

<목 차>

2007년 하반기 건설 경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. '07년 연간 및 하반기 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계경제	1
2. 국내경제	2
(1) 최근 국내경기 동향	2
(2) 2007년 연간 및 하반기 전망	3
II. 최근 건설경기 동향분석	6
1. 건설수주 동향	6
(1) 2006년 건설수주 동향	6
(2) 2007년 건설수주 동향	7
2. 건설기성 동향	10
3. 건설투자 동향	12
4. 체감경기 동향	13
III. 2007년 연간 및 하반기 건설경기 전망	16
1. 전망의 주요 쟁점	16
(1) 재개발사업 수주물량 급감	16
(2) 최저가 낙찰제 공사 확대에 인한 수주액 감소	17
(3) 주택공급에서 공공역할 확대	18
(4) 2007년 정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획	20
(5) 대규모 개발사업 일부 하반기 착공	22
(6) 공모형 PF사업 추진계획	24
2. 2007년 연간 및 하반기 건설경기 전망	25
(1) 건설수주 전망	25
(2) 건설투자 전망	28
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	31
1. SOC 건설투자의 지속적인 확대	31
2. 건설산업의 양극화 해소_동반성장 유도	32
3. 지방 주택시장 연착륙 유도	34
4. 합리적 입·낙찰제도 정착	37

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

세계경제 전년대비 소폭 둔화된 4%대 중후반의 양호한 성장 전망

- 2007년 세계경제는 유가불안과 미국경제의 둔화에도 불구하고 4%대 중반의 연간 경제성장률을 기록할 것으로 예상되며, 지난 3년간 고성장세를 보이던 세계경제가 2006년 하반기 이후 다소 진정되고 있음.

〈주요 예측기관들의 경제성장률 전망〉

	2005년	2006년	2007년 (%)			
			IMF	World Bank	OECD	Global Insight
세계경제	4.9 ¹⁾	5.4 ¹⁾	4.9	3.3	2.5 ²⁾	3.5
미국	3.2	3.3	2.2	2.4	2.4	2.7
일본	1.9	2.2	2.3	2.4	2.1	2.2
유로	1.4	2.6	2.3	1.7	2.2	2.1
중국	10.4	10.7	10.0	9.6	10.3	10.0

주: 1) IMF 기준, 2) OECD 전체 회원국의 경제성장률 전망

자료: IMF, World Economic Outlook(2007.4); World Bank, East-Asia Update(2006.11); OECD, Economic Outlook 80(2006.11), Global Insight, Global Executive Summary(2007.2)

- 2007년 하반기는 유가의 불안요인이 상존하고 있음에도 불구하고 미국경제의 연착륙 가능성이 높고, 중국을 비롯한 개도국과 일본, EU의 성장세가 완만히 지속되어 상반기보다는 성장률이 다소 높아질 전망이다(상반기 4%대 초중반, 하반기 4%대 중후반 전망).

- 올초 50달러 초반까지 떨어졌던 유가는 2월부터 다시 상승세로 반전되어 4월 이후에는 60달러 중반의 고유가 추세로 급전환하여 세계경제의 불안요인이 되고 있음. 향후 지정학적 불안요인 등으로 유가가 계속해 변동여지가 있음에도 불구하고 현재 수준보다 더 급격한 상승기를 맞을 가능성은 크지 않음.
- 미국은 그동안 문제가 되어 왔던 주택경기 침체가 연착륙하고 있고, 민간소비가 양호해 작년 3.3%의 성장률에서 올해 2% 중반의 성장률을 기록하며 연착륙할 것으로 전망됨.

- EU지역은 유로화 강세에도 불구하고 수출호조, 경기상승에 의한 투자증대, 실업률 하락 등으로 작년의 2.6%보다 소폭 하락한 2%대 초중반의 양호한 경제성장률을 기록할 전망이다.
- 일본경제는 기업 경쟁력 회복과 엔화약세에 힘입은 수출증대, 경기회복 및 기업이익 증대에 따른 투자증대 등으로 작년의 2.2% 수준의 경제성장률을 지속할 전망이다.
- 중국경제는 미국경제의 둔화에 따른 대미수출 축소가 우려되지만, 올해도 여전히 10%가까운 높은 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

2. 국내경제

(1) 최근 국내경기 동향

최근 국내경기, 소비 및 설비투자 회복세로 회복국면 진입

- 2006년 국내경제는 수출증가에 힘입어 5.0%의 경제성장률(GDP 증가율)을 기록했음.
- 2007년 1/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전분기대비 0.9% 증가했으며, 전년동기대비로는 4.0% 증가함.
 - 경제활동별로는 제조업의 성장세가 많이 둔화되었으나, 서비스업의 성장세가 견조하게 유지되었고, 건설업과 농림어업은 2007년 들어 성장세로 돌아섰음.
 - 지출 측면에서는 민간소비의 증가세가 이어진 가운데, 설비투자와 재화수출이 호조를 이뤘음.
 - 올 1분기 설비투자는 전년대비 10.8% 늘어나 2005년 4분기 이후 가장 가파른 신장세를 보였음. 다만 새 지폐 발행으로 은행 자동입출금기(ATM)가 대거 교체된 데 따른 일시적 현상으로 이를 제외할 경우 작년 4/4분기 수준의 증가율을 기록했을 것으로 추정됨.
 - 내수(재고 제외)는 설비투자의 호조 등에 힘입어 전년동기대비 5.0% 증가했으며, 수출도 두 자릿수의 상승세를 유지하고 있음.

< GDP 및 건설투자 증감을 추이(2000년가계 기준, 원계열) >

	(전년동기대비, %)															
	2005					2006 ^p					2007 ^p					
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	
국내총생산(GDP)	2.9	3.4	4.8	5.5	4.2	6.3	5.1	4.8	4.0	5.0						4.0
건설업	-2.8	0.7	0.6	0.3	-0.1	-0.3	-4.3	1.4	2.6	-0.1						4.1
제조업	5.4	5.1	7.5	10.1	7.1	9.9	9.3	9.0	5.7	8.4						3.8
민간소비	1.6	3.6	4.4	4.8	3.6	5.2	4.1	4.0	3.7	4.2						4.1
설비투자	3.8	3.1	5.0	10.8	5.7	7.0	7.2	11.1	5.3	7.6						10.8
건설투자	-3.3	1.1	-0.1	0.4	-0.2	0.2	-5.0	-0.1	3.2	-0.4						3.9
재화수출 ¹⁾	7.7	6.2	13.3	11.7	9.7	11.1	16.0	13.1	10.4	12.6						10.8

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준
 자료 : 한국은행 1/4분기 국민소득(잠정) 자료

(2) 2007년 연간 및 하반기 전망

최근 경기회복세 감안해 경제성장률 4%대 중반으로 상향 전망

- 최근 국내경제는 과거 수출위주의 성장에서 벗어나 소비와 투자에서 모두 회복세를 보이고 있으며, 이에 따라 2007년 국내경제 성장률은 당초 예상한 4%대 초반보다 조금 상향된 4%대 중반을 기록할 것으로 전망함.
 - 연초 예상보다 민간소비를 비롯해 투자 등이 좀 더 증가할 수 있을 것으로 전망됨.
 - 2004년에 20%가까이 증가한 수출이 10% 내외의 증가율로 둔화될 전망인데, 하반기에도 양호한 세계경제에 힘입어 원화강세에도 불구하고 10%를 상회할 수 있을 것으로 전망됨.
 - 이에 따라 2007년 국내경제 성장률은 작년의 5.0%보다는 다소 낮은 4%대 중반을 기록할 것으로 전망함.
- 기간별로는 상반기보다 하반기에 경기 회복세가 두드러질 것으로 전망되며, 이에 따라 상반기는 4%대 초중반, 하반기는 4%대 중후반의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
- 주요 기관들의 2007년 국내 경제성장률 전망치를 살펴보면, 최근 국내 경기의 회복세를 반영하여 당초 전망치보다 조금씩 상향 조정하고 있음.

< 주요 기관 2007년 국내 경제성장률 전망 >

		(단위 : %)								
		경제 성장률	민간 소비	설비 투자	건설 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률	
한국은행 (2006. 12)	상반기	4.0	3.7	5.9	1.5	9.8	8.6	2.6	3.9	
	하반기	4.7	4.2	6.2	1.6	11.9	13.5	2.6	3.4	
	연간	4.4	4.0	6.0	1.6	10.8	11.1	2.6	3.6	
KDI(2007.5)	연간	4.4	4.2	7.6	4.3	10.3	12.1	2.6	3.3	
삼성경제연구소 (2007.5)	연간	4.5	4.2	7.1	2.2	-	-	2.5	3.4	
한국경제연구원 (2007. 5)	연간	4.4	4.1	7.8	2.8	11.2	14.1	2.4	-	

- 2/4분기 민간소비와 설비투자 증가세가 지속될 경우 국내 경기는 본격 회복기로 접어들 수 있을 것으로 예상되는 가운데, 다만, 국제유가 상승, 환율하락, 부동산 경기침체 등의 대내외 변수들이 경기회복에 걸림돌로 작용할 수도 있음.
 - 올초 50달러 초반까지 떨어졌던 유가는 2월부터 다시 상승세로 반전되어 4월 이후에는 60달러 중반의 고유가 추세로 급전환했는데, 향후 추가적으로 급격한 상승은 없을 수 있으나, 에너지경제연구원 등 국내외 기관의 전망에 의하면 평균적으로 60달러 중반에서 50달러 후반 사이에서 변동 여지가 큼.
 - 원달러 환율은 하반기 중 소폭 하락이 예상되어 기업의 수익성과 실질 국민소득의 하락을 유발하고 수출에 부담요인으로 작용할 것임.
 - 지방 미분양 사태를 비롯한 주택경기의 침체는 내수회복을 비롯한 경기회복에 걸림돌로 작용할 것임.
- 최근 국내경기가 회복되면서 동 경기회복이 과거와 같은 단기간 상승에 그칠 것인지 아니면 장기 상승세로 이어질지 관심이 집중된 가운데, 장기 상승세로 이어지는 쉽지 않을 전망이다.
 - 경기가 장기 상승세로 이어지기 위해서는 일자리 창출이 활발히 이뤄져 다수 국민의 소득이 증가하고 이로 인해 견조한 소비 회복세가 이어지는 것이 필요하다는 점에서 장기 상승세로의 전환은 쉽지 않을 전망이다.
 - 최근의 소비증가가 고급 소비재 중심으로 일어나고 있고, 원화강세에 따라 구매력을 나타내는 국민총소득(GNI)이 1분기 중 작년보다 0.9% 감소했으며, 상장기업 순이익률도 감소함.
 - 수출 성장세가 둔화되고 환율하락에 따른 수익성 하락으로 설비투자와 고

- 용확대로 이뤄지기는 쉽지 않은 상황임.
- 상반기 건설투자가 작년 상반기 기저효과로 호조를 보였지만, 하반기에는 증가세가 다소 둔화될 가능성이 높음.
- 결국 국내경기가 회복세에 진입했다고 하더라도 외환위기 이후 국내경기의 경기상승이 지속되지 못하고 중간에 자주 꺾이는 현상이 발생했던 것을 감안할 때 이번의 소폭 회복세도 향후 견고하게 지속되어 장기 상승세를 나타내기는 쉽지 않을 전망이다.

