

하반기 건설 경기 전망



올 한 해 건설 수주 6.7% 감소, 120조원에 못 미칠 전망

- 건설 투자는 2.5% 증가예상, 시장친화적 정책 구사 절실 -

작년수주19.2% 증가, 내용은수치와괴리

2007년 국내 건설 수주는 전년 대비 19.2% 증가한 127.9조원을 기록하였다. 그러나, 실제내용상으로는 200편 수주금액에 분양가상한제를 피하기 위한 조기 분양 물량, 공모형 PF 사업에 대한 일부 업체의 조기 수주 인식 물량 등의 내용이 포함되어 있어, 수주 시장 자체가 수치만큼 좋아졌다고 보기는 어렵다.

우선 200편 민간주택수주금액인 50.6조원의 최소 10% 이상은 분양가상한제 회피

를 위한 조기 사업 추진에 따른 수주 물량으로 추정된다. 2007년 연간 아파트 분양 물량은 총 3만 4,966호로 전년 대비 18.2% 증(동산114 자료 기준) 증가했는데, 2007년 주택 시장 여건이 2006년 대비 크게 나아진 것이 없음을 감안할 때 증가분의 상당 부분이 분양가상한제 적용을 회피하기 위한 조기 분양 물량으로 해석할 수 있다. 특히, 지방의 경우 200편 한 해 동안 1만 7,216호가 분양되어 전년 대비 10.5% 감소한 반면, 수도권은 경우 전년 대비 79.9% 증가한 1만 7,756호를 기록한 것도 이러한 추정을 뒷받침한다.

또한, 작년 한 해 동안 약 7건의 공모형 PF 사업(총 사업 규모 52.8조원)이 공모되어 작년 부터 공모형 PF 사업이 본격화되기 시작하였는데, 공모형 PF 사업의 수주 인식 기준이 모호하여 일부 업체의 조기 수주 인식 현상이 발생한 것도 200편 수주 증가의 한 요인으로 작용했다. 실제로는 협상 및 실시 설계 이후 본계약 시점에 수주를 인식하는 것이 타당한데, 수주 인식 기준이 모호하여 일부 업체들은 자사가 포함된 컨소시엄이 우선 협상자로 선정된 시점에 자사의 시공 비율에 해당되는 금액만큼 수주로 인식하기도

했다.

결국 분양가상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진물량, 공모형PF 사업의조기 수주 인식 물량 등을 제거할 경우 200편 국내 건설 수주 시장의 정상적 규모는 약 110조원대중후반으로추정된다.

올 1/4분기 건설 수주 3.4% 감소

2008년 들어 국내 건설수주는 분양가상한제 적용 회피를 위한 조기 분양 물량이 1/4분기에 계속 증가했음에도 불구하고, 3월까지의 건설 수주액이 지난해 같은 기간 보다 3.4% 감소하였다.

공공 부문은 새 정부 출범 및 예산 절감 방침 영향에 따른 발주 지연으로 토목 수주가 18.8% 감소했음에도 불구하고 작년 부터 지속된 주거용 건축 수주 호조의 영향으로 전년 동기 대비 18.2% 증가했다. 반면, 민간 부문은 토목, 건축 모두 부진하여 12.0% 감소하였다. 민간 토목 수주는 작년 민간 사업 호조에 따른 통계적 반락 영향으로 지난해 같은 기간에 비해 24.8% 감소했다. 민간 주택 수주는 분양가상한제 회피를 위한 1/4분기 아파트 분양 물량 급증(전년 동기 대비 80.7% 증가)에도 불구하고 전년 동기 대비 0.9% 감소해 침체된 주택 경기를 반영하였다.

