

2016 하반기

건설 부동산 경기전망

2016. 6.28

건설 부동산 경기전망

Program

14:00~14:30 접 수

14:30~14:40 개회사 이 상 호 한국건설산업연구원 원장

주제발표

14:40~15:00 제1주제 2016년 하반기 건설경기 전망

– 이 홍 일 한국건설산업연구원 연구위원

15:00~15:20 제2주제 2016년 하반기 주택·부동산 경기 전망

– 허 윤 경 한국건설산업연구원 연구위원

15:20~15:40 제3주제 2016년 하반기 해외건설 경기 전망

– 최 중 석 해외건설협회 부장

15:40~16:00 Coffee Break

16:00~17:30 종합토론

– 사회자 : 한만희 서울시립대 국제도시과학대학원장

– 토론자(가나다순)

- 김강수 KDI 국토·인프라정책연구부 부장
- 김성환 한국투자증권 전무
- 김철수 한국경제 부동산부 부장
- 안태훈 국회예산정책처 사업평가관
- 이문기 국토교통부 주택정책관
- 이영출 (주)와이제이건설 대표이사
- 최 욱 대우건설 토목사업본부 상무

2016년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
책임연구원 박 철 한

- I. 최근 건설경기 동향
- II. 전망의 주요 쟁점 요인
- III. 건설경기 전망 및 시사점

목 차

I. 최근 건설경기 동향 / 1

- 1. 선행지표 • 1
- 2. 동행지표 • 5

II. 전망의 주요 쟁점 / 9

- 1. 대내외 경제 여건 변화 • 9
- 2. 공공 건설부문 여건 변화 • 11
 - (1) 정부 SOC 예산 • 11
 - (2) 공공기관 발주 계획 • 14
 - (3) 주요 대형 공사의 발주 계획 • 26
 - (4) 공공부문 주택공급 • 30
 - (5) 상반기 재정 조기집행기조 및 공공 발주 동향 • 33
- 3. 민간 건설부문 여건 변화 • 35
 - (1) 최근 민간 건설수주 동향 • 35
 - (2) 민간부문 주택공급 여건 변화 • 37
 - (3) 재개발·재건축 수주 여건 변화 • 44
 - (4) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화 • 46

III. 건설경기 전망 및 시사점 / 52

- 1. 건설수주 전망 • 54
- 2. 건설투자 전망 • 55
- 3. 전망의 시사점 • 57

1. 선행지표

(1) 건설수주

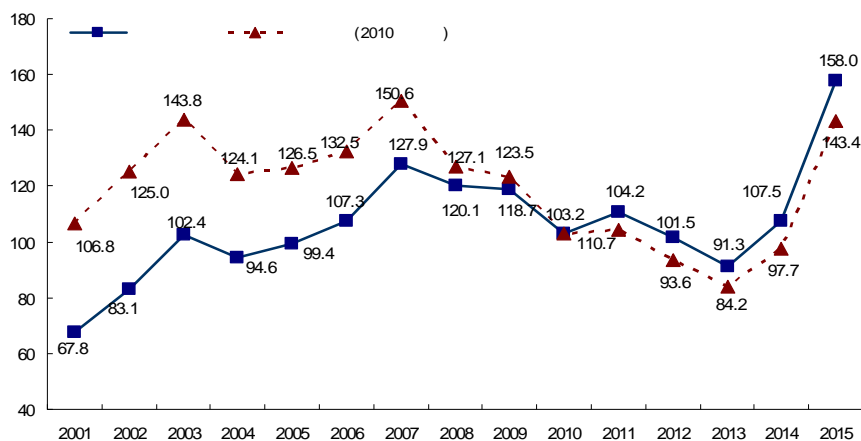
건설수주 2014년 이후 회복세
2015년 역대 최고치 경신

— 국내 건설수주는 2015년에 158조원을 기록해 역대 최고치를 경신하며 호조세를 보였음.

- 건설수주는 2008년부터 지속적으로 위축, 지난 2013년에는 91.3조원으로 11년 내 최저치를 기록함.
- 2014년 들어 건설수주는 107.5조원을 기록해 다시 100조원대로 반등했으며, 2년 만인 2015년에는 역대 최고치를 경신함. 기존 역대 최고치는 2007년의 127.9조원 이었는데, 작년에는 이를 30조원이나 상회하는 호조세를 보였음.
- 다만, 불변금액 기준으로 보면 2015년 국내 건설수주가 143.4조원(2010년 기준 불변금액)을 기록해 기존 최고치인 2007년의 150.6조원보다 7.2조원 정도 하회하였음.

〈국내 건설수주의 변화 추이〉

(단위 : 조원)



주 : 불변금액은 2010년 기준 ; 자료 : 대한건설협회.

- 국내 건설수주가 2015년에 역대 최고치를 경신한 것은 저금리 환경과 주택경기 회복세에 힘입어 민간 건축수주가 호조세를 보인 결과임.
 - 2015년 민간 수주는 113.3조원으로 역대 최고치를 기록했는데, 민간 주택수주가 62.5조원으로 기존 최고치인 2007년 50.6조원을 12조원이나 상회하는 호조세를 보임.
 - 한편, 비주거 건축수주도 저금리 환경에 힘입어 상업용 건축 등이 증가하면서 역대 최고치인 35.9조원을 기록함(기존 역대 최고치 2007년 26조원).

2016년 1~4월 수주 역대 최고치 기록 민간 건축수주 호조세 지속

- 2016년 1월부터 4월까지 국내 건설수주는 등락을 반복한 가운데 전년 동월 대비 3.8% 증가, 점차 증가세가 둔화되는 양상을 보임.
- 그러나, 2016년 1~4월 수주액은 44.2조원으로 동 기간 역대 최대치를 기록함.
 - 기존 역대 최고치는 작년 1~4월 42.5조원이었음.
 - 1~4월 수주 실적이 호조세를 보인 것은 공공 수주가 전년 대비 감소하였으나, 민간 수주가 건축수주를 중심으로 매우 양호한 모습을 보였기 때문임.

〈최근 국내 건설수주 추이〉

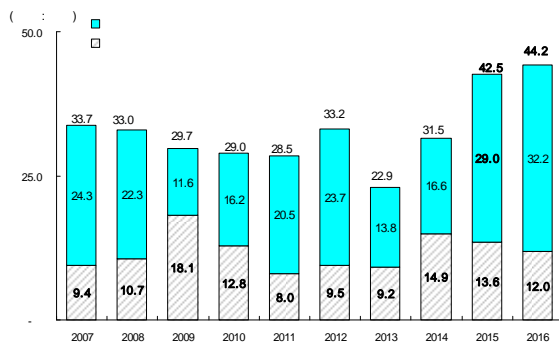
(단위 : 전년 동기 대비 증감률 %)

| 구 분 | | 총계 | 공공 | | | | | 민간 | | | | |
|------|------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | |
| 2014 | 1/4 | 35.4 | 78.1 | 107.1 | 25.5 | 15.9 | 27.8 | 7.2 | -37.7 | 16.9 | 52.7 | -9.2 |
| | 2/4 | 20.6 | 18.3 | 5.3 | 41.7 | 69.8 | 33.5 | 21.9 | -10.5 | 29.6 | 48.1 | 7.5 |
| | 3/4 | 36.3 | -4.2 | 5.4 | -15.5 | -5.8 | -18.8 | 60.3 | -21.2 | 73.2 | 98.6 | 42.1 |
| | 4/4 | -4.9 | -13.1 | -8.9 | -16.8 | -9.8 | -21.8 | 1.2 | -9.1 | 3.7 | 10.6 | -5.8 |
| | 연간 | 17.7 | 12.6 | 22.3 | 0.6 | 3.9 | -1.0 | 21.0 | -16.7 | 29.2 | 47.8 | 7.8 |
| 2015 | 1/4 | 41.7 | -13.4 | -11.9 | -17.7 | -11.9 | -18.9 | 102.2 | 111.2 | 101.2 | 158.8 | 30.5 |
| | 2/4 | 54.7 | 33.2 | 75.6 | -23.7 | -30.3 | -21.2 | 67.1 | -21.3 | 81.5 | 70.6 | 99.3 |
| | 3/4 | 49.0 | -0.9 | -6.9 | 7.7 | 92.1 | -26.4 | 66.6 | 329.0 | 47.7 | 49.3 | 44.9 |
| | 4/4 | 42.3 | 19.4 | 53.9 | -13.5 | -16.5 | -11.0 | 56.9 | 44.4 | 59.5 | 62.8 | 54.2 |
| | 연간 | 47.0 | 9.8 | 25.0 | -13.1 | -1.8 | -18.6 | 69.7 | 80.9 | 68.1 | 74.5 | 58.1 |
| 2016 | 1월 | -14.4 | 1.1 | -18.7 | 89.0 | 1072.9 | 11.2 | -21.6 | 150.1 | -27.0 | -37.5 | -7.8 |
| | 2월 | 36.6 | -4.8 | -38.3 | 106.4 | 1732.1 | -4.7 | 63.7 | -34.5 | 93.8 | 67.9 | 136.1 |
| | 3월 | -8.3 | -3.8 | -25.3 | 50.9 | 174.9 | -8.6 | -10.1 | 44.4 | -15.9 | -35.9 | 57.5 |
| | 4월 | 10.9 | -39.4 | -38.0 | -43.2 | -47.0 | -40.9 | 34.2 | 124.0 | 30.2 | 45.5 | 7.0 |
| | 1~4월 | 3.8 | -12.0 | -30.0 | 43.9 | 217.3 | -10.8 | 11.2 | 27.5 | 9.5 | -3.4 | 37.0 |

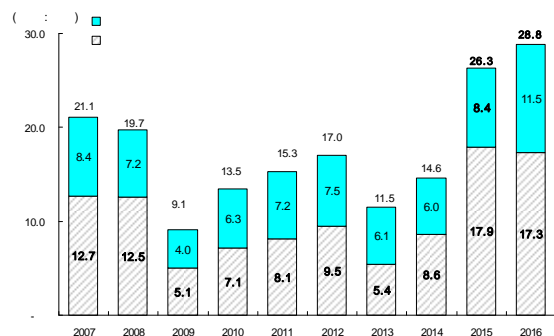
자료 : 대한건설협회.

- 1~4월 공공수주는 토목의 부진으로 2월부터 4월까지 총 3개월 연속 감소세를 지속, 전년 동기 대비 12.0% 감소, 최근 3년 내 가장 낮은 실적인 12.0조원을 기록함.
 - 정부가 SOC 예산 집행을 서둘렀으나 신규사업보다 완공사업 위주로 예산을 투입한 결과로 판단되며, 공공공사 입찰에서 유찰이 다수 이뤄졌고, 또한 '종합심사평가제' 세부 평가 항목 수립이 늦어지면서 발주가 지연된 결과, 전년 동기보다 수주가 부진한 것으로 판단됨.
 - 공공 토목 수주는 30.0% 감소한 7.2조원을 기록해 전체 공공수주 부진에 결정적인 영향을 미침.
 - 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 10.8% 감소한 2.2조원으로 부진했으나, 주택수주가 217.3% 증가(2.5조원)하며 양호한 모습을 보여 전년 동기비 43.9% 증가함.

〈1~4월 총 수주(공공 및 민간 수주)〉



〈1~4월 민간 건축수주(주택, 비주택)〉



자료 : 대한건설협회.

- 1~4월 민간수주는 전년 동기 대비 11.2% 증가한 32.2조원을 기록 역대 최고치를 경신함.
 - 1~4월 민간 토목수주는 전년 동기 대비 27.5% 증가했으나, 금액은 예년 수준
 - 주택 수주는 전년 동기 대비 3.4% 감소했으나, 수주액은 동 기간 역대 두 번째로 높은 실적으로 호조세를 보였으며, 향후 주택시장 불확실성 증가에 대비하기 위해 주택 사업을 조기 추진한 결과로 판단됨.
 - 비주택 건축수주는 상업용 오피스 건물 수주가 활발히 일어난 결과, 전년 동기 대비 37.0% 증가한 11.5조원으로 역대 최대치를 경신함.

(2) 건축허가

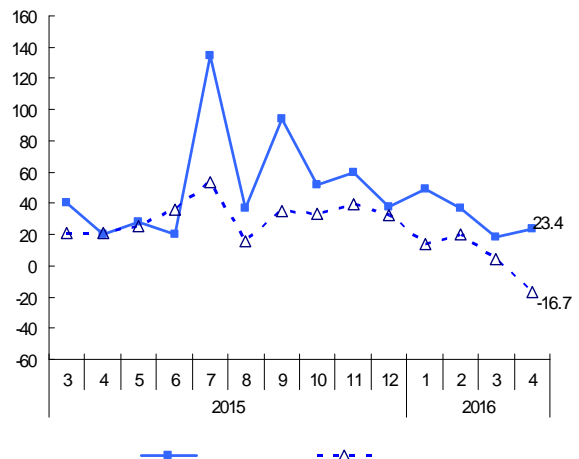
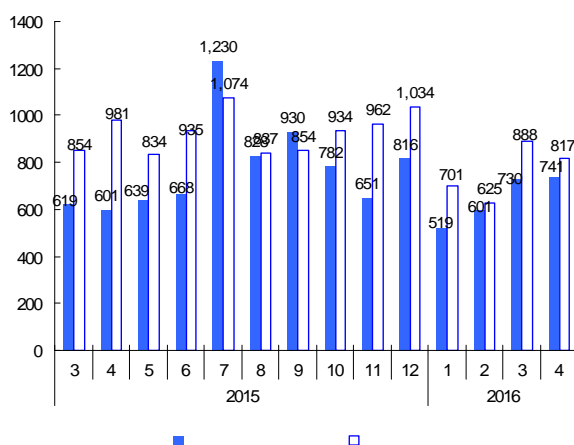
2016년 1~4월 건축허가 역대 최고치 수도권과 지방 모두 호조세, 비주거용 건축도 양호

- 2016년 1~4월 건축허가면적은 1~3월까지 전년 동월 대비 3개월 연속 증가한 이후 4월에 1.5% 감소해 회복세가 최근에 다소 주춤한 모습을 보임. 1~4월 실적으로 자료가 확인되는 1990년 이래 역대 최고치인 5,621.9만㎡를 기록, 전년 동기 대비 13.0% 증가함.
- 2015년에 주거용(+40.3%)과 비주거용(+29.7%) 모두 양호해 전년 대비 44.3% 증가한 1억 8,984.0만㎡를 기록, 연간 실적으로는 역대 최대치를 기록함.
- 2016년 1~4월 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 29.1% 증가한 2,591만㎡를 기록, 동 기간 대비 역대 최고치를 기록함(수도권과 지방 전년 동기 대비 20.4%, 36.9% 증가).
- 1~4월 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 2.1% 증가한 3,031만㎡를 기록, 역대 최고치를 경신함.

〈월간 건축 허가면적 및 증감률 추이〉

(단위 : 만㎡)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부.

2. 동행지표

(1) 건설투자

건설투자 2015년 하반기 이후 회복세 확장 2016년 1/4분기에 9.6% 증가

- 건설투자는 2014년과 2015년에 각각 전년 대비 1.0%, 3.9% 증가해 3년 연속 증가세를 지속함.
 - 건설투자는 주택투자 부진의 영향으로 2008년부터 2012년까지 5년 연속 감소세를 보였음(건설투자 증감률 추이: '08년 -2.7% → '09년 3.5% → '10년 -3.7% → '11년 -3.4% → '12년 -3.9%).
 - 2013년에 4.3% 증가해 반등에 성공한 이후 2014년과 2015년에도 각각 전년 대비 1.0%, 3.9% 증가해 3년 연속 증가함.
- 2015년에 건설투자는 주거용 건축의 견조한 회복세에 힘입어 4분기 연속 증가세를 지속하였고, 하반기에 증가세가 확장됨.
 - 건설투자는 지난 2014년 4/4분기에 토목투자의 침체로 전년 동기 대비 1.5% 감소해 회복세가 다소 주춤하였음.
 - 그러나 2015년에 들어와 주거용 건축투자가 양호하여 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가, 반등에 성공하였으며, 2/4분기와 3/4분기에도 각각 1.0%, 5.6% 증가해 3분기 연속 증가세를 지속하였으며, 4/4분기에도 7.5% 증가해 증가폭이 확장됨.
 - 같은 기간 주거용 건축투자는 6.1→10.1%→15.3%→24.4% 증가하면서 견조한 회복세를 시현함.
- 2016년 1/4분기에도 주거용 건축투자의 호조세에 힘입어 전년 동기 대비 9.6% 증가함.
 - 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 22.2% 증가해 호조세를 지속했으며, 비주거용 건축투자 또한 7.6% 증가해 3분기 연속 증가세를 지속함.
 - 다만, 토목건설은 1.0% 감소해 부진한 모습을 보임

〈최근 건설투자 추이〉

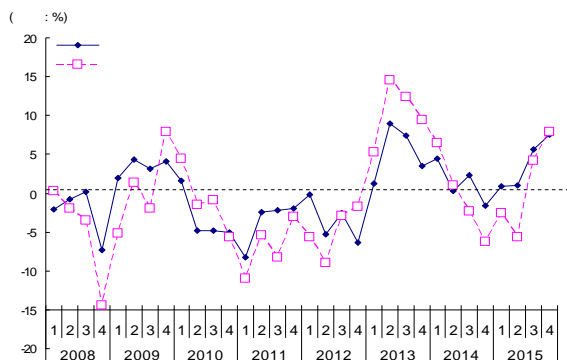
| 구분 | | 금액(조원, 2010년 실질가격) | | | | 증감률(% , 전년 동기 대비) | | | |
|-------|-----|--------------------|--------|---------|-------|-------------------|--------|---------|-------|
| | | 건설 투자 | 주거용 건물 | 비주거용 건물 | 토목 건설 | 건설 투자 | 주거용 건물 | 비주거용 건물 | 토목 건설 |
| 2014 | 1/4 | 39.3 | 12.1 | 13.2 | 13.9 | 4.1 | 17.2 | 0.5 | -2.1 |
| | 2/4 | 54.0 | 15.0 | 19.2 | 19.8 | 0.2 | 9.1 | -0.6 | -4.9 |
| | 3/4 | 51.9 | 14.2 | 20.5 | 17.3 | 2.3 | 9.1 | 3.5 | -4.0 |
| | 4/4 | 53.2 | 13.9 | 18.5 | 20.8 | -1.5 | 2.3 | 0.9 | -5.7 |
| 2014년 | | 198.4 | 55.2 | 71.3 | 71.8 | 1.0 | 8.9 | 1.2 | -4.4 |
| 2015 | 1/4 | 39.8 | 13.0 | 13.3 | 13.4 | 0.9 | 6.1 | 0.2 | -3.1 |
| | 2/4 | 54.5 | 16.5 | 19.3 | 18.7 | 1.0 | 10.1 | -0.8 | -4.4 |
| | 3/4 | 54.9 | 17.0 | 21.3 | 16.5 | 5.6 | 15.3 | 2.4 | 0.8 |
| | 4/4 | 57.1 | 17.8 | 19.9 | 19.4 | 7.5 | 24.4 | 5.6 | -2.9 |
| 2015년 | | 206.2 | 64.4 | 73.9 | 67.9 | 3.9 | 14.2 | 2.0 | -2.5 |
| 2016 | 1/4 | 43.6 | 15.9 | 14.3 | 13.3 | 9.6 | 22.2 | 7.6 | -1.0 |

자료 : 한국은행.

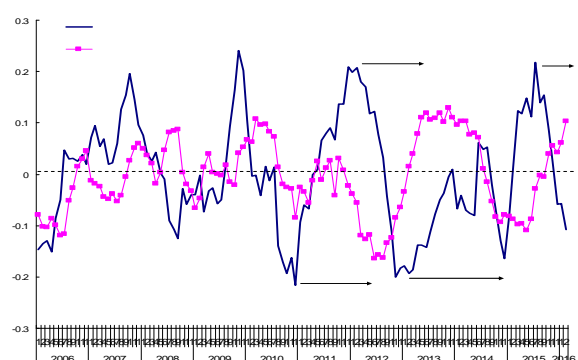
— 건설수주와 기성의 흐름을 객관적으로 분석하기 위해 H·P필터를 활용 하여 순환변동치를 살펴본 결과, 건설수주는 감소세가 지속되기 시작하는 불황기 초입에 들어선 것으로 판단됨. 반면, 건설기성은 성장세가 지속되는 호황기에 들어선 것으로 분석됨.

- 건설경기 선행지표인 건설수주가 추춤한 가운데 순환변동치가 점차 감소하는 모습을 보여주고 있는데, 하반기 건설투자에 영향을 미칠 것으로 보임.
- 반면, 동행지표인 건설기성은 1~4월까지 증가세를 지속함. 아파트 착공 및 분양이 증가하는 등 전반적으로 건설 활동이 활발히 일어나고 있는데, 이런 흐름은 하반기에도 이어질 것으로 전망됨.
- 결과적으로 올해 상반기 최근 건설기성의 회복국면은 건설투자 상승세를 이끌 것으로 예상됨. 반면, 건설수주가 최근 추춤한 모습으로 이는 내년 건설투자에 부정적 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단됨.

〈건설투자와 건설기성 증감률 추이〉



〈건설수주 및 건설기성 순환변동치〉



(2) 건설기성

- 건설투자 통계 작성시 기초가 되는 건설기성은 지난해 8월부터 올해 4월까지 9개월 연속 증가세를 지속함.
 - 건설기성은 지난 2015년 7월 전년 동월 대비 0.3% 감소해 회복세가 다소 주춤하였음.
 - 그러나 8월에 2.8% 증가해 반등하였으며 올 4월까지 증가세를 지속함.
 - 특히 올해 3월 전년 동월 대비 21.9% 급등하면서 증가 폭이 커졌으며, 4월에도 16.2% 증가해 두자릿수 증가세를 2개월 연속 지속함.
- 1~4월 건설기성은 전년 동기 대비 14.0% 증가한 33.1조원을 기록함.
 - 민간기관 기성이 전년 동기 대비 17.9% 증가하였으며, 공공기관 기성도 0.2% 소폭 증가해 양호한 모습을 보임.
- 공종별로 주거용과 비주거용 건축기성의 증가가 두드러진 가운데 전기기계 등 일부 토목공종 또한 양호한 모습을 보임.
 - 건축기성은 전년 동기 대비 21.8% 증가한 22.5조원을 기록하였는데, 주거용 건축이 29.3%, 비주거용이 10.7% 증가함.
 - 주거용 건축기성은 최근 분양 시장이 활발해 호조세를 보이는 것으로 판단되며, 비주거용 건축 기성 또한 저금리 영향으로 상업용 오피스 등 건축공사가 활발히 일어나고 있는 것으로 판단됨.
 - 한편, 토목기성은 전년 동기 대비 0.5% 소폭 증가하였는데, 플랜트와 일반토목이 각각 2.2%, 0.2% 감소한 가운데 전기기계 시설이 6.6% 증가한데 따른 결과로 분석됨.

〈2016년 4월 건설기성 실적〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구 문 | 총액 | 공종별 | | | | | | | 발주 기관별 | |
|-----------|----------|----------|----------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|
| | | 건축공사 | | | 토목공사 | | | | 공공기관 | 민간기관 |
| | | | 주거용 | 비주거용 | | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | | |
| 2016. 4월 | 8,958.6 | 6,097.4 | 4,030.6 | 2,066.8 | 2,861.2 | 1,540.8 | 374.8 | 885.7 | 2,373.6 | 6,129.7 |
| 증감률 | 16.2 | 23.5 | 34.0 | 7.0 | 3.3 | -9.0 | 8.8 | 27.7 | -3.7 | 24.1 |
| 2016.1~4월 | 33,098.4 | 22,502.0 | 14,195.1 | 8,306.9 | 10,596.4 | 6,009.5 | 1,490.0 | 2,922.1 | 9,079.0 | 22,293.7 |
| 증감률 | 14.0 | 21.8 | 29.3 | 10.7 | 0.5 | -0.2 | 6.6 | -2.2 | 0.2 | 17.9 |

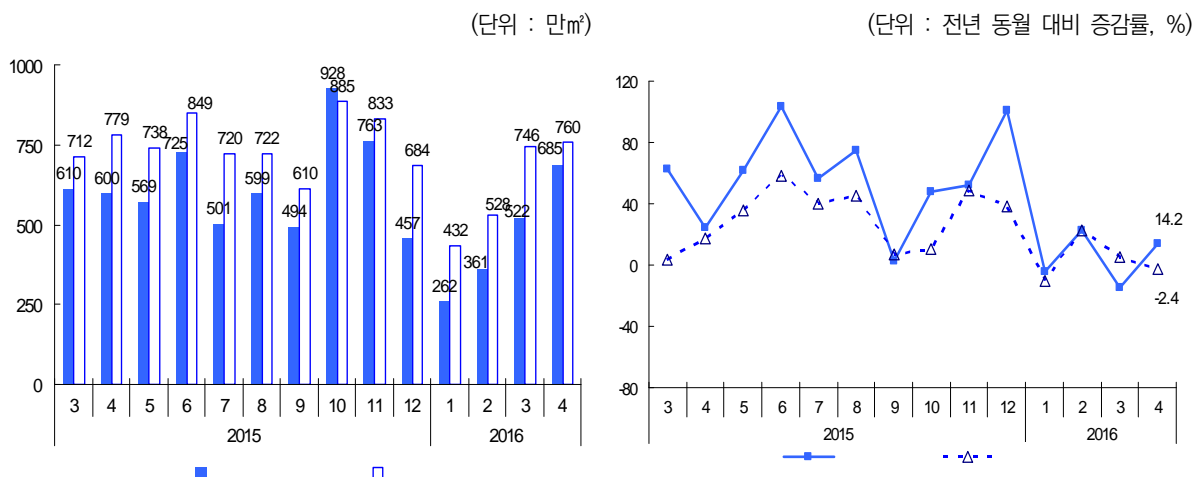
주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음. ; 자료 : 통계청.

(3) 건축착공

2016년 1~4월 건축착공면적 역대 최고치 주거용은 지방이 호조세, 비주거용은 상업용 양호

- 올해 1~4월 착공면적은 전년 동기 대비 2.7% 증가, 자료가 확인되는 지난 2000년 이래 동 기간 역대 최고치인 4,297만㎡를 기록해 매우 양호한 모습을 보임.
 - 지난 2005년부터 2010년까지 대략 연간 8천만㎡ 중반대의 착공이 이뤄진 점을 감안하면, 올해에는 4개월만에 예년의 절반 정도의 착공이 이뤄진 것으로 분석됨.
- 1~4월 주거용 건축착공면적은 수도권보다는 지방의 호조세에 힘입어 전년 동기 대비 2.9% 증가한 1,830만㎡를 기록함. 이는 2000년 이후 역대 최대 면적일 뿐만 아니라, 예년의 두 배나 되는 실적임.
 - 수도권이 전년 동기 대비 6.9% 감소해 부진하였지만, 지방에서 10.9% 증가함.
- 1~4월 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 2.6% 증가한 2,467만㎡를 기록, 주거용과 마찬가지로 비주거용도 역대 최고치를 기록함.
 - 세부 공종별로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동기 대비 6.5%, 18.7% 감소해 부진하였으나, 상업용과 기타 건축착공 면적이 각각 3.1%, 2.6% 증가해 양호함.

〈월간 건축 착공면적 및 증감률 추이〉



자료 : 국토교통부.

1. 대내외 경제 여건 변화

2016년 국내 경제성장을 2%대 중반으로 저성장 지속
하반기 성장세 소폭 둔화

- 최근 세계경제는 저유가 환경 속에서 경기부양책 영향력이 감소하고, 뚜렷한 회복 모멘텀을 찾지 못하고 있는데, 선진국뿐만 아니라 신흥국도 성장세가 둔화되는 양상을 보이고 있음.
 - 올해 4월 6일 IMF 총재는 세계 경제 회복세가 우려할 만큼 느리고 미약하다고 평가하고, 올해 세계경제 전망치를 작년 7월에 전망한 3.4% 성장보다 0.2%p 낮은 3.2%로 제시하였으며, 향후 성장 전망치가 더욱 하향 조정할 수도 있음을 언급함.
 - 미국의 경우 실질소득 증가 속도가 둔화된 가운데 향후 경제 전망도 좋지 않은 상황으로 통화정책의 긴축 기조 전환이 예정됨에 따라 지난해의 절반정도에 불과한 1% 수준의 성장이 전망됨.
 - 유로존의 경우, 지난해 실시한 대규모 양적완화 정책과 유로화 환율 가치 급락으로 경기가 양호했음. 그러나, 올해에는 이러한 긍정적인 흐름이 하반기로 갈수록 둔화될 것으로 예상되며, 영국의 유럽연합 탈퇴 및 난민 문제 등 여러 가지 정치문제로 성장세는 지속적으로 둔화될 것으로 전망됨.
 - 중국의 경우, 연초 금융불안으로 전 세계 경제에 부정적 영향을 주었는데, 비록 금융상황이 안정되었다 하더라도, 세계경제의 전반적인 회복 부진의 영향을 받아 수출과 소비 모두 둔화될 것으로 예상됨.
 - 결국 올해 하반기로 갈수록 선진국 경기둔화 영향이 심화되고, 정치불안과 금융 시장이 불안이 지속되어 세계경제의 회복 속도가 더욱 느려질 것으로 예상됨.
- 국내 경제는 세계 교역 환경 악화로 수출 부진이 지속될 것으로 예상되며, 조선업 등 일부 주요 산업이 구조 조정을 앞두고 있어 내수 전망도 밝지 않은 상황임.
 - 선진국의 수요 둔화, 중국 및 자원수출 신흥국들의 설비투자 위축으로 우리나라의 수

출 부진 현상은 지난해에 이어 올해에도 이어질 것으로 전망됨.

- 특히 조선·해운업 구조조정이 최근 시작되어 하반기로 갈수록 본격화될 전망인데, 구조조정 영향이 간헐적으로 내수에 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.

— 결국 올해 국내 경제는 하반기 세계경제의 하향 흐름 속에서 수출 둔화, 설비투자 및 민간소비 등 내수 둔화 등의 영향으로 지난해 2.6% 성장과 비슷한 2.4~2.8% 수준의 낮은 성장률을 기록할 전망이다.

- 올해에는 대부분의 주요 국가들의 성장세가 약화되면서 세계경제 성장률이 지난해보다 둔화될 전망으로, 지난해와 마찬가지로 세계 교역 환경이 개선되기는 어려운 상황으로 우리나라의 대외 수출 회복이 쉽지 않을 전망이다.
- 결국 세계 경제 하향 흐름 속에서 취약한 국가들의 리스크가 수시로 재개되면서 금융시장 변동성이 확대될 전망이며, 특히 원자재 생산국들의 리스크가 높아질 전망
- 이런 환경 가운데 자국 수출은 감소 또는 1% 수준의 성장 증가에 그치며, 민간소비도 하반기에 더욱 둔화될 전망이다. 또한, 설비투자도 1% 미만의 성장 또는 감소할 전망이다.
- 다만, 건설투자는 주택건설의 상승에 힘입어 3~5% 성장이 예상되나, 성장세가 하반기로 갈수록 점차 둔화될 것으로 전망됨.
- 결과적으로 세계 경제의 저성장 기조 및 금융불안 상황이 하반기에도 지속, 우리 경제도 이와 동조하는 흐름을 보여 하반기로 갈수록 점차 회복세가 둔화될 전망이다.

〈최근 국내 기관이 발표한 2016년 GDP 전망치〉

(단위 : 전년 동기 대비 증감률 %)

| 기관 | 기간 | GDP | 민간소비 | 건설투자 | 설비투자 | 수출 | 수입 | 소비자물가 | 실업률 |
|-------------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 한국은행 (2016년 4월 19일) | 상반기 | 2.9 | 2.6 | 6.7 | -1.1 | -0.3 | 0.6 | 1.0 | 4.0 |
| | 하반기 | 2.6 | 2.0 | 2.4 | 2.8 | 1.8 | 0.2 | 1.4 | 3.3 |
| | 연간 | 2.8 | 2.3 | 4.4 | 0.9 | 0.8 | 0.4 | 1.2 | 3.6 |
| | | (3.2) | (2.2) | (3.3) | (4.8) | (2.3) | (1.8) | (1.7) | (3.5) |
| LG경제 연구원 (2016년 4월 14일) | 상반기 | 2.7 | 2.6 | 3.4 | 0.3 | -9.4 | -13.8 | 1.0 | 4.1 |
| | 하반기 | 2.2 | 1.7 | 2.4 | 0.6 | -2.6 | -4.9 | 1.2 | 3.3 |
| | 연간 | 2.4 | 2.2 | 2.9 | 0.5 | -6.0 | -9.4 | 1.1 | 3.7 |
| | | (2.7) | (2.2) | (3.1) | (1.6) | (2.8) | (1.8) | (1.4) | (3.8) |
| KDI (2016년 5월 24일) | 상반기 | 2.9 | 2.5 | 8.1 | -2.7 | 0.4 | 1.9 | 1.0 | 4.1 |
| | 하반기 | 2.3 | 2.0 | 3.1 | -3.3 | 1.6 | 2.1 | 1.2 | 3.6 |
| | 연간 | 2.6 | 2.2 | 5.3 | -3.0 | 1.0 | 2.0 | 1.1 | 3.8 |
| | | (3.1) | (2.7) | (3.9) | (3.8) | (1.0) | (3.4) | (1.4) | (3.5) |

주 : 1) 수출과 수입의 경우 LG경제연구원은 통관수출·수입 기준이며, KDI 총수출·수입 기준임.

2) 한국은행의 경우 괄호는 지난 2015년 10월, LG경제연구원은 2015년 9월, KDI는 2015년 5월에 예측한

자료 : 각 기관; 수치임.

2. 공공 건설부문 여건 변화

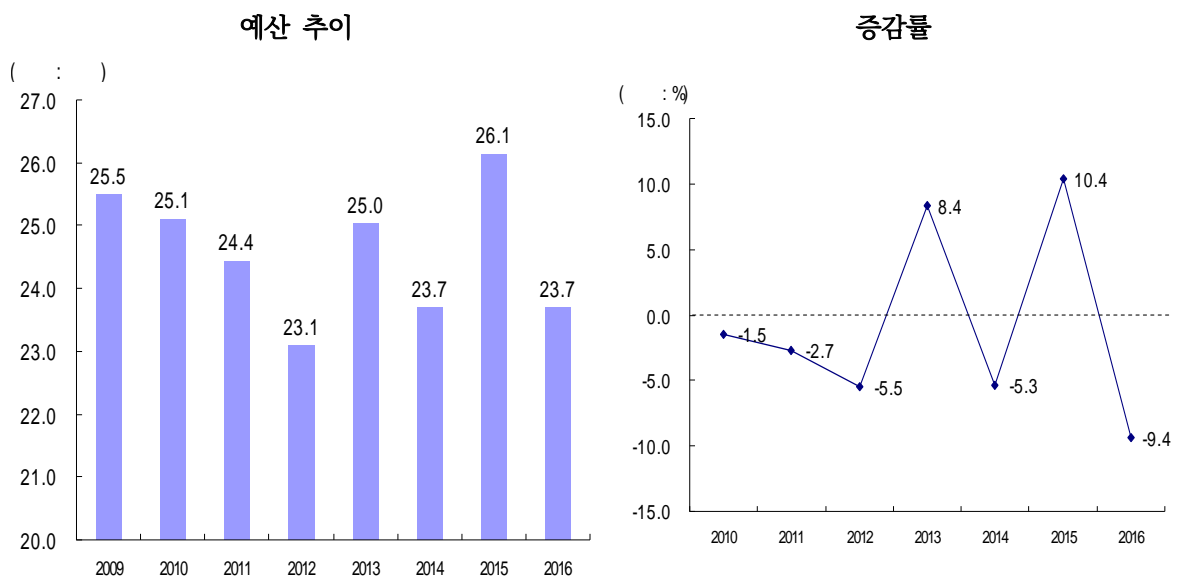
(1) 정부 SOC 예산

1) 2016년 정부 SOC 예산 확정 결과

2016년 정부 SOC 예산 전년 대비 9.4% 감소

- 2016년 정부의 SOC 예산은 추경예산이 집행되었던 지난해보다 9.4%(2.4조원) 감소한 23.7조원으로 국회에서 확정됨. 이는 지난 2014년과 비슷한 수준임.
- 지난해 정부 SOC 예산은 추경까지 감안하면 총 26.1조원(추경 제외 하면 24.8조원) 이었는데, 올해 SOC 예산은 지난해보다는 2.4조원 낮은 23.7조원으로 국회에서 확정됨.
- 당초 예산안(23.3조원)보다 3,834억원이 증액되었으나, 전년 대비 올해 SOC 예산이 크게 감소함에 따라 토목투자에 부정적 영향을 크게 미칠 것으로 전망됨.

〈정부 SOC 예산 추이〉



주 : 2009년, 2013년, 2015년 추가경정 예산이 포함된 금액임.
 자료 : 기획재정부.

— 국회에서 확정된 예산을 살펴보면 항만 및 공항을 제외한 대부분 항목의 예산이 전년 대비 감소하였음.

- 정부는 축적된 SOC 스톡을 감안하여 투자 효율성 제고에 중점을 두고 예산을 편성했으며, 부족한 재정 투자는 민간투자 활성화 및 공기업 투자 확대 등을 통해 SOC 투자 재원 다변화를 유도할 방침임.
- 고속도로·국도 등 기존 기간교통망 조기 완공에 집중하고, 주요 철도망이 적기에 개통할 수 있도록 지원할 방침임. 또한, 노후공단 재정비, 공업용 수도 공급·개발 등 산업단지 여건 개선을 통해 기업하기 좋은 여건을 조성하고, 산단 진입도로·인입철도 등 물류인프라 확충을 지원할 방침임.
- 도로는 전년 대비 10.8% 감소한 8조 3,409억원으로 가장 크게 감소함.
- 철도의 경우는 고속철도 사업의 완료 단계에 들어서 관련 예산이 감소한 영향으로 전년 대비 8.5% 감소한 7조 4,646억원으로 예산이 책정됨.
- 해운과 항만 예산은 1조 8,003억원으로 전년 대비 8.2% 증가하고, 항공 및 공항 예산 20.8% 증가한 1,642억원을 기록할 예정임.
- 결과적으로 교통SOC 예산은 전년 대비 8.2% 감소한 17조 7,700억원으로 책정됨.
- 한편, 교통SOC를 제외한 기타 SOC는 5조 9,254억원으로 전년 대비 12.6% 감소할 것으로 전망됨. 산업단지 예산이 31.2% 감소한 6,280억원으로 책정되었으며, 지역 및 도시 예산이 20.3% 감소한 1조 985억원, 수자원이 12.8% 감소한 2조 1496억원으로 책정됨.

〈정부 SOC 예산의 세부 분야별 내용〉

(단위 : 억원, %)

| 구분 | 2009년 예산 (추경포함) | 2010년 예산 | 2011년 예산 | 2012년 예산 | 2013년 예산 (추경 포함) | 2014년 예산 | 2015년 예산 A (추경포함) | 2016년 예산 B | 증감률 (B/A, %) |
|--------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|-------------|-------------------------|---------------|-----------------|
| ■ 도로 | 95,850 | 80,038 | 74,487 | 77,614 | 91,667 | 84,695 | 93,541 | 83,409 | -10.8 |
| ■ 철도 (도시철도 포함) | 63,552 | 53,512 | 54,055 | 61,141 | 69,913 | 68,032 | 81,578 | 74,646 | -8.5 |
| ■ 항만·공항 | 21,890 | 19,283 | 17,012 | 17,056 | 16,121 | 16,060 | 18,524 | 19,645 | 6.1 |
| 교통 SOC 계 | 181,292 | 152,833 | 145,555 | 155,811 | 177,701 | 168,787 | 193,643 | 177,700 | -8.2 |
| ■ 수자원 | 28,434 | 51,076 | 50,182 | 29,020 | 23,694 | 23,830 | 24,655 | 21,496 | -12.8 |
| ■ 물류, 지역 및 도시 등 | 45,119 | 47,198 | 48,669 | 46,095 | 45,638 | 44,279 | 43,161 | 37,758 | -12.5 |
| 기타 SOC 계 | 73,553 | 98,274 | 98,851 | 75,115 | 96,332 | 68,109 | 67,816 | 59,254 | -12.6 |
| 총계 | 254,845 | 251,106 | 244,406 | 230,926 | 250,261 | 236,895 | 261,459 | 236,953 | -9.4 |

자료 : 기획재정부.

2) 신규 사업 예산

- 국토부의 신규 SOC사업 예산의 경우 2016년도 총 45개, 1,030억원으로 계획이 됨. 지난 2015년(28개 1,898억원)과 비교할 경우 신규 사업 금액은 대략 45% 정도 감소할 전망이나 대신 규모가 작은 사업들이 많아, 사업 수는 증가할 전망이다.
- 도로의 경우 2015년 24개로 846억원에서 2016년에는 22개 359억원으로 도로의 신규 사업 규모가 크게 감소할 것으로 예상됨.
 - 철도 및 도시철도의 경우 2015년 철도가 4건 1,052억원에서 2016년 2개 221억원으로 도로보다 철도의 감소가 큼.
 - 도로와 철도의 신규사업은 감소하지만, 2016년에 물류 등 기타 6개 207억원, 수자원 3개 사업 6억원, 산업단지 12개 사업 238억원으로 계획되어 이외 소규모 공사 수는 증가 예상

〈2016년 국토교통부 주요 신규 사업〉

| 부문 | 사업명 | 사업 개요 | '16 예산안 |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|---------|
| 계 | 45개 사업 | | 1,030 |
| 도로 (22개 359억원) | 김포-파주고속도로 | 4차로, L=25.5km 고속도로 신설 | 54 |
| | 광주-강진고속도로 | 4차로, L=54.4km 고속도로 신설 | 100 |
| | 창녕-현풍고속도로건설 | 4→6차로, L=15.5km 고속도로 확장 | 150 |
| | 팔탄-봉담 국도건설 | L=5.2km(4→6확장) | 2 |
| | 단양-영월 국도건설 | L=19.1km(2차로 시설개량) | 4 |
| | 청도-밀양1 국도건설 | L=7.1km(2차로 시설개량) | 2 |
| | 보령주포-오천 국도건설 | L=6.5km(2차로 시설개량) | 2 |
| | 순창동계-적성국도건설 | L=3.7km(2차로 시설개량) | 2 |
| | 태안-산내 국도건설 | L=3.6km(2차로 시설개량) | 2 |
| | 충청내륙1 국도건설 | L=44.2km(4신설, 4→6확장) | 7 |
| | 삼자현터널 국도건설 | L=4.7km(2차로 신설) | 4 |
| | 장흥-유치 국도건설 | L=4.1km(2차로 시설개량) | 4 |
| | 청도-밀양2 국도건설 | L=9.8km(2차로 시설개량) | 4 |
| | 홍성-서부남당 국도건설 | L=2.4km(2차로 시설개량) | 2 |
| | 옥천-도암 국도건설 | L=9.5km, 국비지원 한도추가 지원 | 2 |
| | 용상-교리1 국대도건설 | L=8.4km(4차로신설) | 4 |
| | 용상-교리2 국대도건설 | L=7.2km(2차로신설) | 4 |
| | 쌍백-봉수 국지도건설 | L=9.7km, 2차로 시설개량(안전개선) | 2 |
| | 이호-양곡 국지도건설 | L=4.5km, 2차로 개량(안전개선) | 2 |
| | 동향-안성 국지도건설 | L=11.7km, 2차로 신설(안전개선) | 2 |
| | 도계-장성 국지도건설 | L=7.1km, 2차로 신설(안전개선) | 2 |
| | 포진-문막 국지도건설 | L=3.1km, 4차로 확장(교통혼잡개선) | 2 |
| 철도·도시철도 (2개 221억원) | 신림선 경전철 | 여의도~서울대앞, 8.06km, 정거장 11개소 | 53 |
| | 대구권광역철도 | 경부선 구미~동대구~경산간 61.9km 개량 및 역사신설 | 168 |
| 물류등기타 (6개 207억원) | 제주지방항공청기본경비 | 제주지방항공청('15년) 운영비 | 0.5 |
| | 제주지방항공청기본경비 (비총액) | 제주지방항공청('15년) 운영비 | 2 |
| | 을숙도-장림 혼잡도로 | L=1.93km, 4차로 신설 | 73.5 |
| | 상개-매암 혼잡도로 | L=3.67km, 4차로 신설 | 66 |

| 부문 | 사업명 | 사업 개요 | '16 예산안 |
|---------------------|---------------------|---|---------|
| 수자원 (3개 6억원) | 용두-담양 혼잡도로 | L=3.0km, 2→6차로 | 15 |
| | 동천(우안제) 혼잡도로 | L=1.58km, B=20-30m | 50 |
| | 포항공업용수도 노후관 개량사업 | 시화지구(Ⅰ)단계 확장단지(멀티테크노밸리) 개발계획에 맞춰 적기 생활 및 공업용수 공급 | 2 |
| | 장항국가생태산업단 용수공급 | 서천군 장항국가생태산업단지의 공업용수 적기 공급 | 2 |
| 산업단지 (12개 238억원) | 영남내륙권(2차)광역상수도건설 | 대구광역시(달성군), 고령군, 성주군, 장영군의 생·공업수 부족 해결을 위해 공급시설 설치 | 2 |
| | 도시첨단산업단지 시범사업지원 | 판교창조경제밸리 공공자식산업센터 토지매입비 지원 | 164 |
| | 옥산국가산업단 진입도로 | 충북 청주 흥덕 옥산 국사~국사산업단, L=2.6km, 1차로 | 1 |
| | 오창테크노산단 진입도로 | 충북 청주 청원 오창 가좌~후기리, L=2.8km, 4차로 | 8 |
| | 옥천제2의료기기 산단진입도로 | 충북 옥천 옥천 서대~산단, L=0.55km, 4차로 | 10 |
| | 내포신도시첨단 산단진입도로 | 충남 홍성 홍성 대교~대동, L=4.1km, 4차로 | 10 |
| | 아산탕정테크노 산단진입도로 | 충남 아산 탕정 용두, L=2.95km, 4차로 | 6 |
| | 천안LG가전 산단진입도로 | 충남 천안 동남 구룡~산단, L=1.37km, 4차로 | 5 |
| | 완주테크노(2단계) 산단진입도로 | 전북 완주 봉동~산단, L=0.6km, 교차로 설치 1식 | 3 |
| | 김해이자산단 진입도로 | 경남 김해 주촌 선지~촌곡, L=1.6km, 2차로 | 7 |
| | 국제과학벨트(신동) 산단진입도로 | 대전 유성 신동, 둔곡, 구죽, L=3.0km, 4차로 | 10 |
| | GW산단 진입도로 | 경남 양산 용당~울산 울주 온양 내광, L=2.52km, 4차로 | 7 |
| | 장현도시첨단산단 진입도로 | 울산 중구 남외 외솔교~장현교차로, L=1.58km, 4차로 | 7 |

자료 : 국토교통부(2015.9.9).

(2) 공공기관 발주 계획

1) 조달청 발주 계획

**조달청 중앙조달 신규 공사 발주 전년비 14.6% 감소한 8.1조원 계획
국가 기관과 공기업 발주 물량 감소 예상**

- 조달청은 지난해 31.6조원보다 5.6% 감소한 29.8조원 규모의 올해 발주 계획을 공표함¹⁾.
 - 지방자치단체의 소규모 공사 발주는 증가하나, 국가기관이나 공기업 등은 감소할 예정
- 국가기관에서 발주하는 공사는 항만, 대학교 및 교도소 신축, 하천환경정비사업이 축소
한 영향으로 지난해 계획 대비 17.4%(1조 674억원) 감소할 전망이다.
 - 주요 감소 발주기관은 교육부(△) 5,077억원↓, 해양수산부(△) 4,255억원↓, 국토교
통부(△) 2,439억원↓임.
- 공기업으로 구성된 기타 기관의 경우도 올해 발주가 전년 대비 5.9%(1조 946억원) 감

1) 국방부, 한전, LH 등이 자체적으로 발주 계획을 제시하는 기관을 제외한 금액으로 조달청에서 예
시한 발표한 발주 규모는 전체 공공 발주의 대략 70% 정도에 해당됨.

