

2019년 건설경기 전망

2018. 11. 7



CERIK
한국건설산업연구원

이홍일 연구위원
박철한 부연구위원



CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석



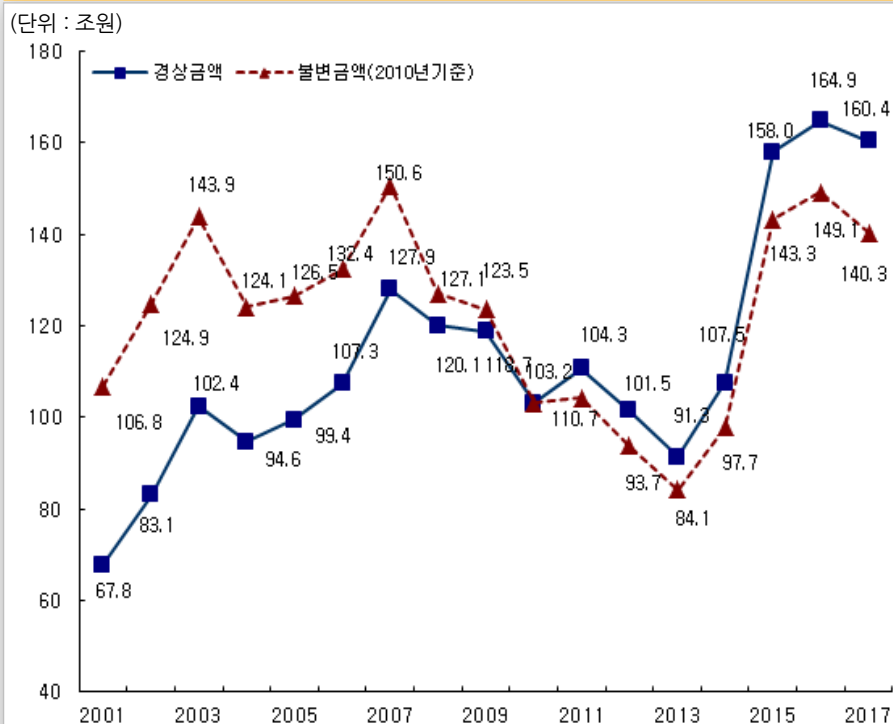
II. 전망의 쟁점요인

III. 전망의 결과 및 시사점

국내 건설수주 2015~2017년 동안 역대 최고 수준 기록

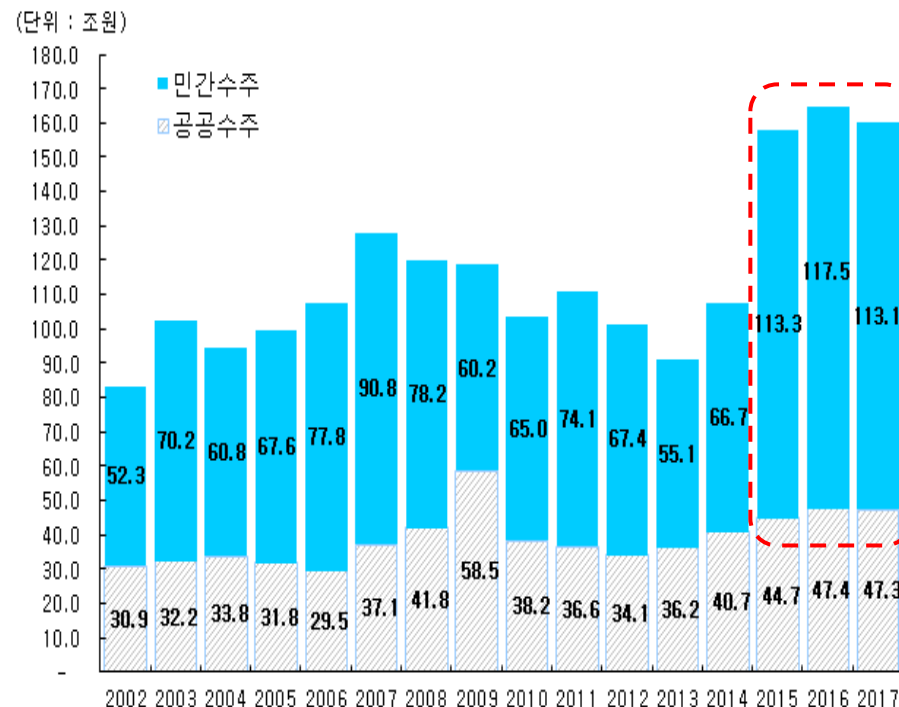
- 2013년 91.3조원 : 8년 만에 100조원 하회, 11년 내 최저치
- 2014년 이후 빠른 회복세 → 2015년 158조원 : 기존 역대 최고치 30조원 경신
- 2016년 4.4% 증가 164.9조원, 역대 최고치 재경신. 2017년에도 160조원 상회

국내 건설수주 증장기 추이



자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 2010년 기준

발주 부문별 국내 건설수주 추이

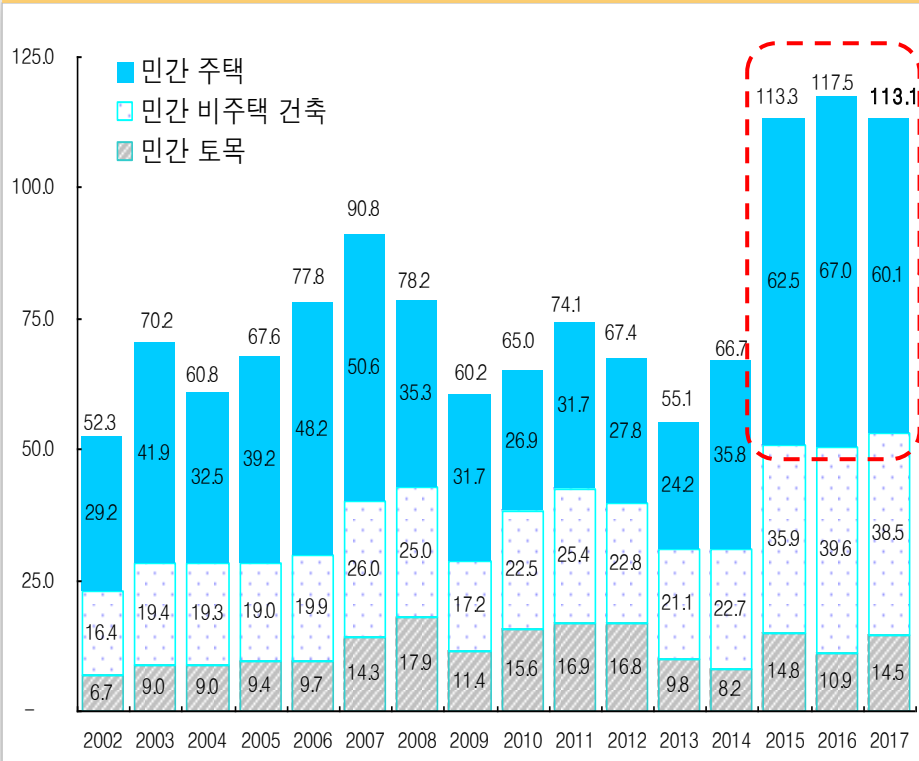


자료 : 대한건설협회

민간 주택 수주가 2015년 이후 국내 건설수주 호조세 주도

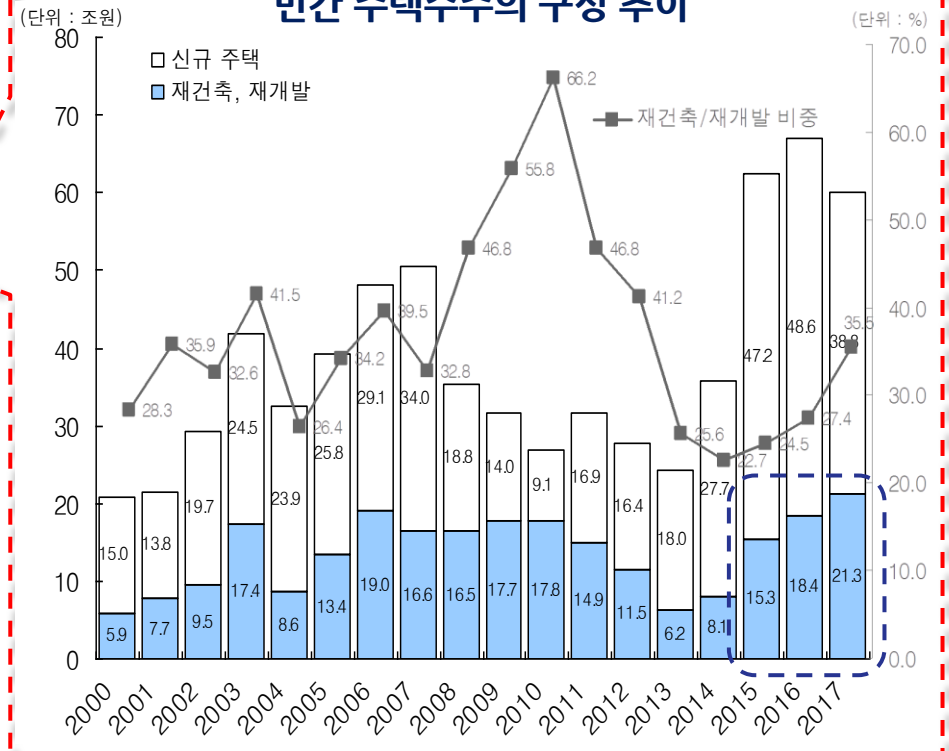
- 2015~2017년 민간 주택수주 역대 최고 수준, 전고점인 2007년 대비 10조원 이상 상회
- 신규 주택수주 및 재개발/재건축 수주 호조세
 - 2015년 이후 재건축/재개발 수주 호조세, 2017년 역대 최고치

민간 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

민간 주택수주의 구성 추이

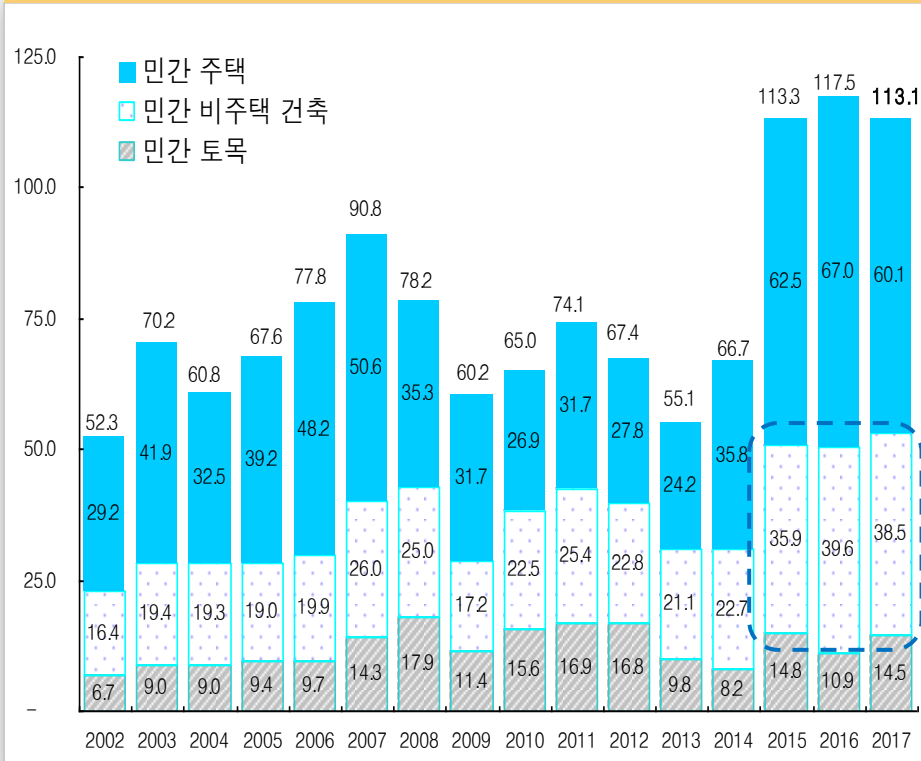


자료 : 대한건설협회, 한국건설산업연구원

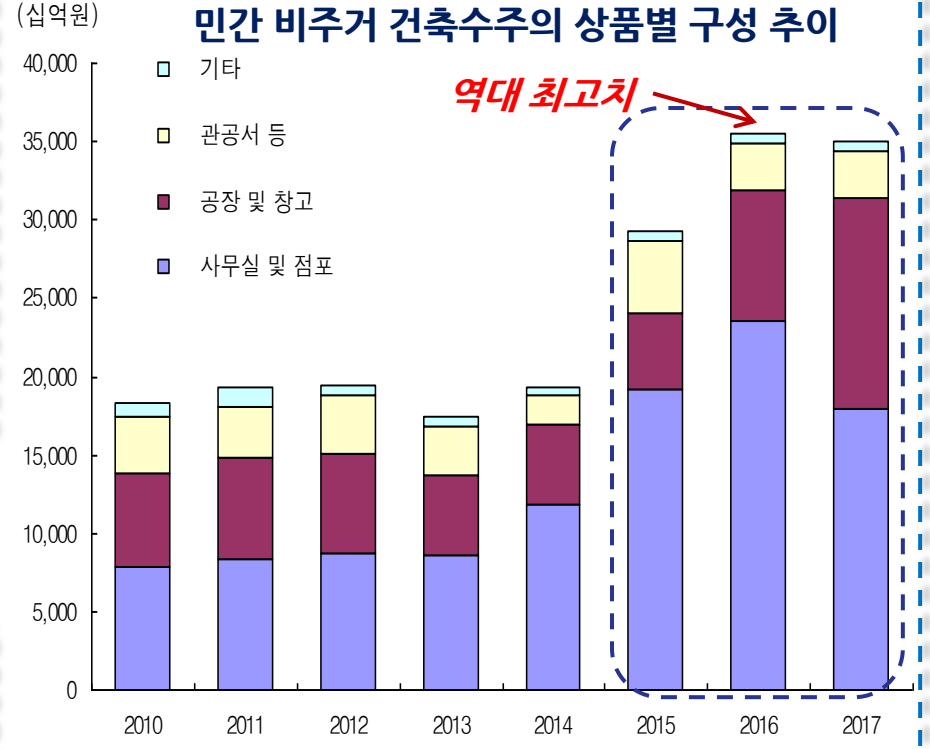
민간 비주거 건축수주 2015~2017년 동안 역대 최고 수준 기록

- 2015~2017년 상반기 사무실 및 점포 수주 역대 최고 수준
 - 오피스텔 공급 증가, 초저금리 영향 수익형 부동산 호조, 신도시 및 역세권의 복합단지, 호텔수주 증가
- 2017년 하반기 이후 사무실 및 점포 수준 둔화, 창고 및 공장 수주 증가

민간 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

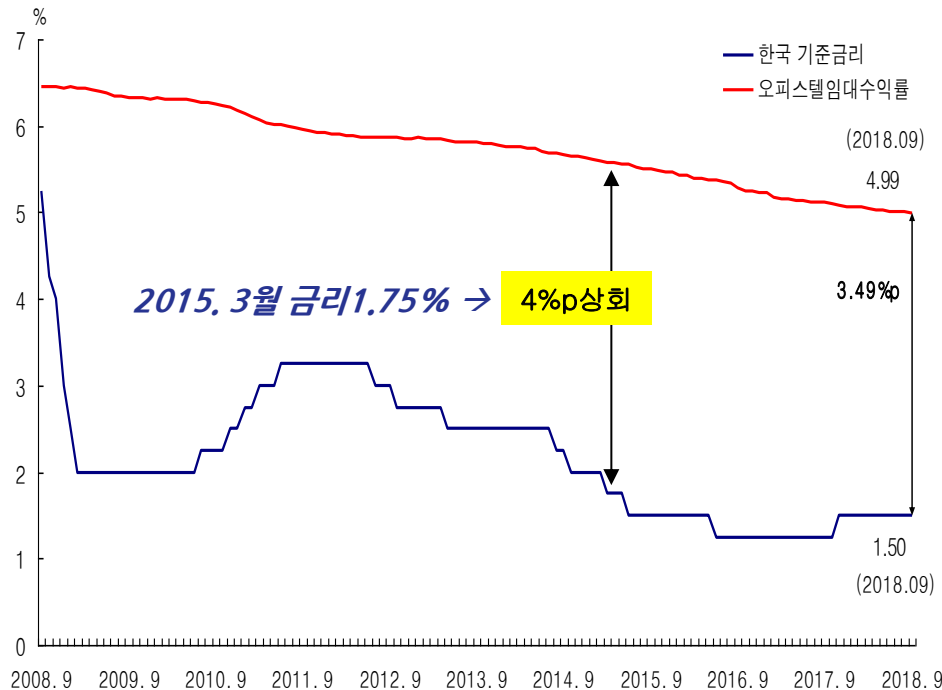


자료 : 통계청

2014년 이후 수익형 부동산 수익률과 금리 격차 확대 → 비주거 건축 수요 증가

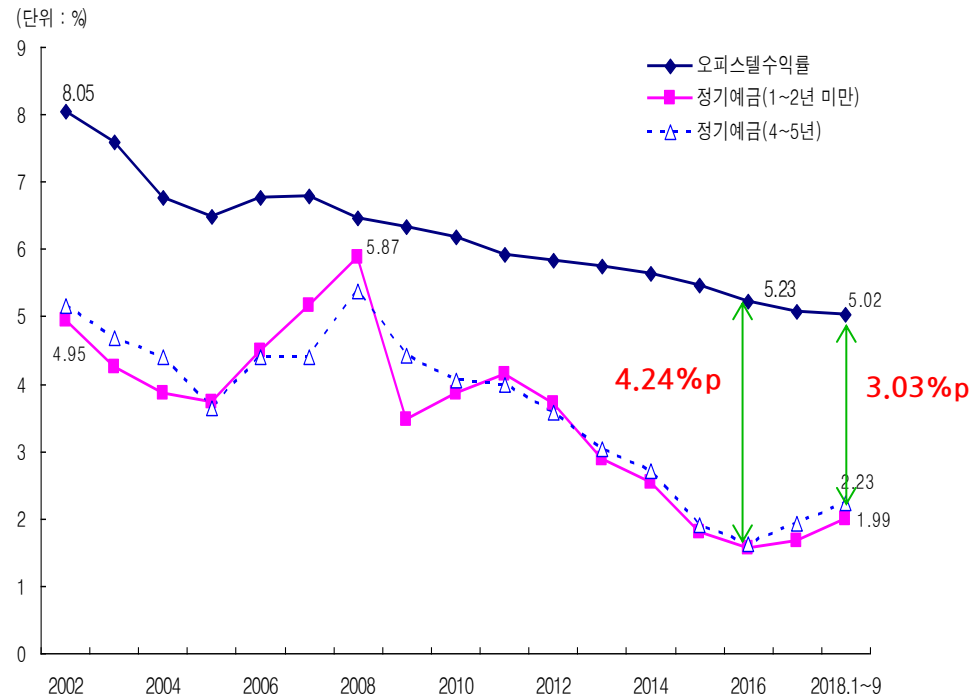
- 2015년 3월 기준금리 1.75%(역대 최초 2% 미만 하락), 이후에도 두 차례 기준금리 하락
- 2016년 수익형 부동산 수익률과 금리 격차 10년 내 최고 수준 확대
- 2017년 초 이후 시중 금리 인상 → 2017년 하반기 민간 비주거 건축(사무실 및 점포) 수주 조정 시작