건설투자, 2006년 2분기 이후 L자 '형보

건설 경기 동행 지표인 건설 투자도 올 1/4분기에 지난해 같은 기간에 비해 0.7% 감소하여 부진한 모습을 보였다. 2005년 이후 2년 동안 마이너스 성장을 한 건설 투자는 2007년 1/4분기 들어 전년 동기 대비 3.7% 성장함으로써 그동안의 부진에서 벗어나는 모습을 보였다. 그러나, 하반기 들어 다시 0.5% 이하의 저조한 모습을 보였다.

건설 투자의 순환 변동 값을 HP 필터를 적용하여 산출해 본 결과, 2007년 상반기 건설 투자의 일시적인 상승세는 국내 경기를

미니인터뷰

최병욱 현대건설영업본부상무

“가격 경쟁 위주의 국가 계약 운용으로 수익성 악화 가중”



대형 건설업체들은 현재 건설 경기를 어떻게 보고 있는지요?

일반적으로 건설업체는 회사 규모에 따라 다소 차이가 있지만 국내 공공 및 민간공사와 해외 공사에 참여하고 있으며, 경기 사이클에 따라 상호 보완 작용을 하고 있다 하겠습니다. 최근 국내 건설 경기 위축에 따라 많은 국내 기업이 해외에 진출하고 있는 것이 그 대표적인 예라 하겠습니다. 그러나, 행복도시 및 혁신도시 등 대형 국책사업의 발주가 축소 또는 지연되고 있으며, 기술 경쟁이 요구되는 터키·대안입찰의 패러다임이 가격 경쟁으로 바뀌고 있고, 최저가 또한 단순 운찰 방식으로 운영되고 있다 보니 많은 건설업체들이 어려움에 처해 있습니다. 또한, 분양가상한제 및 종부세 등 정부의 지속적인 부동산 안정 정책으로 전국적인 아파트 미분양 물량이 13만여 세대를 넘어서는 등 민간 부문의 부진은 건설업체의 생존을 더욱 위협하고 있는 실정입니다. PF 사업과 민자 SOC 사업 또한 업체간 수주 경쟁 과열과 우선협상 대상자 선정 이후 협상 기간의 장기화에 따른 사업 불안으로 수익성의 악화가 예상되고 있습니다.

최근 건설기업의 수익성이 떨어지는 것으로 나타나고 있는데 그 원인은 무엇이라고 보십니까?

우선, 정부 재정 사업의 경우 그동안 최저가 방식의 발주 물량이 지속적으로 확대(2005년(98,97억원), 2006년(128,71억원), 2007년(182,95억원)되어왔고, 또한 새 정부의 공공예산 10% 절감이라는 목표 아래 가격 경쟁 위주로 국가 계약 업무를 운용함으로써 수익성 악화가 가속화되고 있는 양상입니다. 또한, 주요 억제 정책으로 인한 민간 주택 공사의 대규모 미분양 사태는 건설업체의 현금 흐름 악화와 금융 비용의 증가로 건설업체의 손실을 더욱 확대시킬 것으로 우려됩니다.

주로 대형 건설업체들의 영역이었던 터키 및 대안공사 시장이 축소되거나 왜곡될 경우 상당한 타격이 예상됩니다만...

최근 정부에서 추진하고 있는 대형업체간 공동도급 제한은 그간 정부가 모든 공공공사에 공동도급을 적극 권장해 왔던 「국가계약법」의 근본 취지를 정면으로 거스르는 것이라 하겠습니다. 특히, 대형업체(상위 10개사)를 대상으로 터키·대안입찰 대상 공사에 한해 공동도급을 제한하는 것은 법적·제도적 근거가 없을 뿐 아니라, 계약자유의 원칙에 반하는 것으로서 재고되어야 할 것입니다. 또한, 터키·대안공사 입찰 참여자 확대는 설계용역비의 지출 총액을 확대하고 수주 경쟁을 격화시켜 건설업체의 비용 낭비를 부추길 뿐만 아니라, 수익 악화와 기회비용을 고려하여 대표사가 참여 지분을 확대할 경우에는 오히려 중소업체의 입찰 참여 기회가 현재보다 축소되는 결과를 초래할 것입니다.

