

2011년 건설경기 전망

2011. 4. 4

이홍일 · 박철한

■ 최근 건설경기 동향	4
■ 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인	6
■ 2011년 건설경기 전망	25
■ 전망의 시사점 및 정책과제	29

요 약

- ▶ 2010년 4/4분기 국내 건설수주 및 건설투자가 전년 동기비 33.9%, 2.9% 각각 감소하는 등 최근 건설경기 하락 속도가 빨라짐.
- ▶ 물가 및 원자재 가격 급상승, 중동사태, 각국 금리인상 등 대내외 경제 여건도 최근 급속히 악화되고 있어 국내 경제성장 위축과 더불어 민간부문 건설투자 위축이 우려되고 있음.
- ▶ 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2011년 국내 건설수주를 전망한 결과, 전년 대비 0.5% 감소한 102.7조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- ▶ 부문별로는 공공 건설수주가 전년 대비 6.8% 감소한 35.6조원을 기록해 2년 연속 감소세를 보일 전망이며, 민간 건설수주는 소폭의 회복세(3.4% 증가)를 보이겠지만, 수주액은 67.1조원에 불과해 여전히 부진할 전망이다.
- ▶ 공종별로는 토목수주와 주택수주가 매우 부진하고, 비주거용 건축수주는 양호한 모습을 보일 전망이다.
 - 토목수주는 공공 토목수주 급감의 영향으로 전년비 15.9% 감소한 34.8조원을 기록해 2007년의 수준에도 미치지 못하며 부진할 전망이다.
 - 주거용 건축수주(주택수주)는 공공 주택수주가 전년비 증가하고 분양을 연기했던 민간 건설업체의 분양도 소폭 증가할 것으로 예상되나 서울시 공공관리자제도의 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 부진해 전년비 4.7% 증가에 그친 33.1조원을 기록해 여전히 매우 부진할 전망이다.
 - 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가 등의 영향으로 전년비 15.2% 증가한 34.8조원을 기록해 양호할 전망이다.
- ▶ 한편, 2011년 건설투자는 비주거용 건축투자가 작년에 이어 증가세를 이어가겠지만, 토목투자가 전년비 소폭 감소하고, 주택투자의 회복도 매우 부진해 전년 대비 0.2% 감소할 전망이다.
- ▶ 만약 최근 대내외 경제여건 악화, 금리인상, 보금자리주택 공급 등의 영향으로 주택경기 회복이 지연될 경우 주택투자는 올해도 상당 수준 감소세를 지속할 가능성이 있으며, 이 경우 전체 건설투자의 감소폭은 좀더 확대될 전망이다.

I. 최근 건설경기 동향

1. 국내 건설수주

□ 4/4분기 급락세로 13.0% 감소, 예상보다 감소폭 확대

- 2010년 국내 건설수주는 4/4분기의 극심한 부진으로 전년 대비 13.0% 감소한 103조 2,298억원을 기록함.
 - 1/4~3/4분기까지 국내 건설수주는 비교적 양호(-0.5~1.0%)했으나, 4/4분기에 전년 동기 대비 33.9% 급감함. 4/4분기에 공공수주가 전년 동기 대비 43.2% 감소하였으며, 민간수주도 28.4% 감소함.
 - 4/4분기 수주가 급락한 것은 상반기 재정 조기집행 및 발주처 재정문제, 입낙찰제도 개정 등의 영향으로 일부 공공공사 발주가 2011년으로 이월됨에 따라 통상적으로 발생하는 공공공사 연말 발주 집중 현상이 없었고,
 - 민간 주택수주 중 높은 비중을 차지한 재개발·재건축 수주가 서울시 공공관리자 제도의 시행 영향으로 4/4분기에 급격히 감소했기 때문임.
 - 결국, 건설수주 누적치 증감률이 2010년 9월 말까지 플러스(+) 0.2%에서 2010년 12월 말까지 마이너스(-) 13.0%로 급속히 악화됨.
- 2010년 국내 건설 수주는 2005년(99조 3,840억원) 이후 5년 내 최저치인 103조 2,298억원을 기록, 글로벌 금융위기가 발생해 수주가 감소하기 시작한 2008년부터 3년 연속 감소세를 지속함.

<표 1> 국내 건설수주 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

구 분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2010	1/4	-0.5	-12.6	-10.7	-18.2	-25.6	-14.0	14.2	-8.2	19.7	-1.6	52.1
	2/4	0.1	-50.7	-60.7	-16.0	-24.6	-8.0	108.4	148.7	100.1	106.6	93.0
	3/4	1.0	-11.6	-8.0	-18.1	-37.8	0.3	10.9	1.0	14.0	8.0	25.1
	4/4	-33.9	-43.2	-49.1	-28.0	-48.8	-5.7	-28.4	40.1	-42.5	-57.3	-7.5
	10월	-51.1	-66.2	-79.4	-9.7	-84.4	178.8	-38.6	-51.6	-34.9	-56.5	13.3
	11월	-43.1	-53.3	-46.0	-70.1	-89.6	-34.5	-37.1	-28.9	-38.3	-40.1	-36.3
	12월	-16.0	-14.2	-21.2	-0.1	66.8	-29.5	-16.9	127.9	-49.4	-66.2	47.4
	연간	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-6.9	7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0
2011	1월	-20.9	-34.0	-43.3	-9.3	-32.0	9.9	-13.7	290.4	-36.6	-34.6	-39.0

자료 : 대한건설협회

2. 국내 건설투자

□ 주거용 건설투자 침체로 1.4% 감소

- 한국은행 국민계정(잠정)에 의하면 2010년 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 1.4% 감소한 156조 9,757억원을 기록, 2009년 3.4% 증가한 후 1년 만에 다시 감소한 것으로 나타남.
- 2010년 건설투자가 감소한 것은 주거용 건설투자 침체(-10.2%) 때문으로, 주거용 건설투자는 5년 연속 감소세를 지속하였으며, 10년 내 가장 부진한 실적을 기록함.
 - 주거용 건설투자는 2010년 1/4분기에 전년 동기 대비 6.2% 증가하였으나, 2/4분기 이후부터는 전년 동기 대비 10% 이상씩 급감함.
 - 연간 주거용 건설투자는 2005년 46.1조원을 정점으로 5년 연속 감소하였으며, 2010년 실적은 35.4조원으로 금액 자체도 2000년 31.2조원 이후 10년 내 가장 저조함.
 - 2010년 국내 경기 회복에도 불구하고 주거용 건설투자가 감소한 것은 부동산 경기 회복 부진으로 인한 신규투자의 감소와 예정된 사업의 연기 때문으로 판단됨.
- 건설투자가 감소한 다른 원인은, 지난 2009년 전년대비 11.6% 증가해 전체 건설투자 성장을 견인한 토목투자가 2010년에는 전년 대비 0.5% 증가에 그쳤기 때문임.
 - 공공부문의 재정정상화의 영향으로 토목투자 증가세가 둔화된 것으로 보이며, 2010년 4/4분기에는 10분기 만에 처음으로 감소(전년 동기 대비 2.9%감소)함.

<표 2> 국내 건설투자 추이

구분	건설투자 금액(조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
	계	토목	건축	주거	비주거		계	토목	건축	주거	비주거
2009년	1/4	30.8	12.8	17.9	8.1	9.8	1.6	24.4	-10.5	-12.5	-8.6
	2/4	43.2	18.9	24.2	10.8	13.4	4.3	14.1	-2.6	2.1	-6.0
	3/4	39.9	15.7	24.2	10.8	13.4	3.2	8.2	0.2	0.3	0.1
	4/4	45.4	21.6	23.6	9.7	14.0	4.0	5.6	2.4	1.3	3.1
	연간	159.2	69.0	89.9	39.5	50.5	3.4	11.6	-2.3	-2.0	-2.6
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8

자료 : 한국은행, 2010년 국민계정(잠정). 2005년 연쇄가격 원계열 기준

II. 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인

1. 대내외 경제 여건 급속 악화

□ 물가 및 원자재 가격 급상승, 중동사태, 각국 금리인상 등

- 최근 국내외 경제는 당초 예상보다 원자재 가격을 비롯한 물가의 급상승, 중동사태, 유럽 재정위기 재현 가능성, 일본 대지진 등 주변 여건이 빠르게 악화되고 있어 향후 경기 회복세를 낙관할 수 있는 상황이 아님.
- 국내 물가의 경우 유가를 비롯한 원자재가 급상승·유동성 증가·구제역·한파 등의 영향으로 빠른 속도로 상승하고 있음.
 - 2월 중 소비자물가는 축산물·석유제품 및 외식서비스를 중심으로 크게 오르면서 4.5%로 상승. 그동안 2%대에서 안정되었던 근원물가도 서비스요금 등이 오르면서 3%대로 상승함.
 - 특히, 유가뿐만 아니라, 원자재 가격까지 급격히 상승하는 양상을 보여 한은에서 발표한 2월 생산자 물가는 전년 동월 대비 6.6% 상승, 지난 2008년 11월(7.8%) 이후 2년 3개월 만에 가장 높은 수치를 기록함.
- 2011년 이집트 민주화 운동, 리비아 내전, 바레인 시위 등 중동 정정 불안으로 유가가 급등하였으며, 중동 정정 불안은 당분간 지속될 것으로 예상됨.
 - 2011년 1월 25일부터 2월 11일까지 진행된 이집트 반독재 정부 시위로 유가가 상승하기 시작하였으며, 2011년 2월 15일부터 발발한 리비아 내전의 영향으로 2010년 12월 말 88.8달러를 기록했던 유가(두바이유)는 2011년 2월 21일 100달러를 넘었으며 3월 상순 110달러까지 상승함.
 - 유가 상승에 가장 큰 영향을 미친 리비아 내전사태가 장기화 조짐을 보이고 있어 유가는 당분간 높은 수준의 가격대를 유지할 것으로 예상됨.
- 인플레이션 압력의 증가로 국내 기준 금리가 5달 동안 0.75%p나 인상되었으며, 향후 지속적으로 금리가 상승할 것으로 예상됨.

