

2008년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2008년 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계경제	1
2. 국내경제	3
(1) 최근 국내경기 동향	3
(2) 2008년 국내경기 전망	5
II. 최근 건설경기 동향분석	8
1. 건설수주 동향	8
2. 건설기성 동향	11
3. 건설투자 동향	12
4. 체감경기 동향	14
III. 2008년 건설경기 전망	16
1. 전망의 주요 쟁점	16
2. 2008년 건설경기 전망	28
(1) 건설수주 전망	28
(2) 건설투자 전망	31
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	33
1. 미분양 아파트 해소대책 마련	33
2. 건설산업의 양극화 해소_동반성장 유도	36
3. SOC 건설투자의 지속적인 확대	39

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

2008년 세계경제 금년대비 소폭 둔화 전망

- 세계경제는 2003년 이후 최근 5년간 호황을 이뤘는데, 이는 미국의 저금리 정책에 의한 풍부한 유동성과 소비 증가, 중국을 비롯한 개도국의 고성장, 일본과 유럽경제의 회복 등에 기인함.
 - 미국은 2001년 IT버블 붕괴와 9.11테러 이후 적극적인 금리이나 정책을 취했고 그 결과 과잉 유동성 하에서 부동산과 주가가 상승하고, 소비가 진작되면서 전세계 경제성장에 긍정적 영향을 미침.
 - 한편 최근 몇 년간 10%를 상회하는 경제성장률을 보이고 있는 중국과 더불어 인도, 러시아, 브라질 등을 비롯한 개도국이 글로벌화의 급진전으로 수출과 성장이 호조를 보여 세계 경제성장에 기여했음.
 - 일본과 유럽도 그동안의 오랜 침체에서 벗어나 구조조정의 효과가 가시화되면서 2%초중반의 양호한 성장을 보여왔음.
- 이러한 지난 5년간의 세계경제 호황은 2008년 이후 끝날 것으로 전망되며, 이는 미국의 저금리 정책과 이로 인해 증가한 유동성, 특히 서브프라임모기지의 부실화에 의한 것으로 미국의 풍부한 유동성에 의한 세계경제 성장이 종식된 것을 의미함.
 - 2007년에는 연초 미국 주택경기의 침체로 인한 미국 경제의 둔화에도 불구하고, 중국을 비롯한 개도국의 성장세가 지속되었고, 일본, EU의 성장세 둔화도 아주 완만하게 진행됨으로써 세계경제가 4% 중후반의 양호한 성장률을 보였음.
 - 그러나 최근 미국 서브프라임모기지 사태로 인한 미국경제 및 국제 금융시장의 불안 증대, 사상 최고수준의 고유가 지속을 비롯한 원자재 가격 상승으로 내년도 세계경제는 중국을 비롯한 개도국의 성장세가 어느 정도 지속됨에도 불구하고 지난 5년간의 호황을 끝내고 본격적인 하락세가 나타날 전망이다.
 - 내년도의 본격적인 세계경제 둔화는 그동안 미국의 저금리 정책과 이에 의

한 풍부한 유동성이 가져온 경제성장이 끝난 것을 의미하며, 세계경제의 둔화 폭은 미국 서브프라임모기지 사태의 전개 양상과 실물경제로의 파급정도에 따라 결정될 것임.

- 지난 달(10월) 국제통화기금(IMF)는 미국의 서브프라임모기지 사태가 실물경제에 미칠 영향을 감안해 미국을 비롯한 세계 각국의 경제성장률 전망치를 당초 7월 전망치보다 전반적으로 하향 조정했음.
 - 미국의 '08년 경제성장률을 지난 7월의 2.8%에서 1.9%로 낮추고, 세계경제성장률도 5.2%에서 4.8%로 낮춰 전망했음.
 - 중국의 경제성장률 전망치는 10.5%에서 10.0%로, 일본도 2.0%에서 1.7%로, 유로지역은 2.5%에서 2.1%로 각각 하향 조정했음.
 - 세계 각국의 경제성장률이 미국의 서브프라임모기지 부실화의 영향으로 대부분 올해보다 둔화될 것으로 예상되는 상황에서도 IMF는 국내경제의 경우 올해보다 좀더 나아질 것으로 전망함.

〈전세계 주요국 경제성장률 전망〉

(단위=%)

국가	2007년	2008년
미국	2.0	1.9(2.8)
일본	2.6	1.7(2.0)
독일	2.6	2.0(2.4)
유로지역	2.6	2.1(2.5)
중국	11.2	10.0(10.5)
인도	9.0	8.4(8.4)
세계	5.2	4.8(5.2)

자료: IMF(2007.10), 괄호 안은 지난 7월 발표한 전망치

- 미국경기의 둔화와 더불어 유로지역의 경우는 고용증가와 물가안정으로 인해 민간소비가 증가할 것으로 보이나 유로화 강세와 미국 경제의 둔화로 인한 대미 수출 하락으로 경제성장률은 올해보다 좀더 하락할 전망이다.
- 중국의 경우 몇차례의 경기진정책에도 불구하고 10%대 이상의 경제성장률이 지속되고 있으며, 내년에도 이러한 추세는 이어갈 것으로 보임. 다만, 현재 수준이상의 성장을 기대하기는 어렵고, 내년도 베이징 올림픽 이후 성장세가 다소 둔화될 것으로 예상됨.

2. 국내경제

(1) 최근 국내경기 동향

2/4분기 이후 경제 회복속도 증가, '07년 4%대 후반 성장 전망

- 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 새 지폐 발행으로 은행 자동입출금기(ATM) 교체 등의 영향으로 전년대비 10.8% 늘어나 2005년 4분기 이후 가장 가파른 신장세를 보였음.
 - 내수(재고 제외)는 설비투자의 호조 등에 힘입어 전년동기대비 5.0% 증가했으며, 수출도 두 자릿수의 상승세를 유지했음.
- 2007년 2/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전분기대비 1.8% 증가했으며, 전년동기대비로는 5.0% 증가함. 이로써 작년 4/4분기 대비 0.9% 증가(전년동기대비로는 4.0% 증가)한 1/4분기에 비해 경기 회복세가 빨라져 본격 회복국면에 진입함.
 - 2/4분기에 기록한 전기대비 1.8% 성장은 2003년 4/4분기 이후 가장 높은 수치로 경기 회복세가 2/4분기 이후 그만큼 빨라졌다는 것을 의미함.
- 생산 측면에서는 경제활동별로 볼 때 서비스업 생산의 견조한 증가세가 지속된 가운데 제조업 생산의 증가세가 확대되었으나, 건설업 생산은 증가세가 둔화됨.
 - 서비스업 생산은 1/4분기 이어 2/4분기에서도 견조한 증가세를 지속한 가운데 1/4분기 잠시 증가세가 둔화된 제조업 생산의 증가세도 다시 확대되었음.
 - 그러나 1/4분기에 전년동기비 3.9% 증가를 기록해 증가세가 두드러졌던 건설업 생산은 2/4분기 들어 3.2%를 기록함으로써 1/4분기 대비 증가세가 둔화됨.

- 지출 측면에서는 민간소비의 완만한 회복세가 이어지고 있는 가운데 설비투자
와 재화수출의 높은 증가세가 지속됐으나, 건설투자는 2/4분기 들어 회복세가
위축됨.
·설비투자가 1/4분기에 전년동기비 10.8% 증가해 회복세를 시작한데 이어,
2/4분기 들어서도 12.1%라는 양호한 증가세를 기록함.
·내수(재고 제외)는 설비투자의 호조 등에 힘입어 전년동기비 5.2% 증가한 양
호한 모습을 보임으로써 5.1%증가를 기록한 1/4분기에 이어 증가세를 지속
함
·반면, 건설투자는 지난 1/4분기에 전년동기비 3.9% 증가를 기록함으로써 작
년 4/4분기부터 시작된 건설투자 회복세가 확대되는 듯 했으나, 2/4분기 들
어서는 전년동기비 3.2% 증가에 그침으로써 회복세가 위축됨.
- 국내 경제성장률은 1/4분기 4.0% 증가에 이어 2/4분기 5.0% 증가를 기록함으
로써 올 상반기 전체로는 전년동기대비 4.5% 증가를 기록함.

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

(전년동기대비, %)

	2006 ^p					2007 ^p			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	1~3/4
국내총생산(GDP)	6.3	5.1	4.8	4.0	5.0	4.0	5.0	5.2	4.8
제조업	9.9	9.3	9.0	5.7	8.4	3.8	5.9	6.5	5.4
건설업	-0.3	-4.3	1.4	2.6	-0.1	4.1	3.3	0.8	2.6
서비스업	4.6	4.1	3.9	4.1	4.2	4.1	4.7	5.5	4.8
민간소비	5.2	4.1	4.0	3.7	4.2	4.1	4.2	4.9	4.4
설비투자	7.0	7.2	11.1	5.3	7.6	10.8	11.9	2.0	8.2
건설투자	0.2	-5.0	-0.1	3.2	-0.4	3.9	3.2	1.1	2.6
재화수출	11.1	16.0	13.1	10.4	12.6	10.8	10.6	9.1	10.2

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준

자료 : 한국은행 1/4분기 국민소득(잠정) 자료

- 3/4분기 들어서도 국내경제는 수출과 내수 및 산업생산의 증가세가 계속 유지
되어 경기 회복세가 지속되는 모습을 보이며, 경제성장률이 5.2%를 기록함.
·통계청의 '산업활동동향'에 따르면 지난 7월과 8월의 산업생산은 액정표시장
치, 반도체 등의 수출 호조로 전년동월대비 각각 14.3%, 11.2%가 증가하여
두 달 연속 두 자리 수 증가를 기록했음.
·소비재 판매도 승용차, 컴퓨터 등의 판매 증가로 7월에는 전년동월대비 9.8%
증가하였으며, 8월에는 음식료품 등 비내구재 증가세가 다소 둔화(4.9% ->

- 3.1%)되었으나, 승용차 등 내구재 소비는 견조한 증가세(15.1%)를 유지했음.
 ·수출도 8월에 전년동월대비 14.0% 증가하는 등 계속해 두자릿수 증가를 이어가고 있음.
 ·다만, 설비투자는 반도체장비 등의 투자 감소로 7월에 전년동월대비 1.0%, 8월에 1.7% 증가하는데 그쳤음.
- － 2007년 국내경제는 하반기 들어 내수의 회복세가 더욱 뚜렷해 지고, 수출의 증가세도 당초 예상과 달리 계속해 견조한 증가세를 유지함에 따라 4%대 후반의 성장률을 기록할 것으로 전망되나, 대내외적으로 불안요인이 다수 존재함.
 ·지난 6월 4%대 중반을 예상한 때보다 하반기 들어 내수의 회복세가 더욱 뚜렷해지고, 하반기에 둔화될 것으로 예상했던 수출이 예상보다 견조한 증가세를 유지하고 있기 때문에 경제성장률 전망치를 상향 조정함.
 ·국내경제의 중요한 한 부분을 차지하고 있는 수출이 미국의 서브프라임모기지 부실사태로 인한 미국경제 둔화 및 세계경제 불안요인 증가, 그리고 금리인상 등 글로벌 과잉 유동성을 조정하는 과정 중에서도 양호한 증가세를 지속하고 있는 것은 국내 수출의 미국 외 시장 다변화, 중국경제의 호황 지속 등에 기인하고 있음.
- － 국내경제 회복세는 당분간 더 지속될 것으로 예측되는 가운데, 미국 서프라이임모기지 사태에 의한 세계경제의 둔화 가능성과 고유가, 원화절상, 지방 미분양 물량 등이 리스크 요인으로 상존하고 있어 관리가 필요한 상황임.