기준금리와 오피스텔 임대수익률 차이



자료 : 한국은행, 부동산114

정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 차이



자료 : 한국은행, 부동산114

2017년 하반기 이후 국내 건설수주 감소세 전환, 2018년 감소세 지속

- 2017년 하반기 수주 감소세 시작 : 전년비 14.7% 감소, 공공 12.1% 감소, 민간, 15.9% 감소
- 2018년에도 수주 감소세 지속
- 1~8월 8.2% 감소 ← 공공 발주물량 부족 및 지연, 민간 주택수주 23.9% 급감

국내 건설수주 최근 증감률 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

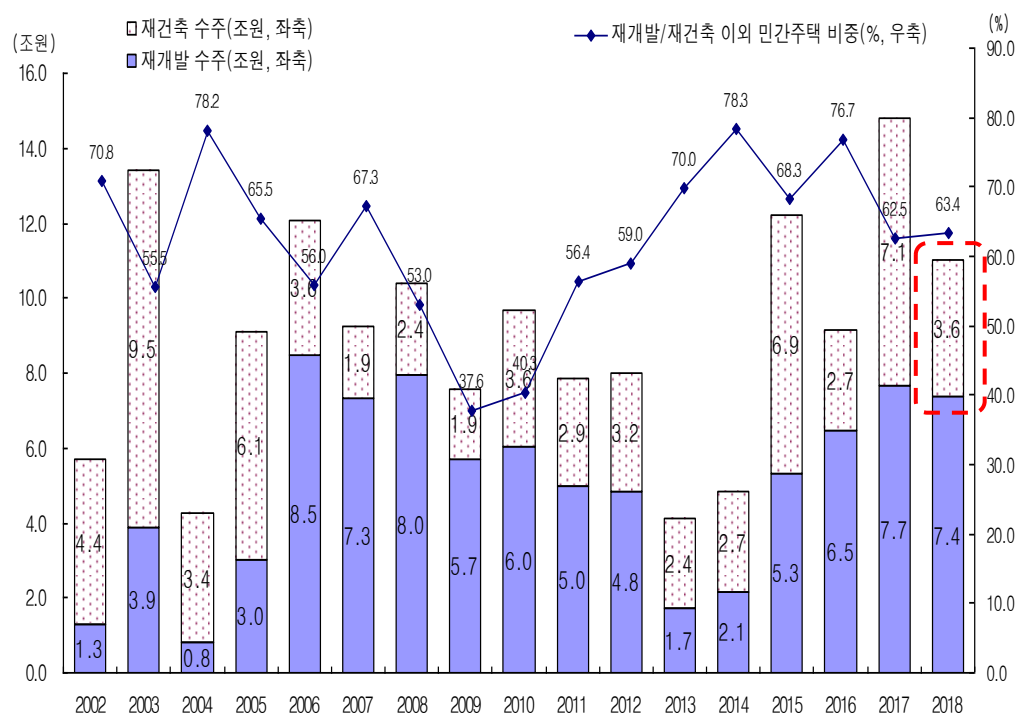
구분		총계	공공					민간				
			토목	건축				토목	건축			
				주택	비주택				주택	비주택		
2017	상반기	14.0	17.7	21.5	11.8	0.6	20.2	12.6	93.5	3.8	2.4	6.2
	하반기	-14.7	-12.1	-13.1	-10.8	-5.4	-15.4	-15.9	-16.2	-15.8	-19.3	-9.7
2018	1/4	-2.2	-26.7	-9.4	-48.2	-80.1	-18.4	7.9	20.7	4.0	-9.4	26.9
	2/4	-14.7	-17.5	-29.8	9.8	83.8	-16.6	-13.7	-2.5	-15.2	-25.1	-1.0
	상반기	-9.2	-21.7	-21.6	-21.8	-28.9	-17.4	-4.4	11.4	-7.5	-18.6	9.4
	7월	28.0	3.6	-7.4	21.8	125.7	-3.1	37.0	867.2	-5.7	-31.6	41.1
	8월	-26.9	-28.4	-42.5	-2.5	-1.0	-4.9	-26.3	88.7	-37.3	-42.1	-27.4
	1~8월	-8.2	-20.3	-23.3	-15.2	-16.1	-14.5	-3.5	45.8	-11.8	-23.9	7.8

자료 : 대한건설협회

2018년 민간 주택수주 감소세 확장, 재건축 및 일반 주택수주 감소 영향

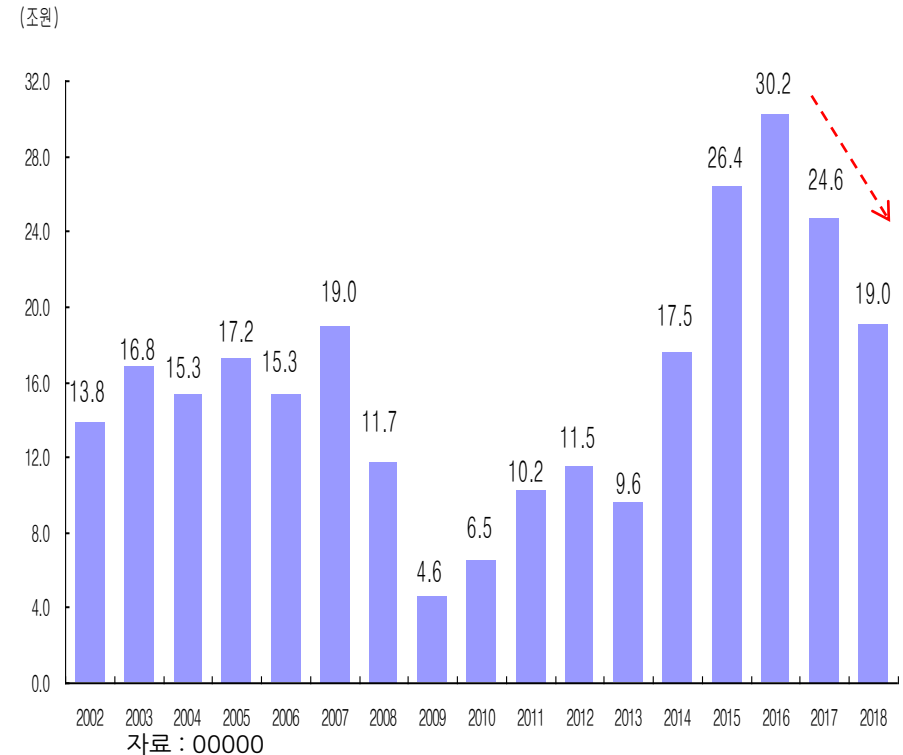
- 2018년 민간 주택수주 감소세 확장 : 상반기 18.6% 감소, 7~8월 37.8% 감소
- 재건축 수주 : 2018년 1~8월 재건축 수주 전년 대비 49.1% 감소
- 재개발/재건축 외 일반 주택수주 : 2018년 1~8월 수주 전년 대비 22.8% 감소

1~8월 재개발/재건축 수주 추이



자료 : 한국건설산업연구원

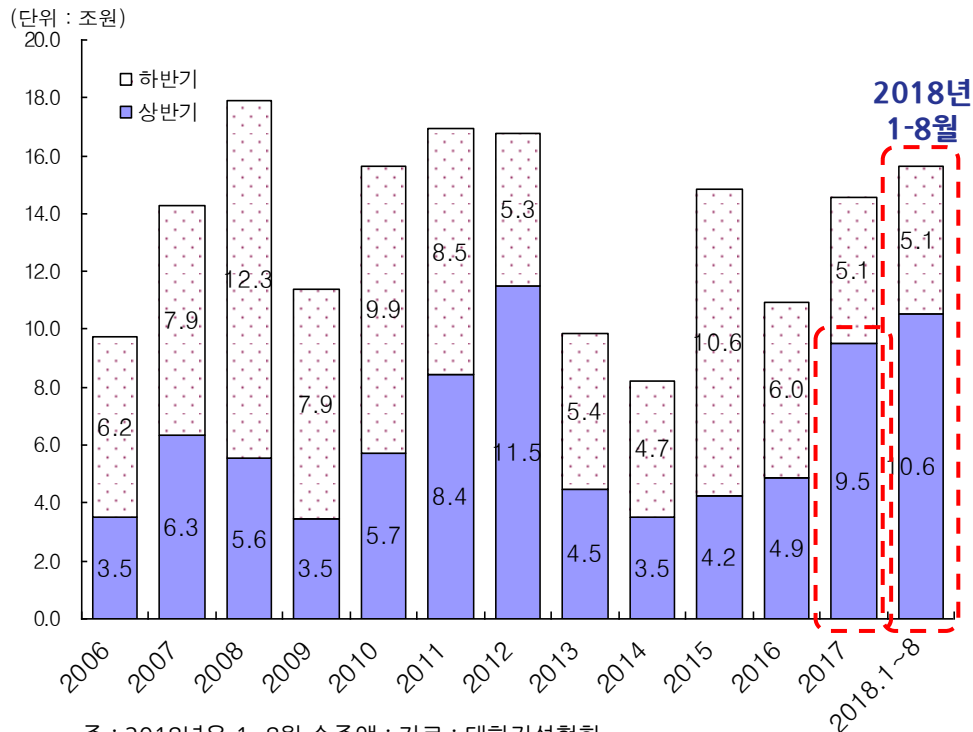
1~8월 재개발/재건축 이외 민간 주택수주 추이



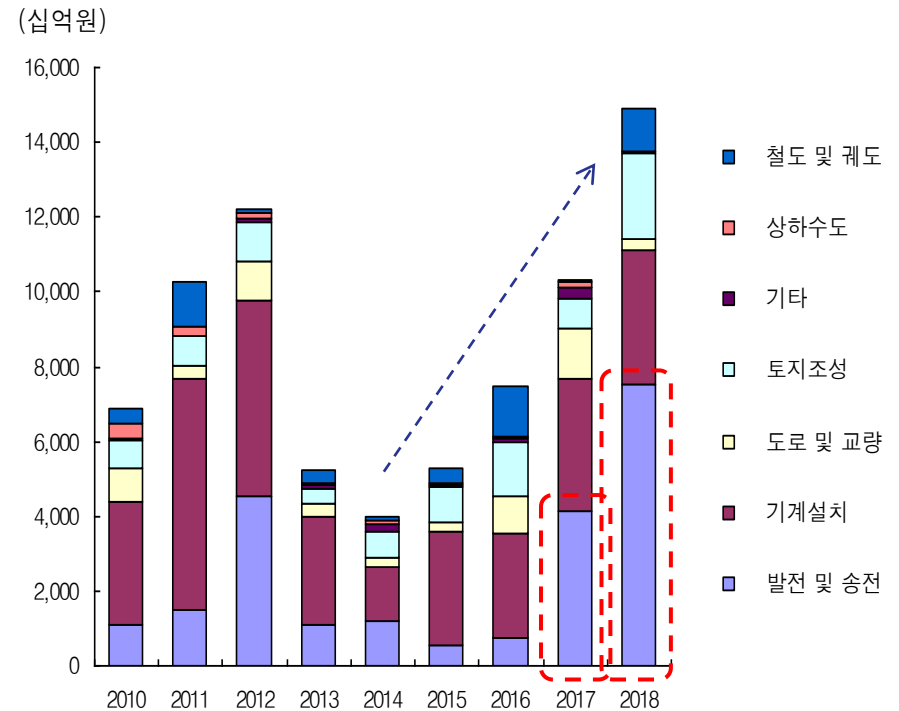
2017~18년 민간 토목수주 양호, 민자 발전 수주 등 영향

- 민간 토목수주 2017년 이후 회복세 시현 ← 2017년 이후 대형 민자 발전공사 수주 급증
 - 2017년 고성 하이 화력발전, 2018년 초 강릉 안인 화력발전, 2018년 하반기 삼척 화력발전

민간 토목 연간 수주액 추이



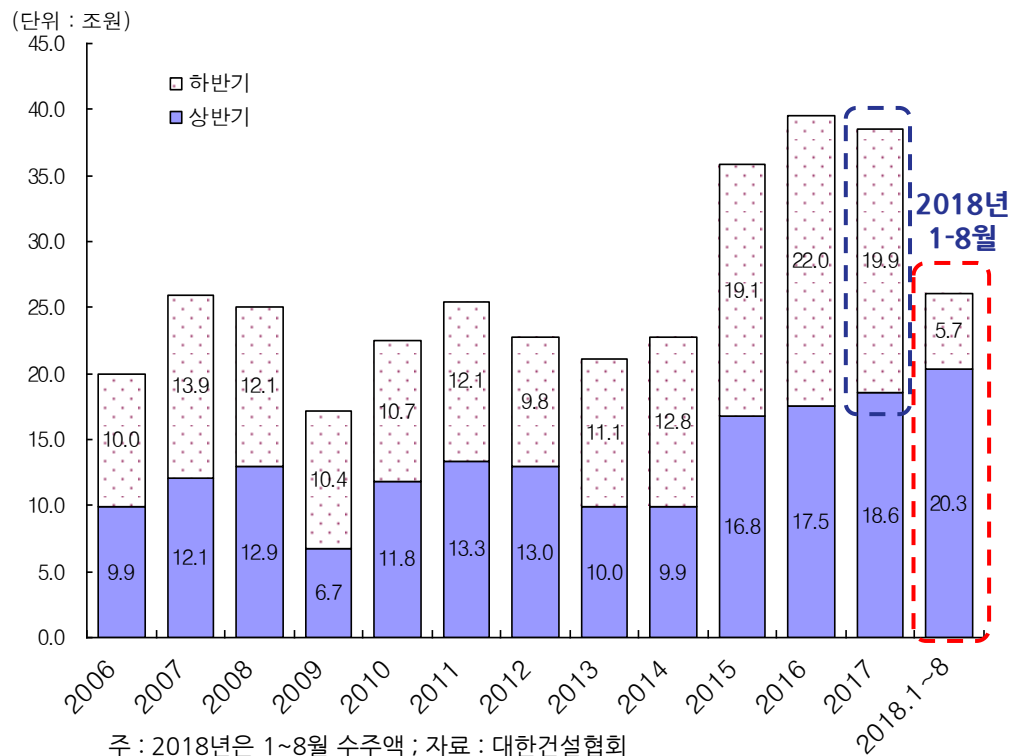
1~8월 민간 토목수주의 상품별 구성 추이



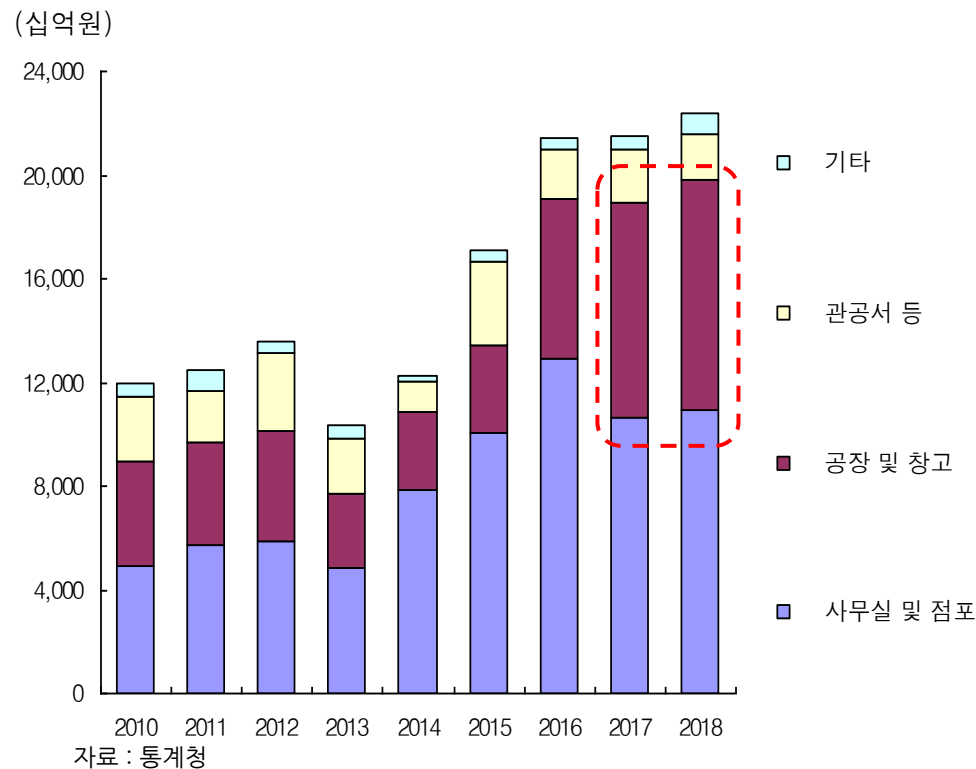
2018년 민간 비주거 건축 수주 증가세, 대규모 공장 증설 등 영향

- 2017년 하반기 감소한 민간 비주거 건축 수주(사무실 수주 감소), 2018년 재증가 < 대규모 공장 증설 등 영향
 - 2018년 1/4분기 수도권 반도체 공장 증설 등 대규모 공장 수주 발생
 - 2018년 사무실 및 점포 수주는 전년 수준 유지

민간 비주거 건축 연간 수주액 추이



1~8월 민간 비주거 건축 수주의 상품별 구성 추이



2018년 2/4분기 건설투자 14분기만에 감소세 전환, 3/4분기 8.6% 급감

- 2015~2017년 건설투자 3년 연속 역대 최고치 경신
 - 주거 및 비주거 건축투자 역대 최고치 경신. 단, 토목투자 8년 동안 감소 추이, 실질투자액 '95년 이후 최저치
- 2017년 2/4분기 이후 건설투자 증가세 둔화 시작, 2018년 2/4분기 이후 감소세, 3/4분기 19년내 최대 감소율

