

2009년 하반기 국내 건설경기 전망

이 홍 일 (한국건설산업연구원 연구위원)

올 상반기 공공공사 발주가 급증하고 수도권 일부 지역을 중심으로 주택 가격이 회복세를 보이면서 국내 건설경기가 상반기에 저점을 형성할 가능성이 제기되고 있다. 그러나 하반기에는 공공공사 발주가 줄어들 가능성이 있고 주택경기 역시 회복의 전제가 되는 국내 경기 회복이 본격화된다고 보기 어려워 낙관만 할 수 있는 상황은 아니다.

본고에서는 2009년 하반기 국내 건설경기를 좌우할 주요 요인을 중심으로 하반기 건설수주와 건설투자에 대해 전망해 보고자 한다. 아울러 향후 예상되는 국내 건설경기가 시멘트 업계에 미칠 영향에 대해서 개괄적으로 살펴보고자 한다.

1. 최근 수도권 중심 주택경기 회복 조짐, 본격적 상승으로 보기는 무리

올 하반기 국내 건설경기를 전망함에 있어 고려해야 할 쟁점사항 중 첫번째는 과연 하반기에 주택경기가 회복되어 주택수주 및 투자가 증가하겠는가 여부이다. 올해초 강남을 중심으로 상승세를 보인 주택가격이 4월에는 버블세븐 지역으로 확산되고, 5월에는 청라를 비롯한 수도권 신규분양시장에서 청약 열기가 회복되어 향후 주택수요가 회복될 것이라는 기대감이 커지고 있다. 그러나 아직 주택경기는 1~4월 동안의 주택공급 실적(전년동기비 38.9% 감소), 주택 수주액(전년동기비 58.4% 감소) 등으로 볼 때 사상 최악 수준의 침체를 보이고 있다. 다만

3, 4월 주택착공 및 허가면적이 1, 2월보다 감소폭이 줄어들었지만, 여전히 감소세를 지속하고 있다. 결국 주택경기가 일부 살아날 조짐을 보인 것은 사실이지만 매우 국지적이어서 향후 본격적인 주택공급 증가와 주택수주 및 투자 증가로 이어질 것으로 보기에는 쉽지 않은 상황이다.

무엇보다 하반기 상황이 비관적인 이유는 미분양 주택이 여전히 16만호나 적체되어 있고, 주택공급의 선행지표인 택지공급이 작년부터 급격히 위축되었기 때문이다. 주택경기 위축으로 인해 2008년 공공택지분양 물량이 대폭 줄었는데, 2008년 토지공사가 공급한 공동주택 용지가 전년대비 필지수, 공급면적 모두 60% 이상 감소했으며, 더욱이 작년 토지공사가 분양한 수도권 공공택지 중 절반 이상이 미분양되었다. 또한, 공공택지 뿐만 아니라 시행사 도급사업 및 건설사들의 자체사업 추진을 위한 민간 택지 확보도 미분양 주택 적체, 주택수요 위축, PF대출 어려움 등으로 인해 대폭 줄어들었다. 결국 작년 택지확보를 통해 2009~2010년에 순차적으로 주택공급 및 수주로 인식될 물량은 2007년 이전에 비해 절반 이상 급감할 것으로 예상된다.

2. 단, 하반기 주택수주 및 투자, 상반기 대비 감소폭 둔화 예상

다만, 건설사들이 기존에 이미 확보한 공공택지

중 주택경기 침체로 인해 올해로 주택공급을 연기한 물량이 있고, 민간택지내 주택사업 중에서도 인허가나 분양을 연기했던 사업이 올해 수주로 인식되어 2009년 주택수주 감소분을 일부 완화시킬 전망이다. 특히 하반기 주택경기 회복에 대한 기대감과 분양가 상한제 폐지에 대한 기대감 때문에 상반기 주택공급을 하반기로 연기한 경우도 있어 상반기보다는 하반기의 주택수주 및 투자 감소폭이 완화될 전망이다.

또한 2기 신도시 역시 당초 일정보다는 지연이 되고 있음에도 불구하고 올해 주택수주 감소폭을 어느 정도 완화시킬 것으로 보이고, 올해 13만호 공급을 목표로 하고 있는 보급자리주택도 기존의 임대주택을 포함한 개념이지만 다소 물량이 증가해 올해 주택수주 감소폭을 완화시킬 전망이다. 이 역시 하반기에 효과가 집중될 것으로 예상된다. 마지막으로 재개발/재건축 수주도 하반기에는 상반기 대비 소폭 증가할 것으로 예상된다.

