

2010년 건설경기 전망

내년 건설 수주, 3.6% 증가한 115.8조원 규모에 그칠 듯

- 2008년대비로는 3.6% 정도 줄어드는 수준, 건설투자는 2.0% 증가 예상 -



본고에서는 2010년 국내 건설경기를 좌우할 주요 쟁점 사항을 중심으로 건설경기 선행지표인 건설수주와 동행지표인 건설투자를 전망해 보고자 한다.

내년 SOC 예산(안) 0.3% 증가

2010년 국내 건설경기를 전망함에 있어서 고려해야 할 쟁점 사항은 첫 번째로 2009년 민간부문의 침체를 뒷받침한 공공 건설수주 및 투자가 2010년에는 어느 정도 조정될 것인가이다. 정부의 2010년 SOC 예산(안)을 살펴보면 2009년 대비 0.3% 증가하여 양호한 수준을 유지했다. 2009년 정부 SOC 예산(안)이 경기 부양을 목적으로 수정 편성된 예산인데, 2010년에는 국내 경기가 어느 정도 정상화됨에도 불구하고 2009년 수준을 유지했다. 이는 4대강 사업 예산이 급증(정

부 예산 3.5조원 편성)했음에도 불구하고, 다른 SOC 예산을 줄이지 않은 결과이다.¹⁾

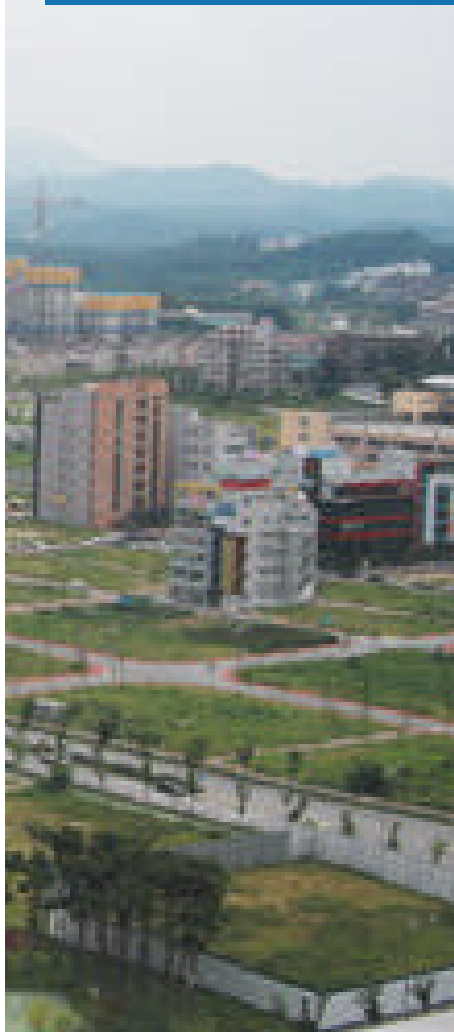
구체적으로는 도로 예산(안)이 7.8조원으로 당초 예상보다 양호하게 편성되었다. 그럼에도 불구하고 도로 예산(안)은 최근 2년간 배정된 예산(추경예산 기준)과 비교할 때 낮은 편에 속하며, 또한 2009년 도로 발주액이 전년대비 2배 이상 급증했음을 감안할 때 향후 도로 공사의 공기지연과 기존 사업의 신규 사업 발주가 축소될 것으로 우려된다. 실제로 정부 예산(안)에서 국도사업의 경우 전체 30개 사업의 15.9%인 48개 사업에 완공 소요를 반영했고, 신규 사업은 2009년 56개에서 2010년에는 10개로 축소될 계획이다. 2010년에 지자체가 추진하는 SOC 사

업에 대한 정부 예산 지원 역시 재정 건전성 관리, 4대강 사업 등 정부 핵심 사업 추진 차원에서 감소하여 지자체가 내년 예산 규모로 추진하는 SOC 사업 규모도 예년에 비해 다소 축소될 전망이다.

MB 정부 핵심 사업, 내년부터 본격 투자

정부가 4대강 사업 외 타 SOC 사업의 예산을 줄이지 않은 것은 2009년 공공 발주 증가에 따른 공기 지연을 초래하지 않기 위한 목적뿐 아니라 30대 선도사업, 녹색 뉴딜사업 등에 대한 투자가 2010년부터 본격 증가하기 때문이다. 녹색 뉴딜사업에서 건설 산업과 관련된 투자 규모는 약 40조원에 달하는데, 시기적으로 2009년에는 타당성 검토

1) 당초에는 4대강 사업에 대한 정부 예산의 급증으로 수송 및 교통 분야의 SOC 예산이 대폭 줄어들 것으로 우려되었는데, 수자원공사에 3.2조원을 분담 시키기로 결정함에 따라 수송 및 교통 분야의 SOC 예산(안)의 감소 폭이 예상보다 적었음.



