

## 2012년 건설경기 전망

# 내년도 건설 수주 0.5% 줄어든 듯, 건설 투자 침체도 지속

- 지난해 수준 못 미치는 103조원 규모 전망, 공공·토목 수주 부진 예상 -

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

### 정부 SOC 예산(안) 7.3% 감소

**우** 선 2012년 공공 토목 수주와 토목 투자에 큰 영향을 미칠 정부의 2012년 SOC 예산(안)에 대해 살펴보면 전년 대비 7.3%(1조 8,000억원) 감소하였다. 세부적으로 철도 관련 예산은 11.8% 증가했지만, 도로 관련 예산이 여전히 부진한 가운데, 수자원 예산은 4대강 사업이 대부분 완료된 영향으로 42.2%나 급감하였다. 그러나, 2012년 정부 SOC 예산(안)에 포함된 신규 사업 예산은 2011년에 비해 증가했다. 2011년 예산에는 1, 2년 전 발주를 끝내고 공사 완료에 초점을 둔 4대강 사업 예산이 3.1조원이나 포함돼 신규 사업 예산이 매우 부족했기 때문이다.

정부 SOC 예산의 대부분을 차지하는 국토해양부의 2012년 예산(안)을 보면 신규 사업 예산은 5,145 억원으로 2011년에 비해 3배 이상 금액이 증가했다. 또한, 2012년 총선, 대선을 앞두고 연말 국회 예산 심

의 과정에서의 지역 개발을 위한 신규 사업 예산이 추가될 가능성이 크다. 다만, 신규 SOC 사업 예산 증가에도 불구하고 설계 진행 등으로 인해 실제 공사 발주는 2013년에 진행되는 사업도 많아 2012년 공공 토목 수주가 당장 증가하기는 어려울 전망이다. 더구나 지자체 및 공기업 등의 재정 상황이 매우 악화돼 신규 토목공사 발주가 증가세로 돌아서기는 매우 어려운 상황이다. 2006~10년 동안 286개 공기업의 부채가 288조원이나 증가했고(금융 부채 157조원 증가), 2010년 이후 지자체 재정 자립도도 10년래 최악 수준이다. 결국 2012년 공공 토목 수주는 2011년에 이어 부진이 지속될 것으로 예상된다.

### 지방 이전 공공기관 청사 발주 활성화

공공 토목 수주와 달리 2012년 공공 건축 수주는 양호할 것으로 예상된다. 2011년부터 본격화된 지방

이전 공공기관들의 청사 건립 공사 발주가 2012년에 더욱 증가할 것으로 전망되기 때문이다. 지방으로 이전하는 기관은 총 157개 기관인데, 이 중 127개 기관이 청사를 신축해 이전할 계획이며, 건축비는 약 10조원에 달한다. 지난 9월 말 기준으로 24개 기관이 이미 착공했고, 2011년 연말까지 56개 기관이 추가로 착공할 계획이다. 그러나, 종전 부동산 매각 지연 등의 영향으로 최소 30개 이상 기관의 착공이 2012년으로 연기될 가능성이 크다. 2012년에는 당초 47개 기관이 착공할 계획이었는데, 일부 기관은 2013년으로도 착공이 지연될 전망이다. 그러나, 최소 30개 이상 기관의 착공이 2011년에서 2012년으로 지연됨에 따라 2012년 청사 건립 공사 발주는 2011년에 비해 증가할 전망이다.

### 올 주택경기, 지방 중심 회복 국면

2010년 4/4분기 지방을 시작으로 회복세를 보이기 시작한 주택 인허가 실적은 2011년 1~8월 동안 전년 동기비 79.6%나 증가했고, 허가 호수 자체도 2003년 이후 최대치를 기록하며 호조세를 보였다. 수도권은 경우 도시형 생활주택, 다세대주택과 과거에 이미 수주로 인식된 재개발/재건축 사업의 인허가 위주로 회복세를 보이고 있으나, 지방의 경우는 일반 아파트 인허가도 증가한 것으로 분석된다. 특히, 도시형 생활주택의 인허가 증가가 눈에 띄는데, 1~8월 동안 총 주택 인허가의 17% 비중을 차지했다. 도시형 생활주택은 전체 공급 물량 중 80% 이상이 원룸형이어서 일반 아파트에 비해 규모가 작고 건축비도 적

다. 따라서 주택 인허가 호수에는 큰 영향을 미치지 만 주택 허가 면적이나 주택 수주에 미치는 영향은 그렇게 크지 않았다. 그 결과 주택 인허가 호수는 급증한 반면, 주택 허가 면적이나 수주 증가폭은 그에 비해 완만한 결과를 초래했다.<sup>1)</sup>

