하반기 건설 경기 전망

완만한 회복세, 올해 수주 규모 105조원대로 예상

- 건설 투자도 2.4% 증가할듯, 양극화 · 지방미분양 적체 등이 불안 요인 -

최근 회복세를 보이고 있는 국내 경제와 더불어건설경기가지표상으로호조를보이고있는가운데, 국내경기와마찬가지로건설 경기도 장기 성장세를 지속할 수 있는가 여부에 관심이 집중되고 있다. 본고에서는 건설경기에영향을미칠수있는여러요인들과 건설 관련 지표들의 장기 추세를 고려해 2007년연간건설경기와하반기건설경기를전망하고, 그결과몇가지정책적시사점을도출하였다.

회복 국면 진입, 장기 성장세는 미지수

최근 세계 경제는 상반기의 고유가에도 불구하고, 미국 경제가 연착륙할 것으로 예상되고, EU 및일본경제가작년에이어올해도양호한성장을보일뿐아니라, 중국경제도 여전히 10%에 달하는 고도 성장을 지속할것으로보인다. 이에따라세계경제는 올해도 작년보다 소폭 낮아진 4%대 중후반의견조한성장률을보일것으로예상된다.

양호한 세계 경제와 아울러 국내 경제도 과거 수출 위주의 성장에서 벗어나 최근 소비와 투자에서 모두 회복세를 보이고 있다. 이에 따라 국내 경제는 저점을 벗어나 회복 국면에 들어선 것으로 보이며, 당초 예상보다다소양호한 4%대중반의경제성장률을 기록할 것으로 예상된다. 다만 최근의 소비 회복세가 고급 소비재 위주의 회복세이고, 설비투자회복세도연초금융권의현금입출금기(ATM) 투자분이많이 반영되었다는 점

에서향후좀더주의깊게우리경제를지켜볼필요가있다고판단된다.

더욱이 우리나라 경제는 외환 위기 이후 경기상승국면이길게지속되지못하고중간에 자주 꺾이는 현상이 발생했으므로 향후환율하락, 유가불안, 지방주택미분양적체 등의대내외적불안 요인을관리하고, 더나아가기업활동활성화, 고용증대, 국민소득 증가, 소비증가, 설비투자확대등과같은선순환구조가이뤄질수있도록각계의노력이필요한시점이라고하겠다.

지표상 건설 경기 회복세

한편, 건설산업도 작년 4/4분기 이후부터지표상으로는회복세를보이고있다. 건설경기선행지표인건설수주는올1 4월까지전년대비 30%가증가했고, 동행지표인건설기성, 건설투자등도작년4/4분기부터 계속해 증가세를 보임에 따라 지난 3년 간의 건설 경기 침체가 회복되고 있는 매우다행스런모습을보이고있다. 1 4월 건설 수주는 전년 동기비 30.0%나 증가했는데, 공공부문이재정발주조기집행, 공공주택 발주 물량의 증가 본격화(91.8% 증가) 영향으로31.8% 증가했고, 민간부문도 민자 사업 상반기 발주 호조(민간 토목 65.5% 증가), 비주거용건축이43.9% 증가해 전체적으로는 29.3% 증가했다. 1 4월 건설기성은공공부문의호조에힘입어전년동기비6.4% (잠정치) 증가하여, 작년말 이후증가세를유지했다. 마찬가지로1/4분기건설투자도3.9% 증가하여2004년 2/4분기 3.8% 증가 이래 3년 만에 3.5% 이상 증가를 기록했고, 2분기 연속 증가세를 나타냈다.

그러나이러한상반기의건설수주, 기성, 투자등의증가세가경기부양을 위한정부의 재정과 민자 사업의 조기 집행, 작년 상반기동지표들이부진했던기저 효과등이 반영됐다는점에서지표상으로나타나는것만큼 내용상으로는 좋지 않다는 것에 유의할필요가있다.

