

건설동향브리핑¹⁾ - 건설 경제 및 정책 동향

한국건설산업연구원

1. 건설 경제 동향

◆ 2014년 국내 건설 수주 3.6% 증가한 93.9조원 전망

- 건설 투자는 전년 대비 0.2% 증가, 홍보세 전망 -
 건설동향브리핑 제436호(2013.11.11) 이홍일 연구위원 & 박철한 책임연구원

■ 공공 수주 2.0% 감소, 민간 수주 7.2% 증가 전망

2014년 국내 건설수주는 전년비 3.6% 증가한 93.9조원에 그치며 부진할 전망이다. 2014년 국내 건설수주의 전년비 증

가율은 전년도 기저 효과로 3.6%를 기록하겠으나, 수주액 자체는 90조원대 중반으로 여전히 매우 부진할 전망이다. 발주 부문별로는 공공 수주의 경우 정부 SOC 예산 감소, 신규 사업 예산 감소, 정부의 SOC 투자 및 공공기관 투자 기조 전환, 공약 사업 및 주요 대형 공사 발주 등을 종합적으로 감안할 때 전년비 2.0% 감소한 34.7조원을 기록할 전망이다. 민간 수주는 2013년에 비해서는 소폭이나마 회복된 거시경제 및 주택 공급 여건, 전년도 기저 효과 등으로 인해 전년비 7.2% 증가하겠으나, 수주액은 59.2조원에 머물며 여전히 저조할 전망이다.

2014년 국내 건설 수주 전망

구분	2011			2012			2013			2014(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	14.5	22.1	36.6	15.2	18.8	34.1	15.0	20.4	35.4	34.7
민간	35.5	38.6	74.1	39.6	27.9	67.4	24.1	31.1	55.2	59.2
토목	17.7	21.1	38.8	21.4	14.3	35.7	14.1	18.3	32.4	33.3
건축	32.3	39.6	71.9	33.4	32.4	65.8	25.0	33.2	58.2	60.6
주거	15.0	23.7	38.7	17.3	17.0	34.3	10.8	16.8	27.6	29.5
비주거	17.3	15.9	33.2	16.1	15.5	31.5	14.2	16.4	30.6	31.0
계	50.0	60.71	10.7	54.8	46.7	101.5	39.2	51.5	90.6	93.9
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	-27.6	21.5	-4.2	5.2	-14.9	-7.0	-1.4	8.2	3.9	-2.0
민간	15.7	12.4	14.0	11.6	-27.8	-9.0	-39.0	11.6	-18.1	7.2
토목	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-32.6	-8.1	-34.0	28.1	-9.2	2.9
건축	3.62	9.0	16.2	3.4	-18.1	-8.4	-25.1	2.4	-11.6	4.1
주거	-3.7	47.9	22.4	15.5	-28.4	-11.4	-37.6	-1.1	-19.5	7.0
비주거	11.0	8.4	9.8	-7.1	-2.7	-5.0	-11.6	6.1	-2.9	1.4
계	-1.4	15.6	7.2	9.7	-23.1	-8.3	-28.6	10.2	-10.7	3.6

주 : 2013년 하반기 및 2014년은 한국건설산업연구원 전망치; 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.

2014년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2010			2011			2012			2013			2014(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설투자	72.43	80.93	153.36	67.38	78.81	146.19	66.08	76.89	142.97	69.49	81.19	150.68	151.03
증감률	-2.0	-5.1	-3.7	-7.0	-2.6	-4.7	-1.9	-2.4	-2.2	5.2	5.6	5.4	0.2

주 : 2013년 하반기 및 2014년은 한국건설산업연구원 전망치; 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호

■ 토목수주 2.9% 증가, 주택수주 7.0% 증가, 비주거 건축수주 1.4% 증가 전망

공종별로 토목수주는 전년비 2.9% 증가하고, 건축수주는 전년비 4.1% 증가할 전망이다. 세부적으로 주택수주는 수도권 주택 공급 여건 일부 개선, 전년도 기저 효과 등의 영향으로 전년비 7.0% 증가할 전망이며, 비주거용 건축수주는 1.4% 증가에 머물 전망이다.

