 위례(2011년 6월), 화성 동탄2지구(2012년 상반기), 양주 옥정/회천(2011년 12월), 고덕 국제화(2013년 상반기), 인천 검단(2012년 하반기), 오산 세교3지구(2014년 상반기) 등임.
- 그런데, 주택경기 침체, 서울 도심과의 거리, 서울 도심지내 보금자리주택 공급, LH공사 자금난 등의 영향으로 개발계획, 실시계획 중에 있는 사업 중 일정 수준이 구조조정이 가능한 상황이며, 분양을 앞두고 있는 지구도 분양이 지연될 가능성이 커짐.

— 실제 지난 10월에 LH공사는 120조원에 달하는 부채를 해결하기 위해 총 511개 사업장에 대해 구조조정 검토 계획을 발표함.

- 구조조정 검토 대상 사업장은 총 511개로 보상이 이뤄지지 않은 138개 신규 사업장, 보상이 진행 중인 276개 사업장, 지자체와 계약을 맺은 사업장 97개 등임.
- 500조원에 이르는 이들 사업의 사업비를 약 300조원 규모로 축소하고자 하는데, 구조

10) 대부분의 2기 신도시는 서울 도심에서 반경 40~50km 떨어져 있고, 현 정부에서 도심 인접지에 주택공급을 확대할 방침을 정하고 그린벨트 해제, 역세권 개발 등을 추진함에 따라 2기 신도시의 공급 목표량에 일부 차질을 빚을 가능성이 큰 상황임. 단, 경기광역교통망(GTX)이 예정대로 추진될 경우 공급 목표량의 축소 폭은 줄어들 것임.

조정 가능성이 상대적으로 높은 보상에 착수하지 않은 138개 사업장의 경우 1억 9,800만㎡(6천만평), 143조원 규모임.

- 구조조정은 시기조정, 단계별 추진, 규모 축소, 사업방식 변경, 장기사업보류 등으로 분류될 예정임.

<LH공사의 주요 구조조정 검토 사업장>

지역	지구명	유형	사업면적(천 ㎡)
경기	안성뉴타운	택지개발	4,023
	화성장안	택지개발	1,326
	파주금능	택지개발	1,289
	오산세교3	신도시개발	5,086
	파주운정3	신도시개발	6,951
	과천시식정보	도시개발	1,274
	시흥군자	도시개발	4,906
	고양덕은	도시개발	1,185
	황해포승	경제자유	20,148
경남	김해울하	택지개발	1,233
	진해두동	경제자유	1,521
	진해마천	경제자유	1,889
	경산무학	택지개발	1,305
경북	포항융합	경제자유	3,757
대전	대덕특구2	산업물류연구	1,983
	계룡대실	도시개발	1,522
부산	부산강서	택지개발	4,909
	부산장안	택지개발	2,075
전북	전주만성	도시개발	1,375
충남	아산탕정2단계	신도시개발	12,473
	황해인주	경제자유	13,025

* LH가 '138개 구조조정 대상지'라는 제목으로 국회에 제출한 자료 중 주요 사업장, LH의 구조조정 확정 지역은 아님.

— 지구 지정 뒤 보상에 들어가지 않은 138개 사업 중 약 60곳 가량에 대해 사업을 취소할 계획이며, 재검토/연기 등 사업 추진을 연기하는 사업도 50여곳에 달해 총 114곳 사업이 보류될 예정임.

- 114곳 중 특히 아산탕정2지구, 오산세교3지구, 파주운정3지구 등 보상에 착수하지 않았고 사업성이 부진한 신도시의 경우 사업 취소를 추진하고자 하는데¹¹⁾, 이들 신도시에 공급할 주택 수는 총 8만 5천 가구를 초과함.
- 단, 그동안 재산권 행사에 제약을 받아왔고 대체농지 구입 목적 등으로 대출을 받은 주민들의 강력한 반발로 사업 취소 대신 단계별 추진, 규모 축소, 사업방식 변경 등으

11) 2010. 6.30 정부는 오산세교3지구, 파주 운정3지구, 양주 회천지구, 충남 아산 탕정2지구 등 4개 신도시 무기한 연기 발표

로 완화될 가능성도 있음.

<사업 취소 예정된 신도시 사업지구>

사업지구	면적	주택수	거주 인구수	사업비	사업완료(예정)
아산탕정2지구	1,247만3,000㎡	3만1,667가구	7만6,038명	4조8,000억원	2016년 말
파주운정3지구	695만1,000㎡	3만2,400가구	8만1,000명	6조4,000억원	2014년 말
오산세교3지구	508만6,000㎡	2만2,000가구	6만4,000명	4조3,454억원	2016년 말

자료 : LH공사

- LH공사 부채문제로 2010년 공공주택 공사 발주 및 공급이 계획에 크게 미달되고 있음.
 - LH공사의 부채문제로 2010년 LH공사의 발주가 매우 지연돼 발주계획 대비 2010년 상반기 발주가 금액기준 18.6%, 건수기준 21.3%에 그침. 하반기 들어서는 용인 서천, 성남 도촌, 오산 세교, 광교 등에서 차츰 공공주택 발주가 나오고 있음.
 - 또한, LH공사가 부채문제로 적극적으로 주택공급을 추진하지 않음에 따라 2010년 1~8월 공공주택 공급이 총 6천 가구로 전년비 18.1%에 불과하며, 2010년 공공주택 공급목표인 18만 가구의 3.4%에 불과함.
- 2011년에는 올해 발주 연기물량의 일정 수준 공급 등으로 2기 신도시 관련 주택수주와 투자가 조금씩 회복세를 보일 것으로 예상됨. 2기 신도시 관련 주택수주는 2011년부터 증가해 2013년경까지 점진적 증가 예상되며, 주택투자는 2011~2015년까지 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
 - LH공사 지원 방안이 국회를 통과한다 해도 2011년 위례신도시, 내곡지구 보상 등이 예정되어 있고, 당분간 택지분양 어려움이 지속되어 LH공사의 재정난은 단기간 내에 해결되기 어려워 신도시 구조조정은 지속적으로 추진이 예상되며,
 - 이에 따라 2010년 공공주택 발주 물량이 2011년으로 이월된다 해도 모든 사업이 재개되기는 어려워 수주 증가효과는 제한적일 것임.

