

건설동향브리핑

제518호 (2015. 7. 6)

■ 특집 / 2015년 하반기 건설·부동산 경기 전망

- 2015년 국내 건설수주 11.2% 증가한 119.5조원 전망
- 2015년 하반기 주택매매가격 수도권 1.6% 상승 전망

■ 정책·이슈

- 2015년 하반기 경제정책 방향 분석

■ 경제 동향

- 6월 CBI, 전월비 7.9p 하락한 86.7

■ 연구원 소식

- **건설 논단** : 건설경기 회복세 단기간에 끝나지 않도록 지혜 모아야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2015년 국내 건설수주 11.2% 증가한 119.5조원 전망¹⁾

- 건설투자는 전년 대비 3.0% 증가 전망 -

■ 공공 수주 1.0% 증가, 민간 수주 17.5% 증가 전망

- 2015년 국내 건설수주는 전년 대비 11.2% 증가한 119.5조원을 기록할 전망이다.
 - 2014년부터 회복되기 시작해 2년 연속 회복세를 지속하고 있으며, 건설경기 침체가 시작된 2008년 수주액(120조원) 수준을 회복할 전망
 - 다만, 수주액이 전고점인 2007년 수준(127.9조원)에 이르지 못하는 못하고, 하반기 국내 건설수주의 전년 동기 대비 증가율이 6.8%에 그쳐 증가세가 둔화될 전망
- 발주 부문별로는 공공 수주가 전년 대비 1.0% 증가한 41.1조원을 기록할 전망이고, 토목수주가 건축수주에 비해 상대적으로 더 양호할 전망이다.
- 민간 수주는 전년 대비 17.5% 증가한 78.4조원을 기록해 2015년 국내 건설수주의 회복세를 주도할 것으로 전망됨.
 - 민간 수주의 양호한 회복세는 수도권을 중심으로 한 민간 주택수주의 회복에 기인

<2015년 하반기 국내 건설수주 전망>

구분	2012	2013			2014			2015(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 연도 가격)										
공공	34.1	15.0	21.1	36.2	21.7	19.0	40.7	20.3	20.8	41.1
민간	67.4	24.1	31.0	55.1	28.0	38.8	66.7	37.4	41.0	78.4
토목	35.7	14.1	15.8	29.9	18.0	14.7	32.7	18.0	15.6	33.6
건축	65.8	25.0	36.4	61.4	31.6	43.1	74.7	39.7	46.1	85.9
주거	34.3	10.8	18.5	29.3	16.2	24.9	41.1	23.3	28.0	51.3
비주거	31.5	14.2	17.9	32.1	15.4	18.2	33.7	16.5	18.1	34.6
계	101.5	39.2	52.2	91.3	49.7	57.8	107.5	57.8	61.7	119.5
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	-7.0	-1.4	12.3	6.1	44.4	-10.0	12.6	-6.2	9.2	1.0
민간	-9.0	-39.0	11.3	-18.2	15.9	25.1	21.0	33.9	5.6	17.5
토목	-8.1	-34.0	10.5	-16.2	27.4	-6.6	9.4	0.1	6.0	2.8
건축	-8.4	-25.1	12.2	-6.7	26.5	18.4	21.7	25.6	7.1	14.9
주거	-11.4	-37.6	8.9	-14.6	49.6	34.8	40.3	43.7	12.5	24.8
비주거	-5.0	-11.6	15.9	1.9	8.9	1.5	4.8	6.7	-0.4	2.8
계	-8.3	-28.6	11.7	-10.0	26.8	10.8	17.7	16.4	6.8	11.2

주 : 2015년은 한국건설산업연구원 전망치임. 자료 : 대한건설협회

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 6월 30일에 개최한 '2015년도 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나'에서 발표된 제1주 제 '2015년 하반기 건설경기 전망'의 주요 내용을 요약하였음.

