

2016년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
책임연구원 박 철 한

- I. 최근 건설경기 동향
- II. 전망의 주요 쟁점 요인
- III. 건설경기 전망 및 시사점

목 차

I. 최근 건설경기 동향 / 1

- 1. 선행지표 • 1
- 2. 동행지표 • 5

II. 전망의 주요 쟁점 / 9

- 1. 대내외 경제 여건 변화 • 9
- 2. 공공 건설부문 여건 변화 • 11
 - (1) 정부 SOC 예산 • 11
 - (2) 공공기관 발주 계획 • 14
 - (3) 주요 대형 공사의 발주 계획 • 26
 - (4) 공공부문 주택공급 • 30
 - (5) 상반기 재정 조기집행기조 및 공공 발주 동향 • 33
- 3. 민간 건설부문 여건 변화 • 35
 - (1) 최근 민간 건설수주 동향 • 35
 - (2) 민간부문 주택공급 여건 변화 • 37
 - (3) 재개발·재건축 수주 여건 변화 • 44
 - (4) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화 • 46

III. 건설경기 전망 및 시사점 / 52

- 1. 건설수주 전망 • 54
- 2. 건설투자 전망 • 55
- 3. 전망의 시사점 • 57

1. 선행지표

(1) 건설수주

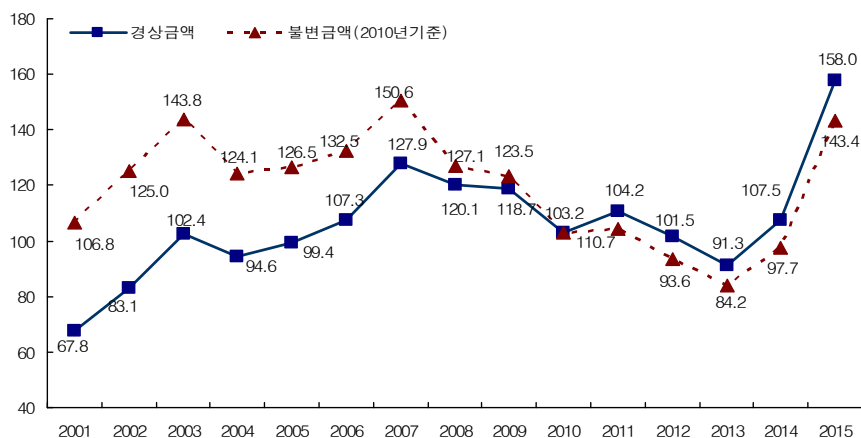
건설수주 2014년 이후 회복세
2015년 역대 최고치 경신

— 국내 건설수주는 2015년에 158조원을 기록해 역대 최고치를 경신하며 호조세를 보였음.

- 건설수주는 2008년부터 지속적으로 위축, 지난 2013년에는 91.3조원으로 11년 내 최저치를 기록함.
- 2014년 들어 건설수주는 107.5조원을 기록해 다시 100조원대로 반등했으며, 2년 만인 2015년에는 역대 최고치를 경신함. 기존 역대 최고치는 2007년의 127.9조원 이었는데, 작년에는 이를 30조원이나 상회하는 호조세를 보였음.
- 다만, 불변금액 기준으로 보면 2015년 국내 건설수주가 143.4조원(2010년 기준 불변금액)을 기록해 기존 최고치인 2007년의 150.6조원보다 7.2조원 정도 하회하였음.

〈국내 건설수주의 변화 추이〉

(단위 : 조원)



주 : 불변금액은 2010년 기준 ; 자료 : 대한건설협회.

- 국내 건설수주가 2015년에 역대 최고치를 경신한 것은 저금리 환경과 주택경기 회복세에 힘입어 민간 건축수주가 호조세를 보인 결과임.
 - 2015년 민간 수주는 113.3조원으로 역대 최고치를 기록했는데, 민간 주택수주가 62.5조원으로 기존 최고치인 2007년 50.6조원을 12조원이나 상회하는 호조세를 보임.
 - 한편, 비주거 건축수주도 저금리 환경에 힘입어 상업용 건축 등이 증가하면서 역대 최고치인 35.9조원을 기록함(기존 역대 최고치 2007년 26조원).

2016년 1~4월 수주 역대 최고치 기록 민간 건축수주 호조세 지속

- 2016년 1월부터 4월까지 국내 건설수주는 등락을 반복한 가운데 전년 동월 대비 3.8% 증가, 점차 증가세가 둔화되는 양상을 보임.
- 그러나, 2016년 1~4월 수주액은 44.2조원으로 동 기간 역대 최대치를 기록함.
 - 기존 역대 최고치는 작년 1~4월 42.5조원이었음.
 - 1~4월 수주 실적이 호조세를 보인 것은 공공 수주가 전년 대비 감소하였으나, 민간 수주가 건축수주를 중심으로 매우 양호한 모습을 보였기 때문임.

〈최근 국내 건설수주 추이〉

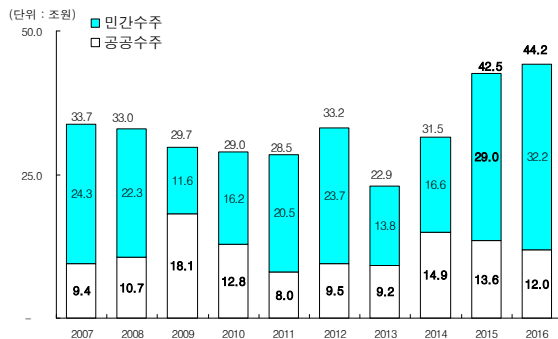
(단위 : 전년 동기 대비 증감률 %)

구 분		총계	공공						민간				
				토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2014	1/4	35.4	78.1	107.1	25.5	15.9	27.8	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2	
	2/4	20.6	18.3	5.3	41.7	69.8	33.5	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5	
	3/4	36.3	-4.2	5.4	-15.5	-5.8	-18.8	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1	
	4/4	-4.9	-13.1	-8.9	-16.8	-9.8	-21.8	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8	
	연간	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8	
2015	1/4	41.7	-13.4	-11.9	-17.7	-11.9	-18.9	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5	
	2/4	54.7	33.2	75.6	-23.7	-30.3	-21.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3	
	3/4	49.0	-0.9	-6.9	7.7	92.1	-26.4	66.6	329.0	47.7	49.3	44.9	
	4/4	42.3	19.4	53.9	-13.5	-16.5	-11.0	56.9	44.4	59.5	62.8	54.2	
	연간	47.0	9.8	25.0	-13.1	-1.8	-18.6	69.7	80.9	68.1	74.5	58.1	
2016	1월	-14.4	1.1	-18.7	89.0	1072.9	11.2	-21.6	150.1	-27.0	-37.5	-7.8	
	2월	36.6	-4.8	-38.3	106.4	1732.1	-4.7	63.7	-34.5	93.8	67.9	136.1	
	3월	-8.3	-3.8	-25.3	50.9	174.9	-8.6	-10.1	44.4	-15.9	-35.9	57.5	
	4월	10.9	-39.4	-38.0	-43.2	-47.0	-40.9	34.2	124.0	30.2	45.5	7.0	
	1~4월	3.8	-12.0	-30.0	43.9	217.3	-10.8	11.2	27.5	9.5	-3.4	37.0	

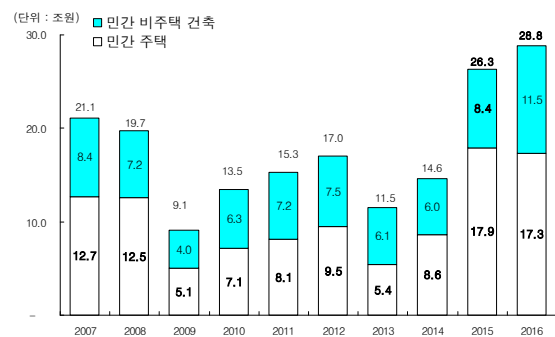
자료 : 대한건설협회.

- 1~4월 공공수주는 토목의 부진으로 2월부터 4월까지 총 3개월 연속 감소세를 지속, 전년 동기 대비 12.0% 감소, 최근 3년 내 가장 낮은 실적인 12.0조원을 기록함.
- 정부가 SOC 예산 집행을 서둘렀으나 신규사업보다 완공사업 위주로 예산을 투입한 결과로 판단되며, 공공공사 입찰에서 유찰이 다수 이뤄졌고, 또한 '종합심사평가제' 세부 평가 항목 수립이 늦어지면서 발주가 지연된 결과, 전년 동기보다 수주가 부진한 것으로 판단됨.
- 공공 토목 수주는 30.0% 감소한 7.2조원을 기록해 전체 공공수주 부진에 결정적인 영향을 미침.
- 공공 건축수주는 비주거용 건축수주가 10.8% 감소한 2.2조원으로 부진했으나, 주택수주가 217.3% 증가(2.5조원)하며 양호한 모습을 보여 전년 동기비 43.9% 증가함.

〈1~4월 총 수주(공공 및 민간 수주)〉



〈1~4월 민간 건축수주(주택, 비주택)〉



자료 : 대한건설협회.

- 1~4월 민간수주는 전년 동기 대비 11.2% 증가한 32.2조원을 기록 역대 최고치를 경신함.
- 1~4월 민간 토목수주는 전년 동기 대비 27.5% 증가했으나, 금액은 예년 수준
- 주택 수주는 전년 동기 대비 3.4% 감소했으나, 수주액은 동 기간 역대 두 번째로 높은 실적으로 호조세를 보였으며, 향후 주택시장 불확실성 증가에 대비하기 위해 주택사업을 조기 추진한 결과로 판단됨.
- 비주택 건축수주는 상업용 오피스 건물 수주가 활발히 일어난 결과, 전년 동기 대비 37.0% 증가한 11.5조원으로 역대 최대치를 경신함.

(2) 건축허가

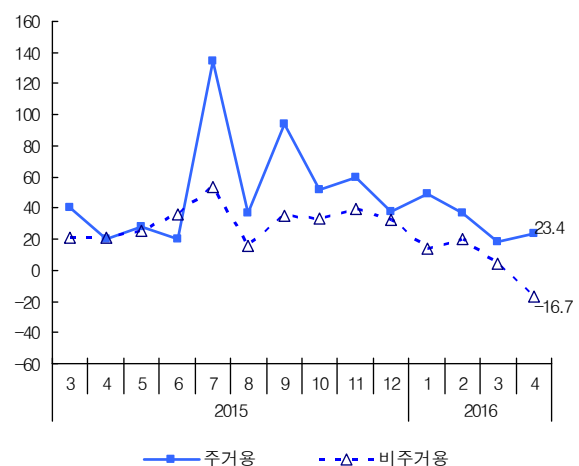
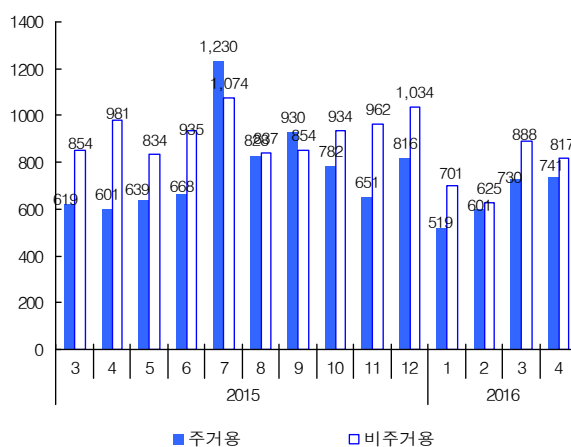
2016년 1~4월 건축허가 역대 최고치 수도권과 지방 모두 호조세, 비주거용 건축도 양호

- 2016년 1~4월 건축허가면적은 1~3월까지 전년 동월 대비 3개월 연속 증가한 이후 4월에 1.5% 감소해 회복세가 최근에 다소 주춤한 모습을 보임. 1~4월 실적으로 자료가 확인되는 1990년 이래 역대 최고치인 5,621.9만㎡를 기록, 전년 동기 대비 13.0% 증가함.
- 2015년에 주거용(+40.3%)과 비주거용(+29.7%) 모두 양호해 전년 대비 44.3% 증가한 1억 8,984.0만㎡를 기록, 연간 실적으로는 역대 최대치를 기록함.
- 2016년 1~4월 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 29.1% 증가한 2,591만㎡를 기록, 동 기간 대비 역대 최고치를 기록함(수도권과 지방 전년 동기 대비 20.4%, 36.9% 증가).
- 1~4월 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 2.1% 증가한 3,031만㎡를 기록, 역대 최고치를 경신함.

〈월간 건축 허가면적 및 증감률 추이〉

(단위 : 만㎡)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부.

2. 동행지표

(1) 건설투자

건설투자 2015년 하반기 이후 회복세 확장 2016년 1/4분기에 9.6% 증가

- 건설투자는 2014년과 2015년에 각각 전년 대비 1.0%, 3.9% 증가해 3년 연속 증가세를 지속함.
 - 건설투자는 주택투자 부진의 영향으로 2008년부터 2012년까지 5년 연속 감소세를 보였음(건설투자 증감률 추이: '08년 -2.7% → '09년 3.5% → '10년 -3.7% → '11년 -3.4% → '12년 -3.9%).
 - 2013년에 4.3% 증가해 반등에 성공한 이후 2014년과 2015년에도 각각 전년 대비 1.0%, 3.9% 증가해 3년 연속 증가함.
- 2015년에 건설투자는 주거용 건축의 견조한 회복세에 힘입어 4분기 연속 증가세를 지속하였고, 하반기에 증가세가 확장됨.
 - 건설투자는 지난 2014년 4/4분기에 토목투자의 침체로 전년 동기 대비 1.5% 감소해 회복세가 다소 주춤하였음.
 - 그러나 2015년에 들어와 주거용 건축투자가 양호하여 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가, 반등에 성공하였으며, 2/4분기와 3/4분기에도 각각 1.0%, 5.6% 증가해 3분기 연속 증가세를 지속하였으며, 4/4분기에도 7.5% 증가해 증가폭이 확장됨.
 - 같은 기간 주거용 건축투자는 6.1→10.1%→15.3%→24.4% 증가하면서 견조한 회복세를 시현함.
- 2016년 1/4분기에도 주거용 건축투자의 호조세에 힘입어 전년 동기 대비 9.6% 증가함.
 - 주거용 건축투자는 전년 동기 대비 22.2% 증가해 호조세를 지속했으며, 비주거용 건축투자 또한 7.6% 증가해 3분기 연속 증가세를 지속함.
 - 다만, 토목건설은 1.0% 감소해 부진한 모습을 보임

〈최근 건설투자 추이〉

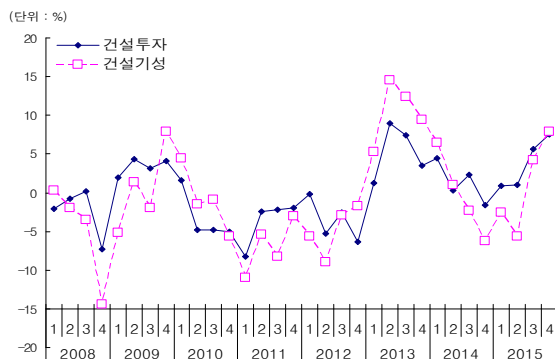
구분		금액(조원, 2010년 실질가격)				증감률(% , 전년 동기 대비)			
		건설 투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	건설 투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2014	1/4	39.3	12.1	13.2	13.9	4.1	17.2	0.5	-2.1
	2/4	54.0	15.0	19.2	19.8	0.2	9.1	-0.6	-4.9
	3/4	51.9	14.2	20.5	17.3	2.3	9.1	3.5	-4.0
	4/4	53.2	13.9	18.5	20.8	-1.5	2.3	0.9	-5.7
2014년		198.4	55.2	71.3	71.8	1.0	8.9	1.2	-4.4
2015	1/4	39.8	13.0	13.3	13.4	0.9	6.1	0.2	-3.1
	2/4	54.5	16.5	19.3	18.7	1.0	10.1	-0.8	-4.4
	3/4	54.9	17.0	21.3	16.5	5.6	15.3	2.4	0.8
	4/4	57.1	17.8	19.9	19.4	7.5	24.4	5.6	-2.9
2015년		206.2	64.4	73.9	67.9	3.9	14.2	2.0	-2.5
2016	1/4	43.6	15.9	14.3	13.3	9.6	22.2	7.6	-1.0

자료 : 한국은행.

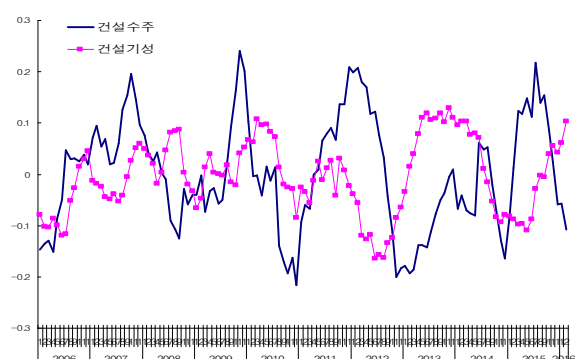
— 건설수주와 기성의 흐름을 객관적으로 분석하기 위해 H·P필터를 활용 하여 순환변동치를 살펴본 결과, 건설수주는 감소세가 지속되기 시작하는 불황기 초입에 들어선 것으로 판단됨. 반면, 건설기성은 성장세가 지속되는 호황기에 들어선 것으로 분석됨.

- 건설경기 선행지표인 건설수주가 추축한 가운데 순환변동치가 점차 감소하는 모습을 보여주고 있는데, 하반기 건설투자에 영향을 미칠 것으로 보임.
- 반면, 동행지표인 건설기성은 1~4월까지 증가세를 지속함. 아파트 착공 및 분양이 증가하는 등 전반적으로 건설 활동이 활발히 일어나고 있는데, 이런 흐름은 하반기에도 이어질 것으로 전망됨.
- 결과적으로 올해 상반기 최근 건설기성의 회복국면은 건설투자 상승세를 이끌 것으로 예상됨. 반면, 건설수주가 최근 주춤한 모습으로 이는 내년 건설투자에 부정적 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단됨.

