

2017년 하반기 건설경기 전망

2017. 6. 29



CERiK
한국건설산업연구원

이 홍일 연구 위원
박 철한 부연구위원



CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석



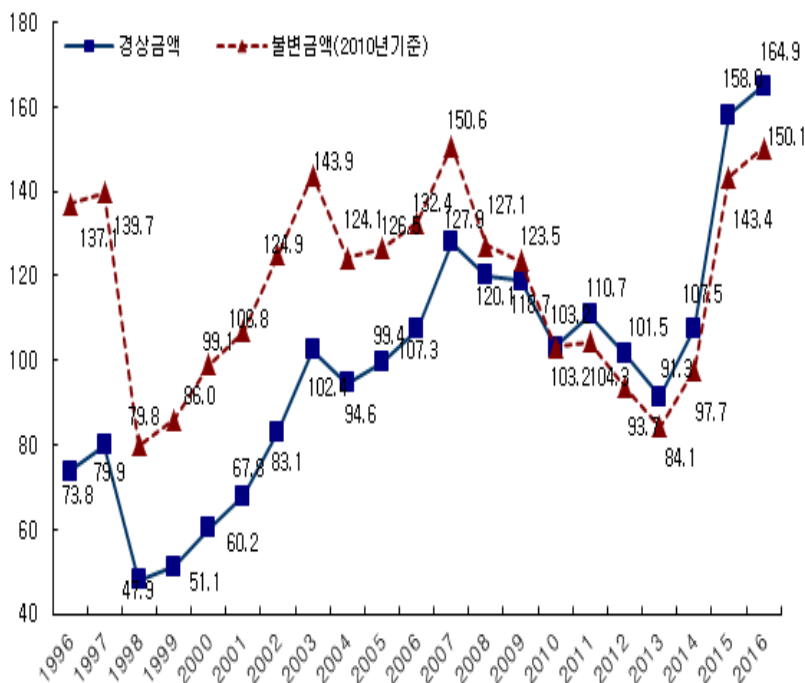
II. 전망의 쟁점요인

III. 전망의 결과 및 시사점

국내 건설수주 2014년 이후 회복세, 2015~16년 역대 최고 수준 호조세

- 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

국내 건설수주 증장기 추이



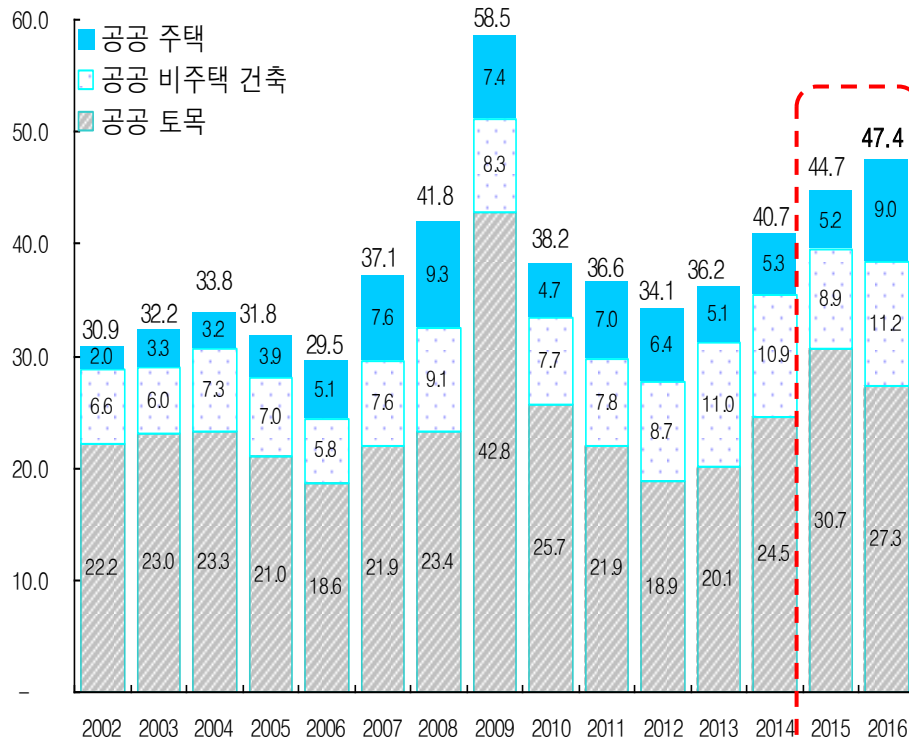
구분		'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
공공	주거	37.1	41.8	58.5	38.2	36.6	34.1	36.2	40.7	44.7	47.4
	비주거	90.8	78.2	60.2	64.9	74.1	67.4	55.1	66.7	113.3	117.5
민간	주거	36.2	41.3	54.1	41.4	38.8	35.7	29.9	32.7	45.5	38.2
	비주거	91.7	78.8	64.6	61.8	71.9	65.8	61.4	74.7	112.5	126.7
토목	주거	58.1	44.7	39.1	31.6	38.7	34.3	29.3	41.1	67.7	75.9
	비주거	33.6	34.2	25.5	30.2	33.2	31.5	32.1	33.6	44.8	50.7
건설	주거										
	비주거										

자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 2010년 기준

2016년 건설수주 호조세, 민간 건축수주가 주도

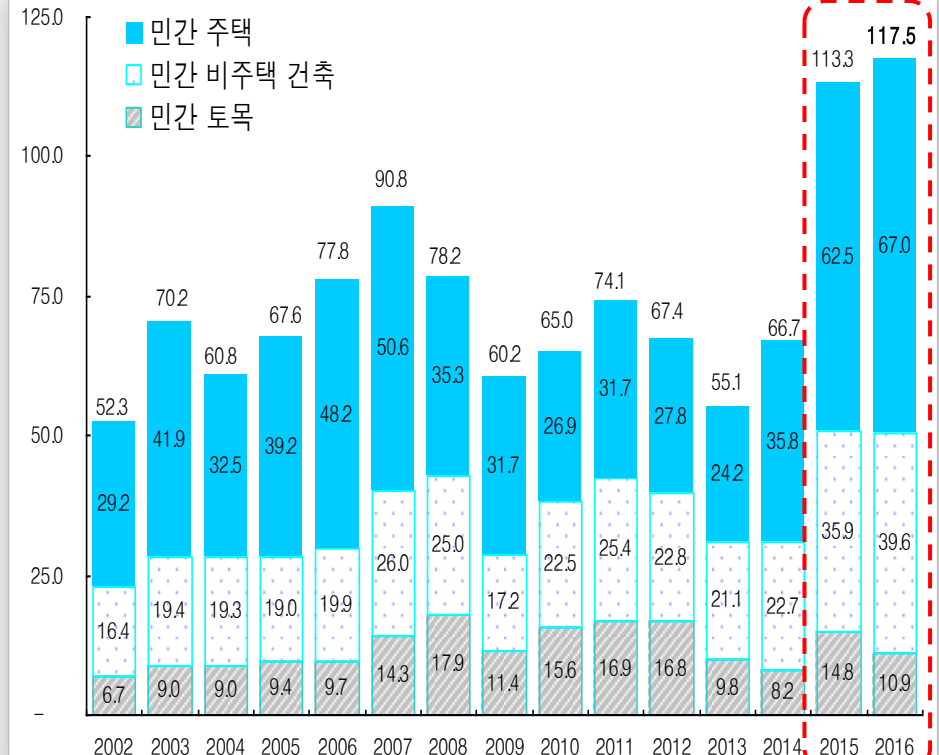
- 공공 수주 : 역대 두 번째 수주고, 상저하고 패턴 ← 종심/종평제 공사 발주 지연, 기술형 입찰 공사의 유찰
- 민간 수주 : 건축수주 호조세 영향 2년 연속 역대 최고치 경신(기존 최고치 대비 20조원 이상 상회)

공공 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

민간 수주_공종별 추이

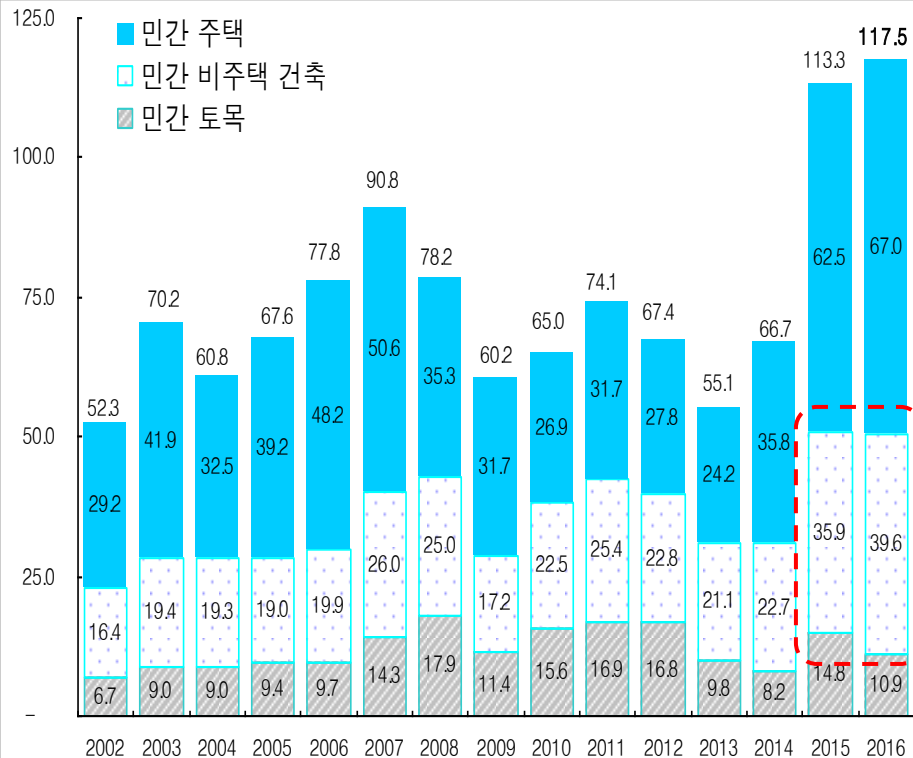


자료 : 대한건설협회

2015~16년 사무실 및 점포 수주 역대 최고치 → 민간 비주거 건축수주 역대 최고치

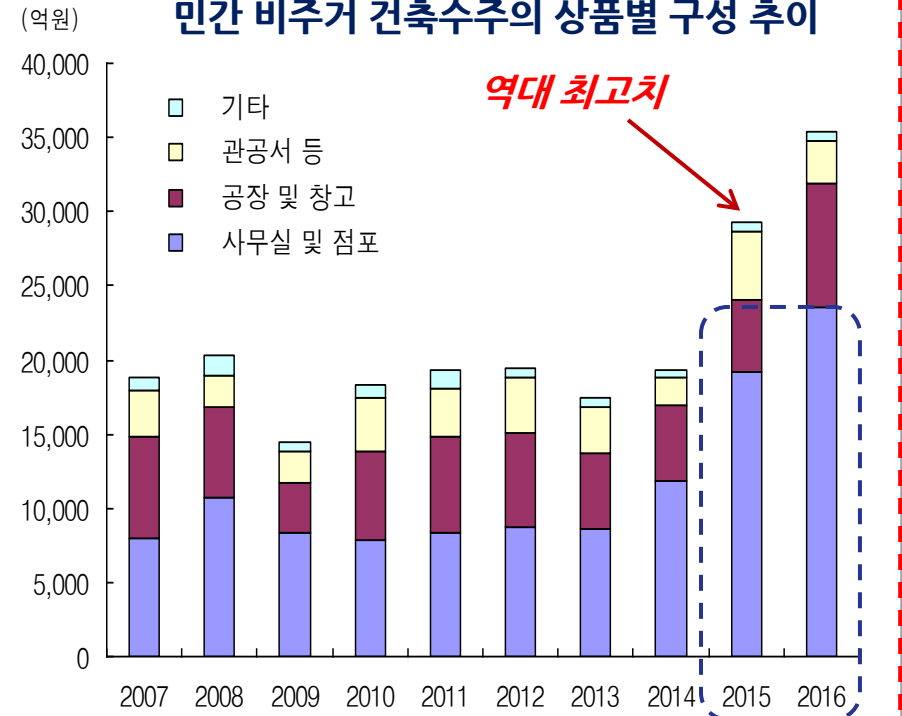
- 사무실 및 점포 수주 : 사무실, 점포, 오피스텔, 숙박시설 등으로 구성
- ← 주택공급 호조세로 인한 오피스텔 공급 증가, 초저금리 영향 수익형 부동산 호조, 신도시 및 역세권의 복합단지 증가 등 영향