■ 건설투자, 전년 대비 3.0% 증가해 회복세 확장 전망

- 건설투자는 2015년에 전년 대비 3.0% 증가해 작년에 비해 증가세가 확장될 전망이다.
 - 공종별로는 주택투자가 호조세를 보여 전체 건설투자의 회복세를 주도할 전망

<2015년 하반기 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2013			2014			2015(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
투자액	91.59	104.74	196.33	93.28	105.11	198.39	94.41	109.93	204.34
증감률	5.6	5.4	5.5	1.8	0.4	1.0	1.2	4.6	3.0

주 : 2015년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준
 자료 : 한국은행

■ 회복세 단기간에 끝날 가능성 커, 정부 및 업계의 대책 마련 긴요

- 건설경기는 작년에 이어 2015년에도 회복세를 이어갈 전망이다, 현재 건설경기의 회복 국면이 비교적 단기간에 끝날 가능성이 있음.
 - 이는 선행지표인 건설수주의 회복세가 하반기 이후 둔화되기 시작하고, 현재의 회복세가 대부분 민간 주택수주 회복세에 의존하고 있기 때문임.
 - 이미 신규주택 공급 과잉에 대한 우려가 제기되기 시작했고, 향후 거시경제 흐름에 불확실성 요인들이 많은 것 역시 민간 부문을 중심으로 한 현재 건설경기 회복에 부정적 영향을 미칠 전망이다. 2016년에는 정부 SOC 예산마저 감소할 가능성이 큰 상황
- 글로벌 금융위기 이후 약 6년 동안의 침체기를 끝내고 최근 회복세를 보이고 있는 국내 건설경기가 단기간 회복에 그치지 않도록 대책 마련이 필요함.
 - 당분간 공공 건설투자 활성화 등 확장적 재정정책 유지, 주택·부동산시장 활성화 기조 유지, 민간투자 활성화 방안 신속 추진 등이 필요할 것으로 판단
- 건설업계 측면에서는 건설경기 회복국면이 짧을 것에 대비해 신속한 사업 추진과 향후 미입주 물량 관리 등 리스크 관리 전략이 필요함.
 - 또한, 2020년을 전후해 본격화될 건설산업 패러다임 변화에 적응하기 위한 사업 및 경영체질 개선 전략을 수립하고 이행하는 것도 중요

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr) / 박철한(책임연구원 · igta99@cerik.re.kr)

2015년 하반기 주택매매가격 수도권 1.6% 상승 전망¹⁾

- 전국 전세가격은 2.3% 상승 예측돼 -

■ 하반기 주택시장 전망의 주요 변수와 영향

- 저금리가 주택시장 전반의 모든 지표를 견인하고 있고 하반기에도 가장 중요한 변수임.
 - 거시경제 : 수출 부진에 메르스 사태로 내수 부진이 심화되면서 2015년 경제성장률이 2% 후반대까지 내려감. 이러한 거시경제의 어려움으로 미국의 금리인상에도 불구하고 저금리 기조는 하반기까지 이어질 가능성이 높아짐.
 - 수요 : 심리지수 급등, 청약 및 거래 의사 증가 등을 통해 전반적인 수요 확대가 확인되고 있음. 특히, 30대를 중심으로 실수요자들의 주택시장 진입이 지속되고 있으며, 전매 비율 증가 등 투자수요의 분양시장 유입도 지속 중임.
 - 공급 : 2015년 분양물량은 2000년 이래 최고치이며, 최근 8년(2007~14년) 평균과 비교하면 10만 호 이상 초과하는 수준이나, 미분양은 감소하고 청약경쟁률은 고공행진 중임.
 - 임대차 : 입주물량 증가에도 전세 공급은 감소하면서 전세가격을 밀어올리고 있음. 수요자들은 저금리로 인해 전세금에 대한 지불능력은 개선됨. 반면 월세시장은 공급은 증가하고, 수요는 감소하는 상황임.

■ 매매가격 : 저금리 영향으로 수도권 1.6%, 지방 1.2% 상승 전망

- 2015년 하반기 수도권 주택시장은 저금리 기조가 이어지며, 실수요 및 투자수요가 유지되어 매매가격은 1.6% 수준의 상승이 예상됨.
 - 분양시장에 대한 기대감이 유지되면서 분양시장의 강세는 당분간 이어질 것임.
 - 특히, 대규모 멸실과 분양이 예정된 강남권 재건축시장의 호조세가 예상됨.
 - 다만, 금리 상승 우려 및 전세가격 상승세 둔화로 주택수요는 소폭 감소할 것이며, 공급 측면에서도 하반기 분양 및 인허가 증가에 따른 리스크 요인이 확대되는 점에 대비해야 할 것임.
- 2015년 하반기 지방 주택시장은 광역시를 중심으로 상승세가 이어지나, 기타지방에서의

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 6월 30일에 개최한 '2015년도 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나'에서 발표된 제2주 제 '2015년 하반기 부동산 경기 전망'의 주요 내용을 요약하였음.

