

# 2012년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일  
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2012년 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

## <목 차>

I. 대내외 경제여건 변화 .....	1
1. 세계 경제 .....	1
2. 국내 경제 .....	4
II. 최근 건설경기 동향분석 .....	7
1. 건설수주 동향 .....	7
2. 건설투자 동향 .....	10
III. 2012년 건설경기 전망 .....	12
1. 전망의 주요 쟁점 .....	12
(1) 2012년 정부 SOC예산(안) 편성 결과와 파급효과 .....	12
(2) 2012년 지방 이전 공공기관 청사공사 발주 증가 .....	15
(3) 최근 주택경기 국면 진단과 향후 회복 여부 .....	19
(4) 공공부문 주택공급 및 재개발/재건축 수주 소폭 증가 .....	34
(5) 민간 비주거 건축수주 및 투자 회복세 급격 위축 .....	39
2. 2012년 건설경기 전망 .....	43
(1) 건설수주 전망 .....	43
(2) 건설투자 전망 .....	45
IV. 전망의 시사점 및 정책과제 .....	47
1. 공공부문의 SOC 투자 감소에 대응한 민간투자 활성화 .....	47
2. 수도권 주택수주/투자 침체의 장기화 방지대책 마련 .....	49
3. 공공사업 비중 높은 중소/중견업체의 위기극복 지원 .....	50

# I. 대내외 경제여건 변화

## 1. 세계 경제

### 2012년 세계 경제 4.0% 성장, 경기 회복세 둔화 전망

- 2012년 세계 경제는 미국과 유럽지역 등 선진국 시장이 불확실성 증대로 경기 회복세가 둔화될 것으로 예상됨에 따라 4.0% 성장에 그칠 전망이다.
- 2011년 초 세계 경제는 중국의 고성장을 중심으로 미국, 유럽 등 선진국의 경제 회복도 양호한 모습을 보여, 빠르게 회복되는 모습을 보였음.
- 그러나, 5월을 전후하여 그리스를 비롯한 남유럽의 재정문제가 가시화되고, 상반기 미국의 회복이 부진한 가운데 8월 미국의 신용등급 하락으로 시장의 불확실성이 증대됨.
- 선진국의 경기 회복세가 둔화되고 있으며 미국은 2012년 당초 예상보다 1.0%p 하락한 1.9%의 성장에 그칠 전망이며, 유럽지역 또한 당초 예상보다 0.7%p 하락한 1.1% 성장률을 기록할 것으로 예상됨.

#### <전세계 주요국 경제성장률 전망>

(전년대비, %)

구분	2009	2010	2011	2012
미국	-3.7	3.1(2.8)	1.6(2.8)	1.9(2.9)
일본	-6.3	4.0(3.9)	-0.5(1.4)	2.3(2.1)
독일	-5.1	3.6(3.5)	2.7(2.5)	1.3(2.1)
중국	9.2	10.3(10.3)	9.5(9.6)	9.0(9.5)
인도	6.8	10.1(10.4)	7.8(8.2)	7.5(7.8)
유럽지역	-4.3	1.8(1.7)	1.6(1.6)	1.1(1.8)
세계	-0.7	5.1(5.0)	4.0(4.4)	4.0(4.5)

주 : IMF(2011.9), 괄호안의 수치는 지난 2011년 4월에 발표한 수치임

- 2011년 하반기 세계경제는 선진국, 미국의 경기회복 부진과 유럽의 재정위기 가능성 증가의 영향으로 성장 모멘텀이 약화된 상태임.
- 미국경제는 상반기에 소비 지출 증가세가 지속되고 고용 시장의 불안이 다소 안정되어 회복기조로 전환된 상태였음.
- 그러나, 6월 양적완화정책(QE2: Quantitative Easing)이 종료된 후, 회복이 부진한 모습을 보이고 있음.
- 특히, 8월 국가부채 상한 확대과정에서 S&P의 신용등급하락은 미국 경제의 더블딥 불

안감을 가중시킴.

- 한편, 상반기 그리스의 지급불능(모라토리엄) 위험으로 촉발된 유럽 재정위기 위험은 8월을 기점으로 더욱 확장됨.
- 선진국 정부의 위기극복 능력에 대한 신뢰감이 악화되었고, 금융시장의 불안정성이 확대되었으며, 동시에 선진국의 성장 모멘텀도 약화되고 있음.

— 미국의 통화부양정책의 효과 부진과 정책당국의 신뢰하락은 재정 긴축기조와 민간부문의 디레버리징 상황을 야기할 것으로 보이며, 세계경제의 회복속도를 둔화시킬 것으로 분석됨.

- 이미 두 번의 대규모 양적완화(QE:Quantitative Easing) 조치에도 불구하고 미국경제의 각 지표들이 뚜렷한 회복징후를 보이고 있지 않은 상황임.
- QE2로 인해 상승한 식료품 에너지 등 생필품 물가는 소비를 더욱 위축시켰으며 실질적으로 소득을 감소시킴. 이는 미국의 통화정책에 대한 신뢰하락으로 이어짐.
- S&P사의 미국신용등급 하락은 정부 위기극복 능력에 신뢰감 하락을 뜻하며 이는 중장기적으로 미국 재정지출 감축 기조를 촉구함.
- 향후 경제상황에 대한 불확실성으로 인해 소비자 및 기업 등 민간 경제주체들은 저축을 늘리고 소비 및 투자를 줄이는 디레버리지 상황을 보일 것으로 예상됨.
- 물론 QE3이 예상되고, 초과 저준예치금 이자율 인하 등의 통화완화정책이 지속되겠지만, 미국경기 침체 상황이 뚜렷이 개선되기는 어려울 전망이다.
- 향후 미국경제가 더블딥 상황의 침체를 겪을 가능성이 높은 편은 아니지만, 경제회복 속도는 매우 느리게 진행될 것으로 예상됨.

— 유럽은 구제 금융에도 불구하고 위기 국가들에 대한 부채상환능력이 단기간에 근본적으로 개선되기 어려운 상황임. 2012년에도 역시 유럽 일부 국가들의 재정위기 증가에 따른 불안과 긴장이 지속될 것으로 예상됨.

- 글로벌 금융위기 이후 유럽에서 구제 금융을 받은 나라는 아일랜드, 포르투갈, 그리스 등임.
- 아일랜드는 850억 유로, 포르투갈은 780억 유로, 그리스는 1100억 유로에 달함.
- 아일랜드와 포르투갈은 구제금융을 받고 재정긴축 정책과 구조조정을 시행하고 있음.
- 이중 그리스의 경우 구제금융 제공자 요구한 재정적자 긴축이행 정도가 부진하다는 평

가를 받고 있으며, 국가부도 가능성도 높은 상황임.

- 유로존 재정위기의 근원지인 그리스가 디폴트 될 경우 독일과 프랑스 은행들의 대규모 손실이 불가피하고 유럽 전역에 금융위기가 확대될 가능성이 높음.
  - 그리스 재정문제는 2009년 말 시작되었으며 현재 부채는 총 3,500억 유로로 추산됨.
  - 2010년 1,100억 유로 규모의 구제금융을 받고 올 초에 추가 구제 금융에 합의했지만, 9월말 현재 추가로 대출 받고자한 자금은 아직 전달되지 않은 상황임.
  - 그리스의 신용등급은 S&P기준으로 2009년 이후 7차례나 떨어졌으며, 현재 CC 등급으로 디폴트 가능성이 높음.
- 또한, 이탈리아는 유로존 내에서 GDP 대비 부채 비율이 그리스(142.8%)에 이어 두 번째로 높은(119.1%) 나라이며, 금액 기준으로 유럽 최대 부채국으로 구제금융을 받을 가능성이 증가하고 있음.
  - 이탈리아의 부채규모는 1조 8천억 유로로 유럽 내 최대 부채국임.
  - 2010년 9월 S&P가 신용등급을 A로 한 단계 낮추었음. 최근 들어 구제금융을 받을 가능성이 증가하고 있음.
  - 이탈리아 정부는 재정적자를 2013년까지 600억 유로 감소하겠다는 계획을 세웠지만, 재정상황이 단기간에 개선되기는 어려울 전망이다.
  - 문제는 이탈리아를 구제할 규모의 자금을 유로존 국가들이 조달할 수 없다는 점임.
- 유럽 국가들은 유럽재정안정기금(EFSF)이 부족한 것으로 평가되어 이를 확충하기 위한 노력을 기울이고 있으나, 유럽 재정위기에 대한 불안감은 장기화될 것으로 보여 실물경제 또한 회복세가 둔화될 것으로 예상됨.
  - EFSF규모는 구제금융을 받거나 향후 구제 금융을 받을 수 있는 5개국(PIIGS : 포르투갈, 이탈리아, 아일랜드, 그리스, 스페인)을 지원하기에 충분하기 못한 상황임.
  - 재정안정기금의 절반정도를 지원하는 독일의 경우 9월 말 의회가 EFSF를 4400억 유로로 확충하는데 가결하여, EFSF 부족에 대한 우려감은 다소 안정된 상황임. 10월 말에 유로존 17개국의 EFSF 확장안이 추가로 확정됨.
  - 그러나, 남유럽 재정위기 국가들은 강도 높은 재정긴축으로 마이너스 성장을 지속할 것으로 전망되며, 나머지 국가들도 재정위기에 대한 불안감으로 실물경제 성장이 둔화

될 전망이다.

- 2012년 서방 선진국들의 경제성장 부진을 중국과 인도 등 내수를 기반으로 한 개도국들이 일정 부분 만회할 것으로 예상됨.
  - 2011년 상반기 농산물 가격 상승과 글로벌 물가상승의 영향으로 중국은 긴축기조를 유지해왔으나, 2012년에는 물가가 안정됨에 따라 긴축기조가 소폭 완화될 것으로 예상됨.
  - 글로벌 경기침체 및 위안화 절상으로 수출의 성장기여도가 점진적으로 약화되겠지만 내수가 성장을 견인해 2012년에도 8% 이상의 성장세를 이어갈 전망이다.
  - 대외 의존도가 낮은 인도 또한 세계 경제의 성장 둔화 영향을 덜 받을 전망이며 개도국 중 내수의존도가 큰 국가들과 자원부국은 2012년 상대적으로 호조를 보일 전망이다.
  - 전반적으로 중국과 인도 등 신흥국과 교역의존도가 높은 아시아 국가들은 상대적으로 양호한 성장세를 이어나갈 전망이다.

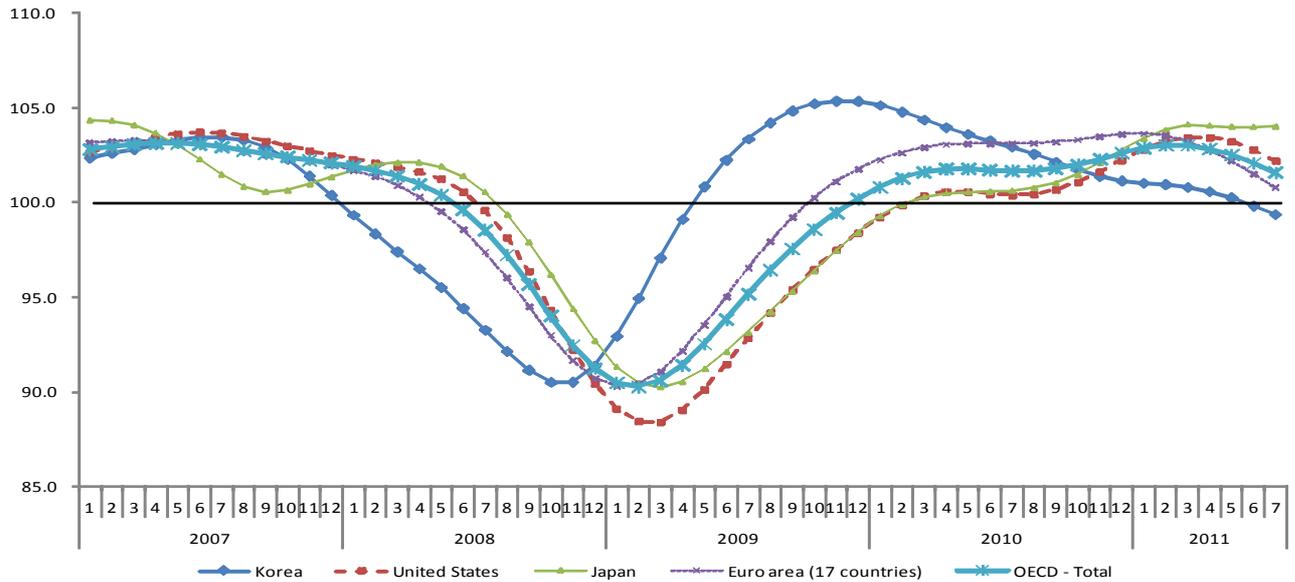
## 2. 국내 경제

### 2012년 국내 경제 성장세 둔화, 3% 중반대 성장 전망

- 경제협력개발기구(OECD) 경기선행지수(CLI)의<sup>1)</sup> 경우 한국의 지수는 OECD 전체 지수보다 빠른 하락추이를 보이고 있으며, 6월과 7월 기준선(100) 이하로 떨어진 상황임.
  - 한국의 CLI 지수는 올해 6월 기준선 100.0 이하로 들어섰으며, 7월에는 좀 더 하락함.
  - 2009년 한국이 글로벌 금융위기로부터 빠른 회복세를 보였으나, 2011년 하반기 들어 다른 나라들보다 보다 빠른 속도로 경기가 하강할 것을 예고함.
  - 이는 한국 경제구조가 다른 선진국에 비해 대외 수출의존도가 높기 때문인 것으로 판단됨.
  - Euro(17개국)의 추이가 한국과 비슷한 속도로 하락하고 있어, 유럽의 경기상황과 한국의 경기상황이 빠르게 악화되고 있음을 시사함.

1) CLI 지수는 산업활동과 주택시장, 금융과 통화현상 등을 종합적으로 분석해 4~6개월 뒤 경기를 예측하는 지표임

## &lt; OECD CLI(Composed Leading Indicators) 추이 &gt;



자료 : OECD

— 2012년 세계경제의 성장이 둔화될 것으로 예상됨에 따라 우리나라의 수출이 10% 내외로 둔화될 것으로 보이며 이는 국내경제 성장률 하락의 주된 원인으로 작용할 것으로 판단됨.

- 2012년에는 선진국 경기 둔화로 내구재 소비가 위축될 것으로 예상되면서 가전제품과 자동차를 비롯한 우리나라의 주력 제품의 교역이 둔화될 전망이다.
- 국내 경제는 높은 수출의존도를 가지고 있으며 수출 주력제품의 경기 민감성이 높기 때문에 내년 세계경제 성장률 둔화에 큰 영향을 받을 것으로 판단됨.
- 다만, 우리나라 최대 수출국인 중국이 9% 내외의 고성장을 유지할 것으로 보여, 수출이 큰폭으로 급락하지는 않을 것으로 분석됨.
- 통관 기준으로 2011년 대외 수출은 20% 이상을 기록할 것으로 보이는데, 2012년에는 절반 정도인 10% 내외로 수출이 둔화될 전망이다.

— 2012년에는 민간소비가 낮은 수준의 증가세를 보이고, 기업들의 설비투자가 악화될 것으로 예상됨. 결국, 내수경기가 뚜렷한 회복세를 보이기는 어려울 것으로 전망됨.

- 수출둔화로 제조업 고용창출이 둔화되어 소득증가로 인한 구매력이 약화될 것이며, 세계경기 불안지속으로 소비심리가 위축되고 가계부채 억제 대책 등 금융부문의 유동성

제약으로 전반적으로 가계의 소비성향이 억제될 것으로 예상됨.

- 다만, 올해 가계의 실질 구매력을 낮춘 높은 물가가 내년에는 다소 안정화되어 소비에 다소 긍정적으로 작용할 것으로 보임.
- 결국, 내년 민간소비는 수출부문에서의 소득창출이 위축되면서 올해와 비슷한 2% 후반에서 3% 초반의 낮은 증가세를 기록할 전망이다.
- 2012년에는 수출 둔화로 인해 기업들의 설비투자가 감소하고 건설투자가 올해 침체 정도를 소폭 회복하는 수준에 그칠 것으로 예상됨.

— 2012년 국내 경제는 올해보다 성장속도가 둔화된 3% 중반대의 낮은 성장률을 기록할 전망이다.

- 올해 5월과 7월에 예측한 내년 국내경제 성장률은 대략 4.0~4.6% 수준이었으나, 하반기에 발표된 내년 국내 경제 성장률은 4% 미만임. 당초 예상했던 것보다 내년 경제상황이 더욱 어려울 것을 시사함.
- 올 하반기에서부터 내년 상반기 세계경제의 불확실성이 매우 클 것으로 전망됨에 따라 내년 경기는 전반적으로 상저하고(上底下高)형의 흐름을 가질 것으로 예상됨.

**<최근 국내 기관이 발표한 GDP 전망치>**

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간 소비	건설 투자	설비 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
KDI (5월 16일)	2011	4.2	3.5	-0.9	6.9	20.1	25.7	4.1	3.5
	2012	4.3	3.8	3.4	6.5	10.9	11.8	3.3	3.3
한국은행 (7월 12일)	2011	4.3	3.3	-4.3	7.5	20.6	25.3	4.0	3.5
	2012	4.6	4.2	1.9	6.3	8.3	7.4	3.4	3.4
현대경제연구원 (9월 16일)	2011	4.2	3.3	-3.6	8.8	20.0	24.5	4.3	3.5
	2012	4.0	3.4	0.5	7.0	14.0	16.0	3.5	3.6
삼성경제연구원 (9월 21일)	2011	4.0	2.8	-3.5	6.7	20.9	25.1	4.4	3.6
	2012	3.6	2.7	2.6	4.5	11.9	13.7	3.4	3.5
LG경제연구원 (9월 28일)	2011	3.8	2.9	-4.8	6.1	20.9	25.9	4.3	3.6
	2012	3.6	3.2	2.2	4.6	9.4	12.6	3.2	3.7

자료 : 각 기관

## Ⅱ. 최근 건설경기 동향분석

### 1. 건설수주 동향

#### 1~8월 국내 건설수주 전년 대비 1.0% 증가

- 2011년 1~8월까지 국내 건설수주는 공공부문이 부진(-28.9%)한 가운데 민간부문이 호조(+21.9%)를 보여 전년 동기 대비 1.0% 증가함.
  - 1~8월 국내 건설수주는 민간부문이 전년 동기 대비 21.9% 증가한 반면, 공공부문은 전년 동기 대비 28.9% 감소함.
  - 공공수주는 4대강사업이 마무리되고 재정 정상화방안 및 상반기 조기집행 기조 둔화의 영향으로 전년 동기 대비 28.9% 감소한 18조 8,059억원을 기록함.
  - 민간수주는 비록 작년에 양호했던 재건축·재개발 수주가 부진했으나, 대도시를 중심으로 도시형생활주택 및 지방 분양시장 회복의 영향으로 주택수주가 전년 동기 대비 증가하였으며, 토목과 비주거용 건축 수주가 높은 회복세를 보여 전년 동기비 21.9% 증가한 46조 641억원을 기록함.

