

2013년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구원 박 철 한

I. 최근 건설경기 동향

II. 전망의 주요 쟁점 요인

III. 하반기 건설경기 전망 및 시사점

<목 차>

I. 최근 건설경기 동향	1
1. 건설수주 동향	1
2. 건설투자 동향	3
3. 주택공급 지표 동향	6
II. 전망의 주요 쟁점 요인	12
1. 대내외 경제 여건 변화	12
2. 공공 건설부문 여건 변화	14
(1) 정부 SOC 예산과 공공기관 발주계획	14
(2) 정부의 SOC 및 공공기관 투자 관련 정책기조 변화	27
(3) 상반기 재정 조기집행기조 및 공공 발주 동향	31
(4) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 발주 감소	34
(5) 공공부문 주택공급 감소	37
3. 민간 건설부문 여건 변화	39
(1) 민간 건설수주 급격한 감소세 전환	39
(2) 민간부문 주택공급 여건 변화	41
(3) 재개발/재건축 수주 여건 변화	46
(4) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화	49
III. 하반기 건설경기 전망 및 시사점	54
1. 건설수주 전망	56
2. 건설투자 전망	57
3. 전망의 시사점	58

I. 최근 건설경기 동향

1. 건설수주 동향

건설수주 작년 8월~올 4월까지 9개월 연속 급감 거시경제 악화 영향 민간 수주 감소세 전환, 공공 발주 지연 결과

- 국내 건설수주는 2012년 하반기부터 감소세를 지속, 2012년 8월부터 2013년 4월까지 총 9개월 연속 전년 동월 비 두 자릿 수 감소율을 지속함.
- 국내 건설수주는 2012년 상반기 9.7% 증가하면서 회복되는 모습을 보였음.
- 그러나, 2012년 8월 28.8% 감소를 시작으로 10% 이상의 두 자릿 수 감소율을 연말까지 지속, 결국 2011년 전년 대비 7.2% 증가했으나, 2012년 다시 전년대비 8.3% 감소해 연간실적으로는 7년내 최저치인 101.5조원을 기록함.
- 2013년 들어서도 4월까지 두 자릿 수 이상의 감소율을 지속 1~4월 누적 수주는 지난 2001년 15.5조원 이후 12년 내 최저치인 22.9조원을 기록, 전년 동기 대비 30.9% 감소함.
- 결국 건설수주는 지난해 8월부터 올 4월까지 9개월 동안 평균 27.6%의 극심한 감소를 지속함.

<국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년 동월비 %)

구 분		총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
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	상반기	-0.2	-37.0	-43.2	-16.9	-24.9	-10.7	61.5	64.7	60.7	50.0	74.7
	하반기	-22.7	-31.8	-35.3	-23.8	-44.4	-3.1	-16.7	25.5	-26.7	-40.1	2.7
	연간	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-6.9	7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0
2011	상반기	-1.4	-27.6	-32.9	-16.1	-47.8	4.3	15.7	46.9	8.6	4.5	13.2
	하반기	15.6	21.5	5.5	52.2	148.3	-3.4	12.4	-14.1	23.1	31.2	12.8
	연간	7.2	-4.2	-15.0	18.1	47.0	0.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0
2012	상반기	9.7	5.2	7.5	1.1	72.0	-21.9	11.6	36.4	3.8	10.3	-2.8
	하반기	-23.1	-14.9	-29.1	4.0	-25.3	47.5	-27.8	-37.7	-25.1	-29.4	-18.5
	연간	-8.3	-7.0	-13.6	2.9	-7.4	12.2	-9.0	-0.9	-11.4	-12.3	-10.3
2013	1월	-44.7	-17.6	1.9	-38.1	-63.6	23.5	-55.9	-33.7	-61.8	-80.4	-21.5
	2월	-39.0	-22.1	-35.5	40.2	-65.5	116.6	-45.6	-87.3	-7.4	-1.4	-12.3
	3월	-21.8	14.3	40.2	49.2	137.3	43.9	-35.6	-58.1	-28.8	-33.9	-24.8
	4월	-17.1	14.4	0.2	-20.4	-84.3	11.9	-30.1	-49.3	-26.2	-34.0	-12.0
	1~4월	-30.9	-3.4	-4.0	-2.2	-62.0	42.2	-41.9	-66.5	-32.3	-43.4	-18.4

자료 : 대한건설협회

- 2012년 하반기 이후 건설수주 침체 심화 원인은 상반기까지 완만하게나마 회복세를 보이던 거시경제 및 주택경기 위축 영향으로 민간 수주가 급감한 가운데, 공공 발주도 하반기 부진한 때문임.

- 작년 상반기 국내 경제는 ‘상저하고’의 패턴으로 회복될 전망이었으나, 미국 재정절벽 등 선진국 경제 불확실성 요인 증가와 함께 중국 등 신흥국 경제도 둔화돼 수출이 감소하며 ‘상저하저’ 패턴을 보임.
- 이에 따라 지난 2010년 후 강한 회복세를 보인 민간 토목 및 비주거 건축수주가 하반기 이후 큰 폭의 감소세로 전환됨.
- 민간 주택수주의 경우 2012년상반기 10.3% 증가하였으나, 하반기 29.4% 급감하였는데 지방 주택경기가 침체로 전환되고 수도권 주택경기 회복이 지연된 결과임. 특히, 4/4분기 재개발/재건축 수주가 전년 동기 대비 60.0% 감소함.
- 올 1~4월에도 민간 주택수주는 전년 동기 대비 43.4% 감소해 부진은 지속되었는데, 글로벌 금융위기로 수주침체가 극심했던 2009년 1~4월 5.1조원과 비슷한 5.4조원에 불과해 최근 12년내 두 번째로 낮은 실적을 기록함.
- 한편, 1~4월 민간 토목수주도 전년 동기 대비 66.5% 감소해 공중별로는 전년 대비 가장 크게 감소했고, 민간 비주거용 건축수주 역시 1~4월 전년 동기 대비 18.4% 감소함.

- 공공수주의 경우 작년 하반기 일반 토목 공사를 중심으로 발주가 크게 위축되어 14.9% 감소해 부진하였는데, 올 1월과 2월 정부교체 및 공공기관 기관장 교체 등의 사유로 발주가 계속 지연돼 부진한 모습을 이어감.

- 작년 상반기 7.5% 증가한 공공 토목수주 도로, 교량 등 일반 토목공사 발주 부진 영향 하반기 29.1% 급감하였으며, 공공 주택수주도 전년 기저효과 영향으로 감소함.
- 올해 정부는 공공 SOC 투자의 조기발주를 통해 경기침체 기조를 일부 완화할 방침이었으나, 정부 및 기관장 교체 등의 사유로 공공수주는 1월과 2월 각각 17.6%, 22.1% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 3월과 4월 공공토목과 비주거 건축수주가 증가하여 공공수주는 각각 14.3%, 14.4% 증가해 회복되는 모습을 보였지만, 1~4월 누적 실적은 전년 동기 대비 3.4% 감소한 9.2조원으로 지난해보다 다소 부진한 모습임.

2. 건설투자 동향

2011년 하반기~2012년 상반기 증가한 건설수주 기성진척 효과 및 전년도 기저효과 영향, 1/4분기 건설투자 2.4% 증가

- 국내 건설투자는 2009년 예산 급증의 영향으로 3.4% 증가를 제외하고 2008~2012년 동안 감소세를 지속해 2012년 건설투자는 10년 전 수준인 143조원을 기록함.
- 건설투자 증감률은 '08년 -2.8% → '09년 3.4% → '10년 -3.7% → '11년 -4.7% → '12년 -2.2%로 2010년 이후 3년 연속 감소하였는데 이는 역대 최장 기간 감소세임.
- 결국, 2012년 건설투자 143조원(2005년 불변금액)은 2002년 141.8조원에 근접해 10년 전 수준으로 투자물량이 회귀함.

<분기별 건설투자 추이>

구분		건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토목	건축	주거	비주거	계	토목	건축	주거	비주거
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6
2011년	1/4	28.2	11.0	17.1	6.3	10.9	-10.0	-11.4	-8.9	-24.1	3.0
	2/4	39.2	16.0	23.1	7.7	15.4	-4.7	-9.4	-0.9	-13.7	7.0
	3/4	36.6	13.9	22.7	7.2	15.6	-3.6	-7.9	-0.6	-14.7	7.4
	4/4	42.2	19.0	23.1	8.1	15.0	-1.7	-2.2	-1.4	-5.4	0.9
	연간	146.2	60.0	86.1	29.2	56.9	-4.7	-7.3	-2.7	-14.4	4.7
2012년	1/4	28.1	10.5	17.6	6.3	11.3	-0.4	-4.5	2.4	0.0	3.8
	2/4	38.0	15.6	22.4	7.1	15.3	-3.1	-2.9	-3.2	-7.3	-1.1
	3/4	36.4	14.0	22.4	6.7	15.7	-0.3	1.1	-1.3	-6.5	1.2
	4/4	40.5	18.1	22.3	7.5	14.8	-4.2	-4.9	-3.7	-7.7	-1.5
	연간	143.0	58.2	84.7	27.6	57.1	-2.2	-2.9	-1.7	-5.7	0.3
2013년	1/4	28.7	10.9	17.9	6.7	11.2	2.4	3.1	1.9	7.5	-1.2

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준

- 2012년 건설투자가 침체한 원인은 주거용 건축투자가 부동산 침체의 영향으로 23년만에 최저치를 기록한데다, 4대강 사업완료 및 재정정상화로 인한 일반 SOC 공사 위축 등의 영향으로 토목투자 또한 부진했기 때문임.
- 2012년 주거용 건축투자가 2007년 대비 36.8% 감소해 건설투자 침체에 결정적 영향을 주었는데, 주거용 건축투자는 2006년부터 사상 최장 기간인 7년 연속 감소세를 지속하였으며, 2012년 주거용 건축투자액 27.6조원은 '89년 20.9조원 이후 최저치임.

- 2012년 토목투자 또한 4대강 사업의 완료, 일반 SOC 물량 감축 등의 영향으로 전년 대비 2.9% 감소하였으며, 10년 내 최저치인 58.2조원을 기록해 부진한 모습을 보였음.
- 한편, 비주거용 건물투자의 경우 행복도시 건축 및 혁신도시 사업의 착공이 본격화된 데 따른 영향으로 전년 대비 0.3% 증가하였으며, 금액상으로는 역대 최대치인 5.7조원을 기록해 양호한 모습을 보였음.

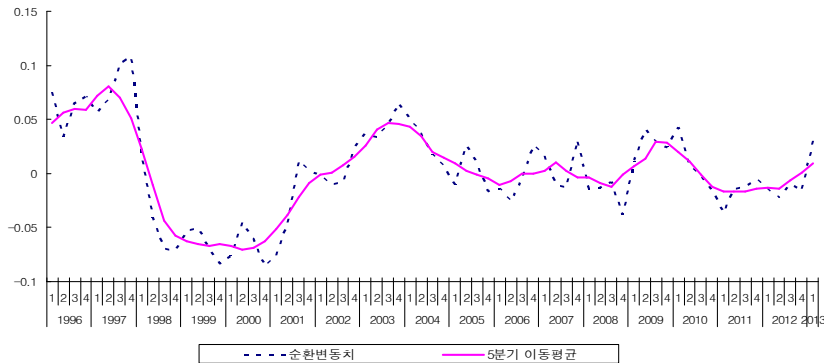
- 한편, 건설투자는 올해 1/4분기에 2.4% 증가해 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소세를 마감하였는데, 이는 기저효과 및 지난해 상반기 일시적으로 급증한 발전소 등 플랜트 수주의 기성 진척 및 동탄2신도시 착공 효과 때문인 것으로 판단됨.
- 건설투자가 그동안 3년 연속 감소한데 따른 기저효과와 함께 동탄신도시 개발로 주거용 건물 건설이 증가하고, 작년에 발주가 급증한 발전소 등 플랜트 수주의 기성진척 등이 영향을 미쳤기 때문인 것으로 판단됨.

수주 기성진척, 전년도 기저효과에 정책효과(추경, 4.1대책) 추가돼 2/4분기에도 건설투자 증가세 예상

- 2/4분기에도 건설투자는 발전설비 투자 지속, 위례신도시 착공, 전년도 기저효과 영향 등으로 증가세를 유지할 것으로 예상됨.
- 2013년에 19조원 정도의 투자가 예상되는 발전설비 건설이 2/4분기에도 지속되었고, 위례신도시 아파트 분양/착공, 4.1 대책 영향으로 인한 거래증가¹⁾, 추경 가운데 세입보전분을 뺀 세출 증가액 5.4조원의 72.4%인 3.9조원 2/4분기 집중 배정, 그리고 전년도 기저효과 등의 2/4분기에도 건설투자는 증가세를 유지할 것으로 예상됨.
- 건설투자의 순환주기를 살펴봐도 2013년 1/4분기의 회복세가 다소 강한 상승 추이를 보이고 있는 것으로 나타나, 한동안 증가세는 지속될 것으로 예상됨.

1) 4.1대책 영향으로 4월 주택거래가 전년 동월비 17.5% 증가하였으며, 건설투자에는 거래증가로 인한 취득세 등 거래비용도 포함되므로 주택거래 증가는 건설투자에 일부 긍정적 영향을 미침. 특히 준공 후 미분양이 매각되었을 경우 건설투자 증가 효과는 매우 큼.

<1996년 이후 건설투자의 순환주기(1996: I ~ 2013: I)>



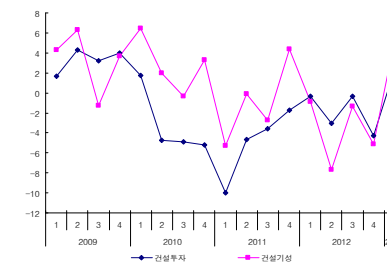
주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

작년 8월~올 4월 건설수주 침체 영향, 올 4/4분기 또는 내년 이후 건설투자 재침체 가능

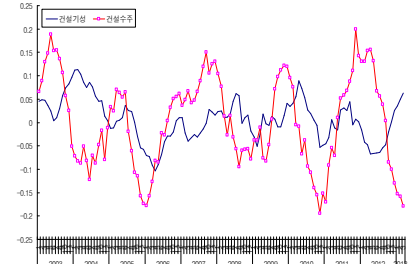
- 건설투자는 건설기성의 영향을 받는데, 건설기성은 올 1~4월 4개월 연속 증가세를 지속함. 최근 건설기성 회복세는 2011년 8월~2012년 2월까지 7개월간 일시적으로 증가한 건설수주 영향이 큰 것으로 분석됨.
 - 건설수주는 9개월 연속 감소세를 지속해 장기간 침체를 보이고 있는 반면, 건설기성은 최근 4개월 연속 증가하며 반등함, 과거 전년 동기 대비 증감률을 살펴볼 경우 건설기성과 건설투자는 서로 동일하게 움직이는 것을 알 수 있음.
 - 이런 수주와 기성의 흐름을 객관적으로 분석하기 위해 H-P필터를 활용, 순환변동치를 살펴본 결과, 최근 기성이 증가하고 있는 것은 지난 2011년 하반기 부터 2012년 상반기에 일시적으로 증가한 수주물량의 기성 진척 때문인 것으로 분석됨.
 - 건설수주는 2011년 8월~2012년 2월까지 7개월 연속 증가하였는데, 최근 건설투자 회복은 당시 두드러지게 증가한 주택 및 발전 설비 수주 때문인 것으로 판단됨.
- 과거 건설기성과 건설수주 간 시차는 대략 6개월에서 1년 정도되는데, 최근에는 대략 1년 5개월 정도됨. 따라서 작년 8월부터 올 4월까지 급감한 수주로 인해 올 4/4분기 또는 내년 상반기 사이에 건설투자가 재침체할 가능성이 있는 것으로 판단됨.

- 단, 건설수주 감소로 인한 건설투자 감소 효과는 평균적으로 3년 정도 분산해서 영향을 미치기 때문에 건설수주 감소율만큼 급격하게 건설투자 감소 효과가 나타나지는 어려움.

<건설기성·투자 분기별 전년 동기비 증감률>



<건설수주 및 건설기성 순환 변동치>



3. 주택공급 지표 동향

(1) 주택 인허가 추이

주택 인허가 작년 4/4분기 이후 감소세 전환

- 주택 인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속하였으나, 2011년과 2012년 각각 55만호, 58.7만호를 기록하면서 증가함.
 - 특히, 2012년 실적은 지난 2003년 58.5만호 이후 9년 내 최대치로, 수도권 1.1% 감소해 다소 부진하였지만, 지방이 14.5% 증가해 전체적으로 전년 대비 6.8% 증가함.
- 최근 인허가 실적은 2012년 4/4분기 이후 감소세를 지속하고 있으며, 2013년 들어서도 10% 이상의 감소세를 지속해 침체된 모습을 보임.
 - 인허가 실적은 2012년 4/4분기에 전년 동기 대비 14.7% 감소한 21.3만호를 기록하였으며, 2013년 1월부터 4월까지 각각 18.6%, 32.7%, 21.3%, 26.7% 감소세를 지속함.
 - 결국, 2013년 1~4월 인허가 실적은 전년 동기 대비 24.9% 감소한 10.7만호로 같은 기간 누적치로는 최근 3년 내 가장 부진한 실적을 보임.

- 수도권이 전년 동기 대비 30.8% 감소한 4.1만호를 지방이 20.7% 감소한 6.6만호를 각각 기록함.
- 수도권의 경우 같은 기간 대비 4년내 최저치이고 지방은 작년보다 감소했어도 지난 2011년 1~4월 실적보다 높은 것을 감안하면 지방보다는 수도권의 침체가 더욱 깊은 것으로 판단됨.
- 공공부문이 전년 동기비 17.1% 감소한 0.4만호를, 민간부문은 25.2% 감소한 10.3만호를 기록함.
- 민간부문 인허가 실적의 경우 지난 2007~2010까지 1~4월 실적이 4~8만호에 불과했던 것을 감안하면 매우 부진한 실적은 아닌 것으로 분석됨.

<주택 인허가 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

구분	연간	합계	시행 주체 구분		지역 구분	
			공공	민간	수도권	지방
2007	연간	555,792 (18.4)	143,694 (9.3)	325,809 (22.4)	302,551 (75.8)	253,241 (-14.9)
2008	연간	371,285 (-33.2)	156,989 (-10.1)	398,803 (-42.3)	197,580 (-34.7)	173,705 (-31.4)
2009	연간	381,787 (2.8)	141,160 (19.2)	230,125 (-7.2)	255,158 (29.1)	126,629 (-27.1)
2010	연간	386,542 (1.2)	168,300 (-17.8)	213,487 (16.3)	250,218 (-1.9)	136,324 (7.7)
2011	1/4	70,529 (42.3)	2,731 (12.4)	67,798 (43.9)	37,046 (19.0)	33,483 (81.8)
	2/4	105,738 (74.0)	1,479 (-34.1)	104,259 (78.2)	53,959 (58.5)	51,779 (93.8)
	3/4	122,985 (132.1)	5,961 (313.4)	117,024 (127.0)	51,891 (87.4)	71,094 (181.1)
	4/4	250,342 (12.1)	105,178 (-20.4)	145,164 (59.4)	129,260 (-17.8)	121,082 (83.7)
	연간	549,594 (42.2)	115,349 (-16.6)	434,245 (74.9)	272,156 (8.8)	277,438 (103.5)
2012	1/4	99,670 (41.3)	3,295 (20.7)	96,375 (42.2)	41,659 (12.5)	58,011 (73.3)
	2/4	138,795 (31.3)	10,384 (602.1)	128,411 (23.2)	57,189 (6.0)	81,606 (57.6)
	3/4	134,928 (9.7)	5,887 (-1.2)	129,041 (10.3)	65,531 (26.3)	69,397 (-2.4)
	4/4	213,491 (-14.7)	90,043 (-14.4)	123,448 (-15.0)	104,911 (-18.8)	108,580 (-10.3)
	연간	586,884 (6.8)	109,609 (-5.0)	477,275 (9.9)	269,290 (-1.1)	317,594 (14.5)
2013	1월	23,952 (-18.6)	570 (-61.4)	23,382 (-16.3)	10,445 (-26.5)	13,507 (-11.2)
	2월	21,591 (-32.7)	1,181 (175.3)	20,410 (-35.5)	7,981 (-45.4)	13,610 (-22.1)
	3월	30,051 (-21.3)	1,750 (26.0)	28,301 (-23.0)	9,853 (-23.3)	20,198 (-20.3)
	4월	30,915 (-26.7)	454 (-69.3)	30,461 (-25.2)	12,485 (-27.7)	18,430 (-26.0)
	1~4월	106,509 (-24.9)	3,955 (-17.1)	102,554 (-25.2)	40,764 (-30.8)	65,745 (-20.7)

주 : 괄호 안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 국토부.

