

# 2005년 하반기 건설 경기 전망

한국건설산업연구원 부연구위원 백 성 준

## I. 대내외 경제여건 변화

1. 세 계 경 제
2. 국 내 경 제

## II. 건설경기 동향과 전망

1. 건설경기 동향
2. 건설경기 전망

## III. 건설 정책 과제

## < 차 례 >

I. 대내외 경제여건 변화 .....	1
1. 세계경제 .....	1
(1) 2005년 동향과 하반기 전망 .....	1
(2) 고유가로 인한 충격 .....	3
2. 국내경제 .....	4
(1) 2005년 상반기 동향 .....	4
(2) 2005년 하반기 전망 .....	6
II. 건설경기 동향과 전망 .....	9
1. 건설경기 동향 .....	9
(1) 건설기업 체감경기 .....	9
(2) 건설수주 동향 .....	10
(3) 건설기성 및 건설투자 동향 .....	17
(4) 건설산업 동향 .....	19
2. 건설경기 전망 .....	21
(1) 건설수주 전망 .....	21
(2) 건설기성 전망 .....	26
(3) 건설투자 전망 .....	27
III. 건설 정책 과제 .....	29
1. 건설투자 확대 통한 내수경기 회복 도모 .....	29
2. BTL 사업의 문제점 해소 .....	30
3. 합리적 입·낙찰제도 정착 .....	31
4. 대·중소 건설업체간 동반성장 .....	31

# I. 대내외 경제여건 변화

## 1. 세계경제

### (1) 2005년 동향과 하반기 전망

#### 2005년 세계 경제성장률 4% 내외로 둔화예상

- 2005년 세계경제는 고유가에 대한 부담으로 당초 전망에 비해 성장률이 하향 조정되어 연간 4%내외로 둔화될 전망
  - 고유가에 대응하여 각 나라의 상황에 따라 금리인상 또는 인하조치를 각기 취하면서 물가불안을 안정시키거나 경기부양에 주력할 것으로 예상됨.
  - 미국경제의 견실한 성장세와 중국의 고성장 지속으로 일본과 유럽경제의 부진에도 세계 경제성장률은 4%대를 유지할 것으로 전망됨.
  - 중국 등 개도국(NICs)과 산유국의 성장세가 지속될 것으로 예상됨.
- 미국경제는 1/4분기에 금리인상에도 불구하고 당초 추정치(3.1%)보다 높은 3.5%의 성장률을 기록하였지만 ‘일시적인 경기부진’(soft patch) 논쟁은 지속될 것으로 예상됨.
  - 하반기에는 쌍둥이 적자개선, 연방준비제도이사회 그린스펀 의장의 교체 등 주요 변수가 있어 많은 변화가 예상됨.
  - 한편, 쌍둥이 적자문제, 고유가에 따른 전략적인 대응으로 5월까지 약세이던 달러가 6월부터 강세로 돌아섬. 고유가·고달러의 국면이 상당기간 지속될 경우, 중국, 한국 등 주요 아시아 원유수입국의 고유가 부담은 더욱 커질 수 있음.
  - 2/4분기에도 소매판매, 자본재수주가 증가하고 주택경기도 호조를 지속하고 있어 연간 3%대 중반의 견실한 성장세를 이어갈 것으로 전망됨.
- 일본경제는 1/4분기에 높은 성장률을 기록했지만 금융기관의 부실채권 등이 부담으로 작용해 2/4분기 이후 성장률이 다시 낮아질 가능성이 있음.
  - 소비자태도지수가 가계수입의 증대에 힘입어 개선되고 있으며 설비투자도 1/4분기에 7.4% 증가하는 등 내수위주의 성장세가 지속되면서 1/4분기에 2.4%의 높은 성장률을 기록함.
  - 반면, 경기회복에도 불구하고 부실채권 누적과 금융시스템 불안이 여전히 상존하여 이중침체 가능성이 있어 1%대로 성장률이 낮아질 것으로 전망됨.

## &lt; 세계경제 및 주요국 성장률 추이 및 전망 &gt;

(단위:%)

구 분	세계	선진국				NICs	
			미국	일본	유로지역		중국
2003년 실적 (IMF 기준)	4.0	2.0	3.0	1.4	0.5	6.4	9.3
2004년 실적 (IMF 기준)	5.1	3.4	4.4	2.6	2.0	7.2	9.5
2005년 전망 (IMF, 2005.4)	4.3	2.6	3.6	0.8	1.6	6.3	8.5
(OECD, 2004.5)	3.3		3.7	2.8	2.4		7.8
(GI, 2005.4)	3.3		3.6	1.3	1.4		8.2

주 : GI는 Global Insight(=WEFA+DRI)

- 유로경제는 통합헌법 비준과정에서 나타난 각국의 경제주권에 대한 요구가 커지고 통합에 균열조짐이 보이면서 하반기 이후 가장 많은 변화가 예상됨.
  - 경제수렴조건 이행에 균열조짐이 보이면서 통합 일정이 흐트러지고 있어 앞으로 통합의 재추진 여부를 놓고 경제주권 논쟁이 거세질 것으로 예상됨.
  - 경기는 회복세가 다시 둔화되고 있으며 경기체감지수도 하락세를 지속하고 있어 연 1%대 중반의 증가율에 머물 것으로 전망됨.
- 중국은 재정지출 및 투자억제 등의 긴축정책에도 불구하고 고성장세를 지속하고 있어 예상한 것 보다 더 강도 높은 경기조절책을 추진할 가능성이 높으며 2005년에도 8%대의 높은 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
  - 1/4분기에 9.4%의 높은 성장률을 기록하였으나 고유가로 인한 부담은 위안화 절상 압박요인으로 작용할 가능성이 높음.
  - 강력한 부동산 거품해소와 수입억제를 주축으로 한 경기조절책을 추진할 것이나 경착륙의 가능성은 낮음.
  - 그러나 중국 경제 내부적으로 경기과열로 인한 소비자물가 상승, 경제의 이중구조와 국유기업의 부실채권 문제가 해결과제로 남아 있음.
- 인도, 러시아, 브라질 등 브릭스(BRICs) 국가는 세계경제의 성장세가 다소 둔화되는 과정에서 일시적인 경기부진을 경험할 가능성이 있음.
  - 브릭스 국가 각국의 경기를 주도하는 것은 수출인데 미국과 중국의 경기조절로 부정적인 영향을 받게 됨에 따라 경제 성장률은 다소 낮아질 것으로 전망됨.

## (2) 고유가로 인한 충격

- 고유가 등 국제원자재 가격의 고공행진, 중국 경제의 경기조절 속도, 미국의 쌍둥이 적자로 인한 중국 등 교역국가와의 마찰 등은 2004년 이후 계속 세계 경제에 위협이 되고 있음.
  - 최근에는 고유가 국면이 세계경제에 가장 큰 불안 요소로 작용함.
- 국제유가는 최근 배럴당 60 달러(WTI유 기준)에 육박하고 있어 세계 경제에 악재로 작용하고 있음.
  - 최근의 국제유가 초강세는 휘발유 성수기, 중간유분 재고부족, 하반기 석유 수요 증가 예상 등 전반적인 수요 강세 속에, 잉여 석유공급능력 제한, 산유 지역의 정정 불안 등의 요인에서 비롯됨.
  - 또한 중국 등 개도국의 석유수요가 꾸준한 증가세를 보이는 가운데 원유 정제시설의 한계로 인해 석유 공급여력이 많지 않은 것이 지난해부터 지속되고 있는 고유가의 근본적인 원인으로 지목됨.
  - 중장기적인 수요와 공급의 팽팽한 긴장 속에서 중동정세 불안, 미국 정유시설 피해 등 일시적인 공급불안 요인이 국제유가 상승을 부추기고 있어 두바이유를 포함한 국제유가의 강세는 당분간 지속될 것으로 예상됨.
- 게다가 달러가 유가와 동반 상승세를 보이는 고유가·고달러 국면이 초래되면 서 중국, 한국 등 주요 원유 수입국은 고유가 부담을 더욱 심하게 겪게 됨.
  - 신경제고통지수(실업률 + 소비자물가상승률 - 경제성장률)로 본 고유가 충격 면에서 주요 원유 수입국인 일본, 중국, 한국이 미국에 비해 더 큰 영향을 받는 것으로 나타남.

### < 고유가에 따른 각국의 충격 정도 >

국 가 명	미국	일본	중국	한국
신경제고통지수	1.3	2.0	2.3	3.0

주 : 신경제고통지수 = 실업률 + 소비자물가상승률 - 경제성장률  
 자료 : 한상춘, '국제경제리포트', 한국경제신문(2005.6.27일자)

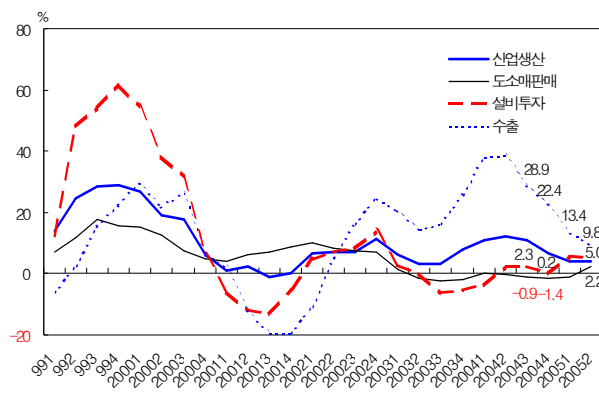
## 2. 국내경제

### (1) 2005년 상반기 동향

#### 소비 및 설비투자의 회복, 완만하게 진행 중

##### < 국내 주요 경제지표 추이 >

(단위: 전년동기 대비 증감률, %)



