

2010년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일
연구위원 박 철 한

I. 대내외 경제여건 변화

II. 최근 건설경기 동향분석

III. 2010년 건설경기 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

<목 차>

I. 대내외 경제여건 변화	1
1. 세계경제	1
2. 국내경제	3
(1) 최근 국내경기 동향	3
(2) 2010년 국내경기 전망	5
II. 최근 건설경기 동향분석	9
1. 건설수주 동향	9
2. 건설동행지표 동향	12
(1) 건설투자	12
(2) 건설기성	14
(3) 주거용 건축착공 면적	15
3. 체감경기 동향	17
III. 2010년 건설경기 전망	19
1. 전망의 주요 쟁점	19
(1) 공공 건설투자 호조세 지속 및 공공 건설수주 감소	19
(2) 주택 건설수주 및 투자 점진적 회복세 시현	36
(3) 국내 경기회복에 따른 비주거용 건축수주/투자 회복세 시작	49
2. 2010년 건설경기 전망	52
(1) 건설수주 전망	52
(2) 건설투자 전망	55
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	57
1. 민간자본 유치 위한 제도 개선 시급	57
2. 지방 미분양 및 주택 전문업체에 대한 정책 지원 유지	59
3. 공공공사 수익성 개선 필요	61

I. 대내외 경제여건 변화

1. 세계경제

2010년 세계 경제성장률 3.1%의 완만한 성장 전망

- 세계경제는 '08년 하반기부터 '09년 1/4분기까지 급격한 실물경기 침체를 겪었으나, 이후 침체 폭이 서서히 둔화하기 시작함.
 - 1/4분기 대부분의 국가들이 큰 폭의 마이너스 성장을 기록했으나 2/4분기 들어서면서 하락폭이 컸던 개도국을 중심으로 빠른 반등 추이를 나타냄.
 - 글로벌 금융위기의 진원지인 미국경제의 전기 대비 경제성장률은 '09년 1/4분기 -6.4%에서 2/4분기에 -1.0%로 감소폭이 크게 축소됨.
- 주요국의 경기부양책으로 각국의 금융지표들이 2/4분기를 기점으로 안정된 추세로 전환되었으며 신흥국 경제 성장과 함께 세계교역이 회복추이로 돌아섬.
 - 2008년 하반기 이후 올해 1/4분기까지 세계 50개국이 발표한 경기부양책의 규모는 전 세계 GDP의 약 4.9% 수준인 3조 달러로 유래 없는 대규모 공적 투입이 발생함.
 - 동시에 주요국 중앙은행의 적극적 금리인하 및 유동성 공급으로 단기 금융시장이 안정화 되었고 미 다우지수가 3월초 이후 7월말까지 40% 증가하는 등 위험회피성향을 지녔던 국제 자금이 다시 위기 이전 수준으로 돌아서는 양상을 보임.
 - 무엇보다 2/4분기에 들어 글로벌 금융위기의 시발 점이었던 미국주택가격(S&P Case/Shiller Index)이 전월 대비 상승세(0.5%p)로 돌아선 것과 함께 금융기관의 자산상각 규모가 감소하면서 금융시장이 안정 추세로 돌아섬.
 - 경기침체로 올 초 배럴당 40달러 수준까지 하락한 유가가 1/4분기 바닥을 치고 완만히 상승(9월말 70달러 수준)하는 등 자원 가격의 회복 및 신흥국으로의 자본유입이 살아나면서 신흥국 경기가 빠른 회복세를 보임.
 - 세계 교역규모가 위기 전 수준에는 여전히 못 미치지만 수입과 수출이 2/4분기에 바닥을 치고 증가하기 시작 하였으며 특히 아시아의 경우 중국, 한국, 대만 등이 모두 전기 대비 수출 증가세를 기록함.

- 세계경제는 '09년에 1.1%의 감소를 기록하고 2010년 3.1%대의 완만한 성장을 보일 전망이다.
- 1/4분기의 급격한 침체로 인하여 지난 4월 IMF는 '09년 세계경제 성장률이 -1.3% 기록할 것으로 전망하였으나, 10월에는 종전의 전망치보다 0.2p 높은 -1.1%로 수정 전망함.
- 2010년에는 위기 당시인 2008년 수준(3.0%)보다 약간 높은 3.1% 수준의 회복세를 기록할 것으로 전망함.

<전세계 주요국 경제성장률 전망>

(전년대비, %)

	2008	2009	2009 4/4	2010
미국	0.4	-2.7	-1.1	1.5
일본	-0.7	-5.4	-1.3	1.7
독일	1.2	-5.3	-2.9	0.3
유로지역	1.2	-5.3	-2.9	0.3
중국	9.0	8.5	10.1	9.0
인도	7.3	5.4	5.1	6.4
세계	3.0	-1.1	0.8	3.1

자료 : IMF(2009.10)

- 다만, 한동안 높은 실업율과 투자의 낮은 생산성이 예상됨에 따라 선진국들은 내년 상반기까지는 올해와 마찬가지로 확장적 통화 및 재정정책을 고수할 것으로 보임.
- 세계경제가 올해 하반기 회복세로 돌아섰다고는 하지만 올 4/4분기까지 미국(-1.1%)과 일본(-1.3%)을 비롯한 주요 선진국들은 여전히 마이너스 성장률을 기록할 전망이다.
- 세계 각국의 중앙은행 및 정부는 성급하게 출구전략을 추진할 경우 더블딥의 가능성을 우려, 금리인상 등 본격적 출구전략은 빨라야 내년 2/4분기에 실시될 전망이다.
- 개발도상국들은 선진국의 완만한 경제회복과는 달리 6%대 이상의 고성장을 기록할 것으로 예상됨.
- 신흥국들의 경우 금융위기의 충격이 상대적으로 경미하고 자원가격 상승이 성장을 가속화 시킬 것으로 전망되기 때문에 내년에는 올해보다 높은 성장세를 보일 것으로 예상됨.
- 중국의 경우 올해 4/4분기 10.1%의 높은 성장세를 보이고 2010년에는 9.0%대의 높은 성장률을 지속할 전망이며, 인도 또한 내년 6.4%의 성장률을 보일 것으로 전망됨.

2. 국내경제

(1) 최근 국내경기 동향

국내 실물경기 2/4분기 이후 빠른 회복세 시현

- 국내경제 2/4분기 빠른 회복세, 3/4분기에 전년 동기 대비 플러스(+)로 전환됨.
 - 국내경제는 2008년 4/4분기 침체국면(-3.4%)으로 진입한 후 2009년 1/4분기 전년 동기 대비 4.2% 감소하여 외환위기 이후 가장 낮은 성장률을 기록함.
 - 이후 2/4분기 성장률은 전년 동기 대비 -2.2%을 기록 1/4분기 성장률보다 2.0%p 증가하여 반등 추이를 보임.
 - 경기가 회복세를 보인 것은 2008년 말부터 올해 상반기까지 집중된 정부의 재정지출과 통화 확장정책에 의한 것으로 구체적으로 올해 예산 272.7조원 가운데 8월까지 199.3조원(73.1%) 투입됨.
 - 정부의 지출이 건설투자에 집중되어 투입됨에따라, 건설투자가 1/4분기와 2/4분기 모두 플러스 증가률(각각 1.6%, 3.7% 증가)을 기록하였으며 건설생산 또한 2분기 연속 증가(각각 0.4%, 2.2% 증가)함.
 - 제조업 생산의 감소폭이 2/4분기 들어 완화되었으며, 서비스업 생산도 2/4분기 들어 증가세로 돌아서는 등 다양한 지표들이 개선되는 양상을 보임.

<GDP 및 건설투자 증감률 추이('05년가격 기준, 원계열)>

(전년동기대비, %)

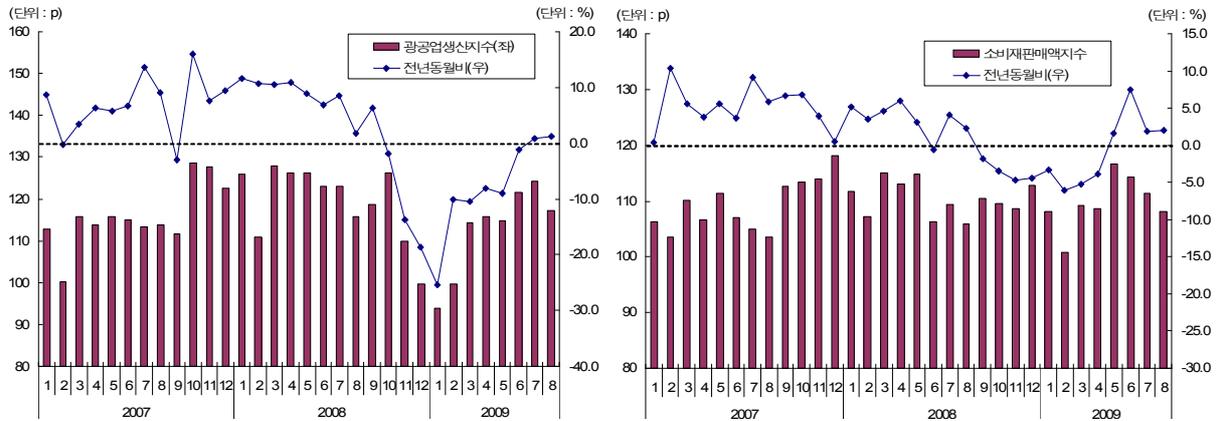
	2008p					2009p			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	상반기	3/4
국내총생산(GDP)	5.5	4.3	3.1	-3.4	2.2	-4.2	-2.2	-3.2	0.6
제조업	9.1	8.4	5.6	-9.1	3.1	-13.6	-7.3	-10.3	0.6
건설업	0.8	-1.5	-1.0	-6.3	-2.4	0.4	2.2	1.4	0.6
서비스업	4.4	3.3	2.6	-0.1	2.5	-0.5	0.4	-0.1	0.8
민간소비	4.0	2.3	1.4	-3.7	0.9	-4.4	-0.8	-2.6	0.6
설비투자	1.5	1.1	4.3	-14.0	-2.0	-23.5	-15.9	-19.5	-8.7
건설투자	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	-2.1	1.6	3.7	2.8	2.5
재화수출	11.1	10.9	8.5	-11.6	4.1	-14.1	-4.2	-9.0	1.8

주 : f.o.b(본선인도가격) 기준.

자료 : 한국은행 1/4분기, 2/4분기 국민소득(잠정) 자료, 3/4분기 국민소득(속보) 자료

- 특히, 최근 생산과 소비지표는 작년 9월 리먼브라더스 파산 직전 수준까지 회복됨.
 - 광공업 생산의 경우 지난 1월 통계작성 이래 최대 감소폭인 전년 동월 대비 25.5% 감소한 이후 지속적으로 감소폭이 완화, 결국 7월과 8월 두 달 연속 전년대비 플러스 증가세(각각 전년 동월 대비 0.9%, 1.2% 증가)로 전환됨.
 - 또한, 8월 지수자체도 117.2로 작년 9월 수준(118.6)에 근접함.
 - 소비재판매액 지수의 경우 지난 2월 전년 동월 대비 6.1%나 감소했으나 침체폭이 지속적으로 완화되어 5월 이후 4개월 연속 증가세를 유지함.

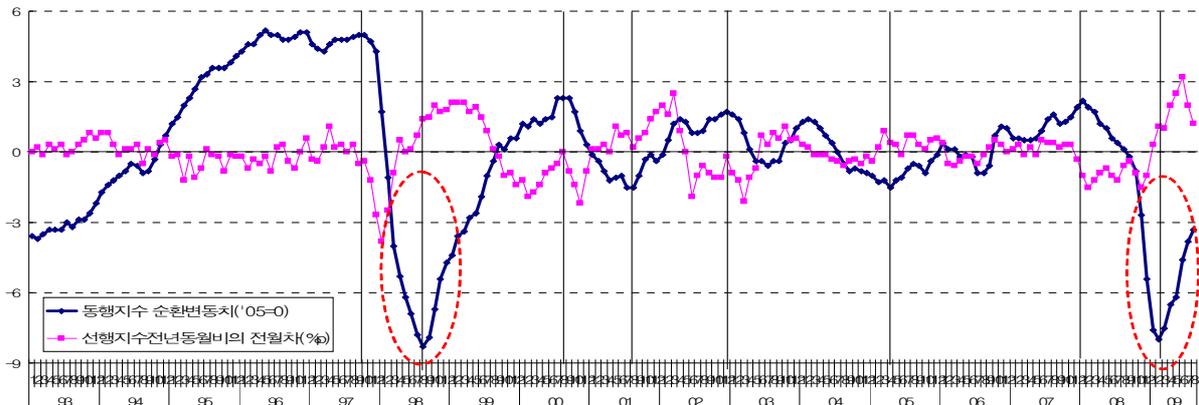
<광공업 생산지수와 소비재 판매지수의 추이>



자료: 통계청

- 누적된 재고가 상반기에 급격히 감소, 동행지수와 선행지수가 외환위기 이후와 비슷한 형태의 빠른 회복 추이를 보임.
 - 제조업 재고율(재고/출하지수)의 경우 '08년 12월 외환위기 이후 최대치인 129.2를 기록한 후 '09년 5월 통계작성 이래 가장 낮은 수치인 97.2를 기록, 8월까지 4개월 연속 지수가 100 미만을 기록하는 등 재고가 빠른 속도로 조정됨.
 - 8월 동행지수의 순환변동치는 전월대비 0.5p 상승 2월 이후 6개월 연속 증가세를 보이고, 경기선행지수의 전년 동월비도 '09년 1월 이후 8개월 연속 증가함.

<동행지수 순환 변동치와 선행지수 전년 동월비 추이>



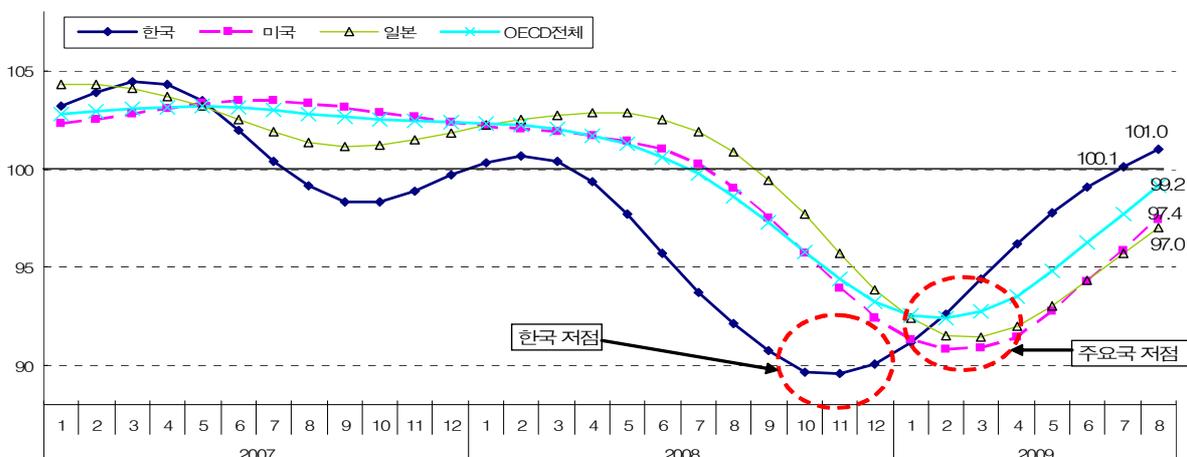
자료: 통계청

(2) 2010년 국내경기 전망

내년 4% 내외 성장 전망, 수출 및 투자 회복이 경제 성장의 관건

- 경제협력개발기구(OECD)는 경기선행지수(CLI)¹⁾를 통해 한국 경제가 빠른 속도로 회복되고 있으며 올해 말이나 내년 초 회복기를 지나 경기 팽창기에 들어설 것으로 전망함.
- 한국의 CLI 지수는 지난 7월 기준선인 100을 넘어(1년 4개월 만임)섰으며, 8월에는 101.0을 기록, 29개 회원국 가운데 4번째로 높은 수치를 기록함.
- 이는 한국 경제의 회복 속도가 주요 선진국에 비해 3~4개월 정도 빠른 것을 뜻하며, 한국 경제는 올해 말이나 내년 초 균형수준을 넘어 팽창 단계에 들어설 것을 시사함.

<OECD Short-term Economic Indicators : Cyclical Indicators>



자료 : OECD

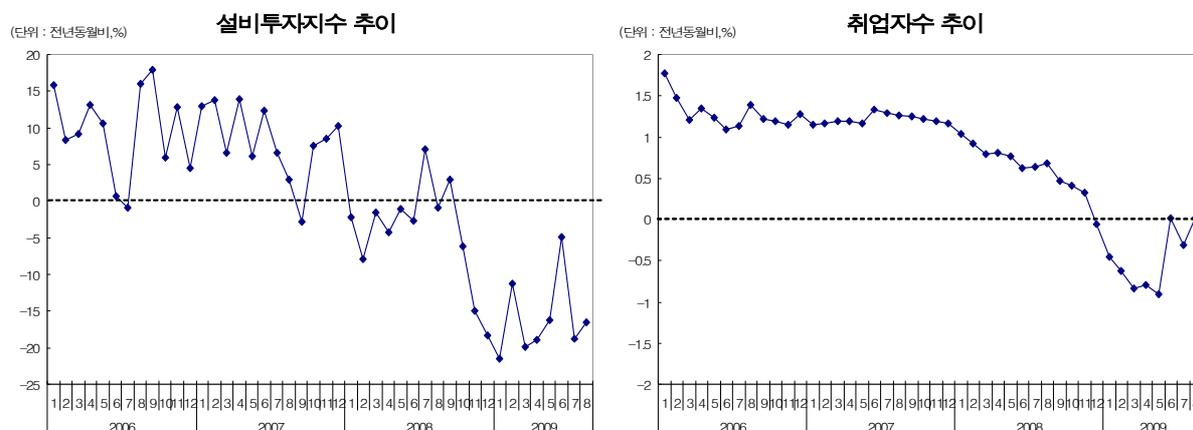
1) CLI 지수는 산업활동과 주택시장, 금융과 통화현상 등을 종합적으로 분석해 4~6개월 뒤 경기를 예측하는 지표임.

- 그러나, 경기 회복을 주도한 재정효과가 연말에 감소하고 민간소비의 회복 속도도 완만할 것으로 보여, 상반기 회복 기조는 유지하되 상승 속도는 다소 둔화될 전망이다.
 - 재정 지출의 경우 8월까지의 월평균 25조원 수준 이었는데 9월부터는 월평균 18.4조원 수준으로 하락할 전망, 특히 4/4분기 재정 집행효과가 크게 완화될 것으로 보임.
 - 정부의 일자리 창출 노력으로 취업자 수가 8월에 소폭 증가세로 반등(+3,000명)했으나, 제조업부문의 감소세가 지속(-13만 8,000명)되고 있어 여전히 내수가 부진한 상황임.
 - 높아진 가계부채 수준과 점진적으로 증가할 금리로 소비회복 속도가 상반기 보다는 둔화될 전망으로, 올해 민간소비는 전년 대비 소폭 마이너스 성장을 보일 가능성이 큼.

- 내년도 국내 경제성장의 관건은 세계경제 회복에 따른 수출회복인데, 중국이 고(高)성장할 것으로 전망되고 미국도 완만한 회복세를 보일 것으로 예상되어, 수출은 다시 두 자릿수 증가율을 기록할 것으로 전망됨.
 - 내년엔 올해와 같이 높은 수준의 재정 확대가 어려울 것이고 내수에 의한 소비와 투자 회복이 한정 될 것을 감안, 결국 수출 회복이 국내 경제 성장을 이끌 것으로 보임.
 - 우리나라의 최대 수출국인 중국이 내년에도 고성장 할 것으로 전망되고 미국 경제도 완만한 회복세를 보일 것으로 전망, 내년에는 수출이 10~15% 증가할 것으로 전망됨.
 - 결국 수출 증가에 따른 제조업 중심의 생산 활동 증가가 내년 경제 성장을 주도할 것으로 예상됨.

- 다만, 민간기업의 투자회복이 더딘 상황에서 자산버블의 붕괴로 인한 더블딥 위험이 우리나라 경제에도 일부 존재함. 그러나, 자산버블의 급격한 형성과 붕괴, 출구전략의 시기 및 강도 조절의 실패 등으로 국내 경제가 심각한 더블딥에 빠질 가능성은 크지 않은 편임.
 - 외부 불확실성으로 인하여 8월까지 설비투자는 뚜렷한 회복 기조를 보이지 않고 있는 것을 감안, 국내 기업들의 설비투자가 올해 안으로 큰 폭으로 회복되지 않을 것으로 전망됨.
 - 마찬가지로 정부의 국책사업으로 인한 취업자 수 증가 외엔 민간기업의 뚜렷한 고용회복이 일어나고 있지 않기 때문에 당분간 금융완화를 통한 통화 확장정책 기조는 유지될 것임.