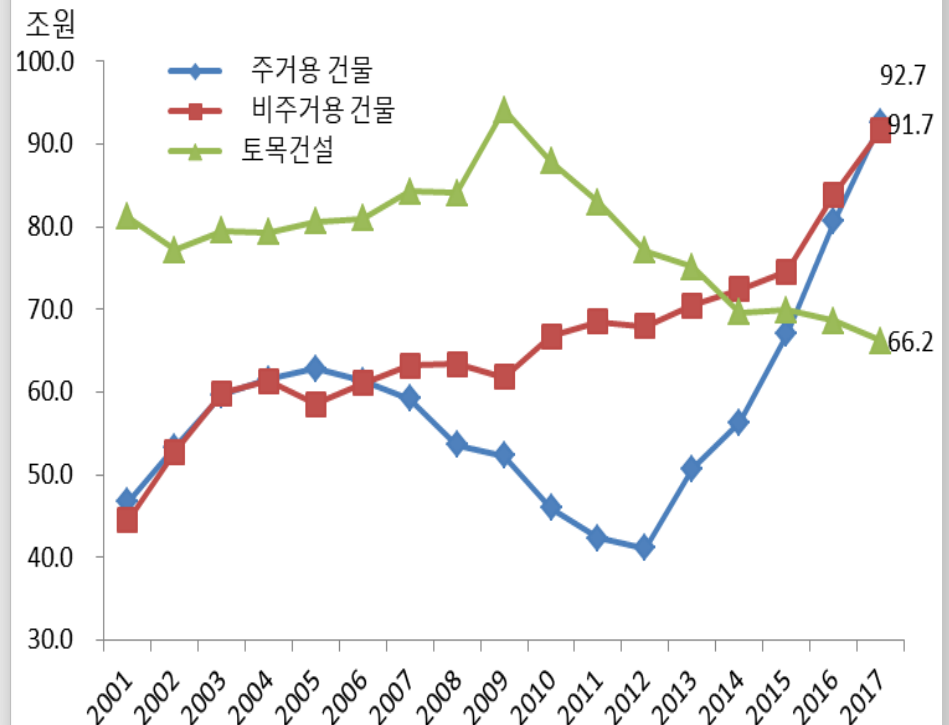
국내 건설투자 증감률 추이

(단위 : 전년 동기 대비 %)

구분		공종별 투자			
		건설 투자	공종별 투자		
			주거용 건물	비주거용 건물	토목
2016	1/4	8.4	18.4	11.5	-4.5
	2/4	9.4	22.7	12.1	-4.9
	3/4	11.0	20.3	12.2	-0.6
	4/4	11.9	19.5	14.0	2.2
2016년 연간		10.3	20.3	12.5	-1.8
2017	1/4	11.3	20.7	12.4	-1.5
	2/4	8.5	16.0	11.6	-3.6
	3/4	8.0	15.2	9.0	-3.3
	4/4	3.8	9.5	5.6	-4.8
2017년 연간		7.6	14.9	9.4	-3.5
2018	1/4	1.8	6.5	0.0	-3.1
	2/4	-1.5	-0.6	0.2	-4.9
	3/4	-8.6	-	-	-

자료 : 한국은행, 주 : 2010년 불변가격, 원계열 기준

공종별 건설투자 추이

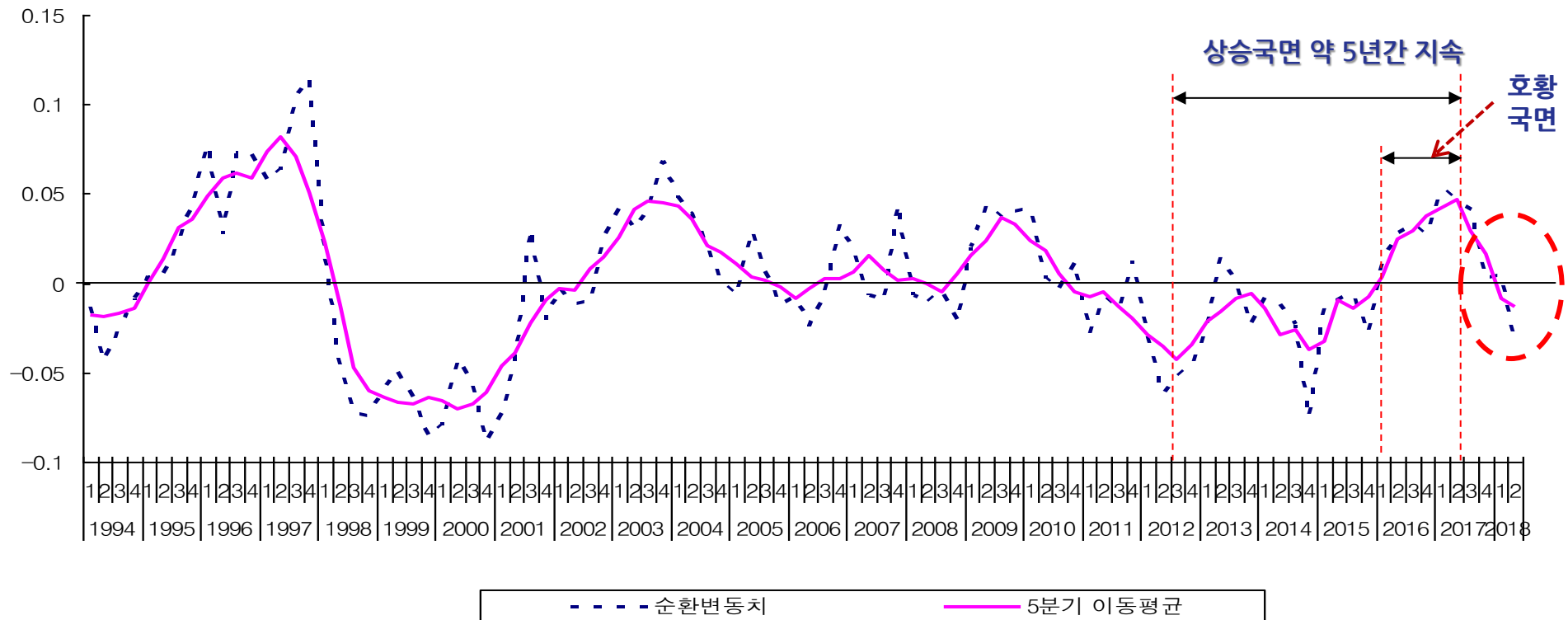


자료 : 한국은행, 주 : 2010년 불변가격, 원계열 기준

건설투자 순환변동, 2017년 3/4분기 이후 빠른 하강국면 지속

- 2012년 4/4분기 이후 약 5년간 상승국면, 2016년 이후 호황국면
- 2017년 3/4분기 이후 후퇴국면, 2018년 중반 불황국면 진입 → 과거 대비 2배 이상 빠른 하강 속도

건설투자 순환변동치 추이

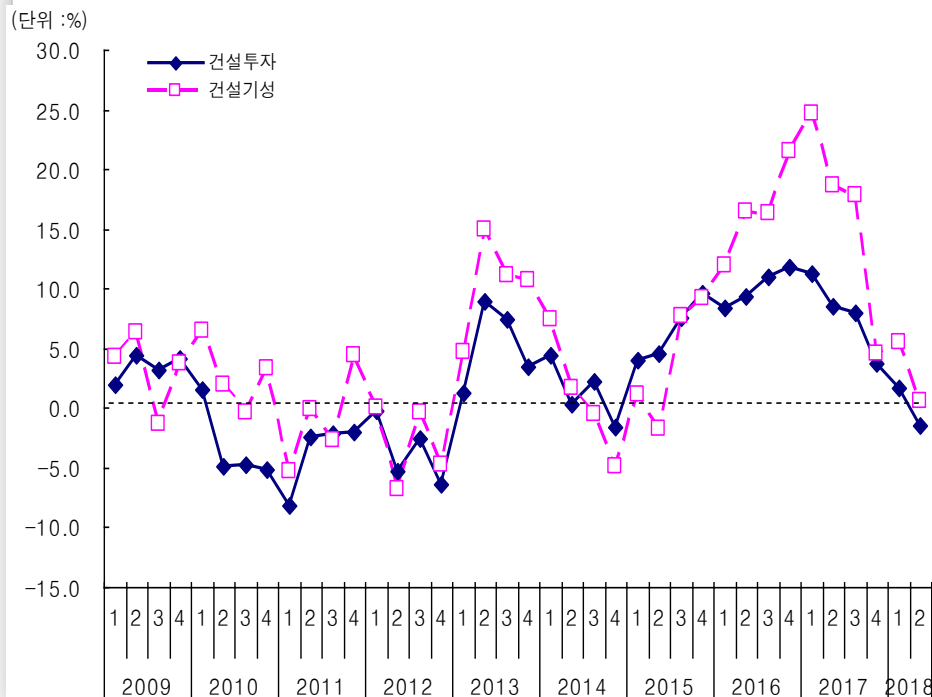


자료 : 한국은행

건설수주와 건설투자간 시차 감안, 2019년 건설투자 감소세 지속 예상

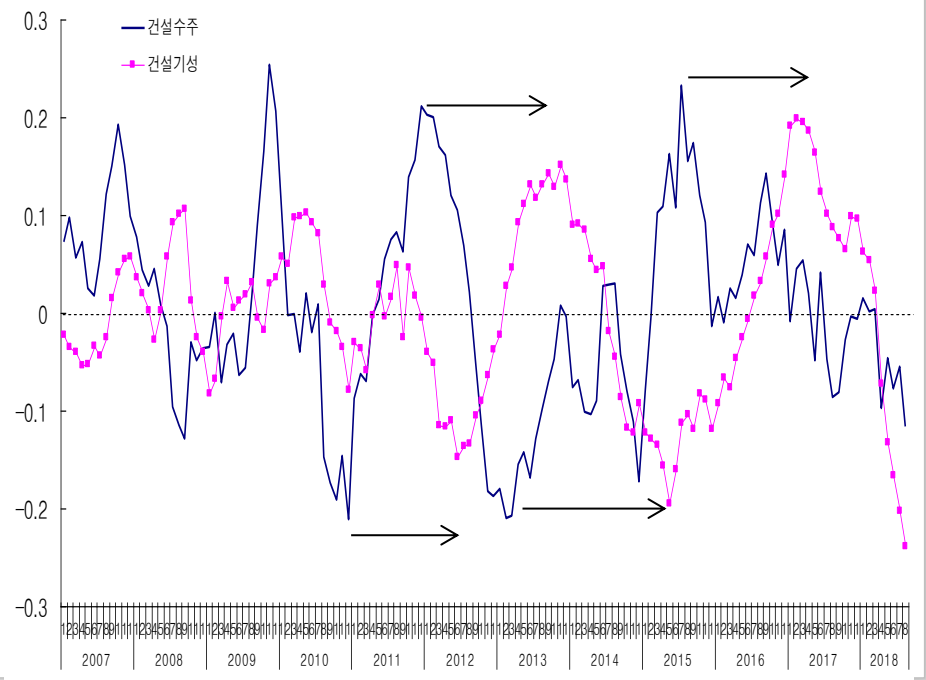
- 최근 수주-기성 시차 약 1년 반 수준
- 2017년 하반기 이후 수주 감소세 지속 → 2019년 건설투자에 부정적 영향

건설투자자와 건설기성 증감률 추이



자료 : 한국은행, 통계청

건설수주 및 건설기성 순환 변동치

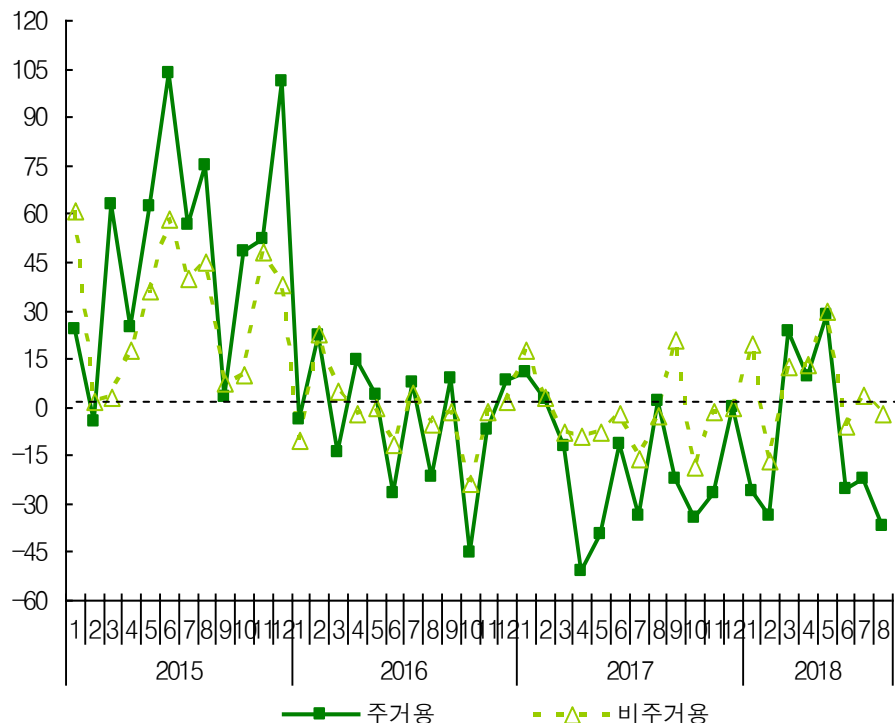


주 : 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP 필터로 필터링 수행, 7개월 이동 평균하였으며, 기성과 수주를 함께 보기 위해 기성 변동 폭을 2.5배 확대함.

건축 착공면적, 입주물량 추이 → 2019년 건축부문 건설투자 하방압력 증가

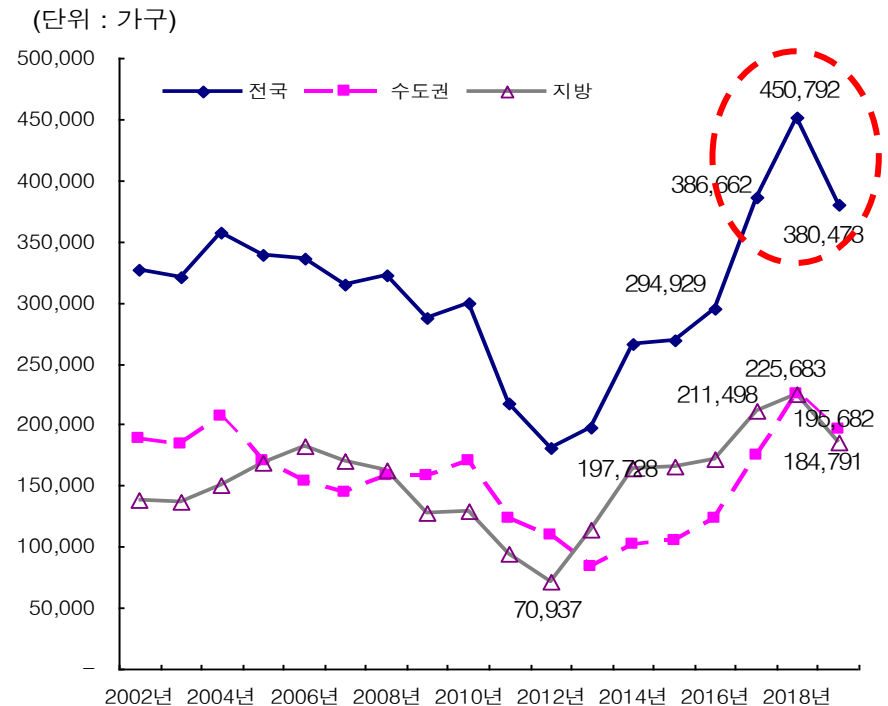
- 2016년 하반기 이후 건축 착공면적 대체적으로 감소세 지속
- 2018년 아파트 입주물량 급증 및 2019년 입주물량 감소
- ➔ 2018년 연말 이후 건설투자 하방압력 증가, 건설투자 감소세 확장 가능성

월간 건축 착공면적 증감률 추이



자료 : 국토교통부

신규 아파트 입주 물량 추이



자료 : 부동산114(주) ; 2018~2019년은 입주 예정물량

CONTENTS

I. 최근 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인

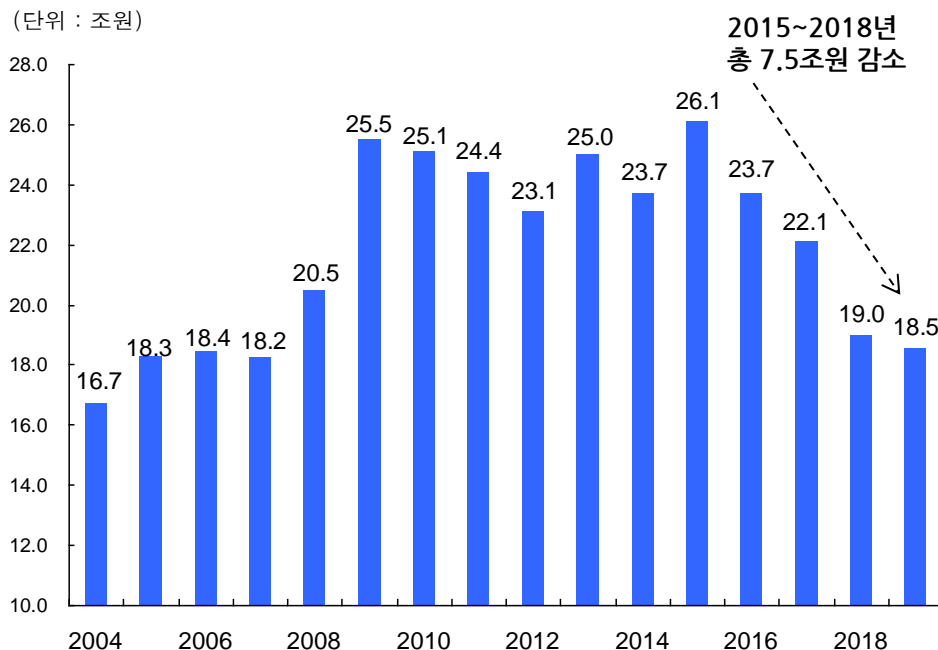


III. 전망의 결과 및 시사점

2019년 정부 SOC 예산(안) 전년비 2.3% 감소 18.5조원

- 2018년 정부 당초 예산안 17.7조원 대비로는 4.5% 증가
 - 연말 국회에서 최소 5천억원 이상 증액시 2018년 대비 소폭 증가 가능
 - 최근 5년 동안 연말 국회 예산 증액 3~5천억원 수준, 2018년 1.3조원
- ➔ 2016년 이후 지속된 예산 감소세가 4년 만에 멈출 가능성 존재. 단, 예산 수준은 여전히 부진

