

2009년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. '09년 하반기 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계경제	1
2. 국내경제	4
(1) 최근 국내경기 동향	4
(2) '09년 국내경기 전망	6
II. 최근 건설경기 동향분석	12
1. 건설수주 동향	12
2. 건설투자 및 건설기성 동향	15
3. 체감경기 동향	18
III. '09년 하반기 건설경기 전망	20
1. 전망의 주요 쟁점	20
(1) 주택경기 침체에 따른 주택공급 위축 지속	20
(2) 정부 및 공공기관의 SOC 예산 급증 및 조기집행	29
(3) 국토균형개발사업 지속 추진	38
(4) 국내 경기침체에 따른 비주거용 건축수주/투자 위축	39
2. '09년 하반기 건설경기 전망	41
(1) 건설수주 전망	41
(2) 건설투자 전망	45
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	47
1. 주거용 건축(주택) 투자의 회복 절실	47
2. 공공공사 수익성 개선 필요	48
3. 민간자본 유치 위한 제도 개선 시급	49

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

'09년 세계경제 2차 대전 이후 최악 상황 단, 하반기에는 (-) 감소폭 소폭 둔화 예상

- '08년 말 글로벌 금융위기의 영향으로 급격한 침체를 경험한 세계경제는 '09년 2차 대전 이후 최저 수준의 성장률(-1.3%)을 기록할 것으로 예상되며 침체된 상황이 조기에 회복되기는 어려울 것으로 전망됨.
 - '08년 하반기 세계 경제는 전 세계적인 신용축소, 주택가격 및 주가 폭락을 경험함.
 - IMF는 급격한 침체로 '09년 세계경제 성장률이 1.3% 감소할 것으로 전망하였으며, 경기가 조기에 회복되지 않고 2010년이 되어서야 점진적으로 회복될 것으로 전망함.
 - 선진국 중 미국의 경우 '09년 -2.8% 성장감소를 경험할 것으로 전망되며, 특히 일본의 경우 대외수출 감소로 -6.2%의 극심한 침체를 경험할 것으로 예상됨.
 - 중국과 인도의 경우 각각 08년 보다 성장률이 2.5%p, 2.8%p 둔화 된 6.5%와 4.5% 성장에 그칠 것으로 전망함.

<전세계 주요국 경제성장률 전망>

(단위 : %)

	2008	2009상반기	2009하반기	2009	2010
미국	1.1	-3.2	-2.5	-2.8	0.0
일본	-0.6	-8.6	-5.3	-6.2	0.5
독일	2.2	-6.8	-5.1	-1.7	-4.4
유로지역	0.9	-4.6	-3.5	-4.2	-0.4
중국	9.0	7.0	8.8	6.5	7.5
인도	7.3	5.8	7.1	4.5	5.6
세계	3.2	-1.6	-0.1	-1.3	1.9

자료 : IMF(2009.4)

- '09년 세계 경제는 상반기 경기 침체 폭이 하반기에 들어서 소폭 완화되는 양상을 보일 것으로 전망되지만 연내 플러스 성장을 기록하기는 어려울 것으로 보임.
 - '08년 11월 미국의 리만브라더스사의 부도로 시작된 급격한 세계금융시장 불안과 실물경기 침체는 '09년 상반기에 들어서 안정되는 양상을 보임.
 - 주요 국가들은 침체된 상황을 벗어나기 위해서 재정지출의 확대 및 감세등을 통해서 실물경기 활성화에 주력하고 있으며 이는 '09년 하반기에 영향력이 발휘 될 것으로 예

상됨.

- 재정적자가 심각한 일부 선진국들의 경우 하반기 이후 추가 투입이 어려울 것으로 보여 결과적으로 재정정책에 의한 경기회복 속도는 한정적일 수밖에 없음.
 - 게다가 실물경기 침체로 인하여 금융권의 불안이 다시 야기될 수 있으며 많은 국가들이 부실자산처리와 기업 구조조정 문제를 숙제로 남겨두고 있는 상황에서 연내 실물경기 회복은 어려울 것으로 보임.
- 미국의 경우 금융위기가 재발할 가능성은 낮아졌으나 당분간 금융시장의 불안은 지속될 전망이다.
 - 19개 대형은행에 대한 스트레스 테스트와 자본 확충 계획을 통해 대형 금융기관의 파산위험이 완화됨.
 - 스트레스 테스트 결과 총 10개 은행에서 746억 달러의 자본 확충 필요성을 발표하였는데 독자적인 자본 확충에 실패할 경우 정부가 보전해 줄 계획을 발표함.
 - 이와 같은 정부의 적극적인 대응과 부실자산 매입을 위한 민-관 합동투자 프로그램으로 대형 금융기관 파산위험이 감소할 것으로 예상됨.
 - 그러나 실물경기 침체로 일반 은행과 금융권의 실적 악화가 예상되며 고용악화와 상업용 부동산 및 신용카드의 부실화 등으로 하반기 금융시장의 불안이 일부 야기될 가능성이 존재함.
 - 일본의 경우 글로벌 경제위기 이후 진행된 엔고 현상으로 수출과 설비투자가 급감하였고 내수부진으로 기업 구조조정이 현실화됨.
 - 유럽의 경우 미국경제에 비해 경기침체 정도가 심각하여 경기침체로 인한 금융불안의 해소가 어려울 전망이며 경기 회복이 지연될 것으로 예상됨.
 - 서유럽에서는 아일랜드와 독일의 경기침체가 두드러지며 동유럽의 경우 발트 3국을 비롯한 헝가리가 큰 폭의 실질 GDP 감소를 경험하고 있으며 일부 동유럽 국가들의 경우 국가 부도 위기에 직면함.
 - 부실여신비율이 증가하고 있으며 은행의 레버리지 비율도 높은 편임.
 - 영국의 재정악화 및 금융위기 가능성과 동유럽의 금융 불안 등이 유럽 발 금융위기를 촉발할 우려가 있음.
 - 중국의 경우 당초 해외수요 부진과 소비 성장 둔화로 경기의 빠른 회복이 어려울

것으로 전망 되었으나, 정부의 강력한 내수 진작 정책에 힘입어 경기가 예상보다 빠르게 회복되고 있는 것으로 분석됨.

- 수출 감소에도 불구하고 '09년 1/4분기 GDP 성장률 전년 동기 대비 6.5% 성장함.
- 하반기 경기부양책의 효과가 나타나고, 주가 상승에 따른 자산효과 및 대출 증가에 따른 유동성 확대로 경제가 8% 이상의 성장률을 기록할 것으로 전망되나, 과연 경기부양을 위한 재정지출이 목표치대로 집행될지에 대한 불확실성 요인이 일부 있음.

- 결과적으로 주요 선진국의 경우 하반기 중 마이너스 성장이 지속될 것으로 전망되는 반면, 중국과 인도 경제가 강력한 내수부양책에 힘입어 예상보다 빠르게 회복되면서 신흥·개도국의 플러스 성장세를 견인할 것으로 전망됨.

2. 국내경제

(1) 최근 국내경기 동향

‘09년 2/4분기 국내경기 침체 속도 완화, 경기 바닥론 대두

- '08년 4/4분기 이후 글로벌 금융 위기의 영향으로 경기 침체국면 진입, 1/4분기 침체 폭이 증가함.
 - '08. 1/4분기 이후 국내경제 성장세 둔화 : 전년동기비 5.7%, 전기대비 0.7% 증가('04 4/4분기 이후 가장 낮은 수치), 세계경제둔화로 수출증가세 둔화('07 4/4 17.7%→ 12.8%), 물가 영향 소비 둔화(전년동기비 3.5%, '05 1/4분기 1.6% 이후 가장 낮음), 설비/건설투자도 저조
 - 4/4분기에 침체국면 진입: 11월 리먼브러더스사의 부도를 시작으로 금융위기 확산, 수출과 소비가 모두 갑작스럽게 마이너스 성장을 기록한 가운데 외환위기 이후 가장 급격히 GDP가 감소함.

<GDP 및 건설투자 증감률 추이('05년가계 기준, 원계열)>

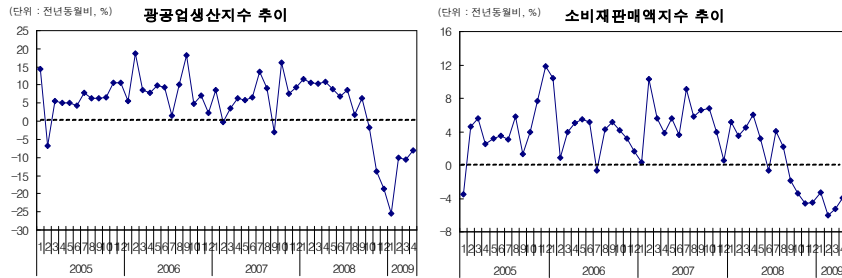
	2007				2008p				2009p
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
국내총생산(GDP)	4.5	5.3	4.9	5.7	5.5	4.3	3.1	-3.4	-4.2
제조업	4.5	7.2	6.3	10.2	9.1	8.4	5.6	-9.1	-13.6
건설업	4.2	2.9	1.5	2.2	0.8	-1.5	-1.0	-6.3	0.4
서비스업	4.7	4.9	5.1	5.6	4.4	3.3	2.6	-0.1	-0.5
민간소비	4.9	5.2	5.4	4.7	4.0	2.3	1.4	-3.7	-4.4
설비투자	12.6	13.0	4.0	8.0	1.5	1.1	4.3	-14.0	-23.5
건설투자	4.4	2.0	-0.2	0.4	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	1.6
재화수출	11.3	10.3	8.1	17.5	11.1	10.9	8.5	-11.6	-14.1

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

- 비록 1/4분기 경제 침체폭이 증가하였으나, 최근 들어 실물경기의 가파른 하강세가 둔화되고 있으며 주가 상승과 원화 환율 하락등 금융시장이 안정을 찾는 모습을 보임.
 - 광공업 생산의 경우 지난 1월 통계작성 이래 최대 감소폭인 전년 동월 대비 25.5% 감소한 이후 4월까지 감소세가 지속되었으나 전년 동월 대비 8.2%까지 침체폭이 완화됨.
 - 소비재판매액 지수의 경우 지난 2월 전년 동월 대비 6.1%나 감소했으나 침체폭이 지속적으로 완화되어 4월 전년 동월비 -4.0%를 기록함.

- 코스피지수는 외국인이 주식순매수세를 확대하면서 08년 10월 이후 처음으로 1,400선을 회복(5월 7일)한 이후 1300~1400선의 등락을 반복함.
- 한때 1590원('09년 3월 3일)까지 올라갔던 대미 환율 또한 '09년 5월 1,250원선까지 하락함.

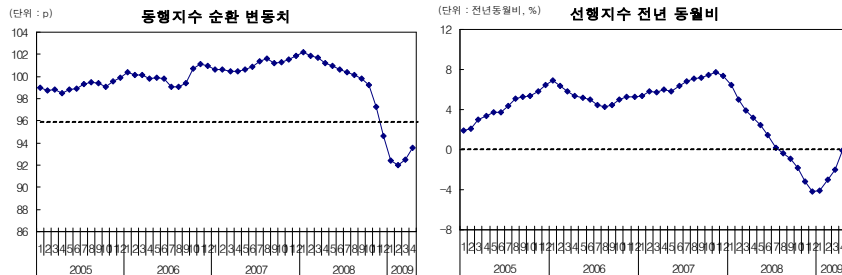
<광공업 생산지수와 소비재 판매개지수의 추이>



자료: 통계청

- '08년 하반기 이후 누적된 재고가 '09년 2/4분기에 들어 급속이 줄어들어 재고조정에 따른 생산위축이 완화되고 있으며 이로 인하여 동행지수와 선행지수가 긍정적인 신호를 발산함.
- 재고율의 경우 08년 12월 129.2에서 09년 4월 100.7로 28.5p 감소함.
- 동행지수의 순환변동치 2월 이후 2개월 연속 증가세를 보임.
- 경기선행지수의 전년 동월비 '09년 1월 이후 4개월 연속 증가함.

<동행지수 순환 변동치와 선행지수 전년 동월비 추이>



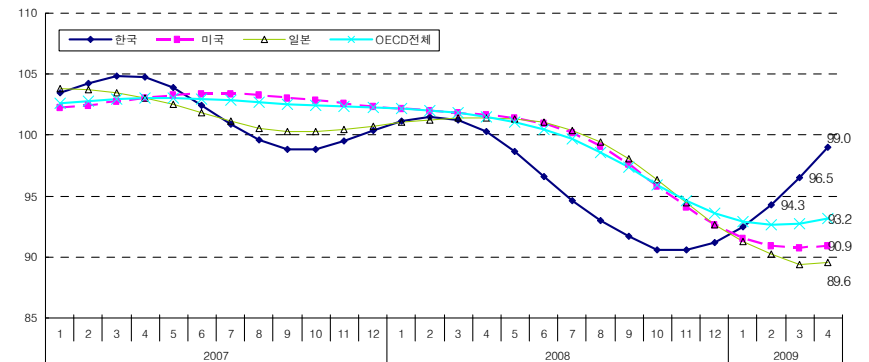
자료: 통계청

(2) '09년 국내경기 전망

**하반기에 국내 경제 감소폭 지속 완화 전망
단, 고유가, 환율하락 등의 불안요인 존재**

- 경제협력개발기구(OECD)가 관측한 3월과 4월의 경기선행지수(CLI)를 보면 회원국 중 우리나라의 증가폭이 가장 커 경기가 하반기부터 본격 회복세에 접어들 것으로 전망됨.
- 한국 3월 경기선행지수(CLI)가 96.8로 전달의 94.6보다 2.2p 증가하였고 4월 지수 또한 전월보다 2.5p 증가한 99.0을 기록함.
- CLI 지수는 산업활동과 주택시장, 금융과 통화현상등을 종합적으로 분석해 6개월 뒤 경기를 예측하는 지표로 경기가 침체에서 회복 국면으로 접어드는 것을 의미함.
- OECD는 한국의 경기선행 지수의 상승률이 회원국 중 가장 높아 경기 회복 속도도 가장 빠를 것이라고 전망함.
- 이는 실물지표가 호전되고 금융시장도 안정되어 하반기부터 본격 회복세에 접어들 가능성이 높다는 것을 시사함.

