

2009년 건설 경기 전망



내년도 건설 수주 4.2% 감소한 11조원 규모에 머물 듯

- 건설 투자 증가율 1.8% 예상, SOC 예산증액 불구 주택 부문이 '블랙홀'로 -

본고에서는 먼저 최근 건설경기 동향을 살펴보고, 2009년 국내 건설경기를 좌우할 주요 요인을 중심으로 건설경기선행지표인 건설수주와동행지표인건설투자를전망해 보고자한다.

건설 수주 8월까지 3.2% 감소

2008년 국내 건설수주는 민간주택수주의 극심한 부진으로 1~8월까지 건설 수주 누계액이 전년 동기비 3.2% 감소하였다. 부문별로는 공공 건설 수주가 전년 동기비

18.1% 증가해 호조를 보인 반면, 민간 건설 수주는 10.7% 감소하여 부진했다. 좀 더 세부적으로 살펴보면 공공부문은 2기 신도시, 뉴타운 등의 영향으로 2007년에 이어 주거용 건축수주의 호조가 여전히 지속되어(1~8월 누계로 전년 동기비 72.4% 증가) 8월까지의 공공 건축 수주가 전년 동기비 64.3% 증가하였다. 그러나, 공공토목수주는 새정부 출범에 따른 예산 절감 방침, 발주 지연 등의 영향으로 8월까지 전년 동기비 4.1% 감소했는데, 연말발주 증가에 따라 2008년 전

체로는 전년 대비 소폭(약 5.0%) 증가할 전망이다.

반면, 민간부문은 토목수주가 소폭(8월까지 전년 동기비 6.4% 증가) 증가했음에도 불구하고, 주택경기 침체에 따른 주거용 건축수주의 부진(8월까지 전년 동기비 21.7% 감소)으로 8월까지 전년 동기비 10.7% 감소하는 부진을 보였다. 9월 이후에도 민간 건설수주는 주거용 건축수주의 부진이 이어지는 가운데, 국내 경기 침체로 인한 비주거용 건축수주의 부진이 더욱 심해져 연간 전체로

2007년대비 17.7% 감소할 전망이다.

건설 투자, 19분기연속 하강 국면

건설경기 동행지표인 건설 투자도 2008년 들어 3/4분기까지 3분기 연속 감소세를 지속하여부진했는데, 3분기연속감소세를 지속한 것은 2007년 1/4분기 이후 2년 3개월만에 처음이었다. 이에따라건설투자는 2007년 1/4분기 이후 19분기(4년 9개월)의장기하강국면을지속하고있으며, 19분기의하강기간역시건설투자통계가제시된 197분기이래가장오랫동안지속된것이다. 다만, 현재하강국면은외환위기직후보다는 완만한 형태의 하락세를 보이고 있는데, 이는외환위기직후에는주거용및비주거용건축투자가함께침체되던반면, 최근에는 비주거용 건축 투자가 양호한 상태에서 2007년 2/4분기이후주거용건축투자만이 단독으로침체를주도하고있기때문이다.

이주거용 건축투자의부진은향후적어도 1년 이상은 더 지속될 것으로 예상된다. 따라서, 2009년 SOC 예산 증가에 의해 토목 건설 투자가 활성화되더라도 전체 건설 투자가 본격 회복 국면으로 진입하기는 쉽지 않을 전망이다.

내년도 주택 수주 8.1% 감소 예상

2009년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 고려해야 할 주요 쟁점 사항은 첫 번째로 주택경기침체에 따른 주택공급위축이 2009년에도 지속된다는 점이다. 국내 경기침체, 금리 상승, 다소 늦은 규제 완화 시기 등의 문제가 복합적으로 작용하여 2007년 2/4분기이후주택공급실적은 매우저조했다. 주택건설사업승인실적기준으로 8월까지 공급 실적은 1만 7,156호에 그쳤는데, 이는외환위기 직후인 1998년(19만 9,116호), 1999년(1만 1,456호)과비슷한 수준이다. 대한주택보증의 8월말까지주택분양 보증 실적(주상복합은 제외) 또한 4만

5,565가구(보증 금액은 12조원)에 그쳐 2007년 같은 기간의 10만 가구, 2006년의 같은기간12만가구에비해절반 수준에도 미치지못하였다. 시기별로는분양가상한제 회피를 위해 2007년 말부터 2008년 초 사이에 주택 공급이 조기 추진됨에 따라 2/4분기 이후부터 주택 공급 감소가 두드러졌다. 이렇게주택공급이축소됨에따라사업승인또는분양시점에인식되는주택수주 역시 2008년 1 8월 동안 전년 동기비 12.3% 감소하여부진했다.

