

하반기 건설경기 전망



올해 건설 수주, 6.6% 줄어든 11조원 규모에 머물 듯

- 공공 · 민간 및 토목 · 건축의 양극화 심화, 건설투자는 2.2% 증가 예상 -

올 상반기 공공공사 발주가 급증하고 수도권 일부 지역을 중심으로 주택 가격이 회복세를 보이면서 국내 건설경기가 상반기에 저점을 형성할 가능성이 제기되고 있다. 그러나 하반기에는 공공 공사 발주가 줄어들 가능성이 있고 주택경기 역시 회복의 전제가 되는 국내 경기의 회복이 본격화된다고 보기 어려워 낙관할 수 있는 상황은 아니다.

수도권 주택경기, 본격 회복 '역부족'

올 하반기 국내 건설경기를 전망함에 있

어 고려해야 할 점 사항 중 첫 번째는 과연 하반기에 주택경기가 회복되어 주택수주 및 투자가 증가하겠는가 여부이다. 올해 초 강남을 중심으로 상승세를 보인 주택 가격이 4월에는 버블세븐 지역으로 확산되고, 5월에는 청라를 비롯한 수도권 신규 분양시장에서 청약 열기가 회복되어 향후 주택 수요가 회복될 것이라는 기대감이 커지고 있다. 그러나 아직 주택경기는 1~4월 동안의 주택 공급 실적(전년 동기비 38.9% 감소), 주택수주액(전년 동기비 58.4% 감소) 등으로 볼 때

사상 최악 수준의 침체를 보이고 있다. 다만 3, 4월 주택착공 및 허가면적이 1, 2월보다 감소폭이 줄어들었지만, 여전히 감소세를 지속하고 있다. 결국 주택경기가 일부 살아날 조짐을 보인 것은 사실이지만 매우 국지적이어서 향후 본격적인 주택 공급 증가와 주택수주 및 투자 증가로 이어질 것으로 보기에 쉽지 않은 상황이다.

무엇보다 하반기 상황이 비관적인 이유는 미분양이 여전히 16만 호나 적체되어 있고, 주택 공급의 선행 지표인 택지 공급이 작년

2009년 건설 수주 전망

구 분	2006	2007			2008			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액(조원, 당해년가계)										
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	29.5	28.7	58.2
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	21.9	32.0	53.9
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	28.2	28.6	56.8
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	23.2	32.1	55.3
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	11.9	19.1	31.0
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	11.3	13.1	24.3
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	51.4	60.7	112.1
증감률(% , 전년동기비)										
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	69.1	17.7	39.1
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-41.9	-21.1	-31.1
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	89.2	8.5	37.7
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.4	-16.8	-29.8
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.7	-9.3	-30.7
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-32.0	-25.8	-28.8
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-6.8	-6.5	-6.6

주: 2009년은한국건설산업연구원전망치임.
자료: 대한건설협회.

부터 급격히 위축되었기 때문이다. 주택경기 위축으로 2008년 공공택지분양물량이 대폭줄었는데, 2008년도공공이공급한공동주택 용지가 전년 대비 필지수, 공급 면적 모두 60% 이상감소했다. 더욱이작년토공이분양한수도권공공택지중절반이상이 미분양되었다.

또한, 공공택지뿐만 아니라 시행사도급 사업및건설사들의 자체사업추진을위한 민간 택지 확보도 미분양 주택 적체, 주택 수요 위축, PF 대출의 어려움 등으로 대폭 줄어들었다. 결국 작년 택지 확보를 통해 2009 10월에 순차적으로주택공급 및 수주로인식될물량은 200편이전에비해절반이상급감할것으로예상된다.

하반기, 감소폭둔화 예상

다만, 건설사들이 기존에 이미 확보한 공공택지중주택경기침체로인해올해로주택 공급을 연기한 물량이 있고, 민간 택지 내 주택사업 중에서도 인허가나 분양을 연기했던 사업이올해 수주로 인식되어 2009년 주택수주감소분을 일부완화시킬 전망이다. 특히하반기주택경기 회복과분양가 상한제 폐지에 대한 기대감 때문에 상반기 주택 공급을 하반기로 연기한 경우도 있어 상반기보다는 하반기의 주택 수주 및 투자 감소폭이완화될전망이다.