및설계가주요이뤄지고, 2010년부터투자가 급증해 2010 11월에 전체 투자 규모의 66.7%에 해당하는 24.5조원이집중투자될 계획이다. 녹색 뉴딜사업 중 4대강 살리기 핵심 사업에도 총 14.원의 예산이 소요될 것으로추정되는데, 2010 11월에13.원 을투자해투자가집중될계획이다.

30대 선도 프로젝트는 24개 프로젝트가 SOC 투자와관련되어있는데, 국가재정및 공기업투자25조원외에25조원의민간자 본을 유치한다는 계획이다. 이 30대 선도 프로젝트에 대한 투자 역시 2010년부터는 더욱증가하는데, 정부는30대선도프로젝 트에대한2010예산을당초국토부요구 액(1조 9,928억원)보다 6% 늘어난 2조 4,084억원을편성해국회에제출했다.

참여정부에서 계획된 세종시에 대한 투

자도 2009 하반기 발주가 지연되고있음 에도불구하고기착공된공사로인해 2010년에는투자가더욱증가한다.²⁾ 다만혁신도 시에 대한 투자는 2010년에는 주로 기반시 설공사위주로진행되고, 이전기관들의청 사 신축 공사, 중심지 상업용 건물 신축 공 사 등은 2010 이후에나 본격적으로 이뤄 질전망이다.

공공 건설 수주 20% 내외감소 예상

2010년정부SOC 예산이2009수준을 유지했고, 주요 공기업 투자 계획도 양호함 을감안할때공공부문의건설투자는 2010 년에도 2009수준을유지하며양호할 것 으로 전망된다. 앞서 살펴본 것처럼 MB정 부의 핵심 사업에대한 투자가 향후 3, 4년 간집중되고, 세종시, 혁신도시도계획이수 정된 후에는 다시 투자가 일어날 가능성이 커공공부문의 건설 투자는 향후3, 4년 간 지속적으로 양호할 전망이다. 이는 2009 13년 동안 국가재정운용계획에서 제시된 SOC 분야의연평균증가율이2.0%를 기록 한것에서도알수있다. 2009년수정예산 을통해편성된SOC 예산을향후에도당분 간유지해야할정도로향후투자해야할국 책사업이많은것이다.

그러나, 건설투자와달리공공건설수주 는 2010년에 2009 대비 약20% 이상 감 소할것으로전망된다. 이는경기부양을목 적으로 2010년공공발주물량이 2009년에 조기발주되었기때문인데, 외환위기직후 인 1998 99년에도 경기 부양을 목적으로 도로, 철도 등 공공 발주가 급증한 후 다음 해에서는 조기 발주로 인해 수주가 급감한

패턴을 보였다. 2009년수정 예산 편성 전 당초 예산(안)은 2008년 대비 7.9% 증가 (1.5조원 순증)하는 수준으로 편성되었는데, 과거 예산 증가율과 공공 수주 증가율 간의관계를기초로추정해볼때2009년 공 공수주는수정예산편성이없었을경우약 40조원대 중후반이었을 것으로 추정된다. 즉, 올해 공공 수주가 60조원을 조금 상회 할 것으로 전망되기때문에 2009년 조기발 주공사규모는수주액 기준으로약15조원 내외에달할것으로추정된다.

주택, 2007년 이전 수준 회복 불가

두번째로 2010년국내건설수주와투자를전망함에 있어고려해야할점사항은 2009년 하반기 회복세를보이기시작한주 택수주및투자가 2010년에도회복세를지 속할것인가여부이다. 현재여러여건을감 안할때 2009년하반기에서작된주택수주 와투자의회복세가국내경기회복과함께 2010년에도 완만히 진행될 것으로 예상된 다. 그러나, 경기회복과주택공급간의통 상적인시차(time lag)를감안할때2010년 주택 수주와 투자가 회복세를 보이더라도 2009년 이전 수준을회복하기는어려울것 으로예상된다. 즉, 2008년이후시작된건 설사들의택지확보기피현상이2009년 상 반기까지 지속되었고³⁾ 2010년에 주택경기 가 차츰 회복되면서 건설사들이 비로소 택 지확보에관심을가지기시작할 것이기때 문에 주택수주 및 투자가 2009년 이전 수 준을 회복하려면 빨라야 2010년은 되어야 가능할 것이다. 외환위기 직후에도 1999년부터 국내 경기의 회복세가 시작되었으나,

