

# 2006년 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. 전망의 시사점 및 정책과제

## < 차 례 >

I. 대내외 경제여건 변화 .....	1
1. 세계경제 .....	1
2. 국내경제 .....	3
(1) 2005년 동향 .....	3
(2) 2006년 전망 .....	6
II. 건설경기 동향과 전망 .....	8
1. 건설경기 동향 .....	8
(1) 건설기업 체감경기 .....	8
(2) 건설수주 동향 .....	9
(3) 건설기성 및 건설투자 동향 .....	16
(4) 건설산업 동향 .....	18
2. 건설경기 전망 .....	20
(1) 건설수주 전망 .....	20
(2) 건설기성 전망 .....	27
(3) 건설투자 전망 .....	28
III. 전망의 시사점 및 정책과제 .....	30
1. 건설투자 3년 연속 저성장, 장기침체 막아야 .....	30
2. 수익성 악화 대책 마련해야 .....	30
3. 양극화 극복 대책 마련해야 .....	31

# I. 대내외 경제여건 변화

## 1. 세계경제

### 2006년 세계 경제성장률 4%대의 견조한 성장세 유지

- 2006년 세계경제는 고유가에 대한 부담과 버블붕괴 위험이 존재하나 미국과 중국의 견조한 성장으로 연간 4%대의 경제성장률 예상
  - 고유가로 인한 물가상승과 조류인플루엔자, 허리케인 등 각종 재난으로 인한 소비위축이 가시화되면서 세계경제는 불안정한 국면을 보임.
  - 미국경제의 잠재성장률 이상의 견실한 성장세와 중국의 8%대 고성장세 지속으로 세계경제는 4%대 초반의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
  - 중국 등 개도국(NICs)과 산유국의 성장세는 여전히 높을 것으로 예상됨.
- 미국경제는 2005년에 금리 및 유가인상에도 불구하고 당초 추정치(3.1%)보다 높은 3.5%의 성장률이 예상되나 2006년에는 유가영향으로 소비가 위축되면서 성장률이 약간 둔화될 가능성이 보임.
  - 2005년에는 2004년 6월 이후의 12차례 금리인상, 허리케인 피해, 연방준비제도이사회 버넌키 신임의장 취임 등 주요 변수가 있었음에도 견실한 성장세를 지속하고 있음.
  - 8월까지 산업생산 및 소매판매 증가세를 지속하고 자본재수주(비국방부문)도 큰 폭의 증가로 반전되었으나 9월에는 허리케인 피해와 유가 급등의 영향으로 민간소비가 위축되기 시작했고 비농업부문 취업자수도 감소함.
  - 2006년에는 금리인상과 글로벌 버블 붕괴위험으로 다소 위축되어 연간 3%대 초반의 성장세를 이어갈 것으로 전망됨.
- 일본경제는 민간소비의 회복세가 지속되면서 2005년과 2006년 모두 2%내외의 성장률을 예상함.
  - 8월중 산업생산 및 소매판매가 증가로 돌아서고 수출증가세도 확대되면서 일본은행은 8월에 이어 9월에도 경기판단을 상향조정함.
  - 일본은행은 2006년 상반기 중에 디플레이션 탈출을 공식적으로 선언할 수 있을 것으로 발표함.
  - 반면, 부실채권 누적과 금융시스템 불안이 여전히 상존하고 있고 아시아와 유럽의 조류인플루엔자 피해로 인한 수출 감소 가능성도 존재함.

## &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 기준)	4.4	2.6	3.5	2.0	1.2	6.3	9.0
2006년 전망 (IMF, 2005.9)	4.3	2.6	3.3	2.0	1.8	6.3	8.2
(OECD, 2004.5)	3.3		3.7	2.8	2.4		7.8
(IIE, 2005.9)	3.5		2.75	1.5	1.25		7.5
(GI, 2005.4)	3.3		3.6	1.3	1.4		8.2

주 : IIE는 국제경제연구소. GI는 Global Insight(=WEFA+DRI)

- 유로경제는 1%대의 부진한 경기회복으로 실업률이 매우 높으며 2006년에도 1%대 후반의 낮은 성장률에 그칠 것으로 예상됨.
  - 7월중 수출 및 산업생산 증가세가 소폭 둔화되었으나 소매판매는 8월중 증가로 전환됨. 그러나 경기회복세가 지연되고 있으며 경기체감지수도 하락세를 지속하고 있어 당분간은 연 1%대의 증가율에 머물 것으로 전망됨.
  - EU 경제수렴조건 이행에 균열조짐이 보이면서 통합 일정이 흐트러지고 있어 앞으로 통합일정도 순탄치 않을 것으로 예상됨.
  - 높은 실업률로 고심하는 가운데 신자유주의 노선의 경제 정책을 추진하려는 움직임이 독일을 중심으로 보이기 시작함.
- 중국은 재정지출 및 투자억제 등의 긴축정책과 위안화 절상에도 불구하고 고성장세를 지속하여 2005년에는 9%대, 2006년에는 8%대의 성장률이 예상됨.
  - 8월중 산업생산 및 소매판매가 견조한 증가세를 유지하고 수출은 위안화 절상에도 불구하고 신장세가 확대되고 있음.
  - 고성장세를 지속하면서 부동산 거품이 심화되어 강력한 거품해소와 수입억제를 주축으로 한 경기조절책을 추진할 것이나 경착륙 가능성은 낮음.
  - 그러나 중국 경제 내부적으로 경기과열로 인한 소비자물가 상승, 경제의 이중구조와 국유기업의 부실채권 문제는 계속 해결과제로 남아 있음.
- 인도, 러시아, 브라질 등 브릭스(BRICs) 국가는 미국과 중국의 성장세가 다소 둔화되는 과정에서 경기부진을 경험할 가능성이 있음.
  - 브릭스 국가 각국의 경기를 주도하는 것은 수출인데 미국과 중국의 성장률 둔화 전망으로 영향을 받게 됨에 따라 경제 성장률은 약간 낮아질 것으로 전망됨.

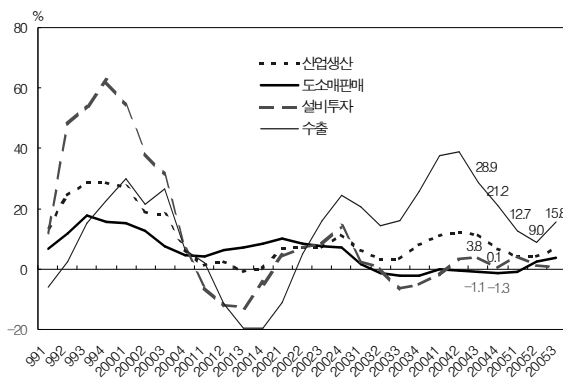
## 2. 국내경제

### (1) 2005년 동향

**수출 두자리수 성장세 유지, 민간소비 회복 꾸준히 진행 중**

#### < 국내 주요 경제지표 추이 >

(단위: 전년동기 대비 증감률, %)



자료 : 한국은행, 통계청

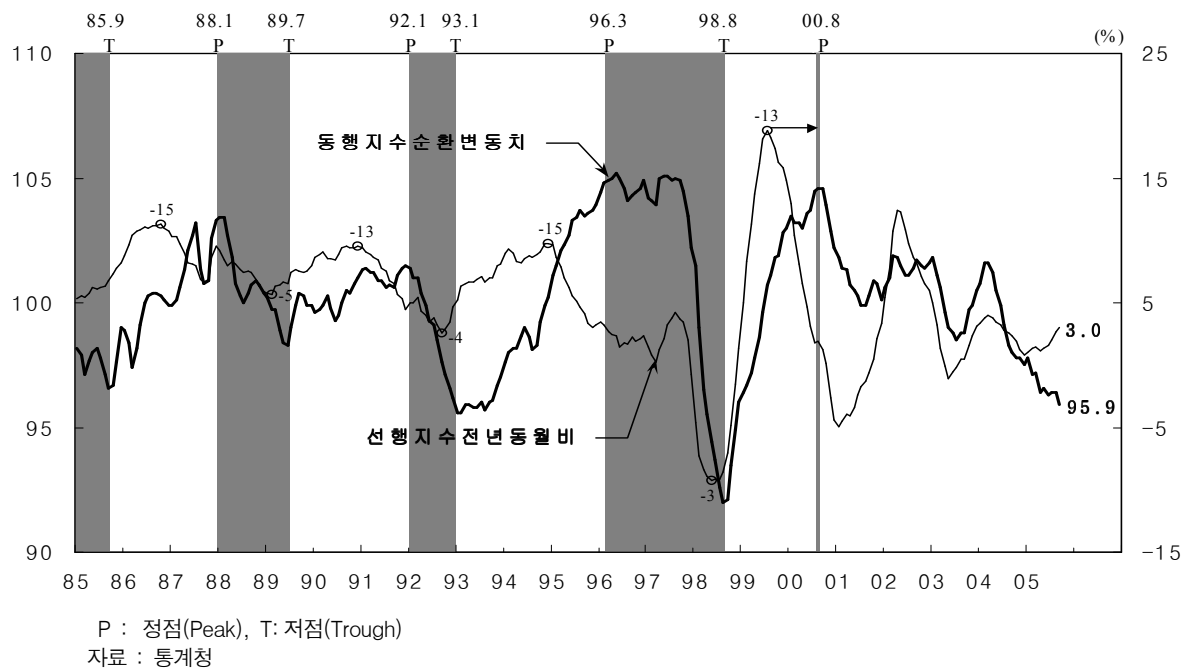
구 분	2003		2004				2005		
	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
국내총생산	2.3	4.1	5.3	5.5	4.7	3.3	2.7	3.3	4.4
산업생산	3.2	7.9	11.0	12.3	11.2	6.6	4.0	4.2	6.9
도소매판매액	-2.2	-2.0	0.1	-0.3	-1.1	-1.3	-1.0	2.6	3.5
설비투자총계	-6.4	-5.3	-3.8	2.5	3.8	0.1	4.0	1.3	0.5
수출(통관기준)	15.9	25.6	37.8	38.8	28.9	21.2	12.7	9.0	15.8
소비자물가	3.2	3.5	3.2	3.4	4.3	3.4	3.1	3.0	2.4

- 최근 국내경기는 저점을 통과한 것으로 보는 시각이 대두되는 가운데 침체기간을 둘러싼 논란이 일고 있음.
  - 신용카드 사용액 등 민간소비를 중심으로 회복세를 보이면서 지난 2/4분기를 전후하여 장기침체에서 벗어나는 모습을 보이고 있음.
  - 그런데 경기하강 기간을 두고서 정부가 2년 동안 지속된 것으로 분석한 결과를 발표하는데 대해서 민간 연구소들은 2000년 이후 두차례의 등락이 있었지만 최근의 침체가 2001년과 2003년보다 더 심한 점을 들어 5년간 침체국면이 지속된 것으로 봐야한다고 반박함.
  - 통계청은 2000년 8월을 공식적 경기정점으로 발표한 바 있지만 저점에 대한 발표는 아직 하지 않음.
- 2005년 국내경제는 수출증가세가 예상보다 덜 둔화되고 소비도 완만하게 살아나면서 3%대 후반의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
  - 다만 고유가로 인한 물가부담은 크게 나타나고 있지 않지만 교역조건이 악화되면서 국내총소득은 0%대에 머물고 있음.

