

# 2015년 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. 선행지표 동향 .....	1
2. 동행지표 동향 .....	7
<b>II. 전망의 주요 쟁점 요인</b> .....	<b>13</b>
1. 대내외 경제 여건 변화 .....	13
2. 공공 건설부문 여건 변화 .....	15
(1) 정부 SOC 예산 편성 결과 .....	15
(2) 국토교통부 SOC 예산 편성 결과 .....	16
(3) 안전 관련 예산 편성 결과 .....	20
(4) 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산 추이 .....	21
(5) 공공기관 재정 및 투자 관련 기조 변화 .....	22
(6) 주요 대형 공사의 발주 가능성 .....	26
(7) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 진행 .....	30
(8) 공공부문 주택공급 .....	32
3. 민간 건설부문 여건 변화 .....	35
(1) 최근 민간 건설수주 회복세 .....	35
(2) 민간부문 주택공급 여건 변화 .....	37
(3) 재개발/재건축 수주 여건 변화 .....	42
(4) 아파트 리모델링 수주 여건 변화 .....	48
(5) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화 .....	50
<b>III. 건설경기 전망 및 시사점</b> .....	<b>57</b>
1. 건설수주 전망 .....	59
2. 건설투자 전망 .....	60
3. 전망의 시사점 .....	62

# I. 최근 건설경기 동향

## 1. 선행지표 동향

### (1) 건설수주 동향

#### 2013년 4/4분기 이후 국내 건설수주 회복세 시현, 2014년에도 회복세 지속

- 국내 건설수주는 지난 2013년 12월부터 올해 8월까지 9개월 연속 전년 동월 대비 증가함.
  - 국내 건설수주는 지난 2012년 8월~2013년 9월까지 총 14개월 연속 감소해 외환위기 기간인 지난 1997년 11월~1999년 3월까지 17개월 감소 이후 최장기 감소세를 기록함.
  - 이후 2013년 10월에 전년 동월 대비 44.9% 반등해 감소세를 마감하였는데, 11월에 다시 1.2% 감소하는 등 회복세가 다소 주춤하였음.
  - 그러나 2013년 12월부터 올해 8월까지 총 9개월 연속 증가하면서 견조한 회복세를 나타냄.
  
- 2014년 1/4분기 회복은 건설수주는 공공 수주의 영향이 컸는데, 2/4분기부터는 공공보다는 민간 수주가 전체 수주 상승을 주도함.
  - 2013년 4/4분기는 전년도 기저효과로 24.7% 증가, 4/4분기 수주액은 32.2조원으로 10년 내 4번째로 낮은 수준이었으나, 기저효과로 증가함.
  - 2014년 1/4분기는 기저효과 및 공공수주 급등 영향으로 35.4% 증가, 1/4분기 수주액은 22.4조원으로 역대 4번째로 높은 수준으로 공공수주가 11.7조원으로 역대 최고치 기록했기 때문임.
  - 2/4분기는 공공은 전년 동기 대비 5.3% 증가하였으며 민간은 21.9% 증가함. 특히 민간 주택이 48.1% 증가하는 등 민간 주택이 회복을 주도함.
  - 7월과 8월 공공은 각각 5.2%, 8.4% 감소하여 감소세로 전환되었으나, 민간은 34.7%, 104.0% 증가하면서 견조한 증가세를 지속해 전체 수주 증가세를 견인함.
  
- 2014년 1~8월 건설수주는 공공과 민간 모두 증가해 전년 동기 대비 29.7% 증가한 67.3조원을 기록함.

- 글로벌 금융위기 이후 2009~2013년 1~8월 수주실적으로는 두 번째로 높은 금액으로 최근 5~6년 실적에 비해서는 양호한 수준인 것으로 판단됨.

<최근 국내 건설수주 추이>

(단위 : 전년 동기비 %)

구 분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2012	1/4	28.1	24.3	31.0	11.7	98.3	-18.3	29.7	40.1	25.5	30.4	20.4
	2/4	-2.5	-7.7	-8.9	-5.6	54.1	-24.1	-0.4	32.8	-8.8	-1.4	-16.3
	3/4	-11.4	-11.4	-12.3	-10.4	-32.5	24.4	-11.5	-34.3	-4.3	8.5	-18.3
	4/4	-30.5	-16.9	-37.8	13.2	-20.5	61.6	-38.9	-40.4	-38.5	-49.2	-18.7
	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
	3/4	-4.4	4.2	5.1	3.1	-42.2	41.8	-8.9	-29.6	-4.4	-11.2	5.4
	4/4	24.7	17.2	24.1	11.7	12.1	11.5	31.0	27.5	31.9	42.8	19.4
	연간	-10.0	6.1	6.1	6.1	-21.5	26.6	-18.2	-41.4	-10.6	-13.0	-7.6
2014	1/4	35.4	78.1	107.1	25.5	15.9	27.8	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	20.6	18.3	5.3	41.7	69.8	33.5	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	7월	21.4	-5.2	19.4	-28.9	-74.8	-9.5	34.7	47.1	33.6	7.4	79.5
	8월	58.2	-8.4	-32.0	22.8	302.9	-22.6	104.0	-35.2	126.9	259.0	14.0
	1~8월	29.7	32.3	37.8	23.4	45.7	17.3	28.2	-17.9	37.3	62.9	10.5

자료 : 대한건설협회

— 1~8월 공공수주는 토목과 비주택 건축수주가 양호해 전년 동기비 32.3% 증가한 26.1조 원을 기록함.

- 같은 기간 대비 2009년 37.4조원, 2010년 26.5조원에는 이르지 못했지만, 최근 4년간 가장 높은 실적임.
- 토목이 기간 대비 4년 내 가장 양호한 16.8조원을 기록함.
- 주택은 2.4조원으로 작년 대비 증가하였어도, 예년 수준에 이르지 못하였음.
- 비주택은 7.0조원으로 기간 대비 역대 최대치를 기록함.
- 결국 1~8월 공공 수주는 토목 수주가 양호하고 지방청사 이전 등 청사 건축의 영향으로 비주택이 역대 최대치를 기록한 영향으로 호조를 보인 것으로 분석됨.

— 민간수주는 주택수주 회복 및 기저효과의 영향으로 전년 동기 대비 28.2% 증가한 41.2조원을 기록함.

- 비록 지난해 1~8월 32.2조원 이후 대략 10조원 정도 수주 실적이 증가하였으나, 2011년과 2012년 1~8월 수주실적이 각각 46.1조원과 48.4조원을 기록한 것을 감안하면 예년보단 금액상 낮은 실적으로 기저효과의 영향 또한 작용한 것으로 분석됨.

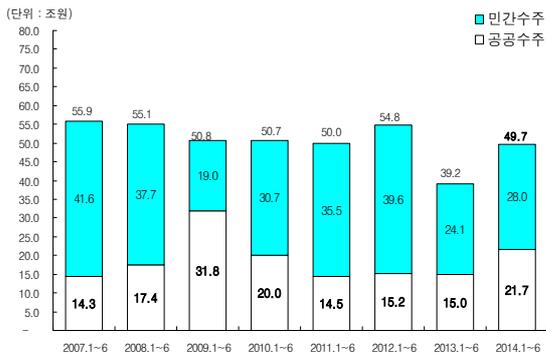
- 이는 주택을 제외한 토목과 비주택 건축수주가 예년보다 부진했기 때문으로
- 민간 주택수주는 2007년 이후 최근 7년 내 기간대비 가장 양호한 실적인 22.4조원으로 전년 동기 대비 62.9% 증가함.
- 최근 수도권 아파트 가격 회복 및 정부 정책의 영향으로 때문에 수주가 회복된 것으로 판단되나 향후 이런 증가세가 지속할지는 좀 더 추이를 지켜봐야 할 필요가 있음.
- 토목수주는 전년 동기 대비 17.9% 감소한 4.4조원으로 최근 5년 내 가장 낮은 실적을 기록, 부진하였음.
- 한편, 비주택 건축수주는 전년 동기 대비 10.5% 증가한 14.5조원을 기록하였는데 2011년과 2012년 실적에는 다소 미치지 못하였음.

### 2014년 상반기 공공부문이 수주 회복세 주도 하반기 민간수주 회복세 확장

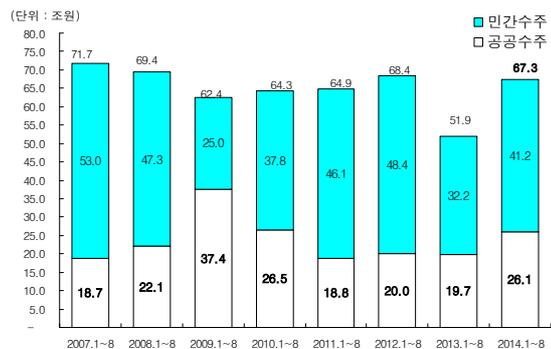
- 2014년 상반기 건설수주는 공공이 전체 수주 회복을 주도함. 하반기 들어서면서 공공의 회복세는 주춤한 가운데 민간 부문, 특히 민간 주택수주의 회복으로 민간 부문이 전체 건설수주 회복을 주도함.
  - 1~6월 건설수주의 경우 민간이 15.9% 공공이 26.8% 증가함.
  - 상반기 공공수주는 글로벌 금융위기로 인해 4대강 사업 등 공공 토목 물량이 급등했던 지난 2009년 상반기 31.8조원 이후 최대치인 21.7조원으로 매우 높은 실적을 기록함.
  - 다만, 민간수주는 전년 대비 증가하였어도 수주액 자체는 2010년 이후 두 번째로 낮은 30.0조원으로 기저효과에 의한 회복으로 금액 자체는 부진하였음.
  - 공공이 회복을 주도하던 흐름이 7월부터 바뀌었는데 7월과 8월 공공 수주는 각각 전년 동월 대비 5.2%, 8.4% 감소한 반면, 민간이 34.7%, 104.0% 급등하였음.
  - 7월과 8월 공공 수주의 금액이 예년보다 다소 부진했다면, 민간 부문의 실적은 예년보다 높아 하반기 들어 민간수주가 본격적으로 회복을 시작한 것으로 판단됨.
- 전반적으로 2014년 1~8월 건설수주 회복세를 살펴보면 민간 주택이 회복의 영향이 가장 컸고 다음으로, 공공 부문의 수주 증가 영향이 컸던 것으로 분석됨.
  - 다만, 비록 민간수주가 주택 수주의 회복의 영향으로 전년 동기비 28.2% 증가했지만, 수주액 자체는 2011~2012년도 수준에 다소 미치지 못한 41.2조원으로 기저효과 영향 또한 크게 작용함.

- 한편, 1~8월 공공수주는 글로벌 금융위기로 침체한 경기를 부양하기 위해 공공발주가 급격히 증가한 지난 2009년을 제외하고 역대 두번째로 높은 수준인 26.1조원 기록, 전체수주 회복에 기여한 공공부문의 영향이 예년에 비해 컸던 것으로 분석됨.
- 2014년 1~8월 전체 국내 건설수주에서 공공수주가 차지하는 비중은 38.8%로, 이는 경기부양을 위해 수정예산 편성하고 4대강 사업 등 공공 사업이 활발했던 지난 2009년과 2010년 이후 가장 높은 수치임.
- 공공수주의 호조세는 예산 조기집행, 작년 말 공사발주의 연초 수주인식, 6월 지방선거 영향으로 지자체 소규모 공사 발주가 증가했기 때문으로, 상반기 공공수주 호조세가 하반기까지 지속 어려운 것으로 판단됨.
  - 실질적으로 공공수주가 7월부터 8월까지 2개월 연속 감소하는 등 하반기 들어서면서 공공수주의 증가세가 꺾여 다소 주춤한 상황임.
  - 결국, 건설수주의 회복세 지속 여부는 민간수주, 특히 민간 주택수주의 향후 회복세가 관건인 것으로 판단되는데 1~8월까지 민간 주택수주는 22.4조원으로 최근 7년 내 가장 높은 실적으로 향후 이런 회복세가 지속될지가 관건임.

1~6월 총 수주(공공 및 민간 수주)



1~8월 총 수주(공공 및 민간 수주)



자료 : 대한건설협회

### 공공 건설공사에 대한 대형 건설사 수주 비중 급감

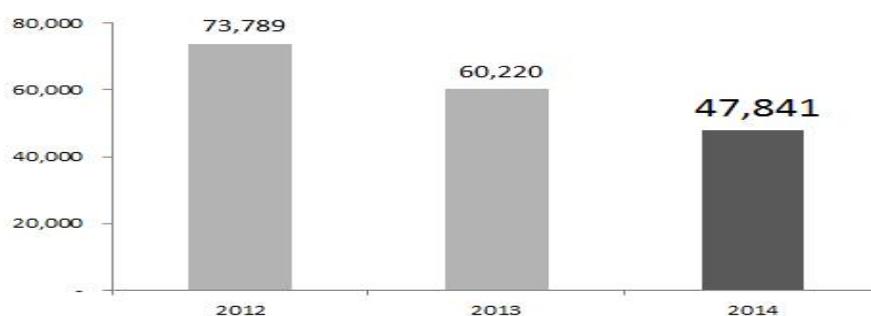
- 최근 국내 건설수주가 회복세를 보이고 있는 가운데, 상반기 호조세를 보였던 공공수주에 대형 건설사의 수주가 부진한 특징을 보임.
- 한국건설경영협회의 자료에 의하면, 회원사인 26개 대형 건설사의 상반기 국내 공공수

주 실적이 2012년 7.38조원에서 2013년 6.02조원(전년비 18.4% 감소), 2014년 4.78조원(전년비 20.6% 감소)으로 지속 하락함.

- 이는 상반기 공공 수주가 전년 동기비 44.4% 급증하며 호조세를 보인 것과는 큰 대조를 보임.

### <연도별 상반기 대형 건설사 공공 수주 추이>

(단위 : 억원)



자료 : 한국건설경영협회

- 이는 최근 몇 년간의 공공공사 수익성 악화와 더불어 무엇보다 정부의 전방위적인 입찰 담합 조사 및 처벌 조치로 인해 대형 건설사의 수주활동이 위축되었기 때문임.
- 대형 건설사들의 수주활동 위축으로 인해 대형 공공공사의 유찰이 빈번하게 이뤄지고, 대형 공공공사에 대해 중견 건설사의 수주 비중이 높아짐.
  - 상반기에 턴키방식으로 발주된 서울지하철4호선 연장 진접선 2공구 사업은 두 번이나 유찰되었고, 이외에도 경기 하남선 복선전철(사업비 1373억원), 정부통합전산센터 신축(사업비 989억원) 등 대형공사 입찰이 유찰됨.
  - 2014년 상반기 발주된 1천억원 이상 대형 공공공사 19건 중 상위 10대사가 수주한 공사는 1건에 불과함.
  - 2013년의 경우 1천억원 이상 공공공사 59건 중 17건을 10대 건설사가 수주해 대조를 이룸.

<2014년 상반기 상위 10개 대형 공공공사 수주 현황>

공사	수요기관	공사 예정비(원)	수주처
원주~강릉 철도건설 제11-3공구 노반시설	한국철도시설공단	1879억	삼환기업
인천국제공항 T2전면 시설 골조 및 마감	인천국제공항공사	1747억	롯데건설
김포공항 국내선 여객터미널 리모델링	한국공항공사	1706억	한진중공업
문정법무시설 신축	SH공사	1704억	한신공영
원주~강릉 철도건설 제11-2공구 노반시설	한국철도시설공단	1601억	삼부토건
EBS 디지털통합사옥 건립	한국교육방송공사	1416억	계룡건설산업
인천국제공항 T2전면 지역 도로 및 교량(3-4공구)	인천국제공항공사	1235억	한진중공업
울산신항 인입철도 노반 건설공사	한국철도시설공단	1227억	삼부토건
수원~인천 복선전철 제2-1공구 노반시설	한국철도시설공단	1206억	한일건설
수원~인천 복선전철 제2-2공구 노반시설	한국철도시설공단	1203억	고려개발

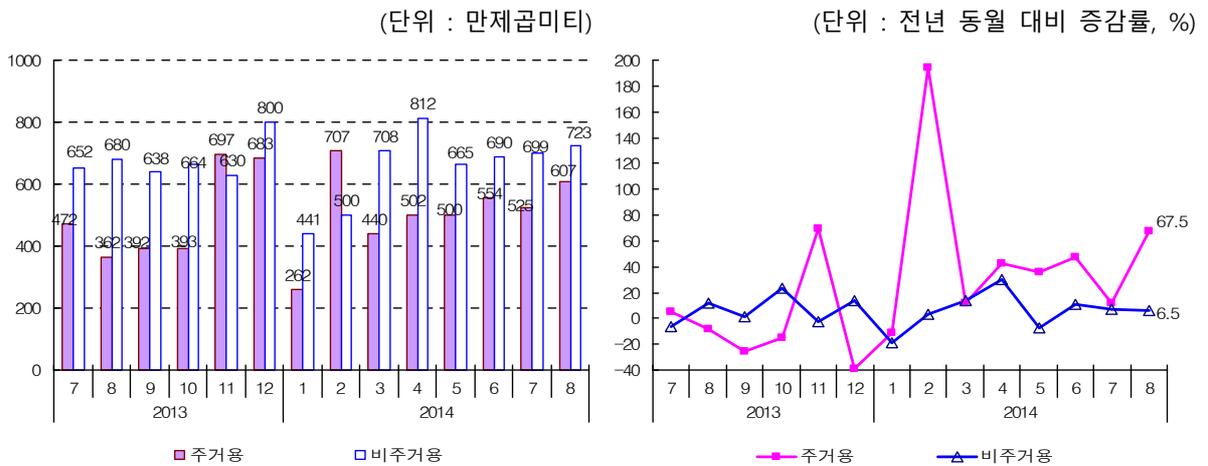
자료 : 대한건설협회 ; 주 : 대형 건설사 참여가 드문 LH공사, SH공사 등이 발주하는 주택공사 제외

(2) 건축허가 동향

**2~8월 7개월 연속 증가세, 주거용 건축허가면적 매우 양호**

- 2013년 건축허가면적은 전반적으로 부진한 모습으로 보여 전년 대비 7.3% 감소함.
  - 건축허가면적은 비록 2013년 8월, 10~11월에 기저효과로 간헐적으로 증가하였으나, 전반적으로 지난 2013년 1월부터 올해 1월까지 지속적으로 감소하는 등 부진했음.
  - 결국 2013년 건축허가면적은 주거용(-15.2%)과 비주거용(-1.4%) 모두 부진해 전년 대비 7.3% 감소한 1억 2,707만㎡를 기록함.
- 2014년 건축허가면적은 2~8월까지 7개월 연속 증가, 1~8월 실적으로 2003년 이후 최대치인 9억 3,356만㎡를 기록 전년 동기 대비 19.5% 증가함.
  - 주거용 건축허가면적의 경우 2월부터 높은 증가세를 지속 하였는데 1~8월 실적으로 2003년 이후 최대치인 4억 965만㎡를 기록, 전년 동기 대비 43.3% 증가함. 수도권과 지방 각각 45.9%, 41.4% 증가하여, 수도권 뿐만 아니라 지방도 허가면적이 증가함.
  - 한편, 비주거용 건축허가면적 5월을 제외하고 지난 2월부터 지속적으로 증가세를 지속 하여 전년 동기 대비 5.8% 증가한 5억 2,391만㎡를 기록함. 구체적으로 공업용과 교육·사회용이 각각 3.9%, 10.2% 감소해 부진했으나, 상업용과 기타가 각각 9.4%, 19.8% 증가했음.

### <월간 건축 허가면적 및 증감률 추이>



자료 : 국토교통부

## 2. 동행지표 동향

### (1) 건설투자 동향

**2014년 2/4분기 전년비 0.2% 증가 → 3/4분기 3.0% 증가**

- 건설투자는 주택투자 부진의 영향으로 2008년부터 2012년까지 5년 연속 감소세를 보였음.
  - 건설투자 증감률 추이: '08년 -27% → '09년 35% → '10년 -37% → '11년 -34% → '12년 -39%
  - 2009년에는 글로벌 금융위기 극복 위한 수정예산 편성으로 SOC 예산이 증가해 한해 플러스(+)로 반등한 것을 제외하면 5년 간 감소한 것으로 볼 수 있음.
  - 실질적으로 2010년부터 2012년 3년 연속 감소세는 역대 최장기간 감소한 것으로 2012년 건설투자 186.1조원(2010년 불변금액)은 2002년 183.4조원에 근접해 투자가 10년 전 수준으로 후퇴함.
  
- 2013년 들어 건설투자는 기저효과와 수주의 기성진척효과 그리고 정책효과 등으로 2/4분기부터 9%대의 높은 반등세를 보여 2013년 건설투자는 전년비 6.7% 증가함.
  - 2013년 1/4분기 전년 동기비 1.9% 증가해 2010년 1/4분기 이후 12분기 만에 전년 동기비 증가, 2/4분기, 3/4분기, 4/4분기에도 각각 전년 동기비 9.8%, 8.8%, 5.4% 증가함.

- 이는 건설투자가 3년 연속 감소한데 따른 기저효과와 함께, 지난 2013년 상반기 일시적으로 급등한 발전소 등 플랜트 수주의 기성진척 및 동탄2신도시 착공 효과 때문임.
- 2014년에 들어와 건설투자는 1/4분기 전년 동기 대비 4.3% 증가한 후에 2/4분기에 0.2% 증가에 그쳐 증가세가 둔화됨. 다만, 3/4분기(속보치)에 3.0% 증가하면서 증가세가 다시 확장됨.
- 1/4분기 건설투자는 건축공종의 호조세로 인해 전년비 4.3% 증가해 지난 2013년의 증가세를 이어감.
  - 2/4분기 건설투자는 토목투자가 4.7% 감소해 2분기 연속 감소하고 비주거용 건물투자도 0.7% 감소해 전년 동기 대비 0.2% 증가에 그침.
  - 2/4분기 건설투자가 급격히 둔화된 것은 지난 2012년 8월부터 2013년 9월까지 1년 2개월 동안 수주가 급격히 감소한데 따른 영향 때문인 것으로 판단됨.