<OECD Short-term Economic Indicators : Cyclical Indicators>

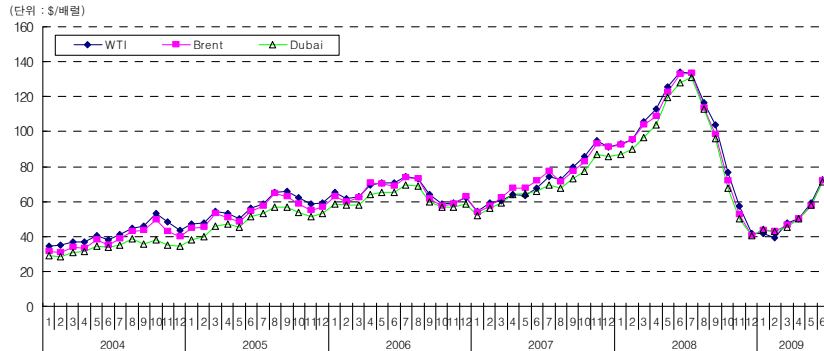


자료: OECD

- 그러나 경기의 지속적인 회복여부와 정확한 회복 속도를 파악하기 위해서는 좀 더 추이를 지켜봐야 함.
- 다른 OECD 국가들보다 한국의 선행지수가 빠르게 증가한 것은 정부가 지난 '08년 11

- 월 긴급 수정예산 안을 발표하고 예산을 조기집행한데 따른 결과임.
 - 정부의 SOC 예산 증액 및 조기집행 결과 '09년 1/4분기 건설투자가 마이너스에서 플러스로 돌아섬(전년 동기 대비 증가율 -5.6% → 1.6%).
 - 이 재정확대 효과는 2/4분기까지 지속될 것이나 정책효과가 상반기에 치중됨에 따라 하반기에 내수와 수출, 고용 등 전반적인 경기가 살아나지 못하면 회복세를 보이던 경기가 다시 침체하는 양상을 보이는 W자 회복을 시현할 가능성이 존재함.
 - 특히 3/4분기 이후 세계경제 회복이 수출회복으로 이뤄지지 않을 경우 지속적인 경기 회복이 어려울 전망이다.
 - 결국 대외 여건 특히, 미국, 중국의 회복세에 국내 경제의 향방이 달려 있기 때문에 세계 경제의 회복 여부를 좀 더 지켜봐야 할 것임.
- 하반기 유가상승, 환율하락으로 인한 수출 감소, 그리고 기업들의 구조조정으로 인한 고용시장불안 등 다수의 불안요인 존재.
 - 최근 국제유가는 4월 배럴당 \$50 내외를 보이다가 5월말 경제회복에 대한 기대심리로 \$60 중반까지 단기 상승함.
 - 과거 유가의 변동 폭은 한정적이었으나 '08년 중반 달러 약세와 금융투자자금의 쏠림 현상으로 한때 배럴당 130\$달러 이상까지 상승함.
 - 하반기 유가가 \$60에서 최대 \$70까지 상승할 것으로 예상되나, 크게 늘어난 유동성과 투기자금의 유입이 확대될 경우 예상치를 벗어나 \$80달러 이상까지 상승할 수 있으며 이는 하반기 회복기조에 놓인 우리경제의 상황을 악화시킬 수 있는 불안 요소임.

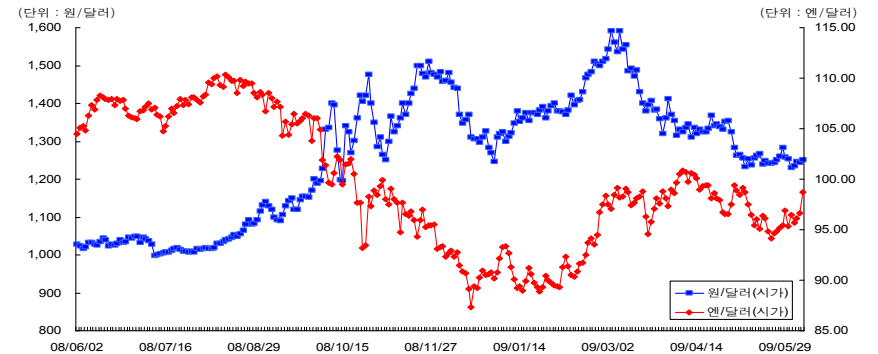
<국제유가 현물가격 추이>



자료 : 에너지경제연구원

- 환율 하락으로 금융시장이 안정되는 것은 긍정적이나 하반기 달러약세와 원화 강세 기조는 수출 상승에 일부 제약을 미칠 것으로 전망됨.
 - '09년 상반기 한때 1600원까지 상승했던 환율이 6월 초 1,250원까지 하락함.
 - 대외적으로 금융사 부실문제의 최악국면 통과했다는 기대감과 글로벌 금융불안이 진정됨에 따라 안전자산 선호 현상이 약화됨. 그리고 미국의 막대한 재정수지 적자로 달러 신인도가 약화될 전망으로 달러가치는 지속적으로 하락할 것으로 예상됨.
 - 한국의 경우 외화 수급상 국제수지 흑자가 지속됨에 따라 저평가 되어 있던 원화의 강세 기조가 이어질 전망으로 하반기 환율이 1,100원대까지 떨어질 전망이다.
 - 하반기 세계경제 침체가 완화됨에 따라 수출이 증가할 것으로 예상되지만 하락한 환율로 인하여 증가폭이 일부 제한될 가능성이 있음.
 - 특히, 2~3년 전 수주한 선박 수출을 제외한 품목인 자동차, 반도체 등 한국의 주력 수출 품목이 대부분 원화가치 상승으로 인한 가격상승 영향을 받을 것으로 보이며 '09년 상반기까지 강세를 보였던 엔화가치가 하락할 경우 일본 상품과의 가격경쟁이 심화될 수도 있는 것으로 판단됨.

<원/달러(시가)와 엔/달러(시가) 추이>

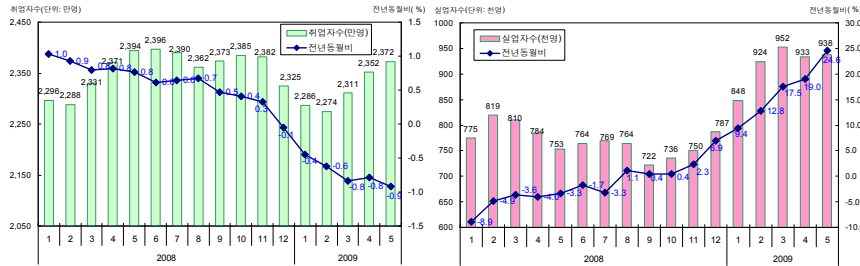


자료 : 한국은행

- 재정지출에도 불구하고 뚜렷한 취업자 증가가 이뤄지지 않고 있으며, 만일 하반기 세계 경제가 다시 한번 침체 징후를 보일 경우 대기업의 구조조정으로 고용감소와 수요위축의 악순환이 발생할 수 있음.

- 5월 취업자 수는 2,372만명으로 지난해 5월에 비해 21만 9,000명(-0.9%) 감소해 '99년 3월 -39만명 이후 가장 큰 폭으로 줄어듦.
- 실업자 수는 93.8만명으로 전달에 비해 늘어났고 전년 동월 대비로도 18.4만명이 증가함.
- 고용지표가 후행지표라는 점을 감안하면 아직도 실물 경기에서는 침체가 회복되지 않고 있음을 뜻함.
- 특히 산업별 취업자 수를 보면 정부 재정이 투입된 공공 행정(8.9만명)과 보건 및 사회복지(17.0만명)에서 희망근로프로젝트 청년 인턴사업 등으로 일자리가 한시적으로 일부 늘어났을 뿐 제조업과 건설업 그 외 타 산업에서 모두 취업자 수가 감소함.
- 재정투입이 감소 할 것으로 예상되는 3/4분기 이후에는 공공부문의 일자리 창출여력이 동반 하락 할 것으로 예상됨.
- 또한, 대기업의 구조조정이 어느 정도 진행될지 미지수이기 때문에 향후 내수 회복 여부는 불투명함.
- 만약 하반기 해외 경제가 뚜렷한 회복 기조를 보이지 않고 다시 침체 징후를 보일 경우 그 동안 억제 되어왔던 고용조정이 본격화되어 고용감소와 수요위축의 악순환이 발생 할 가능성도 배제할 수 없음.

<취업자 수와 실업자 수 추이>



자료 : 통계청

- 결과적으로 우리나라 경제는 'V'자형 회복이 아닌 완만한 'U'자형 경기회복을 시현할 것으로 전망되며 '09년 GDP 성장률은 -3%보다는 높은 -2% 중반을 기록할 것으로 전망됨.
- 국제통화기금(IMF)은 2010년 우리나라 경제 성장률 전망치를 1월에는 4.2%로 급

- 격히 증가할 것으로 보았으나 4월에는 이전 발표치 보다 2.7%p 낮은 1.5%로 성장률을 수정함. 이는 경기가 급격하게 반등하는 'V'자 보다는 완만하게 'U'자로 회복될 가능성이 더 높음을 시사함.
- 최근 발표된 '09년 전망치를 보면 한국은행에서 -2.4%, 금융연구원에서 -2.8%, KDI에서 -2.3% 등 대부분의 국내 경제연구들은 대략 -3% 보다는 높은 -2% 중반을 기록할 것으로 전망함.

<국내 주요기관의 '09년 경제 전망>

(단위 : %)

발표기관	구분	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
LG (3월18일)	상반기	-4.1	-4.5	-2.6	-23.2	-26.7	-31.6	3.3	4.0
	하반기	-0.1	-1.4	4.2	-5.6	-17.7	-21.1	2.2	4.0
	연간	-2.1	-3.0	1.1	-14.7	-22.3	-26.4	2.7	4.0
한국경제 연구원 (3월31일)	상반기	-5.3	-5.3	-2.3	-17.6	-14.3	-19.8	3.0	3.7
	하반기	-2.1	-2.5	0.0	-4.4	-5.0	-4.7	1.9	3.5
	연간	-3.7	-3.9	-1.1	-11.2	-9.7	-12.4	2.4	3.6
한국은행 (4월10일)	상반기	-4.2	-4.1	0.4	-22.7	-14.9	-16.5	3.3	3.7
	하반기	-0.6	-1.0	3.1	-13.0	-4.7	-5.0	2.2	3.4
	연간	-2.4	-2.6	1.8	-18.0	-9.9	-10.9	2.7	3.6
금융연구원 (4월28일)	상반기	-4.3	-4.3	0.6	-23.1	-15.2	-16.8	3.3	3.7
	하반기	-1.2	-1.8	2.8	-15.2	-6.3	-6.9	2.0	3.5
	연간	-2.8	-3.1	1.7	-19.3	-10.2	-12.0	2.6	3.6
KDI (5월13일)	상반기	-4.2	-4.0	1.8	-22.6	-26.5	-31.5	3.4	3.8
	하반기	-0.4	0.2	2.8	-8.5	-8.5	-13.0	2.2	3.7
	연간	-2.3	-2.0	2.3	-16.0	-9.8	-10.0	2.8	3.8
삼성 (6월3일)	상반기	-4.3	-4.3	1.8	-22.8	-10.4	-17.9	3.5	3.8
	하반기	-0.7	-1.4	3.3	-7.5	-3.0	-1.2	2.2	3.6
	연간	-2.4	-2.8	2.6	-15.3	-6.7	-9.7	2.8	3.7

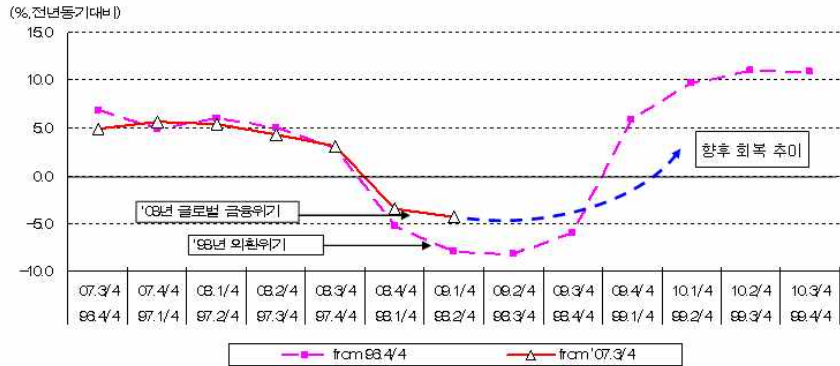
자료 : 각 기관

- 국내경제는 '09년 2/4분기에 경기저점을 통과할 것으로 보이나 3/4분기 회복세가 다소 약화 될 가능성도 있음.
- 2/4분기에는 정부의 재정지출 효과가 극대화되고 기업들의 재고조정 노력으로 1/4분기보다 경기가 좋아질 것으로 전망됨.
- 그러나 3/4분기부터 재정효과가 감소하여 회복속도는 2/4분기보다 감소하여 완만한 회복세가 시현될 것으로 보임.
- 만일 3/4분기에 들어서 세계경제가 안정적으로 회복된 다면 기업들의 신규 설비투자가 빠르면 3/4분기 또는 4/4분기부터 증가하여 본격적으로 경기가 개선 될 것임.
- 그러나, 세계 경제 상황에 대한 불확실성이 여전히 남아있는 상태이기 때문에 기업들의 설비투자가 단기간에 증대되기는 어려울 것으로 보이며, 세계경제가 2010년 이후에

나 회복국면에 진입할 것으로 예상되기 때문에 3/4분기에는 경기가 완만한 추이로 회복될 것으로 예상됨.

- 결국 국내 경제는 4/4분기나 되어야 소폭이나마 (+) 성장세로 돌아설 것으로 전망됨.
 - 정부가 일자리창출과 경기부양을 증가하기 위한 재정투입이 대부분 대규모 토목건설사업 부문에 투입되었는데 건설 산업은 장마와 폭설 같은 계절적인 요인으로 2/4분기와 4/4분기에 활발함.
 - 하반기 세계경제 둔화폭의 완화 기조로 기업들의 신규 투자가 서서히 증가하는 것과 맞물려 건설사의 착공이 10월 초부터 크게 증가한다면 4/4분기에 전년 동기 대비 플러스 성장세를 시현할 것으로 전망됨.

<'09년과 '98년 경제성장률 비교>



자료 : 한국은행 국민소득 계정 실질 원계열.
 주 : 한국은행 자료에다 예상 추이를 그려 본 것임.

II. 최근 건설경기 동향분석

1. 건설수주 동향

1~4월 국내 건설수주 전년 대비 10.0% 감소, 공공/민간 양극화 심화

- '09년 1~4월 국내 건설수주는 매월 감소세를 지속하였으며, 공공부문은 SOC예산 증액 및 조기집행의 영향으로 지속적으로 증가하였으나, 민간부문은 건축수주를 중심으로 침체함.

<'09년 국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목		건축		주택	
1월	-6.5	68.5	301.7	-42.8	-36.0	72.3	-42.5	230.9	-42.5	-37.1	-51.3
2월	-11.7	59.3	119.8	-36.1	-46.6	43.8	-57.2	100.0	-53.5	-67.7	-23.5
3월	-14.1	15.6	37.0	-9.6	-34.1	-27.5	-35.4	17.4	-28.4	-51.1	23.4
4월	-7.1	166.6	453.5	-19.7	-69.4	-28.1	-75.4	225.1	-64.3	-76.3	-48.0
1~4월	-10.0	69.5	169.9	-24.3	-48.1	-3.7	-54.0	111.8	-47.5	-58.4	-28.2

자료 : 대한건설협회

- 1~4월 누적액은 토목수주가 호조(전년 동기비 111.8%)를 보였으나 건축수주가 부진(전년 동기비 -47.5%)하여 전체적으로 전년 동기 대비 10.0% 감소한 29조 6,797억원을 기록함.
- 공공부문의 경우 4월 토목수주가 올해 들어 가장 큰 금액인 5조 4,298억원을 기록함에 따라 전년 동월 대비 166.6% 증가하여 민간부문과의 수주 격차가 심화됨.
 - 4월 토목수주는 전년 동월 대비 453.5% 증가하여 지난 96년 2월 전년 동월비 352.3%를 기록한 이후 가장 큰 증가세를 기록함과 동시에 수주 규모도 올해 들어 가장 큰 금액인 5조 4,298억원을 기록함.
 - 이로써 4월 공공부문은 전년 동월 대비 166.6% 증가함. 반면, 민간부문의 경우 전년 동월 대비 69.4% 감소하여 올해 들어 가장 큰 감소세를 기록함.