(2) 2008년 국내경기 전망

올해 경기회복세 지속, 5.0% 경제성장률 전망 단, 대내외적 불안요소 다수 존재

- － 2008년 국내경제는 미국 서브프라임모기지 부실 충격과 세계 경제성장률 둔화로 인해 수출 증가세가 소폭 둔화되지만 여전히 견조한 증가세가 전망되고, 내수의 증가세 또한 계속되어 올해 보다는 경제성장률이 좀 더 상승한 5.0%를 기록할 것으로 전망됨.

- 수출이 미국과 세계경제의 둔화로 올해보다는 증가세가 둔화될 것으로 예상되지만, 그럼에도 불구하고 우리나라의 대미무역 의존도가 낮아지고, 수출시장이 다변화되고 있는 점, 중국의 올림픽 특수와 개도국 수출 호조세 지속 등을 감안할 때 두자릿수 증가율은 유지할 것으로 전망됨.
 - 민간소비 증가율도 올해의 4%대 중반보다는 소폭 개선된 수준에서 지속적으로 증가세를 유지할 것으로 전망됨.
 - 다만, 설비투자가 올해 7%대 중반에서 내년에는 6%대로 하락할 것으로 예상되나, 건설투자가 행복도시, 혁신도시, 2기 신도시 등의 착공으로 올해보다 증가세가 확대될 것으로 전망됨.
 - 한편, 경상수지는 서비스 수지의 적자가 지속적으로 확대되고, 대중국수입 확대에 의한 상품수지의 악화로 11년만에 적자(40억달러 내외)로 돌아설 것으로 전망되며,
 - 소비자 물가는 국제 원자재 가격상승 등의 영향으로 올해 2%대 중반보다는 다소 상승률이 높아질 것이나 2%대 후반의 비교적 안정적 모습을 보일 전망이다.
- 주요 기관들의 2008년 국내 경제성장률 전망치를 살펴보면, 최근 국내 경기의 회복세가 2008년에도 내년에도 지속되어 내년 경제성장률이 5% 수준에 이를 것으로 전망하고 있음.

〈 주요 기관별 국내경제 주요 지표의 2007년 수정 전망치 및 2008년 전망치 〉

(단위 : %)

		경제 성장률	민간 소비	설비 투자	건설 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
KDI (2007.10)	2007년	4.9	4.4	7.6	3.3	13.5	14.5	2.4	3.3
	2008년	5.0	4.5	6.2	4.3	10.9	13.2	2.8	3.2
삼성경제연구소 (2007.9.)	2007년	4.5	4.2	8.7	1.9	13.9	14.0	2.5	3.3
	2008년	5.0	4.5	7.9	3.9	11.9	13.6	2.8	3.2
LG경제연구원 (2007.10)	2007년	4.8	4.4	7.5	2.9	13.8	13.4	2.4	3.3
	2008년	5.0	4.7	7.1	6.0	11.6	14.3	2.7	3.2
현대경제연구원 (2007. 9.)	2007년	4.5	4.3	7.5	2.5	13.8	16.1	2.5	3.5
	2008년	5.1	4.5	8.5	3.8	11.1	12.8	2.8	3.0

- 내년도 국내 경제성장률이 5.0%를 기록할 것으로 전망됨에 따라 IMF 외환위기 이후 매년 번갈아가며 등락을 반복했던 국내 경제성장률이 '06년 이후 3년간 5% 수준의 안정적 성장률을 기록하게 됨.

- IMF 외환위기 이후인 지난 2000년 국내 경제성장률은 8.5%에 달했으나, 2001년에는 3.8%로 하락했고, 2002년에는 다시 7%대로 상승한 후 2003년에는 3.1%로 급락하는 등의 불안정성을 보였음.
 - 2004년 이후에는 비록 변동폭은 줄어들었으나, 여전히 안정적 기조를 보이지 못하였음('04년 4.7%, '05년 4.2%, '06년 5.0%)
 - 이렇게 국내 경제성장률이 IMF 외환위기 이후 짧은 주기의 등락을 반복하며, 경제의 회복세가 얼마가지 못해 금세 꺾이는 현상이 발생한 것은 외환위기 이후의 설비 및 건설투자의 부진, 신용카드 위기 이후의 소비침체 등의 악조건 속에서 국내 경제가 새로운 성장을 위한 성장동력을 찾지 못한 결과라고 할 수 있음.
 - 그러나 '08년 경제성장률이 5.0%로 예상됨에 따라 국내 경제는 3년간 안정적 성장을 기록하게 되었으며, 이는 세계경제 호황에 따른 수출 증가세 지속, 최근 들어 내수의 회복세, 진폭이 크긴 하지만 전반적 증가추세를 유지한 설비투자 등에 기인함.
- 내년 국내 경기는 회복세가 지속될 것으로 예상되는 가운데, 미국 서브프라임 모기지 사태로 인한 세계경제 불안정성, 국제유가 상승, 환율절상, 주택담보대출 등 가계대출 증대와 금리상승으로 인한 소비회복 둔화 가능성, 주택 미분양 사태로 인한 프로젝트 파이낸싱 부실화 가능성 등의 대내외 리스크 요인들이 다수 존재함.
- 미국의 서브프라임모기지 연체율은 당분간 좀 더 증가할 것으로 예상되고, 미국 주택가격의 조정도 아직 충분히 진행되지 않았다는 인식이 많아 미국 경제가 1% 내외의 성장으로 경착륙할 가능성은 낮으나 서브프라임모기지 사태로 인한 불안정성은 내년에도 계속될 전망이다.
 - 올 초 50달러 초반까지 떨어졌던 유가는 2월부터 다시 상승세로 반전되어 4월 이후에는 60달러 중반의 고유가 추세로 급전환했고, 3/4분기에는 배럴당 70달러선(두바이유 기준)을 돌파해 연일 사상 최고치를 기록하고 있는데, 달러화 약세와 중국경제를 비롯한 개도국의 성장세로 당분간 고유가를 유지할 가능성이 큼.
 - 지난 8월말 기준 전국의 미분양 아파트는 9만1,714호로서 IMF 외환위기 직후인 '98년 기록한 10만호를 곧 넘어설 것으로 예상되며, 당분간 해결될 가능성도 높지 않아 건설업체의 추가적 부도사태와 이로 인한 주택은행권의 PF대출 부실화가 우려되고 있는 상황임.

Ⅱ. 최근 건설경기 동향분석

1. 건설수주 동향

(1) 2007년 상반기 건설수주 동향

**재정발주 조기집행, 민자사업 호조, 작년 기저효과 등의 영향,
전년동기비 24.0% 증가**

- 2007년 상반기 건설수주는 재정발주 조기집행, 민자사업 호조, 작년 기저효과 등의 영향으로 전년동기비 24.0%의 높은 증가율을 기록함.
- 공공부문은 공공부문의 약 70%내외를 차지하는 공공 토목이 재정발주 조기 집행과 작년 기저효과로 27.1%가 증가했고, 공공 주거용 건축수주가 공공주택 발주의 본격적 증가로 전년동기비 42.0%나 급증함.
- 한편, 민간부문은 민자사업의 호조에 따라 민간 토목이 전년동기비 80.2%나 증가했고, 민간 건축도 주택법 개정에 따른 재개발 사업의 조기 사업화, 경기회복에 따른 비주거용 건축수주 증가 및 작년 기저효과 등의 영향으로 전년동기비 18.7%가 증가함.

〈 2007년 상반기 건설수주 동향 〉

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
1월 증감률	14.2	45.9	32.3	112.7	6.6	16.3	5.7	27.6	10.3	39.6	-20.8
2월 증감률	32.4	9.6	-3.2	66.1	45.3	-48.7	60.5	-13.8	61.1	59.0	64.6
3월 증감률	30.5	40.0	29.0	89.1	26.8	152.2	10.7	61.3	16.6	-25.3	115.4
4월 증감률	43.4	37.1	61.7	10.4	45.9	131.8	37.7	82.4	33.1	27.9	43.9
5월 증감률	2.1	2.2	28.9	-23.7	2.0	96.6	-7.9	51.4	-10.7	-3.0	-21.4
6월 증감률	27.0	4.1	31.2	-27.4	33.3	99.5	24.4	61.3	17.8	31.6	-13.4
2007년 1~6월 수주액	55,897.1	14,289.7	9,835.4	4,454.3	41,607.4	6,317.9	35,289.5	16,153.3	39,743.8	25,606.0	14,137.8
2007년 1~6월 증감률	24.0	20.5	27.1	8.1	25.2	80.2	18.7	43.6	17.4	18.9	14.9

자료 : 대한건설협회

- 다만, 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 올해 상반기 건설수주 시장이 수치상으로 나타난 만큼 매우 좋은 상황이라고 보기는 어려움.
- 한편, 2007년 상반기 동안의 민간 주택수주는 전년동기비 16.9% 증가에 그친 반면, 공공 주택수주가 42.0%나 증가하여 주택공급에서 공공이 차지하는 역할이 점점 증대되고 있음.
 - 특히 민간 주택수주의 증가는 분양가 상한제 적용시점 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 것이 어느 정도 영향을 미쳤음을 감안할 때 주택공급에서 공공부문의 역할은 더욱 더 증대되고 있다고 할 수 있음.