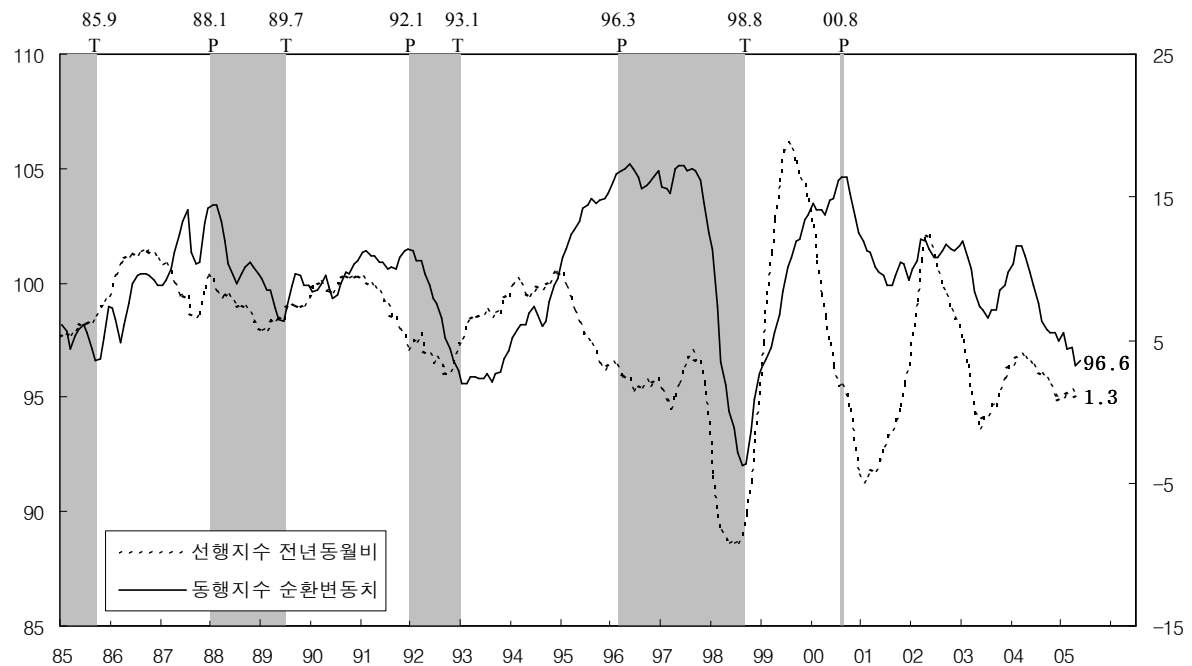
자료 : 한국은행, 통계청

구 분	2003		2004				2005	
	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
국내총생산	2.3	4.1	5.3	5.5	4.7	3.3	2.7	-
산업생산	3.2	7.9	11.0	12.3	11.0	6.6	4.0	4.1
도소매판매액	-2.2	-2.0	0.1	-0.3	-0.9	-1.4	-1.3	2.2
설비투자추계	-6.4	-5.3	-3.8	2.5	2.3	0.2	5.9	5.0
수출(통관기준)	15.9	25.6	37.8	38.8	28.9	22.4	13.4	9.8
소비자물가	3.2	3.5	3.2	3.4	4.3	3.4	3.1	3.1

- 최근 국내경기는 수출 증가세가 둔화되고 있는 가운데 소비, 설비투자 등 내수 회복세는 예상에 미치지 못하여 전체적으로 경기회복 모멘텀이 미약함.
  - 4월중 수출 증가세가 둔화되고 설비투자도 회복세가 약화되었으나 소비는 완만하나마 회복세를 이어가고 있음.
  - 2/4분기까지는 저성장세가 이어질 것으로 보이나 하반기에는 소비 등 내수의 회복에 힘입어 경기가 점차 개선될 것으로 예상됨.
  - 경상수지는 상품수지 흑자를 바탕으로 흑자 기조를 이어갈 것으로 예상됨.
- 소비는 완만한 회복세를 보이면서 4월의 소비재 판매는 3개월 연속 전년동월 대비 3% 내외의 증가세를 이어가고 있음.
  - 5월중 백화점·할인점 매출 및 신용카드 사용액이 증가세를 지속하고 승용차 내수판매도 4개월 만에 증가로 전환됨.
  - 향후 경기회복 지연 등으로 소비심리가 다소 위축될 가능성도 있으나 가계 신용의 완만한 증가 예상 및 관련지표 동향 등을 감안할 때 소비 회복세는 하반기에도 이어질 전망

- 설비투자는 다시 회복세가 약화되어 4월의 설비투자추계지수가 전년동월대비 소폭 감소로 전환됨.
  - 설비투자의 선행지표인 국내기계수주는 전년동월대비 3개월 연속 감소함.
  - 최근의 수출 둔화추세 및 기업투자심리 약화 등에 비추어 볼 때 당분간 설비투자는 미약한 회복세에 머물 것으로 전망됨.
- 건설투자는 4월과 5월의 건설기성액이 증가하면서 부진추세가 다소 완화된 것으로 나타나지만 비주거용 건축의 감소세 지속으로 전망은 밝지 못함.
  - 재건축 관련 부동산 정책이 강화되면서 사업추진에 어려움이 해결되지 않고 경기회복 둔화로 비주거용투자가 활발하지 못함.
  - 선행지표인 건축허가면적도 큰 폭으로 증가하고 있으나 재건축사업의 증가에 따른 주거용의 증가이며 비주거용은 여전히 감소세를 지속하고 있음.
- 소비자물가는 고유가 및 공공요금 인상요인에도 불구하고 수요 측면에서의 상승압력이 미약하여 안정세를 유지할 것으로 예상됨.
  - 부동산가격은 강남, 분당 등 일부 지역에서 오름세가 지속되고 있어 예의주시할 필요가 있음.
  - 초강세에 있는 고유가 상황이 지속되는 경우에는 물가에도 타격이 있을 것으로 예상됨.
- 서비스업 활동은 회복세가 지속되고 있으며 4월의 서비스업 활동지수는 전년동월대비 1.8% 증가하여 증가세가 확대됨.
  - 교육서비스업, 오락·문화 및 운동서비스업이 증가로 전환한 데다 운수업, 부동산 및 임대업, 공공·수리·개인서비스업이 호조를 보이는 등 금융·보험업을 제외한 모든 업종이 증가함.
- 2005년 5월 현재의 국내경기상황을 보여주는 경기동행지수 순환변동치는 96.6으로 지난달보다 0.2p 높아졌으나 증가추세로 단정하기는 곤란함.
  - 도소매 판매액, 건설기성액, 비농가취업자수 등이 증가하면서 약간 높아졌으나 소비회복 속도가 느리고 나머지 변수들도 일시적인 증가세를 보이고 있어 증가추세로 단정하기는 어려움.

### < 경기종합지수 추이 >



P : 정점(Peak), T: 저점(Trough)

자료 : 통계청

## (2) 2005년 하반기 전망

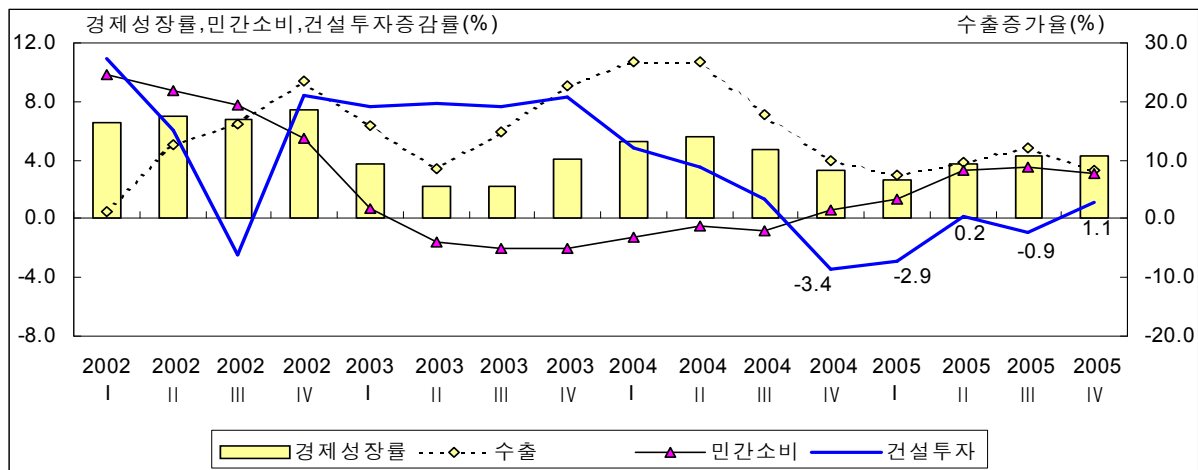
### 수출증가세 둔화 및 건설투자 저조로 경제성장률은 3%대 후반

- 2005년 국내경제 성장률은 수출 증가세 둔화와 건설투자의 마이너스 성장으로 3% 후반으로 낮아질 가능성이 커지고 있음.
  - 2004년에 20%가까이 증가한 수출이 10% 내외로 증가율로 둔화될 전망이며 건설투자가 지난해 4/4분기와 올해 1/4분기 연속 감소세를 보이고 있으며 연간으로도 감소할 것으로 전망됨.
  - 수출둔화와 건설투자 감소를 보완하려면 민간소비와 설비투자가 살아나야 하는데 소비회복 속도가 완만한 증가에 그칠 것으로 예상됨.
  - 국제유가의 급등은 국내 경기회복에 악재로 작용할 전망이며 특히 교역조건을 악화시켜 국내물가를 상승시키고 국민경제의 구매력 또는 내수 위축을 지속시킬 가능성이 높음.
- 수출은 고유가, 세계경제의 성장세 둔화, 중국의 긴축정책, 달러화 약세(원화 강세)의 영향으로 증가율이 크게 둔화될 것으로 전망됨.



- 2005년에도 반도체, 휴대폰 등이 수출 주력품목으로 예상되지만 IT업종의 국내 산업연관 효과가 낮아 수출호조가 내수를 포함한 전체 경기로 확산되는데는 한계가 있음.
- 2005년에는 경상수지 흑자폭은 크게 줄어들 전망이며 원화강세 용인 수준에 따라 수출 증가율 및 경상수지 흑자폭도 조정받을 것으로 보임.

<경제성장률, 민간소비, 수출 및 건설투자 증감률 추이>



주 : 2005년 2/4분기 이후는 한국건설산업연구원의 예측치

자료 : 한국은행

- 민간소비는 위축의 주된 요인이었던 가계신용의 조정이 어느 정도 마무리되고 있어 점차 소득증가율 정도의 증가율로 정상화될 가능성이 있음.
- 그러나 소비심리의 위축, 고유가, 대외여건의 불안정 등으로 연간 증가율은 3% 내외에 그칠 것으로 전망됨.

< 주요 기관 2005년 국내 경제성장률 전망 >

(단위 : %)

구분	2003	2004	한국은행		삼성연		LG연		한국금융연구원		IMF	
			당초	수정	당초	수정	당초	수정	당초	수정	당초	수정
경제성장률	3.1	4.6	4.0	3.8	3.7	3.7	4.3	4.1	4.6	4.3	4.0	4.0

자료: 한국은행, 「2005년 하반기 경제전망」, 2005. 7.

삼성연, 「2005년 경제동향」, 2005. 6.

LG연, 「2005년 국내외 경제전망」, 2005. 6.

한국금융연구원, 「2005년 국내외 경제전망」, 2005. 6.

IMF, 2005. 4.

- 설비투자는 수출 둔화의 영향으로 수입자본재 투자비용 감소효과에도 불구하고 크게 늘어나기는 어려울 것으로 예상됨.
- 금년 들어 개선추세를 지속하던 기업투자심리도 위안화 절상 가능성, 북핵 문제, 경기회복 지연 등으로 5월중 다소 약화됨.

