

2018년 하반기 건설경기 전망

2018. 7

이홍일 · 박철한

■ 최근 건설경기 동향	4
■ 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인	10
■ 건설경기 전망 및 시사점	24

- 2018년 국내 건설수주는 전년 대비 14.7% 감소한 136.8조원을 기록할 전망이다. 2017년 하반기 이후 3분기 연속 전년 대비 10% 이상 수주가 감소하며 빠른 감소세를 보일 전망이다.

 - 결국 2015년 이후 3년 동안 역대 최고 수준의 호조세를 보인 수주액이 2018년에는 2014년(107.5조원) 이후 4년래 최저치로 하락하며, 3년 호황이 종료될 전망이다.
 - 국내 건설수주가 감소하는 주된 원인은 민간 주택 수주가 주택경기 하락의 영향으로 급감하는 가운데, 공공 수주가 완충 역할을 하지 못하고, 정부 SOC 예산 급감 등의 영향으로 동반 하락하기 때문이다.
- 발주 부문별로 공공 수주는 정부 SOC 예산 및 신규 사업 예산 급감 등의 영향으로 전년 대비 14.3% 감소한 40.5조원을 기록해 2014년 이후 4년래 최저치를 기록할 전망이다.

 - 민간 수주는 주택 수주를 중심으로 건축 수주가 부진한 영향으로 전년 대비 14.9% 급감한 96.3조원을 기록할 전망이며, 역시 2014년 이후 4년래 최저치를 기록하며 부진할 전망이다.
- 공종별로는 토목 수주가 정부 SOC 예산 및 신규 사업 예산 감소 영향으로 전년 대비 7.3% 감소할 전망이다.

 - 건축 수주는 우선 주택 수주가 주택/부동산 규제 강화, 신규 주택 입주 증가, 금리 인상 등의 영향으로 전년 대비 25.3% 급감해 전체 수주 감소세를 주도할 전망이다.
 - 비주거 건축 수주는 금리 인상, 거시경제 회복세 부진 등의 영향으로 민간부문을 중심으로 전년 대비 6.3% 감소할 전망이다.
- 2018년 건설투자는 전년 대비 0.2% 감소해 2012년(-3.9%) 이후 6년 만에 감소세로 전환될 전망이다.

 - 선행지표인 건설수주 감소세가 향후 2~3년 간 지속될 가능성이 커 2018년 하반기 감소세를 보인 건설 투자는 2019년 이후에도 당분간 감소세를 이어갈 전망이다.
 - 순환 국면으로는 2018년 하반기 이후 불황 국면에 진입하기 시작할 전망이다.
- 건설경기 선행지표인 건설수주가 전년 대비 14.7% 급감하고, 동행지표인 건설 투자도 2017년 7.6% 증가에서 2018년에 0.2% 감소로 돌아서 건설경기 하락세가 매우 빠르며, 건설경기의 빠른 하락세는 국내 경제의 회복세가 부진한 주요 원인 중 하나로 작용하고 있음.

 - 2015년 3/4분기(1.2%p) 이후 2017년 3/4분기까지 9분기 연속 1%p 이상의 GDP 성장 기여도를 기록한 건설투자의 성장 기여도가 2017년 4/4분기 이후 2분기 연속 1%p 미만으로 하락한 데 이어, 올 하반기 GDP 성장 기여도가 2014년 4/4분기(-0.3%p) 이후 15분기 만에 마이너스(-)로 전환될 것으로 예상
 - 하반기 건설투자가 전년 동기비 1.3%(1.7조원) 감소하게 되면 취업자 수를 약 2.4만명 감소시키고, 하반기 경제 성장률(GDP 증가율)을 0.21%p 하락시킬 것으로 추정됨.
- 향후 건설경기 하락세가 매우 빠르게 진행될 것으로 예상돼 국내 경제와 일자리에 미치는 충격이 클 전망이다. 따라서 SOC 예산의 적정 수준 유지 등의 대책이 필요함.

I 최근 건설경기 동향

1. 선행지표 동향

(1) 건설수주 동향

■ 2017년 국내 건설수주 2016년에 이어 역대 두 번째로 양호한 실적 기록

- 2017년 국내 건설수주는 전년 대비 소폭(2.7%) 감소한 160.4조원을 기록함. 2017년 수주액 160.4조원은 사상 최고치인 2016년(164.9조원)을 제외하면, 역대 두 번째로 높은 실적임.

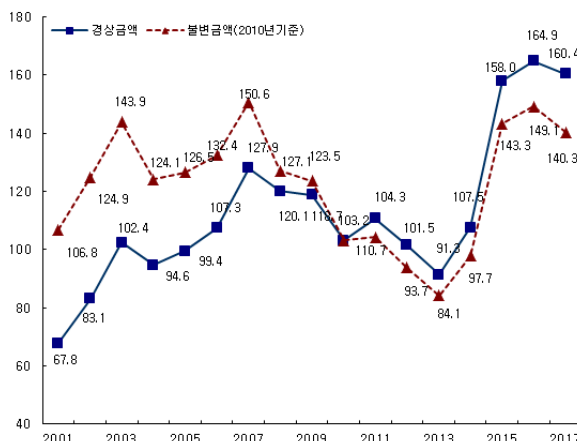
■ 공공수주는 건축 수주가 감소한 영향으로 전년 대비 0.3% 감소한 47.3조원을 기록함.

- 토목 수주는 철도 수주가 부진했으나 고속도로 수주가 양호해 전년보다 1.4% 증가, 역대 세 번째로 높은 27.6조원을 기록함.
- 주택 수주는 전년 대비 3.3% 감소한 8.7조원을 기록함. 비록 전년 대비 감소했어도 역대 세 번째로 높은 수주액으로, 연말 LH공사의 발주 증가가 큰 영향을 미친 것으로 분석됨.
- 비주거 건축 수주는 전년 대비 2.0% 감소한 11.0조원을 기록함.

〈그림 1〉 국내 건설수주 증장기 추이

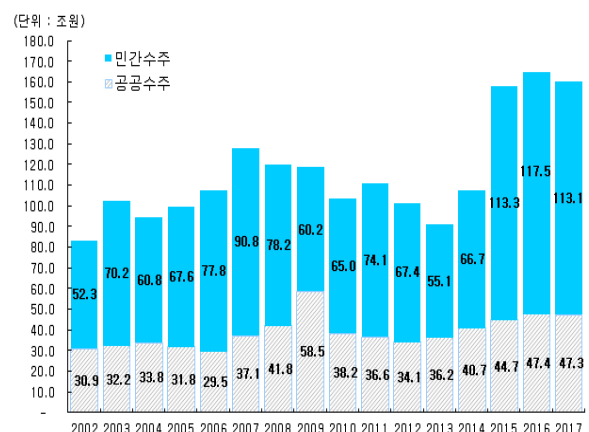
국내 건설수주 증장기 추이

(단위 : 조원)



발주 부문별 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

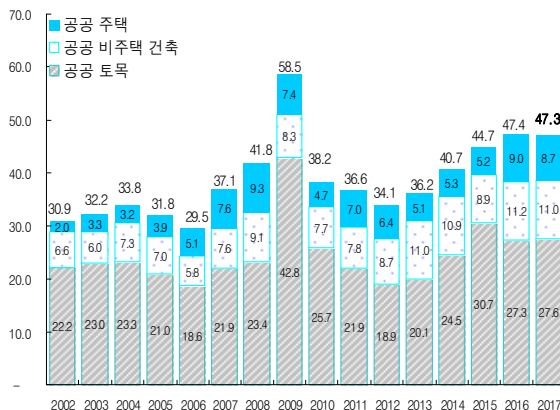
■ 민간 수주는 토목 수주가 양호했으나, 주택 수주가 10%p 이상 하락한 가운데 비주택 건축 수주도 감소해 전년 대비 3.7% 감소한 113.1조원을 기록함.

- 토목 수주는 발전소 및 기계설치 수주가 양호한 모습을 보여 전년 대비 32.9% 증가한 14.5조원을 기록함.
- 주택 수주는 재건축 초과이익환수제 시행을 앞두고 재건축 수주가 크게 증가했으나, 부동산 규제 강화의 영향으로 신규 주택수주가 급격히 위축되어 전년 대비 10.3% 감소한 60.1조원을 기록함.
- 비주거 건축 수주는 전년 대비 2.7% 감소한 38.5조원을 기록함.

〈그림 2〉 국내 건설 세부 수주 증장기 추이

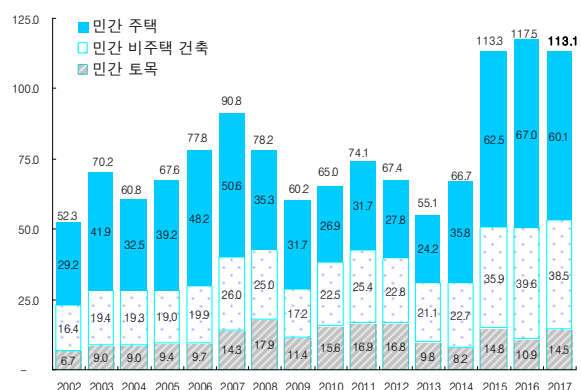
공공수주 공종별 추이

(단위 : 조원)



민간수주 공종별 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

■ 2018년 1~4월 건설수주는 전년 동기 대비 11.3% 줄어들어 작년 하반기 이후 감소세 지속

■ 2018년 1~4월 건설수주는 공공 수주가 지속적으로 부진한 가운데, 민간 수주도 소폭 감소해 전년 동기 대비 11.3% 감소한 44.7조원을 기록함.

