

2008년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2008년 하반기 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계경제	1
2. 국내경제	3
(1) 최근 국내경기 동향	3
(2) 2008년 국내경기 전망	6
II. 최근 건설경기 동향분석	8
1. 건설수주 동향	8
(1) 최근 5년간 건설수주 동향	8
(2) 2008년 건설수주 동향	13
2. 건설투자 및 건설기성 동향	15
3. 체감경기 동향	19
III. 2008년 하반기 건설경기 전망	22
1. 전망의 주요 쟁점	22
(1) 국토균형개발 사업 착공 증가	22
(2) 대형 복합개발사업 증가	29
(3) 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택공급 감소	32
(4) 2기 신도시 및 분양가 상한제 적용 아파트 공급	34
(5) 2008년 정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획	35
(6) 기타 요인	39
2. 2008년 하반기 건설경기 전망	40
(1) 건설수주 전망	40
(2) 건설투자 전망	43
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	45
1. 규제 완화를 통한 주거용 건축(주택) 투자의 회복 필요	45

2. 건설업체 채감경기 침체 원인의 해소	47
(1) 미분양 아파트 해소대책 마련	48
(2) 최저가 낙찰제 확대 → Best Value개념의 합리적 입/낙찰제도 유도 ..	50

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

2008년 세계 경제성장률 4% 미만으로 둔화예상

- 2003년부터 2006년까지 4년간 호황을 이룬 세계경제는 2008년에는 미국경제의 침체로 인한 국제 금융시장의 불안, 원자재 가격의 상승압력 등이 더욱 심화되어 2007년에 이어 지속적으로 성장이 둔화될 전망이다.
- 세계경제는 2003~2007년까지 미국의 저금리 정책에 의한 풍부한 유동성과 소비증가, 중국을 비롯한 개도국의 고성장, 일본과 유럽경제의 회복으로 연평균 4.6%의 경제성장을 경험함.
- 2008년 주요 신흥국들은 고성장을 지속할 것으로 예상되는 반면, 국제 자본시장이 발달한 선진국들의 경우 미국 주택시장 침체로 시작된 금융위기의 직간접적인 영향을 받아 신용 경색과 함께 유동성이 하락하여 2007년 4/4분기부터 경기가 둔화되기 시작함.
- 미국 내 경기부양을 위한 유동성 공급의 증가로 약 달러화가 지속되는 가운데 신흥국들의 지속적인 수요 증가로 원유를 비롯한 곡물과 기타 원자재 가격의 상승은 인플레이션 압력을 증가시켜 경제에 불안한 요소로 작용할 것으로 전망됨.
- 2008년 4월 국제통화기금(IMF)은 미국 서브프라임모기지 사태로 실물경제가 악화됨에 따라 미국을 비롯한 세계 각국의 경제성장률 전망치를 2007년 10월 전망치보다 하향조정하여 발표함.
- 미국의 08년도 경제성장률을 지난 10월의 1.9%에서 0.5%로 낮췄고, 세계경제성장률도 4.8%에서 3.7%로 낮춰 전망했음.
- 중국의 경제성장률 전망치는 10.0%에서 9.3%로, 일본도 1.7%에서 1.4%로, 유로지역은 2.1%에서 1.4%로 각각 하향 조정했음.
- 미국의 서브프라임모기지 부실화의 영향이 실물경제에 파급되는 정도가 예상보다 크기 때문에 경제 성장률이 하향 조정되었으며, 경기둔화는 2009년까지 지속될 전망이다.

〈전세계 주요국 경제성장률 전망〉

(단위 : %)

국가	2007년	2008년	2009년
미국	2.2	0.5(1.9)	0.6
일본	2.1	1.4(1.7)	1.5
독일	2.9	1.4(2.0)	1.0
유로지역	2.6	1.4(2.1)	1.2
중국	11.4	9.3(10.0)	9.5
인도	9.2	7.9(8.4)	8.0
세계	4.9	3.7(4.8)	3.8

자료: IMF(2008.4), 괄호 안은 2007년 10월 발표한 전망치

- 미국의 경우 소비둔화 및 고용 부진과 금융시장 불안이 지속되는 가운데 신용 경색과 주택경기 위축 심화로 내년까지 경제성장이 둔화될 전망이다, 경기부양을 위해 저금리와 유동성 확장 정책이 지속될 것으로 예상됨.
- 유로지역의 경우 2006년 이후 건조한 성장세를 지속하였으나 2007년 말부터 대외여건 악화 및 내수 부진으로 성장률이 둔화되는 현상이 나타나기 시작함. 이에 따라 2008년에는 2007년보다 경제성장이 좀 더 둔화될 것으로 전망됨.
- 유가상승 및 신용경색 지속, 소비 및 투자심리 위축 등과 함께 유로화 강세 및 미국경기 둔화 등의 영향으로 수출이 둔화되고, 재정 건전화를 목표로 각국의 정부 지출도 감소함.
- 일본경제는 2006년 이후 수출 증가로 인해 오랜 침체기를 벗어나 경제 회복국면에 접어들었으나, 최근 미국 경기의 둔화가 지속되는 가운데 주 수출시장인 신흥 시장국에 대한 수출도 위축됨에 따라 경기의 하강 압력이 증대될 전망이다.
- 중국경제는 인플레이 압력과 함께 환율 절상, 세계경제 둔화의 영향으로 수출 증가율이 다소 둔화될 것으로 예상되지만, 국내 소비 및 투자의 호조세가 지속되어 여전히 10%에 육박하는 높은 수준의 경제 성장률을 기록할 것으로 예상됨.

2. 국내경제

(1) 최근 국내경기 동향

2008년 1/4분기 이후 국내 경제의 성장 증가세 둔화

- 2007년 4/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전기대비 1.6% 증가했으며, 전년 동기 대비로는 5.7% 증가하여 2007년 3/4분기의 성장세를 이어감.
- 산업별로 건설업이 전년 동기 대비 1.4% 성장해 낮은 성장률을 기록하였지만, 제조업과 서비스업이 전년 동기 대비 각각 9.5%, 4.8% 성장하여 높은 성장률을 기록함.
- 지출항목별로는 건설투자의 전년 동기 대비 성장률이 0.4% 소폭 증가하는데 그쳤으나, 재화 수출이 전년 동기 대비 17.7% 증가하여 호조를 보였으며, 설비투자 또한 6.5% 증가하여 2분기 연속 성장세를 지속함.
- 민간소비의 경우 전년 대비 증가율이 3/4 분기 보다 0.2%p 하락한 4.6%를 기록함.
- 2007년 실질 국내 총생산은 1/4분기부터 4/4분기까지 지속적인 증가세를 보였으며(전년 동기 대비 성장률 각각 4.0%→4.9%→5.1%→5.7%), 특히 하반기 경제 성장 증가세의 호조로 연초 전망치 보다 높은 5.0%의 연간 성장률을 기록함.

〈 GDP 및 건설투자 증감률 추이(2000년가격 기준, 원계열) 〉

(전년동기대비, %)

	2006					2007 ¹⁾					2008
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
국내총생산(GDP)	6.3	5.2	5.0	4.2	5.1	4.0	4.9	5.1	5.7	5.0	5.7
제조업	10.1	9.6	9.0	5.6	8.5	3.8	6.1	6.3	9.5	6.5	9.1
건설업	-0.5	-4.2	2.0	3.5	0.3	3.9	2.7	0.1	1.4	1.8	0.9
서비스업	4.5	4.1	3.9	4.2	4.2	4.1	4.7	5.5	4.8	4.8	4.1
민간소비	5.3	4.4	4.4	3.9	4.5	4.1	4.4	4.8	4.6	4.5	3.5
설비투자	7.1	7.5	11.4	5.4	7.8	10.9	11.0	2.3	6.5	7.6	1.7
건설투자	1.1	-5.3	0.2	3.6	-0.1	3.7	1.6	-0.1	0.4	1.2	-0.7
재화수출	11.2	16.2	12.7	9.9	12.4	10.5	10.3	9.0	17.7	12.0	12.8

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준,

자료 : 한국은행 1/4분기 국민소득(속보) 자료

- 2008년 1/4분기에 들어서 실질 국내총생산(GDP)은 전년 동기 대비로는 5.7%로 지난 2007년 4/4분기와 같은 성장률을 기록하였으나, 전기 대비 증가율이 0.7%에 그쳐 2007년 하반기의 성장 증가세가 둔화되는 추이를 보임.
- 2008년 1/4분기에 기록한 전기대비 성장률 0.7%는 2004년 4/4분기 이후 가장 낮은 수치로, 경기가 확장 추세를 마무리하고 완만한 경기둔화 추세로 전환되는 국면에 있는 것으로 판단됨.
- 생산 측면에서는 경제활동별로 볼 때, 2007년 4/4분기 높은 성장률을 기록한 제조업과 서비스업이 2008년에 들어 성장률이 다소 둔화된 가운데(전년 동기 대비 성장률 각각 9.5%→9.1%, 4.8%→4.1%로 감소), 건설업 생산이 전년 동기 대비 0.9% 증가에 그쳐 부진한 모습을 보임.
- 서비스업 생산은 지난 2007년 1/4분기부터 3/4분기까지 전년 동기 대비 성장률이 지속적으로 증가(4.1%→4.7%→5.5%)하였으나, 금융보험업과 부동산 사업의 성장세가 주춤하면서 2007년 4/4분기부터 2008년 1/4분기까지 전년 동기 대비 성장률이 2분기 연속 하락함(5.5%→4.8%→4.1%).
- 제조업은 지난 전년 동기 대비 성장률이 2007년 1/4분기부터 4/4분기 까지 지속적으로 증가(3.8%→6.1%→6.3%→9.5%)하였으나, 2008년 1/4분기 전기 대비 성장률은 9.1%를 기록하여 증가세가 다소 둔화됨.
- 지난 2007년 4/4분기 전년 동기 대비 1.4%의 성장을 기록한 건설생산은 최근 철강, 시멘트와 같은 원자재 폭등, 미분양 아파트 급증 등의 영향으로 2008년 1/4분기에는 전년 동기 대비 0.9%의(계절조정 전기대비 0.0%증가) 낮은 성장률을 기록함.
- 지출 측면에서는 민간소비가 높은 물가와 주식시장의 침체로, 전년 동기 대비 3.5% 증가에 그친 가운데, 설비투자 또한 증가율이 둔화됨.
- 2006년 4/4분기부터 전년 동기 대비 증감률이 지속적으로 증가하던 민간소비는 2007년 3/4분기를 정점으로 증가세가 둔화되어 2008년 1/4분기 전년 동기 대비 3.5% 증가율을 기록함(2005년 1/4분기에 1.6%를 기록한 이후 3년 만에 가장 낮은 수치를 기록).
- 민간소비 증가세 둔화의 요인은 최근 유가와, 식료품 등의 가격급등에 의한 물가상승과 국내 주식시장의 침체 등으로 판단됨.
- 2008년 1/4분기 설비투자는 전년 동기 대비 1.7% 증가하여 2004년 1/4분기 이후 4년 만에 가장 낮은 수치를 기록하였는데, 비록 작년 1/4분기 설비투자 급증(전년 동기 대비 10.9% 증가)에 따른 기저효과를 감안한다 하더라도 투

자규모는 전반적으로 낮은 수준임.

- 2008년 1/4분기 건설투자는 전년 동기 대비 증가율이 0.7% 감소하여 2007년 하반기 이후의 감소세가 지속되는 모습을 보임.
- 2007년 상반기 재정조기집행으로 인한 공공 건설투자의 확대에 따라 2007년 건설투자는 1/4분기에 3.7%, 2/4분기에 1.6%의 증가율을 보였으나, 하반기 들어서는 다시 투자가 위축(3/4분기 -0.1%, 4/4분기 0.4%)되었음.
- 2008년 1/4분기 건설투자는 전년 동기 대비 증가율이 0.7% 감소함에 따라 2007년 하반기 이후의 감소세가 지속됨.
- 2007년 한 해 동안 건설디플레이터의 증가 속도가 지속적으로 증가(1/4분기 2.6%→2/4분기 2.7%→3/4분기 3.1%→4/4분기 3.8%)한 것도 실질 건설투자의 증가율을 감소시키는데 일조했다고 볼 수 있음.
- 2008년 1/4분기 재화수출은 비록 지난 2007년 4/4분기와 같은 증가세(전년 동기 대비 17.7%)는 아니더라도 양호한 증가세(전년 동기 대비 12.8%)를 기록함.
- 미국과 선진국들의 경기둔화에도 불구하고 중국, ASEAN, 중동과 같은 신흥 시장을 중심으로 건설한 증가세를 이어간 것과 함께,
- 원자재 가격 상승과 달러화 약세 등에 따라 수출 단가(달러표시)가 상승하고 있는 데에 상당부분 기인하고 있는 것으로 판단됨.
- 2007년 하반기부터 2008년 1/4분기까지 국내경제는 2007년 3/4분기 잠시 주춤하던 내수의 성장세가 4/4분기에 들어 회복되는 것 같았으나, 다시 2008년도에 들어서는 둔화되는 불안한 모습을 보임.
- 지난 2007년 4/4분기 내수의 전년 동기 대비 증감률은 수출과 설비투자의 호조로 3/4분기 3.6%에서 4.4%로 0.7%p 증가함.
- 그러나 2008년 1/4분기에 들어 민간소비와 건설 및 설비투자의 부진으로 전년 동기 대비 2.8% 증가에 그쳐 성장세가 다시 크게 둔화됨.

(2) 2008년 국내경기 전망

성장세 둔화로 4%대 중후반의 경제성장률 전망

- 2008년 국내경제는 미국 서브프라임모기지 부실 충격과 세계 경제성장률 둔화로 인해 수출 증가세가 다소 둔화되고, 내수의 증가세도 위축됨에 따라 경제성장률이 2007년 보다는 다소 하락한 4%대 중후반을 기록할 것으로 전망됨.
- 수출이 미국 및 세계경제의 둔화로 올해보다는 증가세가 둔화될 것으로 예상되지만, 그럼에도 불구하고 우리나라의 대미무역 의존도가 낮아지고, 수출 시장이 다변화되고 있는 점, 수출가격(달러표시) 상승 등을 감안할 때 두 자릿수 증가율은 유지할 것으로 전망됨.
- 민간소비는 상반기에 물가 상승폭 확대와 고용 시장의 침체 등의 영향으로 지속해 둔화될 전망이나 하반기에는 상반기보다 소폭 회복세를 보일 것으로 기대됨.
- 설비투자는 고유가 및 원자재 가격 상승과 원화가치 하락에 따라 설비투자 디플레이터가 큰 폭으로 상승 할 것으로 예상되어, 이로 인한 비용 증가 영향으로 둔화될 것으로 전망됨.
- 건설투자는 상반기 중에는 주택투자의 부진, 2007년 상반기의 높은 증가세로 인한 기저효과 등의 영향으로 부진할 것으로 예상되나, 하반기 중 행복도시, 혁신도시, 2기 신도시와 같은 공공건설 투자가 확대됨에 따라 소폭 회복될 전망이다.
- 한편, 경상수지는 고유가와 원자재 가격의 상승이 지속되어 적자폭이 확대될 것으로 예상된다.
- 소비자 물가는 상반기 국제 원자재 가격상승과 환율 상승으로 2007년 보다 높은 상승폭을 기록할 전망이나, 하반기에 환율 하락 여부와 정부의 이자율 정책에 따라 물가 상승률의 확대 폭이 결정될 전망이다.
- 2008년 국내 경제 성장률이 작년에 비해 둔화되는 과정은 2007년 이후 미국의 서브프라임모기지 사태로 시작된 세계경제의 둔화가 2008년 들어 보다 본격적으로 국내 수출의 증가세를 둔화시키고, 아울러 고유가와 원자재 가격 상승으로 인한 물가 상승이 내수를 위축시킨 결과로 해석할 수 있음.

