

2010년 하반기 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2010년 하반기 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계 경제	1
2. 국내 경제	3
(1) 최근 국내경기 동향	3
(2) 2010년 국내경기 전망	4
II. 최근 건설경기 동향분석	6
1. 건설수주 동향	6
2. 건설투자 동향	8
III. 2010년 하반기 건설경기 전망	10
1. 전망의 주요 쟁점	10
(1) 하반기 공공 수주 감소세 완화 및 공공 투자 증가세 지속	10
(2) 주택 건설수주 및 투자 회복세 부진	23
(3) 국내경기회복에 따른 비주거용 건축수주/투자 회복세 지속	40
2. 2010년 하반기 건설경기 전망	44
(1) 건설수주 전망	44
(2) 건설투자 전망	47
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	49
1. 전망의 시사점	49
2. 정책과제	50
(1) 주택 수주 및 투자 침체의 장기화 개선	50
(2) 재정투자 한계 극복 위한 민자제도 개선	50
(3) 합리적인 공공공사 예산절감 방식 적용	51
(4) 건설산업 구조조정 과정상의 문제점 개선	52

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계 경제

2010년 세계 경제 긍정론과 비관론 공존, 3~4%의 성장 예상

- 2010년 상반기 세계 경제는 2009년 침체에서 회복되는 모습을 보임.
 - 지난 2009년 세계 경제는 유로지역을 비롯한 미국, 일본, 독일 등 주요 선진국 경제가 침체함에 따라 대공황 이후 처음으로 마이너스 성장률(-0.6%)을 기록함.
 - 그러나 2009년 2/4분기 이후 회복, 2010년 1/4분기까지 세계 경제 전반에 긍정적인 지표들이 나옴.
 - 위기의 진원지인 미국 다우지수가 증가하고 미국 주택가격도 전월 대비 회복세를 보이는 등 미국 경기가 회복하는 양상을 보였으며 수출도 증가함.
 - 또한, 중국은 8.7%의 높은 성장률을 기록했으며, 아시아 신흥국가들도 빠른 회복세를 시현함.
- IMF는 지난 4월 미국 경제의 회복세가 빨라진 가운데 세계 경제가 2010년 4.2% 성장률을 기록할 것이라고 전망함.
 - IMF는 세계 경제가 2010년에 4.2% 증가할 것이라고 전망함. 이는 2009년 10월에 전망했던 수치보다 1.1%p 높은 수치로 2010년 1/4분기 경제지표가 예상했던 것보다 양호했음을 시사함.
 - 이중 가장 눈에 띄는 것은 미국의 전망치로 종전에는 1.5% 성장에 그칠 것으로 전망했으나 수정 전망치는 이보다 두배 이상 높은 3.1% 증가할 것으로 전망, 미국 경제 회복에 대한 긍정적인 시각을 반영함.

<전세계 주요국 경제성장률 전망>

(전년대비, %)

	2009	2010	2011
미국	-2.4 (-2.7)	3.1 (1.5)	2.6
일본	-5.2 (-5.4)	1.9 (1.7)	2.0
독일	-5.0 (-5.3)	1.2 (0.3)	1.7
중국	8.7 (8.5)	10.0 (9.0)	9.9
인도	5.7 (5.4)	8.8 (6.4)	8.4
유로지역	-4.1 (-5.3)	1.0 (0.3)	1.5
세계	-0.6 (-1.1)	4.2 (3.1)	4.3

주 : IMF(2010.4.21), 괄호안의 수치는 지난 2009년 10월 발표한 수치임

- 그러나, 최근 그리스 경제위기를 비롯하여 유로존의 재정문제가 장기화될 조짐을 보임에 따라 유럽 경제에 회복에 대한 비관적인 시각이 대두됨.
 - 4월 재정문제로 그리스 국가신용등급이 3단계 하향 조정(BBB+→BB+)됨과 동시에 국제 채권시장에서 그리스 채권 가격이 최저점을 기록함.
 - 그리스뿐만 아니라 스페인 포르투갈 등도 신용등급도 하락해 남유럽 재정위기 발생에 대한 우려감이 고조되어 일시적으로 전세계 금융시장의 변동성이 확대됨.
 - 6월 남유럽뿐만 아니라 동유럽국가인 헝가리 또한 재정악화에 의한 디폴트 선언 가능성이 불거지면서 유럽 경기에 대한 불안감 또한 증가함.

- 유럽발 위기가 세계 경제에 미치는 영향은 제한적, 다만 재정 안정성에 대한 관심이 높아지는 가운데 선진국들은 확장에서 긴축정책으로 선회하는 움직임.
 - 그리스 재정위기를 비롯한 남유럽 재정적자 문제는 2008년말 리먼브라더스 파산으로 발생한 미국 금융위험 보단 수위가 낮아 세계 경제에 미치는 영향은 제한적
 - 다만, 지난 6월 7일 독일 800억유로에 달한 긴축안 발표, 6월 12일 프랑스 500억유로 재정 지출 삭감 계획 발표, 영국 또한 62억 파운드 긴축안 내놓은 가운데 유럽 경제의 재정 긴축 분위기가 고조됨.
 - 유로 지역의 경기침체는 미국, 중국 등 주요 경제권 수출에 의한 경기회복 속도를 다소 둔화시킬 수 있다는 예상이 지배적임.

- 결론적으로 세계 경제는 긍정적인 요인과 부정적인 요인이 상존하는 가운데 하반기 경제 성장세는 상반기 보단 다소 둔화될 것으로 전망됨.
 - IMF가 4월에 2010년 전망치 +4.2%를 내놓은 후에 5월 UN에서는 3.0% 전망치를, 6월 세계은행은 3.3% 전망치를 발표함¹⁾.
 - IMF 전망치 보다 다소 조정된 전망치로 이는 상반기 보다 하반기에 세계 경제 성장률이 다소 둔화 될 것이라는 기대를 반영한 것으로 판단됨.

<전세계 경제전망 부정적인 요인과 긍정적인 요인>

부정적인요인	긍정적인요인
남유럽 재정위기 여파로 유로 지역의 경기침체 출구전략 및 더블딥 위험	중국 경제 안정적 성장 미국 경제의 회복세 지속

1) UN 3.0% 전망(5월 26일), World Bank 3.3% 전망(6월 9일)

2. 국내 경제

(1) 최근 국내경기 동향

국내 경제 1/4분기 전년 동기 대비 8.1% 증가, 빠른 성장세 시현

- 국내 경제는 지난 2009년 3/4분기에 전년 동기 대비 플러스(+)로 전환된 이후 4/4분기와 2010년 1/4분기 각각 6.0%, 8.1%의 높은 성장률을 기록함.
 - 국내 경제는 3/4분기에 전년 동기 대비 1.0% 증가해 4분기 만에 플러스(+)로 돌아섬.
 - 4/4분기와 2010년 1/4분기 각각 6.0%, 8.1% 성장률을 기록하여 3분기 연속 증가세가 점차 확대되는 양상을 보임.
- 경제활동별로 제조업과 서비스업의 성장세가 크게 증가한 가운데, 지출 측면에서는 설비투자가 29.9%나 급증함.
 - 2010년 1/4분기 경제활동별로 건설업의 증가세가 둔화되었으나 제조업과 서비스업 등은 성장세가 확대됨.
 - 지출 측면에서는 민간 및 정부 소비가 견조한 증가세를 보인 가운데 설비투자가 전년 동월 대비 29.9%나 증가함.
- 재화수출 또한, 2009년 4/4분기와 2010년 1/4분기에 각각 전년 동월 대비 15.0%, 21.6% 증가를 기록하여 증가폭이 확대되는 모습을 보임.
 - 세계 경제 회복세로 인하여 반도체를 비롯한 IT 부품 수출이 증가함.
 - 수출 증가가 제조업과 설비투자 회복에 일조한 것으로 판단됨.

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

(전년동기대비, %)

	2008					2009p					2010p
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
국내총생산(GDP)	5.5	4.4	3.3	-3.3	2.3	-4.3	-2.2	1.0	6.0	0.2	8.1
제조업	8.9	8.3	5.3	-9.4	2.9	-13.6	-7.2	1.7	13.0	-1.6	20.7
건설업	0.8	-1.4	-0.8	-6.8	-2.5	0.0	3.2	0.3	3.3	1.9	1.5
서비스업	4.6	3.6	2.9	0.2	2.8	-0.4	0.3	0.9	3.0	1.0	4.4
민간소비	4.5	2.7	1.8	-3.6	1.3	-4.4	-1.0	0.7	5.8	0.2	6.3
정부소비	3.6	4.3	4.6	4.7	4.3	7.2	6.7	5.3	1.1	5.0	3.8
설비투자	2.8	2.0	5.3	-13.3	-1.0	-23.1	-17.3	-7.0	13.3	-9.1	29.9
건설투자	-2.5	-0.5	0.4	-7.7	-2.8	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3
재화수출	11.8	11.2	9.2	-11.3	4.6	-13.5	-3.2	2.3	15.0	0.0	21.6

주 : f.o.b(본선인도가격) 기준.

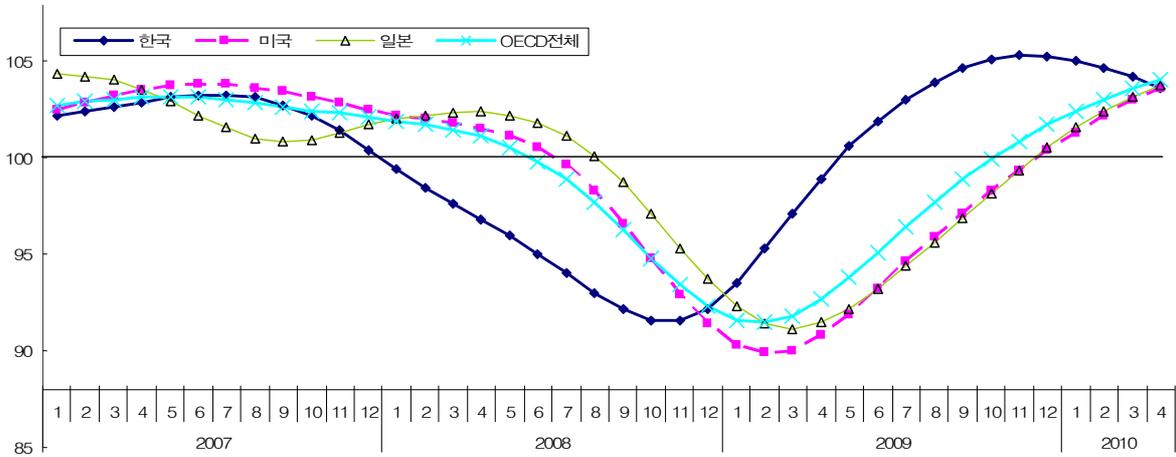
자료 : 2010년 1분기 국민소득(잠정). 한국은행

(2) 2010년 국내경기 전망

올해 국내경기 5% 이상 성장 전망, 하반기 증가세 다소 둔화 예상

- 경제협력개발기구(OECD) 경기선행지수(CLI)의²⁾ 경우 한국의 지수는 다른 국가들에 비해 5달 빠르게 기준선을 넘었으나, 최근 들어 추이가 정점을 지나 꺾인 모습을 보임.
- 한국의 CLI 지수는 OECD 국가들보다 5개월 빠른 2009년 5월 기준선 100을 넘어섬.
- 이것은 한국의 경제 회복 속도가 OECD 국가들 평균보다 빠른 것을 의미하며, 올해 초 경기 회복기를 지나 팽창 단계에 들어설 것을 예견 한 것임.
- 그러나, 지수가 11월을 정점(105.4p)으로 점차 감소하여 2010년 4월 OECD 평균보다 약간 낮은 수준을 기록(한국 103.6p, OECD 평균 104.0p)함.
- 이는 작년부터 시작된 높은 회복세가 올 하반기에 조정을 받아 다소 둔화 될 수 있음을 시사함.

< OECD CLI(Composed Leading Indicators) 추이 >



자료 : OECD

- 올해 대외 수출은 꾸준한 증가세를 보일 것으로 전망됨. 그러나 하반기에 들어서 원화강세, 세계 경제 회복세 둔화 등의 영향으로 수출 증가세는 다소 약화될 전망이다.
 - 올해 민간소비와 설비투자는 전반적으로 양호한 회복추이를 기록할 것임. 다만, 금리상
- 2) CLI 지수는 산업활동과 주택시장, 금융과 통화현상 등을 종합적으로 분석해 4~6개월 뒤 경기를 예측하는 지표임

승 압력으로 상반기의 높은 증가세는 하반기에 다소 둔화될 전망이다.

·하반기에 들어서면서 점차 물가상승 압력이 증가할 것으로 전망됨에 따라 금리상승을 통한 출구전략이 시행될 것으로 예상됨.

·출구전략으로 인한 금리상승이 예상되고 각종 혜택으로 크게 증가했던 승용차 소비가 점차 감소할 것으로 보여, 민간소비는 상반기 5% 증가하고 하반기에는 3~4% 증가를 기록할 전망이다.

·설비투자는 IT경기 회복, 기업의 투자여력 증대 등에 따라 작년 대비 10% 이상 큰 폭의 증가세를 보일 것으로 예상됨. 다만, 하반기에는 원화 강세와 금리 상승으로 기업의 영업실적이 악화될 전망이다.

·결과적으로 상반기에는 전년 동기 대비 20% 내외의 높은 증가세를 시현할 것이지만, 하반기에는 10% 내외로 증가폭이 다소 둔화될 전망이다.

— 올해 국내 경제는 상반기 중에 고점에 도달한 이후 점차 하락하는 상고 하저형의 추이를 보일 것으로 예상되며, 작년 대비 대략 5% 이상의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

·올해 4월 한국은행은 상반기에 6.6% 성장률을 보이고 하반기엔 4.0% 성장률을 보여 전체적으로 5.2%의 성장률을 기록할 것이라고 전망함.

·광공업생산지수 데이터가 업데이트된 시점인 5월초를 전후하여 LG경제 연구원, 삼성경제 연구원, KDI도 모두 5% 이상의 수치를 발표(각각 5.0%, 5.1%, 5.9%로 전망)함.

·4월에 발표한 예상치와 5월에 발표한 예상치가 최대 0.9p 차이가 나는데 이는 1/4분기의 민간소비와 설비투자의 증가폭이 예상보다 높았기 때문인 것으로 판단됨.

<최근 국내 기관이 발표한 GDP 전망치>

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 (4월 12일)	상반기	6.6	5.0	1.7	22.9	15.1	18.1	2.5	4.0
	하반기	4.0	3.0	2.3	5.7	9.1	12.7	2.7	3.4
	연간	5.2	4.0	2.0	13.4	11.9	15.3	2.6	3.7
LG경제 연구원 (4월 28일)	상반기	6.4	5.4	0.9	13.8	31.0	39.8	2.6	4.1
	하반기	3.7	3.5	2.1	7.8	14.8	26.3	3.1	3.5
	연간	5.0	4.5	1.6	10.5	22.1	32.4	2.8	3.8
삼성경제 연구원 (5월 13일)	상반기	7.0	4.8	1.1	23.5	13.1	18.8	2.7	4.1
	하반기	3.4	2.7	0.9	4.8	9.5	14.5	3.5	3.4
	연간	5.1	3.7	1.0	13.2	11.2	16.5	3.1	3.7
KDI (5월 16일)	상반기	7.2	5.2	1.2	26.1	15.6	18.7	2.8	4.1
	하반기	4.7	4.3	1.3	10.9	10.0	11.8	3.1	3.3
	연간	5.9	4.7	1.2	17.6	12.4	15.0	3.0	3.7

자료 : 각 기관

Ⅱ. 최근 건설경기 동향분석

1. 건설수주 동향

1~4월 국내 건설수주 전년 대비 2.3% 감소

- '10년 국내 건설수주는 1~4월까지 전년 동기 대비 2.3% 감소함. 민간부문이 전년 동기 대비 40.0% 증가한 반면, 공공부문은 전년 동기 대비 29.4% 감소함.
- 공공수주는 작년 상반기 경기부양을 위해 SOC 예산 확충 및 조기 집행한 재정효과가 사라짐과 동시에, 작년 1~4월 높은 실적을 기록한데 따른 영향으로 전년 동기 대비 29.4% 감소함.
- 민간수주는 작년 상반기 수주가 부진했던 기저효과의 영향과 최근 재건축재개발 수주의 증가로 인해 전년 동기 대비 40.0%의 높은 증가율을 기록함.

<'10년 국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
1월	17.4	-17.9	-22.5	-2.7	-6.5	0.8	53.9	-29.2	68.8	26.7	182.8
2월	-0.1	-16.4	-31.0	62.7	14.5	77.5	23.6	2.3	32.1	22.3	43.9
3월	-13.8	-6.1	20.1	-52.7	-45.7	-56.7	-23.1	-4.8	-27.0	-46.3	-4.7
4월	-6.6	-58.3	-64.1	-32.5	-20.3	-42.3	155.1	63.3	194.5	437.8	76.3
1~4월	-2.3	-29.4	-31.5	-22.3	-23.8	-21.4	40.0	10.0	48.3	40.5	58.1

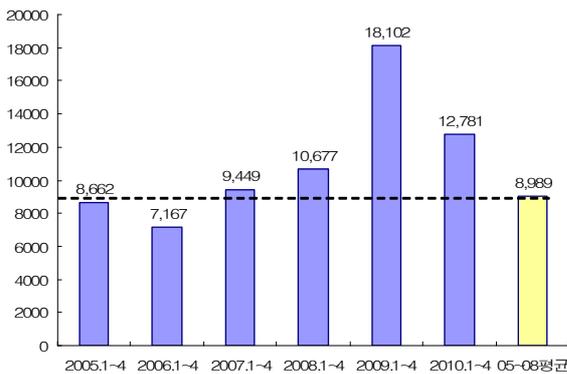
자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 지난 2009년 상반기 실적이 높는데 따른 영향으로 전 공종에서 전년 동기 대비 두자릿 수 이상 감소함. 그러나 금액상으로는 2008년 이전보단 양호한 편임.
- 공공부문의 경우 1월부터 4월까지 4개월 연속 감소세를 기록, 부진한 모습을 보임.
- 특히, 토목공종의 경우 1~4월 누적액으로 전년 동기 대비 31.5% 감소해 가장 감소폭이 컸으며, 또한 주택과 비주택 수주도 각각 전년 동기 대비 23.8%, 21.4% 감소했음.
- 이렇게 올해 공공수주의 증감률이 부진한 모습을 보인 것은 작년 상반기 재정 조기집행과 SOC 예산증액효과로 1~4월까지 수주실적(총 18조 1,024억원)이 역대 최고액을 기록했었기 때문임.
- 올해 1~4월까지 수주액은 12조 7,814억원으로 작년수준에 이르지 못했지만, 그 이전 수주액 보단 높아 금액상으론 양호함.