**<최근 건설투자 추이>**

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	건설 투자	금액(조원,2010년실질가격)				증감률(%전년대비)			
		주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	건설 투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	
2012	1/4	37.3	9.3	13.6	14.5	-0.2	4.7	2.2	-5.1
	2/4	49.4	10.5	18.3	20.7	-5.4	-6.5	-2.2	-7.4
	3/4	47.2	10.3	18.5	18.4	-2.7	-2.6	-0.8	-4.7
	4/4	52.2	11.1	17.6	23.5	-6.2	-5.4	-1.7	-9.7
2012년		186.1	41.1	68.0	77.1	-3.9	-2.9	-0.8	-7.1
2013	1/4	38.0	10.1	13.0	14.8	1.9	9.3	-3.7	2.4
	2/4	54.2	13.3	19.1	21.8	9.8	27.7	4.2	5.6
	3/4	51.3	12.5	19.5	19.4	8.8	20.9	5.3	5.4
	4/4	55.0	13.1	18.0	23.9	5.4	18.7	2.2	1.6
2013년		198.6	49.1	69.6	79.9	6.7	19.4	2.4	3.7
2014	1/4	39.6	11.9	13.1	14.6	4.3	17.9	0.6	-1.7
	2/4	54.3	14.6	18.9	20.8	0.2	9.6	-0.7	-4.7
	3/4	52.9	-	-	-	3.0	-	-	-
2014. 1/4~3/4		146.8	-	-	-	2.3	-	-	-

자료 : 한국은행

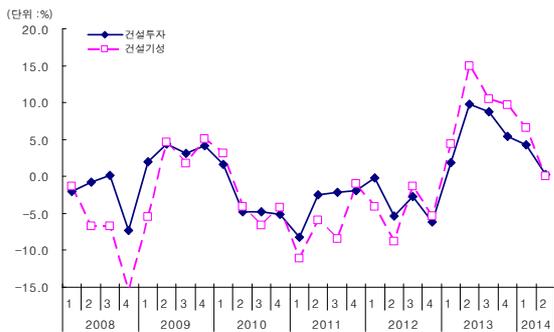
- 건설수주와 기성의 흐름을 객관적으로 분석하기 위해 H·P필터를 활용, 순환변동치를 살펴본 결과, 2012년 하반기부터 2013년 상반기 급격히 수주물량의 영향으로 다소 주춤한 것을 보이나, 최근 수주의 순환변동치가 가파르게 상승해 건설기성 증가세를 높일 것으로 분석됨.
- 건설투자 작성에 기초자료가 되는 건설기성의 순환 변동치와 건설수주 간의 순환변동치를 살펴본 결과 2014년 하반기부터 건설기성은 수축국면으로 돌아선 것으로 나타남.

- 반면, 건설수주는 순환변동치는 급격히 상승하는 양상을 보임.
- 결과적으로 최근 건설기성의 수축국면은 건설투자 회복세를 1~2분기 정도 약화시킬 것으로 분석되나, 건설수주의 급격한 상승국면에 접어든데 따른 영향이 조만간 건설투자를 다시 증가세로 전환시킬 것으로 판단됨.

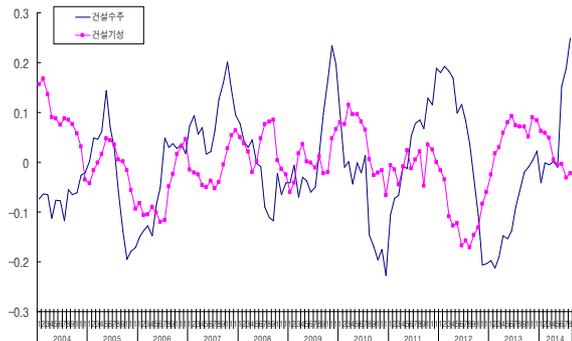
— 건설투자 증가율 수치가 2/4분기 0.2%에서 3/4분기 3.0%로 증가하였는데, 이는 선행지표인 수주의 상반기 회복세와 더불어 상반기 공공 발주 증가와 주택 경기 회복의 영향 때문인 것으로 분석됨.

- 상반기 건설수주의 건조한 회복세가 하반기 들어 건설투자에 긍정적 영향을 미치기 시작한 가운데, 새 경제팀의 경기부양책 영향으로 주택 분양/착공이 증가하고, 주택거래가 늘면서 미분양 주택이 감소함에 따라 건설투자의 회복세가 확장됨.
- 특히 2008년부터 2012년까지 위축되었던 주거용 건축투자가 2013년부터 회복국면에 들어섰는데, 작년에 이어서 올해에도 좋은 실적을 기록하고 있는 것으로 판단됨.
- 다만 3/4분기 수치가 2개월 정보를 통해 추정된 속보치인 것을 감안 향후 수치가 일부 조정될 수 있어, 잠정치가 나올 때까지 추이를 좀 더 살펴볼 필요가 있음.

<건설투자 및 건설기성 증감률 추이>



<건설수주 및 건설기성 순환변동치>



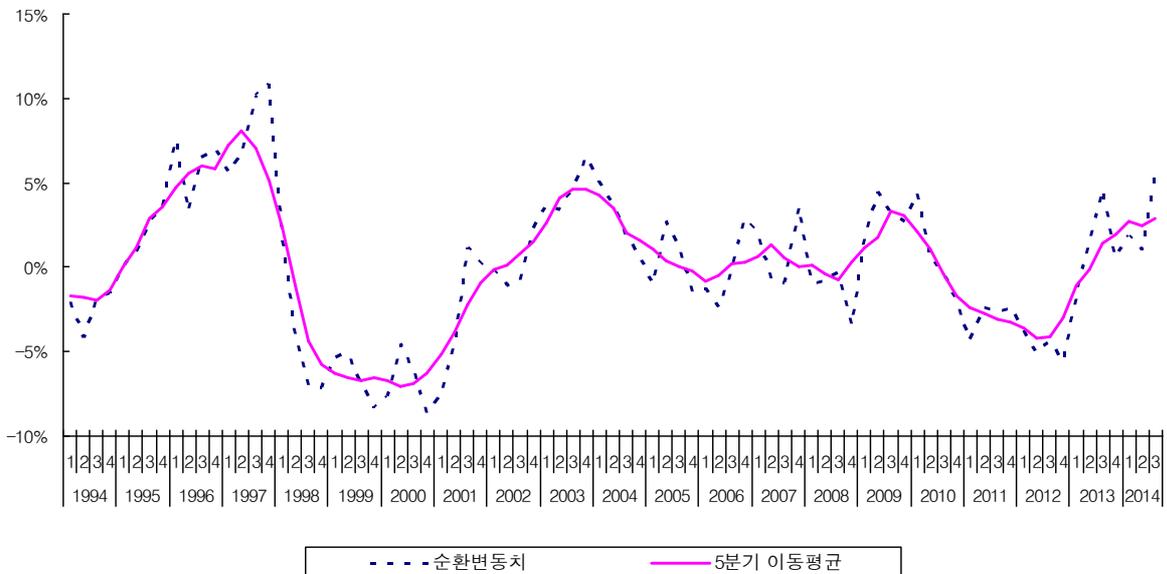
**건설투자 순환변동치 올해 상반기 다소 주춤하였으나, 3/4분기에 다시 상승**

- 건설투자 증가세가 올해 2/4분기에 0.2% 증가에 그친 영향으로 인해 순환변동치의 추세가 다소 주춤하였으나, 3/4분기 3.0% 증가함에 따라 다시 완전한 상승국면을 시현함.
- 건설투자 순환변동치 상승국면이 올해 1/4분기와 2/4분기에 다소 주춤한 모습을 보였

는데, 이는 지난 2011~2012년에 발주해 공사에 들어간 민간 플랜트 공사가 완공된 영향으로 토목 투자가 1/4분기에 1.7% 감소하고 2/4분기에도 4.7% 감소하는 등 토목 공사가 부진했기 때문임.

- 건설투자 순환변동치가 3/4분기에 들어와 다시 높은 상승국면을 시현했는데, 이는 3/4분기에 토목투자가 감소세를 마치고 전년 동기 대비 증가했기 때문인 것으로 판단됨<sup>1)</sup>. 민간 플랜트 공사의 감소세가 완화되고 공공 토목투자가 활발히 진행되었기 때문인 것으로 분석됨.
- 한편, 건축투자의 경우 아직까지 지방이전 청사 공사가 활발히 진행되고 있고, 최근 신규 주택공급 여건 개선에 따라 과거 수주 인식된 주택사업의 분양/착공이 증가해 주거용 건축투자 또한 양호한 것으로 판단됨.

<건설투자의 순환 변동 추이>



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

## (2) 건설기성 동향

- 건설투자 통계 작성시 기초가 되는 건설기성은 2013년 1월부터 올해 8월까지 총 20개월 연속 증가세를 지속함. 다만, 작년과 올 초에 5~10% 대의 높은 증가세를 지속한 것과 달리 5~8월까지 1% 대의 증가율에 머물며 증가세가 둔화된 양상임.

1) 한국은행의 2014년 3/4분기 실질 국내총생산(속보)의 보도자료(2014년 10월 24일)에 의하면 2page에 건설투자는 건물건설과 토목건설이 모두 늘어 2.9% 증가했다고 밝히고 있음.

- 다만, 5월부터 8월까지 전년 동기 대비 증감률이 0.4% → 0.1% → 0.8% → 1.1%로 6월 이후 증가속도가 점차적으로 빨라지고 있음.
- 1~8월 건설기성은 전년 동기 대비 3.3% 증가한 63.4조원을 기록함.
  - 공공기관 기성이 4.7% 감소해 전년보다 부진하였으며, 민간기관 기성 전년 동기 대비 7.9% 증가해 전체 기성 회복을 주도함.
- 공종별로 건설투자와 마찬가지로 건축 기성을 중심으로 회복세를 시현함.
  - 건축기성은 전년 동기 대비 14.1% 증가하였는데, 이는 올해 상반기 아파트 분양이 증가했고, 지방 이전 공공기관 청사건립 공사가 원활히 진행되었기 때문으로 판단됨.
  - 세부적으로 주거용 건축이 19.3% 증가하였으며, 비주거용 또한 7.7% 증가함.
  - 반면, 토목기성은 전년 동기 대비 10.9% 감소하였음. 일반토목이 8.5%, 플랜트가 25.0% 각각 감소해 부진하였음. 다만, 전기기계 기성은 20.2% 증가하였는데, 이는 작년 부터 증가한 발전소 수주의 기성진척에 따른 결과로 판단됨.

**<2014년 8월 건설기성 실적>**

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 8	7,743.9	4,914.6	2,772.6	2,142.0	2,829.4	1,465.6	493.8	824.4	2,295.4	5,154.4
증감률	1.1	6.8	11.3	1.4	-7.3	-7.4	23.4	-14.5	-10.4	7.2
2014.1~8	63,388.2	39,876.8	22,746.2	17,130.7	23,511.4	12,715.1	3,949.2	6,410.0	20,544.6	40,410.8
증감률	3.3	14.1	19.3	7.7	-10.9	-8.5	20.2	-25.0	-4.7	7.9

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

**(3) 건축착공 동향**

**건축착공면적 2013년 4/4분기 이후 호조세 지속**

- 지난 2013년 건축착공면적은 주거용의 호조로 10년 내 최대치인 1억 429.7만㎡를 기록해 전년 대비 4.7% 증가하였음.
  - 2013년 건축착공면적이 호조세를 보인 것은 12월 주거용 건축착공면적이 전년 동기 대

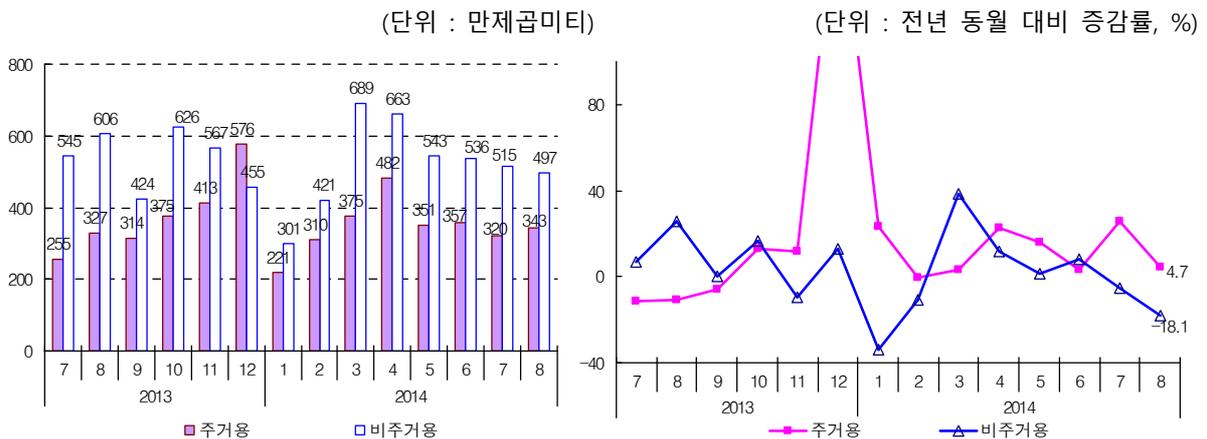
비 180.7%나 급등하였기 때문으로, 12월 건축착공면적이 급격히 증가한 것은 수도권 주택경기 회복세로 그동안 허가를 받아놓고 착공하지 않던 물량이 연말을 기점으로 일시에 착공 진척되었기 때문인 것으로 판단됨.

- 결국 2013년 주거용 건축착공면적은 10년 내 최대치인 4,157.3만㎡를 기록, 전년 대비 6.0% 증가함.
- 한편 비주거용 또한 지방이전 공공기관 신청사 착공의 영향으로 2007년 이후 6년 내 최대치인 6,272만㎡를 기록해 전년 대비 3.8% 증가함.

— 올 들어 건축착공면적은 3~7월 전년 동월 대비 증가하여 1~8월 누적실적은 전년 동기 대비 3.7% 증가한 6,924만㎡를 기록함.

- 올해 건축착공면적은 1월과 2월 각각 17.7%, 6.7% 감소해 초반 부진한 모습을 보였음.
- 그러나, 3월에 23.7% 증가해 반등하였으며, 4월에도 16.1%, 5~7월까지 각각 6.7%, 5.9%, 4.4% 증가 5개월 연속 증가세를 지속하였음.
- 8월에 비주거용 건축 착공의 부진으로 10.1% 감소하였지만, 1~8월 누적실적은 12년 내 최대치인 6,924만㎡로 전년 동기 대비 3.7% 증가함.
- 공종별로 주거용 착공면적이 전년 동기 대비 11.3% 증가한 2,758만㎡로 11년 내 최대치를 기록함.
- 다만, 비주거용은 0.8% 감소한 4,166만㎡로 전년도 실적에 다소 미치지 못함.
- 비주거용의 경우 세부적으로 상업용이 9.0% 증가하였으나, 공업용과, 교육·사회용, 기타가 각각 0.6%, 23.7%, 6.3% 감소해 부진하였음.

<월간 건축 착공면적 및 증감률 추이>



자료 : 국토교통부

## Ⅱ. 전망의 주요 쟁점 요인

### 1. 대내외 경제 여건 변화

**2015년 국내 경제성장률 3%대 중후반의 완만한 회복 전망  
단, 미국 양적완화 종료, 유럽 회복세 둔화 등 불확실성 요인 존재**

- 최근 세계경제는 유로존 경제가 취약한데다, 주요 신흥국 경기가 전반적으로 둔화되고 있어 올해 성장치는 예상보다 낮을 것으로 전망됨. 다만, 미국을 비롯한 선진국을 중심으로 완만한 회복세가 지속되고 있어 내년에는 올해 3% 초반 보다는 양호한 3%대 후반의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
  - 10월 7일 IMF는 올해 세계경제 전망치를 7월에 전망한 3.4% 성장보다 낮은 3.3% 성장치를 제시했음.
  - 이는 유로존 3대 경제대국인 독일과 프랑스, 이탈리아 경제가 3년 연속 침체기에 접어들 것으로 예상되기 때문으로 유로존 디플레이션 위험이 높아진데 따른 결과이며, 일본의 낮은 회복 속도, 또한 브라질과 러시아, 중국 등 주요 개발도상국 경제성장률도 하방위험이 증가한데 따른 결과임.
  - 다만, 이런 위험 증가에도 불구하고 미국경제는 고용증대, 가계의 재무상황 개선 등으로 소비가 회복되고 기업수익 증가하는 등 뚜렷한 경기회복 조짐을 보이고 있으며 이런 흐름은 내년에도 지속될 것으로 전망됨.
  - 결과적으로 IMF는 내년 경제전망치를 종전 4.0% 전망치보다 낮은 3.8% 전망치를 제시함.
- 국내 경제는 작년 하반기의 안정적인 회복세를 지속하다, 올해 4월에 발생한 세월호 참사의 영향으로 소비 증가세와 설비와 투자 회복세가 다소 주춤하였음. 하반기 들어 정부 정책 및 세계경제의 회복세로 인해 점차적으로 경기가 회복 중이나 올해 경제 전망치는 기존에 전망한 3.7~3.9% 보다 낮은 3.5~3.7%의 성장이 전망됨.
  - 우리 경제는 작년에 이어 올해 1/4분기에도 내수가 완만히 회복되는 수출 증가세도 확대 되는 등 양호한 모습을 보였음.
  - 그러나, 세월호 사고가 발생한 2/4분기에 소비 심리악화로 소비가 둔화되고 설비와 투

자도 동시에 하락하는 등 회복세가 주춤하였음. 세월호 참사의 영향으로 민간소비가 당초 예상보다 0.2~0.3%p 낮아져 GDP 전망치가 기존 수치보다 0.1~0.2%p 하향 조정 됨.

- 회복 속도가 느린 상황이 내년에도 이어질 것으로 보이며, 다만 수출과 투자가 일부 회복되어 2015년에는 올해보다 0.1~0.3%p 성장률이 개선된 3.6~3.9%의 성장이 전망됨.
  - 정부가 위축된 소비심리 반전을 위해 상반기 재정 집행 규모를 7.8조원 선집행하고 9.1 대책 등 경제 활성화 대책과 함께 내년 예산을 SOC 예산 증액과 함께 4.6% 늘리는 등 확장적 기조를 유지해 내년에도 전반적으로 경기 회복세가 지속될 것으로 전망됨.
  - 내년에는 수출과 투자 증가 등에 힘입어 회복세를 유지하는 등 회복기조를 유지하는 가운데 전반적으로 세계경제 회복세와 동조하는 기조로 대략 3.8~3.9% 수준의 성장이 전망됨.
  - 결과적으로 세계경제의 △양적완화 종료 및 금리인상 △지정학적 긴장에 따른 유가상승, △유럽 등의 디플레이션 우려 △중국을 비롯한 신흥국의 잠재성장률 둔화 등의 위험은 여전히 존재하나 이런 위험이 내년 하반기로 접어들수록 감소하여 우리 경제는 상반기보다는 하반기에 더 양호한 상저하고의 양상을 보일 것으로 예상됨.

**<주요 기관들의 2015년 국내 경제 전망치>**

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 (10월 15일)	2014	3.5 (3.8)	1.9 (2.3)	2.0 (1.7)	5.2 (5.7)	4.0 (6.1)	3.2 (4.1)	1.4 (1.9)	3.5 (3.5)
	2015	3.9	3.5	3.3	5.9	5.5	5.7	2.4	3.3
현대경제 연구원 (10월 5일)	2014	3.6	2.3	1.9	5.7	3.1	3.9	1.7	3.6
	2015	3.6	2.8	3.0	5.1	4.4	4.9	1.9	3.4
LG경제 연구원 (9월 24일)	2014	3.7 (3.9)	2.3 (3.1)	2.1 (1.7)	6.0 (5.8)	3.2 (5.2)	3.8 (6.8)	1.7 (2.0)	3.5 (3.3)
	2015	3.9	3.2	4.1	3.7	5.8	6.7	2.2	3.4
KDI (5월 27일)	2014	3.7 (3.7)	2.7 (3.6)	2.8 (2.9)	8.0 (8.4)	6.1 (6.6)	5.8 (6.9)	1.6 (2.0)	3.5 (3.1)
	2015	3.8	3.2	3.8	6.8	7.4	7.9	2.3	3.3

자료 : 각 기관; 주: 한국은행과 LG경제연구원 팔호는 지난 2014년 4월과 7월에 KDI는 지난 2013년 11월에 예측한 수치임

## 2. 공공 건설부문 여건 변화

### (1) 정부 SOC 예산 편성 결과

#### 2015년 정부 SOC 예산 올해 대비 3% 증가한 24.4조원

- 정부가 지난 9월 23일, 국회에 제출한 2015년도 SOC 예산(안)은 당초 감축할 계획이었지만, 내수 경기의 부양을 위해 금년보다 3.0% 증가한 24.4조원으로 책정됨.
  - 정부는 경기 회복을 위해 재정을 최대한 확장 편성한다는 방침으로, 내년도 예산은 경제 활성화, 안전 사회의 구현, 서민 생활 안정에 중점을 둬.
  - 특히, SOC 예산의 경우, 당초 2013~17년 국가 재정 운용 계획에서의 금액은 22.0조원으로, 올해보다 7% 정도인 2조~3조원을 감축할 예정이었으나, 오히려 계획보다 대략 2.4조원이 증액됨.
  - 그만큼 최근 경기 회복을 위해서는 SOC 투자 확대를 통한 건설 경기의 회복이 중요함을 시사함.
- 2015년 SOC 예산안을 살펴보면, 교통 SOC를 제외한 수자원, 물류 등 기타 SOC 예산은 올해보다 4.4% 감소할 전망이지만, 도로·철도 항만 등 교통 SOC가 전년 대비 6.1% 증액됨.
- 특히, 교통 SOC 예산은 2009년의 18.3조원 이후 6년 만에 최대치인 17.9조원이 배정됨. 세부적으로, 완공 공사 위주로 예산이 투입되는 가운데, 안전 및 유지 보수 설비가 집중적으로 증액되어 SOC 시설 안전에 대한 투자가 강화됨.
  - 도로는 공사 중인 사업의 완공 및 교통 안전 강화에 중점을 두어 올해보다 4.6% 증액된 8.9조원이 편성됨.
  - 2014년에 총 54건의 완공 공사가 계획되었는데, 2015년에는 이보다 대략 2배가 증가한 94건(고속도로 5건, 국도 61건, 산업단지 진입도로 28건)이 계획되었으며, 노후 교량 등 위험 구간의 정비 및 첨단 교통 체계 관련 예산도 증가할 전망이다.
  - 철도의 경우, 7.3% 증액된 7.3조원으로, 노후 선로 교체 및 고가, 터널 지하 구간의 내진 보강을 지원하여 철도 사고 재발 방지를 위해 철도 안전 투자가 5,736억원에서 8,618억원으로 증액됨.