민간 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

민간 비주거 건축수주의 상품별 구성 추이

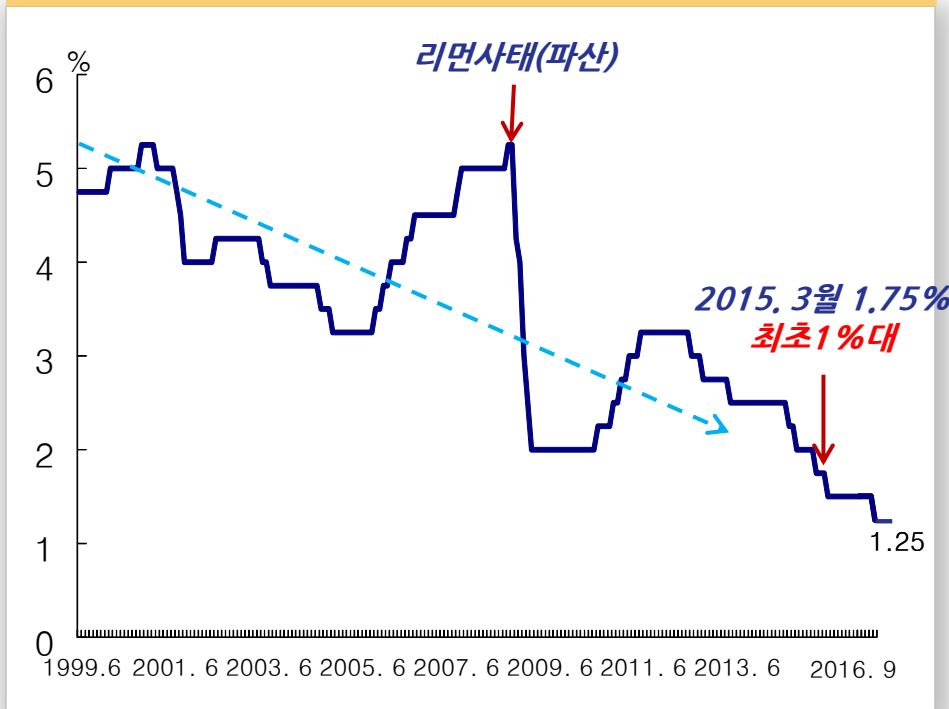


자료 : 통계청

2015년 기준금리 역대 최초 2% 붕괴 → 민간 비주거 건축에 2016년까지 긍정 영향

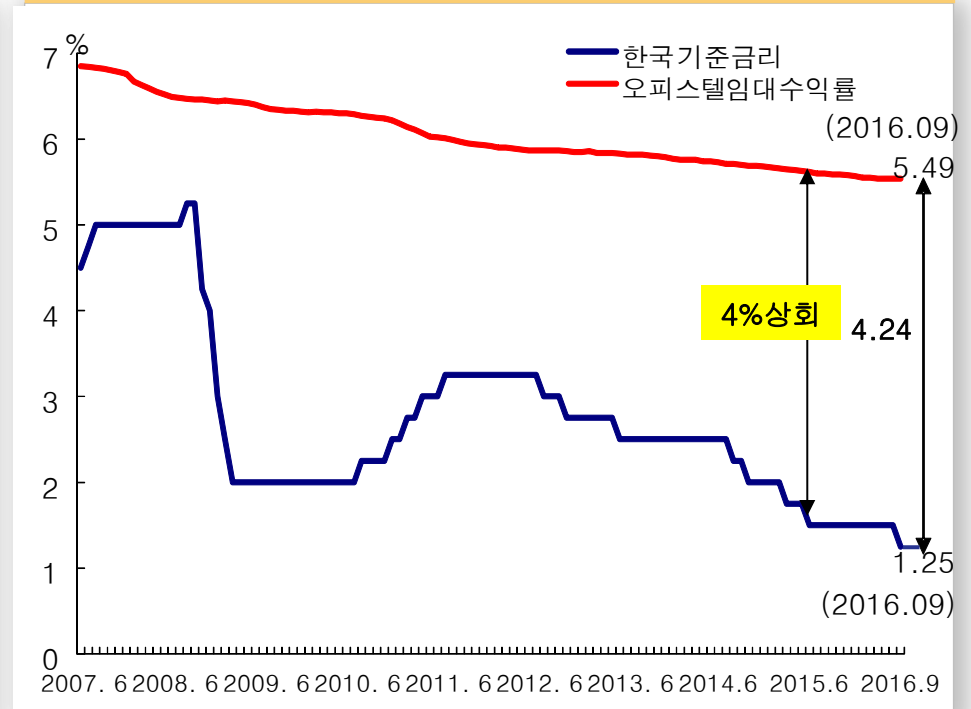
- 2015년 3월 1.75% 역대 최저치 금리, 이후 2차례 추가 인하
→ 수익형 부동산 수익률과 Gap 확대 + 자금조달비용 감소 → 신축 및 임대사업 수요 증가
- 2013년 이후 금리 인하 : 경제 위기에 의한 일시적 금리 하락 아닌, 저성장에 기인한 구조적 하락

한국은행 기준금리 추이



자료 : 한국은행

기준금리와 오피스텔 임대수익률 차이



자료 : 통계청, 부동산114(주)

2017년 1~4월 수주 15.4% 증가, 수주액 역대 최고치. 민간 호조세 지속

- 총 수주 : 51.4조원으로 역대 최고치, 2015년 42.5조, 2016년 44.2조
- 공공 수주 : 15.6% 증가 양호, 작년 기저효과
- 민간 수주 : 15.3% 증가, 동 기간 역대 최고치 수주액(민간 토목 및 비주거 건축 수주 역대 최고치)

국내 건설수주 최근 증감을 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

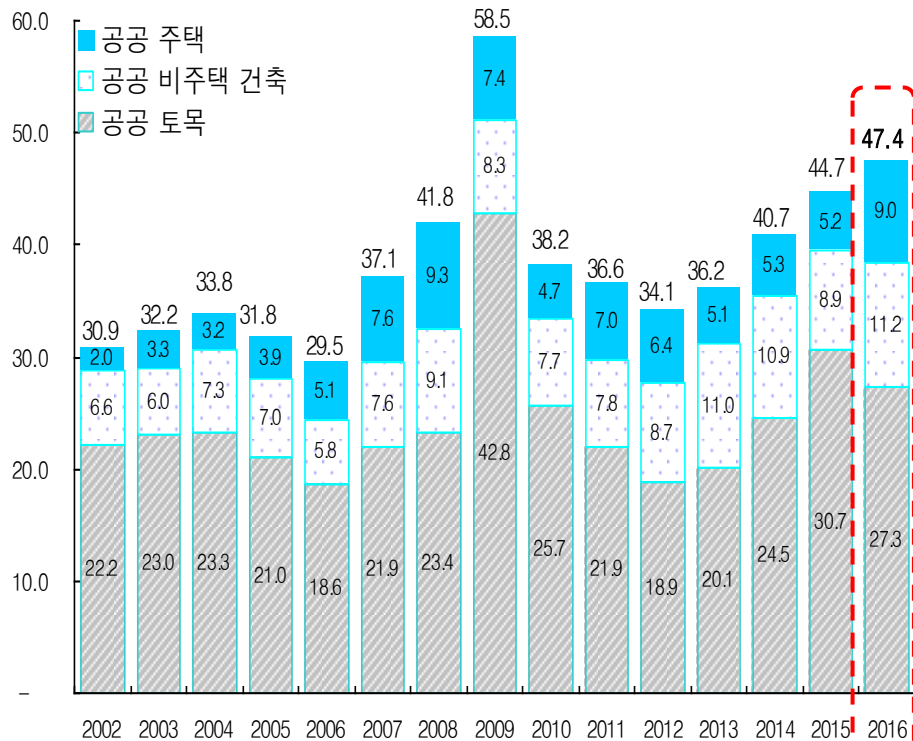
구분		총계	공공					민간				
				토목	건축				토목	건축		
						주택	비주택				주택	비주택
2017	1월	26.4	2.5	-4.6	15.9	21.7	11.1	40.7	16.3	43.3	70.1	10.3
	2월	23.5	28.3	2.3	54.0	44.7	66.2	21.7	415.4	-19.1	-7.4	-32.6
	3월	-12.5	-4.3	22.0	-37.3	-65.2	2.9	-15.9	-11.6	-16.7	-13.6	-21.2
	4월	31.4	52.4	49.4	61.6	-33.3	113.2	26.9	132.8	18.7	-14.9	87.5
	1~4월	15.4	15.6	16.7	13.9	-9.2	39.8	15.3	117.9	3.3	-0.7	9.4

자료 : 대한건설협회

2017년 1-4월 공공 수주 비교적 양호, 기저효과로 15.6% 증가

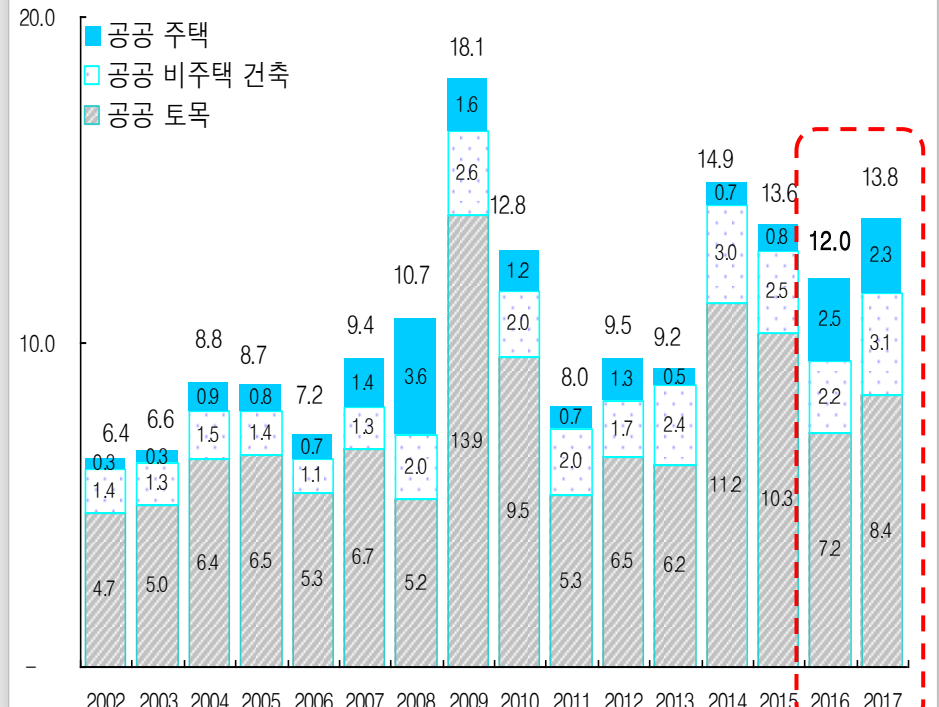
- 1~4월 공공 수주 : 2009년, 2014년에 이어 **역대 세번째 수주고**, 2015년과 유사
- 작년 기저효과로 증가 : 2016년 공공 수주는 중심/중평제 공사 발주 지연, 기술형 입찰의 유찰로 상저하고 패턴
- 공공 비주거 수주 : 국립대 병원, 중이온가속기 등 대형 공사 발주로 **역대 최고치 경신**

연간 공공 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

1-4월 공공 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

2017년 1~4월 민간 건축수주 호조세 지속

- 민간 주택수주 : 전년비 0.7% 감소해 소폭 둔화 조짐, 수주액 양호(역대 세 번째)
- 민간 비주거 건축수주 : 9.4% 증가 역대 최고 수주액 기록, 호조세 지속
 - 2017년 초 시중 금리 인상 불구 공급조절에 경직성 존재

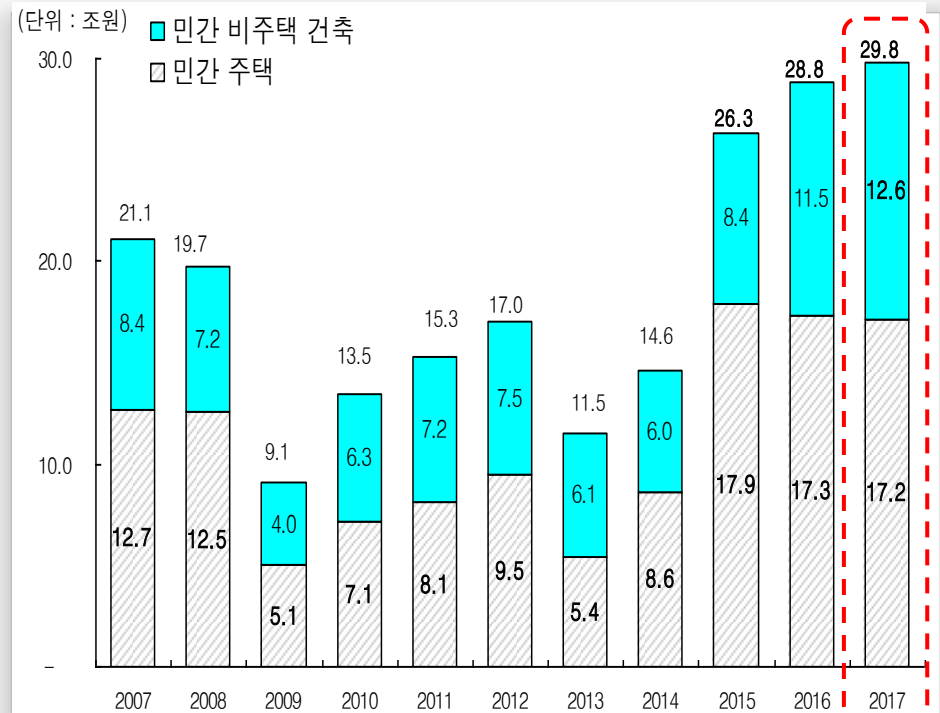
2017년 1~4월 민간 주택 및 비주거 건축 수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 %)

구분		건축	주택	비주택
2017	1월	43.3	70.1	10.3
	2월	-19.1	-7.4	-32.6
	3월	-16.7	-13.6	-21.2
	4월	18.7	-14.9	87.5
	1~4월	3.3	-0.7	9.4

자료 : 대한건설협회

1~4월 민간 주택 및 비주거 건축 수주 추이

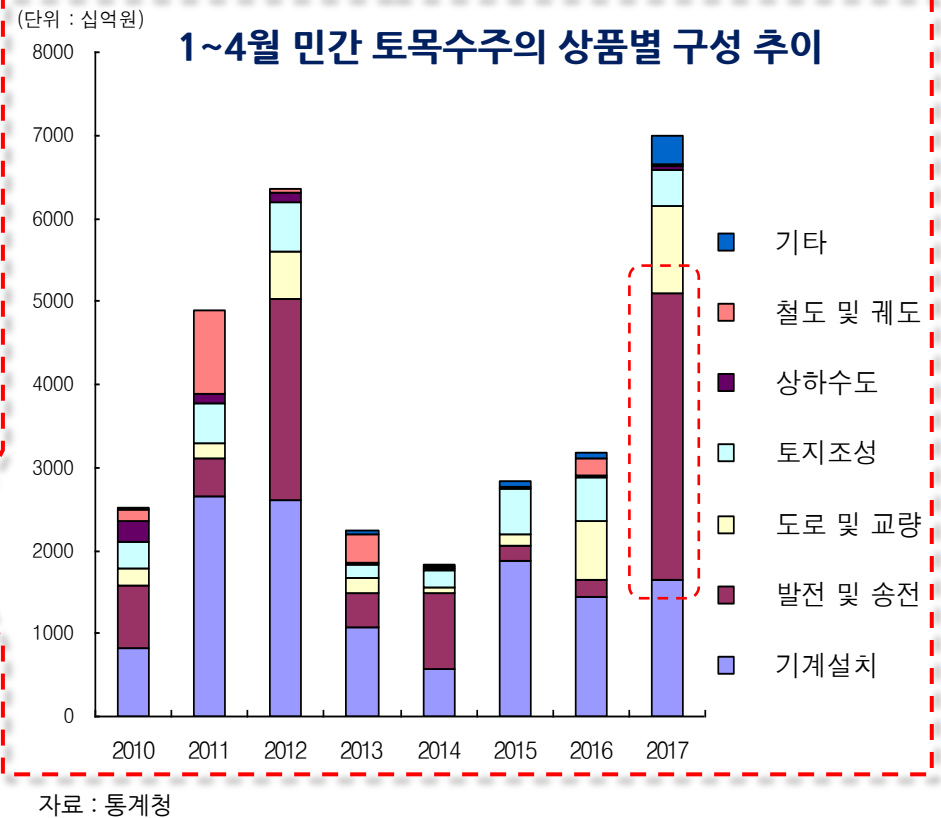
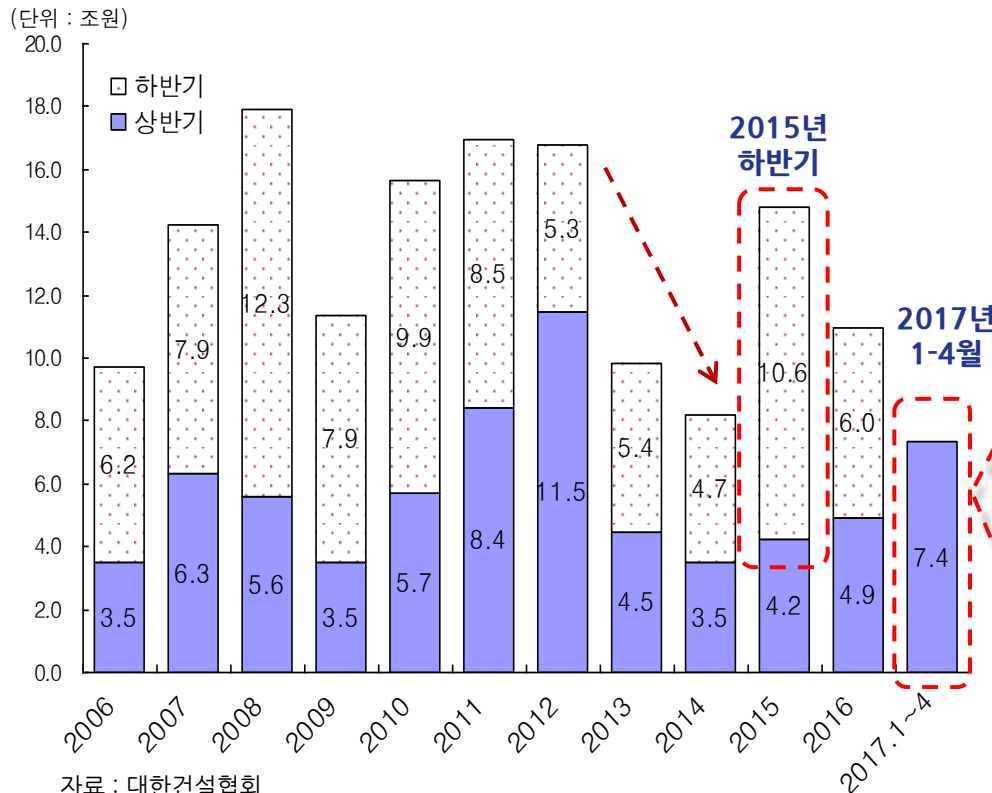