- 공공 수주는 1~4월까지 각각 전년 동월 대비 35.5%, 21.0%, 25.4%, 17.7% 감소해 감소세를 지속함. 결국 전년 동기 대비 24.6% 감소한 10.0조원을 기록함.
- 민간 수주는 1월과 3월 각각 전년 동월 대비 52.5%, 20.4% 증가했으나, 2월과 4월에는 각각 34.1%, 34.8% 감소해 1~4월 누계로 전년 동기 대비 6.6% 감소한 34.7조원을 기록함.

〈표 1〉 2017년, 2018년 1~4월 건설수주 추이

(단위 : 전년 동기 대비 %)

구분		총계	공공						민간				
				토목	건축				토목	건축			
						주택	비주택				주택	비주택	
2017	상반기	14.0	17.7	21.5	11.8	0.6	20.2	12.6	93.5	3.8	2.4	6.2	
	하반기	-14.7	-12.1	-13.1	-10.8	-5.4	-15.4	-15.9	-16.2	-15.8	-19.3	-9.7	
	연간	-2.7	-0.3	1.4	-2.6	-3.3	-2.0	-3.7	32.9	-7.4	-10.3	-2.7	
2018	1월	25.9	-35.5	-35.6	-35.4	-67.0	-6.4	52.5	802.0	-12.6	-26.6	14.0	
	2월	-30.3	-21.0	57.1	-72.4	-93.0	-48.8	-34.1	-76.3	-6.3	-35.8	41.0	
	3월	7.4	-25.4	-34.8	-3.8	-54.3	25.4	20.4	-26.7	29.4	31.7	25.7	
	4월	-31.3	-17.7	-35.3	32.4	269.3	-7.9	-34.8	-87.2	-26.8	-24.4	-29.0	
	1~4월	-11.3	-24.6	-17.1	-35.7	-61.7	-15.9	-6.6	-3.8	-7.3	-14.0	1.8	

자료 : 대한건설협회.

(2) 건축허가면적

■ 2018년 1~4월 건축허가면적 전년 동기 대비 5.7% 증가

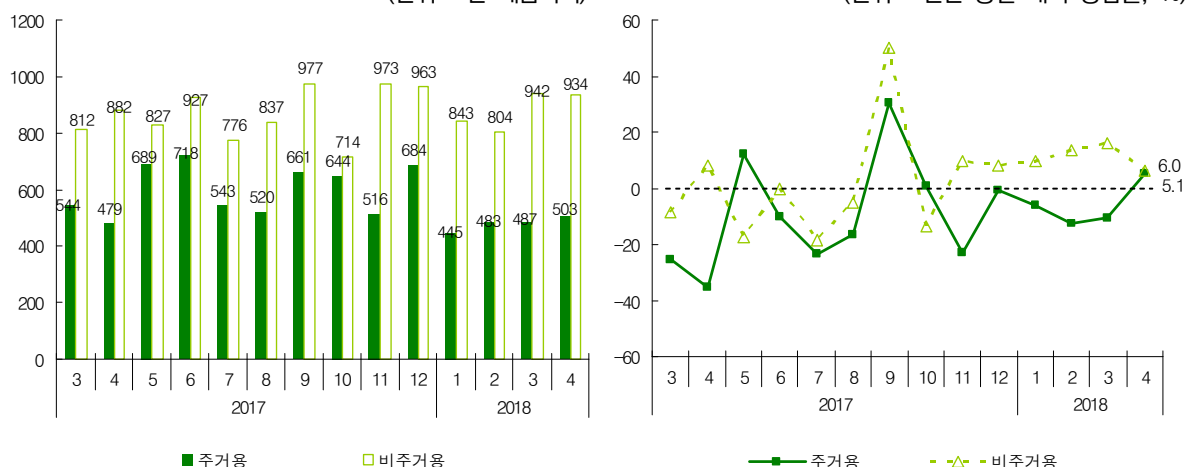
■ 2018년 1~4월 건축허가면적은 비주거용이 양호해 전년 동기 대비 5.7% 증가함.

- 1~4월 주거용 건축허가면적은 6.4% 감소해 부진함. 수도권은 17.7% 증가했으나 지방이 21.0% 감소해 허가면적 감소세를 주도함.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 11.2% 증가함. 상업용과 공업용은 각각 1.4%, 5.8% 감소했으나, 교육사회용과 기타 허가면적이 각각 8.3%, 47.6% 증가함.

〈그림 3〉 월간 건축허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만 제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부.

2. 동행지표 동향

(1) 건설투자 동향

■ 2017년 건설 투자 7.6% 증가, 올해 1/4분기 1.8% 증가로 증가세 빠르게 둔화

■ 2017년 건설투자는 토목 투자가 부진하였으나, 주거용과 비주거용 건축 투자가 양호해 전년 대비 7.6% 증가함.

- 주거용 건축 투자가 14.9% 증가하고, 비주거용 건축 투자도 9.4% 증가해 지난 2013년부터 5년 연속 증가세를 지속함. 각각 92.7조원과 91.7조원으로 역대 최대치를 기록함.
- 토목 투자는 2017년에 3.5% 감소해 연간으로는 지난 2015년 0.3% 소폭 증가한 것을 제외하면, 2010년부터 9년 연속 감소함. 결국, 1995년 이후 가장 낮은 66.2조원을 기록함.

■ 2018년 1/4분기 건설투자는 전년 동기 대비 1.8% 증가하여 분기별 자료로는 12분기(3년) 동안 연속 증가세를 지속함. 단, 증가세가 13분기래 최저치로 급격히 둔화된 모습임.

- 건설 투자는 지난 2015년 1/4분기에 전년 동기 대비 4.0% 증가를 시작으로 2018년 1/4분기까지 총 12분기(3년) 연속 증가함. 분기 자료로는 1993년 1/4분기부터 1996년 2/4분기까지 14분기(3년 6개월) 연속 증가한 이후 가장 오랜 기간 동안의 증가세임.
- 다만, 최근 둔화 속도가 빨라진 것으로 분석됨. 2017년 1/4분기 11.3%, 2/4분기와 3/4분기 각각 8.5%, 8.0%를 기록하였는데, 2017년 4/4분기에 3.8%, 올해 1/4분기 1.8% 증가율을 기록함. 작년 4/4분기부터 증가율이 5% 미만으로 급격히 둔화되었으며, 1.8% 증가는 13분기래 최저치임.

〈표 2〉 최근 건설투자 추이

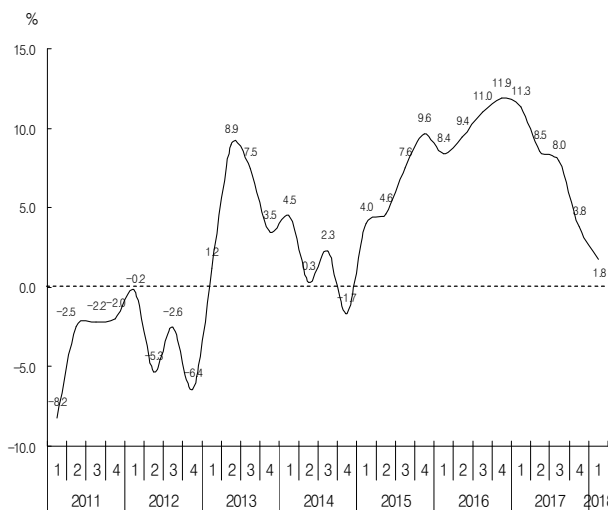
(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분		금액(조원, 2010년 실질가격)				증감률(% ,전년 대비)			
		건설 투자				건설 투자			
			주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설		주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2017	1/4	49.5	19.5	16.8	13.1	11.3	20.7	12.4	-1.5
	2/4	67.1	24.4	24.4	18.2	8.5	16.0	11.6	-3.6
	3/4	67.0	24.5	26.3	16.0	8.0	15.2	9.0	-3.3
	4/4	67.6	24.3	24.2	18.9	3.8	9.5	5.6	-4.8
2017년		251.1	92.7	91.7	66.2	7.6	14.9	9.4	-3.5
2018. 1/4		50.4	20.7	16.8	12.7	1.8	3.5	6.5	-3.1

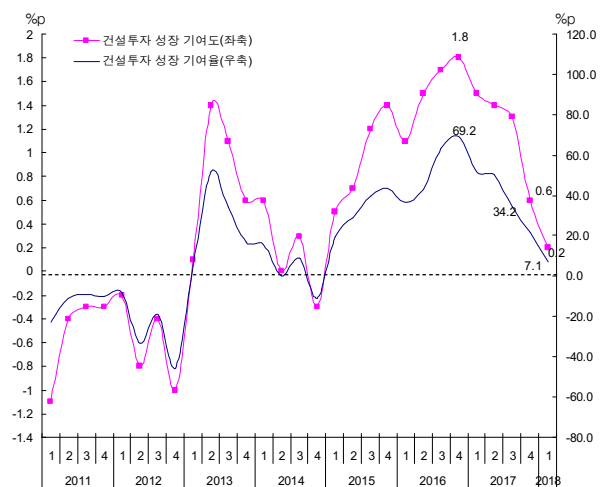
자료 : 한국은행.

- 최근 건설투자 증가세의 둔화 영향으로 건설투자의 경제 성장 기여도도 1%p대에서 0.2%p로 하락함.
- 건설투자의 경제 성장 기여율도 2107년 상반기 50% 이상을 기록했으나, 2017년 하반기에는 20~30%, 올해 1/4분기에는 7.1%로 급격히 하락함.