- 수출은 유가급등과 환율 절상 등의 불리한 대외여건 속에서도 견실한 증가세를 보이는 가운데 올해에도 10%이상의 높은 증가세를 보일 것으로 전망함.
  - 수출 증가는 상당부분 중국효과로 볼 수 있음. 중국경제가 고성장을 지속하고 있는 것이 우리경제에도 직접적인 영향을 미치고 있음.
  - 경상수지는 상품수지 흑자를 바탕으로 150억 달러 내외의 큰 흑자 기조를 이어갈 것으로 예상됨.
- 소비는 전반적으로 소비심리가 회복세를 보이고 있으며 소비재 판매도 백화점 및 대형할인점을 중심으로 높은 증가세를 이어가고 있어 연간 3% 중반의 증가세를 보일 것으로 예상됨.
  - 3/4분기에 백화점·대형 할인점 매출 및 신용카드 사용액이 4~9%의 높은 증가세를 지속하고 있으며 승용차 내수판매도 3/4분기에는 15.9%의 높은 증가율을 기록함.
  - 가계신용의 완만한 증가 예상 및 관련지표 동향 등을 감안할 때 소비 회복세는 계속 이어질 전망
- 설비투자는 컴퓨터 등 전자기기, 정밀기기에 대한 투자확대 등 선행지표가 완만하게 개선되고 있으나 실적지표는 회복세가 부진하여 연간 4%대의 증가율을 예상함.
  - 설비투자의 부진은 서비스산업과 중소기업의 구조조정 및 생산성향상이 미흡한데서 비롯되고 있을 가능성이 있음.
  - 설비투자(한국은행)는 2/4분기와 3/4분기에 각각 2.9%, 4.2% 증가하였으나 운수장비 등에 대한 투자가 2003년 이후 큰 폭으로 감소하고 있어 전체적인 설비투자는 미약한 회복세에 머물 것으로 전망됨.
- 건설투자는 건설기성액이 증가세를 유지하고 있으나 3/4분기 투자가 다시 둔화되면서 연간 1% 내외의 증가에 그칠 것으로 예상함.
  - 재건축 관련 부동산 규제 및 8.31대책의 영향으로 부동산 경기가 더욱 위축되면서 사업추진에 어려움이 누적되고 있음.
  - 4/4분기에는 통계적 기저효과에 의해 증가세를 보일 전망이지만 선행지표인 건축허가 및 착공면적이 감소하고 있어 상승폭은 크지 않을 것임.
  - 경기회복 지연으로 공실물량이 지속되면서 상업용 등 비주거용 건설투자의 감소가 지속되고 있으며 재건축사업의 지연으로 주거용 투자의 증가율도 둔화됨.

- 소비자물가는 고유가의 영향에도 불구하고 서비스요금의 안정에 힘입어 전년 동월대비 3%미만의 완만한 상승세를 보이고 있음.
  - 농산물과 국제유가 상승으로 공업제품 등의 물가가 주로 상승하고 있으나 근원 물가는 내수부진에 따른 서비스 요금의 안정에 기인하여 안정세를 지속하고 있음.
  - 8.31대책이후 전세가격이 강남, 분당 등 일부 지역에서 강세를 보이고 있는 점은 예의주시할 필요가 있음.
- 2005년 9월 현재의 국내경기상황을 보여주는 경기동행지수 순환변동치는 95.9로 다시 낮아졌으나 선행지수 전년동월비는 4월이후 증가세를 유지하고 있어 조만간 동행지수도 개선될 가능성이 보임.

#### < 경기종합지수 추이 >

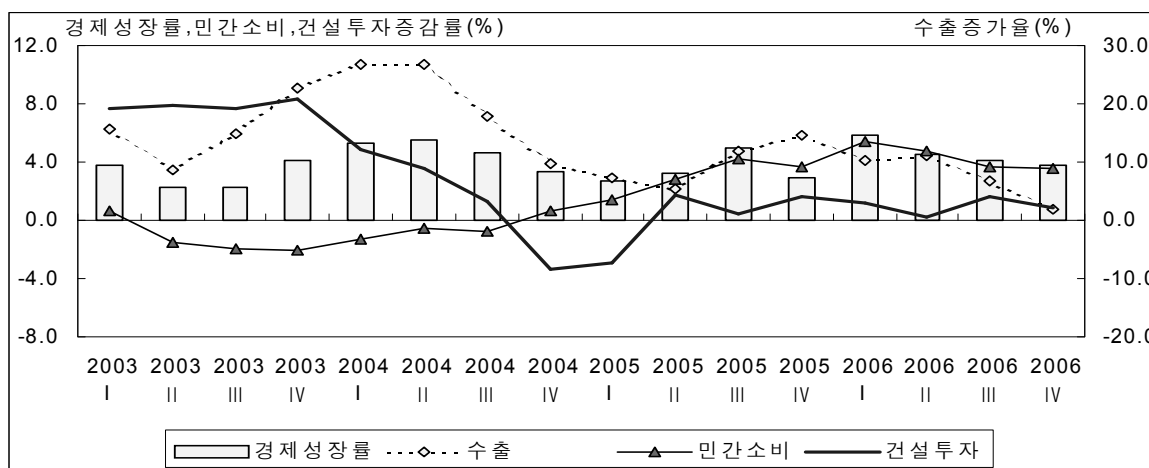


## (2) 2006년 전망

**수출 둔화되나 완만한 소비회복으로 경제성장률 4%대 중반 예상**

- 2006년 국내경제 성장률은 수출 증가세가 크게 둔화되지 않은 가운데 민간소비가 살아나면서 4% 중반으로 개선될 것으로 전망됨.
- 2004년과 2005년에 연속 두자리수의 높은 증가세를 보인 수출 증가율이 한 자리수로 낮아질 것이나 민간소비가 서서히 회복세를 보이면서 내수와 수출이 고른 성장기여도를 보일 것으로 전망됨.
- 국제유가가 여전히 높은 수준을 기록하고 있어 교역조건을 악화시키고 있고 그 결과 국민소득(국내총소득)은 제자리걸음을 할 것으로 예상됨.
- 2006년에 성장세를 나타낼 전망이지만 과도한 수준은 아니며 부동산 경기 위축에 따른 건설투자 부진, 고유가의 영향 등 불안요인도 산재하고 있으므로 거시경제정책을 긴축기조로 바꾸는 것은 바람직하지 않으며 경기회복 움직임을 확고히 하는 정책운용이 요구됨.

&lt;경제성장률, 민간소비, 수출 및 건설투자 증감률 추이&gt;



주 : 2005년 4/4분기 이후는 한국건설산업연구원의 예측치  
 자료 : 한국은행

- 민간소비는 위축의 주된 요인이었던 가계신용의 조정이 어느 정도 마무리되고 있어 점차 소득증가율 정도의 증가율로 정상화될 가능성이 보임.
- 고유가, 대외여건의 불안정 등에도 불구하고 고용여건의 개선 및 소득 증가에 따라 소비 회복세가 지속되어 연간 증가율은 4% 중반으로 높아질 것으로 전망됨.



- 소비자 물가는 고유가 영향으로 지속적인 상승요인이 존재하고 있어서 2005년 보다 다소 높은 3.3% 수준이 될 것으로 전망함.

### < 주요 기관 2006년 국내 경제성장률 전망 >

(단위 : %)

구분	2003	2004	KDI		삼성연		LG연		한국경제연구원		IMF	
			2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
경제성장률	3.1	4.6	3.9	5.0	3.7	4.8	4.1	4.6	4.3	4.9	4.0	4.5

자료: KDI, 「KDI 경제전망」, 2005. 10.

삼성연, 「2005년 하반기 및 2006년 경제동향」, 2005. 10.

LG연, 「2006년 국내외 경제전망」, 2005. 10.

한국경제연구원, 「2006년 국내 경제전망」, 2005. 10.

IMF, 2005. 9.

- 설비투자는 비제조업체의 투자수요 확대, 노후설비교체 등의 투자압력이 있으나 큰 폭의 증가는 기대하기 어렵고 2005년보다는 높은 6% 내외 증가율을 기록할 것으로 예상됨.
  - 소비회복이 가시화되면 부진했던 운송장비투자가 개선될 것으로 예상됨.
- 건설투자는 선행지표인 건설수주는 증가하고 있으나 재건축 재개발이 많이 포함되어 있고 착공면적이 늘지 않고 있어 낮은 증가세에 머물 것으로 전망됨.
  - SOC 예산이 감소하고 대신 민간투자사업이 늘어날 것으로 예상되며 부동산 경기 위축으로 지자체 예산 감소에 따른 영향도 클 것으로 예상됨.
- 2006년 수출은 2005년보다는 둔화세가 더 커질 것이나 8~9%의 증가세를 유지할 것으로 전망함.
  - 경상수지는 서비스·소득·이전수지 적자 증가에도 불구하고 수출호조와 투자부진의 영향으로 100억 달러 내외의 흑자를 기록할 것으로 예상함.
  - 원화환율은 2006년에도 원화 강세가 지속될 것이나 2005년 비해 강도는 다소 약해질 것으로 보임.
- 금리인상 압력은 경기의 완만한 회복세와 물가상승 압력으로 점차 높아질 것으로 예상됨.
  - 국내 소비 등 내수경기의 회복이 보다 확실해지는 경우 국제금리, 특히 미국 기준금리와의 역전현상으로 인해서도 인상 가능성이 존재함.
  - 양호한 경기회복세가 나타나면 2005년 말이나 2006년초에 한차례 추가적인 콜금리 인상이 예견됨.

## Ⅱ. 건설경기 동향과 전망

### 1. 건설경기 동향

#### 8.31대책이후 건설기업 체감경기 하강세 심화

##### (1) 건설기업 체감경기

- 건설기업 체감경기지수는 6월까지 완만한 상승세를 기록하였으나 8.31 부동산 대책을 전후로 건설경기 하락세가 뚜렷해지고 있음.
- 9월 건설기업 체감경기지수는 8.31대책 쇼크로 51.3을 기록 후, 10월에는 63.0으로 다소 충격이 완화되었으나 기준선에는 크게 못 미치고 있음.

< 건설기업 체감경기 추이 >



자료 : 한국건설산업연구원

- 8.31 대책발표 전후로 대형업체 중심으로 주택경기가 악화되면서 대형업체와 중소기업간의 체감경기 격차는 줄어들고 있음.
- 2005년 9월과 10월에 대형업체는 각각 41.7, 61.5를 기록하여 급락한 반면, 중견 및 중소기업은 9월에는 대형업체보다 더 나은 체감경기를 보였으며 10월에도 중견업체는 76.9로 대형업체보다 나음.

- 서울과 지방간의 지역별 체감경기 격차도 완화됨.
  - 2005년 9월에는 서울업체(50.1)와 지방업체(55.5)간 역전현상이 일어났으며 10월에는 서울(71.0)이 지방(60.3)보다 나으나 격차는 크게 줄어들음.