- 도시부 교통 혼잡 및 평창올림픽 수송 대책 등 국책 사업 지원으로 광역철도가 올해보다 60.4%가 증액된 8,618억원, 원주 강릉 복선전철도 15.0%가 증액된 9,200억원이 계획됨.
- 항만 및 공항 예산은 8.3%가 증액된 1.7조원이 계획되었는데, 울산 신항 및 부산, 인천, 목포 등 항만 배후 단지의 개발에 대한 예산이 증액된 것으로 판단됨.

<정부 SOC 예산 추이>

(단위 : 억원, %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년 (추경 미포함)	2013년 (추경 포함)	2014년 (B)	2015년 예산안 (A)	증감률 (A/B, %)
· 도로	80,038	74,487	77,614	86,451	91,667	84,695	88,590	4.6
· 철도(도시철도 포함)	53,512	54,055	61,141	68,591	69,913	68,032	73,026	7.3
· 항만 · 공항	19,283	17,012	17,056	15,862	16,121	16,060	17,394	8.3
교통 SOC 계	152,833	145,555	155,811	170,904	177,701	168,787	179,010	6.1
· 수자원	51,076	50,182	29,020	27,315	23,694	23,830	23,054	-3.3
· 물류, 지역 및 도시 등	47,198	48,669	46,095	44,805	45,638	44,279	42,025	-5.1
기타 SOC 계	98,274	98,851	75,115	72,120	96,332	68,109	65,079	-4.4
총계	251,106	244,406	230,926	243,024	250,261	236,895	244,089	3.0
(4대강, 여수엑스포 제외시)	216,000	209,501	227,784	243,024	-	-	-	-

자료 : 기획재정부

(2) 국토교통부 SOC 예산 편성 결과

- 2015년 국토교통부 SOC 예산은 지역경제 활성화를 뒷받침하기 위해 도로·철도 등 SOC에 대한 투자를 확대한 22.7조원으로 본예산 기준으로는 역대 최대 규모임.
  - 특히 SOC 예산이 올해보다 0.8조원 3.8% 증액된 21.4조원이 예정되어 향후 토목 투자에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 정부는 지역경제 활성화를 뒷받침하기 위해 도로, 철도 등 SOC 투자를 확대한다는 방침으로, 대부분의 예산이 계속 사업에 집중되어 있음.
  - 또한 교량 등 구조물 기능개선, 위험도로 개선, 철도에서는 일반철도 안전 및 시설계량 도시철도 내진 보강 등 안전분야의 투자가 대폭 확대된 가운데 민자 투자를 활성화하기 위해서 민자 도로와 철도의 계속사업 예산이 중점적으로 증가함.

- 다만, 신규사업은 도로가 24건으로 846억원, 철도가 4건 1,052억원으로 올해보다 도로는 6건 증가하였고, 철도는 2건 감소함.
  - 도로는 착공예산 반영시, 철도는 기본계획 및 설계 예산이 반영될 때 각각 신규 사업으로 분류하기 때문에 향후 도로 신규사업이 증가한 영향은 2015년보다는 2016년 수주에 영향을 미칠 가능성이 큰 것으로 판단되며,
  - 철도 또한 신규사업의 감소 영향을 내년보다는 내 후년에 더욱 클 것으로 예상됨.
  
- 도로·철도·주거급여 등 총 98개의 국정과제 및 지역공약 사업에 총 7.9조원을 지원('14년 6.3조원)하고, 민간투자를 촉진하고 지역 경제활성화를 도모하기 위해 민자도로·일반철도 건설 등의 SOC 계속사업에 예산을 중점 편성함.
  - ('15년 완료) 용산-문산 복선전철, 경부고속철도(대전-대구 도심구간), 성산-담양 고속도로(88 고속도로 확장), 교통안전 시범도시 등 7개 사업임.
  - (민자도로 건설) '14년 14,148억원 → '15년안 17,472억원(3,324억원 ↑)(일반철도 건설) '14년 26,354억원 → '15년안 39,507억원(13,153억원 ↑)
  
- 특히, SOC 노후화에 대비하여 사고 위험도가 높은 시설 및 지역 등에 대한 안전투자를 대폭 강화함.
  - 국토교통 안전예산 : '14년 33,368억원 → '15년안 40,068억원(6,700억원 ↑)
  - 노후한 교량·철도시설, 위험도로 등의 시설물에 대한 개량투자를 확대\*하고, 교육훈련 등 S/W 투자도 병행해서 지원할 계획으로 \* 도로구조물 기능개선 : '14년 1,948억원 → '15년안 4,459억원(2,511억원 ↑), 일반철도 시설개량 : '14년 2,600억원 → '15년안 4,184억원(1,584억원 ↑)
  - '15년부터는 도시철도 스크린도어 설치(675억원) 및 내진보강(227억원)에 필요한 예산도 신규로 지원하여 도시철도의 안전을 획기적으로 강화할 예정임.
  
- 세부 부문별로 도로는 '14년 83,912억원에서 '15년안 87,918억원, 4,006억원이 증액됨.
  - 교량 등 도로구조물 기능개선(1,948→4,459억), 위험도로 개선(739→810억), 도로유지보수(3,370→4,776억) 등 안전분야 투자를 대폭 확대하였으며
  - 고속도로 · 국도(53,117→50,073억)는 계속사업 중심으로 집중투자하고, 민간투자 촉진을

위해 민자사업(14,148→17,472억)은 최대한 반영함.

- 철도·도시철도 '14년 68,032억원에서 '15년 73,026억원으로 4,994억원이 증액 되었음.
  - 일반철도 안전 및 시설개량(2,600→4,184억), 도시철도 내진보강(신규 227억) 및 스크린도어 설치(신규 675억) 등 안전분야를 대폭 강화
  - 평창올림픽 지원(원주~강릉 철도 등) 등 국정과제 및 지역공약은 사업추진상황 등을 종합적으로 고려하여 반영하였는데, 특히 서해선(300억)·영천~신경주(400억) 복선전철 등 신규 착공예산을 반영함.
  
- 수자원은 '14년 23,830억원에서 '15년 23,054억원으로 776억원이 감소하였으며, 물류 등 기타 항목도 '14년 12,683억원에서 '15년안 12,364억원으로 319억원이 감소함.
  
- 지역 및 도시도 올해보다 176억원 감소한 7,802억원이 계획됨.
  - 도시재생(306→431억), 그린리모델링 활성화(44→57억) 등 생활체감형 투자를 확대하고, 건축안전모니터링 사업(7억)도 신규 추진
  - 지적재조사(80→150억), 국가기본도 제작(594→645억), 위성정보활용센터 설립(신규, 7억) 등 공간정보산업 육성을 위한 사업을 확대할 계획임.
  
- '15년에 추진되는 주요 신규사업으로는, 기초생활보장제도의 개편(현재 관련법 국회 계류중)에 따라 새로운 주거급여제도의 시행에 필요한 예산을 반영 \* '14년 복지부 7,285억원 → '15년안 국토부 10,913억원
  - 대상가구는 소득인정액이 중위소득 43%이하로 확대(73만 → 97만)되고, 월평균 급여액도 약 2만원(약 9만원 → 11만원) 증가함.
  
- 구도심·주택가 등 주차난이 심각한 지역에 공영주차장·노상 무인주차기 등을 설치하고, 개별주차장의 주차정보를 실시간 제공하는 시스템을 구축하는 주차환경개선사업(221억원)도 신규 추진할 계획임.
  - '15년에는 25개 지역을 지원(국비보조율 50%) : 서울 1개, 부산 1개, 대구 2개, 광주 8개, 인천 2개, 세종 2개, 충북 1개, 전북 4개, 경북 1개, 제주 3개

<2015년 국토교통부 주요 신규사업>

사업명	사업개요	사업효과
광주순환고속도로 (신설)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 광주 광산 ~전남 장성</li> <li>연장 : 16.2km</li> <li>사업기간 : '08~'19년</li> <li>총사업비 : 4,481억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대통령 공약사업 및 국정과제(혼잡권역 고속도로망 확충)로, 광주외곽지역 광역교통체계 구축을 통한 도시부 교통난 해소를 도모</li> </ul>
파주-포천고속도로 (신설)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 파주~포천</li> <li>연장 : 24.8km</li> <li>사업기간 : '09~'20년</li> <li>총사업비 : 14,337억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울외곽순환선을 대체하는 순환축을 형성하고, 수도권 북부의 양주, 포천 지역의 택지개발계획을 지원</li> </ul>
포항-영덕고속도로 (신설)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 포항~영덕</li> <li>연장 : 30.9km</li> <li>사업기간 : '09~'20년</li> <li>총사업비 : 12,237억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대통령 공약사업으로, 부산-울산-포항 구간과 삼척-강릉-속초 노선을 연결하여 동해안 종축 노선을 완성하고, 동해안 지역의 지역경제 활성화 및 동해안권 도로망 연계 강화</li> </ul>
당진-천안고속도로 (신설)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 당진~천안</li> <li>연장 : 43.9km</li> <li>사업기간 : '05~'18년</li> <li>총사업비 : 16,701억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전국간선도로망 동서5축 구축을 통한 충남 북부 지역의 개발 촉진 및 산업물동량 수송·관광자원 개발·인적/물적 교류 활성화 기여</li> </ul>
남이-천안고속도로 (확장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 남이~천안</li> <li>연장 : 34.6km</li> <li>사업기간 : '08~'19년</li> <li>총사업비 : 4,129억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주말 상습 지정체 해소 및 행정중심복합도시 개발로 인한 교통수요 증가에 효율적으로 대처</li> </ul>
안성공도-대덕 (국도38호선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 경기 안성 공도 만정~대덕 신령</li> <li>연장 : 3.7km</li> <li>사업기간 : '15-'19</li> <li>총사업비 : 664억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안성지역 상습 지정체 구간 교통난 해소 (교통량 45,484대/일)</li> <li>교통애로 해소를 통한 도로이용자 편의 증진 및 물류비용 절감 기대</li> </ul>
원주-새말 (국도42호선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 원주시 소초면 흥양리 ~ 횡성군 우천면 백달리</li> <li>연장 : 13km, 2차로</li> <li>사업기간 : '15~'22</li> <li>'15예산 : 5억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>선형이 불량하고 도로폭이 협소하여 겨울철 교통사고 위험성이 높은 기존도로 개량으로 도로이용자 교통 편의 제공</li> <li>2차로 도로 시설개량 사업으로 국도 보조간선 기능을 확보하여 도로 이용자의 교통난 해소 및 지역 균형발전을 도모</li> </ul>
덕산-고덕IC (국도40호선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 충남 예산 덕산 시량~예산 고덕 대천</li> <li>연장 : 6.1km</li> <li>사업기간 : '15~'21</li> <li>'15예산 : 5억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전-당진 고속도로(고덕IC)~내포신도시(충남도청 이전신도시) 간 도로망 확충으로 교통 지정체 해소</li> </ul>
화산-평호 (국도77호선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 전남 해남 화산 안호~전남 해남 화산 평호</li> <li>연장 : 1.8km</li> <li>사업기간 : '15-'19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국도 단절구간 연결에 따른 간선기능 유지</li> <li>도로이용자들의 교통사고 예방 등 편의 도모</li> </ul>
창원시 국대도 (제2안민터널)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 창원시 진해구 석동 ~ 창원시 성산구 천선동</li> <li>연장 : 3.8km</li> <li>사업기간 : '15-'20</li> <li>총사업비 : 1,659억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국도25호선 기존 안민터널의 지·정체 해소</li> <li>* 교통량 : 61,000→35,000대/일, 서비스수준 : F→D</li> <li>'10.7월 통합 창원시(창원, 마산, 진해) 출범에 따른 진해↔창원간 생활권 인구증가에 능동적으로 대처</li> </ul>
울산신당교 ~ 경주시계 광역도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 울산시 북구 ~ 경북 경주시계</li> <li>연장 : 4.6km</li> <li>사업기간 : '15~'18</li> <li>'15예산 : 100억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>울산 ~ 경주 간 광역교통망 구축을 통한 인접 산업단지 물류비용 절감 및 지역경쟁력 강화</li> <li>울산·미포국가산단 및 온산국가산단의 산업물동량이 집중되는 산업로의 교통혼잡 해소</li> </ul>
대구지하철1호선 하양연장	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 안심 ~ 하양</li> <li>연장 : 8.8km</li> <li>사업기간 : '15~'20</li> <li>총사업비 : 2,789억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대구광역시 근교 도시인 경산시의 국도 4호선 (대구~경산~영천) 등 광역교통난 해소 및 지역균형발전</li> <li>본 사업 개통으로 인하여 대구시 안심~경산시 하양 간 소요시간이 40분(버스)에서 10분으로 단축</li> </ul>
서해선 복선전철	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 흥성~송산</li> <li>연장 : 89.2km(복선전철)</li> <li>사업기간 : '09~'18</li> <li>총사업비 : 38,539억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>충남 흥성~경기도 송산(원시)간 서해선 철도연결을 통한 수송시간 단축 및 지역개발 촉진 도모</li> </ul>
영천-신경주 복선전철	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 영천~신경주</li> <li>연장 : 25.5km(단선→복선전철)</li> <li>사업기간 : '10~'18</li> <li>총사업비 : 6,808억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>영천시, 경주시, 포항시를 연계하는 노선으로 철도 네트워크 효율성 증대 및 포항·대구권역 철도교통망 확충</li> </ul>

자료 : 국토교통부.

### (3) 안전 관련 예산 편성 결과

#### 노후 SOC 개선 등 안전 관련 예산 2.2조원 증가

- 2015년 예산에서 가장 명확하게 증가한 것은 안전예산임.
  - 세월호 참사 이후 안전에 대한 기대와 요구가 증가하면서 정부는 안전투자 체계를 수정하기로함.
  - 진단, 예방 복구 등 전주기에 등 전 사이클에 걸쳐 안전예산을 대폭 늘려 새로운 안전 관리 시스템을 조기에 정착시킨다는 계획을 세움.
- 정부는 안전예산의 개념과 포괄범위 및 분류를 재정립함.
  - 정부는 ① 안전시스템 구축·운영, ② 재해시설 기능 강화, ③ 교육·훈련, ④ 안전 R&D, ⑤ 안전시스템 지원·보완, ⑥ 재해예방 SOC 관리 ⑦ 예비비로 구성 으로 안전 체계를 나누고 1~3번을 S1 협의의 안전예산으로, 나머지 포괄 한 것을 S2 광의의 안전예산으로 구분하였음.
- 내년 안전예산 규모는 올해 12.4조원보다 17.9% 증가한 14.6조원으로 확대 편성됨.
  - 이중 노후 SOC의 위험요인 제거 등 SOC에 대한 투자가 절반 이상으로 위험 도로와 노후 철도 교량을 개선하는데 올해 1.4조원보다 50% 증가한 2.1조원을 투입할 계획을 세웠으며, 재해시설 기능 강화에 3.3조원의 예산을 책정함.
  - 댐과 항만 건설 등 재해예산 SOC 구축 및 운영에 4.4조원의 예산을 배정, 올해 4.2조 원보다 5% 정도 증액함.
  - 해양안전체험관 신축 13억원 등 안전시스템 지원과 보완을 위해서 올해 5,198억원보다 25.3% 증가한 6,512억원을 책정하였음.
  - 노후소방장비 지원 등 안전시스템 구축 운영에는 24.2% 증액된 3조 4,960억원이 책정 됨.
  - 학교 안전위험시설의 경우 재해대책비 규모를 특별교부금의 10%에서 20%로 늘려 총 6,300억원을 시설의 보수 보강에 투입하고 안전예산과 별도로 향후 5년간 교육교부금 2조원을 집중 투자하기로 결정함.
- 중장기적으로 민간투자 확대를 유도하고자 안전투자 펀드를 조성하고, 재난 예방 및 건

설현장 안전 관련 예산도 증액됨.

- 또한 노후 시설 유지 보수를 위해 민간투자가 가능한 영역에 대해서 RTL(Rehabilitate Transfer Lease)과 RTO((Rehabilitate Transfer Operate) 방식을 적극 활용할 계획임.
- 장기적으로 안전산업 육성을 위해서 2017년까지 5조원 규모의 안전투자 펀드를 조성하기로 하고 내년에 500억원을 출자할 예정임.
- 안전과 직결되는 재난 예방 복구사업 투자도 확대되는데, 우수저류시설 설치를 27개소에서 35개소로 확대하는 등 재해예방시설 관리 예산을 올해 6,277억원보다 11.4% 증액된 6,993억원으로 편성함.
- 건설현장의 산업재해 예방을 위한 예산도 반영되었는데, 건설현장 안전보건지킴이를 160명에서 260명으로 확대하고 2,000여곳의 현장을 대상으로 화학사고 사전위험 경보제를 신규 도입할 계획임.

#### <2014년과 2015년 안전예산 비교>

(단위 : 조원, %)

구분	'14년예산	'15년(안)	증감	
			금액	(%)
합 계	12.4	14.6	2.2	17.9
① 안전시스템 구축·운영	2.6	3.5	0.9	34.2
② 위험시설 기능 강화	2.6	3.3	0.8	29.3
③ 교육·훈련	0.07	0.1	0.03	60.6
④ 안전 R&D	0.5	0.6	0.1	15.6
⑤ 안전기능 보완 지원	0.6	0.7	0.1	12.7
⑥ 재난예방 보완시설 확충	4.2	4.4	0.2	4.7
⑦ 예비비	1.8	2.0	0.2	9.3

자료 : 기획재정부

#### (4) 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산 추이

- 비록 2015년에 SOC 예산이 0.7조원 증가한 24.4조원으로 증가하여도 2016년부터 지속적으로 감축할 계획으로 향후 SOC 투자는 지속적으로 감소할 것으로 예상됨.
  - 분야별 지출 전망을 살펴보면, SOC 부문은 2015년에 24.4조원으로 증가하지만, 이후부터 축소해 2018년까지 연평균 -5.2%의 감액을 계획, 12개 사업 분야 중 가장 많이 축소
  - 이에 비해 문화·체육·관광은 11.2%, 보건·복지·고용 부문은 6.7%, 교육 5.9% 증액할 것으로 전망됨.
- 정부는 증가하는 복지재원 마련 및 재정 건정성을 이유로 SOC 예산을 지속적으로 감축

할 계획으로 SOC 투자를 축소할 계획인데, 2013~2017년 중기계획과 2014~2018년 중기계획을 비교해 보면 단지 감축하는 연도가 1년 연장되었을 뿐임.

- 2013~2017년 국가 재정운용계획상에서 SOC 예산을 연평균 5.7%를 감축시키고자 하는 목표를 세웠으며 2017년에 SOC 예산은 20조원 미만인 91.2조원을 계획하였음.
- 2014~2018년 국가 재정운용계획상에서 SOC 예산은 연평균 5.2%를 감축시키고자 하는 목표로 2018년에 19.1조원에 이를 것으로 예상됨.

— 결국, 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	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	연평균증가율
2013~17년 중기 재정계획상 SOC 예산	24.3	23.3	22.0	20.5	19.2	-	-5.7%
2014~18년 중기 재정계획상 SOC 예산	-	23.7	24.4	22.4	20.7	19.1	-5.2%

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 기조 변화

**공공기관 재정 및 투자 부채 관리 → 중장기적 SOC 건설투자/발주  
여건 악화, 다만 에너지 관련 발주 상황은 다소 양호**

— 최근 몇 년 동안 공공기관 부채가 급증함에 따라 2013년 이후 공공기관 재정 및 투자 관련 정책기조가 변화하였으며, 이는 공공기관 발주에 부정적 영향을 미침.

- 공공기관의 부채가 2010년부터 정부부채를 초과해 총 국가채무의 절반을 차지했는데,

공공기관 부채는 지난 정부 기간 2배 정도 급증했음.

- 이중 부채규모 상위 10개 공공기관의 부채를 살펴보면 국토교통부 산하 기관이 5개 기관으로 가장 많고, 이외 기관들도 예보공사, 중소기업진흥공단을 제외하면 모두 건설공사 발주물량이 많은 기관들임.