소할 계획임.

- 특히, 철도 사업 축소가 큰 편으로 한국철도시설공단이 전년 대비 3.9조원 감소하고, 인천국제공항공사(-0.7조원), 한국농어촌공사(-0.6조원) 등도 감소할 계획임.

〈조달청 신규 시설공사 발주계획 증감 현황〉

(단위 : 억원, 건)

| 구 분 | 2015년 (B) | 2016년 (A) | 전년 대비 | |
|------|------------------|------------------|---------------|---------|
| | | | 증감액(C), (A-B) | 비율(C/B) |
| 국가기관 | 61,312 (2,298) | 50,638 (2,235) | -10,674 | -17.4% |
| 지자체 | 69,133 (16,628) | 72,956 (17,875) | 3,823 | 5.5% |
| 기타기관 | 185,469 (2,736) | 174,523 (5,011) | -10,946 | -5.9% |
| 합 계 | 315,914 (21,662) | 298,116 (25,121) | -17,798 | -5.6% |

주 : 괄호 안의 수치는 공사 건수임. ; 자료 : 조달청 보도자료(2016.2.17).

— 신규공사 상위기관 집행 계획을 살펴보면 국가기관에서는 국토부와 해양수산부가 발주 금액이 높은 것으로 나타남.

〈신규공사 상위기관 집행 계획〉

(단위 : 억원, 건)

| 기관 구분 | 기관명 | 신규 공사 | |
|----------|----------------|-------|--------|
| | | 건수 | 금액 |
| 국가기관 | 국토교통부 | 773 | 25,046 |
| | 해양수산부 | 215 | 9,642 |
| | 행정중심복합도시건설청 | 26 | 3,983 |
| | 법무부 | 68 | 2,349 |
| | 교육부 | 190 | 1,196 |
| | 미래창조과학부 | 42 | 517 |
| | 경찰청 | 145 | 766 |
| | 산림청 | 376 | 940 |
| | 문화체육관광부 | 45 | 147 |
| | 국세청 | 4 | 255 |
| 지자체 | 경기도 | 2,593 | 12,253 |
| | 전라남도 | 1,759 | 5,880 |
| | 경상남도 | 1,415 | 6,309 |
| | 강원도 | 1,394 | 6,236 |
| | 경상북도 | 1,849 | 4,297 |
| | 전라남도교육청 | 339 | 3,895 |
| | 서울특별시 | 422 | 1,742 |
| | 대전광역시 | 376 | 3,603 |
| | 대구광역시교육청 | 90 | 1,212 |
| | 인천광역시 | 554 | 2,715 |
| 기타 공공 기관 | 한국도로공사 | 30 | 58,950 |
| | 한국철도시설공단 | 104 | 26,882 |
| | 한국수자원공사 | 260 | 12,302 |
| | 에스에이치공사 | 161 | 14,713 |
| | 한국농어촌공사 | 443 | 5,995 |
| | 한국전력공사 | 1,258 | 11,398 |
| | 한국가스공사 | 198 | 6,862 |
| | 한국환경공단 | 78 | 5,988 |
| | 2018평창동계올림픽위원회 | 10 | 4,554 |
| | 한국철도공사 | 295 | 2,271 |

- 국가기관에서는 국토교통부가 773건 중 2.5조원 규모의 신규 공사 발주가 예정되었고, 해양수산부에서 9,600억원 규모의 공사가 예정됨.
- 지자체에서는 경기도(1.2조원)와 경상남도(6,300억원)의 신규 공사 발주 금액이 큼.
- 기타 공공기관에서는 한국도로공사와 한국철도시설공단의 발주금액이 큼.

- 한편, 장기계속공사를 제외한 신규 공사 중 조달청이 발주하는 중앙조달 항목과 각 기관에서 발주하는 자체조사 물량을 비교한 결과, 중앙조달 항목이 8.1조원으로 2015년 9.5조원보다는 14.6%(1.4조원) 감소한 것으로 분석됨.
- 지자체는 전년보다 신규공사 물량이 1.9% 증가하였지만, 기타 기관은 30.5% 감소하고, 국가기관도 17.4% 감소할 예정임.

〈전년 대비 중앙조달 증감현황〉

(단위: %, 억원)

| 구 분 | 2016년 (A) | 2015년 (B) | 전년대비 | |
|------|--------------|--------------|-----------------|---------|
| | | | 증감액(C) (A-B) | 비율(C/B) |
| 국가기관 | 46,218 | 55,976 | -9,758 | -17.4% |
| 지자체 | 24,707 | 24,235 | 472 | 1.9% |
| 기타기관 | 10,588 | 15,234 | -4,646 | -30.5% |
| 합 계 | 81,513 | 95,445 | -13,932 | -14.6% |

- 한편 조달청의 월별 발주계획을 살펴보면, 8.1조원 규모의 신규 공사 중 상반기에 6.1조원이 하반기에 2.0조원이 계획되어, 대부분의 공사가 상반기에 집중될 계획임.
- 올해 상반기에 신규 공사의 75% 정도가 발주될 예정인데, 특히 3~6월까지 지속적으로 1조원 이상의 신규 공사가 예정, 2/4분기에 신규 공사 발주가 집중될 것으로 예상됨.
 - 하반기에 올해 계획된 25%의 신규 공사 물량이 발주될 예정임. 6월까지 1조원 이상의 발주가 진행된 이후 7월부터 신규 발주 물량은 절반 이하인 4,000억원 수준으로 조정이 될 예정이며 8월 이후 2~5천억원의 규모의 신규 공사가 발주될 예정임.

〈조달청 월별 발주 계획〉

(단위 : 억원, 건수)

| 발주 시기 | 신규 | | 장기 | | 합계 | |
|-------|-------|--------|-----|--------|-------|---------|
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 1월 | 211 | 10,680 | 463 | 28,040 | 674 | 38,720 |
| 2월 | 214 | 2,643 | 213 | 5,871 | 427 | 8,514 |
| 3월 | 410 | 10,554 | 0 | 2,876 | 410 | 13,430 |
| 4월 | 184 | 14,174 | 28 | 855 | 212 | 15,029 |
| 5월 | 144 | 10,918 | 32 | 1,916 | 176 | 12,834 |
| 6월 | 136 | 12,010 | 35 | 1,471 | 171 | 13,481 |
| 상반기 계 | 1,299 | 60,978 | 771 | 41,029 | 2,070 | 102,008 |
| 7월 | 59 | 4,103 | 19 | 703 | 78 | 4,806 |
| 8월 | 33 | 944 | 3 | 53 | 36 | 996 |
| 9월 | 124 | 5,508 | 10 | 163 | 134 | 5,671 |
| 10월 | 52 | 5,692 | 14 | 189 | 66 | 5,882 |
| 11월 | 31 | 1,794 | 1 | 12 | 32 | 1,806 |
| 12월 | 53 | 2,493 | 11 | 1,183 | 64 | 3,676 |
| 하반기 계 | 352 | 20,535 | 58 | 2,303 | 410 | 22,837 |
| 총 합계 | 1,651 | 81,513 | 829 | 43,332 | 2,480 | 124,845 |

2) 주요 공공기관 발주 계획

가. 주요 공공기관 계획

한국토지주택공사 10.7조원 발주 계획, 하반기에 57% 발주 계획

- 올해 공기업 중에서 가장 많은 발주를 기록할 LH공사는 10.7조원의 발주가 계획됨. 금액 기준 상반기에 43.0%, 하반기에 57.0% 발주가 계획됨.
 - LH공사의 경우 작년 12조원보다는 감소한 10.7조원의 공사가 발주될 계획임. 비록 작년보다 금액은 감소하였으나, 주요 공기업 중에서는 발주 금액이 가장 큼.
 - 2013년 이후 최대 규모인 9.6만 가구의 임대주택(건설임대 6.0만 가구)이 신규로 공급될 계획을 가지고 있어, 올해 임대 주택 사업이 크게 증가할 것으로 전망됨.
 - LH가 발주할 건설공사는 644건에 10.5조원이고, 용역은 228건에 2,000억원임.
 - 특히 1,000억원 이상 초대형 건설공사는 24건으로, 8월 발주 예정인 고양향동 S-1BL 아파트 건설공사의 발주금액이 2,119억원에 달함. 이어 시흥은계 B-1BL 아파트 건설공사(1690억원·이하 발주액)와 의정부고산 S5BL 아파트 건설공사(1,617억원), 행정중심복합도시 2-1M3BL 아파트 건설공사(1,509억원), 행정중심복합도시 5생활권 외곽순환도로 건설공사(1,500억원) 등이 있음.

- 올해 기술형입찰은 행정중심복합도시 자동크린넷 4차 시설공사(660억원)와 시흥장현 수질복원센터 건설공사(424억원), 장항국가생태 산업단지 폐수종말처리시설 건설공사(262억원), 대구국가 산업단지 폐수종말처리시설(오수) 건설공사(230억원), 광주빛그린 산업단지 폐수종말처리시설 건설공사(200억원)가 턴키(설계시공 일괄입찰) 방식이고, 창원자은3 S-BL 아파트 건설공사(1374억원)는 실시설계 기술제안입찰 방식임.
- 공종별로는 건축과 토목공사가 각각 5.6조원, 2.3조원이고, 전기·통신공사 1.6조원, 조경공사 8,000억원, 환경시설 2,000억원 규모임.

〈한국토지주택공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

| 구분 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 합계 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 한국토지주택공사 | 1.7 | 2.9 | 3.6 | 2.5 | 10.7 |
| 비중(%) | 15.9 | 27.1 | 33.6 | 23.4 | 100.0 |

출처 : 대한건설협회 2016년 공공공사 발주계획 설명회(2.24) 자료 취합 및 가공.

한국도로공사 6.8조원 발주 계획, 이중 40%가 하반기에 발주 계획

- 올해 공기업 중에서 두 번째로 많은 발주 계획을 가지고 있는 한국도로공사의 경우, 6.8조원의 발주가 계획되어 있으며 금액 기준으로 약 60%가 상반기에 발주 계획됨.
 - 작년 계획이 대략 4조원이었던 것을 감안하면 올해 2조원 이상 증가할 것으로 전망해 도로 관련 수주가 크게 증가할 전망이다.
 - 특히 고속도로 신설확장공사가 대략 6조원 정도 예정되어 있어 고속도로 발주가 크게 증가할 전망이다.
 - 상반기에 총 4.3조원 63.6% 발주가 집중되었으며, 하반기에 36.4% 발주가 예정됨.
- 다만 올해 종합심사제 대상 공사가 총 23건으로 3.6조원 규모인데 세부심사기준이 늦춰짐으로 인해서 계획했던 것보다 하반기에 발주 물량이 좀 더 증가할 것으로 예상됨.
 - 주요 공사가 1/4분기에 집중되었는데 다만, 종합심사낙찰제의 세부심사기준 마련이 일정보다 다소 늦어지는 관계로 1/4분기보다는 2/4분기에 좀 더 공사 발주가 활발히 일어날 것으로 예상됨.

- 실질적으로 9,530억원 규모의 고속국도 제65호선 포항~영덕간 건설공사, 1,161억원 규모의 서울외곽선 송파나들목 개량공사 등 1조원 이상의 공사가 5월에 발주가 됨.
- 올해 도로공사가 예정한 중심제 대상인 300억원 이상의 대형 건설공사는 총 23건(3조 6,354억원)임.

〈한국도로공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

| 구분 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 합계 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 한국도로공사 | 3.43 | 0.9 | 0.99 | 1.49 | 6.8 |
| 비중(%) | 50.4 | 13.2 | 14.6 | 21.9 | 100.0 |

출처 : 대한건설협회 2016년 공공공사 발주계획 설명회(2.24) 자료 취합 및 가공.

국방시설본부 2013년 이후 최대규모인 6.3조원 발주 계획 대형공사 60% 하반기에 발주 계획

- 올 국방시설본부 군시설사업 발주 물량은 총 3,623건인 6조3,403억원이 집행될 예정임.
- 2013년과 2014년에 각각 6.5조원, 30조원의 발주 계획을 발표하였는데, 결국 2013년 이후 최대 발주물량을 기록할 전망이다.

〈2016년 국방부 시설사업 현황〉

(단위 : 건수, 억원)

| 구분 | 계 | | 재정사업 | | | | | | 특별회계 | | 기타사업 | | | |
|------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|-----|--------|------|-------|--------|-------|------|-------|
| | | | 소계 | | 전력운영사업 | | 방위력 | | 이전사업 | | BTLS사업 | | 대미사업 | |
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 계 | 3,623 | 63,403 | 3,583 | 53,693 | 3,464 | 37,574 | 119 | 16,119 | 20 | 2,606 | 5 | 3,541 | 15 | 3,563 |
| 시설본부 | 171 | 8,013 | 229 | 11,160 | 229 | 11,160 | 28 | 8,200 | 5 | 206 | 5 | 3,541 | 15 | 3,563 |
| 경기북부 | 992 | 3,002 | 842 | 5,138 | 842 | 5,138 | 24 | 1,525 | 4 | 367 | | | | |
| 경기남부 | 733 | 3,391 | 598 | 7,526 | 598 | 7,526 | 19 | 3,913 | 7 | 142 | | | | |
| 강원 | 756 | 3,293 | 732 | 3,779 | 732 | 3,779 | 16 | 1,282 | 2 | 205 | | | | |
| 충청 | 431 | 2,219 | 371 | 4,674 | 371 | 4,674 | 13 | 685 | 1 | 1,647 | | | | |
| 경상 | 560 | 3,084 | 445 | 3,740 | 445 | 3,740 | 11 | 344 | | | | | | |
| 전라 | 267 | 1,201 | 247 | 1,557 | 247 | 1,557 | 8 | 170 | 1 | 39 | | | | |

자료 : CM협회(2016년도 국방시설본부 군시설사업 집행계획).

- 한편 300억원 이상의 국방부 대형공사 발주 계획을 살펴보면 상반기에 40.8%가 하반기에 59.2%가 각각 계획되었는데, 실재 계획 대비 발주가 점차적으로 늦어지는 것을

감안하면 상반기보다는 하반기에 발주 비중이 훨씬 높을 것으로 예상됨.

- 2,472억원 규모의 장보고-3 사업, 1,150억원 규모의 913-1-E 사업 등 대형 사업이 주로 하반기에 몰려 있어 하반기 발주 사업에 주목할 필요가 있는 것으로 판단됨.

〈국방부 대형공사 분기별 발주 계획〉

(단위 : 십억원, %)

| 구분 | 1/4 분기 | 2/4 분기 | 3/4 분기 | 4/4 분기 | 총합계 |
|----|--------|--------|--------|--------|---------|
| 금액 | 209.7 | 310.9 | 225.8 | 530.0 | 1,276.4 |
| 비중 | 16.4 | 24.4 | 17.7 | 41.5 | 100 |

주 : 국방부 대형공사 발주 계획 중 1~5월 계획을 비교하여 추정한 금액으로 국방부에서 발주한 금액 전체가 아니며, 실제공사 발주 시기는 향후 변경될 수 있음.

한국철도시설공단 2.3조원 발주 계획 하반기에 발주 증가 예상

— 한국철도시설공단은 비록 전년 대비 3.9조원 발주 규모가 감소할 예정이지만, 올해 2.3조원의 공사를 발주할 예정임.

- 지난해 12월 1.3조원 규모의 26개 사업을 공개 입찰로 신규 발주할 것이라고 발표함. 올해 3월에는 국토부 산하 공기업 발주계획을 발표하면서 이보다 1.0조원 증가한 2.3조원의 신규 공사를 발주할 것이라고 발표함.
- 주요 사업을 살펴보면 호남고속철도에 628억원, 대구선 복선전철 등 일반 철도에 1조원 정도 발주가 예상되고, 수원~인천 복선전철 등 광역철도사업 1,183억원, 위·수탁 사업 1,215억원의 규모임.
- 390억 인천공항철도 마곡역사 신축공사가 4월에 종합심사낙찰제로 발주가 되었음.
- 철도시설공단은 올해 모두 7,600억원 규모의 종심제 대상 공사 7건을 발주할 예정으로, 각각 599억원과 1,193억원 규모의 대구선 복선전철(동대구~영천) 궤도부설공사와 진접선 복선전철 제2공구 노반(건축) 기타 공사 등을 상반기 공고할 계획임.
- 1~4월까지 대략 5,000억원의 철도 관련 수주가 이뤄졌는데, 이런 추이라면 상반기에 대략 8,000억원 정도 이뤄질 것으로 전망됨.
- 결과적으로 올해 발주물량 2.3조원 중 상반기에 0.8조원이 하반기에 1.5조원 정도 발주가 이뤄질 것으로 전망됨.

SH공사 1.8조원 발주 계획 상반기 46.5%, 하반기 53.4% 발주 계획

— SH공사의 경우 올해 1.8조원의 공사 발주 계획²⁾을 가짐. 전년 대비 70% 정도 증가해 서울 지역에 SH공사가 발주한 공사가 크게 증가할 전망이다.

- SH공사는 1조 8,407억원 규모의 건설공사 150건을 집행하기로 함. 이는 전년(1조 823억원, 124건)에 비해 건수는 26건, 금액은 7,584억원 증가한 것으로, 전체적인 물량 증가 속에 지난 해 사업비 300억원 이상이 9건에 불과했으나 올해는 17건으로 2배 가까이 늘어 발주 금액이 전년에 비해 70% 가량 증가할 예정임.
- 특히 마곡지구 9단지 아파트 건설공사를 비롯해 사업비 1,000억원 이상 대형 사업이 6건 포함됨(지난해에는 2건에 불과).
- 올해 최대 사업은 마곡지구 9단지 아파트 건설공사로 사업비가 1,672억원에 달하고, 고덕강일공공지구 6단지 아파트 건설공사(1,506억원·이하 사업비)와 4단지 아파트 건설공사(1,499억원)도 예정됨.
- 이어 고덕강일공공지구 7단지 아파트 건설공사(1,239억원)와 8단지 아파트 건설공사(1,143억원), 위례지구 13단지 아파트 건설공사(1,048억원)도 1000억원을 넘음.
- 아울러 고덕강일공공지구 14단지 아파트 건설공사(895억원)와 고덕강일공공주택지구 택지조성공사(824억원), 고덕강일공공지구 13단지 아파트 건설공사(798억원), 위례지구 3단지 아파트 건설공사(598억원), 우면2 지구외도로(양재천우안도로)건설공사(565억원)를 비롯한 11건이 300억원 이상 사업임.
- 올 상반기에는 전체 발주 금액의 47%에 해당하는 8,560억원 규모의 92건을 발주할 계획임.

〈SH공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

| 구분 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 합계 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| SH공사 | 0.19 | 0.67 | 0.81 | 0.18 | 1.84 |
| 비중 | 10.1 | 36.4 | 43.9 | 9.6 | 100.0 |

출처 : 2016년 1월 16일 SH공사의 '2016년 발주계획'.

2) 2016년 1월 16일 SH공사의 '2016년 발주계획'.

한국전력공사 1.1조원 발주 계획 상반기 69.6%, 하반기 30.4% 발주 계획

- 한국전력의 2016년 발주 계획에 따르면 공사는 도금액 기준으로 총 1,823건, 1조 1,681억원으로 집계됨. 이는 지난해 대비 건수(1,909건)는 4.5%, 금액(1조 3,072억원)은 10.6% 정도 각각 줄어든 수치임.
- 이 가운데 100억원 이상 대규모 공사는 총 9건임.
- 한전은 상반기에 정부 조기집행 목표 63.8% 대비 5.8% 초과한 69.6%를 발주할 계획임.
- 하반기에는 세종로~운니 전력구공사(115억원), 인주~불당 전력구공사(149억원), 345kV 신울산복합~북부산 송전선로 건설공사(249억원)가 입찰공고될 계획임.

〈한국전력공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

| 구분 | 상반기 | 하반기 | 합계 |
|--------|------|------|-------|
| 한국전력공사 | 0.76 | 0.34 | 1.1 |
| 비중 | 69.6 | 30.4 | 100.0 |

출처 : 2016년 2월 10일 한국전력공사의 '2016년 발주계획'.

한국농어촌공사 0.85조원 발주 계획 상반기 41.3%, 하반기 58.7% 발주 계획

- 한국농어촌공사의 올해 건설공사 발주 예산이 전년에 비해 38% 가량 감소한 0.85조원의 신규 공사 발주를 계획함. 상반기에 41.3%, 하반기에 58.7%가 발주 계획됨.
- 건설공사 예산은 1조원, 518건으로 전년(1조 6,252억원, 537건)에 비해 건수 19건, 발주예산은 6,252억원 감소한 것으로, 전년보다 도금액 300억원 이상 중대형 공사가 위축되어 발주 예산이 38% 가량 감소함.
- 결과적으로 신규 공사는 발주액은 0.85조원으로 상반기에 41.3%인 0.35조원이, 하반기에 58.7%인 0.5조원이 각각 계획됨.
- 지난해 도금액 300억원 이상 중대형 신규 공사는 7건이었지만, 올해는 새만금 농생

명용지 7공구 조성공사(1,000억원·이하 도금액)와 새만금방수제 만경6공구 건설공사(700억원), 새만금 바이오작물시험생산단지 조성공사(400억원), 서산A지구 4공구 토목공사(317억원), 홍보지구 천북공구 토목공사(300억원) 등 5건에 불과한 것으로 집계됨.

- 대단위간척처 수요의 새만금 관련 3건은 대형공사 입찰 방법 심의를 거쳐 발주할 방침이고, 나머지는 총 사업비 사전검토 협의에 따라 발주 금액이 300억원이 안될 것으로 예상됨.
- 유기농산업 복합서비스지원단지 조성사업(138억원)과 벽골제지구 수리시설개보수사업 토목공사(131억원), 문양지구 수리시설개보수사업(120억원), 화곡지구 다목적 농촌용수개발사업(120억원), 새만금산업단지 3공구 가토제공사(111억원), 오암지구 다목적농촌용수개발사업 토목공사(100억원) 등 6건도 100억원을 넘어올 것으로 예상됨.

〈한국농어촌공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

| 구분 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 합계 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 한국농어촌 | 0.22 | 0.13 | 0.42 | 0.08 | 0.85 |
| 비중 | 25.8 | 15.5 | 49.4 | 9.3 | 100.0 |

출처 : 2016년 1월 24일 농어촌공사의 '2016년 발주계획'.

나. 소결론

**주요 공공기관 발주 전년 대비 약 8% 감소 계획
상반기 56%, 하반기 44% 발주 계획**

— 2016년 주요 8개의 공공기관 발주 계획을 살펴본 결과, 지난해 계획보다 8.2%(3.0조원) 감소한 32.85조원이 계획되어 올해 공공기관 발주가 전년보다 부진할 것으로 예상됨.

- 8개 주요 공공기관 중 절반이 넘는 5개 공공기관의 발주 계획 물량이 전년보다 감소
- 특히 발주 규모가 큰 LH공사, 조달청, 철도시설공단 등의 발주가 전년보다 최소 0.4조원에서 최대 2.4조원 감소할 것으로 계획됨.
- 다만, 한국도로공사, SH공사 등 일부 기관의 발주가 전년 대비 증가할 것으로 계획

됨. 또한, 지난 2014년보다는 8개 공공기관의 발주 계획 물량이 다소 양호한 상황

— 한편, 전체 발주 계획 물량의 56%인 18.4조원이 상반기에 배정되었고, 나머지 44%인 14.4조원의 물량이 하반기에 배정됨.

- 다만, 발주 규모가 큰 LH공사는 하반기에 계획된 물량이 더 많은 상황으로 하반기 공공주택 발주가 활발할 전망이다.
- 또한, 종합심사낙찰제와 종합평가낙찰제 세부기준 마련이 늦어짐에 따라 일부 공사 발주가 지연됨. 결국, 공사 발주와 계약 시점 간의 시차를 감안할 경우 공공 수주는 상반기보다는 하반기에 더욱 활발할 것으로 예상됨.

〈주요 공공기관의 최근 3년 간 상·하반기 발주 계획〉

(단위 : 조원)

| 구분 | 2014년 계획 | 2015년 계획 | 2016년 계획 | | | 전년 대비 |
|--------------|----------|----------|----------|-------|-------|-------|
| | | | 상반기 | 하반기 | | |
| LH(한국토지주택)공사 | 9.7 | 11.8 | 4.6 | 6.1 | 10.7 | ↓ |
| 조달청 | 8.4 | 9.5 | 6.1 | 2.0 | 8.1 | ↓ |
| 한국도로공사 | 1.4 | 3.8 | 4.3 | 2.5 | 6.8 | ↑ |
| 한국철도시설공단 | 5.6 | 6.0 | 0.8 | 1.5 | 2.3 | ↓ |
| SH공사 | 2.2 | 1.1 | 0.8 | 1.0 | 1.8 | ↑ |
| 한국수자원공사 | 1.3 | 1.5 | 0.7 | 0.5 | 1.2 | ↓ |
| 한국전력공사 | 1.3 | 1.3 | 0.76 | 0.34 | 1.1 | ↓ |
| 한국농어촌공사 | 1.4 | 0.8 | 0.35 | 0.5 | 0.85 | ↑ |
| 합계 | 31.3 | 35.8 | 18.41 | 14.44 | 32.85 | ↓ |

주 : 각 연도별로 1~3월에 발표 및 보도된 자료를 위주로 취합된 자료이며, 정책 및 상황에 따라 변경될 수 있음.

— 공공기관의 재정 건전성이 아직 취약함을 감안할 때 발주 계획 대비 발주 실적이 감소할 가능성이 있는 것으로 판단됨.

- 정부는 지난 2014년부터 ‘공공기관 중장기 재무관리계획’을 수립해 주요 39개 공공기관에 대해 부채비율을 지속적으로 모니터링함.³⁾

3) 초기에는 41개 공공기관이었으나, 관리 공기업 수가 감소하여 2015년 9월 “2015~2019년 공공기관 중장기 재무관리계획”에서는 39개 기관을 대상으로 함.

〈2015~2019년 중장기 재무관리계획상 부채 전망〉

(단위 : 조원, %, %p)

| 구분 | | 2014 | 2015(A) | 2016 | 2017 | 2018 | 2019(B) | 증감(A-B) |
|-----------------|------|-------|---------|-------|-------|-------|---------|---------|
| 전체(39개) | 부채 | 497.6 | 496.6 | 508.2 | 507.0 | 508.2 | 510.6 | 14.0 |
| | 부채비율 | 216 | 197 | 191 | 177 | 170 | 163 | (-34) |
| -SOC분야 (11개) | 부채 | 221.6 | 223.1 | 230.2 | 231.6 | 231.6 | 230.1 | 7.0 |
| | 부채비율 | 233 | 224 | 216 | 209 | 203 | 197 | (-27) |
| -에너지 (12개) | 부채 | 173.1 | 170.9 | 175.8 | 177.1 | 182.9 | 188.6 | 17.7 |
| | 부채비율 | 229 | 198 | 195 | 185 | 184 | 182 | (-16) |
| -금융·기타 (16개) | 부채 | 102.9 | 102.5 | 102.3 | 98.3 | 93.7 | 91.8 | -10.7 |
| | 부채비율 | 172 | 156 | 147 | 123 | 109 | 100 | (-56) |

주 : 1. SOC분야는 한국토지주택공사, 한국도로공사, 한국수자원공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 인천국제공항공사, 한국공항공사, 인천항만공사, 부산항만공사, 여수광양항만공사, 한국산업단지공단 등의 11개 공공기관임.
 2. 에너지분야는 한국전력공사, 한국수력원자력, 한국남동발전, 한국남부발전, 한국서부발전, 한국중부발전, 한국동서발전, 한국가스공사, 한국석유공사, 한국지역난방공사, 한국광물자원공사, 대한석탄공사의 12개 공공기관임.
 3. 금융·기타분야는 대한주택보증, 예금보험공사, 신용보증기금, 기술신용보증기금, 한국자산관리공사, 한국주택금융공사, 한국무역보험공사, 한국마사회, 공무원연금공단, 사립학교교직원연금관리공단, 국민건강보험공단, 국민체육진흥공단, 중소기업진흥공단, 한국농어촌공사, 한국장학재단, 대한무역투자진흥공사의 16개 공공기관임.

자료 : 기획재정부, 「2015~2019년 재정 관련 자료, 공공기관 중장기 재무관리계획」, 2015.9.

- 2015~19년 중장기 재무관리계획상 SOC분야의 부채비율이 다른 공공기관에 비해서 높은 편으로 이들 기관들은 공사발주 물량이 많은 기관들임.
 - SOC분야 공공기관의 부채비율은 다른 에너지, 금융 및 기타 기관보다 높은 편으로 2014년에 233%에서 2015년 224%, 2016년에 216%를 기록할 전망이다.
 - 특히 한국철도공사와 한국토지주택공사 등은 부채 비율이 300% 이상으로 여전히 높은 수준임.

〈국토부 산하 공공기관 및 에너지 관련 공공기관 부채비율〉

(단위 : %, %p)

| 기관명 | | '14년 상반기 | '14년 하반기(A) | '15년 상반기(B) | (B-A) |
|----------------|------------|-------------|----------------|----------------|-------|
| 국토부 산하 기관 | 인천국제공항공사 | 43 | 37 | 46 | 9 |
| | 한국공항공사 | 13 | 10 | 11 | 1 |
| | 한국수자원공사 | 114 | 112 | 115 | 3 |
| | 한국도로공사 | 92 | 92 | 88 | △4 |
| | 한국철도공사 | 416 | 411 | 343 | △68 |
| | 한국토지주택공사 | 432 | 409 | 390 | △19 |
| 에너지 관련 공공기관 | 한국가스공사 | 355 | 381 | 309 | △72 |
| | 한국광물자원공사 | 204 | 219 | 243 | 24 |
| | 한국남동발전 | 128 | 128 | 116 | △12 |
| | 한국남부발전 | 139 | 151 | 150 | △1 |
| | 한국동서발전 | 128 | 136 | 129 | △7 |
| | 한국서부발전 | 134 | 156 | 167 | 11 |
| | 한국석유공사 | 183 | 221 | 237 | 16 |
| | 한국수력원자력 | 127 | 129 | 126 | △3 |
| | 한국전력공사, 별도 | 140 | 130 | 131 | 1 |
| | 한국전력공사, 연결 | 207 | 199 | 198 | △1 |
| | 한국중부발전 | 119 | 138 | 151 | 13 |
| | 한국지역난방공사 | 191 | 190 | 162 | △28 |

자료 : 기획재정부 보도자료, “2015년 공기업 상반기 결산”(2015.10.6.).

(3) 주요 대형공사의 발주 계획

주요 대형공사 발주 전년 대비 감소 전망

- 올해에 대형 토목공사 발주가 작년에 비해서는 감소할 것으로 예상됨.
 - 2015년에는 신고리5·6호기, 서울지하철 8호선 연장 별내선(암사~별내), GTX A노선(삼성~동탄), 평창동계올림픽 지원 시설, 새만금개발청 발주 공사 등 대형 토목공사 발주가 비교적 양호했음.
- 전력부족 사태를 해결하기 위해 지난 2년간 발주가 증가했던 발전 플랜트가 올해부터는 감소할 전망이다.
 - 다만, 신한울 3·4호기 주설비공사(1.4조원)가 이르면 올 하반기 또는 내년 상반기에 실시설계 기술제안 방식으로 발주가 될 것으로 예상되나, 지역 갈등 심화로 발주가 지연될 가능성이 있음.

- 수도권 광역급행철도(GTX) A노선의 경우 작년에 이어 올해에도 일부 발주가 예상됨.
 - 4공구의 경우 지난해 12월에 실시설계 적격자가 선정되었는데, 올 6월 이후 1,500억원 규모의 최종계약이 예상됨 따라 올해 수주가 발생할 것으로 예상됨.
 - 41억원 규모 5공구의 경우 2월에 발주가 되어 사업자를 선정한 상황임.
 - 또한, 5월에 100억원 이상 규모의 삼성~동탄 광역급행철도, 대곡~소사 복선전철 관련 CM 용역이 발주되었음. 향후 지속적으로 잔여 공사가 발주될 것으로 예상됨.
 - A노선 민자사업 구간과 B, C 노선과 관련된 구체적인 사항은 올 하반기 또는 내년 에 좀 더 구체화될 것으로 예상됨.

- 총 사업비 6.7조원인 서울~세종(제2경부, 129km)고속도로 공사의 일부 구간이 올해 발주가 이뤄질 것으로 전망되며, 주요 공사는 내년 이후에 발주가 될 것으로 전망됨.
 - 서울~세종 고속도로의 서울~성남(22km) 구간은 올해 말에, 성남~안성(49km) 구간은 내년 말에 각각 착공에 들어가 2022년 개통될 예정이며, 나머지 안성~세종(58km) 구간은 2020년 착공해 2025년까지 추진될 계획임.
 - 서울~성남 구간은 턴키(일괄입찰) 방식으로 올해 말에 착공하고, 성남에서 동안성 JCT는 일반입찰을 통해 내년 말 착공하게 될 계획임.
 - 서울~안성 구간 71km는 사업의 시급성을 고려해 한국도로공사에서 우선 사업에 착수한 뒤 민자사업으로 전환될 예정으로 한국도로공사에서 설계 등의 공사 절차를 진행하면서 민자 적격성 검토와 사업자 선정 등을 병행 추진할 계획임.
 - 동안성JCT~세종 구간은 처음 설계 단계부터 민자사업으로 추진, 2020년 착공을 계획하고 있음.

- 평창 올림픽 주요 경기장 건설공사는 대부분 발주가 완료돼 지난 4월말 65% 공정률을 기록하였는데, 올해에도 3,000억원 규모의 발주가 이뤄질 계획이며, 선수촌 및 미디어촌 조성 공사가 민자사업 방식으로 향후 이뤄질 계획임.
 - 올해 조달청을 통해서 3,334억원 규모의 오버레이 임시시설 설치공사 발주가 예정되어 있는데, 경기장 관련 대부분의 공사는 발주가 완료됨.
 - 945억원 규모의 국제방송센터, 민자 1,800억원을 들여 600세대 규모의 평창선수촌, 민자 2,146억원을 들여 922세대의 강릉선수촌, 민자 3,822억원 들여 2,561세대 규모의 강릉미디어촌을 조성할 계획임.

— 한편, 올해 국가기관과 지자체, 기타 공공기관에서 발주할 상위 10개 공사 현황은 다음 표와 같음.

- 국가기관의 경우 울산신항 남항 방파호안 축조공사가 2,550억원으로 가장 큰 규모인데, 지난 3월에 발주가 완료됨.
- 지자체의 경우 수원 2,013억원 규모의 컨벤션센터 건립공사가 가장 큰 규모인데, 이미 입찰이 이뤄져 7월에 사업자가 발표될 것으로 예상됨.
- 공공기관의 경우 6,321억원 규모의 한국도로공사의 서울~성남 고속도로 건설공사 제 4공구가 가장 규모가 큼.

〈국가기관 신규 발주 공사 규모 상위 10건 현황〉

(단위 : 억원)

| 순위 | 발주기관 | 공사명 | 금액 |
|----|-----------------|------------------------------|-------|
| 1 | 해양수산부 울산지방해양수산청 | 울산신항 남항 방파호안 축조공사 | 2,550 |
| 2 | 국토교통부 대전지방국토관리청 | 청주시 국도대체우회도로(북일-남일1) 건설공사 | 1,879 |
| 3 | 새만금개발청 | 새만금 남북2축 도로건설공사(북측 1공구) | 1,809 |
| 4 | 해양수산부 군산지방해양수산청 | 새만금 신항 진입도로 및 북측 방파호안 축조공사 | 1,603 |
| 5 | 새만금개발청 | 새만금 남북2축 도로건설공사(남측 1공구) | 1,595 |
| 6 | 국토교통부 대전지방국토관리청 | 보령-부여 도로건설공사 | 1,418 |
| 7 | 국토교통부 대전지방국토관리청 | 남일-보은(제2공구) 도로건설공사 | 1,362 |
| 8 | 국토교통부 부산지방국토관리청 | 창원시관내 국도대체우회도로 (제2인민터널) 건설공사 | 1,304 |
| 9 | 국토교통부 부산지방국토관리청 | 제2인민터널 건설공사(전체발주분) | 1,304 |
| 10 | 국토교통부 부산지방국토관리청 | 경주시 국도대체우회도로(상구~효현) 건설공사 | 1,233 |

자료 : 조달청.

〈지자체 신규 발주 공사 규모 상위 10건 현황〉

(단위 : 억원)

| 순위 | 발주기관 | 공사명 | 금액 |
|----|---------------|--------------------------|-------|
| 1 | 경기도 수원시 | 수원 컨벤션센터 건립공사 | 2,013 |
| 2 | 경기도 | 별내선(암사-별내) 복선전철 5공구 건설공사 | 1,090 |
| 3 | 경상남도 창원시 | 새 창원마산야구장 건립공사 | 933 |
| 4 | 강원도 춘천시 | 춘천시청사 건립공사 | 800 |
| 5 | 대전광역시 | 홍도과선교 개량(지하화) 공사 | 665 |
| 6 | 전라남도 | 중군-진상간 국지도 확포장공사 | 574 |
| 7 | 전라남도 | 남평-화순간 국지도 확포장공사 | 573 |
| 8 | 대전광역시 상수도사업본부 | 중리취수장-월평정수장 제2도수관로 부설공사 | 557 |
| 9 | 대전광역시 상수도사업본부 | 세종시 2단계 용수공급 시설공사 | 503 |
| 10 | 경기도 성남시 | 고도정수처리시설 및 정수장 개량공사 | 499 |

자료 : 조달청.

〈기타 공공기관 신규 발주 공사 규모 상위 10건 현황〉

(단위 : 억원)

| 순위 | 발주기관 | 공사명 | 금액 |
|----|---------------------|-----------------------------|-------|
| 1 | 한국도로공사 | 서울~성남 고속도로 건설공사 제4공구 | 6,231 |
| 2 | 한국도로공사 | 서울~성남 고속도로 건설공사 제2공구 | 3,629 |
| 3 | 한국철도시설공단 | 광역철도 승강장안전문 설치공사(00공구 등 미정) | 3,600 |
| 4 | 2018평창동계올림픽대회 조직위원회 | 오버레이 임시시설 설치공사 | 3,334 |
| 5 | 한국도로공사 | 서울~성남 고속도로 건설공사 제5공구 | 2,899 |
| 6 | 한국수자원공사 | 송산그린시티 남측지구 조성공사 | 2,842 |
| 7 | 한국도로공사 | 서울~성남 고속도로 건설공사 제1공구 | 2,641 |
| 8 | 한국철도시설공단 | 이천~문경 철도건설사업 제6공구 건설공사(T/K) | 2,525 |
| 9 | 한국철도시설공단 | 인덕원~수원 복선전철 8공구 건설공사(T/K) | 2,524 |
| 10 | 한국도로공사 | 파주~포천간 고속도로 건설공사 제2공구 | 2,467 |

자료 : 조달청.

— 한편, 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 154개 기관으로 올 4월말 기준으로 총 138개 기관이 이전을 완료 하는 등 대부분의 기관이 지방 이전을 완료하여 대부분의 청사건립 공사는 완료 단계에 이른 것으로 판단됨.

- 이 중 114개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 세종시로, 나머지 18개 기관은 개별 이전
- 올 4월 말 기준으로 154개 이전 기관 중 총 138개 기관이 이전을 완료하였으며, 16개 기관이 이전을 앞둔 상황임.
- 공사 착공현황을 살펴보면 119개 청사 중 107개가 완료된 상황임.

〈공공청사 지방 이전 현황〉

(단위 : 개소)

| 구분 | 이전기관수 | 이전 완료 | 이전 미완료 | 공공기관 청사 착공 현황 | | |
|-----------|-------|-------|--------|---------------|-------|--------|
| | | | | 착공 청사 수 | 준공 청사 | 미완공 청사 |
| 부산혁신도시 | 13 | 12 | 1 | 8 | 8 | 0 |
| 대구혁신도시 | 11 | 11 | 0 | 10 | 10 | 0 |
| 광주 전남혁신도시 | 16 | 14 | 2 | 15 | 14 | 1 |
| 울산혁신도시 | 9 | 8 | 1 | 8 | 7 | 1 |
| 강원혁신도시 | 12 | 10 | 2 | 12 | 8 | 4 |
| 충북혁신도시 | 11 | 7 | 4 | 9 | 8 | 1 |
| 전북혁신도시 | 12 | 11 | 1 | 10 | 9 | 1 |
| 경북혁신도시 | 12 | 12 | 0 | 10 | 9 | 1 |
| 경남혁신도시 | 11 | 10 | 1 | 8 | 7 | 1 |
| 제주혁신도시 | 8 | 6 | 2 | 6 | 6 | 0 |
| 세종시 | 20 | 20 | 0 | 5 | 4 | 1 |
| 기타 | 19 | 17 | 2 | 18 | 15 | 1 |
| 전체 | 154 | 138 | 16 | 119 | 107 | 12 |

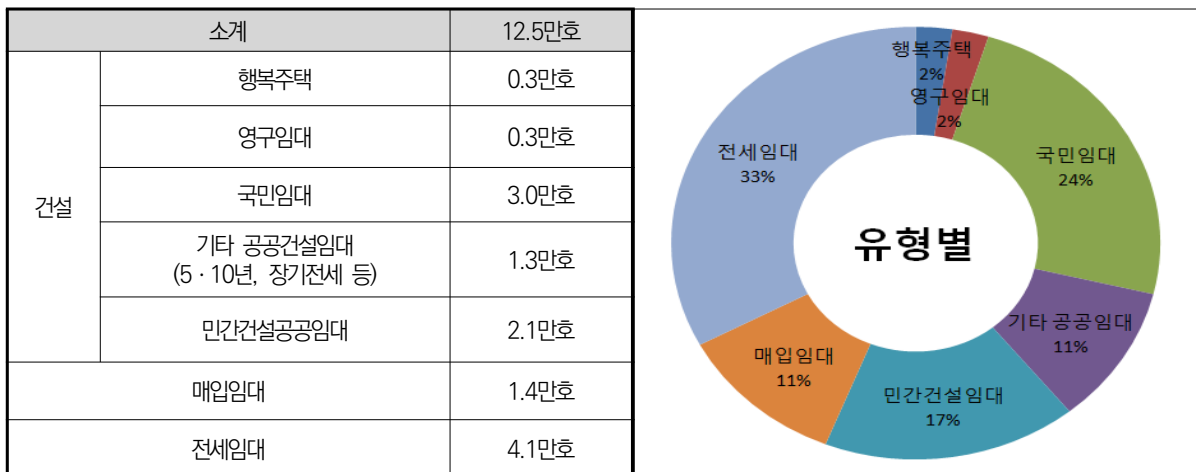
주 : 2016년 4월 말 기준.

(4) 공공부문 주택 공급

2015년 이후 공공주택 공급 증가 추세

- 국토부에서 지난 6월 1일 발표한 2016년 주택종합계획을 살펴보면, 올해 역대 최대 수준인 12.5만호(건설임대 7만호, 매입·전세임대 5.5만호)의 공공 임대주택을 공급할 계획임(준공 기준).
- 올해 공공주택 준공 규모는 임대주택 7만호와 분양주택 1.9만호를 포함한 총 8.9만호임.

〈 '16년 공공임대주택 12.5만호 유형별 준공계획 〉



자료 : 국토교통부.

- 중산층 주거 안전을 위한 기업형임대주택(뉴스테이) 부지 확보 물량은 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대하여 총 5.5만호의 부지를 확보함.
- '17년에는 뉴스테이 물량(부지 확보)을 1.5만호 확대 → '16~'17년간 부지확보 물량을 2만호 확대하여 총 물량을 13만호 → 15만호로 확대할 방침

〈뉴스테이 공급계획〉

| 구분 | | '15년 | '16년 | '17년 | 합계 |
|-----------|----|-------|--------------|--------------|--------------|
| 사업지 확보 | 기존 | 2.4만호 | 5만호 | 5.6만호 | 13만호 |
| | 변경 | 2.4만호 | 5.5만호(+0.5만) | 7.1만호(+1.5만) | 15만호(+2만) |
| 공급 (영업인가) | 기존 | 1.4만호 | 2.5만호 | 4.1만호 | 8만호 |
| | 변경 | 1.4만호 | 2.5만호 | 4.6만호(+0.5만) | 8.5만호(+0.5만) |
| 입주자 모집 | | 0.6만호 | 1.2만호 | 2.2만호 | 4만호 |

자료 : 국토교통부.

— 공공주택 공급은 2015년 이후 임대주택을 중심으로 회복세를 보임.

- 지난 2014년 정부의 공급 물량은 6.3만호(인허가 기준)를 기록 역대 최저 수준에 이 름. 다만, 계획했던 4.6만호보다는 대략 1만호 이상 추가 공급함.
- 대부분의 주택 공급이 수도권(5.7만호)에 집중되었음.
- 지난 2015년에는 7.6만호로 2014년보다 1.3만호 증가하였음. 이 중 분양 주택은 0.6만호에 불과하고 7.0만호가 임대 주택으로 최근 임대주택 위주의 정책 흐름에 맞 춰 인허가가 이뤄짐.

〈공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 만호)

| 구분 | | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 계 | | 16.8 | 13.8 | 11.5 | 11.0 | 8.0 | 6.3 | 7.6 |
| 유형별 | 임대 | 6.9 | 6.4 | 5.9 | 5.7 | 7.0 | 3.9 | 7.0 |
| | 분양 | 9.9 | 7.4 | 5.6 | 5.3 | 1.0 | 2.5 | 0.6 |
| 지역별 | 수도권 | 12.6 | 10.4 | 6.1 | 4.7 | 3.4 | 5.7 | 4.3 |
| | 지방 | 4.2 | 3.4 | 5.4 | 6.3 | 4.6 | 0.6 | 3.3 |

자료 : 국토교통부.

— 올해 들어 1~4월 공공 인허가 주택은 전년 동기 대비 17.6% 감소하여 하반기 공공주택 인허가 및 발주의 증가가 예상됨.

- 임대 주택이 5,827호로 전년 동기 대비 4.1% 감소하였으며, 분양도 76.9% 감소한 320호를 기록함.
- 수도권이 100.3% 증가한 4,622호를 기록한 반면, 지방은 70.4% 감소한 1,525호를 기록함.

〈2016년 1~4월 공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 호, %)

| 구분 | | 2015.1~4 | 2016.1~4 | 전년 동기 대비 증감률 |
|-----|-----|----------|----------|--------------|
| 계 | | 7,464 | 6,147 | -17.6 |
| 유형별 | 임대 | 6,078 | 5,827 | -4.1 |
| | 분양 | 1,386 | 320 | -76.9 |
| 지역별 | 수도권 | 2,307 | 4,622 | 100.3 |
| | 지방 | 5,157 | 1,525 | -70.4 |

자료 : 국토교통부.

— 정부의 2017년까지 준공 계획 물량을 감안할 경우, 올해에도 작년과 마찬가지로 대략 7만호 수준의 공공 건설 임대주택의 인허가가 이뤄질 것으로 판단됨.

- 정부는 올해 12.5만호 중 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5.5만호 공공임대 주택 준공한다고 밝힘.
- 올해 준공하는 건설 공공 임대주택 7만호는 지난 2015년과 거의 동일한 수치임.
- 정부는 기존에 2013년부터 2017년까지 공공임대주택 준공 물량 54.1만호를 목표로 함(지난 2014년 12월에 계획한 52만호보다 약 2만호 증가한 수치).
- 2013~2015년까지 총 30.6만호의 공공임대주택이 준공되었으며, 올해 12.5만호가 준공 될 경우 총 43.1만호가 준공될 예정이고 2017년에 남은 11만호가 준공될 예정임.
- 결국 내년에 준공될 11만호 중 대략 4만호 정도(기존 2014년 계획)가 전세매입임대 주택으로 구성된다면, 대략 7만호의 정도가 건설 공공임대로 준공될 것으로 예상됨.
- 따라서 2015~2017년까지 매년 7만호 정도의 건설 공공임대 주택이 지속적으로 준공되기 위해서는 올해에도 7만호 수준의 공공 임대주택 인허가 물량이 필요한 것으로 판단됨.