2. 건설투자 및 건설기성 동향

토목투자 증가로 1/4분기 1.6%증가. 단, 건축투자는 여전히 부진

- 한국은행의 '09년 1/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 1/4분기 건설투자('05년 불변 가격, 원계열 기준)는 전년 동기 대비 1.6% 증가함.
 - 경기부양을 위한 SOC 예산 증액 및 선 집행으로 토목 건설투자가 전년 동기 대비 24.9% 증가한 13.1조원을 기록하였는데, 이는 통계가 작성된 이래 1/4분기 토목 건설투자액으로는 역대 최대금액임.
 - 건축투자는 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자가 모두 부진(각각 전년 동기 대비 18.5%, 4.4% 감소)하여 전년 동기 대비 11.1% 감소한 17.7억원에 그침.
 - 건축투자의 경우 지난 '08년 1/4분기부터 감소세가 시작되었는데 4/4분를 기점으로 하락폭(전년 동기 대비 14.3% 감소)이 다소 둔화되었으나 여전히 부진한 수준이며, 뚜렷한 실물경기 회복이 뒷받침 되지 않는 한 감소세가 지속될 것으로 전망됨.

<분기별 건설투자 추이>

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구 분	'08년				'09년
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
건설투자 (조원, '05년 불변가격)					
토 목	10.5	16.5	14.5	21.2	13.1
건 축	20.0	25.0	24.1	23.2	17.7
주 거	9.4	10.7	10.8	9.6	7.7
비주거	10.5	14.3	13.3	13.6	10.0
계	30.4	41.5	38.6	44.6	30.9
증감률 (% , 전년동기비)					
토 목	-3.2	-0.7	0.7	5.7	24.9
건 축	-1.2	-0.1	-0.1	-14.3	-11.1
주 거	-6.2	-3.2	0.6	-18.8	-18.5
비주거	3.8	2.4	-0.7	-10.8	-4.4
합 계	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	1.6

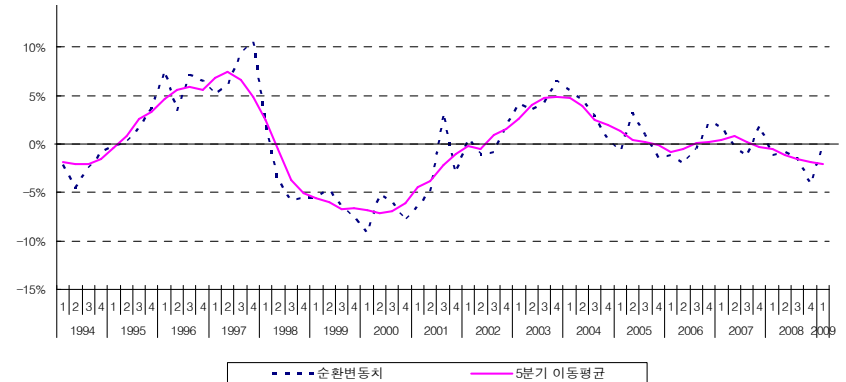
자료 : 한국은행

- 건설투자의 순환변동 값을 HP 필터를 적용하여 산출해 본 결과, '08년 하반기 글로벌 금융위기로 인한 경기침체로 4/4분기 급격히 순환변동치가 하락함.
- '09년 1/4분기 정부의 SOC예산 증액 및 조기집행의 영향으로 토목투자가 강한 상승세를 보여 건설투자의 순환변동추이의 침체 속도가 다소 완만해짐.

· 그러나 민간부문의 비중이 높은 주거용과 비주거용 건설투자의 경우 '08년 4/4분기 글로벌 금융위기의 영향으로 순환변동추이가 외환위기 이후 가장 심각한 폭으로 감소하였고 '09년 1/4분기에도 침체가 지속됨.

- 건축투자 중 주거용 건축투자는 04년 1/4분기 이후 20분기 연속 수축국면을 지속하였으며 '09년 1/4분기 들어서 침체 폭이 더욱 깊어짐.

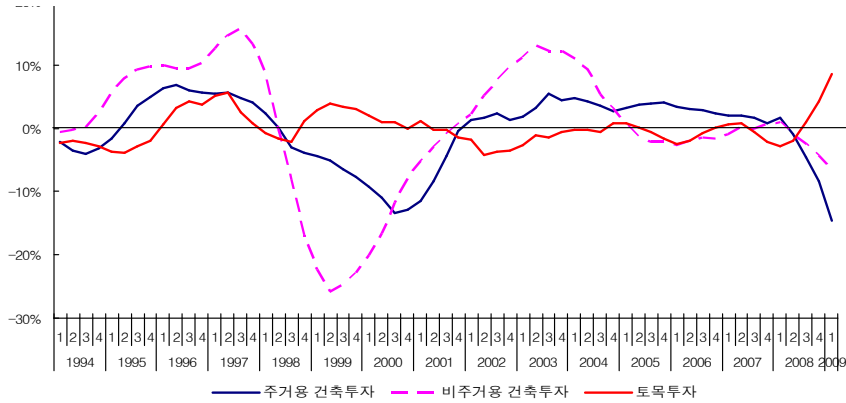
<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994: I ~2009: I)>



주 : 한국은행의 자료(건설투자 '05년 불변가격 기준)를 hp 필터로 필터링함.

- 주거용 건축투자의 '08년 4/4분기 순환변동치의 감소폭은 지난 2000년 1/4분기와 비슷한 가운데 '09년 1/4분기 감소폭이 더 증가함.
- 비주거용 건축투자는 '06년 3/4분기 이후 국내 경기 회복의 영향으로 회복국면에 들어서 건설투자의 완만한 하강세를 이끌었지만, 글로벌 금융위기의 영향으로 주거용 건축투자와 함께 동반 하락함.
- 토목투자는 '07년 하반기부터 '08년 상반기까지 위축되었으나 경기부양을 위한 투자 증가로 3/4분기를 기점으로 상승국면을 시현함.

<1994년 이후 공종별 건설투자의 순환주기(1994: I ~2009: I)>



주 : hp 필터로 필터링한 것의 5분기 이동 평균치임.

- 건설경기 동행지표인 건설기성은 '09년 1~4월 민간부문이 부진(전년 동기 대비 4.5% 감소)했으나, 정부의 SOC 예산증액과 조기집행의 영향으로 공공부문이 호조(전년 동기 대비 27.3%증가)를 보여 전년 동기 대비 5.4% 증가함.
 - 공종별로 토목기성의 경우 일반토목과 플랜트, 전기기계 등의 기성이 전년 대비 모두 증가하여 전년 동기 대비 25.5%를 증가한 10조 9,746억원을 기록함.
 - 건축기성의 경우 주택 경기 침체로 주거용 건축기성이 부진하여 전년 동기 대비 5.0% 감소한 15조 6,773억원을 기록함.

<'09년 4월 건설기성실적>

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구분	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.4	7,557.6	4,510.8	3,042.1	4.7	2,658.9	4,491.1	387.7	19.9
증감률	7.6	-2.4	27.6	-77.3	35.1	-3.1	1.3	-50.4
1~4월	26,672.2	15,677.3	10,974.6	20.3	9,220.6	16,027.5	1,376.1	48.0
증감률	5.4	-5.0	25.5	-66.9	27.3	-4.5	11.4	-10.9

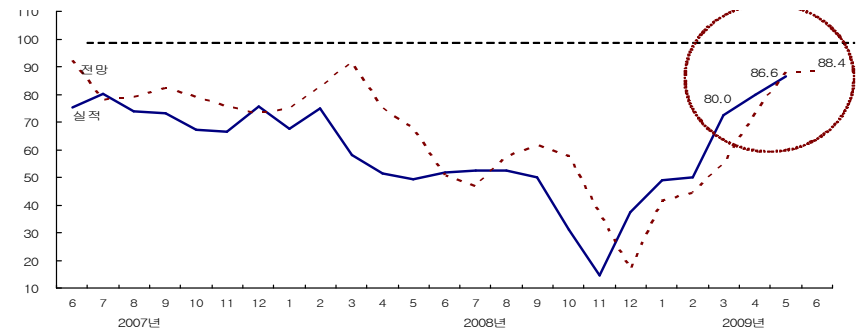
자료 : 통계청

3. 체감경기동향

SOC 예산 증액 및 조기집행으로 건설체감경기 6개월 연속 상승세 지속

- 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 '08년 11월 글로벌금융위기의 영향으로 2001년 5월 CBSI 조사 이래 최악의 수준(22.3)으로 침체함.
 - 12월과 1월 통계적 반등 효과로 지수가 상승하였으나, 여전히 50선 아래로 침체가 심각했음.
- 이후 SOC예산증액 및 조기집행 영향으로 지수가 지속적으로 상승 5월 전월 대비 6.6p 상승한 86.6을 기록해 6개월 연속 상승세를 이어감. 지수가 85선을 넘어 선 것은 '05년 6월 86.4를 기록한 이후 3년 11개월만임.
 - 지난 4월 지수가 80.0을 기록해 '07년 7월에 80.1을 기록한 이후 21개월 만에 80선을 회복한데 이어 5월에는 '05년 6월(86.4) 이후 3년 11개월 만에 85선을 회복함.
 - 5월 지수 상승은 역시 SOC 예산 증액 및 조기집행에 따른 공공공사 수주 증가현상이 결정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 그러나 6월 전망치가 88.4에 불과 향후 추가적 상승은 어려울 전망이다.
 - 6월 지수 전망치가 5월 실적치 대비 1.8p 상승에 그친 88.4를 기록하여 SOC예산증액 및 조기집행에 따른 지수 상승폭은 점차 둔화될 것으로 예상됨.
 - 공공공사 수주 증가현상은 당분간 지속될 것으로 예상되지만, 민간공사 수주의 침체가 여전히 심각하고, 미분양 주택 적체사태도 큰 변동이 없는 가운데, 준공 후 미분양 주택 비중 차츰 증가하고 있어 지수가 기준선인 100을 넘어 서기는 어려울 것으로 전망됨.

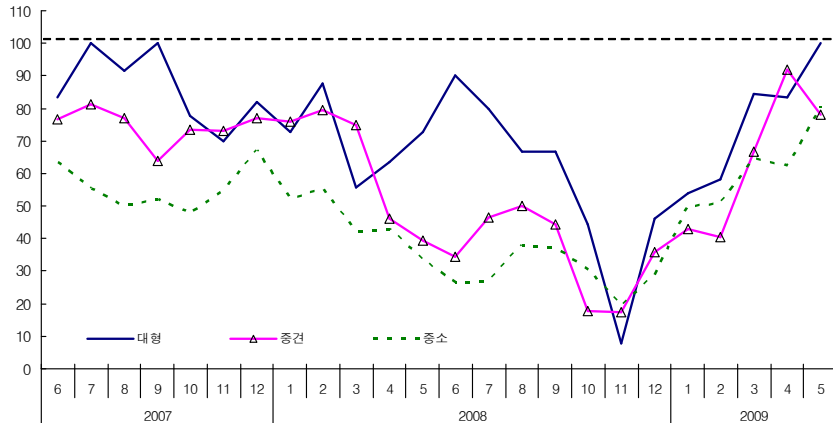
<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업이 전월대비 각각 16.7p, 18.0p 상승한 반면, 중견업체는 13.8p 하락한 78.1을 기록해 상대적으로 중견 기업들의 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 조사됨.
 - 대형업체 지수는 전월대비 16.7p 상승한 100.0을 기록하여 '07년 9월에 100.0을 기록한 이후 1년 8개월 만에 다시 기준선인 100선을 회복함.
 - 중소기업 지수 역시 전월대비 18.0p 상승한 80.5를 기록해 2003년 10월 81.5를 기록한 이후 5년 7개월 만에 다시 80선을 회복함.
 - 반면, 중견업체 지수는 13.8p 하락한 78.1을 기록해 5개월 만에 상승세를 멈추었으며, 대형, 중소기업에 비해 상대적으로 지수가 가장 낮아 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 나타남.
 - 이는 최근 발주된 공공공사 중 대형공사가 많아 대형업체의 체감경기 회복에 큰 도움이 되었고, 중소기업은 지역제한, 지역의무공동도급 대상공사 확대 등의 수혜를 입고 있는데 반해,
 - 중견업체는 공공공사 증가에 대한 수혜가 상대적으로 적고 대형업체에 비해 공공도목 매출비중이 고르지 못하고, 주택매출 비중만 높은 업체가 많기 때문으로 분석됨.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

Ⅲ. '09년 하반기 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

(1) 주택경기 침체에 따른 주택공급 위축 지속

가. '08년 이후 택지공급 위축 효과

'08년 이후 택지공급 위축으로 올해부터 주택공급 위축 효과 발생

- 주택공급 및 수주/투자 등의 선행지표인 택지공급이 '08년 이후 계속해 급격히 위축되고 있기 때문에 기본적으로 2009~10년에 신규 주택공급 및 수주, 투자 등이 시차를 두고 순차적으로 급격히 위축될 것으로 우려됨.
- 우선 '08년까지 공공택지의 공급계획승인 실적은 양호했으나, 주택경기 침체로 실제 공공택지 분양실적이 저조해 향후 공공택지내 민간 건설업체 주도의 주택공급은 활성화되기 어려운 상황임.
 - 택지공급계획 승인 기준 택지공급 실적은 2004년부터 증가하기 시작해 '06년, '07년에 거의 사상 최고수준을 기록했으며, '08년은 전년 대비 20.4% 감소하였지만 실적 자체는 양호한 수준이었음.

<공공택지 공급계획승인 실적 추이>

(단위: 천㎡, %)

구분	'81~'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	
합계	489,178	28,023 (8.1)	29,437 (5.0)	24,367 (-17.2)	41,536 (70.5)	40,384 (-2.8)	46,358 (14.8)	65,232 (40.7)	51,943 (-20.4)	
사업주체별	토지공사	209,068 (42.7)	13,977 (49.9)	12,862 (43.7)	10,674 (43.8)	15,379 (37.0)	14,469 (35.8)	20,145 (43.5)	35,452 (54.3)	24,426 (47.0)
	주택공사	69,095 (14.1)	4,456 (15.9)	7,648 (26.0)	8,268 (33.9)	11,825 (28.5)	16,708 (41.4)	19,053 (41.1)	18,611 (28.5)	21,449 (41.3)
	지자체	211,015 (43.1)	9,590 (34.2)	8,927 (30.3)	5,425 (22.3)	14,332 (34.5)	9,207 (22.8)	7,159 (15.4)	11,169 (17.1)	6,068 (11.3)
지역별	수도권	237,411 (48.5)	12,850 (45.9)	15,813 (53.7)	11,820 (48.5)	21,639 (52.1)	21,525 (53.3)	34,182 (73.7)	43,704 (67.0)	23,630 (45.5)
	지방	251,765 (51.5)	15,173 (54.1)	13,624 (46.3)	12,547 (51.5)	18,859 (46.7)	18,859 (46.7)	12,175 (26.3)	21,528 (33.0)	28,313 (54.5)

주: 실시계획승인 기준.
자료: 국토해양부.