선행 지표인 주택 수주, 인허가 실적, 허가 면적 등을 기초로 볼 때 주택경기는 2011년 중에 이미 회복 국면에 진입한 것으로 보인다. 그러나, 주택경기 동행 지표인 주택 투자, 주택 기성 등은 여전히 불황 국면을 지속하고 있다. 주택 투자는 1/4분기 24.0%, 2/4분기 18.9% 감소했으며, 주택 기성은 7, 8월에도 전년 동월비 각각 20.7%, 17.8% 감소했다. 다만, 주택경기 동행 지표 중 가장 앞 단계에 있는 착공, 분양 등의 지표들이 2011년 상반기부터 회복세를 보였다. 주택경기 회복 초기 단계에서는 선행 지표와 더불어 착공, 분양 등의 지표들이 주택 투자 및 기성에 비해 빠른 회복세를 보인다. 이를 감안할 때 주택경기는 2011년 10월 현재 회복 국면 초기 단계에 위치한 것으로 판단된다. 지역별로는 2011년 중 이미 회복 국면에 진입한 것으로 판단되는 지방과 달리 수도권은 3/4분기에도 착공 면적이 전년비 9.7% 감소, 분양은 29.7% 감소해 여전히 불황 국면을 지속하고 있는 것으로 판단된다.

### 내년에도 완만한 회복세 보일 듯

주택 수급 측면에서만 보면 2012년에도 주택경기는 지방이 회복세를 이어가는 가운데, 수도권은 서서히 회복 국면에 진입할 것으로 판단된다.

1) 1~8월 주거용 건축허가면적은 전년비 41.8% 증가에 그쳤고, 특히 주택 수주는 1.5% 증가에 그쳤다. 특히 주택 수주가 부진한데, 이는 도시형 생활주택의 경우 80%가 원룸형으로 공급되고 있어 호수당 수주 금액이 적을 뿐 아니라 수주 미신고 경우도 존재하기 때문이며, 인허가 증가에 영향을 미친 재개발/재건축 사업의 경우 이미 수주 인식이 된 사업도 존재하기 때문이다.

그러나, 2012년에는 대내외 경제 침체, 고금리, 가계 부채, 보금자리주택 공급 등 부정적 요인도 만만치 않다. 특히 선진국 재정 위기로 촉발된 대내외 경제 침체 요인은 큰 부정적 요인인 동시에 불확실성이 크다는 점에서 매우 중요한 변수다. 과거 국내 GDP 순환 변동치를 주택 수주 및 투자의 순환 변동치와 비교해보면, 주택 수주와 투자가 국내 GDP 변화에 영향을 받았음을 알 수 있다. 특히, 1980년대 초 오일 쇼크, 1990년대 말 외환위기와 같은 경제 위기시에는 매우 큰 영향을 받았다. 결국 2012년 대내외 경제 불확실성 증가는 지방 주택경기 회복세 둔화, 수도권 주택경기 회복 시기 지연 등의 부정적 영향을 미칠 것으로 판단된다.

### 재개발/재건축 및 공공 주택 수주 소폭 증가

2012년에는 재개발/재건축 수주와 공공 주택 수주도 소폭 증가할 전망이다. 서울시 재개발/재건축 수주가 공공관리제 시행에 따른 시공사 선정 시점 연기

로 2011년 급감했는데, 2012년 하반기 이후 점진적으로 회복될 전망이다. 전국 재개발/재건축 수주에서 서울시 수주가 차지한 비중이 통상 50% 이상이었음을 감안하면 2012년 재개발/재건축 수주는 소폭 증가할 것으로 예상된다. 공공 주택 수주 역시 소폭 증가할 전망인데, 공공부문이 주도하는 보금자리주택 공급 물량이 2011년 대비 소폭 증가할 것으로 예상되기 때문이다. 당초 2011년에 21만호를 공급기로 한 보금자리주택은 LH공사의 재정난으로 15만호로 목표가 축소되었는데, 2012년에도 당초 계획인 22만호 달성은 어려우나 2011년에 비해서는 공급이 소폭 늘어날 전망이다. 한편, 도시형 생활주택은 관련 규제 완화, 수익형 부동산에 대한 관심 증가 등의 영향으로 2012년에도 양호하게 공급될 전망이다.

