

특집

하반기 건설·부동산 경기 전망

올 하반기 건설 수주 - 지난해보다 8% 가량 줄어들 듯

- 금년 전체로는 작년 대비 0.8% 감소, 하반기 건설투자는 소폭 늘어날 전망 -

이 흥 일 | 한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr

본 고에서는 먼저 2012년 하반기 건설경기에 영향을 미칠 주요 요인들을 살펴보고, 다음으로 2012년 하반기 국내 건설 수주 및 건설 투자 전망치를 제시하였다.

SOC 예산, 상반기 64% 조기 집행

먼저, 2012년 공공 토목 수주와 토목 투자에 큰 영향을 미칠 정부의 2012년 SOC 예산이 전년 대비 5.5%(1.3조원) 감소하였다. 4대강 사업이 종료됨에 따라 수자원 분야의 예산이 42.2%(2.1조원) 감소한 것이 결정적 영향을 미쳤다. 다만, 세부적으로 볼 때 철도 예산만은 전년 대비 13.1% 증가하였고, 하반기 철도공사 발주도 양호할 전망이다. 또한, 신규 사업 예산도 전년에 비해 증가하였다. 2011년에는 4대강 사업 조기 완공을 위해 신규 사업 예산을 최대한 줄이고 2010년까지 발주가 이미 끝난 4대강 사업 완공

위주로 예산을 편성했기 때문이다. 대표적으로 국토해양부의 2012년 예산에 포함된 신규 사업 예산은 5,145억원으로 2011년에 비해 3배 이상 금액이 증가했다. 다만, 신규 SOC 사업 예산이 증가했다고 해도 설계 진행 등으로 인해 실제 공사 발주는 2013년 이후에 진행되는 사업이 많아 2012년 공공 토목 수주에 당장 긍정적 요인으로 작용하기는 어렵다. 결국 정부 예산 투입이 이뤄지는 SOC 분야 공사 발주는 철도를 제외하면 작년에 이어 올해도 부진이 불가피한 상황이다.

정부 SOC 예산의 상·하반기 집행 계획을 살펴보면 정부는 상반기에 SOC 예산의 64%를 조기 집행하는 계획을 수립하고 추진하였다. 이는 작년과 비슷한 수준이다. 또한, 정부가 예산의 이월/불용률을 5% 미만으로 최소화하는 방침을 작년과 마찬가지로 추진하고 있어, 하반기 공공 수주에 긍정적 영향을 미칠

것으로 예상된다.

주요 공공기관 투자 소폭 증가

다음으로, 올해 주요 공공기관의 투자는 작년보다 소폭 증가할 전망이다. 정부가 연초에 발표한 주요 44개 공공기관의 투자 계획을 살펴보면 올해 투자액은 전년 대비 1.8% 늘어난 68.5조원으로 계획되었다. 또한, 지난 6월 28일 하반기 경제 활성화 대책의 일환으로 정부는 총 투자 규모를 1.1조원 늘인 69.6조원으로 발표하였다. 이에 따라 하반기 건설경기에 긍정적으로 작용할 전망이다. 구체적으로 살펴보면 에너지 분야의 투자 규모가 전년비 20% 이상 증가할 전망이다, 특히 한국남동발전, 한국서부발전, 한국동서발전 등 발전 공기업의 투자가 전년에 비해 50% 이상 급등할 전망이다. 또한, LH공사도 공사 출범 이후 최대 금액인 14조원 규모의 공사를 연내 발주할 계획을 발표했고, 3/4분기에 발주가 집중될 전망이다.

이러한 주요 공공기관의 투자 확대는 하반기 건설경기에 일부 긍정적 영향을 미칠 전망이다. 단, 2013년 투입될 재정을 조기 집행하는 내용도 적지 않아 2013년 재정 투자에는 그만큼 감소 요인으로 작용할 전망이다. 아울러 정부는 6월 28일 발표에서 민간 투자 집행 규모도 6.3조원에서 6.9조원으로 0.6조원 확대하기로 발표하였다.