〈건설투자와 건설기성 증감률 추이〉



〈건설수주 및 건설기성 순환변동치〉



(2) 건설기성

- 건설투자 통계 작성시 기초가 되는 건설기성은 지난해 8월부터 올해 4월까지 9개월 연속 증가세를 지속함.
 - 건설기성은 지난 2015년 7월 전년 동월 대비 0.3% 감소해 회복세가 다소 주춤하였음.
 - 그러나 8월에 2.8% 증가해 반등하였으며 올 4월까지 증가세를 지속함.
 - 특히 올해 3월 전년 동월 대비 21.9% 급등하면서 증가 폭이 커졌으며, 4월에도 16.2% 증가해 두자릿수 증가세를 2개월 연속 지속함.
- 1~4월 건설기성은 전년 동기 대비 14.0% 증가한 33.1조원을 기록함.
 - 민간기관 기성이 전년 동기 대비 17.9% 증가하였으며, 공공기관 기성도 0.2% 소폭 증가해 양호한 모습을 보임.
- 공종별로 주거용과 비주거용 건축기성의 증가가 두드러진 가운데 전기기계 등 일부 토목공종 또한 양호한 모습을 보임.
 - 건축기성은 전년 동기 대비 21.8% 증가한 22.5조원을 기록하였는데, 주거용 건축이 29.3%, 비주거용이 10.7% 증가함.
 - 주거용 건축기성은 최근 분양 시장이 활발해 호조세를 보이는 것으로 판단되며, 비주거용 건축 기성 또한 저금리 영향으로 상업용 오피스 등 건축공사가 활발히 일어나고 있는 것으로 판단됨.
 - 한편, 토목기성은 전년 동기 대비 0.5% 소폭 증가하였는데, 플랜트와 일반토목이 각각 2.2%, 0.2% 감소한 가운데 전기기계 시설이 6.6% 증가한데 따른 결과로 분석됨.

〈2016년 4월 건설기성 실적〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2016. 4월	8,958.6	6,097.4	4,030.6	2,066.8	2,861.2	1,540.8	374.8	885.7	2,373.6	6,129.7
증감률	16.2	23.5	34.0	7.0	3.3	-9.0	8.8	27.7	-3.7	24.1
2016.1~4월	33,098.4	22,502.0	14,195.1	8,306.9	10,596.4	6,009.5	1,490.0	2,922.1	9,079.0	22,293.7
증감률	14.0	21.8	29.3	10.7	0.5	-0.2	6.6	-2.2	0.2	17.9

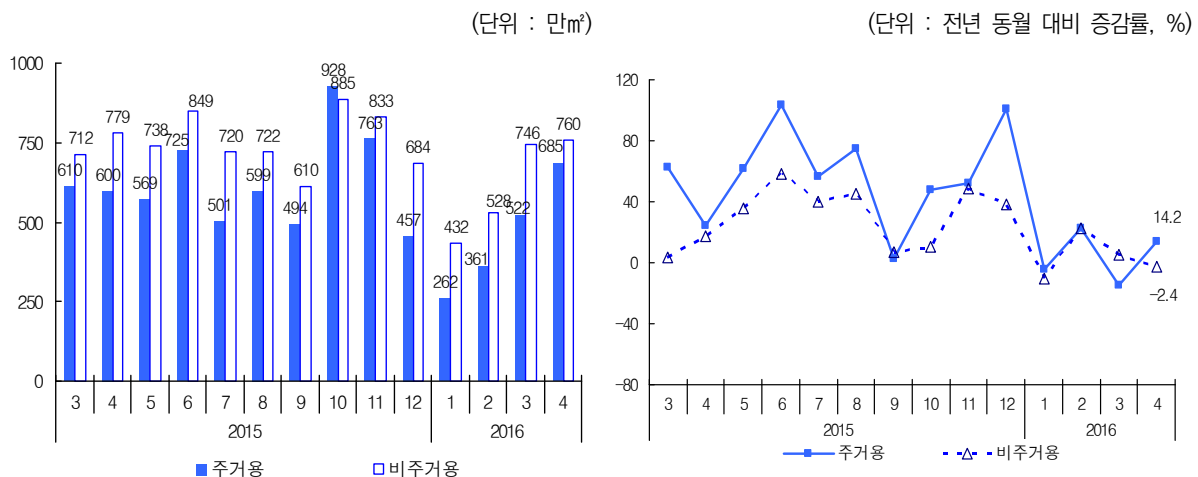
주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음. ; 자료 : 통계청.

(3) 건축착공

2016년 1~4월 건축착공면적 역대 최고치 주거용은 지방이 호조세, 비주거용은 상업용 양호

- 올해 1~4월 착공면적은 전년 동기 대비 2.7% 증가, 자료가 확인되는 지난 2000년 이래 동 기간 역대 최고치인 4,297만㎡를 기록해 매우 양호한 모습을 보임.
 - 지난 2005년부터 2010년까지 대략 연간 8천만㎡ 중반대의 착공이 이뤄진 점을 감안하면, 올해에는 4개월만에 예년의 절반 정도의 착공이 이뤄진 것으로 분석됨.
- 1~4월 주거용 건축착공면적은 수도권보다는 지방의 호조세에 힘입어 전년 동기 대비 2.9% 증가한 1,830만㎡를 기록함. 이는 2000년 이후 역대 최대 면적일 뿐만 아니라, 예년의 두 배나 되는 실적임.
 - 수도권이 전년 동기 대비 6.9% 감소해 부진하였지만, 지방에서 10.9% 증가함.
- 1~4월 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 2.6% 증가한 2,467만㎡를 기록, 주거용과 마찬가지로 비주거용도 역대 최고치를 기록함.
 - 세부 공종별로 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동기 대비 6.5%, 18.7% 감소해 부진하였으나, 상업용과 기타 건축착공 면적이 각각 3.1%, 2.6% 증가해 양호함.

〈월간 건축 착공면적 및 증감률 추이〉



자료 : 국토교통부.

1. 대내외 경제 여건 변화

2016년 국내 경제성장을 2%대 중반으로 저성장 지속
하반기 성장세 소폭 둔화

- 최근 세계경제는 저유가 환경 속에서 경기부양책 영향력이 감소하고, 뚜렷한 회복 모멘텀을 찾지 못하고 있는데, 선진국뿐만 아니라 신흥국도 성장세가 둔화되는 양상을 보이고 있음.
 - 올해 4월 6일 IMF 총재는 세계 경제 회복세가 우려할 만큼 느리고 미약하다고 평가하고, 올해 세계경제 전망치를 작년 7월에 전망한 3.4% 성장보다 0.2%p 낮은 3.2%로 제시하였으며, 향후 성장 전망치가 더욱 하향 조정할 수도 있음을 언급함.
 - 미국의 경우 실질소득 증가 속도가 둔화된 가운데 향후 경제 전망도 좋지 않은 상황으로 통화정책의 긴축 기조 전환이 예정됨에 따라 지난해의 절반정도에 불과한 1% 수준의 성장이 전망됨.
 - 유로존의 경우, 지난해 실시한 대규모 양적완화 정책과 유로화 환율 가치 급락으로 경기가 양호했음. 그러나, 올해에는 이러한 긍정적인 흐름이 하반기로 갈수록 둔화될 것으로 예상되며, 영국의 유럽연합 탈퇴 및 난민 문제 등 여러 가지 정치문제로 성장세는 지속적으로 둔화될 것으로 전망됨.
 - 중국의 경우, 연초 금융불안으로 전 세계 경제에 부정적 영향을 주었는데, 비록 금융 상황이 안정되었다 하더라도, 세계경제의 전반적인 회복 부진의 영향을 받아 수출과 소비 모두 둔화될 것으로 예상됨.
 - 결국 올해 하반기로 갈수록 선진국 경기둔화 영향이 심화되고, 정치불안과 금융 시장이 불안이 지속되어 세계경제의 회복 속도가 더욱 느려질 것으로 예상됨.
- 국내 경제는 세계 교역 환경 악화로 수출 부진이 지속될 것으로 예상되며, 조선업 등 일부 주요 산업이 구조 조정을 앞두고 있어 내수 전망도 밝지 않은 상황임.
 - 선진국의 수요 둔화, 중국 및 자원수출 신흥국들의 설비투자 위축으로 우리나라의 수

출 부진 현상은 지난해에 이어 올해에도 이어질 것으로 전망됨.

- 특히 조선·해운업 구조조정이 최근 시작되어 하반기로 갈수록 본격화될 전망인데, 구조조정 영향이 간헐적으로 내수에 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.

— 결국 올해 국내 경제는 하반기 세계경제의 하향 흐름 속에서 수출 둔화, 설비투자 및 민간소비 등 내수 둔화 등의 영향으로 지난해 2.6% 성장과 비슷한 2.4~2.8% 수준의 낮은 성장률을 기록할 전망이다.

- 올해에는 대부분의 주요 국가들의 성장세가 약화되면서 세계경제 성장률이 지난해보다 둔화될 전망으로, 지난해와 마찬가지로 세계 교역 환경이 개선되기는 어려운 상황으로 우리나라의 대외 수출 회복이 쉽지 않을 전망이다.
- 결국 세계 경제 하향 흐름 속에서 취약한 국가들의 리스크가 수시로 재개되면서 금융시장 변동성이 확대될 전망이며, 특히 원자재 생산국들의 리스크가 높아질 전망
- 이런 환경 가운데 자국 수출은 감소 또는 1% 수준의 성장 증가에 그치며, 민간소비도 하반기에 더욱 둔화될 전망이다. 또한, 설비투자도 1% 미만의 성장 또는 감소할 전망이다.
- 다만, 건설투자는 주택건설의 상승에 힘입어 3~5% 성장이 예상되나, 성장세가 하반기로 갈수록 점차 둔화될 것으로 전망됨.
- 결과적으로 세계 경제의 저성장 기조 및 금융불안 상황이 하반기에도 지속, 우리 경제도 이와 동조하는 흐름을 보여 하반기로 갈수록 점차 회복세가 둔화될 전망이다.

〈최근 국내 기관이 발표한 2016년 GDP 전망치〉

(단위 : 전년 동기 대비 증감률 %)

기관	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 (2016년 4월 19일)	상반기	2.9	2.6	6.7	-1.1	-0.3	0.6	1.0	4.0
	하반기	2.6	2.0	2.4	2.8	1.8	0.2	1.4	3.3
	연간	2.8	2.3	4.4	0.9	0.8	0.4	1.2	3.6
		(3.2)	(2.2)	(3.3)	(4.8)	(2.3)	(1.8)	(1.7)	(3.5)
LG경제 연구원 (2016년 4월 14일)	상반기	2.7	2.6	3.4	0.3	-9.4	-13.8	1.0	4.1
	하반기	2.2	1.7	2.4	0.6	-2.6	-4.9	1.2	3.3
	연간	2.4	2.2	2.9	0.5	-6.0	-9.4	1.1	3.7
		(2.7)	(2.2)	(3.1)	(1.6)	(2.8)	(1.8)	(1.4)	(3.8)
KDI (2016년 5월 24일)	상반기	2.9	2.5	8.1	-2.7	0.4	1.9	1.0	4.1
	하반기	2.3	2.0	3.1	-3.3	1.6	2.1	1.2	3.6
	연간	2.6	2.2	5.3	-3.0	1.0	2.0	1.1	3.8
		(3.1)	(2.7)	(3.9)	(3.8)	(1.0)	(3.4)	(1.4)	(3.5)

주 : 1) 수출과 수입의 경우 LG경제연구원은 통관수출·수입 기준이며, KDI 총수출·수입 기준임.

2) 한국은행의 경우 괄호는 지난 2015년 10월, LG경제연구원은 2015년 9월, KDI는 2015년 5월에 예측한

자료 : 각 기관; 수치임.

2. 공공 건설부문 여건 변화

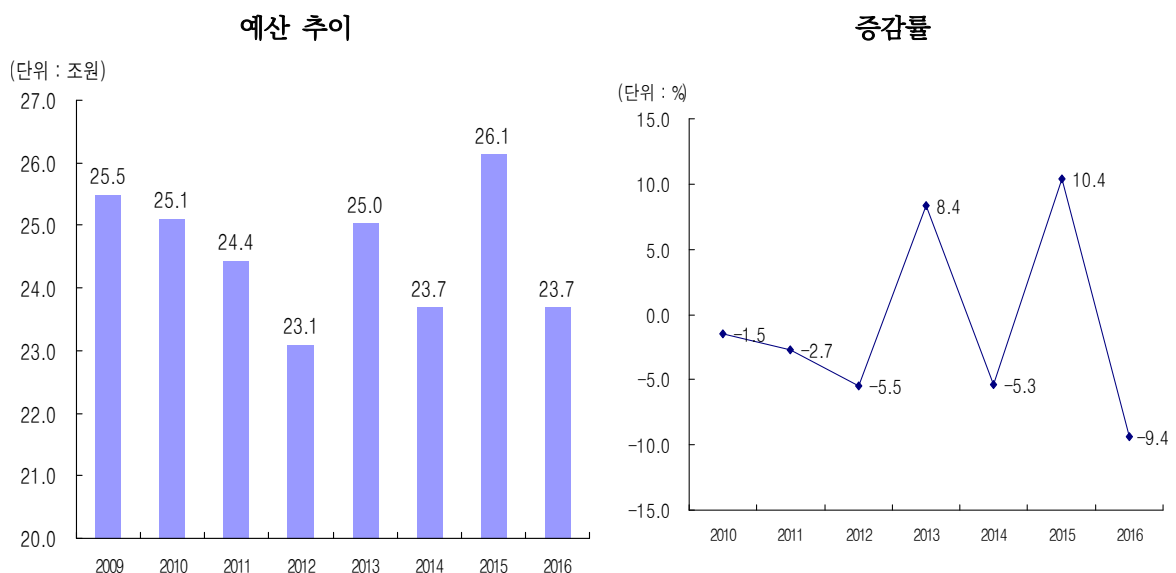
(1) 정부 SOC 예산

1) 2016년 정부 SOC 예산 확정 결과

2016년 정부 SOC 예산 전년 대비 9.4% 감소

- 2016년 정부의 SOC 예산은 추경예산이 집행되었던 지난해보다 9.4%(2.4조원) 감소한 23.7조원으로 국회에서 확정됨. 이는 지난 2014년과 비슷한 수준임.
- 지난해 정부 SOC 예산은 추경까지 감안하면 총 26.1조원(추경 제외 하면 24.8조원) 이었는데, 올해 SOC 예산은 지난해보다는 2.4조원 낮은 23.7조원으로 국회에서 확정됨.
 - 당초 예산안(23.3조원)보다 3,834억원이 증액되었으나, 전년 대비 올해 SOC 예산이 크게 감소함에 따라 토목투자에 부정적 영향을 크게 미칠 것으로 전망됨.

〈정부 SOC 예산 추이〉



주 : 2009년, 2013년, 2015년 추가경정 예산이 포함된 금액임.
자료 : 기획재정부.

— 국회에서 확정된 예산을 살펴보면 항만 및 공항을 제외한 대부분 항목의 예산이 전년 대비 감소하였음.

- 정부는 축적된 SOC 스톡을 감안하여 투자 효율성 제고에 중점을 두고 예산을 편성했으며, 부족한 재정 투자는 민간투자 활성화 및 공기업 투자 확대 등을 통해 SOC 투자 재원 다변화를 유도할 방침임.
- 고속도로·국도 등 기존 기간교통망 조기 완공에 집중하고, 주요 철도망이 적기에 개통할 수 있도록 지원할 방침임. 또한, 노후공단 재정비, 공업용 수도 공급·개발 등 산업단지 여건 개선을 통해 기업하기 좋은 여건을 조성하고, 산단 진입도로·인입철도 등 물류인프라 확충을 지원할 방침임.
- 도로는 전년 대비 10.8% 감소한 8조 3,409억원으로 가장 크게 감소함.
- 철도의 경우는 고속철도 사업의 완료 단계에 들어서 관련 예산이 감소한 영향으로 전년 대비 8.5% 감소한 7조 4,646억원으로 예산이 책정됨.
- 해운과 항만 예산은 1조 8,003억원으로 전년 대비 8.2% 증가하고, 항공 및 공항 예산 20.8% 증가한 1,642억원을 기록할 예정임.
- 결과적으로 교통SOC 예산은 전년 대비 8.2% 감소한 17조 7,700억원으로 책정됨.
- 한편, 교통SOC를 제외한 기타 SOC는 5조 9,254억원으로 전년 대비 12.6% 감소할 것으로 전망됨. 산업단지 예산이 31.2% 감소한 6,280억원으로 책정되었으며, 지역 및 도시 예산이 20.3% 감소한 1조 985억원, 수자원이 12.8% 감소한 2조 1496억원으로 책정됨.

〈정부 SOC 예산의 세부 분야별 내용〉

(단위 : 억원, %)

구분	2009년 예산 (추경포함)	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산	2013년 예산 (추경 포함)	2014년 예산	2015년 예산 A (추경포함)	2016년 예산_B	증감률 (B/A, %)
■ 도로	95,850	80,038	74,487	77,614	91,667	84,695	93,541	83,409	-10.8
■ 철도 (도시철도 포함)	63,552	53,512	54,055	61,141	69,913	68,032	81,578	74,646	-8.5
■ 항만·공항	21,890	19,283	17,012	17,056	16,121	16,060	18,524	19,645	6.1
교통 SOC 계	181,292	152,833	145,555	155,811	177,701	168,787	193,643	177,700	-8.2
■ 수자원	28,434	51,076	50,182	29,020	23,694	23,830	24,655	21,496	-12.8
■ 물류, 지역 및 도시 등	45,119	47,198	48,669	46,095	45,638	44,279	43,161	37,758	-12.5
기타 SOC 계	73,553	98,274	98,851	75,115	96,332	68,109	67,816	59,254	-12.6
총계	254,845	251,106	244,406	230,926	250,261	236,895	261,459	236,953	-9.4

자료 : 기획재정부.

2) 신규 사업 예산

— 국토부의 신규 SOC사업 예산의 경우 2016년도 총 45개, 1,030억원으로 계획이 됨. 지난 2015년(28개 1,898억원)과 비교할 경우 신규 사업 금액은 대략 45% 정도 감소할 전망이나 대신 규모가 작은 사업들이 많아, 사업 수는 증가할 전망이다.