- 인플레이션 압력 증가의 영향으로 한국은행은 기준금리를 2010년 11월과 2011년 1월, 그리고 3월에 각각 0.25p%씩 인상, 두 달 간격으로 세 번이나 금리가 인상되어 빠른 금리인상 움직임을 보임.
 - 결국 기준금리가 5달 동안 총 0.75%p 인상되어 2년 3개월 만에 3%대에 진입함. 앞으로도 2~3차례 정도 인상이 가능해 금리는 지속적으로 상승할 것으로 예상됨.
- 또한, 높은 인플레이 압력으로 유럽 선진국 및 개발도상국이 예상보다 빠른 금리 인상 및 출구전략을 수행할 것으로 보여 세계경제 성장 역시 당초 예상보다 둔화될 것으로 전망됨.
- 물가상승의 영향으로 유럽중앙은행은 당초 발표했던 7월보다 빠른 4~5월 사이 금리를 인상할 움직임을 보임.
 - 금리인상 시기를 앞당길 경우 유럽 경제 회복속도가 줄어들 수 있으며, 작년 재정 위기를 경험한 그리스, 아일랜드 등의 국가의 부채위험이 다시 상승할 수도 있음.
 - 또한, 스페인과 포르투갈이 재정리스크 상승으로 최근 신용등급이 하락하였는데, 유럽 전반에 높은 물가상승과 함께 낮은 성장률을 보이는 스태그플레이션 우려가 높아지고 있는 상황임.
 - 최근 중국 중앙은행은 자국 내 높은 인플레이 압력을 저지하기 위해서 금리 인상 등의 긴축조치를 지속해나갈 방침임을 밝혀, 선진국뿐만 아니라 신흥국가에서도 금리 상승 움직임이 예상보다 빠르게 일어나고 있는 것으로 판단됨.

□ 국내 경제성장률 전망치보다 하향 예상, 민간부문 건설투자도 위축 예상

- 더욱이 최근 일본 대지진의 영향으로 일본뿐만 아니라 일부 아시아 국가들의 경제성장률이 소폭 하락할 전망이다.
- 일본이 재건을 위해서 대규모 재원을 투입할 것이나, 향후 1~2분기 동안은 경기둔화 또는 위축이 불가피할 것이며, 일본과 아시아 국가들 간의 무역량이 단기적으로 급감해 아시아 GDP 성장률이 하향 조정이 불가피할 것으로 보임.
- 월스트리트저널(WSJ)는 3월 14일 일본 대지진 후유증으로 인한 일본경제 혼란이 아시아 전반에 영향을 미칠 것으로 전망, 일본을 제외한 아시아 경제성장률이 2010년 9% 수준에서 2011년 7.5~8% 수준으로 둔화될 것으로 전망함.

- 결국 2011년 국내 경제성장률은 대내외 여건의 악화로 당초 각 기관들의 전망치보다 하향 조정될 것으로 예상되며, 경제성장세 둔화, 물가상승, 금리인상 등은 민간부문의 건설투자 위축을 비롯해 건설산업 전반에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.

<표 3> 최근 국내 기관이 발표한 GDP 전망치

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	연도	GDP	민간 소비	건설 투자	설비 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
현대경제연구원 (9월 24일)	2010	5.9	4.2	0.2	20.0	25.8	31.7	2.9	3.8
	2011	4.3	3.8	1.5	8.5	10.8	14.4	3.0	3.5
LG경제연구원 (10월 9일)	2010	6.2	4.3	0.1	21.6	25.5	30.1	2.8	3.6
	2011	4.0	3.7	-0.6	4.5	8.2	11.9	3.2	3.7
KDI (11월 22일)	2010	6.2	4.4	-1.4	25.6	14.5	18.9	2.9	3.8
	2011	4.2	4.1	3.4	8.6	12.8	15.1	3.2	3.6
한국은행 (12월 10일)	2010	6.1	4.2	-1.5	24.3	16.1	20.3	2.9	3.8
	2011	4.5	4.1	1.4	6.5	9.6	10.1	3.5	3.4
LG경제연구원 (12월 22일)	2010	6.1	4.4	-1.3	22.8	27.4	30.9	2.9	3.8
	2011	4.1	3.9	0.5	5.2	9.7	14.4	3.1	3.7
삼성경제연구원 (12월 24일)	2010	5.9	4.1	-0.4	23.9	25.9	31.2	2.9	3.8
	2011	3.8	3.6	1.6	5.1	9.0	13.7	2.8	3.5

자료 : 각 기관

2. 철도 이외 공공 토목 신규사업 급감

□ 올해 정부 SOC 예산 24.4조원으로 확정,

정부 제출안 대비 1.3천억원 증액 불구 신규 사업 예산은 여전히 부진

- 국회에서 최종 의결된 2011년 정부의 SOC 예산은 24조 4천억원으로 전년비 2.7% 감소함.
 - 당초 정부의 SOC 예산(안)은 24.3조원으로 전년비 3.2% 감소될 예정이었으나, 국회 통과 과정에서 1,334억원이 증액됨.
 - 구체적으로는 도로 예산은 2,601억원이 증액된 반면, 4대강 사업 예산은 32,800억원에서 30,800억원으로 2,000억원이 감액되었고, 저수지 뚝 및 영산강 하구뚝 구조개선 등의 예산도 900억원이 감액됨.
- 4대강 사업이 포함된 수자원과 철도를 제외한 대부분 부문의 예산이 감소하였는데, 특히 도로, 도시철도, 해운/항만 등 교통/물류부문의 감소폭이 컸음.

- 도로는 기존에 충분히 건설되었고, 철도보다 녹색성장에 부합되지 않는다는 점을 감안해 기존도로의 용량 보강(선형개량 등)과 완공 위주로 투자해 신규사업 예산이 거의 없으나, 철도 예산은 정부, 호남고속철도 투자 확대와 일반철도 속도 증대를 위한 투자에 5조 4,056억원을 편성해 전년보다 1천억원이 늘어났음.
- 2011년 정부의 SOC 예산이 전년비 2.7% 감소하는데 그쳤지만, 4대강 사업 예산을 제외할 경우 2008년 수준이며, 4대강 사업의 경우 대부분 신규 발주가 종료된 2, 3차년도 예산임. 나머지 예산도 2009년 급증한 신규 발주 공사의 기성 진척에 많이 할애되어 2011년에 정부 발주 토목공사는 철도를 제외하고 급감할 전망이다.
- 2011년 정부의 SOC 예산 중 신규 사업에 투입되는 예산은 공항철도 연계시설 확충(800억원), 국가건물 에너지 통합관리시스템 구축(52억원) 등 1천억원에 미치지 못함.
- 대표적으로 도로의 경우 2011년 예산이 금융위기 전인 2005~08년보다 감소한데다 2009년 급증한 수주의 기성진척 부담으로 신규 국도사업이 작년에 비해 5건이 감소한 7건(올해 착공예산 110억원)에 그쳤으며, 국가지원 신규 지방도도 1건에 불과함.
- 반면, 신규항만시설은 28건으로 올해 2,235억원이 투입될 예정이어서 지방해양항만청의 발주 규모가 양호할 예정임.

<표 4> 정부 SOC 예산 추이

(단위 : 억원, %)

구 분	2008년 예산	2009년 예산 (추경포함)	2010년 예산	2011년 예산(안)	2011년 예산(확정)	증감률 (%)
· 도로	77,848	95,850	80,038	71,886	74,487	-6.9
· 철도(도시철도포함)	49,403	63,552	53,512	54,523	54,056	1.0
· 해운·항만	20,374	21,298	18,617	16,043	16,333	-12.3
· 항공·공항	2,109	592	666	664	679	2.0
교통 SOC 계	149,734	181,292	152,833	143,116	145,555	-4.8
· 물류 등 기타	14,417	22,264	22,386	22,222	22,434	0.2
· 수자원	16,007	28,434	51,076	52,092	50,182	-1.8
· 지역개발	10,372	14,047	15,919	16,558	16,424	3.2
· 산업단지	5,340	8,808	8,893	9,083	9,811	10.3
기타 SOC 계	46,136	73,553	98,274	99,955	98,851	0.6
총 계	195,870	254,845	251,106	243,072	244,406	-2.7

자료 : 기획재정부

- 한편, 정부는 올해 공공부문 재정집행의 57%를 상반기에 조기 집행할 계획인데, 이는 작년의 69%보다 크게 낮아진 수준임. SOC 예산의 경우 상반기에 약 60% 정도를 집행할 계획으로 이는 2009년 70%, 2010년 60%대 후반에 비해 낮은 수준임.
- 정부 SOC 예산 중 국토부 SOC 예산 22.7조원의 경우는 상반기에 61%를 집행하고 국토부 산하 공기업은 40조원 예산 중 56%를 상반기에 집행할 계획임.

