

제1주제

2015년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 이홍일 연구위원
박철한 책임연구원

I. 최근 건설경기 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인

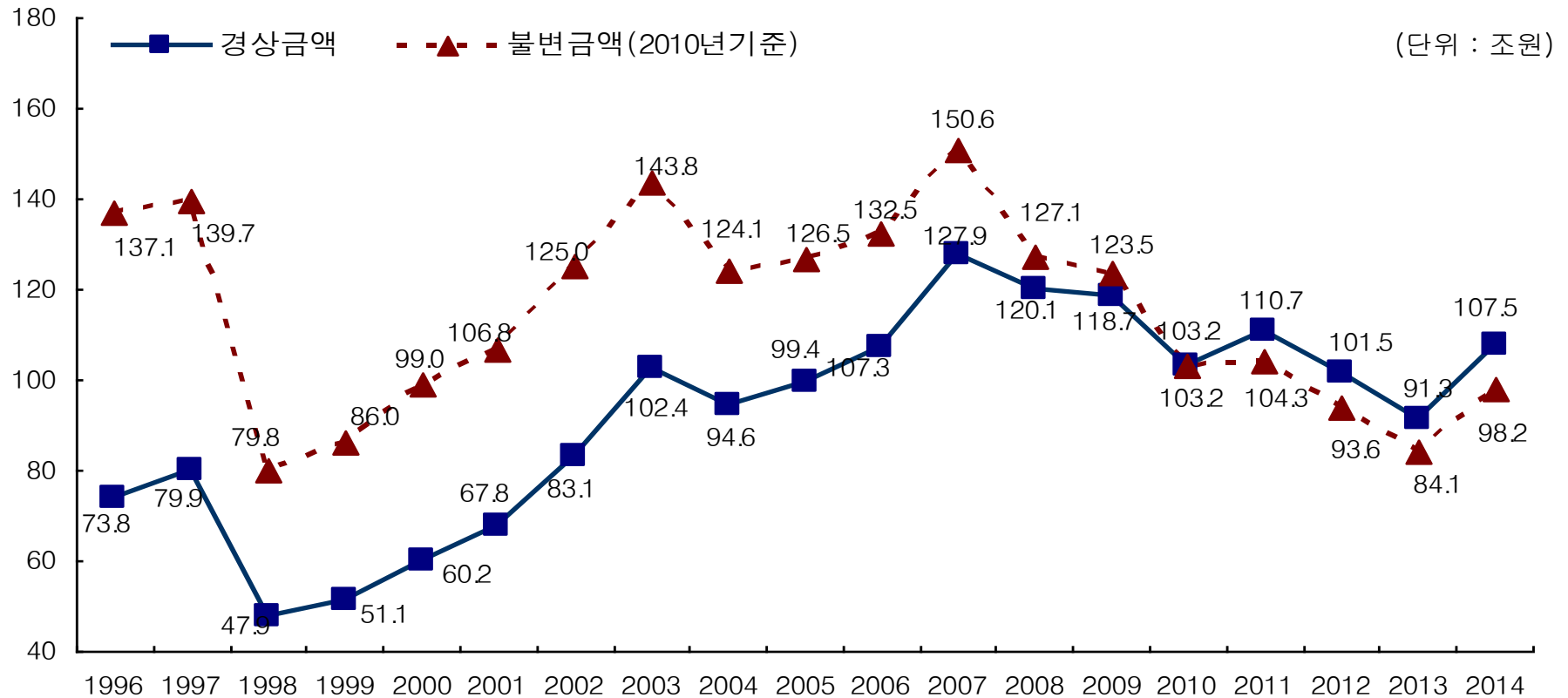
III. 전망의 결과 및 시사점

I. 최근 건설경기 동향 분석

국내 건설수주 증장기 추이

- 국내 건설수주 2013년 91.3조원 : 8년만에 100조원 아래 추락, 11년내 최저치
- 국내 건설수주 2014년 이후 회복세 : 공공 비교적 양호한 가운데, 민간 주택수주가 회복세 견인

〈국내 건설수주 증장기 추이〉



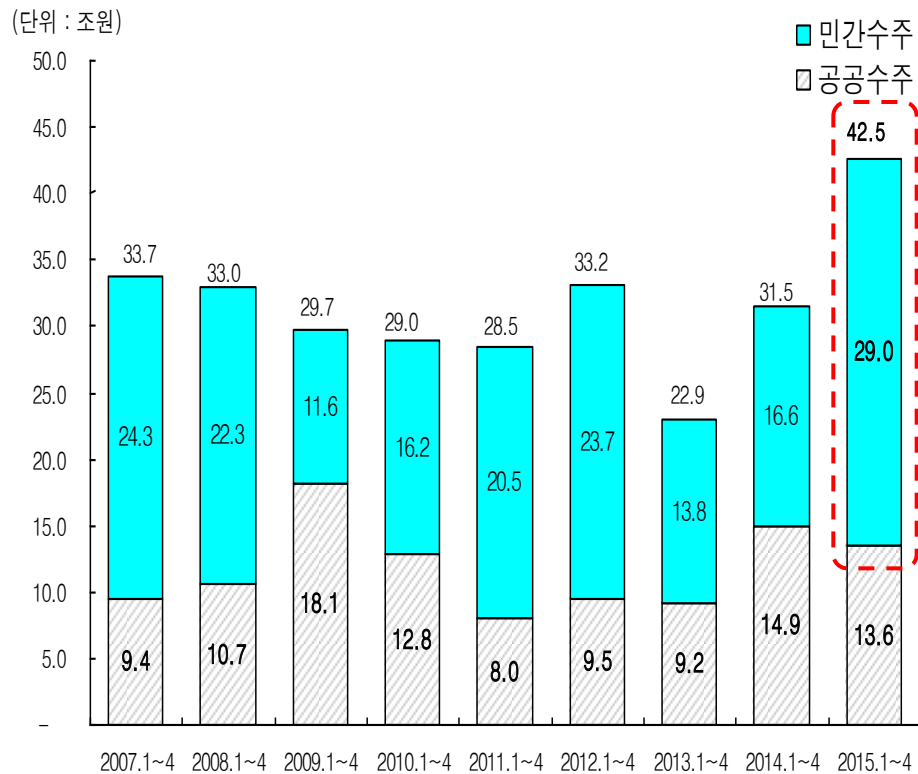
자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 2010년 기준

국내 건설수주 최근 동향

- 2015년 상반기에도 건설수주 회복세 지속, 1~4월 35.2% 증가, 수주액 역대 최고치
- 민간 주택수주 회복이 회복세 주도
 - 민간 주택수주 17.9조원으로 역대 최고치(기존 최고치 2003년 12.7조원 상회)

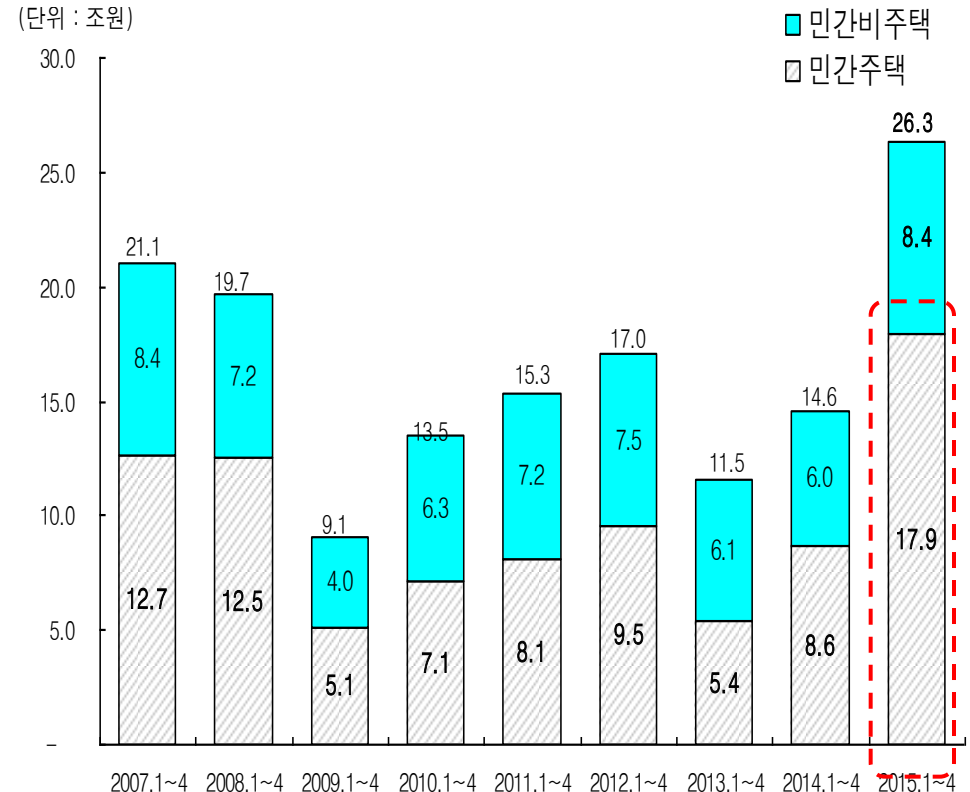
<국내 건설수주 최근 동향>

1~4월 총 수주(공공 및 민간 수주)