건설 경기를 진작시키기 위해서는 규제 철폐와 함께 새로운 물량 창출이 필요한 것으로 지적되고 있습니다.

우선, 여전히 한미 FTA 식업역 구분이 개선되지 않고 있습니다. 즉, 전기·정보통신공사의 의무 분리 발주, 건축·설계 업무의 사실상 겸업 제한 등은 건설 생산 체계의 선진화를 위해 반드시 철폐되어야 할 것입니다. 그리고 발주자와 건설 공사의 개별 특성을 무시한 가격 평가 위주의 획일적인 입찰제도를 개선해야 합니다. 공사 특성에 맞게 기술 경쟁이 가미된 다양한 최고 가치 낙찰제가 폭넓게 운용되어야 할 것입니다. 아울러 건설업체의 영업 활동을 지나치게 제약하고 있는 과도한 처벌제도를 개선해야 합니다.

신규 물량 창출과 관련해서는, 정부의 지속적인 SOC 확충 정책이 요구되며, 새만금 개발 사업과 4대강 정비 사업 등 국토 균형 개발을 위한 대형 국책사업이 조속히 시행되어야 할 것입니다. 이와 함께 현재 새 정부가 역점을 갖고 추진하고 있는 자원 외교와 관련하여 한전, 석유공사, 광업공사, 가스공사의 해외 자원 개발과 연계한 해당 국가 SOC 사업에 우리 업체가 동반 진출할 수 있도록 정부 차원의 정책 운용이 필요하 다 하겠습니다. (C)

미니인터뷰

문만동 (주)에이치에이치아이 공무부이사

“체감 경기 악화는 올해가 단연 최고 수준입니다”



중견 업체들은 현재 건설 경기와 하반기 건설 경기를 어떻게 진단하고 계시는지요?

건설 경기는 2009년 이후 지속적으로 악화되긴하였지만, 체감경기악화는 올해가 단연최고수준이라고하겠습니다. 신규 수주 물량 부족, 공공공사 낙찰률 하락, 건자재 가격 급상승 등으로 건설 경기는 침체에 빠져 이를 헤쳐 나갈 꺾림을잡지 못하고있는실정입니다. 민간건설시장침체로대부분의건설업체가 공공 시장에 의존하고 있는 상황에서, 새 정부가 예산 10% 절감을 중요 정책으로 내세우고 있다는 이유로 발주기관들이 예정된 공공공사 발주를 지연시

키면서 업체들또한심각한 물량난을겪고있습니다. 하반기 건설 경기 또한 크게 호전되지 않을 것으로 전망됩니다. 고유가 및 원자재 가격 상승으로 내수 경기 부진이 하반기에도 지속될 것이라는 점이 건설 경기에도 부정적인영향을 미칠 것으로 예상이 됩니다. 특히, 국토균형 개발 사업 추가 착공, 신도시 공급 등의 공공부문증가요인이있긴하지만, 분양가상한제시행으로인한민간부문축소영향이더크게작용할것으로생각됩니다. 최근PF 복합개발 사업 및 기획제한형등의대형 사업들도 대형 업체주도로수주가 이루어지고, 중견사들이감당하기에는재무적리스크가크다는점이부담으로작용하는것이사실입니다.

공사 물량이 많다 하더라도수익성이 악화되면영영은나빠질 수밖에 없습니다. 최근 건설 기업의수익성이 떨어지는것으로나타나고있는데그원인은무엇이라보십니까?

