

하반기 건설경기 전망

3

...

117

- 상반기 대비 하반기 수주는 증대, 연간 건설 투자는 1.4% 증가 전망 -

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

본 고에서는 먼저 향후 국내 건설경기를 좌우할 주요 쟁점 사항에 대해 분석해보고, 이를 기초로 2010년 하반기 국내 건설 수주와 건설 투자에 대해 전망해보고자 한다.

공공 수주, 내년까지 감소세 지속

향후 국내 건설경기를 전망함에 있어서 첫 번째로 고려해야 할 사항은 현재 국내 건설 수주의 감소세를 주도하고 있는 공공 수주가 향후 어떤 패턴을 보일 것인가 하는 점이다. 올 1~4월 동안 공공 수주는 전년 동기비 29.4% 감소했다. 특히 공공 토목 수주가 31.5%나 감소했다. 그러나, 수주액 자체로는 2008년 이전에 비해서 양호한 편이다. 즉, 현재 공공 수주 감소세는 작년 공공 수주가 예년 대비 2배 가량 급증했고, 상반기에 집중된 결과임을 알 수 있다.¹⁾

하지만 세부적으로 살펴보면 치산/치수, 발전/송전 수주를 제외하고는 부진하다. 4대강 사업과 신울진 원전 수주만이 상반기 공공 토목 수주를 견인했다는 얘기다. 반면 도로 등 일반 SOC 분야 수주액은 2008년 이전에 비해서도 부진한 실적이다. 올 SOC 예산이 25.1조원으로 2009년 수준으로 양호하게 편성되었지만 4대강 사업 발주와 기성 진척, 작년 조기 발주 토목공사의 기성 진척에 예산이 많이 할애되었다. 그러다보니 철도를 제외한 도로 등 전통적인 SOC 분야의 신규 발주는 예년에 비해서도 부족한 실적을 보이고 있는 것이다.²⁾ 문제는 이러한 현상이 향후 3, 4년 동안에도 지속될 것이라는 점이다. 작년 발표한 중기재정계획에서 정부 SOC 예산은 2013년까지 연평균 2.0%로 증가하는 것으로 계획되어 있어³⁾ 공공 건설 투자는 당분간 양호할

1) 단, 공공 건축 수주는 올 상반기 발주 자체가 부진해 감소세를 보였음.

2) 조달청 1분기 시설공사 집행액에서 신규 발주분은 17.3%에 불과하고 나머지는 장기계속공사의 2차 연도 이후 계약 금액임.

것으로 생각된다. 경제 위기시 편성한 작년 SOC 예산 수준을 향후 계속 유지하기 때문이다. 하지만 4대강 사업, 30대 선도 사업 등에 대한 재정 투자 규모(2009년 이후 5년 간 67.8조원)와 재정 건전성 악화 등을 감안하면 향후 30대 선도 사업에 포함되지 않은 도로 등 일반 SOC 분야의 신규 발주는 계속 억제될 전망이다.

올해 상·하반기를 나눠서 분석해보면 하반기에는 공공 수주 감소율이 상반기보다는 다소 완화될 전망이다. 이는 작년 상반기 정부 SOC 예산 집행률이 70%를 상회한 반면, 올해는 예년보다 조금 높은 수준인 60~65% 수준에 머물 것이기 때문이다. 발주 기준으로도 작년에는 상반기에 매우 집중된 반면, 올해는 일부 공기업의 발주가 하반기로 지연되는 등 작년에 비해 상반기 집중 현상이 덜하다. 마지막으로 6월 지방 선거 결과 다수 지자체 단체장이 교체되어 다수 지자체 개발사업의 일정 지연 및 축소가 예상되어 올 하반기와 내년 수주에 부정적 영향을 미칠 것으로 우려된다.⁴⁾

주택 수주, 2007년 이전 수준 회복 요인

향후 국내 건설경기를 전망함에 있어 두 번째로 고려해야 할 사항은 최근 회복세를 조금씩 보이고 있는 주택경기가 향후 어느 정도 회복세를 지속할 것인가 하는 점이다. 올 들어 주택 수주와 투자가 회복세를 보이고 있지만 이러한 회복세에는 기저효과가 포함돼 있고, 무엇보다 그동안 공급을 연기한 물량의 공급과 재개발/재건축 사업 위주의 회복세

라는 문제점이 있다. 결국 주택 수주 및 투자가 2007년 수준을 회복하기에는 당분간 한계가 있다.