□ 지자체 및 주요 공기업 재정난 갈수록 심화,

2009년 발주 급증 공사의 기성진척 부담까지 더해져 신규 발주규모 당분간 축소 예상

- 지자체 및 지자체 산하 공기업의 재정 악화, 정부의 국고 지원 축소, 2009년 급증한 발주 공사의 기성진척 부담 등으로 향후 지자체와 산하 기관의 투자 규모와 신규 공사 발주는 당분간 축소될 가능성이 더욱 커지고 있음.
- 주택경기 침체로 인한 취득등록세 감소, 복지수요 증가, 각종 개발사업 추진 등의 영향으로 2010년 지자체 재정자립도는 10년 내 가장 낮은 수준임¹⁾.
- 행안부 자료에 따르면 2009년 말 기준 132개 지방 공기업의 당기순이익은 4,746억원의 적자를 보여 2008년의 3,926억원 적자에 비해 820억원의 적자가 증가했으며, 부채비율이 300%를 상회한 곳은 41개(31.1%)나 되었음.
- 특히 지자체 산하 도시개발사업을 담당하는 공기업들의 부채가 매우 심각한 수준인데, SH공사, 경기도시공사, 인천도시개발공사의 2009년 말 부채 규모는 약 25조원에 달했고, 작년 말 기준으로는 30조원에 달할 것으로 추정됨. 이 중 SH공사의 부채가 16조원을 상회해 가장 큰 것으로 나타남.
- 아울러 정부 재정건전성 악화로 인천시의 아시안게임주경기장, 경기도 파주시 법원리~양주시 상수리간 도로, 의정부 장암~자금동간 도로, 화성시 매향리 평화생태공원 등의 사업에 대한 예산 지원이 대폭 삭감되었고,
- 대전시 드라마타운 조성사업, 갑천 생태습지조성사업, 충남도 도청이전 사업비, 국립생태원 건립사업, 충청내륙고속화도로 설계, 천안~청주공항 전철연결 용역비, 강원도 폐광지역 경제자립형개발사업비, 경남 유엔사막화총회 기념공원조성, 창녕 우포늪 생태복원사업비 등의 사업에 대한 예산지원도 반영되지 않거나 대폭 삭감됨.

1) 행정안전부 자료에 의하면 2010년 지자체 재정자립도는 52.2%로, 전년의 53.6%에 비해 1.4%p 감소한 것이며 지난 10년간 평균 재정 자립도가 53~59%대를 유지한 것을 감안할 때 가장 낮은 수준임.

- 구체적으로는 서울시, 인천시, 경기도 등 수도권 소재 지자체 및 산하 기관들의 올해 건설투자 및 공사 발주가 모두 축소될 계획으로 나타났으며, 지방도 마찬가지로 감소가 불가피할 전망이다.
 - 대표적으로 서울시의 경우 SH공사, 서울메트로 등 산하기관을 포함해 전체 부채를 35% 줄이는 긴축재정으로 예산을 편성하기 위해 2011년 예산을 전년비 15% 정도 감소하는 방침 하에 도로 예산을 대폭 삭감하는 등 SOC 예산을 축소하였음.
 - 구체적으로 강변북로 및 동부간선도로 지하화 공사, 월드컵대교 건설, 신림-봉천간 터널공사 등을 2~3년 연기하고, 중랑천/안양천 등 한강지천 뱃길사업도 축소 또는 보류하기로 함.
 - 인천지역은 인천시와 산하 기관 등에서 총 3.7조원 규모의 공공 공사를 발주할 계획인데, 작년보다 6.3천억원이 감소한 규모이며, 경기도 역시 도내 공사 발주 규모가 작년보다 2.5천억원이 감소한 2.3조원에 불과할 전망이다.
- 정부 산하 주요 공기업 역시 지자체나 지자체 산하 기관과 마찬가지로 최근 부채가 꾸준히 증가하였고, 2009년 발주 급증에 따른 기성진척 부담으로 올해는 투자규모와 신규 공사 발주규모가 모두 감소할 전망이다.
 - 21개 주요 공기업들의 금융 부채는 2004~09년의 6년 동안 총 99.1조원이 급증했는데, 2009년 기준 LH공사 75조원, 한전 22조원, 도공 20.6조원, 가스공사 15.5조원, 철도시설공단 11조원, 철도공사 7.3조원, 석유공사 4.9조원, 한수원 2.9조원, 인천공항 2.7조원, 중부발전 2.4조원 등임.
 - 특히 국토부 산하 12개 공기업의 부채 규모는 2007~09년의 2년 동안 50조원이나 증가했는데, LH공사가 42조원이 급등해 대부분을 차지했지만, 기타 공기업도 대부분 부채가 증가해 향후 공기업의 투자여력이 감소할 가능성이 큰 상황임.
 - 이에 따라 SOC 분야 10개 공기업 투자는 2009년 42.4조원, 2010년 48.5조원(수자원공사 4대강투자영향, 14.2%증가)으로 증가했음. 그러나, 2011년에는 감소할 것으로 보이며, 특히 신규 사업 투자가 급감할 전망이다.
 - 신규 공사 발주도 대부분의 공기업들이 감소할 전망이다. 구체적으로 한전의 경우 총 1.24조원의 공사를 발주할 계획인데, 작년보다 1,676억원이 감소했고, 도로공사, 수자원공사도 각각 2조원, 2.16조원 정도의 공사 발주에 그칠 계획임.

□ 철도시설공단, LH공사 등 일부 공기업 제외한 다수의 주요 공기업 발주 감소

- 철도시설공단, LH공사 등 일부 공기업을 제외한 다수의 주요 공기업이 작년에 비해 발주 규모가 줄어드는데, 특히 올해 지방 이전 기관들의 청사 건립 공사 발주를 감안 하면 이외 토목공사 등의 발주는 작년에 비해 더욱 규모가 축소될 전망이다.
- 다만, 철도시설공단과 LH공사의 발주가 전년보다 늘어날 계획인데, 특히 철도시설공단은 정부의 녹색성장 정책에 부합하기 위해 전년의 2조 1,975억원보다 크게 늘어난 총 8.5조원 규모 93건의 공사를 올해 발주할 계획이어서 2008년 9.87조원 발주에 이어 사상 두 번째로 많은 금액을 발주할 예정이다.
 - LH공사는 작년 약 14조원 규모의 발주 계획을 수립했으나 실제 발주는 절반 수준인 7.2조원에 그쳤음. 올해는 보금자리주택 등 주요 사업을 추진해야 하므로 사업 구조조정을 추진함에도 불구하고 작년에 비해 약 4조원이 증액된 11.4조원을 발주할 계획임.

<표 5> 2011년 주요 철도 시설공사 발주 계획

(단위 : 백만원)

발주시기	공사건명	주요공사 개요	입찰방법	공사금액
1월	공항철도 연계시설 확충사업 건설공사	연결선 신설 2.88km 공항철도 시스템 개량, 서울역 연결통로 신설	턴키	290,600
4월	수도권고속철도 (수서~평택) 제1공구 노반신설기타공사	총연장 5.94km 공사기간(착공일로부터 42개월)	최저가	441,500
4월	수도권고속철도 (수서~평택) 제2공구 노반신설기타공사	총연장 11.59km 공사기간(착공일로부터 41개월)	최저가	299,100
4월	수도권고속철도 (수서~평택) 제3공구 노반신설기타공사	총연장 5.10km 공사기간(착공일로부터 42개월)	최저가	378,200
4월	수도권고속철도 (수서~평택) 제5공구 노반신설기타공사	총연장 8.9km 공사기간(착공일로부터 36개월)	최저가	446,900
6월	서해선 흥성~송산 복선전철 제4공구 건설공사	총연장 11.5km 공사기간(착공일로부터 60개월)	턴키	370,600
6월	서해선 흥성~송산 복선전철 제5공구 건설공사	총연장 5.1km 공사기간(착공일로부터 60개월)	턴키	464,300
6월	서해선 흥성~송산 복선전철 제9공구 건설공사	총연장 10.5km 공사기간(착공일로부터 60개월)	턴키	389,700
8월	부산~울산 복선전철 덕하차량기지 건설공사	부지면적 연면적 320,148㎡ 공사기간(착공일로부터 72개월)	턴키	269,460
10월	김포도시철도 건설공사	L=21.9km 정거장 6개소	턴키	1,081,900

3. 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화

□ 지방 이전 공공기관의 청사건립공사 발주 본격화되나,

혁신도시 이전 기관은 현 소유 부동산 매각 지연으로 당초 일정보다 지연 가능

- 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 157개 기관인데, 이 중 61개 기관은 이미 청사용지 매입을 완료했고, 88개 기관은 설계 중이며, 현재까지 31개 기관이 올해 착공할 계획을 수립함.
 - 157개 기관 중 124개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 세종시로, 나머지 16개 기관은 기타 지역으로 이전함.
- 혁신도시로 이전하는 공공기관은 총 124개 기관이며, 작년 9월 말까지 124개 이전 기관 가운데 119개(96%) 기관에 대한 이전계획이 확정되었고, 이중 102개(임대사용 기관 및 미승인 기관 제외) 공공기관의 청사 건축비가 7조 2천억원(정부 소속기관 31개 기관이 2조 2천억원, 공공 투자기관 등 71개 기관이 5조원)임.

