

# 2014년 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>

<b>I. 최근 건설경기 동향</b> .....	<b>1</b>
1. 건설수주 동향 .....	1
2. 건설투자 동향 .....	3
3. 주택공급 지표 동향 .....	6
<b>II. 전망의 주요 쟁점 요인</b> .....	<b>11</b>
1. 대내외 경제 여건 변화 .....	11
2. 공공 건설부문 여건 변화 .....	13
(1) 정부 SOC 예산 편성 결과 .....	13
(2) 신규 사업 예산 편성 결과 .....	16
(3) 지방 공약사업 예산 편성 결과 .....	17
(4) 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산 추이 .....	19
(5) 공공기관 재정 및 투자 관련 정책기조 변화 .....	21
(6) 주요 대형 공사의 발주 가능성 .....	23
(7) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 발주 감소 .....	26
(8) 공공부문 주택공급 감소 .....	27
(9) 도시첨단산업단지 조성 및 노후 산업단지 리모델링 .....	31
3. 민간 건설부문 여건 변화 .....	32
(1) 최근 민간 건설수주 급격한 감소세 전환 .....	32
(2) 민간부문 주택공급 여건 변화 .....	34
(3) 재개발/재건축 수주 여건 변화 .....	39
(4) 아파트 리모델링 수주 여건 변화 .....	41
(5) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화 .....	43
<b>III. 건설경기 전망 및 시사점</b> .....	<b>49</b>
1. 건설수주 전망 .....	51
2. 건설투자 전망 .....	52
3. 전망의 시사점 .....	54

# I. 최근 건설경기 동향

## 1. 건설수주 동향

### 건설수주 작년 8월~올 8월까지 13개월 연속 감소세 특히 민간부문 극심한 부진 지속

— 국내 건설수주는 2012년 8월부터 2013년 8월까지 총 13개월 연속 감소세를 지속, 외환위기 기간인 지난 1997년 11월~1999년 3월 동안 17개월 연속 감소한 이후 가장 장기간 감소함.

- 국내 건설수주는 2012년 상반기 9.7% 증가하면서 회복되는 모습을 보였으나, 2012년 8월 28.8% 감소를 시작으로 10% 이상의 두 자릿 수 감소율을 연말까지 지속, 결국 2011년 전년 대비 7.2% 증가했으나, 2012년 다시 전년비 8.3% 감소해 연간 실적으로는 7년 내 최저치인 101.5조원을 기록함.
- 2013년 들어서도 8월까지 감소세를 지속, 1~8월 누적 수주는 지난 2002년 36.5조원 이후 11년 내 최저치인 51.9조원을 기록, 전년 동기 대비 24.2% 감소함.

### <국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2009	상반기	-7.9	82.2	159.4	-7.1	-26.2	15.9	-49.6	-37.5	-51.7	-54.3	-47.8
	하반기	4.6	9.4	32.2	-21.3	-16.5	-25.6	1.7	-36.1	18.2	42.3	-13.9
	연간	-1.1	39.8	83.2	-15.1	-21.1	-9.0	-23.0	-36.5	-19.0	-10.2	-31.4
2010	상반기	-0.2	-37.0	-43.2	-16.9	-24.9	-10.7	61.5	64.7	60.7	50.0	74.7
	하반기	-22.7	-31.8	-35.3	-23.8	-44.4	-3.1	-16.7	25.5	-26.7	-40.1	2.7
	연간	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-6.9	7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0
2011	상반기	-1.4	-27.6	-32.9	-16.1	-47.8	4.3	15.7	46.9	8.6	4.5	13.2
	하반기	15.6	21.5	5.5	52.2	148.3	-3.4	12.4	-14.1	23.1	31.2	12.8
	연간	7.2	-4.2	-15.0	18.1	47.0	0.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0
2012	상반기	9.7	5.2	7.5	1.1	72.0	-21.9	11.6	36.4	3.8	10.3	-2.8
	하반기	-23.1	-14.9	-29.1	4.0	-25.3	47.5	-27.8	-37.7	-25.1	-29.4	-18.5
	연간	-8.3	-7.0	-13.6	2.9	-7.4	12.2	-9.0	-0.9	-11.4	-12.3	-10.3
2013	1/4	-35.1	-9.0	-14.8	3.7	-56.7	54.3	-45.5	-69.2	-34.6	-47.6	-20.1
	2/4	-22.9	5.4	9.2	-0.8	-41.7	24.8	-33.5	-52.9	-26.4	-27.0	-25.7
	7월	-10.5	-23.3	-45.3	25.8	184.3	1.8	-2.5	-62.9	13.6	52.1	-21.2
	8월	-1.9	29.3	47.1	11.4	-71.9	114.9	-15.9	25.7	-20.3	-46.7	38.4
	1~8월	-24.2	-1.7	-5.8	5.6	-43.2	37.8	-33.5	-58.5	-24.5	-29.6	-18.4

자료 : 대한건설협회

- 건설수주는 2012년 하반기부터 올해 상반기까지 거시경제 및 주택경기 위축 영향으로 민간수주가 급감한 가운데, 공공 발주도 부진하였음.
  - 작년 상반기 국내 경제는 '상저하고'의 패턴으로 회복될 전망이었으나, 미국 재정절벽 등 선진국 경제 불확실성 요인 증가와 함께 중국 등 신흥국 경제도 둔화돼 수출이 감소하며 '상저하저' 패턴을 보임.
  - 이에 따라 지난 2010년 후 강한 회복세를 보인 민간 토목 및 비주거 건축수주가 작년 하반기 이후 큰 폭의 감소세로 전환됨.
  - 민간 주택수주의 경우 2012년상반기 10.3% 증가하였으나, 하반기 29.4% 급감하였는데 지방 주택경기가 침체로 전환되고 수도권 주택경기 회복이 지연된 결과임. 특히, 4/4분기 재개발/재건축 수주가 전년 동기 대비 60.0% 감소함.
  - 올 1~6월에 상반기에도 민간 주택수주는 전년 동기 대비 36.0% 감소해 부진은 지속되었으며, 토목수주도 전년 동기 대비 61.0% 감소해 공종별로는 전년 대비 가장 크게 감소했고, 민간 비주거용 건축수주 23.1% 감소해 부진한 모습을 보임.
  - 한편 공공 수주는 올 초부터 정부교체 및 공공기관 기관장 교체 등의 사유로 발주가 지연되어 1/4분기에 전년 동기 대비 9.0% 감소함. 2/4분기에 발주가 재계되어 5.4% 증가하였어도 여전히 1~6월 누적 기준으로는 1.4% 감소해 부진하였음.
  
- 올 하반기 이후 공공수주는 회복되는 양상을 보이고 있으나, 민간 수주는 여전히 부진한 모습을 보임.
  - 공공수주는 7월에는 전년 동월 대비 23.3% 감소해 부진하였지만, 8월에는 토목공종으로 물량이 증가해 29.3% 증가해 2/4분기에 이어 3/4분기에도 증가세를 이어갈 것으로 보임.
  - 반면 민간수주는 7월에 일시적으로 주택수주가 증가해 전년 동월 대비 2.5% 감소하는 등 감소폭이 다소 완화되는 듯 했으나, 8월에 다시 주택수주 위주로 부진한 모습을 보여 15.9% 감소해 13개월 연속 감소세를 지속함.
  - 민간수주의 경우 지난 2012년 8월부터 20~30%의 감소세가 시작된 것을 감안하면, 올 8월부터 기저효과의 영향으로 통계적으로도 다시 회복되는 모습이 보이는 것이 당연하지만 여전히 회복세를 보이고 있지 않아, 민간부문의 침체가 매우 심각한 것으로 판단됨.

## 2. 건설투자 동향

### 2011년 하반기~2012년 상반기 증가한 건설수주 기성진척 효과 및 정책효과, 전년도 기저효과 영향, 상반기 건설투자 5.2% 증가

- 국내 건설투자는 2009년 예산 급증의 영향으로 3.4% 증가한 것을 제외하면 2008~2012년 동안 감소세를 지속해 2012년 건설투자는 10년 전 수준인 143조원을 기록함.
  - 건설투자 증감률은 '08년 -2.8% → '09년 3.4% → '10년 -3.7% → '11년 -4.7% → '12년 -2.2%로 2010년 이후 3년 연속 감소하였는데 이는 역대 최장 기간 감소세임.
  - 결국, 2012년 건설투자 143조원(2005년 불변금액)은 2002년 141.8조원에 근접해 10년 전 수준으로 투자액이 회귀함.
  - 2012년 건설투자가 침체한 원인은 주거용 건축투자가 부동산 침체의 영향으로 23년만에 최저치를 기록한데다, 4대강 사업완료 및 재정정상화로 인한 일반 SOC 공사 위축 등의 영향으로 토목투자 또한 부진했기 때문임.

#### <분기별 건설투자 추이>

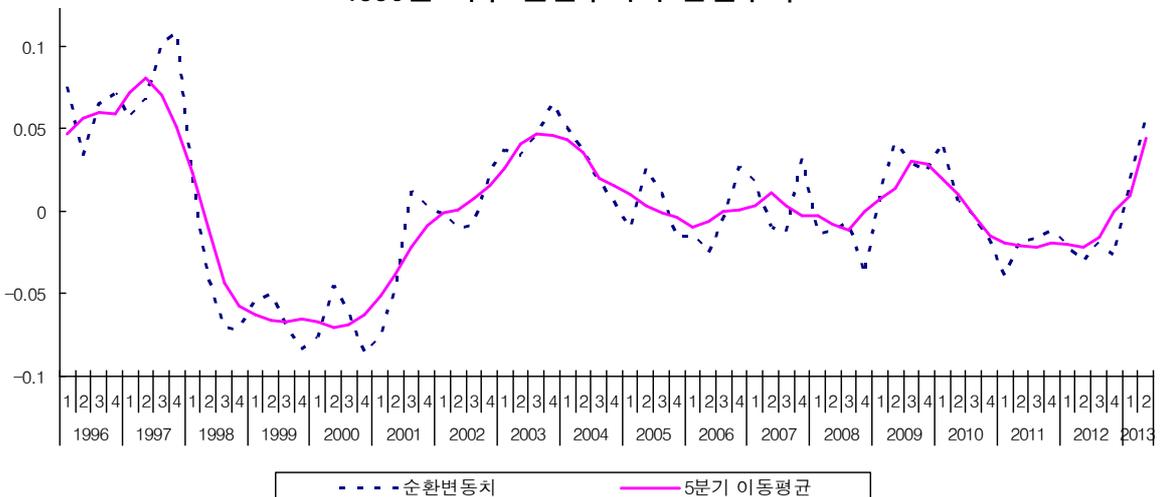
구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토 목	건 축	주 거		비주거	계	토 목	건 축	주 거		비주거
				주 거	비주거					주 거	비주거	
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9	
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0	
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1	
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7	
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6	
2011년	1/4	28.2	11.0	17.1	6.3	10.9	-10.0	-11.4	-8.9	-24.1	3.0	
	2/4	39.2	16.0	23.1	7.7	15.4	-4.7	-9.4	-0.9	-13.7	7.0	
	3/4	36.6	13.9	22.7	7.2	15.6	-3.6	-7.9	-0.6	-14.7	7.4	
	4/4	42.2	19.0	23.1	8.1	15.0	-1.7	-2.2	-1.4	-5.4	0.9	
	연간	146.2	60.0	86.1	29.2	56.9	-4.7	-7.3	-2.7	-14.4	4.7	
2012년	1/4	28.1	10.5	17.6	6.3	11.3	-0.4	-4.5	2.4	0.0	3.8	
	2/4	38.0	15.6	22.4	7.1	15.3	-3.1	-2.9	-3.2	-7.3	-1.1	
	3/4	36.4	14.0	22.4	6.7	15.7	-0.3	1.1	-1.3	-6.5	1.2	
	4/4	40.5	18.1	22.3	7.5	14.8	-4.2	-4.9	-3.7	-7.7	-1.5	
	연간	143.0	58.2	84.7	27.6	57.1	-2.2	-2.9	-1.7	-5.7	0.3	
2013년	1/4	28.7	10.9	17.9	6.7	11.2	2.4	3.1	1.9	7.5	-1.2	
	2/4	40.8	16.5	24.3	8.5	15.8	7.1	5.8	8.3	19.3	3.2	
	상반기	69.5	27.4	42.2	15.2	27.0	5.2	4.7	5.5	13.8	1.4	

자료 : 한국은행, 2005년 연쇄가격 원계열 기준

- 올해 건설투자는 1/4분기와 2/4분기에 각각 2.4%, 7.1% 증가해 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 총 11분기 연속 감소세를 마감함과 동시에 2분기 연속 증가함.

- 이는 기저효과 및 지난해 상반기 일시적으로 급증한 발전소 등 플랜트 수주의 기성진척 및 동탄2신도시 착공 효과 때문인 것으로 판단됨.
  - 건설투자가 그동안 3년 연속 감소한데 따른 기저효과와 함께 동탄신도시 개발로 주거용 건물 건설이 증가하고, 작년에 발주가 급증한 발전소 등 플랜트 수주의 기성진척 등이 영향을 미쳤기 때문인 것으로 판단됨.
- 특히, 2/4분기에 전년 동기 대비 7.1% 증가하여 지난 2003년 4/4분기 9.0% 증가 이후 9년 6개월 만에 가장 높은 증가폭을 기록하였음. 이는 작년 2/4분기 실적이 부진한데 따른 기저효과와 함께 정부의 건설 관련 정책이 긍정적인 영향을 미친데 따른 결과로 판단됨.
- 정부는 4월 경기둔화에 대응, 추경예산 19.3조원을 편성하였으며, SOC에 0.7조원이 증액됨.
  - 추경 가운데 세입 보전분을 뺀 세출 증가액 5.4조원의 72.4%인 3.9조원이 2/4분기에 집중 배정되어 2/4분기 건설투자가 양호한 모습을 보인 것으로 판단되며, 4.1대책으로 인한 거래증가 및 미분양 매각등의 효과 또한 긍정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.
  - 결과적으로 건설투자는 2/4분기에 토목이 4.7%, 주거용 건축이 13.8%, 비주거용 건축이 1.4% 증가하는 등 모든 공종에서 전년 동기 대비 증가해 매우 양호한 모습을 보임.
- 건설투자의 순환주기를 살펴보면 2013년 1/4분기에 확장기에 들어섰으며, 2/4분기까지 강한 상승 추이를 보이고 있어, 연말까지 건설투자의 증가세는 지속될 것으로 예상됨.
- 6월말 정부가 발표한 공공기관 투자확대 방침과 8.28대책으로 인한 9월 이후 주택거래 급증 등도 하반기 건설투자에 긍정적 효과를 미칠 것으로 예상됨.

<1996년 이후 건설투자의 순환주기>

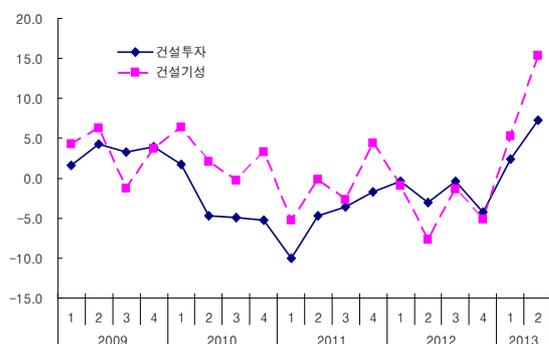


주 : 한국은행의 자료(건설투자 2005년 연쇄가격 기준 계절조정계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

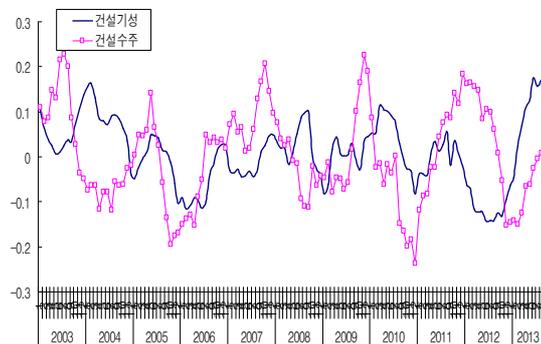
## 작년 8월~올 8월 건설수주 침체 영향 2014년 이후 건설투자 재침체 가능

- 건설투자는 건설기성의 영향을 받는데, 건설기성은 올 1~8월 동안 8개월 연속 증가세를 지속함. 최근 건설기성 회복세는 2011년 8월~2012년 2월까지 7개월간 일시적으로 증가한 건설수주 영향이 큰 것으로 분석됨.
  - 건설수주는 9개월 연속 감소세를 지속해 장기간 침체를 보이고 있는 반면, 건설기성은 최근 4개월 연속 증가하며 반등함, 과거 전년 동기 대비 증감률을 살펴볼 경우 건설기성과 건설투자는 서로 동일하게 움직이는 것을 알 수 있음.
  - 이런 수주와 기성의 흐름을 객관적으로 분석하기 위해 H·P필터를 활용, 순환변동치를 살펴본 결과, 최근 기성이 증가하고 있는 것은 지난 2011년 하반기 부터 2012년 상반기에 일시적으로 증가한 수주물량의 기성 진척 때문인 것으로 분석됨.
  - 건설수주는 2011년 8월~2012년 2월까지 7개월 연속 증가하였는데, 최근 건설투자 회복은 당시 두드러지게 증가한 주택 및 발전 설비 수주 때문인 것으로 판단됨.
  
- 과거 건설기성과 건설수주 간 시차는 대략 6개월에서 1년 정도되는데, 최근에는 대략 1년 5개월 정도됨. 따라서 작년 8월부터 올 4월까지 급감한 수주로 인해 내년 상반기 중 건설투자가 재침체할 가능성이 있는 것으로 판단됨.
  - 단, 건설수주 감소로 인한 건설투자 감소 효과는 평균적으로 3년 정도 분산해서 영향을 미치기 때문에 건설수주 감소율만큼 급격하게 건설투자 감소 효과가 나타나기는 어려움.

<건설기성·투자 분기별 전년 동기비 증감률>



<건설수주 및 건설기성 순환 변동치>



### 3. 주택공급 지표 동향

#### (1) 주택 인허가 추이

#### 주택 인허가 작년 4/4분기 이후 감소세 전환

- 주택 인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속하였으나, 2011년과 2012년 각각 55만호, 58.7만호를 기록하면서 증가함.
  - 특히, 2012년 실적은 지난 2003년 58.5만호 이후 9년 내 최대치로, 수도권 1.1% 감소해 다소 부진하였지만, 지방이 14.5% 증가해 전체적으로 전년 대비 6.8% 증가함.
- 주택 인허가 실적은 2012년 4/4분기 이후 감소세를 지속하고 있으며, 2013년 들어서도 마이너스(-) 10~20% 수준의 감소세를 지속해 침체된 모습을 보임.
  - 인허가 실적은 2012년 4/4분기에 전년 동기 대비 14.7% 감소한 21.3만호를 기록하였으며, 2013년 1월부터 8월까지 감소세를 지속함.
  - 결국, 2013년 1~8월 인허가 실적은 전년 동기 대비 22.6% 감소한 24.8만호로 같은 기간 누적치로는 최근 3년 내 가장 부진한 실적을 보임.
  - 수도권이 전년 동기 대비 20.4% 감소한 10.9만호, 지방이 24.3% 감소한 13.9만호를 각각 기록, 공공부문이 전년 동기비 20.5% 감소한 1.4만호, 민간부문은 22.8% 감소한 23.4만호를 각각 기록함.