(2) 2007년 하반기 건설수주 동향

3/4분기에 공공 및 토목수주의 증가세가 이어진 가운데, 주택수주 부진 영향으로 민간수주 증가세 급격 둔화

- 건설수주는 3/4분기 들어서도 공공부문이 계속 호조를 이루고 있는 반면, 민간부문은 주택수주 부진의 영향으로 증가율이 급감함. 공종별로는 역시 토목이 상반기 호조를 이어가고 있는 반면, 건축은 부진함.
- 7월 건설수주는 토목수주의 호조에도 불구하고, 주택수주가 매우 부진해 전년동월대비 9.5% 감소함.
 - 공공부문은 토목수주가 계속 증가세를 보이고, 작년 기저효과도 반영된 결과, 전년동월대비 33.9% 증가함.
 - 민간부문은 주택수주 급감('02.7월 이래 가장 낮은 수주)의 영향으로 전년동월비 19.9% 감소함.
- 8월 건설수주는 민간부문이 전년동월대비 소폭(3.9%) 증가에 그쳤지만, 공공부문이 공공건축의 작년 기저효과로 크게 증가한데 힘입어 전년동월대비 14.2%

증가함. 공종별로는 공공, 민간 모두 토목의 증가세가 이어짐.

- 공공부문은 작년 기저효과로 전년동월대비 55.0%나 급증했는데, 전월대비로는 1.1% 증가에 불과해 올 들어 계속 좋은 모습을 보이고 있는 공공부문의 증가세를 그대로 유지한 수준임.
- 세부적으로 살펴보면 공공건축이 작년 기저효과로 전년동월대비 114.6%나 급증해 전체 공공부문 수주증가를 견인했는데, '05년 동월대비로는 23.9% 증가에 그친 수준임. 특히 공공 주거용 건축이 작년 기저효과로 전년동월대비 555.2% 증가함('05년 동월대비로는 9.6% 증가).
- 공공 토목수주는 전년동월대비 31.2% 증가했는데, 전월대비로는 7.3% 증가해 증가세를 이어감.
- 한편, 민간부문은 토목수주의 호조에도 불구하고, 민간수주의 대부분을 차지하는 건축수주가 전년동월대비 1.4% 증가에 그쳐 전체적으로는 전년동월대비 3.9% 증가한 5조9,319억원을 기록함.

〈 2007년 3/4분기 건설수주 동향 〉

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
2007년 7월	7,684.2	2,200.0	1,450.1	749.8	5,484.2	1,209.6	4,274.6	2,659.7	5,024.5	2,208.3	2,816.1
증감률	-9.5	33.9	50.5	10.4	-19.9	184.5	-33.4	91.6	-29.2	-56.4	38.3
2007년 8월	8,155.3	2,223.5	1,344.2	879.3	5,931.9	869.6	5,062.3	2,213.7	5,941.6	3,471.4	2,470.1
증감률	14.2	55.0	31.2	114.6	3.9	21.6	1.4	27.3	9.9	18.6	-0.3
2007년 1~8월	71,736.6	18,713.1	12,629.7	6,083.4	53,023.5	8,397.1	44,626.4	21,026.8	50,709.8	31,285.8	19,424.0
증감률	18.1	25.3	29.8	16.8	15.8	80.7	8.5	46.3	9.4	6.0	15.5

자료 : 대한건설협회

- 이로써 지난 1~8월 동안 건설수주는 전년동기비 18.1% 증가를 기록해 올 상반기 24.0%보다 증가율이 둔화됨.
- 작년 건설수주가 상저하고 현상을 기록했음과 분양가 상한제 시행으로 향후 주택수주 여건이 계속 좋지 않음을 감안할 때 향후 건설수주 증가율은 계속해 둔화될 것으로 보임.

2. 건설기성 동향

- 건설경기 동행지표인 건설기성액은 2007년 상반기에 재정조기집행, 작년 기저효과 등에 힘입어 공공부문이 호조를 나타낸 결과, 1/4분기, 2/4분기에 각각 전년동기비 6.5%, 4.8%가 증가함.
- 공공부문은 재정조기집행, 작년 기저효과 등에 힘입어 전년동기비 1/4분기에 18.8%, 2/4분기에 11.2% 증가로 호조를 보임.
- 반면, 민간부문은 전년동기비 1/4분기 1.9%, 2/4분기 1.6% 증가로 저조함.
- 공종별로는 토목이 계속해 건축보다 높은 증가율을 기록함.

< 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
2007년 2/4	5.2	11.2	1.6	3.3	8.4
4월	6.1	7.4	3.2	3.2	11.5
5월	5.4	15.1	1.0	3.8	8.0
6월	4.2	10.9	0.5	3.1	6.0
2007년 7월	12.3	13.8	9.8	10.5	15.7
2007년 8월	5.5	-0.3	6.4	4.5	7.0

주 : 2007년 7월, 8월, 2/4분기 수치는 잠정치임.

자료 : 통계청

- 하반기에 건설기성은 7월에는 공공부문의 호조 지속과 민간부문의 작년 기저효과로 12.3% 증가했으나, 8월 들어서는 공공부문이 올 들어 처음으로 전년동월대비 감소를 기록하고, 민간부문의 전년동월대비 증가폭이 7월보다 줄어들어 전체적으로 전년동월대비 5.5% 증가를 기록함.
- 7월은 공공부문이 전년동월대비 14.0% 증가하여 증가세가 지속된 가운데, 민간부문도 작년 기저효과로 9.8% 증가해 전체적으로 12.3% 증가함.

- 8월은 공부문이 올 들어 처음으로 전년동월대비 감소를 기록하고, 민간부문의 전년동월대비 증가폭이 7월보다 줄어들어 전체적으로 전년동월대비 5.5% 증가를 기록함.
- 이로써 건설기성은 작년 3/4분기에 전년동기비 4.8%, 작년 4/4분기에 6.0% 증가를 보여 회복세를 보인 이후, 올해 들어서도 8월까지 재정조기 집행, 작년 기저효과 등에 힘입어 계속해 회복세를 이어감.
- 향후 건설기성은 올 상반기에 재정이 비교적 조기집행됐고, 작년 9월 이후 건설기성이 회복세로 전환되어 기저효과가 사라졌음을 감안할 때 증가세가 다소 둔화될 전망이다.

3. 건설투자 동향

- 건설투자는 건설기성과 마찬가지로 작년 4/4분기에 3.2% 증가를 기록하여 회복세로 전환되었으며, 2007년 상반기에도 증가세를 이어감.

〈 GDP 및 건설투자 증감률 추이(2000년가격 기준, 원계열) 〉

(전년동기대비, %)

	2006 ^p					2007 ^p			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	1~3/4
국내총생산(GDP)	6.3	5.1	4.8	4.0	5.0	4.0	5.0	5.2	4.8
제조업	9.9	9.3	9.0	5.7	8.4	3.8	5.9	6.5	5.4
건설업	-0.3	-4.3	1.4	2.6	-0.1	4.1	3.3	0.8	2.6
서비스업	4.6	4.1	3.9	4.1	4.2	4.1	4.7	5.5	4.8
민간소비	5.2	4.1	4.0	3.7	4.2	4.1	4.2	4.9	4.4
설비투자	7.0	7.2	11.1	5.3	7.6	10.8	11.9	2.0	8.2
건설투자	0.2	-5.0	-0.1	3.2	-0.4	3.9	3.2	1.1	2.6
재화수출	11.1	16.0	13.1	10.4	12.6	10.8	10.6	9.1	10.2

주 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준

자료 : 한국은행 1/4분기 국민소득(잠정) 자료

- 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% 증

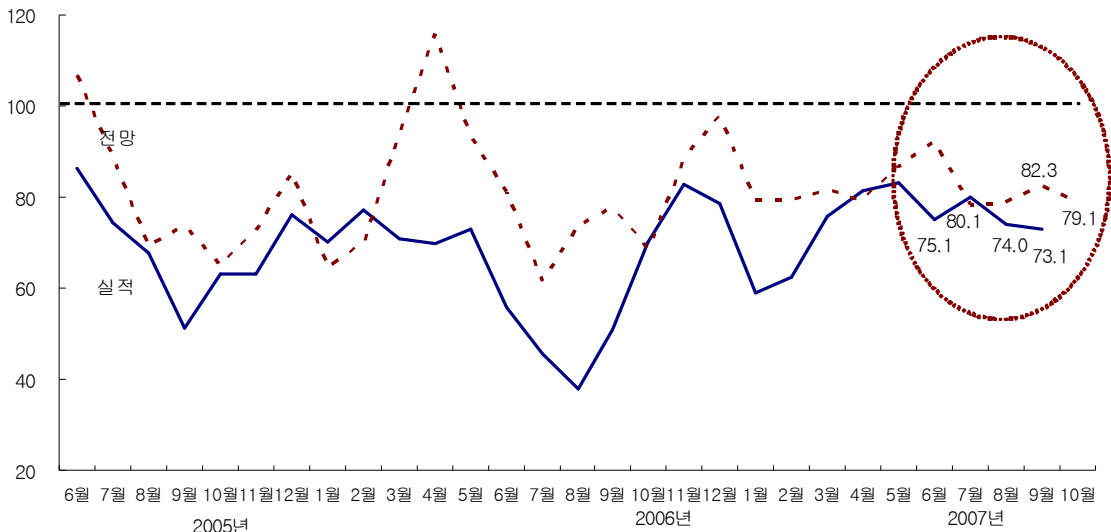
- 가함.
- 토목건설이 도로, 항만, 도시토목 등에 대한 투자 증가로 전년동기대비 7.4%, 전기대비 0.9% 증가함.
 - 이로써 작년 4/4분기 증가(3.2%)에 이어 2분기 연속 증가세를 기록했음.
- － 2007년 1/4분기 건설투자가 3.9% 증가를 기록함으로써 2004년 2/4분기 3.8% 증가를 기록한 이래 3년만에 3.5%이상의 증가를 보였으며, 또한 작년 4/4분기 증가(3.2%)에 이어 2분기 연속 증가세를 기록함.
- 건설투자는 2004년 3/4분기(1.0%), 2005년 2/4분기(1.1%)를 제외하면 계속해서 1% 미만의 저조한 증가를 보였음.
- － 2/4분기에도 건설투자는 상반기 재정조기집행, 작년 하반기 기저효과 등의 영향으로 전년동기비 3.2% 증가하여 증가세를 이어갔으나, 1/4분기에 비해서는 증가율이 둔화됨.
- － 상반기에 건설투자가 전년동기비 3.5%라는 비교적 양호한 증가율을 보인 것은 상반기 재정조기집행으로 인한 공공 건설투자 확대와 작년 상반기 기저효과에 의한 것임.
- 올해 상반기에 배정된 예산은 131조 2천억원으로 전체 예산 200조 9천억원 중 65.3%에 해당하며, 지난해 상반기 예산 배정률인 62.2% 와 비교하면 3.1%p 증가함. 특히 건설투자와 밀접한 관련이 있는 수송, 교통 등 투자사업비 19조 1천억원 중 80%가 상반기에 배정되었음.
 - 공공부문 건설기성액이 1/4분기에 18.8%, 2/4분기에 11.2% 증가로 호조를 보임으로써 건설투자 증가세를 주도했음.
- － 3/4분기 들어 건설투자는 전년동기비 1.1% 증가에 그침으로써 회복세가 급격히 위축됨.
- 공공부문 건설예산 집행이 상반기 집행되어 상대적으로 하반기에 건설투자가 줄어들었고, 주택법 통과에 따라 재개발/재건축 수주가 본격 건설투자로 이어지지 못하는 등 주택건설투자가 줄어들음에 따라 건설투자 증가세가 둔화됨.
 - 작년 9월 이후 건설기성과 건설투자가 증가함에 따른 기저효과도 일부 작용한 결과임.