< 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 >

구 분		2004년 11월	12월	2005년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월 전망
총 합		44.8	56.6	47.4	78.1	78.4	81.2	82.9	86.4	74.2	67.8	51.3	63.0(64.9)	72.7
규모 별	대형	50.0	87.5	50.0	100.0	100.0	100.0	109.1	107.1	100.0	83.3	41.7	61.5(58.3)	69.2
	중견	42.1	38.2	56.4	74.5	81.8	81.6	71.0	90.5	76.5	63.9	59.1	76.9(77.3)	87.2
	중소	41.7	41.3	34.1	56.5	49.1	58.8	65.9	57.4	41.5	54.0	53.7	48.9(58.5)	60.4
지역 별	서울	44.9	64.4	50.9	91.3	98.1	96.1	101.6	98.5	86.4	80.9	50.1	71.0(67.7)	79.6
	지방	44.8	43.8	41.2	60.0	50.4	57.7	54.4	63.6	59.8	57.6	55.5	60.3(76.6)	90.8

주 : ( )는 전월에 전망한 수치임

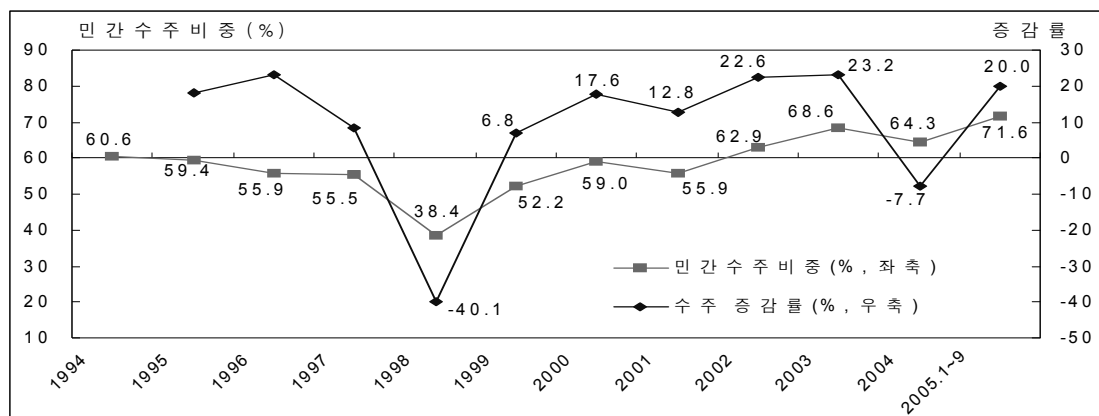
## (2) 건설수주 동향

### 1) 최근 건설수주 동향

**1~9월 중 전년동기대비 20.0% 증가, 민간수주 비중은 71.6%로 높아짐**

- 2005년 1~9월의 건설수주는 전년 동기 대비 20.0% 증가한 것으로 조사됨.
  - 재건축사업과 민간투자사업의 증가로 민간수주의 비중이 71.6%로 높아짐.
  - 그러나 조달청 시설공사의 경우 9월말까지 연간 목표액을 초과한 조기발주로 4/4분기 발주여력이 크게 줄었으며 민간부문도 통계적 반락으로 큰 폭으로 감소할 것으로 예상됨.

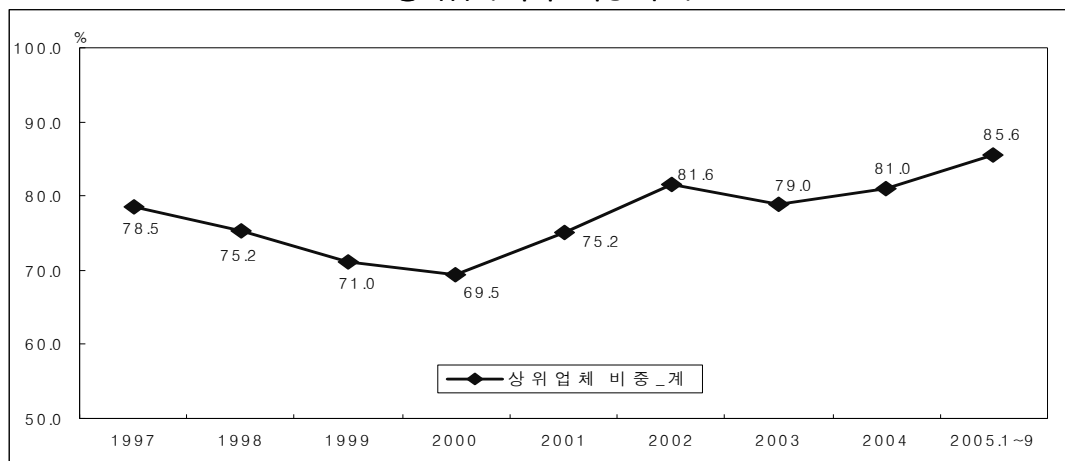
< 건설수주 증감률 및 민간수주비중 추이 >



자료 : 대한건설협회

- 상위 건설업체가 전체 수주에서 차지하는 비중은 85.6%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.

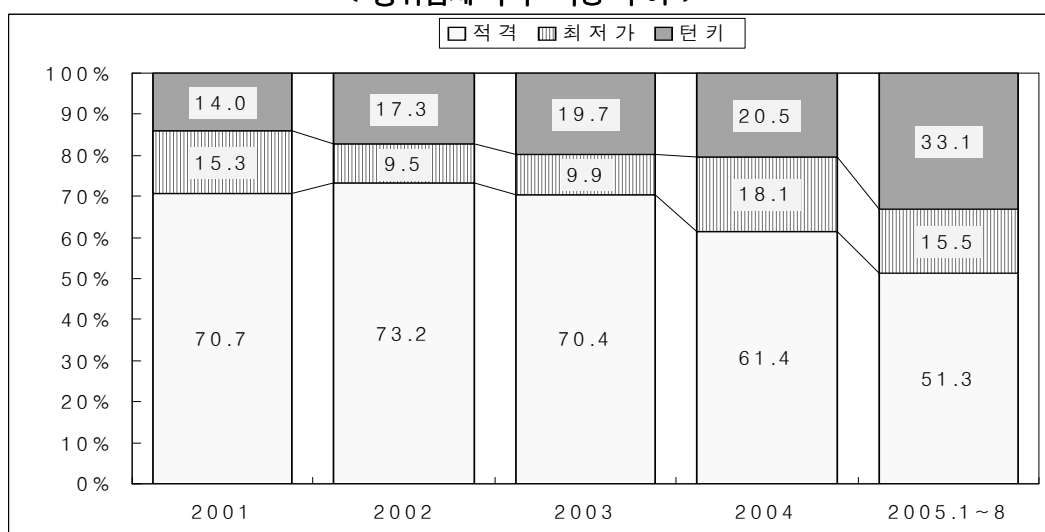
< 상위업체 수주 비중 추이 >



주 : 상위업체 수주 비중은 대한건설협회 수주액 대비 통계청 수주액(기성액 순위 상위업체 54% 대표도) 비중

- 공공공사의 발주형태에 따른 비중의 추이를 살펴보면 1~8월 현재 턴키대안입찰공사의 비중이 33.1%로 지난해 연간 비중에 비해 12.6%p 증가함.
  - 적격심사제에 의한 수주는 51.3%로 줄면서 소형공사 수주에 의존하는 중소형업체의 물량감소가 심화되고 있는 것으로 나타남.

< 상위업체 수주 비중 추이 >



자료 : 대한건설협회

## 2) 공공공사 동향

### ① 조달청 발주 동향

— 2005년 1~9월까지의 조달청 발주는 건수로는 13.8% 증가하였으나 금액으로는 1.5% 감소함.

- 본청의 발주금액은 1.5% 감소했고 지방청의 발주금액도 1.4% 감소함.
- 지방청 중 서울청, 인천청, 충북청이 크게 감소하였으나 대구청, 강원청, 광주청, 부산청 등은 크게 증가함.

#### < 조달청 지역별 발주 동향 >

(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	2,938	101,890	3,342	100,388	13.8	-1.5
본 청		1,093	83,527	975	80,144	750	68,437	784	67,401	4.5	-1.5
지 방 청	서 울	1,158	15,683	1,207	15,580	782	12,849	874	11,098	11.8	-13.6
	부 산	184	1,734	214	1,752	154	1,398	171	1,451	11.0	3.8
	인 천	129	2,516	105	4,775	80	3,248	80	2,774	0.0	-14.6
	대 구	283	4,904	341	3,842	279	3,426	329	4,773	17.9	39.3
	광 주	261	3,935	279	3,683	217	3,303	197	3,467	-9.2	5.0
	대 전							37	63		
	강 원	200	1,988	195	2,007	138	2,006	209	2,634	51.4	31.3
	충 북	186	1,481	196	1,626	143	1,326	148	1,023	3.5	-22.9
	전 북	235	3,363	250	3,200	173	2,755	215	2,672	24.3	-3.0
	경 남	225	3,555	224	2,763	158	2,249	210	2,141	32.9	-4.8
	제 주	58	855	89	982	64	893	88	889	37.5	-0.4
소 계		2,919	40,014	3,100	40,210	2,188	33,453	2,558	32,987	16.9	-1.4

자료 : 조달청, 조달통계

— 관급자재 공급현황을 보면, 전체적으로 4.1% 감소한 것으로 나타남.

- 시멘트의 공급이 전년동기대비 14.7%나 감소하였고 레미콘과 아스콘 공급도 위축됨.
- 철근도 2/4분기까지는 통계적 반등으로 높은 증가세를 보였으나 3/4분기에 크게 줄어들면서 1.7% 감소로 반전됨.

