2007년 건설 경기 전망

한국건설산업연구원 부연구위원 **백 성 준**
한국건설산업연구원 책임연구원 **이 홍 일**

Ⅰ. 대내외 경제여건 변화
1. 세 계 경 제
2. 국 내 경 제

Ⅱ. 2006년 건설경기 동향
1. 주요 건설경기 지표 동향
2. 지표경기와 체감경기 격차 원인

Ⅲ. 2007년 건설경기 전망
1. 2007년 전망의 주요 쟁점
2. 2007년 건설경기 전망

Ⅳ. 전망의 시사점 및 정책과제

< 차 례 >

Ⅰ. 대내외 경제여건 변화 ····· 1

1. 세계경제 ····· 1
2. 국내경제 ····· 4
(1) 2006년 동향 ····· 4
(2) 2007년 전망 ····· 5

Ⅱ. 2006년 건설경기 동향 ····· 7

1. 주요 건설경기 지표 동향 ····· 7
(1) 장기 추세 및 순환변동 ····· 7
(2) 단기 동향 ····· 9
(3) 건설업 부도율 및 폐업 업체수 동향 ····· 11
2. 지표경기와 체감경기의 격차 원인 ····· 13

Ⅲ. 2007년 건설경기 전망 ····· 15

1. 2007년 전망의 주요 쟁점 ····· 15
(1) 재건축 재개발 사업 ····· 15
(2) 최저가 낙찰제 확대 ····· 18
(3) 2007년 정부 건설부문 예산(안) 및 민간투자사업 계획 ····· 20
(4) 대규모 개발계획 ····· 24
2. 2007년 건설경기 전망 ····· 25
(1) 건설수주 전망 ····· 25
(2) 건설기성 전망 ····· 27
(3) 건설투자 전망 ····· 28
3. 건설 관련 정책 및 제도변화 전망 ····· 29

Ⅳ. 전망의 시사점 및 정책과제 ····· 32

1. 건설투자 확대를 통한 경쟁력 제고 및 경기 조절 필요 ····· 32
2. 건설산업의 양극화 해소_동반성장 방안 마련 ····· 33
3. 합리적 입·낙찰제도 정착 ····· 34

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

2006년 보다 성장세가 다소 둔화된 3%대 성장률 전망

– 2006년 세계경제는 고유가에도 불구하고 4% 내외의 경제성장률을 기록할 것으로 예상되며, 지난 3년간 고성장세를 보이던 세계경제는 2006년 하반기를 기점으로 다소 둔화되어 2007년에는 3%대 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

- 2007년 세계경제는 미국의 주택경기 침체로 인한 소비 위축이 불안요인으로 작용할 수 있으나, 미국 주택경기의 경착륙 가능성이 크지 않고, 유가가 안정세를 보일 것으로 전망되어 전반적으로 지난 3년간의 고성장세가 다소 완화되는 수준에 그칠 것으로 전망됨.
- 대미수출의존도가 높은 중국은 미국 경제의 둔화로 수출 증가세의 다소 완화가 예상되지만, 그럼에도 불구하고 유가의 안정세, 정부의 내수 진작책 등에 힘입어 9%대 초반의 여전히 높은 성장률을 기록할 것으로 전망되어, 세계경제의 안정에 큰 기여를 할 것으로 보임.
- 세계 GDP의 약 40%를 차지하고 있는 일본과 유로경제도 올해 보다 조금 완화되는 수준에서 안정적 성장을 지속할 것으로 전망되어, 세계경제의 안정화에 큰 기여를 할 것임.

– 지난 몇 년 동안 급속히 상승했던 유가는 최근 중동지역의 정치적 불안 완화, 세계경제의 둔화 예상 등으로 인해 하향 안정세를 보이고 있으며, 2007년에도 안정세를 지속할 것으로 전망됨.

- 두바이유 기준으로 2007년 국제유가는 배럴당 60달러 초반 대에 이를 것으로 전망됨.
- 유가의 안정세는 중국을 비롯한 신흥시장의 소비에 긍정적 영향을 미치고, 중동을 비롯한 산유국들의 성장세가 지속되게 하여, 결국 2007년 세계경제의 안정화에 기여할 것임.

– 2006년 미국경제는 당초 예상대로 3%대 초반의 성장세를 보일 것으로 예상되고, 2007년에는 주택경기와 민간소비가 다소 둔화되어 올해보다 성장률이 조금 낮은 2%대 중반의 성장세를 보일 것으로 전망됨.

- 미국의 주택경기 침체는 미연준의 신축적 금리정책, 신규 주택공급 축소 등으로 인해 버블붕괴를 우려할 정도로 급격한 침체를 보이지는 않을 것으로 예상됨.
- 주택경기의 완만한 하락에 따른 민간소비의 어느 정도 위축은 불가피하나, 소득증가, 유가 및 장기금리 등의 하향 안정세 등으로 인해 소비감소 수준은 그다지 크지 않을 것으로 전망됨.
- 인플레이션 압력도 그다지 높지 않은 편이어서 2007년 미국경제는 올해보다 다소 둔화된 2%후반의 성장률을 보일 것으로 전망됨.

– 일본경제는 2003년 하반기 이후 그동안의 구조개혁을 통한 수출경쟁력 회복과 수출증가, 이로 인한 설비투자 증가 및 민간소비의 회복세가 지속되고 있으며, 2007년에도 증가세는 다소 완화된 채 2%대 중반의 성장률을 보일 것으로 전망됨.

- 그동안의 구조개혁을 통해 일본경제는 2003년 하반기부터 수출 및 산업생산, 소매판매 등이 증가하여, 2004년 2.3%, 2005년 2.6%의 성장률을 기록하였으며, 2006년에도 2%대 후반의 성장률을 보일 것으로 전망됨.
- 2007년에는 다소 완화될 수는 있지만 이런 성장세가 여전히 지속될 것으로 전망됨.

< 세계경제 및 주요국 성장률 추이 및 전망[1] >

(단위 : %)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007
세계[2]	2.7(4.1)	4.0(5.3)	3.5(4.8)	3.9(5.1)	3.2(4.9)
선진국	- (1.9)	- (3.2)	- (2.6)	- (3.1)	- (2.7)
미국	2.5	3.9	3.2	3.4(3.1)	2.2(2.7)
일본	1.8	2.3	2.6	2.7(2.7)	2.4(2.1)
유로지역	0.8	1.7	1.4	2.5(2.4)	1.7(2.0)
독일	-0.2	0.8	1.1	2.3(2.0)	1.2(1.3)
프랑스	1.1	2.0	1.2	2.4(2.4)	1.6(2.3)
영국	2.7	3.3	1.9	2.6(2.7)	2.5(2.7)
개도국	- (6.7)	- (7.7)	- (7.4)	- (7.3)	- (7.2)
아시아[3]	6.5(8.4)	7.4(8.8)	6.9(9.0)	7.2(8.7)	6.6(8.6)
중국	10.0	10.1	9.9	10.6(10.0)	9.0(10.0)
대만	3.4	6.1	4.0	3.8(4.0)	3.6(4.2)
인도	8.6	7.5	8.4	7.6(8.3)	7.2(7.3)
중남미	1.9	5.9	4.3	4.7(4.8)	4.3(4.2)
브라질	0.5	4.9	2.3	3.1(3.6)	3.7(4.0)
중동	4.4	6.4	6.4	5.3(5.8)	5.3(5.4)
아프리카	4.7	5.0	4.9	5.6(5.4)	5.5(5.9)
중앙·동유럽	4.6	6.6	5.5	5.3(5.3)	4.9(5.0)
CIS	7.9	8.3	7.0	7.3(6.8)	6.2(6.5)
러시아	7.3	7.2	6.4	6.4(6.5)	5.2(6.5)

주: 1) Global Insight 자료를 주로 참조하였으며, ( )의 수치는 IMF자료임.
2) IMF의 세계 전체 성장률은 PPP방식의 추정치.
3) 아시아 지역에서 Global Insight는 일본만 제외하지만, IMF는 한국, 일본, 대만, 홍콩, 싱가포르를 제외(선진국 간주).
자료 : Global Insight, World Overview, 3Q(Oct.) 2006 ; IMF, World Economic Outlook, September. 2006.

- 유로경제는 2006년에 2%중반의 성장률을 보일 것으로 전망되는데, 이는 2000년 이후 가장 높은 성장률임. 2007년에도 다소 완화된 2%에 이르는 성장률을 지속할 것으로 전망됨.
  - 급속한 유가상승에도 불구하고 유로경제가 회복세를 보이는 원인은 그동안 지속적으로 추진한 구조개혁, 유로화 출범에 따른 역내 무역 활성화, EU확대에 따른 동유럽 시장 포함 등이 영향을 미친 것으로 보임.
  - 2007년은 올 해보다는 성장세가 다소 하락할 수 있지만, 상대적으로 과거에 비해서는 높은 2%에 이르는 성장세를 지속할 것으로 전망됨.

- 중국은 2006년 고도 성장세를 지속하여 10%대 초반의 성장률을 기록할 것으로 예상되며, 2007년에는 대미수출 증가세의 하락으로 인해 성장률이 다소 둔화된 9%대 초반의 성장률을 보일 것으로 전망됨.
  - 중국은 대미수출의존도가 대표적으로 높은 국가로서 2007년 미국 경제와 민간소비의 소폭 둔화에 따라 대미수출에 부정적 영향을 받을 전망임.
  - 수출증가세가 둔화될 것으로 전망되는 반면, 유가의 하향 안정세, 중국정부의 내수 진작책 등으로 인한 내수는 증가할 것으로 예상되어, 성장률의 급격한 완하는 없을 것으로 전망됨.
  - 올해보다는 다소 완화되지만 여전히 9%대 초반의 높은 성장률을 기록할 것으로 전망되어, 세계경제의 안정에 큰 기여를 할 것임.
  - 그러나 중국 경제 내부적으로 경기과열로 인한 소비자물가 상승, 경제의 이중구조와 국유기업의 부실채권 문제는 계속 해결과제로 남아 있음.

- 인도, 러시아, 브라질 등 브릭스(BRICs) 국가는 미국과 중국의 성장세가 다소 둔화되는 과정에서 경기부진을 경험할 가능성이 있으나, 유가하락과 내수증대, 구조개혁의 성과 등으로 인해 성장률이 다소 완화되거나 유지될 전망임.
  - 브릭스(BRICs) 국가 각국의 경기를 주도하는 것은 수출인데, 미국과 중국의 성장률 둔화로 인해 경제 성장률은 약간 낮아질 수 있음.
  - 그러나 브라질과 러시아의 경우는 구조개혁의 효과가 가시화 되어, 전년 수준의 성장률을 유지하거나 다소 상승할 수 있을 것으로 전망됨.
  - 인도의 경우는 올해에 비해 다소 성장률이 하락할 것으로 전망됨.

2. 국내경제

(1) 2006년 동향

수출 두 자릿수 증가율 유지, 설비투자도 높은 증가세

– 2006년 3/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전년동기 대비 4.6% 증가하였으며 연간 성장률은 4%대 후반으로 예상됨.

