

향후 국내 건설경기 하락 가능성 진단

2016. 5

이홍일 · 박철한

■ 들어가는 말	4
■ 향후 국내 건설경기 하락 가능성 진단	4
■ 국내 건설경기 하락에 따른 파급효과 추정	13
■ 시사점	20

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

- ▶ 건설경기 선행 지표인 국내 건설 수주가 지난해 158조원을 기록해 역대 최고치를 경신하며 호조세를 보였으나, 금년에는 전년 대비 약 20% 급락할 전망
- ▶ 국내 건설 수주의 하락세는 올 하반기 이후 본격화될 전망이며, 향후 2~3년간 하락세 지속 예상
- ▶ 국내 건설 수주와 건설 투자 간의 시차 등을 고려할 때 건설 투자의 하락 시기는 2017년 하반기 이후로 예상
 - 건설 투자의 하락세는 2018년 이후 본격화되어 2~3년 간 하락세가 지속될 가능성이 높음.
 - 다만, 선행 지표인 국내 건설 수주가 2015년 한 해 동안 호조세를 보인 영향으로 2016년에는 건설 투자가 양호한 증가세를 보일 것으로 전망됨.
- ▶ 종합적으로 볼 때 건설경기 선행 지표인 국내 건설 수주는 현재 경기 사이클상 제2국면인 후퇴기, 동행 지표인 건설 투자는 제1국면인 호황기를 지나는 것으로 판단
 - 건설 투자는 선행 지표인 국내 건설 수주를 따라 2017년 하반기 이후 제2국면인 후퇴기에 진입하고, 2018년 이후 제3국면인 불황기에 진입할 것으로 예상됨.
- ▶ 건설 투자와 유사한 변동 패턴을 보이는 자재 출하, 건설기업의 국내 공사 매출 등도 2017년 하반기 이후 하락세가 시작돼 2018년에는 건설 관련 기업들의 매출 절벽이 우려됨.
 - 경기 사이클상 호황기가 두드러지면 이후 나타날 불황기도 두드러질 가능성이 높음.
- ▶ 2016년 국내 건설 수주 하락은 향후 5년 간 GDP 연평균 증가율을 0.4%p 하락시키고, 총 69.2조원(연평균 13.8조원)의 산업 생산액 감소, 총 45.1만명(연평균 9만명)의 취업자 수 감소 등을 초래할 것으로 추정
- ▶ 건설기업들은 2017년 하반기 이후 국내 공사 매출의 감소에 대비해 수주 잔고 확보가 필요하나, 국내외 시장 침체로 인하여 리스크가 높은 공사의 수주가 우려되는 상황
 - 올해와 내년 수주 잔고 확보를 위한 노력과 더불어 신성장 동력 확보, 사업 포트폴리오 조정, 비용 절감 등을 포함한 근본적 체질 개선 노력을 시작해야 할 것으로 판단됨.
- ▶ 정책적으로는 하반기 이후 선행 지표인 국내 건설 수주의 급락과 향후 2~3년간의 하락세 지속 가능성에 대비하기 위한 방안 마련과 시행이 필요

I. 들어가는 말

- 건설경기 선행지표인 국내 건설수주가 작년에 역대 최고치인 158조원을 기록했으며, 이에 따라 건설경기 동행지표인 건설투자는 올 한 해 호조세를 보일 것으로 전망됨.
- 그러나, 올해 국내 건설수주가 전년 대비 상당 폭 하락할 것으로 전망되고 있어 향후 국내 건설경기 흐름에 대한 우려감도 일부 생겨나고 있음.
 - 경기 사이클상 호황기가 두드러질 경우 이후 나타날 불황기도 예년에 비해 두드러질 가능성이 높음.
- 올해 국내 건설수주의 하락은 작년 수주의 호조세에 대한 통계적 반락 효과가 포함돼 있으므로, 향후 국내 건설경기 흐름에 대한 정확한 진단을 위해서는 올해 국내 건설수주의 감소 폭에 대한 정확한 예측과 더불어 향후 몇 년간의 건설수주 흐름에 대해 전망해야 함.
- 아울러 건설경기 선행지표인 국내 건설수주뿐만이 아니라 동행지표인 건설투자에 대해서도 전망해야만 향후 국내 건설경기 흐름에 대한 종합적 진단이 가능함.
- 따라서 본 연구에서는 국내 건설수주와 건설투자를 중심으로 올해와 향후 2~3년 간의 추이를 예상하므로 향후 건설경기 하락 가능성에 대해 분석하고자 함.
- 그리고, 향후 국내 건설경기의 급격한 하락이 실현될 경우 미치게 될 파급효과와 건설기업 및 정책에 미치는 시사점에 대해 살펴보고자 함.

II. 향후 국내 건설경기 하락 가능성 진단

1. 건설경기 하락 가능성 진단

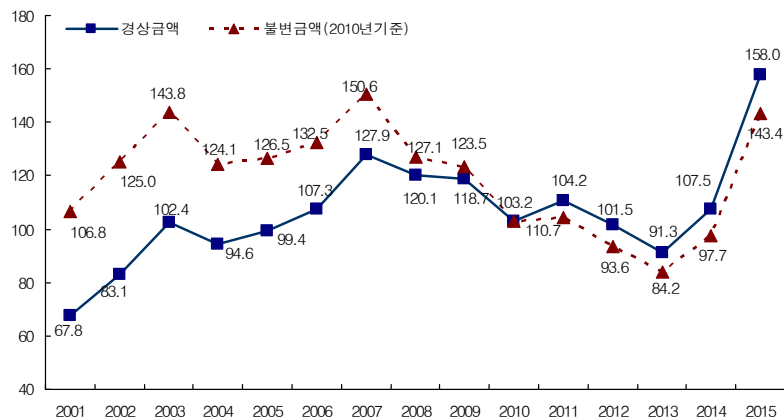
□ 2016년 국내 건설수주, 전년 대비 약 20% 하락할 듯

- 건설경기 선행지표인 국내 건설수주는 2015년에 158조원을 기록해 역대 최고치를 경

신하며 호조세를 보였음.

- 국내 건설수주는 2008년 이후 주택경기 침체와 글로벌 금융위기 영향으로 침체 국면에 접어들어 2013년에는 11년래 최저치인 91.3조원을 기록했었음.
- 2014년부터 회복세를 보이기 시작한 국내 건설수주는 2년 만인 2015년에 역대 최고치를 경신함. 기존 역대 최고치는 2007년의 127.9조원이었는데, 작년에는 이를 30조원이나 상회하는 호조세를 보였음.

<그림 1> 국내 건설수주의 변화 추이



주 : 불변금액은 2010년 기준 ; 자료 : 대한건설협회.