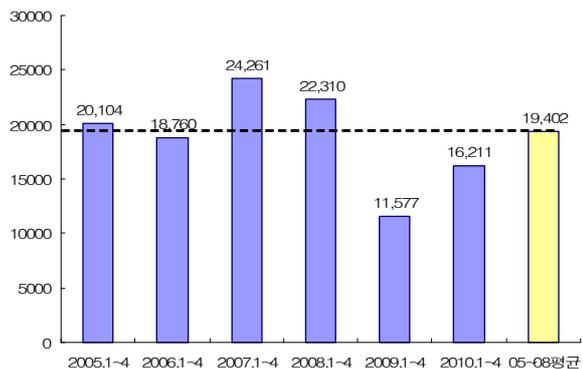
- 올해 1~4월 민간수주는 작년 상반기 실적이 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동기 대비 40.0% 증가함. 금액상으로는 2008년 이전 수준을 회복하진 못함.
- 1~4월 민간수주는 전년 동기 대비 40.0% 증가한 16조 2,115억원을 기록함.
- 공종별로 토목수주가 전년 동기 대비 10.0% 증가했으며, 주택과 비주택 수주 또한 각각 40.5%, 58.1% 증가함.
- 이렇게 높은 증가율을 기록한 적은 작년 상반기 실적이 부진했기 때문으로 2008년 이전 수주액(2005~2008년 각 년도 1~4월 누적 수주액 평균 19조 4,024억원)과 비교할 경우 낮은 수준임.

<국내 건설수주 연도별 1~4월 누적액 추이>

(단위 : 십억원) **1~4월 공공수주액 추이**



(단위 : 십억원) **1~4월 민간수주액 추이**



자료 : 대한건설협회

- 한편, 1~4월 재건축재개발 수주는 3조 8,765억원으로, 민간 주택수주 7조 1,297억원의 절반(54.3%) 정도 비중을 차지함.
- 1~4월 재건축재개발 수주 전년 동기 대비 20.6% 증가한 3조 8,765억원을 기록함.
- 1~4월 민간 주택수주는 7조 1,297억원으로 이중 54.3%이 재건축재개발 수주에서 발생했음.
- 민간주택 수주에서 재건축재개발 수주의 비중이 높은 것은 2008년 이후 적체된 지방 미분양물량으로 인해 건설사들이 그나마 수익성과 안정성이 높은 수도권 재건축재개발사업을 중점 추진해 왔기 때문임.
- 또한, 서울시가 공공관리자제도를 올 7월에 시행한다고 발표한 결과 민간 건설사들이 최근 들어 재건축재개발 수주 추진을 더욱 서두르고 있기 때문임.

2. 건설투자 동향

토목투자 상승세 다소 둔화, 건축투자 완만한 회복세

- 한국은행의 2010년 1/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 올해 1/4분기 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 동기 대비 2.3% 증가함. 종전에 발표되었던 속보치(+1.9%) 보다 0.4%p 높은 수치로 5분기 연속 증가세를 시현함.
- 공종별로 토목투자의 증가세가 다소 둔화된 가운데 건축투자가 완만한 회복세를 지속함.
 - 토목투자의 경우 전년 동기 대비 7분기 연속 증가세를 지속, 증가폭을 볼 경우 2009년 1/4분기부터 2010년 1/4분기 까지 각각 26.1% → 15.7% → 9.7% → 7.5% → 3.1%을 기록해 증가세가 점차 둔화되는 모습을 보임.
 - 건축투자의 경우 전년 동기 대비 1.7% 증가한 18.4조원을 기록, 지난 2009년 3/4분기 부터 시작된 회복세를 이어감.

<분기별 건설투자 추이>

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

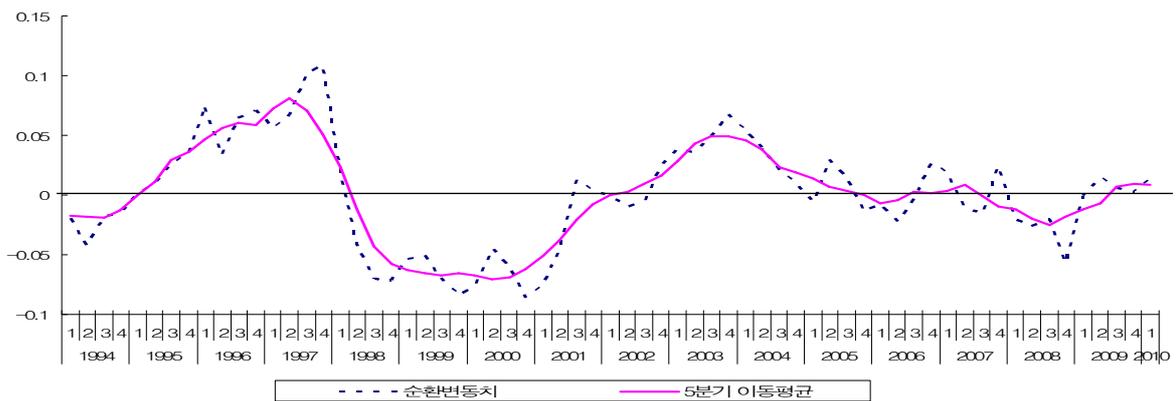
구 분	2009년					2010년
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)						
토 목	13.0	19.2	15.9	22.0	70.0	13.4
건 축	18.1	24.2	24.5	23.7	90.4	18.4
주 거	7.7	10.2	10.5	9.2	37.6	7.8
비주거	10.4	14.1	14.0	14.4	52.9	10.6
계	31.1	43.5	40.4	45.8	160.8	31.8
증감률 (% , 전년동기비)						
토 목	26.1	15.7	9.7	7.5	13.3	3.1
건 축	-9.6	-2.4	1.2	2.5	-1.8	1.7
주 거	-16.9	-4.1	-3.0	-3.2	-6.5	1.7
비주거	-3.3	-1.1	4.7	6.5	1.9	1.8
합 계	2.8	5.1	4.4	5.0	4.4	2.3

자료 : 한국은행

- 건설투자의 1/4분기 잠정치가 속보치보다 높은 것은 주거용 건설투자가 6분기 만에 전년 동기 대비 플러스(+)로 돌아섰기 때문임.
 - 주거용 건설투자가 증가한 것은 작년 1/4분기 실적이 좋지 않은데 따른 기저효과와 영향도 일부 있지만, 실질적으로 미분양 물량이 감소했고 지난해 말까지 연기해 오던 공사가 올 초에 착공 진행되는데 따른 결과로 판단됨.
 - 한편 비주거용 건설투자 또한 경기회복의 영향으로 4분기 연속 증가세를 지속함.

- 건설투자의 순환변동 값을 HP 필터를 적용하여 산출해 본 결과, 2010년 1/4분기의 증가세(+2.3%)로 인하여 2009년 하반기 다소 주춤했던 순환 주기 추이가 다시 완만히 상승하는 모습을 보임.
- 건설투자 순환 추이는 지난 2008년 3/4분기에서 4/4분기 사이 저점을 찍고 2009년 2/4분기까지 가파른 상승국면을 시현함. 이는 정부의 SOC 예산 증대 및 선 집행에 따른 영향으로 토목투자가 급등했기 때문임.
- 2009년 3/4분기 이후 토목투자 증가세가 조정을 받으며 4/4분기까지 다소 주춤하는 모습을 보였지만, 2010년 1/4분기 다시 추이가 소폭 증가해 전반적으로 완만한 상승추이를 유지함.

<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994: I ~2010: I)>



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

Ⅲ. 2010년 하반기 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

(1) 하반기 공공 수주 감소세 완화 및 공공 투자 증가세 지속

가. 2010년 상반기 공공 수주 동향

**2010년 상반기 공공 수주 전년 대비 급감
단, 수주액 자체는 예년 대비 양호**

－ 2010년 1~4월 동안 국내 공공 건설수주는 전년 동기비 29.4% 감소했으며, 올 들어 매월 실적도 전년 동월비 감소세를 지속해 전년 대비 부진한 모습을 보임.

<국내 공공 건설수주 추이>

(단위 : 백억원, 전년 동기비 %)

구 분		공공 수주액(백억원)					공공 수주 전년 동기비 증감률(%)				
		토목	건축	주택		비주택	토목	건축	주택		비주택
				주택	비주택				주택	비주택	
2007	상	1,429.0	983.5	445.4	241.8	203.6	20.5	27.1	8.1	42.0	-15.8
	하	2,279.9	1,209.7	1,070.2	515.2	555.1	29.1	11.0	58.4	50.7	66.3
	연간	3,708.9	2,193.2	1,515.7	757.0	758.7	25.6	17.6	39.4	47.8	31.8
2008	상	1,744.4	936.1	808.3	441.7	366.6	22.1	-4.8	81.5	82.7	80.0
	하	2,440.5	1,399.3	1,041.2	492.9	548.3	7.0	15.7	-2.7	-4.3	-1.2
	연간	4,184.9	2,335.4	1,849.5	934.6	914.9	12.8	6.5	22.0	23.5	20.6
2009	상	3,178.7	2,427.8	750.9	326.2	424.7	82.2	159.4	-7.1	-26.2	15.9
	하	2,670.1	1,850.4	819.7	411.7	408.0	9.4	32.2	-21.3	-16.5	-25.6
	연간	5,848.7	4,278.2	1,570.5	737.8	832.7	39.8	83.2	-15.1	-21.1	-9.0
2010	1월	259.6	188.9	70.8	32.3	38.4	-17.9	-22.5	-2.7	-6.5	0.8
	2월	306.3	213.4	93.0	15.4	77.6	-16.4	-31.0	62.7	14.5	77.5
	3월	435.1	356.4	78.7	32.5	46.3	-6.1	20.1	-52.7	-45.7	-56.7
	4월	277.1	195.1	82.0	43.4	38.5	-58.3	-64.1	-32.5	-20.3	-42.3
	1~4월	1,278.1	953.7	324.4	123.6	200.8	-29.4	-31.5	-22.3	-23.8	-21.4

자료 : 대한건설협회

－ 이는 2009년 공공 건설수주가 경제위기 극복을 위해 예년 대비 2배 정도 늘어난 58.5조 원을 기록해 전년비 39.8% 급증했고³⁾, 특히 상반기 조기발주가 이뤄진 전년도 효과 때문으로(2009년 상반기 공공 수주는 전년 동기비 82.2% 증가), 수주 금액 자체는 2008년 이전에 비해 양호함(2006~2008년 평균 1~4월 누계 공공 수주액 9조 997억원, 2007~2008년 평균 1~4월 누계 공공 수주액 10조 632억원).

3) 참여정부 시절 국내 공공 건설수주는 30조원 수준을 지속했으며, 2008년 들어 공공 수주가 40조원을 넘어섬.

- 그러나, 올 상반기 수주금액 자체가 다소 양호한 것에는 신울진 원전 수주인식(약 1.09조원)과 더불어 작년과 올해에만 급증한 4대강 사업 수주가 포함되었기 때문이며, 토목 수주 중 가장 대표 상품인 도로 및 교량의 경우는 수주액이 예년에 비해서도 저조했음.

<토목공종의 세부 상품별 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산 및 치수	상하수도	발전 및 송전	토지조성	기계설치
2007.1~4월 수주액	2,817.5	252.6	62.5	728.1	1,898.3	1,522.0	919.5
증감률	31.4	1,263.5	3.2	51.9	726.6	63.4	-14.9
2008.1~4월 수주액	1,653.0	183.8	76.0	499.2	408.9	1,612.4	1,164.0
증감률	-41.3	-27.2	21.6	-31.4	-78.5	5.9	26.6
2009.1~4월 수주액	5,736.8	2,871.4	219.9	352.1	596.3	1,465.0	1,830.1
증감률	247.1	1,462.1	189.4	-29.5	45.8	-9.1	57.2
2010.1~4월 수주액	1,434.3	503.0	1,174.3	446.4	2,614.9	582.9	1,770.7
증감률	-75.0	-82.5	434.1	26.8	338.5	-60.2	-3.2

자료 : 통계청

나. 2010년 공공부문의 SOC 예산 편성 결과와 파급효과

① 2010년 공공부문의 SOC 예산 편성 결과

**2010년 정부 SOC 예산 작년 본 예산 대비 1.5% 증가,
추경예산 포함 경우 1.5% 감소**

- 한편, 최근 감소세를 보이고 있는 공공 수주와 달리 2010년 공공부문의 SOC 예산은 2009년과 거의 유사한 수준으로 편성되었음.
- ‘09년 정부 SOC 예산은 경기부양을 목적으로 수정 편성되어 전년 대비 26%나 증가했는데, 2010년 정부 SOC 예산은 국내경기회복에 따라 수송 및 교통 관련 예산을 예년 수준으로 조정(축소)하고, 4대강 살리기 사업 관련 예산을 증액한 결과 ‘09년 본 예산 대비 소폭 증가했음.
- 2010년 정부의 SOC 예산은 ‘09년 본 예산 24.7조원보다는 1.5% 증가함. 다만, 추경예산 까지 감안하면 1.5% 감소함.
 - 2010년 수송 및 교통 관련 SOC 예산은 ‘09년 본 예산 대비로는 15.1% 감소했으며, 금액으로는 2조 2,548억원이 감소함.

- 세부적으로 도로 예산은 2009년 9.4조원에서 2010년 8.0조원으로 1.4조원(-15.5%)감소.
- 철도 예산은 5,434억원(-11.5%)이, 도시철도 예산은 4,406억원(-27.7%)이, 항만 예산은 2,681억원(-12.6%) 감소함.
- 반면 2010년 기타 SOC 예산은 '09년 본 예산 대비 금액으로는 3조 810억원이 증가함.
- 2010년도 기타 SOC 예산이 이렇게 증가한 것은 무엇보다 수자원 항목에서 2009년 본 예산대비 125.4% 증가한 영향이 큰데, 이는 4대강 살리기 사업이 수자원 항목에 포함되었기 때문임.
- 4대강 살리기 사업은 '09년 8천억원에서 2010년 3.2조원으로 크게 증가했음.4)

－ 작년 SOC 예산이 금융위기로 인해 수정 편성된 예산인데, 올해는 국내경기가 어느 정도 정상화됨에도 불구하고 SOC 예산이 작년 수준을 그대로 유지했다는 점에서 올해 SOC 예산은 양호한 수준이라고 평가할 수 있음.

<2010년도 SOC 예산>

(단위 : 억원, %)

구 분	'08 본 예산	'09 본 예산 (A)	'09 추경예산 (B)	2010 예산 (C)	증감율	
					(C/A)	(C/B)
▪ 도로	77,848	94,731	95,850	80,038	-15.5	-16.5
▪ 철도	36,540	47,454	47,654	42,020	-11.5	-11.8
▪ 도시철도	12,863	15,898	15,898	11,492	-27.7	-27.7
▪ 해운·항만	20,374	21,298	21,298	18,617	-12.6	-12.6
▪ 항공·공항	2,109	592	592	666	12.5	12.5
교통 SOC 계	149,734	179,381	181,292	152,833	-15.1	-15.7
▪ 물류 등 기타	14,417	21,952	22,264	22,386	2.0	0.5
▪ 수자원	16,007	22,657	28,434	51,076	125.4	79.6
▪ 지역개발	10,372	14,047	14,047	15,919	13.3	13.3
▪ 산업단지	5,340	8,808	8,808	8,893	1.0	1.0
기타 SOC 계	46,136	67,464	73,553	98,274	45.7	33.6
총 계	195,870	247,436	254,845	251,106	1.5	-1.5

자료 : 기획재정부, 2010년 나라살림

주 : 추경예산 기준으로는 '08년 SOC예산 합계가 205,389억원임(반올림한 수치).

- － 이렇게 2010년 SOC 예산이 양호하게 편성된 것은 4대강 사업 예산이 급증했고(정부 예산 0.8조원 → 3.2조원), 수송 및 교통 관련 SOC 예산을 예년 수준만큼 편성한 결과임.
- 2007년과 2008년 수송 및 교통 관련 SOC 예산은 각각 14.3조원과 15.0조원이었음.
- 비록 2010년 수송 및 교통 관련 SOC 예산 15.3조원은 위기시인 2009년보다 15.1% 감소했지만, 2008년과 2007년에 비해서는 대략 2,000억원에서 9,000억원 높은 금액임.

4) 4대강 살리기 사업의 2010년 예산은 당초 국토부예산으로 6.7조원을 편성코자 계획했으나, 국회 제출 예산(안)에서는 정부 재정으로 3.5조원만 편성하고 수자원공사가 3.2조원을 분담키로 함, 이후 국회에서 정부 예산이 2,800억원 감소한 3.2조원으로 확정됨. 결국 올해 4대강 사업에 투입되는 금액은 총 6.4조원으로 정부 재정으로 3.2조원, 수자원에서 3.2조원이 투입될 계획임.

- 중앙정부를 제외한 공공 기관과 지자체의 올해 SOC 예산도 수자원공사에 4대강 예산 포함, 6월 지방선거로 인해 2009년에는 미치지 못하지만 예년에 비해 양호한 예산을 편성했음.
- 국내 경제위기 극복을 위해 2009년 국토부 산하 SOC분야 공공 기관의 투자는 전년비 6조원(17.4%)이나 증가하였으며, 이 기관들을 포함해 25개 국가 주요 공공기관의 투자는 총 9조원이나 순증했음.
- 지자체 역시 국내 경제위기 극복을 위해 2009년에 SOC 예산을 32.9조원 편성해 '08년 대비 3.7조원 순증시켰음.
- 2010년에도 수자원 공사의 4대강 사업 투자 등의 영향으로 SOC분야 10개 공기업 관련 투자가 '09년 42.4조원에서 '10년 48.5조원으로 14.2% 늘어나, 여타 공공 기관의 투자 규모가 작년에 비해 줄었음(에너지분야 13개 공기업 : '09년 16.1조원 → '10년 15조원 (6.6% 감소), 기타 공기업 0.3조원 증가)에도 불구하고 전체적으로는 작년보다 소폭 증가함.
- 지자체의 경우는 2010년에 지자체가 추진하는 SOC 사업에 대한 정부 예산지원이 감소했으나, 지방선거 등의 영향으로 예년에 비해서는 여전히 양호한 수준의 예산이 편성됨.

② 2010년 SOC 예산 편성 결과의 공공 건설수주 파급효과

작년 조기발주 공사 기성진척 및 4대강 사업 투자 위주로 예산 편성 → 2010년 신규 공공 수주 감소, 특히 일반 SOC분야 신규 수주 급감

- 2010년 공공부문의 SOC 예산이 2009년과 거의 유사한 수준으로 편성되었음에도 불구하고 2010년 상반기 공공 수주가 급감한 것은 2009년 경기부양을 위해 2009년 공공 수주가 예년 대비 2배 이상 급증함에 따라 2010년 SOC 예산은 많은 부분이 기 발주된 공사의 기성진척에 할애되고, 신규 공사 발주에는 예산 배정이 제약되고 있기 때문임.
- 2009년 SOC 예산에는 완성공사 위주의 예산이 많이 늘어났을 뿐만 아니라 경기부양을 위해 공공 공사의 조기 발주⁵⁾를 추진함에 따라 신규 발주 공사의 선급금과 1차년도 기성분도 SOC 예산에 많이 포함되었으며, 이에 따라 작년 공공 수주가 급등했음.