■ 2014년 건설투자 전년비 0.2% 증가에 그치며 횡보세 전망

2013년에 양호한 회복세를 보인 건설투자는 2014년에는 전년비 0.2% 증가에 그치며, 올해의 회복세를 이어가지 못하고 횡보세를 보일 전망이다. 2014년 건설투자는 선행지표인 건설수주의 최근 감소세 지속, 정부의 SOC 예산 감소 등의 감소 요인이 있지만, 일부 긍정적 요인도 있어 전년 수준의 회복세를 보일 전망이다. 최근 건설수주와 건설기성의 시차를 감안할 때, 2012년 8월 이후 급격한 감소세를 보인 건설수주는 2014년 상반기부터 건설기성 및 건설투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다.

단, 최근 급격한 감소세를 보인 건설수주의 건설투자 감소 효과는 향후 3년 정도에 걸쳐 분산돼 영향을 미치며, 최근 수주 감소세를 주도한 재개발·재건축 수주의 경우 건설투자와의 시차가 매우 커 당장 2014년 건설투자에 미칠 감소 효과는 다소 제한적이다. 2014년 수도권의 주택 공급 여건이 소폭 회복돼 2012년 이전 기 수주 사업의 착공 증가 가능성, 기존 미분양 주택 포함 주택 거래 증가 가능성 등은 주택투자에 긍정적 요인이다. 정부는 SOC 예산의 감소에도 불구하고, 공공 주도 건설투자는 연구·개발, 문화 시설 투자 확대, 민간투자 활성화 등을 통해 2013년의 60.3조원과 비슷한 60.5조원 규모를 유지할 방침이다.

단, 민간투자가 정부 목표대로 활성화되기는 쉽지 않을 전망으로 결국 2014년 건설투자는 전년비 0.2% 증가에 그치며 횡보세를 보일 전망이다.

◆ 2014년 주택 매매 가격 수도권 1% 상승, 지방 1% 하락

- 코어마켓 중심의 회복세, 지역·상품별 차별화 양상 나타나 -
건설동향브리핑 제436호(2013.11.11) 허윤경 연구위원 & 엄근용 책임연구원

■ 2014년 부동산시장의 주요 변수

2014년 부동산 시장의 주요 변수들 알아보고자 한다. 첫 번째 주요 변수 중 하나는 시장이 저점인지 여부이다. 순환주기상 수도권은 확장 국면에, 지방은 수축 국면에 진입한 것으로 분석된다. 시계열 분석을 통해 바닥 여부를 진단하면 수도권 주택시장의 매매 가격 추세선은 하락하나 순환주기상으로는 확장 국면에 진입하여 바닥을 통과 중인 것으로 추정된다. 지방 주택시장의 매매 가격 추세는 둔화 중이며, 수축 국면이 진행되고 있는 것으로 분석된다.

두 번째 변수는 거시경제 상황이다. 경기가 소폭 개선되더라도 소득의 불평등 심화에 따라 공간 시장도 지역적으로 다른 양상을 나타낼 것으로 전망이다. 부동산시장은 경기 회복에 따른 상승 압력과 이에 따른 금리 인상 압력이 상존할 전망이다.

세 번째 변수는 정책상황이다. 8.28 대책 이후 시장 변화의 조짐이 보였으나 10월 하순 들어 상승폭이 둔화되었으며, 내년 6월 지자체 선거의 영향력은 제한적일 것으로 예상된다. 8.28 대책 이후 수도권의 주택 매매 가격은 상승세로 전환, 최근 취득세 영구 인하 적용의 불확실성 증대로 주춤하는 양상이다. 6월에 지자체 선거가 있으나 지방자치단체의 재정 등을 고려하면 개발 사업 중심의 선거는 어려울 것이다.

네 번째 변수는 수요 상황이다. 생애 최초 주택 구입자를 중심으로 전세에서 매매로의 전환이 이루어지는 등 수요 회복이 예상되나, 주거 인프라가 안정화된 지역에 제한적으로 나타날 전망이다. 매매가 대비 전세가의 비율이 상승하며, 대출 요건 완화 등의 지원에 따라 생애 최초 주택 구입 자금 대출이 크게 증가하고 있다.