<표 6> 혁신도시 청사 신축 계획

구분	이전 기관 수	소요 부지 (천㎡)	청사 이전 규모 (천㎡)		총 사업비(억원)		
			업무	특수	계	부지	건축
부산	13	995.9	156.6	46.49	6,069	480	5,589
대구	11	307.4	183	70.6	8,208	2,218	5,990
광주 · 전남	18	718.6	326.8	104	14,183	3,813	10,370
울산	11	287.3	146.3	51.3	7,720	2,620	5,100
강원	12	191.1	231.2	25.7	6,301	1,208	5,093
충북	13	1093.3	142.6	146.6	8,938	4,190	4,748
전북	12	7,244.6	331.1	400	32,427	13,252	19,175
경북	13	800.5	245.8	118.49	11,104	3,683	7,421
경남	12	251.8	234	90	8,253	1,515	6,738
제주	9	237.1	39.6	50.99	2,817	1,132	1,685
소계	124	11,327.1	2,037	1,104	106,020	34,111	71,909

자료 : 국토해양부

- 정부는 2011년에 모든 이전 기관이 청사를 착공하도록 유도한다는 방침인데, 현재 추진 상황상 일정이 다소 지연될 수도 있어 2011~12년 동안 이전 기관 청사 관련 발주가 급증할 전망이다.

- 103개 지방 이전 기관들의 현 소유 부동산에 대한 매각이 1월 기준 목표대비 10%에 그쳐 향후 재원 마련 부족에 따른 청사건립공사 일정이 지연될 가능성이 커지고 있음.
 - 1월 말 기준으로 지방 이전 대상 기관들이 보유한 116개 매각 추진 부동산 중 매각이 완료된 곳은 14개뿐인데, 이 중 9개 부동산은 LH공사, 지자체 등 공공부문에 매각되고, 이외 일반에 매각한 실적은 5개로 매우 저조함.
 - 따라서 현재 착공에 들어간 기관은 8곳에 불과함.
- 올해는 3월 우정사업정보센터를 시작으로 현재 20여개 기관들이 약 3조원대 규모의 발주 계획을 이미 수립하였고 발주가 예상됨.
- 구체적으로 한전은 나주에 약 2,500억원 규모의 본사 신사옥 건립공사를 기술제안 입찰 방식으로 하반기 초 발주할 계획이며, 이 외 도로공사, 가스공사도 2천억원 내외 규모의 공사를 발주할 계획임.

<표 7> 2011년 혁신도시 청사건립공사 발주 계획

(단위 : m², 억원)

이전 지역	사옥	연면적	공사비	발주 예정	이전 지역	사옥	연면적	공사비	발주 예정		
전남	우정사업 정보센터	2만7,699	779	9일	울산	한국석유공사	6만4,936	1490	하반기		
	한국전력공사	11만8,600	2500	6~7월	강원	건강보험 심사평가원	5만3,800	1089	하반기		
	한국전력거래소	2만8,300	669	7월	대구	한국가스공사	7만1,300	1874	8월		
	한전KDN(나주)				제주	국세청고객 만족센터	4만2,651	900	5~6월		
	한전KPS					국세청주류 면허센터					
충북 (오송)	질병관리본부	12만7,800	1980	미정	경북	국세공무원 교육원	11만	2000	상반기		
	식품의약품 안전평가원					한국도로공사			11만5,800	2273	하반기
	한국보건산업진흥원					한국농어촌 진흥공사					
	한국보건복지 인력개발원				전남	한국농어촌 진흥공사	미정	550	하반기		
충북	국립축산과학원	3만6,718	1507	연말	경남	한국남동발전	2만2,850	500	8월		
	한국가스 안전공사	2만4,000	400	7월	부산	영화진흥위원회	6,200	506	연말		
충남 (아산)	경찰대	9만1,270	1736	하반기	세종 시	출연기관 (3단계 발주)	15만	3000	상반기		

- 행정중심복합도시건설청은 2011년 예산을 전년 예산비 15.8%가 증가한 8,049억원으로 편성함.
- 주요 사업별로는 정부청사 건립비가 금년보다 1,034억원이 늘어난 2,409억원으로 대폭 확대되었고, 광역교통시설에는 3,381억원이 반영됨.
 - 정부청사는 2008년 12월 착공된 1-1구역(총리실)과 1-2구역(기재부, 국토부 등) 사업이 본격 추진되어, 2011년 건설투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다,
 - 2010년 말에 발주된 예산 5천억 규모의 정부청사 2단계 사업은 2011년 수주로 인식될 전망이고, 국세청, 소방방재청, 법제처 등 3단계(예산 3,840억원) 사업과 총리공관·대통령기록관·교육청사 건립사업 등 3단계 사업도 2011년부터 신규 추진될 계획임.
 - 광역도로는 기 착공된 오송·유성·정안IC 연결도로 사업 등이 계획대로 추진될 전망이고, 신규로 대덕테크노밸리·청원IC·청주시 연결도로가 발주될 계획임.

<표 8> 2011년 행정복합도시 예산

(단위 : 억원)

구 분	2010 예산 (A)	2011년 (안) (B)	증감(B-A)		비 고
			금액	%	
계	6,951	8,049	1,098	15.8	
중앙행정기관	1,375	2,409	1,034	75.2	1, 2단계 공사, 3단계 설계
광역교통시설	3,676	3,381	△295	△8.0	오송, 유성 연결도로 등
복합커뮤니티센터	778	820	42	5.4	동사무소, 경찰지구대 등
학교시설	482	166	△316	△65.6	
시청사	71	43	△28	△39.4	
광역복지센터	16	30	14	87.5	
국립도서관	187	311	124	66.3	
총리공관	-	195	195	순증	
대통령기록관	-	208	208	순증	
교육청사	-	29	29	순증	
공동구 등	366	457	91	24.9	

자료 : 행복도시건설청

- 또한, 행복/혁신도시 이외 지역으로의 개별 이전 16개 기관 중 12개 기관도 2010년 9월 말 기준 청사를 설계 중이어서 2011년부터 청사 건립공사 발주가 본격화되면 공

공건축 수주 증가에 영향을 미칠 전망이다.

- 한편, 2011년에는 총 4개 프로젝트로 구성된 약 4조~5조원 규모의 평택 미군기지 건설사업도 본격 발주가 시작돼 공공 수주 증가에 기여할 전망이다.
- 용산 미군기지 평택 이전 2단계 사업(1조 2천억원)의 경우는 LH공사에서 정부가 이전 받아 재정사업으로 추진할 예정임.

4. 지자체 및 공기업 작년 하반기 발주 2011년으로 일부 이월

□ 지방선거, 재정난, 입낙찰제도 개정 등으로

작년 하반기 지자체 및 공기업 발주가 올해로 일부 이월

- 2010년 6.3 지방선거 이후 단체장이 교체되거나 시도의회 구성이 바뀐 지자체에서 각종 개발사업 등 신규 사업 발주를 재검토·지연시켰고, LH공사가 부채 문제로 발주를 대거 연기함에 따라 2010년 하반기, 특히 4/4분기 공공 수주가 당초 예상보다 매우 부진했음.
- LH공사는 작년 약 14조원 규모의 발주 계획을 수립했으나 실제 발주는 절반 수준인 7조원에 그쳤음. 그러나, 올해 보금자리주택 등 주요 사업을 추진해야 하므로 사업 구조조정을 추진해야 함에도 불구하고 작년에 비해서는 발주 규모가 증가할 전망이다.

<표 9> 6.3 지방선거 이후 재검토 및 발주 연기 사업

지역	주요 사업	영향
서울	마곡 워터프론트, 서해벚길사업, 한강예술섬조성	전면 재검토
인천	계양산·굴업도 골프장 조성사업	전면 재검토
	검단~장수 고속도로 건설사업	
	강화조력발전소 건설사업	
경기도	아시안게임 선수촌 및 미디어촌	전면 재검토(구월보금자리지구 활용 검토)
	김포 경전철 사업	중전철화 재검토로 발주 연기
	의정부 경전철 사업	노선 변경 등 시행사와 재협상
고양	장항·대화·송포동 'JDS지구' 개발사업	복지예산 추가 확보를 위해 사업축소 검토
대전	엑스포과학공원 재창조 사업	사업 중단 및 투자유치 방안 재검토
경남	남해안 프로젝트 사업	'민주도정협의회'를 통해 환경파괴요소 제거
제주	서귀포헬스케어타운 등 영리병원 도입	전면 중단
강원	알펜시아리조트 조성사업	잠정 중단 및 분양률 저조 실태조사 착수

- 2010년 하반기 지자체 및 공기업 등에서 재검토 및 연기된 사업 중 일부가 2011년에 발주돼 2011년 공공 수주 감소폭을 다소 완화시킬 전망이다.
- 특히 작년 4/4분기부터 심화된 공공공사 발주물량 감소가 현재 올해 1/4분기까지도 지속되고 있는데, 이는 공공부문의 재정난과 더불어 입찰제도 개정, 2009~10년 대비 조기집행 기조 완화 등에 따라 발주시기가 지연되고 있기 때문이다.
- 그러나, 입찰제도 개정 작업 마무리, 상반기 조기집행 목표 달성 등의 영향으로 공공공사 발주는 2/4분기 이후에 순차적으로 이뤄질 전망이다.