마. 서울시 공공관리자제 시행 영향 2011년 재개발/재건축 수주 급감 예상

서울시 공공관리자제 시행으로 10월 이후 최소 6개월~1년간 재개발/재건축 수주 급감 전망

- 서울시의 공공관리자제 시행에 따라 2010년 10월 1일부터 재개발/재건축 등 정비구역에서 시공사 선정 시기가 조합 설립 인가 이후에서 사업시행 인가 이후로 연기됨에 따라 조합 및 시공사는 제도 적용 이전에 조속히 시공사 선정을 추진해 2010년 2/4분기 이후 재개발/재건축 수주는 증가세를 보였음.
- 2010년 1/4분기에 감소세를 보인 재개발·재건축 수주는 2/4분기 이후 증가세를 보여 1~8월 누계로는 전년비 28.0% 증가함.
- 1~8월 증가율에는 작년 수주 실적이 부진한 기저효과가 작용했으며, 수주 금액 자체는 2008년 1~8월 실적에 미치지 못하는 등 예년 수준이었음.
- 그러나, 2/4분기 이후 수주 실적은 재개발·재건축 수주 실적은 서울시 공공관리자제 적용 회피를 위한 조기 수주 영향으로 예년에 비해서도 다소 호조를 보였음¹²⁾.

<재개발·재건축 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2005.1~8	3,021.9	6,071.4	9,093.3	262.4	77.0	113.2
2006.1~8	8,474.8	3,603.3	12,078.1	180.4	-40.7	32.8
2007.1~8	7,346.6	1,879.2	9,225.8	-13.3	-47.8	-23.6
2008.1~8	7,964.9	2,422.0	10,386.9	8.4	28.9	12.6
2009.1~8	5,698.5	1,860.1	7,558.6	-28.5	-23.2	-27.2
2010.1/4	1,996.0	320.7	2,316.7	-8.8	-65.8	-25.9
2010.2/4	2,831.3	2,018.2	4,849.4	46.4	292.2	98.0
2010.1~8	6,047.8	3,630.1	9,677.9	6.1	95.2	28.0

자료: 대한건설협회

- 특히 9월에는 총 12곳의 사업지에서 시공사 선정 총회가 개최되었는데, 마지막 주인 26~30일 사이 총 11곳 사업지에서 총회가 개최되었음. 즉 2010년 한 해 동안 재개발/재건축 시공사 선정 건수의 월 평균이 7건인데 한 주 동안 이보다 4건이나 더 많이 시공사 선정이 추진된 것임.

12) 재개발/재건축 등 정비사업은 수도권이 전체 사업의 90% 이상을 차지하고 있으며, 지역별로는 서울, 인천 등 수도권이 가장 많고, 부산, 대구 등 지방 광역도시에도 다수의 사업이 추진 중임.

<9월 말 재개발·재건축 시공사 선정 사업>

총회일	구역	위치	사업구분
9월 26일	정릉 5구역	성북구 정릉동	재건축
	봉천 4-1·2구역	관악구 봉천동	재개발
28일	흑석 3구역	동작구 흑석동	
	보문 5구역	성북구 보문동	재건축
	우성2차아파트	서초구 서초동	
29일	봉천 1-1구역	관악구 봉천동	
30일	장위 6구역	성북구 장위동	재개발
	효창 6구역	용산구 효창동	
	장위 8구역	성북구 장위동	
	등촌 1구역	강서구 등촌동	재건축
	사당 1구역	동작구 사당동	

- 2010년 9월 말에 시공사 선정 총회를 개최하여 시공사를 선정한 사업지의 일부가 2010년 4/4분기에도 수주 인식이 될 수 있으나, 2011년 상반기에는 서울시의 경우 정비사업 수주가 거의 전무해 5조원 이상의 수주 감소효과가 발생할 전망이다.
 - 2010년 10월부터 재개발/재건축 등 정비구역에서 시공사 선정 시기가 조합 설립 인가 이후에서 사업시행 인가 이후로 연기되었고, 통상 조합설립인가에서 사업승인까지 1년 정도 소요되는 것을 감안하면 최소 6개월~1년 동안 재개발/재건축 수주가 급감할 것으로 예상된다.
 - 결국 한남이나 성수 등 시범사업구역을 제외하고는 2011년 3/4분기까지는 서울시의 정비사업에 시공사 선정이 전무할 전망이다.
 - 2010년 1~9월 서울시에서 시공사가 선정된 재개발/재건축 물량은 약 11조원 내외이며, 또한, 현재 공공관리자제 적용 시범지구인 한남뉴타운의 경우 정비업체 선정과정에 서울시와 추진위간 갈등이 있는 점 등을 감안하면 타 사업지에서도 공공관리자제 적용에 따른 일정 지연이 가능해 서울시 공공관리자제 시행에 따라 2011년에 최소 5조원 이상의 수주 감소효과가 발생할 것으로 예상된다.
- 2010년 재개발/재건축 수주가 증가했지만, 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 조기 수주가 된 점, 2008년 이후 주택경기 침체, 각종 소송 등의 영향으로 관리처분인가를 받고도 착공이 지연되고 있는 사업이 서울에 약 30여 곳이 있는 점 등을 감안할 때 재개발/재건축 수주가 본격 착공과 건설투자, 주택기성/매출로 이어지기에는 과거보다 더 많은 시간이 소요될 것으로 예상되며, 2011~12년 서울시 아파트 입주 감소에도 영향을 미침.
- 서울시 뉴타운사업 305개 구역 중 9월 기준 10%만 착공 이후 단계이며, 추진위구성 173