### <주요 10개 공공기관 부채 현황>

(단위 : 조원)

구분	1997년	2007년	2012년	15년간 부채 현황		최근 5년간 부채 현황		
				증감액	증감률	증감액	15년 중 5년간 증감비중	
SOC 분야	LH	14.7	66.9	138.1	123.4	739.5%	71.2	57.7%
	수자원공사	1.8	1.6	13.8	12.0	566.7%	12.2	101.7%
	철도공사(2005년~)	5.8	5.9	14.3	8.5	46.6%	8.4	98.8%
	도로공사	5.6	17.8	25.3	19.7	251.8%	7.5	38.1%
	철도시설공단(2004~)	6.3	10.0	17.3	11.0	74.6%	7.3	66.4%
	소계	22.2	102.2	208.8	186.6	740.5%	106.6	57.1%
에너지 분야	한전(발전사포함)	30.3	38.7	95.1	64.8	113.9%	56.4	87.0%
	가스공사	3.8	8.7	32.3	28.5	650.0%	23.6	82.8%
	석유공사	2.1	3.7	18.0	15.9	657.1%	14.3	89.9%
	광물자원공사	0.3	0.4	2.4	2.1	600.0%	2.0	95.2%
	석탄공사	0.7	1.2	1.5	0.8	14.3%	0.3	37.5%
	소계	37.2	52.7	149.3	112.1	201.3%	96.6	86.2%
<b>합계</b>	<b>59.4</b>	<b>154.9</b>	<b>358.1</b>	<b>298.7</b>	<b>402.9%</b>	<b>203.2</b>	<b>68.0%</b>	

주 : 철도공사, 철도시설공단은 1997년 합산 부채규모 산정 시 제외. 증감액·증감률 계산 시에도 2004~2005년 이후 변동치임

자료 : 기획재정부, 조세재정연구원

— 정부는 2014~2018년 중장기 재무관리계획을 세우고 주요 공기업 40곳의 부채규모를 2014년 220%에서 2018년 172%로 낮출 계획을 수립함.

- 기획재정부가 22일 국회에 제출하는 ‘2014~2018 공공기관 중장기 재무관리계획’에 따르면 내년 중장기 재무관리계획 작성 대상 공공기관 40곳의 부채규모는 총 524조원, 부채비율은 214%에 달함.

- 40곳의 부채는 2016년 526조원으로 정점을 찍은 뒤 줄어 2018년 513조원으로 하락

— SOC 관련 공공기관 부채는 2017년부터 감소함. 다만 에너지 관련 공기업 부채는 향후 지속 증가할 예정임.

- SOC관련 공공기관의 부채는 2014년 221.7조원에서 2016년 229.6조원을 기록한 이후 감소할 예정임. 비록 장기적으로 부채는 감소하나 부채 비중은 2014년 110.9%에서 2018년 111.8%로 큰 차이는 없을 것으로 예상됨.
- 에너지 관련 공공기관의 부채는 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상되는데, 다만 자산 가치가 높아져 부채비중은 2014년 62.5%에서 2018년 59.6%로 하락할 것으로 전망

**<주요 40개 공공기관 부채 2014~2018 전망>**

(단위 : 조원)

구분	기관명	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
SOC분야	한국토지주택공사	145.4	148.0	148.2	144.6	142.8
	한국수자원공사	14.6	15.7	17.2	17.2	17.3
	한국철도공사	15.5	13.8	14.3	13.0	12.1
	한국도로공사	26.8	27.7	28.7	29.6	30.7
	한국철도시설공단**	19.4	20.6	21.2	20.8	20.8
<b>SOC 분야 합계</b>		<b>221.7</b>	<b>225.8</b>	<b>229.6</b>	<b>225.2</b>	<b>223.7</b>
에너지 분야	한국전력공사	58.9	61.4	62.9	63.6	64.8
	한국남동발전(주)	5	5.4	5.7	5.9	6.2
	한국남부발전(주)	5.2	5.7	5.4	5.4	5.6
	한국동서발전(주)	5	5.5	6	5.8	5.8
	한국서부발전(주)	5.1	6	6.1	6.1	6.2
	한국중부발전(주)	4.3	4.9	5.1	5.9	6.4
	한국수력원자력(주)	28.1	30.8	32.2	33.0	34.3
	한국가스공사	36.4	36.2	34.6	32.8	31.3
	한국석유공사	18.7	18.8	18.3	18.0	18.2
	한국광물자원공사	3.5	3.5	3.5	3.9	4.2
	대한석탄공사	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7
<b>에너지 분야 합계</b>		<b>171.8</b>	<b>179.8</b>	<b>181.5</b>	<b>182.1</b>	<b>184.7</b>
기타 공공기관		117.5	118.7	114.7	109.7	104.8
<b>40개 공공기관 합계</b>		<b>511.0</b>	<b>524.3</b>	<b>525.8</b>	<b>517</b>	<b>513.2</b>

자료 : 기획재정부,(2011.09.22), '14~'18년 공공기관 중장기 재무관리계획

— 공공기관의 재정건전성 문제가 부각됨에 따라 실제로 2014년 공공기관의 발주계획은 전년 발주계획에 비해 큰 폭으로 감소했음.

- 2014년 조달청 중앙조달의 신규 공사 발주계획은 전년비 7천1백억원이 증가했음에도 불구하고, 국방시설본부가 미군기지이전 프로젝트 발주 감소 등의 영향으로 전년에 비해 공사 발주 계획이 큰 폭으로 감소했고, LH공사가 정부의 공공 분양주택 감소 방침과 구조조정 영향으로 발주 계획이 큰 폭으로 감소함.
- 그 결과, 국방시설본부와 주요 공공기관의 발주계획은 전년비 약 13.8조원이 감소함.

## &lt;2014년 주요 공공기관 발주계획 요약&gt;

(단위 : 조원)

구분	2013년 발주계획	2014년 발주계획	증감액
국방시설본부	6.53	3.02	-3.51
LH공사	12.9	9.7	-3.2
철도시설공단	8.1	5.6	-2.5
SH공사	3.7	2.2	-1.5
한국도로공사	3.6	1.4	-2.2
한국농어촌공사	1.8	1.4	-0.4
한국전력	1.4	1.3	-0.1
한국가스공사	1.1	0.64	-0.46
수자원공사	1.1	1.3	0.2
인천국제공항공사	1.1	1.14	0.04
환경공단	0.7	0.5	-0.2
합계	42.03	28.2	-13.83

- 다만, 공공기관의 재정건전성 문제가 2013년 부각됨에 따라 2013년 당초 발주계획에 비해 실제 발주물량이 이미 크게 축소됨. 따라서 2014년 발주물량은 2013년 실제 발주물량에 비해서는 크게 저조하지 않았음.
  - LH공사의 경우 이미 2013년에 구조조정 영향으로 실제 공사발주 실적이 계획 대비 큰 폭으로 감소해, 2014년 발주 계획이 2013년 실제 발주실적 대비로는 약 0.5조원이 증가하는 수준임.
  - 따라서 LH공사가 2014년 공공 수주에 미치는 부정적 영향은 크지 않음.
- 향후 공공기관 부채 규모가 당분간 지속적으로 증가할 예정이어서 2015년 공공기관의 발주에 지속적으로 부정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 부채 상위 10대 공공기관(정책금융기관 제외)의 부채는 전체 295개 공공기관 부채의 약 70%를 차지하는데, 2013년 373.4조원에서 2017년에는 421.2조원으로 지속 증가할 전망이다.
- 국토부 산하 주요 공공기관들도 부채규모가 증가추세에 있고, 적자로 전환되거나, 이익 규모가 감소한 기관이 많아 향후 공사발주에 장애요인으로 작용할 전망이다.
  - 2013년 말 기준 국토부 산하 22개 공공기관의 총부채 규모는 223조원에 달했으며, 2012년의 213조원 대비 4.7% 증가함.

- 22개 기관 중 코레일, 한국토지주택공사, 인천국제공항, 대한주택보증, 한국공항공사 등 10개 기관은 지난해 적자가 지속됐거나 수익이 감소했음.
- 구체적으로 철도시설공단, 코레일 등이 큰폭의 적자를 기록했고, 토지주택공사, 인천국제공항공사, 한국공항공사 등도 이익 규모가 감소했음.

**<국토부 산하 주요 공공기관의 손익 현황>**

(단위 : 백만원)

구분	한국철도 시설공단	코레일 로지스(주)	코레일	한국토지 주택공사	인천국제 공항공사	한국공항 공사
2012년	-7,228	-1,095	-2,859,312	1,141,652	526,680	146,440
2013년	-81,489	-2,192	-1,139,542	760,606	474,747	130,138

주 : 총 포괄 손익기준

- 결국 주요 공공기관의 2015년 공사 발주는 전년 대비 증가하기 어려운 상황임.
  - 다만, 에너지 관련 공기업의 경우는 장기적으로 자산 가치가 증가 속도가 부채 증가속도를 넘어서 신규 사업 물량을 늘릴 수 있을 것으로 판단됨.
  - 실제로 최근 에너지경제연구원이 2013년 6,232MW 정도였던 전국 열병합발전소 설치 용량이 5년 뒤에는 1만 2,312MW 규모로 늘어날 것으로 전망하였는데, 5년 내 원전 6기 규모의 열병합 발전소를 건설하기 위해 매년 1~2조원, 총 8.2조원이 투입될 것으로 전망하였음.

**(6) 주요 대형 공사의 발주 가능성**

**발전 플랜트 포함 주요 대형 공사 발주, 2015년 건설수주에 긍정 영향**

- 전력부족 사태를 해결하기 위해 2013년에 발주가 증가했던 발전 플랜트가 올해에도 발주가 이어질 것으로 전망되었으나, 사업이 지연되고 있는 상황이어서 일부 사업이 내년에 발주가 이뤄질 것으로 예상됨.
  - 6차 전력수급기본계획에 포함된 신규석탄화력 발전소는 동부하슬라를 포함해 남동발전 영흥7·8호기, 중부발전 신서천 1·2호기, SK건설 NSP IPP 1·2호기, 삼성물산 G프로젝트 1·2호기, 동양파워 1·2호기 등임.

- 약 1조원 규모의 서부발전의 평택3단계(900MW·가스복합) 공사의 경우 6월에 발주가 되었음. 턴키(설계·시공일괄입찰)로 진행되는 최초발전 EPC사업, 3% 지분참여 등의 까다로운 조건이나 몇몇 대형 업체가 입찰, 올해 안에 수주로 인식될 것으로 판단됨.
  - 2.3조원 규모의 남동발전 영흥 석탄 7.8호기(1,740MW) 증설 공사는 1년 이상 사업이 지연되고 있는 상황임. 인천시와 환경단체 등이 청정연료 LNG 사용해야 한다는 입장 차이로 사업이 지연되고 있는 상황으로 올해 공사 발주는 어려울 것으로 판단됨.
  - 1.5조원 규모의 중부발전 신서천 1·2호기의 경우 5월에 792억원 규모의 설계기술용역이 발주됨. 당초 500MW 2기에서 1000MW 1대로 용량이 변경되었지만 착공시기를 내년 7월 예정 내년 상반기에 주기기 등 관련 공사발주가 본격적으로 이뤄질 것으로 판단됨.
  - 한편, 동부하슬라의 경우 타 신규석탄화력과는 달리 불확실 대응설비로 분류, 해당 지역에 대규모 발전소 건설이 물리면서 계통상 제약의 이유로 발전사업 허가 전에 전기위원회 전기사업자 허가를 아직 받지 못한 상황임.
- 신고리 5·6호기 건설사업이 안전성 검토가 길어지면서 착공 및 핵심 설비 발주가 예정보다 늦어지고 있는 실정임.
- 정부가 지난 1월 신고리 5·6호기 전원개발사업 실시계획을 승인 고시해 당초 계획 대로 9월 착공이 예상됐으나 건설허가 심사와 관련된 원전 설계 안전성 검토가 예상보다 길어져 사업이 지연되고 있는 상황임.
  - 이는 후쿠시마 원전사고와 세월호 사고로 인해 안전 관련 기준 및 조건이 강화되었기 때문으로 이러한 사항이 올해 연말에 수립되는 7차 전력수급기본계획에 반영돼야 사업을 진행할 수 있어 올해 착공은 불가능한 상황
  - 사업이 지연됨으로 인해서 올해 발주가 예정되었던 1.35조원 규모의 신고리 5,6호기 주설비 공사의 발주가 내년 중 발주 예상됨.
- 복합화력 발전 플랜트 발주 증가와 연계되는 천연가스 저장시설과 주배관 건설공사도 증가할 전망이다.
- 제11차 장기천연가스 수급계획에 의해 2018년까지 총 321만kl(약 146만t)의 LNG 저장용량을 확보하기로 하고, 저장설비, 기화송출설비 건설에 13조3946억원을 투입 계획
  - 삼척, 인천 등 저장시설 천연가스를 전국 각 지역으로 공급하기 위한 가스 주배관을 2027년까지 1370km(약 9조1900억원)를 추가로 건설하기로 했으며, 2017년까지 745km

를 선(先)완료키로 해 향후 동 공사 발주도 증가할 전망이다.

- 수도권 광역급행철도(GTX) 사업의 경우 2015년도 기본계획이 수립되고 2016년에 관련 사업이 구체화 될 것으로 예상된다.
  - GTX사업은 2008년 민간에서 제안이 이뤄졌음. 2014년 7월에 국토부에서 관련 타당성 조사 및 기본계획 수립을 위한 연구용이 발주함.
  - 연구용역 발주에 앞서 작성한 과업지시서에 따르면 GTX A노선은 당초 안대로 추진되지만 나머지 B노선(인천 송도~서울 청량리, 48.7km), C노선(의정부~군포 금정, 45.8km)은 대대적인 수정이 이뤄질 것으로 판단됨.
  - A노선은 지난 2월 말 기획재정부의 예비타당성 조사 결과 경제성이 충분한(B/C 1.33) 것으로 나와 곧바로 타당성 조사와 기본계획 단계에 들어가고, 동시에 민자적격성 조사도 진행될 것으로 보임.
  - 국토부가 발주한 수도권광역급행철도 일산~삼성 간 노선(A노선) 기본계획수립용역은 총 400일 간 시행돼 2015년 8~9월초에 결과가 나올 것으로 예상, 기본계획수립용역에서 전체적인 사업비나 일정 등이 확정된다는 것을 감안할 때, 내년 말부터 본격적인 건설 사업 추진이 가능할 것으로 판단됨.
  
- 총사업비 6.6조원의 제2경부고속도로 사업의 경우 필요성이 지속적으로 높아지고 있음. 다만 공사 방식 및 노선과 관련해 여러 정치적 논의가 진행 중인 상황으로 2015~2016년 경에 사업이 구체화 될 것으로 전망됨.
  - 고속도로 통행량이 포화량을 넘어 실제 고속도로의 기능을 상실한 것으로 평가받는 F등급 고속도로가 전국 34개 구간에 달하고, 이런 고속도로가 대부분 수도권에 모여 있어 제2경부고속도로에 건설에 대한 필요성이 높은 상황임.
  - 제2경부고속도로 건설계획은 이명박 정부가 30대 선도사업 중 하나로 구상했던 것으로 2016년부터 2020년까지 6조2061억원을 들여 수도 서울(경기도 구리)에서 '신수도' 세종시까지 128.8km에 6차선 폭의 고속도로를 만드는 프로젝트임.
  - 이미 세종시로 주요 부처들이 이주를 시작한 상황으로 세종시부터 서울까지의 교통상황이 매우 좋지 않음, 고속도로 확장 및 신규노선에 대한 필요성은 시간이 갈수록 증가할 것으로 예상된다.
  - 다만, 제2경부고속도로 기본계획을 민자, 또는 재정사업으로 진행할지에 대한 논의와 정부와 중부고속도로 확장 필요성에 대한 논의가 진행 중임.

- 한편, 공공 건축공사의 경우 공공 주택공사 발주와 지방 이전 신청사 건립공사 발주가 올해에 이어 저조하겠고, 국방시설 관련 공사 발주도 잔여물량만이 발주될 전망이다.
- 평창 올림픽과 관련해 원주~강릉 복선전철의 경우 모든 공구에서 공사가 착공된 상황으로 일부 잔여 공사 발주가 남아 있지만, 전반적으로 복선전철과 관련된 발주는 올해 안으로 마무리될 것으로 전망됨. 내년에 철도 관련 수주는 감소할 것으로 예상됨. 다만, 실제 공사에 투입되는 건설투자 물량은 증가할 것으로 예상됨.
  - 원주~강릉 복선전철은 2012년 평창군을 시작으로 서원주~남강릉까지 12개 공구로 나뉘어 있으며, 강릉시 도심구간 2개 공구가 2014년 7월에 체결됨으로 인해 원주~강릉간 모든 공구에서 공사가 시작 완공은 2017년으로 계획됨.
  - 2,000억원 규모의 원주~강릉 복선전철 관련 차량기지 공사는 일단 발주는 되었으나 9월까지 유찰된 상황임. 올해 또는 내년 상반기 중에 계약이 성사되어서 공사가 시작될 것으로 판단됨.
- 평창동계올림픽 관련 인프라사업의 경우 경기장, 진입도로 등의 발주가 올해 말에서 내년에 발주가 이뤄질 것으로 전망됨.
  - 동계올림픽 개최를 위한 관련 시설은 총 72개소(사업비 13조876억원)로, 41개소(11조1천30억원)가 정부 승인을 받아 추진 중임. 도에서 추진하는 대회 관련 시설은 경기장 8개소, 진입도로 9개소 등 17개소(1조545억원)임.
  - 정부는 지난 2015년 예산안 발표에서 평창동계올림픽 인프라 사업에 1조 3,537억원을 지원할 것이라고 밝힘. 원주~강릉 철도(9,200억원), 국도6호선,59호선(2,316억원), 제2영동 민자고속도로(605억원), 동홍천~양양 고속도로(1,416억원) 등이 편성됨.
  - 계획상으로는 국제 공인경기장 8개소 중 스피드스케이팅 경기장을 제외하고 모두 착공, 2016년 조기 완공을 목표로하고, 총 3천552억원을 투입하는 진입도로 9개 노선은 지난 7월 노선별 설계를 완료하고 8월부터 발주를 시작 2016년 12월 조기 완공 목표로 하고 있음.
  - 경기장은 8개 경기장에 총 7천억원 정도가 소요될 예상인데, 작년 발주된 봅슬레이 경기장을 제외한 나머지 경기장이 2014년 이후 순차적으로 발주될 예정이었으나, 스피드스케이팅경기장의 경우 지난 7월 착공 계획에도 불구하고 정부의 재설계 방침으로 다소 지연됨.
  - 이외에도 피겨·쇼트트랙(1,361억원),은 내년 상반기로 착공이 지연되고 있고, 컬링과 프

리스트아일, 스노보드 경기장도 10월 현재 아직 설계 중임.

- 올림픽 시설의 절대공기가 30개월임을 감안하면 올해 하반기에 발주가 되어야 하지만, 다소 지연된 것으로 판단, 잔여 시설은 내년 중 발주가 추진될 것으로 보임.

**<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 / 스킨레톤 / 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 턴키 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

**(7) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 진행**

— 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 151개 기관으로 8월말 기준으로 총 59개 기관이 이전을 완료 하였으며, 다수 공공기관이 내년 상반기 내에 이전을 완료 할 것으로 계획을 세워놓아서 대부분의 건축 공사가 올해에서 내년에 중점적으로 진행 될 것으로 예상됨.

- 2011년 12월 29일을 기점으로 149개 기관 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 투입됨.
- 이전하는 기관 중에 중간에 분리 독립한 기관이 있어 실제 이전하는 기관은 총 151개 기관임.
- 8월 말 기준으로 총 59개 기관이 이전을 완료하였음.
- 2013년 12월 말 기준 13개 잔여 기관의 착공만이 남은 상태이므로, 2011~12년 급증했던 신청사 발주물량은 작년에 이어 올해와 내년에도 많지 않은 상황임.

— 수주와 달리 투자/기성의 경우에는 현재 대부분의 공공기관이 신청사 건립공사 발주 및

착공이 이미 이뤄진 상황이어서, 신청사 건립공사 기성진척 물량이 2013년에 이어 2015년까지 매우 양호할 전망이다.

#### <혁신도시 지방 이전 현황>

구분	이전기관수	임차기관	이전완료
부산혁신도시	13	4	5
대구혁신도시	11	1	5
광주 전남혁신도시	16		5
울산혁신도시	9		5
강원혁신도시	12		3
충북혁신도시	11		3
전북혁신도시	12	1	5
경북혁신도시	12	2	7
경남혁신도시	11	3	5
제주혁신도시	8	2	2
세종시	17	12	2
기타	19	1	12
전체	151	26	59

주 : 2014.4월말 기준

- 한편 9월말 기준으로 지방 이전으로 인해 종전(기준) 부지를 매각해야 하는 공공기관 121개 부지 중 현재 45곳(36.6조원 규모)이 아직까지 매각되지 않은 상황임.
  - 특히 올해 이전을 완료한 기관 중 중소기업진흥공단 등 9곳은 사옥이나 부지를 팔지 못한 채 지방으로 옮김. 매각 지연으로 이전할 지역에 새 보금자리를 아직 착공하지 못한 기관도 11곳이나 됨.
  - 미(未)매각 물량은 규제에 묶이거나(영화진흥위원회), 주변 부동산 상황이 안 좋거나(중소기업진흥공단), 추가 용도 변경을 기대하는(에너지관리공단) 경우가 대부분임.
  - 반면 현재까지 팔린 기관은 한전을 비롯해 감정원, 소비자원 등 대부분 서울 강남 3구와 사업성이 높은 수도권에 집중돼 있음.
  - 2009년부터 최근 5년간 액수로 15조5,770억원 규모, 76건이 팔렸지만 한전 부지(10조 5,500억원)를 제외하면 민간에 팔린 건 1조72억원어치(27건)에 불과. 나머지(48건)는 모두 정부나 지방자치단체, 매입기관(한국토지주택공사 캠코 등)이 구매함.