이상의 요인들을 종합적으로 고려할 때 2009년 주택수주 및 투자는 주택경기 침체로 작년에 추진하지 못했던 물량의 일부가 올해 추진되고, 공공부문 주택공급이 호조세를 지속함에도 불구하고 시행사 도급사업, 자체사업 등 민간 주택사업이 극도로 위축돼 부진했던 2008년보다 추가적인 감소가 불가피할 전망이다.

단, 상반기 주택공급 물량의 하반기 연기, 상반기 대비 하반기 공공주택 및 재개발/재건축 물량의 증가, 작년 기저효과 등에 힘입어 상반기보다는 하반기 주택수주 및 투자의 감소폭이 일정 수준 완화될 전망이다.

3. 2010년에도 주택수주 및 투자의 본격적 회복은 어려워

당분간 공공택지내 주택공급이 계속 활성화되고, 내년 이후 재개발/재건축 사업도 좀더 증가할 것으로 예상되나, 시행사 도급사업 및 자체사업 등은 내

년에도 여전히 위축될 것으로 예상되어 2010년에도 민간 주택수주는 2007년 수준으로 늘어나기는 쉽지 않을 전망이다.

2010년이 되어 주택경기가 회복되는 시점이 되어 서야 서서히 신규 PF에 의한 민간택지 확보와 건설업체들의 공공택지 분양이 회복될 전망이어서 민간 주택수주의 정상화는 이 신규택지에서의 사업승인 및 주택수주 인식시점이 도래하는 2011년은 되어야 가능할 것으로 예상된다.

4. 2009년 정부 및 공공기관 SOC 투자 규모 전년대비 11조원 이상 증액

두번째로 2009년 하반기 건설경기를 전망함에 있어 고려해야 할 쟁점사항은 정부 및 공공기관 SOC 예산이 급증했는데, 상반기 조기집행이 이뤄졌다는 점이다. 2009년 정부의 SOC 예산은 수정 예산편성을 통해 전년대비 26% 증가(5조원 증액)되었다.

그리고, 정부 예산 외에 국토해양부 산하 SOC분야 공공기관의 투자규모가 전년대비 17.5%나 증가(6조원 증액)되었고, 이외에도 에너지 및 농업/문화분야 공공기관의 건설투자 확대와 민간 선투자, 지자체 자체투자 확대 등이 더해져 올해 토목투자는 사상 최고 수준으로 급증하고 있다. 공공수주도 내년 발주물량의 올해 조기 발주가 추진되어 민간 수주액을 초과하며 사상 최고수준을 기록할 전망이다.

5. SOC 예산 조기집행으로 하반기에는 상승폭 둔화 예상

다만, 조기 경기부양을 목표로 SOC 예산을 조기에 집행하고 있고, 공공발주도 서둘러 진행함에 따라 하반기 공공수주와 토목투자는 상반기 호조세를 이어가기 힘들 전망이다.

지난 5월말까지 공공 SOC 예산의 55.9%인 24조

원을 집행하였는데, 이는 당초 계획인 17.4조원보다 37.9%를 초과 집행한 것이다. 이 추세대로라면 정부가 최근 재정집행 속도를 조절하고 있음에도 불구하고 70%에 육박하는 집행실적을 달성할 것으로 보인다.

이렇게 2009년 상반기 공공부문의 SOC 예산 집행실적이 사상 최고수준을 기록하고, 신규 사업 발주도 조기에 추진됨에 따라 공공 건설수주 및 투자가 상반기에는 호조를 보이는 반면, 하반기에는 상당폭 위축될 가능성이 있다. 다만, 5월 이후 재정집행 속도가 조절되고 있고, 추경예산이 편성되었으며, 하반기에도 4대강 정비사업, 신원전, 제2경부 고속도로, 새만금 방수제¹⁾ 등의 대규모 공사발주가 예정되어 있음을 감안할 때 하반기 공공수주 및 투자가 상반기에는 못미치나 예년에 비해서는 양호한 수준을 기록할 것으로 전망된다.

6. 국내 경기 침체에 따른 비주거 건축수주 및 투자 위축 하반기까지 지속

마지막으로 2009년 국내 경제가 2%대의 마이너스 성장률을 기록할 것으로 예상되고 작년말부터 경기하강이 본격화되었음을 감안할 때 올들어 본격적인 감소세를 기록하고 있는 비주거용 건축수주 및 투자는 하반기까지 감소세가 이어질 전망이다.