#### <2011년 국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년 동월비 %)

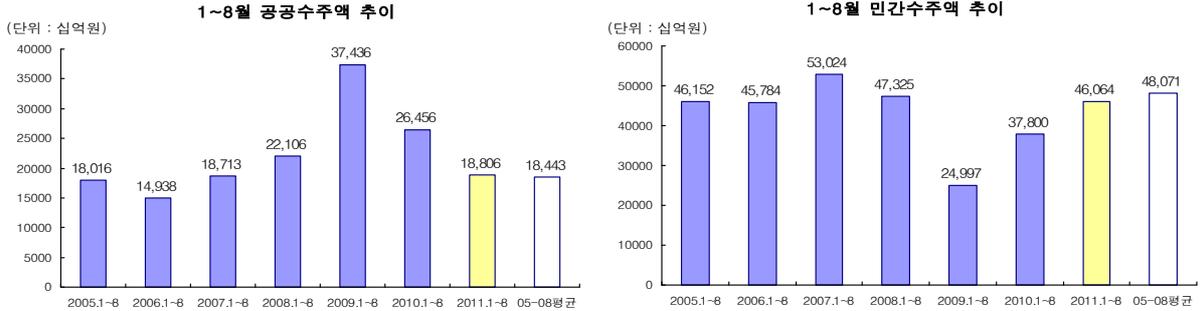
구 분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2008	상반기	-1.4	22.1	-4.8	81.5	82.7	80.0	-9.4	-11.9	-9.0	-17.2	6.8
	하반기	-9.8	7.0	15.7	-2.7	-4.3	-1.2	-17.6	55.3	-31.6	-41.2	-12.8
	연간	-6.1	12.8	6.5	22.0	23.5	20.6	-13.9	25.6	-21.2	-30.2	-3.7
2009	상반기	-7.9	82.2	159.4	-7.1	-26.2	15.9	-49.6	-37.5	-51.7	-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	1/4	-4.5	-42.0	-50.0	-16.8	-35.3	-7.6	30.2	139.5	9.6	11.8	7.4
	2/4	0.8	-13.3	-11.8	-15.7	-53.9	13.3	7.9	7.6	8.0	0.6	16.8
	상반기	-1.4	-27.6	-32.9	-16.1	-47.8	4.3	15.7	46.9	8.6	4.5	13.2
	7월	-26.8	-50.1	-49.8	-50.9	-86.5	-13.4	-0.4	77.1	-19.9	-33.0	-2.5
	8월	74.7	11.0	32.9	-16.4	146.6	-51.4	112.1	82.2	120.2	153.6	86.6
	1~8월	1.0	-28.9	-32.3	-21.6	-47.3	-5.2	21.9	53.5	14.4	11.4	17.8

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 재정정상화와 조기집행기조가 둔화됨에 따라 전년 동기 대비 28.9% 감소한 18조 8,059억원을 기록, 2005부터 2008년까지 1~8월 평균수주 18.4조원과 비슷한 수준

이며, 민간부문 또한 2005~2008년 1~8월 평균수주 48조원에 약간 못미친 46조 641억 원을 기록함.

<국내 건설수주 연도별 1~8월 누적액 추이>



자료 : 대한건설협회

- 2011년 1~8월 공공수주의 경우 예년과 비교해서 주택수주가 크게 위축된 것으로 나타남.
  - 공공 토목수주는 작년에 비해 조기집행 기조가 둔화되었으며 정부의 재정집행 정상화 방안으로 정부의 신규 토목사업이 위축되어 전년 동기 대비 32.3% 급감하였음.
  - 한편 공공 주택수주는 전년 동기 대비 47.3% 급감한 1조 7,218억원을 기록, 8년 내 최저치를 기록함. 토지주택공사의 재정난으로 수주가 급격히 위축된 상황으로 예년 수준의 절반(54.6%)수준에 불과한 것으로 분석됨.
  - 공공 비주거용 건축수주는 전년 동기 대비 5.2% 감소한 4조 8,400억원으로 예년보다 높은 실적인 것으로 나타남. 행복도시와 혁신도시의 청사 건축 등으로 양호한 실적을 기록한 것으로 판단됨.

<공공부문 공종별 수주 1~8월 누적액 연도별 추이>



자료 : 대한건설협회

- 2011년 1~8월 민간수주의 경우 토목과 비주거용 건축수주가 예년보다 매우 높은 실적

을 보였음.

- 민간 토목수주는 전년 동기 대비 53.5% 급등한 11조 604억원으로 자료가 작성된 1994년 이후 역대 최대액을 기록함. 국내 석유정제 제품의 수출호조세와 더불어 국내 석유·화학 플랜트 수주가 증가한 것으로 판단됨.
- 한편, 민간 주택수주는 도시형생활주택과 지방 분양시장 회복, 기저효과 등의 영향으로 전년 동기 대비 11.4% 증가함. 그러나, 수주액 자체는 주택수주가 급격히 위축되기 이전인 2007년 이전에 비해서는 아직 매우 낮은 수준임.
- 민간 비주거용 건축수주는 전년 동기 대비 17.8% 증가한 16조 9,489억원으로 토목수주와 마찬가지로 역시 자료가 작성된 1994년 이래 역대 최대액을 기록함.
- 초고층 빌딩, 오피스텔 등 상업용 건축물이 높은 증가세를 보였음.

<민간부문 공종별 수주 1~8월 누적액 연도별 추이>



자료 : 대한건설협회

— 결과적으로 2011년 1~8월 수주는 토목과 비주거용 건축수주가 예년보다 양호한 반면 주택수주가 부진했던 것으로 분석됨.

- 토목 공종의 경우 공공토목이 예년도 수준을 기록한 가운데 민간토목이 높은 증가세를 시현했음.
- 비주거용 건축수주 또한 공공과 민간이 모두 양호한 모습을 보였음.
- 반면 주택수주는 공공주택의 극심한 침체와 민간주택의 미미한 회복세로 여전히 예년 수준을 회복하지 못하였음.

## 2. 건설투자 동향

### 2011년 상반기 건설투자, 토목과 주택투자 부진으로 9.0% 감소

- 건설경기 동행지표인 국내 건설투자(2005년 불변가격)는 2/4분기에 전년 동기 대비 6.8% 감소한 39조 3,051억원을 기록하여 외환위기 이후 가장 오랜 기간인 5분기 연속 감소세를 지속함.
  - 2/4분기 실적으로는 지난 2002년 2/4분기 37조 3,978억원 이후 9년 내 최저치로 지난 1/4분기(-11.4%)와 마찬가지로 높은 감소세를 보임.
  - 결국 국내 건설투자는 지난 2010년 2/4분기부터 총 5분기 감소세를 지속함. 이는 1998년 1/4~2000년 1/4분기까지 총 9분기 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속한 것으로 지난 1980년 이후 역대 3번째로 긴 침체임.
- 2011년 2/4분기 건설투자는 주거용 건축투자의 극심한 침체와 토목투자의 부진으로 감소한 것으로 나타남.
  - 주거용 건축투자는 작년 2/4분기부터 감소하기 시작해 올 2/4분기 까지 총 5분기 연속 감소세를 지속함. 특히 올 2/4분기 투자액은 2/4분기 실적으로는 지난 1989년 2/4분기 6조 5,174억원 이후 22년 내 최저치인 7조 4,765억원에 불과, 전년 동기 대비 18.9% 급감함.
  - 주거용 건축투자가 이처럼 장기간 감소세를 지속한 것은 2008년 이전에 시작되었던 대규모 아파트 공사들이 완료되고, 작년 한해 신규 아파트 공사 착공이 급감한데 따른 결과로 판단됨.

#### <분기별 건설투자 추이>

구분	건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)						건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
	계	토 목	건 축		계	토 목	건 축				
			주 거	비주거			주 거	비주거			
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8
2011년	1/4	28.3	11.6	16.6	6.5	10.1	-11.9	-12.7	-11.3	-24.0	-0.5
	2/4	39.3	17.1	22.1	7.5	14.7	-6.8	-10.4	-3.7	-18.9	6.6
	상반기	67.6	28.7	38.7	14.0	24.7	-9.0	-11.3	-7.1	-21.4	3.6

자료 : 한국은행 2011년 2/4분기 국민소득(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

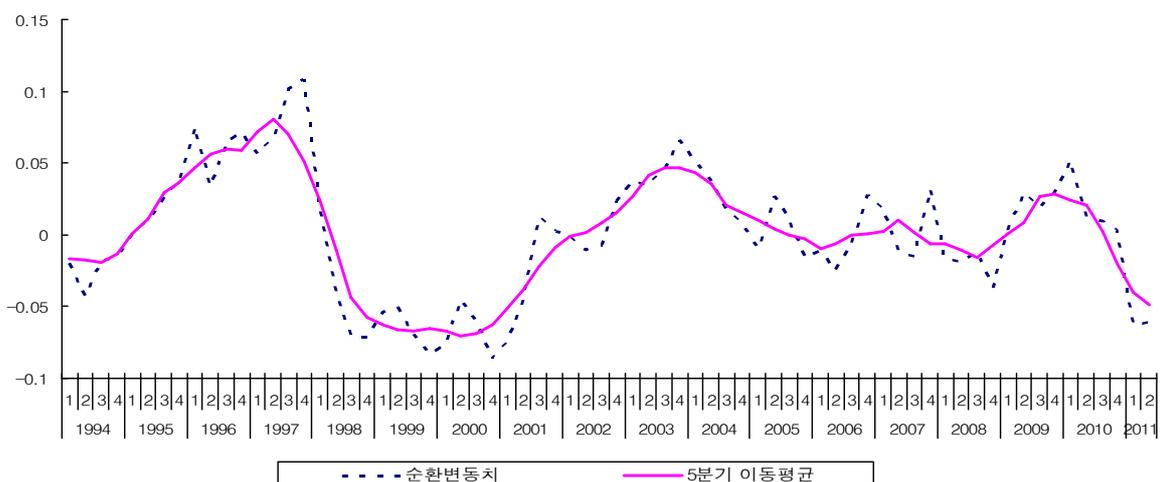
- 한편, 비주거용 건축투자는 2/4분기 실적으로는 역대 최대치인 14조 6,582억원으로 전년 동기 대비 3.6% 증가, 주거용 건축투자의 감소를 일부 만회함.
- 비주거용 건축투자가 양호한 것은 지난 2009년과 2010년에 수주했던 초고층 빌딩의 공사가 진행되고 있는 가운데 행복도시와 혁신도시의 청사 건축 때문인 것으로 판단됨.
- 반면, 토목투자는 경기침체시 확장되었던 SOC투자가 정상화됨에 따라 작년 4/4분기에 2.9% 감소해 9분기 연속 증가세를 마감하였음. 2011년 1/4분기에도 12.7% 급감하고 2/4분기에도 10.4% 감소해 3분기 연속 감소세를 지속함.
- 토목투자가 크게 감소한 주요한 원인은 국책사업인 4대강 사업의 투입이 마무리 단계에 접어들었기 때문인 것으로 분석됨.

— 결국 올 상반기 건설투자는 주거용 건축투자의 극심한 부진으로 전년 동기 대비 9.0% 감소한 67조 5,556억원으로 9년 내 최저치를 기록함.

- 세부적으로 건축투자가 2002년 39조 1,769억원 이후 10년 내 최저치인 38조 7,133억원을 기록하였음.
- 이는 14조 185억원에 불과한 주거용 건축투자 때문으로, 2011년 상반기 주택투자는 1989년 상반기 9조 1,744억원 이후 22년만에 최저치임.

— 건설투자의 순환주기는 올 상반기 주거용 건축투자의 극심한 침체와 토목투자의 하락으로 2008년 글로벌 금융위기 때보다도 더 심각한 침체양상을 보임.

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



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

### Ⅲ. 2012년 건설경기 전망

#### 1. 전망의 주요 쟁점

##### (1) 2012년 정부 SOC예산(안) 편성 결과와 파급효과

###### 가. 정부의 2012년 SOC예산(안) 편성 결과

**2012년 정부 SOC예산(안) 전년비 7.3% 감소,  
신규 사업 예산은 증가**

- 2012년 정부의 SOC예산(안)은 4대강 사업이 완료됨으로 인해 전년비 7.3%(1조 8천억원) 감소한 22조 6천억으로 편성됨.
  - 당초 정부 각 부처가 요구한 SOC예산은 21.1조원 규모였으나, 정부가 국회에 최종 제출한 예산(안)은 이에 비해 다소 양호하게 편성
- 2011년과 2012년 SOC예산에서 4대강사업 및 여수엑스포 관련 예산을 제외할 경우 2012년 예산은 전년 대비 6.1%(1조 3천억원) 증가한 22조 2천원으로 편성됨.

#### <정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구 분	2008년 예산	2009년 예산 (추경포함)	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산(안)	증감률 (%)
· 도로	77,848	95,850	80,038	74,487	75,246	1.0
· 철도(도시철도포함)	49,403	63,552	53,512	54,055	60,421	11.8
· 해운·항만	20,374	21,298	18,617	16,333	16,036	-1.8
· 항공·공항	2,109	592	666	679	699	2.9
교통 SOC 계	149,734	181,292	152,833	145,555	152,402	4.7
· 물류 등 기타	14,417	22,264	22,386	22,434	18,632	-16.9
· 수자원	16,007	28,434	51,076	50,182	28,994	-42.2
· 지역개발	10,372	14,047	15,919	16,424	16,479	0.3
· 산업단지	5,340	8,808	8,893	9,811	9,965	1.6
기타 SOC 계	46,136	73,553	98,274	98,851	74,070	-25.1
총 계	195,870	254,845	251,106	244,406	226,498	-7.3
(4대강, 여수엑스포제외시)	-	245,000	216,000	209,501	222,349	6.1

자료 : 기획재정부

- 세부적으로는 도로 관련 예산이 여전히 부진한 가운데, 철도 예산이 11.8% 증가했고, 4대강사업이 대부분 완료되어 수자원 예산이 42.2% 감소함.
  - 도로의 경우 신규사업 착공은 배제하고 기존에 해오던 계속사업위주로 예산을 확충,

전년비 1% 증가에 그친 7조 5,246억원을 책정함.

- 정부는 고속도로 및 도심 혼잡구간 해소에 중점 투자한다는 방향을 가지고 고속도로 사업 예산을 올해 1조 1,474억원에서 내년에 1조 3,914억원으로 증액하였으며, 대도시 권 혼잡도로 개선 지원관련 예산을 올해 456억원에서 내년 1,148억원으로 증액함.
- 반면, 철도예산의 경우 올해보다 11.8% 증가한 6조 421억원이 책정됨. 이는 녹색성장을 지양하는 정부 방안으로 철도투자 비중을 제고한 결과인 것으로 분석됨.
- 특히 철도는 호남, 수도권 등 고속철도의 적기완공 지원에 집중하여, 2011년 고속철도 예산 9,000억원을 2012년에 1조 3,500억원으로 증액하였음.
- 또한, 철도안전 보강 및 노후시설 개량을 지원하기 위해서 철도관련 안전시설 확충 예산을 2011년 3,867억원에서 2012년에 4,811억원으로 확충함.
- 물류 등 기타 예산은 전년보다 16.9% 감소한 1조 8,632억원으로 책정
- 수자원 예산은 4대강사업이 완료로 인해서 전년비 42.2% 감소한 2조 8,994억원이 책정. 지난 2009년 예산과 비슷한 규모로 4대강사업이 대부분 종료되었음에도 양호하게 편성
- 이는 4대강사업의 16개보와 본류 구간의 공사가 사실상 마무리됨에 따라 4대강사업 예산이 3,205억원으로 감소한 가운데, 4대강사업의 효과를 극대화하고 지류의 홍수방어 능력을 제고하기 위해 국가·지방하천 정비 사업비를 올해(1조 1,020억원)보다 소폭 확대한 1조 2,600억원으로 책정했기 때문임.

— 2012년 정부 SOC예산(안)은 과거와 마찬가지로 신규 사업보다는 장기계속사업 및 연계 사업에 대한 예산 배정을 위주로 편성되었지만, 2011년에 비해서는 신규 사업 예산이 다소 증가함.

- 2011년 정부 SOC예산에는 4대강사업 관련 예산 3.1조원이 포함되었는데, 대부분 기 발주된 공사의 2~3차 년도 예산이었으며, 이로 인해 2011년 정부 SOC예산 중 신규 사업 예산은 매우 축소되었음(2011년 당초 SOC예산(안)에서 신규사업 예산 980억원에 불과 (공항철도 연계시설(8백억원), 국가건물 에너지 통합관리시스템(52억원) 등), 국회 통과 과정에서 도로사업 신규 예산 소폭 확대).
- 정부 SOC예산의 대부분을 차지하는 국토부의 2012년 예산(안) 21.9조원('11년은 23.6원으로 7.1%(1.7조원) 감소) 중 신규 사업은 47건(5,145억원)으로 2011년 예산(안)의 신규 사업(45건, 1,503억원)에 비해 금액 3배 이상 증가
- 다만, 신규 사업에 4대강 등 국가하천 유지보수 예산이 1,997억원이 반영되어 있고, 이를 제외하면 3천억원 수준으로 국가하천 유지보수 외 신규 SOC예산은 많지 않은 편 (인천남항 국제여객부두, 울릉 사동항 2단계, 제2항공교통센터 등에 신규 예산 반영)
- 특히 제2경부고속도로를 포함한 고속도로와 국도에 대한 신규 예산이 반영되지 않았고, 2011년 국토해양부 예산(안)에 19건이나 반영된 산업단지 진입도로도 4건으로 축소

<국토해양부 2012년 예산(안)에 포함된 주요 신규 사업>

주요 사업	2012년 예산(안)
국가하천 유지보수	1997억원
인천남항국제여객부두-크루즈부두 등 8개 선석	5569억원 중 300억원 반영
울릉사동항 2단계-2개 선석, 방파제 395m	3520억원 중 205억원 반영
고속철도 안전 및 시설개량-교량 내진성능 보강 및 전기시설 개량	400억원
제2항공교통센터 건립	750억원 중 6억원 반영
국가산단 진입도로 4개소-충남 장항생태, 광주 빛그린, 대구 사이언스, 포항 블루밸리	48억원
아라회천 구 국도건설	30억원
울산대교 접속도로 민자지원	227억원

자료 : 국토해양부

— 또한, 2012년 총선, 대선 실시로 인한 연말 국회 예산심의 과정에서의 지역 신규사업 예산 추가, 10월 이후 예비타당성 조사 결과가 나온 신규 사업의 추가 예산 반영 등을 통해 신규 사업 예산은 소폭 더 증가할 것으로 예상됨.