개 구역, 조합설립인가 118개 구역임을 감안할 때(경기도는 23개 지구 중 1개 지구만 착공) 2012년 이후는 다시 재개발/재건축 수주가 증가해 지속적으로 호조세를 보일 전망이다.

(5) 경기 둔화에 따른 민간 비주거 건축수주/투자 증가세 둔화

2011년 국내 경제 성장세 둔화 → 2010년 양호한 회복세 시현한 민간 비주거 건축수주 및 투자, 2011년에 증가세 둔화 예상

- 국내경기 침체로 2008년 3/4분기 이후부터 작년 말까지 전년 동기비 감소세를 지속하던 비주거용 건축수주는 2010년 들어 8월까지 전년 동기비 37.0% 증가해 회복세를 보임.

<국내 비주거용 건축수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분		비주거용 건축수주액			비주거용 건축수주 전년 동기비 증감률		
			공공	민간		공공	민간
2007	상	14,137.8	2,036.1	12,101.7	14.9	-15.8	22.4
	하	19,432.9	5,550.6	13,882.3	45.5	66.3	38.6
	연간	33,570.7	7,586.6	25,984.0	30.8	31.8	30.5
2008	상	16,585.2	3,665.5	12,919.6	17.3	80.0	6.8
	하	17,584.7	5,483.1	12,101.6	-9.5	-1.2	-12.8
	연간	34,169.9	9,148.6	25,021.3	1.8	20.6	-3.7
2009	상	10,988.8	4,247.1	6,741.7	-33.7	15.9	-47.8
	하	14,499.1	4,079.8	10,419.3	-17.5	-25.6	-13.9
	연간	25,487.9	8,326.9	17,161.1	-25.4	-9.0	-31.4
2010	1/4	6,192.2	1,622.9	4,569.3	26.6	-14.0	52.1
	2/4	9,382.9	2,171.1	7,211.8	53.9	-8.0	93.0
	7월	2,044.9	645.7	1,399.2	11.8	-28.7	51.6
	8월	1,872.8	664.3	1,208.5	32.4	76.4	16.5
	1~8월	19,492.8	5,103.9	14,388.9	37.0	-7.7	65.3

자료 : 대한건설협회

- 이는 세계 금융위기로 2008년 하반기 이후 침체되었던 국내 경제가 2009년 2/4분기 이후 회복됨에 따라 일정 기간 시차를 두고 비주거용 건축수주도 회복된 것임.
- 그러나, 2010년 들어 8월 비주거용 건축수주가 전년 동기비 증가한 것은 작년 같은 기간 비주거 건축수주가 매우 침체됨에 따른 기저효과가 일정 부분 작용한 것이며, 수주액

상으로는 예년에 비해 다소 부족한 수준(2007~2008년 평균 1~8월 누계 비주거 건축수주액 20조 1,892억원)으로 2009년 1~8월 비주거용 건축수주액은 이전 8년 내 가장 낮은 금액(2002년 14조 764억원이었음)이었음.

- 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2008년 2/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으며, 작년 3/4분기 이후 증가세로 전환됨.

<비주거용 건축투자 추이>

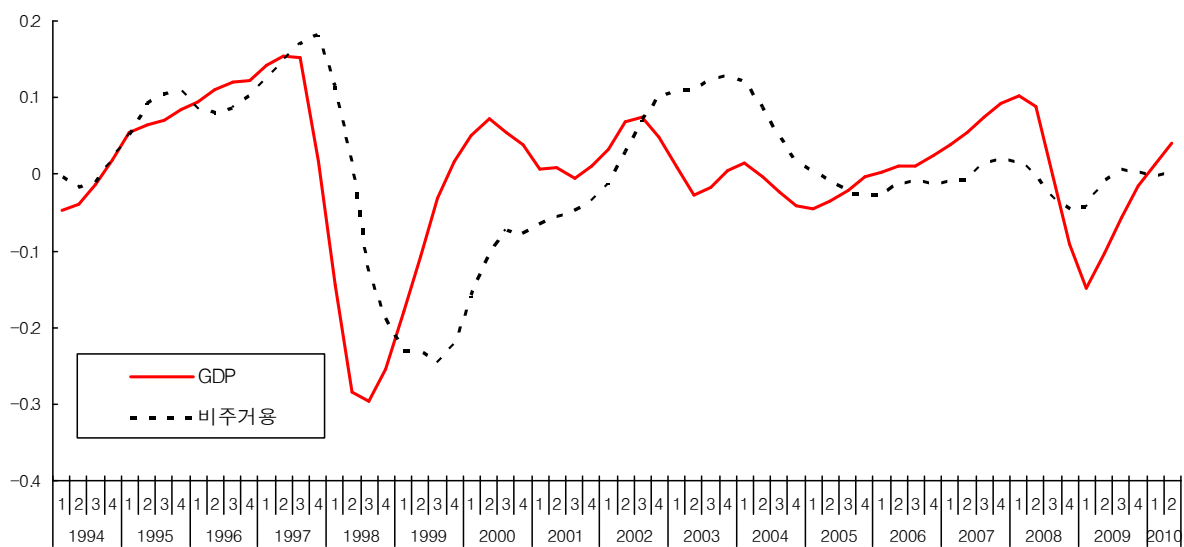
(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2007					2008					2009					2010	
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4
금액(조원)	10.1	14.0	13.4	15.3	52.8	10.7	14.2	13.4	13.6	51.9	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	14.1
증감률(%)	-0.5	2.1	4.0	4.0	2.6	5.9	1.8	-0.5	-11.3	-1.8	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	0.4