건설투자 증감률 추이

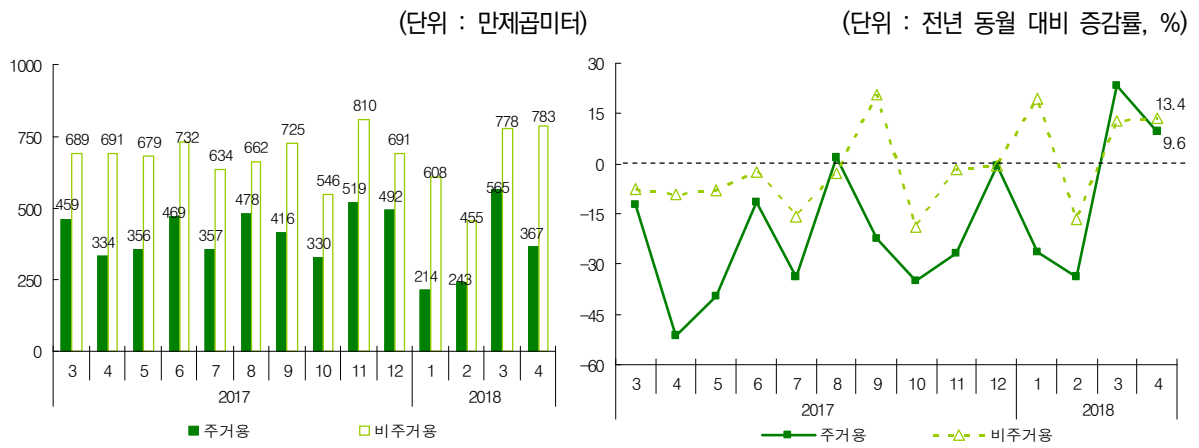


경제 성장 기여도 및 기여율 추이



- 건축착공면적은 비주거용 착공면적의 호조세로 1~4월까지 전년 동기 대비 3.3% 증가한 것으로 나타남.
- 1~4월 주거용 착공면적은 4.3% 감소함. 수도권은 2.3% 증가했으나, 지방이 12.7% 감소한 것으로 나타남.
- 비주거용 착공면적은 7.8% 증가함. 상업용과 공업용이 각각 4.4%, 22.4%, 교육사회용이 11.1% 감소했으나 기타 착공면적이 76.3% 증가함.

〈그림 5〉 월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

Ⅱ 건설경기 전망의 주요 쟁점 요인

1. 대내외 경제 여건 변화

■ 2018년 국내 경제 상고하저 흐름 예상, 전년 대비 성장률 소폭 둔화 전망

- 최근 국내 경제는 생산 측면에서 음식·숙박업을 중심으로 성장세가 위축되고 있으며, 지출 측면에서는 설비투자 감소세가 이어지는 가운데, 건설투자 증가세도 빠르게 둔화되는 모습임.
- 한국은행의 1/4분기 음식·숙박업 성장률은 -2.8%로 13년 만에 가장 부진하였는데, 최저임금 인상의 직접적인 영향을 받은 분야임.
- 지출 측면에서는 설비투자가 3, 4월 각각 7.8%, 3.3% 감소세가 이어지는 등 2/4분기에 들어서 빠르게 감소하고 있음.
- 선행지표도 좋지 않은 상황으로 반도체 제조용 장비와 기계류 수입액이 4월까지 증가에서 5월 감소로 전환됨. 광공업 생산 증가율 추세가 낮은 상황에서 제조업 출하 부진이 지속되고 있음.

- 국내 경제는 하반기에도 설비 및 건설 투자의 증가세 둔화가 지속됨에 따라 상고하저 형태의 성장률을 보이겠고, 연간 전체적으로는 2.8~3.0% 성장률을 기록해 지난해보다 성장률이 소폭(0.2%p 내외) 낮아질 전망이다.

〈표 3〉 최근 국내 기관이 발표한 2018년 GDP 전망치

(단위 : 전년 대비 증감률, %)

발표 기관	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 4월 12일	상반기	3.0	3.1	1.6	5.0	2.8	2.9	1.4	4.1
	하반기	2.9	2.3	-1.8	0.9	4.3	3.7	1.7	3.4
	연간	3.0 (3.0)	2.7 (2.7)	-0.2 (-0.2)	2.9 (2.5)	3.6 (3.6)	3.3 (3.2)	1.6 (1.7)	3.8 (3.8)
LG경제 연구원 5월 3일	상반기	2.9	3.1	1.3	6.6	6.7	10.1	1.4	4.1
	하반기	2.7	2.8	-1.8	2.0	5.4	7.7	1.7	3.3
	연간	2.8 (2.8)	2.9 (2.8)	-0.3 (-0.2)	4.3 (4.4)	6.0 (6.8)	8.9 (8.3)	1.6 (1.6)	3.7 (3.6)
KDI 5월 31일	상반기	2.9	3.6	1.2	5.1	3.4	4.3	1.5	4.1
	하반기	2.8	2.9	-1.5	1.9	4.1	2.8	1.8	3.3
	연간	2.9 (2.9)	3.2 (2.7)	-0.2 (0.4)	3.5 (3.0)	3.8 (3.8)	3.6 (3.7)	1.7 (1.5)	3.7 (3.7)

주 : 괄호는 지난 발표 때 수치임. 한국은행은 2018년 1월, LG경제연구원, KDI는 2017년 12월에 발표한 수치임.

자료 : 각 기관.

- 정부의 소득주도 성장 정책으로 민간 소비는 하반기로 갈수록 회복되나, 반도체 투자 둔화 등의 영향으로 설비투자 증가율이 상반기 5%대에서 하반기 1~2% 수준으로 둔화될 전망이다.
- 또한, 미국을 비롯한 선진국 간 보호무역 강화로 하반기 수출이 둔화되고 지난 2~3년 간 내수 경기를 뒷받침한 건설투자가 올 하반기에 마이너스로 돌아설 가능성이 커 상반기에 2.9~3.0% 성장을 기록한 경제 성장률이 하반기에는 2.7~2.8% 수준으로 둔화될 전망이다.

2. 공공 건설부문의 여건 변화

(1) 정부 SOC 예산

■ 2018년 정부 SOC 예산, 전년 대비 14.2% 감소한 19조원

- 2018년 정부의 SOC 분야 재정투자 규모는 19.0조원으로 2017년의 22.1조원 대비 14.2% 감소함.
- SOC 분야 전반에 걸쳐 지출구조 조정과 투자 효율화를 추진하는 가운데, 4차 산업혁명 대비 및 미래 신산업 육성, 국민생활과 밀착된 안전 및 재해 예방 등에 중점을 둬.

〈표 4〉 2018년 정부 SOC 예산 세부 항목별 전년 대비 증감

(단위 : 억원, %)

구 분	2017(A)	2018(B)	증감액(B-A)	증감률
도로	74,089	59,382	-14,707	-19.9
철도, 도시철도	71,436	51,969	-19,467	-27.3
해운, 항만	17,607	17,644	37	0.2
항공, 공항	1,436	1,435	-1	-0.1
물류 등 기타	21,672	22,875	1,203	5.6
수자원	18,108	16,779	-1,329	-7.3
지역 및 도시	12,028	16,621	4,593	38.2
산업단지	4,978	3,209	-1,769	-35.5
합 계	221,354	189,914	-31,440	-14.2

자료 : 기획재정부, 2018년 나라살림 예산 개요, 최종본(2018.2.26).

■ 정부는 SOC 분야 지출 구조조정 방침에 따라 신규 투자를 최소화하고, 안전 관련 투자만을 확대함.

- 정부는 그간 축적된 SOC 스톡과 자원 배분 우선순위 변화 등을 감안하여, 과거 집행 실적 및 투자 성과 등에 따라 신규 건설보다는 기존 시설 활용도 제고에 집중한다고 밝힘.

- 다만, 안전 관련 투자는 증가시킬 방침임(항만시설 및 댐 안전성 보강으로 자연재해 대응력 강화, 특수교(신규) 및 전차선로에 피뢰·소화 시설 설치, 버스·화물차 등 졸음운전으로 인한 대형 교통사고 방지를 위해 차로이탈경고장치 등 첨단 안전장치 장착 신규 지원).

■ 세부적으로 살펴보면, 도로 부문은 도로관리 항목을 제외하고 모두 감소함.

- 고속도로 16.8% 감소, 국도 24.2%, 민자도로 44.2% 감소, 광역도로와 국가지방도로 각각 11.6%, 21.95 감소함. 오직 도로관리 항목만 2.1% 증액됨.

〈표 5〉 2018년 도로부문 주요 변동 내역

(단위 : 억원, %)

구 분	2017년(a)	2018년(b)	증감률((b-a)/a)
고속도로	13,649	11,362	△16.8
국도	26,587	20,165	△24.2
민자도로	11,630	6,489	△44.2
광역도로	769	680	△11.6
국가지원지방도	4,697	3,667	△21.9
도로관리	16,202	16,536	2.1

자료 : 기획재정부, 2018년 나라살림 예산개요, 최종본(2018.2.26).

■ 철도 부문 역시 철도 안전 및 운영 예산과 도시철도 예산을 제외하고 모두 감소함.

- 일반철도가 48.1% 감소해 가장 감소폭이 크며, 광역철도는 32.4% 감소, 고속철도는 13.3% 감소함. 다만, 철도 안전 및 운영 항목에서 9.8% 증액됨.
- 한편, 도시철도 예산은 118.6% 증액되었는데 GTX 관련 예산 투입 등의 영향임.