2기신도시역시당초일정보다는 지연되고있음에도 불구하고올해주택수주감소 폭을 어느 정도완화시킬것으로보이고, 올해 13만호공급을목표로하고있는보금자리주택도기존의임대주택을포함한개념이지만다소물량이증가해올해주택수주감소폭을완화시킬전망인데, 이역시하반기에효과가집중될것으로예상된다.

마지막으로 재개발·재건축수주도하반기에는상반기대비소폭증가할것으로예상된다.

이상의 요인들을 종합적으로 고려할 때

2009년 주택 수주 및 투자는 2008년보다 추가적인감소가불가피할전망이다. 단, 상반기주택공급물량의하반기연기, 상반기대비하반기공공주택및재개발/재건축물량의증가, 작년기저효과등에힘입어상반기보다는하반기주택수주및투자의감소폭이일정수준완화될전망이다.

당분간공공택지내주택공급이계속활성화되고, 내년 이후 재개발·재건축사업도 좀 더 증가할 것으로 예상되나, 시행사도급사업및자체사업등은내년에도여전히 위축될 것으로 예상되어 2010년에도 민간주택 수주가 200편 수준으로 늘어나기는 쉽지 않을 전망이다. 2010년이 되어 주택경기가회복되는시점이되어서야서서히 신규PF에의한민간택지확보와건설업체들의 공공 택지 분양이 회복될 전망이어서 민간주택수주의정상화는이신규택지에서의 사업 승인 및 주택수주 인식 시점이 도래하는 2011년은 되어야 가능할 것으로

예상된다.

SOC 투자규모 1조원 이상 증액

두번째로 2009년하반기건설경기를전망함에있어 고려해야할쟁점사항은정부및공공기관SOC 예산이급증했는데, 상반기조기집행이이뤄졌다는점이다. 2009년 정부의SOC 예산은수정예산편성을통해전년대비26% 증가(5조원증액)되었다. 그리고정부예산외에국토해양부산하 SOC 분야 공공기관의 투자 규모가 전년 대비 17.5% 증가(6조원 증액)되었고, 이 외에도에너지및농업/문화분야공공기관의건설 투자 확대와 민간 선투자, 지자체 자체 투자확대등이더해져올해토목투자는사상최고수준으로급증하고있다. 공공수주도내년발주물량의올해조기발주가추진되어민간수주액을초과하며사상최고수준을기록할전망이다.

다만, 조기 경기 부양을 목표로 SOC 예산을조기에집행하고있고, 공공발주도서



올 하반기에도 4대강 사업, 신원전, 제2경부고속도로, 새만금방수제 등의 대규모 공사 발주가 예정되어 있다. 따라서, 상반기 수준에는 못미치더라도 예전에 비해서는 공공수주 및 투자가 양호할 것으로 예상된다.

둘러 진행함에 따라 하반기 공공 수주와 토목 투자는 상반기 호조세를 이어가기 힘들 전망이다. 지난 5월 말까지 공공 SOC 예산의 55.9%인 24조원을 집행하였는데, 이는 당초 계획인 17.4조원보다 37.9% 초과 집행한 것이다. 이 추세대로라면 정부가 최근 재정집행속도를 조절하고 있음에도 불구하고 70%에 육박하는 집행 실적을 달성할 것으로 보인다.

이렇게 2009년 상반기 공공 부문의 SOC 예산 집행 실적이 사상 최고 수준을 기록하고, 신규사업발주도 조기에 추진됨에 따라 공공 건설 수주 및 투자가 상반기에는 호조를 보이는 반면, 하반기에는 상당폭 위축될 가능성이 있다. 다만, 5월 이후 재정집행속도가 조절되고 있고, 추경예산이 편성되었으며, 하반기에도 4대강 사업, 신원전, 제2

경부고속도로, 새만금방수제 등의 대규모 공사 발주가 예정되어 있음을 감안할 때 하반기 공공수주 및 투자가 상반기에는 못미치나 예년에 비해서는 양호한 수준을 기록할 것으로 전망된다.