- 2012년 정부 SOC예산(안)이 당초 예상보다는 다소 양호하게 편성되었기 때문에 연말 국회 예산심의 시 일부 사업에 대한 예산 삭감이 예상되지만, 2012년 총선영향으로 도로, 철도 등 지역사업에 대한 예산 배정이 증가돼 전체적으로는 SOC예산이 크게 줄어들지 않을 전망이다.
- 2011년에도 당초 정부 예산(안)에서는 신규 도로사업 예산이 전무했지만, 연말 예산심의 과정에서 일부 도로의 신규사업 예산이 편성되었는데, 2012년 총선을 감안하면 연말 국회 예산심의 과정에서 지역사업에 대한 예산추가 배정 가능성이 어느 때보다 큼.
- 기획재정부의 예비타당성 조사가 진행 중인 사업의 예산배제 원칙에 따라 제외된 사업 중 10월 이후 예타 결과가 나올 사업 중 일부는 예산 배정이 가능할 전망이다, 특히 철도사업의 예타 결과가 많이 나오에 따라 철도사업에 대한 신규 예산 배정이 늘어날 전망이다(GTX, 별내선 암사-남양주 연장, 서울지하철 4호선 당고개-진접, 서울지하철7호선 성남 연장, 충주-속초간 복선전철 등)

나. 정부의 2012년 SOC 예산(안) 편성 결과의 파급효과

**2012년 공공부문의 토목투자 감소 불가피,  
신규 토목공사 발주도 2011년에 이어 부진 예상**

— 2012년 정부의 SOC예산(안)이 1.8조원 감소하였고, 지자체 및 주요 공기업의 재정투자 여건도 여의치 않음을 감안할 때 2012년 공공부문이 주도하는 토목투자는 2011년에 이어 부진할 전망이다.

- 다만, 2012년 정부 SOC예산(안)에 포함된 신규 사업 예산이 증액되었고, 2012년 총선, 대선 실시로 인한 연말 국회 예산심의 과정에서의 지역 신규사업 예산 추가도 가능해 정부 예산이 투입되는 신규 SOC사업은 소폭 증가할 전망이다.
- 그러나, 2011년의 경우 정부 SOC예산에 4대강사업 예산 3.1조원(대부분 이전에 발주된 사업의 기성진척 예산)이 포함되어 신규 사업에 대한 예산 책정이 매우 제한되었음을 감안할 때, 2011년보다 신규 사업 예산이 증가했다고 해서 2012년 신규 SOC사업 예산이 양호하다고 보기는 어려움.
  - 2011년 당초 SOC예산(안)에서 신규사업 예산은 980억원에 불과(공항철도 연계시설(8백억원), 국가건물 에너지 통합관리시스템(52억원) 등). 단, 국회 통과 과정에서 도로사업 신규 예산 소폭 확대
  - 또한, 2009년 수정예산 편성을 통해 신규 SOC사업 발주가 2배 이상 급증했고, 이로 인한 기성진척 부담은 2012년에도 지속되어 당분간 정부 SOC예산에서 신규 사업예산이 양호하게 편성되기는 어려운 상황임.
- 또한, 신규 SOC사업 예산이 소폭 증가하더라도 설계 진행 등으로 인해 실제 공사발주는 2013년에 진행되는 사업도 많이 존재해 2012년에 정부 예산에 반영된 신규 SOC사업의 발주가 모두 이뤄지기는 어려운 상황임.
- 지자체 및 공기업의 경우도 2009년 신규 SOC사업 발주 증가로 인한 예산투입 부담이 2012년에도 일부 지속되는 가운데, 재정상황이 악화되고 있어 신규 발주가 늘어나기는 매우 어려운 상황임.
  - 2006~10년 동안 286개 공기업의 부채가 2006년 425.7조원에서 2010년 713.3조원으로 288조원 증가(LH공사 125.5조원 증가), 이자를 지급해야 하는 금융부채는 2006년 124.9조원에서 2010년 281.8조원으로 125% 증가, 이자부담액이 월 1조원에 육박 추정(LH공사 2010년 기준 90.6조원 금융부채, 매월 3천억원 이자 부담)
  - 2010년 이후 지자체 재정자립도 10년내 최악 수준 악화

## (2) 2012년 지방 이전 공공기관 청사공사 발주 증가

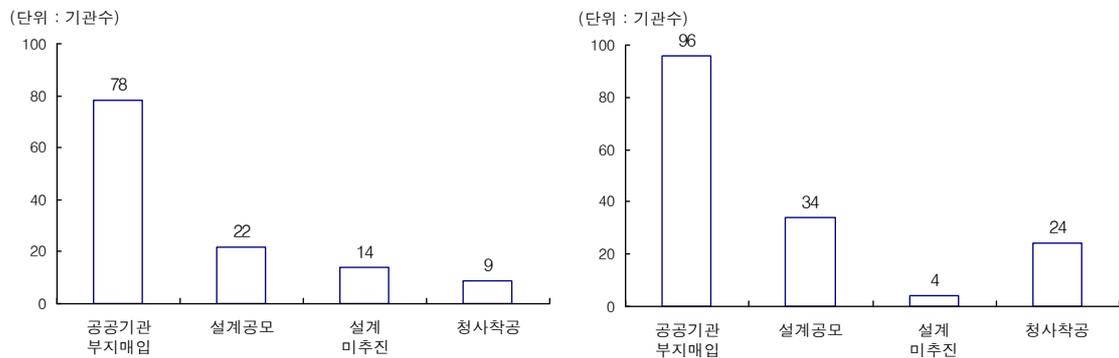
### 2011년 계획된 지방 이전 공공기관 청사 착공 지연

#### → 2012년 청사건립공사 발주 및 착공 활성화

- 혁신도시 및 행복시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 157개 기관인데, 157개 기관 중 124개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 행복시로, 나머지 16개 기관은 기타 지역으로 이전함.

- 157개 이전기관 중 임차청사 이전기관(30개) 제외 127개<sup>2)</sup> 기관이 신축·이전하는데, 5월 말 기준 127개 기관 중 95개 기관이 부지를 매입, 106개 기관이 청사 설계를 실시함(설계 중인 기관 포함).
  - 모든 신축 이전기관의 건축비는 약 10조원이며, 지역건설사가 총 건축비의 40%이상을 공동 도급하도록 한 국가계약법시행령('11.2월 개정)에 따라 4조원 이상 지역 건설업체 수주가 예상됨.
- 지방 이전 기관 청사건립과 관련해서는 정부가 2011년 말까지 80개 기관 착공, 2012년 이후에 47개 기관을 착공시킨다는 목표를 설정하였지만, 9월 말 기준 24개 기관만이 기착공함.

**<혁신도시 이전 공공기관 청사건립 공사 현황(2011년 3월 및 9월 기준 비교)>**  
 혁신도시 이전 공공기관 청사 현황(11.3)                      혁신도시 이전 공공기관 청사 현황(11.9)



자료 : 국토해양부

- 종전 부동산 매각 지연으로 2011년 착공 기관 수가 크게 줄어들어 연내 착공 계획이 잡힌 기관 중 최소 30개 이상 기관의 착공 시기가 2012년으로 연기될 전망이며, 이에 따라 2012년 청사건립공사 발주 및 착공이 활성화될 전망이다.
  - 경찰교육원 등 7개 기관은 건물을 준공했고, 캠코 등 10개 기관이 이미 착공해 공사를 진행 중임.
  - 2011년 연말까지 80개 기관 착공 목표를 감안하면 연내 추가적으로 56개 기관이 착공을 해야 하나, 부동산 경기 침체로 이전 공공기관들이 종전 부동산 매각에 어려움을 겪고 있으며, LH공사도 재정난으로 예정된 부동산 매입이 어려워 최소 30개 이상 기

2) 혁신도시 특별법에 따라 수도권에서 지방으로 이전하는 공공기관은 157개이나 '공공기관 선진화'('08. 8)에 따른 기관 통폐합 이후 기준으로 147개이며 이 경우 신축·이전기관은 120개임.

관의 착공 시기가 2012년으로 연기될 전망이다.

- 2011년 9월 말 기준으로 지방 이전 대상 기관들이 보유한 117개 매각 추진 부동산(10조원 규모) 중 매각이 완료된 곳은 21개(18%)뿐임.

— 발주 기준으로는 2011년 하반기에 혁신도시와 관련해 총 3조 4,000억원이 발주될 예정이었지만, 이 또한 2011년 연말 또는 2012년으로 발주가 연기될 전망이다.

- 7월 14일 국토해양부 공공기관지방이전추진단에 따르면 지방 이전이 예정돼 있는 공공기관 청사 중 한국석유공사 등 20여개 기관이 연내에 발주될 것이라고 밝힘.
- 한국석유공사 청사는 설계가 완료됐고 발주 금액은 총 1490억원 규모임. 대구(성서) 혁신도시로 이전하는 한국가스공사는 1874억원 청사 건설공사 2011년 하반기 발주
- 충남 아산으로 이전하는 경찰대학교 역시 2011년 하반기에 공사가 발주될 예정으로 공사비는 1736억원 규모임.
- 충북 청원군 오송에 입주하는 질병관리본부와 식품의약품안전평가원, 한국보건산업진흥원, 한국보건복지인력개발원도 2011년 하반기에 청사 건설공사가 발주될 예정으로 4개 기관의 총 공사비는 1980억원 규모임.

### <2011년 지방이전 공공기관 청사건립공사 발주 계획>

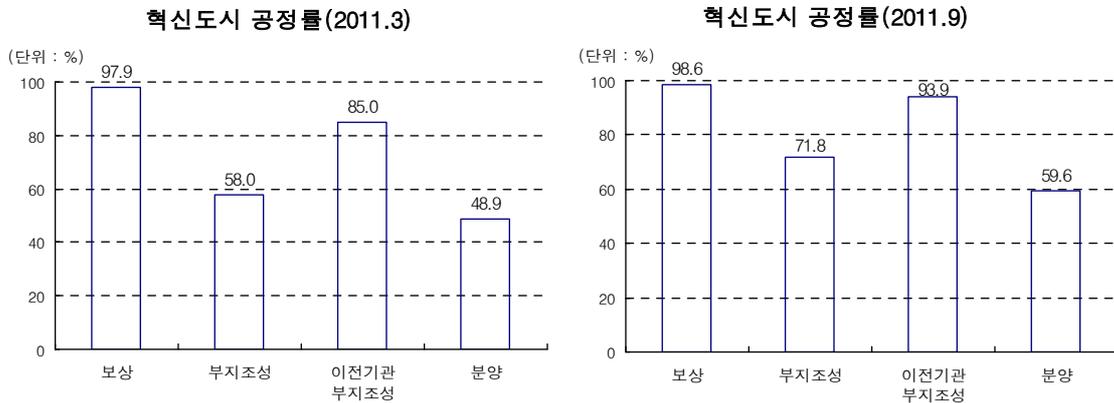
(단위 : m<sup>2</sup>, 억원)

이전 지역	사옥	연면적	공사비	발주 예정	이전 지역	사옥	연면적	공사비	발주 예정
전남	우정사업 정보센터	2만7,699	779	3월	울산	한국석유공사	6만4,936	1490	하반기
	한국전력공사	11만8,600	2500	하반기	강원	건강보험 심사평가원	5만3,800	1089	하반기
	한국전력거래소	2만8,300	669		대구	한국가스공사	7만1,300	1874	8월
	한전KDN(나주)				제주	국세청고객 만족센터	4만2,651	900	하반기
한전KPS	국세청주류 면허센터								
충북 (오송)	질병관리본부	12만7,800	1980	하반기	경북	한국도로공사	11만	2000	상반기
	식품의약품 안전평가원					한국전력기술	11만5,800	2273	내년 상반기
	한국보건산업 진흥원				전남	한국농어촌 진흥공사	미정	550	하반기
	한국보건복지 인력개발원					경남	한국남동발전	2만2,850	500
충북	국립축산과학원	3만6,718	1507	연말	부산	영화진흥위원회	6,200	506	연말
	한국가스 안전공사	2만4,000	400	8~9	세종 시	출연기관 (3단계 발주)	15만	3000	상반기
충남 (아산)	경찰대	9만1,270	1736	하반기					

자료 : 국토해양부. 주 : 2011년 7월 보도자료를 참고한 것으로 발주 일정이 일부 변경될 수도 있음.

- 당초 계획상으로는 2012년까지 공공기관 이전을 완료하기로 계획되어 있으나, 현재 추진 과정을 감안하면 2013년에도 모든 이전기관이 이전을 완료하기도 쉽지 않은 상황이며, 2013년에도 일부 기관의 청사건립공사 발주와 착공이 이루어질 전망이다.
- 한편, 혁신도시 부지와 기반시설 건설과 관련해서는 정부가 2012년까지 마무리한다는 목표를 설정하였는데, 2011년 9월말 기준으로 부지조성 공정률은 71.8%이며, 분양은 59.6%를 기록함.

<혁신도시 부지 및 기반시설 공정률(2011년 3월 및 9월 기준 비교)>



자료 : 국토해양부

- 행정중심복합도시건설과 관련해서는 행복도시건설청에서 2012년도 세종시 건설 예산(안)을 8천 645억원으로 편성하여 기획재정부에 제출함.
  - 이는 2010년 예산 7천 859억원보다 10.0%(786억원) 증액된 규모임.
  - 사업별로는 중앙행정기관 건립 4천19억원, 광역교통시설 건설 2천137억원, 복합커뮤니티 건립 311억원, 그 외 지방 및 국가행정시설 건립 등에 2천 178억원이 편성
  - 중앙행정기관 건립사업은 내년 말 1단계 이전을 시작으로 2014년까지 완료한다는 애초 계획을 차질 없이 추진하기 위해 2011년 예산 2천409억원보다 66.8%(1천610억원) 증액된 규모로 편성됨. 특히 정부청사 건립 3단계 공사가 2012년 6월경에 발주가 예상
  - 광역교통시설 건설 예산을 보면 2012년 말 완공 예정인 오송역 연결도로와 당진-대전 고속도로 정안나들목 연결도로 건설에 각각 157억원, 626억원이 반영됐고, 2012년에 착공되는 조치원 연결도로와 오송역~청주공항 연결도로 건설비 25억원과 35억원 포함
  - 총리공관 완공 사업비 121억원과 아트센터 건립비 135억원, 우체국 건립비 53억원, 세종시청사 건축비 440억원, 세종시교육청사 건축비 140억원 등도 2012년 예산에 포함

## &lt;2012년 행정복합도시 예산(안)&gt;

(단위 : 억원)

구 분	2010 예산 (A)	2011년 예산 (B)	2012년 (안)	증감(B-A)		비 고
				금액	%	
계	6,951	7,859	8,645	786	10.0	
중앙행정기관	1,375	2,409	4019	1,610	66.8	
광역교통시설	3,676	3,191	2137	-1,054	-33.0	오송역, 당진-대전, 정안나들목, 조치원, 오송역~청주공항
복합커뮤니티센터	778	820	311	-509	-62.1	
그 외	1,122	1,439	2,178	739	51.4	지방 및 국가행정시설 (국립도서관, 총리공관, 교육청사, 아트센터, 우체국 공동구 등)

자료 : 행복도시건설청 및 연합뉴스 기사(6.30)

(3) 최근 주택경기 국면 진단과 향후 회복 여부<sup>3)</sup>

## 가. 최근 주택경기 국면 진단

## ① 주택수주 및 투자 추이

- 2011년 1~8월 동안 주택수주는 LH공사 재정난 영향으로 공공 주택수주가 전년 동기비 47.3% 감소했으며, 민간 주택수주는 지방의 주택수주 회복 영향으로 전년 동기비 11.4% 증가, 전체적으로 주택수주가 전년 동기비 1.5% 증가에 그치며 침체를 지속함.
- 2011년 상반기 동안 주택투자는 21.4% 급감하며 극심한 침체를 지속함.

## ② 주택인허가 추이

- 주택인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속했음.
  - 주택인허가 실적은 1990~97년의 8년 동안 50만호 이상을 기록하여 가장 많은 주택이 공급되었음.
  - 외환위기 영향으로 1998~2000년의 3년 동안 주택인허가 실적은 급감하였으며, 이러한

3) 본 보고서에서는 향후 주택수주/투자 전망을 위해 주택인허가, 수주, 분양, 착공, 투자, 기성 등 주택공급과 관련된 선행 및 동행 지표 위주로 주택경기 동향을 분석보고, 주택가격, 거래 등의 동향은 뒷부분의 주택/부동산 시장 전망 보고서를 참조 바람.