아파트 및 아파트 외 인허가 모두 감소. 올 들어 도시형생활주택 인허가 급감 영향, 아파트 외 인허가 더욱 감소

- 2013년 1~4월 동안 수도권 주택 인허가 실적 감소에는 일반 아파트의 인허가 실적의 감소 뿐만 아니라 도시형생활주택 등 아파트 외 주택의 인허가의 감소 또한 큰 영향을 미친 것으로 나타남.
- 수도권의 경우 아파트 인허가 실적은 전년 동기 대비 24.1% 감소하였으며, 도시형생활주택 및 소규모 다세대/연립주택이 포함된 아파트 외 주택은 36.2% 감소함. 아파트보다 아파트 외 주택의 감소가 더욱 가파른 것으로 나타남.
- 한편, 지방의 경우도 아파트가 전년 동기 대비 18.2% 감소, 아파트 외 주택도 24.3% 감소해 아파트보다 아파트 외 주택의 감소가 더 깊은 것으로 나타남.

<아파트 및 아파트 외 주택 인허가 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기 대비 %)

구분	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'12년 1~4월	
							호수	전년동기비 증가율
전국	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	106,509	-24.9
(아파트)	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	60,238	-20.3
(아파트 외)	79,330	108,132	84,604	109,553	192,832	210,798	46,271	-30.2
수도권	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	269,290	40,764	-30.8
(아파트)	265,454	130,421	215,759	197,388	176,236	163,498	19,966	-24.1
(아파트 외)	37,097	67,159	39,399	52,830	95,920	105,792	20,798	-36.2
지방	253,241	173,705	126,629	136,324	277,438	317,594	65,745	-20.7
(아파트)	211,008	132,732	81,424	79,601	180,526	212,588	40,272	-18.2
(아파트 외)	42,223	40,973	45,205	56,723	96,912	105,006	25,473	-24.3

자료 : 국토부.

- 2010년부터 본격적으로 증가하기 시작한 도시형생활주택 인허가 실적은 2011년에 이어 2012에도 호조세를 보여 2012년 전체 주택 인허가 실적의 21.1%인 12.4만호를 기록했으며, 2012년 주택 인허가 실적이 50만호를 넘어서는데 결정적 역할을 함.
- 도시형 생활주택은 지난 2009년 0.2만호에서 2010년 2.1만호, 2011년 8.4만호, 2012년 12.4만호로 꾸준히 증가함.
- 전체 인허가 실적 대비 비중도 2009년 0.4%에 불과 했으나, 2010년 5.3%, 2011년 15.3%, 2012년 21.1%로 지속적으로 증가하였음.

- 3년 연속 증가한 도시형 생활주택은 2013년에 들어와서 규제 강화 및 수익률 감소의 영

향으로 4개월 연속 감소, 1~4월 전년 동기 대비 73.0% 급감한 2만호를 기록함.

- 일부 지역에서 원룸형 도시형 생활주택이 과잉 공급되면서 주차장 부족 등의 문제점이 나타나 주택건설기준 등에 관한 규정 변경을 통해 각 자치구별로 주차장 건축규정을 강화하였으며, 지난 3년간 급격히 공급 물량 증가에 따른 수익률 하락 등의 영향으로 감소세로 돌아선 것으로 판단됨.
- 비록 2013년 들어 급격히 감소하였어도 2013년 1~4월까지 전체 인허가의 18.5%를 차지해 여전히 높은 비중을 차지함.

◀도시형생활주택 인허가 현황 대 전체 주택 인허가 실적 비교▶

구분	도시형생활주택(호수)	주택 인허가 수(호수)	도시형생활주택 비중(%)
2009년	1,688	381,787	0.4
1/4	1,575	49,548	3.2
2/4	2,359	60,761	3.9
3/4	6,099	52,985	11.5
4/4	10,486	223,248	4.7
2010년	20,519	386,542	5.3
1/4	10,137	70,529	14.4
2/4	20,878	105,738	19.7
3/4	21,037	122,985	17.1
4/4	33,264	250,342	13.3
2011년	83,859	549,594	15.3
1/4	23,485	99,670	23.6
2/4	33,341	138,795	24.0
3/4	29,588	134,928	21.9
4/4	37,535	213,491	17.6
2012년	123,949	586,884	21.1
1월	4,378	23,952	18.3
2월	3,809	21,591	17.6
3월	4,973	30,051	16.5
4월	6,539	30,915	21.2
2013년 1~4월	19,699	106,509	18.5

자료 : 국토부.

(2) 주거용 건축 허가면적 및 착공면적

지방의 주택 허가면적 작년 하반기 이후 감소세 전환
수도권은 작년 하반기 잠시 회복세 시현 후, 올 들어 다시 감소세

- 2012년 주거용 건축 허가면적은 전년 대비 4.8% 증가, 2008년 글로벌 금융위기 영향으로 전년 대비 41.1% 급감한 3,846.2만㎡를 기록한 이후 4년 연속 회복세를 보여, 2007년 6,527만㎡ 이후 5년 내 가장 양호한 모습을 보임.

- 그러나, 최근 경기침체의 영향으로 올해 1월부터 4월까지 4개월 연속 감소세를 보이며 다시 위축되는 추이를 보임.

- 건축허가면적이 4개월 연속 감소한 것은 글로벌 금융위기가 발생한 2008년과 2009년 이후 대략 4년 만으로 허가면적이 재 침체하는 양상으로 결국 올 1~4월 건축허가면적은 최근 3년간 가장 부진한 1,279.8만㎡를 기록함.
- 유형별로 1~4월 허가면적을 살펴보면, 수도권과 지방 모두 감소한 가운데 상대적으로 아파트보다 다가구주택이나 연립주택의 감소가 다소 깊은 것으로 나타남.

◀용도별 주거용 건축 허가면적 추이▶

(단위 : 만㎡, %)

구분		합계		단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
2010	전체	5,146.4	-	513.0	-	667.3	-	3,628.8	-	71.5	-	265.8	-
	수도권	3,199.0	-	151.0	-	166.0	-	2,640.2	-	40.2	-	201.5	-
	지방	1,947.4	-	362.0	-	501.3	-	988.5	-	31.4	-	64.2	-
2011	전체	5,655.7	9.9	594.6	15.9	899.2	34.8	3,533.9	-2.6	102.3	43.0	525.8	97.8
	수도권	2,375.4	-25.7	168.0	11.2	187.5	13.0	1,623.5	-38.5	31.6	-21.2	364.8	81.0
	지방	3,280.3	68.4	426.6	17.9	711.7	42.0	1,910.4	93.3	70.7	125.3	161.0	150.6
2012 1/4	전체	1,123.8	19.4	126.2	5.7	216.3	14.8	605.1	12.7	31.7	144.4	144.5	73.5
	수도권	407.0	-17.5	31.9	-2.4	49.5	14.2	222.8	-36.3	7.4	34.6	95.4	53.7
	지방	716.8	60.0	94.3	8.8	166.8	14.9	382.3	104.0	24.3	224.8	49.1	131.6
2012 2/4	전체	1,439.3	8.8	208.9	11.0	207.3	-21.6	811.3	15.9	46.6	95.7	165.1	12.3
	수도권	551.2	-5.8	72.4	24.4	82.9	49.3	284.2	-22.6	21.2	233.7	90.5	-7.8
	지방	888.1	20.3	136.6	5.0	124.4	-40.4	527.1	58.3	25.4	45.5	74.6	52.9
2012 3/4	전체	1,372.6	-14.2	136.5	-7.0	155.6	-30.2	918.0	-13.8	30.0	-7.6	132.5	0.1
	수도권	589.4	7.3	38.7	9.8	39.9	-15.6	413.2	13.0	6.7	-21.1	90.9	-1.9
	지방	783.2	-25.4	97.8	-12.3	115.7	-34.2	504.7	-27.8	23.3	-2.9	41.7	4.9
2012 4/4	전체	1,989.9	11.0	121.1	-13.6	148.4	-33.5	1,548.7	25.7	39.2	18.7	132.4	-18.8
	수도권	959.4	28.3	30.5	-27.3	41.4	0.2	781.6	44.4	18.8	66.4	87.1	-22.2
	지방	1,030.5	-1.3	90.7	-7.8	107.0	-41.2	767.1	10.9	20.4	-6.1	45.4	-11.5
2012	전체	5,925.6	4.8	592.8	-0.3	727.7	-19.1	3,883.0	9.9	147.5	44.2	574.6	9.3
	수도권	2,506.9	5.5	173.4	3.2	213.7	14.0	1,701.8	4.8	54.1	71.0	363.8	-0.2
	지방	3,418.7	4.2	419.4	-1.7	514.0	-27.8	2,181.2	14.2	93.4	32.2	210.7	30.9
2013 1~4월	전체	1,279.8	-20.0	187.5	-11.4	191.4	-32.9	747.1	-12.9	21.1	-57.0	132.8	-31.9
	수도권	469.8	-18.5	46.1	-2.1	48.5	-26.6	289.9	-9.6	4.6	-67.2	80.7	-37.1
	지방	810.0	-20.8	141.4	-14.1	142.9	-34.8	457.2	-14.9	16.4	-52.9	52.1	-21.8

자료 : 국토교통통계누리.

- 2012년 주거용 건축 착공면적은 전년 대비 4.2% 증가해 4년 연속 증가한 모습을 보였으며, 면적 자체도 지난 2003년 4,205.9만㎡ 이후 10년 내 최대치인 3,921.4만㎡를 기록해 양호한 모습을 보임.

— 그러나 2013년 들어 지방의 착공면적 감소로 다소 부진한 모습을 보여 1~4월까지 착공 면적은 전년 동기 대비 1.9% 감소한 1,247.1만㎡를 기록함.

- 올 1~4월 착공면적은 수도권이 전년 동기비 12.1% 증가한 반면, 지방은 8.4% 감소해 부진하였음. 지방의 경우 유형별로 아파트가 전년 동기 대비 8.3% 증가해 양호했으나, 단독, 다가구, 연립주택은 부진한 것으로 나타남.
- 한편, 수도권의 경우 아파트 착공이 전년 동기 대비 70.6% 증가한 745.0만㎡를 기록해 수도권의 아파트 공사가 작년에 비해 매우 활발한 것으로 판단됨.

<용도별 주거용 건축 착공면적 추이>

(단위 : 만㎡, %)

구분		합계		단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
2010년	전체	2,441.6	-	461.3	-	628.7	-	1,034.2	-	48.9	-	268.4	-
	수도권	1,136.0	-	130.3	-	154.4	-	620.8	-	27.9	-	202.6	-
	지방	1,305.5	-	331.1	-	474.3	-	413.4	-	21.0	-	65.8	-
2011년	전체	3,764.1	54.2	502.5	8.9	817.2	30.0	1,907.3	84.4	73.9	51.1	463.2	72.6
	수도권	1,249.4	10.0	131.8	1.2	173.8	12.5	578.7	-6.8	29.3	5.1	335.8	65.7
	지방	2,514.7	92.6	370.7	12.0	643.5	35.7	1,328.6	22.4	44.5	112.2	127.4	93.8
2012 1/4	전체	920.1	49.6	106.0	7.7	201.7	21.1	463.3	83.2	24.2	40.7	125.0	55.8
	수도권	302.8	14.5	28.3	0.6	42.0	13.3	135.1	6.1	6.2	-41.6	91.1	48.6
	지방	617.3	76.0	77.7	10.6	159.6	23.3	328.1	161.4	18.0	175.4	33.8	79.3
2012 2/4	전체	1,103.3	8.1	193.6	17.5	198.8	-18.4	513.7	7.7	37.4	168.9	159.8	31.7
	수도권	316.3	2.0	40.2	-3.0	47.1	-13.9	115.5	-2.9	7.1	38.3	106.4	18.3
	지방	787.1	10.8	153.4	24.4	151.8	-19.8	398.2	11.2	30.3	245.9	53.4	70.0
2012 3/4	전체	989.1	17.5	120.7	0.2	153.3	-30.0	560.2	58.1	24.1	28.8	130.8	1.1
	수도권	332.1	24.7	31.4	2.1	38.9	-15.7	168.2	80.7	7.3	48.1	86.2	-5.6
	지방	657.0	14.2	89.2	-0.4	114.4	-33.8	392.0	50.1	16.8	21.9	44.5	17.2
2012 4/4	전체	908.9	-29.4	107.8	-9.4	131.6	-30.0	528.8	-35.8	20.1	-16.4	120.6	-8.9
	수도권	341.2	-16.4	26.9	-14.7	33.5	-6.7	196.3	-18.0	5.2	-39.5	79.4	-14.7
	지방	567.6	-35.4	80.9	-7.4	98.1	-35.5	332.5	-43.1	14.9	-3.6	41.2	5.1
2012	전체	3,921.4	4.2	528.1	5.1	685.4	-16.1	2,066.0	8.3	105.8	43.3	536.1	15.7
	수도권	1,292.4	3.4	126.8	-3.8	161.4	-7.1	615.1	6.3	25.8	-11.9	363.2	8.2
	지방	2,629.0	4.5	401.3	8.3	523.9	-18.6	1,450.9	9.2	80.0	79.6	172.9	35.7
2013 1~4	전체	1,247.1	-1.9	164.8	-11.0	181.3	-34.0	745.0	25.8	24.1	-41.5	131.9	-25.8
	수도권	454.3	12.1	38.6	-5.7	43.9	-27.9	284.9	70.6	6.5	-31.8	80.4	-36.7
	지방	792.8	-8.4	126.3	-12.5	137.4	-35.8	460.1	8.3	17.6	-44.4	51.5	1.5

자료 : 국토교통통계누리.

II. 전망의 주요 쟁점 요인

1. 대내외 경제 여건 변화

작년 거시경제 예상과 다른 ‘상저하저’ 시현 → 민간 건설경기 급격 위축을 하반기 소폭 회복되나, 대내외 불확실성 요인 존재

— 작년 국내 경제가 당초 예상한 ‘상저하고’ 흐름과 달리 ‘상저하저’의 흐름을 보임에 따라 하반기 이후 민간부문의 건설수주, 투자가 급격히 위축되는데 큰 영향을 미침.

- 최근 국내 건설수주의 급격한 감소세는 공공부문의 발주 지연과 더불어 무엇보다 작년 4/4분기 이후 최근까지 민간 건설수주의 급격한 위축이 결정적 원인이며,
- 작년 4/4분기 이후 민간 건설수주의 급격한 감소세 전환에는 당초 예상과 다른 거시경제 흐름이 큰 영향을 미침.
- 따라서 올 하반기 건설경기 전망과 관련해 대내외 경제 여건 변화는 중요한 쟁점 요인 중 하나임.

— 최근 세계경제는 2012년 저점을 통과한 것으로 보이나, 올해에도 경기둔화 우려가 지속되는 가운데 예상했던 것보다 회복이 더딘 모습을 보임.

- IMF의 2013년 세계경제성장률을 4.1%(2012.4)에서 3.3%(2013.4)로 0.8%p 낮춰 조정함.
- 이는 빠른 회복을 보이던 미국경제가 Sequester(연방정부 예산자동삭감조치) 발동으로 성장률 하락이 예상되며, 출구전략으로 회복지연에 대한 불안감이 증대된 상황 가운데 여전히 유로존 위기가 해결되지 않고 남아있기 때문임.

— 특히, 국내 경제의 경우 2010년 6% 성장해 글로벌 금융위기 직후 빠른 회복세를 보였지만, 2011년에는 4%, 2012년에는 2%대 초반 성장률을 기록하는 등 점차 성장률이 둔화되는 추이를 보임.

- 대외적으로는 주요 수출국인 선진국 경기 회복이 더딘 상황으로 수출 증가세가 점차 둔화되는 가운데, 대내적으로는 가계부채 부담 및 부동산시장 침체로 민간소비 및 투자 부진이 지속되었기 때문임.

— 2013년에는 2% 중반 성장에 그칠 것으로 전망되며, 경제 불확실성도 지속될 것으로 예상되어 2013년에도 여전히 어려운 한해가 될 것으로 예상됨.

- 작년에 2013년 경제성장을 3% 초반으로 예상했지만, 올해 상황이 더욱 악화되어 모든 기관이 전망치를 낮춤. 올 성장률은 2% 중반에서 3%수준에 불과할 전망이다.
- 이는 세계경제 회복이 여전히 더디고 불확실성이 여전한 상황으로 국내 기업들의 수출 성장이 둔화되었으며, 민간소비의 성장 또한 둔화되었기 때문으로 기저효과로 증가한 건설투자만을 제외하고 기업들의 투자 또한 위축되어 상반기에 설비투자는 마이너스(-)를 기록할 전망이기 때문이다.

— 비록 정부의 추가경정예산으로 상반기보다 하반기가 다소 양호할 전망이나, 올 성장률은 2% 중후반에 머물 것으로 예상되며 여전히 3%를 넘어서기는 어려울 것으로 전망되어 하반기에도 민간 건설경기가 본격 회복되기에는 쉽지 않은 상황임.

- 연초 국내 경기흐름이 예상보다 좋지 않아 정부는 지난 3월 경제성장률 전망치를 기존 3.0%에서 0.7%p 하향조정하면서 17.3조원의 추가경정예산을 발표함. 추경 예산의 효력과 함께 정책 효과, 금리 인하 영향은 2/4~3/4분기에 발생할 것으로 예상됨.
- 실제로 6월 들어 정부는 올해 경제성장률 전망치를 종전의 2.3%보다 높은 2.8%로 상향 조정하는 방안을 검토하고 있다고 밝혔으나, 이는 대부분의 기관이 전망한 수치와 크게 다르진 않음.
- 다만, 상반기에 1~2%에 불과한 성장률은 하반기에 3%대에 이를 것으로 보여 상반기 보단 하반기가 다소 양호할 전망이나, 여전히 저조한 성장률이고, 불확실성 요인도 여전히 민간건설투자가 본격 회복되기는 어려운 상황임.

<최근 국내 기관이 발표한 GDP 전망치>

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 (4월 11일)	상반기	1.8	2.3	1.5	-6.1	4.5	2.3	1.6	3.5
	하반기	3.3	2.6	3.7	11.3	5.9	5.1	2.8	3.2
	연간	2.6 (3.2)	2.5 (3.0)	2.7 (2.9)	2.3 (5.0)	5.2 (7.5)	3.7 (6.9)	2.3 (2.7)	3.3 (3.2)
LG경제 연구원 (4월 16일)	상반기	2.0	2.3	2.5	-1.9	3.6	0.9	1.6	3.4
	하반기	3.9	2.7	2.3	5.9	10.0	14.9	2.8	3.1
	연간	3.0 (3.3)	2.5 (2.3)	2.4 (0.4)	1.9 (4.0)	6.8 (8.0)	7.8 (9.5)	2.2 (2.8)	3.3 (3.3)
KDI (5월 23일)	상반기	1.8	2.0	1.2	-5.7	3.3	3.6	1.4	3.5
	하반기	3.3	2.6	2.8	12.0	8.0	7.1	2.3	3.1
	연간	2.6 (3.4)	2.3 (3.4)	2.1 (2.3)	2.8 (5.5)	6.5 (7.9)	5.4 (2.4)	1.8 (2.4)	3.3 (3.3)

자료 : 각 기관; 주: 한국은행의 경우 괄호는 지난 2012년도 하반기에 예측한 수치임.