비주거 건축, 하반기 위축 지속

마지막으로, 2009년 국내 경제가 2%대의 마이너스 성장률을 기록할 것으로 예상되고 작년 말부터 경기하강이 본격화되었음을 감안할 때 물들어 본격적인 감소세를 기록하고 있는 비주거용 건축수주 및 투자는 하반기까지 감소세가 이어질 전망이다. 이는 그동안 GDP와 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해보면 비주거용 건축투자가 약 1~2분기 정도 후행하며 GDP 순환주기와 거의 같은 모습으로 순환되었기 때문이다. 2007년부터 작년 상반기까지 활성화되었던 공모형 PF 사업 역시 이미 가시화된 몇몇 사업 중 사업성이 높은 일부 사업을 제외하면 당분간 신규

공모가 추진되기는 어려운 상황이다.

금년도 건설 수주 6.6% 감소 전망

이상에서 살펴본 주요 쟁점 사항과 과거 국내 건설수주의 추세를 종합적으로 분석해볼 때 2009년 국내 건설수주는 전년 대비 6.6% 감소한 112.조원(경상금액기준)을 기록할 것으로 전망된다.

부문별로는 우선 공공 수주가 정부 및 공공기관의 SOC 투자증가, 내년 발주공사의 조기 발주, 행복/혁신 도시 건설 지속, 공공주택수주 호조 지속 등의 요인에 힘입어 전년 대비 39.1% 증가함으로써 2009년(12.8% 증가)에 이어 2년 연속 호조세를 보일 전망이다. 단, 경기부양을 목적으로 공공공사가 상반기 조기 발주되었고, 작년 하반기 공공수주가 양호했음을 감안할 때 하반기 공공수주는 상반기에 비해 증가폭이 많이 둔화될 전망이다.

반면, 민간수주는 주택경기 침체로 민간주택수주가 작년보다 더 큰 폭으로 감소하고, 국내경기 침체에 따라 비주거용 건축수

1) 제2경부고속도로, 새만금방수제 1단계 6공구 공사(최저가 낙찰제 적용 공사)는 이르면 하반기에도 발주가 가능한 상황인데, 일정 지연의 가능성도 일부 있어 하반기 수주 전망의 변수로 작용하고 있음.

2009년 건설 투자 전망

구 분	2006	2007			2008			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자(조원, 2005년불변가액)										
토목	59.7	27.4	34.5	61.9	27.0	35.7	62.7	32.8	40.6	73.4
건축	96.5	45.2	51.2	96.5	45.0	47.3	92.3	40.3	44.7	85.0
주거	45.0	21.1	22.5	43.7	20.2	20.4	40.5	16.7	18.9	35.6
비주거	51.5	24.1	28.7	52.8	24.8	27.0	51.8	23.6	25.8	49.4
계	156.2	72.7	85.7	158.4	72.0	83.1	155.0	73.1	85.3	158.4
증감률(% , 전년동기비)										
토목	0.1	8.9	0.0	3.8	-1.7	3.6	1.3	21.5	13.7	17.1
건축	0.8	-0.3	0.2	0.0	-0.6	-7.6	-4.3	-10.4	-5.5	-7.9
주거	-2.4	-1.6	-4.3	-3.0	-4.6	-9.6	-7.2	-17.2	-7.3	-12.2
비주거	3.7	0.9	4.0	2.6	3.0	-6.1	-1.9	-4.9	-4.3	-4.6
합계	0.5	3.0	0.1	1.4	-1.0	-3.1	-2.2	1.5	2.7	2.2

주: 2009년은한국건설산업연구원전망치임.
자료: 한국은행, 「국민계정」, 각연호.

주의 감소도 본격화되어 전년 대비 31.1% 감소할것으로전망된다.

