

# 2011년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일  
연구원 박 철 한

## I. 대내외 경제여건 변화

## II. 최근 건설경기 동향분석

## III. 2011년 하반기 건설경기 전망

## IV. 전망의 시사점 및 정책과제

### <목 차>

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| I. 대내외 경제여건 변화 .....                       | 1  |
| 1. 세계 경제 .....                             | 1  |
| 2. 국내 경제 .....                             | 3  |
| (1) 최근 국내경기 동향 .....                       | 3  |
| (2) 2011년 국내경기 전망 .....                    | 4  |
| II. 최근 건설경기 동향분석 .....                     | 6  |
| 1. 건설수주 동향 .....                           | 6  |
| 2. 건설투자 동향 .....                           | 8  |
| III. 2011년 하반기 건설경기 전망 .....               | 10 |
| 1. 전망의 주요 쟁점 .....                         | 10 |
| (1) 공공부문 SOC 예산 감소 및 상반기 조기집행 기조 완화 .....  | 10 |
| (2) 2011~12년 동안 지방 이전 공공기관 청사 발주 활성화 ..... | 20 |
| (3) 주택 건설수주 및 투자 부진 지속 .....               | 23 |
| (4) 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 회복세 지속 .....    | 36 |
| 2. 2011년 하반기 건설경기 전망 .....                 | 40 |
| (1) 전망의 주요 쟁점 정리 .....                     | 40 |
| (2) 건설수주 전망 .....                          | 41 |
| (3) 건설투자 전망 .....                          | 43 |
| IV. 전망의 시사점 및 정책과제 .....                   | 45 |
| 1. 주택수주/투자 침체의 장기화 방지대책 마련 .....           | 45 |
| 2. 공공부문의 SOC 투자 감소에 대응한 민간투자 활성화 .....     | 47 |
| 3. 공공사업 비중 높은 중소/중견업체의 위기극복 지원 .....       | 48 |

# I. 대내외 경제여건 변화

## 1. 세계 경제

### 2011년 세계 경제 작년보다 둔화된 4%대 성장 전망

- IMF는 2011년 세계 경제가 완만한 회복 기조를 유지하고 중국과 인도 등 신흥국이 높은 성장세를 유지하여 4.4%의 성장률을 달성할 것으로 전망함.
- IMF는 세계경제가 빠른 회복세를 보였던 2010년(5.0%)보다 성장세가 다소 둔화되었지만, 2011년에도 여전히 양호한 회복 기조를 이어갈 것으로 전망하였음.
- IMF는 작년 10월에 예상했던 것보다 미국 경제의 회복속도가 양호하여 올해 세계 경제 성장률을 4.2%에서 0.2%p 증가한 4.4% 증가할 것으로 전망하였으며, 같은 회복 기조가 2012년에도 지속될 것으로 전망함.

#### <전세계 주요국 경제성장률 전망>

(전년대비, %)

|      | 2010        | 2011      | 2012 |
|------|-------------|-----------|------|
| 미국   | 2.8 (2.6)   | 2.8 (2.3) | 2.9  |
| 일본   | 3.9 (2.8)   | 1.4 (1.5) | 2.1  |
| 독일   | 3.5 (3.3)   | 2.5 (2.0) | 2.1  |
| 중국   | 10.3 (10.5) | 9.6 (9.6) | 9.5  |
| 인도   | 10.4 (9.7)  | 8.2 (8.4) | 7.8  |
| 유로지역 | 1.7 (1.7)   | 1.6 (1.5) | 1.8  |
| 세계   | 5.0 (4.8)   | 4.4 (4.2) | 4.5  |

주 : IMF(2010. 4), 괄호안의 수치는 지난 2010년 10월 발표한 수치임

- 2011년 하반기 세계 경제 회복의 관건은 미국 경제의 지속적인 회복과 신흥국들의 높은 성장세를 유지하는 것임.
- 미국경제는 소비 지출 증가세가 지속되고 고용 시장의 불안이 다소 안정되어 회복기조로 전환된 상태로 선진국 경제 회복을 이끌고 있는 상황임.
- 다만, 6월 이후 양적완화정책(QE2: Quantitative Easing)가 종료된 후에 지속적으로 회복세를 이어 갈지가 문제임.
- 비록 양적완화정책이 종료가 된다고 하더라도, 급격한 긴축기조로 전환이 이뤄지지 않는 것으로 판단됨.

- 신흥국 경제는 세계 물가불안에 대처하기 위해 긴축기조를 강화하여 작년보다 성장률이 둔화 되지만, 하반기 물가상승 압력이 다소 완화됨에 따라 여전히 7~8% 이상의 높은 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

— 그러나, 최근 유럽 재정위기 재발 가능성, 미국 양적완화정책 완료로 인한 국제 투자자금 변동 등 세계 금융시장을 위협할 불확실성이 커진 상황으로 하반기 일부 조정이 일어날 것으로 예상됨.

- 가장 큰 불안 요인은 유럽 재정위기로 위기의 시발점인 그리스의 경우 지급불능 상태에 가까워진 상황<sup>1)</sup>으로 만일 지급불능(모라토리엄)이 선포될 경우 유럽 은행들의 손실이 커질 전망이다.
- 그리스뿐만 아니라 이탈리아, 포르투갈, 스페인 등 남유럽 국가들의 신용등급 또한 낮아진 상황으로 유로존의 재정위기가 더욱 악화될 수 있다는 불안감이 높은 상황임.
- 6월 미국의 2차 양적완화정책이 완료됨으로 인해 초저금리 정책이 만료될 것임. 저금리를 기반으로 자금이 쏠린 국제 현물시장과 신흥국 자산시장의 조정이 불가피할 전망이다. 결국 2/4분기말 부터 3/4분기 사이에 세계 금융시장은 다소 위축 또는 조정이 일어날 가능성이 큰 것으로 사료됨.

— 또한, 일본 경제가 지진의 영향으로 경기침체 상황에 접어든 것으로 분석되며, 단기간 회복은 어려울 것으로 보여 세계 경제 회복세를 일부 둔화시킬 것으로 예상됨.

- 지난 3월 지진과 쓰나미로 일본 북동부 지역의 생산라인의 파괴로 1/4분기 일본의 실질GDP는 전년 동기 대비 3.7%나 하락한 것으로 나타남.
- 이는 지진의 영향을 감안한 전망치보다 두 배 가까운 침체로 2010년 4/4분기에 이어 2분기 연속 감소를 지속한 것이며, 2/4분기에도 실질GDP가 전년 동기 대비 5.0% 이상 하락할 것으로 예상됨.

— 하반기 세계 경제 불확실성 요인과 일본경제 침체의 영향으로 세계 경제의 회복세가 일부 둔화 될 것으로 보임.

1) 2011년 6월 1일 글로벌 신용평가업체 무디스는 그리스의 국가신용등급을 'B1'에서 'Caal'으로 3단계 전격 하향 조정함. 이는 채권 등급이 투기 등급에서 디폴트가 가능하다고 평가를 내린 것으로, Caal 등급 국채의 경우 5년 안에 디폴트(지급불능)될 확률이 50%임.

## 2. 국내 경제

### (1) 최근 국내경기 동향

#### 국내 경제 1/4분기 전년 동기 대비 4.2% 증가

- 2011년 1/4분기 국내 경제는 전년 동기 대비 4.2% 증가를 기록, 2011년 들어와 성장세가 다소 둔화된 것으로 나타남.
  - 2010년 하반기부터 회복과정에서 나타났던 반등효과, 경기부양 효과 등이 사라지면서 성장세가 조정을 받고 있으며, 또한 높은 물가 압력으로 회복세가 둔화된 모습임.
- 2011년 1/4분기 국내 경제는 경기부양 효과가 사라져 정부 소비 증가세가 둔화되었으며 물가 상승으로 민간 소비 증가세 또한 둔화되었음. 반면, 설비투자자와 수출이 모두 10% 이상 견조한 증가세를 지속함.
  - 민간소비가 2010년 4/4분기와 2011년 1/4분기에 각각 2.9%와 2.8% 증가에 그쳤는데 이는 국제 유가를 비롯한 원자재가격의 상승의 영향으로 물가 압력이 높아져 소비자들의 실질구매력이 위축되었기 때문임.
  - 경기 회복에 의한 재정정상화가 이뤄져 2011년 1/4분기 정부 소비가 1.5% 증가에 그쳤음. 특히, 건설 투자가 11.9% 감소, 성장기여도 기준으로 GDP를 1.8%p 감소 시키는 데 일조하였음.
  - 반면, 세계경제의 불안요인에도 불구하고 미국 경기의 회복 지속과 중국 경제의 높은 성장의 영향으로 수출이 1/4분기에 18.7% 증가, 수출의 견실한 증가세가 지속되었음.
  - 수출 증가세와 더불어 설비투자 또한 11.7% 증가해 10% 이상의 성장세를 지속하였음.

#### <GDP 및 건설투자 증감률 추이('05년 연쇄가격 기준, 원계열)>

(전년동기대비, %)

|            | 2009  |       |      |      |      | 2010p |      |      |      |      | 2011p |
|------------|-------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|
|            | 1/4   | 2/4   | 3/4  | 4/4  | 연간   | 1/4   | 2/4  | 3/4  | 4/4  | 연간   | 1/4   |
| 국내총생산(GDP) | -4.2  | -2.1  | 1.0  | 6.3  | 0.3  | 8.5   | 7.5  | 4.4  | 4.7  | 6.2  | 4.2   |
| 민 간 소 비    | -4.7  | -1.1  | 0.4  | 5.6  | 0.0  | 6.6   | 3.5  | 3.6  | 2.9  | 4.1  | 2.8   |
| 정 부 소 비    | 7.8   | 7.3   | 5.3  | 2.2  | 5.6  | 3.4   | 2.9  | 2.5  | 3.2  | 3.0  | 1.5   |
| 설 비 투 자    | -21.9 | -18.1 | -9.4 | 12.2 | -9.8 | 29.1  | 30.5 | 26.6 | 15.9 | 25.0 | 11.7  |
| 건 설 투 자    | 1.6   | 4.3   | 3.2  | 4.0  | 3.4  | 4.3   | -2.3 | -3.1 | -2.9 | -1.4 | -11.9 |
| 재 화 수 출    | -13.6 | -3.4  | 2.1  | 14.6 | -0.2 | 20.8  | 14.7 | 11.6 | 16.9 | 15.8 | 18.7  |
| 재 화 수 입    | -18.1 | -13.3 | -6.9 | 8.7  | -7.8 | 21.6  | 20.4 | 16.0 | 15.5 | 18.2 | 13.7  |

주 : fob(본선인도가격) 기준.

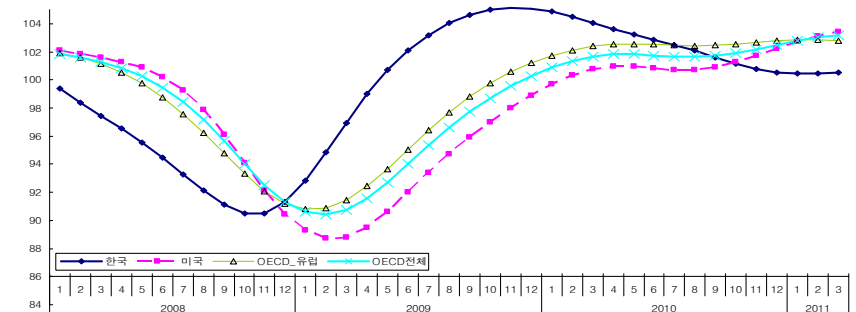
자료 : 2010년 1분기 국민소득(잠정치). 한국은행

### (2) 2011년 국내경기 전망

#### 2011년 물가 4% 증가 예상, GDP 4% 대 성장 전망

- 경제협력개발기구(OECD) 경기선행지수(CLI)의<sup>2)</sup> 경우 한국의 지수는 최근 하락을 멈추고 횡보세를 보이고 있는 것으로 나타남.
  - 한국의 CLI 지수는 2009년 11월 정점을 기록한 이후 올해 1월까지 총 13개월 하락하였음. 이후 2~3월 횡보세를 시현함.
  - 한편, OECD 전체 지수는 미국지수의 상승세와 더불어 지속적으로 증가하는 모습을 보이고 있음.

#### < OECD CLI(Composed Leading Indicators) 추이 >



자료 : OECD

- 한국 경제에 대한 선행지표 감소가 멈춘 것을 감안, 상반기에 둔화된 경제 성장 속도가 하반기에 다소 증가할 수도 있으나, 전반적으로 성장 폭이 크게 개선되기는 어려울 것으로 보임.
- 하반기 국내 경제의 정책적 이슈는 상반기 4% 이상의 높은 물가 상승률이 3%대로의 안정화 여부이며, 이를 위한 금리 상승 정도임.
  - 5월 소비자 물가는 4.1% 상승 5개월 연속 4%대를 기록하고 있으며, 민간소비는 이미 높은 물가 상승 압력으로 1/4분기에 2.8%의 낮은 증가율을 기록함.

2) CLI 지수는 산업활동과 주택시장, 금융과 통화현상 등을 종합적으로 분석해 4~6개월 뒤 경기를 예측하는 지표로, 100이상에서 상승하면 경기 팽창을, 100 이하에서 하락하면 경기하강을 의미함.

- 빠른 인플레이션 압력 증가의 영향으로 한국은행은 기준금리를 2010년 11월부터 올해 3월까지 세 번이나 인상, 기준금리가 2년 3개월 만에 3%대에 진입함. 향후 2~3차례 정도 인상이 가능해 금리는 지속적으로 상승할 것으로 예상됨.
- 그러나, 1000조원에 육박하는 가계부채는 GDP 대비 가계부채 비중이 이미 선진국 수준을 넘어선 상황으로 금리 상승이 가계에 미치는 영향이 클 전망이다.

- 하반기 국내 경제는 여전히 내수가 부진한 가운데 대외수출이 성장을 주도하는 패턴을 지속할 것으로 예상됨.
  - 유가 상승으로 여전히 수입물가 상승 속도가 빠른 가운데 하반기 개인서비스요금 상승과 공공요금 인상 또한 예정되어 있어, 하반기 민간 소비 증가율은 상반기 보다 0.1~0.3%p 개선되는데 그칠 전망이다.
  - 결국, 올해 민간소비 증가율은 경제 성장률보다 낮은 수준인 3.4~3.7%를 기록할 전망이다. 다만, 올해도 10% 이상의 견조한 수출 성장세가 이뤄질 것으로 보이며, 이에 따른 설비투자 또한 양호한 증가세를 기록, 대외 수출이 하반기 국내 성장을 주도할 전망이다.
- 2011년 국내 경제는 4% 수준의 물가 상승률을 기록하는 가운데 4% 초반의 성장을 기록할 것으로 전망됨.