#### <주택 인허가 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

구분	합계	시행 주체 구분		지역 구분	
		공공	민간	수도권	지방
2008	연간 371,285 (-33.2)	156,989 (-10.1)	398,803 (-42.3)	197,580 (-34.7)	173,705 (-31.4)
2009	연간 381,787 (2.8)	141,160 (19.2)	230,125 (-7.2)	255,158 (29.1)	126,629 (-27.1)
2010	연간 386,542 (1.2)	168,300 (-17.8)	213,487 (16.3)	250,218 (-1.9)	136,324 (7.7)
2011	연간 549,594 (42.2)	115,349 (-16.6)	434,245 (74.9)	272,156 (8.8)	277,438 (103.5)
2012	1/4 99,670 (41.3)	3,295 (20.7)	96,375 (42.2)	41,659 (12.5)	58,011 (73.3)
	2/4 138,795 (31.3)	10,384 (602.1)	128,411 (23.2)	57,189 (6.0)	81,606 (57.6)
	3/4 134,928 (9.7)	5,887 (-1.2)	129,041 (10.3)	65,531 (26.3)	69,397 (-2.4)
	4/4 213,491 (-14.7)	90,043 (-14.4)	123,448 (-15.0)	104,911 (-18.8)	108,580 (-10.3)
	연간 586,884 (6.8)	109,609 (-5.0)	477,275 (9.9)	269,290 (-1.1)	317,594 (14.5)
2013	1/4 75,594 (-24.2)	3,501 (6.3)	72,093 (-25.2)	28,279 (-32.1)	47,315 (-18.4)
	2/4 104,669 (-24.6)	4,425 (-57.4)	100,244 (-21.9)	45,700 (-20.1)	58,969 (-27.7)
	7월 36,255. (-17.0)	3,864. (43.6)	32,391. (-21.0)	20,852. (-14.4)	15,403. (-20.3)
	8월 31,979. (-18.1)	2,086. (92.6)	29,893. (-21.2)	14,707. (1.9)	17,272. (-29.8)
	1~8월 248,497 (-22.6)	13,876 (-20.5)	234,621 (-22.8)	109,538 (-20.4)	138,959 (-24.3)

주 : 괄호 안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임. ; 자료 : 국토교통부.

## 아파트 및 아파트 외 인허가 모두 감소 올 들어 도시형생활주택 인허가도 급감

- 2013년 1~8월 동안 수도권 주택 인허가 실적 감소에는 일반 아파트의 인허가 실적의 감소 뿐만 아니라 도시형생활주택 등 아파트 외 주택의 인허가의 감소 또한 큰 영향을 미친 것으로 나타남.
  - 수도권의 경우 아파트 인허가 실적은 전년 동기 대비 16.7% 감소하였으며, 도시형생활주택 및 소규모 다세대/연립주택이 포함된 아파트 외 주택 또한 23.9% 감소, 아파트보다 아파트외 주택의 감소가 더욱 가파른 것으로 나타남.
  - 한편, 지방의 경우도 아파트가 전년 동기 대비 26.0% 감소, 아파트외 주택도 21.8% 감소해 부진한 모습을 보임.

### <아파트 및 아파트 외 주택 인허가 추이>

(단위 : 호수, 전년 동기 대비 %)

구분	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년 1~8월	
							호수	전년동기비 증가율
전국	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	248,497	-22.6
(아파트)	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	136,238	-22.5
(아파트 외)	79,330	108,132	84,604	109,553	192,832	210,798	112,259	-22.8
수도권	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	269,290	109,538	-20.4
(아파트)	265,454	130,421	215,759	197,388	176,236	163,498	54,831	-16.7
(아파트 외)	37,097	67,159	39,399	52,830	95,920	105,792	54,707	-23.9
지방	253,241	173,705	126,629	136,324	277,438	317,594	138,959	-24.3
(아파트)	211,008	132,732	81,424	79,601	180,526	212,588	81,407	-26.0
(아파트 외)	42,223	40,973	45,205	56,723	96,912	105,006	57,552	-21.8

자료 : 국토교통부.

- 2010년부터 본격적으로 증가하기 시작한 도시형생활주택 인허가 실적은 2011년에 이어 2012에도 호조세를 보여 2012년 전체 주택 인허가 실적의 21.1%인 12.4만호를 기록했으며, 2012년 주택 인허가 실적이 50만호를 넘어서는데 결정적 역할을 함.
  - 도시형 생활주택은 지난 2009년 0.2만호에서 2010년 2.1만호, 2011년 8.4만호, 2012년 12.4만호로 꾸준히 증가함.
  - 전체 인허가 실적 대비 비중도 2009년 0.4%에 불과 했으나, 2010년 5.3%, 2011년 15.3%, 2012년 21.1%로 지속적으로 증가하였음.

- 3년 연속 증가한 도시형 생활주택은 2013년에 들어와서 규제 강화 및 수익률 감소의 영

향으로 8개월 연속 감소, 1~8월 전년 동기 대비 33.2% 급감한 5.1만호를 기록함.

- 일부 지역에서 원룸형 도시형 생활주택이 과잉 공급되면서 주차장 부족 등의 문제점이 나타나 주택건설기준 등에 관한 규정 변경을 통해 각 자치구별로 주차장 건축규정을 강화하였으며, 지난 3년간 급격히 공급 물량 증가에 따른 수익률 하락 등의 영향으로 감소세로 돌아섬.
- 비록 2013년 들어 급격히 감소하였어도 2013년 1~8월까지 전체 인허가의 20.6%를 차지해 여전히 높은 비중을 차지함.

**<도시형생활주택 인허가 현황 대 전체 주택 인허가 실적 비교>**

구분	도시형생활주택(호수)	주택 인허가 수(호수)	도시형생활주택 비중(%)
2009년	1,688	381,787	0.4
1/4	1,575	49,548	3.2
2/4	2,359	60,761	3.9
3/4	6,099	52,985	11.5
4/4	10,486	223,248	4.7
2010년	20,519	386,542	5.3
1/4	10,137	70,529	14.4
2/4	20,878	105,738	19.7
3/4	21,037	122,985	17.1
4/4	33,264	250,342	13.3
2011년	83,859	549,594	15.3
1/4	23,485	99,670	23.6
2/4	33,341	138,795	24.0
3/4	29,588	134,928	21.9
4/4	37,535	213,491	17.6
2012년	123,949	586,884	21.1
1/4	13,160	75,594	17.4
2/4	24,497	104,669	23.4
7월	7,975	36,255	22.0
8월	5,506	31,979	17.2
2013년 1~8월	51,138	248,497	20.6

자료 : 국토교통부.

**(2) 주거용 건축 허가면적 및 착공면적**

**올해 수도권 아파트 허가면적 소폭 증가, 전체 허가면적은 감소  
지방은 아파트와 비아파트 허가면적 모두 감소**

— 2012년 주거용 건축 허가면적은 전년 대비 4.8% 증가, 2008년 글로벌 금융위기 영향으로 전년 대비 41.1% 급감한 3,846.2만㎡를 기록한 이후 4년 연속 회복세를 보여, 2007년 6,527만㎡ 이후 5년 내 가장 양호한 모습을 보임.

— 그러나, 최근 경기침체의 영향으로 올해 1월부터 8월까지 7월을 제외하고 모두 감소세를 보이며 부진한 모습을 보임. 전년 대비 감소폭을 비교해 보면 수도권보다는 지방의 감소폭이 더욱 심각한 것으로 분석됨.

- 1~8월 누적 건축허가면적은 최근 3년간 가장 부진한 2,858.9만㎡를 기록, 전년 동기 대비 16.1% 감소함.
- 유형별로 1~8월 허가면적을 살펴보면, 아파트와 비아파트 모두 각각 전년 동기 대비 15.3%, 17.1% 감소함.
- 지역별로 수도권의 경우 아파트가 전년 동기 대비 5.3% 증가해 지난해보다 다소 양호했으나, 비아파트가 24.2% 급감하면서 전체적으로 7.7% 감소한 1,195.3만㎡를 기록함.
- 지방의 경우 아파트와 비아파트 모두 27.5%, 12.5% 감소해, 전년 동기 대비 21.2% 감소한 1,663.5만㎡를 기록함.

#### <용도별 주거용 건축 허가면적 추이>

(단위 : 만㎡, %)

구분		합계		아파트		아파트외 주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
2010	전체	5,146.4	-	3,628.8	-	1,517.6	-
	수도권	3,199.0	-	2,640.2	-	558.8	-
	지방	1,947.4	-	988.5	-	958.9	-
2011	전체	5,655.7	9.9	3,533.9	-2.6	2,121.8	39.8
	수도권	2,375.4	-25.7	1,623.5	-38.5	751.9	34.6
	지방	3,280.3	68.4	1,910.4	93.3	1,369.9	42.9
2012	전체	5,925.6	4.8	3,883.0	9.9	2,042.6	-3.7
	수도권	2,506.9	5.5	1,701.8	4.8	805.1	7.1
	지방	3,418.7	4.2	2,181.2	14.2	1,237.5	-9.7
2013 1/4	전체	927.6	-17.5	578.2	-4.5	349.5	-32.6
	수도권	337.5	-17.1	216.7	-2.8	120.9	-34.4
	지방	590.1	-17.7	361.5	-5.4	228.6	-31.7
2013 2/4	전체	1,097.5	-23.7	559.3	-31.1	538.2	-14.3
	수도권	440.4	-20.1	258.1	-9.2	182.3	-31.7
	지방	657.1	-26.0	301.2	-42.9	355.9	-1.4
2013 7월	전체	471.6	5.4	306.5	9.3	165.1	-1.1
	수도권	287.5	24.4	224.1	35.3	63.4	-20.2
	지방	184.1	-14.9	82.4	-28.3	101.7	-26.6
2013 8월	전체	362.1	-8.6	208.6	-18.2	153.5	8.6
	수도권	129.9	22.2	63.6	22.9	66.3	32.2
	지방	232.2	-19.9	145.0	-28.6	87.2	-35.3
2013 1~8월	전체	2,858.9	-16.1	1,652.6	-15.3	1,206.3	-17.1
	수도권	1,195.3	-7.7	762.4	5.3	432.9	-24.2
	지방	1,663.5	-21.2	890.1	-27.5	773.4	-12.5

자료 : 국토교통통계누리.

### 주거용 건축착공면적 수도권은 증가, 지방은 감소

- 2012년 주거용 건축착공면적은 전년 대비 4.2% 증가해 4년 연속 증가한 모습을 보였으며, 면적 자체도 지난 2003년 4,205.9만㎡ 이후 10년 내 최대치인 3,921.4만㎡를 기록해 양호한 모습을 보임.
- 그러나 2013년 들어 지방의 착공면적 감소로 다소 부진한 모습을 보여 1~8월까지 착공면적은 전년 동기 대비 7.5% 감소한 2,478.4만㎡를 기록함.
  - 올 1~8월 누적 주거용 건축착공면적은 같은 기간대비 실적을 비교해보면, 비록 2012년 보다는 감소하였지만, 2011년보다는 증가한 수준으로 최근 10년 내 두 번째로 높아 면적상으로는 양호한 것으로 판단됨.
  - 1~8월까지 수도권의 누적 주거용 건축착공면적은 아파트 착공면적의 증가로 전년 동기비 10.6% 증가함. 비아파트가 전년 동기 대비 18.1% 감소해 부진하였으나, 아파트가 47.2% 증가해 양호하였음.
  - 반면, 지방은 16.0% 감소함. 아파트와 비아파트가 각각 15.8%, 16.2% 감소해 부진했음.

#### <용도별 주거용 건축 착공면적 추이>

(단위 : 만㎡, %)

구분		합계		아파트		아파트외 주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
2010	전체	2,441.6	-	1,034.2	-	1,407.4	-
	수도권	1,136.0	-	620.8	-	515.2	-
	지방	1,305.5	-	413.4	-	892.1	-
2011	전체	3,764.1	54.2	1,907.3	84.4	1,856.8	31.9
	수도권	1,249.4	10.0	578.7	-6.8	670.7	30.2
	지방	2,514.7	92.6	1,328.6	221.4	1,186.1	33.0
2012	전체	3,921.4	4.2	2,066.0	8.3	1,855.4	-0.1
	수도권	1,292.4	3.4	615.1	6.3	677.3	1.0
	지방	2,629.0	4.5	1,450.9	9.2	1,178.1	-0.7
2013 1/4	전체	853.6	-7.2	529.7	14.3	323.9	-29.1
	수도권	302.1	-0.2	194.1	43.6	108.0	-35.6
	지방	551.5	-10.7	335.6	2.3	215.9	-25.3
2013 2/4	전체	393.5	-64.3	215.3	-58.1	178.2	-69.8
	수도권	152.2	-51.9	90.8	-21.4	61.4	-69.4
	지방	241.3	-69.3	124.5	-68.7	116.8	-70.0
2013 7월	전체	254.5	-11.6	106	-27.0	148.2	4.2
	수도권	118.8	-3.0	63.0	-5.2	55.7	5.9
	지방	135.7	-19.6	43.2	-45.5	92.5	3.2
2013 8월	전체	327.1	-11.0	185.0	-18.8	142.4	1.9
	수도권	129.5	9.6	72.0	20.6	57.4	-1.7
	지방	197.6	-20.7	112.6	-32.9	85.0	4.5
2013 1~8월	전체	2,478.4	-7.5	1,374.2	1.8	1,104.2	-16.9
	수도권	947.4	10.6	554.9	47.2	392.5	-18.1
	지방	1,531.0	-16.0	819.4	-15.8	711.7	-16.2

자료 : 국토교통통계누리.

## II. 전망의 주요 쟁점 요인

### 1. 대내외 경제 여건 변화

#### 2014년 국내 경제 전년 대비 1%p 증가한 3% 중반 성장 전망

- 작년 국내 경제가 당초 예상한 ‘상저하고’ 흐름과 달리 ‘상저하저’의 흐름을 보임에 따라 하반기 이후 민간부문의 건설수주, 투자가 급격히 위축됨.
  - 최근 국내 건설수주의 급격한 감소세는 공공부문의 발주 지연과 더불어 무엇보다 작년 4/4분기 이후 최근까지 민간 건설수주의 급격한 위축이 결정적 원인이며,
  - 작년 4/4분기 이후 민간 건설수주의 급격한 감소세 전환에는 당초 예상과 다른 거시 경제 흐름이 큰 영향을 미침.
  
- 최근 세계경제는 몇몇 경기둔화 우려가 지속되는 가운데 예상보다 회복이 다소 더디나 선진국을 중심으로 완만한 회복세를 지속하고 있으며, 이런 흐름은 내년에도 지속될 것으로 예상됨.
  - IMF는 2013년 세계경제성장률을 종전 4.1%(2012.4)에서 올 4월 3.3%(2013.4)로 0.8%p 낮춰 조정하였으며, 10월에 2.9%로 더욱 하향 조정함. 이는 미국 정부부채한도 증액 논쟁 및 신흥국에서의 추가 자본유출 발생 가능성 등의 영향으로 올해 전망치를 더욱 낮춘 것임. 다만, 내년에는 3.6% 증가해 올해보단 다소 양호할 것으로 전망함.
  - 최근 미국 경제는 주택시장이 호조를 보이고 있고 소비 및 투자심리가 개선되는 등 회복세를 보이고 있음. EU 지역 또한 2/4분기 이후 성장률이 플러스로 전환되는 등 실물경제가 완만하게 회복되는 모습을 보임.
  - 내년에는 미국과 EU지역 그리고 일본 등 선진국의 회복세가 세계 경제 회복세를 이끌 것으로 전망됨. 다만, 고용부진, 디레버리징, 재정긴축 등으로 회복속도는 다소 완만한 수준에 그칠 것으로 예상됨.

— 국내 경제의 경우는 2010년 6% 성장해 글로벌 금융위기 직후 빠른 회복세를 보였지만, 2011년에는 4%, 2012년에는 2%대 초반 성장률을 기록하는 등 점차 성장률이 둔화되는 추이를 보였으며, 2013년에도 2% 후반대 성장에 그칠 것으로 전망됨.

- 대외적으로는 주요 수출국인 선진국 경기 회복이 더딘 상황가운데, 대내적으로는 가계 부채 부담 및 부동산시장 침체로 민간소비 및 투자 부진이 지속되었기 때문임.
- 작년에 2013년 경제성장을 3% 초반으로 예상했지만, 올해 상황이 더욱 악화되어 모든 기관이 전망치를 낮춤.
- 비록 2013년 정부가 17.3조원의 추경예산을 집행해 성장률을 소폭 증대되었지만, 올 성장률은 2.6~2.8%로 작년보다 소폭 증가한 수준에 그칠 전망이다.

— 2014년에는 내수가 일부 회복되고 세계경제 회복세에 동조하며 3% 중반에서 후반 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

- 올 하반기 들어 민간소비가 완만히 회복되는 모습을 보이고 있으며, 설비투자 또한 세계경제 회복세 지속에 따른 투자심리가 개선되어 상반기보단 다소 개선됨.
- 다만, 미국 양적완화 축소, 중국 등 신흥국 성장률 둔화 등과 관련한 대외 불확실성은 여전히 남아 있어 내년 투자회복 속도는 다소 더딜 것으로 전망됨.
- 건설투자 또한 최근 견조한 증가세를 지속하고 있는데, 내년에는 증가폭이 상당 수준 둔화될 전망이다.
- 결과적으로 내년 경제성장률은 올 하반기부터 회복되기 시작한 소비와 투자 증가에 힘입어 3% 중후반 수준을 기록할 전망으로, 잠재성장률 수준의 성장이 예상됨.

### <국내 기관들의 국내 경제 전망치>

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 (10월 10일)	2013	2.8 (2.6)	1.9 (2.5)	6.1 (2.7)	-1.2 (2.3)	5.5 (5.2)	3.8 (3.7)	1.2 (2.3)	3.2 (3.3)
	2014	3.8 (4.0)	3.3 (3.5)	1.7 (2.0)	5.7 (7.0)	7.2 (8.0)	6.9 (7.8)	2.5 (2.9)	3.0 (2.8)
LG경제 연구원 (7월 17일)	2013	2.8 (3.0)	2.1 (2.5)	3.3 (2.4)	4.9 (1.9)	4.9 (6.8)	1.3 (7.8)	1.4 (2.2)	3.2 (3.3)
	2014	3.6	2.8	1.2	4.4	8.1	11.4	2.4	3.2
KDI (5월 23일)	2013	2.6 (3.4)	2.3 (3.4)	2.1 (2.3)	2.8 (5.5)	6.5 (7.9)	5.4 (2.4)	1.8 (2.4)	3.3 (3.3)
	2014	3.6	3.4	2.9	8.6	8.6	8.4	2.6	3.2

자료 : 각 기관; 주: 괄호는 지난 2013년 4~5월에 예측한 수치임.