<설비투자 지수와 취업자 수 추이>



자료: 통계청

- 다만, 부동산 가격 상승과 주택담보 대출을 통한 가계부채 상승 속도가 높아지고 있어 자산버블 리스크에 대한 우려가 있으나, 정부는 거시변수인 금리상승 보단 자산 상승 속도를 완화 하기위해 조심스럽게 DTI나 LTV 같은 미시적 정책을 사용함.
 - 아직까지 이런 정책이 실물경제에 미치는 영향력은 미미할 것으로 예상되고, 정부가 출구정책에 대한 조심스런 자세를 가짐에 따라 출구전략의 시기 및 강도 조절의 실패에 의해 더블딥 같이 심각한 경기 재침체가 발생할 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
 - 정부의 출구정책 시점은 민간경기가 완전히 상승세로 돌아섰다는 판단 후 이뤄질 가능성이 크고, 이후 자산버블 조정에 따른 소폭의 경기 조정은 예상되지만, 심각한 더블딥 없이 완만한 경기 회복세가 진행될 전망이다.
- 유가와 환율 같은 외부 변수들에 의한 국내 인플레이 압력의 변화가 국내 경제성장을 결정짓는 두 번째 불확실성 요인이 될 것임.
- 내년 국내 경제가 안정적인 상승세를 유지하기 위해서는 민간 부문의 소비와 투자가 충분히 회복될 때까지 정부가 통화확장 정책을 고수할 필요가 있음.
 - 이중 가장 중요한 것은 금융당국의 저금리 정책인데 만일 경기 회복을 통한 수요와 투자 상승으로 인한 인플레이 상승이 아닌 자재가격이나 환율과 같은 외부요인으로 인플레이 압력이 증가할 경우 금리를 올려 확장된 통화를 회수할 수 밖에 없음.
- 그러나, 내년 유가 상승폭이 완만할 것으로 예상되고, 원달러 환율도 1,000원 이하로 급격히 하락할 가능성이 현재로서는 크지 않음.

·세계경제가 내년 약 3%대의 완만한 성장세가 예상되기 때문에 유가 상승폭은 크지 않은 80~90달러 선을 기록한 전망이다.

·동시에 최근 달러약세 기조가 내년까지 이어질 것을 감안 급격한 원달러 환율하락으로 인한 수출 경쟁력 약화는 발생할 가능성이 낮은 편임.

－ 결국, 내년 국내 경제성장은 민간 주도의 회복이 다소 늦은 가운데 잠재성장률 보다 다소 낮은 4.0% 대의 성장률을 기록할 전망이다.

·정부의 출구전략에 따른 속도조절과 내년도 세계경제 회복 속도가 예전보다 완만할 것을 감안, 국내 경제는 잠재 성장률 보다 다소 낮은 4.0% 대의 성장을 기록할 전망이다.

<최근 국내 연구기관이 발표한 GDP 전망치>

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
KDI (9월 8일)	2009	-0.7(-2.3)	0.2	3.9	-9.6	-14.0	-23.6	2.8	3.8
	2010	4.2	4.2	2.0	13.8	15.7	21.0	2.7	3.5
현대경제연구원 (9월 14일)	2009	-1.0(-2.2)	-0.5	3.0	-12.0	-15.3	-25.5	2.7	3.7
	2010	3.9	2.9	3.2	7.5	10.1	16.0	3.0	3.4
삼성경제연구원 (9월 16일)	2009	-0.8(-2.4)	-0.3	2.8	-12.3	-15.7	-25.4	2.8	3.7
	2010	3.9	3.1	1.9	8.2	12.2	17.8	3.0	3.5
LG경제연구원 (9월 23일)	2009	-0.6(-1.7)	-1.4	2.8	-11.5	-14.8	-26.3	2.9	3.6
	2010	4.2	3.7	3.2	8.1	15.0	23.7	2.7	3.4

주 : GDP 항목 괄호() 안의 수치는 지난번 전망치임. 수출과 수입의 경우 통관 기준임.

자료 : 각 기관

Ⅱ. 최근 건설경기 동향분석

1. 건설수주 동향

1~8월 국내 건설수주 전년 대비 10.1% 감소, 공공/민간 양극화

- '09년 국내 건설수주는 1~8월까지 전년 동기 대비 10.1% 감소했으며, 하반기 들어서도 침체가 지속됨.
- 1~6월 상반기 수주는 전년 동기 대비 7.9% 감소하였는데, 1~8월 누계 수주는 전년 동기 대비 10.1% 감소, 하반기에 들어서 감소폭이 확대(-2.2%p)됨.
- 이는 상반기 공공 토목수주를 중심으로 나타난 SOC예산 증액 및 조기집행의 효과가 하반기 들어 점차 둔화된 결과임.

<'09년 국내 건설수주 동향>

(단위 : 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
1월	-6.5	68.5	301.7	-42.8	-36.0	72.3	-42.5	230.9	-42.5	-37.1	-51.3
2월	-11.7	59.3	119.8	-36.1	-46.6	43.8	-57.2	100.0	-53.5	-67.7	-23.5
3월	-14.1	15.6	37.0	-9.6	-34.1	-27.5	-35.4	17.4	-28.4	-51.1	23.4
4월	-7.1	166.6	453.5	-19.7	-69.4	-28.1	-75.4	225.1	-64.3	-76.3	-48.0
5월	-27.5	20.8	19.9	22.7	-55.1	-75.2	-51.3	-8.1	-38.0	-29.5	-46.1
6월	19.5	230.5	402.2	37.5	-48.8	-61.6	-45.2	140.6	-31.7	-28.7	-34.8
상반기	-7.9	82.2	159.4	-7.1	-49.6	-37.5	-51.7	85.9	-42.7	-49.1	-33.7
7월	-4.3	61.5	61.7	61.2	-35.5	-57.3	-28.2	4.4	-9.0	8.7	-23.4
8월	-31.0	-13.4	-28.5	9.9	-39.6	-90.7	-0.3	-65.4	2.3	34.7	-28.7
1~8월	-10.1	69.3	125.8	0.9	-47.2	-53.3	-45.8	49.8	-36.1	-39.2	-32.1

자료 : 대한건설협회

- 부문별로 살펴보면, 공공부문의 경우 상반기까지 토목수주를 중심으로 높은 증가세를 보였으나, 7월 이후 증가세가 둔화되는 양상을 보임.
- 상반기 토목수주는 경기부양을 위한 SOC예산 증액 및 조기집행의 영향으로 전년 동기 대비 159.4% 증가함. 특히, 1월과 4월, 6월에는 전년 동월 대비 300% 이상 급증하는 등 높은 호조세를 기록함.
- 그러나, 7월 들어 이전보다 증가세가 둔화된 후, 8월에는 전년 동기 대비 28.5% 감소해, 지난해 12월부터 지속한 증가세를 마감함과 동시에 올해 들어 가장 저조한 실적인

- 1조 888억원을 기록함.
 - 8월 토목수주가 년 동월 대비 -28.5%감소함에 따라 공공수주가 8개월 만에 감소세로 돌아섬(-13.4%).
 - 이는 몇몇 공기업이 내년도 예산 편성 과정에서 계획되어 있던 신규 발주물량을 연기한 이유도 있지만, 무엇보다 상반기 집중된 SOC 예산증액 효과가 하반기 들어 축소되고 있음을 뜻함.
 - 건축수주의 경우 1~8월 누계실적은 전년 동기 대비 0.9% 증가한 10조 842억원으로, 토목수주와 비교할 때 미미한 증가세를 기록함.
- 민간부문의 경우 건축수주를 중심으로 극심한 감소세를 지속하다가, 하반기 7~8월에 들어 재개발·재건축 수주 증가 영향으로 감소세가 다소 완화되는 양상임. 그러나, 여전히 전년 대비 30% 이상의 높은 수주 감소세를 보이고 있음.
- 상반기 건축수주는 경기침체의 영향과 미분양 물량 증가의 영향으로 전년 동기 대비 51.3% 감소, 외환위기 이후 가장 극심한 수주 침체를 경험함.
 - 토목수주의 경우도 1월과 2월 석유플랜트 수주의 영향으로 증가세를 기록했지만, 이후 침체를 지속, 상반기에 전년 동기 대비 75.2% 감소함.
 - 7월 들어 건축수주의 감소세가 -45.2%→ -28.2%로 완화된 후, 8월에는 -0.3%를 기록, 수주의 침체 정도가 어느 정도 개선되는 양상을 보임.
 - 이는 6월까지 매월 전년 동기 대비 40% 이상 감소하던 주택수주가 7월과 8월 들어 플러스 증가(각각 +5.5%, 27.9% 기록)로 전환된 결과임.
 - 그러나, 주택수주가 2개월 연속 증가세를 기록한 것은 작년 하반기 수주액이 낮는데 따른 기저효과와 함께 수도권 지역을 중심으로 증가하기 시작한 재건축·재개발 수주의 영향으로, 본격적인 주택경기 회복으로 여기기에는 다소 무리가 있음.
- 전반적으로 2009년 1~8월 수주는 토목과 건축의 양극화와, 공공과 민간의 양극화 현상이 두드러짐.
- 1~8월 누계액을 기준으로 토목수주가 호조(전년 동기비 49.8%)를 보였으나 민간 비중이 높은 건축수주가 부진(전년 동기비 -36.1%)하여 전체적으로 전년 동기 대비 10.1% 감소한 62조 4,328억원을 기록함.
 - 공공 대 민간의 수주 비중을 보면 8월까지 누계액을 기준으로 공공수주 비중이 전체수주의 60%나 차지함.
 - 공공수주가 8월(-13.4%)을 제외하고, 1~7월까지 연속 7개월 민간수주를 상회했는데, 이

린 현상은 외환위기 기간 이후 처음으로, 양극화된 기간 또한 외환위기 기간과 비슷함.
 ·1998년 5월부터 12월까지 총 8개월 연속 공공 부문의 수주가 민간 부문의 수주를 넘어섬.

<공공·민간 수주 비중 추이>

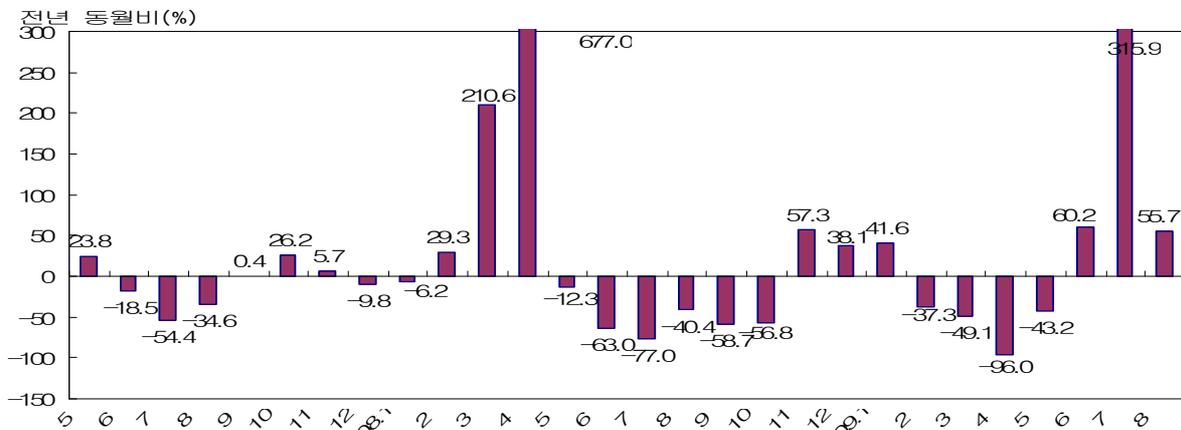


자료 : 대한건설협회

- 한편, 재건축·재개발 수주는 5월까지의 부진한 모습을 보였으나, 이후 수도권 중심적으로 재개발사업이 증가함으로써 6월 이후 수주가 회복되는 양상을 보임.
- 1~3월까지 호조를 보였던 재건축 수주는 이후 등락을 반복하였으나, 매월 4,000억원 미만으로 부진, 1~8월까지 총 2조 4,220억원으로 전년 동기 대비 23.2% 감소함.
- 재개발수주는 비록 1~8월까지 전년 동기 대비 증감률은 28.5% 감소하여 부진한 모습이지만, 최근 6월 이후 수도권 중심으로 물량이 증가, 6월부터 8월까지 매달 7,000억원에서 1조원 사이의 수주액을 꾸준히 기록하는 등, 호조세를 보임.

<재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이>

(단위 : 전년 동월비, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2. 건설동행지표 동향

(1) 건설투자

토목투자 상승세 지속, 건축투자 침체 폭 최근 들어 완화

- 한국은행의 2009년 2/4분기 국민계정(잠정)에 의하면 2/4분기 건설투자(2005년 불변가격, 원계열 기준)는 토목투자의 증가세 지속으로 전년 동기 대비 3.7% 증가, 2분기 연속 증가함.
- 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 4/4분기에 전년 동기 대비 5.6% 감소한 건설투자는 2009년 들어 1/4분기와 2/4분기에 각각 전년 동기 대비 1.6%, 3.7% 증가함.
- 이는 경기부양을 위한 SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 토목 건설투자가 크게 증가한데 따른 결과로, 토목투자는 2009년 1/4분기와 2/4분기에 각각 전년 동기 대비 24.9%, 14.3% 증가함.

<분기별 건설투자 추이>

(단위 : 조원, 전년동기비 증감률 %)

구 분	2008년				2009년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
건설투자 (조원, 2005년 불변가격)						
토 목	10.5	16.5	14.5	21.2	13.1	18.8
건 축	20.0	25.0	24.1	23.2	17.7	24.2
주 거	9.4	10.7	10.8	9.6	7.7	10.0
비주거	10.5	14.3	13.3	13.6	10.0	14.2
계	30.4	41.5	38.6	44.6	30.9	43.0
증감률 (% , 전년동기비)						
토 목	-3.2	-0.7	0.7	5.7	24.9	14.3
건 축	-1.2	-0.1	-0.1	-14.3	-11.1	-3.5
주 거	-6.2	-3.2	0.6	-18.8	-18.5	-6.9
비주거	3.8	2.4	-0.7	-10.8	-4.4	-1.1
합 계	-1.9	-0.3	0.2	-5.6	1.6	3.7

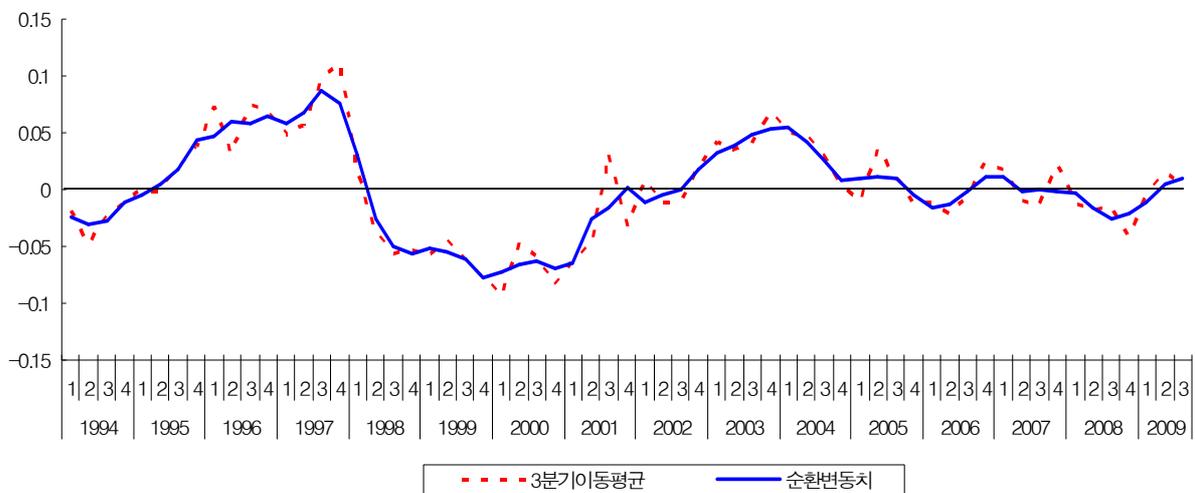
자료 : 한국은행

- 2008년 4/4분기 글로벌 금융위기의 영향으로 큰 침체(-14.3%)를 경험한 건축투자는 2009년 1/4분기와 2/4분기들어 감소세가 점차 완화되는 양상을 보임.
- 2008년 1/4분기부터 감소세를 지속한 건축투자의 경우 4/4분기 전년 동기 대비 14.3% 감소, 침체폭이 크게 증가함.

- 2008년 4/4분기의 감소세가 2009년 들어 점차 완화되는 양상으로 1/4분기에 전년 동기 대비 11.1% 감소한 후, 2/4분기 3.5% 감소함.
- 세부 공종별로 주거용 건축투자의 경우 2008년 4/4분기 전년 동기 대비 18.8%나 감소하였으나 2/4분기에는 이보다 완화된 6.9% 감소를 기록함.
- 비주거용 건축투자의 경우 2008년 4/4분기부터 2009년 2/4분기까지 각각 -10.8%→ -4.4%→ -1.1%를 기록함.

- 최근 발표된 속보치에 의하면 '09년 3/4분기 건설투자는 전년 동기비 2.5% 증가하였으며, 그 결과 '09년 1/4~3/4분기 누적 건설투자는 전년 동기비 2.7% 증가함.
- 건설투자의 순환변동 값을 HP 필터를 적용하여 산출해 본 결과, '08년 하반기 글로벌 금융위기로 인한 경기침체로 2008년 3/4분기 급격히 순환변동치가 하락하였으나 이후 정부의 SOC투자 증가로 회복추이를 보임.

<1994년 이후 건설투자의 순환주기(1994: I ~2009: II)>

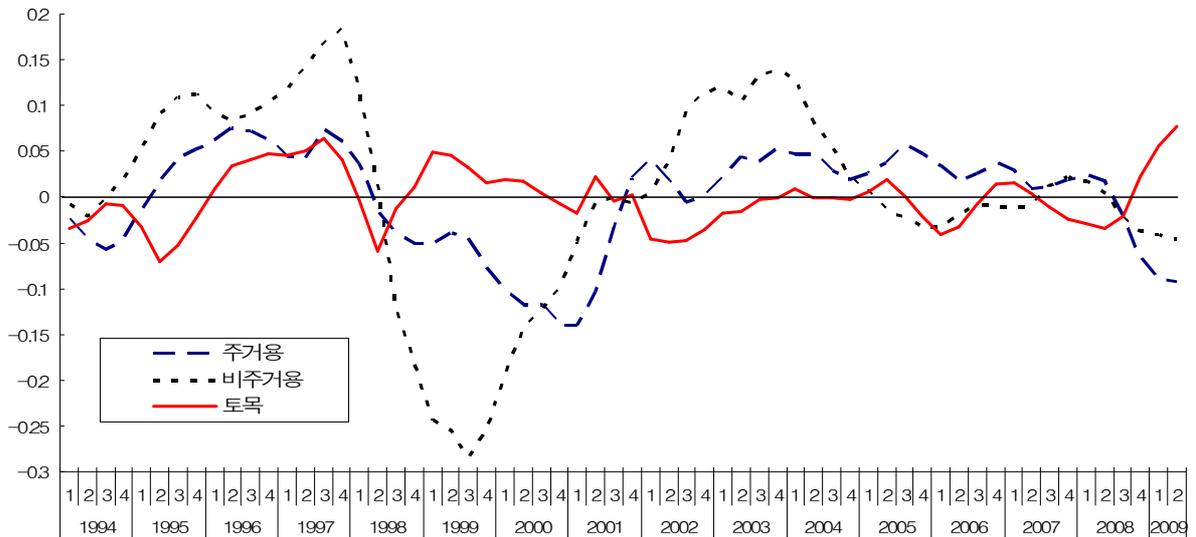


주 : 한국은행의 자료(건설투자 '05년 불변가격 기준)를 hp 필터로 필터링함.

- 공종별로 살펴보면 2008년 말 추경예산 집행과 2009년 SOC예산 조기 집행의 영향으로 토목투자가 2008년 3/4분기에 저점을 형성하고 빠른 반등 추이를 보였으며, 2009년 1/4분기 이후 확장국면으로 들어선 모습을 보임.

- 2009년 2/4분기에 들어 순환주기 상 토목투자의 증가속도가 다소 둔화된 가운데, 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자가 침체 폭이 다소 완화된 모습을 보임.
- 주거용 건설투자는 2008년 하반기 빠른 감소추이를 보인 후, 2009년 들어 미분양 물량 감소로 감소세가 다소 완화된 양상을 보이고 있음. 그러나, 확실한 반등 추이를 보이고 있지는 않음.
- 7월과 8월 미분양 물량이 감소하고 주택 착공면적이 증가한 것을 감안, 향후 회복세를 보일 가능성이 있으나, 아직 저점 여부는 확실치 않음.
- 비주거용 건설투자의 순환변동치도 침체 깊이만 다를 뿐 주거용 건설투자와 비슷한 양상을 보이고 있음.

<1994년 이후 공종별 건설투자의 순환주기(1994: I ~2009: II)>



주 : 한국은행의 건설투자 ('05년 기준)를 hp 필터로 필터링한 순환주기의 3분기 이동 평균치임.

(2) 건설기성

토목기성 상승세 하반기 들어 둔화, 건축기성 침체 지속

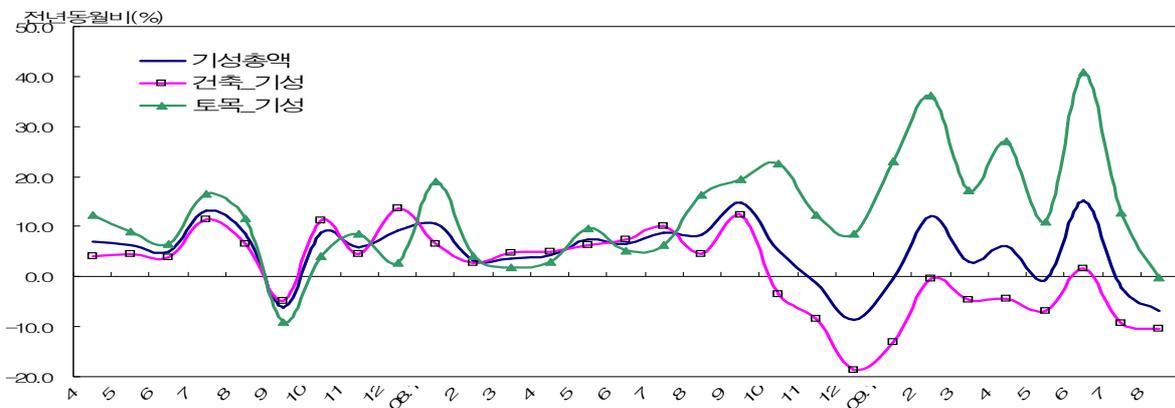
- 2009년 건설기성은 건축기성의 부진이 지속된 가운데 토목기성의 증가세가 두드러짐.
- 공종별로 토목기성의 경우 지난 2008년 상반기에는 전년 동월비 증가율 수준이 10% 미만이었으나, 2008년 9월을 기점으로 증감율이 10~20% 수준으로 높아짐.
- 2009년 2월 이후 토목기성의 전년 동월비 증감률 수준은 20~40%로 확대되어, 1~8월

까지 총 22조 7,638억원을 기록, 전년 동기 대비 20.6% 증가함.