2. 공공 건설부문 여건 변화

(1) 정부 SOC 예산과 공공기관 발주계획

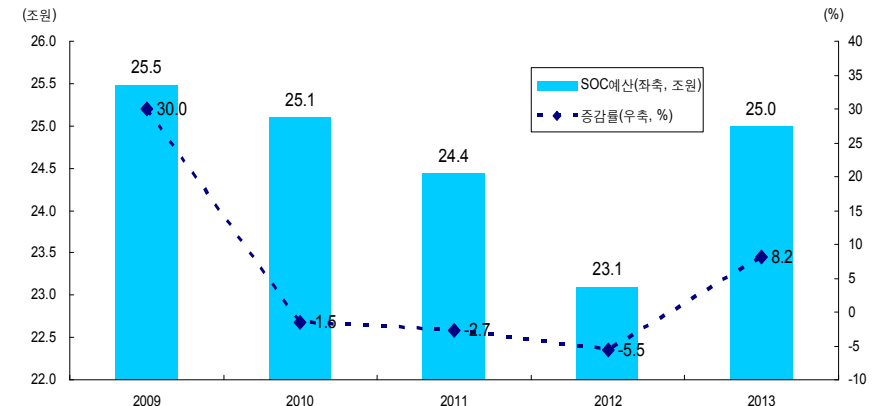
1) 2013년 정부 SOC 예산 확정 결과

**2013년 정부 SOC 예산 추경 포함 전년비 8.2% 증가 양호
특히, 교통 SOC 예산 양호**

— 2013년 정부의 SOC 예산은 지난해보다 8.2% 증가(1.9조원)한 25.0조원으로 편성됨. 글로벌 금융위기 영향으로 경기가 침체했던 지난 2009년 이후 4년 만에 처음으로 SOC 예산이 증액됨.

- 올해 정부 SOC 예산 확정 금액은 24.3조원이었는데, 올해 경제성장률이 2%에 머물고 내년에도 3% 수준에 불과할 것으로 예상, 저성장 기조를 완화하고 경기 활성화 목적으로 추가경정예산이 반영되어 확정 금액보다 0.7조원 높은 25.0조원으로 확정됨.
- SOC 예산 전체로 보면 지난 2009년과 2010년 25.5조원과 25.1조원 수준보다 높은 수준은 아니지만, 4대강 사업 및 여수 엑스포 사업을 제외할 경우 4년 만에 최대치로 특히, 도로와 철도 등 교통 SOC를 중심으로 토목투자가 증가할 것으로 예상됨.

<정부 SOC 예산 추이>



주 : 추가경정 예산이 포함된 금액으로 확정된 내용임; 자료 : 기획재정부.

- 추경을 제외한 확정 예산을 토대로 살펴볼 경우 교통 SOC의 증가가 두드러지는데 이중 도로와 철도 그리고 공항 등의 예산이 10% 이상 증액됨.
- 정부는 국가 기간교통망, 재해예방, 교통안전 등에 중점 투입한다는 계획아래 교통 SOC 예산을 중점적으로 증액시킴.
- 도로는 상습정체 구간의 완공 및 조기개통에 집중하고 시행중인 사업의 완공 위주로 지원할 계획으로 전년 대비 11.4% 증액된 8조 6,451억원이 책정됨.
- 철도의 경우는 KTX 등 국가기간망 및 산업거점 연계망 위주로 투자될 계획으로 전년 대비 12.2% 증가한 6조 8,591억원으로 예산이 책정됨.
- 항공 및 공항 예산도 전년 대비 17.5% 증가한 820억원이 책정됨.
- 교통 SOC를 제외한 항목 중에서는 물류 등 기타 항목이 전년 대비 1.4% 증가하는 것을 제외하고 나머지는 모두 전년 대비 예산이 감소함.
- 수자원의 경우 5.9% 감소한 2조 7,315억원으로 책정되었으며, 지역 및 도시도 3.2% 감소한 1조 6,299억원으로, 산업단지의 경우 9.8% 감소한 9,292억원으로 항목 중 가장 큰 폭으로 감소함.

<정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구분	2009년 예산 (추경 포함)	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산(A)	2013년 예산(B) (추경 미포함)	증감률 (A/B, %)
· 도로	95,850	80,038	74,487	77,614	86,451	11.4
· 철도(도시철도 포함)	63,552	53,512	54,055	61,141	68,591	12.2
· 해운·항만	21,298	18,617	16,333	16,358	15,042	-8.0
· 항공·공항	592	666	679	698	820	17.5
교통 SOC 계	181,292	152,833	145,555	155,811	170,904	9.7
· 물류 등 기타	22,264	22,386	22,434	18,945	19,214	1.4
· 수자원	28,434	51,076	50,182	29,020	27,315	-5.9
· 지역 및 도시	14,047	15,919	16,424	16,845	16,299	-3.2
· 산업단지	8,808	8,893	9,811	10,305	9,292	-9.8
기타 SOC 계	73,553	98,274	98,851	75,115	72,120	-4.0
총계	254,845	251,106	244,406	230,926	243,024	5.2
(4대강, 여수엑스포 제외시)	245,000	216,000	209,501	227,784	243,024	6.7

자료 : 기획재정부.

주 : 2013년 예산은 추경이 포함되지 않은 예산임.

- 도로의 경우 완공공사 위주로 예산이 투입되며, 2012년 대비 민자도로의 지원 예산이 67.1%나 증가할 것으로 계획되었으며, 고속도로와 국도 또한 12.2%, 7.5% 증가할 계획임.
- 고속도로의 경우 전년 대비 12.2% 증가한 1조 6,234억원이 책정됨. 교통혼잡해소를 위

- 해 부산외곽순환, 양재-기흥, 안산-일직, 냉정-부산, 성서-지천 고속도로에 집중 투자하고, 서평택-평택, 대구외곽순환(안심-지천) 고속도로를 신규 착공할 예정임.
- 또한, 상주-영덕, 울산-포항, 동해-삼척, 동홍천-양양, 충주-제천 고속도로 등 30대 선도사업에 대해 중점 지원한다. 아울러, 성산-담양, 영천-연양, 영동-옥천 고속도로 등 위험구간 확장사업에 대해서도 지원을 확대할 계획임.
- 국도는 전년 대비 7.5% 증가한 3조 9,971억원이 책정됨. 계속사업의 공기 연장으로 공사비가 증가하고, 상습정체구간의 완공 및 조기개통에 중점 투자, 주요 완공구간으로 배방-탕정(충남 아산), 용두-금가(충북 충주), 농소-어모(경북 김천), 신북-용산(강원 춘천), 압해-운남(전남 무안), 정촌-호탄(경남 진주), 부안-태인2(전북 부안), 진안-신리(경기 수원) 등으로 결국 완공사업의 경우 2012년 45개에서 2013년 조기개통사업 9개 포함해 76개로 전년보다 더 증가할 예정임.
- 민자도로의 경우 협약기간 내 공사 완료될 수 있도록 토지매입비와 건설보조금을 차질 없이 지원코자 전년 대비 67.1% 증가한 9,858억원이 책정됨.

<도로부문 주요 변동 내역>

(단위 : 억원, %)

구분	2012년	2013년	증감률(%)
합 계(A+B)	77,614	86,451	11.4
국토해양부(A)	75,675	84,771	12.0
- 고속도로	14,469	16,234	12.2
- 국도	37,166	39,971	7.5
- 민자도로	5,899	9,858	67.1
- 지자체도로	8,358	8,424	0.8
- 국도 유지·관리	9,783	10,284	5.1
행정안전부(B)	1,939	1,679	-13.4

자료 : 기획재정부, "2013년 나라살림".

- 철도의 경우 국가 주요시책과 연계한 사업과 KTX 수혜지역 확대를 위한 사업에 역점을 두어 고속철도와 일반철도 예산이 각각 전년 대비 19.9%, 44.2% 증액됨. 다만, 광역철도와 도시철도 예산은 경우는 42.5%, 24.4% 감소하였음.
- 경부고속철도(2단계 대전·대구도심철도 통과구간), 호남고속철도(서울~광주 구간), 수도권 고속철도(수서~평택) 사업은 2014년 완공을 목표로 지원할 계획임.
- 일반철도는 수송효율성 제고를 위해 복선전철화 사업을 지속 추진하고, 고속철도 노선과 일반철도 노선을 연결하여 인천공항(2013), 포항(2014) 등으로 고속철도 서비스지역을 확대할 계획임.

- 또한, 2018년 평창 동계올림픽의 성공적 개최를 위해 원주~강릉 간 복선전철 사업을 본격적으로 추진하고, 물류비용 절감을 위해 군장산단, 울산신항 등 물류거점인 주요 항만과 산업단지를 간선 철도망과 연결하는 인입철도를 확충함.

<철도부문 주요 변동 내역>

(단위 : 억원, %)

구분	2012년	2013년	증감률(%)
합 계	61,129	68,591	19.6
- 고속철도	13,850	16,600	19.9
- 일반철도	18,348	26,450	44.2
- 광역철도	6,290	3,616	-42.5
- 철도운영	12,375	14,163	14.4
- 도시철도	10,265	7,761	-24.4

자료 : 기획재정부, "2013년 나라살림".

- 2013년 SOC 부문의 추가경정 예산은 7,000억원 규모로 도로, 철도, 댐, 항만의 시설 개량 등에 2,443억원, 재해위험지역 정비, 우수저류시설 설치 등 재해예방투자과 하수처리장 등 환경기초시설 조기완공에 각각 1,500억원과 2,222억원이 추가 투입됨²⁾.
- SOC 분야는 주로 환경·안전 분야에 추경을 투입하였는데, 전국적으로 과급효과가 크고 긴요한 도로·철도·댐·항만의 시설 개량 등 안전투자가 1조3514억원에서 1조5957억원으로 2,443억원 늘어남. 위험도로 구조개선(708억원→1352억원), 철도 시설개량(2732억원→3332억원) 등이 포함됨.
- 재해위험지역 정비, 우수저류시설 설치 등 재해예방투자와 하수처리장 등 환경기초시설 조기완공에도 각각 1,500억원과 2,222억원이 추가 투입됨.

- 한편, 정부 SOC 예산 중 신규사업 예산이 과거에 비해 다소 회복되어 2013년 이후 공공 토목공사 발주에 다소 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 정부 SOC 예산(안) 중 신규사업 예산 : 도로 12건, 댐/상수도 5건 등 → 4대강사업으로 신규사업이 축소되었던 '10~'11년에 비해서는 양호. 도로, 수자원, 해운항만 분야의 신규사업 예산 비교적 양호, 철도 등 나머지 신규사업 예산은 부진
- 국회 의결 과정에서 신규사업 예산 추가: 특히 도로 신규예산 16건(국도9건, 지방도5건, 고속도1건 등) 200억원 추가

2) SOC 추가경정 예산의 정확한 금액은 밝혀지지 않고 대략적인 규모가 7,000억원으로만 보도가됨. 해당 글은 본래 추가경정 계획된 금액이며, SOC 부문 추가경정예산이 초기에 6,767억원으로 계획된 이후 중간 과정에 3,316억원이 증액될 예정이었지만, 최종적으로 본래 계획대로 7,000억원 규모에서 추경이 확정됨. 각 부처별로 세부 예산이 일부 증액 또는 감액되어 최종적으로는 위의 금액과 일부 차이가 있을 수 있음.

- 단, 추경 SOC 예산은 주로 완성공사 위주로 편성

2) 공공기관 발주계획

가. 조달청 발주계획

조달청 발주 신규 공사(중앙조달) 전년비 0.6조원 감소한 7.7조원

- 조달청이 집계한 2013년 공공부문 시설공사 물량은 전년비 7.9% 증가한 24조 9,452억원으로, 신규 발주공사가 75.9%인 18조 9,254억원으로 계획됨.
- 이중 조달청이 발주하는 중앙조달 항목은 13.2조원으로 2012년 14.8조원 보다는 1.6조원 감소할 것으로 계획되었으며, 중앙조달 항목 중 신규공사는 0.6조원이 감소한 7.7조원으로 중앙조달로 발주되는 신규공사물량은 2012년 보다 소폭 감소할 전망이다.
- 반면, 각 기관의 자체조달 물량은 11.7조원이 계획되었는데 8.2조원이 계획된 2013년 보다 3.5조원 증가한 물량임. 이중 신규 공사 물량은 11.3조원으로 7.6조원이 계획된 2012년도 보다 3.7조원이나 증대된 금액임.

<조달청 집계 공공부문 발주계획 2013년>

(단위 : 억원)

구분	합계		신규공사		장기계속공사	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액
중앙조달	국가기관	1,243	73,030	618	36,274	625
	지 자 체	902	39,025	664	23,126	238
	기타기관	216	20,074	151	17,103	65
	소계	2,361	132,127	1,433	76,502	928
자체조달	국가기관	859	9,996	822	9,688	37
	지 자 체	19,222	60,920	19,060	58,134	162
	기타기관	2,124	46,409	2,095	44,930	29
	소계	22,205	117,325	21,977	112,752	228

자료 : 조달청. 주 : 중앙조달은 조달청에서 발주하는 물량이며, 자체조달은 각 공공기관에서 발주하는 물량으로 뒤에서 살펴볼 공공기관 발주 계획과 중복될 수 있음.

- 신규 공사 물량은 중앙 조달이 7.7조원, 자체 조달이 11.3조원임.
- 조달청은 상반기에 전체 공사의 81%인 10조 7,389억원을 발주할 계획임.

- 다만, 자체조달의 경우 새정부인 박근혜 정부의 각 부처 이동 및 공기업 사장 교체 등의 이유로 발주가 지체되어 상반기보다는 하반기에 발주가 진행될 것으로 판단됨.

나. LH공사 발주계획

LH공사 전년 대비 약 1.1조원 감소한 12.9조원 발주 계획

- 한국토지주택공사(LH)가 올해 총 12조9,000억원 규모의 공사를 발주할 계획으로 지난 2012년보다 1.1조원 정도 감소할 전망이다.
- LH공사는 지난 2월 25일 올해 발주 예정 공사 규모가 약 12조9,000억원으로 집계됐다고 밝혔다.
- 2012년 실제 발주 공사 규모 14조원보다 1조1,000억원 정도 감소한 금액이지만, 올해 공공부문 전체 발주예산물량의 1/3 정도를 차지할 전망이다.
- LH는 전체 발주계획 12조9,000억원 중 11조3,602억원에 대해서는 세부 공종별 발주 시기와 규모를 결정했으며 잔여 발주물량은 인·허가 등 사업일정을 고려해 이뤄질 전망이다.
- 공종별로는 건축 부문이 6조 5,753억원으로 가장 많고 토목 부문이 3조 374억원 규모임. 다음으로 전기·통신공사 1조6,000억원, 조경공사 9000억원을 기록할 계획임.
- 토목 부문에서는 올해 1·4분기 행복도시 4-1생활권 부지조성과 4-2생활권 BRT 건설공사가 진행되고 파주운정3지구 단지조성공사 1·2공구, 포항블루밸리 국가산단 조성공사가 하반기 중 발주될 예정임.
- 건축 부문에서는 하남 미사 A13블록 아파트와 동탄2신도시 A-24블록 등 주요 택지지구 아파트 공사가 상반기 중 잇따라 발주될 계획이며, 이외에 전기·통신 부문은 1조 6,833억원이었으며 조경공사는 9,350억원, 산업설비 1,249억원 등임.

<LH공사 공종별 발주계획>

계	공사						용역	
	토목	건축	조경	산업설비	전기통신	기타	설계	기타
129,183	30,374	65,753	9,350	1,249	16,833	1,464	1,840	2,320

자료 : LH공사(2013.02.25.)

<LH공사 주요 발주 공사>

(단위 : 억원)		
공사명	금액	분기
하남미사 A13 아파트	1,918.6	1분기
하남미사 A8 아파트	2,022.2	2분기
화성동탄 A-66 아파트	2,019.3	3분기
대전관저5 S-1 아파트	2,035.3	"
위례 A2-4 아파트	1,796.8	"
하남미사 A17 아파트	1,721.0	"
파주운정3지구 1공구	1,696.0	4분기
파주운정3지구 2공구	1,447.9	"
포항블루밸리 1단계 조성	1,400.0	"
하남미사 황산-상일입체화	1,299.8	"

다. 철도시설공단 및 한국도로공사 발주계획

철도시설공단 전년비 2조원 증가한 8.1조원 발주 계획 한국도로공사 1.8조원 증가한 3.6조원 발주 계획

- 철도시설공단은 국가 기간교통망 확충을 위해 올해 철도건설사업에 8조82억원을 발주할 계획으로 지난해 6조1200억원에 비해 발주가 2조원 가까이 증가할 전망이다.
- 철도시설공단은 국가 기간교통망 확충을 위한 국책사업의 차질 없는 수행을 위해 2013년도 철도건설사업에 8조82억원을 신규 발주한다고 밝혔다.
- 이는 작년 발주 금액보다 2조원 정도 증액된 금액인데 지난해 원주~강릉 철도건설 2차분 등 규모가 큰 공사들의 발주가 올해로 이뤄졌기 때문이다.
- 철도시설공단은 금년 상반기 중 4조5,217억원(60.1%)을 조기 집행할 계획을 세움.

<철도시설공단 주요공사 발주 계획>

(단위 : 억원)		
발주사업명	사업비(억원)	발주시기
원주~강릉 철도 건설공사(8개 공구)	13,950	1월
서해선(홍성~충산) 연결 건설공사(8개 공구)	19,087	7월
보성~임성리 철도 건설공사(5개 공구)	7,400	9월
부산~울산 복선전철 건설공사(4개 공구)	6,050	3월
송산 차량기지 건설공사	3,698	6월
철도종합시험선로 건설공사	2,177	2월
울산신항 인입철도 건설공사	1,500	5월

자료 : 한국철도시설공단(2013.01.14.)

- 한편, 한국도로공사의 경우 올해는 지난해 1조 8,461억원보다 2배 가까이 늘어난 3조 6,107억원 규모의 발주계획을 수립함. 지난해 4건의 고속도로가 사실상 전부였다면 올해는 4배에 달하는 16건으로 증가할 전망이다.

<한국도로공사 발주 계획>

(단위 : 억원, 건수)

구 분	전 체		국제입찰	
	건 수	발주예정금액	건 수	발주예정금액
합 계	553	32,913	16	25,556
고속도로 신설확장공사	16	25,556	16	25,556
기타공사	537	7,357	-	-

자료 : 한국도로공사(2013.01.17.)

라. 국방부 발주계획

국방부 4.2조원 규모 시설공사 발주 예정, 지역본부 물량 포함시 6.5조원 규모로 전년 대비 4천억원 증가 계획

- 국방부 시설분부는 올해 4조 2,305억원에 달하는 군시설 공사를 발주할 계획으로 턴키보다는 주로 최저가 낙찰제로 발주될 예정임.
- 국방부는 지난 2월 100억원 이상 규모 공사만 59건에 달하는 가운데 대부분의 물량을 1~2분기내 집중 발주할 방침을 세움.
 - 그러나, 지난 3월 2013년 대형공사 발주계획에서 턴키(설계시공 일괄입찰) 방식보다는 대부분 기타공사(최저가 낙찰제)로 발주될 것이라고 발표함.
 - 구체적으로 발주 방법 및 심의 등의 과정을 필요로 해 1분기보다는 2분기 이후에 발주가 진행될 것으로 예상됨.
 - ‘2013년도 시설분야 중앙계약 발주계획’ 계획에 따르면 올해 발주예정 공사는 모두 246건으로, 예산 총액은 4조 2,305억원에 달함.
 - 발주 시설 별로는 병영기본시설 44건(4,904억원), 군숙소 14건(1,204억원), 일반시설개선 161건(1조 6,722억원), 기타 37건(1조 9,475억원) 등임.
 - 기타공사는 방위력개선사업(18건)과 대미사업(5건), 주한미군기지이전사업(YRP:Yongsan Relocation Program)(4건)으로 구성되며 대미사업과 YRP건설공사 예산으로는 각각 1508억원과 3337억원이 책정됨.
 - 한편, 국방부 시설본부 재정관리단 중앙계약관이 직접 계약하는 사업물량이 아닌 지역

본부 계약분 집행예정 물량을 모두 포함하면 올해 발주예정 군시설공사는 총 3513건, 6조5,000억원 규모에 이를 것으로 보이며, 이는 지난해 연초 발주계획 대비 약 4,000억원 가량 증액된 규모임.

<국방부 2013년 시설분야 중앙계약 발주예정사업>

(단위 : 억원, 건수)

구 분	계		국 직		육 군		해 군		공 군		해 병	
	건	예산	건	예산	건	예산	건	예산	건	예산	건	예산
병영기본시설	44	4,904	2	607	33	3,798	1	159	5	173	3	166
군 숙소	14	1,204	0	0	7	375	3	386	4	442	0	0
일반시설	161	16,722	5	4,469	63	6,717	28	1,699	47	2,192	18	1,646
기타	37	19,475	3	2,037	16	4,347	3	894	6	7,353	0	0
총계	256	42,305	10	7,113	119	15,237	35	3,138	62	10,160	21	1,812

주 : 2월 6일 발표 자료로 변경될 수 있음.