자료 : 한국은행, 2005년 기준

- 작년 하반기 비주거용 건축투자는 기저효과의 영향으로 높은 증가세를 보였으나, 올해 1/4분기와 2/4에는 기저효과가 다소 약화됨에 따라 증가폭이 다소 둔화됨.
 - 2009년 3/4분기와 4/4분기 전년 동기비가 각각 4.7%, 6.5% 증가해 증가폭이 확대됨.
 - 물론 국내경기 회복으로 인해 비주거용 건축투자가 회복된 것도 있지만, 2009년말 높은 증가세를 기록한 것은 지난 2008년 말 글로벌금융위기로 인해 건축투자가 크게 감소한데 따른 기저효과의 영향이 작용한 것임.
 - 한편, 상대적으로 기저효과가 덜한 2010년 1/4분기에는 전년 동기비 1.8% 증가해 2009년 4/4분기보다 증가폭이 다소 완화됨.
 - 또한 2/4분기에는 전년 동기비 0.4% 증가해 증가폭이 더욱 둔화되었는데 이는 기저효과가 지속적으로 약화되었기 때문임.
- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.
 - 그러나, 외환위기 직후인 '98~'99년에는 국내 경제위기 정도가 그 어느 때보다 심했으므로 국내경기회복과 비주거용 건축투자의 회복간 시차가 좀 더 크게 나타남.

< 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교 >



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

주 : 각 순환변동치의 3분기 이동평균치이며, GDP의 경우 변동폭을 4배 확대함.

— 이상에서 살펴본 점들에 기초해 판단해 볼 때 국내 경제가 작년 2/4분기 이후 회복세를 지속하여 올해에는 약 6%, 내년에는 약 4%의 성장을 할 것으로 예상되므로 비주거용 건축수주와 투자는 내년까지 회복세를 지속하되 내년에는 올해보다 성장세는 둔화될 것으로 전망됨.

— 한편, 국내경기회복과 더불어 각종 지역 개발사업, 공모형 PF사업, 행복시 수정안 채택 시 민간 기업의 시설투자 등이 올 하반기 이후 비주거용 건축수주와 투자의 증가요인으로 작용할 수 있는 사항들이었지만, 지방선거 결과, 공모형 PF사업의 진척 부진 등을 감안할 때 당분간은 증가요인으로 작용하기 힘들 것으로 예상됨.

2. 2011년 건설경기 전망

(1) 전망의 주요 쟁점 정리

— 앞서 분석한 건설경기 전망상의 주요 쟁점 요인과 쟁점 요인별 건설수주와 투자에 미치는 영향을 간략히 표로 요약하면 다음과 같음.

< 2011년 국내 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 영향 요약 >

구분	주요 변동요인	파급효과	
		수주	투자
2011년 공공부문 SOC 예산 감소	<ul style="list-style-type: none"> 2011년 정부 SOC 예산(안) 전년비 3.2%(8천억원) 감소, 4대강 사업 예산(3,28조원) 제외시 '08년 수준 → 정부 SOC예산 출구전략 본격 이행 교통분야 SOC 예산(안) 전년비 6.4% 감소, '08년 예산보다 축소: 철도 제외 대부분 감소 신규 SOC사업 투자 예산 현저히 감소: 사상 최초로 도로 신규 사업 예산 제로 2011년 지자체 SOC투자 여건 악화: 국비지원 요청 사업 정부 SOC예산(안)에 미반영 또는 대폭 삭감, 2010년 재정자립도 10년내 최악, 향후 지방세 수입 증가율 지속 둔화 2011년 공기업 SOC투자 여건 악화: 국토부 산하 12개 공기업 부채규모 지난 2년간 50조원 증가, 공기업 신규 SOC사업 감소 예상(예: 수자원공사 신규 사업 전무 예상) <p>→ 2011년 공공 토목수주 급감 예상(단, 철도/지하철 부문은 발주 증가 예상)</p> <p>→ 지난 2년간 양호한 투자가 이뤄진 토목 건설투자 2011년에 소폭 감소 예상</p>	↘↘↘	↘
혁신도시 등 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화	<ul style="list-style-type: none"> 2011년부터 혁신도시 이전 공공기관 청사 건립공사 발주 본격화: 124개 이전 기관 중 102개 공공기관 청사 건축비 7조2천억원 소요 예상. 9월 말 기준 50개 기관 부지매입 완료, 76개 기관 청사설계 중 → 2011년부터 발주 본격화 예상 행복시 정부청사 2단계 사업 2011년 수주 인식 예상, 3단계 사업 시작 행복/혁신도시 이외 지역 개별이전 16개 기관 중 12개 기관도 9월 말 기준 청사설계 중 → 2011년부터 발주 본격 시작 예상 평택 미군기지 이전 사업도 2011년부터 발주 본격화 <p>→ 2011년 공공 건축수주 급증 예상, 비주거용 건축투자에 소폭 (+)요인으로 작용 예상</p>	↗↗	매우 소폭 회복
지자체 및 공기업 공사 발주 2011년으로 일부 이월	<ul style="list-style-type: none"> 2010.6월 지방선거 이후 지역 개발사업 추진 재검토/연기, 2011년으로 일부 발주 이월 NH공사 2010년 발주공사 발주 지연, 2011년으로 일부 발주 이월 예상 <p>→ 2011년 공공 수주에 소폭 증가 요인으로 작용 예상</p>	↗	-
주택 건설수주 및 투자 부진 지속	<ul style="list-style-type: none"> 미분양 적체 및 미입주 증가, 보금자리주택 공급 확대 등으로 건설업체의 택지확보 기피 현상 2008년 이후부터 현재까지 지속 → 주택수주/투자의 본격 회복 2011년에도 불가능 2011~12년 입주 감소로 건설업체 분양연기 물량의 분양 여건 다소 개선 → 2011년 주택수주 및 투자의 소폭 증가요인으로 작용 공공 주택공급 물량 증가: 2기 신도시 및 보금자리주택 공급 물량 점진적 증가 → 2011년 공공 주택수주 증가요인으로 작용 NH공사 2010년 발주 주택공사 발주 지연, 2011년으로 일부 발주 이월 예상 → 2011년 공공 주택수주 증가요인으로 작용 서울시 공공관리자제 영향 시공사 선정시기 연기 → 2011년 재개발/재건축 수주 급감 (5조원 이상 감소 효과 예상) 2007년 하반기 증가한 분양 물량 2010년 준공, 2008년 이후 분양 급감 → 2010년 주택 공사물량 점차 급감 → 2010.2/4분기 이후 주택투자 급감, 2011년에도 주택투자 감소요인으로 작용 단, 2010년 주택착공 증가 → 2011년 주택투자 감소 폭 완화 작용 	↘	↘
국내경기 성장 둔화에 따른 민간 비주거용 건축수주/투자 증가세 둔화	<ul style="list-style-type: none"> 2011년 국내 경제가 4% 성장으로 증가세 둔화 예상 → 2010년 빠른 회복세 보인 민간부문의 비주거용 건축수주 및 투자 2011년에는 증가세 둔화 예상 	→	→