·2009년 토목기성이 높은 증가세를 보인 것과는 반대로 건축기성은 6월(+1.6%)을 제외하고 매월 전년 동월 대비 감소세를 기록, 1~8월까지 총 33조 8,415억원으로 전년 동기 대비 5.9% 감소함.

— 그러나, SOC 예산 증액 감소효과로 7월이후 토목기성은 둔화되는 양상을 보임. 특히 8월의 경우 전년 동월 대비 0.1% 감소, 지난 2007년 9월 이후 2년 11개월 만에 처음으로 감소세를 기록함.

<건설기성추이>



(단위 : 백십억원, 전년동기비 %)

구 문	기성총액	공종별			발주 기관별			
		건축공사	토목공사	기타	공공기관	민간기관	민자	외국기관
'09.8	6,814.2	4,229.5	2,579.5	5.2	2,444.0	4,004.2	320.9	45.0
증감률	-6.8	-10.5	-0.1	40.0	14.3	-17.0	-7.7	1,430.8
1~8월	56,650.2	33,841.5	22,763.8	44.9	20,063.5	33,413.5	2,988.9	184.3
증감률	3.1	-5.9	20.6	-52.8	25.3	-7.5	10.7	94.8

자료 : 통계청

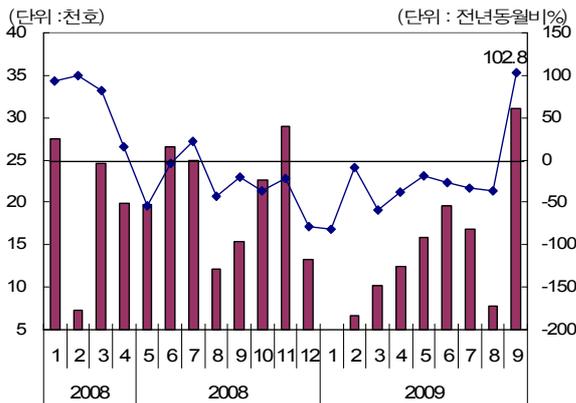
(3) 주거용 건축착공 면적

1~8월 주거용 건축착공, 8월 급등세로 전년 동기 대비 14.3% 증가

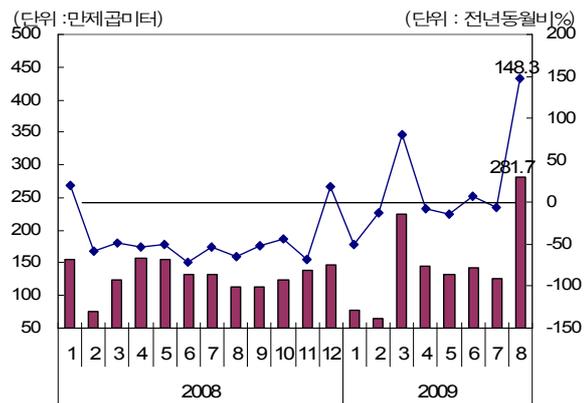
— 8월 주거용 착공면적 전년 동월 대비 148.3% 급등하여, 1~8월 누적면적이 전년 동기 대비 증가세로 돌아섬.

- 8월 주거용 착공면적이 전년 동월 대비 148.3% 급등한 282만m²로 2007년 11월 436만 m²를 기록한 이후 1년 9개월 만에 최대 착공면적임.
 - 8월 급등한 착공면적으로 인하여 1~8월 누적 주거용 건축착공면적은 1,193만m²로 전년 동기 대비 14.3% 증가함.
- － 8월 주거용 착공면적이 급등한 것은 분양경기 회복조짐에 따라 그동안 연기해왔던 주택 분양 물량이 차츰 분양 및 착공으로 이어진 결과로 판단됨.
- 주거용 착공면적이 지난해 12월, 올해 3월, 6월, 8월에 플러스(+) 증감률을 보인 것과는 달리 주거용 건축기성은 지난 10월 이후 11개월 연속 감소세(-)를 지속함.
 - 주택 착공이 회복세를 보인데 반해 주택 기성이 침체를 지속한 것은 2008년 주택경기 침체의 영향과 일부 제도적인 요인으로 한 해 동안 공사착공이 지연되었기 때문임.
 - 지연된 사업물량이 최근 분양시장 회복조짐으로 사업이 일시적으로 진행, 착공면적이 급증한 것으로 판단됨.
 - 분양시장의 경우 '08년 8월부터 감소세를 지속해오던 신규 분양물량이 9월 들어 2007년 12월 이후 가장많은 3만 1,111호를 기록, 전년 동월 대비 102.8% 급등함.
 - 분양실적이 급등한 것은 DTI규제를 받지 않은 신규분양 아파트 수요 증가와 교통인프라 확충으로 인한 경기지역 물량이 증가한 영향인 것으로 보임.

<분양 실적 추이>



<주거용건축 착공면적추이>



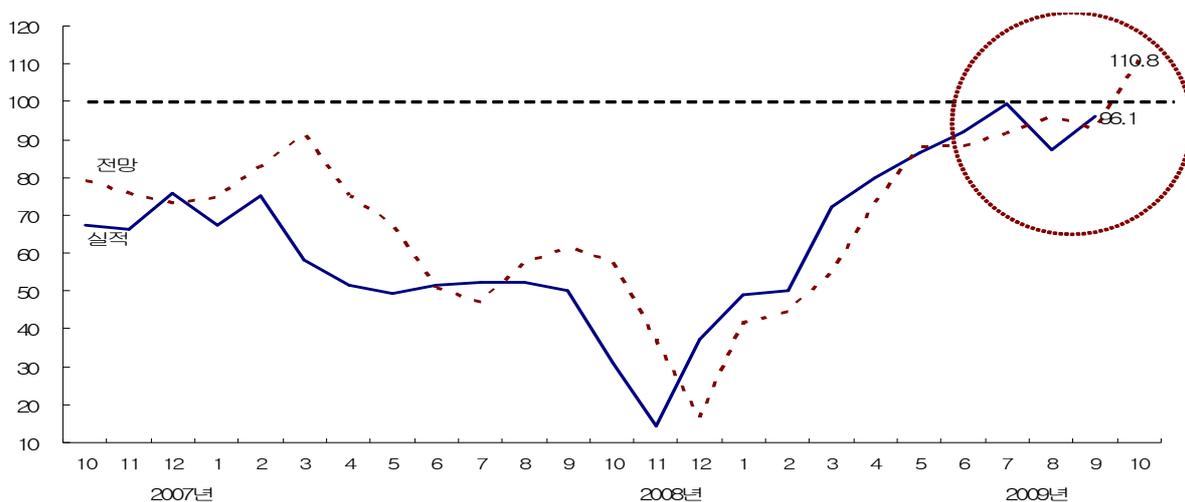
자료 : 부동산 114, 국토해양부

3. 체감경기동향

9월 CBSI 96.1기록, 10월 전망치 110.8으로 긍정적

- 건설업체의 체감경기를 나타내는 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 2008년 11월 저점을 형성한 후 통계적 반등 및 SOC예산 증액·조기집행 효과로 회복세를 지속해 9월 현재 96.1을 기록함.
- CBSI는 작년 11월 글로벌 금융위기 및 중견업체 부도 증가의 영향으로 사상 최저치인 14.6을 기록한 후, 12월과 1월 각각 전월 대비 22.7p, 11.6p 증가하며 통계적 반등을 보임.
- 3월 이후 정부의 SOC 예산 증액과 조기집행의 영향으로 다시 전월대비 20p 이상 급등, 13개월 만에 70선(72.3)을 회복함.
- 4월부터 7월까지 매월 5p 이상 상승하며 7월에는 기준선인 100에 근접한 99.3을 기록, 2002년 12월(102.0) 이후 6년 7개월 내 가장 높은 수치를 기록함.
- 그러나 8월 비수기의 계절적인 요인과 상반기 집중된 SOC 예산 증액효과 감소의 영향으로 지수가 12.1p 급락한 87.2를 기록, 9개월만에 지수 상승세를 마감함.
- 9월 들어 국내경기 회복과 주택경기 회복의 영향으로 다시 8.9p 상승한 96.1을 기록함.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

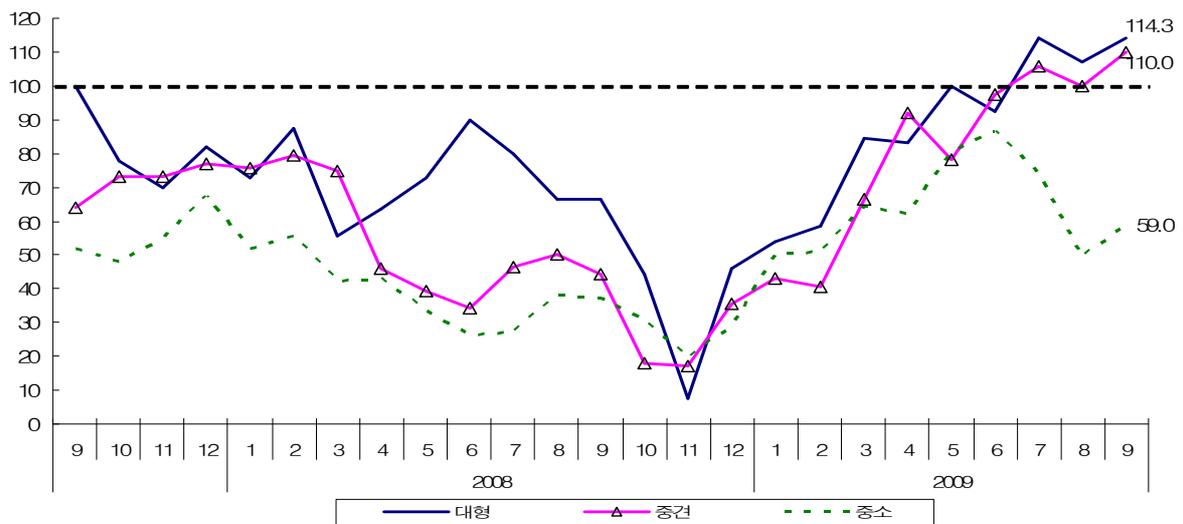
- 10월 건설경기 전망지수는 9월보다 14.7p 증가한 110.8로 향후 체감경기가 당분간 양호할 것으로 전망됨.

- 향후 SOC 예산 증액 효과가 감소하나 4대강 살리기 사업 등 공공 발주가 여전히 이어지고 있고, 상반기 급증한 공공발주 물량의 기성진척이 이뤄지는 가운데, 최근 민간 주택경기 회복에 대한 기대감 등이 작용해 지수가 당분간 양호한 모습을 지속할 것으로 보임.

하반기 대형과 중견건설사 회복세, 중소 건설사는 회복세 주춤

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 6월까지의 규모에 관계없이 모든 업체의 지수가 비슷한 상승세를 보였으나, 7월부터 중소기업의 지수가 큰 폭으로 감소하여 체감경기 양극화 현상을 재현함.
- 대형업체는 5월 기준선인 100.0을 기록 다른 업체들보다 제일 먼저 기준선에 도달, 이후 등락을 반복했으나 상승세를 지속하여 9월 현재 114.3으로 역대 최고치를 기록함.
- 중견업체 지수는 대형업체보다 2개월 늦은 7월(105.9)에 기준선을 넘어섰으며, 9월 현재 110.0으로 양호한 모습을 보임.
- 중소업체 지수는 2008년 11월부터 6월(86.4)까지 지수가 상승하여 양호한 모습을 보였으나, 7월과 8월 2개월 연속 지수가 하락 49.3을 기록함. 이후 9월에 전월대비 9.7p 상승했으나 60선에도 미치지 못한 59.0을 기록함.

<업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

Ⅲ. 2010년 건설경기 전망

1. 전망의 주요 쟁점

(1) 공공 건설투자 호조세 지속 및 공공 건설수주 감소

가. 공공부문의 2010년 건설 관련 투자계획

① 2010년 정부의 SOC 예산(안)

2010년 정부 SOC 예산(안) 전년 대비 0.3% 증가

- ‘09년 정부 SOC 예산은 경기부양을 목적으로 수정 편성되어 전년 대비 26%나 증가했으나, 2010년 정부 SOC 예산(안)은 국내 경기회복에 따라 수송 및 교통 관련 예산을 예년 수준으로 조정(축소)하고, 4대강 살리기 사업 관련 예산을 증액한 결과 ‘09년 본 예산 대비 0.3% 증가함.

<2010년도 SOC 예산(안)>

(단위 : 억원, %)

구 분	'08 본 예산	'09 당초 예산(안)	'09 본 예산 (A)	2010(안) (B)	증감율 (A/B)	비 고
▪도로	77,848	81,456	94,731	78,065	△17.6	·고속도로 건설 (14,544→11,055)
▪철도	36,540	36,949	47,454	40,672	△14.3	·광역철도건설 (8,288→8,496)
▪도시철도	12,863	14,562	15,898	11,382	△28.4	·도시철도 건설 (8,729→6,329)
▪해운·항만	20,374	20,042	21,298	18,350	△13.8	·신항만 개발 (9,677→6,934)
▪항공·공항	2,109	442	592	656	10.8	·공항소음대책 (187→187)
교통 SOC 계	149,734	153,451	179,973	149,125	△17.1	
▪물류 등 기타	14,417	20,821	21,952	22,228	1.3	·여수EXPO개최지원 (1,915→3,885)
▪수자원	16,007	18,364	22,657	52,615	132.2	·국가하천정비 (7,910→37,350)
▪지역개발	10,372	12,602	14,047	15,891	13.1	·제주영어교육도시 (신규 60)
▪산업단지	5,340	6,180	8,808	8,216	△6.7	·산업단지 진입도로 (8,021→6,695)
기타 SOC 계	46,136	57,967	67,464	98,950	46.7	
총 계	195,870	211,418	247,436	248,074	0.3	

자료 : 기획재정부

주 : 추경예산 기준으로는 '08년 SOC예산 합계가 205,389억원, '09년 254,350억원임.

- 올해 SOC 예산이 금융위기로 인해 수정 편성된 예산인데, 내년에는 국내 경기가 어느 정도 정상화됨에도 불구하고 SOC 예산이 올해 수준을 그대로 유지했다는 점에서 내년 SOC 예산은 매우 양호한 수준이라고 평가 할 수 있음.
 - 2010년 정부의 SOC 예산(안)은 '09년 당초 정부안인 21.1조원보다는 17.3% 증가했고, 2008년의 19.6조원보다는 20.9%가 증가한 규모임.
- 이렇게 2010년 SOC 예산(안)이 양호하게 편성된 것은 4대강 사업 예산이 급증했고(정부 예산 3.5조원 편성), 4대강 사업 예산 급증에도 불구하고 타 SOC 예산을 예년 수준만큼 편성한 결과라고 할 수 있음.
- 2010년 수송 및 교통 관련 SOC 예산(안)은 '09년 본 예산 대비로는 17.1% 감소했으며, 수정 예산 편성 전인 '09년 당초 예산에 비해서는 2.8% 감소함.
 - 세부적으로 도로 예산은 2009년 9.4조원에서 2010년 7.8조원으로 1.6조원(-17.6%)감소했으며, 철도 예산은 올해보다 6,782억원(-14.3%)이, 도시철도 예산은 4,516억원(-28.4%)이, 항만 예산은 2,948억원(-13.8%) 감소함.
 - 그러나, 수정 예산 편성 전인 '09년 당초 예산과 비교했을 때는 도로, 도시철도, 해운/항만 예산이 각각 -4.2%, -21.8%, -8.4% 감소했으며, 수송 및 교통 관련 SOC 예산 전체적으로는 2.8%감소함.
- 당초 예상보다 2010년 수송 및 교통 관련 SOC 예산(안)의 감소 폭이 적었는데, 이는 주로 4대강 살리기 사업에 대한 수자원공사의 투자를 활성화하기로 방침을 정했기 때문임.
 - 기획재정부는 국토부의 4대강 관련 예산(15.4조원)의 절반이 넘는 8조원을 수자원공사가 채권발행 등을 통해 조달 후 투자하기로 방침을 정함.
 - 4대강 살리기 사업의 당초 2010년 국토부 예산인 6.7조원 가운데 정부 재정에서 3.5조원, 수자원공사가 3.2조원을 분담기로 함. 이에 따라 동 사업의 정부 예산은 '09년 8천억원에서 2010년 3.5조원으로 늘어남.
 - 아울러 수공이 직접 4대강 주변 개발사업자로 참여해 투자비를 일부 충당할 수 있도록 '하천법'개정을 추진키로 하고, 정부가 일정 부분 재정지원을 하기로 함.
- 그러나, 2010년 도로 예산(안)이 당초 예상보다는 양호하게 편성되었음에도 불구하고 최근 2년간 도로 예산(추경예산 기준)에 비해서는 적은 규모이며, '09년 도로 발주액이 전년비 2배 이상 급증했음을 감안할 때 향후 도로공사의 공기지연과 더불어 기존에 가지

화된 사업 외 신규 사업화 및 발주에 제약요인으로 작용할 전망이다.

·도로사업 중 제2경부고속도로가 포함된 고속도로는 -25.2%, 일반국도는 -49.8% 감소하여 고속도로보다 일반도로의 공기지연 및 신규 발주 제약이 더욱 우려되는 상황임.

·다만, 민간 선투자 등 민자 투자 활성화 방안의 추가 강구, 공기업 투자 활성화, 신용보증기금 등을 통한 약 1조원 내외의 SOC 자금 조성방안 등을 강구하고 있어 SOC 예산 부족에 따른 공기 지연, 신규 발주 축소 등은 다소 줄어들 전망이다.

<최근 6년간 도로 예산 추이>

(단위: 조원)

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

자료 : 국회예산처

－ 4대강 살리기 사업, 30대 선도 사업 등 현 정부의 핵심사업에 대한 투자는 일정대로 추진하되 재정 한계로 인해 기타 SOC 사업에 대해서는 사업우선순위조정, 신규 사업화 억제 및 공기 지연 등이 예상됨.

－ 특히 정부의 2010년 SOC 예산 편성 방침상 계속 사업은 완공위주로 투자하고, 신규 사업은 재원마련 후 추진한다는 방침을 세움에 따라 MB정부 핵심사업 및 기존에 가시화된 사업을 제외한 일반 SOC 분야의 신규 사업화 및 발주는 가능한 억제될 것으로 예상됨.

·국도 사업의 경우 전체 302개 사업의 15.9%인 48개 사업에 완공 소요를 반영했고, 신규 사업은 올해 56개에서 내년에는 10개로 축소됨.

② 주요 공기업 및 지자체 투자 계획

2010년 공기업 투자 '08년 이전에 비해서 여전히 양호 전망

－ 재정 건전성 관리, 4대강 사업 등 정부 핵심사업 추진 차원에서 2010년에 지자체가 추진하는 SOC 사업에 대한 정부 예산지원이 감소하여 지자체가 내년에 신규로 추진하는 SOC 사업 규모는 예년에 비해 다소 축소될 전망이다.

·지자체가 추진하는 SOC사업에 대한 내년도 국비 지원은 4대강 사업 등 국정과제와 완

공이 시급한 사업 외 신규로 추진되는 사업에 대해서는 타당성 검토를 강화하고 제도 베이스에서 검토해 유사/중복사업, 타당성이 입증되지 않은 사업 등에 대한 예산 지원을 축소함.

- 따라서 4대강 사업외에 2010년에 지자체가 신규로 추진하는 SOC 사업 역시 정부 사업과 마찬가지로 감소할 것으로 예상되며,
- ‘댐건설 및 주변지역 지원법 개정안’ 마련으로 내년 하반기부터 지자체에 의한 중소규모 댐 건설은 활성화될 전망이다.

－ 4대강 살리기 사업을 비롯한 향후 주요 국책사업의 증가, 정부 재정투자 한계로 인해 국가 주요 공기업의 SOC 투자는 경기부양 목적으로 '09년에 증액된 규모를 어느 정도 유지할 것으로 예상됨.

·도로/철도/수자원 관련 공기업의 투자가 올해 1.4조원에서 내년 5.1조원으로 늘어나 수자원 공사의 4대강 사업 투자 이외 공기업의 SOC 투자도 소폭 늘어날 것으로 예상됨.

·그러나, 올 상반기에 집중된 재정 집행의 공백을 메우기 위해 정부 산하 주요 14개 공기업들이 내년 예산 중 1.7조원을 올 하반기에 조기 집행하기로 결정됨에 따라 그만큼 내년 집행 예산 규모는 다소 축소될 전망이다²⁾.

·다만 주요 25개 공공기관의 올해 투자규모가 경기부양을 위해 지난 해 대비 9조원이나 늘어난 것을 감안하면³⁾ 내년에 전체 공기업의 시설 투자 규모가 올해 대비 크게 늘어나기는 어려운 상황임.

③ 민자 관련 계획

2010년 이후 민간자본 투자 다소 증가 전망

- － 민자사업에 대한 예산 집행은 올해 7.8조원에서 내년에는 7.9조원으로 늘어나고, 학교, 군 주거시설, 하수관거 등 BTL 사업에도 3조5788억원이 투자될 계획임. 민간 선투자도 올해 1조원에서 내년에는 2조원으로 늘린다는 계획임.