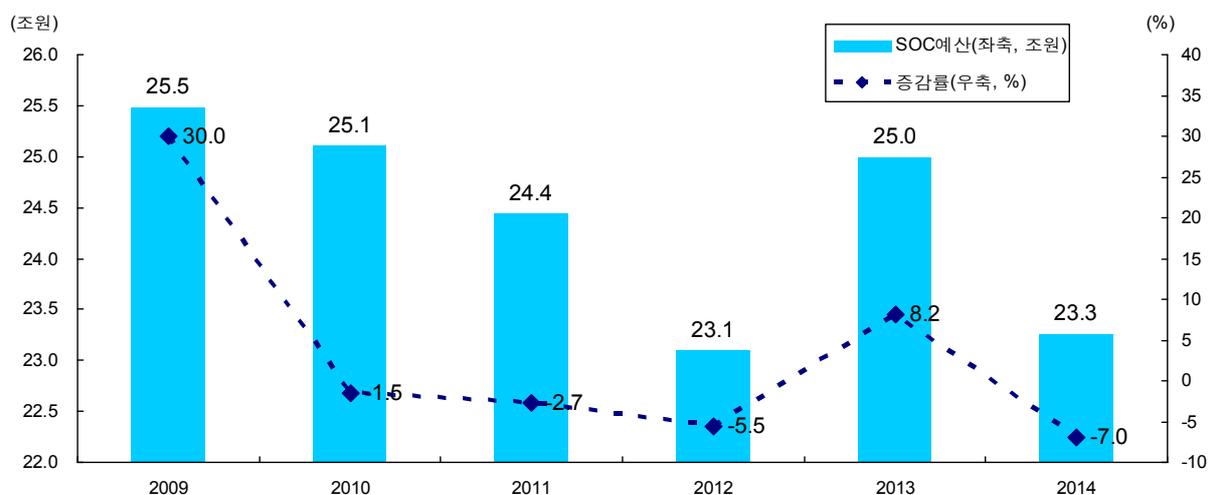
## 2. 공공 건설부문 여건 변화

### (1) 정부 SOC 예산 편성 결과

#### 2014년 정부 SOC 예산 올해 대비 7.0% 감소한 23.3조원

- 2014년 정부의 SOC 예산(안)은 추경예산이 반영된 올해보다 7.0% 감소(1.7조원)한 23.3조원으로 편성, 2012년과 비슷한 수준을 기록할 전망이다.
  - 올해 정부 SOC 예산 확정 금액은 24.3조원인데, 경제성장률이 2%에 머물고 내년에도 3% 수준에 불과할 것으로 예상, 저성장 기조를 완화하고 경기 활성화 목적으로 추가경정예산이 반영되어 확정 금액보다 0.7조원 높은 25.0조원으로 확정됨.
  - 10월 국회에 제출된 2014년 SOC예산(안)은 본 예산 24.3조원 대비 4.3% 감소한 금액인 23.3조원으로 추경까지 감안하면 올해보다 7.0%가 감소할 것으로 예상됨.

<정부 SOC 예산 추이>



주 : 2009년과 2013년은 추가경정 예산이 포함된 금액임; 자료 : 기획재정부.

- 추경을 감안한 예산을 토대로 살펴볼 경우 내년에는 도로와 철도 등 교통 관련 SOC의 투자의 감소가 두드러질 것으로 전망됨.
  - 정부는 SOC 스톡이 어느 정도 확충되었다는 판단하에 투자규모 확대보다는 운영 효율성 제고에 주력할 계획이며 혼잡구간 해소 및 주요 국가 기간망 위주로 투자 내실화를 다질 계획임.

- 도로는 완공 사업 위주의 지원으로 투자 효율성 극대화 추진할 계획으로 올해보다 8.7% 감소한 8.4조원이 책정됨.
  - 2014년 책정된 도로 관련 예산 8.4조원은, 올해보다 8.7% 감소한 금액으로 부문별로는 가장 감소가 심각할 것으로 전망됨. 다만, 2013년보다는 감소해도 2012년 7.8조원보다는 양호한 수준임.
  - 국도 완공 사업 : 32개(2013)→45개(2014(안)), 조기 개통 사업 : 5개(2014(안))
  - 고속도로 건설, 민자 도로는 토지 보상비 우선 지원을 통해 사업 집행 여건 개선에 중점될 계획으로, 토지 보상비(고속도로, 민자 도로) : 8,078억원(2013)→1조 3,833억원(2014(안))로 올해보다 증가할 계획임.
  - 도시부 교통 혼잡 구간 조기 해소, 첨단 교통 체계(ITS) 구축 등으로 운영 효율성 제고하기 위해서 도시부 혼잡 구간 투자에 4,249억원(2013)→5,849억원(2014(안))으로 올해보다 다소 증가함.

<정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구분	2009년 예산 (추경 포함)	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산(A)	2013년 예산 (추경 미포함)	2013년 예산(B) (추경 포함)	2014년 예산 (A)	증감률 (A/B, %)
· 도로	95,850	80,038	74,487	77,614	86,451	91,667	83,708	-8.7
· 철도(도시철도 포함)	63,552	53,512	54,055	61,141	68,591	69,913	65,913	-5.7
· 항만·공항	21,890	19,283	17,012	17,056	15,862	16,121	15,895	-1.4
교통 SOC 계	181,292	152,833	145,555	155,811	170,904	177,701	165,516	-6.9
· 수자원	28,434	51,076	50,182	29,020	27,315	23,694	23,512	-0.8
· 물류, 지역 및 도시 등	45,119	47,198	48,669	46,095	44,805	45,638	43,593	-4.5
기타 SOC 계	73,553	98,274	98,851	75,115	7,2120	23,694	23,512	-0.8
총계	254,845	251,106	244,406	230,926	243,024	250,261	232,621	-7.0
(4대강, 여수엑스포 제외시)	245,000	216,000	209,501	227,784	243,024	-	-	

자료 : 기획재정부

- 철도는 고속철도 수혜 지역 확대 및 운영 효율성 개선에 주력할 전망으로 올해보다 5.7% 감소한 6.6조원이 책정됨.
  - 철도의 경우 올해대비 5.7% 감소해 도로 다음으로 감소가 심각할 전망이다. 다만, 도로와 마찬가지로 2013년보단 0.4조원 감소한 금액이지만, 2012년보단 0.5조원 정도 높은 수준임.
  - 정부·호남 고속철도 등 주요 국가 기간망의 완공 소요 지원 및 국책 사업(평창 동계 올림픽 지원 등)에 대한 지원을 확대할 계획임.

- 경부·호남 고속철도 투자 : 1조 2,600억원(2013)→1조 4,764억원(2014(안)) 올해보다 다소 증액됨.
  - 국책 사업 투자(원주~강릉, 인천지하철 2호선) : 5,852억원(2013)→9,802억원(2014(안))
  - 철도 투자시 재무성 분석 강화, 철도 설계 기준 합리화 등 투자 효율성 제고를 위한 제도 개선 병행 추진할 예정임.
- 이상기후 등에 대비한 선제적 재난 관리를 강화할 계획으로 관련 투자를 소폭 증액함.
- 수자원은 물 부족 해소, 집중 호우에 따른 피해 절감 등을 위해 다목적 댐 적기 완공, 국가 하천 정비 위주로 투자할 계획임.
  - 교통 사고 빈발 현장, 병목 지점·위험 도로 등 시설 개선 투자를 확대하고 노후 철도 시설 개량 등 안전 투자를 강화코자함.
  - 도로 안전 및 보수 : 9,204억원(2013)→9,236억원(2014(안)), 철도 시설 개량 : 2,732억원(2013)→3,050억원(2014(안))으로 각각 책정됨.
  - 항만 육성, 산업단지 기반 구축 등으로 지역 경쟁력 강화에 중점을 두어 권역별 항만을 지역 거점으로 육성하고, 오일 허브·마리나 등과 연계하여 항만 경쟁력 강화를 지원할 계획임.
  - 울산신항 : 350억원(2013)→647억원(2014(안)), 마리나 : 23억원(2013)→150억원(2014(안))으로 각각 책정됨.
  - 산업단지 진입 도로, 노후 산업단지 재생 지속 지원으로 기업 투자 활성화를 기할 전망으로 산업단지 진입 도로 : 7,941억원(2013)→(2014(안))7,602억원으로 책정되어 올해 보단 소폭 감소할 전망이며, 노후 산업단지 재생 : 43억원(2013)→(2014(안))275억원으로 책정됨.

## (2) 신규 사업 예산 편성 결과

### 2014년 정부 SOC예산(안) 중 대형 신규 SOC사업 예산 감소 → 향후 공공 토목수주에 부정적 영향

- 2014년 정부 SOC 예산(안)은 대형 신규 SOC사업 축소 및 운영효율화 방침에 따라 도로 등 대형 SOC 신규 사업의 예산이 최소화됨.
  - 국토교통부 SOC 예산(20.3조원) 중 기존 진행사업의 예산이 99%이고, 신규사업 예산은 1395억원에 불과함.
  - 지역 사업예산 3.3조원 중에서도 3.23조원이 기 진행 사업에 투입되는 예산임.
  
- 세부 공종별로는 특히 도로 신규 사업의 예산 감소가 두드러졌는데, 도로 신규 사업은 17건(153억원)에 그치고, 완성공사 위주 투자 방침임(완성국도 32개→45개).
  - 도로 신규 사업 예산은 2011년에 20건(525억원), 2012년에 24건(683억원), 그리고 2013년에는 33건(1055억원)이었는데, 2014년에는 전년비 건수는 절반, 예산액은 1/7 수준으로 축소됨.
  - 세부적으로 학봉~봉암(5억원), 남일~보은2(5억원), 제주 회천~신촌(50억원), 실촌~만선(5억원), 대림육교~경산시계 광역도로(20억원), 부산 산성터널 민간투자지원(15억원), 옥산~오창 민자고속도로 지원(125억원), 광도~고성(5억원) 등 도로에 153억원의 신규 사업 예산이 편성됨.
  
- 수자원 분야에도 신규 댐 건설 예산이 편성되지 않았으나, 광역상수도에 4건의 설계 예산이 반영돼 2015년경 착공이 예상됨.
  - 다만, 철도의 경우 신규 사업 예산이 6건(345억원)으로, 2013년 4건(175억원)에 비해 소폭 증가했음.
  
- 2014년 정부 SOC 예산(안)에서 대형 신규 SOC사업에 대한 예산 편성이 축소됨에 따라 향후 공공 토목수주의 감소가 예상됨.
  - 신규 예산 집행과 공사 발주간 시차 감안 2014년보다는 주로 2015년 공사 발주에 부정적 영향이 예상되며, 2013년 SOC 예산상의 신규 사업 예산은 양호하게 편성되어 2014년 토목공사 발주에 긍정적 영향이 예상됨.

## &lt;2014년 국토교통부 주요 신규사업&gt;

사업명	사업개요	사업효과
상일-하남 복선전철	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 서울 상일~경기 하남</li> <li>연장 : 10.8km</li> <li>사업기간 : '13~'20</li> <li>'14예산 : 140억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울지하철 5호선 연장을 통한 하남 미사지구 등 수도권 동북부 광역철도망 확충으로 교통난 해소</li> </ul>
신분당선 (광교-호매실)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 경기</li> <li>연장 : 11.1km</li> <li>사업기간 : '14~'19</li> <li>'14예산 : 3억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 남부 지역의 교통난 완화 및 대중교통중심체제로의 전환</li> <li>수도권 남부 수원지역에서 강남권 직결로 교통난 해소</li> </ul>
삼성-동탄 광역급행철도	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 서울, 경기</li> <li>연장 : 37.9km</li> <li>사업기간 : '14~'21</li> <li>'14예산 : 120억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>광역철도망 구축으로 수도권 도심인구분산 및 교통수요의 효율적 분담</li> <li>광역철도망 구축을 수도권 도심인구 분산 및 출퇴근 교통편의 증진</li> </ul>
천안-청주공항 복선전철	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 천안~청주공항</li> <li>연장 : 56.1km</li> <li>사업기간 : 8년</li> <li>'14예산 : 20억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>천안~조치원간 개통(복선→2복선)으로 경부선 선로용량 확보 기여</li> <li>경부고속철도 오송역 연계교통체계 및 수도권과 세종시간 연계 강화로 청주공항 이용편의 증진</li> </ul>
광주도시철도 2호선	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 시청~백운광장~시청</li> <li>연장 : 41.7km</li> <li>사업기간 : '11~'22</li> <li>'14예산 : 52억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 1호선과 연계를 통한 교통편의 제공 및 지역 균형발전 도모</li> </ul>
대전도시철도 2호선	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 진잠~정부청사~유성</li> <li>연장 : 28.6km</li> <li>사업기간 : '13~'19</li> <li>'14예산 : 10억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로교통 혼잡 완화 및 상대적으로 낙후되어 있는 원도심과 부도심간 불균형 완화</li> </ul>
옥산-오창 민자고속도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 충북 청원군 옥산면(경부선)~오창읍(중부선)</li> <li>연장 : 12.1km</li> <li>사업기간 : '13~'17</li> <li>'14예산 : 125억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(옥산-오창) 국토간선도로망계획(7×9) 동서5축(당진~천안~옥산~오창~영주~울진) 선도사업으로, <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아산만권↔청주권 물류·교류 기반조성 확대로 지역균형발전 도모</li> <li>- 동서5축 조기건설로 청주국제공항의 Hub-Airport 육성</li> </ul> </li> </ul>
광도-고성	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 통영~고성</li> <li>연장 : 15.5km</li> <li>사업기간 : '14~'18</li> <li>'14예산 : 5억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국도14호선(통영~고성) 구간은 km당 교통사고 발생건수가 전국도로대비 2.4배 높은 교통사고 다발지역으로 선형불량 등 교통위험구간 개선 도모</li> <li>- 인접구간인 고성죽계-마산진전('13년말 착공예정) 구간과 연계</li> </ul>

자료 : 국토교통부.

## (3) 지방 공약사업 예산 편성 결과

**정부 SOC예산(안) 중 지방 공약사업 예산 7백억원 편성**  
**→ 2014년 하반기 이후 공약사업 관련 발주, 2015~16년에 발주 증가**

— 2014년 정부 SOC예산(안) 중 박근혜정부의 지방 공약사업에 대한 예산은 2014년에 700억원이 편성됨.

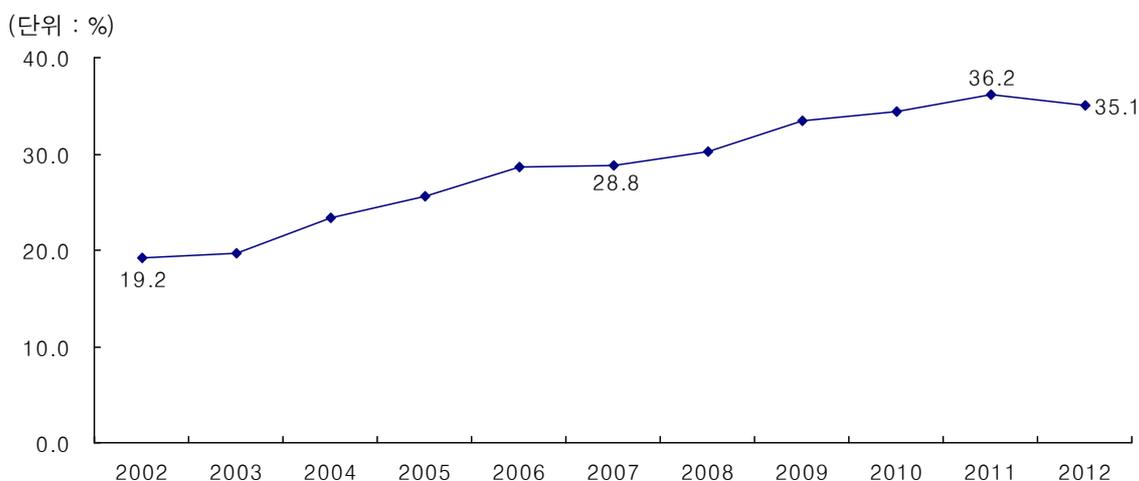
- 박근혜정부의 지방공약 사업은 기존 추진 사업 71개(사업비 40조원), 신규 사업 96개(사업비 84조원)가 있는데, 2014년에는 700억원의 예산만 편성된 것임.
- 단, 2014년 지방선거, 통상 연말 국회에서 지역사업 추가 관행 등을 감안할 때 연말 국회에서 지방공약 사업예산이 추가될 가능성이 존재함.

- 구체적 편성 내용을 살펴보면, 천안~청주공항 복선전철(20억원), 신공항 건설(20억원), 광주~완도 고속도로(50억원) 등 지역별 1~2개 사업에 대해 예산을 편성함.
  - 특히 타당성이 부족한 것으로 잠정 결론이 난 춘천~속초 복선전철 재조사비(50억원) 예산이 편성되는 등 타당성이 부족한 사업에 대해서도 재검토 후 추진 의지가 나타남.
- 정부는 총 167개의 지방공약 사업 중 목적이 명확하고 구체적이며 총사업비 500억원 이하의 소규모 사업, 경제성 평가가 높은 사업들을 우선 시행 대상으로 분류함.
- 따라서 3개의 수도권 광역급행철도(GTX, 총사업비 13조원 추정)가 이르면 3년 후 착공 될 것으로 예상되는 등 새정부 2,3년차인 2015~16년 공약사업 관련 발주 증가가 예상된다.
  - 경제성이 낮거나 타당성이 없다고 판단되는 신규 사업들은 사업의 효과나 지역균형발전에 기초해 사업계획 변경, 축소 등의 방법으로 재조정을 거친 후 추진할 계획임.
  - 따라서 6조원 이상이 투입될 것으로 예상되는 경북 김천과 거제를 잇는 남부내륙철도 사업, 3조원 이상의 투자가 예상되는 춘천~속초 동서고속화철도 사업과 전남 여수~경남 남해를 연결하는 동서교류연륙교 사업, 광주 송정과 전남 목포를 잇는 KTX 사업, 논산과 대전, 세종, 청주를 잇는 충청권 광역철도, 경인고속도로 지하화 등은 재검토 및 수정 후 추진해야 하는 사업임.
  - 167개의 사업 중에서 예비타당성 대상이 되어 조정이 예상되는 것들은 30~40% 수준
- 공약사업 이행에 드는 124조원에 대한 재정 부담을 감안할 때 우선 시행 대상으로 분류되지 않은 사업의 경우 정부의 사업계획 수정 후 추진 의지에도 불구하고, 현 정부 임기 내 추진이 불투명함.
- 정부는 재정 제약을 감안해 지난 7월 초 BTL의 민간 제안 허용, BTO와 BTL 혼합방식 활성화, 비용보전방식(CC) 도입 등 민간투자사업 활성화 방안을 제시하였음.
  - 기존의 민자사업 활성화 대책에 비해서는 비교적 전향적인 대책들이며, 현 정부의 공약사업에 대한 추진 의지를 감안할 때 민자사업이 이전 정부에 비해 일정 부분 증가할 것으로 예상된다.

#### (4) 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산 추이

- 재정 건정성을 확보하는 가운데 복지예산이 증가하는 흐름은 향후 SOC 예산 편성에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.
  - 한국의 GDP당 정부부채는 2011년 36.2%에서 2012년 35.1%로 소폭 하락하였음.
  - 2002년 정부부채 비중이 19.2%였던 것을 감안하면 대략 10년간 2배에 약간 미치지 못하게 성장해 정부의 재정 건전성이 최근 극도로 악화됨.
  - 정부가 한 해 국가 예산 편성시 경기활성화, 재정건선성 강화, 복지기반 확충, 일자리 확대 등 당위적 목표를 세우며 그에 따른 재원 배분을 달리함. 이 가운데 복지 확대에 대한 국민의 요구에 따라 향후 복지 예산은 지속적으로 증가할 것으로 판단됨.
  - 올해 97.4조원인 복지 관련 예산은 내년에 105.9조원으로 최초로 100조원을 넘어설 것으로 계획됨. 또한 2017년 127.5조원으로 2013~17년 5년간 7.0% 증액할 것으로 전망됨.

<GDP당 정부부채 비중 추이>



<국가 재정운용계획상의 정부 복지 관련 예산 계획>

(단위 : 조원, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	연평균증가율
보건, 복지, 고용	97.4	105.9	113.5	120.3	127.5	7.0

자료 : 기획재정부

- 정부는 증가하는 복지재원 마련 및 재정 건정성을 이유로 SOC 예산을 지속적으로 감축할 계획으로 국가 재정운용계획상에서 2013년부터 2017년까지 연평균 5.7%를 감축시키 고자 하는 목표를 세움.