- 공공부문과 관련된 쟁점 요인과 파급효과를 요약하면 다음과 같음.
 - 2011년 공공부문의 SOC예산 감소로 인해 2011년 토목 건설투자는 소폭 감소할 것으로 예상되며, SOC예산 중 신규 사업 예산이 급감함에 따라 2011년 공공 토목수주가 급감할 것으로 예상됨.
 - 지방 이전 공공기관의 청사 건립공사 발주가 2011년부터 본격화됨에 따라 2011년 공공 건축수주가 급증할 것으로 예상됨. 단, 비주거용 건축투자에 미치는 긍정적 효과는 2011년 하반기나 되어서야 차츰 나타날 것임.
 - 일부 지자체 및 공기업의 2010년 발주물량 중 일부분이 2011년으로 이월돼 2011년 공공 수주에 소폭 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 주택부문과 관련된 쟁점 요인과 파급효과를 요약하면 다음과 같음.
 - 분양 연기 물량, 공공 주택 공급은 2011년에 다소 회복세를 보이겠으나, 서울시 공공관리자제 영향으로 재개발/재건축 수주가 급감해 2011년 주택수주는 감소가 불가피할 전망이다.
 - 2007년 하반기 증가한 분양 물량이 2010년 준공되고, 2008년 이후는 분양이 급감함에 따라 2010년 2/4분기 이후 주택투자가 급감하고 있는데, 이는 2011년에도 주택투자 감소요인으로 작용할 것임. 단, 2010년 주택착공이 증가해 2011년 주택투자 감소 폭을 완화시키는 작용을 할 것임.
- 마지막으로 2011년에 국내 경제가 둔화됨에 따라 민간 부문의 비주거 건축수주 및 투자 증가세를 둔화시키는 작용을 할 것임.

(2) 건설수주 전망

2011년 국내 건설수주 전년 대비 4.5% 감소 → 4년 연속 건설수주 부진 예상

- 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2011년 국내 건설수주를 전망한 결과, 전년 대비 4.5% 감소한 112.4조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

< 2011년 건설수주 전망 >

구 분	2007	2008			2009			2010(e)			2011(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)											
공공	37.1	17.4	24.4	41.8	31.8	26.7	58.5	20.0	23.1	43.1	41.2
민간	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	41.2	60.2	30.7	43.9	74.6	71.2
토목	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	26.4	54.1	19.5	22.7	42.2	38.1
건축	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	41.6	64.6	31.2	44.3	75.5	74.4
주거	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	27.1	39.1	15.6	26.4	42.0	38.3
비주거	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	14.5	25.5	15.6	17.9	33.5	36.1
계	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	67.9	118.7	50.7	67.0	117.7	112.4
증감률 (% , 전년 동기비)											
공공	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.0	-13.5	-26.3	-4.4
민간	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	61.5	6.5	23.8	-4.5
토목	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	0.2	31.2	-29.7	-13.9	-22.0	-9.9
건축	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	35.4	6.6	16.9	-1.4
주거	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	29.6	-2.4	7.4	-8.8
비주거	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	41.7	23.4	31.3	7.9
계	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-0.2	-1.4	-0.9	-4.5