### <최근 국내 기관이 발표한 GDP 전망치>

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

| 기관                      | 년도  | GDP | 민간소비 | 건설투자 | 설비투자 | 수출   | 수입   | 소비자물가 | 실업률 |
|-------------------------|-----|-----|------|------|------|------|------|-------|-----|
| 한국은행<br>(4월 13일)        | 상반기 | 4.0 | 3.4  | -2.6 | 9.3  | 13.9 | 10.9 | 4.3   | 3.8 |
|                         | 하반기 | 4.9 | 3.5  | 5.1  | 4.7  | 8.9  | 10.6 | 3.6   | 3.3 |
|                         | 연간  | 4.5 | 3.5  | 1.5  | 6.9  | 11.2 | 10.8 | 3.9   | 3.6 |
| 삼성경제<br>연구원<br>(4월 21일) | 상반기 | 3.7 | 3.6  | -3.4 | 9.3  | 22.5 | 24.8 | 4.5   | 3.8 |
|                         | 하반기 | 4.7 | 3.9  | 2.9  | 7.2  | 12.4 | 18.3 | 3.7   | 3.4 |
|                         | 연간  | 4.3 | 3.7  | -0.1 | 8.2  | 17.2 | 21.4 | 4.1   | 3.6 |
| LG경제<br>연구원<br>(4월 28일) | 상반기 | 3.6 | 3.2  | -3.1 | 5.4  | 21.1 | 24.6 | 4.2   | 3.8 |
|                         | 하반기 | 4.6 | 3.5  | 1.8  | 7.2  | 15.4 | 22.5 | 3.3   | 3.6 |
|                         | 연간  | 4.1 | 3.4  | -0.5 | 6.3  | 18.1 | 23.5 | 3.8   | 3.7 |
| KDI<br>(5월 22일)         | 상반기 | 3.9 | 3.3  | -7.8 | 8.4  | 13.6 | 12.0 | 4.4   | 3.8 |
|                         | 하반기 | 4.6 | 3.7  | 4.8  | 5.7  | 10.8 | 11.8 | 3.8   | 3.2 |
|                         | 연간  | 4.2 | 3.5  | -0.9 | 6.9  | 12.0 | 11.2 | 4.1   | 3.5 |

자료 : 각 기관

## II. 최근 건설경기 동향분석

### 1. 건설수주 동향

#### 건설수주 2010년 4/4분기 ~ 2011년 1/4분기 동안 감소세 지속

- 2010년 국내 건설수주는 4/4분기의 극심한 부진으로 전년 대비 13.0% 감소해 2005년(99조 3,840억원) 이후 5년 내 최저치인 103.2조원을 기록했으며, 3년 연속 감소세를 지속함.
  - 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 공공관리자제도의 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.
- 국내 건설수주는 2011년 1/4분기에도 부진이 지속됨. 부문별로는 공공부문의 부진이 지속되었으나, 민간부문이 회복되는 모습을 보임.
  - 2011년 1/4분기 국내 건설수주는 전년 동기 대비 4.5% 감소해 지난 4/4분기의 감소를 지속함.
  - 공공수주가 42.0% 감소한 반면, 민간수주는 30.2% 증가하였음. 공공수주가 여전히 부진을 지속한 가운데 민간수주가 높은 회복세를 보임.
- 2011년 1/4분기 공공수주는 토목과 주택수주의 부진으로 전년 동기 대비 42.0% 감소한 5조 8,092억원을 기록, 1/4분기 실적으로는 지난 2006년 이후 5년내 최저치를 기록함.
  - 1/4분기 공공 토목수주는 3조 7,912억원(-50.0%)으로 1/4분기 실적으로는 지난 2003년 1/4분기 이후 8년 내 최저치를 기록함. 경기부양을 위해서 2009~2010년 확장되었던 정부 SOC 예산 정상화 과정의 일환으로 신규발주가 축소되고, 공공부문 재정부족 및 입낙찰제도 변경, 조기집행기조 완화 등의 영향으로 부진을 지속함.

- 또한, 공공 주택수주도 LH공사의 경영난으로 인하여 수주가 전년 동기 대비 16.8% 감소한 2조 176억원에 그쳐 1/4분기 실적으로는 4년내 최저치를 기록함.
  - 공공 비주택수주도 7.6% 감소하였지만, 수주액 자체는 1조 4,993억원으로 1/4분기 실적으로 역대 3번째로 높은 수준으로 양호하였음.
- 반면, 2011년 1/4분기 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 양호하여 전년 동기 대비 30.2% 증가한 14조 524억원을 기록함.
- 민간토목은 설비 및 플랜트 수주의 호조로 자료가 수집된 1994년 이후 1/4분기 실적으로는 역대 최고액인 4조 934억원으로 전년 동기 대비 139.5% 증가함. 1월과 3월 각각 역대 최고액을 경신하였는데, 1월의 경우 공단 내 발전 플랜트 수주 증가와 부산 복선 전철 BTL 민자수주의 영향으로 수주가 290.4% 급등하였으며, 3월의 경우 광양 고로 설비 증설, 호남석유 설비 증설과 같은 대규모 기계설치 수주로 수주가 238.5% 증가했음.
  - 민간 주택수주는 11.8% 증가, 작년과 글로벌 금융 위기로 수주가 부진했던 지난 2009년 1/4분기 보단 양호한 5조 492억원을 기록함. 그러나, 2005~2008년 1/4분기 수주가 대략 7~8조원 대를 기록했던 것을 감안하면 여전히 수주액 자체는 부진함.
  - 민간 비주택수주는 전년 동기 대비 7.4% 증가한 4조 9,096억원을 기록, 1/4분기 실적으로는 4년내 최대치를 기록해 양호한 모습임.

&lt;국내 건설수주 추이&gt;

(단위 : 전년 동기비 %)

| 구 분  | 총계   | 공공    |       |       |       |       |       | 민간    |       |       |       |       |
|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|      |      | 토목    | 건축    | 주택    | 비주택   | 토목    | 건축    | 주택    | 비주택   | 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  |
| 2011 | 연간   | -13.0 | -34.6 | -39.8 | -20.5 | -35.8 | -6.9  | 7.9   | 37.5  | 1.0   | -15.2 | 31.0  |
|      | 1월   | -20.9 | -34.0 | -43.3 | -9.3  | -32.0 | 9.9   | -13.7 | 290.4 | -36.6 | -34.6 | -39.0 |
|      | 2월   | -17.2 | -38.0 | -25.1 | -67.4 | -66.9 | -67.5 | 3.4   | -17.6 | 9.8   | 4.1   | 15.7  |
|      | 3월   | 22.4  | -49.5 | -68.5 | 36.2  | -23.7 | 78.2  | 126.8 | 238.5 | 95.8  | 142.8 | 65.3  |
|      | 1/4  | -4.5  | -42.0 | -50.0 | -16.8 | -35.3 | -7.6  | 30.2  | 139.5 | 9.6   | 11.8  | 7.4   |
|      | 4월   | 5.6   | -20.3 | -23.1 | -13.6 | -62.4 | 41.5  | 18.8  | 5.6   | 22.0  | 16.7  | 29.8  |
|      | 1~4월 | -1.7  | -37.3 | -44.5 | -16.0 | -44.8 | 1.8   | 26.4  | 88.9  | 13.6  | 13.6  | 13.7  |

자료 : 대한건설협회

- 2011년 4월 국내 건설수주는 공공부문이 부진(-20.3%)하였으나 민간부문이 호조(+18.8%)를 보여, 전년 동기 대비 5.6% 증가한 8조 6,490억원을 기록, 두 달 연속 증가세를 유지함.
  - 국내 건설수주는 지난 3월 전년 동기 대비 22.4% 증가해 7개월간의 감소를 마감하였음. 4월에 증가 폭이 완화되었으나 5.6% 증가해 전월의 증가세를 이어감.
  - 4월 공공수주가 전년 동기 대비 20.3% 감소해 9개월 연속 감소세를 지속한 반면, 민간수주는 18.8% 증가해 3개월 연속 증가세를 이어감. 결국 지난 3월에 이어 두달 연속 민간부문이 전체 수주 회복을 주도함.
- 결국, 2011년 1~4월 국내 건설수주는 공공 토목과 공공 주택수주의 위축으로 공공부문이 부진(-37.3%)을 지속하고 있는 가운데, 민간부문(+26.4%)이 최근 3개월간 연속 호조세를 보여 전년 동기 대비 감소폭이 -1.7%로 낮아진 상황임.

## 2. 건설투자 동향

### 2011년 1/4분기 국내 건설투자 11.9% 급감

- 2010년 건설투자(2005년 불변가격)는 주거용 건축투자의 침체로 전년 대비 1.4% 감소한 156조 9,757억원을 기록, 2009년에 3.4% 증가한 후 1년 만에 다시 감소함.
  - 2010년 건설투자가 감소한 것은 주거용 건축투자 침체(-10.2%) 때문으로, 주거용 건축투자는 5년 연속 감소세를 지속하였으며, 10년 내 가장 부진한 실적을 기록함.
  - 주거용 건축투자는 2010년 1/4분기에 전년 동기 대비 6.2% 증가하였으나, 2/4분기 이후부터는 전년 동기 대비 10% 이상씩 급감함.
  - 연간 주거용 건축투자는 2005년 46.1조원을 정점으로 5년 연속 감소하였으며, 2010년 실적은 35.4조원으로 금액 자체도 2000년 31.2조원 이후 10년 내 가장 저조함.
  - 주거용 건축투자가 2010년 2/4분기 이후 급감한 원인은 2007년까지 양호했던 아파트 분양 물량이 2010년 들어 점차 준공되고, 2008년 이후 분양 물량이 급감함에 따라 이후 진행 중인 공사물량이 급감했기 때문임.
- 2011년 1/4분기에도 건설투자는 전년 동기 대비 11.9% 급감한 28조 2,505억원을 기록, 4분기 연속 감소세를 지속함.

- 4분기 연속 감소는 지난 1998년 1/4~2000년 1/4분기까지 총 9분기 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로 지난 1980년 이후 역대 3번째로 긴 침체임.

- 1/4분기에 토목투자 뿐만 아니라 주거 및 비주거용 건축투자 모두 부진하였음. 특히 주거용 투자는 지난 1998년 외환위기 때보다도 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 토목투자는 경기침체시 확장되었던 SOC투자가 정상화됨에 따라 작년 4/4분기에 2.9% 감소해 9분기 연속 증가세를 마감하였음. 2011년 1/4분기에도 12.7% 급감, 2분기 연속 감소를 지속함.
- 한편, 주거용 건축투자는 지난 2010년에 10.2% 감소해 5년 연속 감소세를 지속함. 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 24.0% 감소해 외환위기로 투자가 급락 하였던 지난 1998년 4/4분기(-21.0%)보다도 침체가 깊었던 것으로 나타남.
- 또한, 비주거용 건축투자도 전년 동기 대비 0.5% 감소, 지난 2009년 2/4분기부터 6분기 동안 지속한 증가세를 마감함.

#### <분기별 건설투자 추이>

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

| 구분    | 건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격) |       |      |      |      |      | 건설투자 증감률(% , 전년 동기비) |       |       |       |      |  |
|-------|--------------------------|-------|------|------|------|------|----------------------|-------|-------|-------|------|--|
|       | 계                        | 토 목   | 건 축  | 주 거  | 비주거  |      | 계                    | 토 목   | 건 축   | 주 거   | 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  |  |
| 2011년 | 1/4                      | 28.3  | 11.7 | 16.6 | 6.5  | 10.1 | -11.9                | -12.7 | -11.3 | -24.0 | -0.5 |  |

자료 : 한국은행 2011년 1/4분기 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

## Ⅲ. 2011년 하반기 건설경기 전망

### 1. 전망의 주요 쟁점

#### (1) 공공부문 SOC 예산 감소 및 상반기 조기집행 기조 완화

##### 가. 최근 공공 수주 동향

**2011년 1~4월 공공 수주 최근 5년내 최저,  
비주거 건축 양호, 토목 및 주택수주 매우 부진**

- 2011년 1~4월 동안 공공수주는 전년 동기비 37.3% 감소했으며, 공공 토목과 건축수주는 각각 전년 동기 대비 44.5%, 16.0% 감소해 지속적으로 부진한 모습임.
- 1~4월 공공 토목수주는 전년 동기 대비 44.5% 감소한 5조 2,920억원을 기록 같은 기간 누계 실적으로 지난 2008년 5조 1,586억원 이후 3년내 최저치를 기록함.
- 마찬가지로 공공 주택수주 또한 전년 동기 대비 44.8% 감소한 6,818억원으로 2003년 1~4월 수주액 3,405억원 이후 8년내 최저치를 기록함.
- 다만, 비주택수주가 전년 동기비 1.8% 증가해 호조를 보임. 1~4월 수주액 2조 4,559억 원은 같은 기간 대비 역대 두 번째로 높은 실적으로 금액상으로도 양호한 편임.

#### <국내 공공 건설수주 추이>

(단위 : 백억원, 전년 동기비 %)

| 구 분       | 공공 수주액(백억원) |         |       |       |       | 공공 수주 전년 동기비 증감률(%) |       |       |       |       |
|-----------|-------------|---------|-------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------|-------|
|           | 토목          | 건축      | 주택    | 비주택   |       | 토목                  | 건축    | 주택    | 비주택   |       |
| 2006. 1~4 | 716.7       | 532.5   | 184.2 | 74.8  | 109.4 | -17.3               | -18.4 | -13.8 | -4.5  | -19.1 |
| 2007. 1~4 | 944.9       | 669.4   | 275.5 | 143.6 | 132.0 | 31.8                | 25.7  | 49.6  | 91.8  | 20.7  |
| 2008. 1~4 | 1,067.7     | 515.9   | 551.8 | 355.9 | 196.0 | 13.0                | -22.9 | 100.3 | 147.9 | 48.5  |
| 2009. 1~4 | 1,810.2     | 1,392.4 | 417.8 | 162.3 | 255.5 | 69.5                | 169.9 | -24.3 | -54.4 | 30.4  |
| 2010. 1~4 | 1,278.1     | 953.7   | 324.4 | 123.6 | 200.8 | -29.4               | -31.5 | -22.3 | -23.8 | -21.4 |
| 2011. 1~4 | 801.8       | 529.2   | 272.6 | 68.2  | 204.5 | -37.3               | -44.5 | -16.0 | -44.8 | 1.8   |

자료 : 대한건설협회

- 공공수주가 부진한 원인은 통상 공공수주의 70% 수준을 차지하고 있는 토목물량의 부진 때문으로, 특히 토목물량 중 비중이 높은 도로 및 교량 수주가 위축된 가운데, 대규모 국책 사업인 4대강 사업 발주가 거의 완료되었기 때문임.