#### < 관급자재 공급 동향 >

(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
2004.1~9월	489	4,667	16,295	5,748	27,199
2005.1~9월	417	4,587	15,648	5,433	26,085
증감률	-14.7	-1.7	-4.0	-5.5	-4.1

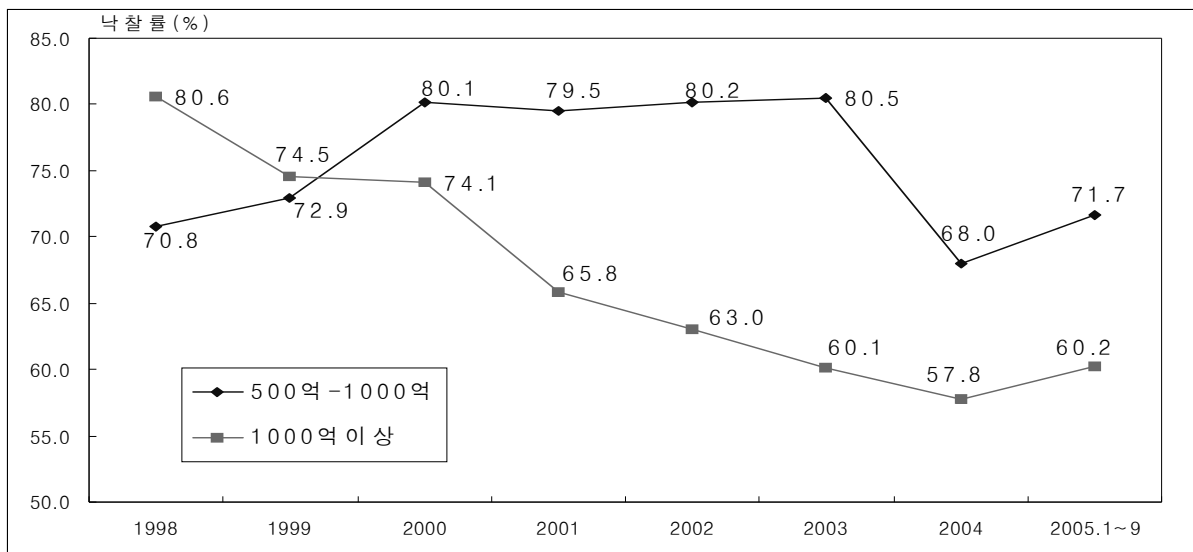
자료 : 조달청, 조달통계

## ② 조달청 낙찰률 동향

### 대형공사 낙찰률 60%대, 건설업체 수익성에 악영향

- 2005년 1~9월 동안 조달청이 발주한 대형공사 낙찰률을 보면, 1,000억원 이상 신규공사의 낙찰률(턴키대안 및 플랜트 공종 제외)이 63.9%로 높아졌고 500억~1000억원 미만 공사는 71.7%의 낙찰률을 기록함.
  - 최저가 낙찰제 공사에 대한 개정 저가심의제가 도입되면서 2004년에 비해서는 3%p내외 높아진 것으로 나타남.
  - 한편, 조달청과 한국도로공사, 한국철도시설공단 등의 1,000억원 이상 신규 최저가 공사를 포함하면 낙찰률은 60.2%로 지난해 보다 2.4%p 높아지고 500억원이상 PQ대상공사는 68.5%로 높아짐.

#### < 조달청의 500억원 이상 공사 낙찰률 추이 >



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

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

- 조달청 신규발주 공사의 평균 낙찰률은 80.7%로 2004년 연간 낙찰률 75.8%에 비해 4.9%p 높아짐.
  - 30억~50억원 미만공사의 낙찰률만 전년대비 0.1%p 낮아졌고 대부분의 공사규모에서는 전년과 동일하거나 높아짐.
  - 1,000억원 이상 공사 및 500억원 이상 1,000억원 미만 PQ공사도 높아져 최저가 대상공사(조달청 발주분)의 낙찰률이 개선되는 양상을 보이고 있음.

- 그밖에 100억 ~ 500억원 미만 공사는 0.8%p, 5억 ~ 10억원 미만 공사는 0.5%p 높아짐.

< 발주규모별 신규공사 평균낙찰률(가중평균) 추이 >

예정가격 기준 구분	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(A)	2005.9(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	86.9	0.2
5-10 억원미만	90.0	87.7	85.8	87.5	87.4	87.4	86.2	86.7	0.5
10-30 억원미만	89.9	87.5	85.1	86.8	86.9	86.7	86.5	86.7	0.2
30-50 억원미만	90.4	81.4	84.4	86.7	86.8	86.8	86.5	86.4	-0.1
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	83.8	0.8
500-1,000 억원미만	70.8	72.9	80.1	79.5	80.2	80.5	68.0	71.7	3.7
1,000 억원이상	80.6	74.5	74.1	64.5	64.6	56.9	56.6	63.9	7.3
평 균	80.1	76.5	79.2	79.8	79.8	80.3	75.8	80.7	4.9

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

### ③ 최저가 낙찰제 낙찰률 동향

#### 최저가 낙찰제 낙찰률 59.0%로 60% 이하에 머뭄

- 한편, 2005년(8월 24일 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(60.3%)의 평균 낙찰률은 지난해에 비해 약간씩 높아졌으며 항만공사의 낙찰률은 지난해와 같은 68.1%를 기록함.
  - 건축공사와 플랜트 공사는 70%대의 낙찰률을 기록하고 있음.

< 최저가 낙찰제 공사의 공종별 평균 낙찰률 추이 >

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)	57.68% (16)
철 도	62.44% (5)	69.37% (4)	56.36% (7)	59.46% (21)	60.35% (10)
플랜트	69.85% (1)	71.81% (2)	78.63% (5)	79.16% (4)	78.29% (1)
항 만	50.19% (1)		79.67% (1)	68.15% (3)	68.15% (1)
건 축	67.21% (3)			72.84% (5)	75.95% (4)
전체 평균	65.77% (47)	63.03% (33)	60.10% (24)	59.44% (84)	59.02% (32)

주 : 2005년 8월 24일 현재(입찰일 기준)

자료 : 대한건설협회

## 3) 민간공사 동향

## ① 재개발·재건축 수주 동향

## 재개발·재건축 수주, 개발이익환수 적용 앞두고 급증

— 2005년 5월 18일 「개발이익환수」적용을 전후하여 재건축 사업이 급증하였고 공동시행에 의한 사업추진 허용으로 재개발사업도 크게 증가함.

- 2005년 1~8월 동안 재건축·재개발사업은 전년동기 대비 113.2% 증가함.

## &lt; 재개발·재건축 사업 수주 추이 &gt;

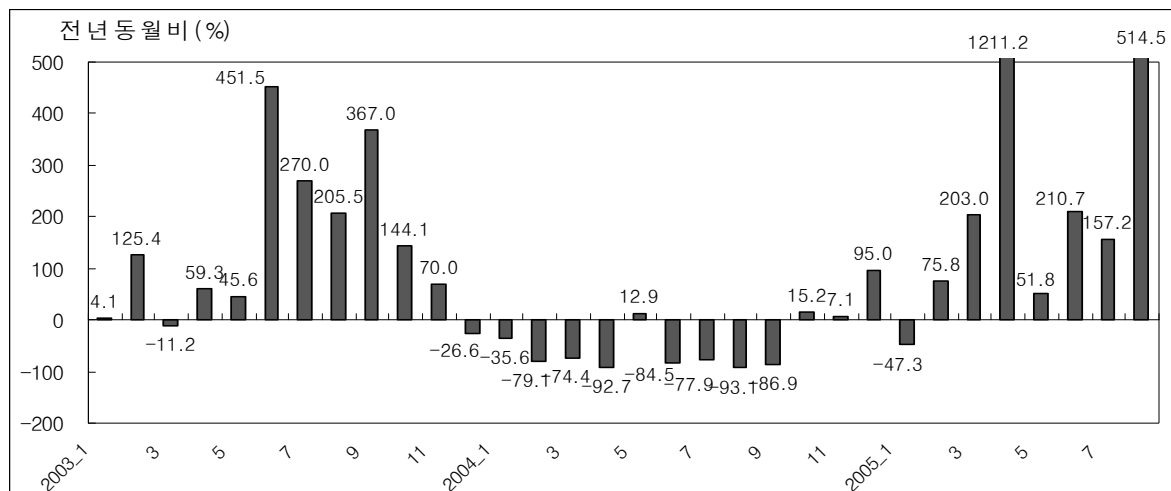
구 분	수주총계 (A)	주택수주 (B)	비중 (B/A)	재개발 (C)	비중 (C/B)	재건축 (D)	비중 (D/B)	재건축재개발 (E)	비중 (E/B)
2002년	83,149.2	31,229.9	37.6	1,796.8	5.8	7,729.8	24.8	9,526.7	30.5
2003년	102,447.8	45,148.3	44.1	5,627.1	12.5	11,769.3	26.1	17,396.3	38.5
2004년	94,572.3	35,668.4	37.7	2,280.8	6.4	6,291.9	17.6	8,572.7	24.0
2004.1~8	53,565.4	21,294.6	39.8	833.9	3.9	3,431.1	16.1	4,264.9	20.0
2005.1~8	64,168.6	28,375.1	44.2	3,021.9	10.6	6,071.4	21.4	9,093.3	32.0
순증액	10,603.2	7,080.5	66.8	2,188.0	30.9	2,640.4	37.3	4,828.4	68.2
증감률	19.8	33.3		262.4		77.0		113.2	

자료 : 대한건설협회

— 월별 재건축·재개발 수주 동향을 보면 4월과 8월에 급증함.

- 4월에는 재건축수주에서, 8월에는 재개발수주에서 크게 증가함.
- 2005년의 수주 증가도 제도변화에 따라 조기에 시공사를 선정한 성격이 강하므로 사업시행까지는 상당시간을 요함.

## &lt; 월별 재건축·재개발 수주 증감률 추이 &gt;



자료 : 대한건설협회



## ② 주택분양 동향

**주택분양 실적 3.6% 감소, 서울경기충청권 감소, 경상권 증가**

- 국민은행 동시 및 개별 아파트 분양실적 자료를 보면 2005년 1~9월 주택분양은 전년동기대비 건수로는 4.0% 증가했으나 총 공급세대수로는 3.6% 감소함.
  - 7월 이후 분양물량이 계속 줄고 있으며 8.31대책 발표를 앞둔 8월에는 전년동월 대비 45.4%나 감소하였고 분양경기 위축으로 분양시기가 미뤄지고 있음.

## &lt; 주택분양 실적 추이 &gt;

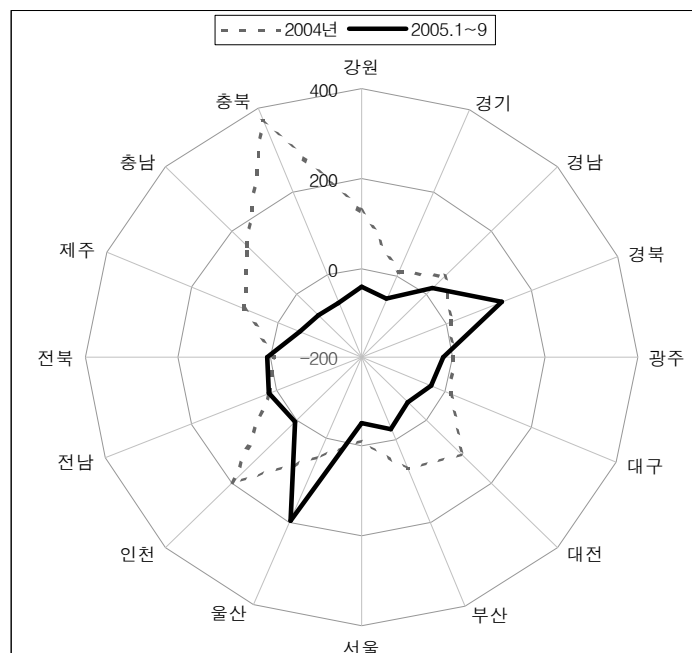
(단위 : 건, 호, %)

구 분	2004년		2005년	
	1~9월	연간	1~9월	(증감률)
분양건수	791	1,080	823	( 4.0)
총공급세대수	204,367	292,024	196,925	(-3.6)

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

- 또한 1~9월 주택분양 실적에서는 경상권의 강세가 두드러짐.
  - 울산, 경북, 경남 순으로 압도적인 증가세를 보이고 있고 전남, 전북, 인천에서는 약간의 증가세를 보임. 반면, 서울, 경기 등 수도권, 충청권, 강원, 제주에서는 큰 폭으로 감소함.