마. 기타 공사 발주계획

수자원공사는 감소하나, SH공사, 한국농어촌공사, 한국가스공사, 한국전력 등은 전년비 발주 증가 계획

- 지난 1월 서울시 SH공사는 전년 대비 30% 정도 증가한 총 3조7,448억원 규모의 시설공사를 발주할 것이라고 밝힘.
- 이는 2012년 발주계획(2조8000억원) 대비 30%가량 증가한 것으로, 저조한 작년도 집행 실적을 감안하면 최대 1조 5000억원 가량의 증가할 것으로 예상됨.
 - 실질적으로 2012년 단 2건의 공공아파트 건설공사만을 수행했던 것을 감안하면, 발주 금액은 더욱 증대될 예정임.
- 한편, 3월 서울시가 공공기관 발주계획을 발표한 자료에 의하면 SH공사를 통해서 올해 발주될 전체 물량은 총 4조 9,517억원에 달하는 것으로 분석되며, 상반기에 발주물량은 1.2조원에 불과하고 하반기에 발주가 활발히 일어날 것으로 예상됨.
- 분기별로 보면 1/4분기에는 1천억원에 불과하지만 2/4분기부터 1조원 대 수준의 발주가 이뤄지고 4분기에 2.7조원의 발주가 집행될 계획임.
 - 분야별로 보면 건축분야에서 총 4.2조원으로 가장 물량이 많으며 다음으로 토목으로 대략 0.5조원 정도 규모임.
 - 올 초에 밝힌 3.7조원 보다 발주물량이 많은 것은 지난 2012년 발주가 이뤄지지 않았기 때문인 것으로 판단됨.

<2013년 SH 공사 발주계획>

(단위 : 억원)

시기	건축	전기설비	조경	토목	통신설비	총합계
1/4	1,062	102	280	0	4	1,449
2/4	10,695	92	0	90	115	10,993
3/4	7,722	872	380	517	449	9,940
4/4	22,286	445	184	3,976	244	27,136
총합계	41,766	1,512	844	4,583	812	49,517

주 : 3월 21일 기준으로 일부 변경이 발생할 수 있음.

- 한국농어촌공사도 올해 대단위 간척사업을 포함해 총 1조 8,455억원 신규 공사를 발주할 계획으로, 발주규모를 전년도 1조 3,136억원 대비 5000억원 이상 증가할 계획임.
- 본사에서 10개 사업 총 6,848억원 규모의 사업을 발주할 예정이며, 충남, 전북, 전남, 경북에서도 1천원 이상의 사업이 발주될 예정임.
- 또한, 새만금사업단과 새만금경제사업단에서도 1500억원규모의 공사를 발주할 예정임.

<2013년 한국농어촌공사 발주계획>

(단위 : 억원, 건수)

구분	사업수	공사비	지급자재	계
본사	10	4,448	2,400	6,848
경기	30	184	75	259
강원	35	321	83	404
충북	41	664	117	781
충남	102	950	451	1,401
전북	115	1,296	377	1,674
전남	93	1,092	300	1,392
경북	96	1,065	169	1,234
경남	70	613	233	847
농어촌연구원	2	3	1	3
화안사업단	3	171	92	264
금강사업단	5	128	56	185
천수만사업단	1	105	24	128
새만금사업단	7	955	470	1,425
새만금경제사업단	3	1,537	75	1,611
합 계	613	13,532	4,924	18,456

- 한국가스공사의 경우 올해 200건, 1조 788억원 규모의 신규공사를 발주할 계획인데 이는 지난해 6, 150억원보다 75% 늘어난 규모임.
- 사업비가 1000억원이 넘는 공사가 3건, 200억원이 넘는 공사가 15건 포함됨. 1월 21일 가스공사가 발표한 '2013년 발주계획'에 따르면 주배관건설공사, 경상정비공사, 기화송출설비공사 등 규모가 큰 사업들을 집행함.

- 1/4분기에 총 3,439억원의 사업이 발주될 예정이고 2/4분기에 5,632억원의 사업이 발주될 예정으로 주로 상반기에 발주가 집중될 계획임.
- 하반기에는 3/4분기에 238억원, 4/4분기에는 1,479억원의 공사가 발주될 예정임.

<2013년 한국가스공사 발주계획>

(단위 : 억원)

분기	건축	토건	토목	소방	전기	전문	기타	총합계
1/4	33	90	8	4	25	108	3,171	3,439
2/4	77	71	12	3	27	184	5,259	5,632
3/4	153	15	6	0	10	33	20	238
4/4	0	2	2	0	5	0	1,470	1,479
합계	263	177	28	7	67	325	9,911	10,788

주 : 1월 21일 발표 자료로 변경될 수 있음.

- 한국전력의 경우 올해 송·변·배전 등을 포함한 공사 2,584건에 1조3,871억원의 공사를 발주할 예정으로 이는 전년도 대비 10.2% 1,284억원 늘어난 규모임.
- 한전이 최근 공고한 2013년 공사 및 용역 발주계획에 따르면 송·변·배전 건설, 계통 O&M, 전력ICT 등 시설공사는 총 2,584건으로 발주 규모는 약 1조3,871억원에 달함.
- 이는 지난해 공사 발주규모 1조2,588억원(1013건)보다 10% 가량(10.2%) 늘어난 액수로 지난해 예산 절감 차원에서 집행이 이월됐던 부분이 올해 계획상에 포함됐기 때문에 금액이 증가한 것으로 분석됨.
- 1월 14일 한국수자원공사가 발표한 '2013년도 공사, 용역, 물품 발주계획'에 따르면 1조 804억원의 1,214건을 발주할 계획인데, 이는 전년 대비 대략 6천억원 정도 감소한 규모임.
- 특히 올해 건설공사는 본사와 본부, 현장을 통해 6천 656억원 규모의 490건을 발주할 계획이며, 이중 예정금액 10억원 미만인 공사는 444건(586억), 10억 이상 35건(1,066억), 100억이상 공사는 11건(5천504억)에 이를 전망이다.
- 1/4분기232건(2천292억), 2/4분기 180건(1천593억), 3/4분기 65건(917억), 4/4분기 13건(1,853억)으로 이중 300억원 이상 공사는 총 4건으로 시화MTV 1단계 조정공사(367억), 구미정수장 고도정수처리시설 도입공사(624억원), 시화MTV 광역교통개선대책 신설 해안도로 건설공사(720억원), 충주댐 치수능력 증대사업(1천840억원) 등임.
- 올해 기술용역도 총 332건(2천329억원)을 발주할 계획으로 수도 분야가 1천438억원으로 전체의 절반정도를 차지함.

- 수자원공사는 대안입찰로 발주됐던 낙동강 강변여과수사업 취수시설공사가 주민 반대로 입찰이 중지됨에 따라 올해 발주계획에서 제외돼 발주규모가 감소했으며, 기추진됐던 사업이 올해 사후관리단계에 들어선 것도 발주금액 감소의 원인이라고 밝힘.

- 한편, 한국수력원자력은 올 하반기 추정공사비 1조3,500억원 규모의 신고리 원전 5·6호기 주설비공사를 하반기에 발주할 계획으로 있는데, 설비와 시설공사 및 구매를 포함할 경우 총 4조원 규모의 사업비이지만, 내년으로 발주가 이월될 가능성이 큰 상황임.
 - 2009년 신울진 1·2호기 이후 4년만에 발주되는 것인데, 화력 플랜트 3~4개를 합친 것보다 큰 발주 규모임.
 - 주설비공사 외에 1,700억원 규모의 수중취배수구조물 공사도 주설비공사와 비슷한 시기에 발주될 예정이며, 주기기의 보조기기, 기계설비, 기자재 등 7,800억원 상당의 구매계약도 발생할 것으로 판단됨.
 - 전력용 변압기, 복수기 및 보조설비, 순환수펌프, 용수처리기 등 시설공사 및 구매를 포함할 경우 신고리 5·6호기와 관련한 발주물량은 총 4조원을 넘어설 것으로 예상됨.
 - 단, 최근 원전 관련 각종 비리사고 여파로 발주 시기가 지연될 가능성이 커지고 있음.

- 지역난방공사는 1,147억원으로 전년 대비 2,000억원 정도 신규 물량이 감소할 것으로 예상되며, 환경공단은 지난해와 비슷한 7,276억원을 발주할 것으로 예상됨.

- 한편, 인천국제공항공사가 추진하는 ‘인천공항 3단계 확장사업’의 공사 발주가 올해 본격 시작되어 하반기에 발주물량이 증가할 예정인데, 단 연말 발주물량은 내년으로 수주 인식 시점이 이월될 전망이다.
 - 올해 약 1조743억원 규모를 발주할 계획인데, 굴토 및 파일공사 등 토목공사 위주로 발주된 상반기에 비해 건축공사가 포함된 하반기 발주규모가 더욱 증가할 예정임. 특히 4/4분기 6천1백억원 규모의 제2여객터미널 골조/외장/지붕공사 발주 예정
 - 3단계 확장사업을 2017년까지 완료한다는 방침이어서 2014년에는 보다 공사발주가 본격화될 전망이다. 제2교통센터 골조·외장·지붕공사(3천억원 이상 추정), 수하물처리시스템 구축공사(2,200억원) 제2여객터미널 진입도로공사(1,500억원), 진입도로 및 주차장공사(1,200억원) 등을 발주할 예정

바. 소결론

공공부문 전년대비 약 8조원 증가한 발주계획 수립. 단, 정부 정책기조 변화, 상반기 발주 지연 등 감안, 계획보다 실제 발주 저조 예상

- 조달청 및 주요 공공기관의 2013년 공사 발주계획을 종합하면 전년 발주계획에 비해 약 8조원 정도 발주금액이 증가한 것으로 나타남.
 - 조달청의 중앙조달 공사 발주계획은 전년대비 0.6조원 감소하나, 주요 공공기관의 공사 발주계획은 신고리원전 5·6호기 주설비공사와 인천공항공사의 3단계 확장사업 발주물량을 모두 포함할 경우 전년대비 약 8조원 증가함(신고리원전 공사 제외시 6.6조원 증가).
 - 세부적으로는 LH공사, 조달청, 지역난방공사의 신규 공사 발주계획 물량과 세종시 및 공공기관 이전으로 인한 건축공사 발주 물량은 감소할 계획임.
 - 그러나, 도로공사, 철도시설공단, 수자원공사, 가스공사 등 대부분 공공기관의 공사 발주계획은 전년대비 증가했음. 특히, 도로공사, 철도시설공단이 양호할 것으로 판단됨.
 - 건축은 국방부의 공사 발주계획이 전년에 이어 양호한 편임.

<2013년 주요 공공기관 발주계획 물량 요약>

(단위 : 조원)

구분	발주계획물량	증감액
LH공사	12.9	-1.1
철도시설공사	8.1	2.0
조달청(중앙조달)	7.7	-0.6
국방부	6.5	0.4
SH공사	5.0	2.8
한국도로공사	3.6	1.8
한국농어촌공사	1.8	0.5
한국전력	1.4	0.1
한국가스공사	1.1	0.5
수자원공사	1.1	-0.6
인천국제공항공사	1.1	1.0
환경공단	0.7	0
지역난방	0.1	-0.2
합계	51.1	6.6

주 : 신고리원전 5·6호기 주설비공사 발주 1.4조원을 포함할 경우 발주 계획물량은 총 52.5조원으로 전년대비 8조원이 증가하게 됨.

- 공공부문의 발주계획이 양호함에도 불구하고, 정부의 정책기조 변화, 상반기 공공 발주 저조 등을 감안할 때 발주계획과 달리 실제 발주물량은 저조할 가능성이 클 것으로 판단되는데, 이에 대해서는 다음부분에서 살펴보고자 함.

(2) 정부의 SOC 및 공공기관 투자 관련 정책기조 변화

1) 정부의 향후 4년간 SOC 예산 절감 계획

공약 자원 마련 위해 2017년까지 SOC 예산 총 11.6조원 감소 계획

— 박근혜 정부는 지난 5월 31일 ‘공약 가계부’³⁾를 발표 함. 이중 SOC 예산은 내년 2014년부터 1.7조원 감소를 시작으로 향후 5년간 11.6조원을 감축할 것이라고 밝힘.

- SOC 예산은 2014년에 1.7조원, 2015년에 2.7조원, 2016년에 3.5조원 2017년에 3.7조원 감소할 예정임.
- 또한 주택 분야의 경우 임대 주택이 속해있는 주택 예산이 향후 5년간 9.5조원 감소할 예정인데, 2014년에 2.1조원 2015년에 2.9조원 2016년에 2.5조원, 2017년에 2.0조원 각각 감소할 예정임.
- 다만, 감소하는 금액이 재량지출 조정에 따른 계획이기 때문에 실제 예산 감소액과는 차이가 있을 것으로 판단됨.

<연차별 세출절감 추진계획>

(단위 : 조원)

구 분	합계	2013	2014	2015	2016	2017
◇ 합 계	84.1	4.5	9.5	18.7	23.1	28.1
○ 의무지출 조정	3.0	-	0.5	0.7	0.8	0.9
○ 재량지출 조정	34.8	-	5.8	9.6	9.5	9.9
▪ SOC 분야	11.6	-	1.7	2.7	3.5	3.7
▪ 산업 분야	4.3	-	0.9	1.3	1.0	1.1
▪ 농림 분야	5.2	-	0.8	1.3	1.3	1.8
▪ 복지 분야	12.5	-	2.2	4.0	3.4	2.9
(주 택)	(9.5)	-	(2.1)	(2.9)	(2.5)	(2.0)
▪ 기타 분야	1.2	-	0.2	0.3	0.3	0.4
○ 이차보전 전환	5.5	-	0.7	1.4	1.7	1.7
○ 국정과제 재투자	40.8	4.5	2.5	7.0	11.2	15.6

자료 : 기획재정부(2013.05.31.).

— 공약가계부 상의 SOC 예산 절감 계획을 기초로 할 때 SOC 예산은 2014~15년에는 20~22조원, 2016~17년에는 19~20조원 수준으로 축소될 것으로 예상됨.

- 이는 2017년까지 매년 평균 2.9조원씩 SOC 예산이 감소하는 것을 의미함.

3) 재정지원 실천계획으로 1,440개 국정과제를 실천하기 위해 5년간 총 134조 8,000억원을 마련하기 위한 예산 계획을 대차대조표로 정함. 가계부라는 표현은 불필요한 지출을 줄이고 반드시 필요한 곳에만 쓰겠다는 표현임.

- 지난 2012년 이명박 정부가 중기재정 운용 계획에서 SOC 투자를 연평균 0.5%씩 줄이는 계획을 세웠는데, 2013년 들어선 박근혜 새 정부가 추가로 더 조정을 하였는데 대략 4.5%씩 감소하는 것으로 삭감 폭이 커짐.

<2013~2017년 SOC 예산 예상금액 추이>

(단위 : 조원, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	연평균증가율 2012~16
중기 재정계획상 SOC 예산	25.00	22.95	22.70	22.67	-	-0.5%
삭감규모	0.00	1.70	2.70	3.50	3.70	-
세출조정 후 예산	25.00	21.25	20.00	19.17	-	-4.5%

주 : 지난 2012년 9월에 발표한 2012~2016 국가재정운용계획에 세출 절감액을 적용해 추정 한 값임.

- 특히 공약사업 및 필수사업 외의 신규 사업을 최대한 억제, 기존 투자사업에 대한 검토 등을 통해 정부 SOC예산에서 2017년까지 11.6조원(연평균 2.9조원) 절감한다는 방침이어서 공공 공사 신규 발주의 감소가 우려됨.
- 특히 현 정부 임기내 신규 도로, 철도사업에 예산 배정을 하지 않는다는 원칙을 수립 함.

— 그러나, 정부 예산을 최종 결정하는 국회의 경우 지역 민원사업 추진을 위해 SOC 예산 삭감에 부정적이며, 특히 2014년 지방 선거 실시를 감안할 때 정부 계획만큼 축소가 쉽지 않을 전망이다.

- 또한 박근혜 대통령 공약사업 중에도 수도권광역급행철도(GTX) 등 지방 SOC사업이 다수 포함되어 있는데, 공약에 포함된 신규 사업의 경우 예산 배정이 이뤄질 가능성이 높음.

— 따라서 기획재정부에서 검토하는 계획보다는 일부 완화된 수준에서 2014년 이후 정부 SOC예산이 감소할 것으로 예상됨.

- 단, 올해 정부 SOC예산이 추경 포함 25조원으로 양호하게 편성되었으므로⁴⁾ 올해에 비해서는 향후 약 2~4조원 가량 감소한 수준에서 매년 SOC 예산이 편성될 것으로 예상
- 결국 올해 추경 포함 정부 SOC 예산이 25조원이었는데, 2014년 이후에는 22조원 내외로 동 예산이 축소될 것으로 예상되는데, 2014~15년보다는 2016~17년의 SOC 예산이

4) 작년 정부 예산 편성시 기재부에서 경기부양 목적으로 정부 SOC예산을 23.9조원으로 양호하게 편성하였으며, 이후 연말 국회 의결 과정에서 지역 사업이 추가되어 24.3조원으로 증가했음. 또한, 추경 예산이 추가되어 올해 정부 SOC예산은 최종 25조원으로 양호하게 편성됨.

더욱 감소할 전망이다, 20조원 이하로까지 SOC 예산이 감소할 가능성은 다소 낮은 것으로 판단됨.

- 한편, 정부 SOC 예산이 감소하는 대신, 민자사업을 활성화한다는 방침이나 최소운영수입보장제(MRG) 부활 등 획기적인 조치 없이는 투자가 증가하기에 한계적인 상황임.
 - 현재로서는 최소운영수입보장제(MRG)를 도입할 가능성은 낮은 편이어서 민자사업이 급증하기는 쉽지 않을 전망이다,
 - 태양광을 비롯한 민자 발전사업, 신안산선 복선전철 건설사업, 서울시내 경전철, 해상 풍력 등이 검토되고 있는 사업임.

2) 공공기관 투자 관련 정책기조 변화

SOC 및 공공기관 투자 관련 정책 기조 변화 등 영향 올해 발주계획보다 공공기관 투자 상당 폭 위축 가능

- 공약 재원 마련을 위해 2014년부터 정부 SOC 예산을 감축하기로 했으나, 과거 정부와 달리 SOC 및 공공기관의 건설투자에 대해 보다 철저히 관리하는 방향으로 정책 기조가 전환되어 올해부터 당장 공공기관의 건설투자에 부정적 영향을 미칠 가능성이 큼.
 - 공약 재원 135조원 마련을 위한 정부 SOC 예산 감축 방향은 박근혜 대통령의 공약집에도 이미 ‘토목건설 지출 조정’이라는 내용으로 포함되어 있었으며,
 - 공약에는 이외에도 ‘국토개발 최고정책당국자 실명제 도입(실패한 대규모 개발사업에 대한 최고책임자의 책임을 묻는 제도)’, ‘민자사업 미래 재정부담 사전공개’ 등 건설투자 증가에 부정적 방침들이 다수 포함되었음.
 - 따라서 당초 2013년 공공기관의 공사 발주계획이 전년보다 양호함에도 불구하고, 공공기관들이 정부 정책기조를 반영해 당장 올해부터 발주물량을 다소 조정할 가능성이 있는 것으로 판단됨.

- 또한, 과거 정부와 달리 새정부에는 정부의 재정건전성 관리 범위에 공공기관의 부채도 함께 포함하여 적극적으로 관리할 의지를 보이고 있어 공공기관 투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
 - MB정부에서는 정부의 재정건전성 개선, 균형재정 조기달성 목표를 위해 정부 재정을 상대적으로 치밀하게 관리하는 한편, 경기부양을 위해 공공기관 투자를 다소 활성화했

- 2012년에도 공공기관 부채 규모가 계속 증가하는 상황임에도 불구하고, 주요 44개 공공기관 투자 규모를 전년비 1.8% 증가시키고, 약 2조원 가량을 선투자하도록 추진함.
- 그러나, 새정부에서는 공공기관 부채정보 공시, 사업별 구분회계·대형사업 심층평가제 도입, 재정건전성 저해행태 방지책 마련 등을 통해 공공기관의 재정건전성도 적극 관리할 방침임.
- 따라서 향후 부채규모가 지속적으로 증가할 예정인 공공기관에서 건설투자를 증가시키기 어려울 전망이다.