2) 행복도시건설청에의하면세종시건설사업물량은설계와용역등소규모공사를제외하고현재 37건총공사비2조 5,281억원의주요공사가진행되고있으며, 2009년10월 기준 약 5,000억원정도의기성진척이이뤄졌고, 나머지2조 299억 원이 2010년까지투입될예정임. 결국당분간신규발주가지연된다고하더라도 2010년이후투자자가더욱증가할것으로 예상됨. 한편, 행복도시건설청은2009년 10월이후정부청사1단계2구역등행정도시관련시설공사 10건(8,600억원)을 연말까지추가발주할것이라고발표하고, 이외신규착공물량도 1.8조원에이른다고발표했으나, 최근계획수정을검토 중이어서일부공사의발주가지연가능함.

3) 2009년 상반기까지 건설업체들이 택지 확보에전혀 관심을 보이지 않음에따라 2009년 상반기에 토지공사에서 분양한 88개필지공공택지중3개필지만이분양돼분양률은 3.4%에불과했음.

2010년 건설경기 전망

주택 수주는 2000 01년부터 증가세를 시작했다.

또한, 주택경기가 회복되더라도 지방 미분양, 2012 13년 이후 2기 신도시 본격 입주 시작 등을 감안할 때 건설사들은 여전히 재개발·재건축 위주의 주택사업을 시도하고 대규모 택지 확보는 자제할 전망이다. 결국 2010년의 주택 수주와 투자의 회복세는 재개발·재건축, 공공주도주택사업, 공급연기 물량을 위주로 진행되어 2009년 최악의 침체를 벗어나는 수준에 그칠 전망이다.

재개발·재건축 수주 회복세 보일 듯

2010년 주택 수주 시장을 좀 더 구체적으로 살펴보면 우선 재개발·재건축과 관련해서는 재개발 사업 위주로 시장이 커질 전망이다. 이미 20조 원 이상의 수주 시장이 형성된 재개발·재건축 시장은 향후에도 최소 5년 이상 시장이 더욱 활성화될 것으로 예상된다. 이 중 서울, 인천 등 수도권 이전체 사업의 90% 이상을 차지하고 있다. 재개발 사업은 2009년 10월 기준 수도권에 132개 지구가 조합 설립 인가를 받고 시공사 선정 등을 대기하고 있어 향후 주택경기 회복과 함께 차츰 수주 실적 늘어날 전망이다.

재건축 사업은 1980년대 중반까지 지어진 아파트의 재건축 시점이 차츰 도래해 향후 서울시를 비롯한 수도권의 재건축 대상 아파트가 지속적으로 증가 추세에 있는데, 2009년 10월 중순 이후 조합 설립 인가를 받고 시공사 선정 등을 대기하고 있는 수도권 재건축 사업지는 37곳 정도로 추정된다.⁴⁾

공공 주택 공급도 증가 전망

다음으로, 2기 신도시, 보금자리주택 등 공공이 주도하는 공공 택지에서의 주택 공급은 2010년에는 2009년보다 더욱 증가할

2010년 건설 수주 전망

구분	2006	2007				2008			2009(e)			2010(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간	연간
건설수주액(조원, 당해연도 가격)												
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	31.8	30.5	62.3	46.9	
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	30.5	49.5	68.9	
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	25.5	53.3	43.6	
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	35.5	58.5	72.2	
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	21.8	33.8	44.5	
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	13.7	24.7	27.7	
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	61.0	111.8	115.8	
증감률(% , 전년 동기 대비)												
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	25.1	48.9	-24.7	
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	-24.8	-36.7	39.2	
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	-3.1	29.1	-18.1	
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	-8.0	-25.7	23.3	
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	3.6	-24.2	31.4	
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-22.0	-27.7	12.1	
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	-6.0	-6.9	3.6	

주: 2009년 하반기, 2010년은 한국건설산업연구원 전망치. 자료: 대한건설협회.