- 건설투자는 지난해 4/4분기 이후 수주호조를 보이고 있는 토목투자는 증가할 전망이나 비주거용 투자의 감소 심화로 감소할 것으로 전망됨.
  - 건축허가면적 감소 등으로 부진을 지속할 것으로 보이는 비주거용 건축이 건설투자의 회복을 제약할 것으로 보임.
- 소비자 물가는 고유가 영향으로 지속적인 상승요인이 존재하고 있으며 고유가·고달러 국면이 지속될 경우에는 하반기 소비가 되살아나면서 경기가 본격적인 회복세를 보이는 경우 물가 불안이 야기될 것으로 예상됨.
- 금리는 미국 등 주요 국가의 금리 인상과 국내 부동산 가격 상승에 대한 대응 조치로서 인상요인이 강하지만 국내 소비 및 설비투자의 회복이 가시화되지 않아 인상시기는 정하지 못하고 있음.
  - 국내 소비 등 내수경기의 회복이 가시화되는 경우에는 고유가로 인한 물가 불안 및 부동산 가격 안정화 차원에서 금리 인상이 이루어질 가능성도 없지 않음.

## Ⅱ. 건설경기 동향과 전망

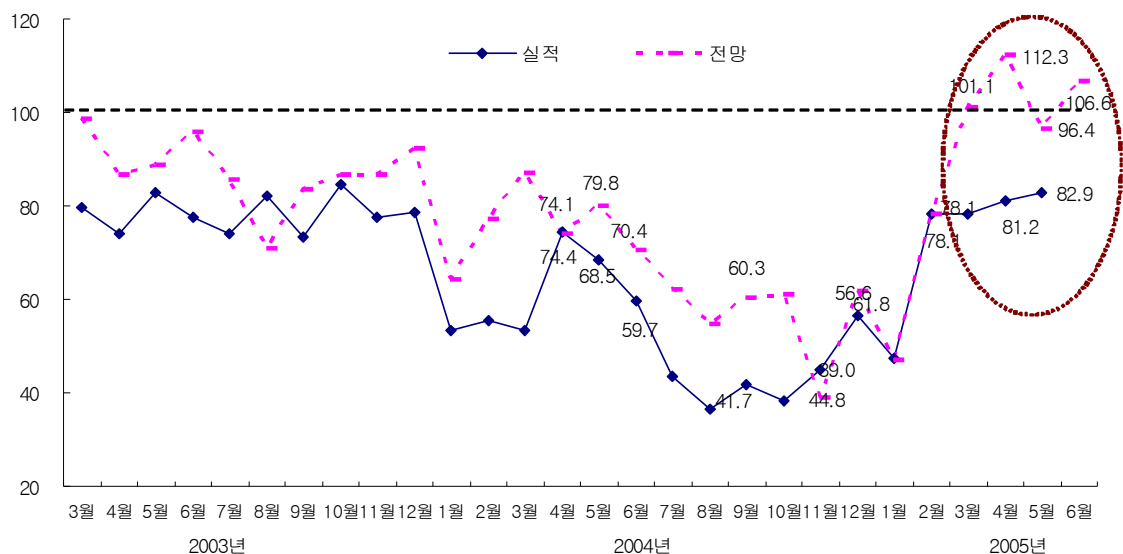
### 1. 건설경기 동향

**건설경기 하락세는 완만해지고 있으나 규모별 경기양극화는 심화**

#### (1) 건설기업 체감경기

- 건설기업 체감경기지수는 올해 들어 완만한 상승세를 기록, 건설경기 하락 추세는 완만해짐.
- 2005년 5월 건설기업 체감경기지수는 82.9를 기록함.

< 건설기업 체감경기 추이 >



자료 : 한국건설산업연구원

- 대형업체와 중소기업의 체감경기 격차가 크게 나타나고 있음.
- 2005년 5월 현재, 대형업체는 109.1을 기록하여 체감경기가 좋아진 반면, 중견 및 중소기업은 각각 71.0, 65.9를 기록하여 체감경기 악화
- 서울과 지방간의 지역별 체감경기 격차도 심함.
- 2005년 5월 현재, 서울업체는 101.6을 기록하였으나, 지방업체는 54.4에 불과해 지역별 격차(47.2p)가 전월(38.3p)에 비해 더욱 커짐.

- 지방 중소건설업체의 체감경기 하락은 BTL방식 민간투자사업 추진에 따른 교육, 문화, 복지시설 등 공공 수주의 부진에 기인한 것으로 판단됨.
- 대구, 인천, 강원 등 일부 지방국토관리청에서는 발주물량이 증가하였으나 시장 양극화로 전반적인 지방업체들의 체감경기는 비관적임.

## &lt; 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 &gt;

구 분		2004년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2005년 1월	2월	3월	4월	5월	6월 전망
총 합		59.7	43.6	36.5	41.7	38.2	44.8	56.6	47.4	78.1	78.4	81.2	82.9(96.4)	106.6
규모별	대형	66.7	46.7	35.7	37.5	33.3	50.0	87.5	50.0	100.0	100.0	100.0	109.1(108.3)	136.4
	중견	62.0	40.4	44.0	48.8	43.8	42.1	38.2	56.4	74.5	81.8	81.6	71.0(100.0)	90.3
	중소	49.0	43.8	28.8	38.5	37.5	41.7	41.3	34.1	56.5	49.1	58.8	65.9(78.4)	90.2
지역별	서울	69.4	44.9	42.4	45.1	38.9	44.9	64.4	50.9	91.3	98.1	96.1	101.6(111.9)	124.5
	지방	45.2	42.8	35.2	37.1	37.2	44.8	43.8	41.2	60.0	50.4	57.7	54.4(72.3)	79.7

주 : ( )는 전월에 전망한 수치임

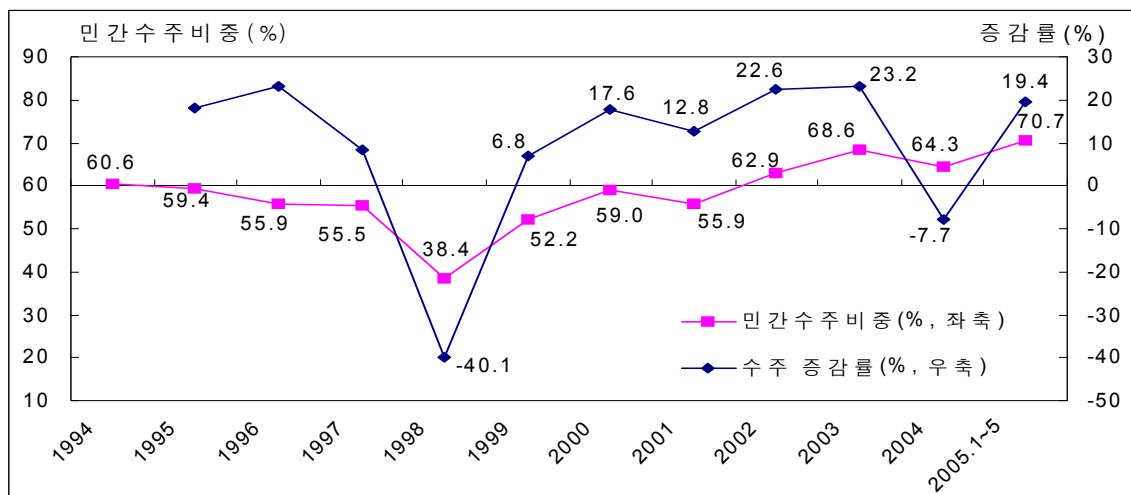
## (2) 건설수주 동향

## 1) 최근 건설수주 동향

1~5월 중 전년동기대비 19.4% 증가, 민간수주 비중은 70.7%로 높아짐

- 2005년 1~5월의 건설수주는 전년 동기 대비 19.4% 증가한 것으로 조사됨.
- 재건축사업과 민간투자사업의 증가로 민간수주의 비중이 70.7%로 높아짐.

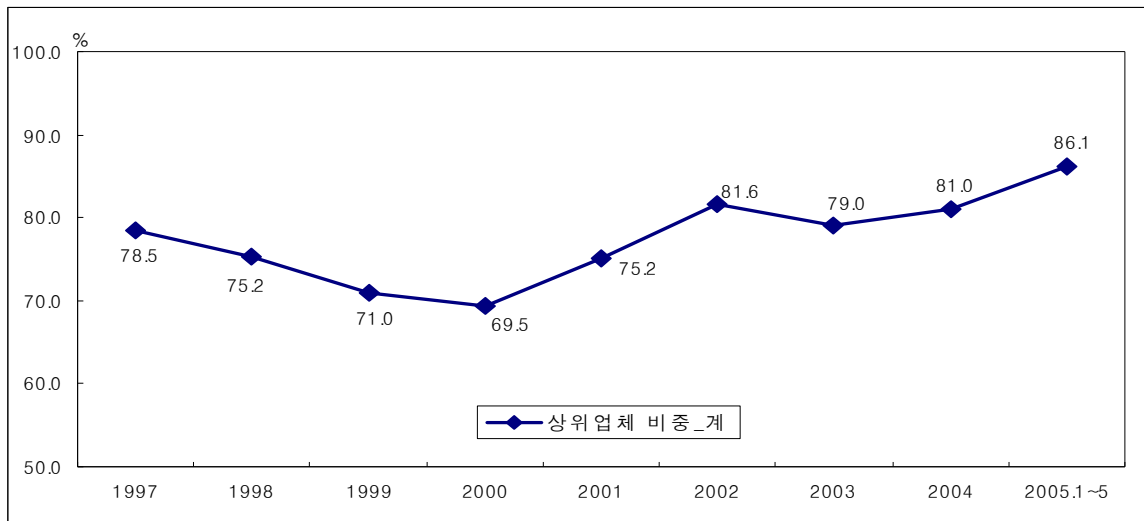
## &lt; 건설수주 증감률 및 민간수주비중 추이 &gt;



자료 : 대한건설협회

- 상위 건설업체가 전체 수주에서 차지하는 비중은 86.1%로 높아짐.
  - 주택수주비중에서는 상위업체가 90% 이상을 차지하면서 ‘브랜드’를 앞세운 대형 주택업체들의 시장으로 재편 움직임이 두드러짐.
  - 토목부문에서도 SOC 민간투자사업, 턴키대안입찰공사 등 대형공사 증가로 상위업체 수주 편중 현상이 초래됨.

#### < 상위업체 수주 비중 추이 >



주 : 상위업체 수주 비중은 대한건설협회 수주액 대비 통계청 수주액(290개 업체 대상)의 비중임

## 2) 공공공사 동향

## ① 조달청 발주 동향

— 2005년 1~5월까지의 조달청 발주는 건수로는 4.1% 증가하였으나 금액으로는 5.6% 감소함.

- 본청의 발주금액은 9.9% 감소한 반면 지방청의 발주금액은 3.5% 증가함.
- 지방청 중 서울청, 부산청, 충북청, 경남청, 제주청 등 5개청은 감소하였으나 인천청, 대구청, 강원청, 광주청, 전북청 등 5개청은 증가함.