- 공공기관 부채 규모는 향후 당분간 지속적으로 증가할 예정인데, 특히 국토교통부 산하 공공기관을 비롯해 건설투자와 관련성이 많은 공공기관들의 부채 규모가 매우 큼.
 - 자산규모 2조원 이상 41개 공공기관(공기업 22개, 준정부기관 19개)을 대상으로 하는 기획재정부가 수립한 ‘2012~16년 공공기관 중장기 재무관리계획’을 살펴보면, 41개 공공기관의 부채규모는 당분간 지속적으로 증가할 예상임.
 - 이중 부채규모 상위 10개 공공기관을 살펴보면 국토교통부 산하 기관이 5개 기관으로 가장 많고, 이외 기관들도 예보공사, 중소기업진흥공단을 제외하면 모두 건설공사 발주 물량이 많은 기관들임.

<부채규모 상위 10개 공공기관>

(단위 : 억원, %)

순위	기관명	2011년	2012년	증감액	증감률
1	한국토지주택공사	1,305,712	1,381,221	▲75,509	▲5.8
2	한국전력공사	826,639	950,886	▲124,247	▲15.0
3	예금보험공사	404,884	458,855	▲53,972	▲13.3
4	한국가스공사	279,714	322,528	▲42,813	▲15.3
5	한국도로공사	245,910	253,482	▲7,572	▲3.1
6	한국석유공사	208,000	179,831	▽28,168	▽13.5
7	한국철도시설공단	155,674	173,406	▲17,732	▲11.4
8	중소기업진흥공단	151,125	149,639	▽1,486	▽1.0
9	한국철도공사	134,562	143,209	▲8,647	▲6.4
10	한국수자원공사	125,809	137,779	▲11,970	▲9.5

- 결국 위의 요인들을 고려할 때 당초 2013년 공공기관의 공사 발주계획이 전년보다 양호함에도 불구하고, 실제 발주물량은 전년비 크게 늘어나기 어려울 것으로 판단됨.
 - 다만, 상반기 발주가 매우 저조함에 따라 하반기 발주는 다소 늘어날 것으로 판단됨.

— 지자체 역시 재정 여건상 향후 건설투자를 늘리기 어려운 상황임.

- 지방 부채가 2008~10년의 3년간 연평균 14.6%로 급증했는데, 지방 부채 중 지자체 채무는 2008~10년의 2년 동안 10조원이나 늘어남.
- 또한 지방공기업(공사·공단) 부채가 2005년(16조원) 이후 꾸준히 늘면서 2011년 49조 4295억원까지 증가했고, 연평균 증가율이 무려 34.8%에 달했음.
- 결국 지자체 평균 재정자립도는 2011년 51.9%로 지속 하락 추세이며, 약 90%인 216개 지자체가 50% 미만의 자립도를 나타냄. 특히 자립도 10% 미만인 시·군도 12개나 됨.
- 서울특별시와 광역시의 자립도는 평균 68.6%인 반면 군 단위 지자체의 평균 자립도는 17% 수준에 불과함.
- 더욱이 2011년 말 기준 385개 전체 지방 공기업의 총 부채 규모는 67조8664억원으로 2006년 이후 지속 증가했고, 이 중 전국 16개 도시개발공사의 부채가 40조8439억원으로 전체의 60.2%를 차지했음.

(3) 상반기 재정 조기집행기조 및 공공 발주 동향

1) 상반기 재정 조기집행기조

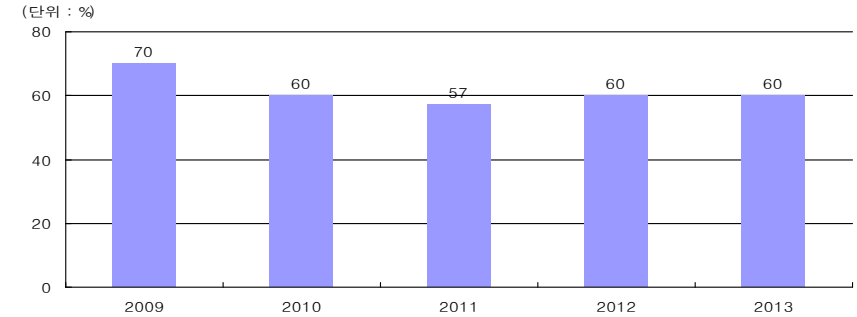
**상반기 재정 조기 집행 목표 60%로 예년과 비슷한 수준,
국토교통부 역시 예년과 비슷한 예산의 64.5% 상반기 집행 추진**

— 기획재정부는 올 1월 8일 '2013년 재정 조기집행 계획'을 토대로 경기부양을 위해 상반기 중 재정의 60%를 조기 집행한다는 목표를 세움. 이는 예년과 비슷한 수준임.

- 재정 조기집행 계획에 따르면 올해 재정 집행액(예산+기금+공공기관) 289조5,000억원 가운데 1분기에 86조8,000억원, 상반기까지 총 173조8,000억원이 집행됨.
- 이는 3월말까지 재정의 30%가 6월 말까지 60%를 조기 집행되는 금액으로 각 부처와 공공기관은 자체 조기집행 특별점검체계가 가동됨.
- 실질적으로 4월말 기준 집행률은 39.2%로 연간계획인 289.1조원 중 113.4조원을 집행함.
- 2009년부터 상반기 재정집행 목표치를 비교한 결과 2009년 글로벌 금융위기로 인해 70%를 계획한 이후 57~60% 수준을 기록하였는데, 2013년 상반기 예산집행률 또한 예년과 비슷한 수준에 머물 것으로 예상됨.
- 단, 정부는 경기부양 효과가 크고 국민생활과 밀접한 사회간접자본(SOC) 사업, 일자리

지원, 서민생활 안정 분야의 예산 99조4,000억원은 상반기 중 전체 집행률 60%보다 높은 수준에서 집행한다는 방침을 세움.

<2009~13년 상반기 재정조기집행 계획>



주 : 2009년부터 각연도 상반기 재정집행계획 목표치를 도식화 한 것임.

— 한편, 국토교통부는 지난 2월 22일 '2013년 공공공사 발주계획 설명회'에서 올해 예산 64.5%(15조원), 기금 59.6%(9조원)을 상반기에 조기집행하는 방침을 발표했으며, 이 역시 정부 재정조기집행 기조와 마찬가지로 작년 예산 집행기조와 거의 유사한 수준임.

- 특히 올해 집행할 223건의 신규 SOC사업 중 80%인 180건을 상반기에 발주할 방침을 세움. 1분기 81건(올해 착공예산 기준 3648억원), 2분기 99건(2447억원), 3분기 18건(597억원), 4분기 25건(309억원)씩 배정함.
- 올해 예산 64.5% 상반기 배정은 작년 국토부의 SOC 예산 상반기 조기집행 계획이 64%임을 감안할 때 작년과 거의 유사한 수준임.

— 한편, 추경예산은 세입 보전분을 뺀 세출 증가액 5.4조원의 72.4%인 3.9조원을 상반기에 집중 배정한다는 방침으로 대부분 2/4분기에 집행될 방침임.

2) 상반기 공공 공사 발주 동향

**재정 조기집행 기조와 달리 1/4분기 공공 공사 발주 저조
단, 3월 이후 회복세**

— 정부의 재정조기집행 기조에도 불구하고, 새정부 출범으로 인한 관리조직 변경 및 신청사 이전 등의 사유로 상반기에 공공 발주가 다소 늦춰짐.

· 공공 수주를 살펴보면 1월과 2월 각각 전년 동월 대비 17.6%, 22.1% 감소하였는데 이는 청사이전 및 주요 공공기관 인사 및 보직 변경, 공공기관 기관장 변경 등의 이유로 1분기 발주가 다소 늦춰진 것으로 판단됨.

· 다만 3월과 4월 공공 수주가 14.3%, 14.4% 증가해 발주가 점차 본격화되고 있지만, 1~4월 누적수주는 전년 동기 대비 3.4% 감소함.

— 공종별로 보면 1~4월까지 비주택수주는 전년 동기 대비 42.2% 증가해 매우 양호한 모습을 보인 반면, 토목과 주택 수주가 각각 4.0%, 62.0% 감소해 부진한 모습임. 특히, 주택수주의 경우 1~4월 수주가 5천억원에 불과해 발주가 매우 부진한 것으로 판단됨.

· 1~4월 토목수주의 경우 전년 동기 대비 4.0% 감소한 6.2조원을 기록함. 1월부터 4월까지 수주가 1.2조원 → 1.4조원 → 1.6조원 → 2.0조원으로 점차 증가하는 양상으로 상반기 조기집행 기조에 맞춰 2/4분기에 수주가 증가할 것으로 예상됨.

· 건축 중 주택수주의 경우 1~4월 수주는 전년 동기 대비 62.0% 급감한 0.5조원을 기록함. 지난 2007~2010년 그리고 2012년 1~4월 주택수주가 모두 1조원을 넘어선 것을 감안하면 예년의 절반 수준에도 미치지 못한 것으로 판단됨.

· 이는 LH공사가 발주가 작년보다 감소한 영향도 있지만 발주계획 확정일 예상보다 늦어진 3월에나 완료되었으며, 올 3월 기준 기관장이 사임을 표명한 이후 6월에서야 새로운 기관장이 내정된데 따른 영향인 것으로 판단됨.

· 한편, 공공 비주택 수주는 올 1~4월 전년 동기 대비 42.2% 증가한 2.4조원으로 같은 기간 비교시 역대 두 번째로 높은 금액을 기록하였는데, 혁신도시 및 행복도시로 공공 이전이 본격화됨에 따라 관련 수주가 증가한 것으로 판단됨.

〈2013년 1~4월 공공수주 동향〉

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

구 분		수주액(조원)					증감률(%)				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2013	1월	1.9	1.2	0.7	0.3	0.4	-17.6	1.9	-38.1	-63.6	23.5
	2월	2.0	1.4	0.6	0.1	0.6	-22.1	-35.5	40.2	-65.5	116.6
	3월	2.6	1.6	1.0	0.1	0.9	14.3	0.2	49.2	137.3	43.9
	4월	2.6	2.0	0.6	0.0	0.5	14.4	31.3	-20.4	-84.3	11.9
	1~4월	9.2	6.2	2.9	0.5	2.4	-3.4	-4.0	-2.2	-62.0	42.2

자료 : 대한건설협회.

— 결국 공공 수주는 상반기 재정조기집행 목표를 맞추기 위해서 2/4분기 발주가 증가해 1/4분기에 비해서는 양호할 전망이나, 지난해보다는 상반기 발주가 저조하고, 하반기 발주 비중이 훨씬 높아 하반기 공공 수주 증감률이 상반기에 비해서는 양호할 것으로 판단됨.

(4) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 발주 감소

— 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 149개 기관으로 2011년 12월 29일을 기점으로 이들 기관의 지방이전 계획이 모두 승인됨.

· 이 중 114개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 세종시로, 나머지 18개 기관은 개별 이전
· 총 149개 이전 기관 중 임대 청사 사용 기관 26개를 제외한 123개 기관이 청사 신축을 추진하며, 약 10조원의 건축비가 투입될 계획임.

— 2011년에 본격화된 이전 기관들의 신청사 공사 발주 및 착공은 2012년에 더욱 양호해졌으며, 2013년 4월 말 기준 16개 잔여 기관의 착공만이 남은 상태임.

〈혁신도시 및 지방 이전 기관 진행 현황〉

구분	2012년 9월 기준 진행현황	2013년 4월 말 현황
착공 및 발주	98개 기관	107개 (103개 착공, 4개 발주)
유상 공급 부지 분양 (전체 4,495.9만㎡)	68.0%	70.4%
부지 조성 공사	92.1%	97.1%
기반시설공사 (진입도로, 상수도)	88.1%	94.6% (진입도로 94.7%, 상수도 99.8%)

자료 : 국토교통부.

· 2011년 12월 말 기준으로 59개 기관이 착공했는데, 2011년에 31개 기관이 착공해 착공이 본격화되었으며, 2012년에는 이보다 더 증가한 48개 기관이 착공해 신청사 건립공사 발주 및 착공이 가장 활성화됨.

· 2013년 이후 착공 기관은 16개에 불과하고, 4월 말 기준으로 총 107개 기관이 착공 또는 발주를 완료했는데, 총 103개 기관이 착공 단계를 완료했고, 4개 기관은 4월에 공사를 발주함.

- 2013년 4월 말 기준 발주 및 착공이 진행되지 않은 잔여 기관은 16개 기관에 불과함.
 - 한편, 부지 조성 공사가 97.1%로 완료 단계에 있으며 기반시설 공사의 경우 94.6%의 완공률을 보임. 진입도로 94.7%, 상수도의 경우 99.8% 마무리된 상태임.
- 결국 2012년까지 대부분 이전 공공기관이 신청사 건립공사 발주 및 착공을 추진함에 따라 2013년에는 해당 발주물량이 전년비 급감할 전망이다.
- 단, 신청사 건립공사 기성진척 물량은 2013년에 매우 양호할 전망인데, 2014년까지도 기성진척 물량이 상당히 양호할 전망이다.
- 한편, 행정중심복합도시건설청은 2013년 예산을 전년에 비하여 4.9% 증가한 8,424억원으로 편성함.
- 그동안 예산은 2009년에 5,771억원, 2010년에 6,951억원, 2011년 7,859억원, 2012년 8,028억원으로 점차 증가해 왔으며, 2013년 예산은 사업 기간 중 가장 높은 8,424억원임.
 - 예산은 2014년 정부부처 이전 완료를 위한 정부청사의 차질 없는 건립(4,819억원), 전국 주요도시와의 접근성 강화를 위한광역교통망 확충(1,963억원), 입주민 등에 대한 행정·복지서비스 제고를 위한 세종시청사 및 복합커뮤니티센터 등 건립(760억 원), 저소득층 주거복지 향상을 위한 주거시설 확충(154억원), 품격 높은 문화 공간 조성을 위한 문화시설 확충(506억원) 등에 역점을 둬.
- 2014년도까지 정부부처 이전을 계획대로 완료하기 위해 내년에 2단계로 이전할 18개 정부부처 등 청사의 완공소요 및 3단계 사업비 등 4576억 원과 2014년 완공될 행정지원센터 사업비 243억 원을 편성함.
- 올해 도로 연결망을 더욱 확충해 수도권, 호남권 및 영남권 등 전국과의 접근성을 한층 강화할 계획인데 우선 대덕테크노밸리 연결도로, 청원IC 연결도로, 청주시 연결도로 등 3개 도로 사업비에 1475억 원을 반영, 오는 2015년 완공할 방침임.
 - 또 공주시 연결도로와 조치원 연결도로, 오송역~청주공항 연결도로, 오송역~청주시 연결도로 등 4개 사업에 388억 원을 반영해 2017년까지 완공할 계획임.
- 특히, 신규사업으로 부강역 연결도로 건설비(설계비 6억 원)를 편성해 사업을 착수할 계획이며, 오송역~조치원 연결도로 건설비(설계비 4억 원)도 반영해 두 사업 모두 2017년까지 완공할 예정임.

- 한편, 상반기중 예산 8,424억원의 63%인 5307억원 이상 집행할 예정으로 지난해 집행실적 54%보다 크게 집행속도가 높아질 전망이다.
- 행복청은 일자리 창출을 통해 서민경제에 활력을 불어넣고 지역경제 활성화에 도움을 주기 위해 올해 예산 8424억 원의 63%(5307억 원 이상)를 오는 6월까지, 30%(2527억 원)는 3월까지 집행하기로 계획함.

<2013년 행정중심복합도시 분야별 예산>

(단위 : 억원, %)

사업명	사업기간	'12년 (A)	'13년 (B)	증감	
				(B-A)	%
합 계		8,028	8,424	396	4.9
중앙행정기관	'06-'14	4,057	4,819	761	18.8
광역교통시설	'06-'30	1,927	1,963	36	1.9
지방행정시설	'06-'25	644	127	△517	△80.3
복합커뮤니티	'06-'26	273	473	200	73.0
광역복지시설	'09-'25	142	160	18	13.0
서민복지시설	'11-'14	213	154	△59	△27.7
문화시설	'06-'20	490	506	16	3.3

주 : 100억원 미만의 기타 지원사업 및 인건비 등은 표에서 제외함.

<2013년 행정중심복합도시 신규/ 완료 및 계속 예산>

(단위 : 억원, %)

사업명	사업기간	총사업비	'12년 (A)	'13년 (B)	증감		비 고
					(B-A)	%	
합 계			8,028	8,424	396	4.9	
[신규사업]			-	115	115	순증	
- 부강역 연결도로	'13-'17	480	-	6	6	순증	설계비
- 오송-조치원	'13-'17	258	-	4	4	순증	설계비
- BRT 차량구입	'13-'15	320	-	76	76	순증	BRT 차량 구입비
- 환승주차장	'13-'15	46	-	5	5	순증	부지비(1-5생활권)
- 소방서 청사	'13-'15	192	-	23	23	순증	부지비, 설계비
- 건축허가·(임시)사용승인 현장조사·검사업무대행	'13-	-	-	1	1	순증	
['13년 완료사업]			513	470	△43	△8.4	
- 국립도서관	'09-'13	1,015	257	163	△94	△36.8	완공 소요
- 1-2생활권 복합	'08-'13	573	103	158	55	53.8	"
- 1-4생활권 복합	'08-'13	343	72	71	△1	△2.0	"
- 1-5생활권 복합	'08-'13	379	81	78	△3	△3.6	"
['14년 완료사업]			5,082	5,720	638	12.6	
- 중앙청사 건립	'06-'14	17,923	4,019	4,576	557	13.9	2단계 완료소요 등
- 행정지원센터	'09-'14	795	39	243	204	523.1	'14년 완료소요 반영
- 대통령기록관	'08-'14	1,111	30	331	301	1,014.5	연차별 소요액
- 시청사	'08-'14	1,109	456	54	△402	△88.2	"
- 교육청사	'11-'14	512	189	50	△139	△73.4	"
- 1-1생활권(A) 복합	'09-'14	320	3	32	29	915.7	"
- 1-1생활권(B) 복합	'09-'14	320	3	32	29	912.5	"
- 1-3생활권 복합	'09-'14	326	4	102	98	2,208.4	"
- 1생활권 광역복지	'09-'14	422	126	146	20	15.8	"
- 행복아파트 건립	'11-'14	565	180	121	△59	△32.8	"
- 경로복지관 건립	'11-'14	137	33	33	-	-	"
[계속사업]			1,274	1,973	699	54.9	

자료 : 행복도시건설청.

(5) 공공부문 주택공급 감소

공공 주택 공급은 분양주택 공급 축소로 전년보다 공급 위축

- 정부는 41대책을 통해 2013년에 공공임대 11만호, 공공분양 2만호 등 공공주택을 연 13만호 공급할 계획을 발표함.
- 이는 전년비 2만호가 감소한 수준인데, 41대책에서 정부는 주택공급 조정을 위해 향후 공공 분양주택을 대폭 축소하고, 신규 택지지구 지정을 잠정 중단한다고 발표함.
- 구체적으로 올해 공공 분양주택 공급물량은 작년 7만호에서 2만호로 전년비 5만호나 축소될 계획임.
- 임대주택 공급물량이 늘어났는데, 건설방식(7만호)과 매입·전세방식(4만호)을 합해 전년비 3만호가 증가된 연 11만호를 공급하고, 매입·전세임대 및 행복주택 등 도심내 물량을 최대한 확보한다는 방침임.

<공공주택 공급 추이>

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013
계		14.6	16.5(18)	12.6(21)	15(22)	13(15)
유형별	임대	7.5	8.3	7.4	8	11(9.5)
	분양	7.1	8.2	5.2	7	2(5.5)
지역별	수도권	10.3	12.9(14)	6.9(18)	10.8(17~18)	-
	지방	4.3	3.6(4)	5.7(3)	4.2(4~5)	-

주 : 2010~13년의 () 안 수치는 당초 계획된 공급 물량 ; 자료 : 국토해양부.

- 41대책에 따라 향후 신규 택지지구 지정이 중단되고, 공공 주택분양 물량이 감소하며 임대주택 위주로 공급함에 따라 공공 주택공사 발주 규모도 다소 축소될 전망이다.
- 올해 주택공급 물량이 전년비 3만호 줄어든데다 공공 분양주택 공급이 대폭 축소되고, 분양주택에 비해 표준건축비가 낮은 임대주택 위주로 공급함에 따라 주택공사 발주 규모 감소가 불가피함.
- 임대주택의 경우 기본형 건축비가 분양주택의 72%에 불과함을 감안할 때 올해 공공 주택 공사 발주 규모는 축소될 전망이다.