- 다만, 물가상승률을 제외한 불변금액 기준으로 보면 2015년 국내 건설수주가 143.4조원(2010년 기준 불변금액)을 기록해 기존 최고치인 2007년의 150.6조원보다 7.2조원 정도 하회하였음.
- 2016년 국내 건설수주는 123조원을 기록해 전년 대비 20% 이상 크게 하락할 전망이다.
- 한국건설산업연구원의 2016년 국내 건설수주 전망치는 123조원인데, 이는 2015년 대비 22.2%나 큰 폭으로 떨어지는 수치임.

<그림 2> 발주 부문별 국내 건설수주 추이



주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

- 단, 수주액 자체는 123조원으로 작년과 2007년을 제외하면 최고치이고, 국내 건설수주의 침체 국면 시작 시점인 2008년 수준으로서 비교적 양호한 편임.
- 2016년 국내 건설수주가 20% 이상 감소하는 원인은 2015년 건설수주 호조세를 견인했던 민간 주택 수주가 급감하기 때문임.
- 공공 수주는 전년 대비 6.5% 감소해 민간 수주에 비해 상대적으로 소폭 감소에 그칠 것으로 전망되며, 수주액도 41.8조원을 기록함으로써 예년에 비하여 크게 저조하지는 않을 전망이다.

<표 1> 2015~2016년 국내 건설수주 변화 전망

(단위 : 조원, %)

구분		2015년	2016년 (전망치)	증감률 (2015년 대비)
합계		158.0	123.0	- 22.2
발주자 구분	공공	44.7	41.8	- 6.5
	민간	113.3	81.2	- 28.3
공종 구분	토목	45.5	35.4	- 22.1
	건축	112.5	87.6	- 22.2
	주거	67.7	48.1	- 29.0
	비주거	44.8	39.5	- 11.8

주 : 2016년 국내 건설 수주액은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

- 반면, 민간 수주는 전년 대비 28.3% 급감해 2016년 국내 건설수주의 감소세를 주도할 전망이다. 단, 공공 수주와 마찬가지로 수주액 자체는 예년과 비교해 비교적 양호한 수준임.
- 공종별로는 주택 수주가 전년 대비 29.0% 급감하여 전체 국내 건설수주의 감소세를 주도할 전망이다.

□ 국내 건설수주, 향후 2~3년 간 하락세 지속 예상

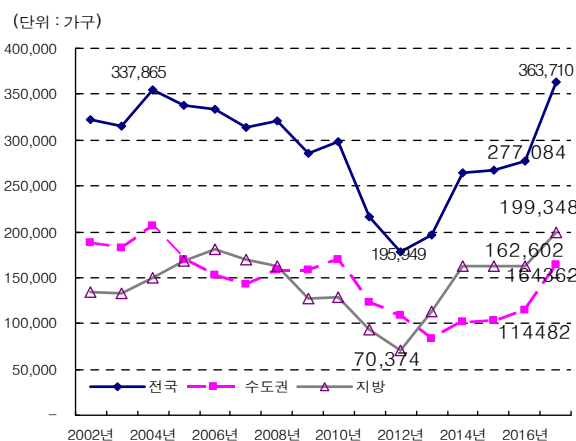
- 2016년 국내 건설수주는 상고하저 패턴을 보일 전망이어서 하반기 이후 감소세가 본격화될 전망이다.
- 거시경제 회복 부진, 4월 총선 등의 영향으로 정부는 올 1/4분기에 두 차례에 걸쳐 경기 보강 대책을 발표했으며, 실제로 1/4분기 재정 조기집행 실적은 목표인 134조원 대비 143조원 초과 달성함.
- 이에 따라 공공부문은 올 한 해 상고하저의 패턴을 보일 가능성이 큰데, 다만 공공기

관은 1/4분기에 14.8조원을 집행해 목표 대비 2,000억원이 미달했고, 상반기에 기술형 입찰 방식 공사의 유찰이 다수 발생하여 하반기로 입찰이 이월됨에 따라 다소 완만한 상고하저 패턴을 보일 전망이다.

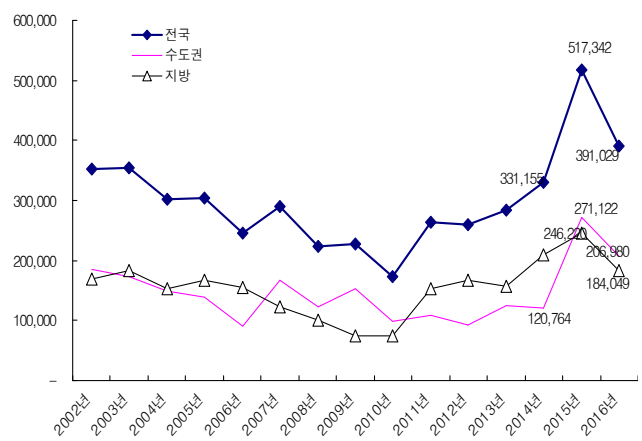
- 민간부문 또한 하반기 이후 가계부채 관리를 위한 여신 건전성 관리 방안의 전국 확대 시행과 공급 과잉 우려 증가 등으로 주택경기의 둔화세가 확대되어 상고하저의 패턴을 보일 전망이다.

- 국내 건설수주는 2017년 이후에도 향후 2~3년 간 감소세를 지속할 가능성이 높음.
- 이는 우선 최근 국내 건설수주의 호조세를 주도했던 민간 주택 수주가 2017년 이후 감소세를 지속할 가능성이 높기 때문임.
- 신규 주택 공급은 2011년 이후 지속 증가세를 기록했으며, 특히 2015년 신규 주택 분양이 역대 최고치를 큰 폭으로 경신하는 호조세를 보였음. 올해 신규 주택 분양은 전년비 일부 감소하나 여전히 양호한 모습을 유지해 공급 과잉 압력이 증가하고 있음.
- 신규 주택 입주 물량 또한 2017년 이후 지속 증가해 신규 주택 공급 시장에 부정적 영향이 증가될 전망이다. 특히 지방의 주택 입주 물량은 2014년 이후 4년 연속 역대 최고 수준을 기록해 신규 공급 시장에 상당히 부정적 영향을 미칠 전망이다.
- 이 외에도 그동안의 주택가격 상승, 가계부채 문제로 인해 대출 규제 완화가 쉽지 않다는 점 등을 감안할 때 향후 민간 주택 수주는 감소 국면을 지속할 가능성이 높음.