- 도로 및 교량 수주는 일반적으로 공공수주에서 차지하는 비중이 가장 컸음. 그러나, 동

수주는 작년 8월부터 부진을 지속하고 있는 중으로 특히, 2011년 1~4월 누적 수주액은 8,842억원에 불과하였음. 통상 같은 기간 누적액으로 2조원이 넘었던 것을 감안하면 공종별로 도로 및 교량 수주의 위축이 가장 컸던 것으로 판단됨.

- 공공 토목수주가 부진한 다른 이유는 대형 국책사업인 4대강 사업으로 인한 발주가 거의 완료가 되었기 때문임. 이와 관련된 치산 및 치수 수주의 경우 작년 1~4월까지 1조 3,115억원의 높은 수주를 기록한 반면, 올해 1~4월까지 1,928억원으로 작년의 1/7 수준으로 위축됨.
- 또한, 작년 신울진 원전 수주의 영향으로 발전 및 송전 수주가 같은 기간 역대 최대액을 기록한데 따른 영향으로 올해 발전 및 송전 수주가 작년보다 70.0% 위축된 것도 공공 토목수주의 감소를 초래함.
- 다만, 올해 정부가 철도 관련 신규 사업물량을 높이겠다는 방침으로 철도 및 궤도 수주가 전년 동기 대비 156.2% 증가한 1조 2,875억원을 기록해 그나마 공공토목 수주의 위축을 다소 완화하였음.

#### <토목공종의 세부 상품별 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

| 구분            | 도로 및 교량 | 철도 및 궤도 | 치산 및 치수 | 상하수도  | 발전 및 송전 | 토지조성    | 기계설치    |
|---------------|---------|---------|---------|-------|---------|---------|---------|
| 2006.1~4월 수주액 | 2,144.5 | 18.5    | 60.6    | 479.2 | 229.7   | 931.4   | 1,080.4 |
| 증감률           | -18.6   | -98.5   | 0.8     | 20.7  | -71.1   | 63.7    | -9.9    |
| 2007.1~4월 수주액 | 2,817.5 | 252.6   | 62.5    | 728.1 | 1,898.3 | 1,522.0 | 919.5   |
| 증감률           | 31.4    | 1,263.5 | 3.2     | 51.9  | 726.6   | 63.4    | -14.9   |
| 2008.1~4월 수주액 | 1,653.0 | 183.8   | 76.0    | 499.2 | 408.9   | 1,612.4 | 1,164.0 |
| 증감률           | -41.3   | -27.2   | 21.6    | -31.4 | -78.5   | 5.9     | 26.6    |
| 2009.1~4월 수주액 | 5,841.1 | 2,869.0 | 247.2   | 375.3 | 600.4   | 1,463.3 | 1,935.1 |
| 증감률           | 253.4   | 1,460.8 | 225.4   | -24.8 | 46.8    | -9.2    | 66.2    |
| 2010.1~4월 수주액 | 1,477.4 | 502.6   | 1,311.5 | 560.6 | 2,616.1 | 640.4   | 1,851.7 |
| 증감률           | -74.7   | -82.5   | 430.5   | 49.4  | 335.7   | -56.2   | -4.3    |
| 2011.1~4월 수주액 | 884.2   | 1,287.5 | 192.8   | 293.4 | 785.0   | 1,130.7 | 3,098.8 |
| 증감률           | -40.2   | 156.2   | -85.3   | -47.7 | -70.0   | 76.6    | 67.3    |

자료 : 통계청

#### 나. 2011년 공공부문 SOC 예산 편성 결과와 파급효과

##### ① 정부의 2011년 SOC 예산 편성 결과

#### 정부 SOC 예산 24.4조원으로 확정, 신규 사업 예산 현저히 감소 → 2011년 정부 토목공사 발주 급감 불가피

- 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 하구둑 구조개선 등의 예산도 900억원이 감액됨.
- 4대강 사업이 포함된 수자원과 철도를 제외한 대부분 부문의 예산이 전년 대비 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.

## &lt;정부 SOC 예산 추이&gt;

(단위 : 억원, %)

| 구 분          | 2008년 예산 | 2009년 예산<br>(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

## ② 지자체 2011년 공사 발주 여건

## 2010년 지자체 재정자립도 10년래 최악, 2011년 지자체 SOC 예산 감소 → 지자체 신규 발주 감소

— 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 큼.

- 주택경기 침체로 인한 취득세 감소, 복지수요 증가, 각종 개발사업 추진 등의 영향으로 2010년 지자체 재정자립도는 10년 내 가장 낮은 수준임<sup>3)</sup>.
- 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 아시안게임 주경기장, 경기도 파주시 법원

리~양주시 상수리간 도로, 의정부 장암~자금동간 도로, 화성시 매항리 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.

— 구체적으로는 서울시, 인천시, 경기도 등 수도권 소재 지자체 및 산하 기관들의 2011년 건설투자 및 공사 발주가 모두 축소될 계획으로 나타났으며, 지방도 마찬가지로 감소가 불가피할 전망이다.

- 대표적으로 서울시의 경우 SH공사, 서울메트로 등 산하기관을 포함해 전체 부채를 줄이는 긴축재정으로 예산을 편성하기 위해 도로 예산을 대폭 삭감하는 등 SOC 예산을 축소하였음.
- 2011년 서울시 '수송 및 교통' 예산은 16.2% 급감하였고(도로 예산 26.1% 급감, 도시철도 예산 61.4% 급감), '국토 및 지역개발' 예산도 27.9% 급감하였음. 이에 따라 서울시 공공토목 발주도 2011년 급감이 불가피할 전망이다.
- 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.

## &lt;2011년 서울시 SOC 예산&gt;

(단위 : 억원)

| 분야·부문        | 2011년 예산 | 2010년 예산 | 증감률     |
|--------------|----------|----------|---------|
| 수송 및 교통      | 32,417   | 38,694   | △16.22% |
| 도로           | 7,769    | 10,516   | △26.12% |
| 도시철도         | 2,324    | 6,015    | △61.35% |
| 대중교통·물류 등 기타 | 22,323   | 22,161   | 0.73%   |
| 국토 및 지역개발    | 14,982   | 20,790   | △27.93% |
| 수자원          | 1,148    | 2,068    | △44.50% |
| 지역 및 도시      | 13,806   | 18,659   | △26.01% |
| 산업단지         | 28       | 62       | △54.63% |

자료 : 서울시

3) 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.

## ③ 공기업의 2011년 공사 발주 여건

**주요 공기업 재정난 심화, 2009년 발주 급증 공사의 기성진척 부담 →  
신규 발주규모 당분간 축소 예상**

— 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.

— 구체적으로 철도시설공단, LH공사 등 일부 공기업은 제외한 다수의 주요 공기업이 작년에 비해 발주 규모가 줄어든 전망인데, 특히 올해 지방 이전 기관들의 청사 건립 공사 발주를 감안하면 이외 토목공사 등의 발주는 작년에 비해 더욱 규모가 축소될 전망이다.

- 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.

## &lt;2011년 철도 시설공사 발주계획&gt;

(단위 : 백만원)

| 분기    | 총합계       | 일반경쟁   | 제한경쟁    | 최저가       | 타인        |
|-------|-----------|--------|---------|-----------|-----------|
| 1/분기  | 584,025   | 39,523 | 27,902  | 226,000   | 290,600   |
| 2/4분기 | 3,468,998 |        | 164,498 | 3,304,500 |           |
| 상반기   | 4,053,023 | 39,523 | 192,400 | 3,530,500 | 290,600   |
| 3/4분기 | 3,309,701 | 36,942 | 160,136 | 1,618,563 | 1,494,060 |
| 4/4분기 | 1,158,308 | 4,648  | 71,760  |           | 1,081,900 |
| 하반기   | 4,468,009 | 41,590 | 231,896 | 1,618,563 | 2,575,960 |
| 전체    | 8,521,032 | 81,113 | 616,696 | 5,149,063 | 2,866,560 |

자료 : 한국철도시설공단

## &lt;2011년 LH공사 발주계획&gt;

(단위 : 백만원)

| 구분   | 건수  | 금액         | 건수 비중(%) | 금액 비중(%) |
|------|-----|------------|----------|----------|
| 토목   | 78  | 2,246,172  | 13.1     | 19.6     |
| 건축   | 96  | 6,248,023  | 16.1     | 54.6     |
| 산업설비 | 19  | 537,300    | 3.2      | 4.7      |
| 조경   | 86  | 1,015,769  | 14.4     | 8.9      |
| 전기   | 156 | 914,966    | 26.1     | 8.0      |
| 통신   | 86  | 280,684    | 14.4     | 2.5      |
| 설비등  | 76  | 191,058    | 12.7     | 1.7      |
| 계    | 597 | 11,433,972 | 100.0    | 100.0    |

자료 : LH공사

## ④ 2011년 공공부문 SOC 예산 편성 결과의 파급효과

**2011년 토목 건설투자 전년비 감소세 전환 예상,  
2011년 공공 토목수주 전년비 20% 이상 급감 예상**

— 2011년 정부의 SOC예산이 전년비 2.7% 감소하고, 지자체 및 공기업 SOC 투자도 감소할 것으로 예상돼 2009년 이후 2년 연속 양호한 모습을 지속한 토목 건설투자는 2011년에는 소폭 감소할 전망이다.

— 2011년 정부의 SOC예산이 전년비 2.7% 감소하는데 그쳤지만, 이미 신규 발주가 대부분 종료된 4대강 사업 예산이 포함되어 있어 4대강 사업 예산을 제외할 경우 글로벌 금융위기로 수정예산이 편성되기 전인 '08년 수준에 불과한데다, 나머지 예산도 기 발주된

공사의 완성위주로 편성되어 도로 등을 비롯해 교통분야의 신규사업 투자 예산이 현저히 감소했음<sup>4)</sup>을 감안할 때 2011년에 공공 토목수주는 매우 급감할 전망이다.

- '09년 공공부문 SOC예산이 글로벌 금융위기 여파로 26% 급증했고, 공공 토목수주도 전년비 83.2%나 급증했는데, 이렇게 급증한 공공 토목수주의 기성진척이 2010년에 이어 2011~12년까지 영향을 미쳐 당분간 신규 사업투자를 지속적으로 제약할 전망이다.
  - 특히, 4대강 사업의 경우 2011년까지 초기에 완공을 목표로 하고 있어 2011년 SOC예산의 신규사업 배정은 더욱 제약을 받을 수 밖에 없었음.
  - 대표적으로 도로의 경우 2011년 예산이 금융위기 전인 '05~'08년 보다 감소한데다 2009년 급증한 수주의 기성진척 부담으로 신규 사업 예산 편성이 거의 전무하였음.
  - 재정건전성 취약, 과거 발주 증가, 녹색성장과의 부합도 등 위의 이유로 철도를 제외한 교통/물류 시설에 대해서는 앞으로도 계속 신규 사업화에 제약이 따를 전망이다.
- '09년 공공 발주가 급증한데 따른 기성진척이 향후 1,2년간 더 필요할 뿐 아니라, SOC예산 부족으로 최근 공공 공사의 공기지연 현상이 심화되고 있다는 점도 향후 SOC예산에 기존 발주공사 완성에 투입하는 예산비중이 커지고 신규 사업에 할애하는 비중은 줄어 들 것 을 예상케 함.
- 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.
- 공기업 및 지자체 역시 정부와 마찬가지로 2011년 SOC예산이 줄어들고 '09년에 발주가 급증한 공사의 기성진척 영향으로 신규 발주는 가능한 억제될 전망이다.

#### <SOC예산 부족에 따른 공사기간 지연 현황>

| 구분        | 2008년도     | 2009년도      | 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

#### 다. 공공부문 예산 조기집행기조 완화 내용과 파급효과

##### SOC예산 상반기 집행비율 예년 대비 낮은 수준 → 2011년 하반기 공공 수주 상반기에 비해서는 양호 전망

- 한편, 정부는 2011년 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.
- 2011년 1/4분기에까지 28%의 예산 집행이 이뤄졌으나, 최근 물가 상승, 하반기 경제 성장 둔화 가능성 증가 등의 영향으로 상반기 예산 집행을 57%를 달성하기는 어려울 전망이다.
- 기획재정부 관계자는 4월 23일 “물가가 오르고 있어 상반기 조기집행 목표치를 맞추기가 어렵게 됐다”며 “현재 집행을 수정을 검토하고 있다”고 밝힘.
- 정부는 글로벌 금융위기 이후 경기가 회복되면서 집행률을 2009년 64.8%, 2010년 61%, 2011년 57.4%로 낮춤. 그러나, 3월 소비자물가가 4.7%로 치솟았으며, 1~5월 5개월 연속 물가가 4% 이상인 것을 감안 예산 집행을 더 낮춰야 한다는 지적이 제기됨. 또한, 한국은행도 올 들어 세 차례 금리인상을 단행하는 등 유동성 회수에 나서고 있어, 재정부도 재정정책의 긴축 기조를 더욱 강화한 것으로 판단됨.
- 또한, 일부 지방에서는 상반기 발주예정이었던 공사물량이 자체단체장 교체, 구제역 파동, 연초 영동권 폭설 등에 따라 기관별로 조기발주 계획에 차질을 빚으면서 대부분 하반기로 넘긴 곳도 있어 지역별로 편차가 큰 상황임.
- 정부가 2009~10년에 비해 정부 및 산하기관 등에 조기집행을 강조하지 않았고, 정부, 지자체, 공기업 등의 재정상황이 악화됨에 따라 실제로 2011년 1/4분기 공공 수주가 전년 동기비 42.0% 급감함(토목수주 50.0% 감소, 건축수주 16.8% 감소).
- 정부뿐만 아니라 주요 공기업의 발주계획도 하반기에 보다 집중됨. 철도공사 발주도 2/4분기 이후 증가하고 도로공사 발주도 하반기에 집중되는 등 주요 공기업의 발주가 상반기에 비해 하반기에 더 양호한 상황임.
- 결국 2011년에는 예년에 비해 공공 수주의 상저하고 현상이 두드러질 전망이다.