정부 SOC 예산 추이



주 : 추가경정 예산이 포함된 금액 ; 자료 : 기획재정부

정부 SOC 예산의 세부 분야별 내용(억원, %)

항목	2018년	2019년(안)	증감률 (%)	비고
도로	59,382	54,281	-8.6	국도건설 (2.0→1.6조)
철도, 도시철도	51,969	49,610	-4.5	일반철도건설 (2.3→2.1조)
해운, 항만	17,644	16,709	-5.3	항만개발/관리 (1.3→1.3조)
수자원	16,779	17,231	2.7	하천관리 (1.5→1.5조)
지역 및 도시	16,670	19,343	16.0	도시정책 (0.5→0.7조)
물류, 항공, 산단	27,471	28,313	3.1	산업단지개발 (0.3조→0.3조)
합계	189,916	185,487	-2.3	

자료 : 기획재정부

생활 SOC 예산 전년비 50% 증가한 8.7조원 편성

- 생활SOC예산 전년(5.8조원) 대비 50%(2.9조원) 증액 : 2019년 SOC 예산의 15% 수준 증액
- 단, 전통적 SOC 대비 건설투자 견인효과 제한적
- 지자체 매칭 3.3조원 → 총12조원 투자 계획. 단, 재정자립도 열악 지자체의 매칭 어려움 존재

지역 밀착형 생활 SOC 10대 사업 투자 계획

여가 · 건강 활동	① 문화·체육시설 등 편의시설 확충 (1.1조원)	<ul style="list-style-type: none"> 국민체육센터(160곳) 노후 공공도서관 리모델링(50곳) 전통시장 시설 현대화(450곳) 및 주차장 신규 조성(45곳) 	생활 안전 · 환경	⑦ 복지시설 기능 보강 (0.4조원)	<ul style="list-style-type: none"> 지역아동센터 환경 개선(1,200곳) 지역거점 공공병원 기능보강(41곳)
	② 지역관광 인프라 확충 (0.6조원)	<ul style="list-style-type: none"> 지방박물관 내 어린이 박물관 설치(7곳) VR·AR 체험존(19개 시설) 		⑧ 생활안전 인프라 확충 (2.3조원)	<ul style="list-style-type: none"> 노후 공공임대주택 시설개선(500억원) 전통시장 화재알림시설 설치(2.5만개)
지역 일자리 · 활력 제고	③ 취약지역 도시재생 (1.5조원)	<ul style="list-style-type: none"> 노후주거지 도시재생 추진(168곳) 		⑨ 미세먼지 대응 강화 (0.2조원)	<ul style="list-style-type: none"> 도시바람길 숲(10곳) 미세먼지 차단숲(60ha) 수소 충전 인프라(30곳)
	④ 농어촌 생활여건 개선 (1.3조원)	<ul style="list-style-type: none"> 어촌뉴딜(70곳) 군단위 LPG 배관망 지원(7개군) 도서지역 식수원 개발 지원(110곳) 		⑩ 신재생에너지 시설 확충 (0.6조원)	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관 유휴부지 활용 태양광 보급(609곳) 주택 태양광 지원(9.4만 가구)
	⑤ 스마트 영농 확산 (0.1조원)	<ul style="list-style-type: none"> 스마트팜 혁신 밸리(4곳) 스마트 축산 ICT 시범단지(2곳) 			
	⑥ 노후산단 재생 및 스마트 공장(0.7조원)	<ul style="list-style-type: none"> 노후산단 재생(펀드조성 2,500억) 정부지원 스마트 공장(2,100개) 			

자료 : 기획재정부

국토교통부 SOC 예산 중 신규사업 예산액 1천779억원 편성

- 신규사업 예산 2013년 이후 대체적으로 감소 추이
- 2019년 1,779억원(57개 사업) 편성 : 전년 대비 증가 불구, 여전히 저조한 수준

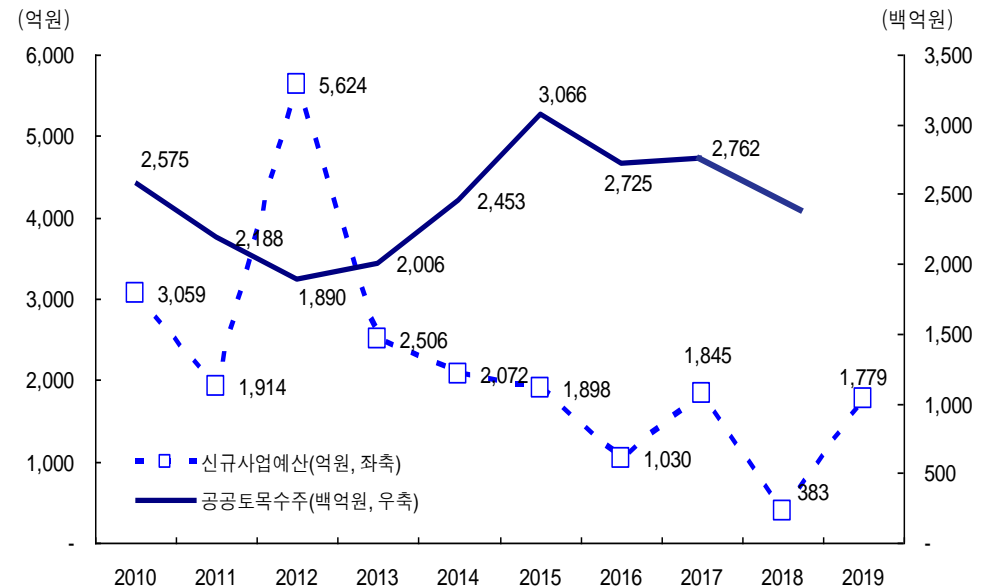
국토교통부 SOC 예산 중 신규사업 예산

(단위 : 건, 억원)

구분	전체		도로		철도	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액
2012	78	5,624	24	683	-	-
2013	96	2,506	33	1,055	4	175
2014	82	2,072	17	153	6	345
2015	28	1,898	24	846	4	1,052
2016	45	1,030	22	359	2	221
2017	60	1,845	22	1,080	6	269
2018	32	383	3	6	-	-
2019	57	1,779	13	110	1	20

자료 : 국토교통부 각 연도별 보도자료

신규사업 예산과 공공 토목수주 비교



자료 : 국토교통부 각 연도별 보도자료, 대한건설협회

✓ 신규 사업예산, 공공 토목수주 약 2~3년 시차 → 2016년 이후 토목공사 발주에 부정적 영향 지속

도로, 철도 등 교통분야 신규 사업 예산 부진, 지역 및 도시 예산은 비교적 양호

2019년도 국토교통부 신규사업 예산 편성 현황

(단위 : 억원)

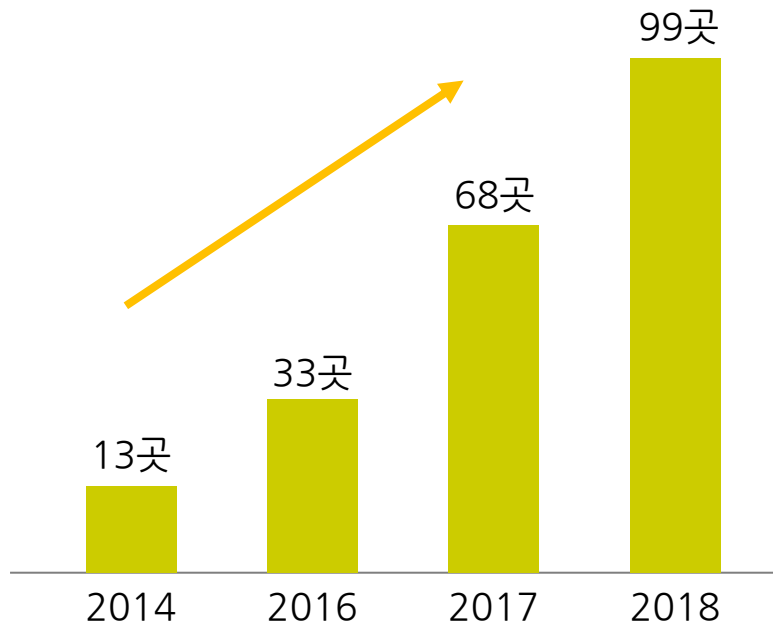
부 문	사 업 명	예산	부 문	사 업 명	예산	부 문	사 업 명	'19년안
도로 (13개) (110억 원)	강구대교국지도건설	2	지역및 도시 (5개) (840억원)	스마트시티 산업육성	24	물류 등 기타 (25개) (536억 원)	공공건설 BIM 활성화지원	5
	경기도계-인천마전국지도건설	2		스마트시티 확산사업	427		공공혁신조달연계 무인 이동체 및 SW플랫폼 기술개발(R&D)	14
	단성-시천국도건설	2		장기 미집행공원 지방채 이자지원	79		도시형 교통모델(공공형 버스)	234
	무심동로-오창C국지도건설	2		제로 에너지 건축 신산업육성	10		광역 알뜰카드 연계마일리지지원	31
	산청-금서국지도건설	2		지역발전 투자협약 시범사업	300		글로벌 고급 건설기술자 양성지원	10
	성수-진안3국도건설	2	산업단지 (14개) (189억원)	고성내 산단단 진입도로	1		도심도로 자율 협력주행 안전·인프라 연구사 업(R&D)	60
	세종-안성고속도로건설	10		공주송산1산단진입도로	2		버스운전 인력양성 지원	5
	수소충전소구축	75		금호워터폴리스산단진입도로	15		빅데이터기반항공안전관리·보안인증기술개 발(R&D)	10
	안흥-방림국도건설	2		김포한강시네폴리스산단진입도 로	13		소형무인비행기인증기술개발(R&D)	20
	양남-감포국도건설	2		도시첨단산업단지지원	82		쇠퇴지역재생역량강화기술개발(R&D)	10
	양산신가-유산국지도건설	2		부처연계형노후산단개발	25		수소버스운행을 위한 복합환승센터 구축 및 운영	10
	중산간도로(와산-선홍)선형개량 사업	5		익산산단진입도로	20		스마트건설지원센터운영	8
	충청내륙4국도건설	2		보령웅천산단진입도로	2		스마트도로조명플랫폼개발및실증연구(R&D)	12
철도(1개) (20억 원)	서울지하철 7호선 청라연장	20		음성맹동민국산단진입도로	8		여성안심터미널	1
항공·공항 (1개) (35억 원)	드론 인증센터 구축	35		천안직산도시첨단산단진입도로	3		기 타	166
				충주북구산단진입도로	5			
				파주법원1산단진입도로	2			

주 : 기금 사업(주택도시기금, 자동차기금) 6개, 10,563 제외 ; 자료 : 국토교통부 2019년 국토교통부 예산안 보도자료(2018.08)

2019년 이후 도시재생 사업 관련 공사 발주 점차 증가

- 2014년 선도지역 13곳 지정 → 현 정부 도시재생뉴딜공약으로 2017년 이후 지정 급증, 2018년 99곳(7.9조원) 지정
- 사업 선정 이후 공사 발주까지 약 2년 이상 소요 : 2017년 '창동 복합시설 공사(2천억)' 발주 등 점차 공사 발주 시작
➔ 2019년 점진적 발주 증가 예상. 단, 본격적 증가는 2020년 이후 전망

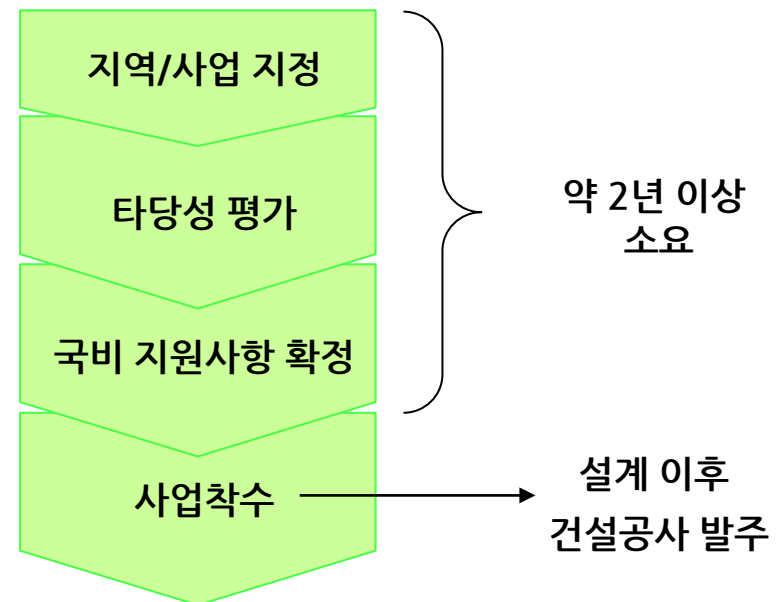
도시재생 사업 선정 추이



주 : 2014년 선도지역, 2016년 일반지역, 2017년 이후는 도시재생 뉴딜사업

자료 : 국토교통부

도시재생 사업 추진 단계



주 : 도시재생 뉴딜사업을 포함해 국비가 지원되는 도시재생 사업의 일반적인 추진 단계임

최근 3년 간 지자체 SOC 예산 증가세, 2019년 추가 증가는 쉽지 않은 상황

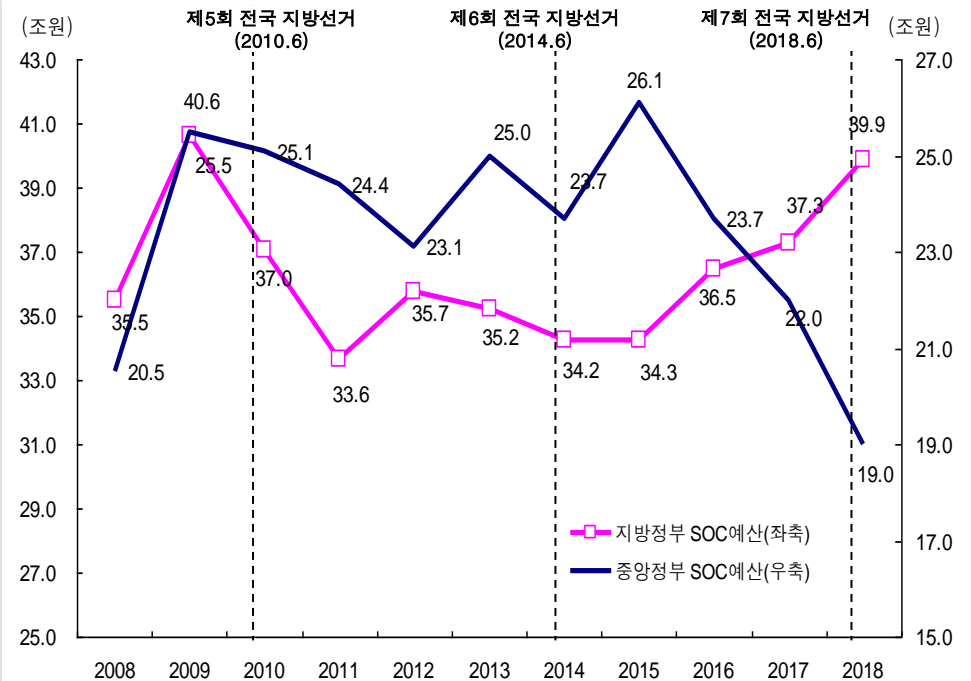
- 정부 SOC 예산과 지역 SOC 예산 추이 비교시 일정 수준 상관관계 존재했으나, 최근 3년 간 탈동조화 현상
- 지방선거 실시 차기 년도에 지방 SOC 예산 증가 패턴 미흡, 공약사업도 2019년 본격 발주는 어려운 상황
- 최근 지방의 재정자립도 다소 상승 불구, 여전히 50%대 초반에 불과(2014년 50.3% → 2018년 53.4%)

지방 재정자립도 추이



자료 : 지방재정통합공시(<http://lofin.mogaha.go.kr>)

정부 SOC 예산 및 지자체 SOC 예산 추이 비교



주 : 2009년, 2013, 2015년 추가경정 예산이 포함된 금액 ; 자료 : 기획재정부

자료 : 지방재정통합공시(<http://lofin.mogaha.go.kr>)

정부의 공공기관 투자 확대 방침으로 공공기관 발주 증가 예상

- 2018년 주요 공공기관의 발주 계획 금액 전년비 약 20% 축소 → 2019년 추가 축소는 어려운 상황
- 정부의 10.24 경기/고용 대책 통해 2019년 공공기관 투자 확대 방침 발표
 - 주거, 환경·안전, 신재생에너지 분야 투자 : '18년 17.9조원 → '19년 26.1조원(8.2조원 확대)
- 주요 공공기관의 총부채 규모는 완만한 상승 기조 → 투자 제약 예상

10.24 경기 및 고용 대책의 주요 내용

공공기관 투자 확대

- 공공기관 투자 확대 : 주거, 환경·안전 등 투자, 신재생에너지 분야 투자 8.2조원 확대

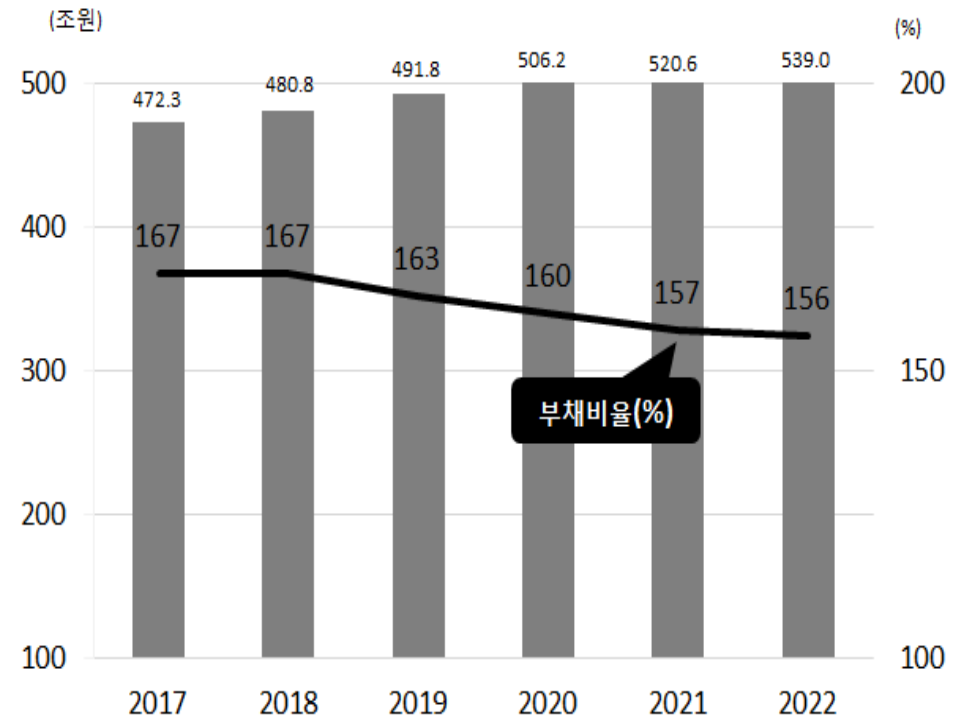
주요 광역교통 사업 조기추진

- GTX B/C, 서부경남KTX, 새만금공항, 충북선 고속화 등 10조원 내외 조기 착공 추진(예타 면제 검토)
- 단, 일정 감안 2019년 수주 인식 사업은 제한적

기업 투자 지원

- 공장증설 등 기업 투자(2.3조원) 조기 착공 지원
- 중견/중소기업 설비투자 관련 금융지원(15조원)

주요 공공기관 총부채 규모 전망



주 : 2017년 38개, 2018년 이후 39개 주요 공공기관 대상 ; 자료 : 기획재정부.