5) 공공건설임대주택의 표준건축비는 60~85m² 이하의 경우 1m²당 99.1만원으로 분양가상한제 적용주택의 기본형

- 한편, 새정부가 중점 추진하고 있는 행복주택은 철도부지, 국·공유지 등을 활용하여 업무·상업시설이 포함된 복합개발 방식으로 건설하여 도심재생 및 지역 활성화를 도모한다는 방침임.

- 향후 5년간('13~'17년) 총 20만호를 공급하되, 금년에는 서울 6곳, 경기도 1곳 등 수도권 7곳을 행복주택 1차 시범지구로 선정, 1만50 가구 공급 계획 발표
- 이 중 일부는 연내 착공 추진 방침이어서 8월 정부 주택공급계획 마련 후 4/4분기에 기술제안입찰 형태로 발주 예상되는데, 철도부지 위에 건설되는 행복주택의 경우 소음 등의 문제 해결을 위해 기술제안입찰로 추진될 것으로 예상됨.
- 단, 규모가 가장 큰 목동지구(2800가구), 가장 작은 공릉지구(200가구)가 있는 서울 양천구, 노원구 등이 강력하게 반대하고 있고, 경기도와 안산시도 고잔지구(1500가구) 지정에 반대하는 등 지자체의 반대로 1차 시범지구의 45%에 달하는 4500가구에 대한 사업추진에 다소 차질 예상
- 올 10월경 2차 지구를 발표할 예정이며, 수도권뿐 아니라 지방 광역시까지 확대할 계획인데, 2014년부터 매년 4.6만~4.8만 가구를 공급할 예정이며, 왕성한 사회활동을 하고 있는 사회초년생, 신혼부부, 대학생과 주거취약계층에게 부담 가능한 저렴한 수준의 임대료로 공급할 계획

<2013년 공공주택 세부 공급 계획>

(단위 : 만호)

	공공 분양	임대 계	건설 임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

주 : 기 착공된 물량의 영향을 받는 '13~'14년에는 각각 10.2만호, 11.8만호 준공 행복주택 물량은 건설임대에 포함 ; 자료 : 국토해양부.

- 발주 시기와 관련해서는 공공 주택의 대부분을 공급하는 LH공사의 경우 상반기 발주가 저조해 상대적으로 하반기에 발주가 집중될 전망이며, 연초 발표된 발주계획에는 포함되지 않은 행복주택 1차 시범지구 중 2,3곳이 이르면 연내 발주가 가능해 하반기 공공 주택수주 증가요인으로 작용할 전망이다.

건축비(1m²당 137.7만원)의 72%에 불과함.

- 한편, 공동주택 리모델링과 관련해 새정부는 41대책에서 수직증축을 포함해 리모델링 사업의 추진을 위한 전향적 검토 방침을 밝히고, 이후 본격 논의를 시작하였으며, 6월 초 3개층 증축방안을 포함한 주택법 개정안을 발표함.
- 하반기 입법 절차가 추진될 전망인데, 만약 3개 수직증축을 포함한 공동주택 리모델링 사업 추진을 위한 제도가 전향적으로 확정될 경우 그동안 제도 변화와 관련된 불확실성, 인센티브 부족 등으로 본격 추진되지 않은 사업들이 다시 추진될 가능성이 있음.
- 그러나 당장 하반기 건설경기에 직접적 영향을 미치기에는 어려울 전망이다.

3. 민간 건설부문 여건 변화

(1) 민간 건설수주 급격한 감소세 전환

**작년 8월 이후 민간 건설수주 급격한 침체국면 진입,
침체국면의 전환 가능 여부가 하반기 전망의 핵심 쟁점 요인**

- 민간 건설수주는 지난 2012년 8월부터 올 4월까지 20~50% 수준의 감소율을 기록하면서 급격히 위축되는 모습을 보임.
- 민간 건설수주는 지난 2012년 1~7월 누적 기준으로 전년 동기 대비 11.8% 증가하며 양호한 모습을 보였음.
- 그러나, 8월 35.7% 급감함. 9월 0.1% 감소한 이후 10~12월 각각, 23.8%, 17.4%, 59.5% 감소하며 감소폭이 점차 확대되어 2012년 연간수주가 전년 대비 9.0% 감소에 일조함.
- 올해에도 1월부터 4월까지 30~50%의 극심한 감소세를 지속함.
- 지난해 4/4분기 민간 건설수주는 2001년 이후 11년 내 최저 수준으로 주택수주가 가장 극심한 침체를 겪었으며 다음으로 토목과 비주택 수주 순으로 침체가 심각했음.
- 지난 2012년 4/4분기 민간수주는 전년 동기 대비 38.9% 감소한 14.1조원을 기록하였는데 이는 2001년 4/4분기 11.0조원 이후 11년 내 최저치임.
- 공종별로 살펴보면 토목, 주택, 비주택 모두 40% 이상 감소하였는데 금액상으로 보면 민간 토목은 2.9조원으로 2005년 4/4분기 이후 7년 내 최저치를, 주택은 2001년 4/4분기와 비슷한 6.0조원으로 12년 내 최저치를, 비주택 수주는 2006년 4/4분기 이후 6년 내 최저치인 5.2조원을 각각 기록함.
- 토목수주의 경우는 그룹 계열사측면에서 예정중인 플랜트 공사 물량이 지난 2010년과

2011년 선 발주된데 따른 물량소진에 의한 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.

- 주택수주의 경우는 지속된 부동산 침체 가운데 재개발 재건축 사업의 사업성이 급격히 악화된데 따른 영향으로 신규수주 뿐만 아니라 재개발 재건축 수주가 급격히 하락했기 때문인 것으로 판단됨.

- 올 1~4월 누적 수주는 글로벌 금융위기로 수주가 급격히 위축되었던 지난 2009년도 보다는 다소 양호한 상황이지만, 지난 2001년 이후 두 번째로 수주실적이 낮아 침체가 매우 심각한 것으로 판단됨.
- 1~4월 누적 수주실적은 13.8조원으로 지난 2009년 1~4월 11.6조원 이후 4년 내 최저치로 9.9조원을 기록한 지난 2001년 1~4월 이후 12년 동안 두 번째로 좋지 못한 실적임.
- 토목수주는 2.2조원으로 지난 2006년 이후 7년 내 최저치를 기록하였으며, 주택과 비주택수주는 모두 2009년을 제외하고 각각 12년, 10년 내 최저치를 기록함.

<민간수주 동향>

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

구 분		수주액(조원)					증감률(%)				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2012	1/4	14.1	4.1	10.0	5.0	4.9	30.2	139.5	9.6	11.8	7.4
	2/4	21.4	4.3	17.1	8.7	8.4	7.9	7.6	8.0	0.6	16.8
	3/4	15.5	3.7	11.8	6.2	5.7	14.4	24.6	11.5	-5.3	38.1
	4/4	23.1	4.8	18.3	11.8	6.4	11.1	-30.7	32.1	64.1	-2.9
	연간	74.1	16.9	57.1	31.7	25.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0
2012	1/4	18.2	5.7	12.5	6.6	5.9	29.7	40.1	25.5	30.4	20.4
	2/4	21.3	5.7	15.6	8.6	7.1	-0.4	32.8	-8.8	-1.4	-16.3
	3/4	13.8	2.4	11.3	6.7	4.6	-11.5	-34.3	-4.3	8.5	-18.3
	4/4	14.1	2.9	11.2	6.0	5.2	-38.9	-40.4	-38.5	-49.2	-18.7
	연간	67.4	16.8	50.6	27.8	22.8	-9.0	-0.9	-11.4	-12.3	-10.3
2013	1월	2.5	0.8	1.7	0.6	1.1	-55.9	-33.7	-61.8	-80.4	-21.5
	2월	3.6	0.4	3.2	1.5	1.6	-45.6	-87.3	-7.4	-1.4	-12.3
	3월	3.9	0.6	3.3	1.3	2.0	-35.6	-58.1	-28.8	-33.9	-24.8
	4월	3.8	0.5	3.4	1.9	1.4	-30.1	-49.3	-26.2	-34.0	-12.0
	1~4월	13.8	2.2	11.5	5.4	6.1	-41.9	-66.5	-32.3	-43.4	-18.4

자료 : 대한건설협회.

- 최근 민간수주는 글로벌 금융위기 이후 가장 낮은 수준을 기록함. 민간수주는 장기적으로 회복국면을 그리던 추세가 크게 하락하는 변곡점 사이에 있는 것으로 판단되며, 이는 장기적으로 둔화되는 경기 상황으로 업체가 사업을 건축경영과 함께 최대한 보수적으로 진행한데 따른 결과로 판단됨.

- 아울러 최근 100대 건설사중 20개사가 워크아웃 및 법정관리 절차에 있어 사업을 확대할 여력이 위축된 상황이며, 금융기관들은 여신 축소와 회사채 시장 경색으로 건설업계 유동성 위기상황이 지속 예상되는 가운데 건설·부동산업에 대한 부정적 평가로 자금 대출 받기가 더욱 어려워짐.

(2) 민간부문 주택공급 여건 변화

- 2013년 하반기 민간 주택수주를 전망하기 위해 민간 건설사의 신규 주택공급 여건을 살펴보면 긍정적 요인과 부정적 요인이 상존함.
 - 수도권의 경우 긍정적 요인은 4.1대책, 신규 아파트 입주물량 3년 연속 감소세 지속, 전세가격 상승 등이나, 준공 후 미분양 적체(특히 85㎡이상), 소득 대비 높은 주택가격, 가계부채, 대내외 경제 불확실성 등의 부정적 요인 다수 존재
 - 지방은 2011년 이후 주택공급 급증으로 2013년 아파트 입주 물량 재증가, 2011년 이후 주택가격 급등, 대내외 경제 불확실성, 가계부채 등 부정적 요인이 다수

1) 긍정적 요인

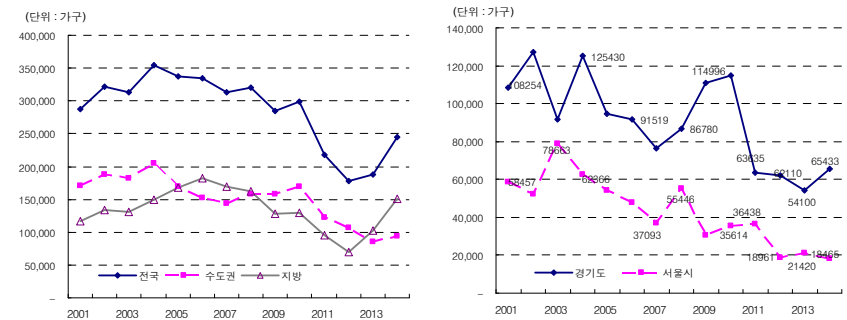
- 2008~10년의 3년 동안 주택 공급(인허가) 감소로 인해 2011년부터 시작된 신규 주택 입주물량 부족 현상이 2013년에도 지속된다는 점은 하반기 신규 주택공급에 일부 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
 - 아파트 인허가 및 분양 실적이 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 지속적으로 부진할 전망이다.
 - 2011년에 전년 대비 26.9% 급감한 전국 아파트 입주물량은 2012년에도 전년 대비 18.7% 감소했으며, 2013년에는 전년대비 6.0% 증가하나 예년에 비해 여전히 입주물량이 부족한 수준임.
- 특히, 2011년부터 감소세가 시작된 수도권 아파트 입주물량은 2013년에도 전년대비 19.7% 감소하며 3년 연속 감소세가 지속됨에 따라 수도권 주택공급에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 다만, 2011~12년 수도권에 도시형생활주택, 다세대주택 등의 인허가 실적이 증가한 영향으로 2013년 동 주택의 입주물량이 증가해 소규모 아파트 입주 물량 부족현상을 일

부 완화할 수 있음.

- 도시형생활주택이 대부분 원룸형이어서, 현재 준공 후 미분양 비중이 낮고 원룸형보다 규모가 큰 65~85㎡ 주택의 경우 하반기에도 공급부족 현상이 수도권에 지속될 전망이다.

- 수도권과 달리 지방의 경우는 2013년부터 아파트 입주물량이 늘어나기 시작해 작년 하반기 이후 둔화되기 시작한 지방 주택건설경기에 계속해 부정적 영향을 미칠 전망이다.

<아파트 입주 및 입주 예정 물량 추이>



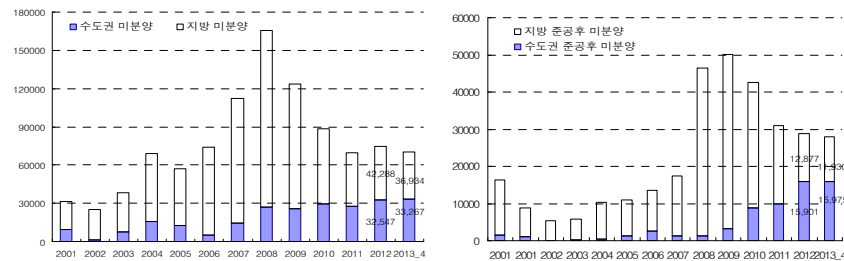
자료 : 부동산114; 주: 2013~2014년은 입주 예정물량임.

- 2013년 민간 건설사의 주택공급 여건과 관련된 긍정 요인은 수도권의 아파트 입주물량 감소 외에 주택가격 하락 및 전세가율 상승, 정부 대책 등이 있음.
 - 수도권의 주택가격 대비 전세가격 비율은 올 상반기 60%에 육박해 2000년대 초반 수도권 주택가격 상승 직전과 유사해지고 있지만, 70%를 상회한 지방 주요 도시에 비해서는 여전히 낮은 수준이며, 주택시장의 패러다임 변화로 과거와 달리 전세가율이 60%를 돌파하여도 당장 주택가격 상승으로 이어지기에는 어려울 전망이다.
 - 또한, 수도권의 주택가격이 2006년 하반기 주택가격 상승기를 보였던 그 이전 수준으로 조정되고 있지만, 소득 대비 주택가격 수준이 아직 지방에 비해 훨씬 높다는 점에서 수도권 주택가격이 수도권 주택건설경기를 회복국면으로 전환시키기에는 아직 힘든 상황임.
 - 하반기에 정부에서 추가적인 부동산대책 발표가 가능하나, 기존에 발표된 대책 외에 추가적인 대책이 많지 않다는 점에서 효과가 제한적일 전망이다.

2) 부정적 요인

- 2013년 수도권 신규 아파트 입주 물량이 3년 연속 감소하지만, 수도권의 준공 후 미분양 물량 적체가 아직 여전하고, 아직 수도권 아파트 미분양 및 미입주 물량도 여전히 아파트 입주 물량 감소가 주택건설경기 회복에 긍정 요인으로 작용하기 쉽지 않은 상황임.
- 구체적으로 수도권의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 2013년 4월 기준 1.6만호로 여전히 심각하게 적체되어 있음.
- 4.1대책 등에도 불구하고, 수도권 준공 후 미분양 중 85m² 이상의 물량이 75.4%를 차지함을 감안할 때 미분양 물량 감소 폭은 제한적일 전망이다.

<권역별 미분양 주택 추이>



자료 : 국토부.

- 한편, 지방의 경우 2011년 이후 2년 동안 지방에 아파트 분양 물량이 급증한 것에 대한 부담감이 존재하는데, 실제로 2013년 이후 아파트 입주물량이 다시 증가함에 따라 미분양이 다시 증가하기 시작하고, 주택건설경기도 위축될 것으로 전망됨.
- 2011년 지방의 분양 물량은 전년 대비 104.3% 급등했으며, 2012년에도 12.0% 증가함.
- 작년 4/4분기 이후 시작된 지방의 주택허가 호수 감소세가 올 들어도 지속되고 있으며, 최근 미분양이 소폭 증가하는 등 주택건설경기가 계속 둔화되고 있음.

<분기별 분양 물량 추이 >

구분		호수			증감률(%)		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2008	연간	234,098	125,837	108,261	-24.0	-25.8	-21.8
2009	연간	227,353	153,578	73,775	-2.9	22.0	-31.9
2010	연간	174,926	99,635	75,291	-23.1	-35.1	2.1
2011	1/4	27,213	12,399	14,814	-26.5	-52.7	37.2
	2/4	82,909	38,674	44,235	39.2	18.4	64.6
	3/4	45,830	13,750	32,080	37.5	-29.7	133.0
	4/4	109,594	46,892	62,702	143.2	119.9	164.0
	연간	265,546	111,715	153,831	51.8	12.1	104.3
2012	1/4	34,293	8,012	26,281	26.0	-35.4	77.4
	2/4	87,348	33,856	53,492	5.4	-12.5	20.9
	3/4	66,679	15,974	50,705	45.5	16.2	58.1
	4/4	74,608	32,865	41,743	-31.9	-29.9	-33.4
	연간	262,928	90,707	172,221	-1.0	-18.8	12.0
2013	1월	4352	1004	3,348	-46.1	-19.2	-50.9
	2월	5145	478	4,667	-26.7	-62.9	-18.6
	3월	21758	7979	13,779	13.3	45.5	0.4
	4월	16354	4752	11,602	-12.7	-45.8	16.4
	5월	24155	7537	16,618	-33.5	-41.7	-29.0
	1~5월	71,764	21,750	50,014	-19.7	-26.8	-16.2

자료 : 부동산 114.

- 하반기에도 대내외 경제의 불확실성이 여전한 가운데, 가계부채 증가 등의 부정적 요인은 지속하여 수도권 주택건설경기 회복을 지연시키고, 지방 주택건설경기의 하락을 촉진시킬 것으로 예상됨.
- 하반기 경제성장률은 3% 내외를 기록해 상반기에 비해서는 소폭 개선될 것으로 보이나, 여전히 대내외 불확실성 요인이 많아 주택수요 위축 등 주택건설경기에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
- 과거 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치를 비교해보면, 주택수주와 투자가 GDP 변화에 영향을 받았음을 알 수 있음.
- 특히, 1980년대 초 오일쇼크, 1990년대 말 외환위기와 같은 경제 위기시에는 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치가 약간의 시차를 두고 매우 유사한 흐름을 보이고 있어 국내 경제가 주택건설경기에 직접적 영향을 미쳤음을 알 수 있음.

<국내 GDP와 주택 수주 및 투자의 순환변동치 추이 비교>



주 : 한국은행의 GDP, 주거용건설투자, 대한건설협회의 주택건설수주 등을 로그화해 HP필터로 필터링해 작성함.

3) 소결론

**추가 대책 없이 수도권 신규 주택공급 여건 개선 쉽지 않을 전망,
지방의 신규 주택공급 여건은 악화 전망**

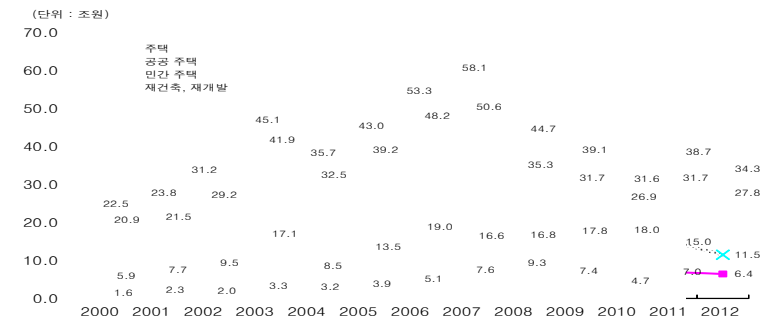
- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 수도권의 경우 정부의 추가적인 대책이 없을 경우 하반기에도 신규 주택의 공급 여건이 크게 개선되기 어려울 전망이다.
 - 다만, 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장 및 자체사업 택지가 심각하게 적체되어 있어 조속한 사업 추진이 필요하다는 점과 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 증가, 그리고 수도권 주택수주가 매우 저조한 기저효과 등을 감안할 때 하반기 수주 증감률이 상반기에 비해서는 개선될 전망이다.
- 지방의 경우 주택수급 측면에서 2013년에 아파트 입주물량이 다시 증가하고 미분양 물량도 감소세가 멈췄으며, 대내외 경제 불확실성, 가계부채, 그동안의 주택가격 급상승 등의 부정적 요인이 종합적으로 하반기 지방의 신규 주택공급 여건을 악화시킬 것으로 전망됨.
- 따라서 지방의 경우 2012년 하반기부터 성장세가 둔화되기 시작한 주택분양, 주택수주 등 주택건설경기 선행지표가 2013년 하반기까지 지속해 둔화될 것으로 예상됨.
 - 다만, 주택투자, 기성 등 주택건설경기 동행지표는 이미 2011~12년 동안 착공에 들어간 사업장이 많음을 감안할 때 주택수주와 달리 하반기에도 완만하게나마 회복세를 이어갈 것으로 예상됨.