4) 2011년 정부의 SOC예산(안) 중 신규 사업에 투입되는 예산은 공항철도 연계시설 확충(800억원), 국가건물 에너지 통합관리시스템 구축(52억원) 등 980억원에 불과하며, 도로 등 신규로 시작되는 일반 토목사업 예산은 전무함.

## &lt;2011년 한국도로공사 공사 발주계획&gt;

(단위 : 백만원)

| 구분    | 공사명                    | 공사구분      | 종류   | 계약종류 | 도금액       |
|-------|------------------------|-----------|------|------|-----------|
| 1/4분기 | 영동선 동수원나들목 개량공사        | 고속도로,개량공사 | 토목   | 일반   | 20,000    |
|       | 중부선 남이천나들목 설치공사        | 고속도로,개량공사 | 토목   | 일반   | 16,900    |
|       | 한국도로공사 본사 신사옥 건립공사     | 신사옥건설공사   | 건축   | P,Q  | 162,000   |
| 2/4분기 | 판교~양재 확장공사             | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 90,300    |
|       | 한국도로공사 본사 신사옥 전기공사     | 신사옥건설공사   | 전기   | 제한   | 18,100    |
|       | 한국도로공사 본사 신사옥 정보통신공사   | 신사옥건설공사   | 통신   | 제한   | 18,000    |
|       | 2011년도 대전청 국도 ITS 이설공사 | 기타공사      | 통신   | 제한   | 1,044     |
|       | 2011년도 익산청 국도 ITS 구축공사 | 기타공사      | 통신   | 제한   | 1,800     |
|       | 본사 공공하수도 연결공사          | 기타공사      | 상하수도 | 제한   | 107       |
|       | 상반기                    |           |      |      | 328,251   |
| 3/4분기 | 부산외곽순환 건설공사 제2공구       | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 159,600   |
|       | 부산외곽순환 건설공사 제3공구       | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 130,000   |
|       | 부산외곽순환 건설공사 제4공구       | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 105,600   |
|       | 부산외곽순환 건설공사 제5공구       | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 143,700   |
|       | 부산외곽순환 건설공사 제7공구       | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 133,500   |
|       | 부산외곽순환 건설공사 제10공구      | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 165,200   |
|       | 부산외곽순환 건설공사 제11공구      | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 143,400   |
|       | 서울외곽순환 송파나들목 개량공사      | 고속도로,개량공사 | 토목   | P,Q  | 58,000    |
|       | 연양~영천 확장공사 제1공구        | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 102,600   |
|       | 연양~영천 확장공사 제2공구        | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 91,000    |
|       | 연양~영천 확장공사 제3공구        | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 81,600    |
|       | 연양~영천 확장공사 제4공구        | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 137,300   |
|       | 연양~영천 확장공사 제5공구        | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 158,700   |
|       | 연양~영천 확장공사 제6공구        | 신설확장부대공사  | 토건   | P,Q  | 69,500    |
| 하반기   |                        |           |      |      | 1,679,700 |
| 총계    |                        |           |      |      | 2,007,951 |

자료 : 한국도로공사

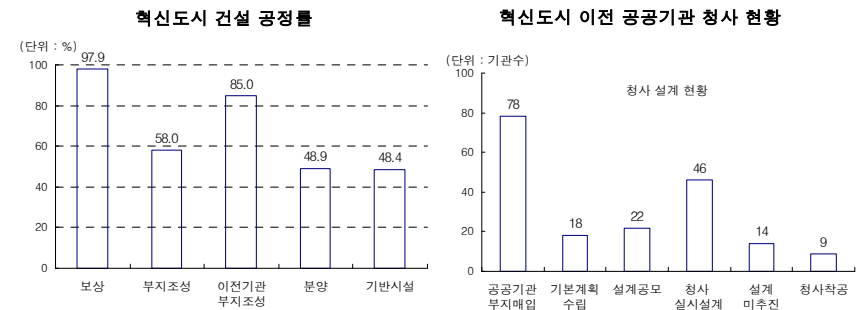
주 : 도금액 기준이며, 용역을 제외한 공사 발주계획 물량임.

## (2) 2011~12년 동안 지방 이전 공공기관 청사 발주 활성화

2011~12년 지방 이전 공공기관 청사 발주 증가,  
2011년 경우 상반기보다 하반기에 발주 양호

- 혁신도시 및 행복시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 157개 기관인데, 157개 기관 중 124개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 행복시로, 나머지 16개 기관은 기타 지역으로 이 전함.
- 157개 이전기관 중 임차청사 이전기관(30개) 제외 127개<sup>5)</sup> 기관이 신축·이전하는데, 5월 말 기준 127개 기관 중 95개 기관이 부지를 매입, 106개 기관이 청사 설계를 실시함(설 계 중인 기관 포함).
  - 모든 신축 이전기관의 건축비는 약 10조원이며, 지역건설사가 총 건축비의 40%이상을 공동 도급하도록 한 국가계약법시행령('11.2월 개정)에 따라 4조원 이상 지역 건설업체 수주가 예상됨.

## &lt;2011년 혁신도시별 건설 공정률·이전 공공기관 청사 공사 현황&gt;



자료 : 국토해양부

주 : 3월말 자료임.(5월말 현재 건설 공정률 중 보상 98.2%, 부지조성 62.5%가 완료됨) 공공기관 이전 청사 현황은 147개 기관(통폐합 전 157개)중, 세종시(16개)·개별이전(16개)기관을 제외한 혁신도시로 이전하는 115개 기관중 임차청사(15개)를 제외한 청사신축 대상 100개 기관을 대상으로함

- 5월 말 기준 127개 기관 중 17개 기관이 기착공했고, 연내 63개 기관이 착공을 계획 중 이며, 나머지 이전기관(47개)은 2012년에 착공할 계획인데, 종전 부동산 매각 지연으로

5) 혁신도시 특별법에 따라 수도권에서 지방으로 이전하는 공공기관은 157개이나 '공공기관 선진화'('08. 8)에 따 른 기관 통폐합 이후 기준으로 147개이며 이 경우 신축·이전기관은 120개

연내 착공 기관 수가 줄어들 가능성이 있음.

- 경찰교육원 등 7개 기관은 건물을 준공했고, 캠프 등 10개 기관이 이미 착공해 공사를 진행 중임.
- 연내 63개 기관이 착공을 계획 중이나, 부동산 경기 침체로 이전 공공기관들이 종전 부동산 매각에 어려움을 겪고 있으며, LH공사도 재정난으로 예정된 부동산 매입이 어려워 착공이 다소 지연될 가능성이 있음. 이에 정부는 매입기관을 캠프와 한국농어촌공사 등으로 확대를 추진함.
- 3월 말 기준으로 지방 이전 대상 기관들이 보유한 117개 매각 추진 부동산(10조원 규모) 중 매각이 완료된 곳은 16개(약 1조원)뿐임.

#### <2011년 지방이전 공공기관 청사건립공사 발주 계획>

(단위 : m<sup>2</sup>, 억원)

| 이전 지역   | 사옥           | 연면적      | 공사비  | 발주 예정 | 이전 지역      | 사옥            | 연면적      | 공사비  | 발주 예정 |
|---------|--------------|----------|------|-------|------------|---------------|----------|------|-------|
| 전남      | 우정사업 정보센터    | 2만7,699  | 779  | 3월    | 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    |
|         | 제주           |          |      |       | 국세청고객 만족센터 | 4만2,651       | 900      | 5~6월 |       |
|         |              |          |      |       | 국세청주류 면허센터 |               |          |      |       |
| 충북 (오송) | 한전KPS        | 12만7,800 | 1980 | 미정    | 경북         | 국세공무원 교육원     |          |      |       |
|         | 질병관리본부       |          |      |       |            | 한국도로공사        | 11만      | 2000 | 상반기   |
|         | 식품의약품 안전평가원  |          |      |       | 전남         | 한국농어촌 진흥공사    | 미정       | 550  | 하반기   |
|         | 한국보건산업 진흥원   |          |      |       |            | 한국전력기술        | 11만5,800 | 2273 | 하반기   |
|         | 한국보건복지 인력개발원 |          |      |       | 경남         | 한국남동발전        | 2만2,850  | 500  | 8월    |
| 충북      | 국립축산과학원      | 3만6,718  | 1507 | 연말    | 부산         | 영화진흥위원회       | 6,200    | 506  | 연말    |
|         | 한국가스 안전공사    | 2만4,000  | 400  | 7월    | 세종시        | 출연기관 (3단계 발주) | 15만      | 3000 | 상반기   |
| 충남 (아산) | 경찰대          | 9만1,270  | 1736 | 하반기   |            |               |          |      |       |

— 2011년 상반기 이전기관의 청사건립공사 발주가 본격 시작되었는데, 하반기에는 공사 발주가 보다 증가할 전망이며, 2011년 연말까지 127개 기관 중 절반 가량의 기관이 공사 발주를 완료하고, 2012년에 나머지 절반 가량의 기관이 공사 발주를 추진할 전망이다.

- 3월 말 기준 2011년 3월 우정사업정보센터가 발주되었고, 3월 말 기준으로 20여개 기관들이 약 3조원대 규모의 발주 계획을 이미 수립하였는데, 하반기 발주가 더 많은 상

황임.

- 구체적으로 한전은 나주에 약 2,500억원 규모의 본사 신사옥 건립공사를 기술제안입찰 방식으로 하반기 초 발주할 계획이며, 이 외 도로공사, 가스공사도 2천억원 내외 규모의 공사를 발주할 계획임.
- 정부가 2011년 연내 63개 기관의 착공을 추진 중이어서 하반기 발주는 이미 수립된 계획보다 다소 증가할 전망이다.

— 지방 이전 공공기관 청사 신축 외 세종시 정부청사 건립도 3단계 사업이 발주를 앞두고 있음.

- 행정중심복합도시건설청은 2011년 예산에 정부청사 건립비가 전년보다 1,034억원이 늘어난 2,409억원으로 대폭 확대하였고, 광역교통시설에는 3,381억원을 반영함.
- 정부청사는 2008년 12월 착공된 1-1구역(총리실)과 1-2구역(기재부, 국토부 등) 사업의 기성진척이 이뤄지고 있어 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 2011년 연내에 발주될 계획임.
- 광역도로는 기 착공된 오송·유성·정안IC 연결도로 사업 등이 계획대로 추진될 전망이고, 신규로 대덕테크노밸리·청원IC·청주시 연결도로도 올해 발주됨.

#### <2011년 행정복합도시 예산>

(단위 : 억원)

| 구 분      | 2010 예산<br>(A) | 2011년 (안)<br>(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

## (3) 주택 건설수주 및 투자 부진 지속

## 가. 최근 동향

## ① 주택인허가 추이

- 주택인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속함.
  - 주택인허가 실적은 1990~97년의 8년 동안 50만호 이상을 기록하여 가장 많은 주택이 공급되었음.
  - 외환위기 영향으로 1998~2000년의 3년 동안 주택인허가 실적은 급감하였으며, 이러한 주택공급 부족 등이 영향을 미쳐 2001년부터 주택가격이 상승함.
  - 2001~03년 동안은 외환위기 직후의 공급 부족을 해소하기 위해 다시 매년 50만호 이상을 공급하며 호조를 보였음.
  - 주택인허가 실적은 참여정부 출범 이후 2004~07년 동안 40만호 중반대의 안정적 수준을 유지하다 2008년에 분양가상한제 확대 시행의 영향으로 민간 주택공급 실적이 급감하면서 2010년까지 3년 연속 40만호 미만의 저조한 실적을 보임.
- 2011년 1/4분기 주택인허가 실적은 민간부문의 꾸준한 증가세로 전년 동기 대비 42.3% 증가, 1/4분기 실적으로는 지난 2006년 1/4분기 8만 3,791호 이후에 5년 만에 최대 실적인 7만 529호를 기록함.
  - 공공부문에서 2,731호로 전년 동기 대비 12.4% 증가함. 비록 인허가 실적이 작년보단 증가하였지만, 예년에 비하면 여전히 미진한 수준으로 LH공사의 자금난으로 인한 사업 감소의 영향 때문인 것으로 판단됨.
  - 한편, 민간부문 승인 실적은 전년 동기 대비 43.9% 증가한 6만 7,798호로 지난 2006년 1/4분기 7만 4,487호 이후 5년 만에 최대치를 기록함.
- 2011년 1/4분기 지역별 인허가물량의 경우 지방과 수도권 모두 양호한 실적임. 특히, 수도권 인허가 물량은 1/4분기 실적으로는 8년내 최대치를 기록함.
  - 지방의 인허가 실적은 전년 동기 대비 81.9% 급등한 3만 3,483호를 기록, 작년 4/4분기(+49.2%)부터 시작된 증가세를 이어감.

6) 다수 건설업체들이 사업승인 시점에 주택수주를 인식하고 있어 본 보고서에서는 향후 주택수주/투자 전망을 위해 사업승인 등 공급시장 위주로 주택경기 동향을 살펴보고, 주택가격 등 재고주택 동향을 비롯한 기타 세부적인 주택경기 동향 지표는 뒷부분의 주택/부동산 시장 전망 보고서를 참조 바람.

· 수도권의 인허가 실적은 전년 동기 대비 19.0% 증가한 3만 7,046호를 기록함. 1/4분기 실적으로는 2003년 1/4분기 5만 8,583호 이후 8년 만에 최대치임.