5) 2009년 공공 수주는 58조원을 상회하였는데, 이중 10~15조원 정도가 올해 발주할 물량을 작년에 조기 발주한 물량으로 추정됨.

·반면, 2010년 SOC 예산에는 4대강 사업을 제외하고는 신규 공사의 발주보다는 작년에 발주가 급증한 공사의 기성 진척을 비롯해 완성공사 위주로 예산이 배정되어 2010년 SOC 예산이 양호함에도 불구하고 공공 수주가 급감함.

－ 특히, 2010년 SOC 예산이 양호하게 편성되었음에도 불구하고 4대강 사업을 제외한 전통적인 수송 및 교통 예산은 예년에 비해 다소 부족하고, 또한 작년 발주가 급증함에 따라 기 발주 공사의 기성진척에 예산이 많이 배정돼 도로 등 전통적 SOC 사업의 신규 발주는 부족한 실정임.

·조달청의 1분기 시설공사 집행실적의 82.7%에 달하는 8조3246억원이 장기계속공사의 2차년도 이후 계약금액이고, 신규 발주금액은 17.3%인 1조8456억원에 불과해 1분기 신규 공공공사 수주액 부진과 맥을 같이함.

·대표적으로 도로의 경우 2010년 도로 예산이 당초 예상보다는 양호하게 편성되었음에도 불구하고 최근 2년간 도로 예산(추경예산 기준)에 비해서는 적은 규모이며, '09년 도로 발주액이 전년비 2배 이상 급증했으므로 2010년 도로 예산의 많은 비중이 기 발주 공사의 기성진척에 할애돼⁶⁾ 신규 발주는 부족한 실정임.

·2010년 1~4월 도로 및 교량 누계 수주액이 전년 동기비 300.0% 감소했으며, 철도 및 궤도 역시 470.9% 감소해 4대강 사업을 제외한 전통적 SOC 사업의 신규 발주 부족이 심각한 상황임(2010년 1~4월 치산 치수 수주 81.3% 증가).

<최근 6년간 도로 예산 추이>

(단위: 조원)

구 분	'05	'06	'07	'08	'09
도로	7.7	7.4	7.5	8.1	9.6

자료 : 국회예산처

<토목공종의 세부 상품별 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

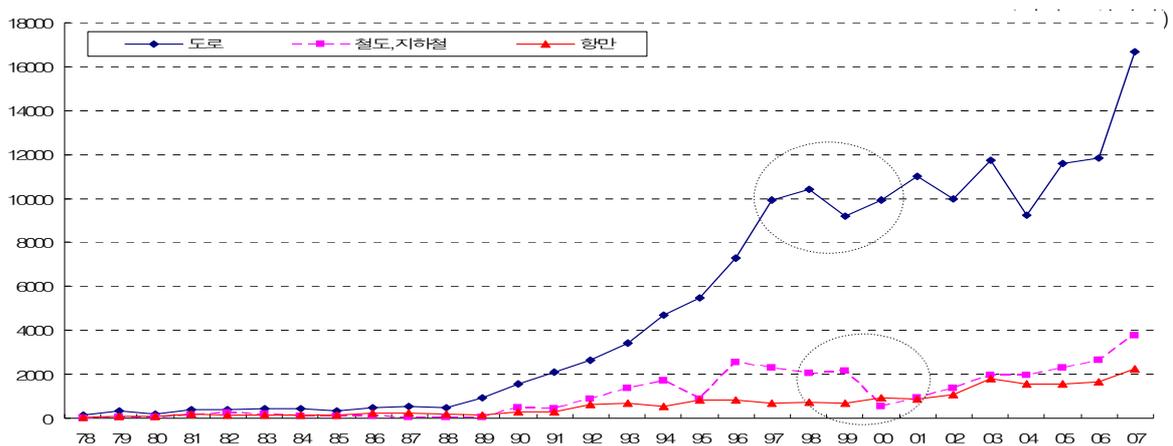
구분	토목					
	도로및 교량	철도및 궤도	치산 치수	토지 조성	발전및 송전	기계 설치
2010. 4월	203.3	3.4	476.6	125.7	746.9	220.1
증감률	-89.3	-99.8	1,023.3	-60.7	208.3	-43.9
2010.1~4월	1,434.3	503.0	1,174.3	582.9	2,614.9	1,770.7
증감률	-300.0	-470.9	81.3	-151.4	77.2	-3.4

자료 : 통계청

6) 2010년 SOC 예산상에서는 국도 사업의 경우 전체 302개 사업의 15.9%인 48개 사업에 완공 소요를 반영했고, 신규 사업은 작년 56개에서 올해는 10개로 축소됨.

- 외환위기 직후인 '98~'99년에도 경기부양을 목적으로 도로, 철도 등의 조기발주로 해당 상품 수주가 급증한 후 그 다음 해에서는 조기 발주로 인해 해당 상품 수주가 급감한 패턴을 보였음(그림 참조).

<도로, 철도/지하철, 항만의 수주 추이>



- 2011년 이후에도 정부의 SOC 예산은 올해 수준에서 크게 줄어들지 않을 전망이다, 올해와 마찬가지로 기 발주된 공사의 기성진척 영향으로 신규 발주는 가능한 억제될 전망이며, 지자체 또한 작년과 올해 경기부양, 지방선거 등의 영향으로 많은 예산을 집행해 향후 발주물량이 줄어들 가능성이 큰 상황임.

③ 2010년 SOC 예산 편성 결과의 공공 건설투자 파급효과

공공 투자 파급효과 1 :
2013년까지 정부 SOC 투자 '09년 수준 지속 유지 계획
 → 향후 2, 3년간 공공부문 건설투자 양호 가능

- 2010년 정부 SOC 예산이 '09년 수준을 유지했고, 주요 공기업 투자계획도 양호함을 감안할 때 공공부문이 주도하는 토목투자는 2010년에도 '09년 수준을 유지하며 양호할 것으로 전망됨.
- 또한, 작년에 발표한 향후 5년간 정부재정운용계획에서 정부 SOC 예산은 올해 SOC 예산의 수준을 지속적으로 유지(연평균 2.0% 증가)하는 것으로 되어 있는데, 이를 통해 볼 때 공공부문의 건설투자는 향후 2, 3년간 지속적으로 양호할 전망이다.

- 정부의 중기적 SOC 예산 편성 계획이 2009년 국내 경제위기시 편성된 수준을 그대로 유지한다는 것은 그만큼 향후 공공 주도의 대규모 투자사업이 많다는 것을 간접적으로 보여주는 것임.
- '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업'만 해도 2008년부터 5년 동안 총 100조원을 투자할 계획임.
- '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업'에 포함되지 않은 경인운하사업 및 일부 10대 뉴딜사업까지 포함하면 투자규모는 100조원을 상회함.
- MB정부의 핵심사업에 대한 투자가 2010년부터 본격화되어 향후 2, 3년간 집중되고, 세종시, 혁신도시에 대한 투자도 향후 좀 더 증가할 전망이어서 커 공공부문의 건설투자는 향후 3, 4년간 지속적으로 양호할 전망이다.
- 결국 '09년 수정 예산을 통해 편성된 SOC 예산을 향후에도 당분간 유지해야 할 정도로 향후 투자해야 할 국책사업이 많은 실정이므로 공공부문의 건설투자는 향후 2, 3년간 지속적으로 양호할 전망이다.

<2009 ~ 2013년 SOC분야 세부 재정운용계획>

(단위 : 억원, %)

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	연평균
□ SOC 분야	247,436	248,074	253,224	259,064	267,322	2.0
○ 수송·교통	201,925	171,353	179,258	195,523	214,929	1.6
· 도로	94,731	78,065	80,884	85,893	91,440	△0.9
· 철도	47,454	40,672	43,323	49,535	56,847	4.6
· 도시철도	15,898	11,382	11,924	12,935	14,579	△2.1
· 해운·항만	21,298	18,350	19,094	20,625	22,622	1.5
· 항공·공항	592	656	697	789	923	11.7
· 물류 등 기타	21,952	22,228	23,337	25,746	28,517	6.8
○ 지역개발	45,512	76,721	73,966	63,541	52,393	3.6
· 수자원	22,657	52,615	48,454	35,254	20,699	△2.2
· 지역 및 도시	14,047	15,891	16,745	18,836	21,286	11.0
· 산업단지	8,808	8,216	8,767	9,451	10,408	4.3

자료: 기획재정부

공공 투자 파급효과 2 :

**재정건전성 감안 중기 SOC 예산편성 다소 축소 예상 →
핵심 사업 외 사업 우선순위 조정, 일반 SOC분야 신규 사업화 억제**

— 그러나, 최근 재정건전성 악화로 인해 정부는 최근 '재정지출의 생산성 제고를 위한 세 부지침'을 마련해 투자 사업비 등 재정지출의 10%를 구조조정하겠다고 발표해 2011년

이후 정부 SOC 예산도 최대한 효율화 절차를 거쳐 2009년에 발표한 중기재정운용계획상의 투자 계획보다 실제 투자 규모가 축소될 가능성이 커짐.

·구체적으로는 작년부터 30대 선도사업, 4대강 사업 등 핵심사업과 완공사업 위주로 투자를 하고, 일반 SOC 신규 사업의 경우 최대한 제로베이스에서 재검토하고 예비타당성 조사를 강화한다는 방침을 이어갈 것이며, 이러한 방침 하에서 세부적인 투자 규모를 효율화할 것으로 예상된다.

·아울러 실적공사비 적용 확대, 입찰 방식 개선, 원가조사 기능 강화 등을 통한 예산 절감 방침도 더욱 강화해 실제 발주금액 자체를 효율화할 것으로 예상된다.

— 또한, 향후 2013년까지 정부 SOC 예산이 수정 편성된 올해 예산을 유지하더라도 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트에 계획된 재정투자 67.8조원을 모두 투자하기는 쉽지 않을 것으로 판단되며, 동 사업들에 계획된 민간자본 32.2조원도 현재 여건상으로는 모두 투입되기 어려움.

— 결국 향후 민자 유치 활성화를 위한 추가적 방안 마련, 공기업 투자 활성화 등이 추진되더라도 MB정부의 핵심사업과 세종시, 혁신도시와 같이 정치적으로 민감한 사업을 제외한 기타 국책사업에 대한 투자 우선순위 조정이 예상되고, 일반 SOC 분야의 신규 사업화는 가능한 억제되고, 공기지연 현상도 심화될 것으로 예상된다(7).

다. 2010년 상반기 공공부문 SOC 예산 집행 추이와 파급효과

올 상반기 공공부문 SOC 예산집행을 전년비 부진

→ 하반기 공공 수주 감소율 완화 예상

— 2010년 상반기 공공부문의 SOC 예산 집행 실적이 상반기 조기집행을 실시한 작년 대비 부진한 것도 공공 수주 감소율 확대에 일정 부분 영향을 미침.

— 정부, 공공기관, 지자체 등 공공부문의 SOC 예산집행은 국내경기의 회복세를 본격화하기 위한 목적으로 2010년에도 상반기에 조기 집행할 방침을 세웠으나, 70% 이상 상반

7) 정부 재정뿐 아니라 지자체 재정도 작년 이후 경기부양, 지방선거 등을 위해 많은 예산을 투입했고, 주택경기 침체로 지방세 수입이 감소해 향후 재정여건이 좋지 않은 상황이어서 지자체 발주 물량도 향후 줄어들 가능성이 큼.

기에 조기 집행된 작년 보다는 줄어든 60~65% 수준을 집행할 계획이었음.

- 실제 2010년 상반기 공공부문의 SOC 예산 집행실적은 지자체가 6월 지방선거 영향으로 계획보다 다소 빠른 반면, 정부의 집행실적은 다소 부진하였음.
- 정부가 1분기 SOC분야에 투입한 재정은 총 18조7천억원으로 계획대비 93.8%(계획대비 9천억원 미집행)에 불과했으며, 작년의 1분기 계획대비 집행률 142.8%에 비해 50%p 감소했음.
- 다만, 지방재정집행은 1분기에 작년보다 신속하게 집행되었는데, 1분기 집행액이 49조원으로 상반기 목표의 53.8%에 해당하며, 전년대비 9.1%p 상승한 실적이며, 특히 일자리창출 및 민생안정과 SOC분야의 조기집행 속도가 빨라 상반기 목표의 60.2%가 집행됨.
- 대구, 대전, 충남 등 지자체는 경기회복 촉진, 지방선거 등의 영향으로 상반기에 건설공사 발주를 집중하고 있음.
- 조달청의 시설공사 집행실적은 올 1분기에 연간 시설공사 집행계획(20조원)의 50.9%에 해당하는 10조1702억원의 시설공사 조달사업을 집행(1분기 계획 대비 101.7% 집행)했음.
- 그러나 1분기 집행실적의 82.7%에 달하는 8조3246억원이 장기계속공사의 2차년도 이후 계약금액이고, 신규 발주금액은 17.3%인 1조8456억원에 불과해 1분기 신규 공공공사 수주액 부진과 맥을 같이함.

<2010년도 1분기 조달사업 집행 실적>

(단위 : 억원, %)

구 분	집행계획			집행실적(D)	진도율(%)		
	연간(A)	상반기(B)	1분기(C)		연간계획 대비(D/A)	상반기 계획 대비(D/B)	1분기계획 대비(D/C)
공사 계약	200,000	149,000	100,000	101,702	50.9	68.3	101.7

자료 : 조달청

- 이상에서 살펴본 바와 같이 작년 대비 상반기 SOC 예산 집행실적이 부진한 것도 상반기 공공 수주 감소율 확대에 일정 부분 영향을 미쳤으며, 따라서 하반기에는 예산 집행을 측면에서 볼 때 상반기보다는 공공 수주 감소율이 일부 완화하는 효과가 나타날 것으로 추정됨.
- 다만, 지자체의 경우는 상반기 SOC 예산 집행률이 상대적으로 높았고, 지방선거 결과 야당 출신이 다수 당선되어 기존 사업계획에 대한 검토를 실시할 가능성이 높아 하반기

발주가 다소 주춤할 것으로 예상됨.

- 또한, 국제법 시행령 개정안이 상반기 추진됨에 따라 일부 공공기관의 경우 새로운 입찰 제도에 맞춰 하반기로 발주를 연기하는 현상도 발생하고 있으며, 이에 따라 하반기에는 주요 공기업별 발주물량이 다소 늘어날 것으로 예상됨.
- 대형 공사 발주 측면에서는 상반기 신울진 원전이 국내 공공 수주에서 큰 기여를 했는데, 하반기에는 올해 말부터 발주가 예정된 총 4개 프로젝트로 구성된 약 4~5조원 규모의 평택 미군기지 건설사업이 수주 증가에 기여할 전망이다.
 - 단, 평택 미군기지 건설사업은 일정상 내년에 발주되거나 올해 말 발주되더라도 내년 수주로 인식될 가능성이 있음.
 - 평택 미군기지 건설사업 이외 삼척화력보일러 공급 및 설치공사, 거제-마산 도로 등이 예정되어 있으나, 공공 수주의 전반적인 부진을 만회하기에는 어려움.

라. 6월 지방선거 결과와 파급효과

6월 지방선거 결과에 따라 향후 국책사업 및 지역 개발사업 추진에 일부 차질 예상

- 6월 지방선거에서 새로운 야당 후보자가 다수 당선됨에 따라 세종시, 4대강 살리기 사업, 지역 개발사업 등 다수 국가 및 지자체 개발사업의 내용과 일정에 변화가 가능해짐.
- 세종시의 경우 수정안이 국회를 통과할 가능성이 낮아져 수정안에 포함된 민간 기업의 시설투자 대신 그동안 일정이 지연되었던 원안에 포함된 사업들이 다시 추진될 가능성이 커졌으나 추진방향이 명확해지기 전까지는 당분간 발주가 지연될 가능성이 있음.
 - 지난 1월 11일 발표된 세종시 수정 최종안에 포함된 4.5조원 규모(국고 투자의 절반에 해당하는 투자 규모)의 민간 기업의 시설투자는 세종시 수정안이 국회를 통과할 가능성이 낮아짐에 따라 새로운 투자 대상지역을 찾아야 하므로 향후 투자 일정이 연기되고 투자 규모도 축소될 것으로 예상됨.

<세종시 원안과 수정안 비교>

분류	항 목	원 안	발전방안
개요	도시성격	행정중심복합도시	교육과학중심의 경제도시
	사업기간	'30년까지 단계적 개발	'20년까지 집중개발
	목표인구	50만	50만(예정지역40만+ 주변지역10만)
토지 이용	주요용도	아파트 위주로 개발	산업·대학·연구기능 대폭 보강
	자족용지 비율	6.7%	20.7%
인구	총고용(일자리)	8.4만명	24.6만명 (원안의 약3배)
	거점고용	2.9만명	8.8만명
	유발고용	5.5만명	15.8만명
	총 인구	17만명	50만명
인센티브		부지 저가공급 및 세제재정지원 등 인센티브 결여	▶부지공급 : 인근산단과 유사 ·(원형지) 36 ~ 40만원/3.3㎡ ·(조성지) 50 ~ 100만원/3.3㎡ ·(연구소) 100 ~ 230만원/3.3㎡ ▶세제지원 : 기업도시 수준 ▶규제완화 : 과학벨트법 근거
현재까지 확정된 투자 유치면적 (고용인구)		258만㎡(16,770명) * 대학(원)생 3,165명 별도	901만㎡(36,244명) * 대학(원)생 7,100명 별도
도시교통	중심순환도로	'11 ~ '15년	'11 ~ '13년까지 2년 단축
	외곽순환도로	'11 ~ '30년	'11 ~ '15년까지 15년 단축
광역교통	주요광역도로	'11년 ~ '17년 이후(미정)	'11 ~ '15년까지 2년 이상 단축
투자규모		▶국고 8.5조원 한도	▶국고 8.5조원 한도 + 과학벨트 3.5조원 ▶민간투자 4.5조원

— 세종시는 작년 말까지 총사업비 22.5조원중 5.7조원(25.5%)을 집행하였으며, 그 중 4.9조원을 용지비로 집행했음. 현재 첫마을 시범단지 부지조성 및 광역도로 공사 등에 투자가 진행되고 있고, 수정안 여파로 작년 4/4분기 정부청사 1단계 2구역 등의 발주가 연기됨.

·행복도시건설청에 의하면 세종시 건설사업 물량은 '09년 10월 기준으로 37건(총공사비 2조5,281억원)의 주요 공사가 진행되고 있는데, 이중 약 5천억원 정도의 기성 진척이 이뤄졌고, 나머지 2조 299억원이 2012년까지 투입될 예정임.

· 또한, 당초 계획대로라면 세종시 건설사업은 작년 연말 기준 총 54건의 공사(총공사비 4조3,532억원)가 계약되어 공사가 진행될 예정이었음.