- 경제활동별로는 제조업이 높은 성장세를 지속하였으나 서비스업의 성장세가 둔화되고 건설업은 부진
- 지출 측면에서는 설비투자와 재화수출이 높은 증가세를 유지하였으나 민간소비의 증가세가 둔화되고 건설투자는 감소

< 경제활동별 국내총생산 및 국내총생산에 대한 지출 >
(2000년가격 기준, 원계열)

(단위 : % (전년동기대비))

	2005p						2006p			
	1/4	2/4	3/4	1/4~3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	1/4~3/4
국내총생산(GDP)	2.7	3.2	4.5	3.5	5.3	4.0	6.1	5.3	4.6	5.3
건설업	-2.6	1.0	0.7	0.0	0.4	0.1	1.8	-3.2	0.1	-0.7
민간소비	1.6	3.0	4.0	2.9	4.2	3.2	4.8	4.4	3.9	4.4
설비투자	2.9	2.7	4.3	3.3	10.2	5.1	6.9	7.4	9.6	8.0
건설투자	-2.2	1.6	0.3	0.1	0.9	0.4	1.2	-3.9	-1.3	-1.7
재화수출[1)]	7.7	6.3	13.1	9.0	11.4	9.7	11.6	16.2	13.0	13.6
국내총소득(GDI)	0.6	0.5	0.6	0.5	1.6	0.8	1.6	1.8	1.6	1.7

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준
자료 : 한국은행

– 2006년 현재 국내경제는 수출 호조 등에 힘입어 대체로 잠재성장 수준에 가까운 성장세를 유지하고 있음.

- 내수(재고 제외)는 설비투자의 호조 등에 힘입어 전년동기 대비 3.9% 증가
- 수출도 고유가와 원화강세에도 불구하고 반도체 메모리 분야 수출 호조로 두 자릿수의 높은 상승세를 유지하고 있음.
- 건설투자는 지방 주택부문을 중심으로 건설경기 침체가 가시화되면서 2/4분기부터 감소세를 보이고 있음.

– 그러나 우리나라 경제는 성장잠재력 확충이라는 중대한 당면 과제에 직면해 있음.

- 중국의 급부상으로 더 이상 요소투입 중심의 경제성장은 한계 직면하였으며 혁신주도 경제로의 전환이 시급함.
- 고령화와 출산율 저하로 생산가능인구 증가율 크게 둔화되고 있고 경제성장에서 노동의 역할은 축소되고 있음.
- 자본의 한계생산성이 지속적으로 하락하는 추세이며 기술혁신의 뒷받침이 없는 한 높은 자본투입의 증대를 기대하기 곤란
- 민간투자 관련 규제를 획기적으로 완화해야 하며 기업들도 수익모델 창출에 적극 노력할 필요가 있음.

(2) 2007년 전망

세계경제 둔화로 수출 증가율 축소, 국내 성장률 4%대 초반

– 2007년 국내경제는 기관별로 약간 차이는 있으나 4%대 초반으로 전망됨.

- 미국 주택경기의 침체 정도, 유가의 향방, 반도체 경기가 주요 대외변수로 작용할 것으로 예상됨.
- 수출이 한 자리수로 증가율이 낮아질 전망이며 경상수지 적자폭이 커질 것으로 예상됨.
- 대내적으로는 지방의 주택경기 침체가 심화되어 재무구조가 취약한 중소 건설업체로부터 경영난을 맞게 될 것이며 지방 및 서민 경제의 어려움은 심화될 것으로 예상됨.

< 주요 기관 2007년 한국 경제성장률 전망 >

(단위 : %)

구분	2004	2005	정부		삼성경제연구소		한국경제연구원		IMF	
			2006	2007	2006	2007	2005	2006	2006	2007
경제성장률	4.6	4.9	5.0	4.6	4.8	4.3	4.7	4.1	5.0	4.3

자료: 삼성경제연구소, 「2006년 하반기 및 2007년 경제동향」, 2006. 9.
한국경제연구원, 「2007년 국내 경제전망」, 2006. 9.
IMF, 2006. 9.

– 2006년 하반기 이후 경기종합지표와 심리지표들이 계속 하락하고 북핵 실험 등 여러가지 불확실성이 잠재해 있어 2007년 국내경기는 다소 불안한 모습을 보일 것으로 예상됨.

- 한편 환율, 물가, 금리, 실업률 등 주요 경제변수들의 움직임은 2006년과 유사한 수준으로 진행될 것으로 예상됨.
  - 최근 원/달러 환율 강세는 외환수급 상황 등과 괴리되어 원화절상 기대심리가 작용하고 있음.
  - 물가는 3%내외, 실업률도 3.5%내외에서 유지될 전망이며 금리도 국내외 경제의 하강세, 인플레이션에 대한 낮은 가능성 등을 반영하여 현 수준을 유지할 것으로 예상됨.

- 2007년말 대통령선거를 앞두고 있으나 주택·부동산 정책 및 기업활동 관련 규제 등의 변화가능성은 크지 않으며, 다만 기존 계획된 대형 국책사업 및 진행 중인 사업들의 경우, 사업 착수 또는 완공이 조기에 이루어질 가능성이 큼.
  - 행정복합도시 및 혁신도시 사업은 가시적인 성과를 위해 일부 착공이 이루어질 것으로 예상되며 미군기지 이전사업도 더 이상 사업이 지연되기 어려운 점을 감안할 때 착공단계에 들어갈 것으로 예상됨.
  - 기업도시도 태안 등 시범사업 후보지를 중심으로 일부 가시적인 성과를 나타낼 것으로 전망됨.
  - 예산 집행 면에서는 단기간에 가시적인 성과를 낼 수 있는 사업위주로 배정될 것으로 보이며 국도 및 철도 사업 등의 완성공사 위주로 집행될 가능성이 큼.

- 국내 경제의 둔화세 특히 민간소비의 둔화는 주택 및 상업용 건축물의 경기에 영향을 미쳐 전반적인 건설경기의 위축을 초래할 것으로 판단됨.
  - 또한 경기 둔화 및 부동산 거래 위축은 세수감소를 초래하게 되어 공공부문의 발주에도 영향을 미치게 됨.

Ⅱ. 2006년 건설경기 동향

1. 주요 건설경기 지표 동향

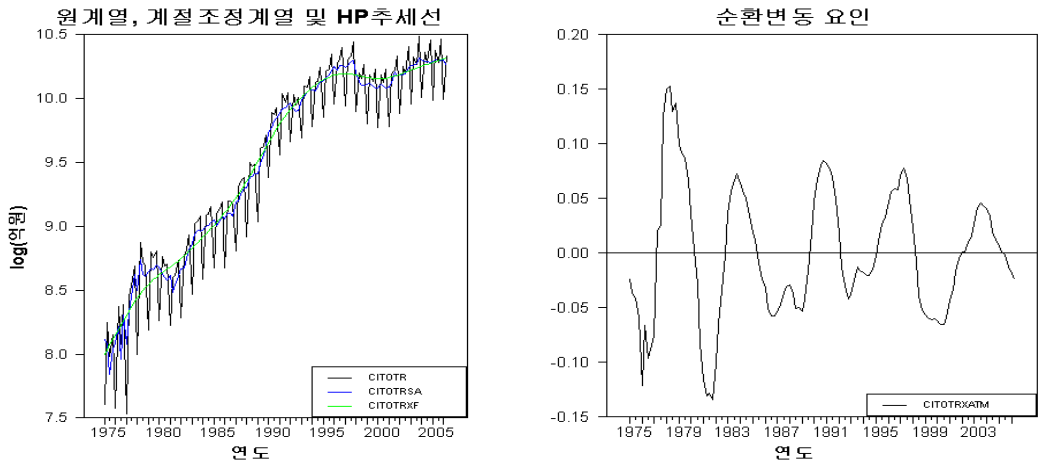
(1) 장기 추세 및 순환변동

2003년 이후 하강국면, 변수들간의 선후행성 미약

– 대부분의 건설경기 지표들이 수축국면(정점에서 저점으로 향하는 국면)이 진행

– 건설투자는 2003년 하반기를 기점으로 수축국면이 진행 중
  • 건설투자의 수축국면 진행은 비주거용 건물건설투자의 가파른 감소 영향
  • 토목투자는 정점을 막 통과하여 하강에 진입하는 단계
  • 주거용 건물건설투자는 정점을 지나 하강국면에 있으나 증가율이 감소하는 정도

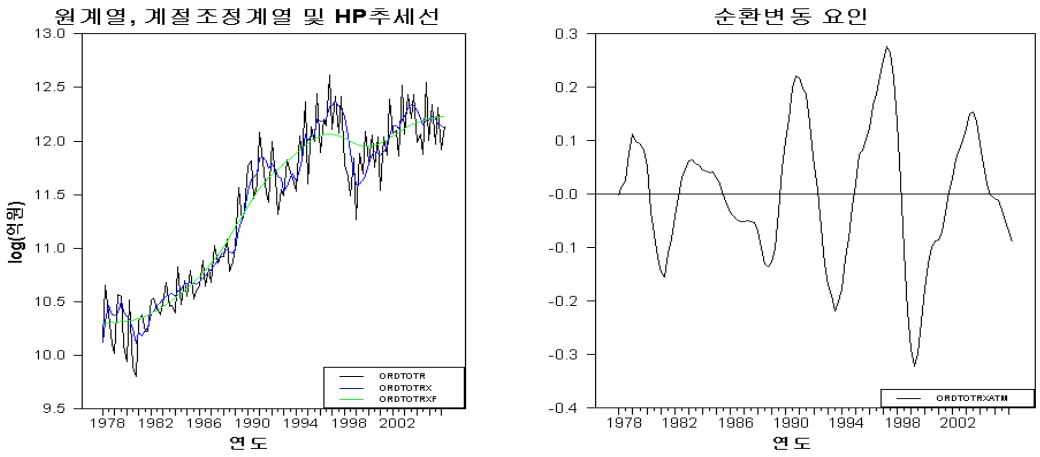
< 건설투자 장기추세 및 순환변동 >



– 건설기성도 건축기성이 하강국면에 있는 가운데 토목기성이 거의 정점에 도달한 상태이므로 토목기성이 하강국면에 진입하게 되면 전체 기성의 하강국면은 길어질 것으로 보임.

– 건설수주는 토목 및 비주거용 건축수주의 하강세가 크며 주거용은 하강국면이나 저점근처에서 L자형으로 움직이고 있음.

< 건설수주 장기추세 및 순환변동 >



– 건설기성, 건설수주 및 건축허가면적은 대체로 동행성을 갖는 것으로 나타나며 건축착공면적이 선행성을 보임.

- 기존에 선행지표로 사용되는 건축허가면적과 건설수주는 동행성을 보이고 있음. 2003년 이후 건축허가 및 건설수주로부터 착공시점까지의 기간이 길어짐으로써 선행성이 미약해진 것으로 판단
- 따라서 시계열이 짧음에도 불구하고 건축착공면적을 통해 건설투자를 예측하는 것이 유용할 것으로 판단

– 건축착공면적과 건축투자의 상관관계를 보면 건축착공면적이 원계열, 순환변동치, 증감률 모두 건축투자에 선행하는 것으로 나타남.