II. 최근 건설경기 동향분석

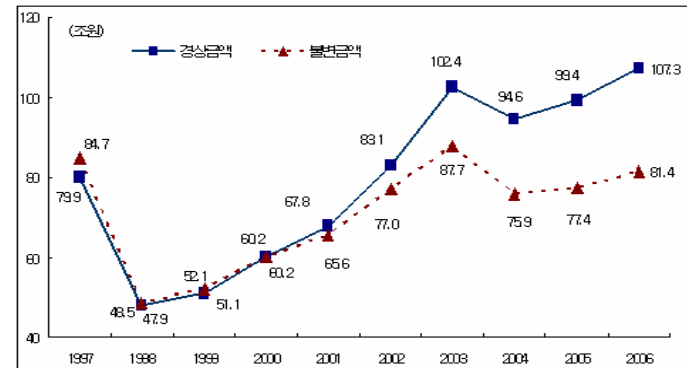
1. 건설수주 동향

(1) 2006년 건설수주 동향

재개발 수주 급증으로 전년대비 8.0% 증가한 107.3조원 기록

- 2006년 건설수주는 재개발 수주 급증으로 전년대비 8.0% 증가한 107.3조원을 기록함.
- 2006년 건설수주는 경상금액 기준으로 사상 최고치를 기록했으나, 불변금액 기준으로는 2003년에 못 미친 수준임.

< 명목 및 불변 건설수주 추이 >



- 2006년 건설수주가 호조를 이룬 것은 8월 25일 재개발 시공사 선정시점 변경으로 재개발사업 시공권 조기확보 차원에서 재개발 수주가 전년대비 158.2% 급증(14.5조)하여, 2006년 건축부문 수주 증가(전년대비 14.4% 증가) 및 전체 수주액 증가(전년대비 8% 증가)를 독자적으로 견인했기 때문임.
- 재개발 수주가 예년수준이었으면 전체 건설수주는 약 10조원 내외로 감소했을 수 있음('05년과 비슷한 수준).

〈 재개발 수주효과 분석 〉

(단위 : 십억원, %)

구 분	전체	토목	건축	재개발 제외 건축		재개발
				재개발 제외 건축	재개발	
2006년 재개발 수주 효과	2005.1~12	99,384.0	30,396.4	68,987.6	63,385.3	5,602.3
	2006.1~12	107,318.4	28,382.5	78,935.9	64,471.6	14,464.4
	증감률	8.0	-6.6	14.4	1.7	158.2

- 부문별로는 공공부문(민자제외)이 29.5조원(전년대비 7.2%하락, 5년만에 30조미만 기록), 민간부문이 77.8조원(전년대비 15.2%증가)를 기록했음.
- 공종별로는 토목이 28.4조원(전년대비 6.6%하락), 건축이 78.9조원(전년대비 14.4%증가)를 기록한 가운데, 특히 주거용 건축이 재개발 수주 급증의 영향으로 전년대비 23.8%나 증가한 53.3조원을 기록함.
- 2006년 월별 건설수주 동향은 전형적인 상저하고 현상을 기록함(7월 이후 증가세 반전).
 - 이는 작년 8월 25일 재개발 시공사 선정시점 변경으로 재개발 수주가 하반기에 급증했고,
 - 이와 더불어 작년 5월 25일 국가계약법 개정으로 상반기 공공발주 물량이 하반기로 이월되는 현상이 발생했기 때문임.

(2) 2007년 건설수주 동향

재정발주 조기집행, 작년 기저효과로 1~4월 중 전년동기대비 30.0% 증가

- 2007년 1~4월 동안의 건설수주는 일반적으로 전체 수주액의 약 70%를 차지하는 민간부문이 전년동기비 29.3% 증가했고, 공공부문이 31.8% 증가하여 전체적으로는 전년동기비 30.0%나 증가한 호조를 보임.
 - 공공부문은 공공부문의 약 70%내외를 차지하는 공공 토목이 재정발주 조기집행과 전년대비 발전 및 전화공사, 철도 및 궤도, 상하수도, 토지조성 공사 등의 발주물량 증가로 전년동기비 25.7% 증가했으며, 올 해부터 공공주택 발주물량의 증가가 본격화되기 시작해 공공 주택이 전년동기비 91.8%나 증

가한데 힘입어 공공 건축도 전년동기비 49.6%가 증가함.

- 한편, 민간부문은 사무실 및 공장 발주물량 증가에 따라 비주거용 건축이 43.9% 증가하고, 주택법 개정에 따른 재개발 조기 사업화 및 재건축 수주의 작년 기저효과 등에 따라 주거용 건축이 전년동기비 15.3% 증가하여 민간 수주의 약 90% 가까이를 차지하는 민간 건축이 전년동기비 25.2% 증가했으며, 민자사업 상반기 발주 호조에 따라 민간 토목도 전년동기비 65.5%가 증가함.
- 월별로는 1월(14.2%), 2월(32.4%), 3월(30.5%)에 이어 4월에도 건설수주가 전년 동월대비 43.4%가 증가함으로써 결국 건설수주가 작년 4/4분기 이후 계속해서 꾸준히 상승세를 유지함.

〈 2007년 건설수주 동향 〉

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

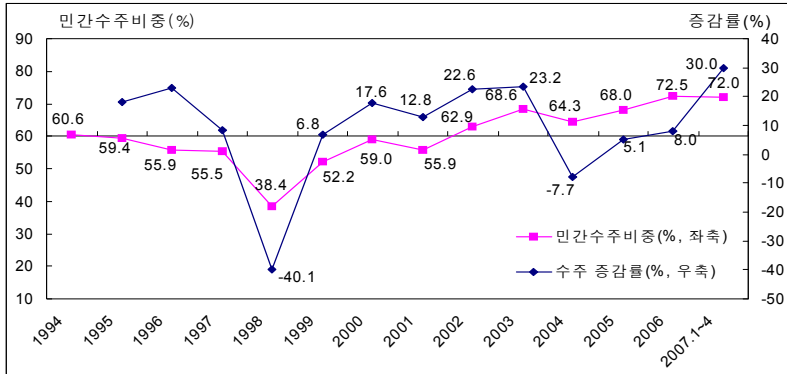
구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	민간	토목	건축					
2007년 4월	9,316.6	2,523.9	1,549.9	974.0	6,792.7	929.7	5,863.0	2,479.6	6,837.0	4,441.7	2,395.2
증감률	43.4	37.1	61.7	10.4	45.9	131.8	37.7	82.4	33.1	27.9	43.9
2007년 1~4월	33,710.4	9,449.3	6,693.8	2,755.4	24,261.1	3,204.4	21,056.7	9,898.2	23,812.1	14,120.6	9,691.5
증감률	30.0	31.8	25.7	49.6	29.3	65.5	25.2	36.3	27.6	20.1	40.2

자료 : 대한건설협회

- 내용상으로 볼 때 작년 건설수주의 상저하고 현상에 따른 기저효과, 특히 재정발주 물량 조기발주 및 작년 상반기 공공발주 저조에 기초한 기저효과, BTL사업 전년대비 상반기 발주물량 집중(고시기준 전년대비 약 1.1조원 증가), 재개발 수주가 급감한 가운데 주택법 개정에 따른 재개발 조기수주 현상 발생, 재건축의 작년 기저효과 등에 의한 증가가 포함되어 있어서 건설수주 시장이 수치상으로 나타난 만큼 매우 좋은 상황이라고 보기는 어려움.
- 한편, 2007년 1~4월 동안의 민간 주택수주는 전년동기비 15.3% 증가에 그친 반면, 공공 주택수주가 91.8%나 증가하여 주택공급에서 공공이 차지하는 역할이 점점 증대되고 있음.
 - 특히 민간 주택수주의 증가는 분양가 상한제 적용시점 이전에 초기에 사업

을 추진하고자 하는 것이 어느 정도 영향을 미쳤음을 감안할 때 주택공급에서 공공부문의 역할은 더욱 더 증대되고 있다고 할 수 있음.

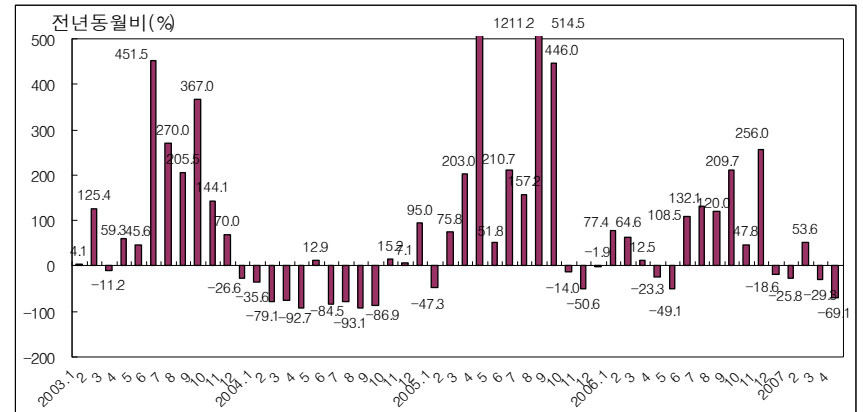
〈 건설수주 증감률 및 민간수주비중 추이 〉



- 2007년 4월 건설수주는 공공과 민간부문의 골고른 호조로 전년동월대비 43.4% 증가한 9조 3,166억원을 기록함. 특히 두 부문 모두 토목수주가 호조를 보임.
 - 공공부문은 일반적으로 공공부문에서 건축수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목수주가 작년 기저효과와 재정발주의 상반기 조기집행 및 발전·전력공사 발주물량의 증가로 전년동월대비 61.7%나 증가하고, 공공 건축수주도 주거용 건축의 증가에 힘입어 전년동월대비 10.4%가 증가함으로써 전년동월대비 37.1%나 증가한 2조 5,239억원을 기록함.
 - 민간부문은 민간부문 수주의 대부분을 차지하는 민간 건축수주가 공장 및 창고 등의 수주 증가로 비주거용 건축수주가 64.6%나 증가하고, 주거용 건축도 전년동월대비 27.0%가 증가한데 힘입어 전년동월대비 45.9% 증가한 6조 7,927억원을 기록함.
 - 민간 토목수주는 토지조성 및 기계설치공사 등의 수주 증가로 전년동월대비 131.8%나 증가함.
- 한편, 2007년 4월 재건축·재개발 수주는 지난 3월 전년동월대비 29.3% 감소에 이어 전년동월대비 69.1%나 감소함.
 - 세부적으로 살펴보면 재개발은 전년동월대비 93.4%나 감소했으며, 재건축은 전년동월대비 52.5%가 감소함.