## &lt; 조달청 지역별 발주 동향 &gt;

(단위 : 억원)

구 분		2003년		2004년		2004.1 ~ 5월		2005.1 ~ 5월		증감률	
		건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
합 계		4,102	123,541	4,075	120,354	1,923	76,281	2,002	72,006	4.1	-5.6
본 청		1,093	83,527	975	80,144	557	51,887	578	46,750	3.8	-9.9
지 방 청	서 울	1,158	15,683	1,207	15,580	464	8,332	424	7,716	-8.6	-7.4
	부 산	184	1,734	214	1,752	85	1,040	75	592	-11.8	-43.1
	인 천	129	2,516	105	4,775	48	1,655	44	2,307	-8.3	39.4
	대 구	283	4,904	341	3,842	174	2,771	175	3,902	0.6	40.8
	광 주	261	3,935	279	3,683	147	2,901	139	3,060	-5.4	5.5
	강 원	200	1,988	195	2,007	101	1,851	127	2,219	25.7	19.9
	충 북	186	1,481	196	1,626	102	1,088	94	816	-7.8	-25.0
	전 북	235	3,363	250	3,200	110	1,944	130	2,106	18.2	8.3
	경 남	225	3,555	224	2,763	92	1,988	156	1,829	69.6	-8.0
	제 주	58	855	89	982	43	824	60	709	39.5	-14.0
소 계		2,919	40,014	3,100	40,210	1,366	24,394	1,424	25,256	4.2	3.5

자료 : 조달청, 조달통계

— 관급자재 공급현황을 보면, 전체적으로 25.5% 감소한 것으로 나타남.

- 레미콘의 공급이 전년동기대비 40.3%나 감소하였고 아스콘과 시멘트 공급도 크게 축소됨.
- 철근은 79.7% 증가하였는데 지난해 4월까지 철근 가격폭등으로 인한 공급 중단에 기인한 통계적 반등의 영향이 큼.

## &lt; 관급자재 공급 동향 &gt;

(단위 : 억원)

구 분	시멘트	철 근	레미콘	아스콘	계
2003년	578	5,160	14,783	5,684	26,205
2004년	588	6,929	15,949	6,022	29,488
증감률	1.7	34.3	7.9	5.9	12.5
2004.1~5월	311	1,653	11,366	4,019	17,349
2005.1~5월	261	2,970	6,791	2,903	12,925
증감률	-16.1	79.7	-40.3	-27.8	-25.5

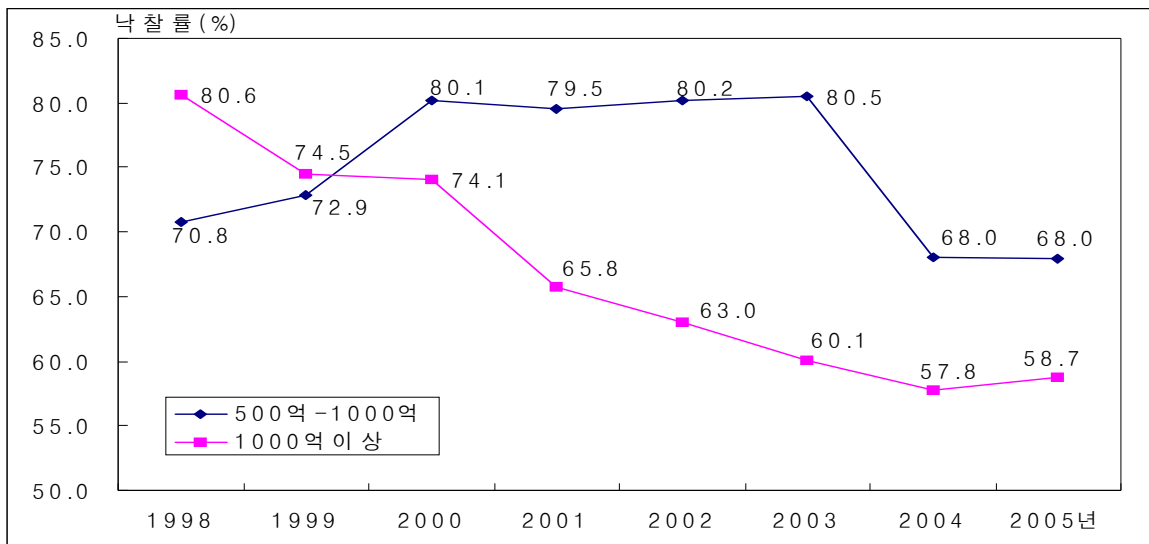
자료 : 조달청, 조달통계

## ② 조달청 낙찰률 동향

## 대형공사 낙찰률 60%대, 건설업체 수익성에 악영향

- 조달청의 1,000억원 이상 공사의 낙찰률(턴키대안 및 플랜트 공종 제외)이 2005년 6월 15일 현재 63.0%로 높아졌고 500억~1000억원 미만 공사는 지난해와 동일한 68.0%의 낙찰률을 기록함.
  - 최저가 낙찰제 시행이전에 비해 낙찰률이 10%p이상 낮아져 수익성면에서 악영향을 미치고 있음.
  - 조달청과 한국도로공사, 한국철도시설공단 등의 1,000억원 이상 최저가 공사를 포함하면 낙찰률은 58.7%로 지난해 보다 0.9%p 높아짐.

&lt; 조달청의 500억원이상 공사 낙찰률 추이 &gt;



주 : 1,000억원 이상 공사의 2001년 이후 낙찰률은 최저가 낙찰제 공사의 낙찰률임.

자료 : 조달청 홈페이지 (www.pps.go.kr) 입찰정보를 한국건설산업연구원에서 재구성(플랜트 공종 제외)

- 2005년 1~6월 동안, 조달청이 발주한 신규공사의 평균 낙찰률은 79.2%로 2004년 연간 낙찰률 75.8%에 비해 3.4%p 높아짐.
  - 30억~50억원 미만공사의 낙찰률만 전년대비 0.4%p 낮아졌고 대부분의 공사규모에서는 전년과 동일하거나 높아짐.
  - 1,000억원 이상 공사는 6.4%p로 크게 높아졌고 100억~500억원 미만 공사는 1.0%p, 5억~10억원 미만 공사는 0.6%p 높아짐.
  - 그러나 500억원 이상 1,000억원 미만 PQ공사는 68.0%로 지난해와 동일한 낙찰률을 기록하여 최저가 대상공사의 낙찰률이 60%대로 고착되는 양상을 보이고 있음.

## &lt; 발주규모별 신규공사 평균낙찰률(가중평균) 추이 &gt;

예정가격 기준 구분	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(A)	2005.6(B)	증감(B-A)
1 억원미만	90.1	88.4	86.6	87.9	88.0	88.0	87.8	88.0	0.2
1-5 억원미만	90.0	87.4	86.2	87.5	87.8	87.5	86.7	87.0	0.3
5-10 억원미만	90.0	87.7	85.8	87.5	87.4	87.4	86.2	86.8	0.6
10-30 억원미만	89.9	87.5	85.1	86.8	86.9	86.7	86.5	86.8	0.3
30-50 억원미만	90.4	81.4	84.4	86.7	86.8	86.8	86.5	86.1	-0.4
50-100 억원미만	80.9	80.5	83.2	86.0	86.1	86.1	86.0	86.0	0.0
100-500 억원미만	72.2	72.8	77.8	83.5	83.2	83.5	83.0	84.0	1.0
500-1,000 억원미만	70.8	72.9	80.1	79.5	80.2	80.5	68.0	68.0	0.0
1,000 억원이상	80.6	74.5	74.1	64.5	64.6	56.9	56.6	63.0	6.4
평 균	80.1	76.5	79.2	79.8	79.8	80.3	75.8	79.2	3.4

자료 : 조달청 홈페이지 (www.pps.go.kr) 입찰정보를 한국건설산업연구원에서 재구성(터키대안, 플랜트 공종 제외)

## ③ 최저가 낙찰제 낙찰률 동향

## 최저가 낙찰제 낙찰률 59.1%로 60% 이하에 머뭄

- 한편, 2005년(5월 19일 현재)에 시행된 최저가 낙찰제 공사 입찰결과, 평균 낙찰률은 59.0%로 2004년 낙찰률 59.4%보다 0.4%p 낮아진 것으로 나타남.
  - 가장 큰 비중을 차지하는 도로공사(57.6%), 최근 증가하고 있는 철도공사(60.1%)의 평균 낙찰률은 지난해에 비해 약간씩 높아졌으며 항만공사의 낙찰률은 지난해와 같은 68.1%를 기록함.

## &lt; 최저가 낙찰제 공사의 공종별 평균 낙찰률 추이 &gt;

구 분	2001년(건)	2002년(건)	2003년(건)	2004년(건)	2005년(건)
도 로	66.41% (37)	60.83% (26)	52.27% (11)	55.58% (46)	57.62% (15)
철 도	62.44% (5)	69.37% (4)	56.36% (7)	59.46% (21)	60.10% (11)
플랜트	69.85% (1)	71.81% (2)	78.63% (5)	79.16% (4)	
항 만	50.19% (1)		79.67% (1)	68.15% (3)	68.15% (1)
전체 평균	65.77% (47)	63.03% (33)	60.10% (24)	59.44% (84)	59.02% (27)

주 : 2005년 5월 19일 현재(입찰일 기준)

자료 : 대한건설협회



### 3) 민간공사 동향

#### ① 재개발·재건축 수주 동향

#### 재개발·재건축 수주, 개발이익환수 적용 앞두고 급증

- 「재건축개발이익환수법」 법안통과 지연으로 2004년 4/4분기에 급증했던 재건축 사업은 2005년 5월 18일 시행을 앞두고 3월~5월에 또 다시 크게 증가함
- 2005년 1~5월 동안 재건축사업은 전년동기 대비 77.8% 증가함.

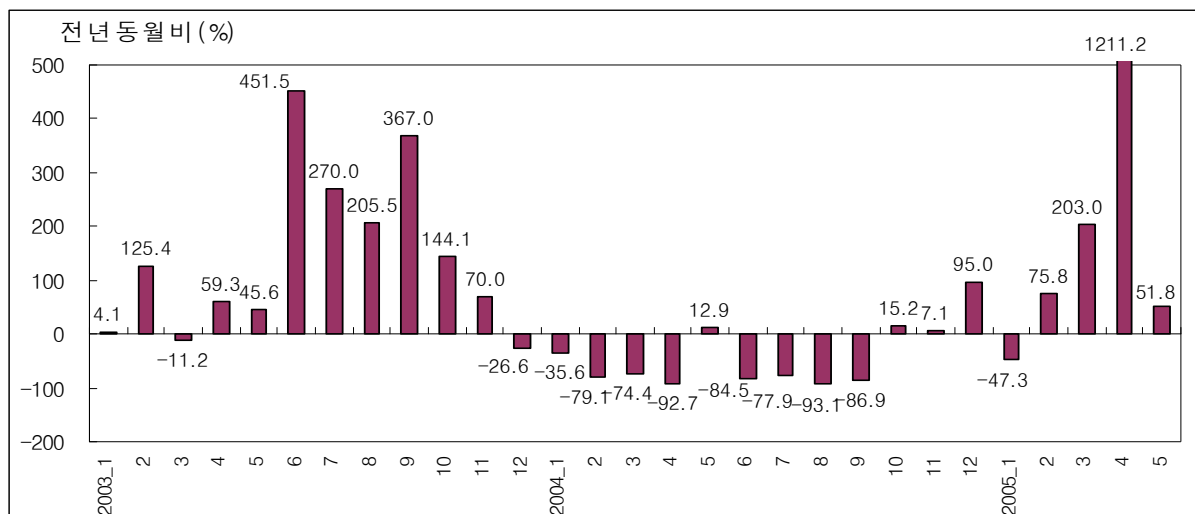
#### < 재개발·재건축 사업 수주 추이 >

구 분	수주총계 (A)	주택수주 (B)	비중 (B/A)	재개발 (C)	비중 (C/B)	재건축 (D)	비중 (D/B)	재건축재개발 (E)	비중 (E/B)
2002년	83,149.2	31,229.9	37.6	1,796.8	5.8	7,729.8	24.8	9,526.7	30.5
2003년	102,447.8	45,148.3	44.1	5,627.1	12.5	11,769.3	26.1	17,396.3	38.5
2004년	94,572.3	35,668.4	37.7	2,280.8	6.4	6,291.9	17.6	8,572.7	24.0
2004.1~5	32,428.4	12,589.9	38.8	585.7	4.7	2,720.7	21.6	3,306.4	26.3
2005.1~5	38,725.0	16,339.3	42.2	1,100.6	6.7	4,777.7	29.2	5,878.3	36.0
순증	6,296.6	3,749.4	59.5	514.9	13.7	2,057.0	54.9	2,571.9	68.6
증감률	19.4	29.8		87.9		75.6		77.8	

자료 : 대한건설협회

- 월별 재건축·재개발 수주 동향을 보면 2월~5월에 급증함.
- 4월에는 재건축수주의 급증으로 1,211.2% 매우 높은 증가율을 기록함.