·그러나, 작년 연말 수정안이 검토됨에 따라 정부청사 1단계 2구역 등 행정도시 관련 건축공사의 발주가 연기돼 연말 기준 약 4조원에 좀 못 미치는 공사가 계약돼 공사가 진행 중인 것으로 추정됨.

·세종시 수정안이 국회를 통과할 가능성이 낮아짐에 따라 기존에 발주된 공사의 기성 진척과 더불어 작년 연말부터 발주가 지연된 정부청사 1단계 2구역 등 행정도시 관련 건축공사의 발주도 하반기나 늦어도 연말 이후 재개될 것으로 예상됨.

<현재까지 세종시 추진현황>

구 분		합 계	집행액('09.12월)	1단계	2·3단계
				('07~'15)	('16~'30)
총 계		22.5조원	5.73(25.5%)	17.02조원	5.48조원
정 부	소 계	8.5조원	0.83	6.03조원	2.47조원
	• 광역교통시설 등	3.15	0.36	1.80	1.35
	• 중앙행정기관	1.60	0.29	1.60	-
	• 학교/시청사 등	3.75	0.18	2.63	1.12
LH 공사	소 계	14.0조원	4.90	10.99조원	3.01조원
	• 용지보상	5.01	4.29	4.84	0.17
	• 부지조성, 기반시설	8.99	0.61	6.15	2.84

자료 : 행복도시건설청

- 4대강 사업과 관련해서는 일부 야당 출신 자치단체장의 공식적 반대 견해와 지방선거 이후 더욱 거세진 야당의 반대와 반대여론으로 인해 일정과 내용에 다소 차질이 발생할 소지가 있음.
- 그러나, 현재 청와대와 정부에서는 4대강 사업의 지속적으로 추진하고자 하고, 또한 이미 올해 예산이 편성되었고, 올 상반기까지 4대강 사업 관련 대부분의 공사가 발주되어 현재 공사가 진행 중이므로, 향후 공사 진행 과정상 관련 지자체의 협조 부족으로 공기 지연 초래는 가능하지만, 공공 수주와 투자에 큰 영향을 미치기는 어려운 상황임.
- 4대강 사업의 턴키공사는 총 21개에 달하는데, 이중 1차로 사업비 4조원 이상의 15개 공구가 작년 상반기 발주되었고, 낙동강 17공구 등 2차 턴키공사 5건(6600억원 규모)이 하반기 발주되었음.
- 턴키공사 외에 4.6조원 규모의 4대강 살리기 일반공사도 작년 하반기에 41개 공구 4.3조원이 발주되었고, 나머지 33개 공구(약 3.1조원)는 올 상반기에 발주됨.
- 정부는 올해 4대강 살리기 사업에 총 사업비 22조원 중 38%인 8조4500억원을 투입하고, 2011년에 41%인 9조1500억원을 투입한다는 계획임.
- 자유경제구역 개발사업, 재정비촉진사업, 지역도시개발공사 등에서 추진하는 공모PF 형태의 개발사업 등 각종 지자체 개발사업과 관련해서는 지방선거 결과 야당 출신이 새롭게 다수 당선되어 기존 사업계획에 대한 검토를 실시할 가능성이 높으며, 이로 인해 당분간 사업 추진이 지연되고, 원점에서 재검토돼 사업이 취소되는 결과도 일부 발생할 것으로 예상됨.

<단체장 교체로 원점에서 재검토되는 지역 개발사업>

지역	주요 사업	당선자 측 견해
인천	계양산·굴업도 골프장 조성사업	전면 재검토
	검단~장수 고속도로 건설사업	
	강화조력발전소 건설사업	
의정부	경전철 조성사업	노선 변경 등 시행사와 재협상
고양	장항대화송포동 'JDS지구' 개발사업	복지예산 추가 확보를 위해 사업축소 검토
대전	엑스포과학공원 재창조 사업	사업 중단 및 투자유치 방안 재검토
경남	남해안 프로젝트 사업	'민주도정협의회'를 통해 환경파괴 요소 제거
제주	서귀포헬스케어타운 등 영리병원 도입	전면 중단
강원	알펜시아리조트 조성사업	잠정 중단 및 분양률 저조 실태조사 착수

자료: 한국경제신문 기사 재인용

- 혁신도시와 관련해서는 올초 정부가 세종시 수정안을 발표한 이후 혁신도시도 정상적으로 추진하겠다는 방침을 밝히고 연내 30개 기관의 청사 착공을 유도하겠다고 밝힘에 따라 하반기 이후 공공 수주 및 투자 증가에 기여할 가능성이 생김.
- 혁신도시로 이전하는 공공기관은 총 124개 기관이며, 이 중 청사를 임대해 사용하는 기관이 17곳, 이전계획이 미 승인된 곳이 5곳임. 월 말까지 124개 이전 기관 가운데 119개(96%) 기관에 대한 이전계획이 확정됨.
- 정부는 전국 10개 혁신도시로 이전이 확정된 기관 중 102개(임대사용 기관 및 미승인 기관 제외) 공공기관의 이전 총사업비로 10조6천억원을 향후 투입하겠다고 밝힘.
- 이중 102개 공공기관 청사 건축비가 7조2천억원(정부 소속기관 31개 기관이 2조2천억원, 공공 투자기관 등 71개 기관이 5조원), 용지 매입비가 3조4천억원임.
- 연내 30개 기관이 청사를 착공토록 유도하고 2011년 상반기까지 모든 이전 기관이 청사를 착공하도록 유도하여 2012년까지 완공한다는 방침을 발표함. 이에 따라 향후 3년 동안 이전 기관 청사 관련 투자가 증가할 전망이다.
- 현재 제주 혁신도시로 이전하는 국토해양인재개발원이 착공하였고, 올해 안에 한국자산관리공사, 한국도로공사 등 31개 기관이 착공한다는 계획임. 부지조성공사 공정률도 연말까지 55%로 끌어올린다는 계획임.
- 그러나, 현재까지 혁신도시 추진 실적이 부진해 정부의 의욕적인 계획보다는 일정이 지연되고 하반기 공공 수주 및 투자 증가에 미치는 효과도 줄어들 것으로 예상됨.

- 현재 전국 10개 혁신도시 이전 대상인 120개 공공기관(통폐합 기관 제외) 중 26곳 만 이 이전부지를 매입했고, 이중 4개 기관만이 청사설계 공모를 실시했음.
- 현재 보유한 부동산을 매각한 기관은 수산물품질검사원, 농업과학원, 농수산물품질관리 원 등 3개 기관에 그침.
- 이러한 추진 실적을 감안할 때 올 연말까지 30개 기관이 청사건립 공사를 착공하기는 어려울 것으로 판단됨.

<혁신도시 청사 신축 계획>

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

자료 : 국토해양부

(2) 주택 건설수주 및 투자 회복세 부진⁸⁾

가. 최근 동향

상반기 주택공급, 외환위기 이후 최악 수준인 작년 대비 회복

① 2010년 상반기 주택사업승인 동향

- 올해 1분기 주택사업승인 실적은 4만9548가구로 외환위기 이후 가장 극심한 침체를 보 였던 작년 1/4분기 보다 46.0% 늘어남.
- 부문별로는 민간 사업자가 공급한 물량이 4만7119가구로 전년 동기비 73.6% 증가함.

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

·지역별로는 수도권이 경기도 지역의 호조세(전년 동기비 127.7% 증가)로 전년 동기비 76.4% 증가했고, 지방은 13.0% 증가하는데 그침.

·월별로는 1월의 경우는 2.11 양도세 한시면제 종료 및 작년 말 밀어내기 물량을 감안해 9282가구로 침체되었으나, 2월 이후 차츰 회복세를 보임.

－ 상반기 주택사업승인이 이뤄진 물량은 이미 오래전 택지를 확보했다가 더 이상 주택분양을 미루지 않고, 하반기에 주택분양을 추진하기 위해 사업승인을 추진한 물량이며, 공공 택지에서 공급을 추진하고 있는 물량도 많음.

<주택사업승인 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

구분	합계	시행주체구분		지역구분		
		공공	민간	수도권	지방	
2007	1/4	49,827 (-40.5)	1,542 (-83.4)	48,285 (-35.2)	14,032 (-54.2)	35,795 (-32.6)
	2/4	80,609 (-17.4)	10,585 (76.7)	70,024 (-23.5)	38,845 (41.2)	41,764 (-40.4)
	3/4	150,054 (22.8)	20,322 (-25.1)	129,732 (36.4)	81,414 (119.9)	68,640 (-19.4)
	4/4	275,302 (65.9)	124,540 (23.0)	150,762 (133.1)	168,260 (118.9)	107,042 (20.2)
	연간	555,792 (18.4)	156,989 (9.3)	398,803 (22.4)	302,551 (75.8)	253,241 (-14.9)
2008	1/4	48,297 (-3.1)	2,243 (45.5)	46,054 (-4.6)	18,619 (32.7)	29,678 (-17.1)
	2/4	83,963 (4.2)	16,451 (55.4)	67,512 (-3.6)	44,577 (14.8)	39,386 (-5.7)
	3/4	63,625 (-57.6)	15,076 (-25.8)	48,549 (-62.6)	36,857 (-54.7)	26,768 (-61.0)
	4/4	175,400 (-36.3)	107,390 (-13.8)	68,010 (-54.9)	97,527 (-42.0)	77,873 (-27.3)
	연간	371,285 (-33.2)	141,160 (-10.1)	230,125 (-42.3)	197,580 (-34.7)	173,705 (-31.4)
2009	1/4	33,944 (-29.7)	6,804 (203.3)	27,140 (-41.1)	17,649 (-5.2)	16,295 (-45.1)
	2/4	65,017 (-22.6)	21,830 (32.7)	43,187 (-36.0)	29,943 (-32.8)	35,074 (-10.9)
	3/4	79,132 (24.4)	12,076 (-19.9)	67,056 (38.1)	48,044 (30.4)	31,088 (16.1)
	4/4	203,694 (16.1)	127,590 (18.8)	76,104 (11.9)	159,522 (63.6)	44,172 (-43.3)
	연간	381,787 (2.8)	168,300 (19.2)	213,487 (-7.2)	255,158 (29.1)	126,629 (-27.1)
2010	1월	9282 (-0.9)	5307 (72.0)	3975 (-36.7)	1094 (-72.2)	8188 (50.9)
	2월	15237 (45.8)	9143 (49.2)	6094 (40.8)	433 (-67.4)	14804 (62.2)
	3월	25029 (77.2)	16680 (97.7)	8349 (46.8)	902 (-41.4)	24127 (91.7)
	1/4	49,548 (46.0)	2,429 (-64.3)	47,119 (73.6)	31,130 (76.4)	18,418 (13.0)
	4월	21,077 (28.6)	16,387 (103.0)	4,690 (-43.6)	641 (-56.3)	20,436 (37.0)
	1~4	70,625 (40.3)	47,517 (84.7)	23,108 (-6.1)	3,070 (-62.9)	67,555 (60.6)

자료: 국토해양부

주 : 괄호안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

② 2010년 상반기 주택분양 동향

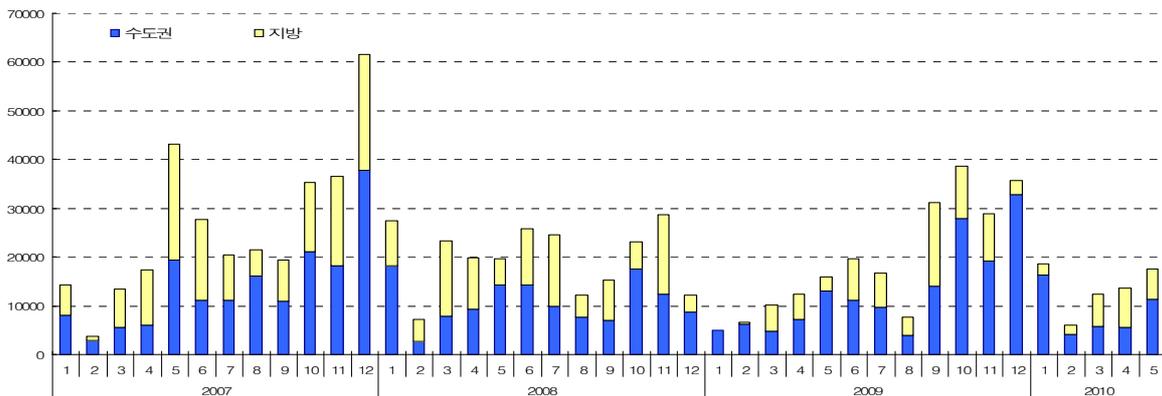
－ 올 1~5월 분양실적은 기저효과로 전년 동기 대비 35.8% 증가한 6만 8,059호를 기록함. 작년 보단 증가했지만, 분양물량 자체는 예년의 2/3수준에 불과해 저조함.

·2월 12일 이후 양도세 한시 감면혜택 종료로 인해 2월 주택분양 실적이 감소했다가 3월 이후 점차 증가함.

·1~5월 분양 실적은 수도권에서 전년 동기 대비 19.6% 증가한 4만 3266호를 기록했으며, 지방은 77.8% 증가한 2만 4,793호를 기록함.

·1~5월까지 총 6만 8,509호가 분양, 전년 동기 대비 35.8% 증가해 양호해 보이지만, 저효과에 불과함. 지난 2005년부터 2008년까지 1~5월 동안 적어도 9만호 이상이 분양되었던 것을 감안하면 분양 실적이 매우 저조한 것으로 평가됨.

< 아파트 월간 분양물량 추이 >



자료 : 부동산 114

— 또한, 1~5월 동안 임대 아파트가 2만 763호가 분양, 전체 분양실적 중 임대아파트가 차지하는 비중이 30.5%에 달함. 작년 49.3% 보단 임대 아파트 분양 비중이 감소하긴 했지만 예년(2005~2008년 평균18.6%)보단 높은 수준임.

·이는 예년에 비해 민간 아파트 분양이 감소하고 공공 아파트 분양분이 증가한 결과임.

·결국 작년과 비슷한 패턴을 보이고 있어 민간 분양이 예년에 비해 부진한 것으로 사료됨.

나. 국내경기회복과 주택공급간 시차 감안 2011년까지 주택수주/투자 부진 예상

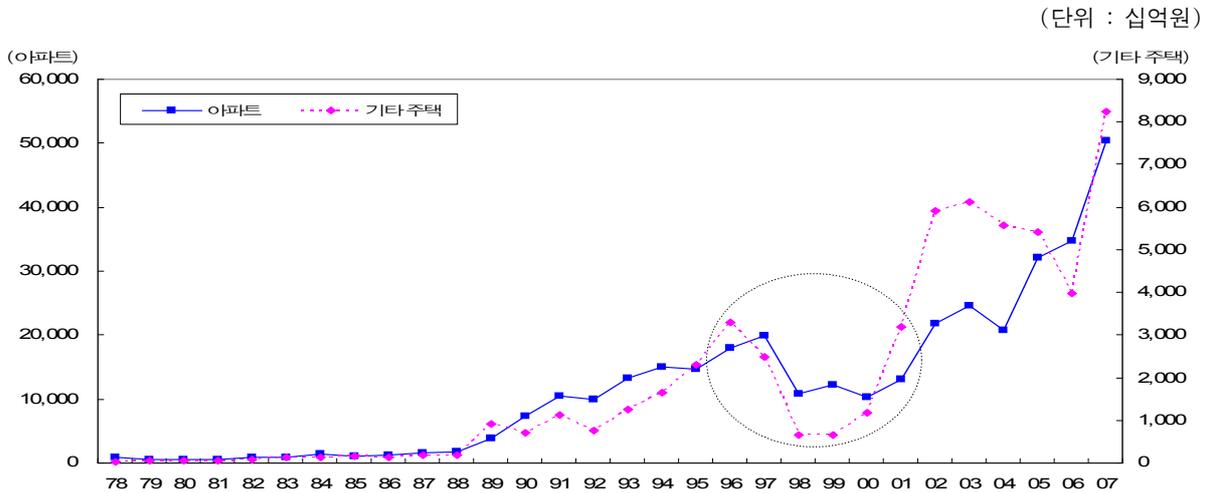
**국내경기회복과 신규 주택공급 시차로 인해
주택수주/투자의 본격 회복은 2011년까지도 어려울 전망**

— 2010년 상반기 국내경기는 매우 빠른 속도로 회복되고 있지만, 경제위기 이후 국내경기 회복과 주택공급 회복간의 통상적 시차(time lag)를 감안할 때 2010년 하반기와 2011년 상반기까지 2007년 이전의 정상적인 주택공급 수준을 회복하기는 어려울 것으로 판단됨.

·경제위기 이후에는 통상 국내경기회복과 신규 주택공급간에 시차(time lag)가 발생함.

즉, 경기 회복시 건설사들이 비로소 택지 확보에 관심을 갖기 시작하므로 실제 주택이 공급/분양되기까지는 1년 이상 시차가 발생함.

< 아파트 및 기타 주택 수주 추이 >



- 외환위기 직후 국내 경제는 '98년에 1년 동안만 침체기를 겪은 후 '99년부터 빠르게 회복세를 보였지만, 주택수주는 2~3년간 침체기를 겪은 후 2000~01년부터 서서히 회복세를 보였음(그림 참조).
- 외환위기 직후에도 '99년부터 국내경기의 회복세가 시작되었으나, 주택수주는 증가세를 시작했음(그림 참조).

다. 주택규제, 보금자리주택, 미분양 등 영향 민간 주택공급 침체 장기화 가능

① 민간 건설업계의 신규 택지확보 및 주택공급 침체 동향

**주택분야 규제 존속, 보금자리주택 공급확대, 미분양 적체 등 영향
민간 건설업체의 신규 택지확보에 의한 신규 주택공급 침체 극심**

- 올 상반기 증가한 민간 주택공급(사업승인 기준) 물량은 그동안 공급을 연기해온 물량이 대부분임.
- 국내 경제위기 이후 통상적으로 발생 가능한 국내경기회복과 주택경기 회복간 시차뿐만 아니라 대출규제 등 주택분야 규제 지속, 보금자리주택 공급 확대, 미분양 적체 및

올해 수도권외의 대규모 입주물량 도래 등이 겹쳐 민간 건설업체는 신규 택지 확보를 통한 주택공급을 계속 자제할 수 밖에 없는 상황임.