- 작년 재개발 시공사 선정시점 변경으로 진행 중이던 대부분의 재개발 사업을 수주로 인식한 재개발은 올해 수주금액이 급감할 것으로 예상되며, 또한 작년 안전진단기준, 개발부담금 등 재건축 관련 규제 강화와 올 초 분양가상한제 등을 골격으로 하는 주택법 통과를 감안할 때 재건축 수주도 전년 대비 지속적으로 감소할 것으로 전망됨.
- 다만 분양가 상한제 적용시점 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 영향으로 5, 6월 재건축·재개발 수주가 일시적으로 증가할 가능성은 있음.
- 주택법 개정에 따라 9월 분양가상한제 및 분양원가 공개를 앞두고 재개발, 재건축을 조기에 승인 받기 위한 요청이 주택법 개정 이후 몇 개월 동안 급증함.
- 즉 조합과 건설업체에서 분양가상한제 시행 시기인 9월 이전에 사업시행 인가를 마치고 11월 말까지 관리처분계획 인가신청을 함으로써 분양가상한제 및 원가공개 대상에서 제외되고자 하는 시도가 증가함.

〈 재건축재개발 수주 금액 증감률 추이 〉



자료 : 한국건설산업연구원

2. 건설기성 동향

- 건설경기 동행지표인 건설기성액은 2006년 한 해 동안 전년대비 3.7% 증가에 그침.

- 2/4분기 건설기성이 전년대비 0.3% 감소하여 위축된 건설경기를 반영했으나, 4/4분기 들어 건설기성이 좋아짐('06년 1/4~3/4분기 건설투자 1.7% 감소).
- 그 결과, 작년 전체적으로 건설기성(경상기준)은 3.7% 증가해 2000년 -3.1%를 기록한 이후 가장 낮은 수치를 기록함. '01~'04년 건설기성은 10%대의 양호한 증가율을 보였으나, '05년(4.1%)이후 증가율이 급격히 낮아짐.
- 공공기성은 예산부족으로 1.9% 증가에 그쳤으나 민간기성은 4.9% 증가함.
- 완성공사 위주의 사업집행으로 토목공종의 기성액이 5.4% 증가하였으며 건축기성은 2.8% 증가함.

< 건설기성 추이 >

(단위 : 전년동기(월)비 증감률, %)

구분	건설기성				
		발주자별		공종별	
		공공	민간	건축	토목
2005년	4.1	-3.7	7.5	3.5	5.5
2006년	3.7	1.9	4.9	2.8	5.4
1/4	4.2	-11.7	11.0	4.6	3.6
2/4	-0.3	-5.8	2.2	-1.6	2.7
3/4	4.8	9.0	3.8	3.5	7.6
4/4	6.0	12.6	4.0	5.3	7.0
10월	6.1	18.7	2.2	2.6	13.5
11월	5.6	10.1	4.7	6.1	4.3
12월	6.3	10.4	5.0	6.9	4.8
2007년 1/4	6.5	18.8	1.9	5.2	8.3
1월	10.5	14.1	9.3	11.3	8.0
2월	8.3	25.9	2.3	8.3	7.5
3월	2.0	17.3	-4.1	-1.9	9.3
4월	6.3	7.9	3.3	3.3	11.7

주 1. 2007년 2월, 3월, 1/4분기 수치는 잠정치임.

2. 전체합계에는 민자유치사업과 국내 외국기관 발주분이 포함되어 있음.

자료 : 통계청

- 2007년 1~4월 동안의 건설기성은 공공부문의 호조에 힘입어 전년동기간 대비 6.4%(잠정치) 증가함.
 - 세부적으로 살펴보면 공공부문은 재정 조기집행 등에 힘입어 전년동기간 대비 15.5%의 증가로 호조를 보인 가운데, 민간부문은 2.3% 증가함.
 - 공종별로는 토목이 전년동기간 대비 9.3% 증가했고, 건축은 4.7% 증가함.
- 이로써 건설기성은 작년 4/4분기 전년동기비 6.0%(잠정치) 증가를 보여 작년 3/4분기 이후 회복세를 보인 이후, 올해 들어서도 지난 1/4분기에 전년동기비 6.5%(잠정치) 증가를 기록한데 이어 계속해 회복세를 이어감.

- 건설기성은 올해 1월 전년동월대비 10.5%의 높은 증가율을 보였으나, 2월 전년대비 8.3% 증가로 둔화됐다가 3월 다시 전년대비 2.0% 증가에 그침으로 증가세가 크게 둔화됐으나, 4월 들어 다시 6.3% 증가를 기록함으로 증가세를 회복함.
- '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 작년 4월부터 8월까지 건설기성이 좋지 않았음을 감안할 때 당분간 건설기성은 기저효과로 인한 회복세를 이어갈 것으로 예상됨.

3. 건설투자 동향

- 건설경기 동행지표임과 동시에 국민경제 파급효과가 큰 건설투자는 2006년 -0.4%(불변기준)를 기록함. 연말 증가에도 불구하고 '05년(-0.2%)에 이어 2년 연속 마이너스 성장을 기록하여 내수경기 위축의 원인이 됨.
 - 3/4분기에는 비주거용 건물투자가 감소한 데다 도로, 전력시설 등 토목건설 투자도 증가폭이 줄어들어 전년 동기대비 0.4% 증가에 그침.
 - 2/4분기에는 1.7% 증가율을 기록하였으나 다시 증가율이 둔화되면서 1/4~3/4 분기까지의 증가율은 전년동기대비 0%에 그침.
 - 내수(재고제외) 증가율이 3.4%를 기록한 것과는 대조적으로 건설투자 증가는 둔화되어 내수기여도는 전분기 0.3%p에서 0.1%p로 낮아짐.
 - 국민경제 파급효과가 큰 건설투자는 2003년까지만 해도 국내경제 성장기여도가 0.9~1.3%p나 되었지만, 2006년 2/4분기, 3/4분기는 감소세로 전환되었음.

< GDP 및 건설투자 증감률 추이(2000년가격 기준, 원계열) >

	2005												2006 ^p				2007 ^p
	1/4				2/4				3/4				연간				1/4
	1/4	2/4	3/4	연간	1/4	2/4	3/4	연간	1/4	2/4	3/4	연간	1/4	2/4	3/4	연간	
국내총생산(GDP)	2.9	3.4	4.8	5.5	4.2	6.3	5.1	4.8	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
건설업	-2.8	0.7	0.6	0.3	-0.1	-0.3	-4.3	1.4	2.6	-0.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	
민간소비	1.6	3.6	4.4	4.8	3.6	5.2	4.1	4.0	3.7	4.2	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	
설비투자	3.8	3.1	5.0	10.8	5.7	7.0	7.2	11.1	5.3	7.6	10.8	10.8	10.8	10.8	10.8	10.8	
건설투자	-3.3	1.1	-0.1	0.4	-0.2	0.2	-5.0	-0.1	3.2	-0.4	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	
재화수출 ¹⁾	7.7	6.2	13.3	11.7	9.7	11.1	16.0	13.1	10.4	12.6	10.8	10.8	10.8	10.8	10.8	10.8	

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준

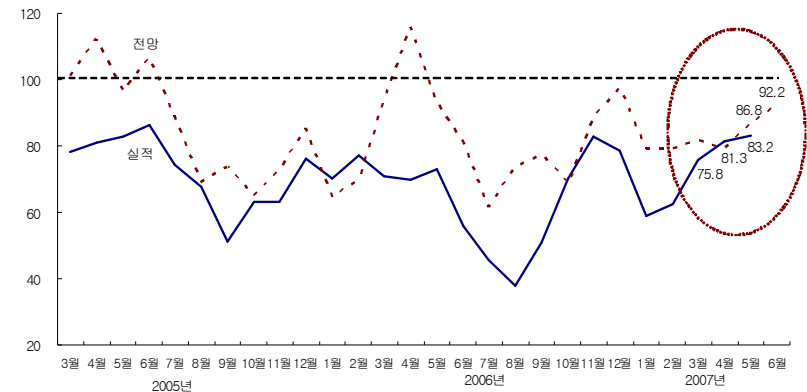
자료 : 한국은행(2007 1/4분기 국민소득(잠정))

- 건설투자는 건설기성과 마찬가지로 작년 4/4분기부터 회복세로 전환되어 작년 4/4분기 3.2%(잠정치) 증가를 기록했다.
- 2007년 1/4분기 건설투자는 도로, 항만, 도시토목, 주거용 건물 등에 대한 투자가 호조를 보여 전년동기대비 3.9% 증가했으며, 전기대비로는 0.8% 증가함.
 - 건물건설이 주거용 건물을 중심으로 전년동기대비 2.1%, 전기대비 0.7% 증가함.
 - 토목건설이 도로, 항만, 도시토목 등에 대한 투자 증가로 전년동기대비 7.4%, 전기대비 0.9% 증가함.
 - 이로써 작년 4/4분기 증가(3.2%)에 이어 2분기 연속 증가세를 기록했다.
- 2007년 1/4분기 건설투자가 3.9% 증가를 기록함으로써 2004년 2/4분기 3.8% 증가를 기록한 이래 3년만에 3.5%이상의 증가를 보였으며, 또한 작년 4/4분기 증가(3.2%)에 이어 2분기 연속 증가세를 기록함.
 - 건설투자는 2004년 3/4분기(1.0%), 2005년 2/4분기(1.1%)를 제외하면 계속해 1% 미만의 저조한 증가를 보였음.
 - 2/4분기에도 2006년 하반기의 양호했던 수주물량, 2007년 4월 건설기성, 전년도 기저효과 등을 감안할 때 증가세를 이어갈 수 있을 것으로 예상됨.
- 건설투자는 최근 건설기성액 증가와 작년 2,3분기의 건설투자 부진 등을 감안할 때 올해 3/4분기까지는 증가세를 이어갈 수 있을 것으로 예상됨.