- 주요 기관들의 2008년 국내 경제성장률 전망치를 살펴보면, 최근 국내 경기의 성장세가 둔화됨에 따라 당초 전망치보다 대부분 하향된 수정 전망치를 발표함.

〈 주요 기관별 국내경제 주요 지표의 2008년 수정 전망치 〉

(단위 : %)

전망 기관	전망 시기	경제 성장률	민간 소비	설비 투자	건설 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
KDI	(2007.10)	5.0	4.5	6.2	4.3	10.9	13.2	2.8	3.2
	(2008.5)	4.8	3.0	2.4	2.2	10.1	9.2	4.1	3.2
삼성경제연구소	(2007.9.)	5.0	4.5	7.9	3.9	11.9	13.6	2.8	3.2
	(2008.4)	4.7	4.3	6.7	2.9	10.6	13.0	3.3	3.2
LG경제연구원	(2007.10)	5.0	4.7	7.1	6.0	11.6	14.3	2.7	3.2
	(2008.4)	4.6	4.1	5.3	4.1	11.5	16.6	3.6	3.2
한국경제연구원	(2007.12)	5.1	4.8	8.0	2.8	10.1	12.1	3.2	3.2
	(2008.4)	4.5	4.4	6.7	2.0	11.7	17.2	4.3	3.3
국회예산정책처	(2007.10)	4.8	4.3	7.5	2.8	10.2	11.2	2.8	3.4
한국은행	(2007.12)	4.7	4.3	6.4	2.8	10.3	10.2	3.3	3.2

II. 최근 건설경기 동향분석

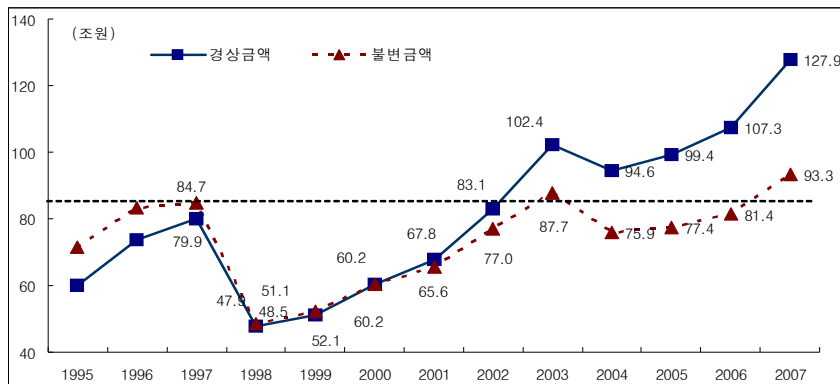
1. 건설수주 동향

(1) 최근 5년간 건설수주 동향

- 국내 건설수주는 2003년에 주택경기 회복 및 재건축 시공사 선정시점 변경에 따른 재건축 수주 증가¹⁾ 등의 영향으로 102.4조(불변금액 기준 87.7조)를 기록하여 외환위기 이후 급락했던 수주시장이 정상화됨.

〈국내 건설수주액 추이〉

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

주 : 불변금액은 대한건설협회 자료를 2000년 기준 불변금액으로 전환

- 2004년 이후는 참여정부의 연이은 주택관련 대책들로 인해 주택경기가 악화되면서 국내 건설수주는 다시 하락세를 기록했으며, 2006년에는 재개발 사업의 시공사 선정시점 변경으로 인해 약 7~8조원의 수주 증가효과²⁾가 발생해 건설

1) 재건축 시공사 선정시점이 사업승인 이후로 연기됨에 따라 기존에 건설업체가 추진하던 사업승인 이전 단계에 있던 재건축 사업에 대해 건설업체가 초기에 시공권을 확보함. 이에 따라 2003년 재건축 수주는 전년대비 52.3% 급증한 11.8조원을 기록했는데, 약 3~4조원은 재건축 시공사 선정시점 변경 관련 증가 효과로 추정됨.

2) 2006년 8월 25일에 재개발 사업의 시공사 선정시점이 조합설립 이후로 변경됨에 따라 2003년의 재건축 사업과 마찬가지로 건설업체들이 조합설립 이전 단계에서 추진하고 있던 재개발 사업에 대해 초기 시공권을 확보하게 됨. 이에 따라 2006년 재개발 수주는 전년대비 158.2%나 급증한 14.5조원을

수주가 정상금액 기준으로 사상 최고치인 107.3조원을 기록했음(불변가격 기준으로는 2003년에 못 미친 80.9조원 기록).

- 2007년 국내 건설수주는 전년대비 19.2% 증가하여 양호한 모습을 보였음.
 - 토목수주의 경우 민자사업 증가 및 행복/혁신 도시 착공, 공공택지 조성 증가 등의 영향으로 민간 토목수주가 전년대비 46.4% 증가하였고, 공공 토목수주도 전년대비 17.6% 증가함.
 - 주택수주는 공공 주택수주가 서울시 뉴타운, 2기 신도시 사업의 시작, 임대주택 공급 증가³⁾ 등으로 급증(전년대비 47.8% 증가)한 반면, 민간 주택수주의 경우는 전년대비 5.0% 증가에 그침.
 - 민간 주택수주가 민간택지내 분양가 상한제 적용을 회피하기 위한 조기 사업추진 물량이 2007년 하반기에 급증했음에도 불구하고 전년대비 5.0% 증가에 그침으로써 실제 내용적으로 부진했음을 알 수 있음.
 - 한편, 국내 경기회복 및 공모형 PF 사업 본격 시작에 따라 비주거용 건축수주도 호조(전년대비 공공 비주거 건축 31.8%, 민간 비주거 건축 30.5% 증가)를 보임.

〈 2007년 국내 건설수주 〉

(단위 : 십억원, 전년대비 %)

구 분	합계	발주처별									
		공공	토 목	건 축	주거		민간	토 목	건 축	주거	
					비주거	주거				비주거	
수주금액	127,911.8	37,088.7	21,932.2	15,156.6	7,569.9	7,586.6	90,823.1	14,260.6	76562.5	50578.5	25984.0
증감률	19.2	25.6	17.6	39.4	47.8	31.8	16.7	46.4	12.5	5.0	30.5

자료 : 대한건설협회

- 2007년 건설수주가 비록 전년대비 19.2% 증가하는 양호한 모습을 보였으나, 실제 내용상으로는 분양가 상한제를 피하기 위한 조기 분양물량 증가, 공모형

기록했는데, 약 7~8조원은 재개발 시공사 선정시점 변경에 관련 증가효과로 추정됨.

3) 2007년의 공공 임대주택 건설실적은 국민임대 11만310가구, 5년 및 10년 공공임대 3만6,255가구 등 총 14만6,565가구를 건설함으로써(주택사업계획 승인 기준), 이전의 사상 최고치인 1990년의 14만 4,544가구보다 2천 가구가 초과한 실적을 기록함. 이는 주택공급에서 공공의 역할이 확대됨과 동시에 정부의 규제에 의해 민간 건설업체가 국민주택기금 지원을 받아 건설한 임대주택 건설실적이 2006년(5,084가구)에 비해 2배 이상 늘어난 1만 3,445가구를 기록했고, 2004년 도입된 10년 임대주택 건설도 본격화(전년대비 96% 증가)한 결과로 분석됨.

PF(프로젝트 파이낸싱) 사업에 대한 일부 업체의 조기 수주 인식 등의 내용이 포함되어 있어, 수주 시장 자체가 수치만큼 좋아졌다고 보기는 어려움.

- 2007년 주택건설사업 승인 실적과 분양 실적의 최소한 10% 이상은 분양가 상한제 회피를 위한 조기 사업 추진 물량으로 추정되며, 이로 인해 2007년 민간 주택수주 금액인 50.6조원 역시 최소 10% 이상이 분양가 상한제 회피를 위한 조기 사업추진에 따른 수주 물량으로 추정됨.
- 2004년 이후 주택건설사업 승인 실적은 3년간 계속해 50만호에 못 미쳤으나, 2007년 들어서는 전년(46만9,503호) 대비 18.4% 증가한 55만5,792호를 기록하여 양호한 모습을 보였음. 그러나, 이러한 실적 증가의 대부분은 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업 추진의 결과로 판단됨.
 - 2007년 주택건설사업 승인 실적이 상반기에는 13만 431가구로 전년대비 28.1% 감소했으나,
 - 하반기에 분양가 상한제 회피용 조기 사업추진 물량이 급증해 연간 전체적으로 주택건설사업 승인 실적이 전년대비 18.4% 증가한 55만5,792호를 기록함. 특히 2007년 4/4분기에 연간 공급량의 49.5%가 공급됨.
 - 공공부문 주택 건설 사업 승인 실적은 15만 6,989호로 전년대비 9.3%가 증가하는데 불과했으나, 민간부문 주택 건설 사업 승인 실적은 39만 8,803호로 전년대비 22.4%증가한 것도 분양가 상한제 회피를 위한 실적 증가가 많았음을 유추하게 함.
- 일반적으로 건설업체들이 수주로 인식하는 시점인 분양의 경우도 전년대비 18.2%가 증가했으나, 분양 증가물량 역시 대부분이 분양가 상한제를 회피하기 위한 조기 사업추진의 결과로 판단됨.
 - 2007년 연간 아파트 분양물량은 총 314,963호로 전년대비 18.2%가 증가했는데, 2007년 주택시장 여건이 2006년 대비 크게 나아진 것이 없음을 감안할 때 증가분의 대부분이 분양가 상한제 적용을 회피하기 위한 조기 분양 물량으로 해석할 수 있음.
 - 특히 지방의 경우 2007년 한 해 동안 147,211호가 분양되어 전년대비 10.5% 감소한 반면, 수도권은 전년대비 79.9% 증가한 167,752호를 기록해 시장 상황이 상대적으로 양호한 수도권에 조기 분양 물량이 집중되었음.

< 연도별 아파트 분양 물량 >

(단위: 호, %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전국	228,354 (8.2)	355,832 (55.8)	355,995 (0.0)	306,483 (-13.9)	309,796 (1.1)	257,689 (-16.8)	314,963 (22.2)
수도권	164,717 (2.3)	187,050 (13.6)	172,587 (-7.7)	152,033 (-11.9)	137,346 (-9.7)	93,236 (-32.1)	167,752 (79.9)
지방	63,637 (27.3)	168,782 (165.2)	183,408 (8.7)	154,450 (-15.8)	172,450 (11.7)	164,453 (-4.6)	147,211 (-10.5)

자료: 부동산 114

- 분기별 분양 실적을 살펴보면, 분양가 상한제 회피를 위해 2007년 8월 말까지 사업승인신청 및 11월 말까지 분양승인 신청을 한 사업이 2007년 4/4분기와 2008년 1/4분기에 집중적으로 분양이 추진됨.
- 2007년 4/4분기에 전국적으로 전년 동기비 96.2%가 증가한 13만 4천여호를 기록하였으며, 특히 분양가 상한제 회피용 조기 분양물량이 많았던 수도권의 경우 전년 동기비 185.2%나 급증한 7만 6천여호가 분양됨.

< 2007년 분기별 아파트분양물량 >

(단위: 호, %)

지역구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
전국	31,781 (-13.0)	87,775 (9.9)	60,854 (-15.7)	134,141 (96.2)
수도권	16,767 (27.8)	36,275 (20.6)	37,829 (68.4)	76,469 (185.2)
지방	15,014 (-35.8)	51,500 (3.4)	23,025 (-53.7)	57,672 (38.8)

자료: 부동산 114

- 서울 강북을 중심으로 재개발 사업 역시 분양가 상한제 회피를 위해 조기에 사업이 추진된 결과, '04년 대비 485.8%, '05년 대비 138.5% 증가한 13조 3,600억원을 기록함)

4) 2006년 재개발 수주가 8월 25일 재개발 시공권 인정시점 변경으로 인해 2007년에 수주로 인식될 사업을 포함해 진행되는 대부분의 사업을 조기 수주로 인식한 결과, 전년대비 158.2%나 급증한 14.5조원을 기록했음(약 7, 8조원의 순증 효과 추정). 그렇기 때문에 2007년 재개발 수주는 2006년과 시장 상황이 동일하다 하더라도 7, 8조원의 감소를 예상할 수 있으나, 각종 규제 및 미분양 증가로 인해 시장 상황이 더 좋지 않은 가운데서도, '07년 대비 7.6% 감소에 그친 13조3,600억원을 기록했는데, 이 역시 분양가 상한제 회피를 위한 조기 사업추진 결과로 판단됨.

- 2007년부터 공모형 PF(프로젝트 파이낸싱) 사업이 본격 증가하기 시작하였는데, 공모형 PF 사업의 수주인식 기준이 모호하여 일부 업체의 조기 수주인식 현상이 발생한 것도 2007년 수주 증가의 한 요인으로 작용함.
- 2007년 한 해 동안 약 7건의 사업(총 사업규모 52.1조원)이 공모되어 작년부터 공모형 PF사업이 본격화되기 시작함.
- 공모형 PF 사업의 수주인식 기준이 모호하여 일부 업체들이 자사가 포함된 컨소시엄이 우선협상자로 선정된 시점에 자사의 시공비율에 해당되는 금액만큼 수주로 인식하기도 함(실제로는 협상 및 실시설계 이후 본계약 시점에 인식하는 것이 타당).

< 2007년 공모형 PF 수주 현황 >

사업지구	시행기관	사업규모	시공주공사	공동시공사
용산 국제업무지구	철도공사	28조원	삼성건설	롯데건설·SK건설·금호건설 · GS건설 · 두산건설 등
판교 중심상업지구	토지공사	5조원	롯데건설	SK건설 · 대림산업 · 두산건설 등
파주운정 복합단지	주택공사	2조6,000억원	SK건설	롯데건설 · 한화건설 · 쌍용건설
청라 국제업무지구	토지공사	6조3,000억원	포스코건설	롯데건설 · 한라건설 · 두산건설 등
인천 송의운동장	인천도시공사	7,000억원	현대건설	대우건설 · 포스코건설 · 태영건설 등
천안 국제업무지구	천안시	8조원	대우건설	현대건설 · SK건설 · 금호건설 등
해운대 관광리조트	부산도시공사	1조5,000억원	현대건설	롯데건설 · 두산건설 등

- 결국 2007년 국내 건설수주 시장의 정상적 규모는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진 물량, 공모형 PF사업의 조기 수주 인식물량 등을 제거할 경우 약 110조원대 중후반 정도로 추정됨.
- 또한 경상금액 기준으로는 국내 건설수주가 2006년에 이어 2년 연속 사상 최고치를 경신하였지만, 불변금액 기준의 실질 수주액은 2007년에 비로소 사상 최고치를 달성하였으며, 이 또한 외환위기 이전인 1997년(84.7조원)에 비해 약 9조원 정도가 증가한 것에 불과함(앞의 <국내 건설수주액 추이> 그림 참조).