다섯 번째로 공급 상황을 들 수 있다. 서울을 중심으로 공급

조정이 이루어졌으나, 경기 외곽 지역에는 여전히 미분양이 적체되어 있다. 또한, 지방은 최근 공급 급증에 따른 부담이 상존한다. 코어마켓에 대한 수요 집중과 가용 토지의 부족, 중단되다시피 한 사업 일정 등을 고려할 때 2014년에는 강남4구 중심의 재건축 사업이 속도를 낼 가능성도 존재한다. 2014년에는 지방 광역시(4.9%)와 기타 지방(61.7%)의 공급 증가에 따른 부담이 상존한다.

여섯 번째로 금융환경을 들 수 있다. 수도권은 주택 대출 및 연체율이 다시 상승하나, 소득이 높을수록 연체율이 낮아 금융 부실의 가능성은 낮다. 지방은 급속히 증가한 대출 잔액과 높은 비은행 예금 취급기관의 비중 등 리스크가 확대되는 양상이다. 지방의 주택 대출은 최근 2~3년 간 시장 호황기를 거치며 급속히 증가하였고, 비은행 예금 취급기관의 비중이 37%에 달해 구조적으로는 취약한 상황이다.

일곱 번째 환경은 임대차 시장 변화이다. 저금리, 전월세 전환율의 하락, 월세 거래의 증가, 전세 수요 초과 등으로 전세에서 월세 이동은 지속될 것이다. 다만, 지역·상품별 차별화 양상이 예상된다. 입주 물량(공급)과 수요의 공간적 불일치가 일부 존재하는 것으로 판단된다. 특히, 경기 서북권의 입주 물량 증가는 주거 여건이 비교적 열위에 있어 수요 흡수에 한계가 존재한다.

■ 2014년 주택 매매 가격 수도권 1% 상승·지방 1% 하락, 전세 가격 3% 상승 전망

2014년 수도권 주택시장은 서울을 중심으로 수요가 회복되고 공급이 감소하는 등 반전이 예상된다. 다만, 경기 외곽 지역의 어려움이 지속되어 1% 상승할 것으로 전망된다. 서울과 서울 인접 권역을 중심으로 선행하여 회복될 것으로 전망된다. 코어마켓에 대한 수요 집중과 열위 지역의 어려움으로 양극화될 것으로 판단된다. 2014년 지방 주택시장은 최근 2년 간 공급 물량과 주택담보대출의 확대 등에 따른 수요 여력이 소진돼 하락세로 돌아서며 1% 하락할 전망이다. 2014년 전세시장은 수도권의 아파트 입주 물량이 증가하고, 매매시장

이 소폭 회복되면서 2013년보다는 상승폭이 축소되는 3% 수준의 상승이 전망된다.

2. 건설 정책 동향

◆ 지하철 7호선 소송, 건설업체에 간접비 보상은 합당

- 발주기관 귀책 사유로 인한 건설업체 공기 연장 간접비 보상의 전환점 기대 -

건설동향브리핑 제429호(2013.9.23) 이영환 연구위원 · 김원태 연구위원

■ 서울 지하철 7호선 연장선 공기 연장 간접비 보상 원고(시공업체) 승소 판결

최근 법원은 발주기관인 서울시에 '건설업체가 청구한 공기 연장에 대한 간접비 보상액 141억원 전액을 지급하라'는 원고(시공업체) 승소의 1심 판결을 내렸다. 이번 판결은 장기 계속공사에서 그동안 제기되어온 총괄 계약의 구속력에 대한 논란을 처음으로 명료화한 점에서, 향후 발주기관의 귀책 사유로 인한 공기 연장 간접비 보상에 있어 중요한 전환점이 될 것이다.

■ 주요 쟁점 사항에 대한 재판부의 판정 기준

입찰 참가자들은 총공사 기간 안에 공사가 완료될 것을 전제로 입찰 금액을 정하여 입찰에 참가하는 사실 등을 고려할 때, 장기계속공사 계약에서 총괄 계약은 총공사 기간 및 총공사 대금에 관하여 체결된 계약이기 때문에 계약 당사자 사이에 구속력이 존재하며, 차수별 계약은 총괄 계약에 결부되어 체결된 개별 계약의 성격으로 판정하였다. 예산 부족 등을 이유로 총공사 기간이 연장되는 경우에는 차수 계약의 수가 늘어나는 형태이므로, 차수별 계약 내에서 공사 기간의 연장과 별개로 연장된 공사 기간에 대하여 총공사 금액을 조정 가능하다고 본 것이다. 특히 장기계속공사 계약에서 계약 상대방의 총공사 기간 연장에 대한 공사 금액 조정 신청은 차수별 계

2014년 주택 가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2011	2012	2013					2014(e)	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기(e)	연간(e)		
매매	수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.2	-1.3	1.0
	지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	-0.1	1.2	-1.0
전세(전국)	12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	0.4	4.0	3.0	

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

약과 상관 없이 1회로 충분한 것으로 인정하였다.