- 도로의 경우 2015년 24개로 846억원에서 2016년에는 22개 359억원으로 도로의 신규 사업 규모가 크게 감소할 것으로 예상됨.
- 철도 및 도시철도의 경우 2015년 철도가 4건 1,052억원에서 2016년 2개 221억원으로 도로보다 철도의 감소가 큼.
- 도로와 철도의 신규사업은 감소하지만, 2016년에 물류 등 기타 6개 207억원, 수자원 3개 사업 6억원, 산업단지 12개 사업 238억원으로 계획되어 이외 소규모 공사 수는 증가 예상

〈2016년 국토교통부 주요 신규 사업〉

부문	사업명	사업 개요	'16 예산안
계	45개 사업		1,030
도로 (22개 359억원)	김포-파주고속도로	4차로, L=25.5km 고속도로 신설	54
	광주-강진고속도로	4차로, L=54.4km 고속도로 신설	100
	창녕-현풍고속도로건설	4→6차로, L=15.5km 고속도로 확장	150
	팔탄-봉담 국도건설	L=5.2km(4→6확장)	2
	단양-영월 국도건설	L=19.1km(2차로 시설개량)	4
	청도-밀양1 국도건설	L=7.1km(2차로 시설개량)	2
	보령주포-오천 국도건설	L=6.5km(2차로 시설개량)	2
	순창동계-적성국도건설	L=3.7km(2차로 시설개량)	2
	태인-산내 국도건설	L=3.6km(2차로 시설개량)	2
	충청내륙1 국도건설	L=44.2km(4신설, 4→6확장)	7
	삼자현터널 국도건설	L=4.7km(2차로 신설)	4
	장흥-유치 국도건설	L=4.1km(2차로 시설개량)	4
	청도-밀양2 국도건설	L=9.8km(2차로 시설개량)	4
	홍성-서부남당 국도건설	L=2.4km(2차로 시설개량)	2
	옥천-도암 국도건설	L=9.5km, 국비지원 한도추가 지원	2
	용상-교리1 국대도건설	L=8.4km(4차로신설)	4
	용상-교리2 국대도건설	L=7.2km(2차로신설)	4
	쌍백-봉수 국지도건설	L=9.7km, 2차로 시설개량(안전개선)	2
	이호-양곡 국지도건설	L=4.5km, 2차로 개량(안전개선)	2
	동향-안성 국지도건설	L=11.7km, 2차로 신설(안전개선)	2
	도계-장성 국지도건설	L=7.1km, 2차로 신설(안전개선)	2
	포진-문막 국지도건설	L=3.1km, 4차로 확장(교통혼잡개선)	2
철도·도시철도 (2개 221억원)	신림선 경전철	여의도~서울대앞, 8.06km, 정거장 11개소	53
	대구권광역철도	경부선 구미~동대구~경산간 61.9km 개량 및 역사신설	168
물류등기타 (6개 207억원)	제주지방항공청기본경비	제주지방항공청('15년) 운영비	0.5
	제주지방항공청기본경비 (비총액)	제주지방항공청('15년) 운영비	2
	을숙도-장림 혼잡도로	L=1.93km, 4차로 신설	73.5
	상개-매암 혼잡도로	L=3.67km, 4차로 신설	66

부문	사업명	사업 개요	'16 예산안
수자원 (3개 6억원)	용두-담양 혼잡도로	L=3.0km, 2→6차로	15
	동천(우안제) 혼잡도로	L=1.58km, B=20-30m	50
	포항공업용수도 노후관 개량사업	시화지구(Ⅰ)단계 확장단지(멀티테크노밸리) 개발계획에 맞춰 적기 생활 및 공업용수 공급	2
	장항국가생태산업단 용수공급	서천군 장항국가생태산업단지의 공업용수 적기 공급	2
산업단지 (12개 238억원)	영남내륙권(2차)광역상수도건설	대구광역시(달성군), 고령군, 성주군, 장영군의 생·공용수 부족 해결을 위해 공급시설 설치	2
	도시첨단산업단지 시범사업지원	판교창조경제밸리 공공자식산업센터 토지매입비 지원	164
	옥산국가산업단 진입도로	충북 청주 흥덕 옥산 국사~국사산업단, L=2.6km, 1차로	1
	오창테크노산단 진입도로	충북 청주 청원 오창 가좌~후기리, L=2.8km, 4차로	8
	옥천제2의료기기 산단진입도로	충북 옥천 옥천 서대~산단, L=0.55km, 4차로	10
	내포신도시첨단 산단진입도로	충남 홍성 홍성 대교~대동, L=4.1km, 4차로	10
	아산탕정테크노 산단진입도로	충남 아산 탕정 용두, L=2.95km, 4차로	6
	천안LG기전 산단진입도로	충남 천안 동남 구룡~산단, L=1.37km, 4차로	5
	완주테크노(2단계) 산단진입도로	전북 완주 봉동~산단, L=0.6km, 교차로 설치 1식	3
	김해이자산단 진입도로	경남 김해 주촌 선지~촌곡, L=1.6km, 2차로	7
	국제과학벨트(신동) 산단진입도로	대전 유성 신동, 둔곡, 구죽, L=3.0km, 4차로	10
	GW산단 진입도로	경남 양산 용당~울산 울주 온양 내광, L=2.52km, 4차로	7
	장현도시첨단산단 진입도로	울산 중구 남외 외솔교~장현교차로, L=1.58km, 4차로	7

자료 : 국토교통부(2015.9.9).

(2) 공공기관 발주 계획

1) 조달청 발주 계획

**조달청 중앙조달 신규 공사 발주 전년비 14.6% 감소한 8.1조원 계획
국가 기관과 공기업 발주 물량 감소 예상**

- 조달청은 지난해 31.6조원보다 5.6% 감소한 29.8조원 규모의 올해 발주 계획을 공표함¹⁾.
 - 지방자치단체의 소규모 공사 발주는 증가하나, 국가기관이나 공기업 등은 감소할 예정
- 국가기관에서 발주하는 공사는 항만, 대학교 및 교도소 신축, 하천환경정비사업이 축소
한 영향으로 지난해 계획 대비 17.4%(1조 674억원) 감소할 전망이다.
 - 주요 감소 발주기관은 교육부(△) 5,077억원↓, 해양수산부(△) 4,255억원↓, 국토교
통부(△) 2,439억원↓임.
- 공기업으로 구성된 기타 기관의 경우도 올해 발주가 전년 대비 5.9%(1조 946억원) 감

1) 국방부, 한전, LH 등이 자체적으로 발주 계획을 제시하는 기관을 제외한 금액으로 조달청에서 예시
한 발표한 발주 규모는 전체 공공 발주의 대략 70% 정도에 해당됨.

소할 계획임.

- 특히, 철도 사업 축소가 큰 편으로 한국철도시설공단이 전년 대비 3.9조원 감소하고, 인천국제공항공사(-0.7조원), 한국농어촌공사(-0.6조원) 등도 감소할 계획임.

〈조달청 신규 시설공사 발주계획 증감 현황〉

(단위 : 억원, 건)

구 분	2015년 (B)	2016년 (A)	전년 대비	
			증감액(C), (A-B)	비율(C/B)
국가기관	61,312 (2,298)	50,638 (2,235)	-10,674	-17.4%
지자체	69,133 (16,628)	72,956 (17,875)	3,823	5.5%
기타기관	185,469 (2,736)	174,523 (5,011)	-10,946	-5.9%
합 계	315,914 (21,662)	298,116 (25,121)	-17,798	-5.6%

주 : 괄호 안의 수치는 공사 건수임. ; 자료 : 조달청 보도자료(2016.2.17).

— 신규공사 상위기관 집행 계획을 살펴보면 국가기관에서는 국토부와 해양수산부가 발주 금액이 높은 것으로 나타남.

〈신규공사 상위기관 집행 계획〉

(단위 : 억원, 건)

기관 구분	기관명	신규 공사	
		건수	금액
국가기관	국토교통부	773	25,046
	해양수산부	215	9,642
	행정중심복합도시건설청	26	3,983
	법무부	68	2,349
	교육부	190	1,196
	미래창조과학부	42	517
	경찰청	145	766
	산림청	376	940
	문화체육관광부	45	147
	국세청	4	255
지자체	경기도	2,593	12,253
	전라남도	1,759	5,880
	경상남도	1,415	6,309
	강원도	1,394	6,236
	경상북도	1,849	4,297
	전라남도교육청	339	3,895
	서울특별시	422	1,742
	대전광역시	376	3,603
	대구광역시교육청	90	1,212
	인천광역시	554	2,715
기타 공공 기관	한국도로공사	30	58,950
	한국철도시설공단	104	26,882
	한국수자원공사	260	12,302
	에스에이치공사	161	14,713
	한국농어촌공사	443	5,995
	한국전력공사	1,258	11,398
	한국가스공사	198	6,862
	한국환경공단	78	5,988
	2018평창동계올림픽위원회	10	4,554
	한국철도공사	295	2,271

- 국가기관에서는 국토교통부가 773건 중 2.5조원 규모의 신규 공사 발주가 예정되었고, 해양수산부에서 9,600억원 규모의 공사가 예정됨.
- 지자체에서는 경기도(1.2조원)와 경상남도(6,300억원)의 신규 공사 발주 금액이 큼.
- 기타 공공기관에서는 한국도로공사와 한국철도시설공단의 발주금액이 큼.

- 한편, 장기계속공사를 제외한 신규 공사 중 조달청이 발주하는 중앙조달 항목과 각 기관에서 발주하는 자체조사 물량을 비교한 결과, 중앙조달 항목이 8.1조원으로 2015년 9.5조원보다는 14.6%(1.4조원) 감소한 것으로 분석됨.
- 지자체는 전년보다 신규공사 물량이 1.9% 증가하였지만, 기타 기관은 30.5% 감소하고, 국가기관도 17.4% 감소할 예정임.

〈전년 대비 중앙조달 증감현황〉

(단위: %, 억원)

구 분	2016년 (A)	2015년 (B)	전년대비	
			증감액(C) (A-B)	비율(C/B)
국가기관	46,218	55,976	-9,758	-17.4%
지자체	24,707	24,235	472	1.9%
기타기관	10,588	15,234	-4,646	-30.5%
합 계	81,513	95,445	-13,932	-14.6%

- 한편 조달청의 월별 발주계획을 살펴보면, 8.1조원 규모의 신규 공사 중 상반기에 6.1조원이 하반기에 2.0조원이 계획되어, 대부분의 공사가 상반기에 집중될 계획임.
- 올해 상반기에 신규 공사의 75% 정도가 발주될 예정인데, 특히 3~6월까지 지속적으로 1조원 이상의 신규 공사가 예정, 2/4분기에 신규 공사 발주가 집중될 것으로 예상됨.
 - 하반기에 올해 계획된 25%의 신규 공사 물량이 발주될 예정임. 6월까지 1조원 이상의 발주가 진행된 이후 7월부터 신규 발주 물량은 절반 이하인 4,000억원 수준으로 조정이 될 예정이며 8월 이후 2~5천억원의 규모의 신규 공사가 발주될 예정임.

〈조달청 월별 발주 계획〉

(단위 : 억원, 건수)

발주 시기	신규		장기		합계	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액
1월	211	10,680	463	28,040	674	38,720
2월	214	2,643	213	5,871	427	8,514
3월	410	10,554	0	2,876	410	13,430
4월	184	14,174	28	855	212	15,029
5월	144	10,918	32	1,916	176	12,834
6월	136	12,010	35	1,471	171	13,481
상반기 계	1,299	60,978	771	41,029	2,070	102,008
7월	59	4,103	19	703	78	4,806
8월	33	944	3	53	36	996
9월	124	5,508	10	163	134	5,671
10월	52	5,692	14	189	66	5,882
11월	31	1,794	1	12	32	1,806
12월	53	2,493	11	1,183	64	3,676
하반기 계	352	20,535	58	2,303	410	22,837
총 합계	1,651	81,513	829	43,332	2,480	124,845

2) 주요 공공기관 발주 계획

가. 주요 공공기관 계획

한국토지주택공사 10.7조원 발주 계획, 하반기에 57% 발주 계획

- 올해 공기업 중에서 가장 많은 발주를 기록할 LH공사는 10.7조원의 발주가 계획됨. 금액 기준 상반기에 43.0%, 하반기에 57.0% 발주가 계획됨.
 - LH공사의 경우 작년 12조원보다는 감소한 10.7조원의 공사가 발주될 계획임. 비록 작년보다 금액은 감소하였으나, 주요 공기업 중에서는 발주 금액이 가장 큼.
 - 2013년 이후 최대 규모인 9.6만 가구의 임대주택(건설임대 6.0만 가구)이 신규로 공급될 계획을 가지고 있어, 올해 임대 주택 사업이 크게 증가할 것으로 전망됨.
 - LH가 발주할 건설공사는 644건에 10.5조원이고, 용역은 228건에 2,000억원임.
 - 특히 1,000억원 이상 초대형 건설공사는 24건으로, 8월 발주 예정인 고양향동 S-1BL 아파트 건설공사의 발주금액이 2,119억원에 달함. 이어 시흥은계 B-1BL 아파트 건설공사(1690억원·이하 발주액)와 의정부고산 S5BL 아파트 건설공사(1,617억원), 행정중심복합도시 2-1M3BL 아파트 건설공사(1,509억원), 행정중심복합도시 5생활권 외곽순환도로 건설공사(1,500억원) 등이 있음.

- 올해 기술형입찰은 행정중심복합도시 자동크린넷 4차 시설공사(660억원)와 시흥장현 수질복원센터 건설공사(424억원), 장항국가생태 산업단지 폐수종말처리시설 건설공사(262억원), 대구국가 산업단지 폐수종말처리시설(오수) 건설공사(230억원), 광주빛그린 산업단지 폐수종말처리시설 건설공사(200억원)가 턴키(설계시공 일괄입찰) 방식이고, 창원자은3 S-BL 아파트 건설공사(1374억원)는 실시설계 기술제안입찰 방식임.
- 공종별로는 건축과 토목공사가 각각 5.6조원, 2.3조원이고, 전기·통신공사 1.6조원, 조경공사 8,000억원, 환경시설 2,000억원 규모임.

〈한국토지주택공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계
한국토지주택공사	1.7	2.9	3.6	2.5	10.7
비중(%)	15.9	27.1	33.6	23.4	100.0

출처 : 대한건설협회 2016년 공공공사 발주계획 설명회(2.24) 자료 취합 및 가공.

한국도로공사 6.8조원 발주 계획, 이중 40%가 하반기에 발주 계획

- 올해 공기업 중에서 두 번째로 많은 발주 계획을 가지고 있는 한국도로공사의 경우, 6.8조원의 발주가 계획되어 있으며 금액 기준으로 약 60%가 상반기에 발주 계획됨.
 - 작년 계획이 대략 4조원이었던 것을 감안하면 올해 2조원 이상 증가할 것으로 전망해 도로 관련 수주가 크게 증가할 전망이다.
 - 특히 고속도로 신설확장공사가 대략 6조원 정도 예정되어 있어 고속도로 발주가 크게 증가할 전망이다.
 - 상반기에 총 4.3조원 63.6% 발주가 집중되었으며, 하반기에 36.4% 발주가 예정됨.
- 다만 올해 종합심사제 대상 공사가 총 23건으로 3.6조원 규모인데 세부심사기준이 늦춰짐으로 인해서 계획했던 것보다 하반기에 발주 물량이 좀 더 증가할 것으로 예상됨.
 - 주요 공사가 1/4분기에 집중되었는데 다만, 종합심사낙찰제의 세부심사기준 마련이 일정보다 다소 늦어지는 관계로 1/4분기보다는 2/4분기에 좀 더 공사 발주가 활발히 일어날 것으로 예상됨.

- 실질적으로 9,530억원 규모의 고속국도 제65호선 포항~영덕간 건설공사, 1,161억원 규모의 서울외곽선 송파나들목 개량공사 등 1조원 이상의 공사가 5월에 발주가 됨.
- 올해 도로공사가 예정한 중심제 대상인 300억원 이상의 대형 건설공사는 총 23건(3조 6,354억원)임.

〈한국도로공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계
한국도로공사	3.43	0.9	0.99	1.49	6.8
비중(%)	50.4	13.2	14.6	21.9	100.0

출처 : 대한건설협회 2016년 공공공사 발주계획 설명회(2.24) 자료 취합 및 가공.

국방시설본부 2013년 이후 최대규모인 6.3조원 발주 계획 대형공사 60% 하반기에 발주 계획

- 올 국방시설본부 군시설사업 발주 물량은 총 3,623건인 6조3,403억원이 집행될 예정임.
- 2013년과 2014년에 각각 6.5조원, 30조원의 발주 계획을 발표하였는데, 결국 2013년 이후 최대 발주물량을 기록할 전망이다.

〈2016년 국방부 시설사업 현황〉

(단위 : 건수, 억원)

구분	계		재정사업						특별회계		기타사업			
			소계		전력운영사업		방위력		이전사업		BT사업		대미사업	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	3,623	63,403	3,583	53,693	3,464	37,574	119	16,119	20	2,606	5	3,541	15	3,563
시설본부	171	8,013	229	11,160	229	11,160	28	8,200	5	206	5	3,541	15	3,563
경기북부	992	3,002	842	5,138	842	5,138	24	1,525	4	367				
경기남부	733	3,391	598	7,526	598	7,526	19	3,913	7	142				
강원	756	3,293	732	3,779	732	3,779	16	1,282	2	205				
충청	431	2,219	371	4,674	371	4,674	13	685	1	1,647				
경상	560	3,084	445	3,740	445	3,740	11	344						
전라	267	1,201	247	1,557	247	1,557	8	170	1	39				

자료 : CM협회(2016년도 국방시설본부 군시설사업 집행계획).

- 한편 300억원 이상의 국방부 대형공사 발주 계획을 살펴보면 상반기에 40.8%가 하반기에 59.2%가 각각 계획되었는데, 실재 계획 대비 발주가 점차적으로 늦어지는 것을

감안하면 상반기보다는 하반기에 발주 비중이 훨씬 높을 것으로 예상됨.

- 2,472억원 규모의 장보고-3 사업, 1,150억원 규모의 913-1-E 사업 등 대형 사업이 주로 하반기에 몰려 있어 하반기 발주 사업에 주목할 필요가 있는 것으로 판단됨.

〈국방부 대형공사 분기별 발주 계획〉

(단위 : 십억원, %)

구분	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	4/4 분기	총합계
금액	209.7	310.9	225.8	530.0	1,276.4
비중	16.4	24.4	17.7	41.5	100

주 : 국방부 대형공사 발주 계획 중 1~5월 계획을 비교하여 추정한 금액으로 국방부에서 발주한 금액 전체가 아니며, 실제공사 발주 시기는 향후 변경될 수 있음.

한국철도시설공단 2.3조원 발주 계획 하반기에 발주 증가 예상

— 한국철도시설공단은 비록 전년 대비 3.9조원 발주 규모가 감소할 예정이지만, 올해 2.3조원의 공사를 발주할 예정임.

- 지난해 12월 1.3조원 규모의 26개 사업을 공개 입찰로 신규 발주할 것이라고 발표함. 올해 3월에는 국토부 산하 공기업 발주계획을 발표하면서 이보다 1.0조원 증가한 2.3조원의 신규 공사를 발주할 것이라고 발표함.
- 주요 사업을 살펴보면 호남고속철도에 628억원, 대구선 복선전철 등 일반 철도에 1조원 정도 발주가 예상되고, 수원~인천 복선전철 등 광역철도사업 1,183억원, 위·수탁 사업 1,215억원의 규모임.
- 390억 인천공항철도 마곡역사 신축공사가 4월에 종합심사낙찰제로 발주가 되었음.
- 철도시설공단은 올해 모두 7,600억원 규모의 종심제 대상 공사 7건을 발주할 예정으로, 각각 599억원과 1,193억원 규모의 대구선 복선전철(동대구~영천) 궤도부설공사와 진접선 복선전철 제2공구 노반(건축) 기타 공사 등을 상반기 공고할 계획임.
- 1~4월까지 대략 5,000억원의 철도 관련 수주가 이뤄졌는데, 이런 추이라면 상반기에 대략 8,000억원 정도 이뤄질 것으로 전망됨.
- 결과적으로 올해 발주물량 2.3조원 중 상반기에 0.8조원이 하반기에 1.5조원 정도 발주가 이뤄질 것으로 전망됨.