(2) 2008년 건설수주 동향

- 2008년 들어 국내 건설수주는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 분양 물량이 1/4분기에 계속 증가했음에도 불구하고, 2월까지의 건설수주액이 전년 동기보다 8.2% 하락한 13조 6,332억원 기록함.
- 공공부문의 경우 토목수주가 새정부 출범에 따른 발주지연 영향으로 전년 동기 보다 32.4% 하락하였으나 건축수주가 주거용 건축수주의 호조로 102.1% 증가함으로 인해서 전년 동기과 비슷한 수준(4조 469억원)인 4조 1,172억원을 기록함.
- 반면 민간부문의 수주액은 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 분양 물량(민간택지내 주택분양)이 1/4분기에 계속 증가했음에도 불구하고, 전년 동기보다 1조 3,521억원 감소한 9조 4,560억원으로 부진함.
- 일반적으로 주택수주는 분양시점에 수주로 인식하는데, 2008년 1/4분기 아파트 분양물량은 전국적으로 57,427호를 기록하여 전년대비 80.7%나 급증했으며, 이는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업 추진에 따른 결과임.

< 2008년 1, 2월 건설수주 >

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 1월	6,655.7	1,877.4	606.6	1,270.8	4,778.3	270.6	4,507.7	877.2	5,778.5	3,560.7	2,217.7
증감률	-11.4	1.0	-56.7	177.5	-15.4	-47.6	-12.2	-54.3	3.4	-2.3	13.9
2008년 2월	6,977.6	2,299.8	1,406.2	893.7	4,677.7	494.5	4,183.2	1,900.7	5,076.8	3,443.4	1,633.5
증감률	-5.0	5.1	-10.7	45.8	-9.3	94.8	-14.7	4.0	-8.0	1.4	-23.0
2008 1월~2월	13,633.2	4,177.2	2,012.8	2,164.4	9,456.0	765.2	8,690.9	2,777.9	10,855.3	7,004.1	3,851.2
증감률	-8.2	3.2	-32.4	102.1	-12.5	-0.7	-13.4	-25.9	-2.3	-0.5	-5.3

자료 : 대한건설협회

5) 2008년 1/4분기 아파트 분양물량은 전국적으로 57,427호를 기록하여 전년대비 80.7%나 급증했음. 분양가 상한제 적용 회피를 위해서는 2007년 11월 말까지 분양승인 신청을 완료해야 하는데, 이 시기에 집중해 분양승인 신청을 완료한 사업이 2008년 1/4분기 분양물량 증가요인으로 작용하고 있음.

- 3월 들어서 국내 건설수주는 민간부문이 지난 1, 2월(전년 동기비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어간 반면, 공공부문이 토목수주의 정상화와 주거용 건축수주의 호조로 전년 동월비 39.2% 증가함으로써 전체적으로 전년 동월 대비 4.0% 증가한 9조 9,213억원을 기록함.

< 2008년 3월 건설수주 >

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목		민간	토목		토목	건축	주택	비주택
			토목	건축		토목	건축				
2008년 3월	9,921.3	4,008.0	2,164.9	1,843.2	5,913.3	945.1	4,968.2	3,110.0	6,811.3	4,736.9	2,074.4
증감률	4.0	39.2	-0.1	159.4	-11.2	-37.2	-3.6	-15.3	16.1	79.5	-35.7
2008 1월~3월	23,554.5	8,185.2	4,177.6	4,007.6	15,369.3	1,710.3	13,659.0	5,887.9	17,666.6	11,741.0	5,925.6
증감률	-3.4	18.2	-18.8	125.0	-12.0	-24.8	-10.1	-20.6	4.1	21.3	-18.8

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 지난 1, 2월 부진했던 토목수주가 정상화되고, 주거용 건축수주가 호조세를 이어감에 따라 전년 동월대비 39.2% 증가한 4조80억원을 기록함.
 - 지난 1, 2월 새정부 출범에 따른 공공부문의 발주지연으로 부진(전년동기비 32.4% 감소)했던 공공 토목수주가 3월 들어서는 정상화되어 전년 동월비 0.1% 감소하는데 그침.
 - 공공 건축수주는 주거용 건축수주의 호조에 힘입어 전년 동월비 159.4% 급증함. 공공부문의 주거용 건축수주는 작년부터 주택공급에서 공공부문의 역할이 강조됨에 따라 계속 호조세를 보여 왔는데, 금년 3월에도 전년 동월비 281.2% 증가함으로써 호조세를 이어감.
 - 한편, 공공부문 비주거용 건축수주도 전년 동월비 27.4% 증가하여 양호한 모습을 보임.
- 민간부문은 토목수주가 작년 기저효과로 감소하고, 국내 경기 둔화에 따라 비주거용 건축수주도 감소함으로써 전년 동월비 11.2% 감소한 5조 9,133억원을 기록함. 이로써 민간 수주는 지난 1, 2월(전년 동기비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어감.

- 민간 토목수주는 9,451억원을 기록하여 평년 수준을 유지했으나, 작년 3월 수주액이 매우 높았던 기저효과와 영향으로 전년 동월대비 37.2% 감소함.
- 민간 건축수주는 주거용 수주가 작년 기저효과 영향으로 전년 동월대비 46.7% 증가한 반면, 비주거용 건축수주가 국내 경기둔화의 영향으로 지난 달(-29.8%)에 이어 전년 동월비 43.2% 감소함으로써 전체적으로 전년 동월비 3.6% 감소한 4조 9,682억원을 기록함.

- 지난 1월과 2월에 감소세가 지속되어 전년 동기비 8.2% 감소했던 국내 건설수주는 3월 들어서 전년 동월비 4.0% 증가함으로써 1~3월까지 전년 동기비 3.4% 감소한 23조 5,545억원을 기록함.
 - 공공부문은 주거용 건축수주의 호조세로 전년 동기비 18.2% 증가했는데, 주거용 건축수주가 전년 동기비 250.8%나 증가하여 2007년(전년대비 47.8% 증가)에 이어 계속해 호조세를 이어간 반면, 토목수주는 새정부 출범에 따른 공공부문 발주지연으로 전년 동기비 18.8% 감소함.
 - 반면, 민간부문은 토목, 건축수주가 모두 부진한 모습을 보이며, 3개월 연속 감소세를 이어간 1~3월 동안 전년 동기비 12.0% 감소함.

2. 건설투자 및 건설기성 동향

- 건설경기 동행지표인 건설투자 및 건설기성은 2004~06년까지 3년 동안 주택경기 침체 등의 영향으로 인해 매우 저조함.
 - 건설투자 2004~06년까지 3년 연속 1% 내외의 저성장을 기록함('04년 건설투자 전년대비 1.1% 증가, '05년 -0.2%, '06년 -0.1%으로 2년 연속 감소)
 - 건설기성도 2005~06년까지 2년 동안 4% 내외의 저성장을 보임.
- 2006년 4/4분기 이후 건설투자는 회복세를 보이기 시작했으나, 2007년 하반기 이후 회복세가 다시 주춤함.
 - '06년 4/4분기부터 건설투자 증가율 회복세 시작('06년 4/4분기 3.6%, '07년 1/4분기 3.7%, 2/4분기 1.6%)
 - 그러나 '07년 3/4분기 이후 건설투자 증가율이 급격히 둔화('07년 3/4분기 -0.1%, 4/4분기 0.4%, '08년 1/4분기 -0.7%)

〈주요 건설경기 동행지표 현황〉

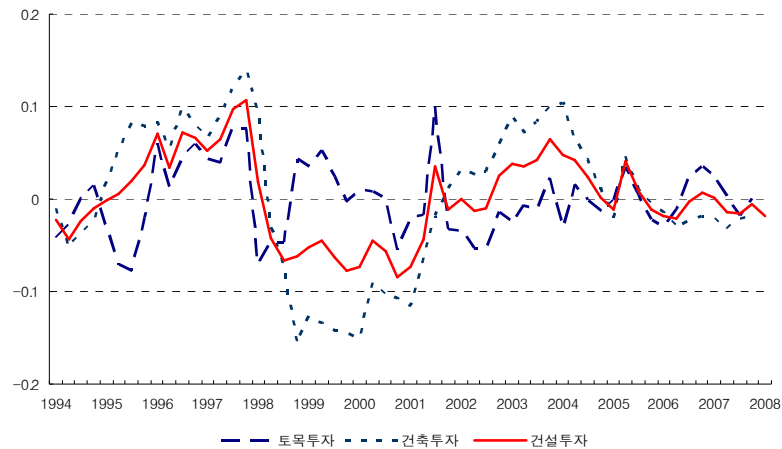
(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	2004	2005	2006	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.01	08.02	08.03
건설기성 (경상금액 기준)	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.3
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	1.1	-0.2	-0.1	3.7 (1/4분기)			1.6 (2/4분기)			-0.1 (3/4분기)			0.4 (4/4분기)			-0.7 (1/4분기)		

자료: 통계청(2007. 11, 12 건설기성은 잠정치), 한국은행(2007년 이전 건설투자는 잠정치, 2008년은 추모치)

- 2000년 불변가격을 기준으로 건설 투자의 순환변동 값을 HP 필터⁶⁾를 적용하여 산출해 본 결과, 2007년 상반기 건설투자의 일시적 상승세는 국내 경기를 진작시키기 위해 공공부문의 예산을 조기 집행하여 토목 건설투자가 일시적으로 상승한 결과로 분석됨.

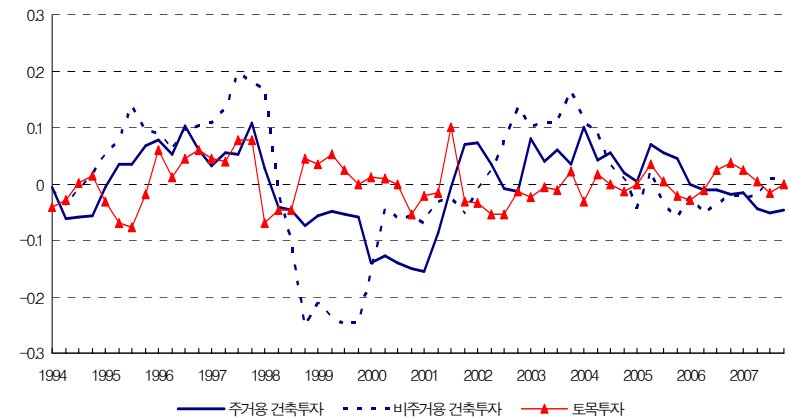
〈 1994년 이후 공종별 건설투자의 순환변동(1994: I ~ 2008: I) 〉



2007년 1/4분기에 기록한 토목투자 순환변동치 정점은 2001년 3/4분기 이후

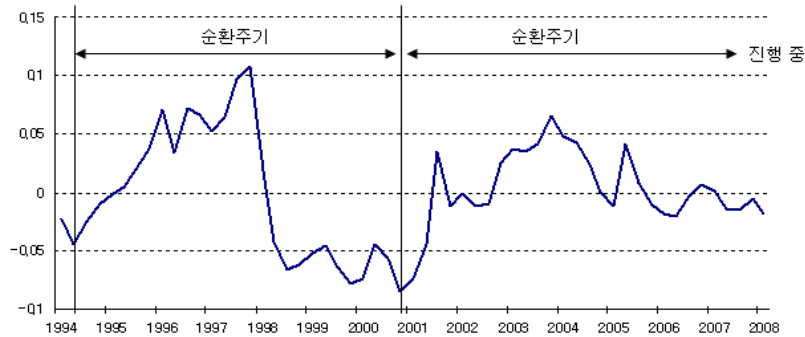
6) HP(Hodrick-Prescott) 필터는 시계열을 추세와 순환 성분을 평활화 모수를 사용하여 분해하여 시간 공간에서 계산함. 계산상의 편리성과 경기 변동의 안정성 및 대응성이 우수하나, 평활화 모수의 이론적 해가 없다는 문제점을 갖고 있음. 본 연구에서는 시계열의 분석 프로그램 중 하나인 Eviews를 사용하여 평활화 모수를 분기별 자료 기준인 1,600으로 설정한 상태에서, HP 필터의 순환변동성을 추출함.

- 최근 6년간 기록한 어떤 정점보다 가장 변동 값이 컸음(아래 그림 참조).
- 반면, 주거용 건축투자는 2004년 1/4분기 이후 지속적으로 수축국면에 있고, 비주거용 건축투자도 2006년 2/4분기 이후 확장국면에 진입했으나 2007년 1/4분기에는 순환변동치가 기준선(0.0) 아래에 있음(아래 그림 참조).
- 따라서 2007년 1/4분기의 건설투자 순환변동치 정점은 토목투자의 일시적인 증가가 가장 큰 영향을 미쳤다고 할 수 있음.



- 따라서 건설투자는 2006년 2/4분기 이후 단기간(3분기 동안) 상승을 겪었을 뿐 아직 수축국면(하강국면)에 있거나, 적어도 2006년 2/4분기 이후 'L자' 형 회보를 하고 있는 것으로 판단됨.
- 2007년 4/4분기의 건설투자 순환변동 값이 거의 2006년 2/4분기 순환변동 값에 근접하였고, 2008년 1/4분기에 건설투자가 전년동기비 0.7% 감소하여 2008년 1/4분기 또는 2/4분기에 새로운 저점을 형성할 가능성이 있음.
- 1980년부터 건설투자 순환변동 주기의 저점들을 비교해 보면 2006년 2/4분기의 순환변동 값이 저점에 되기에는 상대적으로 높은 편이므로 건설투자 순환주기의 저점은 향후 좀 더 낮은 수치에서 형성될 가능성이 있음.

< 1994년 이후 건설투자의 순환 주기(1994: I ~ 2008: I) >

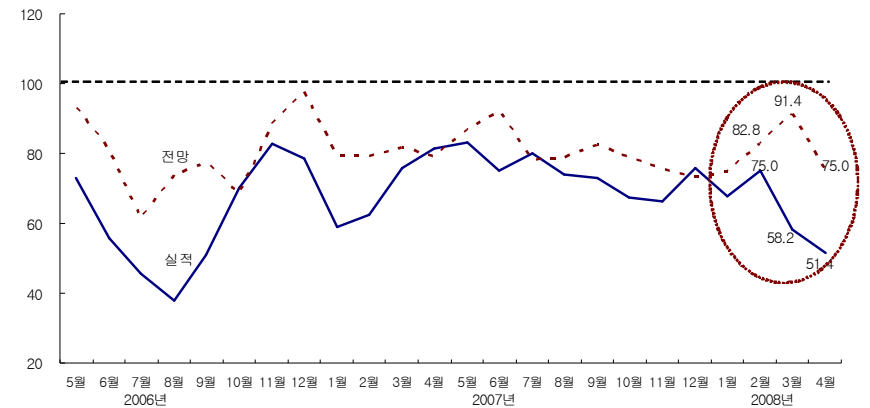


- 세부 공종별 건설투자의 순환변동 분석 결과, 현재 건설투자 침체의 가장 큰 원인은 주거용 건축투자의 부진임.
- 국내 경기 변화에 상대적으로 민감하게 반응하는 비주거용 건축 투자는 2006년 3/4분기 이후 회복국면에 진입한 것으로 보이나, 주거용 건축 투자는 참여정부의 고강도 주택/부동산 규제 정책에 의해 2004년 1/4분기 이후 16분기 연속 수축국면이 지속되고 있는 것으로 분석됨.
- 토목투자의 경우 2007년 상반기에 재정이 조기 집행되었고, 2006년 하반기에 토목투자가 양호했던 기저효과에 의해 2007년 하반기 이후 수축국면을 시현하고 있는 것으로 보임.
- 따라서 현재 건설투자의 침체는 2004년 1/4분기 이후 현재까지 16분기 연속 수축국면을 지속하고 있는 주거용 건축투자의 부진이 가장 큰 원인임.
- 2008년 상반기에도 여전히 건설투자의 회복세는 미미할 전망이나, 올해 행복/혁신/기업도시를 비롯한 대규모 국토균형발전 계획이 차질 없이 본격 착공될 경우 하반기부터는 건설투자가 조금씩 회복될 수 있을 것으로 기대됨.
- 특히 2009년의 경우 계획된 국토균형개발 사업들과 2기 신도시 건설사업이 예정대로 활발히 진행되고, 아울러 주택/부동산 규제 완화로 민간부문의 주거용 건축투자가 회복될 경우 건설투자가 회복국면에 진입할 수 있을 것으로 기대됨.

