

특집

## 2013년 건설경기 전망

# 내년도 건설 수주 0.8% 감소, 건설 투자는 1.6% 증가 예상

- 주택 수주 본격 회복 '난망', 하반기 이후 민간부문 수주·투자 위축될 듯-

이 홍 일 | 한국건설산업연구원 연구위원

hilee@cerik.re.kr

본고에서는 먼저 2013년 건설경기에 영향을 미칠 주요 요인을 살펴보고, 다음으로 2013년 국내 건설 수주 및 건설 투자 전망치를 제시하였다.

### 정부 SOC 예산(안) 3.6% 증가

**우** 선 2013년 공공 토목 수주와 토목 투자에 큰 영향을 미칠 정부의 2013년 SOC 예산(안)을 살펴보면 전년비 3.6% 증가한 23.9조원으로 편성되었다. 당초 정부 각 부처가 요구한 SOC 예산 규모가 20.8조원에 불과했음을 감안하면 상당히 양호한 수준으로 편성되었다. 이는 올해 경제 성장률이 2%에 머물고 2013년에도 3% 수준의 저성장에 그칠 것으로 전망됨에 따라 정부가 경기 활성화에 도움이 될 SOC 분야에 예산 배정을 늘렸기 때문이다. 이러한 SOC 예산 증대는 2013년 토목 투자에 직접적으로 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

한편, 2013년 공공 토목 수주 추이를 전망하기 위해서는 정부의 SOC 예산(안)에 신규 사업이 얼마나 포함되었나를 보아야 하는데, 완성 공사 위주의 투자 방침으로 인해 신규 사업이 크게 늘어나지는 않았다. 2013년 정부의 SOC 예산 투입이 이뤄지는 신규 사업은 도로 12건, 댐/상수도 5건, 항만 2건, 철도 0건으로 도로나 댐은 양호한 편이지만, 철도는 올해와 달리 신규 발주가 주춤할 전망이다.

### 지자체 건설 투자 여건은 악화

2013년 SOC 예산이 증가한 정부와 달리 지방자치단체 및 공공 기관은 재정 여건상 2013년에도 건설 투자를 늘리기 어려운 상황이다. 전국 지방자치단체의 재정 자립도 평균은 2011년 기준 51.9%에 불과한데, 약 90%에 해당하는 216개 지방자치단체의 재정 자립도가 50% 미만이며, 심지어 재정 자립

도가 10% 미만인 자치단체도 12곳이나 존재한다. 또한, 지방자치단체 부채와 산하 공공기관의 부채를 합산한 지방 부채는 2008~10년 동안 연평균 14.6%나 급증하였다. 결국 지방자치단체는 올해에 이어 2013년에도 건설 투자를 늘리기 쉽지 않은 상황이다.

공공 기관도 상황은 마찬가지이다. 자산 규모 2조 원 이상 41개 주요 공공 기관의 부채 규모가 2007년 249조원에서 2011년 464조원으로 4년 만에 86.3%나 급증하였다. 41개 공공 기관의 부채 비율은 올해 222%에서 2013년에는 234%로 상승할 것으로 전망된다. 다만, 공공 기관은 재정 상황이 여의치 않은 정부를 대신해서 국가의 중요한 인프라 건설을 담당하고 있다는 점에서 지방자치단체와 달리 건설 투자가 줄어들 것으로 예상되지는 않는다. 올해도 두 차례에 걸쳐 경기 부양을 위한 정부의 대책 발표에서 공공 기관의 투자를 소폭이나마 증가시켰는데, 2013년에도 거시경제의 저성장 기조를 완화시키기 위해 공공 기관의 건설 투자를 소폭이나마 증가시킬 것으로 전망된다.

### 내년도 공공 대형 공사 발주 일부 회복

2013년에는 공공 대형 공사 발주가 일부 회복될 것으로 예상된다. 지난 8월 국토해양부 발표 자료에 의하면 300억원 이상 대형 공사에 대한 건설기술심의위원회의 입찰 방법 심의 건수가 2011년 190건에서 2012년에 340건으로 전년 대비 180% 증가할 것으로 예상되었다. 심의 이후 실제 발주가 이뤄지기까지는 보통 10개월 정도 기간이 소요됨을 감안할 때 2013년 대형 공사 발주 물량은 전년에 비해 회복세를 보일 전망이다.

