

건설동향브리핑¹⁾ – 건설 경제 및 정책 동향

한국건설산업연구원

I. 건설 경제 동향

1. 2014년 국내 건설수주 전년비 17.7% 증가한 107.5조원

– 공공수주 12.6%, 민간수주 21.0% 증가 –
건설동향브리핑 제499호(2015.02.23) 박철한 책임연구원

■ 2014년 건설수주, 1년 만에 100조원대 회복

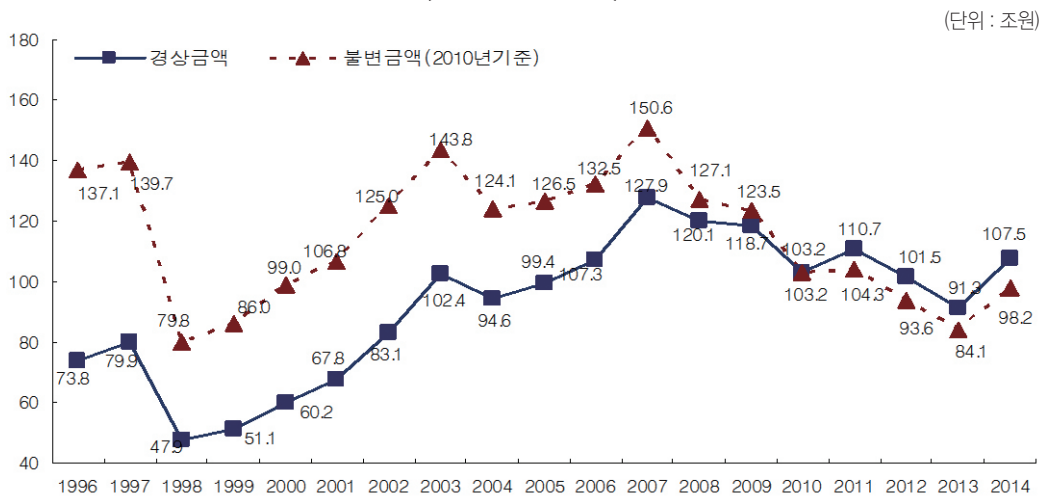
2014년 국내 건설수주는 전년 대비 17.7% 증가한 107.5조원을 기록, 지난 2013년 91.3조원 이후 1년 만에 다시 100조원대를 회복했다. 건설수주는 글로벌 금융위기 이후 2008년부터 지속적으로 위축, 지난 2011년에 7.3% 반등한 것을 제외하고 6년간 장기적으로 감소했다. 특히, 2013년 수주는 민간 부문의 침

체로 11년래 최저치인 91.3조원에 불과해 매우 부진했다. 2014년도 들어 107.5조원을 기록하여 다시 100조원대를 회복하였으며, 최근 3년래 가장 양호한 실적을 기록했다. 다만, 2010년 불변가격 기준으로는 지난 2000년 99.0조원과 비슷한 98.2조원에 불과해 예년 수준에는 미치지 못한 것으로 판단된다.

■ 공공 전년 대비 12.6% 증가, 민간 21.0% 증가

2014년 수주가 회복한 것은 공공이 예년보다 양호한 가운데 민간 부문이 건축을 중심으로 증가하였기 때문이다. 특히, 공공 수주의 경우 전년보다 12.6% 증가한 40.7조원으로 역대 세 번째로 양호한 실적을 기록했다. 공공 토목수주는 전년 대비 22.3% 증가, 역대 두 번째로 양호한 24.5조원을 기록했다. 공

〈국내 건설수주 추이〉



자료 : 대한건설협회

1) 한국건설산업연구원에서 주간으로 발간하는 「건설동향브리핑」은 건설 경제·정책·경영 이슈와 관련 정보 등을 제공하고 있습니다. 학회지 [CEM Info] 색션에서는 「건설동향브리핑」 최신호 일부를 요약하여 게재하고자 합니다. 소개된 전문은 www.cerik.re.kr에서 확인하실 수 있습니다.