5. 주택수주 및 투자 회복세 부진

□ 2011년 건설업체 주택분양 전년비 증가, 분양물량 자체는 여전히 부진 지속 예상

- 2011년 건설업체 입장에서 주택공급 여건은 당초 예상보다 신속한 기준금리 인상, 강남권 보금자리주택 공급 등 부정적 요인이 존재하는 반면, 신규 입주물량 급감, 풍부한 시중 유동성, 주택/부동산 추가 대책 가능성 등의 긍정적 요인도 존재함.
 - 올해 신규 입주물량이 전년비 34% 급감²⁾하고, 2012년에는 더욱 감소할 예정이며, 2012년 총선 및 대선을 앞두고 주택경기가 전체 국내경기에 장애요인이 되지 않도록 침체 장기화를 방지할 수 있는 추가 대책을 정부에서 마련할 것으로 예상됨에 따라 향후 주택경기와 주택수요는 점진적으로 회복될 가능성이 있음.
 - 그러나, 물가 상승으로 인해 기준금리가 당초 예상보다 조기에 2회나 이미 인상되어 올해 최소 1%p 인상이 예상되고, 아울러 올해 강남/위례/미사 지구 등 좋은 입지에 낮은 가격으로 공급(본청약)되는 보금자리주택이 민간 건설업체의 분양에 매우 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 긍정 및 부정적인 요인을 종합적으로 고려할 때 올해 주택경기와 주택수요는 회복세를 보이더라도 매우 완만하게 이뤄질 것으로 예상됨.

2) 부동산 114 자료에 의하면 2011년 입주물량은 19만 5,887호로 전년 대비 34.1% 감소할 예정임.

- 더욱이 당초 예상보다 물가 및 원자재 가격 급상승, 중동사태, 유럽 재정위기 재현 가능성 등 대내외 경제 여건이 빠르게 악화되고 있어 향후 주택경기 회복세를 낙관할 수 있는 상황이 아님.
- 건설업체들은 2~3년 전 확보한 택지에서 분양이 연기된 자체 사업 및 시행사 도급사업의 분양 예정 물량이 매우 많아 올해 분양 대기하고 있는 물량도 매우 많은 상황임.
- 그러나, 올해 양호한 입지에서 공급되는 보금자리주택, 금리인상, 최근 대내외 경제 여건의 급속한 악화 등을 감안할 때 작년보다 분양 물량이 크게 늘어나기는 어려운 상황임.
 - 작년 분양 물량은 17만호를 조금 상회하는 수준으로 10년 내 최저 수준임.
 - 올해 건설업체들의 분양 예정 물량은 약 23만호로 작년에 비해서는 분양물량을 늘릴 계획인데, 과거 몇 년 동안 분양 예정 물량 대비 실제 분양 물량이 적었음을 감안하면 올해 분양 물량은 작년의 극심한 부진을 만회하는 수준에 그칠 전망이다.
 - 건설업체들의 분양 예정 물량을 살펴보면 올해 수도권에서 분양 물량이 예년 수준으로 회복될 전망이다 반면 지방은 여전히 부진함.

<표 10> 연도별 분양물량 추이 및 올해 분양 예정물량 추이

(단위 : 호)

연도	전국	수도권	지방
2000년	207,288	159,535	47,753
2001년	226,909	164,045	62,864
2002년	355,084	186,863	168,221
2003년	356,203	172,791	183,412
2004년	305,970	151,474	154,496
2005년	309,920	138,133	171,787
2006년	255,307	90,279	165,028
2007년	311,383	168,346	143,037
2008년	236,804	127,527	109,277
2009년	228,203	154,631	73,572
2010년	174,560	99,366	75,194
2011년	232,580	171,715	60,865

주 : 2011년 분양물량은 3월 21일 기준으로 기 분양된 물량과 이후 분양이 예정된 물량을 합산한 수치임.
 자료 : 부동산 114

- 또한, 올해 분양 물량에는 이미 수주 인식이 이뤄진 재개발/재건축 물량이 작년에 비해 많이 포함돼 있어 분양 물량이 소폭 증가하더라도 착공에는 일부 긍정적 효과를 나타내겠지만, 주택수주에 미치는 증가효과는 이에 비해 한정적일 것으로 예상됨.
 - 수도권 분양 예정 물량이 작년 분양 물량에 비해서 크게 증가하고 있는데, 재개발/재건축 분양 물량도 작년 대비 2배 이상 급증할 예정임³⁾.
- 올해와 내년 입주물량 감소 영향으로 분양여건이 다소 개선된다 해도 건설업체들은 2~3년 전 확보한 택지 중 주택을 공급하지 못한 택지가 아직 많고, 시공권을 확보한 재개발/재건축 사업도 많으며, 2014년 이후 입주물량이 재증가하는 점 등을 고려해 신규 택지 확보 등 신규 사업추진은 여전히 자제할 전망이다.
 - 작년 10월 이후 주택경기가 소폭 회복 조짐을 보임에 따라 2008년 이후 극심한 침체를 보였던 건설업체의 택지확보 실적이 매우 소폭이나마 개선되고 있으나⁴⁾, 대규모 택지확보는 당분간 계속해 자제할 전망이다.
 - 대신 건설업체들은 그동안 확보한 택지에서 공급이 연기된 주택사업, 재개발/재건축 사업, 공공 도급 사업 위주로 주택사업을 보수적으로 추진할 것으로 전망됨.

□ LH공사 재정난 영향 공공주택 발주 및 착공 다소 지연 예상

- 정부는 2009~18년 동안 전용면적 85㎡ 이하 일반분양 70만호와 국민임대, 10년 공공임대 및 영구임대 등 임대주택 80만호를 통칭한 ‘보금자리주택’ 150만호를 무주택 서민에게 공급키로 함.
- 정부는 특히 2009~12년 사이 74만호를 집중 공급키로 계획하고 있는데, 이 기간 동안 수도권에 공급할 60만호 중 그린벨트 해제를 통해 32만 가구를 공급하되 당초 계획한 2018년보다 6년 앞당겨 MB정부 임기 내 공급을 추진함.
- 이러한 정부의 보금자리주택 공급계획에 의하면 향후 2~3년간 주택수주 증가요인으

3) 서울과 수도권의 재개발/재건축 분양 예정 물량은 약 2만5천여가구로 작년(1만1411가구) 대비 2배 이상의 물량임.

4) 작년 12월 실시된 LH공사의 남양주시 별내택지지구에 46개사가 참여하는 등 작년 4/4분기 이후 건설사의 택지확보 실적이 매우 소폭이나마 증가함.

로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용할 예정이었음.

- 보금자리주택으로 인한 주택수주는 2009년 1차 예약분의 수주인식이 2010년 하반기부터 시작되고, 2011년부터 수주인식이 증가해 2013년경까지 양호할 예정이었음.
- 주택투자 측면에서는 2011년부터 점차 증가하기 시작해 2018년까지 이어질 전망이며, 특히 2011~15년 동안 투자가 양호할 예정이었음.

<표 11> 보금자리주택 공급계획

계획연도	2009~18년	2009~12년
전체물량	150만호 (분양70/임대80만)	공급 집중, 74만호 공급
수도권	100만호	60만호(그린벨트에서 32만호 ; 매년 8만호)
지방	50만호	14만호(지방미분양 해소 보면서 조정)

<표 12> 연도별 보금자리주택 공급추이

(단위 : 만호)

연도	2009년	2010년	2011년	2012년
전체	14.5	18	21	22
수도권	10.3	14 (보금자리지구 8만, 신도시·도심6만)	18	17~18
지방	4.2	4	3	4~5

- 더욱이 작년에 LH공사의 부채문제가 불거져 공공주택 공사 발주가 크게 부진했고, 정부에서 LH공사의 구조조정을 지원할 가능성이 커 작년에 비해 올해는 발주물량이 증가할 전망이었음.
 - 작년 LH공사의 발주 계획물량은 총 14조원에 달했으나, 실제 발주물량은 7조원에 그쳤음.
 - 정부의 의욕적인 보금자리주택 공급계획을 달성하기 위해서는 작년에 발주되지 못한 공사물량이 올해로 이월되어 작년 대비 발주물량이 급증해야 함.
- 그러나, LH공사의 재정난이 더욱 심각해짐에 따라 올해 계획된 발주물량을 모두 발주하지 못할 가능성이 있으며, 보금자리주택의 착공 등 실질적인 사업추진도 계획보다 지연될 전망이다.

- LH공사는 작년 발주 실적보다 약 4조원이 증액된 11.4조원(200억원 이상 공사는 약 9.3조원)의 시설공사(전기공사 포함)를 올해 발주할 계획임.
- 그러나, 125조원에 달하는 부채로 인해 올 사업비를 30.7조원으로 축소했고, 신규 사업비는 3.1조원에 불과하며, 정부는 올해 LH공사를 통해 공공 아파트 17만 가구를 공급하겠다고 했으나, LH공사 자체의 공급계획은 9만 9,624가구에 불과함.
- 결국 작년에 극심한 침체를 보인 LH공사의 발주물량이 올해는 회복세를 보이겠으나, 향후 미매각 자산의 조속한 매각 등 구조조정이 제대로 진행되지 못해 발주계획 물량을 모두 발주하지 못할 가능성도 적지 않음.
- 현재 광명 시흥지구(6만 6,638가구)가 LH 재정난으로 인한 설계지연, 성남 고등지구(3,800가구)가 성남시 반대, 하남미사/고양원흥/강남세곡2/남양주진건/시흥은계 등이 역시 LH 재정난으로 인한 보상 지연 등으로 사업이 지연되고 있는데 이런 지연현상이 향후 보다 심각해질 수 있음.
- 보금자리택지 4차 지구 지정 역시 지연될 것으로 예상되며, 5차 지구 지정은 내년으로 연기될 가능성이 있음.