■ **판결의 의의 및 시사점**

장기계속공사 계약이라 하더라도 충분한 사업 예산이 확보되지 않아 총공사 기간이 연장되고 추가 차수 계약이 체결되는 경우에는 발주기관의 책임이 면책되지 않는다. 장기계속공사 계약에서 총공사 기간의 연장에 대한 공사 금액 조정 신청은 차수별 계

약과 상관없이 최종 준공 대가 수령 이전에 1회로 충분하다고 판결한 것은 공기 연장

에 따른 시공업체의 간접비 보상 절차 및 기준을 합리화한 것으로 평가하며, 이러한 내용을 관련 규정에 반영해야 할 것이다.

◆ **공공 부문 공사비 산정 기준 재정비 필요**

- 새로운 건설 환경에 부합하는 新공사비 산정 기준 개발을 위한 투자 요구돼 -

건설동향브리핑 제432호(2013.10.14) 최석인 연구위원

■ **공사비 산정 기준에 대한 다양한 개선 추진...공감대 형성에는 실패**

지난 2004년에 도입된 실적공사비제도 등 공사비 산정 기준에 대한 산업계의 계속된 비판에 대해, 지난 2년 간 정부는 관련 제도에 대한 다양한 의견 수렴과 개선을 추진해왔지만, 공감대 형성에는 실패한 것으로 평가되고 있다. 2012년 공생발전위원회, 2013년 공사비 태스크포스팀의 운영을 통해 공사비 산정 기준과 관련한 개선 방안을 도출한 바 있다. 업계의 어려움을 청취하고 합리적인 개선을 위한 이러한 노력은 의미 있는 활동으로 평가된다. 하지만 몇 가지 한계점도 존재한다. 기획재정부 등 타 부처와의 공동 검토가 필요했으나, 국토교통부 소관 범위 내에서 개선안이 도출된 것이다. 또한 공사비 산정 기준은 성격상 중·장기적인 기술 영역임에도 불구하고, 단기 현안 위주의 정책적 해결을 모색하고 있는 것도 아쉬운 부분이다.

■ **새로운 공사비 산정 기준 개발을 위한 투자와 노력 필요**

공사비 산정 기준은 상세 기술 영역으로 중장기적 관점의 연구 및 개발이 필요하다. 실적공사비, 표준품셈 등 공사비 산정 기준의 대대적인 정비가 요구되며, 개별 현안은 현재와 같

이 상시 및 단기 위원회를 통해 해결되어야 할 것이다. 공사비 산정 및 관리 주체에 대한 상호 배제적 접근보다는 협력적 접근을 통해 다양성 및 객관성을 자연스럽게 확보할 필요가 있다. 이러한 협력 방안으로는 국토교통부 및 한국건설기술연구원이 공사비 산정 기준의 상위 정책과 관련 기준 등의 관리 역할을 담당하며, 공공과 민간의 합작 법인을 설립하여 객관성과 효율성을 확보하고, 개별 발주기관별 공사비 산정 기준의 특성화 제고하는 구조를 검토해 볼 수 있겠다. 이를 통해 공공 공사비 산정 기준의 다양성을 확보하여 정부와 개별 기관 사이의 경쟁 구도 체계를 확립할 수 있을 것이다.

◆ **공공 데이터의 개방과 이용 활성화 추진 현황**

- 「공공 데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」2013년 10월 31일부로 시행 -

건설동향브리핑 제434호(2013.10.28) 강상혁 연구위원

■ **공공 데이터란?**

공공 데이터란 국가기관, 지방자치단체 등의 공공기관이 정책의 수립 및 추진 업무를 수행하면서 보유·관리하는 데이터를 의미한다. 이것은 문서, 도면, 사진, 필름, 테이프, 전자 문서, 데이터 베이스 등 매체의 유형과 종류에 관계 없이 공공기관이 보유·관리하는 모든 정보를 포괄하는 개념이다. 예를 들어, 서울시설공단의 교통 및 시설물 관련 데이터, 기상청의 기상 데이터, 특허청의 특허 데이터, 국토지리정보원의 지리 데이터 등이 공공 데이터에 포함된다.