- 작년 말 급증한 재개발 수주가 주택법 통과 영향으로 본격적인 건설투자로 이어지기에는 계속해 시간이 걸릴 것으로 예상되고, 건설기성액 증가세 둔화와 작년 4/4분기의 건설투자 증가 등을 감안할 때 4/4분기에는 더욱 건설투자가 부진할 것으로 전망됨.

4. 체감경기 동향

- 작년 4/4분기 이후 상반기에 회복세를 보인 건설경기 선행(수주), 동행(기성, 투자) 지표와 달리 건설업체 체감경기는 작년과 대비해 그다지 나아진 모습을 보이지 않고 있음.
 - 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.
 - 건설업 체감경기는 시장이 호황이던 2002, 2003년에 기준선인 100을 상회했으나, 2007년의 경우에는 지표경기의 호조세에도 불구하고 체감경기는 건설경기가 불황이던 '04~'06년 수준에 머물고 있음.
 - 2월 후 1월 급락에 따른 통계적 반등, 계절적 요인으로 계속 증가했으나, 호조를 보이고 있는 수주 지표와 달리 5월 들어 회복세가 주춤했고, 6월에는 하락 반전, 이후 75~80 사이 등락 반복함.

〈 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이 〉



자료 : 한국건설산업연구원

- 한편, 업체 규모별 체감경기 양극화도 작년해 비해 크게 달라지지 않고 여전히 심각한 모습을 보이고 있음.
- 지난 9월 체감경기지수가 업체 규모별로 보면 대형업체가 100.0을 기록하고, 중소기업이 52.0을 기록함으로써 업체 규모별 양극화는 건설산업에 양극화 문제가 심각해진 '04~'06년과 비교해 볼 때 여전히 매우 심각함.
- 서울업체와 지방업체의 체감경기지수도 각각 88.5, 48.5를 기록해 지역별 소재 업체의 체감경기 양극화도 심각한 수준임.

〈 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 〉

구 분	2006년 11월	12월	2007년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월		10월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	82.8	78.7	58.9	62.3	75.8	81.3	83.2	75.1	80.1	74.0	73.1	82.3	79.1	
규모별	대형	100.0	90.0	70.0	81.8	84.6	91.7	92.3	83.3	100.0	91.7	100.0	91.7	90.0
	중견	91.7	85.0	57.7	56.0	82.1	86.7	90.6	76.7	81.3	76.9	64.0	80.8	84.0
	중소	52.6	58.3	47.4	46.7	58.1	63.0	64.0	63.6	55.4	50.0	52.0	73.0	60.8
지역별	서울	89.9	82.1	67.4	72.0	89.4	89.4	94.8	87.9	92.9	85.1	88.5	82.9	82.0
	지방	67.7	71.8	42.6	45.9	52.8	71.3	66.7	57.9	60.1	56.3	48.5	81.3	74.5

- 최근 호조를 보이고 있는 지표경기과 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

Ⅲ. 2008년 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

- 건설관련 지표들의 장기추세와 단기동향 분석상의 주요 쟁점사항(고려 요인)에 근거하여 건설수주와 건설투자를 전망함.
- 2008년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 고려해야 할 주요 쟁점사항(고려 요인)은 다음과 같음.

(1) 대규모 개발사업 본격 착공

- 2008년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 고려해야 할 주요 쟁점사항(고려 요인)은 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 참여정부의 대규모 균형개발사업들이 2008년부터 본격적으로 발주되고, 착공된다는 점임.
· 동 균형개발사업은 내년도 건설수주 증가요인 중 가장 큰 영향을 미치는 요인임.
- 동 균형개발사업들이 정권교체 후 변경될 가능성을 전혀 배제할 수는 없지만, 그럼에도 불구하고 동 사업들은 대부분 특별법 형태로 입법화됐고, 균형개발사업 특성상 지자체에서 강력히 추진을 요구한다는 점, 내년도 총선 등을 고려할 때 큰 규모의 변경 가능성은 낮은 편임.

① 행정중심복합도시

**2008년 행복도시 발주물량, 2조 4,784억원 예정,
금년대비 1.14조 증액**

- 행복도시 건설과 관련해 행정도시건설청, 한국토지공사, 대한주택공사 등에서 발주하는 공사 물량은 2030년까지 총 16조 4,400억원으로 예정됨.

- 이미 발주된 중심행정타운과 ‘첫마을’ 부지조성 공사비 1,800억원을 포함해 22개 생활권 부지조성공사에 2조 1,940억원이 발주됨.
- 정부청사, 학교, 문화·체육시설 등을 포함한 각종 청사건립에는 2008년도에 1조3천억원을 시작으로 2025년까지 총 5조 1,511억원이 투입됨.
- 도로공사의 경우 행정도시~오송간 연결도로 3,318억원을 포함하여 총 12개노선에 3조3,359억원 규모의 신규 사업을 진행함.
- 이외에도 공동구 등 특수구조물에 3조원, 환경기초시설 9,700억원, 기타공사 등에 1조 7,890억원의 공사 물량이 발주될 예정임.

〈행복도시의 총 공사발주 물량 계획〉

구 분	규 모	사업비(억원)	사업기간	비 고
계		164,400		
- 부지조성공사	22개 생활권, 50.6km ²	21,940	‘07.7~’25.12	토공
- 청사 건축	연면적 2,584천m ²	51,511	‘08.7~’25.12	건설청, 지자체
- 주변 도로 등	12개 노선, 114km	33,359	‘08.9~’30.12	건설청(민자포함)
- 특수 구조물	장대교량, 공동구 등	30,000	‘07.7~’20.12	토공
- 환경기초시설	수질복원센터 등	9,700	‘08.12~’26.12	토공
- 기타공사	조경 및 부대공	17,890	‘09년~’30년	건설청·토공

자료: 행정중심복합도시건설청 「행복도시, 건설경기 활성화 촉진 기대」

- 2007년도와 2008년도에는 이미 발주된 중심행정타운과 ‘첫마을’ 부지조성공사비 1,800억원을 포함해 총 3조 8,204억원이 발주될 예정인데, 특히 2008년도에는 1단계 정부청사 건립 1조3466억원, 오송역 연결도로 개설공사 3,318억원 등 2조 4,784억원 규모의 공사발주가 예정돼 있음.
- 올해 대비 2008년 발주물량이 1.14조원 증액됨으로써 건설수주 물량 증가에 기여할 전망이다.

〈행복도시의 2007년 발주 예정 공사〉

구 분	규 모	사업비(억원)	사업기간	비 고
계		13,420		
- 부지조성공사	4개 생활권, 3.7km ²	3,200	‘07.7~’11.12	토공
- 도로 공사	2개 노선 20km	5,620	‘07.7~’11.12	토공
- 특수 구조물	금강1·2교, 첫마을	4,600	‘07.7~’12.12	토공, 주공

자료: 행정중심복합도시건설청

〈행복도시의 2008년 발주 예정 공사〉

구 분	규 모	사업비(억원)	사업기간	비 고
계		24,784		
- 부지조성공사	5개 생활권, 7.7km ²	2,790	'08.6~'12.6	토공
- 청사 건축	중앙행정기관 등	13,466	'08.7~'12.3	건설청·지자체
- 도로 공사	3개노선, 19.6km	4,098	'08.9~'11.12	건설청·토공
- 특수 구조물	미호천 1교	2,380	'08.9~'11.12	토공
- 환경기초시설	수질복원센터 등	2,050	'08.9~'11.9	토공

자료: 행정중심복합도시건설청

② 혁신도시 및 기업도시 건설

- 혁신도시는 공공기관 이전에 따라 건설되는 신도시·신시가 지구로 작은 혁신도시(50만~100만평)는 2만명, 큰 혁신도시(150~250만평)는 5만명을 수용하게 됨.
- 정부가 혁신도시로 지정한 지역은 전북 전주·완주, 대구 신서, 울산 우정, 제주 서귀포, 부산 동삼·문현·센텀, 경북 김천, 강원 원주, 광주·전남 나주(공동), 충북 음성·진천, 경남 진주 10개 시도임.
 - 혁신도시로 옮겨갈 중앙정부 산하기관은 모두 178개이며, 이 가운데 129개는 11개 광역시·도, 40개는 행정중심복합도시, 나머지는 충남, 강원 등으로 개별 이전함.
 - 이들 기관은 오는 2012년까지 각 지역으로 모두 흩어져 지역별 교육기관 및 전략산업과 연계한 혁신클러스터로서의 지역 성장 거점으로 자리 매김하게 됨.
 - 2012년까지 공공기관이 먼저 이전하고 2013~2020년엔 민간 기업과 대학, 연구소 등을 유치할 계획임.

1) 행복도시의 2008년 발주 예정 공사의 세부 내역은 다음과 같음.