공 주택수주는 정부의 공공주택 물량 조절 방침에 의하여 지난 2013년 5.1조원과 비슷한 5.3조원에 그쳤다. 한편, 공공 비주택 건축수주의 경우 비록 전년 대비 1.0% 감소하였지만, 역대 두 번째로 높은 실적인 10.9조원을 기록해 금액상으로는 양호했다. 행복 및 혁신도시의 정부청사 이전과 관련된 공사의 발주가 활발히 이뤄진 것으로 판단된다.

민간 수주는 토목이 부진하였지만, 건축이 양호해 전년 대비 21.0% 증가한 66.7조원을 기록했다. 민간 토목수주는 전년 대비 16.7% 감소한 8.2조원으로 12년래 최저치로 부진했다. 반면, 민간 주택수주는 재개발·재건축 수주가 증가하고, 신규 주택수주 또한 양호해 전년 대비 47.8% 증가한 35.8조원을 기록, 지난 2007년 50.6조원 이후 7년래 최대치를 기록했다. 또한, 민간 비주택 건축수주는 전년 대비 7.8% 증가한 22.7조원으로 양호한 모습을 보였다.

2. 2014년 수도권 가계대출 증가액, 2013년의 4배 상회

- 서울과 경기의 예금은행 주택담보대출 증가세가 전국 가계대출 증가세 견인 -

건설동향브리핑 제500호(2015.03.02) 하윤경 연구위원

■ 2014년, 주택담보대출 지속적 증가

2014년은 저금리 환경하에 주택 거래가 활발하게 이루어지면서 주택담보대출이 지속적으로 증가했다. 2014년 11월 현재 예금취급기관의 가계대출 잔액은 전월 대비 7.5조원 증가한 738.2조원으로 6월부터 6개월 연속하여 매월 5조원 이상 증가했다. 주택담보대출은 전월 대비 4.9조원 증가하여 445.4조원을 나타냈고 기타대출은 전월 대비 2.6조원 증가하여 282.7조

원을 기록했다. 취급기관별로는 전월 대비 예금은행 5.9조원, 비은행예금취급기관 1.6조원 증가했다. 예금은행의 주택담보대출을 중심으로 가계대출이 지속적으로 증가하고 있다.

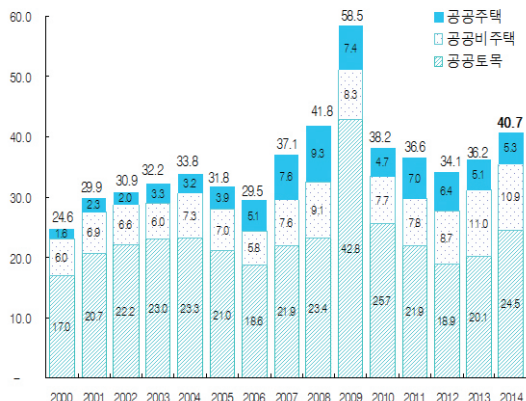
11월까지의 가계대출 증가액은 2013년 연간 증가액의 1.9배 수준이지만, 주택 매매 거래량이 12월까지 이어졌다는 점을 고려하면 2014년 가계대출 증가액은 2013년 증가액 대비 2배를 넘어설 것으로 판단된다. 2014년 12월 주택 매매거래량이 11월 수준을 유지했다는 점을 고려하면 12월도 가계대출 증가세가 이어질 것으로 예상된다. 따라서 연간 증가액은 2013년 증가액의 2배를 넘어설 것으로 예상된다.

■ 11월까지 수도권 가계대출 증가액, 2013년 연간 증가액의 4배 넘어서

수도권 가계대출이 크게 증가하고 있으며 증가액은 2013년 연간 증가액의 4배를 넘어선 것으로 분석된다. 11월의 가계대출은 전월 대비 수도권 3.8조원, 지방은 3.7조원 증가했다. 전년 말 대비 11월까지의 가계대출은 수도권 24.0조원, 지방 27.0조원 증가했다. 2013년 연간 가계대출 증가액은 수도권 5.6조원, 지방 21.7조원이다. 수도권의 경우 11월까지 가계대출이 전년도의 4.3배 수준이다. 수도권을 중심으로 가계대출이 큰 폭으로 확대되면서 전국적인 증가세를 견인했다. 서울과 경기 예금은행의 주택담보대출이 2014년 가계대출 증가의 30%를 상회하는 비중으로 분석된다. 전월 대비 주택담보대출의 취급기관별 증가액은 예금은행이 5.0조원 증가했으나, 비은행예금취급기관은 0.1조원 감소하였으며, 비은행예금취급기관 주택담보대출은 2개월 연속 감소했다. 지역별로는 서울 1.4조원, 경기 1.0조원으로 비교적 크게 증가함. 서울은 6월 이후 매월 1조원