자료 : 대한건설협회

2017년 1~4월 민간 토목수주 역대 최고치 기록

- 민간 토목수주 2015년 하반기 이후 회복세 시현, 2016년 하반기 회복세 둔화
 - 지난 2013~14년 발주 부진 기저효과로 회복세 시현, 거시경제 회복 지연에 따라 2016년 하반기 회복세 둔화
- 2017년 상반기 민간 토목수주 회복 ← 거시경제 회복세 소폭 개선 영향 기계설치 양호, 대형 민자 발전(고성화력) 수주

민간 토목 수주액 추이



건설투자 2015년 하반기 이후 회복세 확장, 2017년 1/4분기 호조세 지속

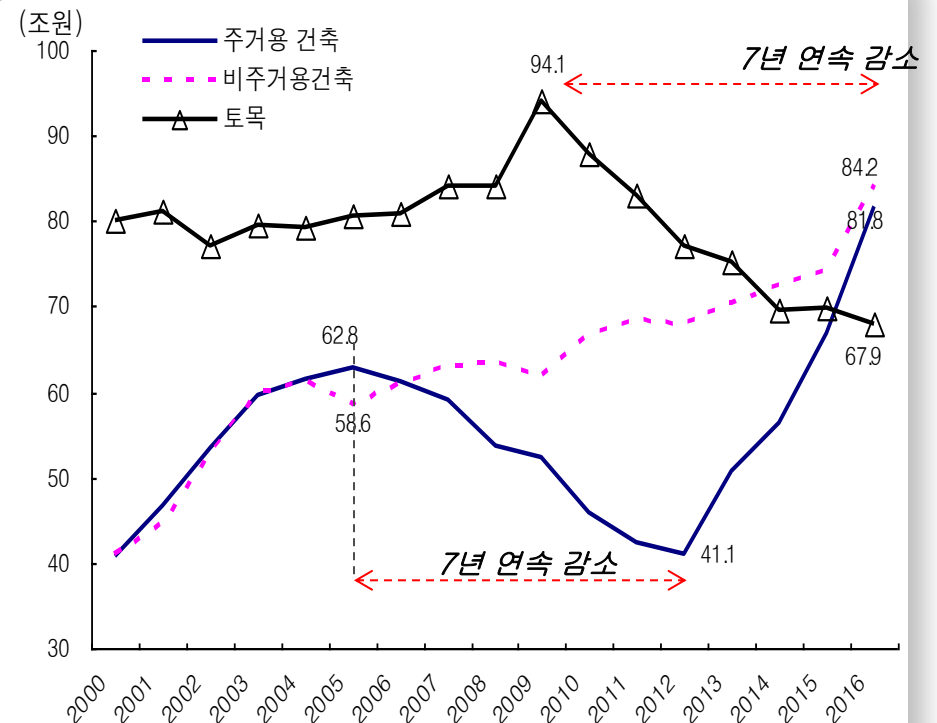
- 2015~16년 건설투자 2년 연속 역대 최고치 경신 → 2016년 경제성장 기여율 56.6%
 - 주택투자, 비주거용 건축투자 모두 역대 최고치 경신
 - 토목투자 : 7년 동안 감소 추이, 2016년 실질투자액 1995년 이후 최저치
- 2017년 1/4분기 건설투자 11.3% 증가 역대 최고치 기록, 호조세 지속

국내 건설투자 증감률 추이

(단위 : 전년 동기 대비 %)

구분	건설 투자	공종별 투자		
		주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2015	1/4	4.0	11.2	0.5
	2/4	4.6	14.0	0.1
	3/4	7.6	19.6	3.3
	4/4	9.6	30.0	6.9
2015년 연간		6.6	18.9	2.9
2016	1/4	9.0	20.1	12.0
	2/4	10.6	24.8	12.6
	3/4	11.2	21.2	12.4
	4/4	11.6	22.0	14.5
2016년 연간		10.7	22.1	13.0
2017	1/4	11.3	20.4	12.0

공종별 건설투자 추이

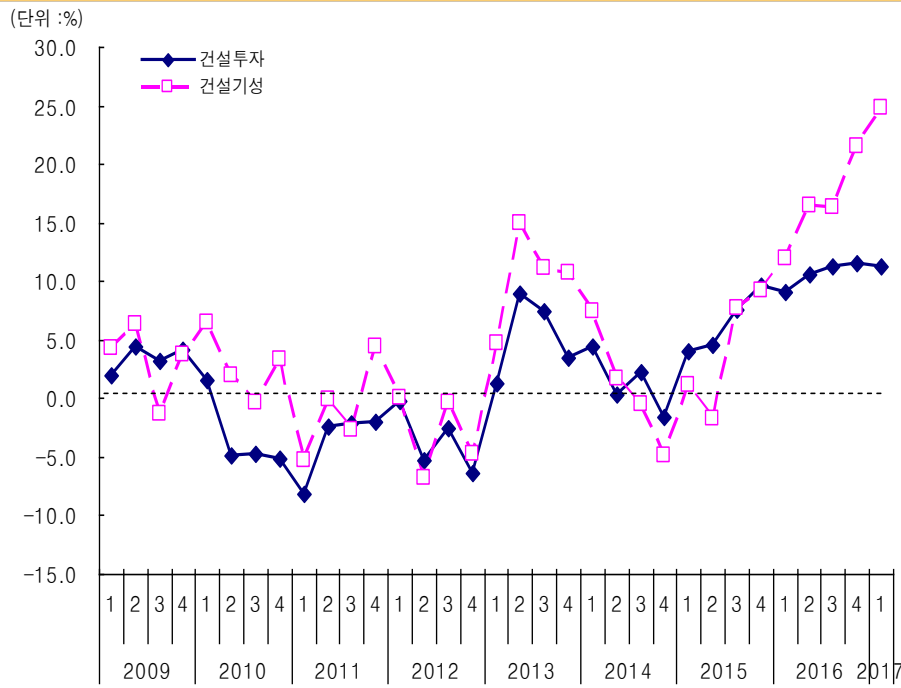


자료 : 한국은행, 주 : 2010년 불변가격, 원계열 기준

건설수주와 건설투자간 시차 감안, 2017년에도 건설투자 호조 예상

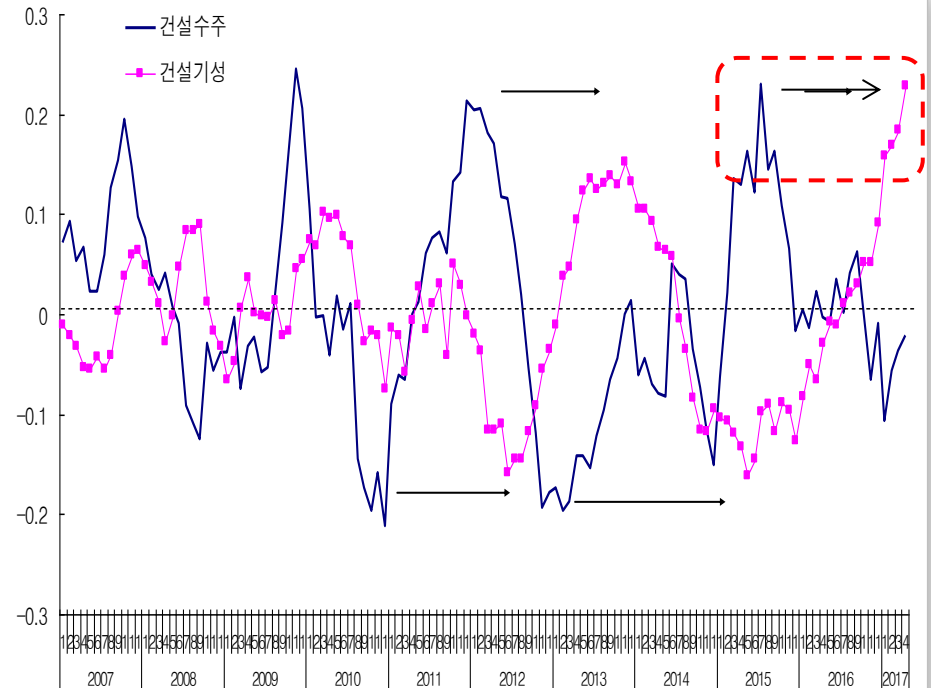
- 최근 수주-기성 시차 약 1년 반 수준
- 2015~16년 수주 호조세 → 2017년 건설투자 호조 예상. 단, 증가율은 하반기 둔화 예상

건설투자과 건설기성 증감률 추이



자료 : 한국은행, 통계청

건설수주 및 건설기성 순환 변동치

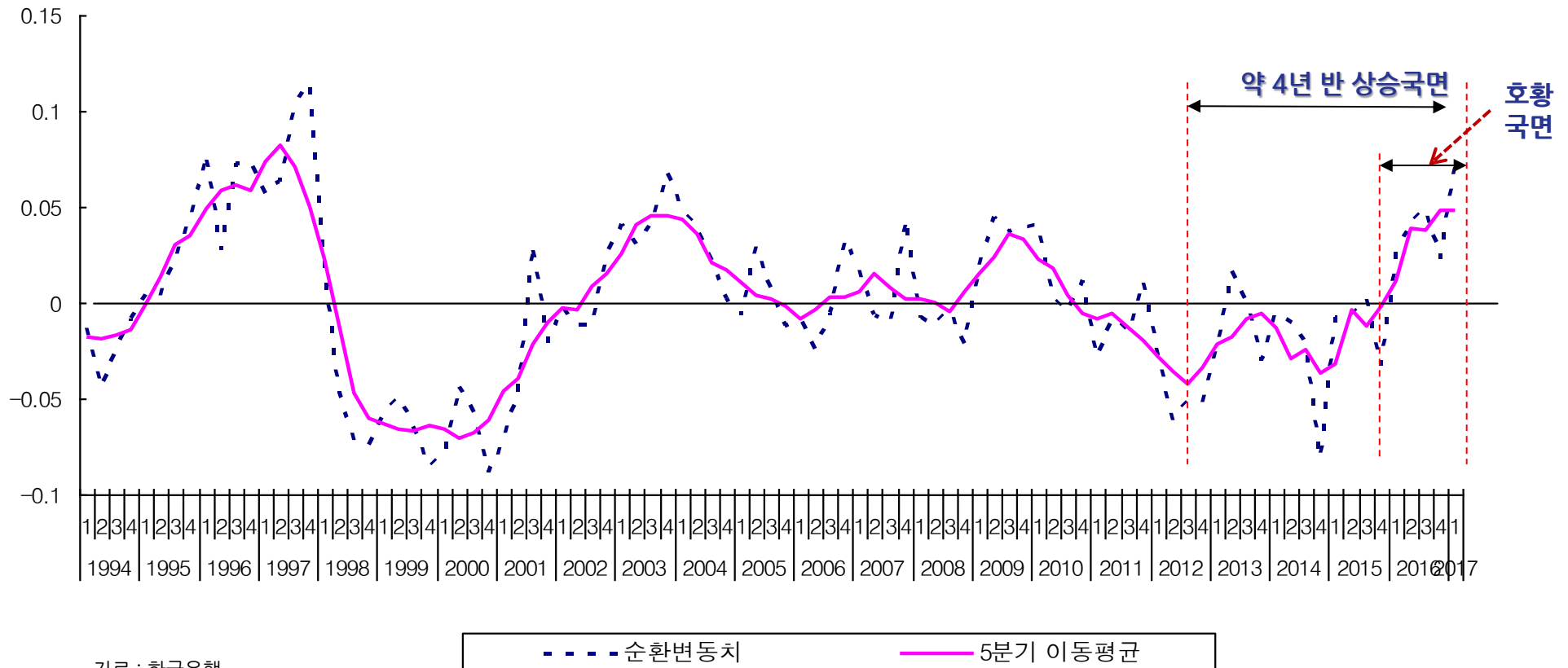


주 : 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP 필터로 필터링 수행, 7개월 이동 평균하였으며, 기성과 수주를 함께 보기 위해 기성 변동 폭을 2.5배 확대함.