이는 그동안 국내 총생산(GDP)과 비주거용 건축투자의 순환주기를 비교해 보면 비주거용 건축투자가 약 1~2분기 정도 후행하며 국내 총생산(GDP) 순환주기와 거의 같은 모습으로 순환되었기 때문이다. 2007년부터 작년 상반기까지 활성화되었던 공모형 PF사업 역시 이미 가시화된 몇몇 사업 중 사업성이 높은 일부 사업에 대해 공모가 추진되는 것을 제외하면 당분간 신규로 공모가 추진되기는 어려운

상황이다.

7. 2009년 건설수주 전년대비 6.6% 감소, 공공/민간, 토목/건축간 양극화 심화

이상에서 살펴본 주요 쟁점사항과 과거 국내 건설수주의 추세를 종합적으로 분석해 볼 때 2009년 국내 건설수주는 전년대비 6.6% 감소한 112.1조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망된다.

부문별로는 우선 공공수주가 정부 및 공공기관의 SOC 투자증가, 내년 발주공사의 조기 발주, 행복/혁신도시 건설 지속, 공공 주택수주 호조 지속 등의 요인에 힘입어 전년대비 39.1% 증가함으로써 2008년(12.8% 증가)에 이어 2년 연속 호조세를 보일 전망이다. 단, 경기 부양을 목적으로 공공공사가 상반기 조기 발주되었고, 작년 하반기 공공수주가 양호했음을 감안할 때 하반기 공공수주는 상반기에 비해서 증가폭이 많이 둔화될 전망이다.

반면, 민간수주는 주택경기 침체로 민간 주택수주가 작년보다 더 큰폭으로 감소하고, 국내 경기침체에 따라 비주거용 건축수주의 감소도 본격화되어 전년대비 31.1% 감소할 것으로 전망된다.

공종별로 살펴보면 토목수주가 정부 및 공공기관의 SOC 투자 증대에 힘입어 전년대비 37.7% 증가하며 호조를 보일 전망인데, 상반기 발주 집중 및 작년 기저효과로 상반기 대비 하반기 상승폭이 크게 둔화될 전망이다. 주택수주는 공공 주택수주의 호조세가 지속되고, 2008년 주택공급 물량 중 일부가 2009년으로 연기되었음에도 불구하고, 민간 주택수주가 여전히 매우 부진하여 전년대비 30.7% 감소할 전망이다. 작년 기저효과 및 하반기 주택경기의 소폭 회복으로 하반기에 감소폭은 둔화될 전망이다.

비주거용 건축수주는 2009년 국내 경제가 2%대

1) 제2경부 고속도로, 새만금 방수제 1단계 6공구 공사(최저가 낙찰제 적용 공사)는 이르면 하반기에도 발주가 가능한 상황인데, 일정 지연의 가능성도 일부 있어 하반기 수주 전망의 변수로 작용하고 있음.

〈표-1〉 2009년 건설수주 전망

구 분	2006	2007			2008			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액(조원, 당해년 가격)										
공 공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	29.5	28.7	58.2
민 간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	21.9	32.0	53.9
토 목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	28.2	28.6	56.8
건 축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	23.2	32.1	55.3
주 거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	11.9	19.1	31.0
	비 주 거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	11.3	13.1
합 계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	51.4	60.7	112.1
증감률(% , 전년동기비)										
공 공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	69.1	17.7	39.1
민 간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-41.9	-21.1	-31.1
토 목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	89.2	8.5	37.7
건 축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.4	-16.8	-29.8
주 거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.7	-9.3	-30.7
	비 주 거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-32.0	-25.8
합 계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-6.8	-6.5	-6.6

주 : 2009년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 대한건설협회

마이너스 성장을 기록할 것으로 예상됨에 따라 전년 대비 28.8% 감소할 전망이다, 역시 작년 기저효과로 하반기에는 감소폭이 둔화될 전망이다.

8. 2009년 건설투자 전년대비 2.2% 증가, 하반기 증가폭, 상반기 대비 확대 전망

2009년 건설투자는 건설투자 선행지표인 건설수주가 2008년, 2009년 연속 감소함에도 불구하고, 공공부문의 SOC 예산 급증으로 인한 기발주 공사의 기성실적 증가에 힘입어 전년대비 소폭(2.2%) 증가할 전망이다, 작년 기저효과 영향으로 상반기보다는 하반기에 증가폭이 조금 확대될 전망이다.

공종별로는 토목 건설투자가 공공부문의 SOC 투자 급증함에 따라 전년대비 17.1% 급증하되, 하반기

기에는 상반기 신규 발주공사의 기성 진척에도 불구하고 예산 조기집행 영향으로 상반기에 비해서 증가폭이 둔화될 전망이다.