- 5개 생활권(1-3, 2-1, 2-2, 3-2, 4-1) 부지조성공사	2,790억원
- 청사 건축공사(중앙행정기관, 국가기록박물관 등)	13,466억원
- 오송역 연결도로(11.2km) 개설공사	3,318억원
- 국내부 순환교통축 개설공사(8.4km)	780억원
- 미호천 1교 개설공사	1,400억원
- 공동구 설치공사	980억원
- 수질복원센터(50천톤/일)	850억원
- 폐기물 처리시설(130톤/일)	325억원
- 자동크린넷(8,750천m ²)	875억원
합계	2조 4,784억원

자료: 행정중심복합도시건설청

- 개발계획안에 따르면 혁신도시의 인구 밀도는 ha당 250~350명, 주거지역 평균용적률은 100~180%로 기존신도시보다 훨씬 쾌적한 주거 여건을 갖출 전망이다. 주거용지 비율 역시 동탄·판교의 36% 선보다 훨씬 낮은 20~30%를 배정기로 함. 수용인구는 혁신도시별로 2만~5만명이며 가구 수는 7340~2만 가구로 규모는 광주·전남 혁신도시가 가장 큼.

<10개 혁신도시 주요 개발계획>

혁신도시	위치	면적(만평)	인구(만명)	사업비(억원)	이전기관
대구	신서	127.5	2.7	16.138	가스공사, 학술진흥재단 등 12개
울산	우정	84.6	2.0	11.011	석유공사, 근로복지공단 등 13개
광주전남	나주시	221	5.0	16.278	한국전력, 농촌공사 등 18개
강원	원주시	110	3.1	9.605	관광공사, 국민건강보험공단 등 13개
경북	김천시	105	2.5	9.915	도로공사, 대한법률구조공단 등 14개
충북	진천·음성군	209	4.2	15.595	가스안전공사, 법무연수원 등 15개
경남	진주시	126	3.9	12.318	주공, 국민연금관리공단 등 12개
전북	전주·완주	280.1			13개
제주	서귀포	34.5			9개
부산	대연·동삼 문현·센텀	28.8			12개

* 이 밖에 행정도시에 40개, 충남에 6개 공공기관이 옮겨짐.

- 혁신도시는 '07년 4월까지 지구 지정이 모두 끝났으며, 9월 12일 제주혁신도시 기공식을 시작으로 착공이 시작됨.
 - 건설교통부는 4월 6일 정부과천청사에서 2회 혁신도시위원회(위원장 이용섭 건교부 장관)를 열어 전북 전주·완주, 대구 신서, 울산 우정, 제주 서귀포, 부산 동삼·문현·센텀 등 5개 혁신도시 개발예정지구를 지정했으며, 건교부는 앞서 3월7일 경북 김천, 강원 원주, 광주·전남 나주, 충북 음성·진천, 경남 진주, 부산 대연 등 6개 지구 지정을 마쳤음.
 - 이에 따라 혁신도시 10곳의 지구 지정이 모두 끝났으며, 4월부터 토지 평가·보상, 및 개발계획 수립을 거쳐 9월부터 제주혁신도시, 김천혁신도시 등을 시작으로 순차적으로 착공됨.
- 참여정부의 의욕적 추진을 감안할 때 올해 안에 지자체 용지보상이 30~50% 이상 끝날 것으로 예상되는 5~6개 지역에서 혁신도시 착공이 예상됨.
 - 다만 강원(10월 25일까지), 전북(10월 16일까지)은 아직 토지 등의 감정평가도 끝나지 않았고, 정통부 산하 일부 이전 대상 기관은 건교부로부터 실시계획 승인조차 받지 않아 다소 지연될 가능성이 있음.

- 2008년 혁신도시 발주물량은 주로 부지조성공사와 일부 기반시설공사가 될 것임을 감안할 때 2008년도에 혁신도시 관련 발주물량이 본격적으로 증가하기에는 한계가 있음.
 - 혁신도시별 부지조성공사와 더불어 정부에서 지원할 도로 등 일부 기반시설공사가 발주될 것으로 보임.
 - 혁신도시별로 중심지역에 건설되는 랜드마크 건축물과 상권 및 공원개발 등의 사업은 주로 공모PF사업으로 진행될 전망이다, 동 PF사업들은 2008년부터 가시화될 것이나 사업추진 일정상 2008년에 수주로 잡힐 물량은 많지 않을 것으로 예상됨.
 - 2008년에 혁신도시 관련 공모PF사업이 수주물량으로 일부 잡힐 경우 PF사업의 단위규모가 매우 크을 감안할 때 큰 수주증가요인이 될 수 있음.
 - 이전대상 공공기관들이 분양받은 토지에 건축하게 될 청사건축 등의 공사물량이 2008년에 발주되기는 일정상 쉽지 않을 전망이다.

- 한편, 정부는 '05년 7~8월 기업도시위원회(위원장 : 국무총리) 심의를 거쳐 시범사업 6개 지역을 선정했음.
 - 산업교역형 : 무안(1,220만평)
 - 지식기반형 : 충주(212만평), 원주(162만평)
 - 관광레저형 : 태안(442만평), 무주(243만평), 영암·해남(1,000만평)

- 태안 관광레저형 기업도시는 개발계획을 승인('06.12)하고 실시계획을 수립해 지난 10월 24일 기업도시 중 가장 먼저 착공을 하였으며, 원주 기업도시를 비롯한 나머지 4개 기업도시들이 내년 착공을 계획 중이어서 올해와 내년 수주증가요인으로 작용할 전망이다.
 - 원주 및 충주 지식기반형 기업도시는 기업도시위원회의 개발계획 심의가 완료(4.25)되었으며, 금년 말에 실시계획을 수립하고 '08년초 착공예정

〈기업도시별 추진일정〉

도시별	개발계획 승인신청	개발계획 승인	실시계획 승인	착공	비고
태안(관광레저, 442만평)	'06.5.29	'06.12.22	'07.9	'07.9	
원주(지식기반, 162만평)	'06.12.15	'07.4.30	'07.12	'08.3	
충주(지식기반, 212만평)	'06.12.15	'07.4.30	'07.12	'08.3	
무안(산업교역, 1,214만평)	'06.11.30(1차 461만평)	'07.5	'07.12	'08.3	
무주(관광레저, 243만평)	'07.2.6	'07.6	'08.4	'08.6	
영암·해남(관광레저, 1,000만평)	'07.6	'07.10	'08.12	'09.3	

② 기타 개발사업

- 정부 주도의 대규모 개발사업과 아울러 지자체를 중심으로 한 민관합동 형태의 대규모 개발사업도 기업도시 외 지역특화발전특구, 지균법 개발촉진지구 개발사업 등 다수가 계획, 추진 중임.
 - ‘지역특화발전특구에 대한 규제특례법’(지역특구법)에 의한 지역특화발전특구 총 48개 지정, 추진
 - ‘지역균형개발 및 중소기업육성에 관한 법률’(지균법)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 민자역사 개발 사업 등: 지자체 차원에서 민간투자자 선정 등을 통해 추진 중
 - 다만, 대부분의 사업들이 계획 및 사업자 선정단계여서 ‘08년에는 사업자가 선정된 몇몇 사업의 부지조성공사 계약만이 수주로 인식될 전망이다.
- 민관합동 형태의 개발사업은 최근 공모형 PF사업형태로 다수가 진행되는데, 현재 추진 중인 사업규모가 약 40조원 내외에 이룸.
 - 도시환경정비사업, 지자체 중심의 지역개발사업 등이 시장 확대 요인으로 작용하고, 지자체 및 도시개발공사 등도 선호하고 있어서 계속해 공모형 PF시장은 계속해 커질 전망이다.
- 다만, 공모PF사업도 ‘08년에는 사업자가 선정된 몇몇 사업의 부지조성공사 계약만이 수주로 인식될 전망이어서 본격적인 수주 증가효과는 건축부분의 본계약이 늘어나는 ‘09년 이후부터가 될 것으로 전망됨.

(2) 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택공급 감소

- 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택공급 물량 감소는 2008년 건설수주의 가장 큰 감소요인 중 하나임.

- 올해 초 1.11대책 발표 이후 건설연에서 조사한 설문조사 결과에 의하면 2007년에 약 15% 내외의 민간주택 공급물량 축소도 가능한 것으로 나타났음.
- 올해 8월 말까지는 분양가 상한제 적용을 피하기 위해 조기에 사업승인을 추진하고, 9월 이후에는 원래 계획했던 사업물량의 18.9%를 축소시키겠다고 응답했음.

< 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」.

- 2008년부터 2기 신도시 사업이 본격적으로 증가하기 시작한다는 점과 기존에 주택사업에 투입된 인력과 자원을 급격히 재배치하기도 쉽지 않다는 점을 감안하면 주택사업부문을 급격히 축소할 가능성은 낮으며, 따라서 20% 이상의 급격한 공급물량 축소가 일어날 가능성도 비교적 낮은 편임.
- 아울러 올해 분양가 상한제 적용을 피하기 위해 조기에 추진하고자 했던 사업 물량이 미분양 사태 심화로 인해 내년 이후로 연기되는 사업도 다수 있어 내년도 공급물량의 축소 폭을 둔화시키는 효과를 가져올 것으로 예상됨.
- 이상의 점들을 고려할 때 내년도 민간택지내 공급되는 주택물량은 약 15% 내외로 감소할 것으로 예상됨.

(3) 2기 신도시 분양물량 증가

- 2기 신도시 10개에서는 총 58만호의 주택이 공급될 계획인데, 2008년에는 3만6천여호가 분양될 계획이며, 2009년부터 분양이 본격화될 예정임.
- 58만호는 현재 수도권 주택수(591만호)의 약 10%, 분당·일산 등 1기 신도시

공급량(29만호)의 2배, 강남3구 전체 아파트(24만호)의 2.4배에 달하는 물량임.

·다만, 2기 신도시 분양 물량은 2009년 이후부터 본격화 되며, 2기 신도시 입주하는 '07년 동탄을 시작으로 '08년 판교, '09년 파주, '10년 양주·광교·김포, '11년 송파·검단이 시작될 예정임.