지방 청사 및 국방 시설 공사 발주 양호

작년부터 발주가 본격화된 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사도 하반기까지 발주가 이어질 전망이

다. 지방으로 이전하는 기관은 총 147개 기관인데, 이 중 청사 신축 대상 기관은 120개로 건축비는 약 10조원에 달한다. 작년 말 기준으로 63개 기관이 이미 착공¹⁾했고, 올해에는 최소 40개 이상의 기관에서 청사 착공이 진행될 전망이다. 작년 착공 기관 수가 31개이므로 작년에 비해 착공 기관 수는 증가하는 추세이며, 이에 따라 공공 비주거 건축 수주에도 긍정적으로 작용할 전망이다. 투자 측면에서도 2011년까지 1조원이 기투자되었으며 나머지 9조원이 2012년부터 본격 투입될 예정이어서 비주거 건축 투자에 긍정적으로 작용할 전망이다.

한편, 올해 하반기에는 미군기지 이전 사업을 포함한 국방 관련 시설 공사 발주 물량도 양호할 전망이다. 국방 관련 대형 공사 발주 물량은 올해 총 25건 3조 3,645억원 규모가 집행될 예정으로, 이 중 3.3조원 규모의 대형 공사 24건이 6월 이후에 집행되어 하반기 공공 수주에 긍정적으로 작용할 전망이다.

하반기 주택 건설경기, 부진... 둔화...

주택 인허가 호수 및 허가 면적, 주택 수주 등과 같은 주택 건설경기 선행 지표들은 2011년 도시형 생활 주택 공급 급증, 지방의 아파트 공급 급증 등의 영향으로 2011년 상반기에 이미 회복세를 보였다. 반면, 주택 투자, 주택 기성 등과 같은 주택 건설경기 동행 지표들은 2011년 하반기까지 감소세를 지속하다 2012년 들어 조금씩 회복세를 보이기 시작했다.

하반기 이후의 주택 건설경기를 예측하기 위해 신규 주택 공급 여건과 관련된 긍정 및 부정 요인을 분석한 결과, 수도권은 하반기에도 신규 주택 공급 여

1) 63개 기관 중 8개 기관은 실제 착공은 이뤄지지 않았으나, 발주 요청이 마무리되었다. 따라서 2011년 말까지 실제 착공이 진행된 기관은 55개 기관이다.

특집 하반기 건설·부동산 경기 전망

건의 개선이 여전히 어려울 것으로 나타났다. 주택 수급 측면에서 수도권은 65~85㎡ 규모의 중형 아파트에 한해 입주 물량 부족 현상이 2013년까지 지속된다는 점과 5·10대책 후속 조치 입법화 가능성 등의 긍정적 요인이 존재하지만, 준공 후 미분양 및 미입주 주택 적체, 대내외 경제 불확실성, 소득 대비 높은 주택 가격 수준과 가계부채, 지방에 비해 낮은 전세가격, 보금자리주택 공급 등의 부정적 요인이 더 큰 것으로 나타났다. 지방도 2012년 신규 아파트 입주 물량 감소, 미분양 주택(준공 후 미분양 포함) 감소 등의 긍정적 요인이 있지만, 2011년부터 2012년 상반기까지 단기간에 분양 물량이 급증한 데 따른 부담감과 대내외 경제 불확실성, 가계부채 증가, 무엇보다 그동안 주택 가격의 급상승 등 부정적 요인이 더 큰 것으로 나타났다.

결국 2011년에 급증한 지방의 주택 분양 실적, 주택 수주 등 지방의 주택 건설경기 선행 지표들은 2012년 하반기로 접어들면서 그 증가세가 빠르게 둔화될 전망이다. 다만, 주택 투자, 기성 등 주택 건설경기 동행 지표는 이미 2011년 이후 착공에 들어간 사업장이 많음을 감안할 때 주택 수주와 달리 2012년 하반기에도 회복세를 이어갈 전망이다.

수도권은 하반기에도 신규 주택 공급 여건의 개선이 여전히 쉽지 않아 주택 수주의 부진이 지속될 전망이다. 다만, 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장 및 자체 사업 택지가 심각하게 적체되어 있어 조속한 사업 추진이 필요하다는 점과 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정이 시작되는 점, 작년 하반기 수도권 주택 수주가 매우 저조한 기저효과 등을 감안할 때 수주액은 전년도 수준을 유지할 것으로 예상된다.

공공 및 재개발/재건축 주택 수주 소폭 증가

재개발/재건축 수주와 공공 주택 수주는 2012년에 소폭 증가할 전망이다. 재개발/재건축 수주는 상반기에 서울시 수주 감소에 따른 풍선효과로 경기도와 지방 일부 광역시에서 수주가 발생해 전년비 증가세를 보였다. 하반기에도 경기도 일부 지역에서 시공사 선정 사업지가 대기해 있고, 서울시 수주도 매우 점진적으로나마 회복세를 보이기 시작할 것을 감안할 때 올해 전체적으로 재개발/재건축 수주는 증가세를 유지할 전망이다.