주거용 건축투자는 작년 주택수주가 23.2% 감소하였고, 최근에도 주택공급 위축 및 미분양 주택 적체사태가 지속됨에 따라 전년비 12.2% 감소해 2년 연속 부진할 전망이다, 하반기에는 상반기보다는 주택경기 소폭 회복 및 작년 기저효과 영향으로 감소폭이 둔화될 전망이다. 비주거용 건축투자는 올해 국내 경제가 -2% 초중반의 성장을 할 것으로 예상됨에 따라 4.6% 감소할 전망이며, 작년 기저효과에도 불구하고 하반기에도 감소세가 이어질 전망이다.

9. 맺음말

이상에서 살펴본 바와 같이 2009년 국내 건설수

〈표-8〉 2009년 건설투자 전망

구 분	2006	2007			2008			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자(조원, 2005년 불변가액)										
토 목	59.7	27.4	34.5	61.9	27.0	35.7	62.7	32.8	40.6	73.4
건 축	96.5	45.2	51.2	96.5	45.0	47.3	92.3	40.3	44.7	85.0
주 거	45.0	21.1	22.5	43.7	20.2	20.4	40.5	16.7	18.9	35.6
비 주 거	51.5	24.1	28.7	52.8	24.8	27.0	51.8	23.6	25.8	49.4
합 계	156.2	72.7	85.7	158.4	72.0	83.1	155.0	73.1	85.3	158.4
증감률(% , 전년동기비)										
토 목	0.1	8.9	0.0	3.8	-1.7	3.6	1.3	21.5	13.7	17.1
건 축	0.8	-0.3	0.2	0.0	-0.6	-7.6	-4.3	-10.4	-5.5	-7.9
주 거	-2.4	-1.6	-4.3	-3.0	-4.6	-9.6	-7.2	-17.2	-7.3	-12.2
비 주 거	3.7	0.9	4.0	2.6	3.0	-6.1	-1.9	-4.9	-4.3	-4.6
합 계	0.5	3.0	0.1	1.4	-1.0	-3.1	-2.2	1.5	2.7	2.2

주 : 2009년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호

주는 공공 및 토목수주의 호조에도 불구하고 민간 및 건축(특히 주택)수주의 극심한 침체로 인해 2008년(전년비 6.1% 감소)에 이어 2년 연속 감소가 불가피한 상황이다. 그리고 하반기에는 공공수주와 토목투자가 상반기 대비 증가폭이 많이 둔화되지만 전년대비로는 상승 기조를 유지할 전망이며, 민간 및 건축수주와 투자가 상반기 대비 감소폭은 줄어들지만 침체는 지속될 전망이다.

최근 건축투자가 사상 최악 수준의 침체를 보이고 있지만 토목투자가 호조세를 보임에 따라 시멘트업계 상황이 조금씩 개선되고 있는 것으로 보인다. 건축용 자재를 주로 생산하는 여타 자재업계가 아직도 매우 어려운 상황인데 반해 그나마 시멘트업계는 토목투자의 호조세의 효과를 조금씩 누리고 있는 셈이다. 비록 하반기에 토목투자의 호조세가 다소 둔화되긴 하지만 여전히 전년대비 상승세는 유지할 전망이고, 건축투자의 침체 폭도 다소 완화에 따라 시멘트업계의 상황도 조금씩 나아질 것으로 보인다.

그러나 향후 건설경기가 급격한 V형 회복을 보이

긴 어려워 주의가 필요하다. 2010년 이후 공공 SOC 예산이 15% 이상 급감할 것으로 우려되는 가운데 민간 및 건축부문의 회복세가 향후 본격화되지 않을 경우 최근 공공부문 주도로 조금 회복세를 보인 건설경기가 향후 W자형의 침체에 빠질까 우려된다. 물론 이러한 재침체 가능성은 크지 않지만 국내 경기가 하반기 이후 완만히 회복세를 보이고 이에 따라 주택을 포함한 건축투자가 회복세를 시작한다 해도 향후 건설경기는 V자가 아닌 완만한 U자형의 회복세를 보일 가능성이 크다. 또한 우려되는 점은 올해 대규모 SOC사업들이 신규 추진되었지만 내년 이후 SOC 예산편성이 2008년 수준을 조금 상회하는 정도에 그치고 민자유치도 어려워 MB정부 핵심사업을 제외한 기타 사업들의 일정 지연이 가능하다는 점이다.

결국 향후 건설경기가 완만하나 회복세를 보일 가능성이 있지만 불확실성 요인도 적지 않아 시멘트업계는 향후 환경변화에 더욱 주의를 기울일 필요가 있겠다. ▲