### (8) 공공부문 주택공급

#### 공공 주택 공급 부진 지속 예상. 단, 행복주택 착공 증가 예상

- 정부는 지난 4월 3일 2014년 주택종합계획을 발표함. 올해 37.4만호의 주택 인허가를 예측하였으며 이중 공공 물량은 4.6만호로 계획함.
  - 정부는 작년 4.1대책을 통해 2013년에 공공임대 11만호, 공공분양 2만호 등 공공주택을 연 13만호 공급할 계획을 발표하였음. 이는 기존 15만호 계획보다 2만호 정도 낮은 수준인데, 실제 2013년 공공 인허가물량을 살펴보면 계획한 수준보다도 낮은 8만호에 그침.
  - 세부적으로 2013년에 임대 물량이 7.0만호이고 분양 물량이 1.0만호로 공공 분양 물량이 급감함.
- 한편, 2014년 주택종합계획을 살펴보면, 37.4만호(분양 31.1만호, 임대 6.3만호)의 인허가 물량 중 공공은 4.6만호(분양 0.5만호, 임대 4.1만호)를 계획함.
  - 세부적으로 임대 주택을 4.1만호로 계획하고 있는데 국민·영구·행복 주택 3.6만호, 장기전세·10년 임대 등을 0.5만호로 계획함.
  - 분양 물량 0.5만호 중 수도권에서 0.3만호, 지방에서 0.2만호를 각각 계획함.

#### <공공주택 인허가 추이>

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013	2014
계		16.8	13.8(18)	11.5(21)	11.0(22)	8.0(15)	4.6
유형별	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0(9.5)	4.1
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0(5.5)	0.5
지역별	수도권	12.6	10.4(14)	6.1(18)	4.7(17~18)	3.4	-
	지방	4.2	3.4(4)	5.4(3)	6.3(4~5)	4.6	-

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

- 올해 정부의 공공주택 인허가 계획 물량 중 국민·영구 주택이 1.0만호, 행복주택이 2.6만호, 장기전세·10년 임대 등 물량을 0.5만호로 계획됨. 특히 2.6만호 행복주택 중 3천호는 연내 착공을 목표로 하고 있음.
  - 시범지구 중 가좌('13.12월 사업승인), 오류('14.2월 사업승인)는 후속 절차를 본격화하고, 목동 등 5곳은 지자체 등과 공감대 형성 후 순차적으로 추진할 계획임.

- 이처럼 정부의 인허가 물량이 감소한 것은 기존에 인허가된 물량을 준공하는데 집중하기 위함으로, 올해 9만호 정도의 물량이 준공 또는 입주할 계획임.
  - 9만호 중 건설임대주택이 5만호(영구 0.1만, 국민 2.1만, 공공 2.8만), 매입임대 1.3만호(기존주택 1만, 재건축등 3천), 전세임대 2.7만호가 공급됨.

### <2014년 공공주택 및 민간임대 주택 인허가 계획>

(단위 : 만호)

공공 전체	공공 분양	공공 임대 계	임대주택 (공공+민간)				
			국민·영구	행복	임대		
					공공	민간	
4.6	0.5	4.1	6.3	1.0	2.6	0.5	2.2

자료 : 국토교통부.

- 한편, 정부는 공공임대리츠를 계획하였는데, LH 재무여건 등을 감안한 대안적 임대주택 공급방식으로, 주택기금과 LH 주도로 리츠를 설립하고, 민간자금을 유치하여 공공택지에 10년 공공임대주택을 건설할 계획임.
  - 현재 연 1만호 정도 공급될 예정인데, 2014년부터 2017년 연간 1만호에 최대 4만호 정도 탄력적으로 운용할 방침임.
  - 화성 동탄(620세대)과 하남 미사(1,401세대) 지구가 시범사업지로 선정되었으며, 이르면 11월부터 순차 착공 예정임.
- 2015년 주택 공급과 관련해 아직 발표된 자료가 없으나, 2014년의 기조와 비슷한 5만호 수준에서 공급될 것으로 예상됨. 이는 2015년 국토부 예산편성에서 주택 부분의 예산이 2014년 대비 27.1%나 감소하는데 따른 결과로 판단됨.
  - 국토부 2014년 주택 분야 예산은 2,682억원에서 2015년 1,956억원으로 27.1% 감소하는데, 분야별로는 가장 감소 폭이 깊음.
  - 이는 지난 9.1 대책 발표시 주택고급 확대와 수요 감소에 따라, 택지개발촉진법을 폐지하기로 함. 분당이나 일산과 같은 신도시 공급을 더 이상하지 않겠다고 발표하였는데, 이 결과 10만㎡ 이상 규모의 택지개발지구로 지정해 대규모 주택공급이 더 이상 실시되지 않을 것으로 판단됨.
  - 신도시 같은 대규모 개발 방식 대신 수요에 맞는 민간 주도의 소규모 개발 시스템으로 전환할 계획으로 향후 지역별 개발 수요에 맞는 용지 공급은 도시개발법에 따라 공급

하고 공공주택을 위한 택지도 공공주택법을 통해 공급할 방침임. 결과적으로 대규모 공급이 이뤄지지 않기 때문에 공공주택 공급 여력은 올해와 비슷하거나 더 감소할 수 있을 것으로 판단됨.

- 한편, 행복주택 건설은 그동안 지역주민 반발, 지자체 행정소송, 철도부지 위 건축비용 과다 등의 요인으로 추진에 차질을 빚었음.
  - 목동 유수지 일대 10.5만m<sup>2</sup>에 계획되었던 행복주택 1300가구가 지난 3월 양천구청의 사업취소 행정소송으로 추진이 불투명한 상황임.
  - 당초 서울 가좌, 오류역, 부산 동래역, 광주역 등의 철도 부지 위에 인공데크를 씌워 건설하기로 한 행복주택은 데크 건설비용 문제로 인해 올해 착공에 들어간 가좌역(362가구), 오류역(890가구) 지구가 철로 옆 부지에 건설이 추진됨.
- 정부가 당초 계획한 행복주택 추진에 일부 차질이 빚어지자 정부는 지자체에서 신청을 받은 사업지를 대상으로 행복주택사업을 적극 추진하고 있음.
  - 수도권에 비해서는 지자체에서 신청을 받은 사업지가 많은 지방의 경우 사업승인 대비 착공 가구 수도 더 높은 실적을 보이기 시작함.
- 결국 2015년부터는 그동안 착공이 지연되어 온 행복주택 사업 착공이 증가하면서 건설 수주 및 기성/투자에도 소폭 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

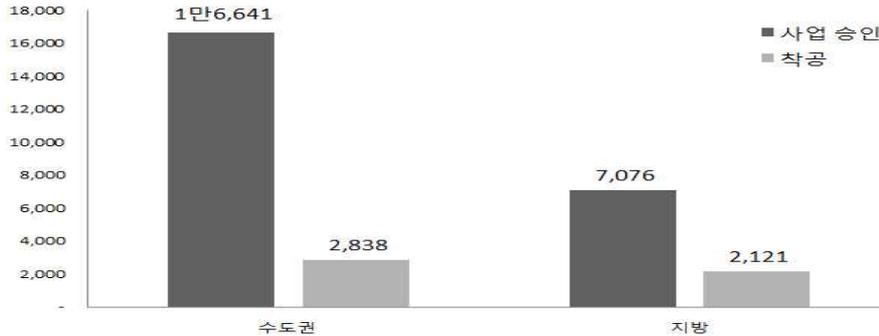
**<행복주택 주요 사업지>**

구분	수도권(22개소)	지방(11개소)
사업 승인 대상	서울 가좌역(362) 오류역(890) 삼전(50) 양원(925) 인천 주안역(150) 용마루(1,500) 서창2(630) 연수(400) 의정부 호원(150) 성남 단대(20) 용인 구성(500) 고양 삼성(834) 등	부산 과학산단(540) 대구 혁신도시(1,100) 대구 테크노산단(1,021) 김해 진영(480) 익산 옛 동익산역(600) 당진 국가산단(665) 등
착공 예정	서울 가좌역(362, 기착공) 오류역(890) 화성 동탄2(752) 고양 삼성(834)	대구 테크노산단(1,021) 대구 혁신도시(1,100)

자료 : 국토교통부

<행복주택 사업 승인 대비 착공 물량>

(단위 : 가구)



주 : 2014년 8월 기준  
 자료 : 국토교통부

### 3. 민간 건설부문 여건 변화

#### (1) 최근 민간 건설수주 회복세

**2013년 4/4분기 이후 민간 건설수주 회복세 시작  
 동 회복세의 지속 여부가 2015년 전망의 쟁점요인**

- 민간 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 9월까지 10~50% 수준의 높은 감소율을 기록하면서 급격히 위축되었는데, 2013년 1~9월 민간 누적 수주는 지난 2001년 이후 두 번째로 수주실적이 낮아 침체가 매우 심각하였음.
  - 1~9월 민간 누적 수주 36.7조원은 지난 2009년 1~8월 25.0조원 이후 4년 내 최저치로 27.0조원을 기록한 지난 2001년 1~9월 이후 12년 동안 두 번째로 좋지 않은 실적임.
  - 토목수주는 6.2조원으로 지난 2006년 이후 7년 내 최저치를 기록하였으며, 주택과 비주택수주는 모두 2009년을 제외하고 각각 12년, 8년 내 최저치를 기록함.
  - 이는 플랜트 공사 물량이 지난 2010년과 2011년 선 발주된데 따른 물량소진 영향이 크게 작용한 때문.
  - 주택수주의 경우는 지속된 부동산 침체 가운데 재개발 재건축 사업의 사업성이 급격히 악화된데 따른 영향으로 신규수주 뿐만 아니라 재개발 재건축 수주가 급격히 하락함.
- 2013년 3/4분기까지 감소세를 지속했던 민간 수주는 2013년 10월 이후 기저효과 및 신규 주택수주 회복의 영향으로 전년 동기 대비 31.0% 증가하여 회복세로 돌아섬.

- 2014년 1~8월에도 민간 수주는 회복세를 이어갔으며 최근 들어 증가 속도가 빨라짐, 지난 4/4분기에 이어 전년도 기저효과와 더불어 주택수주가 민간 수주의 회복을 견인함.
  - 민간수주는 2014년 1월에 46.3% 증가하면서 매우 강한 회복세를 보였음. 그러나, 2월과 3월 각각 5.2%, 6.1% 감소하면서 다소 주춤한 모습을 보였음.
  - 4월 들어 주택과 토목수주의 강한 반등세로 인해 전년 동월 대비 54.6% 증가하여 다시 민간수주가 증가하였음.
  - 5월에 2.4% 감소했으나, 6월부터 8월까지 각각 21.0%, 34.7%, 104.0% 증가하여 점차 증가속도가 가파르게 진행됨.
  - 결국 2014년 1~8월 민간 건설수주는 전년 동기 대비 28.2% 증가한 41.2조원을 기록함. 지난 2009년부터 2013년 1~8월 민간수주 평균이 38조원인 것을 감안하면, 글로벌 금융위기 이후 다소 양호한 실적인 것으로 판단됨.

<민간수주 동향>

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

구 분		수주액(조원)					증감률(%)				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
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
	3/4	12.5	1.7	10.8	6.0	4.9	-8.9	-29.6	-4.4	-11.2	5.4
	4/4	18.5	3.6	14.8	8.6	6.2	31.0	27.5	31.9	42.8	19.4
	연간	55.1	9.8	45.3	24.2	21.1	-18.2	-41.4	-10.6	-13.0	-7.6
2014	1/4	10.7	1.1	9.6	5.3	4.3	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	17.3	2.4	14.9	9.2	5.6	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	7월	6.1	0.5	5.5	2.8	2.7	34.7	47.1	33.6	7.4	79.5
	8월	7.2	0.3	6.9	5.0	1.9	104.0	-35.2	126.9	259.0	14.0
	1~8월	41.2	4.4	36.8	22.4	14.5	28.2	-17.9	37.3	62.9	10.5

자료 : 대한건설협회.

- 공종별로 토목 수주는 전년 동기 대비 17.9% 감소해 부진하나, 주택과 비주택 수주가 각각 62.9% 10.5% 증가함.
  - 특히, 주택 수주는 지난 3월부터 8월까지 6개월 연속 증가하였으며, 8월에는 126.9% 증가하는 등 매우 강한 회복세를 보임. 결과적으로 1~8월 수주는 지난 7년 내 최대치인 22.4조원으로 글로벌 금융위기가 발발한 지난 2008년 이후 최대치임.

- 한편, 비주택 건축수주는 작년보다는 증가했지만, 지난 2011년과 2012년 실적에는 미치지 못한 14.5조원으로 전년 동기 대비 10.5% 증가함.

— 이상에서 살펴본 바와 같이 최근 회복세를 보인 민간 주택수주를 비롯한 민간 수주가 연말과 내년에 어느 수준의 회복세를 보이느냐가 내년 전망의 중요 쟁점요인으로 작용할 것으로 판단됨.

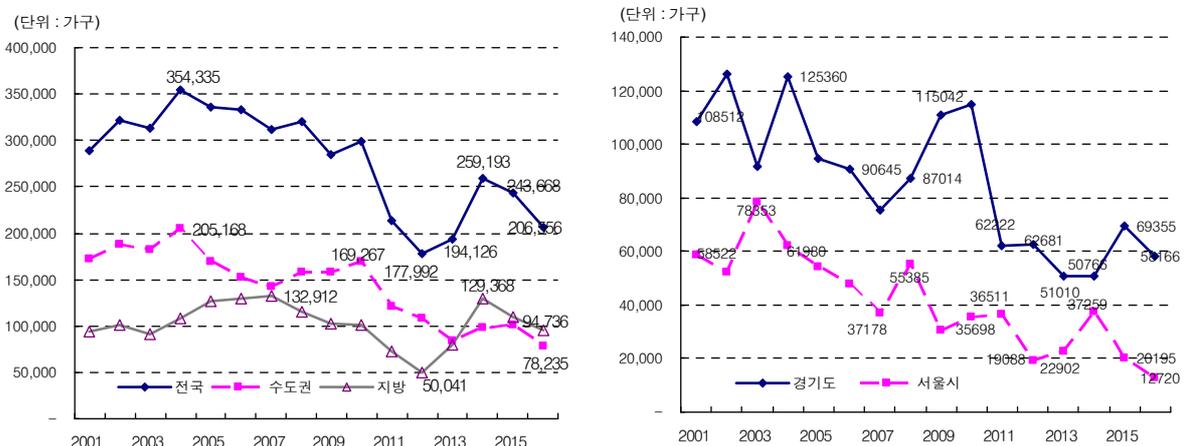
## (2) 민간부문 주택공급 여건 변화

### 1) 아파트 입주 물량

#### 수도권 입주물량 부진 지속, 지방은 입주물량 과다

- 2015년 전체 입주 예정물량은 24.4만호로 2014년 25.9만호 보다 대략 1.5만호 정도 감소할 것으로 예상됨.
  - 2015년 입주 물량을 지역별로 살펴보면 수도권이 10.1만호로 2014년 9.8만호보다는 소폭 증가할 것으로 예상됨. 그럼에도 불구하고 2010년 이전에 비해 여전히 낮은 수준으로 신규 주택공급에 긍정적으로 작용할 것으로 보임.
  - 지방은 2011년 이후 최근까지에 아파트 입주 물량이 급증한 것에 대한 부담감이 존재하는데, 실제로 2013년 이후 시작된 아파트 입주물량 증가가 2014년에도 지속되어 2014년 지방의 아파트 입주물량은 7년 내 최고 수준임.
  - 2015년에는 지방의 입주가 10.9만호로 12.9만호로 예상되는 2014년보다 대략 2만호 정도 감소하나, 여전히 높은 수준이어서 신규 주택공급 여건에 부정적 영향이 예상됨.

<아파트 입주 및 입주 예정 물량 추이>



자료 : 부동산114 ; 주: 2014~2016년은 입주 예정물량임.

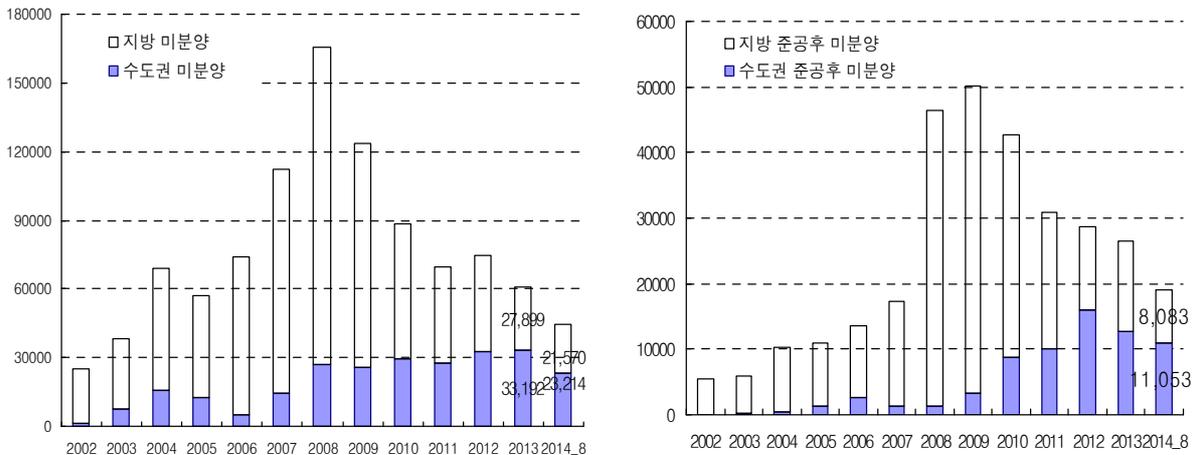
## 2) 아파트 분양 및 미분양 물량 추이

**최근 분양 급증 → 지방 신규 공급에 부정적 영향**  
**수도권 외곽의 준공 후 미분양 적체 → 신규 공급에 부정적 영향**

- 수도권에 준공 후 미분양 물량을 포함해 아파트 미분양 물량 적체가 여전한 것은 2015 주택건설경기 회복에 부정적으로 작용할 전망이다. 특히 준공 후 미분양이 적체된 수도권 외곽 지역의 신규 주택공급 여건 개선에 부정적으로 작용할 전망이다.
  - 구체적으로 수도권의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 2014년 8월 기준 1.1만호로 여전히 심각하게 적체되어 있음.
  - 수도권 준공 후 미분양 중 85m<sup>2</sup> 이상의 물량이 70% 이상을 차지함을 감안할 때 향후 준공 후 미분양 물량의 감소가 비교적 점진적으로 이뤄질 전망이다.

### <권역별 미분양 주택 추이>

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

- 올해 분양 물량의 경우 수도권과 지방 모두 급증해 전년 대비 13.4%증가한 약 32만호가 분양될 것으로 예상되는데, 4/4분기에 계획된 물량이 13만호로 이중 일부가 내년으로 넘어갈 것으로 예상됨.
  - 4/4분기에 지방 계획물량이 6.7만호에 이르는데 모두 분양하기는 어려울 것으로 판단됨.

## &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	연간	265,546	111,715	153,831	51.8	12.1	104.3
2012	연간	263,532	91,406	172,221	-0.8	-18.2	12.0
2013	1/4	31,851	9,957	21,894	-8.5	16.5	-16.7
	2/2	69,993	30,746	39,247	-20.1	-9.8	-26.6
	3/4	70,328	41,656	28,672	6.9	164.9	-43.5
	4/4	110,377	42,478	67,899	46.6	28.6	62.7
	연간	282,549	124,837	157,712	7.2	36.6	-8.4
2014	1/4	36,296	12,683	23,613	14.0	27.4	7.9
	2/4	98,719	38,805	59,914	41.0	26.2	52.7
	3/4	64,390	22,287	42,103	-8.4	-46.5	46.8
	4/4(계획)	120,937	53,945	66,992	9.6	27.0	-1.3
	연간(계획)	320,342	127,720	192,622	13.4	2.3	22.1

자료 : 부동산 114.

— 실제로 지방 분양 물량의 호조세가 지속되면서, 최근 들어 전년 말 대비 미분양 주택 수가 소폭 증가한 지역이 늘고 있음.

- 8월 기준으로 전남의 미분양이 3139가구로 전년 말(1981가구) 대비 1158가구나 증가했고, 충북(1553가구)과 세종시(897가구)도 각각 전년 말 대비 954가구, 843가구가 증가했음.
- 다음으로 인천(5512가구) 237가구, 경북(1578가구) 173가구, 광주(410가구) 87가구가 증가했음.

— 연말까지 분양 호조세가 지속되는 지역이 다수 있어 일부 지역의 미분양 우려는 향후 지속될 것으로 예상됨.

- 부동산114에 따르면 세종시에서는 10월 이후 올해에만 8115가구 분양예정 물량이 남았고, 인천에서는 3개 단지 4008가구, 충북은 4개 단지 3248가구, 경북은 3개 단지 3182가구, 대구 4개 단지 3096가구 등이 연내 분양 예정임.

### 3) 기타 요인

— 이상에서 살펴본 요인 외에 2015년 민간 건설사의 주택공급 여건과 관련된 긍정적, 부정적 요인은 9.1대책을 비롯한 시장활성화 대책의 입법화 및 시행 여부, 거시경제 회복 여부, 전세가를 상승, 주택가격 수준 및 가계부채 등이 있음.

- 정부는 9.1 부동산 대책을 통해 폭 넓은 규제완화 방안을 발표했으며, 이후 후속조치 내용을 발표하고 입법예고를 실시했음.
  - 법 개정 사항을 제외한 장관 고시 사항의 경우 2015년 4월 경 시행을 목표로 입법예고를 한 상태이나, 야당, 서울시를 비롯한 일부 지자체의 반발 등의 시행 여부에 다소 불확실성이 있는 상황임.