3. 체감경기 동향

- 최근 건설경기가 지표상으로는 2004~06년보다 다소 나아졌으나, 체감경기의 침체는 여전히 매우 심각한 수준이어서 지표경기와 체감경기의 격차가 심해짐.
- 앞서 살펴본 바와 같이 건설경기 선행지표인 건설수주는 2007년 사상 최고치를 2년 연속 기록했으며, 동행지표인 건설투자와 기성도 2006~06년보다 2007년 수치가 다소 개선됨.
- 그러나, 한국건설산업연구원에서 건설업체의 체감경기를 조사한 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 2007년 8월 이후 연속 4개월 동안 하락해 체감경기가 매우 침체되었으며(통상 가을철에는 계절적 요인으로 체감경기가 호전됨에도 불구하고 4개월 연속 하락),

< 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이 >



자료 : 한국건설산업연구원

- 2008년 들어서도 자재비 급등 및 수급 불안, 미분양 아파트 지속 증가 등의 영향으로 3, 4월에 봄철임에도 불구하고 체감경기 지수가 2개월 연속 하락함. 3월에 체감경기 지수는 전월대비 16.8p나 급락했으며, 4월에도 전월대비 6.8p 하락한 51.4를 기록하여 2006년 9월(50.9) 이후 1년 7개월만에 가장 낮은 수치를 기록함.

·건설업 체감경기는 시장이 호황이던 2002, 2003년에 기준선인 100을 상회했으나, 2007년의 경우에는 지표경기가 소폭 회복되었음에도 불구하고 체감경기는 건설경기가 불황이던 '04~'06년의 부진한 모습이 지속되고 있음.

- 한편, 업체 규모별 체감경기 양극화도 크게 개선되지 않고 여전히 심각한 모습을 보이고 있음.
- 지난 9월 체감경기지수가 업체 규모별로 보면 대형업체가 100.0을 기록하고, 중소기업체가 52.0을 기록함으로써 업체 규모별 양극화는 건설산업에 양극화 문제가 심각해진 '04~'06년과 비교해 볼 여전히 매우 심각함.
- 서울업체와 지방업체의 체감경기지수도 각각 88.5, 48.5를 기록해 지역별 소재 업체의 체감경기 양극화도 심각한 수준임.

〈 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 〉

구 분		2007년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2008년 1월	2월	3월	4월		5월 전망
												실적	전월 전망치	
총 합		83.3	100.0	91.7	100.0	77.8	70.0	81.8	72.7	87.5	58.2	51.4	75.0	67.4
구 분 별	대형	76.7	81.3	76.9	64.0	73.3	73.1	76.9	75.9	79.3	55.6	63.6	77.8	81.8
	중견	63.6	55.4	50.0	52.0	47.9	54.7	67.2	52.1	55.4	75.0	46.2	89.3	57.7
	중소	87.9	92.9	85.1	88.5	76.6	75.8	82.6	76.3	86.2	42.2	43.1	55.6	61.5
지 역 별	서울	57.9	60.1	56.3	48.5	50.5	51.9	61.6	53.1	55.6	63.7	60.0	82.3	76.1
	지방	66.7	57.9	60.1	56.3	48.5	50.5	51.9	61.6	53.1	46.9	36.6	61.6	52.9

- 일반적으로 경기 회복국면에서는 체감경기가 지표경기보다 회복이 늦을 수 있지만, 현재 건설산업의 체감경기 침체수준은 훨씬 더 심각한 수준임.
- 따라서 현재 건설산업의 지표경기와 체감경기 격차의 원인은 단순히 회복국면에서 보이는 현상이 아니라 별도의 원인이 작용된 결과이며, 그 원인으로 추정되는 사항들은 다음과 같음.
- 우선 앞서 살펴본 바대로 최근 건설수주 증가에는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진, 공모형 PF사업의 조기 수주 인식 등으로 인한 수주액 증가분이 포함되어 있어 수치만큼 수주 시장이 양호하다고 보기 어려움.
- 미분양 아파트 지속 증가, 미입주 물량 증가로 인한 유동성 압박

- 최저가낙찰제 공사 확대, 실적공사비 적용 확대, 전자제 가격 급상승, 터키/대안 공사에 최저가낙찰방식(기준적합 최저가 낙찰방식) 도입, 경쟁심화에 따른 터키, 민자사업의 수익성 악화 등 전반적 건설업체 수익성 악화
- 업체 규모별 양극화 현상으로 인한 중견 이하 업체의 심리적 위축 지속

Ⅲ. 2008년 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

- 건설관련 지표들의 장기추세와 단기동향 분석상의 주요 쟁점사항(고려 요인)에 근거하여 건설수주와 건설투자를 전망함.
- 2008년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 고려해야 할 주요 쟁점사항(고려 요인)은 다음과 같음.

(1) 국토균형개발 사업 착공 증가

- 2008년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 우선 고려해야 할 주요 쟁점사항(고려 요인)은 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등의 대규모 균형개발 사업들이 2008년부터 본격적으로 착공된다는 점임.
- 새정부 출범에 따라 동 균형개발사업들의 향후 변경 가능성이 제기되고 있는 상황이지만, 2008년의 경우에는 이미 정부 예산이 확정되었다는 점, 동 사업들이 특별법 형태로 입법화되었다는 점, 균형개발사업 특성상 지자체에서 강력히 추진을 요구한다는 점 등을 감안할 때 2008년 발주 및 투자물량이 큰 폭으로 축소될 가능성은 낮음.
- 단, 행복, 혁신, 기업도시 등에서 2008년 발주 및 투자될 물량은 주로 공사규모가 상대적으로 작은 부지조성 공사 및 일부 기반시설 공사임. 공사 규모가 큰 중심지 복합개발사업, 행정타운 등은 2009년 이후 추진될 계획임.
- 또한, 당초 참여정부에서의 의욕적인 계획과는 달리 새정부 출범에 따라 기업도시 등에서 일정이 다소 늦어지고 있어, 당초 계획보다 2008년 발주 및 투자물량이 소폭 축소될 전망이다.

① 행정중심복합도시

- 행복도시 건설과 관련해 행정도시건설청, 한국토지공사, 대한주택공사 등에서 발주하는 공사 물량은 2030년까지 총 16조 4,400억원으로 계획됨.
- 이미 발주된 중심행정타운과 ‘첫마을’ 부지조성 공사를 비롯해 22개 생활권 부지조성공사에 2조 1,940억원 예정
- 정부청사, 학교, 문화·체육시설 등을 포함한 각종 청사건립에는 2025년까지 총 5조 1,511억원 투입 예정
- 도로공사의 경우 행정도시~오송간 연결도로 3,318억원을 포함하여 총 12개노선에 3조3,359억원 규모의 사업 진행 예정
- 이외에도 공동구 등 특수구조물에 3조원, 환경기초시설 9,700억원, 기타공사 등에 1조 7,890억원의 공사 물량이 발주될 예정

〈행복도시의 총 공사발주 물량 계획〉

구 분	규 모	사업비(억원)	사업기간	비 고
계		164,400		
- 부지조성공사	22개 생활권, 50.6㎢	21,940	‘07.7~’25.12	토공
- 청사 건축	연면적 2,584천㎡	51,511	‘08.7~’25.12	건설청, 지자체
- 주변 도로 등	12개 노선, 114km	33,369	‘08.9~’30.12	건설청(민자포함)
- 특수 구조물	장대교량, 공동구 등	30,000	‘07.7~’20.12	토공
- 환경기초시설	수질복원센터 등	9,700	‘08.12~’26.12	토공
- 기타공사	조경 및 부대공	17,880	‘09년~’30년	건설청·토공

자료: 행정중심복합도시건설청, 「행복도시, 건설경기 활성화 촉진 기대」, 2007

- 2007년도와 2008년도에는 이미 발주된 중심행정타운과 ‘첫마을’ 부지조성공사비 1,800억원을 포함해 총 3조 8,204억원이 발주될 예정인데, 특히 2008년도에는 1단계 정부청사 건립 1조3,466억원, 오송역 연결도로 개설공사 3,318억원 등 2조 4,784억원 규모의 공사발주가 예정돼 있음.
- 2007년 대비 2008년 발주물량이 1.14조원 증액됨으로써 건설수주 물량 증가에 기여할 전망이나, 새정부 출범에 따라 일정이 다소 연기될 가능성이 있어 실제 2008년 수주로 인식될 물량은 다소 줄어들 전망이다.

〈행복도시의 2008년 발주 예정 공사〉

구 분	구 모	사업비(억원)	사업기간	비 고
계		24,784		
- 부지조성공사	5개 생활권, 7.7㎢	2,790	'08.6~'12.6	토공
- 청사 건축	중앙행정기관 등	13,466	'08.7~'12.3	건설청·지자체
- 도로 공사	3개노선, 19.6km	4,098	'08.9~'11.12	건설청·토공
- 특수 구조물	미호천 1교	2,380	'08.9~'11.12	토공
- 환경기초시설	수질복원센터 등	2,050	'08.9~'11.9	토공

자료: 행정중심복합도시건설청

— 2008년의 경우 토지공사에서 행복도시 관련 발주물량이 많은데, 구체적인 내역은 다음 표와 같음.

〈행복복합도시 관련 토지공사의 2008년 공사입찰 계획〉

(단위:백만원)

구분	공고예정	건 명	공기	발주	담당부서	예산액
토목	3/4	행복도시 양묘장 조성공사	6개월	경쟁 입찰	행복도시 건설개발처	200
	3/4	금강3교 터키공사	36개월	터키	행복도시 건설개발처	150,000
	3/4	내부순환도로공사(6-4,6-2,6-1)구간	36개월	경쟁 입찰	행복도시 건설개발처	42,714
	4/4	문화국제교류구역(A-1)부지조성공사	48개월	경쟁 입찰	행복도시 건설개발처	44,520
산업 설비	1/4	행복도시 자동크린넷(1단계) 시설공사	30개월	터키	시설사업처	62,100
	2/4	행복도시 수질복원센터 및 크린 에너지센터(1단계) 시설공사	30개월	터키	시설사업처	105,000
	2/4	행복도시 MBT+RDF(1단계) 시설공사	30개월	터키	시설사업처	28,000
전기	3/4	행정중심복합도시 은하수공원 전기공사	18개월	경쟁 입찰	시설사업처	2,000
	3/4	행정중심복합도시 중앙행정구역(1-5)3공구 전기공사	24개월	경쟁 입찰	시설사업처	1,042
	3/4	행정중심복합도시 공동구(1구간)전기공사	26개월	경쟁 입찰	시설사업처	25,000
합 계						460,576

7) 행복도시의 2008년 발주 예정 공사의 세부 내역은 다음과 같음.

- 5개 생활권(1-3, 2-1, 2-2, 3-2, 4-1) 부지조성공사	2,790억원
- 청사 건축공사(중앙행정기관, 국가기록박물관 등)	13,466억원
- 오송역 연결도로(11.2km) 개설공사	3,318억원
- 국내부 순환교통축 개설공사(8.4km)	780억원
- 미호천 1교 개설공사	1,400억원
- 공동구 설치공사	980억원
- 수질복원센터(50천톤/일)	850억원
- 폐기물 처리시설(130톤/일)	325억원
- 자동크린넷(8,750천m)	875억원
합계	2조 4,784억원

자료: 행정중심복합도시건설청

- 2007년 토지공사에서는 행복도시 국도1호선 2공구 공사를 비롯한 터키공사 5건과 행정타운 부지조성 공사 등 10건의 최저가낙찰제 공사가 발주됐으며, 이 15건 공사의 총 사업비는 약 9천9백만원.
- 2008년에는 1천5백억원 규모의 금강3교 터키공사, 1천5십억원 규모의 수질 복원센터 및 1단계 크린에너지센터 시설공사를 비롯해 약 4천6백억원 규모의 공사발주가 예정됨(전기공사 3건의 사업비 2백8십억원 포함).

② 혁신도시

- 참여정부가 혁신도시로 지정한 지역은 전북 전주·완주, 대구 신서, 울산 우정, 제주 서귀포, 부산 동삼·문현·센텀, 경북 김천, 강원 원주, 광주·전남 나주(광동), 충북 음성·진천, 경남 진주 10개 시도임.

〈참여정부의 10개 혁신도시 주요 개발계획〉

혁신도시	위치	면적(만평)	인구(만명)	사업비(억원)	이전기관
대구	신서	127.5	2.7	16,138	가스공사, 학술진흥재단 등 12개
울산	우정	84.6	2.0	11,011	석유공사, 근로복지공단 등 13개
광주·전남	나주시	221	5.0	16,278	한국전력, 농촌공사 등 18개
강원	원주시	110	3.1	9,605	관광공사, 국민건강보험공단 등 13개
경북	김천시	105	2.5	9,915	도로공사, 대한법률구조공단 등 14개
충북	진천·음성군	209	4.2	15,595	가스안전공사, 법무연수원 등 15개
경남	진주시	126	3.9	12,318	주공, 국민연금관리공단 등 12개
전북	전주·완주	280.1			13개
제주	서귀포	34.5			9개
부산	대연·동삼 문현·센텀	28.8			12개

* 이 밖에 행정도시에 40개, 충남에 6개 공공기관이 옮겨짐.