〈연도별 2기 신도시 주택분양계획〉

연도	계	판교	동탄1	김포	송파	평택	양주	파주	검단	광교	동탄2
계	577,314	29,120	41,000	58,570	49,000	63,000	54,300	80,324	66,000	31,000	105,000
'06 까지	-	-	-	.	-	-	-
'07	17,581	2,064	6,954	706	-	-	-	7,857	-	-	-
'08	36,468	7,514	2,860	7,027	-	-	7,554	6,413	-	5,100	-
'09	95,851	3,334	-	17,775	4,000	17,145	18,595	16,485	6,100	12,417	-
'10	162,747	-	-	25,100	6,000	28,575	20,651	15,218	21,700	8,173	37,330
'11 이후	212,376	-	-	5,125	39,000	17,280	7,500	32,291	38,200	5,310	67,670

자료: 건설교통부, 연도별 물량은 개발계획과 일정에 따라 변경될 수 있음

— 2기 신도시가 올해에 이어 2008년부터는 보다 본격적으로 추진됨에 따라 분양가 상한제 시행으로 인한 민간택지내 주택공공급 축소에 따른 주택수주 감소 폭을 일정수준 보완할 것으로 예상됨.

·2008년 분양되는 물량과 더불어 2009년부터 본격 분양되는 주택물량의 일부도 하반기에는 수주로 인식될 수 있어 분양가 상한제 적용에 따른 주택수주 감소 폭을 일정수준 둔화시킬 가능성이 있음.

(4) 2008년 정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획

① 2008년 정부 건설부문 예산

— 정부는 SOC예산(안)을 당초 건교부 계획(17.8조) 보다 1조 1천억 증액한 18.9조원으로 확정(9.21)하여 국회에 제출하였으며, 이에 따라 SOC예산(안)은 올해 대비 5천억원 증가함.

·SOC 예산 : ('07) 18.4조 → ('08안) 18.9조, 5천억(2.7%) 증가

<2008년도 SOC예산(안)>

(억원)

구 분	'07	'08안	비 고
▪도로	75,330	75,638	·국도 건설(23,591→23,545억원)
▪철도	34,625	35,822	·광역철도 건설(5,303→5,354억원)
▪도시철도	12,845	12,733	·서울 7호선, 인천 1호선(1,055→2,356억원)
▪해운항만	20,622	20,206	·부산항신항광양항 개발(7,995→7,620억원)
▪항공공항	3,334	2,109	·인천국제공항 2단계(2,000→1,290억원)
▪물류 등	10,746	11,022	·복합화물터미널 건설(626→880억원)
▪지역개발	26,715	31,051	·댐건설 및 하천정비(16,210→16,313억원) ·행정·혁신도시 건설(795→4,413억원)
수송·교통지역개발 분야	184,218	188,581	2.4% 증

- 시설확충이 상당 수준에 이른 것으로 평가되고 있는 도로의 경우 평택~음성 등 4개 고속국도와 우정~장안 등 10개 일반국도 구간 완공사업이 중점 추진되는 반면, 신규사업은 국책사업 추진을 위해 긴요한 4개 구간에 그칠 전망이다.
 - 고속도로 완공(4건) : 평택~음성, 무안~광주, 대구~포항, 고창~장성
 - 일반국도 완공(10건) : 우정~장안, 부여~탄천, 예산~신양, 홍성남부, 태인~월평1, 부안~백산, 장성~야은, 청암~삼장, 합천~쌍림, 상리~사천
 - 국도 신규(건) : ('04) 36 → ('05) 33 → ('06) 21 → ('07) 14 → ('08안) 6
 - 도심부 교통난 완화를 위한 국도대체우회도로 건설과 대도시권 교통혼잡도로 개선 지원이 강화됨.

- 철도부문은 국토균형발전과 수송의 효율성을 감안해 투자의 적정성을 유지, 경부고속철도 부산~대구구간 완공과 호남고속철도 기본설계 등에 예산을 반영했음.
 - 경부고속철도 부산~대구 구간은 '10년 완공을 위한 소요, 호남고속철도는 기본설계 계속소요 반영
 - 철도 완공(2건) : 장항선 개량, 중앙선 팔당~신원
 - 대도시권 광역철도는 투자를 확대하되 수요에 맞도록 사업규모 조정, 국가와 지자체 간 재원분담체계 개선 등의 내실화 병행
 - 이를 위해 서울 7호선과 인천 1호선의 예산을 2배 가까이 늘렸으며, 광역철도는 소폭 증액했음.

- 동북아 물류허브 구현을 위해 공항과 항만의 단계별 완공을 차질 없이 지원

- 인천국제공항 2단계 주요시설(활주로 1본 등, '08.8월 이전 개통) 및 부산항 신항·광양항의 물동량에 상응하는 부두 확보
 - 부산항·광양항 컨테이너 부두(선석) : ('07) 44 → ('08) 55
- 지역개발 부문의 경우 행정·혁신도시 건설 예산이 큰 폭으로 증가했고 댐건설 및 하천정비 예산은 작년 수준을 유지했음.
- 반면 해운·항만 부문은 부산항신항과 광양항 개발 예산이 7,995억원으로 올해보다 375억원 줄었으며, 항공·공항 부문의 인천국제공항 2단계 사업도 1,290억원으로 710억원이나 감소했음.
- 한편, 2008년도 전체 공공건설예산은 총 56.7조원으로서 전년대비 9% 증가함.
- 공공부문 건설투자 : ('07) 52조 → ('08안) 56.7조, 4.7조(9.0%) 증액
- SOC예산을 포함한 전체 공공건설예산 증가에도 불구하고 신규 사업보다는 완공 위주로 예산을 투입한다는 방침이어서 공공건설예산 증가가 공공 건설수주 증가보다는 건설기성 및 건설투자 증가에 기여할 전망이다.
- 2008년도 공공건설예산의 증가액 4.7조원 중 2.5조원은 그동안 민자사업 증가에 따라 민자사업의 집행금액을 상향한 것으로 신규발주 물량증가와 큰 관계가 없음.
 - 재정건설투자가 2.2조원 증액된 것도 도로공사를 비롯해 기존 공사의 완성공사 위주로 투자한다는 방침은 작년과 동일해 재정건설투자 증가가 신규 발주공사 증가를 의미한다고 보긴 어려움.

〈 2008년 공공부문 건설예산 〉

(단위 : 조원, %)

	'07년	'08안	증감액	증감률	비고
합계	52.0	56.7	4.7		추경 제외시 8%대
재정투자	44.5	46.7	2.2		공기업 및 국고보조 지방비 매칭분 포함
민간투자	7.5	10.0	2.5		
BTO	4.0	4.7	0.7		집행 기준
BTL	3.5	5.3	1.8		집행 기준

자료: 기획예산처

- 1) BTO규모(집행기준, 조원) : ('06) 2.8 → ('07) 4.0 → ('08안) 4.7
- 2) BTL규모(집행기준, 조원) : ('06) 1.5 → ('07) 3.5 → ('08안) 5.3

② 2008년 BTL 사업 추진계획

- 2008년 BTL사업은 양적 확대보다는 3년간의 경험과 제도개선을 토대로 질적인 내실화에 중점을 둔다는 방침으로 '07년에 급증한 BTL 고시규모가 대폭 줄어 '07년에 9.9조원이던 고시금액이 내년에는 5조원 수준으로 줄 예정임.
- '08년 고시규모는 '07년(9.9조원)보다 감소한 5조원 수준
- 주요 감소원인 : 철도사업 대폭 축소('07년 5.2조원 → '08년 0.9조원)
- BTL사업 이용자의 실질적 편익이 극대화될 수 있는 복합화시설 발굴을 중점 지원
- 학교 복합시설(학교 + 생활체육시설·도서관·보육시설) 발굴을 위한 행정적·재정적 지원강화

〈'08년 BTL 고시한도(안) 및 집행전망〉

구 분	'06 실적	'07 계획	'08 계획	증가율('07대비 '08)
▪ BTL 고시규모 (집행규모 ¹⁾)	7.2조원 (1.5조원)	9.9조원 (3.5조원)	5조원 수준 (5.3조원)	△50.1% (52%)

1) '05년부터 사업추진 중인 BTL사업들의 각 해당연도에 실제 투자된 규모

- 다만, 군 주거시설, 문화·복지시설, 철도 등은 적정수준으로 투자한다는 방침임.
- 사병내무반 등 군 주거시설 개선 지속 추진(0.8조원)
- 하수관거 정비 및 문화·복지시설(1.3조원) 등은 지속 지원하되, 시급성과준비상황 등을 고려하여 선별투자
- 철도는 수도권 교통처리 및 남북물동량 수요에 대비하여 지원(0.9조원)

〈'08년 BTL 고시한도액〉

(단위 : 억원)

대상사업	사업규모	(추정)총사업비
【 국가사업 】		
① 군인아파트 및 독신자숙소	3,346세대, 2,500실	4,355
② 사병내무반 신축	육군 32대대, 해·공군 33동	3,361
③ 국민임대주택	500호	444
④ 철도	19.6km	8,863
⑤ 학교시설	1개소	284
소 계		17,307
【 국고보조 지자체사업 】		
⑥ 노후 하수관거 정비	1,617km	11,579
⑦ 박물관	1개소	336
⑧ 복합문화시설 ¹⁾ 신축	1개소	425
⑨ 보건의료시설 신축	5개소	655
⑩ 과학관	1개소	160
소 계		13,155
【 예비사업 한도액²⁾ 】		
【 지자체 자체 사업 ³⁾ 】 초·중등학교 신·개축)	250개교	17,564
합 계		49,549

1) 민투법 상 대상시설 중 2개 이상 시설을 함께 건설하는 경우

2) 국가사업 및 국고보조 지자체사업에 추가 사용될 수 있는 예비사업한도액 (①~⑩ 한도액 합계의 5%)

3) 지방교육재정교부금 사업으로 자체 사업추진 과정에서 변동 가능

- 내년도 BTL 고시규모가 대폭 축소됨으로써 신규 발주되는 사업도 대폭 축소될 전망이다. 다만, BTL사업의 경우 고시 이후 제안서 평가 및 우선협상자 대상 선정, 협상진행 등의 과정이 있어서 수주로 인식되기에는 통상 6개월 이상의 기간이 소요되므로 '07년에 증가된 BTL 고시규모가 '07년뿐 아니라 '08년에도 수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 또한 '08년도 BTL 고시규모 축소로 인한 수주 감소효과도 역시 '08년뿐 아니라 '09년에 분산되어 영향을 미칠 전망이다.
- 따라서 올해 BTL고시규모 급증과 내년도 BTL 고시규모 축소를 종합적으로 고려할 때 내년도 BTL수주금액은 내년도 BTL고시 축소금액보다는 적은 수준에서 감소할 것으로 전망됨.