현재 건설투자 호황국면 위치

- 2012년 하반기부터 상승국면, 2016년 이후 호황국면
- 2017년 1/4분기 순환변동치, 과거 순환변동치와 비교할 때 최고점 근접

건설투자 순환변동치 추이



자료 : 한국은행

CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인

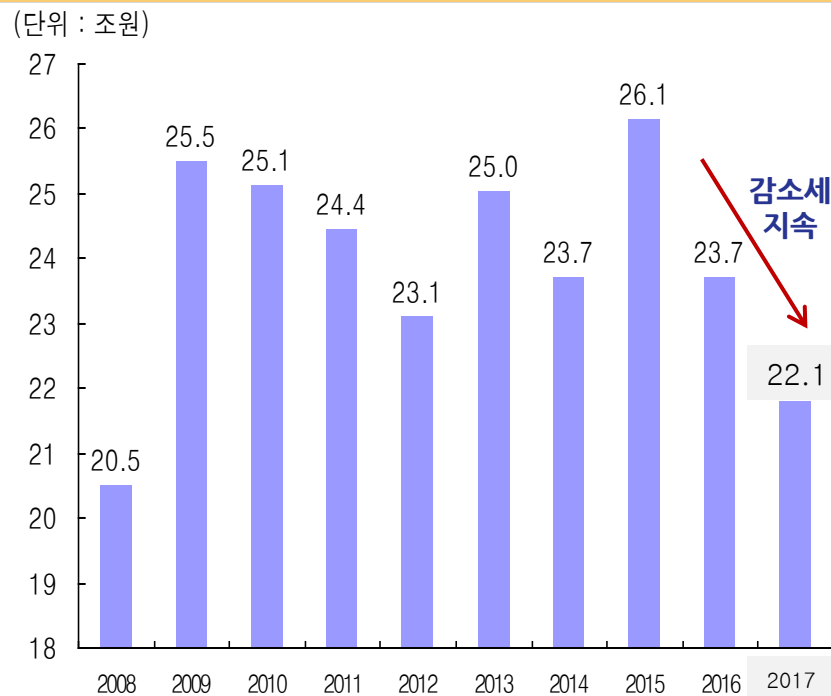


III. 전망의 결과 및 시사점

2017년 정부 SOC 예산 전년비 6.6% 감소 22.1조원

- 2008년 이후 9년 내 최저 수준, 2016년에도 이미 전년비 9.4% 감소→ 2017년 토목투자 감소 요인
- 단, 당초 예산안 21.8조원 대비 국회에서 예산 증액, 일자리 추경에 소규모 생활형 인프라 일부 포함

정부 SOC 예산 추이



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

정부 SOC 예산의 세부 분야별 내용(억원, %)

부문	2016년(a)	2017년(b)	2016년대비	
			증감액(b-a)	증감율((b-a)/a)
합계	236,938	221,355	△15,584	△6.6
도로	83,409	74,089	△9,320	△11.2
철도·도시철도	74,646	71,437	△3,209	△4.3
해운·항만	18,003	17,607	△396	△2.2
항공·공항	1,642	1,436	△206	△12.5
물류등기타	20,493	21,673	1,180	5.8
수자원	21,496	18,108	△3,388	△15.8
지역및도시	10,971	12,029	1,058	9.6
산업단지	6,280	4,978	△1,302	△20.7

자료 : 기획재정부(2017.2, '2017 년도 나라살림 개요').

일자리 추경 예산 편성, 건설투자 관련 항목 일부 포함

• 일자리 추경 11.2조원 편성

- 도시재생 시범사업, 국공립 어린이집확대, 치매안심 병원 등 소규모 SOC 사업 포함

추경 편성의 주요 내용

◇ 중앙정부 직접 지출	7.7조	세부 내용
① 일자리 창출	4.2조	.공공부문 일자리 .중소기업 청년 취업지원사업, 재기 지원 펀드 조성 .스타트업.창업 촉진 .신산업 일자리 창출 .지역 밀착형 일자리
② 일자리 여건 개선	1.2조	.세대별 맞춤형 일자리 .여성 일자리 환경 개선 .소상공인 지원
③ 일자리 기반 서민생활 안정	2.3조	.치매.의료비 등 부담 경감 .주거.교육 등 생계부담 완화 .미세먼지.안전.에너지절감
◇ 지역 일자리 창출을 위한 지방재정 보강	3.5조	.지방교부세, 지방교육재정교부금

건설투자 관련 항목

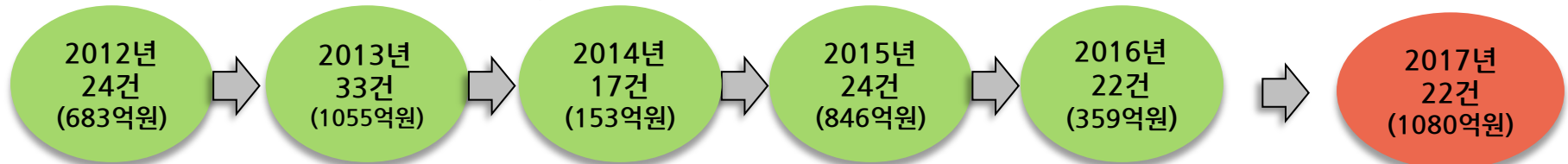
- 도시재생 시범사업 및 사업계획 수립 위한 연구용역 1,014억원 배정
- 국공립 어린이집 '17년 계획보다 2배 확대(180→360 개소)
- 치매안심센터 인프라 47개소에서 252개소로 확대 (1,418억원), 치매안심병원도 34개에서 79개소로 확대(605억원)
- 청년층 대상으로 도심내 역세권에 시세보다 저렴한 임대주택 2,700호 공급
- 도시대기측정망 신설(34개소), 도시철도 승강장 스크린도어 안전보호벽 개선

국토부 SOC 예산 중 신규사업 예산액 감소 추이

- 국토부 SOC 예산 중 신규사업 예산 2013년 이후 대체적으로 감소 추이

연도별 SOC 분야 신규 사업예산	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
	94건 3,059억원	64건 1,914억원	78건 5,624억원	96건 2,506억원	82건 2,072억원	28건 1,898억원	45건 1,030억원	60건 1,845억원

- 2017년 도로 신규사업 예산금액 양호, 전년비 200% 증가



- 2017년 철도 신규사업 예산금액 전년비 22% 증가, 금액 자체는 다소 부진



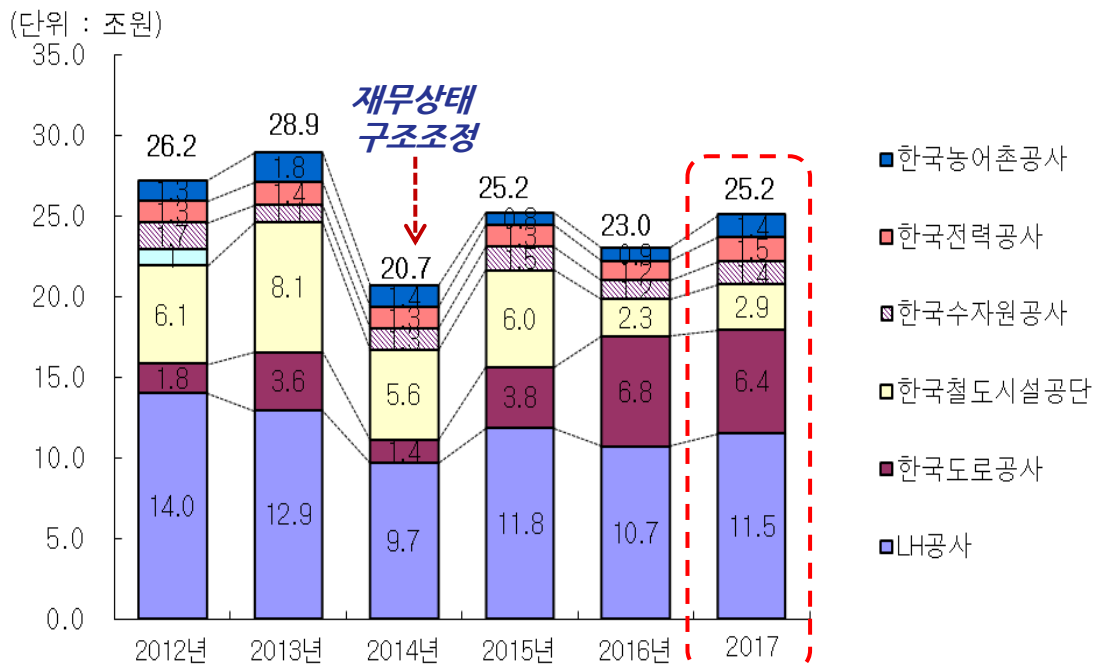
✓ 2016년부터 토목공사 발주에 부정적 영향 시작, 2017년에도 부정적 영향 지속

주요 공공기관 발주계획, 전년 대비 소폭 증가

- 주요 공공기관 발주계획, 대부분 2016년보다 소폭 증가
 - LH공사(+0.8조원), 철도시설공단(+0.6조원),수자원공사(+0.2조원), 한국전력(+0.3조원),농어촌공사(+0.5조원)
 - 도로공사는 소폭 감소(-0.4조원) 불구 발주 물량은 양호
- 하반기 발주 계획 집중 : 2016년의 경우 상반기에 50% 이상 배정

주요 공공기관 신규공사 발주계획

연도별 발주계획 추이



2017년 상하반기 발주계획

(단위 : 조원)

구분	상반기	하반기	전체
LH공사	3.07	8.43	11.50
한국도로공사	1.52	4.87	6.39
한국철도시설공단	1.16	1.69	2.85
한국수자원공사	0.70	0.70	1.40
한국전력공사	0.88	0.61	1.49
한국농어촌공사	1.18	0.23	1.41
합계	8.52	16.52	25.04
조달청(중앙)	6.70	2.59	9.29
총 합계	15.21	19.12	34.33

2017년 주요 대형 토목공사 발주, 긍정 요인 크지 않은 상황

발전 플랜트

- 신한울 3,4호기(1.4조원) 2017년 하반기 발주 계획이었으나, 설계 보류
- 민자 : 고성하이화력 공사 추진, 당진에코파워 5월 실시계획 승인. 단 대선 이후 LNG 복합화력 전환 검토
- 건설 중 석탄화력발전소 총 9기 모두 LNG 복합화력으로 전환 검토

평창올림픽

- 지난 3~4년간 주요 경기장 시설 대부분 발주, 2016년 : 오버레이 임시시설, 선수촌 및 미디어촌 민자사업
- 2017년 이후 발주 물량 감소

도로

- 도로 공사발주 전년에 이어 양호
 - 제 14호선 함양~창녕 고속국도(11개 공구, 2.4조원), 김포~파주 고속도로(5개 공구, 1.5조원)
 - 세종~포천(안성~구리)고속도로(1~9공구, 2.2조원), 새만금~전주 고속도로(1~8공구, 1.6조원)
 - 수도권 제2순환(김포~파주) 고속도로(1~5공구, 0.9조원) 등

철도

- 2015년 발주 양호: 서울지하철 8호선 연장 별내선(암사~별내)3,4,6공구, GTX A노선(삼성-동탄) 발주 등
- 2016년~2017년 발주 다소 부진

민자사업

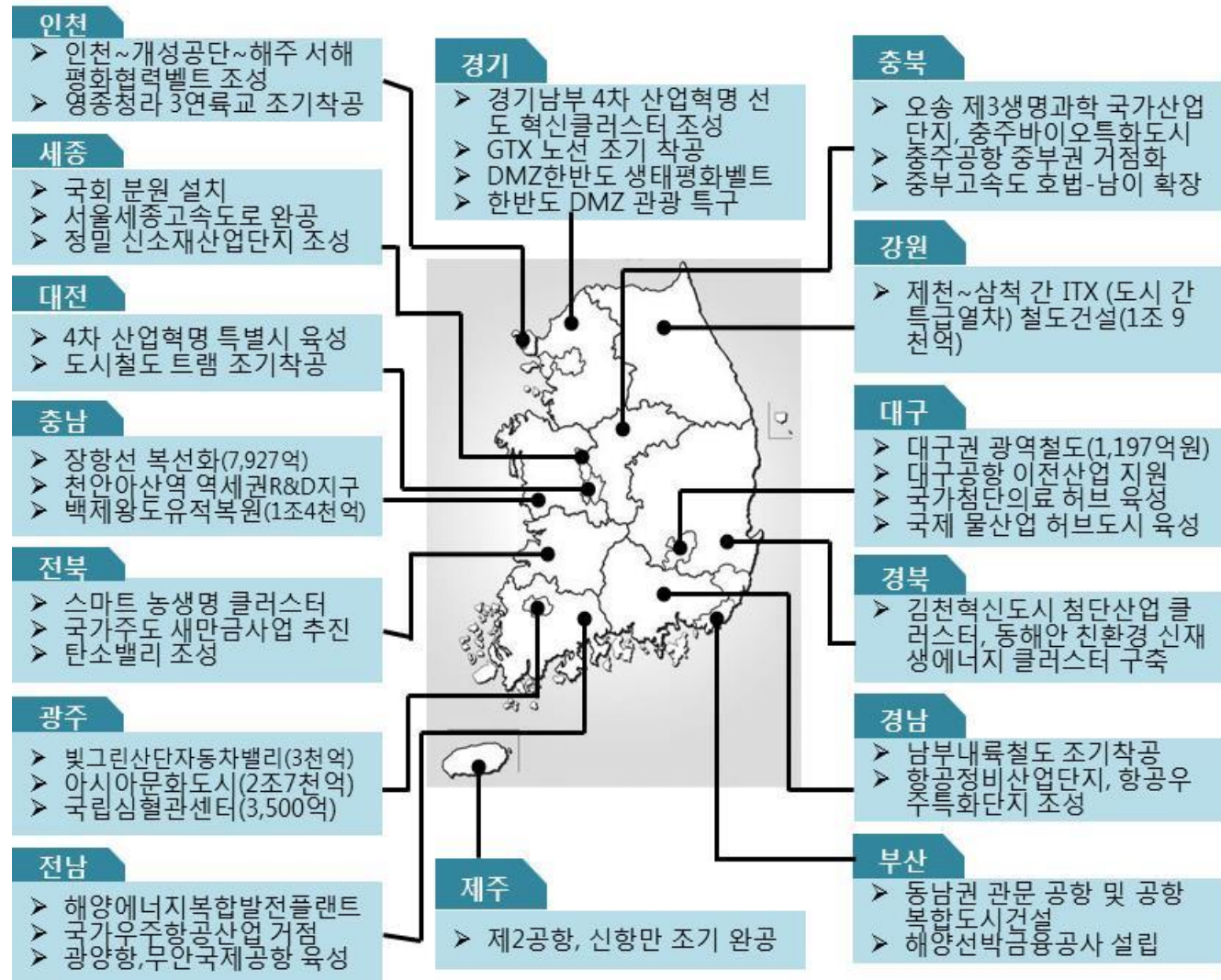
- 신안산선 복선전철(3.4조원, BTO-rs) : 5월 우선협상대상자 선정
- 제2경부(서울~세종) 민자 7~8월 심의(사업결정) 거쳐 3자 공고 계획. 단, 새정부 방침에 의해 변경 가능성

기타

- 군 시설 공사 : 부대이전, 관사신축 등 5.1조원 계획, 인천 신항 항만배후단지 1단계 공사 관련 공사(0.5조원)
- 노후하수관로 정비 사업(6.6조원) 2021년까지 2조원 가량 물량 발주 예상

현 정부의 대규모 지역 건설 프로젝트 공약 → 2018년 이후 정부 예산에 일부 반영 예상

- 지역 숙원사업이고, 지역경제에 미치는 파급영향이 큰 사업들 공약
 - 동서내륙횡단철도 8.5조원, 대구공항 이전사업 7.2조원, 충북 바이오벨리 5.4조원 등
 - 다만, 지역 공약사업의 대부분이 기존에 논쟁이 심하거나 경제성 문제로 보류되었던 사업
 - 구체성, 재원조달 등 실현성 확보를 위한 방안 미흡
- ➔ 지자체 요구로 2018년 정부 예산에 일부 반영 예상
- ➔ 일정상 2017년 하반기 수주에 반영되기는 어려움