- 주택공급 부족 등이 영향을 미쳐 2001년부터 주택가격이 상승함.
  - 2001~03년 동안은 외환위기 직후의 공급 부족을 해소하기 위해 다시 매년 50만호 이상을 공급하며 호조를 보였음.
  - 주택인허가 실적은 참여정부 출범 이후 2004~07년 동안 40만호 중반대 이상의 안정적 수준을 유지하다 2008년에 분양가상한제 확대 시행의 영향으로 민간 주택공급 실적이 급감하면서 2010년까지 3년 연속 40만호 미만의 저조한 실적을 보임.
- 2011년 1~8월 동안 주택인허가 실적은 민간부문의 실적 호조 영향으로 전년 동기비 79.6% 증가, 1~8월 누계 실적으로 지난 2003년<sup>4)</sup> 1~8월 38만 9,403호 이후에 8년 만에 최대 실적인 25만 5,001호를 기록함.
- 공공부문은 LH공사의 재정난으로 전년 동기비 4.2% 감소하며 부진함.
  - 민간부문은 전년 동기비 83.3% 증가한 24만9천호로 지난 2003년 1~8월 36만 730호 이후에 5년 만에 최대 실적을 기록함.
  - 지방의 인허가 실적은 작년 4/4분기(+49.2%)부터 시작된 증가세를 이어가 전년 동기비 117.8% 급등함. 실적자체도 2006년 1~8월 17만 5천호 이후 최대치인 13만 1천호를 기록함.
  - 수도권인허가 실적은 전년 동기비 51.5% 증가한 12만4호를 기록해 양호한 실적을 기록했는데, 2003년 1~8월 18만호 이후 8년 만에 최대치임.

**<주택인허가 추이>**

(단위 : 호수, 전년 동기비 %)

구분		합계	시행주체구분		지역구분	
			공공	민간	수도권	지방
2010	1/4	49,548 (46.0)	2,429 (-64.3)	47,119 (73.6)	31,130 (76.4)	18,418 (13.0)
	2/4	60,761 (-6.5)	2,244 (-89.7)	58,508 (35.5)	34,050 (13.7)	26,711 (-23.8)
	3/4	52,985 (-33.0)	1,442 (-88.1)	51,543 (-23.1)	27,696 (-42.4)	25,289 (-18.7)
	4/4	223,248 (9.6)	132,191 (3.6)	91,057 (19.6)	157,342 (-1.4)	65,906 (49.2)
	연간	386,542 (1.2)	138,306 (-17.8)	248,227 (16.3)	250,218 (-1.9)	136,324 (7.7)
2011	1/4	70,529 (42.3)	2,731 (12.4)	67,798 (43.9)	37,046 (19.0)	33,483 (81.8)
	2/4	105,738 (74.0)	1,479 (-34.1)	104,259 (78.2)	53,959 (58.5)	51,779 (93.8)
	7	37,878 (125.3)	3,351 (99.2)	34,527 (128.2)	17,747 (123.3)	20,131 (127.1)
	8	40,856 (174.4)	-1,700 (-608.3)	42,556 (181.3)	15,288 (74.9)	25,568 (316.0)
	1~8	255,001 (79.6)	5,861 (-4.2)	249,140 (83.3)	124,040 (51.5)	130,961 (117.8)

자료: 국토해양부.

주 : 괄호안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

4) 2003년 주택인허가 실적은 전국적으로 58.5만호로 2002년 66.6만호에 이어 매우 호조를 보였음.

- 주택인허가 실적 증가는 수도권외의 경우 도시형 생활주택 및 다세대 주택 인허가 증가와 더불어 기 수주 인식된 재개발/재건축 인허가 증가 등이 영향을 미쳤고, 지방은 도시형 생활주택 및 다세대/연립, 재개발/재건축 인허가와 더불어 수도권과 달리 택지 확보 후 분양을 연기해 온 아파트 물량의 인허가 추진도 큰 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 도시형생활주택 인허가 실적이 2010년 7월부터 본격적으로 증가하기 시작해 2011년 3월 4,273가구로 사상 최대치를 기록한 이후 5개월 연속 최대치 경신, 주택 인허가 실적 회복에 일정부분 영향을 미친 것으로 분석됨).
  - 도시형생활주택 인허가 실적이 전체 인허가 실적에서 차지하는 비중은 2010년 5.3%에서 2011년 1~8월은 17.0%로 증가
  - 도시형생활주택 건립 규모 '150가구 미만'에서 '300가구 미만'으로 확대됨에 따라 최근 290가구가 넘는 단지도 등장했으나, 30가구 미만 사업이 절반 정도
  - 원룸형이 80%를 넘고, 다음으로 단지형 다세대와 연립 등의 형태로 공급

&lt;도시형생활주택 인허가 현황 대 전체 주택인허가 실적 비교&gt;

년	월	도시형생활주택 (단위 : 호수)	주택인허가수 (단위 : 호수)	도시형생활주택비중 (단위 : %)
2010	1	341	9,282	3.7
	2	698	15,237	4.6
	3	536	25,029	2.1
	4	828	21,077	3.9
	5	751	21,374	3.5
	6	780	18,310	4.3
	7	1,237	16,812	7.4
	8	1,731	14,888	11.6
	9	3,131	21,285	14.7
	10	4,264	27,437	15.5
	11	2,702	38,308	7.1
	12	3,520	157,503	2.2
2010년		20,519	386,542	5.3
2011	1	3,297	18,500	17.8
	2	2,567	19,176	13.4
	3	4,273	32,853	13.0
	4	5,939	41,156	14.4
	5	6,296	32,716	19.2
	6	7,186	31,866	22.6
	7	7,493	37,878	19.8
	8	6,199	40,856	15.2
2011년 1~8월		43,250	255,001	17.0

자료 : 국토해양부

- 5) 도시형생활주택 공급 증가와 더불어 최근 수익형 부동산에 대한 관심 증가의 영향으로 준주택에 해당하는 오피스텔, 고시원도 최근 들어 수도권과 지방 모두 허가면적이 증가하고 있음(3/4분기에 수도권은 고시원 허가면적이 전년 동기비 27.4% 증가, 지방은 오피스텔 허가면적이 전년 동기비 143.8% 증가).

③ 주택분양 추이

- 분양 물량은 2008~10년까지 3년 연속 감소세를 지속함. 특히 2010년 분양 물량은 17.5만호로 10년 내 최저치임.
  - 주택 분양 물량은 2008년 민간 택지내 분양가 상한제 확대 시행 및 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 이후 3년 연속 감소함.
- 2011년 1~9월 분양 물량은 지방의 분양 호조세에 힘입어 전년 동기비 19.5% 증가했으며, 2009년과 1~9월 분양 물량보다도 증가함.
  - 지방 분양 물량은 2011년 상반기부터 회복세를 나타내 3/4분기까지 지속적으로 양호한 회복세를 지속하며, 1~9월 동안 전년 동기비 75.8% 증가, 지난 2006년 1~9월 9만 7천호 이후에 5년 만에 최대 실적인 9만호를 기록함.
  - 반면, 수도권 분양 물량은 2/4분기 잠시 회복세를 보이다 3/4분기에 다소 저조한 모습을 보임. 1~9월 누계로도 전년 동기비 17.4% 감소하며 극심한 부진을 지속함.

< 분기별 분양 물량 추이 >

구분		호수			증감률(%)		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2008년	1~9월	175,254	90,826	84,428	-3.1	-0.6	-5.6
	연간	239,180	129,357	109,823	-23.9	-23.2	-24.7
2009년	1~9월	125,541	75,188	50,353	-28.4	-17.2	-40.4
	연간	228,655	155,083	73,572	-4.4	19.9	-33.0
2010년	1~9월	129,904	78,457	51,447	3.5	4.3	2.2
	연간	174,976	99,782	75,194	-23.5	-35.7	2.2
2011년	1/4	27,176	12,362	14,814	-26.6	-52.8	37.2
	2/4	82,908	38,673	44,235	39.2	18.4	64.6
	3/4	45,166	13,750	31,416	35.5	-29.7	128.2
	1~9월	155,250	64,785	90,465	19.5	-17.4	75.8

자료 : 부동산 114

④ 소결론 : 현행 주택경기 국면 진단

**지방 회복세 영향 주택경기 회복국면 초기단계 진입 판단.  
단, 수도권은 여전히 불황국면 지속**

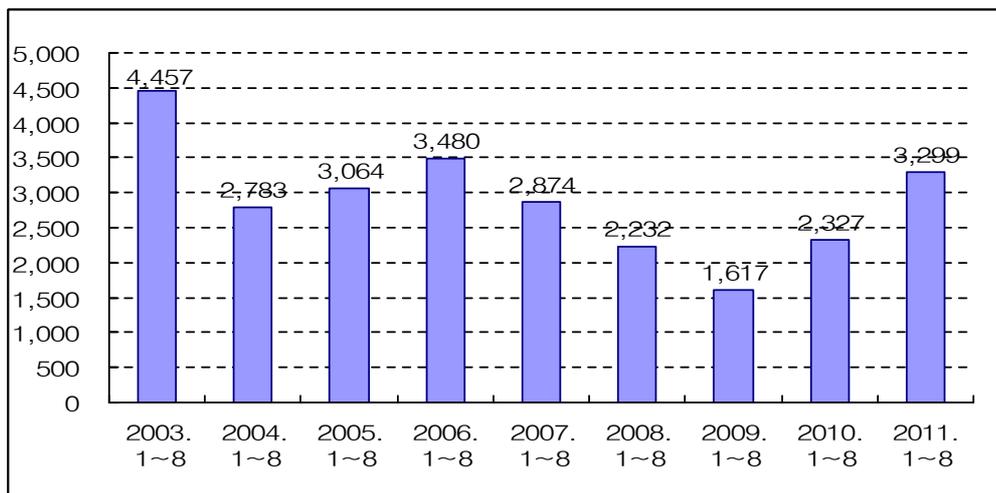
□ 주택경기 선행지표에 의한 현행 주택경기 국면 진단

- 주택경기 선행지표인 주택인허가 실적이 매우 호조세를 보이고 있으나, 이는 도시형생활주택, 다세대 주택의 허가 증가에 의한 착시효과가 포함됨.

- 단, 지방의 경우는 일반 아파트 인허가 실적도 증가세를 보여 정상적 회복국면으로 이해 가능
  - 지난 3년간 주택경기 침체국면에서 인허가 이후 착공까지 정상적으로 진행되지 않은 사업도 많다는 점에서도 인허가 호조세를 그대로 받아들이기는 다소 어려운 상황
- 1~8월 주택인허가 실적이 79.6% 증가해 호조를 보이고 있으나, 인허가 시점과 인식시점이 크게 차이나지 않는 주택수주는 1~8월 1.5% 증가, 민간 주택수주는 11.4%에 그친 것은 도시형생활주택과 기 수주 인식된 재개발/재건축의 인허가 증가 때문으로 판단됨.
- 도시형생활주택의 경우 대부분 원룸형(약 80%) 이어서 호수 대비 수주금액이 일반 아파트나 단독 주택에 비해 적고, 소규모 업체에서 추진하는 사업의 경우는 일부 수주 미신고도 존재
  - 최근 인허가가 추진되고 있는 재개발/재건축 사업 중에는 이미 수주로 인식/신고된 사업이 존재
- 주택인허가 실적의 호조세에 비해 주거용 건축 허가면적이 다소 완만한 증가세를 보이고 있는데, 이 역시 최근 도시형생활주택을 비롯한 소규모 다세대 주택의 허가 증가 때문으로 판단됨.
- 원룸형이 대부분인 도시형생활주택은 호수 대비 주거면적이 일반 아파트나 단독주택에 비해 작음.

**<주거용 건축물의 허가면적 추이>**

(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토해양부

- 또한, 주거용 건축 허가면적도 주택수주보다는 더 양호한 회복세를 보이는데, 이 이유는 인허가 실적과 주택수주간의 차이와 마찬가지로 이미 수주로 인식된 재개발/재건축 허가가 존재하고, 또한 허가면적에 반영된 도시형생활주택 등 소규모 주택사업 중 일부는 소규모 건설사에 의해 추진되어 수주신고에서 누락된 경우도 있기 때문으로 판단됨.
- 주거용 건축 허가면적을 주택 유형별, 지역별로 나눠 살펴보면 지방의 경우 연립, 다세대 주택 외에 아파트 허가면적의 회복세도 매우 호조를 보이고 있는 반면, 수도권은 다세대 주택의 회복세만 호조를 보이고, 연립 및 아파트 허가면적은 완만한 회복세를 보임.
  - 수도권의 허가면적 회복세는 일반아파트 외 도시형생활주택 등 소규모 주택이 회복세를 주도한 것으로 판단

### <3/4분기 주거용 건축 허가면적>

(단위 : 전년 동월비 %)

구분	합계		단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택		
	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	
'09년 3분기	전국	9,400	-	1,252	-	1,497	-	6,063	-	111	-	476	-
	수도권	4,859	-	400	-	423	-	3,570	-	62	-	404	-
	지방	4,541	-	852	-	1,074	-	2,493	-	49	-	72	-
'10년 3분기	전국	7,462	-20.6	1,180	-5.8	1,547	3.3	4,092	-32.5	117	5.4	526	10.5
	수도권	3,575	-26.4	362	-9.5	374	-11.6	2,375	-33.5	55	-11.3	409	1.2
	지방	3,887	-14.4	818	-4.0	1,174	9.3	1,716	-31.2	62	26.5	117	62.5
'11년 3분기	전국	15,136	102.8	1,457	23.5	2,132	37.8	9,942	143.0	328	180.3	1,276	142.6
	수도권	5,150	44.1	350	-3.3	433	15.8	3,377	42.2	85	54.5	906	121.5
	지방	9,986	156.9	1,108	35.5	1,700	44.8	6,566	282.6	243	291.9	370	216.2

자료 : 국토해양부

- 이상의 점들을 고려할 때 1~8월 주택수주가 전년 동기비 1.5% 증가에 그쳤음에도 불구하고 주택경기 선행지표들은 민간부문과 지방의 회복세를 기반으로 해 완만하게 회복국면에 진입하고 있는 것으로 판단되나, 수도권의 경우는 현 시점에서 판단하기 다소 이롭.
- 주택수주는 LH공사 재정난과 사업 구조조정으로 인한 한시적(2011년 1/4~3/4분기) 발주 급감, 주거용 건축 허가와 착공면적에 긍정적 영향을 미치고 있는 도시형생활주택 등 소규모 주택의 수주신고 일부 누락, 기 수주 인식된 재개발/재건축 사업의 허가진척 등의 이유로 인허가 실적, 허가면적에 비해 회복세가 나타나지 않음.
- 이상의 점들을 감안하면 주택수주에 비해서는 주택경기가 더 양호한 회복세를 보이고 있는 것으로 판단(특히 민간 주택수주의 경우 지방의 회복세로 인해 이미 회복국면에

진입한 것으로 판단)

- 주택수주와 달리 인허가 실적의 경우는 도시형생활주택을 비롯한 소규모 주택 인허가에 의해 과도하게 주택경기가 회복되는 것으로 보이게 하는 착시효과가 포함되어 있음.
- 따라서 주거용 건축 허가면적 지표가 선행지표 중 가장 주택경기 상황을 선행적으로 잘 보여주고 있다고 판단

□ 주택경기 동행지표에 의한 현행 주택경기 국면 진단

— 선행지표인 주택수주, 인허가 실적, 허가면적 등을 기초로 볼 때 주택경기는 회복국면에서 서서히 진입하고 있는 것으로 보이나, 경기 동행지표인 주택투자, 주택기성 등은 여전히 불황국면을 지속하고 있음.

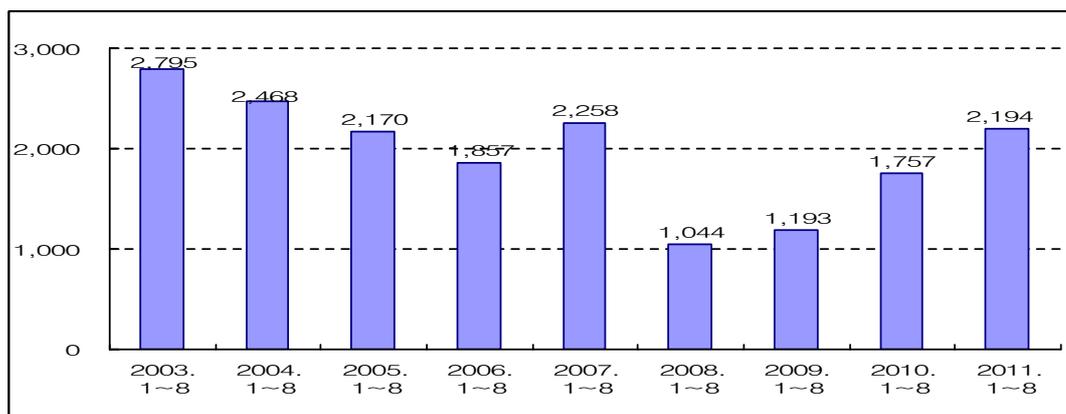
- 주택투자는 1/4분기 -24.0%, 2/4분기 -18.9% 감소했으며<sup>6)</sup>, 7, 8월에도 주택기성이 전년동월비 각각 20.7% 감소, 17.8% 감소

— 다만, 주택경기 회복국면 진입시에 주택경기 동행지표 중 가장 앞 단계에 있는 착공, 분양 등의 지표들이 먼저 회복되는데, 최근 착공, 분양 등의 실적이 회복세를 보임.

- 1~8월 주거용 건축 착공면적은 2007년 수준을 거의 회복

<주거용 건축물의 착공면적 추이>

(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토해양부

6) 2010년 2/4분기 이후 주택투자가 급감한 것은 2007년까지 주택분양/착공이 양호했고, 2008년 이후 분양/착공이 급감했는데, 2007년까지 양호했던 주택분양/착공물량이 2010년 들어 점차 준공되면서 진행되던 기성물량이 사라졌기 때문이며, 2011년 4/4분기 이후에는 이러한 이유로 인한 주택투자, 기성의 급감 현상은 점차 사라질 전망이다.

- 앞서 살펴본 분양 실적도 1~9월 전년 동기비 19.5% 증가하며 회복세를 보였는데, 수도권은 분양 실적은 감소한 반면, 지방은 급증해 차이를 보임.
  - 지방은 2011년 1/4~3/4분기 75.8% 증가해 호조세를 보였으며, '06년(9.7만호)이후 최대치를 기록. 결국 지방의 경우 인허가 이후 1~2분기 시차 두고, 분양 정상적 진행 판단
  - 단, 수도권은 다른 패턴 시현. 2/4분기 증가 후 3/4분기 다시 감소
- 분양 실적이 인허가 호수나 허가면적, 착공면적에 비해서도 완만한 회복세를 보인 이유는 분양 공고 없는 도시형생활주택 및 다세대 주택이 존재하고, 허가에 영향 미친 재개발/재건축 인허가는 분양까지 시차가 길기 때문임.
- 3/4분기 주거용 건축 착공적을 주택 유형별, 지역별로 나눠 살펴보면 지방의 경우 아파트, 연립, 다세대 주택의 착공면적이 모두 증가한 반면, 수도권은 다세대 주택 착공면적만 증가하고, 아파트, 연립 착공면적은 감소해 대조를 보임.