2. 2008년 건설경기 전망

(1) 건설수주 전망

2008년 건설수주 금년대비 1.5% 증가 전망

- 건설관련 지표들의 장기추세와 단기동향 분석상의 주요 쟁점사항에 근거하여 2008년 건설수주를 전망한 결과, 2008년 건설수주는 금년대비 1.5% 증가한 108.3조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 2008년 건설수주는 국토균형개발사업 본격 발주시작, 2기 신도시 발주, 연말 턴키/최저가 발주 내년 이연 등의 증가 요인이 있는 반면, 분양가 상한제 시행으로 인한 민간택지 공급주택 수주물량 감소, BTL고시규모 감소 등의 감소 요인이 있음.
- 전반적으로 내년에는 건설수주 감소요인보다는 증가요인이 더 많음. 정권교체에 따라 국토균형개발사업에 일부 변동가능성이 있지만, 그럼에도 불구하고 올해보다는 건설수주가 증가할 가능성이 큼.
- 건설수주 증감요인과 함께 건설관련 지표들의 장기추세를 고려하고, 주요 증가요인인 국토균형개발사업이 정권교체에 따라 변동 가능성을 감안해 보수적으로 전망한 결과, 2008년 건설수주는 금년대비 1.5% 증가한 108.3조원으로 전망됨.
- 한편, 2007년 건설수주는 재개발을 비롯해 분양가 상한제 적용을 회피하기 위한 민간주택사업의 조기 추진으로 민간 주택수주 물량이 예상보다 크게 줄지 않은 점, 국내경기의 빠른 회복세로 비주거 건축수주가 예상보다 호조를 보인 점, 8월까지 건설수주가 전년동기비 18.1%나 증가해 호조를 보이고 있는 점 등을 감안할 때 당초 전망치보다 상향 조정된 106.7조원(전년대비 0.6% 감소)을 기록할 것으로 전망함.

〈 건설수주 변동 요인과 영향 〉

주요 변동요인		'08년 건설수주에 미치는 영향	
대규모 개발사업 본격 착공	'08년 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형개발사업과 민관합동 지역 개발사업 등 본격 착공	'07년 대비 '08년 행복도시 발주금액이 1.14조원 증액되는 것을 포함해 '08년 수주 3~4조원 내외 증가 가능(단, 차기정권에서의 변동 가능성 일부 존재)	↗↗ 증가요인
분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택공급 감소	분양가 상한제 시행으로 민간택지내 주택공급 15% 내외 감소 가능	주택공급의 50%이상을 차지하는 민간택지내 주택공급의 약15%내외 감소로 인한 수주 감소효과 발생	↘↘ 감소요인
2기 신도시 본격 시작	'08년 3.6만호, '09년 9.6만호 분양계획(단, 분양계획 일부 변동가능성 존재)	'08년 분양물량과 더불어 '09년 분양물량의 일정부분도 하반기 수주로 인식될 전망이어서 민간택지내 주택공급 감소로 인한 수주감소분을 일정수준 만회	↗ 증가요인
정부 건설부문 예산 증가	정부 건설부문 예산 9%(4.7조) 증가	완성공사 위주 투자방침으로 인해 정부 건설부문 예산 증가가 신규 발주증가를 가져오지 않을 전망	- (건설기성 및 건설투자 증가요인)
BTL사업 고시규모 축소	BTL고시금액 4.9조원 감소	'08년 BTL고시금액은 급감했으나, '07년 급증한 BTL고시금액이 추진 일정상 '08년 수주로 인식될 수 있어 BTL고시 축소금액보다는 적은 수준에서 감소 전망	↘ 감소요인
연말 공공발주 내년으로 일부 이연	올해 연말 턴키 및 최저가 발주 물량이 감사원 감사, 10월 국계법 하위법령 개정, 저가심의기준 개선 등의 영향으로 내년으로 발주물량 일부 이연	올해대비 공공수주 물량의 일부 증가요인으로 작용 전망	↗ 증가요인

- 2008년 건설수주 전망치를 부문별로 살펴보면 공공부문은 금년대비 9.4% 증가하고, 민간부문은 1.9% 감소할 것으로 전망됨.
- 공공부문은 행복도시, 혁신도시, 기업도시, 2기 신도시 등의 부지조성공사 및 기반시설공사 발주와 올 연말 턴키/최저가 발주 내년 이연 등에 힘입어 금년대비 9.4% 증가한 34조 9천억원을 기록할 것으로 전망됨.
- 민간부문은 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택수주물량의 감소, BTL고시규모 감소 등의 감소요인과 경기 활성화에 따른 비주거용 건축수주 증가, 2기 신도시내 민간주택수주 등의 증가요인을 종합적으로 고려할 때 금년대비 1.9% 감소할 것으로 전망됨.

- 공종별로는 토목이 금년대비 3.9% 증가하고, 주거용 건축이 2.4% 감소하며, 비주거용 건축이 4.8% 증가할 것으로 전망됨.
- 토목은 행복도시, 혁신도시 등 국토균형개발사업과 2기 신도시의 부지조성공사, 도로 등의 발주로 인한 증가요인과 BTL고시규모 감소로 인한 수주감소요인을 종합적으로 고려할 때 금년대비 3.9% 증가한 34.2조원에 이를 것으로 전망함.
- 주거용 건축은 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택수주 감소요인과 2기 신도시 발주로 인한 증가요인을 감안할 때 금년대비 2.4% 감소할 것으로 전망되어 올해(전년대비 14.8% 감소 전망)에 이어 2년 연속 감소세를 이어갈 전망이다.
- 비주거용 건축은 국내 경기활성화에 따른 공장, 상업용 건물건축 증가로 올해 10.8% 증가에 이어 내년에도 4.8% 증가가 전망됨.

〈 2008년 건설수주 전망 〉

구 분	2005	2006			2007(e)			2008(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	31.8	11.9	17.7	29.5	14.3	17.7	31.9	13.8	21.2	34.9
민간	67.6	33.2	44.6	77.8	41.6	33.2	74.8	35.8	37.6	73.4
토목	30.4	11.2	17.1	28.4	16.2	16.7	32.9	14.1	20.1	34.2
건축	69.0	33.8	45.1	78.9	39.7	34.1	73.8	35.5	38.6	74.1
주거	43.0	21.5	31.7	53.3	25.6	19.8	45.4	21.4	22.9	44.3
비주거	26.0	12.3	13.4	25.7	14.1	14.3	28.4	14.1	15.7	29.8
계	99.4	45.1	62.2	107.3	55.9	50.8	106.7	49.6	58.8	108.3
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	20.5	0.0	8.2	-3.6	19.9	9.4
민간	11.1	-6.9	39.9	15.2	25.2	-25.6	-3.9	-14.0	13.3	-1.9
토목	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	43.6	-2.3	15.9	-13.0	20.2	3.9
건축	10.6	-2.9	32.2	14.4	17.4	-24.4	-6.5	-10.7	13.3	0.4
주거	20.6	-0.8	49.0	23.9	18.9	-37.6	-14.8	-16.5	15.9	-2.4
비주거	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	14.9	7.0	10.8	-0.2	9.8	4.8
계	5.1	-10.0	26.3	8.0	24.0	-18.3	-0.6	-11.3	15.6	1.5

주 : 2007년 하반기 및 2008년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

(2) 건설투자 전망

2008년 건설투자 국토균형개발사업 착공 영향 4.0% 증가 예상

- 3/4분기 1.1% 증가에 그침으로 2007년 3/4분기까지 2.6% 증가한 건설투자(불변가격 기준)는 4/4분기에는 전년동기비 감소로 전환될 것이 예상되며, 따라서 올해 전체적으로는 전년대비 1.8% 증가에 그칠 것으로 전망됨.
- 4/4분기 건설투자는 상반기 재정조기집행에 따른 하반기 공공건설투자 감소와 작년 4/4분기 건설투자 증가의 기저효과, 분양가 상한제 영향으로 인한 주택건설투자 부진 등의 영향으로 전년동기대비 감소로 전환될 전망이다.
- 2008년 건설투자는 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시, 2기 신도시 착공 등의 영향으로 올해보다는 양호한 4.0% 증가를 보일 전망이다.

〈 2008년 건설투자 전망 〉

구 분	2005	2006			2007(e)			2008(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	48.1	20.2	28.9	49.0	21.3	28.5	49.7	21.7	31.2	53.0
건축	69.4	31.7	36.2	68.0	32.5	36.9	69.4	32.5	38.4	70.9
주거	36.7	16.7	19.0	35.8	16.8	19.4	36.1	16.5	20.2	36.7
비주거	32.7	15.0	17.2	32.2	15.7	17.5	33.2	16.0	18.2	34.2
계	117.5	51.9	65.1	117.0	53.7	65.4	119.1	54.3	69.6	123.9
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	1.5	-3.0	5.7	1.9	5.4	-1.3	1.4	2.2	9.6	6.5
건축	-1.4	-2.9	-1.2	-2.0	2.3	1.9	2.1	0.2	4.0	2.2
주거	2.2	-2.1	-2.7	-2.4	0.1	1.8	1.0	-1.3	4.0	1.6
비주거	-5.0	-3.8	0.4	-1.6	4.8	2.0	3.3	1.7	4.1	3.0
합계	-0.2	-2.9	1.7	-0.4	3.5	0.4	1.8	1.0	6.5	4.0

주 : 2007년 하반기, 2008년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 세부적으로는 살펴보면, 올해와 마찬가지로 주택건설투자가 부진한 가운데, 국토균형개발사업의 영향으로 토목투자가 호조를 이뤄 전체 건설투자 증가를 주도할 전망이다.
- 주택건설투자는 분양가 상한제 시행과 미분양 아파트 증가에 따라 민간택지 내 주택건설이 여전히 저조하고, 기 수주된 재개발/재건축 물량의 기성진척