〈연간 공공 준공 물량과 공공 인허가 물량 비교〉

(단위 : 만호)

| 구분 | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016e |
|-----|-----------------|------|------|------|----------------|----------------|
| 준공 | 전체 | 6.4 | 8.0 | 10.2 | 12.4 (12.0) | 12.5 (11.0) |
| | 매입전세 임대 주택 | 4.3 | 3.9 | 4.0 | 5.4 (5.0) | 5.5 (4.0) |
| | 건설 임대 주택 | 2.1 | 4.2 | 6.2 | 7.0 (7.0) | 7.0 (7.0) |
| 인허가 | 건설 임대 주택 인허가 | 5.7 | 7.0 | 3.9 | 7.0 | - |
| | 공공 분양 주택 인허가 | 5.3 | 1.0 | 2.5 | 0.6 | - |
| | 전체 | 11.0 | 8.0 | 6.3 | 7.6 | - |

주 : 1) 2016년 준공 물량은 국토교통부가 올해 발표한 수치임.

2) 괄호 안의 수치는 국토교통부가 지난 2014년 12월에 발표한 계획 물량임.

— 결국 올해 공공 주택 인허가물량은 작년과 비슷한 수준이거나, 소폭 증가할 것으로 예상됨.

- 지난해 공공 분양 인허가 물량이 0.6만호로 매우 부진했는데, 올해 분양 물량이 소폭 증가할 경우 전체 공공 분양 주택 인허가 물량이 증가할 수 있을 것으로 예상됨.

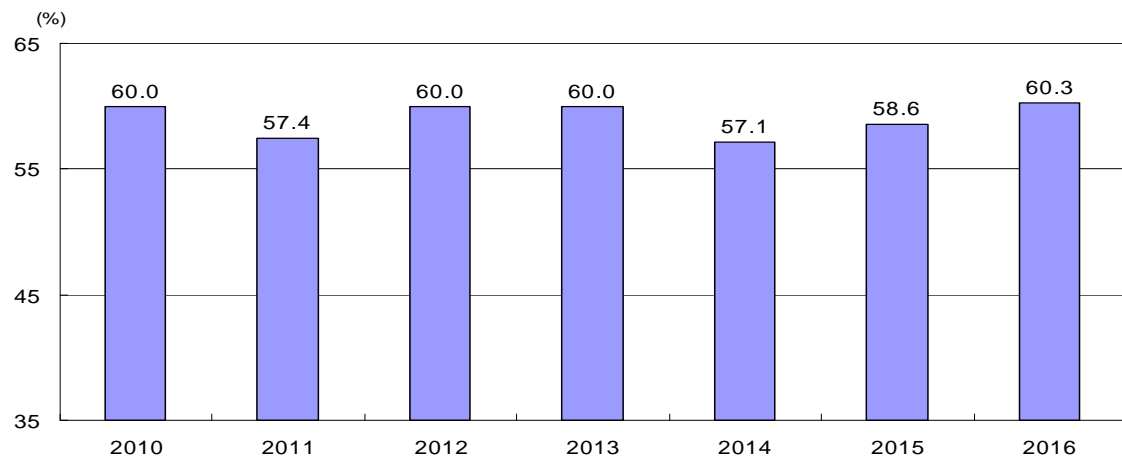
(5) 상반기 재정 조기집행기조 및 공공 발주 동향

1) 재정 조기집행기조

상반기 재정 조기 집행 목표를 당초 58%에서 60%로 확대

— 기획재정부는 연초 경기 침체 위기로 인해 1/4분기부터 재정조기 집행 기조를 높인 가운데, 올해 상반기 재정 조기 집행률을 58%에서 60%로 높여 추진함.

〈2010~16년 상반기 재정조기집행 계획〉



주 : 2016년의 경우 당초 계획은 58%였으나, 경기보강 대책 발표를 통해 수정. ; 자료 : 국회예산정책처.

- 기재부는 수출 부진, 소비 위축, 중국 경기 둔화 등 대내외 경제여건 악화에 대응하기 위해 1/4분기 재정 조기 집행에 총력을 기울인 결과 1/4분기 재정 집행 목표치를 14.3조원 초과달성함. 4월 말까지 중앙재정 기준으로 연간 계획 279.2조원 중 113.5조원(40.7%)을 집행, 당초 계획(107조 5,000억원) 대비 6조원 초과 달성함.

- 지난 5월 중순에 탄력적인 재정 운용을 통한 경기 보완을 위해 상반기 중앙과 지방의 집행 계획을 목표 대비 총 6.6조원 상향 조정한다고 밝힘. 중앙재정은 당초 목표 162.1조원(58.0%) 대비 4.1조원 증가한 166.2조원으로, 지방재정은 당초 목표 94.9조원(56.5%) 대비 2.5조원 증가한 97.4조원으로 상반기 집행 목표를 높임.
- 결국 올해 상반기 중앙재정 집행 규모를 당초 계획했던 전체의 58.0%에서 60.3%까지 확대된 것으로 분석됨.

— 다만, 올해부터 300억 이상 종합심사제 공사의 세부심사기준 마련이 다소 늦어짐에 따라 하반기로 대형공사 수주가 지연될 것으로 분석됨.

- 거시경제 회복 부진, 4월 총선 등의 영향으로 정부는 올 1/4분기에 두 차례에 걸쳐 경기 보강 대책을 발표했으며, 실제로 계획 대비 초과 달성함.
- 다만, 공공기관은 1/4분기에 14.8조원을 집행해 목표 대비 2,000억원이 미달했고, 상반기에 기술형 입찰 방식 공사의 유찰이 다수 발생하여 하반기로 입찰이 이월됨.

2) 상반기 공공공사 발주 동향

1~4월 공공수주 전년 동기 대비 12.0% 감소

— 올해 1~4월 공공수주는 주택을 제외한 다른 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동기 대비 12.0% 감소한 12.0조원을 기록하였는데, 이는 동 기간 대비 지난 3년간 가장 낮은 수치임.

- 공공수주는 1월에 1.1% 소폭 증가했을 뿐 2~4월까지 감소세를 지속함.
- 특히, 4월 공공공사 수주액은 2조 871억원으로 지난해 같은 기간보다 39.4%나 급감
- 공종별로는 연초 LH공사의 발주가 활발했는데, 지난해 실적이 부진한 기저효과의 영향으로 주택수주가 전년 동기 대비 217.3% 급등해 양호한 모습을 보였으나, 토목과 비주거용 건축은 각각 30.0%, 10.8% 감소해 부진한 모습을 보임.

— 공공수주가 부진한 것은 올해 처음 도입한 종합심사낙찰제(종심제)와 종합평가낙찰제(종평제) 공사의 세부 기준 마련이 지연됨에 따라 발주가 늦어졌기 때문이며, 또한 일부 기술형입찰이 유찰된 영향으로 분석됨.

- 종합심사낙찰제 1호 발주공사인 창원시 관내 국도대체우회도로(제2안민터널) 건설공사가 2월 초에야 발주가 되었으며, 지자체에서 실시하는 종합평가낙찰제는 5월말까지 1건도 공사를 발주하지 못한 것으로 나타남.
- 또한, 기술형입찰 공사의 유찰 사태가 겹치며 공공공사 수주액이 위축된 것으로 판단

— 결국 올해 공공공사 수주액은 상저하고를 기록할 가능성이 높은 것으로 전망됨.

〈2016년 1~4월 공공수주 동향〉

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

| 구 분 | | 수주액(조원) | | | | | 증감률(%) | | | | |
|------|------|---------|-----|-----|-----|-----|--------|-------|-------|--------|-------|
| | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | |
| 2016 | 1월 | 2.9 | 1.9 | 1.0 | 0.5 | 0.6 | 1.1 | -18.7 | 89.0 | 1072.9 | 11.2 |
| | 2월 | 3.0 | 1.5 | 1.5 | 0.9 | 0.7 | -4.8 | -38.3 | 106.4 | 1732.1 | -4.7 |
| | 3월 | 3.9 | 2.2 | 1.7 | 1.0 | 0.7 | -3.8 | -25.3 | 50.9 | 174.9 | -8.6 |
| | 4월 | 2.1 | 1.6 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | -39.4 | -38.0 | -43.2 | -47.0 | -40.9 |
| | 1~4월 | 12.0 | 7.2 | 4.8 | 2.5 | 2.2 | -12.0 | -30.0 | 43.9 | 217.3 | -10.8 |

자료 : 대한건설협회.

3. 민간 건설부문 여건 변화

(1) 최근 민간 건설수주 동향

2015년 민간 건설수주 역대 최고치, 2016년 들어 증가세 둔화

- 2015년 민간 건설수주는 주택수주의 호조세에 힘입어 전년 대비 69.7%나 증가한 113.3조원을 기록해 역대 최고치를 경신함.
 - 2015년에 민간 비주거용 건축수주와 주택수주가 모두 역대 최고치를 경신했는데, 특히 주택수주는 기존 역대 최고치를 약 12조원이나 경신하며 호조세를 보임.
- 공종별로 살펴보면, 토목수주는 예년 수준을 기록한 가운데, 주택수주와 비주거용 건축수주가 역대 최고치를 경신해 건축수주에서 매우 양호한 모습을 보임.

- 토목수주는 14.8조원을 기록함. 예년도 수준이나 지난 2014년 실적이 부진한 데 따른 기저효과로 전년 대비 80.9% 증가함.
- 민간 주택수주는 전년 동기 대비 74.5% 증가한 62.5조원을 기록함. 통계가 작성된 지난 1994년 이래 역대 최고치임.
- 민간 비주거용 건축수주 역시 역대 최고치인 35.9조원을 기록, 전년 대비 58.1% 증가함.
- 주택과 비주거용 건축 등 건축수주가 역대 최고치를 기록한 것은 주택경기 호조세에 힘입어 신규 주택공급이 역대 최고치를 기록했고, 초저금리 환경으로 인해 주택뿐 아니라 상업용 오피스 등의 투자도 활발히 이뤄진 결과로 판단됨.

〈2014~16년 민간수주 동향〉

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

| 구 분 | | 수주액 | | | | | 증감률 | | | | |
|------|------|-------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | |
| 2014 | 1/4 | 10.7 | 1.1 | 9.6 | 5.3 | 4.3 | 7.2 | -37.7 | 16.9 | 52.7 | -9.2 |
| | 2/4 | 17.3 | 2.4 | 14.9 | 9.2 | 5.6 | 21.9 | -10.5 | 29.6 | 48.1 | 7.5 |
| | 3/4 | 20.1 | 1.4 | 18.7 | 11.8 | 6.9 | 60.3 | -21.2 | 73.2 | 98.6 | 42.1 |
| | 4/4 | 18.7 | 3.3 | 15.4 | 9.5 | 5.9 | 1.2 | -9.1 | 3.7 | 10.6 | -5.8 |
| | 연간 | 66.7 | 8.2 | 58.5 | 35.8 | 22.7 | 19.5 | -10.7 | 25.4 | 37.5 | 10.1 |
| 2015 | 1/4 | 21.6 | 2.3 | 19.2 | 13.6 | 5.6 | 102.2 | 111.2 | 101.2 | 158.8 | 30.5 |
| | 2/4 | 28.9 | 1.9 | 27.0 | 15.8 | 11.2 | 67.1 | -21.3 | 81.5 | 70.6 | 99.3 |
| | 3/4 | 33.5 | 5.8 | 27.7 | 17.7 | 10.0 | 66.6 | 329.0 | 47.7 | 49.3 | 44.9 |
| | 4/4 | 29.3 | 4.8 | 24.5 | 15.5 | 9.1 | 56.9 | 44.4 | 59.5 | 62.8 | 54.2 |
| | 연간 | 113.3 | 14.8 | 98.4 | 62.5 | 35.9 | 69.7 | 80.9 | 68.1 | 74.5 | 58.1 |
| 2016 | 1월 | 4.9 | 0.5 | 4.5 | 2.5 | 2.0 | -21.6 | 150.1 | -27.0 | -37.5 | -7.8 |
| | 2월 | 8.0 | 0.7 | 7.2 | 3.9 | 3.3 | 63.7 | -34.5 | 93.8 | 67.9 | 136.1 |
| | 3월 | 9.3 | 1.4 | 7.9 | 4.7 | 3.2 | -10.1 | 44.4 | -15.9 | -35.9 | 57.5 |
| | 4월 | 9.9 | 0.7 | 9.2 | 6.2 | 3.0 | 34.2 | 124.0 | 30.2 | 45.5 | 7.0 |
| | 1~4월 | 32.2 | 3.4 | 28.8 | 17.3 | 11.5 | 11.2 | 27.5 | 9.5 | -3.4 | 37.0 |

자료 : 대한건설협회.

- 2016년 1~4월에도 민간수주는 회복세를 이어갔으며, 작년과 마찬가지로 건축수주가 민간수주의 회복을 견인함. 다만, 증가율 자체는 등락을 반복하면서 점차 둔화되는 모습임.
- 민간수주의 전년 동월 대비 증가율은 올 1월부터 4월까지 -21.6%, +63.7%, -10.1%, +34.2%를 기록, 등락을 반복하는 모습을 보임.
 - 다만, 2016년 1~4월 민간 건설수주는 전년 동기 대비 11.2% 증가한 32.2조원을 기록, 동 기간 대비 역대 최대치를 경신함.

- 공종별로 주택수주가 전년 동기 대비 3.4% 감소한 가운데 토목과 비주택 건축수주가 각각 27.5%, 37.0% 증가함.
 - 토목수주는 전년 동기 대비 27.5% 증가한 3.4조원으로 양호한 모습을 보임.
 - 주택수주는 재건축·재개발 수주 부진의 영향으로 전년 동기 대비 3.4% 감소한 17.3조원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였어도 동 기간 대비 역대 두 번째로 높은 실적으로 수주액 자체는 양호한 수준인 것으로 판단됨.
 - 비주택 건축수주는 상업용 오피스 건물 수주가 호조세를 보여 전년 동기 대비 37.0% 증가한 11.5조원으로 동 기간 대비 역대 최대치를 기록함.
- 이상에서 살펴본 바와 같이 2015년 국내 건설수주의 역대 최고치 경신을 견인했던 민간수주가 최근 증가세가 둔화되고 있는데, 하반기에는 동 민간수주가 어떤 추이를 보이느냐가 올 하반기 전망의 중요 쟁점 요인으로 작용할 것임.

(2) 민간부문 주택공급 여건 변화

1) 신규 입주 물량

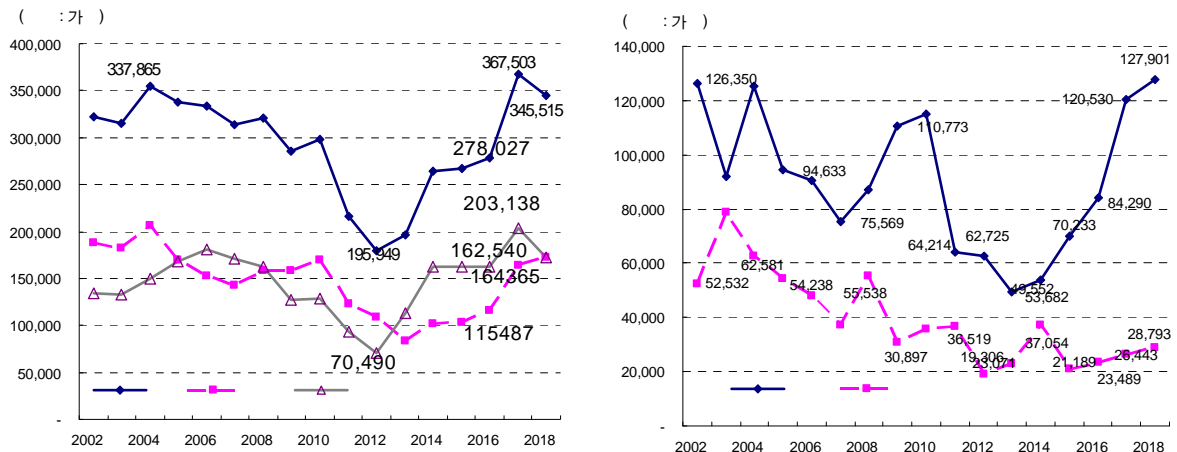
수도권 입주물량 다소 부족, 지방은 입주물량 과다

- 2016년 신규 입주 예정 물량은 전국적으로 27.8만호로, 2015년 26.7만호에 이어 비교적 양호한 수준의 신규 입주 물량이 공급될 것으로 예상됨.
- 지역별로 살펴보면 수도권의 2016년 입주 예정 물량은 11.5만호로 2015년 10.4만호보다는 1만호 정도 증가할 것으로 예상됨.
 - 수도권의 입주 물량은 2013년에 8.3만호에 그쳐 매우 부진했으나, 2014년 이후 소폭 회복세를 보임.
 - 그럼에도 불구하고 2014~16년 동안 수도권의 연간 입주 물량은 15만호 이상을 기록했던 2010년 이전에 비해 여전히 낮은 수준으로 신규 주택공급에 긍정적으로 작용할

것으로 보임.

- 수도권 입주 물량은 2017년에 16.4만호로 증가하여 2011년 이후 최고치를 기록할 전망이다.

〈신규 입주 및 입주 예정 물량 추이〉



주 : 2016~2018년은 입주 예정물량임.

자료 : 부동산114.

— 다만, 세부적으로 살펴보면 서울은 신규 입주 물량이 3만호 이하로 낮은 반면, 경기도는 점진적으로 증가해 신규 주택공급 여건은 지역별로 차별화될 전망이다.

- 서울의 경우 2016년 입주 물량이 2.3만호로 2015년 2.1만호에 비해 소폭 증가할 전망이다. 그러나 여전히 2만호 초반에 머물러 2014~16년 동안 지속해 입주 물량이 역대 최저 수준에 그칠 전망이다.
- 따라서 서울은 입주 물량 측면에서만 보면 당분간은 신규 주택공급 여건이 양호할 것으로 예상된다.
- 반면, 경기도의 경우는 2015년과 2016년에도 입주 물량이 빠르게 증가할 예정이며, 2017년 입주물량은 12만호로 2008년 11.5만호 이후 최고치를 회복할 전망이다. 단, 과거에 비해 과도하게 많은 물량이 입주하는 것은 아니며, 공급과잉 양상을 보이기 시작하는 지방에 비해서도 양호한 수준임.

— 지방은 2014년 이후 신규 입주 물량이 지속적으로 호조세를 보였는데, 2016년에도 16.3만호가 입주할 예정이어서 공급과잉 우려가 증가할 전망이다.

- 지방의 입주 물량은 2013년부터 회복세를 보이기 시작해 2014년에는 7년 내 최고 수준을 기록했는데, 2014~18년 동안 호조세가 지속되어 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미치기 시작함.

- 2011~16년 상반기까지 지속된 신규 분양물량 호조세까지 감안하면 공급과잉 압력이 커지고 있어 점차 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 예상됨.
- 신규 입주물량과 신규 주택공급 여건 사이의 시차를 감안하면, 2016년부터 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화될 가능성이 큼.
- 2009년 지방의 입주물량이 과거 대비 부족한 수준으로 하락하고, 2년 후인 2011년부터 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 개선되기 시작했음.
 - 따라서 2014년부터 호조세를 보이기 시작한 지방의 입주물량은 2016년부터 본격적으로 지방의 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상되며, 시간이 지날수록 부정적 영향이 증대될 것으로 예상됨.
 - 결국 하반기 이후 지방 신규 주택공급 여건은 수급 측면에서 볼 때 상반기에 비해 좀 더 악화될 것으로 예상됨.
- 2017년 이후에도 지방의 입주 물량이 지속적으로 호조세를 보임을 감안할 때 2017년 하반기, 특히 2018년에는 지방 권역의 미입주 리스크가 현실화될 가능성이 있음.
- 2017~18년 2년 동안 전국 입주 물량은 70만호를 상회하는 수준으로 이는 1990년대 이후 역대 최대 수준임.

2) 아파트 분양 및 미분양 물량 추이

최근 분양 급증 → 2016년 신규 공급에 부정적 영향
수도권 외곽의 준공 후 미분양 다소 적체 → 신규 공급에 부정적 영향

- 2015년 신규 분양물량이 역대 최대 수준을 기록해 향후 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미칠 가능성이 증대됨.
- 2015년에 전국적으로 역대 최대 수준인 51.6만호가 분양되었으며, 이는 2000년대 초 중반보다 10만~20만호 정도 더 많은 수준임.
 - 이는 규제 완화, 초저금리, 청약조건 완화 등이 영향을 미쳐 지방의 신규 주택공급 조정이 지연돼 지속적으로 호조세를 보인 가운데, 수도권에서 역대 최고 수준의 신규 분양물량이 2015년에 집중 공급되었기 때문임.

- 2016년 들어서도 신규 분양물량은 호조세를 지속했는데, 1/4분기 동안 수도권은 전년 대비 32.7%, 지방은 10.5% 증가해 양호한 모습을 이어감.
- 비록 4월에 총선의 영향으로 분양이 감소해 1~4월까지 33.0% 감소한 8.98만호가 분양되었으나(수도권 33.7% 감소한 3.38만호, 지방은 11.1% 증가한 5.6만호가 분양됨), 5~6월에 분양이 증가하여 2/4분기에도 12.5% 증가 할 것으로 예상됨.
 - 이는 상반기에 신규 주택공급 여건이 개선되었다기보다는 향후 공급과잉 등의 영향으로 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 건설사들이 예상하고 조기에 신규 분양을 추진한 결과로 판단됨.
 - 하반기 이후 분양 예정물량이 상반기에 비해 조정을 보이고 있어 건설사들이 하반기 이후 신규 주택공급 여건을 다소 불확실하게 인식하고 있는 것을 알 수 있음.
 - 다만, 주택 인허가 물량이 2016년 1~4월에도 전년 동기비 30.9% 증가한 22.3만호를 기록한 것을 볼 때 분양대기 물량은 아직도 많음을 알 수 있음. 이는 하반기 신규 주택 공급 여건이 당초 예상보다 양호할 경우 주택수주가 큰 폭으로 감소하지 않을 수도 있음을 암시함.

〈분기별 분양 물량 추이〉

(단위 : 호, %)

| 구분 | | 분양 물량 | | | 증감률 | | |
|------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|
| | | 총계 | 수도권 | 지방 | 총계 | 수도권 | 지방 |
| 2008 | 연간 | 223,346 | 122,799 | 100,547 | -23.1 | -26.6 | -18.3 |
| 2009 | 연간 | 227,560 | 153,844 | 73,716 | 1.9 | 25.3 | -26.7 |
| 2010 | 연간 | 173,266 | 98,675 | 74,591 | -23.9 | -35.9 | 1.2 |
| 2011 | 연간 | 263,260 | 109,409 | 153,851 | 51.9 | 10.9 | 106.3 |
| 2012 | 연간 | 260,246 | 92,322 | 167,924 | -1.1 | -15.6 | 9.1 |
| 2013 | 연간 | 282,950 | 125,278 | 157,672 | 8.7 | 35.7 | -6.1 |
| 2014 | 연간 | 331,155 | 120,764 | 210,391 | 17.0 | -3.6 | 33.4 |
| 2015 | 1/4 | 47,108 | 17,163 | 29,945 | 29.6 | 34.7 | 26.8 |
| | 2/4 | 141,710 | 77,267 | 64,443 | 42.5 | 97.6 | 6.8 |
| | 3/4 | 128,841 | 67,961 | 60,880 | 107.4 | 216.2 | 49.8 |
| | 4/4 | 198,463 | 107,751 | 90,712 | 49.0 | 127.2 | 5.8 |
| | 연간 | 516,122 | 270,142 | 245,980 | 55.9 | 123.7 | 16.9 |
| 2016 | 1/4 | 55,849 | 22,771 | 33,078 | 18.6 | 32.7 | 10.5 |
| | 2/4(계획) | 159,418 | 82,859 | 76,559 | 12.5 | 7.2 | 18.8 |
| | 3/4(계획) | 93,582 | 55,525 | 38,057 | -27.4 | -18.3 | -37.5 |
| | 4/4(계획) | 122,834 | 62,941 | 59,893 | -38.1 | -41.6 | -34.0 |
| | 연간(계획) | 431,683 | 224,096 | 207,587 | -16.4 | -17.0 | -15.6 |

주 : 2016년 연간 분양계획에는 있지만, 세부계획이 잡히지 않은 물량(대략 5만호)은 4/4분기에 반영함.

자료 : 부동산 114.

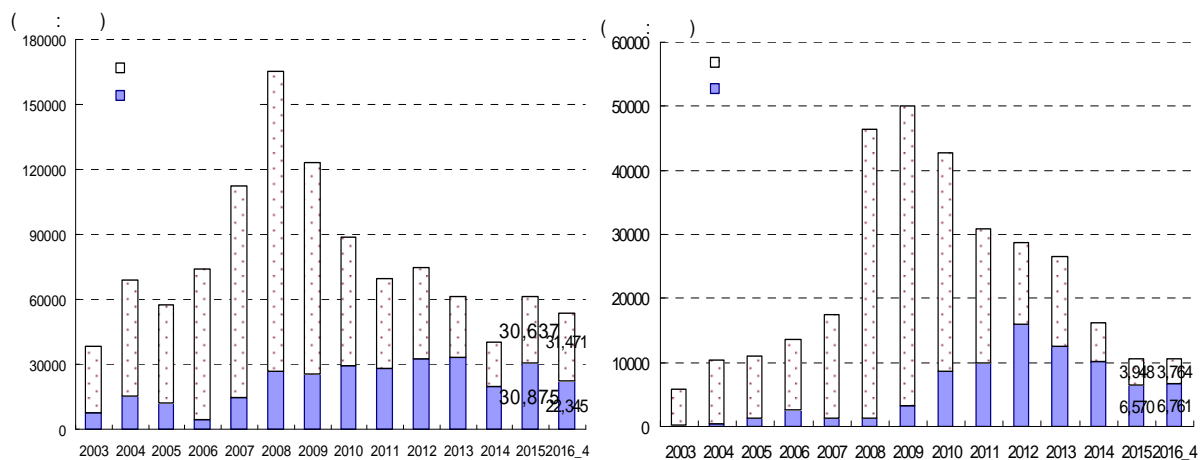
- 2015년 연말 미분양 주택이 일시적으로 증가함에 따라 공급과잉 논란이 증폭되었으나, 2016년 들어 미분양 주택은 다시 완만한 감소세를 보임.

- 무엇보다 4월 기준 전국 미분양 주택은 5만 3,816호를 기록해 글로벌 금융위기 직후인 2009년 17만호에 육박했던 상황에 비해서는 안정적 상황임.
- 다만, 올 들어 미분양 주택이 감소세를 보이고 있는 수도권과 달리 지방의 경우 횡보세를 보이다가 3, 4월 다시 증가세를 보여 신규 주택공급 여건에 수도권과는 차이가 있는 것으로 판단됨.

— 준공 후 미분양의 경우 수도권에 준공 후 미분양 물량이 다소 많은 수준이어서 2016년 주택건설경기 회복에 부정적으로 작용할 수 있음. 특히 준공 후 미분양이 적체된 수도권 외곽 지역의 신규 주택공급 여건 개선에 부정적으로 작용할 전망이다.

- 구체적으로 수도권의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 2016년 4월 기준 6,761호로 아직 많은 수준임.
- 수도권 준공 후 미분양 중 85m² 이상의 물량이 60% 이상을 차지함을 감안할 때 향후 준공 후 미분양 물량의 감소가 비교적 점진적으로 이뤄질 전망이다.

〈권역별 미분양 주택 추이〉



자료 : 국토교통부.

3) 기타 요인

— 이상에서 살펴본 요인 외에 2016년 하반기 민간 부문의 신규 주택공급 여건과 관련된 긍정적, 부정적 요인은 정책 요인, 대내외 경제 여건 및 국내 거시경제 회복 여부, 가계부채, 금리인상 변수 등임.

- 정책 요인은 2015년 9.1대책, 부동산3법 등의 시행에 따른 긍정 효과가 당분간 더 지속되겠지만, 야당 의석 수 증대, 가계대출 관리 본격화 등으로 불확실성이 다소 증가하는 상황임.
 - 이미 지난 2월 수도권을 대상으로 주택담보대출 규제인 여신심사 가이드라인(비거치식 원리금 분할상환 등의 내용 포함)이 시행돼 부정적 영향을 미쳤는데, 5월부터는 지방에도 동일한 주택담보대출 규제가 확대 시행됨.
 - 지방의 경우 수도권에 비해 주택 가격이 낮아 주택담보대출 비중이 크지 않고, 신규 분양 시장에는 적용되지 않지만, 수도권의 경험을 토대로 볼 때 공급과잉 문제로 취약한 지방 주택시장에 부정적 영향이 일부 예상됨.
 - 총선 이후 야당 의석 수가 증가한 가운데, 과거 야당이 주장했던 전월세 상한제가 재발의 되었고, 계약갱신청구권, 민간임대 등록제 등도 쟁점화될 가능성이 일부 있음. 다만, 2015년 초 부동산 3법 통과시 전월세 상한율을 높이고, 임대차분쟁조정위원회 설치 수준에서 합의했다는 점에서 입법화 가능성은 다소 낮은 편임.
 - 한편, DTL, LTV 관련 규제완화 조치가 내년까지 연장되어 이로 인한 불확실성은 제거된 상황임.
- 다음으로 금리 변동, 대내외 거시경제 불확실성 등의 요인이 하반기 이후 신규 주택공급 여건에 영향을 미칠 전망이다.
 - 기준금리 인하로 인해 주택구매 수요에 일부 긍정적 영향이 예상됨. 하반기에도 국내 경제 회복이 지연되면서 추가 금리 인하 가능성이 제기되고 있으나, 미국 기준금리 인상이 예정되어 있어 기준금리를 추가로 인하하기는 어려울 전망이다.
 - 우리나라 경제는 하반기에도 저성장 기조가 유지될 전망이며, 중국 및 신흥국 성장세 둔화, 미국 금리 인상, 유로존 리스크 등 대외 여건에는 여전히 불확실성이 상존해 신규 주택공급 여건에 긍정적 영향이 제한적임.
 - 지방의 경우 2011년 이후 장기간 주택가격 상승에 따른 부담이 구매력 감소로 이어져 부정적 영향을 미칠 전망이다.

4) 소결론

지방 중심으로 하반기 이후 민간 주택수주 감소세 확대 전망

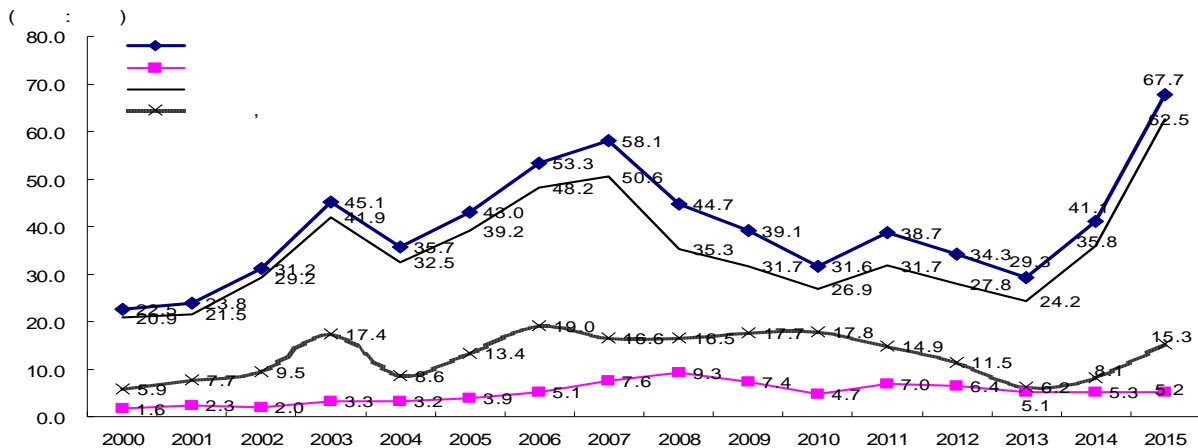
- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 2016년 하반기 신규 주택공급 여건은 이전에 비해 악화될 가능성이 큰데, 특히 지방의 경우 본격적으로 신규 주택공급 여건이 악화되기 시작할 전망이다.
 - 지방의 경우 2014년 이후 급증한 신규 입주물량이 2018년까지 양호한 수준을 유지하고, 신규 분양도 2011~16년 상반기까지 호조세를 보임에 따라 공급 과잉에 의한 신규 주택공급 여건 악화가 예상됨.
 - 특히 신규 입주물량 증가와 신규 주택공급 여건 변동간의 시차를 감안할 때 2016년 이후 신규 주택공급 여건의 악화가 시작돼 시간이 지날수록 여건이 악화될 전망이다.
 - 2016년 상반기 총선 실시, 5월 이후 지방의 대출규제 강화 등을 감안할 때 지방의 신규 주택공급 여건은 하반기 이후 본격적으로 악화될 전망이다.
- 수도권 경우도 상반기에 비해서는 하반기 신규 주택공급 여건이 다소 악화될 전망이나, 지방에 비해서는 훨씬 양호한 여건이 조성될 것으로 전망됨.
 - 수도권 신규 입주물량이 2016년에도 여전히 부족해(특히 서울) 최근 분양물량 과잉에도 불구하고 신규 주택공급 여건이 비교적 양호할 것으로 예상됨.
 - 단, 수도권 외곽에는 2015년 역대 최고 수준의 신규 분양이 이뤄졌고, 준공 후 미분양이 다소 많은 수준이며, 신규 입주물량도 계속 회복세를 보이고 있음을 감안할 때 신규 주택공급 여건은 서울 및 서울 인접지역과는 차등화된 모습을 보일 것으로 예상됨.
 - 결국 수도권 외곽의 경우 시간이 지날수록 신규 주택공급 여건이 차츰 악화될 것으로 예상됨. 단, 지방에 비해서는 상대적으로 더 양호한 여건이 예상됨.
- 결국 2016년 민간 주택수주는 전년 대비 상당 폭 감소할 것으로 전망되며, 하반기에 감소 폭이 확대될 전망이다.
 - 다만, 주택투자의 경우 2015년과 올 상반기 분양, 착공한 물량이 호조세를 보였음을 감안할 때 하반기에도 양호한 투자가 이뤄질 전망이다.

(3) 재개발·재건축 수주 여건 변화

2015년 호조세였던 재개발·재건축 수주, 2016년에는 감소세

- 과거 주택수주의 패턴을 보면, 민간 주택수주의 증감에 크게 영향을 받았고, 민간 주택수주는 재개발·재건축 수주 증감에 상당한 영향을 받았음.
- 전체 주택수주에서 재개발·재건축 수주가 차지하는 비중은 2010년 56.3%를 기록하며 전체 주택수주 변동에 결정적 영향을 미쳤는데, 2013년 이후에도 재개발·재건축 수주는 전체 주택수주의 20~30%의 비중을 차지함.

〈유형별 주택수주 추이〉



자료 : 대한건설협회.

- 2013년 재개발·재건축 수주는 전년 대비 46.0% 감소한 6.2조원으로 자료가 확보된 지난 2002년 이후 가장 낮은 실적을 기록한 이후 2014년과 2015년에 2년 연속 증가함.
- 2013년의 경우 서울시 공공관리자제 시행과 수도권 주택경기 침체 영향으로 수주액이 6.2조원에 불과했음.
- 2014년에는 8.4조원을 기록해 전년 대비 30.8% 증가했고, 2015년에는 전년 대비 88.9% 증가한 15.3조원으로 지난 2010년 이후 5년 내 최대치를 기록함.
- 특히, 2015년 재건축 수주는 9.1대책에 의한 재건축 연한 단축 및 안전진단 기준 완화

등의 영향으로 수주가 전년 대비 55.5% 증가한 7.6조원 기록함. 이는 지난 2005년 7.7조원 이후 10년 내 최대치임.

- 재개발 수주도 전년 대비 139.9% 증가해 4년 내 최대치인 7.7조원을 기록함.

— 2016년 1~4월 재개발·재건축 수주는 2월을 제외하고 지속적으로 부진한 모습을 보여 전년 동기 대비 30.5% 감소한 3.6조원을 기록함.

- 1~4월 재개발 수주의 경우 지방에서 대형 수주가 발생한 영향으로 전년 동기 대비 50.6% 증가한 2.6조원으로 양호한 모습을 보임.
- 그러나, 재건축 수주의 경우 전년 동기 대비 71.6% 감소한 1.0조원을 기록함.

— 2016년 하반기 재개발·재건축 수주는 상반기보다는 양호한 모습을 보일 것으로 예상되지만, 지난해보다는 부진한 실적을 보일 것으로 예상됨.

- 지방 신규 주택공급 여건이 악화되고, 지난해에 이미 재개발·재건축 수주가 호조를 보인 영향으로 추가적인 증가는 어려울 것으로 전망됨.

〈재개발·재건축 수주 추이〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

| 구분 | 수주액 | | | 증감률 | | |
|------------|----------|---------|----------|-------|-------|-------|
| | 재개발 | 재건축 | 합계 | 재개발 | 재건축 | 합계 |
| 2010년 | 11,603.5 | 6,179.9 | 17,783.3 | -14.8 | 51.2 | 0.5 |
| 2011년 | 8,968.4 | 5,902.3 | 14,870.6 | -22.7 | -4.5 | -16.4 |
| 2012년 | 6,785.0 | 4,701.1 | 11,486.1 | -24.3 | -20.4 | -22.8 |
| 2013년 | 3,193.3 | 3,010.1 | 6,203.4 | -52.9 | -36.0 | -46.0 |
| 2014년 | 3,218.1 | 4,898.1 | 8,116.2 | 0.8 | 62.7 | 30.8 |
| 2015년 1/4 | 1,304.3 | 3,118.4 | 4,422.7 | 8.6 | 481.1 | 154.6 |
| 2/4 | 951.0 | 2,972.8 | 3,923.9 | 177.5 | 78.3 | 95.3 |
| 3/4 | 3,528.3 | 1,059.2 | 4,587.4 | 437.5 | -8.1 | 153.6 |
| 4/4 | 1,936.2 | 464.7 | 2,401.0 | 90.1 | -69.9 | -6.2 |
| 2015년 | 7,719.8 | 7,615.1 | 15,334.9 | 139.9 | 55.5 | 88.9 |
| 2016년 1월 | 351.6 | 252.2 | 603.7 | 115.4 | -50.7 | -10.5 |
| 2월 | 1539.1 | 0.0 | 1539.1 | 467.1 | - | 204.6 |
| 3월 | 674.5 | 291.1 | 965.6 | -22.4 | -87.7 | -70.2 |
| 4월 | 57.5 | 432.3 | 489.7 | -86.9 | 35.3 | -35.3 |
| 2016년 1~4월 | 2,622.6 | 975.5 | 3,598.2 | 50.6 | -71.6 | -30.5 |

자료 : 대한건설협회.

(4) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화

1) 민간 비주거 건축부문 투자 위축

① 최근 동향

민간 비주거 건축 수주 2015년 역대 최고치, 2016년에도 호조세

— 비주거용 건축수주는 2014년 이후 민간부문의 호조세가 이어져 최근까지 지속적으로 양호한 모습을 보임.

〈국내 비주거용 건축 수주 추이〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

| 구 분 | | 비주거용 건축 수주액 | | | 비주거용 건축 수주 증감률 | | |
|------|------|-------------|----------|----------|----------------|-------|-------|
| | | | 공공 | 민간 | | 공공 | 민간 |
| 2012 | 상 | 16,054.4 | 3,092.8 | 12,961.7 | -7.1 | -21.9 | -2.8 |
| | 하 | 15,473.3 | 5,637.6 | 9,835.7 | -2.7 | 47.5 | -18.5 |
| | 연간 | 31,527.7 | 8,730.4 | 22,797.5 | -5.0 | 12.2 | -10.3 |
| 2013 | 상 | 14,185.0 | 4,220.8 | 9,964.1 | -11.6 | 36.5 | -23.1 |
| | 하 | 17,926.8 | 6,828.1 | 11,098.8 | 15.9 | 21.1 | 12.8 |
| | 연간 | 32,111.8 | 11,048.9 | 21,062.9 | 1.9 | 26.6 | -7.6 |
| 2014 | 상 | 15,448.4 | 5,525.4 | 9,923.0 | 8.9 | 30.9 | -0.4 |
| | 하 | 18,201.9 | 5,413.3 | 12,788.6 | 1.5 | -20.7 | 15.2 |
| | 연간 | 33,650.3 | 10,938.7 | 22,711.6 | 4.8 | -1.0 | 7.8 |
| 2015 | 상 | 21,236.3 | 4,410.0 | 16,826.3 | 37.5 | -20.2 | 69.6 |
| | 하 | 23,573.9 | 4,499.5 | 19,074.4 | 29.5 | -16.9 | 49.2 |
| | 연간 | 44,810.2 | 8,909.5 | 35,900.7 | 33.2 | -18.6 | 58.1 |
| 2016 | 1월 | 2,548.0 | 552.3 | 1,995.6 | -4.3 | 11.2 | -7.8 |
| | 2월 | 4,009.8 | 661.6 | 3,348.2 | 89.9 | -4.7 | 136.1 |
| | 3월 | 3,879.0 | 702.6 | 3,176.4 | 39.2 | -8.6 | 57.5 |
| | 4월 | 3,356.2 | 331.1 | 3,025.1 | -0.9 | -40.9 | 7.0 |
| | 1~4월 | 13,793.1 | 2,247.6 | 11,545.5 | 26.0 | -10.8 | 37.0 |

자료 : 대한건설협회.

- 2013년에는 민간부문이 부진했으나 공공부문이 청사 지방 이전 및 세종시 공사 발주의 영향으로 전년 대비 26.6% 증가하는 양호한 모습을 보였음.
- 2014년 비주거용 건축수주는 공공부문의 증가세가 주춤하였으나 민간부문이 2/4분

기부터 회복되는 양상을 보여 전체적으로 전년 대비 4.8% 증가함.

- 2015년 들어 비주거용 건축수주는 공공부문이 부진했으나, 민간부문의 호조세에 힘입어 증가세가 확장, 전년 대비 33.2% 증가한 44.8조원을 기록, 연간 실적으로 역대 최대치를 기록함.

— 2016년 1~4월 비주거용 건축수주는 작년과 마찬가지로 공공이 지속적으로 부진한 가운데, 민간이 동 기간 대비 역대 최대치를 기록해 전년 동기비 26.0% 증가함.

- 저금리 영향으로 상업용 건물에 대한 투자가 활발히 일어난 데 따른 결과로 판단됨.

— 한편, 비주거용 건축투자의 경우는 지방 이전 공공기관 신청사 공사 기성의 호조세에 힘입어 2013년 2.4% 증가한 이후 2014년에도 4.0% 증가해 양호한 모습을 보였으며, 2015년에도 2.0% 증가한 73.9조원을 기록, 3년 연속 증가세를 지속함.

- 2015년 이후 공공 청사의 준공이 증가함에 따라 공공부문 투자의 상승 모멘텀은 약화되고 있음.

— 2016년 1/4분기 비주거용 건축투자는 전년 동기 대비 7.6% 증가한 14.3조원을 기록해 호조세를 보임.

- 이는 작년 비주거용 건축 수주가 역대 최고치를 기록하였는데, 수주 물량의 기성 진척이 점차 진행되기 때문으로 판단됨.

〈비주거용 건축투자 추이〉

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

| 구분 | 2013년 | | | | | 2014년 | | | | | 2015년 | | | | | 2016년 |
|-----|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|
| | 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 | 13.0 | 19.1 | 19.5 | 18.0 | 69.6 | 13.3 | 19.5 | 20.8 | 18.8 | 72.4 | 13.3 | 19.3 | 21.3 | 19.9 | 73.9 | 14.3 |
| 증감률 | -3.7 | 4.2 | 5.3 | 2.2 | 2.4 | 1.6 | 1.2 | 5.2 | 2.4 | 4.0 | 0.2 | -0.8 | 2.4 | 5.6 | 2.0 | 7.6 |

주 : 2010년 연쇄가격 기준. ; 자료 : 한국은행.

② 향후 전망

민간 비주거용 건축수주 하반기에 증가세 둔화 전망

- 과거 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 경제성장률이 2015년에 이어 2016년에도 저성장을 지속하는 것을 감안하면, 민간 비주거 건축수주와 투자에 대한 긍정 효과는 제한적임.
 - 주요 기관들의 전망에 의하면, 2016년 국내 경제는 전년 대비 약 2%대 중반의 성장률을 기록할 전망이다.
 - 중국의 성장세 둔화, 미국의 금리 인상, 유로존 리스크 등 세계 경제의 하방위험이 여전하고 수출이 여전히 부진한 가운데, 국내 경제의 성장세는 크게 확장되기 어려울 뿐 아니라 불확실성도 큰 상황임.
- 다만, 지난 6월 기준금리가 역대 최저치인 1.25%로 인하되었고, 저금리 상황이 당분간 지속될 가능성은 민간 비주거 건축수주에 긍정적 요인임.
 - 2015년 민간 비주거 건축수주가 역대 최대치를 기록한 것에는 2015년 3월 기준금리가 역대 최초로 1%대로 인화된 것이 영향을 미쳤음.
 - 이후에도 기준금리는 최근까지 두 차례 인하되었고, 하반기 미국 금리 인상에도 불구하고 하반기 중 국내 기준금리를 인상하기는 쉽지 않은 상황임.
 - 결국 작년 이후 1%대의 역대 최저 기준금리로 인한 민간 비주거 건축수주의 호조세는 하반기까지도 지속될 가능성이 높음.
 - 초저금리에 기반한 민간 비주거 건축수주의 호조세는 약 2년 정도 지속된 이후 점차 둔화될 것으로 예상되나, 작년 하반기 이미 동 수주가 호조세를 기록했음을 감안할 때 하반기 민간 비주거 건축수주의 증가세는 상당 폭 둔화될 전망이다.
- 서울을 중심으로 지난 몇 년간 지속적으로 상승해왔던 오피스 공실률은 향후 민간 비주

거 건축수주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.

- 오피스 공실률이 서울의 경우 신규 오피스 빌딩 입주 증가, 경기 침체, 기업 이전 등의 영향으로 최근 몇 년간 지속 상승했음.
- 다만, 지난해 하반기부터 공실률이 소폭 감소하기 시작했지만, 2016년 1/4분기 공실률 수준(8.4%) 자체가 예년보다 높은 수준으로 비주거 건축수주에 부정적으로 영향을 미칠 것으로 전망됨.