〈표 6〉 2018년 철도부문 주요 변동 내역

(단위 : 억원, %)

구분		2017년(a)	2018년(b)	증감률((b-a)/a)
철도 부문	고속철도	810	702	△13.3
	일반철도	44,488	23,077	△48.1
	광역철도	6,019	4,067	△32.4
	철도 안전 및 운영	18,099	19,878	9.8
도시 철도	도시철도 건설	1,895	4,143	118.6
	도시철도 경영 개선	126	103	△18.0

자료 : 기획재정부, 2018년 나라살림 예산 개요, 최종본(2018.2.26).

■ 한편, 지역 및 도시 예산 항목은 도시재생사업 뉴딜사업 추진 영향으로 38.2% 증액되었고, 해운항만 예산은 전년 수준에 머물렀다.

- 지역 및 도시 부문에서는 도시정책 예산이 170.5% 증액되었고, 지역개발 예산도 18.0% 증액됨.

〈표 7〉 2018년 지역 및 도시, 산업단지 부문 주요 변동 내역

(단위 : 억원, %)

구분	2017년(a)	2018년(b)	증감률((b-a)/a)
▶지역 및 도시	12,028	16,621	38.2
•지역개발	3,731	4,400	18.0
•도시정책	1,794	4,851	170.5
•국토정보 관리	2,182	2,243	2.8
•행정중심복합도시 건설	3,109	2,893	△6.9
•새만금 개발	1,213	2,233	84.1
▶산업단지	4,978	3,209	△35.5
•산업단지 진입 도로	3,821	2,386	△37.6
•지역거점 조성	881	605	△31.4
•노후공단 재정비	276	219	△20.8

자료 : 기획재정부, 2018년 나라살림 예산 개요, 최종본(2018.2.24).

- 해운항만 예산은 전체적으로 전년 수준과 유사한데, 신항만 개발 예산은 25.5% 급감함.

〈표 8〉 2018년 해운항만 주요 변동 내역

(단위 : 억원, %)

구분	2017년(a)	2018년(b)	증감률((b-a)/a)
합계	17,607	17,644	0.2
신항만 개발	6,260	4,664	△25.5
주요항 및 일반항	7,630	8,404	10.1
항만운영 및 해상운송	1,746	2,586	48.1
해양인력 양성 및 관리	480	546	13.8
해양교통 및 안전관리	1,491	1,444	△3.2

자료 : 기획재정부, 2018년 나라살림 예산 개요, 최종본(2018.2.26).

■ 추정 예산에 SOC 분야 예산 미미, 상반기 재정 집행률 전년 대비 소폭 증가 예상

- 올해 초 정부는 일자리에 초점을 맞춘 추정 예산(안)을 발표했는데, SOC 분야의 예산 배정은 1,000억원 미만으로 매우 미미한 수준에 그침.
- 정부는 추정 예산 중에서 SOC와 관련된 항목으로 '고용·산업위기지역 지원', '도로·어항·환경시설' 등 지역 인프라 지원을 위해 820억원을 편성한다고 밝힘.

■ 한편, 올해 상반기 재정 조기 집행 목표는 작년과 동일한 58% 수준이며, 1/4분기 재정 집행률은 31.0%로 계획 대비 1.9%p 초과 달성함.

(2) 주요 공공기관 발주 계획

■ 조달청의 중앙조달 신규 공사 발주 물량 전년 대비 7.5% 감소

- 2018년 조달청의 중앙조달 신규 발주 공사는 8.6조원으로 전년보다 7.5%(1.7조원) 감소하는 것으로 발표됨.
- 상반기에 총 6조원의 공사 발주가 계획되었고, 하반기에 2.6조원의 공사 발주가 계획됨.
- 한편, 300억원 이상 대형 공사는 총 121건, 12.1조원으로 작년의 149건, 16.1조원보다 24.6% 감소함.

〈표 9〉 조달청 중앙조달 신규 공사 발주 계획 추이

(단위 : 조원)

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
발주 계획	8.3	7.7	8.4	9.5	8.1	9.3	8.6

주 : 중앙조달 신규 공사 도급 금액(자재 및 기타 비용 제외) 기준.

자료 : 각 연도별 조달청 시설공사 발주 계획.

〈표 10〉 2018년 조달청 중앙조달 신규 공사 상·하반기 발주 계획

(단위 : 십억원)

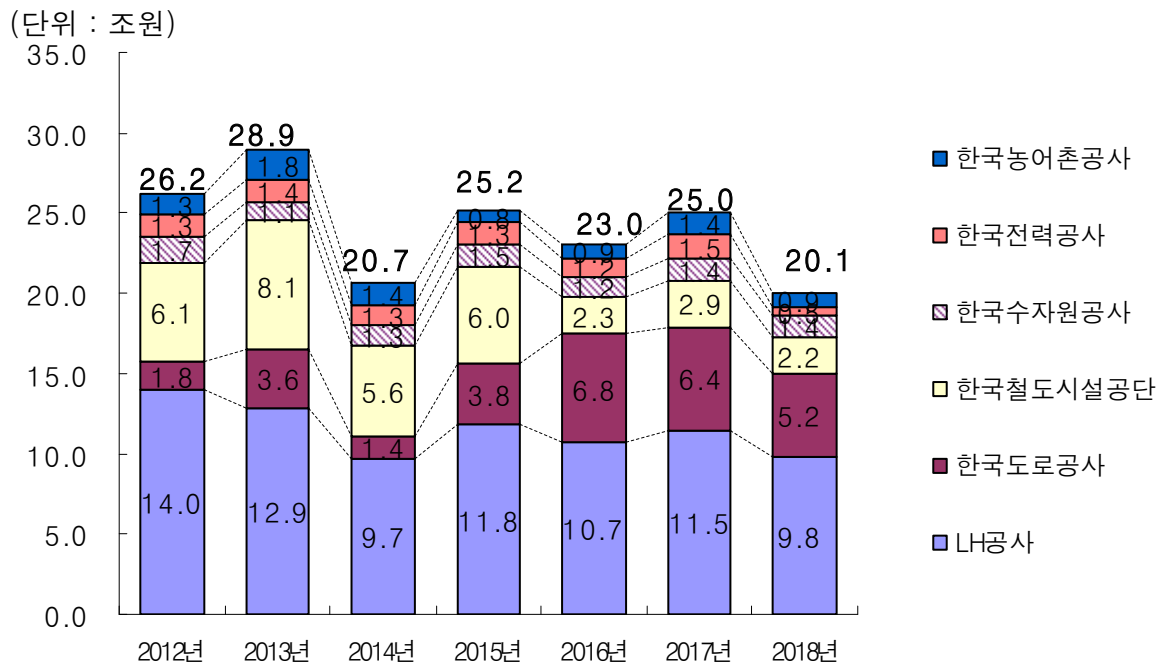
발주시기	기술 제안	대안	수의 계약	일반 경쟁	제한 경쟁	지명 경쟁	턴키	합계
상반기	193.0	68.7	7.1	2,989.8	2,321.4	0.4	382.1	5,962.4
하반기	538.6	0.0	139.5	1,317.3	625.3	0.0	0.0	2,620.7
전체	731.6	68.7	146.6	4,307.1	2,946.7	0.4	382.1	8,583.1

자료 : 조달청.

6대 공공기관의 발주 계획 물량, 전년 대비 20% 감소

- 6대 주요 공공기관의 발주 계획 물량은 총 20.1조원으로 전년 대비 약 20% 감소함.
- 이는 최근 7년래 가장 낮은 발주 계획 물량이며, 지난 2014년의 20.7조원과 비슷한 수준임.

〈그림 6〉 6대 공공기관의 발주 계획 추이



자료 : 각 공공기관 발주 계획 발표 자료.

한편, 6대 공공기관의 상하반기 발주 계획을 집계해 보면, 하반기에 약 50.6%(10.2조원)를 발주할 계획으로 이는 2017년의 65.9%에 비해 낮은 수준이어서 하반기에 주요 공공기관의 발주 물량이 전년 대비 감소할 가능성을 시사함.

- 다수 공공기관이 상반기 발주 비중이 높은 가운데, NH공사의 경우 하반기에 발주가 집중될 계획임.
- 주요 공공기관의 하반기 발주 계획 공사의 비중은 금액 기준으로 2016년 50.1%, 2017년 65.9%, 2018년 50.6%임.
- 올해 주요 공공기관 발주 계획 물량이 전년 대비 축소된 가운데, 하반기 발주 비중이 전년에 비해 낮음에 따라 하반기에도 주요 공공기관의 발주 물량은 전년 대비 부진이 이어질 전망이다.

〈표 11〉 6대 공공기관의 2018년 상·하반기 발주 계획

(단위 : 조원)

구분	상반기	하반기	전체
NH공사	1.44	8.38	9.82
한국도로공사	5.20	0.01	5.21
한국철도시설공단	1.42	0.75	2.17
한국수자원공사	1.13	0.30	1.43
한국전력공사	0.40	0.14	0.54
한국농어촌공사	0.32	0.57	0.89
합계	9.90	10.16	20.06

자료 : 각 공공기관 발주 계획 발표 자료.

(3) 공공 주택

■ 건설형 공공 임대주택 연간 7만호 공급, 공공 분양주택 점진적 공급 확대 계획

■ 지난 3년 동안 약 7만호 중반대로 양호한 수준의 공공 주택 인허가가 추진됨.

- 2017년 공공 임대주택 인허가 물량은 7만 6,629호로 7.6만호를 기록한 2016년에 비하여 소폭 증가함.

〈표 12〉 공공주택 사업 승인 추이

(단위 : 만호)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 1~4
계	16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6	7.6	7.6629	0.394
유형	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	3.9	7.0	7.1	6.782
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	2.5	0.6	0.5	0.8806
지역	수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	4.3	3.9	4.5132
	지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.3	3.7	3.1250

자료 : 국토교통부.