주 : 2010년 하반기, 2011년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

- 부문별로는 공공 건설수주가 전년 대비 4.4% 감소한 41.2조원을 기록해 정부의 수정예산 편성을 통해 수주액이 약 2배 가량 급증한 2009년 이전인 2008년 수준으로 수주액이 축소될 전망이다.
 - 세부적으로는 공공 토목수주가 공공부문의 신규 사업예산 급감, 4대강사업 발주 마무리 등의 영향으로 전년 대비 15% 이상 급감할 전망이다,
 - 공공 건축수주는 혁신도시 이전 공공기관 등 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가, 공공주택 발주 증가 등의 영향으로 전년 대비 15% 이상 증가할 전망이다.
- 2008년 이후 2년 연속 감소하다 2010년에 소폭 회복세를 보인 민간 건설수주는 2011년에 다시 전년 대비 4.5% 감소한 71.2조원을 기록해 침체가 장기화될 전망이다.
 - 세부적으로는 민간 주택수주가 분양연기 물량의 공급 증가에도 불구하고 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 급감해 전년 대비 10% 이상 수주액이 감소할 전망이다.
 - 민간 토목수주 및 비주거용 건축수주는 올해는 국내 경기회복과 극심한 침체를 보였던 작년 기저효과 등의 영향으로 매우 양호한 회복세를 보였으나, 2011년에는 국내 경기증가세 둔화, 민자사업 여건 개선 미흡 등의 영향으로 전년 수준을 유지하거나 전년비 소폭 증가하는데 그칠 전망이다.

- 공중별로는 토목수주와 주택수주가 매우 부진하고, 비주거용 건축수주는 양호한 모습을 보일 전망이다.
 - 토목수주는 공공 토목수주 급감 영향으로 전년비 9.9% 감소한 38.1조원을 기록해 2008년의 수준에도 미치지 못하며 부진할 전망이다.
 - 주거용 건축수주(주택수주)는 공공 주택수주가 소폭 증가하고 분양연기 물량 공급도 소폭 증가할 것으로 예상되나 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 급감해 전년비 8.8% 감소한 38.3조원을 기록할 전망이다, 수주액이 2009년 수준에도 미치지 못해 침체가 매우 심화될 전망이다.
 - 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가 영향으로 전년비 7.9% 증가한 36.1조원을 기록할 전망이다, 수주액이 경상금액 기준으로 역대 최고를 기록하며 호조를 보일 전망이다.

(3) 건설투자 전망

2011년 건설투자 전년 대비 소폭 감소(-0.3%) 전망

- 2011년 국내 건설투자는 지난 2년 동안 양호한 모습을 보인 토목투자가 소폭 감소하고, 주택투자가 전년 수준에 머물러 여전히 부진한 가운데, 비주거용 건축투자도 소폭 증가하는데 그쳐 전년 대비 0.3% 감소할 전망이다.
 - 토목투자는 2011년에 4대강사업이 조기완공을 목표로 활발히 기성 진척이 이뤄지고, 정부 SOC예산이 기존 발주공사 완성 위주로 집중 투자됨에도 불구하고 정부의 SOC예산(안)이 전년비 3.2% 감소하고, 지자체 및 공기업의 SOC투자 여건도 좋지 않아 전년비 0.7% 감소할 것으로 전망됨.
 - 주택투자는 2007년 4/4분기에 급증했던 분양 물량이 올해 준공되고, 2008년 이후로는 분양이 급감함에 따라 진행 중인 주택공사 물량이 감소해 올해 투자액이 큰 폭으로 감소했는데, 2008년 이후 2년 동안 주택분양이 급감했음을 감안할 때 2011년에도 주택투자가 회복되기는 어려움.
 - 다만, '09년 4/4분기 이후 그동안 연기된 물량의 착공, 올 하반기 보금자리주택 착공 등의 영향으로 착공이 차츰 회복되고 있어 2011년 주택투자는 전년 수준을 유지할 것으로 전망됨(전년비 0.1% 증가).
 - 비주거용 건축투자는 2011년에 국내 경기 회복세가 둔화되는 것과 2010년 비주거용 건

축수주가 증가한 것을 종합적으로 감안할 때 0.3% 증가에 그칠 것으로 전망됨.

< 2011년 건설투자 전망 >

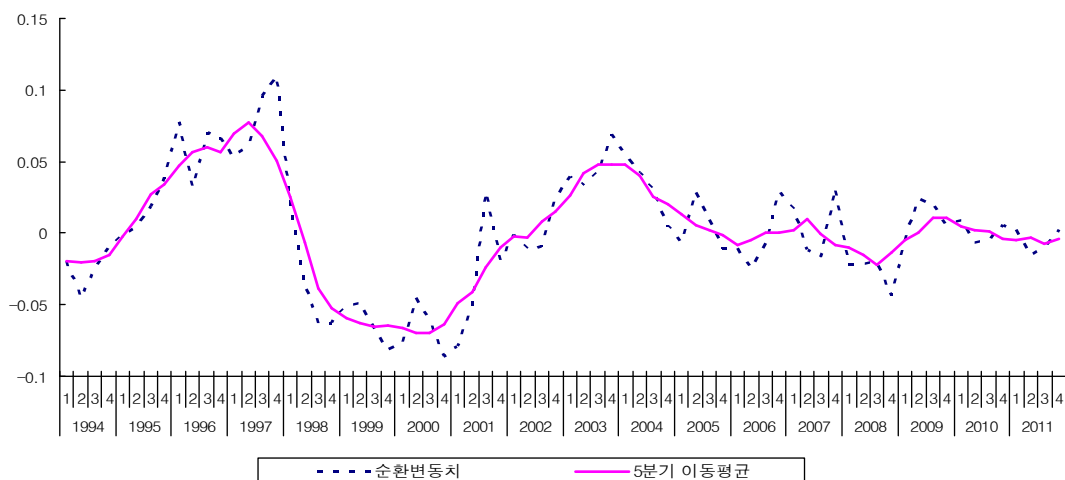
구 분	2007	2008			2009			2010(e)			2011(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자 (조원, '05년 불변가격)											
토목	61.9	26.9	34.9	61.8	32.2	37.8	70.0	32.8	38.5	71.2	70.8
건축	96.5	44.8	47.3	92.1	42.3	48.1	90.4	41.1	46.8	87.9	88.1
주거	43.7	19.9	20.4	40.2	17.9	19.7	37.6	16.4	18.4	34.8	34.8
비주거	52.8	24.9	26.9	51.9	24.4	28.4	52.9	24.7	28.4	53.1	53.3
계	158.4	71.7	82.3	153.9	74.6	86.2	160.8	74.0	85.3	159.3	158.9
증감률 (% , 전년동기비)											
토목	3.8	-2.1	1.3	-0.2	19.7	8.4	13.3	1.9	1.6	1.8	-0.7
건축	0.0	-0.9	-7.8	-4.6	-5.6	1.8	-1.8	-2.9	-2.7	-2.8	0.2
주거	-3.0	-5.9	-9.6	-7.8	-10.1	-3.1	-6.5	-8.2	-6.7	-7.4	0.1
비주거	2.6	3.5	-6.3	-1.8	-2.0	5.6	1.9	1.0	0.0	0.5	0.3
합계	1.4	-1.4	-4.0	-2.8	4.1	4.7	4.4	-0.7	-1.0	-0.9	-0.3