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



자료 : 국민은행

### (3) 건설기성 및 건설투자 동향

#### 1) 건설기성

#### 건설기성액(명목가격 기준) 증가율 6%대로 둔화

- 통계청에서 발표하는 건설기성액은 1~9월 동안 전년동기대비 6.1% 증가함.
  - 공공기성은 예산부족으로 같은 기간 1.2% 줄었으나 민간기성(9.5%)과 민간투자기성(16.9%)은 크게 증가함.
  - 민간투자기성의 증가로 토목공종의 기성액이 6.3% 증가하였으며 건축기성도 6.0% 증가함.

#### < 건설기성 및 건설수주 증감률 추이 >

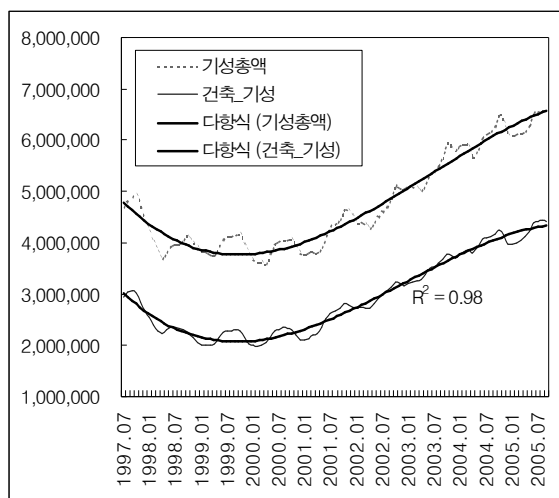
(단위 : 전년동기비, %)

구 분	2001	2002	2003	2004	2004.1~9	2005.1~9
건설기성	10.0	11.2	16.6	11.0	13.7	6.1
건설수주	22.1	33.0	19.3	-5.3	-18.8	28.3

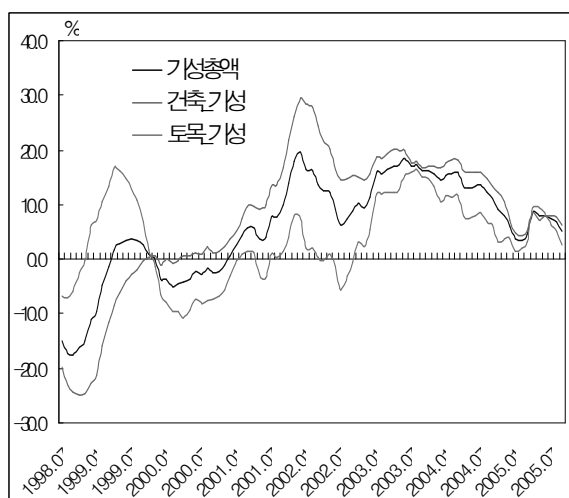
자료 : 통계청

- 최근 건설기성 증가율의 둔화는 토목부문의 감소에서 비롯되고 있으나 건축부문도 상업용 등 비주거용 건축착공면적 및 허가면적이 계속 감소하고 있어 추세적으로는 하강세를 나타냄.

&lt;건설기성 추세\_6개월이동평균&gt;



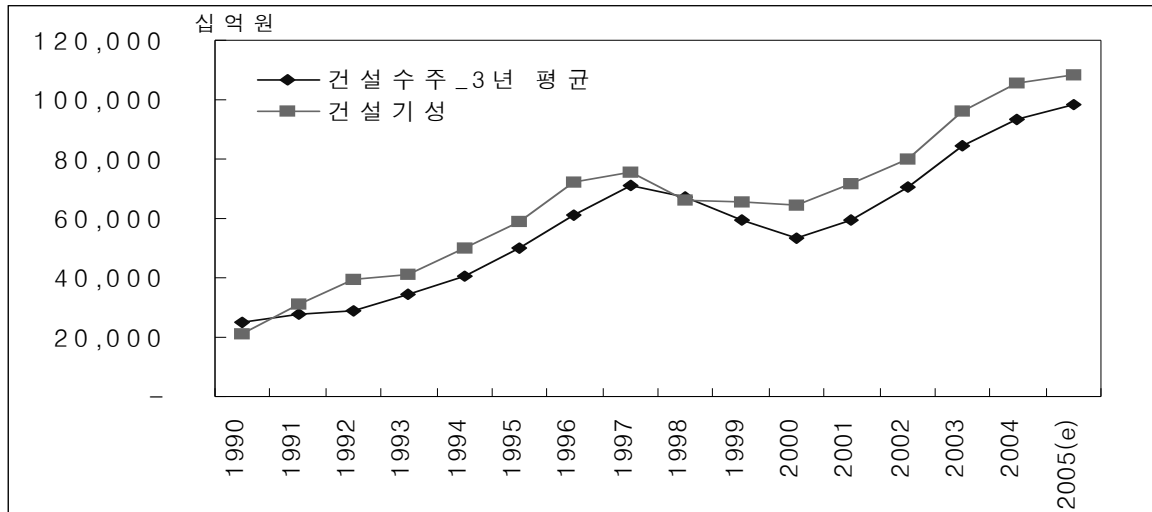
&lt;건설기성 증감률\_6개월이동평균&gt;



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 2005년 1/4~3/4분기 0% 증가에 그침

- － 2005년 국내경제는 수출증가에 힘입어 1/4 ~ 3/4분기 동안 3.5%의 경제성장률(GDP 증가율)을 기록함.
  - 민간소비와 투자 등 내수(內需) 경기는 속도는 느리지만 회복 중인 것으로 판단됨.
- － 국민경제 파급효과가 큰 건설투자는 같은 기간 제자리 걸음에 그쳐 내수회복의 걸림돌이 되고 있음.
  - 3/4분기에는 비주거용 건물투자가 감소한 데다 도로, 전력시설 등 토목건설 투자도 증가폭이 줄어들어 전년 동기대비 0.4% 증가에 그침
  - 2/4분기에는 1.7% 증가율을 기록하였으나 다시 증가율이 둔화되면서 1/4 ~ 3/4 분기까지의 증가율은 전년동기대비 0%에 그침.
  - 내수(재고제외) 증가율이 3.4%를 기록한 것과는 대조적으로 건설투자 증가율은 둔화되어 내수기여도는 전분기 0.3%p에서 0.1%p로 낮아짐.

## &lt; 지출항목별 성장 기여도 &gt;

(단위 : %, 기여도 %p)

구 분		2002년	2003년	2004년	2005년 1/4 ~ 3/4		
GDP 증가율 (전년동기비,%)		7.0	3.1	4.6	2.7	3.3	4.4
기여도 (%p)	내 수 기여도	6.8	0.5	1.5	0.9	2.6	3.0
	(최종 소비)	(5.0)	(-0.2)	(0.1)	(1.1)	(1.9)	(2.6)
	(설비 투자)	(0.8)	(-0.1)	(0.4)	(0.3)	(0.3)	(0.4)
	(건설 투자)	(0.9)	(1.3)	(0.2)	(-0.4)	(0.3)	(0.1)
	통계상 불일치	0.4	0.0	-0.3	0.2	0.2	-0.1
수 출 기여도		-0.2	2.5	3.4	1.7	0.5	1.4

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 9월말 현재, 전체 건설업체수는 1997년(100)과 대비할 경우 195.0으로 2배 정도 증가하였으며 일반건설업체는 1997년 대비 3.45배 증가함.

- 사업 다각화차원에서 건설업으로 진출하는 제조업 기반회사들이 등장하는 사례도 있으나 분사 또는 건설회사 퇴임 후 창업하는 형태의 신규 업체 설립이 대부분인 것으로 추정됨.

## &lt; 건설업체수 추이 &gt;

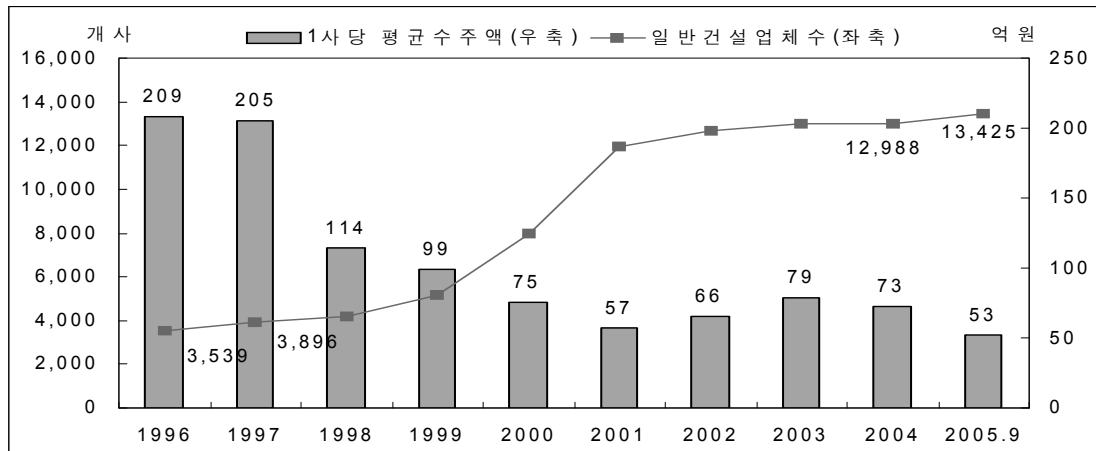
구 분	'97	'98	'00	'02	'03	'04	'05.9
일반건설업체(사)	3,896	4,207	7,978	12,643	12,996	12,988	13,425
전문건설업체(사)	24,167	25,432	31,823	36,665	37,120	38,328	41,632
주택건설업체(사)	3,567	3,017	3,744	4,757	5,879	6,253	6,631
합 계	31,630	32,656	43,545	54,065	55,995	57,569	61,688
전년대비 증감율(%)	8.2	3.2	13.6	5.1	3.6	2.8	7.2
'97년 대비(%)	100.0	103.2	137.7	170.9	177.0	182.0	195.0

자료 : 건교부, 각 협회

— 건설업체당 평균 건설수주액은 2005년 9월말 현재 53억원으로 연간기준으로는 70억원 내외로 추정됨.