이러한주택공급및수주부진은 2009년에도이어질 것으로 예상되는데, 이는주택공급의 선행지표인 택지 공급이 2008년에 매우 부진하였기 때문이다. 주택경기 위축으로 인해 2008년 공공 택지 분양 물량이 대폭 줄었는데, 2008년 9월까지 한국토지공사가 공급한 공동주택 용지가 전년 동기 대비필지수, 공급면적모두 60% 이상감소하였다. 더욱이 2008년 분양된 수도권 공공택지중 절반이상이미분양되어 2009년 이후 공공 택지에서 민간 건설사가 공급하는 신규주택공급은크게줄어들것으로 예상된다. 또한, 공공택지뿐만아니라건설사들의 자체사업추진을 위한 민간택지 확보도 미분양 주택 적체, 주택 수요 위축, PF 대출어려움등으로 인해 대폭 줄어들고 있다. 결국 올해 택지 확보를 통해 2009년, 2010년에 순차적으로 주택 공급 및 수주로 인식될 물량은 2007년 이전에 비해 약 절반 가까이 줄어들 것으로 예상된다.

다만, 건설사들이 기존에 확보한 공공택지중 주택경기침체로 2009년으로 주택공급을 연기한 물량이 있고, 민간 택지 내 주택사업중에서도 인허가나 분양을 연기했던 일부 사업이 2009년에 수주로 인식되어 2009년의 주택수주 감소분을 소폭 완화시킬 전망이다. 또한, 2기 신도시 역시 2008년 3월 정부계획에 의하면 2009년에는 7만 8,000호가 분양되어 전년 대비 5만 4,000

호 정도 분양이 늘어나고, 2010년에는 14만 9,000호가 분양되어 대폭 늘어나는 것으로 계획되어 있다. 다만, 최근 동탄 2, 위례신도시 등의 개발 계획 확정이지연되었고, 한강신도시의 미분양 사태에서 보았듯이 분양여건이 여의치 않아 2기 신도시 공급의 일정 연기가 불가피할 것으로 보인다. 그럼에도 불구하고 2기 신도시 역시 2009년 주택수주 감소분을 일정 수준 완화시키는 작용은 할 것으로 예상된다.

이상의 요인들을 종합적으로 고려할 때 2009년 주택 수주는 부진했던 2008년보다 좀 더 감소(8.1% 감소)할 것으로 전망된다. 단, 2009년 하반기 주택 수요가 살아날 경우에는 부진했던 2008년 수준을 유지할 수 있을 것으로 보이나 현재로서는 가능성이 낮은 편이다.

2009년 SOC 예산(안) 30% 이상 증가

두 번째로 2009년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 우선 고려해야 할 쟁점 사항은 행정중심복합도시, 혁신도시 등의 대규모 균형 개발 사업들이 2009년에도 지속적으로 추진된다는 점과 2009년 SOC 예산(안)이 30% 이상 늘어났다는 점이다.

2009년 정부의 SOC 예산(안)은 당초 21.8조원으로 2008년 대비 7.9%가 증가했으며, 민간선투자를 포함할 경우 2008년보다 18%가 늘어난 23조원에 달할 예정이었다. 그러나, 정부는 지난 11월 3일에 실물경제활성화를 위해 추가로 예산을 14조원 증액하는 수정예산안을 발표했다는데, SOC 투자에만 4.6조원을 증액 투자하기로 결정하였다. 이에 따라 SOC 예산(안)은 전년 대비 무려 30% 이상 증가하게 되었다. 다만, SOC 예산 집행시 완공 위주로 집중 투자한다는 방침이어서 건설 수주 증가 효과보다는 건설 기성 및 건설 투자에 대한 증가 효과가 상대적으로 더 크게 나타날 전망이다.