<그림 3> 신규 입주 물량 추이



<그림 4> 신규 분양 물량 추이

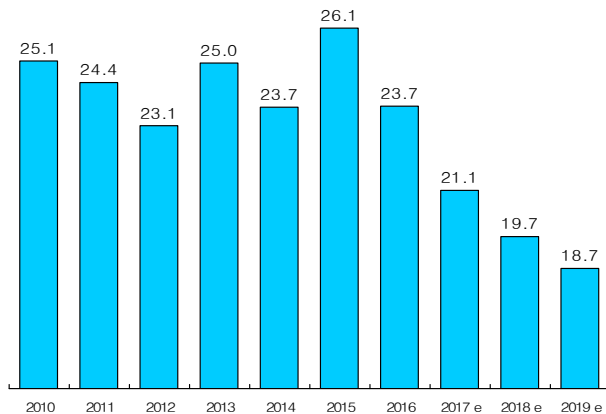


주 : 2016년 이후는 예정 물량 ; 자료 : 부동산 114(주).

- 공공 수주도 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산의 변화, 공기업의 재정 상태 등을 감안할 때 민간 주택 수주의 감소세를 만회할 만큼의 증가세를 보이기 어려우며, 확보세를 보일 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산은 2016년 23.7조원에서 2019년 18.7조원으로 연평균 7.1% 감소할 계획임.
- 국내 30대 대규모 공공기관의 부채는 2007년 이후 급속히 증가해 현재 370조원을 상회하고 있으며, 공공기관의 구조조정 노력에도 불구하고 크게 줄어들고 있지 않는 상황이어서 향후 투자를 확대하기 어려운 상황임.

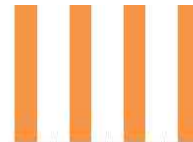
<그림 5> 정부 중기재정운용계획

(단위 : 조원)



자료 : 기획재정부.

<그림 6> 30대 공공기관 부채 규모 변화 추이



□ 향후 건설투자 급감 및 건설기업의 국내 매출 절벽 가능성 높아

- 건설경기 선행지표인 국내 건설수주가 2016년 급락하고, 향후 최소한 2~3년 동안은 감소세를 지속할 가능성이 큼에 따라 건설경기 동행지표인 건설투자¹⁾도 향후 큰 폭으로 감소할 것으로 우려됨.
- 건설투자는 건설기성과 동일한 변화 추이를 보이고, 건설기성은 건설기업의 매출과 직접적으로 연계되어 있다는 점을 감안할 때, 향후 건설기업의 국내 공사매출 역시 상당 폭 감소할 가능성이 큼.

1) 건설투자는 도로, 건축물 등의 고정자본을 형성하는 데 투입된 건설업자의 생산 부가가치, 모든 중간재와 용역비, 그리고 중개 수수료 등 부대비용을 포함하며, 건설기성과 유사한 변동 패턴을 보임.

- 다만, 선행지표인 국내 건설수주가 2015년 한 해 동안 호조세를 보인 영향으로 2016년에는 건설투자가 2015년에 이어 양호한 증가세를 이어갈 것으로 전망됨.
- 2013년 이후 회복세를 시작한 건설투자는 2015년에는 회복세가 확장되어 전년 대비 3.9% 증가했고, 2010년 기준 실질투자액이 역대 세 번째로 높은 206.2조원을 기록함.
- 한국건설산업연구원의 전망에 의하면, 2016년 건설투자는 전년 대비 3.5% 증가할 것으로 전망됨.

<표 2> 건설투자 증감률 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

구분	2012			2013			2014			2015			2016(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
증감률 추이	-3.2	-4.6	-3.9	5.6	5.4	5.5	2.0	0.3	1.1	0.9	6.6	3.9	3.5

주 : 2016년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

- 공종별로 살펴보면 2015년에 이어 올해 건설투자가 양호한 증가세를 보이고 있는 것은 주거용 건축 투자가 호조세를 보였기 때문임.
- 주거용 건축 투자는 지난 2013년 1/4분기부터 2015년 4/4분기까지 총 12분기 연속 증가세를 지속함
- 특히, 2015년의 경우 1/4분기부터 4/4분기까지 전년 동기 대비 증가율이 각각 6.1%, 10.1%, 15.3%, 24.4%로 점차적으로 확대되는 등 공종별로 가장 양호한 모습을 보여 연간 14.2% 증가함으로써 전체 건설투자 회복을 주도함.

<표 3> 공종별 건설투자 변화 추이

(단위 : 조원)

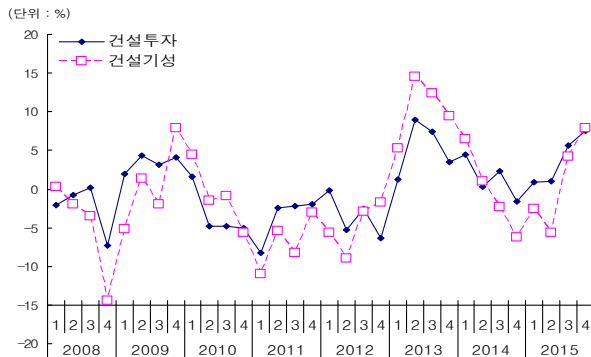
구분	금액(2010년 실질 가격 기준)				증감률(전년 대비)			
	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2010	200.6	46.0	66.7	87.9	-3.7	-12.0	8.0	-6.6
2011	193.8	42.3	68.5	82.9	-3.4	-8.0	2.7	-5.7
2012	186.1	41.1	68.0	77.1	-3.9	-2.9	-0.8	-7.1
2013	196.3	50.7	70.5	75.1	5.5	23.4	3.8	-2.5
2014	198.5	56.3	72.4	69.6	1.1	11.1	2.7	-7.3
1/4	39.8	13.0	13.3	13.4	0.9	6.1	0.2	-3.1
2/4	54.5	16.5	19.3	18.7	1.0	10.1	-0.8	-4.4
3/4	54.9	17.0	21.3	16.5	5.6	15.3	2.4	0.8
4/4	57.1	17.8	19.9	19.4	7.5	24.4	5.6	-2.9
2015	206.2	64.4	73.9	67.9	3.9	14.2	2.0	-2.5

자료 : 한국은행.

□ 건설투자와 건설기업의 국내 매출 하락 시기는 2017년 하반기 이후 예상

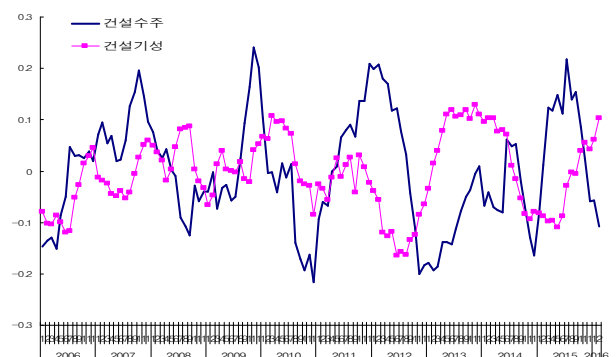
- 국내 건설수주와 건설투자 간의 시차를 고려할 때 건설투자는 2017년 하반기 이후 다시 감소세로 전환되기 시작할 것으로 예상됨.
- 건설투자와 동일한 변화 패턴을 보이는 건설기성은 최근 들어 건설수주와 약 1년 반 정도의 시차를 보임.
- 건설투자는 2018년 이후 감소세가 본격화되어 최소 2~3년 간 감소세가 지속될 가능성이 매우 높음.
- 건설투자가 2017년 하반기 이후 감소세로 전환되는 것에는 주택투자가 가장 큰 영향을 미칠 전망이다, 2017년 하반기 이후 주택 준공 및 입주 물량이 급격히 증가하면서 주택기성 및 주택투자의 감소 요인으로 작용할 전망이다.
- 건설기업의 국내 공사매출 역시 주택사업 매출을 중심으로 급감할 전망이어서 주택사업 매출 비중이 높은 건설기업들의 수주 잔고 감소와 매출 절벽이 우려되는 상황임.