- 전체 착공면적의 경우, 원계열은 4분기, 순환변동과 증감률은 2분기 선행
- 주거용 건축착공면적은 원계열과 순환변동은 4분기, 증감률은 1분기 선행
- 비주거용 건축착공면적은 원계열, 순환변동, 증감률 모두 2분기 선행

< 건축투자와 건축착공면적과의 교차상관계수 >

구 분	시 점	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
원계열 전기간	1992:1 ~ 2006:2	-0.012	-0.024	0.175	0.122	0.388	0.355	0.490	0.355	0.508
외환위기 이후	1999:1 ~ 2006:2	0.245	0.134	0.381	0.305	0.698	0.434	0.647	0.480	0.687
순환변동 전기간	1992:1 ~ 2006:2	-0.210	0.015	0.246	0.453	0.615	0.712	0.755	0.755	0.721
증감률 전기간	1992:1 ~ 2006:2	-0.500	-0.394	-0.194	0.065	0.334	0.446	0.461	0.376	0.277

주 : 음수 시차에서 높은 상관계수를 보이면 건축투자가 선행, 양수 시차에서 높으면 건축착공면적이 선행

(2) 단기 동향

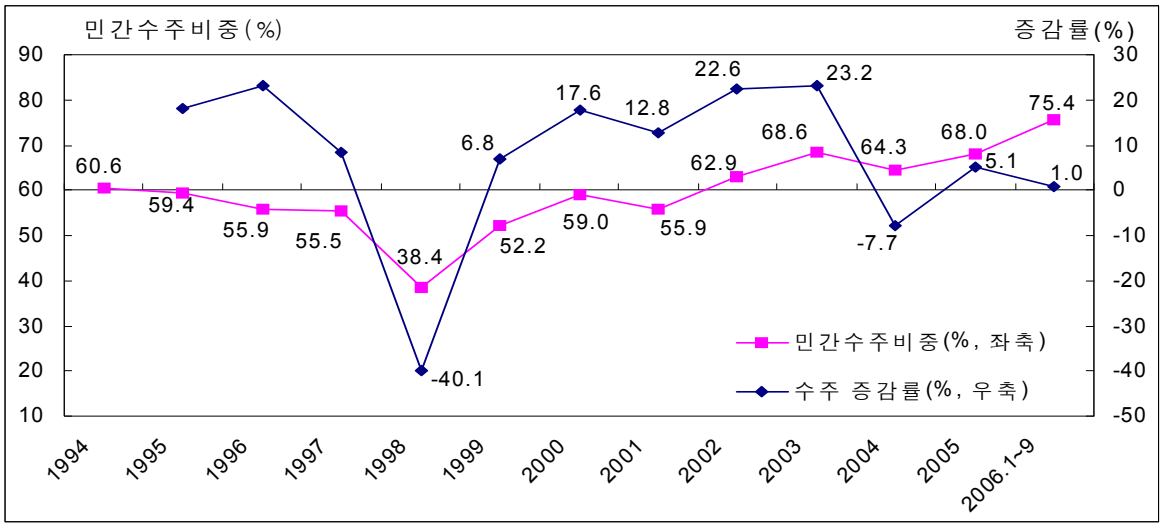
① 건설수주

1~9월 전년동기대비 1.0% 증가, 민간수주 비중은 지속적으로 높아짐

– 2006년 1~9월의 건설수주는 전년 동기 대비 1.0% 증가한 것으로 조사됨.

- 재개발사업 시공권 조기확보와 기반시설부담금 부과에 따른 건축부문 사업의 시기 조정 등으로 민간수주 비중이 75.4%로 높아짐.
- 조달청 시설공사 등 공공발주는 국가계약법 개정이 5월말에 마무리되면서 발주가 지연되어 예년에 비해 낮은 비중을 기록했으나 10월 이후에는 공공발주가 원활해지면서 비중은 높아질 것으로 예상됨.

< 건설수주 증감률 및 민간수주 비중 추이 >



자료 : 대한건설협회

② 건설기성

건설기성액(명목가격 기준) 증가율 4%대로 둔화

– 통계청 건설기성액은 1~9월 동안 전년동기대비 4.3% 증가에 그침.

- 공공기성은 예산부족으로 같은 기간 1.1% 줄었으나 민간기성(7.0%)과 민간투자기성(1.2%)은 크게 증가함.
- 완성공사 위주의 사업집행으로 토목공종의 기성액이 5.7% 증가하였으며 건축기성도 3.7% 증가함.

< 건설기성 및 건설수주 증감률 추이 >

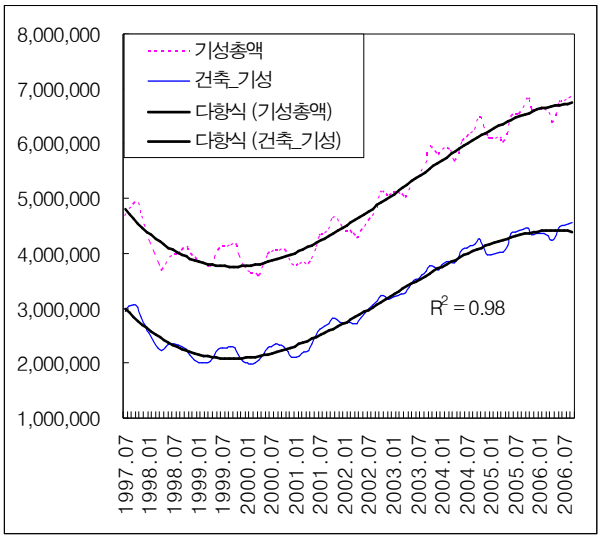
(단위 : % (전년동기비))

구 분	2001	2002	2003	2004	2005	2005.1 ~ 9	2006.1 ~ 9
건설기성	10.0	11.2	16.6	11.1	5.7	5.3	4.3
건설수주	22.1	33.0	19.3	-3.9	9.5	26.4	1.5

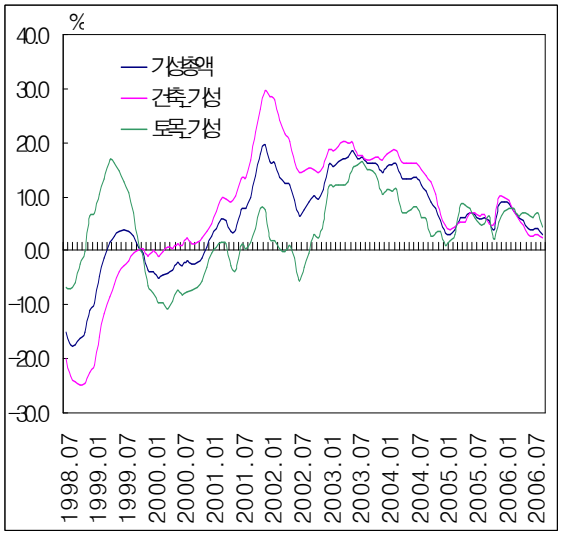
자료 : 통계청

- 최근 건설기성 증가율의 둔화는 토목부문의 감소에서 비롯되고 있으나 건축부문도 상업용 등 비주거용 건축착공면적 및 허가면적이 계속 감소하고 있어 추세적으로는 하강세를 나타냄.

< 건설기성 추세_6개월이동평균 >



< 건설기성 증감률_6개월이동평균 >



자료 : 통계청

③ 건설투자

건설투자(불변가격 기준)1/4~3/4분기 누계 1.7% 감소

- 2006년 국내경제는 수출증가에 힘입어 1/4 ~ 3/4분기 동안 5.3%의 경제성장률(GDP 증가율)을 기록함.
  - 설비투자는 IT수출 호조로 높은 증가세를 보이고 있고 민간소비도 회복세를 보여 4%대의 증가율을 유지하고 있으나 북핵사태, 부동산 가격 상승 등 경기 불안요소가 잠재됨.

– 국민경제 파급효과가 큰 건설투자는 2/4분기 이후 크게 감소하여 내수경기 위축의 원인이 되고 있음.

• 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 증가율은 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 2/4분기부터는 감소세로 전환되었음.

< 지출항목별 성장 기여도 >

(단위 : %, %p)

구 분			2002년	2003년	2004년	2005년	2006년		
							1/4	2/4	3/4
GDP 증가율 (전년동기비)			7.0	3.1	4.7	4.0	6.1	5.3	4.6
기여도	내 수 기여도		6.8	0.5	1.7	2.5	5.3	3.6	3.3
		(최종 소비)	(5.0)	(-0.2)	(0.3)	(2.1)	(3.2)	(2.8)	(2.6)
		(설비 투자)	(0.8)	(-0.1)	(0.4)	(0.5)	(0.8)	(0.8)	(1.0)
		(건설 투자)	(0.9)	(1.3)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	(-0.7)	(-0.2)
	통계상 불일치		0.4	0.0	-0.3	0.0	0.0	-0.7	-0.1
	수 출 기여도		-0.2	2.5	3.3	1.4	0.8	2.4	1.4

주 : GDP증가율은 내수기여도, 수출기여도, 통계상 불일치를 합한 값이며 수출기여도는 수출과 수입(공제)기여도를 합산함.
내수 기여도는 최종소비지출(민간소비)과 총자본형성(설비투자, 건설투자, 무형고정자산투자, 재고증감)으로 구성됨.
자료 : 한국은행

(3) 건설업 부도율 및 폐업 업체수 동향

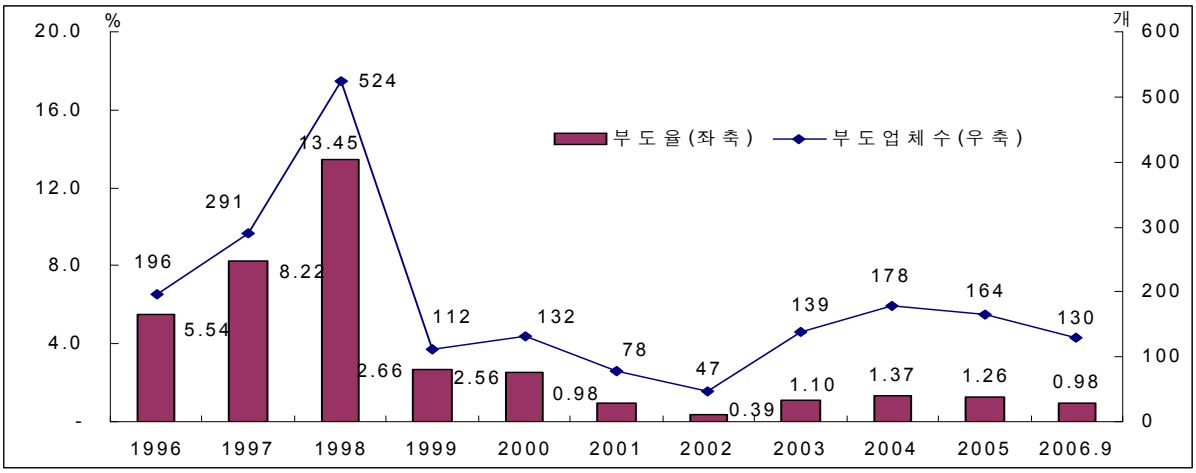
건설업체 부도율은 낮은 편이나 폐업 업체수는 급증

– 2006년 1~9월중 일반건설업체 가운데 부도업체 수는 77개사로 지난해 같은 기간 부도업체 수(116개사)에 비해 크게 감소함.