■ 국토교통부는 지난 3월 6일 2018년 공급 계획 14.8만호에 대해서 지자체별 공급계획 조사 및 조정 등 협업을 기반으로 세부 계획을 수립 발표함.

- 주거공급 계획은 준공 기준이나 향후 5년간 7만호 준공을 위해서는 같은 수의 인허가 물량이 필요

〈표 13〉 주거복지 로드맵상 공적 주택 100만호 공급 계획(만호)

사업 유형별 구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계	평균
주체	공급 유형							
공적 주택	총 계	18.8	19.9	19.9	20.5	20.9	100	20
공공 임대	소 계	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0	65.0	13.0
	건설형	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	35.0	7.0
	매입형	2.0	2.5	2.5	3.0	3.0	13.0	2.6
	임차형	4.0	3.5	3.5	3.0	3.0	17.0	3.4
공공 분양	소 계	1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0
공공 지원	소 계	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0

자료 : 국토교통부 보도자료(2018.3.6).

■ 한편, 정부는 공공 분양 아파트를 올해 1.8만호, 2019~2020년에 2.9만호, 2021~2022년 3만호 이상의 준공을 목표로 함.

- 작년 공공 분양 아파트 인허가 물량이 약 0.9만호인 것을 감안하면, 올해부터 공공 분양주택의 인허가도 점차 증가할 것으로 예상됨.

■ 결국 정부의 향후 공공 임대 주택 공급 목표와 분양 주택 공급 계획 등을 감안할 때 올해는 전년 대비 최소 1만호 이상의 공공 주택 인허가가 추진될 것으로 판단됨.

- 2018년 1~4월 공공 주택 인허가 물량이 0.4만호에 불과한 것을 감안해 하반기에 공공 주택 인허가 물량과 발주 물량이 증가할 것으로 예상됨.

3. 민간 건설부문의 여건 변화

(1) 민간부문 주택공급 여건 변화

■ 2018년 주택 입주 역대 최대 수준 → 신규 주택 공급 여건 악화 불가피

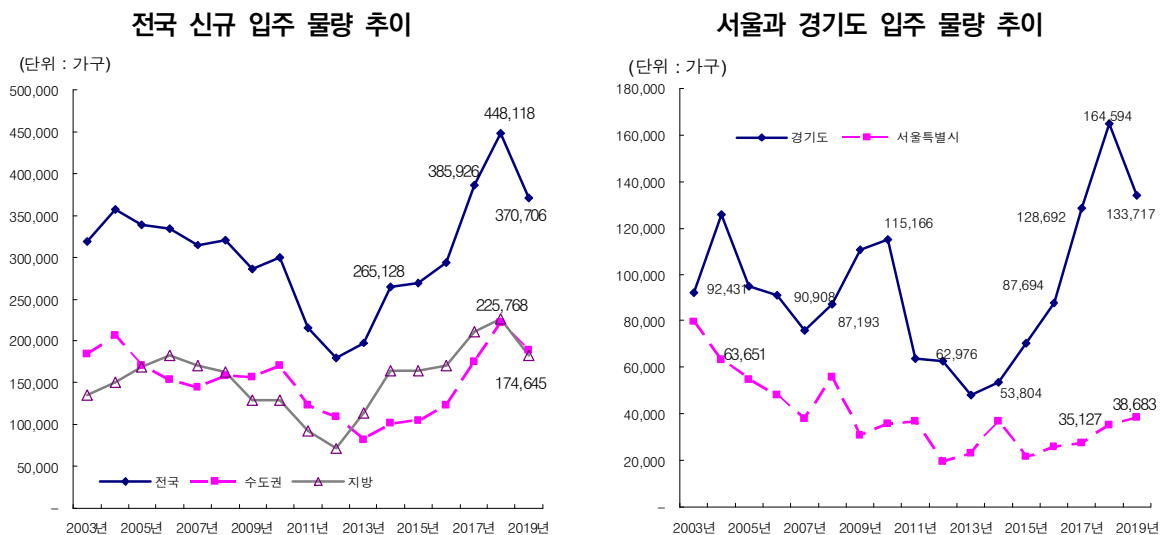
- 2018년 수도권 주택 입주 물량은 지난 2004년과 유사한 역대 최대 수준을 기록할 예정이다.
- 2018년 수도권 주택 입주 예정 물량은 약 22만호로 2017년 17.5만호보다 4.7만호가 많은 물량임. 지난 2004년 20.4만호가 역대 최대치인데, 이보다 1.8만호 많은 물량의 입주가 예정됨.

- 서울에서 3.5만호, 경기에서 16.5만호, 인천에서 2.2만호의 입주가 이뤄질 예정인데, 특히 경기도 입주 물량은 역대 최대 수준이어서 점차 신규 주택공급 여건을 악화시킬 것으로 예상됨.

❖ 지방 역시 2018년 주택 입주 예정 물량이 22.6만호에 이르러 2000년 이후 가장 많은 입주 물량을 기록할 전망이다.

- 특히 지방의 경우는 2014년 이후 지속적으로 주택 입주 물량이 호조세를 보인 가운데, 2017년부터는 2년 연속 20만호 이상의 입주가 이뤄짐에 따라 신규 주택 공급 여건이 급속히 악화될 전망이다.

〈그림 7〉 신규 주택 입주 및 입주 예정 물량 추이



주 : 2018년 이후는 입주 예정 물량임.

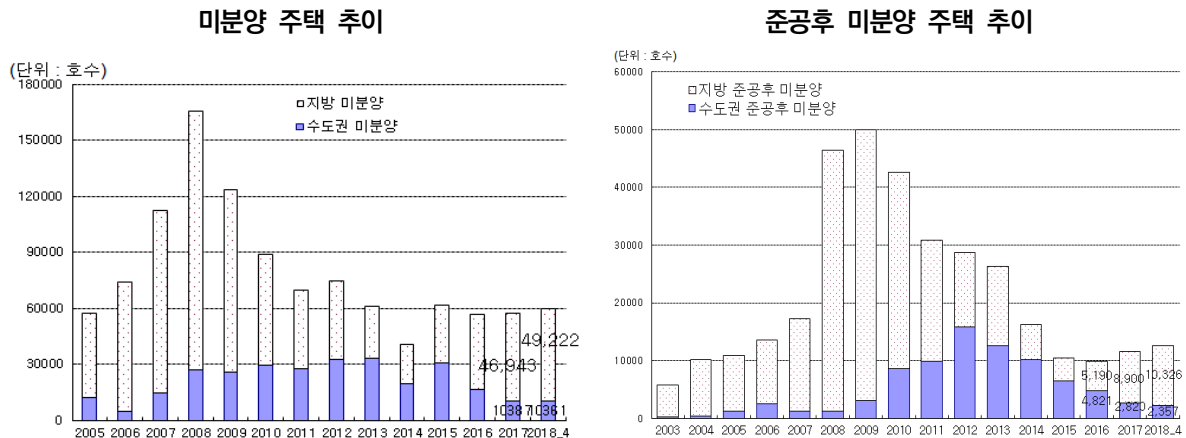
자료 : 부동산114.

❖ 2015년 이후 지방 미분양 지속 증가, 수도권도 경기 지역 최근 미분양 증가

■ 미분양 주택 수의 변화 추이를 보면, 지방의 신규 주택공급 여건이 지속적으로 악화되고 있고, 경기도 역시 점차 여건이 악화될 가능성이 있는 것으로 판단됨.

- 지방의 미분양 주택 수는 2015년 이후 점진적으로 증가세를 보였는데, 올해 4월 기준으로 4.9만호를 기록해 2010년(5.9만호) 이후 최대치를 기록함.
- 수도권의 미분양 주택 수는 약 1만호 수준으로 아직 낮은 편임. 다만, 최근 경기도의 미분양 주택 수의 증가 속도(4월에 21.3% 증가)가 빨라지고 있음.
- 한편, 악성 미분양이라고 불리는 준공 후 미분양 주택 수는 올해 4월 기준 1.27만호(수도권 0.24만호, 지방 1.03만호)이며, 역시 지방의 준공 후 미분양 주택이 최근 3년 연속 증가하고 있음.

〈그림 8〉 권역별 미분양 주택 추이



자료 : 국토교통부.

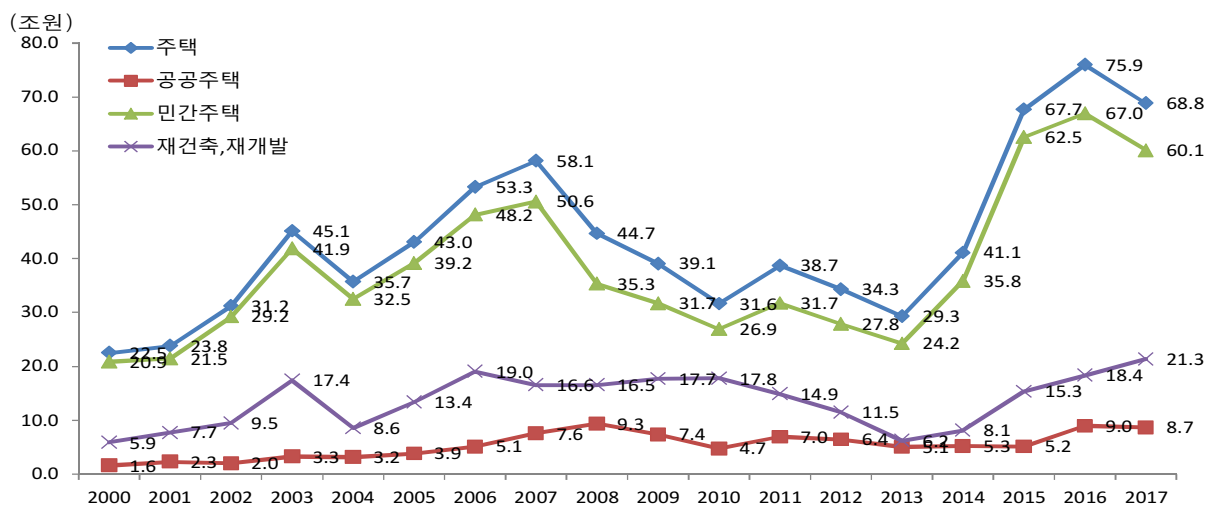
(2) 재개발/재건축 수주 여건 변화

■ 신규 주택공급 여건 악화, 재건축 관련 규제 강화 → 재개발/재건축 수주 감소 전망

■ 과거 주택 수주의 패턴을 보면, 민간 주택 수주는 재개발/재건축 수주의 변동에 상당한 영향을 받았음.