주 : 2010년 하반기, 2011년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 2009년 들어 공공부문의 건설투자 급증에 의해 상승세로 전환되었던 건설투자의 순환변동치는 2010년 이후 공공부문 건설투자가 점점 축소되는 가운데, 주택투자가 회복되지 못하고 부진이 지속됨에 따라 상승세를 이어가지 못하고 다시 침체되는 더블딥 양상을 보일 전망이다.

<국내 건설투자 순환변동주기>



IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 정부 SOC예산 감소에 대응한 민간투자 활성화

- 2011년 정부의 SOC예산(안)이 3.2% 감소했고, 국가재정운용계획에 의하면 2012년 이후에도 SOC예산이 지속적으로 감소할 예정이며, 또한 공공 공사의 공기지연 현상이 점점 심화됨을 감안할 때 향후 신규 SOC사업은 2011년뿐 아니라 지속적으로 위축될 것으로 우려됨.
- 정부의 SOC예산 부족으로 최근 공공 공사의 공기지연 현상이 점점 심화되고 있는데, 이로 인한 비효율성이 점점 증가하는 추세임.
 - 대한건설협회가 조사한 자료에 의하면 2008년에는 조사 대상 공사의 55.2%에서 공기지연 현상이 발생했는데, 2009년 조사에서는 65.6%로 공기 지연 공사의 비중이 늘어남.
 - 또한 '09년 말 조사한 361개 공공 공사의 예산배정률이 적정예산 대비 54.5%이며, 이로 인해 당초 계약된 공기보다 6~7년이 더 소요될 것으로 분석됨. 즉 도로사업의 경우 당초 공기가 평균 4.8년인 사업이 7.6년 지연돼 12.4년 후에나 준공되고, 철도도 8년 정도 공기가 지연될 수 있는 것으로 분석됨.

<SOC예산 부족에 따른 공사기간 지연 현황>

구분	2008년도	2009년도	준공	미준공
1년미만	15.2%(25개)	28.4%(95개)	46.0%(46개)	20.9%(49개)
1년이상~2년미만	13.3%(22개)	16.8%(56개)	16.0%(16개)	17.1%(40개)
2년이상~3년미만	13.9%(23개)	8.4%(28개)	4.0%(4개)	10.3%(24개)
3년이상	12.7%(21개)	12.0%(40개)	6.0%(6개)	14.5%(34개)
소계	55.2%(91개)	65.6%(219개)	72.0%(72개)	62.8%(147개)
공기미연장	44.8%(74개)	34.4%(115개)	28.0%(28개)	37.2%(87개)

자료 : 대한건설협회

- SOC예산 부족으로 공공 공사의 공기지연 현상이 점점 심화됨에 따라 향후 SOC예산에 기존 발주공사 완성에 투입하는 예산비중이 커지고 신규 사업에 할애하는 비중은 줄어들어 결국 적정 SOC투자가 이뤄지지 않을 가능성이 커짐.
- 결국 녹색성장에 부합한 철도 시설을 제외한 도로 등 일반 교통분야 SOC의 신규 사업화가 지속적으로 제약을 받을 전망이나, 기존 도로의 차선 확장, 고속화 등 질적 수준을

향상 시키는 투자와 더불어 동서간 연계 도로 등 아직 신규 투자도 좀 더 필요한 상황임.

— 정부의 SOC예산 부족 문제는 향후에도 지속 가능한 구조적인 문제이므로 이를 해결하기 위해서는 무엇보다 민간자본의 투입을 활성화하는 것이 비롯함.

— 그러나, 현재 민간투자 관련 제도로는 민간 건설업체의 투자 활성화를 유도하기 어려움
다음과 같은 추가적인 대책 검토 및 마련이 필요함¹³⁾.