• 일반건설업체 수는 2006년 9월말 13,011개사로 지난달(13,035개사)보다 줄어드는 모습을 보이고 있음.

• 2006년 연간 부도업체 수는 130개사, 부도율은 1% 정도로 추정되어 당장은 크게 문제시되지 않으나, 2005년과 2006년의 지방 중소업체 공사 수주물량 감소로 내년 초에는 부도업체 수가 늘어날 가능성이 커지고 있음.

< 일반건설업체 부도율 추이 및 전망 >



자료 : 대한건설협회

— 폐업을 신청한 업체수가 수도권과 지방 모두에서 크게 증가함.

- 2006년 10월말 현재, 전국적으로 폐업을 신청한 업체는 4,296개사로 일반건설업이 495개사, 전문건설업이 3,801개사임.
- 지역별로는 지방은 지난해 같은 기간에 비해 1,710개사 늘었고 수도권은 1,459개사 증가함.
- 일반건설업의 경우 지난해 129개사였으나 금년에는 495개사로 4배 정도 증가함.

< 수도권과 지방 소재업체의 폐업실태 >

(단위 : 개사)

구 분	2005년 1~10			2006년 1~10			증 감		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
계	1,127	555	572	4,296	2,014	2,282	3,169	1,459	1,710
일반건설업	129	44	85	495	169	326	366	125	241
전문건설업	998	511	487	3,801	1,845	1,956	2,803	1,334	1,469

자료 : http://www.kiscon.net

2. 지표경기와 체감경기의 격차 원인

물량 정체된 가운데 양극화 현상 보다 심화되는 추세

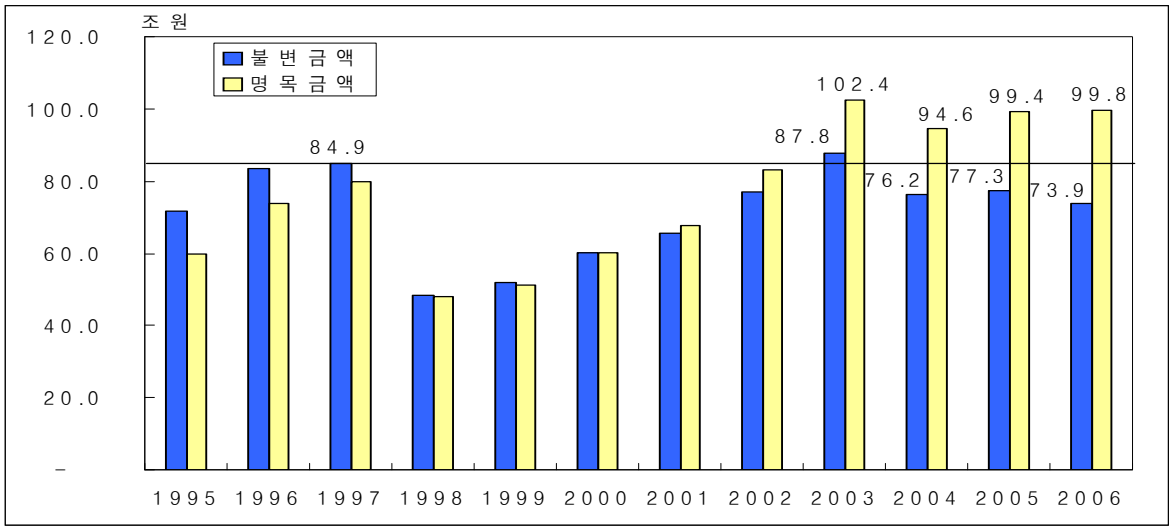
– 2006년 하반기 들어서면서 건설수주, 건축허가면적 등 선행지표들이 급증세를 보이면서 향후 건설경기가 좋아질 것이라는 기대감이 일고 있지만 지표상의 경기일 뿐 실제 체감경기와는 괴리가 있음.

- 7월의 기반시설부담금, 8월의 재개발 시공권 인정기준 변경, 9월의 재건축 개발이익환수 등 제도변경을 전후하여 사업 인허가 및 시공권을 조기에 확보한 차원에서 일시적으로 물량이 늘어난 것으로 판단됨.
- 지방 중소건설업체들은 이미 주택미분양, 미입주 물량 증가로 침체를 보이고 있고 공공시장에서도 적격심사제 공공발주 물량이 감소하면서 수주잔량이 크게 줄어들고 있음.

– 체감경기 악화의 주된 원인은 건설시장 규모가 2003년 이후 정체되어 있는 것을 들 수 있음.

- 경상가격 기준 건설수주는 2005년 이후 99조원대를 기록하고 있는데 이를 불변가격 기준(2000년 불변가격)으로 환산하면 73조원대에 불과함.
- 또한 수주증가의 주된 요인이 재건축·재개발사업 물량 증가인데 규제강화로 인해 사업여건이 악화되어 정상적으로 사업이 진행되지 못하고 있음.

< 건설수주 명목금액 및 불변금액 추이 >



주 : 불변금액은 건설투자 디플레이터로 명목 건설수주 금액을 환산한 금액
자료 : 대한건설협회, 한국건설산업연구원(2006년 추정치)

– 한편 물량이 정체된 가운데 업체수는 증가하다보니 절대다수를 차지하고 있는 지방 중소건설업체의 체감경기는 갈수록 나빠지고 있음.

• 대형업체와 중소업체, 수도권과 지방간의 경기 양극화 문제가 점차 심화되고 있음.

• 특히 기업규모별 수주양극화는 2005년부터 가시화되어 2006년에는 보다 본격화되었고 앞으로도 심화될 가능성이 커지고 있음.

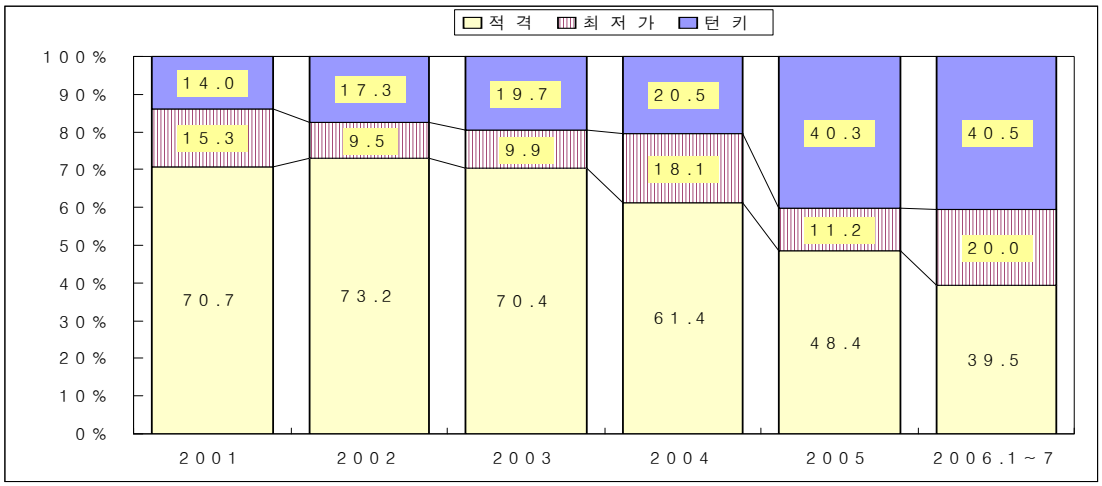
– 민간 주택시장에서 뿐만 아니라 공공시장에서도 기업 규모에 따른 수주 양극화 현상이 나타나고 있음.

• 공공공사의 발주형태에 따른 비중의 추이를 살펴보면 2006년 1~7월 현재 턴키대안입찰공사의 비중(설계심의일 기준)이 40.5%를 기록하여 지난해에 이어 대형업체로의 물량 집중이 계속 되고 있음을 나타냄.

• 최저가 낙찰제 공사도 300억원 이상 모든 공공공사로 확대되면서 비중이 20%이상을 차지함.

• 그 결과 중소업체의 주된 수주영역인 적격심사제 공사는 39.5%로 줄면서 소형공사 수주에 의존하는 중소업체의 물량감소가 심화되고 있음.

< 공공공사 발주형태별 비중 추이 >



자료 : 건설교통부, 대한건설협회(2005년 이후는 설계심의일 기준)

– 사업 포트폴리오 면에서도 대형업체들은 해외시장 진출, 공모형 PF(프로젝트 파이낸싱)사업, 재개발 사업 등을 통해 경기를 조절할 수 있지만 중소기업들은 환경변화에 제대로 적응하지 못하고 있음.

• 미분양, 미입주로 인한 공사미수금이 늘면서 자금압박까지 겪고 있음.

Ⅲ. 2007년 건설경기 전망

1. 2007년 전망의 주요 쟁점

– 건설관련 지표들의 장기추세와 단기동향 분석에 근거하여 건설수주, 건설기성, 건설투자를 전망함.

- 2006년 건설경기에 큰 영향을 미친 재개발사업 시공권 확보시점, 최저가 낙찰제 확대에 따른 제도변화 등은 2007년 전망에서도 주요한 영향 요인으로 분류됨.
- 2007년도 정부 예산(안) 및 대형 개발사업계획을 기초로 시장 규모를 추정하며 일부 건설기업들의 2007년도 사업계획을 반영함.

– 공사물량 전망 및 건설산업 양극화와 수익성 등에 영향을 주게 될 주요 요인들을 정리하면 다음과 같음.

- 공사물량의 증감을 좌우하는 가장 큰 변수는 재건축 재개발 수주로서 2003년 이후 매년 등락을 거듭하고 있음. 대형 토목사업이 부재한 가운데 건설경기는 재건축 재개발을 비롯한 주택건축 경기가 이끌어 가고 있음.
- 최저가 낙찰제 확대는 수주금액 뿐만 아니라 수익성에서 크게 영향을 미치는 변수로서 현재 300억원 이상 모든 공공공사에 적용되고 있는데 앞으로 어느 수준까지 확대될 지가 주목되는 부분임.
- 정부의 2007년 예산배정 및 BTL방식의 민간투자사업 확대는 수주시장 구조에 지대한 영향을 미치게 되며 대형기업과 중소기업간의 양극화를 더욱 심화시킬 요인으로 작용할 것임.
- 턴키대안공사 및 최저가낙찰제 공사가 공공공사에서 차지하는 비중이 향후 어떤 방향으로 변화될 지도 귀추가 주목됨.
- 건설산업기본법의 추이는 향후 건설산업 생산체계에 중대한 변화를 가져올 것으로 예상되며 이에 대한 개별 기업의 대응전략이 마련될 필요가 있음.
- 행정복합도시, 혁신도시, 기업도시, 경제자유구역, 지역특구 등 각종 대형 개발사업이 2007년 내에 어느 정도 진행될 지는 주요한 쟁점사항
- 그밖에 대선을 앞두고서 주택부동산 정책의 기조에서 어떠한 변화의 움직임이 있을지도 주목되는 부분임. 특히, 신도시 건설 등 공급정책방향, 용적률 상향을 포함하는 개발밀도 조정 등은 시장에 미치는 파급효과가 클 것으로 예상됨.