〈공공 건설수주 추이〉

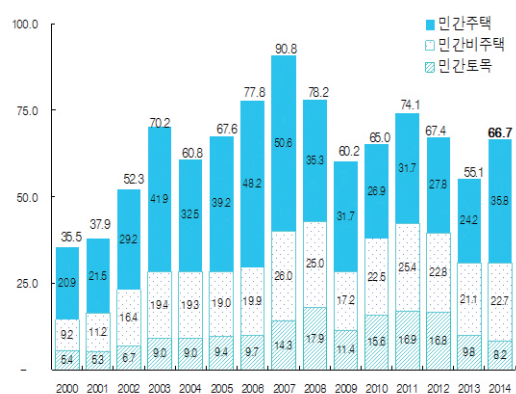
(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

〈민간 건설수주 추이〉

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수준의 증가세가 지속되고 있다.²⁾ 2013년 말 대비 11월까지의 서울 주택담보대출 증가액은 9.3조원이며 경기는 8.1조원 수준이며, 서울과 경기의 주택담보대출 증가액이 전국 가계대출 증가액의 34.2%를 차지하였다.

■ 서울·경기 중심 주택담보대출 증가세 이어질 듯

시중 금리와의 차이가 축소되면서 공적자금의 주택담보대출이 9월까지 감소했으나, 공적자금의 금리인하 조치 등으로 10월 이후 공적자금의 주택담보대출도 다시 증가세로 전환되었다.³⁾ 주택금융공사와 국민주택기금 대출인 기타금융기관 주택담보대출은 4월 이후 지속적으로 감소하였으나, 10월부터 증가하기 시작해 11월에는 전월 대비 0.8조원 증가했다. 6월 말 적격대출의 금리가 인하되었고 9월 말 국민주택기금대출의 금리도 인하되면서 공적자금의 주택담보대출이 증가세로 전환된 것으로 판단된다. 서울과 경기도를 중심으로 주택거래가 활발히 이뤄지면서 주택담보대출을 중심으로 가계대출이 증가하고 있고 당분간 이러한 증가세가 이어질 것으로 전망된다. 2014년 하반기 이후 비교적 주택가격이 높은 서울과 경기를 중심으로 주택 거래량이 증가하면서 주택담보대출 증가세를 견인했다. 계절적 비수기임에도 불구하고 2015년 1월까지 수도권을 중심으로 주택거래가 활발하게 이루어지고 있어 가계대출 증가세가 당분간 이어질 것으로 전망된다.

3. 2015년 2월 CBSI 전월비 7.7p 상승한 83.5기록

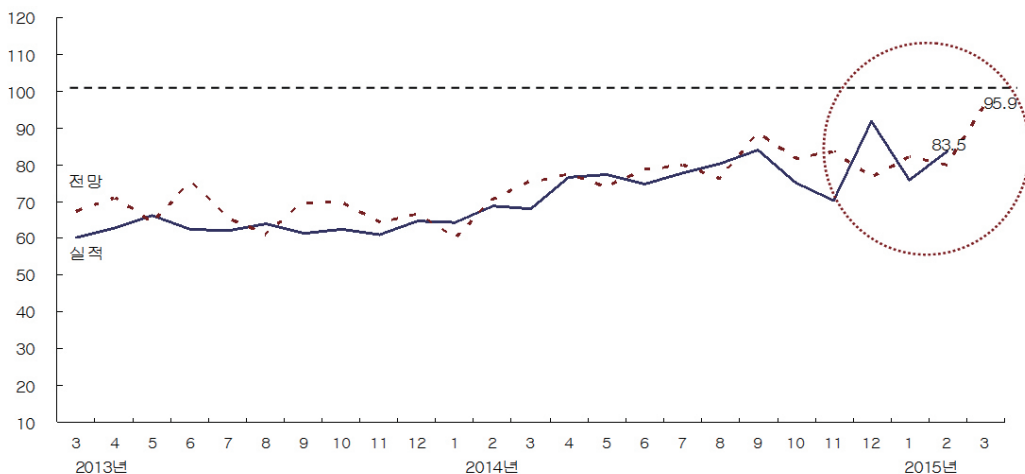
- 2월 실적으로는 2003년 2월(84.3) 이후 12년만에 최고치 -