공공 주택 수주 역시 올해 소폭 증가할 전망인데, LH공사 재정난이 조금 개선됨에 따라 공공부문이 주도하는 보금자리주택 공급 물량이 작년 12,6만호보다 소폭 늘어난 약 15만호가 공급될 예정이다. 또한, 서울시가 2012년에 건설형 임대주택을 당초 계획보다 6,000호를 증가시킨 계획을 수립함에 따라 올 하반기와 2013년 공공 주택 수주에 소폭 증가 요인으로 작용할 전망이다.

민간부문 건설 수주 및 투자 위축

2010~11년 동안 국내 경제 회복 영향으로 빠른 회복세를 보인 민간 비주거 건축 수주와 투자, 민간 토목(플랜트) 수주와 투자는 2012년 하반기 이후 대내외 경제 불확실성 급증, 국내 경제의 성장세 둔화 등의 영향으로 회복세가 급격히 위축될 전망이다. 또한, 대내외 경제 불확실성은 수도권 주택 건설경기 회복 지연 및 지방 주택 건설경기의 둔화도 촉진시킬 것으로 예상된다. 특히, 스페인, 이탈리아의 만기 도래 채무가 2013년 연말까지는 여전히 많고, 이 두 나라에 대한 독일과 프랑스 은행들의 대출 규모가 매우 큰 점을 감안할 때 유로존 재정 위기는 적어도 2013년까지

는 지속될 전망이다. 결국 국내 민간 건설 수주와 투자는 2013년까지 위축이 지속될 것으로 예상된다.

2012년 건설 수주 0.6% 감소

이상에서 살펴본 전망의 주요 쟁점 요인과 건설 관련 지표들의 장기 추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2012년 국내 건설 수주는 전년 대비 0.6% 감소한 110조원을 기록할 것으로 전망된다. 하반기 국내 건설 수주는 대내외 경제 불확실성 증가로 인한 민간 수주 위축, 지방 주택 건설경기 둔화 및 수도권 주택 건설경기 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 전년 동기비 8.0% 감소할 전망이다.

하반기 수주는 8.0% 감소할 듯

발주 부문별로는 공공 수주의 경우 철도를 제외한 교통 SOC 공사 발주가 여전히 부진하나, 발전소 공사, 지방 이전 공공기관의 신청사 건립 공사, 국방 관련 시설 공사 등의 발주가 양호해 전년비 3.6% 감소한

35.3조원을 기록할 전망이다. 재정 조기 집행 기조, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 인해 하반기 공공 수주는 전년 동기비 7.7% 감소할 전망이다. 상반기에 회복세를 보인 민간 수주는 하반기에 주택 수주 회복세가 크게 둔화되고, 대내외 경제 불확실성 증가로 인해 민간 토목 및 비주거 건축 수주도 감소세로 전환되어 전년 동기비 8.1% 감소하며 부진할 전망이다. 연간 전체적으로도 하반기 수주 부진 영향으로 전년 대비 0.8% 증가에 그칠 전망이다. 공종별로 토목 수주는 연초까지 대규모 플랜트 공사 발주로 호조세를 보인 민간 토목 수주가 대내외 경제 불확실성 증가로 하반기 이후 위축될 것으로 예상되고, 4대강 사업 종료로 발전소 관련 공사를 제외한 공공 토목공사 발주도 부진해 전년비 0.8% 감소할 전망이다. 하반기 이후 민간 토목 수주 위축, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 인해 하반기 토목 수주는 전년 동기비 11.0% 감소할 전망이다. 지방 주택 수주 회복세 지속, 재개발/재건축 수주 회복 등의 영향으로 상반기까지