**<3/4분기 주거용 건축 착공면적>**

(단위 : 전년 동월비 %)

구분		합계		단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택	
		연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률	연면적	증감률
'09년 3분기	전국	5,801	-	1,152	-	1,403	-	2,601	-	146	-	499	-
	수도권	2,746	-	346	-	381	-	1,488	-	85	-	446	-
	지방	3,054	-	806	-	1,022	-	1,113	-	61	-	53	-
'10년 3분기	전국	5,896	1.6	1,114	-3.3	1,460	4.1	2,710	4.2	147	0.7	465	-6.8
	수도권	2,876	4.7	341	-1.4	345	-9.4	1,755	17.9	80	-5.9	356	-20.2
	지방	3,019	-1.1	773	-4.1	1,115	9.1	956	-14.1	67	9.8	109	105.7
'11년 3분기	전국	8,272	40.3	1,199	7.6	2,081	42.5	3,537	30.5	191	29.9	1,264	171.8
	수도권	2,596	-9.7	306	-10.3	418	21.2	924	-47.4	50	-37.5	899	152.5
	지방	5,676	88.0	894	15.7	1,663	49.1	2,613	173.3	141	110.4	365	234.9

자료 : 국토해양부

- 결국 주택경기 선행지표와 동행지표 중 앞 단계에 있는 분양, 착공 등을 기초로 판단해 볼 때 주택경기는 현재 회복국면 초기 단계에 위치한 것으로 판단됨.
  - 단, 수도권은 아직 회복국면에 진입하지 못한 것으로 판단
  - 지방은 이미 회복국면 초기단계에 진입 판단
- 주거용 건축물의 착공면적, 분양실적이 최근 증가세를 보이고 있는 점은 향후 주택투자와 주택기성이 서서히 회복국면으로 진입할 가능성을 시사함.

- 주택투자, 기성은 2011년 4/4분기 또는 2012년 초 이후에는 회복국면에 완만하게 진입할 것으로 예상됨.
- 지역별로는 지방의 주택투자, 기성은 2011년 내 회복국면 진입이 가능하나, 수도권 경우는 회복국면 진입시기가 2012년 초에도 어려울 것으로 예상됨.

## 나. 향후 주택경기 회복 여부 진단

### ① 2012년 주택공급 여건

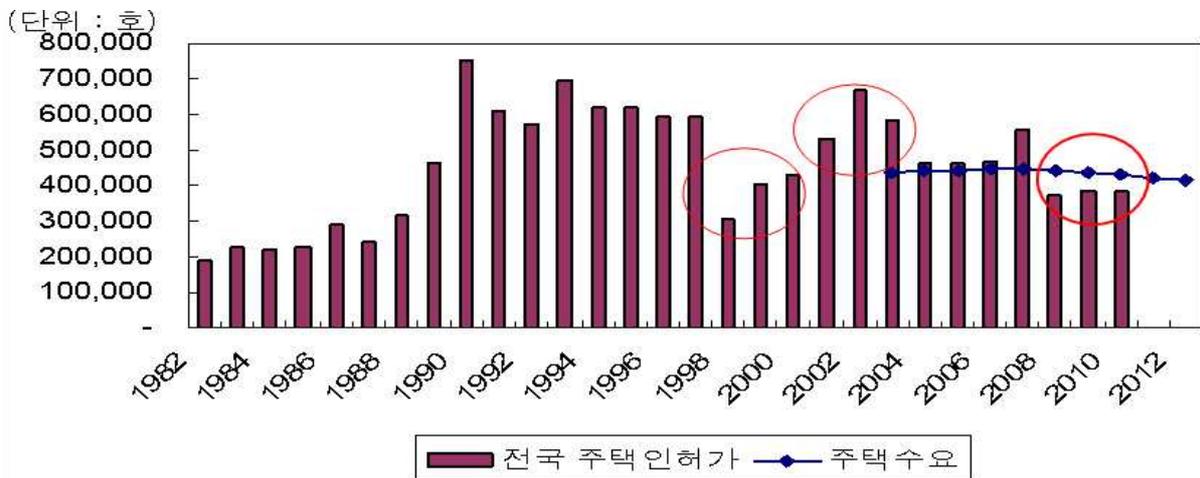
**2011년 이후 3년 동안 입주 부족 → 향후 민간 주택공급 여건 다소 개선. 단, 대내외 경제침체, 고금리, 가계부채 영향 회복세 완만 전망**

- 2012년 주택수주 및 투자의 전망과 관련한 핵심 이슈는 2011년 지방을 중심으로 나타난 주택공급의 회복세가 2012년에도 지속될지 여부와 도시형생활주택, 다세대 주택공급을 제외하고는 침체를 보이고 있는 수도권 주택공급 시장의 회복이 언제부터 시작될 것인가임.
- 2012년 민간 건설사의 주택공급 여건에는 긍정적 요인과 부정적 요인이 상존함.
  - 긍정적 요인은 신규 입주물량 감소 지속(특히 지방), 전세가 완만한 상승 지속, 주택경기 회복 필요성에 대한 정부 인식, 그동안 수도권 주택가격 하락 등이며, 이중 입주물량 감소가 가장 근본적인 회복 요인으로 영향을 미칠 전망
  - 반면, 대내외 경제침체로 수도권 매수세 회복 지연 및 지방 매수세 둔화, 인상된 금리와 가계부채 종합대책에 따른 신규 가계대출 축소/기존 대출 상환압력, 보금자리주택 공급 지속(단, 2011년에 비해서는 부정적 효과 완화)등의 부정적 요인도 다수 존재함.
  - 특히 대내외 경제 요인은 가장 큰 부정적 요인인 동시에 가장 불확실성이 큰 변수로 수도권 주택경기 회복 지연, 지방 주택경기 회복세 둔화 등의 부정적 영향 예상
- 먼저 2008~10년의 3년간 주택공급(인허가) 감소로 인해 2011년부터 본격화된 신규 입주물량 감소 문제가 2012년에는 더 심각하게 악화된다는 점이 주택공급 여건의 가장 긍정적 요인임.

7) 2011년 보금자리주택 공급은 서초, 미사지구 등 서울 도심에 인근한 지역에 상당히 저렴한 가격으로 공급되었으나, 2012년 이후에는 이에 비해 입지, 가격 등의 장점이 축소되고, 이에 따라 민간 건설사 주택분양에 대한 부정적 효과도 다소 감소할 전망이다.

- 주택인허가 실적과 주택수요를 비교, 분석해보면 2008년 이후 3년 연속 주택인허가 실적이 주택수요 대비 연간 4만~7만호 정도 부족한 것으로 판단됨(3년간 총 18.5만호 공급 부족8).
- 아파트 분양 실적 역시 2008년 이후 3년 연속 감소하였으며, 이에 따라 2011~13년 동안 입주물량이 크게 줄어 단기적으로 수급 불균형이 불가피한 상황임.
- 2011년 전국 입주물량은 전년비 33.6% 급감할 예정이며, 2012년에도 전년비 18.9% 감소해 2012년에는 수급 불균형 현상이 더욱 심화될 전망이다.

<주택인허가 실적과 수요 추이 비교>



주 : 주택수요는 '주택종합계획(2003~2012)'과 최근 발표된 '2011년 주택공급계획'상에 제시된 수요를 참조함.  
 자료 : 국토해양부

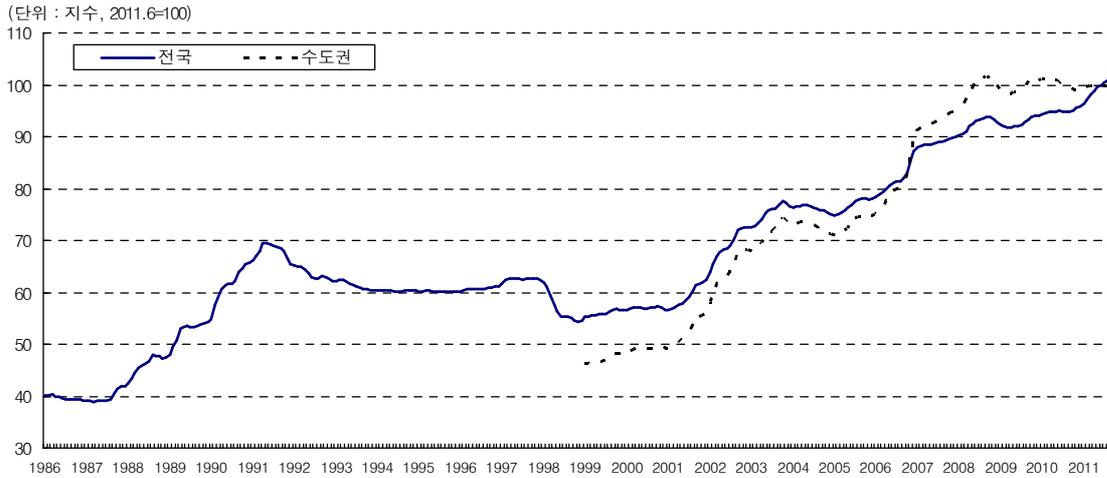
- 최근 수도권에 도시형생활주택, 다세대 주택 등의 인허가 실적이 급증하고, 일반 아파트에 비해 입주시점이 빨라 2012년 아파트 입주물량 부족현상을 일부 완화할 수 있지만, 도시형생활주택이 대부분 원룸형이어서, 현재 준공 후 미분양 비중이 낮고 원룸형보다 규모가 큰 65~85m<sup>2</sup> 주택의 경우 당분간 공급부족 현상이 지속될 전망이다.
- 주택인허가 실적과 주택수요를 비교한 결과와 주택가격지수를 비교해 보면, 주택경기는 기본적으로 수급에 영향을 받아왔음을 알 수 있음.
  - '98~2000년 동안 주택인허가 실적이 급감한 결과, '98년부터 3년 반<sup>9)</sup> 정도가 지난 2001년 하반기 이후 주택가격지수 급상승
  - 가격 상승에 따라 2001~03년 동안 주택인허가 실적이 수요 대비 과잉공급 영향으로 공급

8) 주택수요를 보수적으로 산정하더라도 3년간 최소 15만호 정도는 주택공급이 부족했던 것으로 판단됨.

9) 3년 반 정도의 시차가 존재하는 이유는 주택인허가 이후 입주까지 약 2~3년 정도가 소요되기 때문임.

과잉으로 2001년부터 3년 반이 지난 2004년 하반기 이후 주택가격지수 하락

### <주택 매매가격지수 추이>

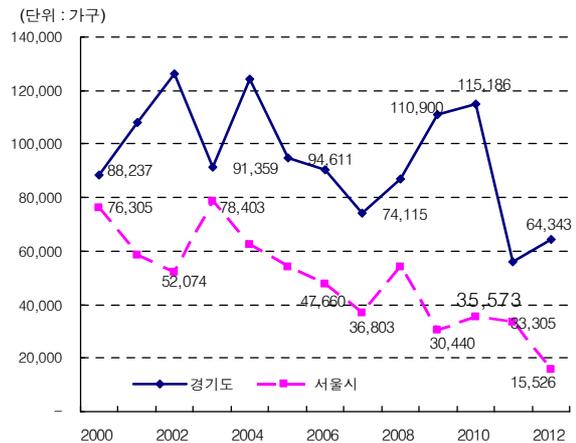
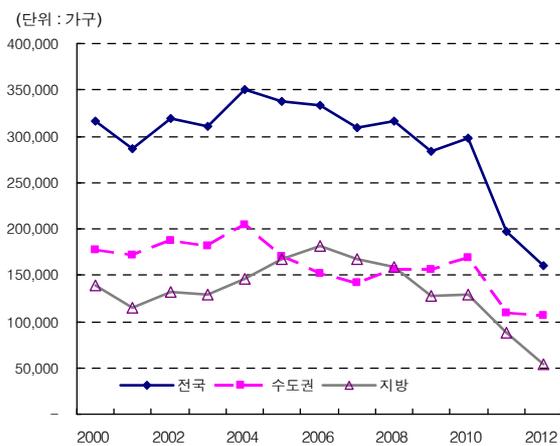


자료 : 국민은행

— 지역별로는 2012년 지방의 입주물량이 전년비 더욱 38.8% 감소해 입주물량 부족이 심각할 전망이다, 수도권도 전년 수준에 머물며(전년비 2.8% 감소) 공급 부족현상이 지속될 전망이다.

· 수도권에서는 경기도 입주물량이 소폭 증가하는 반면, 서울시 입주물량은 급감

### <입주 및 입주예정 물량 추이>

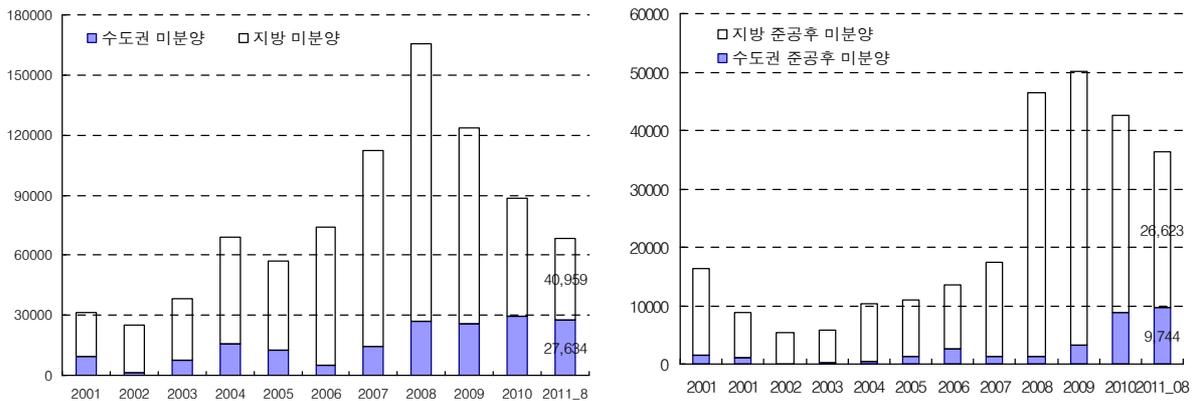


주 : 2011년, 2012년은 입주 예정 물량임.

자료 : 부동산 114

- 결국 지방은 수급 측면에서만 보면 2012년에도 현재의 주택공급 회복세가 지속될 가능성이 있음. 단, 2011년에 매우 빠른 회복세를 보였고, 최근 대내외 경기가 악화되는 점이 부정적 영향을 미쳐 2011년에 비해서는 2012년 회복세가 다소 둔화될 것으로 예상됨.
- 현재 적체되어 있는 미분양 주택이 2011~13년 동안의 입주 감소로 인한 수급 불균형을 다소 완화시킬 수 있으나, 2008년 전국적으로 15만호를 초과했던 미분양 주택은 2009년 이후 감소세를 보여 2011년 8월 기준 현재 7만호 이하로 감소함.
  - 미분양 주택의 감소에는 2008년 이후 신규 분양주택이 3연 연속 부진한 가운데, 신규 입주물량도 2011년부터 급감하기 시작했고, 이에 따라 전세가격 급등, 분양가 할인을 비롯한 건설업계의 판촉활동, 8.18 대책을 비롯한 정부의 대책 등이 영향을 미침.
  - 다만, 수도권 미분양, 중대형 주택 미분양은 여전히 많은 수준(지난 6월 말 기준으로 수도권 미분양의 87%는 85㎡를 넘는 중대형 주택)
- 과거 미분양 주택 추이를 볼 때 미분양 주택이 5만~6만호 이하가 되면 비교적 많은 수준이 아님. 따라서 현재 미분양 주택 수 자체는 2008년에 비해 많이 개선된 상태임.
  - 특히 2008년 이후 미분양 주택이 늘어난 수도권과 달리 지방의 경우 2009년에 미분양 주택이 빠르게 감소했고, 이후에도 점진적으로 줄어들고 있음.

<권역별 미분양 주택 추이>



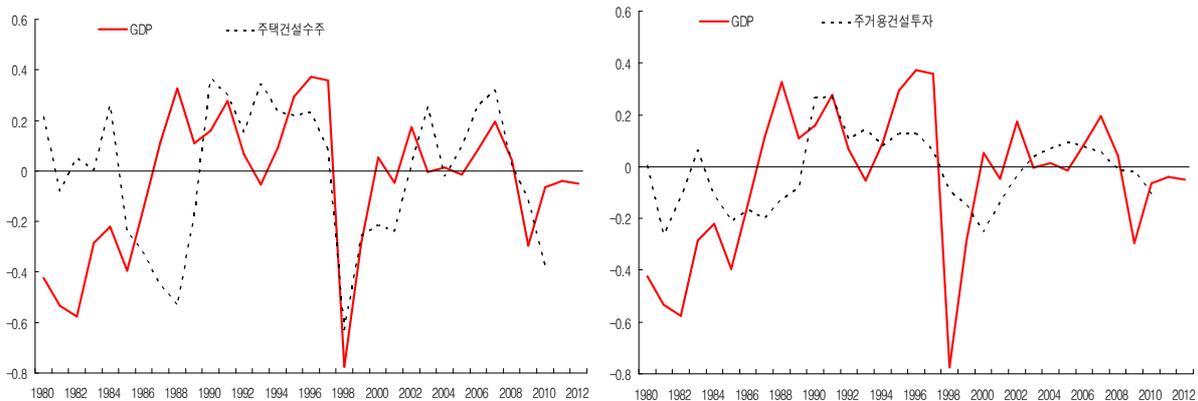
자료 : 국토해양부

- 다만, 준공 후 미분양 주택은 2008년 이후 크게 줄지 않고 여전히 3만5천호 이상 적체되어 상황이 심각함.
  - 신규 분양은 2008년 이후 줄어들었지만, 준공 및 입주는 2010년까지 양호했음.