<그림 7> 건설투자 및 건설기성의 증감률 추이



자료 : 한국은행, 통계청.

<그림 8> 건설수주 및 건설기성 순환 변동치



주 : 계절 조정된 시계열을 로그화해 HP 필터링 수행, 7개월 이동평균, 기성은 변동 폭을 2.5배 확대함.

- 정부의 중기재정운용계획을 살펴보면, 정부의 SOC 예산도 향후 점진적으로 감소할 계획이어서 2017년 하반기 이후 민간 주택부문의 투자 감소분을 보완하기에는 어려울 전망이다.
- 물론 그동안 정부가 실제 차기년도 SOC 예산을 편성할 때는 중기재정운용계획보다는 다소 양호한 예산을 편성했다는 점에서 현재 발표되어 있는 중기재정운용계획보

다는 다소 양호한 예산 책정도 가능하나, 현재 수준인 24조원을 초과해 편성하기는 현실적으로 어려울 것임.

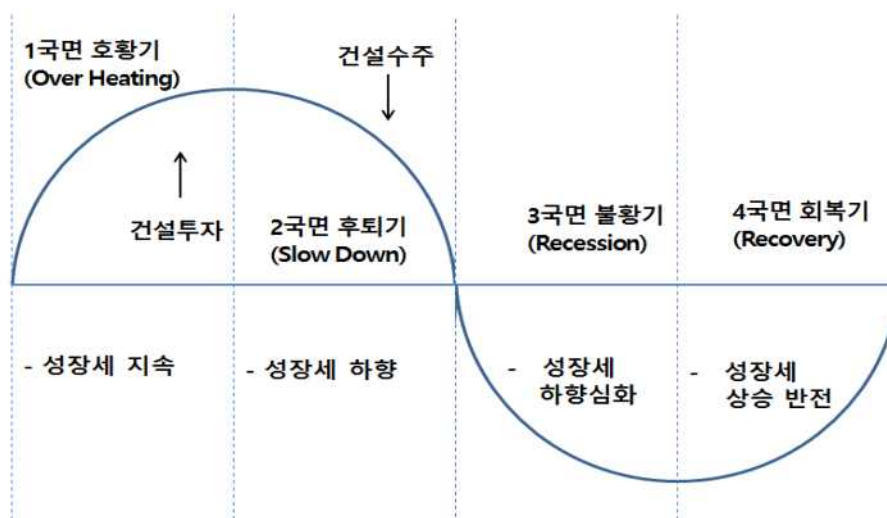
- 또한, 대선을 앞두고 추가경정예산 편성을 통해 정부의 SOC 예산을 늘린다 하더라도 그동안 추경예산 편성을 통해 늘린 SOC 예산이 1조원 내외인 것을 감안할 때²⁾, 2017년 하반기 이후 주택투자의 하락세를 상쇄시키기에는 어려울 전망이다.

- 건설투자는 건설기성과 동일한 변화 추이를 보이고, 건설기성은 건설기업의 매출과 직접적으로 연계되어 있다는 점을 감안할 때, 2017년 하반기 이후 건설기업의 국내 공사매출 역시 감소세로 전환되기 시작하고, 2018년 이후에는 큰 폭으로 하락할 것으로 예상됨.

2. 종합적 판단

- 이상에서 살펴본 국내 건설수주와 건설투자의 변동 추이를 기초로 볼 때 현재 건설경기 선행지표인 국내 건설수주는 경기 사이클상 제2국면인 후퇴기, 동행지표인 건설투자는 제1국면인 호황기에 위치하고 있는 것으로 판단됨.
- 일반적으로 경기는 호황기를 지나 후퇴기, 불황기, 회복기로 진행되는 사이클을 형성함.

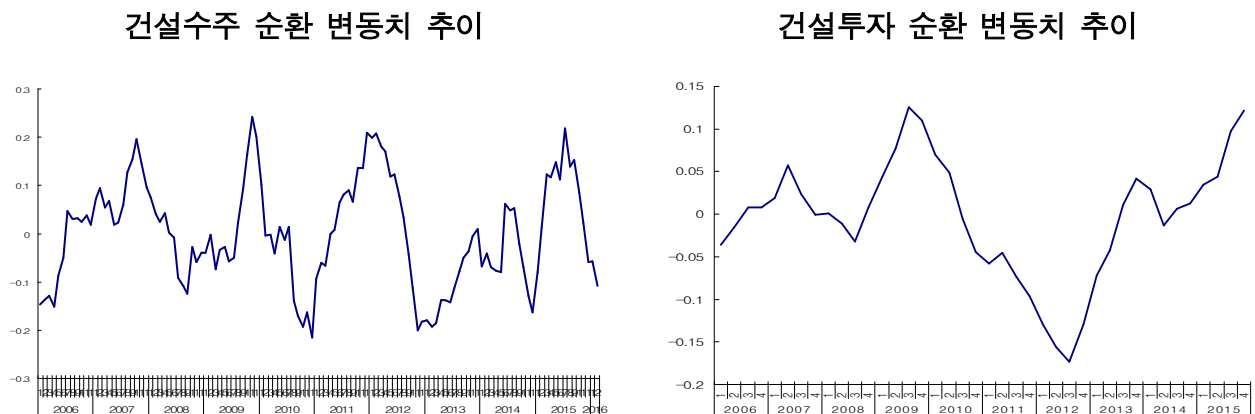
<그림 9> 건설경기 선행 및 동행 지표의 경기 주기상 현재 위치



2) 박근혜정부 들어 2013년, 2015년 두 번의 추가경정예산 편성이 있었는데, SOC 예산은 각각 0.7조원, 1.2조원이 추가경정예산 편성을 통해 증액되었음.