□ 재개발/재건축 수주, 서울시 공공관리자제 영향 전년 대비 감소 예상

- 서울시의 공공관리자제 시행에 따라 2010년 10월 1일부터 재개발/재건축 등 정비구역에서 시공사 선정 시기가 조합 설립 인가 이후에서 사업시행 인가 이후로 연기됨에 따라 4/4분기 이후 재개발/재건축 수주는 급감함.
 - 서울시 재개발/재건축 조합 및 시공사는 제도 적용 이전에 조속히 시공사 선정을 추진해 2010년 2/4~3/4분기 동안 재개발/재건축 수주는 급증세를 보였음.
 - 그러나, 10월부터 서울시의 수주가 급감하면서 4/4분기 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 48.0% 급감함.
- 통상 조합설립 인가에서 사업시행 인가 사이에는 1년 내외의 시간이 소요되므로 서울시 공공관리자제 시행에 따라 최소한 올해 3/4분기까지는 서울시 재개발/재건축 수주는 침체가 지속될 전망이다, 이에 따라 전국 재개발/재건축 수주도 작년에 비해 감소할 전망이다.
 - 서울시 공공관리자제 적용에 따라 건설사들은 올해 부천을 비롯한 경기도와 인천

지역에서 재개발/재건축 수주를 추진하고 있으며, 특히 부천시에 시공사 선정 대기 물량이 많음.

- 서울시에서는 공공관리자제 적용이 제외되는 소규모(1만m² 이하) 사업에 대한 수주 경쟁이 과거보다 치열해지고 있으며, 공공관리자제가 적용되는 사업 중에서는 고덕주공2단지가 상반기 사업승인을 추진 중이어서 연내 시공사 선정이 가능한 상황임.
- 건설사들이 경기 및 인천 지역과 서울시 소규모 사업장 등에 대해 재개발/재건축 수주를 추진하고 있지만, 전국 재개발/재건축 수주에서 서울시 수주가 차지하는 비중은 최근 몇 년간 지속적으로 50%를 상회하고 있었음을 감안할 때 올해 전국 재개발/재건축 수주는 전년비 감소가 예상됨.

<표 13> 재개발·재건축 수주 추이

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2005	5,602.3	7,774.8	13,377.1	145.6	23.6	56.0
2006	14,464.4	4,573.1	19,037.5	158.2	-41.2	42.3
2007	13,360.0	3,205.6	16,565.6	-7.6	-29.9	-13.0
2008	13,409.3	3,130.9	16,540.1	0.4	-2.3	-0.2
2009	13,612.6	4,086.1	17,698.7	1.5	30.5	7.0
2010.1/4	1,996.0	320.7	2,316.7	-8.8	-65.8	-25.9
2010.2/4	2,831.3	2,017.2	4,848.4	46.4	292.0	98.0
2010.3/4	3,528.4	2,198.0	5,726.5	88.7	162.0	111.4
2010.4/4	3,247.8	1,643.9	4,891.7	-57.4	-8.4	-48.0
2010	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5

자료 : 대한건설협회

- 작년 전체 주택수주에서 재개발/재건축 수주가 차지하는 비중이 55%에 육박하였는데, 올해 재개발/재건축 수주가 감소함에 따라 2011년 주택수주는 건설업체 분양연기 물량과 공공부문 주택공급이 소폭 증가함에도 불구하고 작년 수준의 침체가 지속될 전망이다.

6. 민간 비주거 건축수주/투자 증가세 둔화

□ 2010년 양호한 회복세 시현한 민간 비주거 건축수주 및 투자, 올해는 증가세 둔화 예상

- 국내경기 침체로 2008년 3/4분기 이후부터 2009년 말까지 전년 동기비 감소세를 지속하던 비주거용 건축수주는 2010년에 빠른 회복세를 보임.
 - 비주거용 건축수주는 글로벌 금융위기로 인한 국내경기 침체의 영향으로 2008년 하반기부터 2009년 하반기까지 감소세를 지속함.
 - 2010년 들어 국내경기 회복 속도가 빨라지면서 제조업을 중심으로 공장 및 창고 수주의 회복과 사무실 및 점포 수주 등 민간부문의 수주 증가로 2010년 전년 대비 18.6% 증가함.
- 그러나, 2010년 비주거용 건축수주가 전년 대비 18.6%가 증가한 것은 지난 2009년 비주거 건축수주가 매우 침체됨에 따른 기저효과가 일정 부분 작용한 것이며, 수주액 상으로는 예년에 비해 다소 부족한 수준(2007~08년 평균 비주거 건축수주액 33조 8,703억원)임.

<표 14> 국내 비주거용 건축수주 추이

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	비주거용 건축수주액			비주거용 건축수주 전년 동기비 증감률			
		공공	민간		공공	민간	
2007	상	14,137.8	2,036.1	12,101.7	14.9	-15.8	22.4
	하	19,432.9	5,550.6	13,882.3	45.5	66.3	38.6
	연간	33,570.7	7,586.6	25,984.0	30.8	31.8	30.5
2008	상	16,585.2	3,665.5	12,919.6	17.3	80.0	6.8
	하	17,584.7	5,483.1	12,101.6	-9.5	-1.2	-12.8
	연간	34,169.9	9,148.6	25,021.3	1.8	20.6	-3.7
2009	상	10,988.8	4,247.1	6,741.7	-33.7	15.9	-47.8
	하	14,499.1	4,079.8	10,419.3	-17.5	-25.6	-13.9
	연간	25,487.9	8,326.9	17,161.1	-25.4	-9.0	-31.4
2010	1/4	6,192.2	1,622.9	4,569.3	26.6	-14.0	52.1
	2/4	9,382.9	2,171.1	7,211.8	53.9	-8.0	93.0
	3/4	5,883.5	1,790.7	4,092.8	16.4	0.3	25.1
	4/4	8,776.6	2,164.5	6,612.1	-7.1	-5.7	-7.5
	연간	30,235.3	7,749.2	22,486.1	18.6	-6.9	31.0

자료 : 대한건설협회

- 2010년 연간 비주거용 건축수주는 30조 2,353억원으로 2009년(25조 4,879억원)보다 4조 7,474억원이 증가함.
 - 그러나, 2010년 비주거용 건축수주액은 2008년과 2007년(각각 34조 1,699억원, 33조 5,707억원) 실적보다 대략 3조~4조원 정도 부진한 실적임.
 - 특히 2010년 4/4분기에는 전년 동기 대비 7.1% 감소한 8조 7,766억원을 기록, 3분기만에 다시 감소한 모습임.
- 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2008년 2/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 2009년 3/4분기 이후 증가세로 전환되어, 2009년 하반기 기저효과 등의 영향으로 높은 증가세를 보였음.
 - 2009년 3/4분기는 전년 동기 대비 4.7% 증가하였으며, 2010년 4/4분기 또한 전년 동기 대비 6.5% 증가해 높은 증가세를 지속하는 양상을 보였음.
- 이후 2010년 1/4분기를 지나 2/4~3/4분기에는 기저효과가 다소 약화됨에 따라 증가폭이 1% 미만으로 둔화되는 양상을 보임.
 - 2010년 1/4분기에는 전년 동기 대비 증감률이 1.8%로 둔화되었으며,
 - 2/4분기와 3/4분기에는 증감률이 각각 0.4%, 0.6%로 1% 미만으로 떨어짐.

<표 15> 비주거용 건축투자 추이

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2007년					2008년					2009년					2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4
금액(조원)	10.1	14.0	13.4	15.3	52.8	10.7	14.2	13.4	13.6	51.9	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6	14.1	14.1
증감률(%)	-0.5	2.1	4.0	4.0	2.6	5.9	1.8	-0.5	-11.3	-1.8	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8	0.4	0.6

자료 : 한국은행, 2005년 기준

- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.

<그림 1> 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

주 : 각 순환변동치의 3분기 이동평균치이며, GDP의 경우 변동폭을 4배 확대함.

- 2010년 6% 이상 성장한 국내 경제가 2011년에는 최근 대외여건이 급속히 악화됨에 따라 4%를 조금 상회하는 성장에 그칠 전망이다. 비주거용 건축수주와 투자는 회복세를 지속하되 작년보다는 성장세가 둔화될 것으로 전망됨.
 - 비주거용 건축투자과 관련성이 있는 기업들의 설비투자도 1012개 기업을 대상으로 한 대한상의의 조사결과, 전체적으로 전년비 6.1% 정도 투자를 증가시킬 것으로 나타남.

III. 2011년 건설경기 전망

1. 건설수주 전망⁵⁾

2011년 국내 건설수주 전년 대비 0.5% 감소, 102.7조원 전망

- 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석

5) 동 건설수주 전망은 종합건설업체의 국내 건설수주를 전망한 것임. 국내 건설수주에는 종합건설업체 국내 건설수주 외에도 분리 발주되고 있는 전기, 정보통신공사 원도급 수주와 전문건설업체의 원도급 공사 등이 포함되어 있으나, 종합건설업체의 국내 건설수주에 비해서는 수주액이 매우 적음.