4. 체감경기 동향

- 작년 말 이후 소폭 회복세를 보이고 있는 건설경기 선행(수주), 동행(기성, 투자) 지표와 달리 건설업체 체감경기는 지난 1월 1.11대책 영향으로 급락했었음.
 - 일반적으로 1월은 계절적 요인에 의해 체감경기가 하락하는 경우가 많으나, 지난 1월은 유난히 하락폭(전월비 19.8%하락, 주택물량지수가 특히 40.9%나 하락)이 컸음.

< 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이 >



자료 : 한국건설산업연구원

- 2월 이후 1월 급락에 따른 통계적 반등 및 봄철 계절적 요인으로 계속 증가가 되고 있으나, 5월 들어 회복세가 주춤하는 모습을 보였으며, 아직도 호조를 보이고 있는 수주 증가세와 달리 체감경기 자체는 다소 부진한 상황이며, 또한 업체 규모 및 지역별 체감경기 양극화도 여전함.
 - 지난 1월 1.11대책에 의해 급락했던 지수가 4월까지 통계적 반등 및 계절적 요인으로 3개월 동안 22.3p 상승했으나, 5월 들어서는 잠시 주춤하는 모습을 보임.
 - 계절적 요인에 의한 지수 상승이 통상 5월 또는 6월까지도 지속된 것을 감안할 때 5월 지수 상승(1.9p)은 상대적으로 소폭에 그친 것이며, 이는 그만큼 건설업체들의 체감경기 회복세가 견고하지 못하다는 의미임.
 - 지수 자체는 여전히 기준선인 100에 못 미쳐 체감경기가 아직 완전히 회복되지 않은 상황임.
 - 업체 규모별로는 대형 건설업체 92.3, 중견업체 90.6, 그리고 중소기업체가 64.0을 기록해 중소기업체의 체감경기 침체 및 업체 규모별 체감경기 양극화가 여전히 심각함.

〈 규모별·지역별 경기종합 CBSI 추이 〉

구 분	2006년 7월	8월	9월	10월	11월	12월	2007년 1월	2월	3월	4월	5월		6월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	45.6	37.8	50.9	70.1	82.8	78.7	58.9	62.3	75.8	81.3	83.2	86.8	92.2	
별 도 구 별	대형	46.2	33.3	60.0	70.0	100.0	90.0	81.8	84.6	91.7	92.3	100.0	107.7	
	중건	48.6	48.0	48.1	84.6	91.7	85.0	56.0	82.1	86.7	90.6	86.7	93.3	
	중소	41.7	31.4	43.5	53.7	52.6	58.3	47.4	46.7	58.1	63.0	64.0	71.6	72.6
지 역 별	서울	50.2	33.4	58.0	71.5	89.9	82.1	67.4	72.0	89.4	89.4	94.8	97.4	109.2
	지방	38.5	45.0	40.0	67.7	67.7	71.8	42.6	45.9	52.8	71.3	66.7	73.2	67.6

- 최근 호조를 보이고 있는 지표경기와 체감경기간 다소 격차가 발생하는 원인을 다음과 같이 추정할 수 있음.
 - 건설업체 체감경기는 기본적으로 수주물량에 영향을 많이 받는데, 최근 지표상의 수주액 증가는 재정조기집행, 작년 상반기 기저효과, BTL발주 예년에 비해 상반기 집중, 주택법 개정에 따른 신속한 재개발 추진 등의 영향을 많이 받은 것이므로 수주시장 자체가 지표만큼 질적으로 크게 나아진 것으로 보기는 어려움
 - 주택법 개정안 국회 통과로 인한 건설업체들의 심리적 위축 및 주택미분양 물량, 미입주 물량이 지속됨으로 인한 심리적 위축
 - 경쟁과열, 최저가 확대, 실적공사비 적용 확대 등에 따른 수익성 악화
 - 업체 규모별 양극화 현상으로 인한 중견 이하 업체의 심리적 위축 지속
 - 무엇보다 건설수주도 명목가격으로 107.3조원이나 불변가격으로는 '97년에 미달

Ⅲ. 2007년 연간 및 하반기 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

- 건설관련 지표들의 장기추세와 단기동향 분석상의 주요 쟁점사항(고려 요인)에 근거하여 건설수주, 건설기성, 건설투자를 전망함.
- 2007년 건설수주를 비롯한 건설경기 지표를 전망함에 있어 고려해야 할 주요 쟁점사항(고려 요인)은 다음과 같음.

(1) 재개발사업 수주물량 급감

2007년 재개발사업 수주물량, 큰 폭으로 감소 예상

- 2006년 제도변화에 따라 급증했던 재개발사업 수주물량은 2007년에는 통계적 반락으로 약 8~9조원 내외 감소할 것으로 예상됨.
 - 재개발사업은 정부의 도심지주거정비촉진 및 뉴타운 건설로 향후 주택사업의 핵심을 이룰 것이나 2007년 수주물량은 2006년에 비해 크게 감소할 것으로 예상됨.
 - 이는 2006년 8월 재개발 조합설립 이후 시공자를 선정토록 제도가 변경됨에 따라 진행 중이던 대부분의 사업을 수주로 이미 인식하였기 때문이며, 향후 조합설립 이후 시공자 지위 확보, 부동산 규제 지속에 따라 상당폭 감소 예상: 평년 수준의 수주물량을 가정해도 2006년(14.5조)에 비해 8~9조원 내외 감소할 것으로 예상됨.
 - 재건축의 경우 2003년 7월 도정법 시행으로 사업시행인가 이후 시공사를 선정토록 개정되면서 2003년 급증(4조원 가량 순증)하였다가 2004년에는 감소(5.5조원 순감)했으며, 2005년에는 평년 수준을 유지함.
 - 재건축은 안전진단강화, 기반시설부담금/개발부담금 부과 등으로 2006년에 41.2%(4.6조)가 감소했으며, 주택법 통과에 따라 '06년에 이어 '07년에도 계속해 축소가 불가피함.

- 이미 2007년 들어 1~4월 동안 재개발, 재건축 수주물량은 전년대비 23.2%가 감소했음(수주액 기준으로 8,691억원 순감).
- 주택법이 개정됨으로써 건설업체들은 대부분 현재 추진 중인 주택사업들을 분양가 상한제가 적용되는 올 9월 이전에 사업승인을 획득할 수 있도록 추진하고 있다는 점과 작년의 경우 반대로 하반기에 재개발사업 수주물량이 급증했다는 점 등을 고려할 때 상반기 보다는 하반기의 재개발사업 수주물량 감소폭이 훨씬 클 것으로 예상됨.

〈 재개발재건축 사업 수주 추이 〉

(단위 : 십억원, %)

구 분	수주총계 (A)	주택수주 (B)	비중 (B/A)	재개발 (C)	비중 (C/B)	재건축 (D)	비중 (D/B)	재건축재개발 (E)	비중 (E/B)
2002년	83,149.2	31,229.9	37.6	1,796.8	5.8	7,729.8	24.8	9,526.7	30.5
2003년	102,447.8	45,148.3	44.1	5,627.1	12.5	11,769.3	26.1	17,396.3	38.5
2004년	94,572.3	35,668.4	37.7	2,280.8	6.4	6,291.9	17.6	8,572.7	24.0
2005년	99,384.0	43,008.7	43.3	5,602.3	13.0	7,774.8	18.1	13,377.1	31.1
2006년	107,318.4	53,276.2	49.6	14,464.4	27.1	4,573.1	8.6	19,037.5	35.7
순증액	7,934.4	10,267.5	□	8,862.1	□	-3,201.7	□	□□□□□5,660.4	□
증감률	8.0	23.9	□	158.2	□	-41.2	□	42.3	□
2006.1~4	25,926.4	11,754.7	45.3	2,697.1	22.9	1,044.3	8.9	3,741.4	31.8
2007.1~4	33,710.4	14,120.6	41.9	2,054.9	14.6	817.4	5.8	2,872.3	20.3
순증액	7,783.9	2,366.0		-642.2		-226.9		-869.1	
증감률	30.0	20.1		-23.8		-21.7		-23.2	

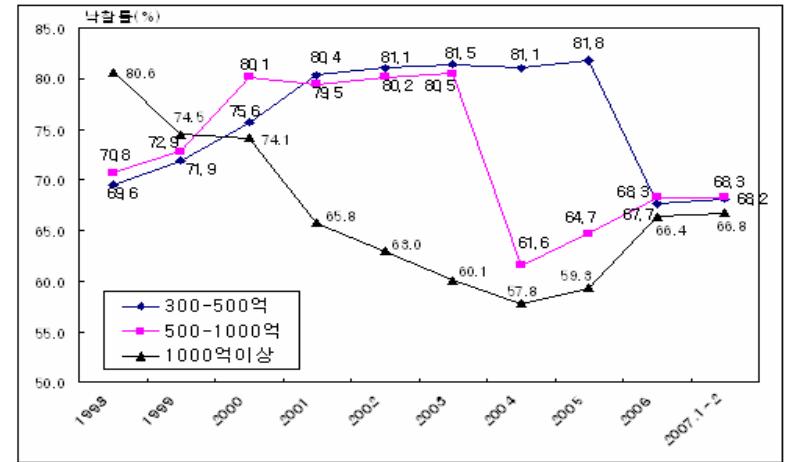
(2) 최저가 낙찰제 공사 확대에 의한 수주액 감소

최저가 낙찰제 공사의 확대에 수주금액 약 2조원 내외 감소 예상

- 확정예가 기준 규모별 최저가 낙찰제 공사의 평균 낙찰률은 2007년 들어 66.8~68.3%로 분포됨.
 - 1,000억원 이상 공사의 낙찰률은 58.4%로 지난해(59.3%) 보다 낮아졌으며 500억원 이상 공사는 66.8%로 상향됨.
 - 2006년부터 새로이 최저가 낙찰제가 확대 적용된 300억원 이상 공사는 평균 68.2%를 기록하여 종전 적격심사제 적용 시의 낙찰률인 81%에서 13%p 이상 하락함.

- 최저가 낙찰제 공사의 확대에 2007년 수주금액은 전년대비 약 2조원 정도 감소 효과가 발생할 것으로 예상함.
 - 최저가로 인한 '06년 수주감소 효과 : '06년 평균낙찰률과 최저가 시행직전 낙찰률 차이를 기초로 보면 '06년 9,826억원 감소 효과가 존재함.
 - '07년은 공공부문 수주액에서 최저가 비중이 40% 이상이 예상되며, 이 경우 2조원 정도 감소효과가 예상됨.

〈 최저가 대상 공사의 평균 낙찰률 추이 〉



(3) 주택공급에서 공공역할 확대

- 11.15, 1.11, 1.31대책 등으로 인한 향후 민간주택공급 감소, 주택공급에서 공공역할 확대가 예상됨.