매매가격 상승세 둔화로 1.2% 상승할 것으로 예상됨.

- 광역시를 중심으로 상승세가 이어지지만, 기타지방은 보합 수준의 변동성이 예상됨.
- 다만, 광역시는 매매가격 상승세가 전세가격을 앞질렀다는 측면에서 실수요의 소진 가능성이 상존함.
- 최근의 지방 상황은 주택공급량 급증에 따른 압력을 저금리로 발생한 수요가 상쇄하면서 장기 상승세를 이끌고 있는 것으로 해석됨.

■ 전세가격 : 전국 2.3% 상승, 내년에도 상승세 이어질 듯

- 수도권과 기타지방의 하반기 입주물량이 상반기보다 많지만, 4/4분기에 집중되어 있어 전세가격 상승세 둔화는 더디게 나타나 소폭에 그칠 것으로 예상됨.
- 서울 강남권은 상반기에 비해 멸실 주택이 많아 전세가격 불안이 지속될 가능성이 높음.
- 당분간 저금리가 이어질 가능성이 높다는 점에서 전세 공급물량 감소, 전세가격에 대한 지불능력 향상 등에 기인한 지속적인 전세가격 상승은 내년에도 이어질 것으로 예상됨.
- 반면, 공급 증가, 전·월세 전환율 하락 등으로 순수월세 및 보증부월세는 전세시장에 비해 낮은 변동성을 나타내며 안정세를 보일 것으로 예상됨.

<2015년 하반기 주택가격 전망>

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2012년	2013년	2014년				2015년 ^하				
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기	연간	
주택	수도권	-3.0	-1.4	0.3	0.1	0.4	0.5	1.3	1.8	1.6	3.5
	지방	3.1	2.2	0.8	0.6	0.6	0.8	2.8	1.8	1.2	3.2
	전세(전국)	3.5	5.7	1.4	0.7	0.7	0.9	3.8	2.6	2.3	5.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 지방은 5개광역시와 기타지방 변동률을 재고(2014년 주택보급률의 주택수) 가중하여 산출함. 2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

■ 주택시장 호조세이나 견고하지 못해...인위적 규제 도입은 시장 위축 가능성 존재

- 높은 청약경쟁률, 전매 비율의 상승 등 신규 분양시장의 과열 우려는 존재하나, 주택시장 상황이 견고하지 못해 인위적인 규제 도입은 주택수요를 위축시킬 가능성도 있음.
- 가계부채로 인한 거시경제적 리스크는 존재하나, 주택시장의 안정적인 세대교체를 위해서는 주택금융정책의 유연한 대응이 지속되어야 함.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)
 엄근웅(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

2015년 하반기 경제정책 방향 분석

- 건설 관련 안전 · 지역, 에너지 · 해양시설, 민자 사업 등 확대 전망 -

■ 「2015년 하반기 경제정책 방향」 발표

- 정부는 지난 6월 25일 관계부처 합동 브리핑을 개최하고 15조원 이상의 재정 보장 및 구조개혁을 추진하는 '2015년 하반기 경제정책 방향'을 발표함.
 - 최근까지 수출이 부진한 가운데 내수와 자산시장을 중심으로 개선세를 보이던 경제가 메르스로 인한 충격으로 소비와 서비스업이 크게 위축되었으며, 이는 작년 세월호 사고 당시보다 더욱 심각한 상황임.
 - 이러한 상황을 타개하기 위하여 5대 경제 활성화 및 4대 구조개혁 방안을 골자로 한 2015년 하반기 경제정책 방향을 발표함.