2) 주요 공기업의 예산 조기집행 규모는 도로공사 3천억원, 한수원 2660억원, 철도시설공단 2350억원, 한전 1800억원, 가스공사 1579억원, 수자원공사 1026억원 농어촌공사 870억원, 남부발전 310억원 등이며, 조기 집행 예산은 대부분이 시설 투자에 활용되어 '09년 하반기 건설투자에 다소 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.

3) 세부 내용은 한국건설산업연구원의 지난 6월 25일자 '2009년 하반기 건설경기전망' 세미나 보고서 30페이지 참조

<2010년도 BTL사업규모>

(단위 : 억원, %)

구분	'09	'10(안)	증가율
BTL규모 (지자체 자체사업)	32,896 (12,625)	35,788 (11,070)	8.7%

자료 : 기획재정부

주 : '09년 사업규모에는 부전-마산, 대곡-소사 등 철도사업 한도액(32,569억원)을 포함시키지 않은 금액임.

<2010년도 BTL 대상 시설별 사업규모>

대상사업	2009년	2010년	증감률(%)	비고
[국가사업]				
군주거시설	7,283	15,595	114.1	
학교시설	1,054	3,573	239.0	대구 경북과학기술원건립 중심
청소년수련원	592	979	65.4	행복도시 초중등학교 포함
소계(철도제외)	8,929	20,147	125.6	
[국고보조 지자체사업]				
하수관거시설	6,703	2,217	-66.9	
학교복합시설	1,127	147	-66.3	도서관 위주
문화복합시설	671	380	-78.1	
박물관	150	531	254.0	전문과학관 중심
공공보건의료시설	457	119	-74.0	
예비사업한도액	2,516	1,177	-53.2	
소계	11,624	4,571	-60.7	
지자체 자체사업	12,625	11,070	-12.3	초등학교 신개축 등
합계	32,896	35,788	8.7	

자료 : 기획재정부

주 : '09년 국가사업에 부전-마산, 대곡-소사 등 철도사업 한도액(32,569억원)을 포함시키지 않은 금액임.

— 정부의 향후 민간자본 및 공기업 투자 활성화 방침에 따라 내년 이후 신규 민자사업도 올해보다 양호할 것으로 전망됨.

·향후 투자해야할 국책사업이 지속적으로 증가하는 상황에서 재정투자 여건이 여의치 않아 민간자본 유치를 위한 추가적인 여건 개선, 민자사업 관련 제도 개선 등을 추진 한다는 방침이므로 내년 이후 민자 사업 규모가 차츰 늘어날 전망이다.

·그동안 민자사업 관련 일부 제도 개선에도 불구하고 건설업체들의 기대에는 못미쳤음을 감안할 때 내년도 정부 계획만큼 민간 자본 유치가 쉽지는 않을 수 있음.

·그러나, 내년에 국내 경기가 예년 수준으로 회복되고, 공공 발주물량이 올해에 비해서는 축소되고 동시에 민간 건설시장이 회복되어도 '07년 이전 수준에는 이르기 어려울 것으로 전망됨. 따라서, 건설업체도 사업 포트폴리오 조정 차원에서 민자 사업 비중을 어느 정도 늘릴 것으로 예상됨.

④ 공공부문의 SOC 예산 집행계획

상반기 예산 조기집행 기조 유지. 단, 올해 대비 상반기 집행을 축소

- 한편, 정부 및 공공기관의 예산 집행이 국내 경기의 회복세를 본격화하기 위한 목적으로 2010년에도 상반기에 조기 집행될 것으로 예상되며, 지자체 예산 역시 경기회복 가속화 목적과 더불어 내년 6월 지방선거 실시의 영향으로 올해와 마찬가지로 상반기 조기 재정집행이 추진될 가능성이 큼.
- 다만 정부 SOC 예산의 70% 이상 상반기에 조기 집행된 올해 보다는 상반기 집행율이 떨어질 것으로 예상됨.
 - 정부의 내년도 SOC 예산의 집행 계획은 70% 이상을 상반기에 집행한 올해와 달리 경기회복 속도를 감안해 적절히 배분한다는 방침임.
 - 그러나, 내년 경기회복을 본격화하기 위해서는 재정을 조기 집행할 필요가 있고, 또한 내년 6월에 지방선거가 실시됨을 감안할 때 올해보다 폭은 다소 줄어들더라도 여전히 상반기 조기 집행의 기조는 유지될 것으로 예상됨.

나. 주요 사업별 향후 투자계획

녹색뉴딜사업(4대강 사업 포함), 30대 선도 프로젝트 2010년부터 투자 본격화

- 4대강 사업 외 타 SOC 사업의 2010년 예산(안)이 양호하게 편성된 것은 올해 공공 발주 증가에 따른 공기 지연을 초래하지 않기 위한 목적뿐 아니라 30대 선도사업 등 4대강 사업 외 추진해야할 사업 또한 매우 많기 때문이라고 할 수 있음.
 - '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업'만 해도 총 100조원을 투자할 계획임.
 - '30대 선도 프로젝트', '녹색뉴딜사업'에 포함되지 않은 경인운하사업 및 일부 10대 뉴딜사업까지 포함하면 작년부터 5년 동안 투자규모는 100조원을 상회함.

- 향후 5년간 정부재정운용계획에서도 정부 SOC 예산은 지속적으로 수정 편성을 통해 결정된 올해 SOC 예산보다 다소 양호한 수준을 지속적으로 유지(연평균 2.0% 증가)하는 것으로 되어 있는데, 이 또한 그만큼 향후 공공 주도의 대규모 투자사업이 많다는 것을 간접적으로 보여주는 것임.

< 2009 ~ 2013년 분야별 재정운용계획(안) >

(단위 : 조원, %)

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	연평균
1. R&D	12.3	13.6	14.9	16.6	18.4	10.5
2. 산업·중소기업·에너지	16.2	14.4	15.1	15.9	17.0	1.3
3. SOC	24.7	24.8	25.3	25.9	26.7	2.0
4. 농림수산물	16.9	17.2	17.4	19.2	17.6	1.2
5. 보건·복지	74.6	81.0	85.3	90.7	96.9	6.8
6. 교 육	38.2	37.8	40.7	44.3	48.3	6.0
7. 문화체육관광	3.5	3.7	3.8	3.9	4.0	3.4
8. 환 경	5.1	5.4	5.5	5.7	5.8	3.5
9. 국방(일반회계)	28.5	29.6	30.9	32.3	33.7	4.2
10. 통일·외교	3.0	3.4	3.4	3.4	3.4	3.6
11. 공공질서 및 안전	12.3	12.9	13.2	13.7	14.0	3.3
12. 일반행정	48.6	49.5	52.7	54.0	54.8	3.0
총 지 출	284.5	291.8	306.6	322.0	335.3	4.2

<2009 ~ 2013년 SOC분야 세부 재정운용계획(안)>

(단위 : 억원, %)

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

자료: 기획재정부

① 30대 선도 프로젝트

- ‘30대 선도 프로젝트’ 중 24개 프로젝트가 SOC 투자와 관련되어 있으며, 국가재정 및 공기업 투자 25조원 외에 25조원의 민간자본을 유치한다는 계획임4).

<광역경제권 30대 선도프로젝트 중 미집행사업 현황>

구분	사업
수도권	△ 제2외곽순환고속도(263.4km, 9조1000억원) 김포~파주 파주~포천-에타 중, 양평~이천-하반기 에타 신청, 포천~화도 이천~오산 송산~봉담-적격성조사 중(내년 초 민투심 상정), 안산~인천 관계기관 협의 중 △ 소사~대곡 복선전철(1.5조원)-11월 BTL민자사업 고시 △ 인천지하철 2호선-9월 중앙도시교통정책위 심의 후 연내 착공
충청권	△ 대전~행복~오송간 신교통수단(16.1km, 4930억원)-하반기 에타의뢰 후 2011년 5월 착공 △ 제2경부고속도(서울~용인~세종 128.8km, 6조8000억원)-기본조사 완료 후 연내 발주 △ 제2서해안고속도(평택~홍성 66.4km, 1조7000억원)-에타안료(6월) 후 하반기 타당성조사 △ 서해선 철도(화양~원시 90.2km, 2조8000억원)-타당성조사 및 기본계획 수립(내년 3월까지)
호남권	△ 새만금 개발 새만금 신항(8선석 부두, 방파제 4.1km, 호안 4.41km, 1조323억원)-내년 기본계획 후 2011년 착공 군산공항(미정)-새만금사업 본격화 후 항공수요 재검증해 추진 결정 △ 여수 엑스포(박람회장 2조원, 주변 인프라 8조7000억원)-민자, 재정 동원해 2012년 완료 △ 화양~적금간 연륙교(17.5km, 5000억원)-타당성조사 및 기본계획 용역 중, 2010년 착공 △ 광주외곽순환도로(광산~담양 19.5km, 5000억원)-기본설계 용역 착수, 내년 실시설계
동남권	△ 부산~마산 복선전철(30.4km, 1조4000억원)-민자적격성조사 완료 후 10월 BTL민자사업 고시 △ 함양~울산 고속도(146.6km, 5조2500억원)-기본설계 연내 완료 후 내년 실시설계 △ 동남권 신공항(미정)-국토연 용역 연내 마무리 후 입지, 규모, 사업비 확정 △ 마산~거제 연륙교(25.6km, 1조2000억원)-해상구간은 민자, 접속도로는 재정 시행 등 사업방식 검토 중
대경권	△ 부산외곽순환도(진례~기장간 47.8km, 1조9800억원)-내년말 실시설계 완료 후 2011년 착공 △ 상주~영덕 고속도(106.2km, 3조2000억원)-연내 발주 후 내년 착공 △ 포항~삼척 고속도(180.4km, 7조5000억원)-하반기 에타결과 나오는 대로 후속사업 진행 △ 대구외곽순환도(27.7km, 8000억원)-2011년 9월 기본설계 완료 후 실시설계 및 착공
강원·제주권	△ 원주~강릉 철도(120km, 3조3000억원)-11월까지 민자적격성 검토, BTL민자 여부 확정 후 내년 발주 △ 서귀포 강정항 크루즈부두(크루즈계류시설, 함상공원, 진입로, 534억원)-연내 실시설계 후 내년 착공

자료 : 2009. 10. 8일자 건설경제신문

4) 광역경제권 30대 선도 프로젝트의 구체적 내용은 한국건설산업연구원의 3월 11일자 이슈 포커스 ‘09년 국내 건설경기 전망’을 참조

- 30대 선도 프로젝트에 대한 투자도 2010년부터는 더욱 증가하는데, 광역 선도 프로젝트의 경우 7x9 국가 기간망/철도망, 공항/항만 등을 중심으로 투자가 활발히 이뤄질 전망이다.
- 도로는 기본적으로 완공 위주로 투자하되 30대 선도 프로젝트에 포함된 사업에 대해 우선 순위를 두고 예산이 배정되고,
- 항만물류 활성화를 위해 배후단지/기반시설과 함께 복합화물터미널, 물류단지, 산업단지 진입도로 등에 우선 순위를 두고 투자될 전망이다.
- 정부는 30대 선도 프로젝트에 대한 2010년 예산을 당초 국토부 요구액(1조9928억원)보다 6% 늘어난 2조4081억원을 편성해 국회에 제출함.

② 녹색뉴딜사업 및 4대강 살리기 사업

- 올 1월 정부가 발표한 녹색뉴딜사업은 녹색 SOC 사업, 저탄소·고효율 산업기술, 친환경·녹색생활 등 크게 3가지 분야로 구성되며, 2012년까지 50조원을 투입할 계획인데, 건설산업과 관련된 투자규모는 약 40조원에 달함.
 - 정부는 36개 녹색 뉴딜 사업을 위해 이미 반영돼 있는 재정(4조 3,626억원) 외에 추가로 45조원을 투입하기로 계획하여 총 50조원이 투자될 예정임.
 - 총 투자금액 50조원은 2009~2012년 동안 투입되는데, 85.5%인 42.8조원을 국가 및 지자체 재정으로 투자할 계획이며, 나머지 14.5%인 7.2조원은 민자로 진행할 계획임.
 - 총 50조원의 투자규모 중 건설산업과 관련된 투자규모는 4대강 살리기 사업을 비롯해 약 40조원에 달하여 향후 건설수주 및 투자에 증가요인으로 작용할 것인데, 특히 하천 제방 정비, 댐건설, 고속철 조기완공을 비롯한 녹색교통망 구축 등 대부분 토목공종과 관련됨.
- 투자 시기적으로는 '09년에는 타당성 검토 및 설계가 주로 이뤄지고, 2010년부터 투자가 급증하는데, 2010~11년에 전체 투자규모의 66.7%에 해당하는 24.5조원이 집중 투자될 계획임.

<녹색뉴딜 정책 중 건설 사업과 관련된 투자 계획>

(단위 : 억원)

사업명	투자 구분	투자 합계	'09년 투자	2010년 투자	2011년 투자	2012년 투자
녹색뉴딜사업 전체	국비	375,411	40,677	104,285	128,673	101,776
	지방비	52,724	8,402	16,400	17,257	10,665
	민자	72,357	13,360	21,671	21,471	15,855
	소계	500,492	62,439	142,356	167,401	128,296
건설관련	국비	292,393	28,220	84,804	104,369	75,000
	지방비	40,683	5,471	13,141	14,334	7,737
	민자	70,368	13,161	21,273	20,874	15,060
	소계	403,444	46,852	119,218	139,577	97,797
4대강 살리기	국비	142,334	9,791	56,616	57,681	18,246
	지방비	21,140	2,253	7,814	8,322	2,751
	민자	16,443		7,721	7,722	1,000
	소계	179,917	12,044	72,151	73,725	21,997
녹색 교통망 구축	국비	50,994	7,407	10,317	15,043	18,227
	지방비	6,519	1,508	1,729	1,846	1,436
	민자	53,925	13,161	13,552	13,152	14,060
	소계	111,438	22,076	25,598	30,041	33,723
대체 수자원 확보 및 친환경 중소댐 건설	국비	8,557	2,169	2,513	2,672	1,203
	지방비	864	216	216	216	216
	민자					
	소계	9,421	2,385	2,729	2,888	1,419
자원 재활용 확대	국비	7,300	428	2,187	2,646	2,039
	지방비	7,300	428	2,187	2,646	2,039
	민자					
	소계	14,600	856	4,374	5,292	4,078
산림 바이오매스 이용확대	국비	850	95	196	269	290
	지방비					
	민자					
	소계	850	95	196	269	290
에너지절약형 그린 홈 건설 공급	국비	80,580	8,020	12,520	25,520	34,520
	지방비					
	민자					
	소계	80,580	8,020	12,520	25,520	34,520
쾌적한 녹색 생활공간 조성	국비	1,778	310	455	538	475
	지방비	4,860	1,066	1,195	1,304	1,295
	민자					
	소계	6,638	1,376	1,650	1,842	1,770

주 : 건설관련 이외의 녹색뉴딜 사업으로는 녹색국가 정보인프라 구축, 그린카청정에너지 보급 사업 등이 있음. 대체 수자원 확보 및 친환경 중소댐 건설에서는 우수 유출 저감시설 설치와 환경 친화적 중소규모 댐 건설 산업만 건설관련 사업으로 분류하였으며, 자원 재활용 확대 사업에서는 폐기물에너지화 확대사업과 사용종료매립지 정비 및 개발사업을 건설관련 사업으로 분류함. 산림바이오매스 이용확대에서는 농어촌테마공원 조성사업만 건설관련 사업으로 분류하였으며, 에너지 절약형 그린홈 건설 공급 프로젝트에서는 LED 조명 교체사업과 IT기술 테스트베드 구축과 그린홈 닥터 양성 사업은 건설관련 사업에서 제외하였음.

자료 : 기획재정부

- 녹색뉴딜사업 중 4대강 살리기 핵심사업에도 총 14.5원의 예산이 소요될 것으로 추정되는데, 2010~11년에 투자가 집중됨⁵⁾.
 - '09년에는 4대강 살리기 사업에 대한 투자 규모가 4,881억원 투입에 그치고, 2010~11년에 13.9조원을 투입할 예정임.
 - 세부적으로는 전체 예산의 54.7%에 달하는 7.6조원을 낙동강 수계에 집중 투입할 예정이며, 나머지는 한강 16.5%, 금강 17.3%, 영산강 11.6%를 투입할 예정임.
 - 이외 녹색성장과 관련된 기간망 복선전철과 대도시 전철망 등에 대한 철도투자도 2010년부터 확대될 전망이다.
- 2010년에는 4대강 사업을 2012년 완공하기 위해 6.7조원을 투자하되(4대강 관련 예산(15.4조원) 중 43.5%에 해당), 정부에서 3.5조원, 수자원공사는 3.2조원을 부담기로 함.
- 4대강 살리기 사업의 공사발주 일정은 턴키공사 및 일반공사별로 각각 1,2차 공사로 나눠 올해부터 단계적으로 발주됨.
 - 턴키공사는 총 21개에 달하며 이중 1차로 사업비 4조원 이상의 15개 공구가 상반기 발주되었고, 낙동강 17공구 등 2차 턴키공사 5건(6600억원 규모)이 10월에 발주되며, 나머지 공구는 내년 발주 예정임.
 - 턴키공사 외에 4.6조원 규모의 4대강 살리기 일반공사 중 올 하반기에 41개 공구 4.3조원이 발주되고, 나머지 33개 공구(약3.1조원)는 설계 이후 내년 1분기 중 발주가 예상됨.
 - 지난 3월 국가재정법 시행령 개정에 따라 500억원 이상 국책사업 가운데 예비타당성조사 받을 필요가 없는 사업에 기존의 '재해복구 지원' 사업 외 '재해예방/복구지원' 사업이 추가되어 보와 준설공사 등 4대강 사업의 다수가 예타 없이 신속하게 진행 가능한 상태임.

<2009년 하반기, 2010년 상반기 4대강 사업 착공 일정계획>

시기	내용
2009년 10월	보 15곳(이미착공한, 금강 금남보 제외), 낙동강 하구둑
2009년 11월	제방 보강, 생태하천, 준설 등 31곳
2010년 2월	보 이외 구간 중 사업물량 많거나 공정 어려운 8곳
2010년 3월	제방 보강, 생태하천, 준설 등 37곳

자료 : 국토해양부 4대강 살리기 추진본부

5) '09년 6월 8일 발표한 마스터플랜상에서 4대강 살리기 사업은 총 사업비가 22.2조원이며, 본사업, 직접연계사업, 연계사업 등 3가지 종류로 구분해 추진키로 함. 총 사업비가 22.2조원 중 본사업비는 16.9조원, 직접 연계사업비는 5.3조원임.

③ 국토균형개발 사업

2010년 세종시 건설투자 올해 대비 더욱 증가. 단, 혁신도시는 2011년 이후나 되어야 투자 증가 예상

－ 세종시의 경우 당초 계획대로라면 2010년에 투자가 급증할 계획이며, 최근 계획변경 논란으로 신규 발주가 다소 지연된다고 해도 기존 발주, 착공물량으로 인한 투자가 2010년 이후 지속적으로 증가할 예정임.

<세종시 주요 건설공사 추진 현황>

구분	공 사 명	사업비 (억원)	공사기간	추진 공정 (%)		
				계획	실적	대비
부지 조성	중앙행정(1-2) 1공구(주거)	1,222	'08. 4 ~ '12. 4	35.3	41.1	116
	중앙행정(1-2) 2공구(주거)	46	'08. 3 ~ '10. 3	74.2	74.2	100
	중앙행정(1-4) (주거)	595	'07.12 ~ '11.12	40.1	43.2	108
	중앙행정(1-5) 1공구(청사)	437	'07.10 ~ '11.10	47.9	47.9	100
	중앙행정(1-5) 2공구(청사)	342	'07. 6 ~ '10.12	59.7	61.8	104
	중앙행정(1-5) 3공구(청사)	111	'07. 6 ~ '10. 3	76.7	76.7	100
	행복도시(1-1) 1공구(주거)	326	'09. 9 ~ '12. 9		착수준비	
	행복도시(1-1) 2공구(주거)	323	'09. 9 ~ '12. 9		"	
	행복도시(1-1) 3공구(주거)	805	'09. 9 ~ '12. 9		"	
2-3 생활권	대지조성	557	'07. 7 ~ '11. 5	45.3	46.1	102
	첫마을 아파트건축(4공구)	1,357	'09. 3 ~ '11. 9	8.2	9.7	118
	첫마을 아파트건축(5공구)	1,400	'09. 3 ~ '11. 9	11.2	11.2	100
	첫마을 아파트건축(6공구)	513	'09. 3 ~ '11. 9	8.5	8.5	100
도로	대전유성 연결도로	939	'08. 8 ~ '11.12	15.7	16.0	101
	오송역 연결도로(1공구)	552	'08.12 ~ '12. 2	24.3	34.6	142
	오송역 연결도로(2공구)	1,086	'08.12 ~ '12. 2	18.2	18.2	100
	정안IC 연결도로(1공구)	1,171	'09. 6 ~ '12.12	0.4	0.4	100
	정안IC 연결도로(2공구)	833	'09. 6 ~ '12.12	2.3	2.2	96
	대중교통중심도로(1공구)	552	'08.12 ~ '11.12	6.5	7.6	117
	대중교통중심도로(2공구)	507	'08.12 ~ '11.12	8.9	9.5	106
	국도1호선 우회도로(1공구)	939	'08. 6 ~ '11.11	19.3	20.2	105
	국도1호선 우회도로(2공구)	1,911	'08. 3 ~ '11.11	22.8	23.3	102
	국도1호선 우회도로(3공구)	831	'08. 6 ~ '11.11	20.9	24.6	118
	금강1교 건설공사	773	'08. 5 ~ '11. 9	42.2	42.3	100
금강2교 건설공사	1,314	'08.12 ~ '12. 2	18.3	18.5	101	
건축	정부청사 1단계(1구역)	629	'08.12 ~ '12. 4	7.6	7.6	100
	성남고등학교 신축사업	100	'09. 6 ~ '10. 4	31.7	32.0	101
환경	자동크린넷(1차)	777	'09. 3 ~ '11.12	10.4	10.4	100
	폐기물연료화시설(A-1)	212	'09. 9 ~ '11.10		착수준비	
	수질복원센터및 크린에너지	909	'09. 9 ~ '12. 3		"	
공동구	공동구 1구간(1단계)	320	'08. 6 ~ '10. 6	59.2	56.5	95
구조물	특수구조물 및 하천 (1공구)	788	'09. 6 ~ '11.12	0.6	0.6	100
	특수구조물 및 하천 (2공구)	615	'09. 6 ~ '11.12	1.0	1.0	100
	특수구조물 및 하천 (3공구)	110	'09. 5 ~ '11.11	0.5	0.5	100
장사 시설	은하수공원 조성	201	'07. 6 ~ '09.12	91.2	91.7	101
	장사시설 신축	500	'07.12 ~ '09.11	97.0	99.0	102
합 계 (37개 건설공사)		25,281				

자료 : 행정복합도시건설청, 행복도시 하반기 발주 관련 보도자료(09-102호, 10월 21일)

- 행복도시건설청에 의하면 세종시 건설사업 물량은 설계와 용역 등 소규모 공사를 제외하고 현재 37건 총공사비 2조5,281억원의 주요 공사가 진행되고 있으며, '09년 10월 기준 약 5천억원 정도의 기성 진척이 이뤄졌고, 나머지 2조 299억원이 2012년까지 투입될 예정이다.
- 결국 당분간 신규 발주가 지연된다고 하더라도 2010년 이후 투자가 지속될 것으로 예상된다.
- 한편, 행복도시건설청은 '09년 10월 이후 정부청사 1단계 2구역 등 행정도시 관련 시설 공사 10건(8천6백억원)을 연말까지 추가 발주할 것이라고 발표하고, 이외 신규 착공물량도 1.8조원에 이른다고 발표함.
- 행복도시건설청의 발표대로 진행된다면 금년 말이면 세종시 건설사업으로 진행되는 주요공사 물량이 총 54건에 총공사비 4조3,532억원에 달할 것으로 예상되며, 2010년부터 투자규모가 더욱 급증하게 됨.