< 2006년 ~ 2010년간 수도권 주택건설 물량추정 >

(단위 : 천호)

구 분	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	총계	연평균
수도권	합계	184	297 (26.9)	392 (57.1)	364 (32.8)	403 (8.1)	328.0 (25)
	공공택지	76	155 (26.9)	229 (57.1)	201 (32.8)	206 (8.1)	173.4 (25)
	민간택지	108	142	163	163	197	154.6

주 1) ()은 11.15대책으로 인한 물량증가 효과
 2) 민간택지는 재개발·재건축 등의 사업추진 속도와 계획관리 지역의 용적률 조정효과 등에 따라 건설물량 변동 가능
 자료: 건설교통부(2006. 11.15). 「부동산시장 안정화 방안」.

- 11.15대책에 따른 수도권 주택공급 로드맵상에는 공공택지내 주택공급이 연평균 25%이상 증가를 계획하고 있으며, 1.31대책이 실행될 경우 토공의 비축용임대주택 발주물량 증가가 예상된다.
- 반면, 1.11대책이 대부분 주택법 개정에 반영됨으로써 향후 민간주택공급은 축소 예상, 건설연 설문조사 결과에 의하면 '07년 약 15% 내외의 민간주택 공급물량 축소도 가능한 것으로 나타남.

< 1.11 대책 시행시 건설업체들의 2007년 공급물량 수정 계획 >

구 분	1월-9월	9월-12월	축소물량	합계
2007년 계획	58.2	41.8	-	100.0
1.11 대책후 수정 계획	62.4	22.9	14.7	100.0
증감	4.2%p	△18.9%p		

주: 133개사에 대한 설문조사 결과
 자료: 한국건설산업연구원(2007. 2. 9). 「민간에 대한 주택공급규제의 평가와 개선방안」.

- 따라서 향후 분양가 상한제, 원가공개 등의 시행에 따라 민간부문의 주택공급 축소가 본격적으로 가시화될 경우 정부에서 목표로 정한 매년 50만호 이상의 주택공급이 어려울 뿐만 아니라 전체 주택공급물량의 축소도 피하기 어려움.
- 민간부문의 주택공급 축소가 당장 올해부터 본격적으로 가시화될 가능성은 낮으나, 2008년 이후부터는 민간부문의 주택공급 축소가 시작될 가능성이 높음.
 - 올해 건설업체들은 기존에 추진 중인 사업들을 분양가 상한제 적용시기인 9월 이전에 사업승인을 획득하고 11월 말까지 관리처분인가를 획득하는 것

을 목표로 하고 있어 기존에 추진 중인 공급예정 물량이 급격히 줄어들 가능성은 크지 않음.

- 다만, 착공 혹은 PF를 하지 않은 초기 사업의 경우 사업 연기나 포기(자체 사업의 경우 땅만 보유 상태에서 연기, 시행사 도급 사업의 경우 연기나 포기 검토) 등을 검토할 가능성이 커 소폭의 공급물량 감소는 피하기 어려울 것으로 보임.
- 결국 주택법 개정에 따른 민간주택공급물량의 감소는 2008년부터 좀더 가시화될 것으로 보임.

- 결국 올해는 공공택지내에서의 주택공급이 계획대로 이뤄질 경우 전년대비 공공 주택수주가 일정부분 증가할 것으로 보임.

(4) 2007년 정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획

- 2007년도 전체 공공건설예산은 총 52.3조원으로서 공공부문의 건설투자 증가율은 경상성장률을 상회하는 7%대로 전망됨.

< 2007년 공공부문 건설예산 >

(단위 : 조원, %)

	2006	2007	증감액	증감률	비 고
합 계	48.7	52.3	3.6	7.4	추경 제외시 8%대
재정투자	44.4	45.8	1.4	3.2	공기업 및 국고보조 지방비 매칭분 포함
민간투자	4.3	6.5	2.2	51.2	
BTO	2.8	3.0	0.2	7.1	집행 기준
BTL	1.5	3.5	2.0	133.3	집행 기준

자료: 기획예산처

- 2007년도 SOC 예산 규모는 총 18조원에 달하며, 이중 도로가 7.3조원(40.3%)으로 가장 많고, 그 다음이 철도(3.4조원, 18.9%), 지역개발(2.7조원, 14.7%), 해운·항만(2.0조원, 11.2%) 등의 순임.

< 2007년 수송교통지역개발 예산의 주요 내용 >

(단위 : 억원, %)

구 분	2006년	2007년	증감률	비 고
도 로	73,567	73,345	-0.3	일반국도 건설(6,759→7,485억원)
철 도	32,941	34,342	4.3	광역철도 건설(4,401→5,093억원)
도시 철도	12,953	12,570	-3.0	지하철 경영개선지원(5,370→6,329억원)
해운·항만	19,402	20,471	5.5	부산신항·광양항 개발(7,323→7,995억원)
항공공항	3,918	3,335	-14.9	김해·무안공항(242→939억원)
물류 등	10,081	11,376	12.8	경제자유구역기반시설(2,307→2,359억원)0
지역 개발	31,374	26,792	-14.6	수자원 및 행정중심복합도시 건설
계	184,235 (177,535)	182,231	-1.1 (2.6%증가)	수송·교통지역개발 분야 (’06 재해추경 제외시)

- 정부의 SOC 예산이 다소 증가할 전망이나 국도 및 일반철도의 완성공사 위주로 투자되고 철도사업이 민자로 전환됨에 따라 SOC관련 순수 공공수주 물량은 작년과 크게 달라지지 않을 것으로 예상됨.
- 다만, 2005년부터 급성장하고 있는 민자사업이 2007년에도 임대형(BTL) 민자사업을 중심으로 성장세를 지속할 것으로 예상되며, 특히 상반기 임대형(BTL) 민자사업의 고시규모는 전년대비 1.1조원이나 증가할 것으로 계획됨.
 - 전체 SOC투자에서 민간투자가 차지하는 비중은 1995~1997년간에는 1.2%에 불과했지만, 2005년에는 14.4%에 달하였고, 2010년에는 20%를 상회할 것으로 전망됨.
 - 금년에는 예년과 달리 연말 집중고시를 방지하고 경쟁을 보다 활성화하기 위해 기본조사, 설계 등을 조기에 마무리하여, 상반기 고시규모를 늘린다는 계획이어서, 임대형(BTL) 민자사업의 상반기 고시규모는 2.4조원으로 작년 상반기 1.3조원에 비해 1.1조원이 증가하고, 하반기는 7.3조원으로 작년 하반기 7조원에 비해 3천억원 정도 증가하는데 그칠 계획임.
 - 시설유형별로 올해 고시될 사업을 살펴보면 일반철도 BTL사업이 5조 1,977억원으로 올해 고시 사업 중 월등히 가장 규모가 클 뿐만 아니라 전년 대비 증액 규모도 가장 큼.
 - 시설유형별 BTL사업 규모가 대부분 전년 대비 고시규모가 줄어들거나 겨우 비슷한 수준을 유지한데 반해, 일반철도 BTL사업은 전년 대비 4조 348억원이나 증액됨.

< 2007년 BTL사업 고시 계획 >

구 분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합 계
·고시규모	0.6조원 (5.7%)	1.9조원 (19.1%)	4.9조원 (50.2%)	2.4조원 (24.9%)	9.7 1)
·사업 수	5	20	15	6	46 2)

주: 1) 예비한도 0.2조원 제외, 2) 초중등 신개축사업 제외
자료 : 기획예산처

- 결국 2007년 정부예산과 민자사업 추진 계획을 감안할 때 정부의 건설투자는 4조원 가까이 증가가 계획되어 있음. 그러나 SOC의 경우 완성공사 위주로 투입되고, 철도사업이 민자로 전환됨에 따라 SOC관련 순수 공공수주 물량은 작년과 거의 변동이 없을 것으로 예상됨.
- 다만, 민자사업의 수주규모가 작년 대비 1조원 이상 증가할 것으로 예상되며, SOC이외의 정부발주 공공공사의 수주물량이 소폭 증가할 것으로 예상됨.

(5) 대규모 개발사업 일부 하반기 착공

2007년 하반기 ~ 2008년에 대규모 개발사업 동시 착공

- 참여정부 들어 국토균형개발 차원에서 총 30건에 달하는 각종 대규모 신도시 개발계획이 수립되었으며, 신도시 개발사업의 착공시기는 2007년 하반기에서 2008년 상반기에 집중되어 있어, 2007년도 이후 건설수주물량 변화에 영향을 미칠 것임.
- 정부가 추진 중인 총 30건에 달하는 신도시 건설사업의 면적은 분당(594만평)의 17배를 넘는 1억 122만평에 달하는 엄청난 규모임.
 - 총사업비가 구체화되지 않은 10대 혁신도시, 송파신도시 개발비를 제외하더라도 19개 신도시 건설사업의 총사업비는 86조 1,553억원 규모임.
 - 여기에 혁신도시나 송파신도시 등의 건설사업비까지 포함하면 100조원을 상회할 전망이다.
- 신도시 개발사업의 착공시기는 대부분 2007년 하반기부터 2008년 상반기까지 집중되어 있음.

- 10대 혁신도시 : 2007년 상반기 개발계획 확정, 2007년 말 일부 착공
 - 6대 기업도시 : 태안 기업도시 2007년 하반기 착공, 나머지는 2007년 말과 2008년에 착공
 - 행정중심복합도시 : 2007년 하반기에 중심행정타운 및 첫마을사업 착공
 - 판교, 김포, 파주 1·2단계, 광고, 양주·옥정·회천, 송파, 평택, 아산 1·2단계, 대전 신도시 등 12개 신도시의 건설시기도 중복
 - 서울시, 경기도 등 지자체별로 추진 중인 신도시, 뉴타운 개발사업, 경제자유구역사업, 민간부문의 재건축·재개발 사업도 2007년 하반기 이후 계속 추진
 - 2008년부터는 인천검단, 파주 등 3기 신도시도 추진될 예정
 - 2007년 9월부터 착공되어 2012년까지 진행될 용산미군기지, 평택 이전사업도 사업규모가 총 10조원에 달하며, 이외 전국 1182개 사업, 64조원에 달하는 미군이전부지 개발계획도 향후 추진될 예정에 있음.
- 이들 신도시 개발사업이 본격화될 경우 건설공사 물량 면에서는 2007년 하반기 이후부터 상승하겠지만, 물량이 상승하는 반면, 최저가 낙찰제 확대, 실적공사비 제도의 적용 확대, 경쟁과열 등으로 인해 수익성은 크게 나아지지 않을 가능성이 있음.
- 정부 주도의 대규모 개발사업과 아울러 지자체를 중심으로 한 민간 주도의 대규모 개발사업도 지역특화발전특구, 지군법 개발촉진지구 개발사업, 기업도시 개발 등 다수가 계획, 추진 중임.
- 6개 기업도시 개발 추진: 전남 무안(산업 교역형 1천 220만평), 충북 충주(지식 기반형 210만평), 강원 원주(지식 기반형 100만평), 전북 무주(관광 레저형 245만평), 해남/영암(관광 레저형 1천만평), 태안(관광 레저형 473만평) 등 6개 시범사업 추진 중
 - ‘지역특화발전특구에 대한 규제특례법’(지역특구법)에 의한 지역특화발전특구 총 48개 지정, 추진
 - ‘지역균형개발 및 중소기업육성에 관한 법률’(지군법)에 의한 개발촉진지구 개발사업: 낙후지역형(총 31개 지정, 27개 지구 개발계획), 균형 개발형(2개 지구 1개 지구 기본계획 수립), 도농 통합형(2개 지구, 1개 지구 기본계획 수립) 등
 - 경기도 고양시 한류우드 개발사업, 부산 북항 재개발사업, 창원 컨벤션센터 개발사업, 함양 다곡리조트 개발사업, 둔내 자연휴양단지 개발사업, 대전 민