#### < 월별 재건축·재개발 수주 증감률 추이 >



자료 : 대한건설협회

## ② 주택분양 동향

**주택분양 실적 12.9% 감소, 서울·경기·충청권 감소, 경상권은 크게 증가**

- 국민은행 동시 및 개별 아파트 분양실적 자료를 보면 2005년 상반기 주택분양은 전년동기대비 건수로는 9.1%, 총 공급세대수로는 12.9% 감소함.
- 주택분양 물량의 감소는 건설일감의 감소를 의미하며 향후 주거용 건물건설투자의 감소로 직결될 수 있음.

## &lt; 주택분양 실적 추이 &gt;

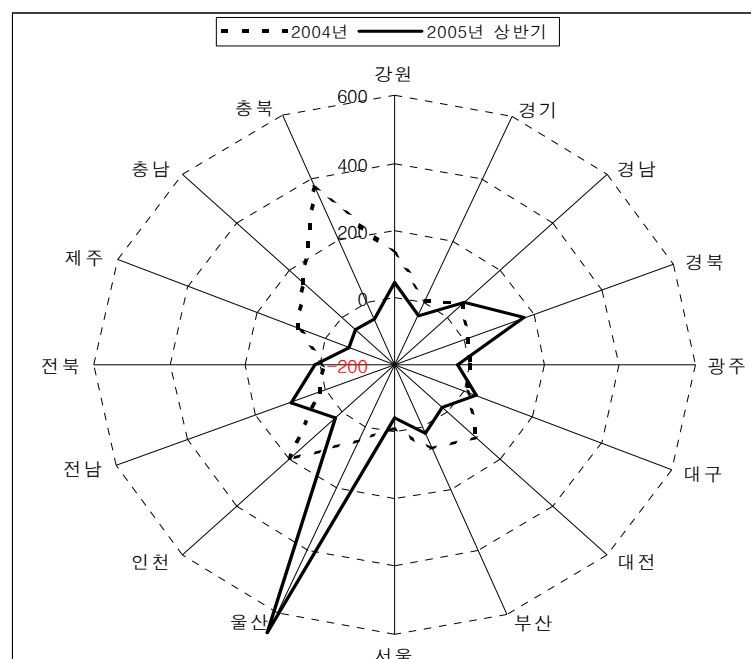
(단위 : 건, 호, %)

구 분	2004년			2005년	
	상반기	하반기	연간	상반기	(증감률)
분양건수	541	539	1,080	492	(-9.1)
총공급세대수	146,500	145,524	292,024	127,595	(-12.9)

자료 : 국민은행, 홈페이지(<http://est.kbstar.com>)

- 또한 상반기 주택분양 실적에서는 지역간 증감률 격차가 심하게 나타남.
- 울산, 경북, 경남, 대구, 부산 등 경상권과 전북, 전남 등 전남권의 신규 주택분양이 크게 증가한 반면, 서울, 경기 등 수도권, 충청권, 제주권에서는 감소함.

## &lt; 지역별 주택분양 증감률 \_ 총공급세대수 기준 &gt;



자료 : 국민은행

### (3) 건설기성 및 건설투자 동향

#### 1) 건설기성

#### 건설기성액(명목가격 기준) 증가율 5%대로 둔화

- 통계청에서 발표하는 건설기성액은 1~5월 동안 전년동기대비 5.7% 증가함.
  - 기성액 증가율이 2004년 하반기부터 둔화되고 있으나 기존 재건축 수주 등 확보된 수주물량의 착공으로 일정한 증가세는 유지하고 있음.
  - 주거용 착공면적은 크게 증가하고 있으나 비주거용 특히 상업용 건축의 착공실적은 매우 저조함.

#### < 건설기성 및 건설수주 증감률 추이 >

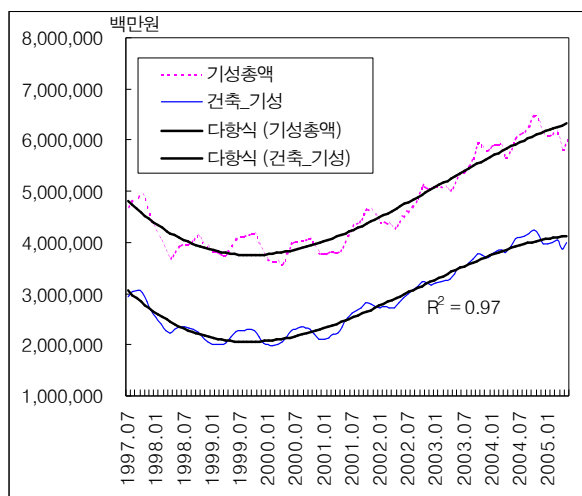
(단위 : 전년동기비, %)

구 분	2001	2002	2003	2004	2004.1~5	2005.1~5
건설기성	10.0	11.2	16.6	11.0	14.7	5.7
건설수주	22.1	33.0	19.3	-5.3	-11.3	32.2

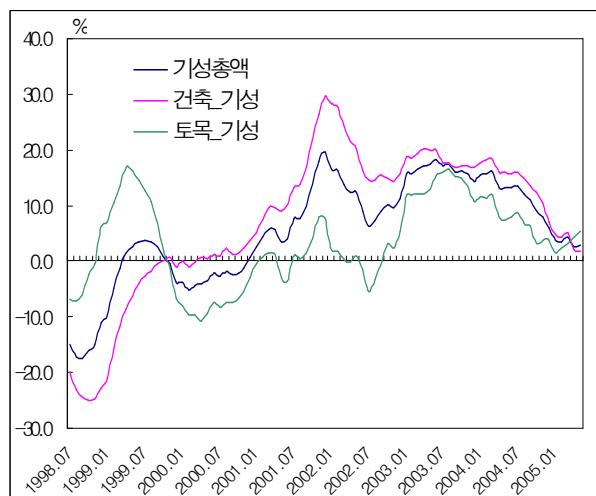
자료 : 통계청

- 건설기성의 증가율의 둔화는 건축부문의 감소에서 비롯된 것으로 추정
  - 건축부문 중 비주거용 건축착공실적이 크게 저조하고 허가면적도 계속 감소하고 있음.

#### <건설기성 추세\_6개월이동평균>



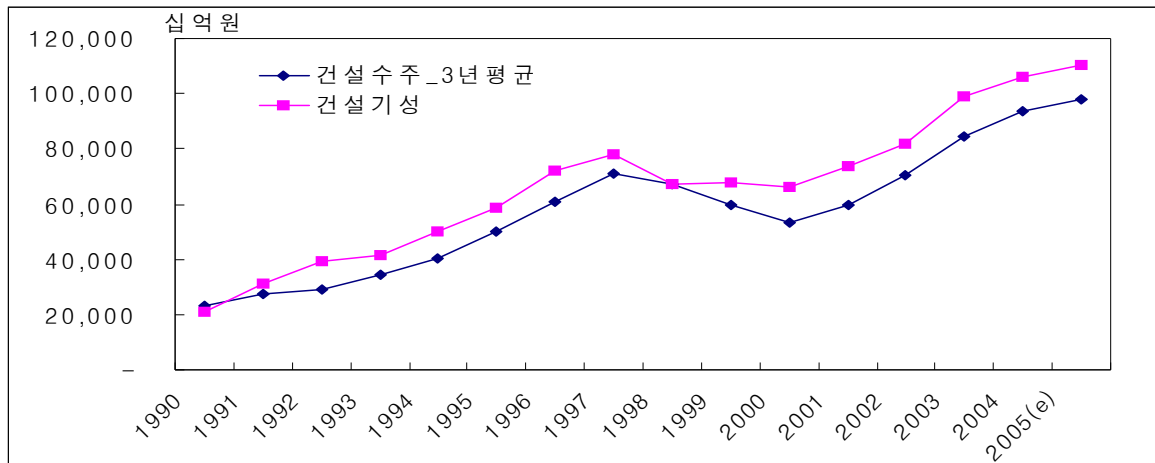
#### <건설기성 증감률\_6개월이동평균>



자료 : 통계청

- － 한편, 대한건설협회에서 발표하는 국내 건설기성액(명목가격 기준)은 건설수주의 3년간 평균치와 매우 밀접한 관계(상관계수=0.98,  $R^2=0.97$ )를 보임.

< 건설수주와 건설기성과의 관계 >



주 : 건설기성액은 t기, 3년전 평균은 3년간(t기 ~ t-2기) 건설수주액 평균  
 자료 : 대한건설협회

## 2) 건설투자

### 비주거용 건축투자 감소로 2004년 4/4분기부터 2분기 연속 감소

- － 2004년 국내경제는 수출증가에 힘입어 4.6%의 GDP 증가율을 기록하였으나 2005년 1/4분기에는 수출의 기여도가 반감하면서 2.7%에 그침.
  - 수출의 감소속도와 민간소비와 투자 등 내수(內需) 경기의 회복 속도에 올해의 경제성장률이 좌우될 것임.
- － 국민경제 파급효과가 큰 건설투자가 2004년 4/4분기부터 마이너스 성장률을 기록하면서 내수회복의 걸림돌이 되고 있음.
  - 건설투자는 2004년 4/4분기에 -3.4%, 2005년 1/4분기에는 -2.9%를 기록하면서 연속 2분기 감소함.
  - 건설투자의 성장 기여도는 2005년 1/4분기에 마이너스 0.4%p로 낮아짐.
  - 건설업 생산(GDP)도 2005년 1/4분기에 3.0% 감소하면서 기여도가 마이너스 0.2%p를 기록함.