SH공사 1.8조원 발주 계획 상반기 46.5%, 하반기 53.4% 발주 계획

- SH공사의 경우 올해 1.8조원의 공사 발주 계획²⁾을 가짐. 전년 대비 70% 정도 증가해 서울 지역에 SH공사가 발주한 공사가 크게 증가할 전망이다.
- SH공사는 1조 8,407억원 규모의 건설공사 150건을 집행하기로 함. 이는 전년(1조 823억원, 124건)에 비해 건수는 26건, 금액은 7,584억원 증가한 것으로, 전체적인 물량 증가 속에 지난 해 사업비 300억원 이상이 9건에 불과했으나 올해는 17건으로 2배 가까이 늘어 발주 금액이 전년에 비해 70% 가량 증가할 예정임.
 - 특히 마곡지구 9단지 아파트 건설공사를 비롯해 사업비 1,000억원 이상 대형 사업이 6건 포함됨(지난해에는 2건에 불과).
 - 올해 최대 사업은 마곡지구 9단지 아파트 건설공사로 사업비가 1,672억원에 달하고, 고덕강일공공지구 6단지 아파트 건설공사(1,506억원·이하 사업비)와 4단지 아파트 건설공사(1,499억원)도 예정됨.
 - 이어 고덕강일공공지구 7단지 아파트 건설공사(1,239억원)와 8단지 아파트 건설공사(1,143억원), 위례지구 13단지 아파트 건설공사(1,048억원)도 1000억원을 넘음.
 - 아울러 고덕강일공공지구 14단지 아파트 건설공사(895억원)와 고덕강일공공주택지구 택지조성공사(824억원), 고덕강일공공지구 13단지 아파트 건설공사(798억원), 위례지구 3단지 아파트 건설공사(598억원), 우면2 지구외도로(양재천우안도로)건설공사(565억원)를 비롯한 11건이 300억원 이상 사업임.
 - 올 상반기에는 전체 발주 금액의 47%에 해당하는 8,560억원 규모의 92건을 발주할 계획임.

〈SH공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계
SH공사	0.19	0.67	0.81	0.18	1.84
비중	10.1	36.4	43.9	9.6	100.0

출처 : 2016년 1월 16일 SH공사의 '2016년 발주계획'.

2) 2016년 1월 16일 SH공사의 '2016년 발주계획'.

한국전력공사 1.1조원 발주 계획 상반기 69.6%, 하반기 30.4% 발주 계획

- 한국전력의 2016년 발주 계획에 따르면 공사는 도금액 기준으로 총 1,823건, 1조 1,681억원으로 집계됨. 이는 지난해 대비 건수(1,909건)는 4.5%, 금액(1조 3,072억원)은 10.6% 정도 각각 줄어든 수치임.
- 이 가운데 100억원 이상 대규모 공사는 총 9건임.
- 한전은 상반기에 정부 조기집행 목표 63.8% 대비 5.8% 초과한 69.6%를 발주할 계획임.
- 하반기에는 세종로~운니 전력구공사(115억원), 인주~불당 전력구공사(149억원), 345kV 신울산복합~북부산 송전선로 건설공사(249억원)가 입찰공고될 계획임.

〈한국전력공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

구분	상반기	하반기	합계
한국전력공사	0.76	0.34	1.1
비중	69.6	30.4	100.0

출처 : 2016년 2월 10일 한국전력공사의 '2016년 발주계획'.

한국농어촌공사 0.85조원 발주 계획 상반기 41.3%, 하반기 58.7% 발주 계획

- 한국농어촌공사의 올해 건설공사 발주 예산이 전년에 비해 38% 가량 감소한 0.85조원의 신규 공사 발주를 계획함. 상반기에 41.3%, 하반기에 58.7%가 발주 계획됨.
- 건설공사 예산은 1조원, 518건으로 전년(1조 6,252억원, 537건)에 비해 건수 19건, 발주예산은 6,252억원 감소한 것으로, 전년보다 도금액 300억원 이상 중대형 공사가 위축되어 발주 예산이 38% 가량 감소함.
- 결과적으로 신규 공사는 발주액은 0.85조원으로 상반기에 41.3%인 0.35조원이, 하반기에 58.7%인 0.5조원이 각각 계획됨.
- 지난해 도금액 300억원 이상 중대형 신규 공사는 7건이었지만, 올해는 새만금 농생

명용지 7공구 조성공사(1,000억원·이하 도금액)와 새만금방수제 만경6공구 건설공사(700억원), 새만금 바이오작물시험생산단지 조성공사(400억원), 서산A지구 4공구 토목공사(317억원), 홍보지구 천북공구 토목공사(300억원) 등 5건에 불과한 것으로 집계됨.

- 대단위간척처 수요의 새만금 관련 3건은 대형공사 입찰 방법 심의를 거쳐 발주할 방침이고, 나머지는 총 사업비 사전검토 협의에 따라 발주 금액이 300억원이 안될 것으로 예상됨.
- 유기농산업 복합서비스지원단지 조성사업(138억원)과 벽골제지구 수리시설개보수사업 토목공사(131억원), 문양지구 수리시설개보수사업(120억원), 화곡지구 다목적 농촌용수개발사업(120억원), 새만금산업단지 3공구 가토제공사(111억원), 오암지구 다목적농촌용수개발사업 토목공사(100억원) 등 6건도 100억원을 넘어올 것으로 예상됨.

〈한국농어촌공사 2016년 발주 계획〉

(단위 : 조원, %)

구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계
한국농어촌	0.22	0.13	0.42	0.08	0.85
비중	25.8	15.5	49.4	9.3	100.0

출처 : 2016년 1월 24일 농어촌공사의 '2016년 발주계획'.

나. 소결론

**주요 공공기관 발주 전년 대비 약 8% 감소 계획
상반기 56%, 하반기 44% 발주 계획**

— 2016년 주요 8개의 공공기관 발주 계획을 살펴본 결과, 지난해 계획보다 8.2%(3.0조원) 감소한 32.85조원이 계획되어 올해 공공기관 발주가 전년보다 부진할 것으로 예상됨.

- 8개 주요 공공기관 중 절반이 넘는 5개 공공기관의 발주 계획 물량이 전년보다 감소
- 특히 발주 규모가 큰 LH공사, 조달청, 철도시설공단 등의 발주가 전년보다 최소 0.4조원에서 최대 2.4조원 감소할 것으로 계획됨.
- 다만, 한국도로공사, SH공사 등 일부 기관의 발주가 전년 대비 증가할 것으로 계획

됨. 또한, 지난 2014년보다는 8개 공공기관의 발주 계획 물량이 다소 양호한 상황

— 한편, 전체 발주 계획 물량의 56%인 18.4조원이 상반기에 배정되었고, 나머지 44%인 14.4조원의 물량이 하반기에 배정됨.

- 다만, 발주 규모가 큰 LH공사는 하반기에 계획된 물량이 더 많은 상황으로 하반기 공공주택 발주가 활발할 전망이다.
- 또한, 종합심사낙찰제와 종합평가낙찰제 세부기준 마련이 늦어짐에 따라 일부 공사 발주가 지연됨. 결국, 공사 발주와 계약 시점 간의 시차를 감안할 경우 공공 수주는 상반기보다는 하반기에 더욱 활발할 것으로 예상됨.

〈주요 공공기관의 최근 3년 간 상·하반기 발주 계획〉

(단위 : 조원)

구분	2014년 계획	2015년 계획	2016년 계획			전년 대비
			상반기	하반기		
LH(한국토지주택)공사	9.7	11.8	4.6	6.1	10.7	↓
조달청	8.4	9.5	6.1	2.0	8.1	↓
한국도로공사	1.4	3.8	4.3	2.5	6.8	↑
한국철도시설공단	5.6	6.0	0.8	1.5	2.3	↓
SH공사	2.2	1.1	0.8	1.0	1.8	↑
한국수자원공사	1.3	1.5	0.7	0.5	1.2	↓
한국전력공사	1.3	1.3	0.76	0.34	1.1	↓
한국농어촌공사	1.4	0.8	0.35	0.5	0.85	↑
합계	31.3	35.8	18.41	14.44	32.85	↓

주 : 각 연도별로 1~3월에 발표 및 보도된 자료를 위주로 취합된 자료이며, 정책 및 상황에 따라 변경될 수 있음.

— 공공기관의 재정 건전성이 아직 취약함을 감안할 때 발주 계획 대비 발주 실적이 감소할 가능성이 있는 것으로 판단됨.

- 정부는 지난 2014년부터 ‘공공기관 중장기 재무관리계획’을 수립해 주요 39개 공공기관에 대해 부채비율을 지속적으로 모니터링함.³⁾

3) 초기에는 41개 공공기관이었으나, 관리 공기업 수가 감소하여 2015년 9월 “2015~2019년 공공기관 중장기 재무관리계획”에서는 39개 기관을 대상으로 함.

〈2015~2019년 중장기 재무관리계획상 부채 전망〉

(단위 : 조원, %, %p)

구분		2014	2015(A)	2016	2017	2018	2019(B)	증감(A-B)
전체(39개)	부채	497.6	496.6	508.2	507.0	508.2	510.6	14.0
	부채비율	216	197	191	177	170	163	(-34)
-SOC분야 (11개)	부채	221.6	223.1	230.2	231.6	231.6	230.1	7.0
	부채비율	233	224	216	209	203	197	(-27)
-에너지 (12개)	부채	173.1	170.9	175.8	177.1	182.9	188.6	17.7
	부채비율	229	198	195	185	184	182	(-16)
-금융·기타 (16개)	부채	102.9	102.5	102.3	98.3	93.7	91.8	-10.7
	부채비율	172	156	147	123	109	100	(-56)

주 : 1. SOC분야는 한국토지주택공사, 한국도로공사, 한국수자원공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 인천국제공항공사, 한국공항공사, 인천항만공사, 부산항만공사, 여수광양항만공사, 한국산업단지공단 등의 11개 공공기관임.
 2. 에너지분야는 한국전력공사, 한국수력원자력, 한국남동발전, 한국남부발전, 한국서부발전, 한국중부발전, 한국동서발전, 한국가스공사, 한국석유공사, 한국지역난방공사, 한국광물자원공사, 대한석탄공사의 12개 공공기관임.
 3. 금융·기타분야는 대한주택보증, 예금보험공사, 신용보증기금, 기술신용보증기금, 한국자산관리공사, 한국주택금융공사, 한국무역보험공사, 한국마사회, 공무원연금공단, 사립학교교직원연금관리공단, 국민건강보험공단, 국민체육진흥공단, 중소기업진흥공단, 한국농어촌공사, 한국장학재단, 대한무역투자진흥공사의 16개 공공기관임.

자료 : 기획재정부, 「2015~2019년 재정 관련 자료, 공공기관 중장기 재무관리계획」, 2015.9.

— 2015~19년 중장기 재무관리계획상 SOC분야의 부채비율이 다른 공공기관에 비해서 높은 편으로 이들 기관들은 공사발주 물량이 많은 기관들임.

- SOC분야 공공기관의 부채비율은 다른 에너지, 금융 및 기타 기관보다 높은 편으로 2014년에 233%에서 2015년 224%, 2016년에 216%를 기록할 전망이다.
- 특히 한국철도공사와 한국토지주택공사 등은 부채 비율이 300% 이상으로 여전히 높은 수준임.

〈국토부 산하 공공기관 및 에너지 관련 공공기관 부채비율〉

(단위 : %, %p)

기관명		'14년 상반기	'14년 하반기(A)	'15년 상반기(B)	(B-A)
국토부 산하 기관	인천국제공항공사	43	37	46	9
	한국공항공사	13	10	11	1
	한국수자원공사	114	112	115	3
	한국도로공사	92	92	88	△4
	한국철도공사	416	411	343	△68
	한국토지주택공사	432	409	390	△19
에너지 관련 공공기관	한국가스공사	355	381	309	△72
	한국광물자원공사	204	219	243	24
	한국남동발전	128	128	116	△12
	한국남부발전	139	151	150	△1
	한국동서발전	128	136	129	△7
	한국서부발전	134	156	167	11
	한국석유공사	183	221	237	16
	한국수력원자력	127	129	126	△3
	한국전력공사, 별도	140	130	131	1
	한국전력공사, 연결	207	199	198	△1
	한국중부발전	119	138	151	13
	한국지역난방공사	191	190	162	△28

자료 : 기획재정부 보도자료, “2015년 공기업 상반기 결산”(2015.10.6.).

(3) 주요 대형공사의 발주 계획

주요 대형공사 발주 전년 대비 감소 전망

- 올해에 대형 토목공사 발주가 작년에 비해서는 감소할 것으로 예상됨.
 - 2015년에는 신고리5·6호기, 서울지하철 8호선 연장 별내선(암사~별내), GTX A노선(삼성~동탄), 평창동계올림픽 지원 시설, 새만금개발청 발주 공사 등 대형 토목공사 발주가 비교적 양호했음.
- 전력부족 사태를 해결하기 위해 지난 2년간 발주가 증가했던 발전 플랜트가 올해부터는 감소할 전망이다.
 - 다만, 신한울 3·4호기 주설비공사(1.4조원)가 이르면 올 하반기 또는 내년 상반기에 실시설계 기술제안 방식으로 발주가 될 것으로 예상되나, 지역 갈등 심화로 발주가 지연될 가능성이 있음.

- 수도권 광역급행철도(GTX) A노선의 경우 작년에 이어 올해에도 일부 발주가 예상됨.
 - 4공구의 경우 지난해 12월에 실시설계 적격자가 선정되었는데, 올 6월 이후 1,500억원 규모의 최종계약이 예상됨 따라 올해 수주가 발생할 것으로 예상됨.
 - 41억원 규모 5공구의 경우 2월에 발주가 되어 사업자를 선정한 상황임.
 - 또한, 5월에 100억원 이상 규모의 삼성~동탄 광역급행철도, 대곡~소사 복선전철 관련 CM 용역이 발주되었음. 향후 지속적으로 잔여 공사가 발주될 것으로 예상됨.
 - A노선 민자사업 구간과 B, C 노선과 관련된 구체적인 사항은 올 하반기 또는 내년 에 좀 더 구체화될 것으로 예상됨.

- 총 사업비 6.7조원인 서울~세종(제2경부, 129km)고속도로 공사의 일부 구간이 올해 발주가 이뤄질 것으로 전망되며, 주요 공사는 내년 이후에 발주가 될 것으로 전망됨.
 - 서울~세종 고속도로의 서울~성남(22km) 구간은 올해 말에, 성남~안성(49km) 구간은 내년 말에 각각 착공에 들어가 2022년 개통될 예정이며, 나머지 안성~세종(58km) 구간은 2020년 착공해 2025년까지 추진될 계획임.
 - 서울~성남 구간은 턴키(일괄입찰) 방식으로 올해 말에 착공하고, 성남에서 동안성 JCT는 일반입찰을 통해 내년 말 착공하게 될 계획임.
 - 서울~안성 구간 71km는 사업의 시급성을 고려해 한국도로공사에서 우선 사업에 착수한 뒤 민자사업으로 전환될 예정으로 한국도로공사에서 설계 등의 공사 절차를 진행하면서 민자 적격성 검토와 사업자 선정 등을 병행 추진할 계획임.
 - 동안성JCT~세종 구간은 처음 설계 단계부터 민자사업으로 추진, 2020년 착공을 계획하고 있음.

- 평창 올림픽 주요 경기장 건설공사는 대부분 발주가 완료돼 지난 4월말 65% 공정률을 기록하였는데, 올해에도 3,000억원 규모의 발주가 이뤄질 계획이며, 선수촌 및 미디어촌 조성 공사가 민자사업 방식으로 향후 이뤄질 계획임.
 - 올해 조달청을 통해서 3,334억원 규모의 오버레이 임시시설 설치공사 발주가 예정되어 있는데, 경기장 관련 대부분의 공사는 발주가 완료됨.
 - 945억원 규모의 국제방송센터, 민자 1,800억원을 들여 600세대 규모의 평창선수촌, 민자 2,146억원을 들여 922세대의 강릉선수촌, 민자 3,822억원 들여 2,561세대 규모의 강릉미디어촌을 조성할 계획임.

— 한편, 올해 국가기관과 지자체, 기타 공공기관에서 발주할 상위 10개 공사 현황은 다음 표와 같음.

- 국가기관의 경우 울산신항 남항 방파호안 축조공사가 2,550억원으로 가장 큰 규모인데, 지난 3월에 발주가 완료됨.
- 지자체의 경우 수원 2,013억원 규모의 컨벤션센터 건립공사가 가장 큰 규모인데, 이미 입찰이 이뤄져 7월에 사업자가 발표될 것으로 예상됨.
- 공공기관의 경우 6,321억원 규모의 한국도로공사의 서울~성남 고속도로 건설공사 제4공구가 가장 규모가 큼.

〈국가기관 신규 발주 공사 규모 상위 10건 현황〉

(단위 : 억원)

순위	발주기관	공사명	금액
1	해양수산부 울산지방해양수산청	울산신항 남항 방파호안 축조공사	2,550
2	국토교통부 대전지방국토관리청	청주시 국도대체우회도로(북일-남일1) 건설공사	1,879
3	새만금개발청	새만금 남북2축 도로건설공사(북측 1공구)	1,809
4	해양수산부 군산지방해양수산청	새만금 신항 진입도로 및 북측 방파호안 축조공사	1,603
5	새만금개발청	새만금 남북2축 도로건설공사(남측 1공구)	1,595
6	국토교통부 대전지방국토관리청	보령-부여 도로건설공사	1,418
7	국토교통부 대전지방국토관리청	남일-보은(제2공구) 도로건설공사	1,362
8	국토교통부 부산지방국토관리청	창원시관내 국도대체우회도로 (제2안민터널) 건설공사	1,304
9	국토교통부 부산지방국토관리청	제2안민터널 건설공사(전체발주분)	1,304
10	국토교통부 부산지방국토관리청	경주시 국도대체우회도로(상구~효현) 건설공사	1,233

자료 : 조달청.