## &lt;주택인허가 추이&gt;

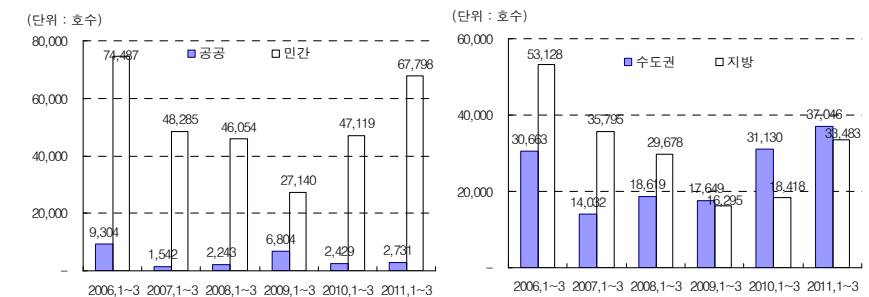
(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

| 구분   |     | 합계              | 시행주체구분          |                 | 지역구분            |                 |
|------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|      |     |                 | 공공              | 민간              | 수도권             | 지방              |
| 2007 | 1/4 | 49,827 (-40.5)  | 1,542 (-83.4)   | 48,285 (-35.2)  | 14,032 (-54.2)  | 35,795 (-32.6)  |
|      | 2/4 | 80,609 (-17.4)  | 10,585 (76.7)   | 70,024 (-23.5)  | 38,845 (41.2)   | 41,764 (-40.4)  |
|      | 3/4 | 150,054 (22.8)  | 20,322 (-25.1)  | 129,732 (36.4)  | 81,414 (119.9)  | 68,640 (-19.4)  |
|      | 4/4 | 275,302 (65.9)  | 124,540 (23.0)  | 150,762 (133.1) | 168,260 (118.9) | 107,042 (20.2)  |
|      | 연간  | 555,792 (18.4)  | 156,989 (9.3)   | 398,803 (22.4)  | 302,551 (75.8)  | 253,241 (-14.9) |
| 2008 | 1/4 | 48,297 (-3.1)   | 2,243 (45.5)    | 46,054 (-4.6)   | 18,619 (32.7)   | 29,678 (-17.1)  |
|      | 2/4 | 83,963 (4.2)    | 16,451 (55.4)   | 67,512 (-3.6)   | 44,577 (14.8)   | 39,386 (-5.7)   |
|      | 3/4 | 63,625 (-57.6)  | 15,076 (-25.8)  | 48,549 (-62.6)  | 36,857 (-54.7)  | 26,768 (-61.0)  |
|      | 4/4 | 175,400 (-36.3) | 107,390 (-13.8) | 68,010 (-54.9)  | 97,527 (-42.0)  | 77,873 (-27.3)  |
|      | 연간  | 371,285 (-33.2) | 141,160 (-10.1) | 230,125 (-42.3) | 197,580 (-34.7) | 173,705 (-31.4) |
| 2009 | 1/4 | 33,944 (-29.7)  | 6,804 (203.3)   | 27,140 (-41.1)  | 17,649 (-5.2)   | 16,295 (-45.1)  |
|      | 2/4 | 65,017 (-22.6)  | 21,830 (32.7)   | 43,187 (-36.0)  | 29,943 (-32.8)  | 35,074 (-10.9)  |
|      | 3/4 | 79,132 (24.4)   | 12,076 (-19.9)  | 67,056 (38.1)   | 48,044 (30.4)   | 31,088 (16.1)   |
|      | 4/4 | 203,694 (16.1)  | 127,590 (18.8)  | 76,104 (11.9)   | 159,522 (63.6)  | 44,172 (-43.3)  |
|      | 연간  | 381,787 (2.8)   | 168,300 (19.2)  | 213,487 (-7.2)  | 255,158 (29.1)  | 126,629 (-27.1) |
| 2010 | 1/4 | 49,548 (46.0)   | 2,429 (-64.3)   | 47,119 (73.6)   | 31,130 (76.4)   | 18,418 (13.0)   |
|      | 2/4 | 60,761 (-6.5)   | 2,244 (-89.7)   | 58,508 (35.5)   | 34,050 (13.7)   | 26,711 (-23.8)  |
|      | 3/4 | 52,985 (-33.0)  | 1,442 (-88.1)   | 51,543 (-23.1)  | 27,696 (-42.4)  | 25,289 (-18.7)  |
|      | 4/4 | 223,248 (9.6)   | 132,191 (3.6)   | 91,057 (19.6)   | 157,342 (-1.4)  | 65,906 (49.2)   |
|      | 연간  | 386,542 (1.2)   | 138,306 (-17.8) | 248,227 (16.3)  | 250,218 (-1.9)  | 136,324 (7.7)   |
| 2011 | 1월  | 18,500 (99.3)   | 80 (-92.7)      | 18,420 (125.0)  | 10,895 (105.3)  | 7,605 (91.3)    |
|      | 2월  | 19,176 (25.9)   | 787 (81.8)      | 18,389 (24.2)   | 10,235 (11.9)   | 8,941 (46.7)    |
|      | 3월  | 32,853 (31.3)   | 1,864 (106.7)   | 30,989 (28.4)   | 15,916 (-4.6)   | 16,937 (102.9)  |
|      | 1/4 | 70,529 (42.3)   | 2,731 (12.4)    | 67,798 (43.9)   | 37,046 (19.0)   | 33,483 (81.8)   |

자료: 국토해양부.

주: 괄호안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

## &lt;주택인허가 1~3월 누적 추이&gt;



자료 : 국토해양부

- 주택인허가 실적 증가는 기 수주된 재개발/재건축 사업의 인허가 절차 추진, 택지 확보 후 분양 연기 물량의 인허가 추진, 도시형생활주택 인허가 증가 등이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
- 한편, 도시형생활주택 인허가 실적이 작년 7월부터 본격적으로 증가하기 시작해 주택 인허가 실적 회복에 일정부분 영향을 미친 것으로 분석됨.
  - 도시형생활주택 인허가 실적 규모는 작년 같은 기간(1~3월)보다 대략 5배 이상 증가, 전체 인허가 실적에서 차지하는 비중도 같은 기간 5% 미만에서 14.4% 정도 수준으로 증가함.
  - 도시형생활주택 인허가 실적을 보면 1~3월에 전체 인허가 실적의 14.4%에 달하는 1만 137호를 기록함. 이는 작년 1/4분기 실적 1,576호보다 543.3% 증가한 것임.

&lt;도시형생활주택 인허가 현황 대 전체 주택인허가 실적 비교&gt;

| 년          | 월  | 도시형생활주택<br>(단위 : 호수) | 주택인허가수<br>(단위 : 호수) | 도시형생활주택비중<br>(단위 : %) |
|------------|----|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 2010       | 1  | 341                  | 9,282               | 3.7                   |
|            | 2  | 698                  | 15,237              | 4.6                   |
|            | 3  | 536                  | 25,029              | 2.1                   |
|            | 4  | 828                  | 21,077              | 3.9                   |
|            | 5  | 751                  | 21,374              | 3.5                   |
|            | 6  | 780                  | 18,310              | 4.3                   |
|            | 7  | 1,237                | 16,812              | 7.4                   |
|            | 8  | 1,731                | 14,888              | 11.6                  |
|            | 9  | 3,131                | 21,285              | 14.7                  |
|            | 10 | 4,264                | 27,437              | 15.5                  |
|            | 11 | 2,702                | 38,308              | 7.1                   |
|            | 12 | 3,520                | 157,503             | 2.2                   |
| 2010년      |    | 20,519               | 386,542             | 5.3                   |
| 2011       | 1  | 3,297                | 18,500              | 17.8                  |
|            | 2  | 2,567                | 19,176              | 13.4                  |
|            | 3  | 4,273                | 32,853              | 13.0                  |
| 2011년 1~3월 |    | 10,137               | 70,529              | 14.4                  |

자료 : 국토해양부

## ② 주택분양 동향

- 분양 물량은 2008~10년까지 3년 연속 감소세를 지속함. 특히 2010년 분양 물량은 17.5만호로 10년 내 최저치임.
  - 주택 분양 물량은 2008년 민간 택지내 분양가 상한제 확대 시행 및 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 이후 3년 연속 감소함.

- 2011년 분양 물량은 1월에 부진하였지만, 2~5월까지 4개월 연속 전년 동월 대비 증가세를 지속함. 특히, 3월부터 두자릿수 이상 증가세를 지속했으며, 5월에는 월간실적으로 19개월 만에 최대치를 기록하는 등 양호한 모습을 보임.
  - 지난 1월 분양 물량은 수도권과 지방이 모두 부진하여 전년 동월 대비 84.4% 감소한 2,901호에 그쳐 부진하였음.
  - 그러나, 2월에 지방의 분양 물량의 호조로 전년 동월비 소폭(6.9%) 증가로 돌아섬. 이후 3월에는 지방뿐만 아니라 수도권 물량이 증가해 44.0%의 높은 증가세를 기록함.
  - 4월에도 47.2%의 높은 증가세를 기록하였으며, 5월에는 월간실적으로 19개월만에 최대치인 3만 7,003호를 기록, 전년 동월비 107.7% 급등함.
- 1~5월 누적 분양 물량은 전년 동기 대비 23.0% 증가한 8만 4,276호를 기록함. 작년보다 양호한 것은 지방 분양 물량이 전년 동기 대비 크게(+71.8%) 증가했기 때문임.
  - 1~5월 수도권 분양 물량은 전년 동기 대비 5.0% 감소한 4만 1,325호를 기록함. 비록 3~5월에 양호하였지만, 여전히 작년 실적을 회복하지는 못한 것으로 나타남.
  - 반면, 1~5월 지방의 분양 물량은 전년 동기 대비 71.8%나 증가한 4만 2,951호를 기록함. 지난 2009~10년 2년 동안 크게 위축되었던 지방의 분양 물량이 최근 회복세를 보임.

&lt; 분기별 분양 물량 추이 &gt;

| 구분    |      | 호수      |         |         | 증감률(%) |       |       |
|-------|------|---------|---------|---------|--------|-------|-------|
|       |      | 총계      | 수도권     | 지방      | 총계     | 수도권   | 지방    |
| 2007년 | 1~5월 | 91,808  | 42,126  | 49,682  | 1.5    | 23.7  | -11.9 |
|       | 연간   | 314,271 | 168,419 | 145,852 | 23.2   | 88.3  | -11.9 |
| 2008년 | 1~5월 | 97,628  | 52,183  | 45,445  | 6.3    | 23.9  | -8.5  |
|       | 연간   | 239,180 | 129,357 | 109,823 | -23.9  | -23.2 | -24.7 |
| 2009년 | 1~5월 | 50,110  | 36,167  | 13,943  | -48.7  | -30.7 | -69.3 |
|       | 연간   | 228,655 | 155,083 | 73,572  | -4.4   | 19.9  | -33.0 |
| 2010년 | 1~5월 | 68,495  | 43,499  | 24,996  | 36.7   | 20.3  | 79.3  |
|       | 연간   | 174,976 | 99,782  | 75,194  | -23.5  | -35.7 | 2.2   |
| 2011년 | 1월   | 2,901   | 2,338   | 563     | -84.4  | -85.7 | -75.6 |
|       | 2월   | 6,420   | 2,605   | 3,815   | 6.9    | -36.1 | 98.0  |
|       | 3월   | 17,855  | 7,419   | 10,436  | 44.0   | 27.1  | 59.0  |
|       | 1/4  | 27,176  | 12,362  | 14,814  | -26.6  | -52.8 | 37.2  |
|       | 4월   | 20,097  | 13,105  | 6,992   | 47.2   | 128.6 | -11.8 |
|       | 5월   | 37,003  | 15,858  | 21,145  | 107.7  | 37.3  | 237.2 |
|       | 1~5월 | 84,276  | 41,325  | 42,951  | 23.0   | -5.0  | 71.8  |

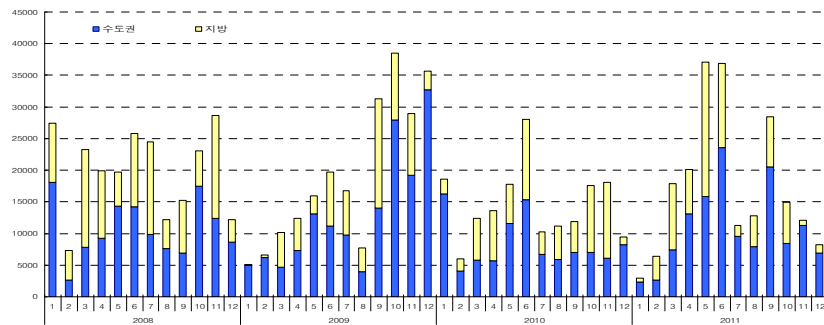
주 : 2011년 5월 31일을 기준으로 기분양된 물량과 이후 분양이 예정된 물량을 합산한 수치임.

자료 : 부동산 114

— 비록 1~5월 누적 분양 물량 8만 4,276호는 같은 기간 대비 3년 만에 최대치이지만, 9만호 이상을 기록하였던 2008년과 2007년 물량수준에는 이르지 못하였음. 이는 수도권 분양이 예년에 비해서 부진했기 때문임.

- 2011년 1~5월 수도권 분양 물량은 4만 1,325호는 2009년 1~5월 분양 물량 3만 6,167호를 제외할 경우 5년내 최저치임.
- 최근 수도권이 지방보다 미분양 물량 해도 정도가 낮은 편이며, 지방에 비해서 부동산경기 회복이 더딘데 따른 결과로 판단됨.

< 월간 분양 물량 추이 >



주 : 2011년 5월 31일을 기준으로 기분양된 물량과 이후 분양이 예정된 물량을 합산한 수치임.  
자료 : 부동산 114

— 2011년 1/4분기 지방의 분양 물량이 회복세를 보이고, 수도권도 4월 이후 회복세를 보이고 있는 것을 볼 때 그동안 분양을 연기하던 사업에 대해 작년 4/4분기 이후 인허가를 취득하고 올 들어 분양을 시도하는 현상이 증가하고 있는 것으로 판단됨.

#### 나. 건설업체 분양연기 물량 위주 2011년 민간 주택공급 소폭 회복 예상

##### ① 2011년 하반기 주택공급 여건

**2011년 이후 3년 동안 입주 부족 → 향후 민간 주택공급 여건 다소 개선. 단, 금리인상, 보증자리주택 공급 영향 회복세 매우 완만 전망**

— 주택건설부문의 하반기 경기 전망과 관련한 핵심 이슈는 최근 지방을 중심으로 나타난 분양 회복세의 하반기 지속 여부 및 수도권으로의 확산 여부와 수도권의 도시형 생활주

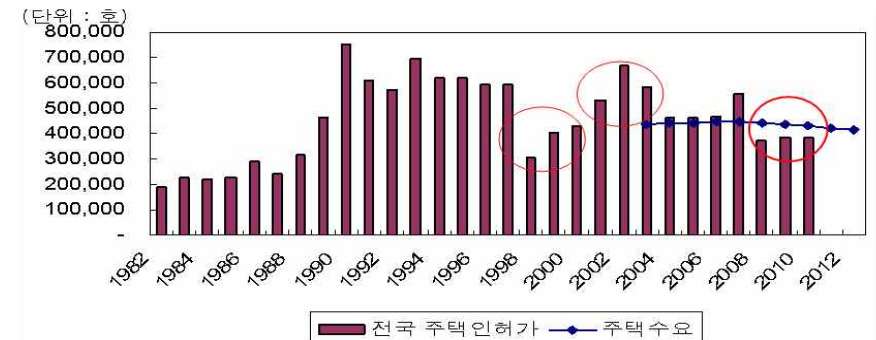
택 공급 증가 영향으로 1/4분기 회복세를 보인 주택 인허가 실적 회복세가 하반기에도 지속될 지 여부임.