- 민간 주택 수주에서 재개발/재건축 수주가 차지하는 비중은 2014년 이후 점진적으로 증가했음. 특히 2017년에는 재건축 수주가 역대 최고 수준의 호조세를 보임으로써 재개발/재건축 수주가 민간 주택의 35.3%(전체 주택의 30.85)의 비중을 차지함.

〈그림 9〉 유형별 주택 수주 추이



자료 : 대한건설협회.

- 2017년 재개발/재건축 수주는 전년 대비 16.2% 증가한 21.3조원을 기록했으며, 이는 2002년 이후 최고치임.
- 재개발 수주가 전년 대비 감소하였으나, 재건축 수주가 수도권 주택경기 회복세와 더불어 초과이익환수제를 회피하기 위한 조기 수주 영향으로 역대 최대치를 기록해 호조세를 보임.
- 구체적으로 재개발 수주는 전년 대비 2.5% 감소한 10.7조원을 기록했고, 재건축 수주는 전년 대비 44.1% 증가한 10.6조원을 기록함.

〈표 14〉 재개발재건축 수주 추이

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2015년	7,719.8	7,615.1	15,334.9	139.9	55.5	88.9
2016년	10,991.5	7,367.5	18,359.0	42.4	-3.3	19.7
2017년	10,712.0	10,617.0	21,329.0	-2.5	44.1	16.2
2018년 1월	1,053.0	109.2	1,162.2	-11.2	-75.4	-28.7
2018년 2월	612.3	205.3	817.6	-20.7	-82.5	-58.0
2018년 3월	941.7	1,370.1	2,311.9	234.5	139.5	170.8
2018년 4월	321.4	282.9	604.3	-68.8	-76.9	-73.2
2018년 1~4월	2,928.4	1,967.5	4,895.9	-10.5	-42.4	-26.7

자료 : 대한건설협회.

- 올해 1월부터 재건축 초과이익환수제가 다시 시행되고, 안전진단 강화 등 정부의 규제가 추가적으로 강화됨에 따라 재건축 수주는 올해 1~4월 동안 지난해 같은 기간에 비해 42.4% 감소함.
- 재개발 수주 역시 신규 주택공급 여건 악화 등의 영향으로 전년 동기 대비 10.5% 감소한 2.9조원을 기록함.
- 앞서 살펴본 바대로 향후 신규 주택 공급 여건이 더욱 악화되고, 재건축 관련 강화된 규제도 지속 유지됨에 따라 하반기에도 재개발/재건축 수주의 감소세는 지속될 전망이다.
- 2017년 재개발/재건축 수주가 역대 최고 수준을 기록한 기저효과 역시 하반기 재개발/재건축 수주의 감소 요인으로 작용할 전망이다.

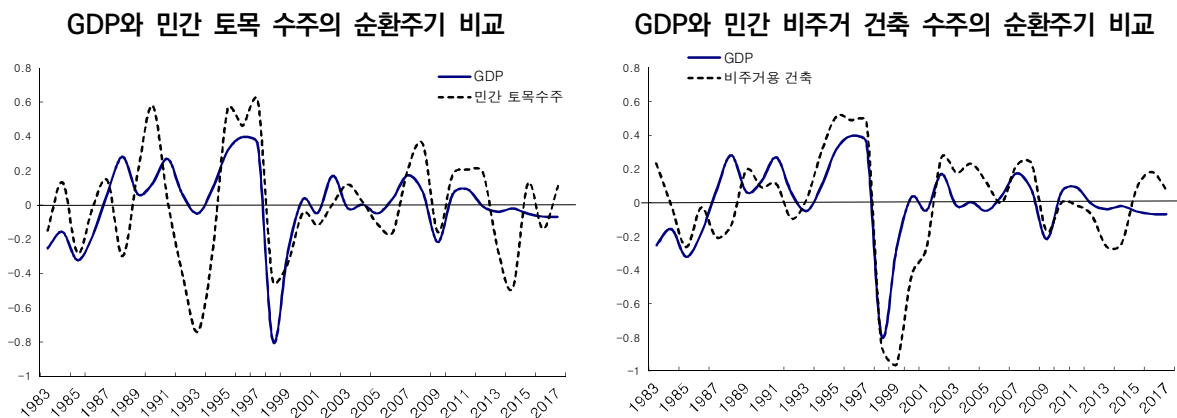
(3) 민간 토목 및 비주거용 건축부문 수주 여건 변화

■ 민간 토목과 비주거용 건축 수주 동향

- 2018년 1~4월 민간 비주거용 건축 수주는 전년 동기 대비 1.8% 증가한 반면, 민간 토목 수주는 전년 동기 대비 3.8% 감소함.
- 민간 비주거용 건축 수주는 올해 1~3월 동안 작년 기저효과 영향으로 3개월 연속 증가했으나, 4월 들어서는 기저효과가 줄어들면서 29.0% 감소해 감소세로 전환됨.
- 특히 사무실 및 상업용 건물 수주가 2016년 23.5조원, 2017년 17.9조원으로 점차 하락한 가운데, 올해 1~4월에도 4.6조원에 불과한 실적을 기록함.
- 민간 토목수주는 지난 1월 강릉안인 민자 화력발전소(3.8조원) 수주 영향으로 158.6% 증가한 이후 2~4월 동안에는 각각 38.1%, 31.8%, 56.8% 감소해 1~4월 누적 수주가 3.8% 감소함.

- 과거 국내총생산(GDP)과 민간 토목 및 비주거 건축 수주의 순환주기를 비교하여 살펴보면, 민간 토목 및 비주거 건축 수주의 순환 변동치가 GDP와 거의 유사한 흐름을 보임.

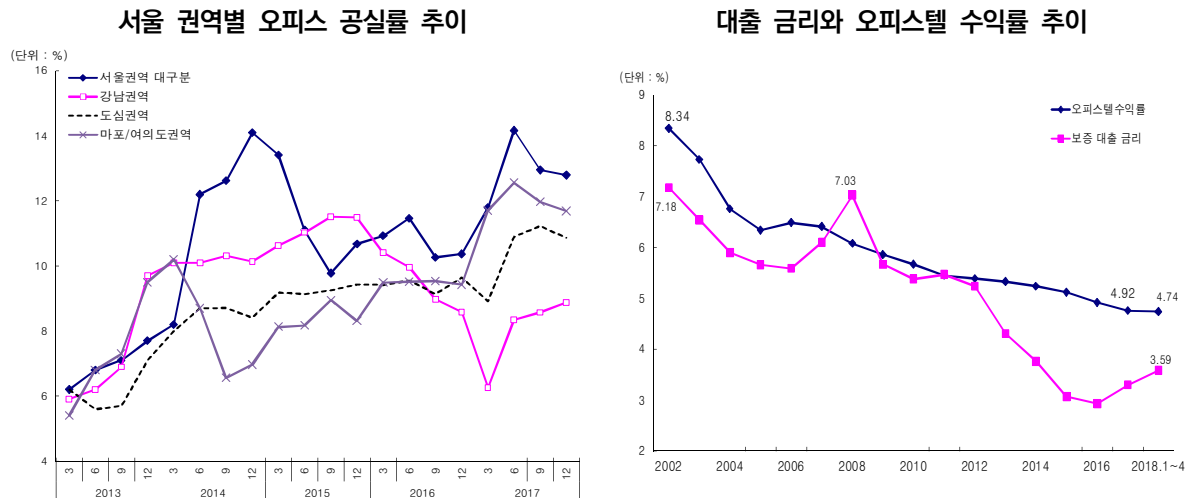
〈그림 10〉 국내총생산(GDP)과 민간 토목 및 비주거 건축 수주의 순환주기 비교



주 : 한국은행과 통계청 자료를 가공하여 작성.

- 다만, 민간 비주거 건축 수주의 순환 변동치가 2015~2017년 동안 GDP 순환 변동치 흐름과 탈동조화 현상을 보였는데, 이는 그동안 저금리 현상이 지속되면서 수익형 부동산 수익률과 금리의 격차가 상당 폭 확대되었기 때문으로 판단됨.

〈그림 11〉 오피스 공실률 및 대출 금리와 오피스텔 수익률 추이



주: 대출 금리는 가계대출 신규 취급 금액 기준임.

자료: 부동산 114, 한국은행.

■ 2018년 국내 경제가 저성장을 지속할 뿐만 아니라 하반기 들어 성장세가 소폭 둔화될 가능성을 감안하면, 하반기 국내 경제는 민간 비주거 건축 및 토목 수주에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.