자료 : 대한건설협회

1~4월 민간 건축수주



자료 : 대한건설협회

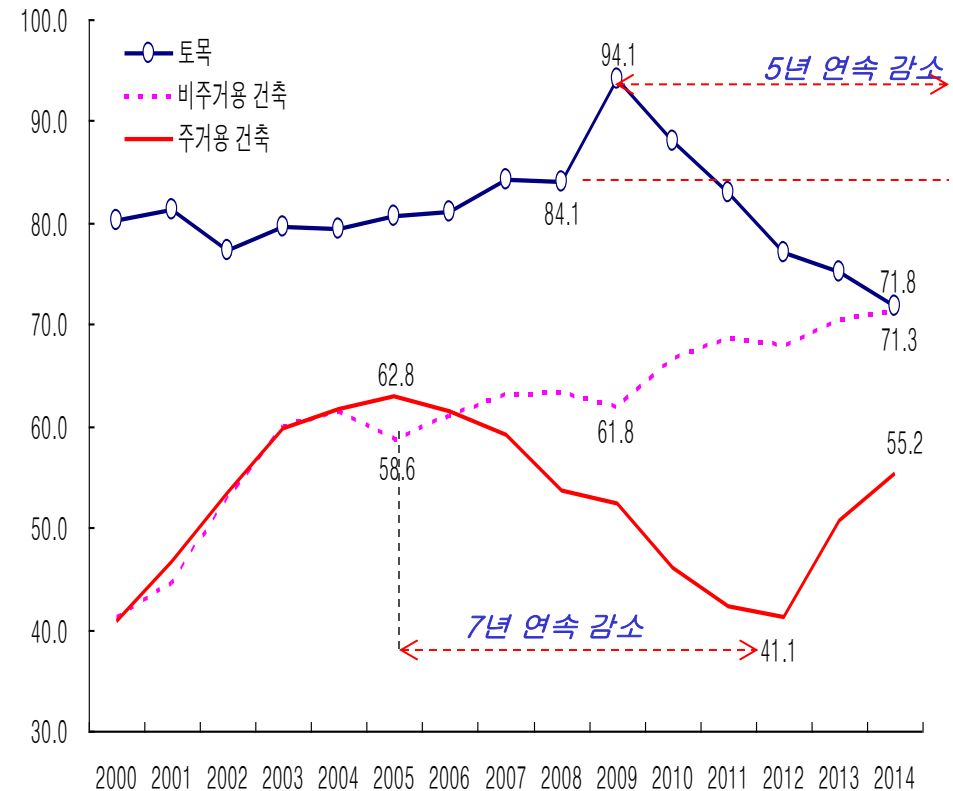
건설투자 증장기 추이

- 건설투자 2008~12년 동안 감소세 이후, 2013년부터 회복세 : 주택투자 회복세 영향
- 다만, 2014년 이후 회복세 둔화 : 토목투자 부진 영향, 특히 최근 민간 토목투자 부진 영향

〈국내 건설투자 증감률 추이〉

구분	총계	건 축			토목
			주 거	비주거	
2008년	-2.7	-4.4	-9.4	0.3	-0.2
2009년	3.5	-2.5	-2.5	-2.5	12.0
2010년	-3.7	-1.2	-12.0	8.0	-6.6
2011년	-3.4	-1.7	-8.0	2.7	-5.7
2012년	-3.9	-1.6	-2.9	-0.8	-7.1
2013년	5.5	11.2	23.4	3.8	-2.5
2014년	1.0	4.4	8.9	1.2	-4.4
2015년 1/4분기	0.6	2.5	6.0	-0.9	-2.8

〈공종별 건설투자 추이〉



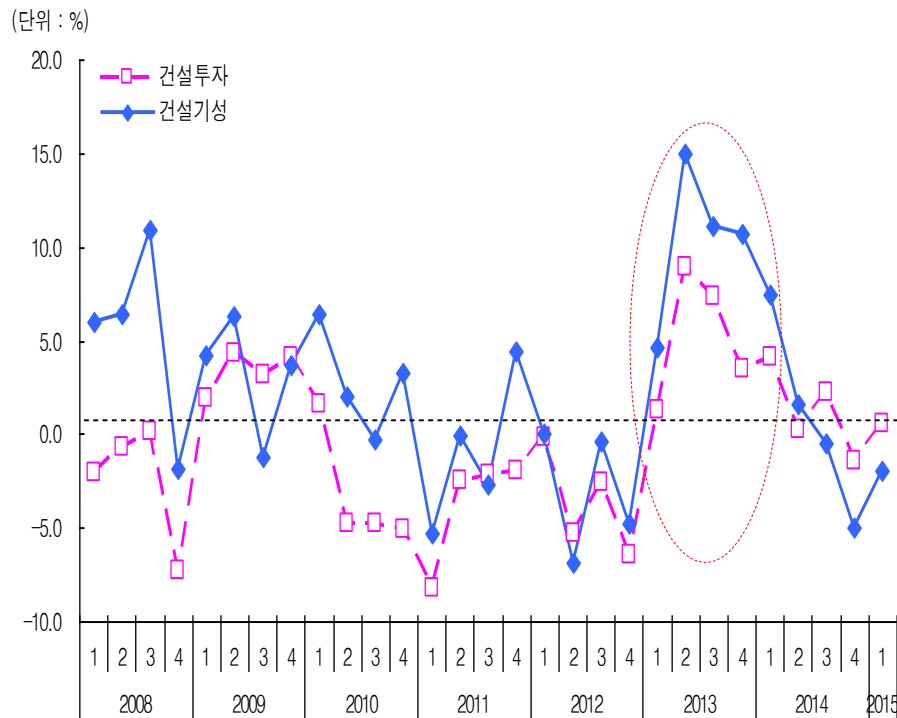
자료 : 한국은행, 주 : 2010년 불변가격, 원계열 기준

건설투자 최근 동향

• 2013년 건설투자 전년비 5.5% 증가

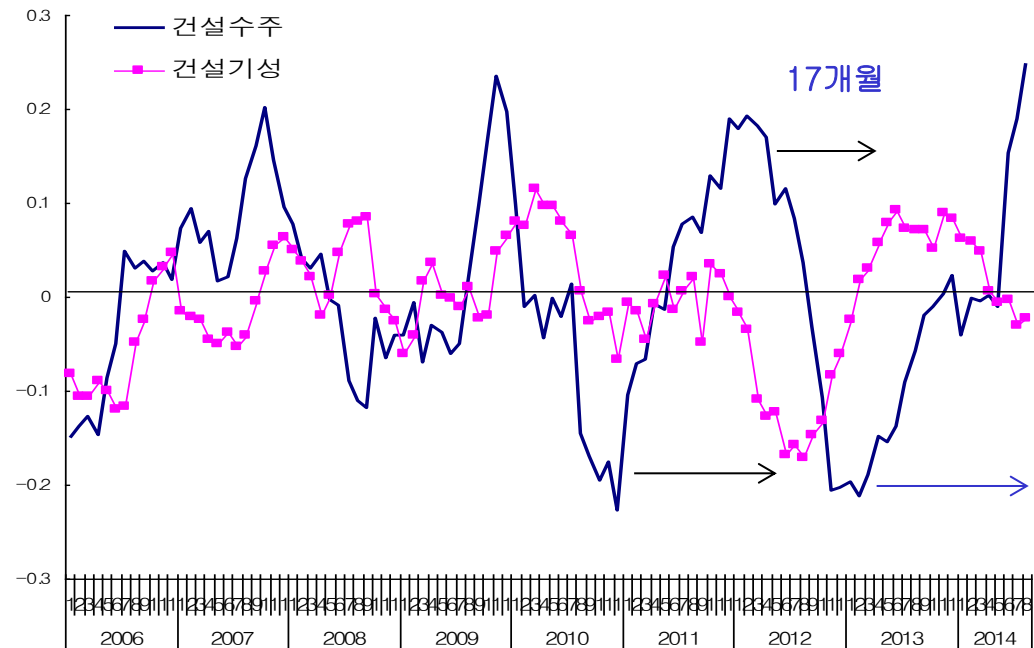
- 2011년 하반기~2012년 상반기 증가한 **건설 수주의 기성 진척 효과**(수주와 기성간 17개월 시차)
- 2/4분기 이후 **정책 효과** 추가: 추경(SOC 7천억원), 4.1/ 8.28대책으로 주택투자 증가, 6월 공공투자 활성화 대책

〈건설투자 및 건설기성의 증감을 추이〉



자료: 한은, 통계청

〈건설수주 및 건설기성 순환 변동치〉



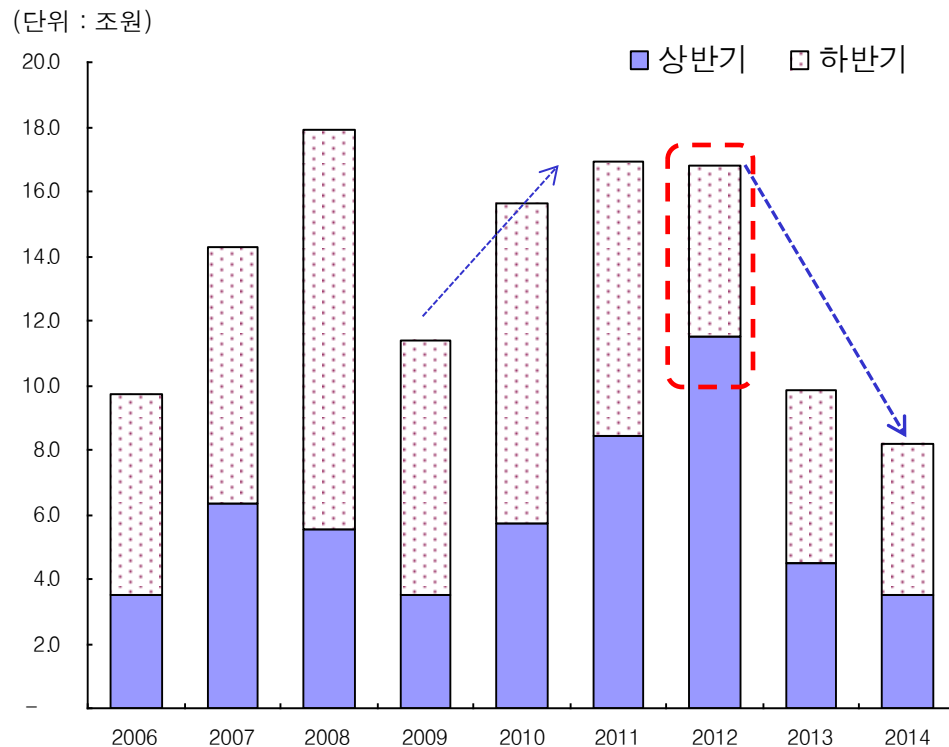
주: 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP 필터로 필터링 수행, 7개월 이동 평균하였으며, 기성과 수주 함께 보기 위해 기성 변동 폭을 2.5배 확대함.