다만, 상반기 심의 건수가 169건으로 전년비 74.3% 급증했으나, 하반기 들어 심의 건수 증가세가 둔화되고 있어 2013년 대형 공사 발주 물량 회복세는 정부의 예상과 달리 다소 제한적일 전망이다. 세부적으로 살펴보면 주한 미군부대 이전과 공공기관 이전 관련 사업이 다수 포함되어 있고, 교통 SOC 사업도 일부 포함되어 있다.

교통 SOC 사업의 경우 2013년에는 지난 3년 간 극심한 침체를 보였던 대형 도로 공사 발주가 회복세를 보일 전망이다. 2012년 호조세를 보인 철도 공사 발주는 감소할 것으로 전망된다. 올해 복합 화력 발전소를 비롯해 발주 호조세를 보였던 발전부문은 2013년에도 신울진, 신고리 원전 등의 발주 계획 수립으로 호조세가 지속될 것으로 보인다. 지난 2년간 호조세를 보였던 지방 이전 공공 기관의 신청사 건립 공사 발주 물량은 2013년에는 다소 감소할 전망이다. 올해부터 호조세를 보인 미군기지 이전 사업을 비롯한 군 시설 관련 공사 물량은 2013년에도 양호한 추세를 이어갈 전망이다.

### 주택 수주 본격 회복 어려울 전망

다음으로, 2013년 주택 수주 및 투자를 예측하기 위해 민간부문의 신규 주택 공급 여건과 관련된 긍정 및 부정 요인을 분석한 결과, 2013년에도 신규 주택 공급 여건의 개선이 쉽지 않을 전망이다. 수도권 경우 주택 수급 측면에서 중형 규모의 아파트 입주 물량 부족 현상이 2013년까지 지속된다는 점과 급등한 전세가격이 긍정적 요인이나, 준공 후 미분양 및 미입주 주택 적체, 대내외 경제 불확실성, 소득 대비 높은 주택가격 수준 및 가계부채, 지방에 비해 낮은 전세가율, 보금자리주택 공급 등의 부정

## 특집 2013년 건설경기 전망

적 요인도 적지 않은 상황이다. 따라서 수도권은 2013년에도 민간부문의 신규 주택 공급 여건 개선이 쉽지 않을 전망이다.

2013년 수도권 주택건설경기는 무엇보다 대내외 경제 상황에 크게 영향을 받을 전망이다. 2013년 한 해 동안 대내외 경제가 지속적으로 침체 국면을 지속할 경우 수도권 주택경기도 회복 국면에 진입하기 힘들 것으로 전망된다. 2013년 국내 경제는 일반적으로 상저하고의 기조가 이뤄질 것으로 전망되는데, 대내외 경제 불확실성이 지속될 경우 올해와 마찬가지로 상저하저의 패턴을 보일 가능성이 있다. 이 경우 수도권의 주택건설경기는 2013년 하반기에도 본격적인 회복 국면 진입이 쉽지 않을 전망이다. 다만, 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장 및 자체 사업 택지가 심각하게 적체되어 있어 조속한 사업 추진이 필요하다는 점과 서울시 공공관리자제 적용

사업장의 시공사 선정 증가, 그리고 2012년 수도권 주택 수주가 매우 저조한 기저효과 등을 감안할 때 2012년 수도권 주택 수주액은 소폭 상승할 것으로 예상된다.

한편, 지방의 경우 2013년에 아파트 입주 물량이 다시 증가할 것으로 예상되는 가운데, 대내외 경제 불확실성, 가계부채, 지난 2년 간 주택가격 상승 등의 부정적 요인이 종합적으로 지방의 주택건설경기를 악화시킬 것으로 전망된다. 따라서 지방의 경우 2012년 하반기부터 성장세가 둔화되기 시작한 주택 분양, 주택 수주 등 주택건설경기 선행 지표가 2013년에도 빠르게 둔화될 것으로 예상된다. 다만, 주택 투자, 기성 등 주택건설경기 동행 지표는 이미 2011~12년 동안 착공에 들어간 사업장이 많음을 감안할 때 주택 수주와 달리 2013년에도 완만하게나마 회복세를 이어갈 것으로 예상된다.