도시재생 공약 관련 빠른 후속 조치, 2017년에 시범사업 추가 가능. 실질적 수주 증가효과는 2018년 이후 예상

도시재생 뉴딜 공약의 주요 내용

총 50조원 투입, 500곳 재생

사업 대상

- 도심지 내 주거환경 열악 지역 등 전국 700여개 대상
- 연 100곳씩 총 500곳 추진

사업 규모 및 자원

- 정부, 공공기관 등 공공 자원 위주로 매년 10조원 조달 → 총 50조원 투자
- 매년 정부 재정 2조원, 주택도시기금 5조원, LH공사, SH공사 등 3조원

사업 모델

- 소규모 정비사업 모델
- 노후주거지를 아파트 단지 수준 기반 · 편의시설(마을 주차장, 어린이집, 무인택배센터 등) 갖춘 주거지로 정비
- 공공임대 주택 확보 : 공공기관 주도로 낡은 주택 정비 · 매입 · 임차해 연간 5만 가구 마련

- 범정부 TF 구성, 시범사업 확대 등 공약 관련 빠른 후속 조치 추진
- 도시재생 후보지 2,241곳(전국의 64.2%, 2015.12기준)

- 현재 추진 중 46곳 재생사업 속도 진척 및 시범사업지 추가 예상
- 단, 추진 절차 감안, 본격적 건설물량 증가효과는 2018년 이후 예상

2017년 공공주택 공급, 전년 대비 소폭 증가 예상

- 2017년 건설 임대주택 공급(사업승인) 물량 소폭 증가 예상
 - 행복주택 공급(사업승인) 물량 전년 대비 1만호 증가

공공주택 사업승인 추이

(단위: 만호)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
계	16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6	7.6
유형	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	7.0	7.1
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	0.6	0.5
지역	수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	3.9
	지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.7

행복주택 사업승인 추이 및 2017년 계획

구분	공급목표 (‘14~’17)	공급실적			’17년 계획
		‘14년	‘15년	‘16년	
행복주택 사업승인	15만호	10.2만호	2.6만호	3.8만호	3.8만호

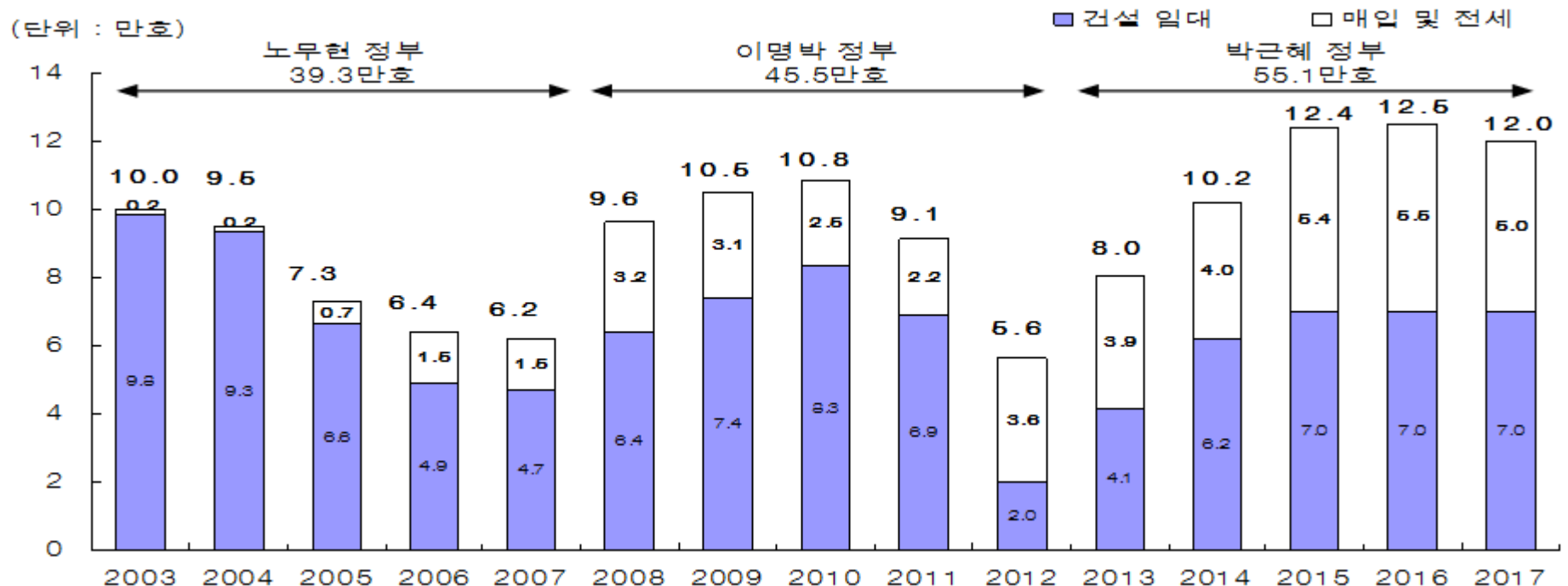
2017년 공공 주택
공급 소폭 증가
예상

자료 : 국토교통부

임대주택 공급 확대 공약 감안, 향후 공공주택 공급 증가 전망

- 문 대통령 공공 주택 매년 17만호 공급 공약 : 공공 주도 13만호, 민간 주도 공공 지원 4만호 공급
➔ 당초 계획보다 공급 확대 가능성, 2018년 이후 임대주택 공급 확대 예상

공공 임대 주택 공급 추이(준공기준)

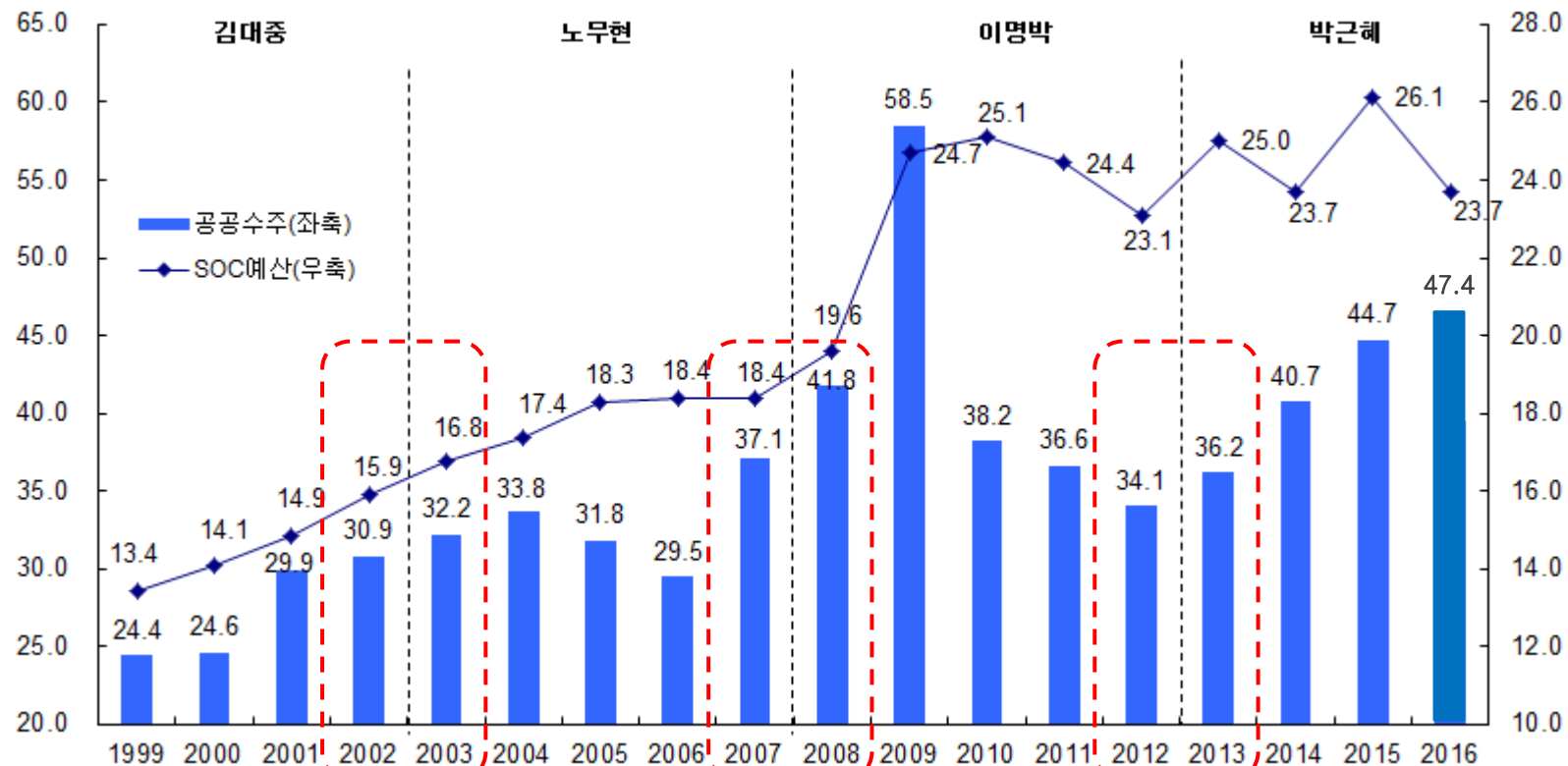


자료 : 국토교통부 ; 주 : 2017년은 예정물량(2017.3.7, “2017년 주거종합계획 발표”)

과거 정권의 경우 집권 1년 차에 공공 수주 증가 패턴

- 과거 정권의 경우 집권 1년 차에 공공 수주 증가 패턴
 - 단, 2017년 중반에 정권 교체 → 2017년보다 2018년에 증가 효과로 작용 예상
- 공약 사업은 주로 2019~20년에 발주 활성화 예상

과거 정권 기간별 공공 수주 추이 분석

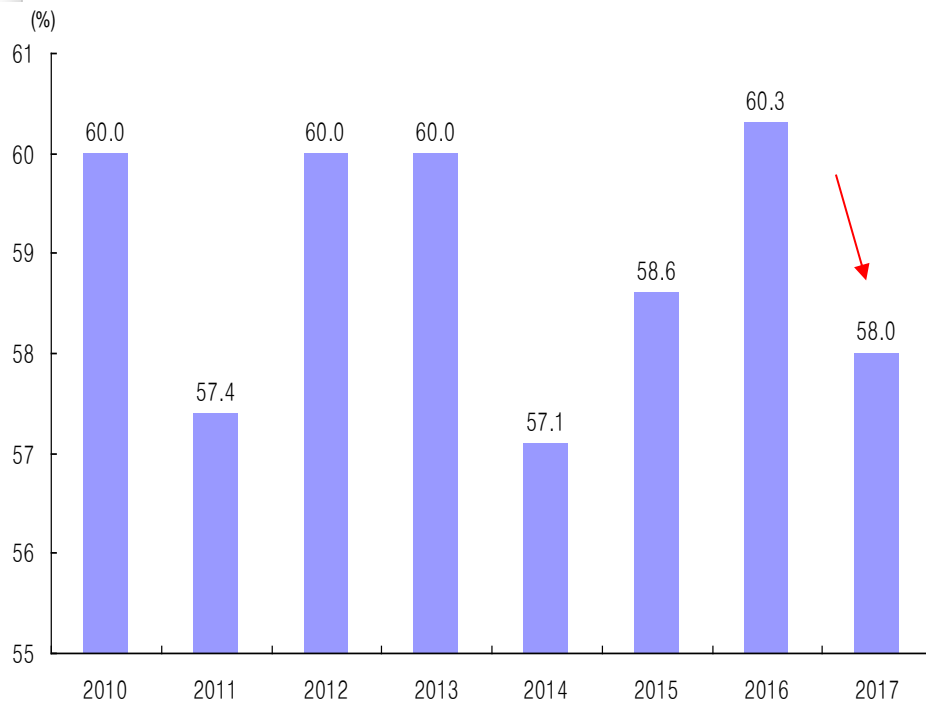


자료 : 기획재정부, 대한건설협회

2017년 상반기 재정조기집행 기조, 전년에 비해 다소 부진

- 2016년 상반기 재정 조기 집행 목표 : 당초 58% → 경기보강대책 2차례 발표 통해 60.3%로 상향
- 2017년 상반기 재정 조기 집행 목표 : 2016년 당초 계획과 동일한 58%
 - 단, 1/4분기 31.7% 집행, 계획대비 0.7% 초과 집행
- 새정부 일자리 추경 예산 발표 → 재정 집행기조 예전에 비해 상저하고 예상

2010~2017년 상반기 예산집행 목표



자료 : 기획재정부

1/4분기 재정집행 실적

(단위 : 조원)

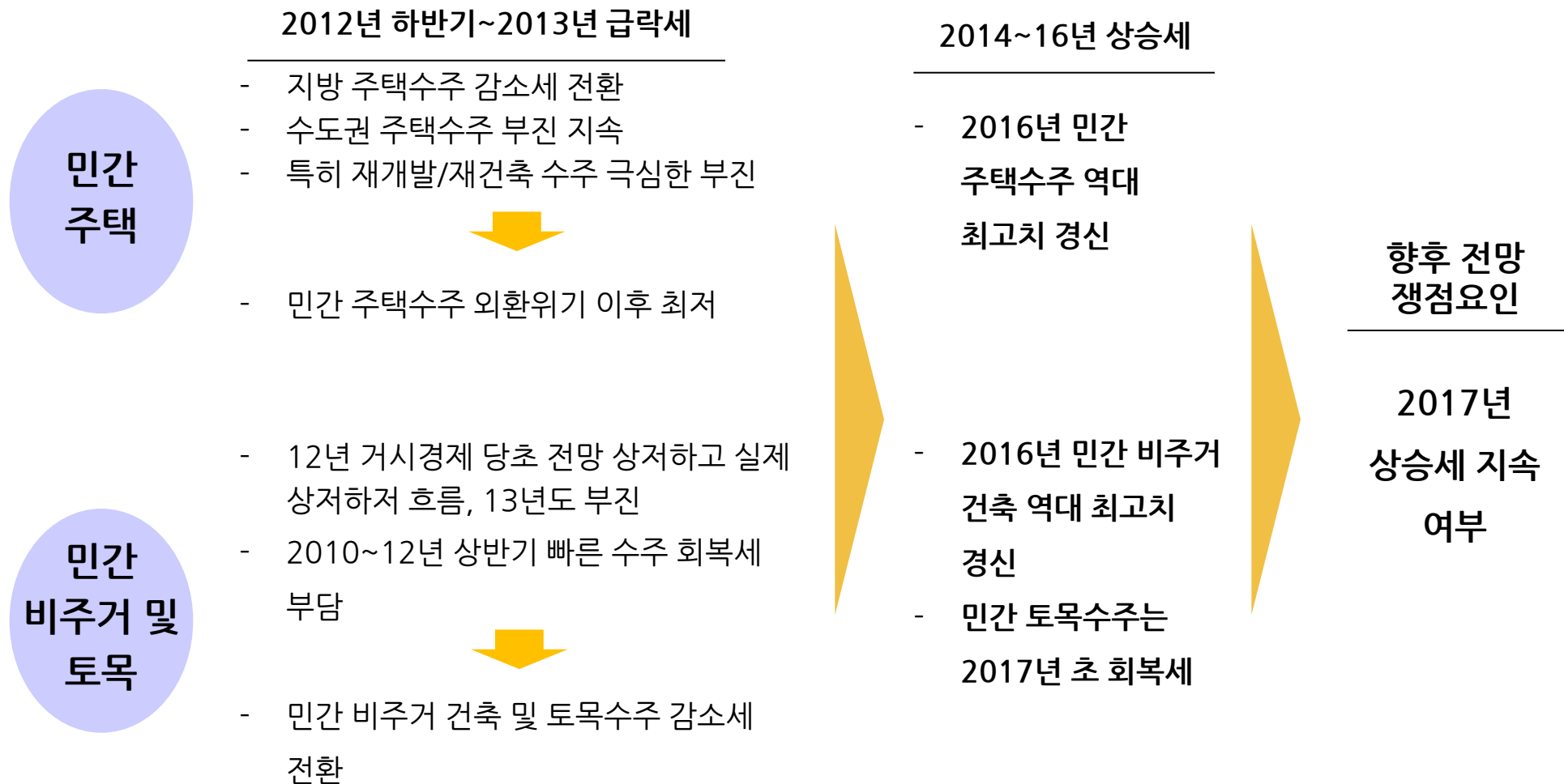
구 분	1분기 계획(A)	1분기 실적(B)	차이(B-A)
[합 계]	87.4 (31.0%)	89.3 (31.7%)	1.8 (0.7%p)
○ 중앙부처	72.6	74.6	1.9
- 예산	60.7	62.4	1.7
- 기금	11.9	12.2	0.2
○ 공공기관	14.8	14.7	△0.1