- 혁신도시는 공공기관 이전에 따라 건설되는 신도시 및 신시가 지구로 작은 혁신도시(50만~100만평)는 2만명, 큰 혁신도시(150~250만평)는 5만명을 수용할 계획임.
- 혁신도시로 옮겨갈 중앙정부 산하기관은 모두 178개이며, 이 가운데 129개는 11개 광역시·도, 40개는 행정중심복합도시, 나머지는 충남, 강원 등으로 개별 이전함.
- 이들 기관은 오는 2012년까지 각 지역으로 이전되어 지역별 교육기관 및 전략산업과 연계한 혁신클러스터 조성의 거점이 된다는 계획임.
- 2012년까지 공공기관이 먼저 이전하고 2013~2020년엔 민간 기업과 대학, 연

- 구소 등을 유치할 계획임.
- 개발계획안에 따르면 혁신도시의 인구 밀도는 ha당 250~350명, 주거지역 평균용적률은 100~180%로 기존신도시보다 훨씬 쾌적한 주거 여건을 갖출 전망이다. 주거용지 비율 역시 동탄·판교의 36% 선보다 훨씬 낮은 20~30%를 배정기로 하였으며, 수용인구는 혁신도시별로 2만~5만명이고 가구 수는 7340~2만가구로 규모는 광주·전남 혁신도시가 가장 큼.
- － 혁신도시는 2007년 4월까지 지구 지정이 모두 끝났으며, 참여정부 말기인 2007년 하반기에 5곳이 착공되었고, 올 들어서는 부산, 강원, 전북 등 3곳이 착공되었고, 나머지 대구, 충북도 올해 안에 모두 착공될 예정임.
- 건설교통부는 2007년 3월7일 경북 김천, 강원 원주, 광주·전남 나주, 충북 음성·진천, 경남 진주, 부산 대연 등 6개 지구 지정을 마쳤으며, 4월 6일에는 2회 혁신도시위원회(위원장 이용섭 건교부 장관)를 열어 전북 전주·완주, 대구 신서, 울산 우정, 제주 서귀포, 부산 동삼·문현·센텀 등 5개 혁신도시 개발예정지구를 지정했음.
- 2007년 4월부터 토지 평가·보상, 및 개발계획 수립을 거쳐 9월부터 제주혁신도시, 김천혁신도시 등을 시작으로 참여정부 말기에 나주, 진주, 울산 등 5곳이 이미 착공됐음.
- 2008년 들어서는 부산 동삼, 강원 원주, 전북 전주 등이 착공되었고, 올 해 안에 나머지 대구, 충북도 모두 착공될 예정으로 있음.
- 한편, 10개 혁신도시 예정지에서 토지보상 협의율이 금액 기준으로 약 80%를 이미 넘어섰으며, 전남 나주, 전북 전주, 경남 진주, 강원 원주 등은 토지보상률이 이미 75~95%에 달함.
- － 이명박 정부에서는 행복도시와 마찬가지로 혁신도시의 세부 사업내용은 변경될 수 있을 것으로 예상되나, 이미 8개 혁신도시의 착공이 이뤄졌고, 토지보상이 70% 이상 이뤄졌다는 점, 지자체 및 지역주민의 요구, 특별법 개정 문제 등을 감안할 때 사업 자체가 취소되거나 대폭 축소될 가능성은 크지 않은 편임.
- 올해 상반기 중 임대산업 지정, 외국교육기관 유치 근거를 담은 혁신도시 특별법 개정안을 마련하고, 2009년 3월까지 혁신도시 활성화 방안에 대한 연구용역을 시행하여 분양가 인하, 임대산업단지 지정 및 운영, 산학연 유치 지원책 등을 보완할 예정임.
- 향후 공공기관의 강제 이전 규모가 일부 축소될 가능성이 제기되고 있으며,

대신 공기업과 더불어 민간기업을 포함한 산학연 클러스터의 조성을 위한 실질적 지원책 마련을 통해 지방 광역경제권 육성을 활성화하는 방식으로 추진될 가능성이 있음.

- 이 경우 혁신도시 실시계획의 변경이 필요하며, 올해 하반기부터 관련 논의가 진행될 가능성이 있음.

- － 2008년에는 이미 혁신도시 관련 집행 예산이 확정되었다는 점과 주로 부지조성 및 일부 기반시설 공사에 한해 공사가 이뤄진다는 점을 감안할 때 큰 변동은 없을 것으로 예상됨.
- － 2008년 혁신도시 발주물량은 주로 부지조성공사와 일부 기반시설공사가 될 것임을 감안할 때 2008년 국내 건설수주의 큰 증가요인으로 작용하기에는 한계가 있음.
- 작년 5개 혁신도시가 착공된 데 이어 올해 나머지 5개 혁신도시도 모두 착공됨에 따라 혁신도시별 부지조성공사와 더불어 정부에서 지원할 도로 등 일부 기반시설공사가 발주될 것으로 보임.
- 혁신도시별로 중심지역에 건설되는 랜드마크 건축물과 상권 및 공원개발 등의 사업은 주로 공모PF사업으로 진행될 전망인데, 동 PF사업들은 혁신도시 실시계획이 조정된 이후 2009년부터 차츰 가시화될 예상임.
- 이전대상 공공기관들이 분양받은 토지에 건축하게 될 청사건축 등의 공사물량도 혁신도시 실시계획과 이전기관의 일부 조정을 거친 이후인 2009년부터 차츰 가시화될 전망이다.

③ 기업도시

- － 기업도시는 기업의 주도 하에 ‘생산+소비’가 결합된 자급자족형 도시를 개발하는 것을 목표로 현재 지식기반형, 산업교역형, 관광레저형 등 3가지 유형의 6개 도시 시범사업이 추진 중임.
- 참여정부는 2005년 7~8월 기업도시위원회(위원장 : 국무총리) 심의를 거쳐 시범사업 6개 지역을 선정했으며,
- 지식기반형에 원주, 충주 기업도시, 산업교역형에 무안 기업도시, 관광레저형에 태안, 무주, 영암·해남 등이 지정되었음.

- 추진 일정은 2007년 10월 태안 기업도시가 가장 먼저 착공했으며, 2008년에는 당초 참여정부의 의욕적인 계획(4개 기업도시 착공)과는 달리, 올해 안에 원주, 충주 등 2개 기업도시에 한해 추가적 착공이 이뤄질 수 있을 것으로 예상됨.
- 당초 참여정부의 계획상에는 원주, 충주뿐만 아니라 무안, 무주 기업도시 등 총 4개의 기업도시가 올해 안에 착공되는 것으로 계획되어 있었으나,
- 추진 일정상 실제적으로는 올 2월에 실시계획 승인이 난 원주, 충주 기업도시만 추가적 착공이 이뤄질 수 있을 것으로 예상되며⁸⁾, 무주의 경우 올해 안에 실시계획 승인이 가능하나 무안과 영남·해남의 경우는 내년이나 실시계획 승인이 가능할 것으로 예상됨.

〈 기업도시별 추진 현황 〉

지역(유형)	개발계획승인	실시계획승인	착공		참여업체
			당초 착공 계획		
태안(관광레저)	06.12.22	07.9.14	07.10.24	07.9	현대건설
충주(지식기반)	07.4.30	08.2.27	08.상반기	08.3	포스코건설·엠코·농협 등
원주(지식기반)	07.4.30	08.2.27	08.상반기	08.3	롯데건설·경남기업·지방행 정공제회 등
무주(관광레저)	07.9.21	08.하반기	09.상반기	08.6	대한전선
영암·해남(관광레저)	08.하반기	09.하반기	09.하반기	09.3	서남해안레저(주) 등
무안(산업교역)	08.하반기	09.하반기	09.하반기	08.3	프라임개발·쌍용건설·한미 파슨스 등

자료 : 국토해양부

- 올해 원주, 충주 기업도시만이 추가적으로 착공이 이뤄질 것으로 예상됨에 따라 당초(2007.11 전망시점) 예상보다 기업도시가 2008년 국내 건설수주에 미치는 영향은 줄어들 전망이며, 태안을 포함한 3개 기업도시의 부지조성공사가 올해 건설수주의 큰 증가요인으로 작용하기는 어려울 것임.

- 한편, 정부가 주도하는 행복도시, 혁신도시와 달리 기업이 주도적 역할을 해야만 하는 기업도시의 경우 정부 교체, 지방 기업도시의 사업성 부족 등의 원인

8) 원주 및 충주 지식기반형 기업도시의 개발계획 심의가 2007년 4월에 완료되었고, 2008년 2월말 참여정부 막바지에 실시계획 승인이 서둘러 이뤄짐에 따라 급년 중 착공이 예상됨.

으로 행복, 혁신도시에 비해 사업 추진 일정이 늦어지거나 향후 계획의 변경 가능성이 상대적으로 더 높은 편임.

(2) 대형 복합개발사업 증가

- 2007년부터 공모형 PF(프로젝트 파이낸싱) 형태로 진행되는 사업들을 비롯해 대형 복합개발사업이 급증함. 2007년 한 해 동안 약 7건의 사업(총 사업규모 52.1조원)이 공모되어 작년부터 공모형 PF사업이 본격화되기 시작함.
- 2008~09년에 추진 예정인 대형 복합개발사업은 약 30여건으로 사업규모는 전체적으로 50조원에 가까움.
- 대부분의 사업이 공모형 PF와 민간 사업자 공모 방식으로 추진될 예정임.
- 서울에서는 이미 은평 뉴타운 복합단지, 영등포 교정시설 이전 사업, 상암 DMC 랜드마크빌딩, 행당지구 주상복합 등의 사업의 공모가 시작되었으며,
- 향후 수색 역세권 개발사업, 송파 신도시 복합상업시설 개발사업, 가리봉 도시환경 정비사업, 사당 역세권 개발사업, 서울역 북부 역세권 개발사업 등이 추진될 예정임.
- 인천의 경우 상반기 중 청라 중심상업지구 개발사업, 가정오거리 도시재생사업 등의 공모가 추진되며, 이외 구월동 농수산물부지 이전사업, 제물포 역세권 도시재생사업, 삼산신도시 개발, 송도 테크노파크 5·7공구 등이 올해와 내년 중 공모가 추진될 예정임.
- 경기도는 고양시 한류우드2구역 복합개발사업이 이미 공모가 추진되었고, 2008년 상반기 중 광교 신도시 파워센터와 비즈니스파크, 오산세교 복합단지 개발사업 등이 각각 공모형 PF와 민간 사업자 공모 방식으로 추진됨.
- 이외 부산 북항 재개발 사업이 올해 말 실시설계가 끝나는 시점에서 공모가 예상되는 등 부산, 충청권에서도 일부 복합개발사업이 진행 중임.
- 위에서 제시된 사업은 대부분 2008년 중으로 공모가 추진될 예정인데, 특히 상반기 중으로 공모 시작되는 사업도 다수이어서 올해 안에 15개 내외의 사업이 우선협상자를 선정할 가능성도 있음.
- 단, 공모형 PF사업은 사업 특성상 추진 일정이 연장되거나 변경될 가능성이 있으며, 이는 2008년 건설수주의 가장 큰 불확실성 요인임.

< 2008-09년 신규 추진 대형 복합개발 사업 현황 >

지역	사업명	시행기관	규모(㎡)	추정사업비	추진일정
서울	은평뉴타운민관합동PF	SH공사	50,385	1조원	08.06.30 공모예정
	상암DMC 랜드마크빌딩	SH공사	30,367	2.5조원	08.04.30 공모예정
	영등포교정시설이전 사업	토지공사	74,060	1.8조	2008.03.04 공모, 11월 착공예정
	김포공항 제2주차장용지개발	한국공항공사	171,600	1.55조원	미정
	행당 지구 주상복합시설 개발	토지공사	23,000	4,197억원	2008.04 공모예정
	가리봉 도시환경정비사업	주택공사	279,110	미정	2008.04~2008.09 사업시행계획예정
	수색역세권 개발사업	코레일	693,000	미정	2008.07 타당성용역, 실행 계획 수립예정
경기	광교신도시 파워센터 개발사업	경기지방공사	122,510	2조원	2008.07 공모예정
	광교신도시 비즈니스파크	경기지방공사	162,000	2-3조	2008.05 공모예정
	한류우드2.3구역 개발사업	한류우드사업단	994,756	2조원	2008.2.14 공모 중
	고양 브로맥스랜드마크타워	토지공사	39,739	2.5조원	2008.03.21 공모
	화성남양 뉴타운 개발사업	토지공사	2,580,000	6,000억원	2008.06 기본조사 실시예정
	화성향남 2지구 개발사업	토지공사	960,000	2,306억원	미정
	창북지구 골프장 (단독주택포함)	토지공사	469,423	1조원	미정
인천	오산세교 복합단지	경기지방공사	66,116	1조원	2008.05 공모예정
	인천 청라 중심상업지구	토지공사	140,580	2조원	2008.04.20 공모 중
	인천 가정 오거리 도시재생사업	주택공사	957,000	7조원	2008.04 감정평가 작업 및 보상협의
	인천구월동 농수산물부지개발사업	인천개발공사	62,040	1.5조원	2008년 상반기 공모예정
	제물포역세권 도시재생사업	인천시·주공	991,740	1.75조원	2009.02 공모예정
	인천 용유동의 관광레저단지 개발사업	인천개발공사	7,239,702	2.7조	미정
	부산북항재개발	부산항만공사	1,511,000	8.5조	2008.04 사업계획 심의통과, 11월 착공예정
기타	부산문화혁신도시	부산도시공사	47,425	2조원	2008.04.14 공모중
	아산 서부첨단산업단지	아산시	10,04,000	9,603억원	2008.04.16 공모중
	충북차이나타운	충청북도	3,300,000	1.8조원	2008년 상반기 공모예정

9) 이외 대전 역세권 개발사업, 화성 병점 복합타운 역세권개발사업 등이 2008-09년에 공모 추진 예정이고, 송파 신도시 복합상업단지, 사당역세권개발사업, 수서 지하철 역세권 개발사업, 서울역 북부 역세권 개발사업, 평택 국제화지구 개발사업, 고양 삼송지구 개발사업, 송도 테크노파크(5·7공구)개발사업, 양주 혜천 지구 복합단지, 평택 소사별 지구 복합단지 등도 현재 추진 중이나 구체적인 추정사업비, 공모일정 또는 실시계획 등이 아직 확정되지 않음.

－ 올해 안에 우선협상자가 선정될 가능성이 있는 15개 내외 사업들의 총 사업비는 20조원을 상회하나, 올해는 우선협상자 후 협상 등의 시간이 소요되어 몇몇 사업의 부지조성공사 계약만이 수주로 인식될 전망이며, 본격적인 수주 증가효과는 건축부문의 본 계약이 차츰 발생하는 2009년 이후부터가 될 것으로 전망됨.

－ 그러나, 공모형 PF사업의 경우 건설업체마다 수주인식 시점 및 인식규모에 다소 차이를 보이고 있어 올해 우선협상자 선정 또는 협상이 마무리되는 시점에 예상되는 공사비의 일부가 수주로 인식될 가능성도 있음.

·건설업체마다 공모형 PF사업의 수주인식 시점 및 인식규모에 다소 차이가 있어 2008년 건설수주에 미칠 영향에 대해서는 정확히 예측하기 어려우며, 이에 따라 공모형 PF 사업의 수주인식 규모가 2008년 국내 건설수주의 가장 큰 변동요인이 될 전망이다.

－ 한편, 2007년에 공모된 7건의 공모형 PF사업이 올해 협상이 진행되어 부지조성공사 등 일부 시공비가 수주로 인식될 수 있어 수주 증가요인으로 작용할 전망이다.

－ 2009년 이후에도 3~4년간 대형 복합개발사업은 지속적으로 활성화될 전망이다.

·2기 신도시, 혁신도시, 기업도시 등의 도심 복합개발사업이 2009년 이후 공모형 PF 형태 등으로 진행될 전망이다.