- 이에 따라 건설업체들의 미분양 주택 판촉활동에도 불구하고 2010년까지 계속해 준공 후 미분양이 매년 새롭게 추가 적체되었음.
- 지역적으로는 지방의 2009년 말 준공 후 미분양 물량이 5만호를 육박하는 최고 수준이 었으나 2010년 이후 빠르게 감소하기 시작해 2010년 말 준공 후 미분양이 3만호를 조금 상회하는 수준으로 감소된 반면, 수도권은 2010년에 준공 후 미분양이 더 늘어났고, 현재까지도 적체가 여전함.
- 결국 지방은 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상이 2010년 이후 점진적으로 해소되고 있으며, 2010년 연말 이후 주택거래, 가격 등이 회복세를 보이는 것에도 상당 부분 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 2011년 1/4분기 지방 광역시의 아파트 매매가격은 5.05% 상승하며, 2분기 연속 3% 이상 상승했고, 2/4분기에도 3.32% 상승함.
  - 지방 광역시(5개지방광역시)의 아파트 거래량 역시 1/4분기에 전년 동기비 12.2%, 2/4분기에 19.6% 상승함.
- 수도권도 2011년 입주물량이 전년비 35.5% 급감하고 2012년에도 입주 부족이 지속되는 가운데, 건설업계의 판촉활동과 미분양 주택의 해소대책이 지속됨에 따라 늦어도 2012년 상반기에는 준공 후 미분양 주택이 감소세로 돌아서기 시작할 수 있으나, 지난 6월 말 기준 수도권 미분양의 67.8%는 85m<sup>2</sup>을 넘는 중대형 주택이고, 최근 대내외 경제위기 가능성이 커짐에 따라 감소 시기는 다소 늦춰질 수 있음.
- 주택수급 상황만 고려하면 2010년 말 이후 지방에 나타난 주택경기 회복 현상이 2012년 수도권에서도 나타날 것으로 예상됨.
- 다만, 대내외 경제침체로 수도권 매수세 회복 지연, 인상된 금리와 가계부채 종합대책에 따른 신규 가계대출 축소/기존 대출 상환압력, 보금자리주택 공급 지속(단, 2011년에 비해서는 부정적 효과 완화) 등을 고려할 때 수도권의 주택가격, 주택공급 등 주택경기는 완만하게 회복될 것으로 예상됨.
- 보금자리주택 공급은 2012년에도 지속될 예정이나, 다만, 그린벨트 해제 등을 통해 서울 도심과 인접한 지역에 저렴한 가격으로 공급하는 보금자리주택의 공급 규모는 2011년에 비해 축소된다는 점에서 2011년에 비해서는 부정적 효과가 완화될 전망

- 현재 금리수준도 다소 부정적 요인으로 작용할 전망이나, 대내외 경기 둔화로 2012년 기준금리 인상 폭은 2011년에 비해 완만할 것으로 예상
- 특히, 선진국 재정위기로 촉발된 대내외 경제침체 요인은 커다란 부정적 요인인 동시에 불확실성이 크다는 점에서 2012년 주택공급 전망에 매우 중요한 변수라고 할 수 있는데, 수도권 주택경기 회복 지연, 지방 주택경기 회복세 둔화 등의 부정적 영향을 미칠 것으로 예상된다.
- 과거 국내 GDP 순환변동치와 주택수주 및 투자의 순환변동치를 비교해 보면, 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 주택경기에 직접적 영향을 미쳤음을 알 수 있음.

<국내 GDP와 주택수주 및 투자의 순환변동치 추이 비교>



② 소결론

**2012년에도 주택경기 완만한 회복국면 지속 예상. 단, 대내외 경제침체 등 부정적 요인 영향 지방 회복세 둔화, 수도권 회복시기 지연 예상**

- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적인 요인을 종합적으로 고려할 때 2011년 상반기 중 주택경기 회복국면에 진입한 지방의 주택공급은 2012년에도 양호할 것으로 예상되나, 2011년 공급물량 급증, 대내외 경제여건 악화 등으로 인해 2011년에 비해서는 증가세가 둔화될 전망이다.

- 도시형생활주택, 다세대 주택 등을 위주로 인허가 지표가 회복국면에 진입했지만, 착공, 분양 등 동행지표는 여전히 회복국면에 진입하지 못한 수도권 주택경기도 2012년 중에는 회복국면에 진입할 것으로 예상되나, 대내외 경제여건 악화, 보금자리주택 공급, 인상된 금리와 가계부채 종합대책 등으로 인해 회복시기가 지연됨과 동시에 완만한 회복세를 보일 것으로 예상됨.
- 구체적으로 주택수주는 2011년에 이어 2012년에도 완만한 회복세가 지속될 것으로 예상되나, 수도권의 회복세가 늦어 수주액 자체는 여전히 2007년이나 2008년 수준에 미치지 못하며 부진할 것으로 예상됨.
  - 2012년 주택수주가 완만하게나마 회복될 것으로 전망하는 근거는 앞서 살펴본 주택경기 흐름에 대한 분석 외에 이후 살펴볼 공공부문 주택공급 및 재개발/재건축 사업에서도 주택공급이 완만하게 회복될 것으로 예상하기 때문임.
- 주택경기 동행지표인 주택투자 및 기성은 2011년 4/4분기 또는 2012년 초 이후에는 회복국면에 완만하게 진입할 것으로 예상됨.
  - 다만, 최근 대내외 경제상황 악화에 따라 주택투자 회복 시기가 뒤로 연기될 가능성도 커지고 있고, 회복국면으로 진입하더라도 주택투자 규모 자체는 여전히 매우 낮은 수준을 당분간 유지할 것으로 전망됨.
  - 지역별로는 지방의 경우 주택투자가 2011년 하반기 중에 회복국면에 진입할 것으로 판단되며, 수도권의 경우는 이르면 2012년 1/4분기에 회복국면에 진입할 수도 있으나, 최근 대내외 상황 악화로 회복 시기가 연기될 가능성이 커지고 있음.
- 한편, 최근 주택 인허가 실적 증가에 큰 영향을 미치고 있는 도시형생활주택 공급은 관련 규제가 계속 완화되었고, 서울시에서도 1~2인 가구 증가에 맞춰 소형주택공급 물량을 적극적으로 늘릴 방침이어서 2012년에도 양호한 공급이 지속될 전망이다.

**<도시형생활주택 공급 관련 규제 완화 내용>**

구분	종전	개정	시행(예정)
부동산개발업 등록	20가구 이상	30가구 이상	8~9월
원룸형 칸막이	불가능	전용 30㎡ 이상 침실 설치 허용	8~9월
최대 건립가구	150가구 미만	300가구 미만	6월
일반주택 건립	불가능	전용 50㎡ 초과 1가구(집주인용)	4월
30가구 미만 건축	사업승인	건축허가	작년 7월

자료 : 국토해양부

#### (4) 공공부문 주택공급 및 재개발/재건축 수주 소폭 증가

##### 가. 2012년 공공부문 주택공급 소폭 증가 예상

### 2012년 공공 주택공급 및 공공 주택수주 전년비 소폭 증가 예상

- 정부는 2009~18년 동안 전용면적 85㎡ 이하 일반분양 70만호와 국민임대, 10년 공공임대 및 영구임대 등 임대주택 80만호를 통칭한 ‘보금자리주택’ 150만호를 무주택 서민에게 공급키로 함.
- 정부는 특히 2009~12년 사이 74만호를 집중 공급키로 계획하고 있는데, 이 기간 동안 수도권에 공급할 60만호 중 그린벨트 해제를 통해 32만 가구를 공급하되 당초 계획한 2018년보다 6년 앞당겨 MB정부 임기 내 공급을 추진함.

<보금자리주택 공급계획>

계획연도	2009~18년	2009~12년
전체 물량	150만호 (분양70/임대80만)	공급 집중, 74만호 공급
수도권	100만호	60만호(그린벨트에서 32만호 ; 매년 8만호)
지방	50만호	14만호(지방미분양 해소 보면서 조정)

- 이러한 정부의 보금자리주택 공급계획에 의하면 향후 2~3년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용할 예정이었음.
  - 보금자리주택으로 인한 주택수주는 2009년 1차 예약분의 수주인식이 2010년 하반기부터 시작되고, 2011년부터 수주인식이 증가해 2013년경까지 양호할 예정이었음.
  - 주택투자 측면에서는 2011년부터 점차 증가하기 시작해 2018년까지 이어질 전망이며, 특히 2011~15년 동안 투자가 양호할 예정이었음.
- 그러나, LH공사의 재정난으로 향후 보금자리주택 공급계획은 차질을 빚게 되었으며, 특히 수도권 그린벨트에 보금자리택지 지구를 지정해 추가로 공급하는 보금자리주택은 2012년까지 32만 가구 공급계획 달성이 불가능하게 됨.
  - 2011년 보금자리주택의 당초 공급 목표인 21만 가구 중 LH공사가 공급할 물량은 16.8만 가구(전체의 80%)인데, LH공사의 재정난으로 6월 현재 LH공사의 공급계획은 약 10

- 만 가구에 불과함.
- 특히 정부는 수도권 그린벨트에 2012년까지 32만 가구를 공급하는 의욕적 계획을 수립했으나, LH공사 재정난 등으로 2010년까지 9.5만 가구만이 사업승인되었고, 2011년에도 LH공사 2.2만 가구, SH공사, 경기지방공사 등이 1.5만 가구 공급에 그쳐 계획 달성이 불가능할 전망이다.
- 실제로 LH공사의 재정난으로 2010년과 2011년 공공주택 공사 발주를 비롯한 LH공사의 공사 발주가 매우 부진함.
- 2010년 LH공사의 발주 계획물량은 총 14조원에 달했으나, 실제 발주물량은 7조원에 그쳤으며 2011년으로 발주가 이월됨.
  - LH공사는 2011년에 전년보다 약 4조원이 증액된 11.4조원(200억원 이상 공사는 약 9.3조원)의 시설공사(전기공사 포함)를 2011년에 발주할 계획이었으나, 구조조정 진행으로 인해 상반기 동안 발주가 제대로 이뤄지지 않아 2011년에도 발주계획 물량을 모두 발주하지 못할 가능성이 커지고 있음.
  - LH공사의 발주 부진으로 2011년 1~7월 공공 주택수주는 전년 동기비 56.2%나 급감하며 매우 부진함.
  - 2011년 7월 말 기준 미착공 주택물량 역시 46만8860가구(국민 임대아파트가 전체 미착공 물량의 약 41% 차지)에 달하고 있으며, 2010년 LH공사의 주택착공 실적은 1만5670가구로 사상 최저치 기록
- 다만, LH공사가 재정난 개선을 위해 추진하고 있는 사업조정을 비롯한 구조조정이 어느 정도 진척됨에 따라 8월 공공 주택수주가 전년 동월비 146.6% 증가하는 등 차츰 발주물량이 늘어날 전망이다.
- 최근 LH공사는 2011년에 계획된 약 11조원의 공사 물량을 연내 모두 발주하겠다고 밝힘.
- LH공사는 재정난 개선을 위해 138개의 미착수 신규 사업장을 대상으로 사업조정을 추진해 지난 8월 기준 61%인 85곳의 사업조정이 완료되었거나, 주민협의를 마무리 단계에 이룸
- 85곳은 세부적으로 사업조정 후 보상착수 또는 행정절차 완료 45곳<sup>10)</sup>, 행정절차 진행

10) 45곳 중 사업제안 철회 7곳, 지구지정 해제/취소 24곳, 사업규모 축소 1곳 등 32곳이 실질적으로 구조조정이 완료된 곳이며, 보금자리주택 및 국가산단 등 13곳은 계획대로 진행

5곳, 사업조정 방향 주민협의 마무리 단계 35곳

- 나머지 50여곳도 사업조정 윤곽이 잡혀가고 있으며, LH공사는 30여곳은 도시및주거환경정비법, 보금자리주택특별법 등이 개정되면 바로 사업조정이 될 수 있다고 분류

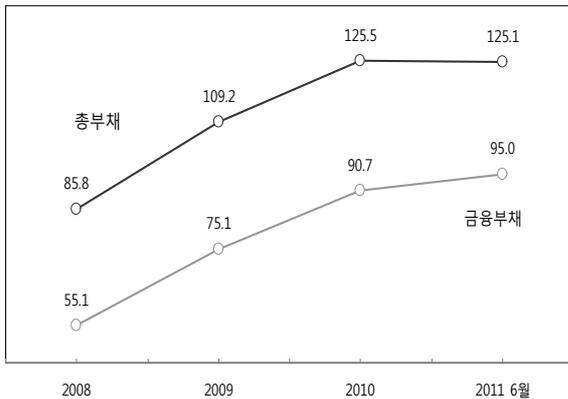
— LH공사는 138개 사업에 당초 142조원의 자금이 투입될 예정이었으나, 사업조정으로 인해 투입 예상 사업비가 약 70조원 가량 절감될 것으로 추정함.

- 연간으로는 약 40~50조원의 사업비가 30조원 이내로 축소될 전망

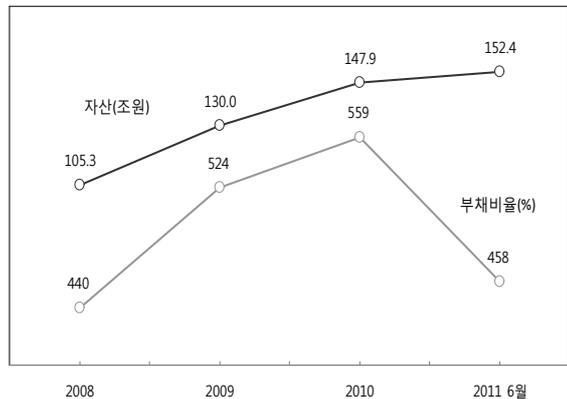
— LH공사의 재정난으로 향후 공급될 공공 주택물량이 당초 계획 대비 일정 부분 감소가 불가피하나, LH공사의 구조조정 진척과 2011년 발주물량 급감 영향으로 2012년 신규 발주물량은 2011년에 비해서는 소폭 증가할 전망이다.

- 138개 구조조정 대상 사업장 중 45개 사업장에 대한 조정을 추진한 결과, 약 4만여 가구의 임대주택 공급이 취소 예상
- LH공사가 공급할 예정인 임대주택 3만2702가구의 공급이 취소되고, 이외 민간건설사 및 지방공사의 물량까지 감안하면 약 4만여 가구의 취소가 예상
- 반면, 2010년 말 125.5조원(금융부채90.7조원)인 부채 중 2010년 15.6조원 급증한 LH공사 금융부채는 2011년에는 6월 말까지 4.3조원 증가에 그치며, 그동안의 사업조정과 조직 구조조정 등으로 최근 부채 증가 속도가 완화되고 있는 것으로 파악됨.
- LH공사는 사업 구조조정이 마무리 단계에 진입함에 따라 하반기에 토지수익연계채권 1조원을 발행하는 등 그동안 지연된 사업을 정상화하기 위한 조치를 취하는 중임.

<LH공사의 부채규모 추이>



<LH공사의 자산 및 부채비율 추이>



— 2012년에 보금자리주택의 공급 목표인 22만호(인허가 기준) 역시 LH공사의 재정난으로 목표 달성이 쉽지 않을 전망이다, 최근 LH공사의 사업 구조조정이 어느 정도 추진됨에

따라 2011년 공급 실적에 비해서는 소폭 늘어날 가능성이 있음.

- 국토부는 6월 28일 2011년 주택종합계획을 발표하면서 올해 보금자리 공급 규모를 LH 공사의 건설능력 등을 감안해 당초 계획된 21만호에서 15만호로 조정한다고 발표함.
- 수요가 많은 수도권에 11만 4,000가구를 공급하고 나머지 3만 6,000천 가구를 지방에 공급하기로 함.
- 15만 가구 중 보금자리 임대주택은 9만 7,000가구, 분양주택은 5만 3,000가구로 계획, 사업 주체별로 LH공사가 9만 9,000가구를, 지자체가 5만 1,000가구를 공급할 계획임.
- 결과적으로 올해 보금자리 주택 공급 가구가 예정보다 6만가구 감소할 전망이며, 이런 흐름은 내년에도 이어져, 당초 예상했던 22만호 보금자리주택 공급은 대략 2~5만호 정도 감소한 17~19만호 정도가 시장에 공급될 것으로 예상됨.