또한, 2009년에는 이미 2008년부터 본격

2009년 건설 경기 전망

화된 행복도시 공사 발주 및 공사가 지속적으로 이뤄지고, 혁신도시도 부지 조성 공사 위주로 발주 및 공사가 계속 진행될 전망이다. 당초 계획에 의하면 2009년 행복도시의 신규 공사 발주는 200편에 비해 1.4천원이 증액되는 것으로 계획되었는데, 하반기 들어 총 1.6조원의 신규 공사가 발주가 추진되어 공사 발주가 본격화되었다¹⁾. 이들 발주 공사는 2009년에 본격적으로 공사가 이뤄져 건설투자 및 기성 증가에 기여할 전망이다. 2009년에는 행복도시 건설사업이 보다 본격화됨에 따라 신규 공사가 발주가 여전히 활성화될 것으로 예상되는데, 정부(중앙행정기관) 청사 2단계 사업, 광역교통시설 2단계 사업, 대통령기록관, 행정도시(세종시)의 시청사 등이 발주될 것으로 보인다.

혁신도시역시 지난 7월말 대통령주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고회'에서 향후 지자체 중심으로 보완/발전 방안을 마련하고 지속 추진키로 함에 따라 다소 발주가 지연됐던 2, 3공구 부지 조성 공사가 하반기에 모두 발주되고 있다. 이들 공사는 2009년말 이후 본격화되어 2009년 건설투자 및 기성 증가에 일부 기여할 전망이다. 2009년부터 2011년까지는 충북, 경남, 부산 등 3개 혁신도시의 6개 잔여공구에 대한 부지 조성 공사가 발주될 것으로 보이는데, 금액면에서 큰 수증가 효과는 기대하기 어렵다.

그리고 혁신도시의 구체적 개발 계획에 대한 검토 및 변경이 2009년에 계속 이뤄짐에 따라 본격적인 공사 물량 인이 전기관청사 건립, 중심 상권 공모형 PF 사업(프로젝트파이낸싱) 등은 2011년 이후에나 수주 인식이 가능할 것으로 보인다.

2009년 건설 수주 전망

구분	2006	2007		2008(e)			2009(e)			
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액(조원, 당해 연도 가격)										
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	22.7	40.1	17.3	24.5	41.8
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	37.1	74.8	32.6	35.6	68.3
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	22.4	37.3	16.0	21.8	37.8
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	37.4	77.6	33.9	38.4	72.2
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	20.0	43.6	19.2	20.9	40.0
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.4	34.0	14.7	17.5	32.2
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	59.8	114.9	49.9	60.1	110.0
증감률(% , 전년 동기비)										
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	-0.5	8.2	-1.1	8.1	4.1
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-24.7	-17.7	-13.4	-3.9	-8.7
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	11.7	3.1	7.4	-2.7	1.3
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-28.0	-15.4	-15.7	2.6	-6.9
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-38.7	-25.1	-18.8	4.6	-8.1
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-10.3	1.3	-11.3	0.3	-5.3
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-17.0	-10.2	-9.5	0.6	-4.2

주: 2008년 하반기, 2009년은 한국건설산업연구원 전망치.
자료: 대한건설협회.

대형 복합개발사업·비주거건축사업 위축

2009년 국내 경제성장률이 3% 중후반대로 침체됨에 따라 지난 2년 간 호조를 보였던 대형 복합 개발사업 및 비주거 건축사업이 크게 위축될 것으로 보인다.

2008 09년에 공모형 PF 형태로 추진할 예정이었던 대형 복합 개발사업은 당초 약 30여 건으로 사업 규모가 전체적으로 50조 원에 가까웠으나, 최근 국내의 금융위기, 경제 침체 등 대내외 여건 악화로 일정 지연되거나, 일부 사업이 취소되어 2009년에는 약 10개 내외 사업에서 공모와 우선협상자 선정이 가능할 전망이다. 2009년 이후에도 경기 침체로 인한 오피스 및 주거 수요 하락, 고금리, 자재비 인상 등의 어려움이 여전히 존재하여 사업 수익성은 떨어지고 리스크는

증대될 것으로 보인다. 따라서, 향후에는 현재까지 가시화된 공모형 PF 사업과 혁신도시, 2기 신도시 등과 관련된 공모형 PF 사업 외에는 당분간 신규 사업이 위축될 전망이다. 현재까지 가시화된 사업을 제외하고는 2011년 이후로 사업 추진이 연기될 것으로 전망된다. 그러나, 건설 수주 측면에서는 2009년 한해 동안 공모가 이뤄진 약 7건 내외 사업의 협상이 진척되면서 2009 10년에 순차적으로 수주 인식 시점이 도래하여 수주 증가 요인으로 작용할 전망이다.