민간건설시장침체로수익성이악화되면서원가관리강화에충력을기울이고있는현상하에서고공행진으로 치솟는자재값상승이 최근 수익성 악화의 가장 원인이라 생각합니다. 대부분의 건설업체와 마찬가지로 우리 회사도 저실행 현장과 고실행 현장을 함께 운영하면서 적자를 만회해 왔습니다. 하지만 최근 철근, 레미콘, 시멘트, H형강등건설 기초자재의급등과유가상승에따라 각종내외장재가격과운반비상승 등으로 원가 상승의 압력이 커지면서 수익률은 심각한 상태에있습니다. 더욱이 미분양 적체 및 해외 시장 진출 모색, 복합 개발 사업 추진 등으로 자금난을 겪고 있는 가운데, 가격 경쟁을 부추기는 제도(실적공사비 적용 확대, 최저가낙찰제 확대)들의 추가 시행이 예고되면서 갈수록 리스크는 높아지고 사업성은 악화되는진퇴양난에처해있습니다.

최저가낙찰제도 적용 대상 공사를 100억원 이상 공사로 확대할 경우 중견 업체가 가장 큰 타격을 입을 것으로예상됩니다만...

예산 절감을 위해 최저가낙찰제도 적용 대상 공사를 확대한다는 정부의 정책은, 단기적으로는 건설업체 및 하도급업체의 손실에 국한되지만 장기적으로는 공사 품질 저하 및 성실 업체의 시장 퇴출 등 건설업계 전반의 공멸을초래하는 조치라고생각됩니다. 업체간 과당 경쟁으로수주 업체들이 손실을 보는 것은 불가피하며납품업체, 장비임대업체, 하도급업체등에 연쇄적인 손실을초래함으로써건설업계전반에 그 파급효과가 미칠 것입니다. 공기단축및 폐자재재활용 등으로 부실 공사의개연성도 그만큼증가할 수밖에 없을 것이고, 직접 시공하는 성실 업체의 시장 퇴출 등 건설산업 생산 기반을 붕괴시키게 될 것입니다. 따라서, 저가 낙찰 확대로 인한 손실의 책임을 건설업체에게만 돌릴 것이 아니라 발주자와 보증기관 모두의 공동책임으로인식하고개선방안마련에주력하는일이시급하다고생각합니다.

신규공사발주가어려운상황에서건설경기를진작시키기위해서는어떠한조치가이루어져야할까요?

분양가상한제의 완화가 시급합니다. 주택 시장은 미분양 급증, 거래량 축소, 건설 체감 경기 격감 등으로 활기를잃어가고있습니다. (C)

진작시키기 위해 공공 부문의 예산을 조기 집행하여토목투자가일시적으로상승한결과로분석되었다. 2007년1/4분기예기록한 토목 투자 순환 변동치 정점은 2007년 3/4분기 이후 최근 6년 간 기록한 어떤 정점보다 가장 변동 값이 컸다. 반면, 주거용건축투자는 2007년 1/4분기이후지속적으로수축국면에있고, 비주거용건축투자도 2006년 2/4분기 이후 확장 국면에 진입했으나 2007년 1/4분기에는 순환 변동치가 기준선(0.0) 아래에있었다.

따라서, 2007년1/4분기의 건설 투자 순환 변동치 정점은 토목 투자의 일시적인 증가가 가장 큰 영향을 미쳤다고 할 수 있다. 건설투자는 2007년 2/4분기이후단기간(3분기동안) 상승을 겪었을 뿐 2007년 2/4분기이후아직까지 'L'자 형호보를하고있는 것으로판단된다.

대규모 개발 사업, 올 건설 수주의 요체

2008년건설수주의가장큰증가요인은 행복·혁신·기업 도시의 착공이 추가적으로 이뤄진다는점과공모형PF 방식의대규모복합개발사업이작년에이어계속활발히 추진된다는 점이다. 행복도시는 전년 대비 발주 금액이 당초 1.14조원 증액이 계획되었는데, 일정이 다소 연기될 가능성이 있다. 혁신도시의 올해 2곳이 착공되었고, 나머지 3곳도 연내 착공한다는 계획이다. 기업도시는 당초 4곳을 착공한다는 의욕적 계획과 달리 원주, 충주 등만이 착공이 가능할 수 있을 것으로 보인다. 그러나, 행복·혁신·기업 도시의 경우 부지조성 공사 및 일부 기반시설 공사 위주로 발주되기 때문에 올해 수주에 미치는 증가 효과는 그다지 크지 않다.