### <연도별 보금자리주택 공급추이>

(단위 : 만호)

연도	2009년	2010년	2011년	2012년(예상)
전체	14.5	12.9(18)	15(21)	17~19(22)
수도권	10.3	14 (보금자리지구 8만, 신도시·도심6만)	11.4(18)	13~15(17~18)
지방	4.2	4	3.6(3)	3~4(4~5)

주 : 2010~12년의 ( )안 수치는 당초 계획된 공급 물량

## 나. 2012년 재개발/재건축 수주 소폭 증가 예상

### 서울시 공공관리자제 시행 대상 사업지 시공사 선정, 2012년 재증가 예상

- 서울시 공공관리자제 시행에 따라 전국 재개발/재건축 수주의 약 50% 이상을 차지하고 있는 서울시 재개발/개건축사업의 시공사 선정시점이 2010년 10월부터 조합설립 이후에 사업인가 이후로 연기됨에 따라 2011년 재개발/재건축 수주 감소
  - 서울시 재개발/재건축 조합 및 시공사는 제도 적용 이전에 조속히 시공사 선정을 추진해 2010년 2/4~3/4분기 동안 재개발/재건축 수주는 급증세를 보였음.
  - 그러나, 2010년 10월부터 서울시의 수주가 급감하면서 2010년 4/4분기 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 48.0% 급감함.
  - 서울시 공공관리자제 적용에 따라 건설사들은 2011년에 시공사 선정대기 물량이 많은 부천시를 비롯한 경기도와 인천 지역에서 재개발/재건축 수주를 적극 추진하고 있으며, 이에 따라 2011년 들어서는 재개발/재건축 수주가 2010년 4/4분기에 비해서는 양

호한 실적을 기록

- 그러나, 전국 재개발/재건축 수주의 약 50% 이상을 차지하고 있는 서울시 소재사업의 수주 부진으로 2011년 1~8월 누계로 재개발/재건축 수주는 전년 동기비 18.7% 감소

**<재개발·재건축 수주 추이>**

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010.1/4	1,996.0	320.7	2,316.7	-8.8	-65.8	-25.9
2010.2/4	2,831.3	2,017.2	4,848.4	46.4	292.0	98.0
2010.3/4	3,528.4	2,198.0	5,726.5	88.7	162.0	111.4
2010.4/4	3,247.8	1,643.9	4,891.7	-57.4	-8.4	-48.0
2010	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011.1/4	1,735.4	612.9	2,348.3	-13.1	91.1	1.4
2011.2/4	2,809.0	1,580.6	4,389.6	-0.8	-21.6	-9.5
2011.7~8	443.3	687.4	1,130.7	-63.7	-46.8	-55.0
2011.1~8	4,987.7	2,881.0	7,868.7	-17.5	-20.6	-18.7

자료 : 대한건설협회

- 통상 조합설립 인가에서 사업시행 인가 사이에는 1년 내외의 시간이 소요되므로 서울시 공공관리자제 시행에 따라 2011년 하반기에도 서울시 재개발/재건축 수주는 침체가 지속되고 있으며, 2012년 이후(특히 하반기 이후) 수주가 다시 소폭 증가할 전망이다.
  - 조합설립에서 사업인가 단계까지의 기간이 통상 1년 이상 소요됨을 감안할 때 서울시 재개발/재건축 수주가 2012년 하반기 이후 증가해 2012년에는 2011년 보다는 소폭 증가할 것으로 예상
  - 그러나, 주택경기 위축, 일반 분양분의 분양가 상한제 적용에 따라 재개발/재건축 사업성 다소 하락으로 과거보다 사업 추진에 어려움이 예상되며,
  - 2011년 서울시 재개발/재건축 사업 위축으로 호조세를 보인 경기/인천지역의 사업 추진은 다소 축소가 예상됨.
- 주택경기 침체로 재개발/재건축 수주가 전체 주택수주에서 차지하는 비중이 증가하였음을 감안할 때 재개발/재건축 수주가 소폭 증가함에 따라 2012년 전체 주택수주에도 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 2010년의 경우 전체 주택수주에서 재개발/재건축 수주가 차지하는 비중이 55%에 육박, 2011년 1~8월에는 39.8% 차지

**(5) 민간 비주거 건축수주 및 투자 회복세 급격 위축****2012년 국내 경제 성장률 3%대 둔화, 선진국 재정위기로 인한 대내외 경제 불확실성 증대 → 민간 비주거 건축수주 및 투자 급격 위축**

- 국내경기 침체로 2008년 3/4분기 이후부터 2009년 말까지 전년 동기비 감소세를 지속하던 비주거용 건축수주는 2010년에 빠른 회복세를 보였음.
  - 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.
- 그러나, 2010년 비주거용 건축수주가 전년 대비 18.6%가 증가한 것은 지난 2009년 비주거 건축수주가 매우 침체됨에 따른 기저효과가 일정 부분 작용한 것이며, 수주액 자체는 예년에 비해 다소 부족한 수준(2007~08년 평균 비주거 건축수주액 33조 8,703억원)임.
  - 2010년 연간 비주거용 건축수주는 30조 2,353억원으로 2009년(25조 4,879억원)보다 4조 7,474억원이 증가함.
  - 그러나, 2010년 비주거용 건축수주액은 2008년과 2007년(각각 34조 1,699억원, 33조 5,707억원) 실적보다 대략 3조~4조원 정도 부진한 실적임.
  - 특히 2010년 4/4분기에는 전년 동기 대비 7.1% 감소한 8조 7,766억원을 기록, 3분기만에 다시 감소한 모습임.
- 2011년 들어서도 비주거용 건축수주는 높은 증가세를 지속하였으며, 1~8월 수주액은 자료가 작성된 1994년 이래 역대 최대액인 21조 7,899억원을 기록함.
  - 2011년 비주거용 건축수주의 회복세는 지속되었으나, 1~8월 누계로 전년 동기비 11.8% 증가하며 증가세는 다소 둔화되고 있음.
  - 수주액 자체는 21조 7,899억원으로 자료가 작성된 1994년 이래 역대 최대액을 기록함.
- 특히 민간 비주거용 건축수주는 2011년 들어서 준주택 관련 규제 해제로 오피스텔 건축이 증가하였고, 일부 초고층 빌딩 수주의 영향으로 상업용 빌딩 수주가 매우 양호한 실

적을 기록함. 그러나, 세계경기둔화 우려로 인해 신규 설비투자가 둔화되어 공장 및 창고 수주는 작년보다 감소한 것으로 나타남.

- 부동산 경기 회복 지연과 전월세난으로 인해 정부는 '8·18 전월세 시장 안정대책'에서 도시형생활주택과 오피스텔 관련 규제를 완화했으며, 오피스텔도 임대주택으로 인정함.
- 결국 오피스텔 건물 인허가 실적은 3분기에만 전년 동기 대비 3배 이상 증가한 것으로 나타남.
- 또한, 제2롯데월드 증축 공사 수주 등 일부 초고층 빌딩 수주와 용산국제업무지구 관련 일부 수주가 겹치면서 상업용 빌딩 수주가 급격히 증가하였음.
- 반면, 공장 및 창고 수주는 세계경제 둔화 및 글로벌 금융위기에 대한 불안감으로 작년실적 보다 감소한 것으로 나타남(통계청 세부수주 실적기준으로 1~8월 공장 및 창고 수주는 전년 동기 대비 4.7% 감소함).

<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	1/4	6,192.2	1,622.9	4,569.3	26.6	-14.0	52.1
	2/4	9,382.9	2,171.1	7,211.8	53.9	-8.0	93.0
	3/4	5,883.5	1,790.7	4,092.8	16.4	0.3	25.1
	4/4	8,776.6	2,164.5	6,612.1	-7.1	-5.7	-7.5
	연간	30,235.3	7,749.2	22,486.1	18.6	-6.9	31.0
2011	1/4	6,409.0	1,499.3	4,909.7	3.5	-7.6	7.4
	2/4	10,879.7	2,458.8	8,420.9	16.0	13.3	16.8
	7'8	4,501.2	881.9	3,619.3	14.9	-32.7	38.8
	1'8	21,789.9	4,840.0	16,949.8	11.8	-5.2	17.8

자료 : 대한건설협회

— 공공 비주거용 건축수주는 2/4분기에 13.3% 증가해 양호했지만, 1~8월 누적 기준으로는 전년 동기 대비 5.2% 감소함.

- 2011년 혁신도시 착공이 증가할 것이라는 발표와 함께 지난 3월과 4월 병원, 도서관,

- 관공서 등 수주가 두달 연속 증가하였음.
  - 그 결과 공공부문의 비주거용 건축수주는 2/4분기에 전년 동기 대비 13.3% 증가하였음.
  - 그러나, 7~8월 수주가 급락하면서 1~8월 수주는 전년 동기 대비 5.2% 감소한 4조 8,400억원을 기록함.
- 한편, 비주거 건축투자의 경우는 2008년 3/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 2009년 3/4분기 이후 증가세로 전환됨. 특히 2009년 4/4분기부터 2010년 3/4분기까지 대략 3%대의 증가세를 유지함.
- 이후 2010년 4/4분기에 기저효과가 약화됨에 따라 증가폭이 2% 대로 다소 둔화됨.
  - 결국 2010년 한해 동안 비주거용 건축투자는 전년 대비 2.8% 증가한 51.9조원의 실적을 기록함.
- 비주거용 건축투자는 2011년 1/4분기 전년 동기 대비 0.5% 감소해 다시 2009년 2/4분기부터 2010년 4/4분기까지 6분기동안 지속한 증가세를 마감하였지만, 2/4분기에 다시 높은 증가세를 기록함.
- 1/4분기 비주거용 건축투자는 전년 동기 대비 0.5% 감소하여 다소 주춤함.
  - 그러나, 2/4분기에 들어와 전년 동기 대비 6.6% 증가하면서 다시 높은 증가세 시현
  - 금액자체도 자료가 작성된 1970년 이래 2/4분기 실적으로는 역대 최대액인 14조 6,582억원을 기록함.
  - 비주거용 건축수주가 이처럼 호조를 보인 것은 2009년과 2010년에 수주한 초고층 빌딩 공사가 진행되고 있기 때문인 것으로 판단됨.
  - 2011년 10월 현재 100층 이상 규모인 잠실과 부산 제2롯데월드 공사가 이미 착공되었으며, 잠실 롯데월드의 경우 기초공사가 활발히 진행되고 있음. 또한, 40층 이상의 고층 빌딩 공사도 대도심을 중심으로 증가하고 있는 추세임.

<비주거용 건축투자 추이>

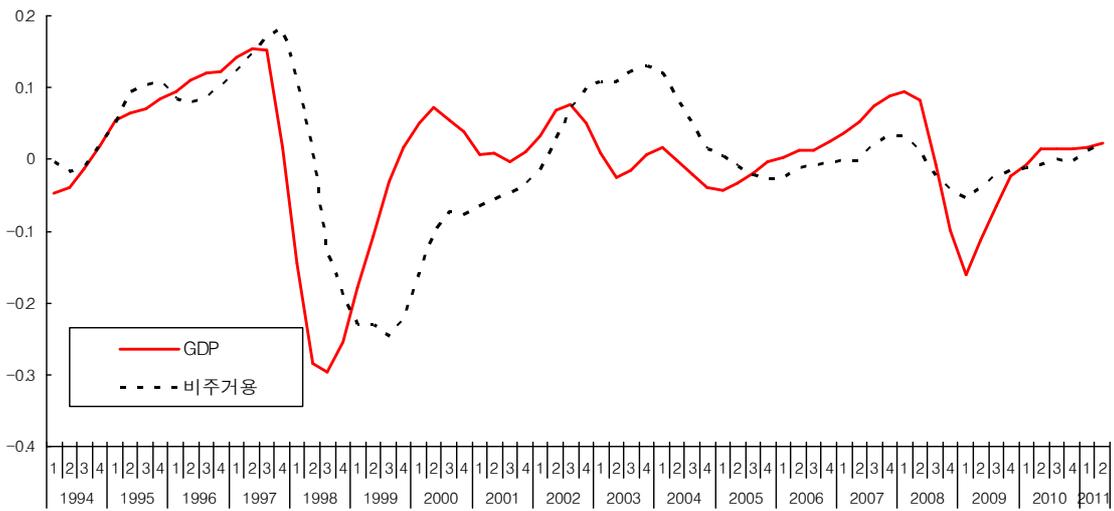
(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2008년					2009년					2010년					2011년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	반기
금액 (조원)	10.7	14.2	13.4	13.6	51.9	9.8	13.4	13.4	14.0	50.5	10.1	13.8	13.8	14.3	51.9	10.1	14.7	24.7
증감률 (%)	5.9	1.8	-0.5	-11.3	-1.8	-8.6	-6.0	0.1	3.1	-2.6	3.1	2.9	2.9	2.4	2.8	-0.5	6.6	3.6

자료 : 한국은행, 주 : 2005년 연쇄가격 기준

- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.
- 2010년 6% 이상 성장한 국내 경제가 2011년에는 최근 대외여건이 급속히 악화됨에 따라 4%에도 조금 못 미치는 성장에 그칠 전망이다, 2012년에는 3%대 중반에 그칠 전망이다  
 이므로 2012년 비주거용 건축수주 및 투자, 특히 민간부문의 비주거 건축수주 및 투자는 회복세가 많이 둔화될 전망이다.
  - 미국 및 유럽 재정위기 영향, 국내 경기 성장세가 둔화되고 있어 향후 오피스건물 수요 감소가 예상되고, 특히 서울은 2011년 하반기 이후 신규 공급물량 증가로 오피스 공실률이 증가할 것으로 예상
  - 2011년 사무용 빌딩의 공실률이 8.0%로 2002~11년 평균(7.1%)을 상회하고 있음.
- 다만, 공공부문의 비주거용 건축수주와 투자는 지방 이전 공공기관의 청사 건립공사 발주 본격화로 양호한 증가세를 지속할 것으로 전망됨.

<국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교>



자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호  
 주 : 각 순환변동치의 3분기 이동평균치이며, GDP의 경우 변동폭을 4배 확대함.

## 2. 2012년 건설경기 전망

### (1) 건설수주 전망

< 2012년 국내 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 파급효과 요약 >

구분	주요 변동요인	파급효과
2012년 정부 SOC예산(안) 편성 결과 및 지자체/공기업 투자 여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2012년 정부 SOC 예산(안) 전년비 7.3%(1.8조원) 감소</li> <li>● 신규 사업 예산은 전년비 증가                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토해양부 SOC예산(안) 중 '11년 신규 사업 45건(1,503억원) → '12년 47건(5,145억원)</li> <li>- 총선 및 대선 영향 연말 국회 예산심의 과정에서 지역 신규 사업 예산 추가 전망</li> <li>- 단, 신규 예산 반영된 사업 중 일부분 설계진행으로 인해 발주 시기는 2013년으로 연기</li> </ul> </li> <li>● 지자체 및 공기업 투자 여건 매우 악화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010년 이후 지자체 재정자립도 10년내 최악 수준 악화</li> <li>- 2006~10년 286개 공기업 부채 규모 288조원 급증(425.7→713.3조원), 금융부채 규모 157조원 급증(124.9→281.8조원)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2012년 공공 토목수주 2011년에 이어 부진 지속 예상</li> <li>→ SOC예산 감소, 2012년 토목투자(-)요인으로 작용</li> </ul>
2012년 지방 이전 공공기관 청사 발주 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 다수 공공기관의 착공 일정 2012년으로 연기                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 신축/이전 127개 기관 중 2011년 연말까지 80개 기관 착공 목표, 2012년에는 47개 기관 착공 목표</li> <li>- 그러나, 9월 말 기준 24개 기관만 착공 완료, 종전 부동산 매각 지연 등으로 최소 30개 이상 기관의 착공 2012년으로 연기 예상</li> <li>- 일부 기관은 2013년으로 착공 지연 예상</li> </ul> </li> <li>→ 2011년 본격화된 지방 이전 공공기관의 청사 건립공사 발주 2012년에 보다 활성화 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2012년 공공 비주거 건축수주 전년비 증가 예상</li> <li>→ 지방 이전 공공기관 신청사 착공 2012년 비주거 건축투자에 (+)요인으로 작용</li> </ul>
2012년 주택경기 완만한 회복국면 진행 예상	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 주택경기 회복국면 초기단계에 진입 시작                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 1~8월 주택 인허가 호수(79.6% 증가), 허가면적(41.8% 증가) 등 선행지표 회복세. 단, 동 기간 주택수주는 1.5% 증가로 회복세 저조</li> <li>- 2011년 8월까지 주택투자, 주택기성 등 동행지표는 감소세. 단, 동행지표 중 앞 단계에 있는 착공면적은 회복세 시현(3/4분기 전년비 40.3% 증가)</li> </ul> </li> <li>● 지방 주택경기는 회복국면 진입 반면, 수도권은 침체 지속(3/4분기 수도권 착공면적 9.7% 감소, 분양 29.7% 감소)</li> <li>● 주택수급상황을 비롯한 2012년 주택경기 긍정 및 부정적 요인 검토 결과, 2012년 주택경기 회복국면 진행 가능                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 긍정적 요인 : 입주감소세 지속(특히, 지방), 인상된 전세가격 등</li> <li>- 부정적 요인 : 대내외 경제침체, 고금리, 가계부채, 보금자리주택공급</li> </ul> </li> <li>● 다만, 대내외 경제침체로 지방 주택경기 회복세 전년비 둔화 및 수도권 주택경기 회복시점 지연 예상 → 2012년 주택경기 완만한 회복 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2012년 민간 주택수주 완만한 회복세 예상</li> <li>→ 2011년부터 시작된 민간 주택수주 회복세가 지속됨에 따라, 2012년 주택투자 완만하게 증가세 전환 예상</li> </ul>
2012년 서울시 재개발/재건축 수주 소폭 회복	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 공공관리제 시행에 따른 시공사 선정시점 연기로 2011년 급감한 서울시 재개발/재건축 수주, 2012년 하반기 이후 점진적 회복</li> <li>● 전국 재개발/재건축 수주 중 서울시 비중 통상 50% 이상 차지 → 2012년 이후 재개발/재건축 수주 소폭 증가 예상</li> </ul>	
2012년 도시형생활주택 공급 지속 양호	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 도시형 생활주택 공급 2012년에도 양호 예상 : 2011년 1~8월 도시형 생활주택 인허가 전체 인허가 실적의 17% 차지해 호조세</li> </ul>	
2012년 공공 주택공급 소폭 증가	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 공공부문이 주도하는 보금자리주택 공급 물량 2011년 대비 소폭 증가 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2012년 공공 주택수주 소폭 증가 예상</li> </ul>
민간 비주거 건축수주 및 투자 회복세 급격 위축	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2012년 국내 경제 3%대 중반 성장하며 성장세 둔화, 선진국 재정위기 → 지난 2년간 빠른 회복세 보인 민간부문 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자 회복세 급격 위축 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2012년 민간 비주거 건축수주 감소 예상</li> <li>→ 2012년 비주거 건축투자 증가세 둔화 영향</li> </ul>

**2012년 국내 건설수주 전년 대비 0.5% 감소한 103조원 전망**

— 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2012년 국내 건설수주<sup>11)</sup>를 전망한 결과, 전년 대비 0.5% 감소한 103조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

< 2012년 건설수주 전망 >

구 분	2008	2009		2010			2011(e)			2012(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
<b>건설수주액 (조원, 당해년 가격)</b>											
공공	41.8	31.8	26.7	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	15.1	29.6	28.6
민간	78.2	19.0	41.2	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.4	73.9	74.4
토목	41.3	27.8	26.4	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	18.2	35.9	33.8
건축	78.8	23.0	41.6	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	35.3	67.6	69.2
주거	44.7	12.0	27.1	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	18.1	33.1	34.7
비주거	34.2	11.0	14.5	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	17.2	34.5	34.5
계	120.1	50.8	67.9	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	53.5	103.5	103.0
<b>증감률 (% , 전년동기비)</b>											
공공	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	-17.1	-22.6	-3.4
민간	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	11.9	13.7	0.7
토목	14.0	85.9	0.2	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-16.7	-13.2	-5.8
건축	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	15.1	9.3	2.4
주거	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	12.9	4.7	4.8
비주거	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	17.4	14.1	0.0
계	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	1.9	0.3	-0.5

주 : 2011년 하반기 및 2012년은 한국건설산업연구원 전망치  
 자료 : 대한건설협회

— 부문별로는 공공 건설수주가 전년 대비 3.4% 감소한 28.6조원을 기록해 2011년에 이어 부진이 지속될 전망이다.