한편, 비주거용 건축 수주 및 투자 역시 국내 경제성장률이 3%대로 둔화됨에 따라 부진할 것으로 전망된다. 그동안의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 약 2분기 정도 후행하며 국내 총생산 순환주기와 거의 같은 모습으로 순환되었기 때문이다.

내년도 건설 수주, 4.2% 감소 전망

이상에서 살펴본 주요 쟁점 사항과 과거 건설 수주의 추세를 기초로 종합적으로 분

1) 특히, 총공사비 832억원이 투입되는 정부청사 1단계 1구역 건립 공사가 국내에서는 처음으로 기술제안입찰 방식으로 발주가 되었고, 7,000억원 규모의 첫마울 2단계 공동주택 4,278세대 건축공사도 전기(설계시공일괄입찰) 방식으로 지난 9월 입찰 공고되었다. 이외에 호천1교 교량 신축, 내부순환도로 개설, 그리고 방축천/제천 생태하천 및 특수구조물 조성 공사 등이 2008년 하반기 발주되었다.

2) 2008년 7월말 공모가 마감된 충북 차이나빌드 공모형 PF 사업에 한 곳도 사업 계획서를 제출하지 않았으며, 평택 소사벌과 화성 병점 PF 사업은 사업성 악화로 공모형 PF 사업 대상에서 제외되는 대신 민간 개발로 전환되고 상업용 지주 개발 매각 추진될 예정이다.

2009년 건설 투자 전망

구분	2006	2007			2008(e)			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 투자(조원, 2000년 불변 가격)										
토목	48.4	20.7	27.9	48.6	20.5	28.9	49.3	22.8	31.1	54.2
건축	68.9	32.6	37.5	70.2	32.2	36.6	68.9	31.0	35.1	66.1
주거	35.4	16.4	18.3	34.7	15.6	17.5	33.1	14.5	16.2	30.7
비주거	33.5	16.2	19.2	35.4	16.7	19.1	35.8	16.5	18.9	35.4
계	117.3	53.3	65.4	118.8	52.7	65.5	118.2	53.8	66.5	120.3
증감률(% , 전년 동기비)										
토목	0.7	4.0	-2.2	0.3	-1.2	3.4	1.4	11.3	8.9	9.9
건축	-0.7	1.6	2.0	1.8	-1.1	-2.4	-1.8	-3.8	-4.2	-4.0
주거	-3.5	-1.1	-2.4	-1.8	-5.1	-4.5	-4.8	-7.0	-7.6	-7.3
비주거	2.6	4.4	6.6	5.6	3.0	-0.4	1.1	-0.8	-1.2	-1.0
합계	-0.1	2.5	0.2	1.2	-1.2	0.1	-0.5	2.1	1.6	1.8

주: 2008년 하반기, 2009년은 한국건설산업연구원 전망치.
 자료: 한국은행, 「국민계정」, 각연호.

석해 볼 때 2009년 국내 건설 수주는 전년 대비 4.2% 감소할 전망이다. 부문별로는 공공건설수주가 SOC 예산(안) 증가, 행복도시 건설 지속 추진, 2기 신도시 공급 물량 증가 등의 요인에 힘입어 2008년 8.2% 증가에 이어 2009년에도 4.1% 증가함으로써 양호할 전망이다. 그러나, 민간건설수주는 2009년에도 주택공급 위축이 지속되고, 국내 경기 침체에 따라 비주거 건축 및 공모형 PF 사업이 위축되어 8.7% 감소할 전망이다. 특히, 2009년까지 주택 수요 위축이 지속될 가능성이 높고, 14만호를 넘어선 지방 미분양 주택의 해소가 당분간은 어려워 민간 주택수주가 2008년 31.2% 감소에 이어 2009년에도 10.7% 감소하여 침체가 심각할 전망이다.