자료 : 기획재정부(4.6)

	건설수주	건설투자
SOC 예산 6.6% 감소 (신규사업 억제 기조)	↓	↓
주요 공공기관 발주계획	↑	↑
대형 공사 발주	→	→
공공 주택 포함 건축공사 발주	→	→

- 2017년 공공
건설수주 전년비
소폭 감소 전망
- 상반기 대비 하반기
발주 양호 전망
(단, 작년 상저하고
영향, 증가율은
상고하저 예상)
- 공공 건설투자 감소
(특히 토목투자)

민간수주 상승세 지속 여부는 2017년 전망의 주요 쟁점 요인



민간 주택수주, 2017년 상반기에 상승세 멈춤

- 민간 주택수주 : 2017년 2월 이후 감소세
- 주택 허가면적 : 2016년 하반기 이후 감소세
 - 2017년 3월 주택 허가면적 최근 3년 내 최저치, 4월 주택 허가면적 최근 4년 내 최저치

2017년 1~4월 민간 주택 및 비주거 건축 수주 증감률

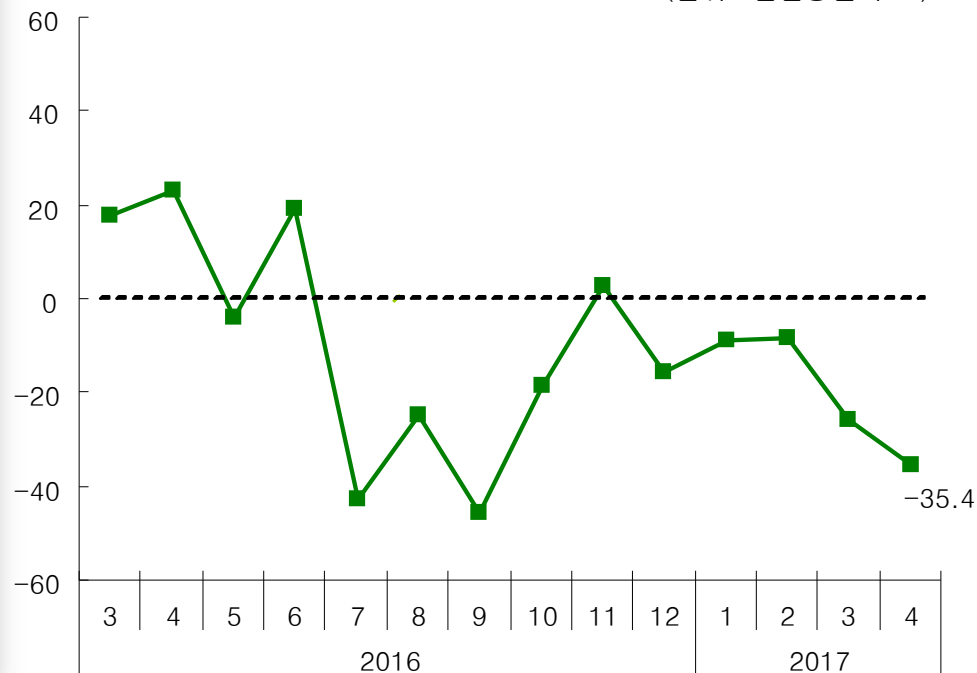
(단위 : 전년 동기비 %)

구분		건축		
			주택	비주택
2017	1월	43.3	70.1	10.3
	2월	-19.1	-7.4	-32.6
	3월	-16.7	-13.6	-21.2
	4월	18.7	-14.9	87.5
	1~4월	3.3	-0.7	9.4

자료 : 대한건설협회

주거용 건축 허가면적 추이

(단위 : 전년동월비 %)

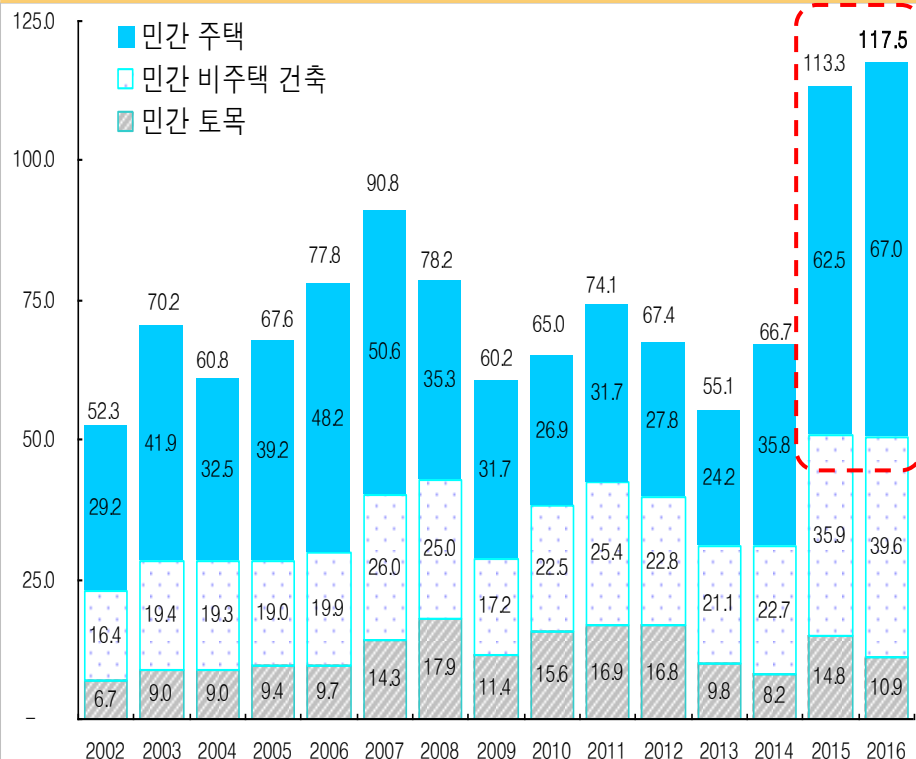


자료 : 국토교통부

2017년 지방 중심 분양 물량 감소 → 지방 중심 주택수주 감소 예상

- 2017년 2/4분기 이후 분양물량 감소 계획 : 지방 중심 분양계획 감소
- 수주, 분양 시차 약6개월 → 2017년 민간 주택수주 지방 중심 감소 가능성

민간 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

2017년 신규 분양물량 추이

시기	호수			증감률(%)		
	총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
1/4	56,337	22,484	33,853	1.9	2.9	1.2
2/4	100,831	57,394	43,437	-22.7	-4.8	-38.1
3/4	85,494	54,435	31,059	-11.5	3.3	-29.3
4/4	191,169	96,548	94,621	12.6	6.1	20.2
연간	433,831	230,861	202,970	-4.0	2.2	-10.3

자료 : 부동산114㈜ ; 2/4분기(5월) 이후는 분양 예정 물량, 연간계획 있으나 아직 세부 계획 없는 물량 4/4분기

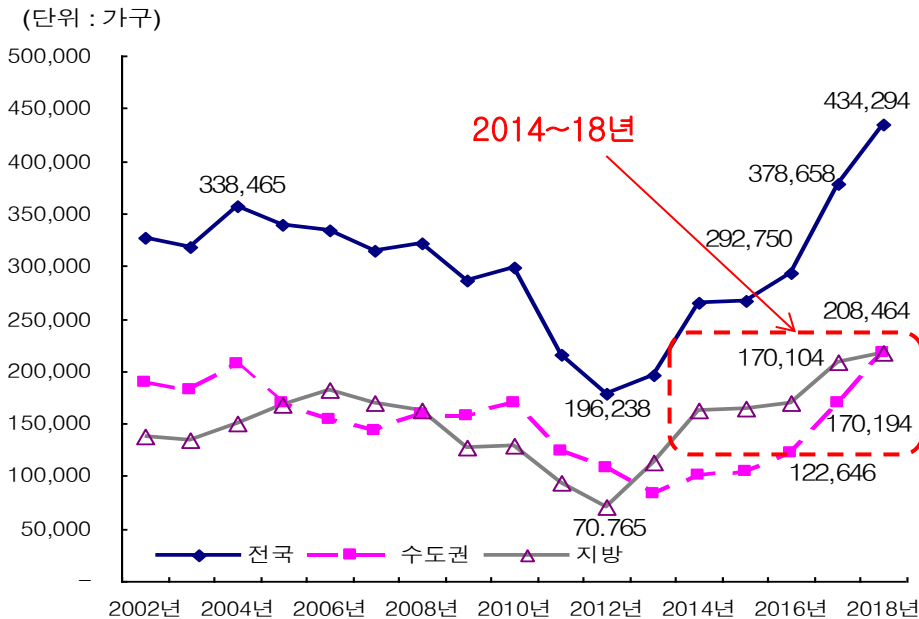
향후 지방 신규 주택공급여건 관련 긍정/부정 요인

- **긍정 요인** : 전세가 높은 수준, 저금리 기조, 9.1대책 및 부동산 3법 통과 관련 조치 지속, 혁신도시 등 개발 호재
- **부정 요인** : 지난 5년간 신규 공급 호조세, 2014~18년 아파트 입주 호조세, 2016까지 신규 분양 호조세 지속, 2011년 이후 주택가격급등, 가계부채 관리대책 지속, 최근 시중금리 인상

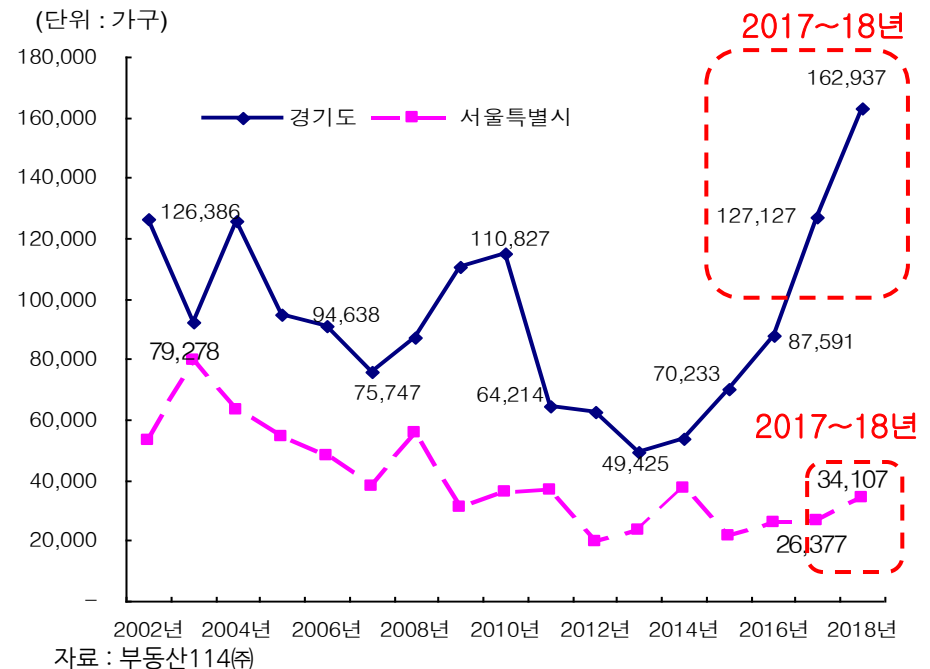
향후 수도권 신규 주택공급여건 관련 긍정/부정 요인

- **긍정 요인** : 서울 신규 아파트 입주 물량 부족, 전세가 높은 수준, 저금리 기조, 9.1대책/부동산 3법 통과 관련 조치 지속
- **부정 요인** : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 가계부채, 가계부채 관리(8.25대책, 11.3대책, 6.19대책 등), 최근 시중금리 인상

신규 입주물량 추이



수도권 지역별 신규 입주 물량 추이



자료 : 부동산114(주) ; 2017~2018년은 입주 예정물량

자료 : 부동산114(주)