〈지자체 신규 발주 공사 규모 상위 10건 현황〉

(단위 : 억원)

순위	발주기관	공사명	금액
1	경기도 수원시	수원 컨벤션센터 건립공사	2,013
2	경기도	별내선(암사-별내) 복선전철 5공구 건설공사	1,090
3	경상남도 창원시	새 창원마산야구장 건립공사	933
4	강원도 춘천시	춘천시청사 건립공사	800
5	대전광역시	홍도과선교 개량(지하화) 공사	665
6	전라남도	중군-진상간 국지도 확포장공사	574
7	전라남도	남평-화순간 국지도 확포장공사	573
8	대전광역시 상수도사업본부	중리취수장-월평정수장 제2도수관로 부설공사	557
9	대전광역시 상수도사업본부	세종시 2단계 용수공급 시설공사	503
10	경기도 성남시	고도정수처리시설 및 정수장 개량공사	499

자료 : 조달청.

〈기타 공공기관 신규 발주 공사 규모 상위 10건 현황〉

(단위 : 억원)

순위	발주기관	공사명	금액
1	한국도로공사	서울~성남 고속도로 건설공사 제4공구	6,231
2	한국도로공사	서울~성남 고속도로 건설공사 제2공구	3,629
3	한국철도시설공단	광역철도 승강장안전문 설치공사(00공구 등 미정)	3,600
4	2018평창동계올림픽대회 조직위원회	오버레이 임시시설 설치공사	3,334
5	한국도로공사	서울~성남 고속도로 건설공사 제5공구	2,899
6	한국수자원공사	송산그린시티 남측지구 조성공사	2,842
7	한국도로공사	서울~성남 고속도로 건설공사 제1공구	2,641
8	한국철도시설공단	이천~문경 철도건설사업 제6공구 건설공사(T/K)	2,525
9	한국철도시설공단	인덕원~수원 복선전철 8공구 건설공사(T/K)	2,524
10	한국도로공사	파주~포천간 고속도로 건설공사 제2공구	2,467

자료 : 조달청.

— 한편, 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 154개 기관으로 올 4월말 기준으로 총 138개 기관이 이전을 완료 하는 등 대부분의 기관이 지방 이전을 완료하여 대부분의 청사건립 공사는 완료 단계에 이른 것으로 판단됨.

- 이 중 114개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 세종시로, 나머지 18개 기관은 개별 이전
- 올 4월 말 기준으로 154개 이전 기관 중 총 138개 기관이 이전을 완료하였으며, 16개 기관이 이전을 앞둔 상황임.
- 공사 착공현황을 살펴보면 119개 청사 중 107개가 완료된 상황임.

〈공공청사 지방 이전 현황〉

(단위 : 개소)

구분	이전기관수	이전 완료	이전 미완료	공공기관 청사 착공 현황		
				착공 청사 수	준공 청사	미완공 청사
부산혁신도시	13	12	1	8	8	0
대구혁신도시	11	11	0	10	10	0
광주 전남혁신도시	16	14	2	15	14	1
울산혁신도시	9	8	1	8	7	1
강원혁신도시	12	10	2	12	8	4
충북혁신도시	11	7	4	9	8	1
전북혁신도시	12	11	1	10	9	1
경북혁신도시	12	12	0	10	9	1
경남혁신도시	11	10	1	8	7	1
제주혁신도시	8	6	2	6	6	0
세종시	20	20	0	5	4	1
기타	19	17	2	18	15	1
전체	154	138	16	119	107	12

주 : 2016년 4월 말 기준.

(4) 공공부문 주택 공급

2015년 이후 공공주택 공급 증가 추세

- 국토부에서 지난 6월 1일 발표한 2016년 주택종합계획을 살펴보면, 올해 역대 최대 수준인 12.5만호(건설임대 7만호, 매입·전세임대 5.5만호)의 공공 임대주택을 공급할 계획임(준공 기준).
- 올해 공공주택 준공 규모는 임대주택 7만호와 분양주택 1.9만호를 포함한 총 8.9만호임.

〈 '16년 공공임대주택 12.5만호 유형별 준공계획 〉



자료 : 국토교통부.

- 중산층 주거 안전을 위한 기업형임대주택(뉴스테이) 부지 확보 물량은 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대하여 총 5.5만호의 부지를 확보함.
- '17년에는 뉴스테이 물량(부지 확보)을 1.5만호 확대 → '16~'17년간 부지확보 물량을 2만호 확대하여 총 물량을 13만호 → 15만호로 확대할 방침

〈뉴스테이 공급계획〉

구분		'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	기존	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
	변경	2.4만호	5.5만호(+0.5만)	7.1만호(+1.5만)	15만호(+2만)
공급 (영업인가)	기존	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
	변경	1.4만호	2.5만호	4.6만호(+0.5만)	8.5만호(+0.5만)
입주자 모집		0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

자료 : 국토교통부.

— 공공주택 공급은 2015년 이후 임대주택을 중심으로 회복세를 보임.

- 지난 2014년 정부의 공급 물량은 6.3만호(인허가 기준)를 기록 역대 최저 수준에 이 름. 다만, 계획했던 4.6만호보다는 대략 1만호 이상 추가 공급함.
- 대부분의 주택 공급이 수도권(5.7만호)에 집중되었음.
- 지난 2015년에는 7.6만호로 2014년보다 1.3만호 증가하였음. 이 중 분양 주택은 0.6만호에 불과하고 7.0만호가 임대 주택으로 최근 임대주택 위주의 정책 흐름에 맞 춰 인허가가 이뤄짐.

〈공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
계		16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6
유형별	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	3.9	7.0
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	2.5	0.6
지역별	수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	4.3
	지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.3

자료 : 국토교통부.

— 올해 들어 1~4월 공공 인허가 주택은 전년 동기 대비 17.6% 감소하여 하반기 공공주 택 인허가 및 발주의 증가가 예상됨.

- 임대 주택이 5,827호로 전년 동기 대비 4.1% 감소하였으며, 분양도 76.9% 감소한 320호를 기록함.
- 수도권이 100.3% 증가한 4,622호를 기록한 반면, 지방은 70.4% 감소한 1,525호를 기록함.

〈2016년 1~4월 공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 호, %)

구분		2015.1~4	2016.1~4	전년 동기 대비 증감률
계		7,464	6,147	-17.6
유형별	임대	6,078	5,827	-4.1
	분양	1,386	320	-76.9
지역별	수도권	2,307	4,622	100.3
	지방	5,157	1,525	-70.4

자료 : 국토교통부.

— 정부의 2017년까지 준공 계획 물량을 감안할 경우, 올해에도 작년과 마찬가지로 대략 7만호 수준의 공공 건설 임대주택의 인허가가 이뤄질 것으로 판단됨.

- 정부는 올해 12.5만호 중 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5.5만호 공공임대 주택 준공한다고 밝힘.
- 올해 준공하는 건설 공공 임대주택 7만호는 지난 2015년과 거의 동일한 수치임.
- 정부는 기존에 2013년부터 2017년까지 공공임대주택 준공 물량 54.1만호를 목표로 함(지난 2014년 12월에 계획한 52만호보다 약 2만호 증가한 수치).
- 2013~2015년까지 총 30.6만호의 공공임대주택이 준공되었으며, 올해 12.5만호가 준공 될 경우 총 43.1만호가 준공될 예정이고 2017년에 남은 11만호가 준공될 예정임.
- 결국 내년에 준공될 11만호 중 대략 4만호 정도(기존 2014년 계획)가 전세매입임대 주택으로 구성된다면, 대략 7만호의 정도가 건설 공공임대로 준공될 것으로 예상됨.
- 따라서 2015~2017년까지 매년 7만호 정도의 건설 공공임대 주택이 지속적으로 준공되기 위해서는 올해에도 7만호 수준의 공공 임대주택 인허가 물량이 필요한 것으로 판단됨.

〈연간 공공 준공 물량과 공공 인허가 물량 비교〉

(단위 : 만호)

구분		2012	2013	2014	2015	2016e
준공	전체	6.4	8.0	10.2	12.4 (12.0)	12.5 (11.0)
	매입전세 임대 주택	4.3	3.9	4.0	5.4 (5.0)	5.5 (4.0)
	건설 임대 주택	2.1	4.2	6.2	7.0 (7.0)	7.0 (7.0)
인허가	건설 임대 주택 인허가	5.7	7.0	3.9	7.0	-
	공공 분양 주택 인허가	5.3	1.0	2.5	0.6	-
	전체	11.0	8.0	6.3	7.6	-

주 : 1) 2016년 준공 물량은 국토교통부가 올해 발표한 수치임.

2) 괄호 안의 수치는 국토교통부가 지난 2014년 12월에 발표한 계획 물량임.

— 결국 올해 공공 주택 인허가물량은 작년과 비슷한 수준이거나, 소폭 증가할 것으로 예상됨.

- 지난해 공공 분양 인허가 물량이 0.6만호로 매우 부진했는데, 올해 분양 물량이 소폭 증가할 경우 전체 공공 분양 주택 인허가 물량이 증가할 수 있을 것으로 예상됨.

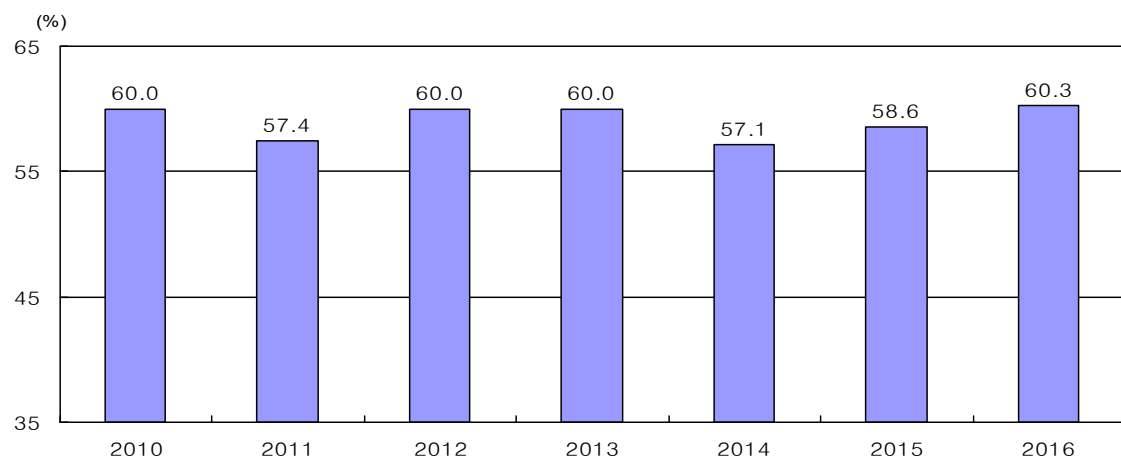
(5) 상반기 재정 조기집행기조 및 공공 발주 동향

1) 재정 조기집행기조

상반기 재정 조기 집행 목표를 당초 58%에서 60%로 확대

— 기획재정부는 연초 경기 침체 위기로 인해 1/4분기부터 재정조기 집행 기조를 높인 가운데, 올해 상반기 재정 조기 집행률을 58%에서 60%로 높여 추진함.

〈2010~16년 상반기 재정조기집행 계획〉



주 : 2016년의 경우 당초 계획은 58%였으나, 경기보강 대책 발표를 통해 수정. ; 자료 : 국회예산정책처.

- 기재부는 수출 부진, 소비 위축, 중국 경기 둔화 등 대내외 경제여건 악화에 대응하기 위해 1/4분기 재정 조기 집행에 총력을 기울인 결과 1/4분기 재정 집행 목표치를 14.3조원 초과달성함. 4월 말까지 중앙재정 기준으로 연간 계획 279.2조원 중 113.5조원(40.7%)을 집행, 당초 계획(107조 5,000억원) 대비 6조원 초과 달성함.

- 지난 5월 중순에 탄력적인 재정 운용을 통한 경기 보완을 위해 상반기 중앙과 지방의 집행 계획을 목표 대비 총 6.6조원 상향 조정한다고 밝힘. 중앙재정은 당초 목표 162.1조원(58.0%) 대비 4.1조원 증가한 166.2조원으로, 지방재정은 당초 목표 94.9조원(56.5%) 대비 2.5조원 증가한 97.4조원으로 상반기 집행 목표를 높임.
- 결국 올해 상반기 중앙재정 집행 규모를 당초 계획했던 전체의 58.0%에서 60.3%까지 확대된 것으로 분석됨.

— 다만, 올해부터 300억 이상 종합심사제 공사의 세부심사기준 마련이 다소 늦어짐에 따라 하반기로 대형공사 수주가 지연될 것으로 분석됨.

- 거시경제 회복 부진, 4월 총선 등의 영향으로 정부는 올 1/4분기에 두 차례에 걸쳐 경기 보강 대책을 발표했으며, 실제로 계획 대비 초과 달성함.
- 다만, 공공기관은 1/4분기에 14.8조원을 집행해 목표 대비 2,000억원이 미달했고, 상반기에 기술형 입찰 방식 공사의 유찰이 다수 발생하여 하반기로 입찰이 이월됨.

2) 상반기 공공공사 발주 동향

1~4월 공공수주 전년 동기 대비 12.0% 감소

— 올해 1~4월 공공수주는 주택을 제외한 다른 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동기 대비 12.0% 감소한 12.0조원을 기록하였는데, 이는 동 기간 대비 지난 3년간 가장 낮은 수치임.

- 공공수주는 1월에 1.1% 소폭 증가했을 뿐 2~4월까지 감소세를 지속함.
- 특히, 4월 공공공사 수주액은 2조 871억원으로 지난해 같은 기간보다 39.4%나 급감
- 공종별로는 연초 LH공사의 발주가 활발했는데, 지난해 실적이 부진한 기저효과의 영향으로 주택수주가 전년 동기 대비 217.3% 급등해 양호한 모습을 보였으나, 토목과 비주거용 건축은 각각 30.0%, 10.8% 감소해 부진한 모습을 보임.

— 공공수주가 부진한 것은 올해 처음 도입한 종합심사낙찰제(중심제)와 종합평가낙찰제(중평제) 공사의 세부 기준 마련이 지연됨에 따라 발주가 늦어졌기 때문이며, 또한 일부 기술형입찰이 유찰된 영향으로 분석됨.

- 종합심사낙찰제 1호 발주공사인 창원시 관내 국도대체우회도로(제2안민터널) 건설공사가 2월 초에야 발주가 되었으며, 지자체에서 실시하는 종합평가낙찰제는 5월말까지 1건도 공사를 발주하지 못한 것으로 나타남.
- 또한, 기술형입찰 공사의 유찰 사태가 겹치며 공공공사 수주액이 위축된 것으로 판단

— 결국 올해 공공공사 수주액은 상저하고를 기록할 가능성이 높은 것으로 전망됨.

〈2016년 1~4월 공공수주 동향〉

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

구 분		수주액(조원)					증감률(%)				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2016	1월	2.9	1.9	1.0	0.5	0.6	1.1	-18.7	89.0	1072.9	11.2
	2월	3.0	1.5	1.5	0.9	0.7	-4.8	-38.3	106.4	1732.1	-4.7
	3월	3.9	2.2	1.7	1.0	0.7	-3.8	-25.3	50.9	174.9	-8.6
	4월	2.1	1.6	0.5	0.2	0.3	-39.4	-38.0	-43.2	-47.0	-40.9
	1~4월	12.0	7.2	4.8	2.5	2.2	-12.0	-30.0	43.9	217.3	-10.8

자료 : 대한건설협회.

3. 민간 건설부문 여건 변화

(1) 최근 민간 건설수주 동향

2015년 민간 건설수주 역대 최고치, 2016년 들어 증가세 둔화

- 2015년 민간 건설수주는 주택수주의 호조세에 힘입어 전년 대비 69.7%나 증가한 113.3조원을 기록해 역대 최고치를 경신함.
 - 2015년에 민간 비주거용 건축수주와 주택수주가 모두 역대 최고치를 경신했는데, 특히 주택수주는 기존 역대 최고치를 약 12조원이나 경신하며 호조세를 보임.
- 공종별로 살펴보면, 토목수주는 예년 수준을 기록한 가운데, 주택수주와 비주거용 건축수주가 역대 최고치를 경신해 건축수주에서 매우 양호한 모습을 보임.

- 토목수주는 14.8조원을 기록함. 예년도 수준이나 지난 2014년 실적이 부진한 데 따른 기저효과로 전년 대비 80.9% 증가함.
- 민간 주택수주는 전년 동기 대비 74.5% 증가한 62.5조원을 기록함. 통계가 작성된 지난 1994년 이래 역대 최고치임.
- 민간 비주거용 건축수주 역시 역대 최고치인 35.9조원을 기록, 전년 대비 58.1% 증가함.
- 주택과 비주거용 건축 등 건축수주가 역대 최고치를 기록한 것은 주택경기 호조세에 힘입어 신규 주택공급이 역대 최고치를 기록했고, 초저금리 환경으로 인해 주택뿐 아니라 상업용 오피스 등의 투자도 활발히 이뤄진 결과로 판단됨.

〈2014~16년 민간수주 동향〉

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구 분		수주액					증감률				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2014	1/4	10.7	1.1	9.6	5.3	4.3	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	17.3	2.4	14.9	9.2	5.6	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	3/4	20.1	1.4	18.7	11.8	6.9	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1
	4/4	18.7	3.3	15.4	9.5	5.9	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8
	연간	66.7	8.2	58.5	35.8	22.7	19.5	-10.7	25.4	37.5	10.1
2015	1/4	21.6	2.3	19.2	13.6	5.6	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5
	2/4	28.9	1.9	27.0	15.8	11.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3
	3/4	33.5	5.8	27.7	17.7	10.0	66.6	329.0	47.7	49.3	44.9
	4/4	29.3	4.8	24.5	15.5	9.1	56.9	44.4	59.5	62.8	54.2
	연간	113.3	14.8	98.4	62.5	35.9	69.7	80.9	68.1	74.5	58.1
2016	1월	4.9	0.5	4.5	2.5	2.0	-21.6	150.1	-27.0	-37.5	-7.8
	2월	8.0	0.7	7.2	3.9	3.3	63.7	-34.5	93.8	67.9	136.1
	3월	9.3	1.4	7.9	4.7	3.2	-10.1	44.4	-15.9	-35.9	57.5
	4월	9.9	0.7	9.2	6.2	3.0	34.2	124.0	30.2	45.5	7.0
	1~4월	32.2	3.4	28.8	17.3	11.5	11.2	27.5	9.5	-3.4	37.0

자료 : 대한건설협회.

- 2016년 1~4월에도 민간수주는 회복세를 이어갔으며, 작년과 마찬가지로 건축수주가 민간수주의 회복을 견인함. 다만, 증가율 자체는 등락을 반복하면서 점차 둔화되는 모습임.
- 민간수주의 전년 동월 대비 증가율은 올 1월부터 4월까지 -21.6%, +63.7%, -10.1%, +34.2%를 기록, 등락을 반복하는 모습을 보임.
 - 다만, 2016년 1~4월 민간 건설수주는 전년 동기 대비 11.2% 증가한 32.2조원을 기록, 동 기간 대비 역대 최대치를 경신함.