■ 5대 경제 활성화 과제 : 재정투입, 고용 개선, 수출 · 투자 및 가계소득 활성화, 리스크 관리

- 경제 회복을 견인하기 위한 5대 경제 활성화 방안은 다음과 같음.
 - 첫째, 올해 3% 성장률 유지를 위해 추경, 기금 변경, 공공기관 조기 투자 등을 포함한 15조원 이상의 재정보강을 추진할 계획임.
 - 둘째, 심각한 청년고용 여건을 개선하기 위하여 청년고용 종합대책을 마련할 계획임.
 - 셋째, 수출과 투자 활성화 방안으로 해외 신시장 개척을 위한 14조원 규모의 무역 금융 지원책, 2조원 규모의 기업투자촉진프로그램, 10조원 규모의 한국인프라투자플랫폼 등이 계획됨.
 - 넷째는 가계소득 증대 및 서민, 중산층을 보호하기 위한 대책임. 개인종합자산관리계좌(ISA)의 도입, 펀드 과세방식 변경, 최저임금 단계적 인상, 임대주택 공급 확대, 재건축 이주시기 조정 등 임대시장 안정화 방안이 포함됨.
 - 다섯째는 하반기 잠재 리스크에 대응하기 위한 방안으로 LTV(Loan To Value ratio, 주택담보대출비율), DTI(Debt To Income, 총부채상환비율) 규제 합리화 조치를 연장하고 주택시장 정상화 기조를 유지하는 한편 가계부채 연착륙을 도모할 관리방안을 마련할 계획임. 동시에 선제적인 리스크 관리 차원에서 기업 구조조정이 이루어질 전망이다.

■ 건설 관련 안전 및 지역 투자, 에너지 및 해양 시설, 민자 사업 등 활성화 예상

- 정부의 경제 활성화 방안과 관련해 안전 및 지역 민생과 연계된 건설투자가 확대될 것으로 보이며, 향후 에너지 관련 시설, 해양 시설 또한 증가할 것으로 예상됨.
 - 15조원 규모의 재정 보장 계획은 지자체 재정 집행률 제고 및 지역 추경 등을 포함하여 향후 안전투자와 지역 민생사업 관련 건설투자가 증가할 것으로 예상됨.
 - 정부는 에너지 공기업, 전력산업기반기금 등을 활용하여 에너지산업 투자 지원을 늘릴 계획임. 또한, 운송비 절감을 위한 유헤 항만시설, 해양플랜트 산업, 요트 마리나 등 해양산업 시설의 입지도 허용할 계획으로 관련 투자가 증가할 것으로 판단됨.
- 연기금, 민간자본, 산업은행 등이 공동으로 인프라사업에 투자하는 10조원 규모의 한국 인프라투자플랫폼(KIIP)을 구축할 계획으로 향후 민자 SOC 사업이 활성화될 전망이다.
 - 임대주택 활성화와 관련해 기업형 임대주택 1만 호 공급 계획이 강화될 것으로 보임.
 - 한편, 14조원 규모의 무역금융 지원책은 아시아인프라투자은행(AIIB) 출범으로 개방되는 아시아 인프라시장을 선점하기 위한 대규모 민·관 합동 공급체계 구축을 목표로 함.
 - 결국, 향후 건설기업은 국내 및 해외 장기 전략과 계획이 필요할 것으로 판단됨.

■ 추가 SOC 자원 투입에 따른 토목투자 회복으로 하반기 경제 활성화 도모해야

- 정부의 하반기 경제정책 방향은 중·장기 정책으로 투자계획이 다소 모호한데 올해 목표로 하는 3% 경제성장을 달성하기 위해서는 하반기에 추가적인 SOC 투자가 필요함.
 - 올해 3% 경제성장을 이끌기 위해서는 전년 대비 4% 이상의 건설투자 회복이 요구되나, 최근 건설투자 회복세가 주춤해 3% 성장에 그칠 전망이다¹⁾.
 - 건설투자 회복세가 주춤한 것은 최근 회복세가 부동산 경기 회복으로 인한 주택투자에 국한되었기 때문임. 한편, 토목투자는 5년 연속 위축되어 지난해에는 2010년 불변가격 기준으로 19년 내 최저 수준인 71.8조원에 불과해 매우 부진한 상황임.
 - 2009년에 4대강 사업으로 대규모 자원이 투입된 이후 SOC 투자는 지속 감소했으며, 이러한 양상은 국가경쟁력을 저해하고 있는바 하반기에 토목투자 확대가 요구됨.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

1) 지난 6월 29일 한국건설산업연구원이 개최한 '2015년 하반기 건설·부동산 경기전망 세미나'를 통해 발표된 수치임.