- '08년까지 택지공급승인실적이 양호했음에도 불구하고, 택지 공급계획승인 이후 이뤄지는 실제 공공택지 분양실적은 주택경기 침체로 '08년부터 매우 저조했는데, '08년 한국토지공사 가 공급한 공동주택 용지가 전년 동기 대비 절반 미만에 그침.
- 한국토지공사는 9월까지 전국에 52개 필지, 236만 9천여m²을 공급해 전년 동기의 134개 필지, 591만7천여m²에 비해 필지수, 공급면적 모두 60% 이상 감소했으며, 더욱이 작년 토지공사가 분양한 수도권 공공택지 중 절반 이상이 미분양되었음.
- '09년 초에도 토지공사가 분양한 공공택지가 모두 미분양되었음.
- 결국 '08년까지 공급계획이 승인된 공공택지물량은 많지만 당분간 공공택지에서 민간 건설업체 주도의 주택공급은 활성화되기 어려울 것으로 예상됨.

<공동주택 용지 공급 현황 결과>

(단위=m²)

공급기관	공급시기	사업지구	필지수	면적	매각여부
토지공사	'08년 6월	양주 옥정	7	629,805	2필지 매각
	7월	양양 물치	2	26,274	미분양
	8월	양산 물금2	4	251,388	미분양
	8월	평택 소사별	3	82,451	미분양
	9월	화성 향남2	2	133,644	미분양
	9월	익산 배산	1	42,544	매각
	8월	김해 울하	1	12,929	미분양
	3월	인천 영종	5	173,697	미분양
	'09년 2월	김포 양촌	1	93,780	미분양
	2월	김포 양촌	1	75,340	미분양
주택공사	'08년 9월	파주 운정	1	51,791	매각
		제주 삼화	1	30,912	미분양
	11월	대전 서남부	1	57,973	미분양
	12월	안산 심길	3	62,824	미분양

자료: 토지공사, 주택공사

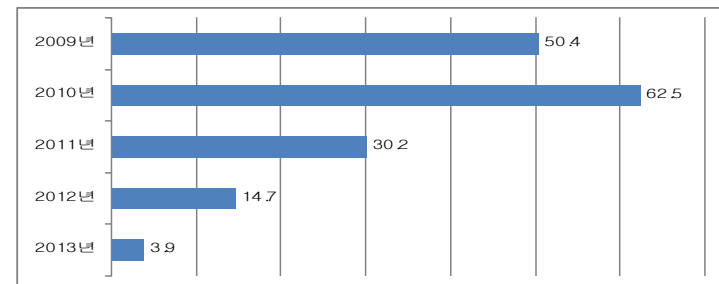
- 공공택지뿐만 아니라 건설사들의 자체사업 추진을 위한 민간 택지확보도 미분양 주택 적체, 주택수요 위축, PF대출 어려움 등으로 인해 '08년 이후 현재까지 대폭 줄어들고 있어 2009~10년 동안 민간택지 내 주택공급 역시 매우 위축될 것으로 예상됨.
- 한편, 공공택지 공급(실시계획승인)은 2010년까지는 활성화될 전망이나, MB정부 들어 신규 공공택지 지정 실적이 저조함에 따라 2011년 이후 공공택지 공급

- (실시계획승인)이 급감하고 있는데, 향후 도심지내 주택공급이 원활하지 않을 경우 중장기적으로 주택공급 부족과 주택수급 불안을 야기할 가능성이 있음.
- 참여정부 시절 택지지정실적이 사상 최고수준의 호조를 보인 결과, 공공택지 공급(실시계획승인)은 2010년까지는 활성화될 전망이며, 공공택지 분양대기물량도 많은 상태임.
- 그러나, 공공택지 공급계획 승인 이전에 이뤄지는 공공택지 지정 실적이 MB정부 들어 '08년부터 급격히 위축됨에 따라 현재로서는 2011년부터 공공택지 공급실적이 전년비 매년 절반 이하로 줄어들 전망임.
- '08년에 전국 택지지정 실적이 전년 대비 18% 정도에 불과했으며, 특히 수도권의 신규 택지지정 실적이 13년만에 최저치를 기록했음.
- 기존 공공택지의 분양이 실적이 저조하여 공공택지내 주택공급 일정이 지연될 가능성이 있고, MB정부의 정책 방향이 도심지내 주택공급 활성화를 감안할 때 향후 신규 택지지정은 크게 늘어나지 않을 가능성이 큼.
- 물론 참여정부에서 택지지정이 엄청나게 급증했고, 현재 공공택지 분양도 원활하지 않고 미분양 주택이 적체되어 있음을 감안할 때 추가적으로 대규모 택지지정이 단기적으로 필요하지는 않을 수 있으나,
- 향후 공공택지 지정 실적이 저조한 상황에서 도심지내 정비사업 활성화를 통한 주택공급이 원활하지 않을 경우 중장기적으로 주택공급 부족에 따른 주택수급 불안이 야기될 가능성이 있음.

- 공공택지 공급 예정물량 추이를 기초해 추정해 볼 때 향후 2기 신도시 공급이 마무리되는 시점에는 뉴타운 등 도심지내 정비사업을 통한 주택공급이 더욱 중요시되고, 이에 따라 도시정비사업이 더욱 활성화될 가능성이 클 것으로 예상됨.

< '09년 이후 택지공급 예정 물량 >

(단위: Km²)



자료: 국토부

나. 건설사의 주택사업 추진 연기 효과

작년 건설업체의 주택공급 올해로 연기, 올해도 하반기로 공급연기 현상 발생
→ 주택수주/투자 침체속 하반기는 상반기 비해 다소 회복 전망

- 건설사들이 기존에 확보한 공공택지 중 주택경기 침체로 '09년으로 주택공급을 연기한 물량이 있고, 민간택지내 주택사업 중에서도 인허가나 분양을 연기했던 일부 사업이 '09년에 공급이 추진되어 '09년 주택수주의 일부 증가요인으로 작용할 전망이다.
 - 단, 다수의 건설업체들이 사업승인 시점에 수주를 인식하므로 기존에 확보한 택지 중 이미 사업승인 절차가 이뤄진 사업의 경우는 분양이 올해로 연기되었다 하더라도 '09년 수주 증가요인으로는 작용하지 않을 것임.
- 특히 '09년 하반기에 주택수요가 소폭 회복될 것에 대한 기대감과 분양가 상한제 폐지에 대한 기대감 등이 작용하여 올 상반기 공급물량이 하반기로 연기되는 현상이 발생해 상반기보다는 하반기 주택수주가 양호할 전망이다.
 - '09년 1~4월 주택사업승인 실적은 전년 동기비 38.9% 감소했고, 1분기 APT 분양물량도 계획물량 대비 약 20% 정도에 그치고 있어 극심한 침체를 보이고 있음.
 - 상반기 주택공급 침체에는 상반기 보다 하반기에 주택수요가 다소 회복될 것에 대한 기대감과 6월 임시국회에서 민간 택지내 분양가 상한제가 폐지될 것에 대한 기대감 등으로 하반기로 주택공급을 연기한 점도 영향을 미침.
 - 현재 주택경기의 극심한 침체로 인해 인허가 및 분양 추진이 연기되고 있으나, 지속적인 금융비용을 감안하면 늦어도 '09년 하반기에는 공급이 추진될 가능성이 있음.
 - 결국 올 하반기에 주택공급(사업승인), 분양 등은 상반기 보다 양호하여 주택수주의 감소폭을 다소 완화시킬 전망이다.

다. 하반기 재개발/재건축 사업 증가 효과

- 올해 하반기 주택수주가 침체 속에서도 상반기보다는 다소 양호할 것으로 보이는 이유는 작년 및 올 상반기 주택공급 물량이 하반기로 연기되었을 뿐만 아니라 재개발/재건축 시공사 선정물량도 상반기 대비 다소 증가하기 때문임.

- MB정부의 재건축 규제 완화, 뉴타운 등 정비사업 증가 등의 영향으로 올 하반기에 재개발, 재건축 수주가 소폭 증가해 주택수주 감소 폭을 일정 수준 완화시킬 전망이다.
 - 재건축 사업은 올 2월 말부터 조합설립 인가 이후로 시공사 선정 시기가 당겨진 영향을 비롯한 MB정부의 재건축 규제의 완화 조치로 인해 하반기에 상반기 대비 수주물량이 다소 증가할 전망이다.
 - 재개발 사업도 기존에 추진되던 사업 중 주택경기가 조금씩 회복되고, 또 '10년 하반기 이후 재개발 사업에 지자체 등 공공의 역할 강화 전망에 따른 조기 수주 현상도 일부 발생해 재건축과 마찬가지로 하반기에 상반기 대비 수주물량이 다소 증가할 전망이다.
 - 구체적으로는 서울을 비롯한 수도권에 조합설립 인가 이후 시공사 선정 대기 물량이 5월 중순 이후 재개발 38곳, 재건축 32곳 정도로 추정 되어¹⁾ 하반기 주택수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
 - 하반기 재개발/재건축 수주의 증가에도 불구하고 올 상반기 대비 재개발/재건축 수주가 증가하는 것이며, '07년과 같은 수준의 회복세를 보이기는 힘들 것임.
- MB정부에서는 신도시 위주의 정책을 추진한 참여정부와 달리 도심지 및 도시근교에 주택공급을 활성화하기 위해 도심지내 재건축/재개발, 재정비촉진사업 활성화와 더불어 그린벨트 해제를 통한 주택공급을 추진하고 있으나, 일정상 내년 이후나 되어서야 수주 증가효과가 서서히 나타날 것임.
 - 정부는 '9.19 주택공급정책'에서 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고, 서울 주변 그린벨트 해제 등을 통해 2018년까지 기존 계획된 물량 외에 120만호를 추가 공급한다는 계획을 수립했음²⁾.
 - 수도권 재정비촉진지구(뉴타운)의 경우 작년에 10곳(경기 8곳, 인천 2곳)이 지정되었는데, 특히 경기도는 정부의 9.19대책의 후속 조치로 2009년까지 재정비촉진지구(뉴타운) 7곳을 추가 지정하여, 총 6만 4천여 가구를 공급하기로 결정함³⁾.

1) 부동산 114 자료 참조
 2) 정부는 '9.19 주택공급정책'에서 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하는 계획을 수립했는데, 공급되는 물량 중 180만호는 이미 기존의 2기신도시, 재정비촉진지구(뉴타운) 사업 등을 통해 분양이 예정된 물량이며, 이외 총 120만호가 9.19대책에 의해 추가적으로 공급이 계획된 물량임. 추가 물량의 67%인 80만호는 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고, 역세권 고밀도 개발 등을 통해 주택공급을 확대할 방침임. 그리고, 나머지 40만호는 서울 주변 그린벨트 해제, 산지, 구릉지, 택지개발예정지 등을 활용한 보금자리주택 등으로 도시 근교 및 외곽에 공급한다는 방침임.
 3) 기존에 경기지역에는 고양 원당/능곡/일산지구, 부천 소사/고강/원미지구 등 11개사에서 18개 구역이 뉴타운으로 지정돼 개발 중임. 2008년 연내에 오산시 오산지구, 김포시 김포지구, 남양주시 퇴계원지구 등에 총 3만 7,800여가구, 2009년에는 김포시 양곡지구, 시흥시 대야지구, 평택시 평택역지구, 평택시 안중지구 등 4곳에 2만 7천여가구를 공급할 전망이다(조합원분과 순수증가분을 포함).

- 그러나, 통상 뉴타운지구 지정 뒤 5, 6년 정도의 개발기간이 소요되는 점, 그린벨트 해제에 대한 지자체의 일부 회의적 의견, 현재 주택경기 침체상황 등을 감안하면 '9.19 주택공급정책'에 의한 추가 주택공급 물량이 당장 2009년 수주 증가분으로 인식되기에 한계가 있음.
- 다만, 2010년부터는 재개발, 재건축 사업이 다소 회복세를 보여 공공택지내 주택공급 호조세 지속과 더불어 2010년의 주택수주 회복세 시현에 기여할 것임.
- 그러나, 주택경기 침체로 건설업체의 자체 사업이나 시행사 도급사업을 통한 주택공급은 내년에도 여전히 위축될 것으로 예상되고, 내년 이후 주택경기 회복시 민간택지 확보가 조금씩 이뤄진다고 보면 민간택지내 주택공급이 정상화되는 시점은 일러야 2011년일 것으로 판단됨.

- 한편, 기존에 추진된 서울시 및 경기도 등의 뉴타운 사업에 계속해 투자가 이뤄져 주거용 건축투자의 감소폭 완화에 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
 - 서울시는 가재울 뉴타운 3, 4구역, 아현 뉴타운 3구역 등을 비롯해 기존에 추진 중이던 14개 뉴타운 사업 구역 153만㎡에 대한 공사를 올해 안에 착공하고, 재정비촉진계획이 수립되지 않은 곳은 관련 계획을 수립해 경기활성화 차원에서 신속히 절차를 마친다는 방침임4).

라. 공공부문 주택공급 증가 효과

공공부문 주택공급은 올해도 여전히 호조세 지속, 상반기 대비 하반기 공급 증가로 하반기 주택수주 감소폭 완화에 기여 예상

- 정부는 '09년 주택종합계획에서 올해 민간부문의 주택공급 축소에 대비해 공공부문의 주택공급을 적극적으로 확대한다는 방침을 수립했는데, 구체적으로 공공택지내 주택공급은 전년비 약 7만호 가까이 늘어난 20.5만호를 공급하고, 주공 및 지자체 산하 공사가 공급하는 공공주택을 14.4만호 공급할 목표를 수립함.

4) 올해 착공하는 뉴타운은 가재울 3,4구역과 아현 3, 4, 5, 6, 신정 1-2, 왕십리 1,2,3, 전농 7, 방화 1,2,3, 합정 4, 답십리 16, 상봉 8구역 등 14개 구역 2만 3,000가구가 초기에 공사에 들어가 건설투자 증가에 기여할 전망이다.
 재정비촉진계획을 확정하지 못한 한남, 창신/송인, 구의/자양 뉴타운 지구 등에 대해선 자문과 심의 기간 단축 등을 통해 조기에 계획안을 결정할 수 있도록 할 방침이며, 왕십리, 돈의문, 전농, 답십리, 미아, 가재울, 아현, 영등포, 천호지구 등 뉴타운으로 지정된 지구 가운데 재정비촉진지구로 되지 않은 곳에 대해서도 신속히 촉진지구로 정해 사업 기간을 6개월~1년간 단축시킬 방침임.

- 정부는 올해 주택공급 목표의 47%에 해당하는 20.5만호를 공공택지내에서 공급하는 목표를 수립함('08년의 공공택지내 공급 실적은 13.8만호(37% 비중)).
- 주공, 지자체 산하 공사 등 공공기관이 공급하는 공공주택 목표는 14.4만호로 정했으며, 이중 13만호가 9.19대책에 의거해 보금자리주택(3만호는 그린벨트 지역)임.