건설투자 최근 동향(계속)

• 2014년 이후 건설투자 증가세 둔화

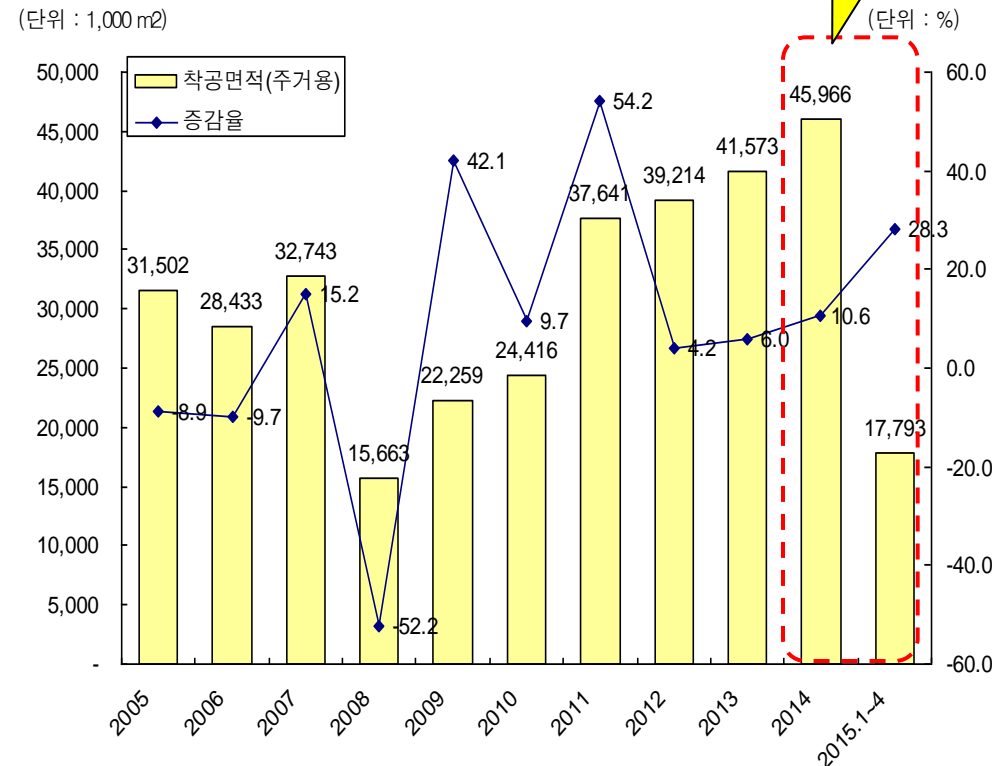
- 2011년 하반기~2012년 상반기 증가한 건설수주의 기성 진척 효과 종료
- 특히 민간 토목(플랜트) 기성 위축 영향 : 2012년 하반기 ~ 2013년 상반기 민간 토목수주 급감, 이후에도 부진
→ 2014년~2015년 상반기 민간 토목기성/투자 감소세 초래
- 건축기성 비교적 양호 : 각종 부동산 대책 영향, 과거 수주 주택사업 착공 급증 → 수주 감소 불구 주택기성/투자 양호
공공기관 신청사 건립공사 영향 비주거용 건축기성 양호

<민간 토목 수주액 추이>



자료 : 대한건설협회

<주거용 건축 착공면적 추이>



자료 : 통계청

II. 전망의 쟁점요인

전망의 쟁점 (1) 향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 정부 SOC예산

• 2015년 정부 SOC 예산 24.8조원 : 전년 대비 4.7% 증가

- 당초 예산(안)은 경기 활성화 목적 24.4조원으로 편성, 국회 심의 과정에서 3,566억원 증액
- 신규 사업 예산도 소폭 증가 : 도로 2014년 17건(153억원)→2015년 24건(846억원),
철도 2014년 6건 (345억원) → 2015년 4건(1,052억원)

* 하반기 추경 예산 편성 및 집행으로 SOC 투자 추가 증액 가능

→ 2015년 토목투자에 긍정적 영향

정부 S O C 예 산 추 이 (단위 : 억원, %)	구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년 (추경 포함)	2014년 (B)	2015년 (A)	증감률 (A/B, %)
	교통 SOC 계	181,292	152,833	145,555	155,811	177,701	168,787	182,899	8.4
	기타 SOC 계	73,553	98,274	98,851	75,115	96,332	68,109	65,169	-4.3
	총 계	254,845	251,106	244,406	230,926	250,261	236,895	248,068	4.7

전망의 쟁점 (1) 향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 지역공약 사업

- 총 98개 국정과제 및 지역공약 사업 7.9조원 배정, 2014년(6.3조원) 대비 1.6조원 증액
- 167개 지방공약 사업(사업비 124조원) 중 지역특화프로젝트 3578억원 배정(2014년엔 2452억원 배정)

- 지방공약 사업 = 기 추진 사업 71개(사업비 40조원) + 신규 사업 96개(사업비 84조원)

구분	사업수	사업비(조원)
기존 사업	71	40
신규 사업	96	84
합계	167	124

- 우선 시행 대상 사업 : 경제성 평가 높은 사업, 목적 명확/구체적인 총사업비 500억원 이하 소규모 사업

- ✓ 정부 발표 지역행복생활권 활성화(89.6조원) 등 지역발전 5개년 계획과 연계해
2015년 이후 점차 발주 증가 예상
- ✓ SOC 예산 제약 존재, 민자사업 일부 회복 예상

전망의 쟁점 (1) 향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 정부 안전예산

- 2015년 안전예산 : 14.6조원, 2014년 12.4조원보다 2.2조원(17.9%) 증액

→ 건설수주에 소폭 긍정적 영향. 단, 전문건설업 사업도 다수

안전 예산 주요 내용 (단위 : 조원, %)	안전예산 내용	규모	증감률
	재난예방보완시설 확충	4.4	4.7
	안전시스템 구축·운영	3.5	34.2
	위험시설기능강화	3.3	29.3
	안전기능 보완 지원	0.7	12.7
	안전 R&D	0.6	15.6
	교육·훈련	0.11	60.6
	예비비	2	9.3
	합계	14.6	17.9

안전 예산 중 건설 관련 주요 사업 (단위 : 억원)	사업명	담당부처	2015년 예산	2014년 예산
	지방하천정비	국토 교통부	6600	7653
	수리시설 개보수	농림축산 식품부	5297	4800
	도로유지보수	국토부	4776	3370
	도로구조물 기능개선	국토부	4459	1948
	국가하천정비	국토부	4300	4281
	일반철도 시설개량	국토부	4184	2600

자료 : 기재부, 주 : 증감률은 2014년 대비 2015년 예산 증감률

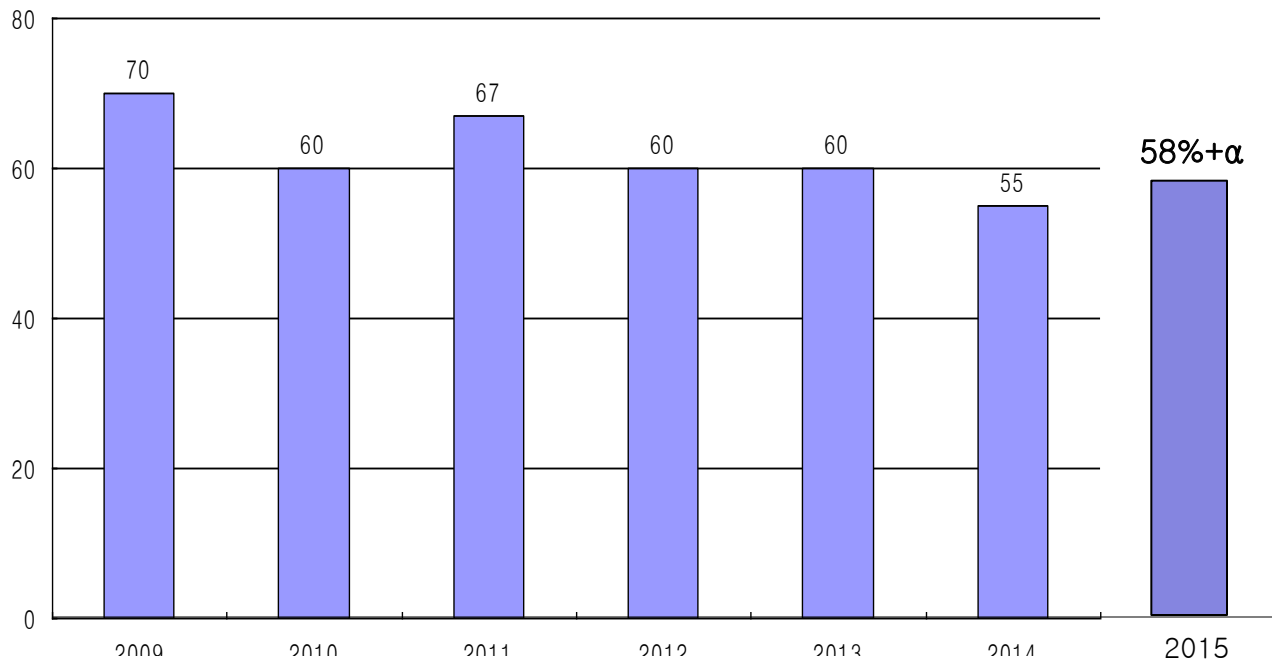
전망의 쟁점 (2) 향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 상하반기 구분