·또한 서울을 비롯한 광역시의 도시환경정비, 재정비 및 재생사업, 지자체 중심의 지역개발사업 등이 지속적으로 대형 복합개발사업의 시장 확대 요인으로 작용하고 있고, 지자체 및 도시개발공사 등도 선호하고 있어서 계속해 공모형 PF시장은 커질 전망이다.

·단, 지자체의 경우 사업성 한계로 공모가 원활히 진행되지 않을 가능성도 있는 상황임.

(3) 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택공급 감소

① 상한제 회피 위한 조기 사업추진 → '07년 수주 증가, '08년 수주 감소

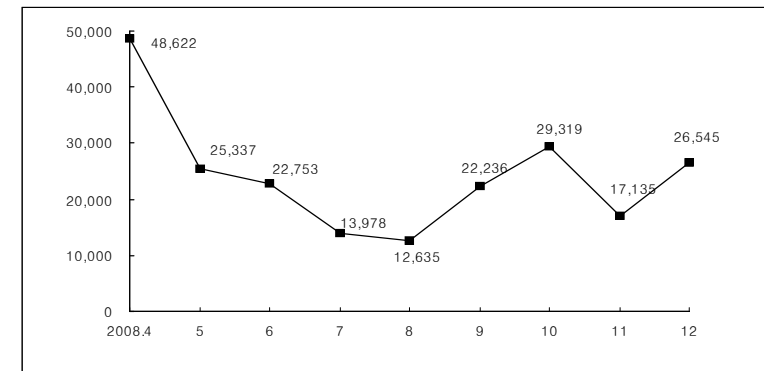
- 2007년 1.11 대책 발표 및 주택법 개정으로 분양가 상한제가 민간택지내 공급되는 공동주택까지 확대 시행됨에 따라 건설업체들이 분양가 상한제 회피를 위해 조기에 사업을 추진한 결과, 2008년 주택수주로 인식될 물량의 일부가 2007년 수주로 인식됨.
- 앞서 2007년 건설수주 동향에서 살펴본 것처럼 2007년 주택건설사업 승인 실적 및 분양 실적 중 최소 10% 이상은 분양가 상한제 회피를 위해 조기에 사업을 추진한 물량으로 추정되며, 이에 따라 2007년 민간 주택수주 금액인 50.6조원 역시 약 10% 정도는 분양가 상한제가 확대 시행되지 않았으면 2008년 수주로 인식되었을 물량으로 추정됨.
- 결국 2008년 수주로 인식될 주택수주 물량의 일부(약 4~5조원 내외)가 2007년 수주로 인식됨으로써 2008년 국내 건설수주의 감소요인으로 작용할 전망이다.

② 분양가 상한제 시행에 따른 2008년 주택공급 감소

- 분양가 상한제의 확대 시행에 따라 2008년부터 민간택지내 주택공급의 감소가 시작될 것으로 예상되며, 이는 2008년 건설수주의 가장 큰 감소요인 중 하나임.
- 분양가 상한제를 회피하기 위한 조기 분양추진 물량은 2008년 4월까지 거의 소진된 것으로 판단되며, 이후에는 분양물량이 감소하기 시작하여 올해 국내 건설수주의 가장 큰 감소요인으로 작용할 전망이다.
- 건설업체들이 분양가 상한제 적용 회피를 위해 조기에 사업을 추진한 결과 2007년 4/4분기부터 2008년 1/4분기까지 아파트 분양물량이 급증했음. 2008년 1/4분기에도 분양물량이 전년 동기비 80.7% 급증함(자료: 부동산 114).
- 그러나 5월 이후에는 분양가 상한제 회피용 분양물량이 거의 소진됨에 따라 분양가 상한제를 적용 받고, 미분양이 적체된 상황에서 건설업체들은 분양계획을 축소하거나 연기하고 있는 실정임.

- 또한 하반기 이후 주택정책의 변화 방향에 대한 불확실성이 높아 건설업체들은 분양계획을 확정하지 못하고 있음.
- 그 결과 건설업체들의 분양계획 물량이 5월 이후 급감하고 있음. 부동산써브 자료에 의하면 5월 분양계획 물량은 4월 계획물량의 절반 수준으로 급감했음.
- 분양가 상한제 적용으로 인한 수익성 하락, 미분양 아파트 적체, 주택정책 변화 및 분양시장의 불확실성 등을 감안할 때 건설업체들의 분양계획 물량보다 실제 분양물량은 훨씬 더 적을 가능성이 높음.

〈 전국의 아파트 분양예정 물량 〉



자료 : 부동산 써브

- 2007년 초 1.11대책 발표 이후 건설연에서 건설업체들을 대상으로 조사한 설문조사 결과에서도 분양가 상한제 적용 이후(2007. 9 이후)에는 분양가 상한제 적용에 따라 원래 계획했던 주택공급 물량의 18.9%를 축소시키겠다고 응답했음.

〈 1.11 대책 시행시 건설업체들의 2007년 공급물량 수정 계획 〉

구 분	1월~9월	9월~12월	축소물량	합계
2007년 계획	58.2	41.8	-	100.0
1.11 대책후 수정 계획	62.4	22.9	14.7	100.0
증감	4.2%p	△18.9%p		

주: 133개사에 대한 설문조사 결과

자료: 한국건설산업연구원(2007. 2. 9). 「민간에 대한 주택공급규제의 평가와 개선방안」.

- 이상의 점들을 고려할 때 분양가 상한제 적용에 따라 2008년 민간택지내 공급되는 주택물량은 약 15% 내외로 감소할 것으로 예상되며, 민간택지내 공급되는 주택물량이 전체 주택공급의 약 50% 정도를 차지하므로 연간 주택수주가 약 6~8%정도 감소하는 효과를 미칠 것으로 추정됨.

(4) 2기 신도시 및 분양가 상한제 적용 아파트 공급

- 2008년부터 수도권 2기 신도시가 좀 더 가시화되나, 2008년 2기 신도시 분양물량은 참여정부에서 당초 계획한 3만6천여호보다 훨씬 줄어든 2만4천여호에 불과하여 분양가 상한제 적용에 따른 주택공급 감소를 만회하기에는 어려움.
 - 2기 수도권 신도시 10개에서는 총 57만5천호의 주택이 공급될 계획인데, '08년에는 2만4천여호 공급에 그칠 계획
 - 2009년부터는 2기 신도시가 보다 본격적으로 추진됨에 따라 분양가 상한제 시행으로 인한 민간택지내 주택공급 축소를 일정수준 보완할 것으로 예상

〈연도별 2기 수도권 신도시 주택분양계획〉

(단위: 천호)

총계	'07년까지	'08	'09	'10	'11	'12	'13년이후
575	63	24	78	149	116	97	48

자료: 국토해양부

- 또한 올해부터 분양가 상한제 적용을 받은 민간택지내 공동주택이 공급될 예정이지만, 수도권 2기 신도시와 마찬가지로 분양물량이 많지 않아 분양가 상한제 적용에 따른 주택공급 감소를 만회하기에는 어려움.
- 이상에서 검토한 분양가 상한제의 확대 적용에 따른 2007년 주택공급 조기 추진, 2008년 민간택지내 주택공급 감소, 2기 신도시 및 분양가 상한제 적용 주택공급 등을 종합적으로 고려할 때 2008년 주택수주는 약 10% 내외로 감소할 것으로 예상됨.

〈2008년 2/4분기 이후 수도권 분양가 상한제 적용 아파트 분양예정 물량〉

(단위: 호)

지역	건설회사	가구	분양시기
수원 구운동	C&U방	182	4월
김포 양촌지구	우남건설	1,202	6월
용산구 한남동	금호건설	600	6월
은평구 진관동	현대건설	1,769	7월
이천 안흥동	롯데건설	840	9월
부천 범박지구	주택공사	672	9월
오산 원동	남광토건	454	9월
광명 소하동	주택공사	771	9월
파주 문산읍	벽산건설	1,021	10월
수원 송죽동	남광토건	542	10월
수원 광교지구	울트라	1,188	10월
인천 부개지구	주택공사	593	11월
남양주 퇴계원면	금호건설	330	11월
남양주 별내지구	쌍용건설	651	12월
양천구 신월동	롯데건설	783	12월
성남 판교지구	대우건설	948	미정
합 계		12,546	

주: 분양 일정은 업체 사정에 따라 달라질 수 있음. 자료: 부동산 114

(5) 2008년 정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획

① 2008년 정부 건설부문 예산 및 집행계획

- 국회에서 확정된 2008년 SOC 예산은 20.8조원으로 2007년 집행액 대비 13.8% 증가함.
- SOC 예산 : '07년 집행액 18.2조 → '08 확정예산 20.8조, 2조5천억 증액 (13.8% 증가)

〈2008년도 SOC 예산〉

(단위: 억원)

구 분	'07	'08	증감액	증감률
수송 및 교통	143,460	146,083	2,623	1.8
▪도로	64,922	67,338	2,416	3.7
▪철도	36,403	37,548	1,145	3.1
▪도시철도	12,875	13,084	209	1.6
▪해운항만	17,198	17,542	344	2.0
▪항공공항	3,192	1,880	-1,312	-41.1
▪물류 등	8,870	8,691	- 179	-2.0
국토및지역개발	38,920	61,501	22,581	58.0
▪수자원	12,432	8,303	-4,129	-33.2
▪지역 및 도시	25,793	52,526	26,733	103.6
▪산업단지	695	672	-23	-3.3
합 계	182,380	207,584	25,204	13.8

자료: 기획예산처

- 행복, 혁신도시 등의 본격 착공의 영향으로 지역 및 도시 부문 예산이 전년대비 103.6%나 증가한 반면, 수송 및 교통부문은 1.8% 증가에 그침.
- 시설확충이 상당 수준에 이른 것으로 평가되고 있는 도로의 경우 평택~음성 등 4개 고속국도와 우정~장안 등 10개 일반국도 구간 완공사업이 중점 추진되고, 신규사업은 국책사업 추진을 위해 긴요한 4개 구간 등 6개 구간이 추진될 예정임.
 - 고속도로 완공(4건): 평택~음성, 무안~광주, 대구~포항, 고창~장성
 - 일반국도 완공(10건): 우정~장안, 부여~탄천, 예산~신양, 홍성남부, 태인~원평1, 부안~백산, 장성~야은, 청암~삼장, 합천~쌍림, 상리~사천
 - 국도 신규(건): ('04) 36 → ('05) 33 → ('06) 21 → ('07) 14 → ('08) 6
 - 도심부 교통난 완화를 위한 국도대체우회도로 건설과 대도시권 교통혼잡도로 개선 지원이 강화됨.
- 철도부문은 국토균형발전과 수송의 효율성을 감안해 투자의 적정성을 유지, 경부고속철도 부산~대구구간 완공과 호남고속철도 기본설계 등에 예산을 반영했음.
 - 경부고속철도 부산~대구 구간은 '10년 완공을 위한 소요, 호남고속철도는 기본설계 계속소요 반영
 - 철도 완공(2건): 장항선 개량, 중앙선 팔당~신원

- 대도시권 광역철도는 투자를 확대하되 수요에 맞도록 사업규모 조정, 국가와 지자체 간 재원분담체계 개선 등의 내실화 병행
- 이를 위해 서울 7호선과 인천 1호선의 예산을 2배 가까이 늘렸으며, 광역철도는 소폭 증액했음.

- 동북아 물류허브 구현을 위해 공항과 항만의 단계별 완공을 차질 없이 지원
 - 인천국제공항 2단계 주요시설(활주로 1본 등, '08.8월 이전 개통) 및 부산항 신항·광양항의 물동량에 상응하는 부두 확보
 - 부산항·광양항 컨테이너 부두(선석): ('07) 44 → ('08) 55
- 한편, 2008년 정부 세출예산의 세부 집행계획에 따르면 2008년에 국내 경기가 상고하저(上高下低)로 예상됨에 따라 정부는 2008년 재정 집행을 예년에 비해 상반기와 하반기 고르게 집행할 예정임.
 - 올해 연초에 확정된 정부의 세출예산 배정계획에 따르면 정부는 올해 세출 예산의 62.4%인 137조원을 상반기에 집중 배정하기로 했으나, 이는 작년 상반기에 국내 경기 회복세 진작을 65.3%를 배정한 것보다는 2.9%p 낮아진 수준임.
 - SOC건설부문 예산의 상반기 집행 비율도 예년보다 3~4%p 낮은 75% 수준에서 결정됨.
 - 단, 최근 유가 및 원자재 가격 급등 등 대외 여건 악화로 국내 경기 회복세가 둔화됨에 따라 정부에서 상반기 SOC분야 재정집행 비율을 상향 조정하고자 하는 노력을 기울임에 따라 실제 집행 비율은 다소 상향될 전망이다.

② 2008년 BTL 사업 추진계획

- 2008년 BTL사업은 양적 확대보다는 3년간의 경험과 제도개선을 토대로 질적인 내실화에 중점을 둔다는 방침으로 2007년의 BTL 고시규모(5.55조원)보다 소폭 줄어 총 43개, 3.1조원 규모의 국가 사업 및 국가 보조 사업 고시 계획이 확정됨.
 - 2008년 1월 28일 범정부 BTL사업 태스크포스(TF) 회의 결과, 2008년에 총 43개, 3조 1천억원 규모의 임대형 민자(BTL) 사업(국가 사업 및 국가 보조 사업)의 고시계획이 확정됨.

·고시 일정은 고시 시기를 앞당겨 연말에 집중 고시되지 않도록 한다는 방침임. 이에 따라 육군 부평관사(475억원) 등 3/4분기까지 30개 사업, 1.7조원을 고시할 계획임.

〈 2006-08년 BTL 고시 및 집행금액 추이 〉

구 분	'06 실적	'07 실적	'08 계획	증감액('07대비 '08)
· BTL 고시규모 (집행규모1)」	7.2조원 (1.5조원)	5.55조원 (3.5조원)	3.1조원 (4.2조원)	△2.45조원 0.7조원

1) '05년부터 사업추진 중인 BTL사업들의 각 해당연도에 실제 투자된 규모

〈 2008년 BTL사업 고시 계획 〉

구 분	1/4 ~ 2/4분기	3/4분기	4/4분기	합 계
· 사 업 수 (%)	10 (23.3%)	20 (46.5%)	13 (30.2%)	43 (100.0%)
· 고시규모	0.5조원	1.2조원	1.4조원	3.1조원1)」

자료 : 기획예산처, 보도자료(2008. 1. 28)

- － BTL사업의 경우 고시 이후 제안서 평가 및 우선협상자 대상 선정, 협상진행 등의 과정이 있어서 고시 이후 수주로 인식되기에는 통상 6개월 이상의 기간이 소요되므로 2008년도 BTL 고시규모 축소로 인한 수주 감소효과는 2008년 뿐 아니라 2009년에 분산되어 영향을 미칠 전망이다.
- － 또한 2007년에 증가된 BTL 고시규모가 동일한 이유에서 2007년뿐 아니라 2008년 건설수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
- － 따라서 2007년도 BTL고시규모 급증과 2008년도 BTL 고시규모 축소를 종합적으로 고려할 때 2008년 BTL수주금액은 내년도 BTL고시 축소금액보다는 적은 수준에서 감소할 것으로 전망됨.
- － 한편, BTL사업의 예산집행 계획은 2005~07년에 기 고시된 사업의 협약체결 및 착공 증가, 사업추진의 원활화 등을 감안해 실집행 규모를 4.2조원 수준으로 확대하였으며, 이에 따라 건설투자의 소폭 증가요인으로 작용할 전망이다.