〈서울 오피스 권역별 공실률 추이〉

(단위 : %)

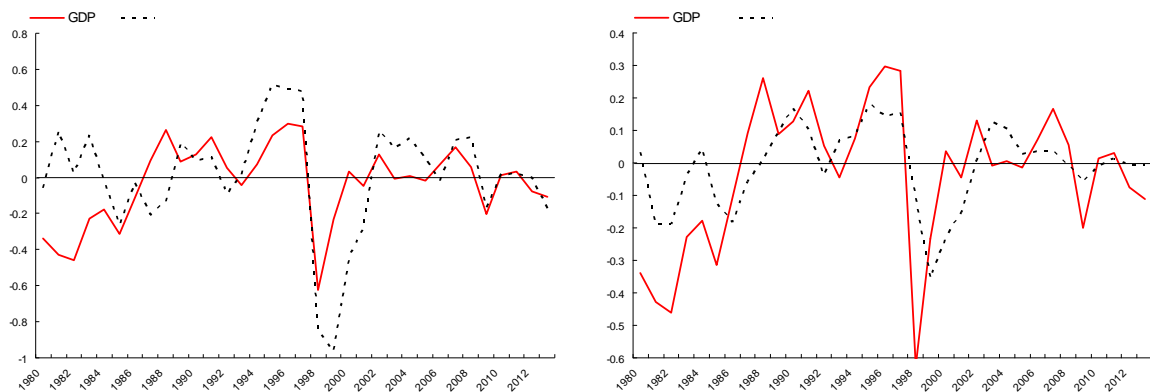
| 권역 | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 |
|---------|------|------|------|-----|------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|
| | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 |
| 서울권역 | 4.52 | 4.91 | 5.35 | 5.4 | 6.3 | 6.5 | 7.0 | 8.4 | 9.2 | 9.3 | 9.1 | 8.9 | 8.4 |
| 강남권역 | 4.36 | 5.12 | 6.0 | 6.1 | 6.6 | 6.7 | 7.5 | 7.9 | 9.8 | 9.5 | 8.7 | 8.4 | 7.2 |
| 도심권역 | 4.96 | 4.65 | 5.22 | 5.3 | 6.9 | 6.8 | 7.7 | 8.8 | 9.4 | 10.3 | 10.1 | 9.8 | 9.4 |
| 마포/여의도 | 3.9 | 4.29 | 3.98 | 3.8 | 4.2 | 4.7 | 5.0 | 10.3 | 9.4 | 9.2 | 9.5 | 10.0 | 9.7 |
| 서울 기타권역 | 4.63 | 5.46 | 5.48 | 5.8 | 6.6 | 7.2 | 7.0 | 7.1 | 7.6 | 7.3 | 7.5 | 7.2 | 7.9 |

출처 : 메이트플러스.

— 한편, 2016년 비주거용 건축투자는 긍정, 부정 요인이 혼재된 가운데, 전년 대비 소폭 증가할 것으로 전망됨.

- 2014년 하반기 이후 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 2015년에도 양호한 모습을 보여 2016년 비주거 건축투자에 긍정적 영향이 예상됨.
- 다만, 공공 비주거 건축수주가 2014년 하반기 이후 감소세가 지속되는데다 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사가 대부분 준공되면서 비주거 건축투자에 감소요인으로 작용할 전망이다.

〈GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환변동 추이〉 〈GDP와 비주거용 건축투자 순환변동 추이〉



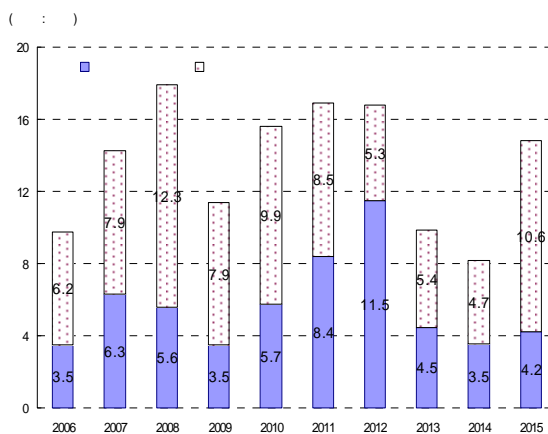
주 : GDP의 경우 변동 폭을 4배 확대함. ; 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

2) 민간 토목부문 투자 회복

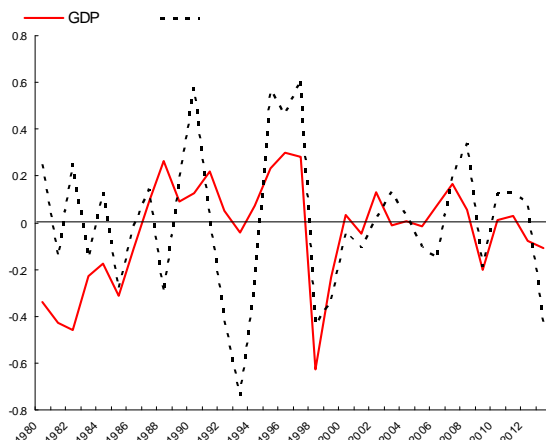
2016년 하반기 민간 토목수주 증가세 둔화 전망

- 민간 토목수주는 2012년 하반기 이후 대내외 경제 회복 지연 및 불확실성 증가로 급격한 감소세로 전환되었으며, 2014년까지 부진을 지속함.
 - 특히, 민간 플랜트 수주가 지난 2010년부터 2012년까지 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정됨.
 - 2013년 민간 토목수주는 전년 대비 41.4% 급감한 9.8조원을 기록함. 이는 2006년 9.7조원 이후 7년 내 최저치임.
 - 2014년에도 민간토목 수주는 부진한 모습을 보여 전년 대비 16.7% 감소한 8.2조원을 기록함.
- 2015년 들어 민간 토목수주는 상반기에 전년 대비 80.9% 증가하면서 반등하였으며, 최근까지도 양호한 모습을 이어감.
 - 2015년 민간 토목수주는 최근 2~3년간 발주 부진에 따른 기저효과에 힘입어 전년 대비 80.9% 증가한 14.8조원으로 반등에 성공함.
 - 올해 1~4월도 27.5% 증가하면서 양호한 모습을 지속함.

〈민간 토목수주 상하반기 추이〉



〈GDP와 민간토목수주 순환변동 추이〉



자료 : 대한건설협회.

-
- 2016년 하반기에도 국내 경제가 저성장 기조를 유지하고, 작년 하반기 이후 민간 토목 수주가 회복되었음을 감안할 때 민간 토목수주의 회복세는 하반기에 둔화될 전망이다.
 - 다만, 지난 2~3년간 발주 부진에 따른 기저효과, 최근 초저금리로 인한 투자 유인 효과 등을 감안할 때 감소세로 반전되지는 않을 전망이다.
 - 한편, 민간부문의 토목투자는 전년도 기저효과, 선행지표인 민간 토목수주가 2015년에 회복세를 보인 점을 감안할 때 올해는 소폭 회복세를 보일 전망이다.
 - 공공부문까지 포함한 전체 토목투자는 정부 SOC 예산이 9% 이상 큰 폭으로 감소 영향으로 전년 대비 감소할 전망이다.

Ⅲ

건설경기 전망 및 시사점

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

〈전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약〉

| 구분 | | 주요 쟁점 요인 | 건설수주 파급효과 |
|----------|------------------|--|--------------|
| 거시경제 | | 2016년 국내 경제성장률 2%대 중반 전망 - 2015년에 이어 저성장 기조 유지 - 불확실성 요인 여전 : 하반기 미국 금리 인상, 중국 및 신흥국 성장 둔화, 유로존 리스크 등 → 2016년 민간 건설경기 회복에 긍정적 영향 제한적 | - |
| 공공 부문 | 정부 예산 편성 결과 | 2016년 정부 SOC 예산 전년 대비 9.4% 감소 - 최근 10년 내 가장 큰 감소 폭 - 계속사업 완공과 안전관리 강화 위주로 예산 배정돼 향후 신규 공사 발주에 부정적 영향 : 2016년 국토부 SOC 예산 중 신규사업 예산금액 전년 대비 45% 감소 → 공공 수주 및 투자에 부정적 영향 예상 | ↓ |
| | 주요 공공기관 발주 | 주요 공공기관 발주 계획 전년 대비 감소 - 2015년 정부의 확장적 재정정책 부응 위해 일시적 발주 증가, 2016년 다시 감소 - 도로 이외 토목공사 발주 계획 부진, 대형 토목공사 발주 계획도 전년 대비 부진 | ↓ |
| | 건축공사 발주 | 지방 이전 공공기관 신청사 건립공사 발주 대부분 완료 공공 주택 2015년 수준 공급 예상 - 공공 주택공급 물량 조절 방침에 따라 2013년 이후 공공 분양주택 공급 부진 지속 - 단, 행복주택 비롯 공공 임대주택 공사 발주 2015년 이후 증가(연간 7만호 공급) 2015년 공공 건축공사 발주가 매우 부진한 기저효과 존재 → 2016년 공공 건축공사 수주, 전년도 기저효과 감안하여 소폭 증가 예상 | ↑ |

| 구분 | | 주요 쟁점 요인 | 건설수주 파급효과 |
|----------|-------------------------|--|--------------|
| 민간 부문 | 주택 공급 여건 변화 | 2016년 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정, 부정 요인 혼재 - 긍정 요인 : 9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 서울 신규 아파트 입주물량 부족, 전세가 상승, 저금리, LTV/DTI 규제완화 조치 1년 연장 - 부정 요인 : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 가계부채, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제 등), 수도권 외곽 준공 후 미분양 일부 적체 → 서울 도심 및 서울 인접 수도권 중심 신규 공급여건 비교적 양호함. 단, 수도권 외곽 신규 공급여건 하반기 이후 불확실성 점진적 증가 → 수도권 민간 주택수주 하반기 이후 감소세 시작 전망. 단, 연간 수주액 자체는 양호 전망 | ↓ |
| | | 2016년 민간부문의 지방 주택공급 여건 점차 악화 예상 - 9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 저금리 불구, 2011년부터 최근까지 분양 호조세 지속, 2014~18년 아파트 입주 호조세 지속/공급과잉, 2011년 이후 주택가격급등, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제 등) 등 부정적 요인 다수 → 지방 신규 주택공급 여건 악화(특히 하반기 이후) → 지방 민간 주택수주 상당 폭 감소 예상(특히 하반기 본격 감소 예상) | ↓↓ |
| | 재개발/ 재건축 수주 | 민간 주택수주의 30~50% 차지하는 재개발재건축 수주에 긍정, 부정 요인 혼재 - 2015년 재개발재건축 수주 호조세 견인한 정책(9.1대책, 부동산3법 등) 지속 시행 - 서울 도심 신규 주택공급 여건 양호 불구, 지방 신규 주택공급 여건 악화 - 2015년에 이미 재개발재건축 수주 호조세, 일부 사업장 조기 수주 추진 → 2016년 재개발재건축 수주 전년 대비 추가 상승 어려움, 감소세 전환 (단, 수주액 자체는 비교적 양호 예상) | ↓ |
| | 비주거 건축 및 토목 수주 | 2016년 민간 비주거 건축 및 토목 수주에 긍정, 부정 요인 혼재 - 국내 경제 저성장 지속, 불확실성 요인도 다수 - 비주거 건축 : 작년에 이어 저금리로 인한 투자 촉진요인 존재 - 토목 : 설비투자 회복 부진. 단, 전년도 기저효과 존재 → 민간 비주거 건축 및 토목 수주 전년 대비 매우 소폭 증가 | ↑ |

1. 건설수주 전망

2016년 국내 건설수주 전년 대비 18.3% 감소한 129조원 전망 하반기 수주 전년 대비 큰 폭 감소 전망

— 전망의 주요 쟁점 요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2016년 국내 건설수주는 전년 대비 18.3% 감소한 129조원을 기록할 전망이다.

- 2014년 이후 2년 연속 회복세를 보인 국내 건설수주가 3년 만에 다시 감소하는 것임.
- 다만, 수주액 자체는 129조원을 기록해 비교적 양호할 전망이다(2015년 158조원에 이어 역대 두 번째 수준).
- 하반기에 수주 감소 폭이 확대되어 상고하저 패턴을 보일 전망이다.

〈2016년 하반기 국내 건설수주 전망〉

| 구분 | 2013 | 2014 | | | 2015 | | | 2016(e) | | |
|---------------------|-------|------|-------|-------|------|------|-------|---------|-------|-------|
| | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 |
| 건설 수주액 (조원, 당해년 가격) | | | | | | | | | | |
| 공공 | 36.2 | 21.7 | 19.0 | 40.7 | 23.4 | 21.3 | 44.7 | 19.3 | 20.2 | 39.5 |
| 민간 | 55.1 | 28.0 | 38.8 | 66.7 | 50.5 | 62.8 | 113.3 | 49.7 | 39.8 | 89.5 |
| 토목 | 29.9 | 18.0 | 14.7 | 32.7 | 22.0 | 23.5 | 45.5 | 18.1 | 19.4 | 37.5 |
| 건축 | 61.4 | 31.6 | 43.1 | 74.7 | 51.9 | 60.6 | 112.5 | 50.9 | 40.6 | 91.5 |
| 주거 | 29.3 | 16.2 | 24.9 | 41.1 | 30.7 | 37.0 | 67.7 | 29.6 | 21.4 | 51.0 |
| 비주거 | 32.1 | 15.4 | 18.2 | 33.7 | 21.2 | 23.6 | 44.8 | 21.4 | 19.1 | 40.5 |
| 계 | 91.3 | 49.7 | 57.8 | 107.5 | 73.9 | 84.1 | 158.0 | 69.0 | 60.0 | 129.0 |
| 증감률 (% , 전년 동기비) | | | | | | | | | | |
| 공공 | 6.1 | 44.4 | -10.0 | 12.6 | 8.1 | 11.8 | 9.8 | -17.5 | -5.1 | -11.6 |
| 민간 | -18.2 | 15.9 | 25.1 | 21.0 | 80.5 | 61.9 | 69.7 | -1.5 | -36.6 | -21.0 |
| 토목 | -16.2 | 27.4 | -6.6 | 9.4 | 22.1 | 59.6 | 39.0 | -17.8 | -17.3 | -17.5 |
| 건축 | -6.7 | 26.5 | 18.4 | 21.7 | 64.1 | 40.6 | 50.5 | -1.9 | -33.1 | -18.7 |
| 주거 | -14.6 | 49.6 | 34.8 | 40.3 | 89.5 | 48.7 | 64.7 | -3.6 | -42.1 | -24.7 |
| 비주거 | 1.9 | 8.9 | 1.5 | 4.8 | 37.5 | 29.5 | 33.2 | 0.6 | -18.8 | -9.6 |
| 계 | -10.0 | 26.8 | 10.8 | 17.7 | 48.8 | 45.4 | 47.0 | -6.6 | -28.6 | -18.3 |

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

— 발주 부문별로 민간 수주가 전년 대비 21% 감소한 89.5조원을 기록해 2016년 국내 건설수주의 감소세를 주도할 전망이며, 하반기에 본격적으로 감소세가 시작될 전망이다.

- 민간 수주는 하반기에 주택수주가 큰 폭으로 감소해 전년 대비 수주액이 감소할 전망이다.
- 민간 주택수주가 큰 폭으로 감소하는 이유는 하반기 이후 지방을 중심으로 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화되기 시작함과 더불어 건설사들이 신속히 주택사업을 추진하기 위해 2015년에 미리 주택수주를 인식하였기 때문이다.
- 다만, 민간 수주액 자체는 89.5조원을 기록해 2007년 90.8조원, 2015년 113.3조원에 이어 역대 세 번째를 기록하며 비교적 양호할 전망이다.

— 공공 수주는 토목수주 감소의 영향으로 전년 대비 11.6% 감소한 39.5조원을 기록할 전망이다, 상반기에 비해서는 하반기 수주가 다소 양호할 전망이다.

- 공공 토목수주는 도로를 제외한 토목공사 발주의 부진, 2015년 대비 대형 토목공사 발주의 부진, 정부 SOC 예산 감소 등의 영향으로 전년 대비 감소할 전망이다.
- 공공 건축수주는 전년도 기저효과 영향으로 전년 대비 소폭 증가할 전망이다.
- 재정조기집행 방침에도 불구하고 상반기 다수 기술형 입찰 공사의 유찰, 종합심사낙찰제 및 종합평가낙찰제 공사 발주 지연 등의 영향으로 상저하고 패턴이 전망됨.

— 공종별로 토목수주는 공공 토목수주 감소 영향으로 전년 대비 17.5% 감소할 전망이다.

- 건축수주도 전년 대비 18.7% 감소할 전망이다, 세부적으로 주택수주가 전년 대비 24.7% 감소할 전망이다.
- 비주거 건축수주는 전년 대비 9.6% 감소할 전망이다.

2. 건설투자 전망

2016년 건설투자 전년 대비 4.4% 증가, 하반기 증가율 둔화 전망

— 건설투자는 2016년에 전년 대비 4.4% 증가하고, 투자금액도 역대 최고치를 경신해 호조세를 보일 전망이다(기존 역대 최고치인 2009년 대비 3.4% 증가 전망).

- 2014년에 회복세를 시작한 건설투자의 선행지표인 건설수주가 2015년에는 증가세가

확장되어 호조세를 보이면서, 2016년 건설투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

- 특히, 민간 주택수주를 중심으로 2015년에 호조세를 보인 건축수주가 2015년에 이어 2016년 건설투자에도 가장 큰 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 다만, 2016년 정부 SOC 예산이 전년 대비 9.4% 감소함에 따라 토목투자가 감소해 전체 건설투자의 증가세를 위축시킬 전망이다.

〈2016년 하반기 건설투자 전망〉

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

| 구 분 | 2013 | | | 2014 | | | 2015 | | | 2016(e) | | |
|------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|--------|--------|
| | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 |
| 건설투자 | 91.55 | 104.78 | 196.33 | 93.42 | 105.04 | 198.46 | 94.29 | 111.94 | 206.23 | 100.99 | 114.37 | 215.36 |
| 증감률 | 5.6 | 5.4 | 5.5 | 2.0 | 0.3 | 1.1 | 0.9 | 6.6 | 3.9 | 7.1 | 2.2 | 4.4 |

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

— 공종별로 토목투자는 민간부문의 투자가 소폭 증가하나, 공공부문의 투자가 감소해 전년 대비 감소할 전망이다, 7년 연속 감소세를 기록해 실질투자액이 1995년 이후 최저치를 경신하며 부진이 심각할 전망이다.

- 토목투자는 이미 2009~15년 동안 6년 연속 감소세를 지속해 2015년에 실질투자액이 1995년 이후 최저치를 기록하며 부진했는데, 2016년 추가적으로 감소하는 것임.
- 2015년 토목투자는 민간부문의 투자 부진에도 불구하고, 하반기 이후 추경예산 편성에 힘입어 감소세가 둔화되었는데, 2016년 감소세가 다시 확대될 전망이다.
- 부문별로 민간부문의 토목투자는 선행지표인 민간 토목수주가 2015년에 회복세를 보였으나, 2016년 국내 경제가 저성장 기조를 이어가고, 설비투자 회복세가 부진함에 따라 소폭 증가하는데 그칠 전망이다.
- 반면, 공공부문의 토목투자는 2016년 정부의 SOC 예산이 전년 대비 9.4% 감소함에 따라 상당 폭 감소할 것으로 전망됨.

— 건축투자는 주택투자의 호조세에 힘입어 양호한 증가세를 보일 전망이나, 하반기에는 상반기에 비해 증가세가 둔화될 전망이다.

- 주택투자는 주택수주가 2015~16년 상반기 호조세를 보였고, 재개발·재건축 사업을 제외하면 다수 사업이 수주 인식 후 1년 이내에 분양/착공이 이뤄짐에 따라 2016년에 전년 대비 10% 이상 증가하고 실질투자액이 역대 최고치를 경신해 호조세 전망
- 비주거용 건축투자는 민간부문 투자가 양호한 증가세를 보이거나, 공공부문 투자가 공

공기관 신청사 공사 완공 증가 영향으로 부진함에 따라 점차 증가세가 둔화될 전망이다. 단, 실질투자액은 역대 최고치를 기록한 전년 수준을 소폭 상회해 호조세 전망

3. 전망의 시사점

동행지표 기준 현재 건설경기 호황 단, 하반기 이후 선행지표의 급격한 하락세

- 전망의 결과를 종합할 때 현재 건설경기 선행지표인 국내 건설수주는 경기 사이클상 제2국면인 후퇴기, 동행지표인 건설투자는 제1국면인 호황기에 위치하고 있는 것으로 판단됨.
 - 2015년 역대 최고치를 경신한 국내 건설수주는 2016년에는 18.3% 감소해 둔화되는 모습을 보일 전망이다. 단, 수주액 자체는 129조원으로 양호한 모습을 보임.
 - 건설투자는 2015년 전년 대비 3.9% 증가에 이어 올해도 4.4% 증가하고, 실질 투자액 자체도 역대 최고치를 경신해 호황기를 지속할 전망이다.
- 다만, 국내 건설수주가 하반기 이후 본격적으로 감소세를 나타낼 것으로 예상되고, 향후 2~3간 감소세를 지속할 가능성이 커 건설기업 및 정책당국의 적절한 대응이 필요한 것으로 판단됨.
 - 하반기 국내 건설수주는 전년 동기비 28.6% 급락할 것으로 전망됨.
 - 하반기 수주의 주된 감소 원인은 신규 주택공급 여건의 악화에 따른 민간 주택수주의 위축인데, 2017년 이후 신규 입주물량 급증, 그동안의 주택가격 상승 등을 감안할 때 민간 주택수주는 지방을 중심으로 지속적으로 감소할 것으로 예상됨.
 - 중기재정운용계획 등을 참조할 때 향후 공공수주가 민간 주택수주 감소를 보완하는 증가세를 나타내기는 어려움.
- 하반기 이후 국내 건설수주의 감소가 본격화되고, 이후 2~3년간 감소세를 지속할 것으로 예상됨에 따라 건설투자도 2017년 하반기~2018년 상반기 사이 후퇴기에 진입하고, 이후 하강국면을 지속할 가능성이 높음.
 - 하반기 국내 건설수주의 감소율 전망치에서 알 수 있듯이 하반기 이후 건설수주가

급격히 감소함에 따라 2018년 이후 건설투자도 호황기를 끝내고 급격한 감소세를 시현할 가능성이 높음.

- 건설투자와 직접적 연관성이 높은 건설기업의 국내 공사매출, 건설자재 출하 등도 2018년 이후 급격한 감소세를 보일 것으로 예상됨.

하반기 이후 수주 하락에 대비한 신속한 사업추진, 리스크 관리 필요

- 건설기업은 하반기 이후 민간 주택수주를 중심으로 선행지표인 건설수주의 하락세가 본격화될 것을 대비해 신속한 사업 추진이 필요하고, 아울러 향후 주택공급 과잉에 따른 미입주 사태 등의 리스크에도 선제적으로 대비할 필요성이 있음.
 - 특히 지방을 중심으로 하반기 이후 본격적인 민간 주택수주 하락세가 예상되고, 수도권 외곽도 점차 수주가 둔화될 것을 감안해 사업 추진이 필요함.
 - 신속한 사업 추진과 함께 2017년 하반기 이후 지방을 중심으로 미입주 리스크 등이 점차 현실화될 가능성에 대비해 사업을 추진해야 할 것임.
- 또한, 하반기 이후 국내 건설수주 감소세가 본격화되어 향후 2~3년간 지속될 경우 2018년 이후 국내 공사매출 절벽이 가능하다는 점에서 2016년 하반기와 2017년 중 수주잔고 확보가 중요한 과제일 것임.
 - 향후 민간 주택부문의 지속적 위축이 가능하다는 점에서 주택 외 사업부문에 대한 수주실적 확보가 필요함.
 - 다만, 국내 건설수주가 당분간 하락세를 보이고, 해외 시장의 리스크도 여전하다는 측면에서 수주잔고 확보에 초점을 둘 경우 리스크가 큰 공사의 수주가 가능하다는 점에 유의하여 리스크 관리가 전제된 선별 수주 전략이 필요함.
- 향후 건설경기 침체기 중인 2020년을 전후해 국내 건설산업의 패러다임 변화가 본격화된다는 점을 감안해 이에 대비한 사업 및 경영체질 개선도 중요함.
 - 국내 건설산업은 2020년을 전후해 본격적인 성숙 단계 진입, 신축 시장 축소 및 유지보수 수요 급증, 베이비부머의 주택 다운사이징 본격화, 재개발·재건축 사업의 사업성 감소 등의 패러다임 변화를 앞두고 있음.⁴⁾

- 침체기 중에 사업 및 경영체질 개선에는 한계가 있으므로 현재 호황기 중에 선제적인 체질개선 노력이 필요함.
- 신수종 상품 개발과 동시에 경쟁 열위 사업의 구조조정, 가치사슬 전후방으로의 확장 등을 포함한 사업 포트폴리오의 조정, 신성장 동력 확보를 위한 M&A, 그리고 간접비 절감을 포함해 원가 우위의 경쟁력을 확보하기 위한 전략적 접근 등이 필요할 것으로 판단됨.

하반기 이후 선행지표의 급격한 하락에 대한 완충 방안 필요

- 하반기에 선행지표인 건설수주가 큰 폭으로 하락하고, 이후 당분간 하락세가 지속 가능하다는 점에서 정책당국은 향후 건설경기가 빠르게 하강하지 않도록 관리가 필요함.
- 하반기 건설수주 하락세를 견인하는 민간 주택수주 하락세가 2017년에도 지속될 가능성이 크다는 점에서 급격한 건설경기 하락을 저지하기 위해 2017년 정부 SOC 예산은 다소 양호하게 편성하는 것이 필요함.
 - 정부 각 부처가 제출한 내년도 SOC 예산 요구 규모는 20조원으로 올해 예산 23.7조원보다 15.4%나 감소함.
 - 내년 민간 주택부문의 위축과 더불어 정부 SOC 예산마저 큰 폭으로 감소할 경우 올해 하반기 선행지표를 중심으로 시작된 건설경기의 급격한 하락이 내년에도 이어질 가능성이 있음.
 - 적정 수준의 SOC 예산 편성과 더불어 추경예산 편성에 대한 검토도 필요함.
- 2018년 건설경기 동행지표인 건설투자의 급격한 하락을 완충하기 위해서는 올 하반기와 내년 신규 사업이 착수될 수 있도록 정책적 유도가 필요함.
 - 구체적으로 최근 추진된 위험분담형(BTO-rs) 및 손익공유형(BTO-a) 민자사업, BTL 민간 제안 등의 민자사업 활성화 방안이 조기에 정착되어 민간투자가 활성화되는 것이 필요함.

4) 이홍일, '2030 건설시장의 미래 전망과 대응 전략', 한국건설산업연구원 개원 20주년 세미나 발제 자료 참조.

- 하반기 이후 주택 경기와 주택 수요의 급격한 하락을 막고 연착륙을 유도하기 위한 정책적 방안 강구 및 이행이 필요함.

2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허 윤 경
책임연구원 엄 근 용

I. 2016년 상반기 동향과 특징

II. 2016년 하반기 전망

목 차

I. 2016년 상반기 동향과 특징 / 1

| | |
|---------------|------|
| 1. 토지시장 | • 1 |
| (1) 가격 | • 1 |
| (2) 거래 | • 3 |
| 2. 주택시장 | • 5 |
| (1) 가격 | • 5 |
| (2) 수요 및 거래 | • 7 |
| (3) 공급 | • 11 |
| 3. 비주거용 상품시장 | • 16 |
| (1) 임대료 및 공실률 | • 16 |
| (2) 거래 | • 18 |
| (3) 공급 | • 19 |
| 4. 정책동향 | • 20 |

II. 2016년 하반기 주택·부동산 시장의 전망 / 23

| | |
|---------------------------|------|
| 1. 전망의 주요 요인 | • 23 |
| (1) 거시경제 여건 | • 24 |
| (2) 수요 | • 26 |
| (3) 공급 | • 31 |
| (4) 금융 | • 36 |
| 2. 2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망 | • 40 |
| (1) 주요 쟁점 정리 | • 40 |
| (2) 공급 전망 | • 41 |
| (3) 가격 전망 | • 42 |

표 목차

| | |
|--|----|
| 〈표 1〉 용도지역별 지가변동률 추이 | 2 |
| 〈표 2〉 지역별 지가변동률 추이 | 2 |
| 〈표 3〉 지역별 토지거래량 추이 | 3 |
| 〈표 4〉 용도지역별 토지거래량 증감률(필지수 기준) 추이 | 4 |
| 〈표 5〉 거래원인별 토지거래량 증감률 추이 | 4 |
| 〈표 6〉 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률 | 5 |
| 〈표 7〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률 | 5 |
| 〈표 8〉 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률 | 6 |
| 〈표 9〉 규모별 주택 매매가격 및 전세가격 변동률 | 6 |
| 〈표 10〉 지역별·건물유형별 주택 매매거래량 현황 | 8 |
| 〈표 11〉 지역별·규모별 미분양 주택수 추이 | 9 |
| 〈표 12〉 부문별 주택 인허가 실적 | 11 |
| 〈표 13〉 지역별 분양(승인)실적 | 12 |
| 〈표 14〉 유형별 분양(승인)실적 | 12 |
| 〈표 15〉 지역별·분기별 아파트 분양 물량(예정포함) | 13 |
| 〈표 16〉 연도별·규모별 아파트 분양 비중 추이 | 13 |
| 〈표 17〉 주택 준공 추이 | 14 |
| 〈표 18〉 지역별·분기별 아파트 입주 물량(예정포함) | 15 |
| 〈표 19〉 매장용 빌딩 공실률 추이 | 17 |
| 〈표 20〉 매장용 빌딩 투자수익률 추이 | 17 |
| 〈표 21〉 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이 | 18 |
| 〈표 22〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용 | 21 |
| 〈표 23〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속) | 22 |
| 〈표 24〉 재고 대비 거래량 비율 추정 | 29 |
| 〈표 25〉 연도별 공공임대주택 준공 실적 | 35 |
| 〈표 26〉 뉴스테이 추진 계획 | 35 |
| 〈표 27〉 행복주택 공급계획(사업승인 기준) | 35 |
| 〈표 28〉 최근 가계부채 추이 | 37 |
| 〈표 29〉 집단대출 금리인상 유형별 현황 | 37 |
| 〈표 30〉 주택금융정책 추진 일정 | 39 |
| 〈표 31〉 2016년 주택 인허가 전망 | 41 |
| 〈표 32〉 2016년 공동주택 분양(승인) 전망 | 41 |
| 〈표 33〉 2016년 주택 준공 전망 | 41 |
| 〈표 34〉 2016년 하반기 주택가격 전망 | 42 |

그림 목차

| | |
|--|----|
| 〈그림 1〉 연도별 지가변동률과 지가지수 | 1 |
| 〈그림 2〉 월별 지가변동률 | 1 |
| 〈그림 3〉 수도권 매매수급동향 추이 | 7 |
| 〈그림 4〉 지방 매매수급동향 추이 | 7 |
| 〈그림 5〉 미분양 주택수 추이 | 9 |
| 〈그림 6〉 지역별 미분양 주택수 현황(2016년 4월말) | 9 |
| 〈그림 7〉 전국 전월세 거래량 및 전세가격 변동률 추이 | 10 |
| 〈그림 8〉 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이 | 10 |
| 〈그림 9〉 서울 오피스 공실률 추이 | 16 |
| 〈그림 10〉 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이 | 16 |
| 〈그림 11〉 상업·업무용 부동산 거래량 추이 | 18 |
| 〈그림 12〉 공업용 빌딩의 거래량 추이 | 18 |
| 〈그림 13〉 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이 | 19 |
| 〈그림 14〉 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이 | 19 |
| 〈그림 15〉 2016년 하반기 전망의 주요 변수 | 23 |
| 〈그림 16〉 2016년 세계경제 성장률 전망 | 24 |
| 〈그림 17〉 수출금액지수 | 24 |
| 〈그림 18〉 기준금리 추이 | 25 |
| 〈그림 19〉 청약통장 가입자수 추이 | 25 |
| 〈그림 20〉 한국은행 주택가격전망CSI | 26 |
| 〈그림 21〉 국토연구원 주택매매시장 소비심리지수 | 26 |
| 〈그림 22〉 월별 수도권 아파트 전세가격 변동률 | 27 |
| 〈그림 23〉 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율 | 27 |
| 〈그림 24〉 전월세전환율과 대출금리 추이 | 28 |
| 〈그림 25〉 3분위의 가구소득 대비 주택가격 비율 | 28 |
| 〈그림 26〉 아파트 분양권 전매 거래량 추이 | 29 |
| 〈그림 27〉 수도권 재건축 제외 아파트 매매가격 변동률 | 30 |
| 〈그림 28〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률 | 30 |
| 〈그림 29〉 연간 인허가와 착공 추이 | 31 |
| 〈그림 30〉 공급지표에서 아파트 비중 추이 | 31 |
| 〈그림 31〉 수도권 유형별 아파트 분양 추이 | 32 |
| 〈그림 32〉 지방 유형별 아파트 분양 추이 | 32 |

| | |
|---|----|
| 〈그림 33〉 수도권 반기별 재개발·재건축 분양 추이 | 33 |
| 〈그림 34〉 수도권 3.3㎡당 평균 분양가격 추이 | 33 |
| 〈그림 35〉 아파트 입주물량 추이 | 34 |
| 〈그림 36〉 수도권 주택 준공물량 추이 | 34 |
| 〈그림 37〉 주택담보대출의 연체율과 금리(잔액) 추이 | 36 |
| 〈그림 38〉 주택담보대출의 연체율과 주택매매가격 변동률 | 36 |
| 〈그림 39〉 PF대출 금액 추이 | 38 |
| 〈그림 40〉 PF대출 유동화증권 발행실적 추이 | 38 |
| 〈그림 41〉 가계신용 증가액 대비 주택담보대출의 취급기관별 비중 추이 | 39 |
| 〈그림 42〉 2016년 하반기 주택·부동산 시장 주요 변수 정리 | 40 |

1. 토지시장

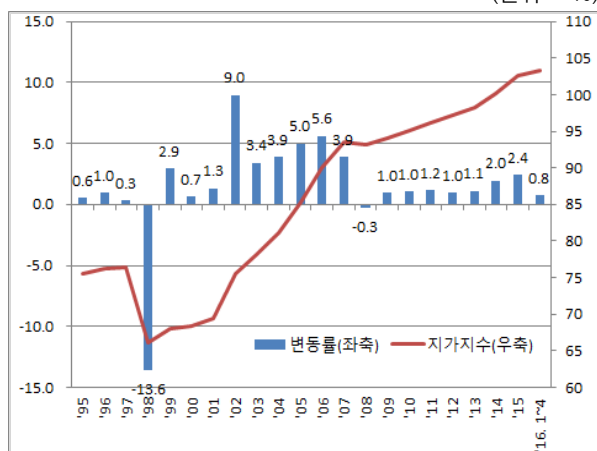
(1) 가격

전국 1~4월 토지가격 0.8% 상승, 작년과 유사한 수준

- 토지가격은 2013년 4/4분기부터 매월 0.1% 이상의 상승률을 보임. 2010년 10월 이후부터 66개월 연속 상승세를 유지하고 있음.
 - 수도권에서는 서울 영동권 복합단지 개발 사업, 수서역 신축 공사, 재건축 등의 영향으로 강남구(1.1%), 송파구(0.9%), 서초구(0.9%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임 (2016년 4월까지 누적 : 서울 0.8%, 인천 0.5%, 경기 0.5%).
 - 지방 시도 중에서는 제주(4.6%), 대구(1.4%), 세종(1.2%)에서 높은 상승률을 나타냄.
- 지난해부터의 주거용지 중심 토지가격 상승세가 올해에도 지속되고 있음.
 - 2016년 1~2월 지난해 연말 대비 상승폭이 소폭 둔화되었으나, 3월부터 다시 월간 0.2% 이상의 상승률을 보이고 있음.

〈그림 1〉 연도별 지가변동률과 지가지수

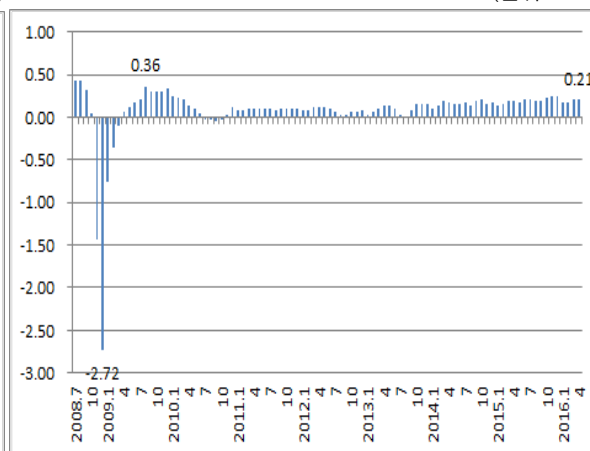
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

〈그림 2〉 월별 지가변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.

자료 : 온나라포털

제주 2015년 3/4분기 이후 강세 지속

— 2016년 들어 용도지역별로는 주거지역과 상업지역을 중심으로 상승세를 이어감.

- 지역별로는 제주, 세종, 부산, 대구에서 높은 상승률을 보임.

〈표 1〉 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

| 구분 | 평균 | 도시지역 | | | | 非도시지역 | |
|-------|-------|------|-----|-----|-----|-------|------|
| | | 주거 | 상업 | 공업 | 녹지 | 농림 | 자연환경 |
| 2013년 | 1.1 | 1.2 | 1.2 | 1.1 | 0.9 | 0.4 | 0.6 |
| 2014년 | 2.0 | 2.4 | 1.5 | 1.9 | 1.4 | 0.6 | 0.7 |
| | 1/4분기 | 0.4 | 0.6 | 0.3 | 0.5 | 0.3 | 0.1 |
| | 2/4분기 | 0.5 | 0.5 | 0.4 | 0.5 | 0.4 | 0.2 |
| | 3/4분기 | 0.5 | 0.6 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.2 |
| | 4/4분기 | 0.5 | 0.6 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.2 |
| 2015년 | 2.4 | 2.7 | 2.0 | 2.1 | 2.1 | 1.5 | 1.5 |
| | 1/4분기 | 0.5 | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.4 | 0.3 |
| | 2/4분기 | 0.6 | 0.7 | 0.5 | 0.5 | 0.3 | 0.4 |
| | 3/4분기 | 0.6 | 0.7 | 0.5 | 0.6 | 0.3 | 0.3 |
| | 4/4분기 | 0.7 | 0.8 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.5 |
| 2016년 | 1/4분기 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.4 | 0.5 | 0.3 |
| | 4월 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.1 |

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 관리지역은 2010년 9월부터 자료생산 중지됨.

자료 : 온나라포털

〈표 2〉 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

| 구분 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | | 2016년 | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-----|-----|
| | | | | | 1~4월 | 연간 | 1/4분기 | 4월 | 누계 |
| 전국 | 1.2 | 1.0 | 1.1 | 2.0 | 0.7 | 2.4 | 0.6 | 0.2 | 0.8 |
| 서울 | 1.0 | 0.4 | 1.2 | 2.7 | 0.8 | 2.7 | 0.6 | 0.2 | 0.8 |
| 인천 | 0.6 | 0.5 | 0.9 | 1.3 | 0.6 | 2.0 | 0.3 | 0.2 | 0.5 |
| 경기 | 1.5 | 1.0 | 0.9 | 1.2 | 0.5 | 1.7 | 0.4 | 0.2 | 0.5 |
| 부산 | 1.6 | 1.7 | 1.6 | 2.3 | 0.9 | 3.1 | 0.9 | 0.3 | 1.2 |
| 대구 | 1.4 | 1.6 | 1.7 | 3.1 | 1.2 | 4.1 | 1.0 | 0.3 | 1.4 |
| 광주 | 0.7 | 1.2 | 0.7 | 1.3 | 0.8 | 2.9 | 0.6 | 0.2 | 0.9 |
| 대전 | 1.5 | 1.3 | 1.0 | 1.8 | 0.7 | 3.1 | 0.8 | 0.3 | 1.0 |
| 울산 | 1.1 | 1.6 | 1.4 | 1.8 | 0.6 | 2.5 | 0.6 | 0.1 | 0.8 |
| 세종 | - | 3.2 | 5.5 | 4.5 | 0.7 | 4.6 | 0.9 | 0.3 | 1.2 |
| 강원 | 1.5 | 1.8 | 1.3 | 1.8 | 0.8 | 2.6 | 0.6 | 0.2 | 0.9 |
| 충북 | 0.6 | 1.1 | 1.0 | 1.7 | 0.6 | 1.9 | 0.4 | 0.1 | 0.5 |
| 충남 | 0.8 | 0.9 | 0.8 | 1.4 | 0.4 | 1.5 | 0.4 | 0.1 | 0.5 |
| 전북 | 0.8 | 1.4 | 1.0 | 1.6 | 0.6 | 2.3 | 0.5 | 0.2 | 0.7 |
| 전남 | 0.9 | 1.3 | 1.0 | 1.8 | 0.7 | 2.8 | 0.6 | 0.2 | 0.8 |
| 경북 | 1.1 | 1.4 | 1.5 | 2.4 | 0.7 | 2.7 | 0.6 | 0.2 | 0.9 |
| 경남 | 1.6 | 1.7 | 1.5 | 2.0 | 0.7 | 2.2 | 0.6 | 0.2 | 0.8 |
| 제주 | 0.9 | 1.3 | 1.4 | 3.7 | 1.2 | 7.6 | 3.6 | 0.9 | 4.6 |

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 세종시는 2012년 7월부터 자료가 제공됨.

자료 : 온나라포털

(2) 거래

전국 1~4월 토지거래 9.8% 감소

— 2016년 1~4월 토지거래량은 전년 동기 대비 전반적으로 감소한 가운데 부산, 대구, 광주, 세종에서 20% 이상 큰 폭 감소함.

- 수도권에서는 서울의 감소폭이 가장 큼.
- 지방광역시는 대전(-12.9%), 울산(-11.0%)을 제외하고 모두 20% 이상 감소함.
- 강원(19.1%) 충북(7.2%), 제주(10.6%)에서만 증가함.

〈표 3〉 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

| 구분 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | | | | 2016년 | | | |
|----|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-------------|---------|---------|---------|---------------|
| | | | | 1/4분기 | 1~4월 | | 증감률 (연간) | 1/4분기 | 1~4월 | | 증감률 (1~4월) |
| | | | | | 4월 | 누계 | | | 4월 | 누계 | |
| 전국 | 2,044,962 | 2,241,979 | 2,634,909 | 695,825 | 292,955 | 988,780 | 17.1 | 646,438 | 245,369 | 891,807 | -9.8 |
| 서울 | 159,697 | 200,207 | 260,121 | 73,440 | 35,504 | 108,944 | 37.2 | 67,677 | 28,360 | 96,037 | -11.8 |
| 인천 | 92,407 | 94,158 | 115,191 | 27,669 | 12,750 | 40,419 | 25.7 | 26,316 | 11,965 | 38,281 | -5.3 |
| 경기 | 400,636 | 449,235 | 546,519 | 149,130 | 65,787 | 214,917 | 28.1 | 147,675 | 56,854 | 204,529 | -4.8 |
| 부산 | 119,125 | 143,232 | 173,043 | 49,034 | 19,401 | 68,435 | 22.6 | 37,113 | 13,830 | 50,943 | -25.6 |
| 대구 | 86,068 | 103,760 | 111,900 | 29,483 | 12,353 | 41,836 | 4.2 | 16,530 | 7,383 | 23,913 | -42.8 |
| 광주 | 55,784 | 63,617 | 76,835 | 21,088 | 8,671 | 29,759 | -2.4 | 12,535 | 5,178 | 17,713 | -40.5 |
| 대전 | 42,379 | 46,666 | 54,507 | 13,041 | 4,362 | 17,403 | -2.1 | 11,261 | 3,902 | 15,163 | -12.9 |
| 울산 | 49,957 | 59,021 | 68,999 | 15,822 | 7,371 | 23,193 | 7.6 | 14,526 | 6,123 | 20,649 | -11.0 |
| 세종 | 9,699 | 16,350 | 25,724 | 10,188 | 4,705 | 14,893 | 77.8 | 8,723 | 2,508 | 11,231 | -24.6 |
| 강원 | 108,695 | 104,675 | 115,316 | 25,604 | 10,901 | 36,505 | 5.2 | 31,027 | 12,459 | 43,486 | 19.1 |
| 충남 | 149,012 | 142,790 | 164,378 | 61,836 | 15,773 | 58,316 | 9.8 | 43,423 | 14,361 | 57,784 | -0.9 |
| 충북 | 94,515 | 94,768 | 106,214 | 63,508 | 9,423 | 34,304 | 0.8 | 27,418 | 9,349 | 36,767 | 7.2 |
| 전남 | 142,884 | 140,722 | 151,637 | 38,043 | 16,872 | 54,915 | 14.4 | 39,638 | 14,998 | 54,636 | -0.5 |
| 전북 | 116,954 | 121,323 | 129,913 | 32,887 | 11,894 | 44,781 | -1.4 | 30,044 | 11,167 | 41,211 | -8.0 |
| 경남 | 188,317 | 212,660 | 247,283 | 42,543 | 24,637 | 86,473 | 7.8 | 55,326 | 20,624 | 75,950 | -12.2 |
| 경북 | 190,705 | 203,683 | 228,489 | 24,881 | 26,616 | 90,124 | 12.3 | 57,648 | 19,817 | 77,465 | -14.0 |
| 제주 | 38,128 | 45,112 | 58,840 | 17,628 | 5,935 | 23,563 | 25.5 | 19,558 | 6,491 | 26,049 | 10.6 |

자료 : 온나라포털

주거지역, 공업지역 중심으로 감소세 전환

- 2016년 4월 이후 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역이 감소세로 돌아서며, 도시지역의 대부분이 감소세로 전환됨.
- 매매거래 감소세가 두드러지고, 4월 이후에는 대부분의 거래원인에서 감소함.

〈표 4〉 용도지역별 토지거래량 증감률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

| 구분 | 계 | 도시지역 | | | | | | 非도시지역 | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|
| | | 주거 | 상업 | 공업 | 녹지 | GB | 미지정 | 관리 | 농림 | 자연환경 |
| 2012년 | -20.2 | -24.9 | -14.8 | -18.3 | -11.4 | -1.0 | 6.4 | -13.3 | -22.1 | -26.4 |
| 2013년 | 9.6 | 16.1 | 4.2 | 10.1 | 3.9 | 4.1 | 15.0 | 2.1 | -1.7 | -6.8 |
| 2014년 | 17.5 | 22.3 | 26.5 | 6.7 | 8.4 | 14.7 | 10.3 | 10.7 | 5.5 | 1.7 |
| | 1/4분기 | 32.7 | 55.8 | 47.4 | -1.1 | 10.7 | 16.5 | -24.0 | 7.8 | 5.1 |
| | 2/4분기 | -4.3 | -9.5 | 4.9 | -9.5 | 5.1 | 16.9 | 8.6 | 2.8 | 2.3 |
| | 3/4분기 | 36.6 | 52.1 | 43.9 | 22.9 | 7.4 | 6.5 | 17.0 | 20.0 | 14.5 |
| | 4/4분기 | 15.4 | 16.8 | 19.5 | 19.3 | 10.7 | 19.2 | 47.0 | 13.5 | 2.5 |
| 2015년 | 17.1 | 18.8 | 24.0 | 19.0 | 19.2 | 21.9 | 19.4 | 11.8 | 7.0 | -1.5 |
| | 1/4분기 | 13.2 | 16.4 | 15.4 | 34.9 | 12.9 | 17.8 | 29.2 | 5.8 | -1.7 |
| | 2/4분기 | 30.6 | 38.9 | 36.2 | 35.7 | 20.1 | 24.5 | 8.8 | 17.2 | 11.0 |
| | 3/4분기 | 19.2 | 20.3 | 30.7 | 17.1 | 23.4 | 31.5 | 4.6 | 13.8 | 10.3 |
| | 4/4분기 | 7.0 | 3.0 | 15.7 | -4.9 | 19.9 | 14.5 | 37.4 | 10.2 | 10.2 |
| 2016년 | | 17.1 | 18.8 | 24.0 | 19.0 | 19.2 | 21.9 | 19.4 | 11.8 | 7.0 |
| | 4월 | -16.2 | -23.3 | -5.7 | -18.8 | -3.1 | 4.8 | 20.8 | -6.4 | -10.3 |

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

〈표 5〉 거래원인별 토지거래량 증감률 추이

(단위 : %)

| 구분 | 매매 | 판결 | 교환 | 증여 | 분양권 | 기타 |
|--------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| 2013년 1/4 분기 | -7.0 | 9.0 | -11.8 | -2.1 | 14.7 | -3.6 |
| 2/4 분기 | 26.3 | 83.2 | -0.1 | 6.7 | 47.3 | 3.4 |
| 3/4 분기 | -0.7 | 18.5 | 0.8 | 2.3 | 32.1 | -11.1 |
| 4/4 분기 | 9.3 | -16.4 | 20.4 | 0.0 | 33.2 | -0.2 |
| 2014년 1/4 분기 | 32.7 | 5.8 | 8.9 | 14.9 | 60.2 | 6.0 |
| 2/4 분기 | -9.1 | -42.8 | 16.0 | 11.1 | 18.4 | -0.3 |
| 3/4 분기 | 40.2 | -21.4 | 7.0 | 32.8 | 42.4 | -6.2 |
| 4/4 분기 | 11.6 | 9.0 | -0.5 | 19.9 | 34.7 | 9.2 |
| 2015년 1/4 분기 | 14.5 | -23.5 | 2.1 | 0.1 | 22.1 | -5.7 |
| 2/4 분기 | 31.6 | 8.5 | 4.8 | 11.5 | 46.8 | 4.9 |
| 3/4 분기 | 21.4 | 17.0 | 8.3 | -1.4 | 20.1 | 25.6 |
| 4/4 분기 | 6.4 | 12.6 | 3.8 | 9.3 | 5.9 | 18.4 |
| 2016년 1/4 분기 | -12.5 | 13.2 | 6.9 | 7.6 | 0.3 | 24.6 |
| 4월 | -19.5 | -1.5 | -14.7 | -2.4 | -13.1 | 6.6 |

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 1~5월 매매 0.3% 상승, 그나마 재건축 중심

- 2016년 1~5월 전국 주택 매매가격은 0.3% 상승하였으며, 수도권 0.5%, 지방광역시 0.2% 상승하였으며, 기타지방은 보합세를 보임.
- 2016년 들어 전국적으로 상승세가 둔화되었으며, 대구(-0.9%)는 하락세로 전환됨.
- 유형별로는 모든 유형이 상승한 가운데 단독이 가장 높은 상승률을 나타남(2016년 1~5월 단독 0.4%, 연립 0.3%, 아파트 0.3%).
- 중소형 중심의 상승세를 지속하고 있음(2016년 1~5월 대형 0.2%, 중형 0.3%, 소형 0.3%).