〈'09년 하반기 세종시 관련 신규 발주 및 착공〉

구분	공 사 명		공사비 총액 (단위 : 억원)
발주 예정	건축	행복도시 정부청사(1-2) 건축공사	4,337
		복합커뮤니티 건축공사(첫마을)	549
		복합커뮤니티 건축공사(1-2,1-4,1-5)	930
	부지조성	도시행정구역(3-1)	907
		도시행정구역(3-2)	756
	장대교량	미호천1교 장대교량	974
		폐기물위생매립시설공사	138
	전 기	1-5생활권 전기공사	50
		1-4생활권 전기공사	25
		1-2,4,5생활권 특수구조물 전기공사	15
	소계(1)	8,681	
착공 예정	건축	첫마을 B-1,B-2블럭 공동주택 1공구	2,460
		첫마을 B-3블럭 공동주택 2공구	2,210
		첫마을 B-4블럭 공동주택 3공구	2,300
	장대교량	금강 4교 장대교량	1,090
	전기	첫마을 도시기반 전기통신공사	23
		첫마을 생활폐기물 자동집하시설 건설공사	135
	조 경	Blue-Green Network	1,352
	소계(2)	9,570	
	합계	18,251	

자료 : 행정복합도시건설청, 행복도시 하반기 발주 관련 보도자료(09-102호, 10월 21일)

- 그러나, 세종시에 대한 계획 수정이 정부에서 추진되고 있어 당초 계획보다는 신규 공사 발주가 지연되고 이에 따라 당초 계획보다는 투자 증가 폭이 둔화될 전망이다.
 - 현재 인구 50만명의 자족도시로 만들기 위해 경제자유구역 지정과 과학비즈니스벨트 조성 등의 방안을 논의 중이며, 올 연말까지 민간 전문가가 참여하는 위원회, 청문회, 토론회 등을 통해 수정 방안에 대한 의견수렴 및 검토가 진행됨에 따라 올 하반기부터 내년 상반기까지는 신규 발주가 지연될 가능성이 큼.
 - 정부청사 1단계 2구역 건립공사 역시 세종시 계획 수정, 이전 정부 결정 지연, 친환경 설계보완 등의 영향으로 발주가 지연되고 있음.
 - 단, 기 발주된 공사의 기성 진척은 계속되어 2010년 세종시 건설투자는 '09년에 비해서 증가할 것임.

- 한편, 혁신도시의 경우는 9월 25일 기준 토지 보상율이 99.4%에 달하고('09년 말까지 토지보상이 완료 예정), 10개 혁신도시가 모두 착공에 들어가 기반시설 공사가 진행 중임.
 - 공사가 완공된 센텀지구를 제외한 혁신도시별 공정률은 0.6 ~ 30.2%임.
 - 대체로 혁신도시 기반조성공사는 계획대로 추진되고 있으나, 충북 및 전북 혁신 도시는 문화재 발굴 및 대형개발업체 선정지연으로 일부공구 발주가 지연되어 공정율이 부진함.

- 혁신도시 이전기관의 청사 신축공사, 중심지 상업용 건물공사(일부 공모형 PF형태로 진행 예상) 등은 당초 계획과 달리 지연되고 있으며, 2010년 하반기 이후 차츰 가시화되어 본격적인 발주 및 착공은 2011년 이후나 가능할 전망이다.
 - 10월 26일 11개 공공기관 이전계획이 추가 승인되어, 총 157개 기관 중 117개 기관(75%)의 이전계획이 승인 완료된 상태임.
 - 이전기관과 비이전기관간 통합의 경우 원칙적으로 당초 이전지역으로 핵심기능 이전을 추진하며, 이전기관간 통합의 경우 혁신도시 기능 제고 및 지역간 형평성 등을 고려하여 관계부처 및 지자체간 협의를 통해 이전지역을 결정할 것임.
 - 이전기관별로 청사설계, 부지매입을 적극 독려하되, 특히 혁신도시별 주요 이전기관은 금년 말까지 청사설계, 부지매입 착수를 독려한다는 방침이나, 지연될 가능성이 많음.

- 따라서 혁신도시는 2010년의 경우 기존에 진행되던 기반시설 공사 위주로 공사가 진행되어 건설투자와 수주에 큰 증가요인으로 작용하지 않을 전망이다.

<혁신도시 추진 현황>

시 도	개발계획 및 실시계획	토지 보상 (협의보상율)	공사공정율(% (혁신도시별)
부 산	<ul style="list-style-type: none"> ▪동삼, 센텀지구 개발계획 승인 고시('07. 9. 3) ▪동삼, 센텀지구 실시계획 승인 고시('07.12.13) ▪문현, 대연지구 개발계획 승인 고시('08. 6.24) ▪문현, 대연지구 실시계획 승인 고시('08.12.12) 	92.3%	<ul style="list-style-type: none"> ▪센텀 : 완료 ▪15.4
대 구	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.30) ▪실시계획 승인 고시('07. 9. 5) 	98.7%	7.9 (4개공구)
울 산	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.30) ▪실시계획 승인 고시('07. 9. 3) 	99.8%	10.9 (3개공구)
강 원	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.31) ▪실시계획 승인 고시('07.10.31) 	98.7%	8.3 (3개공구)
충 북	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.31) ▪실시계획 승인 고시('07.12.17) 	100%	0.6 (5개공구)
전 북	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 9. 4) ▪실시계획 승인 고시('08. 3. 4) 	99.8%	1.5 (5개공구)
광주·전남	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.31) ▪실시계획 승인 고시('07.10.26) 	99.7%	10.2 (9개공구)
경 북	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.31) ▪실시계획 승인 고시('07. 9. 3) 	98.3%	12.1 (4개공구)
경 남	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 5.31) ▪실시계획 승인 고시('07.10.26) 	100%	22.5 (6개공구)
제 주	<ul style="list-style-type: none"> ▪개발계획 승인 고시('07. 7.16) ▪실시계획 승인 고시('07. 9. 5) 	100%	30.2 (2개공구)

자료 : 국토해양부('09.9.25). 혁신도시 추진 상황

다. 2010년 건설투자 및 수주에 미치는 효과

① 건설투자에 미치는 효과

주요 국책사업 증가로 향후 3,4년간 공공부문 건설투자 양호

- 2010년 정부 SOC 예산이 '09년 수준을 유지했고, 주요 공기업 투자계획도 양호함을 감안할 때 공공부문의 건설투자는 2010년에도 '09년 수준을 유지하며 양호할 것으로 전망됨.
- 또한, MB정부의 핵심사업에 대한 투자가 2010년부터 본격화되어 향후 3, 4년간 집중되고, 세종시, 혁신도시도 계획이 수정된 후에는 다시 투자가 일어날 가능성이 커 공공부문의 건설투자는 향후 3, 4년간 지속적으로 양호할 전망이다.
 - 향후 공공부문의 건설투자가 양호하다는 것은 2009~13년 동안 국가재정운용계획에서 제시된 SOC분야의 연평균 증가율이 2.0%를 기록한 것을 통해서도 알 수 있음.
 - '09년 수정 예산을 통해 편성된 SOC 예산을 향후에도 당분간 유지해야 할 정도로 향후 투자해야 할 국책사업이 많은 실정임.

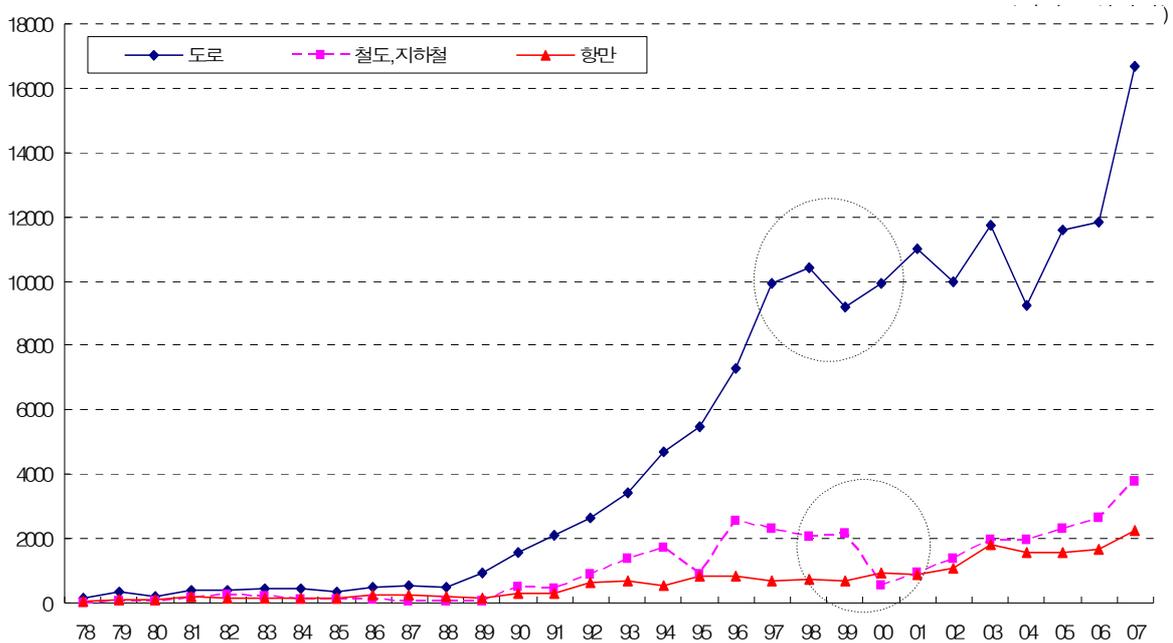
- 향후 2013년까지 정부 SOC 예산이 수정 편성된 올해 예산을 유지하더라도 녹색뉴딜, 30대 선도 프로젝트에 계획된 재정투자 67.8조원을 모두 투자하기는 쉽지 않을 것으로 판단되며, 동 사업들에 계획된 민간자본 32.2조원도 현재 여건상으로는 모두 투입되기 어려움.
- 결국 향후 민자 유치 활성화를 위한 추가적 방안 마련, 공기업 투자 활성화 등이 추진되겠지만, 그럼에도 불구하고 MB정부의 핵심사업과 세종시, 혁신도시와 같이 정치적으로 민감한 사업을 제외한 기타 국책사업에 대한 투자 우선순위 조정이 예상되고, 일반 SOC 분야의 신규 사업화는 가능한 억제될 것으로 예상됨.

② 건설수주에 미치는 효과

2010년 공공 건설수주는 조기발주로 인해 올해 대비 상당 폭 축소. 단, 수주액 자체는 '08년 이전에 비해 양호

- 올해와 마찬가지로 2010년에도 양호할 것으로 예상되는 공공부문의 건설투자와 달리 공공 건설수주는 경기부양 차원에서 내년 발주물량의 다수가 올해 조기 발주된 것을 감안할 때 2010년 수주액이 올해 대비 상당 폭(20% 내외) 축소될 전망이다.
- 외환위기 직후인 '98~'99년에도 경기부양을 목적으로 도로, 철도 등 공공 발주가 급증한 후 그 다음 해에서는 조기 발주로 인해 수주가 급감한 패턴을 보였음(그림 참조).
- 2010년 공공 건설수주가 '09년 대비 약 20% 내외 감소할 것으로 전망되는 것은 경기부양을 목적으로 2010년 공공 발주물량이 '09년에 조기발주되었기 때문인데, 수주액 기준으로 약 15조원 규모의 물량이 조기발주된 것으로 추정됨.
- '09년 수정 예산 편성 전 당초 예산(안)은 '08년 대비 7.9% 증가(1.55조원 순증)하는 수준으로 편성되었는데, 과거 예산 증가율과 공공 수주 증가율간의 관계를 기초로 추정해볼 때 '09년 공공 수주는 수정 예산 편성이 없었을 경우 약 40조원대 중후반이었을 것으로 추정되며,
- 올해 공공 수주가 60조원을 조금 상회할 것으로 전망되기 때문에 2010년에 발주 예정된 것을 '09년에 조기 발주한 공사는 수주액 기준으로 약 15조원 내외에 달할 것으로 추정됨.

<도로, 철도/지하철, 항만의 수주 추이>



- '09년 공공 전체의 SOC투자 순증가 규모를 기초로 세부적으로 추정할 경우에도 2010년에 발주 예정된 것을 '09년에 조기 발주한 공사는 수주액 기준으로 약 15조원 내외에 달할 것으로 추정됨.
- '09년 공공 전체의 SOC투자 순증가 규모는 15조원을 조금 상회할 것으로 추정되는데 (정부 재정 5조원 순증, SOC분야 공기업 6조원 순증, 지자체 3.7조원 순증⁶⁾), 수정 예산 편성이 없었을 경우의 정상적인 증가분⁷⁾을 제외할 때 약 10조원대 초반의 예산이 2010년에 발주 및 기성 집행 예정된 것을 '09년에 조기발주 및 기성 집행한 것으로 추정됨.
- '09년 예산 집행 방침이 완성공사 위주 집행 외 신규 공사 발주도 조기에 발주하는 것이었음을 감안할 때 조기집행된 10조원을 조금 넘는 금액 중 20~30%의 금액이 조기발주로 증가된 예산일 것으로 예상되며, 통상 공공 공사가 3~5년 진행되는 것을 감안하면 실제 조기 발주금액은 수주액 기준으로 최소 10조원을 상회할 것으로 추정됨.
- SOC 외에 주택 등 건축부문의 공공 수주액이 전체 공공 수주액의 약 35%내외를 차지

6) 정부 산하 주요 공기업의 SOC투자 규모 순증가 규모는 6월 25일 발표된 한국건설산업연구원의 '2009년 하반기 건설경기전망 세미나 보고서' 참조 바람. 지자체는 일반재정 예산상 '09년 SOC 예산은 32.9조원이며, 전년 대비 순증가 규모는 3.7조원임(행안부 자료 참조). SOC 분야 이외 공기업들의 투자도 3조원 순증되었음을 감안할 때 '09년 공공 전체의 SOC투자 순증가 규모는 15조원을 조금 상회할 것으로 추정됨.

7) '09년 당초 정부 예산(안)이 7.9% 증가하는 수준임을 감안해 수정 예산 편성이 없었을 경우 전체 공공 SOC 투자 증가분을 추정한 증가분임.

함을 감안할 때 2010년에 발주 예정된 것을 '09년에 조기 발주한 공사는 수주액 기준으로 약 15조원 내외에 달할 것으로 추정됨.

- 그러나, 2010년 공공 건설수주가 조기발주로 인해 '09년 대비 20% 내외 감소함에도 불구하고 수주액 자체로는 여전히 '08년 공공 수주액을 넘어서며 양호할 것으로 전망되는데, 공공 건설수주는 앞서 살펴본 국책사업 증가로 인해 최소한 향후 2년 동안은 지속적으로 활성화될 전망이다.
- 향후 민간 투자 및 공기업 투자의 활성화가 지속적으로 추진될 예정이어서 당분간 민자 토목수주의 증가가 예상되며, 주요 국책사업에 대한 투자로 인한 재정 부족으로 국도 등 일반적인 SOC 시장은 다소 축소될 것으로 예상됨.

(2) 주택 건설수주 및 투자 점진적 회복세 시현⁸⁾

가. 최근 동향

올 상반기 주택공급 외환위기 이후 최악, 하반기부터 점진적 회복 시현

① '09년 상반기 동향

- 올 상반기 주택공급 실적(사업승인 기준)은 전년 동기비 25.2% 감소한 9만8960가구로 지난 10년 동안 최저 수준이었던 작년에 비해 20% 이상 감소해 침체가 매우 심각했음.
·부문별로 공공부문은 2만8634가구로 전년 동기비 53.2% 증가했으나, 민간부문이 7만327호로 38.1% 감소함.
·지역별로는 수도권이 전년 동기비 24.7% 감소, 지방이 25.6% 감소했고, 유형별로는 아파트가 9.2% 감소, 아파트 외 주택이 45.3% 감소함.
- 올 상반기 주거용 건축허가면적 역시 전년 동기비 32.4% 감소한 1,071만²m²으로 '87년(1,014만²km²) 이후 22년만에 가장 부진함(2001~08년 평균 허가면적의 절반 수준 불과).

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

- 올 상반기 주택공급 등이 외환위기 이후 최악 상황을 기록한 것은 금융위기로 인한 주택수요의 극심한 위축과 더불어 민간택지 분양가 상한제 폐지에 대한 기대감 등의 영향으로 건설업체들이 주택공급을 계속 연기한 요인이 작용한 때문임.

② '09년 하반기 동향

- 올 상반기에 외환위기 이후 최악 상황이던 주택경기가 하반기 들어 주택공급(사업승인 기준), 허가 및 착공면적, 분양 등에서 점차 회복세를 보임.
 - 6월 들어 주거용 건축허가 및 착공 면적이 전년 동월비 각각 41.2%, 7.4% 동반 상승함.
 - 7월에 잠시 주춤(주거용 건축허가, 착공면적 각각 37.9%, 5.4%감소)했으나, 8월 들어 다시 증가세(각각 14.1%, 148.3% 증가)를 보임.
 - 1~8월까지 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 27.6% 감소하였으나, 주거용 건축착공면적은 8월의 급증세로 전년 동기 대비 14.3% 증가함.
 - 8월의 주거용 건축착공면적이 급증한 것은 9월 이후 그동안 연기된 분양 물량이 집중된 영향임.
- 올 들어 전년 동월 대비 지속적으로 감소세를 지속하던 주택공급 실적(사업승인 기준)도 6월 들어 처음으로 전년 동월비 33.4% 증가했고, 7월과 8월 모두 증가세(각각 1.1%, 8.1% 증가)를보여 8월까지 누계가 전년 동기비 17.6% 감소해 감소 폭이 완화됨.
 - 주택공급 실적(사업승인 기준)이 7월 전년동월비 1.1% 증가한 2만3065가구 공급했으며, 민간부문이 올 들어 처음으로 2만 가구를 넘어섰으며, 8월에도 전년동월비 8.1% 증가한 2만 3,866호로 호조세를 지속함.
 - 7월의 민간부문 실적이 2만 2,139호(2009년 물량의 24%)로 '09년 들어 가장 큰 폭의 증가세를 보였으며, 8월 또한 대략 2만호 수준(1만 9,590호)을 기록,
 - 상반기에 민간 공급의 월평균 실적이 대략 1만 2,000호 수준인 것을 감안하면 하반기 들어 실적이 크게 회복된 것임.
 - 8월까지 누계로 아직까지는 외환위기 이후 가장 적은 14만5,892가구에 불과하며 전년 동기비 17.6% 감소했으나, 지난 1/4분기(전년 동기비 29.7% 감소)에 비해서는 감소 폭이 크게 완화됨.
 - 공공부문이 2만9,009호로 전년 동기비 16.6% 증가, 민간부문이 11만2,056호로 24.4% 감소함.
 - 지역별로는 여전히 지방보다 수도권의 공급 감소 폭(각각 -16.1%, -19.0%)이 다소 심함.