2007년 하반기 건설 수주 전망

구분	2004	2005			2006			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해 연도 가격)										
공공	33.8	14.4	17.4	31.8	11.9	17.7	29.5	14.4	16.6	31.0
민간	60.8	35.7	31.9	67.6	33.2	44.6	77.8	37.2	37.0	74.2
토목	32.2	15.2	15.2	30.4	11.2	17.1	28.4	14.3	16.3	30.6
건축	62.3	34.9	34.1	69.0	33.8	45.1	78.9	37.3	37.3	74.6
주거	35.7	21.7	21.3	43.0	21.5	31.7	53.3	23.5	24.6	48.1
비주거	26.7	13.2	12.8	26.0	12.3	13.4	25.7	13.8	12.7	26.5
계	94.6	50.1	49.3	99.4	45.1	62.2	107.3	52.5	52.7	105.2
증감률 (%, 전년 동기비)										
공공	4.8	17.6	-19.0	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	21.8	-6.2	5.0
민간	-13.4	25.1	-1.3	11.1	-6.9	39.9	15.2	11.8	-17.0	-4.7
토목	0.9	30.2	-26.1	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	27.1	-4.9	7.8
건축	-11.6	19.9	2.5	10.6	-2.9	32.2	14.4	10.2	-17.3	-5.5
주거	-21.0	31.3	11.3	20.6	-0.8	49.0	23.9	9.1	-22.5	-9.8
비주거	5.2	4.9	-9.3	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	12.2	-5.0	3.3
계	-7.7	22.9	-8.4	5.1	-10.0	26.3	8.0	16.4	-15.4	-2.0

주: 2007년은한국건설산업연구원전망치.
자료: 대한건설협회.

건설 수주 증감 요인과 영향

주요 변동요인	건설 수주에 미치는 영향	상반기	하반기
재개발 사업	수주액 급감 (약 8조~9조원 내외 감소)	↘↘	↘↘↘
최저가낙찰제 공사 확대	수주액 약 2조원 내외 감소	↘	↘
주택 공급에서 공공 역할 확대	공공 주택 수주 다소 증가	↗	
정부 건설 부문 예산 및 민간 투자 사업 계획	민자 사업의 수주 규모 1조원 이상 증가, SOC 재정 발주는 작년과 거의 비슷한 수준, SOC이외재정발주소폭증가	↗↗	↗
대규모 개발 계획	하반기 행정복합도시, 혁신도시 착공으로 소폭 증가	-	↗
공모형 PF 사업	올해 30조원 규모 추진 계획이나 일정상 10조원 내외 수주 예상	↗	↗↗(변동성 큼)

양극화 여전

더욱이 건설 경기가 회복되기 시작함에도불구하고, 건설업체규모별양극화현상, 지방주택미분양물량의적체현상등은아직까지나아지지않고있어이에 대한주의가필요하다. 최근2, 3년동안심해진대중소 건설업체별양극화 현상은 2003년이후 재건축, 재개발 사업, 턴키/대안발주 등이 확대된시장적 요인도 있지만, 그동안중소 건설업체의 수주 영역이던 소규모 학교공사, 군 시설 등이 BTL 사업 형태로 발주되고, 최저가낙찰제확대, 실적공사비적용확대등과같은제도적요인에도그원인이있

다. 따라서 제도적으로 양극화를 심화시킨 요인들은추후에도지속적으로개선을하여 대중소 업체가 각자의 영역에서 상생할 수 있는 기반을놓음으로써건설산업의장기적 발전을 도모하여야 할 것이다. 특히 지난 4월 발표된 ' 지방건설경기활성화대책 ' 의 14대과제중현재까지완료, 시행된과제는건교부가 직접 관할하는 3개 과제(도급하한제 확대, 공제조합투자규정개정, 공제조합운영지침개정등)에불과하므로향후조속한 이행이필요하다.

적체 미분양 대책 시급

최근 한 중견 건설업체의 흑자 부도 사태로주목을받고있는지방주택미분양사태는 지난 3 4년에 걸쳐 진행되어온 문제로 지방 주택 공급의 포화라는 시장의 변화를 읽지못하고무리하게공급을늘려온건설업체들에게1차적으로책임을물을수있다.

그러나 이미 지방의 미분양 사태가 진행되고 있음에도불구하고수도권과동일하게 강한 주택 부동산 규제를 단기간에 적용한 것에도 원인이 있는 것이 사실이다. 그러나 더 중요한 것은 현재의 지방 미분양 물량은 전국 미분양 물량의 95% 정도를 차지하며, 현재의주택경기와주택규제들을감안할때 이미분양물량이자연적으로해소될가능성이적어보인다는것이다.

이는 결국 머지않아 건설업체 부도, 하도급 업체 및 자재 업체의 연쇄 부도, 금융권 손실 등이 발생해 국내 경제에 큰 부담으로 작용할 것이다. 따라서 정부당국에서는 지방미분양이심각한지역에대해투기과열지구를해제하고, 대출규제를완화하는등수도권과차별화된접근을모색할필요가있다고본다.

올해 건설 수주, 105.2조원전망

올해 건설 수주는 건설 수주의 증감 요인과함께건설관련지표들의장기추세를고려할 경우사상최고치(경상금액 기준)를 기록했던전년대비2.0% 감소한105.2조원으로전망된다. 올해건설수주는재개발사업 수주물량급감, 최저가낙찰제공사확대등의감소요인이있는반면, 하반기대규모개발사업착공, 민자사업증가, 공모형PF 사업증가등의증가요인이있다.

특히 작년 8월 25일 재개발 시공사 선정 시점 변경으로 재개발 사업 시공권 조기 확보 차원에서 급증(전년 대비 158.2% 급증, 14.3조 기록)했던 재개발 수주가 통계적 반락으로올해8조~9조원내외가감소할것으로예상된다.

또한올해약 30조원규모가추진될 계획인공모형PF 사업수주규모가일정을고려할 때 실제 얼마나 수주로 잡히느냐에 따라 올해건설수주, 특히하반기건설수주는변동가능성이높은데, 현재시점에서는약10조원 내외로 수주 인식이 될 것으로 예상된다. 올해건설수주는전년대비2.0% 감소할 전망이지만, 이는 작년 재개발 수주 급등에 따른 통계적 반락이 일부 포함된 것으로 105.2조원이라는 수주 금액 자체는 예년에 비해양호한편이다.

공공과 토목 부문이 증가할 듯

부문별로 건설 수주를 전망해보면, 우선 공공 부문은 건설 예산이 다소 증가한 것과 하반기 행정중심복합도시, 혁신도시 등의 부지조성공사착공등의증가요인과최저가 확대, 민자 전환, 완성공사 위주의 예산 배정등의감소요인을함께고려할때전년대비 5.0% 증가한31조원을 기록할 전망이다. 민간부문은재개발사업수주가전년대비 급감하는반면민자 사업, 공모형 PF 사업이 증가하여 전체적으로 전년 대비 4.7% 감소한 74.2조원을 기록할 전망이다. 그리고공종별로는토목이민자SOC 증가, 행복도시및혁신도시의부지조성공사착공등의 증가 요인과 최저가낙찰제확대 등의 감소 요인을 함께 고려할 때 전년 대비 7.8% 증가한 30.6조원을 기록할 전망이고, 건축은 재개발 수주의 급감으로 주거용 건축이 전년 대비 9.8% 감소한 48.1조원, 비주거용 건축이 전년 대비 3.3% 증가한 26.5조원으로전망되며, 건축공종전체로는전년대비

하반기 건설 수주는 작년 하반기보다 15.4% 감소한 52조 7,000억원을기록할것으로전망된다.

2007년 하반기 건설 투자 전망

구분	2004	2005			2006			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	47.4	20.8	27.3	48.1	20.2	28.9	49.0	21.3	29.2	50.6
건축	70.3	32.7	36.7	69.4	31.7	36.2	68.0	32.5	36.7	69.2
주거	35.9	17.1	19.6	36.7	16.7	19.0	35.8	17.2	19.2	36.4
비주거	34.4	15.6	17.1	32.7	15.0	17.2	32.2	15.4	17.5	32.9
계	117.7	53.5	64.0	117.5	51.9	65.1	117.0	53.9	65.9	119.8
증감률 (%, 전년동기비)										
토목	-0.1	3.3	0.1	1.5	-3.0	5.7	1.9	5.8	1.2	3.1
건축	2.0	-3.1	0.2	-1.4	-2.9	-1.2	-2.0	2.5	1.3	1.9
주거	4.7	0.3	3.9	2.2	-2.1	-2.7	-2.4	2.4	0.9	1.6
비주거	-0.7	-6.6	-3.6	-5.0	-3.8	0.4	-1.6	2.6	1.6	2.1
계	1.1	-0.7	0.2	-0.2	-2.9	1.7	-0.4	3.8	1.2	2.4

주: 2007년은한국건설산업연구원전망치.
자료: 한국은행, 「국민계정」, 각년호.

5.5% 감소한74.6조원이전망된다.

하반기 건설 수주 52.9조원 예상

올하반기건설수주는작년건설수주의 상저하고현상(재개발수주하반기집중, 공공발주하반기이연)과반대로올해는상반기재정조기집행및민자발주증가, 하반기재개발수주급감예상등으로전년동기비15.4% 감소한52.7조원을기록할전망이다. 전년 대비로는 큰 폭의 감소를 기록할 전망이나, 상반기대비로는0.3% 증가할전망이다. 단, 공모형PF 사업수주규모에따라변동가능성이있다.

하반기 건설 투자는 1.2% 증가에 그칠 것으로 전망된다. 그러나, 연간으로는 2.4%의 증가율을 보임으로써 지난 3년간의극심한투자부진에서벗어날것으로기대된다.

건설 투자는 2.4% 증가할 듯

2007년 건설 투자는 전년 대비 2.4% 증가한 119.8조원(2000년 기준 불변가격)을 기록해 지난 3년 간(2004년 1.1%, 2005년 -0.2%, 2006년 -0.4%)의극심한부진에서 벗어날전망이다. 2006년하반기재개발수주증가가건설투자본격 회복으로이어지기는어려울전망이나, 2004년과2005년의 재개발, 재건축수주물량이점점기성으로 인식되고, 공모PF 사업착공시작, 하반기 행복도시및혁신도시착공, 국도및일반철도의완성공사위주예산집행등의영향으로 건축 부문이 일부 회복되고, 토목 부문 건설투자증가가지속될전망이다.

상하반기를 비교해보면, 작년과 달리 상고하저현상을보일것으로보인다. 재정투자가상반기에집중되고, 작년4/4분기증가했던건설투자를감안할때3/4분기에는증가세가다소둔화되고, 4/4분기는증가세가 더 둔화되어, 상반기는 전년 동기비 3.8%, 하반기는1.2% 증가할것으로전망된다.

불안 요인 산재

건설 경기는 지난3년 간의 침체에서 벗어나회복세를 보이고 있다. 최근호조세를 나타내고있는건설경기관련지표만큼건설 경기가 회복세를 나타내고 있다고 보긴 어렵지만, 건설경기가완만한 회복세를보이고 있는 것은 분명하다. 다만, 지표호조세에도불구하고체감 경기 회복이 더디고, 건설산업 내 양극화 현상이 여전하다는 것과지방주택미분양물량 적체가현재로선 조기에 해결된 기미가 보이지 않는다는 것이 지표 호조세에도 불구하고 건설산업이 안고 있는 불안 요인이라고 할 수 있다. 건설경기의회복속에이러한건설산업의양극화, 지방주택미분양문제해결에더욱각계의지혜와힘을모아야 할때이다.

이홍일
한국건설산업연구원연구위원
hilee@cerik.re.kr