**<9·1 부동산대책 후속조치 주요 내용>**

	내용	시행 시기
재건축	· 재건축 연한 최대 10년 완화 입법예고	내년 4월
	· 안전진단 평가 기준 완화 입법예고	내년 4월
재개발	· 임대주택의무비율 연면적 기준 완화 입법예고	내년 4월
	· 가로주택정비구역 층수 제한 7층 → 15층으로 완화 입법예고	내년 4월
주택구입자금 지원	· 디딤돌 대출 금리 연 0.2%포인트 인하 (청약저축 가입자 0.1~0.2%포인트 추가 인하)	9월 22일

자료 : 국토교통부

- 공공관리제의 개선을 비롯한 법 개정 사항들도 현재 국회에 계류 중이어서 연말 국회 통과 여부에 따라 2015년 신규 주택공급 여건에 큰 영향을 미칠 전망이다.
  - 분양가 상한제 탄력적용, 공공관리제 개선 등을 비롯해 여러 사안들이 야당의 반대가 예고된 법 개정안들이어서 연내 국회에서 입법화가 추진되기 쉽지 않은 내용들임.
  - 공공관리제의 주민 자율에 의한 선택적 적용, 시공사 선정시기 변경 등의 경우 서울시 정비사업 관련 수주에 큰 영향을 미칠 수 있는 사항들이나, 입법화 여부가 불투명해 2015년 신규 주택공급 여건에 큰 불확실성 요인으로 작용할 전망이다.
- 최근 국내 거시경제의 회복세가 위축되고, 향후 회복에 대한 불확실성이 커짐에 따라 2015년 국내 거시경제의 향방은 2015년 신규 주택공급 여건 변화에 매우 중요한 변수로 작용할 전망이다.
  - 2014년 국내 경제 성장률은 전년보다 0.6~0.7%p 높은 3%대 중후반의 성장률을 기록할 것으로 전망됨. 세월호 사건으로 인한 민간 소비 위축 등에도 불구하고 3% 중후반의 성장률을 기록하며, 완만한 회복국면에 진입하였음.
  - 2~3개월 전까지 주요 기관들의 2015년 국내 경제 성장률 전망치는 올해의 전망치를 0.1~0.3%p 상회하는 3%대 후반~4%였으나, 최근 들어 대내외 경제 불확실성 요인이 커지면서 성장률 전망치를 낮추고 있는 추세임.
  - 국내 경제가 2015년에도 3% 중후반의 회복세를 보이는 것은 신규 주택공급과 관련해

공정 요인이나, 회복세가 완만하고 대내외 불확실성 요인이 상존해 긍정적 효과는 제한적임.

- 더욱이 2015년 국내 경제가 회복세를 이어가지 못하고, 회복세가 위축될 경우 최근 회복세를 보인 신규 주택공급 여건에 부정적 요인으로 작용할 가능성이 큼.

— 다음으로 전세가율 상승, 주택가격 수준 및 가계부채 등이 2015년 신규 주택공급 여건에 긍정, 부정적 영향을 미칠 전망이다.

- 전국의 주택가격 대비 전세가격 비율이 약 70%를 기록했고, 수도권의 주택가격 대비 전세가격 비율이 약 65%를 기록하여 13년만에 최고치를 기록해 2000년대 초반 수도권 주택가격 상승 직전 수준을 기록함.
- 이는 2015년에도 계속 주택가격 상승 압력으로 작용하여, 신규 주택공급 여건 회복에 일부 긍정 요인으로 작용할 전망이다.
- 다만, 가계부채가 심각한 수준으로 상승해 있고, 수도권의 경우 소득 대비 높은 주택가격 수준으로 신규 주택공급에 부정적 요인으로 작용할 전망이다.

#### 4) 소결론

### 수도권의 신규 주택공급 여건 개선 전망 지방의 신규 주택공급 여건 점진적 악화 전망

— 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 수도권의 경우 2015년에 신규 주택공급 여건이 개선될 것으로 예상되나, 부동산 대책 입법화 및 시행, 국내 거시경제 변동 등의 불확실성 요인이 있는 것으로 판단됨.

- 야당 및 서울시 등의 반발로 부동산 대책 입법화 및 시행에 차질이 빚어지고, 대외 불확실성 요인 증가로 국내 경제 성장률이 하향 조정될 경우 최근 회복세를 보이고 있는 신규 주택공급 여건의 회복세가 둔화될 가능성이 있음.
- 또한, 신규 주택공급 여건이 개선되더라도, 준공 후 미분양이 적체되어 있는 지역과 그렇지 않은 지역간에 차등화된 모습을 보일 것으로 예상됨.
- 수주 측면에서는 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장이 점진적으로 줄어들고 있으나, 여전히 적체되어 있는 점, 2014년 상반기 수도권 민간 주택수주가 매우 저조했던 기저효과 등을 감안할 때 2015년 수도권 민간 주택수주는 회복세를 보일 전망이다.

— 지방의 경우 주택수급 측면에서 아파트 입주물량이 다시 급증하고, 그동안의 주택가격 급

상승, 가계부채 등의 부정적 요인이 종합적으로 2015년 지방의 신규 주택공급 여건을 점차 악화시킬 것으로 전망됨.

- 따라서 지방의 경우 시간이 지날수록 주택분양, 주택수주 등 주택건설경기 선행지표가 점차 악화될 것으로 예상됨.
- 다만, 부동산 대책 입법화 및 시행이 이뤄지고, 국내 경제가 회복세를 보일 경우 악화 시기는 다소 지연될 것으로 판단됨.

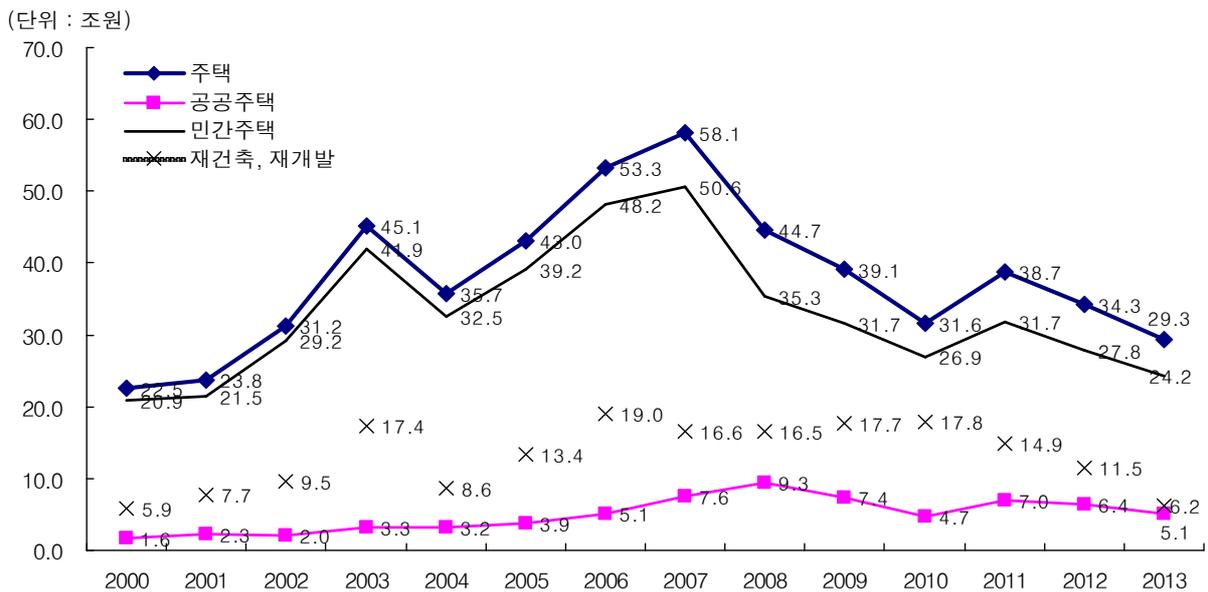
### (3) 재개발/재건축 수주 여건 변화

**최근 회복세 보인 재개발/재건축 수주, 2015년에도 회복세 지속 전망**

— 과거 주택수주의 패턴을 보면, 민간 주택수주의 증감에 크게 영향을 받았고, 민간 주택수주는 재개발/재건축 수주 증감에 상당한 영향을 받았음을 알 수 있음.

- 2010년 전체 주택수주에서 재개발/재건축 수주가 차지하는 비중은 56.3%를 기록하며, 전체 주택수주 변동에 결정적 영향을 미쳤는데, 2013년에도 재개발/재건축 수주는 전체 주택수주의 21.2%, 민간 주택수주의 25.6%를 차지함.

<유형별 주택 수주 추이>



자료 : 대한건설협회.

- 2013년 공공 주택수주가 전년비 21.5%(1.4조원)감소하고, 민간 주택수주가 13.0%(3.6조원) 감소해 2013년 주택수주 감소에 민간부문 부진이 결정적 영향을 미침.
- 2013년 민간 주택수주의 감소에는 재개발/재건축 수주의 감소(전년비 46.0%, 5.3조원 감소)가 결정적 영향을 미침.
- 따라서 2014년 주택수주의 변화 추이도 재개발/재건축 수주의 회복 여부에 큰 영향을 받을 전망이다.

— 2013년 재개발/재건축 수주는 전년 대비 46.0% 감소한 6.2조원을 기록, 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 지방 및 수도권의 일부 지역에서 수주가 발생하였을 뿐임.

### <재개발·재건축 수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010년	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011년	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012년	6,785.0	4,701.1	11,486.1	-24.3	-20.4	-22.8
2013. 1/4	464.2	690.9	1,155.1	-76.3	10.3	-55.3
2013. 2/4	955.5	601.4	1,556.9	-56.8	-70.6	-63.4
2013. 3/4	724.3	1,273.0	1,997.2	-12.8	9.9	0.4
2013. 4/4	1,049.3	444.9	1,494.1	-41.3	-48.9	-43.8
2013년	3,193.3	3,010.1	6,203.4	-52.9	-36.0	-46.0
2014. 1/4	1,200.5	536.6	1,737.1	158.6	-22.3	50.4
2014. 2/4	342.8	1,666.9	2,009.6	-64.1	177.2	29.1
2014. 7월	159.7	230.0	389.7	1.6	16.5	9.9
2014. 8월	402.4	549.2	951.6	248.2	-4.0	65.0
2014년 1~8월	2,146.3	2,702.5	4,848.7	24.1	12.9	17.6

자료 : 대한건설협회.

— 2014년 1~8월 재개발·재건축 수주는 지난해 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 전년 동기 대비 17.6% 증가한 4.8조원을 기록함.

- 비록 1~8월 누적수주가 전년 동기 대비 17.6% 증가하였지만, 금액은 지난 10년간 두 번째로 낮은 4.8조원으로 과거 10년간 8월 누적 수주가 대략 8조원 규모인 것을 감안

하면 예년도보다 금액상으로 대략 4조원 정도 낮은 수준임.

- 세부적으로 재개발 수주가 전년 동기 대비 24.1% 증가한 2.1조원을 재건축 수주가 전년 동기 12.9% 증가한 2.7조원을 각각 기록함.

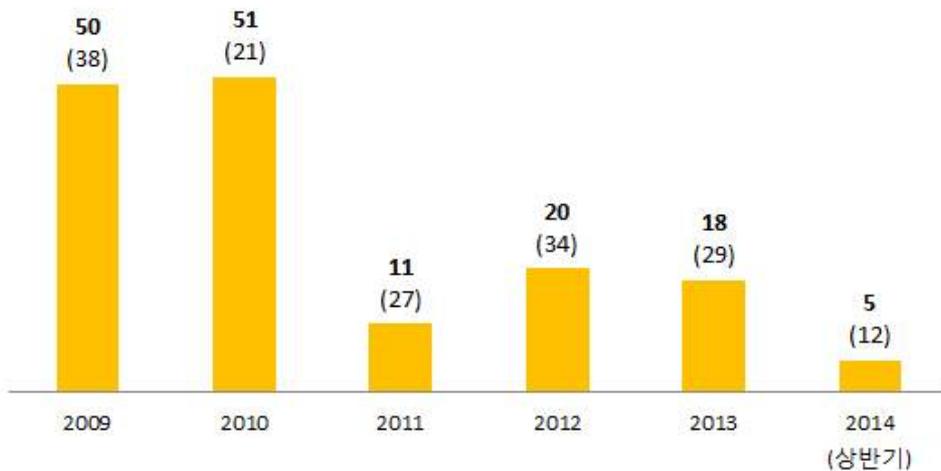
— 이상과 같이 최근 주택경기 회복과 더불어 재개발/재건축 수주의 회복세가 나타나고 있는데, 특히 공공관리제 영향으로 그동안 극심한 침체가 지속됐던 서울 지역의 회복세가 나타남.

— 서울시의 공공관리제는 2010년 7월 도입되었는데, 공공관리제 시행 직전인 2010년 51개였던 조합설립 인가 건수는 이후 연 11~20건으로 대폭 감소했음.

- 또한, 시공사 선정 시기를 당초 조합설립인가에서 사업시행인가로 연기함에 따라 시공사 선정 사업장도 급감했음.
- 서울시 공공관리자제도 도입 이후 2014년 8월까지 총 12개 사업장만이 시공사를 선정한 상황임.
- 이는 서울시의 공공관리제 시행 당시 공공관리제 적용 대상 563개 단지 중 2.1%에 불과한 매우 저조한 실적임.

<서울시의 조합설립인가 및 사업시행인가 건수 추이>

(단위 : 건)



자료 : 서울시 ; 주 : ( )안이 사업시행인가 건수

— 그러나, 2014년 들어 서울지역의 재개발/재건축 수주의 회복세가 나타나기 시작함.

- 2014년 들어서는 8월 말까지 서울 지역의 9개 단지가 시공사를 선정했으며, 연말까지도 최소 4곳 이상의 시공사 선정 단지가 이어질 예정임.

— 9.1 대책으로 재개발·재건축 관련 규제가 대폭 완화됨에 따라 최근 일부 회복세를 보인 재개발/재건축 수주가 2015년에도 회복세를 이어갈 가능성이 있음.

- 9·1 대책에 담긴 재정비사업 규제 합리화 방안 중 재건축 연한규제 완화, 재건축 안전진단 기준 합리화, 재건축 주택건설 규모제한 완화, 재개발 임대주택 의무건설비율 완화 등은 도시 및 주거환경정비법 시행령과 고시 개정 사안이어서 정부의 의지가 확고하다면 2015년 초에 시행될 가능성이 있음.
- 9·1 대책에 담긴 재정비사업 규제 합리화 방안 중 재건축 연한규제 완화, 재건축 공공관리제 의무적용의 자율선택으로 전환, 시공사 조기 선정 등의 개선안은 도정법 개정 사항이어서 추진에 불확실성이 크지만, 만약 개정될 경우 서울지역의 정비사업 수주 증가효과로 나타날 전망이다.

### < 9·1 부동산대책 후속 입법예고 주요 내용 >

구분	내용	시행 시기
재건축	· 재건축 연한 최대 10년 완화 입법예고	내년 4월
	· 안전진단 평가 기준 완화 입법예고	내년 4월
재개발	· 임대주택의무비율 연면적 기준 완화 입법예고	내년 4월
	· 가로주택정비구역 층수 제한 7층 → 15층으로 완화 입법예고	내년 4월

자료 : 국토교통부

### <재개발·재건축 규제완화 관련 정부 추진안>

구분	기존 내용	정부 개선안
재건축 부담금	연말까지 적용 유예	완전 폐지 검토 (재건축초과이익환수법)
공공관리제 적용	서울 재개발·재건축 의무 적용	조합원 과반수 동의 단지 선택 적용(도정법)
시공사 선정	시도 조례따라 사업시행인가 이후(서울)	조합설립인가 이후(도정법)

— 9.1대책 후속조치에서 정부는 재건축 연한을 30년으로 단축함에 따라 구체적인 파급효과를 다음과 같이 산출하여 제시함.

- 1987년에 준공된 아파트의 경우 서울시의 기존 재건축 연한과 비교할 때 2년이 당겨지는 효과가 발생하고, 1988년에 준공된 아파트는 4년, 1989년에 준공된 아파트는 6년,

1990년에 준공된 아파트는 8년의 단축 효과가 발생함.

- 1991년 이후 준공된 아파트는 서울시의 기존 재건축 연한과 비교해 10년의 단축 효과가 발생함.

— 무엇보다 앞서 살펴본 바대로 재개발/재건축 수주에서 50% 이상의 비중을 차지하는 수도권 지역이 2015년에도 신규 주택공급 여건이 지속적으로 개선 가능성이 있다는 점이 긍정적임.

- 또한, 9.1대책 내용대로 재건축 연한이 단축되고, 재개발·재건축 조합들이 사업시행인가 이전에 시공사를 선정할 수 있게 될 경우 2015년 서울 지역의 재개발/재건축 수주가 크게 증가할 수 있음.

— 그러나, 9.1대책에 담긴 재개발/재건축 관련 규제가 완화된다 하더라도 동 사업의 인허가 권한자인 서울시의 입장이 대부분 반대입장이어서 수주 증가 효과를 제약할 전망이다.

- 9.1 대책에 담긴 재정비사업 규제 합리화 방안 중 다수 방안이 도정법 시행령과 고시 개정 사안이지만, 실제 도시정비 사업의 주체라고 할 수 있는 서울시의 반대가 분명한 상황에서 정부가 일방적으로 규제 합리화 방안을 추진하기 쉽지 않은 점이 있음.
- 무엇보다 시행된다 하더라도 인허가권자가 지자체임을 감안할 때 9.1대책의 재개발/재건축 수주 증가효과를 제약할 전망이다.

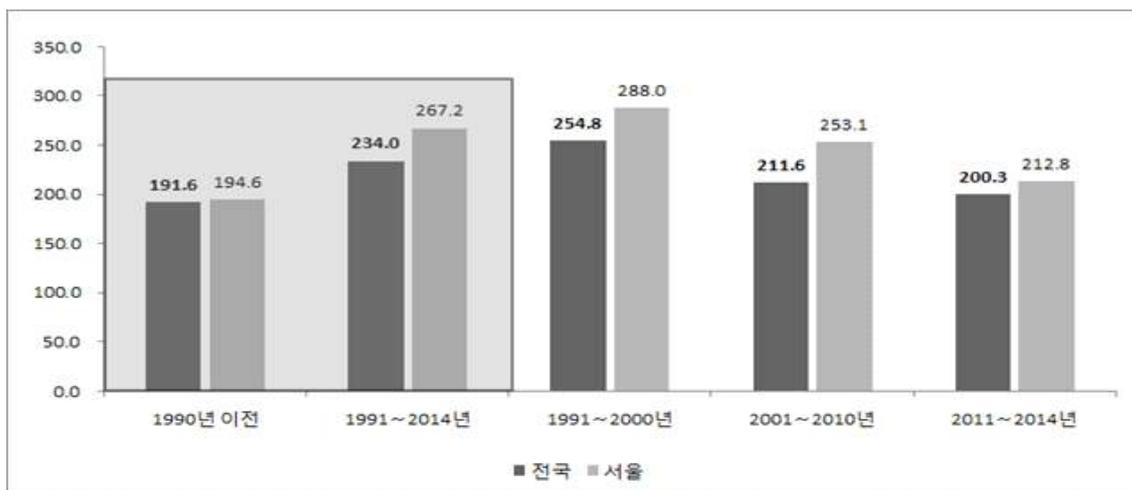
### <9.1 부동산 대책에 대한 정부와 서울시의 입장 차이>

국토교통부	주요 사안	서울시
▶ 조례 위임된 재건축 연한 최장 30년으로 법제화	재건축 연한	▶ 서울시 안은 40년
▶ 구조안전 평가와 주거환경 중심 평가로 이원화	재건축 안전진단 기준	▶ 주거환경 평가는 건설 폐기물 등 환경문제와 낭비 발생
▶ 재개발, 재건축의 사업성 향상 필요, 지역적 탄력 운영	재개발, 재건축 임대주택 건설 의무비율 20 → 15%	▶ 임대주택 추가 공급 필요, 현재 20% 유지 전망
▶ 능력 있는 시공사가 일찍 선정되면 진행에 탄력	재개발, 재건축 조합 설립 뒤 시공사 선정	▶ 조합 간부와 시공사 간 유착, 비리 등 증가

— 또한, 1990년대 이후에 준공된 아파트의 경우 1980년대에 준공된 아파트에 비해 용적률이 평균적으로 높아 재건축 사업성이 낮으므로 재건축 연한 단축이 시행된다 하더라도 재건축 사업이 활발히 이뤄지기에는 한계가 존재함.

- 부동산 114에서 발표한 자료에 의하면 1990년 이전에 준공된 아파트의 경우 서울이 평균적으로 194.6, 전국이 평균적으로 191.6인데 반해, 1990년대에 준공된 아파트는 서울이 평균적으로 288.0, 전국이 평균적으로 254.8에 달함.

## &lt;준공 시기별 용적률 평균 추이&gt;



자료 : 부동산 114

- 따라서 재건축 연한 30년으로의 단축이 시행될 경우 주로 1980년대 후반에 준공된 아파트 중 서울 강남 등 사업성이 비교적 우수한 곳에 위치한 아파트에 한해 재건축 사업이 과거에 비해 활발해 질 것으로 예상됨.
  - 이로 인해 2015년 재건축 사업 수주에 소폭 증가 효과가 나타날 것으로 예상됨.
- 단, 공공관리제 자율 적용, 재개발 시공사 조기 선정 등의 도정법 개정사항이 실제 연말 국회에서 개정될 경우 서울시를 중심으로 수주 증가효과가 나타날 전망이다.
  - 서울시 공공관리제 적용 이후 시공사 선정이 급감했다는 점을 감안할 때 도정법이 개정된다면 재건축 연한 단축보다 더 큰 수주 증가효과가 예상됨.
  - 그러나, 현재로서는 동 개선안에 대한 야당의 반대가 예상되어 법 개정에 대한 불확실성이 높은 상황임.
- 결론적으로 2015년 재개발/재건축 수주는 기저효과와 수도권 주택경기의 소폭 회복 영향으로 전년에 비해서는 증가할 것으로 예상됨.
  - 다만, 재건축 연한 단축 등 정비사업 관련 규제를 정부에서 완화해 내년 초 시행한다 해도 당장 2015년에 수주 증가효과는 제한적일 것으로 예상됨.
  - 또한, 재개발·재건축 수주의 일부 회복에도 불구하고, 수주액 자체는 2007년 이전에 비해서는 여전히 부진할 것으로 예상됨.