(1) 재건축 재개발 사업

2007년 재개발사업 수주물량 큰폭의 감소 예상

– 2006년 8월 25일까지 재개발사업의 경우 조합설립이전의 사업 시공권도 인정되었으나 이후에는 조합설립이후 시공사를 선정하게 됨에 따라 제도변경 전에 사업권을 확보하려는 의지가 작용하여 2006년 재개발 수주가 급증함.

- 1~9월 동안 재개발 수주는 10조 5,000여억원으로 전년동기 대비 7조 3,000여억원 가량 증가함.
- 하지만 재건축 수주는 2005년 6월부터 하강세에 진입하였고 2006년 1~9월에는 전년동기 대비 2조 8,000여억원 감소함.

< 재개발·재건축 사업 수주 추이 >

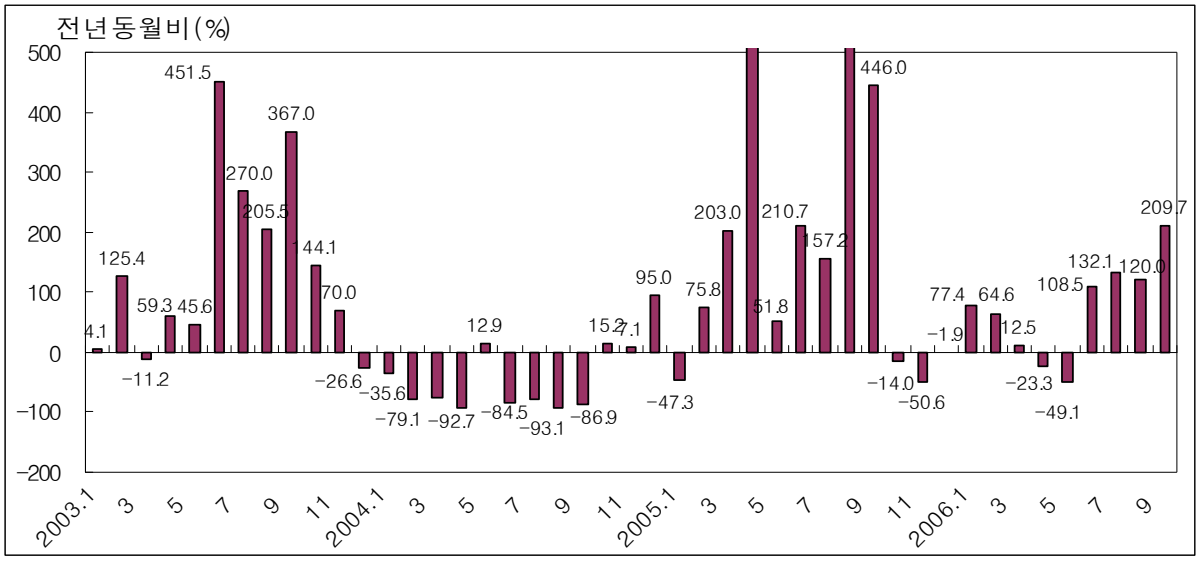
(단위 : 억원, %)

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
2005.1~9	70,501.0	31,026.9	44.0	3,179.8	10.2	6,638.6	21.4	9,818.4	31.6
2006.1~9	71,190.0	36,406.2	51.1	10,577.8	29.1	3,746.0	10.3	14,323.8	39.3
순증액	689.0	5,379.3		7,398.0		-2,892.6		4,505.5	
증감률	1.0	17.3		232.7		-43.6		45.9	

– 2007년 재개발 수주물량은 조합설립 이후에 시공자 지위가 확보됨에 따라 상당폭 감소할 것으로 예상됨.

- 과거 재건축의 경우에도 2003년 7월 도시및 주거환경정비법 시행으로 사업시행인가 이후 시공사를 선정토록 개정되면서 2003년에 급증하였다가 2004년에는 감소하였음. 2003년에 4조원 가량 순증한 이후 2004년에는 5.5조원 순감하였고 2005년에도 평년 수준을 유지함.
- 재개발의 경우, 2007년에 평년 수준의 수주물량을 가정하면 2006년에 비해 약 4~5조원 감소할 것으로 예상됨.

< 월별 재건축·재개발 수주 증감률 추이 >



— 한편 2000년 이후 규제 및 제도변화에 대비하여 조기에 시공권이 확보된 재건축 재개발사업들의 기성진척률이 낮은 것으로 나타남.

- 2000년부터 2005년까지 수주 신고된 재건축·재개발 사업의 기성 진척률(기본도급액(수주) 대비 완성공사액(기성)의 비율)은 평균 27.1%에 불과함.
- 재건축의 경우 31.6%, 재개발의 경우 13.1%에 그침.

< 재건축·재개발사업의 기성 진척률 >

(단위 : %)

구분	재건축	재개발	재건축재개발
2000	50.9	32.7	37.9
2001	24.7	12.2	21.7
2002	49.8	32.1	47.2
2003	35.6	9.2	29.0
2004	42.6	27.5	40.6
2005	12.0	2.3	9.2
2006	0.4	0.0	0.4
00-05년 평균	31.6	13.1	27.1

자료 : 금감원 홈페이지 전자공시시스템(DART) 참조

— 재건축 재개발사업의 낮은 기성진척률은 재건축 관련 규제강화로 사업성이 불투명해지면서 사업이 지연되고 있는데서 비롯되며 건설기성과 건설투자 추정에 영향을 미치게 됨.

- 재건축 재개발의 착공지연으로 주거용 건축착공면적이 10분기 이상 지속적으로 감소하고 있고 이는 주거용 건설투자 감소세로 나타남.

(2) 최저가 낙찰제 확대

최저가 낙찰제 공사의 확대로 수주금액 감소

- 2006년 1~9월에 시행된 최저가 낙찰제 공사 입찰결과, 평균 낙찰률은 2005년에 비해 높아진 것으로 나타남.
  - 2006년 5월 25일 국가계약법령 개정으로 개정전 60.46%이던 평균 낙찰률이 개정 후에는 67.95%로 상향됨.
  - 가장 큰 비중을 차지하는 도로공사는 개정전 55.01%에서 개정후 63.43%로 크게 상향됨.

<최저가 낙찰제 공사의 공종별 평균 낙찰률 추이>

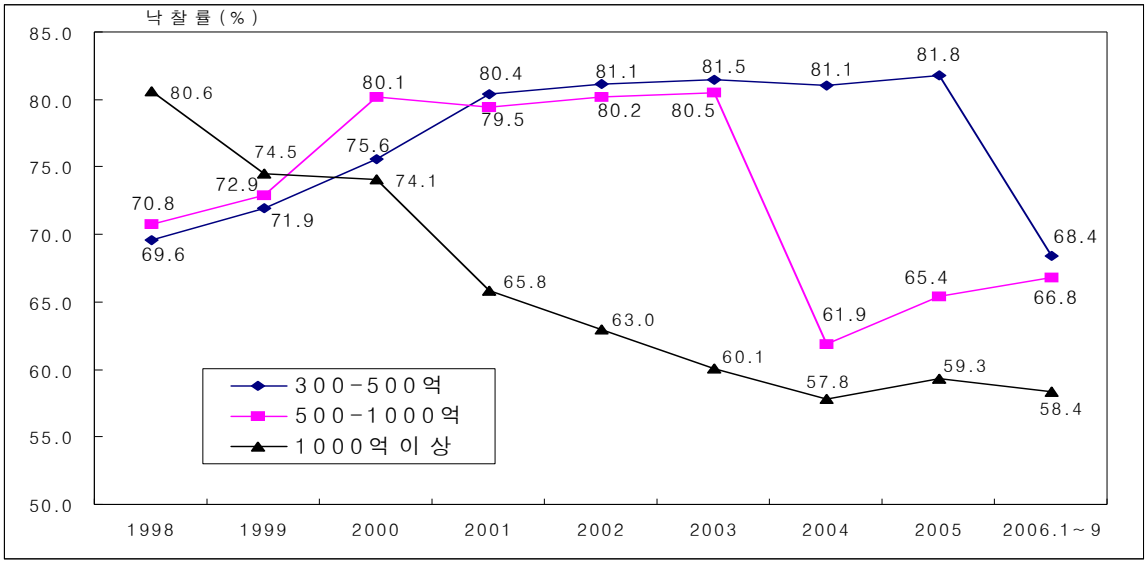
(단위 : %)

구 분	2001	2002	2003	2004	2005	06.5월 (개정전)	06.5월후 (개정후)	평균
도 로	66.41	60.83	52.27	55.58	57.01	55.01	63.43	59.06
건 축	67.21			72.84	76.78	79.62	69.54	71.37
플랜트	69.85	71.81		75.65	78.29	78.58		74.33
공 항				61.88				61.88
발 전			78.63	80.33				79.27
수 도				55.87				55.87
준 설				61.36	68.15	75.62		66.62
철 도	62.44	69.37	56.36	59.46	60.35			60.35
항 만	50.19		79.67	68.15				66.86
교 량						70.73		70.73
댐		77.41						77.41
기타토목							66.10	66.10
전 체	65.77	63.03	60.10	59.44	60.84	60.46	67.95	62.15

주 : 2006년 9월말 낙찰기준
자료 : 대한건설협회

- 확정예가 기준 규모별 최저가 낙찰제 공사의 평균 낙찰률은 58.4%~68.4%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 68.4%를 기록하여 종전 적격심사제 적용 시의 낙찰률인 81%에서 13%p 이상 하락함.

< 최저가 대상 공사의 평균 낙찰률 추이 >



주 : 최저가 낙찰제 시행이후 연도의 평균낙찰률은 최저가 낙찰제 대상 공사만의 평균낙찰률
자료 : 조달청 홈페이지(www.pps.go.kr) 입찰정보를 한국건설산업연구원에서 재구성(플랜트 공종 제외)

– 2006년 1~9월 동안 최저가 낙찰제 시행으로 인한 수주금액 감소는 6,039억원으로 추정됨.

• 최저가 낙찰제의 평균 낙찰률과 최저가 시행이전의 평균 낙찰률의 차이를 비교하여 감소분을 추정함.

• 300억원~500억원 공사는 건당 50억원, 500억원~1,000억원 공사는 건당 99억원, 1,000억원이상 공사는 건당 236억원 감소한 것으로 나타남.

<최저가 낙찰제 시행으로 인한 수주금액 감소분 추정>

(단위 : 억원, 건)

구 분	300억-500억	500-1000억	1000억원이상	합계
'06년 1~9월 감소분	751	1,979	3,309	6,039
'06년 1~9월 건수	15	20	14	49
건당 감소분	50	99	236	123

주 : 감소분은 해당 규모구분의 2006년 평균 낙찰률과 최저가 시행직전 연도의 평균 낙찰률의 차이를 2006년도 확정예가에 곱하여 추정함.