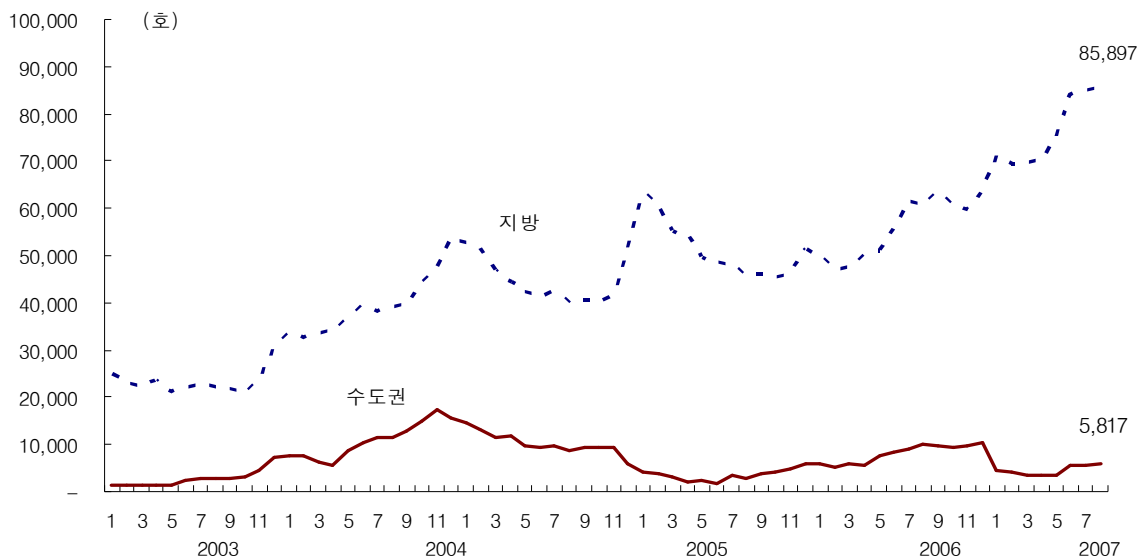
- 도 활발하지 않을 것으로 예상되지만, 인천 검단 등의 2기 신도시 건설 추진으로 금년대비 1.6% 증가를 기록할 것으로 전망됨.
- 반면, 국토균형개발사업의 본격 착공, '07년에 증가한 민자사업의 기성진척 등으로 토목투자가 호조를 이뤄 올해 대비 6.5% 증가로 호조를 보일 전망이다.
- 국내 경기회복에 따라 비주거용 건축투자도 올해에 이어 비교적 양호한 금년대비 3.0% 증가를 기록할 전망이다.

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 미분양 아파트 해소대책 마련

- 2007년 들어 현재까지 건설경기가 지표상으로는 비교적 호조를 보이고 있으나, 지표경기 회복 속에 아파트 미분양 물량도 급속히 증가하고 있어 향후 대책마련과 관리가 필요한 상황임.
- 2007년 8월 전국의 미분양 아파트는 9만1,714호이며, 6월 이후 미분양 증가 속도가 빨라짐.
 - 올해 들어 지방 분양시장이 급격히 위축되면서 미분양 물량이 급증해 IMF의 환위기 이후 '98년에 10만호를 넘어선 이후 최대수준을 기록함.
 - 특히, 지방 미분양 물량이 전체 미분양의 95% 육박하고 있어 문제가 심각하며, 상대적으로 미분양이 크게 늘지 않았던 수도권 지역도 6월 들어서는 높은 증가세를 기록함(수도권 미분양 3,554호(5월) → 5,560호(6월) 56.4% 증가).

〈 미분양 아파트 추이 〉



자료 : 건설교통부

- 지난해부터 연기된 분양물량과 분양가 상한제 회피를 위한 조기 분양물량이 집중되면서 전국적으로 대규모의 아파트 분양이 4/4분기에 진행될 예정이어서 향후 미분양 아파트가 지속적으로 증가할 전망이다.
 - 가장 많은 분양물량이 대기 중인 지역은 경기도로 11~12월에 총 5만 6,873호이며, 그 다음으로 부산 1만 4,025호, 대전 1만 2,208호, 서울 1만 1,464호, 충남 9,908호 순임.
 - 8월말 기준으로 전국의 분양 잔여 물량은 미분양 물량의 3배 이상의 규모임.
 - 그 동안 비교적 양호한 분양실적을 보이던 수도권 지역이 4/4분기에 일시적으로 대규모 분양이 이루어지면 수도권 지역도 연내 미분양 규모는 현재의 2배인 1만호를 넘어설 수 있을 것으로 예상됨.

- 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 분양가 상한제, 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.

- 지방의 대규모 미분양 사태를 건설업계의 책임으로만 돌리고 방치할 경우 관련 건설업체들의 흑자부도뿐만이 아니라, 분양자 입주지연, 하도급 업체 및 자

재업체 대금지불 지연 및 연쇄부도, 금융기관 손실증가, 지방경기 침체 등의 추가적 피해가 우려됨.

- 자금여력이 부족한 중소기업체들은 1~2곳의 사업 실패만으로도 부도 사태 직면할 수 있으며,
- 미분양 아파트가 적체되고 있을 뿐 아니라, 신규 분양률이 10%대에 머물고 있고 입주율도 50%에 미달하는 지역이 늘고 있으며, 중도금 이자 후불제 또는 무이자 등의 분양계약 조건 하에서 사실상 후분양 형태로 진행되는 현장도 다수여서 상황은 더욱 심각함.
- 향후 상한제 적용 아파트가 분양된다는 점을 감안할 때 미분양 해소는 더욱 쉽지 않을 전망이다.

— 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: 9월 20일 대전 중구 등 투기지역 12곳 해제
- 미분양 사태가 심각한 일부지역의 대출 및 세제규제 일시적 완화 검토 : 미분양 구입시 대출규제 완화, 세금감면(미분양 주택구입 취득세 및 1가구 2주택 양도세 완화), 지방이전 기업종사자에 대한 1가구 2주택 세제감면확대, 전매제한완화 등

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.
- 2006년 말까지 1개 업체당 수주액 격차는 지속적으로 확대되었으며, 이에 따라 수주증감율의 격차도 커졌음.
 - 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 / 대중소기업간 1社당 수주액 격차 >

(단위 : 억원)

	2004			2005			2006		
	공공	민간	전체	공공	민간	전체	공공	민간	전체
수 도 권	30	75	104	36	91	127	35	123	158
지 방	20	20	41	20	27	47	15	21	36
격차			63			80			122
대 기 업	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

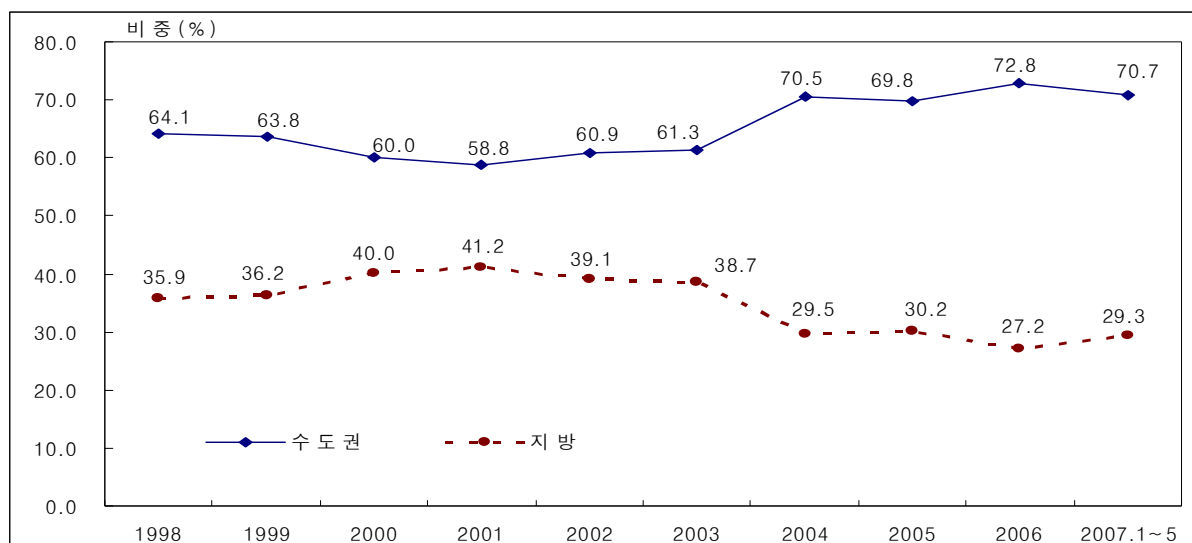
< 수도권·지방 / 대중소기업간 수주증감율 격차 >

(단위 : 억원)

	2004	2005	2006	'06.1/4	2/4	3/4	4/4
수 도 권	△11.7	5.0	12.7%	4.5	△17.2	46.9	26.1
지 방	4.1	5.4	△2.8%	△29.2	△10.3	2.7	12.8
대 기 업	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

- 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 인해 2003년 이후 지속적으로 심화되었음.
 - 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
- 2007년 들어 수도권과 지방소재 업체간의 양극화 현상은 더 이상 진전되지 않고 멈춘 것으로 보이나, 크게 개선되지도 않고 있는 상황임.

〈 수도권과 지방 소재 업체 수주비중 추이 〉



- 건설업체경기실사지수(CBSI)의 조사결과도 업체 규모별, 소재지별 체감경기의 양극화 현상이 건설경기가 소폭 회복된 현재까지도 여전히 심각한 상태임.
- 지방 건설경기의 위축은 단순한 건설업의 문제를 넘어서 지방 경제에도 큰 악영향을 미치고 있어 개선이 요구됨.

- 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 여러 폭넓은 방안들이 발표되었는 바 향후에는 이 대책들의 효과를 모니터링하면서 실효성 제고를 위한 노력들이 필요함.
 - 중장기적으로는 중소, 지방업체의 지원, 육성책과 아울러 대형업체와 중소기업체가 시장 내에서 각자의 역할 및 업무영역에 따라 상생함으로써 전체 건설산업의 구조를 건전하게 발전시킬 수 있는 산업구조가 형성되도록 유인할 수 있는 제도적인 토대 마련이 필요함.
 - 아울러 중소건설업체의 신시장 개척지원, 무자격 부실업체 퇴출정책도 함께 추진이 필요함.
 - 무자격 부실건설업체가 난립하는 상황에서는 중소건설업체 보호육성 대책의 실효성을 기대하기 어려우며, 무자격 부실건설업체에 대한 지속적인 구조조정 대책이 필요하며, 지난 건산업 개정 내용에 포함된 부실업체 등록기준 실효성에 대한 사실 확인 업무의 실효성 제고와 더불어 실제 무자격 업체를 적발, 퇴출시키는 조치 필요

3. SOC 건설투자의 지속적인 확대

- 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 공장규제 등을 완화하고 민원 등으로 지연되고 있는 대규모 국책사업을 원활히 진행할 수 있도록 지원해야 함.