2015년 재정집행 계획

- 상반기 재정 조기 집행 목표 : 당초 58% → 3월 추가 부양책 통해 59%로 상향(2조원 추가)
SOC 예산은 60%(작년 57.5%) 상반기 집행 계획
- 단, 실제 집행 실적 부진 : 국토부 5월까지 47.9% 집행, 국토부 산하 공기업도 대부분 40% 미만
- 하반기 추경 예산 편성 및 집행 방침

<2009~2015년 상반기 재정조기집행 계획>

(단위 : %)



금융위기 이후 상반기
재정조기 집행 기조 유지

전망의 쟁점 (1)향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 중기 SOC 예산 계획

주요
내용

- 중기 SOC예산 : 2014~18년 연평균 5.2% 감소
- 정부 각 부처 요구 예산상 2016년 SOC 예산도 전년 대비 15.5% 감소 20.9조원

<국가 재정운용계획상의 정부 SOC 예산 계획>

(단위:조원)

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	비고
공약가계부 상의 SOC 예산	-	24.3	21.25	20.00	19.17	-	-	
2014~18년 중기 SOC 예산 계획 (14.9발표)	-	-	23.7	24.8	22.4	20.7	19.1	연평균 - 5.2%

- 중기적으로 공공 토목투자/수주에 부정적 영향
- 신규사업 억제 및 공약사업/국가기간망 등 필수사업 위주 추진
- 노후/위험 시설 개량 등 안전관리, 환승체계 등 대중교통 활성화
- 기타 : 노후산단 재정비, 공업용수도 정비, 항만 개발사업 등
- 민간투자 일부 회복 : BTL 민간제안허용, BTL+BTO혼합방식 허용, 손익공유형 민자사업(BOA) 도입 등

전망의 쟁점 (1)향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 주요 공공기관 발주(계속)

- 정부의 확장적 재정정책 반영, 주요 공공기관 발주 계획 약 11% 증가
 - 단, 부채문제, 공공기관 구조조정 등 영향 실제 발주규모 축소 가능
 - 금액 기준 56% 상반기 발주 계획. 단, 실제 집행실적은 계획보다 저조

<2015년 주요 공공기관 신규공사 발주계획>

(단위 : 조원)

구분	2014	2015	증감액	2015 상반기	2015 하반기	구분	2014	2015	증감액	2015 상반기	2015 하반기
내공사	9.7	11.8	2.1	5.6	6.2	한전/자회사	1.3	1.3	0.0	0.7	0.6
조달청	8.4	9.5	1.1	6.2	3.4	SH공사	2.2	1.1	-1.1	0.2	0.9
철도시설공단	5.6	6.0	0.4	5.8	0.2	한국가스공사	0.6	1.1	0.5	0.8	0.3
한국도로공사	1.4	3.8	2.4	0.2	3.6	농어촌공사	1.4	0.8	-0.6	0.4	0.4
국방시설본부	3.0	2.4	-0.6	1.5	1.0	인천국제공항	1.1	0.8	-0.3	0.7	0.1
수자원공사	1.3	1.5	0.2	0.9	0.7	환경공단	0.5	0.6	0.1	0.1	0.5
						총합계	36.5	40.7	4.2	23.0	17.8

전망의 쟁점 (1)향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 주요 대형공사 발주 동향

플랜트

- 상반기 : 한국지역난방공사 화성동탄2집단에너지시설(1,600억원_두산중공업수주)
 - 한국남부발전 추정가격이 1천억원 이상인 영남LNG 건설공사(840억원, 6월말 낙찰자선정 예정)
 - 중부발전의 서울복합 1·2호기(800MW) 기전공사(발주계획상으로는 올 6월 발주)
 - 서부발전의 평택3단계(900MW·가스복합) : 사업비 1조원, 2014년 말~2015년 발주 예상
(2014년 8월 포스코건설 EPC 예가 85.09% 4,561억원 투찰, 올 5월 6,500억 규모 계약체결)
- 하반기 : 신서천1·2호기(1000MW·석탄) 사업비 1.5조원의 토건공사(3,400억원) 하반기 발주 시작
 - 남동발전 영흥7·8호기(1740MW): 사업비 2.3조원(공사비30%수준)
 - 인천 송도LNG저장탱크 증설(사업비5,594억원) : 6월 21일 총 공사비 4,360억원 입찰 공고
- 열병합발전소 : 현재 6,232MW 용량 5년 뒤 1만 2,312MW, 매년 1~2조원, 총 8.2조원 투자 예상

신고리원전 5,6호기

- 6월 초 주설비공사 낙찰자 선정(추정가격 1.4조원)

평창동계올림픽 지원 교통시설

- 광역교통망(8.9조원) : 원주-강릉 철도 기 발주
- 진입도로 : 지방도 456호 공사 중, 군도 12호 등 7개 노선 2014년 이후 순차 발주

기타

- 서울지하철 8호선 연장 별내선(암사~별내) : 총공사비 1조2,806억원(3,4,6구간 턴키 공사 7월 발주 예정)
- 새만금개발청 총공사비 1조원 상회하는 대규모 도로 공사 6건 발주

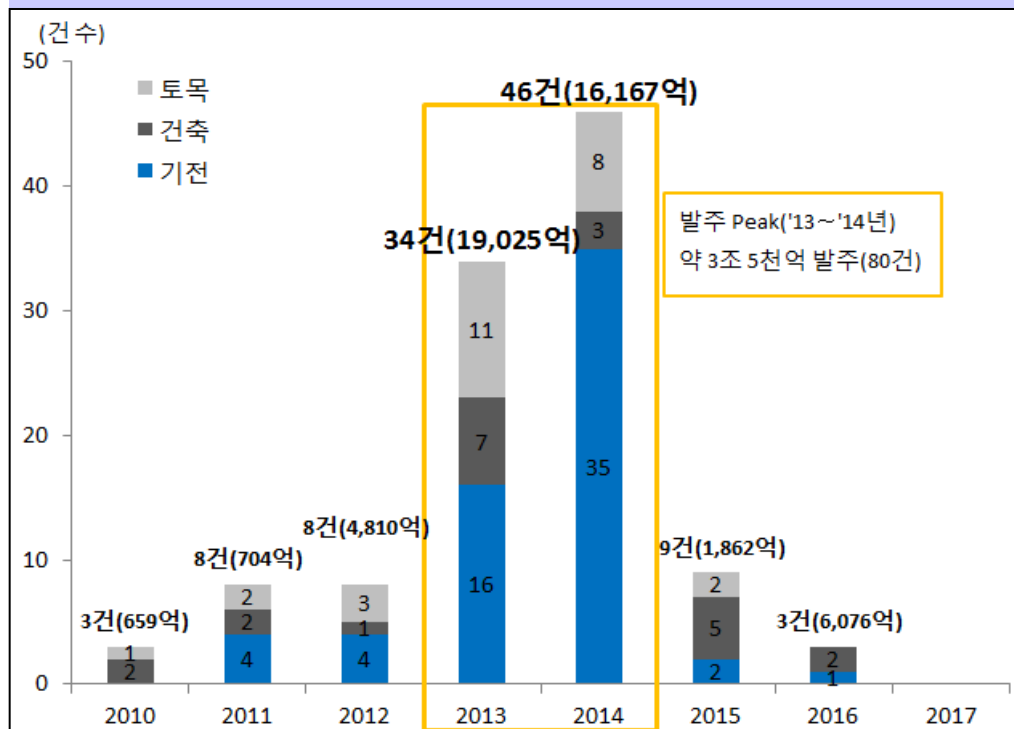
전망의 쟁점 (1)향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 주요 대형공사 발주 동향(계속)

인천공항 3단계 확장사업

평창동계올림픽 경기장

- 2013~14년 발주 양호, 2015년 발주 감소
- 제2여객터미널 계류장 시설공사, 제2여객터미널 전면도로 및 교량공사, 전면시설 골조 및 마감공사 등 1천억원 넘는 대규모 공사 다수, 기 발주 완료
- 제2여객터미널 마감 및 부대설비 공사(총 공사비 5,248억원 추정)
- 2013년 봅슬레이경기장 기 발주, 2014년 경기장 발주 활성화(8개 경기장, 약7천억원) 계획 불구 지연
- 피겨·쇼트트랙경기장(1,311억원) 상반기 발주 시작
- 보광스노경기장 299억원 조달청에 계약의뢰(6월), 올림픽플라자(개폐회식장) 공사 940억원 6월 입찰

<인천공항 3단계 확장사업 발주계획>



<평창동계올림픽 주요 경기장>

◆ 주요 경기장별 사업비

	사업비
알파인스키	1095 억원
스피드스케이팅	1311 억원
피겨·쇼트트랙	1361 억원
아이스하키 I	1079 억원
아이스하키 II	620 억원

전망의 쟁점 (2) 향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 공공부문 건축공사 발주 감소

지방 이전
공공기관
신청사

- 2013년까지 공사 발주 및 착공 활발, 2014년 이후 발주 감소
- 2015년까지 기성 진척 활발
- 2015년 이후 준공 공사 점진적 증가

공공주택
인허가 추이

(단위: 만호)

▪ 최근 공공 주택공급 감소

구분		2011	2012	2013	2014	2015.1~4	전년 대비 증감률(%)
계		11.5 (21)	11.0(22)	8.0(15)	6.3(4.6)	0.7	2.4
유형별	임대	5.9	5.7	7.0	5.7	0.6	-2.9
	분양	5.6	5.2	1.0	0.6	0.1	34.8
지역별	수도권	6.1	4.7	3.4	3.9	0.2	13.7
	지방	5.5	6.2	4.5	2.5	0.5	-2.0