(3) 재개발/재건축 수주 여건 변화

하반기 재개발/재건축 수주 소폭 회복 전망

- 과거 주택수주의 패턴을 보면, 민간 주택수주의 증감에 크게 영향을 받았고, 민간 주택수주는 재개발/재건축 수주 증감에 상당한 영향을 받았음을 알 수 있음.
 - 2012년 공공 주택수주가 전년비 7.4%(0.5조원)감소하고, 민간 주택수주가 12.3%(3.9조원) 감소해 2012년 주택수주 감소에 민간부문 부진이 결정적 영향을 미침.
 - 민간 주택수주의 감소에는 재개발/재건축 수주의 감소(전년비 22.8%, 3.4조원 감소)가 결정적 영향을 미침.

<유형별 주택 수주 추이>



자료 : 대한건설협회.

- 따라서 2013년 주택수주의 변화 추이는 재개발/재건축 수주의 회복 여부에 큰 영향을 받을 전망이다.
- 서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년에 전년비 16.4% 감소했던 재개발/재건축 수주는 2012년 4/분기 60.0% 급락과 함께 전년 대비 22.8% 감소하며 매우 부진한 모습을 보임.
 - 통상적으로 전국 재개발/재건축 수주의 약 50% 내외를 차지하고 있는 서울시 재개발/재건축 사업의 시공사 선정 시점이 2010년 10월부터 조합 설립 이후에서 사업인가 이후로 연기됨.

- 서울시 재개발/재건축 조합 및 시공사는 제도 적용 이전에 조속히 시공사 선정을 추진해 2010년 2/4~3/4분기 동안 재개발/재건축 수주는 급증세를 보였음. 이후 서울시의 수주가 급감하면서 2011년 재개발/재건축 수주는 전년 동기 대비 16.4% 감소함.
- 2012년에는 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정이 시작되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 영향으로 재개발/재건축 수주는 1/4분기 10.0% 증가후 2/4분기 3.0% 감소하는 등 뚜렷한 회복세를 보이지 않음.
- 3/4분기 들어서 기저효과의 영향으로 33.2% 증가했으나, 4/4분기에 60.0% 급감한 2.7조원을 기록함. 통상 5조원대를 넘어섰던 것을 감안하면 절반 수준에 불과하였으며 4/4분기 실적으로는 10년 내 최저치를 기록함.
- 2012년 4/4분기에 급작스럽게 재개발 재건축 수주가 감소한 것은 계속된 부동산 시장 침체로 재건축 공사의 수익률이 하락한 가운데 서울시 뉴타운 재개발출구전략으로 재개발 물량 또한 크게 조정이 발생했기 때문인 것으로 판단됨.
- 결국, 시장 침체에도 지자체의 사업 출구 전략 등과 맞물리면서 수익성이 떨어져 건설사들이 사업을 회피한 결과가 2012년 4/4분기에 집중적으로 발생한 것으로 여겨짐.

— 2013년 1~4월에도 지난해 4/4분기의 높은 감소세를 지속해 전년 동기 대비 58.1% 감소한 1.8조원을 기록함. 이는 지난 2004년 1~4월 1.6조원 이후 9년 내 최저치로 매우 부진한 실적임. 서울시에 일부 사업장이 시공사 선정을 앞두고 있지만, 경기침체 상황 가운데 사업성을 이유로 대형 건설사들이 참여를 보류하고 있기 때문인 것으로 판단됨.

- 재개발 재건축 수주가 지난 2011년과 2012년 2년 연속 감소한데 따른 기저효과와 서울시 공공관리자제 적용 시공사 선정 대상 사업장이 2013년부터 증가할 것으로 예상되어 소폭 회복될 것으로 예상되었으나, 4월까지 지방에서 일부 수주가 발생하였을 뿐 아직까지는 뚜렷하게 회복할 기미를 보이고 있지 못함.
- 이는 서울시의 재개발 재건축 추진 사업장들이 아직까지 시공사를 선정하지 못하고 있기 때문인 것으로 판단됨. 5월말까지 서울시에 시공사 선정 단계 사업장이 12곳인데 이중 사업자가 선정된 구간은 은평구 응암10구역 재개발 사업장 한곳 밖에 되지 않음.
- 시공사 선정 설명회에서 주요 건설사가 참여하지 않아 유찰되거나, 입찰에 응하지 않는 사업장이 대부분인데, 경기침체로 사업성이 없는 데다 건설사들이 미분양 아파트 양산을 우려하고 있기 때문임.

<재개발·재건축 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010. 1/4	1,996.0	320.7	2,316.7	-8.8	-65.8	-25.9
2010. 2/4	2,831.3	2,017.2	4,848.4	46.4	292.0	98.0
2010. 3/4	3,528.4	2,198.0	5,726.5	88.7	162.0	111.4
2010. 4/4	3,247.8	1,643.9	4,891.7	-57.4	-8.4	-48.0
2010년	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011. 1/4	1,735.4	612.9	2,348.3	-13.1	91.1	1.4
2011. 2/4	2,809.0	1,580.6	4,389.6	-0.8	-21.6	-9.5
2011. 3/4	793.3	700.3	1,493.6	-77.5	-68.1	-73.9
2011. 4/4	3,630.7	3,008.4	6,639.1	11.8	83.0	35.7
2011년	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012. 1/4	1,955.9	626.5	2,582.4	12.7	2.2	10.0
2012. 2/4	2,210.4	2,046.3	4,256.7	-21.3	29.5	-3.0
2012. 3/4	831.0	1,157.8	1,988.8	4.8	65.3	33.2
2012. 4/4	1,787.7	870.5	2,658.2	-50.8	-71.1	-60.0
2012년	6,785.0	4,701.1	11,486.1	-24.3	-20.4	-22.8
2013. 1월	15.5	241.0	256.5	-98.3	-47.8	-81.6
2013. 2월	420.1	0.0	420.1	0.6	-	-27.8
2013. 3월	28.6	449.9	478.5	-95.3	-	-21.6
2013. 4월	276.9	412.8	689.7	-73.0	-48.1	-62.2
2013년 1~4월	741.1	1,103.7	1,844.8	-75.2	-22.4	-58.1

자료 : 대한건설협회.

— 2013년 하반기 서울지역에 일부 사업성이 양호한 지역 사업장이 시공사 선정을 앞두고 있고, 재개발 재건축으로 인한 분양이 예정되어 있어 하반기 수주상황은 상반기보다 양호할 것으로 전망되나, 주택경기 부진 등 하반기에도 여전히 부정적 여건이 여전한 가운데, 수주 잔고가 많은 건설사들이 신규 수주에 보수적으로 접근할 수 밖에 없어 회복세는 매우 완만할 것으로 예상됨.

- 강동구 고덕주공2단지는 7월 중에 시공사 선정총회를 개최할 것으로 예정되어 있는데 이 사업장은 사업성이 나쁘지 않은 데다 대형 건설사들이 참여할 것으로 예상됨.
- 또한, 재개발 또는 재건축으로 인해 올해 안에 분양이 진행될 예정인 아파트는 총 36곳, 1만4,000여 가구로 조사됨.

(4) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화

1) 민간 비주거 건축부문 투자 위축

① 최근 동향

2010~12년 상반기 빠른 회복세 보인 민간 비주거 건축수주 작년 하반기 이후 급격 위축

- 국내경기 침체로 2008~09년 감소세를 보였던 비주거용 건축수주는 2010년에 빠른 회복세를 보였으며, 2011년에도 증가세를 지속하였음.
 - 비주거용 건축수주는 글로벌 금융위기로 인한 국내경기 침체의 영향으로 2008년 하반기부터 2009년 하반기까지 감소세를 지속함.
 - 2010년 들어 국내경기 회복 속도가 빨라지면서 제조업을 중심으로 공장 및 창고 수주의 회복과 사무실 및 점포 수주 등 민간부문의 수주 증가로 2010년에 전년 대비 18.6% 증가함.
 - 2011년에도 준주택 관련 규제 해제로 오피스텔 건축이 증가하였고, 일부 초고층 빌딩 수주의 영향으로 상업용 빌딩 수주가 매우 양호한 실적으로 전년 대비 9.8% 증가함.
 - 정부는 2011년 '8·18 전월세시장 안정대책'에서 도시형생활주택과 오피스텔 관련 규제를 완화했으며, 오피스텔도 임대주택으로 인정해 결국 오피스텔 건물 인허가 실적은 3분기에만 전년 동기 대비 3배 이상 증가한 것으로 나타남.
 - 또한, 제2롯데월드 증축 공사 수주 등 일부 초고층 빌딩 수주가 겹치면서 상업용 빌딩 수주가 급격히 증가하였음.
- 그러나, 2012년 들어서 예상과 달리 국내 경제가 상저하저의 흐름을 보임에 따라 하반기로 접어들면서 비주거 건축수주가 급격히 위축됨.
 - 비록 공공 비주거용 건축수주가 혁신도시와 행복도시 공기관 이전과 관련해 발주가 증가해 전년 대비 12.2% 증가한 8.7조원으로 역대 두 번째로 높은 실적을 기록하였지만, 경기침체로 인해 민간 부문이 10.3% 감소한 영향으로 전체 비주거용 건축수주는 전년 대비 5.0% 감소한 31.5조원을 기록함.
 - 민간 비주거용 건축수주의 경우 1/4분기까지만 해도 20.4% 증가해 양호한 모습을 보였음. 그러나, 유럽발 재정위기 심화 및 세계 경제 불확실성 증가, 2010년 이후 2012년 초까지 수주 급증 등의 영향으로 2/4분기에 16.3% 감소하였으며 3/4분기와 4/4분기 각각 18.3%, 18.7% 감소, 3분기 연속 급격히 위축된 모습을 보임.

- 2013년에 들어서도 비주거용 건축수주는 뚜렷한 회복세를 보이지 못하고 작년과 마찬가지로 민간 부문의 침체로 1~4월 전년 동기 대비 18.4% 감소해 부진한 모습을 이어감.

<국내 비주거용 건축 수주 추이>

구 분		비주거용 건축 수주액(십억원)			비주거용 건축 수주 증감률(전년 동기비 %)		
		공공	민간		공공	민간	
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	상	15,575.1	3,794.0	11,781.1	41.7	-10.7	74.7
	하	14,660.1	3,955.2	10,704.9	1.1	-3.1	2.7
	연간	30,235.3	7,749.2	22,486.1	18.6	-6.9	31.0
2011	상	17,288.7	3,958.1	13,330.5	11.0	4.3	13.2
	하	15,897.2	3,821.5	12,075.7	8.4	-3.4	12.8
	연간	33,185.8	7,779.6	25,406.2	9.8	0.4	13.0
2012	1/4	7,136.5	1,225.5	5,911.1	11.4	-18.3	20.4
	2/4	8,917.9	1,867.3	7,050.6	-18.0	-24.1	-16.3
	3/4	6,414.8	1,797.1	4,617.8	-9.6	24.4	-18.3
	4/4	9,058.5	3,840.5	5,217.9	3.0	61.6	-18.7
	연간	31,527.7	8,730.4	22,797.5	-5.0	12.2	-10.3
2013	1월	1,507.0	407.7	1,099.3	-12.9	23.5	-21.5
	2월	2,229.2	579.5	1,649.7	3.7	116.6	-12.3
	3월	2,879.1	904.0	1,975.1	-11.6	43.9	-24.8
	4월	1,960.0	546.7	1,413.3	-6.4	11.9	-12.0
1~4월		8,575.3	2,437.9	6,137.4	-7.1	42.2	-18.4

자료 : 대한건설협회.

- 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 플러스(+) 성장을 지속하였으나, 이후 감소와 증가를 반복하면서 점차 둔화되는 모습임.
 - 비주거용 건축투자는 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 3/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 이후 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 증가함.
 - 그러나, 2011년 4/4분기에 1.9% 감소해 9분기 증가세를 마감함. 2012년 1/4분기에 다시 7.0% 증가하였으나, 2/4분기에 다시 0.8% 감소하여 증가세가 주춤한 모습을 시현함.
 - 2012년 3/4분기에 1.2% 증가하였으나 4/4분기에 1.5% 감소해 부진하였음.
 - 결국 등락을 반복해 2012년 비주거용 건축투자는 전년 대비 0.3% 증가에 그침.
- 2013년 1/4분기의 경우 전년 동기 대비 1.2% 감소한 11.2조원을 기록해 부진한 모습을 보이고 있는데 수주와 마찬가지로 민간부문의 침체 때문인 것으로 판단됨.

<비주거용 건축투자 추이>

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2009년					2010년					2011년					2012년					2013년
	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	3/4	4/4	연간	1/4
금액 (조원)	9.8	13.4	13.4	14.0	50.5	10.6	14.4	14.5	14.9	54.4	10.8	15.5	15.3	14.6	56.1	11.3	15.3	15.7	14.8	57.1	11.2
증감률 (%)	-8.6	-6.0	0.1	3.1	-2.6	7.9	8.0	8.1	6.7	7.6	1.8	7.2	5.7	-1.9	3.3	3.8	-1.1	1.2	-1.5	0.3	-1.2

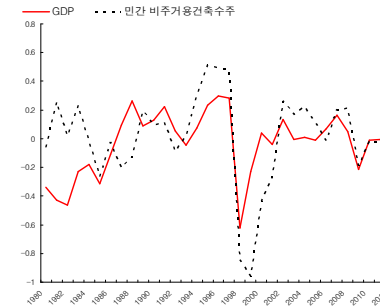
주 : 2005년 연쇄가격 기준; 자료 : 한국은행.

② 향후 전망

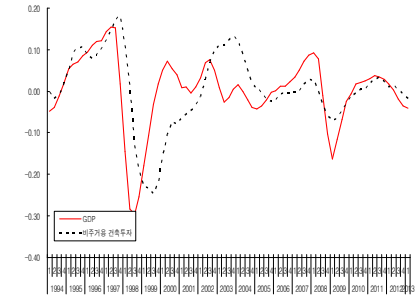
상반기에 비해서는 하반기 민간 비주거 건축수주 소폭 회복 전망

- 2012년 하반기 이후 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자가 급격히 위축된 것은 예상과 달리 국내 경제가 상저하저의 흐름을 보인 영향이 큼.
 - 국내 경제가 상저하저 흐름을 보이며 경제 회복에 대한 불확실성이 급증하자, 이미 기존에 수주가 급증했던 비주거 건축수주가 하반기에 접어들며 급격히 위축됨.
 - 과거의 국내총생산(GDP)과 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 민간 비주거 건축수주는 GDP와 거의 유사한 순환주기를, 비주거용 건축투자는 소폭(약 1분기) 후행하는 순환주기를 보임.
- 국내 경제가 2013년에는 2% 중반 성장에 그칠 것으로 전망되는데, 하반기 증가율은 소폭 회복되나 여전히 3% 내외로 저조한 성장에 그치며, 불확실성 요인도 지속될 것으로 예상되어 하반기에도 민간 비주거 건축수주 및 투자가 크게 회복될 가능성은 낮음.
 - 다만, 하반기 국내 경제가 소폭이나마 상반기에 비해서는 회복되고, 작년 저저효과도 작용하여 하반기 민간 비주거 건축수주는 상반기에 비해서는 회복세를 보일 전망이다.
- 비주거용 건축투자는 작년 2/4분기부터 위축되기 시작한 민간 비주거 건축 수주 침체의 영향으로 올해에 감소 요인이 있으나, 공공 부문이 호조를 보여 전년 수준을 보일 것으로 예상됨.

<GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환변동 추이>



<GDP와 비주거용 건축수주 순환변동 추이>



주 : GDP의 경우 변동 폭을 4배 확대함; 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

- 수주와의 시차를 감안할 때 민간부문의 비주거 건축투자는 2013년 중 감소세를 보일 것으로 전망됨.
- 다만, 민간 비주거 건축수주와 달리 공공부문의 비주거 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주가 2012년에도 일부 이어지고, 올해부터 본격화된 군시설 관련 비주거 건축공사 발주도 2013년에 지속됨에 따라 민간부문에 비해서는 상황이 양호할 전망이다.

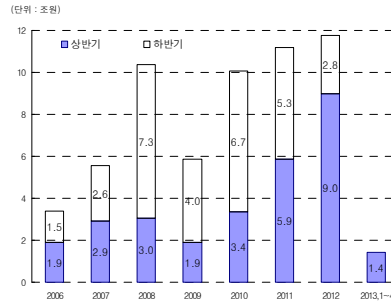
2) 민간 토목부문 투자 위축

작년 하반기~올 상반기 크게 위축된 민간 토목수주, 하반기에는 저저효과 등 영향 소폭 회복

- 민간 토목수주가 2010년부터 빠른 증가세를 보였는데, 이는 글로벌 금융위기 이후 민간 플랜트 공사 발주가 급증했기 때문임.
 - 민간 플랜트 수주는 지난 2008년 10.4조원을 기록한 이후 2009년 글로벌 금융위기의 영향으로 수주가 감소해 5.9조원을 기록하였음.
 - 그러나, 민간 플랜트 수주는 2010년과 2011년에 빠른 회복세를 보여 10.1조원과 11.2조원을 각각 기록하였음. 2012년 상반기까지 호조세를 보인 결과, 2012년에 역대 최대 수준인 11.8조원을 기록함.
 - 민간 플랜트 수주가 증가한 것은 2009년에 발주가 보류된 공사가 2010년 이후 경제회

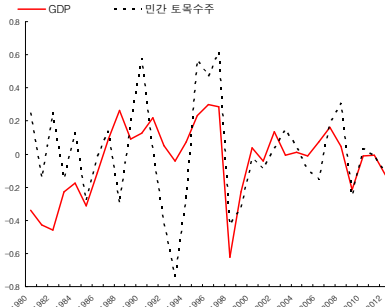
복에 따라 집중 발주되고, 최근 2~3년간 석유화학 및 철강관련 플랜트 수요가 증가한 데 기인함. 게다가 최근 들어 전력난의 영향으로 민간 발전설비 발주도 이어진 결과임.

<민간 플랜트수주 상하반기 추이>



자료 : 통계청. 주 : 플랜트 수주는 발전 및 송전, 기계설치 등의 수주를 합산한 수치임.

<GDP와 민간토목수주 순환변동 추이>



— 그러나, 2012년 하반기 이후 예상과 달리 대내외 경제 회복 지연 및 불확실성 증가에 따라 민간 토목수주는 급격한 감소세로 전환됨.

· 2012년 상반기까지 민간 토목수주 증가세를 견인한 플랜트 공사 발주가 대내외 경제 불확실성 증가와 그동안 발주 급증에 따른 부담으로 급격히 조정됨.

— 올 상반기에도 부진한 모습을 보인 민간 토목수주는 하반기 국내 경제의 회복이 완만하고, 불확실성 요인도 여전히 하반기까지도 부진할 전망이다.

· 특히, 민간 플랜트 수주는 지난 2010년부터 2012년 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정 가능성이 큰 상황임.

· 일부 대기업들이 향후 경기 둔화에 따른 계열사 수주 지원책으로 2012년에 이미 향후 계획 물량을 앞당겨 발주한 영향으로 2013년에 발주가 크게 증가할 가능성은 낮은 것으로 판단됨. 실질적으로 2013년 1~4월 민간 플랜트 수주는 전년 동기 대비 71.3% 감소하는 등 침체가 극심함.

· 단, 하반기에는 소폭이나마 거시경제가 회복되기 시작하고, 작년 기저효과도 영향을 미쳐 민간 토목수주의 전년 동기비 증감률은 상반기와 달리 상승할 전망이다.

III. 하반기 건설경기 전망 및 시사점

— 앞서 살펴본 2013년 하반기 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 요약하면 다음 표와 같음.