2018년 하반기 이후 공공 분양주택 발주 증가세, 2019년에도 완만한 증가세 예상

공공주택 사업승인 추이

(단위: 만호)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
계	16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6	7.6	7.7
유형	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	3.9	7.0	6.78
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	2.5	0.6	0.88
지역	수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	4.3	4.5
	지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.3	3.1

주거복지로드맵상 공적주택 100만호 공급계획(준공 및 입주 기준)

(단위: 만호)

사업유형별 구분		'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
주체	공급유형							
공공임대	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
공공분양		1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0

2019년 건설형 임대
예년 수준 7만호 공급

+

2019년 공공 분양
증가

: 입주 기준 21년 급증,
발주/착공 기준

18년 말부터 증가

(신혼희망타운 10만호
(수도권 7만호) 조기공급)

자료 : 국토교통부(2018.03.06), 2018년 공공주택 14.8만호 공급 계획 : 공공임대 13만호 공급(준공, 입주), 공공분양주택 1.8만호 공급(착공)

	건설수주	건설투자
SOC 예산 및 신규 사업 예산	↓	—
생활형 SOC 예산 증액	↑	↑
지자체 및 공공기관 투자	↑	↑
공공 주택 포함 건축공사	↑	↑
도시재생	↑	↑

2019년 공공
건설수주 및 투자
전년비 증가 예상

권역별 향후 신규 주택공급여건 관련 변수

수도권

- 긍정 요인 : 서울 신규 아파트 입주 물량 부족, 전세가 높은 수준
- 부정 요인 : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증 →
2017~19년 신규 아파트 입주 호조세, 정부 대책(6.19, 8.2, 9.13, 9.21 대책 등) 주로 수도권에 부정적 영향, 금리 인상, 초과이익환수제 부활 및 안전진단 강화로 인한 재건축 사업 위축

지방

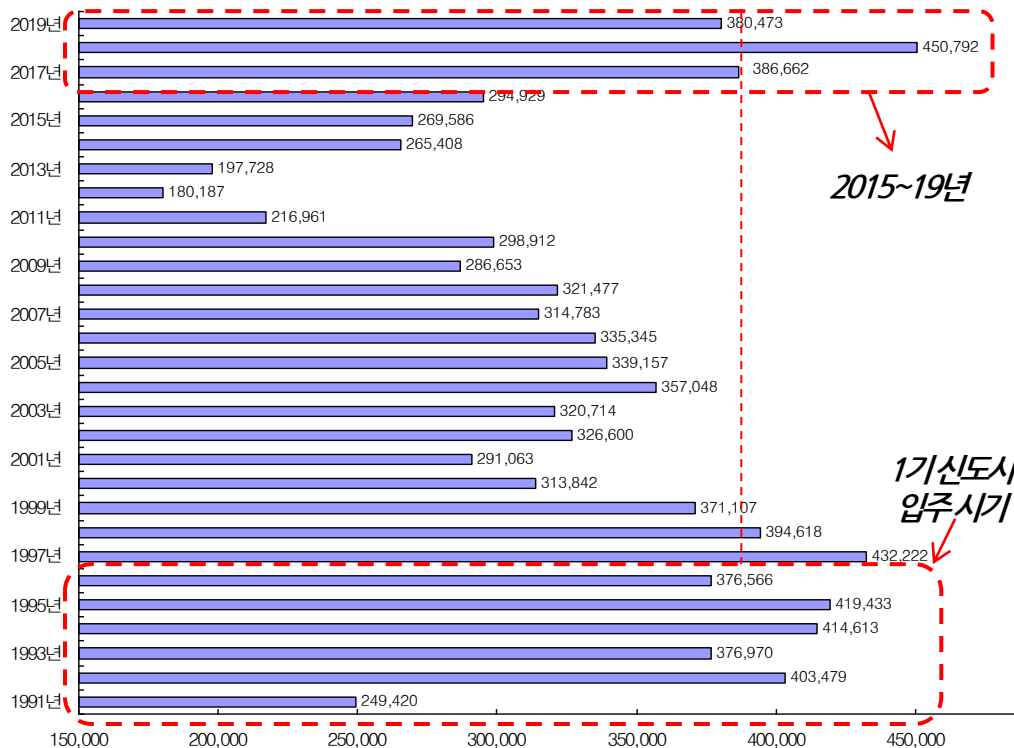
- 긍정 요인 : 혁신도시 개발 지속, 도시재생사업 진행
- 부정 요인 : 2014~19년 신규 아파트 입주 호조세, 2017년까지 신규 분양 호조세 지속, 정부 규제 강화, 금리 인상, 거시경제 둔화

수도권, 지방 모두
부정적 요인이
증가하고 있는 상황

신규 주택 공급과잉 우려 지속 → 신규 주택공급 여건 악화

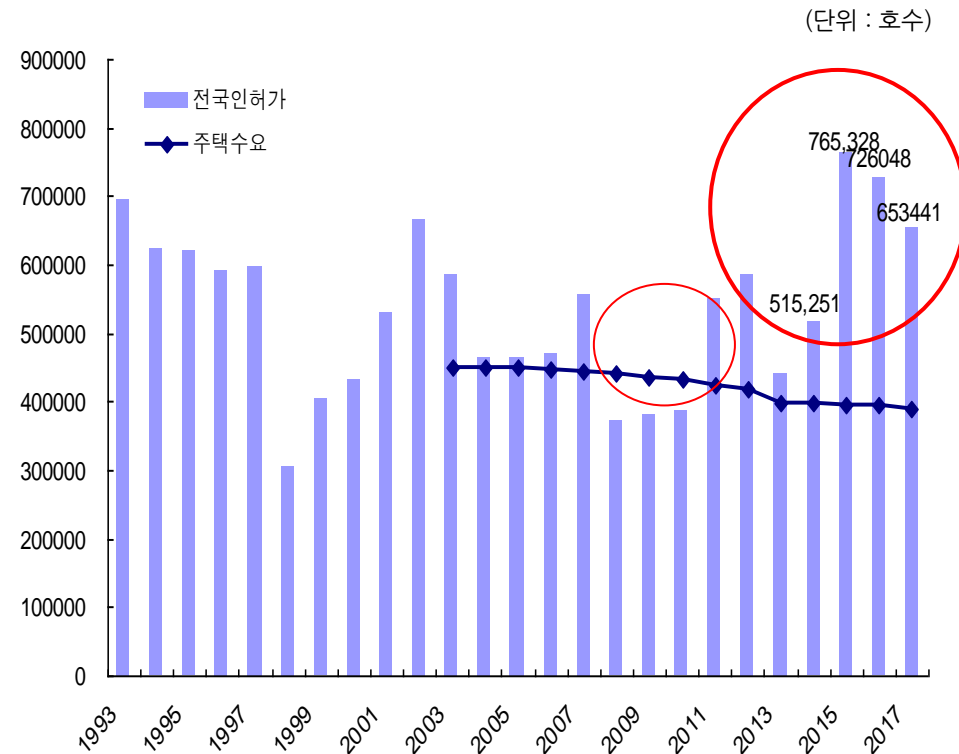
- 2017~19년 입주 물량 역대 최고 수준
- 3년 누적 입주 물량 역대 최고치, 2018년 입주 물량은 1기 신도시 공급 당시 연간 입주 물량 상회
- 2011년 이후 신규 주택수요 대비 주택 인허가 지속 상회

1991~2019년 전국 연간 아파트 입주 물량



자료 : 부동산114(주) ; 2018~2019년은 입주 예정물량

주택인허가 추이



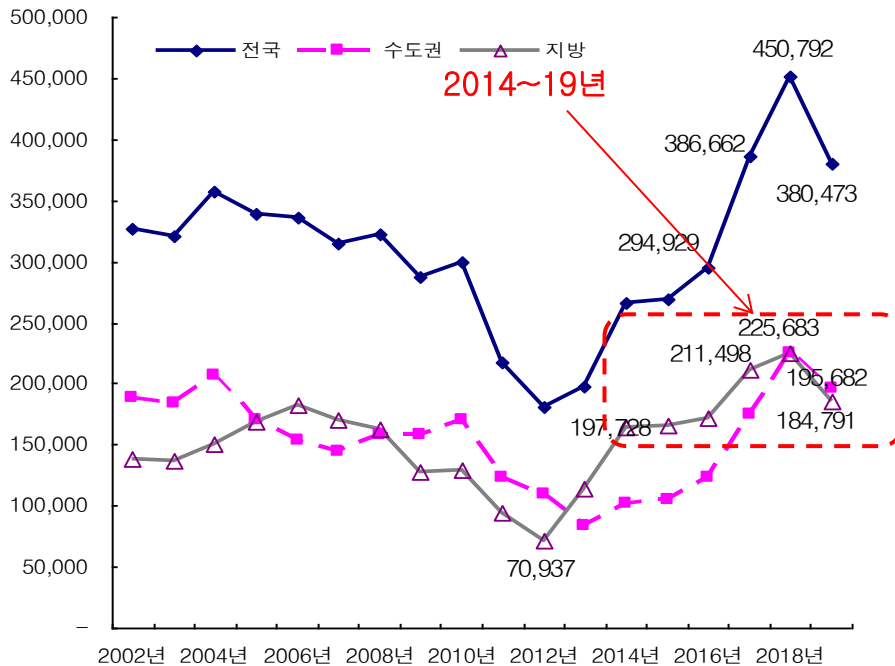
자료 : 국토부

지방 신규 입주 6년 연속 호조세, 수도권 외곽도 단기간 입주 급증 → 신규 공급여건 악화

- 지방 2014~19년 입주 호조세 : 2011~17년 분양 호조세 감안 2020년에도 입주 비교적 양호 → 공급과잉 압력 ↑
 - 수도권 2017~19년 입주 호조세 : 3년간 입주 호조세 → 지방에 비해서는 공급과잉 압력 낮은 편, 서울은 입주 부족
 - 서울 : 입주 물량 2019년까지 비교적 부족한 수준. 경기도는 2017년 이후 입주 급증
- 신규 주택공급 여건 : 지방 악화 심화, 수도권 외곽 지역 점진적 악화

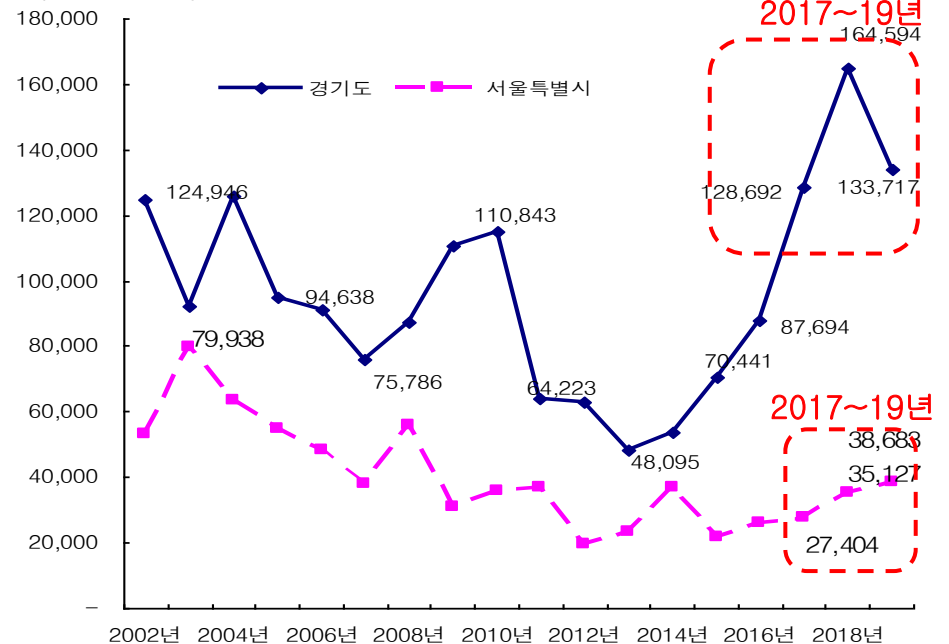
신규 입주물량 추이

(단위 : 가구)



수도권 지역별 신규 입주 물량 추이

(단위 : 가구)

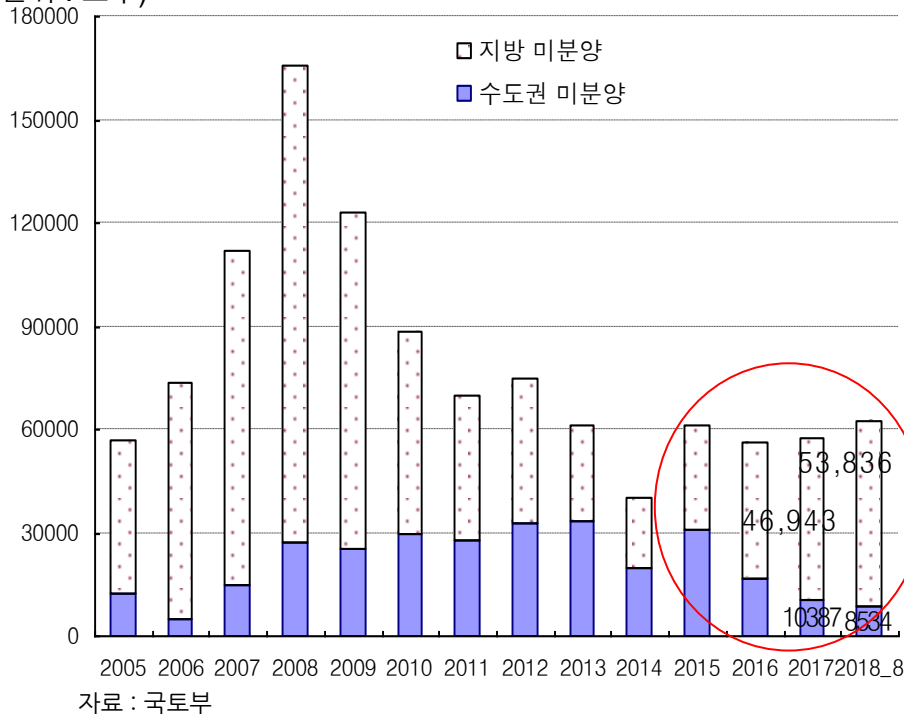


지방 미분양 2015년 이후 지속 증가, 준공 후 미분양도 2016년 이후 지속 증가

- 지방 : 2015년 이후 증가세 지속, 2018. 8월 기준 5.4만호, 2009년 이후 최대치
지방의 준공 후 미분양 주택 2016년 이후 지속 증가, 2011년 수준 육박
- 수도권 : 2016년 이후 미분양 감소세, 준공 후 미분양 2013년 이후 지속 감소세, 10년 내 최저 수준

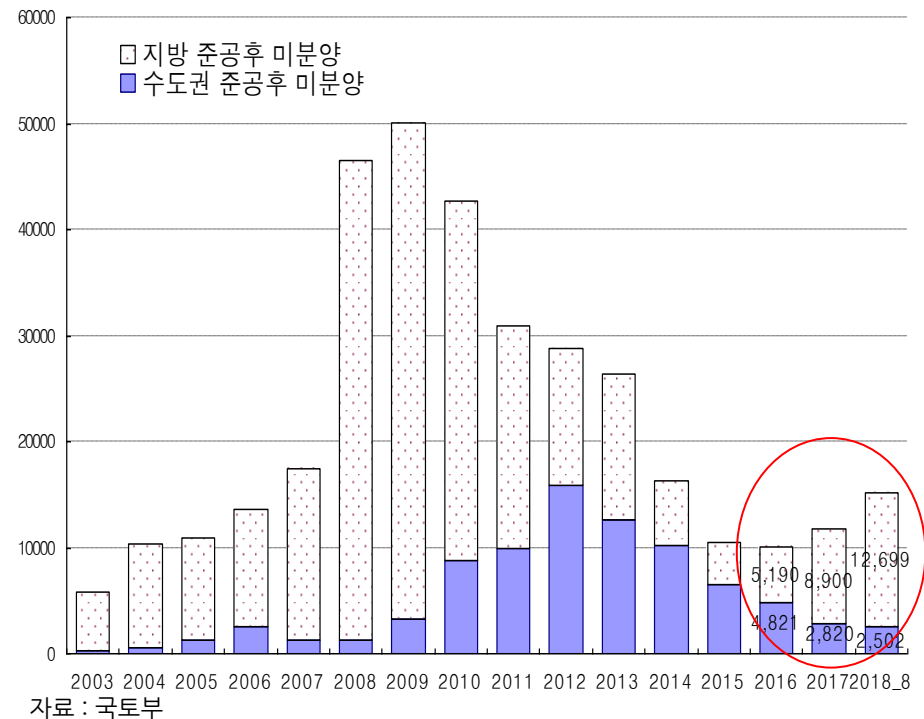
미분양 주택 추이

(단위 : 호수)



준공 후 미분양 주택 추이

(단위 : 호수)