— 2011년 하반기 민간 건설사의 주택공급 여건은 신규 아파트 입주물량 급감, 풍부한 시중 유동성, 주택/부동산 추가 대책 발표 등의 긍정적 요인이 있는 반면, 기준금리 인상, 강남권 보증자리주택 공급 등 부정적 요인도 존재함.

— 먼저 지난 3년간 주택공급(인허가) 감소로 인해 신규 아파트 입주물량 감소 본격화 등을 올해부터 주택공급 부족의 과급효과가 현실화되기 시작한다는 점이 주택공급 여건의 가장 긍정적 요인임.

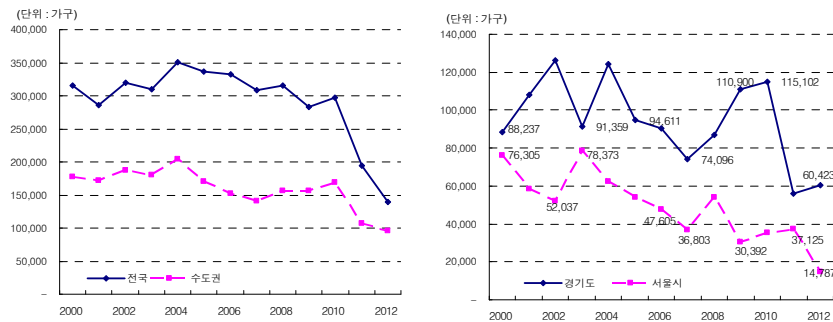
- 주택인허가 실적과 주택수요를 비교, 분석해보면 2008년 이후 3년 연속 주택인허가 실적이 주택수요 대비 연간 4만~7만호 정도 부족한 것으로 판단됨(3년간 총 18.5만호 공급 부족).
- 아파트 분양 실적 역시 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 크게 줄어 단기적으로 수급 불안이 예상됨. 2011년 전국 입주물량은 전년비 34.4% 급감할 예정이며, 2012년에도 전년비 28.6% 감소해 2012년에는 수급 불균형 현상이 더욱 심화될 전망이다.
- 2013년에는 입주 물량이 소폭 회복세를 보이겠지만 분양 실적 저조현상이 최근까지 이어지고 있음을 감안할 때 2013년에도 입주물량 부족현상이 이어질 전망이다.

<주택인허가 실적과 수요 추이 비교>



주 : 주택수요는 '주택종합계획(2003~2012)'과 최근 발표된 '2011년 주택공급계획'상에 제시된 수요를 참조함.  
자료 : 국토해양부

## &lt; 입주 및 입주예정 물량 추이&gt;

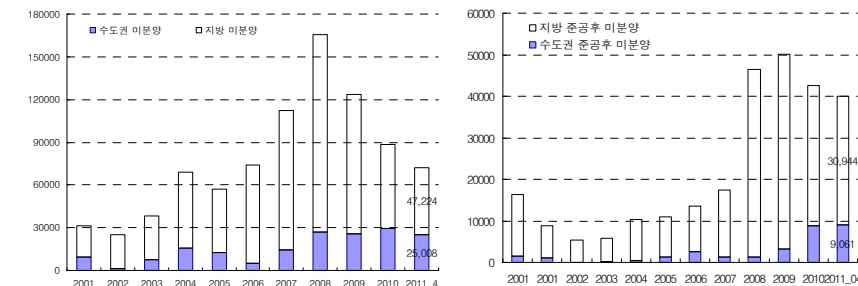


주 : 2011년, 2012년은 입주 예정 물량임.

자료 : 부동산 114

- 현재 적체되어 있는 미분양 주택이 2011~13년 동안의 입주 감소로 인한 수급 불균형을 다소 완화시킬 수 있으나, 2008년 전국적으로 15만호를 초과했던 미분양 주택은 2009년 이후 감소세를 보여 2011년 4월 기준 현재 8만호 이하로 감소함.
  - 미분양 주택의 감소 원인은 건설업체의 판촉활동, 정부의 미분양 대책 시행과 더불어 신규 분양주택이 2008년 이후 3년 연속 지속적으로 부진했기 때문임.
- 과거 미분양 주택 추이를 볼 때 미분양 주택이 5만~6만호 이하가 되면 비교적 많은 수준이 아님. 따라서 현재 미분양 주택 수 자체는 2008년에 비해 많이 개선된 상태임.
  - 특히 2008년 이후 미분양 주택이 늘어난 수도권과 달리 지방의 경우 2009년에 미분양 주택이 빠르게 감소했고, 이후에도 점진적으로 줄어들고 있음.

## &lt;권역별 미분양 주택 추이&gt;



자료 : 국토해양부

— 다만, 준공 후 미분양 주택은 2008년 이후 크게 줄지 않고 여전히 4만호 이상 적체되어 상황이 심각함.

- 신규 분양은 2008년 이후 줄어들었지만, 준공 및 입주는 2010년까지 양호했음.
- 이에 따라 건설업체들의 미분양 주택 판촉활동에도 불구하고 2010년까지 계속해 준공 후 미분양이 매년 새롭게 추가 적체되었음.

— 지역적으로는 지방의 2009년 말 준공 후 미분양 물량이 5만호를 육박하는 최고 수준이었으나 2010년 이후 빠르게 감소하기 시작해 2010년 말 준공 후 미분양이 3만호를 조금 상회하는 수준으로 감소된 반면, 수도권은 2010년에 준공 후 미분양이 더 늘어났음.

— 결국 지방은 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상이 2010년 이후 점진적으로 해소되고 있으며, 2010년 연말 이후 주택거래, 가격 등이 회복세를 보이는 것에도 상당 부분 영향을 미친 것으로 판단됨.

- 2011년 1/4분기 지방 광역시의 아파트 매매가격은 3.92% 상승하며, 2분기 연속 3% 이상 상승함.
- 지방 광역시의 아파트 거래량 역시 1/4분기에 전년 동기비 20.2% 상승함.

— 수도권도 2011년 입주물량이 전년비 36.5% 이상 급감하고, 건설업체의 판촉활동과 미분양 주택의 해소대책이 지속됨에 따라 2011년 하반기 이후에는 준공 후 미분양 주택이 감소세로 돌아서기 시작할 전망이며, 입주물량이 전년비 11.2% 더 줄어드는 2012년 이후에는 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상은 점차 해소될 전망이다.

— 수급상황만 고려하면 2010년 말 이후 지방에 나타난 주택경기 회복 현상이 2012년 수도권에서도 나타날 것으로 예상됨.

— 다만, 시세보다 저렴한 보금자리주택의 수도권 공급 지속, 분양가상한제 등을 감안할 때, 그리고 주택공급 부족 현상이 단기적이라는 점에서 주택가격이 급등할 가능성은 낮은 편임.

- 2011년 기준금리는 최소 1%p 이상 인상이 예상되고, 아울러 강남/위례/미사 지구 등 좋은 입지에 보금자리주택이 낮은 가격으로 공급(분청약)되고, 보금자리택지지구가 추가 지정된 것 등이 민간 건설업체의 분양에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.

## ② 소결론

- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적인 요인을 종합적으로 고려할 때 건설업체들의 분양 연  
기 물량에 대한 분양 시도가 하반기에도 지속되어 하반기 주택수주 및 주택투자에 다소  
긍정적 요인으로 작용할 전망이다, 증가폭은 매우 제한적일 전망이다.
- 올해 건설업체들의 분양 예정 물량은 약 21만호로 작년에 비해서는 분양 물량을 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 예정 물량이 많은 반  
면, 지방은 작년에 비해 다소 증가하는 수준임.
- 또한, 올해 분양 물량에는 이미 수주 인식이 이뤄진 재개발/재건축 물량이 작년에 비해  
많이 포함돼 있어 분양 물량이 소폭 증가하더라도 착공에는 일부 긍정적 효과를 나타내  
겠지만, 주택수주에 미치는 증가효과는 이에 비해 한정적일 것으로 예상됨.
- 수도권 분양 예정 물량이 작년 분양 물량에 비해서 크게 증가하고 있는데, 재개발/재  
건축 분양 물량도 작년 대비 2배 이상 급증할 예정임).

## &lt;연도별 분양 물량 추이 및 올해 분양 예정물량 추이&gt;

(단위 : 호)

| 연도    | 전국      | 수도권     | 지방      |
|-------|---------|---------|---------|
| 2005년 | 310,533 | 138,150 | 89,622  |
| 2006년 | 255,218 | 90,125  | 107,089 |
| 2007년 | 314,271 | 168,419 | 145,852 |
| 2008년 | 239,180 | 129,357 | 109,823 |
| 2009년 | 228,655 | 155,083 | 73,572  |
| 2010년 | 174,976 | 99,782  | 75,194  |
| 2011년 | 214,778 | 131,895 | 82,883  |

주 : 2011년 분양 물량은 5월 31일 기준으로 기 분양된 물량과 이후 분양이 예정된 물량을 합산한 수치임.  
자료 : 부동산 114

- 올해와 내년 입주물량 감소 영향으로 분양여건이 다소 개선된다 해도 건설업체들은 신  
규 택지 확보 등 신규 사업추진은 여전히 자제할 전망이다.
- 2~3년 전 확보한 택지 중 아직 주택을 분양하지 못한 택지가 많고, 시공권을 확보한  
재개발/재건축 사업도 많으며, 금융권의 PF대출도 원활하지 않아 신규 사업추진은 여  
전히 쉽지 않은 상황임.

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

- 또한, 2014년 이후 입주물량이 재증가하고, 2010년대 중반 이후 수도권의 택지개발사업  
을 통해 공급예정인 주택이 다소 공급과잉 가능성이 있음을 감안할 때 건설업체들의  
신규 주택사업 추진은 보수적인 관점에서 접근하는 것이 필요함.
- 결국 작년 10월 이후 주택경기가 소폭 회복 조짐을 보임에 따라 2008년 이후 극심한  
침체를 보였던 건설업체의 택지확보 실적이 매우 소폭이나마 개선되고 있으나<sup>8)</sup>, 대규  
모 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.

- 한편, 도시형생활주택 공급 관련 규제가 추가적으로 완화될 예정이고, 서울시에서 1~2인  
가구 증가에 맞춰 소형주택공급 물량을 적극적으로 늘릴 방침이어서 도시형생활주택 공  
급은 하반기에도 양호하게 지속될 전망이다.
- 서울시가 최근 증가하고 있는 1~2인 가구 수에 맞춰 올해 시내에 주택 3만 가구를 순증가  
시키고자 하는 목표를 세웠는데, 약 1만~2만가구 정도가 개별적으로 건립되고, 도시형생  
활주택 1만5000가구가 신규로 공급할 계획임.

## &lt;도시형생활주택 공급 관련 규제 완화 내용&gt;

| 구분         | 종전       | 개정                  | 시행(예정) |
|------------|----------|---------------------|--------|
| 부동산개발업 등록  | 20가구 이상  | 30가구 이상             | 8~9월   |
| 원룸형 칸막이    | 불가능      | 전용 30㎡ 이상 침실 설치 허용  | 8~9월   |
| 최대 건립가구    | 150가구 미만 | 300가구 미만            | 6월     |
| 일반주택 건립    | 불가능      | 전용 50㎡ 초과 1가구(집주인용) | 4월     |
| 30가구 미만 건축 | 사업승인     | 건축허가                | 작년 7월  |

자료 : 국토해양부

## 다. 2011년 하반기 공공부문 주택공급 소폭 증가 예상

## 2011년 하반기 공공 주택수주 상반기에 비해 증가 예상

- 정부는 2009~18년 동안 전용면적 85㎡ 이하 일반분양 70만호와 국민임대, 10년 공공임  
대 및 영구임대 등 임대주택 80만호를 통칭한 '보금자리주택' 150만호를 무주택 서민에  
게 공급기로 함.

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

- 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.

#### <보금자리주택 공급계획>

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

- 이러한 정부의 보금자리주택 공급계획에 의하면 향후 2~3년간 주택수주 증가요인으로 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.

#### <연도별 보금자리주택 공급계획>

(단위 : 만호)

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

- 그러나, LH공사의 재정난으로 향후 보금자리주택 공급계획은 차질을 빚을 것으로 예상되며, 특히 수도권 그린벨트에 보금자리택지 지구를 지정해 추가로 공급하는 보금자리주택은 계획 달성이 불가능할 전망이다.

- 2011년 보금자리주택의 당초 공급 목표인 21만 가구 중 LH공사가 공급할 물량은 16.8만 가구(전체의 80%)인데, LH공사의 재정난으로 6월 현재 LH공사의 공급계획은 약 10만 가구에 불과함.
- 특히 정부는 수도권 그린벨트에 2012년까지 32만 가구를 공급하는 의욕적 계획을 수립했으나, LH공사 재정난 등으로 2010년까지 9.5만 가구만이 사업승인되었고, 2011년도 LH공사 2.2만 가구, SH공사, 경기지방공사 등이 1.5만 가구 공급에 그쳐 계획 달성

이 불가능할 전망이다.

- 다만, 2010년에 LH공사의 재정난으로 공공주택 공사 발주가 크게 부진했기 때문에 2011년에는 전년에 비해서는 발주물량이 소폭 증가할 가능성이 있으나, 상반기 발주가 부진해 하반기에 발주가 증가하더라도 연간 실적이 전년비 크게 증가하기는 어려울 전망이다.
- 2010년 LH공사의 발주 계획물량은 총 14조원에 달했으나, 실제 발주물량은 7조원에 그쳤으며 2011년으로 발주가 이월됨.
  - LH공사는 2010년 발주 실적보다 약 4조원이 증액된 11.4조원(200억원 이상 공사는 약 9.3조원)의 시설공사(전기공사 포함)를 2011년에 발주할 계획임.
  - 그러나, 미매각 자산의 조속한 매각 등 구조조정이 제대로 진행되지 못해 발주계획 물량을 모두 발주하지 못할 가능성도 적지 않음.