* ()안은 당초된 계획된 공급 물량

- 행복주택 : 그동안 추진에 차질 ← 지역주민 반발, 2014년 가좌역, 오류역 등 착공
- 정부 지정 사업지 추진 지연 → 지자체 대상 사업지 신청 → 2015년 좀더 활성화

구분	수도권(22개소)	지방(11개소)
사업 승인 대상	서울 가좌역(362) 오류역(890) 삼전(50) 양원(925) 인천 주안역(150) 용마루(1,500) 서창2(630) 연수(400) 의정부 호원(150) 성남 단대(20) 용인 구성(500) 고양 삼송(834) 등	부산 과학산단(540) 대구 혁신도시(1,100) 대구 테크노산단(1,021) 김해 진영(480) 익산 옛 동익산역(600) 당진 국가산단(665) 등
착공 추진	서울 가좌역(362, 기착공) 오류역(890) 화성 동탄2(752) 고양 삼송(834)	대구 테크노산단(1,021) 대구 혁신도시(1,100)

* 2014년 말 기준

2014년 이후 공공
건축공사 발주규모
저조 현상 지속

전망의 쟁점 (2) 향후 공공수주/투자 변화방향 ? : 요약

	건설수주	건설투자
SOC 예산 4.7% 증가 (단, 완성공사 위주 예산 편성)	-	↑
주요 공공기관 발주계획	↑	↑
지방 이전 공기관 신청사 공사	↓	-
공공 주택공급 전년에 이어 부진	-	-
주요 대형공사 발주 가능성	↑	↑

- 2015년 공공
건설수주 전년비
증가 : 토목수주 증가,
건축수주 감소
- 공공 건설투자 증가
(특히 토목투자)

상반기
투자/수주

- 상반기 투자 비중, 전년과 유사한 수준
- 단, 수주 기준으로 하반기 양호 : 1/4분기 발주 저조, 2/4분기 발주 공사
하반기 수주 인식, 작년 공공 수주 상고하자 패턴으로 인한 기저효과

전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 ? : 재개발/재건축 수주 회복 여부

- 주택수주에서 55~30% 차지하는 재개발/재건축 수주, 2014년 이후 회복세
 - 2015년 1~4월 재개발/재건축 수주 160.0% 증가, 특히 재건축 수주 호조세
- * 단, 수주와 투자/기성간 장기간 시차 감안, 올해 건설투자 증가효과는 제한적

<재개발/재건축 수주 추이>

구분		증감률		
		재개발	재건축	합계
2010년		-14.8	51.2	0.5
2011년		-22.7	-4.5	-16.4
2012년		-24.3	-20.4	-22.8
2013년		-52.9	-36.0	-46.0
2014	1/4	158.6	-22.3	50.4
	2/4	-64.1	177.2	29.1
	3/4	-9.4	-9.5	-9.4
	4/4	-2.9	246.7	71.4
	연간	0.8	62.7	30.8
2015. 1~4월		42.6	346.1	160.0

자료 : 대한건설협회

전망의 쟁점 (2)향후 민간수주/투자 회복세 ? : 재개발/재건축 수주 회복 여부

• 정부의 주택/부동산 규제완화 추진 → 2015년 재개발/재건축 수주 회복세 확대 가능성

9.1 부동산대책 주요 내용

재건축	• 재건축 연한 최대 10년 완화	2015년 4-5월 시행
	• 안전진단 평가 기준 완화	
재개발	• 임대주택의무비율 연면적 기준 완화	
	• 가로주택정비구역 층수 제한 완화	

부동산 3법 통과

부동산 3법 통과 → 재개발/재건축 사업에 긍정 영향, 특히 재건축 사업에 긍정 영향

- 분양가 상한제 탄력 적용 : 민간택지 탄력 적용 → 실질적 폐지와 유사
- 재건축 초과이익 환수제 : 부담금 부과 제도 2017년말까지 3년 유예
- 재건축 조합원 분양 주택 수 1가구→3가구

청약제도 변경

국민주택 청약자격 확대, 무주택 가점제 폐지 등 → 신규 분양시장에 긍정 영향

공공관리자제 개선

국회 계류중인 공공관리자제 개선안 수정 후 입법화 가능성(단, 원안에 비해 효과 제한적)

- 2015년 재개발/재건축 수주 호조세 지속 전망. 특히 재건축 수주 호조세

전망의 쟁점 (2)향후 민간수주/투자 회복세 ? : 향후 신규 주택공급 여건 변화 분석

수도권

- 긍정 요인 : 4.1/8.28/9.1대책 시행, 부동산 3법 입법화/시행, 신규 아파트 입주물량 적은 편, 전세가 상승, 저금리
- 부정 요인 : 준공 후 미분양 적체, 최근 분양 급증, 가계부채, 금리인상 가능성

지방

- 긍정 요인 : 4.1/8.28/9.1대책 시행, 부동산 3법 입법화/시행, 혁신도시, 전세가 상승, 저금리
- 부정 요인 : 지난 3년간 단기간 공급물량 급증에 따라 2013~2017년 아파트 입주 물량 급증, 최근 까지 신규 분양 호조세 지속, 2010년 말 이후 주택가격급등, 가계부채, 금리인상 가능성

변수 ■ 거시경제 회복 속도와 불확실성, 연말 이후 금리인상 가능성 등

→ 수도권은 긍정 요인 많은 상황, 지방은 부정 요인 많은 상황(단, 정부 정책, 저금리 효과로 하락 시기 지연)

(단위 : 호수)

2014년
연말

대비

2015년
미분양
변화

구 분	2014년 말	2015년 4월	증감
전 국	40,379	28,093	-12,286
서 울	1,356	987	-369
부 산	2,060	935	-1,125
대 구	1,013	203	-810
인 천	3,735	2,547	-1,188
광 주	247	91	-156
대 전	444	457	13
울 산	258	118	-140
경 기	14,723	10,976	-3,747

구 분	2014년 말	2015년 4월	증감
강 원	3,054	2,577	-477
충 북	931	838	-93
충 남	2,838	2,535	-303
세 종	433	0	-433
전 북	1,197	829	-368
전 남	2,981	1,620	-1,361
경 북	2,023	1,380	-643
경 남	2,962	1,838	-1,124
제 주	124	162	38

전망의 쟁점 (2) 향후 민간 주택수주/투자 회복세 ? : 향후 신규 주택공급 여건 변화 분석

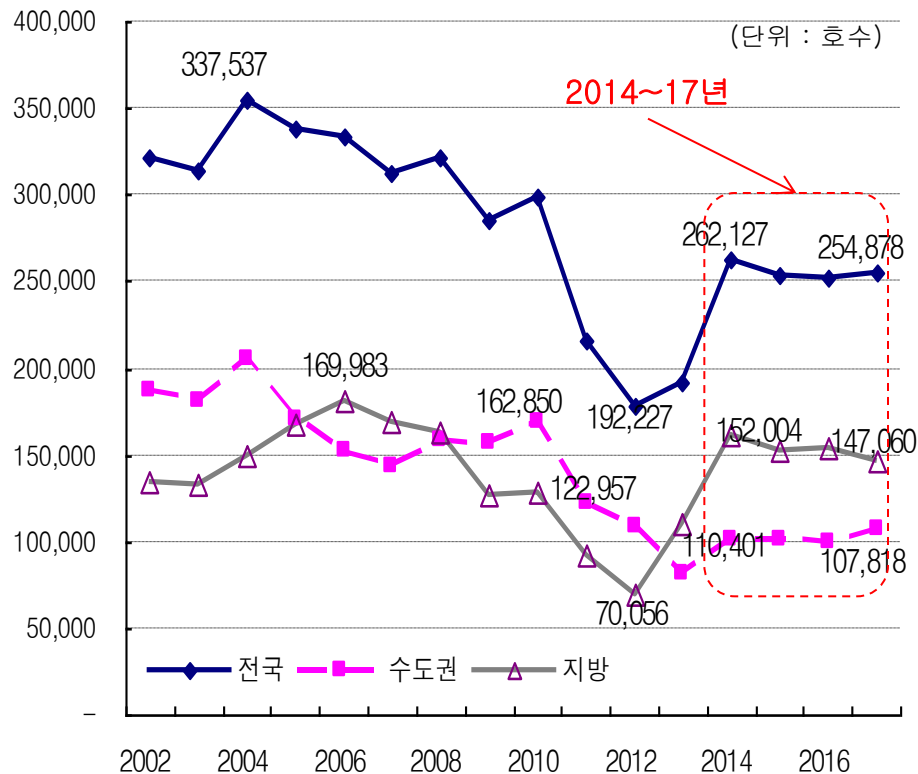
• 지방의 경우 향후 신규 주택 공급여건 점차 악화 가능성 증가

- 저금리 기조와 정부정책의 버팀목 불구, 수급 측면 등에서 신규 주택공급 여건 점차 악화

향후 분양 물량의 입주시점 미입주 리스크도 점차 증가

→ 하반기 이후 신규 분양 점진적 감소 예상

〈아파트 입주물량 추이〉



자료 : 부동산114(주) ; 2015년 및 2016년은 입주 예정 물량

〈지방 분양물량 추이〉

구분		지방
2008	연간	101,862
2009	연간	73,716
2010	연간	75,376
2011	연간	154,532
2012	연간	169,709
2013	연간	157,810
2014	연간	210,391
2015	1/4	32,127
	2/4	83,465
	3/4	39,263
	4/4	34,760
	연간(계획)	189,615