– 2007년에도 최저가 낙찰제 시행으로 통상 1~2조원의 수주물량 감소 효과가 나타날 것으로 예상함.

• 300억원 이상 모든 공공공사로 최저가 낙찰제가 확대되면서 신규로 최저가 낙찰제 적용대상에 포함되는 규모는 2005년 발주금액 기준으로 5조 7,401억원에 달함.

(3) 2007년 정부 건설부문 예산(안) 및 민간투자사업 계획

① 정부 건설부문 예산(안)

- 2007년도 전체 공공건설예산은 총 52.3조원으로서 공공부문의 건설투자 증가율은 경상성장률을 상회하는 7%대로 전망됨.
  - 재정경제부에서는 2006년도 공공건설부문의 실제 발주규모를 총 40.2조원으로 예상하고 있지만, 기획예산처에서는 2006년도 공공건설예산이 48.7조원이었기 때문에 2006년 예산 대비 2007년 예산은 7.4% 증가하는 것으로 발표했음(2006.9.27).

< 2007년 공공부문 건설예산(안) >

(단위 : 조원, %)

	2006	2007(안)	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 수송·교통·지역개발 예산(안) 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 수송·교통·지역개발 예산(안)의 주요 내용 >

(단위 : 억원, %)

구 분	2006년	2007년(안)	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)
항공·공항	3,918	3,335	-14.9	·김해·무안공항(242→939억원)
물류 등	10,081	11,376	12.8	·경제자유구역기반시설(2,307→2,359억원)
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·교통·지역개발 분야 ('06 재해추경 제외시)

– 도로부문은 교통수요가 많은 수도권은 민간자본을 적극 활용하고, 이를 통해 절감되는 재원으로 기추진 중인 사업에 대한 지원을 강화하기로 함.
  • 공사 중인 일반국도 사업의 적기 완공 지원
  • 동계올림픽, 여수 엑스포 등 국제행사 유치와 관련된 기반시설에 대한 지원 확대

– 고속도로는 한국도로공사 ABS발행(1조원)을 통해 적정투자 규모를 유지하고 민간투자사업은 지속적으로 확대(1.1→1.3조원)하기로 함.
  • 김천-현풍 고속도로, 익산-장수 고속도로 등 4건의 고속도로 완공

– 철도부문은 국토균형발전, 수송효율성을 감안하여 지속적인 투자가 이루어질 것으로 전망됨.
  • 경부고속철도 부산-대구 구간은 2010년 완공, 호남고속철도는 본격적인 기본설계 소요 지원
  • 철도공사의 경영개선 노력을 전제로 한 재정지원 확대

– 동북아 경제중심 및 국가균형발전을 위한 재정지원도 지속될 것임. 수송·교통·지역개발 항목에 포함되어 있는 행정중심 복합도시 건설 및 공공기관 지방이전과 혁신도시 건설을 위한 예산은 2007년에 866억원으로 편성되어 있음.
  • 부산신항·광양항 활성화를 위한 배후부지·도로 등 기반시설 중점 지원 및 인천공항 2단계 '08년 완공 추진
  • 행정중심 복합도시: 758억원('07) → 8,332억원('10)
  • 공공기관 지방이전 및 혁신도시: 108억원('07) → 1,013억원('10)
  • '08년 완공예정이었던 김해·무안공항을 '07년에 조기 완공

– 교통시설 투자재원 확보를 위한 교통세 과세시한을 3년 연장하기로 함.
  • 교통세의 활용범위를 에너지·환경 분야로 확대

② 민간투자사업 계획

2007년 민간투자시장 규모, 집행기준으로 6.5조원

– 2005년 이후부터 민간투자시장은 급성장하고 있으며, 중장기적으로도 이같은 추세가 지속될 것으로 전망됨.

• 전체 SOC투자에서 민간투자가 차지하는 비중은 1995~1997년간에는 1.2%에 불과했지만, 2005년에는 14.4%에 달하였고, 2010년에는 20%를 상회할 것으로 전망

– 2007년 민간투자시장의 규모는 총 6.5조원으로 전망됨.

• BTO규모(집행기준, 조원) : ('05) 2.6 → ('06) 2.8 → ('07안) 3.0

• BTL규모(집행기준, 조원) : ('05) 0.1 → ('06) 1.5 → ('07안) 3.5

– 2006년 8월말까지 추진(실시협약 체결기준)된 BTO(수익형) 민간투자사업은 총 133건(총사업비는 41조 1,000억원)에 달하며, 이중 국가관리사업은 48개(36조 1,000억원), 자체관리사업은 총 85개(5조원)에 달함.

• 2007년도 BTO 사업 집행규모는 약 3조원으로 전망

< 수익형(BTO) 민간투자사업 추진현황('06.8) >

(단위: 개, 조원)

구 분		합계	실시협약 체결				실시협약 미체결		
			소계	완공	공사중	준비중	소계	협상중	모집중
합계	사업수	157	133	67	49	17	24	20	4
	금액	48.5	41.1	9.4	25.5	6.2	7.4	6.8	–
국가 관리사업	사업수	66	48	14	25	9	18	14	4
	금액	43.4	36.1	7.0	23.4	5.7	7.3	6.7	0.6
자체 관리사업	사업수	91	85	53	24	8	6	6	–
	금액	5.1	5.0	2.4	2.1	0.5	0.1	0.1	–

자료: 기획예산처

– 정부가 2005년에 도입한 BTL(임대형) 민간투자사업은 갈수록 규모가 급증하고 있으며, 2007년에는 그간의 시행경험과 제도개선을 토대로 BTL 민간투자사업 추진이 본격화될 것으로 예상됨.

• 고시규모는 9.9조원 수준, 집행규모 3.5조원에 달할 것으로 추정됨.

– 임대형(BTL) 민간투자사업은 재정투자를 보완하여 국가적으로 조기 확충이 필요한 사회기반시설 중심으로 추진될 전망임.

• 2014년 평창 동계올림픽 유치와 연계한 원주~강릉 및 수도권 수송효율 증진을 위한 소사~원시 철도 조기구축(5.2조원)
• 울산국립대 신설과 대학 기숙사 등을 BTL로 추진(0.4조원)
• 군 정보통신망 및 재난발생시 공조체제 구축을 위한 통합지휘통신망 사업 신규반영(0.5조원)

– 군주거시설, 문화·복지시설 등은 사업추진 여건을 감안하여 연내 추진 가능한 적정수준으로 조정할 계획임.

• 사병내무반, 독신자숙소 등 군 주거시설 개선 지속투자(0.5조원)
• 노후 하수관거 정비 및 문화·복지시설 등은 계속 지원하되, 시급성과 준비상황 등을 고려하여 선별투자(1.5조원)

< 2007년도에 실시할 BTL 대상시설 >

(단위 : 억원)

대상시설	사업규모	(추정)총사업비
□ 국가사업		
① 군인 아파트 및 독신자숙소	3,230세대, 870실	3,469
② 사병내무반	육군 15대대, 해·공군 30동	1,924
③ 일반철도	2개노선 134km	51,977
④ 국립대학교 시설	2개교	3,324
⑤ 기능대학 시설	10개교	707
⑥ 군 정보통신망	광케이블 3,412km	2,595
⑦ 재난 통합지휘무선통신망	178개 시군구	2,109
소계		66,105
□ 국고보조 지자체사업		
⑧ 노후 하수관거 정비	1,539km	13,070
⑨ 생활체육시설	1개소	187
⑩ 도서관	2개소	115
⑪ 복합 문화시설1」	1개소	620
⑫ 노인의료복지시설	1개소	150
⑬ 공공보건의료시설	1개소	571
⑭ 복합 노인복지시설1」	1개소	182
⑮ 과학관	1개소	227
소계		15,122
□ 예비사업 한도액2」		4,061
□ 지자체 자체사업3」		14,000
합 계		99,288

주 : 1」 민투법상 대상시설 중 2개 이상 시설을 함께 건설하는 경우
2」 국가사업 및 국고보조 지자체사업에 추가 사용될 수 있는 예비사업한도액
3」 초중등학교 신·개축 사업 등으로 자체 사업추진 과정에서 변동 가능
자료 : 기획예산처.

(4) 대규모 개발계획

2007년 하반기 ~ 2008년 상반기에 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 전망임.

– 신도시 개발사업의 착공시기는 대부분 2007년 하반기부터 2008년 상반기까지 집중되어 있음.
  • 10대 혁신도시 : 2007년 상반기 개발계획 확정, 2007년말 착공
  • 6대 기업도시 : 태안 기업도시 2007년 상반기 착공, 나머지는 2007년 말과 2008년에 착공
  • 행정중심복합도시 : 2007년 하반기에 중심행정타운 및 첫마을사업 착공
  • 판교, 김포, 파주 1·2단계, 광교, 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

– 이들 신도시 개발사업이 본격화될 경우 건설공사 물량 면에서는 2007년 하반기 이후부터 급증하겠지만, 공사물량의 일시적인 집중으로 인한 인건비, 자재비 등의 급상승이 우려되기도 함.
  • 물량이 상승하는 반면, 최저가 낙찰제 확대, 실적공사비 제도의 적용 확대 등으로 인해 수익성은 오히려 더 줄어들 가능성도 있음.

2. 2007년 건설경기 전망

(1) 건설수주 전망

2007년 건설수주(명목가격) 전년대비 4.0% 감소한 95.7조원

– 2006년 건설수주는 재개발사업 증가에 힘입어 0.4% 증가한 99.8조원으로 예상

- 당초 전망에 비해 주택경기는 활기를 유지하고 있으나 공공 토목은 최저가 확대로 인한 수주물량 축소와 민간투자사업 전환으로 인한 발주 지연 등으로 부진함.
- 주택수주는 지방주택경기의 위축에도 불구하고 판교 신도시 및 송도 경제자유구역 분양으로 수도권 주택사업이 활기를 띠면서 6%대의 증가세를 유지하고 있음.
- 특히 기반시설부담금 부과, 재건축 개발이익환수, 재개발 조합설립이후 시공권 확보 등 제도변화로 사업시기 조정이 활발히 이루어졌음.
- 토목수주는 공공부문에서는 국가계약법령이 5월 25일에 개정되면서 9월까지 공공발주가 지연되면서 크게 부진하였음. 10월 이후 공공발주가 정상화되면서 감소폭은 줄어 연간 8% 내외 감소할 것으로 예상됨.