## &lt; 지출항목별 성장 기여도 &gt;

(단위 : %, 기여도 %p)

구 분		2002년	2003년	2004년	2005년 1/4
GDP 증가율 (전년동기비,%)		7.0	3.1	4.6	2.7
기여도 (%p)	내 수 기여도	6.8	0.5	1.5	0.9
	(최종 소비)	(5.0)	(-0.2)	(0.1)	(1.1)
	(설비 투자)	(0.8)	(-0.1)	(0.4)	(0.3)
	(건설 투자)	(0.9)	(1.3)	(0.2)	(-0.4)
	통계상 불일치	0.4	0.0	-0.3	0.1
	수 출 기여도	-0.2	2.5	3.4	1.7

주 : GDP증가율은 내수기여도, 수출기여도, 통계상 불일치를 합한 값이며 수출기여도는 수출과 수입(공제)기여도를 합산함.

내수 기여도는 최종소비지출(민간소비)과 총자본형성(설비투자, 건설투자, 무형고정자산투자, 재고증감)으로 구성됨.

자료 : 한국은행

## (4) 건설산업 동향

## 1) 1사당 평균 수주액 동향

## 일반건설업체 1사당 평균 건설수주액은 70억원 내외로 추정

- 2005년 5월말 현재, 전체 건설업체수는 '97년(100)과 대비할 경우 191.9로 2배 정도 증가하였으며 일반건설업체는 '97년 대비 3.4배 증가함.

## &lt; 건설업체수 추이 &gt;

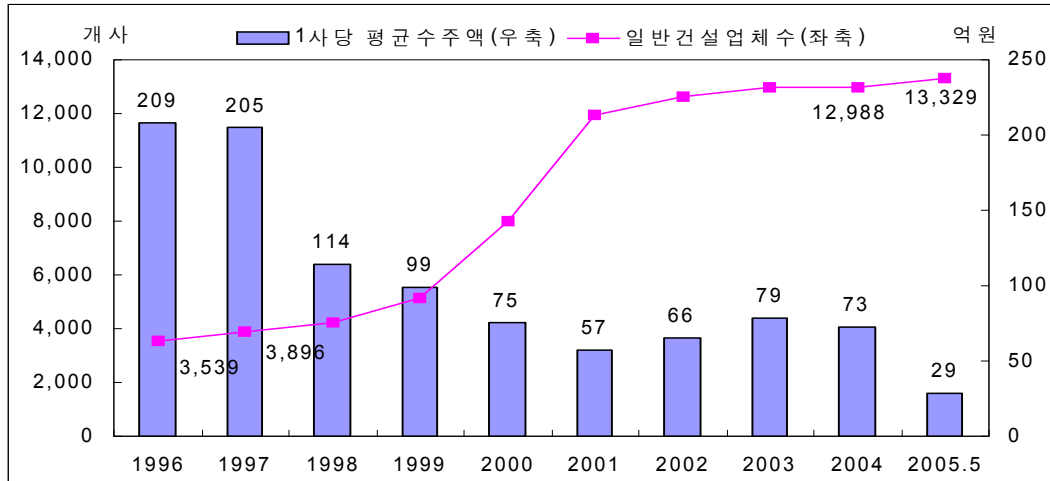
구 분	'97	'98	'00	'02	'03	'04	'05.5
일반건설업체(사)	3,896	4,207	7,978	12,643	12,996	12,988	13,329
전문건설업체(사)	24,167	25,432	31,823	36,665	37,120	38,328	40,958
주택건설업체(사)	3,567	3,017	3,744	4,757	5,879	6,253	6,425
합 계	31,630	32,656	43,545	54,065	55,995	57,569	60,712
전년대비 증감율(%)	8.2	3.2	13.6	5.1	3.6	2.8	5.5
'97년 대비(%)	100.0	103.2	137.7	170.9	177.0	182.0	191.9

자료 : 건교부, 각 협회

- 건설업체당 평균 건설수주액은 2005년 5월말 현재 29억원으로 연간기준으로는 70억원 내외로 추정됨.

- 1997년에는 205억 원을 기록하였으나 2005년에는 1/3수준으로 축소됨.

### < 일반건설업체당 평균수주액 추이 >



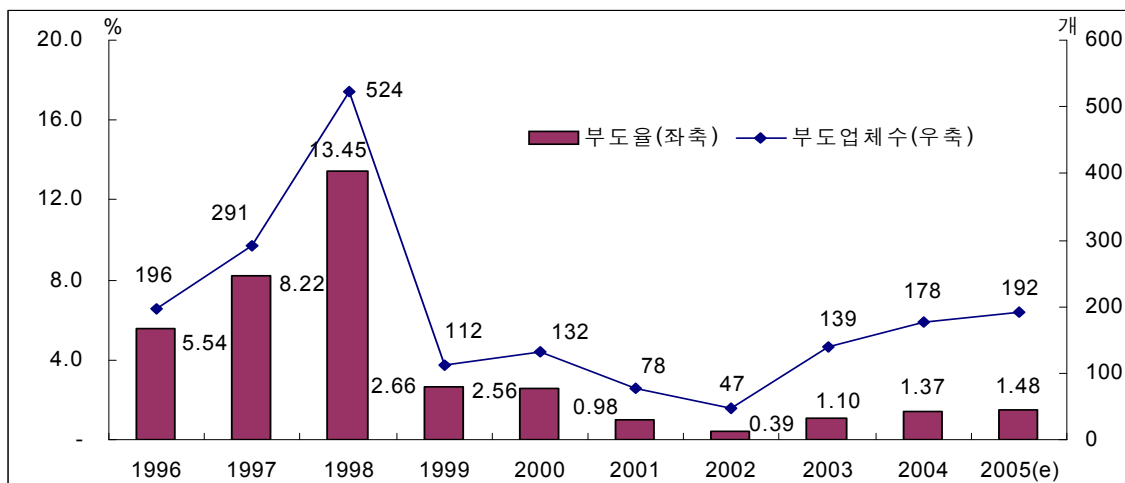
자료 : 대한건설협회

## 2) 부도 동향

### 건설업체 수 다시 증가 추세, 일반건설업체 부도율은 지난해와 비슷

- 2005년 1~5월중 일반건설업체 가운데 부도업체 수는 72개사로 지난해 같은 기간 부도업체 수(67개사)에 비해 5개사가 증가하여 비슷한 양상임.
- 일반건설업체 수는 2005년 5월말 13,329개사로 2004년 9월(12,936개사)을 저점으로 증가하고 있음.
- 연간 부도업체 수는 192개사, 부도율은 1.48% 정도로 추정됨.

### < 일반건설업체 부도율 추이 및 전망 >



주 : 2005년 부도업체 및 부도율은 대한건설협회 자료를 기초로 한국건설산업연구원에서 추정

## 2. 건설경기 전망

### (1) 건설수주 전망

#### 1) 2005년 정부 예산 집행 동향 및 전망

##### 1~5월 예산집행실적 양호, SOC지원 및 지자체보조 사업은 다소 부진

- 2005년 5월말 현재 재정집행실적은 전년동기대비 14.5조원 증가한 81.8조원이 집행되어 재정조기집행이 순조롭게 추진 중인 것으로 나타남.
  - 연간계획 기준대비 48.1%, 상반기계획 기준대비 81.6%에 해당하는 것으로, 전년도 실적보다 상당히 양호한 수준

##### < 2005년 1~5월 예산 집행 진도율 >

(단위 : 조원, %)

구 분	2005년			2004년 실적	
	예산	5월말 실적	상반기 계획	5월말	상반기
총 계	169.9	81.8 (48.1)	100.2 (59.0)	67.3 (42.3)	87.5 (55.0)
예 산	121.5	59.7 (49.1)	72.3 (59.5)	52.2 (43.8)	65.2 (54.7)
기 금	23.8	9.7 (40.9)	12.6 (53.1)	6.3 (29.9)	10.2 (48.9)
공기업	24.6	12.4 (50.2)	15.3 (62.0)	8.8 (46.6)	12.1 (64.0)

주 : ( )는 예산액 대비 집행진도율

자료 : 기획예산처

- 재정집행의 내용면에서는 서민생활안정 지원, 중소기업 지원사업이 상반기계획 대비 각각 83.1% 및 87.3%를 집행하여 순조롭게 추진 중이나 SOC지원사업과 지자체보조사업은 다소 부진함.
  - SOC지원 사업의 경우 전년대비 집행속도가 낮으며 상반기계획 대비 81.0%를 집행한 상태임.
  - 지자체보조사업의 경우 대상지역 선정지연, 지방비확보 지연 등의 사유로 인해 5월말 실적이 다소 부진함(상반기계획 대비 76.6%).

##### < SOC 지원사업 및 지자체 보조사업 예산 집행 진도율 >

(단위 : 조원, %)

구 분	2005년				2004년
	연간계획	상반기 계획(A)	5월말 실적 (B)	B/A (%)	5월말실적
SOC 지원 사업	21.8	12.7 (58.5)	10.3 (47.4)	81.0	8.3 (49.7)
지자체 보조사업	18.0	10.9 (60.8)	8.4 (46.6)	76.6	6.2 (48.7)

주 : ( )는 예산액 대비 집행진도율

자료 : 기획예산처

## 2) BTL방식의 민간투자유치 동향과 전망

**BTL방식으로 2005년에는 6.2조원, 향후 3년간 24조원 유치할 계획**

— 정부는 2005년 3월 8일, 향후 3년('05~'07) 동안 17개 대상사업에 24조원 수준의 민간투자를 유치할 계획을 수립함.

▪ 초년도인 2005년에 실시할(협약체결) BTL 사업 한도는 약 6.2조원임.

— 금년 중 17개 사업분야 6.2조원 규모의 실시협약을 체결할 예정임.

▪ 단위사업은 총 128개이고, 평균 사업비 규모는 480억원 수준임.

