

## 2011년 건설경기 전망

# 내년 건설 수주 4.5% 감소한 112.4조원에 그칠 듯

- 4년 연속 부진 흐름 지속, 공공 건축 수주는 15% 이상 증가할 전망 -

이 흥 일 | 한국건설산업연구원 연구위원  
hilee@cerik.re.kr

**본** 고에서는 2011년 국내 건설 수주에 영향을 미칠 주요 요인을 먼저 살펴보고, 이후 건설 수주 전망치를 제시하였다.

### 2011년 SOC 예산 감소

우선 2011년 공공 토목 수주에 가장 큰 영향을 미치는 공공부분의 SOC 예산에 대해 살펴보자. 2011년 정부 SOC 예산(안)은 전년비 3.2%(8,000억원) 감소하였다. 4대강 사업 예산인 3조 2,800억원을 제외하면 글로벌 금융위기가 발생하기 이전인 2008년까지의 예산 규모와 비슷하다. 정부의 SOC 예산이 국내 경제 위기로부터 본격적인 출구 전략이 이행되는 것이다. 특히 신규 도로사업 예산이 전무한 것을 비롯해 신규 사업에 투입되는 예산이 급감한 것이 눈에 띈다.<sup>1)</sup>

교통 분야 SOC 예산 중에서는 철도 분야만이 유

일하게 예산이 늘어 2011년 공공 토목 수주는 철도를 제외하고는 모두 크게 감소할 것으로 예상된다.

정부 외에 공공 사업을 주도하고 있는 지자체와 공기업의 사정도 비슷하다. 지자체는 국비 지원을 요청한 사업들이 2011년 정부 SOC 예산(안)에 아예 반영되지 않았거나 대폭 삭감되었다. 더구나 2010년 지자체 재정 자립도가 10년래 최악 수준이었음을 감안할 때 지자체의 2011년 신규 공사 발주 축소는 불가피할 전망이다. 공기업들도 국토부 산하 12개 공기업의 부채 규모가 2007~09년의 2년 동안 50조원이나 증가했고, 2009년 급증한 공사 발주의 기성 진척 부담이 여전한 것을 감안할 때 2011년에는 신규 발주가 축소될 것으로 예상된다. 일례로 수자원공사의 경우 2009년 9건, 2010년에 3건의 신규 사업에 총 17조원 이상을 투입하였으나, 2011년에는 신규 사업에 대한 투자가 전무할

1) 2009년 발주 급증 공공 토목공사의 기성 진척, 4대강 사업 조기 완공 목표 등의 영향으로 신규 사업 예산이 감소했으며, 신규 사업에 투입되는 예산은 공항철도 연계시설 확충(800억원), 국가건물 에너지 통합관리 시스템 구축(52억원) 등 980억원에 불과함.

것으로 예상된다.

### 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화

공공 토목 수주와 달리 2011년에 공공 건축 수주는 매우 양호할 것으로 전망된다. 지방 이전 공공기관들이 2011년부터 청사 발주를 본격 시작하기 때문이다. 우선 혁신도시로 이전하는 공공기관은 총 124개 기관인데, 청사 임대 기관, 이전 계획 미승인 기관을 제외한 102개 공공기관의 청사 건축비가 7조 2,000억원에 달한다. 지난 9월 말 기준으로 50개 기관이 청사부지 매입을 완료했고, 76개 기관이 청사 설계를 하고 있는 것을 감안할 때 2011년부터 청사 발주가 본격화될 전망이다. 세종시의 경우 수정안 부결로 잠시 중단되었던 건축 공사가 2010년 하반기부터 재발주되고 있는데, 청사 1단계 2구역 공사가 최저가낙찰제로 발주되었고, 2010년 말 청사 2단계 공사가 발주돼 2011년 수주로 인식될 전망이다.

2011년에는 청사 3단계 공사 발주가 추진되고, 대덕테크노밸리/청원IC/청주시 연결 도로 등이 신규 발주돼 공공 수주에 긍정적 영향을 미칠 전망이다. 또한, 행복/혁신 도시 이외 지역으로의 개별 이전 16개 기관 중 12개 기관도 2010년 9월 말 기준으로 청사를 설계 중이어서 2011년부터 청사 건립 공사 발주가 본격화될 예정이다. 한편, 총 4개 프로젝트로 구성된 약 4조~5조원 규모의 평택 미군기지 건설사업도 2011년에 본격적으로 발주가 시작돼 공공 수주에 긍정적 영향을 미칠 전망이다. 용산 미군기지 평택 이전 2단계 사업(1조 2,000억원)의 경우는 LH공사에서 정부가 이전 받아 재정사업으로 추진할 예정이다.