- 작년에 강화된 DTI, LTV 등 대출규제는 현재까지도 지속되고 있고, 작년 하반기에 이어 올해 상반기와 하반기에 지속되는 보금자리주택 사전예약으로 인해 주택 수요자들이 민간 주택에서 보금자리주택으로 관심을 전환하고 있고, 저가의 보금자리주택 공급으로 인해 향후 주택가격이 하향 안정화될 가능성을 기대 하에 주택 구매를 연기하기도 함.
- 이러한 보금자리주택으로 인한 수요 변화와 더불어 택지비가 상대적으로 비싼 민간택지내 민간이 공급하는 주택의 경쟁력과 사업성이 하락하여 민간 건설업체들이 신규 택지 확보를 통한 주택공급을 최대한 보수적으로 접근하고 있음.
- 정부는 2012년까지 수도권에 보금자리주택을 60만가구 공급한다는 계획을 수립했으며, 그중 32만가구를 그린벨트를 해제해 공급한다는 방침임. 이는 당초 2012년까지 12만 가구만을 공급키로 했다가 20만 가구를 늘려 총 32만 가구를 2009년부터 4년 동안 매년 8만 가구에 해당하는 물량을 공급할 계획임.
- 과거 수도권에서 통상 공급되는 주택물량이 약 25만호에 조금 못미치고 이 중 공공 주택이 10만호를 조금 넘는 수준임을 감안할 때 매년 8만호에 달하는 물량이 그린벨트 해제 지역에서 저렴한 가격으로 공급된다는 것은 민간 주택공급 업체에게는 상당한 위협요인이 되고 있음.
- 아직까지도 미분양 아파트가 여전히 적체되어 있고 올해 용인, 파주 등 수도권의 대규모 입주 물량이 집중돼 미분양이 더 늘어날 가능성이 있는 점도 민간 건설업체로 하여금 신규 주택사업을 전개하기 어렵게 하는 요인으로 작용함.
- 2월 12일로 양도세 한시 감면 혜택이 종료 이후, 지방 미분양 아파트에 대해서는 2010년 4월 30일까지 양도세를 60~100%까지 차등 감면이 재시행되었으나, 지방 미분양 적체사태 및 침체된 주택경기를 감안할 때 이 요인이 지방 주택사업의 증가요인으로 크게 작용하기는 어려움.

－ 실제로도 향후 택지분양 대상인 택지공급 실시계획승인 실적이 많이 적체되어 있음에도 불구하고, LH공사가 분양한 택지의 분양실적은 아직까지 매우 저조하고, 민간 택지 확보 실적도 매우 저조한 상황임.

－ 전국적으로 공공택지 공급실적(실시계획 승인실적)은 참여정부 들어 호조를 보였으며, 특히 2007년 이후 공급실적이 급증했음.

·2010년에도 전국에서 약 59km²의 공공택지를 공급(실시계획 승인)할 계획이며, 특히 수

도권에서 55km²(전체의 93%)의 택지를 공급하여 동탄2 등 신도시 개발을 차질 없이 추진하고자 함.

< 공공택지 공급 실적 >

(단위 : km²)

구 분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
전국	28.0	29.4	24.4	41.5	40.4	46.4	65.2	51.9	59.1	55.8
수도권	12.9	15.8	11.8	21.6	21.5	34.2	43.7	23.6	30.5	55.2

자료 : 국토해양부, 주 : 2010년은 계획치

- 2010년 수도권의 공공택지 공급실적은 사상 최고수준의 규모인데, 이는 보금자리택지가 대규모로 지정되었기 때문임. 결국 향후 보금자리주택을 비롯한 공공 주도의 주택공급이 더욱 급증할 것을 알 수 있음.

< 2010년도 개발방식별 공공택지 공급계획 >

	계	택촉법	보금자리법	기 타
전 국	5,884만m ²	3,741	2,090	53
수도권	5,523	3,433	2,090	-
지 방	361	308	-	53

- 그러나, 공공택지 공급 실시계획 승인 이후 실제 택지분양 실적은 주택경기 침체로 2008년 이후 현재까지도 매우 저조한 흐름을 지속하고 있어 향후 민간 주택공급이 계속해 침체될 것을 시사함.

- LH공사의 공공택지 분양실적은 주택경기 침체로 '08년부터 매우 저조했는데, 올 상반기까지 분양실적 부진이 이어짐.
- LH공사에서 올해 3월 한달 동안 수도권에 112필지, 기타 지역 125필지 등 총 237필지에 대한 매각공고를 내었으나, 계약이 이뤄진 용지는 10%에 해당하는 23필지(수도권 8필지 계약)에 그쳐 올해 들어서도 건설업체들은 택지확보를 매우 자제하고 있음을 알 수 있음.
- 최근에 분양한 의정부 녹양, 고양 행신2지구 등 7개 택지지구(신도시 포함)의 공동주택 용지 25개 필지도 화성 동탄2신도시 3필지를 제외하고 22필지가 모두 미분양되었으며, 의정부 민락지구 공동주택 용지 4필지, 김포한강신도시 공동주택 용지 7필지도 모두 미분양되었음. 이들 택지는 5년 무이자 분할상환, 계약 체결 후 1~2년 후에는 위약금 없이 계약해지가 가능한 '토지 리턴제'가 도입되었음에도 불구하고 미분양되었음.
- LH공사에서 올해 계획하고 있는 토지분양 물량은 5602필지로 많지만, 하반기에도 택지분양 실적이 크게 개선될 가능성은 적음.

- 민간 택지 역시 주택경기 침체 지속, 금융권의 PF에 대한 보수적 접근으로 시행사 및 건설업체들의 신규 택지확보가 계속해 매우 부진한 상황임.
 - 현재 주택사업은 대부분 초기 택지매입에서 분양 단계까지 초기 자금을 금융권의 PF 대출을 통해 이뤄지나, 2008년 주택경기 침체 이후 현재까지 계속해 금융권의 PF 대출을 매우 보수적으로 접근해 신규 주택사업 추진이 어려운 상황임.
- 또한, 7월 초 채권은행의 구조조정 대상 업체 발표, 하반기 대규모 입주물량 중 미입주 물량 다수 발생에 따른 유동성 위기 심화 가능성 등으로 건설업계는 PF 대출 규모를 줄여 유동성 확보에 주력하고 있어 올 하반기에도 건설업체들의 택지확보 실적은 저조할 전망이다.
- 결국 건설업체들은 과거 2~3년 동안 확보한 택지(2007년 및 2008년 초에 확보한 택지)에서 연기해 온 주택공급을 마무리하는데 역량을 집중하고 있으며, 2008년 이후로는 택지 확보를 거의하지 않았기 때문에 공급을 연기한 주택공급이 마무리된 이후 민간 주택공급은 현재보다 더욱 줄어들 것으로 우려됨.
 - 민간 건설업체들은 현재와 같은 주택시장 환경 하에서는 이렇게 주택공급을 연기해온 물량과 재개발/재건축, 공공도급 사업 외에 자체 택지확보를 통한 자체 주택사업, 민간 시행사 도급사업 등은 매우 자제할 전망이다.
- 민간 건설업체들의 주택공급 부진은 올 하반기뿐만 아니라 최소한 2011년 상반기까지도 계속 이어질 전망이다, 주택사업 환경에 큰 변화가 없다면 민간 주택공급 부진은 더욱 장기화될 것으로 우려됨.
 - 민간 주택공급이 부족해 향후에도 사업승인 실적에서 민간이 차지하는 비중은 과거 통상적인 수준인 70%를 당분간 달성하기 어려울 것으로 예상됨.
 - 2008년 이전 주택공급 시장에서 민간이 공급하는 주택 비중은 대략 70% 정도였는데, 현재 재개발/재건축 사업을 통한 민간 주택공급만이 유지되고 있고 이외 민간 주택공급은 크게 위축되고 있음.
 - 따라서 향후 공공부문이 주택공급을 늘린다하더라도 주택공급이 위축되기전 2007년 이전에 비해 약 15~20% 정도는 주택공급이 부족할 것으로 예상되며, 이에 따라 연간 주택공급이 향후 약 43~45만호를 넘기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 이는 2008~09년 주택공급이 37.1만 가구, 38.2만 가구에 그쳤고, 올해 정부의 주택공급

목표가 40만 가구(공공 18만, 민간 22만 가구)에 그친 것을 통해서도 알 수 있음
(2004~07년 동안 매년 46.3~55.6만 가구 공급).

- 따라서 향후에는 그동안 확보한 택지에서 공급을 연기한 주택의 공급 추진, 재개발/재건축 사업, 공공 주도 주택사업 위주로 주택공급 및 투자가 매우 조금씩 회복될 것으로 예상되며, 2010년, 길게는 2011년까지도 2007년 이전 수준의 주택공급 및 투자 수준을 회복하기에는 어려운 상황임.

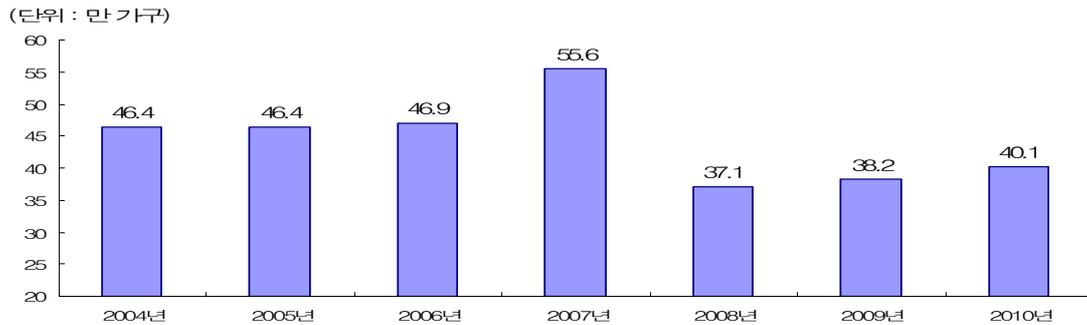
② 민간 주택공급 침체 장기화로 인한 문제점

**민간 주택공급 침체로 2011~12년 상반기 동안
단기적, 국지적인 주택 수급 불균형 및 시장불안 가능**

- 현재와 같은 민간 주택공급의 부진현상이 계속될 경우 2011~12년 상반기 동안 입주물량이 감소해 단기적으로 용인/과주 등 기존 입주물량이 많은 지역을 제외한 서울 도심 등에 국지적인 주택 수급 불균형이 가능하고, 이로 인해 주택시장이 단기적으로 불안해질 가능성도 배제하기 어려움.
 - 보금자리주택의 사전예약 물량은 통상 분양/착공시기보다 1년 가까이 조기에 시행되므로 실제로 주택공급 시기는 더 뒤로 미뤄짐.
 - 그러나, 보금자리주택의 민간 주택공급물량 위축 효과는 이미 나타나고 있어 향후 단기적 주택 수급 불균형 가능성이 증대됨.
- 앞서 주택부문 동향에서 살펴본 바와 같이 사업승인 기준 주택공급 실적은 2008년 이후 현재까지 2년 이상 매우 침체를 보이고 있으며, 특히 민간부문의 주택공급 실적은 작년 상반기 이후 외환위기 직후보다 더욱 침체된 모습을 보였음.
- 최근 2년 반 동안의 민간부문 주택공급 침체로 올해 말부터 2012년 상반기까지 주택 수급 불균형과 주택투자의 부진이 이어질 것으로 우려됨.
 - 사업승인 기준 주택공급 실적은 2007년에 55만호를 상회했으나, 2008년 37만1285호를 기록했고, 2009년에도 38만1787호에 머물렀음.
 - 민간 택지내 분양가 상한제 확대 적용을 회피하기 위해 2007년 4/4분기~2008년 초 급증했던 주택공급은 올해 안으로 대부분 준공 및 입주 시점이 도래함.

·2008년 2/4분기 이후로는 주택사업 승인과 분양이 급감하였으므로 올해 말부터 2012년 상반기까지는 주택공사 물량과 입주 물량이 줄어들어 단기적으로 주택 수급의 불균형과 시장불안을 야기할 수 있고, 주택투자에도 감소요인으로 작용할 전망이다.

<주택사업승인 실적 추이>



자료: 국토해양부, 주 : 2010년은 계획치임.

－ 특히, 현재와 같은 민간부문의 주택공급 위축 현상이 더욱 지속될 경우 주택 수급 불균형이 좀 더 장기화될 가능성도 배제하기 어려움.

－ 다만, 현재 미분양 아파트가 적체되어 있고, 준공 후 미분양 아파트가 증가하며 올해 안에 수도권 아파트 입주물량이 급증하고 이의 일정부분이 준공 후 미분양 및 미입주 물량으로 당분간 지속될 가능성이 있음을 감안할 때 2008년 이후 민간 주택공급 부족으로 인한 단기적 주택수급 불안 정도는 크지 않을 전망이다⁹⁾.

·올해 전국 아파트 입주물량은 30만398가구로 지난해(28만1550가구)보다 2만여 가구 증가할 것으로 전망되는데, 특히 수도권이 17만1100여 가구로 역시 지난해(15만6000여 가구)보다 1만5천여 가구 더 입주량이 많음¹⁰⁾.

·뿐만 아니라 2004년 이후 연간 입주물량인 14~15만 가구보다 2~3만 가구 더 많으며, 분당신도시(8.96만 가구), 일산신도시(5.79만 가구)를 합한 것보다 많은 물량임.

·이는 2007년~2008년 초에 분양가 상한제를 회피하기 위해 분양한 아파트가 올해 본격적으로 입주되기 때문임.

·더구나 하반기에는 상반기보다 더 많은 약 17만 가구가 입주할 것으로 예상되며, 이중 민간건설업체 분양 물량이 약 11만 가구에 달할 것으로 예상됨.

9) 미분양 적체, 올해 입주물량 증가 등을 감안할 때 2010~2012년 민간 주택공급과 입주가 감소하는 것을 자연스러운 재조정과 주택경기 순환의 과정으로 이해하는 시각도 존재함.

10) 부동산114 자료이며, 용인시의 올해 입주량은 1만4054채로 서울을 제외한 수도권에서 가장 많고 고양시(1만3511채), 파주시(1만2027채), 남양주시(1만1595채), 광명시(1만156채) 등도 1만 채를 넘음.

<올해 수도권 입주물량 추이>

하반기 수도권 입주물량 추이



자료 : 부동산서비스

수도권 주요도시 올해 아파트 입주물량



자료 : 부동산114

· 이미 올 상반기에 입주가 시작된 경기 용인 등 수도권 일부지역의 경우에서도 입주율이 저저한 것을 감안할 때 하반기 입주물량 역시 미입주 물량이 30~40% 이상이 될 가능성이 높으며, 계약자가 입주를 하면서 지급하는 잔금은 전체 분양가의 30% 가량됨을 감안할 때 건설업체의 유동성에 더욱 부담이 될 것으로 우려됨.

· 다만 2008년 2/4분기 이후 사업승인 및 분양물량이 줄어들었음을 감안할 때 내년에는 입주물량이 올해보다 줄어들 것으로 예상됨.

— 또한, 2013년, 이르면 2012년 하반기부터는 보금자리주택의 입주 시작, 2기 신도시 입주 물량 증가, 2009년 4/4분기~2010년 초 분양 급증 물량의 입주, 재개발 아파트 입주증가 등으로 수급불안이 어느 정도 해소될 것으로 예상됨.

— 아울러 장기적으로는 보금자리주택, 2기 신도시, 뉴타운 등의 입주가 많이 완료되는 2015년 이후에는 수도권도 일부 도심지역을 제외하고는 더 이상 주택부족 현상이 크게 발생하지 않을 것으로 예상됨.

라. 건설업체의 공급 연기 물량 하반기 다소 공급 증가

양도세 한시면제 혜택 종료, 보금자리주택 2차 사전예약, 지방선거 등 영향, 건설업체 하반기로 주택공급 연기

— 향후 건설업체들은 신규 택지 확보는 자제하고, 대신 그동안 확보한 택지에서 공급이 연기된 주택사업, 재개발/재건축 사업, 공공 도급 사업 위주로 주택사업을 보수적으로 추진할 것으로 전망됨.

— 그동안 확보한 택지에서 공급이 연기된 주택사업과 관련해서는 건설업체들이 과거 2~3년

사이 매입한 택지에서 아직까지 주택을 공급하지 못한 물량을 가급적 조기에 분양하여 금융비용을 줄이고자 할 것임.

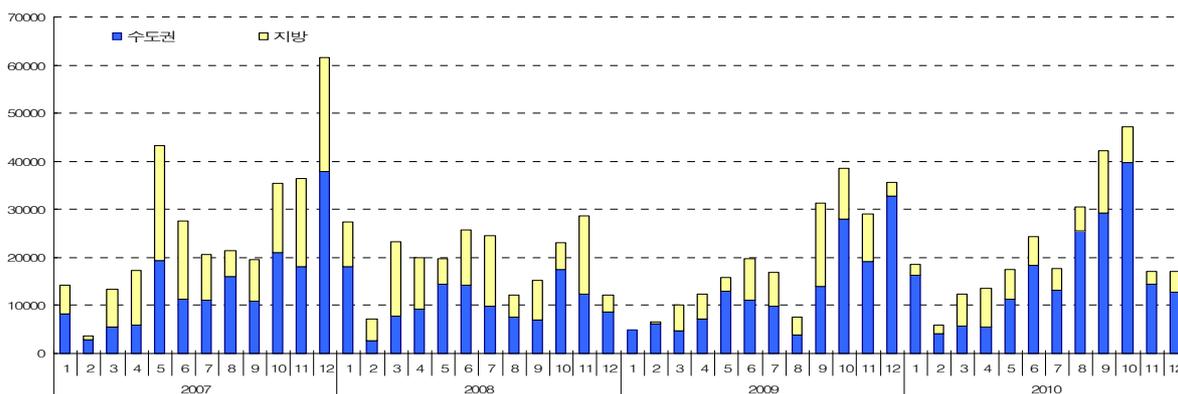
- 2.11 양도세 한시감면 혜택 종료, 보금자리주택 2차 사전예약, 하반기 규제완화에 대한 기대, 지방선거 이후 분양경기 회복 기대 등으로 다수 건설업체들이 올 상반기 주택공급 물량을 하반기로 연기하는 현상이 발생함.

·부동산114에서 취합한 자료에 의하면 하반기 건설업체의 분양 예정물량은 총 17만 1,580세대로 수도권과 지방에 각각 13만 4,828세대와 3만 6,752세대가 예정되어 있음.

·6월 상반기까지 예정된 물량이 9만 2,276세대(수도권 6만 1,524세대, 지방 3만 752세대)인 것을 감안, 하반기는 상반기보다 대략 두배 정도의 분양이 예정됨.

< 월간 아파트 분양 추이 및 향후 분양 예정 추이 >

(단위 : 세대수)



자료 : 부동산114(주), 주 : 2010년 6~12월까지의 분양 예정 물량임.

- 그러나, 하반기에도 주택대출 규제 등 기존 주택 관련 규제에 큰 변화가 발생할 가능성이 적고, 하반기 3차 보금자리주택 사전예약 등을 감안할 때 상반기 연기한 물량이 공급되더라도 하반기에 주택공급 물량이 급격히 늘어날 가능성은 크지 않음.

마. 공공관리자제 시행으로 하반기 재개발/재건축 수주 감소

상반기 호조세 보인 재개발/재건축, 7월 공공관리자제 시행으로 하반기에 신규 수주 급감 전망

- 1~4월 재개발/재건축 수주는 재건축 수주가 부진했지만 재개발 수주가 큰 호조를 보여 전년 동기 대비 20.6% 증가함.
- 2010년 1~4월 재건축/재개발 수주는 4월의 급등세(전년 동월 대비 1,659.9% 급등)로

인해 전년 동기 대비 20.6% 증가한 3조 8,765억원을 기록함.