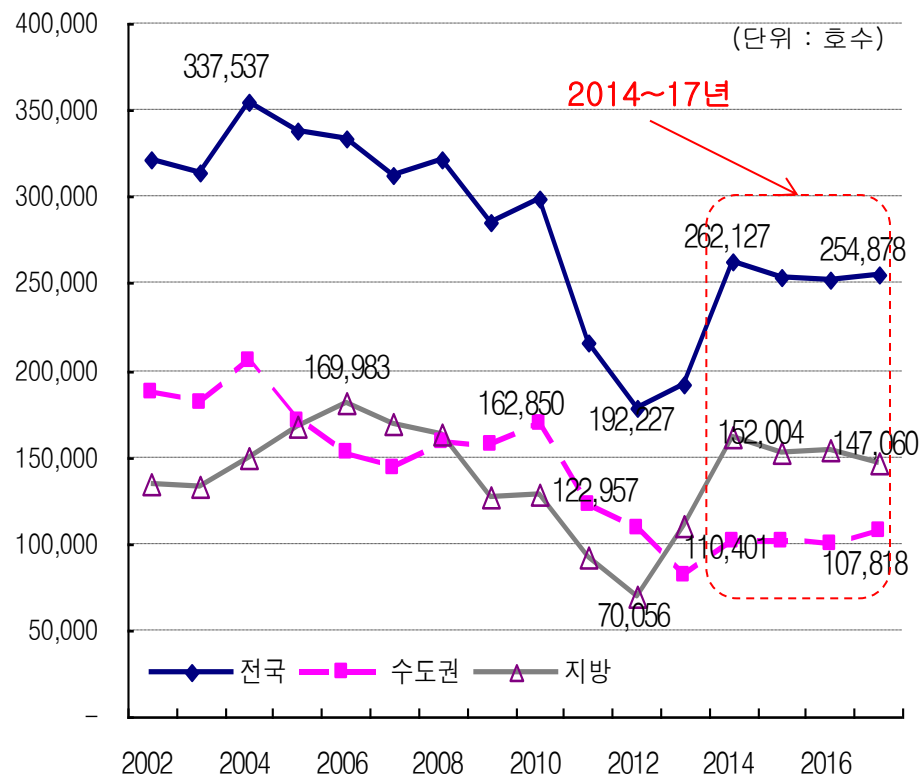
자료 : 부동산114(주)

전망의 쟁점 (2) 향후 민간 주택수주/투자 회복세 ? : 향후 신규 주택공급 여건 변화 분석

• 수도권외의 경우 하반기에도 신규 주택 공급여건 양호 예상

- 저금리 기조와 정부정책의 긍정 효과
- 수급 측면에서도 긍정적 : 신규 아파트 입주물량 적은 편, 신규 분양 2014년까지 비교적 저조한 편

〈아파트 입주물량 추이〉



자료 : 부동산114(주) ; 2015년 및 2016년은 입주 예정 물량

〈수도권 분양물량 추이〉

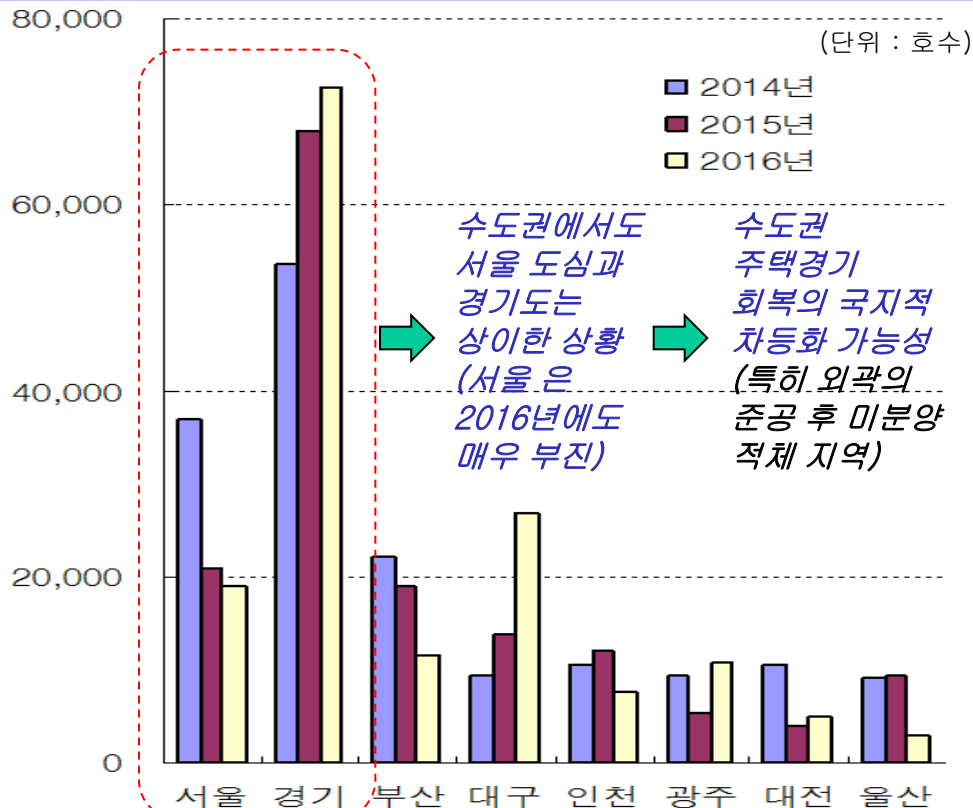
구분		수도권
2008	연간	122,995
2009	연간	154,010
2010	연간	97,996
2011	연간	108,699
2012	연간	91,568
2013	연간	126,029
2014	연간	120,452
2015	1/4	17,073
	2/4	102,964
	3/4	62,268
	4/4	58,991
	연간(계획)	241,296

자료 : 부동산114(주)

전망의 쟁점 (2) 향후 민간 주택수주/투자 회복세 ? : 향후 신규 주택공급 여건 변화 분석

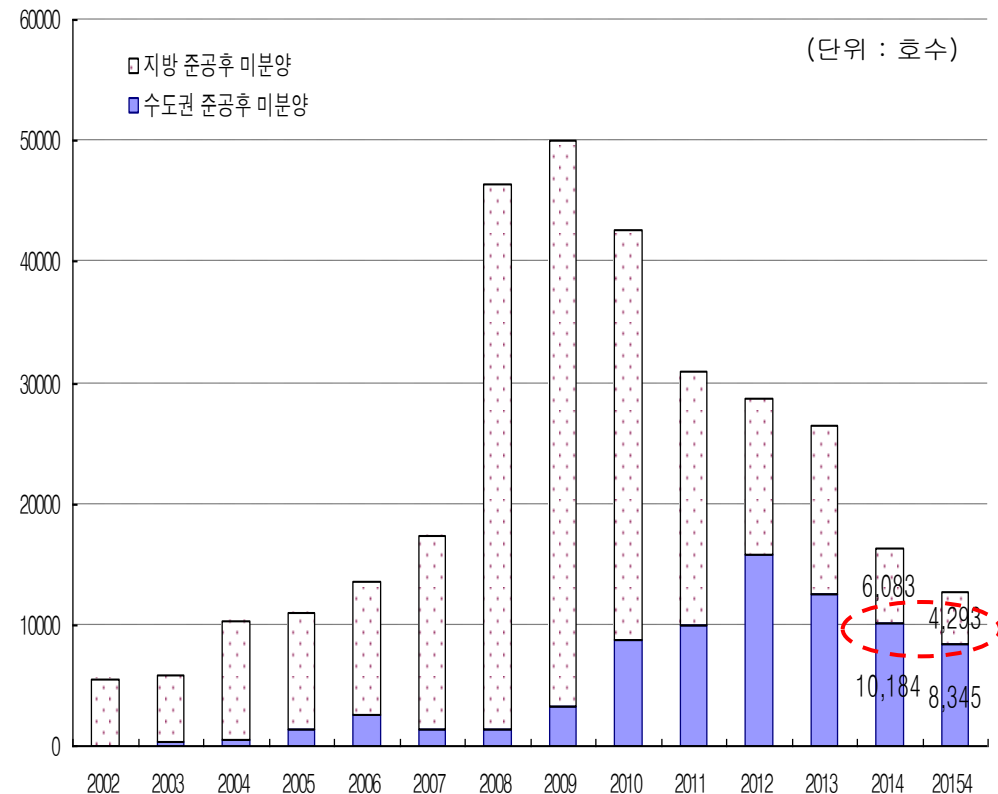
- 수도권 주택 수급 여건, 지역별 차등화 → 향후 신규 공급 여건에 긍정, 부정 요인 동시 존재
 - 서울 : 아파트 입주 물량 지속 감소, 역대 최저 수준 ← 공공관리제 영향 2011~13년 재개발/재건축 급감
 - 경기 : 아파트 입주 물량 지속 증가, 준공 후 미분양 적체 여전한 편