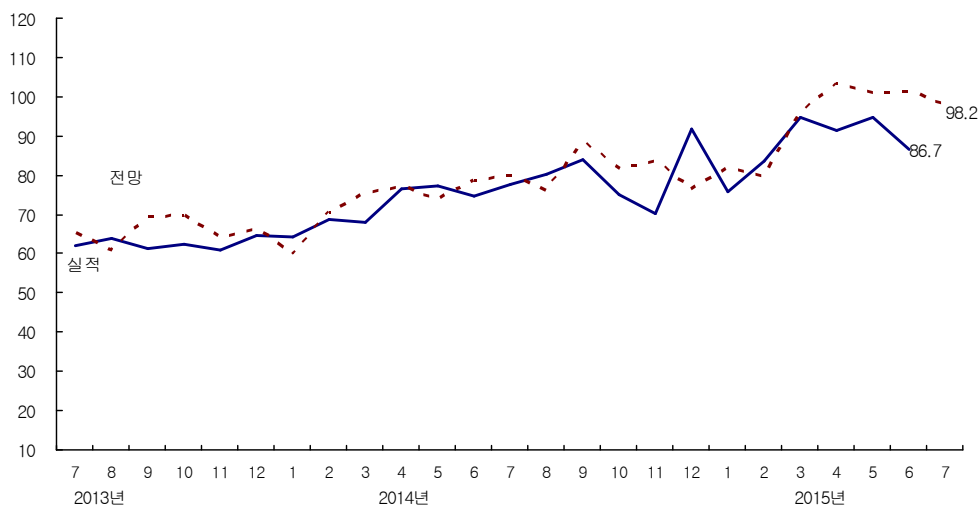
6월 CBSI, 전월비 7.9p 하락한 86.7

- 4개월 만에 다시 90선 이하 하락 -

■ 신규 공사수주 지수 하락, 건설기업 체감경기 개선 추세 주춤

- 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)¹⁾는 전월비 7.9p 하락한 86.7을 기록함.
 - CBSI는 지난 3월 이후 주택경기 회복, 신규 공사수주 증가 등의 영향으로 3개월 연속 90선을 상회하였음.
 - 그러나, 6월 들어 4개월 만에 다시 90선 아래로 지수가 하락함.
 - 이는 그동안 지수 상승에 따른 통계적 반락 효과와 더불어 신규 공사수주의 상승세가 6월 들어 주춤했기 때문으로 판단됨.
 - 6월 신규 공사수주 지수는 전월비 11.6p가 하락한 93.2에 머물렀으며, 특히 토목공종 신규 공사수주 지수가 전월비 16.9p나 하락해 6월 전체 CBSI 하락에 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 결국 올해 상반기 동안 지속되던 건설기업 체감경기 개선 추세가 6월 들어 다소 주춤하는 모습을 보였으며, CBSI는 여전히 기준선(100)에 미치지 못해 호황 국면에 접어들지 못함.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

1) 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하며, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형 및 중소기업 지수 하락, 중견기업 지수 상승

- 기업 규모별로 살펴보면, 대형 및 중소기업 지수가 하락한 반면, 지난 2개월 동안 하락 폭이 컸던 중견기업 지수는 상승하였음.
 - 대형기업 지수는 전월비 15.4p 하락한 100.0을 기록해 비교적 큰 폭으로 하락하였으나, 7개월 연속으로 기준선을 상회해 비교적 양호한 상황임.
 - 중견기업 지수는 전월비 7.7p 상승하여 91.9를 기록했음. 지난 3월에 103.1로 기준선을 상회한 이후 2개월 연속 하락했으나(18.9p 하락), 통계적 반등효과, 주택분양 시장의 양호한 흐름에 힘입어 다시 상승함.
 - 중소기업 지수는 전월비 16.7p 하락한 65.3을 기록하여 전체 지수의 하락세를 주도함. 이는 지난 3개월 동안 연속해 지수가 큰 폭(30.1p) 상승한 것에 대한 통계적 반락효과와 토목공종 신규 공사수주 부진 등에 영향을 받은 것으로 판단됨.