최근의 주택 수주 및 투자의 회복세는 우선 건설사들이 2, 3년 전 택지를 확보했으나 아직 공급을 하지 못하고 연기해 온 물량이 주도하고 있다. 공공에서 공급하는 택지의 경우 2008년부터 시작된 택지 미분양이 아직까지도 지속되고 있다. 뿐만 아니라 민간 택지 확보 실적은 더욱 심각하다. 현재 건설기업 구조조정이 추진 중이고 금융권에서 PF 대출을 극도로 꺼리고 있어 민간 택지 확보의 증가는 당분간 요원하다. 결국 최근 주택 수주와 투자 회복세를 주도하고 있는 공급 연기 물량이 공급된 이후 한동안 민간 주택 공급과 수주의 공백 현상이 예상된다.

2011년 보금자리주택 공급 규모는 21만 채로 더 늘어나고, 용인 등 수도권 미분양도 단기간 내 해소되기 어려워 향후에도 건설사의 택지 확보 실적은 크게 증가하지 않을 것이다. 국내 주택 수주가 2007년 수준을 회복하기가 2011년에도 어렵다는 전망이 가능한 이유다. 더욱이 2013년 이후 보금자리주택 입주, 2기 신도시 입주가 증가하고 뉴타운 사업들도 입주가 많이 이뤄짐에 따라 어찌면 주택 수주가 2007년 이전 수준(실질금액 기준)을 영원히 회복하지 못할 수도 있을 것이다.

다음으로 최근 주택 수주 회복세를 주도하고 있는 것이 재개발/재건축 수주다. 작년 하반기 이후 주택 수주의 50% 정도를 재개발/재건축 수주가 차지하고 있어 예년의 35% 수준에 비해 호조를 보였

3) 재정 건전성 문제 부각으로 올해 발표된 중기재정운용계획에서는 정부 SOC 예산이 다소 축소될 전망이지만 연간 예산이 24조원 이하로 축소될 가능성은 적음.
4) 6월 지방선거 이후 민간 투자 4.5조원을 비롯해 원안보다 단기간 내 더 많은 투자가 이뤄지는 세종시 수정안 추진에 차질이 예상된다. 그러나, 4대강 사업의 경우는 대부분의 발주가 올해 안에 마무리되고 올해 예산이 이미 결정된 점을 감안할 때 일부 지역에서 공기 지연이 발생할 수는 있어도 큰 변화는 없을 전망이다.

다. 재개발/재건축 수주는 작년 17조원, 올해 20조원, 내년에는 30조원 규모로 시장이 커질 전망이다. 그런데 공공관리자제도 도입이라는 변수가 생겨났다. 이에 건설사들은 서울시의 7월 중순 공공관리자제 시행 이전에 수주를 서두르고 있다. 6월 초 기준 서울에 소재한 재개발/재건축 시공사 선정 대기 사업지는 총 20여 곳에 이르므로 7월 중순까지 재개발/재건축 수주의 급증세가 지속될 전망이다. 이 중 일부가 하반기 수주로도 인식되겠지만 이후에는 약 6개월~1년 동안 재개발/재건축 수주가 급감하고 이 기간 동안 주택 수주 역시 급감할 것으로 예상된다.

공공 주택 공급 계속 늘어나

마지막으로 공공 주택과 관련해서는 향후 증가세가 지속될 전망이다. 작년 1차 사전 예약된 보금자리주택 물량이 하반기에 착공과 수주로 인식될 예정이다.⁵⁾ 올해 2, 3차 사전 예약되는 물량은 내년 이후 차례로 착공과 수주 인식이 이뤄져 공공 주택 수주와 주택 투자 증가에 기여할 것이다. 2기 신도시 역시 현재 계획 대비 많이 지연되고는 있지만 작년 대비 공급 물량이 올해 증가할 전망이다. 작년 4월 국토부 발표에 의하면 2기 신도시 지역에서 올해는 8.2만호가 분양돼 작년에 비해 2배 정도 공급이 증가될 계획이었고, 내년에는 12.5만호로 공급이 증가될 계획이다.

비주거용 건축 수주/투자 회복세 지속

향후 국내 건설경기 전망의 세 번째 쟁점 사항은

비주거용 건축 수주와 투자의 회복세 지속 여부이다. 국내 경제가 올해 5% 이상 성장할 것으로 전망됨에 따라 과거 국내 경기와 거의 동행하는 패턴을 보인 비주거용 건축 수주와 투자 역시 하반기에도 회복세를 지속할 전망이다. 그럼에도 불구하고 올해 비주거용 건축 수주가 2008년 수준을 회복하기는 어려울 전망이다.