- 건설투자와 직접적 연관성이 높은 건설기업의 국내 공사매출, 시멘트, 철강재 등 건설 자재 출하와 건설산업의 인력 고용 등 건설경기 동행지표들도 올 한 해 매우 양호한 모습을 보일 것으로 예상됨.
- 그러나, 선행지표인 국내 건설수주가 올 한 해 급격한 하락을 시작한다는 점은 조만간 건설경기의 급격한 하락 가능성을 예고케 하는 것임.
- 건설경기 동행지표인 건설투자, 건설기업 국내 공사매출 등이 선행지표인 국내 건설수주를 따라 2017년 하반기 이후 제2국면인 후퇴기에 진입하고, 그 이후 당분간 하락세를 지속할 것으로 예상됨.
- 선행지표인 국내 건설수주의 하락세는 향후 최소 2~3년 간 지속될 것으로 예상되며, 이에 따라 건설투자 역시 2017년 하반기 이후 감소세를 지속해 2018년에 제3국면인 불황 국면에 진입할 가능성이 있음.
- 건설투자와 긴밀한 연관성이 있는 건설기업의 국내 공사매출 역시 2017년 하반기 이후 감소세를 몇 년 동안 지속할 가능성이 높은 것으로 우려됨.
- 건설수주와 건설투자의 순환변동치 역시 현재 건설수주 및 건설투자가 각각 후퇴기 및 호황기에 위치할 가능성이 크다는 것을 보여주고 있음.

<그림 10> 건설수주와 건설투자의 순환 변동치 추이



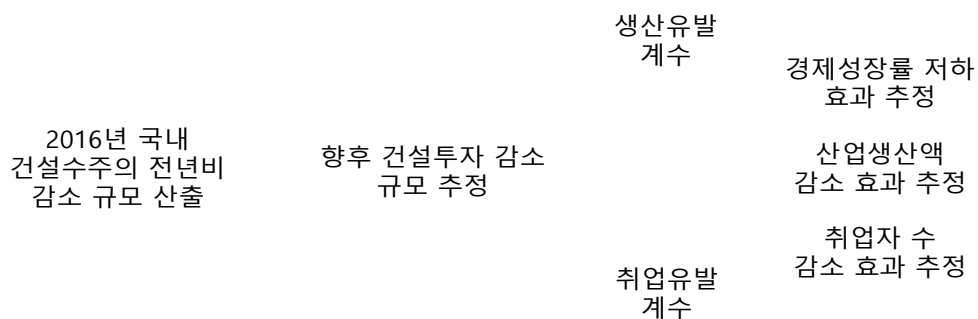
자료 : 통계청, 한국은행.

Ⅲ. 국내 건설경기 하락에 따른 파급효과 추정

1. 개요

- 본 장에서는 국내 건설경기 하락이 국내 거시경제 및 일자리 등에 미칠 부정적 파급효과에 대해 추정해보고자 함.
- 구체적으로는 2016년 한 해 동안 국내 건설수주의 하락이 향후 건설투자와 GDP, 일자리 등에 미칠 부정적 파급효과에 대해 추정해보고자 함.
- 앞장에서 살펴본 대로 2017년 이후에도 국내 건설수주는 당분간 감소할 것으로 예상되나, 구체적인 감소 기간과 감소 폭을 현재 시점에서 정확히 예측하기 힘들므로, 2017년 이후 건설수주 감소로 인한 부정적 파급효과 추정은 실시하지 않음.
- 단, 2016년 한 해 동안 국내 건설수주 감소로 인한 부정적 파급효과 추정을 통해 2017년 이후에도 상당 부분 부정적 영향이 발생할 것으로 예상할 수 있을 것임.
- 2016년 한 해 동안 국내 건설수주의 하락에 따른 부정적 파급효과 추정 방법은 다음의 <그림 11>과 같음.
 - 첫째, 2016년 한 해 동안 국내 건설수주의 전년 대비 감소 규모를 추정
 - 둘째, 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 향후 건설투자의 감소 규모를 추정
 - 셋째, 건설투자 감소 규모가 향후 GDP, 산업 생산액, 일자리 등에 미칠 부정적 파급효과 추정(산업 생산액, 일자리 등에 미칠 부정적 파급효과는 산업연관표상의 유발계수를 활용하여 추정)

<그림 11> 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 부정적 파급효과 산출 방법



2. 부정적 파급효과 추정

가. 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 건설투자 감소 효과 추정

- 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 건설투자 감소 효과를 추정하기 위하여 우선 국내 건설수주 감소 규모를 산출하고, 다음으로 건설투자 감소 규모와 감소 기간을 추정함.
- 우선, 국내 건설수주의 감소 규모는 2015년 대비 2016년 건설수주의 감소 규모로 하고, 2016년 수주액은 한국건설산업연구원의 전망치를 활용함.
 - 한국건설산업연구원의 2016년 국내 건설수주 전망치인 123조원은 2015년 건설수주 실적치인 158조원 대비 35조원(22.2%) 감소한 수치임.
- 원칙적으로 수주로 인식된 공사는 향후 몇 년간에 걸쳐 건설기성으로 인식되고, 건설투자에 포함됨.
 - 특히, 공공공사의 경우 특별한 사유가 없는 한 수주된 공사는 대부분 착공되어 건설기성 및 건설투자로 인식됨.
 - 다만, 민간공사의 경우 환경 변화, 발주자 사정 등으로 착공이 지연되거나, 취소되는 경우가 더 많은 편이지만, 이 또한 예외적인 경우로 전체 수주 금액의 10%를 넘기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 무엇보다 착공 지연의 경우에도 언젠가는 착공되어 건설기성 및 투자로 인식되고, 수주 취소의 경우에도 일정 기간 이후 재발주 가능성이 높음.
- 따라서 본 연구에서는 2016년 국내 건설수주의 전년 대비 감소 규모인 35조원이 모두 향후 건설투자의 감소 효과로 나타날 것으로 가정하고서 부정적인 파급효과를 추정코자 함.
- 다음으로, 2016년 국내 건설수주 감소가 건설투자에 미치는 감소 효과는 당장 2016년부터 나타나기 시작해 5년 이내에 모두 나타날 것으로 가정하고 부정적 파급효과를 추정코자 함.
 - 일반적으로 건설수주는 건축공사의 경우 1~3년에 걸쳐 건설투자에 집중적으로 영향을 미침.

- 상대적으로 공기가 더 긴 토목공사의 경우는 좀 더 길게 건설투자에 영향을 미치지 만, 대부분 1~5년에 걸쳐 건설투자에 영향을 미침.

나. 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 GDP 감소 효과 추정

- 2016년 국내 건설수주 감소는 건설투자 감소를 거쳐 결국 GDP의 감소를 초래함.
- 건설투자는 국민계정상 대표적인 지출 항목 중 하나이며, 최근 몇 년 동안 GDP의 약 14%를 차지해 GDP 변동에 적지 않은 영향을 미침.
- 건설투자의 GDP 성장 기여도는 2013년 0.8%p, 2014년 0.2%p, 2015년 0.6%p를 기록 해 2013년 이후 플러스(+) 기여를 지속해 왔음.