것으로 예상되어 주택 수주 및 투자 증가에 긍정적으로 작용할 전망이다. 2009년 4월 국토해양부에서 추정한 자료에 따르면 2010년 수도권 신도시에서 분양되는 주택 물량은 8.2만 호로 2009년에 비해 2배가량 늘어난 물량이다. 최근 위례신도시를 비롯해 신도시들의 추진 일정이 지연되고 있지만 그래도 2010년에 공급되는 신도시 물량은 2009년에 비해 크게 늘어날 전망이다. 보금자리주택 역시 올해 1, 2차로 지정된 물량이 2010년에 수주로 이어져 주택 수주 증가에 기여할 전망이다. 보금자리주택 중 그린벨트 해제를 통해 2012년까지 매년 8만 호씩 공급될 물량은 신규 택지 지정을 통해 공급될 물량임으로 2010년 이후 주택 수주와 투자에 미치는 효과가 큰 편이다.⁵⁾

한편, 집단 대출 DTI 규제 미적용, 2010년 2월까지 양도세 한시적 면제 등으로 2009년 9월부터 2010년 초까지 주택 분양이 집중되고 있어 2009년 하반기 및 2010년 주택 수주에 일시적으로 긍정적 영향을

미친 이후, 잠시 주택 분양이 주춤할 전망이다. 그러나, 주택 공급(사업 승인)은 그동안 연기된 일부 물량이 2010년에 지속적으로 공급돼 소폭이나마 주택 수주 증가 요인으로 작용할 전망이다.

비주거용 건축 수주·투자 회복세 시작

2009년 2/4분기 이후 회복세를 시작한 국내 경기가 2010년에는 약 4% 정도의 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 비주거용 건축 수주 및 투자도 2010년 들어 차츰 회복세를 나타낼 것으로 예상된다. 과거 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축 투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축 투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환 주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었다. 그런데 외환위기 직후인 1998~99년에는 국내 경기 회복과 비주거용 건축 투자 회복간의 시차가 약 5분기 정도로 좀 더 크게 나타났다. 그만큼 위기로 인한 충격이 커 국내 경제가 회복되었음에도 불구하고 비주거용 건축 투자는 예년보다 더 늦게 회복세를 시작한 것이다. 그리고 비주거용 건축 수주는 외환위기 직후 경기

4) 재개발, 재건축 사업 관련 데이터는 부동산 114(주) 참조.

5) 그린벨트 해제 해신규로 공급되는 보금자리주택이 매년 8만 가구가 된다는 것은 최근 수도권의 총 공급 물량이 2만 호(공공 택지에서 약 10만 호) 내외에 불과함을 감안할 때 결코 적지 않은 물량임.

2010년 건설 투자 전망

구분	2006	2007				2008			2009(e)			2010(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간	연간
건설투자(조원, 2005년불변가격)												
토목	59.7	27.4	34.5	61.9	27.0	35.7	62.7	32.0	38.9	70.8	71.5	
건축	96.5	45.2	51.2	96.5	45.0	47.3	92.3	41.9	47.1	88.9	91.6	
주거	45.0	21.1	22.5	43.7	20.2	20.4	40.5	17.7	20.4	38.1	39.8	
비주거	51.5	24.1	28.7	52.8	24.8	27.0	51.8	24.2	26.7	50.9	51.8	
계	156.2	72.7	85.7	158.4	72.0	83.1	155.0	74.0	86.0	159.8	163.0	
증감률(% , 전년동기비)												
토목	0.1	8.9	0.0	3.8	-1.7	3.6	1.3	18.4	8.8	13.0	0.9	
건축	0.8	-0.3	0.2	0.0	-0.6	-7.6	-4.3	-6.9	-0.6	-3.7	3.0	
주거	-2.4	-1.6	-4.3	-3.0	-4.6	-9.6	-7.2	-12.3	0.1	-6.1	4.5	
비주거	3.7	0.9	4.0	2.6	3.0	-6.1	-1.9	-2.5	-1.1	-1.8	1.8	
합계	0.5	3.0	0.1	1.4	-1.0	-3.0	-2.1	2.8	3.3	8.8	2.0	

주: 2009년하반기, 2010년은한국건설산업연구원전망치. 자료: 한국은행, 「국민계정」, 각연호.