한편, 작년부터 본격화된 대규모 복합 개발 사업은 올해와 내년 상반기 중 추가로 약 30여건(총사업비 50조원) 사업이 신규 추진될 전망이다. 일정변경이나 연기가 없을 경우

우 올해 약 15개 내외 사업이 우선 협상자 선정이 가능할것으로보인다. 다만실제로 올해안에 15개사업에서우선 협상자가선 정된다고해도협상등의기간을감안할때 실제로 수주로 인식되는 시점은 대부분 내년이후에가능할것이다. 그러나, 사업권 확보시점에수주인식을하는업체도일부 있고, 또한작년에공모된약7건의사업(총 사업비 52.조원) 중부지조성공사등일부 공사 물량이 올해 수주로 인식될 가능성이 있어 대규모 복합 개발 사업이 행복·혁신·기업 도시보다는 국내 건설 수주의 더 큰 증가 요인으로 작용할 전망이다. 단, 이 사업의 특성상일정연기나변경이있을수 있어올해와내년수주전망의가장큰불확실성요인이될전망이다.

민간 택지 내 주택 공급 15% 감소할듯

다음으로 내년도 건설 수주와 투자 전망에서가장큰변수중하나가분양가상한제 확대시행에따른민간택지내주택공급의 감소이다. 앞서살펴본대로지난해민간주택수주(50.조원)의최소10% 이상은분양가상한제회피용조기수주물량(200편수주)으로인식될물량이200편에조기수주인식)으로 추정된다. 분양가상한제회피용조기분양물량은 올4월까지 증가했는데, 이후부터는민간택지내주택공급축소가시작되어 주택공급의 약50% 정도를차지하는민간택지내주택공급의15% 내외정도가 올해 감소할 수 있을 것으로 예상된다. 올해 2기 수도권 신도시가 2.4만호 공급되고, 분양가상한제적용아파트도소규모 공급되지만규모가크지않아민간택지내주택 공급 축소분을 만회하기에는 미흡할 것으로보인다.

완성 공사위주로 SOC 투자, BTL도축소

올해SOC 부문정부예산이작년집행액 대비 2조 5,000억원 증액(13.8% 증가)되었

미니인터뷰

최광주 광동중합건설대표

“지방 중소 건설업체 고사 직전, 자재값폭등으로 설상가상”



지방중소건설업체들의현재체감경기는어떠한지요?

‘고사(枯死)’ 한 단어로 모든 것이 설명된다고 생각합니다. 공공공사 발주는 답보 상태이고 민간 공사 또한 체감 경기 악화의 영향이 투자 심리 저하로 이어져 시장이 공공 얼어붙었으며 간혹 나오는 물량마저도 과당·출혈 경쟁으로 수익률을 기대할수 없는 지경에이르렀습니다. 더군다나 최근 철근, 레미콘등의 자재 가격이 하루가 다르게 폭등하여 자재 수급 불안과 하도급 계약 지연 등 지방 중소 건설업체의 경기 위축이 심각한 수준입니다. 건설산업 전반에 자리잡아 버린 경기침체에 대한 부정적 이미지로 지역 중소 건설업체는 벼랑 끝으로 내몰리고 있습니다. 특히, 새 정부의 출범에 기대를 걸었던 만큼의 실망감이 더해져 체감 경기는 19개월만에최저치를기록했다고합니다.

하반기 경기도 현재로선 비관적입니다. 자재 가격 폭등의 요인으로 작용했던 국제 유가 인상이나 원자재 가격 인상이 계속될 조짐이고불안한 물가 역시 체감 경기를 더욱악화시킬 것으로 보입니다. 지역건설경기의 위축은단순한건설업의문제를넘어서지역내실업 증가, 서민경제의소득감소로이어져지방경제의자금흐름과생산활동에도영향을미칠것으로전망됩니다.

자재값폭등이지방건설업체들에게미친영향은어느정도인지요?

최근 지역 중소 업체들의 경우 민간 공사 수주시 업체 쪽에서 계약을 미루는 경우가 발생하고 있습니다. 가뜰이나공사가없어힘들다고이야기하던업체들이 계약을미루고있는것은 오늘다르고내일 다른자재 가격의 폭등 때문입니다. 최근 유가 폭등으로 석유화학 제품의 구입 단가가 30% 정도 인상되었고, 철근·철골 제품은 70% 정도 인상됨에 따라 공사 원가 인상 폭이 15~20% 정도 됩니다. 하루 단위로 자재 가격이 인상되고 있어오늘과내일의견적이달라지는상황에서선뜻 계약서를작성하는데부담을느끼고있는것입니다. 자재 값 상승은 단순히 내역상의 단가 인상만의 문제가 아닙니다. 일례로 철근의 경우 미리 선금을 주어도 1달 이상을기다려야 물건을 구입할수 있는 상황이니 자재 수급 불안정때따른공기 지연 및 그로인한현금유동성위기를초래하여중소건설업체들에게더없는부담으로작용하고있습니다.

최근건설업체들의부도가늘고있습니다만….

수주 산업이라는 건설업의 특성상, 부도는 건설업체들에게는 그림자와 같은 존재입니다. 늘 재료섭 계임을 할 수밖에 없는 현실에서 업체 수의 증가는 그만큼의 업체들을 시장에서 밀어내고 있는 것입니다. 다만, 건설산업의 안정적 성장을 위해 성실 업체들의 부도에 대한 우려는 심각하게 고민해보아야 할 과제입니다. 업체 관리 감독강화등 부실업체퇴출 시스템을통해 부실·부적격업체의 진입억제및 퇴출을지속적으로추진하여건실한업체의동반부실을막아야합니다.

지방중소건설업체들을활성화시키기위해서는어떠한조치들이이루어져야한다고보시는지요?

정부는 지역 중소 건설업체 지원을 위한 노력을 아끼지 않고 있고, 실제 지난해 4월 도급 하한 상향 및 지역의무공동도급지역 업체지분율상향등의 지원대책을내놓았습니다. 그러나, 향후중소건설업체들의 어려움이 심화될 가능성을 인식하고 정부 차원에서 보다 적극적으로 중소 건설업 보호 제도를 마련해야 합니다. 우선최저가낙찰제의 확대계획을 철회하고 건설한 중소형 업체의턴키·대안공사참여기회를 보장해야 합니다. 또한, 지역의대형 공사는 분할 발주가 활성화될 수 있도록 제도적으로 정비하고 PQ적격심사제도시 수도권 대형 업체와 지역 건설업체의 공동도급 인센티브를 평가 항목에 도입해야 합니다. 그리고 2009년 말까지로 되어 있는 지역의무 공동도급 유예 기간을 삭제하여 건설한 지역 중소기업이 성장할 수 있는토대를조성해주어야합니다. (C)

하반기 건설 경기 전망

으나, 완성공사위주투자방침으로인해신규수주증가보다는건설투자증가에기여할전망이다. 올BTL 사업은 지난해(5.5조원)보다 2.5조원 감소한 3.0조원 규모가 고시될 것으로 계획이 확정되었으나, 고시 이후협상등의추진일정을고려할때BTL 고시금액보다는 적은 수준에서 건설수주효과가나타날전망이다.