< 2006년 및 2007년 건설수주 전망 >

구 분	2004	2005			2006(e)			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	33.8	14.4	17.4	31.8	11.3	19.9	31.3	13.0	17.7	30.8
민간	60.8	35.7	31.9	67.6	32.9	35.6	68.5	32.1	32.9	65.0
토목	32.2	15.2	15.2	30.4	10.9	16.9	27.8	11.9	16.3	28.1
건축	62.3	34.9	34.1	69.0	33.4	38.6	72.0	33.2	34.4	67.6
주거	35.7	21.7	21.3	43.0	21.5	24.4	45.9	20.6	21.9	42.6
비주거	26.7	13.2	12.8	26.0	11.8	14.2	26.1	12.6	12.5	25.1
계	94.6	50.1	49.3	99.4	44.2	55.5	99.8	45.1	50.6	95.7
증감률 (%, 전년동기비)										
공공	4.8	17.6	-19.0	-5.7	-21.2	14.3	-1.7	14.9	-11.0	-1.6
민간	-13.4	25.1	-1.3	11.1	-7.9	11.8	1.4	-2.5	-7.6	-5.2
토목	0.9	30.2	-26.1	-5.7	-28.6	11.5	-8.6	9.2	-3.9	1.2
건축	-11.6	19.9	2.5	10.6	-4.4	13.2	4.3	-0.4	-11.0	-6.1
주거	-21.0	31.3	11.3	20.6	-0.9	14.6	6.8	-4.1	-10.3	-7.4
비주거	5.2	4.9	-9.3	-2.6	-10.0	10.9	0.3	6.3	-12.3	-3.8
계	-7.7	22.9	-8.4	5.1	-11.7	12.7	0.4	2.0	-8.8	-4.0

주 : 2006년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 대한건설협회

– 2007년 건설수주는 재개발·재건축 수주의 감소 등으로 4.0% 감소한 95.7조원으로 전망됨.

• 재개발사업은 정부의 도심지주거정비촉진 및 뉴타운 건설로 향후 주택사업의 핵심을 이룰 것이나 2007년 수주물량은 2006년에 비해 크게 감소할 것으로 예상됨.

• 2006년부터 판교, 동탄, 화성, 김포 등 수도권 신도시 분양이 시작되었는데 2007년에도 수원광교, 파주 신도시 등에서 대규모 분양이 예정되어 있어 급격한 물량의 감소는 없을 것으로 전망됨.

– 공공부문은 정부의 SOC 예산이 다소 증가할 전망이나 국도 및 일반철도의 완성공사 위주로 투자되고 철도사업이 민자로 전환됨에 따라 공공수주 물량은 1.6% 감소할 것으로 예상됨.

• 신규 철도사업이 BTL 민자사업으로 전환되면서 교통시설사업 발주규모는 크게 감소할 전망이나 대규모 개발계획에 의한 토지조성사업이 하반기부터 시작됨에 따라 감소폭은 축소됨.

• 신도시 건설과 더불어 공영개발방식에 의한 주택사업도 늘면서 공공분양시장은 증가할 전망이나 국민임대주택 건설사업은 임대주택건설에 대한 재평가, 택지확보 어려움 등으로 다소 위축될 것으로 예상됨.

• 지방의 주택 및 부동산 경기 위축은 세수감소를 초래하여 지자체 발주물량은 크지 않을 것으로 예상됨.

– 민간부문은 재개발 등 건축부문의 격감으로 5.2% 줄어들 것으로 예상됨.

• 건축부문은 8.31대책의 영향으로 인한 부동산 거래 위축, 지방 신규 분양시장 침체 등이 지속되어 감소세로 반전될 전망

• 토목부문은 일반철도의 BTL 민간투자사업 전환, 수도권 2~3개 고속도로 건설 민자사업 진행으로 크게 증가할 것으로 예상됨.

– 주택(주거용 건축)부문은 연간 7.4% 감소한 42.6조원으로 전망함.

• 재건축사업과 재개발사업은 각각 사업시행인가 이후 및 조합설립 이후에 시공사 선정이 적용되면서 신규로 수주할 물량이 크게 줄어들 것으로 보임.

• 2007년에 분양할 수도권의 주요 단지 중 파주운정, 수원광교, 뚝섬주변 아파트들은 계속 활발한 분양열기를 이어갈 것으로 예상되나 수주로 포착되는 착공시점은 2008년 이후로 전망함.

– 비주택(비주거용 건축)부문은 3.8% 감소할 것으로 전망됨.

• BTL 민자사업 계획에서 학교, 문화, 복합시설 등 비주거용 시설의 사업계획 물량이 줄어들었음.

• 대형 상업시설의 공실률이 크게 개선되지 않은 가운데 오피스텔에 대한 이용실태조사 및 주거용 오피스텔에 대한 세제 강화로 오피스텔 사업도 상당한 타격이 예상됨.

– 토목 부문은 순수 공공발주는 감소하지만 민간투자사업이 활발히 추진되면서 전체적으로는 1.2% 증가할 것으로 예상됨.

• 공공부문은 SOC 예산의 증가에도 불구하고 BTL과 BTO 민자사업의 꾸준한 추진으로 순수한 공공토목은 감소할 것으로 전망됨.

• 일반철도 사업의 신규 발주를 BTL로 전환함에 따라 민간토목의 비중이 점차 커지게 됨.

(2) 건설기성 전망

2007년 건설기성액(명목가격) 3.1% 증가

– 2007년 국내 건설기성액은 전년대비 3.1% 증가한 117.8조원으로 전망됨.

• 2003년 이후 수주물량이 매년 95~100조원을 기록하면서 대형업체들의 수주잔량은 크게 늘어나 있어 기성증가율이 여전히 낮지만 증가세를 유지할 것으로 예상됨.

< 2006년과 2007년 국내 건설기성 전망 >

(단위 : 조원(경상가격), %)

연도	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006(E)	2007(E)
기성액	67.40	67.91	66.17	73.66	81.80	99.12	110.92	112.60	114.31	117.88
증감률	-13.9	0.8	-2.6	11.3	11.1	21.2	11.9	1.5	1.5	3.1

주 : 2005년까지는 건설업통계연보의 확정치이며 2006년 이후는 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 대한건설협회

– 재건축 및 재개발 사업은 특성상 사업진행속도가 일반분양 아파트보다 느리고 특히 규제로 인한 사업성 악화는 사업기간을 더욱 연장시킬 것으로 전망됨.

• 재건축 규제 및 8.31대책 후속조치로 규제가 더욱 강화되면서 사업성이 낮아지고 있어 재건축 사업은 당분간 크게 위축될 가능성이 있음.

• 재건축 사업은 소형의무비율, 후분양, 임대주택의무건설에다가 기반시설부담금과 개발이익환수까지 적용되면서 사업성이 더욱 악화되어 사업진행에 차질이 발생하고 있음.

(3) 건설투자 전망

2007년 건설투자(불변가격) 0.5% 증가

– 건설투자는 2006년에 건축투자의 감소로 1.7% 감소하지만 2007년에는 신도시 건설, 행정복합도시, 혁신도시 등 대형 프로젝트의 착공으로 호전되어 연간 0.5% 증가할 것으로 전망됨.

• 2004년 1.1%, 2005년 0.5%, 2006년 -1.7%, 2007년 0.5%로 4년 연속 1% 미만의 저성장 늪에 빠져 있음.

• 전후방 산업연관효과를 감안하면 건설투자의 부진은 내수경기 특히 지방의 경기침체를 초래할 것으로 판단됨.

< 2006년과 2007년 건설투자 전망 >

구 분	2004	2005			2006(e)			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	47.4	21.0	27.5	48.5	20.8	27.9	48.7	21.1	28.3	49.4
건축	70.3	32.9	36.7	69.6	32.1	35.5	67.5	31.9	35.4	67.3
주거	35.9	17.5	19.8	37.3	17.2	19.2	36.5	17.1	19.1	36.3
비주거	34.4	15.4	16.9	32.3	14.8	16.2	31.1	14.8	16.3	31.1
계	117.7	53.9	64.3	118.2	52.9	63.3	116.2	53.0	63.7	116.8
증감률 (%, 전년동기비)										
토목	-0.1	4.4	0.9	2.4	-0.9	1.2	0.3	1.5	1.6	1.5
건축	2.0	-2.5	0.4	-1.0	-2.5	-3.5	-3.0	-0.5	-0.1	-0.3
주거	4.7	2.5	5.3	4.0	-1.4	-3.0	-2.3	-0.5	-0.6	-0.6
비주거	-0.7	-7.7	-4.7	-6.2	-3.7	-4.0	-3.9	-0.4	0.5	0.1
합계	1.1	0.1	0.6	0.4	-1.9	-1.5	-1.7	0.3	0.6	0.5

주 : 2006년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망
자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

– 공종별로 보면 건축투자가 주거용 건축투자의 감소로 0.3% 줄어들고 토목투자는 1.5% 증가할 것으로 전망됨.

• 주거용 건축투자는 주거용 건축허가면적 및 착공면적의 감소세가 장기화되면서 2년 연속 감소할 것으로 예상됨. 재건축과 재개발의 착공시기가 불투명하기 때문에 향후 주거용 건설투자 예측은 변동성이 커질 것으로 예상됨.

- 특히 수도권과는 차별되게 부산, 광주 등 지방 대도시의 미분양, 미입주는 상당기간 지속될 가능성이 커 지방 주택건설은 계속 위축될 것으로 예상됨.
- 비주거용 건축투자는 최근 비주거용 건축허가 및 착공면적이 개선되는 모습을 보이고 있으나 기반시설부담금 부과의 영향이 크며 여전히 내수회복이 부진하여 오피스 및 대형 상가 공급은 크게 늘어날 가능성이 적음.
- 토목투자는 1.5% 증가할 것으로 전망됨. BTL 민자사업의 진행과 기업도시 및 행정중심복합도시, 혁신도시 건설계획이 2007년 하반기에 착공에 들어가면서 기반시설 확충 및 토지개량 등에서 증가가 예상됨.

3. 건설 관련 정책 및 제도변화 전망

(1) 건설생산체계 개편 관련 하위 규정 정비(건산법 개정안 국회 통과시)

– 건설교통부는 일반·전문건설업간 겸업제한 제도를 폐지하고, 하수급인과 건설근로자에 대한 보호를 강화하는 등 건설산업의 경쟁력 강화와 건전한 발전에 필요한 제도적 기반을 구축하기 위한 건설산업기본법개정안을 입법예고(7.25 관보게재)하였음. 개정안의 주요 내용은 다음과 같이 요약할 수 있음.

- 일반건설업과 전문건설업간 겸업제한 폐지
- 시공참여자제도 폐지
- 하도급 계획서 제출 및 관리의 제도화
- 하수급인에 대한 대금지급 보호 강화
- 건설기계대여/자재납품업자도 대금지급 보호
- 건설근로자 사회보험료 확보 및 건설전문인력 육성

– 2006년 10월 정기국회에 제출된 「건설산업기본법」 개정안이 통과될 경우 지난 30년간 일반건설업과 전문건설업간의 겸업제한에 기초한 건설생산체계의 근간이 2008년 이후 변화되는 상황에 직면하게 됨.

- 건산법 개정안이 국회에서 통과될 경우 2007년 시행령, 시행규칙 등의 하위규정을 정비해 2008년경부터 겸업제한 폐지가 시행할 수 있음.

– 겸업제한이 폐지되면, 전문건설업체가 등록요건을 갖춘 후 복합공사 시공업종(일반업종)을 등록하여 복합공사를 수주, 시공할 수 있게 되고, 일반건설업체 역시 전문공사 시공업종을 등록하여 전문공사 원도급 시장과 하도급 시장에 진출하는 것이 가능하게 됨.