< 주요 지역별 아파트 입주 물량 추이 >



자료 : 부동산114㈜

< 준공 후 미분양 주택 추이 >

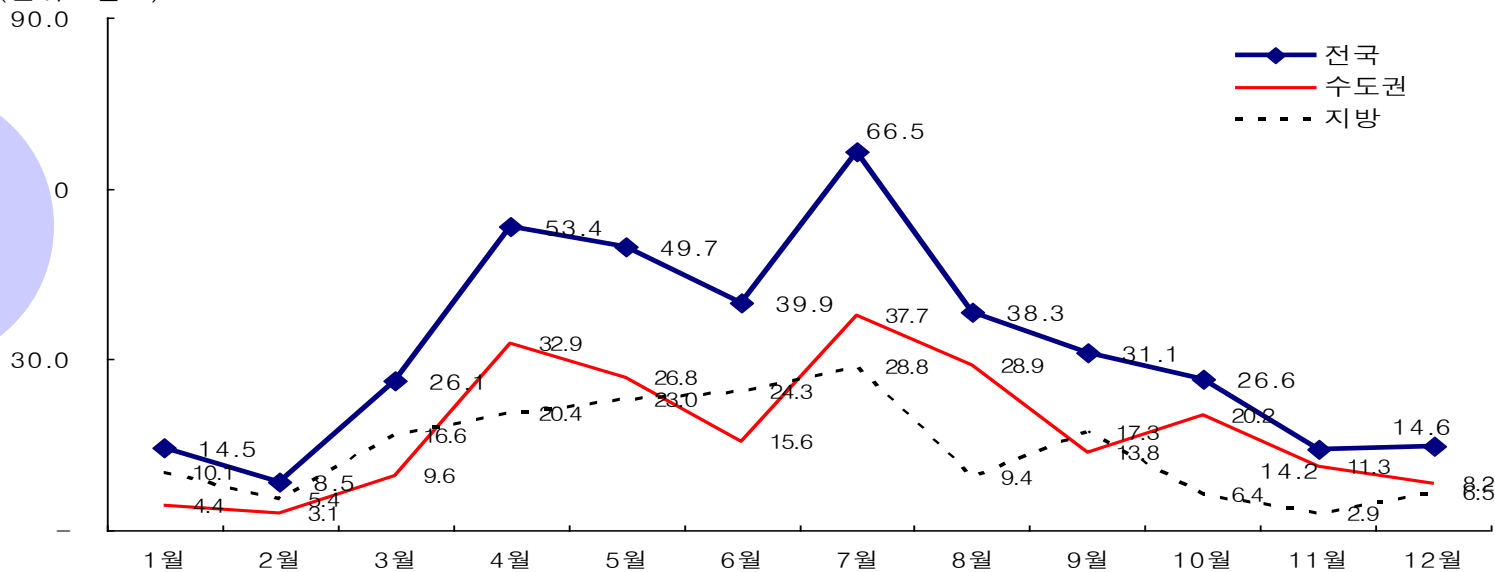


자료 : 국토교통부

전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 ? : 향후 신규 주택공급 여건 변화 분석

•거시경제 여건 변화 : 거시경제 불확실성 여전, 하반기에도 저금리 지속

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114 주 : 7월 이후는 분양 예정 물량

비교적 상반기 집중

→ 점차 공급과잉에 의한 하방 압력 작용 특히 지방

제도 개선 일정

청약제도 개편

- 무주택 가구원으로 국민주택 청약자격 완화
- 청약통장 1순위 자격 2년에서 1년으로 단축(수도권)

재건축 규제 완화

- 재건축 연한 30년으로 단축
- 재건축 안전진단 기준 완화
- 분양가 상한제 탄력 적용
- 민간택지 분양가 상한제 탄력 적용

→ 하반기 이후에도 긍정 요인

- 신규 분양의 경우 수도권을 중심으로 하반기까지 양호한 현상 지속될 가능성. 단, 국지적 차등화 현상 지속
- 청약수요 확대로 분양 성공 불구, 지방 및 입주여건 미흡 수도권 외곽의 경우 입주시점 미입주 리스크 증가

전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 ? : 신규 주택공급 여건 변화의 수주/투자 영향

- 2015년 하반기 수도권 주택공급 여건 : 회복세 지속 가능. 단, 지역별 다소 차등화
- 2015년 하반기 지방 주택공급 여건: 혁신도시 호재 작용 지역 포함 일부 지역을 제외하고 점차 둔화



신규
주택
공급
여건
변화
영향

건설수주 영향

- 수도권 : 신규 공급여건 개선, 기저효과 등 감안 → 2015년 하반기에도 민간 주택수주 회복세 지속
- 지방 : 신규 공급여건 둔화, 전년 수주 호조세 감안 → 2015년 하반기 이후 민간 주택수주 감소세 전환 예상

건설투자 영향

- 분양/착공 호조세 2015년에 지속 → 2015년 하반기에도 주택투자/기성 양호
- 단, 전년 기저효과 감안, 주택투자 증가세 소폭 둔화

전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 ? : APT 리모델링 사업

- 주택법 개정에 따라 2014.4.25 이후 리모델링 아파트 수직증축 가능
 - APT 3개층 수직증축 허용 입법화 및 지자체별 기본계획 수립 영향, 리모델링 수주 소폭 증가 가능성
 - 15년 이상된 아파트 중 20년 이상된 아파트를 제외 → 수도권 1기 신도시 포함, 최소 150만 가구 이상이 후보
 - 단, 사업성 확보 단지 일부에 불과 예상 : 수도권 내 추진 중 리모델링 단지 포함, 수도권 일부 단지 수주 예상
- * 9.1대책 재건축 연한 단축으로 리모델링 사업 추진 지연 효과 발생

<수직증축 리모델링 가이드라인>

증축범위	기존 건물에 3개층까지 수직증축 허용
가구수확대	전체 가구의 15%까지 허용
안전진단	-수직증축시안전진단 검토4회받아야 -설계변경때는건축구조기술사확인 의무
기타	-구조도면 없으면 수직증축 불가 -지자체별 리모델링 기본계획 수립 (인구 50만 이상 도시 기준)

자료 : 국토교통부

<주택 유형 및 준공연수별 주택 현황>

구분	5년 이하 (2005 ~ 2012)	6 ~ 15년 (1995 ~ 2004)	16 ~ 30년 (1980 ~ 1994)	30년 이상	합계
전체	217만(15.7%)	538만(38.8%)	497만(35.8%)	135만(9.7%)	1388만
아파트	179만(21.0%)	365만(44.6%)	269만(32.9%)	12만(1.5%)	818만
단독주택	30만(8.0%)	87만(23.1%)	145만(38.3%)	116만(30.6%)	379만
연립 다세대	13만(7.8%)	80만(46.0%)	76만(43.8%)	4만(2.4%)	175만

자료 : 국토교통부

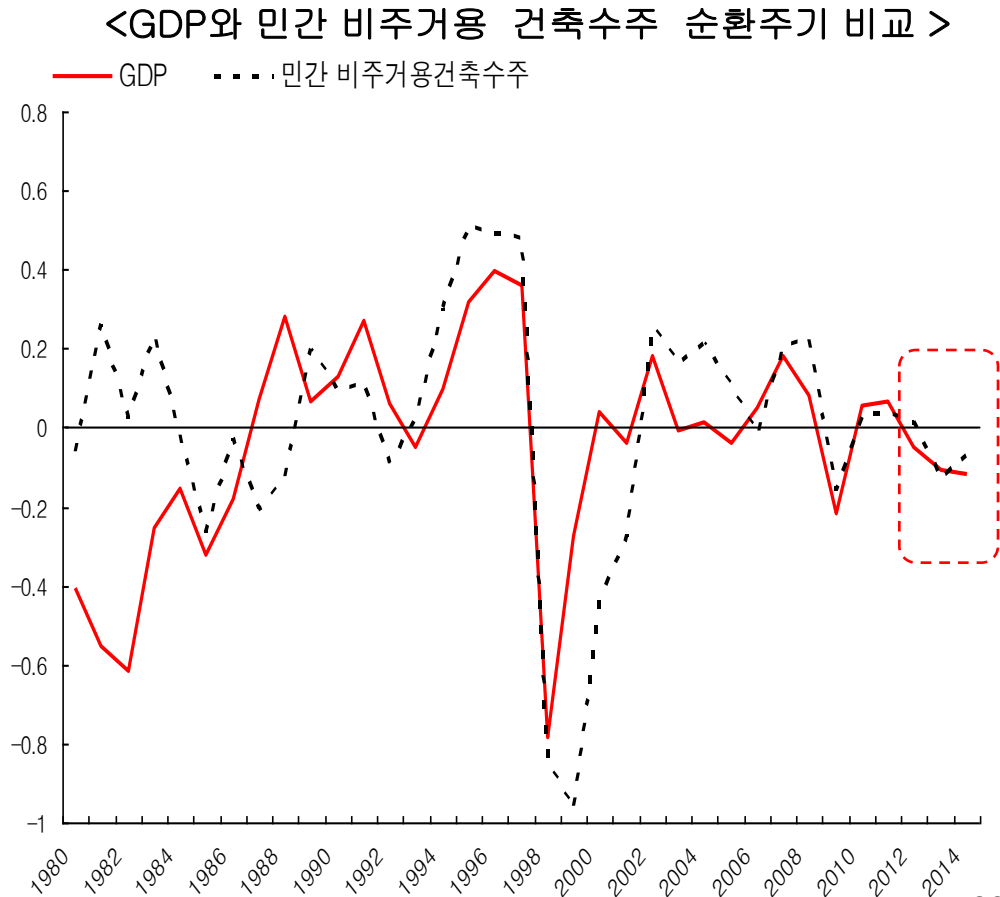
전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 ? : 민간 비주거 건축 수주 회복 여부

- 민간 비주거 건축수주 변화는 거시경제 변화와 밀접하게 연관
 - GDP와 민간 비주거 건축수주 순환주기 비교시 민간 비주거 건축수주가 GDP에 2분기 내외 후행
- 민간 비주거 건축수주 : 2014년 하반기 이후 회복세
 - 전년도 기저효과, 거시경제의 완만한 회복, 오피스 공실률 증가세 주춤 등 영향

(전년 동기비 %)

구 분		민간
2009	연간	-31.4
2010	연간	31.0
2011	연간	13.0
2012	연간	-10.3
2013	연간	-7.6
2014	상	-0.4
	하	15.2
	연간	7.8
2015	1~4월	41.6