<표 4> GDP, 건설투자 증가율 및 건설투자 기여도 변화 추이

(단위 : %, %p)

연도	GDP 증가율(%)	건설투자 증가율(%)	건설투자 성장 기여도(%p)
2005	3.9	-0.1	0.0
2006	5.2	0.7	0.1
2007	5.5	1.5	0.3
2008	2.8	-2.7	-0.5
2009	0.7	3.5	0.6
2010	6.5	-3.7	-0.6
2011	3.7	-3.4	-0.5
2012	2.3	-3.9	-0.6
2013	2.9	5.5	0.8
2014	3.3	1.1	0.2
2015	2.6	3.9	0.6

- 2016년 국내 건설수주 감소에 따른 향후 GDP 감소 효과는 다음과 같은 절차에 의해 추정함.
- 첫째, 주요 전망기관들의 향후 5년 간 GDP 전망치를 평균하여 향후 5년 간 GDP 전망치와 2016~2020년 동안 연평균 GDP 증가율을 산출함.
- 둘째, 2016년 국내 건설수주 감소 효과가 향후 5년 내 건설투자 감소 효과로 모두 나타난다는 가정 하에 첫째 단계에서 산출된 2020년 GDP 전망치에 2016년 국내 건설수주 감소 규모(2010년 불변금액 기준 감소 규모)를 차감해 건설수주 감소 효과가 반영된 2020년 GDP 및 2016~2020년 연평균 GDP 증가율 추정치를 산출함.
- 셋째, 첫째 단계에서 산출된 2016~2020년 연평균 GDP 증가율에 둘째 단계에서 산출된 2016~2020년 연평균 GDP 증가율을 차감해 2016년 국내 건설수주 감소로 인해

발생하게 될 GDP 연평균 증가율 감소 효과를 추정함.

- 우선, 주요 기관들의 향후 5년 간 우리나라 GDP 전망치를 살펴보면, 대략 2%대 중반에서 3%대 초중반 수준의 성장률을 보일 것으로 전망함.
- 국회 예산정책처는 올해 3.0% 성장률을 기록한 이후 2019년까지 3.3%의 성장률을 기록할 것으로 전망함. 타 기관에 비해 다소 긍정적인 전망을 하고 있음.
- 한국경제연구원은 세계경제 성장 둔화의 영향으로 국내 경제가 올해 2.6% 성장을 기록하고, 2017년부터 2020년까지 향후 5년 간 연평균 2.7% 성장할 것으로 전망함. 수출뿐만 아니라, 부채 디레버리징, 금리 상승, 부동산경기 불안, 고령화 등으로 내수 회복세도 제한적일 것으로 전망함.
- 국제통화기금(IMF)은 올해 성장률이 2.67%에 머물 것으로 전망하였으며, 2020년까지 3%대의 완만한 성장 기조를 유지할 것으로 전망함.

<표 5> 주요 기관들의 향후 GDP 성장률 전망치

(단위 : %)

구분	2016	2017	2018	2019	2020
국회 예산정책처	3.0	3.2	3.3	3.3	-
IMF	2.67	2.87	3.08	3.06	3.05
한국경제연구원	2.6	2.8	2.9	2.7	2.6
평균	2.76	2.96	3.09	3.02	2.83

자료 : 국회 예산정책처 2016년 및 중기 경제 전망(2015.9), IMF World Economic Outlook(2016. 4), 한국경제연구원 KERI 경제 전망과 정책 과제(2016. 3).

- 다음으로, 앞에서 살펴본 것처럼 2016년 국내 건설수주 감소는 대부분 향후 5년 이내에 건설투자에 부정적 영향을 미치게 되므로, 2016년 건설수주 감소 효과가 향후 5년 내 모두 건설투자 감소 효과로 나타난다는 가정 하에 향후 GDP 감소 효과를 추정함.
- 주요 전망기관들의 향후 5년 간 GDP 전망치를 평균하면, 2016~2020년 동안 연평균 GDP 증가율은 2.93%를 기록할 전망이다(<표 6> 참조).
- 2016년 국내 건설수주 감소가 향후 1~5년 동안 모두 GDP에 부정적 영향을 미친다고 가정할 경우 건설수주 감소 효과가 반영된 2016~2020년 연평균 GDP 증가율 추정치는 2.53%임.
- 따라서 2016년 국내 건설수주 감소는 2016~2020년 동안 GDP 연평균 증가율을 0.4%p 감소시킬 것으로 추정됨.

<표 6> 2016년 국내 건설수주 감소의 향후 GDP 감소 효과 추정

(단위 : 십억원, %)

구분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	연평균 증가율(%)	
							2016~18년	2016~20년
각 기관 GDP 전망치 평균	금액	1,504,608.3	1,549,094.6	1,597,013.2	1,645,243.0	1,691,721.2	2.94	2.93
	증감률	2.76	2.96	3.09	3.02	2.83		
건설수주 감소 효과 반영 GDP	5년 가정	건설수주 감소 효과가 향후 5년 동안 발생 가정한 2020년 GDP : 1,658,839.8					-	2.53
	3년 가정	건설수주 감소 효과가 향후 3년 동안 발생 가정한 2018년 GDP : 1,564,131.9					2.22	-

주 : 건설수주 감소 효과가 향후 5년 또는 3년 동안 건설투자 감소 효과로 모두 나타난다는 가정 하에 분석한 결과이며, 2016년 건설 수주의 전년 대비 감소분 35조원을 2010년 불변금액 기준으로 환산해 분석함. 각 기관의 GDP 전망치에 이미 향후 건설투자의 전망치가 반영돼 있다고도 볼 수 있으나, 본 분석의 목적은 GDP를 정확히 예측하는 것이 아니라 GDP에 미칠 부정적 파급효과 정도(연평균 증가율 감소 폭)를 추정하는 데 있으므로 각 기관의 GDP 평균 전망치를 그대로 활용해 분석하였음.

- 참조로 향후 1~3년 동안 부정적 영향을 모두 미친다고 가정하면, 2016~2018년 동안 GDP 연평균 증가율을 0.72%p 감소시킬 것으로 추정됨. 단, 향후 3년 동안 부정적 파급효과가 집중되는 것은 맞지만, 그 이후에도 부정적 파급효과가 일부 지속됨을 감안할 때 이보다는 GDP 감소 효과가 낮을 것임.