건설동향브리핑 제501호(2015.03.09) 이홍일 연구위원

■ 2월 CBSI 전월비 7.7p 상승한 83.5 기록

2015년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 7.7p 상승한 83.5를 기록했다. CBSI는 지난 1월에 흑한기 공사물량이 줄어드는 계절적 요인, 작년 12월 지수가 큰 폭으로 상승한데 따른 통계적 반락 등으로 전월비 15.9p 하락해 75.8을 기록했다. 하지만 2월에는 전월비 7.7p 상승하면서 다시 80선을 회복하였다. CBSI가 2월에 80선을 상회한 것은 2003년 2월(84.3) 이후 12년만에 처음이다⁴⁾. 올 2월 CBSI 상승은 통상 1월에 비해 공사발주가 늘어나는 계절적 요인, 전월 CBSI의 큰 폭 하락에 따른 통계적 반등이 일부 영향을 미친 가운데, 무엇보다 최근 주택경기의 견조한 회복이 긍정적 영향을 미친 결과로 판단된다. 상대적으로 주택매출 비중이 높은 중견업체가 2월 CBSI 상승을 주도한 것을 볼 때 최근 분양시장을 중심으로 한 주택경기 회복이 건설기업 체감경기에 긍정적 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 다만, 지수 자체는 여전히 기준선(100.0)에 못 미치는 수준으로 건설기업 체감경기가 완전히 개선되었다고 판단하기는 어렵다.

〈건설기업 경기실사지수 추이〉



자료 : 한국건설산업연구원

2) 전월 대비 서울 주택담보대출 증가액 : 6월 0.9조원, 7월 1.2조원, 8월 0.9조원, 9월 1.2조원, 10월 1.8조원, 11월 1.4조원

3) 공공의 주택대출은 기타금융기관 대출로 분류되어 예금취급기관의 가계대출에 포함되지 않음.

4) 통상 2월에는 흑한기 및 설연휴로 인한 공사 발주물량 감소로 CBSI가 저조한 경우가 많음.

II. 건설 정책 동향

1. 2015년 달라지는 주요 건설 계약 관련 제도

- 국가 및 지방계약법령, 예규를 중심으로 -

건설동향브리핑 제495호(2015.1.19) 홍갑표 연구위원

■ 「국가계약법」시행령

표준시장단가제도가 도입된다(시행일 2015.3.1). 종전의 실적공사비단가가 표준시장단가로 대체되는 것이다. 기존의 이미 수행한 공사의 계약단가를 기초로 실적공사비 단가가 결정되는 체제에서, 이미 수행한 공사의 계약단가, 입찰단가, 시공단가 등을 기초로 시장과 시공 상황을 고려하여 결정되는 체제로 변경된다.

입찰참가자격제한 처분에 같은 과징금 부과 대상 및 기준이 정비된다(시행일 2015.1.1.). 개정된 「국가계약법」시행령 제76조의2에서는 천재지변, 급격한 경제 여건 변화, 발주자 귀책사유, 공동 계약자나 하수급인 등 관련 업체에도 책임이 있는 경우에 대하여, 입찰의 공정성과 계약 이행의 적정성이 현저하게 훼손되지 아니한 경우로서 부정당 업체의 책임이 경미하며 다시 위반 행위를 할 위험성이 낮다고 인정되는 경우를 추가하고 있다. 또한, 담합, 뇌물, 사기 등도 유효한 경쟁 입찰이 성립하지 않는 경우 과징금 대체 가능하도록 개정되었다.