·비록 재건축 수주가 전년 동기 대비 6.9% 감소(8,899억원)해 부진했으나, 재개발 수주가 32.2% 증가(2조 9,866억원 기록)함.

— 2010년 1~4월 재개발·재건축 수주는 비록 2008년 1~4월 실적에는 미치지 못하였지만, 다른 연도와 비교할 경우 높은 금액으로 평년 이상의 실적을 기록한 것으로 판단됨.

·2008년 초에 새정부 출범으로 규제완화에 대한 기대와 분양가 상한제 회피를 위한 조기사업 추진 물량으로 1~4월까지 재개발·재건축 수주는 7조 509억원으로, 큰 호조를 보였음.

·2008년을 제외한 2005~2009년 1~4월 평균 수주액은 3.3조원임. 2010년 1~4월 수주액은 이보다 대략 5,000억원 많은 3조 8,765억원으로 평년 이상의 수주실적을 기록한 것으로 판단됨.

<재개발·재건축 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2005.1~4	854.8	2,401.2	3,256.0	58.2	131.3	106.2
2006.1~4	2,697.1	1,044.3	3,741.4	215.5	-56.5	14.9
2007.1~4	2,054.9	817.4	2,872.3	-23.8	-21.7	-23.2
2008.1~4	5,634.8	1,416.1	7,050.9	174.2	73.3	145.5
2009.1~4	2,258.5	956.0	3,214.5	-59.9	-32.5	-54.4
2010.1	788.4	139.6	928.0	6.8	155.4	17.0
2010.2	920.5	42.4	963.0	46.1	-81.0	12.8
2010.3	287.0	138.7	425.7	-65.0	-79.0	-71.2
2010.4	990.6	569.2	1,559.8	1307.1	3022.8	1659.9
2010.1~4	2,986.6	889.9	3,876.5	32.2	-6.9	20.6

자료: 대한건설협회

— 올 상반기 재개발/재건축 수주가 호조를 보인 것은 사업 대상 증가, 공공공사 발주 급감 및 주택경기 침체에 따른 건설업체의 적극적 영업, 그리고 7월 공공관리자제 시행 이전 수주 확보 노력 등이 복합된 결과로 판단됨.

·재개발/재건축 등 정비사업은 수도권이 전체 사업의 90% 이상을 차지하고 있으며, 지역별로는 서울, 인천 등 수도권이 가장 많고, 부산, 대구 등 지방 광역도시에도 다수의 사업이 추진 중임.

·재건축 사업의 경우 '08년 기준 서울 아파트의 1/8이 재건축 연한을 초과했으며, 1980년대 중반까지 지어진 아파트의 재건축 시점이 차츰 도래해 향후 서울시 재건축 대상 아파트는 지속적으로 증가할 것임.

- 6월 초 기준으로 서울에서 시공사 선정을 대기하고 있는 재개발/재건축 사업지는 총 20개에 육박하고 있으며, 공공관리자제도 적용을 피하고자 시공사 선정을 서두르고 있음. 그러나, 일정을 감안할 때 이중 일부는 시공사 선정이 어려울 전망이다.
- 둔촌 주공 1-4단지 5900가구, 고덕 주공 2-7단지 8000가구 등 재건축 사업과 증산 2구역, 은평구 응암 1,3구역 재개발 사업 등 다수 재건축/재개발 사업들이 시공사 선정을 추진 중이어서, 5~7월에도 서울에서 10여개의 재개발/재건축 시공사 선정이 이뤄질 예상임.
- 올 들어 공공공사 발주물량이 크게 감소하고 주택경기 침체도 지속될 뿐 아니라 7월 22일¹¹⁾ 이후에는 공공관리자제도가 시행되는 점을 감안해 건설업체들은 그 이전에 재개발/재건축 사업 수주를 위해 역량을 최대한 집중하고 있음.

<서울지역 재개발/재건축 조합 중 시공사 미선정 단지(6월10일 기준)>

구분	지역	구역명	비고
재개발	성동구 금호동 4가	금호 제14-1구역	시공사 선정 1차 입찰 공고
	성북구 길음동	길음1 재정비촉진 구역	시공사 선정 총회 예정 (6월 중)
	영등포구 영등포동 5가	영등포 1-13구역	시공사 선정 입찰공고
	영등포구 신길동	신길 1구역	시공사 선정 입찰공고
		신길 14구역	시공사 선정 총회 예정(7월중)
은평구 응암동	응암 제2구역	시공사 선정 총회 예정(6.19)	
재건축	강남구 도곡동	동신 3차	시공사 선정 총회 예정(7월중)
	강동구 둔촌동	둔촌 주공 (1, 2, 3, 4단지)	시공사 선정 총회 예정(7.3)
	강동구 상일동	고덕 주공 7단지	시공사 선정 총회 예정(6.27)
	동대문구 장안동	대명연립외연합	시공사 선정 입찰공고 예정
	서대문구 홍제동	홍제동재건축 (131-2)	시공사 선정 총회 예정(6월 중)

자료 : 부동산114, 국민일보 기사 재인용

- 결국 공공관리자제도가 시행되는 7월 15일 이전에 재개발/재건축 수주 실적은 계속 증가할 것으로 예상되며, 이 중 일부가 하반기 수주로 인식될 전망이다. 그러나, 이후 공공관리자제도가 적용되면서 당분간은 재개발/재건축 수주가 주춤할 것으로 예상됨.
- 기준에 조합설립 이후 시공사 선정이 가능하게 되어 있는 재개발/재건축 사업이 공공관리자제도 시행 이후에는 사업승인 이후로 선정 시점이 늦춰짐¹²⁾.
- 시공사 선정 시점 연기와 제도 시행에 따른 적응 기간 등을 고려할 때 공공관리자제도

11) 서울시는 6월 30일 '도시 및 주거환경 정비조례' 개정안을 의결하고 7월 14일 조례 심사위원회를 거쳐 22일 공포할 예정임.

12) 「도정법」 상에는 재개발, 재건축 사업 모두 시공사 선정 시기가 조합설립 이후로 규정되어 있으나, 서울시 조례안에서 '인가된 사업시행계획을 반영한 설계도서에 따라' 선정하도록 규정하고 있어 공공관리자제도가 적용되는 사업의 경우 사업시행인가 이후 시공사가 선정될 예정임.

가 시행되는 7월 중순 이후에는 6개월~1년 동안 재개발/ 재건축 수주가 주춤할 것으로 예상됨.

- 향후에도 추진해야 할 재개발/재건축 사업지가 많아 공공관리자제 시행에 따른 시공사 선정 시점 연기와 제도 적응 기간이 마무리되는 2011년 하반기 이후에는 다시 재개발/ 재건축 수주가 증가할 것으로 예상됨.
 - 작년에 약 17조원에 달한 재개발/ 재건축 수주는 공공관리자제 시행이 없었을 경우 올해 20조원 내외, 2011년에는 30조원 가까이 성장할 것으로 예상되었음.
 - 향후 인구 50만명 이상 대도시의 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진 계획을 수립, 결정할 수 있게 되었으며, 이 또한 향후 재개발 사업의 증가요인으로 작용할 것임.
 - 결국 공공관리자제 시행에 따른 적응기간이 마무리되는 2011년 하반기 이후 재개발/ 재건축 수주는 다시 증가할 수 있을 것으로 예상됨.
- 7월 이후 공공관리자제도가 시행됨에 따라 향후에는 건설업체들이 수주 이전 추진위와 조합 등을 대상으로 한 사전 영업활동이 축소되고, 사전 영업활동보다는 가격 경쟁력, 브랜드 경쟁력, 설계 및 품질 경쟁력 등이 현재보다 더 중요해 질 것으로 예상됨.
- 그러나, 올 상반기 재개발/재건축 수주가 급증했지만, 재개발/재건축 관련 제도 변화, 주택경기 침체로 인한 사업성 악화, 시공사와 조합간 갈등, 조합원간 갈등 등으로 인해 재개발/재건축 수주가 실제 착공 및 건설투자로 이어지는 시차(time lag)가 길어지고 있음.

바. 공공부문 주택공급 증가세 지속

2010년부터 공공부문 주택공급은 더욱 증가해 호조

- 2기 신도시, 보금자리주택 등 공공이 주도하는 공공택지에서의 주택공급은 2010년 이후 더욱 증가할 것으로 예상되어 주택수주 및 투자 증가에 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 단, 2기 신도시의 경우는 그동안 주택경기 침체로 건설업체의 공공택지 분양이 잘 이뤄지지 않은 점, 공공택지내 주택사업의 수익성 미흡 등을 감안하면 정부의 계획만큼 공공부문의 주택공급이 원활하게 이뤄지기는 어려울 전망이다.

① 보금자리주택을 통한 공공주택 공급

- 정부는 8.28 대책을 통해 2012년까지 주변 시세의 50~70%선인 수도권 보금자리주택 60만 가구 공급 목표를 제시함¹³⁾.
- 60만 가구 중 그린벨트 해제를 통해 32만 가구를 공급하되 당초 계획한 2018년보다 6년 앞당겨 MB정부 임기내 공급이 추진됨에 따라 향후 3년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용함.
 - 당초에는 그린벨트 해제를 통해 현 정부 임기내 12만 가구를 공급할 계획이었으므로 20만 가구가 증가함.
 - 또한, 2012년까지 보금자리주택의 연간 공급물량은 당초 3만 가구에서 8만 가구로 대폭 늘어났으며, 향후 3년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용할 전망이다.
- 특히, 그린벨트 해제를 통해 매년 8만호씩 공급될 보금자리주택은 신규 택지지정을 통해 공급될 신규 공급물량¹⁴⁾이므로 2010년 이후 주택수주와 투자에 미치는 효과가 큰 편임.
- 보금자리주택이 국내 주택수주와 투자에는 긍정적 영향을 미치지만, 좋은 입지에 값싼 주택이 공급됨에 따라 인근지역이나 수도권 외곽에서 주택사업을 추진하는 건설업체에는 부정적 영향을 미칠 수 있음.
- 2010년에는 작년 1차로 지정된 보금자리주택 위주로 수주 인식이 되고, 하반기 착공이 진행될 예정임. 일정상 2, 3차 사전예약 보금자리주택은 2011년 이후 수주 및 투자가 진행될 전망이다.
 - 작년 정부는 하남 미사 등 1차 시범지구 4곳(총 개발면적인 806만m²)을 지정한데 이어 10월에 서울 내곡, 세곡2, 부천 옥길, 시흥 은계, 구리 갈매, 남양주 진건 등 6곳에 총 889만 7천m²를 보금자리 2차지구로 지정함.

13) 정부는 작년 '9.19 주택공급정책'에서 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하고, 지방에 연간 20만호씩 200만호를 공급하는 10년간 500만호를 공급하는 계획을 발표하였는데, 500만호 중 전용면적 85m² 이하 70만 가구와 국민임대, 10년 공공임대 및 영구임대 등을 통칭한 '보금자리주택' 150만호를 무주택 서민에게 공급기로 함. 보금자리주택은 도시 근교 개발제한구역(그린벨트)을 해제해 2018년까지 총 150만가구의 서민용 주택을 공급하되 신규 분양아파트보다 15% 저렴하게 공급하고자 계획됨.

- 올해 상반기 사전예약이 진행된 2차 보금자리주택계획 6개 지구에서 1차와 비슷한 총 5만7천호의 주택이 건설되며, 이 중 72%인 4만1천호가 보금자리주택으로 건설되고 나머지는 민영아파트로 건설될 예정임.
- 도시근교 개발제한구역에서 3차지구를 상반기 지정하였으며, 4차지구를 하반기에 지정할 예정이고, 상반기에 2차지구, 하반기에 시변지구 본청약과 3차지구 사전예약 공고가 시행될 예정임.

<보금자리주택 2차 지구 현황>

구 분	전체 호수	보금 자리	공공임대				공공분양	민간분양 (단독포함)
			소계	장기임대 (영구·국민)	전세형	10년·분납		
합 계	57,323 100%	41,367 72.2%	21,510 37.5%	9,640 16.8%	2,882 5.0%	8,988 15.7%	19,857 34.7%	15,956 27.8%
서울내곡	4,355	3,043	1,761	807	954	-	1,282	1,312
서울세곡2	4,450	3,342	2,045	975	1,070	-	1,297	1,108
부천옥길	9,357	6,817	3,291	1,454	-	1,837	3,526	2,540
시흥은계	12,890	9,497	4,685	2,217	-	2,468	4,812	3,393
구리갈매	9,639	6,614	3,587	1,560	500	1,527	3,027	3,025
남양주진건	16,632	12,054	6,141	2,627	358	3,156	5,913	4,578

자료 : 국토해양부(2010.4.27)

- 한편, 보금자리 주택 지구내 물량의 25%를 민간주택(85㎡이상)으로 하반기부터 공급하기로 하였으며, 도시형생활주택으로 2만 가구를 공급할 계획임.
- 3차 보금자리 주택계획상 주택지구의 면적은 약 21km²로서 주택 총 12.1만호, 그 중 보금자리주택은 약 8.8만호 공급될 예정임.
 - 다만, 광명시흥은 주변 도시 영향 등을 감안하여 단계적 개발계획을 마련할 예정이며 1단계 물량만 다른 3차지구와 동시에 추진할 예정이기 때문에 전체 5개 지구에서 3차로 추진되는 물량은 약 4만호로 예상됨.
 - 영구·국민·공공임대 등 다양한 유형의 임대주택과 중소형 분양주택을 공급할 예정이며, 구체적인 주택유형·규모별 호수 등은 지구계획 단계에서 결정될 예정임.
- 3차 보금자리주택지구에 대하여는 토지이용계획, 주택유형·호수 등을 포함한 지구계획(안)을 3/4분기에 마련할 계획임.
 - 관계기관 협의 및 통합심의 등을 거쳐 금년 4/4분기에 지구계획을 확정하고 보금자리 주택 중 공공분양 주택 및 10년·분납임대 주택에 대해서 사전예약을 실시할 계획임.
 - 최초입주는 2014년 상반기에 가능할 것으로 예상됨.

② 2기 신도시를 통한 공공주택 공급

- 2기 신도시는 '09년 4월 국토부에서 추정된 자료에 따르면 2010년 수도권 신도시에서 분양되는 주택물량은 8.2만호로 '09년에 비해 2배가 조금 넘는 물량임.
- '09년 상반기에 정부에서 수립한 수정 계획에 의하면 연도별 수도권 신도시 공급물량은 2010년 8만2000가구, 2011년 12만5000가구, 2012년 11만5000가구, 2013년 이후 18만4000가구 등임.

<국토해양부에서 추정된 수도권 신도시 연도별 분양계획>

(단위 : 천호)

발표일자	총계	'07년까지	'08	'09	'10	'11	'12	'13년 이후
'08년 4월	622	63	24	78	149	116	97	48
'09년 4월	575	67	10	39	82	125	115	184
차이	-47	4	-14	-39	-67	9	18	100

자료 : 국토해양부

- 2008년 이후부터 현재까지 건설업체들의 공공택지 분양 기피 현상으로 2기 신도시들의 추진 일정이 지연되고 있지만 그래도 2010년 이후 공급되는 신도시 물량은 '09년에 비해 크게 늘어나 주택수주 및 투자 증가에 긍정적 영향을 끼칠 전망이다.
- '09년 및 2010년에 공급(분양) 예정인 물량은 주택경기 침체에 따른 공공택지 미분양 등 여러 요인으로 인해 '08년 계획에 비해 절반 가까이 물량이 줄어들었으며, 대신 2011년 이후에 공급(분양) 예정 물량이 '08년 계획에 비해 늘었음.
- '09년에 추정된 계획도 그동안의 현 정부의 도심지내 주택공급 활성화 정책, 주택경기 침체, 공공택지 미분양 사태 등을 감안하면 다소 줄어들 수 있으나, 그럼에도 불구하고 2010년 수도권 2기 신도시에서 공급(분양)되는 주택물량은 올해에 비해서는 증가해 주택수주 및 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 현 정부의 도심지내 주택공급 활성화 정책, 주택경기 침체 등을 감안할 때 향후에도 동 계획의 일정 지연이 예상되며, 뿐만 아니라 공급 예정 물량의 축소도 예상된다¹⁴⁾.

14) 대부분의 2기 신도시는 서울 도심에서 반경 40~50km 떨어져 있고, 현 정부에서 도심 인접지에 주택공급을 확대할 방침을 정하고 그린벨트 해제, 역세권 개발 등을 추진함에 따라 2기 신도시의 공급 목표량에 일부 차질을 빚을 가능성이 큰 상황임. 단, 경기광역교통망(GTX)이 예정대로 추진될 경우 공급 목표량의 축소 폭은 줄어들 것임.

(3) 국내경기회복에 따른 비주거용 건축수주/투자 회복세 지속

가. 2010년 상반기 비주거용 건축수주/투자 동향

① 수주 동향

국내경기 회복에 따라 비주거용 건축수주/투자 내년 상반기 이후 순차적으로 회복세 시작

－ 국내경기 침체로 2008년 3/4분기 이후부터 작년 말까지 전년 동기비 감소세를 지속하던 비주거용 건축수주는 2010년 들어 4월까지 전년 동기비 27.2% 증가해 회복세를 보임.

<국내 비주거용 건축수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	비주거용 건축수주액			비주거용 건축수주 전년 동기비 증감률			
		공공	민간		공공	민간	
2007	상	14,137.8	2,036.1	12,101.7	14.9	-15.8	22.4
	하	19,432.9	5,550.6	13,882.3	45.5	66.3	38.6
	연간	33,570.7	7,586.6	25,984.0	30.8	31.8	30.5
2008	상	16,585.2	3,665.5	12,919.6	17.3	80.0	6.8
	하	17,584.7	5,483.1	12,101.6	-9.5	-1.2	-12.8
	연간	34,169.9	9,148.6	25,021.3	1.8	20.6	-3.7
2009	상	10,988.8	4,247.1	6,741.7	-33.7	15.9	-47.8
	하	14,499.1	4,079.8	10,419.3	-17.5	-25.6	-13.9
	연간	25,487.9	8,326.9	17,161.1	-25.4	-9.0	-31.4
2010	1월	2,362.8	384.3	1,978.5	118.6	0.8	182.8
	2월	1,944.7	775.9	1,168.8	55.7	77.5	43.9
	3월	1,884.7	462.7	1,422.0	-26.4	-56.7	-4.7
	4월	2,150.1	385.4	1,764.7	28.8	-42.3	76.3
	1~4월	8,342.3	2,008.3	6,334.0	27.2	58.1	-21.4

자료 : 대한건설협회

－ 이는 세계 금융위기로 2008년 하반기 이후 침체되었던 국내 경제가 2009년 2/4분기 이후 회복됨에 따라 일정 기간 시차를 두고 비주거용 건축수주도 회복된 것임.