#### <2011년 LH공사 발주계획>

(단위 : 백만원)

| 구분   | 건수  | 금액         | 건수    | 금액    |
|------|-----|------------|-------|-------|
| 토목   | 78  | 2,246,172  | 13.1  | 19.6  |
| 건축   | 96  | 6,248,023  | 16.1  | 54.6  |
| 산업설비 | 19  | 537,300    | 3.2   | 4.7   |
| 조경   | 86  | 1,015,769  | 14.4  | 8.9   |
| 전기   | 156 | 914,966    | 26.1  | 8.0   |
| 통신   | 86  | 280,684    | 14.4  | 2.5   |
| 설비등  | 76  | 191,058    | 12.7  | 1.7   |
| 계    | 597 | 11,433,972 | 100.0 | 100.0 |

- 실제로 2011년 1/4분기 공공 주택수주는 전년 동기비 35.3% 감소하며, 매우 부진한 모습을 지속했음. 하반기에는 발주가 다소 증가해 상반기에 비해서는 공공 주택수주가 양호할 전망이다.

#### <국내 공공 건설수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

| 구분   |      |         | 금액      |         |       |         | 전년 동기비(%) |       |       |       |
|------|------|---------|---------|---------|-------|---------|-----------|-------|-------|-------|
|      |      |         | 토목      | 건축      | 주택    | 비주택     | 토목        | 건축    | 주택    | 비주택   |
| 2011 | 1월   | 1,713.0 | 1,070.9 | 642.0   | 219.9 | 422.1   | -34.0     | -43.3 | -9.3  | -32.0 |
|      | 2월   | 1,900.7 | 1,597.4 | 303.3   | 50.9  | 252.5   | -38.0     | -25.1 | -67.4 | -66.9 |
|      | 3월   | 2,195.5 | 1,122.9 | 1,072.6 | 247.9 | 824.7   | -49.5     | -68.5 | 36.2  | -23.7 |
|      | 1/4  | 5,809.2 | 3,791.2 | 2,018.0 | 518.7 | 1,499.3 | -42.0     | -50.0 | -16.8 | -35.3 |
|      | 4월   | 2,209.2 | 1,500.8 | 708.4   | 163.1 | 545.3   | -20.3     | -23.1 | -13.6 | -62.4 |
|      | 1~4월 | 8,018.4 | 5,292.0 | 2,726.4 | 681.8 | 2,044.6 | -37.3     | -44.5 | -16.0 | -44.8 |

자료 : 대한건설협회

## 라. 서울시 공공관리자제 시행 영향 2011년 재개발/재건축 수주 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 2010년 4/4분기 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.

### <재개발·재건축 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

| 구분       | 수주액      |         |          | 증감률   |       |       |
|----------|----------|---------|----------|-------|-------|-------|
|          | 재개발      | 재건축     | 합계       | 재개발   | 재건축   | 합계    |
| 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   |
| 2011.1/4 | 1,735.4  | 612.9   | 2,348.3  | -13.1 | 91.1  | 1.4   |
| 2011.1~4 | 2,638.6  | 1,073.4 | 3,712.0  | -11.7 | 20.8  | -4.2  |

자료 : 대한건설협회

- 통상 조합설립 인가에서 사업시행 인가 사이에는 1년 내외의 시간이 소요되므로 서울시 공공관리자제 시행에 따라 2011년 하반기에도 서울시 재개발/재건축 수주는 침체가 지속될 전망이다, 2012년 이후 수주가 다시 증가할 전망이다.
- 또한, 통상 서울시 재개발/재건축 수주가 전체 재개발/재건축 수주의 50% 이상을 차지했으므로 2011년 재개발/재건축 수주는 전년비 감소가 예상됨.
- 서울시 공공관리자제 적용에 따라 건설사들은 2011년에 시공사 선정대기 물량이 많은 부천시를 비롯한 경기도와 인천 지역에서 재개발/재건축 수주를 적극 추진하고 있음.
  - 서울시에서는 공공관리자제 적용이 제외되는 소규모(1만㎡ 이하) 사업에 대한 수주 경쟁이 과거보다 치열해지고 있음.

- 이에 따라 2011년 1/4분기 재개발/재건축 수주가 전년 동기 대비 1.4% 증가해 양호한 실적을 기록함.

- 그러나, 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 예상되며, 서울시 재개발/재건축 수주가 2012년 이후 다시 증가할 것으로 예상돼 2011년 하반기에도 재개발/재건축 수주의 부진이 이어질 전망이다.

- 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.

## (4) 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 회복세 지속

### 2011년 국내 경제 성장세 지속, 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화 → 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 회복세 지속 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.
  - 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.

— 2011년 들어서도 비주거용 건축수주는 증가세를 지속함. 그러나 민간 비주거용 건축수는 전반적으로 증가세가 다소 둔화된 양상임.

- 민간 비주거용 건축수주는 작년 4/4분기 전년 동기 대비 7.5% 감소한 이후 올해 1/4분기 전년 동기 대비 7.4% 증가함.
- 작년 1~2/4분기에 두자릿 수 이상의 높은 빠른 증가세를 나타 낸것과 비교하면 다소 증가세가 완화된 모습임.
- 수주액 자체는 4조 9,097억원으로 예년도 수준에 근접한 것으로 판단됨.
- 민간 비주거용 수주의 증가세가 약화된 것은 공종별로 공장 및 창고 수주는 지난 3월과 4월 연속 감소세를 지속했기 때문임.

#### <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  |
| 2011 | 1/4  | 6,409.0    | 1,499.3 | 4,909.7  | 3.5                  | -7.6  | 7.4   |
|      | 4월   | 2,836.1    | 545.3   | 2,290.8  | 31.9                 | 4.15  | 29.8  |
|      | 1~4월 | 9,245.1    | 2,044.6 | 7,200.5  | 10.8                 | 1.8   | 13.7  |

자료 : 대한건설협회

— 다만, 공공 비주거용 건축수주가 작년 한해 부진하였는데 최근 3월과 4월 회복되는 양상을 보여 1~4월 누적 기준으로 전년 동기 대비 10.8% 증가함.

- 올해 혁신도시 착공이 증가할 것이라는 발표와 함께 지난 3월과 4월 병원, 도서관, 관

공서 등 수주가 두달 연속 증가하였음.

- 그 결과 공공부문의 비주거용 건축수주는 1/4분기까지 전년 동기 대비 7.6% 감소하였으나 1~4월 누적치로는 1.8% 증가해 다소 양호한 모습을 실현함.

— 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2008년 3/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 2009년 3/4분기 이후 증가세로 전환됨. 특히 2009년 4/4분기부터 2010년 3/4분기까지 대략 3%대의 증가세를 유지함.

- 이후 2010년 4/4분기에 기저효과가 약화됨에 따라 증가폭이 2% 대로 다소 둔화됨.
- 결국 2010년 한해 동안 비주거용 건축투자는 전년 대비 2.8% 증가한 51.9조원의 실적을 기록함.

— 비주거용 건축투자는 2011년 1/4분기 전년 동기 대비 0.5% 감소해 다시 2009년 2/4분기부터 2010년 4/4분기까지 6분기동안 지속한 증가세를 마감하고 다소 주춤한 모습을 보임.

- 감소세가 지속될지는 향후 추이를 지켜봐야겠지만, 1/4분기 주거용 건축투자가 급락한 데 따른 영향이 비주거용 건축투자에도 일부 작용한 것으로 판단됨.
- 특히 건설사들의 PF부실 문제로 인해서 주택뿐만 아니라, 일부 비주거용 투자까지 영향을 받은 것으로 판단됨.
- 또한, 원자재 가격 상승 폭이 올해 1/4분기에 다소 높았는데 따른 영향도 일부 반영된 것으로 분석됨.
- 국내 경기의 성장세가 다소 완화된 하였지만, 여전히 4%대의 성장률을 지속하고 있는 것을 감안 할 때, 2/4분기 또는 3/4분기에는 다시 전년 동기 대비 증감률이 플러스(+)로 돌아 설 가능성이 큰 것으로 사료됨.
- 다만, 작년과 같이 지속적인 성장세가 아니라 등락을 반복하는 다소 불안정한 모습을 보일 것으로 보임.

#### <비주거용 건축투자 추이>

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

| 구분     | 2008년 |      |      |       |      | 2009년 |      |      |      |      | 2010년 |      |      |      |      | 2011년 |
|--------|-------|------|------|-------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|
|        | 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   |
| 금액(조원) | 10.7  | 14.2 | 13.4 | 13.6  | 51.9 | 9.8   | 13.4 | 13.4 | 14.0 | 50.5 | 10.1  | 13.8 | 13.8 | 14.3 | 51.9 | 10.1  |
| 증감률(%) | 5.9   | 1.8  | -0.5 | -11.3 | -1.8 | -8.6  | -6.0 | 0.1  | 3.1  | -2.6 | 3.1   | 2.9  | 2.9  | 2.4  | 2.8  | -0.5  |

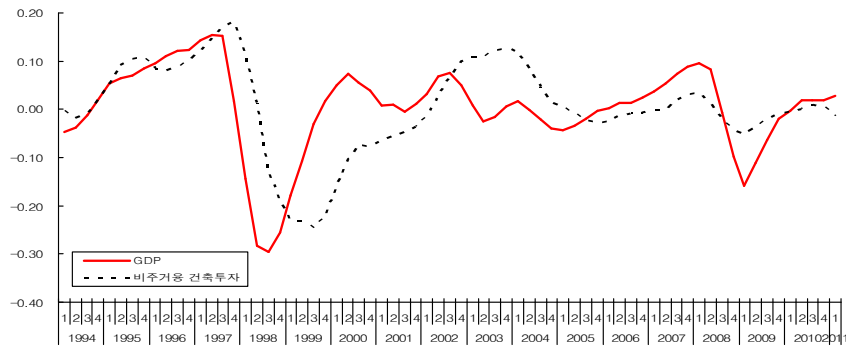
자료 : 한국은행, 2005년 기준

— 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.

— 2010년 6% 이상 성장한 국내 경제가 2011년에는 최근 대외여건이 급속히 악화됨에 따라 4%를 조금 상회하는 성장에 그칠 전망이므로 비주거용 건축투자는 회복세를 지속하되 작년보다는 성장세가 둔화될 것으로 전망됨.

— 다만, 비주거용 건축수주의 경우는 지방 이전 공공기관의 청사 건립공사 발주 본격화로 하반기에도 양호한 증가세를 지속할 것으로 전망됨.

<국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교>



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호  
주 : 각 순환변동치의 3분기 이동평균치이며, GDP의 경우 변동폭을 4배 확대함.

## 2. 2011년 하반기 건설경기 전망

### (1) 전망의 주요 쟁점 정리

— 앞서 분석한 건설경기 전망상의 주요 쟁점 요인과 쟁점 요인별 건설수주와 투자에 미치는 영향을 간략히 표로 요약하면 다음과 같음.

< 2011년 국내 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 파급효과 요약 >

| 구분                                    | 주요 변동요인                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 파급효과                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011년 공공부문 SOC 예산 감소 및 상반기 조기집행 기조 완화 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2011년 정부 SOC 예산 전년비 2.7% 감소, 4대강 사업 예산(3.1조원) 제외시 '08년 수준, 특히 신규 SOC사업 투자 예산 매우 부족</li> <li>지자체 2010년 재정지립도 10년내 최악, 국비지원 요청 사업 정부 SOC예산에 미반영 또는 대폭 삭감 → 향후 서울시 '수송 및 교통' 예산 16.2% 감소 등 대부분 지자체 SOC 예산 감소</li> <li>국토부 산하 12개 공기업 부채규모 지난 2년간 50조원 증가, 2009년 발주 급증 공사의 기성진척 부담 → 2011년 공기업 SOC 신규 투자 여건 악화</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2011년 공공 토목수주 20% 이상 급감 예상(단, 철도 부문은 발주 증가 전망)</li> <li>→ 지난 2년간 양호한 투자가 이뤄진 토목 투자 2011년에 감소 예상</li> </ul>                               |
| 지방 이전 공공기관 청사 발주 본격화                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2011년부터 지방 이전 공공기관의 청사 건립공사 발주 본격화</li> <li>- 청사 신축/이전 127개 기관 중 5월 말 기준 17개 기관 착공 완료, 연내 63개 기관 착공 계획</li> <li>- 단, 종전 부동산 매각 지연으로 일부 기관 착공 지연 예상</li> <li>● 공공부문 재정 상반기 조기집행 기조 완화, 종전 부동산 매각 지연 등 영향으로 2011년 상반기 발주 저조</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2011년과 2012년 2년에 걸쳐 거의 균등하게 이전 기관 청사 건립공사 수주 활성화 예상, 2011년 하반기 수주가 상반기에 비해 양호 예상</li> <li>→ 2011년 비주거 건축투자에도 소폭 (+)요인으로 작용 예상</li> </ul> |
| 주택 건설수주 및 투자 부진 지속                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2011년 이후 3년 동안 입주 감소로 민간 건설사 주택공급 여건 개선, 단, 기준금리 인상, 보증자리주택 공급, PF대출 어려움 등의 부정적 요인도 존재 → 신규 택지확보는 여전히 저조한 가운데 분양 연기물량 위주로 소폭 공급 증가 예상</li> <li>● 2010년 하반기 이후 공급 급증한 도시형 생활주택 공급은 2011년 하반기에도 공급 양호 예상</li> <li>● 2010년 주택수주의 50% 이상 차지한 재개발/재건축 사업 수주, 서울시 공공관리자제 시행 영향 시공사 선정시점 연기 → 2011년 재개발/재건축 수주 감소 효과로 작용</li> <li>● 공공부문이 주도하는 보증자리주택 공급 물량 전년 대비 약 3만호 증가 계획이나, LH공사 재정난으로 목표 달성에 다소 차질 불가피</li> <li>● LH공사 2010년 주택공사 발주 지연, 2011년으로 일부 이월</li> <li>● 2011년 상반기에도 발주 부진</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2011년 민간 주택수주는 재개발/재건축 수주 부진 영향으로 하반기에도 소폭 회복에 그치며 부진 전망</li> <li>→ 2011년 공공 주택수주 부진 지속 예상, 단, 상반기에 비해 하반기 양호 예상</li> </ul>              |
| 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 회복세 지속         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2010년 국내 경제 6% 성장에 따라 2010년 민간부문 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 빠른 회복세 시현</li> <li>● 2011년 국내 경제 4% 초중반 성장 예상, 단, 6% 성장한 2010년에 비해서는 국내 경제 성장세 둔화</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 민간부문의 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 회복세 하반기까지 지속 예상</li> </ul>                                                                                     |

(2) 건설수주 전망<sup>9)</sup>

**2011년 국내 건설수주 전년 대비 0.5% 감소, 102.7조원 전망**  
**하반기는 공공 발주 증가 및 작년 기저효과로 4.0% 증가 전망**

- 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2011년 국내 건설수주를 전망한 결과, 전년 대비 0.5%가 감소한 102.7조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 2011년 하반기에는 공공부문의 발주가 상반기에 비해 증가하고, 작년 기저효과도 작용하여 전년 동기비 4.0% 증가할 전망이다, 수주액은 54.6조원에 불과해 여전히 부진할 전망이다.