- 공종별로 주택수주가 전년 동기 대비 3.4% 감소한 가운데 토목과 비주택 건축수주가 각각 27.5%, 37.0% 증가함.
 - 토목수주는 전년 동기 대비 27.5% 증가한 3.4조원으로 양호한 모습을 보임.
 - 주택수주는 재건축·재개발 수주 부진의 영향으로 전년 동기 대비 3.4% 감소한 17.3조원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였어도 동 기간 대비 역대 두 번째로 높은 실적으로 수주액 자체는 양호한 수준인 것으로 판단됨.
 - 비주택 건축수주는 상업용 오피스 건물 수주가 호조세를 보여 전년 동기 대비 37.0% 증가한 11.5조원으로 동 기간 대비 역대 최대치를 기록함.
- 이상에서 살펴본 바와 같이 2015년 국내 건설수주의 역대 최고치 경신을 견인했던 민간수주가 최근 증가세가 둔화되고 있는데, 하반기에는 동 민간수주가 어떤 추이를 보이느냐가 올 하반기 전망의 중요 쟁점 요인으로 작용할 것임.

(2) 민간부문 주택공급 여건 변화

1) 신규 입주 물량

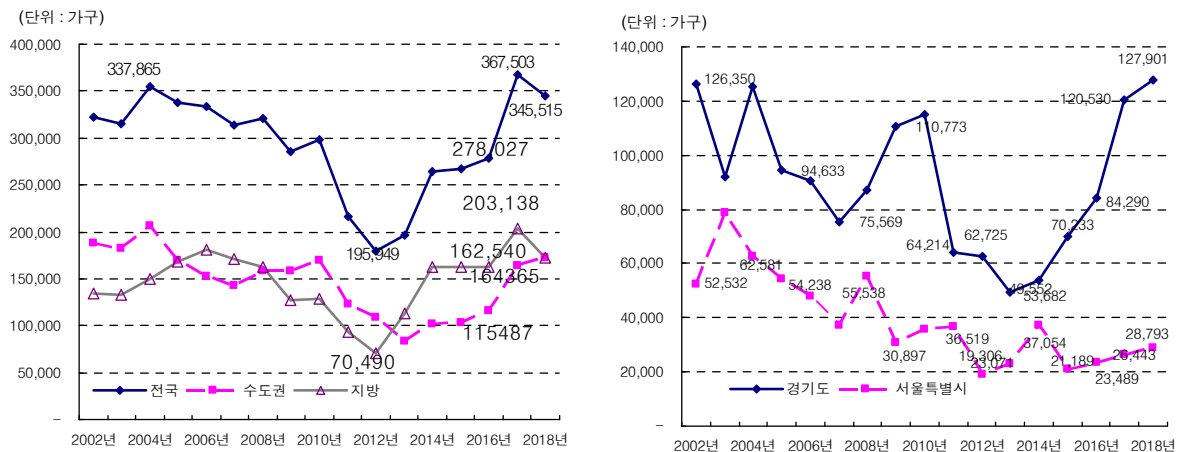
수도권 입주물량 다소 부족, 지방은 입주물량 과다

- 2016년 신규 입주 예정 물량은 전국적으로 27.8만호로, 2015년 26.7만호에 이어 비교적 양호한 수준의 신규 입주 물량이 공급될 것으로 예상됨.
- 지역별로 살펴보면 수도권의 2016년 입주 예정 물량은 11.5만호로 2015년 10.4만호보다는 1만호 정도 증가할 것으로 예상됨.
 - 수도권의 입주 물량은 2013년에 8.3만호에 그쳐 매우 부진했으나, 2014년 이후 소폭 회복세를 보임.
 - 그럼에도 불구하고 2014~16년 동안 수도권의 연간 입주 물량은 15만호 이상을 기록했던 2010년 이전에 비해 여전히 낮은 수준으로 신규 주택공급에 긍정적으로 작용할

것으로 보임.

- 수도권 입주 물량은 2017년에 16.4만호로 증가하여 2011년 이후 최고치를 기록할 전망이다.

〈신규 입주 및 입주 예정 물량 추이〉



주 : 2016~2018년은 입주 예정물량임.

자료 : 부동산114.

— 다만, 세부적으로 살펴보면 서울은 신규 입주 물량이 3만호 이하로 낮은 반면, 경기도는 점진적으로 증가해 신규 주택공급 여건은 지역별로 차별화될 전망이다.

- 서울의 경우 2016년 입주 물량이 2.3만호로 2015년 2.1만호에 비해 소폭 증가할 전망이다. 그러나 여전히 2만호 초반에 머물러 2014~16년 동안 지속해 입주 물량이 역대 최저 수준에 그칠 전망이다.
- 따라서 서울은 입주 물량 측면에서만 보면 당분간은 신규 주택공급 여건이 양호할 것으로 예상된다.
- 반면, 경기도의 경우는 2015년과 2016년에도 입주 물량이 빠르게 증가할 예정이며, 2017년 입주물량은 12만호로 2008년 11.5만호 이후 최고치를 회복할 전망이다. 단, 과거에 비해 과도하게 많은 물량이 입주하는 것은 아니며, 공급과잉 양상을 보이기 시작하는 지방에 비해서도 양호한 수준임.

— 지방은 2014년 이후 신규 입주 물량이 지속적으로 호조세를 보였는데, 2016년에도 16.3만호가 입주할 예정이어서 공급과잉 우려가 증가할 전망이다.

- 지방의 입주 물량은 2013년부터 회복세를 보이기 시작해 2014년에는 7년 내 최고 수준을 기록했는데, 2014~18년 동안 호조세가 지속되어 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미치기 시작함.

- 2011~16년 상반기까지 지속된 신규 분양물량 호조세까지 감안하면 공급과잉 압력이 커지고 있어 점차 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 예상됨.
- 신규 입주물량과 신규 주택공급 여건 사이의 시차를 감안하면, 2016년부터 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화될 가능성이 큼.
- 2009년 지방의 입주물량이 과거 대비 부족한 수준으로 하락하고, 2년 후인 2011년부터 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 개선되기 시작했음.
 - 따라서 2014년부터 호조세를 보이기 시작한 지방의 입주물량은 2016년부터 본격적으로 지방의 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상되며, 시간이 지날수록 부정적 영향이 증대될 것으로 예상됨.
 - 결국 하반기 이후 지방 신규 주택공급 여건은 수급 측면에서 볼 때 상반기에 비해 좀 더 악화될 것으로 예상됨.
- 2017년 이후에도 지방의 입주 물량이 지속적으로 호조세를 보임을 감안할 때 2017년 하반기, 특히 2018년에는 지방 권역의 미입주 리스크가 현실화될 가능성이 있음.
- 2017~18년 2년 동안 전국 입주 물량은 70만호를 상회하는 수준으로 이는 1990년대 이후 역대 최대 수준임.

2) 아파트 분양 및 미분양 물량 추이

최근 분양 급증 → 2016년 신규 공급에 부정적 영향
수도권 외곽의 준공 후 미분양 다소 적체 → 신규 공급에 부정적 영향

- 2015년 신규 분양물량이 역대 최대 수준을 기록해 향후 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미칠 가능성이 증대됨.
- 2015년에 전국적으로 역대 최대 수준인 51.6만호가 분양되었으며, 이는 2000년대 초 중반보다 10만~20만호 정도 더 많은 수준임.
 - 이는 규제 완화, 초저금리, 청약조건 완화 등이 영향을 미쳐 지방의 신규 주택공급 조정이 지연돼 지속적으로 호조세를 보인 가운데, 수도권에서 역대 최고 수준의 신규 분양물량이 2015년에 집중 공급되었기 때문임.

- 2016년 들어서도 신규 분양물량은 호조세를 지속했는데, 1/4분기 동안 수도권은 전년 대비 32.7%, 지방은 10.5% 증가해 양호한 모습을 이어감.
- 비록 4월에 총선의 영향으로 분양이 감소해 1~4월까지 33.0% 감소한 8.98만호가 분양되었으나(수도권 33.7% 감소한 3.38만호, 지방은 11.1% 증가한 5.6만호가 분양됨), 5~6월에 분양이 증가하여 2/4분기에도 12.5% 증가 할 것으로 예상됨.
- 이는 상반기에 신규 주택공급 여건이 개선되었다기보다는 향후 공급과잉 등의 영향으로 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 건설사들이 예상하고 조기에 신규 분양을 추진한 결과로 판단됨.
- 하반기 이후 분양 예정물량이 상반기에 비해 조정을 보이고 있어 건설사들이 하반기 이후 신규 주택공급 여건을 다소 불확실하게 인식하고 있는 것을 알 수 있음.
- 다만, 주택 인허가 물량이 2016년 1~4월에도 전년 동기비 30.9% 증가한 22.3만호를 기록한 것을 볼 때 분양대기 물량은 아직도 많음을 알 수 있음. 이는 하반기 신규 주택 공급 여건이 당초 예상보다 양호할 경우 주택수주가 큰 폭으로 감소하지 않을 수도 있음을 암시함.

〈분기별 분양 물량 추이〉

(단위 : 호, %)

구분		분양 물량			증감률		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2008	연간	223,346	122,799	100,547	-23.1	-26.6	-18.3
2009	연간	227,560	153,844	73,716	1.9	25.3	-26.7
2010	연간	173,266	98,675	74,591	-23.9	-35.9	1.2
2011	연간	263,260	109,409	153,851	51.9	10.9	106.3
2012	연간	260,246	92,322	167,924	-1.1	-15.6	9.1
2013	연간	282,950	125,278	157,672	8.7	35.7	-6.1
2014	연간	331,155	120,764	210,391	17.0	-3.6	33.4
2015	1/4	47,108	17,163	29,945	29.6	34.7	26.8
	2/4	141,710	77,267	64,443	42.5	97.6	6.8
	3/4	128,841	67,961	60,880	107.4	216.2	49.8
	4/4	198,463	107,751	90,712	49.0	127.2	5.8
	연간	516,122	270,142	245,980	55.9	123.7	16.9
2016	1/4	55,849	22,771	33,078	18.6	32.7	10.5
	2/4(계획)	159,418	82,859	76,559	12.5	7.2	18.8
	3/4(계획)	93,582	55,525	38,057	-27.4	-18.3	-37.5
	4/4(계획)	122,834	62,941	59,893	-38.1	-41.6	-34.0
	연간(계획)	431,683	224,096	207,587	-16.4	-17.0	-15.6

주 : 2016년 연간 분양계획에는 있지만, 세부계획이 잡히지 않은 물량(대략 5만호)은 4/4분기에 반영함.
 자료 : 부동산 114.

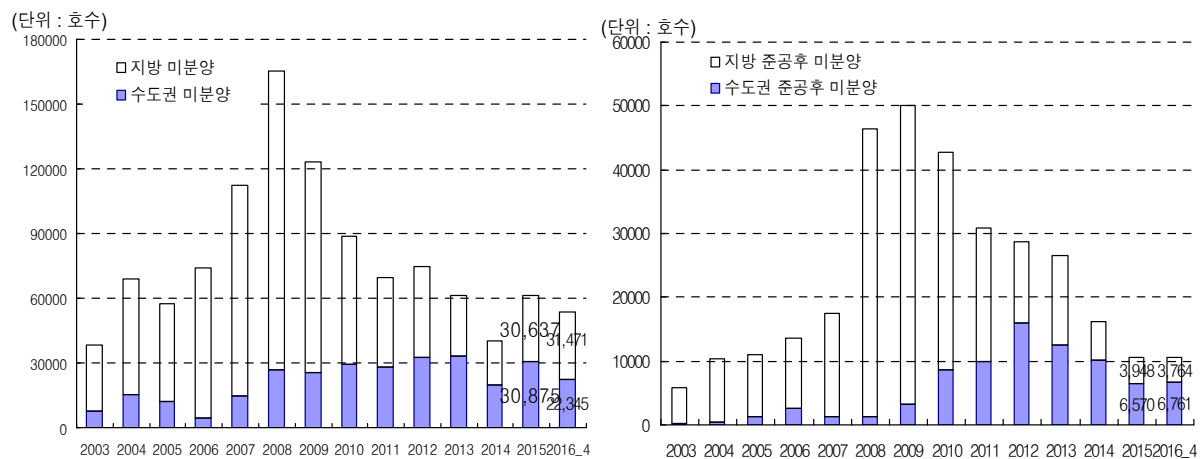
- 2015년 연말 미분양 주택이 일시적으로 증가함에 따라 공급과잉 논란이 증폭되었으나, 2016년 들어 미분양 주택은 다시 완만한 감소세를 보임.

- 무엇보다 4월 기준 전국 미분양 주택은 5만 3,816호를 기록해 글로벌 금융위기 직후인 2009년 17만호에 육박했던 상황에 비해서는 안정적 상황임.
- 다만, 올 들어 미분양 주택이 감소세를 보이고 있는 수도권과 달리 지방의 경우 횡보세를 보이다가 3, 4월 다시 증가세를 보여 신규 주택공급 여건에 수도권과는 차이가 있는 것으로 판단됨.

— 준공 후 미분양의 경우 수도권에 준공 후 미분양 물량이 다소 많은 수준이어서 2016년 주택건설경기 회복에 부정적으로 작용할 수 있음. 특히 준공 후 미분양이 적체된 수도권 외곽 지역의 신규 주택공급 여건 개선에 부정적으로 작용할 전망이다.

- 구체적으로 수도권의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 2016년 4월 기준 6,761호로 아직 많은 수준임.
- 수도권 준공 후 미분양 중 85m² 이상의 물량이 60% 이상을 차지함을 감안할 때 향후 준공 후 미분양 물량의 감소가 비교적 점진적으로 이뤄질 전망이다.

〈권역별 미분양 주택 추이〉



자료 : 국토교통부.

3) 기타 요인

— 이상에서 살펴본 요인 외에 2016년 하반기 민간 부문의 신규 주택공급 여건과 관련된 긍정적, 부정적 요인은 정책 요인, 대내외 경제 여건 및 국내 거시경제 회복 여부, 가계부채, 금리인상 변수 등임.

- 정책 요인은 2015년 9.1대책, 부동산3법 등의 시행에 따른 긍정 효과가 당분간 더 지속되겠지만, 야당 의석 수 증대, 가계대출 관리 본격화 등으로 불확실성이 다소 증가하는 상황임.
 - 이미 지난 2월 수도권을 대상으로 주택담보대출 규제인 여신심사 가이드라인(비거치식 원리금 분할상환 등의 내용 포함)이 시행돼 부정적 영향을 미쳤는데, 5월부터는 지방에도 동일한 주택담보대출 규제가 확대 시행됨.
 - 지방의 경우 수도권에 비해 주택 가격이 낮아 주택담보대출 비중이 크지 않고, 신규 분양 시장에는 적용되지 않지만, 수도권의 경험을 토대로 볼 때 공급과잉 문제로 취약한 지방 주택시장에 부정적 영향이 일부 예상됨.
 - 총선 이후 야당 의석 수가 증가한 가운데, 과거 야당이 주장했던 전월세 상한제가 재발의 되었고, 계약갱신청구권, 민간임대 등록제 등도 쟁점화될 가능성이 일부 있음. 다만, 2015년 초 부동산 3법 통과시 전월세 상한율을 높이고, 임대차분쟁조정위원회 설치 수준에서 합의했다는 점에서 입법화 가능성은 다소 낮은 편임.
 - 한편, DTI, LTV 관련 규제완화 조치가 내년까지 연장되어 이로 인한 불확실성은 제거된 상황임.
- 다음으로 금리 변동, 대내외 거시경제 불확실성 등의 요인이 하반기 이후 신규 주택공급 여건에 영향을 미칠 전망이다.
 - 기준금리 인하로 인해 주택구매 수요에 일부 긍정적 영향이 예상됨. 하반기에도 국내 경제 회복이 지연되면서 추가 금리 인하 가능성이 제기되고 있으나, 미국 기준금리 인상이 예정되어 있어 기준금리를 추가로 인하하기는 어려울 전망이다.
 - 우리나라 경제는 하반기에도 저성장 기조가 유지될 전망이며, 중국 및 신흥국 성장세 둔화, 미국 금리 인상, 유로존 리스크 등 대외 여건에는 여전히 불확실성이 상존해 신규 주택공급 여건에 긍정적 영향이 제한적임.
 - 지방의 경우 2011년 이후 장기간 주택가격 상승에 따른 부담이 구매력 감소로 이어져 부정적 영향을 미칠 전망이다.

4) 소결론

지방 중심으로 하반기 이후 민간 주택수주 감소세 확대 전망

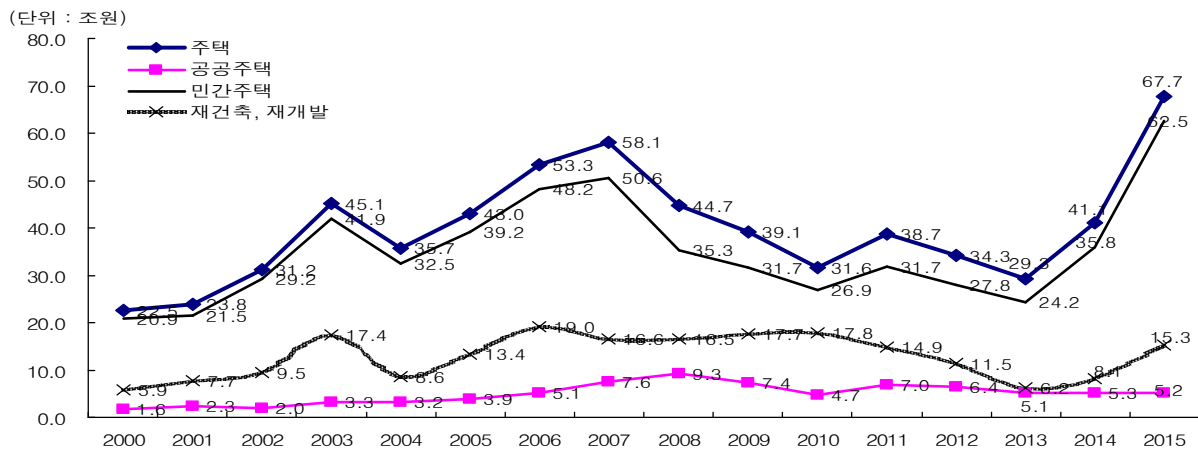
- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 2016년 하반기 신규 주택공급 여건은 이전에 비해 악화될 가능성이 큰데, 특히 지방의 경우 본격적으로 신규 주택공급 여건이 악화되기 시작할 전망이다.
 - 지방의 경우 2014년 이후 급증한 신규 입주물량이 2018년까지 양호한 수준을 유지하고, 신규 분양도 2011~16년 상반기까지 호조세를 보임에 따라 공급 과잉에 의한 신규 주택공급 여건 악화가 예상됨.
 - 특히 신규 입주물량 증가와 신규 주택공급 여건 변동간의 시차를 감안할 때 2016년 이후 신규 주택공급 여건의 악화가 시작돼 시간이 지날수록 여건이 악화될 전망이다.
 - 2016년 상반기 총선 실시, 5월 이후 지방의 대출규제 강화 등을 감안할 때 지방의 신규 주택공급 여건은 하반기 이후 본격적으로 악화될 전망이다.
- 수도권 경우도 상반기에 비해서는 하반기 신규 주택공급 여건이 다소 악화될 전망이나, 지방에 비해서는 훨씬 양호한 여건이 조성될 것으로 전망됨.
 - 수도권 신규 입주물량이 2016년에도 여전히 부족해(특히 서울) 최근 분양물량 과잉에도 불구하고 신규 주택공급 여건이 비교적 양호할 것으로 예상됨.
 - 단, 수도권 외곽에는 2015년 역대 최고 수준의 신규 분양이 이뤄졌고, 준공 후 미분양이 다소 많은 수준이며, 신규 입주물량도 계속 회복세를 보이고 있음을 감안할 때 신규 주택공급 여건은 서울 및 서울 인접지역과는 차등화된 모습을 보일 것으로 예상됨.
 - 결국 수도권 외곽의 경우 시간이 지날수록 신규 주택공급 여건이 차츰 악화될 것으로 예상됨. 단, 지방에 비해서는 상대적으로 더 양호한 여건이 예상됨.
- 결국 2016년 민간 주택수주는 전년 대비 상당 폭 감소할 것으로 전망되며, 하반기에 감소 폭이 확대될 전망이다.
 - 다만, 주택투자의 경우 2015년과 올 상반기 분양, 착공한 물량이 호조세를 보였음을 감안할 때 하반기에도 양호한 투자가 이뤄질 전망이다.