지역사 개발 사업 등: 지자체 차원에서 민간투자자 선정 등을 통해 추진 중

- 결국 참여정부의 대규모 개발계획 및 지자체의 각종 개발계획의 시작 시점이 대부분 ‘07년 하반기부터 ‘08년에 집중되어 있고, 향후 2010년대 초반까지 지속적으로 추진될 예정으로 있어 향후 중기적으로 건설경기 회복에 영향을 미칠 것으로 전망됨.
- 다만, 2007년 경우에는 행정복합도시, 혁신도시의 부지조성 공사 등이 주로 발주되어 전체 건설수주 증가에 큰 영향을 미치지 못할 것으로 예상됨.

(6) 공모형 PF사업 추진계획

올해 30조원 규모 추진계획, 일정상 수주는 10조원 내외 예상

- 최근 들어 급증하고 있는 공모형 PF사업 중 ‘07년 추진 예정되어 있는 사업 규모가 30조원 이상이어서 추진 여부에 따라서 올해 수주물량에 결정적 변수로 작용할 가능성이 큼.
 - ‘06년에 사업자를 공모하려고 했던 판교 테크노밸리 조성사업, 파주운정 개발사업, 한류우드 2구역 개발사업이 연기된 것과 당초 예정되었던 13개 사업을 합한 금액이 약 30조원임.
 - 그밖에도 시흥시가 오이도 인근 40만평을 공모형 PF사업으로 개발하는 안을 검토 중이며 춘천시도 레저시설과 테마파크를 PF사업으로 추진하려는 움직임도 있음.
 - 도시환경정비사업, 지자체 중심의 지역개발사업 등이 시장 확대 요인으로 작용하고, 지자체 및 도시개발공사 등도 선호하고 있어서 계속해 공모형 PF시장은 계속해 커질 전망이다.
- 단, 진행절차가 긴 PF사업의 특성상 올해 내에 수주로 인식될 가능성이 있는 물량은 많지 않은 상황인데, 공모형 PF사업이 실제 올해 내에 얼마나 수주로 인식되느냐에 따라 올해 건설수주 규모는 크게 변동할 가능성이 큼.
 - 계획, 진행 중인 PF사업들의 진행절차를 감안할 때 현재 시점에서 올해 내에 수주로 인식될 수 있는 물량은 약 10조원 내외에 그칠 것으로 예상됨.

2. 2007년 연간 및 하반기 건설경기 전망

(1) 건설수주 전망

1) 연간 건설수주 전망

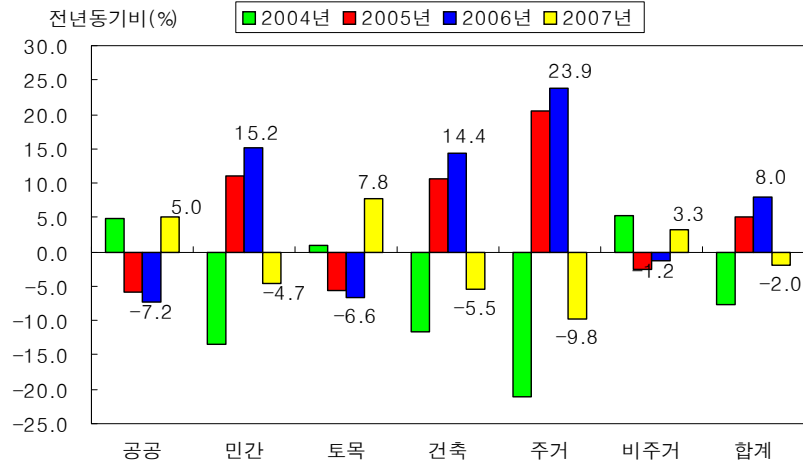
2007년 건설수주(경상금액 기준) 전년대비 2.0% 감소한 105.2조원 예상

- 건설관련 지표들의 장기추세와 단기동향 분석상의 주요 쟁점사항에 근거하여 2007년 건설수주를 전망한 결과, 2007년 건설수주(경상금액 기준)는 전년대비 2.0% 감소한 105.2조원으로 전망됨.
 - 올해 건설수주는 재개발 사업 수주물량 급감, 최저가 낙찰제 공사 확대, 주택법 개정으로 인한 민간 주택수주 소폭 감소 등의 감소요인이 있는 반면, 하반기 대규모 개발사업 착공, 민자사업 증가, 공모형 PF사업 증가 등의 증가요인이 있음.
 - 이러한 건설수주 증감요인과 함께 건설관련 지표들의 장기추세를 고려할 경우 올해 건설수주는 사상 최고치(경상금액 기준)를 기록했던 전년대비 2.0% 감소한 105.2조원으로 전망됨.
 - 당초 전망보다는 올해 민간 주택수주 규모의 감소 폭이 크지 않을 것으로 예상되고, 공모형 PF사업의 활성화, 최근 건설수주 호조세 등을 감안해 작년 연말 전망치인 4.0% 감소보다는 감소 폭이 축소됨.
 - 다만, 공모형 PF사업의 수주 일정이 현재로선 다소 불확실하고, 개별 사업 규모가 1조원을 상회하는 경우가 많아 실제 공모형 PF사업의 수주물량이 얼마나 되느냐에 따라 수주액 변동 가능함.

< 건설수주 변동 요인과 영향 >

주요 변동요인	건설수주에 미치는 영향	상반기 건설수주에 미치는 영향	
		상반기	하반기
재개발사업	수주액 급감(약8-9조원 내외 감소)	↘↘	↘↘↘
최저가 낙찰제 공사 확대	수주액 약 2조원 내외 감소	↘	↘
주택공급에서 공공역할 확대	공공 주택수주 다소 증가		↗
정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획	민자사업의 수주규모 1조원 이상 증가, SOC재정발주는 작년과 거의 비슷한 수준, SOC이외 재정발주 소폭 증가	↗↗	↗
대규모 개발계획	하반기 행정복합도시, 혁신도시 착공으로 소폭 증가	-	↗
공모형 PF사업	올해 30조원 규모 추진계획이나 일정상 10조원 내외 수주 예상	↗	↗↗(변동성 큼)

- 부문별로 살펴보면 공공부문은 전년대비 5.0% 증가하고, 민간부문은 4.7% 감소할 것으로 전망함.
 - 우선 공공부문은 올해 공공부문 건설예산이 다소 증가하고, 하반기 행복도시, 혁신도시 등의 부지조성공사, 작년 기저효과 등의 증가요인이 있는 반면, 최저가 낙찰제 확대, 민자사업으로의 전환 등의 감소요인이 있어 전체적으로는 전년대비 5.0% 증가한 31조원 전망
 - 민간부문은 재개발사업 수주가 전년대비 급감하는 반면, 민자사업, 공모형 PF사업이 증가하여 전체적으로 전년대비 4.7% 감소한 74.2조원 전망
- 공종별로는 토목이 전년대비 7.8% 증가하고, 건축이 5.5% 감소할 것으로 전망함.
 - 우선 토목은 민자SOC사업의 증가, 행복도시 및 혁신도시의 부지조성공사 등의 증가요인과 더불어 최저가 낙찰제 확대에 따른 감소요인이 있어 전체적으로 전년대비 7.8% 증가한 30.6조원 전망
 - 건축은 재개발 수주 급감으로 주거용 건축이 전년대비 9.8% 감소한 48.1조원, 비주거용 건축이 전년대비 3.3% 증가한 26.5조원으로 전망되며, 건축공종 전체로는 전년대비 5.5% 감소한 74.6조원 전망



2) 하반기 건설수주 전망

작년 하반기 수주급증으로 인해 전년대비 15.4%감소한 52.7조원 (올 상반기 대비로는 0.3% 증가 전망)

- 2007년 전체 건설수주가 전년대비 2.0% 감소할 것으로 전망되는 가운데, 상반기 건설수주는 전년대비 16.4% 증가한 52.5조원을 기록할 전망이며, 하반기 건설수주는 전년대비 15.4%감소한 52.7조원을 기록할 전망이다.
- 작년 건설수주는 8.25 재개발 관련 제도변화에 따른 하반기 재개발 수주 급증, 5월 25일 국가계약법 개정에 따른 정부발주 물량의 하반기 이월 등의 현상에 따라 상저하고의 형태를 보였음.
- 이에 반해 올해는 재정발주의 조기집행, 상반기 BTL발주 물량 증가, 상저하고 형태를 보인 작년 상반기 건설수주의 기저효과 등을 감안할 때, 상반기 건설수주는 전년대비 16.4% 증가한 52.5조원을 기록할 전망이며, 하반기 건설수주는 전년대비 15.4%감소한 52.7조원을 기록할 전망이다.
- 올해 하반기 건설수주는 작년 8월 이후 건설수주가 급증한 점, 작년과 달리 올해는 재정발주가 상반기에 집중된 점, 민간부문 주택사업이 9월 이전 사업승인이 추진되는 점 등의 하반기 수주 감소요인과 하반기 대규모 개발계획 착공, 공모형 PF사업 수주 등의 일부 증가요인을 고려할 때 전년대비 15.4% 감소할

것으로 전망됨.

- 전년대비 15.4% 감소하는 것은 작년 하반기 건설수주가 호조를 이뤘기 때문으로 하반기 건설수주는 금액상으로는 올해 상반기 대비 약 0.3% 증가할 것으로 전망됨.