공종별로는 토목 수주가 SOC 예산 증가에 힘입어 2008년 3.1% 증가에 이어 2009년에도 1.3% 증가하여 증가세를 이어갈 전망이다. 주택수주는 민간 주택수주의 침체로 인해 8.1% 감소할 전망이다. 비주거용 건축수주도 정부 예산 증가, 행복도시 건축공사 발주 등의 증가 요인에도 불구하고 국내 경기 침체 및 공모형 PF 사업 위축 등의 감소 요인이 더해져 5.3% 감소할 전망이다.

내년도 건설 투자는 1.8% 증가할 듯

건설투자선행지표인 건설수주가 2008년, 2009년 연속 감소함에도 불구하고, 2009년 SOC 예산(안)이 30% 이상 증가하고, 대부분 완성공사 위주로 투자될 방침이어서 2009년 건설 투자는 1.8% 증가할 전망이다. 공종별로는 SOC 예산 증가에 따라 토목 건설 투자가 2008년 대비 9.9% 증가하여 호조를 보일 전망이다. 그러나, 주택 공급 위축 지속, 미분양 주택 적체 지속 등의 영향으로 주거용 건축 투자가 2008년 4.8% 감소에 이어 2009년에도 7.3% 감소해 침체가 심화될 전망이다. 비주거용 건축 역시 국내 경기 침체로 인해 공공 예산 증가에도 불구하고 소폭(-1.0%) 감소할 전망이다.

유동성 공급으로 흑자 부도 막아야

결국 2009년 건설 투자는 SOC 예산 증가에 의한 토목 건설 투자 호조에도 불구하고 주거용 건축 투자의 급격한 침체 지속으로 2009년에도 본격 상승 국면 진입이 어려워 보인다. 이로 인해 건설 투자의 2009년

3) 2009년 경제 성장률을 3.7%로 가정한 상태에서 건설 투자 전망치의 경제성장률 기여도임.

국내 경제 성장 기여도 역시 0.23%에 그칠 전망이다. 즉, SOC 예산의 급격한 증가에도 불구하고 주거용 건축 투자의 부진으로 인해 건설 투자의 경제 성장 기여도는 2004년 0.8년의 건설 투자 하강 국면에서 보여준 -0.07 0.2%를 크게 벗어나기 어려울 것으로 보인다.

주거용 건축 투자의 침체는 건설 투자 및 건설 투자의 성장 기여도 침체를 가져올 뿐만 아니라, 2008년에 이어 2년 연속 신규 주택 공급이 부족함에 따라 향후 주택 가격의 불안정 요인으로 작용할 수 있다는 점에서 개선이 시급하다. 또한, 주거용 건축 투자의 침체 원인인 미분양 주택 적체 및 신규 주택 공급의 감소는 건설업체의 유동성 위기 및 부도로 연결되어 최근 금융 위기가 다소 진정되어 가는 국내 경제에 제2의 위기 요인으로 작용할 가능성이 충분하다. 2008년 9월까지 건설업체의 부도업체 수는 총 279개사(일반 건설업체 90개사, 전문 건설업체 189개사)로 전년 동기 대비 48.4% 증가하였으며, 증가 속도가 점점 빨라지고 있다. 2008년 연말과 2009년 초 건설업체의 대출 만기가 몰려 있다는 점, 극심한 주택 수요 침체로 신규 주택 분양을 통한 자금 확보가 어려운 점 등을 감안하면 2008년 연말부터 2009년 1/4분기 에 이르는 제2의 위기 요인이 현실화될 가능성이 적지 않다.

따라서, 정부에서는 건설한 건설업체에 대한 유동성 지원을 통해 흑자 부도를 방지해야 할 뿐만 아니라, 정상적인 주택 거래 및 주택 수요 회복이 속히 가능하도록 정책 개선의 초점을 맞춰야 하고, 현재 16만 가구(비공식 2만 가구)를 넘어선 미분양 주택이 좀 더 조기에 해소될 수 있도록 정책



초점을 맞춰야 할 것으로 판단된다. 

이훈일
 한국건설산업연구원 연구위원
 hilee@cerik.re.kr