## &lt; 2005년 BTL 사업 규모 &gt;

(단위 : 억원)

대상시설	사업규모	(추정) 총사업비	단위사업수	비고
<b>&lt;국가사업&gt;</b>				
① 군인아파트 신축	6,255세대	6,130	13	총주비행장 등
② 사병내무반 신축	10개 대대	640	1	5개 신병교육대 등
③ 기능대학시설 신축	3개교	398	1	인천·서울
④ 일반철도 건설	21km	4,358	1	정수·안성여자
⑤ 국립대 기숙사 신축	27개교	4,565	10	경전선 복선 전철화
소계		16,091	26	전북대, 청주교대 등
<b>&lt;국고보조 지자체사업&gt;</b>				
⑥ 노후 하수관거 정비	1,570km	10,000	17	전주시·경주시 등 17개
⑦ 문예회관 신축	4개소	1,564	4	시군
⑧ 도서관 신축	2개소	350	2	의왕 문예회관 등
⑨ 박물관·미술관 신축	4개소	1,700	4	인천시립·파주 교하
⑩ 노인의료복지시설 신축	10개소	494	2	대구시립 미술관 등
⑪ 재가노인복지시설 신축	3개소	32	2	서초구, 전남도내 6개소 등
⑫ 지방의료원 이전 신축	2개소	836	2	구례, 장성, 곡성
⑬ 복합시설1』 신축	9개소	2,749	9	안성·강진 의료원
소계		17,725	40	당진 문화체육센터 등
예비 사업한도액2』		1,691		①~⑬사업 한도액 합계의 5%
<b>&lt;지자체 자체사업&gt;</b>				
⑭ 초·중등 노후학교 개축	99개교	4,004	62	15개 시·도 교육청
⑮ 초·중등학교 신축	174개교	17,497		"
⑯ 초·중등학교 체육관/강당	235개교	4,693		"
⑰ 특수학교 신축	4개교	268		울산, 경기, 경남 교육청
소계		26,462	62	
합계		61,969	128	

주 : 1) 민간투자법에 열거되어 있는 대상시설중 2개 이상의 시설이 단위사업으로 함께 건설되는 경우

2) 국가사업 및 국고보조 지방자치단체사업에 추가 사용될 수 있는 예비 사업한도액



## 2005년 추진 일정 \_ 8월에 첫 사업 착공 예정

- 2005년 5월부터 사업자 모집공고에 착수함.
  - 충주군인아파트 (5.11일), 전북대·전주교대 기숙사 (5.20일) 등 6월말까지 대부분 사업에 대한 사업자 모집공고 완료
  - 투자자 유치를 위한 부처 합동투자설명회를 5월 20일 개최하였고 개별사업별로 주무관청 주관 하에 투자 설명회 개최를 병행하고 있음.
- 2005년 6월까지 제도개선 관련 법령 개정을 완료하여 BTL 사업에 대한 부가세 감면을 위한 조세특례제한법 개정(안)을 국회에 제출할 계획임.
  - 아울러 금융관련 제도개선을 위한 금융산업구조개선법 시행령 등도 6월까지 개정을 완료함.
- 2005년 7 ~ 8월중 사업자 선정 및 실시협약체결을 시행할 예정
  - 지방사업의 경우 지역소재 금융기관·건설사 등의 활발한 참여와 경쟁을 유도하고 공정하고 투명한 기준 및 절차에 따라 사업자를 선정함.
- 2005년 8월부터 사업착공 단계에 진입할 것으로 계획함.
  - 주무관청의 실시계획 승인 등 행정조치를 신속히 완료하여 연말까지 1조원 수준의 사업 집행이 이루어지도록 할 계획임.

## 3) 판교 분양 일정 및 전망

**2005년 11월 일괄분양 예정, 중대형 주택은 분양 보류**

- 2005년 6월 17일, 판교신도시 중대형(전용면적 25.7평 이상) 공동주택 용지 공급이 전격 보류되면서 11월 판교 일괄분양 일정에 차질이 빚어짐.
  - 예정대로 소형평형은 진행될 전망이며 중대형은 추가공급량이 확정된 이후에 진행될 예정임.
  - 한편 시민단체들이 판교개발을 둘러싼 공영개발론을 주장하면서 원천적인 논쟁이 벌어지고 있음.
- 변경된 계획은 당초 판교신도시 개발계획에 비해 주택 수 및 수용인구의 감소를 통해 밀도를 낮추는 방향으로 진행됨.
  - 주택 수는 당초 29,700호에서 26,804호로 감소하고 수용인구도 89,100명에서 80,412명으로 줄어들었으며 이에 따라 인구밀도는 86.4인/ha로 낮아짐.

## &lt; 판교신도시 주택공급 변경 계획 &gt;

(단위 : 호)

평 형	단독주택	일반분양	임대	국민임대	총계
18평 이하	2,613	406	2,662	5,784	26,804
18~25.7평		7,274	1,425		
25.7평 초과		6,343	297		
소 계	2,613	14,023	4,384	5,784	

자료 : 건설교통부

- 판교신도시 민간분양 주택은 채권·분양가 병행입찰제에 의해 사업자를 선정하게 되어 있어 수익성 측면에서는 기대하기 어려워 일부 대형 건설사는 입찰 참여 포기를 선언하기도 함.
  - 그러나 브랜드 능력을 갖추지 못한 중견 주택업체들은 수익성이 낮은 대신, 분양 리스크는 거의 없고 기업이미지 제고에도 도움이 된다고 판단하여 적극적인 참여의사를 보이고 있음.

## 4) 분기별 건설수주 전망

**2005년 건설수주(명목가격) 전년대비 2% 증가한 96.5조원**

- 2005년 연간 건설수주는 전년대비 2% 증가한 96.5조원에 달할 것으로 전망
- 11월에 판교 분양이 예정되어 있고, 하반기에 BTL 사업 발주 등이 예정되어 있으나 수주금액으로 반영되는 부분은 그다지 크지 않을 것으로 전망함.
  - 판교분양은 자체사업의 수주집계를 착공시점으로 기준하게 되어 있어 민간 분양분은 내년으로 이월될 가능성이 높음. BTL은 실시협약 과정의 난이도를 감안할 때 당초 목표치에 접근하지 못할 가능성이 큼.

## &lt; 2005년 건설수주 전망 &gt;

구 분	2002	2003	2004					2005(e)				
	연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)												
공공	30.9	32.2	6.7	5.6	5.7	15.8	<b>33.8</b>	6.0	7.7	6.5	13.6	<b>33.8</b>
민간	52.3	70.2	12.6	15.9	12.3	20.0	<b>60.8</b>	14.8	16.8	13.2	18.0	<b>62.7</b>
토목	28.9	31.9	6.2	5.5	5.4	15.1	<b>32.2</b>	7.3	7.7	6.6	13.8	<b>35.3</b>
건축	54.2	70.5	13.1	16.0	12.6	20.7	<b>62.3</b>	13.5	16.8	13.1	17.7	<b>61.1</b>
주거	31.2	45.1	6.5	10.0	6.6	12.6	<b>35.7</b>	8.1	10.9	7.9	10.9	<b>37.8</b>
비주거	23.0	25.3	6.6	6.0	6.0	8.1	<b>26.7</b>	5.4	5.8	5.2	6.8	<b>23.3</b>
계	83.1	102.4	19.3	21.5	18.0	35.8	<b>94.6</b>	20.8	24.5	19.7	31.5	<b>96.5</b>
증감률 (% , 전년동기비)												
공공	3.2	4.4	38.6	-30.4	-18.1	27.2	<b>4.8</b>	-10.0	38.2	14.0	-14.2	<b>0.0</b>
민간	37.8	34.3	-15.7	-25.4	-25.7	14.8	<b>-13.4</b>	17.2	5.4	7.1	-10.1	<b>3.1</b>
토목	11.2	10.5	30.0	-37.3	-15.0	25.3	<b>0.9</b>	17.1	40.5	20.5	-8.4	<b>9.7</b>
건축	29.7	30.0	-12.9	-22.3	-26.6	16.4	<b>-11.6</b>	3.3	4.8	4.4	-14.4	<b>-2.0</b>
주거	31.4	44.6	-33.0	-30.7	-39.8	24.7	<b>-21.0</b>	24.0	9.0	21.2	-13.3	<b>6.1</b>
비주거	27.4	10.1	24.0	-2.4	-3.5	5.5	<b>5.2</b>	-17.1	-2.2	-13.9	-16.1	<b>-12.7</b>
계	22.6	23.2	-2.5	-26.7	-23.4	20.0	<b>-7.7</b>	7.8	13.9	9.3	-11.9	<b>2.0</b>

주 : 2005년 2/4분기 이후는 한국건설산업연구원 전망치  
 자료 : 대한건설협회

- 공공공사의 민간투자사업 전환으로 민간부문이 3.1% 증가할 것으로 전망함.
- 학교 및 하수관거 사업이 당초에는 재정사업으로 포착되었으나 올해부터는 BTL 민간투자사업으로 전환됨에 따라 민간부문 수주로 집계됨.
  - 올해 상반기에 전년도 이월 턴키(설계시공일괄입찰) 및 대안입찰공사의 수주물량이 증가하면서 금년 공공공사 수주 물량은 BTL 사업의 민간사업 이관에도 불구하고 전년도 수준을 유지할 것으로 예상함.

- 민간부문은 SOC 민간투자사업 및 BTL 민간투자사업의 수주 증가와 재건축·재개발 사업의 예상보다 늘어난 수주물량에 힘입어 3.1% 증가할 전망이다.
  - 기존 민간투자사업방식으로 추진되는 항만 및 고속도로 민간투자사업의 심의가 활발히 진행 중임. 연초부터 서수원-오산-평택간 고속도로 등 민간투자사업 수주가 늘고 있으며 연말까지는 심의 중인 사업 중 실시협약이 체결될 사업이 추가될 것으로 예상함.
  - 재건축 개발이익 환수제 시행을 앞두고 재건축수주물량이 급증하여 당초 전망한 것보다 많은 수주물량이 집계되었으며 연간으로는 지난해 수준인 8조 원대에 이를 것으로 전망됨.
- 공종별로 보면 토목은 SOC 민간투자사업의 수주 증가로 9.7% 증가할 것으로 예상되나, 건축은 비주거용 수주의 격감으로 2.0% 감소할 것으로 전망함.
  - 토목수주는 턴키대안공사의 증가와 SOC 민간투자사업이 활발히 진행되면서 크게 증가할 것으로 전망됨.
  - 비주거용 수주는 경기침체와 건축물 후분양제 도입으로 상업용 건축허가면적이 계속 줄고 있어 부진을 면치 못하고서 12.7% 감소할 것으로 전망됨.
  - 주거용 수주는 지난해 감소(21%)한 것에 따른 기저효과로 높아질 전망이며 상반기에 울산, 대구 등 경상권을 중심으로 증가한 주택수주 증가를 감안할 때 연간 6% 정도 증가할 것으로 예상함.

## (2) 건설기성 전망

### 2005년 건설기성액(명목가격)은 전년대비 3.8% 증가

- 2005년 국내 건설기성액은 전년대비 3.8% 증가한 110.1조원으로 전망됨.
  - 2000년 이후의 지속적인 수주증가로 인해 2005년까지는 수주잔량이 충분하여 기성액은 계속 증가함.

#### < 2005년 국내 건설기성 전망 >

(단위 : 조원(경상가격), %)

연도	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(P)	2005(E)
기성액	67.40	67.91	66.17	73.66	81.80	99.12	106.01	110.10
증감률	-13.9	0.8	-2.6	11.3	11.1	21.2	7.0	3.8

주 : 2003년까지는 건설업통계연보의 확정치이며 2004년은 잠정치, 2005년은 한국건설산업연구원 전망치  
 자료 : 대한건설협회

- 하반기에 소비 등 국내경기 회복이 빨라지더라도 오피스 및 대형 상가 건축의 공급이 크게 늘어날 가능성은 적음.
  - 장기간의 경기침체 및 건축물 후분양제 시행으로 상업용 및 공장용 건축허가면적이 감소하였고 상업용의 착공면적도 크게 줄어든 상태임.
- 또한 재건축 및 부동산 규제 강화가 지속되고 있어 과거와 같이 활발하게 주택사업이 이루어지기도 어려울 것으로 판단됨.
  - 재건축 사업은 소형의무비율, 후분양, 개발이익환수 등으로 사업성이 저하되고 기존 조합원의 부담이 커지게 됨에 따라 비인기지역의 재건축 사업은 추진 자체가 어려워질 수도 있음.