- 이는 지난 5월에 발표한 공약 가계부상의 SOC 예산보다는 다소 완화된 계획임.
  - 공약가계부 상 계획으로는 공약 재원 135조원을 마련하기 위해서 2014~2017년 동안 11.6조원을 감축할 계획을 세웠는데 계산하면 2013년부터 2016년 동안 연평균 7.6%나 감축됨.
  - 당초 계획했던 것보다 감축 규모가 다소 완화된 것은 최근 경기침체의 영향으로 경기 부양 효과가 큰 SOC 예산의 급작스런 감축을 회피한 것으로 판단됨.
  - 그러나, 전반적인 SOC 예산 관련 정책 기조는 변하지 않아 2013년 본 예산 기준으로 24.3조원으로 책정된 SOC 예산은 2014년에 23.3조원으로 위축되고, 2017년에 19.2조원을 기록할 전망이다.
- 이처럼 향후 장기적으로 정부 SOC 예산이 감축됨으로 인해 공공 토목수주 및 투자는 중기적으로 위축될 것으로 예상됨. 또한 정부는 신규사업을 최대한 억제하고 공약사업 및 필수사업 위주로 사업을 추진할 것으로 판단됨.

**<국가 재정운용계획상의 정부 SOC 예산 계획>**

(단위 : 조원, %)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	연평균증가율
2012~16년 중기 재정계획상 SOC 예산	23.1	24.3	22.95	22.70	22.67	-	-0.5%
공약 가계부상의 SOC 예산 삭감 계획	-	0.00	1.70	2.70	3.50	3.70	-
공약가계부상의 SOC 예산	-	24.3	21.25	20.00	19.17	-	-7.6%
2013~17년 중기 재정계획상 SOC 예산	-	24.3	23.3	22.0	20.5	19.2	-5.7%

주 : 추경예산은 포함되지 않은 금액임.

- 정부의 SOC 예산이 감축됨에 따라 부족해진 건설관련 재원을 마련하기 위해서 정부는 민자 사업을 적극 활용할 것으로 예상되는데 BTL 민간제안을 허용하고, BTL + BTO 혼합방식 허용 및 비용보전방식 등 대책에 영향을 미칠 것으로 판단되며 관련 규정이 개선될 것으로 전망됨.

## (5) 공공기관 재정 및 투자 관련 정책기조 변화

### 공공기관 재정 및 투자 관련 정책기조 변화, 공공기관 부채 급증 → 공공기관 건설투자/발주 여건 악화

- 새정부에는 과거 정부와 달리 정부의 재정건전성 관리 범위에 공공기관의 부채도 함께 포함하여 적극적으로 관리할 의지를 보이고 있어 2014년 공공기관 투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 새정부에서는 공공기관 부채정보 공시, 사업별 구분회계·대형사업 심층평가제 도입, 재정건전성 저해행태 방지책 마련 등을 통해 공공기관의 재정건전성도 적극 관리할 방침
  - 이에 따라 지난 10월 중순 기재부 국정감사에서 기재부는 국가부채에 중앙 및 지방정부의 부채뿐 아니라 국가 및 지방 공공기관의 부채를 포함해 1053조원으로 발표했으며, 이는 GDP의 80% 수준임.
  - 특히 공공기관의 부채가 2010년부터 정부부채를 초과해 현재 총 국가채무의 절반을 차지했는데(중앙 공공기관 부채 493조4000억원, 지방 공공기관 52조4000억원), 공공기관 부채는 지난 정부 기간 2배 정도 급증했음.
- 공공기관 부채 규모는 향후 당분간 지속적으로 증가할 예정인데, 특히 국토교통부 산하 공공기관을 비롯해 건설투자와 관련성이 많은 공공기관들의 부채 규모가 매우 큼.
  - 295개 전체 공공기관 중 자산규모 2조원 이상 41개 공공기관(공기업 22개, 준정부기관 19개)을 대상으로 하는 기획재정부가 수립한 '공공기관 중장기 재무관리계획'을 살펴보면, 41개 공공기관의 부채규모는 당분간 지속적으로 증가할 예상임.
  - 이 중 부채규모 상위 10개 공공기관을 살펴보면 국토교통부 산하 기관이 5개 기관으로 가장 많고, 이외 기관들도 예보공사, 중소기업진흥공단을 제외하면 모두 건설공사 발주 물량이 많은 기관들임.
  - 부채 상위 10대 공공기관(정책금융기관 제외)의 부채는 전체 295개 공공기관 부채의 70%를 차지하는데, 작년 345.2조원에서 올해 373.4조원으로 28조원 증가(전년도 증가분 25조원), 2017년에는 421.2조원으로 지속 증가할 전망이다.

<부채규모 상위 10개 공공기관>

(단위 : 억원, %)

순위	기관명	2011년	2012년	증감액	증감률
1	한국토지주택공사	1,305,712	1,381,221	▲75,509	▲5.8
2	한국전력공사	826,639	950,886	▲124,247	▲15.0
3	예금보험공사	404,884	458,855	▲53,972	▲13.3
4	한국가스공사	279,714	322,528	▲42,813	▲15.3
5	한국도로공사	245,910	253,482	▲7,572	▲3.1
6	한국석유공사	208,000	179,831	▽28,168	▽13.5
7	한국철도시설공단	155,674	173,406	▲17,732	▲11.4
8	중소기업진흥공단	151,125	149,639	▽1,486	▽1.0
9	한국철도공사	134,562	143,209	▲8,647	▲6.4
10	한국수자원공사	125,809	137,779	▲11,970	▲9.5

주 : 2013년은 373.4조원으로 전년비 28조원 증가 추정.

자료 : 기획재정부

— 올해 주요 공공기관들의 발주계획 물량은 발주가 저조했던 전년에 비해서 상당 폭 증가했음.

- 철도시설공단 등 8개 주요 공공기관의 발주계획 물량은 발주가 부진했던 전년에 비해 6.8조원이나 증가했음.
- 현재 계획 대비 발주가 부진해 내년으로 발주가 이월될 물량도 일정 부분 예상되나, 전년에 비해서는 공공기관의 발주물량이 증가할 전망이다.

<2013년 주요 공공기관 발주계획 물량 요약>

(단위 : 조원)

구분	발주계획물량	증감액
한국토지주택공사	12.9	-1.1
한국철도시설공단	8.1	2.0
SH공사	5.0	2.8
한국도로공사	3.6	1.8
한국농어촌공사	1.8	0.5
한국전력공사	1.4	0.1
한국가스공사	1.1	0.5
한국수자원공사	1.1	-0.6
인천국제공항공사	1.1	1.0
환경공단	0.7	0
지역난방	0.1	-0.2
합계	36.9	6.8

주 : 신고리원전 5·6호기 주설비공사 발주 1.4조원을 포함할 경우 발주 계획물량은 총 52.5조원으로 전년 대비 8조원이 증가하게 됨.

- 그러나, 새정부의 공공기관 재정관리 정책기조 변화, 공공기관 부채증가 문제 등을 고려할 때 2014년 공공기관의 공사 발주는 전년비 늘어나기 쉽지 않을 것으로 전망됨.
- 지자체 역시 재정 여건상 향후 건설투자를 늘리기 어려운 상황이며, 지방선거 영향으로 신규 단체장이 취임하는 하반기 이후 발주 물량이 줄어들 가능성이 있음.
  - 지방 부채가 2008~10년의 3년간 연평균 14.6%로 급증했는데, 지방 부채 중 지자체 채우는 2008~10년의 2년 동안 10조원이나 늘어남.
  - 또한 지방공기업(공사·공단) 부채가 2005년(16조원) 이후 꾸준히 늘면서 2011년 49조 4295억원까지 증가했고, 연평균 증가율이 무려 34.8%에 달했음.
  - 결국 지자체 평균 재정자립도는 2011년 51.9%로 지속 하락 추세이며, 약 90%인 216개 지자체가 50% 미만의 자립도를 나타냄. 특히 자립도 10% 미만인 시·군도 12개나 됨.
  - 서울특별시와 광역시의 자립도는 평균 68.6%인 반면 군 단위 지자체의 평균 자립도는 17% 수준에 불과함.
  - 더욱이 2011년 말 기준 385개 전체 지방 공기업의 총 부채 규모는 67조8664억원으로 2006년 이후 지속 증가했고, 이 중 전국 16개 도시개발공사의 부채가 40조8439억원으로 전체의 60.2%를 차지했음.

## (6) 주요 대형 공사의 발주 가능성

### 2014년 주요 대형 공사 발주 가능성 → 2014년 공공 수주에 긍정적 영향

- 신고리 5·6호기 주설비공사(1.35조원)는 2014년 연내에 발주할 가능성이 있는 것으로 판단됨.
  - 정부는 최근 '제2차 국가에너지기본계획(2013~2035년)'을 발표하면서, 2035년까지 에너지원 가운데 원전 비중을 22~29%로 제한하지만, 제5차 전력수급계획에 포함돼 향후 발주 예정인 신고리 5~8호기, 신울진 3~4호기 등 6기, 8400MW 규모는 예정대로 발주한다고 언급함.
  - 또한, 154차 전기위원회 개최 결과에서 신고리 5·6호기 원전 발전 사업을 허가함에 따라 1년 이상 발주가 지연되고 있는 신고리 5·6호기 발주가 연말이나 2014년 중 개시될 가능성이 있는 것으로 판단됨.

- 그러나 최근 원전공사 비리, 다수 건설사의 공공입찰 제한 조치, 한국수력원자력과 원자력안전위원회 국정감사에서 야당 의원들의 신고리 원전 건설에 대한 반대 의견 등을 감안할 때 신고리 5·6호기 공사 발주가 연기될 가능성도 일부 있음.
- 전력부족 사태를 해결하기 위해 그동안 발주가 증가했던 발전 플랜트가 2014년에도 발주가 이어질 전망이다.
  - 4,400억원 규모인 남부발전의 영남LNG(400MW) 공사가 2016년 완공을 목표로 이미 2013년 하반기 착공에 들어갔으며, 2014년에는 서부발전의 평택3단계(900MW·가스복합, 약 1조원) 공사 발주가 시작될 가능성이 있음.
  - 이외에도 남동발전의 영흥7·8호기(1740MW, 2.3조원), 중부발전의 신서천1·2호기(1000MW·석탄, 1.5조원)이 2014년 말이나 2015년에 발주가 예상됨.
- 그동안 복합화력 발전 플랜트 발주 증가와 연계되는 천연가스 저장시설과 주배관 건설 공사도 증가할 전망이다.
  - 4월에 발표한 제11차 장기천연가스 수급계획을 통해 2018년까지 총 321만kl(약 146만t)의 LNG 저장용량을 확보하기로 하고, 저장설비, 기화송출설비 건설에 13조3946억원을 투입 계획
  - 특히 동해가스전을 저장시설로 전환하는 프로젝트의 기술적·경제적 타당성 검토를 올해까지 완료하기로 해 이르면 2014년 연내 발주도 가능한 상황임.
  - 삼척, 인천 등 저장시설 천연가스를 전국 각 지역으로 공급하기 위한 가스 주배관을 2027년까지 1370km(약 9조1900억원)를 추가로 건설하기로 했으며, 2017년까지 745km를 선(先)완료키로 해 향후 동 공사 발주도 증가할 전망이다.
- 2013년 발주가 본격화된 인천국제공항공사가 추진하는 ‘인천공항 3단계 확장사업’의 공사 발주도 올해에 이어 2014년 발주가 이어질 전망이다.
  - 올해 약 1조743억원 규모를 발주할 계획인데, 굴토 및 파일공사 등 토목공사 위주로 발주된 상반기에 비해 건축공사가 포함된 하반기 발주규모가 더욱 증가할 예정임.
  - 3단계 확장사업을 2017년까지 완료한다는 방침이어서 2014년에는 보다 공사발주가 본격화될 전망이다. 제2교통센터 골조·외장·지붕공사(3천억원 이상 추정), 수하물처리시스템 구축공사(2,200억원) 제2여객터미널 진입도로공사(1,500억원), 진입도로 및 주차장공사(1,200억원) 등을 발주할 예정

- 도로, 철도공사의 경우 제2경부고속도로(총 사업비 6.6조원) 사업이 2014년 시작될 전망이다이며, 발주가 내년으로 이월되는 도담~영천 복선전철 8개공구의 발주가 이뤄질 전망이다, 수도권 GTX는 2015년 이후 발주가 시작될 전망이다.
- 한편, 공공 건축공사의 경우 공공 주택공사 발주와 지방 이전 신청사 건립공사 발주가 올해에 이어 저조하겠고, 국방시설 관련 공사 발주도 잔여물량만이 발주될 전망이다.
- 원주~강릉 복선전철을 비롯해 올해 발주가 본격화된 평창동계올림픽 관련 사업은 경기장, 진입도로 등의 발주가 2014년에도 이어지면서 발주가 지속될 전망이다.
  - 경기장은 8개 경기장에 총 7천억원 정도가 소요될 예상인데, 올해 봅슬레이 경기장이기 발주되었고, 2014년 이후 나머지 경기장도 순차적으로 발주될 예정이다.
  - 진입도로는 지방도 456호가 공사 중인데, 군도 12호 등 7개 노선이 설계 중이어서 2014년 이후 발주 예정임.

**<평창 동계올림픽 주요 건설공사 내용>**

구분	세부사항
경기장	6,993억원(국비 5,245, 지방비 1,748), 8개소(신설 6, 보완 2) - (설상 3) 알파인, 봅슬레이 / 스킨스레드 / 루지, 스노보드(보완) - (빙상 5) 스피드스케이팅, 피겨 / 쇼트트랙, 아이스하키 I, 아이스하키 II, 컬링(보완)  ⇒ 5개 신설 경기장 설계 추진 중('12.8월~'14.1월), 봅슬레이 경기장은 터키 입찰 공고('13.6월~11월), 2개 보완 경기장은 '14년 설계 예정
진입도로	3,552억원(국비 2,486, 지방비 1,066), 9개 노선 ⇒ 지방도 456호 공사 중, 군도 12호 등 7개 노선 설계 중, 올림픽파크 진입도로 설계 예정
광역·보조 교통망	8조 8,921억원(국비 65,630, 민자 23,291), 12개 노선 ⇒ 원주~강릉 철도 공정을 10% 등 정상 추진 중
사업비 총계	9조 9,466억원

자료 : 국무총리비서실 10월 17일 보도자료

### (7) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 발주 감소

- 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 149개 기관으로 2011년 12월 29일을 기점으로 이들 기관의 지방이전 계획이 모두 승인됨.
  - 이 중 114개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 세종시로, 나머지 18개 기관은 개별 이전
  - 총 149개 이전 기관 중 임대 청사 사용 기관 26개를 제외한 123개 기관이 청사 신축을 추진하며, 약 10조원의 건축비가 투입될 계획임.
- 2013년 6월까지 이전기관 16개(이중 개별 이전이 9개임) 기관이 이전을 완료함.
  - 개별 이전 18개 중 9개 기관이 이전을 완료했으며, 7개 청사 착공, 1개 발주 등, 절반이 이전완료 했으며 나머지 절반은 착공 중임.
- 2013년 6월 말 기준으로 청사 신축 필요한 123개 기관 중 16개를 제외한 107개 기관 전체의 87%가 이미 발주가 되어 준공 또는 착공 중으로 16개 기관 착공만 남은 상태로 대부분의 지방 이전 공공기관 청사 건축공사의 발주가 마무리 단계인 것으로 판단됨.

<혁신도시 및 지방 이전 기관 진행 현황>

구분	2012년 9월 기준 진행현황	2013년 4월 말 현황	2013년 6월 말 현황
착공 및 발주	98개 기관	107개 (103개 착공, 4개 발주)	107개 (84개 착공, 준공 3개, 이전완료 16개, 발주 4개 기관)
유상 공급 부지 분양 (전체 4,495.9만㎡)	68.0%	70.4%	71.5%
부지 조성 공사	92.1%	97.1%	98.7% (42개 공구 중 전 공구 착수, 24개 공구 완료)
기반시설공사 (진입도로, 상수도)	88.1%	94.6% (진입도로 94.7%, 상수도 99.8%)	98.8% (진입도로 96.5%, 상수도 99.8%)

자료 : 국토교통부.

- 2011년 12월 말 기준으로 59개 기관이 착공했는데, 2011년에 31개 기관이 착공해 착공이 본격화되었으며, 2012년에는 이보다 더 증가한 48개 기관이 착공해 신청사 건립공사 발주 및 착공이 가장 활성화됨.
- 2013년 6월 말 기준으로 총 107개 기관이 착공 또는 발주를 완료했는데, 총 103개 기관이 착공 단계를 완료했고 나머지 기관은 발주 단계에 있음.
- 한편, 부지 조성 공사가 97.1%로 완료 단계에 있으며 기반시설 공사의 경우 94.6%의

완공률을 보임. 진입도로 94.7%, 상수도의 경우 99.8% 마무리된 상태임.

- 결국 2013년까지 대부분 이전 공공기관이 신청사 건립공사 발주 및 착공을 추진함에 따라 2014년에는 해당 발주물량이 급감할 전망이다.
  - 단, 신청사 건립공사 기성진척 물량은 2013년에 매우 양호한데, 2014년까지도 기성진척 물량이 상당히 양호할 전망이다.
- 한편, 행정중심복합도시건설청은 2013년 예산을 전년에 비하여 4.9% 증가한 8,424억원으로 편성하였는데, 2014년에는 6,885억원으로 18.3%나 감소할 전망이다.
  - 행복청은 내년에 세종시 건설 예산 7천억원을 요구했지만 기획재정부는 이의 98.2%인 6천885억원만을 반영함.
  - 9월 27일 행정중심복합도시건설청에 따르면 기획재정부는 내년도 세종시청사 신축 예산을 253억원으로 편성, 내년에 시청사 완공을 위해 필요한 예산(500억원)의 절반 수준에 불과한 것으로 판단됨.
  - 행복도시건설청은 박근혜정부의 '사회간접자본(SOC) 시설 예산 축소 편성 지침'에 따라 내년에 필요한 예산의 64% 수준인 320억원을 편성해 기획재정부에 제출했으나 기재부는 이마저 67억원이나 감축함.
  - 이번 정부안이 연말 정기국회에서 확정되면 세종시청사 완공은 계획(2014년 말)보다 1년 정도 늦춰질 가능성이 있음.
  - 다만, 세종시교육청사 신축 예산은 행복도시건설청의 요구액(174억)이 모두 반영돼 계획대로 내년 말 완공할 수 있을 것으로 판단됨.

## (8) 공공부문 주택공급 감소

**공공 주택공급 5만호 수준(분양 1만, 임대 4만)으로 축소 계획**  
 → 공공 주택수주에 부정적 영향

- 정부는 지난 9월 24일 발표를 통해 향후 공공주택 공급량을 감소할 것이라고 밝힘.
  - 보금자리에 들어서는 공공분양 주택 공급비율이 현행 25%이상에서 15%이하로 축소될 계획임. 지난 9월 29일 국토교통부(장관 서승환)는 이 같은 내용을 담은 '보금자리주택건설 등에 관한 특별법시행령' 개정안을 마련해 9월 30일부터 40일간 입법예고한다고 밝힘.

- 지난 4월 1일 주택시장 정상화 종합대책 및 7월 24일 전월세시장 안정대책의 후속조치로 민간분양시장 교란 등의 논란이 있었던 공공분양 주택물량을 축소해 공공임대주택 또는 민간 분양주택으로 전환하도록 제도화하고자 함.

**<보금자리주택 특별법시행령 개정안>**

구 분	주택유형	주택비율	
		현 행	개 정
보금자리주택	임대주택	지구전체주택의 35% 이상	(현행과 같음)
	분양주택	지구전체주택의 25% 이상	지구전체주택의 15% 이하

자료 : 국토교통부.