(6) 기타 요인

- － 2007년 10월 국가계약법령 개정으로 2007년 10~11월의 최저가 낙찰제 및 턴키/대안 대상 공사의 입찰공고가 연기되어 2008년으로 공공수주의 소폭 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 국가계약법 시행령 및 시행규칙 개정안」 입법예고(6.27), 시행령 의결(9.21), 10월 시행으로 턴키·대안제도의 낙찰자(실시설계자)결정 방법이 5가지로 다양화됨. 기존의 종합평가방식뿐 아니라 기준적합최저가방식(LPTA), 최상설계 방식, 가격설계조정 방식 등 4가지 방식이 추가됨.
- 최저가낙찰제의 저가심의(입찰금액 적정성 심사) 방식도 3가지로 다양화됨.
- 결과적으로 2007년 10~11월의 최저가 낙찰제 및 턴키/대안 대상 공사의 입찰공고가 연기되어 2008년으로 공공수주의 소폭 증가요인으로 작용할 전망이다.
- － 국토균형개발사업, 공모형 PF사업 추진 등으로 주공, 토공, 도공, 철도공단 등 주요 공공기관의 2008년 발주물량은 증가하는 반면, 새정부의 예산절감 방침, 원자재 가격 급등 등 영향으로 기타 공공기관의 발주물량 다소 축소될 전망이다.
- － 국내 경기 둔화에 따라 그동안 증가세가 두드러졌던 비주거 건축수주의 증가세가 2008년에는 둔화될 전망이다.

2. 2008년 하반기 건설경기 전망

(1) 건설수주 전망

2008년 건설수주 전년대비 6.7% 감소 전망

- 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2008년 건설수주를 전망한 결과, 2008년 건설수주는 전년대비 6.7% 감소한 119.4조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 2008년 건설수주는 국토균형개발사업 추가 착공, 대규모 복합개발사업, 2기 신도시 공급 등의 증가 요인이 있는 반면, 분양가 상한제 확대 시행으로 인한 2008년 주택수주의 2007년 초기 인식, 민간택지내 주택공급 감소 본격화, BTL고시규모 감소, 국내 경기 성장세 둔화, 공공부문 예산절감 방침 등의 감소 요인이 있음.
- 증가요인과 감소요인이 고르게 존재하지만, 분양가 상한제 확대 시행으로 인한 2008년 주택수주의 2007년 초기 인식, 민간택지내 주택공급 감소 본격화의 영향이 상대적으로 더 커 2008년 국내 건설수주는 전년대비 6.7% 감소한 119.4조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 단, 증가요인 중 하나인 대규모 복합개발사업의 수주 인식 규모가 추진 일정의 변동 가능성, 수주인식 기준의 불명확성 등 때문에 변동 가능성이 큼. 따라서 2008년 국내 건설수주는 복합개발사업의 수주 인식 규모가 어떻게 결정되느냐에 따라 크게 영향 받을 전망이다.

< 건설수주 변동 요인과 영향 >

주요 변동요인	2008년 건설수주에 미치는 영향	
국토균형개발사업 착공 증가	<ul style="list-style-type: none"> '07년 대비 '08년 행복도시 발주금액이 1.14조원 증액 계획(단, 일정 다소 연기 가능) '08년 혁신도시 5곳, 기업도시 원주/충주 착공 예정(기업도시는 당초 4곳 착공계획이었으나, 일정상 '09년으로 연기) 부지조성공사 및 일부 기반시설공사 위주 발주로 수주 증가효과는 크지 않음 	↗ 증가요인
대규모 복합개발사업 증가	<ul style="list-style-type: none"> '07년 약 7건의 사업(총 사업비 52.1조원) 공모 → '08년 부지조성공사 등 일부 공사 수주인식 가능 '08~'09년 약 30여건(총 사업비 50조원) 신규 추진 → 일정 연기나 변경이 없을 경우 '08년에 약 15개 내외 사업이 우선협상자 선정 가능(이 시점에 추정 공사비의 일부 수주인식 가능) 	↗↗ 증가요인
분양가 상한제 확대 시행에 따른 민간택지내 주택공급 감소, 2기 신도시 및 분양가 상한제 APT 공급	<ul style="list-style-type: none"> '07년 민간주택수주(50.6조)의 최소 10% 이상은 분양가 상한제 회피용 조기수주 물량('08년에 수주로 인식될 물량이 '07년에 초기 수주 인식) '08년 4월까지 분양가 상한제 회피용 조기 분양물량 증가, 이후부터 민간택지내 주택공급 축소 시작 → 주택공급의 50% 정도를 차지하는 민간택지내 주택공급의 약 15%내외 감소로 인한 수주 감소효과 발생 2기 수도권 신도시 2.4만호, 분양가 상한제 APT 소규모 공급 → 주택공급 축소 만회 미흡 	↘↘↘ 감소요인
SOC부문 정부 예산 증가	<ul style="list-style-type: none"> 완성공사 위주 투자방식으로 인해 건설투자 증가에 기여, 신규 수주 증가에는 효과 미흡 	- (건설기성 및 건설투자 증가요인)
BTL고시금액 2.5조원 감소	<ul style="list-style-type: none"> '08년 BTL고시금액은 감소했으나, 추진 일정상 BTL고시 축소금액보다는 적은 수준에서 건설수주 감소 전망 	↘ 감소요인
기타 : '07. 10 국제법 하위법령 개정, 저가심의기준 개선, 새정부 예산절감 방침 등	<ul style="list-style-type: none"> '07년 공공발주 물량의 일부 '08년 이연효과 발생 예산절감 방침에 따른 공공발주물량 소폭 감소 및 예정가격 하락으로 수주 감소효과 발생 국내 경기 성장세 둔화에 따라 비주거 건축 수주 감소 	- (증가/감소 요인 동시 작용)

- 2008년 건설수주 전망치를 부문별로 살펴보면 공공부문은 전년대비 3.8% 증가하고, 민간부문은 10.9% 감소할 것으로 전망됨.
- 공공부문은 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형개발사업의 부지조성공사 및 일부 기반시설공사 발주와 더불어, 2기 신도시, 뉴타운, 임대주택

등으로 인한 공공 주택수주 호조 지속, '07년 연말 턴키/최저가 발주 '08년 이연 등에 힘입어 전년대비 3.8% 증가할 것으로 전망됨.

·민간부문은 분양가 상한제 확대 시행으로 인한 2008년 주택수주의 2007년 초기 인식, 민간택지내 주택공급 감소 본격화, BTL 등 민자사업 감소, 국내 경기 성장세 둔화에 따른 비주거용 건축수주 감소 등의 감소요인과 대규모 복합개발사업 증가로 인한 증가요인을 종합적으로 고려할 때 전년대비 10.9% 감소할 것으로 전망됨.

〈 2008년 건설수주 전망 〉

구 분	2005 연간	2006			2007			2008(e)		
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	31.8	11.9	17.7	29.5	14.3	22.8	37.1	15.8	22.6	38.5
민간	67.6	33.2	44.6	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	43.2	80.9
토목	30.4	11.2	17.1	28.4	16.2	20.0	36.2	14.2	21.1	35.4
건축	69.0	33.8	45.1	78.9	39.7	52.0	91.7	39.3	44.7	84.0
주거	43.0	21.5	31.7	53.3	25.6	32.5	58.1	26.2	27.0	53.2
비주거	26.0	12.3	13.4	25.7	14.1	19.4	33.6	13.1	17.7	30.8
계	99.4	45.1	62.2	107.3	55.9	72.0	127.9	53.5	65.9	119.4
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	20.5	29.1	25.6	10.9	-0.7	3.8
민간	11.1	-6.9	39.9	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-12.2	-10.9
토목	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	43.6	16.9	27.5	-11.8	5.4	-2.3
건축	10.6	-2.9	32.2	14.4	17.4	15.3	16.2	-1.1	-13.9	-8.4
주거	20.6	-0.8	49.0	23.9	18.9	2.5	9.1	2.3	-17.1	-8.5
비주거	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	14.9	45.5	30.8	-7.3	-8.7	-8.1
계	5.1	-10.0	26.3	8.0	24.0	15.7	19.2	-4.2	-8.6	-6.7

주 : 2008년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

·공종별로는 토목이 전년대비 2.3% 감소하고, 주거용 건축이 8.5% 감소하며, 비주거용 건축이 8.1% 감소할 것으로 전망됨.

·토목은 행복도시, 혁신도시 등 국토균형개발사업과 대규모 복합개발사업의 부지조성공사, 일부 기반시설공사 등의 발주로 인한 증가요인이 있으나, BTL 고시규모 감소 외에도 작년에 급증했던 민자사업이 '08년에는 둔화될 것으로 예상되어 전년대비 소폭(2.3%) 감소할 전망이다.

·주거용 건축은 분양가 상한제 확대 시행으로 인한 2008년 주택수주의 2007년 초기 인식, 민간택지내 주택공급 감소 본격화 등의 감소요인과 2기 신도시 공급 소폭 증가로 인한 증가요인을 감안할 때 전년대비 8.5% 감소할 것으로 전망됨.

·2007년에 급증(전년대비 30.8% 증가)했던 비주거용 건축은 2008년에는 국내 경기 성장세 둔화, BTL 등 민자사업 감소, 작년 기저효과 등의 영향으로 전년대비 8.1% 감소할 전망이다.

(2) 건설투자 전망

2008년 건설투자 전년대비 2.5% 증가 전망, 상저하고(上低下高) 예상

·2008년 건설투자는 상반기에는 전년동기비 0.6% 증가하여 2007년 하반기 이후 부진을 이어가겠고, 하반기 들어서는 국토균형개발 사업 부지조성공사 증가 등의 영향으로 전년동기비 4.1% 증가하는 비교적 양호한 모습을 보여 연간 전체로 전년대비 2.5% 증가할 전망이다.

·2008년 상반기는 분양가 상한제를 비롯한 주택/부동산 규제 지속, 미분양 아파트 적체, 전자재 가격 상승 등의 영향으로 인한 주거용 건축투자의 부진이 계속되는 가운데, 작년 상반기 양호했던 토목투자가 기저효과에 의해 증가세가 크게 둔화되면서 전년동기비 0.6% 증가에 그칠 전망이다.

·이로써 2008년 상반기까지는 2007년 하반기 이후의 부진을 계속 이어갈 전망이다.

·그러나 2008년 하반기부터는 혁신도시 착공 완료를 비롯한 국토균형개발 사업들의 부지조성공사 증가, 2007년 증가한 민자사업의 기성진척, 공공 SOC 투자의 하반기 집행비율 증가 등의 영향으로 토목투자가 전년동기비 5.6% 증가하는 비교적 양호한 모습을 보이겠고, 비주거용 건축투자도 전년동기비 5.3% 증가하는 양호한 모습을 유지해 전체적으로 하반기에 전년동기비 4.1% 증가할 전망이다.

·2008년 건설투자가 전년대비 2.5% 증가할 것으로 전망됨에 따라 2003년 이후 4년간 지속된 연간 증가율 1.5% 미만의 부진했던 건설투자가 하반기 이후 회복국면에 진입할 가능성이 있음.

·현재 건설투자는 2008년 상반기까지 17분기 연속 수축(하강)국면이 지속되었으며, 이는 예전의 건설투자 순환변동 주기상의 수축국면 기간보다 좀 더 긴 편임.

·2009년 이후부터 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형개발 사업과 2기

신도시 등이 예정대로 본격 진행될 경우 토목투자가 증가하여, 비주거용 건축투자와 함께 건설투자 회복에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.

· 단, 전체 건설투자의 약 30%를 차지하는 주거용 건축투자가 주택/부동산 규제 지속, 미분양 아파트 적체 지속, 건자재 가격 상승 등의 영향으로 부진이 지속될 경우 본격적인 건설투자 회복은 지연될 가능성이 있음.

〈 2008년 건설투자 전망 〉

구 분	2005	2006			2007			2008(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	48.1	19.9	28.5	48.4	20.7	27.9	48.6	20.6	29.5	50.0
건축	69.4	32.1	36.8	68.9	32.6	37.5	70.2	33.1	38.6	71.7
주거	36.7	16.6	18.8	35.4	16.4	18.3	34.7	16.1	18.4	34.5
비주거	32.7	15.5	18.0	33.5	16.2	19.2	35.4	17.0	20.2	37.2
계	117.5	52.0	65.3	117.3	53.3	65.4	118.8	53.7	68.1	121.8
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	1.5	-4.3	4.5	0.7	4.0	-2.2	0.3	-0.7	5.6	2.9
건축	-1.4	-1.7	0.3	-0.7	1.6	2.0	1.8	1.5	3.0	2.3
주거	2.2	-2.8	-4.1	-3.5	-1.1	-2.4	-1.8	-2.1	0.5	-0.7
비주거	-5.0	-0.6	5.4	2.6	4.4	6.6	5.6	5.1	5.3	5.2
합계	-0.2	-2.7	2.1	-0.1	2.5	0.2	1.2	0.6	4.1	2.5

주 : 2008년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년도

· 한편, 공종별 건설투자는 주거용 건축(주택)투자의 부진이 이어지는 가운데, 국토균형개발사업의 본격 착공 등의 영향으로 토목투자의 증가세가 회복되고, 비주거용 건축투자도 작년에 이어 비교적 양호한 모습을 이어갈 전망이다.

· 주거용 건축(주택)투자는 2기 신도시, 서울시 뉴타운 등 공공택지내 주택건설투자가 좀 더 늘어나겠으나, 분양가 상한제를 비롯한 주택/부동산 규제 지속, 미분양 아파트 적체, 건자재 가격 상승 등의 영향으로 인해 민간택지내 주택건설투자가 여전히 저조하고, 기 수주된 재개발 물량의 기성진척도 예년에 비해 활발하지 않을 것으로 예상되어 전년대비 0.7% 감소할 전망이다.

· 반면, 토목투자는 국토균형개발사업의 본격 착공, 2007년에 증가한 민자사업의 기성진척 등으로 전년대비 2.9% 증가할 전망이다.

· 비주거용 건축투자는 국내 경기 회복세 둔화에 따라 2007년에 비해서는 증가세가 소폭 둔화되겠으나, 전년대비 5.2% 증가하여 여전히 양호한 모습을 보일 전망이다.

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 규제 완화를 통한 주거용 건축(주택) 투자의 회복 필요

· 앞서 살펴봤듯이 건설투자 순환변동 분석 결과, 건설투자는 2006년 2/4분기 이후 단기간(3분기 동안) 상승을 겪었을 뿐 아직까지 확장국면에 진입하지 못하고 16분기 연속 수축국면에 있거나, 적어도 2006년 2/4분기 이후 저점 주위에서 'L자' 형 횡보를 하고 있는 것으로 분석됨.

· 공종별 건설투자의 순환변동 분석 결과, 현재의 건설투자 침체는 바로 2004년 1/4분기 이후 현재까지 16분기 연속 수축국면을 지속하고 있는 주거용 건축(주택) 투자의 부진이 가장 큰 원인임.