올해 건설 수주 - 117조원 규모에 그칠 듯

이상에서 살펴본 주요 쟁점 사항과 건설 관련 지표들의 장기 추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2010년 국내 건설 수주는 전년 대비 소폭(1.4%) 감소한 117.0조원을 기록할 것으로 전망된다. 국내 건설 수주가 2007년 127.9조원을 기록한 이후 3년 연속 부진한 흐름을 이어가는 것이다.

부문별로는 공공 건설 수주가 매우 호조를 보였던 작년 대비 23.6% 감소하나 수주액 자체는 44.7조원을 기록해 2008년 수준을 넘어서며 양호할 것으로 전망된다. 1~4월 동안 전년 동기비 29.4% 감소한 공공 건설 수주는 하반기까지 감소세가 이어질 전망이다. 상반기 재정 집행 비율이 전년 대비 낮고 일부 공기업 발주도 전년 대비 하반기에 치중돼 하반기 감소율은 상반기보다 둔화될 전망이다. 세부적으로 공공 토목 수주 역시 2008년 수준을 넘어서며 양호할 것으로 예상되고, 상반기에 비해서 하반기 감소폭이 둔화될 전망이다. 공공 건축 수주는 감소세를 보인 상반기와 달리 하반기에는 전년 대비 증가할 전망이지만, 수주액 자체는 호조를 보였던 2008년 수준을 넘어서기 쉽지 않을 전망이다.

한편, 2008년 이후 2년 연속 감소세를 지속했던 민간 건설 수주는 2010년에는 전년 대비 20.0% 증

5) 보금자리주택의 경우 2010년에 3,000여호를 대상으로 직할 시공을 할 계획이어서 중합건설업체 수주 증가에는 다소 한계가 있음.

2010년 건설 수주 전망

구분	2007	2008			2009			2010(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	19.8	24.9	44.7
민간	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	41.2	60.2	28.4	43.9	72.3
토목	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	26.4	54.1	19.2	24.9	44.1
건축	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	41.6	64.6	29.1	43.9	72.9
주거	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	27.1	39.1	15.7	26.8	42.5
비주거	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	14.5	25.5	13.4	17.0	30.4
계	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	67.9	118.7	48.2	68.8	117.0
증감률(% , 전년 동기비)										
공공	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.7	-6.7	-23.6
민간	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	49.7	6.4	20.0
토목	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	0.2	31.2	-31.0	-5.6	-18.6
건축	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	26.4	5.6	13.0
주거	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	30.3	-0.8	8.7
비주거	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	22.1	17.5	19.5
계	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-5.0	1.2	-1.4

주 : 2010년은 한국건설산업연구원 전망치. | 자료 : 대한건설협회.

가한 72.3조원을 기록할 전망이다. 그러나, 수주액 자체로는 2008년에도 미치지 못해 여전히 부진할 전망이다. 상반기 민간 건설 수주는 심각한 침체를 보였던 작년 기저효과와 7월 공공관리자제 시행으로 인한 재개발/재건축 수주 증가, 경기 회복에 따른 비주거 건축 수주 증가, 민자 토목 수주 증가 등의 영향으로 40% 이상의 증가세를 보일 전망이다. 그러나, 하반기에는 공공관리자제 시행 이후 재개발/재건축 수주 감소, 작년 하반기 이후 민간 건설 수주 회복 등의 영향으로 상반기 대비 증가율이 많이 둔화될 전망이다.

공종별로는 토목 수주가 작년 수주 급증으로 인해 전년 대비 18.6% 감소하나, 수주 금액 자체는 44.1조원을 기록해 2008년 수준을 넘어서며 양호할 전망이고, 상반기에 비해 하반기 감소폭이 전기 효과로 인해 줄어들 전망이다. 주거용 건축 수주는

극심한 침체를 보였던 작년에 비해서는 회복세를 보이나, 전년 대비 8.7% 증가에 그친 42.5조원을 기록해 침체가 시작되었던 2008년에도 미치지 못하며 여전히 부진할 전망이다. 작년 기저효과와 재개발/재건축 수주의 풀림 현상으로 상반기 주거용 건축 수주는 큰 폭으로 증가하겠지만, 하반기에는 수주 금액이 작년 수준에 머물며 부진할 전망이다. 비주거용 건축 수주는 전년 대비 19.5% 증가하겠으나, 수주 금액은 2008년에 비해 낮겠으며, 상반기에 비해 하반기 상승폭이 소폭 둔화될 전망이다.