- 단기적으로 민간투자사업의 '시장성' 제고를 위해 정액법에 의한 해지시지급금 개선, 투자위험 분담범위 및 적용대상 확대, 민간투자사업의 부대·부속사업의 합리적 추진, 민자도로 통행료의 부가가치세 면제, 건설보조금 확대를 통한 통행료 인하, 민간투자사업의 자금재조달 규제 완화 등의 정책과제 검토 필요
- 중장기적으로 무료 도로(Shadow Toll) 도입, 민간투자 지원조직 개편 검토 필요

2. 공공사업 위주 건설업체의 위기극복 지원

— 공공 공사 의존도가 높은 중소 및 일부 중견 건설업체는 2009년 공공 수주가 58.5조원을 기록하며 호조를 보임에 따라 선금금 확보 등으로 경영상태가 일정 수준 회복되었으나, 2011년 이후 신규 공공 토목공사가 급감함에 따라 경영위기에 직면할 가능성이 높음.

— 더욱이 '09년 공공 발주가 급증하였으나, 발주금액 기준으로 최저가낙찰제 공사가 50%에 육박했고, 실적공사비적산제도 적용 공종도 지속 확대되었기 때문에 '09년 발주 공사가 공기 진행상 후반부에 접어드는 2011년 이후부터는 점차 실행상에 수익성이 악화될 것으로 예상됨.

- 2009년 발주된 공공 공사 중 최저가낙찰제가 적용된 공사는 발주금액 기준으로 47.5%에 달함.
- 2004~'05년에 최저가낙찰제로 낙찰된 15개 공사의 평균 실행률은 108.1%이고, 대상 공사 15개 전부가 실행률 100%를 상회하여 최고 118%까지의 분포를 보임.

13) 박용석, '민간투자시장 정상화를 위한 정책과제', 2010.4.2, 한국건설산업연구원 이슈포커스에서 재인용

- 2001년에서 2004년까지 최저가낙찰제로 발주된 공사를 분석한 결과, 수주 시점에서의 실행원가(예상실행원가)는 109.2%이고, 실제 집행된 집행실행원가가 116.5%임.
- ‘09년 발주가 급증한 공공 공사가 2011년 이후에는 후반부 공사로 접어들면서 실행상 수익성 악화요인으로 작용하는데다가 신규로 발주되는 공공 공사가 급감해 선급금 및 기성 유입이 급감해 공공 공사 매출비중이 높은 건설업체의 경우 경영위기에 직면할 가능성이 높음.
- 특히 공공 공사에 대한 의존도가 높은 중소 건설업체의 경우 2008년 이전의 경영 위기가 재현될 가능성이 매우 높아 지역 발주 공사에 대한 참여비율을 높이는 등 지원방안을 강구할 필요성이 있음.
- 아울러 현 정부의 공공 예산절감 방침에 따라 추진되는 최저가낙찰제 적용 공사 100억 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등에 대해 속도조절 및 합리적 공사원가 절감방안 적용 등이 필요함.
 - 시설물의 생애주기상의 비용과 효용 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대보다는 Best Value개념의 입낙찰제도 적용을 확대하도록 유도하는 것이 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.

3. 주택수주/투자 침체의 장기화 방지대책 마련

- ‘09년에 재정효과로 상승세를 보인 건설투자가 다시 감소세를 보이는 원인은 토목투자가 양호함에도 불구하고 주택 수주/투자의 침체가 장기화되기 때문임.
 - 올해 건설투자는 토목투자가 작년에 이어 양호하고, 비주거 건축투자가 회복됨에도 불구하고 지난 4년간 (-)성장을 보인 주택투자의 부진이 지속돼 건설투자가 감소세로 돌아섬.
 - 2/4분기 주택투자는 전년 동기비 15.7% 감소하며 침체가 더욱 심화된 모습을 보였는데, 2007년 말까지 분양된 주택이 올해 대부분 준공되고, 2008년부터는 2년 동안 분양

이 급감했기 때문에 최소 향후 1년 이상은 주택투자의 부진이 이어질 전망이다.

- 향후 주택 수주 및 투자의 침체가 더욱 장기화될 경우 주택건설업체와 관련 업계의 부실이 커지고 건설한 업체마저 부도위기에 몰릴 수 있으며, 또한 민간 주택공급 위축이 단순한 재고조정 차원을 넘어서 향후 주택수급의 불균형을 초래할 가능성도 있음.
 - 건설업체는 미분양 적체사태 지속, 올해 연말까지 준공 후 미분양 및 미입주 증가세 유지, 24조원 규모의 PF 만기도래 등으로 올 연말과 내년 초에 더욱 유동성 위기에 직면할 것으로 예상되는데, 주택 위주로 사업을 영위하는 건설업체는 현재와 같은 주택 수주 침체가 지속될 경우 신규 자금유입이 줄어들어 올 연말과 내년 상반기엔 대부분이 부도위기에 직면할 수 밖에 없음.
 - 현재 민간 주택공급 위축은 미분양 적체, 공공 주택공급 증가 등에 따른 재고조정 측면도 일부 있지만, 과거 주택공급의 70%를 담당했던 민간 주택공급 위축이 장기화될 경우 재고조정 차원을 넘어서 장기적으로는 주택수급의 불균형과 이로 인한 시장불안 가능성도 배제하기 어려움.
 - 더구나 최근 LH공사의 자금난으로 올 들어 공공 주택공급도 동반 침체돼 내년부터 시작된 입주 감소 문제가 2년 이상 장기화될 가능성이 커지고 있음.
- 따라서 향후 주택거래 활성화, 보금자리주택 공급시기의 탄력적 조정, 2기 신도시 인근을 비롯한 기존 주택공급지역 인근의 보금자리주택 공급 지양, 민간택지내 공급 주택 분양가 상한제 폐지, 미분양 해소대책 지속 등의 조치들을 통해 주택 수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단됨.