금리, 거시경제, 정책 요인에도 부정적 영향 증가

금리

2019년 완만한 금리상승 압력 존재 → 주택공급에 부정적 요인 증가

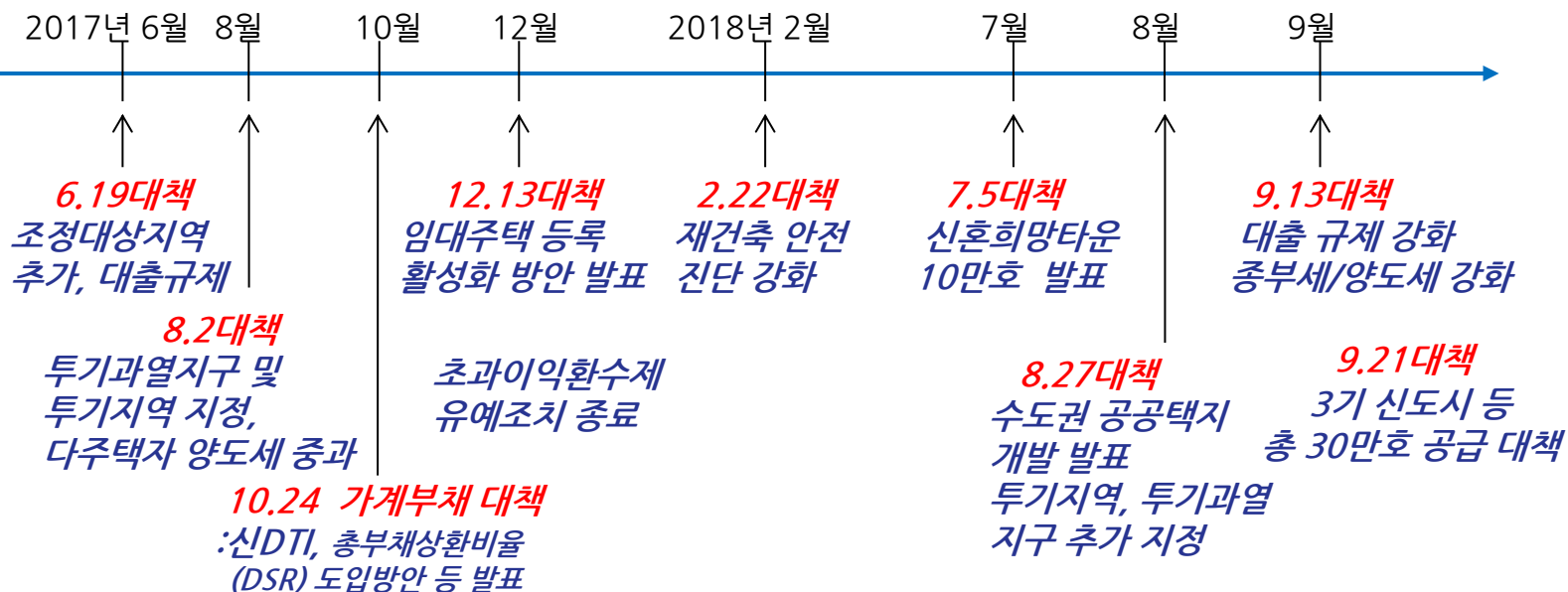
- 2017년 이후 시중 금리 점진적 상승
- 기준금리 : 2019년 4/4분기~2019년 동안 약 2회 인상 가능성

거시경제

2019년 경제 성장률 둔화, 후퇴국면 → 주택공급에 부정적 요인 증가

- 2019년 경제 성장률 2%대 중반 소폭상회, 전년보다 0.2~0.3%p 둔화 전망

정책



9.13 및 9.21 대책 → 수도권 외곽 주택 공급여건 악화

- 대출 규제 → 규제지역 다주택 세대의 주담대 활용 투자수요 감소 → 수도권 주택 수요 감소(특히 수도권 외곽 수요 감소)
- 3기 신도시 → 입지 매력도 우수할 경우 주택수요의 대기수요 전환 가능 → 수도권 주택수요 감소 가능
- 단, 서울 도심내 공급 방안 미흡 → 서울 도심 신규 주택공급 여건 아직 양호 전망
- ➔ 수도권 주택공급 여건 악화(특히 수도권 외곽). 단, 신도시 개발 영향 2023년 이후 건설사 공사물량 증가 효과

9.13 대책의 주요 내용

대출 규제

- 주택담보대출 : 2주택 이상 세대의 규제지역내 주택구입, 규제지역내 실거주 외 고가주택 구입 위한 대출 금지
- 주택임대사업자대출 : LTV 강화(80% → 40%)

종부세 강화

- 종부세 : 과표 구간별 세율 인상. 3주택 이상 보유자 및 조정대상지역 2주택 이상 보유자 0.1~1.2%p 세율 인상해 최대 3.2% 과세
- 과표 3~6억원 구간 신설 : 세율 0.2~0.7%p 인상
- 공정시장가액비율 상향 : 80% → 연5%p씩 상향

주택 공급

- 수도권 공공택지 개발 포함 총 30만호 공급 : 9.21 대책 통해 세부 공급 계획 발표

양도세

- 조정대상지역 일시적 2주택자 양도세 면제 요건 강화 : 3년 내 처분 → 2년 내 처분

9.21대책의 주요 내용

경기/인천 중소규모택지

- 경기5곳, 인천1곳 2만5천호공급발표
- 19.6월까지추가4만5천호발표

서울

- 11곳 1만호공급발표
- 19.6월까지추가2만호발표

신도시개발

- 서울1기신도시사이 4~5곳조성 총20만호공급

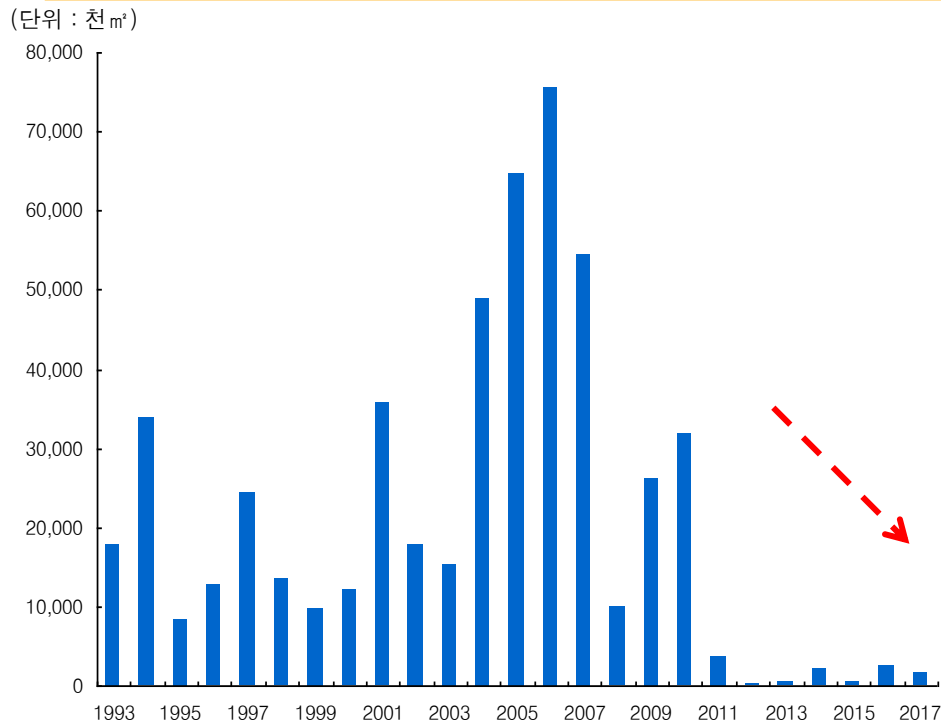
도시규제 완화

- 서울 상업지역 주거용 비율 및 용적률 상향, 준주거지역 용적률 상향 등

향후 건설사의 주택공급 가능한 택지 확보 규모도 감소세

- 2011년 이후 최근까지 공공 택지공급 실적 상당 폭 감소, 공공택지개발지구 지정 역시 2011년 이후 저조한 상황
- 9.21대책에 의한 3기 신도시 택지는 2022년 하반기 이후 건설사 공급 예상
- 2017년 이후 주요 대형 건설사의 PF 지급보증 잔액도 대체적으로 상당 폭 감소

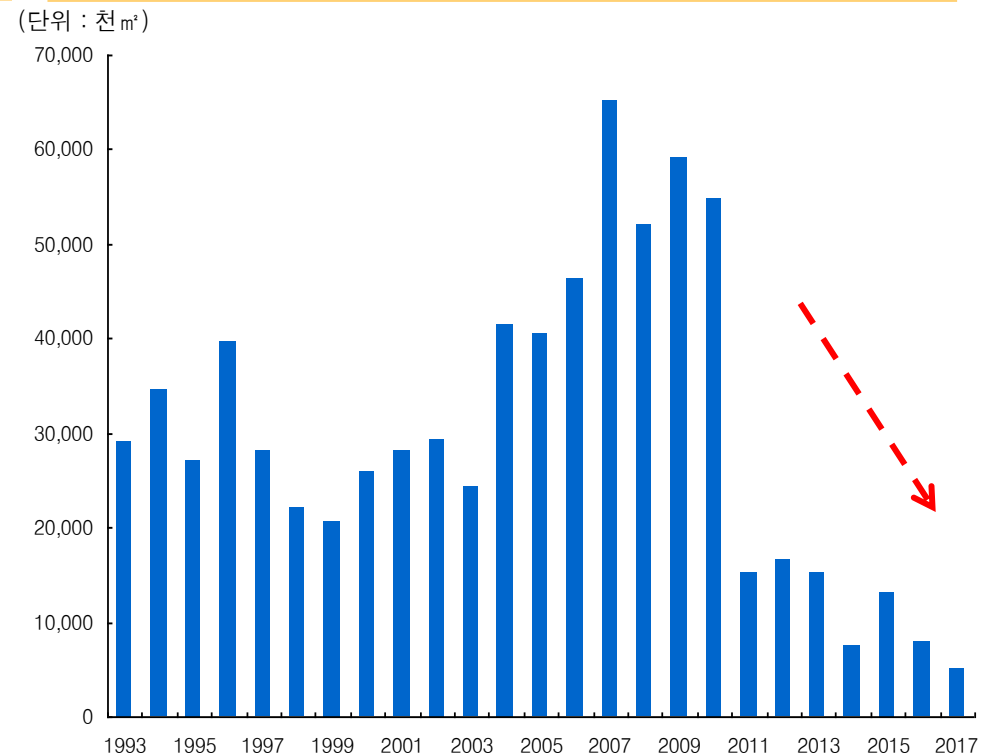
연도별 공공택지개발지구 지정 실적



주: 공공주택지구(구 보금자리주택지구) 지정실적으로 지구지정변경 증감은 반영되지 않아 사업 준공된 실적과는 다소 차이가 있음.

자료: 통계청

연도별 공공택지 공급실적



주: 공공택지를 수요자에게 공급한 실적(시도지사 및 사업시행자 보고/승인자료), 공급 승인일 기준으로 택지분양과는 다소 시간적 차이가 있음.

자료: 통계청

소 결

- 신규 주택공급 여건 2018년에 이어 2019년에도 악화, 주택공급 감소 전망
 - 수도권 : 수도권 외곽 중심 공급 여건 점차 악화 전망. 단, 지방에 비해서는 양호
 - 지방 : 2019년 공급 여건 매우 악화 전망

건설 수주 및 건설 투자 영향

건설수주

- 수도권 : 2019년 수도권 민간 주택수주 감소세 전망
단, 지방에 비해서는 감소 폭 양호 전망
- 지방 : 2019년 지방 민간 주택수주 상당 폭 감소 전망

건설투자

- 2017년 하반기 이후 주택수주 감소세 지속
→ 2019년 주거용 건축투자액 본격적 감소세 전망

재개발/재건축 수주 2019년에도 감소세 지속 전망

- 2018년 이후 재개발/재건축 수주 감소세 전환 : 2017년 조기수주 인식, 재건축 규제 강화, 주택경기 둔화 영향
 - 2017년 말 재건축 초과이익환수제 유예 종료, 2018년 초 재건축 안전진단 강화 등
- 2018년 수주 감소요인이 2019년에도 지속 → 2019년 수주 감소세 지속. 단, 기저효과로 감소 폭 둔화 전망

재개발/재건축 수주 증감률 추이(%)

구분	증감률		
	재개발	재건축	합계
2015년	139.9	55.5	88.9
2016년	42.4	-3.3	19.7
2017년	-2.5	44.1	16.2
2018년 1~8월	-3.7	-49.1	-25.6

자료 : 대한건설협회, 한국건설산업연구원

재개발/재건축 수주 비중 추이(%)

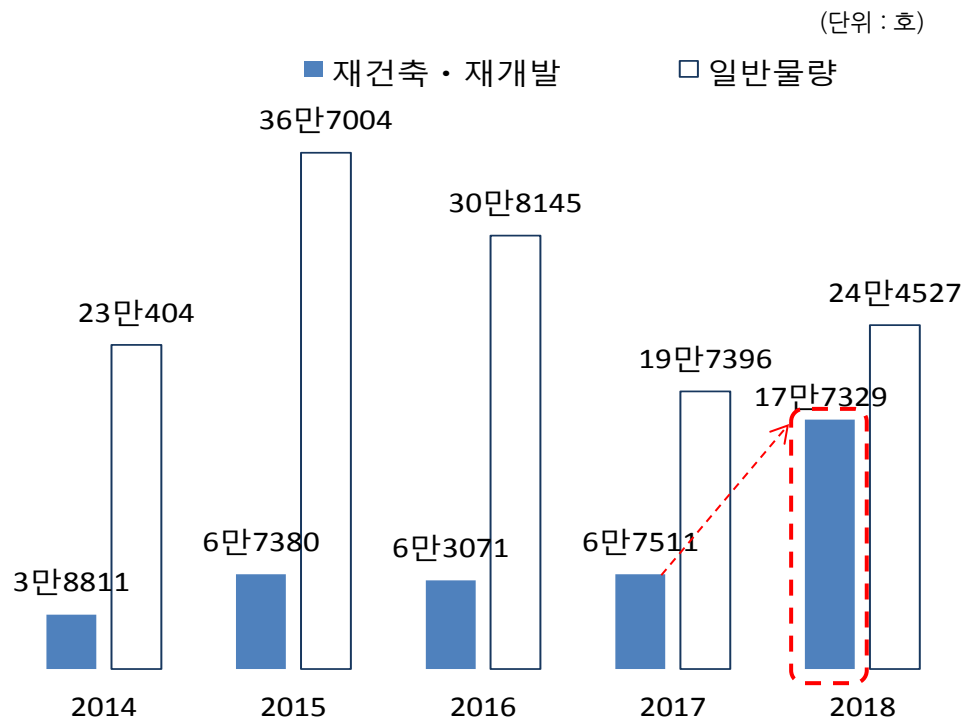
연도	전체주택 대비 비중	민간주택 대비 비중
2007	28.5	32.8
2008	37.0	46.8
2009	45.3	55.8
2010	56.3	66.2
2011	38.4	46.8
2012	33.5	41.2
2013	21.2	25.6
2014	19.8	22.7
2015	22.7	24.5
2016	24.2	27.4
2017	31.0	35.5
2018.1~8	32.8	36.6

자료 : 대한건설협회, 한국건설산업연구원

2018년 재개발/재건축 수주 감소세 불구 분양 실적 양호 → 건설투자에 긍정 영향

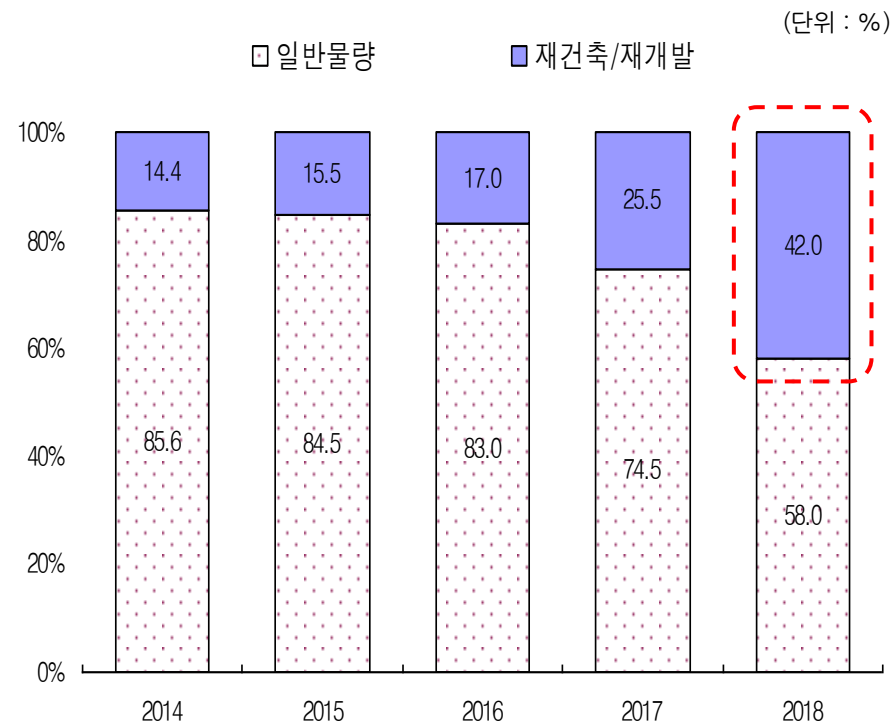
- 2018년 재개발/재건축 분양 물량 급증 → 2018~20년 건설투자 유발 → 2019년 건설투자 감소 완충 효과
- 2018년 재개발/재건축 분양 물량 전년 대비 약 11만호(163%) 증가