<전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약_공공 부문>

구분	주요 쟁점 요인	파급효과
정부 SOC 예산 편성 결과	2013년 정부 SOC 예산 전년 대비 8.2%(1.9조원) 증가한 25조원 편성 - 추경 제외 SOC 예산 24.3조원, 추경 예산 중 SOC 예산 7천억원 - SOC 예산 25조원은 양호한 수준 : 수정예산 편성으로 SOC 예산이 급증했던 '09년, 4대강사업으로 SOC 예산이 양호했던 '10~'11년 예산과 비슷한 수준 - 교통 SOC 예산 9.7% 증가 양호 : 특히 도로, 철도 예산이 전년대비 10% 이상 증가	→ 2013년 공공 토목투자 전년비 증가
조달청 및 주요 공공기관 발주계획	2013년 정부 SOC 예산 중 신규사업 예산 소폭 회복 - 정부 SOC 예산(안) 중 신규사업 예산 : 도로 12건, 댐/상수도 5건 등 → 4대강사업으로 신규사업이 축소되었던 '10~'11년에 비해서는 소폭 회복, 도로, 수자원, 해운항만 비교적 양호, 철도 등 나머지는 부진 - 국회 의결 과정에서 신규사업 예산 추가 : 특히 도로 신규예산 16건 200억원 추가 - 단, 추경 SOC 예산은 주로 완성공사 위주	→ 2013년 이후 공공 토목수주에 다소 긍정 영향
정부 SOC 투자 및 공공기관 투자 기조 전환	조달청 및 주요 공공기관의 2013년 신규 공사 발주계획상 발주물량 전년비 증가 - 조달청(중앙조달) 전년비 5.8천억원 감소하나, 주요 공공기관 발주계획상 발주물량 전년비 약 8조원 증가(신고리원전 주설비공사 제외시 6.6조원 증가) - 내공사, 지역난방공사 발주 감소, 도로공사, 철도시설공단, 수자원공사, 가스공사 등 공공기관 발주계획 물량 전년비 증가 - 공공기관 이전 관련 공사 발주 급감 : 작년 48개 기관 착공, '13~'14년 동안 16개 잔여기관 착공 예정 - 국방부 시설공사(주로 건축공사) 발주계획 전년비 증가, 신고리 5·6호기 하반기 발주계획(내년으로 발주 이월 예상). 인천공항 3단계 사업 상반기 발주 시작, 하반기 발주 증가(연발 발주 물량은 내년으로 수주 인식시점 이월 예상)	→ 발주계획대로 발주시 2013년 공공 수주 전년비 증가 가능 단, 상반기 발주 저조/발주 지연 → 하반기 발주 증가, 내년으로 일부 발주이월 예상
재정집행기조 및 공공 발주 동향	공약재원 135조원 마련 위해 2014~'17년 동안 SOC 예산 11.6조원 절감 방침 - 공약사업, 필수사업 외 신규 사업 억제 방침 → 향후 공공 토목수주/투자 위축 - 민간투자 활성화 방침 불구, MRG부활 등 획기적 조치 없이 민간투자 제한적 새정부의 정책기조 선화 : 정부재정뿐 아니라 공기업의 재정상황도 관리 - 과거에는 정부재정 한계로 경기부양 위해 공기업 투자 활성화 : '12년 공공 기관 투자 증액을 통해 준주경 효과 추구했으나, 현 정부에서는 공기업 재정관리 기조 전환(사업별 구분회계·대형사업 심층평가제 도입, 정보공시제 등) - 자산2조원 이상 41개 공공기관 부채규모 향후 지속 증가, 특히 국토교통부 산하 공기업 5개 공공기관이 부채규모 상위 10대 기관에 포함 → 정부 정책기조 선화는 공공기관 단체장 교체와 함께 기 수립된 발주계획 상의 공사 발주에도 부정적 영향을 미칠 전망	→ 공공기관 발주계획과 달리 향후 발주 및 투자 위축 예상
공공 주택공급	상반기 재정집행 계획 60%로 예년 수준 유지, 국토교통부도 64.5%로 예년 수준 - 추경 가운데 세입 보전분을 뺀 세출 증가액 5.4조원의 72.4%인 3.9조원 상반기 집중 배정(대부분 24분기) 재정 조기 집행기조 불구, 실제 상반기 공사 발주는 저조 - 정부 교체, 공공기관 기관장 교체 등 영향 상반기 발주 저조(특히 1/4분기 저조), 작년 공공 발주 상고하자 → 작년 기저효과 영향 하반기 공공수주 증가를 양호	→ 집행기조 전년과 동일해 상반기 건설투자 증감률에 영향 제한적 → 상반기보다 하반기 공공수주 증가를 양호, 발주 지연으로 내년으로 일부 발주이월 예상

<전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약_민간 부문>

구분	주요 쟁점 요인	파급효과
민간 건설부문 작년 하반기 이후 급격한 침체국면 전환	민간 건설수주 2012년 상반기까지 회복세 시현하다, 작년 하반기, 특히 4/4분기 이후 급격한 침체국면 전환 - 민간 건설수주 작년 4/4분기 11년내 최저, 올 1~4월 '09년 제12년내 최저 - 원인 : 작년 거시경제 예상과 달리 '상저하저' 시현에 따라 회복세 보이던 민간 토목 및 비주거 건축수주/투자 급격 위축, 주택경기 회복 지연으로 건설사 신규 주택수주 극도로 자제, 주택경기 침체 및 서울시 정책 영향 수도권 재개발/재건축 수주 급격 침체	→ 극심한 침체국면 전환된 민간 건설경기의 개선 여부가 하반기 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인
대내외 경제 여건 변화	작년 국내 경제 당초 예상과 달리 '상저하저' 시현 → 회복세 보이던 민간 건설수주 작년 하반기 이후 급격한 감소세 전환 → 올 하반기 경제 회복 여부, 하반기 민간 건설경기엔 큰 영향 요인 - 하반기 국내 경제 성장률 3% 초반 예상 : 상반기보다는 다소 회복되나, 여전히 저조 - 불확실성 요인 상존 : 미국의 양적완화 축소, 아베노믹스, 신흥국 성장률 둔화, 유로존 위기 잔존 등의 불확실성 요인 상존	→ 작년 하반기, 올 상반기에 비해서는 민간 건설경기엔 다소 긍정적 영향. 단, 불확실성 요인 여전히 제한적 영향
민간 주택공급 여건 변화	2013년 하반기 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정·부정 요인 혼재 - 긍정 요인 : 4.1대책, 신규 아파트 입주물량 3년 연속 감소세 지속, 전세가격 상승 - 부정 요인 : 준공 후 미분양 적체(특히 85㎡이상), 소득 대비 높은 주택가격, 가계 부채, 대내외 경제 불확실성 → 추가적인 대책 없이 하반기 수도권 신규 주택공급 본격 회복은 쉽지 않을 전망 → 단, 미착공 PF사업장 적체, 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 증가, 작년 기저효과 등은 하반기 수도권 민간 주택수주의 증가 요인이거나, 미착공 사업장 중 이미 수주 인식물량도 존재 2013년 하반기 민간부문의 지방 주택공급 여건 악화 예상 - 2011년 이후 주택공급 급증으로 2013년 아파트 입주 물량 재증가, 2011년 이후 주택가격 급등, 대내외 경제 불확실성, 가계부채 등 부정적 요인이 다수 → 하반기 지방 주택수주 위축 예상. 단, 하반기에도 지방의 주택기성, 주택투자 등 동행지표는 완만한 회복세 지속 예상	→ 2013년 민간 주택수주 전년대비 증가 어려운 전망(단, 하반기 수주는 극심한 부진 보인 상반기에 비해서는 회복 전망) → 주택투자는 기저효과, 대규모 사업장 착공 등 영향 하반기에도 전년대비 증가
민간 비주거 건축 및 토목투자 여건	2013년 하반기 경제성장률이 상반기에 비해서는 양호하나, 여전히 저조하며, 대내외 경제 불확실성 요인도 여전 → 작년 하반기 이후 급격히 위축되기 시작한 민간부문 비주거 건축수주 및 토목수주가 하반기에 본격 회복되기는 어려움 단, 작년 하반기 및 올 상반기에 비해서는 양호한 대내외 경제 여건, 작년 기저효과 등 영향 상반기에 비해서는 증감을 양호 예상	→ 민간 비주거 건축 및 토목 수주 하반기에도 부진 지속(단, 기저효과 영향 전년대비 증가)

2013년 국내 건설수주 전년대비 2.8% 감소한 98.7조원 전망

— 전망의 주요 쟁점요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2013년 국내 건설수주는 전년대비 2.8% 감소한 98.7조원에 그치며 부진할 전망이다.

— 2013년 하반기 국내 건설수주는 전년도 기저효과(상고하저), 공공부문 발주 하반기 이월 등의 영향으로 전년 동기비 20.3% 증가하여 상반기에 비해서는 증감률이 양호할 것으로 전망됨.

— 발주 부문별로는 공공 수주의 경우 정부 SOC 예산 증가, 공공기관 발주계획 공사물량 증가에도 불구하고, 완성공사 위주의 예산 할애, 정부의 SOC 투자 및 공공기관 투자 기조 전환, 발주 지연으로 인한 내년으로의 발주 이월 등을 감안할 때 전년대비 2.3% 증가에 그친 34.9조원을 기록하며 여전히 부진할 전망이다.

· 예년 수준의 재정 조기집행 기조에도 불구하고, 정부 교체 및 공공기관장 교체, 작년 기저효과(상고하저) 등의 영향으로 인해 상반기 공공 수주가 매우 저조했는데, 하반기 공공 수주는 전년도 기저효과, 상반기 발주 하반기 이월 등의 영향으로 전년 동기비 5.3% 증가하며 상반기에 비해서는 다소 양호할 전망이다.

— 작년 하반기 이후 급격한 감소세를 지속하고 있는 민간 수주는 하반기에는 작년 기저효과, 상반기에 비해서는 소폭이나마 회복된 거시경제 여건 및 주택공급 여건 등으로 인해 전년 동기비 30.5% 증가하겠으나, 연간 수주액은 전년대비 5.3% 감소한 63.8조원에 머물며 매우 저조할 전망이다.

— 공종별로 토목수주는 공공 토목수주가 하반기에 회복세를 보여 전년대비 증가하겠지만, 민간 토목수주가 부진하여 연간으로 전년대비 1.4% 감소한 35.2조원을 기록할 전망이다.

· 주택수주는 공공 및 민간 주택수주가 모두 감소하여 연간 전체적으로 전년대비 7.0% 감소한 31.9조원에 머물며 매우 부진할 전망이며, 비주거용 건축수주는 전년 수준(0.3% 증가)인 31.6조원을 기록할 전망이다.

<2013년 하반기 국내 건설수주 전망>

구분	2010	2011			2012			2013(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	38.2	14.5	22.1	36.6	15.2	18.8	34.1	15.1	19.8	34.9
민간	65.0	35.5	38.6	74.1	39.6	27.9	67.4	27.4	36.4	63.8
토목	41.4	17.7	21.1	38.8	21.4	14.3	35.7	15.2	20.0	35.2
건축	61.8	32.3	39.6	71.9	33.4	32.4	65.8	27.2	36.3	63.5
주거	31.6	15.0	23.7	38.7	17.3	17.0	34.3	11.3	20.6	31.9
비주거	30.2	17.3	15.9	33.2	16.1	15.5	31.5	16.0	15.6	31.6
계	103.2	50.0	60.7	110.7	54.8	46.7	101.5	42.5	56.2	98.7
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	5.2	-14.9	-7.0	-0.7	5.3	2.3
민간	7.9	15.7	12.4	14.0	11.6	-27.8	-9.0	-30.8	30.5	-5.3
토목	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-32.6	-8.1	-29.0	39.9	-1.4
건축	-4.2	3.6	29.0	16.2	3.4	-18.1	-8.4	-18.6	12.0	-3.5
주거	-19.1	-3.7	47.9	22.4	15.5	-28.4	-11.4	-34.7	21.2	-7.0
비주거	18.6	11.0	8.4	9.8	-7.1	-2.7	-5.0	-0.6	0.6	0.3
계	-13.0	-1.4	15.6	7.2	9.7	-23.1	-8.3	-22.4	20.3	-2.8

주 : 2013년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

2. 건설투자 전망

2013년 건설투자 전년비 2.1% 증가 전망

- 2013년 건설투자는 정부 SOC 예산 증가 영향으로 토목투자가 증가하고, 지방 이전 공공기관 신청사공사 투자가 증가하는 가운데, 대규모 주택 사업장 착공, 기저효과 등의 영향으로 주택투자도 회복되기 시작해 전년비 2.1% 증가할 전망이다.
- 토목투자는 2013년 정부의 SOC 예산이 증가한 가운데, 2013년 상반기까지 발주 호조세를 보였던 민간부문의 플랜트 공사가 지속하여 기성으로 인식됨에 따라 증가세를 보일 전망이다.
- 주거용 건축투자(주택투자)는 대규모 사업장의 착공, 4.1대책 효과, 기저효과 등의 영향으로 회복세를 보이기 시작할 전망이다.
- 비주거용 건축투자는 국내 경기침체 영향으로 민간부문의 투자가 위축될 것으로 예상되나, 지방 이전 공공기관 신청사건립공사, 미군기지 이전 관련 공사 등의 영향으로 공공부문이 양호해 전년과 비슷한 수준을 유지할 전망이다.
- 하반기 건설투자는 선행지표인 국내 건설수주가 작년 8월 이후 감소세를 보였고, 거시경

제 불확실성으로 민간부문 투자도 지속해 위축되는 감소요인이 있으나, 공공부문 SOC 투자 및 지방 이전기관 신청사공사 투자 양호, 4.1대책 효과, 발전설비 투자 및 전년도 기저효과 지속 등으로 증가세를 유지할 전망이다.

<2013년 하반기 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2010			2011			2012			2013(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	72.43	80.93	153.36	67.38	78.81	146.19	66.08	76.89	142.97	67.51	78.49	146.01
증감률	-2.0	-5.1	-3.7	-7.0	-2.6	-4.7	-1.9	-2.4	-2.2	2.2	2.1	2.1

주 : 2013년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

- 다만, 선행지표인 국내 건설수주가 작년 8월 이후 최근까지 급격한 감소세를 기록함에 따라 연말 또는 늦어도 2014년에는 건설투자 회복세가 위축될 전망이다.
- 2014년에는 정부 SOC 예산이 2조원 이상 감소가 가능하고, 공공기관 이전 관련 투자도 점차 감소세로 전환되기 시작하는 가운데, 2013년 건설투자에 긍정적 영향을 미쳤던 기저효과도 사라져 회복세가 크게 위축될 전망이다.

3. 전망의 시사점

(1) 향후 건설투자 재침체 방지 위한 적정규모의 SOC 투자 지속

- 2013년 1/4분기 건설투자가 전년 동기비 2.4% 증가하여, 3년 만에 회복세를 보였지만, 이는 3년 연속 감소한데 따른 기저효과와 함께 SOC 예산 증가로 인한 정책효과, 2011년 하반기부터 2012년 상반기 증가한 건설수주가 기성으로 진척된 결과임.
- 그러나, 2012년 하반기 이후 선행지표인 건설수주와 건축허가 등이 다시 급격한 감소세를 보임에 따라 건설투자는 올 연말 또는 2014년 이후 다시 크게 위축될 것으로 우려됨.
- 2014년에는 정부 SOC 예산이 2조원 이상 감소 가능하고, 기저효과도 대부분 사라진 가운데, 주택경기 회복이 부진하고, 거시경제 성장 부진으로 민간부문의 투자가 증가하지 않을 경우 건설투자가 다시 감소세로 돌아설 가능성도 있음.

- 2012년 건설투자가 실질금액으로 10년 이전 수준으로 위축되었고, 최근 기저효과, 정책 효과 등으로 회복세를 보이고 있지만, 2014년 이후 다시 침체될 경우 거시경제에 부담으로 작용할 전망이다.
- 따라서 주택 등 민간부문 건설경기 정상화, 민자사업 활성화 이전까지는 정부의 SOC 예산 절감 속도에 조정이 필요하다고 판단되며, 재정투자 축소 대안으로 검토되고 있는 민간투자 활성화 방안이 민간의 투자를 충분히 유인할 수 있도록 마련되는 것이 필요함.
 - 민간투자사업 활성화 위한 획기적 제도 개선 및 물량 확대 필요 : 생활형 SOC, 상습 정체 구간 지하도로 건설 등 생산적 복지구현 차원의 SOC 물량확대
 - 아울러 올 상반기 공공기관들이 양호한 발주계획에도 불구하고, 정부의 정책기조 변화 등의 영향으로 발주 시기가 많이 지연되고 있는데, 정상적이 발주가 이뤄질 수 있도록 조치 필요

(2) 건설투자 침체 및 PF부실 해결 위한 주택투자 회복

- 2008년 이후 건설투자 침체에는 주택투자의 부진이 가장 결정적 영향을 미쳤음.
 - 2012년 주택투자(주거용 건축투자)는 2007년 대비 36.8% 감소해 건설투자 침체에 가장 결정적 영향을 미쳤는데, 주택투자(주거용 건축투자)는 2006년부터 사상 최장 기간인 7년 연속 감소세를 기록하였음.
 - 그 결과, 2012년 주택투자액은 27.6조원으로 1989년 20.9조원 이후 최저치를 기록해 침체가 매우 심각함.
- 2013년 주택투자는 기저효과와 대규모 신도시 주택착공 증가로 완만하게 회복국면에 진입하고 있으나, 통상 주택공급의 50% 이상의 비중을 차지해 온 수도권 주택공급이 회복되지 않을 경우 주택투자는 본격 회복국면에 진입하기 어려움.
- 또한, 수도권에는 2013년에도 도시형생활주택 등 소규모 주택을 제외한 주택의 입주부족 문제가 지속될 전망인데, 반면 2013년에도 수도권 미착공택지 적체 현상이 지속돼 주택건설사, 금융기관, LH공사 등에 지속적인 부실 요인으로 작용할 전망이다.

- 따라서 향후 분양가 상한제 및 다주택자 양도세증과 폐지, 취득세 추가감면 연장 등 추가 대책과 함께 민간 기업형 임대사업자 육성, 수도권 노후 주택 정비사업 및 리모델링 활성화 등의 조치들을 통해 주택수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단됨.

(3) 건설업체 유동성 위기 극복 위한 지원 지속

- 수도권 주택경기 침체 지속으로 인한 미착공 택지 적체, 국내의 공사 수익성 악화 등으로 건설업체 유동성 위기는 당분간 지속될 전망이다.
 - 수도권 주택건설경기 회복에 불확실성 요인이 큰 상황이어서 미착공택지 과다로 인한 건설업체의 유동성 위기는 지속될 전망이다.
 - 국내 건설수주 침체가 2008년 이후 장기화됨에 따라 2013년에는 건설업체의 수주잔고도 축소되어 건설업체의 재무실적에 부담요인으로 작용할 전망이다.
- 더욱이 최근 국내 건설공사 이윤율과 업계 수익률이 지속 하락하고 있어 건설업체의 유동성에 부정적 영향을 미치고 있음.
 - 2007년 8.3%에 달했던 국내 건설공사 이윤율이 이후 계속 하락해 2010년 1.6%와 2011년 2.2%로 급감했음⁶⁾.
 - 이윤율이 크게 줄어든 데는 계약금액에서 차지하는 공사원가 비중이 증가(2007년 85.4% → 2011년 91.9%)했기 때문인데, 그만큼 공사비가 현실화되지 못했다고 볼 수 있음.
 - 공사 규모별로는 최저가공사 구간에 해당하는 300억~1천억원 공사 이윤율 -1.9%로 적자를 본 것으로 조사되었으며, 100억미만 공사는 5.1%, 1천억 이상 초대형공사는 2.9%의 이윤율을 보인 것으로 조사되었음.
 - 건설업체의 수익률도 지속적으로 하락, 매출 마진이라 할 수 있는 매출액영업이익률은 2009~11년 동안 3년 연속 하락, 2012년에도 2011년 수준인 4.3%로 저조함.
 - 기업의 최종 수익성이라 할 수 있는 매출액순이익률은 2005~07년 동안 6.0%~6.4% 수준이었으나, 2008년 이후 지속 감소해 2011년 1.4%로 1%대로 하락하였으며, 2012년에는 0.5%로 겨우 적자 모면(110개 상장건설사의 순이익률은 0.2%로 더욱 부진)

6) 대한건설협회에서 작년 8월 30일 발표한 자료로 이윤율은 계약액에서 공사현장투입비용과 일반관리비를 차감한 금액을 나눈 비율임.

- 따라서 건설업체 유동성 지원 대책을 지속함과 동시에 건설업체의 유동성 위기가 확산되는 것을 막기 위한 추가적인 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
- 또한, 부실기업 미착공택지의 캠프 등을 통한 인수 및 구조조정 확대, 최저가낙찰제 확대 방지, 실적공사비적산제도 및 발주기관 원가심사제도 개선, 건설사 지급보증에 기반한 PF대출 구조에 대한 근본적 개선 등이 필요함.