- 하반기 주택 관련 지표의 동향을 정리하면, 신규 허가 및 사업승인이 조금씩 회복세를 보이는 가운데, 기존에 인허가를 받았으나 분양/착공을 연기하던 물량이 분양 관련 집단 대출의 DTI규제 제외, 내년 2월까지 양도세 한시적 면제, 분양가 상한제 폐지에 대한 기대감 축소 등의 영향으로 9월 이후 4/4분기에 집중되는 모습을 보임.
- 향후에도 여러 여건을 감안할 때 주택수요와 더불어 주택공급이 수도권을 중심으로 완만한 속도로 회복세를 지속할 것으로 예상됨.
 - 향후 국내 경기의 회복, 전세가 급등, 시중 유동성 및 저금리, 공급부족으로 인한 향후 단기적인 수도권의 주택 수급불안⁹⁾ 등을 감안할 때 하반기 이후 수도권을 중심으로 민간부문의 주택공급이 최악 상황을 지나 회복세를 보일 것으로 예상됨.
 - 집단대출 DTI 규제 제외 영향, 분양주택에 대한 수요도 서서히 회복세 지속 예상됨 (단, 보금자리주택으로 인해 실수요자의 경우 주택구매 일부 연기 가능).
 - 그러나, 수도권 전역 DTI 규제 이후에도 주택가격 상승이 지속될 경우 DTI/LTV 적용 비율 확대, 투기지역/투기과열지구 추가 지정 등 추가 규제가 예상되고, 보금자리 주택, 분양가 상한제 적용 주택공급, 기준금리 인상 등을 감안할 때 주택가격이 급상승하는 등 주택경기의 급격한 상승은 발생하지 않을 전망이다.
 - 결국 하반기 이후 내년에도 주택가격, 수요 등의 점진적인 회복이 예상되나 여러 제약 요인을 감안할 때 그 회복세는 완만할 것으로 예상됨.

나. 주택사업의 시차(time lag) 감안 2010년에 '07년 이전 수준 회복 불가

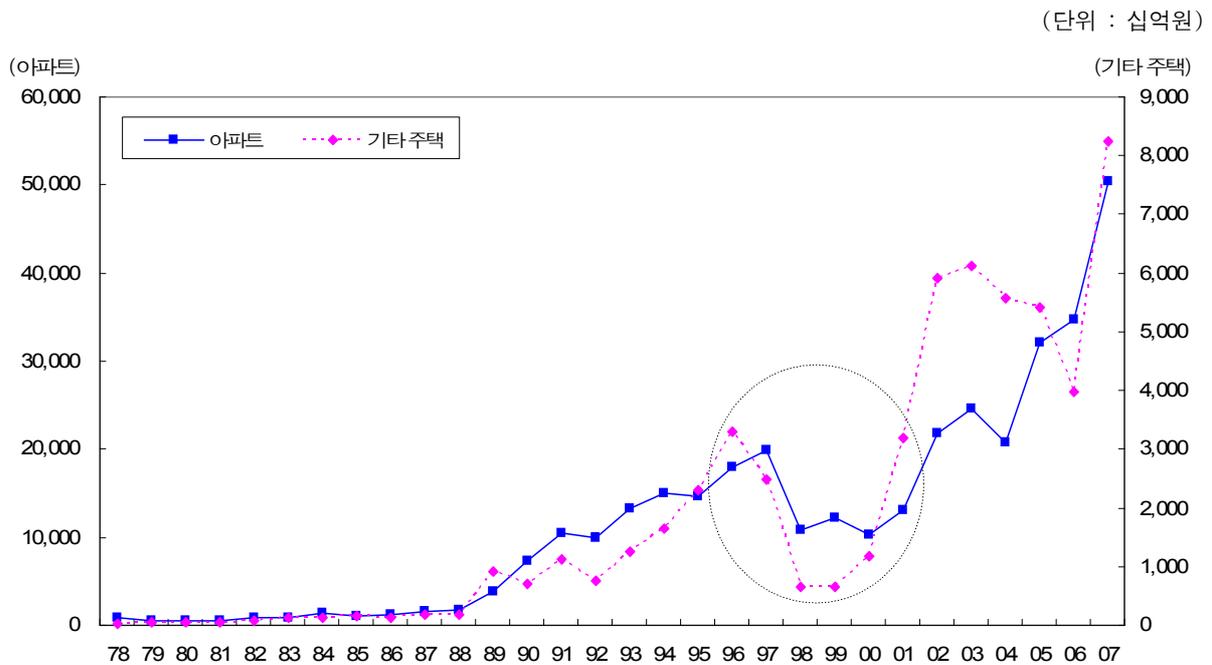
국내 경기회복과 신규 주택공급 시차로 인해 주택수주/투자의 본격 회복은 빨라야 2011년 이후 가능

- 2010년 국내 경기 회복에 따라 올 하반기에 시작된 주택공급의 회복세도 완만히 지속될 가능성이 있지만, 경기 회복과 주택공급간의 통상적인 시차(time lag)를 감안할 때 2010년 주택수주 및 투자는 회복세를 보이더라도 '07년 이전 수준을 회복하기는 어려울 것으로 판단됨.

9) '12~'13년 이후 2기 신도시, 뉴타운, 보금자리주택 등의 주택 입주가 늘어남을 감안할 때 작년과 올해 주택공급 부족에 의한 향후 주택수급 불안은 향후 2년 정도 발생이 예상됨. 단, 미분양 주택, 향후 입주 증가에 대한 기대 등으로 인해 수급불안 정도가 매우 심할 것으로 예상되지는 않음.

- 통상 국내 경기회복과 신규 주택공급에는 시차(time lag)가 발생함. 즉, 경기 회복시 건설사들이 비로소 택지 확보를 시작하므로 주택 공급/분양까지는 1년 이상 시차가 발생함.
- 외환위기 직후에도 '99년부터 국내 경기의 회복세가 시작되었으나, 주택수주는 2000~01년부터 증가세를 시작했음(그림 참조).
- 또한, 내년 경기 회복과 더불어 건설사들의 택지확보가 차츰 증가할 것으로 예상되나, 지방 미분양, '12년 이후 2기 신도시 본격 입주 시작 등을 감안할 때 건설사들은 여전히 재개발, 재건축 위주의 주택사업을 시도하고 대규모 택지확보는 자제할 전망이다.
- 따라서 주택수주 및 투자는 매우 빨라야 '11년 이후나 되어서 '07년 수준을 회복할 전망이다이며, 내년에는 올해 최악의 침체를 벗어나는 수준에 그칠 전망이다¹⁰⁾.

< 아파트 및 기타 주택 수주 추이 >



- 실제로 '08년 이후 시작된 건설사들의 택지확보 기피 현상이 올 상반기까지 지속되었기 때문에 기본적으로 2010년 주택수주 회복세는 재개발/재건축, 공공 도급사업, 공급 연기 물량 등을 위주로 진행될 것임.

10) 다만 주거용 건축투자(주택투자)는 기존 미분양 주택의 해소가 점진적으로 지속됨에 따라 주택수주보다는 회복 속도가 빠를 것으로 예상됨.

- 세부적으로 살펴보면 공공택지의 경우 '08년까지 택지공급승인실적이 양호했음에도 불구하고, 택지 공급계획승인 이후 이뤄지는 실제 공공택지 분양실적은 주택경기 침체로 '08년부터 매우 저조했는데, 올 상반기까지 분양실적 부진이 이어짐.
 - 공공택지의 대부분을 공급하는 토지공사가 '08년 공급한 공동주택 용지가 전년 동기 대비 절반 미만인 61개 필지에 그쳤음에도 불구하고 분양률은 26%에 불과했음.
 - '09년 상반기의 경우에는 88개 필지를 공급하여 3개 필지만이 분양됨으로써 분양률이 3.4%에 그쳐 최악의 모습을 보임.
 - 주택공사가 '09년 상반기에 공급한 택지 역시 절반 가량이 미분양됨.
 - 결국 '08년까지 택지공급 실시계획이 승인된 공공택지물량은 많지만 당분간 공공택지에서 민간 건설업체 주도의 주택공급은 활성화되기 어려울 것으로 예상됨.
- 공공택지뿐만 아니라 건설사들의 자체사업 추진을 위한 민간 택지확보도 미분양 주택 적체, 주택수요 위축, PF대출 어려움 등으로 인해 '08년 이후 현재까지 대폭 줄어들고 있어 2010년에 신규 민간택지 확보를 통한 주택공급 역시 매우 위축될 것으로 예상됨.

<2009년 상반기 토지공사의 공동주택 용지 공급 현황>

연도	공급 필지수	분양 필지수	분양률
2007년	173개	131개	76%
2008년	61개	16개	26%
2009년 1~5월	88개	3개	3.4%

자료 : 토지공사

<2009년 주택공사의 공동주택 용지 공급 현황>

(단위=㎡)

공급시기	사업지구	필지수	면적	매각여부
'09년 3월	파주신도시	2	131,418	매각
	안산신길	3	15,371~27,600	매각
4월	대전서남부	1	57,973	미분양
5월	파주신도시	1	4,909	매각
6월	파주신도시	1	54,909	매각
7월	춘천장학	1	23,848	미분양
	포항강량	1	57,225	미분양
	안동옥동	1	36,100.6	미분양
9월	의정부녹양	1	11,963.9	매각
	고양행신2	1	6,512.4	미분양
	여수죽림	1	192,859	미분양

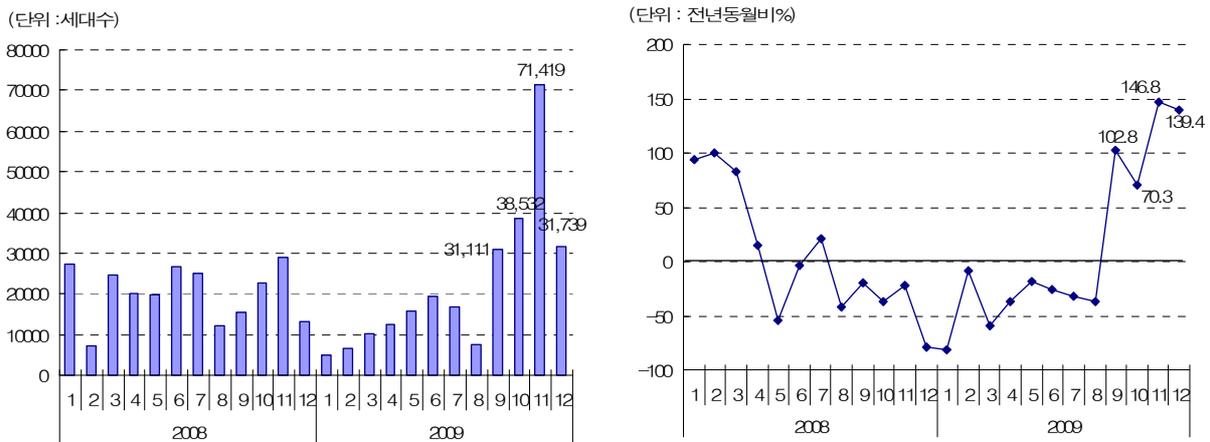
자료 : 주택공사

나. 건설사의 주택사업 추진 연기 효과

**작년 이후 건설업체의 주택 공급 및 분양연기 물량, 올 4/4분기 이후 공급
→ 2010년 주택수주/투자의 일부 증가요인으로 작용**

- 건설사들이 기존에 확보한 공공택지 중 주택경기 침체로 '09년으로 주택공급을 연기한 물량이 있고, 민간택지내 주택사업 중에서도 인허가나 분양을 연기했던 사업이 올 9월부터 본격 공급, 분양이 추진되어 '09년 하반기 및 내년 주택수주, 그리고 건설투자의 일부 증가요인으로 작용할 전망이다.
- '09년 하반기에 주택수요가 소폭 회복될 것에 대한 기대감과 분양가 상한제 폐지에 대한 기대감 등이 작용하여 올 상반기 공급물량이 하반기 이후로 연기되는 현상이 발생해 향후 주택수주 및 투자에 일부 증가요인으로 작용함.

<올 9월까지 월별 분양실적 및 4/4분기 분양 예정 물량 추이>



주 : 2009년 10월, 11월, 12월은 분양 예정 물량임.
자료 : 부동산114(주)

- 특히 최근 집단대출의 DTI 규제 미적용, 내년 2월까지 양도세 한시적 면제 등으로 올 9월부터 내년 초까지 주택분양 쏠림 현상이 발생해 '09년 및 내년 주택수주에 일시적으로 영향을 미친 이후, 잠시 분양이 주춤할 가능성이 있음.
- 10~12월 분양 예정 물량이 전국적으로는 141,690호, 수도권은 108,456호 인데 이는 1~9월 분양된 물량보다도 많은 물량임(1~9월 분양 실적: 전국 125,299호, 수도권 74,946호 (자료: 부동산 114)).
- 주택분양 수요가 다소 회복되었다 하더라도 분양이 단기간내 집중됨에 따라 건설사 입

- 장에서는 세부적인 분양전략의 수립이 필요한 상황이며, 미분양 주택 수가 다시 증가세로 전환될 가능성도 있음.
- 그럼에도 불구하고 지속적인 금융비용을 감안하면 수도권외의 경우 건설사들이 그동안 연기해왔던 물량의 다수를 4/4분기와 내년 초에 공급을 추진할 것으로 예상됨.
 - 단, 다수의 건설업체들이 사업승인 시점에 수주를 인식하므로 기존에 확보한 택지 중 이미 사업승인 절차가 이뤄진 사업의 경우는 분양이 추진된다 하더라도 수주 증가요인으로는 작용하지 않고, 분양 및 착공에 따라 향후 건설투자 증가요인으로만 작용할 것임¹¹⁾.
- 분양뿐만 아니라 그동안 연기되어왔던 일부 인허가(주택사업 승인 등) 역시 주택경기 회복에 따라 차츰 추진될 것으로 보이며, 특히 분양가 상한제가 정기국회에서 폐지될 경우 사업 추진이 빨라져 주택수주에 긍정적 영향을 미칠 것임.
 - 결국 2010년에는 극심한 침체를 보였던 올해에 비해서는 주택수주와 투자가 모두 다소 양호한 모습을 보일 전망이다.

다. 재개발/재건축 사업 회복세 지속

2010년에 재개발/재건축 사업은 회복세 지속 전망

- 2010년 주택수주가 '07년 이전 수준을 회복하기는 어렵지만, 올해보다는 양호할 것으로 보이는 이유는 주택공급 물량이 연기되었을 뿐만 아니라 전체 주택수주의 약 40%내외를 차지하는 재개발/재건축 사업의 회복세도 지속될 것으로 예상되기 때문임.
- MB정부에서는 신도시 위주의 정책을 추진한 참여정부와 달리 도심지 및 도시근교에 주택공급을 활성화하기 위해 도심지내 재건축/재개발, 재정비촉진사업 활성화, 그리고 그린벨트 해제를 통한 공급확대를 추진하고 있으며, 일정상 2010년 이후부터 수주 증가효과가 서서히 나타날 것임.

11) 분양 연기 물량의 분양 집중 현상이 내년 2/4분기 후 주춤하면 주택수주에는 부정적인 영향을 미치나 건설투자는 올 4/4분기~내년 초 급증한 분양물량의 기성 진척으로 인해 회복세가 진행될 것임. 또한, 내년 2월까지 한시적으로 시행되는 양도세 면제 혜택의 경우 주택경기 회복이 늦어질 경우 연장될 가능성도 일부 있음.

- 정부는 ‘9.19 주택공급정책’에서 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고, 서울 주변 그린벨트 해제 등을 통해 2018년까지 기존 계획된 물량 외에 120만호를 추가 공급한다는 계획을 수립했음¹²⁾.
 - 수도권 재정비촉진지구(뉴타운)의 경우 작년에 10곳(경기 8곳, 인천 2곳)이 지정되었는데, 특히 경기도는 정부의 9.19대책의 후속 조치로 2009년까지 재정비촉진지구(뉴타운) 7곳을 추가 지정하여, 총 6만 4천여 가구를 공급하기로 결정함¹³⁾.
 - 사업 추진 일정을 감안할 때 ‘9.19 주택공급정책’에 의한 추가 주택공급 물량이 2010년부터 수주 증가분으로 차츰 인식될 것으로 예상되는데, 그린벨트 해제를 통해 공급되는 보금자리주택과 함께 재개발/재건축 사업, 역세권 개발사업 등이 증가해 2010년의 주택수주 회복세 시현에 기여할 것임.
 - 그러나, 9.19대책 이후 지정된 뉴타운 지구에서는 일정상 수주 인식이 어렵고, 기존에 추진된 뉴타운 지구에서의 수주 인식 및 투자 진척이 가능하나, 최근 전세난으로 인해 서울시 등에서 일정을 조정함에 따른 영향을 받을 것으로 예상됨.
- 구체적으로는 수도권을 중심으로 2010년 재개발/재건축 수주가 증가해 2010년 주택수주 및 투자의 점진적 회복세를 견인할 전망이다.
- 재개발/재건축 등 정비사업은 수도권이 전체 사업의 90% 이상을 차지하고 있으며, 지역별로는 서울, 인천 등 수도권이 가장 많고, 부산, 대구 등 지방 광역도시에도 다수의 사업이 추진 중임¹⁴⁾.
 - 구체적으로는 재개발 사업은 ‘09년 10월 기준으로 수도권에 132개 지구가 조합설립 인가를 받고 시공사 선정을 대기하고 있어 향후 주택경기 회복과 함께 차츰 수주 실적이 늘어날 전망이다¹⁵⁾.
 - 재건축 사업의 경우 ‘08년 기준 서울 아파트의 1/8이 재건축 연한을 초과했으며, 1980년대 중반까지 지어진 아파트의 재건축 시점이 차츰 도래해 향후 서울시 재건축 대상

12) 정부는 ‘9.19 주택공급정책’에서 2018년까지 수도권에 연간 30만호씩 300만호를 공급하는 계획을 수립했는데, 공급되는 물량 중 180만호는 이미 기존의 2기신도시, 재정비촉진지구(뉴타운) 사업 등을 통해 분양이 예정된 물량이며, 이외 총 120만호가 9.19대책에 의해 추가적으로 공급이 계획된 물량임. 추가 물량의 67%인 80만호는 수도권에 15곳의 재정비촉진지구(뉴타운)를 추가 지정하고, 역세권 고밀도 개발 등을 통해 주택공급을 확대할 방침임. 그리고, 나머지 40만호는 서울 주변 그린벨트 해제, 산지, 구릉지, 택지개발예정지 등을 활용한 보금자리주택 등으로 도시 근교 및 외곽에 공급한다는 방침임.

13) 기존에 경기지역에는 고양 원당/능곡/일산지구, 부천 소사/고강/원미지구 등 11개시에서 18개 구역이 뉴타운으로 지정돼 개발 중임. 2008년 연내에 오산시 오산지구, 김포시 김포지구, 남양주시 퇴계원지구 등에 총 3만 7,800여가구, 2009년에는 김포시 양곡지구, 시흥시 대야지구, 평택시 평택역지구, 평택시 안중지구 등 4곳에 2만 7천여가구를 공급할 전망이다(조합원분과 순수증가분을 포함).

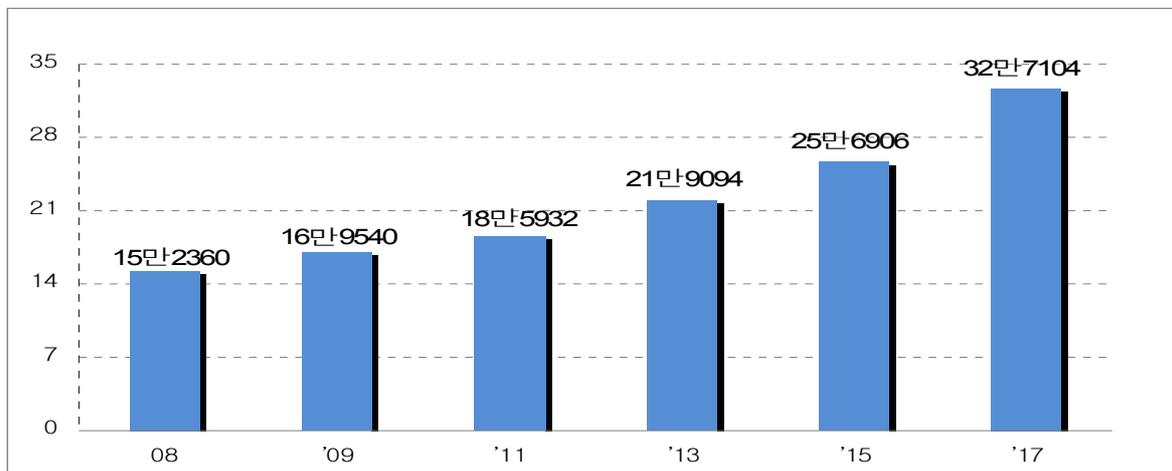
14) 인천시에 따르면 2010년 이후 인천에서 발주가 가시화된 시가지 정비 사업물량이 11조59억원에 달하는 것으로 추정됨. 이는 ‘09년 인천시의 정비사업 물량인 1.7조원의 약 7배에 달하는 물량임.

15) 수도권 재개발, 재건축 사업 관련 데이터는 부동산 114(주) 참조

- 아파트는 지속적으로 증가할 것임(그림 참조).
- '09년 10월 중순 이후 조합설립 인가를 받고 시공사 선정을 대기하고 있는 수도권 재건축 사업지는 37곳 정도로 추정됨.
- 올 하반기 이후 시작된 주택경기 회복세가 내년까지 완만히 진행될 것으로 전망되고, 건설업체들도 자체사업이나 시행사 도급사업보다는 여전히 재개발/재건축 위주로 사업을 추진할 것으로 예상되어 2010년에는 재개발/재건축 수주가 증가할 것으로 예상됨.
- 그러나, 내년 재개발/재건축 수주가 올해대비 증가하더라도 '07년과 같은 수준의 회복세를 보이기는 힘들 것임.

< 서울시 재건축 대상 아파트의 향후 추이 >

(단위 : 가구)



주: 누적 기준임.
 자료: 부동산써브,

- 한편, 기존에 추진된 서울시 및 경기도 등의 뉴타운 사업에 계속해 투자가 이뤄져 주거용 건축투자의 감소폭 완화에 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.