■ **수동적 공개에서 능동적 공개로 변화, 데이터의 종류는 점차 확대**

2013년 7월 30일, 「공공 데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」(이하 「공공 데이터법」)이 제정되어 10월 31일부터 시행된다. 공공기관이 보유 및 관리하는 데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 사항을 규정함으로써 국민의 공공 데이터에 대한 이용권을 보장하고, 공공 데이터의 민간 활용을 통한 삶의 질 향상과 국민경제 발전에 이바지함을 목적으로 한다. 국가 안보, 국민 생명 및 신체, 사생활 보호 등의 경우를 제외한 공공 데이터는 의무적으로 공개된다. 제공되는 데이터는 공공 정책, 법률, 정치, 국토 관리(도시 계획, 건설 정보, 공공 건축, 국토지리정보, 부동산 주택), 환경, 재해 및 안전 등이 있다. 공공 데이터 개방의 창구는 공공 데이터 포털(data.go.kr)로 일원화하였으며, 정부가 공개한 모든 데이터

를 무료로 다운로드 받을 수 있다.

■ 공공 데이터와 건설산업

공공 데이터는 국가 인프라 시설물과 관련된 내용이 많음. 이는 다시 말해 건설산업 분야에서의 활용도가 높을 수 있음을 시사한다. 일례로 서울시가 공개한 서울의 도로 시설물 데이터(data.seoul.go.kr)를 보면 현재 서울시에서 관리하고 있는 모든 종류의 도로 시설물의 위치와 종류, 구조물 등급, 준공일, 일반 제원, 관리 주체, 설계회사 등이 공개되어 있다. 이를 바탕으로 현재 시설물의 관리 현황을 파악할 수 있으며, 나아가 향후 건설 및 시설물 유지 관리 정책 결정에 보다 적극적으로 의견을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

◆ 2014년 준공 예정 해외 사업, 신속한 대응책 필요

- 손실에 노출되어 있는 잠재 리스크 급증 예상 -
건설동향브리핑 제435호(2013.11.4.) 유위성 연구위원

■ 2013년 해외 사업 수주 전망 양호하지만, 2014년 잠재 리스크에 의한 손실 가능성 커

해외 사업은 2013년 9월 기준, 약 487억 달러의 수주고를 달성하고, 금년 말까지 700억 달러의 수주는 어렵지 않은 것으로 예상되나, 특정 시장과 공종에 여전히 편중되어 있다. 2009년과 2010년의 플랜트 수주 실적의 급성장을 시작으로 최근 3년 간 해외 사업은 매년 평균 652억 달러 규모의 수주 실적을 달성해 왔다. 특히, 플랜트 수주의 비중은 최근 3년 간 71%를 차지하여 다변화에 대한 노력이 절실하다. 2011년부터 아시아 시장에서의 수주 실적이 증가하고 있는 추세이지만, 국내 건설업체들의 해외 사업 수주는 대체적으로 약 60% 정도 중동에 의존하고 있다.

■ 잠재 리스크의 정확한 진단과 관리 역량 개선으로 손실의 최소화 필요

국내 건설업체들이 수주한 해외 사업 중 2014년에 준공이 예정된 사업에 대한 잠재 리스크가 손실로 이어질 수 있는 금액은 약 4조원 이상이 될 것으로 추정되었다. 2014년도 준공 예정인 사업들의 건당 평균 규모는 10년 전에 비해 약 7배, 하루 평균 소화 공사 금액은 약 3.5배로 증가하였다. 이는 도급 형태의 확대, 발주자의 공기 단축 요구가 크게 반영된 것으로 판단된다. 잠재 리스크가 반드시 직접적인 손실로 이어지지 않지만, 대응책 수립의 소홀과 부적절함은 잠재 리스크가 모

두 손실로 발생할 가능성이 있다. 국내 건설업체들은 기존의 기업 자체 리스크 및 손실 대응 전략에서 체계적이고 실질적인 리스크 관리 활동으로 노출되어 있는 잠재 리스크로부터 손실을 최소화시키기 위한 적극적인 노력이 필요하다.