— 4.1 대책 후속조치의 일환으로 정부는 지구지정 해제 및 규모 축소 통해 공공분양주택 2.9만호를 축소하고, 수도권 LH 등 시행 공공택지에서 2013~2016년까지 총 11.9만호의 사업승인을 축소(4년간 당초 34.8만호→변경 22.9만호, 당초 계획대비 -34.1%)할 계획을 가짐.

- 또한, 분양 예정인 공공 분양주택 분양을 2013~2016년까지 5.1만호를 축소(4년간 당초 11.9만호 →변경 6.8만호, 연평균 -1.3만호)하기로 함.
- 수도권 공공택지 중 LH 사업지구에서 공급예정인 분양주택수는 연간 8만호 내외로, '11~'12년 공공택지 주택공급(6~7만호)을 상회하며, LH가 공공사업에서 차지하는 비중(약 80%)을 감안할 경우 수도권 공공택지내 주택 공급은 연간 10만호 내외로 추정되는 등 향후 계획대로 진행된다면 수도권 공급 과잉이 예상됨.
- 수도권 민간택지내 주택공급은 금년 들어 전년대비 인허가 건수가 감소하고 있으나, 감소추세가 지속될지 불투명하고, 수도권 외곽을 중심으로 민간의 밀어내기식 분양이 지속될 경우 미분양 적체 등 국지적인 공급 과잉 우려되는바 수도권의 주택 공급물량 조절이 필요함.
- LH 등이 추진중인 보금자리, 택지개발지구 등 공공 개발사업의 사업단계별 사업계획 조정방안 마련하고 사업이 초기단계인 경우 사업성 등을 감안하여 지구지정 해제, 규모 조정 등을 통해 공급물량 축소할 계획임.
- 사업이 진행중인 사업지구는 지구별 상황을 감안한 주택 사업승인·청약 연기를 통해 향후 3~4년간 주택공급 최소화함. 다만, 임대주택 공급 물량은 유지함.
- 민간공급은 보증요건 강화, 후분양 유도를 통한 임대주택 전환, 리츠 매입 등을 통해

주택공급 조절 유도할 계획임.

**<사업 단계별 수도권 주택공급 조정 전략>**

사업단계	공급조절 전략	해당 지구	조정 물량
보상 전	지구지정 해제	고양풍동2	공공분양 △0.2만호
	규모 축소	광명시흥 등	공공분양 △2.7만호
주택사업승인 전	사업승인 시기 연기	27개 보금자리지구 11개 신도시지구 13개 택지개발지구 1개 경제자유구역	'13~'16년간 공공·민간분양 △9.0만호
주택사업승인 후 분양 전	분양시기 조정	26개 보금자리지구 9개 신도시지구 11개 택지개발지구 1개 경제자유구역	'13~'16년간 공공분양 정약 △5.1만호

자료 : 국토교통부.

— 결과적으로 최근 정부의 정책기조를 살펴본 결과 정부의 공공 임대주택 공급은 계획대로 물량이 유지되지만 공공 분양주택은 올해부터 감소하는 것으로 분석됨.

- 2013년 주택종합계획을 발표하면서 공공 분양주택 인허가 물량을 2013~17년까지 연간 1만가구 수준으로 관리하겠다고 밝힘. 지난해 5.2만호 가구가 분양된 것을 감안하면 80%나 급감하는 것임.

**<공공주택 공급 추이>**

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013
계		14.6	16.5(18)	12.6(21)	8.4(15)	5.6
유형별	임대	7.5	8.3	7.4	3.2(9.5)	4.6
	분양	7.1	8.2	5.2	5.2(5.5)	1.0
지역별	수도권	10.3	12.9(14)	6.9(18)	10.8(17~18)	-
	지방	4.3	3.6(4)	5.7(3)	4.2(4~5)	-

주 : 2010~13년의 ( )안 수치는 당초 계획된 공급 물량 ; 자료 : 국토해양부.

— 향후 임대주택은 연간 4만호 수준을 유지하는 가운데 도심 내 공급이 확대될 것으로 예상됨.

- 임대주택은 계획대로 물량이 유지되는데 특히 오류, 가좌, 공공, 고잔, 목동, 잠실, 송파 등 수도권 도심 7곳에 임대주택인 행복주택 1만호 건설이 추진되고 LH 미매각 용지 등을 포함한 유휴 국·공유지를 추가 발굴하여 공급하는 등 도심내 임대주택 공급이 확대될 것으로 전망됨.
- 정부는 기존 주택 매입·전세임대사업을 연간 4만호 수준으로 지속 공급하겠다고 밝힘.
- 기존 다가구주택(7천호) 외에 원룸형주택(4천호) 매입활성화로 매입임대 공급확대('12년 0.7만 → '13년 1.1만호)

- 공급지역도 인구 10만 이상의 지방도시<sup>1)</sup>까지 확대하고, (당초) 인구 20만 이상 61개 도시 → (변경) 인구 10만 이상 81개 도시로 증대함.
- 결과적으로 수혜 대상(1순위) 60.3만 가구 → 67.1만 가구(중 6.8만 가구)로 증가할 계획임.
- 또한 세부적으로 저소득 신혼부부(3천호), 소년소녀가장(1천호), 대학생(3천호), 기초수급자 등(18천호)에 대한 전세임대 공급 확대('12년 1.5만 → '13년 2.5만호)할 계획임.

<2013년 임대주택 공급 계획>

	매입임대	전세임대
계	11천호	25천호
세부 내역	다가구 주택 매입(7천호) 원룸형 주택 (4천호)	신혼부부(3천호), 소년소녀가장(1천호), 대학생(3천호), 기초수급자 등(18천호)

- 향후 공공분양 주택이 1만호 내외로 축소되고 임대주택이 4만호 수준에 머뭇에 따라 주택공사 발주 규모가 올해에 이어 내년에도 부진할 전망이다.
  - 올해 주택공급 물량이 전년비 3만호 줄어든데다 공공 분양주택 공급이 대폭 축소되고, 분양주택에 비해 표준건축비가 낮은 임대주택 위주로 공급함에 따라 주택공사 발주 규모 감소가 불가피함.
  - 임대주택의 경우 기본형 건축비가 분양주택의 72%에 불과함을 감안할 때 향후 공공 주택 공사 발주 규모는 축소될 전망이다<sup>2)</sup>.
- 한편, 새정부가 중점 추진하고 있는 행복주택은 철도부지, 국·공유지 등을 활용하여 공급할 계획인데, 철도부지내에 건설되는데 따른 공사비 증가 및 기술적인 문제로 다소 일정이 늦춰질 것으로 예상됨.
  - 행복주택은 향후 5년간('13~'17년) 총 20만호를 공급하되, 금년에는 서울 6곳, 경기도 1곳 등 수도권 7곳을 행복주택 1차 시범지구로 선정, 1만 50가구가 공급될 계획임.
  - 올해 말까지 2차 지구를 발표할 예정이며, 수도권뿐 아니라 지방 광역시까지 확대할 계획인데, 2014년부터 매년 4.6만~4.8만 가구를 공급할 것이라고 밝힘.
  - 다만, 최근 데크공사를 포함한 행복주택 순수건축비가 일반 공공임대주택보다 높고, 여러 가지 설계 대안과 대안별 세부검토가 필요해 당초 계획된 일정보단 진행이 늦춰질 것으로 판단됨.

1) 재개발·재건축 매입임대 등(4천호) 별도공급  
 2) 공공건설임대주택의 표준건축비는 60~85㎡ 이하의 경우 1㎡당 99.1만원으로 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비(1㎡당 137.7만원)의 72%에 불과함.

**(9) 도시첨단산업단지 조성 및 노후 산업단지 리모델링 추진**

**20곳의 도시첨단산업단지 조성 및 25곳 노후 산업단지 리모델링 추진**  
 → 건설수주·투자 증가 효과 예상. 단, 2015년 이후 효과 본격화

- 정부는 9.25 ‘제3차 무역투자진흥회의’에서 도시첨단산업단지 조성 및 노후 산업단지 리모델링 추진 방안을 발표함.
  - 보금자리택지 지구로 개발 예정이었던 그린벨트 지역 등 도시지역에 첨단산업단지 조성, 구체적으로 9곳 추가 지정해 기존 11개 지역 포함 총 20곳을 조성한다는 계획임.
  - 노후화된 산업단지 리모델링은 2017년까지 25곳을 정비할 계획임.
  
- 아울러 토지 조성원가 공급, 용적률 상향(250-300%→400-500%), 공장/상업/업무시설 복합개발 가능, 의무 녹지율 축소 등 기업 투자 인센티브를 획기적으로 제공할 방침이어서, 기업의 투자가 증가할 전망이다.
  - 기존에 지정된 11곳 첨단산업단지의 경우 투자 인센티브 부족 등의 이유로 3곳만이 실질적으로 운영되는 실정이었으나,
  - 새롭게 발표된 투자 인센티브를 고려할 때 도시첨단산업단지에 민간 기업의 투자가 보다 활성화될 전망이며, 이는 건설수주 및 투자에도 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
  
- 다만, 신규 지정 산업단지 중 일부는 토지조성이 진행되고 있는 점, 일정 계획 등을 고려할 때 당장 2014년보다는 2015~16년에 건설투자 증가 효과가 예상됨.
  - 기존에 조성된 11개 도시지역 첨단산업단지도 인센티브 미흡 등으로 기존에 3개 지역만 실질 운영되고 있는 점을 감안하면, 금번 투자 인센티브 제공으로 신규 지정 9곳 외 기존 지정 11개 단지에도 투자 활성화 가능

**<도시첨단 산업단지 후보지>**

구분	지역	규모(㎡)	개발방식	입주시설	공공투자효과(조원)	
					조성	건축 (공장포함)
그린벨트 해제 대상용지	A시	20만	공공	첨단산업, 교육·연구	1.0*	2.5*
	B시	23만	공공	첨단지식, 연구·문화 융복합	0.1	0.2
	C시	50만	공공	첨단·주거·상업·연구·교육 융복합	0.3	0.8
	D시	50만	공공	연구, 광개발 융복합	0.3	0.8
택지지구내	E시	121만	공공	첨단산업	1.2	2.9
공장이전지	F시	24만	민간	첨단산업, 유통·판매	0.1	0.3

자료 : 국토교통부; 주 : \*는 주변지역 개발 포함(주변지역 개발효과 : 3조 1000억원)

### 3. 민간 건설부문 여건 변화

#### (1) 최근 민간 건설수주 급격한 감소세 전환

##### 민간 건설수주 13개월 연속 감소세 지속 민간 건설수주 회복 여부가 2014년 건설수주 전망의 쟁점요인

- 민간 건설수주는 지난 2012년 8월부터 올해 8월까지 10~50% 수준의 감소율을 기록하면서 급격히 위축됨.
  - 민간 건설수주는 지난 2012년 1~7월 누적 기준으로 전년 동기 대비 11.8% 증가하며 양호한 모습을 보였음.
  - 그러나, 8월 35.7% 급감함. 9월 0.1% 감소한 이후 10~12월 각각, 23.8%, 17.4%, 59.5% 감소하며 감소폭이 점차 확대되어 2012년 연간수주가 전년 대비 9.0% 감소에 일조함.
  - 올해에도 1월부터 8월까지 10~50%의 극심한 감소세를 지속함.
  
- 지난해 4/4분기 민간 건설수주는 2001년 이후 11년 내 최저 수준으로 주택수주가 가장 극심한 침체를 겪었으며 다음으로 토목과 비주택 수주 순으로 침체가 심각했음.
  - 지난 2012년 4/4분기 민간수주는 전년 동기 대비 38.9% 감소한 14.1조원을 기록하였는데 이는 2001년 4/4분기 11.0조원 이후 11년 내 최저치임.
  - 공종별로 살펴보면 토목, 주택, 비주택 모두 40% 이상 감소하였는데 금액상으로 보면 민간 토목은 2.9조원으로 2005년 4/4분기 이후 7년 내 최저치를, 주택은 2001년 4/4분기와 비슷한 6.0조원으로 12년 내 최저치를, 비주택 수주는 2006년 4/4분기 이후 6년 내 최저치인 5.2조원을 각각 기록함.
  - 토목수주의 경우는 그룹 계열사측면에서 예정중인 플랜트 공사 물량이 지난 2010년과 2011년 선 발주된데 따른 물량소진에 의한 영향이 크게 작용한 것으로 판단됨.
  - 주택수주의 경우는 지속된 부동산 침체 가운데 재개발 재건축 사업의 사업성이 급격히 악화된데 따른 영향으로 신규수주 뿐만 아니라 재개발 재건축 수주가 급격히 하락했기 때문인 것으로 판단됨.
  
- 올 1~8월 민간 누적 수주는 글로벌 금융위기로 수주가 급격히 위축되었던 지난 2009년도 보다는 다소 양호한 상황이지만, 지난 2002년 이후 두 번째로 수주실적이 낮아 침체가 매우 심각한 것으로 판단됨.

- 1~8월 민간 누적 수주 32.2조원은 지난 2009년 1~8월 25.0조원 이후 4년 내 최저치로 22.8조원을 기록한 지난 2002년 1~8월 이후 11년 동안 두 번째로 좋지 않은 실적임.
- 토목수주는 5.3조원으로 지난 2009년 이후 4년 내 최저치를 기록하였으며, 주택과 비주택수주는 모두 2009년을 제외하고 각각 12년, 10년 내 최저치를 기록함.

### <민간수주 동향>

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

구 분		수주액(조원)					증감률(%)				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2011	1/4	14.1	4.1	10.0	5.0	4.9	30.2	139.5	9.6	11.8	7.4
	2/4	21.4	4.3	17.1	8.7	8.4	7.9	7.6	8.0	0.6	16.8
	3/4	15.5	3.7	11.8	6.2	5.7	14.4	24.6	11.5	-5.3	38.1
	4/4	23.1	4.8	18.3	11.8	6.4	11.1	-30.7	32.1	64.1	-2.9
	연간	74.1	16.9	57.1	31.7	25.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0
2012	1/4	18.2	5.7	12.5	6.6	5.9	29.7	40.1	25.5	30.4	20.4
	2/4	21.3	5.7	15.6	8.6	7.1	-0.4	32.8	-8.8	-1.4	-16.3
	3/4	13.8	2.4	11.3	6.7	4.6	-11.5	-34.3	-4.3	8.5	-18.3
	4/4	14.1	2.9	11.2	6.0	5.2	-38.9	-40.4	-38.5	-49.2	-18.7
	연간	67.4	16.8	50.6	27.8	22.8	-9.0	-0.9	-11.4	-12.3	-10.3
2013	1/4	9.9	1.8	8.2	3.5	4.7	-45.5	-69.2	-34.6	-47.6	-20.1
	2/4	14.2	2.7	11.5	6.2	5.2	-33.5	-52.9	-26.4	-27.0	-25.7
	7월	4.5	0.4	4.1	2.6	1.5	-2.5	-62.9	13.6	52.1	-21.2
	8월	3.5	0.5	3.0	1.4	1.6	-15.9	25.7	-20.3	-46.7	38.4
	1~8월	32.2	5.3	26.8	13.7	13.1	-33.5	-58.5	-24.5	-29.6	-18.4

자료 : 대한건설협회.

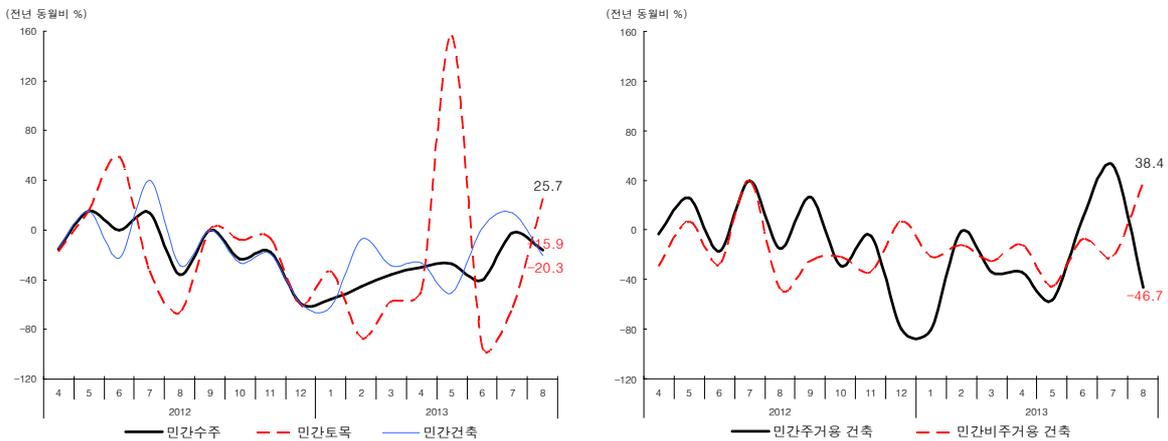
— 최근 민간수주는 글로벌 금융위기 이후 가장 낮은 수준으로 장기적으로 회복국면을 그리던 추세가 크게 하락하는 변곡점 사이에 있는 것으로 판단됨. 이는 장기적으로 둔화되는 경기 상황으로 업체가 사업을 긴축경영과 함께 최대한 보수적으로 진행한데 따른 결과로 판단됨.

- 아울러 최근 100대 건설사중 20개사가 워크아웃 및 법정관리 절차에 있어 사업을 확대할 여력이 위축된 상황이며, 금융기관들은 여신 축소와 회사채 시장 경색으로 건설업계 유동성 위기상황이 지속 예상되는 가운데 건설·부동산업에 대한 부정적 평가로 자금 대출 받기가 더욱 어려워져 수주가 침체한 것으로 판단됨.

— 최근 민간수주의 증감률 추이를 살펴보면 지난해 8월부터 감소세를 지속한데 따른 영향으로 올 하반기 들어서 전반적으로 감소 폭이 줄어들고 있지만, 이는 물량 증가로 인한 회복이 아닌 단순히 통계적인 현상으로 시장에 뚜렷한 회복 신호가 요원함.

- 민간수주를 공종별로 살펴보면, 토목수주의 경우 전반적으로 마이너스 증감률을 기록하는 가운데, 대형업체의 일부 수주가 발생할때만 간헐적으로 증가함.
- 건축수주의 경우 지난 7월 일시적으로 플러스(+)로 돌아서 수주 회복에 기대가 있었지만 8월 20.0% 감소함에 따라 다시 부진한 모습을 보임.
- 건축수주 내 주거용 건축과 비주거용 건축 또한 지속적인 회복세를 보이기보단 간헐적으로 수주가 플러스(+) 돌아서는 양상으로 전반적으로 뚜렷한 회복신호는 보이지 않고 있음.