재개발/재건축 연간 분양물량 추이



주 : 2018년은 예정물량 ; 자료 : 부동산114

재개발/재건축 분양 물량 비중 추이



주 : 2018년은 예정물량 ; 자료 : 부동산114

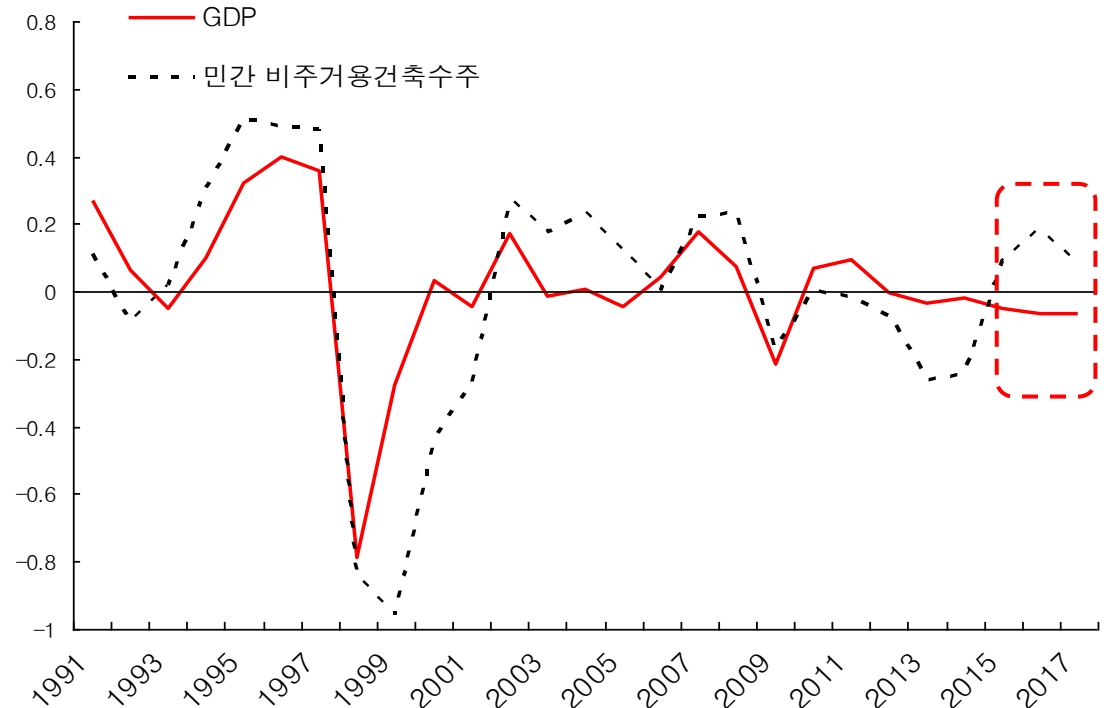
2019년 민간 비주거 건축 수주, 금리/거시경제/설비투자 변화 등이 주요 변수

- 전망 쟁점 요인 : 사무실/점포 수주 감소세 지속 및 공장/창고 수주 회복세 지속 여부
- 주요 변수 : 금리, 거시경제, 설비투자 변화, 도시재생 활성화 수준 등

비주거 건축 수주 추이 (전년 동기비 %)

시기		합계	공공	민간
2014		4.8	-1.0	7.8
2015		33.2	-18.6	58.1
2016		13.2	25.4	10.2
2017	상반기	8.9	20.2	6.2
	하반기	-11.0	-15.4	-9.7
	연간	-2.7	-2.0	1.8
2018	1/4	15.7	-18.4	26.9
	2/4	-4.0	-16.6	-1.0
	상반기	3.7	-17.4	9.4
	7월	30.0	-3.1	41.1
	8월	-24.0	-3.9	-27.4
	1~8월	3.1	-14.5	7.8

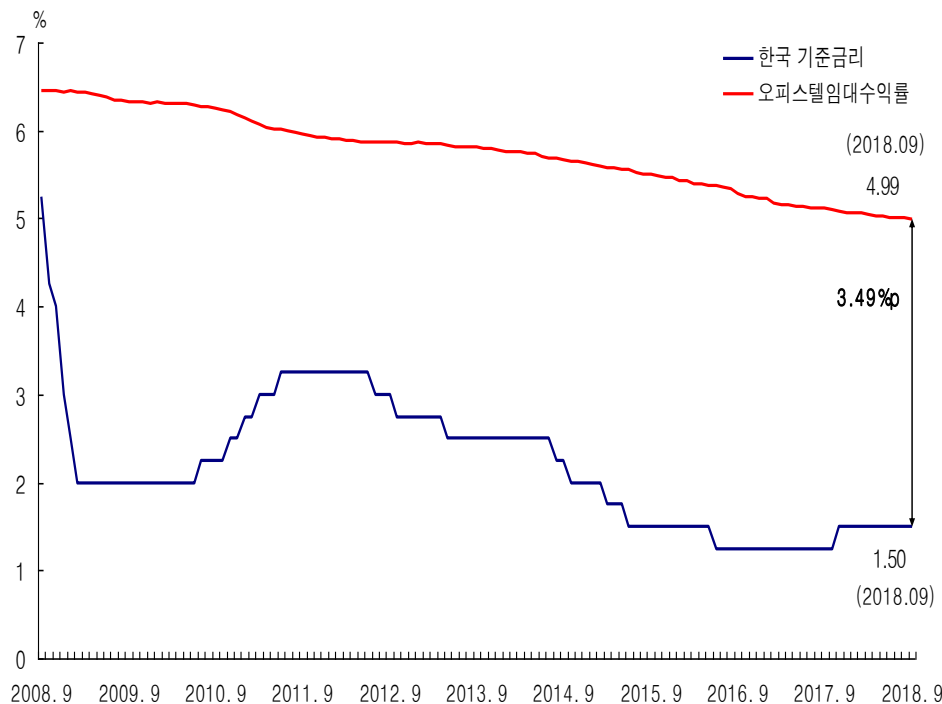
GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환주기 비교



2017년 이후 시중 금리 인상 지속 → 금리와 수익형 부동산 수익률 갭 지속 축소

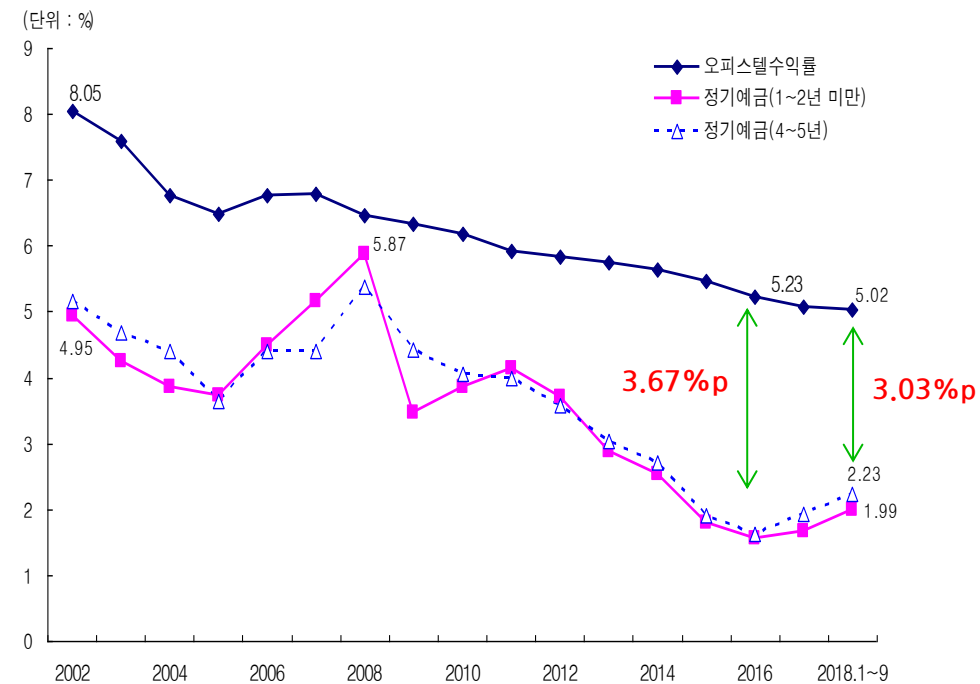
- 2017년 이후 시중 금리 인상 → 2018년 9월 정기예금 금리, 오피스텔 임대 수익률 갭(gap) 3.03%p로 축소
- 2019년 금리 인상 지속시 수익률 갭 더욱 축소 예상

기준금리와 오피스텔 임대수익률 차이



자료 : 한국은행, 부동산114

정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 차이

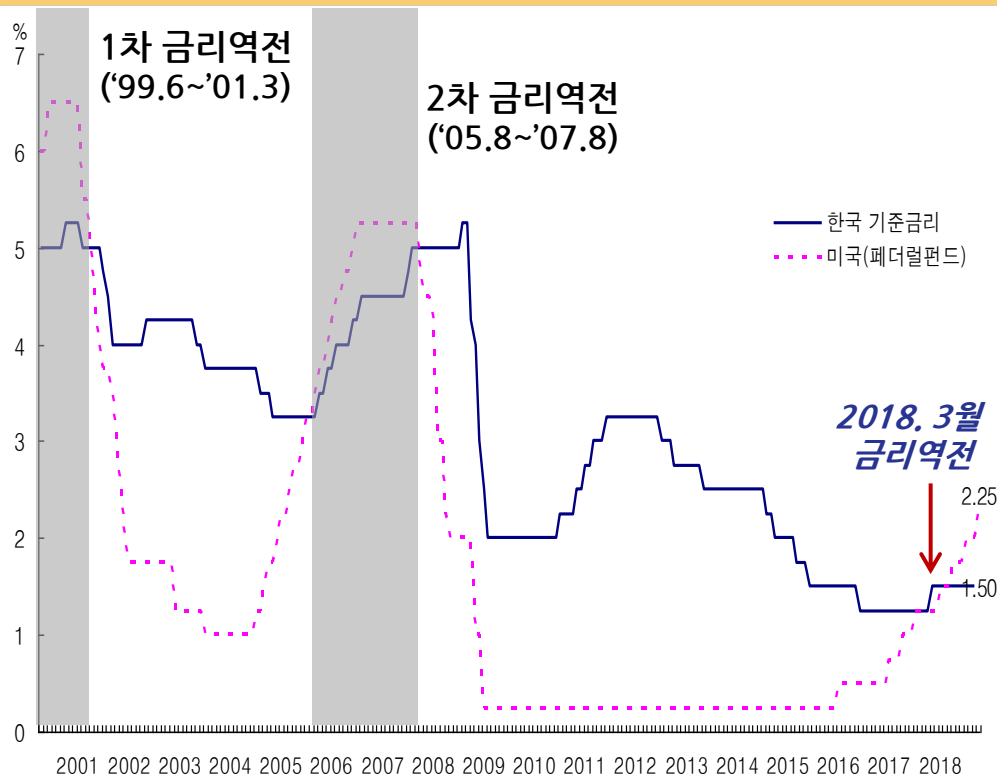


자료 : 한국은행, 부동산114

한미 기준금리 역전 및 금리격차 확대→ 향후 완만한 기준금리 인상 전망

- 2018. 3월 한국/미국 기준금리 10년 7개월 만에 역전 → 미국 기준금리 6, 9월 추가 인상, 12월 추가 인상 가능
 - 과거 금리 역전 시 9~12개월 후 인상, 격차 최대 1%p → 한은 연내 금리 1회 인상 가능, 유지시 연말 격차 1%p
- ➔ 향후 한국 기준금리 완만한 인상 전망 : 19년 1~2회 인상 전망, 19년 하반기 중 2.0% 가능성

미국과 한국의 기준금리 추이



미국과 기준금리 격차 유지
위한 **완만한 기준금리 인상**
(격차 최대 1~1.5%p 이내 유지)



금리 변화
주요 변수

미국 금리 인상

18년 12월 추가 인상
19년 3회 인상 전망

vs.

vs.

국내외 경제
저성장 지속

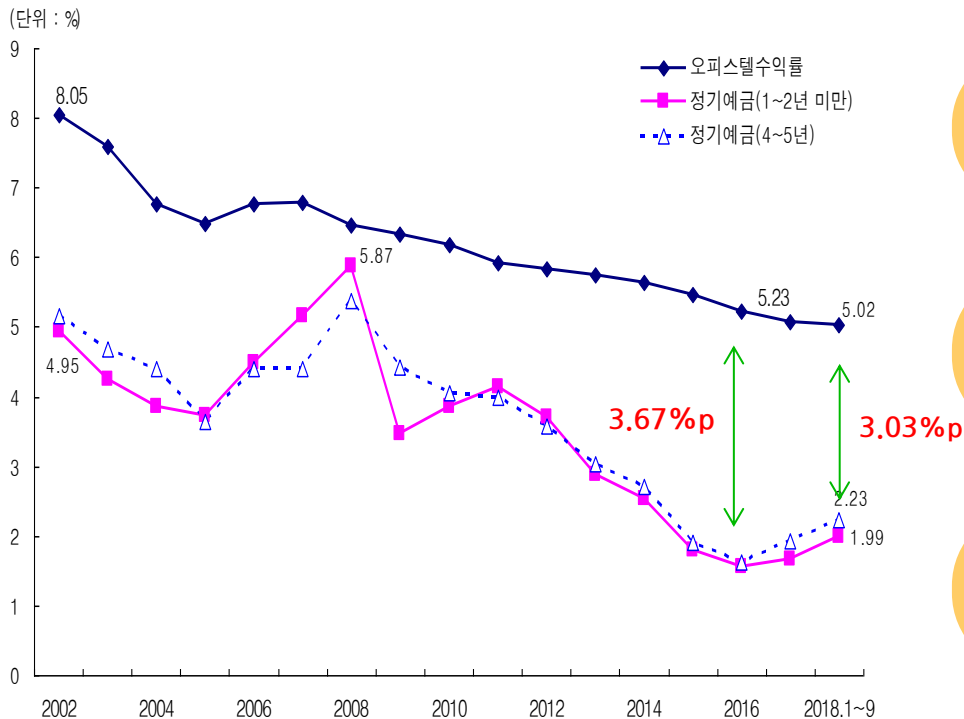
2019년 한국경제
후퇴국면,
대외 불확실성 증대



2018년 금리 인상 압력 지속 → 비주거 건축 및 주택부문에 부정적 영향

- 주요 전망 기관들은 대부분 2019년에도 금리 인상 압력이 지속될 것으로 전망
- 다만, 금리 인상은 완만하게 진행되고, 과거에 비해 저금리 기조는 유지

정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 비교



자료 : 한국은행, 부동산114

주요 기관의 금리 전망

국회예산정책처

- 미국 금리 상승으로 2019년 금리 상승 전망
- 3년 국고채 2.2%보다 0.2%p 상승한 2.4% 전망(2019년)

LG경제연구원

- 2019년에 완만한 금리 상승 전망
- 기준금리 인상 2019년까지 한차례 예상

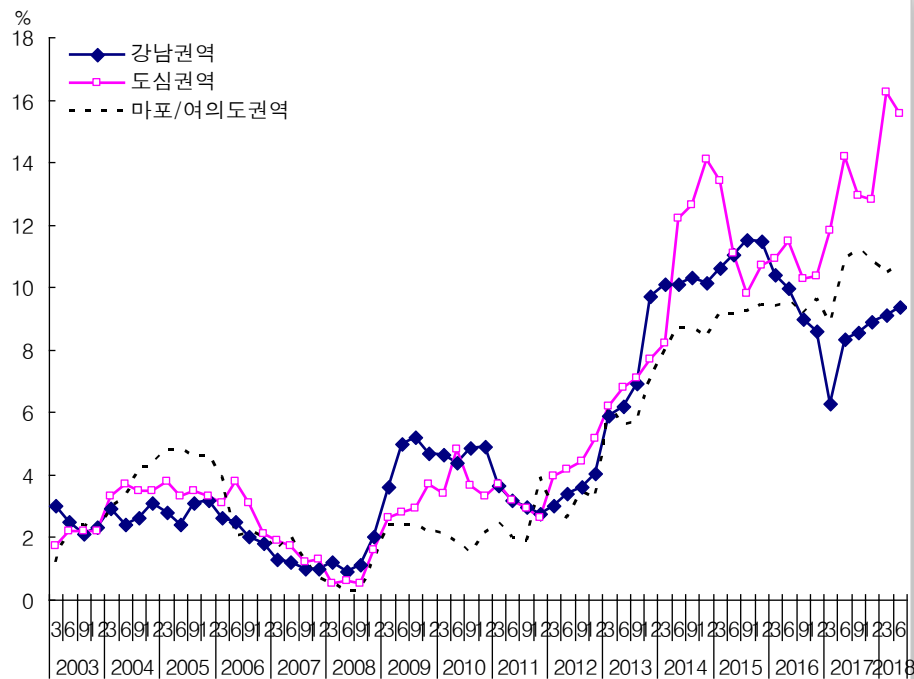
현대경제연구원

- 향후 금리인상 전망→가계 원리금상환부담 확대→소비제약
- 금리 인상 따른 자금조달 여건 악화로 설비투자 증가세 둔화 전망

오피스 공실률, 임대료 변동률 추이 → 오피스 공급 확대 제약

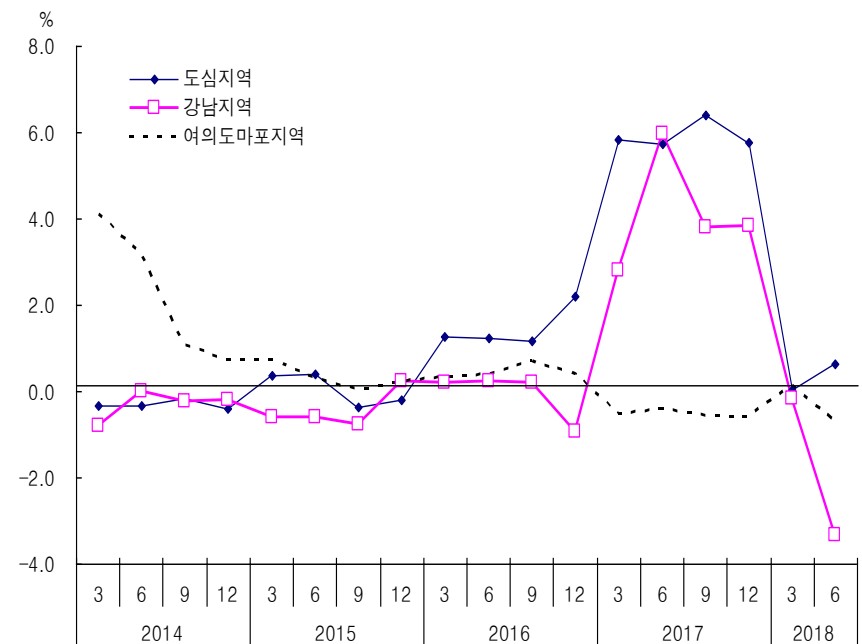
- 서울 오피스 공실률 : 글로벌 금융 위기 이후 상승 추이, 최근에도 상승세 시현
- 오피스 임대료 변동률 : 2018년 이후 빠르게 감소세 시현