- 대형 전문업체를 중심으로 일반업종 등록 후 기존 중견 이상 일반업체와 공동도급을 시도할 것으로 예상됨.
- 상호실적인정방안이 시행규칙에 반영될 경우 법시행시점부터 일정기간동안 상호 실적인정방안이 적용되는 일정규모 이하의 공사에 대한 시장진출입이 더욱 활성화될 것이며, 이 시기에 획득한 공사실적을 기반으로 향후 시장진출입의 속도도 빨라질 수 있음.

(2) 지방·중소건설업체 활성화 대책

- 재정경제부와 열린우리당에서 「공공건설 및 지방건설업체 활성화 방안('06.8.29)」을 1차적으로 제시하였지만, 지방건설경기의 급격한 침체 및 대통령 선거('07)와 국회의원 총선('08) 등을 감안할 때 지방·중소건설업체 활성화 대책이 추가적으로 마련될 가능성이 존재함.
  - 대·중·소기업간의 수주양극화 등에 따른 상생협력방안의 모색 등을 명분으로 대책 수립이 가능함.
  - 현실적으로 주택정책의 기조 자체를 크게 변화시키기는 어렵기 때문에 주로 공공건설시장에서 지방·중소 건설업체를 배려하는 방향으로 대책 수립이 가능함.

- 공공건설시장에서는 BTL사업과 턴키공사에서 중견·중소건설업체 수주기회 확대방안을 모색하는 것이 주된 대책으로 부각될 가능성이 높음.
  - BTL사업은 그동안 제기되어 온 중소건설업체의 BTL사업 참여확대 방안이나 수익성 확보방안 외에 BTL사업규모의 적정성에 대한 논란이 제기될 것으로 전망됨.
  - 턴키공사의 경우는 한국토지공사에서 2006년 하반기에 시행하고 있는 것과 같은 상위 10대사간 공동도급 금지나, 분할발주 확대, 지역중소건설업체의 컨소시움 참여시 우대 등과 같은 정책방안을 둘러싸고 논란이 이루어질 것으로 예상됨.

(3) 입낙찰제도의 변화

- 2007년에는 최저가 낙찰제와 관련하여 ①예정대로 2008년에 100억원 이상 공사로 확대해야 하는지에 대한 논란과 더불어, ②저가 낙찰의 지속에 따른 저가심의제도의 실효성과 개선방안에 대한 논의가 핵심쟁점으로 부각될 전망임.

• 저가 낙찰 방지를 위한 저가심의제도 보완대책은 2006년말 내지 2007년초에 다시 거론될 것으로 예상

– 최저가 낙찰제 공사의 저가심의제도는 다음 2가지 가능성을 모두 보여주고 있음.

• 1단계 심사 통과자에 대해 2단계 심사에서 저가 사유 모두 인정
• 2단계 심사에서 원칙적으로 저가 사유 불인정
→ 2가지 경우에 있어서 모두 낙찰률은 예정가격 대비 65% 내외 수준에 그칠 것으로 예상

– 턴키제도와 관련해서는 현재 진행중인 감사원의 감사결과가 나오는대로 건교부에서 제도개선 작업을 시작해 2007년 하반기에 새로운 제도를 시행할 계획임.

• 중견 및 중소건설업체의 턴키공사 수주기회 확대방안, 설계평가제도의 공정성과 투명성 제고방안 등에 초점을 둘 것으로 예상

– 2007년에는 대형공사 입찰방법 심의권한 일원화 등의 영향으로 턴키공사 비중이 급감할 가능성이 높음.

– 2007년 상반기중에 행정중심복합도시 건설사업에 대한 국가계약법 시행령 특례규정에 따라 건설기술/건축문화 선진화위원회 등을 중심으로 최고가치 낙찰제도의 도입 및 시범적용을 위한 실무적인 방안 수립이 강구될 것으로 전망됨.

• 최고가치 낙찰제도의 도입은 국무조정실 규제개혁기획단의 「건설산업규제 합리화방안(2005.11)」 및 대통령자문 건설기술·건축문화선진화위원회의 「건설기술·건축문화선진화 전략(안)」에서 거듭 확인된(2006.6) 국가계약제도 개선방안임.
• “품격있는 시설물 조달”이란 차원에서 혁신도시 등에 대해서도 최고가치 낙찰제도 도입을 예상할 수 있음.

Ⅳ. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 건설투자 확대를 통한 경쟁력 제고 및 경기 조절 필요

SOC투자 확대 및 지방 주택경기 침체 보완 시급

- 4년간 지속되는 건설투자의 저성장기조를 보완할 투자확대 대책이 필요함.
  - 정부의 강력한 부동산 대책(8.31대책, 3.30대책)으로 인한 민간 건설경기 위축은 2007년에도 지속될 것으로 전망되며, 특히 미분양 주택의 증가 현상이 심각한 지방 건설경기의 경착륙 방지를 위한 대책 마련이 절실히 필요

- SOC부문 예산을 축소하는 것은 시기상조라고 판단되며 국가경쟁력 확보 차원에서 최소한 향후 10년간은 더욱 확대할 필요가 있음.
  - 우리나라의 SOC 축적도는 과거에 비해 비약적으로 높아졌으나 아직도 선진국 수준에는 크게 미치지 못하고 있음.
  - SOC시설 투자는 그 성격상 미래 지향적인 선투자가 바람직함. 물류의 병목현상이 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.
  - 지연된 대형 국책사업의 문제점을 적극 해결하여 원활히 추진되게 하고 동북아 물류허브 등 국가차원의 우선순위 사업을 선별해 집중투자해야 함.
  - 아울러 수도권 공장규제 등을 완화하고 민원 등으로 지연되고 있는 대규모 국책사업을 원활히 진행할 수 있도록 지원해야 함.

- 또한 건설산업에서 민간과 주택부문이 차지하는 비중이 높아 공공부문의 대책만으로는 실효를 거두기 어려운 현실을 직시하여 한계를 인정하고 지방 주택시장 침체를 극복할 수 있도록 적극적인 대책을 강구해야 함.
  - 지방의 경우 수도권과는 다른 수급여건을 감안하여 차별화된 주택정책을 구사해야 함. 적체된 미분양 물량 해소를 위해서는 한시적으로라도 1가구 2주택 양도세 중과조치를 면제하거나 정부가 매입하여 임대주택으로 활용하는 방안을 강구할 필요가 있음.

2. 건설산업의 양극화 해소_동반성장 방안 마련

건실한 중소건설업체 보호 및 경쟁력 확보를 위한 지원책 마련

– 건설산업 전체로 볼 때 2007년도 건설경기가 다소 둔화될 전망이지만, 기업규모별, 수도권·지방간의 양극화 현상은 심화되어 중소업체, 지방 건설업체를 대상으로 한 양극화 해소 대책 마련이 계속적으로 필요함.

- 1997년 대비 2005년의 기업 규모별 수주비중 변화는 1~30위권 업체의 비중이 35.5%에서 41.6%로 높아지면서 대형 및 초대형 업체의 수주 집중도가 심화됨.
- 한편, 본사 소재지별 수주액 비중 추이를 보면, 지방 소재업체의 수주비중은 2001년 41.2%를 정점으로 줄어들고 있어 지역별 양극화도 심화됨을 알 수 있음.

< 일반건설업체 규모별 수주 점유율 추이_전체 >

(단위 : %, %p)

구분	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	05/04
1~10위	21.1	20.9	24.1	24.5	17.4	16.9	19.9	23.0	27.1	4.1
11~30위	14.4	14.7	13.4	11.9	15.2	11.5	11.0	11.7	14.5	2.8
31~100위	20.9	16.9	16.2	14.9	13.6	12.6	13.6	15.5	15.7	0.2
101~300위	13.6	13.9	12.8	11.9	10.2	11.1	11.7	10.0	9.7	-0.3
301~1000위	11.8	13.1	12.7	12.1	11.4	10.3	10.6	10.9	9.0	-1.9
1001위이하	18.3	20.5	20.8	24.6	32.2	37.6	33.2	28.9	23.9	-5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

자료 : 대한건설협회, 내부자료

– 건설산업 양극화의 원인은 시장 요인과 제도적 요인으로 구분할 수 있음.

- 시장요인 : 초대형 사업 증가, 재건축 재개발사업 확대
- 제도요인 : 입낙찰 제도의 변화, SOC 예산 축소, BTL 민간투자사업시행, 주택공영개발 등

– 재정경제부와 열린우리당에서 '공공건설 및 지방건설업체 활성화 방안('06.8.29)'을 제시하였지만, 건설산업의 양극화를 막기에는 다소 미흡한 것으로 판단되며, 정기국회 이후 지방 건설경기의 급격한 침체와 함께 건설산업 양극화를 해소하기 위한 방안 마련이 필요함.

< 공공건설 및 지방건설업체 활성화 방안의 주요 내용 >

구 분	주요 추진내용	소관 및 협조부처	비 고
지역중소 건설업체 지원	- 지역의무공동도급 대상금액 상향조정 - 소액 수의계약금액 상향조정 - 입찰참가자격사전심사 대상공사 축소 - 대금지급기한 단축 *국가계약법시행령, 규칙 개정	재정경제부	'06년 하반기부터 시행
	건실한 지방중소건업업체 보호를 위한 Paper Company 근절 * 건설산업기본법 개정추진	건설교통부	'07년초 시행
공공부문 기성고의 안정적 유지	국고채무부담행위를 활용한 공공 기성공사 물량 확보	기획예산처 건설교통부	'07년부터 시행
	국유지를 활용한 공공분야 건설투자지원 강화	재정경제부/ 정보통신부	'06년 하반기부터 시행
	계속비계약제도 활용 활성화	기획예산처/ 각 부처	매년

자료 : 재정경제부

- 건설산업 양극화의 해소를 위해서 정부차원의 추가적인 다양한 해소대책을 강구하는 것이 필요함.
  - BTL확대에 따른 중소기업 참여확대 및 수익성 확보 방안
  - 지역건설예산 확대 방안 강구
  - 중소건설업체 보호육성제도의 실효성 확보
  - 대형공사 금액기준 상향조정
  - 비PQ공사의 경우 분할발주 확대
  - 지역의무공동도급 확대
  - 대기업과 중소기업간 공동도급 장려 위한 가격인센티브 부여
  - 무자격 부실건설업체 퇴출과 중소건설업체의 신시장 개척 지원 등

3. 합리적 입·낙찰제도 정착

실효성 있는 종합적 입 · 낙찰제도 개선을 통해 Best Value 추구해야

- 민간 건설경기의 위축과 더불어 공공공사의 수익성 악화로 인해 2007년 이후 건설업체의 경영여건은 좋지 않음.

– 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

– 민간 건설경기 및 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 50~60%대를 기록하고 있기 때문에 실효성 있는 종합적인 입·낙찰제도의 개선이 필요함.

• 최저가 낙찰제는 확대에 앞서 제도정착을 위한 여건부터 정비해야 하며 실효성 있는 저가심의제 추가 개선이 요구됨.

• 턴키/대안입찰제도는 중견/중소건설업체의 수주기회를 확대하고 설계보상비 증액 및 보상업체 수를 확대할 필요가 있음.

• Best Value의 도입 등으로 입·낙찰제도를 선진화하는 것이 바람직함.