<민간수주 증감률 추이>



## (2) 민간부문 주택공급 여건 변화

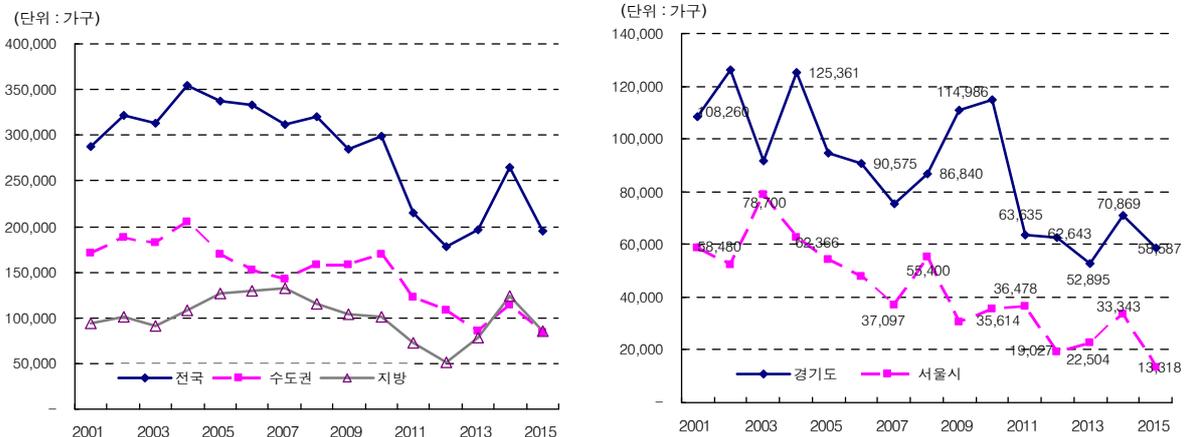
- 2014년 민간 주택수주를 전망하기 위해 민간 건설사의 신규 주택공급 여건을 살펴보면 긍정적 요인과 부정적 요인이 상존함.
  - 수도권은 경우 긍정적 요인은 4.1대책, 8.28대책 등 정부의 부동산 대책 발표, 신규 아파트 입주물량 부진 지속, 전세가격 상승 등을 들 수 있음. 그러나, 준공 후 미분양 적체(특히 85㎡이상), 소득 대비 높은 주택가격, 가계부채, 대내외 경제불확실성 등의 부정적 요인 또한 다수 존재함.
  - 무엇보다 부동산 대책의 연내 입법화 여부가 2014년 신규 주택공급 여건을 좌우할 변수가 될 전망이다.
  - 지방은 2011년 이후 주택공급 급증으로 2013년 아파트 입주 물량 재증가, 2011년 이후 주택가격 급등, 대내외 경제 불확실성, 가계부채 등 부정적 요인이 다수인 상황임.

### 1) 아파트 입주 물량

**2014년 수도권 입주물량 부진 지속으로 신규 주택공급 여건에 긍정적  
반면, 지방은 입주물량 증가로 부정적 요인으로 작용 전망**

- 2008~10년의 3년 동안 주택 공급(인허가) 감소로 인해 2011년부터 시작된 신규 주택 입주물량 부족 현상이 2013년에도 지속된다는 점은 신규 주택공급에 일부분 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.
  - 아파트 인허가 및 분양 실적이 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 지속적으로 부진할 전망이다.
  - 2011년에 전년 대비 26.9% 급감한 전국 아파트 입주물량은 2012년에도 전년 대비 18.7% 감소했으며, 2013년에는 전년비 9.8% 증가하나 예년에 비해 여전히 입주물량이 다소 부족한 수준임.
  
- 2014년에는 수도권은 입주물량이 소폭 증가하지만 여전히 낮은 수준으로 신규 주택공급에 긍정적으로 작용할 것으로 전망됨. 반면, 지방의 경우는 입주 물량이 많은 수준이어서 신규 주택공급에 부정적으로 작용할 것으로 판단됨.
  - 2014년 전체 입주 예정물량은 26.4만호로 28.5만호를 기록한 2009년과 비슷한 수준으로 19.6만호가 예상되는 2013년보다 대략 7만호가 증가할 것으로 예상됨.
  - 2014년 입주 물량을 지역별로 살펴보면 수도권이 11.4만호로 2012년(10.8만호)과 비슷한 수준을 기록할 것으로 전망, 예년에 비해 여전히 낮은 수준으로 신규 주택공급에 긍정적으로 작용할 것으로 보임.
  - 반면, 지방의 경우 12.4만호로 7년 내 최대치를 기록할 것으로 예상되어 신규 주택공급에 부정적으로 작용할 것으로 전망됨.

**<아파트 입주 및 입주 예정 물량 추이>**



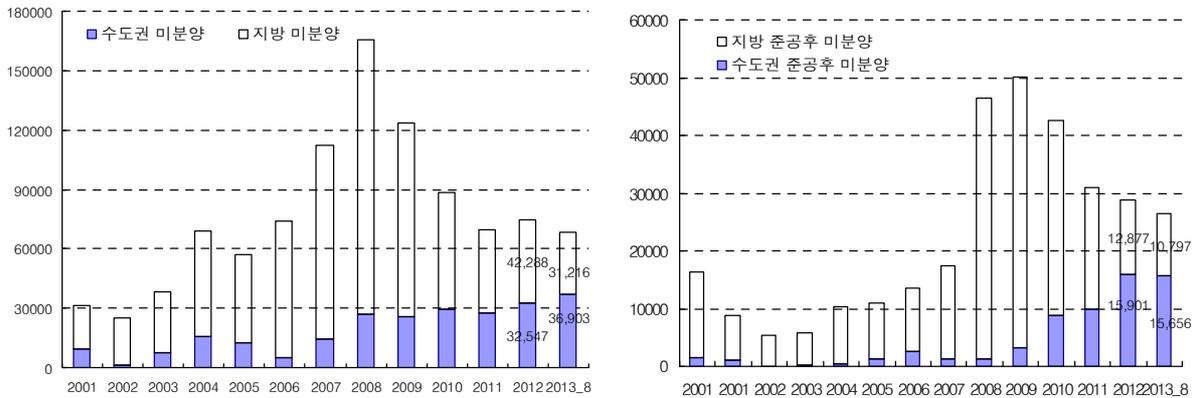
자료 : 부동산114 ; 주: 2013~2015년은 입주 예정물량임.

## 2) 아파트 미분양 물량 추이

**수도권은 준공 후 미분양 물량이 여전히 적체**  
**수도권 주택경기 회복에 부정적 영향**

- 2013년 수도권의 신규 아파트 입주 물량이 3년 연속 감소하지만, 수도권의 준공 후 미분양 물량 적체가 아직 여전하고, 아파트 미분양 및 미입주 물량도 여전해 주택건설경기 회복에 긍정 요인으로 작용하기 쉽지 않은 상황임.
  - 구체적으로 수도권의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 2013년 8월 기준 1.6만호로 여전히 심각하게 적체되어 있음.
  - 4.1대책 등에도 불구하고, 수도권 준공 후 미분양 중 85m<sup>2</sup> 이상의 물량이 79.0%를 차지함을 감안할 때 미분양 물량 감소 폭은 제한적일 전망이다.

<권역별 미분양 주택 추이>



자료 : 국토교통부.

- 한편, 지방의 경우 2011년 이후 2년 동안 지방에 아파트 분양 물량이 급증한 것에 대한 부담감이 존재하는데, 실제로 2013년 이후 아파트 입주물량이 다시 증가함에 따라 미분양이 다시 증가하기 시작하고, 주택건설경기도 위축될 것으로 전망됨.
  - 2011년 지방의 분양 물량은 전년 대비 104.3% 급등했으며, 2012년에도 12.0% 증가함.
  - 작년 4/4분기 이후 시작된 지방의 주택허가 호수 감소세가 올 들어도 지속되고 있으며, 최근 미분양이 소폭 증가하는 등 주택건설경기가 계속 둔화되고 있음.

## &lt;분기별 분양 물량 추이 &gt;

구분		호수			증감률(%)		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2008	연간	234,098	125,837	108,261	-24.0	-25.8	-21.8
2009	연간	227,353	153,578	73,775	-2.9	22.0	-31.9
2010	연간	174,926	99,635	75,291	-23.1	-35.1	2.1
2011	1/4	27,213	12,399	14,814	-26.5	-52.7	37.2
	2/4	82,909	38,674	44,235	39.2	18.4	64.6
	3/4	45,830	13,750	32,080	37.5	-29.7	133.0
	4/4	109,594	46,892	62,702	143.2	119.9	164.0
	연간	265,546	111,715	153,831	51.8	12.1	104.3
2012	1/4	34,293	8,012	26,281	26.0	-35.4	77.4
	2/4	87,348	33,856	53,492	5.4	-12.5	20.9
	3/4	66,679	15,974	50,705	45.5	16.2	58.1
	4/4	74,608	32,865	41,743	-31.9	-29.9	-33.4
	연간	262,928	90,707	172,221	-1.0	-18.8	12.0
2013	1/4	31,255	9,461	21,794	-8.9	18.1	-17.1
	2/2	69,766	30,449	39,317	-20.1	-10.1	-26.5
	3/4	69,363	40,861	28,502	4.0	155.8	-43.8
	1~9월	170,384	80,771	89,613	-9.5	39.6	-31.3

자료 : 부동산 114.

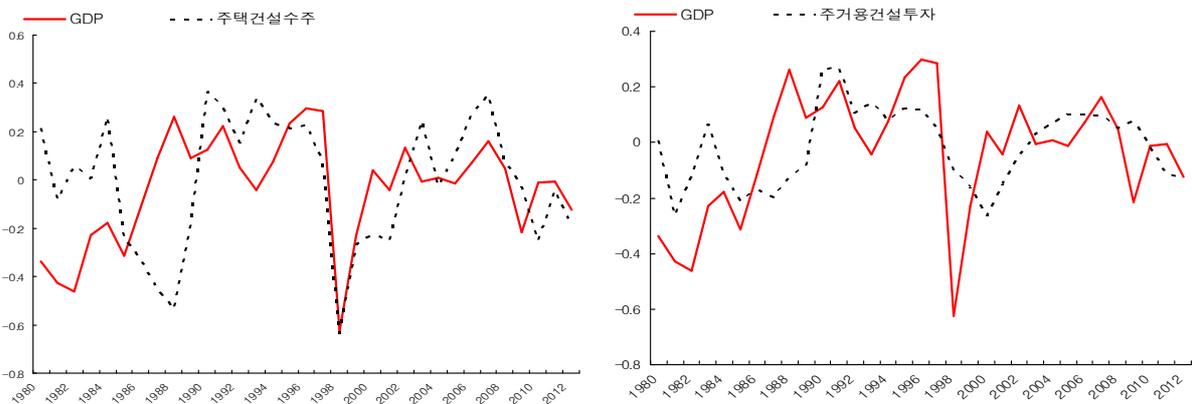
### 3) 기타 요인

- 이상에서 살펴본 요인 외에 2013년 민간 건설사의 주택공급 여건과 관련된 긍정적, 부정적 요인은 전세가율 상승, 정부 대책, 주택가격 수준 및 가계부채 등이 있음.
  - 수도권의 주택가격 대비 전세가격 비율은 올 상반기 60%에 육박해 2000년대 초반 수도권 주택가격 상승 직전과 유사해지고 있음.
  - 다만, 70%를 상회한 지방 주요 도시에 비해서는 여전히 낮은 수준이며, 주택시장의 패러다임 변화로 과거와 달리 전세가율이 60%를 돌파하여도 당장 주택가격 상승으로 이어지기에는 어려울 전망이다.
  - 또한, 수도권의 주택가격이 2006년 하반기 주택가격 상승기를 보였던 그 이전 수준으로 조정되고 있지만, 높은 소득 대비 주택가격 수준 및 가계부채 등이 수도권 신규 주택공급에 여전히 부정적 요인으로 작용할 전망이다.
- 무엇보다 부동산 대책의 연내 입법화 여부가 2014년 신규 주택공급 여건을 좌우할 변수가 될 전망인데, 부동산 대책이 입법화되지 않을 경우에는 오히려 2014년 연초에 취득세, 양도세 감면혜택 종료 등으로 일정 기간 신규 주택공급 여건이 극도로 악화될 가능성도 배제하기 어려움.

— 한편, 2014년에도 대내외 경제의 불확실성이 여전한 가운데, 가계부채 증가 등의 부정적 요인은 지속하여 수도권 주택건설경기 회복을 지연시키고, 지방 주택건설경기의 하락을 촉진시킬 것으로 예상됨.

- 내년 경제성장률은 3% 중반을 기록해 올해보단 소폭 개선될 것으로 보여 주택건설경기에 다소 긍정적으로 작용할 것으로 보이나, 여전히 대내외 불확실성 요인이 많아 주택건설경기가 본격적인 회복국면으로 진입하기에는 다소 어려울 것으로 판단됨.
- 과거 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치를 비교해보면, 주택수주와 투자가 GDP 변화에 영향을 받았음을 알 수 있음.
- 특히, 1980년대 초 오일쇼크, 1990년대 말 외환위기와 같은 경제 위기시에는 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치가 약간의 시차를 두고 매우 유사한 흐름을 보이고 있어 국내 경제가 주택건설경기에 직접적 영향을 미쳤음을 알 수 있음.

<국내 GDP와 주택 수주 및 투자의 순환변동치 추이 비교>



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

#### 4) 소결론

**수도권의 신규 주택공급 여건 소폭 개선 전망**  
**지방의 신규 주택공급 여건 악화 전망**

— 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 수도권의 경우 내년에 신규 주택공급 여건이 소폭 개선되나 주택공급 여건이 본격적으로 개선되기는 어려울 것으로 판단됨.

- 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장 및 자체사업 택지가 심각하게 적체되어 있어 조

속한 사업 추진이 필요하다는 점과 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 증가, 그리고 올해 수도권 주택수주가 매우 저조한 기저효과 등을 감안할 때 2014년 민간 주택수주 증감률이 올해에 비해서는 개선될 전망이다.

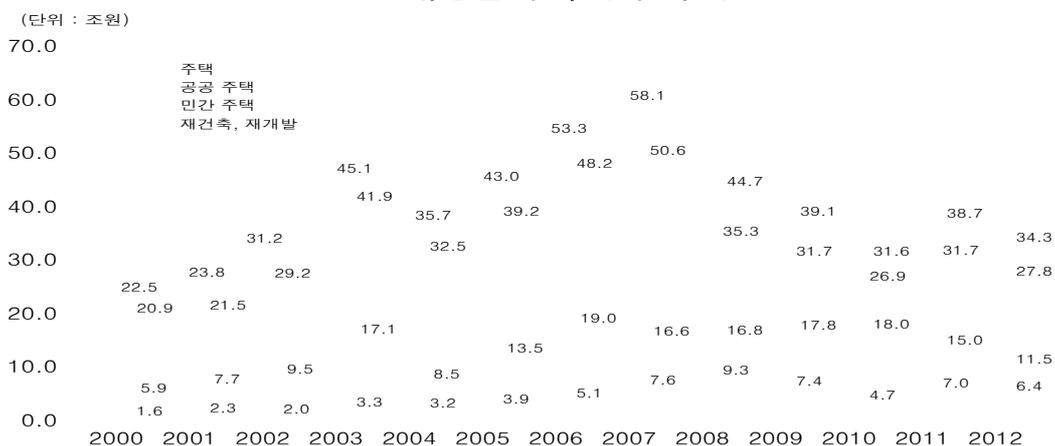
- 지방의 경우 주택수급 측면에서 아파트 입주물량이 다시 증가하고 미분양 물량도 감소세가 멈췄으며, 대내외 경제 불확실성, 가계부채, 그동안의 주택가격 급상승 등의 부정적 요인이 종합적으로 2014년 지방의 신규 주택공급 여건을 악화시킬 것으로 전망됨.
  - 따라서 지방의 경우 2012년 하반기부터 성장세가 둔화되기 시작한 주택분양, 주택수주 등 주택건설경기 선행지표가 2014년까지 지속해 둔화될 것으로 예상됨.

### (3) 재개발/재건축 수주 여건 변화

#### 2014년 재개발/재건축 수주 다소 회복 전망

- 과거 주택수주의 패턴을 보면, 민간 주택수주의 증감에 크게 영향을 받았고, 민간 주택수주는 재개발/재건축 수주 증감에 상당한 영향을 받았음을 알 수 있음.
  - 2012년 공공 주택수주가 전년비 7.4%(0.5조원)감소하고, 민간 주택수주가 12.3%(3.9조원) 감소해 2012년 주택수주 감소에 민간부문 부진이 결정적 영향을 미침.
  - 민간 주택수주의 감소에는 재개발/재건축 수주의 감소(전년비 22.8%, 3.4조원 감소)가 결정적 영향을 미침.

<유형별 주택 수주 추이>



자료 : 대한건설협회.

- 따라서 2013년과 2014년 주택수주의 변화 추이는 재개발/재건축 수주의 회복 여부에 큰 영향을 받을 전망이다.
  
- 서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년에 전년비 16.4% 감소했던 재개발/재건축 수주는 2012년 4/4분기 60.0% 급락과 함께 전년 대비 22.8% 감소하며 매우 부진한 모습을 보임.
  - 통상적으로 전국 재개발/재건축 수주의 약 50% 내외를 차지하고 있는 서울시 재개발/재건축 사업의 시공사 선정 시점이 2010년 10월부터 조합 설립 이후에서 사업인가 이후로 연기됨.
  - 서울시 재개발/재건축 조합 및 시공사는 제도 적용 이전에 조속히 시공사 선정을 추진해 2010년 2/4~3/4분기 동안 재개발/재건축 수주는 급증세를 보였음. 이후 서울시의 수주가 급감하면서 2011년 재개발/재건축 수주는 전년 동기 대비 16.4% 감소함.
  - 2012년에는 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정이 시작되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 영향으로 재개발/재건축 수주는 1/4분기 10.0% 증가후 2/4분기 3.0% 감소하는 등 뚜렷한 회복세를 보이지 않음.
  - 3/4분기 들어서 기저효과의 영향으로 33.2% 증가했으나, 4/4분기에 60.0% 급감한 2.7조원을 기록함. 통상 5조원대를 넘어섰던 것을 감안하면 절반 수준에 불과하였으며 4/4분기 실적으로는 10년 내 최저치를 기록함.
  
- 2013년 1~8월에도 지난해 4/4분기와 마찬가지로 높은 감소세를 지속해 전년 동기 대비 48.4% 감소한 4.1조원을 기록, 8월말 누적 실적으로는 자료가 확보된 지난 2002년 이후 가장 낮은 실적을 기록함.
  - 서울시 공공관리자제 적용 시공사 선정 대상 사업장이 2013년부터 차츰 증가하고 있지만, 주택경기 침체로 건설사들이 보수적으로 접근함에 따라 8월까지 지방 및 수도권 일부 지역에서 수주가 발생하였을 뿐 아직까지는 뚜렷하게 회복할 기미를 보이고 있지 못함.
  - 실제 지난 1~5월 동안 서울시 시공사 선정 단계 사업장은 12곳이었으나, 건설사 입찰 참여 부진으로 시공사 선정 사업장은 1곳(은평구 응암10구역 재개발)에 불과했음.

## &lt;재개발·재건축 수주 추이&gt;

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010. 1/4	1,996.0	320.7	2,316.7	-8.8	-65.8	-25.9
2010. 2/4	2,831.3	2,017.2	4,848.4	46.4	292.0	98.0
2010. 3/4	3,528.4	2,198.0	5,726.5	88.7	162.0	111.4
2010. 4/4	3,247.8	1,643.9	4,891.7	-57.4	-8.4	-48.0
2010년	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011. 1/4	1,735.4	612.9	2,348.3	-13.1	91.1	1.4
2011. 2/4	2,809.0	1,580.6	4,389.6	-0.8	-21.6	-9.5
2011. 3/4	793.3	700.3	1,493.6	-77.5	-68.1	-73.9
2011. 4/4	3,630.7	3,008.4	6,639.1	11.8	83.0	35.7
2011년	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012. 1/4	1,955.9	626.5	2,582.4	12.7	2.2	10.0
2012. 2/4	2,210.4	2,046.3	4,256.7	-21.3	29.5	-3.0
2012. 3/4	831.0	1,157.8	1,988.8	4.8	65.3	33.2
2012. 4/4	1,787.7	870.5	2,658.2	-50.8	-71.1	-60.0
2012년	6,785.0	4,701.1	11,486.1	-24.3	-20.4	-22.8
2013. 1/4	464.2	690.9	1,155.1	-76.3	10.3	-55.3
2014. 2/4	955.5	601.4	1,556.9	-56.8	-70.6	-63.4
7월	152.1	682.3	834.3	62.0	169.8	140.6
8월	157.7	419.1	576.9	-71.5	71.9	-27.7
2013년 1~8월	1,729.5	2,393.6	4,123.2	-64.1	-24.5	-48.4

자료 : 대한건설협회.