〈 2007년 하반기 건설수주 전망 〉

구분	2004 연간	2005		2006			2007(예)			
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	33.8	14.4	17.4	31.8	11.9	17.7	29.5	14.4	16.6	31.0
민간	60.8	35.7	31.9	67.6	33.2	44.6	77.8	37.2	37.0	74.2
토목	32.2	15.2	15.2	30.4	11.2	17.1	28.4	14.3	16.3	30.6
건축	62.3	34.9	34.1	69.0	33.8	45.1	78.9	37.3	37.3	74.6
주거	35.7	21.7	21.3	43.0	21.5	31.7	53.3	23.5	24.6	48.1
비주거	26.7	13.2	12.8	26.0	12.3	13.4	25.7	13.8	12.7	26.5
계	94.6	50.1	49.3	99.4	45.1	62.2	107.3	52.5	52.7	105.2
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	4.8	17.6	-19.0	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	21.8	-6.2	5.0
민간	-13.4	25.1	-1.3	11.1	-6.9	39.9	15.2	11.8	-17.0	-4.7
토목	0.9	30.2	-26.1	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	27.1	-4.9	7.8
건축	-11.6	19.9	2.5	10.6	-2.9	32.2	14.4	10.2	-17.3	-5.5
주거	-21.0	31.3	11.3	20.6	-0.8	49.0	23.9	9.1	-22.5	-9.8
비주거	5.2	4.9	-9.3	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	12.2	-5.0	3.3
계	-7.7	22.9	-8.4	5.1	-10.0	26.3	8.0	16.4	-15.4	-2.0

주 : 2007년은 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 대한건설협회

(2) 건설투자 전망

2007년 건설투자(불변가격) 2.4% 증가 예상

- 2007년 건설투자는 전년대비 2.4% 증가한 119.8조원(2000년 기준 불변가격)을 기록해 지난 3년간의 극심한 침체에서 약간 벗어날 전망이다.
- 2004년 1.1%, 2005년 -0.2%, 2006년 -0.4% 3년 연속 1% 이하의 저성장 늪에 빠져 있었음.
- 2006년 건설투자는 3/4분기까지 계속 감소 4/4분기에 소폭 회복
- 재개발 기성진척율을 감안할 때 2006년 하반기 건설수주 증가가 건설투자 본격 회복으로 이어지는 쉽지 않을 전망
- 그러나 2007년 신도시 건설, 행정복합도시, 혁신도시 등 대형 프로젝트의

착공으로 2.4% 증가한 119.8조원 예상

- 공종별로 보면 토목투자가 전년대비 3.1%, 건축투자가 1.9% 증가할 것으로 전망됨.
 - 토목투자는 국도 및 일반철도의 완성공사 위주 예산 집행과 BTL 민자사업의 진행과 기업도시 및 행정중심복합도시, 혁신도시 건설계획이 2007년 하반기에 착공에 들어가면서 기반시설 확충 및 토지개발 등에서 증가가 예상되어 3.1% 증가할 것으로 전망됨.
 - 건축투자는 2003년 이후 증가한 재건축, 재개발 사업의 기성진척이 이뤄지고, 작년 기반시설부담금 부과 이전에 급증한 비주거용 건축수주와 공모형 PF사업에 포함된 주상복합 등의 착공이 시작되면서 1.9% 증가할 것으로 전망됨.

- 다만, 재정투자가 상반기에 집중되고, 작년 4/4분기 증가했던 건설투자를 감안할 때 3/4분기에는 증가세가 다소 둔화되고, 특히 4/4분기는 증가세가 더 둔화될 것으로 전망됨.

< 2007년 하반기 건설투자 전망 >

구분	2004	2005			2006			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	47.4	20.8	27.3	48.1	20.2	28.9	49.0	21.3	29.2	50.6
건축	70.3	32.7	36.7	69.4	31.7	36.2	68.0	32.5	36.7	69.2
주거	35.9	17.1	19.6	36.7	16.7	19.0	35.8	17.2	19.2	36.4
비주거	34.4	15.6	17.1	32.7	15.0	17.2	32.2	15.4	17.5	32.9
계	117.7	53.5	64.0	117.5	51.9	65.1	117.0	53.9	65.9	119.8
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	-0.1	3.3	0.1	1.5	-3.0	5.7	1.9	5.8	1.2	3.1
건축	2.0	-3.1	0.2	-1.4	-2.9	-1.2	-2.0	2.5	1.3	1.9
주거	4.7	0.3	3.9	2.2	-2.1	-2.7	-2.4	2.4	0.9	1.6
비주거	-0.7	-6.6	-3.6	-5.0	-3.8	0.4	-1.6	2.6	1.6	2.1
합계	1.1	-0.7	0.2	-0.2	-2.9	1.7	-0.4	3.8	1.2	2.4

주 : 2007년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 분기별로는 '07년 1/4분기 3.9%(잠정치) 증가한 건설투자는 2/4분기 이후 건설기성 증가, 작년 기저효과 등을 감안할 때 지속 증가 전망
 - '06년 4/4분기 재개발을 중심으로 급증했던 민간 주택부문 수주가 주거용 건축착공 및 기성으로 연결되기까지는 긴 시간이 소요될 것으로 예상되지만, 올 4월 건설기성이 증가했고, 작년 2, 3분기 건설기성과 건설투자가 좋지 않았음을 감안할 때 4월 이후 건설기성과 건설투자는 기저효과로 인한 증가가 예상

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. SOC 건설투자의 지속적인 확대

- 최근 2007년 건설투자가 작년 기저효과와 건설기성 증가로 회복되고 있지만, 4/4분기 이후 증가세가 둔화될 것으로 보이고, 또한 SOC 관련 건설투자는 매우 소폭 증가에 그쳐 향후 건설경기의 지속적 회복과 SOC 확충으로 인한 국가경쟁력 제고를 위해 지속적인 SOC 건설투자 확대가 필요함.
 - 지난 해 당정협의 과정에서 '07년 SOC예산을 당초 정부안보다 1.1조원 증액하였으나 건설경기 활성화 및 업계 애로 해소에는 크게 미흡한 실정임.
 - SOC 예산(조원): ('05) 18.3 → ('06) 17.8 → ('07) 18.2
- 현재 우리나라 SOC시설은 선진국에 비해 아직도 취약하며, SOC투자를 줄일 경우 장기적으로 물류비 증가로 국가경쟁력 약화를 초래함. 따라서 국가경쟁력 확보 차원에서 최소한 향후 10년간은 더욱 확대할 필요가 있음.
 - 우리나라의 SOC 축적도는 과거에 비해 비약적으로 높아졌으나 아직도 선진국 수준에는 크게 미치지 못하고 있으며, SOC스톡은 세계 중위권 수준임.
 - 국가물류비(GDP대비)는 한국 12.5%('03년, 90.3조원), 일본 8.34%('02), 미국 8.25%('03)로 국가물류비 증가로 산업생산성과 잠재성장률 저하 초래가 가능함.
 - SOC시설 투자는 그 성격상 미래 지향적인 선투자가 바람직함. 물류의 병목 현상이 가시화되는 시점에서의 투자는 그 효용성이 반감되며 단기간에 확충할 수도 없고 추가비용 부담도 막대해짐.
- 미래의 성장동력 확보차원에서 SOC 예산을 늘리고 예산의 효율적인 집행과 관리를 통해 국가경쟁력을 확보해야 함.
 - SOC투자는 장기간 소요되므로 적기 투자가 중요하므로 GDP대비 3% 이상의 투자는 필요하다고 판단함.
 - 지연된 대형 국책사업의 문제점을 적극 해결하여 원활히 추진되게 하고 동북아 물류허브 등 국가차원의 우선순위 사업을 선별해 집중투자해야 함.
 - 아울러 수도권 공강규제 등을 완화하고 민원 등으로 지연되고 있는 대규모 국책사업을 원활히 진행할 수 있도록 지원해야 함.

2. 건설산업의 양극화 해소_동반성장 유도

- 최근 들어 건설경기가 지표상으로 호조를 보이고 있으나, 건설업체 규모별 양극화 및 수도권과 지방의 양극화 현상은 여전히 개선되지 않고 있음.
- 1개 업체당 수주액 격차는 지속적으로 확대되고 있으며, 이에 따라 수주증감율의 격차도 커지고 있음.
 - 2006년의 수도권/지방 및 대기업/중소기업의 1개 업체당 수주액 격차는 각각 122억원과 1조 1,183억원으로 2004년의 두배에 가까운 수준임.
 - 수주증감율에서도 수도권과 대기업은 큰 상승세를 보이고 있으나, 지방과 중소기업은 마이너스의 수치로 나타남.

〈 수도권·지방 / 대·중소기업간 1社당 수주액 격차 〉

(단위 : 억원)

	2004			2005			2006		
	공공	민간	전체	공공	민간	전체	공공	민간	전체
수도권	30	75	104	36	91	127	35	123	158
지방	20	20	41	20	27	47	15	21	36
격차			63			80			122
대기업	1,521	3,702	5,222	2,136	4,980	7,116	2,394	8,815	11,208
중소기업	16	22	38	14	23	37	10	15	25
격차			5,184			7,079			11,183

〈 수도권·지방 / 대·중소기업간 수주증감을 격차 〉

(단위 : 억원)

	2004	2005	2006	'06.1/4	2/4	3/4	4/4
수도권	△11.7	5.0	12.7%	4.5	△17.2	46.9	26.1
지방	4.1	5.4	△2.8%	△29.2	△10.3	2.7	12.8
대기업	0.3	8.0	20.6%	△6.2	△8.4	69.4	41.8
중소기업	△17.9	0.5	△13.2%	△7.5	△28.6	△15.9	△8.4

- 건설업체경기실사지수(CBSI)의 최근 조사결과를 살펴보면, 업체 규모별, 소재지별 체감경기의 양극화 현상은 건설경기가 소폭 회복된 현재까지도 여전히 심각한 상태임.
- 건설산업의 양극화 현상은 대형프로젝트 다수 발수, 재개발/재건축사업 증가, 시장규모 정체와 신규 건설업체수 급증, 지방 주택경기 침체 등의 시장요인뿐만 아니라, 턴키공사 발주확대와 임대형(BTL) 민간투자사업 확대 등의 제도적 요인으로 인한 2003년 이후 지속적으로 심화되고 있음.
 - 2003년후 재건축, 재개발사업 급증, 2005년 턴키대안 및 BTL 영향으로 대기업/중소기업 간 격차가 확대되고 있음. 상위 30대 업체 수주비중 크게 증가: '02년 28.4% → '05년 41.6%
 - 건설업의 양극화 현상과 지방건설경기 침체가 맞물리면서 특히 지방건설산업, 지방건설업체의 경기 위축이 심각한 수준임. 지방소재 업체 수주비중 2001년 41.2% 차지했으나 2006년 상반기 25.2% 불과
- 지방 건설경기의 위축은 단순한 건설업의 문제를 넘어서 지방 경제에도 큰 악영향을 미치고 있음.
 - 지방 경기에 있어서 가장 큰 영향을 미치는 산업은 전형적인 지역 밀착형 산업인 건설업과 유통산업임.
 - 이들 산업의 침체는 지역내 실업증대, 서민 경제의 소득 감소로 이어져 지방 경제의 자금 흐름과 생산활동에도 큰 영향을 미침.
- 향후 2010년대 초반까지 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 지역균형개발 차원의 대규모 개발계획들이 정부 및 지자체 주도로 활발히 추진될 예정이고, 도정법 제정 이후 대도시들의 도시재정비사업들이 활성화되고 있으며, 아울러 민자등을 활용해 필요한 SOC 확충도 꾸준히 추진될 것으로 보이나, 이러한 물량들이 주로 중견이상 건설업체들의 수주영역이라는 점에서 업체 규모별 양극화 현상은 더욱 심화될 수 있는 가능성이 있음.
- 건설업체 규모별 양극화, 수도권과 지방간의 양극화 현상을 해결하기 위해 작년 8월에 이어, 지난 4월 '지방건설경기활성화대책'을 통해 추가적으로 폭넓은 방안들이 발표되었는 바 향후에는 이 대책들의 실행과 효과성 제고에 초점을 맞춰야 함.