－ 그러나, 2010년 들어 4월 비주거용 건축수주가 전년 동기비 증가한 것은 작년 같은 기간 비주거 건축수주가 매우 침체됨에 따른 기저효과가 일정 부분 작용한 것이며, 수주액 상으로는 예년에 비해 다소 부족한 수준(2007~2008년 평균 1~4월 누계 비주거 건축수주액 9조 4,141억원)으로 2009년 1~4월 비주거용 건축수주액은 이전 몇 3년내 가장 낮은 금액(2006년 6조 9,108억원이었음)이었음.

② 투자 동향

- 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2008년 2/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으며, 작년 3/4분기 이후 증가세로 전환됨.

<비주거용 건축투자 추이>

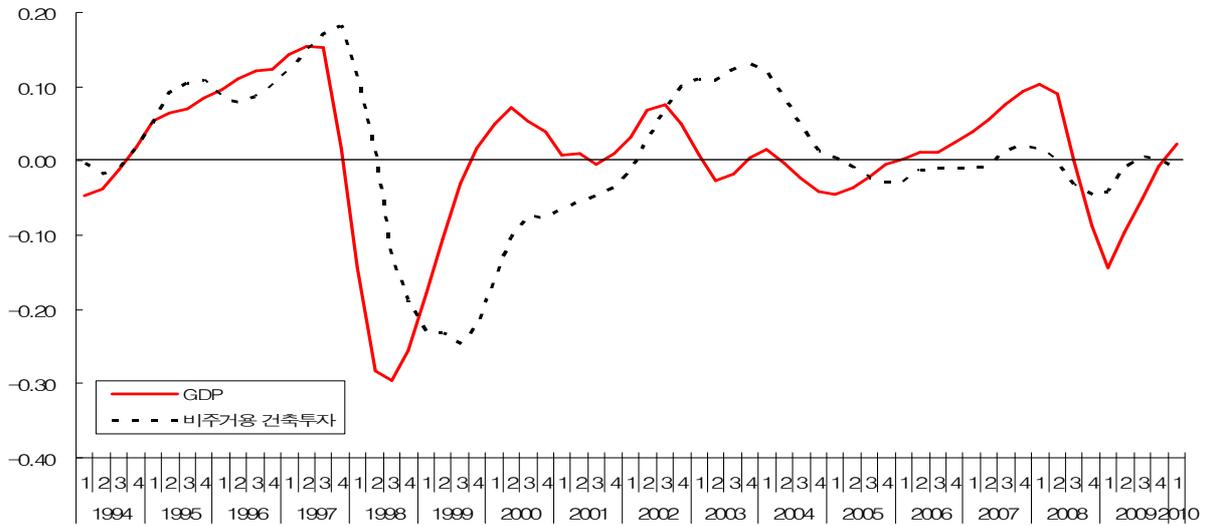
(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

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

자료 : 한국은행, 2005년 기준

- 작년 하반기 비주거용 건축투자는 기저효과의 영향으로 높은 증가세를 보였으나, 기저효과가 다소 약화된 1/4분기에는 증가폭이 다소 둔화됨.
 - 2009년 3/4분기와 4/4분기 전년 동기비가 각각 4.7%, 6.5% 증가해 증가폭이 확대됨.
 - 물론 국내경기 회복으로 인해 비주거용 건축투자가 회복된 것도 있지만, 2009년말 높은 증가세를 기록한 것은 지난 2008년 말 글로벌금융위기로 인해 건축투자가 크게 감소한데 따른 기저효과의 영향이 작용한 것임.
 - 한편, 상대적으로 기저효과가 덜한 2010년 1/4분기에는 전년 동기비 1.8% 증가해 2009년 4/4분기보다 증가폭이 다소 완화됨.
- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.
 - 그러나, 외환위기 직후인 '98~'99년에는 국내 경제위기 정도가 그 어느 때보다 심했으므로 국내경기회복과 비주거용 건축투자의 회복간 시차가 좀 더 크게 나타남.

< 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교 >



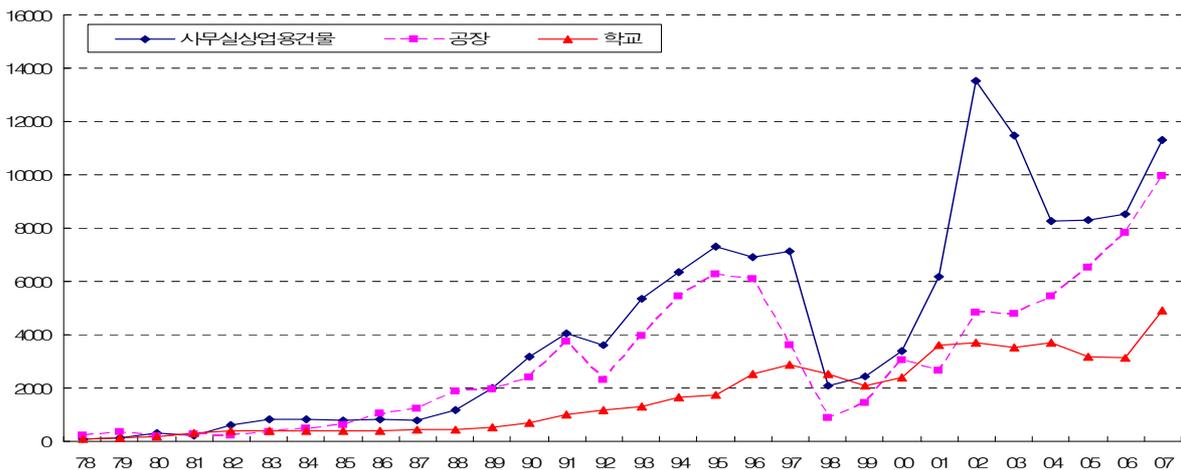
자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

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

- 비주거용 건축수주의 경우에는 외환위기 직후 상업용, 공업용 건물 등 비주거용 건축수주가 주택수주와 달리 시차(time lag)가 없이 '99년 경기회복과 더불어 회복세를 보였음.

<사무실·상업용건물, 공장, 학교 건축 수주 추이>

(단위 : 십억원)



- 외환위기 이후 공장, 사무실·상업용 건물, 주택, 호텔 및 숙박시설 등의 비주거용 건축수주는 타 건설상품에 비해 더 큰 수주 감소 폭을 기록했으며, 주거용 건축 수주와 달

- 리 경기회복과 더불어 시차(time lag)가 없이 바로 회복세를 시현함.
- 단, 경기 회복과 더불어 비주거용 건축수주가 바로 회복을 보이지만, 회복 정도는 크지 않아 2~4년이 지난 후 위기 이전 수준으로 수주금액이 회복됨. 물론 작년 경제위기가 외환위기 때보다는 덜 심각했다는 점에서 올해 비주거용 건축수주의 회복정도는 '99년 때보다는 좀 더 클 것으로 예상됨.
- 이상에서 살펴본 점들에 기초해 판단해 볼 때 국내 경제가 작년 2/4분기 이후 회복세를 지속하여 올해에는 5%대 후반의 성장을 할 것으로 예상되므로 비주거용 건축수주와 투자는 올해 하반기에도 회복세를 지속할 것으로 전망됨.
- 또한, 작년 비주거용 건축수주 및 투자가 모두 부진했던 기저효과도 영향을 미쳐 올해 두 지표는 모두 (+) 증가율을 기록할 것으로 전망됨.
- 한편, 국내경기회복과 더불어 각종 지역 개발사업, 공모형 PF사업, 세종시 수정안 채택 시 민간 기업의 시설투자 등이 올 하반기 이후 비주거용 건축수주와 투자의 증가요인으로 작용할 수 있는 사항들이었지만, 지방선거 결과, 공모형 PF사업의 진척 부진 등을 감안할 때 당분간은 증가요인으로 작용하기 힘들 것으로 예상됨.

2. 2010년 하반기 건설경기 전망

(1) 건설수주 전망

2010년 국내 건설수주 전년 대비 1.4% 감소 → 3년 연속 부진 예상

- 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2010년 국내 건설수주를 전망한 결과, 전년 대비 소폭(1.4%) 감소한 117.0조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

< 2010년 국내 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 영향 요약 >

구분	주요 변동요인	2010년 파급효과	
		수주	투자
하반기 공공 수주 감소세 완화 및 공공 건설투자 증가세 지속	<ul style="list-style-type: none"> ● 2010년 공공 건설공사 발주물량의 약 10~15조원(수주액 기준) '09년에 조기발주 ● 2010년 정부 SOC 예산 작년 본 예산 대비 1.5% 증가, 추경예산 포함 경우 1.5% 감소 ● 2010년 지자체, 공기업 투자 작년 대비 소폭 축소, '08년 이전에 비해선 여전히 양호 ● 2010년 공공 SOC 예산에 4대강 사업 등 작년 급증 발주물량의 기성진척 비중 높음, 4대강 사업을 제외한 일반 SOC시설의 신규 발주 관련 예산비중 축소 ● 2010년 이후 민간자본 투자 전년 대비 증가 ● 4대강 살리기 사업, 30대 선도 프로젝트에 대한 건설투자 올해부터 본격화 ● 2010년 세종시 건설투자 전년 대비 소폭 증가, 혁신도시 건설투자 하반기에 소폭 증가(하반기 이전기관 청사 착공 증가 등 영향) ● 작년 대비 상반기 예산 집행을 감소, 하반기 예산 집행을 증가 ● 6월 지방선거 결과, 지역 단체장 교체로 지역 개발사업 중 일부 취소 및 일정지연 예상 → 2010년 공공 건설투자는 상반기 모두 '09년 수준을 유지하며 양호하되, 공공 건설수주는 전년 대비 상당 폭 축소 불가피(특히 도로 등 일반SOC시설 수주 급감). 단, 하반기에 공공 수주 감소세 완화 예상	↘↘↘	작년 수준 유지
주택 건설수주 및 투자 소폭 회복세 시현	<ul style="list-style-type: none"> ● 미분양 적체, 주택규제 존속, 보금자리주택 공급 확대 등으로 건설업체의 택지 확보 기피 현상 2008년 이후부터 현재까지 지속 → 국내경기회복과 신규 주택공급 시차로 인해 주택수주/투자의 본격 회복은 빨라야 2011년 이후나 가능 ● 작년 이후 건설업체의 주택 공급 및 분양연기 물량, 작년 4/4분기~올 초 공급 ● 2월 초 양도세 한시면제 혜택 종료, 보금자리주택 2차 사전예약, 지방선거 등 영향 하반기로 주택 공급 및 분양 연기 → 하반기 주택수주의 일부 증가요인으로 작용 ● 올 상반기 재개발/재건축 수주 회복세 시현. 단, 공공관리자제 영향 하반기에 수주 급감 예상 ● 2기 신도시, 보금자리주택 등 공공부문 주택공급은 2010년에 더욱 증가해 양호 ● 기존 적체된 미분양 감소로 주택투자의 증가요인으로 작용(재고에서 건설투자로 전환) → 2010년 주택수주는 재개발/재건축, 공공주도 주택사업, 공급 연기 물량 위주로 소폭 회복세 시현. 단, 수주액은 '08년에도 미치지 못해 여전히 부진 지속, 기저효과로 하반기보다 상반기 주택수주 증가율 양호 → 주택투자는 '08년 이후 2년 연속 수주 감소세 불구, 그동안 연기된 주택공급 물량의 착공, 기존 미분양 물량 감소, 올 주택수주 소폭 증가 등 영향으로 회복세 전환 예상, 회복 정도는 매우 소폭에 그칠 전망	↗	매우 소폭 회복
국내경기회복에 따른 비주거용 건축수주 및 투자 회복세	<ul style="list-style-type: none"> ● 2010년 국내 경제가 5% 이상 성장 예상 → 비주거용 건축수주 상반기부터 점진적 회복세 시작, 하반기에도 회복세 지속 예상(외환위기 직후에도 비주거용 건축수주는 주택수주와 달리 경기 회복과 함께 바로 회복세 시작). 단, 수주액은 '08년에 미치지 못해 여전히 침체 예상 ● 비주거용 건축투자 역시 하반기까지 점진적 회복세 지속 예상 	↗↗	↗

< 2010년 건설수주 전망 >

구 분	2007	2008		2009			2010(e)			
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	37.1	17.4	24.4	41.8	31.8	26.7	58.5	19.8	24.9	44.7
민간	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	41.2	60.2	28.4	43.9	72.3
토목	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	26.4	54.1	19.2	24.9	44.1
건축	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	41.6	64.6	29.1	43.9	72.9
주거	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	27.1	39.1	15.7	26.8	42.5
비주거	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	14.5	25.5	13.4	17.0	30.4
계	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	67.9	118.7	48.2	68.8	117.0
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.7	-6.7	-23.6
민간	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	49.7	6.4	20.0
토목	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	0.2	31.2	-31.0	-5.6	-18.6
건축	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	26.4	5.6	13.0
주거	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	30.3	-0.8	8.7
비주거	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	22.1	17.5	19.5
계	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-5.0	1.2	-1.4

주 : 2010년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회

- 부문별로는 우선 공공 건설수주가 매우 호조를 보였던 작년 대비 23.6% 감소한 44.7조 원을 기록할 것으로 전망되는데, 수주액 자체로는 '08년 수준을 넘어서며 양호할 것으로 전망되고, 상반기에 비해 하반기 감소폭이 둔화될 전망이다.
- 작년 공공 건설수주는 4대강 살리기 사업 등 국책사업 발주, 경기부양을 위한 조기발주 등으로 급등해 전년 대비 무려 39.8%나 급증한 58.5조원을 기록했다. 이에 따라 공공 건설수주는 올해 1~4월 동안 전년 동기비 29.4% 감소하는 등 감소세를 이어가고 있음.
- 이러한 공공 건설수주의 감소세는 하반기까지 이어질 전망이다.
- 그러나, 작년 상반기 정부의 재정 집행율이 70%를 상회해 올해(60~65% 예상)보다 훨씬 더 높고, 올해는 공기업 역시 작년에 비해 하반기로 발주가 연기되어 공공 수주 감소율이 상반기에 비해 하반기에는 많이 둔화될 전망이다.
- 올해 전체적으로는 전년 대비 23.6% 감소할 것으로 전망되는데, 수주액 자체는 44.7조 원을 기록해 30조원대에 머물렀던 2007년 이전과 41.8조원을 기록했던 2008년을 넘어서며 양호할 것으로 전망됨.
- 세부적으로는 공공 토목수주가 전체 공공 수주와 마찬가지로 2008년 수준을 훨씬 넘어서며 양호할 것으로 예상되고, 상반기에 비해서 하반기 감소 폭이 좀더 둔화될 전망이다.
- 공공 건축수주는 감소세를 보인 상반기와 달리 하반기에는 전년 대비 증가할 전망이지만, 수주액 자체는 호조를 보였던 2008년 수준을 넘어서기는 쉽지 않을 전망이다.

- 2008년 이후 2년 연속 감소세를 지속했던 민간 건설수주는 2010년 들어 일부 회복세를 보여 전년 대비 20.0% 증가한 72.3조원을 기록할 전망이다.
 - 올 들어 1~4월 동안 전년 동기비 40.0% 증가하며 회복세를 보이고 있는 민간 건설수주는 상반기 동안 회복세를 지속해 증가세가 좀 더 확장될 것으로 예상되는데, 이는 작년 상반기 민간 건설수주의 침체가 전년 동기비 49.6% 감소하는 등 매우 심각한데 따른 기저효과가 영향을 미쳤기 때문임¹⁵⁾. 상반기 민간 건설수주액 자체는 2005~09년 평균(33.4조원)¹⁶⁾보다 더 낮아 부진할 것으로 전망됨.
 - 민간 건설수주의 회복세는 하반기에도 완만하게 이어질 전망인데, 작년 하반기 소폭 회복세를 보인 점을 감안할 때 하반기의 상승 폭은 상반기에 비해서는 많이 둔화될 전망이다.
 - 7월 중순 공공관리자제 시행으로 상반기 재개발/재건축 수주가 급증하고 있는데, 수주 금액 중 일부가 하반기 수주로 인식될 수 있지만, 그 이후에는 상반기 주택수주를 견인한 재개발/재건축 수주가 6개월~1년 동안 급감하고, 지방선거 결과에 따라 지역내 개발사업의 일부도 재검토됨에 따라 하반기 민간 건설수주 회복세에 제약요인으로 작용할 것임.
 - 올해 전체적으로 민간 건설수주는 전년 대비 20.0% 증가할 것으로 전망되지만, 수주액 자체는 72.3조원을 기록해 부진했던 2008년 수준에도 미치지 못해 매우 부진할 것으로 예상됨.
 - 세부적으로는 민자 토목, 플랜트 등 민간 토목수주가 최악 수준의 침체를 보였던 작년에 비해서 회복세를 보여 작년에 비해 공공 수주와 토목수주간의 격차를 줄일 것으로 예상됨.
 - 민간 주택수주는 기저효과와 7월 이전까지 재개발/재건축 수주 증가, 일부 연기물량 위주로 회복세를 보임에도 불구하고, 수주금액 자체는 2008년 수준에도 다소 못 미치며 여전히 부진할 전망이다.
 - 민간 비주거 건축수주 역시 기저효과와 국내경기회복세로 회복세를 보이겠으나, 수주 금액 자체는 2008년 수준에 못 미치며 부진할 전망이다.
- 공종별로는 토목수주가 작년 공공 토목공사 발주 급증으로 인해 올해는 감소하고, 건축수주는 회복세를 보일 전망이다. 그러나, 수주액 자체로는 토목수주가 양호하고, 주거용

15) 2009년 상반기 민간 건설수주액은 19.0조원으로 이는 2001년 상반기 17.5조원 이후 가장 낮은 수치임.

16) 2005~08년 상반기 민간 건설수주 평균은 37.1조원임.

- 및 비주거용 건축수주는 여전히 부진할 전망이다, 특히 주거용 건축수주의 부진이 심함.
- 토목수주는 공공 수주와 마찬가지로 작년 수주 급증으로 인해 전년 대비 18.6% 감소하나, 수주금액 자체는 44.1조원을 기록해 2008년 수준을 넘어서며 양호할 전망이고, 상반기에 비해 하반기 감소 폭이 기저효과로 인해 많이 줄어들 전망이다. 또한 민자 토목수주, 민간 플랜트 수주의 회복세로 작년에 비해 공공 수주와의 격차가 줄어들 전망이다.
 - 주거용 건축수주는 극심한 침체를 보였던 작년(17)에 비해서는 회복세를 보이나, 전년 대비 8.7% 증가에 그친 42.5조원을 기록해 수주액이 침체가 시작되었던 2008년에도 미치지 못하며 여전히 부진할 전망이다. 작년 상반기 주거용 건축수주가 외환위기 이후 가장 침체되었던 기저효과가 작용하고 재개발/재건축 수주의 쏠림현상으로 상반기 주거용 건축수주는 큰 폭으로 증가하겠지만, 하반기에는 수주금액이 작년 수준에 머물며 부진할 전망이다.
 - 비주거용 건축수주는 국내경기회복세와 기저효과 영향으로 전년 대비 19.5% 증가하겠으나, 수주금액은 2008년에 비해 낮겠으며, 상반기에 비해 하반기 상승폭이 소폭 둔화될 전망이다.