- 국내 경기 및 주택경기 침체로 정부의 공공부문 주택공급 계획 달성이 쉽지 않을 전망이지만 공공부문의 주택공급 물량 자체는 작년에 이어 여전히 양호할 전망이다.
 - 세부적으로는 2기 신도시, 대규모 국책사업 택지, 보금자리주택 시범지구 등에서 주택을 공급할 방침임.

① 보금자리주택을 통한 공공주택 공급

- 우선 정부는 작년 9.19대책5)에 의거해 보금자리주택을 올해 전국에서 13만 가구 건설하여 공급할 의욕적인 계획을 수립하여 추진 중임.
 - 계획 중인 13만 가구 중 60~70% 정도인 8만~9만 가구를 수도권에 공급한다는 계획을 갖고 있으며,
 - 보금자리주택 공급 일정을 최대한 앞당겨 상반기에 시범지구를 지정하고, 하반기에 사전예약제 방식으로 첫 분양을 실시한다는 방침이며, 입주는 2012년부터로 예정됨.

- 그러나, 보금자리주택의 경우 이미 기존에도 공공부문에서 임대주택과 소형주택을 공급하여 왔다는 점을 감안할 때 '09년 건설수주와 투자에 미치는 증가 효과는 제한적임.

② 2기 신도시를 통한 공공주택 공급

- 2기 신도시는 당초 계획에 의하면 '09년부터 공급(분양)이 늘어나 '09년 주택수주 증가요인으로 작용할 전망이었음.

5) 정부는 '9.19 주택공급정책'에서 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하고, 지방에 연간 20만호씩 200만호를 공급하는 10년간 500만호를 공급하는 계획을 발표하였는데, 500만호 중 전용면적 85㎡ 이하 70만 가구와 국민임대, 10년 공공임대 및 영구임대 등을 통칭한 '보금자리주택' 150만호를 무주택 서민에게 공급키로 함.
 보금자리주택은 도시 근교 개발제한구역(그린벨트)을 해제해 2018년까지 총 150만가구의 서민용 주택을 공급하되 신규 분양아파트보다 15% 저렴하게 공급하고자 계획됨.

- '08년 3월 국토부 보도자료에 의하면 2기 신도시는 '09년 7.8만호, 2010년 14.9만호가 공급(분양)될 계획임.
- 그러나, 최근 주택경기의 극심한 침체로 2기 신도시 공급 계획이 지연되고 있어 당초 계획에 비해서는 적은 수준에서 수주 증가요인으로 작용할 전망이다.
 - 동탄2, 위례신도시 등의 개발계획 확정이 몇 개월씩 지연되어 확정됨에 따라 당초 분양계획 역시 미뤄지고 있음.
 - 위례신도시의 경우 당초에는 '09년에 4천 가구, 2010년에 6천 가구, 2011년 이후 3만9천 가구를 각각 분양할 계획이었으나, 2010년에 4,200가구, 2011년 이후에 나머지 4만 4,800가구를 분양하는 것으로 계획이 수정됨. 즉 2010년까지 공급 예정이던 1만 가구 중 5,800가구가 2011년 이후로 연기됨.
 - 동탄2신도시 역시 2010년까지 공급 예정이던 물량 중 3만2천 가구가 2011년 이후로 연기되었으며, 주택경기 침체, 보상지연 등을 감안하면 추가적인 지연 가능성도 있음.
 - 또한 8.21대책을 통해 추가 지정된 경기 오산세교 및 인천 검단신도시의 경우도 국내 경기침체와 신도시를 통한 주택공급 과잉 등을 감안하여 분양 일정이 연기됨.
- 더욱이 최근 오산, 파주 등 수도권 신도시의 택지분양에서도 미분양이 발생됨에 따라 해당 주택에 대한 사업승인, 분양 일정이 더욱 늦어져 역시 '09년 주택수주 증가분이 감소할 것으로 보임.
 - 대부분의 2기 신도시는 서울 도심에서 반경 40~50km 떨어져 있고, 향후 새정부에서 도심 인접지에 주택공급을 확대할 방침을 정함에 따라 2기 신도시의 추진 일정, 공급 목표량 등에 일부 차질 가능성이 있음.
 - 실제로 '08년 8월말 김포 한강 신도시의 분양 실적이 저조했는데, 이외 파주 교하신도시, 대전 서남부 신도시 등이 국내 경기침체의 영향으로 당초 계획된 '08년 연말 분양 일정을 올해로 연기하였음.
- ③ 대규모 국책사업 택지에서의 주택 공급
 - 2기 신도시 외에도 대규모 국책사업 택지 등에서 주택공급이 추진될 예정임.
 - 수도권의 경우는 경제자유구역 영종지구(2만 가구), 청라지구(1만4천 가구), 김포 양촌신도시(1만4천 가구) 등이 공급될 계획이며, 이외에도 판교신도시 약 1만 가구, 광교신도시 약 5천가구, 파주 신도시 약 1만1천가구 등 올해 주택공급이 추가로 이뤄질 계획

이 수립되어 있음.

- 다만, 2기 신도시와 마찬가지로 대규모 국책사업 택지에서의 주택공급 역시 최근 행복도시의 분양이 연기되는 등 주택경기 침체에 따라 공급일정에 차질을 빚고 있음.

마. 소결론

주택수주/투자 침체 심화, 단 하반기에는 상반기보다 감소폭 둔화 예상

- 결국 '09년 주택수주 및 투자는 주택경기 침체로 작년에 추진하지 못했던 물량의 일부가 올해 추진되고, 공공부문 주택공급이 호조세를 지속함에도 불구하고 시행사 도급사업, 자체사업 등 민간 주택사업이 극도로 위축돼 부진했던 '08년보다 추가적인 감소가 불가피할 전망이다.
 - 자체 사업 및 시행사 도급사업이 위축됨에 따라 대형 건설업체의 경우 정비사업 수주 실적이 올해 주택사업 수주 실적을 좌우할 전망이다, 대형 건설업체 주택사업 수주의 약 70~80% 내외를 정비사업 수주 실적이 차지할 전망이다.
 - 특히 최근에는 소규모 재개발, 재건축 사업까지 대형사가 잠식하는 양상이 발생하는 등 정비사업 수주경쟁이 치열해짐⁶⁾.
 - 정부는 '09년 주택종합계획을 통해서 볼 때도 '09년 주택공급 목표를 전년 실적(37만호) 대비 6만호가 증가한 43만호로 잡았는데, 이는 '90년(40만호 목표) 이후 19년만에 가장 적은 목표치여서 그만큼 올해 주택공급 사정이 좋지 않다는 것을 나타냄.
- 단, 상반기 주택공급 물량의 하반기 연기, 상반기 대비 하반기 공공주택 및 재개발/재건축 물량의 증가, 작년 기저효과 등에 힘입어 상반기 보다는 하반기 주택수주 및 투자의 감소폭이 일정 수준 완화될 전망이다.
- 당분간 공공택지내 주택공급이 계속 활성화되고, 내년 이후 재개발/재건축 사업도 좀 더 증가할 것으로 예상되나, 시행사 도급사업 및 자체사업 등은 내년에도 여전히 위축될 것으로 예상되어 2010년에도 민간 주택수주는 '07년 수준

6) 현재와 같은 주택경기 및 국내 경제 침체기에는 재개발, 재건축 사업의 경우 조합원 물량이 많아 일반분양 리스크가 적고, 땅 매입이나 시행사 PF보증 등이 필요 없어 건설업체들이 정비사업 수주에 매진하는 경향이 발생함.

으로 늘어나기는 쉽지 않을 전망이다.

- 2010년이 되어 주택경기가 회복되는 시점이 되어야 서서히 신규 PF에 의한 민간택지 확보와 건설업체들의 공공택지 분양이 회복될 전망이어서 주택수주의 정상화는 이 신규택지에서의 사업승인 및 주택수주 인식시점이 도래하는 2011년은 되어야 가능할 것으로 전망됨.

(2) 정부 및 공공기관의 SOC 예산 급증 및 조기집행

가. '09년 정부 및 공공기관 SOC 투자계획

'09년 정부 및 공공기관 SOC 투자 전년 대비 11조원 이상 증액

- '09년 정부의 SOC 예산은 24.7조원으로 전년 대비 무려 26%나 증가(약 5조원 증액)했음.
- 정부 외에 주요 25개 공공기관의 '09년 투자규모도 전년비 9조원이나 늘어났는데, 특히 국토해양부 산하 SOC분야 공공기관의 투자규모가 전년 대비 17.5%나 증가(6조원 증액)되어 올 건설수주/투자 증가에 긍정적으로 작용하고 있음.
 - SOC 분야 이외 에너지 및 농업/문화 분야의 기관도 3조원이나 투자를 증가시킬 계획인데, 이 중에도 시설물 투자가 포함돼 건설수주, 투자 증가에 기여하고 있음.
- 정부의 SOC예산과 공기업의 SOC 투자 확대 외에도 민간 선투자, 지방재정지원확대 및 지자체 자체투자 확대 등을 감안하면 투자규모는 추가적으로 더욱 증가될 전망이다.
 - 정부는 30대 선도 프로젝트에 향후 4년간 25조원의 민간자본을 유치한다는 계획이며, 녹색뉴딜사업에도 7조원을 민간자본으로 진행할 계획임.
 - 올해 정부가 계획한 민간 선투자 규모는 약 2조원 정도이며, 최근 기획재정부에서는 민간자본을 원활히 유치하기 위해서 민간 선투자 활성화 방안을 마련하고 적극적인 민간의 선투자를 유도하고자 함.
 - 또한, 정부는 작년 11월 수정 예산(안)에서 지방재정지원확대 규모를 1조 1,000억원으로 계획하였는데, 지자체들도 자체적으로 SOC 분야에 대한 투자를 확대하는 추세임.

- 민간 선투자, 지자체 투자 등을 감안할 때 올해의 SOC 투자 증액규모는 정부 및 주요 SOC분야 공공기관의 전년 대비 투자 증액규모인 11조원보다 훨씬 더 증가할 전망이다.

< 주요 공공기관의 '09년 투자계획 >

공공기관	총투자액(원)	주요 투자 사업	
SOC분야	한국수자원공사	1조 6,910억	경인운하 조기 착공(구간별 설계와 시공 병행 방식 도입)
	대한주택공사	15조 8,112억	보급자리주택 12만 채 건설
	한국토지공사	12조 6,986억	250만㎡ 규모의 임대산업단지 공급
	코레일	1조 1,450억	전기차량 구입 및 환승시설 개량
	한국철도시설공단	6조 987억	경부고속철도 대전 및 대구 도심 구간 착공
	한국도로공사	2조 7,961억	대전~당진 94km 도로 내년 상반기 조기 개통
	인천국제공항공사	1571억	자기부상열차 시범사업 실시
소계		40.4조원(전년비 6조원 증액)	
에너지분야	한전/발전자회사	7조 1,474억	송배전 시설 확충, 발전소 건설 등
	한국수력원자력	4조 6,567억	원자력발전소 및 방사성폐기물 저장소 건설
	한국가스공사	1조 2,434억	가스 생산 및 공급설비 확충
	에너지관리공단	9,832억	그린홈 및 발광다이오드(LED) 조명 보급 사업
	한국지역난방공사	4,769억	지역 냉난방
	한국석유공사	1,228억	비축기지 건설
	한국광물자원공사	900억	금속광산 재개발 및 비축사업
대한석탄공사	361억	무연탄 생산사업	
소계		14.8조원(전년비 2.7조원 증액)	
농업, 문화 등 기타 분야	한국농어촌공사	1조 6,307억	4대강 인근 저수지 96곳 주변 개발
	한국마사회	2,677억	장외발매소 신축 사업
	농수산물유통공사	95억	농수산물 사이버거래소 설립
	한국조폐공사	681억	해외 투자 확대
	한국관광공사	272억	국내 관광 활성화
소계		2조(전년비 0.3조원 증액)	

자료: 기획재정부, 각 공공기관

나. 주요 SOC 사업별 향후 투자 계획

① 사업별 투자 규모

향후 5년간 주요 SOC사업에 100조원 이상 투자 계획

- '09년 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모가 대폭 증가된 것은 작년 하반기 글로벌 금융위기로 촉발된 국내 경기침체를 극복하기 위해 정부가 '30대 선도 프로젝트'를 비롯해 대규모 SOC 투자 계획을 발표하였기 때문임.
 - '08년 하반기부터 '09년 초에 걸쳐 정부가 내수경기부양을 위해 내놓은 대규모 SOC 투자사업들은 '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업', '경인운하사업' 등인데, '30대 선도

프로젝트', '녹색뉴딜사업'만 해도 향후 5년 동안 100조원을 투자할 계획임.

- '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업'에 포함되지 않은 경인운하사업 및 일부 10대 뉴딜사업까지 포함하면 향후 5년 동안 투자규모는 100조원을 상회함.

— '30대 선도 프로젝트' 중 24개 프로젝트가 SOC 투자와 관련되어 있으며, 국가 재정 및 공기업 투자 25조원 외에 25조원의 민간자본을 유치한다는 계획임7).

— 올 1월 정부가 발표한 녹색뉴딜사업은 녹색 SOC 사업, 저탄소·고효율 산업기술, 친환경·녹색생활 등 크게 3가지 분야로 구성되며, 2012년까지 50조원을 투입할 계획인데, 건설산업과 관련된 투자규모는 약 40조원에 달함. 단, 올해 투자 규모는 적은 편임.

- 정부는 36개 녹색 뉴딜 사업을 위해 이미 반영돼 있는 재정(4조 3,626억원) 외에 추가로 45조원을 투입하기로 계획하여 총 50조원이 투자될 예정임.
- 총 투자금액 50조원은 2009~2012년 동안 투입되는데, 85.5%인 42.8조원을 국가 및 지자체 재정으로 투자할 계획이며, 나머지 14.5%인 7.2조원은 민자로 진행할 계획임.
- 총 50조원의 투자규모 중 건설산업과 관련된 투자규모는 4대강 살리기 사업을 비롯해 약 40조원에 달하여 향후 건설수주 및 투자에 증가요인으로 작용할 것인데, 특히 하천 제방 정비, 댐건설, 고속철 조기완공을 비롯한 녹색교통망 구축 등 대부분 토목공종과 관련됨.

— 30대 선도 프로젝트와 녹색뉴딜사업 외에도 경인운하, 제2경부고속도로 등이 공기업 발주 사업으로 추진되고 있으며, 총 사업비 2.25조원에 달하는 경인운하는 이미 올 초 발주가 시작되어 올해 건설수주 및 투자의 증가요인으로 작용할 전망이다.

② 시기별 투자 계획

주요 SOC사업의 투자 규모, 2010년부터 급증

— 투자 시기 측면에서는 4대강 정비사업, 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트 등 MB정부에서 의욕적으로 추진하고 있는 사업들의 본격적 투자가 대부분 2010년부터 시작됨.