&lt;2011년 건설수주 전망&gt;

| 구 분                | 2007  | 2008  | 2009  |       |       | 2010  |       |       | 2011(e) |       |       |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|
|                    | 연간    | 연간    | 상반기   | 하반기   | 연간    | 상반기   | 하반기   | 연간    | 상반기     | 하반기   | 연간    |
| 건설수주액 (조원, 당해년 가격) |       |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |
| 공공                 | 37.1  | 41.8  | 31.8  | 26.7  | 58.5  | 20.0  | 18.2  | 38.2  | 13.1    | 18.9  | 32.0  |
| 민간                 | 90.8  | 78.2  | 19.0  | 41.2  | 60.2  | 30.7  | 34.3  | 65.0  | 34.9    | 35.8  | 70.7  |
| 토목                 | 36.2  | 41.3  | 27.8  | 26.4  | 54.1  | 19.5  | 21.9  | 41.4  | 15.7    | 19.2  | 34.9  |
| 건축                 | 91.7  | 78.8  | 23.0  | 41.6  | 64.6  | 31.2  | 30.7  | 61.8  | 32.3    | 35.5  | 67.8  |
| 주거                 | 58.1  | 44.7  | 12.0  | 27.1  | 39.1  | 15.6  | 16.0  | 31.6  | 16.0    | 17.3  | 33.2  |
| 비주거                | 33.6  | 34.2  | 11.0  | 14.5  | 25.5  | 15.6  | 14.7  | 30.2  | 16.4    | 18.2  | 34.6  |
| 계                  | 127.9 | 120.1 | 50.8  | 67.9  | 118.7 | 50.7  | 52.6  | 103.2 | 48.0    | 54.6  | 102.7 |
| 증감률 (% , 전년 동기비)   |       |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |
| 공공                 | 25.6  | 12.8  | 82.2  | 9.4   | 39.8  | -37.0 | -31.8 | -34.6 | -34.5   | 3.7   | -16.3 |
| 민간                 | 16.7  | -13.9 | -49.6 | 1.7   | -23.0 | 61.5  | -16.7 | 7.9   | 13.9    | 4.1   | 8.7   |
| 토목                 | 27.5  | 14.0  | 85.9  | 0.2   | 31.2  | -29.7 | -17.1 | -23.6 | -19.6   | -12.4 | -15.8 |
| 건축                 | 16.2  | -14.1 | -42.7 | 7.6   | -18.1 | 35.4  | -26.2 | -4.2  | 3.8     | 15.6  | 9.6   |
| 주거                 | 9.1   | -23.2 | -49.1 | 28.5  | -12.5 | 29.6  | -40.8 | -19.1 | 2.3     | 7.7   | 5.1   |
| 비주거                | 30.8  | 1.8   | -33.7 | -17.5 | -25.4 | 41.7  | 1.1   | 18.6  | 5.2     | 24.3  | 14.5  |
| 계                  | 19.2  | -6.1  | -7.9  | 4.6   | -1.1  | -0.2  | -22.7 | -13.0 | -5.2    | 4.0   | -0.5  |

주 : 2011년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

- 부문별로는 공공 수주가 전년 대비 16.3% 감소한 32.0조원을 기록해 부진할 전망이다, 하반기에는 공공부문 발주가 상반기에 비해서는 양호할 전망이고 작년 기저효과도 작용해 전년 동기비 3.7% 증가할 전망이다.

9) 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.

- 세부적으로는 공공 토목수주의 경우 정부 및 지자체의 신규 토목공사 발주가 급감한데다, 공기업도 철도를 제외하고는 신규 토목공사 발주가 대부분 감소해 전년 대비 20% 이상 감소하며 부진할 전망이다.
- 반면, 공공 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가, 공공주택 발주 소폭 회복 등의 영향으로 전년 대비 20% 내외로 증가하며 양호할 전망이다.

- 2008년 이후 2년 연속 감소하다 2010년에 소폭 회복세를 보인 민간 수주는 2011년에도 전년 대비 8.7% 증가해 회복세를 이어가겠음. 그러나, 수주액 자체는 70.7조원에 불과해 여전히 부진하겠음.

- 하반기 민간 수주는 전년 동기비 4.1% 증가해 회복세를 이어가겠음.

- 공종별로 살펴보면, 토목수주는 경기 회복 영향으로 민간 토목수주가 증가하고 있으나, 공공 토목수주가 급감해 전년대비 15.8% 감소한 34.9조원을 기록해 부진할 전망이다.

- 하반기 토목수주는 상반기에 비해 공공부문의 발주 증가 및 작년 기저효과의 영향으로 전년 동기비 12.4% 감소하며, 상반기에 비해서는 감소폭이 둔화되었음.

- 주택수주는 공공 주택수주가 전년대비 소폭 증가하고 분양을 연기했던 민간 건설업체들도 분양 물량을 소폭 증가시킬 것으로 예상되나 서울시 공공관리자제도의 시행 영향으로 재개발/재건축 수주가 부진해 전년대비 5.1% 증가에 그친 33.2조원을 기록하며, 수주액이 여전히 부진할 전망이다.

- 하반기 주택수주는 상반기에 비해 공공 주택공사 발주가 다소 증가하고, 민간 주택수주 회복세도 완만하게 이어져 전년 동기비 7.7% 증가할 전망이지만, 수주액 자체는 여전히 부진할 전망이다.

- 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주 증가, 경기 회복에 따른 민간 비주거용 건축수주 증가 등의 영향으로 전년대비 14.5% 증가한 34.6조원을 기록해 양호할 전망이다.

- 하반기 비주거용 건축수주는 상반기에 비해 공공부문 발주가 증가하고, 민간부문의 회복세도 이어져 전년 동기비 24.3% 증가하며 양호할 전망이다.

## (3) 건설투자 전망

**2011년 건설투자 전년 대비 1.7% 감소 전망**  
**상반기 5.9% 감소로 매우 부진, 하반기는 기저효과 영향 2.0% 증가 전망**

- 2011년 건설투자는 지난 2년간 증가세를 유지했던 토목투자가 전년비 감소하고, 주택투자의 부진도 지속돼 전년 대비 1.7% 감소할 전망이다.
- 토목투자는 4대강 사업이 올해 조기완공을 목표로 기성 진척이 활발히 이뤄짐에도 불구하고, 2010년 토목수주가 전년비 23.6% 급감한 영향으로 지난 2년간의 증가세를 마감하고 전년비 소폭 감소할 전망이다.
- 주택투자는 분양 물량이 양호했던 2007년 이전 분양주택이 작년에 대부분 준공되면서 작년 투자액이 급감했는데, 2008년 이후 현재까지도 분양이 계속 매우 저조함을 감안할 때 올해 상반기까지 주택투자는 극심한 침체가 지속될 것으로 예상됨. 다만, 지방의 분양 물량이 증가하고 있고, 보금자리주택과 재개발/재건축사업의 착공이 점차 증가하고 있으며, 작년 하반기 기저효과도 영향을 미쳐 하반기에는 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.

&lt;2011년 건설투자 전망&gt;

| 구 분  | 2008년 |      |       | 2009년 |      |       | 2010년 |      |       | 2011년(e) |      |       |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|----------|------|-------|
|      | 상반기   | 하반기  | 연간    | 상반기   | 하반기  | 연간    | 상반기   | 하반기  | 연간    | 상반기      | 하반기  | 연간    |
| 건설투자 | 71.7  | 82.3 | 153.9 | 73.9  | 85.3 | 159.2 | 74.2  | 82.7 | 157.0 | 69.9     | 84.4 | 154.2 |
| 증감률  | -1.4  | -4.0 | -2.8  | 3.2   | 3.6  | 3.4   | 0.4   | -3.0 | -1.4  | -5.9     | 2.0  | -1.7  |

주 : 2011년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

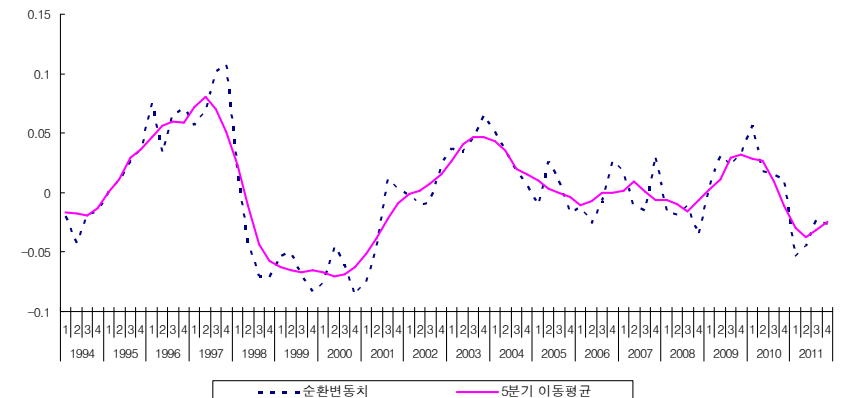
- 2011년 상반기 건설투자는 토목투자의 감소세 전환과 주택투자의 극심한 부진으로 전년 동기비 5.9% 감소해 매우 부진할 전망이며, 하반기에는 작년 기저효과와 더불어 주택투자가 소폭 회복세를 보임에 따라 전년 동기비 2.0% 증가할 전망이다.
- 2010년 주택투자는 2007년 이전 분양주택이 대부분 준공되면서 2/4분기 이후 급감해 하반기에 전년 동기비 14.2% 감소함(상반기는 전년 동기비 5.9% 감소).
- 2011년 주택투자는 작년 기저효과와 최근 지방을 중심으로 한 분양 물량 소폭 증가, 재개발/재건축 및 보금자리주택 착공 증가 등의 영향으로 하반기에 증가세로 전환될

전망임.

- 이에 따라 전체 건설투자도 하반기에 소폭 증가할 전망이다.

- 2009년 공공부문의 토목투자 급증으로 상승국면에 진입했던 건설투자 순환변동치는 2010년 이후 토목투자의 상승세가 둔화된 가운데, 주택투자의 침체가 더욱 심화됨에 따라 상승국면을 이어가지 못하고 2011년 상반기까지 다시 하강하는 양상을 보고 있음.
- 2011년 하반기 건설투자 순환변동치는 소폭 상승하는 모습을 보이겠지만, 2011년 하반기 이후 주택투자의 회복세가 견조하지 못할 경우 4대강 사업의 종료에 따라 토목투자가 감소하게 되는 2012년에는 건설투자 순환변동치가 2011년 하반기의 회복세를 이어가지 못할 것으로 예상됨.

&lt;1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994: I ~2011: IV)&gt;



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

## IV. 전망의 시사점 및 정책과제

### 1. 주택수주/투자 침체의 장기화 방지대책 마련

— 2009년에 공공부문의 토목투자 급증에 따라 상승세를 보인 건설투자가 2011년 상반기까지 다시 감소세를 보인 원인은 토목투자가 양호함에도 불구하고 주택수주/투자의 침체가 장기화되기 때문임.

- 올해 건설투자는 지난 5년간 마이너스(-) 성장을 보인 주택투자의 부진이 지속돼 전년 대비 감소할 전망이다.
- 만약 향후 주택투자가 현재의 침체 국면을 벗어나지 못할 경우 4대강 사업 종료에 따라 토목투자가 예년 수준으로 돌아가는 2012년 이후 건설투자는 다시 감소하며 더불림 형태를 보일 가능성이 있음.

<세부 공종별 건설투자의 경제성장 기여도>

(단위: %, %p)

| 년도   | GDP<br>증가율 | 건설투자<br>증가율 | 건설투자의<br>GDP 성장<br>기여도 | 토목투자의<br>성장 기여도 | 건축투자의<br>성장기여도 | 주거용<br>건축투자 | 비주거용<br>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 | 4.20       | -1.70       | -0.26                  | -               | -              | -           | -            |

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

— 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 건설

투자는 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 -0.26%p를 기록할 것으로 전망됨.

— 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 담당했던 민간 주택공급 위축이 장기화될 경우 재고조정 차원을 넘어서 장기적으로는 주택수급의 불균형과 이로 인한 시장 불안 가능성도 배제하기 어려움.
- 더구나 최근 LH공사의 자금난으로 향후 공공 주택공급도 동반 침체돼 2012년까지 지속될 입주 감소 문제가 좀 더 장기화될 가능성도 배제하기 어려움.

— 따라서 향후 다주택자 양도소득세제 개선 등 주택거래 활성화 지원, 보금자리주택 공급 시기의 탄력적 조정 및 중대형 일반분양 물량 축소, 2기 신도시 인근을 비롯한 기존 주택공급지역 인근의 보금자리주택 공급 지양, 민간택지 내 공급 주택 분양가상한제 폐지, 도시정비사업 활성화 등의 조치들을 통해 주택수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단됨.

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

## 2. 공공부분의 SOC 투자 감소에 대응한 민간투자 활성화

- 작년 하반기 이후 공공 토목수주가 매우 급속히 감소하고 있는데, 정부, 지자체, 공기업 등 전체 공공부분이 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 공기 지연 현상도 증가하고 있어<sup>10)</sup> 철도/도시철도를 제외한 향후 신규 SOC 사업은 지속적으로 위축될 가능성이 큼.
  - 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.

<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 필요함<sup>11)</sup>.
  - 민간투자사업의 '시장성' 제고 및 금융약정 촉진을 위해 해지시 지급금 범위에 후순위 채 포함, 정부의 투자위험분담금 상향, 정부 고시사업 확대, 건설사가 100% 출자하는 경우 자기자본비율 완화, 신용보증기금 보증범위 확대 등의 정책과제 검토 필요

## 3. 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 58.5조원을 기록하며 호조를 보임에 따라 선급금 확보 등으로 경영상태가 일정 수준 회복되었으나, 2011년 이후 신규 공공 토목공사가 급감함으로써 경영위기에 직면할 가능성이 큼.
  - 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 100억 원 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 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 일반적 확대는 바람직하지 않음.
  - 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.

10) 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.

11) 박용석, '민간투자시장 정상화를 위한 정책과제', 2010.4.2, 한국건설산업연구원 이슈포커스에서 재인용