다. 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 산업 생산액 감소 효과 추정

- 2016년 국내 건설수주 감소는 건설투자 감소를 거쳐 건설산업을 포함 국내 전 산업의 생산액 감소를 초래함.
- 따라서 2016년 한 해 동안의 국내 건설수주 감소 규모에 건설산업의 생산유발계수를 곱하여 향후 예상되는 건설산업 및 타 산업의 직·간접적인 생산액 감소 규모를 추정할 수 있음.³⁾
- 2016년 국내 건설수주 감소 규모에 건설산업의 생산유발계수를 곱해 건설수주 감소가 향후 유발하게 될 건설산업 및 타 산업의 직·간접 생산액 감소 규모를 추정한 결과, 총 69.2조원의 생산액 감소 효과가 발생할 것으로 추정되었음.
- 앞서 살펴본 대로 2016년 국내 건설수주 감소는 대부분 민간 주택 수주의 감소에 기인

3) 생산유발계수는 어떤 산업에서 생산된 제품에 대한 소비, 투자, 수출 등 최종 수요가 1단위 증가하였을 때 해당 산업 및 타 산업에서 직·간접적으로 유발된 생산 효과의 크기를 합산한 값이며, 2016년 국내 건설수주 감소가 향후 건설투자 감소 효과로 모두 나타난다는 가정 하에 생산액 감소 효과를 추정함.

하므로, 건설수주 감소로 인한 부정적 효과는 향후 1~3년에 걸쳐 집중적으로 발생할 것으로 예상되고, 전체적으로는 1~5년 동안 대부분 부정적 효과가 나타날 것으로 예상됨.

- 부정적 파급효과가 향후 3년 동안 발생한다고 가정할 경우, 연간 평균으로는 23.1조원의 생산액 감소 효과가 향후 발생하고, 향후 5년 동안 발생한다고 가정할 경우에는 연간 평균으로 13.8조원의 생산액 감소 효과가 향후 발생할 것으로 추정됨.

- 산업 생산액 감소 효과를 산업별로 살펴보면, 건설산업 자체의 생산액 감소 규모가 33.0조원으로 가장 크고, 이외 산업의 생산액 감소 규모는 총 36.2조원임.
- 건설산업을 제외하면 제1차 금속제품을 포함한 금속제품 제조업의 생산액 감소 규모가 7.5조원으로 추정돼 가장 타격이 클 것으로 추정됨.
- 이 외에 부동산 및 사업서비스업 등 6개 산업도 생산액 감소 규모가 2조원을 상회할 것으로 추정됨.

<표 7> 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 생산액 감소 효과

(단위 : 조원)

구분		합계	건설	제1차 금속 제품	금속 제품	부동산 및 사업 서비스	비금 속 광물 제품	화학 제품	전기 및 전자 기기	도소 매	석유 및 석탄 제품	일반 기계	금융 및 보험	운수 및 보관	전력, 가스 및 수도	기타
건설투자 생산유발계수		2.10	1.00	0.23	0.13	0.10	0.09	0.08	0.07	0.06	0.06	0.05	0.04	0.03	0.03	0.14
생산 감소액 추정	총 감소액	-69.2	-33.0	-7.5	-4.1	-3.3	-2.9	-2.5	-2.4	-2.0	-1.8	-1.5	-1.4	-1.1	-0.9	-4.6
	3년 기준 연평균 감소액	-23.1	-11.0	-2.5	-1.4	-1.1	-1.0	-0.8	-0.8	-0.7	-0.6	-0.5	-0.5	-0.4	-0.3	-1.5
	5년 기준 연평균 감소액	-13.8	-6.6	-1.5	-0.8	-0.7	-0.6	-0.5	-0.5	-0.4	-0.4	-0.3	-0.3	-0.2	-0.2	-0.9

주 : 생산유발계수는 한국은행 '2010년 산업연관표(연장표)'의 계수 활용.

라. 2016년 국내 건설수주 감소로 인한 일자리 감소 효과 추정

- 국내 건설수주 감소는 산업 생산액 감소를 초래할 뿐만 아니라 일자리 창출에도 부정적인 영향을 미침.
- 본 절에서는 2016년 국내 건설수주 감소가 향후 일자리 창출에 미칠 부정적인 파급 효과에 대해 추정해보고자 함.
- 2016년 국내 건설수주의 감소 규모에 건설산업의 취업유발계수⁴⁾를 곱하여 건설수주

4) 취업유발계수는 특정 산업 부문에 대한 최종 수요가 10억원 발생할 경우 해당 산업을 포함한 모든 산업에서 직·간접적으로 유발되는 취업자 수를 의미함.

- 감소가 유발하게 될 건설산업 및 타 산업에서의 직·간접 취업자 감소 규모를 추정함.
- 그 결과, 총 45.1만명의 취업자 수 감소 효과가 향후 발생할 것으로 추정되며, 앞서 살펴본 바와 같이 부정적 파급효과는 향후 1~3년에 걸쳐 집중적으로 발생할 것으로 예상되고, 전체적으로는 1~5년 동안 대부분 부정적 효과가 나타날 것으로 예상됨.
 - 부정적 파급효과가 향후 3년 동안 발생한다고 가정할 경우, 연간 평균으로는 3년 동안 매년 15.0만명의 취업자 수 감소 효과가 발생할 것으로 추정됨. 향후 5년 동안 발생한다고 가정할 경우, 연간 평균으로 매년 9.0만명의 취업자 수 감소 효과가 발생할 것으로 추정됨.
- 직종별로 살펴볼 때는 기능직, 단순 노무직 등 상대적으로 사회적 취약 계층에서의 취업자 수 감소 효과가 클 것으로 추정됨.

<표 8> 2012년 국내 건설수주 감소의 향후 취업자 수 감소 효과

구분		합계	관리자	전문가 및 관련 종사자	사무 종사자	서비스 종사자	판매 종사자	농림어업 숙련 종사자	기능원 및 관련 기능 종사자	장치, 기계 조작 및 조립 종사자	단순 노무 종사자
건설업 취업유발계수		13.72	0.62	1.52	1.95	0.29	1.06	0.19	4.29	1.74	2.06
취업 감소 인원 (명)	총 감소	-451,234	-20,475	-50,088	-64,105	-9,493	-34,719	-6,254	-141,146	-57,230	-67,722
	3년 기준 연평균	-150,411	-6,825	-16,696	-21,368	-3,164	-11,573	-2,085	-47,049	-19,077	-22,574
	5년 기준 연평균	-90,247	-4,095	-10,018	-12,821	-1,899	-6,944	-1,251	-28,229	-11,446	-13,544

주 : 취업유발계수는 특정 산업 부문에 대한 최종 수요가 10억원 발생할 경우 해당 산업을 포함한 모든 산업에서 직·간접적으로 유발되는 취업자 수를 의미하며, 구체적 수치는 한국은행 '2010년 산업연관표(연장표)'를 활용.

- 학력별로 살펴보면 고졸 취업자 수가 20만 6,000명 이상 감소하여 감소 효과가 가장 클 것으로 추정됨.