— 2014년에는 기저효과와 수도권 주택경기의 소폭 회복 영향으로 재건축·재개발 수주가 증가할 것으로 예상되지만, 수주액 자체는 여전히 부진할 것으로 예상됨.

- 최근 광명 철산주공 4단지, 과천 주공2-7단지 재건축공사, 은평구 응암 11구역, 흑석8구역 재개발 사업 등 사업성이 있는 일부 사업장의 대형사 참여가 상반기 보단 적극적인 모습인데, 이러한 흐름은 2014년에도 이어질 것으로 예상됨.
- 다만, 재개발·재건축 수주의 일부 회복에도 불구하고, 수주액 자체는 여전히 부진할 것으로 예상됨.

## (4) 아파트 리모델링 수주 여건 변화

**연내 아파트 리모델링 활성화 방안 입법화 가능성 → 입법화시  
사업성 확보 단지 위주 2014년 리모델링 수주 소폭 증가**

— 정부는 노후 아파트의 리모델링 활성화를 위해 지난 4.1대책 발표시 15층 이상 아파트의 3개층 수직증축을 허용하는 방안을 골자로 한 아파트 리모델링 활성화 방안을 발표했다.

- 14층 이하는 최대 2개층, 15층 이상은 3개층 수직증축이 가능하며, 전체 가구 수의

15%까지 가구 수 확대도 가능토록 방안을 마련했음.

- 단, 수직 증축시 안전진단을 강화했으며, 설계 변경때는 건축구조기술사의 확인 의무를 포함했음.
- 또한, 리모델링 대상 아파트의 구조도면이 없는 경우 수직증축은 불가했고, 인구 50만 이상 도시를 기준으로 지자체별 리모델링 기본계획을 수립토록 해 지역 여건에 맞는 사업 추진이 가능토록 방안을 마련했음.

**<리모델링 수직증축 허용 방안>**

구분	내용
증축범위	· 기존 건물에 3개 층까지 수직증축 허용 : 14층 이하는 2개층 증축만 허용
가구 수 확대	· 전체가구의 15%까지 허용
안전진단	· 수직증축시 안전진단 검토 4회 받아야 · 설계변경 때는 건축구조기술사 확인의무
기타	· 구조도면 없으면 수직증축 불가 · 지자체별 리모델링 기본계획 수립(인구50만 이상 도시 기준)

자료 : 국토교통부.

— 이상과 같은 아파트 리모델링 활성화 방안은 연내 국회에서 입법화 가능성이 타 부동산 대책에 비해서는 비교적 높은 편이며, 만약 동 활성화 방안이 연내 국회에서 입법화될 경우 향후 아파트 리모델링 사업의 수주가 증가할 가능성이 있음.

- 15년 이상된 아파트 중 20년 이상된 아파트를 제외할 경우 수도권 1기 신도시를 포함 해 최소 150만 가구 이상이 후보군에 해당됨.

**<주택 유형 및 준공연수별 주택 현황>**

구분	5년 이하 (2005~2012년)	6~15년 (1995~2004년)	16~30년 (1980~1994년)	30년 이상	합계
전체	217만(15.7%)	538만(38.8%)	497만(35.8%)	135만(9.7%)	1388만
아파트	179만(21.0%)	365만(44.6%)	269만(32.9%)	12만(1.5%)	818만
단독주택	30만(8.0%)	87만(23.1%)	145만(38.3%)	116만(30.6%)	379만
연립다세대	13만(7.8%)	80만(46.0%)	76만(43.8%)	4만(2.4%)	175만

자료 : 국토교통부.

— 그러나, 가구당 비용이 최소 8천만원을 상회할 것으로 추정되는 수직증축 리모델링 사업의 경우 투입 비용을 회수할 수 있는 충분한 사업성을 확보한 아파트 단지가 많지는 않을 것으로 예상됨.

- 투입 비용을 회수할 수 있는 사업성 확보 단지는 수도권의 기존 리모델링 추진 단지를 포함해 서울 도심내 아파트 단지, 분당 아파트 단지 등 일부 단지에 국한될 것으로 예

상됨.

- 현재 수도권 리모델링 추진 APT단지는 36곳(2만6067가구)임. 추진위 결성단계 20곳, 조합설립 단계 14곳, 허가단계 2 곳임.

## (5) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화

### 1) 민간 비주거 건축부문 투자 위축

#### ① 최근 동향

#### **2010~12년 상반기 빠른 회복세 보인 민간 비주거 건축수주 작년 하반기 이후 급격 위축**

- 국내경기 침체로 2008~09년 감소세를 보였던 비주거용 건축수주는 2010년에 빠른 회복세를 보였으며, 2011년에도 증가세를 지속하였음.
  - 비주거용 건축수주는 글로벌 금융위기로 인한 국내경기 침체의 영향으로 2008년 하반기부터 2009년 하반기까지 감소세를 지속함.
  - 2010년 들어 국내경기 회복 속도가 빨라지면서 제조업을 중심으로 공장 및 창고 수주의 회복과 사무실 및 점포 수주 등 민간부문의 수주 증가로 2010년에 전년 대비 18.6% 증가함.
  - 2011년에도 준주택 관련 규제 해제로 오피스텔 건축이 증가하였고, 일부 초고층 빌딩 수주의 영향으로 상업용 빌딩 수주가 매우 양호한 실적으로 전년 대비 9.8% 증가함.
  - 정부는 2011년 '8·18 전월세시장 안정대책'에서 도시형생활주택과 오피스텔 관련 규제를 완화했으며, 오피스텔도 임대주택으로 인정해 결국 오피스텔 건물 인허가 실적은 3분기에만 전년 동기 대비 3배 이상 증가한 것으로 나타났으며 제2롯데월드 증축 공사 수주 등 일부 초고층 빌딩 수주가 겹치면서 상업용 빌딩 수주가 급격히 증가하였음.
- 그러나, 2012년 들어서 예상과 달리 국내 경제가 상저하저의 흐름을 보임에 따라 하반기로 접어들면서 비주거용 건축수주는 급격히 위축 전년 대비 5.0% 감소함.
  - 비록 공공 비주거용 건축수주가 혁신도시와 행복도시 공기관 이전과 관련해 발주가 증가해 전년 대비 12.2% 증가한 8.7조원으로 역대 두 번째로 높은 실적을 기록하였지만, 경기침체로 인해 민간부문이 10.3% 감소한 영향으로 전체 비주거용 건축수주는 전년 대비 5.0% 감소한 31.5조원을 기록함.

- 민간 비주거용 건축수주의 경우 1/4분기까지만 해도 20.4% 증가해 양호한 모습을 보였음. 그러나, 유럽발 재정위기 심화 및 세계 경제 불확실성 증가, 2010년 이후 2012년 초까지 수주 급증 등의 영향으로 2/4분기에 16.3% 감소하였으며 3/4분기와 4/4분기 각각 18.3%, 18.7% 감소, 3분기 연속 급격히 위축된 모습을 보임.
- 2013년에 들어서도 비주거용 건축수주는 작년과 마찬가지로 공공은 양호한 모습을 보였으나, 민간부문의 침체로 1~8월 전년 동기 대비 7.1% 감소해 부진한 모습을 이어감.
- 공공 비주거용 건축수주는 혁신도시와 행복도시 공기관 이전과 관련된 공사의 영향 및 위례신도시 내 학교 및 공공 건축물 공사 또한 증가해 1~8월 누적실적으로는 역대 최대액인 5.9조원을 기록 전년 동기 대비 37.8% 증가함.
  - 반면 민간 비주거용 건축수주는 1~7월 7개월 연속 감소해 부진한 모습을 보임. 8월에는 전년도 기저효과의 영향으로 38.4% 증가했지만, 1~8월 누적치는 최근 4년 내 최저치인 13.1조원을 기록 전년 동기 대비 18.4% 감소함.

<국내 비주거용 건축 수주 추이>

구 분		비주거용 건축 수주액(십억원)		비주거용 건축 수주 증감률(전년 동기비 %)	
		공공	민간	공공	민간
2008	상	16,585.2	12,919.6	17.3	6.8
	하	17,584.7	12,101.6	-9.5	-12.8
	연간	34,169.9	25,021.3	1.8	-3.7
2009	상	10,988.8	6,741.7	-33.7	-47.8
	하	14,499.1	10,419.3	-17.5	-13.9
	연간	25,487.9	17,161.1	-25.4	-31.4
2010	상	15,575.1	11,781.1	41.7	74.7
	하	14,660.1	10,704.9	1.1	2.7
	연간	30,235.3	22,486.1	18.6	31.0
2011	상	17,288.7	13,330.5	11.0	13.2
	하	15,897.2	12,075.7	8.4	12.8
	연간	33,185.8	25,406.2	9.8	13.0
2012	1/4	7,136.5	5,911.1	11.4	20.4
	2/4	8,917.9	7,050.6	-18.0	-16.3
	3/4	6,414.8	4,617.8	-9.6	-18.3
	4/4	9,058.5	5,217.9	3.0	-18.7
	연간	31,527.7	22,797.5	-5.0	-10.3
2013	1/4	6,615.3	4,724.1	-7.3	-20.1
	2/4	7,569.6	5,240.0	-15.1	-25.7
	7월	2,306.1	1,501.6	-14.5	-21.2
	8월	2,540.1	1,637.1	58.5	38.4
	1~8월	19,031.1	13,102.8	-6.5	-18.4

자료 : 대한건설협회.

- 한편, 비주거용 건축투자의 경우는 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 플러스(+) 성장을 지속하였으나, 이후 감소와 증가를 반복하면서 점차 둔화되는 모습을 보임.
  - 비주거용 건축투자는 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 3/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 이후 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 증가함.
  - 그러나, 2011년 4/4분기에 1.9% 감소해 9분기 증가세를 마감함. 2012년 1/4분기에 다시 7.0% 증가하였으나, 2/4분기에 다시 0.8% 감소하여 증가세가 주춤한 모습을 시현함.
  - 2012년 3/4분기에 1.2% 증가하였으나 4/4분기에 1.5% 감소해 부진하였음.
  - 결국 등락을 반복해 2012년 비주거용 건축투자는 전년 대비 0.3% 증가에 그침.
- 2013년 1/4분기의 경우 전년 동기 대비 1.2% 감소한 11.2조원을 기록해 부진한 모습을 보였으나, 2/4분기에 3.2% 증가해 상반기 실적으로는 통계가 작성된 1970년 이후 가장 높은 26.9조원을 기록, 전년 동기 대비 1.4% 증가함.
  - 비주거용 건축수주가 양호한 모습을 보인 것은 공공기관 지방이전 공사 진척에 따른 영향이 크게 작용한 것으로 판단되며, 행복시를 비롯한 혁신도시 이전을 앞두고 공사 물량이 최근 증가한 것으로 판단됨.

**<비주거용 건축투자 추이>**

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2010년					2011년					2012년					2013년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	상반기
금액 (조원)	10.6	14.4	14.5	14.9	54.4	10.8	15.5	15.3	14.6	56.1	11.3	15.3	15.7	14.8	57.1	11.2	15.8	26.9
증감률 (%)	7.9	8.0	8.1	6.7	7.6	1.8	7.2	5.7	-1.9	3.3	3.8	-1.1	1.2	-1.5	0.3	-1.2	3.2	1.4

주 : 2005년 연쇄가격 기준; 자료 : 한국은행.

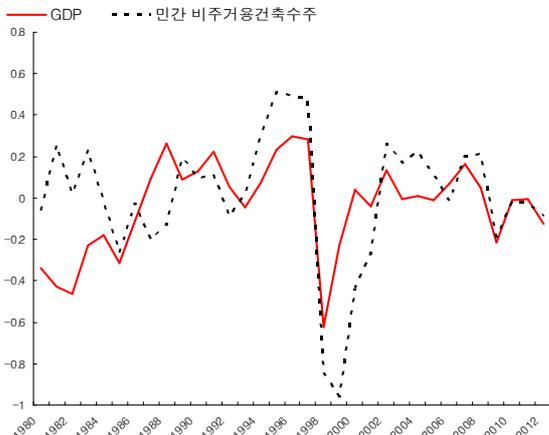
② 향후 전망

**2014년 민간 비주거용 건축수주 소폭 회복 전망  
다만 비주거용 건축 투자의 경우는 횡보세 전망**

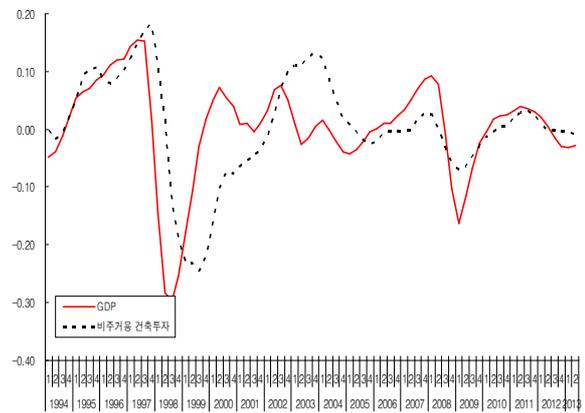
- 2012년 하반기 이후 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자가 급격히 위축된 것은 예상과 달리 국내 경제가 상저하저의 흐름을 보인 영향이 큼.
  - 국내 경제가 상저하저 흐름을 보이며 경제 회복에 대한 불확실성이 급증하자, 이미 기존에 수주가 급증했던 비주거 건축수주가 하반기에 접어들며 급격히 위축됨.

- 과거의 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 경제가 2013년에는 2% 중후반 성장에 그치고 내년에 3% 중반으로 소폭 회복될 것으로 전망되는데, 2014년에는 완만한 경제 회복세와 기저효과에 힘입어 민간 비주거용 건축수주가 일부 회복될 것으로 전망됨.
- 정부에서 향후 도시지역 첨단산업단지를 추가로 9곳 지정하고, 나머지 11곳도 활성화 하기 위해 인센티브를 대폭 제공하기로 했다는 점 역시 긍정적 요인으로 작용할 전망
  - 다만, 지방이전 공공청사 발주가 대부분 완료되는데 따른 영향으로 2014년 공공 비주거용 건축수주는 감소할 것으로 전망됨.
  - 결과적으로 전체 비주거용 건축수주는 민간부문이 상승하나 공공부문의 부진으로 예년 보단 못하지만 소폭 증가할 것으로 판단됨.
- 한편, 비주거용 건축투자는 작년 2/4분기부터 위축되기 시작한 민간 비주거 건축수주 침체의 영향으로 감소 요인이 있으나, 최근 공공 부문이 호조를 보여 양호한 모습을 보이고 있는데, 내년에는 회복세를 보일 것으로 판단됨.
- 수주와의 시차를 감안할 때 내년 민간부문의 비주거용 건축투자는 여전히 부진한 전망 이고, 공공부문의 비주거용 건축투자 역시 크게 증가하기는 어려운 것으로 판단됨.
  - 결과적으로 비주거용 건축투자는 내년에 증가세를 이어가기 어려울 것으로 판단됨.

<GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환변동 추이>



<GDP와 비주거용 건축수주 순환변동 추이>



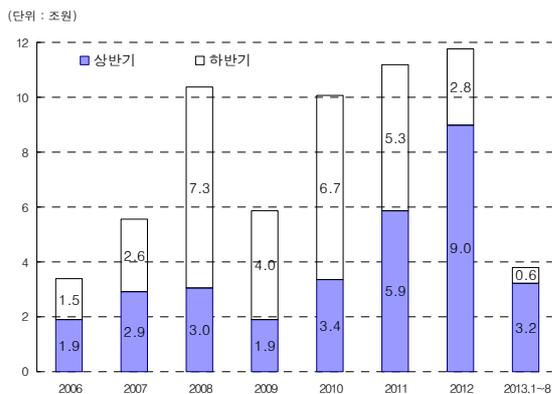
주 : GDP의 경우 변동 폭을 4배 확대함; 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

## 2) 민간 토목부문 투자 위축

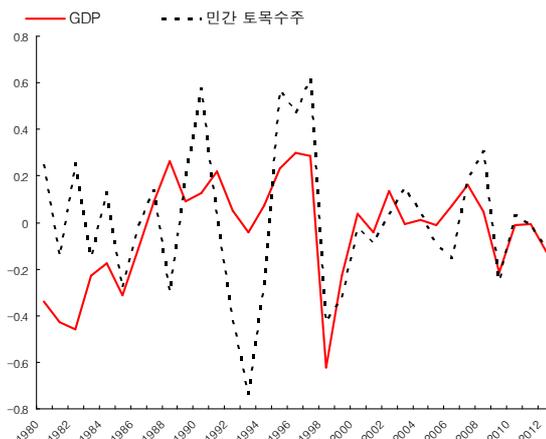
### 작년 하반기~올해 크게 위축된 민간 토목수주 2014년에는 거시경제 일부 회복, 기저효과 등 영향 소폭 회복

- 민간 토목수주가 2010년부터 빠른 증가세를 보였는데, 이는 글로벌 금융위기 이후 민간 플랜트 공사 발주가 급증했기 때문임.
  - 민간 플랜트 수주는 지난 2008년 10.4조원을 기록한 이후 2009년 글로벌 금융위기의 영향으로 수주가 감소해 5.9조원을 기록하였음.
  - 그러나, 민간 플랜트 수주는 2010년과 2011년에 빠른 회복세를 보여 10.1조원과 11.2조원을 각각 기록하였음. 2012년 상반기까지 호조세를 보인 결과, 2012년에 역대 최대 수준인 11.8조원을 기록함.
  - 민간 플랜트 수주가 증가한 것은 2009년에 발주가 보류된 공사가 2010년 이후 경제회복에 따라 집중 발주되고, 최근 2~3년간 석유화학 및 철강관련 플랜트 수요가 증가한 데 기인함. 게다가 최근 들어 전력난의 영향으로 민간 발전설비 발주도 이어진 결과임.

<민간 플랜트수주 상하반기 추이>



<GDP와 민간토목수주 순환변동 추이>



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

- 그러나, 2012년 하반기 이후 예상과 달리 대내외 경제 회복 지연 및 불확실성 증가에 따라 민간 토목수주는 급격한 감소세로 전환되었으며, 2013년 상반기까지 극심한 부진을 지속함.
  - 특히, 민간 플랜트 수주가 지난 2010년부터 2012년 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정이 되고 있는 상황임.

- 일부 대기업들이 향후 경기 둔화에 따른 계열사 수주 지원책으로 2012년에 이미 향후 계획 물량을 앞당겨 발주한 영향으로 2013년에 발주가 부진함.
- 한편, 2014년에는 국내 경제가 전년보다 약 1%p 높은 3%대 중반의 성장이 전망되고, 민간 토목투자와의 연관성이 있는 설비투자도 2013년 부진했던 것에서 벗어나 회복세를 보일 전망이어서 민간 토목수주에 긍정적 영향이 예상됨.
- 결국 2013년 민간 토목수주가 매우 부진했던 기저효과도 영향을 미쳐 2014년 민간 토목수주는 전년비 소폭 증가할 것으로 전망됨.
  - 단, 민간부문의 토목투자는 선행지표인 민간 토목수주가 2013년에 부진한 영향으로 2014년에도 회복세를 보이기 어려울 전망이다.

## II. 건설경기 전망 및 시사점

— 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 공공과 민간 부문으로 나눠 요약하면 다음 표와 같음.

