

# 2012년 하반기 건설경기 전망

2012. 7

이홍일 · 박철한

■ 최근 건설경기 동향 .....	4
■ 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인 .....	6
■ 2012년 하반기 건설경기 전망 .....	47



## 요 약

- ▶ 2012년 하반기 국내 건설 수주는 대내외 경제의 불확실성 급증 영향과 민간 수주 위축, 지방 주택건설경기 둔화 및 수도권 주택건설경기 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고 패턴) 등의 영향으로 전년 동기 대비 8.0% 감소할 전망이다.
- ▶ 2012년 연간 국내 건설 수주는 하반기의 부진으로 전년 대비 0.6% 감소한 110조 원(경상금액 기준)에 그쳐 부진할 전망이다.
- ▶ 발주부문별로 공공 수주는 하반기에 전년 동기 대비 7.7% 감소, 민간 수주는 전년 동기 대비 8.1% 감소할 전망이다.
  - 공공 수주는 재정 조기집행 기조, 작년 기저효과 영향으로 인해 하반기에 전년 동기 대비 7.7% 감소할 전망이다. 연간으로는 발전소 공사, 지방 이전 공공기관의 신청사 건립 공사, 국방 관련 시설 공사 등의 발주가 양호하나 교통 SOC 공사 발주가 부진해 전년 대비 3.6% 감소한 35.3조원 전망
  - 민간 수주는 하반기에 주택 수주 회복세가 크게 둔화되고, 대내외 경제 불확실성 증가로 민간 토목 및 비주거 건축 수주도 감소세로 전환되어 전년 동기 대비 8.1% 감소 전망. 연간으로는 0.8% 증가에 그칠 전망
- ▶ 공종별로 토목 수주는 하반기에 전년 동기 대비 11.0% 감소, 주택 수주는 8.4% 감소, 비주거 건축 수주는 3.1% 감소 전망
  - 연간 전체적으로는 토목 수주가 전년 대비 0.8% 감소, 주택 수주가 전년 대비 1.3% 증가, 비주거 건축 수주가 전년 대비 2.7% 감소 전망
- ▶ 한편, 하반기 건설투자는 선행 지표인 국내 건설 수주가 2012년 상반기까지 회복세를 유지함에 따라 전년 동기 대비 2.5% 증가할 전망이다.
- ▶ 2012년 연간 건설투자는 주택 투자가 소폭 회복되기 시작하고, 비주거용 건축 투자도 증가세를 유지하겠으나, 토목 투자가 부진하여 전년에 비하여 1.5% 증가에 그칠 것으로 전망됨.
- ▶ 2012년 하반기까지 회복세를 유지한 건설투자는 선행 지표인 국내 건설 수주가 2012년 하반기에 부진함에 따라 2013년 이후 회복세가 둔화될 것으로 예상됨.

# I. 최근 건설경기 동향

## 1. 국내 건설수주

- 2011년 국내 건설수주는 4/4분기의 호조세로 전년 대비 7.2% 증가함. 다만, 수주금액은 글로벌 금융위기 발생 직전인 2007년(127.9조원), 2008년(120.1조원)에 비해서는 부진했음.
- 2011년도 수주가 당초 예상보다 양호했던 것은 LH공사 발주 물량 증가 등 공공수주가 4/4분기에 전년 동기 대비 45.7%나 급등했기 때문임.

<표 1> 2011년 건설 수주 추이

(단위 : 전년 동기 대비 %, 백억원)

구분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
증감률	1/4	-4.5	-42.0	-50.0	-16.8	-35.3	-7.6	30.2	139.5	9.6	11.8	7.4
	2/4	0.8	-13.3	-11.8	-15.7	-53.9	13.3	7.9	7.6	8.0	0.6	16.8
	3/4	6.6	-5.8	-24.2	31.3	118.8	-19.3	14.4	24.6	11.5	-5.3	38.1
	4/4	22.1	45.7	32.6	69.5	172.7	9.8	11.1	-30.7	32.1	64.1	-2.9
	1/4~4/4	7.2	-4.2	-15.0	18.1	47.0	0.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0
금액	1/4~4/4	11,070.1	3,662.5	2,188.2	1,474.3	696.3	778.0	7,407.6	1,692.7	5,714.9	3,174.3	2,540.6

자료 : 대한건설협회.

- 2012년 1~4월 동안 국내 건설수주는 전년 동기비 16.3% 증가해 양호한 모습을 보임.
- LH공사의 밀어내기 발주 지속, 대규모 발전 프로젝트 발주, 기저효과 등의 영향으로 1월과 2월에도 각각 37.0%, 80.4% 증가함.
- 그러나, 3월과 4월에는 각각 7.2%, 10.8% 감소함. 1~2월에 급등한 민간 기계설비 공사가 3월 이후 감소세로 전환하였고, 4월 들어 민간 건축수주 또한 동반 하락했기 때문임.

<표 2> 2012년 건설수주 추이

(단위 : 백억원, 전년 동월 대비 %)

구분	합계	발주처별						공종별				
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택	
증감률	1월	37.0	35.0	10.6	75.7	37.9	-8.9	59.7	-0.1	62.7	114.1	6.3
	2월	80.4	36.7	33.9	51.9	106.3	425.9	32.5	140.8	34.6	35.3	34.0
	3월	-7.2	5.3	46.6	-38.0	-11.2	-36.1	0.8	-8.2	-6.6	-18.2	2.5
	4월	-10.8	2.0	1.2	3.8	-15.3	-17.3	-14.8	-6.6	-12.6	-0.8	-26.1
	1~4월	16.3	18.2	22.6	9.7	15.6	28.0	11.4	25.2	11.1	23.0	-0.1
금액	1~4월	3,316.3	947.7	648.7	299.0	2,368.7	664.2	1,704.5	1,312.9	2,003.4	1,080.3	923.2

자료 : 대한건설협회.

## 2. 국내 건설투자

- 한국은행 국민계정(잠정치)에 의하면 2012년 1/4분기 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 1.5% 증가한 28.3조원을 기록, 2010년 1/4분기 이후 2년 만에 증가함.
- 1/4분기 건설투자가 증가한 것은 토목투자가 부진했으나, 건축투자가 전년 동기 대비 5.9% 증가했기 때문임.
  - 특히, 작년 4/4분기 전년 동기 대비 1.9% 감소하여 부진하였던 비주거용 건축투자가 올 1/4분기에 7.0% 증가해 건축투자 회복에 큰 영향을 미침.
  - 작년 역대 두 번째로 높은 금액을 기록한 민간 비주거 건축수주가 투자로 본격 인식되기 시작하고, 공공기관 지방 이전도 긍정적 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 또한, 1/4분기 주거용 건축투자도 전년 동기 대비 4.1% 증가해 2년 만에 플러스(+) 증가율을 기록함.
  - 이는 작년 1/4분기 주거용 건축투자가 6.2조원으로 1/4분기 실적으로는 21년 만에 최저치를 기록한 기저효과와 미분양 아파트 감소, 지방 아파트와 도시형 생활주택 착공 증가 등의 원인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
- 토목투자는 4대강 사업의 완료, 도로 및 교량과 같은 일반 토목공사 감소 등의 영향으로 1/4분기에도 4.9% 감소한 10.4조원을 기록, 9분기 연속 감소세를 지속함.

<표 3> 건설투자 추이

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
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3
2012년	1/4	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0

자료 : 한국은행 2012년 1/4분기 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준.

## II. 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인

### 1. 대내외 경제 불확실성 급증

- 올해 상반기에 그리스발 유로존 재정위기 확산으로 대내외 경제 불확실성이 급증함.
  - 그리스는 5월 6일 총선에서 연립여당인 신민당과 사회당이 과반의석 확보에 실패하고 급진좌파인 연합당(Syriza)이 제2당으로 약진함에 따라 유로존 탈퇴 위기가 고조되었음.
  - 6월 17일 그리스 총선 이후 일단 그리스의 유로존 탈퇴 및 디폴트 가능성은 낮아진 상황이지만, 채무 이행에 대한 재협상, 향후 긴축 및 경제회복 과정에 여전히 불확실성이 큰 상황임.
- 최근에는 그리스 이외에 스페인과 이탈리아로 재정위기가 확산될 조짐을 보여 유로존 문제가 장기화될 가능성이 커진 상황임.
  - 6월 9일 스페인이 유로존 회원국들에게 1,000억 유로 규모의 은행권 금융 지원을 요청함. 6월 13일 무디스는 지원 규모를 부정적으로 인식, 스페인 신용등급을 A3에서 Baa3로 3단계 강등함.
  - 결국 스페인 10년 장기채는 18년 내 최대치인 7% 이상 급증하였으며, 이는 스페인이 재정위기로 인한 디폴트 위험이 높아졌음을 뜻함.
  - 스페인과 마찬가지로 높은 부채비율을 가지고 있는 이탈리아의 국채 또한 6% 이상으로 급등, 스페인발 위기가 주변국으로 전염될 수 있다는 우려감이 증가함.
  - 특히, 독일과 프랑스 은행들의 스페인, 이탈리아 대출 규모가 크고, 채무 만기가 도래하는 2013년까지 부채 규모가 지속적으로 커져 유로존 위기는 적어도 2013년까지는 지속될 가능성이 높음.
- 유로존 재정위기로 인해 대내외 경제의 불확실성이 급증하고 있는데, 세계 및 국내 경제는 향후 1년 간 유로존 재정위기의 전개 과정에 따라 5%p 내외의 경제 성장률 차이를 보일 것으로 예측되고 있음(<표 4> 참조).
- 이러한 대내외 경제 불확실성 증가는 국내 건설산업에도 부정적 영향을 미칠 것으로

예상됨.

- 하반기 이후 민간부문의 신규 공사 발주에 부정적 영향을 미치고, 수도권 주택경기 회복에도 부정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 대내외 경제 불확실성이 장기적으로 지속될 경우 국내 공공부문도 재정 건전성 확보를 위해 SOC 투자 규모 조정 등 건설투자 규모의 조정이 이뤄질 수 있음.

**<표 4> 향후 1년 간 유럽 재정위기 전개 시나리오 및 경제성장률 파급 효과**

구분	확률 (%)	내용	성장률(%)	
			세계	한국
유로존 점진적 재정 통합	40	- 위기 국가 유동성 지원 유로본드 발행으로 시장 안정화, 점진적 재정 통합 - 건축 완화로 실물경기 위축 대응	3.2	3.2
그리스 유로존 탈퇴 후 통합	40	- 그리스 채무 재조정 협상 실패로 구제금융 중단 - 그리스 디폴트 선언과 유로존 탈퇴	2.7	2.5
유로존 붕괴 위기	20	- 스페인, 이탈리아 디폴트 - 은행권 연쇄 파산 위험 및 금융 기능 마비	-2.0	-2.5

자료 : LG경제연구원.

## 2. 정부 SOC 예산 확정 결과와 공공기관 투자 계획 파급효과

### □ 올해 SOC 예산 전년비 5.5% 감소, 4대강 사업 완료로 수자원 투자 급감

- 국회에서 최종 의결된 2012년 정부의 SOC 예산은 23조 926억원으로 전년 대비 5.5% (1.3조원) 감소함.
  - 당초 정부의 SOC 예산(안)은 22.6조원으로 전년비 7.4% 감소될 예정이었으나, 국회 통과 과정에서 4,428억원이 증액됨.
  - 구체적으로는 도로 예산이 2,368억원, 철도와 해운·항만 예산이 각각 720억원, 322억원 증액됨에 따라 교통 SOC에서 총 3,409억원이 증액되었는데, 이는 고속도로, 고속철도 등 국가기간 교통망 확충을 위한 투자를 확대한 결과임.
  - 전체 SOC 예산은 2008년 이후 4년 만에 최저 수준이지만, 4대강과 여수엑스포 사업 관련 예산을 제외할 경우 22조 6,676억원으로 2011년 대비 8.2% 증가한 수준임.
- 2012년 정부 SOC 예산이 전년비 1.3조원 감소됨에 따라 2012년 토목투자에 감소 요인으로 작용할 전망이다.

- 다만, 신규 사업 예산은 2011년에 비해 증가해 향후 토목수주에 증가 요인으로 작용할 전망이다.
- 국토해양부가 확정된 예산을 보면, 신규사업은 47건에 5,145억원으로, 2011년 신규 사업 예산 1,503억원(45건)보다 건수와 액수가 증가함.<sup>1)</sup>
- 그러나, 설계 진행 등을 감안하면 다수의 신규사업이 당장 2012년 하반기에 토목수주 증가 요인으로 작용하기는 어려운 상황임.

<표 5> 정부 SOC 예산 추이

(단위 : 억원, %)

구분	2008년 예산	2009년 예산 (추경 포함)	2010년 예산	2011년 예산 (A)	2012년 예산(안)	2012년 예산(확정) (B)	증감률 (A/B, %)
· 도로	77,848	95,850	80,038	74,487	75,246	77,614	4.2
· 철도(도시철도 포함)	49,403	63,552	53,512	54,055	60,421	61,141	13.1
· 해운·항만	20,374	21,298	18,617	16,333	16,036	16,358	0.2
· 항공·공항	2,109	592	666	679	699	698	2.8
교통 SOC 계	149,734	181,292	152,833	145,555	152,402	155,811	7.0
· 물류 등 기타	14,417	22,264	22,386	22,434	18,632	18,945	-15.6
· 수자원	16,007	28,434	51,076	50,182	28,994	29,020	-42.2
· 지역개발	10,372	14,047	15,919	16,424	16,479	16,845	2.6
· 산업단지	5,340	8,808	8,893	9,811	9,965	10,305	5.0
기타 SOC 계	46,136	73,553	98,274	98,851	74,070	75,115	-24.0
총계	195,870	254,845	251,106	244,406	226,498	230,926	-5.5
(4대강, 여수엑스포 제외시)	-	245,000	216,000	209,501	222,349	226,676	8.2

자료 : 기획재정부.

- 도로부문은 고속도로 등 국가기간 교통망 확충에 집중 투자하고, 국도는 혼잡구간을 중심으로 기 시행 중 사업의 적기 완공에 중점 투자하는 등 효율화를 추진해 2011년 7조 4,487억원에서 4.2% 증가한 7조 7,614억원의 예산이 책정됨.

- 고속도로와 민자도로의 투자가 각각 전년 대비 26.1%, 42.1% 증가할 예정인데, 중

1) 2012년 국토해양부 예산안 21.9조원 중 주요 신규 사업 현황은 다음과 같음.

사업명	'12 예산(억원)	비고
· 인천남항국제여객부두	300	총사업비 : 5,569억원(사업기간 : 2012~15년) 사업규모 : 크루즈부두 등 8선석
· 울릉사동항(2단계)	205	총사업비 : 3,520억원(사업기간 : 2012~17년) 사업규모 : 2선석/방파제 395m
· 해양환경 전용조사선 건조	60	60톤급 규모 1척 건조
· 고속철도 안전 및 시설 개량	400	사업내용 : 교량 내진 성능, 보강 및 전기시설 개량 등
· 제2항공교통센터 건립	6	총사업비 : 750억원(사업기간 : 2012~16년)
· 주요 국가산단 진입도로(4개소)	48	충남장항생태, 광주빛그린, 대구사이언스, 포항블루밸리



부내륙고속도로(양평~화도), 함양~울산 고속도로, 대구외곽순환고속도로(성서~지천)가 신규 착공함.

- 국도의 경우 예산이 전년 대비 4.2% 감소함. 다만, 신규 사업 수는 2010년 15개에서 2011년 8개, 2012년에 10개로 2011년보다는 소폭 증가함.

<표 6> 도로부문 주요 변동 내역

(단위 : 억원, %)

구분	2011년	2012년	증감률
국토해양부(A)	72,033	75,676	5.1
- 고속도로	11,474	14,469	26.1
- 국도	38,794	37,167	-4.2
- 민자도로	4,151	5,899	42.1
- 지자체 도로	8,544	8,358	-2.2
- 국도 유지관리	9,070	9,783	7.9
행정안전부(B)	2,455	1,938	-21.1
합계(A+B)	74,488	77,614	4.2

자료 : 국회예산정책처.

- 일반철도의 경우 2011년 4조 4,338억원에서 2012년 5조 876억원으로 14.7% 증가함.
  - 고속철도가 전년 대비 53.9% 증가할 계획인데, 경부고속철도 2단계 대전·대구 도심 통과 구간, 호남고속철도 오송~광주 구간이 2014년 완공할 계획임.
  - 일반철도는 수송 효율성의 제고를 위하여 복선전철화 사업을 지속 추진, 2018년 평창 동계올림픽의 성공적 개최를 위한 원주~강릉 간 복선전철 사업 본격 착수, 수도권 교통난 해소를 위한 인덕원~수원 간 복선전철 사업의 신규 착공을 위한 기본계획 수립
  - 한편, 도시철도의 경우 9,718억원에서 1조 265억원으로 5.6% 증가함. 서울지하철 7호선, 대구지하철 2호선 연장 등의 사업을 2012년 완공하는 데 이어 2014년 인천아시아게임 개최에 따른 인천지하철 2호선 조기 건설을 지원할 예정임.

<표 7> 철도부문 주요 변동 내역

(단위 : 억원, %)

구분	2011	2012	증감률	비고
일반철도 합계	44,338	50,876	14.7	
고속철도	9,000	13,850	53.9	고속철도 안전 및 시설 개량 400억원(신규)
일반철도	15,845	18,348	15.8	일반철도 시설 개량 1,333억원 -> 1,900억원
광역철도	8,559	6,290	-26.5	
철도운영	10,934	12,388	13.3	
도시철도	9,718	10,265	5.6	

자료 : 국회예산정책처.

- 2012년 수자원부문은 4대강 살리기 사업 완료로 인하여 전년 대비 42.2% 감소한 2조 9,020억원에 그칠 예정으로 부문별로 가장 크게 위축될 예정이다.
- 다만, 광역상수도 건설 예산은 429억원으로 128.2%나 급등할 예정이며, 수자원정책 지원과 댐 부문이 각각 2.8%, 12.6% 증가할 예정이다.
- 4대강 살리기 사업은 완료가 되지만, 지속적인 하천정비를 위하여 하천정비 항목에 총 2조 4,749억원이 지원될 계획임.

<표 8> 수자원부문

(단위 : 억원, %)

수자원부문	2011년	2012년	증감률
광역상수도 건설	188	429	128.2
수자원 정책 지원	181	186	2.8
댐	3,246	3,656	12.6
하천 정비	46,567	24,749	-46.9
4대강 살리기	30,800	3,205	-89.6
합계	50,182	29,020	-42.2

자료 : 국회예산정책처.

- 물류 등 기타 부문은 여수세계박람회 지원의 완료로 15.6% 감소해 수자원에 이어 두 번째로 감소폭이 큼.
- 지역 및 도시 부문은 전년보다 2.6% 증가할 예정인데, 공공기관 이전, 세종시 건설, 새만금 종합개발 등 국토의 균형 발전을 위한 사업이 중점적으로 지원될 예정임.
- 한편, 산업단지는 산업단지 진입도로 지원 건수가 71건에서 78건으로 증가해 금액상 전년보다 5.6% 증가할 예정이다. 이 중 올해 신규 산단 진입도로 지원이 2011년 23건에서 26건으로 증가해 금액상 7.9% 증가할 전망이다.

<표 9> 물류 등 기타, 지역 및 도시, 산업단지 부문

(단위 : 억원, %)

구분	2011년	2012년	증감률
물류 등 기타 부문	22,434	18,945	-15.6
지역 및 도시 부문	16,424	16,845	2.6
- 세종시 건설	7,850	8,019	2.1
- 지역개발	5,670	5,826	2.8
- 도시정책	1,136	1,205	6.1
- 국토정보관리	1,019	1,028	0.9
- 국토지리정보원 운영	749	767	2.4
산업단지 부문	9,810	10,305	5.6
- 산단 진입도로	8,233	8,881	7.9

자료 : 국회예산정책처.

□ 상반기 재정 조기 집행 목표 60% 달성 무난 예상, SOC 예산은 상반기 중 64% 집행 추진

- 기획재정부는 올 5월 말 기준 135.4조원의 재정이 집행되어 48.9%의 집행률을 기록했다고 밝힘. 이로써 상반기 조기 집행 목표 60%는 달성이 가능할 것으로 보이며, 이는 작년과 비슷한 기조로 재정이 집행된 것을 의미함.
  - 5월 말 집행된 금액 135.4조원은 당초 계획된 130.6조원을 소폭 초과한 금액임.
  - 공공기관에서 계획 대비 1.2%p 낮은 20.7조원을 집행했으나, 중앙부처에서 당초 집행할 계획이었던 109.3조원(47.2%)보다 2.4%p 높은 114.7조원을 집행하여 5월 말 기준으로 집행률이 계획 대비 1.7%p 상회하는 48.9%를 기록함.

<표 10> 2012년 5월 말 기준 재정 집행 현황

(단위 : 조원)

구분	2012년 연간 계획 (A)	5월 말 기준 계획		5월 말 기준 실제 집행	
		금액(B)	비율 (B/A)	금액(C)	비율 (C/A)
총계	276.8	130.6	47.2%	135.4	48.9%
▪ 중앙부처	223.5	109.3	48.9%	114.7	51.3%
▪ 공공기관	53.4	21.4	40.0%	20.7	38.8%

자료 : 기획재정부 보도자료(2012. 6. 18).

- 특히, 2011년에는 10월 이후부터 이월·불용 최소화 대책을 추진하여 4/4분기 공공 수주가 증가했는데, 금년에는 이보다 2~3개월 앞당겨 대책을 추진할 계획임.
  - 재정관리 점검대상사업의 연평균 이월·불용률은 5% 수준으로 약 13조~15조원임.
  - 작년보다 이월·불용 최소화 대책이 2~3개월 선 추진되어 이월·불용률이 5% 미만으로 낮아질 것으로 예상되며, 공공 수주에 일정 부분 긍정적인 영향을 미칠 전망이다.
- 국토해양부 역시 2012년 SOC 예산 중 64%를 상반기에 조기 집행할 계획을 발표함에 따라 과거 3년 간 추이가 올해에도 지속될 전망이다.
  - 국토해양부는 SOC 예산 21.5조원 중 64%인 13.7조원과 LH공사 등 12개 산하 공공기관의 사업비 38.7조원을 상반기에 최대한 조기 집행하는 등 지난 3년 간 이어진 SOC 예산 조기집행 기조를 올해에도 유지한다고 밝힘.

□ 조달청 집계 공공부문 시설공사, 전년비 1.8% 증가한 23.1조원으로 상반기에 집중 발주

- 조달청이 집계한 2012년 공공부문 시설공사 물량은 전년비 1.8% 증가한 23조 1,280 억원으로, 이 중 신규 발주공사가 68.5%인 15조 8,422억 원이며 하반기보다는 상반기에 발주가 집중될 계획임.
- 조달청에서 발주할 신규 공사 8.2조원 중 72.0%에 해당하는 5.9조원이 상반기에 집행될 계획임.

<표 11> 2012년도 시설공사 집행 계획(잠정) 요약

(단위 : 억원)

구분		합계		신규공사		장기계속공사	
		건수	금액	건수	금액	건수	금액
중앙 조달	국가기관	1,085	67,727	516	33,734	569	33,993
	지 자 체	792	43,853	241	18,634	551	25,219
	기타기관	569	36,983	394	29,954	175	7,029
	소계	2,446	148,563	1,151	82,322	1,295	66,241
자체 조달	국가기관	486	3,406	442	2,254	44	1,152
	지 자 체	7,096	36,144	7,019	34,474	77	1,670
	기타기관	4,716	43,147	4,699	39,372	17	3,775
	소계	12,298	82,697	12,160	76,100	138	6,597
전체	국가기관	1,571	71,113	958	35,988	613	35,145
	지 자 체	7,888	80,037	7,260	53,108	628	26,889
	기타기관	5,285	80,130	5,093	69,326	192	10,804
	합계	14,744	231,280	13,311	158,422	1,433	72,838

자료 : 조달청.

□ 주요 44개 공공기관 투자 규모 전년비 1.8% 증가 : 에너지 분야 투자가 21.3% 급증한 반면 SOC 투자는 10.6% 감소

- 정부는 올해 주요 44개의 공공기관의 투자액을 전년보다 1.8% 증가한 68.5조원으로 발표함. 분야별로는 에너지 분야 등의 투자 규모가 대폭 증가하나, 4대강 사업 마무리 등으로 SOC 분야의 투자는 감소함.
- 에너지 분야는 석유공사, 가스공사의 해외 자원개발사업 증가, 국내 전력난 해소를 위한 투자 확대로 전년 대비 21.3% 증가한 27.4조원을 계획함. 특히 한국남동발전, 한국서부발전, 한국동서발전 등은 지난해에 비해 투자 규모가 각각 50% 이상 급증할 계획임.
- 반면, SOC 분야는 수자원공사의 4대강 사업 마무리, 안정적 재무구조 확보를 위한

LH공사의 사업 축소 등의 영향으로 투자 규모가 전년 대비 10.6% 감소한 35.4조원으로 계획됨.

- 기타 분야 투자는 농업 생산기반 조성·정비사업(농어촌공사) 등에 대한 투자가 증가해 전년 대비 10.6% 증가한 5.6조원을 기록할 것으로 계획됨.

<표 12> 2012년 주요 공공기관의 투자 계획

(단위 : 억원, %)

구분	2011	2012	2011년 계획 대비	
	투자 계획	투자 계획	증감	증감률
합계	672,957	684,747	11,790	1.8
SOC(계)	396,058	354,293	△41,765	△10.6
한국토지주택공사	237,200	218,500	△18,700	△7.9
한국수자원공사	61,321	29,151	△32,170	△52.5
한국철도시설공단	55,359	56,878	1,519	2.7
한국도로공사	24,031	26,417	2,386	9.9
한국철도공사	10,089	14,343	4,254	42.2
인천항만공사	1,501	1,069	△432	△28.8
JDC	1,304	1,314	10	0.8
한국공항공사	1,305	1,618	313	24.0
인천국제공항공사	2,070	2,918	848	41.0
부산항만공사	1,780	1,865	85	4.8
여수광양항만공사	98	220	122	124.5
에너지(계)	226,255	274,424	48,169	21.3
한국전력	51,220	50,284	△936	△1.8
한국수력원자력	34,459	38,353	3,894	11.3
한국가스공사	42,686	54,547	11,861	27.8
한국석유공사	56,580	81,297	24,717	43.7
에너지관리공단	13,216	12,412	△804	△6.1
한국남동발전	4,920	7,921	3,001	61.0
한국지역난방공사	4,557	3,100	△1,457	△32.0
한국서부발전	3,602	6,829	3,227	89.6
한국동서발전	3,068	4,723	1,655	53.9
한국남부발전	4,001	4,455	454	11.3
한국광물자원공사	4,532	6,106	1,574	34.7
한국중부발전	3,099	4,065	966	31.2
대한석탄공사	315	332	17	5.4
기 타(계)	50,644	56,030	5,386	10.6

자료 : 기획재정부.

주 : 투자 계획이 있는 공기업 24개, 투자 규모가 100억원 이상인 준정부기관 20개를 대상으로 함.

- 비록 SOC 분야 투자가 감소하지만, SOC 분야에서 수자원공사와 LH공사의 감소분을 제외할 경우 투자 금액은 10.7조원으로 전년 대비 9.3% 증가하는 것임. 이는 철도공사와 도로공사의 투자가 증가했기 때문임.

- 철도공사는 전년 대비 42.2% 증가한 1조 4,343억원을, 도로공사는 전년 대비 9.9%

증가한 2조 6,417억원을 투자할 계획을 수립함.

- 유럽 재정위기 등 대외 여건 악화에 따른 경기둔화 우려에 선제적으로 대응하기 위해서 2011년과 비슷한 수준인 55.2%를 상반기에 조기 집행할 계획을 수립했음.

<표 13> 주요 44개 공공기관 상반기 분기별 투자 집행 계획

(단위 : 조원, %)

구분	합 계	1/4분기			상반기		
		집행액	집행률	전년 대비	집행액	집행률	전년 대비
2011년 계획	67.3	18.1	26.9%	-	37.1	55.2%	-
2012년 계획	68.5	17.4	25.5%	△1.4%p	37.8	55.2%	동일

### □ 올 하반기 경제 정책 방향, 건설 관련 투자 1.7조원 확대

- 정부는 지난 6월 28일 유럽 재정위기 등 대외 여건 악화로 회복 중인 경기가 하강할 수 있음을 인지하고, 경제 활력 제고와 서민생활 안정을 기하는 데 중점을 두어 하반기 7대 핵심 추진 과제를 발표함.

<표 14> 2012년 하반기 7대 핵심 추진 과제

경제 활력 제고	서민생활 안정
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 글로벌 위기에 체계적/ 구조적 대응</li> <li>- 재정투자 증액(4조원)과 집행률 제고(4.5조원)</li> <li>- 민간투자, 설비투자 펀드 조성</li> <li>- 미래준비, 서비스산업/녹색성장 기틀 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2%대 선진형 물가시스템 정착</li> <li>- 일자리 40만 개 확충, 고용 유인형 세제 강화</li> <li>- 가계 부담, 서민 금융과 주거비 안정</li> </ul>

- 하반기 7대 핵심 추진과제 중 실질적으로 하반기 건설경기와 관련이 깊은 항목은 공공기관 투자 확대, 민간투자 집행 규모 확대, 민간건설사 선투자 활성화 등임.
- 공공기관 투자 확대는 당초 68.5조원 규모의 투자 계획보다 1.1조원 증액하여 69.6조원으로 늘리는 방안임.
  - 2013년 혁신도시 사업 물량 일부를 금년 하반기에 조기 추진코자 하였으며, 이를 위해 LH공사에서 올 하반기에 6,500억원 수준의 추가 투자가 발생할 예정임. 구체적으로 2013년 예정이던 조경·도시시설물 공사비(5,200억원), 한국관광공사 등의 청사 건설(974억원), 공동주택 건설(335억원) 등이 조기 투자됨.

- 발전소 건설, 발전시설 보강 등 에너지 분야에 2,700억원 정도가 추가로 투자되며, 댐 건설, 철도차량 개량 등 SOC 분야에 약 2,000억원이 추가될 것으로 예상됨.

<표 15> 2012년 하반기 7대 핵심 추진 과제 중 건설 관련 내용

핵심 과제	소항목	주요 내용
재정투자 증액(4조원), 집행률 제고(4.5조원)	2012년 하반기 기금운용 변경	- 2.3조원 지출 증대 - 서민생활 안정, 중소기업 소상공인 지원 역점
	공공기관 투자 확대	- 44개 공공기관의 투자금액을 68.5조원에서 69.6조원으로 조정 - 2013년 집행 예정 혁신도시 투자금액 6,500억원 조기 집행 - 발전소 건설 및 발전시설 보강 등에 2,700억원 추가 투자 - 댐 건설, 철도차량 개량 등 SOC 분야에 2,000억원 추가 투자
	민간투자 집행규모 확대	- 민간투자 집행 계획 6.3조원→6.9조원 확대
	민간 건설사 선투자 활성화	- 건설업체 참여 유도 위한 인센티브 인상, 대출금리 인하
민간투자, 설비투자 펀드 조성	설비투자펀드 조성	- 산은, 기은 등이 3조원 규모 조성, 중견·중소 업체 설비투자 2014년까지 자금 지원
	건설사 상생협력펀드	- 상생협력펀드 대출금리 인하, 지원 규모 확대(2011년 992억원→2012년 1,942억원)
	건설사 P-CBO 발행	- 유동화증권(P-CBO) 3조원 발행
	부실 시행사 시행권 취소 허용	- 부실 시행사의 사업 시행권을 취소할 수 있는 법적 근거 마련
	부동산 사업 평가체계 도입 추진	- 시행사 사업수행 능력, 사업 수익성 등을 평가, 공시해 금융회사 대출 결정시 활용 체계 구축

주 : 하반기 건설경기에 직접적 영향을 미칠 수 있는 내용을 음영 처리함.

- 공공기관의 투자 확대는 하반기 건설경기에 일부 긍정적 영향을 미칠 전망이다. 단, 2013년 투입될 재정을 조기 집행한 내용도 적지 않아 2013년 재정 투자에는 그만큼 감소 요인으로 작용할 전망이다.
- 민간투자 집행 규모도 6.3조원에서 6.9조원으로 0.6조원 확대함.
  - 당초 2012년 민간투자 집행 계획은 기 공사 중 사업 5.1조원, 신규 착공 사업 1.2조원 등 총 6.3조원 규모(183개 사업)임.
  - 정부 목표는 착공 전후 사업별로 집행규모 확대 추진(6.3조 → 6.9조원, 2012년 계획 대비 0.6조원 증가), 기 공사 중 사업의 진도율 등 공정관리를 강화하여 민간투자비 집행금액을 실시협약상 연도별 집행계획 수준으로 최대한 확대하는 것임.
  - 특히, 41개 사업(BTO 10건, BTL 29건)으로 총 0.5조원 확대(BTO 0.25조원, BTL 0.25조원)가 가능하며, 이로써 착공 전 사업의 금융약정 체결 및 실시계획 승인기간 대폭 단축 등을 통해 조기 착공을 유도하고자 함.
  - 서울제물포 터널 등 BTO 7개 사업에서 또한 0.1조원이 확대되어 총 0.6조원이 확대될 예정이며, 방식별로는 BTO 0.35조원, BTL 0.25조원이 각각 확대될 전망이다.

분야별로는 도로 0.3조원과 철도 등 기타에서 0.3조원이 확대될 계획임.

<표 16> 민간투자 현황 집행 규모 확대 계획

(단위 : 개수, 조원)

구분	합계	단계별		방식별		분야별				
		사업 수	신규 착공	BTO	BTL	도로	철도	국방	기타	
당초 계획	민간투자 집행금액	183	128	55	50	133	21	6	48	108
	사업 수	6.3	5.1	1.2	2.6	3.7	1.8	0.6	1.2	2.7
확대 계획	민간투자 집행금액	190 (+7)	128	62 (+7)	57 (+7)	133	24 (+3)	7 (+1)	48	111 (+3)
	사업 수	6.9 (+0.6)	5.6 (+0.5)	1.3 (+0.1)	2.95 (+0.35)	3.95 (+0.25)	2.1 (+0.3)	0.7 (+0.1)	1.3 (+0.1)	2.8 (+0.1)

□ 올 하반기에 LH공사 및 국방 관련 시설공사 발주 늘 듯

- LH공사(한국토지주택공사)는 공사 출범 이후 최대 금액인 14조원 규모의 공사를 올해 발주할 계획임.
  - LH공사는 현재 전체 발주 계획 14조원 가운데 12조 2,369억원에 대해 세부 공종별 발주 시기와 규모를 1/4분기에 이미 결정했고, 나머지 물량은 인허가를 비롯한 사업 일정을 고려해 시기와 규모를 검토해 발주할 예정임.
  - 발주 시기가 결정된 12조 2,369억원 중 건축공사와 토목공사가 각각 5조 9,000억원, 1조 6,000억원이며, 전기통신공사 1조 4,000억원, 조경공사 1조 4,000억원 등임.
  - LH공사는 올해 아파트 착공 물량 7만 1,000호 가운데 3만 5,000호를 상반기에 착공할 계획임.

<표 17> 2012년 LH공사의 시설공사 및 용역 발주 계획

(단위 : 억원)

구분	계	공사						용역	
		토목	건축	조경	환경시설	전기통신	기타	설계	기타
계	122,369	16,012	59,683	14,724	3,941	14,610	10,011	1,924	2,552
단지	43,123	16,015	-	10,982	3,941	3,805	5,594	514	2,271
주택	79,248	-	59,683	2,651	-	10,805	4,416	1,410	281

주 : 전체 발주 계획액 14조원 중 발주계획이 수립된 금액임. ; 자료 : LH공사.

- LH공사에서 발주하는 공사 중 500억원 이상 건설공사는 총 7조 7,152억원으로 절반



수준(48.4%)인 3조 7,364억원이 3/4분기에 집중적으로 발주될 계획임.

- 이 가운데 공사비 규모가 가장 큰 공사로는 수원세류 주거환경개선사업지구 아파트 및 정비기반시설 공사와 LH공사 본사 신사옥 건설공사로 각각 공사비가 3,450억원과 3,354억원에 이룸.
- 이들 공사는 3분기 발주가 계획됐으며 이 가운데 본사 신사옥 건설공사는 기술제안입찰 방식이 적용될 예정임.
- LH공사는 또한 하남미사 A18 아파트 건설공사(1,906억원), 행정중심복합도시 3-3 생활권 및 4-1생활권(일부) 조성공사(1,400억원)를 1분기에, 화성동탄2 택지개발사업 조성공사 4-2공구(1,369억원)를 3분기에 발주할 계획임.

<표 18> LH공사의 500억원 이상 공사 발주 계획

(단위 : 억원)

발주 시기 (분기)	주택	토지	총합계
2012. 1/4	11,894	5,101	16,996
2012. 2/4	16,194	5,191	21,385
2012. 3/4	29,689	7,676	37,365
2012. 4/4	-	1,407	1,407
총합계	57,778	19,375	77,152

자료 : LH공사.

- 또한, 미군기지 이전 사업 관련 공사 발주 물량이 증가하여 2012년에 공공 수주에 긍정적으로 기여할 전망이다.
- 2011년부터 본격화되기 시작한 총 4개 프로젝트로 구성된 약 4조~5조원 규모의 평택 미군기지 건설사업 중 일부 공사를 포함하여 올해 집행될 예정인 국방 관련 발주 대형 건설공사 물량은 총 25건, 3조 3,645억원 규모임. 이 중 3.3조원 규모의 대형 공사 24건이 올 6월 이후에 발주될 예정이며, 이 가운데 2,000억원 이상 공사는 6건임.

<표 19> 올 6월 이후 국방 관련 대형 공사 발주 계획

입찰방법	사업명	사업금액 (억원)	사업 기년	공고 예정	발주처
일괄	위례아파트 신축	2,090	'10~14	미정	LH(송파이 전사업단)
	제주해군기지육상시설 1공구	1313	'12~15	6월 초순	
기타	제주 민군복합형 관광미항군관사 시설공사	701	'12~14	8월 중순	해군본부
기술 제안	미8군사령부 AMCOM-P	1,182	'12~15	입찰안내서 심의 6월 하순	주한미군이 전사업단
	BCTC 및 단기체류 독신자숙소	556	'12~15	입찰안내서 심의 6월 초순	
	미 한국사령부	1,486	'12~15	입찰안내서 심의 10월	
	창고지역	1,495	'12~15	입찰안내서 심의 12월	
	통신센터	2,132	'12~15	입찰안내서 심의 6월 하순	
기타	소화기사격장 등 2건	388	'13~15	12월 하순	
기술 제안 입찰	미드타운 커뮤니티 지원시설 등 3건	971	'12~15	입찰안내서 심의 7월	LH(주한미 군이전사업 단)
	시설통합본부 등 4건	3,079	'12~15	입찰안내서 심의 7월	
	ZS 간부숙소 등 4건	4,377	'12~15	입찰안내서 심의 8월	
	다운타운 매점	2,137	'13~15	입찰안내서 심의 12월	
	다운타운 비즈니스단지 등 2건	1,474	'13~15	입찰안내서 심의 12월	
	장성급 숙소 등 2건	968	'13~15	입찰안내서 심의 12월	
	골프장 등 3건	934	'13~16	입찰안내서 심의 12월	
일괄	서울기지 주활주로 재포장	724	'13~15	입찰안내서 심의 11월	시설본부
	국방대학교 이전(설계적합 최저가 방식)	2,763	'13~15	입찰안내서 심의 11월	
	병영생활관(모듈러공법)	441	'12~13	입찰안내서 심의 9월	
기타	해군 포항활주로 재포장공사	451	'12~15	기본설계 심의 11월	
	1군지사 이전	1,815	'12~16	2014년 하반기	
	KCTC전술도로	495	'12~14	6월 초순	
	KCTC주거지역	415	'12~14	8월 중순	
일괄	해군창원관사 건립	681	'12~14	입찰안내서 심의 6월 중순	창원시
합계		33,068			

자료 : 국방부.

### 3. 지방 이전 공공기관의 청사건립공사 발주 증가

- 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 147개 기관<sup>2)</sup>으로 2011년 12월 29일을 기점으로 이들 기관의 지방이전 계획이 모두 승인됨.
  - 이 중 115개 기관은 혁신도시로, 16개 기관은 세종시로, 나머지 16개 기관은 개별 이전함.
  - 총 147개 청사 중 임대청사 27개를 제외한 120개가 신축 대상임.
- 2011년까지 총 63개 기관이 착공하였으며, 2012년 이후 나머지 57개 기관이 착공될 예정임.

2) 종전에 계획된 기관은 157개였으나 '공공기관 선진화'(2008. 8)에 따라 일부 기관이 통폐합되어 147개 기관으로 바뀜. 종전 기준(157개)으로는 124개 기관이 혁신도시로, 17개 기관은 행복도시로, 나머지 16개 기관은 기타 지역으로 이전함.

- 2011년 말까지 착공된 63개 기관 중 8개 기관은 실제 착공은 이뤄지지 않았으나, 발주 요청이 마무리된 기관이므로 2011년 말까지 실제 착공이 진행된 기관은 55개 기관임. 또한, 2011년 중에 착공이 완료된 기관은 31개 기관임.
- 2012년 이후 나머지 57개 기관이 착공될 예정인데, 당초 계획상으로는 2012년 중 모든 기관이 착공을 완료해야 하나, 현재 지연되고 있는 일정을 감안할 때 2013년으로도 일부 기관의 착공이 지연될 것으로 예상됨.
- 다만, 31개 기관이 착공한 2011년에 비해서는 착공 기관 수가 증가할 것으로 예상돼 2012년 공공 수주에 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 2011년 말까지 혁신도시 유상 공급 부지는 전체 2,733만㎡ 중 61.6%인 1,685만㎡가 분양이 완료되었으며 이전 공공기관 부지는 95.9%, 주택용지는 60%가 분양됨.
- 혁신도시 부지 조성사업의 경우 2011년 말까지 총 80%가 조성되었으며, 도시별 진입도로·상수도 등 기반시설도 70%까지 마무리됨.

<표 20> 혁신도시 및 지방 이전 기관 진행 현황

구분	2011년 말 기준 진행 현황	2012년 이후 진행 계획
착공 기관 수	63개 기관	57개 기관 착공 예정
유상 공급 부지 분양 (전체 2,733만㎡)	62%	38%
공공기관 부지 분양	95.9%	4.1%
주택용지 부지 분양	60%	40%

자료 : 국토해양부 보도자료(2011. 12. 28).

- 올해 이전 공공기관의 신청사 건립공사 발주가 활성화될 전망이지만, 부동산 경기 침체로 인해 종전 부지 매각이 지연되고 있어 준공은 일부 지연될 가능성이 있음.
  - 2012년 1월 말 공공기관 지방 이전을 위한 매각 대상 부지 117곳 중 오직 3곳만 매각이 완료되었고, 나머지 83곳은 아직 매각이 되지 않았음.
  - 2013년부터 단계적으로 공공기관의 이전이 시작되는데 종전 부지를 매각하지 못하였을 경우 투입 자금이 부족해 신사옥 준공이 일부 연기될 가능성도 있음.
- 2012년 이후 공공기관 이전 지역에 투자될 금액은 총 16.8조원임.
  - 청사 건축의 경우 신축 대상인 120개의 총건축비가 약 10조원인데 2011년까지 1조원이 이미 투자되었으며 나머지 9조원이 2012년부터 본격 투입되어 건설투자에 공

정적으로 작용할 전망이다.

- 특히, 지방 이전청사 건축시에는 지역 건설업체가 40% 이상 참여하는 지역의무공동도급제가 2013년 말까지 연장되어 지역 건설업체의 물량이 증가할 전망이다.
- 아파트는 총 3.3조원이 투입되어 2011년까지 1.5만호, 2012년 이후 1.4만호 착공이 이루어지며, 학교는 2012년부터 총 22개교 착공에 0.3조원이 투자될 계획됨.
- 기반시설 국고 지원의 경우 전체 6,500억원 중 2011년까지 4,500억원이 투입되었으며 2012년부터 나머지 2,000억원이 투입될 계획임.
- 부지조성 공사비는 총 5.2조원 중 2011년까지 1.2조원이 기 집행되었고, 2012년부터 4조원이 투입될 전망이다.

<표 21> 공공기관 지방 이전 및 혁신도시 투입 예상 금액

(단위 : 조원)

구분	2012년 이전	2012년 이후
청사 건축 (신축 120개)	1.0	9.0
아파트	-	3.3
학교	-	0.3
기반시설 국고 지원	0.45	0.2
부지조성 공사비	1.2	4.0
합계	2.65	16.8

자료 : 국토해양부.

- 행정중심복합도시건설청은 2012년 예산을 전년에 비하여 2.2% 증가한 8,028억원으로 편성함.
  - 그동안 예산은 2009년에 5,771억원, 2010년에 6,951억원, 2011년 7,859억원으로 점차 증가해 왔으며, 2012년 예산은 사업 기간 중 가장 높은 8,028억원임.
- 주요 사업별로는 중앙 행정기관이 전년보다 1,610억원 증가한 4,019억원이 배정됨.
  - 올해 말 1단계 이전하는 12개 기관이 원활히 입주할 수 있도록 1단계 사업 완료 소요 예산 1,753억원이 반영되었고, 내년에 입주하는 18개 기관 이전 사업비 1,847억원과 2014년 입주 예정인 6개 기관의 이전 사업비 419억원을 편성함.
  - 또한, 7월에 출범하는 세종시를 지원하기 위해 시청사 및 교육청사 등 지방 행정시설 건립에 각각 456억원과 189억원을 편성하여 2013년 완공·운영할 계획임.
  - 광역교통시설은 전년보다 41.0% 감소한 1,881억원이 계획됨.

- 한편, 2012년부터 시작되는 사업의 예산 총액은 4,877억원이며, 이 중 75억원이 2012년 예산으로 배정됨.
- 신규 사업은 조치원 연결도로, 오송역~청주공항, 오송역~청주시 연결도로, 2생활권광역복지센터, 아트센터 건립 공사 등으로 사업기간은 2012년부터 2015년 또는 2017년까지로 예정된 사업들임.

<표 22> 2012년 행정중심복합도시 예산

(단위 : 억원, %)

사업명	사업기간	총사업비	2011년 예산 (A)	2012년 예산 (B)	증감(B-A)		비고
					금액	%	
합계			7,859	8,028	169	2.2	
[계속사업]			7,718	7,813	95	1.2	
중앙행정기관	2006~14	18,155	2,409	4,019	1,610	66.8	단계별 소요예산 편성
광역교통시설	2006~30	25,083	3,191	1,881	△1,310	△41.0	'12완공(2개), '13 이후(4개)
복합커뮤니티센터	2006~	2,930	820	273	△536	△65.4	8개 복합커뮤니티센터
시청사	2008~13	1,207	43	456	412	948.8	시설비
대통령기록관	2008~14	1,111	208	30	△178	△85.7	설계비
국립도서관	2009~13	1,015	311	257	△54	△17.4	시설비
행정지원센터	2009~14	795	8	39	31	412	설계 및 시설비
공동구	2008~15	647	52	62	10	19.2	국고 20% 보조(LH공사)
교육청사	2011~13	437	29	189	159	546.5	설계, 시설 및 부지비
총리공관	2011~12	385	195	190	△5	△2.5	부지비 69억원 증액
행복아파트	2011~13	496	121	180	59	49.1	시설비
기타			331	237	△94	△28.4	
[신규사업]			-	75	75	순증	
조치원 연결도로	2012~17	589	-	10	10	순증	설계비
오송역~청주공항	2012~17	1,328	-	16	16	순증	설계비
오송역~청주시	2012~15	1,631	-	20	20	순증	시설비('09말 설계 완료)
2생활권광역복지센터	2012~15	472	-	16	16	순증	설계비 및 부지비
아트센터 건립	2012~15	857	-	13	13	순증	설계비
[인건비 등]	-	-	140	140	-	-	

자료 : 행복도시건설청.

#### 4. 최근 주택건설경기 국면 진단과 향후 회복 여부3)

##### 가. 최근 주택경기 국면 진단

###### ① 주택 인허가 추이

- 주택 인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속하였으나, 2011년에 약 55만호를 기록하여 2007년의 55.6만호 이후 4년 만에 최대 실

3) 본 보고서에서는 향후 주택 수주/투자 전망을 위해 주택 인허가, 수주, 분양, 착공, 투자 등 주택건설경기와 관련된 선행 및 동행 지표 위주로 주택건설경기 동향을 분석함.

적을 기록함.

- 2011년 공공주택 인허가 실적은 LH공사의 재정난으로 2/4분기까지 부진했으며, 3/4분기, 특히 4/4분기에 집중적으로 인허가를 추진했으나, 연간 전체적으로 전년 대비 16.6% 감소한 11.5만호에 그침.
- 2010년부터 지방 아파트 및 도시형 생활주택 인허가 증가로 회복되기 시작한 민간 주택 인허가 실적은 2011년에도 회복세를 지속했는데, 특히 2/4분기 이후 회복세가 확장되며 2011년 전체적으로 전년 대비 74.9% 증가한 43.4만호를 기록, 2003년 46.5만호 이후 8년 만에 최대치를 기록함.

- 지역별로는 지방이 2011년에 전년비 103.5% 급등해 2010년부터 시작된 회복세가 더욱 확장되었고, 2010년 1.9% 감소한 수도권도 2011년에는 8.8% 증가함.
- 결과적으로 2011년 지방 인허가 실적은 27.7만호로 지난 2006년 29.7만호 이후 5년 만에 최대치를 기록하였으며, 수도권 또한 27.2만호로 지난 2007년 30.3만호 이후 4년 만에 최대치를 기록함.

<표 23> 주택 인허가 추이

(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

구분	연간	합계		시행 주체 구분		지역 구분	
				공공	민간	수도권	지방
2007	연간	555,792 (18.4)	143,694 (9.3)	325,809 (22.4)	302,551 (75.8)	253,241 (-14.9)	
2008	연간	371,285 (-33.2)	156,989 (-10.1)	398,803 (-42.3)	197,580 (-34.7)	173,705 (-31.4)	
2009	연간	381,787 (2.8)	141,160 (19.2)	230,125 (-7.2)	255,158 (29.1)	126,629 (-27.1)	
2010	연간	386,542 (1.2)	168,300 (-17.8)	213,487 (16.3)	250,218 (-1.9)	136,324 (7.7)	
2011	1/4	70,529 (42.3)	2,731 (12.4)	67,798 (43.9)	37,046 (19.0)	33,483 (81.8)	
	2/4	105,738 (74.0)	1,479 (-34.1)	104,259 (78.2)	53,959 (58.5)	51,779 (93.8)	
	3/4	122,985 (132.1)	5,961 (313.4)	117,024 (127.0)	51,891 (87.4)	71,094 (181.1)	
	4/4	250,342 (12.1)	105,178 (-20.4)	145,164 (59.4)	129,260 (-17.8)	121,082 (83.7)	
	연간	549,594 (42.2)	115,349 (-16.6)	434,245 (74.9)	272,156 (8.8)	277,438 (103.5)	
2012	1/4	99,670 (41.3)	3,295 (20.7)	96,375 (42.2)	41,659 (12.5)	96,715 (188.8)	
	1월	29,411 (59.0)	1,477 (1,746.3)	27,934 (51.7)	14,208 (30.4)	15,631 (105.5)	
	2월	32,092 (67.4)	429 (-45.5)	31,663 (72.2)	14,612 (42.8)	32,806 (266.9)	
	3월	38,167 (16.2)	1,389 (-25.5)	36,778 (18.7)	12,839 (-19.3)	48,278 (185.0)	
	4월	42,175 (2.5)	1,477 (80.1)	40,698 (0.9)	17,269 (-18.1)	67,627 (236.9)	
	1~4월	141,845 (27.0)	4,772 (34.4)	137,073 (26.8)	58,928 (1.4)	164,342 (206.9)	

주 : 괄호 안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 국토해양부.

- 주택 인허가 실적은 2012년 들어서도 지방 인허가 실적이 급등해 1~4월 동안 전년

동기 대비 27.0% 증가하며 회복세를 지속함.

- 수도권이 1~2월 호조를 보였으나 2~4월 부진해 전년 동기비 1.4% 증가에 그친 5.9만호를 기록한 반면, 지방이 전년 동기 대비 206.9% 급등한 16.4만호를 기록함.
- 공공부문은 기저효과와 LH공사의 인허가 추진 재개로 전년 동기비 34.4% 증가한 4,772호를, 민간부문은 26.8% 증가한 13.7만호를 기록함.

- 2011년 수도권 주택 인허가 실적 회복에는 도시형 생활주택 등 소규모 주택 인허가와 일부 재개발/재건축 인허가 물량이 영향을 미쳤고, 이외 일반 아파트의 인허가 실적의 영향은 크지 않음.
- 수도권의 경우 아파트 인허가 실적은 전년 대비 10.7% 감소한 17.6만호에 그쳤으나, 아파트 외 주택이 81.6%나 증가한 9.6만호를 기록하였는데, 이는 도시형 생활주택 및 소규모 다세대/연립주택 위주로 인허가 실적이 증가한 결과임.

<표 24> 아파트 및 아파트 외 주택 인허가 추이

(단위 : 호수, 전년 대비 %)

구분	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'10년 대비 증감률
전국	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	42.2%
(아파트)	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	28.8%
(아파트 외)	79,330	108,132	84,604	109,553	192,832	76.0%
수도권	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	8.8%
(아파트)	265,454	130,421	215,759	197,388	176,236	-10.7%
(아파트 외)	37,097	67,159	39,399	52,830	95,920	81.6%
지방	253,241	173,705	126,629	136,324	277,438	103.5%
(아파트)	211,008	132,732	81,424	79,601	180,526	126.8%
(아파트 외)	42,223	40,973	45,205	56,723	96,912	70.9%

자료 : 국토해양부.

- 한편, 지방의 경우 아파트 인허가 실적이 전년 대비 126.8% 급증한 18.1만호를 기록하였으며, 아파트 외 주택 또한 전년 대비 70.9% 증가한 9.7만호를 기록함.
- 지방은 도시형 생활주택 및 다세대/연립주택 등과 같은 아파트 외 주택의 인허가도 증가했으나, 무엇보다 수도권과 달리 주택경기 회복에 따라 택지 확보 후 분양을 연기해 온 아파트 사업의 인허가 추진이 큰 영향을 미침.

- 2010년 7월부터 본격적으로 증가하기 시작한 도시형 생활주택 인허가 실적은 2011년에는 더욱 호조세를 보여, 연간 주택 인허가 실적의 15.3%인 8.4만호를 기록해(전년

대비 308.7% 증가) 주택 인허가 실적이 55만호를 기록하는 데 결정적 역할을 함.

- 특히, 당초 2011년 말 연리 2%의 건설자금 지원이 종료될 예정이어서 12월 도시형 생활주택 인허가가 급증함.

<표 25> 도시형 생활주택 인허가 현황 대 전체 주택 인허가 실적 비교

구분	도시형 생활주택(호수)	주택 인허가 수(호수)	도시형 생활주택 비중(%)
2009년	1,688	381,787	0.4
1/4	1,575	49,548	3.2
2/4	2,359	60,761	3.9
3/4	6,099	52,985	11.5
4/4	10,486	223,248	4.7
2010년	20,519	386,542	5.3
1/4	10,137	70,529	14.4
2/4	20,878	105,738	19.7
3/4	21,037	122,985	17.1
4/4	33,264	250,342	13.3
2011년	83,859	549,594	15.3
1월	7,444	29,411	25.3
2월	7,031	32,092	21.9
3월	9,010	38,167	23.6
4월	10,590	42,175	25.1
2012년 1~4월	34,075	141,845	24.0

자료 : 국토해양부.

- 지역별로는 서울이 가장 많은 2만 2,256가구가 공급되었으며, 이어 경기도 2만 730가구, 부산 1만 4,659가구, 인천 6,080가구, 제주 5,217가구 등의 순으로 주로 수도권 및 인구가 밀집된 대도시 위주로 공급됨.
- 원룸형이 85%<sup>4)</sup>를 넘고, 다음으로 단지형 다세대와 연립 등의 형태로 공급됨.
- 올해 4월까지도 전년 동기 대비 25.1% 증가한 3만 4,075호가 공급되어 여전히 높은 증가세를 지속하고 있는데, 지역별로는 경기도가 가장 많은 9,519가구를 기록하고 있고, 서울에 9,406가구, 부산에 3,559가구가 공급됨.

② 주거용 건축 허가면적 및 착공면적

- 2011년 주거용 건축 허가면적은 전년 대비 9.9% 증가하며 회복세를 보임. 수도권은 25.7% 감소해 부진하였지만, 지방이 68.4% 급등해 호조세를 보임.

4) 국토해양부는 2011년 1~11월 도시형 생활주택 인허가 실적이 6만 9605가구이며, 이 중 원룸형이 86.6%로 6만 248가구가 인·허가되었다고 발표함(2012년 1월 11일).



- 유형별로는 수도권의 경우 다세대주택의 허가면적이 전년 대비 81.0% 급증했으나, 아파트와 연립주택 허가면적이 각각 38.5%, 21.2% 감소하였음.
- 반면, 지방은 아파트가 93.3% 증가했으며, 연립주택과 다세대주택도 각각 125.3%, 150.6% 급증하였음.

- 2012년 들어 주거용 건축 허가면적은 1/4분기에 전년 동기비 19.4% 증가해 회복세를 이어갔음.
- 수도권은 전년 동기 대비 17.5% 감소해 여전히 부진한 모습을 보였음.
- 반면, 지방은 아파트가 104.0% 증가해 견조한 증가세를 시현하였으며, 연립주택과 다세대주택 또한 각각 224.8%, 131.6% 급증하였음.

<표 26> 용도별 주거용 건축 허가면적 추이

(단위 : 만㎡, %)

구분		합계		단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
2010	전체	5,146.4	-	513.0	-	667.3	-	3,628.8	-	71.5	-	265.8	-
	수도권	3,199.0	-	151.0	-	166.0	-	2,640.2	-	40.2	-	201.5	-
	지방	1,947.4	-	362.0	-	501.3	-	988.5	-	31.4	-	64.2	-
2011 1/4	전체	941.1	47.4	119.4	5.2	188.5	29.4	537.0	75.7	13.0	3.3	83.3	36.4
	수도권	493.1	41.4	32.6	-11.5	43.3	9.5	349.6	63.7	5.5	-30.2	62.1	22.1
	지방	448.0	54.6	86.7	13.2	145.2	36.8	187.4	103.3	7.5	59.2	21.2	107.2
2011 2/4	전체	1,323.4	9.7	188.3	16.8	264.4	30.0	700.0	-5.9	23.8	1.7	147.0	98.2
	수도권	585.3	-18.5	58.2	25.6	55.5	5.5	367.1	-32.3	6.4	-53.6	98.2	55.9
	지방	738.1	51.1	130.1	13.2	208.8	38.6	332.9	64.9	17.5	79.2	48.8	337.8
2011 3/4	전체	1,599.0	119.0	146.7	27.1	223.1	38.1	1,064.4	179.0	32.5	175.8	132.4	120.3
	수도권	549.3	61.2	35.2	8.6	47.3	26.1	365.7	60.5	8.5	58.7	92.6	146.0
	지방	1,049.7	169.6	111.5	34.4	175.8	41.8	698.6	355.1	24.0	273.1	39.7	77.2
2011 4/4	전체	1,792.2	-30.3	140.2	14.2	223.3	42.4	1,232.5	-43.9	33.0	39.0	163.2	131.4
	수도권	747.6	-58.3	41.9	18.6	41.3	13.9	541.1	-67.3	11.3	-14.8	111.9	123.4
	지방	1,044.6	34.0	98.3	12.4	181.9	51.0	691.4	27.8	21.7	107.1	51.3	150.9
2011	전체	5,655.7	9.9	594.6	15.9	899.2	34.8	3,533.9	-2.6	102.3	43.0	525.8	97.8
	수도권	2,375.4	-25.7	168.0	11.2	187.5	13.0	1,623.5	-38.5	31.6	-21.2	364.8	81.0
	지방	3,280.3	68.4	426.6	17.9	711.7	42.0	1,910.4	93.3	70.7	125.3	161.0	150.6
2012 1/4	전체	1,123.8	19.4	126.2	5.7	216.3	14.8	605.1	12.7	31.7	144.4	144.5	73.5
	수도권	407.0	-17.5	31.9	-2.4	49.5	14.2	222.8	-36.3	7.4	34.6	95.4	53.7
	지방	716.8	60.0	94.3	8.8	166.8	14.9	382.3	104.0	24.3	224.8	49.1	131.6

자료 : 국토해양통계누리.

- 주거용 건축 착공면적은 2011년 1/4분기 이후 본격적인 회복세를 보이기 시작해 하

반기로 접어들수록 증가세가 확장돼 연간으로 전년비 54.2% 증가, 특히 지방이 92.6% 급증하였고, 수도권도 10.0% 증가함.

- 유형별로는 수도권의 경우 아파트 착공면적이 전년 대비 6.8% 감소해 부진하였으나, 다세대주택의 착공면적이 전년 대비 65.7% 증가함.
- 지방의 경우 아파트 착공면적이 전년 대비 221.4% 급증하였으며, 연립주택과 다세대주택 또한 각각 127.4%, 93.8% 급증함.

- 2012년 들어 주거용 건축 착공면적은 1/4분기에 전년 동기 대비 49.6% 증가해 회복세를 이어갔음.
- 수도권의 주거용 건축 착공면적은 전년 동기 대비 14.5% 증가했는데, 유형별로 아파트가 6.1% 증가한 반면, 연립주택이 41.6% 감소한 것으로 나타남.
- 지방의 주거용 건축 착공면적은 전년 동기 대비 76.0% 증가했는데, 아파트가 161.4% 급증하였으며, 연립주택과 다세대주택 또한 각각 175.4%, 79.3% 증가함.

<표 27> 용도별 주거용 건축 착공면적 추이

(단위 : 만㎡, %)

구분		합계		단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
2010년	전체	2,441.6	-	461.3	-	628.7	-	1,034.2	-	48.9	-	268.4	-
	수도권	1,136.0	-	130.3	-	154.4	-	620.8	-	27.9	-	202.6	-
	지방	1,305.5	-	331.1	-	474.3	-	413.4	-	21.0	-	65.8	-
2011 1/4	전체	615.2	13.7	98.4	8.4	166.5	22.8	252.9	9.6	17.2	18.8	80.2	15.5
	수도권	264.6	4.4	28.1	1.8	37.1	2.4	127.3	-0.2	10.7	-8.5	61.3	21.8
	지방	350.7	22.0	70.3	11.2	129.5	30.3	125.5	21.8	6.5	131.8	18.9	-1.0
2011 2/4	전체	1,020.7	30.2	164.8	8.5	243.8	22.5	476.9	35.7	13.9	81.2	121.3	64.1
	수도권	310.0	-28.0	41.4	0.7	54.6	6.1	118.9	-56.4	5.2	55.6	89.9	45.1
	지방	710.6	101.3	123.3	11.4	189.1	28.2	358.0	356.6	8.8	100.6	31.4	162.5
2011 3/4	전체	841.8	43.7	120.4	14.2	219.0	44.2	354.3	38.2	18.7	31.4	129.4	123.0
	수도권	266.3	-6.9	30.8	5.6	46.2	32.7	93.1	-46.3	4.9	-38.6	91.4	124.8
	지방	575.4	92.0	89.6	17.6	172.8	47.6	261.2	215.3	13.8	121.0	38.0	118.9
2011 4/4	전체	1,286.5	142.3	118.9	5.0	187.9	32.1	823.3	320.3	24.0	92.5	132.4	97.4
	수도권	408.4	146.7	31.5	-2.7	35.9	12.6	239.3	411.6	8.6	74.4	93.2	87.6
	지방	878.1	140.3	87.5	8.1	152.1	37.8	583.9	291.6	15.4	104.4	39.2	125.3
2011년	전체	3,764.1	54.2	502.5	8.9	817.2	30.0	1,907.3	84.4	73.9	51.1	463.2	72.6
	수도권	1,249.4	10.0	131.8	1.2	173.8	12.5	578.7	-6.8	29.3	5.1	335.8	65.7
	지방	2,514.7	92.6	370.7	12.0	643.5	35.7	1,328.6	221.4	44.5	112.2	127.4	93.8
2012 1/4	전체	920.1	49.6	106.0	7.7	201.7	21.1	463.3	83.2	24.2	40.7	125.0	55.8
	수도권	302.8	14.5	28.3	0.6	42.0	13.3	135.1	6.1	6.2	-41.6	91.1	48.6
	지방	617.3	76.0	77.7	10.6	159.6	23.3	328.1	161.4	18.0	175.4	33.8	79.3

자료 : 국토해양통계누리.

- 유형별로 아파트 착공의 경우 수도권은 2011년 4/4분기부터 2012년 1/4분기까지 2분기 연속 증가하였으며, 지방은 2011년 2/4분기부터 2012년 1/4분기까지 총 4분기 연속 세 자릿수 이상 급등세를 지속함.
  - 수도권 아파트 착공의 경우 2011년 4/4분기 전년 동기 대비 411.6% 급등한 이후 2012년 1/4분기 6.1% 증가해 2분기 연속 증가세를 지속함.
  - 지방은 2011년 2/4분기 356.6% 급등한 이후 2012년 1/4분기까지 각각 356.6%→215.3%→291.6%→161.4%씩 4분기 연속 세 자릿수 이상의 급등세를 지속함.
- 다세대주택 착공면적의 경우 수도권은 도시형 생활주택 공급 증가 등의 영향으로 2011년 1/4분기부터 2012년 1/4분기까지 총 5분기 연속 증가세를 지속했으며, 지방도 2011년 2/4분기부터 2012년 2/4분기까지 총 4분기 연속 증가세를 기록함.

### ③ 주택수주 추이

- 2011년 주택수주는 지방 아파트를 중심으로 한 민간 주택수주의 회복세 시현, 4/4분기 LH공사의 밀어내기 발주 등의 영향으로 전년비 22.4% 증가해 회복세를 보임.
  - 공공 주택수주는 LH공사의 재정난 영향으로 1/4분기와 2/4분기 각각 전년 동기 대비 35.3%, 53.9% 급감했으나, 이후에 LH공사가 그동안 연기했던 공사를 집중적으로 발주함에 따라 3/4분기와 4/4분기에 각각 118.8%, 172.7% 급등함. 결국, 연간 전체적으로 전년비 47.0% 증가함.
  - 민간 주택수주는 지방의 아파트 인허가 및 분양이 연초부터 회복세를 보이며 수주로 인식된 영향으로 1/4분기에 11.8% 증가함. 2/4분기에 0.6% 증가하고 3/4분기에 5.3% 감소해 다소 회복세가 주춤하였으나, 4/4분기에 64.1% 급등함. 결국, 연간 전체적으로 전년비 18.1% 증가함.
- 주택수주가 주로 인허가 시점을 전후하여 인식됨에도 불구하고, 2011년 주택수주의 증가율(22.4%)이 주택 인허가 호수(42.2%)에 비해 저조한 이유는 도시형 생활주택을 비롯한 소규모 주택이 급증한 구조 변화 때문으로 판단됨.
  - 도시형 생활주택과 같은 소규모 주택의 경우 수주액이 일반 아파트에 비해 비교적 낮고, 무엇보다 현재 월간 수주 집계에서 도시형 생활주택과 소규모 주택의 수주는

조사에서 누락되었을 가능성이 높음.<sup>5)</sup>

<표 28> 주택 수주 추이

(단위 : 십억원, %)

구분		수주액(십억원)			전년 동기 대비 증감률(%)		
		합계	공공주택	민간주택	합계	공공주택	민간주택
2010	1/4	5,316.5	801.8	4,514.7	-6.1	-25.6	-1.6
	2/4	10,271.8	1,646.6	8,625.3	61.5	-24.6	106.6
	3/4	7,557.8	1,037.2	6,520.6	-1.9	-37.8	8.0
	4/4	8,467.9	1,252.5	7,215.3	-56.2	-48.8	-57.3
2010년		31,613.9	4,738.1	26,875.8	-19.1	-35.8	-15.2
2011	1/4	5,567.9	518.7	5,049.2	4.7	-35.3	11.8
	2/4	9,436.0	759.7	8,676.3	-8.1	-53.9	0.6
	3/4	8,446.7	2,269.1	6,177.6	11.8	118.8	-5.3
	4/4	15,255.0	3,415.5	11,839.4	80.2	172.7	64.1
2011년		38,705.5	6,963.0	31,742.5	22.4	47.0	18.1
2012	1월	3,826.1	797.8	3,028.2	114.1	262.8	93.2
	2월	1,751.5	193.4	1,558.1	35.3	280.3	25.3
	3월	2,034.4	37.3	1,997.1	-18.2	-85.0	-10.8
	4월	3,190.6	247.1	2,943.5	-0.8	51.5	-3.5
	1~4	10,802.6	1,275.7	9,526.9	23.0	87.1	17.6

자료 : 대한건설협회.

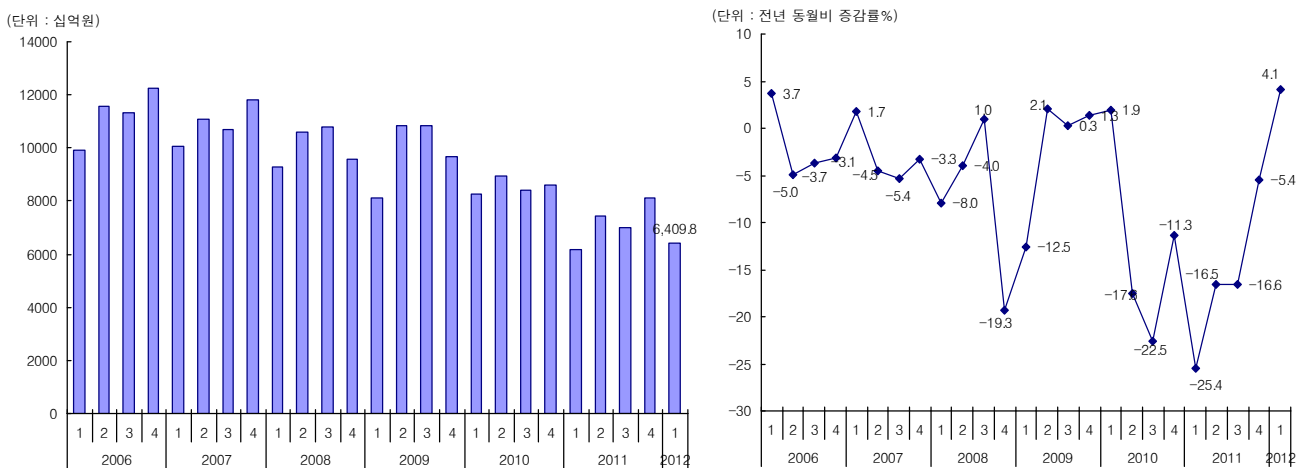
- 2012년 들어 주택수주는 1~4월 동안 전년 동기 대비 23.0% 증가하여 회복세를 이어 갔음.
- 공공 주택수주는 2월까지 LH공사의 연기된 발주 물량 급증과 작년 실적이 부진한 데 따른 기저효과의 영향으로 200% 이상의 급등세를 지속하였으나, 3월과 4월에 증가세가 다소 완화되어 1~4월 공공 주택수주는 전년 동기 대비 87.1% 증가한 1조 2,757억원의 수주를 기록함.
- 민간 주택수주는 1월과 2월 각각 전년 동월 대비 93.2%, 25.3% 증가해 작년 4/4분 기부터 지속된 회복세를 이어갔으나, 3월과 4월 각각 10.8%, 3.5% 감소해 부진한 모습을 보임. 결국 1~4월 민간 주택수주는 전년 동기 대비 17.6% 증가한 9조 5,269억원을 기록함.

5) 대한건설협회의 국내 건설수주 동향조사는 통계청의 월간건설동향조사의 수주 자료를 사용함. 통계청의 월간건설수주 동향조사는 건설업 조사 전전년도 기성 54%에 포함된 종합건설사로 대략 1~400위에 해당하는 상위 업체를 대상으로 수주액을 조사하고 있음. 도시형 생활주택과 같은 소규모 주택을 수주한 소규모 주택건설사의 수주액이 월간 수주 동향 조사에서 누락되었을 가능성이 높음.

④ 주택투자 추이

- 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기 동안 7분기 연속 감소세를 지속하던 주택투자는 2012년 1/4분기에 전년 동기 대비 4.1% 증가해 감소세를 마감함.
- 2012년 1/4분기 주택투자가 증가세로 돌아선 것은 작년 1/4분기 주거용 건축투자가 6.2조원으로 1/4분기 실적으로는 21년 만에 최저치인데 따른 기저효과와 미분양 아파트 감소, 지방 아파트와 도시형 생활주택의 착공 증가 등의 원인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.

<그림 1> 주거용 건축투자(원계열, 2005년 기준 실질 기준) 추이



자료 : 한국은행.

⑤ 소결론 : 최근 주택건설경기 국면 진단

- 이상에서 살펴본 주택 인허가 호수 및 허가면적, 주택수주 등과 같은 주택건설경기 선행지표들은 2011년 상반기 이후 회복 국면에 진입한 것으로 판단됨.
- 다만, 주택 인허가 실적의 경우 2011년에 약 55만호로 2007년 수준을 회복하였으나, 원룸형이 대부분인 도시형 생활주택의 비중이 15%를 차지해 과거에 비해 주택 건설경기가 과도하게 양호한 것으로 보이게 하는 착시효과가 존재함.
- 반면, 주택수주에는 도시형 생활주택과 최근 상승세를 보이고 있는 단독주택 등 소규모 주택의 수주가 자료 조사 과정에서 누락된 경우가 많아 실제보다 주택건설경기 회복세를 과소하게 평가하게 하는 착시효과가 존재함.

- 주택건설경기 선행지표와 달리 동행지표인 주택투자, 주택기성 등은 2011년 하반기까지 감소세를 지속하다 2012년 들어 회복세를 보이기 시작함.
  - 주택투자는 2011년 4/4분기에도 5.4% 감소해 7분기 연속 감소세를 지속했으며, 주택기성은 2010년 2/4분기부터 2012년 1/4분기까지 총 8분기 연속 감소세를 지속 중임.
  - 다만, 주택기성 역시 주택수주와 마찬가지로 도시형 생활주택, 단독주택 등과 같은 소규모 주택기성 자료가 누락된 경우가 많을 것으로 판단되고, 주택기성을 기초로 하여 추계하는 주택투자 역시 실제보다 과소 추계되었을 가능성이 있음.<sup>6)</sup>
  
- 그러나, 주택경기 회복국면 진입시에 주택경기 동행지표 중 가장 앞 단계에 있는 착공, 분양 등의 지표들이 먼저 회복되는데, 2011년 상반기 이후 착공, 분양 등의 실적이 회복세를 보임.
  - 주거용 건축 착공면적은 2011년 1/4분기 이후, 분양 실적은 2/4분기 이후 회복세 시현함.
  - 주거용 건축물의 착공면적, 분양실적이 작년부터 회복세를 보인 점은 향후 주택투자와 주택기성이 서서히 회복국면으로 진입할 가능성을 시사함.
  
- 결국 주택건설경기 선행지표와 동행지표들을 종합적으로 분석해볼 때 주택건설경기는 2012년 상반기 중에 회복국면에 진입을 시작한 것으로 보이나, 회복국면 진입 여부를 확실히 판단하기 위해서는 향후 2~3분기 동안 선행 및 동행 지표들의 회복 추이를 좀 더 지켜봐야 할 것으로 판단됨.
  - 다만, 지방과 달리 수도권외의 경우 도시형 생활주택을 비롯한 소규모 주택을 제외한 일반 아파트의 경우 본격적인 분양, 착공이 여전히 부진해 아직 회복국면에 진입하지 못한 것으로 판단됨.

6) 2011년 하반기 주택투자를 비롯해 전체 건설투자가 감소세를 지속했음에도 불구하고, 건설산업 취업인력이 회복세를 나타내었는데, 이 또한 도시형 생활주택 급증으로 실제보다 주택투자가 과소 추계된 것이 큰 영향을 미친 결과로 판단됨.

## 나. 향후 주택건설경기 회복 여부 진단

- 2012년 하반기 주택수주 및 투자의 전망과 관련한 핵심 이슈는 2011년 상반기부터 지방을 중심으로 나타난 주택건설경기의 회복세가 2012년 하반기까지도 지속될지 여부와 침체를 지속하고 있는 수도권 주택건설경기가 언제쯤 회복될 것인지 여부임.
- 2012년 하반기 민간 건설사의 신규 주택 공급 여건에는 긍정적 요인과 부정적 요인이 상존함.
  - 긍정적 요인은 신규 아파트 입주물량 감소, 정부의 5·10대책 후속 조치 발표 및 입법화 가능성, 지난 2~3년 간 수도권의 주택가격 하락과 전세가격 상승 등임.
  - 반면, 대내외 경제 불확실성 급증, 2011년 지방 신규 공급물량 급증에 따른 부담감, 지난 2년 간 도시형 생활주택 공급 급증, 수도권의 준공 후 미분양 및 미입주 물량 적체, 높은 수준의 가계부채와 DTI 규제 지속, 수도권의 소득 대비 높은 주택가격 수준, 보금자리주택 공급<sup>7)</sup> 등의 부정적 요인도 다수 존재함.

### ① 긍정적 요인

- 2008~10년의 3년 동안 주택 공급(인허가) 감소로 인해 2011년부터 시작된 신규 입주 물량 부족 현상이 2012년에도 지속된다는 점은 주택건설경기 회복에 일부분 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
  - 주택 인허가 실적과 주택수요를 비교 분석해보면 2008년 이후 3년 연속 주택 인허가 실적이 주택수요 대비 연간 4만~7만호 정도 부족한 것으로 판단됨(3년 간 약 18만호 공급 부족<sup>8)</sup>).
- 특히, 아파트 분양 실적이 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 지속적으로 부족할 전망이다.
  - 2011년 전국 아파트 입주물량은 전년 대비 27.6% 급감함. 2012년에도 전년에 비해

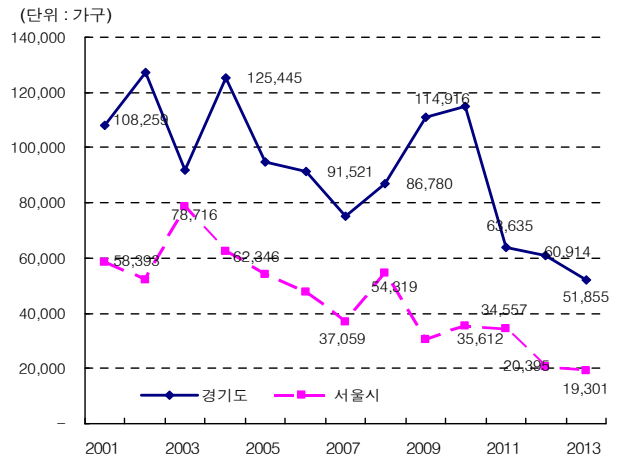
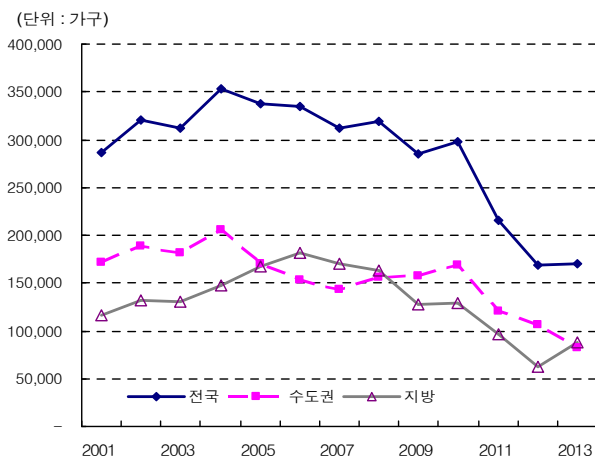
7) 2011년 보금자리주택 공급은 서초, 미사 지구 등 서울 도심에서 가까운 지역에 상당히 저렴한 가격으로 공급되었으나, 2012년 이후에는 이에 비해 입지, 가격 등의 장점이 축소되고, 이에 따라 민간 건설사 주택 분양에 대한 부정적 효과도 다소 감소할 전망이다.

8) 주택 수요를 보수적으로 산정하더라도 3년 간 최소 15만호 정도는 주택 공급이 부족했던 것으로 판단됨.

21.8% 감소해 2012년에는 수급 불균형 현상이 더욱 심화될 전망이다.

- 지역별로는 2012년 지방의 아파트 입주물량이 전년비 34.6% 감소할 전망이며, 수도권 11.6% 감소해 공급 부족현상이 지속될 전망이다.
- 특히, 수도권에서 경기도 입주물량은 4.3% 소폭 감소하는 반면, 서울시 입주물량은 41.0%나 감소할 예정임.
- 2011년까지 수도권 분양 실적이 저조하였고, 올해 수도권의 신규 분양 실적이 크게 늘어나기 어려움을 감안할 때 2013년에도 수도권의 아파트 입주는 다소 저조한 흐름을 보일 것으로 예상됨.

<그림 2> 아파트 입주 및 입주 예정 물량 추이



자료 : 부동산114 ; 주: 2012~2013년은 아파트 입주 예정물량임.

- 2012년 아파트 입주 물량을 상하반기로 구분해보면, 하반기 입주 예정 물량이 상반기에 비해 다소 양호할 전망인데, 수도권 입주가 상반기 4.0만호에 불과하지만, 하반기 6.6만호를 기록할 예정임. 다만, 지방 입주 물량은 상반기 3.7만호에서 하반기 2.5만호로 급감할 예정임.
- 2012년 하반기 민간 건설사의 주택 공급 여건과 관련된 긍정 요인 중 아파트 입주물량 감소 요인을 제외하고는 실질적으로 긍정적 영향을 미칠 요인이 많지 않은 상황인데, 5·10대책 후속 조치가 연내 국회에서 통과할 경우 수도권 주택경기 회복에 일정 부분 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
  - 정부에서는 5·10대책 발표 후속 조치로 분양가상한제 폐지 등 기존 부동산 대책



에 이미 포함되었으나 18대 국회에서 처리되지 못해 자동 폐기된 법안을 일부 수정해 다시 입법예고하였으며, 8월 중 국회에 제출할 예정임(<표 29> 참조).

- 그러나, 야당의 반대가 예상되고 여당도 대선을 앞두고 연내에 적극적으로 법안 처리를 추진하기는 쉽지 않을 수 있음.

<표 29> 5·10 주택거래 정상화대책 후속 법률 개정안

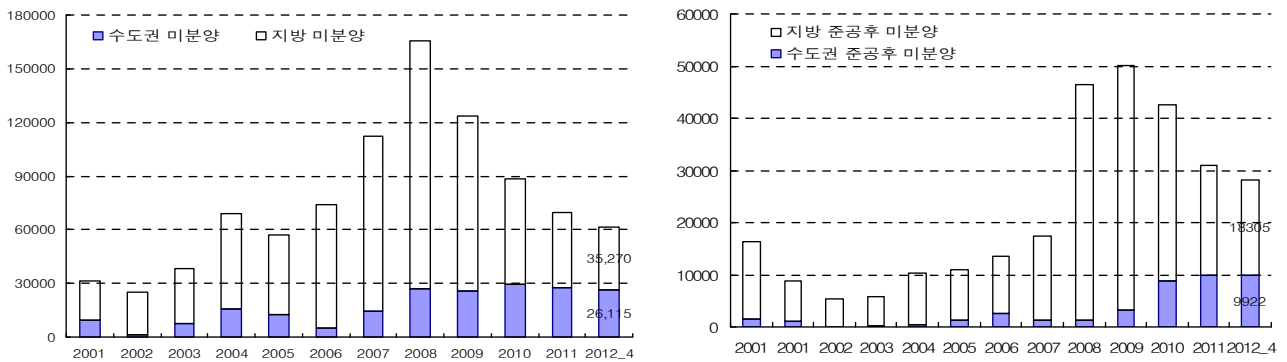
구 분	내 용
분양가상한제 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 원칙적으로 전국 모든 주택에서 적용 배제</li> <li>· 단, 예외적으로 국토부 장관이 지정하는 공동주택에 적용                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양가 상승률이 물가 상승률보다 높은 지역</li> <li>- 투기과열지구 지정 요건 해당 지역</li> <li>- 지자체장 요청 지역</li> </ul> </li> </ul> ==> 주택 공급 증가와 재건축·재개발 사업 촉진 기대
주택 전매제한제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시장 상황을 감안해 대통령령에 따라 지정하는 주택만 10년 이내 적용                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택, 투기과열지구, 지자체장 요청 주택</li> </ul> </li> </ul> ==> 민간 주택은 규모에 관계 없이 원칙적으로 제한 삭제
재건축 부담금 2년 부과 중지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2014년 말까지 관리처분계획 인가를 신청하는 사업에 한해 면제 ==&gt; 약 120개 단지 재건축사업 수혜, 해당 사업 촉진</li> </ul>
재건축사업 용적률 인센티브 적용 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용적률을 「국토계획법」 상 상한까지 허용하되 증가된 용적률의 일부를 임대주택으로 공급</li> <li>· 모든 재건축사업에 용적률 인센티브제 적용</li> <li>· 사업성 개선을 통한 원활한 사업 추진과 중소형·임대주택 공급 확대</li> </ul>

- 수도권 전세가격 급등과 주택가격 하락은 당장 수도권 주택건설경기 회복에 긍정적 영향을 미치기는 어려운 수준이며, 향후 추가적인 가격 조정 및 전세가격 상승이 있을 경우 주택건설경기 회복에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 수도권의 주택가격 대비 전세가격 비율이 50%를 넘어섰지만, 70%를 상회한 지방 주요 도시에 비해서는 여전히 비율이 낮고, 주택가격 상승으로 이어지기도 아직은 낮은 수준임.
- 올 5월 전국 아파트 평균 전세가율(매매가격 대비 전셋값 비율)은 61.2%로 2002년 12월(65.3%) 이후 10년 만에 최고치를 기록함. 2004년 12월 57.2%로 60%선 아래로 하락했으나 2011년 12월 60.1%를 기록한 이후 지속 상승세 기록함.
- 그러나, 70%를 상회하고 있는 지방과 달리 수도권의 경우 전세가율 상승에도 불구하고 여전히 50%대에 불구해 아파트가격 상승을 견인하기에는 어려운 상황임.
- 또한, 글로벌 금융위기 이후 수도권의 주택가격 조정 폭도 지방에 비해 적었고, 소득 대비 주택가격 수준 역시 지방에 비해 훨씬 높다는 점에서 그동안 수도권의 주택가격 하락이 주택건설경기를 회복국면으로 전환시키기에는 아직 힘든 상황임.

② 부정적 요인

- 2012년 수도권 신규 아파트 입주 물량이 감소하지만, 수도권의 준공 후 미분양 물량 적체가 아직 여전하고, 최근 수도권 아파트 입주 단지에 미입주 물량이 급증해 아파트 입주 물량 감소가 주택건설경기 회복에 긍정 요인으로 작용하기 어려운 상황임.
- 구체적으로 수도권, 서울의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 수도권에 9,922호, 서울에 1,101호가 적체되어 있어서 준공 후 미분양 주택이 아직까지 비교적 많이 적체되어 있는 상황임. 특히, 수도권 준공 후 미분양 중 85m<sup>2</sup> 이상의 물량이 84.7%를 차지해 대형 주택의 미분양 물량이 많은 상황임.
- 최근 인천 청라, 영종, 김포 한강, 남양주 별내 등에 대규모 아파트가 신규로 입주하지만, 준공 후 미분양 및 미입주 물량이 다수 적체되어 있고, 집단대출 연체율도 상승해 수도권 주택건설경기에 부정적 영향을 미치고 있음.

<그림 3> 권역별 미분양 주택 추이



자료 : 국토해양부.

- 또한, 2010년 이후 수도권에 도시형 생활주택, 다세대주택 등의 인허가 실적이 증가했는데, 특히 2010년 하반기 이후 도시형 생활주택 인허가가 급증했고, 일반 아파트에 비해 입주 시점이 빨라 2012년부터 소규모 아파트 입주 물량 부족현상을 일부 만회할 수 있음.
- 다만, 도시형 생활주택이 대부분 원룸형이어서, 현재 준공 후 미분양 비중이 낮고 원룸형보다 규모가 큰 65~85m<sup>2</sup> 주택의 경우 당분간 공급부족 현상이 수도권에 지속될 전망이다.

- 한편, 지방의 경우 2012년 지방의 신규 아파트 입주 물량이 감소하고, 미분양 물량도 2011년 이후 지속적으로 감소해 왔지만, 작년 지방에 아파트 분양 물량이 단기적으로 급등한 것에 대한 부담감이 존재함.
- 2011년 지방의 분양 물량은 전년 대비 104.2% 급등했으며, 올해 1/4분기에도 77.4% 증가함.
- 작년 이후 단기적으로 공급 증가 및 주택가격 상승의 영향으로 최근 부산을 비롯한 지방 일부 대도시의 주택가격이 하락하고, 미분양이 소폭 증가하는 등 주택경기가 둔화되기 시작함.

<표 30> 분기별 분양 물량 추이

구분		호수			증감률(%)		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2007	연간	314,271	168,419	145,852	23.2	88.3	-11.9
2008	연간	239,180	129,357	109,823	-23.9	-23.2	-24.7
2009	연간	228,655	155,083	73,572	-4.4	19.9	-33.0
2010	연간	174,976	99,782	75,194	-23.5	-35.7	2.2
2011	1/4	27,176	12,362	14,814	-26.6	-52.8	37.2
	2/4	82,908	38,673	44,235	39.2	18.4	64.6
	3/4	45,166	13,750	31,416	35.5	-29.7	128.2
	4/4	110,097	47,019	63,078	144.3	120.5	165.6
	연간	265,347	111,804	153,543	51.6	12.0	104.2
2012	1/4	34,293	8,012	26,281	26.2	-35.2	77.4
	1월	8,067	1,242	6,825	178.1	-46.9	1,112.3
	2월	7,023	1,287	5,736	9.4	-50.6	50.4
	3월	19,203	5,483	13,720	7.5	-26.1	31.5
	4월	18,071	8,103	9,968	-10.1	-38.2	42.6
	5월	36,338	12,922	23,416	-2.2	-18.5	9.9
	1~5월	88,702	29,037	59,665	5.06	-29.7	38.4

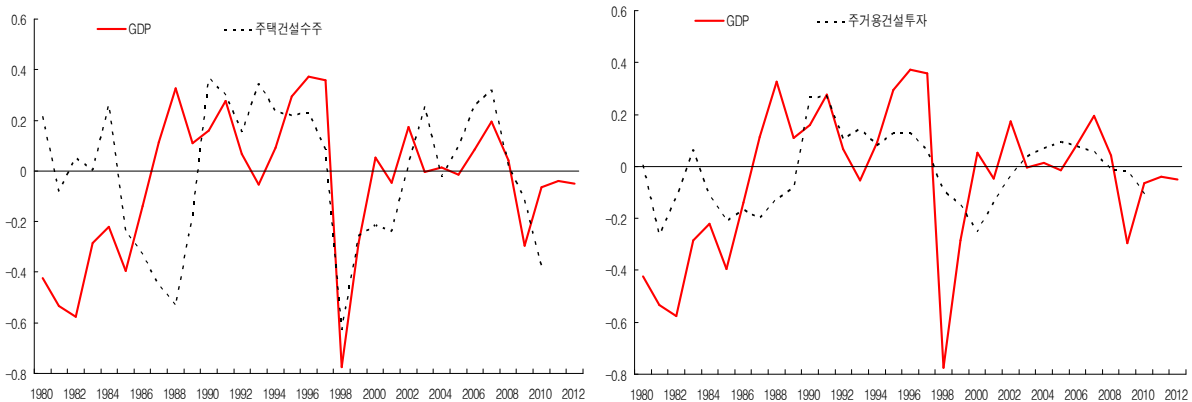
자료 : 부동산 114.

- 최근 유로존 재정위기 확산으로 인한 향후 대내외 경제의 불확실성 증가, 가계부채 증가 등은 수도권 주택건설경기 회복 시기 지연, 지방 주택건설경기의 상승세 둔화 촉진 등에 공통적으로 부정적 영향을 미칠 요인으로 판단됨.
- 특히 대내외 경제의 불확실성은 가장 큰 부정적 요인인 동시에 가장 불확실성이 큰 변수로 수도권 주택경기 회복 지연, 지방 주택경기 회복세 둔화 등에 커다란 부정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 과거 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치를 비교해보면, 주택

수주와 투자가 GDP 변화에 영향을 받았음을 알 수 있음.

- 특히, 1980년대 초 오일쇼크, 1990년대 말 외환위기와 같은 경제 위기시에는 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치가 약간의 시차를 두고 매우 유사한 흐름을 보이고 있어 국내 경제가 주택경기에 직접적 영향을 미쳤음을 알 수 있음.

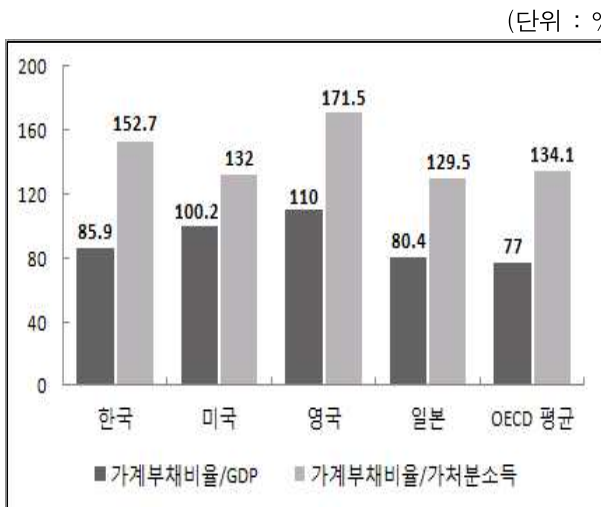
<그림 4> 국내 GDP와 주택 수주 및 투자의 순환변동치 추이 비교



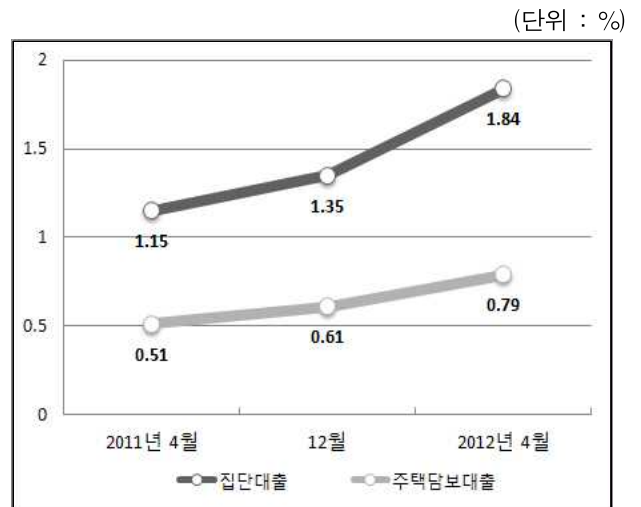
주 : 한국은행의 GDP, 주거용건설투자, 대한건설협회의 주택건설수주 등을 로그화해 HP필터로 필터링해 작성함.

- 최근 가계부채 증가, 주택담보대출 연체율 증가 등의 요인도 수도권 주택건설경기 회복 시기 지연, 지방 주택건설경기의 상승세 둔화 촉진 등에 공통적으로 부정적 영향을 미칠 요인임.

<그림 5> OECD 주요국 가계부채 현황(2009년) <그림 6> 주택담보대출 및 집단대출 연체율 추이



자료 : 금융위원회.



주 : 집단대출잔액 100억원 이상인 사업장 기준임.

자료 : 금융감독원.

- 2009년 기준 한국의 GDP(국내총생산) 대비 가계부채비율은 85.9%로 경제개발협력기구(OECD) 평균(77.0%)보다 높은 수준임.
- 부채상환 능력을 보여주는 가처분소득 대비 가계부채 비율도 영국을 제외한 주요 선진국보다 높은 수준으로 글로벌 금융위기의 진원지인 미국(132.0%)보다도 높음.
- 한국의 GDP 대비 가계부채비율과 가처분소득 대비 비율은 2010년 이후 최근까지 지속적으로 상승한 것으로 추정됨.
- 금융감독원이 집계한 자료에 의하면 올 들어 분양 때 받는 집단대출의 연체율이 지속적으로 상승, 지난 4월 말 현재 1.84%를 기록해 급등함.

### ③ 소결론

- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 수도권은 경우 주택수급 측면에서는 65~85m<sup>2</sup> 규모의 중형 주택에 한해 일부 공급 부족현상이 2013년까지 지속된다는 점과 5·10대책 후속 조치 입법화 가능성 등이 주택건설경기 회복에 긍정적 요인이나, 준공 후 미분양 및 미입주 주택 적체, 대내외 경제 불확실성, 소득 대비 높은 주택가격 수준 및 가계부채, 지방에 비해 낮은 전세가율, 보금자리주택 공급 등의 부정적 요인이 더 큰 상황임.
- 지방의 경우 주택 수급 측면에서 2012년 신규 아파트 입주 물량 감소, 미분양 주택(준공 후 미분양 포함) 감소 등의 긍정적 요인이 있지만, 2011년부터 2012년 상반기까지 단기간에 분양물량이 급증한 데 따른 부담감, 대내외 경제 불확실성, 가계부채 증가, 그동안의 주택가격 급상승 등의 부정적 요인이 존재함.
- 따라서 지방은 2011년에 급증한 지방의 주택 분양 실적, 주택수주 등의 주택건설경기 선행지표가 2012년 하반기로 접어들면서 증가세가 둔화될 전망이다.
  - 지방의 신규 주택공급 여건이 급속히 악화됨에도 불구하고 주택투자, 기성 등 주택건설경기 동행지표는 이미 2011년 이후 착공에 들어간 사업장이 많음을 감안할 때 주택수주와 달리 2012년 하반기에도 회복세를 이어갈 것으로 예상됨.
- 수도권의 경우는 하반기에도 신규 주택 공급 여건의 개선이 여전히 쉽지 않아 주택

수주의 부진이 지속될 전망이다.

- 다만, 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장 및 자체사업 택지가 심각하게 적체되어 있어 조속한 사업 추진이 필요하다는 점과 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정이 시작되는 점, 그리고 작년 하반기 수도권 주택수주가 매우 저조한 기저효과 등을 감안할 때 수주액은 전년도 수준을 유지할 것으로 예상된다.

## 5. 공공부문 주택 공급 및 재개발/재건축 수주 소폭 증가

### 가. 2012년 공공부문 주택 공급 소폭 증가 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.
- 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.

<표 31> 보금자리주택 공급 계획

계획 연도	2009~18년	2009~12년
전체 물량	150만호 (분양 70만 /임대 80만)	공급 집중, 74만호 공급
수도권	100만호	60만호(그린벨트에서 32만호 ; 매년 8만호)
지방	50만호	14만호(지방 미분양 해소 보면서 조정)

- 그러나, LH공사 재정난, 수도권 그린벨트지구 내 지역 주민과의 갈등, 주택경기 침체 등의 영향으로 2009~11년 동안 보금자리주택은 계획보다 축소된 43.7만호만이 사업 승인됨 [임대주택 23.2만호(53.1%), 분양주택 20.5만호(46.9%) 사업승인] .
- 특히 수도권 그린벨트에 2009~12년 동안 32만 가구를 공급하려던 의욕적 계획이 LH공사 재정난, 지역 주민과의 갈등, 주택경기 침체 등의 영향으로 작년 말까지 수도권 그린벨트에 19개 지구를 지정해 44km<sup>2</sup>(19.7만 가구) 택지 확보 및 10.2만 가구 사업 승인에 그침.

- 2011년에는 LH공사 재정난, 주택경기 침체 등의 영향으로 당초 계획에 훨씬 못 미친 12.6만호만을 공급함.
- 2011년 보금자리주택의 당초 공급 목표인 21만 가구 중 LH공사가 공급할 물량은 16.8만 가구(전체의 80%)였으나, LH공사 재정난으로 10만호 이하로 축소 공급

<표 32> 보금자리주택 사업승인 현황 및 2012년 계획

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012
계		14.6	16.5(18)	12.6(21)	15(22)
유형별	임대	7.5	8.3	7.4	9.5
	분양	7.1	8.2	5.2	5.5
지역별	수도권	10.3	12.9(14)	6.9(18)	10.8(17~18)
	지방	4.3	3.6(4)	5.7(3)	4.2(4~5)

주 : 2010~12년의 ( )안 수치는 당초 계획된 공급 물량 ; 자료 : 국토해양부.

- 2012년에는 LH공사의 재정난 개선, 전년도의 보금자리주택 공급 부진, 국토해양부의 주택공급계획 등을 종합적으로 감안할 때 보금자리주택의 공급 물량이 전년에 비해서는 소폭 늘어나고, LH공사의 발주 물량도 소폭 늘어날 전망이다.
- LH공사는 작년부터 재정난 개선을 위해 138개의 미착수 신규 사업장을 대상으로 사업조정을 추진해 작년 8월 기준 61%인 85곳의 사업조정이 완료되었거나, 주민 협의가 마무리 단계에 이르렀으며, 이후에도 지속적으로 사업조정을 추진
- 이에 따라 LH공사는 2014년부터 채권 발행 잔액이 감소하고, 당초 2016년으로 예상한 절대적인 금융 부채규모 감소 시기도 다소 앞당겨질 것으로 예상
- LH공사는 작년 한 해 월평균 약 4,500억원의 채권을 발행했고, 올해 1월에 약 1조 2,000억원의 채권을 발행한 것을 비롯해 올해에도 계속 성공적으로 채권을 발행
- 국토해양부는 6월 초 발표된 2012년 주택공급계획에서 보금자리주택을 연내 15만 가구 공급하겠다고 밝혔다. 다만, 당초 계획되었던 22만호에 비해서는 훨씬 적은 물량임.
- 또한, LH공사는 2012년에 역대 최고 수준인 약 14조원의 공사 물량을 발주하겠다고 밝혔다. 발주 시기가 결정된 12조 2,369억원 중 건축공사가 5조 9,000억원임.
- 2010~12년 동안 보금자리주택 공급이 당초 의욕적인 계획과 달리 매우 축소되었지

만, LH공사 재정난이 일시에 개선되기 어렵다는 점과 민간 건설사의 수도권 미착공 PF사업이 과다한 점 등을 감안하면 계획대로 공급되지 않았던 물량이 2013년 이후로 이월되지는 않을 것으로 예상됨.

- 2013~18년 동안 당초 계획된 보금자리주택 물량은 총 89만호(수도권 56만호, 지방 33만호)로 연간 평균 약 15만호 수준에 그침.

- 한편, 서울시가 최근 2010년 7월부터 2014년 6월까지 총 8만호의 임대주택을 공급하겠다고 밝혔는데, 이는 기존에 계획된 6만호보다 2만호가 증가된 목표이며, 신규 건설을 통해 공급하는 건설형 임대주택도 약 9,000호가 순증되어 향후 공공부문 주택 수주에 다소 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.

- 공공 주택수주 증가에 긍정적으로 작용할 건설형 임대주택(국민임대, 장기전세 등)은 동 기간 내 총 8,881호가 추가로 공급될 계획임.

- 기존 계획에서 건설형 임대주택은 2만 7,262호가 공급될 계획이었음.

- 2012년 공급이 계획된 건설형 임대주택은 기존에는 5,083호였는데, 추가로 6,051호를 더 공급하겠다고 발표하여, 하반기 이후 공공 주택 수주에 긍정적으로 작용할 전망이다.

<표 33> 서울시 임대주택 공급 계획

(단위 : 호)

계		2014년 6월까지 공급 규모	10년 7월 ~11년	2012년	2013년	2014년 6월	2014년 6월까지 준공 규모
<b>총계(호)</b>		79,360	15,160	18,516	22,795	22,889	52,753
기존 6만호	소계	59,203	15,160	9,153	18,691	16,199	42,176
	건설형(국민/장기전세)	27,262	4,502	5,083	11,030	6,647	24,880
	장기전세 매입형	11,149	100	595	4,683	5,771	909
	재개발 매입형	15,530	9,296	2,275	1,578	2,381	11,125
	기존주택 매입	5,262	1,262	1,200	1,400	1,400	5,262
추가 2만호	소계	20,157	-	9,363	4,104	6,690	10,577
	건설형(국민/장기전세)	8,881	-	6,051	391	2,439	1,007
	기존주택 매입(대학생 포함)	2,589	-	863	863	863	2,589
	사유지 활용 임대주택	3,000	-	468	1,070	1,462	1,294
	장기 안심주택	4,050	-	1,350	1,350	1,350	4,050
	원룸주택	1,637	-	631	430	576	1,637

자료 : 서울시.



나. 2012년 재개발/재건축 수주 소폭 증가 예상

- 서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년 재개발/재건축 수주가 전년에 비하여 16.4% 감소함.
- 통상적으로 전국 재개발/재건축 수주의 약 50% 내외를 차지하고 있는 서울시 재개발/재건축 사업의 시공사 선정 시점이 2010년 10월부터 조합 설립 이후에서 사업인가 이후로 연기됨.
- 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, 2010년 10월부터 서울시의 수주가 급감하면서 2010년 4/4분기 재건축/재개발 수주는 전년 동기 대비 48.0% 급감하였으며, 2011년 3/4분기까지 부진한 실적이 이어짐.
- 결국 2011년 재개발/재건축 수주는 전년 동기 대비 16.4% 감소함.

<표 34> 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. 2/4	2,809.0	1,580.6	4,389.6	-0.8	-21.6	-9.5
2011. 3/4	793.3	700.3	1,493.6	-77.5	-68.1	-73.9
2011. 4/4	3,630.7	3,008.4	6,639.1	11.8	83.0	35.7
2011	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012. 1/4	1,955.9	626.5	2,582.4	12.7	2.2	10.0
2012. 4월	1,026.9	795.4	1,822.3	13.7	72.7	33.6
1~4월	2,982.8	1,421.8	4,404.7	13.0	32.5	18.7

자료 : 대한건설협회.

- 2011년 4/4분기 재개발/재건축 수주는 경기도와 지방의 수주 증가로 전년 동기비 35.7% 증가했고, 2012년 1/4분기에도 10.0% 증가해 최근 2분기 동안 회복세를 보임.
- 통상 조합설립 인가에서 사업시행 인가 사이에는 1년 이상의 시간이 소요됨을 감안

할 때 2011년에 급감했던 서울시 재개발/재건축 수주가 2012년 하반기로 접어들면서 소폭 회복되기 시작할 전망이다.

- 작년 말 사업시행 인가를 이미 획득한 강동구 고덕2단지를 시작으로 서울시 공공관리자제가 적용된 사업장에서 차츰 시공사 선정이 이뤄지기 시작할 전망이다.

- 서울시 공공관리자제 시행으로 인한 풍선효과로 2011년에 호조세를 보인 경기 지역의 재개발/재건축 수주는 2012년 상반기에도 지난 5월까지 14개 사업지에서 시공사를 선정하는 등 양호한 모습이 유지되었음.

- 그러나, 서울시 공공관리자제도 시행, 서울시 뉴타운 출구전략 시행 및 주택경기 침체 등의 여파로 시공사 선정 시기가 계속 지연되면서 2012년 연내에 시공사를 선정할 사업지가 급격히 증가하기 어렵고, 경기 지역도 이미 작년과 올해 상반기 다수의 후보 사업지에서 시공사를 선정하였음을 감안할 때 2012년 재개발/재건축 수주가 2010년 수준을 넘어 호조세를 기록하기는 어려울 전망이다.

- 주택경기 침체로 재개발/재건축 수주가 전체 주택수주에서 차지하는 비중이 증가하였음을 감안할 때 재개발/재건축 수주가 소폭 증가함에 따라 2012년 전체 주택수주에도 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

- 2010년의 경우 전체 주택수주에서 재개발/재건축 수주가 차지하는 비중이 55%에 육박했고, 2011년에는 38.5%, 그리고 2012년 1~4월까지의 40.7%를 차지함.

## 6. 민간 비주거 건축 수주 및 투자 위축

### ① 최근 동향

- 국내경기 침체로 2008~09년 감소세를 보였던 비주거용 건축수주는 2010년에 빠른 회복세를 보였으며, 2011년에도 증가세를 지속하였음.

- 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 2010년에 전년 대비 18.6% 증가함.
  - 2011년에도 준주택 관련 규제 해제로 오피스텔 건축이 증가하였고, 일부 초고층 빌딩 수주의 영향으로 상업용 빌딩 수주가 매우 양호한 실적을 기록해 전년 대비 9.8% 증가함.
  - 정부는 2011년 ‘8·18 전월세시장 안정대책’에서 도시형 생활주택과 오피스텔 관련 규제를 완화했으며, 오피스텔도 임대주택으로 인정해 결국 오피스텔 건물 인허가 실적은 3분기에만 전년 동기 대비 3배 이상 증가한 것으로 나타남.
  - 또한, 제2롯데월드 증축 공사 수주 등 일부 초고층 빌딩 수주가 겹치면서 상업용 빌딩 수주가 급격히 증가하였음.
- 그러나, 2012년 들어서 1/4분기까지만 해도 민간 비주거용 건축수주 증가의 영향으로 전년 동기 대비 11.4% 증가하였으나, 4월에 공공과 민간 모두 침체해 전년 동월 대비 26.1% 급감함.

<표 35> 국내 비주거용 건축 수주 추이

구 분		비주거용 건축 수주액(십억원)		비주거용 건축 수주 증감률(전년 동기비 %)			
		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	상	15,575.1	3,794.0	11,781.1	41.7	-10.7	74.7
	하	14,660.1	3,955.2	10,704.9	1.1	-3.1	2.7
	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
	2/4	10,879.7	2,458.8	8,420.9	16.0	13.3	16.8
	3/4	7,098.7	1,444.5	5,654.2	20.7	-19.3	38.1
	4/4	8,798.5	2,377.0	6,421.5	0.2	9.8	-2.9
	연간	33,185.8	7,779.6	25,406.2	9.8	0.4	13.0
2012	1/4	7,136.6	1,225.5	5,911.1	11.4	-18.3	20.4
	4월	2,095.1	488.4	1,606.7	-26.1	-10.4	-29.9
	1~4월	9,231.7	1,713.9	7,517.8	-0.1	-16.2	4.4

자료 : 대한건설협회.

- 민간 비주거용 건축수주는 1/4분기 20.4% 증가하면서 전체 비주거용 건축수주 11.4% 증가에 일조함.
  - 그러나, 4월 민간 비주거용 건축수주가 29.9% 급감하였으며, 공공 또한 10.4% 감소해 전체 비주거용 건축수주는 26.1% 감소함.
  - 결국, 4월 한 달의 부진으로 비주거용 건축수주의 1~4월 누적치는 전년 동기 대비 0.1% 감소한 것으로 나타남.
- 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 플러스(+) 성장을 지속한 이후 2011년 4/4분기에 1.9% 감소해 주춤하였으나, 2012년 1/4분기에 7.0% 증가함.
- 비주거용 건축투자는 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 3/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 이후 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 증가함.
  - 이는 2010년 이후 공장/창고, 사무실/점포 수주 증가세와 함께 오피스텔 착공 증가, 2011년 100층 이상 규모인 잠실과 부산 제2롯데월드 착공 등의 영향으로 판단됨.
  - 다만, 2011년 4/4분기에 1.9% 감소해 9분기 증가세를 마감하였으나, 2012년 1/4분기에 다시 7.0% 증가함.

<표 36> 비주거용 건축투자 추이

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2009년					2010년					2011년					2012년
	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)	9.8	13.4	13.4	14.0	50.5	10.6	14.4	14.5	14.9	54.4	10.8	15.5	15.3	14.6	56.1	11.5
증감률 (%)	-8.6	-6.0	0.1	3.1	-2.6	7.9	8.0	8.1	6.7	7.6	1.8	7.2	5.7	-1.9	3.3	7.0

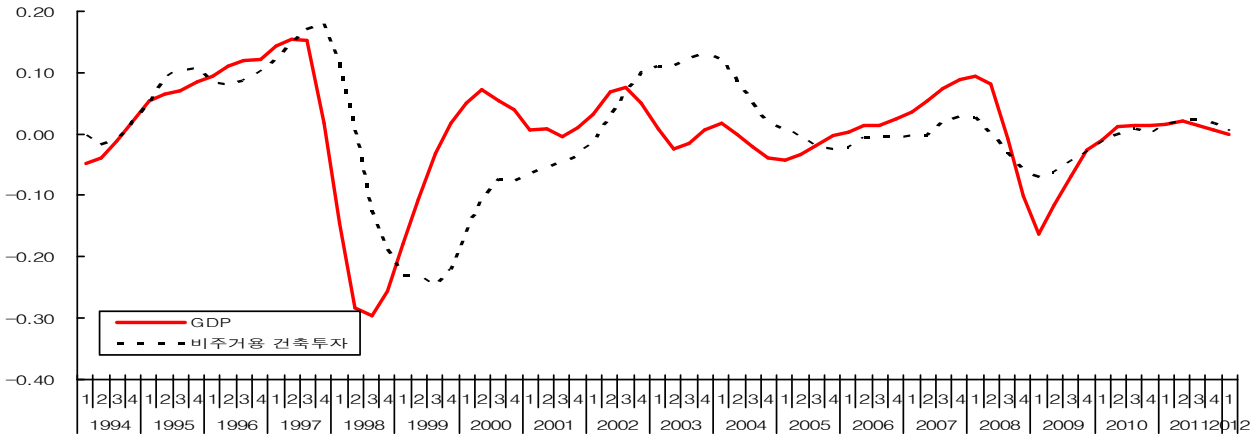
주 : 2005년 연쇄가격 기준 ; 자료 : 한국은행.

② 향후 전망

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

- 2010년 6%까지 성장한 국내 경제가 2011년에는 대외여건 악화로 4% 성장에 그쳤고, 2012년에는 3%대 중반까지 성장률이 하락할 전망이므로 하반기 이후 민간 비주거 건축 수주 및 투자 증가세는 많이 위축될 전망이다.