### 내년도 건설 수주 0.5% 감소한 103조원 전망

이상에서 살펴본 주요 쟁점 사항과 건설 관련 지표들의 장기 추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2012

발주 부문별 건설공사 수주액 전망

구분	2008			2009			2010			2011(e)		2012(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간	
건설 수주액 (조원, 당해연 가격)												
공공	41.8	31.8	26.7	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	15.1	29.6	28.6	
민간	78.2	19.0	41.2	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.4	73.9	74.4	
토목	41.3	27.8	26.4	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	18.2	35.9	33.8	
건축	78.8	23.0	41.6	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	35.3	67.6	69.2	
주거	44.7	12.0	27.1	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	18.1	33.1	34.7	
비주거	34.2	11.0	14.5	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	17.2	34.5	34.5	
계	120.1	50.8	67.9	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	53.5	103.5	103.0	
증감률 (% , 전년 동기비)												
공공	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	-17.1	-22.6	-3.4	
민간	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	11.9	13.7	0.7	
토목	14.0	85.9	0.2	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-16.7	-13.2	-5.8	
건축	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	15.1	9.3	2.4	
주거	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	12.9	4.7	4.8	
비주거	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	17.4	14.1	0.0	
계	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	1.9	0.3	-0.5	

주 : 2011년 하반기 및 2012년은 한국건설산업연구원 전망치.  
자료 : 대한건설협회.

년 국내 건설 수주는 전년 대비 0.5% 감소한 103조 원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망된다.

부문별로는 공공 건설 수주가 전년 대비 3.4% 감소한 28.6조원을 기록해 2011년에 이어 부진이 지속될 전망이다. 세부적으로 공공 토목 수주가 2011년에 이어 여전히 부진하겠으나, 공공 건축 수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주가 전년에 비해 증가하고, 보금자리주택 공사 발주도 전년에 비해 소폭 증가해 양호할 전망이다.

한편, 지난 2년 동안 완만한 회복세를 보인 민간 건설 수주는 2012년 민간 주택 수주가 완만한 회복세를 이어가겠으나, 민간 토목 및 비주거 건축 수주가 부진해 전년비 소폭(0.7%) 증가한 74.4조원에 머물 전망이다. 세부적으로 민간 주택 수주는 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 2011년 감소했던 재개발/재건축 수주가 소폭 회복세를 보이고, 도시형 생활주택 공급도 여전히 양호할 전망이다. 지역별로는 지방의 주택 수주가 2011년에 이어 양호한 수준을 유지하겠고, 수도권 주택 수주도 완만히 회복되어 전체 민간 주택 수주가 전년비 5% 이상 증가할 전망이다. 반면, 국내 경기 회복과 더불어 2010~11년 동안 양호한 회복세를 보였던 민간 토목 수주 및 비주거용 건축 수주는 2012년 대내외 경제 불확실성의 증가 영향으로 전년비 소폭 감소할 전망이다.

공종별로는 토목 수주가 전년비 5.8% 감소해 부진

하겠으나, 주택 수주는 4.8% 증가해 완만한 회복세를 보일 전망이며, 비주거 건축 수주는 전년 수준에 머물 전망이다.

### 건설 투자 침체 지속될 듯

2012년 국내 건설투자는 주택 투자가 완만하게 회복 국면에 진입하고, 비주거용 건축 투자도 소폭 증가하겠지만, 토목 투자가 부진하여 전년 대비 0.7% 증가에 그칠 전망이다. 세부적으로 주택 투자는 2011년 상반기부터 지방을 중심으로 민간부문의 분양 및 착공이 회복세를 보이고 있어 2012년에는 완만하게 회복 국면에 진입할 전망이다. 다만, 통상 주택 공급의 50% 이상을 차지하고 있는 수도권 회복이 지연되어 주택 투자 규모 자체는 여전히 부진할 전망이다. 비주거용 건축 투자는 최근 대내외 경제 침체, 사무용 빌딩의 공실률 증가 등의 영향으로 민간부문의 회복세가 둔화될 전망이나, 지방 이전 공공기관의 신청사 착공 물량의 증가로 공공부문이 증가세를 보여 전년비 증가세를 유지할 전망이다(단, 증가세는 둔화 전망). 토목 투자는 2012년 정부 SOC 예산(안)이 감소했고, 지자체 및 공기업의 재정 투자 여건도 여의치 않은 가운데, 선행 지표인 토목 수주도 감소세를 보이고 있어 2011년에 이어 2012년에도 감소세를 지속해 전체 건설 투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다. CERIK

## 2012년 건설투자 전망

(단위 : 조원, %)

구분	2008년		2009년				2010년				2011(e)		2012(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간		
건설 투자	153.9	73.9	85.3	159.2	74.2	82.7	157.0	67.6	81.1	148.6	149.6		
증감률	-2.8	3.2	3.6	3.4	0.4	-3.0	-1.4	-9.0	-2.0	-5.3	0.7		

주 : 2011년 하반기 및 2012년은 한국건설산업연구원 전망치.  
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.