기술제안입찰 제안서 작성 비용의 보상 근거가 신설된다(시행일 2015.1.1.). 기술제안 점수가 높은 순으로 6명을 선정한 후 낙찰자(기본설계 기술제안입찰의 경우에는 실시설계적격자)로 선정되지 아니한 자, 발주기관의 귀책 사유로 취소된 입찰에 참여한 자는 보상 금액 산식에 따라 제안서 작성 비용을 보전받게 된다.

2. 관광 인프라 및 기업혁신투자 중심 투자활성화 대책

- 기업의 혁신 투자 여건 및 신산업 발전 기반 마련 목적 -

건설동향브리핑 제496호(2015.1.26) 나경연 연구위원

■ 총 25조원 이상의 투자 효과 기대

정부는 지난 1월 19일 '관광 인프라 및 기업혁신투자 중심의 투자활성화 대책'을 발표하였다. 이번 대책은 현장에서 대기 중인 대규모 기업 투자의 가동을 지원하여 조기에 투자 성과를 사회화하고, 핵심 관광 인프라의 확충을 통해 외국인 관광객 유치 및 내수 활성화를 뒷받침하는 분야에 중점을 두고 있다. 기

획재정부에 따르면, 기업의 혁신 투자 여건 개선 및 신산업 발전 기반을 마련하기 위한 대책으로 약 25조원 이상의 투자 효과가 나타날 것으로 추정된다. 주요 활성화 대책을 살펴보면, 용산 주한미군 이전부지 개발사업(5조원)에서는 부지 개발 방식을 조속히 확정하고, 부지를 조기에 양여할 수 있는 방안을 마련하여 부지별로 용적률을 탄력적으로 적용하고 단계적으로 개발을 추진할 예정이다. 한전 부지 개발 투자(5조원, 토지매입비 제외)가 조기 착공될 수 있도록 지원될 예정이다. 도시관리계획(용도 지역) 변경, 건축허가 단계에서 진행되는 교통, 환경, 재해영향평가 등을 사전협상 과정에서 병행하여 일괄적으로 검토하고 있다. 열병합 발전소 배관망 건설 사업(2.8조원)도 지원된다. 자가 소비용 직수입업자로 등록된 경우, 민간 기업도 도시계획시설의 변경 없이 배관망 건설을 위한 도로 굴착이 가능하도록 관련 규정을 개정(「국토계획법」시행규칙, 2015년 6월), 개발제한구역 내 설치 가능한 시설에 '가압시설' 포함하고 있다. 산업단지 내 OLED(유기 발광 다이오드) 라인 증설(4조원)도 지원 방안도 마련 된다. 간선도로의 조속한 건설 및 고도정수처리장 입주 기업의 위탁 관리를 통해 투자 불확실성을 제거한다. 정수장의 지자체 이관 후 운영·관리를 '입주기업체협의회'에 위탁할 수 있도록 지자체 조례를 개정한다.

3. '한계비용 제로 사회'에서의 에너지 미래

- 재생에너지, 분산 발전, 사물인터넷으로 구축되는 생산비용 제로의 에너지 체계 -

건설동향브리핑 제497호(2015.2.2) 성유경 책임연구원

■ 기술 발전이 가져올 미래 에너지 체계

미래학자이자 경제학자인 제레미 리프킨은 기술 발전에 기반을 둔 '한계비용 제로 사회'와 '협력적 공유 사회'로의 패러다임 변화를 전망하였다. 여기서 한계비용이란 재화나 서비스를 한 단위 더 생산하는 데 들어가는 추가비용으로, 리프킨은 기술 발전에 의해 생산성이 극단적으로 높아지면 한계비용은 제로가 되고, 정보, 에너지, 제품, 서비스의 한계비용도 제로에 수렴해 갈 것으로 주장한다. 제로에 가까운 한계비용으로 재화를 만들고 남들과 공유하는 것은 절대적 소유권과 수직 통합을 특성으로 하는 현 경제 모델을 바꾸고, 분산형 모델인 협력적 공유 사회를 도래시킬 것으로 주장이다. 한계비용 제로 사회는 제품 생산 비용을 제로로 만들 3D프린터, 에너지 생산 비용을 제로로 만들 재생에너지, 그리고 제품, 서비스, 에너지의 공유를 가능하게 할 기술인 ICT(Information and Communications

Technology)로 실현될 것이라고 말한다.