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

## &lt; 일반건설업체당 평균수주액 추이 &gt;



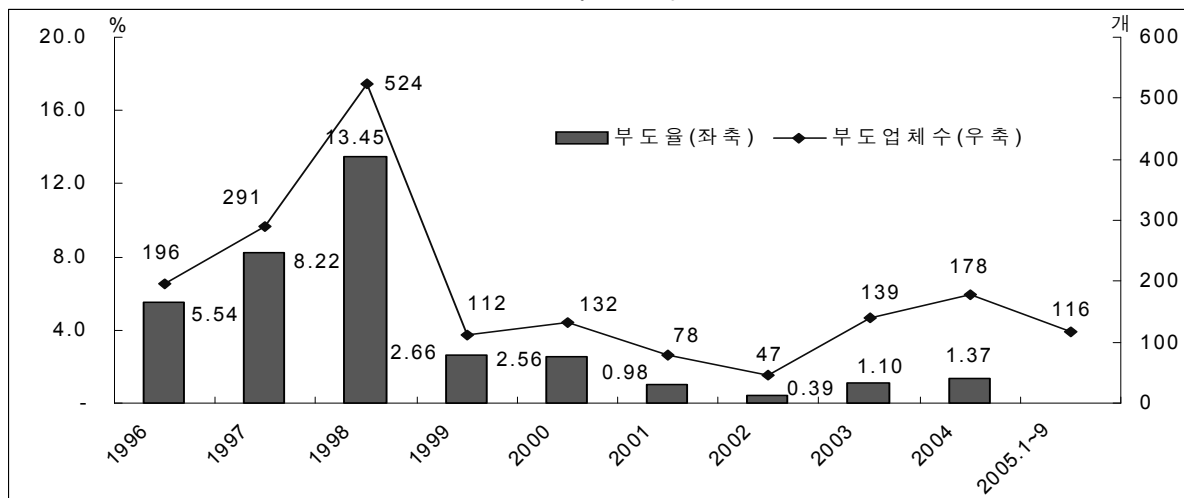
자료 : 대한건설협회

## 2) 부도 동향

## 건설업체 수 증가, 일반건설업체 부도율은 낮아지고 있음

- 2005년 1~9월중 일반건설업체 가운데 부도업체 수는 116개사로 지난해 같은 기간 부도업체 수(123개사)에 비해 7개사가 감소함.
- 일반건설업체 수는 2005년 9월말 13,425개사로 지난달(12,471개사)보다 46개사 줄어드는 모습을 보이고 있음.
- 2005년 연간 부도업체 수는 170개사, 부도율은 1.31% 정도로 추정되어 당장은 크게 문제시되지 않으나, 2005년의 지방 중소기업 공사 수주물량 감소가 향후 2~3년 동안에는 영향을 미쳐 부도업체 수가 늘어날 것으로 예상함.

## &lt; 일반건설업체 부도율 추이 및 전망 &gt;



자료 : 대한건설협회

## 2. 건설경기 전망

### (1) 건설수주 전망

#### 1) 2006년 정부 예산(안)

##### **정부예산(안) 6.5% 증가, SOC예산(안) 2.7% 감소**

- 국무회의 의결을 거친 2006년도 총지출규모는 예산과 기금을 합쳐 올해보다 6.5% 늘어난 221조 4천억원 수준으로 책정됨.
  - 미래성장동력 확충, 양극화 해소 및 국민의 기본적 수요 충족, 국가안전 확보 등에 중점을 두고 집중 지원할 계획.
  - 총지출 중 일반회계 예산은 8.3%늘어난 115조 5천억원(특별회계 및 기금에 대한 전출 제외), 특별회계 및 기금 사업비는 105조 9천억원 수준으로 4.7% 증액됨.
  - 총수입은 주세율과 LNG 특소세율 인상에 따른 세수증가분 8천억원과 공기업 주식매각분 1조 5천억원 등을 감안, 5.9% 증가한 235조 6천억원임.
  - 통합재정수지는 GDP대비 0.3%(2.2조원) 흑자가 예상되지만, 사회보험수지를 제외한 관리대상수지는 1.3%(11.7조원) 적자로 예상됨.
  - 국채 발행규모는 금년(추경 후 9.8조원)보다 다소 낮은 9조원으로 일반회계에 대한 국채비율도 올해 7.2%에서 6.2%로 낮아지게 됨.
  - 국가채무는 금년 말 248조 1천억원 수준에서 279조 9천억원으로 늘어나 GDP대비 국가채무비율은 올해 30.4%에서 31.9%로 높아짐.
- 수송·교통·수자원 분야 정부 예산은 2.7% 감소하는 대신 민간재원을 조달하는 비중은 크게 늘릴 계획임.
  - 2006년도 분야별 예산을 보면, 미래성장동력 확충을 위한 R&D(연구개발)분야 투자(15.0%)가 획기적으로 확대되며 양극화 해소와 국민 기본수요 충족을 위한 사회복지·보건예산(10.8%)도 크게 증가함.
  - 2006년 SOC분야는 재정투자를 줄이는 대신 민간역할을 강화하여 건설-임대방식(BTL)의 민자투자사업 등 다양한 재원활용방안을 강구하기로 함.
  - 내년도 BTL사업은 8조 3,147억원으로 올해보다 2조 1천억원 늘어남. 노후 하수관거 정비 및 전라선 복선화 등 시설확충이 시급한 생활기반시설은 조기에 확충하기로 함.

## &lt; 수송교통 및 지역개발 분야 2006년 예산(안) &gt;

(단위 : 억원, %)

구 분	2005년	2006년(안)	증감률	비 고
도 로	77,071	74,075	-3.9	도로부문 투자속도 조절
철 도	36,619	32,346	-11.7	철도수요 등을 감안 투자규모 조정
도시 철도	12,366	12,953	4.7	부채상환 등 운영지원(3,024→5,370억원)
해운·항만	18,555	18,855	1.6	부산신항·광양항 개발(7,217→7,423억원)
항공·공항	4,458	4,348	-2.5	인천공항 2단계(2,273→3,011억원)
물류 등	6,255	9,397	50.2	경제자유구역기반시설(1,150→2,307억원)
지역 개발	27,242	25,626	-5.9	수자원 및 행정중심복합도시 건설
계	182,566	177,600	-2.7	(수송·교통·지역개발 분야)
주 택	116,821	121,456	4.0	국민임대주택 건설 등
B T L	61,969	83,147	34.2	노후 하수관거, 학교 개축 및 신축

－ 2006년 정부 예산(안) 중 건설과 직접 연관되는 시설사업 예산은 27조 4,687억 원으로 2005년 대비 4.0% 증가한 것으로 나타남.

- 건설교통부는 3.5% 감소, 교육부는 14.9% 감소하지만 해양수산부, 산업자원부, 행정자치부는 증가함.

## &lt; 2006년도 건설 시설사업 부문 예산(안) &gt;

(단위 : 십억원, %)

구 분	2005예산안	2006예산(안)	증감액	증감률
건설교통부	14,767.3	14,257.2	-510.1	-3.5
해양수산부	1,974.5	2,002.7	28.2	1.4
교 육 부	366.2	311.7	-54.5	-14.9
산업자원부	1,547.1	1,741.3	194.2	12.6
농 립 부	1,800.5	1,725.6	-74.9	-4.2
환 경 부	1,954.1	1,950.2	-3.9	-0.2
행정자치부	987.4	1,797.8	810.4	82.1
기 타	3,025.1	3,682.2	657.0	21.7
총 계	26,422.2	27,468.7	1,046.5	4.0

자료 : 정부 2006예산(안), (일간건설 2005년 10월 17일자 참조 재구성)

## 2) 민간투자사업 동향과 전망

**BTL방식 2006년에는 8.3조원 계획, 기타 민자사업도 6~7조원 전망**

— 정부가 2005년에 도입한 BTL 민간투자사업은 총 128개 대상사업이며 9월 6일 현재 사업계획서가 제출된 14개 사업에 41개 컨소시엄이 경합 중임.

- 평균 경쟁률은 3:1을 기록함.
- 시중은행, 보험사, 연기금 등 다양한 재무적투자자가 활발히 참여하고 있음.

## &lt; 2005년 BTL 사업 추진현황 &gt;

구 분	사업수	사 업 명
평 가 중	3	진관초 등 5개교, 대구시립미술관, 청주 하수관거 사업
협 상 중	10	안산·정수·인천기능대학시설, 전북대·전주교대 기숙사, 증평·강진·진천·영덕·계룡·담양·논산·여수 하수관거 사업
협약체결	1	충주 군인APT

자료 : 기획예산처 보도자료(2005.9.7)

— 2006년 중에는 8조 3,147억원이 발주될 예정임.

- 국가사업 2조 6천억원, 국고보조지자체사업 및 지자체사업은 5조 7천여억원이 예정됨.

## &lt; 2006년 BTL 사업 계획 &gt;

(단위 : 억원)

대상 시설		2005년 계획		2005년 실적		2006년 계획	
		사업규모	총사업비	사업규모	총사업비	사업규모	총사업비
국가 사업	군인아파트 신축	6,255가구	6,130	452가구	480	6,000가구	5,880
	사병내 무반 신축	10개 대대	640	—	—	126대대	7,298
	기능대학신설 신축	3개교	398	3개교	398	5개교	651
	일반철도 건설	21km	4,358	—	—	56km	11,629
	국립대 기숙사 신축	27개교	4,565	24개교	5,097	4개교	544
소 계		—	16,091	—	5,975	—	26,002
국고 보조 지자체 및 지자체 사업	노후 하수관거 정비	1,570km	10,000	—	10,519	3,627km	23,070
	생활체육시설	—	—	—	—	4개소	762
	도서관 신축	2개소	350	1개소	700	3개소	377
	박물관, 미술관 신축	4개소	1,700	—	—	1개소	460
	문예회관 신축	4개소	1,564	—	—	—	—
	복합노인복지시설	—	494	—	—	3개소	817
	노인의료복지시설 신축	10개소	32	—	—	—	—
	재가 노인복지시설	3개소	—	—	—	—	—
	지방의료원 이전 신축	2개소	836	—	—	—	—
	우수한약유통지원시설	—	—	—	—	5개소	500
	과학관 신축	—	—	—	—	3개소	794
	복합시설	9개소	2,749	1개소	490	8개소	1,438
소 계(예비사업한도액 포함)		—	45,878	—	20,025	—	57,145
합 계		—	61,969	—	26,000	—	83,147

주 : 2005년 실적은 11월 현재 사업시행자 선정기준



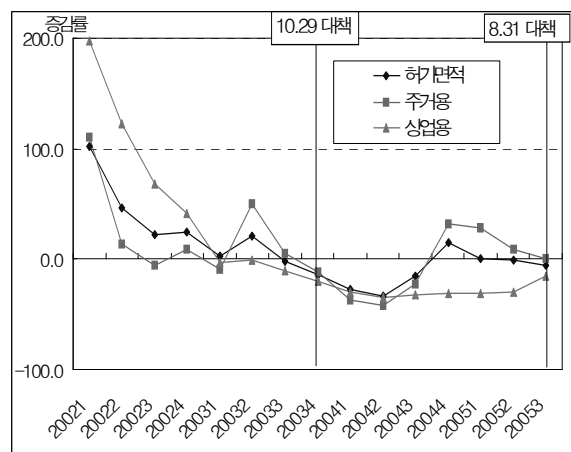
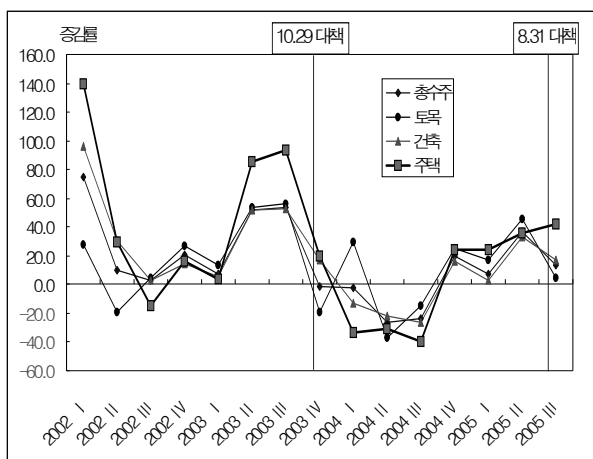
- 한편, BTL방식 이외의 민간투자사업은 우선협상자가 선정된 국가관리사업만 15건에 달하며 이 가운데는 재정사업에서 민자사업으로 전환된 사업도 있어 사업자선정(실시협약)이 늘어날 전망이다.
  - 사업자 모집중인 수도권 민간제안형 민자사업인 송현-불로 고속도로, 안양-성남 고속도로, 평택-시흥 고속도로를 포함하면 총사업비 기준으로 국가관리사업은 5~6조원 정도의 발주물량이 있을 것으로 예상됨.
  - 여기에 자체관리사업을 1~2조원 정도 추가하면 6~7조원 규모로 추정됨.