### (3) 건설투자 전망

#### 2005년 건설투자는 하반기에 증가세로 반전, 연간 0.4% 감소

- 2005년 건설투자는 비주거용 건축부문이 큰 폭으로 감소하면서 연간 0.4% 감소한 117.3조원에 그칠 것으로 전망됨.
  - 최근 몇 년간의 건설수주 증가는 주로 건축부문에서 발생하였는데 건축공사는 토목공사에 비해 공사기간이 짧아 공사물량의 감소가 빠르게 이루어지는 특성이 있음.

#### < 2005년 건설투자 전망 >

구 분	2002	2003	2004					2005(e)				
	연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
건설투자액(조원, 2000년 불변가격)												
토목	46.1	47.5	7.1	13.0	11.6	15.7	47.4	7.3	13.4	12.1	16.1	49.0
건축	61.8	68.9	15.1	18.6	17.6	19.0	70.3	14.2	18.3	16.8	19.0	68.3
주거	31.4	34.3	7.5	9.3	9.0	9.6	35.3	7.4	9.7	9.1	9.6	35.8
비주거	30.4	34.7	7.6	9.4	8.6	9.4	35.0	6.8	8.7	7.7	9.4	32.5
계	107.9	116.4	22.2	31.6	29.2	34.7	117.7	21.5	31.7	29.0	35.1	117.3
증감률(% , 전년동기비)												
토목	-5.3	3.0	-0.7	2.1	1.7	-3.0	-0.1	4.0	2.8	4.0	2.6	3.2
건축	14.9	11.6	7.7	4.6	1.1	-3.7	2.0	-6.2	-1.7	-4.2	-0.1	-2.8
주거	11.4	9.0	6.6	3.0	2.3	1.4	3.1	-2.2	4.4	1.8	0.3	1.2
비주거	18.8	14.2	8.9	6.2	-0.1	-8.5	0.8	-10.1	-7.6	-10.5	-0.5	-6.9
계	5.3	7.9	4.9	3.6	1.3	-3.4	1.1	-2.9	0.2	-0.9	1.1	-0.4

주 : 2005년 2/4분기 이후는 한국건설산업연구원 전망

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 공종별로 보면 건축투자가 비주거용 건축투자의 큰 감소로 2.8% 줄어들고 토목투자는 3.2% 증가할 것으로 전망됨.
  - 주거용 및 비주거용 건축투자는 2004년에는 2%의 증가율을 보였으나 2005년에는 2.8% 감소로 반전될 전망이다.
  - 특히 비주거용 건축투자는 오피스텔, 오피스의 과잉공급과 내수 회복 부진으로 6.9% 감소할 것으로 예상됨. 대도시 도심권은 물론, 수도권 외곽의 오피스 시장도 침체국면이 지속되고 있으며 상업용 건축도 허가면적과 착공면적이 계속 줄고 있어 비주거용 건축의 침체는 상당기간 지속될 것으로 예상함.
  - 주거용 건축투자는 지난해에 비해 증가율이 둔화되지만 2002년 이후 증가한 재건축사업의 수주물량 중 일부 사업장은 재건축 개발이익환수 적용 전에 일반분양 또는 개별분양이 이루어져 착공단계에 돌입함에 따라 1.2% 증가할 것으로 전망됨.
  - 토목투자는 정부의 SOC 예산 집행 및 민간투자사업과 터키대안공사의 사업추진이 원활히 이루어지고 있으며 판교 등 수도권 신도시의 택지조성사업이 계속 진행됨에 따라 연간 3.2% 증가할 것으로 전망됨.

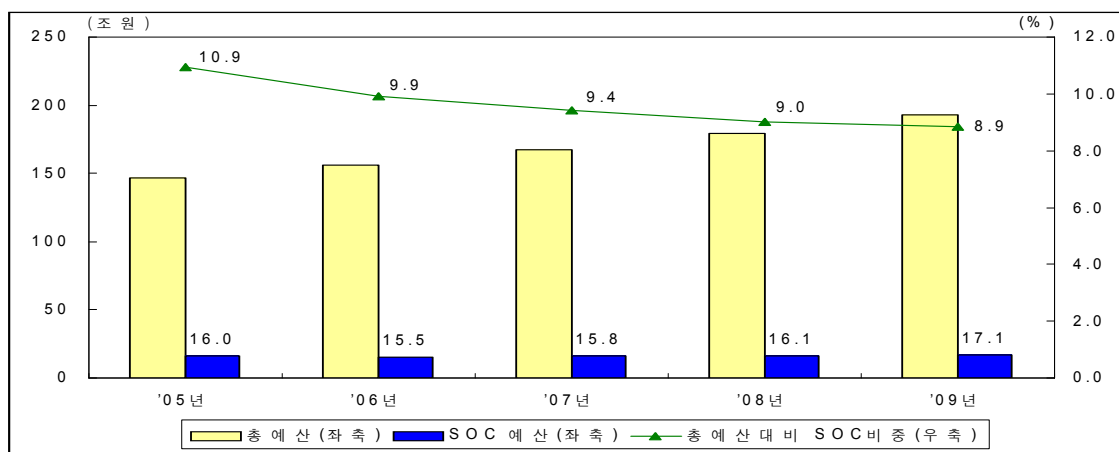
### Ⅲ. 건설 정책 과제

#### 1. 건설투자 확대 통한 내수경기 회복 도모

##### 민간 건설경기의 침체를 보완할 공공부문 건설투자 확대 필요

- 민간 주택경기의 급랭에 따른 건설투자 감소는 내수경기 회복과 고용안정에 지장을 초래할 것임.
  - 민간 건설경기의 위축을 보완할 수 있도록 공공 건설투자 유지 및 확대 대책이 필요함.
- 2005년과 2006년의 건설투자 감소 대책을 수립할 필요가 있음.
  - 2007년 이후에는 행정복합도시 건설, 공공기관이전, 기업도시 등 주요 국책 사업 진행으로 건설경기가 회복될 가능성이 보이지만, 2005년과 2006년에는 건설투자 감소가 예상됨.
  - 2003년 이후 SOC예산이 거의 동결되어 있으며 2006년에는 감소하는 것으로 계획되어 있으나 선진국 수준의 인프라를 확보하기까지는 지속적인 SOC 예산 증액이 필요함.
  - 또한 지연되고 있는 대형 국책사업의 원활한 사업진행 및 수도권 공장규제 완화를 통한 신규공장 건설 등을 범 정부차원에서 신속히 추진함으로써 내수활성 및 건설투자 확대를 동시에 도모할 수 있음.

< 총예산 대비 SOC예산 비중의 추이(2005 ~ 2009) >



자료: 기획예산처(2005). 국가재정운용계획서안.

## 2. BTL 사업의 문제점 해소

### 제한적 사업추진 및 수익성 확보를 통해 문제점을 해소해야

- 소규모 재정사업의 지속적인 추진
    - 학교 증개축, 하수관거 정비 등 지역의 소규모 재정사업은 현 수준 유지
  - BTL 사업의 제한적 추진
    - 단위사업 규모가 70억원 이하인 경우 BTL 대상에서 제외
    - 70억원 이상인 경우에도 민간의 창의와 효율이 활용될 수 있는 다기능 복합시설에 국한
    - 규모의 경제를 누리기 위한 사업 묶음도 500억원 내외로 한정하지 말고 사업에 따라 융통성 있게 운영
  - BTL 사업 추진에 있어 중소건설업체 우대
    - 사업시행자(SPC)에 지역중소건설업체 포함시 재무적 투자자 또는 운영 전문회사와 같은 방법으로 우대
    - SPC의 사업계획에 중소건설업체 의무시공비율(예: 40%)를 요구하고, 중소건설업체의 시공비율이 이보다 높을수록 가점 부여
      - ※ 규모의 경제는 금융조달, 운영 등의 단계에서 얻을 수 있는 것임
- ※ 경기도 건설업체의 BTL 사업 불참 결의(2005. 6. 23)**

  - 사업규모의 대형화, 높은 초기비용 부담 및 낮은 수익률 등으로 중소업체는 물론 대기업도 참여하기 곤란한 점을 지적하면서 BTL 사업 불참 결의

**※ 대한건설협회 전남도회(2005.6.30) / 인천시회(2005.7.4) 탄원서 제출**

  - 학교 및 하수관거시설 BTL 대상에서 제외, 적정규모로 분할 발주 등
- BTL 사업의 수익성 확보 방안 강구
  - 설계비와 사업제안 비용 등 초기비용 감소방안 내지 비용 보상방안 강구 필요
  - 사실상 최저가 낙찰제로의 전락을 방지하기 위한 대책 마련



### 3. 합리적 입·낙찰제도 정착

#### 실효성 있는 종합적 입·낙찰제도 개선을 통해 Best Value 추구해야

- 건설경기 침체와 수익성 악화가 지속되는 상황에서 최저가 낙찰제 대상 공사를 확대하는 것은 바람직하지 못함.
  - 저가심의제가 도입된 이후에도 최저가 낙찰제 공사의 낙찰률은 예정가격 대비 50%대를 기록하고 있기 때문에 실효성 있는 종합적인 입·낙찰제도의 개선이 필요함.
  - 최저가 낙찰제는 확대에 앞서 제도정착을 위한 여건부터 정비해야 하며 실효성 있는 저가심의제 추가 개선이 요구됨.
  - 턴키/대안입찰제도는 중견/중소건설업체의 수주기회를 확대하고 설계보상비 증액 및 보상업체 수를 확대할 필요가 있음.
  - PQ 및 적격심사제도의 정비도 필요함. 특히 재무비율에 의한 경영평가제도 개선(특히 수익성 평가항목)과 재해율 및 환경규제 위반 감점제도의 개선이 필요함.
  - Best Value의 도입 등으로 입·낙찰제도를 선진화하는 대책 시급

### 4. 대·중소 건설업체간 동반성장

#### 합리적 업역 체계 구축으로 건설산업의 선진화와 동반성장 방안 마련 시급

- 대형업체는 수주 및 매출 목표 달성이 가능해보이나 중소기업체는 업체수 증가, 공공공사 발주물량 감소로 경영난이 우려됨.
  - 건설업의 구조변화에 따라 브랜드가치와 자금력, 신사업 창출 능력을 바탕으로 한 경쟁구도가 정착되고 있음.
  - 자체개발사업 및 주택사업과 턴키대안사업 및 민간투자사업의 비중이 커지면서 대형업체와 중소기업체 간의 양극화 현상이 두드러짐.
- 건설산업 구조의 합리적 개선을 통해 대·중소 건설업체 간의 협력방안을 모색해야 할 시점임.
  - 사업기획력 및 자금력을 갖춘 종합건설업체와 시공전문건설업체로 통합 운영하는 합리적 업역체계 구축으로 건설산업의 선진화와 상생방안 마련필요