- 세부적으로는 공공 토목수주가 2011년에 이어 여전히 부진하겠으나,
- 공공 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주가 2011년에 비해 증가하며 양호한 가운데, 보금자리주택 공사 발주도 2011년에 비해 소폭 증가해 양호할 전망이다.

— 주택경기 침체와 글로벌 금융위기 영향으로 2009년 급감했다가 2010~11년 동안 완만한 회복세를 보인 민간 건설수주는 2012년에 민간 주택수주가 완만한 회복세를 이어가겠으나, 민간 토목 및 비주거 건축수주가 부진해 전년비 소폭(0.7%) 증가한 74.4조원에 머물

11) 동 건설수주 전망은 종합건설업체의 국내 건설수주를 전망한 것임. 국내 건설수주에는 종합건설업체 국내 건설수주 외에도 분리 발주되고 있는 전기, 정보통신공사 원도급 수주와 전문건설업체의 원도급 공사 등이 포함 되어 있으나, 종합건설업체의 국내 건설수주에 비해서는 수주액이 매우 적음.

겠음.

- 민간 주택수주는 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 2011년 감소했던 재개발/재건축 수주가 소폭 회복세를 보이고, 도시형생활주택 공급이 여전히 양호한 가운데, 지역별로는 지방의 주택수주가 2011년에 이어 양호한 수준을 유지하겠고, 수도권 주택수주도 완만히 회복되어 전년비 5% 이상 증가할 전망이다.
  - 국내 경기회복과 더불어 2010~11년 동안 양호한 회복세를 보였던 민간 토목수주 및 비주거용 건축수주는 2012년 대내외 경제 불확실성 증가로 인한 기업 설비투자 부진, 민자사업 여건 개선 미흡 등의 영향으로 전년비 감소할 전망이다.
- 공중별로는 토목수주가 전년비 5.8% 감소해 부진하겠으나, 주택수주는 완만한 회복세를 보일 전망이며, 비주거용 건축수주는 전년 수준에 머물 전망이다.
- 토목수주는 공공 토목수주가 2011년에 이어 여전히 부진한 가운데, 민간 토목수주도 국내 경기침체 영향으로 감소하여 전년비 5.8% 감소한 33.8조원을 기록하며 부진할 전망이다.
  - 주택수주는 공공 주택수주가 소폭 증가하고 서울시 공공관리자제 시행 영향으로 2011년 감소했던 재개발/재건축 수주도 소폭 증가할 전망이며, 지역별로는 지방의 주택수주가 2011년에 이어 양호한 수준을 유지하는 가운데 수도권 주택수주도 완만히 회복되어 전년비 4.8% 증가한 34.7조원을 기록할 전망이다.
  - 그러나, 주택수주 규모 자체는 2009년 수준에도 미치지 못하며 여전히 부진할 전망이다.
  - 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사건립 공사 발주가 2011년에 이어 양호하겠으나, 지난 2년간 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 국내 경기침체 영향으로 더 이상 증가하기 어려워 전년 수준에 머물 전망이다.
  - 다만, 비주거용 건축수주액 자체는 2011년과 마찬가지로 과거와 비교할 때 양호한 수준임.

## (2) 건설투자 전망

### 2012년 건설투자 0.7% 증가에 그치며 부진 지속 전망

- 2012년 국내 건설투자는 주택투자가 완만하게 회복국면에 진입하고, 비주거용 건축투자도 소폭 증가하겠으나, 토목투자가 부진해 전년 대비 0.7% 증가에 그칠 전망이다.

- 토목투자는 2012년 정부 SOC예산(안)이 전년비 7.3% 감소했고, 지자체 및 공기업의 재정투자 여건도 여의치 않은 가운데, 선행지표인 토목수주도 감소세를 보이고 있어 2011년에 이어 2012년에도 감소세를 지속할 것으로 전망됨.
- 주택투자는 2011년 상반기 지방을 중심으로 민간부문의 분양 및 착공이 회복세를 보이고 있어 2012년에는 완만하게 회복국면에 진입할 전망이다, 통상 주택공급의 50% 이상을 차지하고 있는 수도권외의 경우 도시형생활주택을 비롯한 소규모 주택 위주로 허가가 회복되고 있고 3/4분기 분양 및 착공이 여전히 감소하고 있어 2012년 주택투자의 규모 자체는 여전히 부진할 전망이다.
- 글로벌 금융위기 이후 지난 2년간 민간부문의 주도하에 회복세를 보인 비주거용 건축투자는 최근 대내외 경제침체, 사무용 빌딩의 공실률 증가 등의 영향으로 민간부문의 회복세가 둔화될 전망이다, 지방 이전 공공기관의 신청사 착공물량의 증가로 공공부문의 증가세를 보여 전년비 증가세를 유지할 전망이다(단, 증가세는 둔화 전망).

<2012년 건설투자 전망>

구분	2008년	2009년		2010년			2011년(e)			2012년(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설투자	153.9	73.9	85.3	159.2	74.2	82.7	157.0	67.6	81.1	148.6	149.6
증감률	-2.8	3.2	3.6	3.4	0.4	-3.0	-1.4	-9.0	-2.0	-5.3	0.7

주 : 2011년 하반기 및 2012년은 한국건설산업연구원 전망치  
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

## IV. 전망의 시사점 및 정책과제

### 1. 공공부문의 SOC 투자 감소에 대응한 민간투자 활성화

- 2010년 하반기 이후 공공 토목수주가 매우 급속히 감소하고 있는데, 2012년 정부 SOC 예산(안)이 7.3% 감소했고, 지자체 및 공기업도 재정 어려움을 겪고 있어 당분간 공공부문의 신규 SOC 사업에 대한 투자여력이 지속적으로 부족할 전망이다.
  - 국가재정운용계획에 의하면 2012년 이후에도 SOC 예산이 지속적으로 22조원대에 머물 예정임.
  - 향후 신규 SOC 사업에 대한 예산 할애가 지속적으로 감소할 것으로 우려되는 상황에서 철도 관련 투자는 5년간 연평균 8% 이상 급증함에 따라 철도 이외의 SOC 투자는 더욱 급격히 위축될 것으로 우려됨.
- 또한, 2009년 급증한 토목공사 발주의 기성진척 부담도 향후 좀 더 지속될 전망이고, 공공공사의 공기지연 현상도 증가하고 있어 철도/도시철도를 제외한 신규 SOC 사업에 대한 투자는 매우 위축될 것으로 우려됨.
  - 대한건설협회가 조사한 자료에 의하면 2008년에는 조사 대상 공사의 55.2%에서 공기 지연 현상이 발생했는데, 2009년 조사에서는 65.6%로 공기 지연 공사의 비중이 늘어났으며, 국회 예산결산위원회 소속 배영식 의원이 공개한 자료에 따르면 지난 8월 기준 26건의 사업이 중단 또는 장기 지연된 것으로 집계됨(다음 페이지 표 참조).
- 2009년에 공공부문의 토목투자 급증에 따라 상승세를 보인 건설투자가 2010년 2/4분기 이후 2011년 상반기까지 다시 감소세를 보인 원인은 주택투자의 침체가 장기화와 함께 최근 들어 토목투자가 다시 감소세로 돌아섰기 때문임.
  - 지난 5년간 마이너스(-) 성장을 보인 주택투자는 지방의 주택공급 회복에 힘입어 2012년에는 완만하게 회복국면으로 진입할 전망이다.
  - 그러나, 주택투자의 회복국면 진입에도 불구하고 4대강사업 완료 이후 공공 토목투자가 급격히 감소함에 따라 전체 건설투자는 2011년 수준에 머물며 부진이 지속될 전망이다.
- 2012년 선진국 재정위기로 국내 경제의 성장 둔화가 예상되고, 민간부문의 건설투자도

위축이 예상됨에 따라 2012년 이후 공공부문 건설투자의 적정 수준 유지 또는 공공사업에 대한 민간자본의 투자 활성화가 요구됨.

— 향후 철도를 제외한 신규 SOC 사업에 대한 투자 위축은 향후에도 지속가능한 구조적 문제이므로 이를 해결하기 위해서는 민간투자 활성화 등의 적극적 대책이 요구되는데, 현재 민간투자 관련 제도로는 민간 건설업체의 투자 활성화를 유도하기 어려워 다음과 같은 추가적인 대책 검토 및 마련이 필요함<sup>12)</sup>.

- 민간투자사업의 ‘시장성’ 제고 및 금융약정 촉진을 위해 해지시 지급금 범위에 후순위 채 포함, 정부의 투자위험분담금 상향, 정부 고시사업 확대, 건설사가 100% 출자하는 경우 자기자본비율 완화, 신용보증기금 보증범위 확대 등의 정책과제 검토 필요

<건설 중단 국가공사 현황>

현장명	계약금액 (억원)	공사 기간 (계약일 기준)	공정률 ('11. 7월말)
담양성산7공구	653	'08.11.20~'13.12.30	26.20%
설악청평도로	504	'11.05.30~'16.05.02	0%
신림-봉천터널 도로건설공사 1공구	1,828	'10.10.05~'17.12.31	0%
왜관-가산간 도로건설공사 2공구	572	'11.04.29~'17.12.31	0%
평택소사벌지구 택지개발사업 조성공사(2공구)	476	'08.11.19~'11.11.18	46.30%
지정~봉곡간 우회도로 확포장공사	91	'10.02.08~'15.02.07	4.00%
신동지구 배수개선 토목공사	173	'04.12.22~'10.12.10	43%
줄포갯벌 습지보호지역 관리사업	53	'09.04.02~'14.03.11	21.53%
성수산관광도로 확·포장공사	16	'09.06.12~'11.11.28	5.00%
인제지구 주거환경 개선사업	6.6	'07.10.11~'11.09.25	82%
돌산읍 진두-조선소간 도로 확포장 공사	32	'06.11.30~'11.6.30	49.35%
술산-학암간 농촌도로 확포장공사	4	'09.4.13~'12.12.30	10%
미한 문화공원 조성사업	12	'08.11.24~'09.11.30	80%
울촌면 월산-산수간 도로 확포장공사	5.2	'09.06.15~'11.01.03	80.65%
도양장유 소하천 정비사업	5	'10.3.23~'11.11.25	50%
화산면 쓰레기 위생매립장 설치공사	45.2	'99.11.11~	75%
해양관광공원가꾸기(안좌파크골프장조성)	7.1	'09.07.13~'12.07.12	0%
화대-묘두간 농어촌도로 확포장공사	6	'08.06.23~'10.12.27	55%
중문지구2-8호선(제주은행뒷길) 개선공사	1.8	'08.05.06~'09.03.05	54%
신평문화스포츠센터 조성공사	29	'10.05.14~'12.01.12	22%
군도 19호선(능산-염창간) 도로확포장공사	24	'08.11.12~'10.11.17	83%
북양-자인간 도로 확·포장공사	32	'05.07.07~'12.01.31	32.00%
석우지구 수리시설 개보수사업 토목공사	44	'06.12~'11.12	59.30%
삼례지구 수리시설 개보수사업 토목공사	30	'07.11~'12.12	58.30%
백산지구 수리시설 개보수사업	31	'06.12~'13.12	79.90%
장선지구 농촌옹수개발사업 토목공사	65	'05.12~'15.12	25.20%

자료 : 국회 예산결산위원회 소속 배영식 의원 공개자료

12) 박용석, '민간투자시장 정상화를 위한 정책과제', 2010.4.2, 한국건설산업연구원 이슈포커스에서 재인용

## 2. 수도권 주택수주/투자 회복을 위한 대책 마련

- 최근 주택공급 상황은 지방을 중심으로만 회복세를 보이고, 수도권은 여전히 침체되어 있어 지역적 차별화 현상이 두드러짐.
  - 2011년 상반기 이후 지방을 중심으로 주택경기 주택 인허가, 허가면적, 수주 등의 선행 지표와 동행지표 중 앞 단계에 있는 분양, 착공 등의 지표가 모두 회복세를 보임.
  - 수도권의 경우 2011년 상반기에 도시형생활주택, 다세대 주택 인허가 관련 일부 선행 지표만 회복세를 보이고, 일반 아파트 공급 관련 지표는 여전히 침체를 지속하고 있음.
  - 또한, 주택경기 동행지표 중 앞 단계에 있는 분양, 착공 등의 지표도 회복세를 보이고 있는 지방과 달리 수도권은 지난 3/4분기 주택 분양, 착공면적 지표 모두 감소세를 보임.
  
- 2008년 이후 수도권의 주택공급 부진이 지속됨에 따라 2011년 이후 최소 3년간 도시형 생활주택 등 소규모 주택을 제외한 주택의 입주부족 문제가 지속될 전망이며, 수도권 미착공택지의 증가로 주택건설사, 금융기관, LH공사 등에 지속적인 부실 요인으로 작용할 전망이다.
  - 2011년 수도권 주택입주 물량은 전년비 약 35% 급감하여 전세가격 상승에 영향을 미쳤으며, 2012년에도 전년비 2.8% 감소하며 부진이 지속될 전망이다.
  - 2011년 수도권의 도시형생활주택 및 다세대 주택의 인허가가 급증하고 있으나, 도시형 생활주택의 경우 80% 이상이 원룸형으로 공급됨에 따라 2012년 이후 주택입주 물량 부족 문제를 근본적으로 해소하기에는 어려움이 있음.
  - 수도권 택지개발사업을 통해 2010~15년 동안 공급이 계획된 주택은 2001~10년간의 연평균 공급 물량에 비해 4배 이상이나 됨.
  - 2008년 이후 주택경기 침체로 수도권 택지개발사업 지구내 택지의 미분양이 증가해 LH공사의 부실 요인으로 작용하고 있고, 기 분양된 택지의 경우 분양, 착공이 계속 지연되어 주택건설사와 PF금융기관의 부실 요인으로 작용하고 있음.
  
- 2011년 상반기 이후 지방의 주택공급이 증가하고 있어 2012년 이후 주택투자는 완만하게 회복국면에 진입할 것으로 예상되나, 통상 주택공급의 50% 이상의 비중을 차지해 온 수도권의 주택공급이 회복되지 않을 경우 주택투자는 본격 회복국면에 진입하기 어려움.
  - 4대강사업 완료로 2012년 이후 공공 토목투자가 급격히 감소하는 가운데, 민간부문이 주도하는 주택투자의 회복세가 부진함에 따라 2012년 건설투자는 2011년 수준에 머물

며 부진을 지속할 전망이다.

- 글로벌 금융위기 극복을 위해 2009년 이후 급증했던 공공 SOC 예산이 2012년 이후 다시 2008년 이전 수준으로 돌아가는 상황에서 국내 경기에 미치는 건설투자의 부정적 효과를 최소화하기 위해 민간부문 건설투자를 주도하는 주택투자의 회복이 필요함.

— 따라서 향후 수도권 보급자리주택 공급물량 및 시기의 탄력적 조정(특히 중대형 일반분양 물량 축소), 2기 신도시 인근을 비롯한 기존 주택공급지역 인근의 보급자리주택 공급지양, 민간택지 내 공급 주택 분양가상한제 폐지, 수도권 도시정비사업 활성화 등의 조치들을 통해 주택수주와 투자 침체의 장기화를 방지할 필요가 있다고 판단됨.

- LH공사의 재정난으로 최근 공공주택 공급 일정도 차질이 예상되고 있는데, 보급자리주택 공급으로 인한 민간 건설업체의 주택공급 위축 효과는 아직 여전해 개선이 시급
- 이외 수도권 내집 마련 지원 확대(취득당시 3억원 이하의 주택의 15년 이상 장기대출에서 수도권의 경우 5억원 이하 주택으로 확대), 민간 임대주택 사업자에 대한 세제 지원시 수도권의 경우 취득가액 상향 필요(수도권의 경우 취득가액 6억 원 이하, 전용면적 149㎡이하의 보유호수 1가구인 경우 임대사업자 등록 가능)

### 3. 공공사업 비중 높은 중소/중견업체의 위기극복 지원

— 2011년 이후 공공 수주가 급격히 감소하고 있고, 2012년 이후에도 철도를 제외한 공공 토목공사 발주가 매우 부진할 것으로 예상돼 향후 공공사업 비중이 높은 중소/중견 건설업체의 위기 재현이 예상된다.

- 공공공사 의존도가 높은 중소 및 일부 중견건설업체는 2009년 공공 수주가 58.5조원을 기록하며 호조를 보임에 따라 선급금 확보 등으로 경영상태가 일정 수준 회복되었으나, 2011년 이후 신규 공공 토목공사가 급감함으로써 향후 경영위기에 직면할 가능성이 높아짐.
- 더욱이 2009년 공공 발주가 급증하였으나, 발주금액 기준으로 최저가낙찰제 공사가 50%에 육박했고, 실적공사비적산제도 적용 공중도 지속 확대되었기 때문에 2009년 발주 공사가 공기 진행상 후반부에 접어드는 2011년 이후부터는 점차 실행상에 수익성이 악화될 것으로 예상됨.
- 아울러 신규로 발주되는 공공공사가 급감함에 따라 선급금 및 기성 유입도 급격히 줄어들어 공공공사 매출비중이 높은 건설업체의 경우 경영위기에 직면할 가능성이 높음.

- 특히 공공공사에 대한 의존도가 높은 중소건설업체의 경우 2008년 이전의 경영 위기가 재현될 가능성이 매우 높아 지역 발주 공사에 대한 참여비율을 높이는 등 지원방안을 강구할 필요성이 있음.
  
- 아울러 현 정부의 공공 예산절감 방침에 따라 추진되는 최저가낙찰제 적용 공사 100억 원 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 발주기관 원가심사 강화 등에 대해 속도조절 및 합리적 공사원가 절감방안 적용 등이 필요함.
  - 시설물의 생애주기상의 비용과 효용 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대는 바람직하지 않음.
  - 또한, 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비적산제도 적용 공종의 확대, 원가심사 강화 등은 생산 시설물의 품질을 악화시킬 가능성이 있으므로 설계 VE(Value Engineering)제도 활성화, 신기술/공법 등에 의한 원가절감 방안을 활성화하는 것이 바람직함.