가 회복되기 시작한 199년부터 바로 회복세를 시작했는데, 회복정도는 그렇게 크지 않았다. 이렇게 볼 때 비주거용 건축수주는 2010년 상반기부터 서서히 회복세를 보일 것으로 예상되며, 비주거용 건축 투자도 2010년 하반기부터는 차츰 회복세를 시현할 것으로 전망된다. 또한, 국내경기 회복 상황과 국내건설업체및금융권의 상황 등을 고려할 때 2010년에는 공모형 PF 사업의 공모도 차츰 활성화될 것으로 예상된다. 특히 2009년 상반기 유찰된 부산북항재개발 사업 외에도 공모가 지연되고 있는 김포 한강신도시와 오산세교의 중심 상업지, 인천 구월동 농수산물센터 이전 사업, 그리고 광고 비즈니스파크, 청라 국제금융허브 등의 공모가 진행될 것으로 예상된다. 아울러 2009년 이후 공모가 진행된 사업 중 일부가 2010년에 개발 계획을 확정 한 후 수주인식 시점이 도래하고, 착공으로도 이어져 2010년 이후 3~5년 간 국내 건설 수주 및 투자 증가에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

2010년 건설 수주 3.6% 증가전망

2010년 국내 건설 수주를 전망한 결과, 2010년 국내 건설 수주는 2009년 대비 소폭(3.6%) 증가한 115.8조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망된다. 그러나, 2008년(120.3조원) 대비로는 3.6% 감소하는 것이어서 수주액 자체로는 여전히 부진한 수준이다. 부문별로는 공공건설수주가 2009년 초기 발주로 인해 2010년에는 2009년 대비 24.7% 감소하나 수주 금액 자체로는 2009년 수준을 넘어서 여전히 양호할 것으로 예상되며, 특히 공공 토목 수주의 감소 전환에도 불구하고 공공 주택 수주는 지속적으로 증가세를 유지할 전망이다. 민간부문은 주택수주가 재개발·재건축, 공공택지 내 사업 및 공공도급사업, 공급연기 물량 위주로 회복세를 보이고, 비주거용 건축수주와 민자 사업도 차츰 회복세를 보여

2009년 대비 39.2% 증가한 68.8조원을 기록할 전망이다. 그러나, 수주액 자체로는 2009년에 미치지 못해 여전히 부진할 전망이다. 공종별로는 토목수주가 민자사업(민간토목수주)이 다소 증가함에도 불구하고 2009년 초기 발주로 인해 공공토목수주가 크게 감소하여 2009년 대비 18.1% 감소할 것으로 전망되는데, 공공수주와 마찬가지로 수주액 자체로는 2009년 수준을 넘어서며 여전히 양호할 전망이다. 주거용 건축수주는 건설업체들의 택지 확보가 여전히 부족하여 재개발·재건축, 공공택지 내 사업 및 공공도급사업, 공급연기 물량 위주로 회복세를 보일 전망인데, 기저효과에 의해 증가율은 31.4% 기록할 것으로 전망되지만, 수주액 자체로는 2009년 수준에 그쳐 여전히 부진할 전망이다. 비주거용 건축수주는 2010년 국내 경제가 4% 내외 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 차츰 회복세를 보여 12.1% 증가할 것으로 전망되나, 수주액 자체로는 2009년 수준에 못 미쳐 여전히 부진할 전망이다.

건설 투자는 2.0% 증가할 듯

한편, 2010년 국내 건설 투자는 국내 경기 및 주택경기 기점 진척 회복에 따라 주거용 및 비주거용 건축투자가 차츰 회복세를

보이고, 2009년 급증한 공공 건설 수주가 기성으로 진척되어 2009년 대비 2.0% 증가할 전망이다. 세부적으로 살펴보면 토목투자는 정부의 2010년 SOC 예산(안)이 올해 대비 0.3% 증가했고, 2009년 공공토목수주 급증에 따른 기성 진척이 양호할 것으로 예상되나, 2009년 토목투자가 매우 양호했음을 감안할 때 2009년 정도 수준을 유지할 것으로 전망된다.

주거용 건축투자는 2009년 이후 2년 연속 주택수주가 감소하여 기본적으로 큰폭의 회복은 어려우나, 기존에 적체된 미분양의 감소가 완만히 진행되고(재고에서 주택투자 전환), 2009년 4/4분기 이후 그동안 연기된 분양/착공 물량이 진척되고 있으며, 2010년 주택수주가 증가세로 전환될 것으로 예상됨에 따라 4.5% 증가할 전망이다. 비주거용 건축투자 역시 국내경기가 2009년 상반기에 저점을 형성하고 2010년에도 회복세가 지속될 것으로 예상됨에 따라 2010년 하반기부터는 회복세를 보이고, 연간으로도 극심한 침체를 보였던 2009년 보

다는 소폭(1.8%) 증가할 것으로 전망된다. 



이훈일
한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr