

# 2013년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일  
연구위원 박 철 한

I. 최근 건설경기 동향

II. 2013년 건설경기 전망

III. 전망의 시사점 및 정책과제

## <목 차>

I. 최근 건설경기 동향 .....	1
1. 건설수주 동향 .....	1
2. 건설투자 동향 .....	4
3. 주택부문 동향 .....	6
II. 2013년 건설경기 전망 .....	14
1. 전망의 주요 쟁점요인 .....	14
(1) 공공부문의 건설투자 여건 변화 .....	14
(2) 민간부문 주택공급 여건 변화 .....	25
(3) 공공부문 주택공급 및 재개발/재건축 수주 변화 .....	31
(4) 민간 비주거 건축 및 토목부문 투자 위축 .....	34
2. 2013년 건설경기 전망 결과 .....	40
(1) 건설수주 전망 .....	41
(2) 건설투자 전망 .....	42
III. 전망의 시사점 및 정책과제 .....	43
1. 지속가능한 성장 위한 적정 수준의 건설투자 필요 .....	43
2. 수도권 주택건설경기 침체 장기화 방지 .....	43
3. 건설업체 유동성 위기 극복 위한 지원 지속 .....	44

# I. 최근 건설경기 동향

## 1. 건설수주 동향

- 2011년 1~8월까지 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 소폭 증가하여, 전년 동기 대비 5.5% 증가한 68조 4,376억원을 기록함. 다만, 최근 들어 증가세가 둔화되는 양상을 보임.
  - 1~8월 국내 건설수주는 공공부문이 전년 동기 대비 6.6% 증가하였으며, 민간부문 또한 5.0% 증가함.
  - 1/4분기 건설수주는 공공과 민간 모두 양호한 모습으로 전년 동기 대비 28.1% 증가하며 수주가 크게 회복되는 양상을 보임.
  - 그러나, 2/4분기에 그리스를 비롯한 남유럽 재정위기의 영향으로 국내 경제 성장이 둔화됨. 동시에 업체들의 투자심리가 위축되어 결국 건설수주는 전년 동기 대비 2.5% 감소해 지난 2011년 1/4분기 이후 1년 3개월 만에 다시 마이너스(-)성장을 기록함.
  - 7월 18.6% 증가하였으나 8월에 다시 28.8% 급감하면서 3/4분기에도 마이너스(-) 또는 낮은 성장률을 기록할 것으로 예상됨.

### <국내 건설수주 동향>

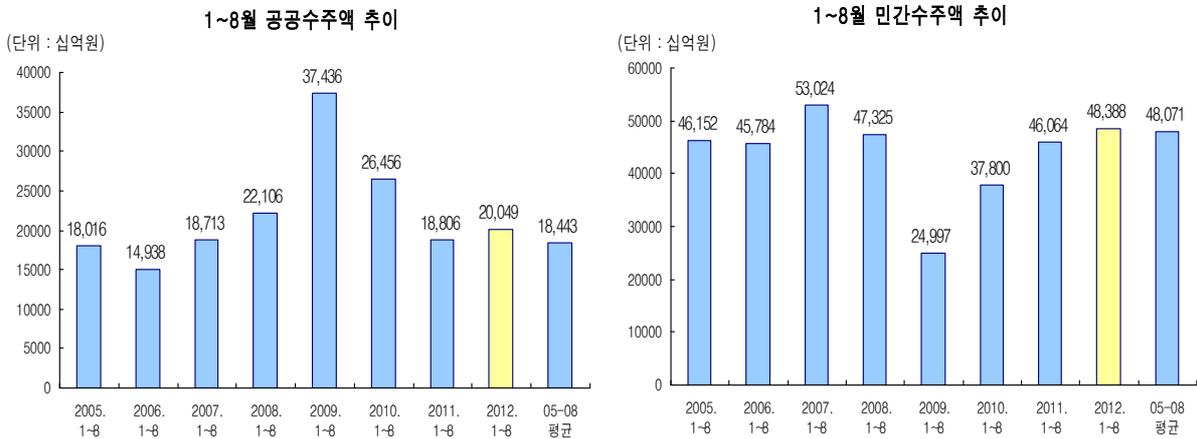
(단위 : 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공						민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택				
2009	상반기	-7.9	82.2	159.4	-7.1	-26.2	15.9	-49.6	-37.5	-51.7	-54.3	-47.8	
	하반기	4.6	9.4	32.2	-21.3	-16.5	-25.6	1.7	-36.1	18.2	42.3	-13.9	
	연간	-1.1	39.8	83.2	-15.1	-21.1	-9.0	-23.0	-36.5	-19.0	-10.2	-31.4	
2010	상반기	-0.2	-37.0	-43.2	-16.9	-24.9	-10.7	61.5	64.7	60.7	50.0	74.7	
	하반기	-22.7	-31.8	-35.3	-23.8	-44.4	-3.1	-16.7	25.5	-26.7	-40.1	2.7	
	연간	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-6.9	7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0	
2011	상반기	-1.4	-27.6	-32.9	-16.1	-47.8	4.3	15.7	46.9	8.6	4.5	13.2	
	하반기	15.6	21.5	5.5	52.2	148.3	-3.4	12.4	-14.1	23.1	31.2	12.8	
	연간	7.2	-4.2	-15.0	18.1	47.0	0.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0	
2012	1/4	28.1	24.3	31.0	11.7	98.3	-18.3	29.7	40.1	25.5	30.4	20.4	
	2/4	-2.5	-7.7	-8.9	-5.6	54.1	-24.1	-0.4	32.8	-8.8	-1.4	-16.3	
	7월	18.6	27.1	22.1	39.8	30.6	41.3	13.7	-33.1	39.8	39.8	39.7	
	8월	-28.8	-6.4	-29.6	39.5	48.2	30.1	-35.7	-66.7	-28.8	-15.1	-47.5	
	1~8	5.5	6.6	5.4	8.9	65.0	-11.1	5.0	16.2	1.5	7.9	-5.3	

자료 : 대한건설협회

- 공공부문과 민간부문 모두 글로벌 금융위기가 발생하기 이전인 2005~2008년 1~8월 평균 실적과 비슷하거나 소폭 넘어서 예년보다는 실적이 다소 양호했던 것으로 분석됨.
  - 공공부문의 올 1~8월 수주액은 전년 동기 대비 6.6% 증가한 20조 493억원을 기록, 2005~08년 1~8월 누적 수주 18조 4,430억원을 넘어섬.
  - 민간부문의 올 1~8월 수주액 또한 2005~08년 1~8월 평균 수주 실적 48조 7,100억원을 소폭 넘어선 48조 3,832억원을 기록함.

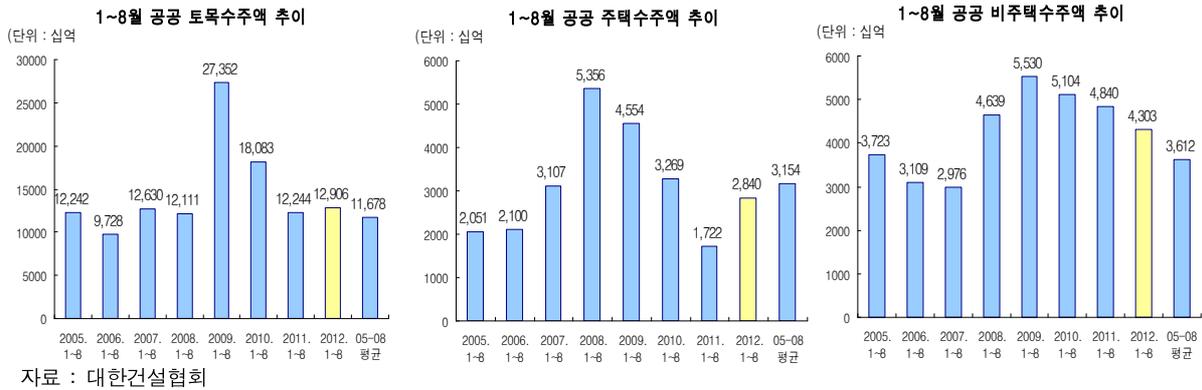
**<국내 건설수주 연도별 1~8월 누적액 추이>**



자료 : 대한건설협회

- 2011년 1~8월 공공수주의 경우 예년과 비교해서 주택수주를 제외하고 나머지 수주가 금액상으로 양호했던 것으로 분석됨.
  - 공공 토목수주는 4대강 사업의 완료의 영향으로 작년보다 낮아질 수 있었지만, 전력난에 대비한 발전 및 송전 수주가 증가한데 따른 결과로 예년과 비슷한 수준인 12조 9,061억원을 기록함.
  - 한편 공공 주택수주는 LH공사 발주 체계로 전년 동기 대비 65.0% 증가함. 그러나 전년 동기 대비 증가하였어도 예년 수준보다는 다소 낮은 2조 8,403억원을 기록함.
  - 공공 비주거용 건축수주는 전년 동기 대비 11.1% 감소한 4조 298억원을 기록함. 비록 최근 5년간 가장 낮은 실적이긴 하지만, 행복도시와 혁신도시의 청사 건축 등의 영향으로 2005~2007년 실적보단 높은 수준임.

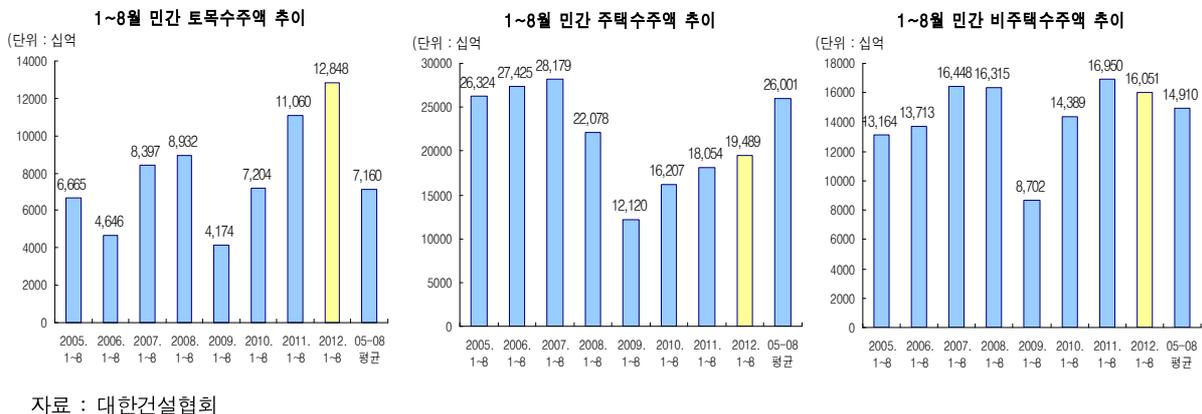
<공공부문 공종별 수주 1~8월 누적액 연도별 추이>



— 2011년 1~8월 민간수주의 경우 주거용 건축수주가 예년보다 부진했으나, 토목과 비주거용 건축수주가 금액상 양호했던 것으로 나타남.

- 특히 민간 토목수주는 전년 동기 대비 16.2% 증가한 12조 8,482억원으로 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대액을 기록함. 국내 석유·화학 플랜트 수주와 더불어 민간 발전소 수주도 크게 증가하였음.
- 한편, 민간 주택수주는 도시형생활주택과 지방 분양시장 회복, 기저효과 등의 영향으로 전년 동기 대비 7.9% 증가한 19조 4,890억원을 기록함. 그러나, 수주액 자체는 주택수주가 급격히 위축되기 이전인 2007년 이전에 비해서는 여전히 낮은 수준임.
- 민간 비주거용 건축수주는 전년 동기 대비 6.6% 감소한 16조 511억원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였어도 예년해 비해서는 금액상 양호한 수준인 것으로 판단됨.

<민간부문 공종별 수주 1~8월 누적액 연도별 추이>



- 결과적으로 2012년 1~8월 수주는 토목과 비주거용 건축수주가 예년보다 양호한 반면 주택수주가 부진했던 것으로 분석됨.
  - 토목 공종의 경우 공공토목이 예년도 수준을 기록한 가운데 민간토목이 높은 실적을 보임.
  - 비주거용 건축수주의 경우 비록 작년 수준에 이르지 못하였지만, 예년에 비해서는 금 액상 양호한 수준임.
  - 주택수주의 경우 비록 작년 보단 증가하였고 최근 4년간 가장 높은 실적이지만, 글로벌 금융위기 이전인 2008년 이전 수준에는 여전히 미치지 못함.

## 2. 건설투자 동향

- 건설경기 동행지표인 건설투자는 1/4분기에 주거용과 비주거용 건축투자 증가로 회복할 것 같았으나, 유로존 위기 등 경제 불확실성이 증가한데 따른 영향으로 투자가 하락해 2/4분기에 다시 전년 동기 대비 2.1% 감소함.
  - 건설투자는 7분기 연속 감소한 이후 지난 1/4분기 주거용과 비주거용 건축투자의 회복 세에 힘입어 전년 동기 대비 1.5% 증가, 2년 만에 플러스(+) 증가로 돌아섬.
  - 그러나, 2012년 2/4분기에 2.1% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 지난 2003년 2/4분기 37.4조원 이후 2/4분기 실적으로는 9년 내 최저치인 38.6조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
  - 2012년 2/4분기는 그리스, 스페인, 이탈리아 등을 중심으로 유로존의 재정위기가 재 확산되어 경제주체의 투자 심리가 급격히 위축된 시기로 경기에 민감한 건축투자가 크게 위축된 것으로 판단됨.
- 결국, 2/4분기에 모든 공종에서 투자가 위축되어, 상반기 건설투자는 전년 동기 대비 0.6% 감소한 66.9조원으로 10년 내 최저치를 기록함.
  - 67.1조원은 상반기 실적으로는 지난 2002년 63.9조원 이후 10년 내 최저치로 상반기 건설경기가 매우 침체된 것으로 판단됨.

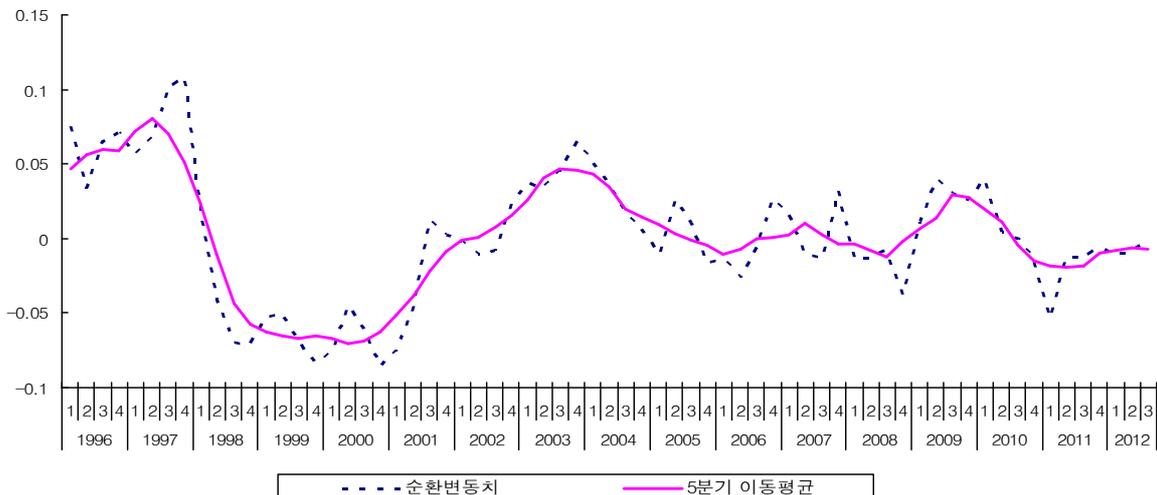
<분기별 건설투자 추이>

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	
				주 거	비주거					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
	2/4	38.6	16.0	22.6	7.2	15.3	-2.1	-2.7	-1.6	-3.2	-0.8
	상반기	66.9	26.4	40.5	13.6	26.8	-0.6	-3.6	1.6	0.1	2.4
	3/4	36.4	-	-	-	-	-0.1				

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준

- 한편 3/4분기 건설투자 또한 전년 동기 대비 0.1% 감소해 2분기 연속 감소세를 지속함.
  - 정부가 최근 경기둔화의 영향으로 SOC 시설 투자를 확대하고 혁신도시 이전 사업을 본격화 하면서 투자를 일부 확대하였으나, 3/4분기 건설투자는 여전히 마이너스(-) 성장률을 기록함.
  - 다만, 3/4분기 감소폭이 지난 2/4분기 보다 크게 완화되어 4/4분기에는 성장률이 플러스(+)로 전환될 가능성 또한 일부 있는 것으로 판단됨.
- 결국, 건설투자의 순환주기는 올 1/4분기 증가 이후 2/4분기와 3/4분기 부진으로 기준선을 넘어서지 못하고 L자형 형태로 회복세가 지연되고 있는 양상을 보임.

<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1996: I ~2012: III )>



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

### 3. 주택부문 동향

#### (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 실적을 기록함.

- 지방의 주택 인허가 실적이 전년비 103.5% 증가해 전체 주택 인허가 실적의 회복을 견인했으며, 수도권은 도시형생활주택 등 아파트 외 인허가 증가에 힘입어 8.8% 증가함.

#### <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)	58,011 (63.8)
	2/4	138,795 (35.3)	10,384 (224.9)	128,411 (30.6)	57,189 (8.6)	81,606 (57.6)
	7월	43,682 (15.3)	24,360 (-19.7)	19,322 (18.7)	2,690 (37.3)	19,322 (-4.0)
	8월	39,030 (-4.5)	14,437 (-163.7)	24,593 (-10.8)	1,083 (-5.6)	24,593 (-3.8)
	1~8월	321,177 (26.0)	17,452 (197.8)	303,725 (21.9)	137,645 (11.0)	183,532 (40.1)

주 : 괄호 안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 국토해양부.

— 2012년 들어서도 지방 인허가 실적이 호조를 보여 1~8월 동안 전체 주택 인허가 실적이 전년 동기 대비 26.0% 증가하며 회복세를 지속함.

- 수도권이 전년 동기 대비 11.0% 증가한 13.8만호를 기록해 완만한 회복세를 지속했고, 지방은 전년 동기 대비 40.1% 증가해 급증세를 지속함. 다만, 지방의 급증세는 하반기 들어 위축되는 모습을 보임.
- 공공부문은 기저효과로 전년 동기비 197.8% 급등한 1.7만호를, 민간부문은 21.9% 증가

한 30.4만호를 기록함.

- 2012년 1~8월 동안 수도권 주택 인허가 실적 회복에는 도시형생활주택 등 아파트 외 주택의 인허가 증가가 영향을 미쳤고, 일반 아파트의 인허가 실적의 영향은 크지 않은 것으로 나타남.
  - 수도권의 경우 아파트 인허가 실적은 전년 동기 대비 0.6% 증가한 6.6만호에 그쳤으나, 아파트 외 주택이 22.5%나 증가한 7.2만호를 기록하였는데, 이는 도시형생활주택 및 소규모 다세대/연립주택 위주로 인허가 실적이 증가한 결과로 분석됨.

### <아파트 및 아파트 외 주택 인허가 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기 대비 %)

구분	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년 1~8월	
						호수	전년동기비 증가율
전국	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	321,177	26.0
(아파트)	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	175,766	28.8
(아파트 외)	79,330	108,132	84,604	109,553	192,832	145,411	22.7
수도권	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	137,645	11.0
(아파트)	265,454	130,421	215,759	197,388	176,236	65,794	0.6
(아파트 외)	37,097	67,159	39,399	52,830	95,920	71,851	22.5
지방	253,241	173,705	126,629	136,324	277,438	183,532	40.1
(아파트)	211,008	132,732	81,424	79,601	180,526	109,972	54.8
(아파트 외)	42,223	40,973	45,205	56,723	96,912	73,560	22.8

자료 : 국토해양부.

- 한편, 지방의 경우 아파트 인허가 실적이 전년 동기 대비 54.8% 급증한 11.0만호를 기록하였으며, 아파트 외 주택 또한 전년 대비 22.8% 증가한 7.4만호를 기록함.
  - 지방은 도시형생활주택 및 다세대/연립주택 등과 같은 아파트 외 주택의 인허가도 증가했으나, 무엇보다 수도권과 달리 2011년 이후 주택경기 회복에 따라 과거 택지 확보 후 분양을 연기해 온 아파트 사업의 인허가 추진이 올 상반기까지도 지속된 것으로 판단됨.
- 2010년 하반기부터 본격적으로 증가하기 시작한 도시형생활주택 인허가 실적은 2011년에 이어 2012에도 호조세를 보여 2012년 1~8월 전체 주택 인허가 실적의 23.8%인 7.7만호를 기록했으며, 1~8월 주택 인허가 실적이 30만호를 넘어서는데 결정적 역할을 함.
    - 지난 2011년 도시형생활주택 인허가 실적이 8.4만호였는데, 2012년 1~8월 이미 2011년

의 91.6% 수준인 7.7만호를 달성함.

- 올 9~10월사이 2011년 연간 실적을 넘어설 것으로 예상되며, 결과적으로 올해 도시형 생활주택 공급은 전년 대비 20% 이상 증가할 것으로 예상됨.
- 지역별로는 올 1~8월까지 서울에 가장 많은 2만 2,805가구가 공급되었으며, 이어 경기도 2만 524가구가 공급됨. 다만, 인천에는 2,457가구만 공급됨.
- 결국, 전체 공급의 절반 이상이 서울 및 경기도 일대에 집중되었으며, 일부 부산(9,709가구)과 광주(3,759가구) 등 인구가 밀집된 대도시 지역을 위주로 물량이 공급됨.
- 다만, 최근 3년간 16만호 이상 집중적으로 공급되어 미분양과 공실 증가, 수익성 악화 등의 영향으로 공급과잉 우려를 낳고 있어, 2013년 이후에는 공급물량의 조정이 예상된다.

<도시형생활주택 인허가 현황 대 전체 주택 인허가 실적 비교>

구분	도시형생활주택(호수)	주택 인허가 수(호수)	도시형생활주택 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
1/4	23,485	99,670	23.6
2/4	33,341	138,795	24.0
7월	10,257	43,682	23.5
8월	9,463	39,030	24.2
2012년 1~8월	76,546	321,177	23.8

자료 : 국토해양부.

## (2) 주거용 건축 허가면적 및 착공면적

- 2012년 1~8월 주거용 건축 허가면적은 최근 7~8월 다소 부진하였으나 지난 1/4분기와 2/4분기의 호조로 전년 동기 대비 3.3% 증가함. 수도권이 9.4% 감소해 부진하였지만, 지방이 13.0% 증가해 호조세를 보임.

- 주거용 건축허가면적은 1/4분기와 2/4분기 각각 19.4%, 8.8% 증가해 호조세를 보였으나, 7~8월 허가면적이 18.5% 감소해 최근들어 다소 주춤한 모습임.
- 유형별로 1~8월 허가면적을 살펴보면, 수도권외의 경우 단독·다가구·연립·다세대 등 아파트를 제외한 주택 모두가 전년 동기 대비 증가하였으나, 아파트 허가면적이 전년 동기 대비 23.1% 감소해 전체 주택허가면적이 감소함.
- 반면, 지방의 주택허가면적은 전년 동기 대비 13.0% 증가함. 다가구주택 허가면적이 전년 동기 대비 21.1% 감소해 부진하였으나 나머지 주택들의 면적이 증가함.

<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	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
2012 2/4	전체	1,439.3	8.8	208.9	11.0	207.3	-21.6	811.3	15.9	46.6	95.7	165.1	12.3
	수도권	551.2	-5.8	72.4	24.4	82.9	49.3	284.2	-22.6	21.2	233.7	90.5	-7.8
	지방	888.1	20.3	136.6	5.0	124.4	-40.4	527.1	58.3	25.4	45.5	74.6	52.9
2012 7~8월	전체	843.6	-18.5	90.9	-9.8	107.3	-27.2	535.4	-20.0	19.7	-19.1	90.3	-2.8
	수도권	337.4	-4.2	24.9	2.5	27.9	-11.5	217.4	-3.8	3.6	-36.9	63.6	-1.5
	지방	506.2	-25.8	66.0	-13.8	79.4	-31.4	318.0	-28.3	16.0	-13.6	26.7	-5.8
2012 1~8월	전체	3,406.7	3.3	426.0	4.3	530.9	-11.5	1,951.8	2.4	98.0	60.3	399.9	23.8
	수도권	1,295.5	-9.4	129.1	12.2	160.3	22.9	724.4	-23.1	32.3	83.0	249.5	11.0
	지방	2,111.1	13.0	296.9	1.2	370.6	-21.1	1,227.4	27.4	65.8	51.1	150.3	53.0

자료 : 국토해양통계누리.

- 2012년 1~8월 주거용 건축 착공면적은 1/4분기부터 지속적으로 양호한 모습을 보여 전년 동기 대비 22.1% 증가함. 수도권외의 11.9% 증가하였으며, 지방 또한 27.6% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 주거용 건축 착공면적은 2011년 1/4분기 이후 본격적인 회복세를 보이기 시작해 하반기로 접어들수록 증가세가 확장돼 2011년 연간으로 전년비 54.2% 증가, 특히 지방이

- 92.6% 급증하였고, 수도권도 10.0% 증가함.
- 2012년 들어서도 여전히 증가세를 지속 1/4분기와 2/4분기에 각각 전년 동기 대비 49.6%, 8.1% 증가하였으며, 7~8월도 17.5% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 수도권의 경우 다가구와 연립주택 착공면적이 각각 전년 동기 대비 6.5%, 7.1% 감소하였으나, 아파트를 비롯한 단독주택, 다세대 주택 면적이 모두 증가해 전체적으로 11.9% 증가함.
- 지방의 다가구 주택만 전년 동기 대비 10.5% 감소하였을 뿐 아파트를 비롯한 나머지 주택 착공면적이 모두 증가해 전체적으로 27.6% 증가함.

<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	-
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
2012 2/4	전체	1,103.3	8.1	193.6	17.5	198.8	-18.4	513.7	7.7	37.4	168.9	159.8	31.7
	수도권	316.3	2.0	40.2	-3.0	47.1	-13.9	115.5	-2.9	7.1	38.3	106.4	18.3
	지방	787.1	10.8	153.4	24.4	151.8	-19.8	398.2	11.2	30.3	245.9	53.4	70.0
2012 7~8월	전체	655.4	17.5	79.8	3.0	100.7	-30.2	373.4	57.4	16.5	42.7	85.1	-2.6
	수도권	237.4	24.6	20.9	6.0	25.5	-17.3	126.4	66.9	4.5	32.9	60.1	-1.3
	지방	418.0	13.8	58.8	1.9	75.2	-33.7	247.0	52.9	12.0	46.7	24.9	-5.5
2012 1~8월	전체	2,678.9	22.1	379.4	11.4	501.2	-9.6	1,350.4	39.6	78.1	83.0	369.8	28.0
	수도권	856.5	11.9	89.4	0.2	114.5	-6.5	377.1	17.1	17.9	-7.1	257.7	21.4
	지방	1,822.3	27.6	289.9	15.4	386.6	-10.5	973.3	50.9	60.3	156.8	112.2	46.3

자료 : 국토해양통계누리.

(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.

### <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	1/4	9,721.3	1,170.7	8,550.6	36.7	98.3	30.4
	2/4	4,996.0	641.0	4,355.0	3.0	54.1	-1.4
	7월	1,850.5	119.3	1,731.2	39.2	30.6	39.8
	8월	3,145.5	521.7	2,623.8	-8.6	48.2	-15.1
	1~8월	22,329.3	2,840.3	19,489.0	12.9	65.0	7.9

자료 : 대한건설협회.

— 주택수주가 주로 인허가 시점을 전후하여 인식됨에도 불구하고, 2011년 주택수주의 증가율(22.4%)이 주택 인허가 호수(42.2%)에 비해 저조한 이유는 도시형생활주택을 비롯한 소규모 주택이 급증한 구조 변화 때문으로 판단됨.

- 도시형생활주택과 같은 소규모 주택의 경우 수주액이 일반 아파트에 비해 비교적 낮고, 무엇보다 현재 월간 수주 집계에서 도시형생활주택과 소규모 주택의 수주는 조사에서 누락되었을 가능성이 높음.<sup>1)</sup>

1) 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 업

- 2012년 들어 주택수주는 1~8월 동안 전년 동기 대비 12.9% 증가하여 회복세를 이어감. 그러나, 최근들어 민간 주택수주가 부진한 모습을 보여 증가폭이 점차 위축되는 양상임.
  - 공공 주택수주는 세종시와 혁신도시 내 주택공급과 강남 보금자리주택 등의 공급으로 LH발주 물량이 확대되어 1~8월 누적수주가 전년 동기 대비 65.0% 증가한 2조 8,403 억원을 기록함.
  - 민간 주택수주는 지난 1/4분기 전년 동기 대비 30.4% 증가해 높은 회복세를 시현하였으나, 2/4분기에 1.4% 감소해 부진한 모습을 보였음. 7월에 다시 39.8% 증가하였으나, 8월에 15.1% 감소하며 등락을 반복함.
  - 결과적으로 민간 주택수주는 전년 동기 대비 7.9% 증가한 19조 4,890억원을 기록함. 2008년 글로벌 금융위기 이후 5년 간 가장 높은 실적이지만, 최근 경기둔화와 더불어 회복세가 점차 둔화되는 양상임.

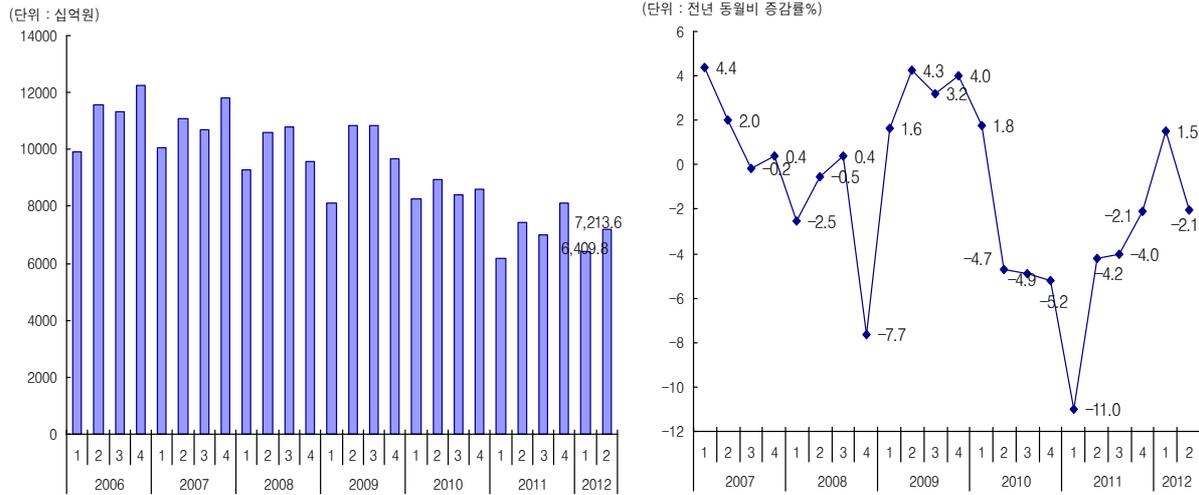
#### (4) 주택투자 추이

- 2010년 2/4분기~2011년 4/4분기 동안 7분기 연속 감소세를 지속했던 주택투자는 2012년 1/4분기에 전년 동기 대비 4.1% 증가해 감소세를 마감하였으나, 2/4분기에 다시 2.1% 감소하면서 회복세가 다소 주춤한 모습을 보임.
  - 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 도시형생활주택의 착공 증가 등의 원인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
  - 그러나, 2012년 2/4분기 주택투자가 2.1% 감소해 다시 부진한 모습을 보였는데 이는 2008년 말부터 지연되어왔던 건축물량이 지난 2009~2011년 점차 건축이 완료되었으나, 최근 2~3년간 주택건축수주 자체가 감소한데 따른 영향 때문인 것으로 판단됨.
  - 올해 상반기 주거용 건축투자는 지난해 상반기 주거용 건축투자 13조 6,126억원과 거의 비슷한 13조 6,234억원으로 1989년 9조 1,774억원 이후 근 20년 만에 가장 낮은 수준임.

---

체를 대상으로 수주액을 조사하고 있음. 도시형생활주택과 같은 소규모 주택을 수주한 소규모 주택건설사의 수주액이 월간 수주 동향 조사에서 누락되었을 가능성이 높음.

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



자료 : 한국은행.

## II. 2013년 건설경기 전망

### 1. 전망의 주요 쟁점요인

#### (1) 공공부문의 건설투자 여건 변화

##### 1) 2013년 정부 SOC예산(안) 편성 결과

### 2013년 정부 SOC예산(안) 전년비 3.6% 증가

— 2012년 정부의 SOC 예산(안)은 올해보다 3.6% 증가한 23조 926억원으로 편성됨. 글로벌 금융위기 영향으로 경기가 침체했던 지난 2009년 이후 4년 만에 처음으로 SOC 예산이 증액됨.

#### <정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구분	2009년 예산 (추경 포함)	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산(안)	2012년 예산(확정) (A)	2013년 예산(안) (B)	증감률 (A/B, %)
· 도로	95,850	80,038	74,487	75,246	77,614	83,948	8.2
· 철도(도시철도 포함)	63,552	53,512	54,055	60,421	61,141	68,077	11.3
· 해운·항만	21,298	18,617	16,333	16,036	16,358	14,614	-10.7
· 항공·공항	592	666	679	699	698	998	43.0
교통 SOC 계	181,292	152,833	145,555	152,402	155,811	167,637	7.6
· 물류 등 기타	22,264	22,386	22,434	18,632	18,945	18,878	-0.4
· 수자원	28,434	51,076	50,182	28,994	29,020	27,809	-4.2
· 지역 및 도시	14,047	15,919	16,424	16,479	16,845	15,929	-5.4
· 산업단지	8,808	8,893	9,811	9,965	10,305	9,059	-12.1
기타 SOC 계	73,553	98,274	98,851	74,070	75,115	71,675	-4.6
총계	254,845	251,106	244,406	226,498	230,926	239,314	3.6
(4대강, 여수엑스포 제외시)	245,000	216,000	209,501	222,349	226,676	239,314	5.1

자료 : 기획재정부.

- 당초 정부 각 부처가 요구한 SOC 예산은 20조 8,000억원이었는데, 올해 경제성장률이 2%에 머물고 내년에도 3% 수준에 불과할 것으로 예상, 저성장 기조를 완화하고 경기 활성화 목적으로 요구한 금액보다 3조 1,000억원이 많은 23조 9,000억원을 배정함.
- SOC 예산 전체로 보면 지난 2011년 24.4조원 수준보다 높은 수준은 아니지만, 4대강 사업 및 여수 엑스포 사업을 제외할 경우 2009년 24.5조원 이후 4년 만에 최대치임.

- 특히, 도로와 철도 등 교통 SOC를 중심으로 예산이 증가함.
- 세부적으로 도로 예산이 올해보다 6,334억원, 철도 예산이 각각 6,936억원 증액됨에 따라 2013년 교통 SOC예산은 올해보다 1조 1,826억원이 증가한 16조 7,637억원으로 편성됨.
- 철도의 경우 KTX 등 국가기간망 및 산업거점 연계망 위주로 투자될 계획으로 고속철도의 경우 2012년 1조 3,800억원에서 2012년 1조 6,600억원으로 증액됨.
  - 도로는 상습정체구간의 완공 및 조기 개통에 집중하는데 교통혼잡 구간예산이 2012년 2.1조원에서 2013년 2.7조원 증액될 계획이며, 완공사업의 경우 2012년 45개에서 2013년 조기개통사업 9개 포함해 76개로 전년보다 더 증가할 예정임.
  - 또한, 30대 선도프로젝트 등 국책사업에 대한 지원을 강화하고 교통수요가 많은 민자도로에 대한 투자를 확대할 예정으로, 엑스포 관련사업 제외한 30대 선도프로젝트 예산이 2012년 3.8조원에서 2013년 4.7조원으로 증액될 예정이며, 민자도로 건설예산도 2012년 3,072억원에서 2013년 6,253억원으로 증가할 예정임.
  - 또한, 항공·공항 예산도 항행안전시설 강화(212→316) 계획으로 올해보다 43.0% 증가한 998억원을 기록할 전망이다.
  - 다만, 4대강 사업의 완료로 인해 해운과 항만 예산은 올해보다 10.7% 감소한 1조 4,614억원으로 배정되었음.
- 4대강 사업과 여수엑스포 지원 사업의 완료로 인해 물류, 수자원, 지역 개발 및 산업단지 등 기타 SOC 예산은 올해보다 4.6% 감소한 7조 1,675억원을 기록할 전망이다.
- 올해 4대강 사업과 여수 엑스포 등 사업 완료로 사라지는 예산이 4,249억원 인데 반해, 내년에 실질적으로 감소하는 예산 3,440억원임을 감안, 비록 금액상 내년 기타 SOC예산이 감소 하지만 4대강사업과 여수엑스포 사업을 제외한 나머지 예산이 실질적으로는 내년에 증액된 것으로 판단됨.
  - 물류 등 기타 예산은 올해보다 67억원(0.4%) 감소한 1조 8,878억원을 기록할 전망이다. 올해 여수엑스포 지원예산 1,044억원이 사업 완료로 내년에 사라지는 것을 감안할 경우 전체 감소폭이 크지 않음. 특히, 해외건설시장개척지원 예산이 올해 223억원에서 349억원으로 증액되어 해외건설 전문인력 양성 및 중남미 등 해외 인프라 건설 수출을 지원할 계획임.
  - 수자원 부문의 예산은 올해보다 1,211억원(4.6%) 감소한 2조 7,809억원이 배정됨. 올해

4대강 사업으로 3,205억원이 배정되었던 것이 사업완료로 내년이 사라지지만, 4대강 사업 이외로 하천정비 예산이 올해 1조 2,939억원에서 1조 4,664억원으로 증액되었음.

- 지역 및 도시 예산은 올해보다 5.4%(916억원) 감소한 9,059억원이 배정됨. 다만, 세종시 건설예산으로 올해 8019억원 배정되었는데 내년에는 8,396억원으로 증액되었으며, 개발 제한구역관리 예산이 올해 905억원에서 1,200억원으로 일부 증액되었음.
- 산업단지 예산은 올해 1조 305억원에서 내년에는 이보다 1,246억원 감소한 9,051억원이 배정됨. 다만, 이중 산업단지 진입도로 예산은 올해 6,230억원에서 내년에 7,708억원으로 증액되어서 기업들의 투자활성화를 지속 유도할 계획임.

— 비록 SOC 예산이 2012년보다 증액되었어도 도로 철도 등 모든 부문에서 완공 위주의 투자 방침에 의해 신규 예산 투입이 이뤄지는 사업은 도로 12건, 철도 0건, 항만 2건, 댐·상수도 5건 수준에 불과함.

- 도로 사업의 경우 고속도로 19건, 국도 256건 등 총 370개 사업 중 신규 사업은 12건 임. 신규사업으로 서해안고속도로 서평택~평택 확장사업은 100억원 착공비만 반영되었지만 총사업비는 2,150억원에 달함.
- 국도 6호선은 2018년 평창동계올림픽을 지원하기 위해 착수, 둔내~무이(총사업비 1,597억원), 무이~장평(781억원), 장평~간평(1,760억원) 등 3건으로 나눠 내년에 발주 및 착공될 예정임.
- 혼잡도로 개선사업도 100억원 신규 예산이 계획되었는데 지자체 예산을 포함할 경우 총 사업비는 3,188억원이 투입될 전망이다. 이밖에도 동읍~한림 국도, 장호원~점등 국도, 북일~남일2 국도, 상도교~호장교 광역도로, 화양~양화 국지도, 북하~도계 국지도, 초지~인천1 국지도 건설이 착수될 계획임.
- 일단 국토부에서 계획한 신규사업은 12건이지만, 국회 심의과정에서 사업이 더욱 추가 될 가능성도 있는 것으로 판단됨.
- 철도는 고속철도망 적기완공에만 초점을 둘 것으로 예상됨. 6조 416억원이 편성되면서 작년 5조876억원보다 18.8%나 늘었으나 신규 착수사업은 한 건도 포함되지 않았고 전체 48건이 모두 계속사업·완공사업으로 진행될 계획임.
- 경부2단계 대전·대구 도심구간, 호남 오송~광주송정구간, 수도권 수서~평택 등의 고속철도망을 적기 완공하기 위한 투자를 확대하고, 삼랑진~진주 복선전철, 오리~수원 복선전철, 제천~쌍용 복선전철 등 일반·광역철도 3개 구간과 서울지하철 9호선 2단계

사업을 내년 안에 완공할 계획임. 원주~강릉, 성남~여주 복선전철 등 23건에 대해서는 지난해에 이어 계속사업비 예산이 투입될 예정임.

- 수자원의 경우 홍수 방어능력을 높이기 위해 44개 국가하천 정비에 4,133억원, 지방하천 정비에 8,438억원을 투자할 계획임. 더불어 이상홍수에 대비한 댐치수능력증대를 위해 7개 댐에 1,635억원이 투입될 예정임.

<2013년 주요 신규사업 현황>

(단위 : 억원, %)

부문	사업명	'13예산안	사업 목적
도로	서평택-평택 확장사업	100	▪ 서해안선 지정체 해소 및 관광수요 증가 대비
	둔내-무이 국도건설	100	▪ '18년 평창동계올림픽 지원
	무이-장평 국도건설	70	▪ '18년 평창동계올림픽 지원
	장평-간평 국도건설	100	▪ '18년 평창동계올림픽 지원
	산성터널(금정축) 혼잡도로	100	▪ 도심 주간선도로 교통혼잡
해운항만	부산신항 남컨베 후단지	88	▪ 동북아 물류중심항만 기반 조성
	부산신항서컨베 후단지	155	▪ 동북아 물류중심항만 기반 조성
	마리나항만	11	▪ 마리나산업 육성 기반 시설지원
	선대구조개선자금 지원	5	▪ 내항 화물선 건조자금 이차 보전
	첨단지상파항법시스템구축	150	▪ GPS 위성교란 등 위기상황에 대비
수자원	대청댐(III)광역상수도	30	▪ 충남 북부지역의 안정적 용수 공급
	구미권(Ⅰ)광역상수도	7	▪ 구미권(Ⅰ)광역상수도 노후에 따른 정비
	충주댐 치수능력증대	6	▪ 극한홍수 대비 댐 안정성 확보
	달산댐건설	10	▪ 포항·영덕 지역 안정적인 용수공급 및 홍수대비
	소규모댐건설	36	▪ 원주, 봉화, 운곡천 홍수 경감, 신흥천·만경강 정비
해양환경	해양쓰레기피해복구	50	▪ 태풍 등으로 인한 해양쓰레기 적기 수거처리 지원
물류 등 기타	공동물류지원사업	10	▪ 도심 및 물류사각지대 공동물류 실현
	송내역 광역환승센터	24	▪ 대중교통수단 상호 환승 및 연계성 향상
	특별교통수단 도입보조	50	▪ 대중교통 이용이 어려운 교통약자의 이동편의 지원
지역 및 도시	해안권발전선도사업	26	▪ 해양레포츠타운, 배후지 개발 등 지역발전거점 조성
	그린리모델링 활성화	24	▪ 상징성 있는 노후 공공건축물을 녹색건축물로 전환
	재해저감형 저류시설 설치사업	15	▪ 인구밀집지역의 도시공원 내 저류시설을 확충

자료 : 국토해양부.

- 충주댐의 경우 극한홍수에 대비해 댐의 안정성을 높이기 위한 치수능력사업에 6억원(총사업비는 1,182억원)을 신규 투자하며, 포항·영덕지역의 안정적 용수공급을 위해 달산댐 건설사업에도 착수할 계획임. 달산댐 건설사업은 총사업비 규모가 3,971억원에 달할 전망이다. 이밖에 원주천, 봉화 운곡천, 신흥천, 만경강 등의 홍수피해 방지 및 하천환경 개선을 위해 소규모 댐 건설사업(총사업비 1,182억원)도 예정됨
- 광역상수도 사업의 경우 충남 북부지역의 안정적 용수공급을 위해 대청댐 광역상수도 사업에 30억원, 구미권1 광역상수도사업에 7억원의 예산이 처음 반영됨. 대청댐에는 장차 7,773억원, 구미권1에는 605억원의 총사업비가 투입될 전망이다.

- 항만·해양 부문은 부산신항 배후단지 개발에 집중할 계획임. 부산신항을 동북아 물류 중심 항만으로 조성하기 위해 남컨테이너부두 및 서컨테이너부두에 각각 배후단지를 조성함. 내년에는 일단 88억·155억원의 착공 예산을 반영했다. 총사업비는 2,450억원, 1,486억원으로 예상됨. 특히, 마리나산업 육성을 위한 기반시설 지원예산이 처음 반영됨. 일단 설계비 11억원만 반영됐지만 향후 전국 마리나항만 시설투자로 이어질 단초를 마련한 것으로 평가됨.
- 해안권발전 선도사업도 내년 신규사업에 반영됨. 지세포 해양레포츠타운, 고흥 우주랜드, 진도항 배후지, 진하 해안경관탐방로 등 해안지역발전의 거점 조성사업이 내년부터 연차적으로 추진될 계획임.

## 2) 지자체 및 공공기관 건설투자 여건 악화

### 지자체 및 공공기관도 재정 악화로 향후 신규 발주 증가 어려운 상황

- 2013년 SOC 예산이 증가한 정부와 달리 지자체 및 공공기관은 재정 여건상 2013년에도 건설투자를 늘리기 어려운 상황임.
  - 지방 부채가 2008~10년의 3년간 연평균 14.6%로 급증했는데, 지방 부채 중 지자체 채무는 2008~10년의 2년 동안 10조원이나 늘어남.
  - 또한 지방공기업(공사·공단) 부채가 2005년(16조원) 이후 꾸준히 늘면서 2011년 49조 4295억원까지 증가했고, 연평균 증가율이 무려 34.8%에 달했음.
  - 결국 지자체 평균 재정자립도는 2011년 51.9%로 지속 하락 추세이며, 약 90%인 216개 지자체가 50% 미만의 자립도를 나타냄. 특히 자립도 10% 미만인 시·군도 12개나 됨.
  - 서울특별시와 광역시의 자립도는 평균 68.6%인 반면 군 단위 지자체의 평균 자립도는 17% 수준에 불과함.
  - 더욱이 2011년 말 기준 385개 전체 지방 공기업의 총 부채 규모는 67조8664억원으로 2006년 이후 지속 증가했고, 이 중 전국 16개 도시개발공사의 부채가 40조8439억원으로 전체의 60.2%를 차지했음.
- 공공기관 총부채 규모는 2007년 249조원에서 2011년 464조원으로 4년만에 86.3% 증가했음.

- 자산규모 2조원 이상 41개 공공기관(공기업 22개, 준정부기관 19개)을 대상으로 하는 기획재정부가 수립한 '2012~16년 공공기관 중장기 재무관리계획'을 살펴보면, 41개 공공기관의 부채비율은 내년에 231.1%로 올해 전망치 222.1% 보다 상승하면서 내년까지 상승세가 이어질 예상임.
  - 다만, 정부는 공공기관의 재무관리 방안 마련 및 이행으로 부채비율이 2014년 228.5%를 기록하며 하락세로 전환돼 2015년 219.1%, 2016년 209.5% 등으로 낮아지면서 207.1%를 기록했던 2011년 수준으로 안정될 것으로 전망했음.
  - 분야별로 보면 부채규모가 203조원으로 가장 큰 사회간접자본(SOC) 분야는 2014년까지 부채비율이 올라간 이후 2015년에야 하락할 것으로 예측되어 당분간 SOC분야 공공기관의 투자에 제약요인으로 작용할 전망이다.
  - 실제로 동 계획에서 도로공사는 도로건설투자 규모를 현재의 연평균 3조 3,000억원에서 2조 5,000억원으로 연평균 8,000억원 가량 축소할 방침임.
- 한편, 정부는 지난 6월 28일 유럽 재정위기 등 대외 여건 악화로 회복 중인 경기가 하강할 수 있음을 인지하고, 공공기관 투자를 당초 계획된 68.5조원보다 1.1조원 증액하여 69.6조원으로 늘리는 방안을 추진하였음.
- 증액된 투자 항목 중에는 2013년 투입될 재정을 조기 집행한 내용도 적지 않아 2013년 재정 투자에는 그만큼 감소 요인으로 작용할 전망이다.
- 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.

### 3) 대형공사 발주 추이

#### 2013년 공공부문의 대형공사 발주 일부 회복 예상

- 공공부문의 300억 이상 대형공사에 대한 2012년 입찰방법 심의 건수가 전년비 증가함에 따라 대형공사 발주가 극심한 침체를 보였던 2012년에 비해 2013년 공공부문의 대형공사 발주 물량은 다소 회복세를 보일 것으로 예상됨.
  - 지난 8월 국토해양부 발표 자료에 의하면 300억 이상 대형공사에 대한 건설기술심의위원회 입찰방법 심의 건수는 2009년 519건에서 2010년 303건, 2011년 190건으로 감소한 이후 2012년에 340건으로 전년비 180% 증가 예정임.
  - 건설기술심의위원회 심의 이후 실제 발주가 이뤄지기까지는 보통 10개월 정도 기간이 소요됨을 감안할 때 2013년 대형공사 발주 물량은 전년비 회복세를 보일 전망이다.
- 다만, 상반기 건설기술심의위원회의 입찰방법 심의 건수가 169건으로 2011년 상반기의 97건에 비해 74.3% 급증했으나, 하반기 들어 정부의 예상과 달리 심의 건수 증가세가 둔화되고 있어 2013년 대형공사 발주 물량 회복세는 제한적일 전망이다.
- 세부적으로 살펴보면 새만금~전주 고속도로 건설 10개 공구, 원주~강릉 철도 건설 11개 공구 등 교통 SOC 사업이 포함돼 있고, 이외 주한미군부대 이전 12개 공구, 세종시 청사 설립 11개 공구 등 주한미군부대 이전과 공공기관 이전 관련 사업이 다수 포함됨.
  - 발주 기관별로는 국방부를 제외한 중앙행정기관이 전년 대비 277%(78건), 국방부는 전년 대비 300%(16건) 증가한 것으로 나타났으며, 지자체는 재정 악화로 도리어 약 50% 감소함.
- 교통 SOC 사업의 경우 2013년에는 지난 3년간 극심한 침체를 보였던 대형 도로공사 발주가 회복세를 보일 전망이나, 2012년 호조세를 보인 철도공사 발주는 감소할 것으로 전망됨.
  - 지난 3년간 극심한 침체를 보였던 도로공사 발주가 2013년에는 제2경부 고속도로, 함양~울산, 화도~양평, 성서~지천간 도로 등 주요 대형공사 발주가 예상되어 회복세를 보일 전망이다.
  - 철도공사의 경우 철도시설공단이 2012년에 9.3조원(158건)의 발주 계획을 수립하고 공사를

발주함에 따라 양호한 모습을 보였는데, 2013년에는 발주물량이 다소 감소하지만, 중앙선 도담~영천간 복선전철, 서해선 홍성~송산 복선전철 등의 주요 대형공사를 발주할 예정임.

- 올해 복합화력 발전소를 비롯해 발주 호조세를 보였던 발전소 공사 발주물량은 2013년에 신울진, 신고리 원전 등 등 원전공사 발주를 본격 시작할 계획을 수립하고 있음.
  - 2011년 대규모 정전사태 여파로 올해 발전 관련 공사 발주가 급증했는데, 2013년에도 신고리 5·6호기, 신울진 3·4호기 등 신원전 공사 발주가 계획되어 있어서 발전 공사 발주는 지속적으로 양호할 수 있음.
  - 다만, 한국수력원자력이 2013년 발주를 추진하고 있는 신고리 5·6호기, 신울진 3·4호가 원전에 대한 여론 악화로 발주 시기가 연기될 가능성도 있음.
  - 한편, 신고리5·6호기부터 원전 입찰방식이 기존 최저가에서 기술제안으로 전환될 예정임.
- 아울러 정부는 2024년까지 모두 14기의 원전을 추가로 건설해 원전의 발전설비 비중과 발전량 비중을 32%와 48.5%로 끌어올린다는 계획이어서 중장기적으로 원전 공사 발주는 꾸준히 이어질 전망이다.
  - 정부는 올 9월 경북 영덕군과 강원 삼척시를 원자력발전소 예정구역으로 확정함.
  - 경북 영덕군 영덕읍 석리 일대 등 324만 2332㎡ 부지에 150만kW급 가압경수로형(PWR) 원자로 4기 이상의 '천지 원자력발전소'를 계획하였으며, 강원 삼척시 근덕면 부남리 일대 317만 8292㎡에도 150만kW급 PWR 원자로 4기 이상을 보유한 '대진 원자력발전소'를 건설할 계획임.
  - 삼척시가 유치한 원자력 발전소의 규모는 역사상 최대인 약24조원(6기 건설 기준) 규모이며, 향후 약 1조원 규모의 스마트 원자로 실증단지과 약 10조원 규모의 제2원자력 연구원 등을 유치할 계획으로 원자력 발전소와 관련된 수주가 중장기적으로 증대될 전망이다.
- 세종시, 혁신도시 등으로 이전하는 지방이전 공공기관의 신청사 건립공사 발주 물량은 지난 2년간 호조세를 보였으나, 2013년에는 다소 감소할 전망이며, 올해부터 호조세를 보인 미군기지 이전사업을 비롯한 군시설 관련 공사물량은 2013년에도 양호한 발주를 이어갈 전망이다.

#### 4) 공공기관 지방 이전 관련 동향

- 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 147개 기관<sup>2)</sup>으로 신축대상 기관은 총 121개 기관임.
  - 114개 기관은 혁신도시로, 16개 기관은 세종시로, 나머지 17개 기관은 개별 이전함.
  - 총 147개 청사 중 임대청사 26개를 제외한 121개가 신축 대상임.
- 2012년까지 9월 말까지 신축 이전 121개 기관 중 98개 기관이 착공을 완료함.
  - 2011년 말까지 63개 기관이 착공을 완료하였는데<sup>3)</sup>, 2012년 1월부터 9월까지 신규로 35개 기관이 착공을 완료해 2012년까지 9월 말까지 신축 이전 121개 기관 중 총 98개 기관이 착공을 완료함.
  - 10월 이후 23개 기관의 착공이 추진될 예정인데, 일부 기관은 2013년 중에 발주와 착공이 진행될 것으로 예상됨.
  - 2012년 9월 말까지 혁신도시 유상 공급 부지는 전체 2,733만㎡ 중 68.0%가 분양이 완료됨. 2011년 말에 61.6%인 1,685만㎡가 분양이 완료 되었었는데 9개월 동안 분양 진척도가 7.4%에 불과해 다소 분양 실적이 저조한 편으로 판단됨.
  - 다만, 혁신도시 부지 조성사업의 경우 2012년 9월 말까지 총 92%가 조성되었으며, 보상도 99.1% 완료된 상태임. 또한 도시별 진입도로·상수도 등 기반시설도 88.1%까지 마무리됨.

<표 20> 혁신도시 및 지방 이전 기관 진행 현황(2012년 9월 말 현황)

구분	2012년 9월 말 현황
착공 기관 수	98개 기관
유상 공급 부지 분양 (전체 2,733만㎡)	68.0%
부지 조성 공사	92.1%
기반시설공사 (진입도로, 상수도)	88.1% (진입도로 87.4%, 상수도 96.5%)

자료 : 국토해양부 혁신도시별 사업추진현황(2012. 10. 4).

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.

3) 2012년 말까지 실제 착공을 시작한 기관은 55개 기관이며, 63개 기관은 발주가 진행된 8개 기관까지 포함한 숫자임.

- 올해 이전 공공기관의 신청사 건립공사 발주가 활성화될 전망이지만, 부동산 경기 침체로 인해 종전 부지 매각이 지연되고 있어 준공은 일부 지연될 가능성이 있음.
- 그러나, 정부가 적극적으로 투자 설명회와 민간 선투자를 유도하고 일부 자금을 지원하고 있어 이전 부동산 매각 지연으로 인한 준공 지연 상황은 다소 완화될 것으로 판단됨.
  - 2012년 9월 13일을 기준으로 매각대상 119개 종전부동산 중 매각이 확정된 것은 52개임<sup>4)</sup>. 결국, 나머지 67개의 부동산이 매각 되지 않은 상황임.
  - 국토부는 지방이전기관 ‘종전부동산 매각 합동투자설명회’를 5월, 6월, 9월에 가지며 종전 부지 매각에 적극적인 자세를 가지고 있음. 최근 설명회에서 30개 기관 총 2조 7,000여억원 규모의 33개의 부동산을 소개하였으며, 12월에도 투자설명회가 예정됨.
  - 또한, 국토부는 9월 10일 5차 경제활력 대책회의에서 재정보강대책의 일환으로 민간 선투자 활성화와 혁신도시 이전 지원을 적극 추진하기로 밝혔는데, 4,000억원을 혁신도시에 긴급 투입하여 청사신축, 부지매입 등 이전사업을 신속히 지원할 계획을 밝힘.
  - 구체적으로 경북·전북혁신도시 내 농식품부, 농촌진흥청 소속 10개 기관 청사신축비 약 1,400억원, 10개 혁신도시 내 법무연수원 등 26개 기관 청사신축비 약 1,600억원, 혁신도시 부지매입비 약 1,000억원이 지원될 예정임.
  - 결과적으로 2013년부터 단계적으로 공공기관의 이전이 시작되는데 종전 부지를 매각하지 못하였을 경우 투입 자금이 부족해 신사옥 준공이 일부 연기될 가능성이 일부 낮은 것으로 판단됨.
- 2012년 이후 공공기관 이전 지역에 투자될 금액은 총 16.8조원으로 2012년과 2013년 건설기에 다소 긍정적으로 작용할 것으로 판단됨.
  - 청사 건축의 경우 신축 대상인 120개의 총건축비가 약 10조원인데 2011년까지 1조원이기 투자되었으며 나머지 9조원이 2012년부터 순차적으로 투입될 계획임.
  - 지방 이전청사 건축시에는 지역 건설업체가 40% 이상 참여하는 지역의무공동도급제가 2013년 말까지 연장되어 지역 건설업체의 물량이 증가할 전망임.
  - 아파트는 총 3.3조원이 투입되어 2011년까지 1.5만호, 2012년에 1.4만호 착공<sup>5)</sup>이 이루어

4) 9월 13일 지방이전 공공기관 초대형(약 2조) 부지 매각 확정 보도자료의 3page를 인용함. 2012년 1월에 보도 자료에 밝힌 매각 부지는 117곳으로 이중 34곳만 매각이 완료된 상태였음.

5) 한편, 10월 15일에 국토해양부 권도엽 장관과 공공기관 지방이전 및 혁신도시 건설과 관련된 3개 상급노조 협의회에서는 2012년 말까지 아파트 3만6천호를 착공하여 이주 직원에게 특별공급(70%)할 예정이라고 밝힘. 결국, 2012년에 착공 또는 발주될 아파트 물량이 1.4만호에서 2만호 정도로 일부 증가하는 것으로 판단됨.

- 지며, 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, 2012년 이후에 4조원이 투입될 계획임.

**<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.

- 한편, 행정중심복합도시건설청은 2013년 예산을 2012년에 비하여 4.4% 증가한 8,380억원으로 편성함.
  - 그동안 예산은 2009년에 5,771억원, 2010년에 6,951억원, 2011년 7,859억원으로 점차 증가해 왔으며, 2012년 예산은 8,028억원을 편성함.
  - 2013년 예산은 전년 대비 352억원(4.4%) 증가한 8,380억원으로 사업 기간중 가장 높은 금액임.
- 주요 사업별로는 중앙 행정기관이 전년보다 761억원 증가한 4,819억원이 배정됨.
  - 2014년도까지 정부부처 이전 완료를 위해 내년 2단계로 이전할 18개 정부부처 청사의 완공소요 및 3단계 사업비 4,576억원과 2014년 완공될 행정지원센터 사업비 243억원을 편성함.
  - 시청사 및 교육청사 건립사업비에 각각 54억원과 50억원을 편성, 소방서청사 설계비 등에는 23억원을 신규로 편성, 2015년 완공을 목표로 함.
  - 대덕테크노밸리 연결도로, 청원IC 연결도로, 청주시 연결도로 등 3개 도로 사업비에 1,476억원을 반영, 2015년 완공할 계획임.
  - 공주시 연결도로와 조치원 연결도로, 오송역~청주공항 연결도로, 오송역~청주시 연결

도로 등 4개 사업에는 388억원을 반영해 2017년 완공할 예정임.

- 부강면 지역 주민의 숙원사업인 부강역 연결도로의 설계비 6억원을 신규 반영해 2017년까지 완공할 계획이며, 오송역~조치원 연결도로도 설계비 4억원을 신규로 편성함.
- 내년 완공되는 1-2생활권, 1-4생활권, 1-5생활권 등 3개 생활권의 복합커뮤니티 건립비 307억원과 1-1생활권(2개), 1-3생활권 등 2개 생활권 3개 복합커뮤니티 건립 사업비 166억원도 편성함.
- 입주시기에 맞춰 1생활권과 2생활권의 광역복지지원센터 건립비 160억원을 편성, 행복아파트와 경로복지관 건립에 각각 121억원과 33억원을 편성, 2013년에 완공되는 국립도서관 건립에 163억원, 2014년 완공예정인 대통령기록관 건립에 331억원을 편성했으며, 아트센터 설계비 12억원도 투입해 2016년 완공할 방침임.

### <2012년 행정중심복합도시 예산>

(단위 : 억원, %)

사업명	사업기간	총사업비	2011년	2012년	증감(B-A)		비고
			예산(A)	예산(B)	금액	%	
합계			7,859	8,028	169	2.2	
[계속사업]			8,028	8,341	313	3.9	
중앙행정기관	'06-'14	18,171	4,057	4,819	761	18.8	
광역교통시설	'06-'30	27,822	1,927	1,872	△55	△2.9	8개 계속사업
국가행정시설(문화)	'08-'20	3,359	490	506	16	3.3	
지방행정시설	'06-'25	1,621	645	104	△541	△83.9	
복합커뮤니티	'06-'26	4,121	273	473	200	73.0	6개 계속사업
광역복지시설	'09-'25	852	142	160	18	13	2개 계속사업
행정도시건설 운영	'06-	-	17	15	△2	△11.8	
행정도시건설 지원	'06-	1,737	337	246	△91	△26.8	
[신규사업]			-	39	39	순증	
- 부강역 연결도로	'13-'17	480	-	6	6	순증	설계비
- 오송-조치원	'13-'17	258	-	4	4	순증	설계비
- 환승주차장	'13-'15	46	-	5	5	순증	부지비(1생활권)
- 소방서 청사	'13-'15	192	-	23	23	순증	부지비, 설계비
건축허가·(임시)사용승인 현장조사·검사업무대행	'13-	-	-	1	1	순증	대행수수료
[인건비 등]	-	-	141	147	6	4.3	

자료 : 행복도시건설청.

## (2) 민간부문 주택공급 여건 변화

- 2013년 주택수주 및 투자의 전망과 관련한 핵심 이슈는 2012년 하반기부터 위축되기 시작한 지방의 주택수주가 향후 지속적으로 위축될지 여부와 침체를 지속하고 있는 수도

권 주택수주 및 투자가 언제쯤 회복될 것인지 여부임.

- 2013년 주택수주를 전망하기 위해 민간 건설사의 신규 주택공급 여건을 살펴보면 긍정적 요인과 부정적 요인이 상존함.
  - 긍정적 요인은 수도권 신규 아파트 입주물량 감소 지속, 수도권의 주택가격 하락 및 전세가격 상승, 새정부의 추가적인 부동산대책 발표 가능성 등임.
  - 반면, 대내외 경제 불확실성 급증, 2011년 지방 신규 공급물량 급증에 따른 부담감, 지난 2년 간 도시형생활주택 공급 급증, 수도권의 준공 후 미분양 및 미입주 물량 적체, 높은 수준의 가계부채와 DTI 규제 지속, 수도권의 소득 대비 높은 주택가격 수준, 보금자리주택 공급 등의 부정적 요인도 다수 존재함.

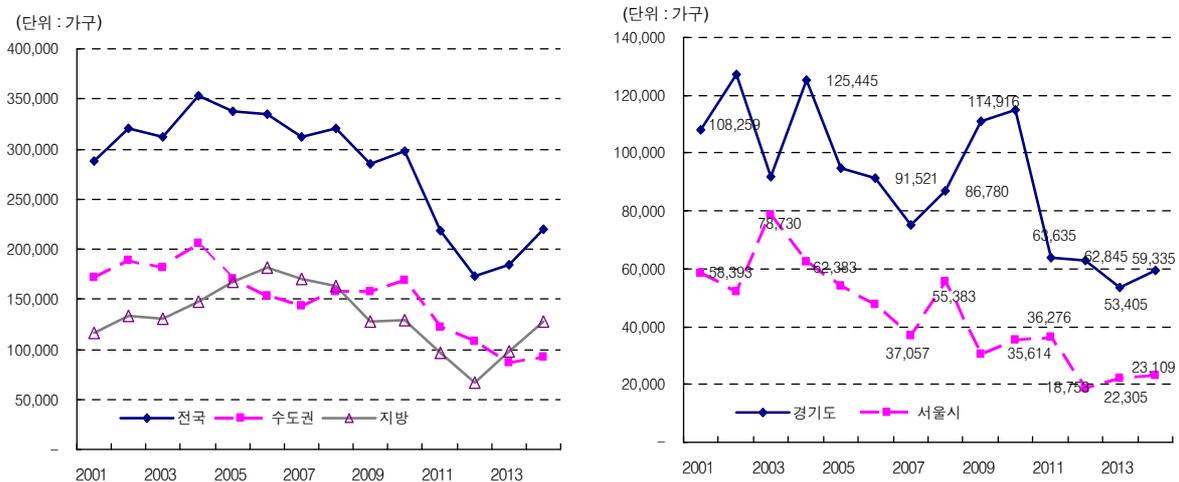
### 1) 긍정적 요인

- 2008~10년의 3년 동안 주택 공급(인허가) 감소로 인해 2011년부터 시작된 신규 주택 입주물량 부족 현상이 2013년에도 지속된다는 점은 주택건설경기 회복에 일부분 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
  - 아파트 인허가 및 분양 실적이 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 지속적으로 부진할 전망이다.
  - 2011년에 전년 대비 27.0% 급감한 전국 아파트 입주물량은 2012년에도 전년 대비 20.4% 감소했으며, 2013년에는 전년비 18.7% 증가하나 예년에 비해 여전히 입주물량이 부족한 수준임.
- 특히, 2011년부터 감소세가 시작된 수도권 아파트 입주물량은 2013년에도 전년비 18.9% 감소하며 3년 연속 감소세가 지속됨에 따라 수도권 주택건설경기에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 다만, 2010년 이후 수도권에 도시형생활주택, 다세대주택 등의 인허가 실적이 증가했는데, 특히 2010년 하반기 이후 도시형생활주택 인허가가 급증했고, 일반 아파트에 비해 입주 시점이 빨라 2012년부터 소규모 아파트 입주 물량 부족현상을 일부 만회할 수 있음.
  - 도시형생활주택이 대부분 원룸형이어서, 현재 준공 후 미분양 비중이 낮고 원룸형보다

규모가 큰 65~85m<sup>2</sup> 주택의 경우 당분간 공급부족 현상이 수도권에 지속될 전망이다.

- 수도권과 달리 지방의 경우는 2013년부터 아파트 입주물량이 늘어나기 시작해 올 하반기 이후 둔화되기 시작한 지방 주택건설경기에 더욱 부정적 영향을 미칠 전망이다.

### <아파트 입주 및 입주 예정 물량 추이>



자료 : 부동산114 ; 주: 2012~2014년은 아파트 입주 예정물량임.

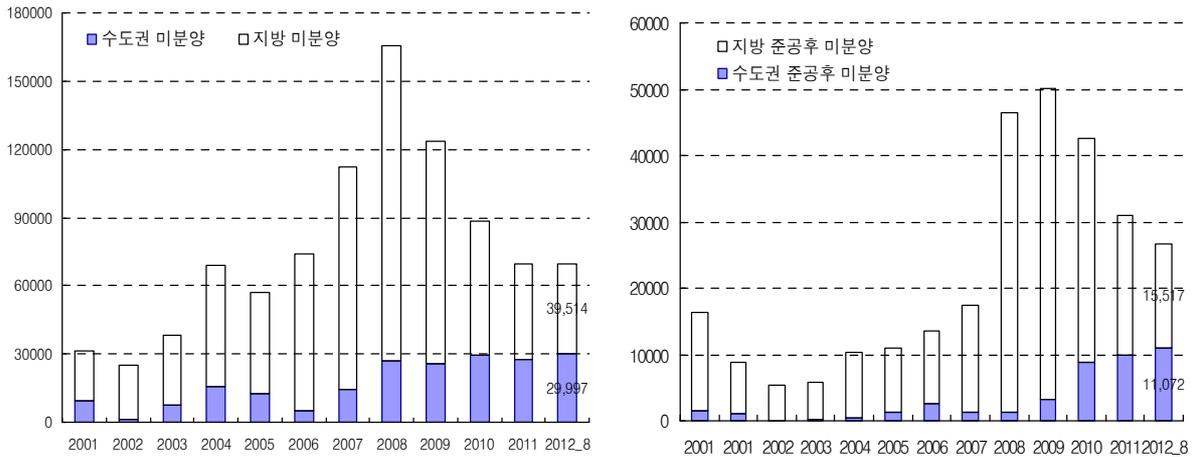
- 2013년 민간 건설사의 주택 공급 여건과 관련된 긍정 요인은 수도권의 아파트 입주물량 감소를 제외하고는 많지 않은 상황인데, 수도권 전세가격 급등과 주택가격의 지속적 하락, 새정부의 추가적인 부동산대책 발표 가능성 등이 2013년 수도권 주택건설경기 회복에 일부 긍정적으로 작용할 전망이다.

- 수도권의 주택가격 대비 전세가격 비율은 올 상반기 50%를 넘어서 계속 상승하고 있지만, 아직 60%에는 못 미치고 있고, 또한 70%를 상회한 지방 주요 도시에 비해서도 여전히 낮은 수준이어서, 당장 주택가격 상승으로 이어지기에는 어려운 수준임.
- 또한, 글로벌 금융위기 이전 수준으로 수도권의 주택가격이 조정되었지만, 소득 대비 주택가격 수준이 아직 지방에 비해 훨씬 높다는 점에서 그동안 수도권의 주택가격 하락이 수도권 주택건설경기를 회복국면으로 전환시키기에는 아직 힘든 상황임.
- 새정부에서 추가적인 경기부양 및 부동산대책 발표가 가능하나, 부동산대책의 경우 기존에 발표된 대책 외에 추가적인 대책이 많지 않다는 점에서 효과가 제한적일 전망이다.

## 2) 부정적 요인

- 2013년 수도권 신규 아파트 입주 물량이 3년 연속 감소하지만, 수도권의 준공 후 미분양 물량 적체가 아직 여전하고, 올해 수도권 아파트 입주 단지에 미입주 물량도 급증해 아파트 입주 물량 감소가 주택건설경기 회복에 긍정 요인으로 작용하기 쉽지 않은 상황임.
  - 구체적으로 수도권, 서울의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 지난 8월 기준 수도권에 1만 1,072호, 서울에 1,353호가 적체되어 있어서 준공 후 미분양 주택이 아직까지 비교적 많이 적체되어 있는 상황임.
  - 9.10대책 시행으로 연말까지 수도권 미분양 주택의 감소가 예상되나, 수도권 준공 후 미분양 중 85㎡ 이상의 물량이 81.4%를 차지함을 감안할 때 미분양 물량 감소 폭은 제한적일 전망이다.
  - 올 들어 인천 청라, 영종, 김포 한강, 남양주 별내 등에 대규모 아파트가 신규로 입주 했지만, 준공 후 미분양 및 미입주 물량이 다수 적체되어 있고, 집단대출 연체율도 상승해 수도권 주택건설경기에 부정적 영향을 미치고 있음.

<권역별 미분양 주택 추이>



자료 : 국토해양부.

- 한편, 지방의 경우 2011년 이후 2년 동안 지방에 아파트 분양 물량이 급증한 것에 대한 부담감이 존재하는데, 실제로 2013년 이후 아파트 입주물량이 다시 증가함에 따라 미분양이 다시 증가하기 시작하고, 주택건설경기도 위축될 것으로 전망됨.

- 2011년 지방의 분양 물량은 전년 대비 104.3% 급등했으며, 올해 1~9월에도 44.0% 증가함.
- 작년 이후 단기적으로 공급 증가 및 주택가격 상승의 영향으로 올 들어 부산을 비롯한 지방 일부 대도시의 주택가격이 하락하기 시작했고, 최근 미분양이 소폭 증가하는 등 주택건설경기가 이미 둔화되기 시작함.

### <분기별 분양 물량 추이 >

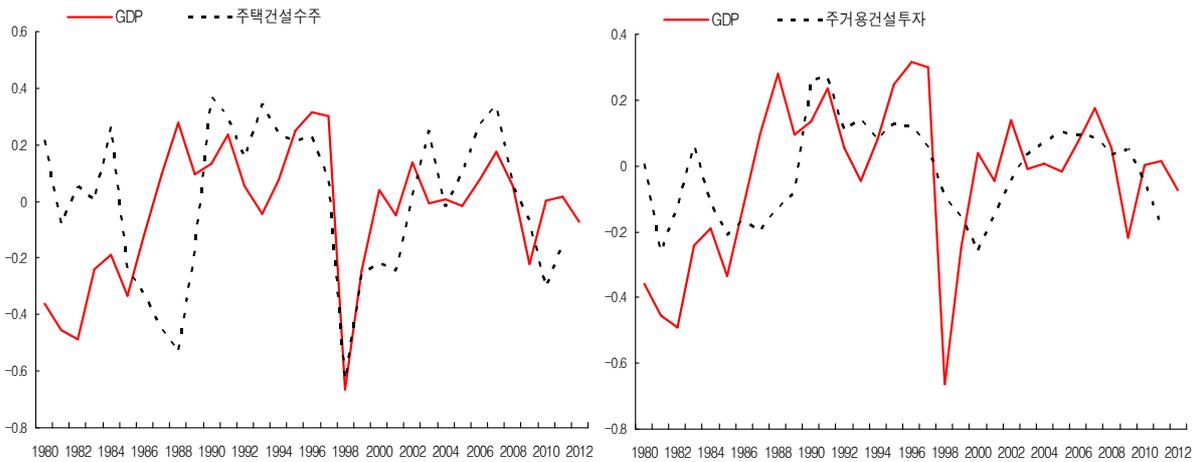
구분		호수			증감률(%)		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2007	연간	308,199	169,695	138,504	20.9	87.2	-15.7
2008	연간	234,098	125,837	108,261	-24.0	-25.8	-21.8
2009	연간	227,353	153,578	73,775	-2.9	22.0	-31.9
2010	연간	174,926	99,635	75,291	-23.1	-35.1	2.1
2011	1/4	27,213	12,399	14,814	-26.5	-52.7	37.2
	2/4	82,909	38,674	44,235	39.2	18.4	64.6
	3/4	45,830	13,750	32,080	37.5	-29.7	133.0
	4/4	109,594	46,892	62,702	143.2	119.9	164.0
	연간	265,546	111,715	153,831	51.8	12.1	104.3
2012	1/4	34,293	8,012	26,281	26.0	-35.4	77.4
	2/4	86,953	33,856	53,097	4.9	-12.5	20.0
	3/4	68,985	17,152	51,833	50.5	24.7	61.6
	1~9월	190,231	59,020	131,211	22.0	-9.0	44.0

자료 : 부동산 114.

— 유로존 재정위기 확산으로 인한 대내외 경제의 불확실성, 가계부채 증가 등의 부정적 요인은 2013년에도 지속하여 수도권 주택건설경기 회복을 지연시키고, 지방 주택건설경기의 하락을 촉진시킬 것으로 예상됨.

- 특히 대내외 경제의 불확실성은 가장 큰 부정적 요인인 동시에 가장 불확실성이 큰 변수로 수도권 주택건설경기 회복 지연, 지방 주택건설경기 하락 등에 커다란 부정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 과거 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치를 비교해보면, 주택수주와 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 주택건설경기에 직접적 영향을 미쳤음을 알 수 있음.

<국내 GDP와 주택 수주 및 투자의 순환변동치 추이 비교>



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

3) 소결론

**수도권의 신규 주택공급 여건 긍정·부정적 요인 혼재,  
지방의 신규 주택공급 여건은 악화 전망**

- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 수도권은 경우 주택수급 측면에서는 65~85㎡ 규모의 중형 아파트에 한해 입주물량 부족현상이 2013년까지 지속된다는 점과 전세가격 급등 및 주택가격 조정 등이 신규 주택공급 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.
- 수도권 신규 주택공급 여건이 수급요인 등 일부 요인을 제외하면 긍정적 요인이 없는 취약한 상황에서 2013년 수도권 주택공급 여건은 무엇보다 대내외 경제 상황에 크게 영향을 받을 전망이다.
  - 2013년 한 해 동안 대내외 경제가 지속적으로 침체국면을 지속할 경우 수도권 주택공급 여건도 개선되기 힘들 것으로 전망됨.
  - 2013년 국내 경제는 일반적으로 상저하고의 기조가 이뤄질 것으로 전망되는데, 대내외 경제 불확실성이 지속될 경우 올해와 마찬가지로 상저하저의 패턴을 보일 가능성도 있

- 음. 이 경우 수도권 주택공급 여건은 2013년 연내 개선이 어려울 전망이다.
- 다만, 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장 및 자체사업 택지가 심각하게 적체되어 있어 조속한 사업 추진이 필요하다는 점과 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 증가, 그리고 올해 수도권 주택수주가 매우 저조한 기저효과 등을 감안할 때 2013년 수도권 주택수주는 소폭 상승할 것으로 예상됨.
- 지방의 경우 주택수급 측면에서 2012년까지는 신규 아파트 입주물량 감소, 미분양 주택(준공 후 미분양 포함) 감소 등의 긍정적 요인이 있었지만, 2013년에는 아파트 입주물량이 다시 증가하고, 대내외 경제 불확실성, 가계부채, 그동안의 주택가격 급상승 등의 부정적 요인이 다시 지방의 신규 주택공급 여건을 악화시킬 것으로 예상됨.
- 따라서 지방의 경우 2012년 하반기부터 성장세가 둔화되기 시작한 주택분양, 주택수주 등 주택건설경기 선행지표가 2013년에도 계속 위축될 것으로 예상됨.
- 다만, 주택투자, 기성 등 주택건설경기 동행지표는 이미 2011~12년 동안 착공에 들어간 사업장이 많음을 감안할 때 주택수주와 달리 2013년에도 완만하게나마 회복세를 이어갈 것으로 예상됨.

### (3) 공공부문 주택공급 및 재개발/재건축 수주 변화

#### 1) 공공부문 주택공급

#### 2013년 공공 주택공급 전년 수준 유지 방침

- 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.
- 그러나, LH공사 재정난, 수도권 그린벨트지구 내 지역 주민과의 갈등, 주택경기 침체 등의 영향으로 2009~11년 동안 보금자리주택은 계획보다 축소된 43.7만호만이 사업 승인

됨(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(19.7만 가구) 택지 확보 및 10.2만 가구 사업 승인에 그침.
- 2011년에 보금자리주택은 LH공사 재정난, 주택경기 침체 등의 영향으로 당초 계획인 21만호에 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
- 2012년에는 당초 계획인 22만호에는 훨씬 못 미치나, 전년도 보다는 소폭 늘어난 15만호를 공급할 방침인데, 실제 공급실적은 현재 공급실적을 감안할 때 15만호를 하회할 것으로 추정됨.
- 정부는 2013년 예산(안)을 발표하면서 2013년 보금자리주택 건설 규모를 올해 계획치와 동일한 15만호로 유지하기로 함.
  - 다만, 분양 비율은 7만 가구에서 5만5000가구로 줄이고, 임대 가구는 8만 가구에서 9만 5000만 가구로 늘리기로 함.

**<보금자리주택 사업승인 현황 및 2012년 계획>**

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013
계		14.6	16.5(18)	12.6(21)	15(22)	15미만
유형별	임대	7.5	8.3	7.4	8	9.5
	분양	7.1	8.2	5.2	7	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.

- 2010~12년 동안 보금자리주택 공급이 당초 의욕적인 계획과 달리 매우 축소되었지만, LH공사 재정난이 일시에 개선되기 어렵다는 점과 민간 건설사의 수도권 미착공 PF사업이 과다한 점 등을 감안하면 계획대로 공급되지 않았던 물량이 2013년 이후로 이월되는 않을 것으로 예상됨.

- 정부가 2018년까지 150만호를 공급하기 위해서는 2013~2018년동안 매년 15만호 이상을 공급해야 하는데, 승인물량 착공 지연 및 차기정부의 주택정책 변화, LH공사 재원부족 등 여러 가지 문제로 인해 2013년에는 15만호 이상을 공급하기는 어려울 것으로 판단됨.

## 2) 재개발/재건축 수주

### 2013년 재개발/재건축 수주 소폭 회복 전망

- 서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년에 전년비 16.4% 감소했던 재개발/재건축 수주는 2012년에도 주택경기 침체 영향으로 부진이 지속됨.

#### <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
2010년	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
2011년	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. 2/4	2,210.4	2,046.3	4,256.7	-21.3	29.5	-3.0
7월	93.9	252.8	346.7	-60.7	28.2	-20.5
8월	554.2	243.9	798.1	171.0	-50.2	14.9
2012. 1~8월	4,814.4	3,169.4	7,983.9	-3.5	10.0	1.5

자료 : 대한건설협회.

- 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. 이후 서울시의 수주가 급감하면서 2011년 재개발/재건축 수주는 전년 동기 대비 16.4% 감소함.
  - 2012년에는 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정이 시작되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 영향으로 재개발/재건축 수주는 1~8월 동안 전년 동기비 1.5% 증가에 그쳐 부진이 지속됨.
  - 또한, 2012년 초까지 서울시 재개발/재건축 사업 위축에 따른 풍선효과로 증가세를 보였던 경기도 재개발/재건축 사업도 주택경기 침체로 다시 위축되는 모습을 보임.
- 2013년에는 전년도 기저효과와 서울시 공공관리자제 적용 시공사 선정 대상 사업장 증가 등의 영향으로 2012년에 비해서는 재개발/재건축 수주가 소폭 증가할 전망이다.

#### (4) 민간 비주거 건축 및 토목부문 투자 위축

##### 1) 민간 비주거 건축부문 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 도시형생활주택과 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, 이후 유럽발 금융위기의 영향으로 투자가 위축되어 2/4분기에 10.5% 감소하는 등 부진한 모습을 보임.

- 2/4분기에 10.5% 감소 후, 등락을 반복해 결국 1~8월 비주거용 수주는 전년 동기 대비 6.6% 감소한 20조 3,541억원을 기록함. 공공이 전년 동기 대비 11.1% 감소하였으며, 민간 또한 5.3% 감소하였음.

### <국내 비주거용 건축 수주 추이>

구 분		비주거용 건축 수주액(십억원)		비주거용 건축 수주 증감률(전년 동기비 %)			
		공공	민간	공공	민간		
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	상	17,288.7	3,958.1	13,330.5	11.0	4.3	13.2
	하	15,897.2	3,821.5	12,075.7	8.4	-3.4	12.8
	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
	2/4	8,917.9	1,867.3	7,050.6	-10.5	-24.5	-5.9
	7월	2,696.6	790.1	1,906.5	40.2	41.3	39.7
	8월	1,603.0	420.1	1,182.9	-37.8	30.1	-47.5
	1~8월	20,354.1	4,303.0	16,051.1	-6.6	-11.1	-5.3

자료 : 대한건설협회.

— 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 플러스(+) 성장을 지속하였으나, 이후 감소와 증가를 반복하면서 점차 둔화되는 모습임.

- 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.
- 그러나, 2011년 4/4분기에 1.9% 감소해 9분기 증가세를 마감함. 2012년 1/4분기에 다

시 7.0% 증가하였으나, 2/4분기에 다시 0.8% 감소하여 증가세가 주춤한 모습을 시현함.

- 2012년 상반기 비주거용 건축투자는 전년 동기 대비 2.4% 증가한 26.8조원을 기록하였으나, 국내 둔화의 영향으로 증가세가 점차 약화되고 있는 것으로 판단됨.

<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	2/4	반기
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	15.3	26.8
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	-0.8	2.4

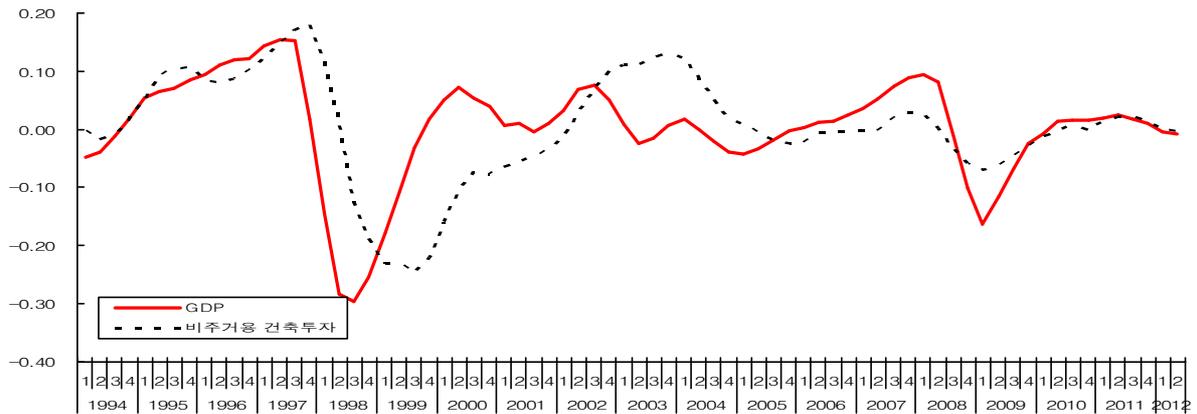
주 : 2005년 연쇄가격 기준

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.

<국내총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교>



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

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

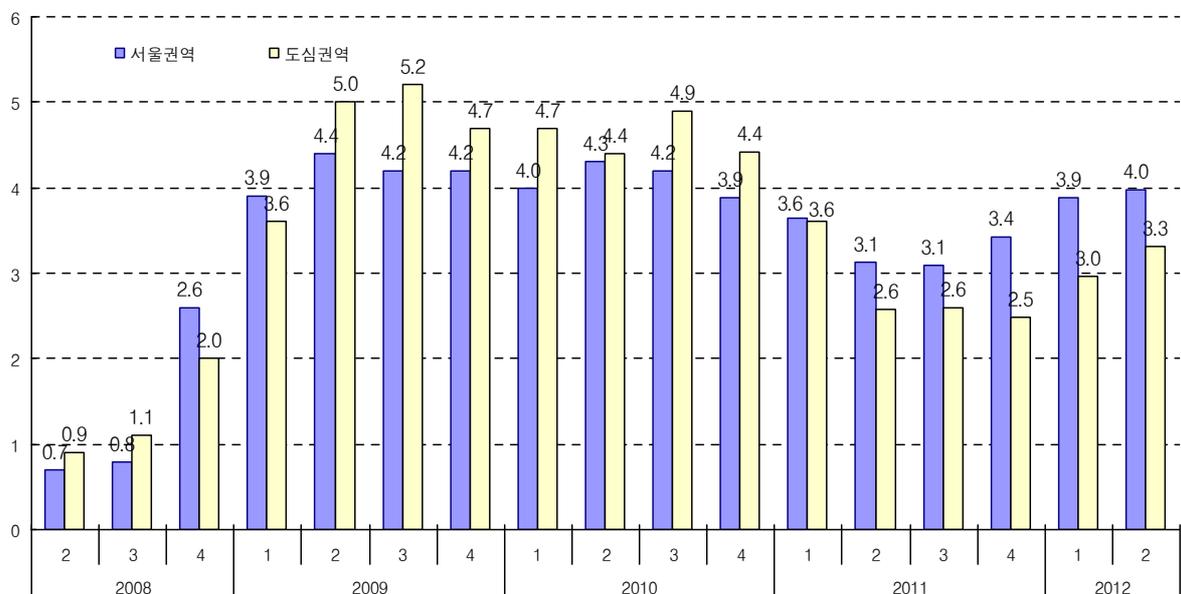
- 2010년 6%까지 성장한 국내 경제가 2011년에는 대외여건 악화로 4% 성장에 그쳤고, 2012년에는 2%대 초반, 2013년에는 3% 성장에 그칠 것으로 전망되며, 경제 불확실성도

지속될 것으로 예상되어 2013년에는 민간 비주거 건축수주 및 투자가 위축될 가능성이 큰 상황임.

- 또한, 글로벌 금융위기 이전에 추진된 오피스 빌딩의 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 위축될 전망이다.

### <서울시내 오피스빌딩 공실률>

(단위 : %)



주 : 도심은 종로·을지로·광화문 등임.  
 자료 : 부동산 114.

- 2011년 서울 지역의 오피스 빌딩 공급 물량은 106만 3,000여㎡(38개)로 2010년 99만 3,000여㎡(32개) 대비 7.1% 증가함. 2012년에도 서울 지역에 총 16개, 연면적 125만여㎡가 공급될 예정임.
- 2011~15년 동안 서울 지역에 약 752만㎡의 오피스 빌딩이 공급될 예정이어서 연간 평균 125만㎡가 공급될 예정임(교보리얼코의 오피스 통계 자료 참조). 이는 2000~08년 동안 서울 지역의 연평균 오피스 공급 물량인 약 80만㎡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 2분

기에는 4.4%를 기록함.

- 2011년 서울 지역의 오피스 빌딩 공실률은 다소 낮아졌으나, 공급(입주) 물량 증가 및 경기 둔화의 영향으로 평균 공실률이 다시 증가하기 시작 2012년 6월말 4.0%(부동산 114)를 기록함.

— 결국 올 2/4분기 이후 위축되기 시작한 민간 비주거 건축 수주가 2013년에도 감소세를 보일 것으로 전망됨.

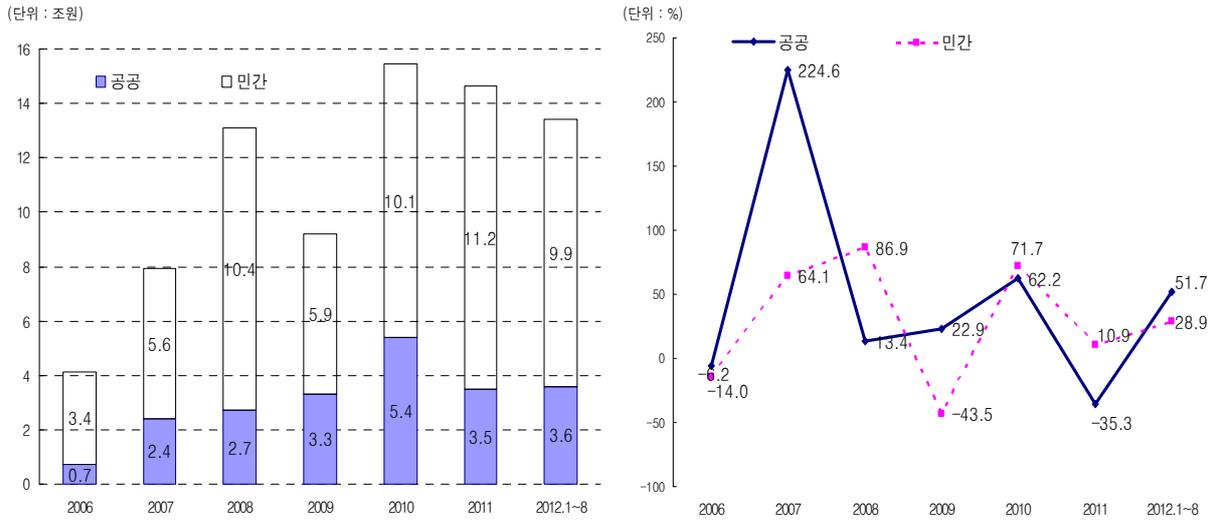
- 수주와의 시차를 감안할 때 민간부문의 비주거 건축투자도 2013년 중 감소세를 보일 것으로 전망됨.
- 다만, 민간 비주거 건축수주와 달리 공공부문의 비주거 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주가 2012년에도 일부 이어지고, 올해부터 본격화된 군시설 관련 비주거 건축공사 발주도 2013년에 지속됨에 따라 민간부문에 비해서는 상황이 양호할 전망이다.

## 2) 민간 토목부문 투자 위축

— 민간 토목수주가 2010년부터 빠른 증가세를 보였는데, 이는 글로벌 금융위기 이후 민간 플랜트 공사 발주가 급증했기 때문임.

- 민간 플랜트 수주는 지난 2008년 10.4조원을 기록한 이후 2009년 글로벌 금융위기의 영향으로 수주가 감소해 5.9조원을 기록하였음.
- 그러나, 민간 플랜트 수주는 2010년과 2011년에 빠른 회복세를 보여 역대 최대 수준인 10.1조원과 11.2조원을 각각 기록하였음.
- 민간 플랜트 수주가 증가한 것은 2009년에 발주가 보류된 공사의 발주 집중 영향과 더불어 최근 2~3년간 석유화학 및 철강관련 플랜트 수요가 증가한데 기인함. 게다가 최근 들어 전력난의 영향으로 민간 발전설비 발주도 이어진 결과임.

### <국내 플랜트 수주 추이>



자료 : 통계청. 주 : 발전 및 송전, 기계설치 등의 수주를 합산한 수치임.

— 2013년 민간 토목수주는 대내외 경제 침체 및 불확실성 증가에 따라 감소세로 전환될 전망이다.

- 지난 2년간 민간 토목수주 증가세를 견인한 플랜트 공사 발주가 대내외 경제 불확실성 증가와 내년 계획된 물량이 일부 올해에 발주된데 따른 영향으로 감소할 전망이다.
- 민간 플랜트 수주는 지난 2010년부터 2012년 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정 가능성이 큰 상황임.
- 일부 대기업들이 향후 경기 둔화에 따른 계열사 수주 지원책으로 2012년에 이미 향후 계획 물량을 앞당겨 발주해 2012년 민간 플랜트 수주가 1~8월 이미 9.9조원을 달성한 상황임.

## 2. 2013년 건설경기 전망 결과

— 이상에서 살펴본 2013년 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 요약하면 다음 표와 같음.

<2013년 건설경기 전망상의 쟁점 요인 및 파급효과 요약>

구분	주요 변동요인	파급효과
정부 SOC 예산 편성 결과	2013년 정부 SOC 예산(안) 전년 대비 3.6%(8천3백억원) 증가 - 경기부양 위해 당초 국토해양부 요구 예산안 20.8조원 대비 3.1조원 증액 편성	
지자체 및 공공기관 건설투자 여건	지자체 및 공공기관도 재정 악화로 향후 신규 발주 증가 어려운 상황 - 2009년 이후 지자체 재정자립도 3년 연속 하락(2011년 51.9% 불과) - 지방 부채 급증 : 2008~10년 동안 연평균 14.6% 급증 자신규모 2조원 이상 41개 공공기관 부채규모 및 부채비율 증가 - 부채규모 2007년 249조원에서 2011년 464조원으로 4년만에 86.3% 증가 - 2013년 부채비율 234%로 올해 추정치 222% 보다 상승 예상 → 2013년 지자체 및 공공기관의 건설투자 증가 어려운 상황(특히 지자체 취약)	→ 정부 SOC 예산 증가로 2013년 공공 토목투자 다소 양호
공공 대형공사 발주	2012년 대형공사 입찰방법 심의건수 회복 - 상반기 심의건수 169건으로 전년비 74.3% 급증 - 지난 8월 정부는 2012년 심의건수를 340건(전년비 180% 증가)으로 예상 - 단, 하반기 심의건수 예상보다 위축 → 시차 감안할 때 2013년 공공 대형공사 발주 일부 회복 예상 - 지난 몇 년간 침체된 도로공사 발주 회복세 예상 - 공공기관 이전 관련 공사 발주가 올해 대비 감소하나 일부 잔여 공사 발주 - 미군기지 이전 관련 올해 증가한 군시설 관련 공사 발주는 2013년에도 지속 - 수자원, 항만분야 신규 공사 발주, 신원전 공사(신고리 5·6호기, 신울진 3·4호기) 발주 계획(단, 원전공사 발주는 지연 가능)	→ 2013년 공공 대형공사 발주 일부 회복
민간 주택공급 여건 변화	2013년 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정·부정 요인 혼재 - 긍정 요인 : 신규 아파트 입주물량 3년 연속 감소세 지속, 전세가격 급등 - 부정 요인 : 준공 후 미분양 적체(85㎡이상 81.4%), 지방 대비 낮은 전세가율, 소득 대비 높은 주택가격, 가계부채, 대내외 경제 불확실성, 보금자리주택 공급 → 긍정·부정 요인 혼재된 상황에서 대내외 경제 침체가 지속될 경우 수도권 주택공급 회복 지연 전망. 단, 미착공 PF사업장 적체, 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 증가, 기저효과 등의 영향으로 수도권 민간 주택수주의 소폭 증가 예상 2013년 민간부문의 지방 주택공급 여건 악화 예상 - 지난 2년간 단기간 공급물량 급증에 따라 2013년 아파트 입주 물량 재증가, 대내외 경제 불확실성, 가격급등, 가계부채 등 부정적 요인이 다수 → 주택수주, 착공 등 지방의 주택건설경기 선행지표 위축 예상 단, 주택기성, 주택투자 등 동행지표는 완만한 회복세 지속 예상	→ 2013년 주택수주 전년비 매우 소폭 증가에 그치며 부진  → 2013년 주택투자 기저효과, 올해 증가한 착공물량 기성진척 등 영향 소폭 회복
공공 주택공급	2013년 보금자리주택 2012년과 동일한 15만호 공급 방침 - 유형별로 분양주택 감소, 임대주택 공급 증가(전년비 1.5만호 증가)	
대내외 경제 불확실성 지속	2013년 대내외 경제 불확실성 지속, 국내 경제 3%대 초중반의 저성장 지속 → 2011~12년 상반기 동안 빠른 회복세 보인 민간부문 수주와 투자에 부정적 영향	→ 민간 비주거 건축 및 토목 수주 위축

## (1) 건설수주 전망

**2013년 국내 건설수주 전년비 0.8% 감소한 110.3조원 전망**

— 앞서 살펴본 전망의 주요 쟁점요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2013년 국내 건설수주는 전년비 0.8% 감소한 110.3조원에 그치며 부진할 전망이다.

- 발주 부문별로 공공수주는 전년비 3.7% 증가할 전망이다, 글로벌 금융위기 이후 2010~11년 동안 빠른 회복세를 보이다 2012년 들어 회복세가 둔화된 민간수주는 2013년에는 대내외 경제 불확실성 증가 영향으로 전년비 2.9% 감소하며 부진한 모습을 보일 전망이다.

## &lt;2013년 국내 건설수주 전망&gt;

구분	2009	2010		2011			2012(e)			2013(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
<b>건설 수주액 (조원, 당해년 가격)</b>											
공공	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	22.1	36.6	15.2	19.8	35.0	36.3
민간	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.6	74.1	39.6	36.6	76.2	74.0
토목	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	21.1	38.8	21.4	17.9	39.3	39.6
건축	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	39.6	71.9	33.4	38.5	71.9	70.7
주거	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	23.7	38.7	17.3	22.5	39.8	40.1
비주거	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	15.9	33.2	16.1	16.0	32.1	30.6
계	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	60.7	110.7	54.8	56.4	111.2	110.3
<b>증감률 (% , 전년 동기비)</b>											
공공	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	5.1	-10.6	-4.4	3.7
민간	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	12.4	14.0	11.6	-5.2	2.8	-2.9
토목	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-15.4	1.3	0.8
건축	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	29.0	16.2	3.4	-2.8	0.0	-1.7
주거	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	47.9	22.4	15.5	-5.2	2.8	0.8
비주거	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	8.4	9.8	-7.1	0.8	-3.3	-4.7
계	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	15.6	7.2	9.7	-7.2	0.5	-0.8

주 : 2012년 하반기 및 2013년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

— 공종별로 토목수주는 공공 토목수주가 다소 증가하겠으나, 지난 2년간 증가세를 보인 민간 플랜트 발주물량이 대내외 경제 불확실성 영향으로 감소해 전체적으로 전년비 0.8% 증가에 그칠 전망이다.

- 주택수주는 수도권 주택수주가 기저효과와 과다한 착공대기 사업의 밀어내기로 인해 소폭이나마 증가할 전망이다, 지방의 주택수주 및 도시형생활주택 수주의 감소가 예상되어 전체적으로 전년비 0.8% 증가에 그치며 부진할 전망이다.
- 비주거 건축수주는 대내외 경제 불확실성 지속 영향으로 민간 비주거 건축수주의 감소가 예상되고, 공공부문도 지방이전 공공기관 신청사 및 군시설의 발주가 이어지겠지만, 전년 대비해서는 발주물량이 늘어나기 어려워 전체적으로 전년비 4.7% 감소할 전망이다.

## (2) 건설투자 전망

### 2013년 건설투자 전년비 1.6% 증가 전망

- 2013년 건설투자는 정부 SOC 예산 증가 영향으로 토목투자가 소폭 증가하고, 주택투자도 소폭이나마 회복되기 시작해 전년 대비 1.6% 증가할 전망이다.
  - 토목투자는 2013년 정부의 SOC 예산이 증가한 가운데, 2011년 이후 발주 호조세를 보였던 민간부문의 플랜트 공사가 올해에 이어 2013년에도 지속적으로 기성으로 인식됨에 따라 전년비 소폭 증가할 전망이다.
  - 주거용 건축투자(주택투자)는 올 들어 착공면적의 회복세에도 불구하고 미분양 물량 적체, 주택 거래량 감소 등의 영향으로 감소세가 지속되었으나, 착공 사업장의 기성진척, 9.10대책에 따른 올 4/4분기 미분양 일부 축소, 기저효과 등의 영향으로 2013년에는 감소세를 멈추고 회복세를 보이기 시작할 전망이다.
  - 비주거용 건축투자는 국내 경기침체 영향으로 민간부문의 투자가 위축될 것으로 예상되나, 지방 이전 공공기관 신청사건립공사, 미군기지 이전 관련 공사 등의 영향으로 공공부문이 양호해 전년비 매우 소폭 감소할 전망이다.

#### <2013년 건설투자 전망>

구 분	2009	2010		2011			2012(e)			2013(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설 투자	159.2	72.4	80.9	153.4	67.3	78.5	145.8	66.9	79.0	145.9	148.3
증감률	3.4	-2.0	-5.1	-3.7	-7.1	-3.0	-5.0	-0.6	0.7	0.1	1.6

주 : 2012년 하반기 및 2013년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

## IV. 전망의 시사점 및 정책과제

### 1. 지속가능한 성장 위한 적정 수준의 건설투자 필요

— 글로벌 금융위기 극복을 위해 정부 SOC 예산을 전년비 25% 증가시킨 2009년을 제외하면 건설투자는 2008년 이후 최근까지 마이너스(-) 성장을 지속해 국가 경제 성장을 지속적으로 제약함.

- 건설투자의 GDP 성장기여도는 2009년을 제외하면 2008년부터 최근까지 지속적으로 마이너스(-)를 기록함.
- 2012년 국내 경제 성장이 당초 전망치인 3%대에서 2%대로 낮아진 것에는 건설투자의 부진도 큰 영향을 미침.

— 향후 건설투자는 최소한 잠재성장률 수준의 증가율은 유지하여 국가 GDP 성장을 제약하지는 않아야 할 것임.

- 2013년 건설투자도 현재로서는 1.6% 성장에 그쳐 GDP 성장을 제약할 것으로 우려됨.

#### < 건설투자의 GDP 성장 기여도 >

(단위: %, %p)

구분	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
건설투자 증가율	30.3	9.6	-0.2	6.3	6.2	8.5	1.3	-0.4	0.5	1.4	-2.8	3.4	-3.7	-5.0	0.1	1.6
건설투자 GDP성장기여도	5.2	2.1	0.0	1.0	1.0	1.4	0.2	-0.1	0.1	0.3	-0.5	0.6	-0.7	-0.8	0.0	0.4

자료 : 한국은행, <http://www.bok.or.kr>

주 : 2005년 연쇄시계열 실질금액 기준이며, 2012년과 2013년은 한국은행 GDP 전망치와 한국건설산업연구원 건설투자 전망치 활용

### 2. 수도권 주택건설경기 침체 장기화 방지

— 2013년 건설투자는 정부 SOC 예산 증가와 기저효과로 소폭 회복세를 보이겠지만, 이후 건설투자가 정상적인 회복 국면을 이어가기 위해서는 단기적으로 수도권 주택건설경기의 조기 회복이 필요하며, 중기적으로는 공공투자 재정의 한계에 대응해 실질적인 민간

투자 활성화 방안 마련이 요구됨.

- 2013년 주택투자는 기저효과와 지난 2년간 지방에서의 주택착공 증가로 완만하게 회복 국면에 진입할 것으로 예상되나, 통상 주택공급의 50% 이상의 비중을 차지해 온 수도권 주택공급이 회복되지 않을 경우 주택투자는 본격 회복국면에 진입하기 어려움.

— 또한, 수도권에는 2013년에도 도시형생활주택 등 소규모 주택을 제외한 주택의 입주부족 문제가 지속될 전망이다, 반면 2013년에도 수도권 미착공택지 적체 현상이 지속돼 주택 건설사, 금융기관, LH공사 등에 지속적인 부실 요인으로 작용할 전망이다.

— 따라서 향후 수도권 보금자리주택 공급물량 조정(특히 일반분양 물량 축소), 민간 기업형 임대사업자 육성, 생애최초 구입자금 지원 상시화 및 금리하향 조정, 수도권 노후 주택 정비사업 및 리모델링 활성화 등의 조치들을 통해 주택수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단됨.

### 3. 건설업체 유동성 위기 극복 위한 지원 지속

— 2013년에도 건설업체 유동성 위기의 원인인 주택건설경기 침체 상황이 큰 폭으로 개선되기 어려운 상황에서 국내 건설수주의 침체가 지속됨에 따라 건설업체의 유동성 위기는 2013년에도 지속될 전망이다.

- 수도권 주택건설경기 회복에 불확실성 요인이 큰 상황이어서 미착공택지 과다로 인한 건설업체의 유동성 위기는 지속될 전망이다.
- 국내 건설수주 침체가 2008년 이후 장기화됨에 따라 2013년에는 건설업체의 수주잔고가 축소되어 건설업체의 재무실적에 부담요인으로 작용할 전망이다.

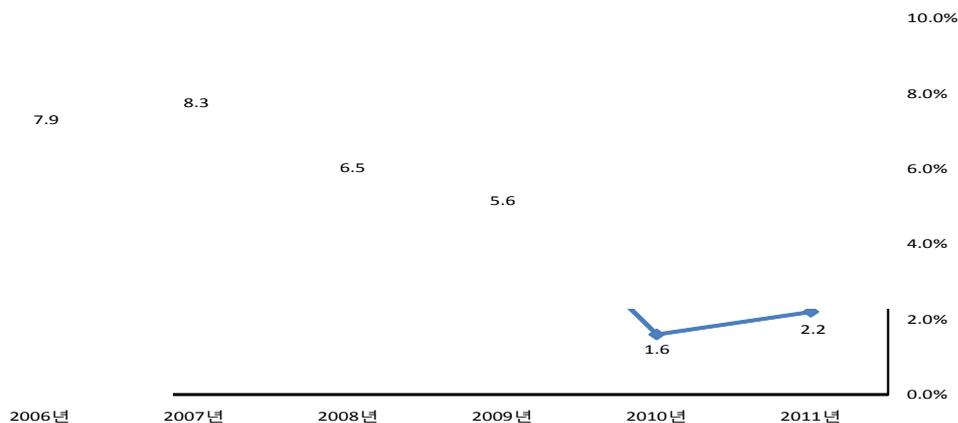
— 더욱이 2008년 이후 국내 건설공사 이윤율이 지속 하락하고 있어 건설업체의 유동성에 부정적 영향을 미치고 있음.

- 2007년 8.3%에 달했던 국내 건설공사 이윤율이 이후 계속 하락해 2010년 1.6%와 2011년 2.2%로 급감했음<sup>6)</sup>.
- 이윤율이 크게 줄어든 데는 계약금액에서 차지하는 공사원가 비중이 증가(2007년85.4%

6) 대한건설협회에서 지난 8월 30일 발표한 자료로 이윤율은 계약액에서 공사현장투입비용과 일반관리비를 차감한 금액을 나눈 비율임.

- 2011년 91.9%)했기 때문인데, 그만큼 공사비가 현실화되지 못했다고 볼 수 있음.
- 공사 규모별로는 최저가공사 구간에 해당하는 300억~1천억원 공사가 이윤율 -1.9%로 적자를 본 것으로 조사되었으며, 100억미만 공사는 5.1%, 1천억 이상 초대형공사는 2.9%의 이윤율을 보인 것으로 조사되었음.

### <국내 건설공사 이윤율 추이>



자료 : 대한건설협회

- 따라서 지난 6월 27일 발표된 경제활성화 대책과 9.10대책에 포함된 건설업체 유동성 지원 대책을 지속함과 동시에 건설업체의 유동성 위기가 확산되는 것을 막기 위한 추가적인 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
- 또한, 부실기업 미착공택지의 캠프 등을 통한 인수 및 구조조정 확대, 건설사 지급보증에 기반한 PF대출 구조에 대한 근본적 개선 등이 필요하며, 지속적으로 하락하고 있는 건설공사 이윤율을 개선하기 위한 최저가낙찰제 확대 방지, 실적공사비적산제도 및 발주기관 원가심사제도 개선 등이 필요함.
  - 시설물의 생애주기상의 비용과 효율 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 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.