### 지자체, 공기업 일부 공사 내년으로 이월

공공 토목 및 건축시장의 마지막 변동 요인은 지자체 및 공기업의 공사 발주가 2011년으로 일부 이월되었다는 점이다. 2010년 6·3 지방선거 이후 지자체의 각종 개발사업 및 대규모 토목사업이 재검토되고 있는데, 경기 김포 경전철, 인천 아시안게임 선수촌 및 미디어촌, 서울 마곡지구 워터프론트 등 다수 사업이 재검토 후 계획 변경이 추진되고 있다. 공기업 중에서는 LH공사가 부채 증가로 2010년 발주가 매우 지연되었는데, 발주 금액 기준으로 2010년 상반기에 계획 대비 18.6%만이 발주되었다.

### 주택 건설 수주 및 투자 부진 지속

2011년 국내 건설 수주를 전망함에 있어 고려해야 할 사항은 주택시장의 부진이 언제까지 지속될 것인가이다. 기본적으로는 건설사들이 택지 매입을 아직까지도 매우 꺼리고 있어 2011년뿐만 아니라 향후 2, 3년 후까지도 주택 수주가 2007년 수준을 회복하기는 매우 어려울 것으로 예상된다. 공공에서 공급하는 택지의 경우 2008년부터 시작된 택지 미분양 현상이 아직까지 지속되고 있는데, 2010년 상반기에는 LH공사에서 '토지리턴제'라는 대책을 들고 나왔음에도 불구하고 공공 택지 미분양 현상은 여전했다. 심지어 강남 보금자리택지지구 내 민간 분양 택지에서도 분양이 다 이뤄지지 못했다. 민간 택지 확보 실적은 더욱 심각하다. 2010년 아파트 미입주 물량 증가와 공공 수주 감소로 건설사의 유동성 압박이 심한 상황이고, 금융권에서 PF 대출을 극도로 꺼리고 있어 민간 택지 확보는 매우 침체된 상태다. 2013년 이후 보금자리주택 및 2기 신도시, 재개발 사업 입주 증가 등을 감안할 때 2011년

## 2011년 건설 수주 전망

구분	2007	2008		2009			2010(e)			2011(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간		
건설 수주액(조원, 당해 연도 가격)												
공공	37.1	17.4	24.4	41.8	31.8	26.7	58.5	20.0	23.1	43.1	41.2	
민간	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	41.2	60.2	30.7	43.9	74.6	71.2	
토목	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	26.4	54.1	19.5	22.7	42.2	38.1	
건축	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	41.6	64.6	31.2	44.3	75.5	74.4	
	주거	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	27.1	39.1	15.6	26.4	42.0	38.3
	비주거	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	14.5	25.5	15.6	17.9	33.5	36.1
계	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	67.9	118.7	50.7	67.0	117.7	112.4	
증감률(% , 전년 동기비)												
공공	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.0	-13.5	-26.3	-4.4	
민간	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	61.5	6.5	23.8	-4.5	
토목	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	0.2	31.2	-29.7	-13.9	-22.0	-9.9	
건축	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	35.4	6.6	16.9	-1.4	
	주거	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	29.6	-2.4	7.4	-8.8
	비주거	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	41.7	23.4	31.3	7.9
계	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-0.2	-1.4	-0.9	-4.5	

주 : 2010년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

에도 건설사의 택지 확보 규모는 크게 증가하지 않을 것으로 예상된다. 결국 국내 주택 수주는 2011년뿐 아니라 향후 2, 3년 후에도 2007년 수준을 회복하기가 쉽지 않을 것으로 전망된다.

### 분양 연기 물량, 공공 주택 공급은 소폭 회복

다만, 2011~12년 동안 주택 입주가 급감함에 따라 그동안 분양을 연기해 왔던 물량의 공급이 증가할 전망이다. 그러나, 현재 적체되어 있는 미분양 물량이 적지 않고, 2010년에는 미입주 물량마저 급증했음을 감안할 때 분양 연기 물량의 공급(분양)이 증가하더라도 큰 폭으로 증가하기는 어려운 상황이다. 공공 주택 공급 물량 역시 2011년 이후 차츰 증가해 주택 수주 및 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다. 우선 2010년에 추진된 2, 3차 사전 예약 보급자리주택이 2011년 이후 차례로 수주 인식과 착

공이 이뤄져 공공 주택 수주와 주택 투자 증가에 기여할 예정이다. 2기 신도시 역시 현재 LH공사의 자금난, 택지 비분양 등으로 계획 대비 많이 지연되고 있으나, LH공사의 발주 연기 물량 등을 감안할 때 2011년에는 주택 수주 및 투자의 소폭 증가 요인으로 작용할 전망이다. 공공 주택은 향후 2, 3년간 점진적으로 주택 수주 및 투자에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상된다.