라. 공공부문 주택공급 증가세 지속

공공부문 주택공급은 2010년에 더욱 증가해 호조

- 2기 신도시, 보금자리주택 등 공공이 주도하는 공공택지에서의 주택공급은 2010년에는 올해보다 더욱 증가할 것으로 예상되어 주택수주 및 투자 증가에 긍정적으로 작용할 전망이다.

- 단, 그동안 주택경기 침체로 건설업체의 공공택지 분양이 잘 이뤄지지 않은 점, 공공택지내 주택사업의 수익성 미흡 등을 감안하면 정부의 계획만큼 공공부문의 주택공급이 원활하게 이뤄지기는 어려울 전망이다.

① 보금자리주택을 통한 공공주택 공급

- 정부는 8.28 대책을 통해 2012년까지 주변 시세의 50~70%선인 수도권 보금자리주택 60만 가구 공급 목표를 제시함¹⁶⁾.
- 60만 가구 중 그린벨트 해제를 통해 32만 가구를 공급하되 당초 계획한 2018년보다 6년 앞당겨 MB정부 임기내 공급이 추진됨에 따라 향후 3,4년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용함.
 - 당초에는 그린벨트 해제를 통해 현 정부 임기내 12만 가구를 공급할 계획이었으므로 20만 가구가 증가함.
 - 올 10월에 수도권 그린벨트에 2차 보금자리주택지구가 지정되어 3만 가구 정도를 공급하고, 내년에도 계속해 지구지정을 추진할 예정임.
 - 이 밖에는 위례신도시 4.3만 가구 중 2.2만 가구를 보금자리주택으로 짓고, 신도시 등 공공택지에서 연 5만 가구, 도심내 재개발/재건축, 뉴타운, 역세권 개발 등 정비사업에서 연 2만 가구씩을 공급기로 계획함.
 - 이에 따라 2012년까지 보금자리주택의 연간 공급물량은 당초 3만 가구에서 8만 가구로 대폭 늘어났으며, 향후 3,4년간 주택수주 증가요인으로 작용하고 순차적으로 주택투자의 증가요인으로 작용함.
- 특히, 그린벨트 해제를 통해 매년 8만호씩 공급될 보금자리주택은 신규 택지지정을 통해 공급될 신규 공급물량¹⁶⁾이므로 2010년 이후 주택수주와 투자에 미치는 효과가 큰 편임.
- 보금자리주택이 국내 주택수주와 투자에는 긍정적 영향을 미치지만, 좋은 입지에 값싼 주택이 공급됨에 따라 인근지역이나 수도권 외곽에서 주택사업을 추진하는 건설업체에

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

는 부정적 영향을 미칠 수 있음.

- 그린벨트를 해제해 신규로 공급되는 보금자리주택이 매년 8만 가구나 된다는 것은 최근 수도권 총 공급물량이 25만호(공공택지에서 약 10만호) 내외에 불과함을 감안할 때 결코 적지 않은 물량임.
- 특히 그린벨트 해제를 통해 공급되는 32만 가구의 경우 매우 좋은 입지에 싼 가격으로 공급됨에 따라 민간부문이 공급하는 주택에 비해 경쟁력이 매우 높을 것으로 예상됨.
- 이에 따라 인근지역이나 수도권 외곽에서 주택사업을 추진하는 건설업체에는 부정적 영향을 미칠 수 있으나, 주택분양 리스크가 거의 없는 보금자리용 택지의 40%를 민간에 공급하고, 도시형 생활주택 건설시 다양한 규제 면제, 일부 지역 18층 이상 고밀도 개발 허용 등의 혜택을 부여한 점은 건설업체에 긍정적 요소임.

– 2010년에는 올해 1,2차로 지정된 보금자리주택 위주로 수주 인식이 되고, 이후 투자가 일어날 전망이며, 일정상 내년에 지정될 보금자리주택 지구는 2011년 이후 수주인식이 될 전망이다.

- 올해 정부는 하남 미사 등 1차 시범지구 4곳(총 개발면적인 806만㎡)을 지정하는데 이어 10월에 서울 내곡, 세곡2, 부천 옥길, 시흥 은계, 구리 갈매, 남양주 진건 등 6곳에 총 889만 7천㎡를 보금자리 2차지구로 지정함.
- 2차 지구에는 2013년까지 보금자리주택 3만 9천 가구와 민영아파트 1만 6천 가구가 들어서 총 5만 5천 가구가 공급될 계획으로 1차(총 5만 5041가구,이중 보금자리 4만 505가구)때 와 비슷한 규모의 공급이 이뤄질 것으로 예상됨.
- 12월까지 주민공람과 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 지구지정을 확정된 뒤 내년 상반기(5~6월 예정) 중 분양될 예정이며, 2013년 상반기 입주가 이뤄질 전망이다.

<보금자리주택 2차 지구 현황>

(단위 : 천제곱미터, 천호)

지구명	합계	서울 내곡	서울 세곡2	부천 옥길	시흥 은계	구리 갈매	남양주 진건
면적	8,897	769	770	1,330	2,031	1,506	2,491
총주택	55	5	5	8	12	9	16
보금자리	39	4	4	5	9	6	11

자료 : 국토해양부

주 : 주택호수는 지구계획 수립과정에서 조정될 수 있음.

② 2기 신도시를 통한 공공주택 공급

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

<국토해양부에서 추정된 수도권 신도시 연도별 분양계획>

(단위 : 천호)

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

자료 : 국토해양부

- 최근 위례신도시를 비롯해 신도시들의 추진 일정이 지연되고 있지만 그래도 2010년에 공급되는 신도시 물량은 '09년에 비해 크게 늘어나 주택수주 및 투자 증가에 긍정적 영향을 끼칠 전망이다.
- '09년 및 2010년에 공급(분양) 예정인 물량은 주택경기 침체에 따른 공공택지 미분양 등 여러 요인으로 인해 '08년 계획에 비해 절반 가까이 물량이 줄어들었으며, 대신 2011년 이후에 공급(분양) 예정 물량이 '08년 계획에 비해 늘었음.
- '09년에 추정된 계획도 그동안의 현 정부의 도심지내 주택공급 활성화 정책, 주택경기 침체, 공공택지 미분양 사태 등을 감안하면 다소 줄어들 수 있으나, 그럼에도 불구하고 2010년 수도권 2기 신도시에서 공급(분양)되는 주택물량은 올해에 비해서는 증가해 주택수주 및 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 현 정부의 도심지내 주택공급 활성화 정책, 주택경기 침체 등을 감안할 때 향후에도 동 계획의 일정 지연이 예상되며, 뿐만 아니라 공급 예정 물량의 축소도 예상됨¹⁷⁾.

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

<신도시 개발 지연 사례 : 위례신도시>

구분	계획	실제
지구 지정	2006년 7월	2006년 7월 21일
보상 착수	2007년 12월	2009년 1월 7일
실시(지구)계획 승인	2008년 6월	2009년말 예정
주택 첫 분양	2009년 9월 본청약	2010년 4월 예비청약 2010년 10~12월 본청약

주 : 위례신도시는 총 4만 6000가구 공급 예정으로 당초 계획보다 1년 6개월 가량 늦어질 것으로 예상

마. 소결론

**재개발/재건축, 공공주도 주택사업, 공급 연기 물량 위주 소폭 회복,
'07년 이전 수준 회복은 빨라야 2011년에 가능**

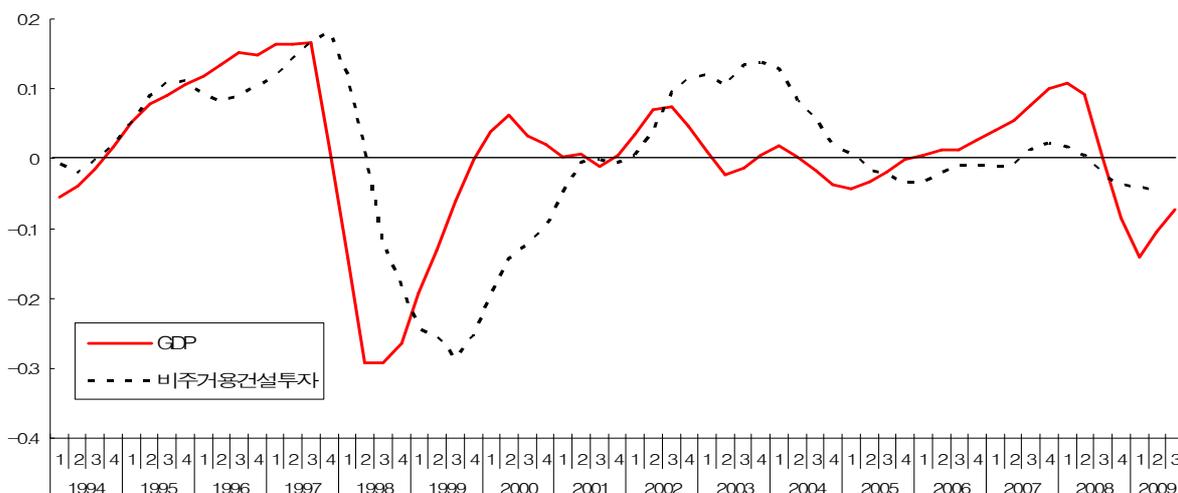
- 결국 2010년의 주택수주와 투자의 회복세는 재개발/재건축, 공공주도 주택사업, 공급 연기 물량을 위주로 진행되어 '09년 최악의 침체를 벗어나는 수준에 그칠 전망이다.
- 2010년이 되어 주택경기가 보다 본격적으로 회복되는 시점이 되어서야 서서히 신규 PF에 의한 민간택지 확보와 건설업체들의 공공택지 분양이 회복될 전망이어서 주택수주의 정상화는 이 신규택지에서의 사업승인 및 주택수주 인식시점이 도래하는 2011년은 되어야 가능할 것으로 전망됨.
- 2010년 이후 건설사들이 택지를 서서히 확보하더라도 지방 미분양, 2012~13년 이후 2기 신도시 본격 입주 시작 등을 감안할 때 건설사들은 여전히 재개발, 재건축 위주의 주택사업을 시도하고 대규모 택지확보는 자제할 전망이다.
- 따라서 주택수주 및 투자가 '07년 이전 수준을 회복하려면 빨라야 2011년은 되어야 가능할 것이며, 현재로서는 2011년에도 '07년 이전 수준을 회복하기 어려울 가능성이 더 큰 편임.

(3) 국내 경기회복에 따른 비주거용 건축수주/투자 회복세 시작

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

- 올 2/4분기 이후 회복세를 시작한 국내 경기가 2010년에는 약 4% 정도의 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 비주거용 건축수주 및 투자도 2010년 들어 차츰 회복세를 시현할 것으로 예상됨.
- 과거의 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 비주거용 건축투자가 소폭(약 1~2분기 내외) 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 유사한 모습으로 순환되었음.
- 그러나, 외환위기 직후인 '98~'99년에는 국내 경기회복과 비주거용 건축투자의 순환주기 시차가 좀더 크게 나타남.
- 국내 경기가 올 2/4분기 이후 회복세를 지속하여 내년에는 4% 내외의 성장을 하면서 본격 회복국면에 진입할 것으로 예상됨에 따라 비주거용 건축수주는 내년 상반기부터 차츰 회복세를 보일 것으로 예상되며, 비주거용 건축투자도 내년 하반기부터는 회복세를 시현할 것으로 전망됨.
- 또한, 올해 비주거용 건축수주 및 투자가 모두 부진했던 기저효과도 영향을 미쳐 내년에는 두 지표가 모두 (+) 증가율을 기록할 것으로 전망됨.

< 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기 비교 >

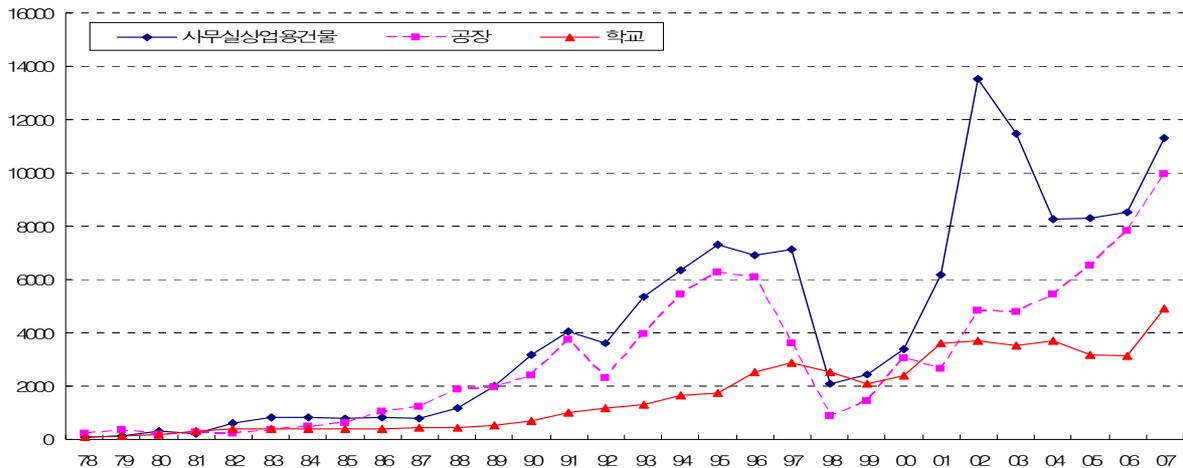


자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호
 주 : 각 순환변동치의 3분기 이동평균치이며, GDP의 경우 변동폭을 4배 확대함.

- 외환위기 직후에도 상업용, 공업용 건물 등 비주거용 건축수주는 주택수주와 달리 시차 (time lag)가 없이 '99년 경기회복과 더불어 회복세를 보였음.
- 외환위기 이후 공장, 사무실·상업용 건물, 주택, 호텔 및 숙박시설 등의 비주거용 건축 수주는 타 건설상품에 비해 더 큰 수주 감소 폭을 기록했으며, 경기회복과 더불어 바로 회복세를 시현함.
- 주거용 건축 수주와 달리 공장, 사무실·상업용 건물 등의 수주는 2010년 이후 국내 경기가 본격 회복국면으로 진입할 경우 동시에 회복세를 바로 나타내고, 이후 회복세를 지속할 것으로 예상
- 그러나, 회복세를 보여도 '08년 이전 수준으로 급격히 회복세를 나타낼 가능성은 적음. 다만, 올해 경제위기가 외환위기 때보다는 덜 심각했다는 점에서 '99년보다는 회복정도가 좀 더 클 것으로 예상됨.

<사무실·상업용건물, 공장, 학교 건축 수주 추이>

(단위 : 십억원)



- 공모형 PF사업의 경우 2008년 글로벌 금융위기 이후 국내 경기의 급격한 위축으로 대부분 사업의 공모가 유찰되고 지연되었으나, 최근 들어 공모가 재개되고 있어 향후 건설 수주 및 투자 증가에 일부 긍정적 영향을 미칠 가능성이 있음.
- 2008~09년에 공모형 PF(프로젝트 파이낸싱) 형태로 추진 중인 대형 복합개발사업은 당초 약 30여건으로 사업규모는 전체적으로 50조원에 가까웠음¹⁸⁾.
- 그러나, 작년 글로벌 금융위기 발생 및 국내 경기의 급격한 위축으로 작년에는 일산

18) 상세한 내용은 '08년 5월 27일 개최한 한국건설산업연구원 '2008년 하반기 건설/부동산 경기전망세미나' 자료 30page를 참조 바람.

- 프로젝스킨텍스 랜드마크빌딩을 비롯해 5건의 사업이 유찰되었으며, 올해도 부산태종대권 개발사업, 천안북부 BIT 일반산업단지 등의 사업이 유찰됨(표 참조).
- 또한, 김포한강신도시와 오산세교의 중심상업지, 인천 구월동 농수산물센터 이전 사업 등 올해 공모 예정이던 사업도 공모가 지연되고 있고, 올 상반기 공모가 진행된 부산북항 재개발 사업도 예상과 달리 유찰됨.
- 그러나, 최근 국내 경기 회복과 함께 9월 들어 동남권 물류단지 등을 비롯해 몇몇 사업들이 공모가 재개되고 있어 향후 경기회복과 더불어 공모형 PF사업이 다시 재개될 가능성이 증가하고 있음.
- 국내 경기 회복상황, 국내 건설업체 및 금융권의 상황 등을 고려할 때 내년, 특히 내년 하반기 이후부터 동 사업의 공모가 차츰 정상화될 것으로 예상됨¹⁹⁾.
- 건설업체들의 경우 아직까지는 보수적으로 공모형 PF 사업을 추진하고 있고, 금융권의 PF도 쉽지 않은 상황임.
- 그러나, 내년 이후에는 국내 경기 회복이 본격화됨에 따라 그동안 지연된 사업들의 공모가 차츰 정상화되어 향후 건설수주 및 투자 증가에 일부 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 상반기 유찰된 부산북항 재개발 사업 외에도 공모가 지연되고 있는 김포한강신도시와 오산세교의 중심상업지, 인천 구월동 농수산물센터 이전 사업, 그리고 광고 비즈니스파크, 청라 국제금융허브 등의 다수 사업의 공모가 진행될 것으로 예상됨.
- 한편, 2007년 이후 공모가 진행된 사업 중 일부가 2010~11년에 개발계획을 확정된 후 수주 인식 시점이 도래하고, 착공으로도 이어져 2010년 이후 3, 4년간 건설수주 및 투자 증가에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 공모형 PF사업의 경우 보상처리, 금융협상, 개발계획 확정, 사업승인 등 인허가 등의 절차가 진행되어 사업권 확보 이후 최소 1년 이상이 지나야 본 계약을 맺고 수주로 인식되기 시작함.
- 2007년 한 해 동안 약 7건의 사업(총 사업규모 52.1조원)이 공모되기 시작해 2008년 상반기와 최근에도 몇몇 사업이 공모되었고, 2012년까지 약 9개 내외의 사업이 준공 예정인 것을 감안하면 현재 금융협상을 비롯해 추진 과정상에 여러 어려움이 있음에도

19) PFV와 특수목적법인(SPC) 등이 취득하는 부동산 취득/등록세 감면혜택은 원래 기간이 명시되지 않았으나 행안부는 지난 9월 초 동 혜택을 3년 동안 유지하고 재논의하는 일몰제로 조세특례제한법 개정안을 마련함. 본 개정안이 국회에서 통과되면 향후 신규 추진하는 사업의 경우 3년 후 시점에 건물보존등기 이전일 가능성이 커 일몰제 종료로 인한 리스크가 발생하고, 이로 인해 신규 추진 사업에 일부 부정적 영향을 미칠 가능성이 있음.

불구하고 2010~11년 사이 일부 사업의 수주 인식 시점이 도래할 것으로 예상됨.

2. 2010년 건설경기 전망

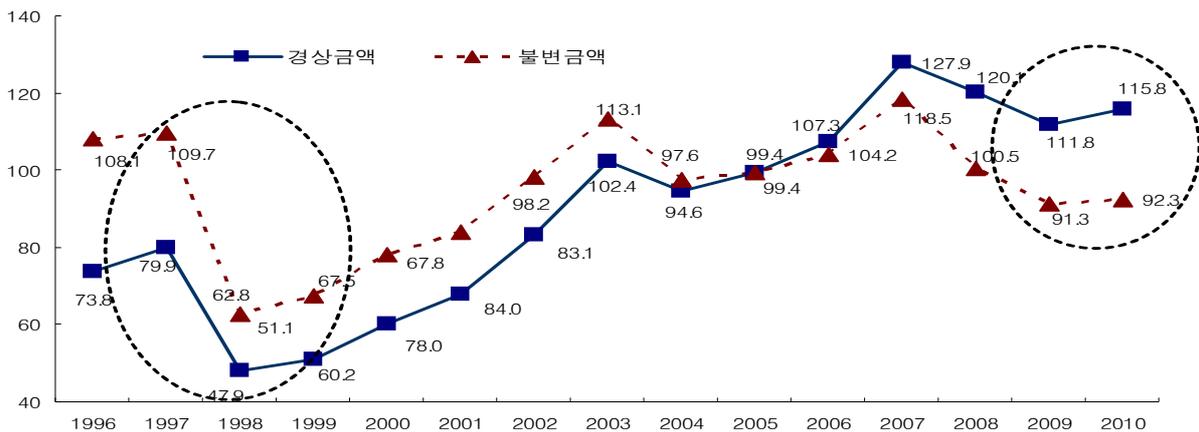
(1) 건설수주 전망

2010년 국내 건설수주 극심한 침체를 보인 올해 대비 소폭(3.6%) 증가 전망. 단, '08년(120.1조원) 대비로는 3.6% 감소해 여전히 부진

- 건설경기 전망상의 주요 쟁점사항과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 2010년 국내 건설수주를 전망한 결과, 올해 대비 소폭(3.6%) 증가한 115.8조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 2010년 국내 건설수주는 국내 경기의 회복 및 주택경기의 소폭 회복에 따라 주택수주 및 비주거용 건축수주가 극심한 침체를 보였던 올해 대비 회복세를 보일 것으로 예상됨.
- 반면, 올해 국내 경제 위기 속에서 국내 건설수주를 지탱했던 공공 건설수주는 올해 조기발주²⁰⁾로 인해 2010년에는 올해 대비 24.7% 감소할 것으로 예상됨.
- 이에 따라 2010년 국내 건설수주는 전체적으로 올해 대비 소폭(3.6%) 증가한 115.8조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

<국내 건설수주액 추이>

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회, 월별 수주 집계 자료

주 : 불변금액은 대한건설협회 자료를 2005년 기준 불변금액으로 전환, 2009년, 2010년은 한국건설산업연구원 전망치

20) 2010년에 발주 예정된 공사가 '09년에 조기발주된 규모는 수주액 기준으로 약 15조원에 달할 것으로 추정됨 ('III.1.(1).다.② 2010년 건설수주에 미치는 효과' 부분 참조).