(3) 재개발·재건축 수주 여건 변화

2015년 호조세였던 재개발·재건축 수주, 2016년에는 감소세

- 과거 주택수주의 패턴을 보면, 민간 주택수주의 증감에 크게 영향을 받았고, 민간 주택수주는 재개발·재건축 수주 증감에 상당한 영향을 받았음.
- 전체 주택수주에서 재개발·재건축 수주가 차지하는 비중은 2010년 56.3%를 기록하며 전체 주택수주 변동에 결정적 영향을 미쳤는데, 2013년 이후에도 재개발·재건축 수주는 전체 주택수주의 20~30%의 비중을 차지함.

〈유형별 주택수주 추이〉



자료 : 대한건설협회.

- 2013년 재개발·재건축 수주는 전년 대비 46.0% 감소한 6.2조원으로 자료가 확보된 지난 2002년 이후 가장 낮은 실적을 기록한 이후 2014년과 2015년에 2년 연속 증가함.
- 2013년의 경우 서울시 공공관리자제 시행과 수도권 주택경기 침체 영향으로 수주액이 6.2조원에 불과했음.
- 2014년에는 8.4조원을 기록해 전년 대비 30.8% 증가했고, 2015년에는 전년 대비 88.9% 증가한 15.3조원으로 지난 2010년 이후 5년 내 최대치를 기록함.
- 특히, 2015년 재건축 수주는 9.1대책에 의한 재건축 연한 단축 및 안전진단 기준 완화

등의 영향으로 수주가 전년 대비 55.5% 증가한 7.6조원 기록함. 이는 지난 2005년 7.7조원 이후 10년 내 최대치임.

- 재개발 수주도 전년 대비 139.9% 증가해 4년 내 최대치인 7.7조원을 기록함.

— 2016년 1~4월 재개발·재건축 수주는 2월을 제외하고 지속적으로 부진한 모습을 보여 전년 동기 대비 30.5% 감소한 3.6조원을 기록함.

- 1~4월 재개발 수주의 경우 지방에서 대형 수주가 발생한 영향으로 전년 동기 대비 50.6% 증가한 2.6조원으로 양호한 모습을 보임.
- 그러나, 재건축 수주의 경우 전년 동기 대비 71.6% 감소한 1.0조원을 기록함.

— 2016년 하반기 재개발·재건축 수주는 상반기보다는 양호한 모습을 보일 것으로 예상되지만, 지난해보다는 부진한 실적을 보일 것으로 예상됨.

- 지방 신규 주택공급 여건이 악화되고, 지난해에 이미 재개발·재건축 수주가 호조를 보인 영향으로 추가적인 증가는 어려울 것으로 전망됨.

〈재개발·재건축 수주 추이〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010년	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011년	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012년	6,785.0	4,701.1	11,486.1	-24.3	-20.4	-22.8
2013년	3,193.3	3,010.1	6,203.4	-52.9	-36.0	-46.0
2014년	3,218.1	4,898.1	8,116.2	0.8	62.7	30.8
2015년 1/4	1,304.3	3,118.4	4,422.7	8.6	481.1	154.6
2/4	951.0	2,972.8	3,923.9	177.5	78.3	95.3
3/4	3,528.3	1,059.2	4,587.4	437.5	-8.1	153.6
4/4	1,936.2	464.7	2,401.0	90.1	-69.9	-6.2
2015년	7,719.8	7,615.1	15,334.9	139.9	55.5	88.9
2016년 1월	351.6	252.2	603.7	115.4	-50.7	-10.5
2월	1539.1	0.0	1539.1	467.1	-	204.6
3월	674.5	291.1	965.6	-22.4	-87.7	-70.2
4월	57.5	432.3	489.7	-86.9	35.3	-35.3
2016년 1~4월	2,622.6	975.5	3,598.2	50.6	-71.6	-30.5

자료 : 대한건설협회.

(4) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화

1) 민간 비주거 건축부문 투자 위축

① 최근 동향

민간 비주거 건축 수주 2015년 역대 최고치, 2016년에도 호조세

— 비주거용 건축수주는 2014년 이후 민간부문의 호조세가 이어져 최근까지 지속적으로 양호한 모습을 보임.

〈국내 비주거용 건축 수주 추이〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분		비주거용 건축 수주액			비주거용 건축 수주 증감률		
			공공	민간		공공	민간
2012	상	16,054.4	3,092.8	12,961.7	-7.1	-21.9	-2.8
	하	15,473.3	5,637.6	9,835.7	-2.7	47.5	-18.5
	연간	31,527.7	8,730.4	22,797.5	-5.0	12.2	-10.3
2013	상	14,185.0	4,220.8	9,964.1	-11.6	36.5	-23.1
	하	17,926.8	6,828.1	11,098.8	15.9	21.1	12.8
	연간	32,111.8	11,048.9	21,062.9	1.9	26.6	-7.6
2014	상	15,448.4	5,525.4	9,923.0	8.9	30.9	-0.4
	하	18,201.9	5,413.3	12,788.6	1.5	-20.7	15.2
	연간	33,650.3	10,938.7	22,711.6	4.8	-1.0	7.8
2015	상	21,236.3	4,410.0	16,826.3	37.5	-20.2	69.6
	하	23,573.9	4,499.5	19,074.4	29.5	-16.9	49.2
	연간	44,810.2	8,909.5	35,900.7	33.2	-18.6	58.1
2016	1월	2,548.0	552.3	1,995.6	-4.3	11.2	-7.8
	2월	4,009.8	661.6	3,348.2	89.9	-4.7	136.1
	3월	3,879.0	702.6	3,176.4	39.2	-8.6	57.5
	4월	3,356.2	331.1	3,025.1	-0.9	-40.9	7.0
	1~4월	13,793.1	2,247.6	11,545.5	26.0	-10.8	37.0

자료 : 대한건설협회.

- 2013년에는 민간부문이 부진했으나 공공부문이 청사 지방 이전 및 세종시 공사 발주의 영향으로 전년 대비 26.6% 증가하는 양호한 모습을 보였음.
- 2014년 비주거용 건축수주는 공공부문의 증가세가 주춤하였으나 민간부문이 2/4분

기부터 회복되는 양상을 보여 전체적으로 전년 대비 4.8% 증가함.

- 2015년 들어 비주거용 건축수주는 공공부문이 부진했으나, 민간부문의 호조세에 힘입어 증가세가 확장, 전년 대비 33.2% 증가한 44.8조원을 기록, 연간 실적으로 역대 최대치를 기록함.

— 2016년 1~4월 비주거용 건축수주는 작년과 마찬가지로 공공이 지속적으로 부진한 가운데, 민간이 동 기간 대비 역대 최대치를 기록해 전년 동기비 26.0% 증가함.

- 저금리 영향으로 상업용 건물에 대한 투자가 활발히 일어난 데 따른 결과로 판단됨.

— 한편, 비주거용 건축투자의 경우는 지방 이전 공공기관 신청사 공사 기성의 호조세에 힘입어 2013년 2.4% 증가한 이후 2014년에도 4.0% 증가해 양호한 모습을 보였으며, 2015년에도 2.0% 증가한 73.9조원을 기록, 3년 연속 증가세를 지속함.

- 2015년 이후 공공 청사의 준공이 증가함에 따라 공공부문 투자의 상승 모멘텀은 약화되고 있음.

— 2016년 1/4분기 비주거용 건축투자는 전년 동기 대비 7.6% 증가한 14.3조원을 기록해 호조세를 보임.

- 이는 작년 비주거용 건축 수주가 역대 최고치를 기록하였는데, 수주 물량의 기성 진척이 점차 진행되기 때문으로 판단됨.

〈비주거용 건축투자 추이〉

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2013년					2014년					2015년					2016년
	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	13.0	19.1	19.5	18.0	69.6	13.3	19.5	20.8	18.8	72.4	13.3	19.3	21.3	19.9	73.9	14.3
증감률	-3.7	4.2	5.3	2.2	2.4	1.6	1.2	5.2	2.4	4.0	0.2	-0.8	2.4	5.6	2.0	7.6

주 : 2010년 연쇄가격 기준. ; 자료 : 한국은행.

② 향후 전망

민간 비주거용 건축수주 하반기에 증가세 둔화 전망

- 과거 국내총생산(GDP)과 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 민간 비주거 건축수주는 GDP와 거의 유사한 순환주기를, 비주거용 건축투자는 소폭(약 1분기) 후행하는 순환주기를 보임.
- 국내 경제성장률이 2015년에 이어 2016년에도 저성장을 지속하는 것을 감안하면, 민간 비주거 건축수주와 투자에 대한 긍정 효과는 제한적임.
 - 주요 기관들의 전망에 의하면, 2016년 국내 경제는 전년 대비 약 2%대 중반의 성장률을 기록할 전망이다.
 - 중국의 성장세 둔화, 미국의 금리 인상, 유로존 리스크 등 세계 경제의 하방위험이 여전하고 수출이 여전히 부진한 가운데, 국내 경제의 성장세는 크게 확장되기 어려울 뿐 아니라 불확실성도 큰 상황임.
- 다만, 지난 6월 기준금리가 역대 최저치인 1.25%로 인하되었고, 저금리 상황이 당분간 지속될 가능성은 민간 비주거 건축수주에 긍정적 요인임.
 - 2015년 민간 비주거 건축수주가 역대 최대치를 기록한 것에는 2015년 3월 기준금리가 역대 최초로 1%대로 인화된 것이 영향을 미쳤음.
 - 이후에도 기준금리는 최근까지 두 차례 인하되었고, 하반기 미국 금리 인상에도 불구하고 하반기 중 국내 기준금리를 인상하기는 쉽지 않은 상황임.
 - 결국 작년 이후 1%대의 역대 최저 기준금리로 인한 민간 비주거 건축수주의 호조세는 하반기까지도 지속될 가능성이 높음.
 - 초저금리에 기반한 민간 비주거 건축수주의 호조세는 약 2년 정도 지속된 이후 점차 둔화될 것으로 예상되나, 작년 하반기 이미 동 수주가 호조세를 기록했음을 감안할 때 하반기 민간 비주거 건축수주의 증가세는 상당 폭 둔화될 전망이다.
- 서울을 중심으로 지난 몇 년간 지속적으로 상승해왔던 오피스 공실률은 향후 민간 비주

거 건축수주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.

- 오피스 공실률이 서울의 경우 신규 오피스 빌딩 입주 증가, 경기 침체, 기업 이전 등의 영향으로 최근 몇 년간 지속 상승했음.
- 다만, 지난해 하반기부터 공실률이 소폭 감소하기 시작했지만, 2016년 1/4분기 공실률 수준(8.4%) 자체가 예년보다 높은 수준으로 비주거 건축수주에 부정적으로 영향을 미칠 것으로 전망됨.

〈서울 오피스 권역별 공실률 추이〉

(단위 : %)

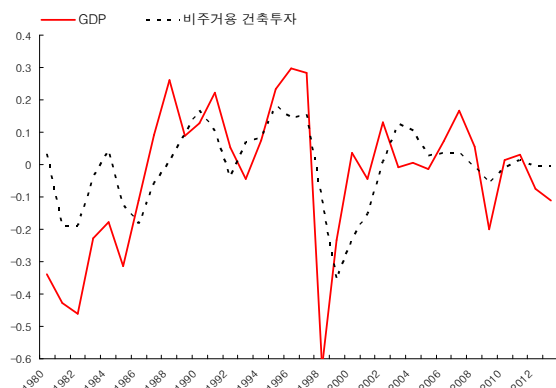
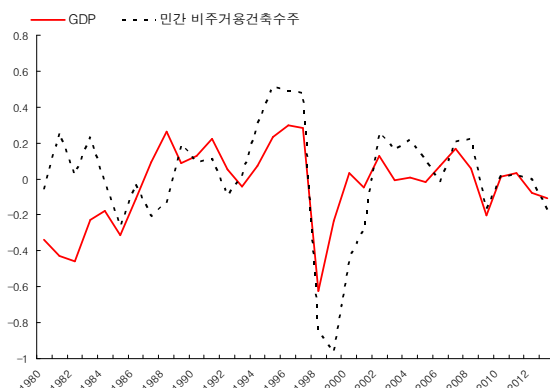
권역	2013				2014				2015				2016
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
서울권역	4.52	4.91	5.35	5.4	6.3	6.5	7.0	8.4	9.2	9.3	9.1	8.9	8.4
강남권역	4.36	5.12	6.0	6.1	6.6	6.7	7.5	7.9	9.8	9.5	8.7	8.4	7.2
도심권역	4.96	4.65	5.22	5.3	6.9	6.8	7.7	8.8	9.4	10.3	10.1	9.8	9.4
마포/여의도	3.9	4.29	3.98	3.8	4.2	4.7	5.0	10.3	9.4	9.2	9.5	10.0	9.7
서울 기타권역	4.63	5.46	5.48	5.8	6.6	7.2	7.0	7.1	7.6	7.3	7.5	7.2	7.9

출처 : 메이트플러스.

— 한편, 2016년 비주거용 건축투자는 긍정, 부정 요인이 혼재된 가운데, 전년 대비 소폭 증가할 것으로 전망됨.

- 2014년 하반기 이후 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 2015년에도 양호한 모습을 보여 2016년 비주거 건축투자에 긍정적 영향이 예상됨.
- 다만, 공공 비주거 건축수주가 2014년 하반기 이후 감소세가 지속되는데다 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사가 대부분 준공되면서 비주거 건축투자에 감소요인으로 작용할 전망이다.

〈GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환변동 추이〉 〈GDP와 비주거용 건축투자 순환변동 추이〉



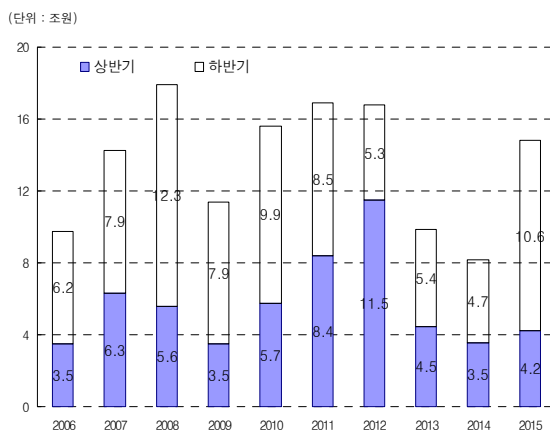
주 : GDP의 경우 변동 폭을 4배 확대함. ; 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

2) 민간 토목부문 투자 회복

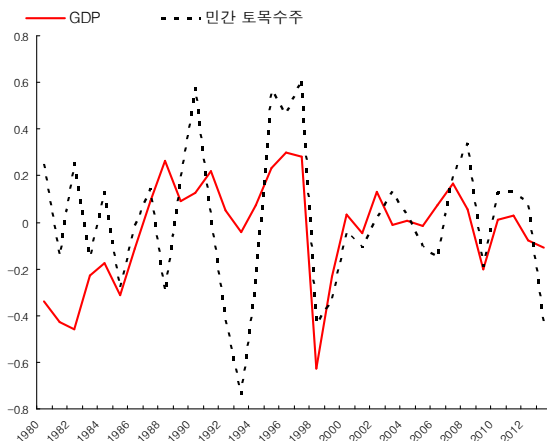
2016년 하반기 민간 토목수주 증가세 둔화 전망

- 민간 토목수주는 2012년 하반기 이후 대내외 경제 회복 지연 및 불확실성 증가로 급격한 감소세로 전환되었으며, 2014년까지 부진을 지속함.
 - 특히, 민간 플랜트 수주가 지난 2010년부터 2012년까지 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정됨.
 - 2013년 민간 토목수주는 전년 대비 41.4% 급감한 9.8조원을 기록함. 이는 2006년 9.7조원 이후 7년 내 최저치임.
 - 2014년에도 민간토목 수주는 부진한 모습을 보여 전년 대비 16.7% 감소한 8.2조원을 기록함.
- 2015년 들어 민간 토목수주는 상반기에 전년 대비 80.9% 증가하면서 반등하였으며, 최근까지도 양호한 모습을 이어감.
 - 2015년 민간 토목수주는 최근 2~3년간 발주 부진에 따른 기저효과에 힘입어 전년 대비 80.9% 증가한 14.8조원으로 반등에 성공함.
 - 올해 1~4월도 27.5% 증가하면서 양호한 모습을 지속함.

〈민간 토목수주 상하반기 추이〉



〈GDP와 민간토목수주 순환변동 추이〉



자료 : 대한건설협회.

-
- 2016년 하반기에도 국내 경제가 저성장 기조를 유지하고, 작년 하반기 이후 민간 토목 수주가 회복되었음을 감안할 때 민간 토목수주의 회복세는 하반기에 둔화될 전망이다.
 - 다만, 지난 2~3년간 발주 부진에 따른 기저효과, 최근 초저금리로 인한 투자 유인 효과 등을 감안할 때 감소세로 반전되지는 않을 전망이다.
 - 한편, 민간부문의 토목투자는 전년도 기저효과, 선행지표인 민간 토목수주가 2015년에 회복세를 보인 점을 감안할 때 올해는 소폭 회복세를 보일 전망이다.
 - 공공부문까지 포함한 전체 토목투자는 정부 SOC 예산이 9% 이상 큰 폭으로 감소 영향으로 전년 대비 감소할 전망이다.