### 서울시 재개발/재건축 수주 급감

주택 수주 및 투자가 공급 연기 물량 및 공공 주택 위주로 소폭 회복세를 보일 것으로 예상되지만, 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 재개발/재건축 수주는 급감할 것으로 예상된다. 2010년 1~8월 동안 재개발/재건축 수주가 전체 주택 수주의 50% 정도를 차지했음을 감안할 때 재개발/재건축 수주 급

감에 따라 2011년 주택 수주도 감소할 것으로 예상된다. 2010년 10월 1일 이후 서울시의 재개발/재건축 시공사 선정 시기가 조합 설립 이후에서 사업 승인 이후로 연기되었기 때문에 이후 최소 6개월~1년 동안 재개발/재건축 수주의 급감이 예상된다. 2010년 1~9월 동안 서울시 재개발/재건축 수주 규모는 10조원을 초과하였음을 감안하면 서울시 공공관리자제 시행에 따른 수주 감소 규모는 5조원을 초과할 수도 있을 것으로 보인다.

### 민간 비주거용 건축 수주/투자 증가세 둔화

마지막으로, 2011년 국내 경제가 약 4% 성장해 전년 대비 증가세가 둔화될 것으로 예상됨에 따라 민간부분의 비주거 건축 수주 및 투자의 증가세도 2011년에는 둔화될 것으로 예상된다. 이는 그동안 비주거 건축 수주 및 투자가 일반적으로 국내 경기 사이클과 밀접하게 연관돼 변화해 왔기 때문이다. 2010년 한 해 동안 비주거 건축 수주 및 투자는 국내 경기 회복과 함께 빠른 회복세를 보였는데, 2011년에는 지방 이전 공공기관 청사 발주로 호조를 보일 공공 비주거 건축을 제외한 민간 비주거 건축의 경우 전년에 비해 증가세가 둔화될 가능성이 크다.

### 내년도 건설 수주 4.5% 감소 전망

이상에서 살펴본 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기 추세 분석에 근거하여 2011년 국내 건설 수주를 전망한 결과, 2011년 국내 건설 수주는 전년 대비 4.5% 감소한 112.4조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망된다.

부문별로는 공공 건설 수주가 전년 대비 4.4% 감소한 41.2조원을 기록해 정부의 수정 예산 편성을 통

해 수주액이 약 2배 가량 급증한 2009년 이전인 2008년 수준으로 수주액이 축소될 전망이다. 세부적으로 공공 토목 수주가 공공부분의 신규 사업 예산 급감, 4대강 사업 발주 마무리 등의 영향으로 전년 대비 15% 이상 급감할 전망이며, 공공 건축 수주는 혁신도시 이전 공공기관 등 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주 증가, 공공 주택 발주 증가 등의 영향으로 전년 대비 15% 이상 증가할 전망이다.

한편, 2008년 이후 2년 연속 감소하다 2010년에 소폭 회복세를 보인 민간 건설 수주는 2011년에 다시 전년 대비 4.5% 감소한 71.2조원을 기록해 침체가 장기화될 전망이다. 세부적으로 민간 주택 수주가 분양 연기 물량의 공급 증가에도 불구하고 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 급감해 전년 대비 10% 이상 수주액이 감소할 전망이다. 민간 토목 수주 및 비주거용 건축 수주는 올해는 국내 경기 회복과 극심한 침체를 보였던 작년 기저효과 등의 영향으로 매우 양호한 회복세를 보였으나, 2011년에는 국내 경기 증가세 둔화, 민간사업 여건 개선 미흡 등의 영향으로 전년 수준을 유지하거나 전년비 소폭 증가하는 데 그칠 전망이다.

2011년 국내 건설 수주가 전년비 4.5% 감소할 것으로 전망됨에 따라 국내 건설 수주는 2007년 127.9조원을 기록한 이후 4년 연속 부진한 흐름을 이어갈 전망이다. 국내 건설시장이 중장기적으로도 크게 증가할 가능성이 낮기 때문에 2011년 한 해 동안 건설사들은 중장기 건설시장 변화에 맞춰 사업 포트폴리오 재조정, 신수종 상품 발굴, 해외 시장 다변화 등의 전략을 구체적으로 이행하고, 또한 건설시장 변화에 맞춰 내부 역량과 업무 수행 방식을 재구축해 나가야만 할 것으로 판단된다. CERIK