공종별로 살펴보면 토목 수주가 정부 및 공공기관의 SOC 투자 증대에 힘입어 전년 대비 37.7% 증가하며 호조를 보일 전망인데, 상반기 발주 집중 및 작년 기저효과로 상반기 대비 하반기 상승폭이 크게 둔화될 전망이다.

주택 수주는 공공 주택 수주의 호조세가 지속되고, 2008년주택 공급 물량 중 일부가 2009년으로 연기되었음에도 불구하고, 민간주택수주가여전히매우부진하여전년대비30.7% 감소할전망인데, 작년기저효과 및 하반기 주택경기의 소폭 회복으로 하반기에 감소폭은 둔화될 전망이다. 비주거용 건축 수주는 2009년 국내 경제가 2%대 마이너스 성장을 기록할 것으로 예상됨에따라전년대비28.8% 감소할전망인데, 역시작년기저효과로하반기에는감소폭이 둔화될전망이다.

건설 투자는 2.2% 증가

올건설투자는건설투자선행지표인건설 수주가 2009년, 2009년 연속 감소함에

도불구하고, 공공부문의SOC 예산급증으로 인한 기 발주 공사의 기성 실적 증가에 힘입어 전년 대비 소폭(2.2%) 증가할 전망인데, 작년 기저효과와 영향으로 상반기보다는 하반기에 증가폭이 조금 확대될 전망이다. 공종별로는토목건설투자가공공부문의 SOC 투자 급증에 따라 전년 대비 17.1% 급증하되, 하반기에는상반기 신규 발주 공사의 기성 진척에도 불구하고예산조기 집행 영향으로 상반기에 비해서 증가폭이둔화될 전망이다. 주거용건축투자는작년 주택 수주가 23.2% 감소하였고, 최근에도 주택 공급 위축 및 미분양 주택 적체 사태가 지속됨에따라전년대비12.2% 감소해 2년 연속 부진할 전망이다, 하반기에는상반기보다는주택경기소폭회복및작년기저효과와 영향으로감소폭이둔화될전망이다. 비주거용건축투자는올해국내경제가 -2% 초중반의 성장을 할 것으로 예상됨에따라4.6% 감소할전망이며, 작년기저효과에도불구하고하반기에도감소세가이어질 전망이다.

건설경기, U자형 회복세 가능성

이상에서 살펴본바와같이 2009년 국내

건설수주는 공공및토목 수주의호조에도 불구하고민간및건축수주의극심한침체로인해 2009년에이어2년연속감소가불가피한 상황이다. 그리고 하반기에는 공공수주와토목 투자가상반기대비 증가폭이 많이 둔화되지만 전년 대비로는 상승 기조를 유지할 전망이며, 민간 및 건축 수주와 투자가 상반기 대비 감소폭은 줄어들지만 침체는지속될전망이다.

2010년이후공공SOC 예산이15% 이상 급감할것으로우려되는가운데민간및건축부문의 회복세가 향후 본격화되지 않을 경우 최근 공공부문 주도로 조금 회복세를 보인 건설경기가 향후 W자형의 침체에 빠질까우려된다.

물론 이런 재침체 가능성은 크지 않지만 국내 경기가 하반기 이후 완만히 회복세를 보이고이에 따라주택을포함한 건축투자가 회복세를 시작한다 해도 향후 건설경기는 V자가 아닌 완만한 U자형의 회복세를 보일가능성이크다. 또하나우려되는점은올해 대규모 SOC 사업들이 신규추진되었지만 내년 이후 SOC 예산 편성이 2009년 수준을 조금 상회하는 정도에 그치고 민자유치도어려워MB정부핵심사업을제외한 기타 사업들의 일정 지연이 가능하다는 것이다.

결국 정부에서는 주택시장의 정상화와 미분양주택 해소를위한정책에 초점을맞춰향후대주단협약에의한대출상환유예가 만료되는 시점에 건설업체 및 금융기관 의동반부실화를예방해야하고, 민자유치사업의 추진을통해주요SOC 사업의일정 지연에따른 경제적인손실을줄여야할것

이다. 



이훈일

한국건설산업연구원연구원
hilee@cerik.re.kr