금리와 정책 요인에도 부정적 영향 증가

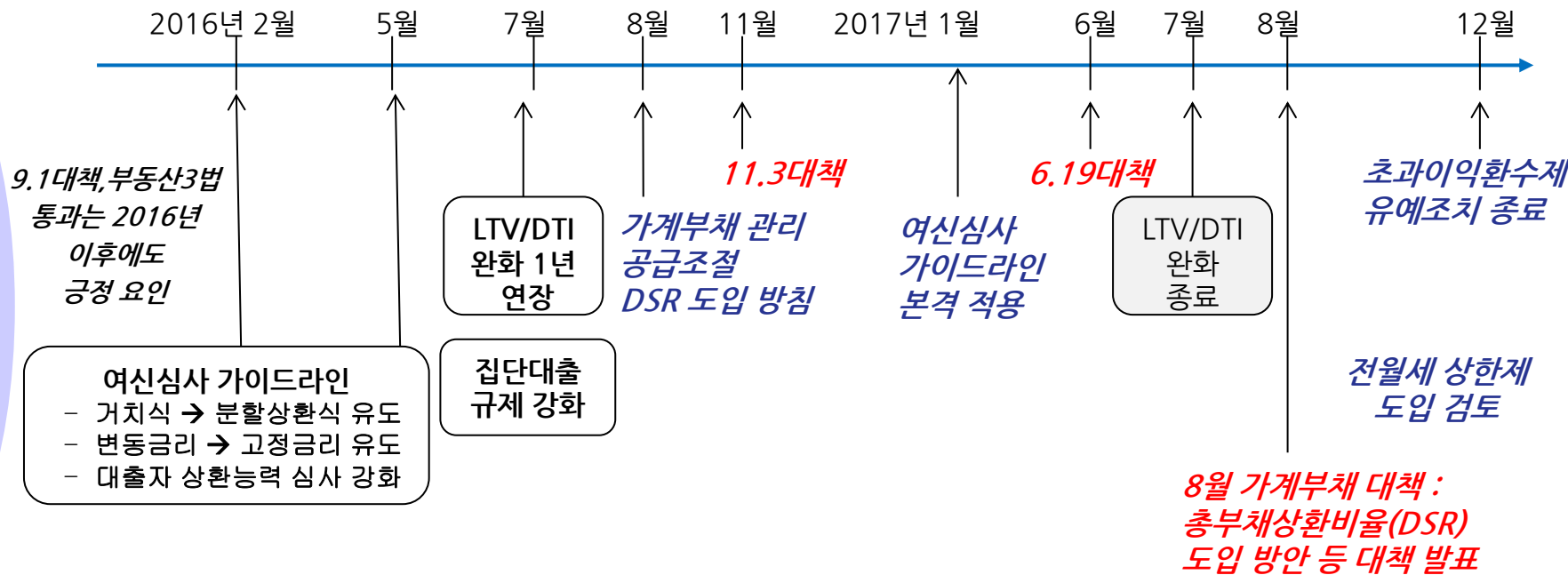
금리

- 2017년 상승압력 소폭 증가(미국 금리 및 국내 물가 소폭인상)
- 기준금리의 동결에도 불구하고, 시중 금리는 상당 폭 인상 → 주택공급에 부정적 요인 점차 증가

거시
경제

- 2017년 당초 예상보다 거시경제 회복세 소폭 개선. 단, 여전히 2%대 중후반의 저성장 지속

정책
요인



2017년 1~4월 재개발/재건축 수주 전년 대비 85.7% 증가

- 2014년 이후 재개발/재건축 수주 회복세, 2016년 하반기 이후 수도권 재건축 수주 급증세
- 재개발/재건축 수주 비중 5년 내 최대치 기록 → 일반 주택수주보다 재개발/재건축 수주 호조세
- * 향후 주택경기 둔화, 2017년 연말 재건축 초과이익환수제 유예조치 종료 → 향후 호조세 둔화 가능성

재개발/재건축 수주 증감률 추이(%)

구분	증감률		
	재개발	재건축	합계
2011년	-22.7	-4.5	-16.4
2012년	-24.3	-20.4	-22.8
2013년	-52.9	-36.0	-46.0
2014년	0.8	62.7	30.8
2015년	139.9	55.5	88.9
2016년	42.4	-3.3	19.7
상반기	86.9	-72.0	-29.1
하반기	24.0	271.6	78.0
2017년1~4월	24.7	249.9	85.7

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
2017.1~4	34.4	38.9

- 2017년 하반기 수도권 주택공급 여건 : 외곽 공급여건 점진적 악화
- 2017년 하반기 지방 주택공급 여건 : 본격 악화



신규
주택
공급
여건
변화
영향

건설수주 영향

- 수도권 : 2017년 하반기 수도권 민간 주택수주 감소 전망
단, 지방에 비해서는 감소 폭 양호 전망
- 지방 : 2017년 하반기 지방 민간 주택수주 상당 폭 감소 전망

건설투자 영향

- 수주, 분양/착공 호조세 2017년 초까지 지속
→ 2017년 하반기에도 주택투자/기성 양호 전망. 단, 증가율 둔화

최근 민간 비주거 건축 수주, 거시경제 흐름과 탈동조화(decoupling)

- 과거 민간 비주거 건축수주 변화는 거시경제 변화와 밀접하게 연관(GDP와 6개월 내외 시차)
 - 최근 거시경제 부진 불구, 민간 비주거 건축수주 2015년 이후 역대 최고치 기록

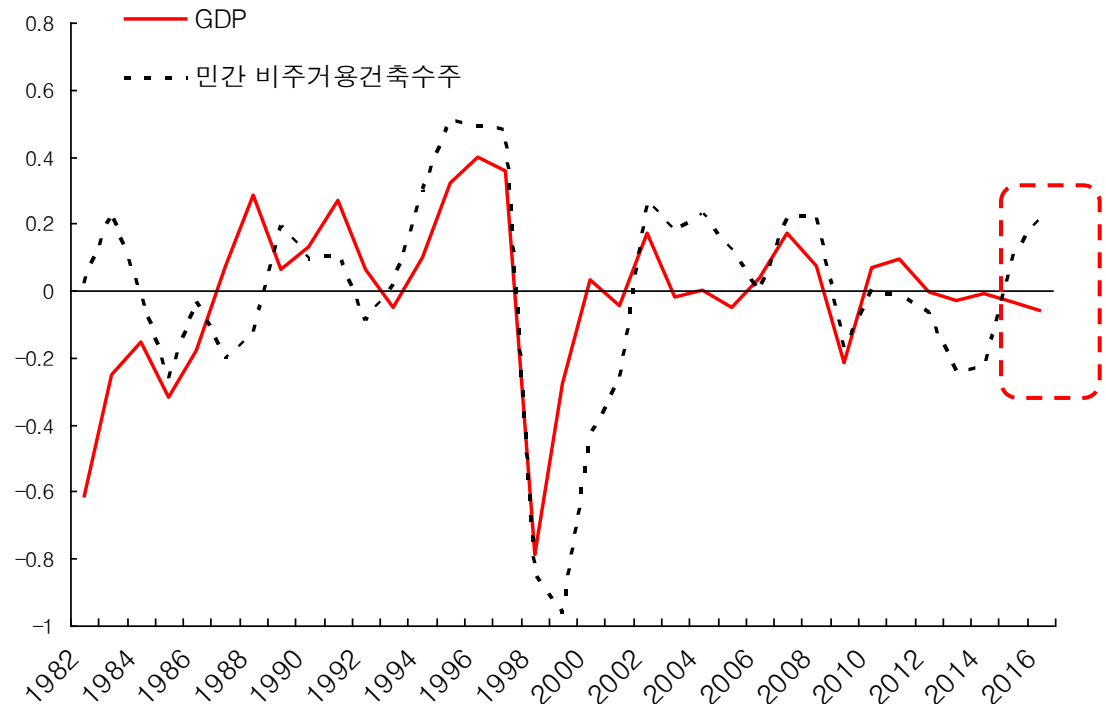
비주거 건축 수주 추이

(전년 동기비 %)

시기		합계	공공	민간
2012		-5.0	12.2	-10.3
2013		1.9	26.6	-7.6
2014		4.8	-1.0	7.8
2015		33.2	-18.6	58.1
2016		13.2	25.4	10.2
2017	1월	10.4	11.1	40.7
	2월	-16.3	66.2	21.7
	3월	-16.6	2.9	-15.9
	4월	90.0	113.2	26.9
	1~4월	14.4	39.8	9.4

자료 : 대한건설협회

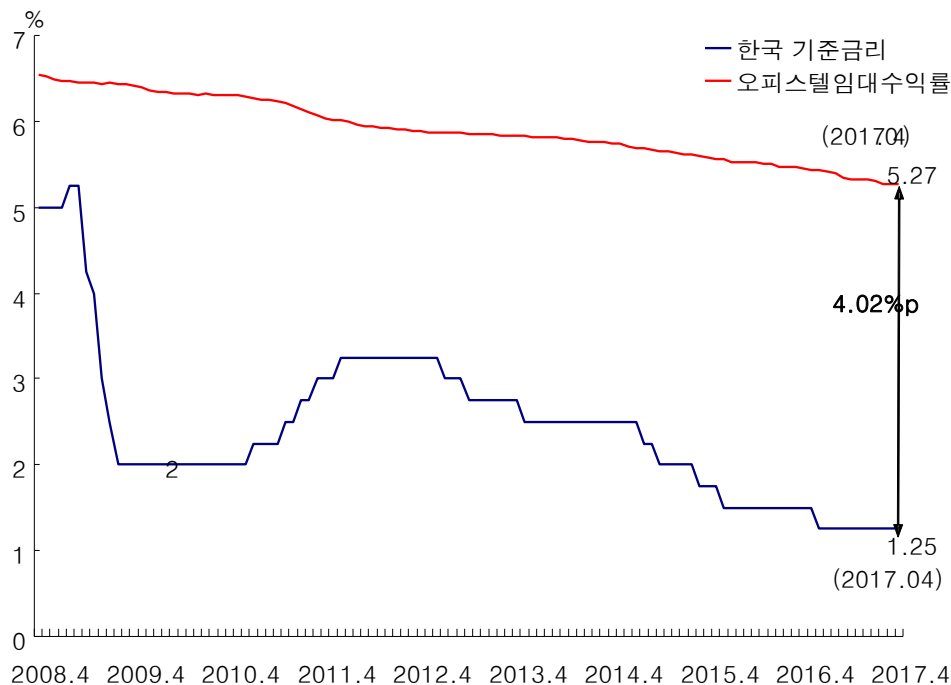
GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환주기 비교



2017년 시중 금리 인상 → 금리와 수익형 부동산 수익률 갭(gap) 소폭 축소

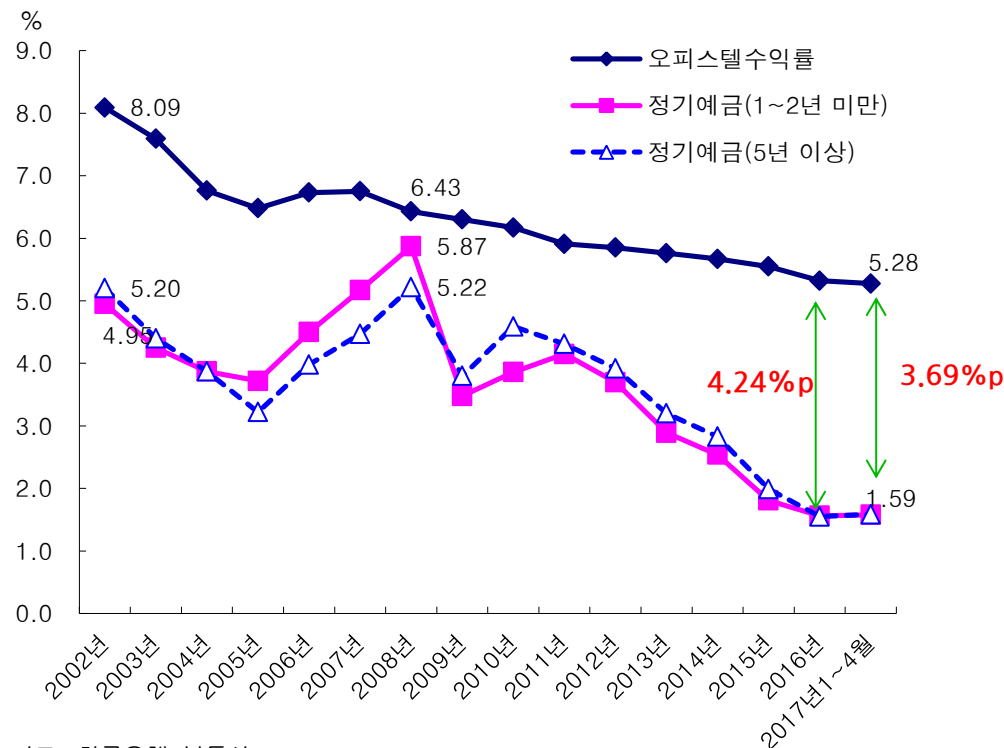
- 2016년 정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 격차 확대
- 2016년 말 이후 시중 금리 인상으로 금리와 수익률 격차 축소. 다만, 저금리 기조는 유지

기준금리와 오피스텔 임대수익률 차이



자료 : 통계청, 부동산114

정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 비교



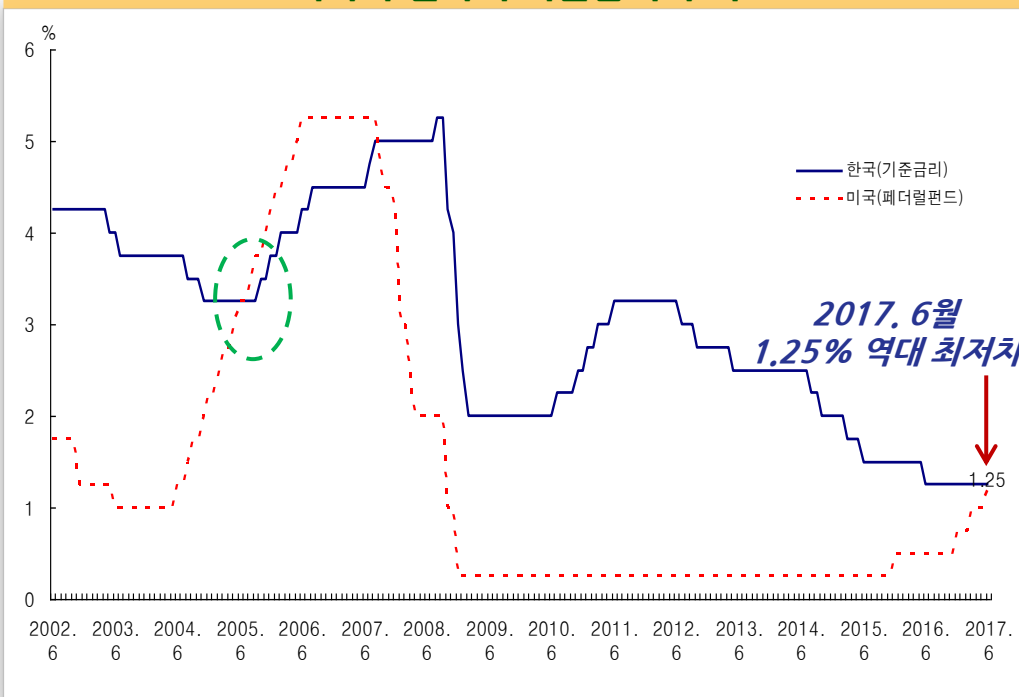
자료 : 한국은행, 부동산114

금리와 수익형 부동산 수익률 갭(gap) 추가 확대 어려울 전망

- 2017년 금리 상승압력 소폭 증가: 물가 상승(소비자물가 16년 1.0%→17년 1.9%), 미국 금리 연중 3,4회 인상
- 단, 미국과 한국 기준금리 약 1년 이상 시차 → 2017년 4/4분기~2018년 초반 중 기준금리 1회 인상 가능성
 - 시중금리 인상 압력은 2017년 하반기에도 여전

→ 2017년 하반기 시중금리와 수익형 부동산 수익률 갭(gap) 소폭 축소 예상

미국과 한국의 기준금리 추이



자료 : 한국은행

국내 기준금리 인상 가능성

시중금리 인상 압력 여전

금리 변화
주요 변수

미국 금리 인상

vs.