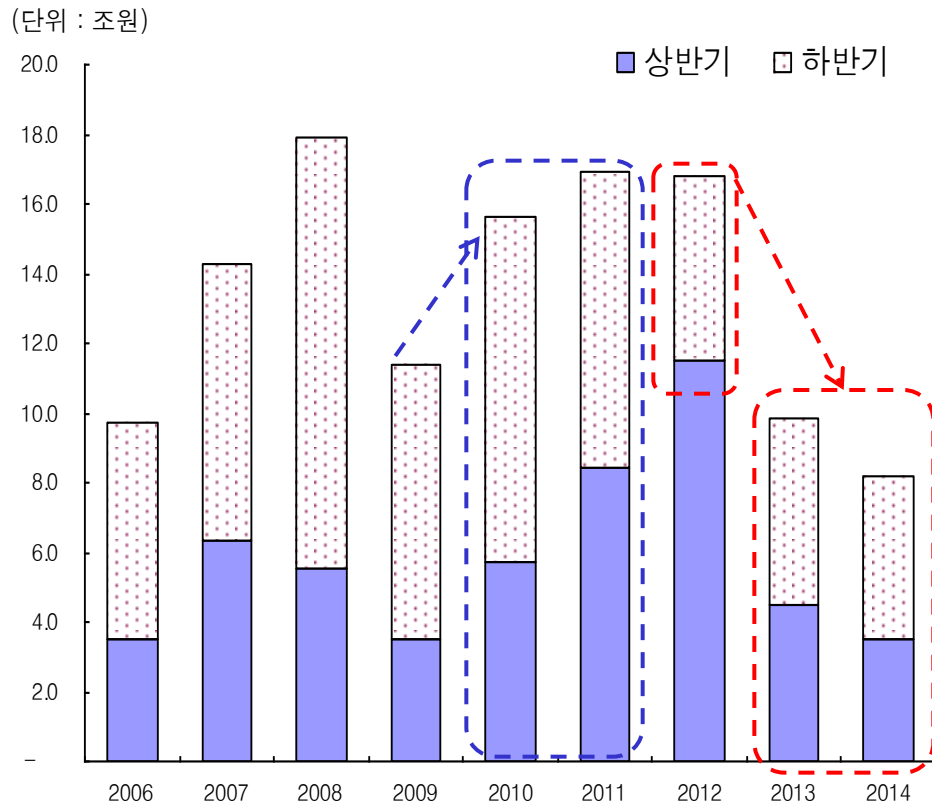
자료 : 대한건설협회



전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 : 민간 토목수주 회복 여부

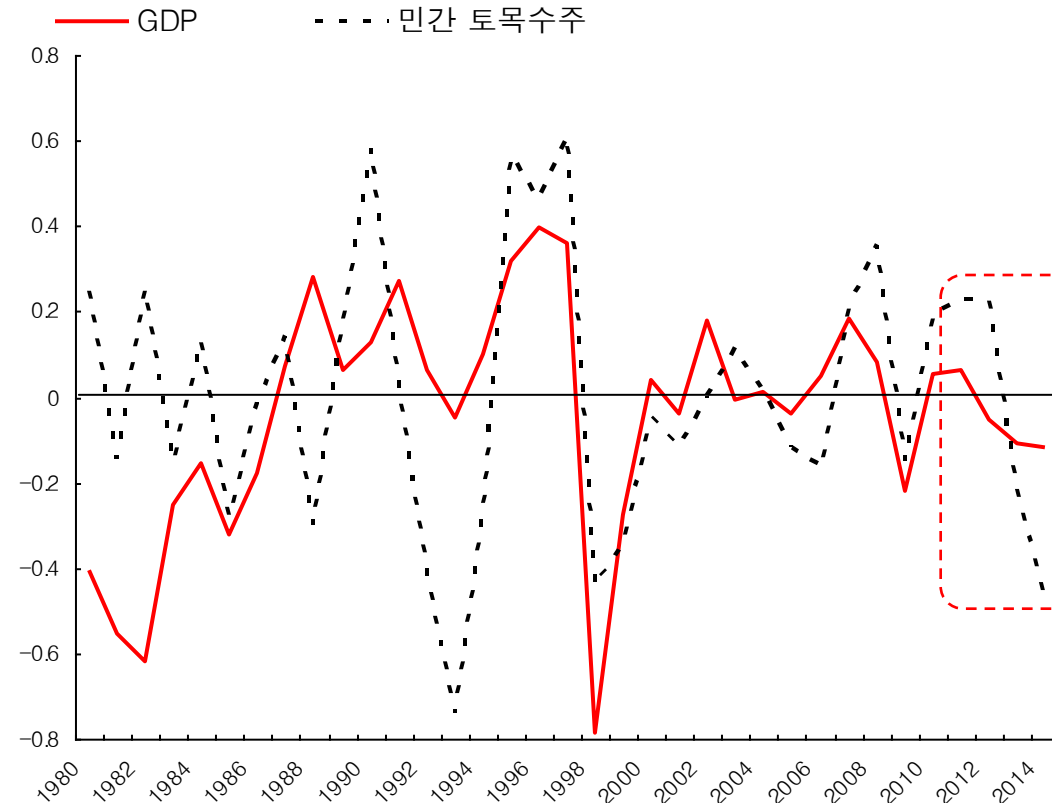
- 민간 토목수주 역시 거시경제 변화와 밀접 연관
- 민간 토목수주 : 2012년 하반기~2014년 감소세, **2015년 상반기 회복세**
 - 전년도 기저효과, 거시경제의 완만한 회복, 대기업 설비투자 증대 등 영향

<민간 토목수주액 추이>



자료 : 대한건설협회

<GDP와 민간 토목수주 순환주기 비교>



전망의 쟁점 (2) 향후 민간수주/투자 회복세 : 민간 비주거 건축 및 토목 수주 회복 여부

• 2015년 국내 경제 성장률 2014년 보다 둔화 가능성 증대

- 주요 전망기관 전망 : 당초 전년대비 성장세 소폭 확장 전망, 수정 전망에서 전년대비 성장세 소폭 둔화 전망

- 메르스 여파로 경제 성장률 3% 달성에 비관적 시각 확산

→ 2015년 상반기 회복세 보인 민간 비주거 건축/토목수주, 2015년 하반기에 회복세 다소 둔화 가능성

<주요 기관들의 국내 경제 전망치>

(단위 : 전년동기비 %)

구분	년도	GDP	민간소비	설비투자	수출	수입	물가	실업률
실적치	2014	3.3	1.8	5.8	2.3	1.2	1.3	3.5
한국은행 (4월 9일)	2015	3.1	2.3	5.4	2.9	3.0	0.9	3.5
		(3.4)	(2.6)	(6.0)	(3.4)	(3.4)	(1.9)	(3.4)
	2016	3.4	2.8	5.6	3.8	4.0	2.2	3.4
KDI (5월 27일)	2015	3.0	2.3	5.1	1.1	2.6	0.5	3.6
		(3.5)	(2.3)	(3.3)	(3.6)	(3.8)	(1.8)	(3.5)
	2016	3.1	2.6	3.8	2.9	3.3	1.4	3.5

주: 괄호 안은 이전 전망 발표 수치(한국은행 2015년 1월, KDI 2014년 12월)

III. 전망의 결과 및 시사점

2015년 국내 건설수주 전망

• 2015년 국내 건설수주 전년 대비 11.2% 증가한 119.5조원 전망

- ✓ 하반기에 증가세 둔화, 2016년까지 회복세 지속 여부에 불확실성 점차 커지는 상황
- ✓ 공공 수주 : 전년 대비 1.0% 증가 41.1조원 전망, 토목 양호
- ✓ 민간 수주 : 전년 대비 17.5% 증가 78.4조원 전망, 주택수주 호조, 비주거 건축 및 토목 소폭 회복

구분		2012	2013			2014			2015(e)		
		연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 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 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

2015년 건설투자 전망

• 2015년 건설투자 전년비 3.0% 증가 전망

- ✓ 증가율 상저하고 전망 : 주택수주 등 선행지표인 건설수주 회복세 하반기 이후 긍정 영향 확대
- ✓ 주택투자 : 전년에 이어 양호한 증가세 지속, 하반기에도 호조세 지속 전망
- ✓ 토목투자 : 상반기에 민간 토목투자 부진으로 타 공종에 비해 부진, 하반기 플러스(+) 증가로 전환 전망
- ✓ 비주거 건축투자 : 민간부문 투자 회복세 미약, 공공부문 투자도 전년 대비 추가적 증가 어려운 상황으로 전년 대비 소폭 증가에 그칠 전망

<2015년 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, 「국민계정」 각 연호.

건설경기 전망 결과 요약 및 특징

- 2014년에 이어 2015년에도 건설경기 회복세 지속(회복국면에 본격 진입)
- 단, 선행지표인 수주 회복세 하반기에 둔화 시작
- 민간 주택부문이 건설경기 회복세 대부분 주도, 민간 주택수주 위주의 회복세로 인한 한계
- ➔ 건설경기 회복세가 단기간에 종료될 가능성, 수주액 전고점인 2007년 수준 초과 어려움
 - 이미 신규 주택공급 과잉 우려 일부 시작, 향후 거시경제 회복 불확실성
 - 2016년 정부 SOC 예산 감소 가능성

정책적 시사점

- 건설경기의 회복세 단기화 저지 위한 관리 필요
 - 당분간 공공 건설투자 활성화 등 확장적 재정정책 유지, SOC 예산 감축에 신중, 노후/안전취약 시설 유지보수 및 재개축 활성화
 - 주택/부동산 시장 활성화 기조 당분간 유지

건설업계 시사점

- * 향후 국내 수주 회복세 지속 어려움 + 해외 수주 감소 + 2020년 전후 건설산업 패러다임 변화
- ➔ 국내 건설경기의 비교적 짧은 호황기에 신속한 사업 추진
- ➔ 불확실성 요인 모니터링 및 리스크관리 체계 필요
- ➔ 이번 회복기간 동안 2020년 전후한 국내 건설산업 패러다임 변화 대비 사업/경영체질 혁신 준비도 필요 : 차기 침체국면은 상대적으로 좀 더 길 것으로 예상되고, 패러다임 변화와 중복

감사합니다