- 주요 기관들의 전망에 의하면, 2018년 국내 경제 성장률은 전년에 비해 약 0.2%p 둔화될 것으로 전망되며, 특히 하반기에 성장률이 둔화될 것으로 전망되고 있음.
- 마중 간 무역 갈등, 미국 금리 인상 등을 비롯해 세계 경제의 하방 위험이 증가하고 있는 가운데, 수출뿐 아니라 설비투자, 건설투자 등도 하반기 이후 성장세가 둔화되면서 국내 경제의 성장세는 하반기에 둔화될 가능성이 높은 상황임.

■ 한편, 2017년 이후 시중 금리가 점진적으로 상승하면서 수익형 부동산 수익률과의 격차가 축소되어 민간 비주거 건축 수주에 부정적 영향을 미쳤는데, 하반기에도 동일한 부정적 영향이 지속될 전망이다.

- 시중 금리와 부동산 수익률의 격차 축소로 인한 부정적 영향은 일정 기간(약 6~12개월) 시차를 두고 민간 비주거 건축 수주에 부정적 영향을 미침에 따라 2017년 하반기 이후 민간 비주거 건축 수주가 감소세로 전환됨.
- 올해 하반기에도 미국 기준금리 인상, 국내 기준금리 인상 등을 비롯해 금리 인상 압력이 지속돼 민간 비주거 건축 수주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.

- 2017년 이후 오피스 공실률이 대체적으로 상승한 것 역시 민간 비주거 건축 수주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
- 한편, 민간 토목 수주는 국내 경제 성장세가 하반기에 소폭 둔화됨에도 불구하고, 작년 기저효과와 더불어 대형 민자 토목공사의 수주 영향으로 전년 대비 증가할 전망이다.
 - 2017년 하반기 민간 토목 수주가 전년 동기비 16.2% 감소한 영향으로 올해 하반기 민간 토목 수주에는 기저효과가 존재함.
 - 연초 강릉안인 화력발전소처럼 대형 민자 토목사업인 신안산선 복선전철, GTX A노선이 하반기에 실시협약 체결이 가능한 것도 향후 민간 토목 수주에 긍정적 영향을 미칠 전망

Ⅲ 건설경기 전망 및 시사점

1. 건설경기 전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약

- 이상에서 살펴본 건설경기 전망의 쟁점 요인 및 파급효과를 공공과 민간 부문으로 나눠 요약하면, 다음 표와 같음.

〈표 15〉 전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약 - 공공부문

구분		주요 쟁점 요인	수주 파급효과
거시경제		2018년 국내 경제 성장률 2%대 후반 전망, 전년 대비 소폭(0.2%p 내외) 성장률 위축 - 특히 하반기 성장률 위축 전망 금리 : 미국 기준 금리 인상 등 영향, 하반기 중 금리 인상 압력 지속	↓
공공 부문	정부 예산 편성 결과	2017년 정부 SOC 예산 전년 대비 14% 감소, 19조원으로 국회 의결 - 다만, 주택도시기금 지출 2조원 이상 증액 - 신규 사업 예산 : 감소 → 공공 토목 수주 및 투자에 부정적 영향 예상	↓↓
	주요 공공기관 발주	6대 주요 공공기관의 발주 계획 물량, 전년비 약 20% 축소(금액 기준) - 조달청의 중앙조달 신규 공사 발주 물량도 전년비 약 8% 감소 예상 - 단, 정부의 공공기관 투자 확대 정책 시행으로 일부 긍정적 영향 가능 주요 공공기관의 하반기 발주 비중, 전년 대비 감소 (2017년 55.7%, 2018년 50.6%) → 하반기 공공기관 발주 물량 전년 대비 감소 예상	↓↓
	주요 공사 발주	대형 토목공사 발주 전년 대비 감소 예상, 도시재생 관련 공사 발주 시작 - 단, 도로공사 발주 등이 2018년으로 이월되어 증가 요인으로 작용 - 도시재생 관련 발주 시작. 단, 2019년 이후 발주 증가 예상 공공 주택 공급 - 건설형 임대주택 공급 약 7만호 수준으로 전년대와 유사 - 분양주택 공급 소폭 증가	↑

〈표 16〉 전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약 - 민간부문

구분	주요 쟁점 요인	수주 파급효과
민간 부문	<p>민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 부정적 요인 점차 증가</p> <ul style="list-style-type: none"> - 긍정적 요인 : 서울 입주 물량 2000년대 초중반 대비 부족 - 부정적 요인 : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 올해 경기도 입주 물량 역대 최대 수준, 82대책 및 가계부채종합대책 등 주로 수도권에 부정적 영향, 최근 시중금리 인상, 초과이익환수제 부활 및 분양가 상한제 등으로 인한 재건축 사업성 악화 <p>→ 수도권 민간 주택 수주 감소. 단, 지방에 비해서는 감소 폭 양호 전망</p>	↓
	<p>민간부문의 지방 신규 주택공급 여건 악화 심화</p> <ul style="list-style-type: none"> - 긍정적 요인 : 지방선거, 혁신도시 개발 등이 있으나 영향력 미흡 - 부정적 요인 : 2014~19년 입주 호조세, 특히 2017~18년 역대 최대 수준 입주 물량, 정부 규제 강화, 금리 인상 등 <p>→ 지방 신규 주택공급 여건 본격 악화, 하반기 이후 미입주 증가 → 지방 민간 주택 수주 큰 폭 감소 예상</p>	↓↓
	<p>민간 주택 수주의 약 30% 차지하는 재개발·재건축 수주에 부정적 요인 우세</p> <ul style="list-style-type: none"> - 수도권 신규 주택공급 여건 악화, 지방 신규 주택공급 여건 악화 심화 - 재건축초과이익환수제 부활, 안전 진단 기준 강화, 분양가 상한제 적용 - 2017년 조기 수주 추진으로 인한 2018년 수주의 하락 현상 발생 <p>→ 재개발·재건축 수주 감소세 전환</p>	↓↓
	<p>민간 비주거 건축 및 토목 수주에 긍정, 부정적 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국내 경제 성장을 전년대비 소폭 위축 - 비주거 건축 : 최근 시중금리 인상으로 금리와 수익형 부동산 수익률 갭(gap) 축소, 오피스텔 공급 감소, 지난 3년간 공급 증가에 따른 부담 존재 → 민간 비주거용 건축 수주 전년대비 감소세 전환 - 토목 : 작년 기저효과, 민자 토목(발전, 철도 등) 수주 급증 → 수주 증가세 전환 예상 	-

2. 건설수주 전망

■ 2018년 국내 건설수주는 전년 대비 14.7% 감소한 136.8조원을 기록할 전망이다.

- 2017년 하반기에 시작된 건설수주의 감소세가 2018년 하반기까지도 지속될 전망이다. 특히 전년비 감소율이 3분기 연속 10%를 상회하며 빠른 감소세를 보일 전망이다.
- 결국 2015년 이후 3년 동안 역대 최고 수준의 호조세를 보인 수주액이 2018년에는 136.8조원을 기록해 2014년(107.5조원) 이후 4년래 최저치로 하락, 3년 호황이 종료될 전망이다.
- 2018년 국내 건설수주가 감소하는 주된 원인은 민간 주택 수주가 주택경기 하락의 영향으로 급감하는 가운데, 공공 수주가 완충 역할을 하지 못하고 정부 SOC 예산 급감 등의 영향으로 동반 하락하기 때문이다.

■ 발주 부문별로 공공 수주는 정부 SOC 예산 및 신규 사업 예산 급감 등의 영향으로 전년 대비 14.3% 감소한 40.5조원을 기록해 2014년(40.7조원) 이후 4년래 최저치를 기록하며 부진할 전망이다.

- 민간 수주는 주택 수주를 중심으로 건축 수주가 부진한 영향으로 전년 대비 14.9% 급감한 96.3조원을 기록할 전망이다. 공공 수주와 마찬가지로 2014년(66.7조원) 이후 4년래 최저치를 기록하며 부진할 전망이다.

〈표 17〉 2018년 하반기 국내 건설수주 전망

구분	2015	2016			2017			2018(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	44.7	18.7	28.7	47.4	22.0	25.2	47.3	16.9	23.6	40.5
민간	113.3	50.3	67.1	117.5	56.7	56.5	113.1	50.8	45.5	96.3
토목	45.5	16.3	21.9	38.2	23.3	18.9	42.2	19.3	19.8	39.1
건축	112.5	52.8	73.9	126.7	55.4	62.8	118.2	48.4	49.3	97.7
주거	67.7	31.1	44.9	75.9	31.7	37.0	68.8	24.6	26.8	51.4
비주거	44.8	21.7	29.0	50.7	23.7	25.8	49.5	23.8	22.5	46.3
계	158.0	69.0	95.8	164.9	78.7	81.7	160.4	67.7	69.1	136.8
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	9.8	-20.2	34.8	6.0	17.7	-12.1	-0.3	-23.1	-6.6	-14.3
민간	69.7	-0.3	6.9	3.7	12.6	-15.9	-3.7	-10.4	-19.4	-14.9
토목	39.0	-26.1	-6.6	-16.0	43.2	-13.9	10.4	-17.3	5.1	-7.3
건축	50.5	1.7	22.0	12.6	5.0	-15.0	-6.7	-12.6	-21.6	-17.4
주거	64.7	1.2	21.3	12.2	2.2	-17.5	-9.4	-22.5	-27.7	-25.3
비주거	33.2	2.3	23.1	13.2	8.9	-11.0	-2.5	0.8	-12.9	-6.3
계	47.0	-6.6	14.0	4.4	14.0	-14.7	-2.7	-14.0	-15.4	-14.7

주 : 2018년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

■ 공종별로는 토목 수주가 정부 SOC 예산 및 신규 사업 예산 감소 영향으로 전년 대비 7.3% 감소할 전망이다.