<전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약\_공공 부문>

구분	주요 쟁점 요인	파급효과	
		건설수주	건설투자
정부 SOC 예산 편성 결과	2014년 정부 SOC 예산 전년비 4.3%(1조원) 감소, 추경 포함 6.8%(1.7조원) 감소 - 신규 사업 예산 감소 : 도로 신규 사업 예산 17건(153억원)으로 전년비 16건(902억 원) 감소 → 시차 감안 주로 2015년 공사 발주에 부정적 영향 - 2013년 신규 사업 예산은 양호 편성 → 2014년 토목공사 발주에 긍정적 영향 - 2014년 정부 SOC 예산 중 지방 공약사업 예산 700억원 배정 → 추진 일정 감안 할 때 일부 사업 2014년 하반기 발주 시작, 2015년 이후 발주 증가 예상. 민자사업 일부 추진 예상	-	↓
정부의 공공기관 재정관리 및 투자 기조 전환	새정부의 정책기조 선회 : 정부부채뿐 아니라 공기업부채도 국가부채에 포함 관리 - 최근 공공기관 부채 2007년 대비 2배로 증가, 중앙 및 지방 정부채무와 유사 수준 - 부채규모 상위 10대 기관 부채 공공기관 부채의 67% 차지, 향후 지속 증가 전망 - 국토교통부 산하 공기업 5개가 부채규모 상위 10대 기관에 포함, 10대 기관 중 8개 기관이 건설공사 발주 많은 기관 → 2013년 주요 11개 공공기관 발주계획 전년비 6.8조원 증가했으나, 2014년에는 증가 어려운 상황	↓	↓
주요 대형공사 발주	주요 대형공사 2014년에 발주 가능 - 신고리5·6호기 2014년 연내 수주 인식 가능성, 인천공항3단계 발주 활성화, 제2경부고속도 발주 가능성, 평창동계올림픽 경기장 및 진입도로 발주, 발전 플랜트 및 가스저장시설 발주 등의 대형공사 발주 - 시기적으로 하반기에 발주 집중, 일부 사업 2015년으로 수주 인식 이월 가능	↑	↑
공공 주택공급	주택공급 물량 조절 방침에 따라 2013년에 이어 2014년 공공주택 공급 부진 전망 - 2013년 공공 주택공급 전년비 33% 감소, 2014년에도 전년 수준 공급 - 유형별로 분양주택이 크게 감소한 반면, 임대주택 공급은 증가. 단, 임대주택의 기본형 건축비 분양주택의 70% 초반 수준 불과 - 5년간 총 20만호 공급을 목표로 한 행복주택은 2014년에 본격적으로 발주 시작	-	-

<전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약\_민간 부문>

구분	주요 쟁점 요인	파급효과	
		건설수주	건설투자
민간 주택공급 여건 변화	2014년 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정·부정 요인 혼재 - 긍정 요인 : 4.1, 8.28대책, 신규 아파트 입주물량 소폭 증가하나, 입주물량 자체는 저조, 전세가격 상승 - 부정 요인 : 준공 후 미분양 적체(특히 85m <sup>2</sup> 이상), 소득 대비 높은 주택가격, 가계부채, 대내외 경제 불확실성 → 부동산 대책 입법화, 거시경제 회복시 수도권 신규 주택공급 회복 가능성 → 미착공 PF사업장 적체, 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정 증가, 전년 기저효과 등은 2014년 수도권 민간 주택수주의 증가 요인이거나, 미착공 사업장 중 이미 수주 인식물량도 존재	↑	↑
	2014년 민간부문의 지방 주택공급 여건 악화 예상 - 2011년 이후 주택공급 급증으로 2014년 아파트 입주물량 큰 폭 증가, 2011년 이후 주택가격 급등, 대내외 경제 불확실성, 가계부채 등 부정적 요인이 다수 → 2014년 지방 신규 주택공급 위축 예상	↓	↓
재개발/재건축 수주 변화	민간 주택수주의 약 30~50% 차지 재개발/재건축 수주 최근 급감 - 2012년 4/4분기 60% 감소, 2013년 1~8월 48.4% 감소 - 원인 : 주택경기 침체 장기화로 건설사의 보수적 수주 전략, 올 1~5월 서울시 시공사 선정 단계 사업장 12곳 중 1곳만 시공사 선정 올 하반기 이후 재개발/재건축 수주 감소세 둔화 - 7월 전년비 146% 증가, 하반기 시공사 선정 사업장 대형사 참여 증가 2014년 재개발/재건축 수주, 극심한 부진 보인 2013년 보다는 증가 예상 - 시공사 선정 사업장 증가, 전년 기저효과, 수도권 주택경기 저점 다지는 상황, 대형사 수주전략 완만한 변화 등 감안 수주 증가 예상 - 단, 수주액 자체는 여전히 저조 전망	↑	-
민간 비주거 건축 및 토목투자 여건	2014년 민간 비주거 건축 및 토목투자에 일부 긍정적 요인 존재 - 2014년 거시경제 전년비 1%p 성장 전망 - 2013년 1~8월 민간 비주거 건축 및 토목 수주 '09년 이후 최저치 기저효과 - 최근 오피스 공실률 상승 추이 둔화, 새정부 산업단지 투자 활성화 방침 발표 - 토목투자와 연관성이 있는 설비투자 2014년에 전년비 회복세 전망	↑	↑

## 1. 건설수주 전망

### 2014년 국내 건설수주 전년비 3.6% 증가 전망 수주액은 93.9조원에 그쳐 여전히 저조 전망

— 전망의 주요 쟁점요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2014년 국내 건설수주는 전년비 3.6% 증가한 93.9조원에 그치며 부진할 전망이다.

- 2014년 국내 건설수주의 전년비 증가율은 전년도 기저효과로 3.6%를 기록하겠으나, 수주액 자체는 90조원대 중반으로 여전히 매우 부진할 전망이다.

#### <2014년 국내 건설수주 전망>

구분	2011			2012			2013			2014(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
<b>건설 수주액 (조원, 당해년 가격)</b>										
공공	14.5	22.1	36.6	15.2	18.8	34.1	15.0	20.4	35.4	34.7
민간	35.5	38.6	74.1	39.6	27.9	67.4	24.1	31.1	55.2	59.2
토목	17.7	21.1	38.8	21.4	14.3	35.7	14.1	18.3	32.4	33.3
건축	32.3	39.6	71.9	33.4	32.4	65.8	25.0	33.2	58.2	60.6
주거	15.0	23.7	38.7	17.3	17.0	34.3	10.8	16.8	27.6	29.5
비주거	17.3	15.9	33.2	16.1	15.5	31.5	14.2	16.4	30.6	31.0
계	50.0	60.7	110.7	54.8	46.7	101.5	39.2	51.5	90.6	93.9
<b>증감률 (% , 전년 동기비)</b>										
공공	-27.6	21.5	-4.2	5.2	-14.9	-7.0	-1.4	8.2	3.9	-2.0
민간	15.7	12.4	14.0	11.6	-27.8	-9.0	-39.0	11.6	-18.1	7.2
토목	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-32.6	-8.1	-34.0	28.1	-9.2	2.9
건축	3.6	29.0	16.2	3.4	-18.1	-8.4	-25.1	2.4	-11.6	4.1
주거	-3.7	47.9	22.4	15.5	-28.4	-11.4	-37.6	-1.1	-19.5	7.0
비주거	11.0	8.4	9.8	-7.1	-2.7	-5.0	-11.6	6.1	-2.9	1.4
계	-1.4	15.6	7.2	9.7	-23.1	-8.3	-28.6	10.2	-10.7	3.6

주 : 2013년 하반기 및 2014년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

— 발주 부문별로는 공공 수주의 경우 정부 SOC 예산 감소, 신규 사업 예산 감소, 정부의 SOC 투자 및 공공기관 투자 기조 전환, 공약사업 발주 및 주요 대형공사 발주 등을 종합적으로 감안할 때 전년비 2.0% 감소한 34.7조원을 기록할 전망이다.

— 민간 수주는 2013년에 비해서는 소폭이나마 회복된 거시경제 및 주택공급 여건, 전년도

기저효과 등으로 인해 전년비 7.2% 증가하겠으나, 수주액은 59.2조원에 머물며 여전히 저조할 전망이다.

— 공종별로 토목수주는 전년비 2.9% 증가하겠으며, 건축수주는 전년비 4.1% 증가할 전망이다.

- 세부적으로 주택수주는 수도권의 주택공급 여건 일부 개선, 전년도 기저효과 등의 영향으로 전년비 7.0% 증가할 전망이며, 비주거용 건축수주는 1.4% 증가에 머물 전망이다.

## 2. 건설투자 전망

### 2014년 건설투자 전년비 0.2% 증가 회복세 전망

— 2013년 양호한 회복세를 보인 건설투자는 2014년에는 전년비 0.2% 증가에 그치며, 올해의 회복세를 이어가지 못하고 회복세를 보일 전망이다.

- 2013년 건설투자는 2/4분기에 추경예산 집행, 4.1대책 등의 정책효과로 당초 예상보다 급증했으며, 하반기에도 6월 말 공공투자 확대방안 발표, 8.28대책 발표로 인한 기존 미분양 주택 매각 포함 주택거래 급증, 건설사 분양 증가 등의 정책효과로 인해 호조세를 이어감.

— 2014년 건설투자는 선행지표인 건설수주의 최근 감소세 지속, 정부 SOC 예산 감소 등의 감소요인이 있지만, 긍정적 요인도 일부 존재해 전년 수준의 회복세를 보일 전망이다.

- 최근 건설수주와 건설기성의 시차를 감안할 때 2012년 8월 이후 급격한 감소세를 보인 건설수주는 2014년 상반기부터 건설기성 및 건설투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
- 단, 최근 급격한 감소세를 보인 건설수주의 건설투자 감소효과는 향후 3년 정도에 걸쳐 분산되어 영향을 미칠 뿐 아니라, 최근 수주 감소세를 주도한 재개발/재건축 수주의 경우 건설투자와의 시차가 매우 커 당장 2014년 건설투자에 미칠 감소효과는 다소 제한적임.
- 또한, 2014년 수도권 주택공급 여건이 소폭 회복돼 2012년 이전 기 수주사업의 착공 증가 가능성, 기존 미분양 주택 포함 주택거래 증가 가능성<sup>3)</sup> 등은 주택투자에 긍정적

3) 미분양 주택은 건설공사가 진행된다 해도 건설투자로 인식되지 않고 재고로 인식되며, 매각 시

요인임.

- 정부는 SOC 예산 감소에도 불구하고, 공공 주도 건설투자는 연구/개발, 문화시설 투자 확대, 민간투자 활성화 등을 통해 2013년의 60.3조원과 비슷한 60.5조원 규모를 유지할 방침. 단, 민간투자가 정부 목표대로 활성화되기는 쉽지 않을 전망이다.
  - 결국 2014년 건설투자는 전년비 0.2% 증가에 그치며 횡보세를 보일 전망이다.
- 공중별로 주택투자는 2013년의 매우 양호한 회복세가 위축되나 회복세는 유지할 전망이며, 비주거용 건축투자는 민간부문의 부진에도 불구하고 공공부문이 양호해 횡보세를 보일 전망이다.
- 토목투자는 2014년 정부 SOC 예산 감소, 2013년 민간 토목수주 감소 등의 영향으로 감소할 전망이다.

### <2014년 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구 분	2010			2011			2012			2013			2014(e)
	상반기	하반기	연간	연간									
건설투자	72.43	80.93	153.36	67.38	78.81	146.19	66.08	76.89	142.97	69.49	81.19	150.68	151.03
증감률	-2.0	-5.1	-3.7	-7.0	-2.6	-4.7	-1.9	-2.4	-2.2	5.2	5.6	5.4	0.2

주 : 2013년 하반기 및 2014년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

- 한편, 2013년 양호한 회복세를 시작한 건설투자가 중기적으로 회복국면을 지속하기에는 여러 가지 부정적 요인이 존재해 건설투자가 향후 2, 3년간 본격적 회복국면을 이어가기 가 쉽지 않을 것으로 예상됨.
- 2012년 8월부터 최근까지 극심한 감소세를 지속한 국내 건설수주가 2014년뿐 아니라 이후 약 2년 동안 건설투자 회복세에 부정적 영향을 미치고, 정부의 SOC 예산도 완만한 감소세를 보일 것으로 예상돼 건설투자가 본격적 회복국면에 진입하는 것을 제약할 전망이다.
  - 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산 계획대로 SOC 예산이 지속 감소할 경우 건설투자에 부정적 영향이 예상됨.

점에 건설투자로 인식되며, 건설투자에는 주택거래세 등 거래비용도 포함됨. 결국 미분양 주택 매각, 주택거래 등은 건설투자에는 긍정적 요인이거나 건설기성과 건설자재 출하 등에는 특별한 긍정적 요인이 아님.

- 결국 2014년 이후 국내 거시경제의 회복세가 완만하게나마 지속돼 민간부문의 투자가 회복세를 보인다 해도, 건설투자는 향후 2, 3년간 본격적 회복국면에 진입하기 어려울 가능성이 존재함.

### 3. 전망의 시사점

#### (1) 민간 건설경기 및 민자사업 활성화 이전까지 SOC 예산 절감속도 조절

- 2014년 국내 건설수주는 전년도 기저효과 영향으로 플러스(+) 증가율을 보일 전망이나, 수주액은 90조원대에 머물며 여전히 매우 저조할 전망이다.
- 최근 회복세를 보이고 있는 건설투자도 2014년에는 회복세를 이어가지 못하고, 2015년 이후에도 최근 국내 건설수주의 급격한 감소세 지속, SOC 예산의 감소세 지속 등의 영향으로 본격 회복국면에 진입하기 어려울 것으로 전망됨에 따라 건설투자 부진이 2014년 이후에도 지속해 거시경제에 부담으로 작용할 전망이다.
  - 2012년 건설투자가 실질금액으로 10년 이전 수준으로 위축되었고, 최근 기저효과, 정책 효과 등으로 회복세를 보이고 있지만, 2014년 이후 회복세가 멈출 경우 거시경제에 부담으로 작용할 전망이다.
- 따라서 주택 등 민간부문 건설경기 정상화, 민자사업 활성화 이전까지는 정부의 SOC 예산 절감 속도에 조정이 필요하다고 판단됨.
  - 올해 BTL 민간 제안 허용, 최소비용보전 등 과거에 비해 인센티브가 강화된 민간투자 활성화 방안이 발표되었는데, 구체적인 BTL 민간제안 허용 범위 등 세부 후속조치의 신속한 마련이 필요하며, 2014년 이후 동 방안의 민간 투자 유인 여부를 모니터링하면서 추가적인 개선 조치가 필요할 것임.
  - 아울러 지방 공약사업, 도시지역 첨단산업단지 조성 및 노후 산단 리모델링 등 현 정부에서 추진하는 건설투자 관련 사업들의 투자가 2015년 이후 본격화될 것으로 예상되는데, 동 사업들의 투자가 조속히 추진되는 것이 필요함.

## (2) 주택투자 회복 위한 규제완화

- 2008년 이후 건설투자 침체에는 주택투자의 부진이 가장 결정적 영향을 미쳤음.
  - 2012년 주택투자(주거용 건축투자)는 2007년 대비 36.8% 감소해 건설투자 침체에 가장 결정적 영향을 미쳤는데, 주택투자(주거용 건축투자)는 2006년부터 사상 최장 기간인 7년 연속 감소세를 기록하였음.
  - 그 결과, 2012년 주택투자액은 27.6조원으로 1989년 20.9조원 이후 최저치를 기록해 침체가 매우 심각함.
- 2013년 주택투자는 기저효과와 대규모 신도시 주택착공 증가로 완만하게 회복국면에 진입하고 있으나, 통상 주택공급의 50% 이상의 비중을 차지해 온 수도권 주택공급이 회복되지 않을 경우 주택투자는 본격 회복국면에 진입하기 어려움.
- 또한, 수도권에는 2014년에도 도시형생활주택 등 소규모 주택과 준공 후 미분양이 적체되어 있는 대형 아파트를 제외한 주택의 입주부족 문제가 지속될 전망인데, 반면 2013년에도 수도권 미착공택지 적체 현상이 지속돼 주택건설사, 금융기관, LH공사 등에 지속적인 부실 요인으로 작용할 전망이다.
- 따라서 분양가 상한제 및 다주택자 양도세증과 폐지, 취득세 영구감면, 수직증축 포함 리모델링 활성화 방안 등 4.1 및 8.28대책 등에 포함된 대책들의 연내 입법화가 향후 주택경기 회복을 위해 매우 중요함.
  - 아울러 노후 주택의 정비사업 활성화를 위한 규제완화 조치가 지속적으로 필요함.

## (3) 건설업체 유동성 위기 극복 위한 지원 지속

- 수도권 주택경기 침체 지속으로 인한 미착공 택지 적체, 국내외 공사 수익성 악화, 국내 건설수주 감소세 지속으로 인한 수주잔고 감소 등으로 건설업계 경영 위기는 2014년에도 당분간 지속될 전망이다.
  - 수도권 주택건설경기 회복에 불확실성 요인이 큰 상황이어서 미착공택지 과다로 인한 건설업체의 유동성 위기는 2014년에도 좀 더 지속될 전망이다.

- 한국예탁결제원에 따르면 신용등급 BBB급 이상 건설사 회사채 중 2014년 만기도래분은 4조5000억원에 달하며, 특히 상반기에 3조2000억원가량의 만기가 도래해 유동성 위기 요인으로 작용할 전망이다.
  - 국내 건설수주 침체가 2008년 이후 장기화됨에 따라 2014년에는 건설업체의 수주잔고가 급격히 축소되어 건설업체의 재무실적에 부담요인으로 작용할 전망이다.
- 더욱이 최근 국내 건설공사 이윤율과 업계 수익률이 지속 하락하고 있어 건설업체의 유동성에 부정적 영향을 미치고 있음.
- 2007년 8.3%에 달했던 국내 건설공사 이윤율이 이후 계속 하락해 2010년 1.6%와 2011년 2.2%로 급감했음<sup>4)</sup>.
  - 이윤율이 크게 줄어든 데는 계약금액에서 차지하는 공사원가 비중이 증가(2007년 85.4% → 2011년 91.9%)했기 때문인데, 그만큼 공사비가 현실화되지 못했다고 볼 수 있음.
  - 공사 규모별로는 최저가공사 구간에 해당하는 300억~1천억원 공사가 이윤율 -1.9%로 적자를 본 것으로 조사되었으며, 100억미만 공사는 5.1%, 1천억 이상 초대형공사는 2.9%의 이윤율을 보인 것으로 조사되었음.
  - 건설업체의 수익률도 지속적으로 하락, 매출 마진이라 할 수 있는 매출액영업이익률은 2009~11년 동안 3년 연속 하락, 2012년에도 2011년 수준인 4.3%로 저조함.
  - 기업의 최종 수익성이라 할 수 있는 매출액순이익률은 2005~07년 동안 6.0%~6.4% 수준이었으나, 2008년 이후 지속 감소해 2011년 1.4%로 1%대로 하락하였으며, 2012년에는 0.5%로 겨우 적자 모면(110개 상장건설사의 순이익율은 0.2%로 더욱 부진)
- 따라서 건설업체 유동성 지원 대책 등 경영 위기 극복을 위한 대책들을 지속함과 동시에 건설업체의 유동성 위기가 확산되는 것을 막기 위한 추가적인 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
- 구체적으로 P-CBO(프라이머리 자산담보부 증권) 지원 한도 상향 및 편입대상 중소기업 범위 확대, 지난 2010년 12월부터 발행한 건설사의 P-CBO 만기가 돌아오는 데 따른 완충책 마련 등과 아울러 적정공사 이윤 확보를 위한 조치들이 필요함.

4) 대한건설협회에서 2012년 8월 30일 발표한 자료로 이윤율은 계약액에서 공사현장투입비용과 일반관리비를 차감한 금액을 나눈 비율임.