III

건설경기 전망 및 시사점

— 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 요약하면 다음 표와 같음.

〈전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약〉

구분		주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
거시경제		2016년 국내 경제성장률 2%대 중반 전망 - 2015년에 이어 저성장 기조 유지 - 불확실성 요인 여전 : 하반기 미국 금리 인상, 중국 및 신흥국 성장 둔화, 유로존 리스크 등 → 2016년 민간 건설경기 회복에 긍정적 영향 제한적	-
공공 부문	정부 예산 편성 결과	2016년 정부 SOC 예산 전년 대비 9.4% 감소 - 최근 10년 내 가장 큰 감소 폭 - 계속사업 완공과 안전관리 강화 위주로 예산 배정돼 향후 신규 공사 발주에 부정적 영향 : 2016년 국토부 SOC 예산 중 신규사업 예산금액 전년 대비 45% 감소 → 공공 수주 및 투자에 부정적 영향 예상	↓
	주요 공공기관 발주	주요 공공기관 발주 계획 전년 대비 감소 - 2015년 정부의 확장적 재정정책 부응 위해 일시적 발주 증가, 2016년 다시 감소 - 도로 이외 토목공사 발주 계획 부진, 대형 토목공사 발주 계획도 전년 대비 부진	↓
	건축공사 발주	지방 이전 공공기관 신청사 건립공사 발주 대부분 완료 공공 주택 2015년 수준 공급 예상 - 공공 주택공급 물량 조절 방침에 따라 2013년 이후 공공 분양주택 공급 부진 지속 - 단, 행복주택 비롯 공공 임대주택 공사 발주 2015년 이후 증가(연간 7만호 공급) 2015년 공공 건축공사 발주가 매우 부진한 기저효과 존재 → 2016년 공공 건축공사 수주, 전년도 기저효과 감안하여 소폭 증가 예상	↑

구분	주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
민간 부문	<p>2016년 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정, 부정 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> - 긍정 요인 : 9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 서울 신규 아파트 입주물량 부족, 전세가 상승, 저금리, LTV/DTI 규제완화 조치 1년 연장 - 부정 요인 : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 가계부채, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제 등), 수도권 외곽 준공 후 미분양 일부 적체 <p>→ 서울 도심 및 서울 인접 수도권 중심 신규 공급여건 비교적 양호함. 단, 수도권 외곽 신규 공급여건 하반기 이후 불확실성 점진적 증가</p> <p>→ 수도권 민간 주택수주 하반기 이후 감소세 시작 전망. 단, 연간 수주액 자체는 양호 전망</p>	↓
	<p>2016년 민간부문의 지방 주택공급 여건 점차 악화 예상</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 저금리 불구, 2011년부터 최근까지 분양 호조세 지속, 2014~18년 아파트 입주 호조세 지속/공급과잉, 2011년 이후 주택가격급등, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제 등) 등 부정적 요인 다수 <p>→ 지방 신규 주택공급 여건 악화(특히 하반기 이후)</p> <p>→ 지방 민간 주택수주 상당 폭 감소 예상(특히 하반기 본격 감소 예상)</p>	↓↓
	<p>민간 주택수주의 30~50% 차지하는 재개발재건축 수주에 긍정, 부정 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015년 재개발재건축 수주 호조세 견인한 정책(9.1대책, 부동산3법 등) 지속 시행 - 서울 도심 신규 주택공급 여건 양호 불구, 지방 신규 주택공급 여건 악화 - 2015년에 이미 재개발재건축 수주 호조세, 일부 사업장 조기 수주 추진 <p>→ 2016년 재개발재건축 수주 전년 대비 추가 상승 어려움, 감소세 전환 (단, 수주액 자체는 비교적 양호 예상)</p>	↓
	<p>2016년 민간 비주거 건축 및 토목 수주에 긍정, 부정 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국내 경제 저성장 지속, 불확실성 요인도 다수 - 비주거 건축 : 작년에 이어 저금리로 인한 투자 촉진요인 존재 - 토목 : 설비투자 회복 부진. 단, 전년도 기저효과 존재 <p>→ 민간 비주거 건축 및 토목 수주 전년 대비 매우 소폭 증가</p>	↑

1. 건설수주 전망

2016년 국내 건설수주 전년 대비 18.3% 감소한 129조원 전망 하반기 수주 전년 대비 큰 폭 감소 전망

— 전망의 주요 쟁점 요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2016년 국내 건설수주는 전년 대비 18.3% 감소한 129조원을 기록할 전망이다.

- 2014년 이후 2년 연속 회복세를 보인 국내 건설수주가 3년 만에 다시 감소하는 것임.
- 다만, 수주액 자체는 129조원을 기록해 비교적 양호할 전망이다(2015년 158조원에 이어 역대 두 번째 수준).
- 하반기에 수주 감소 폭이 확대되어 상고하저 패턴을 보일 전망이다.

〈2016년 하반기 국내 건설수주 전망〉

구분	2013	2014			2015			2016(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	36.2	21.7	19.0	40.7	23.4	21.3	44.7	19.3	20.2	39.5
민간	55.1	28.0	38.8	66.7	50.5	62.8	113.3	49.7	39.8	89.5
토목	29.9	18.0	14.7	32.7	22.0	23.5	45.5	18.1	19.4	37.5
건축	61.4	31.6	43.1	74.7	51.9	60.6	112.5	50.9	40.6	91.5
주거	29.3	16.2	24.9	41.1	30.7	37.0	67.7	29.6	21.4	51.0
비주거	32.1	15.4	18.2	33.7	21.2	23.6	44.8	21.4	19.1	40.5
계	91.3	49.7	57.8	107.5	73.9	84.1	158.0	69.0	60.0	129.0
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	6.1	44.4	-10.0	12.6	8.1	11.8	9.8	-17.5	-5.1	-11.6
민간	-18.2	15.9	25.1	21.0	80.5	61.9	69.7	-1.5	-36.6	-21.0
토목	-16.2	27.4	-6.6	9.4	22.1	59.6	39.0	-17.8	-17.3	-17.5
건축	-6.7	26.5	18.4	21.7	64.1	40.6	50.5	-1.9	-33.1	-18.7
주거	-14.6	49.6	34.8	40.3	89.5	48.7	64.7	-3.6	-42.1	-24.7
비주거	1.9	8.9	1.5	4.8	37.5	29.5	33.2	0.6	-18.8	-9.6
계	-10.0	26.8	10.8	17.7	48.8	45.4	47.0	-6.6	-28.6	-18.3

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

— 발주 부문별로 민간 수주가 전년 대비 21% 감소한 89.5조원을 기록해 2016년 국내 건설수주의 감소세를 주도할 전망이며, 하반기에 본격적으로 감소세가 시작될 전망이다.

- 민간 수주는 하반기에 주택수주가 큰 폭으로 감소해 전년 대비 수주액이 감소할 전망이다.
 - 민간 주택수주가 큰 폭으로 감소하는 이유는 하반기 이후 지방을 중심으로 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화되기 시작함과 더불어 건설사들이 신속히 주택사업을 추진하기 위해 2015년에 미리 주택수주를 인식하였기 때문이다.
 - 다만, 민간 수주액 자체는 89.5조원을 기록해 2007년 90.8조원, 2015년 113.3조원에 이어 역대 세 번째를 기록하며 비교적 양호할 전망이다.
- 공공 수주는 토목수주 감소의 영향으로 전년 대비 11.6% 감소한 39.5조원을 기록할 전망이다, 상반기에 비해서는 하반기 수주가 다소 양호할 전망이다.
- 공공 토목수주는 도로를 제외한 토목공사 발주의 부진, 2015년 대비 대형 토목공사 발주의 부진, 정부 SOC 예산 감소 등의 영향으로 전년 대비 감소할 전망이다.
 - 공공 건축수주는 전년도 기저효과 영향으로 전년 대비 소폭 증가할 전망이다.
 - 재정조기집행 방침에도 불구하고 상반기 다수 기술형 입찰 공사의 유찰, 종합심사낙찰제 및 종합평가낙찰제 공사 발주 지연 등의 영향으로 상저하고 패턴이 전망됨.
- 공종별로 토목수주는 공공 토목수주 감소 영향으로 전년 대비 17.5% 감소할 전망이다.
- 건축수주도 전년 대비 18.7% 감소할 전망이다, 세부적으로 주택수주가 전년 대비 24.7% 감소할 전망이다.
 - 비주거 건축수주는 전년 대비 9.6% 감소할 전망이다.

2. 건설투자 전망

2016년 건설투자 전년 대비 4.4% 증가, 하반기 증가율 둔화 전망

- 건설투자는 2016년에 전년 대비 4.4% 증가하고, 투자금액도 역대 최고치를 경신해 호조세를 보일 전망이다(기존 역대 최고치인 2009년 대비 3.4% 증가 전망).
- 2014년에 회복세를 시작한 건설투자의 선행지표인 건설수주가 2015년에는 증가세가

확장되어 호조세를 보이면서, 2016년 건설투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

- 특히, 민간 주택수주를 중심으로 2015년에 호조세를 보인 건축수주가 2015년에 이어 2016년 건설투자에도 가장 큰 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 다만, 2016년 정부 SOC 예산이 전년 대비 9.4% 감소함에 따라 토목투자가 감소해 전체 건설투자의 증가세를 위축시킬 전망이다.

〈2016년 하반기 건설투자 전망〉

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구 분	2013			2014			2015			2016(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	91.55	104.78	196.33	93.42	105.04	198.46	94.29	111.94	206.23	100.99	114.37	215.36
증감률	5.6	5.4	5.5	2.0	0.3	1.1	0.9	6.6	3.9	7.1	2.2	4.4

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

— 공종별로 토목투자는 민간부문의 투자가 소폭 증가하나, 공공부문의 투자가 감소해 전년 대비 감소할 전망이다. 7년 연속 감소세를 기록해 실질투자액이 1995년 이후 최저치를 경신하며 부진이 심각할 전망이다.

- 토목투자는 이미 2009~15년 동안 6년 연속 감소세를 지속해 2015년에 실질투자액이 1995년 이후 최저치를 기록하며 부진했는데, 2016년 추가적으로 감소하는 것임.
- 2015년 토목투자는 민간부문의 투자 부진에도 불구하고, 하반기 이후 추경예산 편성에 힘입어 감소세가 둔화되었는데, 2016년 감소세가 다시 확대될 전망이다.
- 부문별로 민간부문의 토목투자는 선행지표인 민간 토목수주가 2015년에 회복세를 보였으나, 2016년 국내 경제가 저성장 기조를 이어가고, 설비투자 회복세가 부진함에 따라 소폭 증가하는데 그칠 전망이다.
- 반면, 공공부문의 토목투자는 2016년 정부의 SOC 예산이 전년 대비 9.4% 감소함에 따라 상당 폭 감소할 것으로 전망됨.

— 건축투자는 주택투자의 호조세에 힘입어 양호한 증가세를 보일 전망이나, 하반기에는 상반기에 비해 증가세가 둔화될 전망이다.

- 주택투자는 주택수주가 2015~16년 상반기 호조세를 보였고, 재개발·재건축 사업을 제외하면 다수 사업이 수주 인식 후 1년 이내에 분양/착공이 이뤄짐에 따라 2016년에 전년 대비 10% 이상 증가하고 실질투자액이 역대 최고치를 경신해 호조세 전망
- 비주거용 건축투자는 민간부문 투자가 양호한 증가세를 보이거나, 공공부문 투자가 공

공기관 신청사 공사 완공 증가 영향으로 부진함에 따라 점차 증가세가 둔화될 전망이다. 단, 실질투자액은 역대 최고치를 기록한 전년 수준을 소폭 상회해 호조세 전망

3. 전망의 시사점

동행지표 기준 현재 건설경기 호황 단, 하반기 이후 선행지표의 급격한 하락세

- 전망의 결과를 종합할 때 현재 건설경기 선행지표인 국내 건설수주는 경기 사이클상 제2국면인 후퇴기, 동행지표인 건설투자는 제1국면인 호황기에 위치하고 있는 것으로 판단됨.
 - 2015년 역대 최고치를 경신한 국내 건설수주는 2016년에는 18.3% 감소해 둔화되는 모습을 보일 전망이다. 단, 수주액 자체는 129조원으로 양호한 모습을 보임.
 - 건설투자는 2015년 전년 대비 3.9% 증가에 이어 올해도 4.4% 증가하고, 실질 투자액 자체도 역대 최고치를 경신해 호황기를 지속할 전망이다.
- 다만, 국내 건설수주가 하반기 이후 본격적으로 감소세를 나타낼 것으로 예상되고, 향후 2~3간 감소세를 지속할 가능성이 커 건설기업 및 정책당국의 적절한 대응이 필요한 것으로 판단됨.
 - 하반기 국내 건설수주는 전년 동기비 28.6% 급락할 것으로 전망됨.
 - 하반기 수주의 주된 감소 원인은 신규 주택공급 여건의 악화에 따른 민간 주택수주의 위축인데, 2017년 이후 신규 입주물량 급증, 그동안의 주택가격 상승 등을 감안할 때 민간 주택수주는 지방을 중심으로 지속적으로 감소할 것으로 예상됨.
 - 중기재정운용계획 등을 참조할 때 향후 공공수주가 민간 주택수주 감소를 보완하는 증가세를 나타내기는 어려움.
- 하반기 이후 국내 건설수주의 감소가 본격화되고, 이후 2~3년간 감소세를 지속할 것으로 예상됨에 따라 건설투자도 2017년 하반기~2018년 상반기 사이 후퇴기에 진입하고, 이후 하강국면을 지속할 가능성이 높음.
 - 하반기 국내 건설수주의 감소율 전망치에서 알 수 있듯이 하반기 이후 건설수주가

급격히 감소함에 따라 2018년 이후 건설투자도 호황기를 끝내고 급격한 감소세를 시현할 가능성이 높음.

- 건설투자와 직접적 연관성이 높은 건설기업의 국내 공사매출, 건설자재 출하 등도 2018년 이후 급격한 감소세를 보일 것으로 예상됨.

하반기 이후 수주 하락에 대비한 신속한 사업추진, 리스크 관리 필요

- 건설기업은 하반기 이후 민간 주택수주를 중심으로 선행지표인 건설수주의 하락세가 본격화될 것을 대비해 신속한 사업 추진이 필요하고, 아울러 향후 주택공급 과잉에 따른 미입주 사태 등의 리스크에도 선제적으로 대비할 필요성이 있음.
 - 특히 지방을 중심으로 하반기 이후 본격적인 민간 주택수주 하락세가 예상되고, 수도권 외곽도 점차 수주가 둔화될 것을 감안해 사업 추진이 필요함.
 - 신속한 사업 추진과 함께 2017년 하반기 이후 지방을 중심으로 미입주 리스크 등이 점차 현실화될 가능성에 대비해 사업을 추진해야 할 것임.
- 또한, 하반기 이후 국내 건설수주 감소세가 본격화되어 향후 2~3년간 지속될 경우 2018년 이후 국내 공사매출 절벽이 가능하다는 점에서 2016년 하반기와 2017년 중 수주잔고 확보가 중요한 과제일 것임.
 - 향후 민간 주택부문의 지속적 위축이 가능하다는 점에서 주택 외 사업부문에 대한 수주실적 확보가 필요함.
 - 다만, 국내 건설수주가 당분간 하락세를 보이고, 해외 시장의 리스크도 여전하다는 측면에서 수주잔고 확보에 초점을 둘 경우 리스크가 큰 공사의 수주가 가능하다는 점에 유의하여 리스크 관리가 전제된 선별 수주 전략이 필요함.
- 향후 건설경기 침체기 중인 2020년을 전후해 국내 건설산업의 패러다임 변화가 본격화된다는 점을 감안해 이에 대비한 사업 및 경영체질 개선도 중요함.
 - 국내 건설산업은 2020년을 전후해 본격적인 성숙 단계 진입, 신축 시장 축소 및 유지보수 수요 급증, 베이비부머의 주택 다운사이징 본격화, 재개발·재건축 사업의 사업성 감소 등의 패러다임 변화를 앞두고 있음.⁴⁾

- 침체기 중에 사업 및 경영체질 개선에는 한계가 있으므로 현재 호황기 중에 선제적인 체질개선 노력이 필요함.
- 신수종 상품 개발과 동시에 경쟁 열위 사업의 구조조정, 가치사슬 전후방으로의 확장 등을 포함한 사업 포트폴리오의 조정, 신성장 동력 확보를 위한 M&A, 그리고 간접비 절감을 포함해 원가 우위의 경쟁력을 확보하기 위한 전략적 접근 등이 필요할 것으로 판단됨.

하반기 이후 선행지표의 급격한 하락에 대한 완충 방안 필요

- 하반기에 선행지표인 건설수주가 큰 폭으로 하락하고, 이후 당분간 하락세가 지속 가능하다는 점에서 정책당국은 향후 건설경기가 빠르게 하강하지 않도록 관리가 필요함.
- 하반기 건설수주 하락세를 견인하는 민간 주택수주 하락세가 2017년에도 지속될 가능성이 크다는 점에서 급격한 건설경기 하락을 저지하기 위해 2017년 정부 SOC 예산은 다소 양호하게 편성하는 것이 필요함.
 - 정부 각 부처가 제출한 내년도 SOC 예산 요구 규모는 20조원으로 올해 예산 23.7조원보다 15.4%나 감소함.
 - 내년 민간 주택부문의 위축과 더불어 정부 SOC 예산마저 큰 폭으로 감소할 경우 올해 하반기 선행지표를 중심으로 시작된 건설경기의 급격한 하락이 내년에도 이어질 가능성이 있음.
 - 적정 수준의 SOC 예산 편성과 더불어 추경예산 편성에 대한 검토도 필요함.
- 2018년 건설경기 동행지표인 건설투자의 급격한 하락을 완충하기 위해서는 올 하반기와 내년 신규 사업이 착수될 수 있도록 정책적 유도가 필요함.
 - 구체적으로 최근 추진된 위험분담형(BTO-rs) 및 손익공유형(BTO-a) 민자사업, BTL 민간 제안 등의 민자사업 활성화 방안이 조기에 정착되어 민간투자가 활성화되는 것이 필요함.

4) 이홍일, '2030 건설시장의 미래 전망과 대응 전략', 한국건설산업연구원 개원 20주년 세미나 발제 자료 참조.

- 하반기 이후 주택 경기와 주택 수요의 급격한 하락을 막고 연착륙을 유도하기 위한 정책적 방안 강구 및 이행이 필요함.