#### (4) 아파트 리모델링 수주 여건 변화

**리모델링 사업성, 재건축 연한 단축방안 발표 등의 영향으로  
2015년 주택수주 증가효과는 제한적**

- 2013년 12월 24일 개정 공포된 「주택법」 개정안이 지난 4월 25일부로 시행됨에 따라 3개층까지 수직증축 리모델링의 추진이 가능하게 되었음. 개정된 「주택법」에서 허용하고 있는 수직증축 리모델링 관련 주요 내용은 크게 다음과 같음.
  - 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.

- 15년 이상된 아파트 중 20년 이상된 아파트를 제외할 경우 수도권 1기 신도시를 포함해 최소 150만 가구 이상이 후보군에 해당되는데, 각 지자체별로 금년 중, 또는 내년 상반기까지 ‘리모델링 기본계획’을 수립함에 따라 2015년 이후 리모델링 사업이 점차 활성화 될 것으로 예상되었음.
  - 특히 서울시는 리모델링 대상인 15년 이상 공동주택이 108만 가구가 존재함.
- 그러나, 가구당 비용이 최소 8천만원을 상회할 것으로 추정되는 수직증축 리모델링 사업의 경우 투입 비용을 회수할 수 있는 충분한 사업성을 확보한 아파트 단지가 많지는 않

을 것으로 예상됨.

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

#### <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.

- 무엇보다 9.1대책에 재건축 연한이 30년으로 단축되는 방안이 포함됨에 따라 수직 증축에 의한 아파트 리모델링 사업에 변수가 발생함.
  - 2014년 4월 이후 3개층까지 수직 증축을 허용하는 아파트 리모델링 사업이 제도화되었고, 각 지자체에서 리모델링 기본계획을 수립하기 시작해 2015년부터 아파트 리모델링 사업이 본격화될 예정이었음.
  - 그러나, 9.1대책 발표 이후 준공 이후 경과 년수가 30년이 가까운 아파트 단지들을 중심으로 재건축 사업으로 선회하려는 움직임이 많이 나타남.
- 따라서 2015년 아파트 리모델링 사업의 수주 증가효과가 예상보다 더욱 낮아질 가능성이 커짐.
- 그러나, 앞서 재건축 연한 단축의 과급효과 분석에서도 언급했듯이 1990년대 이후에 준공된 아파트의 경우 대부분 용적률이 과거 아파트에 비해 매우 높아 재건축 사업성이 매우 제한적임.
  - 결국 9.1대책에 포함된 재건축 연한 30년 단축방안이 수직 증축에 기반한 아파트 리모델링 사업을 지연시키는 효과는 발생시키는 반면, 재건축 사업 수주 증가 효과를 크게 가져오기에는 한계가 있을 것으로 판단됨.

## (5) 민간 비주거용 건축 및 토목투자 여건 변화

### 1) 민간 비주거 건축부문 투자

#### ① 최근 동향

**민간 비주거 건축수주 2014년 2/4분기부터 회복세,  
다만 공공 비주거 건축수주는 7월부터 감소세**

- 비주거용 건축수주는 글로벌 금융위기 영향으로 2009년에 급격히 위축되었다가 2010년과 2011년에 회복세를 지속함.
  - 비주거용 건축수주는 글로벌 금융위기로 인한 국내경기 침체의 영향으로 2008년 하반기부터 2009년 하반기까지 감소세를 지속했으며, 2009년에는 전년비 25.4% 감소함.
  - 2010년에는 기저효과 및 국내경기 회복으로 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.
  
- 2012년 국내 경제 둔화의 영향으로 민간 부문의 부진으로 전년 대비 5.0% 감소함.
  - 공공 비주거용 건축수주는 혁신도시와 행복도시 공기관 이전과 관련해 발주가 증가해 전년 대비 12.2% 증가한 8.7조원으로 역대 두 번째로 높은 실적을 기록
  - 반면, 경기침체로 인해 민간부문이 10.3% 감소한 영향으로 전체 비주거용 건축수주는 전년 대비 5.0% 감소한 31.5조원을 기록함.
  
- 2013년에 들어서 비주거용 건축수주는 전년도에 이어 민간이 부진하였으나, 공공이 혁신 및 행복도시 발주 증가의 영향으로 매우 양호한 모습을 보여 전년 대비 1.9% 증가함.
  - 공공 비주거용 건축수주는 혁신도시와 행복도시 공기관 이전과 관련된 공사의 영향으로 연간 역대 최대액인 11.0조원을 기록 전년 동기 대비 26.6% 증가함.
  - 반면 민간 비주거용 건축수주는 적은 전년 대비 7.6% 감소한 21.1조원으로 글로벌 금융위기의 영향으로 수주가 급격히 위축된 2009년 17.2조원 이후 가장 부진하였음.
  
- 2014년에도 비주거용 건축수주는 민간이 2/4분기부터 회복되는 양상을 보여 증가하였고, 공공은 하반기부터 증가세가 주춤하였으나 여전히 양호한 실적으로 1~8월 수주는 전년 동기 대비 12.6% 증가한 21.4조원을 기록함.
  - 공공의 1~8월 비주거용 건축 수주는 세종시와 혁신도시 내 청사 건축 및 관련 공사가

증가해 기간 대비 역대 최대치인 7.0조원으로 전년 동기 대비 17.3% 증가함. 다만, 7월 부터 8월까지 2개월 연속 감소하여 최근 들어와 증가세가 주춤한 상황으로 혁신도시 및 세종시 관련 주요 공사의 발주가 마무리 단계에 접어 든 것으로 판단됨.

- 한편, 민간 비주거용 건축 수주는 지난 1/4분기 전년 동기 대비 9.2% 감소해 부진하였으나, 이후 지속적으로 회복되는 모습을 보여 1~8월 누적실적은 전년 동기 대비 10.5% 증가한 14.5조원을 기록함.
- 다만, 예년에 비해서는 다소 부진한 금액으로 지난해 민간 수주가 부진한데 따른 기저 효과의 영향이 반영된 것으로 판단됨.

### <국내 비주거용 건축 수주 추이>

구 분	비주거용 건축 수주액(십억원)			비주거용 건축 수주 증감률(전년 동기비 %)			
		공공	민간		공공	민간	
2009	상	10,988.8	4,247.1	6,741.7	-33.7	15.9	-47.8
	하	14,499.1	4,079.8	10,419.3	-17.5	-25.6	-13.9
	연간	25,487.9	8,326.9	17,161.1	-25.4	-9.0	-31.4
2010	상	15,575.1	3,794.0	11,781.1	41.7	-10.7	74.7
	하	14,660.1	3,955.2	10,704.9	1.1	-3.1	2.7
	연간	30,235.3	7,749.2	22,486.1	18.6	-6.9	31.0
2011	상	17,288.7	3,958.1	13,330.5	11.0	4.3	13.2
	하	15,897.2	3,821.5	12,075.7	8.4	-3.4	12.8
	연간	33,185.8	7,779.6	25,406.2	9.8	0.4	13.0
2012	상	16,054.4	3,092.8	12,961.7	-7.1	-21.9	-2.8
	하	15,473.3	5,637.6	9,835.7	-2.7	47.5	-18.5
	연간	31,527.7	8,730.4	22,797.5	-5.0	12.2	-10.3
2013	상	14,185.0	4,220.8	9,964.1	-11.6	36.5	-23.1
	하	17,926.8	6,828.1	11,098.8	15.9	21.1	12.8
	연간	32,111.8	11,048.9	21,062.9	1.9	26.6	-7.6
2014	1/4	6,706.6	2,416.3	4,290.3	1.4	27.8	-9.2
	2/4	8,741.7	3,109.1	5,632.7	15.5	33.5	7.5
	상반기	15,448.3	5,525.4	9,923.0	8.9	30.9	-0.4
	7월	3,423.4	727.9	2,695.5	48.4	-9.5	79.5
	8월	2,565.1	698.9	1,866.2	1.0	-22.6	14.0
	1~8월	214,368	69,522	144,847	12.6	17.3	10.5

자료 : 대한건설협회.

— 한편, 비주거용 건축투자의 경우는 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분기 연속 플러스(+) 성장을 지속하였으나, 이후 2013년 1/4분기까지 감소세를 지속해 조정된 모습을 보임.

- 비주거용 건축투자는 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 3/4분기~2009년 2/4분기까지 마이너스(-) 성장을 지속했으나, 이후 2009년 3/4분기~2011년 3/4분기까지 총 9분

기 연속 증가함.

- 그러나, 2011년 4/4분기에 1.9% 감소해 9분기 증가세를 마감함. 이후 2012년 1/4분기에 2.2% 증가하였으나 2/4분기에 다시 2.2% 감소를 시작으로 2013년 1/4분기까지 총 4분기 연속 감소함.

— 비주거용 건설투자는, 지방이전 공공기관 신청사 공사 기성이 급등하여 2013년 2/4분기 부터 2014년 1/4분기까지 4분기 연속 증가세를 지속함. 다만, 민간 상업용 건물 건축의 회복이 다소 지연되어 2/4분기에는 전년 동기 대비 0.7% 감소함.

- 2/4분기에 3.2% 증가했는데, 2/4분기 실적으로는 역대 최대치인 19.1조원을 기록함.
- 3/4분기와 4/4분기 역시 5.3%, 2.2% 증가해 2013년 비주거용 건축투자는 역대 최대치인 69.6조원을 기록함.
- 올해 1/4분기에도 역대 3번째로 높은 양호한 실적인 13.1조원을 기록해 전년 동기 대비 0.6% 증가, 비주거용 건축투자는 4분기 연속 증가세를 지속함.
- 2/4분기에는 전년 동기 대비 0.7% 감소하여 4분기 연속 증가세를 마감함.

### <비주거용 건축투자 추이>

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2011년					2012년					2013년					2014년	
	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
금액 (조원)	13.3	18.7	18.7	17.9	68.5	13.6	18.3	18.5	17.6	68.0	13.0	19.1	19.5	18.0	69.6	13.1	18.9
증감률 (%)	2.5	6.7	4.9	-3.0	2.7	2.2	-2.2	-0.8	-1.7	-0.8	-3.7	4.2	5.3	2.2	2.4	0.6	-0.7

주 : 2010년 연쇄가격 기준; 자료 : 한국은행.

## ② 향후 전망

### 민간 비주거 건축수주 점진적 회복세 전망

— 과거 국내총생산(GDP)과 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 민간 비주거 건축수주는 GDP와 거의 유사한 순환주기를, 비주거용 건축투자는 소폭(약 1분기) 후행하는 순환주기를 보임.

— 국내 경제가 2014년에는 전년비 0.6~0.7%p 높은 3%대 중후반의 성장률을 기록할 전망

이나, 2015년에는 성장세가 멈출 것으로 전망됨.

- 2015년 거시경제 회복세가 주춤함에 따라 2014년 하반기부터 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 2015년 상반기까지 회복세를 이어가다가 점차 회복세가 둔화될 가능성이 있는 것으로 판단됨.

— 다만, 서울을 중심으로 지난 몇 년간 지속적으로 상승해왔던 오피스 공실률이 2015년에는 상승세가 다소 주춤할 것으로 전망된다는 것은 긍정적임.

- 오피스 공실률이 서울의 경우 신규 오피스 빌딩 입주 증가, 경기 침체, 기업 이전 등의 영향으로 최근 몇 년간 지속 상승했음.
- 2014년에도 상반기 여의도 권역의 신규 오피스 공급과 하반기 도심 권역의 신규 오피스 공급으로 인해 공실률에 부담으로 작용함.
- 다만, 2015년에도 공공기관 지방 이전 등으로 공실률에 부담이 되는 요인이 있지만, 대규모 신규 오피스 빌딩 공급 둔화, 그동안의 공실률 급상승, 완만한 경기 회복 등을 감안할 때 공실률 상승세는 다소 주춤될 것으로 예상됨.

— 그러나, 최근 몇 년 동안 신규 오피스 공급물량이 많았다는 것을 감안하면, 2015년에 신규 오피스 공급물량과 공실률 상승세가 주춤한다고 해도, 당장 2015년에 비주거 건축수주 증가요인으로 작용하기는 쉽지 않음.

### <서울 오피스 권역별 공실률 추이>

(단위 : %)

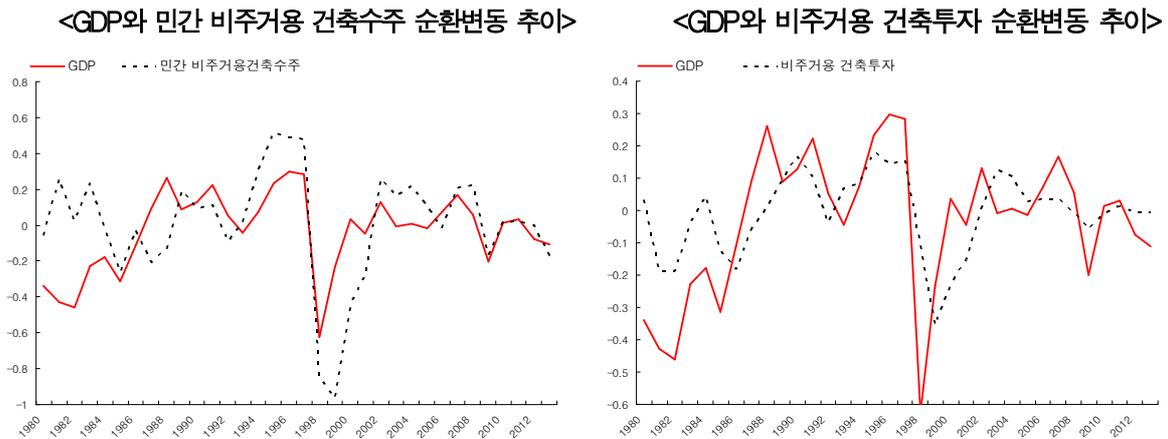
권역	2012				2013				2014	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
서울전체	5.2	5.8	9.6	6.6	7.1	7.5	7.9	8.4	8.4	8.6
도심권역	8.0	7.5	6.8	6.4	6.8	6.7	7.9	8.9	7.0	7.5
강남권역	3.5	5.0	4.7	5.1	5.4	6.1	6.8	6.9	7.3	7.2
여의도권역	3.1	2.7	10.8	10.4	10.8	101.8	10.1	11.8	12.2	12.5
서울기타	5.7	7.4	7.4	6.1	8.4	8.4	7.9	7.3	9.3	9.2

출처 : 메이트플러스

— 한편, 비주거용 건축투자는 지난 2012년부터 위축되기 시작한 민간 비주거 건축수주 침체의 영향으로 감소 요인이 있는 반면, 2014년 하반기 이후 민간 비주거 건축수주의 회복세, 공공기관 신청사 건립물량 등의 긍정적 요인이 있음.

- 최근 민간 비주거 건축수주의 회복세가 2015년 상반기를 지나면서 점차 둔화될 것으로 보이고, 공공부문의 비주거용 건축투자는 2014년에 이미 활성화되었다는 점에서 2015

년 비주거 건축투자는 소폭 회복세에 그칠 것으로 전망됨.



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

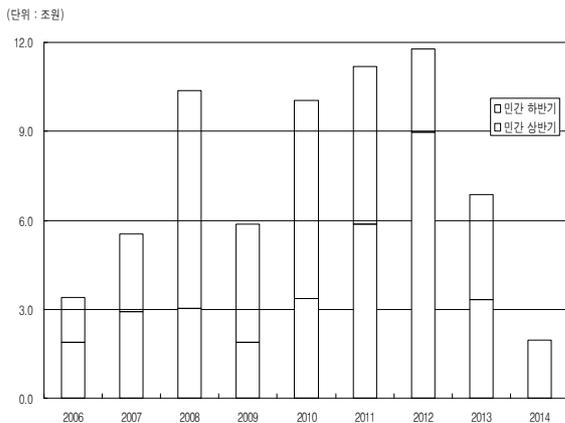
## 2) 민간 토목부문

### 2015년 민간 토목수주 및 투자 완만한 회복세 전망

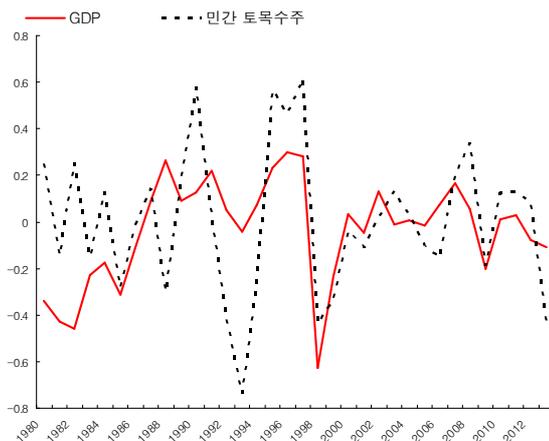
- 글로벌 금융위기 영향으로 위축되었던 민간 토목수주가 2010년부터 빠른 증가세를 보였는데, 이는 글로벌 금융위기 영향으로 발주가 보류된 민간 플랜트 공사 발주가 급증했기 때문임.
  - 민간 플랜트 수주는 지난 2008년 10.4조원을 기록한 이후 2009년 글로벌 금융위기의 영향으로 수주가 감소해 5.9조원을 기록하였음.
  - 민간 플랜트 수주는 2010년과 2011년에 빠른 회복세를 보여 10.1조원과 11.2조원을 각각 기록하였음. 2012년 상반기까지 호조세를 보인 결과, 2012년에 역대 최대 수준인 11.8조원을 기록함.
  - 민간 플랜트 수주가 증가한 것은 2009년에 발주가 보류된 공사가 2010년 이후 경제회복에 따라 집중 발주되고, 당시 2~3년간 석유화학 및 철강관련 플랜트 수요가 증가한 데 기인함. 또한, 최근 들어 전력난의 영향으로 민간 발전설비 발주도 이어진 결과임.
- 2012년 하반기 이후 예상과 달리 대내외 경제 회복 지연 및 불확실성 증가로 민간 토목수주는 급격한 감소세로 전환되었으며, 2013년 하반기까지 극심한 부진을 지속함.
  - 특히, 민간 플랜트 수주가 지난 2010년부터 2012년 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정됨.

- 일부 대기업들이 향후 경기 둔화에 따른 계열사 수주 지원책으로 2012년에 이미 향후 계획 물량을 앞당겨 발주한 영향으로 2013년에 발주가 부진함.
  - 결과적으로 2013년 민간 토목수주는 전년 대비 41.4% 급감한 9.8조원을 기록함. 이는 2006년 9.7조원 이후 7년 내 최저치임.
- 2014년에 들어서도 민간토목 수주는 간헐적으로 기저효과에 의해서 증가할 뿐 전반적으로 예전 보다 부진한 상황임. 다만, 국내 경제의 완만한 회복세와 더불어 감소폭이 점차 완화되고 있어 점진적으로 수주가 예년 수준으로 회복하고 있는 것으로 판단됨.
- 민간 토목 수주는 올해 1~8월 누적치로 전년 동기 대비 17.9% 감소한 4.1조원을 기록함. 지난 2009년을 제외하고 민간 토목 수주 과거 10년간 평균이 4.5조원임을 감안할 때 여전히 금액대비 부진한 수준임.
  - 다만, 지난 2013년에 전년 대비 41.4% 감소한 것을 감안하면, 2013년보다는 감소폭이 절반 이상 완화됨. 또한, 하반기에 들어서면서 감소폭이 점차 완화되고 있는 것을 감안하면 점차 예년 수준으로 회복하고 있는 것으로 판단됨.

<민간 플랜트수주 상하반기 추이>



<GDP와 민간토목수주 순환변동 추이>



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

- 2015년에는 국내 경제가 전년 수준의 성장률을 기록하며 성장이 주춤함에 따라 민간 토목수주는 매우 완만한 회복세를 이어갈 전망이다.
- 다만, 삼성전자를 비롯해 대기업들이 2014년 연말~2015년 사이에 28.4조원의 대규모 설비투자를 계획함에 따라 민간 토목투수 및 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

- 결국 2014년 상반기 민간 토목수주가 매우 부진했던 기저효과도 영향을 미쳐 2015년 민간 토목수주는 완만한 회복세를 보일 것으로 전망됨.
  
- 한편, 민간부문의 토목투자는 선행지표인 민간 토목수주가 2014년 상반기 부진했음을 감안할 때 2014년 연말 이후에야 완만한 회복세를 보이기 시작할 전망이다.
  - 단, 대외 불확실성 요인 영향으로 2015년 국내 경제의 회복세가 더욱 악화될 경우 대기업의 설비투자가 당초 계획과 달리 위축될 가능성이 있으며, 이 경우 민간 비주거 건축수주 및 투자의 회복세는 매우 악화될 것으로 예상됨.