한편, 작년 10월 「국가계약법」 하위 법령 및 조달청 최저가낙찰제 저가 심의 기준 개선 등으로 지난해 연말 집행될 예정이었던 공공 발주 물량의 일부가 올해로 이연되어 공공 수주의 증가 요인으로 작용할 전망이다. 하지만 새정부의 예산절감방침에 따라 토공, 주공, 도공 외의 공공 기관은 발주 물량이다소줄어들 것으로 보이고, 예산절감 방침에 따른 예정 가격 인하 효과도 있어 2008년으로 이연된 물량의 수주 증가 효과가 상쇄될 전망이다. 또한, 금년초부터 나타나기 시작한 국내 경기 성장세 둔화에 따라 작년에 매우 호조를 보였던 비주거용 건축수주도 올해는 감소할 것으로 전망된다.

올 건설 수주, 6.7% 감소할 듯

이상에서 건설 수주 증감 요인을 종합적으로 살펴본 결과, 2008년 건설수주에는 증가요인과 감소요인이 고르게 존재한다. 하지만 분양가상한제 확대 시행으로 인한

2008년 건설 수주 전망

구분	2005	2006			2007			2008(e)		
	연간	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(%, 전년 동기비)										
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.

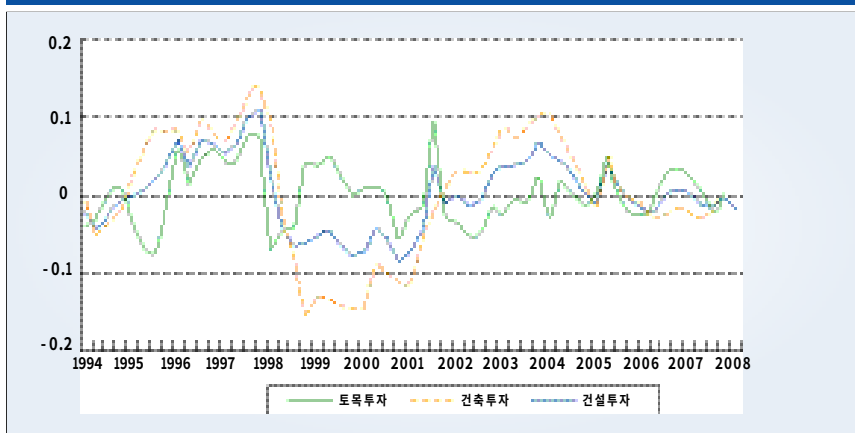
2008년 주택 수주의 2007년 초기 인식, 민간택지내주택공급감소본격화의 영향이 매우 커 올 건설수주는 전년 대비 6.7% 감소한 119.4조원을 기록할 것으로 전망된다. 단, 가장 큰 증가 요인 중 하나인 대규모 복합개발사업의 수주인식 규모가 추진 일정의 변동 가능성, 수주인식 기준의 불명확성 등 때문에 변동 가능성이 크므로 2008년 국내 건설수주는 복합개발사업의 수주인식 규모가 어떻게 결정되느냐에 따라 크게 영향

을 받을 전망이다.

부문별로 살펴보면 공공부문은 행복·혁신·기업도시 등 국토균형개발사업의 부지조성 공사와 일부 기반시설 공사 발주, 2기 신도시·뉴타운·임대주택 등으로 인한 공공 주택 수주 호조 지속, 2007년 연말 턴키/최저가 발주의 2008년 이연 등에 힘입어 전년 대비 3.8% 증가할 것으로 전망된다. 민간부문은 분양가상한제 확대 시행으로 인한 2008년 주택 수주의 2007년 초기 인식, 민간택지 내 주택 공급 감소 본격화, BTL 고시 규모 감소, 국내 경기 성장세 둔화에 따른 비주거용 건축 수주 감소 등의 감소 요인과 대규모 복합개발사업 증가로 인한 증가 요인을 종합적으로 고려할 때 전년 대비 10.9% 감소할 것으로 전망된다.