· 2006~07년에 재개발 수주를 비롯해 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진으로 선행지표인 주택수주는 증가하고 있으나, 각종 주택/부동산 규제에 의해 증가된 주택수주가 건설투자(착공 및 기성 등)로 이어지지 않아 건설투자의 회복이 늦어지고 있음.

· 세부 공종별 건설투자의 전체 건설투자에 대한 성장 기여도를 살펴봐도 최근 주거용 건축투자의 성장 기여도가 많이 위축되어 전체 건설투자의 부진을 가져왔음을 알 수 있음.

· 주거용 건설투자의 전체 건설투자에 대한 성장 기여도는 2002~03년까지 2.5%p 이상을 기록했으나, 2004년 이후에는 1.5%p 이하로 낮아짐.

· 토목투자 및 비주거용 건축투자의 성장 기여도와 비교해 살펴보면 2006년 이후 주거용 건축투자의 성장 기여도가 상대적으로 가장 낮아, 주거용 건축투자의 부진이 건설투자의 회복을 지연시키고 있음을 알 수 있음.

〈 세부 공종별 건설투자의 전체 건설투자 성장 기여도 〉

(단위: %, %p)

년도	건설투자 성장률	토목투자의 성장 기여도	건축투자의 성장 기여도	주거용 건축투자	비주거용 건축투자
1975	8.0	6.8	1.2	0.0	1.2
1980	-4.5	0.7	-5.2	-2.5	-2.7
1985	4.5	5.7	-1.2	0.3	-1.5
1990	30.5	5.8	24.7	18.2	6.5
1995	9.5	2.0	7.5	3.3	4.2
2000	-0.7	-1.7	0.9	-2.6	3.6
2001	6.0	0.6	5.3	3.3	2.0
2002	5.3	-2.5	7.8	3.1	4.7
2003	7.9	1.3	6.6	2.6	4.0
2004	1.1	-0.1	1.2	1.4	-0.2
2005	-0.2	0.6	-0.8	0.7	-1.5
2006	-0.4	0.8	-1.2	-0.8	-0.4
2007	1.6	1.2	1.4	-0.4	1.7

자료 : 한국은행, <http://www.bok.or.kr>.주 : 2000년 불변금액 기준이며, 2007년도 세부공종별 성장 기여도는 3/4분기까지의 기여도임.
단, 2007년 건설투자 성장률은 4/4분기까지의 성장률임.

- 2008년 하반기 이후부터 국토균형개발 사업이 예정대로 본격 착공될 경우 토목투자가 증가하여, 비주거용 건축투자와 함께 건설투자 회복에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 그러나, 전체 건설투자의 약 30%를 차지하는 주거용 건축투자의 부진이 지속될 경우 본격적인 건설투자 회복은 지연될 수 밖에 없음.
- 따라서 새 정부에서는 참여정부의 고강도 주택/부동산 규제 정책을 시장친화적 정책으로 전환하여 주거용 건축투자를 활성화함으로써 본격적인 건설경기 회복과 더불어 건설투자의 경제성장 기여도를 높여야 할 것임.
- 향후 2기 신도시 등 공공택지내 주택공급이 증가하여 주거용 건축투자에 긍정적 영향을 미치겠지만, 주택공급의 약 50%를 차지하고 있는 민간택지내 주택공급이 주택/부동산 규제로 인하여 계속 부진할 경우 주거용 건축투자의 회복에는 한계가 있을 것임.
- 건설투자의 국내 경제성장 기여도는 2004년 이후 주택경기 침체로 0%p 내외로 떨어진 상태이므로 새 정부의 공약인 7% 경제성장을 달성하기 위해서는

건설투자의 회복이 절실함.

- 1980년대 중후반에 2.5~5.7%p의 높은 경제성장 기여도를 기록한 건설투자는 2001~03년에도 1%p 내외의 기여도를 유지했음.
- 그러나, 2004년 이후에는 건설경기 침체로 인해 건설투자의 경제성장 기여도가 0%p 내외로 낮아짐.
- 따라서 새 정부의 공약인 7% 경제성장을 달성하기 위해서는 건설투자의 경제성장 기여도가 적어도 1.0%p에 이를 필요가 있을 것으로 판단됨.
- 이를 위해 건설투자의 적정 성장률은 약 6% 내외로 추정되나, 2007년 연간 건설투자 증가율은 전년비 1.6%에 불과해 건설투자 증가율의 회복이 절실한 실정임.

〈 건설투자의 GDP 성장 기여도 및 GDP 대비 비중 〉

(단위: %, %p)

년도	건설투자 증가율	건설투자의 GDP 성장 기여도	건설투자의 GDP 대비 비중	GDP 성장률
1975	8.0	1.0	12.3	5.9
1980	-4.5	-0.7	16.0	-1.5
1985	4.5	0.8	16.8	6.8
1990	30.5	5.7	22.3	9.2
1995	9.5	2.1	22.5	9.2
2000	-0.7	-0.1	16.7	8.5
2001	6.0	1.0	17.0	3.8
2002	5.3	0.9	16.8	7.0
2003	7.9	1.3	17.6	3.1
2004	1.1	0.2	17.0	4.7
2005	-0.2	0.0	16.2	4.2
2006	-0.4	-0.1	15.4	5.0
2007	1.6	0.2	14.9	4.9

자료 : 한국은행, <http://www.bok.or.kr>. 주 : 2000년 불변금액 기준.

2. 건설업체 체감경기 침체 원인의 개선

: 미분양 아파트 적체 해소, Best Value개념의 합리적 입찰제도 유도 등

- 최근 건설경기 동향에서 살펴본 바와 같이 최근 건설경기 동향의 큰 특징 중 하나는 지표경기와 체감경기의 격차가 매우 심화되고 있다는 것임.
- 2007년 이후 건설경기가 건설경기 선행지표인 건설수주, 동행지표인 건설투

- 자 및 기성 등의 지표상으로는 2004~06년의 건설경기 침체기보다 조금씩 나아졌음.
 - 그러나, 체감경기 침체 수준은 2007년 8월 이후 4개월 연속 체감경기 지수가 하락하고 올 3월 들어서는 전월대비 큰 폭(16.8p)으로 하락한 58.2를 기록하는 등 침체수준이 매우 심각한 상황임.
 - 결국 최근 들어 건설경기 동향의 가장 큰 특징 중 하나는 지표경기와 체감경기의 격차가 매우 심화되고 있다는 것임.
- 현재 건설산업의 체감경기 침체 현상은 단순히 경기 회복국면에서 보일 수 있는 체감경기가 지표경기보다 회복시기가 늦어지는 현상이 아니라 건설수주 및 기성의 증가에도 불구하고 미분양 아파트 급증, 최저가낙찰제 및 실적공사비 적용 공사 확대, 원자재 가격 급등 등으로 건설업체의 수익성이 악화됨에 따라 주로 발생하는 현상임.

(1) 미분양 아파트 해소대책 마련

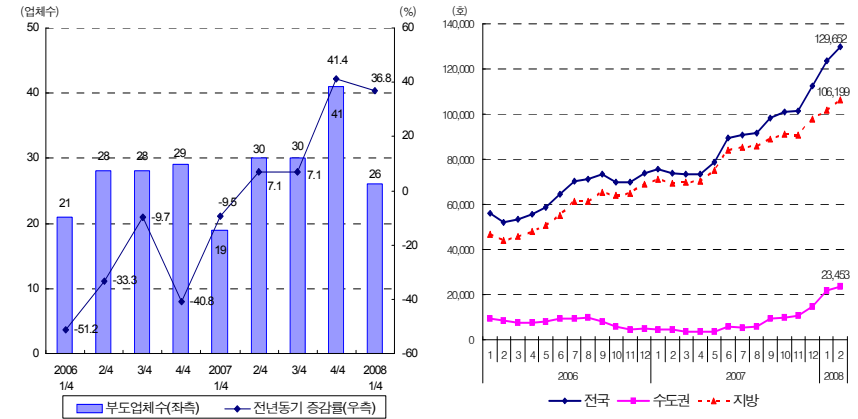
- 2008년 2월말 미분양 주택은 총 12만 9,652호로 1996년 6월(13만 529호) 이후 11년 8개월 만에 최저치를 기록함.
 - 미분양 주택 수는 전국적으로 12만 9,652호이며 이중 수도권에서는 2만 8,458호, 지방에서 10만 6,199호를 기록함
 - 수도권의 미분양 주택 수의 전년 동월대비 증가율은 450.2%이며 지방은 53.1%임.
 - 경기도 지역의 미분양 주택 수의 전년 동월대비 증가율은 지역별로 가장 높은 530.1%로, 2007년 9월 22.73% 증가 이후 증가율이 꾸준히 증가(10월 89.0%→11월 160.3%→12월 262.0%→1월 474.1%)함.
- 최근 수도권의 미분양 주택 수 증가는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진이 많이 반영된 결과이지만, 지방 미분양 사태는 건설업체의 과잉공급, 높은 분양가 등에 원인이 있지만 이와 더불어 수도권과 차별 없는 주택규제를 지방에 적용한데 원인이 있음.
 - 현재와 같은 지방 미분양 물량의 급증사태에는 이미 주택수요가 포화되기 시작한 지방 주택시장의 환경변화에 충분히 대처하지 못한 채 계속해 주택공급을 한 건설업체들에게도 일부의 책임이 있음.

- 2005년 통계청 인구주택 센서스 결과, 지방 인구는 감소함에도 주택수는 계속 증가했으며, 인구 천명당 주택수가 지방은 304.7호, 수도권은 255.6호로 지방은 이미 주택수요가 거의 포화상태임.
 - 국가균형발전을 도모하기 위해 추진 중인 행정복합도시, 기업도시, 혁신도시 등의 지역개발 호재와 시행사 주도의 토지매입으로 토지대가 급등하면서 높은 토지대는 높은 분양가로 연결되어 미분양 증가를 초래함
 - 물론 현재와 같은 지방 미분양 물량의 급증사태에는 이미 주택수요가 포화되기 시작한 지방 주택시장의 환경변화에 충분히 대처하지 못한 건설업체들에게도 일부의 책임이 있지만, 강력한 주택/부동산 규제가 수도권과 차별없이 지방에도 적용된 것과 더불어 분양가 상한제 적용 APT 분양에 대한 기대감이 현재와 같은 막대한 미분양 물량을 낳게 했음.
- 지방의 대규모 미분양 사태는 당분간 해결될 가능성이 낮아 향후 관련 건설업체들의 흑자부도뿐만이 아니라, 분양자 입주 지연, 하도급 업체 및 자재업체 대금지불 지연 및 연쇄부도, 금융기관 손실증가, 지방경기 침체 등의 추가적 피해가 우려됨.
 - 자금여력이 부족한 중소기업체들은 1~2곳의 사업 실패만으로도 부도 사태 직면할 수 있으며,
 - 미분양 아파트가 적체되고 있을 뿐 아니라, 신규 분양률이 10%대에 머물고 있고 입주율도 50%에 미달하는 지역이 늘고 있으며, 중도금 이자 후불제 또는 무이자 등의 분양계약 조건 하에서 사실상 후분양 형태로 진행되는 현장도 다수여서 상황은 더욱 심각함.
 - 향후 상한제 적용 아파트가 분양된다는 점을 감안할 때 미분양 해소는 더욱 쉽지 않을 전망이다.
- 지방 건설경기 위축은 단순한 건설업의 문제를 넘어서 지방 경제에도 큰 악영향을 미치고 있어 개선이 요구됨.
 - 지방 경제에 있어서 가장 큰 영향을 미치는 산업은 전형적인 지역 밀착형 산업인 건설업과 유통산업임.
 - 이들 산업의 침체는 지역내 실업증대, 서민 경제의 소득 감소로 이어져 지방 경제의 자금 흐름과 생산활동에도 큰 영향을 미침.

(2) 최저가 낙찰제 확대 → Best Value개념의 합리적 입/낙찰제도 유도

- 2006년 5월 이후 추정가격 300억원 이상 공사에 대한 최저가 낙찰제 확대 적용, 실적공사비 적산제도 적용공종의 지속 확대, 턴키/대안 공사의 기준적합최저가 낙찰방식 도입 등에 따라 2006년 이후 공공공사 수익성이 계속 떨어짐.
- 새정부의 공공 예산절감 방침에 따라 최저가 낙찰제 적용 공사 확대, 실적공사비 적산제도 적용 공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등이 추진되어 향후에도 공공공사의 수익성은 지속적으로 악화될 수 있음.
- 더욱이 최근 전체 건설공사비의 약 45% 수준을 점유하고 있는 자재비가 급등하고 수급불안까지 가중되고, 유가 인상으로 인하여 건설기계 운영 경비도 상승하여 건설업체의 수익성을 매우 악화시키고 있음.
 - 특히 철근, 철강재, 시멘트, 레미콘 등의 자재 가격이 폭등세를 보이고 있음.
 - 10m 고장력 철근가격은 2008년 2월 기준으로 전년대비 45.2% 상승하였으며 (47.6만원→69.1만원), H형강은 25% 상승(64만원→80만원)했음.
 - 그러나, 최근 고철 가격의 인상 등을 반영하여 철강업계에서는 2008년 2월 28일부터 공급하는 고장력철근 10mm 제품은 69만 1,000원에서 74만 1,000원으로 13mm 제품은 68만 1,000원에서 73만 1,000원으로 추가 인상하였음. 철근 가격은 2008년 들어서만 벌써 세 번째 인상된 것임.
 - 시멘트의 경우도 유연탄 등 원재료의 가격 급등으로 인하여 2008년 2월 기준으로 전년대비 28.3%상승(4.6만원→5.9만원)했으며, 레미콘은 18.1%상승(4.81만원→5.68만원)했음.
- 미분양 주택 수 증가, 건설업체의 수익성 악화 등의 영향으로 최근 건설업체의 부도 수가 증가하고 있음. 2008년 1/4분기 일반건설사의 부도업체 수는 총 26개사로 지난 2007년 1/4분기의 19개사에 비해 36.8% 증가함.

< 일반건설업체 부도업체 수 및 미분양 주택 추이 >



자료 : 대한건설협회

- 2008년 1/4분기 부도업체수의 전년 동기 대비 증가율은 36.8%로 2007년 4/4분기 41.4%보다는 다소 둔화되었지만, 1/4분기 증가율로서는 지난 2004년 1/4분기(42.9%)이후 4년 만에 최고치를 기록함.
- 지역별로는 경기도의 부도업체수가 6개사로 가장 많았고, 서울과 전남 지역에 각각 4개사, 인천과 전북이 각 3개사, 경남 2개사, 경북, 충남, 강원, 부산에 각 1개사임.
- 최저가 낙찰제 적용공사를 100억 이상 공사로 확대할 경우 공공 예산절감 추정액은 2006년 발주기준으로 약 4천6백억원 정도에 불과하며, 또한 시설물의 생애주기(Life Cycle)상의 비용과 효용(benefit) 등을 종합적으로 고려할 때 최저가 낙찰제 적용 공사의 일방적인 확대보다는 Best Value개념의 입/낙찰제도 합리화가 바람직함.
- 또한 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비 적산제도 적용 공종의 확대, 원가심사 강화 등은 생산 시설물의 품질을 악화시킬 가능성이 있으므로 설계 VE(Value Engineering)제도 활성화, 신기술/공법 등에 의한 원가절감 방안을 활성화하는 것이 바람직함.