<기업 규모별 CBSI 추이>

구분	2014년 8월	9월	10월	11월	12월	2015년 1월	2월	3월	4월	5월	6월		7월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	80.2	83.9	74.9	70.4	91.7	75.8	83.5	94.9	91.4	94.6	86.7	101.5	98.2	
규모 별	대형	92.3	108.3	92.3	92.3	100.0	100.0	115.4	108.3	115.4	100.0	123.1	115.4	
	중견	83.3	80.0	78.8	70.0	97.0	71.9	90.6	103.1	94.6	84.2	91.9	89.5	97.3
	중소	62.5	59.6	50.0	45.1	76.0	51.9	56.0	61.5	67.9	82.0	65.3	89.8	79.2

자료 : 한국건설산업연구원

■ 7월 전망치, 6월 실적치 대비 11.5p 높은 98.2 기록

- 7월 CBSI 전망치는 6월 실적치 대비 11.5p 높은 98.2를 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 높은 것은 건설기업들이 7월에는 6월보다 좀 더 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
 - 하지만 전망치가 4개월 만에 기준선 이하를 기록해 향후 건설경기 회복에 대한 긍정적인 기대가 다소 줄어드는 모습을 보이고 있음.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr), 이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 26	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> • 국고국 주최, '종합심사낙찰제 개선방안 전문가 간담회'에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 낙찰률 조정 방안 등 논의
6. 29	경기도청	<ul style="list-style-type: none"> • 주택도시국 주최, '주택정책심의위원회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 2015년 경기도 주택종합계획(안) 심의
7. 2	국가건축정책위원회	<ul style="list-style-type: none"> • '건축산업활성화포럼'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 미래 건설시장 변화
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 기술안전정책관실 주최, 'CM 제도개선 TF회의'에 건설관리연구실 김우영 실장 토론자로 참여

■ 주요 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	해외건설사업 리스크지수(IPRI) 개발 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 해외건설시장 전문 연구기관들의 보고서에 의하면, 향후 시장 규모가 지속적으로 성장할 것으로 전망됨. 하지만 2013년과 2014년에 해외건설에서 큰 손실을 경험하면서 국내 건설기업들은 기술력 기반의 프로젝트 관리역량 강화와 산업 차원의 방향성 제시를 위한 총체적 가이드가 절실한 시점임. - 글로벌 연구기관은 해외건설시장에 대해 전반적인 리스크지수를 제공하면서 진출국의 대내외적 리스크 요인과 시장 환경을 조망하지만, 사업을 수행하는 건설기업들 관점에서 수행시 발생하는 잠재 리스크의 규모를 추정하기 위한 자료로 활용하기에는 한계가 있음. - 최근 국내 건설시장이 다소 정체되면서 건설기업들의 해외건설시장에 대한 의존도가 증가하고 있음. 또한 건설산업이 국가 경제에 미치는 파급 효과를 감안할 때 산업 차원의 잠재 리스크 점검과 조기 경보 체계 구축이 시급한 실정임. • 본 연구에서는 국내 건설기업들이 수행하는 해외건설사업의 진도(Progress) 현황을 기반으로 손실에 노출된 잠재 리스크를 지수화(IPRI : International Project Risk Index)하여 현황과 추이 분석을 가능케 함. - 1998년 이후의 해외건설사업에 대한 진행 현황 및 사업 특성 정보를 금융감독원 전자공시시스템과 해외건설협회의 데이터를 활용하여 공종·권역·규모·기업별 사업 현황을 데이터베이스화하고, 최적화 기법을 활용하여 사업 진행 패턴을 표준화하였음. - 표준화된 사업 진행 패턴은 모든 사업을 만족시키는 데 한계가 있지만, 잠재 리스크 규모에 대한 추이 분석을 위한 점검 체계로 적용하였음. • 1998년부터 2014년까지의 IPRI를 산업 차원, 공종별, 권역별, 규모별, 기업별로 분석한 결과를 살펴보면, 대체적으로 과거에 비하여 잠재 리스크 규모와 변동량이 증가한 것으로 분석됨. - 특히 2000년대 중반 이후 수주된 사업의 건수와 규모가 급증하면서 과거 도급사업 중심의 사업관리 및 리스크관리 체계에 한계가 있음을 알 수 있음. 평균 잠재 리스크 규모와 변동량이 크게 증가한 것은 사업 수행에 있어 공기 지연 가능성에 대한 대응이 선제적으로 적시에 반영되지 못한 것으로 분석됨. - 또한 최근 건축과 토목 부문, MENA와 남미 권역, 5,000억원 이상 규모 사업의 평균 잠재 리스크 규모와 변동량이 여전히 높은 것으로 분석되는데, 이는 기존의 프로젝트관리 체계의 총체적 체질 개선이 필요함을 시사