〈표 6〉 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

| 구분 | | 전국 | 수도권 | | | 5개광역시 | | | | |
|---------------|-------|-----|-----|------|-----|-------|------|-----|------|-----|
| | | | 서울 | 인천 | 경기 | 부산 | 대구 | 광주 | 대전 | 울산 |
| 전체 (1~5월) | 2014년 | 0.8 | 0.3 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 3.4 | 1.0 | 0.3 | 1.3 |
| | 2015년 | 1.6 | 1.3 | 1.8 | 1.7 | 1.5 | 4.8 | 3.1 | 0.1 | 1.8 |
| | 2016년 | 0.3 | 0.6 | 0.5 | 0.4 | 0.8 | -0.9 | 0.1 | 0.0 | 0.9 |
| 단독 (1~5월) | 2014년 | 0.6 | 0.2 | -0.3 | 0.0 | 0.7 | 2.7 | 0.3 | 0.3 | 1.6 |
| | 2015년 | 1.2 | 0.6 | 0.3 | 0.7 | 0.9 | 4.2 | 2.5 | 0.2 | 2.0 |
| | 2016년 | 0.4 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | 0.5 | 0.3 | 0.6 | 0.0 | 0.8 |
| 연립 (1~5월) | 2014년 | 0.3 | 0.1 | -0.1 | 0.1 | 0.7 | 3.8 | 0.8 | 0.3 | 1.3 |
| | 2015년 | 1.1 | 0.9 | 0.6 | 0.8 | 1.2 | 4.2 | 1.0 | 0.3 | 1.3 |
| | 2016년 | 0.3 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.7 |
| 아파트 (1~5월) | 2014년 | 1.0 | 0.4 | 1.0 | 0.8 | 0.4 | 3.5 | 1.2 | 0.3 | 1.2 |
| | 2015년 | 1.9 | 1.7 | 2.5 | 2.0 | 1.7 | 5.0 | 3.3 | 0.0 | 1.8 |
| | 2016년 | 0.3 | 0.7 | 0.6 | 0.4 | 1.0 | -1.4 | 0.0 | -0.1 | 1.0 |

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

- 1~5월 동안 수도권 재건축 아파트 매매가격은 3.1% 상승하며, 수도권 아파트 가격 상승세를 주도함.

〈표 7〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

| 구분 | 수도권 | 서울 | 강남3구 |
|---------|-----|-----|------|
| 재건축 아파트 | 3.1 | 3.2 | 3.7 |
| 일반 아파트 | 0.5 | 0.7 | 0.7 |

자료 : 부동산114(주)

전국 1~5월 전세 0.8% 상승, 상승폭 크게 둔화

— 전국 주택 전세가격은 2009년 2월 이후 현재까지 7년 3개월 연속 상승세가 이어지고 있으나, 최근 상승폭이 크게 둔화됨.

- 전년말 대비 전국적인 상승세나 천안(-0.3%), 아산(-0.5%), 경산(-0.7%) 등 일부 중소도시와 대구(-0.7%)를 중심으로 하락세를 보임.
- 규모별로는 중형의 강세가 전국에서 나타남.
- 유형별로는 아파트 > 연립 > 단독 순으로 높게 나타남.

〈표 8〉 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률

(단위 : %)

| 구분 | | 전국 | 수도권 | | | 5개광역시 | | | | |
|---------------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|------|-----|-----|-----|
| | | | 서울 | 인천 | 경기 | 부산 | 대구 | 광주 | 대전 | 울산 |
| 전세 (1~5월) | 2014년 | 1.9 | 2.3 | 2.7 | 2.4 | 0.9 | 2.8 | 1.1 | 0.8 | 1.0 |
| | 2015년 | 2.2 | 3.3 | 2.3 | 2.7 | 1.3 | 4.2 | 2.0 | 0.1 | 0.8 |
| | 2016년 | 0.8 | 1.2 | 0.8 | 1.0 | 0.9 | -0.7 | 0.3 | 0.7 | 1.0 |
| 단독 (1~5월) | 2014년 | 0.8 | 1.1 | 1.0 | 0.7 | 1.0 | 2.0 | 0.6 | 0.8 | 1.3 |
| | 2015년 | 1.5 | 1.8 | 0.7 | 1.8 | 1.1 | 5.1 | 2.2 | 0.1 | 0.9 |
| | 2016년 | 0.5 | 0.8 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.5 |
| 연립 (1~5월) | 2014년 | 1.5 | 2.1 | 1.5 | 1.1 | 1.0 | 2.7 | 0.5 | 0.3 | 1.3 |
| | 2015년 | 2.2 | 2.8 | 1.5 | 2.1 | 1.2 | 3.5 | 1.6 | 0.6 | 0.7 |
| | 2016년 | 0.6 | 1.0 | 0.4 | 0.5 | 0.3 | 0.0 | 0.4 | 0.2 | 0.9 |
| 아파트 (1~5월) | 2014년 | 2.3 | 2.8 | 3.5 | 2.8 | 0.9 | 3.0 | 1.3 | 0.8 | 0.9 |
| | 2015년 | 2.4 | 3.9 | 2.9 | 3.0 | 1.4 | 4.0 | 2.0 | 0.1 | 0.8 |
| | 2016년 | 0.9 | 1.5 | 1.1 | 1.3 | 1.2 | -1.1 | 0.3 | 0.9 | 1.2 |

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

〈표 9〉 규모별 주택 매매가격 및 전세가격 변동률

(단위 : %)

| 구분 | 매매가격 | | | 전세가격 | | |
|-------|------|-----|-----|------|-----|-----|
| | 소형 | 중형 | 대형 | 소형 | 중형 | 대형 |
| 전국 | 0.3 | 0.3 | 0.2 | 0.7 | 0.8 | 0.8 |
| 수도권 | 0.7 | 0.5 | 0.2 | 1.1 | 1.2 | 1.0 |
| 지방광역시 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.5 | 0.6 |
| 지방 | -0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.2 | 0.4 | 0.3 |

주 : 전용면적 기준으로 소형은 62.8㎡미만, 중형 62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형 95.9㎡이상임.

자료 : 국민은행

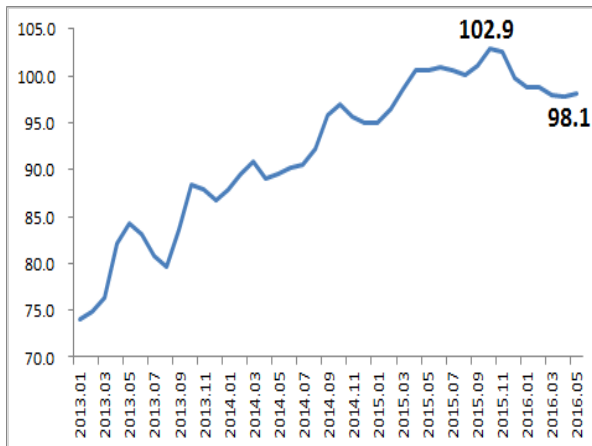
(2) 수요 및 거래

가. 수요

매매수급동향, 공급이 많은 수준으로 전환

- 매매수급동향은 수요가 더 많은 상황에서 2016년 들어 공급이 더 많은 수준으로 변화함.
 - 전국 매매수급동향은 지난해 하반기부터 지속적으로 하락하여 2016년 5월 현재 97.3p를 보이고 있음.
- 수도권 매매 수급동향은 지난해 10월까지 지속적으로 상승하다 10월 이후 하락세를 보이며 2016년 5월 현재 98.1p를 기록함.
- 지방도 수도권과 마찬가지로 지난해 10월 기점으로 하락세를 보이며, 2016년 5월 현재 96.5p 수준을 보임.
 - 5개광역시는 올해 1월까지 100p를 상회하였으나, 이후 하락하여 현재 96.1p임.
 - 기타지방도 올해 1월 이후 100p를 하회하고 있으며, 현재 96.8p 수준임.

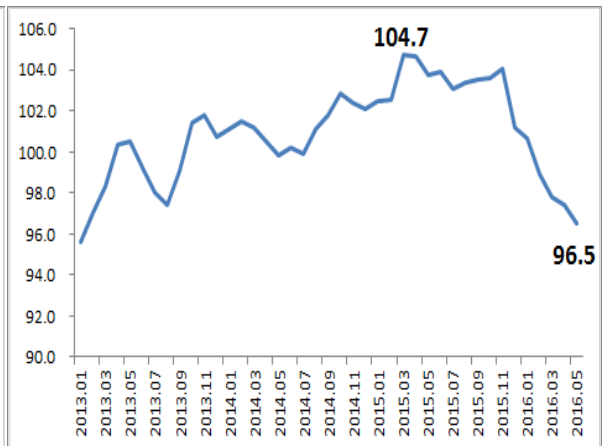
〈그림 3〉 수도권 매매수급동향 추이



주 : 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.

자료 : 한국감정원

〈그림 4〉 지방 매매수급동향 추이



주 : 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.

자료 : 한국감정원

나. 거래

1~5월 주택 매매 거래 25.1% 감소

— 2016년 1~5월 주택 매매 거래가 전년 동기 대비 25.1% 감소함.

- 수도권 25.2%, 5개광역시 33.7%, 기타지방 17.3% 감소하여, 5개광역시의 감소폭이 가장 큼.

— 수도권과 지방 모두에서 아파트를 중심으로 거래량 감소세를 보임.

- 수도권은 전년 동기 대비 아파트(-35.4%)에서 가장 크게 감소함.
- 지방의 5개광역시는 모든 유형에서 두 자릿수의 감소를 보였으며, 기타지방은 아파트(-22.1%) 다가구(-17.2%), 연립(-12.8%)에 상대적으로 크게 감소함.

〈표 10〉 지역별·건물유형별 주택 매매거래량 현황

(단위 : 필지, %)

| 구분 | | 2015년 | | | | | 2016년 | | | |
|-------|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| | | 연간 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 1/4분기 | 4~5월 | 전년동기비 | |
| | | | | | | | | | 4~5월 | 1~5월 |
| 전국 | 주거용 | 1,193,691 | 270,053 | 340,743 | 290,937 | 291,958 | 199,483 | 175,565 | -23.8 | -25.1 |
| | 아파트 | 808,486 | 194,615 | 230,046 | 192,970 | 190,855 | 127,099 | 111,253 | -29.5 | -32.4 |
| | 다가구 | 38,861 | 7,741 | 10,925 | 10,336 | 9,859 | 6,816 | 5,832 | -16.8 | -14.2 |
| | 다세대 | 176,895 | 34,752 | 51,245 | 44,000 | 46,898 | 33,194 | 30,783 | -10.0 | -7.2 |
| | 연립 | 40,384 | 8,358 | 11,610 | 9,934 | 10,482 | 7,661 | 6,533 | -14.0 | -11.1 |
| | 단독 | 129,065 | 24,587 | 36,917 | 33,697 | 33,864 | 24,713 | 21,164 | -10.6 | -5.0 |
| 수도권 | 주거용 | 611,782 | 130,045 | 179,902 | 152,929 | 148,906 | 96,100 | 92,929 | -24.2 | -25.2 |
| | 아파트 | 407,157 | 93,348 | 120,145 | 99,075 | 94,589 | 57,924 | 56,275 | -32.5 | -35.4 |
| | 다가구 | 18,103 | 2,860 | 5,227 | 5,224 | 4,792 | 3,145 | 2,987 | -9.6 | -0.6 |
| | 다세대 | 127,098 | 23,479 | 37,280 | 32,418 | 33,921 | 24,027 | 23,672 | -4.5 | -1.2 |
| | 연립 | 22,522 | 4,163 | 6,732 | 5,767 | 5,860 | 4,257 | 3,814 | -14.7 | -6.5 |
| | 단독 | 36,902 | 6,195 | 10,518 | 10,445 | 9,744 | 6,747 | 6,181 | -8.0 | 0.1 |
| 5개광역시 | 주거용 | 266,119 | 62,841 | 76,609 | 61,929 | 64,740 | 40,885 | 35,186 | -32.1 | -33.7 |
| | 아파트 | 185,336 | 45,669 | 52,964 | 42,413 | 44,290 | 27,379 | 23,629 | -34.7 | -37.7 |
| | 다가구 | 9,659 | 2,340 | 2,737 | 2,315 | 2,267 | 1,591 | 1,270 | -30.5 | -31.3 |
| | 다세대 | 31,926 | 7,022 | 9,392 | 7,509 | 8,003 | 5,161 | 4,342 | -31.9 | -29.1 |
| | 연립 | 5,867 | 1,296 | 1,717 | 1,270 | 1,584 | 988 | 844 | -23.5 | -23.6 |
| | 단독 | 33,331 | 6,514 | 9,799 | 8,422 | 8,596 | 5,766 | 5,101 | -19.5 | -15.4 |
| 기타지방 | 주거용 | 315,790 | 77,167 | 84,232 | 76,079 | 78,312 | 62,498 | 47,450 | -15.0 | -17.3 |
| | 아파트 | 215,993 | 55,598 | 56,937 | 51,482 | 51,976 | 41,796 | 31,349 | -18.1 | -22.1 |
| | 다가구 | 11,099 | 2,541 | 2,961 | 2,797 | 2,800 | 2,080 | 1,575 | -16.0 | -17.2 |
| | 다세대 | 17,871 | 4,251 | 4,573 | 4,073 | 4,974 | 4,006 | 2,769 | -9.0 | -7.1 |
| | 연립 | 11,995 | 2,899 | 3,161 | 2,897 | 3,038 | 2,416 | 1,875 | -7.4 | -12.8 |
| | 단독 | 58,832 | 11,878 | 16,600 | 14,830 | 15,524 | 12,200 | 9,882 | -7.0 | -1.9 |

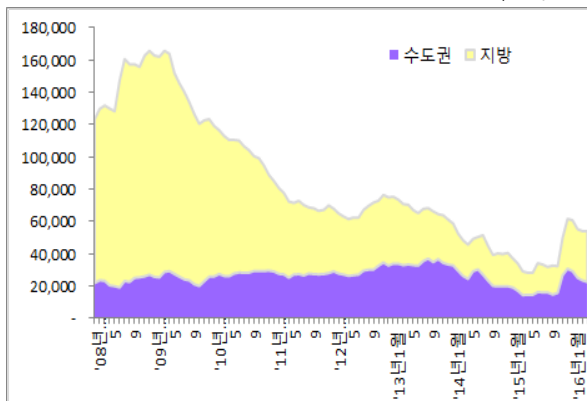
자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

전국 미분양 주택 5만 3,816호, 수도권 감소·지방 증가

- 2016년 4월 미분양주택은 4개월 연속 감소하였으며, 전월 대비 29호 감소한 5만 3,816호를 기록함.
 - 수도권은 4개월 연속 감소한 2만 2,345호 수준으로 감소폭은 축소됨.
 - 지방은 최근 2개월 연속 증가하여 3만 1,471호 수준임.
 - 준공후 미분양은 지속적으로 감소하였으나 최근 2개월 연속 증가한 1만 525호 수준임.
- 규모별로는 모든 규모에서 감소하였으나, 최근 중형 물량은 소폭 증가함.
 - 연말 대비 소형 4.2%, 중형 13.8%, 대형 15.2% 감소함.
- 4월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(1만 8,365호) 지역임.
 - 다음으로 충남(7,452호), 충북(4,596호) 순임. 연말 대비 경기(7,572호), 충남(1,613호), 인천(877호) 등에서 많은 미분양 물량이 소진됨.

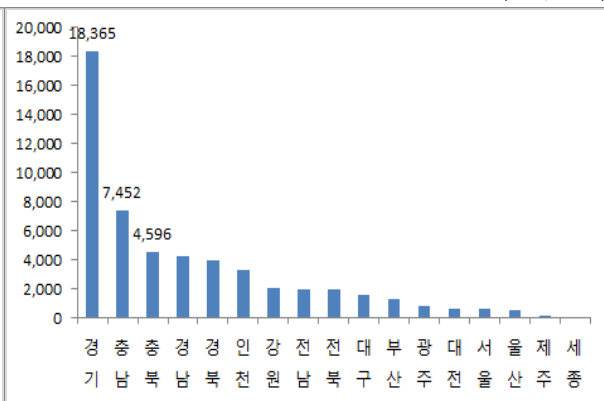
〈그림 5〉 미분양 주택수 추이

(단위 : 호)



〈그림 6〉 지역별 미분양 주택수 현황(2016년 4월말)

(단위 : 호)



〈표 11〉 지역별·규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

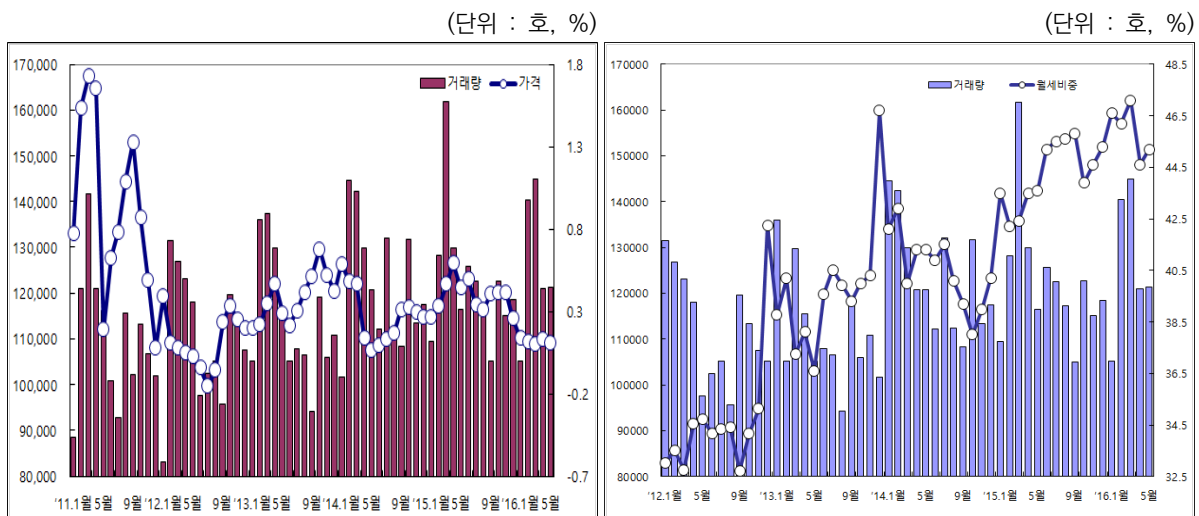
| 구분 | | 합계 | 준공후 미분양(비중) | 60㎡ 이하 | | 60~85㎡ | | 85㎡ 초과 | |
|-----|----------|--------|----------------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|
| | | | | 전체 | 준공후 | 전체 | 준공후 | 전체 | 준공후 |
| 수도권 | 2012년 | 32,547 | 15,901(48.9) | 1,098 | 550 | 11,469 | 3,398 | 19,980 | 11,953 |
| | 2013년 | 33,192 | 12,613(38.0) | 1,257 | 582 | 14,763 | 2,117 | 17,171 | 9,914 |
| | 2014년 | 19,814 | 10,184(51.4) | 2,352 | 480 | 7,350 | 2,337 | 10,112 | 7,367 |
| | 2015년 | 30,637 | 6,570(21.4) | 2,686 | 478 | 21,118 | 1,637 | 6,833 | 4,455 |
| | 2016년 4월 | 22,345 | 6,761(30.3) | 1,867 | 548 | 14,470 | 1,636 | 6,008 | 4,577 |
| 지방 | 2012년 | 42,288 | 12,877(30.5) | 4,411 | 1,899 | 25,544 | 2,719 | 12,333 | 8,259 |
| | 2013년 | 27,899 | 9,138(32.8) | 4,847 | 1,576 | 16,121 | 3,561 | 6,931 | 4,001 |
| | 2014년 | 20,565 | 6,083(29.6) | 3,580 | 1,306 | 13,702 | 2,973 | 3,283 | 1,804 |
| | 2015년 | 30,875 | 3,948(12.8) | 6,650 | 968 | 22,572 | 2,039 | 1,653 | 941 |
| | 2016년 4월 | 31,471 | 3,764(12.0) | 7,077 | 1,024 | 23,205 | 2,035 | 1,189 | 705 |

자료 : 국토교통부

전월세 거래량은 2.0% 감소, 월세가격은 하락 중

- 2016년 1~5월까지 전국 전월세 거래량은 63만 2,761호로 전년 동기 대비 2.0% 감소함.
 - 수도권은 4.5%, 5개광역시 0.2% 감소, 기타지방 4.3% 증가함.
 - 2016년 월세(보증부 월세) 비중은 44~48% 수준으로 지속적으로 우상향하는 추이를 보이고 있음.
 - 1~5월까지 누적기준으로 아파트의 월세 물량 비중은 2014년 34.3% → 2015년 36.3% → 2016년 40.2%로 지속적으로 확대되고 있음.
 - 비아파트도 2014년 49.1% → 2015년 48.7% → 2016년 50.7%로 확대됨.
 - 월세공급 증가로 월세비중 증가와 함께 월세가격도 지속적으로 하락함.
 - 월세는 지수가 산정되기 시작한 2015년 6월 이후 지속 하락 중
 - 월세 형태에 가까운 임대차 유형일수록 가격 하락폭이 큼(연말 대비 5월까지 월세 - 0.2%, 준월세 -0.1%, 준전세 0.3%).
 - 전세에 가까운 준전세는 소폭 증가세를 이어감.
- ※ 월세는 보증금이 월세의 12개월치 이하(전세가격 대비 보증금 비율 10% 이하), 준전세지수는 보증금이 월세의 24개월치 초과(전세가격 대비 보증금 비율 60% 초과), 준월세지수는 '월세'와 '준전세'의 중간영역

〈그림 7〉 전국 전월세 거래량 및 전세가격 변동률 추이 〈그림 8〉 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이



(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

전국 1~4월 인허가 30.9% 증가

- 2016년 1~4월 주택건설 인허가 실적은 22만 2,684호로 전년 동기비 30.9% 증가
 - 공공부문 6,147호, 전년 동기 대비 17.6% 감소, 민간부문 21만 6,537호, 33.1% 증가
 - 유형별로 민간분양 21만 199호(94.4%), 민간임대 6,338호(2.8%), 공공임대 5,432호(2.4%), 국민임대 395호(0.2%), 공공분양 320호(0.1%)의 순임.
- 전년 동기 대비 수도권 18.3%, 지방광역시 74.7%, 기타지방 36.5% 증가함.
 - 서울 21.4%, 경기 22.4% 증가, 인천 34.9% 감소
 - 지방광역시 중 대전(-54.9%)을 제외한 모든 지역이 증가함(부산 86.6%, 대구 45.7%, 광주 200.4%, 울산 200.5%).
 - 세종(-35.9%), 충남(-16.8%), 경북(-9.8%)은 감소, 그 외의 지역은 증가함.
- 전년 동기 대비 아파트, 비아파트 모두 증가함.
 - 아파트 인허가 실적은 15만 4,067호로 전년 동기 대비 45.1% 증가하였고, 비아파트 실적은 6만 8,617호로 전년 동기 대비 7.4% 증가함.
- 모든 규모에서 증가함(40㎡이하 30.2%, 40~60㎡이하 21.5%, 60~85㎡ 31.4%, 85~135㎡이하 48.3%, 135㎡초과 17.9%).

〈표 12〉 부문별 주택 인허가 실적

(단위 : 호, %)

| 구분 | 지역별 | | | | 공공부문 | | | | 민간부문 | | | |
|---------------|---------|---------|-----------|----------|-------|-------|-----------|----------|---------|---------|-----------|----------|
| | 전국 | 수도권 | 5개 광역시 | 기타 지방 | 전국 | 수도권 | 5개 광역시 | 기타 지방 | 전국 | 수도권 | 5개 광역시 | 기타 지방 |
| 2016년 1~4월 | 222,684 | 106,353 | 31,253 | 85,078 | 6,147 | 4,622 | 395 | 1,130 | 216,537 | 101,731 | 30,858 | 83,948 |
| 2015년 1~4월 | 170,117 | 89,901 | 17,894 | 62,322 | 7,464 | 2,307 | 276 | 4,881 | 162,653 | 87,594 | 17,618 | 57,441 |
| 전년비 증감률 | 30.9 | 18.3 | 74.7 | 36.5 | -17.6 | 100.3 | 43.1 | -76.8 | 33.1 | 16.1 | 75.2 | 46.1 |

자료 : 국토교통부

나. 분양(승인) 실적

전국 1~4월 분양(승인)실적 4.0% 감소

- 국토교통부의 1~4월까지 전국 분양물량은 10만 8,287호로 전년 동기 대비 4.0% 감소
 - 수도권은 전년 동기 대비 21.6% 감소, 5개광역시는 58.4%, 기타지방은 2.0% 증가함.
 - 수도권은 서울(-30.1%), 인천(-68.6%), 경기(-12.0%) 모두 감소함.
 - 비수도권은 대전(-31.3%), 경북(-47.2%) 등에서 감소한 반면, 대구(165.6%), 강원(188.3%)은 큰 폭으로 증가함.
- 유형별로는 임대주택의 분양(승인) 실적의 증가가 두드러짐.
 - 분양은 7만 7,451호로 전년 동기 대비 9.9% 감소함.
 - 임대는 2만 2,200호로 전년 동기 대비 36.2% 증가함.
 - 조합은 8,636호로 전년 동기 대비 18.4% 감소함.

〈표 13〉 지역별 분양(승인)실적

(단위 : 호, %)

| 구 분 | 2016 | | 2015 | | 증감율 | |
|------|--------|---------|--------|---------|-------|-------|
| | 4월 | 1~4월 | 4월 | 1~4월 | 전년동월비 | 전년동기비 |
| 전 국 | 43,655 | 108,287 | 55,358 | 112,823 | -21.1 | -4.0 |
| 수도권 | 17,008 | 44,692 | 32,866 | 57,018 | -48.3 | -21.6 |
| (서울) | 548 | 7,785 | 6,796 | 11,138 | -91.9 | -30.1 |
| (인천) | 984 | 1,922 | 4,059 | 6,127 | -75.8 | -68.6 |
| (경기) | 15,476 | 34,985 | 22,011 | 39,753 | -29.7 | -12.0 |
| 지 방 | 26,647 | 63,595 | 22,492 | 55,805 | 18.5 | 14.0 |

자료 : 국토교통부

〈표 14〉 유형별 분양(승인)실적

(단위 : 호, %)

| 구분 | | 2016 | | 2015 | | 증감율 | |
|-------------|------|--------|---------|--------|---------|-------|-------|
| | | 4월 | 1~4월 | 4월 | 1~4월 | 전년동월비 | 전년동기비 |
| 유 형 별 | 전국 | 43,655 | 108,287 | 55,358 | 112,823 | -21.1 | -4.0 |
| | 일반분양 | 32,958 | 77,451 | 36,527 | 85,933 | -9.8 | -9.9 |
| | 임대주택 | 10,149 | 22,200 | 11,690 | 16,301 | -13.2 | 36.2 |
| | 조합원분 | 548 | 8,636 | 7,141 | 10,589 | -92.3 | -18.4 |

자료 : 국토교통부

2016년 연간 아파트 분양 전년 대비 13.8% 감소 예상

- 부동산114(주) 기준의 2016년 연간 아파트 분양물량은 44만 4,676호로 예상되며 전년 대비 13.8% 감소, 예년(2000~2015년) 평균 대비로도 56.0% 증가한 물량임.
 - 수도권은 전년 대비 15.0%, 기타지방 18.8% 감소할 전망이다, 5개광역시는 4.7% 증가할 전망이다.
 - 지역별 예년 평균 대비로는 수도권 58.5%, 5개광역시는 16.9%, 기타지방 79.1% 증가한 수준임.
- 규모 미정 물량이 47.5%에 달하고 있어 추후 주택경기에 따라 변동성이 클 수 있음.

〈표 15〉 지역별·분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

| 구분 | 2015년 | | | | | 2016년 | | | | |
|-------------------|---------|--------|---------|---------|---------|-----------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 계 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 계 ¹⁾ | 1/4 | 2/4 ³⁾ | 3/4 ³⁾ | 4/4 ³⁾ |
| 전국 | 516,122 | 47,108 | 141,824 | 128,727 | 198,463 | 444,676 | 56,220 | 146,105 | 109,096 | 75,397 |
| 증감률 ²⁾ | 55.9 | 29.6 | 42.6 | 107.2 | 49.0 | -13.8 | 19.3 | 3.0 | -15.3 | -62.0 |
| 수도권 | 270,142 | 17,163 | 77,381 | 67,847 | 107,751 | 229,585 | 22,771 | 73,256 | 67,899 | 38,148 |
| 증감률 ²⁾ | 123.7 | 34.7 | 97.9 | 215.7 | 127.2 | -15.0 | 32.7 | -5.3 | 0.1 | -64.6 |
| 5개광역시 | 64,921 | 7,307 | 16,958 | 18,784 | 21,872 | 68,003 | 8,999 | 21,530 | 9,305 | 9,740 |
| 증감률 ²⁾ | -18.9 | -44.6 | -26.8 | 17.8 | -21.2 | 4.7 | 23.2 | 27.0 | -50.5 | -55.5 |
| 기타지방 | 181,059 | 22,638 | 47,485 | 42,096 | 68,840 | 147,088 | 24,450 | 51,319 | 31,892 | 27,509 |
| 증감률 ²⁾ | 39.0 | 117.2 | 27.7 | 70.5 | 18.7 | -18.8 | 8.0 | 8.1 | -24.2 | -60.0 |

주1) 규모 및 분기 미정 물량이 포함되어 있어 분기별 합과 연간물량이 다름.

2) 전년 동기 대비 증감률임.

3) 2016년 2~4분기는 분양예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

- 2014년 이전에는 소형 분양 비중이 확대되는 양상이었으나, 2014년부터 중형 비중이 60%를 상회함. 2016년에도 이러한 패턴이 이어지고 있음.

〈표 16〉 연도별·규모별 아파트 분양 비중 추이

(단위 : %)

| 구분 | 소형(60㎡ 이하) | 중형(60~85㎡) | 대형(85㎡ 초과) |
|---------------|------------|------------|------------|
| 2010~2012년 평균 | 29.2 | 56.7 | 14.1 |
| 2013년 | 30.8 | 57.9 | 11.3 |
| 2014년 | 26.6 | 63.2 | 10.1 |
| 2015년 | 25.6 | 67.0 | 7.4 |
| 2016. 1~5월 | 27.8 | 63.4 | 8.8 |

자료 : 부동산114(주)

다. 준공 실적

전국 1~4월 주택 준공 22.6% 증가, 수도권·아파트 중심 증가

- 국토교통부의 1~4월까지 주택 준공실적은 18만 6,423호로 전년 동기비 22.6% 증가
 - 지역별로는 전년 동기 대비 수도권 36.1%, 5개광역시 2.4%, 기타지방 21.0% 증가함.
 - 유형별로는 단독(-4.0%)와 연립(-9.2%)을 제외한 유형에서 증가함(다가구 10.8%, 다세대 35.0%, 아파트 31.5%).
 - 규모별로는 전년 동기 대비 초소형(40㎡이하, 51.6%)에서 큰 폭으로 증가함(40~60㎡이하 18.4%, 60~85㎡이하 26.7%, 85~135㎡이하 24.1%, 135㎡초과 13.1%).

〈표 17〉 주택 준공 추이

(단위 : 호, %)

| 구분 | | 전국 | 수도권 | 5개광역시 | 기타지방 |
|-----|--------------|---------|--------|--------|--------|
| 전체 | 2014년 (1~4월) | 155,337 | 59,513 | 31,265 | 64,559 |
| | 2015년 (1~4월) | 152,017 | 57,039 | 33,040 | 61,938 |
| | 2016년 (1~4월) | 186,423 | 77,637 | 33,846 | 74,940 |
| | 증감률 | 22.6 | 36.1 | 2.4 | 21.0 |
| 단독 | 2014년 (1~4월) | 10,344 | 1,933 | 924 | 7,487 |
| | 2015년 (1~4월) | 13,620 | 2,873 | 1,575 | 9,172 |
| | 2016년 (1~4월) | 13,073 | 2,906 | 1,139 | 9,028 |
| | 증감률 | -4.0 | 1.1 | -27.7 | -1.6 |
| 다가구 | 2014년 (1~4월) | 38,873 | 6,953 | 9,886 | 22,034 |
| | 2015년 (1~4월) | 37,685 | 7,260 | 10,553 | 19,872 |
| | 2016년 (1~4월) | 41,759 | 8,724 | 10,892 | 22,143 |
| | 증감률 | 10.8 | 20.2 | 3.2 | 11.4 |
| 다세대 | 2014년 (1~4월) | 25,779 | 19,132 | 3,778 | 2,869 |
| | 2015년 (1~4월) | 26,120 | 20,967 | 2,655 | 2,498 |
| | 2016년 (1~4월) | 35,252 | 30,941 | 1,852 | 2,459 |
| | 증감률 | 35.0 | 47.6 | -30.2 | -1.6 |
| 연립 | 2014년 (1~4월) | 3,062 | 1,060 | 451 | 1,551 |
| | 2015년 (1~4월) | 4,295 | 1,546 | 614 | 2,135 |
| | 2016년 (1~4월) | 3,902 | 1,372 | 260 | 2,270 |
| | 증감률 | -9.2 | -11.3 | -57.7 | 6.3 |
| 아파트 | 2014년 (1~4월) | 77,279 | 30,435 | 16,226 | 30,618 |
| | 2015년 (1~4월) | 70,297 | 24,393 | 17,643 | 28,261 |
| | 2016년 (1~4월) | 92,437 | 33,694 | 19,703 | 39,040 |
| | 증감률 | 31.5 | 38.1 | 11.7 | 38.1 |

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

2016년 연간 아파트 입주물량 4.4% 증가 예상

- 부동산114(주) 기준 2016년 연간 아파트 입주물량은 전년 대비 4.4% 증가할 것으로 예상됨.
 - 전년 대비 수도권 11.7%, 5개광역시 7.2% 증가가 예상되나, 기타지방은 4.1% 감소할 전망이다.
 - 예년(2000~2015년) 대비로는 3.3% 감소한 수준으로 수도권은 22.8% 감소, 5개광역시 0.5%, 기타지방 30.6% 증가함.
- 세부지역별로는 예년 대비 서울(-48.1%), 인천(-51.3%), 부산(-33.5%), 대전(-29.1%), 울산(-52.7%) 등에서 큰 폭으로 감소한 반면, 대구(83.7%), 경북(43.9%), 전남(51.1%), 제주(51.0%), 세종(77.6%)은 큰 폭으로 증가함.

〈표 18〉 지역별·분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

| 구분 | 2015년 | | | | | 2016년 | | | | |
|-------------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 계 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 계 | 1/4 | 2/4 ²⁾ | 3/4 ²⁾ | 4/4 ²⁾ |
| 전국 | 266,625 | 53,056 | 61,214 | 64,773 | 87,582 | 278,312 | 60,258 | 69,333 | 69,146 | 79,575 |
| 증감률 ¹⁾ | 1.0 | 0.3 | -22.4 | 2.1 | 27.6 | 4.4 | 13.6 | 13.3 | 6.8 | -9.1 |
| 수도권 | 103,521 | 17,702 | 20,206 | 31,394 | 34,219 | 115,639 | 18,089 | 26,237 | 36,104 | 35,209 |
| 증감률 ¹⁾ | 2.2 | -3.1 | -46.0 | 48.8 | 39.7 | 11.7 | 2.2 | 29.8 | 15.0 | 2.9 |
| 5개광역시 | 55,044 | 14,093 | 15,692 | 9,329 | 15,930 | 59,007 | 13,214 | 21,165 | 9,458 | 15,170 |
| 증감률 ¹⁾ | -9.4 | -3.5 | 3.8 | -32.6 | -7.4 | 7.2 | -6.2 | 34.9 | 1.4 | -4.8 |
| 기타지방 | 108,060 | 21,261 | 25,316 | 24,050 | 37,433 | 103,666 | 28,955 | 21,931 | 23,584 | 29,196 |
| 증감률 ¹⁾ | 6.1 | 6.3 | -4.0 | -15.6 | 39.0 | -4.1 | 36.2 | -13.4 | -1.9 | -22.0 |

주 1) 전년 동기 대비 증감률임.

2) 2016년 2~4분기는 입주예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

- 규모별로는 전년 대비 중소형(85㎡ 이하)은 증가, 대형(85㎡ 초과)은 감소함.
 - 2016년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 24.1%, 중형(60~85㎡ 이하) 2.7% 증가하나, 대형은 30.8% 감소가 예상됨.
 - 수도권과 5개광역시는 전국적 현상과 동일하나, 기타지방은 소형 29.1% 증가, 중형 12.8, 대형 25.3% 감소할 예정임.

3. 비주거용 상품시장

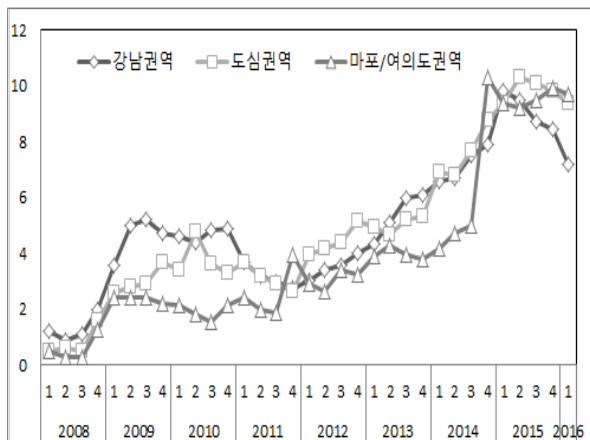
(1) 임대료 및 공실률

서울 기타·소형 공실률 상승

- 2016년 1/4분기 서울 오피스 공실률은 8.4%를 기록하며 지난해 상반기 고점을 기록한 이후 하락세를 보임.
 - 2016년 1/4분기 현재 공실률이 5% 이상의 높은 수준을 보이고 있으나, 서울 기타 권역(7.9%)을 제외한 지역에서 공실률이 하락함(강남권역 7.2%, 도심권역 9.4%, 마포/여의권역 9.7%).
 - 규모별로는 소형은 전기 대비 0.7%p 상승한 8.4% 수준을 보였으며, 그 외의 규모는 하락함(중형 -0.4%p, 대형 -1.2%p, 프라임 -0.02%p).
- 2016년 1/4분기까지 환산임대료¹⁾는 전분기 대비 1.2% 상승함.
 - 전분기 대비 강남권역 0.4%, 도심권역 2.2%, 마포/여의도권역 0.7%, 서울기타권역 0.3% 상승함.
 - 전분기 대비 프라임급의 상승률이 가장 높게 나타남(소형 0.1%, 중형 0.5%, 대형 0.0%, 프라임 2.2%).
- 중심지역·대형은 공실률이 하락하고 있는 반면, 서울기타·소형은 공실률이 상승하고 있음.

〈그림 9〉 서울 오피스 공실률 추이

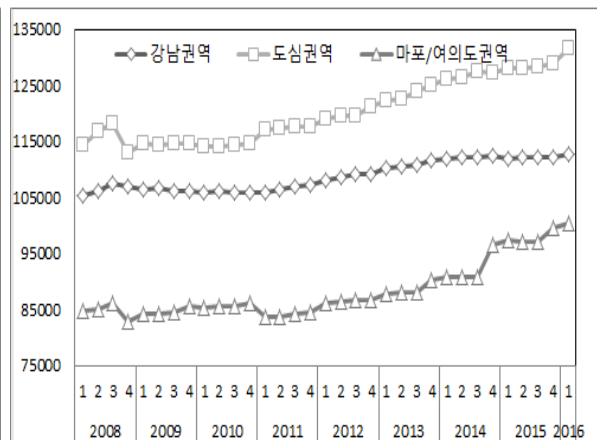
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

〈그림 10〉 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

1) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

2016년 1/4분기 매장용 빌딩(상가), 공실률 10.6%, 수익률 1.6%

— 매장용 빌딩 공실률은 2016년 1/4분기 현재 10.6%로 다시 상승함.

- 서비스업 생산, 소매 판매 등 내수 회복세의 지연 등으로 10% 이상의 공실률이 지속되고 있는 가운데 전북(17.5%)에서 가장 높은 공실률을 보임.

— 2016년 1/4분기 매장용 빌딩 투자수익률은 임대료 수입 등의 소득수익률 1.2%, 자산 가치의 변동을 나타내는 자본수익률 0.4%에 따라 투자수익률은 1.6% 수준으로 전기 대비 0.1%p 하락함.

- 대구(0.2%p), 울산(0.1%p), 경기(0.1%p)를 제외한 모든 지역이 전기 대비 하락함.

〈표 19〉 매장용 빌딩 공실률 추이

(단위 : %)

| 구분 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 |
|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2013년 | 10.2 | 6.8 | 11.1 | 11.5 | 11.7 | 12.2 | 13.3 | 8.6 |
| 2014년 | 1/4분기 | 10.3 | 7.4 | 10.8 | 11.0 | 11.4 | 13.0 | 8.0 |
| | 2/4분기 | 10.5 | 7.3 | 9.7 | 12.5 | 11.3 | 14.3 | 7.9 |
| | 3/4분기 | 10.5 | 6.8 | 9.7 | 12.8 | 10.4 | 15.1 | 7.1 |
| | 4/4분기 | 10.3 | 6.9 | 9.3 | 12.7 | 9.9 | 14.2 | 7.9 |
| 2015년 | 1/4분기 | 10.5 | 6.7 | 11.6 | 12.8 | 10.4 | 14.7 | 8.5 |
| | 2/4분기 | 10.8 | 7.4 | 11.7 | 13.6 | 10.6 | 13.8 | 8.0 |
| | 3/4분기 | 10.6 | 7.5 | 11.1 | 13.1 | 9.7 | 13.6 | 10.9 |
| | 4/4분기 | 10.3 | 7.5 | 10.2 | 13.0 | 9.0 | 12.3 | 11.0 |
| 2016년 | 1/4분기 | 10.6 | 7.7 | 10.3 | 12.2 | 9.7 | 10.1 | 12.7 |

자료 : 국토교통부, 연도별분기별 오피스-매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

〈표 20〉 매장용 빌딩 투자수익률 추이

(단위 : %)

| 구분 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 |
|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2013년 | 5.2 | 5.1 | 6.3 | 5.7 | 5.5 | 4.3 | 3.4 | 6.8 |
| 2014년 | 1/4분기 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.5 | 1.4 | 1.3 | 1.8 |
| | 2/4분기 | 1.7 | 1.7 | 2.0 | 2.0 | 1.6 | 1.4 | 2.0 |
| | 3/4분기 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.2 | 1.4 | 0.8 | 1.6 |
| | 4/4분기 | 1.6 | 1.6 | 1.9 | 2.0 | 1.6 | 1.2 | 2.0 |
| 2015년 | 1/4분기 | 1.5 | 1.6 | 1.9 | 2.0 | 1.2 | 1.0 | 1.7 |
| | 2/4분기 | 1.6 | 1.6 | 1.9 | 1.9 | 1.8 | 1.1 | 1.7 |
| | 3/4분기 | 1.3 | 1.4 | 1.7 | 1.6 | 1.9 | 1.0 | 1.5 |
| | 4/4분기 | 1.7 | 1.7 | 2.1 | 2.0 | 2.2 | 1.3 | 1.5 |
| 2016년 | 1/4분기 | 1.6 | 1.6 | 2.1 | 2.2 | 1.6 | 1.3 | 1.6 |

자료 : 국토교통부, 연도별분기별 오피스-매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

(2) 거래

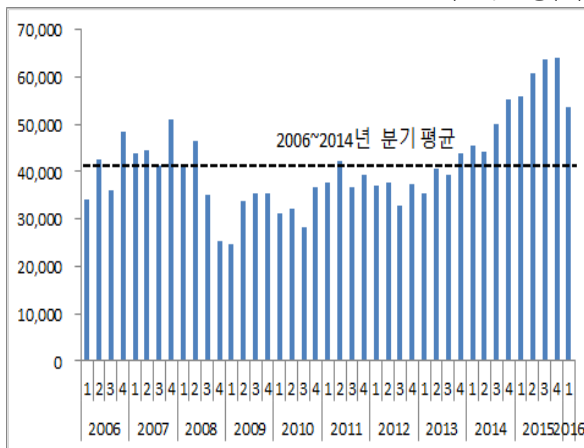
상업·업무용, 공업용은 감소세, 기타건물은 증가

— 2016년 1/4분기 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업·업무용, 공업용은 감소, 기타 건물은 증가함.

- 상업·업무용은 전년 동기 대비 4.0% 감소하였으나, 평년 수준을 상회하고 있음.
- 공업용은 평년 수준을 상회하고 있으나, 최근 3분기 연속 감소함.
- 기타건물은 전년 동기 대비 23.3% 증가함.

〈그림 11〉 상업·업무용 부동산 거래량 추이

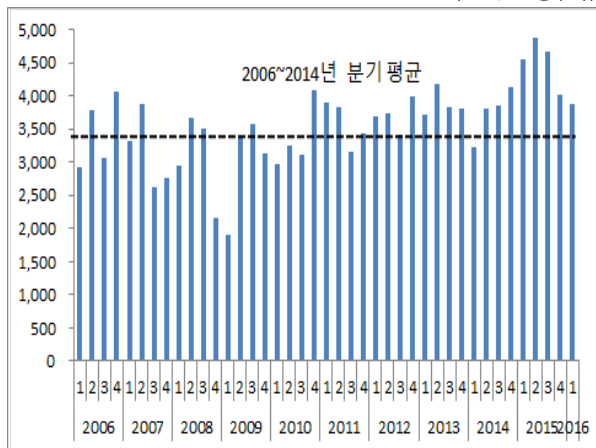
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

〈그림 12〉 공업용 빌딩의 거래량 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

〈표 21〉 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

| 구분 | | 상업·업무용 | | 공업용 | | 기타건물 | |
|-------|-------|---------|------|--------|-------|--------|-------|
| | | 거래량 | 증감률 | 거래량 | 증감률 | 거래량 | 증감률 |
| 2010년 | | 128,510 | -0.8 | 13,414 | 11.8 | 33,452 | 5.4 |
| 2011년 | | 155,892 | 21.3 | 14,348 | 7.0 | 32,514 | -2.8 |
| 2012년 | | 145,098 | -6.9 | 148,41 | 3.4 | 29,746 | -8.5 |
| 2013년 | | 159,159 | 9.7 | 15,526 | 4.6 | 28,479 | -4.3 |
| 2014년 | | 195,939 | 23.1 | 15,042 | -3.1 | 34,296 | 20.4 |
| 2015년 | | 244,428 | 24.7 | 18,129 | 20.5 | 32,475 | -5.3 |
| | 1/4분기 | 55,887 | 21.3 | 4,550 | 40.7 | 7,146 | -24.3 |
| | 2/4분기 | 60,939 | 37.8 | 4,890 | 28.5 | 8,478 | 0.0 |
| | 3/4분기 | 63,659 | 26.7 | 4,668 | 20.8 | 8,484 | 8.6 |
| | 4/4분기 | 63,943 | 15.4 | 4,021 | -2.9 | 8,367 | -2.2 |
| 2016년 | | 53,665 | -4.0 | 3,873 | -14.9 | 8,812 | 23.3 |

주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임. 2012년 통계개편에 따라 이전 보고서의 집계치와 차이가 있음.

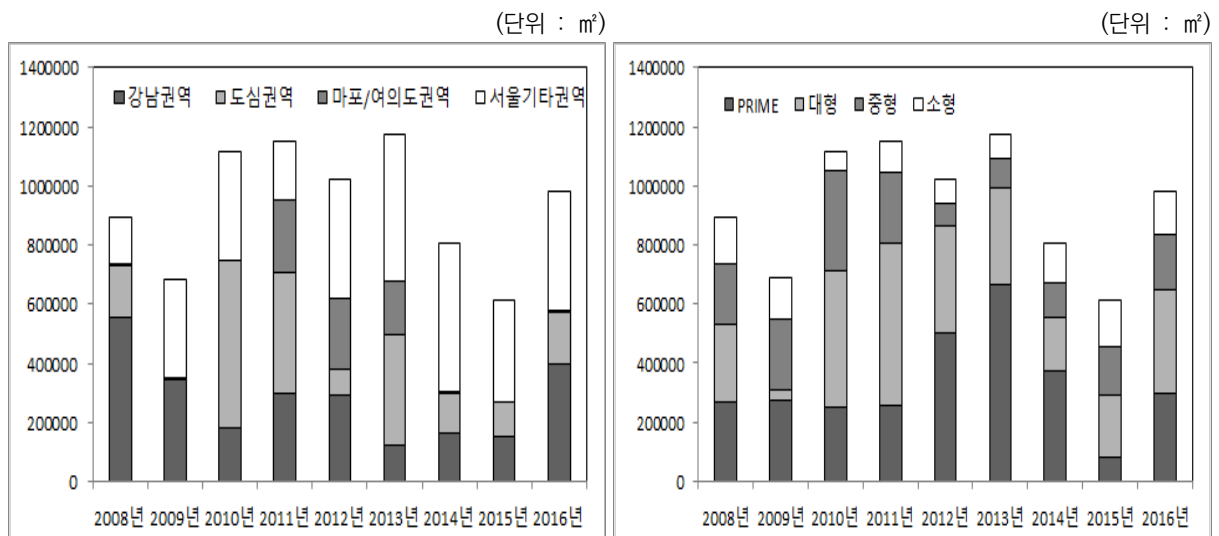
자료 : 온나라포털

(3) 공급

오피스 공급, 프라임·대형 증가

- 2016년 서울 오피스 공급은 전년 대비 60.7% 증가한 98.3만㎡ 수준으로 예상됨.
 - 2016년 서울 오피스의 공급은 강남권역(40.0만㎡)과 서울기타권역(40.4만㎡)을 중심으로 이루어질 전망이다.
 - 2016년 강남권역의 공급은 전년 대비 167.0% 증가할 것으로 예상됨(도심권역 47.7%, 마포/여의권역 전년실적 없음, 기타권역 17.2%).
- 2년 연속으로 감소했던 서울 오피스 공급량이 2016년 들어 프라임 및 대형을 중심으로 증가함.
 - 규모별로 살펴보면 전년 대비 소형은 감소한 가운데 그 외의 규모는 증가함(프라임 253.6%, 대형 70.0%, 중형 16.7%, 소형 -8.2%)
- 저성장·저금리 기조가 지속되면서 펀드 및 리츠 등의 기관의 구매가 지속되고 있음.
 - 2016년 들어 거래된 물건들의 매수자를 보면 자산운용사의 매수가 대부분임.

〈그림 13〉 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이 〈그림 14〉 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이



자료 : 메이트플러스

자료 : 메이트플러스

4. 정책동향

지난해 대책 후속조치와 주거복지 강화 기조 지속

- 지난해 발표된 대책(1·13, 4·7, 7·22, 9·2대책)에 대한 후속조치와 더불어 주거비 경감 등 주거복지 강화 기조가 지속됨.
- 주거비 경감을 위한 대책인 「맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안(4·28)」 대책이 상반기 동안의 유일한 대책이었음.
 - 최근의 국토교통부의 주택정책 방향인 수요 맞춤형 주거 지원이라는 맥락에서 이해 가능하며 단기 실효성보다는 장기적 주택시장 변화에 대응한다는 측면에서 긍정적임.
 - 다만, 시범 사업 등이 많다는 점에서 시장에 실효성을 발휘하기까지는 일정 시간이 소요될 것으로 판단됨.
- 주거종합계획(舊 주택종합계획)은 4·28대책의 내용을 포괄하여 공공임대주택을 확대하고 기업형 임대주택을 활성화하는 동시에 생애주기별 맞춤형 주거지원 강화를 주요 내용으로 삼음.
 - 올해 공공임대주택 공급(준공기준, 12.5만호), 주거급여 지급(81만호), 금융지원(구입·전월세자금, 20.5만호) 등 공적인 주거지원을 제공할 계획임.
 - 기업형 임대주택(뉴스테이) 부지 확보 물량을 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대하여 총 5.5만호의 부지를 확보할 계획임.
 - 버팀목 전세대출 금리 0.2%p ↓, 생애최초주택구입자 대출금리 최저 1.6% 적용할 계획임.
- 지난해 「서민·중산층 주거안정 강화방안」(9·2대책)에 대한 후속조치로 기부채납 현금납부 요건, 가로주택정비사업 대상 확대 등을 주요 내용으로 하는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안을 2016년 4월 19일부터 입법예고함.

〈표 22〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

| 구분(발표일) | 세부 내용 |
|--|--|
| 부동산투자회사법 일부개정안('16.1.19) | 1. 사모형 리츠에 등록제 도입(제9조의2) ○ 전문투자자가 투자하는 사모형* 위탁관리 리츠와 기업구조조정 리츠는 기존 인가제를 등록제로 전환 2. 리츠의 위탁운영 자회사에 지분투자 허용 (제27조) ○ 리츠 소유 부동산에서 호텔업, 물류업 등 관련 업종을 영위하는 경우에도 리츠가 10%이상 지분투자*할 수 있도록 함 3. 수시 공시의무 등 관리감독 강화 (제37조 및 제49조의3 등) ○ 부실자산이 발생하거나 자산운용 전문인력이 변경될 때 등 중요한 사실이 발생하면 투자자들에게 수시 공시하도록 함. |
| 토지보상법 및 개발이익환수법 하위법령 개정 추진('16.2.1) | ① 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령 ○ 공익사업에 따른 근로자 휴실직 보상기간 확대: 90일 ⇨ 120일 ○ 개별법에 의한 공익사업 인정 의제시 의견청취 절차 마련 ② 개발이익 환수에 관한 법령 ○ 개발부담금 물납 인정 대상이 종전의 “토지 → 토지 + 건축물” 로 확대됨에 따라 건축물 가액의 산정방법을 ‘지방세법’에 따른 시가표준액을 적용하도록 규정 ○ 개발부담금 산정시 개발비용으로 인정하는 양도소득세(법인세)의 납부 확인 주체가 종전의 “납부의무자→ 국토교통부장관”으로 변경됨에 따라(법 제12조) 국토교통부장관의 세무관서에 납부 확인 요청 권한을 시장·군수·구청장에게 위임 |
| 리츠 경쟁력 제고방안 ('16.2.23) | 1. 공모상장 활성화 추진 (1) 공모 특전(인센티브) 부여 ○ 우량한 리츠를 선별하여 공모 추진 시 주택도시보증기금 활용 ○ 리츠 개인종합자산관리계좌(SA) 투자상품 중에 편입되어 개인 투자자들에게 세제혜택 (2) 앵커 리츠의 투자여건 개선 ○ 리츠의 1인당 주식소유제한을 완화(40→50%미만) (3) 리츠 상장요건 완화 ○ 상장요건을 올해 안에 위탁관리 리츠부터 매출액, 영업이익 기준을 완화하고, 중장기적으로는 금융당국과 협의하여 자기관리 리츠와 질적심사를 포함한 전반적인 리츠 상장요건을 세계적 기준(Global Standard)에 맞도록 재검토할 예정 2. 획기적 규제개혁 (1) 진입 및 자금모집 규제 완화 ○ 연기금 등이 펀드를 통해 리츠에 재간접투자하는 경우에도 공모 및 주식소유 제한의 예외를 적용 (2) 리츠 자산운용 규제체계 개선 ○ 리츠의 자산투자운용 규제는 부동산에 취득개발운용 등으로 제한된 포지티브(positive) 체계로, 이를 ‘네거티브(negative) 규제체계’로 전환하고, 위탁운영 자회사를 통한 수익창출과, 금지되어 있던 환해지 장외 파생상품 투자를 허용 (3) 자산관리회사(AMC) 역량 강화 ○ 자산관리회사의 리츠에 대한 투자제한을 완화(10→30%)할 계획 |
| 공공주택특별법 시행령 개정 ('16.2.26) | ○ 공공시설부지에서 공공임대주택과 공공주차장을 복합개발 시 용적률을 완화할 수 있도록「공공주택특별법 시행령」일부 개정안을 입법예고(2.26.~4.6.) ○ 철도·유수지 등 공공시설부지에서 행복주택 등 공공임대주택과 도시계획시설로 결정한 주차장을 복합건물로 건축 시 해당 주차장은 건축연면적에서 제외되어 용적률이 완화 |
| 주택법 시행령·시행규칙 전부개정안 4. 8일 입법예고 ('16.4.8) | ① 주택조합 회계감사 강화 ○ 회계감사를 현행 2회(사업승인일로부터 3월이 경과한 날 및 사용검사 또는 임시사용승인 신청일로부터 30일 이내)에서 3회(조합설립일로부터 3월이 경과한 날로부터 30일 이내 추가) 실시하도록 함 ② 공동주택 리모델링 허가기준 완화 ○ 각 동별 동의요건을 1/2 이상 동의로 완화 ③ 리모델링 기본계획 수립 내용 개선 ○ 리모델링 기본계획에 ‘도시경관 관리방안’ 등을 포함하도록 하는 것을 제외함. ④ 주택조합사업 시행 자료의 공개절차 ○ ‘정보공개 의무자 확대’ 및 ‘정보공개청구제’를 도입(법 제12조)하면서, 국토부령으로 정하도록 위임된 공개절차 등을 정함 - 사업시행계획을 인터넷에 공개하는 경우 조합원 50% 이상 동의로 개략적인 내용만 공개 가능 - 조합 구성원의 열람복사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 함 |

〈표 23〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

| 구분(발표일) | 세부 내용 |
|---------------------------------------|--|
| 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안 입법예고('16.4.18) | <ul style="list-style-type: none"> ① 기부채납 현금납부의 요건 및 방법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 적정 수준의 기반시설 공급을 위해 현금납부는 전체 기부채납의 1/2 까지만 허용하고, 필수 기반시설(도시공원법상 녹지, 주택법상 진입도로 등)은 현금납부 대상에서 제외 ○ 기부채납 현금납부안은 조합원 과반수의 동의를 받아 사군구청장에게 제출하고, 정비계획에도 반영 ② 가로주택정비사업 대상 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 가로주택정비사업을 활성화하기 위하여, 한 면이 도시계획시설 도로와 접하면 나머지는 도시계획시설이 아닌 도로(폭 6M 이상)와 접해도 사업이 가능하도록 확대 ③ 전문조합관리인의 선정방법 및 자격 등 <ul style="list-style-type: none"> ○ 조합원 6개월 이상 장기 부재로 사업이 정체중인 조합에 대하여 외부의 전문가를 전문조합관리인으로 선정할 수 있는 요건(조합원 1/5 이상 선정 요청 + 사군구청장이 선정 필요성 인정) 마련 ○ 전문조합관리인은 정비사업 분야의 전문성과 경험을 고루 갖춘 자 중에서 공개경쟁을 통하여 사군구청장이 선정하되, 조합원의 의견도 수렴 ④ 용적률 완화를 위한 임대주택 공급 방법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 현재는 용적률을 완화 받기 위해 건설하는 임대주택은 임대유기기간 제한이 없고, 임대주택 인수시 표준건축비만 보상하며, 대지가격은 무상으로 인수하여 조합에 부담이 되어 왔다. ○ 개정안은 원칙적으로 20년 이상 장기공공임대주택으로 사용하고, 예외적으로 사업성이 낮거나(비례율* 80% 미만), 사도지사가 토지등소유자의 부담이 지나치게 높다고 인정하는 경우 분양전환임대로 사용 가능 ○ 20년 이상 장기공공임대주택은 표준건축비만 보상하면 되나, 분양전환임대주택으로 사용하는 경우 인수자가 조합에게 표준건축비 뿐만 아니라 대지가격의 일부도 보상하도록 함. ⑤ 검인동의서 작성방법 및 검인 절차 <ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회나 조합을 설립하려는 경우 동의서의 기재사항을 작성하여 사전에 사군구청장의 검인을 받도록 하되, 신속한 사업 추진을 위해 사군구청장은 검인 신청 후 1개월내 동의서를 교부하도록 함. |
| 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안('16.4.28) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 행복주택·뉴스테이 공급물량을 2017년까지 총 30만호로 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 행복주택 1만호 확대(14만 → 15만), 뉴스테이 2만호 확대(13만 → 15만) ○ 저소득층 및 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 저소득층 : 전세임대 공급 1만호 확대(3.1만 → 4.1만) - 청년전세임대(대학생, 취업준비생 거주), 창업지원주택 도입 - 신혼부부 : 10년간 임대료 상승부담이 없는 신혼부부 매입임대 도입 - 노년층 : 공공실버주택 공급 700호 확대('17년까지 1,300호 → 2,000호) ○ 민간 참여를 통해 서민을 위한 임대주택 확충 <ul style="list-style-type: none"> - 집주인 매입임대를 도입하여 민간 주택을 저렴한 임대주택으로 활용 - 공공임대리츠, 근로자 임대 활성화를 통해 민간투자 확대 유도 ○ 전월세 등 주거비 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 버팀목 전세대출 금리 0.2%p ↓, 생애최초주택구입자 대출금리 최저 1.6%로 인하 ○ 주거복지 지원체계 정비 및 주택임대차 시장 인프라 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지원 기준 합리화, 주거복지 전달체계 강화를 통해 주거지원 사각지대 해소 - 주거서비스 모델 개발, 주택 임대차 제도·관행 개선, 통계개선 추진 |
| 2016년 주거종합계획('16.6.1) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 서민중산층의 주거안정을 위해 임대주택 공급확대 지속 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 올해 역대 최대수준인 12.5만호의 공공임대주택 공급 - 재정부담을 줄이면서도 임대주택을 확충할 수 있도록 민간참여 확대 - 행복주택·뉴스테이 각각 15만호로 공급 확대 및 공급방식 다양화 ○ 전월세 가구 및 생애최초 구입자에 대한 자금 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 버팀목 전세대출 금리 0.2%p ↓, 생애최초주택구입자 대출금리 최저 1.6% 적용 ○ 주거복지 지원체계 정비 및 주택임대차 시장 인프라 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 입주·퇴거기준 정비, 유도주거기준 고시, 주거복지 전달체계 강화 - 민간임대 공공임대주택을 수혜자 중심으로 개편 → 공공지원주택 관리 강화 - 주거서비스 모델 마련, 주택임대관리업 육성, 임대차 제도·관행 등 개선 |

1. 전망의 주요 요인

- 2016년 하반기 시장은 공급과잉 우려, 거시경제 어려움에도 불구하고 상승세를 이어가고 있는 부동산시장의 방향성을 가늠하기 중요한 시기임.
- 거시경제, 수요, 공급, 정책부문의 주요 변수를 점검하고 시장 영향력을 판단코자 함.
 - 최근 시장은 단기적 지표와 장기적 지표의 다른 방향성, 수도권과 지방의 온도차, 재고주택과 신규시장의 차별화 등 지표들이 혼재되어 나타나고 있음.
 - 거시경제 : 2016년 경제성장률, 금리 여건을 점검코자 함.
 - 수요 : 심리지수, 매매가격 대비 전세비율, 소득 대비 주택가격 비율, 기존주택과 재고주택의 수요 격차 등을 점검코자 함.
 - 공급 : 물량차원의 변화와 판매상황을 동시에 고려코자 함. 물량 차원은 지표별 시차 및 최근 변화 특징을 확인하고 최근 분양물량의 특징과 재개발·재건축 물량 추이를 분석함. 또한, 뉴스테이 및 행복주택 등 공급의 공급 추이도 파악함.
 - 금융 : 수요자 금융 측면의 가계신용 및 집단대출 추이를 확인하고 공급자 금융인 최근 PF대출 현황을 분석함. 이와 함께 하반기 주택금융 정책 기조를 확인코자 함.

〈그림 15〉 2016년 하반기 전망의 주요 변수

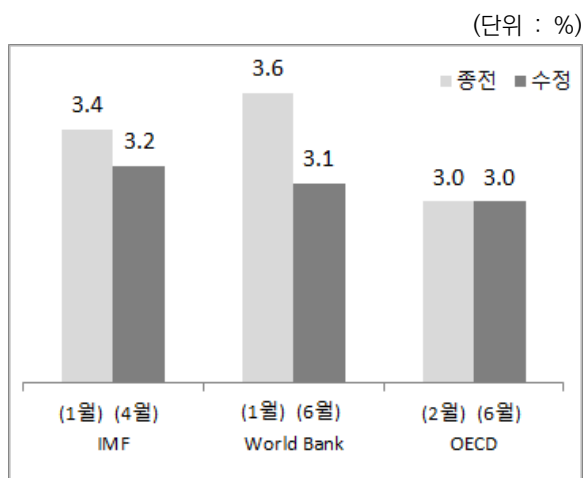
| | | |
|--------|---|--|
| ① 거시경제 | 경제성장률 / 금리 | |
| ② 수 요 | 심리 실수요(매매가격대비전세비율) 소득대비주택가격(PR 구조조정) 강남발재건축 호조세의 영향력 | |
| ③ 공 급 | 민간 | 물량상황 - 공급지표별시차, 유형별분양물량 - 재개발·재건축 판매상황 |
| | 공공 | 뉴스테이 / 행복주택등 |
| ④ 금 융 | 수요자 | 가계신용 집단대출 |
| | 공급자 | PF대출 |
| | | 주택금융정책기조 |

(1) 거시경제 여건

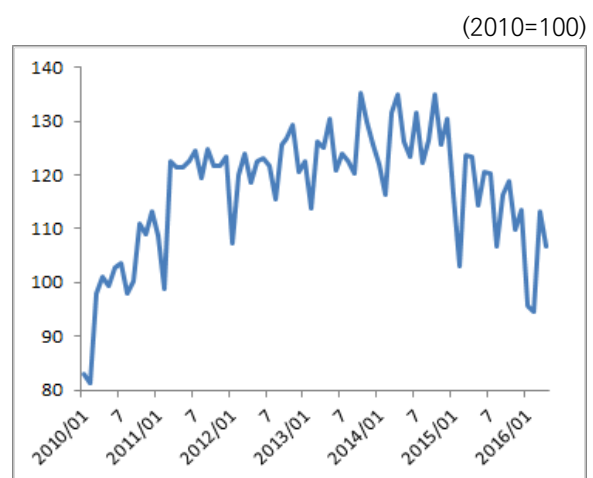
세계경제 전반의 저성장 장기화 우려

- 2016년 세계경제 성장률은 대부분의 기관들이 당초 전망치에 비해 하향 조정하여 3.0~3.2% 내외로 전망함.
 - 당초 2016년 세계경제를 가장 낙관적으로 전망한 세계은행도 6월 들어서는 상반기 동안의 성장세 둔화를 반영하여 3.1%로 하향 전망함.
 - IMF도 1월 전망치에는 3.4%를 전망하였으나, 4월 들어 3.2%로 하향 조정함.
 - 하향 조정의 배경에는 미국과 일본을 비롯한 선진국 경제 성장세 약세와 세계 교역량 둔화 등으로 신흥국 경기둔화도 가속화되고 있기 때문임.
- 2016년 우리나라 경제성장률 전망도 수출부진이 지속되면서 2% 중후반대로 내려앉음.
 - 한국은행은 4월 수정전망에서 당초 2.9%에서 2.6%로 하향 조정하였고 민간 연구기관들도 2.5~2.4% 수준으로 하향 조정함.
 - 영국의 EU 탈퇴 가능성, 일본의 추가 통화 완화 여부, 국내의 기업 구조조정 진행, 가계부채 증가세 확대 가능성 등 대내외적인 추가 리스크 요인이 적지 않음.
- 최근의 낮은 경제성장의 배경에는 교역량 감소, 생산성 정체, 성장 동력 부족 등 구조적 문제가 내재되어 있어, 세계경제의 저성장 고착화 가능성도 배제하기 어려움.

〈그림 16〉 2016년 세계경제 성장률 전망



〈그림 17〉 수출금액지수

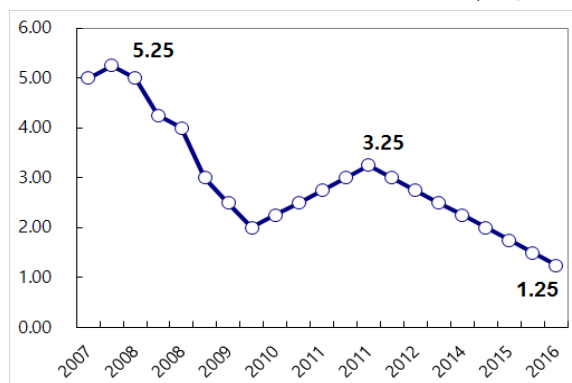


기준금리 사상 최저, 1.25%

- 2016년 6월 9일 한국은행이 기준금리를 0.25%p 인하, 사상 최저 수준인 1.25%에 이름.
 - 지난해 6월 11일 기준금리 인하를 단행한 이후 1년여만의 인하임.
 - 미국의 고용여건 악화로 미국의 추가 금리 인상 시기가 늦춰졌고, 국내 수출 감소 및 내수 부진이 지속되고 있어 대내외적으로 하방압력이 커짐.
- 여전히 미국의 추가금리 인상 가능성이 존재하고 기업 구조조정이 예정되어 있다는 점을 고려하면 하반기 기준금리의 추가적인 등락 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
 - 경기회복을 위한 추가적인 금리 인하 가능성이 제기되고는 있지만, 7월이나 9월 미국의 금리 인상 가능성이 여전하다는 점을 고려하면 추가적인 금리 인하 단행에 대해서는 신중하게 접근할 것으로 예상됨.
 - 그렇다고, 미국 금리가 상승하더라도 기업 구조조정, 금리 인하 효과에 소요되는 기간 등을 고려할 때 국내 기준금리 인상이 빠르게 이루어지기는 어려울 것으로 판단됨.
- 연내 금리 인상 리스크가 사라짐에 따라 유동성에 의한 부동산시장 활성화 요인은 여전히 유효함.
 - 단기적으로 유동자금의 부동산시장 유입은 지속될 것으로 예상되면, 저금리 기조에 따른 실수요자들의 주택구입 여건도 양호할 것으로 판단됨.
 - 청약통장 가입자수 증가세가 소폭 둔화되었지만, 2016년 1월 2,000만 명을 넘어섬.

〈그림 18〉 기준금리 추이

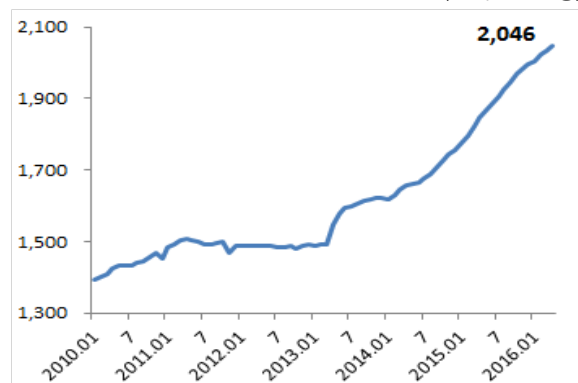
(단위 : %)



자료 : 한국은행

〈그림 19〉 청약통장 가입자수 추이

(단위 : 만 명)



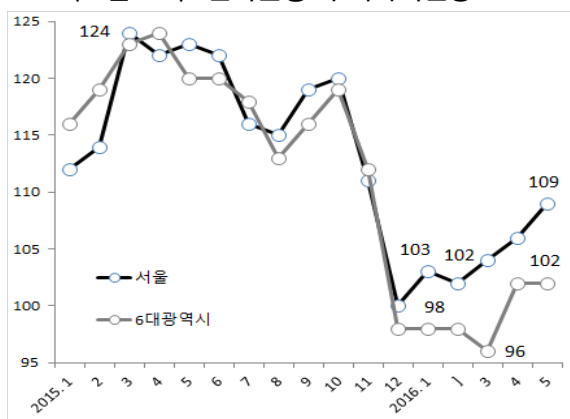
자료 : 금융결제원

(2) 수요

4월 이후 소비심리지수 회복세 주춤

- 한국은행의 주택가격전망CSI는 상반기 동안 상승세를 보였으나, 2015년 수준에는 미치지 못함.
 - 서울은 2015년 12월 100p까지 하락하였으나, 지속적인 상승세를 보이며 2016년 5월 현재 109p까지 회복함.
 - 6개 광역시는 2016년 3월 96p까지 하락하여 부정적인 응답이 우세하였으나, 2016년 5월에는 102p로 소폭 상승함.
 - 기타지방은 수도권과 유사한 패턴을 보이고 있으며 5월 108p를 기록함.
- 국토연구원의 주택매매시장 소비심리지수도 한국은행과 유사한 패턴임.
 - 140p를 넘어섰던 수도권 지수가 전년 연말 113.4p까지 낮아짐. 4월에는 126.4p까지 회복되었으나, 상승폭이 둔화되는 양상임.
 - 지방은 3월까지 회복세를 보이던 지수가 4월 들어 다시 하락세로 돌아섬.
- 매매시장 소비심리는 상반기 동안 소폭 회복되었으나, 4월 이후 수도권은 상승세 둔화, 지방은 하락세 우려가 나타나고 있어 심리지수 회복이 견조하지는 못한 상황임.

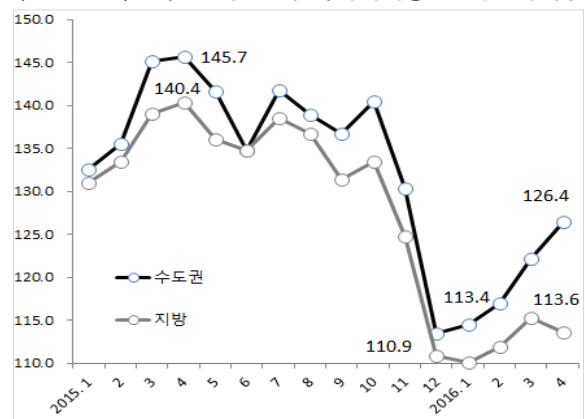
〈그림 20〉 한국은행 주택가격전망CSI



주 : 100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응답한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대를 나타냄.

자료 : 한국은행

〈그림 21〉 국토연구원 주택매매시장 소비심리지수



주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이란 응답자가 많음을 의미

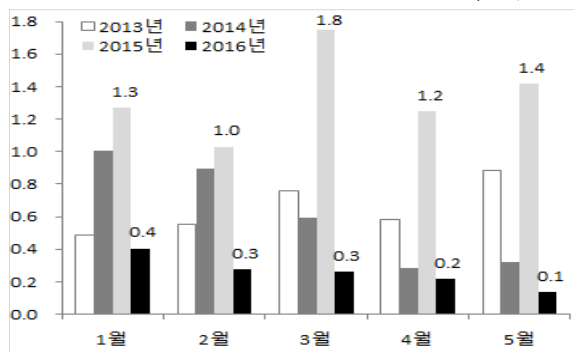
자료 : 국토연구원

전세가격 안정세나, 매매가 대비 전세가 비율 73% 넘어서

- 2016년 상반기 전세가격은 전년과 달리 안정세로, 2013년 이후 가장 낮은 수준임.
 - 1~5월까지 아파트 전세가격은 수도권 1.3%, 광역시 0.6%, 기타지방 0.0% 상승함.
 - 2010년 이후 전세가격 하락세를 보인 2012년을 제외하고 가장 낮은 변동률 수준임.
 - 특히, 1월에서 5월로 갈수록 변동률이 낮아지는 양상을 나타냄.
- 전국 대부분 지역의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 70%를 상회하고 있으며, 2007년 이후 상승세가 이어지고 있음.
 - 2007년 이후 매매가격 대비 전세가격 비율은 전국적 상승세 지속하고 있음.
 - 2016년 5월 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 수도권 73.9%, 광역시 73.7%, 기타지방 73.1%임. 다만, 세종(61.3%), 제주(65.4%)가 비교적 낮은 수준임.
- 상반기 동안 전세가격이 비교적 안정세를 보였으나, 절대적으로 높아진 매매가격 대비 전세가격 비율로 실수요자의 매매전환 유인은 지속 존재함.
 - 실수요자들이 주로 소비할 것으로 예상되는 수도권과 광역시의 소형(60㎡ 이하) 아파트 매매가격 대비 전세비율은 다른 규모에 비해 높음.
 - ※ 소형 아파트 : 수도권 75.3%, 광역시 75.1%, 기타지방 72.6%
 - 수도권에서 매매가격 대비 전세가격 비율이 높은 지역들의 특징은 교통 여건은 양호하나, 주택가격은 비교적 저렴하여 실수요자들이 거주하기 좋은 지역임.
 - ※ 매매가격 대비 전세가격 비율 80% 상회 지역 : 경기도 군포시, 의왕시, 안양시, 파주시, 고양시, 서울 성북구, 관악구, 동대문구, 중랑구, 구로구, 동작구임.

〈그림 22〉 월별 수도권 아파트 전세가격 변동률

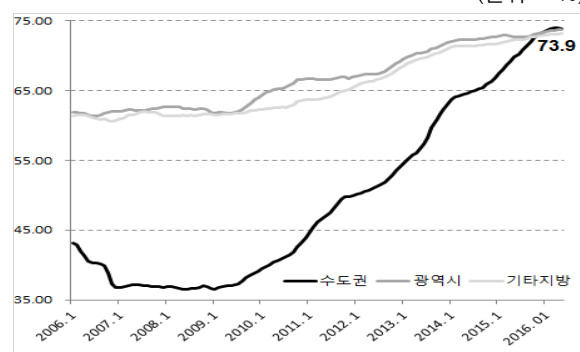
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

〈그림 23〉 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율

(단위 : %)

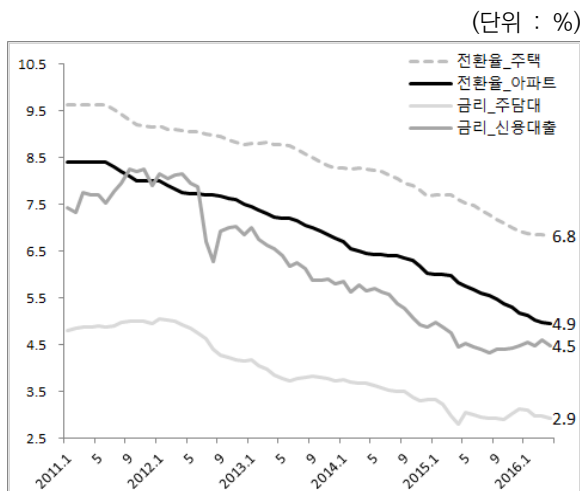


자료 : 부동산114(주)

소득 대비 주택가격 상승하고, 소득 여건 불안정해

- 아파트 전월세전환율과 신용대출의 금리 차가 0.4%p에 불과하여 월세 전환에 대한 저항감을 낮추고 있으나, 주택담보대출 금리와의 여전히 2.0%p 이상의 차이가 존재하여 매매 전환 유인도 동시에 존재함.
- 최근 소득은 정체되는 가운데 주택가격은 상승함. 전국을 기준으로, PIR(가구소득 대비 주택가격 비율)이 2009년 이후 가장 높은 수준에 이름.
 - 통계청 가계동향조사의 가구소득을 확인하면, 2016년 1/4분기 들어 상승폭이 둔화됨.
 - 소득 증가가 4~5분위에 집중되었고 1~2분위는 전년 동기 대비 소득이 감소함.
 - 반면, 최근 주택가격의 상승으로 2016년 3월 현재, 3분위의 가구소득 대비 주택가격 비율은 전국 5.4배, 서울 9.7배로 최근 3년 중 가장 높은 수준임.
- 장기적 소득 안정성이 담보된다면 매매 전환 수요가 커질 수 있으나, 하반기 예정되어 있는 해운·조선업 관련 구조조정 계획을 고려하면, 하반기 소득 여건 악화 가능성이 큼.
 - 주택구매 결정은 장기 모기지 상환 계획의 안정성이 중요하며, 소득 안정성 악화는 구매 수요를 억제하는 효과로 나타날 것임.
 - 저시경제 여건이 녹록하지 않고, 구조조정 등으로 가계 소비 여건 악화 가능성이 높음.

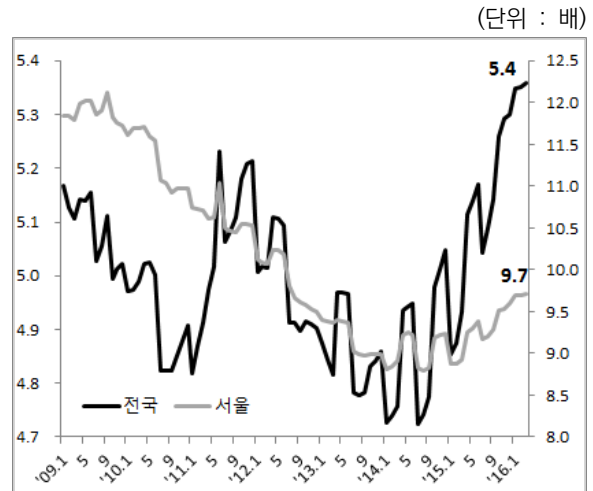
〈그림 24〉 전월세전환율과 대출금리 추이



주 : 전환율은 실거래자료의 중위수 기준이며, 금리는 신규취급액 기준임.

자료 : 한국감정원, 한국은행

〈그림 25〉 3분위의 가구소득 대비 주택가격 비율



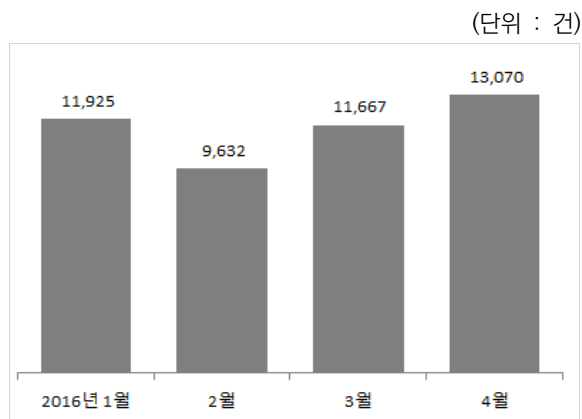
주 : 3분위 주택가격 / 3분위 가구 연소득

자료 : 국민은행

기존 아파트 대비 분양권 거래량, 재고 고려하면 2배 육박

- 2016년 2월 소폭 감소하였던 아파트 분양권 전매 거래량은 3월 이후 다시 증가함.
 - 아파트 분양권 전매 거래는 2015년 상반기 정점을 형성한 이후 하반기부터는 감소함. 그러나, 2016년 3월 이후 다시 증가하는 양상임.
 - 수도권은 3월 이후 서울을 중심으로 시장 회복의 영향으로 판단되며, 지방은 여신심사선진화 가이드라인 회피를 목적으로 거래가 이루어진 것으로 해석됨.
- 재고 대비 거래량 비율을 비교하면, 분양권의 거래 비율이 기존 주택 대비 약 2배 수준인 것으로 추정됨.
 - 1~4월까지 아파트 분양권 전매 거래는 아파트 매매거래량의 25% 수준의 거래 발생
 - 2013년 기준 아파트 재고 대비 최근 3년간 분양물량이 13% 수준인 점을 감안하면, 재고주택에 비해 분양권의 거래가 상당히 활발하게 이루어지고 있는 것으로 해석됨.
 - ※ 2013년 아파트주거환경통계상 재고 대비 부동산114(주)의 2013~2015년 분양물량 합계의 비율을 산출함.
 - 1~4월까지 매월 아파트 매매거래량은 재고량 대비 0.5~0.7%로 연간으로 보면 5.4~7.8% 수준임. 반면, 분양권 전매 거래량은 최근 3년 분양물량 대비 0.9~1.2%며 연간으로는 10.2~13.9% 수준임.
 - ※ 2013년 아파트주거환경통계의 전국 아파트 재고 848.7만 호 대비 2016년 1~4월까지 아파트 매매 거래량 비율을 산출함.
부동산114(주)의 2013~2015년 분양물량 합계 대비 2016년 1~4월까지 아파트 전매 거래량 비율을 산출함.
- 유동성 제약이 적은 신규시장으로 투자자들이 지속적으로 유입되고 있는 것으로 판단됨.

〈그림 26〉 아파트 분양권 전매 거래량 추이



주 : 2016년 1월부터 공식 발표됨.
자료 : 국토교통부·한국감정원

〈표 24〉 재고 대비 거래량 비율 추정

(단위 : 건, %)

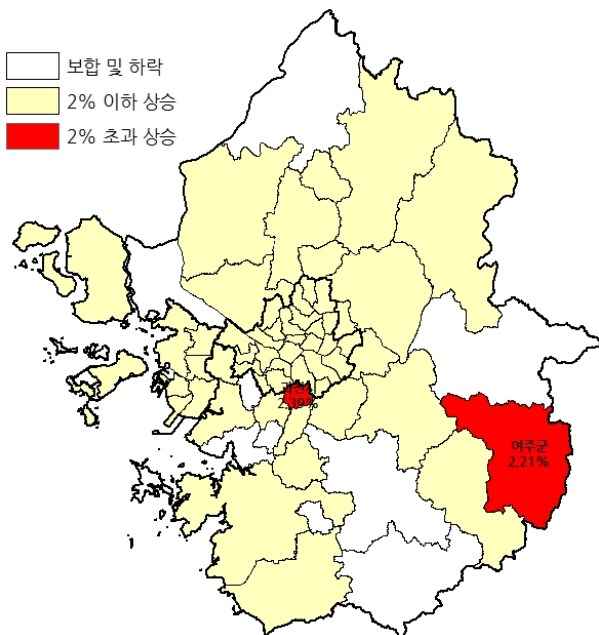
| 구분 | 아파트 | | 분양권 | |
|----|-------|-------|-------|-------|
| | 월간 비율 | 연간 비율 | 월간 비율 | 연간 비율 |
| 1월 | 0.47 | 5.61 | 1.06 | 12.66 |
| 2월 | 0.45 | 5.40 | 0.85 | 10.23 |
| 3월 | 0.58 | 6.95 | 1.03 | 12.39 |
| 4월 | 0.65 | 7.76 | 1.16 | 13.88 |

주 : 국토교통부 거래량, 및 아파트주거환경통계 상 아파트 재고와 부동산114(주) 분양물량 활용하여 추정함.
자료 : 한국건설산업연구원 추정

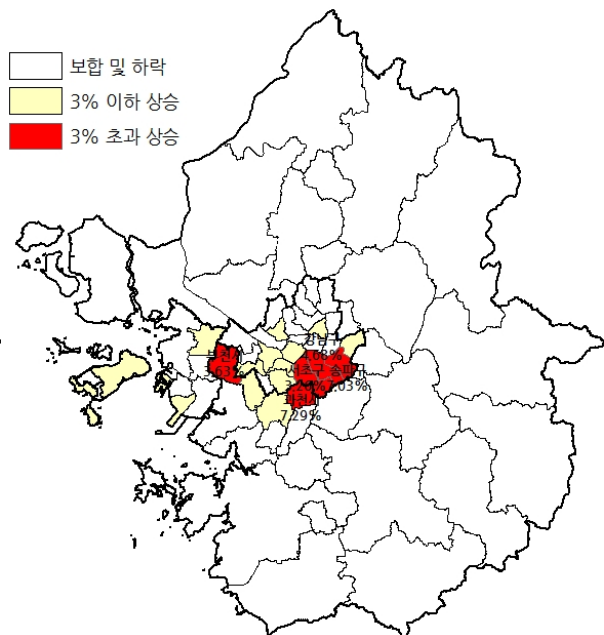
강남발 재건축 호조, 공간적 확산은 제한적

- 최근 강남권을 중심으로 재건축 대상 아파트의 매매가격 상승세가 높게 나타남.
 - 지난 연말부터 6월 셋째 주까지의 매매가격 변동률을 확인하면, 수도권 재건축 아파트는 4.02% 상승함. 그러나, 일부 지역의 재건축 아파트에 한정된 현상임.
 - 지역적으로 보면, 경기 과천시(7.29%), 서울 송파구(7.03%) 상승하여 가장 큰 폭의 상승세를 나타냄. 다음으로 강남구(4.68%), 서초구(3.26%)가 높았고 경기 부천시(3.63%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 반면, 재건축을 제외한 일반 아파트의 매매가격 변동률은 0.63%에 불과함.
 - 과천시와 여주시를 제외하고는 모든 지역이 2% 이하의 상승률을 보임. 과천시와 여주시도 2%대의 상승률에 불과함.
- 강남을 중심으로 재건축 아파트 가격이 빠르게 상승하고 있으나, 이는 신규시장과 직접적으로 연결되어 있는 시장의 특성에 기인함. 그러나, 소득 양극화 및 현재의 지역적 추이를 고려할 때 공간적 확산은 제한적일 것으로 예상됨.

〈그림 27〉 수도권 재건축 제외 아파트 매매가격 변동률 〈그림 28〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률



주 : 전년 말 대비 6월 셋째주까지
자료 : 부동산114(주)



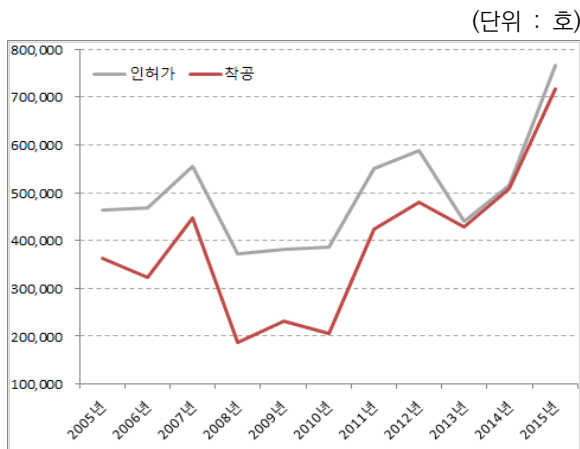
주 : 전년 말 대비 6월 셋째주까지
자료 : 부동산114(주)

(3) 공급

인허가 물량 많고, 대부분 착공으로 이어져

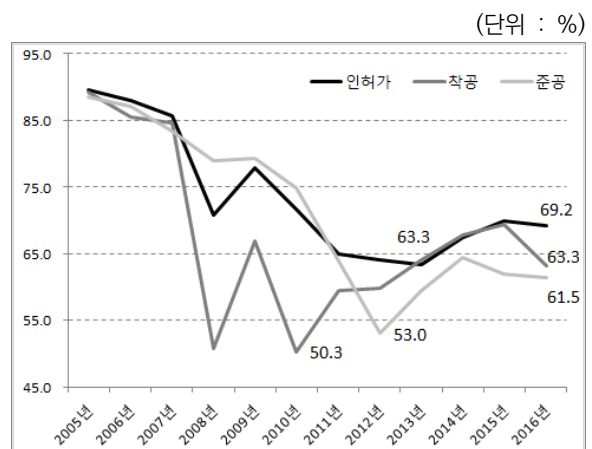
- 2013년 이후 인허가와 착공의 시차가 짧아졌고, 인허가 물량의 90% 이상이 연내 착공이 이루어지고 있음.
 - 2005년에서 2012년 동안은 인허가와 착공 실적 간의 일정 시차가 존재하였고 인허가 이후 연내 착공이 이루어지지 않는 경우가 다수 존재하였음. 연간 인허가 대비 착공 비율이 50~80% 수준을 나타냄.
 - 2013년 이후에는 인허가 이후 대부분 연내 착공이 이루어지면서 인허가 대비 착공 비율이 90%를 상회함.
- 인허가 대비 착공 비율 증가에는 경기적 요인과 공기가 짧은 비아파트 부문 증가에 따른 영향이 함께 존재하는 것으로 판단됨.
 - 글로벌 금융위기 이전에는 아파트 비중이 90%에 육박하였고, 대규모 사업인 아파트는 경기 변동의 직접적인 영향을 받음.
 - 경기 침체 여파로 2010년에는 착공지표 기준으로 아파트 비중이 50.3%까지 낮아짐.
 - 2013년 이후 주택경기 회복으로 아파트 비중이 60%대를 상회하면 지속적으로 상승함.
 - 그러나, 2016년 1~4월까지 인허가, 착공, 준공 모두 아파트 비중이 다시 낮아지는 모습으로 전환됨.

〈그림 29〉 연간 인허가와 착공 추이



자료 : 국토교통부

〈그림 30〉 공급지표에서 아파트 비중 추이



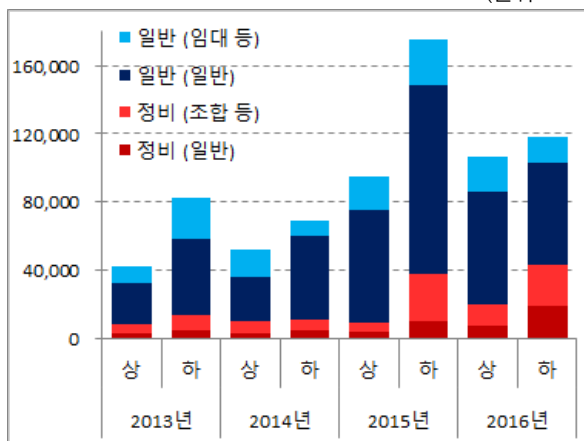
주 : 2016년은 1~4월 실적임.
 자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원 추정

일반 분양분 분양 전년비 19% 감소, 당초보다 감소폭 적어

- 부동산114(주)는 2016년 수도권 아파트 분양물량을 22.5만 호로 전년 대비 16.8% 감소할 것으로 전망함.
 - 상반기에 비해 하반기 분양물량이 더 많을 것으로 예상되고는 있으나, 현재까지 규모를 정하지 못한 물량이 많아 실적 상황은 경기에 따라 상당히 달라질 것으로 예상됨.
- 사업장의 형태에 상관없이 일반 분양분만을 기준으로 하면, 수도권은 전년 대비 19.8% 감소한 15.3만 호 수준으로 전망됨.
 - 재개발·재건축 사업장의 분양이 크게 증가하면서 조합원 물량이 다수 포함됨.
- 지방의 아파트 분양은 21.0만 호로 전년 대비 14.5% 감소한 수준이며, 일반 분양분만을 고려하면 15.7만 호, 전년 대비 18.4% 감소가 전망됨.
 - 상반기에 비해 하반기 물량이 감소할 것으로 전망되고 있으며, 수도권과 유사하게 재개발·재건축 사업장 분양이 다수 존재함.
- 일반 분양만을 대상으로 비교하면 전국적으로 전년 대비 19.2% 감소 전망됨.

〈그림 31〉 수도권 유형별 아파트 분양 추이

(단위 : 호)

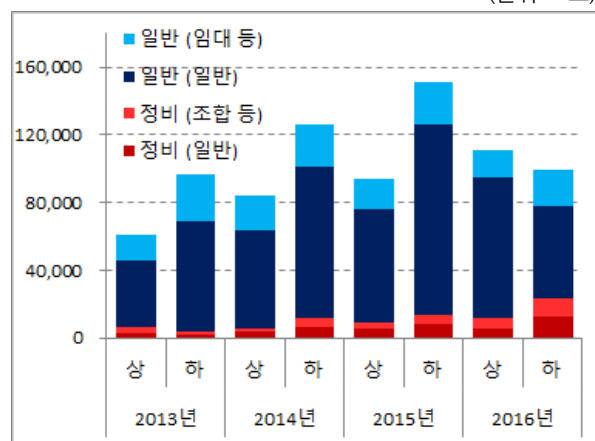


주 : 정비는 재건축·재개발단지 물량임. 일반은 이를 제외한 사업지 물량임. () 안의 일반은 일반분양분을 의미하며 조합 등은 조합원 및 임대 물량을 합산한 수치이며, 임대 등은 임대아파트와 이외 물량을 합산한 수치임. 2016년은 예정물량 포함하고 있어 실적과의 차이 발생 가능함.

자료 : 부동산114(주)

〈그림 32〉 지방 유형별 아파트 분양 추이

(단위 : 호)



주 : 정비는 재건축·재개발단지 물량임. 일반은 이를 제외한 사업지 물량임. () 안의 일반은 일반분양분을 의미하며 조합 등은 조합원 및 임대 물량을 합산한 수치이며, 임대 등은 임대아파트와 이외 물량을 합산한 수치임. 2016년은 예정물량 포함하고 있어 실적과의 차이 발생 가능함.

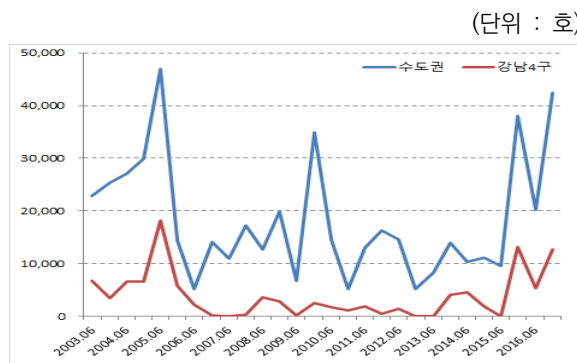
자료 : 부동산114(주)

수도권 하반기 분양 중 재개발·재건축 비중 30% 상회

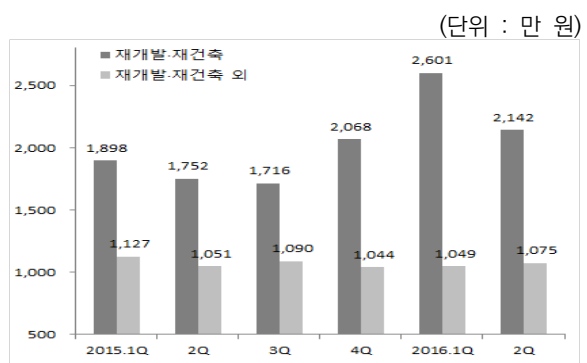
- 하반기 수도권의 재개발·재건축 분양은 4만 호를 상회하여, 상반기 대비 109.8%, 전년 하반기 대비 11.5% 증가할 것으로 예상됨.
 - 4만호를 상회하는 물량은 2005년 상반기에 이루어진 이후 가장 많은 수준임.
 - 2015년 하반기 3만 8천호의 분양이 이루어진 이후라는 점을 고려하면, 재개발·재건축 분양이 수도권 분양시장을 주도하고 있음.
- 특히, 강남4구의 재개발·재건축 분양이 하반기 동안 1만 호를 상회할 것으로 전망됨.
 - 상반기 대비 139.1% 증가, 전년 하반기 대비 3.3% 감소가 예상됨.
 - 전년 하반기에 비해서는 소폭 감소하는 수준이나, 2005년 이후 10년 만에 가장 많은 분양물량이 전년 하반기부터 이어지고 있음.
- 하반기 수도권 분양물량에서 재개발·재건축 비중은 36.6%에 이를 것으로 예상됨.
 - 2012년 하반기에서 2015년 상반기까지는 재개발·재건축 비중이 20%를 밑도는 수준을 유지하였으나, 2015년 하반기 21.7% → 2016년 상반기 19.0% → 2016년 하반기 36.6%로 상승함.
 - 특히, 하반기 분양 중 강남4구 재개발·재건축 분양 비중이 11%까지 상승할 전망
- 이러한 재건축 물량 증가에는 2014년 12월에 통과된 ‘재건축 초과이익 환수 유예’ 종료 압박에 따른 원인도 존재하는 것으로 판단됨.

※ 2014년 12월 재건축 초과이익 유예안 통과(2017년 12월 31일까지 관리처분계획 인가를 받으면 재건축부담금 면제). 주택사업 공정상 2016년에 인허가를 받아야 면제 가능

〈그림 33〉 수도권 반기별 재개발·재건축 분양 추이



〈그림 34〉 수도권 3.3㎡당 평균 분양가격 추이

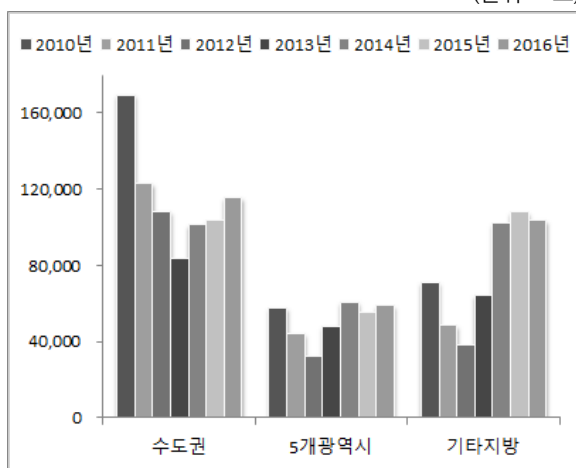


전국적 준공 증가 돌입

- 부동산114(주)가 집계한 2016년 아파트 입주물량은, 전년비 대부분 지역에서 증가가 예상됨. 기타지방만 전년 대비 감소할 것으로 예상되나, 절대적인 물량이 많은 수준임.
 - 수도권 11.7%, 5개광역시 7.2% 증가, 기타지방 4.1% 감소 예상
 - 수도권은 2012년 이후 가장 많은 수준이며, 광역시도 6만 호에 근접하여 2014년 수준에 육박함. 기타지방도 전년 대비 소폭 감소하나 3년 연속 10만 호를 넘어서는 입주가 이어짐.
- 국토교통부가 추계한 준공물량 역시 지역, 유형에 상관없이 모두 증가세가 전망됨.
 - 수도권은 전년 대비 아파트 27.5%, 아파트외 22.8% 증가하여 전년 대비 25.2% 증가가 예상됨.
 - 수도권은 2010년 이후 20만 호 내외의 준공이 이루어졌으나, 2016년에는 25만 호를 넘어서는 준공이 예상됨.
 - 지방은 아파트 1.0%, 아파트외 9.0% 증가하여 전년 대비 4.6% 증가가 예상됨.
- 오피스텔 등 준주택까지 고려하면 실제 준공물량 증가폭은 더 확대될 가능성이 큼.

〈그림 35〉 아파트 입주물량 추이

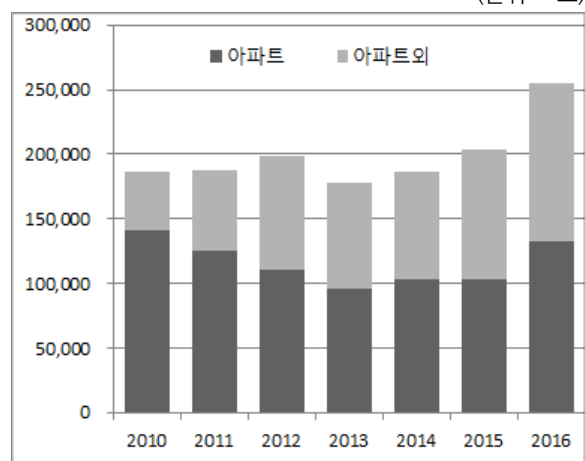
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

〈그림 36〉 수도권 주택 준공물량 추이

(단위 : 호)



주 : 2016년 준공물량은 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계함.

자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

공공임대, 뉴스테이, 행복주택 등 공공도 공급 확대

- 2016년 공공임대주택은 12.5만 호를 준공할 계획으로 역대 최고 수준임.
 - 공공임대 건설 7만호, 매입·전세임대 5.5만호 등 12.5만호 준공할 계획임. 2016년 업무보고의 계획 대비 전세임대주택이 1만호 수준에서 확대되는 물량임.
 - MB 정부 연평균(2008~2012) 9만 호 수준의 공공임대주택이 공급됨. 현 정부 들어서도 2013년 8만 호, 2014년 10.2만 호, 2015년 12.4만 호인 점을 감안하면 지속적으로 공공임대주택 공급이 확대됨.

〈표 25〉 연도별 공공임대주택 준공 실적

| 구분 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년(계획) |
|---------|--------|---------|---------|-----------|
| 공공임대 준공 | 8.0만 호 | 10.2만 호 | 12.4만 호 | 12.5만 호 |

자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

- 기업형임대주택(뉴스테이) 부지확보 물량을 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대함.
 - 뉴스테이 부지확보 물량을 당초에 비해 확대하여 2015년부터 2017년까지 3년여 동안 15만 호를 공급할 계획임.

〈표 26〉 뉴스테이 추진 계획

| 구분 | | 2015년 | 2016년 | 2017년 | 합계 |
|-----------|----|--------|---------------|---------------|---------------|
| 사업지 확보 | 기존 | 2.4만 호 | 5만 호 | 5.6만 호 | 13만 호 |
| | 변경 | 2.4만 호 | 5.5만 호(+0.5만) | 7.1만 호(+1.5만) | 15만 호(+2만) |
| 공급 (영업인가) | 기존 | 1.4만 호 | 2.5만 호 | 4.1만 호 | 8만 호 |
| | 변경 | 1.4만 호 | 2.5만 호 | 4.6만 호(+0.5만) | 8.5만 호(+0.5만) |
| 입주자 모집 | | 0.6만 호 | 1.2만 호 | 2.2만 호 | 4만 호 |

자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

- 행복주택도 2017년까지 사업승인 물량 목표를 15만 호로 확대함.

〈표 27〉 행복주택 공급계획(사업승인 기준)

| 구분 | 2014~2015년 | 2016년 | 2017년 | 합계 |
|----|------------|--------|------------|-----------|
| 기존 | 6.4만 호 | 3.8만 호 | 3.8만 호 | 14만 호 |
| 변경 | (동일) | (동일) | 4.8만호(+1만) | 15만호(+1만) |

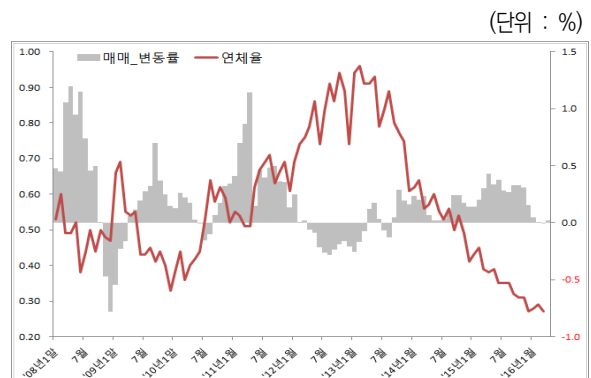
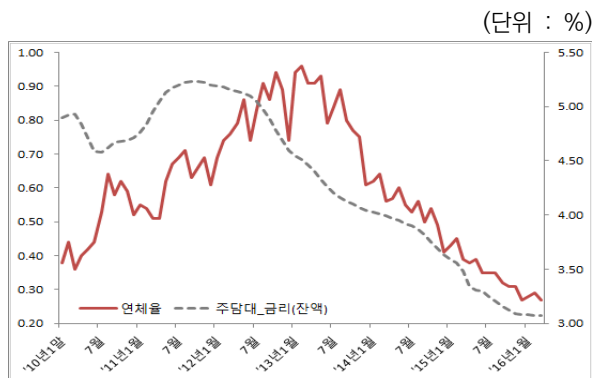
자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

(4) 금융

가계신용 1,223조 원 넘어섰으나, 연체율은 0.36%

- 2016년 1/4분기 가계신용은 전 분기 대비 1.7% 증가한, 1,223.7조 원을 기록하며 매 분기 최고치를 갱신하고 있음.
- 가계대출 증가에도 가계대출 연체율은 지속적으로 하락하여 2016년 4월 현재 0.36% 불과함.
 - 2013년 5월 최고치(1.04%) 이후, 3여년 하락세 지속. 4월 들어 전월 대비 소폭 상승
 - 주택담보대출의 연체율도 비슷한 패턴을 보임. 2013년 2월 0.96%까지 치솟았으나, 2016년 4월 현재 0.28%까지 떨어짐.
- 2012년 전후로 금리가 하락함에도 연체율은 상승하며 1년 4개월의 시차가 발생함.
 - 2011년 10월 잔액 기준의 주택담보대출 금리는 5.23%로 고점을 찍고 하락하기 시작함. 금리 하락에도 연체율은 2013년 초반까지 상승세를 이어감.
- 주택가격 변동성이 연체율에 미치는 영향은 금리에 비해 시차가 짧은 것으로 판단됨.
 - 금리와 연체율이 역상관 관계를 형성하는 동안 전국의 주택가격이 하락세를 보임. 2013년 초반부터 단기 시차는 존재하나, 주택가격 회복세와 연체율이 동반 하락함.
- 입주물량 증가 등의 영향으로 가계신용의 증가는 지속될 것으로 판단되나, 주택금융의 부실이 주택경기변동에 빠르게 반응하여 상호 영향을 미치는 점은 내재적 하방 압력으로 작용할 것임.

〈그림 37〉 주택담보대출의 연체율과 금리(잔액) 추이 〈그림 38〉 주택담보대출의 연체율과 주택매매가격 변동률



집단대출 115.5조 원, 현실화된 리스크 적으나 여건 악화 중

- 1/4분기 집단대출규모는 115.5조 원으로 가계신용 중 9.4%, 주택담보대출 중 17.4%임.
 - 금융위원회와 금융감독원에 따르면 2016년 1/4분기 집단대출잔액은 115.5조 원으로 1/4분기 가계신용(1,223.7조 원) 중 9.4%, 주택담보대출(664.5조 원) 중 17.4%임.
 - 분양물량이 많았던 2015년 3/4분기부터 증가세가 크게 확대되어 2015년 동안 8.7조 원이 증가하였고 올 1/4분기에도 5.2조 원이 증가함.
- 상반기 동안 집단대출 승인 거부는 감소하였으나, 금리 인상, 조건부 대출 등 금융권의 리스크 관리 강화는 지속되고 있는 것으로 조사됨.
 - 한국주택협회가 18개사를 조사한 결과, 2015년 10월 2% 중후반 대였던 집단대출금리가 2016년 4월 이후에는 3.2%~4.2%으로 협약이 체결됨.(사업장 규모 6.9조 원)
 - 이는 기존의 시중은행에서 지방은행이나 제2금융권으로 이동하면서 금리인상 요인이 확대되고 있으며, 시중은행도 금리인상 요구가 빈번하게 발생하고 있음.
 - 한국은행의 예금은행 신규취급액 기준 집단대출금리가 4월 현재 2.91%라는 점을 고려하면, 금리인상이 요구되는 사업장의 체감금리가 상당히 악화되고 있음.
- 2016년 4월 현재 집단대출연체율이 0.44%로 비교적 안정적이나, 가계신용에서 차지하는 비중이 적지 않고 집단대출금리 상승 등 리스크 요인이 잠재하고 있는 점은 불안요인임.
 - 주택경기 상황에 따라 부실이 빠르게 확대됨.(2013년 2월 연체율이 1.99%까지 상승)

〈표 28〉 최근 가계부채 추이

(단위 : 조 원)

| 구분 | 15년 | | | | | 16년 | |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | 연간 | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 잔액 |
| 가계신용 | +117.8 | +13.0 | +33.2 | +33.4 | +38.2 | +20.6 | 1,223.7 |
| 가계대출 | +112.9 | +14.2 | +32.7 | +29.4 | +36.5 | +20.5 | 1,158.5 |
| 주담대 | +79.7 | +12.4 | +21.9 | +20.7 | +24.8 | +13.7 | 664.5 |
| 은행 | +70.1 | +11.6 | +21.1 | +18.4 | +19.1 | +9.6 | 487.1 |
| (집단대출) | +8.7 | △0.0 | △1.4 | +4.5 | +5.6 | +5.2 | 115.5 |
| 비은행·기타 | +9.6 | +0.8 | +0.8 | +2.3 | +5.7 | +4.1 | 177.4 |

자료 : 금융위원회, 금융감독원 보도자료

〈표 29〉 집단대출 금리인상 유형별 현황

(단위 : 곳, 호, 억 원, %)

| 구분 | 사업장 | 세대수 | 대출규모 | 금리수준 |
|------------------|-----|--------|--------|---------|
| 합계 | 39곳 | 45,179 | 69,642 | - |
| 시중은행 → 타 시중은행 | 10곳 | 7,786 | 11,296 | 3.2~3.7 |
| 시중은행 → 지방은행 등 | 11곳 | 14,678 | 25,778 | 3.5~3.8 |
| 시중은행 → 제2금융권 | 18곳 | 22,715 | 32,568 | 3.5~4.2 |

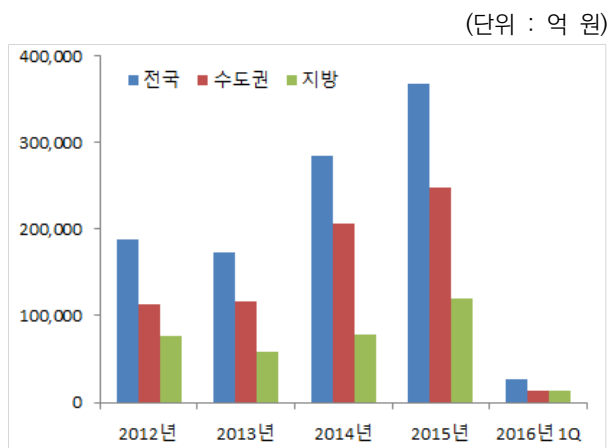
주 : 5개 시중은행(우리, 국민, 하나외환, 농협, 신한), 지방은행은 지방은행과 기업은행, 제2금융권은 제1금융권 및 지방은행 등을 제외한 기타은행

자료 : 한국주택협회, 보도자료

PF대출구조 변신중이나, 증권사 우발 채무 증가

- 2016년 1/4분기 PF대출 실적은 2.7조 원 규모로 전년 동기 대비 54.0% 감소함.
 - 2015년 36.8조 원 수준으로 증가한 PF대출 규모는 2016년 1/4분기에는 수도권을 중심으로 크게 감소한 것으로 나타남.
- 2015년 PF대출유동화시장 크게 확대되었고, 증권사와 공공의 신용 공여가 활발하게 이루어짐.²⁾
 - 2015년 PF대출유동화 시장은 전년 대비 41.3% 증가하여 23.8조 원 규모로 확대됨.
 - 2016년 1/4분기 PF대출 실적이 감소했다는 점을 고려하면 유동화 시장도 감소한 것으로 판단됨.
 - 2015년 자료를 분석하면, ABCP가 80% 이상을 차지함. 구조별로는, 증권사의 신용보강구조가 크게 증가하였고 공공(LH, 지방자치단체 등)의 유동화도 활발히 이루어짐.
 - 만기구조의 양극화가 지속되어 신용등급이 낮은 경우 만기 1년 이하 비율이 절대적임.
- 만기구조의 양극화 및 일부 증권사를 중심으로 우발채무가 급증하고 있음. 과거에 비해 공급자금융 리스크가 감소하였지만, 경기 변동에 견조한 상태로 판단하기는 어려움.

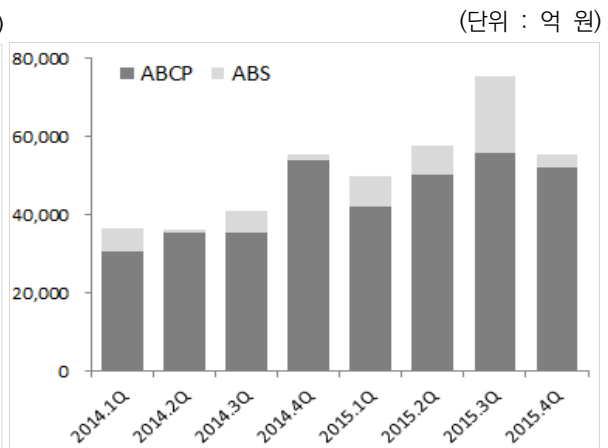
〈그림 39〉 PF대출 금액 추이



주 : 분양보증 발급시 주택도시보증공사에 제출된 자료에 의하여 PF대출금액을 집계, 이후 발생하는 추가대출이나 상환여부는 통계산정에서 제외됨. 지역구분은 사업장 소재지 기준임.

자료 : 주택도시보증공사

〈그림 40〉 PF대출 유동화증권 발행실적 추이



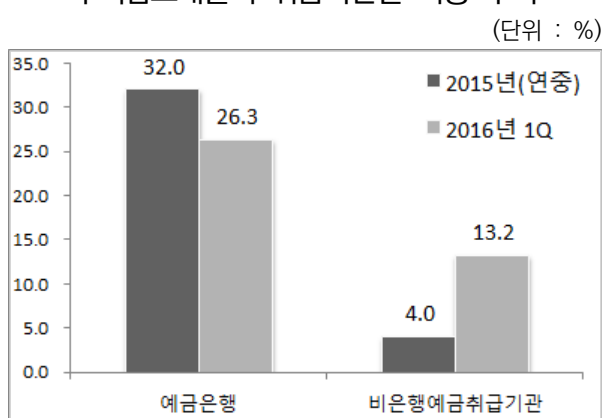
주 : ABCP는 유동화전자단기사채(ABSTB)를 포함함.
 자료 : 노재웅, 2016, 2015년 PF Loan 유동화 시장 분석, p3., 한국신용평가

2) 노재웅, 2016, 2015년 PF Loan 유동화 시장 분석, 한국신용평가

금융정책 기조 선화 가능성 높아

- 하반기 이후 주택도시보증공사의 집단대출 보증 조건이 강화될 예정임.
 - 현재 주택도시보증공사의 보증 상품은 대상이나 한도 제한이 없었으나, 하반기부터는 중도금 대출 보증 건수를 1인당 2건 이하, 보증 금액을 3억 원 이하로 제한을 검토하고 있음.
 - 현재 주택금융공사의 중도금 보증상품은 건설세대수 30세대 이상이며 9억 원 이하의 주택 분양계약자로 분양대금의 10% 이상을 납부한 자에게 실시하고 있음. 보증한도는 3억 원 이내에서 분양가격의 70% 내외임.
- 하반기부터는 ‘여신심사 선진화 가이드라인’이 보험권까지 확대될 예정임.
 - 수도권은 2월, 지방은 5월부터 은행권의 여신심사 선진화 가이드라인이 적용됨. 상반기 동안 풍선효과로 제2금융권의 대출이 크게 증가함.
 - 하반기부터는 보험권까지 여신심사 선진화 가이드라인이 확대될 예정이며, 가이드라인의 수준도 은행권과 동일하게 적용할 계획임.
 - 또한, 대출자의 총부채상환능력(DSR) 심사는 내년부터 시행될 계획임.
- 증권사의 우발채무가 빠르게 확대됨에 따라 5월 말부터 금융감독기관의 증권사에 대한 부동산PF점검이 이루어지고 있음.

〈그림 41〉 가계신용 증가액 대비
주택담보대출의 취급기관별 비중 추이



주 : 해당 기간의 가계신용 증가액 대비 취급기관별 주택담보대출 증가액의 비중(2015년은 연중, 2016년은 1/4분기)
자료 : 한국은행

〈표 30〉 주택금융정책 추진 일정

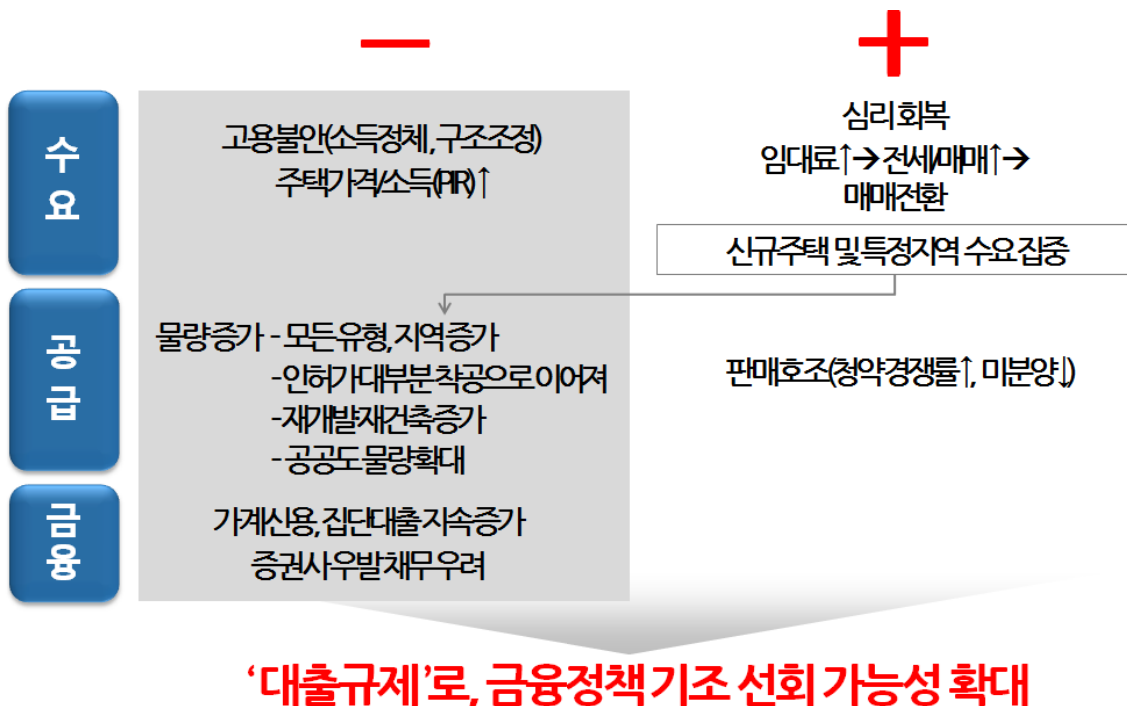
| 날짜 | 내용 |
|-------------|-------------------------|
| 2015. 7. 22 | 가계부채 종합 관리방안 |
| 12. 14 | 주택담보대출 심사 선진화 가이드라인 |
| 2016. 2. 1 | 은행권 가이드라인 수도권 시행 |
| 5. 2 | 은행권 가이드라인 지방 시행 |
| 하반기 | 증권사 부동산PF 점검 |
| | 주택도시보증공사의 집단대출 보증 조건 강화 |
| | 보험업권 은행권에 준하는 가이드라인 시행 |
| 2017년 | 총부채상환능력(DSR) 심사 시행 |

2. 2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망

(1) 주요 쟁점 정리

- 경기적 관점에서 2016년 주택·부동산 시장은 물량 증가와 금융정책 운용 방향성이 가장 영향력이 클 것으로 판단됨.
- 저성장의 영향으로 소득정체와 구조조정이 진행되면서 고용불안이 심화되고 있음. 또한, 소득 정체는 소득 대비 주택가격 비율이 높아지고 있음.
- 저금리 영향으로 투자수요가 안정적 수익 확보가 가능하고, 리스크는 비교적 적은(높은 매매가격 대비 전세가격 비율) 신규분양시장으로 유입됨. 그러나, 이는 유동성 제약이 발생하면 빠르게 냉각될 가능성을 내포함.
- 상반기 동안 물량 증가에도 판매지표가 호조세를 보임에 따라 공급 시기를 단축시키는 효과를 발휘함. 그러나, 이는 단기적 공급 변동성 확대에 따른 장기적 시장 부담으로 작동할 가능성이 높음. 주거안정을 위해 공공도 물량을 지속적으로 확대하고 있음.
- 가계신용, 중도금대출, PF대출의 빠른 증가로 리스크가 확대됨. 이에 따라 하반기에는 대출규제로 금융정책 기조가 선회할 가능성이 높아짐.

〈그림 42〉 2016년 하반기 주택·부동산 시장 주요 변수 정리



(2) 공급 전망

2016년 인허가 65만 호, 분양 45만 호 전망

- 2016년 인허가와 분양 물량은 전년 대비 15% 내외 감소한 65만 호, 45만 호로 전망됨.
 - 1990년 이후 4월까지 22만 호를 상회한 경우는 1991년, 1993년, 1997년 3개년이며, 각각 61.3만 호, 69.5만 호, 59.6만 호 수준을 나타냄.
 - 공급 급증 이후 감소세를 보이는 현 상황과 유사한 1991년과 1992년 58만 ~ 61만 호 실적 보였고, 1990년 대비 18~23% 감소함.(1990년 75만호).
 - 부동산114(주) 2016년 분양(예정) 물량은 전년 대비 13.8% 감소 전망
 - 당초 30% 내외의 물량 감소가 예상되었으나, 상반기 동안 다수의 물량이 공급되었고 내년 리스크가 크게 확대됨에 따라 공급 감소폭이 크게 둔화될 전망이다.

〈표 31〉 2016년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

| 구 분 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 합계 | 555,792 | 371,285 | 381,787 | 386,542 | 549,594 | 586,884 | 440,116 | 515,251 | 765,328 | 650,000 |
| 공공부문 | 156,989 | 141,160 | 168,300 | 138,315 | 115,349 | 109,609 | 79,619 | 63,320 | 76,428 | 80,000 |
| 민간부문 | 398,803 | 230,125 | 213,487 | 248,227 | 434,245 | 477,275 | 360,497 | 451,931 | 688,900 | 570,000 |

자료 : 국토교통부, 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

〈표 32〉 2016년 공동주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

| 구분 | 2009년 | 2010년 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 전국 | 201,098 | 200,958 | 284,923 | 297,964 | 298,851 | 344,887 | 525,467 | 450,000 |

자료 : 국토교통부, 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 국토교통부가 추정한 2016년 준공물량은 12% 증가한 52만 호 수준으로 전망됨. 당초 보다 비아파트 부문의 증가세가 가파르게 나타날 것으로 예상됨.

〈표 33〉 2016년 주택 준공 전망

(단위 : 만 호)

| 구분 | 2015년 | | | 2016년 | | |
|-----|-------|------|------|-------|------|------|
| | 전체주택 | 아파트 | 비아파트 | 전체주택 | 아파트 | 비아파트 |
| 전국 | 46.0 | 28.5 | 17.5 | 51.9 | 31.5 | 20.4 |
| 수도권 | 20.4 | 10.4 | 10.0 | 25.5 | 13.2 | 12.3 |
| 지방 | 25.6 | 18.1 | 7.5 | 26.4 | 18.3 | 8.1 |

주 : 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계함.

자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

(3) 가격 전망

2016년 하반기 수도권 0.3%, 지방 -1.0% 전망

- 2016년 수도권 주택시장은 공급증가와 유동성 제약 우려 등으로 거래는 감소하고 상승 폭도 둔화되어 0.3% 내외 상승이 예상됨.
 - 저금리에도 불구하고 금융 규제 강화 우려가 커지면서 재고주택시장에 하방압력이 확대될 것으로 판단됨.
 - 서울을 중심으로 강보합세를 유지하고 주택시장의 하방경직성을 고려할 때 하락세로 돌아서지는 않을 것으로 판단됨. 그러나, 거래량 감소폭은 30%에 육박할 것임.
 - 하반기 예정된 구조조정의 영향, 입주급증 시기의 도래 등으로 점진적으로 하방 압력이 거세질 가능성이 높음.
 - 강남을 중심으로 재건축 시장의 호조세가 이어지고는 있으나, 특정지역, 특정상품에 국한된 현상으로 판단됨.
- 2016년 지방 주택시장은 하락세로 반전되어 1.0% 하락할 것으로 전망됨.
 - 장기상승에 따른 경기 사이클 변동 요인이 존재하는 상황에서 3년 연속 25만 호에 육박하는 입주가 이루어진 점이 가장 크게 작용할 것임.
- 2016년 전세시장은 상반기 수준인 0.4% 상승할 것으로 예상됨.
 - 4/4분기 강남발 전세 불안 요인이 존재하나, 수도권의 준공물량이 다수 존재하여 수도권 전역으로 번져나가지는 않을 것으로 판단됨.
 - 또한, 비아파트 부문의 증가세가 빠르게 나타나고 있어 아파트 공급 부족이 발생하는 지역에서는 이를 완충할 것으로 전망됨.
- 상반기 동안 호조를 보였던 분양시장도 금융규제 강화 움직임의 속도 및 강도에 따라 빠르게 냉각될 가능성도 존재함.

〈표 34〉 2016년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

| 구분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | | | | | 2016년 ⁹⁾ | |
|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|---------------------|------|
| | | | | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 연간 | 상반기 | 하반기 |
| 매매 | 수도권 | -1.4 | 1.3 | 0.7 | 1.3 | 1.4 | 1.0 | 4.4 | 0.6 | 0.3 |
| | 지방 | 3.1 | 2.2 | 0.7 | 1.1 | 1.0 | 0.8 | 3.7 | 0.1 | -1.0 |
| 전세(전국) | | 5.7 | 3.8 | 1.2 | 1.6 | 1.5 | 0.9 | 4.4 | 0.3 | 0.4 |

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음. 지방은 5개광역시와 기타지방 변동률을 재고(2014년 주택보급률의 주택수 기준) 가중하여 산출함. 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

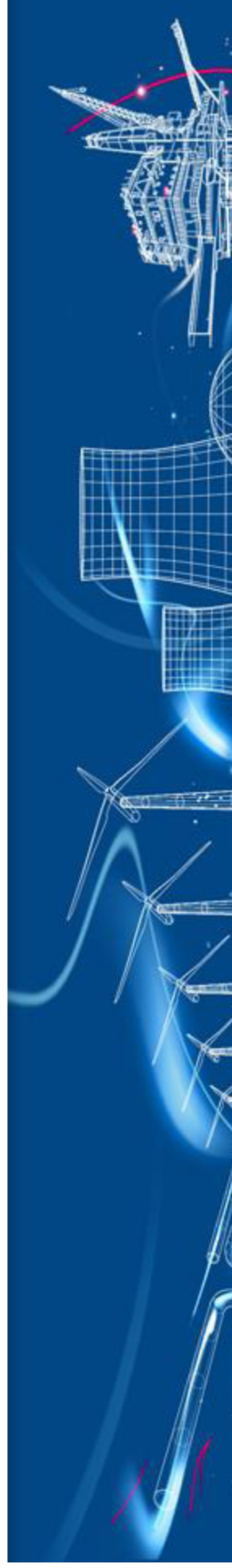
[건설·부동산 경기 전망 세미나] 발표자료

2016년 하반기 해외건설 경기 전망

2016. 6. 28

최 중 석

해외건설정책지원센터 / 해외건설협회



Contents

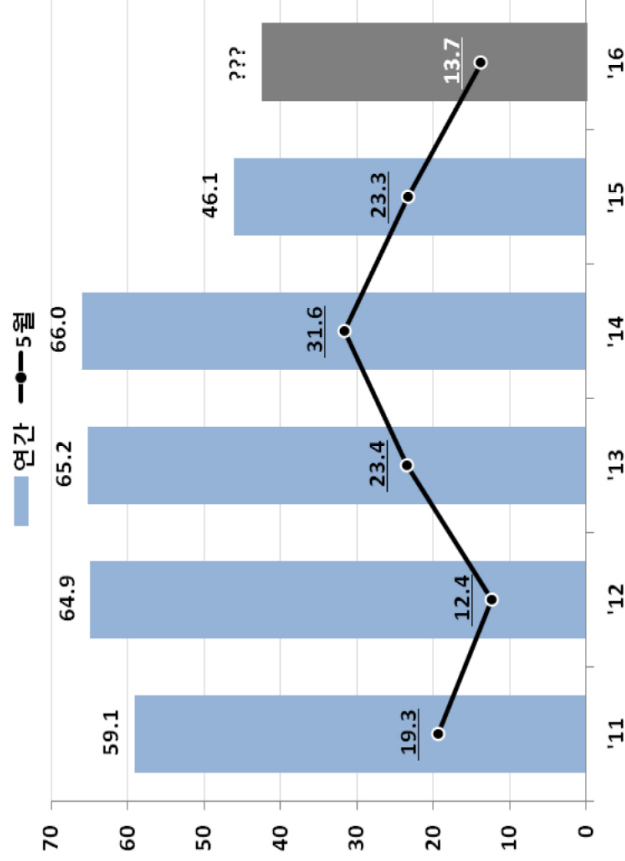
1. 머리말
2. 수주 구조
3. 기본 동인
4. 주력 시장 & 선도 업체
5. 맺음말

1. 머리말

- 5월말 실적 예년 대비 약 40% 감소: 중동 지역 / 산업설비 분야 주도
- 해외 수주 = ㄱ시장, 전략 ...)
- 주력 시장, 선도 업체(top-tiers) 등 중심 하반기 경기 전망

연간 및 5월 수주 추이

(단위: 십억 달러)



자료: ICAK

지역/공종별 수주 실적

(단위: 십억 달러, %)

| 구분 | 수주 | | | | 증감률 | |
|----|------|------|--------|--------|--------|------|
| | '16 | 전년 | 5년 | 전년비 | 5년비 | |
| 지역 | 중동 | 3.9 | 6.8 | 11.6 - | 42.8 - | 66.3 |
| | 아시아 | 6.6 | 11.7 | 7.0 - | 43.1 - | 4.5 |
| | 기타 | 3.2 | 4.8 | 3.5 - | 33.3 - | 8.3 |
| 공종 | 산업설비 | 6.6 | 14.8 | 14.9 - | 55.2 - | 55.5 |
| | 토목 | 4.5 | 1.5 | 3.7 | 193.9 | 23.1 |
| | 건축 | 1.8 | 4.8 | 2.3 - | 62.5 - | 23.1 |
| | 기타 | 0.8 | 2.1 | 1.1 - | 63.8 - | 27.9 |
| 합계 | 13.7 | 23.3 | 22.0 - | 41.0 - | 37.7 | |

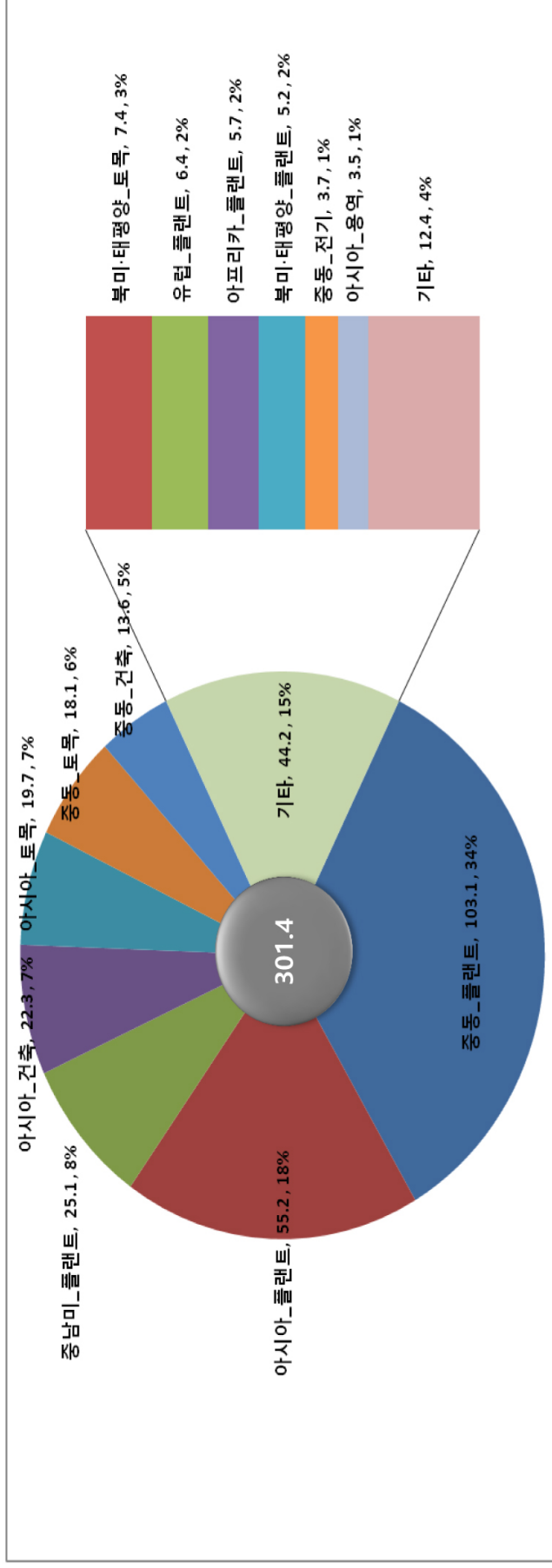
2. 수주 구조

1) 주력 시장

- 2011-15년 수주 상위 10개국 비중 59.9%
 - 사우디, 이라크, 쿠웨이트, 베트남, 싱가포르, 베네수엘라, UAE, 카타르, 알제리, 우즈베크
- 산유국 플랜트 & 아시아/중동 토건 시장

2011-15년 수주 portfolio

(단위: 십억 달러)



자료: ICAK

[참고 #1] 주요 국가별 portfolio 비교

- 지역별 매출 구조: 아시아/중동 공동 경쟁 시장
 - 선진시장 상호 진출, 중남미(미국/유럽), 아프리카(중국)
- 공중별 매출 구조: 플랜트(발전 포함) 분야 주력 공중
 - 토건 분야: 유럽(여내 및 중남미), 중국(가격)

지역 portfolio

(단위: %)

| 국가 (업체) | 중동 | 아시아 | 아프리카 | 유럽 | 북미 | 중남미 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| 미국(32) | 9.4 | 32.3 | 1.6 | 12.1 | 31.7 | 12.9 |
| 유럽(52) | 10.0 | 18.7 | 8.4 | 32.5 | 19.8 | 10.6 |
| 일본(14) | 5.2 | 60.8 | 3.1 | 6.5 | 21.7 | 2.7 |
| 중국(65) | 16.9 | 31.5 | 39.0 | 2.7 | 2.2 | 7.7 |
| 한국(12) | 36.8 | 43.9 | 10.3 | 1.6 | 1.7 | 5.8 |
| 터키(43) | 35.7 | 21.4 | 15.9 | 26.1 | 0.7 | 0.1 |

주: 2010-14년 매출 기준
자료: ENR

공중 portfolio

(단위: %)

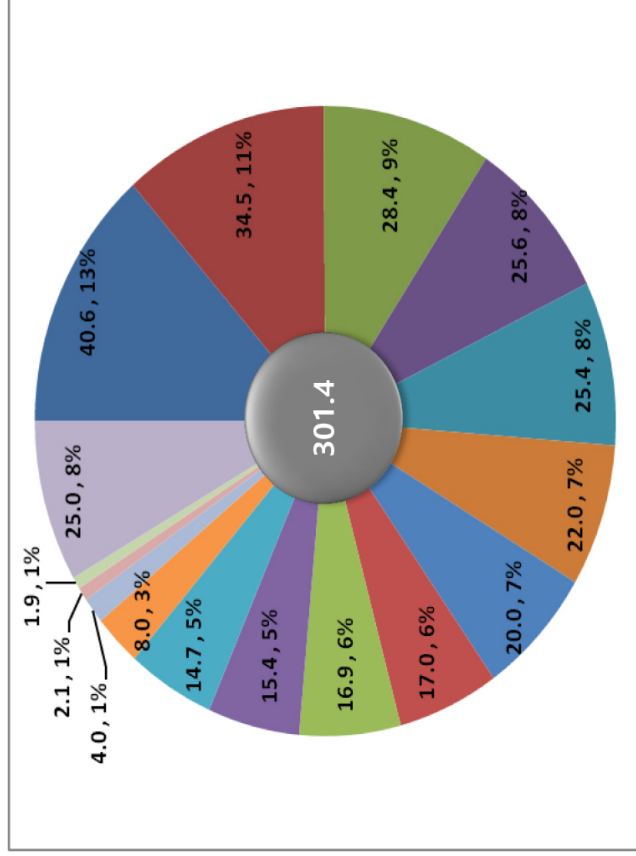
| 국가(업체) | 플랜트 | 토목 | 건축 | 발전 |
|----------|------|------|------|------|
| 중국(65) | 12.2 | 38.3 | 24.9 | 19.4 |
| 스페인(11) | 14.6 | 36.2 | 22.3 | 14.8 |
| 미국(32) | 71.7 | 12.3 | 11.9 | 2.9 |
| 프랑스(5) | 31.9 | 39.0 | 13.5 | 7.0 |
| 한국(12) | 37.6 | 17.6 | 17.2 | 24.1 |
| 독일(4) | 12.1 | 19.6 | 42.3 | 3.6 |
| 이탈리아(15) | 59.8 | 29.8 | 3.4 | 5.7 |
| 터키(43) | 5.5 | 29.1 | 55.0 | 9.3 |
| 일본(14) | 47.4 | 16.4 | 32.1 | 2.5 |
| 오스트리아(2) | 5.4 | 59.0 | 33.9 | 0.9 |

2. 수주 구조

- 2011-15년 상위 15개 업체 수주 실적: 2,764억 달러(91.7%)
- ENR 해외 매출 상위 25개 업체 점유율 60% 내외
 - 미국(4), 중국(4), 스페인(3), 프랑스(3), 한국(2), 유럽(7), 브라질(1), 터키(1)
- 기본 동인: 에너지 시장 동향, 신흥국(esp., 아시아) 경기 / 선도 업체 ...