<그림 7> 국내총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교



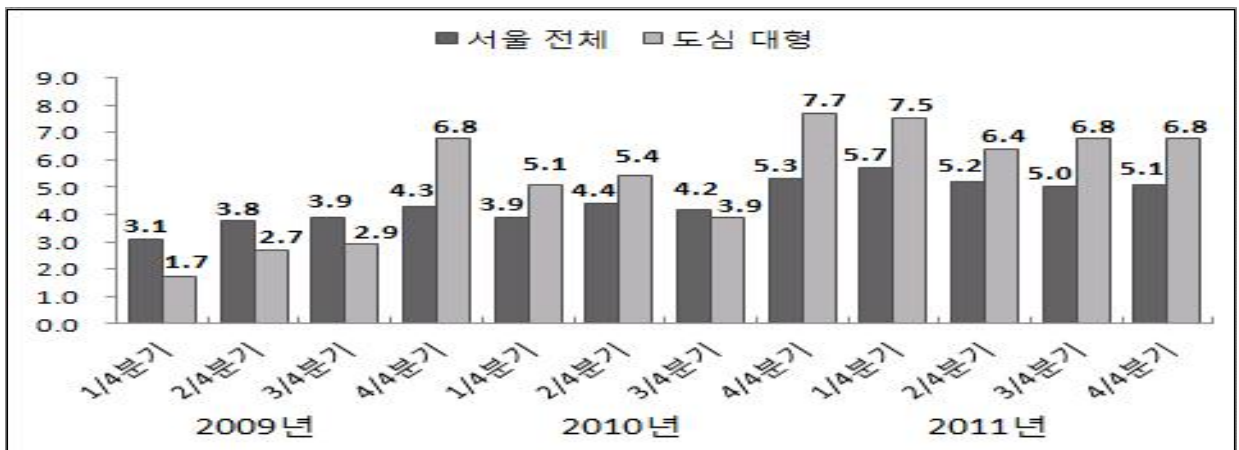
주 : 각 순환변동치의 3분기 이동 평균치이며, GDP의 경우 변동 폭을 4배 확대함.

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

- 세부적으로 글로벌 금융위기 이전에 추진된 오피스 빌딩의 공급(입주) 물량이 2010년 이후 꾸준히 증가 추세에 있는데, 2015년경까지 대형 오피스 빌딩의 공급이 지속될 예정이고, 최근 오피스 공실률 추이 및 유로존 재정위기 확대에 의한 불확실성 증가 등을 감안할 때 신규 오피스 빌딩 수주 물량 역시 증가세가 둔화될 전망이다.

<그림 8> 서울시내 오피스빌딩 공실률

(단위 : %)



주 : 도심은 종로·을지로·광화문 등임.

자료 : 알투코리아.

- 2011년 서울 지역의 오피스 빌딩 공급 물량은 106만 3,000여m<sup>2</sup>(38개)로 2010년 99만 3,000여m<sup>2</sup>(32개) 대비 7.1% 증가함. 2012년에도 서울 지역에 총 16개, 연면적 125만여m<sup>2</sup>가 공급될 예정임.
  - 2011~15년 동안 서울 지역에 약 752만m<sup>2</sup>의 오피스 빌딩이 공급될 예정이어서 연간 평균 125만m<sup>2</sup>가 공급될 예정임(교보리얼코의 오피스 통계 자료 참조). 이는 2000~08년 동안 서울 지역의 연평균 오피스 공급 물량인 약 80만m<sup>2</sup>에 비하여 과다한 수준임.
  - 서울 지역의 오피스 공실률은 2000년대 들어 5% 미만을 지속했고, 2007~08년에는 1% 미만이었으나, 글로벌 금융위기 여파 등으로 2009년부터 증가하기 시작해 2010년 4분기에는 도심 대형 오피스 빌딩의 경우 공실률이 7%를 초과
  - 2011년 서울 지역의 오피스 빌딩 공실률은 다소 낮아졌으나, 공급(입주) 물량 증가 및 경기 둔화의 영향으로 평균 공실률은 여전히 평균 5% 초반대를 기록(알투코리아 자료 기준)하고 있음.
- 다만, 민간 비주거 건축수주와 달리 공공부문의 비주거 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주가 2012년에도 지속된다는 점에서 양호한 수준을 유지할 것으로 전망됨.
- 한편, 비주거 건축투자는 하반기 대내외 경제 여건 악화에도 불구하고, 2011년 호조세를 보였던 민간부문의 비주거 건축수주가 점차 기성으로 인식되고, 2011년 본격화된 지방이전 공공기관의 신청사 착공이 지속적으로 기성으로 인식돼 하반기에도 증가세를 유지할 전망이다.

### III. 2012년 하반기 건설경기 전망

- 이상에서 살펴본 2012년 하반기 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 요약하면 다음 표와 같음.

<표 37> 2012년 하반기 건설경기 전망상의 쟁점 요인 및 파급효과 요약

구분	주요 변동요인	파급효과
대내외 경제 불확실성 급증	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 유로존 재정위기 확산 및 대내외 경제 불확실성 급증                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 그리스 총선 이후에도 채무이행 조건 재협상, 긴축 및 경제 회복 과정에서 불확실성 잔존</li> <li>- 스페인, 이탈리아의 만기 도래 채무 2013년 말까지 과다 → 독일, 프랑스 은행들의 스페인, 이탈리아 대출 규모 매우 큰 상황</li> </ul> </li> <li>→ 유로존 재정위기로 인한 세계경제 및 국내경제 불확실성 최소한 2013년까지 지속</li> </ul>	→ 올 하반기~2013년 동안 민간 건설수주 및 투자 위축
2012년 정부 및 주요 공공기관 투자 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2012년 정부 SOC 예산 전년 대비 5.5%(1.3조원) 감소                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 세부적으로 철도 예산은 13.1% 증가해 양호</li> <li>- 신규 사업 예산도 소폭 증가(설계 진행으로 연내 공사 발주는 어려움)</li> </ul> </li> <li>● SOC 예산 상반기 중 64% 조기집행 추진, 조달청 발주 신규 시설공사 중 72% 상반기 발주 추진</li> <li>● 미군기지 이전사업 등 영향으로 국방 관련 시설공사 발주 6월 이후 증가</li> <li>● 주요 44개 공공기관 투자 규모 전년비 1.8% 증가                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 분야 투자 21.3% 급증(특히 발전 공기업 투자 50% 이상 급등)</li> <li>- LH공사 역대 최고액인 14조원 규모 발주 계획 수립(3/4분기 발주 집중)</li> <li>- 반면, 4대강 사업 종료에 따라 SOC 분야 투자는 10.6% 감소</li> </ul> </li> <li>● 2011년과 비슷한 수준인 55.2% 상반기 조기집행 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 정부 주도 SOC분야 공사 발주 2011년에 이어 2012년에도 부진 (단, 철도는 양호)</li> <li>→ 에너지 및 국방 분야 공사 발주 증가(국방 분야 공사는 하반기 발주 집중)</li> <li>→ 정부 SOC 예산 감소, 2012년 토목투자에 (-)요인으로 작용</li> </ul>
정부 2012년 하반기 정책방향 건설 관련 투자 1.7조원 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 주요 44개 공공기관의 투자금액을 68.5조원에서 69.6조원으로 1.1조원 확대                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2013년 혁신도시 관련 투자액 6,500억원 조기 집행</li> <li>- 발전시설에 2,700억원, 댐·철도 등에 2,000억원 추가 투자</li> </ul> </li> <li>● 민간투자 집행 규모 확대(0.6조원)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간투자 집행 계획 6.3조원→6.9조원</li> </ul> </li> </ul>	→ 하반기 공공 수주 및 건설투자에 소폭 (+)요인으로 작용
지방 이전 공공기관 청사 건립공사 발주 및 투자 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2012년에 지방 이전 공공기관 신청사 착공 및 투자액 증가                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 신축/이전 120개 기관 청사 건축비 약 10조원 중 2011년까지 1조원만 기투자, 2012년 이후 투자액 본격 증가 전망</li> <li>- 2012년 신청사 착공 기관 수도 전년 대비 증가 전망</li> </ul> </li> </ul>	→ 하반기 공공 비주거 건축 수주 및 비주거 건축 투자에 (+)요인으로 작용
주택건설경기 향후 회복 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2012년 하반기 주택건설경기의 긍정적·부정적 요인 검토 결과, 수도권은 신규 주택 공급 여건의 개선이 여전히 어렵고, 지방은 신규 주택 공급 여건 악화 예상</li> <li>→ 2012년 상반기에 지방 주택수주 및 재개발/재건축 수주 회복 영향으로 증가세를 보인 민간 주택수주, 하반기에 다시 위축 예상</li> <li>● 단, 미착공 PF사업장 적체, 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 시작, 기저효과 등의 영향으로 민간 주택수주의 감소폭은 제한적 예상</li> <li>● 2012년 상반기까지 지방의 주택허가 및 착공이 호조세를 지속해 주택건설경기 동행지표인 주택투자도 하반기까지는 회복세 지속 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2012년 하반기 민간 주택수주 소폭 위축 예상</li> <li>→ 주택투자는 2012년 하반기까지 소폭 회복세 유지 전망</li> </ul>
재개발/재건축 수주 회복세	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 서울시 공공관리자제 시행 영향 2010년 4/4분기~2011년 3/4분기 동안 재개발/재건축 수주 감소세</li> <li>● 2011년 4/4분기 이후 재개발/재건축 수주 회복세 : 부산, 대전 등 지방 광역시 및 경기도 지역 수주 증가</li> <li>● 하반기 이후 서울시 공공관리자제 적용 사업장에서 시공사 선정 시작</li> <li>→ 하반기 재개발/재건축 수주 완만한 회복세 예상</li> </ul>	
공공 주택 공급 소폭 증가	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2012년 보금자리주택 공급 계획 15만호 : 2011년 12.6만호 공급 대비 소폭 증가 계획</li> <li>● 서울시 2012년에 건설형 임대주택 당초 계획 대비 6,000호 증가 계획</li> </ul>	→ 2012년 공공 주택수주 소폭 증가 예상

## 1. 건설 수주 전망

- 2012년 국내 건설수주는 전년비 0.6% 감소한 110조원을 기록할 것으로 전망됨.
  - 2012년 국내 건설수주 전망치는 2010년에 비해서는 소폭 회복된 수준이지만, 글로벌 금융위기 발생 직전인 2007년(127.9조원), 2008년(120.1조원)에 비해서는 여전히 매우 부진한 수준임.
- 2012년 하반기 국내 건설수주는 대내외 경제의 불확실성 급증 영향과 민간수주 위축, 지방 주택건설경기 둔화 및 수도권 주택건설경기 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고 패턴) 등의 영향으로 전년 동기 대비 8.0% 감소할 전망이다.
- 발주 부문별로는 공공수주의 경우 철도를 제외한 교통 SOC 공사 발주가 여전히 부진하나, 발전소 공사, 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사, 국방 관련 시설공사 등의 발주가 양호해 전년 대비 3.6% 감소한 35.3조원을 기록할 것으로 전망됨.
  - 재정 조기집행 기조, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 인해 하반기 공공 수주는 전년 동기비 7.7% 감소할 전망이다.
- 상반기에 회복세를 보인 민간수주는 하반기에 주택수주 회복세가 크게 둔화되고, 대내외 경제 불확실성 증가로 인해 민간 토목 및 비주거 건축수주도 감소세로 전환되어 전년 동기 대비 8.1% 감소하며 부진할 전망이다.
  - 연간 전체적으로도 하반기 수주 부진의 영향으로 전년에 비하여 0.8% 증가에 그칠 전망이다.
- 공종별로 토목수주는 연초까지 대규모 플랜트 공사 발주로 호조세를 보인 민간 토목수주가 대내외 경제 불확실성 증가로 하반기 이후 위축될 것으로 예상되고, 4대강 사업 종료로 발전소 관련 공사를 제외한 공공 토목공사 발주도 부진해 전년비 0.8% 감소할 전망이다.
  - 하반기 이후 민간 토목수주 위축, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 인하여 하반기 토목수주는 전년 동기 대비 11.0% 감소할 전망이다.



- 지방 주택수주 회복세 지속, 재개발/재건축 수주 회복 등의 영향으로 상반기까지 회복세를 보인 주택수주는 하반기에 지방 주택수주 회복세 둔화 및 수도권 주택수주 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 전년 동기비 8.4% 감소하고, 연간 전체적으로는 1.3% 증가에 그칠 전망이다.
- 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사 발주가 2011년에 이어 양호하겠으나, 지난 2년 간 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 대내외 경제 불확실성 급증 영향으로 점차 위축될 것으로 예상되어 전년비 2.7% 감소할 전망이다.

<표 38> 2012년 국내 건설 수주 전망

구분	2008	2009	2010			2011			2012(e)		
	연간	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
<b>건설 수주액 (조원, 당해년 가격)</b>											
공공	41.8	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	22.1	36.6	14.9	20.4	35.3
민간	78.2	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.6	74.1	39.2	35.5	74.7
토목	41.3	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	21.1	38.8	19.7	18.8	38.5
건축	78.8	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	39.6	71.9	34.4	37.1	71.5
주거	44.7	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	23.7	38.7	17.5	21.7	39.2
비주거	34.2	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	15.9	33.2	16.9	15.4	32.3
계	120.1	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	60.7	110.7	54.1	55.9	110.0
<b>증감률 (% , 전년 동기비)</b>											
공공	12.8	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	2.8	-7.7	-3.6
민간	-13.9	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	12.4	14.0	10.5	-8.1	0.8
토목	14.0	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	11.5	-11.0	-0.8
건축	-14.1	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	29.0	16.2	6.5	-6.3	-0.6
주거	-23.2	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	47.9	22.4	16.6	-8.4	1.3
비주거	1.8	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	8.4	9.8	-2.2	-3.1	-2.7
계	-6.1	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	15.6	7.2	8.3	-8.0	-0.6

주 : 2012년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

## 2. 건설투자 전망

- 2012년 건설투자는 주택투자가 소폭 회복되기 시작하고, 비주거용 건축투자도 증가세를 유지하겠으나, 토목투자가 부진해 전년 대비 1.5% 증가에 그칠 전망이다.
  - 하반기 건설투자는 선행지표인 국내 건설수주가 2012년 상반기에 회복세를 보임에 따라 전년 동기비 2.5% 증가할 전망이다.
- 공종별로 토목투자는 4대강 사업 종료, 정부 SOC 예산 감소 등의 영향으로 상반기

에는 부진하겠으나, 작년 민간 플랜트 공사 발주 증가, 최근 발전 플랜트 공사 증가 등의 영향으로 하반기 이후 점차 회복세를 보일 것으로 전망됨.

- 상반기 소폭 회복세를 보이기 시작한 주택투자는 선행지표인 주택수주가 상반기에도 회복세를 지속함에 따라 하반기에도 매우 완만하게 회복세를 유지할 전망이다.
- 상반기 양호한 증가세를 보이고 있는 비주거 건축투자는 하반기 들어 대내외 경제 불확실성 증가 영향으로 민간부문의 투자가 위축되겠으나, 지방 이전 공공기관 신 청사 건축공사에 대한 투자액이 증가해 하반기에도 증가세를 유지할 전망이다.

<표 39> 2012년 건설투자 전망

구 분	2009년			2010년			2011년			2012년(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 투자	73.9	85.3	159.2	72.4	80.9	153.4	67.3	78.5	145.8	67.4	80.5	148.0
증감률	3.2	3.6	3.4	-2.0	-5.1	-3.7	-7.1	-3.0	-5.0	0.2	2.5	1.5

주 : 2012년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

- 2012년 하반기까지 회복세를 유지한 국내 건설투자는 선행지표인 국내 건설수주가 2012년 하반기에 부진함에 따라 2013년 이후 회복세가 둔화될 것으로 예상됨.
- 과거와 같이 국내 건설투자가 2~3년 동안 정상적인 회복 국면을 이어가기 위해서는 수도권 주택건설경기의 조기 회복과 민간부문 건설투자 위축에 대응한 공공부문의 건설투자 활성화 정책이 요구됨.
- 그러나, 현재로서는 수도권 주택건설경기의 침체가 2013년 상반기에도 지속될 가능성이 크고, 공공부문의 건설투자도 새로운 정부 1년차인 2013년에는 크게 증가하기 어려울 것으로 판단됨.
- 이에 따라 건설투자의 회복세는 2013년 이후 다시 둔화될 가능성이 클 것으로 예상됨.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)