- '지방건설경기활성화대책'에는 14대 과제가 제시되어 있지만, 이 중 현재까지 완료, 시행된 과제는 건교부가 직접 관할하는 3개 과제에 불과함(도급하한제 확대, 공제조합 투자규정 개정, 공제조합 운영지침 개정 등)
- 재경부, 행자부, 교육부, 국방부, 정부투자기관 등에서 관할하는 나머지 과제들은 현재 관련 법령, 지침 개정 중에 머물러 있어서 향후 조속한 이행이 필요함.

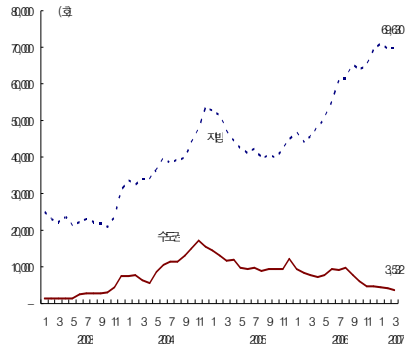
- 중장기적으로는 중소기업, 지방업체의 지원, 육성책과 아울러 대형업체와 중소기업이 시장 내에서 각자의 역할 및 업무영역에 따라 상생함으로써 전체 건설산업의 구조를 건전하게 발전시킬 수 있는 산업구조가 형성되도록 유인할 수 있는 제도적인 토대 마련이 필요할 것임.
- 아울러 중소기업의 신시장 개척지원, 무자격 부실업체 퇴출정책도 함께 추진이 필요함.
 - 무자격 부실건설업체가 난립하는 상황에서는 중소기업 보호육성 대책의 실효성을 기대하기 어려우며, 무자격 부실건설업체에 대한 지속적인 구조조정 대책이 필요하며, 지난 건산법 개정 내용에 포함된 부실업체 등록기준 실행에 대한 사실 확인 업무의 실효성 제고와 더불어 실제 무자격 업체를 적발, 퇴출시키는 조치 필요

3. 지방 주택시장 연착륙 유도

- 2007년 들어 현재까지 지표상으로 호조를 보이고 있는 건설경기속에 지방의 대규모 미분양 사태에 대한 관심이 멀어질 수 있으나 향후 철저한 대책마련과 관리가 필요한 상황임.
 - 중도금 이자 후불제 또는 무이자 등 분양계약 조건을 완화함으로써 사실상 후분양제로 전환 중이며, 자금여력이 부족한 중소기업체들은 1~2곳의 사업 실패만으로 부도 사태 직면할 수 있음.
 - 지방의 대규모 미분양 사태를 건설업계의 책임으로만 돌리고 방치할 경우 관련 건설업체들의 흑자부도뿐만이 아니라, 분양자 입주 지연, 하도급 업체 및 자재업체 대금지불 지연 및 연쇄부도, 금융기관 손실증가, 지방경기 침체 등의 추가적 피해가 우려됨.

- 2007년 3월 전국의 미분양 아파트는 73,162호이며, 수도권을 제외한 지방의 미분양물량(69,630호)이 전국 미분양 물량의 95%를 넘어섰음.
- 신규 분양률이 10%대에 머물고 있고 입주율도 50%에 미달하는 지역이 늘고 있음.
- 특히, 대구, 부산, 광주 등 지방 대도시를 중심으로 미분양 물량 급격히 증가, 3월 말 기준으로 부산과 대구의 미분양 가구수가 총 1만 7737가구로 전체 미분양의 24%정도를 차지함.
- 2007년 3월 전국의 미분양 아파트는 73,162호로 지난달(73,619호)에 비해 457호(-0.6%) 감소하면서 2개월 연속 감소세를 나타내고 있음. 이는 전국적으로 분양 지연사례가 늘면서 미분양이 감소하고 있는 것으로 판단됨.
- 그러나 수도권과는 달리 지방의 미분양 물량은 오히려 지난달에 비해 소폭(0.4%) 증가함.

< 분양 아파트 추이 >



자료 : 건설교통부

< 주택건설실적 >

건설 실적	전국	수도권	서울	지방	지방 비중
1999	404,715	237,454	61,460	167,981	41.50
2000	433,488	240,985	96,936	192,503	44.40
2001	529,854	304,396	116,590	225,458	42.60
2002	666,541	376,248	159,767	290,293	43.60
2003	585,382	297,289	115,755	288,093	49.20
2004	463,800	205,719	58,122	258,081	55.60
2005	463,641	197,901	51,797	265,740	57.30
2006	469,503	172,058	39,694	297,445	63.4

- 현재의 지방 미분양 사태는 건설업체의 과잉공급, 높은 분양가 등에 원인이 있지만 이와 더불어 수도권과 차별 없는 주택규제를 지방에 적용한데 원인이 있음.
- 현재와 같은 지방 미분양 물량의 급증사태에는 이미 주택수요가 포화되기 시작한 지방 주택시장의 환경변화에 충분히 대처하지 못한 채 계속해 주택공급을 한 건설업체들에게도 일부의 책임이 있음.
- 2005년 통계청 인구주택 센서스 결과, 지방 인구는 감소함에도 주택수는 계속 증가했으며, 인구 천명당 주택수가 지방은 304.7호, 수도권은 255.6호로 지방은 이미 주택수요가 거의 포화상태임.

- 국가균형발전을 도모하기 위해 추진 중인 행정복합도시, 기업도시, 혁신도시 등의 지역개발 호재와 시행사 주도의 토지매입으로 토지대가 급등하면서 높은 토지대는 높은 분양가로 연결되어 미분양 증가를 초래함
- 물론 현재와 같은 지방 미분양 물량의 급증사태에는 이미 주택수요가 포화되기 시작한 지방 주택시장의 환경변화에 충분히 대처하지 못한 건설업체들에게도 일부의 책임이 있지만, 그렇지 않아도 충분치 않은 주택수요에 정부의 강력한 부동산 규제가 수도권과 차별없이 적용되고, 9월 이후 분양가상한제, 청약가점제 시행에 따른 기대감이 현재와 같은 막대한 미분양 물량을 낳게 했음.
- 그동안 지방주택공급의 과잉과 더불어 수도권과 지방의 획일적인 부동산 규제 정책 적용으로 지방미분양물량이 근래 급증하고 현재까지 해소될 기미가 전혀 보이지 않은 채 지속되고 있음.

- 따라서 수도권과 차별없이 적용된 투기과열지구 지정, 대출규제 등의 규제를 완화하여 규제로 인한 대규모 미분양 사태를 방지하는 것이 필요하며, 아울러 향후 계속되는 신도시 개발에서도 향후의 주택수요를 감안한 실시계획이 수립되어 계획단계에서의 오류가 건설업체, 금융기관, 지방경기 등에 피해가 미치지 않도록 유의할 필요가 있음.

- 정책과제

- 수도권과 충청권을 제외한 지방 주택시장은 수도권과 동일한 부동산 규제를 통해 건전한 수요마저 위축되어 있어 기존 과잉공급 물량의 해소가 어려우므로 수도권과 충청권을 제외한 지역을 대상으로 주택관련 규제를 탄력적으로 적용해 건전한 수요의 회복 필요: 현재의 대출규제는 건전한 주택대체 수요마저 위축시키는 결과 초래
- 해제요인이 충족된 지역, 미분양 사태가 심각한 일부지역 등의 투기과열지구 및 주택투기지역 지정 해제 필요
- 미분양 사태가 심각한 일부지역의 중도금 대출이나 주택담보 대출규제(DTI, LTV)의 일시적 완화 필요

4. 합리적 입·낙찰제도 정착

실효성 있는 종합적 입·낙찰제도 개선을 통해 Best Value 추구해야

- 최근 건설경기의 회복세에도 불구하고, 건설업체 체감경기는 이와 더불어 뚜렷한 회복세를 보이지 못하고 있음. 이는 수주물량의 증가에도 불구하고 경쟁과열과 더불어 최저가 낙찰제 확대, 실적공사비 적용 확대 등에 따른 공공공사의 수익성 악화로 인해 건설업체의 수익성이 크게 나빠지기 때문임.
- 추정가격 300억원 이상 공사에 대한 최저가 낙찰제 확대 적용, 실적공사비 적산제도 적용공종의 전체 공종의 50%수준으로 확대 등에 따라 2007년부터 공공공사 수익성이 크게 떨어질 가능성이 높음.
 - 현재 실적공사비는 토목, 건축, 설비공종 모두 합해 총 931개 공종에 대해 단가가 발표된 상태이며, 2006년도 초의 발표대로 전체 공종 대비 약 50% 정도까지 확대됨에 따라 건설교통부는 신규 공종을 포함한 공공공사의 예정가격이 기존의 품셈방식에 비해 약 87% 수준으로 낮아질 것으로 전망
- 지방 건설경기 침체와 수익성 악화가 지속되는 상황에서 향후 최저가 낙찰제 대상 공사를 확대하는 것은 바람직하지 못함.
 - 저가심의제가 도입된 이후에도 최저가 낙찰제 공사의 낙찰률은 예정가격 대비 60%대를 기록하고 있기 때문에 실효성 있는 종합적인 입·낙찰제도의 개선이 필요함.
 - 최저가 낙찰제는 확대보다는 Best Value의 도입 등으로 입·낙찰제도를 선진화하는 것이 바람직함.