한국 업체별 수주 분포

(단위: 십억 달러)

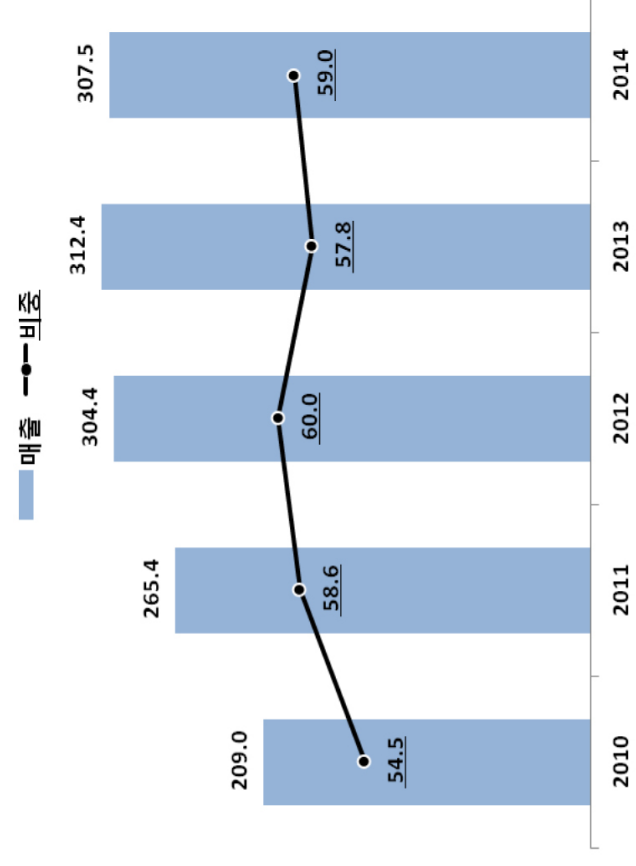


자료: ICAK

2) 선도 업체

해외 매출 상위 25개 업체 비중

(단위: 십억 달러, %)



자료: ENR

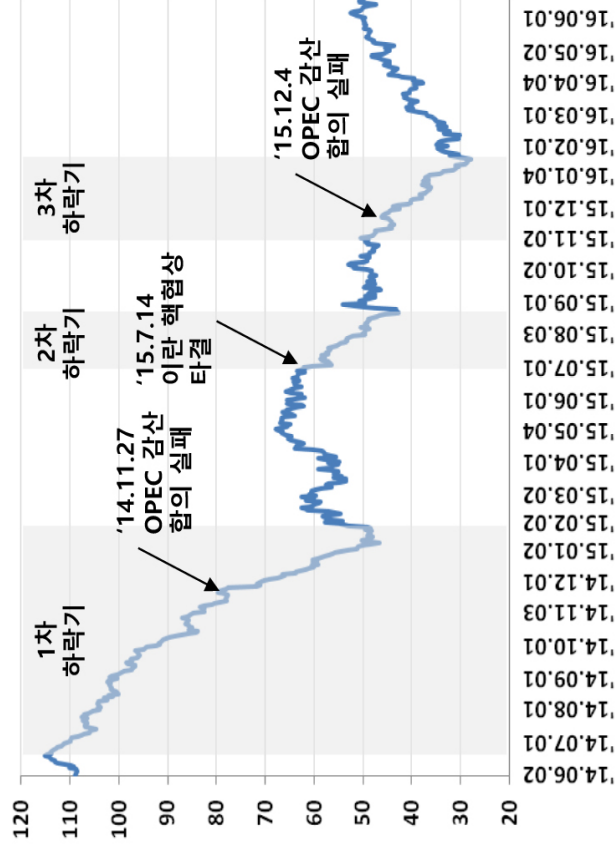
3. 기본 동인

1) 유가

- '더 깊게, 더 길게(lower for longer)'
- shale cap vs. OPEC floor → 운영비용(net operating cost) - 존속비용(sustaining cost) 구간
- cost reduction, drilled but uncompleted wells ...
- "The MARKET is not respecting FUNDAMENTALS."

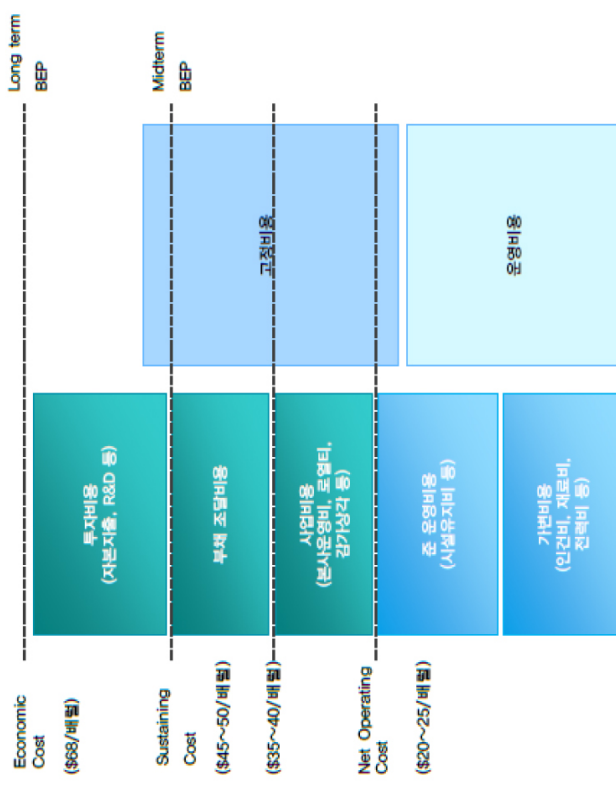
추이

(단위: 달러/배럴)



자료: KCIF

비용구조



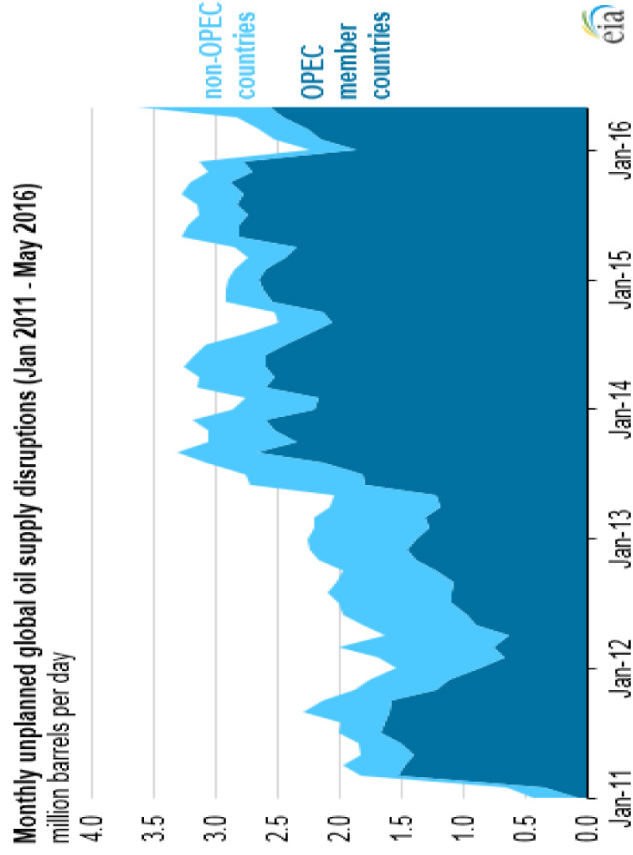
자료: 일본 석유·천연가스·금속광물 자원기구(JOGMEC), 동부증권 재인용

[참고 #2] 공급 충격 & 탄력성

- 나이지리아, 캐나다 등 공급 충격 확대
- 북미 지역 굴착기 개수 최근 3주 연속 증가

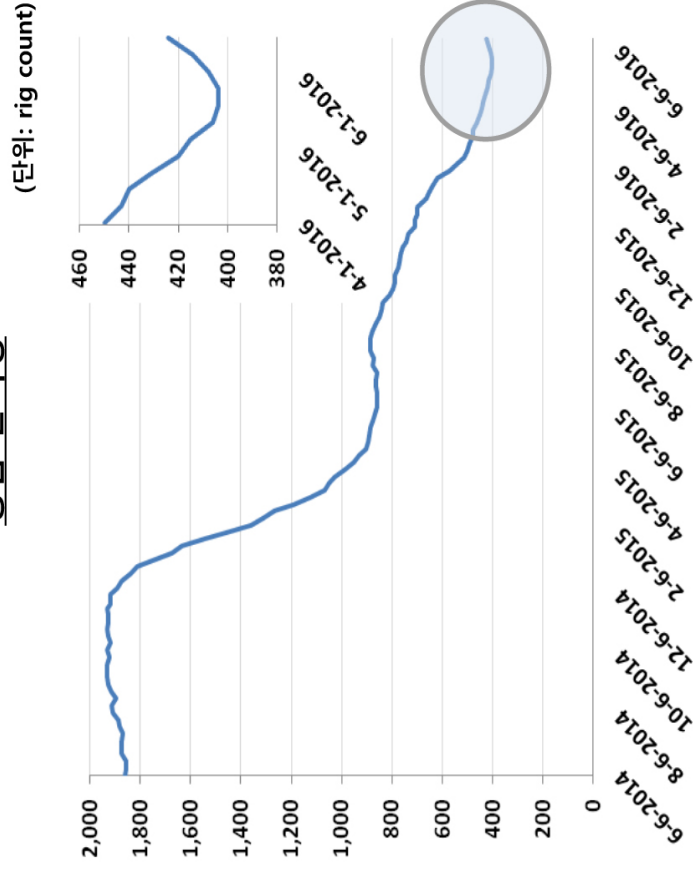
“Those that have not been killed have been made stronger.”

공급 충격



자료: EIA

공급 탄력성



자료: Baker Hughes

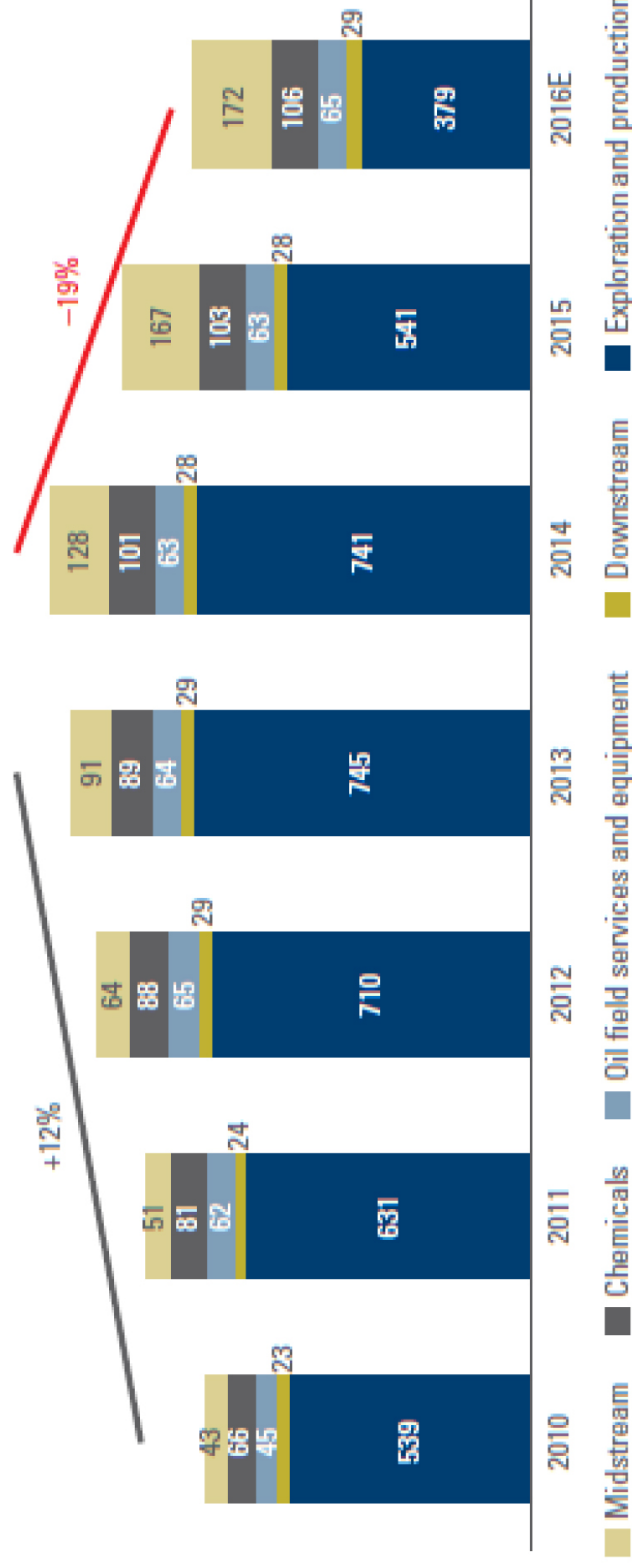
7 / 20

[참고 #3] 민간 에너지 기업(IOC) 자본지출(CAPEX)

- 자본지출 감소: 2014년 1조 달러 → 2016년 7,500억 달러
 - upstream 탐사/채굴(E&P) 분야: 2014년 7,410억 달러 → 2016년 3,790억 달러
 - 미국계 기업 투자 감소 주도
- 투자 보류 신규 프로젝트 평균 손익 분기점 배럴당 62달러(Wood Mackenzie)

자본지출 추이

(단위: 십억 달러)



자료: Alix Partners

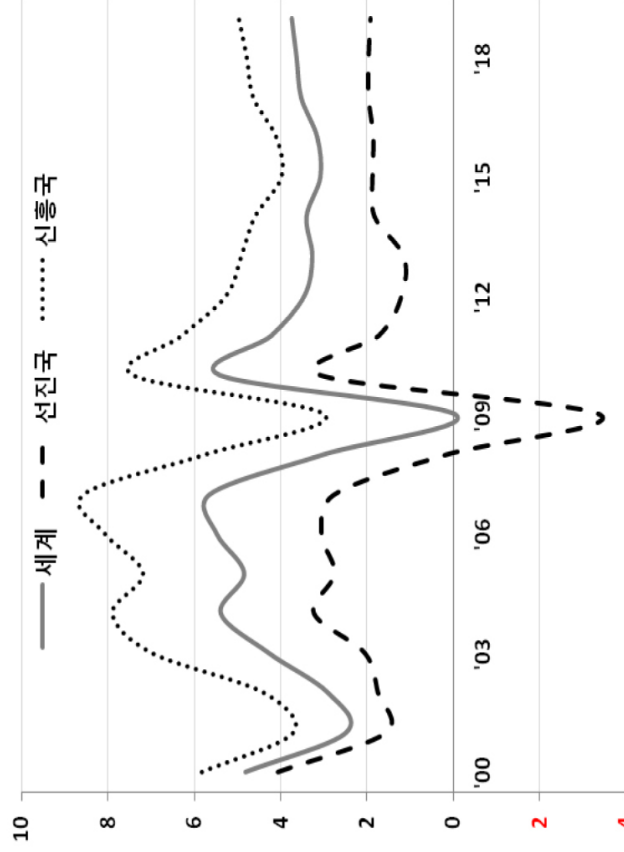
3. 기본 동인

2) 신흥국 경기

- 2016년 신흥국 경기 회복 속도 & 강도 기대 하회
 - 당초 turn-around 전망 → 하방 위험(downward risk) 확대
- 세계 건설지출 2015/16년 2년 연속 전년 대비 감소(경상가격 기준)

경제성장률 추이 및 전망

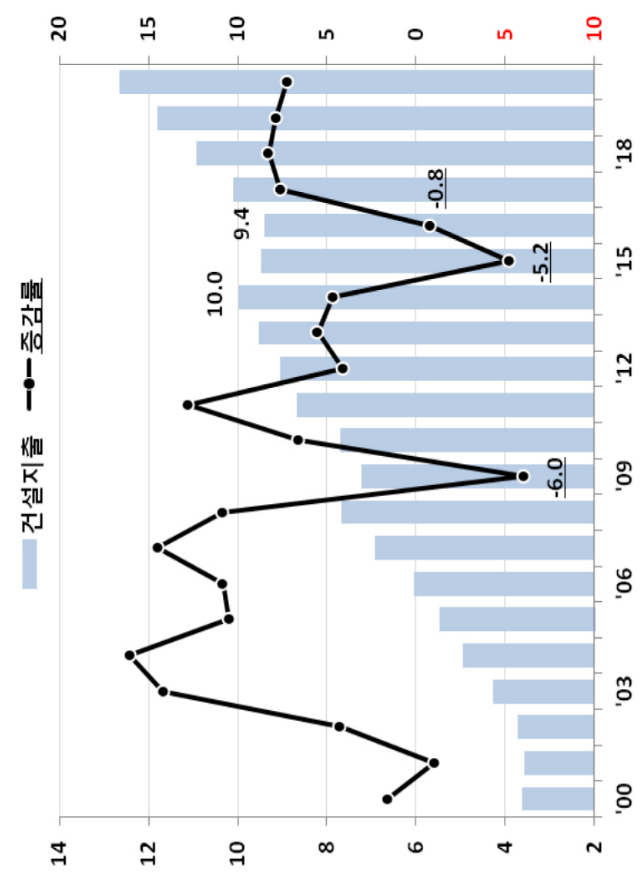
(단위: %)



자료: IMF

건설지출 추이 및 전망

(단위: 조 달러, %)



자료: IHS Economics

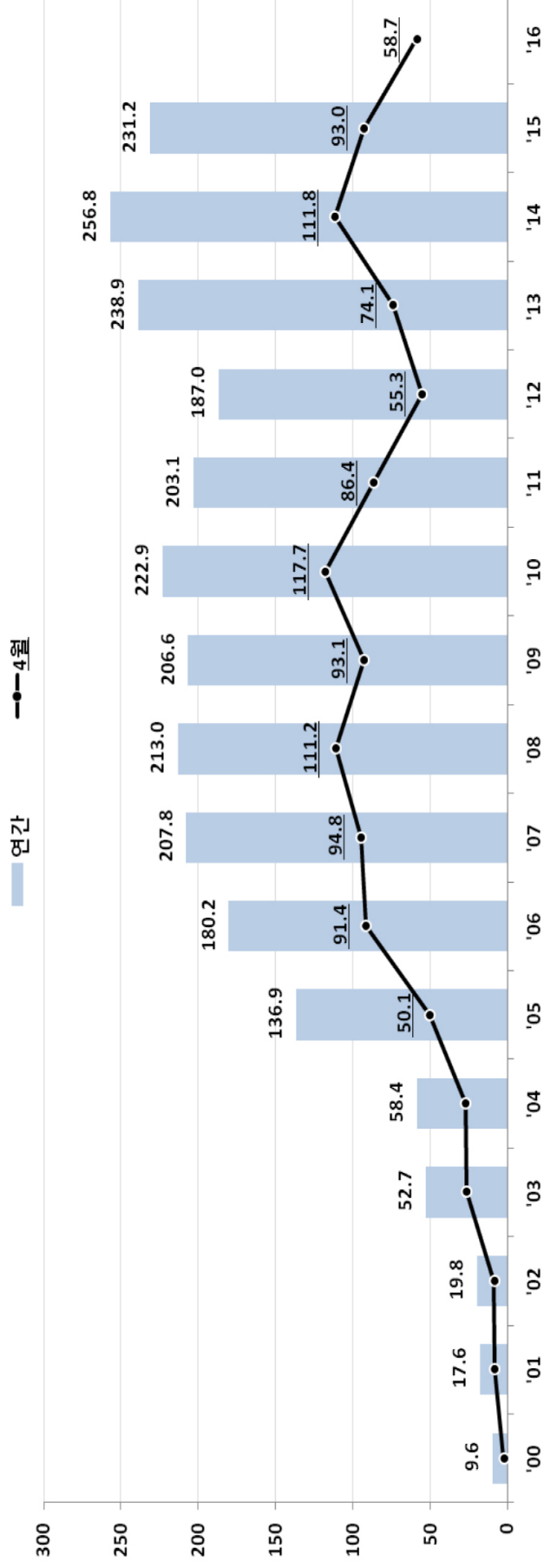
4. 주력 공종 & 선도 업체

1) MENA

- 2015년 MENA 프로젝트 낙찰 실적 전년 대비 약 10% 감소
- 금년 1-4월 낙찰 금액 587억 달러, 전년 대비 약 37% 감소

프로젝트 낙찰 주이

(단위: 십억 달러)



자료: MEED Projects

10 / 20

[참고 #4] MENA 낙찰 실적

- 가스, 산업 부문 제외 대부분 공종 낙찰 실적 예년 대비 급감
- 사우디아라비아, 쿠웨이트, 이라크, 카타르 낙찰 규모 예년 대비 대폭 축소

공종별 실적

(단위: 십억 달러, %)

| 구분 | 낙찰 | | | 증감률 | |
|-----|------|------|-------|-------|-------|
| | 2016 | 전년 | 5년 평균 | 전년비 | 5년비 |
| 건축 | 16.9 | 34.7 | 35.5 | -51.3 | -52.4 |
| 가스 | 11.9 | 3.4 | 5.0 | 256.1 | 138.5 |
| 교통 | 9.2 | 22.0 | 15.9 | -58.2 | -42.1 |
| 전력 | 8.0 | 14.3 | 9.1 | -44.2 | -12.2 |
| 석유 | 5.7 | 6.9 | 10.1 | -17.4 | -43.4 |
| 산업 | 4.8 | 4.5 | 3.5 | 7.2 | 38.5 |
| 수자원 | 1.8 | 7.2 | 3.6 | -75.3 | -51.3 |
| 화학 | 0.4 | 0.0 | 1.4 | 957.1 | -73.5 |
| 합계 | 58.7 | 93.0 | 84.1 | -36.9 | -30.2 |

자료: MEED Projects

국가별 실적

(단위: 십억 달러, %)

| 구분 | 낙찰 | | | 증감률 | |
|---------|------|------|-------|-------|-------|
| | 2016 | 전년 | 5년 평균 | 전년비 | 5년비 |
| UAE | 13.6 | 16.0 | 16.2 | -14.9 | -16.1 |
| Egypt | 10.0 | 5.8 | 4.8 | 73.4 | 108.2 |
| Saudi | 9.8 | 25.9 | 21.6 | -62.1 | -54.6 |
| Oman | 5.0 | 3.7 | 3.4 | 33.2 | 44.5 |
| Kuwait | 4.9 | 8.0 | 7.6 | -39.0 | -35.9 |
| Algeria | 4.4 | 2.7 | 3.2 | 65.7 | 39.3 |
| Bahrain | 4.3 | 1.0 | 0.9 | 336.9 | 380.4 |
| Iraq | 3.0 | 5.5 | 9.4 | -45.2 | -68.1 |
| Qatar | 2.3 | 19.5 | 12.1 | -88.3 | -81.2 |

[참고 #5] GCC 회원국 재정 여건

- 여유가 장기화 → GCC 회원국 재정적자 확대 전망
- 재정지출 삭감 등 노력 불구 다수 GCC 회원국 재정균형유가 수준 현재 유가 및 주요 기관 금년 및 2017년 전망치 상회

재정수지

(단위: % of GDP)

| 구 분 | '00-'12 | '13 | '14 | '15 | '16(f) | '17(f) |
|---------|---------|------|------|-------|--------|--------|
| Bahrain | ... | -5.3 | -5.8 | -15.1 | -17.9 | -15.3 |
| Kuwait | 28.5 | 34.0 | 26.6 | 1.1 | -13.5 | -7.8 |
| Oman | 9.2 | 3.2 | -1.6 | -20.4 | -19.7 | -17.1 |
| Qatar | 9.3 | 16.7 | 18.1 | 10.3 | -2.7 | -9.0 |
| Saudi | 8.2 | 5.8 | -3.4 | -16.3 | -13.5 | -11.8 |
| UAE | 11.1 | 10.4 | 5.0 | -4.9 | -10.8 | -8.5 |

자료: IMF

재정균형유가

(단위: 달러/배럴)

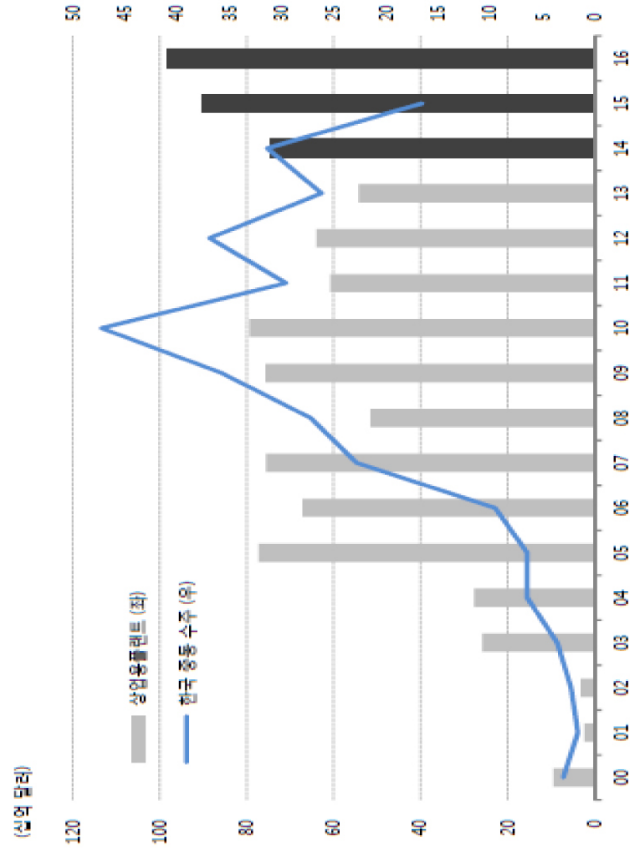
| 구 분 | '00-'12 | '13 | '14 | '15 | '16(f) | '17(f) |
|---------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Bahrain | 61.7 | 130.4 | 122.5 | 107.5 | 95.1 | 93.1 |
| Kuwait | ... | 42.5 | 55.8 | 49.2 | 52.1 | 52.8 |
| Oman | ... | 98.3 | 108.6 | 96.0 | 73.1 | 76.7 |
| Qatar | 41.9 | 61.9 | 53.5 | 51.8 | 52.4 | 54.7 |
| Saudi | ... | 89.0 | 105.7 | 94.8 | 66.7 | 70.2 |
| UAE | 33.0 | 69.4 | 79.0 | 69.1 | 71.8 | 71.7 |

12 / 20

[참고 #6] MENA 발주 전망

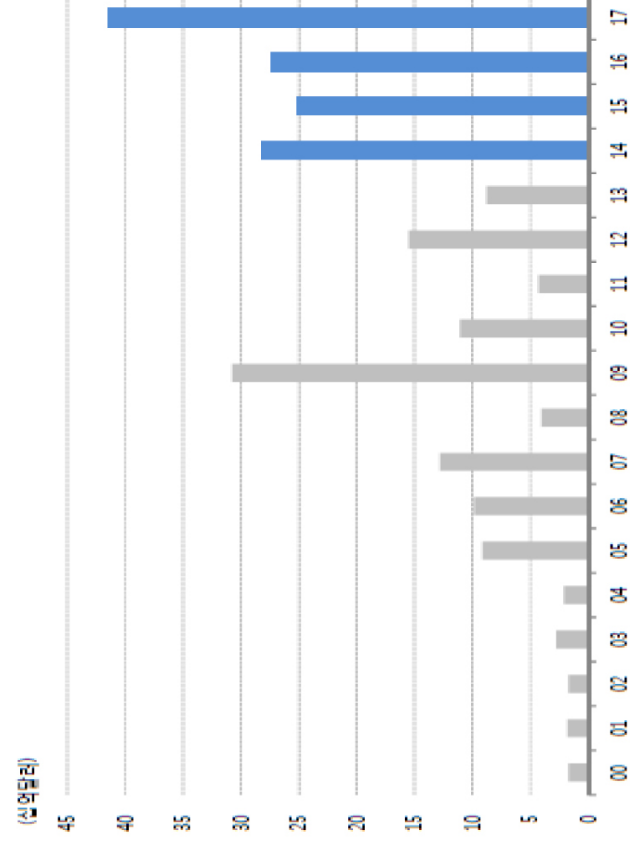
- 2016년 상업용 플랜트 발주 규모 980억 달러, 전년 대비 8.6% 증가 예상
- 정제유 소비 증가, 수출 확대 목표 → 정제설비 확충 → 발주 증가: '16년 274, '17년 414억불 (미래에셋증권 리서치센터)

플랜트



자료: 미래에셋증권

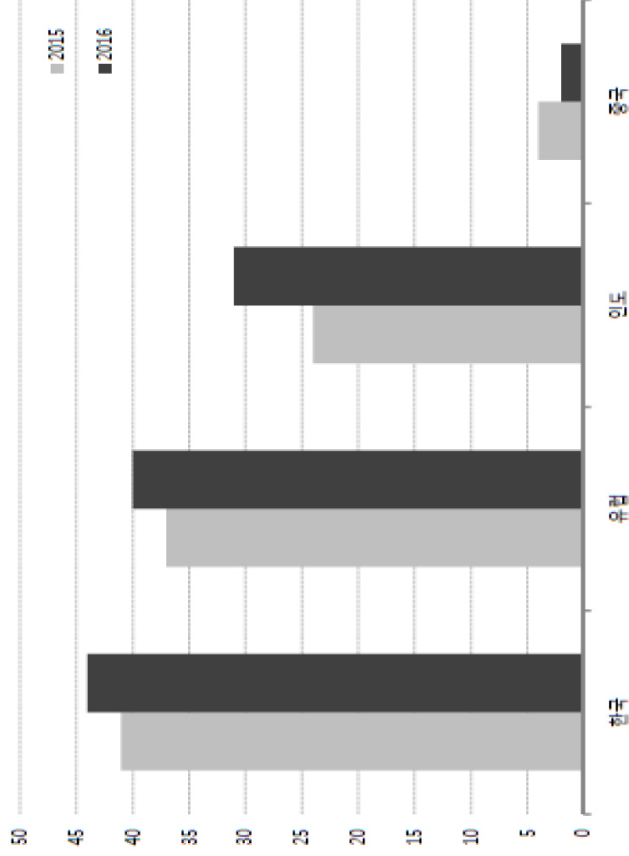
정유 플랜트



[참고 #7] MENA 수주 전망

- 한국 업체 Bidder 선정 프로젝트 증가(미래에셋증권 리서치센터)
- 수주 유력 산업설비 프로젝트 약 174억 달러 규모(대신증권 리서치센터)

Bidding 업체 선정



자료: 미래에셋증권

한국 업체 수주 유력 프로젝트

| 지역 | 프로젝트 | 금액(억달러) |
|-----|--------------------|---------|
| 중동 | UAE 타크리어 정제시설(POC) | 30 |
| | 사우디 라스타누라 클린퓨얼 | 20 |
| | UAE 타키물 아로마틱스 | 20 |
| | 오만 두쿰 정유공장 | 20 |
| | UAE 제벨알리 정유공장 | 7 |
| 비중동 | 에과도르 정유공장 | 40 |
| | 가봉 정유공장 | 15 |
| | 미국 텍사스 LNG | 12 |
| | 베트남 롱슨 석유화학 | 5 |
| | 보츠와나 발전 | 5 |

자료: 대신증권

14 / 20

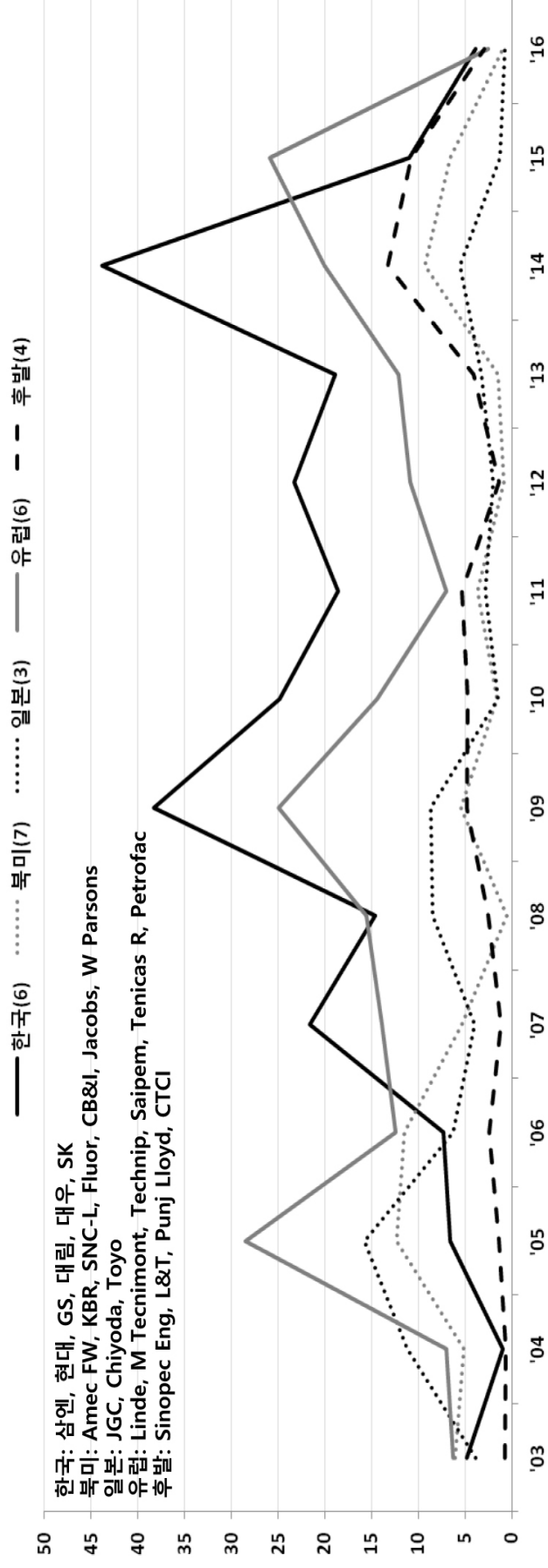
4. 주력 시장 & 선도 업체

2) 선도 업체

- 2012년 이후 유럽 업체 공격적 수주
- 중국(Sinopec Eng), 인도(L&T, Punj Lloyd), 대만(CTCI) 등 수주 경쟁 가세
- 한국 업체 2015년 속도 조절

주요국 업체별 MENA 수주 추이

(단위: 십억 달러)

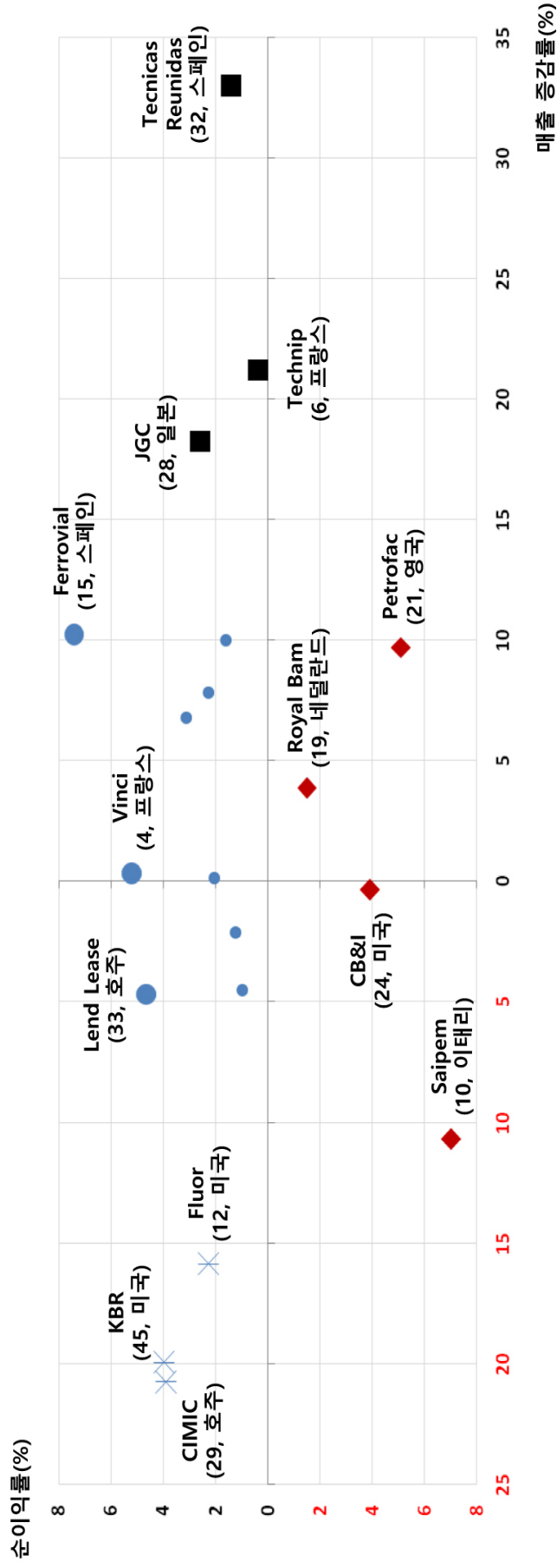


자료: 미래에셋증권

[참고 #8] 선도 업체 경영실적

- 유럽 플랜트 전문업체 수익성 악화 → 공격적 수주 제약
- 한국 업체: 주책 부문 실적 leverage 확보

매출 및 이익률

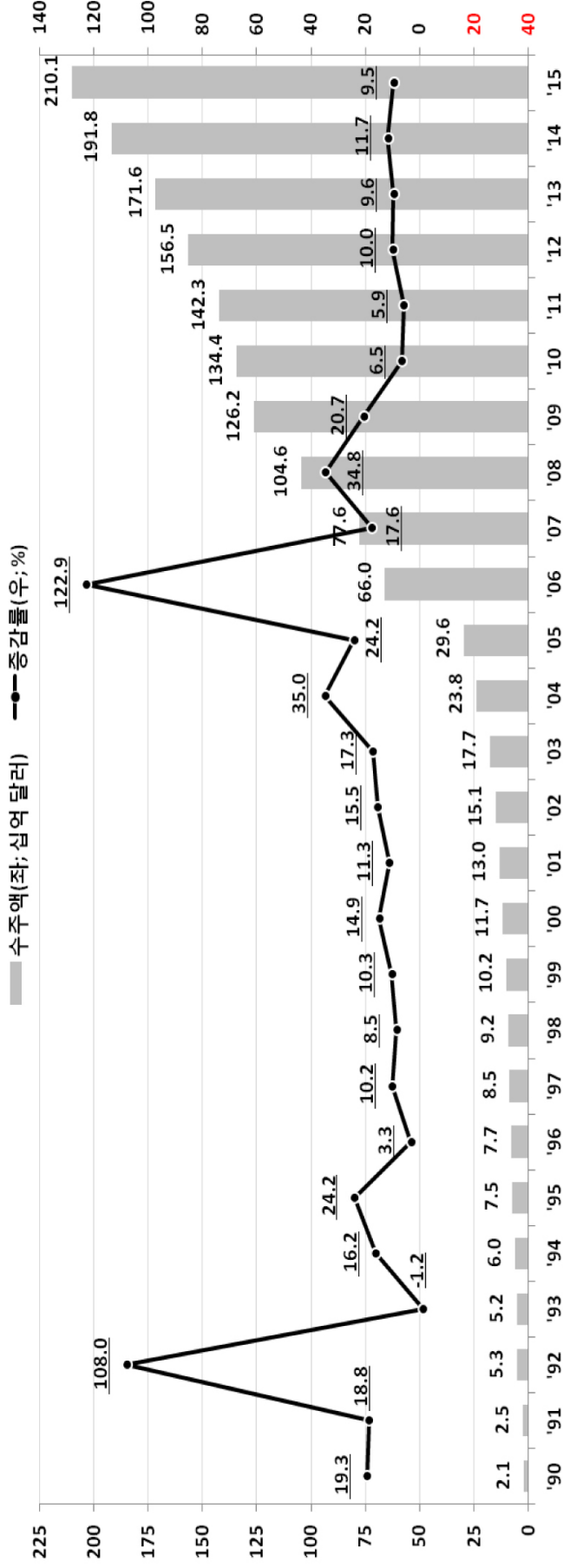


자료: CIC

[참고 #9] 중국 수주 실적

- 2015년 2,101억 달러 수주(전년 대비 +9.5%)
- 4월말 현재 589.4억 달러 수주(전년 동기 대비 +3.8%)
- China Hegemony

수주 추이

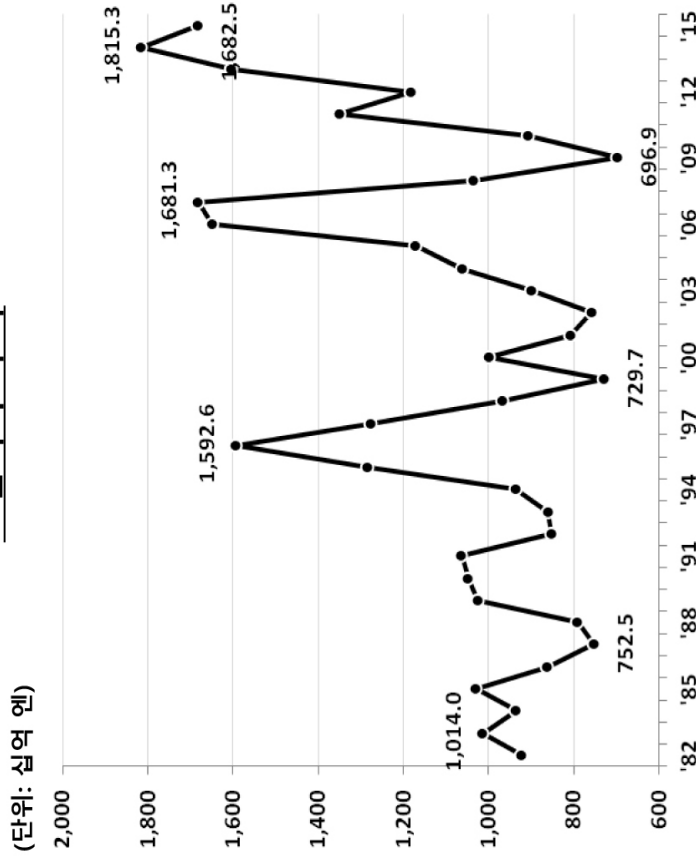


자료: 중국 상무부

[참고 #10] 일본 수주 실적

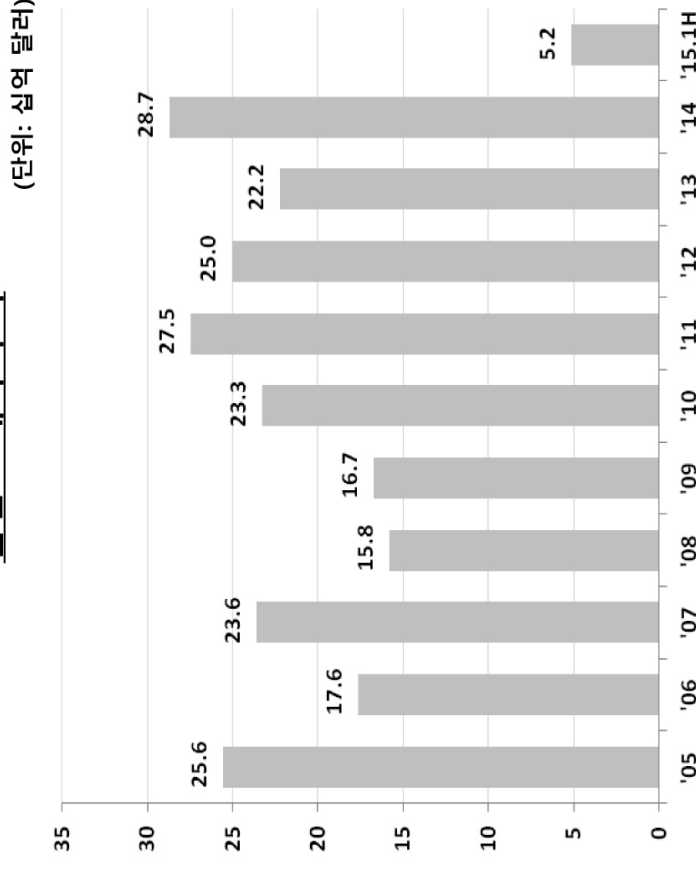
- 2015년도('15.4-'16.3) 토건 수주 1조 6,825억엔(전년 대비 -7.3%)
- 최근 5년 플랜트 계약 250억 달러 내외 수준 → '15.4-9월 계약 실적 급감(52억 달러)
- '인프라 시스템 수출전략', '인프라 시스템 해외 전개 행동계획(국토교통성)'

토건 수주 추이



자료: 일본 해외건설협회

플랜트 계약 추이



자료: 일본 기계수출조합

[참고 #11] 미국 업체 실적

- 미국 400대 업체 해외 매출 2015년 755억 달러 고점 이후 3년 연속 감소
- 해외 수주 2011년 1,076억 달러 고점 이후 4년 연속 감소
- 국내 시장 성장 정체, 해외 수주 잔고 소진 → 공격적 수주?

[매출 추이]

(단위: 십억 달러, %)

| 구 분 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 국 내 | 223.4 | 256.9 | 281.4 | 235.1 | 208.2 | 220.5 | 234.0 | 249.3 | 268.8 | 294.4 |
| (증감률) | 11.7 | 15.0 | 9.5 | -16.5 | -11.4 | 5.9 | 6.1 | 6.6 | 7.8 | 9.5 |
| 해 외 | 39.3 | 47.5 | 57.0 | 55.6 | 51.2 | 61.7 | 75.5 | 74.8 | 63.1 | 49.8 |
| (증감률) | 10.4 | 20.9 | 20.0 | -2.5 | -7.9 | 20.4 | 22.4 | -0.8 | -15.7 | -21.1 |
| 합 계 | 262.8 | 304.4 | 338.4 | 290.6 | 259.4 | 282.1 | 309.4 | 324.2 | 331.9 | 344.1 |
| (증감률) | 11.5 | 15.8 | 11.2 | -14.1 | -10.7 | 8.8 | 9.7 | 4.8 | 2.4 | 3.7 |

[수주 추이]

| 구 분 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 국 내 | 257.5 | 295.7 | 252.1 | 222.7 | 197.4 | 208.6 | 216.4 | 258.8 | 290.0 | 293.8 |
| (증감률) | 11.9 | 14.8 | -14.7 | -11.7 | -11.4 | 5.7 | 3.8 | 19.6 | 12.1 | 1.3 |
| 해 외 | 44.1 | 60.1 | 43.9 | 60.9 | 69.9 | 107.6 | 80.1 | 53.2 | 52.4 | 43.8 |
| (증감률) | 13.1 | 36.3 | -27.0 | 38.7 | 14.8 | 53.9 | -25.6 | -33.6 | -1.4 | -16.4 |
| 합 계 | 301.6 | 355.8 | 296.0 | 283.6 | 267.3 | 316.2 | 296.5 | 311.9 | 342.4 | 337.6 |
| (증감률) | 12.0 | 18.0 | -16.8 | -4.2 | -5.7 | 18.3 | -6.2 | 5.2 | 9.8 | -1.4 |

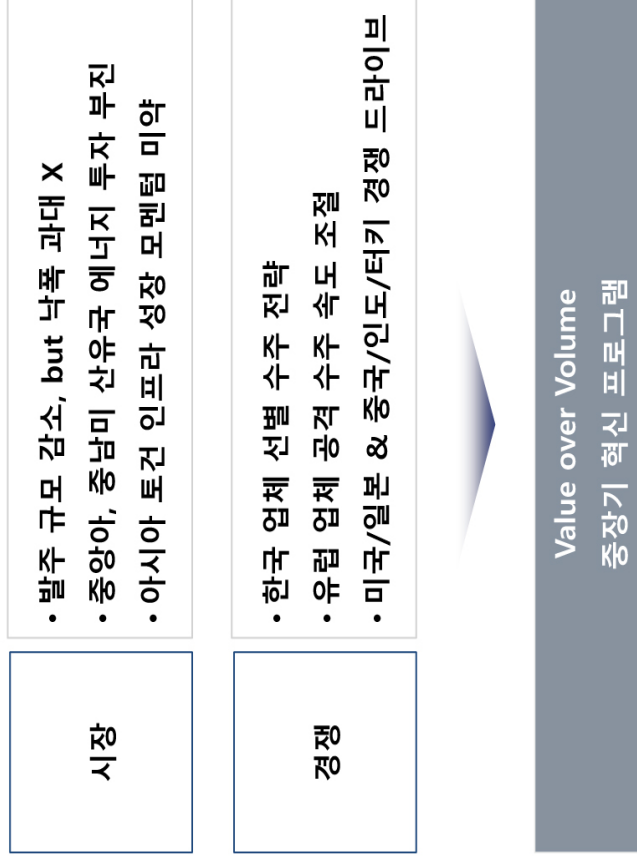
자료: ENR

5. 맺음말

- 시장 요인 + 경영전략 → 수주 감소: pros & cons
- 건설업 = 수주산업, but 수주 ≠ Key Performance Index
- 기업 혁신 & 단기/중장기 프로젝트 발굴 지원

추이/전망

제언



- | | |
|----|-----------------------------|
| 01 | 이란 프로젝트 조기 가시화 |
| 02 | 시공사 금융 주선 프로젝트 수주 확대 |
| 03 | 정부 간(G2G) 개발협력 및 대형 프로젝트 발굴 |
| 04 | Post-MENA 시장 발굴 |
| 05 | 민관협력사업(P3) 진출 확대 |