7) 광역경제권 30대 선도 프로젝트의 구체적 내용은 한국건설산업연구원의 3월 11일자 이슈 포커스 '09년 국내 건설경기 전망'을 참조

— 녹색뉴딜사업의 경우 '09년에는 타당성 검토 및 설계가 주로 이뤄지고, 2010~2011년에 전체 투자규모의 66.7%에 해당하는 24.5조원이 집중 투자될 계획임.

<녹색뉴딜 정책 중 건설 사업과 관련된 투자 계획>

(단위 : 억원)

사업명	투자 구분	투자 합계	'09년 투자	2010년 투자	2011년 투자	2012년 투자
녹색뉴딜사업 전체	국비	375,411	40,677	104,285	128,673	101,776
	지방비	52,724	8,402	16,400	17,257	10,665
	민자	72,357	13,360	21,671	21,471	15,855
	소계	500,492	62,439	142,356	167,401	128,296
건설관련	국비	292,393	28,220	84,804	104,369	75,000
	지방비	40,683	5,471	13,141	14,334	7,737
	민자	70,368	13,161	21,273	20,874	15,060
	소계	403,444	46,852	119,218	139,577	97,797
4대강 살리기	국비	142,334	9,791	56,616	57,681	18,246
	지방비	21,140	2,253	7,814	8,322	2,751
	민자	16,443	7,721	7,722	7,722	1,000
	소계	179,917	12,044	72,151	73,725	21,997
녹색 교통망 구축	국비	50,994	7,407	10,317	15,043	18,227
	지방비	6,519	1,508	1,729	1,846	1,436
	민자	53,925	13,161	13,552	13,152	14,060
	소계	111,438	22,076	25,598	30,041	33,723
대체 수자원 확보 및 친환경 중소댐 건설	국비	8,557	2,169	2,513	2,672	1,203
	지방비	864	216	216	216	216
	민자					
	소계	9,421	2,385	2,729	2,888	1,419
자원 재활용 확대	국비	7,300	428	2,187	2,646	2,039
	지방비	7,300	428	2,187	2,646	2,039
	민자					
	소계	14,600	856	4,374	5,292	4,078
산림 바이오매스 이용확대	국비	850	95	196	269	290
	지방비					
	민자					
	소계	850	95	196	269	290
에너지절약형 그린 홈 건설 공급	국비	80,580	8,020	12,520	25,520	34,520
	지방비					
	민자					
	소계	80,580	8,020	12,520	25,520	34,520
쾌적한 녹색 생활공간 조성	국비	1,778	310	455	538	475
	지방비	4,860	1,066	1,195	1,304	1,295
	민자					
	소계	6,638	1,376	1,650	1,842	1,770

주 : 건설관련 이외의 녹색뉴딜 사업으로는 녹색국가 정보인프라 구축, 그린카·청정에너지 보급 사업 등이 있음. 대체 수자원 확보 및 친환경 중소댐 건설에서는 우수 유통 저감시설 설치와 환경 친화적 중소규모 댐 건설 산업만 건설관련 사업으로 분류하였으며, 자원 재활용 확대 사업에서는 폐기물에너지화 확대사업과 사용종료매립지 정비 및 개발사업을 건설관련 사업으로 분류함. 산림바이오매스 이용확대에서는 농어촌테마공원 조성사업만 건설관련 사업으로 분류하였으며, 에너지절약형 그린홈 건설 공급 프로젝트에서는 LED 조명 교체사업과 IT기술 테스트베드 구축과 그린홈 닥터 양성 사업은 건설관련 사업에서 제외하였음.

자료 : 기획재정부

- 녹색뉴딜사업 중 4대강 살리기 핵심사업에도 총 14.5원의 예산이 소요될 것으로 추정되는데, 2010~11년에 투자가 집중됨.
 - '09년에는 4대강 살리기 사업에 대한 투자 규모가 4,881억원 투입에 그치고, 2010~11년에 13.9조원을 투입할 예정임.
 - 단, 정부에서는 조기에 동 사업을 추진하기 위해 내년 예산 중 6천억원 정도를 올해에 조기 집행하는 방안을 추진함. 세부적으로는 전체 예산의 54.7%에 달하는 7.6조원을 낙동강 수계에 집중 투입할 예정이며, 나머지는 한강 16.5%, 금강 17.3%, 영산강 11.6%를 투입할 예정임.
 - 이외 녹색성장과 관련된 기간망 복선전철과 대도시 전철망 등에 대한 철도투자도 2010년부터 확대될 전망이다.
- 30대 선도 프로젝트에 대한 투자도 2010년부터는 더욱 증가하는데, 광역 선도 프로젝트의 경우 7x9 국가 기간망/철도망, 공항/항만 등을 중심으로 투자가 활발히 이뤄질 전망이다.
 - 도로는 기본적으로 완공 위주로 투자하되 30대 선도 프로젝트에 포함된 사업에 대해 우선 순위를 두고 예산이 배정되고,
 - 항만물류 활성화를 위해 배후단지/기반시설과 함께 복합화물터미널, 물류단지, 산업단지 진입도로 등에 우선 순위를 두고 투자될 전망이다.

다. 정부 및 공공기관의 '09년 상반기 SOC 예산 집행실적

- '09년 1분기의 재정집행 실적은 사상 최고 수준을 기록하였으며, 5월부터 집행 속도를 조절하고 있음에도 불구하고 상반기 집행실적은 70%에 육박할 것으로 예상됨.
 - SOC 예산 집행은 4월 말까지 1,170개 SOC사업에 총 19.9조원이 집행되었으며, 이는 당초 4월 말까지 집행된 계획인 13.9조원보다 43.1%가 증가된 규모임(1,170개 SOC사업의 올해 총 예산은 42.9조원).
 - 5월부터 재정집행 속도를 조정하기 시작했으나, 5월 말까지 집행규모가 24조원을 기록해 총 예산의 55.9%를 집행하였으며, 당초 계획인 17.4조원보다 37.9%를 초과 집행했음.
 - 당초 상반기 SOC 예산 집행계획은 총 예산의 61.8%인 26.5조원이었으나, 4월까지의 추세로는 집행실적이 총 예산의 80%에 육박할 수도 있을 정도였음. 단, 정부가 5월 이후

- 집행속도를 조절함에 따라 약 70%에 가까운 예산이 상반기에 집행될 전망이다.
- 지방재정 집행실적도 4월까지 73.5조원이 집행되어 조기 집행이 순조롭게 추진됨. 5월 7일까지 74.3조원이 집행되어 상반기 목표액인 110조원의 67.5% 달성함.

라. 건설수주 및 투자에 미치는 효과

SOC 투자 급증으로 '09년 국내 공공수주 및 토목투자 급증. 단, 조기집행으로 하반기에는 상반기 대비 상승폭 둔화 예상

① '09년 건설수주 및 투자에 미치는 효과

- '09년 정부 및 공공기관의 SOC투자규모가 급증한 것은 경기부양 차원에서 '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업' 등에 다수의 신규 프로젝트가 포함되었기 때문이므로 급증한 SOC 투자규모는 건설투자 및 기성뿐만 아니라 신규 건설수주 증가에도 긍정적으로 작용할 전망이다.
 - 작년 중반 발표한 전년 대비 7.9%가 증가된 당초 정부 SOC 예산(안)의 경우 완성공사 위주의 투자방침으로 인해 건설수주보다는 건설투자 및 기성에 대한 더 큰 증가요인으로 작용할 예정이었으나,
 - 수정 예산(안) 편성 및 국회 통과를 통해 확정된 정부 SOC 확정 예산과 공공기관의 SOC 투자계획에는 경인운하, 제2경부고속도로, 4대강 살리기 등 경기부양을 위해 신규로 추진되는 프로젝트가 다수 추가됨⁸⁾.
 - 따라서, '09년 급증한 정부 및 공공기관의 SOC 투자액은 신규 건설수주 증가에도 긍정적으로 작용할 전망이다.

② '09년 하반기 건설수주 및 투자에 미치는 효과

- '09년 상반기 공공부문의 SOC 예산 집행실적이 사상 최고수준을 기록하고, 신규 사업 발주도 조기에 추진됨에 따라 공공 건설수주 및 투자가 상반기에는

8) 총 사업비가 2.25조원에 달하는 경인운하사업은 올 상반기 중 대다수 공사(약 1.3조원 규모)의 발주가 이뤄지고, 2단계로 나눠 진행될 제2경부고속도로는 올해 연말 1단계 구간(서하남~용인 39.5km, 사업비 2조 4,817억원)이 발주될 예정임. 이외에도 호남고속철도 오송~광주구간이 하반기 중 착공되고, 약 8.3조원이 소요될 것으로 추정되는 여수Expo 준비를 위한 SOC 건설사업도 지방도 발주 등 신규 공사발주가 늘어날 예정임, 새만금 관련 사업도 신규 발주가 늘어나는 등 예정보다 조기에 발주가 시작됨.

호조를 기록한 반면, 하반기에는 상반기 대비 위축될 가능성이 있음.

- 다만, 5월 이후 재정집행 속도가 조절되고 있고, 추경예산이 편성되었으며, 하반기에도 4대강 정비사업, 신원전, 제2경부 고속도로, 새만금 방수제 등의 대규모 공사발주가 예정되어 있음을 감안할 때 하반기 공공 수주 및 투자가 상반기에는 못 미치나 예년에 비해서는 양호한 수준을 기록할 것으로 전망됨.
 - 현재 신규 공사 발주 추세를 감안할 때 공공 건설수주는 지난 3월 11일 전방치인 54.5조원 보다 좀 더 증가할 가능성이 커짐.
 - 특히 당초 올해 4대강 정비 사업 예산은 얼마 되지 않았으나, 추경예산 편성과 내년 예산의 조기집행 등을 통해 당초 계획보다 훨씬 발주 및 투자규모가 늘어났는데, 총 27건의 7.37조원 규모의 터키공사가 올해 내로 발주될 계획이며, 최저가낙찰제와 적격심사 방식의 기타 공사물량도 낙동강 정비사업을 포함하면 약 1.5조원 이상이 연내 발주될 것으로 예상됨.
 - 제2경부 고속도로, 새만금 방수제 1단계 6공구 공사(최저가 낙찰제 적용 공사)는 이르면 하반기에도 발주가 가능한 상황인데⁹⁾, 일정 지연의 가능성도 일부 있어 하반기 수주 전망의 변수로 작용하고 있음.
- 한편, SOC 예산의 조기 집행으로 인해 올 하반기 이후 예산 부족에 따른 공기 차질, 신규 사업 추진 어려움 등의 문제점을 가져올 수 있음.
 - 경기 부양을 위해 상반기 재정을 조기에 집행하고, 신규 사업의 조기 발주 또한 급증함에 따라 하반기 이후 재정 건전성에 부정적인 영향을 미칠 것이며,
 - 이로 인해 올 하반기 이후 기존 추진 공공 건설사업에 대한 재정 투자 부진으로 인한 공기 차질, 기 계획된 사업 이외의 신규 사업 추진 어려움 등이 예상됨.
- 정부는 하반기 이후 경기 회복시 민간투자를 촉진해 재정투자의 부족분을 보완한다는 방침이나 현재 민간투자 관련 제도의 인센티브 부족, 경기 회복시기의 지연 가능성 등을 감안할 때 민간투자가 향후 정부 계획대로 활성화되기는 어려운 상황임.
 - 정부는 구체적으로 민간 선투자를 적극적으로 유도하고, 경기 회복시 BTO 등 민자사업의 조기 추진을 실시한다는 방침임.

9) 새만금 방수제 공사는 1단계 15공구(총 1조원), 2단계 6개 공구(예정) 중, 1단계 9개 공구가 터키발주되었고, 나머지 6개 공구(총 6백억 원 규모) 하반기 최저가 낙찰방식 발주가 예상되는데, 일정이 지연될 가능성도 일부 있음.

③ 2010년 건설수주 및 투자에 미치는 효과

- 앞서 살펴본 바와 같이 주요 SOC 사업들의 추진 계획만을 감안할 때는 2010년 이후 투자규모가 증가해 토목투자와 수주에 긍정적 영향을 미칠 수 있음.
- 그러나, 국내외 경제 여건, 재정 건전성 등을 고려할 때 2010년 정부의 SOC 예산은 올해보다 큰 폭으로 줄어들 가능성이 있어 주요 SOC사업들에 대해 계획대로 재정투자가 원활히 이뤄지지 않을 가능성이 있음.
 - 올해 정부의 SOC 예산은 경제 위기를 반영해 편성한 수정 예산으로 인해 전년 대비 26% 급증하였으나, 2010년에도 이와 같은 수준의 SOC 예산을 편성하기는 내년도에 올해만큼 심각한 경제 위기 상황이 지속된다고 보기 어렵고, 재정 건전성, 정치적인 여건 등을 감안할 때 불가능할 것으로 판단됨.
 - 또한, 국내 경제 역시 올해 큰 폭으로 위축된데다 내년도에 큰 폭으로 성장하기 어려워 2010년 재정 여건은 매우 좋지 않을 것으로 예상되며, 이에 따라 SOC 예산의 편성도 매우 제약적일 수 밖에 없을 것임.
- 정부에서도 향후 중기 국가재정운영계획을 수립하면서 2010년 SOC 예산이 올해 보다 큰 폭을 떨어질 가능성이 있음을 언급하였음.
 - 정부가 밝힌 2010년 정부 예산 편성지침에 따르면 2010년 정부 예산은 중기적 관점에서 재정건전성관리 강화, 계속사업의 완공위주 투자 및 우선 순위 조정, 신규 추진 사업의 자제 등의 원칙에 따라 수립됨을 밝힘.
 - 즉 계속사업은 완공위주로 투자하고, 신규 사업은 세출구조조정과 재원대책 마련 후 시행할 계획임을 밝힘.
 - 정부에서도 2010년 정부의 SOC 예산은 올해 당초 예산인 21.1조원 수준까지도 떨어질 가능성이 있다고 언급하였으며, 작년 9월에 확정된 중기 국가재정운영계획에서는 2010년 SOC 예산을 22.7조원으로 정한 바 있음.
- 결국 2010년에는 공공부문의 SOC 예산이 '08년 보다 다소 양호한 수준에서 편성될 가능성이 큼.
- 2010년 공공부문의 SOC 예산이 올해 대비 급감함에 따라 공공 건설수주가 올해에 비해 크게 감소할 것으로 예상되며, 민간 자본 투자 활성화가 추진돼 민

간 토목수주가 증가할 가능성이 있음.

- 올해 공공 건설수주 및 투자가 사상 최고수준을 기록할 것으로 전망되는 반면, 내년도 정부 SOC 예산이 상당 폭 감소할 것으로 예상됨에 따라 2010년의 공공 건설수주 및 투자는 올해에 비해서는 크게 감소할 것으로 전망됨.
- 2010년 공공 건설수주는 올해에 비해 15% 이상 급감할 가능성이 있는데, 만약 정부의 재정투자 부족분을 공기업 투자로 해소할 경우 감소 폭은 다소 완화될 것임.
- 그러나, 4대강 정비사업을 비롯한 녹색뉴딜 사업, 30대 선도 프로젝트 등이 일정 계획 상 2010년부터 투자가 더욱 활성화됨을 감안할 때 2010년의 공공 건설수주와 투자는 '07~08년의 수준보다는 다소 양호한 수준을 유지할 것으로 전망됨.
- 아울러 정부의 재정투자 부족분을 민간 자본 투자로 해소하기 위해 민간 자본 유치를 위한 관련 제도가 개선될 경우 민자 사업이 증가해 민간 토목수주 증가에 긍정적 영향을 미칠 수 있음.