권역별 오피스 공실률



자료 :부동산 114

권역별 오피스 임대료 변동률

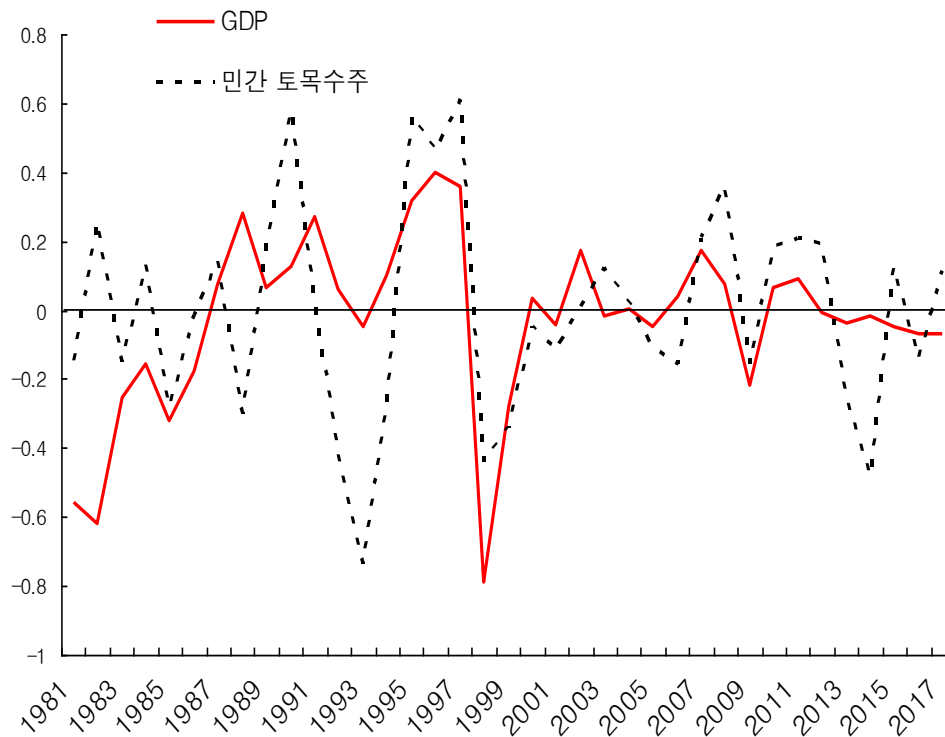


자료 :부동산 114

거시경제/설비투자 변화, 민간 비주거 건축(공장/창고) 및 토목(플랜트) 수주에 주요 변수

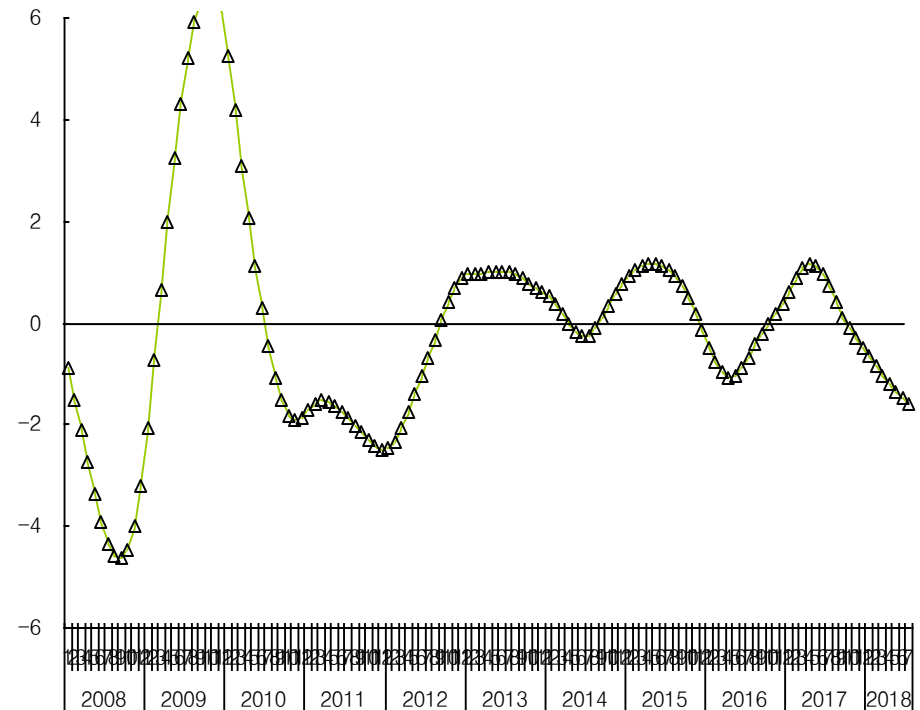
- 민간 토목수주의 주요 변수 : 거시경제, 설비투자 변화, 대규모 민자 사업 등
- GDP와 민간 토목수주 순환주기 유사한 흐름
 - OECD 경기선행지수(CLI) 2017년 후반 이후 지속 감소세 → 2019년 국내 경제 수축국면 지속 예상

GDP와 민간 토목수주 순환주기 비교



자료 : 한국은행, 대한건설협회

OECD, Composite Leading Indicator, 한국



자료 : OECD

거시경제 및 설비투자 전망치 부정적. 단, 정부 10.24 대책은 긍정 영향

- 2019년 국내 경제 성장률 전년보다 0.2~0.3%p 둔화 전망, 설비투자 전망도 부정적
- 단, 정부의 10.24 경기/고용 대책은 민간 비주거 건축(공장/창고), 민간 토목(플랜트) 수주에 긍정 영향
 - 공장증설 등 기업 투자(2.3조원) 조기 착공 지원, 설비투자 관련 금융지원(15조원) 등
- 대형 민자 토목사업(GTX A노선, 신안산선) 실시협약 시점에 따라 민간 토목수주에 영향

국내 경제 전망치

(단위 : 전년동기비 %)

기관	기간	GDP	설비투자
KDI (5.31)	2018	2.9	3.5
	2019	2.7	1.0
LG경제연구원 (9.20)	2018	2.8	-1.2
	2019	2.5	-2.0
현대경제 연구원 (9.28)	2018	2.8	1.4
	2019	2.6	0.4
한국은행 (10.18)	2018	2.7	-0.3
	2019	2.7	2.5

자료 : 각 기관

대외 경제 불확실성 증대

자산 버블
붕괴

- 글로벌 금융위기 이후 전세계적인 저금리 기조로 자산버블 초래
- 미국 금리 인상과 더불어 긴축 국면으로 전환되는 과정에서 버블 붕괴 가능성 증가

신흥국
위기

- 미국 금리 인상과 더불어 터키를 비롯한 신흥국의 자본유출과 통화가치 급락에 따른 위기 가능성 증대

미중간
무역전쟁

- 미중 무역전쟁의 불확실성 잔존
- 한국경제의 경우 신흥국 위기보다는 미중간 무역전쟁에 의한 부정적 효과 큰 상황

CONTENTS

I. 최근 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인

III. 전망의 결과 및 시사점



2019년 국내 건설수주 전년 대비 6.2% 감소한 135.5조원 전망

- 2017년 하반기 시작된 감소세 2019년까지 지속 → 2018년 3년 호황 종료, 2019년 5년 내 최저 수주
- ✓ 원인 : 민간 주택수주 급감 + 공공 수주 완충역할 미흡(생활형 SOC 투자 불구 완충역할 미흡)

2019년 국내 건설수주 전망

구분	2016			2017			2018			2019e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	18.7	28.7	47.4	22.0	25.2	47.3	17.2	24.2	41.4	45.2
민간	50.3	67.1	117.5	56.7	56.5	113.1	54.2	48.8	103.0	90.3
토목	16.3	21.9	38.2	23.3	18.9	42.2	21.4	21.9	43.3	46.3
건축	52.8	73.9	126.7	55.4	62.8	118.2	50.0	51.1	101.1	89.2
주거	31.1	44.9	75.9	31.7	37.0	68.8	25.5	27.0	52.6	43.7
비주거	21.7	29.0	50.7	23.7	25.8	49.5	24.5	24.0	48.5	45.5
계	69.0	95.8	164.9	78.7	81.7	160.4	71.4	73.0	144.4	135.5
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	-20.2	34.8	6.0	17.7	-12.1	-0.3	-21.7	-4.2	-12.3	9.2
민간	-0.3	6.9	3.7	12.6	-15.9	-3.7	-4.4	-13.6	-9.0	-12.3
토목	-26.1	-6.6	-16.0	43.2	-13.9	10.4	-8.2	16.1	2.7	6.9
건축	1.7	22.0	12.6	5.0	-15.0	-6.7	-9.7	-18.7	-14.5	-11.8
주거	1.2	21.3	12.2	2.2	-17.5	-9.4	-19.6	-27.0	-23.6	-16.9
비주거	2.3	23.1	13.2	8.9	-11.0	-2.5	3.7	-6.9	-1.8	-6.2
계	-6.6	14.0	4.4	14.0	-14.7	-2.7	-9.2	-10.7	-10.0	-6.2

주 : 2018년 하반기 및 2019년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

2019년 건설투자 전년 대비 2.7% 감소 전망

- 2017년 하반기에 본격화된 감소세 2019년까지 지속 → 2018년 이후 2년 연속 감소세 지속
 - 연간 기준으로 2019년에 감소 폭 확대
 - ✓ 건축투자 : 주거용 건축투자의 감소세 본격화로 전년 대비 감소 전망
 - ✓ 토목투자 : 생활형 SOC 투자, 민자 토목 및 발전공사 기성 증가 등 영향 증가세로 전환 전망

2019년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구 분	2015	2016			2017			2018			2019(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	211.54	106.24	127.13	233.37	116.55	134.53	251.08	116.43	128.38	244.8	238.2
증감률	6.6	9.0	11.4	10.3	9.7	5.8	7.6	-0.1	-4.6	-2.5	-2.7

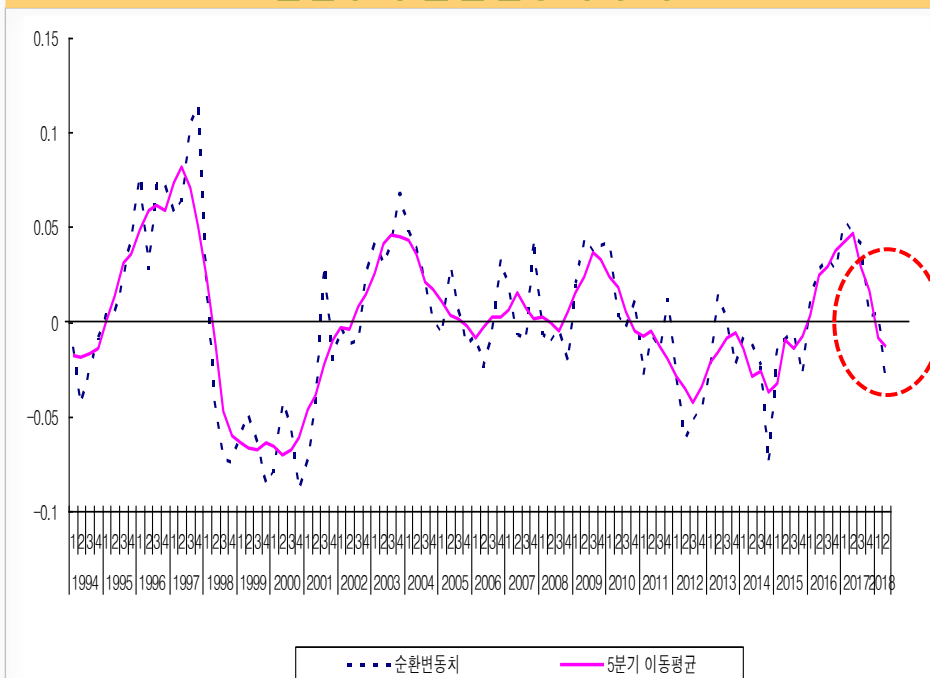
주 : 2018년 하반기 및 2019년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호

건설경기 경착륙 가시화

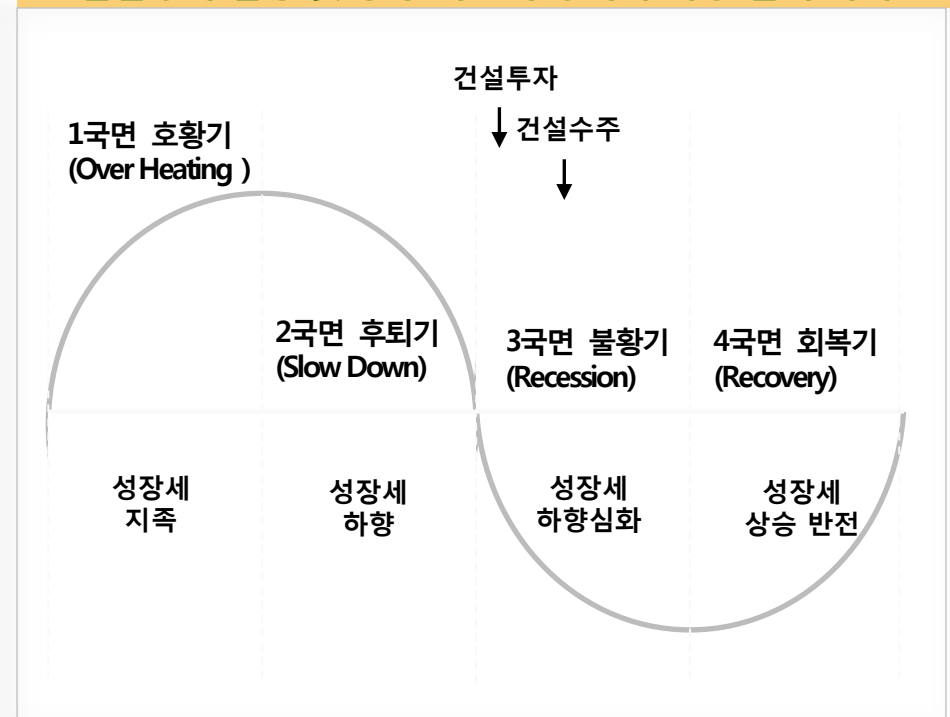
- 건설투자 : 순환변동치 2017년 하반기 이후 매우 빠른 가파른 감소세 지속
- 2017년 하반기 후퇴국면 진입, 2018년 하반기 불황국면 진입 및 2019년까지 불황국면 지속
- 경기하강 속도 과거 대비 2배 이상 빠름→경착륙 가시화

건설투자 순환변동치 추이



자료 : 한국은행

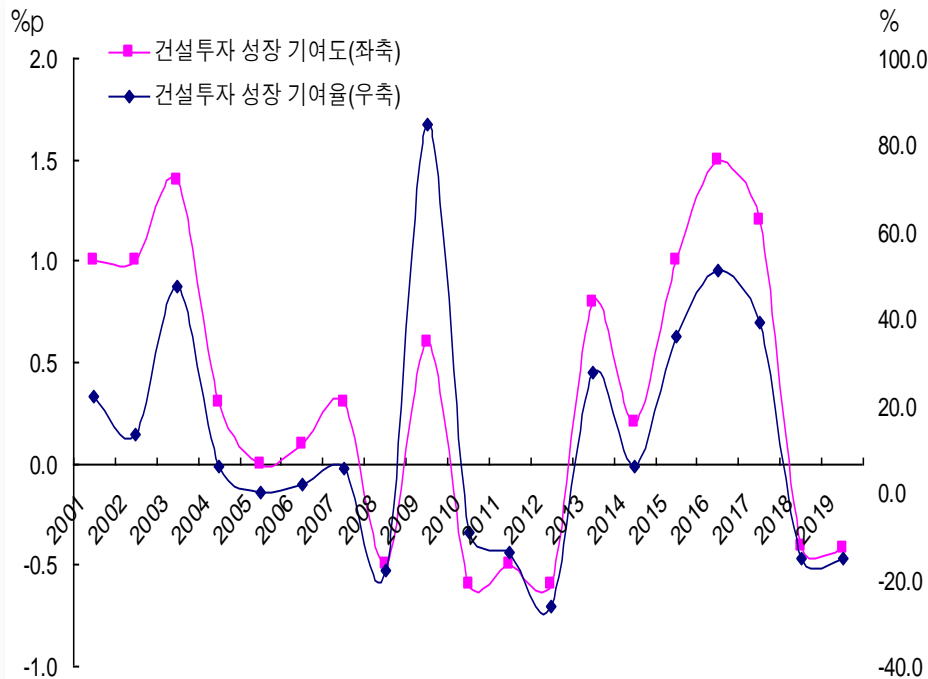
건설경기 선행 및 동행 지표의 경기 주기상 현재 위치



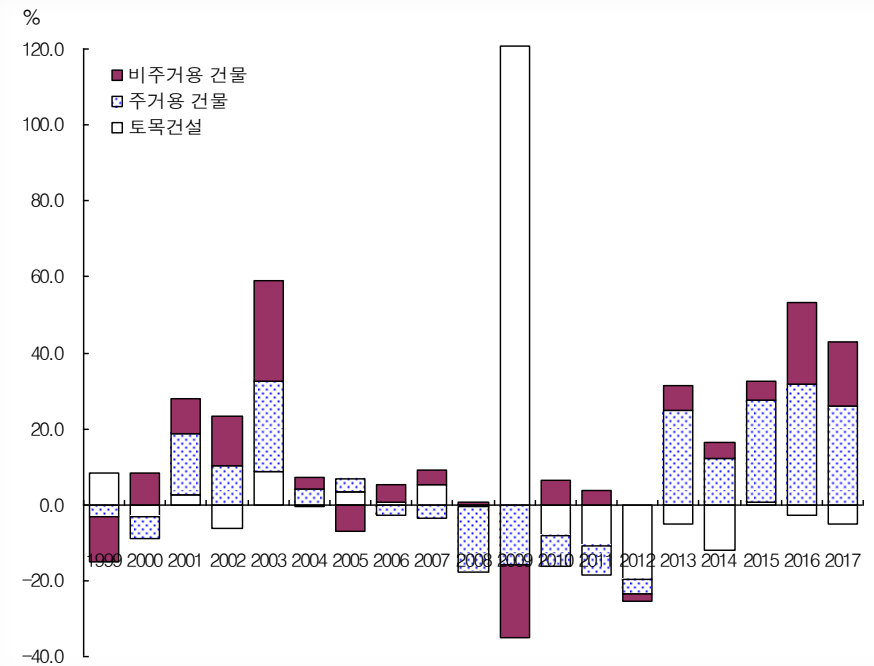
건설경기 경착륙 가능성 가시화 감안, 보다 적극적인 정책 대응 필요

- 10.24 경기/고용대책, 생활형 SOC 사업 및 도시재생 사업, 공약사업의 신속한 추진
- 건설경기 경착륙 가시화 감안, 연말 국회에서 SOC 예산 대폭 증액 필요
- 9.13대책의 후속 조치 조절, 지방 주택시장 지원책 통해 주택투자의 급락세 조절 필요
- 2019년 건설투자 감소 → 2019년 경제성장률 0.4%p 하락, 취업자 수 9.2만명 감소 효과

건설투자 경제 성장 기여도 및 기여율 추이



공종별 건설투자의 경제 성장 기여율 추이



자료 : 한국은행

감사합니다



CERiK
한국건설산업연구원