### 3) 8.31 대책이후의 주택시장

#### 후속입법에 따라 영향 본격화, 신규분양시장 위축 초래

- 8.31대책의 후속입법이 추진되면, 2006년 하반기까지도 주택매매가격 하락, 신규 분양시장 및 재개발·재건축시장의 위축이 불가피할 것이기 때문에 특히 중소 주택·건설업체들로서는 기업의 존속 여부를 걱정하고 있는 실정임.
  - 주거용 건축수주는 2006년에 상당한 정도로 줄어들 전망이기 때문에 주택 전문업체는 물론 일반건설업체들의 사업구조에서 차지하는 주택부문의 비중은 축소될 것으로 예상됨.
- 8.31대책의 영향이 10.29대책보다 클 것으로 예상되는바 주거용 건설수주 및 건축허가면적의 감소는 2006년에는 불가피할 전망이다.
  - 10.29대책이후 주거용 건설수주 및 건축허가면적은 3분기 연속 감소세를 기록함.

< 건설수주 및 건축허가면적 추이 >



－ 8.31 대책으로 인해 업체들의 수익성 면에서도 타격이 예상됨.

- 공영개발 확대 및 분양원가 연동제, 주택채권입찰제 등으로 인하여 민간주택시장의 위축 및 수익성 저하는 불가피함.
- 특히 개발부담금 부활, 기반시설부담금 신설 등은 신규 주택사업의 축소 및 수익성 저하 요인으로 작용
- 정부안의 산식대로 기반시설부담금(민간부담율 20%기준)을 산정해보면 강남지역 32평 아파트 신축 경우 2,817만원, 명동 1,000평 상가 신축 경우 79억 5,762만원, 서초동 5,000평 주상복합 신축 경우 94억 2,810만원, 공덕동 4만 6,503평 주상복합 신축 경우 281억 8,774만원을 부담하게 됨.

〈 정부안에 기초한 부담금 산정의 예 〉

구 분		공시지가 (만원/㎡)	연면적 (㎡)	원단위 (만원/㎡)	부과율(%)			
					5	15	20	25
아파트	강남아파트(32평) 신축	400	85	5.7	704	2,113	<b>2,817</b>	3,521
	직접설치비(1,200만원) 차감				0	913	1,617	2,321
상가	명동 상가 (1,000평) 신축	3,000	3300	5.7	198,941	596,822	<b>795,762</b>	994,703
	건축비(50억원) 대비 비중				40%	119%	159%	199%
	명동 상가 세대당(30평형)		99	5.7	5,979	17,936	23,915	29,894
주상 복합	서초동 (5,000평) 신축	700	16,500	5.7	235,703	707,108	<b>942,810</b>	1,178,513
	건축비(200억원) 대비 비중				12%	35%	47%	59%
	서초동 세대당(45평형)		149	5.7	2,121	6,364	8,485	10,607
주상 복합	공덕동 (46,503평)	272	122,984	5.7	704,694	2,114,081	<b>2,818,774</b>	3,523,468
	건축비(1900억원) 대비비중				4%	11%	15%	18%
	총사업비(3560억원) 대비비중				2%	6%	8%	10%

주 : 공덕동 주상복합의 경우 전체 연면적의 20%를 부속용도면적(지하주차장)으로 계산하여 차감함.

－ 8.31대책은 부동산관련 세제 개혁이 중심이 되고 있으나 국회 재정경제위원회 전문위원들의 검토의견에서도 상당한 찬반논란이 일고 있어서 입법절차에서는 부분적인 보완조치도 예상할 수 있음.

- 종합부동산세 : 기준시가 6억원 이상 주택에 예외없이 부과되는 내용은 일정소득 미만의 노령층 등 1주택자에 대해서는 과세이연 등 중부세 경감방안 마련되어야 한다는 검토의견
- 1가구2주택 양도세 중과 : 2007년부터 50%의 양도세 중과하는 내용은 고가주택 1채 보유자와의 형평성 문제가 있고 3주택자와는 달리 실수요자도 있는 만큼 중과세 기준을 합리적으로 설정해야 한다는 검토의견
- 재건축·재개발 입주권의 주택 간주 : 1가구2주택 양도세 중과 판정시, 재개발·재건축입주권도 주택으로 간주한다는 내용은 선의의 피해자가 양산될 우려가 있으므로 1주택 1입주권 보유자에 대해서는 적용시기를 1년간 유예해야 한다는 검토의견

## 4) 2006년 건설수주 전망

**2006년 건설수주(명목가격) 전년대비 1.6% 감소한 96.8조원**

- － 건설수주는 2005년에 재개발사업 증가에 힘입어 4.0% 증가할 것으로 예상되지만 2006년에는 전반적인 주택경기의 위축으로 1.6% 감소한 96.8조원에 그칠 것으로 전망됨.
- 8.31 부동산 대책으로 주택경기 침체가 불가피하지만 2005년에 예정되었다가 이월된 판교·파주 신도시 분양과 그동안 지체되어 온 김포 신도시 분양이 재개됨으로써 급격한 위축은 초래되지 않을 것으로 전망됨.
  - 재건축사업은 당분간 위축이 불가피하지만 2005년부터 재개발 사업의 공동 시행 허용으로 시공사 선정이 본격적으로 이루어지고 있으며 2006년에도 추세를 이어갈 것으로 예상함.
  - 한편 수익성면에서는 공공사업은 최저가낙찰제 확대, 민간부문은 주택공영 개발로 입찰경쟁 심화, 각종 세금 및 부담금 강화, 주택가격 하락 등으로 사업 수익성이 크게 저하될 것으로 예상됨.
  - 건설수주(경상금액)를 건설투자 디플레이터를 사용, 불변가격 기준으로 표시하면 2003년은 87.8조원, 2004년은 76.2조원, 2005년은 76.4조원, 2006년은 72.3조원에 불과함. 불변가격 기준 증감률로 보면 2006년은 전년대비 5.4% 감소한 것으로 나타남.

## &lt; 2006년 건설수주 전망 &gt;

구 분	2003	2004			2005(e)			2006(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	32.2	12.2	21.5	33.8	14.4	18.3	32.7	12.8	19.9	32.7
민간	70.2	28.5	32.3	60.8	35.7	29.9	65.6	30.6	33.5	64.1
토목	31.9	11.7	20.5	32.2	15.2	17.2	32.5	13.3	19.7	33.0
건축	70.5	29.1	33.3	62.3	34.9	31.0	65.9	30.1	33.7	63.8
주거	45.1	16.5	19.1	35.7	21.7	18.7	40.5	18.3	20.1	38.4
비주거	25.3	12.5	14.1	26.7	13.2	12.2	25.4	11.8	13.5	25.3
계	102.4	40.8	53.8	94.6	50.1	48.2	98.3	43.4	53.4	96.8
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	4.4	-4.5	10.9	4.8	17.6	-14.9	-3.1	-11.2	8.6	-0.1
민간	34.3	-21.4	-4.9	-13.4	25.1	-7.3	7.9	-14.3	12.0	-2.3
토목	10.5	-13.4	11.3	0.9	30.2	-16.0	0.8	-12.8	14.4	1.6
건축	30.0	-18.3	-4.7	-11.6	19.9	-6.9	5.6	-13.7	8.6	-3.2
주거	44.6	-31.6	-8.8	-21.0	31.3	-2.1	13.4	-15.7	7.4	-5.0
비주거	10.1	9.9	1.5	5.2	4.9	-13.4	-4.8	-10.4	10.6	-0.3
계	23.2	-17.0	0.9	-7.7	22.9	-10.3	4.0	-13.4	10.7	-1.6

주 : 2005년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 정부의 SOC 예산 규모가 감소함에 따라 토목부문은 감소할 것이나 임대주택건설 등 공영개발에 의한 주택사업이 늘면서 전체적으로는 0.1% 감소에 그칠 것으로 전망됨.
  - 세수부족으로 재정적자를 기록하고 있고 사회복지 비용 지출이 늘면서 SOC투자는 우선순위에서 밀리고 있음. 게다가 지자체들은 부동산 경기의 위축으로 세수감소가 심각하여 지자체사업 물량이 줄어들 것으로 예상됨.
  - 한편, 판교와 파주 등 신도시에서의 임대주택 주택공급은 활기를 보이면서 공공 건설경기의 침체를 보완할 것으로 보임.
- 민간부문은 8.31 부동산 대책의 여파로 신규 분양시장이 크게 위축되면서 건축부문은 부진세를, 토목분야는 BTL 등 민간투자사업의 진행으로 증가세를 보여 전체적으로는 2.3% 감소할 것으로 예상됨.
  - 신규분양시장의 위축이 심화되고 있으며 특히 지방 중소 주택업체들을 중심으로 체감경기가 악화되고 있음. 주택대출의 규제와 다주택 보유자에 대한 종합부동산세 부과 등으로 수요가 크게 위축됨.
  - 개발부담금제 부활 및 기반시설부담금 신설, 농지 전용부담금 인상 등으로 사업의 수익성이 저하될 요소들이 산재하고 있어 기업들은 물량면에서나 수익성면에서 동시에 위축될 위기를 맞게 될 것임.
  - 한편, 발코니 개조허용은 건설업체의 일감을 일시적으로나마 늘리는 요인으로 작용할 것이지만 위축된 경기를 되살리기에는 역부족으로 판단됨.
- 주택(주거용 건축)부문은 연간 5% 감소한 38.4조원으로 전망함.
  - 재건축사업은 후분양제 시행 및 사업시행인가 이후 시공사 선정이 적용되면서 수주로 포착될 만한 물량이 대부분 포함되어 감소세가 클 것으로 보임.
  - 반면 재개발 사업은 향후 2년 정도 민간주택시장을 주도할 것으로 예상함.
  - 지방을 중심으로 분양경기 위축이 심화될 것이나 이월된 판교 및 파주 등 수도권 분양이 활발할 것을 고려하면 전반적으로는 급락은 피할 수 있을 것으로 보임.
  - 한편 공영개발에 의한 국민임대 주택 등 임대주택 발주는 늘어날 전망이다.
- 비주택(비주거용 건축)부문은 0.3% 감소하면서 2년 연속 감소세를 보일 것으로 전망됨.