— 한편, 기존에 정부의 의욕적인 계획에 따라 추진된 4대강 정비사업, 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트 등의 사업 외에는 신규 사업의 추진이 최대한 줄어들 전망이며, 이외의 기존 추진 사업에 대한 투자 우선순위 조정도 예상되는데, 특히 지난 참여정부에서 수립한 혁신, 행복도시 등의 재정투자 규모도 일정 수준 조정될 가능성을 배제하기 어려움.

— 또한, 4대강 정비사업, 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트 등에 MB정부의 의욕적인 투자가 예상되는 사업에 대한 투자 규모가 내년부터는 더욱 증가하는 가운데, 재정 여건이 여의치 않음에 따라 재정투자가 계획대로 이뤄지기 어려울 가능성이 크며, 이에 따라 내년부터는 민간 자본 투자 활성화, 공기업 투자 활성화 등이 더욱 구체적으로 적극 모색될 전망이나 국내경기 침체, 민자 유치 인센티브 부족, 공기업 부채 등의 문제가 있어 공기업지원 가능성이 있음.

(3) 국토균형개발사업 지속 추진

행정중심복합도시, 혁신도시 등 국토균형개발사업 지속 추진

— 다음으로 '09년 건설수주와 건설투자를 전망함에 있어 우선 고려해야 할 쟁점 사항은 행정중심복합도시, 혁신도시 등의 대규모 균형개발사업들이 '09년에도 지속적으로 추진된다는 점임.

가. 행정중심복합도시

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

— '09년에는 행복도시 건설사업이 보다 본격화됨에 따라 신규 공사발주가 증가할 전망인데, 행정도시건설청은 행복도시 건설사업에서 총 23건에 2조 1,588억원 규모의 시설공사 물량을 발주할 계획임.

- 올해 발주될 총 23건에 2조 1,588억원 규모의 시설공사 물량 중 13건(1조 2,760억원)은 경기 조기부양을 위해 상반기에 집중 발주될 예정임.
- 기관별로는 행정도시건설청이 직접 발주하는 시설공사는 4건(6,300억원)에 그치고, 토지공사가 17건에 1조 1,540억원 규모의 공사를 발주하며, 행안부가 4,100억원 규모의 1건 공사를 발주할 예정임.
- 구체적으로는 토지공사가 중앙행정 및 도시행정 구역의 부지조성공사와 미호천 1교 등 장대교량공사, 금강3교 및 연결도로 공사, 공동구, 보도육교 등의 특수구조물과 하천공사 등을 발주할 계획이고,
- 행안부는 4,100억원 규모에 달하는 정부청사 1단계 2구역 건립공사를 상반기 중 발주할 예정임.

나. 혁신도시

— 혁신도시는 현재 모두 개발/실시계획 승인이 완료되어 착공되었으며, '08년 연말 이후 본격적으로 부지조성 공사가 진척되고 있으며, '09년에는 현재와 같이

- 부지조성 공사 및 일부 기반시설 공사 위주로 발주가 이뤄질 전망이다.
 - 새정부 출범에 따라 다소 발주가 지연됐던 2, 3공구 부지조성공사 발주가 지난 7월 말 대통령 주재로 열린 '지역발전정책 추진전략 보고회의' 이후 본격화되었는데,
 - 혁신도시 사업 시행기관인 토공, 주공, 경남개발공사 등을 통해 작년 8월부터 연말까지 혁신도시별 부지조성 공사 14건이 집중 발주되고, 광주도시공사와 전남개발공사 등에서도 6개 잔여 공구, 전북개발공사의 2개 잔여 공구에 대한 부지조성 공사가 집중 발주됨.
 - '09년부터 2010년까지는 충북, 경남, 부산 등 3개 혁신도시의 6개 잔여 공구에 대한 부지조성 공사가 발주될 것으로 보임.
- 혁신도시별로 중심지역에 건설되는 랜드마크 건축물과 상권 및 공원개발 등의 사업은 주로 공모 PF 사업으로 진행될 전망인데, 동 PF사업들은 혁신도시별 보완/발전방안 수립 및 실시계획이 조정된 이후인 '09년 말부터 차츰 가시화될 전망이어서 '09년 건설수주 및 투자에는 큰 영향을 미치지 못할 전망이다.

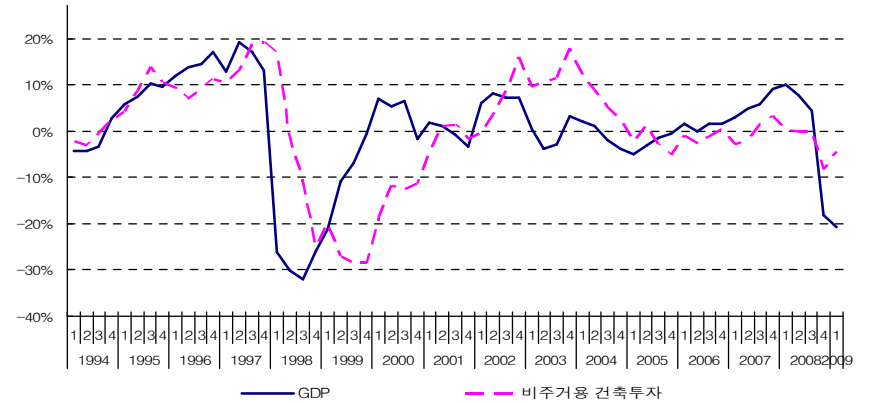
(4) 국내 경기침체에 따른 비주거용 건축수주/투자 위축

국내 경기침체로 하반기까지 비주거용 건축수주/투자 침체 지속

- '09년 국내 경제가 2%대의 마이너스 성장률을 기록할 것으로 예상되고 작년 말부터 경기하강이 본격화되었음을 감안할 때 주택수주/투자와 달리 비주거용 건축수주 및 투자는 '09년부터 본격적인 감소를 보일 전망이며, 감소세가 하반기까지 이어질 전망이다.
- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.
- 국내 경제가 작년 하반기, 특히 작년 4/4분기 이후 급속히 침체되었음을 감안할 때 작년 3/4분기에 전년 동기비 0.7% 감소하며 감소세로 전환된 비주거용 건축투자는 '09년에도 감소세가 지속될 것으로 보이며,
- 지난 '08년 양호한 모습을 보였던 비주거용 건축수주도 올해는 국내 경기침체로 전년

- 대비 상당 폭 감소가 불가피할 것으로 예상됨.
- 즉 작년부터 감소세가 시작돼 2년 연속 감소세를 기록하는 주택과 달리 비주거 건축수주 및 투자는 '09년부터 감소세가 본격화될 전망이며, 감소세가 하반기까지 이어질 전망이다.

< 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교 >



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

2. '09년 하반기 건설경기 전망

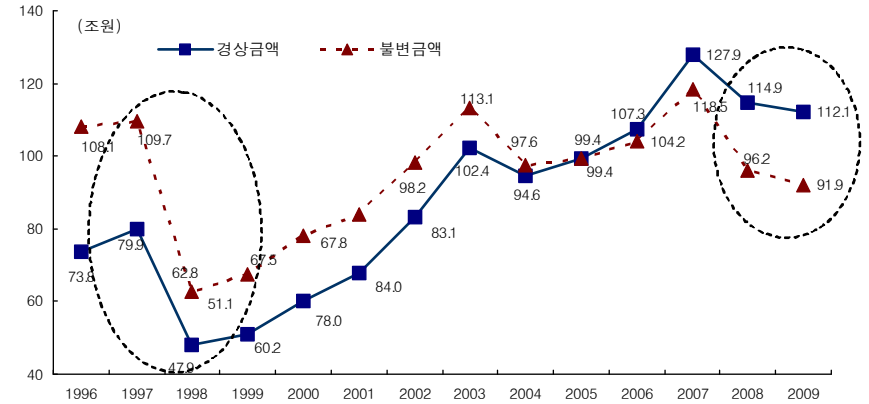
(1) 건설수주 전망

'09년 건설수주 전년 대비 6.6% 감소한 112.1조원 전망.
공공/민간, 토목/건축간 수주 실적 양극화 심화

- 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 '09년 국내 건설수주를 전망한 결과, 전년 대비 6.6% 감소한 112.1조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
 - '09년 국내 건설수주는 정부 및 공공기관의 SOC 투자 급증, 국토균형개발사업 지속 추진 등의 증가 요인이 있는 반면, 주택공급 위축 지속, 국내 경제침체로 인한 비주거용 건축 및 공모형 PF사업 위축 등의 감소 요인이 있음.
 - 행복도시의 경우 이미 '08년에 발주가 본격화되었고, 혁신도시도 '09년에는 부지조성공사에 치중해 발주물량은 크지 않다는 점, 주택경기 침체로 2기 신도시 공급이 지연되는 점 등을 감안할 때 정부 및 공공기관의 SOC 투자규모 급증 외에는 증가 요인이 건설수주에 미치는 증가 효과는 크지 않을 전망이다.
 - 반면, '08년 신규 택지공급이 전년 대비 절반 이상 감소하였고, '09년에 주택수요의 본격 회복과 미분양 주택 적체의 해소가 어려운 점, '09년 국내 경제가 마이너스 성장을 기록할 가능성이 큰 점 등을 감안할 때 주택공급 위축, 비주거용 건축사업 위축 등의 감소 요인이 건설수주에 미치는 감소 효과는 상대적으로 좀 더 클 전망이다.
 - 이에 따라 '09년 국내 건설수주는 전년 대비 6.6% 감소한 112.1조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망되며, 공공 발주 상반기 집중 영향으로 하반기 수주 감소폭이 소폭 확대될 것으로 예상됨.
- '09년 국내 건설수주가 전년 대비 6.6% 감소한 112.1조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨에 따라 결국 국내 건설수주는 공공 및 토목수주의 호조에 불구하고 민간 및 건축(특히 주택)수주의 극심한 침체로 인해 '08년(전년비 6.1% 감소)에 이어 2년 연속 감소가 불가피할 전망이다.
 - '09년 국내 건설수주 전망치를 2005년 불변금액 기준으로 환산해보면 '02년과 외환위기 직전 수준에도 못 미쳐 매우 심각한 침체를 보일 것이라는 것을 알 수 있음(그림 참조).

<국내 건설수주액 추이>

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회, 월별 수주 집계 자료

주 : 불변금액은 대한건설협회 자료를 2005년 기준 불변금액으로 전환, 2009년은 한국건설산업연구원 전망치

- 부문별로는 우선 공공 건설수주의 경우 정부 및 공공기관의 SOC 투자증가, 내년도 발주 SOC공사의 조기 발주, 행복/혁신도시 건설 지속, 공공 주택수주 호조 지속 등의 요인에 힘입어 전년 대비 39.1% 증가함으로써 '08년(12.8% 증가)에 이어 2년 연속 호조세를 보일 전망이다.
 - 단, 내수경기 부양을 목적으로 공공공사의 상반기 조기 발주가 추진되었고, 작년 하반기 공공수주가 양호했음을 감안할 때 하반기 공공수주는 전년 동기비 70% 정도 증가할 상반기에 비해서는 증가폭이 많이 둔화될 전망이다.
- 민간부문은 주택경기 침체로 민간 주택수주가 부진했던 작년보다 더 큰 폭으로 감소하고, 국내 경기침체에 따라 비주거용 건축수주의 감소도 본격화되어 전년 대비 31.1% 감소할 전망이다.
 - '08년 신규 택지공급이 전년 대비 절반 이상 큰 폭으로 감소하였고, 미분양 주택이 16만호를 넘어섰으며, 국내 경제침체 가속화로 당분간 주택수요의 본격적 회복이 어려운 점 등을 감안할 때 '08년에 전년 대비 30.2%나 급감한 민간 주택수주는 '09년에도 큰 폭으로 감소가 불가피함.

· 다만, 기존에 추진되던 재개발/재건축 사업의 일부가 수주로 인식됨에 따라 민간 주택 수주가 더 큰 폭으로 감소하는 것은 저지할 전망이지만 민간 주택수주는 올해도 30% 이상 급감할 것으로 전망됨.

< 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 영향 >

주요 변동요인	변동요인별 영향	'09년 파급효과	
		수주	투자
민간부문의 주택공급 위축 지속	<ul style="list-style-type: none"> '08년 공공택지 공급(분양)이 전년 대비 절반 이하 축소, '09년 초에도 공공택지 미분양 지속, 민간택지 확보도 주택경기침체, PF대출 어려움 등으로 급격 위축 → '09~'10년 주택공급/수주 감소 효과 '08년 이전에 분양 받은 공공택지내 주택공급이 주택경기 침체로 '09년 이후로 일부 연기(일부 민간택지내 주택공급도 '09년으로 연기), '09년 상반기 주택공급 역시 하반기로 일부 연기 → '09년(특히 하반기) 주택공급/수주 감소의 완충 효과 '09년 2기 신도시 공급 소폭 증가, 일부 재개발/재건축 사업 수주인식 시점 도래 → '09년(특히 하반기) 주택공급/수주 감소의 완충 효과 주택공급/수주 감소요인이 더욱 커 '08년에 이어 2년 연속 주택수주 급감 예상. 단, 하반기 감소폭은 상반기 대비 둔화 예상 2년 연속 주택수주 감소 및 사상 최고수준의 미분양 주택물량으로 인해 주거용 건축투자 침체 지속 	↘↘	↘↘
공공부문의 SOC 투자규모 급증	<ul style="list-style-type: none"> 정부 및 국토부 산하 공공기관 SOC 투자규모 전년 대비 11조원 급증 에너지 및 농업/문화 분야 공공기관과 지자체 투자, 민간 투자 등을 감안할 경우 SOC 투자규모 더욱 증가 완성공사를 위한 투자와 더불어 경인운하, 제2경부고속도로, 4대강 정비사업 등 대규모 신규 프로젝트 증가로 공공부문 및 토목공종의 건설투자와 수주 동반 급증 상반기 예산 조기집행 및 공사 조기발주로 하반기 증가폭은 상반기 대비 위축 	↗↗↗	↗↗↗
국토균형개발사업 지속 추진	<ul style="list-style-type: none"> 행복도시 발주, '08년에 이어 '09년에도 활발(2조원 이상 발주) 혁신도시 총복, 경남, 부산 등 3개 혁신도시 6개 잔여 공구 부지조성공사 발주 및 일부 기반시설 공사 발주 '08년에 이미 행복, 혁신도시 공사발주가 활성화되었으므로 '09년 수주증가 금액은 크지 않을 것이나, 건설투자/기성은 증가 가능 혁신도시 이전기관 청사 공사 및 중심상권 공모형 PF사업 등의 발주/공모는 2010년 이후 가능 	↗	↗
국내 경기침체 가속화에 따른 비주거용 건축시장 위축	<ul style="list-style-type: none"> '09년 국내 경제가 -2% 초중반 성장 예상, 작년 말부터 경기하강 본격화 → 비주거용 건축수주 및 투자는 '09년부터 본격적 감소, 하반기까지 감소세 지속 신규 공모 PF사업 위축 지속 	↘↘	↘↘

· 재건축 규제가 완화되었으나, 재건축 시공사 선정시점이 조합설립 이후임을 감안할 때 수주 증가 효과는 2010년으로 분산될 전망이며, 2010년에도 재개발, 재건축 위주로 민간 주택수주가 회복세를 보이겠지만 '07년의 수준을 회복하기는 어려울 전망이다.