■ 에너지 공유 사회의 등장을 알리는 증거들

유도피아적 이상을 제시하고 있는 ‘한계비용 제로 사회’가 설득력을 지니는 것은 이를 실현시킬 수 있는 기술들이 등장하고 있으며, 이로 인한 변화도 진행되고 있기 때문이다. 태양광 패널 생산 비용이 폭락하는 등 태양광, 풍력, 지열과 같은 재생에너지의 생산비용이 감소하고 있다. 이미 음악, 영상, 뉴스, 출판물 등의 디지털 콘텐츠는 인터넷을 기반으로 무료로 공유되고 있으며, 최근에는 택시 서비스 우버, 모바일을 통한 카셰어링 등 서비스 부문에서 ICT 기술을 기반으로 하는 공유 사회의 모습이 나타나고 있다. 한편, 리프킨은 우리나라에 대해 “전력, 정보기술(IT), 물류 운송, 건설산업 등이 세계 최고 수준이며, ‘한계비용 제로 사회’로 전환되는 과정에서 필요한 모든 것을 갖춘 나라”로 평가하였다.

4. 건설 3저와 2015년 건설시장 트렌드

- 분양·재건축 시장 수혜, 유지관리 및 안전시장 본격화, 해외건설은 체질 개선의 계기 -

건설동향브리핑 제500호(2015.3.2) 김현아 연구위원

■ 2015년 건설산업에서 주목할 3저 : 저성장, 저금리, 저유가

글로벌 경제 위기 이후 저성장 기조가 이어지면서 저금리, 저물가 등이 사회 전반에 구조적인 영향을 미치고 있다. 여기에 2014년 하반기 이후 유가가 급락하면서 신3저로 명명되고 있다. 거시경제 차원의 신3저와 유사하게 건설 및 부동산 시장에 초점을 맞춘 ‘건설 3저=저성장, 저금리, 저유가’를 선정하여, 이에 따른 올해 건설 및 부동산 시장 7대 트렌드를 도출하였다.

■ 빨 수 없는 버팀목 공공 시장 : 공공 건설투자 확대 및 조기집행

2015년에도 국내 경제가 저성장을 지속할 가능성이 커짐에 따라 정부는 올해 확장적 재정정책을 지속할 것으로 예상된다. 이는 공공 건설시장에 긍정적 영향을 미칠 전망이다. 향후 대내외 경제의 회복세가 미흡할 경우 정부는 공공투자 확대 또는 추경예산 편성 등을 추가적으로 시도할 가능성이 있다. 따라서 건설기업들은 공공 건설시장에서 상반기에 수주 역량을 좀 더 집중할 필요성이 있다.

■ 안전/유지관리 시장 : 본격화의 원년

국내 경제가 저성장 기조를 이어감에 따라 건설시장에서는 비용 투입이 많은 신축시장보다는 저비용의 개보수 시장이 점차 확대될 전망이다. 특히 최근의 여러 안전사고로 인해 2015년에는 안전에 대한 국민적 관심이 증대하면서 시설물 안전 및 유지관리 분야의 투자가 확대되는 원년이 될 전망이다. 구체적으로 2015년 정부 예산에서 재난예방보완시설 확충(4.4조원), 위험시설 기능 강화(3.3조원) 등 안전 관련 예산이 대폭 확충된 바 있다. 2015년 시설물 안전 및 유지관리 분야 예산 증가는 작년 한 해 동안 발생한 각종 안전사고 영향이 큰데, 이러한 예산 증가는 1회성에 그치지 않고 향후 지속될 가능성이 크다. 따라서 건설기업은 건설시장이 향후 신축 중심에서 재개축 및 유지보수 중심으로 변화할 것에 대비할 필요가 있다.