건설 투자는 1.4% 증가 전망

2010년 국내 건설 투자는 지난 2년 간 국내 건설 수주가 부진했음에도 불구하고, 작년 공공 토목공사 발주 급증과 4대강 사업 조기 완공 목표 등의 영향으로 토목 투자가 양호하고, 건축 투자가 소폭 회

2010년 건설 투자 전망

구분	2007	2008			2009			2010(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자(조원, 2005년 불변가격)										
토목	61.9	26.9	34.9	61.8	32.2	37.8	70.0	32.8	38.9	71.6
건축	96.5	44.8	47.3	92.1	42.3	48.1	90.4	42.9	48.5	91.4
주거	43.7	19.9	20.4	40.2	17.9	19.7	37.6	18.0	19.8	37.8
비주거	52.8	24.9	26.9	51.9	24.4	28.4	52.9	24.8	28.8	53.6
계	158.4	71.7	82.3	153.9	74.6	86.2	160.8	75.7	87.4	163.0
증감률(% , 전년 동기비)										
토목	3.8	-2.1	1.3	-0.2	19.7	8.4	13.3	1.9	2.7	2.3
건축	0.0	-0.9	-7.8	-4.6	-5.6	1.8	-1.8	1.3	0.8	1.0
주거	-3.0	-5.9	-9.6	-7.8	-10.1	-3.1	-6.5	0.8	0.1	0.4
비주거	2.6	3.5	-6.3	-1.8	-2.0	5.6	1.9	1.7	1.2	1.4
계	1.4	-1.4	-4.0	-2.8	4.1	4.7	4.4	1.4	1.4	1.4

주 : 2010년은 한국건설산업연구원 전망치 | 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호

복세를 보임에 따라 전년 대비 소폭(1.4%) 증가할 전망이다. 공종별로 토목 투자는 작년에 급증한 공공 토목 수주의 기성 진척, 4대강 사업 조기 완공 목표 기성 진척, 국내경기 회복에 따른 플랜트 투자 증가, 신울진 원전 등 발전 설비 투자 증가 등의 영향으로 전년 대비 2.3% 증가해 작년에 이어 올해도 증가세를 이어갈 전망이다.,

2006년 이후 4년 연속 마이너스(-) 성장을 보인 주거용 건축 투자는 회복세로 돌아설 가능성이 커졌다. 그러나 올해 주택 수주 증가 폭이 크지 않을 것으로 예상되고, 수주 상승을 주도한 재개발/재건축 사업의 수주와 착공 간 시차가 길어지고 있으며, 2007년 4/4분기~2008년 초 급증한 주택 분양 물량이 하반기 준공되어 향후 주거용 건축 투자 회복에 부정적 영향을 미치는 점 등을 감안할 때 올해 주거용 건축 투자는 소폭(0.4%) 증가하는 데 그칠 전망이다. 비주거용 건축 투자는 국내경기 회복세가 지속됨에 따라 작년 하반기 이후 시작된 회복세를 올해 말까지 지속할 것으로 예상되며, 전년 대비

1.4% 증가할 것으로 전망된다.

건설시장 패러다임 변화 도래

앞서 잠시 언급했듯이 내년에도 공공 수주 감소세는 지속되고, 주택 수주가 2007년 수준을 회복하기는 당분간 요원하여 향후 국내 건설 수주는 현재 수준에서 정체될 가능성이 크다. 국내 건설 투자 관점에서 볼 때 2013~14년이 침체기로 접어드는 변곡점이 될 가능성이 큰데, 선행 지표인 수주 관점에서 이미 변곡점으로 들어가고 있다고 생각된다. 이제 주택을 짓기만 하면 팔리는 시대, 공공에서 충분한 공사 물량을 계속 공급해 주는 시대는 지나가고 있는 것이다.

장기간 기업의 흥망성쇠를 연구한 이론에 기초하면 시장 패러다임이 변하는 기간 동안 기업의 약진과 도태가 가장 많이 일어난다. 향후 2, 3년이 국내 건설사들이 건설시장 패러다임 변화의 시기를 맞아 약진과 도태의 사운(社運)을 결정하는 시기가 될 것으로 보인다. CERIK