에 근거하여 2011년 국내 건설수주를 전망한 결과, 전년 대비 0.5%가 감소한 102.7조 원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

<표 16> 2011년 건설수주 전망

구 분	2007	2008		2009			2010			2011(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설수주액 (조원, 당해연도 가격)											
공공	37.1	17.4	24.4	41.8	31.8	26.7	58.5	20.0	18.2	38.2	35.6
민간	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	41.2	60.2	30.7	34.2	64.9	67.1
토목	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	26.4	54.1	19.5	21.9	41.4	34.8
건축	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	41.6	64.6	31.2	30.6	61.8	67.9
주거	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	27.1	39.1	15.6	16.0	31.6	33.1
비주거	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	14.5	25.5	15.6	14.6	30.2	34.8
계	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	67.9	118.7	50.7	52.5	103.2	102.7
증감률 (% , 전년동기비)											
공공	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-6.8
민간	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	61.5	-16.7	7.9	3.4
토목	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	0.2	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-15.9
건축	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	9.9
주거	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	4.7
비주거	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	41.7	1.1	18.3	15.2
계	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-0.5

주 : 2011년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 대한건설협회

- 부문별로는 공공 건설수주가 전년 대비 6.8% 감소한 35.6조원을 기록할 전망이다.
 - 세부적으로는 공공 토목수주의 경우 정부 및 지자체의 신규 토목공사 발주가 급감한데다, 공기업도 철도를 제외하고는 신규 토목공사 발주가 대부분 감소해 전년 대비 15% 이상 감소하며 부진할 전망이다.
 - 반면, 공공 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가, 공공주택 발주 증가 등의 영향으로 전년 대비 20% 내외로 증가하며 양호할 전망이다.
- 2008년 이후 2년 연속 감소하다 2010년에 소폭 회복세를 보인 민간 건설수주는 2011년에도 소폭 회복세(3.4% 증가)를 보이겠지만, 수주액은 67.1조원에 불과해 여전히 부진이 지속될 전망이다.
 - 세부적으로는 민간 주택수주가 그동안 연기된 분양물량의 분양 증가에도 불구하고

- 서울시 공공관리자제도의 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 부진해 전체적으로 작년 수준보다 소폭 감소할 전망이다.
- 민간 토목수주 및 비주거용 건축수주는 2010년에 국내 경기회복과 기저효과 등의 영향으로 매우 양호한 회복세를 보였으나, 올해는 국내 경제 성장세 둔화, 민자사업 여건 개선 미흡 등의 영향으로 전년비 소폭 증가하는데 그칠 전망이다.
- 공종별로는 토목수주와 주택수주가 매우 부진하고, 비주거용 건축수주는 양호한 모습을 보일 전망이다.
- 토목수주는 공공 토목수주 급감 영향으로 전년비 15.9% 감소한 34.8조원을 기록해 2007년의 수준에도 미치지 못하며 부진할 전망이다.
 - 주거용 건축수주(주택수주)는 공공 주택수주가 전년비 증가하고 분양을 연기했던 민간 건설업체들도 분양물량을 소폭 증가시킬 것으로 예상되나 서울시 공공관리자제도의 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 부진해 전년비 4.7% 증가에 그친 33.1조원을 기록해 여전히 매우 부진할 전망이다.
 - 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가 등의 영향으로 전년비 15.2% 증가한 34.8조원을 기록해 양호할 전망이다.

2. 건설투자 전망

2011년 건설투자 전년 대비 0.2% 감소 전망

- 2011년 건설투자는 비주거용 건축투자가 작년에 이어 증가세를 이어가겠지만, 토목투자가 전년비 소폭 감소하고, 주택투자의 회복도 매우 부진해 전년 대비 0.2% 감소할 전망이다⁶⁾.
- 2010년 토목수주가 전년비 23.6% 감소했으나 4대강 사업이 올해 조기완공을 목표

6) 작년 건설수주가 큰 폭으로 감소했고, 올해도 건설수주의 부진이 이어짐에도 불구하고 건설투자가 작년 수준의 투자를 이어갈 것으로 전망되는 이유는 작년과 올해 토목수주가 감소세를 보였지만 4대강 사업 조기완공, 완성공사 위주의 SOC투자 방침 등으로 인해 토목투자가 작년에 이어 올해도 양호한 투자를 이어갈 것으로 예상되고, 주택수주 역시 작년과 올해 계속 부진하지만 건설업체들이 올해 기 수주물량의 착공에 역점을 두고 있기 때문임.

로 기성 진척이 활발히 이뤄지고, 작년 민간 토목수주도 37.5% 증가했음을 감안할 때 토목투자는 전년비 소폭 감소에 그칠 전망이다, 투자액 자체는 여전히 양호할 전망이다.

- 주택투자는 분양물량이 양호했던 2007년 이전 분양주택이 작년에 대부분 준공되면서 작년 투자액이 급감했는데, 2008년 이후 현재까지도 분양이 계속 매우 저조함을 감안할 때 올해 상반기까지 주택투자는 침체가 지속될 것으로 예상됨. 다만, 보금자리주택과 재개발/재건축사업의 착공이 점차 증가함에 따라 하반기로 접어들수록 주택투자는 소폭 회복세를 보일 것으로 예상됨.
- 비주거용 건축투자는 2010년 비주거용 건축수주가 증가한 것과 2011년에 국내 경제 성장세가 둔화되는 것을 종합적으로 감안할 때 전년 대비 소폭 증가에 머물 것으로 전망됨.

<표 17> 2011년 건설투자 전망

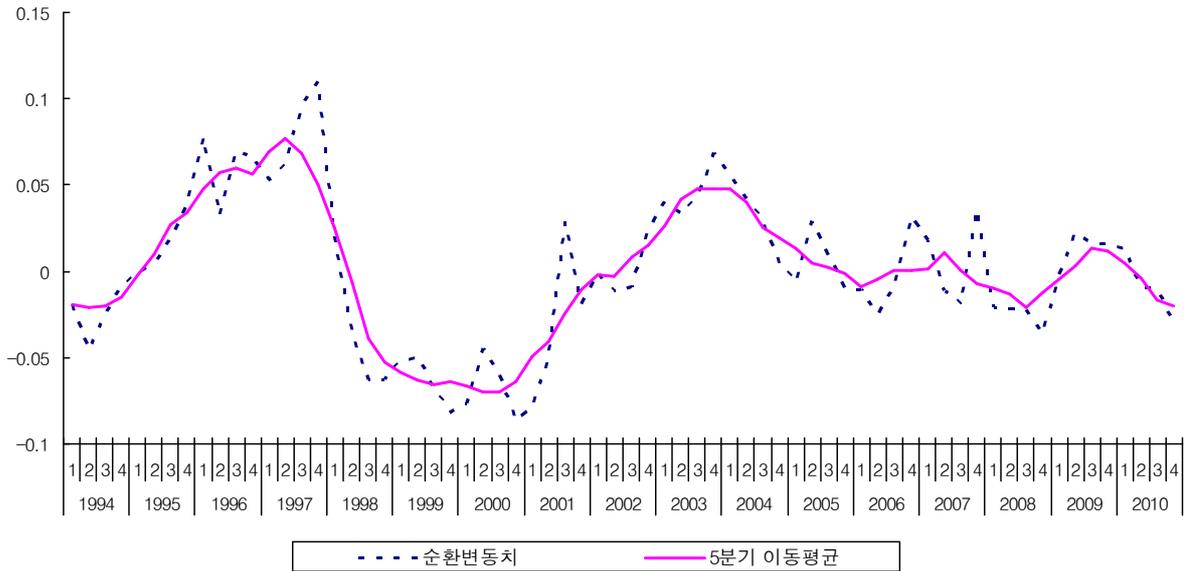
(단위 : 조원, %)

구 분	2007년	2008년		2009년			2010년			2011년(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	158.4	71.7	82.3	153.9	73.9	85.3	159.2	74.2	82.7	157.0
증감률	1.4	-1.4	-4.0	-2.8	3.2	3.6	3.4	0.4	-3.0	-1.4

주 : 2011년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 만약 최근 대내외 경제여건 악화, 금리인상, 보금자리주택 공급 등의 영향으로 주택경기 회복이 지연될 경우 주택투자는 올해도 상당 수준 감소세를 지속할 가능성이 있으며, 이 경우 전체 건설투자의 감소폭은 좀더 확대될 전망이다.
- 2009년 공공부문의 토목투자 급증으로 상승국면에 진입했던 건설투자 순환변동치는 2010년 이후 토목투자의 상승세가 둔화된 가운데, 주택투자의 침체가 더욱 심화됨에 따라 상승국면을 이어가지 못하고 다시 하강하는 양상을 보이고 있음.

<그림 2> 국내 건설투자 순환변동주기



- 만약 향후 주택투자가 현재의 침체국면에서 벗어나 회복국면으로 진입하지 못할 경우 4대강 사업의 종료에 따라 토목투자가 상당 폭 감소하게 되는 2012년 이후 건설 투자는 본격적으로 하강국면에 접어들 가능성이 큼.

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 공공부문의 SOC 투자 감소에 대응한 민간투자 활성화

- 작년 하반기 이후 공공 토목수주가 매우 급속히 감소하고 있는데, 정부, 지자체, 공기업 등 전체 공공부문이 재정부족과 2009년 급증한 공사발주에 대한 기성진척 부담으로 당분간 신규 사업에 대한 투자여력이 지속적으로 부족할 전망이다.
- 국가재정운용계획에 의하면 2012년 이후에도 SOC 예산이 지속적으로 감소할 예정이고, 2009년 급증 발주공사의 기성진척 부담도 2년 내외로 더 지속될 전망이다. 공공공사의 공기지연 현상도 증가하고 있어⁷⁾ 철도/도시철도를 제외한 향후 신규 SOC 사업은 지속적으로 위축될 가능성이 큼.

7) 대한건설협회가 조사한 자료에 의하면 2008년에는 조사 대상 공사의 55.2%에서 공기 지연 현상이 발생했는데, 2009년 조사에서는 65.6%로 공기 지연 공사의 비중이 늘어남.

- 향후 신규 SOC 사업에 대한 예산 할애가 지속적으로 감소할 것으로 우려되는 상황에서 철도 관련 투자는 5년간 연평균 8% 이상 급증함에 따라 철도 이외의 SOC 투자는 급격히 위축될 것으로 우려됨.