건설경기 회복세 단기간에 끝나지 않도록 지혜 모아야

2015년 국내 건설수주가 2014년에 이어 2년 연속 회복세를 기록할 것으로 전망되었다. 회복 속도도 상당히 빠른 편이다. 한국건설산업연구원이 제시한 전망치 119.5조원은 건설경기 침체가 시작된 2008년의 수주액인 120조원에 근접하는 수치이다. 전고점인 2007년의 127.9조원에는 미치지 못하지만, 건설경기 침체를 벗어나 본격적인 회복국면에 진입한 수치로 평가할만하다. 특히 상반기 수주 회복세가 매우 빨랐다. 2015년 1~4월 동안 국내 건설수주는 대한건설협회 자료 기준으로 역대 최고치를 기록했다. 여기에는 민간 주택수주의 힘이 가장 컸다. 1~4월 민간 주택수주는 역대 최고치일 뿐만 아니라 2000년대 중반 호황기 시절의 수주액을 5조원 가량 훌쩍 넘어섰다.

그러나, 문제는 이러한 국내 건설수주의 최근 회복세가 단기간에 끝날 가능성이 있다는 점이다. 한국건설산업연구원의 전망 결과에 의하면, 올해 하반기 수주 증가율이 상반기에 비해 둔화될 전망이다. 이는 현재 국내 건설수주의 회복세가 대부분 민간 주택수주의 회복에 의존하고 있기 때문이다. 주택시장은 이미 신규주택 공급 과잉이라는 부정적 요인에 무게 중심이 점점 실리고 있다. 지방 주택시장은 하반기부터 수주 감소세가 시작될 전망이다.

여기에다 최근 거시경제 불확실성의 증가로 하반기 민간 비주거용 건축수주와 플랜트수주의 회복세도 둔화될 전망이다. 다만, 수도권 주택수주는 하반기까지 회복세를 지속할 것으로 전망된다. 하지만 내년 이후를 장담하기는 쉽지 않은 상황이다. 수급요인을 비롯한 펀더멘털 요인은 수도권 주택시장이 내년 하반기까지 회복세를 지속할 것으로 전망케 하지만, 향후 거시경제 불확실성, 금리인상, 가계부채, 주택시장 패러다임 변화 등 부정적 요인이 만만찮다. 주택시장뿐만 아니라 공공 건설시장도 내년에는 일부분 위축이 불가피해 보인다. 이미 정부의 SOC 예산 감축 논의가 시작됐고, 문제는 감축 여부가 아니라 감축의 폭인 듯하다.

결국 이번 국내 건설수주의 회복세는 과거에 비해 단기간에 끝날 가능성이 크다. 과거 국내 건설수주의 회복기간이 평균적으로 4, 5년 이상이었던 점을 감안하면 이번 회복국면은 상당히 단기간에 끝나는 것이다. 글로벌 금융위기 이후 장기간의 침체를 끝내고 이제 본격적인 회복세를 보이고 있는 건설경기의 회복세가 단기간에 끝나지 않도록 지혜를 모아야 할 때이다. 올 하반기뿐만 아니라 거시경제가 완전히 회복되기 전까지는 당분간 공공 건설투자 활성화 등 확장적 재정정책을 유지해야 할 것이다. 내년 정부 SOC 예산 감축에 신중해야 하고, 주택/부동산 시장의 활성화 기조도 당분간 유지하는 것이 바람직하다.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)