(2) 건설투자 전망

2010년 건설투자 전년 대비 소폭(1.4%) 증가 전망, 하반기에도 소폭 증가세 유지 예상

- 2010년 국내 건설투자는 지난 2년간 국내 건설수주가 부진했음에도 불구하고, 작년 공공 토목공사 발주 급증과 4대강 사업 조기완공 목표 등의 영향으로 토목투자가 양호하고, 건축투자가 소폭 회복세를 보임에 따라 전년 대비 소폭(1.4%) 증가할 전망이다.
- 세부적으로 살펴보면 작년에 13.3% 급증한 토목투자는 작년에 급증한 공공 토목수주의 기성진척, 4대강 사업 조기완공 목표 기성진척, 국내경기회복에 따른 플랜트 투자 증가, 신울진원전 등 발전설비 투자 증가 등의 영향으로 전년 대비 2.3% 증가해 작년에 이어 올해도 증가세를 이어갈 전망이며, 하반기에도 증가세를 지속할 것으로 예상된다.
- 2006년 이후 4년 연속 마이너스(-) 성장을 보인 주거용 건축투자는 올해는 기저효과, 작년 4/4분기 이후 그동안 연기된 물량의 착공, 하반기 보금자리주택 착공, 기존 미분양 주택의 일부 분양(재고에서 투자로 전환), 올해 주택수주의 증가세 전환 등의 영향

17) 작년 주거용 건축수주는 2004년 35.7조원을 기록한 이후 가장 저조했음.

으로 회복세로 돌아설 가능성이 커짐.

·그러나 올해 주택수주 증가 폭이 크지 않을 것으로 예상되고, 수주 상승을 주도한 재개발/재건축 사업의 수주와 착공간 시차가 길어지고 있으며, 2007년 4/4분기~2008년 초 급증한 주택분양 물량이 하반기 준공되어 향후 주거용 건축투자 회복에 부정적 영향을 미치는 점 등을 감안할 때 올해 주거용 건축투자는 소폭(0.4%) 증가하는데 그칠 전망이다.

·비주거용 건축투자는 국내경기회복세가 지속됨에 따라 작년 하반기 이후 시작된 회복세를 올해 말까지 지속할 것으로 예상되며, 전년 대비 1.4% 증가할 것으로 전망됨.

< 2010년 건설투자 전망 >

구 분	2007	2008			2009			2010(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, '05년 불변가격)										
토목	61.9	26.9	34.9	61.8	32.2	37.8	70.0	32.8	38.9	71.6
건축	96.5	44.8	47.3	92.1	42.3	48.1	90.4	42.9	48.5	91.4
주거	43.7	19.9	20.4	40.2	17.9	19.7	37.6	18.0	19.8	37.8
비주거	52.8	24.9	26.9	51.9	24.4	28.4	52.9	24.8	28.8	53.6
계	158.4	71.7	82.3	153.9	74.6	86.2	160.8	75.7	87.4	163.0
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	3.8	-2.1	1.3	-0.2	19.7	8.4	13.3	1.9	2.7	2.3
건축	0.0	-0.9	-7.8	-4.6	-5.6	1.8	-1.8	1.3	0.8	1.0
주거	-3.0	-5.9	-9.6	-7.8	-10.1	-3.1	-6.5	0.8	0.1	0.4
비주거	2.6	3.5	-6.3	-1.8	-2.0	5.6	1.9	1.7	1.2	1.4
합계	1.4	-1.4	-4.0	-2.8	4.1	4.7	4.4	1.4	1.4	1.4

주 : 2010년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

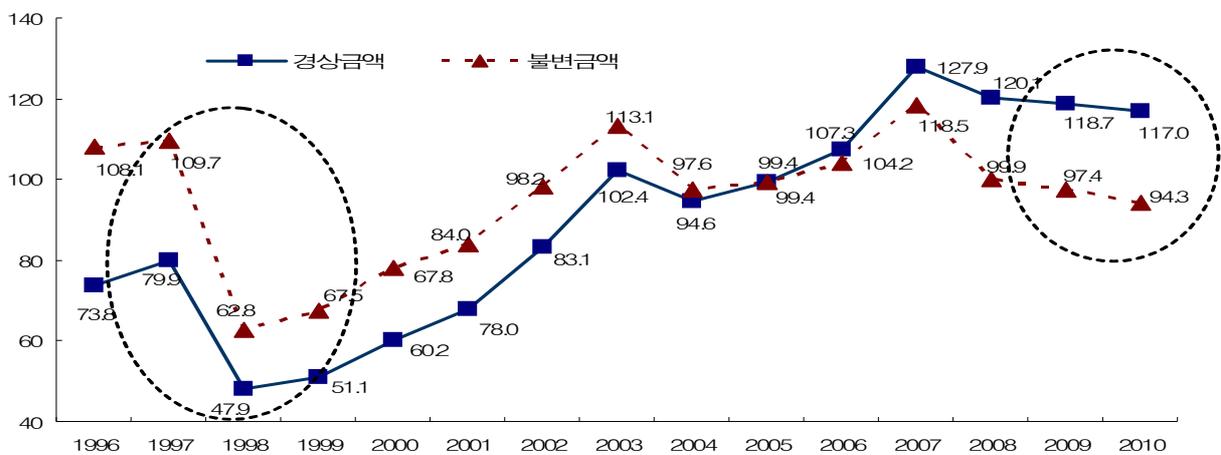
IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 전망의 시사점

- 2010년 국내 건설수주가 117.0조원에 그칠 것으로 전망됨에 따라 국내 건설수주는 2007년 127.9조원을 기록한 이후 3년 연속 부진한 흐름을 이어갈 것으로 전망됨.

<국내 건설수주액 추이>

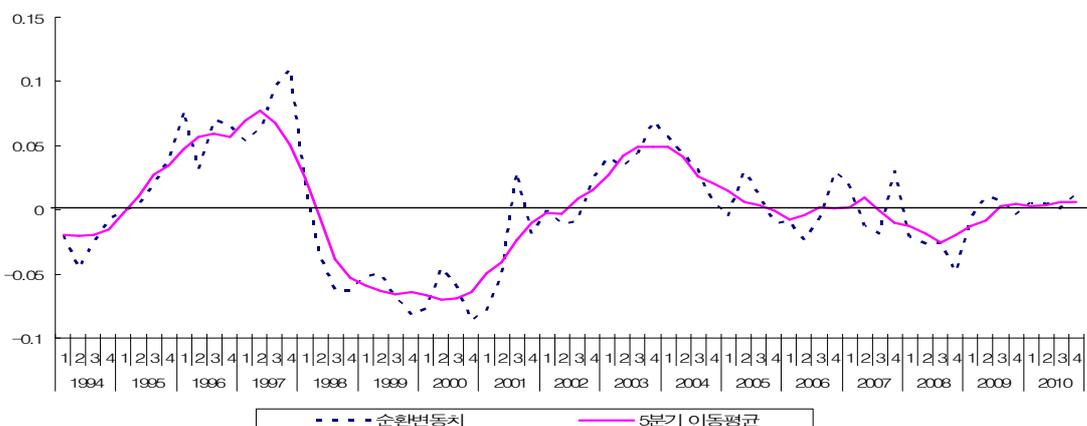
(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 대한건설협회 자료를 2005년 기준 불변금액으로 전환, 2010년은 한국건설산업연구원 전망치

- 2009년 초 이후 재정효과에 의해 상승세를 보인 건설투자는 올해 토목투자가 작년에 이어 양호하고, 비주거 건축투자도 경기회복의 영향으로 회복세를 보이지만, 주택투자가 부진해 상승국면을 이어가지 못하고 횡보세를 보일 전망이다.

<국내 건설투자 순환변동주기>



2. 정책과제

(1) 주택 수주 및 투자 침체의 장기화 개선

- 국내 건설수주가 2008년 이후 3년 연속 부진하고, 작년에 재정효과로 상승세를 보인 건설투자가 올해 회복세를 보이는 원인은 주택 수주/투자의 침체가 장기화되기 때문임.
 - 올해 공공 수주는 전기효과로 감소율을 기록하나 수주액상으로는 양호하며, 비주거 건축수주도 회복세를 보이는 반면, 주택수주는 기저효과로 다소 회복세를 보이나 상승폭이 비주거 건축수주에 비해 매우 낮고, 수주액 자체도 2008년에 미치지 못해 부진함.
 - 건설투자는 토목투자가 작년에 이어 양호하고, 비주거 건축투자가 회복됨에도 불구하고 지난 4년간 (-)성장을 보인 주택투자의 부진이 지속돼 올해 회복세를 보일 전망이다.

- 향후 주택 수주 및 투자의 침체가 더욱 장기화될 경우 주택건설업계와 관련 업계의 부실이 커지고 건설한 업체마저 부도위기에 몰릴 수 있으며, 또한 민간 주택공급 위축이 단순한 재고조정 차원을 넘어서 향후 주택수급의 불균형을 초래할 가능성도 있음.
 - 건설업계는 미분양 적체사태 지속, 하반기 준공 후 미분양 및 미입주 급증, 24조원 규모의 PF 만기도래 등으로 하반기 더욱 유동성 위기에 직면할 것으로 예상되는데, 주택 위주로 사업을 영위하는 건설업체는 현재와 같은 주택수주 침체가 지속될 경우 신규 자금유입이 줄어들어 대부분이 부도위기에 직면할 수 밖에 없음.
 - 현재 민간 주택공급 위축은 미분양 적체, 공공 주택공급 증가 등에 따른 재고조정 측면도 일부 있지만, 과거 주택공급의 70%를 담당하던 민간 주택공급 위축이 장기화될 경우 재고조정 차원을 넘어서 장기적으로는 주택수급의 불균형과 이로 인한 시장불안 가능성도 배제하기 어려움.

- 따라서 향후 주택거래 활성화, 보금자리주택 공급시기의 탄력적 조정, 2기 신도시 인근을 비롯한 기존 주택공급지역 인근의 보금자리주택 공급 지양, DTI규제의 부분적 완화, 미분양 해소대책 지속 등의 조치들을 통해 주택 수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단됨.

(2) 재정투자 한계 극복 위한 민자제도 개선

- 작년 이후 공공 수주액이 증가했지만, 4대강 살리기 사업 등 현 정부의 핵심사업을 제외한 일반 SOC분야는 도리어 신규 발주가 줄어들고, 공기 지연 현상이 발생하고 있음.
 - 현 정부에서 중점적으로 추진하고 있는 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트에 계획된 재정

- 투자 67.8조원인데, 작년 발표한 중기재정계획에서처럼 2013년까지 정부 SOC 예산이 연평균 2.0% 증가한다 하더라도 67.8조원을 모두 투자하기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.
 - 또한, 정부는 재정건전성 악화 우려로 인해 최근 '재정지출의 생산성 제고를 위한 세 부지침'을 마련해 투자 사업비 등 재량지출의 10%를 구조조정하겠다고 발표했으며, 2011년 이후 정부 SOC 예산도 최대한 효율화 절차를 거쳐 2009년에 발표한 중기재정 운용계획상의 투자 계획보다 실제 투자 규모가 축소될 가능성이 커짐.
 - 결국 향후 현 정부의 핵심사업과 세종시, 혁신도시와 같이 정치적으로 민감한 사업을 제외한 기타 국책사업에 대한 투자 우선순위 조정이 향후 예상되고, 일반 SOC 분야의 신규 사업화는 가능한 억제되고, 공기지연 현상도 심화될 것으로 우려됨.
- 정부는 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트에 민간자본 32.2조원을 투자한다는 계획이지만 현재 여건상으로는 이 정도의 민간자본이 모두 투입되기 어려워 향후 민간 건설업체의 투자 활성화를 유도하기 위한 추가적인 대책 마련을 통해 동 사업들에 대한 투자를 원활히 하고, 아울러 일반 SOC분야에 대한 재정투자 여력도 개선하는 것이 필요함.
- 정부는 민자사업 활성화를 위해 2차에 걸친 대책을 발표(2009. 2.26, 8.12) 했지만 아직까지 민간 건설업체들은 사업성 부족, 리스크 등을 감안해 민자사업에 참여를 꺼리고 있는 상황임.
 - 결국 향후 민자사업 활성화를 위해 민간투자사업의 금융약정 체결 원활화 조치, 민간 선투자 대상사업에 장기계속사업 포함, 부대·부속사업의 활성화, 민자고속도로 통행료에 부과되는 부가가치세의 면세, 민간투자사업의 자금재조달 규제 완화, 기술위주 평가체계 도입, 품질/기능 위주의 민자 협상지침 제정 등 다각적인 대안 검토가 필요함.

(3) 합리적인 공공공사 예산절감 방식 적용

- 작년부터 공공발주 공사가 늘어나고 있지만, 최저가낙찰제 공사 발주, 실적공사비적산제도 적용공종의 지속 확대, 턴키/대안 공사의 기준적합최저가 낙찰방식 도입 등에 따라 공공공사 수익성이 계속 떨어지고 있음.
- 주택시장 침체, 유동성 위기 등으로 인해 올해 건설업체들은 물량확보 차원에서 저가투찰을 시도하고 있으며, 4대강 살리기 사업의 경우 낙찰률이 60% 아래로 추락하는 경우가 다수 발생함.
- 2004~'05년에 최저가낙찰제로 낙찰된 15개 공사의 평균 실행률은 108.11%이고, 대상공사 15개 전부가 실행률 100%를 상회하여 최고 118%까지의 분포를 보임.
- 2001년에서 2004년까지 최저가낙찰제로 발주된 공사를 분석한 결과, 수주 시점에서의 실행원가(예상실행원가)는 109.2%이고, 실제 집행된 집행실행원가가 116.5%임.

- 현 정부의 공공 예산절감 방침에 따라 최저가낙찰제 적용 공사 100억 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등이 추진되어 향후에도 공공공사 수익성은 지속적으로 악화될 수 있음.
- 향후 최저가낙찰제 적용공사를 100억원 이상 공사로 확대할 경우 공공 예산절감 추정액은 '06년 발주기준으로 약 4천6백억원 정도에 불과하나, 이에 비해 건설업체의 수익성 악화에 따른 경영위기 초래, 시설물의 생애주기(Life Cycle) 관점에서의 비효율 초래 등의 문제점이 매우 커질 것으로 우려됨.
- 따라서 시설물의 생애주기상의 비용과 효용 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대보다는 Best Value개념의 입낙찰제도 적용을 확대하도록 유도하는 것이 바람직함.
- 또한, 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비적산제도 적용 공종의 확대, 원가심사 강화 등은 생산 시설물의 품질을 악화시킬 가능성이 있으므로 설계 VE(Value Engineering)제도 활성화, 신기술/공법 등에 의한 원가절감 방안을 활성화하는 것이 바람직함.

(4) 건설산업 구조조정 과정상의 문제점 개선

가. 재무비율 위주의 구조조정 평가기준 개선

- 채권은행들은 시공능력 상위 300개 건설사들에 대한 신용위험평가를 6월 초에 1차로 마쳤으며, 6월 20일경 2차 평가를 완료해 금융당국 보고와 2주간의 이의제기를 거쳐 구조조정 명단이 7월 초 확정 예정임.
 - 건설업체에 대한 신용위험평가 기준은 재무항목과 비재무항목으로 나뉘며 배점은 각각 40점, 80점임.
 - 주요 평가 지표로는 부채비율, 차입금의존도, 현금보유 비중, 매출액순이익률,경영진의 평판, 소유 및 지배구조, 산업내 지위, 사업포트폴리오, 평균분양률, 수주잔고, 사업장 위험, 신용등급, 수주잔량, 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출 우발채무 위험 등이 포함됨.
- 그러나, 구조조정 대상을 가리는 평가지표가 지나치게 현재 유동성 등 재무상태 위주로 구성되어 있고, 건설업체의 과거 시공실적 및 시공역량, 해당 기업의 국내외 경쟁력 등이 포함되지 못한 점이 아쉬움이 있음.

- 구조조정 대상에 포함될 특정 건설업체가 현재 급격한 주택사업 환경변화로 인해 유동성 위기를 겪고 있다하더라도 시공역량 및 국내외 경쟁력이 우수하여 적정 수준의 지원을 통해 생존할 경우 건설산업 및 국가경제에 기여할 수 있는 기업이라면 구조조정 대상에서 제외하는 것이 바람직함.
- 현재 채권은행 위주로 진행되는 구조조정의 경우 이러한 거시적인 관점에서 올바른 판단을 내리기 어려운 문제가 있으므로 정부와 금융 당국에서는 경쟁력 있는 기업이 한시적인 유동성 위기로 퇴출되는 사태를 방지할 수 있는 평가 기준 제시와 지도가 필요할 것으로 판단됨.

나. 주택사업 부실에 대한 관련 이해관계자간 합리적 책임/손실 분담 필요

- 현재 주택업계의 부실은 엄밀하게는 주로 아파트 분양 사업장, 즉 PF사업장 단위의 부실이므로 부실에 대한 구조조정은 동 사업 중 부실 사업장을 대상으로 관계된 이해관계자인 시행자, 건설업체(원하도급업체), 금융기관, 보증기관 등이 명확한 책임소재의 정의와 손실 분담을 통해 해결해야 함.
- 그러나, 현재 구조조정 논의는 저축은행 등 금융기관의 경우 가급적 자산관리공사에서 부실PF 대출을 인수하는 반면, 건설업체의 경우 워크아웃이나 퇴출 위주로 구조조정을 추진하고 있어 이해관계자들간 명확한 책임소재 규명과 합리적인 손실분담이 없다는 점에서 개선이 필요함.
- 실제로 최근 주택산업의 위기에는 경기적 요인 외에 정책적 요인이 중첩된 측면이 큼.
 - 정확한 시장 예측 없이 무리한 주택공급을 추진한 건설업체의 경영실패뿐 아니라 잦은 정책변화와 과도한 기업 채무보증을 요구한 금융기관의 대출관행 등도 현재의 주택산업 위기를 초래함.
 - 특히 변동성이 높고 시장 조절 성격이 강한 부동산 관련 정책은 시장의 불확실성과 변동성을 확대시켜 산업기반을 취약하게 하고 있음. 최근의 공급과잉은 기업의 사업 판단 오류의 책임도 있으나 2007년 분양가상한제 실시, 2010년 2월 양도세 한시감면 혜택 종료 등의 정책적 요인으로 공급 물량이 단기간에 집중되었던 영향이 큼.
 - 또한, 2004년 이후 확대된 최저가낙찰제는 민간 건축 경기 침체로 어려움을 겪고 있는 건설업체들의 부담을 가중시키면서 최근 기업 경영 위기의 원인이 되고 있음. 최근 워크아웃, 부도 등 경영상 위기를 겪은 7개사의 공공공사(기성액 기준) 중 최저가 공사의 비중이 2007년 21.9%에서 2009년 61.4%로 크게 증가하였음.