2012년 국내 건설 수주 전망

구분	2008	2009	2010			2011			2012(e)		
	연간	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 연도 가격)											
공공	41.8	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	22.1	36.6	14.9	20.4	35.3
민간	78.2	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.6	74.1	39.2	35.5	74.7
토목	41.3	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	21.1	38.8	19.7	18.8	38.5
건축	78.8	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	39.6	71.9	34.4	37.1	71.5
주거	44.7	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	23.7	38.7	17.5	21.7	39.2
비주거	34.2	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	15.9	33.2	16.9	15.4	32.3
계	120.1	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	60.7	110.7	54.1	55.9	110.0
증감률 (% , 전년 동기 대비)											
공공	12.8	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	2.8	-7.7	-3.6
민간	-13.9	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	12.4	14.0	10.5	-8.1	0.8
토목	14.0	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	11.5	-11.0	-0.8
건축	-14.1	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	29.0	16.2	6.5	-6.3	-0.6
주거	-23.2	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	47.9	22.4	16.6	-8.4	1.3
비주거	1.8	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	8.4	9.8	-2.2	-3.1	-2.7
계	-6.1	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	15.6	7.2	8.3	-8.0	-0.6

주 : 2012년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

특집 하반기 건설·부동산 경기 전망

2012년 건설 투자 전망

(단위 : 조원, %)

구분	2009년			2010년			2011년			2012년(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 투자	73.9	85.3	159.2	72.4	80.9	153.4	67.3	78.5	145.8	67.4	80.5	148.0
증감률	3.2	3.6	3.4	-2.0	-5.1	-3.7	-7.1	-3.0	-5.0	0.2	2.5	1.5

주 : 2012년은 한국건설산업연구원 전망치. ; 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각년호.

회복세를 보인 주택 수주는 하반기에 지방 주택 수주 회복세 둔화 및 수도권 주택 수주 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 전년 동기비 8.4% 감소하고, 연간 전체적으로는 1.3% 증가에 그칠 전망이다. 비주거용 건축 수주는 지방 이전 공공기관의 신청사 건립 공사 발주가 2011년에 이어 양호하겠으나, 지난 2년간 회복세를 보인 민간 비주거 건축 수주가 대내외 경제 불확실성 급증 영향으로 점차 위축될 것으로 예상되어 전년에 비해 2.7% 감소할 전망이다.

하반기 건설 투자 2.5% 증가 전망

2012년 건설 투자는 주택 투자가 소폭 회복되기 시작하고, 비주거용 건축 투자도 증가세를 유지하겠으나, 토목 투자가 부진해 전년 대비 1.5% 증가에 그칠 전망이다. 하반기 건설 투자는 선행 지표인 국내 건설 수주가 2012년 상반기까지 회복세를 유지함에 따라 전년 동기비 2.5% 증가할 전망이다.

공종별로 토목 투자는 4대강 사업 종료, 정부 SOC 예산 감소 등의 영향으로 상반기에는 부진하겠으나, 작년 민간 플랜트 발주 증가, 최근 발전 플랜트 증가 등의 영향으로 하반기 이후 점차 회복세를 보일 것으로 전망된다. 상반기 소폭 회복세를 보이기 시작한 주택 투자는 선행 지표인 주택 수주가 상반기에도 회복

세를 지속함에 따라 하반기에도 매우 완만하게 회복세를 유지할 전망이다. 상반기 양호한 증가세를 보이고 있는 비주거 건축 투자는 하반기 들어 대내외 경제 불확실성 증가 영향으로 민간부문의 투자가 위축되었으나, 지방 이전 공공기관 신청사 건축 공사에 대한 투자액이 증가해 하반기에도 증가세를 유지할 전망이다. 한편, 2012년 하반기까지 회복세를 유지한 국내 건설 투자는 선행 지표인 국내 건설 수주가 2012년 하반기에 부진함에 따라 2013년 이후 회복세가 둔화될 것으로 예상된다. 과거와 같이 국내 건설 투자가 2~3년 동안 정상적인 회복 국면을 이어가기 위해서는 수도권 주택 건설경기의 조기 회복과 민간부문 건설 투자 위축에 대응한 공공부문의 건설 투자 활성화 정책이 요구된다. 그러나, 현재로서는 수도권 주택 건설경기의 침체가 2013년 상반기에도 지속될 가능성이 크고, 공공부문의 건설 투자도 새로운 정부 1년차인 2013년에는 크게 증가하기 어려울 것으로 판단된다. 이에 따라 건설 투자의 회복세는 2013년 이후 다시 둔화될 가능성이 클 것으로 예상된다.

건설업계는 당분간 계속해 경영 합리화 기초를 유지하고, 대외 경제 환경 변화에 신속히 대응할 수 있는 컨틴전시 플랜(비상경영 계획) 마련과 시나리오 경영 체계를 유지해야 할 것으로 판단된다. 