2013년 국내 건설 수주 전망

구분	2009	2010		2011			2012(e)		2013(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설 수주액(조원, 당해 연도 가격)											
공공	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	22.1	36.6	15.2	19.8	35.0	36.3
민간	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.6	74.1	39.6	36.6	76.2	74.0
토목	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	21.1	38.8	21.4	17.9	39.3	39.6
건축	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	39.6	71.9	33.4	38.5	71.9	70.7
주거	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	23.7	38.7	17.3	22.5	39.8	40.1
비주거	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	15.9	33.2	16.1	16.0	32.1	30.6
계	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	60.7	110.7	54.8	56.4	111.2	110.3
증감률(% , 전년 동기 대비)											
공공	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	5.1	-10.6	-4.4	3.7
민간	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	12.4	14.0	11.6	-5.2	2.8	-2.9
토목	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-15.4	1.3	0.8
건축	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	29.0	16.2	3.4	-2.8	0.0	-1.7
주거	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	47.9	22.4	15.5	-5.2	2.8	0.8
비주거	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	8.4	9.8	-7.1	0.8	-3.3	-4.7
계	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	15.6	7.2	9.7	-7.2	0.5	-0.8

주 : 2012년 하반기 및 2013년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

2013년 건설투자 전망

구분	2009	2010		2011			2012(e)			2013(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설 투자	159.2	72.4	80.9	153.4	67.3	78.5	145.8	66.9	79.0	145.9	148.3
증감률	3.4	-2.0	-5.1	-3.7	-7.1	-3.0	-5.0	-0.6	0.7	0.1	1.6

주 : 2012년 하반기 및 2013년은 한국건설산업연구원 전망치. ; 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

공공부문에서 공급하는 보금자리주택의 경우는 2013년에도 전년 수준을 유지할 것으로 전망된다. 정부는 2013년 예산(안)을 발표하면서 2013년 보금자리주택 건설 규모를 올해 계획치와 동일한 15만 호로 유지하기로 발표하였다. 다만, 민간 주택 공급을 위축시키지 않기 위해 분양 비율은 7만 가구에서 5만 5,000가구로 줄이고, 늘어나는 임대 수요에 대응하기 위해 임대 가구는 8만 가구에서 9만 5,000만 가구로 늘리기로 하였다. 결국 2013년 공공 주택 수주는 전년 수준을 유지할 것으로 전망된다.

**하반기 이후 민간 건설 수주 및 투자 위축**

마지막으로 2013년에도 대내외 경제 불확실성이 지속됨에 따라 민간부문의 비주거 건축 및 토목 수주와 투자의 위축이 예상된다. 글로벌 금융위기 영향으로 2009년에 급감했던 민간 비주거 건축 및 토목 수주는 2010~11년 동안 국내 경제 회복과 더불어 빠르게 회복되었다. 그러나 2012년 하반기 이후 다시 위축되는 모습을 보이고 있는데, 2013년에는 좀 더 본격적으로 감소하는 모습을 보일 전망이다.

**내년 국내 건설 수주, 전년비 0.8% 감소 전망**

이상에서 살펴본 전망의 주요 쟁점 요인과 건설 관련 지표들의 장기 추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2013년 국내 건설 수주는 전년 대비 0.8% 감소하며 부진할 전망이다. 발주 부문별로 공공 수주

는 전년비 3.7% 증가할 전망이나, 글로벌 금융위기 이후 2009~10년 동안 빠른 회복세를 보이다 2012년 들어 회복세가 주춤한 민간 수주는 2013년에는 대내외 경제 불확실성의 증가 영향으로 전년 대비 2.9% 감소하며 부진한 모습을 보일 전망이다.

**건설 투자는 1.6% 늘어날 듯**

2013년 건설 투자는 정부 SOC 예산 증가의 영향으로 토목 투자가 소폭 증가하고, 주택 투자도 소폭 회복되기 시작해 전년 대비 1.6% 증가할 전망이다. 토목 투자는 2013년 정부의 SOC 예산이 증가한 가운데, 2011년 이후 발주 호조세를 보였던 민간부문의 플랜트 공사가 올해에 이어 2013년에도 지속적으로 기성으로 인식됨에 따라 전년비 소폭 증가할 전망이다.

주거용 건축 투자(주택 투자)는 올 들어 착공 면적의 회복세에도 불구하고 미분양 물량 적체, 주택 거래량 감소 등의 영향으로 부진이 지속되었으나, 착공 사업장의 기성 진척, 9·10대책에 따른 올 4/4분기 미분양 축소, 기저효과 등의 영향으로 2013년에는 감소세를 멈추고 회복세를 보이기 시작할 전망이다. 비주거용 건축 투자는 국내 경기 침체 영향으로 민간부문의 투자가 위축될 것으로 예상되나, 지방 이전 공공기관 신청사 건립 공사, 미군기지 이전 관련 공사 등의 영향으로 공공부문이 양호해 전년 대비 매우 소폭 감소할 전망이다. CERIK