- 2010년 국내 건설수주가 올해 대비 소폭 플러스(+) 증가율을 기록할 것으로 전망되는 이유는 올해 건설수주가 매우 침체되었기 때문이며, '08년(120.1조원) 대비로는 3.6% 감소하는 것이어서 수주액 자체로는 여전히 부진한 상황임.
- 2010년 주택수주 및 비주거용 건축수주는 국내 경기의 회복 및 주택경기의 소폭 회복에 따라 올해 대비 회복세를 보일 것으로 예상됨에도 불구하고, '08년 수준에 소폭 미치지 못할 것으로 전망됨.
- 반면, 전체 공공 건설수주 및 공공 토목수주는 올해 조기발주로 인해 올해 대비 20% 이상의 감소율을 기록할 것으로 예상되나, 수주액 자체로는 '08년 수준을 넘어 양호할 것으로 전망됨.

< 2010년 국내 건설수주 및 건설투자 변동 요인과 영향 >

구분	주요 변동요인	2010년 파급효과	
		수주	투자
공공 건설투자 호조세 지속, 공공 건설수주 감소	<ul style="list-style-type: none"> ● 2010년 정부 SOC 예산(안) 올해 대비 0.3% 증가 ● 녹색뉴딜사업(4대강 사업 포함), 30대 선도 프로젝트 2010년부터 투자 본격화 ● 2010년 공기업 투자 '08년 이전에 비해서 여전히 양호 ● 2010년 이후 민간자본 투자 올해 대비 다소 증가 ● 2010년 세종시 건설투자 올해 대비 더욱 증가. 단, 혁신도시는 2011년 이후나 되어야 투자 증가 예상 ● 상반기 예산 조기집행 기조 유지. 단, 올해에 비해서는 상반기 집행을 축소 ● 2010년 공공 건설공사 발주물량 약 15조원(수주액 기준) 내외가 '09년에 조기발주 → 2010년 공공 건설투자는 '09년 수준을 유지하면 양호하되, 공공 건설수주는 올해 조기발주로 인해 올해 대비 상당 폭 축소. 단, 수주액 자체는 '08년 이전에 비해 양호	↘↘	올해 수준 유지
주택 건설수주 및 투자 점진적 회복세 시현	<ul style="list-style-type: none"> ● 건설업체의 택지확보 기피 현상 '09년 상반기까지 지속 → 국내 경기회복과 신규 주택공급 시차로 인해 주택수주/투자의 본격 회복은 빨라야 2011년 이후 가능 ● 작년 이후 건설업체의 주택 공급 및 분양연기 물량, 올 4/4분기 이후 공급 → 2010년 주택수주/투자의 일부 증가요인으로 작용 ● 2010년 재개발/재건축 사업은 다소 회복세 시현 ● 2기 신도시, 보금자리주택 등 공공부문 주택공급은 2010년에 더욱 증가해 호조 ● 기존 적체된 미분양 감소로 주택투자의 증가요인으로 작용(재고에서 건설투자로 전환) → 2010년 주택수주는 재개발/재건축, 공공주도 주택사업, 공급 연기 물량 위주로 소폭 회복세 시현, '07년 이전 수준 회복은 빨라야 2011년에나 가능 → 주택투자는 '08년 이후 2년 연속 수주 감소세 불구, 그동안 연기된 물량의 착공, 기존 미분양 물량의 감소 등으로 소폭 회복	↗↗	↗
국내 경기회복에 따른 비주거용 건축수주 및 투자 회복세 시작	<ul style="list-style-type: none"> ● 2010년 국내 경제가 4% 내외 성장 예상, 내년 상반기부터 팽창국면 진입 → 비주거용 건축수주 상반기부터 점진적 회복세 시작(외환위기 직후에도 비주거용 건축수주는 주택수주와 달리 경기 회복과 함께 바로 회복세 시작) ● 비주거용 건축투자는 내년 하반기 이후 점차 회복세 시작 ● 신규 공모형 PF사업 공모도 차츰 회복 전망 ● 비주거용 건축수주의 회복세에도 불구하고 '08년 이전 수준 회복은 불가능 	↗	매우 소폭 회복

- 부문별로는 공공 건설수주가 24.7% 감소함에도 불구하고 수주액 자체로는 '08년 수준을 넘어서며 양호할 것으로 전망되고, 민간 건설수주는 두 자릿 수 이상의 증가율을 기록함에도 불구하고 수주액 자체로는 여전히 부진할 전망이다.
- 공공부문은 올해 조기발주로 인해 2010년에는 올해 대비 24.7% 감소하나 수주 금액 자체로는 '08년 수준을 넘어서 여전히 양호할 것으로 예상되며, 특히 공공 토목수주의 감소 전환에도 불구하고 공공 주택수주는 지속적으로 증가세를 유지할 전망이다.
- 민간부문은 주택수주가 재개발/재건축, 공공택지내 사업 및 공공도급 사업, 공급 연기 물량 위주로 회복세를 보이고, 비주거용 건축수주와 민자사업도 차츰 회복세를 보여 올해 대비 39.2% 증가한 68.9조원을 기록할 전망이다. 그러나, 수주액 자체로는 '08년에 미치지 못해 여전히 부진할 전망이다.

< 2010년 건설수주 전망 >

구 분	2006	2007		2008			2009(e)			2010(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설수주액 (조원, 당해년 가격)											
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	31.8	30.5	62.3	46.9
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	19.0	30.5	49.5	68.9
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	27.8	25.5	53.3	43.6
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	23.0	35.5	58.5	72.2
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	12.0	21.8	33.8	44.5
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	11.0	13.7	24.7	27.7
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	50.8	61.0	111.8	115.8
증감률 (% , 전년동기비)											
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	82.2	25.1	48.9	-24.7
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-49.6	-24.8	-36.7	39.2
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	85.9	-3.1	29.1	-18.1
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.7	-8.0	-25.7	23.3
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.1	3.6	-24.2	31.4
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-33.7	-22.0	-27.7	12.1
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-7.9	-6.0	-6.9	3.6

주 : 2009년 하반기, 2010년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 대한건설협회

- 공종별로는 토목수주가 올해 공공 토목공사 조기발주로 인해 감소하고, 주거용 및 비주거용 건축수주는 회복세를 보일 전망이다. 그러나, 수주액 자체로는 토목수주가 양호하고,

주거용 및 비주거용 건축수주는 여전히 부진할 전망이다.

- 토목수주는 민자사업(민간 토목수주)이 다소 증가함에도 불구하고 올해 조기발주로 인해 공공 토목수주가 크게 감소하여 전년 대비 18.1% 감소할 것으로 전망되는데, 공공 수주와 마찬가지로 수주액 자체로는 '08년 수준을 넘어서며 여전히 양호할 전망이다.
- 주거용 건축수주는 건설업체들의 택지확보가 여전히 부족하여 재개발/재건축, 공공택지내 사업 및 공공 도급사업, 공급 연기물량 위주로 회복세를 보일 전망인데, 기저효과에 의해 증가율은 31.4%를 기록할 것으로 전망되지만, 수주액 자체로는 '08년 수준에 그쳐 여전히 부진할 전망이다.
- 비주거용 건축수주는 2010년 국내 경제가 4% 내외 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 차츰 회복세를 보여 12.1% 증가할 것으로 전망되나, 수주액 자체로는 '08년 수준에 못미쳐 여전히 부진할 전망이다.

(2) 건설투자 전망

2010년 건설투자 올해 대비 2.0% 증가 전망

- 2010년 건설투자는 국내 경기 및 주택경기의 점진적 회복에 따라 주거용 및 비주거용 건축투자가 차츰 회복세를 보이고, '09년 급증한 공공 건설수주가 기성으로 진척되어 올해 대비 2.0% 증가할 전망이다.

< 2010년 건설투자 전망 >

구 분	2006	2007			2008			2009(e)			2010(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자 (조원, '05년 불변가격)											
토목	59.7	27.4	34.5	61.9	27.0	35.7	62.7	32.0	38.9	70.8	71.5
건축	96.5	45.2	51.2	96.5	45.0	47.3	92.3	41.9	47.1	88.9	91.6
주거	45.0	21.1	22.5	43.7	20.2	20.4	40.5	17.7	20.4	38.1	39.8
비주거	51.5	24.1	28.7	52.8	24.8	27.0	51.8	24.2	26.7	50.9	51.8
계	156.2	72.7	85.7	158.4	72.0	83.1	155.0	74.0	86.0	159.8	163.0
증감률 (% , 전년동기비)											
토목	0.1	8.9	0.0	3.8	-1.7	3.6	1.3	18.4	8.8	13.0	0.9
건축	0.8	-0.3	0.2	0.0	-0.6	-7.6	-4.3	-6.9	-0.6	-3.7	3.0
주거	-2.4	-1.6	-4.3	-3.0	-4.6	-9.6	-7.2	-12.3	0.1	-6.1	4.5
비주거	3.7	0.9	4.0	2.6	3.0	-6.1	-1.9	-2.5	-1.1	-1.8	1.8
합계	0.5	3.0	0.1	1.4	-1.0	-3.0	-2.1	2.8	3.3	3.1	2.0

주 : 2009년 하반기, 2010년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

- 세부적으로 살펴보면 토목투자는 정부의 2010년 SOC 예산(안)이 올해 대비 0.3% 증가했고, '09년 공공 토목수주 급증에 따른 기성진척이 양호할 것으로 예상되나, 올해 토목투자가 매우 양호했고, 내년 주요 공기업 예산의 약 1.7조원을 올 하반기에 조기 집행하는 것 등을 감안할 때 올해 정도 수준을 유지할 것으로 전망됨.
- 주거용 건축투자는 '08년 이후 2년 연속 주택수주가 감소하여 기본적으로 큰 폭의 회복은 어려우나, 기존에 적체된 미분양의 감소가 완만히 진행되고(재고에서 주택투자로 전환), 올 4/4분기 이후 그동안 연기된 분양/착공 물량이 진척되고 있으며, 2010년 주택수주가 증가세로 전환될 것으로 예상되어 4.5% 회복세를 보일 전망이다.
- 비주거용 건축투자 역시 국내 경기가 올 상반기에 저점을 형성하고 내년에도 회복세가 지속될 것으로 예상됨에 따라 내년 하반기부터는 회복세를 보이고, 연간으로도 극심한 침체를 보였던 올해보다는 소폭(1.8%) 증가할 것으로 전망됨.

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 민간자본 유치 위한 제도 개선 시급

- '09년 공공 수주가 급증한 가운데, 과거와 달리 '09년 들어 공공 수주와 토목수주간의 격차가 커졌는데, 이는 '09년 민간 토목수주(민자사업 수주)가 매우 부진했기 때문임.
 - 최근 3년간 공공 수주와 토목수주간의 격차는 약 1조원 정도에 지나지 않았는데, '09년 들어 동 격차가 늘어남('09년 8월까지 누적 수주액 기준으로 5.9조원 격차 발생).
 - 이는 '09년 들어 8월까지 누적 수주액 기준으로 민간 토목수주액이 전년 동기비 53.3% 감소, 금액 기준으로는 4.8조원 감소했기 때문임.
- 향후 대규모 국책사업에 대한 투자규모가 급증함에 따라 정부에서는 공기업 투자 활성화와 더불어 민자 유치 활성화를 추진하고 있으나, 현재 민자 관련 제도와 인센티브로는 충분한 민자 유치에 한계가 있음.
 - 정부는 30대 선도 프로젝트에 국가 재정 및 공기업 투자로 25조원을 투자하고, 민간자본을 25조원 유치하되 선투자를 활성화한다는 계획을 수립했음.
 - 2009~2012년 동안 총 투자금액 50조원이 투입될 녹색뉴딜사업은 42.8조원을 국가 및 지자체 재정으로 투자할 계획이며, 나머지 7.2조원은 민간자본으로 진행할 계획임.
 - 결국 정부가 향후 5년간 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업 등에 투입을 계획한 민자는 32.2조원이고, 일부 10대 뉴딜사업까지 포함하면 향후 투입이 필요한 민간 자본은 40조원을 훨씬 상회할 전망이다.
- 한편, 정부는 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업에 정부, 지자체 및 공공기관 등의 재정을 총 67.8조원 투입한다는 계획이나, 재정 건전성, 경기회복시 인플레이션 가능성 등을 감안할 때 '09년부터 향후 5년간 정부를 비롯한 공공부문이 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업 등에 70조원 이상의 정부 예산을 지속적으로 투입하기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.
 - 올해 정부에서는 30대 선도프로젝트, 경인운하사업 등에 대한 투자 확대를 위해 전년 대비 26%나 증가(약 5조원 증액)된 정부 SOC 예산을 편성했으며, 향후에도 2013년까지 SOC 예산을 연평균 2.0%의 증가시킬 계획임.
 - 그럼에도 불구하고 향후 5년간 30대 선도프로젝트, 녹색뉴딜사업 등에 70조원 가까이

정부 예산을 투입하기 쉽지 않으며, 세종시, 혁신도시 등 이전 정부에서 넘어온 사업에 대한 투자 규모도 향후 2,3년간 급증함을 감안할 때 국도 등 일반 SOC 사업의 신규 사업화 축소하더라도 정부 재정은 부족할 전망이다.

- 따라서 향후 정부 및 공기업의 재정투자가 계획대로 쉽게 이뤄지지 않을 경우 필요한 민자 규모는 더욱 늘어날 것임.
- 또한, 올해 공공 토목공사 발주 물량이 급증했으나 2010년 정부 SOC 예산은 수자원 부문을 제외하고 도로 등 교통 SOC 부문의 예산은 예년 수준에 그쳤기 때문에 민간자본 선투자가 활성화되지 않을 경우 다수 공사현장에서 공기지연이 우려됨.
- 그러나, 현재 민간투자 관련 제도로는 민간 건설업체의 투자 활성화를 유도하기 어려워 향후 추가적인 대책 마련이 절실함.
 - 정부는 민자사업 활성화를 위해 2차에 걸친 대책을 발표(2009. 2.26, 8.12) 했지만 아직까지 민간 건설업체들은 사업성 부족, 리스크 등을 감안해 민자사업에 참여를 꺼리고 있는 상황임.
 - 결국 향후 민자사업 활성화를 위해 무상사용기간 연장을 통한 운영수익 보전, 부대·부속사업의 활성화, 부(負)의 재정지원제도 폐지, 기술위주 평가체계 도입, 품질/기능 위주의 민자 협상지침 제정 등 다각적인 대안 검토가 필요함.
 - 2008년에 3천원을 시범사업으로 추진하고 올해 본격 시행에 들어간 ‘민간선투자’ 사업의 경우도 선투자 실적이 2천억원 수준에 불과해 정부 목표에 비해 매우 부족한 실정 이어서 민간선투자 제도의 실효성 증대를 위해 인센티브를 회사채 수준으로 상향 조정 하는 것이 필요함.
- 공기업 역시 토공, 주공, 철도공사 등을 비롯한 여러 공기업의 부채 규모가 큼을 감안할 때 향후 민자 사업 및 선투자 관련 제도의 실질적 개선이 부족할 경우 주요 국책사업의 일정이 상당 기간 지연될 가능성도 배제하기 어려움.

2. 지방 미분양 및 주택 전문업체에 대한 정책 지원 유지

- 2010년 주택수주와 투자가 올해 대비 회복세를 보이거나, 절대적인 금액 자체는 '07년 이전에 비해서는 여전히 부진한 상황임.
- 미분양 주택 수의 경우 올 4월 이후 계속해 감소세를 보였으나, 상반기 주택사업승인 및 분양 실적이 외환위기 이후 최저 수준이었던 것을 감안하면 4/4분기 분양이 급증할 경우 다시 증가세로 전환될 가능성이 높음.
 - 미분양 주택 수 감소에는 SPC 설립 후 전환 및 리츠사 매입, 환매조건부 매입, 임직원/협력업체 대상 내부거래 등이 포함되어 감소 분을 모두 주택수요 회복에 의한 실질적인 감소로 보기는 어려움.
 - 이외에도 미분양 주택 대책에 의한 취/등록세, 양도세 등 세금 감면 혜택, 전매제한 완화와 건설사 판촉 등의 효과도 작용해 미분양 주택이 감소함.
- 준공 후 미분양 주택 수의 90%가 지방에 위치하고 있고, 대형주택 비중이 높은 점 등을 감안할 때 미분양 주택 해소에는 향후 2년 이상의 기간이 소요될 전망이다.
- 주택수주의 회복세에도 불구하고 절대적 수주 및 주택공급 규모가 '07년 이전 수준에 이르지 못해 '13년 이후 2기 신도시 등의 대규모 주택공급이 이뤄지기 전까지는 일정기간 주택수급 불안이 우려됨.
- 또한, 주택수주/투자 부진은 지방 미분양 적체 사태 장기화와 더불어 주택사업 비중이 높은 건설업체의 제2차 유동성 위기로 연결될 가능성이 있음.
 - 미분양 주택뿐 아니라 기존 주택 매도 어려움, 시세 차익 부족, 담보가치 하락/대출금 하락 등의 영향으로 미입주 물량도 다수 존재하고 있어 향후에는 준공 후 미분양과 미입주 물량이 동시에 증가하여 주택사업 비중이 높은 건설업체의 유동성을 악화시킬 것임.
 - 아파트 공정률 지연(예정 공정률보다 25% 이상 지연), 건설업체 부도 등으로 지난 4월까지 대한주택보증의 분양대금 환급액이 지난 해 환급액에 거의 육박함.
 - 올 연말 이후 대주단 협약이 만료되고, 1년 회사채 만기가 돌아오면서 기준금리 인상에 따라 시장 금리도 인상됨에 따라 공공공사 및 해외건설 수주 비중이 낮고 주택비중

이 높은 건설사, 특히 대주단 협약에 가입되어 PF 및 신규 분양사업을 원활히 진행하지 못한 주택전문 건설사의 경우 2차적인 위기가 발생 가능함.

— 지난 몇 년간 금융권의 PF대출 잔액과 연체율이 꾸준히 증가하고 있어 올 연말 이후 주택전문 건설업체의 유동성 위기 발생에 따라 금융권의 부실이 증가하고, 이는 회복세를 보일 국내 경제에 위기로인으로 작용할 가능성이 있음.

·은행권 PF대출규모는 2006년 25조 9,000억원에서 2007년 41조 8,000억원, 2008년 52조 5,000억원에서 올 6월 54조 1,000억원까지 5년간 2배 이상 늘어남.

·증권업계도 2005년 7,491억원에서 올 6월 2조 8,286억원으로 4배 가까이 규모가 커짐.

·보험권은 2007년 4조 6,000억원에서 5조 5,000억원으로, 자산운용업계는 2007년 5조 3,300억원에서 5조7400억원으로 각각 9,000억원, 4100억원 증가함.

·특히 증권과 자산운용업계는 연체율이 가장 급격히 올랐는데, 증권업계의 경우 2005년 0.1%에 불과했으나 2007년 4.6%, 올 6월 24.5%로 연체율이 5년새 245배 악화됨. 자산운용업계는 2006년 0.32%에서 23.69%로 4년새 74배 높아짐.

— 따라서 정부에서는 주택수주/투자가 회복되고 있음에도 불구하고 매우 점진적이며, 수도권 및 타 사업비중이 높은 건설업체와 달리 지방 주택시장과 주택전문업체의 상황은 여전히 위기상황임을 감안해 정책을 집행해야 할 것임.

·구체적으로 정책측면에서는 민간택지 분양가 상한제 폐지, 미분양 주택해소 대책 당분간 유지, 대주단 협약 만료 이후 대출만기 연장 등이 요구되며,

·건설업계에서도 자체적인 미분양 해소책 마련 및 시행과 함께 자산매각, 사업 포트폴리오 재구축 등 신속한 구조조정을 추진하는 것이 필요함.

3. 공공공사 수익성 개선 필요

- 올해 공공발주 공사는 엄청나게 늘어나고 있지만, 최저가낙찰제 공사 발주, 실적공사비 적산제도 적용공종의 지속 확대, 턴키/대안 공사의 기준적합최저가 낙찰방식 도입 등에 따라 공공공사 수익성이 계속 떨어지고 있음²¹⁾.
- 현 정부의 공공 예산절감 방침에 따라 최저가낙찰제 적용 공사 100억 이상 공사로 확대, 실적공사비적산제도 적용공종 확대, 조달청 및 발주기관 원가심사 강화 등이 추진되어 향후에도 공공공사 수익성은 지속적으로 악화될 수 있음.
- 향후 최저가낙찰제 적용공사를 100억원 이상 공사로 확대할 경우 공공 예산절감 추정액은 '06년 발주기준으로 약 4천6백억원 정도에 불과하나, 이에 비해 건설업체의 수익성 악화에 따른 경영위기 초래, 시설물의 생애주기(Life Cycle) 관점에서의 비효율 초래 등의 문제점이 매우 커질 것으로 우려됨.
- 따라서 시설물의 생애주기상의 비용과 효용 등을 종합적으로 고려할 때 향후 최저가낙찰제 적용 공사의 일방적 확대보다는 Best Value개념의 입찰제도 적용을 확대하도록 유도하는 것이 바람직함.
- 또한, 건설업체의 수익성이 악화되는 상황에서 과도한 실적공사비적산제도 적용 공종의 확대, 원가심사 강화 등은 생산 시설물의 품질을 악화시킬 가능성이 있으므로 설계 VE(Value Engineering)제도 활성화, 신기술/공법 등에 의한 원가절감 방안을 활성화하는 것이 바람직함.

21) 2004~'05년에 최저가낙찰제로 낙찰된 15개 공사의 평균 실행률은 108.11%이고, 대상 공사 15개 전부가 실행률 100%를 상회하여 최고 118%까지의 분포를 보임. 2001년에서 2004년까지 최저가낙찰제로 발주된 공사를 분석한 결과, 수주 시점에서의 실행원가(예상실행원가)는 109.2%이고, 실제 집행된 집행실행원가가 116.5%임.