<표 9> 학력별 취업자 수 감소 효과

(단위 : 명)

전체	대졸 이상	고졸	중졸 이하
-451,234	-148,725	-206,564	-95,945

IV. 시사점

1. 건설기업에의 시사점

- 이상에서 살펴본 것처럼 올해 국내 건설수주가 전년 대비 20% 이상 감소하고, 최소한 향후 2~3년 동안은 감소세가 지속될 가능성이 큼에 따라 건설기업들은 향후 예상되는 국내 공사 매출의 급감에 대비할 필요가 있음.
- 구체적으로 2017년 하반기 이후 건설기업의 국내 공사 매출 하락이 시작되고, 2018년 이후 매출 하락세가 빨라질 전망이다.
 - 특히, 주택사업 매출 비중이 높은 기업들을 중심으로 매출 절벽이 예상됨.
- 2017년 하반기 이후 주택사업을 중심으로 한 국내 공사 매출의 급감이 예상됨에 따라 건설기업들은 이를 보완하기 위해 올해와 내년에 추가적인 수주 실적 확보가 중요한 상황임.
 - 건설기업의 경우 기업의 지속성 확보를 위하여 일정 수준 이상의 수주 잔고를 확보하는 것이 중요함.
- 그러나, 앞서 살펴보았듯이 국내 건설수주가 향후 2~3년 동안 감소세를 지속할 가능성이 높음에 따라 국내 시장에서는 향후 매출 절벽을 보완하기 위한 수주 실적 확보가 용이하지 않은 상황임.
- 따라서 대형 건설기업의 경우 매출 감소를 보완하기 위해 공격적인 해외 수주 전략을 수립하고 이행할 가능성이 높음.
 - 특히, 주택사업 매출 비중이 높은 대형 건설기업의 경우 적극적으로 해외 수주를 추진할 가능성이 높음.
- 그러나, 현재 시점에서 해외 건설시장 상황을 고려할 때 무리한 해외 수주는 리스크 증대, 손실 증대의 가능성이 높아 보수적이고 선별적인 수주 전략이 요구됨.
 - 국내 건설사들은 2009~2011년에 중동 등에서 무리하게 저가 수주한 프로젝트로 인해 최근까지도 이익 관련 실적 지표들이 악화된 경험을 하였으며, 아직까지도 대규모

손실을 발생시킬 수 있는 여러 프로젝트들이 준공을 앞두고 있음.

- 한국신용평가 자료에 의하면, 2015년 말 기준 대형 8개 건설사의 미청구 해외 공사금액은 총 11.9조원에 달하며, 이 중 공사 진행률이 90% 이상이어서 준공이 임박한 공사금액은 2.1조원(18%)임.

- 최근 유가 하락에 따라 중동의 발주기관들은 최대한 저가 계약을 추진할 뿐만 아니라 프로젝트관리회사(PMC)를 앞세워 매우 엄격하게 프로젝트를 관리함에 따라 국내 건설기업의 수주 프로젝트에 대한 준공 지연과 공사비용 증가 등의 리스크가 증가하고 있음.
- 또한, 최근 중동 국가들의 발주가 급감한 상황에서 국내 건설기업들이 동남아, 중남미 지역의 신흥국 시장에서 수주를 추진하고 있으나, 이 역시 리스크가 적지 않음.
- AIB를 활용한 아시아 인프라 건설시장에 대한 기대감이 증가하고 있으나, 내년 이후 예상되는 매출 절벽을 극복하기에는 시간이 더 소요될 뿐 아니라 중국 외에 투자 국가들의 적극적 지분 투자도 쉽지 않은 상황이고, 중국 역시 미국 금리인상 이후 외환 보유고를 유지하면서 AIB에 적극적으로 투자하기가 다소 부담스러운 상황임.
- 최근 개방된 이란도 자체적인 투자 여력이 부족해 리스크가 상대적으로 큰 시공사 주도의 금융 조달이 필요하고, 지정학적 리스크가 여전히 상존해 있는 시장임.
- 결국 국내 건설기업들은 올해와 내년 수주 잔고 확보를 위한 노력과 더불어 사업 포트폴리오 조정, 구조조정 등을 포함한 근본적인 체질 개선 노력을 기울여야 할 것으로 판단됨.
- 특히 국내 건설산업은 2020년을 전후해 본격적인 성숙 단계 진입, 신축 시장 축소 및 유지보수 수요 급증, 베이비부머의 주택 다운사이징 본격화, 재개발/재건축 사업의 사업성 감소 등의 패러다임 변화를 앞두고 있음.⁵⁾
 - 올해 이후 당분간 지속될 국내 건설시장의 하강 국면은 이러한 국내 건설산업의 패러다임 변화와 맞물려 있어 건설기업의 근본적인 체질 변화를 요구하고 있음.
 - 따라서 국내 건설기업들은 수주 잔고 확보를 위한 노력과 더불어 근본적인 체질 변화가 필요함.

5) 이홍일, '2030 건설시장의 미래 전망과 대응 전략', 한국건설산업연구원 개원 20주년 세미나 발제 자료 참조.

- 특히, 신수종 상품 개발과 동시에 경쟁 열위 사업의 구조조정, 가치사슬 전후방으로의 확장 등을 포함한 사업 포트폴리오의 조정, 신성장 동력 확보를 위한 M&A, 그리고 간접비 절감을 포함해 원가 우위의 경쟁력을 확보하기 위한 전략적 접근 등이 필요할 것으로 판단됨.

2. 정책적 시사점

- 정책적으로는 향후 급격한 국내 건설경기 하락과 이로 인한 거시경제 침체, 일자리 감소 등을 보완하기 위한 정책 방안 마련과 시행이 필요한 것으로 판단됨.
- 구체적으로 최근 추진된 위험분담형(BTO-rs) 및 손익공유형(BTO-a) 민자사업, BTL 민간 제안 등의 민자사업 활성화 방안이 조기에 정착되어 실제 민간 투자가 활성화될 수 있도록 제도적 모니터링 및 지속적인 보완이 필요할 것임.
- 둘째, 노후 인프라 개선사업을 위한 추가적 예산 확보 및 집행, 동 사업에 RTL, RTO 방식이 접목되어 민간 자본이 투입될 수 있도록 유도하는 것이 필요함.
- 셋째, 하반기 이후 주택 경기와 주택 수요의 급격한 하락을 막기 위한 정책적 방안 강구 및 이행이 필요함.
- 넷째, 2017년 하반기 이후 건설투자가 본격적으로 하락하기 시작함에 따라 추가경정 예산 편성을 통한 추가적인 SOC 예산 확보 및 집행에 대한 고려가 필요함.
- 올 하반기 이후 건설경기 선행지표인 국내 건설 수주의 하락세가 본격화될 것으로 예상되는바, 이상의 정책적 방안들을 조기에 시의적절하게 시행하는 것이 중요할 것임.

이 홍 일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

박 철 한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)