공종별로는 토목이 행복도시, 혁신도시 등 국토균형개발사업과 대규모 복합개발사업의 부지조성 공사, 일부 기반시설 공사 등의 발주로 인한 증가 요인이 있으나, BTL 고시 규모 감소 외에도 작년에 급증했던 민간 사업이 둔화될 것으로 예상되어 전년 대

1994년 이후 공종별 건설 투자의 순환 변동(1994: I ~ 2008: I)



2008년 건설 투자 전망

구분	2005	2006		2007			2008(e)			
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 투자(조원, 2000년 불변 가격)										
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(% , 전년 동기비)										
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
계	-0.2	-2.7	2.1	-0.1	2.5	0.2	1.2	0.6	4.1	2.5

주: 2008년은한국건설산업연구원전망치.
자료: 한국은행, 「국민계정」 각년호.

비 소폭 감소(-2.3%)할 전망이다. 주거용 건축은 분양가상한제 확대 시행으로 인한 2008년주택수주의 2007년 조기인식, 민간 택지 내 주택 공급 감소 본격화 등의 감소요인과 2기신도시공급소폭 증가로 인한 증가요인을 감안할 때 전년 대비 8.5% 감소할것으로전망된다. 2007년에급증(전년 대비 30.8% 증가)했던비주거용 건축은 2008년에는 국내 경기 성장세 둔화, BTL 등 민자사업 감소, 작년 기저효과 등의 영향으로전년대비8.1% 감소할전망이다.

작년 하반기부터 올 상반기까지 이어지고 있는 건설 투자 부진세가 하반기부터는 다소 활기를 되찾아 4.1%의 증가율을보일것으로예상된다.

올 건설 투자 2.5% 증가, 上低下高예상

올해 상반기 건설 투자는 주택·부동산 규제 지속, 미분양아파트 적체, 건자재 가격상승 등의 영향으로주거용건축투자의 부진이 계속되는 가운데 작년 상반기 양호했던 토목 투자가 기저효과에 의해 증가세가 크게 둔화되면서 전년 동기 대비 0.6% 증가에그칠전망이다. 이로써2008년상반기까지는2007년 하반기이후의부진을 계속이어갈전망이다.

그러나, 하반기부터는혁신도시 착공 완료를비롯한국토균형개발사업등의부지 조성 공사 증가, 2007년증가한 민자 사업

의 기성 진척, 공공 SOC 투자의 하반기 집행비율증가등의영향으로토목투자가전년동기대비5.6% 증가하는비교적양호한 모습을보일것으로 보인다. 비주거용건축 투자도전년동기대비5.3% 증가하는양호한 모습을 유지해 전체적으로 하반기에 전년동기대비4.1% 증가할전망이다.

규제 완화로 주거용 건축 투자 회복을

2008년 건설 투자가 전년 대비 2.5% 증가할것으로전망됨에 따라 2008년 이후 4년간지속된연간증가율1.5% 미만의부진했던건설투자가하반기 이후회복국면에 진입할가능성을보이게되었다. 내년이후부터행복도시, 혁신도시, 기업도시등국토 균형개발사업이예정대로본격 진행만된다면토목 투자가증가하여, 비주거용건축 투자와함께 건설투자회복에긍정적영향을미칠것으로예상된다. 하지만전체건설 투자의약30%를차지하는주거용건축투자가주택·부동산규제지속, 미분양적체 심화, 건자재 가격 상승 등의 영향으로 부진이 지속될 경우본격적인건설투자회복은 지연될수밖에없을것이다. 더욱이2기신도시 등 공공 택지 내 주택 공급이 증가하여주거용건축투자에긍정적영향을미치겠지만, 주택공급의약50%를차지하고 있는 민간 택지 내 주택 공급이 규제로 인하여계속부진할경우주거용건축투자의 회복에는한계가있을것이다.

따라서, 정부에서는참여정부의 고강도 주택·부동산 규제 정책을 시장 친화적 정책으로 전환하여 주거용 건축 투자를 활성화함으로써 본격적인 건설 경기 회복과 더불어 건설 투자의 경제 성장 기여도

를 높여야 할 것으로 판단된다. 

이훈일

한국건설산업연구원연구위원
hilee@cerik.re.kr