- 상업용 건축허가면적의 감소세가 지속되고 있고 상가 및 숙박시설 등 상업용 시설의 공실상태가 지속되고 있어 경기가 회복되는 양상이 보이지만 신규 수주가 크게 늘기는 어려울 것으로 판단됨.
  - 오피스텔에 대한 이용실태조사 및 주거용 오피스텔에 대한 세제 강화로 오피스텔 사업도 상당한 타격이 예상됨.
  - 또한 2005년 4월부터 건축물분양에 관한 법률이 시행되면서 대형건축물의 조기 사업진행이 추진된 점을 고려하면 당분간 감소세는 불가피할 것으로 예상됨.
- 토목 부문은 순수 공공발주는 감소하지만 민간투자사업이 활발히 추진되면서 전체적으로는 1.6% 증가할 것으로 예상됨.
- 공공부문은 SOC 예산의 감소로 줄어들 전망이나 민간투자사업은 BTL 및 비 BTL 사업의 꾸준한 진행으로 높은 증가세를 유지할 전망이다.
  - 하수관거 및 철도 등 기존의 공공 발주물량이 민간투자사업으로 전환되는 부분이 늘면서 민간부문으로 집계됨.

## (2) 건설기성 전망

### 2006년 건설기성액(명목가격)은 전년대비 1.0% 증가

- 2006년 국내 건설기성액은 전년대비 1.0% 증가한 109.36조원으로 전망됨.
- 2004년 및 2006년 수주감소로 인해 기성액 증가율이 둔화될 것으로 예상됨.
  - 기 수주된 재건축 및 재개발 사업의 사업진행속도가 일반분양 아파트보다 느리기 때문에 사업기간이 길어지는 특성을 고려해야 함.

#### < 2005년 국내 건설기성 전망 >

(단위 : 조원(경상가격), %)

연도	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005(E)	2006(E)
기성액	67.40	67.91	66.17	73.66	81.80	99.12	105.77	108.32	109.36
증감률	-13.9	0.8	-2.6	11.3	11.1	21.2	6.7	2.4	1.0

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

- 2006년에 민간소비 등 국내경기 회복이 가시화되더라도 오피스 및 대형 상가 건축의 공급이 크게 늘어날 가능성은 적음.

- 장기간의 경기침체 및 건축물 후분양제 시행으로 상업용 및 공장용 건축허가면적이 감소하였고 상업용의 착공면적도 계속 줄어들고 있으므로 당분간 크게 회복될 가능성은 낮음.
- 또한 재건축 규제 및 8.31대책 후속조치로 규제가 더욱 강화되면서 사업성이 낮아지고 있어 재건축 사업은 당분간 크게 위축될 가능성이 있음.
  - 재건축 사업은 소형의무비율, 후분양, 개발이익환수에다가 기반시설부담금 부과 논란까지 겹쳐 사업진행이 극도로 어려워질 상황임.
  - 사업진행 중인 재건축사업도 조합원에 대한 현금청산분이 늘면서 기성은 발생하고 있지만 수지상으로는 적자를 보는 사업장이 늘어날 전망이다.

### (3) 건설투자 전망

#### 2006년 건설투자 0.9% 증가에 그칠 전망, 3년 연속 저성장

- 건설투자는 2005년에 비주거용 투자의 감소로 0.5% 증가에 그치며 2006년에도 선행지표인 건축허가면적과 건설수주의 부진으로 0.9% 증가에 그칠 전망이다.
  - 2004년 1.1%, 2005년 0.5%, 2006년 0.9%로 3년 연속 1% 내외의 저성장세를 벗어나지 못하여 경제성장률을 크게 하회하고 있음. 전후방 산업연관효과를 감안하면 건설투자의 부진은 내수경기 회복 지연요인이 될 것으로 판단됨.

#### < 2006년 건설투자 전망 >

구 분	2003	2004			2005(e)			2006(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	47.5	20.0	27.4	47.4	20.5	27.8	48.3	20.9	28.7	49.6
건축	68.9	33.7	36.5	70.3	33.1	36.8	70.0	33.1	36.7	69.8
주거	34.3	16.8	18.6	35.3	17.2	19.3	36.4	17.4	19.7	37.1
비주거	34.7	17.0	18.0	35.0	16.0	17.6	33.6	15.6	17.0	32.7
계	116.4	53.8	63.9	117.7	53.7	64.6	118.3	54.0	65.4	119.4
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	3.0	1.1	-1.0	-0.1	2.5	1.5	1.9	1.9	3.3	2.7
건축	11.6	6.0	-1.5	2.0	-1.8	0.8	-0.4	-0.3	-0.4	-0.3
주거	9.0	4.6	1.8	3.1	2.2	3.8	3.0	1.5	2.1	1.8
비주거	14.2	7.4	-4.7	0.8	-5.7	-2.3	-3.9	-2.2	-3.0	-2.6
합계	7.9	4.1	-1.3	1.1	-0.2	1.1	0.5	0.6	1.2	0.9

주 : 2005년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 공중별로 보면 건축투자가 비주거용 건축투자의 큰 감소로 0.3% 줄어들고 토목투자는 2.7% 증가할 것으로 전망됨.
  - 비주거용 건축투자는 상업용 건축허가면적 및 착공면적의 감소세가 심화되고 있어 감소폭은 2.6%로 줄어들지만 2년 연속 감소가 불가피할 것으로 예상됨.
  - 주거용 건축투자도 기존 재건축 재개발의 사업진행 속도를 감안할 때 증가율이 1.8%로 둔화될 전망이다. 8.31 대책의 후속입법에 의해 세제 및 기반시설부담금 부과 등이 구체적으로 결정되면, 지방을 중심으로 한 신규 분양이 지연되거나 포기되는 사태가 심화될 것으로 예상되며, 이 경우 추가적인 감소 가능성도 있음.
  - 토목투자도 2.7% 증가에 그칠 것으로 전망됨. BTL 민자사업의 이행과 기업도시 및 행정중심복합도시, 혁신도시건설 계획이 가시화되면서 기반시설 확충을 위한 토지개량 등에서 증가가 예상되지만 2006년도 SOC 정부예산 및 지자체 예산의 감소를 감안하면 증가폭은 크지 않음.

### Ⅲ. 전망의 시사점 및 정책과제

#### 1. 건설투자 3년 연속 1%미만 저성장 \_ 장기침체 막아야

**건설투자 위축으로 내수회복 지연,  
민간 건설경기의 위축을 보완할 공공부문 건설투자 확대 필요**

- 3년간 지속되는 건설투자의 저성장기조를 보완할 투자확대 대책이 필요함.
  - 8.31 부동산 대책 및 후속 조치들로 민간 주택경기가 냉각되고 건설투자 둔화로 이어져 내수경기 회복의 걸림돌이 되고 있음.
- 2006년 예산부터 SOC부문 예산을 축소할 것은 시기상조라고 판단되며 국가경쟁력 확보 차원에서 최소한 향후 10년간은 더욱 확대할 필요가 있음.
  - 우리나라의 SOC 축적도는 과거에 비해 비약적으로 높아졌으나 아직도 선진국 수준에는 크게 미치지 못하고 있음.
  - SOC시설 투자는 그 성격상 미래 지향적인 선투자가 바람직함. 물류의 병목 현상이 가시화되는 시점에서의 투자는 그 효용성이 반감되며 단기간에 확충할 수도 없고 추가비용 부담도 막대해짐.
- 미래의 성장동력 확보차원에서 SOC 예산을 늘리고 예산의 효율적인 집행과 관리를 통해 국가경쟁력을 확보해야 함.
  - 지연된 대형 국책사업의 문제점을 적극 해결하여 원활히 추진되게 하고 동북아 물류허브 등 국가차원의 우선순위 사업을 선별해 집중투자해야 함.

#### 2. 수익성 악화 대책 마련해야

**최저가 확대, 주택공영개발, 부동산 규제 및 세금 등으로 수익성 급감**

- 중견·중소업체들은 물량감소로 인한 어려움에 수익성 감소까지 직면하면서 경영상의 위기에 봉착한 현실을 감안하여 적정한 사업성 확보 방안이 필요함.
  - 최저가 낙찰제 확대로 인해 500억원미만 공사의 낙찰률은 500억원이상 공사보다 더 크게 하락할 것으로 예상되는바 저가심의제를 사전에 보완해야 하며 확대 범위 및 시기도 중소기업체들의 경영난을 고려, 신중히 정해야 함.



- 또한 최저가 낙찰제가 확대될 경우, 지역업체와의 공동도급 필요성이 줄어들게 되어 공동도급 구조가 붕괴될 가능성이 있음. 이 경우 공공수주에 주력하는 지방건설업체들의 수주기회는 더욱 축소되고 사업성도 불투명하게 되어 경영상태를 더욱 악화시킬 것으로 예상됨.
- 민간주택부문은 분양시장이 실수요자 중심으로 재편되고 공영개발 확대로 공공부문과의 경쟁이 심화될 것으로 예상되며 기존 민간사업방식보다는 수익성이 크게 저하될 것임. 턴키대안방식으로 사업 추진하는 경우에도 건축비의 현실화 등을 통한 적정 사업성 확보방안이 시급함.
- 특히 재건축 사업의 경우, 후분양 적용, 소형의무비율, 임대주택의무건설비율 적용 등 각종 규제로 사업성이 급락, 현금청산요청이 늘고 있음. 여기에 기반시설부담금까지 도입되면 사업을 지속하기 어렵게 되므로 다른 주택사업과의 형평성을 고려하여 정상적인 사업진행이 가능하도록 완화해야 함.

### 3. 양극화 극복 대책 수립해야

#### **BTL 민간투자사업 확대 · 최저가 낙찰제 확대로 양극화 심화, 보완책 필요**

- 건설수주 및 기성 통계와는 달리 체감경기 지표가 악화된 것은 업체 규모 및 지역(수도권과 지방)에 따른 양극화 현상에 기인함.
  - 대형업체들은 턴키대안공사, 민간투자사업 등의 비중이 늘어나고 재개발 재건축 수주물량이 확대되면서 토목, 건축 모두 강세를 보이고 있음.
  - 반면, 중소기업체들은 BTL 사업진행으로 기존 공공 수주물량 줄고 수익률마저 저하되면서 위기에 직면하고 있음. 최저가 확대로 인해 공동도급구조가 붕괴되면 지방중소업체들의 어려움은 가중될 것으로 보임.
  - 주택부문에서도 판교 공영개발 대상 중대형 아파트 공사 등에 턴키발주가 확대될 것으로 예상되는바 업체간 수주격차는 심화될 양상임.
- 건설산업 구조의 합리적 업역체계 구축을 통한 대·중소 건설업체 간의 협력 방안 모색 및 급격한 중소기업체들의 수주감소를 막기 위한 보완책도 필요함.
  - 학교 및 하수관거 등 소규모 공사의 지나친 BTL 전환을 자제하여 중소기업체들이 기존방식으로 수주할 수 있는 일정 영역을 남겨둘 필요가 있음.
  - 그리고 주택공영개발에서도 중소기업체들의 수주기회 확보를 위해, 국민임대주택 건설 등 일정 주택사업에도 중소기업체의 참여를 우대하는 정책적 보완이 필요할 것으로 판단됨.