- 건축 수주는 우선 주택 수주가 주택/부동산 규제 강화, 신규 주택 입주 증가, 금리 인상 등의 영향으로 전년 대비 25.3% 급감해 전체 국내 수주 감소세를 주도할 전망이다.
- 비주거 건축 수주는 금리 인상, 거시경제 회복세 부진 등의 영향으로 민간부문을 중심으로 전년 대비 6.3% 감소할 전망이다.

2. 건설투자 전망

■ 2018년 건설투자는 전년 대비 0.2% 감소해 2012년(-3.9%) 이후 6년 만에 감소세로 전환될 전망이다. 다만, 투자 금액은 역대 최고 투자액을 기록한 2017년과 유사한 수준을 보이며 양호할 전망이다.

- 건설투자의 선행지표인 건설수주가 2017년 하반기 이후 빠른 감소세를 보이면서 2018년 건설투자, 특히 하반기 건설투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
- 선행지표인 건설수주의 감소세가 향후 2~3년간 지속될 가능성이 커 2018년 하반기 감소세를 보인 건설투자는 2019년 이후에도 당분간 감소세를 이어갈 전망이다.
- 순환 국면으로는 2018년 하반기 이후 불황 국면에 진입하기 시작할 전망이다.

■ 공종별로는 토목 투자가 정부 SOC 예산 감소의 영향으로 전년 대비 감소해 2018년 건설투자에 부정적 영향을 미칠 전망이다.

- 토목 투자는 실질 토목 투자액이 1995년 이후 최저치를 재경신하면서 부진이 매우 심각할 전망이다.
- 건축 투자는 주거용 건축(주택) 투자가 2017년에 비해 증가세가 큰 폭으로 위축되고 비주거용 건축 투자 역시 증가세가 상당 폭 둔화되어 전체적으로 전년 대비 소폭 증가하는 데 그칠 전망이다.

〈표 18〉 2018년 하반기 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구 분	2015	2016			2017			2018(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	211.54	106.24	127.13	233.37	116.55	134.53	251.08	117.78	132.84	250.62
증감률	6.6	9.0	11.4	10.3	9.7	5.8	7.6	1.1	-1.3	-0.2

주 : 2018년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

■ 건설경기 선행지표인 건설수주가 전년 대비 14.7% 급감하고, 동행지표인 건설투자도 2017년 7.6% 증가에서 2018년에 0.2% 감소해 건설경기 하락세가 매우 빠름.

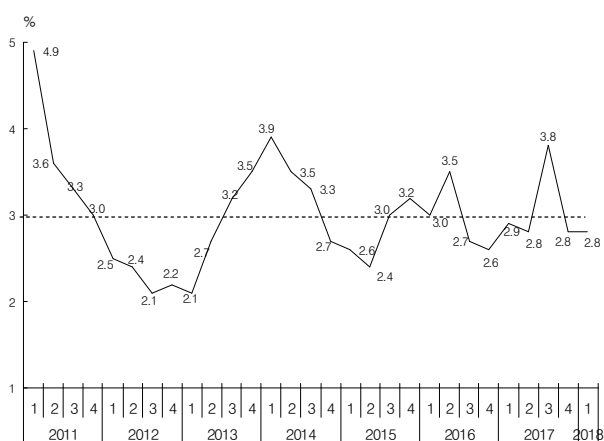
- 건설 투자는 2017년 하반기 중에 후퇴 국면에 진입하였는데, 2018년 하반기에 마이너스(-) 성장을 보이며 불황 국면에 진입할 전망이다.
- 호황 국면에서 불황 국면으로 진입하는 기간(후퇴 국면 지속 기간)이 과거에는 통상 2년 반 정도인데, 이번에는 약 1년 정도에 불과해 경기 하강 속도가 매우 빠름.

- 건설경기가 빠르게 냉각되는 원인은 주택부문 중심으로 민간 건설경기가 빠른 하락세를 보이는 가운데 과거와 달리 공공부문이 완충 역할을 해주지 못하기 때문임.

- 과거에는 거시경제와 민간 건설경기 침체시 정부 SOC 예산 증액 등을 통해 공공부문이 경기 침체의 완충 역할을 한 반면, 2018년에는 정부 SOC 예산이 14% 급감함.

- 건설경기 **빠른 하락세**는 국내 경제의 회복세가 부진한 주요 원인 중 하나로 작용하고 있음.

GDP 성장률 차이



Year	%p
2011	-1.1
2012	-1.0
2013	1.4
2014	0.6
2015	0.7
2016	1.8
2017	1.3
2018	0.2

자료 : 한국은행

- 국내 경제성장률(GDP 성장률)은 2017년 3/4분기에 전년 대비 3.8%를 기록해 양호한 모습을 보였으나, 이후 2분기 연속 2.8%에 그치며 국내 경제 회복세가 둔화됨.

- 이는 2015년 3/4분기(1.2%p) 이후 2017년 3/4분기까지 9분기 연속 1%p 이상의 GDP 성장 기여도를 기록한 건설투자의 성장 기여도가 2017년 4/4분기 이후 2분기 연속 1%p 미만으로 하락한 것도 중요한 원인으로 작용함.

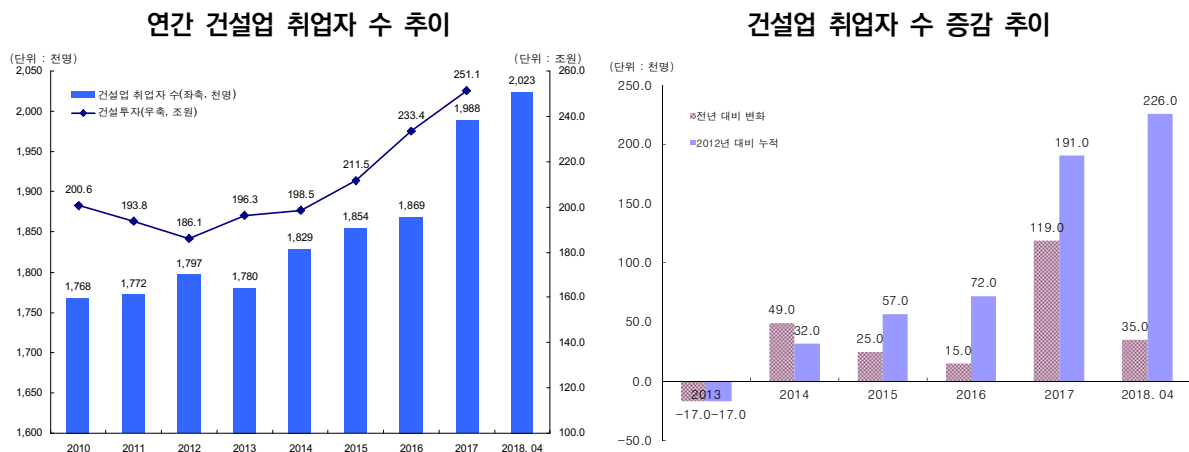
❖ 올해 하반기 건설투자가 감소세로 전환됨에 따라 하반기 이후에는 건설투자의 GDP 성장 기여도가 2014년 4/4분기(-0.3%p) 이후 15분기 만에 마이너스(-)로 전환되고, 점차 마이너스 기여도 폭이 커질 것으로 우려됨.

- 하반기 건설투자가 전년 동기 대비 1.3% 감소함에 따라 건설투자의 전년 동기 대비 GDP 성장 기여도도 -0.21%p로 하락할 것으로 추정됨.

❖ 하반기 이후 건설투자의 감소세 전환은 국내 일자리에 부정적 영향이 불가피함.

- 건설산업의 취업유발효과는 13.9(명/10억원)으로 이는 전체 산업 평균(12.9)보다 높은 수준임.¹⁾
- 2012~17년 동안 건설투자가 2010년 실질금액 기준으로 총 64조 9,709억원(연평균 6.2%) 증가했는데, 동 기간 동안 건설산업 취업자도 총 19.1만명(연평균 2.0%) 증가함.

〈그림 13〉 건설업 취업자 수 변화 추이



자료 : 통계청.

❖ 하반기 건설투자가 전년 동기비 1.3%(1.7조원) 감소하는 것은 취업자 수를 약 2.4만명 감소시키는 효과를 유발할 것으로 추정됨.

- 하반기 건설투자가 감소세로 전환됨에 따라 현재 증가세를 유지하고 있는 건설업 취업자 수도 하반기

1) 2014년 기준 산업연관표 기준임.

기 중에는 감소세로 전환될 것으로 전망됨.

- 무엇보다 건설투자의 감소세가 2019년 이후에도 당분간 지속될 가능성이 높고, 건설투자가 빠르게 불황 국면으로 진입하고 있다는 점을 감안할 때 향후 건설업 취업자 수의 감소세도 빠르게 진행될 것으로 전망됨.

■ 향후 건설경기의 하락세가 매우 빠르게 진행될 것으로 예상돼 거시경제와 일자리에 미치는 충격이 클 전망이다. 따라서 향후 정부 SOC 예산의 적정 수준 유지, 부동산 대책 수위 조절, 민자사업 활성화, 지방선거 공약사업의 조기 추진 등이 필요할 것으로 판단됨.

- 한편, 건설기업들은 지난 3년 간의 건설경기 호황 국면이 끝나고, 향후 빠른 경기 하락이 예상된다는 점에서 수주 잔고 확보에 대한 고민과 더불어 불확실성에 대한 모니터링, 리스크 관리에 치중해야 할 것으로 판단됨.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

박철한(부연구위원·igata99@cerik.re.kr)