### Ⅲ. 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	건설수주 파급효과
정부 예산 편성 결과	<p>2015년 정부 SOC 예산(안) 전년 대비 3%(0.7조원) 증가한 24.4조원 편성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SOC 예산 증가는 토목투자에 긍정적 영향 예상</li> <li>- 단, 완성공사 위주 예산배정으로 신규 공사 발주에 대한 긍정적 영향은 제한적</li> <li>- 국정과제 및 지역공약 사업에 7.9조원 배정: 2014년(6.3조원) 대비 1.6조원 증액 → 2015년 현 정부 국정과제 및 지역공약 사업 발주 본격 시작</li> </ul> <p>2015년 안전예산 14.6조원 편성, 2014년 12.4조원보다 2.2조원(17.9%) 증액</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재난예방보완시설 확충(4.4조원), 위험시설기능 강화(3.3조원) 등이 건설 관련 예산 → 건설수주/투자에 소폭 긍정적 영향. 단, 전문건설업 사업도 포함</li> </ul>	↑
공공기관 부채문제	<p>공공기관 부채 향후 당분간 지속 증가, 신규 발주 제약 예상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최근 공공기관 부채 2007년 대비 2배로 급증</li> <li>- 부채규모 상위 10대 기관 부채가 공공기관 전체 부채의 약 70% 차지, 향후 지속 증가 예상</li> <li>- 10대 기관 중 8개 기관이 건설공사 발주 많은 기관, 국토교통부 산하 공기업 5개 부채 규모 상위 10대 기관에 포함</li> <li>- 국토부 산하 22개 공공기관 중 2013년 말 기준 10곳이 적자 지속 또는 수익 감소 → 2015년 공공기관의 신규 발주 증가 어려운 상황</li> </ul>	↓
주요 대형공사 발주	<p>2015년 공공 플랜트 발주물량 양호</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 발전 자회사의 발전 플랜트 발주지연 등으로 2015년 발주 물량 증가, 천연가스 저장시설, 열병합발전소 등 플랜트 발주 증가</li> <li>- 신고리원전 5,6호기 발주 가능성</li> </ul> <p>2015년 평창동계올림픽 관련 잔여 공사 발주</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 피겨·쇼트트랙, 컬링, 프리스타일, 스노보드 등의 경기장과 잔여 기반시설 2015년 발주 예정</li> </ul>	↑
공공 건축공사 발주 감소	<p>신청사 건립 필요 공공기관 123개 중 대부분 발주 완료</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014년 이후 13개 잔여 기관만 발주 예정</li> <li>- 발주물량은 감소하나, 건설투자 및 기성은 2014년에 이어 2015년에도 활발한 투자 예상</li> </ul> <p>주택공급 물량 조절 방침에 따라 2014년에 이어 2015년 공공주택 공급 부진 예상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014년 공공 주택공급 4.6만호로 전년 대비 3.4만호 축소 계획, 2015년에도 공공주택 공급 부진 예상</li> <li>- 단, 행복주택 본격 발주/착공으로 건설수주/투자에 소폭 긍정 영향 예상</li> </ul>	↓

<전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약\_민간 부문>

구분	주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
거시경제 변화	2015년 국내 경제성장률 3%대 중후반 성장 전망 - 2014년 대비 경제성장률 매우 소폭 확장 전망 - 단, 불확실성 요인 다수 : 미국 양적완화 종료, 유럽 성장 모멘텀 저하, 중국 비롯 신흥국의 성장률 둔화, 중동 위기 유가상승 → 불확실성 증가로 최근 발표 전망치 하향 조정, 2015년 민간 건설경기에 불확실성 증가	-
민간 주택공급 여건 변화	2015년 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정 요인이 다소 많은 상황 - 긍정 요인 : 9.1대책 등 시장활성화 대책 발표, 신규 아파트 입주물량 다소 부진, 전세가 상승 - 부정 요인 : 준공 후 미분양 적체, 신규 분양 급증, 가계부채 → 수도권의 신규 공급여건 일부 개선(단, 국회 계류 법안 입법화 여부, 2015년 거시경제 회복 등에 다소 불확실성 존재)	↑
	2015년 민간부문의 지방 주택공급 여건 점차 악화 예상 - 9.1대책, 거시경제 완만한 회복에도 불구하고, 최근 2~3년간 지방 아파트 입주물량 및 분양물량 급증, 2011년 이후 주택가격 급등, 가계부채 등 부정적 요인 다수 → 점차 지방 신규 주택공급 여건 악화, 주택수주에 부정적 영향 예상	↓
재개발/재건축 수주 변화	민간 주택수주의 약 30~50% 차지하는 재개발/재건축 수주 회복세 전망 - 수도권 주택공급 여건 개선, 전년도 기저효과 등 감안 회복세 전망 - 시공사 선정 시점 포함 공공관리자제 개선시 증가세 확대 가능하나, 입법화 불확실 - 재건축 연한 단축안은 시행되더라도 2015년 수주 증가효과는 제한적	↑
민간 비주거 건축 및 토목투자 여건	2015년 민간 비주거 건축 및 토목 수주/투자에 일부 긍정적 요인 존재 - 거시경제 소폭 회복, 대기업의 대규모 설비투자 계획, 2014년 수주/투자 기저효과 등의 긍정적 요인 존재 → 2015년 민간 비주거 건축 및 토목 수주/투자 완만한 회복세 예상	↑

## 1. 건설수주 전망

### 2015년 국내 건설수주 전년비 4.9% 증가한 110조원 전망

- 전망의 주요 쟁점요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2015년 국내 건설수주는 전년비 4.9% 증가한 110조원을 기록할 전망이다.

#### <2015년 국내 건설수주 전망>

구분	2012			2013			2014			2015(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
<b>건설 수주액 (조원, 당해년 가격)</b>										
공공	15.2	18.8	34.1	15.0	21.1	36.2	21.7	17.8	39.5	40.3
민간	39.6	27.9	67.4	24.1	31.0	55.1	28.0	37.4	65.4	69.7
토목	21.4	14.3	35.7	14.1	15.8	29.9	18.0	14.5	32.6	34.0
건축	33.4	32.4	65.8	25.0	36.4	61.4	31.6	40.7	72.3	76.0
주거	17.3	17.0	34.3	10.8	18.5	29.3	16.2	22.6	38.8	41.8
비주거	16.1	15.5	31.5	14.2	17.9	32.1	15.4	18.1	33.5	34.2
계	54.8	46.7	101.5	39.2	52.2	91.3	49.7	55.2	104.9	110.0
<b>증감률 (% , 전년 동기비)</b>										
공공	5.2	-14.9	-7.0	-1.4	12.3	6.1	44.4	-15.8	9.2	2.0
민간	11.6	-27.8	-9.0	-39.0	11.3	-18.2	15.9	20.7	18.6	6.6
토목	21.2	-32.6	-8.1	-34.0	10.5	-16.2	27.4	-7.7	8.9	4.4
건축	3.4	-18.1	-8.4	-25.1	12.2	-6.7	26.5	11.8	17.8	5.1
주거	15.5	-28.4	-11.4	-37.6	8.9	-14.6	49.6	22.4	32.5	7.8
비주거	-7.1	-2.7	-5.0	-11.6	15.9	1.9	8.9	0.9	4.4	2.0
계	9.7	-23.1	-8.3	-28.6	11.7	-10.0	26.8	5.9	14.9	4.9

주 : 2014년 하반기 및 2015년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

- 발주 부문별로 민간 수주는 전년비 6.6% 증가한 69.7조원을 기록해 2015년 국내 건설수주 회복세를 견인할 것으로 전망됨.
- 민간 수주는 수도권을 중심으로 한 주택수주의 회복세와 더불어 일부 회복된 거시경제 및 대기업 설비투자 증가 등에 힘입어 비주거 건축 및 토목수주가 소폭 증가해 전년비 6.6% 증가하겠음.
  - 단, 민간 수주액은 회복세에도 불구하고 건설경기 침체 전인 2007년의 90.8조원에 훨씬 미치지 못해 여전히 부진하겠음.

- 공공 수주는 토목수주의 증가에도 불구하고 건축수주가 부진해 전년비 2.0%증가한 40.3조원을 기록하겠음.
  - 공공 토목수주는 전년도 발주계획 물량의 발주 이월, 발전 플랜트 등 대형 플랜트 공사 발주, 공약사업 발주 시작 등의 영향으로 전년비 증가할 전망이다.
  - 반면, 건축수주는 주택공사 발주가 여전히 부진한 가운데, 비주거 건축수주가 감소해 전년비 감소할 전망이다.
  
- 공종별로 토목수주는 공공 토목수주가 양호한 가운데, 민간 토목수주도 기저효과 및 완만한 거시경제 회복, 대기업 설비투자 영향으로 다소 회복되어 전년비 4.4% 증가할 전망이다.
  - 건축수주는 전년비 5.1% 증가할 전망인데, 세부적으로 주택수주가 수도권 주택수주 증가 영향으로 전년비 7.8% 증가하겠으며, 비주거 건축수주는 민간부문의 완만한 회복세에도 불구하고, 공공부문이 부진해 전년비 2.0% 증가에 그칠 전망이다.

## 2. 건설투자 전망

### 2015년 건설투자 전년비 3.4% 증가 전망

- 건설투자는 2015년에 전년비 3.4% 증가하여 2014년에 비해 회복세가 확장될 전망이다.
  - 건설투자의 선행지표인 건설수주가 2012년 8월부터 2013년 9월까지 14개월 연속 감소세를 보임에 따라 2014년 건설투자에 일부 부정적 영향을 미쳤으나, 2014년 상반기부터 건설수주가 양호한 회복세를 보임에 따라 2015년 건설투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
  
- 공종별로 토목투자는 2014년 상반기에 감소세를 보이며, 전체 건설투자의 회복세를 둔화시켰으나, 2015년에는 전년 대비 증가할 전망이다.
  - 2012년 하반기 ~ 2014년 상반기 동안 민간 토목수주의 침체가 2014년 상반기까지 토목투자에 부정적 영향을 미쳤으나, 민간 토목수주가 2014년 하반기 이후 점진적으로 회복세를 보이기 시작하면서 2015년 토목투자에 소폭 긍정적 영향이 예상된다.

- 또한, 2014년 상반기 공공 토목수주가 호조세를 보였고, 2015년 정부 SOC 예산이 전년 대비 3% 증가되었으며, 2015년 대기업의 대규모 설비투자 계획 등이 2015년 토목투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 건축투자는 주택투자가 2014년보다는 증가세가 둔화되지만 여전히 양호한 증가세를 보이고, 비주거용 건축투자는 전년비 소폭 증가세를 보일 전망이다.
- 주택투자는 2014년에 기 수주된 사업의 분양/착공 급증, 미분양 감소 등의 영향으로 전년비 10% 이상 증가하는 양호한 회복세를 보였음.
  - 2015년에는 이미 2014년에 주택 착공물량이 많이 증가했고, 2014년에 비해 2015년 분양/착공의 전년 대비 증가율이 둔화될 것으로 예상되어, 주택투자의 전년비 증가율은 상당 폭 둔화될 전망이다. 단, 전년비 5% 이상의 증가율을 기록하며, 주택투자는 여전히 양호한 회복세를 보일 전망이다.
  - 비주거용 건축투자는 2012년 하반기~2014년 상반기 동안 선행지표인 민간 건축수주의 부진 영향으로 2014년에 회복세가 부진했는데, 2014년 하반기 민간 비주거 건축수주가 회복세를 보이기 시작했고, 2015년에도 공공기관 신청사 공사물량이 그대로 진행됨에 따라 전년 대비 소폭 증가할 전망이다.

### <2015년 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구 분	2011			2012			2013			2014			2015(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	89.55	104.20	193.75	86.69	99.42	186.11	92.21	106.39	198.61	93.98	108.55	202.53	209.47
증감률	-5.0	-2.0	-3.4	-3.2	-4.6	-3.9	6.4	7.0	6.7	1.9	2.0	2.0	3.4

주 : 2014년 하반기 및 2015년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.  
 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

### 3. 전망의 시사점

#### (1) 건설경기 회복국면 진입

- 국내 건설수주가 2013년 4/4분기 이후 회복세를 시현했고, 건설투자도 증가세를 이어감에 따라 건설경기는 2014년에 본격적으로 회복국면에 진입한 것으로 판단됨.
- 또한, 국내 건설수주 및 건설투자가 2015년에도 증가세를 이어갈 것으로 전망됨에 따라 2014년 회복국면에 진입한 건설경기는 2015년에도 회복국면을 계속 이어갈 것으로 예상된다.
- 단, 국내 건설수주의 회복세에도 불구하고 2015년 건설수주액은 110조원에 그쳐 여전히 부진하겠으며, 건설경기가 정상 수준으로 회복되기 위해서는 향후 추가적으로 건설경기 회복세가 1년 이상 더 지속되어 경기 호황국면에 진입하는 것이 필요함.
- 과거 건설투자의 순환변동치 추이를 살펴보면, 건설투자의 순환주기는 약 6~7년 정도(상승국면 약 3년)였는데, 이번 건설경기의 회복국면도 평균적인 순환주기를 형성하려면 2016년까지 건설경기의 상승국면이 지속되는 것이 필요함.

#### (2) 건설경기의 회복세 지속 위해 불확실성 요인 관리 필요

- 2015년 건설경기가 회복국면을 지속하는 것에는 일부 불확실성 요인이 있어, 향후 건설경기가 견조한 회복세를 지속하기 위해서는 동 불확실성 요인에 대한 관리가 중요할 것으로 판단됨.
- 우선 국회에 계류된 부동산 시장 활성화 관련 입법안들의 입법화 여부가 최근 건설경기 회복에 긍정적 영향을 미치고 있는 주택투자의 향후 회복세를 좌우할 것으로 판단됨.
  - 만약 다수 입법안들이 입법화되지 않고, 9.1대책 후속조치에 의해 입법예고된 대책들도 서울시 등의 반대로 실제 시행에 차질이 빚어질 경우 정책 효과에 의해 살아나는 주택투자의 회복세가 다시 주춤할 가능성도 있음.

- 아울러 작년 발표된 BTL 민간 제안 허용, 최소비용보전 등 과거에 비해 인센티브가 강화된 민간투자 활성화 방안의 신속한 입법화와 실행이 필요하며, 향후 민간 투자 유인 여부를 모니터링하면서 추가적인 개선 조치가 필요할 것임.
- 다음으로 2015년 국내 거시경제에 미국 양적완화 종료, 유럽 성장 모멘텀 저하, 중국을 비롯 신흥국의 성장률 둔화, 중동 위기 유가상승 등의 불확실성 요인이 매우 많은데, 이는 2015년 주택투자를 비롯한 민간부문의 건설경기 회복에 큰 변수로 작용할 전망이다.
  - 따라서 불확실성 요인의 변화에 따라 신속한 대응체계를 사전에 마련하여 준비하지 않을 경우 2015년 국내 경제성장률이 2014년에 비해 위축될 수도 있으며 이는 건설투자에도 직접적 영향을 미칠 전망이다.
- 결국 2015년 건설경기가 견조하게 회복국면을 지속하기 위해서는 국회에 계류된 입법안들의 국회 통과, 9.1대책 후속조치들의 실제 이행, 민간투자 관련 개선안 입법화 및 이행, 거시경제 불확실성 요인들에 대한 신속한 대응체계 사전 마련 등이 필요할 것으로 판단됨.

### (3) 건설업체 유동성 위기 극복 위한 지원 지속

- 최근 건설경기 선행지표인 건설수주가 기저효과 등으로 회복세를 보이고 있지만, 2013년 건설수주가 11년 내 최저치로 매우 저조했다는 점에서 수주 지표에 후행하는 건설업계의 국내 기성(매출), 수익 등의 업계 실적은 당분간 어려움이 지속될 가능성이 큼.
  - 국내 건설수주 침체가 2008년 이후 장기화되었고, 2013년에는 11년 내 최저 수준으로 침체됨에 따라 2014년에는 건설업체의 국내 수주잔고 및 매출 축소로 건설업체의 재무 실적에 부담요인으로 작용할 전망이다.
- 또한, 최근 국내 건설수주의 회복세에 기저효과가 크게 작용한 것으로 올 국내 건설수주액이 100조원을 일부 상회하는 수준에 그치고, 2015년에도 110조원에 그치며 전고점인 2007년에 훨씬 못 미칠 것으로 예상되므로 국내 건설사의 어려움은 당분간 좀 더 진행될 것으로 예상됨.

- 건설사의 유동성 압박 요인으로 작용하는 미착공 택지 역시 최근 수도권 분양/착공 증가로 미착공 택지 적체물량이 조금씩 감소되고 있으나, 아직은 미착공 택지가 여전히 많은 상황임.
  - 건설업계의 수익성 지표도 최근 소폭 개선되는 상황이나, 작년까지 국내외 공사의 수익성 악화가 심각했다는 점에서 아직은 추가적인 개선이 많이 필요한 상황임.
  - 한국예탁결제원에 따르면 신용등급 BBB급 이상 건설사 회사채 중 2014년 만기도래분은 4조5000억원에 달해 유동성 위기 요인으로 작용할 전망이다.
- 실제로 대한건설협회가 최근 발표한 상장건설사 경영분석 결과에 의하면 건설사의 수익성 지표가 지속적으로 악화되고 있는 것으로 나타남.
  - 분석 대상에 포함된 126개사의 2014년 상반기 영업이익은 1.53조원을 기록해 전년 상반기 2.82조원에 비해 62.6% 급감함.
  - 당기 순이익 역시 2013년 상반기 9094억원에서 2.5조원으로 큰 폭으로 적자 전환됨. 결국 조사대상 126개사의 45.2%에 달하는 57개사가 당기 순손실을 기록함.
- 특히, 2014년 상반기 영업이익 이자보상비율이 63.0%를 기록해 전년 상반기 102.0%에 비해 큰 폭으로 하락하였으며, 영업이익으로 이자비용도 감당하기 어려운 수준으로 악화됨.

**<상장 건설사 주요 경영비율 추이>**

(단위 : %)

경 영 지 표	2010		2011		2012 상반기	2013 상반기	2014 상반기	증감 (전년비)
	상반기	연말	상반기	연말				
건설매출액증가율	5.4	4.0	4.7	1.2	1.5	-4.3 (-7.9/3.2)*	1.4 (0.3/3.6)*	5.7%p
유 동 비 율	-12.6	111.3	113.7	116.7	122.4	118.5	122.8	4.3%p
부 채 비 율	187.9	169.7	176.6	167.3	172.7	167.2	166.8	-0.4%p
매출액영업이익율	6.2	5.9	5.9	4.6	4.4	2.6	1.0	-1.6%p
매출액세전순이익율	6.2	4.7	5.5	3.0	2.0	1.2	-1.1	-2.3%p
이자보상비율	330.4	295.4	317.8	223.3	248.7	102.0	63.0	-39.0%p

자료 : 대한건설협회 ; 주 : 126개 건설사(상장사 94개사, 기타 법인 32개사)를 대상으로 분석, ( )안의 비율은 국내건설매출증가율/해외건설매출증가율

- 한편, 작년 1분기 이후 일부 대형 건설사의 대규모 적자 전환 원인은 2009년 이후 2, 3년 동안 수주된 저가 해외수주 공사로 인한 손실인데, 동 공사가 점차 완공되면서, 2013년 이후 본격적으로 수익성 압박 요인으로 작용하기 시작했음.
  - 2009년 이후 수주된 해외 수주 공사 중 현재까지 미완공 공사가 아직 다수 남아있어

당분간 수익성 압박을 지속할 것으로 예상됨.

- 따라서 건설업체 유동성 지원 대책 등 경영 위기 극복을 위한 대책들을 지속함과 동시에 건설업체의 유동성 위기가 확산되는 것을 막기 위한 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
  - 구체적으로 건설사의 채무 만기가 돌아오는 데 따른 완충책 마련과 더불어 최근 추진된 실적공사비제도 개선, 공사비 산정의 객관성 확보 등의 조치가 조기에 시행되는 것이 필요함.

#### (4) 건설업계의 대응 전략

- 건설경기가 본격 회복국면에 접어들었으나, 불확실성 요인이 존재하고, 과거와 달리 회복국면이 상대적으로 짧고 회복 수준이 낮을 것을 감안해 리스크관리 전략도 필요함.
  - 앞서 살펴본 대로 현재 건설경기 회복국면은 부동산 활성화 대책의 입법화 여부, 2015년 대내외 경제 불확실성 요인 등으로 다소 불확실성이 있는 상황임.
  - 더욱이 과거와 달리 이번 회복국면의 상승기간이 상대적으로 짧고, 향후 회복국면이 2~3년 지속된다 해도 건설수주가 2007년 수준을 회복하기 어려울 것으로 예상됨.
  - 결국 2014년에 이미 주택사업을 위한 수주, 분양 등이 증가하고 있는 것처럼 이번 건설경기 회복국면에서 건설기업들은 신속한 대응이 필요하고, 아울러 향후 불확실성 요인들의 추이를 주목하면서 리스크관리에 치중해야 할 것임.
- 또한, 이번 건설경기 회복국면 중에 향후 국내 건설산업 패러다임 변화에 대비한 구조조정 전략을 시행하는 것도 중요할 것임.
  - 최근 연구<sup>2)</sup>에 의하면 국내 건설산업은 2020년 이후 본격적으로 선진국형 산업으로 전환되고, 건설시장은 신축시장의 축소와 함께 유지보수/운영 시장의 급성장이 전망됨.
  - 향후 2~3년간 시장이 회복세를 보이고, 건설공사 수익성 측면에서도 추가적인 악화는 이뤄지지 않을 전망이나, 이 기간 동안에 2020년을 전후해 예상되는 패러다임 변화에 적응하기 위해 사업 및 경영체질 개선 전략을 수립하고 이행하는 것이 필요함.
  - 현재의 회복국면 이후에는 침체국면과 함께 산업, 시장의 패러다임 변화가 본격화됨에 따라 건설기업의 대응에 어려움이 예상됨.

2) 이홍일 외, '국내 건설투자 중장기 변화 추이 전망', 2014.7, 한국건설산업연구원.