· '09년 국내 경제가 2%대의 마이너스 성장을 기록할 것으로 전망됨에 따라 민간 비주거 건축수주도 전년 대비 30% 이상 급감할 것으로 전망됨.

· 다만, 작년 하반기 기저효과와 더불어 하반기 국내 경기 및 주택경기가 소폭 회복세를 보일 것으로 전망됨에 따라 하반기 민간 수주의 감소폭은 상반기 대비 둔화될 전망이다.

여 매우 부진할 것으로 전망됨.

· 토목수주는 정부 및 공공기관의 SOC 투자 증대에 힘입어 전년 대비 37.7% 증가하며 호조를 보일 전망인데, 상반기 발주 집중 및 작년 기저효과로 상반기 대비 하반기 상승폭이 크게 둔화될 전망이다.

· 주거용 건축수주는 공공 주택수주의 호조세가 지속되고, '08년 주택공급 물량 중 일부가 '09년으로 연기되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 및 미분양 주택 적체사태 지속 등의 영향으로 민간 주택수주가 매우 부진하여 전년 대비 30.7% 감소할 전망이다. 작년 기저효과 및 하반기 주택경기의 소폭 회복으로 하반기의 감소폭은 둔화될 전망이다.

· 비주거용 건축수주는 '09년 국내 경제가 2%대 마이너스 성장을 기록할 것으로 예상됨에 따라 공공부문 비주거 건축수주가 양호함에도 불구하고 민간부문 비주거 건축수주가 매우 부진해 전체적으로 전년 대비 28.8% 감소할 전망이다. 역시 작년 기저효과로 하반기 감소폭이 둔화될 전망이다.

< '09년 건설수주 전망 >

구 분	2006	2007		2008			2009(e)			
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	29.5	28.7	58.2
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	21.9	32.0	53.9
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	28.2	28.6	56.8
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	23.2	32.1	55.3
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	11.9	19.1	31.0
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	11.3	13.1	24.3
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	51.4	60.7	112.1
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	69.1	17.7	39.1
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-41.9	-21.1	-31.1
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	89.2	8.5	37.7
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.4	-16.8	-29.8
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.7	-9.3	-30.7
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-32.0	-25.8	-28.8
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-6.8	-6.5	-6.6

주 : '09년은 한국건설산업연구원 전망치, 자료 : 대한건설협회

— 공종별로는 토목수주가 전년 대비 37.7% 증가해 호조를 보일 것으로 전망되는 반면, 주거용 건축수주가 30.7% 감소하고, 비주거용 건축수주는 28.8% 감소하

(2) 건설투자 전망

**‘09년 건설투자 전년 대비 2.2% 증가 전망
작년 기저효과 영향 하반기 증가폭, 상반기 대비 확대 전망**

- ‘09년 건설투자는 국내 경기 및 주택경기 침체 지속에 따른 건축투자의 부진에도 불구하고 공공부문의 SOC 투자규모 급증에 힘입어 전년 대비 소폭(2.2%) 증가할 전망이며, 작년 기저효과 영향으로 상반기보다는 하반기에 증가폭이 조금 확대될 전망이다.
- 건설투자 선행지표인 건설수주가 ‘08년, ‘09년 연속 감소함에도 불구하고, ‘09년 정부 및 SOC분야 공공기관의 SOC 투자규모가 11조원 이상 증액되었고, 지자체 및 기타 공공기관의 SOC투자와 민간의 SOC 선투자도 증가되었으며, 경인운하 등 올해 신규로 추진되는 사업 외에는 증액된 투자금액이 기존 사업의 완성 위주로 투자가 될 것임을 감안할 때 ‘09년 건설투자는 전년 대비 2.2% 증가할 전망이다.

< ‘09년 건설투자 전망 >

구 분	2006	2007			2008			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, '05년 불변가격)										
토목	59.7	27.4	34.5	61.9	27.0	35.7	62.7	32.8	40.6	73.4
건축	96.5	45.2	51.2	96.5	45.0	47.3	92.3	40.3	44.7	85.0
주거	45.0	21.1	22.5	43.7	20.2	20.4	40.5	16.7	18.9	35.6
비주거	51.5	24.1	28.7	52.8	24.8	27.0	51.8	23.6	25.8	49.4
계	156.2	72.7	85.7	158.4	72.0	83.1	155.0	73.1	85.3	158.4
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	0.1	8.9	0.0	3.8	-1.7	3.6	1.3	21.5	13.7	17.1
건축	0.8	-0.3	0.2	0.0	-0.6	-7.6	-4.3	-10.4	-5.5	-7.9
주거	-2.4	-1.6	-4.3	-3.0	-4.6	-9.6	-7.2	-17.2	-7.3	-12.2
비주거	3.7	0.9	4.0	2.6	3.0	-6.1	-1.9	-4.9	-4.3	-4.6
합계	0.5	3.0	0.1	1.4	-1.0	-3.1	-2.2	1.5	2.7	2.2

주 : ‘09년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 공종별로는 토목 건설투자가 공공부문의 SOC 투자 급증함에 따라 전년 대비 17.1% 급증하되, 하반기에는 상반기 신규 발주공사의 기성 진척에도 불구하고 예산 조기집행 영향으로 상반기에 비해서 증가폭이 둔화될 전망이다.
- 주거용 건축투자는 작년 주택수주가 23.2% 감소하였고, 최근에도 주택공급 위축 및 미

분양 주택 적체사태가 지속됨에 따라 전년비 12.2% 감소해 2년 연속 부진할 전망이며, 하반기에는 상반기보다는 주택경기 소폭 회복 및 작년 기저효과 영향으로 감소폭이 둔화될 전망이다.

- 일반적으로 국내 경기에 약 1~2분기 내외로 후행하는 비주거용 건축투자는 올해 국내 경제가 마이너스 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 4.6% 감소할 전망이며, 작년 기저효과에도 불구하고 하반기에도 감소세가 이어질 전망이다.

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 주거용 건축(주택) 투자의 회복 절실

- 향후 건설경기 전망 결과, 올해 건설투자는 전년비 2.2% 증가할 것으로 예상됨에도 불구하고 토목투자자(특히 주거용 건축투자자)의 양극화가 심각해 사상 최악 수준의 침체를 이어가고 있는 주거용 건축투자자에 대한 대책마련이 필요함.
 - 주거용 건축투자자는 2004년 1/4분기 이후 현재까지 총 21분기의 수축국면을 지속하고 있는데, 올해도 수축국면이 지속될 것으로 전망됨에 따라 사상 최장 기간의 수축기간을 기록할 전망이다, 감소폭(전년비 -12.2%)도 전년 대비 확대될 전망이다.
- 주거용 건축투자자의 부진은 주택경기 침체에 따른 주택수주 감소, 미분양 주택 증가 등이 원인인데, 하반기에도 이러한 원인의 큰 개선은 기대하기 어려움.
 - 주거용 건축수주 역시 '08년에 이미 전년 대비 23.2% 급감하였는데, 올해도 30.7% 감소하여 침체가 심각할 전망이다.
 - 미분양 주택수는 '09년 3월 16만 5,641호로 사상 최고치를 기록한 이후 4월에 16만 3,856호로 소폭 줄었으나, 여전히 16만호를 상회함.
 - 특히 준공 후 미분양은 계속 증가 추세(4월 준공후 미분양물량 5만 2,665호)여서 건설업체 자금 압박 요인으로 작용함.
 - 지방 미분양 및 대형 평수 미분양 비중이 높아 미분양 사태는 장기화될 가능성이 큼.
- 주거용 건축(주택) 수주 및 투자의 침체 지속에 따라 작년에 이어 2년 연속 주택공급의 부족이 예상되며, 현재 16만호에 이르는 미분양 주택이 적체되어 있으나, 주택공급의 침체가 장기화될 경우 향후 주택가격의 불안정성은 증대될 가능성이 큼.
- 또한, 신규 주택공급의 지속적인 침체는 미분양 주택 적체사태와 더불어 주택사업 비중이 높은 건설업체의 유동성 위기 및 부도로 연결되어 국내 경제에 제2의 위기로 작용될 가능성이 충분함.
 - 미분양 물량뿐 아니라 계약 포기, 미입주 물량도 다수 존재하고 있으며, 아파트 공정을

지연(예정 공정률보다 25% 이상 지연), 건설업체 부도 등으로 지난 4월까지 대한주택보증의 분양대금 환급액이 지난 해 환급액에 거의 육박함.

- 최근 건설업체들이 자산매각 등의 구조조정을 단행하고 있지만, 대주단 협약을 통한 상환유예가 만료되는 시점까지 주택경기가 살아나지 않을 경우 건설업체의 유동성 위기 및 부도가 증가와 더불어 금융권의 부실 또한 우려됨.
- 따라서 정부에서는 건실한 건설업체에 대한 유동성 지원을 통해 흑자부도를 방지해야 할 뿐만 아니라, 정상적인 주택거래 및 주택수요 회복이 속히 가능하도록 정책 개선의 초점을 맞춰야 하고, 현재 16만 가구(비공식 25만 가구)를 넘어선 미분양 주택이 좀 더 조기에 해소될 수 있도록 정책 초점을 맞춰야 할 것으로 판단됨.
 - 구체적으로 정책측면에서는 민간택지 분양가 상한제 폐지, 미분양 주택해소 대책 추가 마련 등이 요구되며,
 - 건설업체에서도 자체적인 미분양 해소책 마련 및 시행과 함께 자산매각, 사업 포트폴리오 재구축 등 신속한 구조조정을 추진하는 것이 필요함.

2. 공공공사 수익성 개선 필요

- 올해 공공발주 공사는 엄청나게 늘어나고 있지만, 최저가낙찰제 공사 발주, 실적공사비적산제도 적용공종의 지속 확대, 턴키/대안 공사의 기준적합최저가 낙찰방식 도입 등에 따라 공공공사 수익성이 계속 떨어지고 있음¹⁰⁾.
- 새정부의 공공 예산절감 방침에 따라 최저가낙찰제 적용 공사 100억 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등이 추진되어 향후에도 공공공사 수익성은 지속적으로 악화될 수 있음.
- 향후 최저가낙찰제 적용공사를 100억원 이상 공사로 확대할 경우 공공 예산절감 추정액은 '06년 발주기준으로 약 4천6백억원 정도에 불과하나, 이에 비해 건설업체의 수익성 악화에 따른 경영위기 초래, 시설물의 생애주기(Life Cycle)

10) 2004~'05년에 최저가낙찰제로 낙찰된 15개 공사의 평균 실행률은 108.11%이고, 대상 공사 15개 전부가 실행률 100%를 상회하여 최고 118%까지의 분포를 보임. 2001년에서 2004년까지 최저가낙찰제로 발주된 공사를 분석한 결과, 수주 시점에서의 실행원가(예상실행원가)는 109.2%이고, 실제 집행된 집행실행원가가 116.5%임.

관점에서의 비효율 초래 등의 문제점이 매우 커질 것으로 우려됨.

- 따라서 시설물의 생애주기상의 비용과 효율 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대보다는 Best Value개념의 입낙찰제도 합리화가 바람직함.
- 또한, 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비적산제도 적용 공종의 확대, 원가심사 강화 등은 생산 시설물의 품질을 악화시킬 가능성이 있으므로 설계 VE(Value Engineering)제도 활성화, 신기술/공법 등에 의한 원가절감 방안을 활성화하는 것이 바람직함.

3. 민간자본 유치 위한 제도 개선 시급

- 정부는 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업에 정부, 지자체 및 공공기관 등의 재정을 총 67.8조원 투입하고, 민간 자본을 30대 선도프로젝트에 25조원, 녹색뉴딜사업에 7.2조원 투입한다는 계획을 수립함.
 - 정부는 30대 선도 프로젝트에 국가 재정 및 공기업 투자로 25조원을 투자하고, 민간 자본을 25조원 유치하되 선투자를 활성화한다는 계획을 수립했음.
 - 2009~2012년 동안 총 투자금액 50조원이 투입될 녹색뉴딜사업은 42.8조원을 국가 및 지자체 재정으로 투자할 계획이며, 나머지 7.2조원은 민간자본으로 진행할 계획임.
- 그러나, 공공부문의 재정 건전성, 경기회복시 인플레이션 가능성 등을 감안할 때 향후 5년간 정부를 비롯한 공공부문이 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업 등에 70조원 이상의 재원을 지속적으로 투입하기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.
 - 올해 정부에서는 30대 선도프로젝트, 경인운하사업 등에 대한 투자 확대를 위해 전년 대비 26%나 증가(약 5조원 증액)된 정부 예산을 편성했으며, 도로공사, 수자원공사 등 SOC분야 공공기관도 전년 대비 17.5%나 증가(약 6조원 증액)된 투자 계획을 수립했음.
 - 그러나, 국내 경제 위기시 경기부양을 목적으로 특별히 증액된 예산을 향후에도 지속적으로 유지하기에는 재정 건전성, 인플레이션 등을 감안할 때 쉽지 않을 것임.
- 정부가 향후 5년간 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업 등에 투입을 계획한 민자는 32.2조원이고, 일부 10대 뉴딜사업까지 포함하면 향후 투입이 필요한 민간 자본은 40조원을 훨씬 상회할 전망이다, 향후 재정투자가 계획대로 쉽게 이뤄

지지 않을 경우 필요한 민자 규모는 더욱 늘어날 것임. 그러나, 현재 민간투자 관련 제도의 인센티브 부족, 경기 회복시기의 지연 가능성 등을 감안할 때 민간투자가 향후 정부 계획대로 활성화되기는 어려울 것으로 예상됨.

- 민자사업 시행을 위한 제도와 관련해서는 총사업비 변경, 해지시 지급금 확대, 금융약정 개선책 마련, 기술위주 평가체계 도입, 부대사업 활성화, 부의 재정지원 폐지, 품질/기능 위주의 민자 협상지침 제정 등과 관련해 꾸준히 업계의 개선요구가 제기됨.
 - 또한, 국내 경기침체, 주택경기 침체 등으로 인한 건설업체 유동성 부족 현상은 향후 좀 더 지속될 가능성이 크고, 금융기관에서도 PF대출 및 투자를 매우 보수적으로 운영하는 데다 대주단 협약에 가입된 건설업체의 경우 신규 PF대출에 제약이 많아 당분간 민자 사업 및 주택사업에 대한 PF는 매우 어려울 것임.
- 공기업 역시 토공, 주공, 철도공사 등을 비롯한 여러 공기업의 부채 규모가 큰을 감안할 때 향후 민자 사업 및 선투자 관련 제도의 실질적 개선 부족과 더불어 MB정부가 추진하는 다수 SOC 사업의 일정이 상당 기간 지연될 것으로 우려됨.