<표 18> SOC 예산 부족에 따른 공사기간 지연 현황

구분	2008년	2009년	준공	미준공
1년미만	15.2%(25개)	28.4%(95개)	46.0%(46개)	20.9%(49개)
1년이상~2년미만	13.3%(22개)	16.8%(56개)	16.0%(16개)	17.1%(40개)
2년이상~3년미만	13.9%(23개)	8.4%(28개)	4.0%(4개)	10.3%(24개)
3년이상	12.7%(21개)	12.0%(40개)	6.0%(6개)	14.5%(34개)
소계	55.2%(91개)	65.6%(219개)	72.0%(72개)	62.8%(147개)
공기미연장	44.8%(74개)	34.4%(115개)	28.0%(28개)	37.2%(87개)

자료 : 대한건설협회

- 향후 철도를 제외한 신규 SOC 사업에 대한 투자 위축은 향후에도 지속가능한 구조적 문제이므로 이를 해결하기 위해서는 민간투자 활성화 등의 적극적 대책이 요구되는데, 현재 민간투자 관련 제도로는 민간 건설업체의 투자 활성화를 유도하기 어려워 다음과 같은 추가적인 대책 검토 및 마련이 필요함⁸⁾.
 - 단기적으로 민간투자사업의 ‘시장성’ 제고를 위해 정액법에 의한 해지시지급금 개선, 투자위험 분담범위 및 적용대상 확대, 민간투자사업의 부대·부속사업의 합리적 추진, 민자도로 통행료의 부가가치세 면제, 건설보조금 확대를 통한 통행료 인하, 민간투자사업의 자금제조달 규제 완화 등의 정책과제 검토 필요
 - 중장기적으로 무료 도로(Shadow Toll) 도입, 민간투자 지원조직 개편 검토 필요

2. 공공사업 비중 높은 중소/중견업체의 위기극복 지원

- 당초 예상보다 최근 공공 수주가 급격히 감소하고 있고, 향후에도 철도를 제외한 공공 토목공사 발주가 매우 부진할 것으로 예상돼 향후 공공사업 비중이 높은 중소/중견 건설업체의 위기 재현이 예상된다.
 - 공공공사 의존도가 높은 중소 및 일부 중견건설업체는 2009년 공공 수주가 58.5조 원을 기록하며 호조를 보임에 따라 선금금 확보 등으로 경영상태가 일정 수준 회

8) 박용석, ‘민간투자시장 정상화를 위한 정책과제’, 2010.4.2, 한국건설산업연구원 이슈포커스에서 재인용

복되었으나, 2011년 이후 신규 공공 토목공사가 급감함으로써 경영위기에 직면할 가능성이 높음.

- 더욱이 2009년 공공 발주가 급증하였으나, 발주금액 기준으로 최저가낙찰제 공사가 50%에 육박했고, 실적공사비적산제도 적용 공종도 지속 확대되었기 때문에 2009년 발주 공사가 공기 진행상 후반부에 접어드는 2011년 이후부터는 점차 실행상에 수익성이 악화될 것으로 예상됨.
- 아울러 신규로 발주되는 공공공사가 급감함에 따라 선급금 및 기성 유입도 급격히 줄어들어 공공공사 매출비중이 높은 건설업체의 경우 경영위기에 직면할 가능성이 높음.

- 특히 공공공사에 대한 의존도가 높은 중소건설업체의 경우 2008년 이전의 경영 위기가 재현될 가능성이 매우 높아 지역 발주 공사에 대한 참여비율을 높이는 등 지원방안을 강구할 필요성이 있음.
- 아울러 현 정부의 공공 예산절감 방침에 따라 추진되는 최저가낙찰제 적용 공사 100억원 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등에 대해 속도조절 및 합리적 공사원가 절감방안 적용 등이 필요함.
 - 시설물의 생애주기상의 비용과 효용 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대보다는 Best Value 개념의 입낙찰제도 적용을 확대하도록 유도하는 것이 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. 주택수주/투자 침체의 장기화 방지대책 마련

- 2009년에 공공부문의 토목투자 급증에 따라 상승세를 보인 건설투자가 2010년 다시 감소세를 보인 원인은 토목투자가 양호함에도 불구하고 주택 수주/투자의 침체가 장

기화되기 때문임.

- 올해 건설투자는 토목투자가 작년에 이어 양호하고, 비주거 건축투자가 회복됨에도 불구하고 지난 5년간 마이너스(-) 성장을 보인 주택투자의 부진이 지속돼 작년 수준에 머물며 횡보세를 보일 전망이다.
 - 만약 올해와 내년에 주택투자가 현재의 침체 국면을 벗어나지 못할 경우 4대강 사업 종료에 따라 토목투자가 예년 수준으로 돌아가는 2012년 이후 건설투자는 본격적인 하강국면에 접어들며 더블딥 형태를 보일 가능성이 큼.
- 주택수주 및 투자의 침체가 더욱 장기화될 경우 건설투자 감소를 초래하고, 이는 결국 국내 경제성장에 부정적 영향을 미치게 됨.
- 1980년대 후반에서 90년대 중반 사이 2~5%p의 높은 경제성장 기여도를 기록한 건설투자는 2001~03년에는 1%p 내외의 기여도를 유지했음.
 - 그러나, 2004년 이후에는 건설경기 침체로 인해 1%p 미만으로 낮아짐.
 - 2009년에는 SOC 예산 급증에 따른 토목투자의 호조세 영향으로 건설투자의 경제성장 기여도는 다시 0.61%p를 기록했음.
 - 2010년 건설투자 경제성장 기여도는 -0.25%p를 기록해 다시 마이너스(-)로 돌아섰으며, 2011년 경제성장 기여도 역시 -0.03%p를 기록할 것으로 전망됨.

<표 19> 세부 공종별 건설투자의 경제성장 기여도

(단위: %, %p)

년도	GDP 증가율	건설투자 증가율	건설투자의 GDP 성장 기여도	토목투자의 성장 기여도	건축투자의 성장기여도	주거용 건축투자	비주거용 건축투자
1975	7.30	7.73	1.18	0.99	0.19	0.01	0.18
1980	-1.90	-4.46	-0.76	0.12	-0.88	-0.43	-0.45
1985	7.50	4.55	0.75	0.96	-0.22	0.04	-0.26
1990	9.30	30.26	5.19	1.01	4.17	3.04	1.13
1995	8.90	9.64	2.07	0.42	1.65	0.67	0.97
2000	8.80	-0.23	-0.04	-0.23	0.19	-0.45	0.64
2001	4.00	6.32	1.01	0.06	0.95	0.49	0.46
2002	7.20	6.22	1.03	-0.40	1.43	0.49	0.94
2003	2.80	8.53	1.42	0.19	1.23	0.40	0.83
2004	4.60	1.34	0.24	-0.02	0.26	0.18	0.08
2005	4.00	-0.37	-0.07	0.10	-0.17	0.12	-0.29
2006	5.20	0.53	0.09	0.01	0.09	-0.13	0.21
2007	5.10	1.44	0.25	0.26	-0.01	-0.15	0.15
2008	2.30	-2.83	-0.50	-0.02	-0.48	-0.38	-0.10
2009	0.32	3.41	0.61	0.86	-0.25	-0.09	-0.16
2010	6.16	-1.39	-0.25	0.04	-0.29	-0.45	0.16
2011	4.50	-0.20	-0.03	-	-	-	-

주 : 한국은행의 국내총생산(2005년 기준)데이터 사용, 2011년 GDP의 경우 한국은행 전망치 사용, 2011년 건설투자는 한국건설산업연구원 예측치 사용

- 또한, 주택수주 및 투자의 침체가 더욱 장기화될 경우 주택건설업계와 관련 업계의 부실이 커지고 건설한 업체마저 부도위기에 몰릴 수 있으며, 민간 주택공급 위축이 단순한 재고조정 차원을 넘어서 향후 주택수급의 불균형을 초래할 가능성도 있음.
 - 주택건설업계는 준공 후 미분양 및 미입주 물량 다수 존재, 회사채 및 PF 만기도래 등으로 유동성 위기에 계속해 직면하고 있는데, 현재와 같은 분양 침체가 지속될 경우 신규 자금유입이 줄어들어 대부분의 업체가 부도위기에 직면할 수밖에 없음.
 - 현재 민간 주택공급 위축은 미분양 주택 및 공공 주택공급 증가 등에 따른 재고조정 측면도 일부 있지만, 과거 주택공급의 70% 이상을 담당하던 민간 주택공급 위축이 장기화될 경우 재고조정 차원을 넘어서 장기적으로는 주택수급의 불균형과 이로 인한 시장불안 가능성도 배제하기 어려움.
 - 더구나 최근 LH공사의 자금난으로 향후 공공 주택공급도 동반 침체돼 2012년까지 지속될 입주 감소 문제가 좀더 장기화될 가능성도 배제하기 어려움.
- 따라서 향후 주택거래 활성화 지원, 보금자리주택 공급시기의 탄력적 조정 및 중대형

일반분양 물량 축소, 2기 신도시 인근을 비롯한 기존 주택공급지역 인근의 보금자리 주택 공급 지양, 민간택지 내 공급 주택 분양가상한제 폐지, 미분양 해소대책 지속 등의 조치들을 통해 주택 수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단 됨.

· LH공사의 재정난으로 최근 공공주택 공급 일정도 차질이 예상되고 있는데, 보금자리주택 공급으로 인한 민간 건설업체의 주택공급 위축 효과는 아직 여전해 개선이 시급함.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)