국내외 경제
저성장 지속

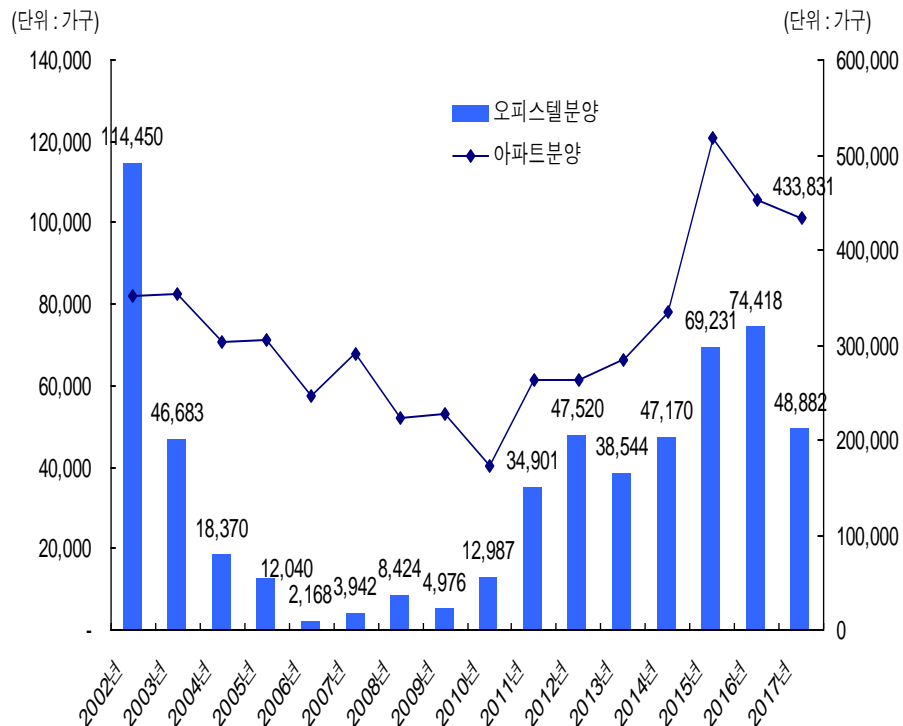
연내 1,2회 추가
인상 가능성

경제 회복세 개선
단, 저성장 지속

2017년 이후 주택 공급 감소세 → 오피스텔 공급 감소세

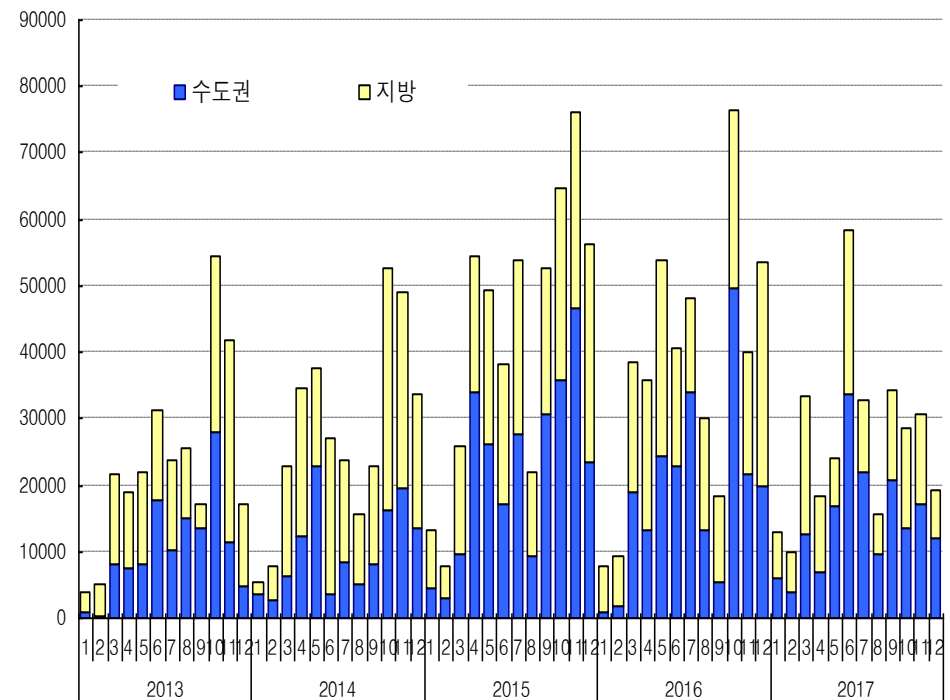
- 비주거 건축수주 상승세의 원인 중 하나인 오피스텔 공급은 주택공급과 유사 추이
- 2017년 이후 주택 공급 여건 악화 → 오피스텔 공급 감소세

오피스텔 분양과 공동주택 분양 추이



자료 : 부동산 114

공동주택 분양 및 분양예정 물량 추이

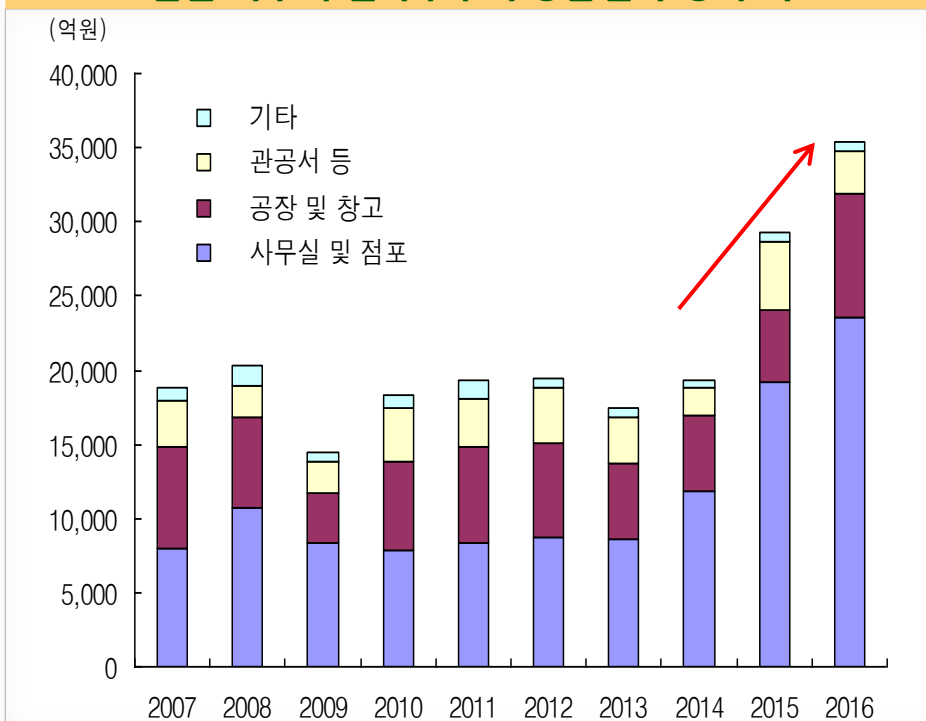


자료 : 부동산 114

수익형 건축물 호조세 3년 이상 지속 가능성은 제한적

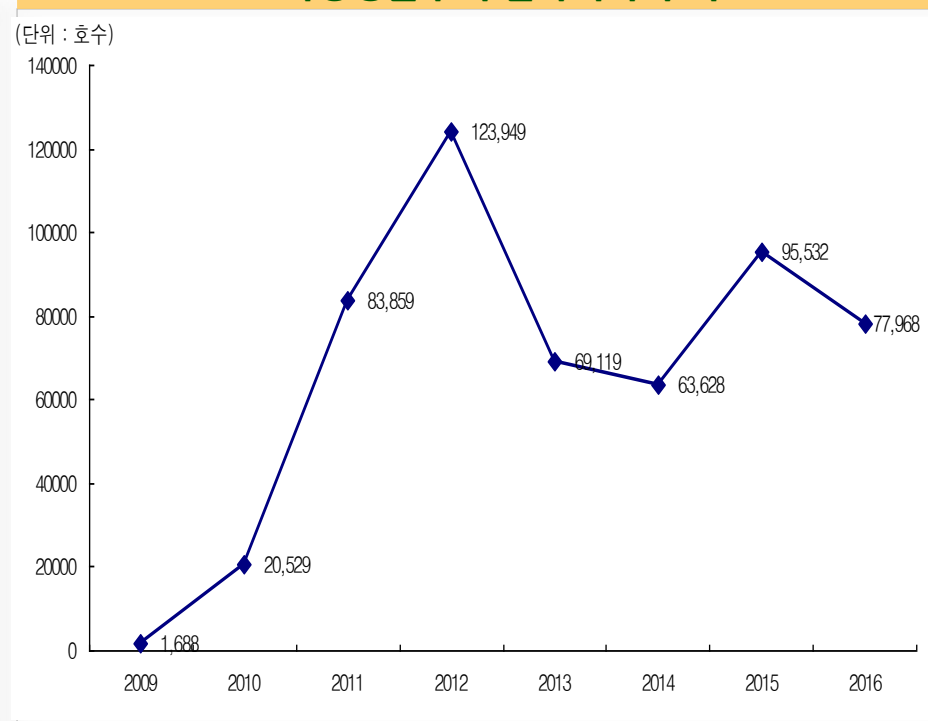
- 대표적 수익형 부동산 중 하나인 도시형 생활주택도 2010년부터 3년 증가 이후 둔화세
- 2014년 하반기 이후 민간 비주거 건축 수주 증가세 시작 → 2017년 하반기 이후 둔화세 가능

민간 비주거 건축수주의 상품별 구성 추이



자료 : 통계청

도시형생활주택 건축허가 추이



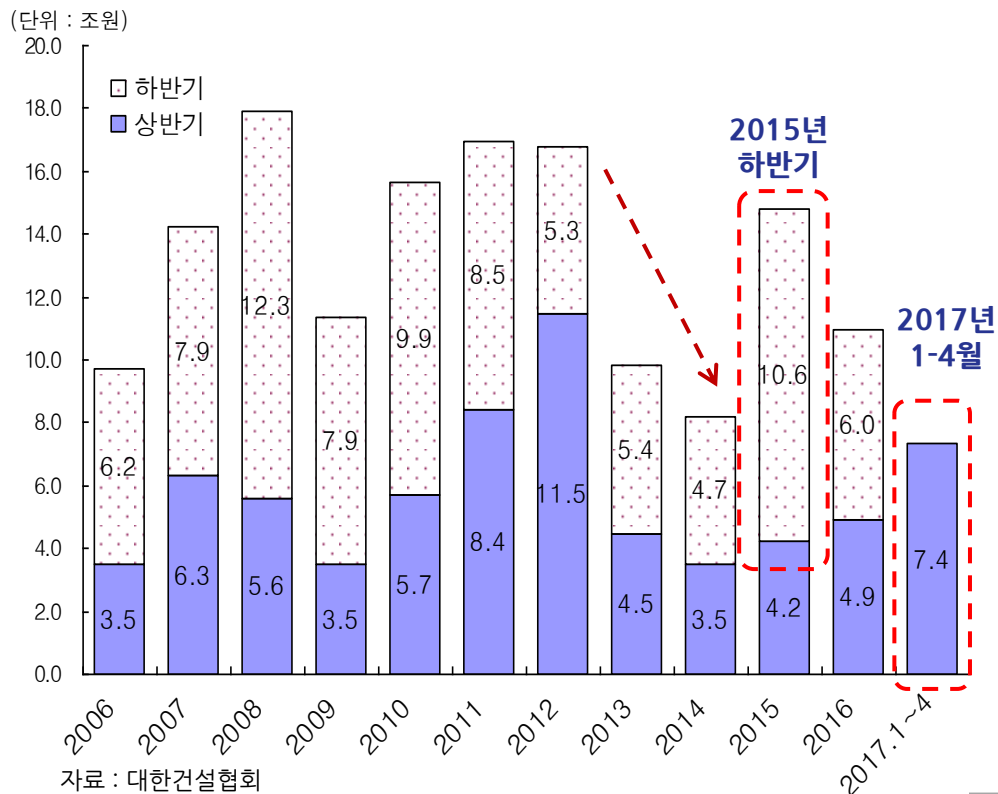
자료 : 통계청

2017년 하반기 민간 토목수주 완만한 회복세 예상

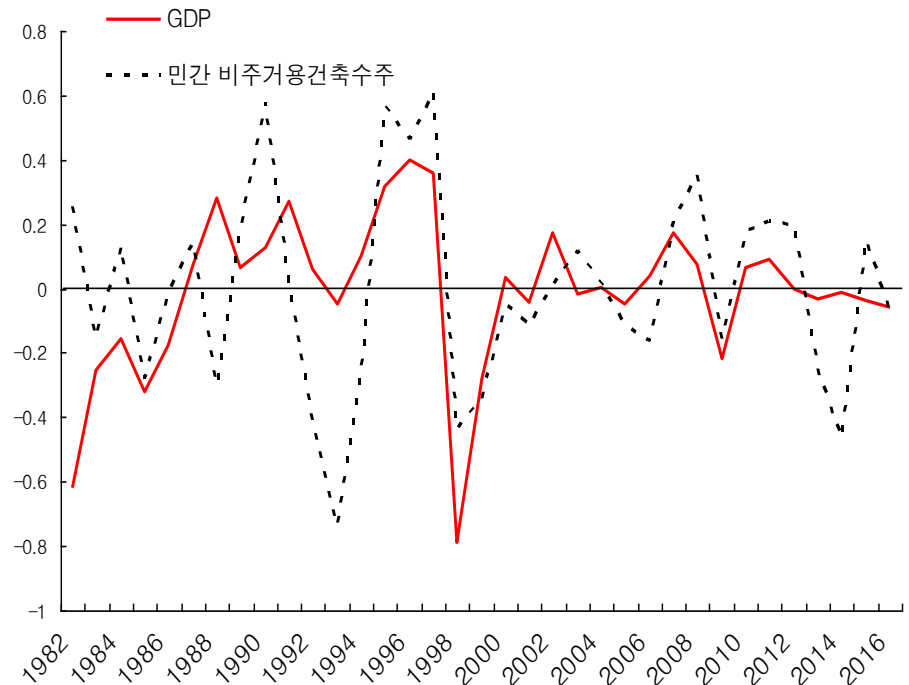
- 국내 경제 회복세 일부 개선, 설비투자 증가, 기저효과 등 감안 2017년 하반기에 긍정적 영향
 - 1/4분기 이후 거시경제 회복세 일부 개선, 2017년 설비투자 증가세 전환 등 영향

➔ 2016년 하반기 회복세 주춤 민간 토목수주, 2017년에 완만한 회복세 예상

민간 토목 수주액 추이



GDP와 민간 토목수주 순환주기 비교



2017년 국내 경제 성장률 2%대 중반 소폭 상회 가능성

- 2017년 경제성장률 전망치 : 기존 2%대 초반 비관적 전망치 대신, 최근 2%대 중반 소폭 상회 전망
- 2017년 설비투자 증가세 반전 전망 → 2017년 민간 토목수주에 소폭 긍정 영향

주요 기관들의 국내 경제 전망치

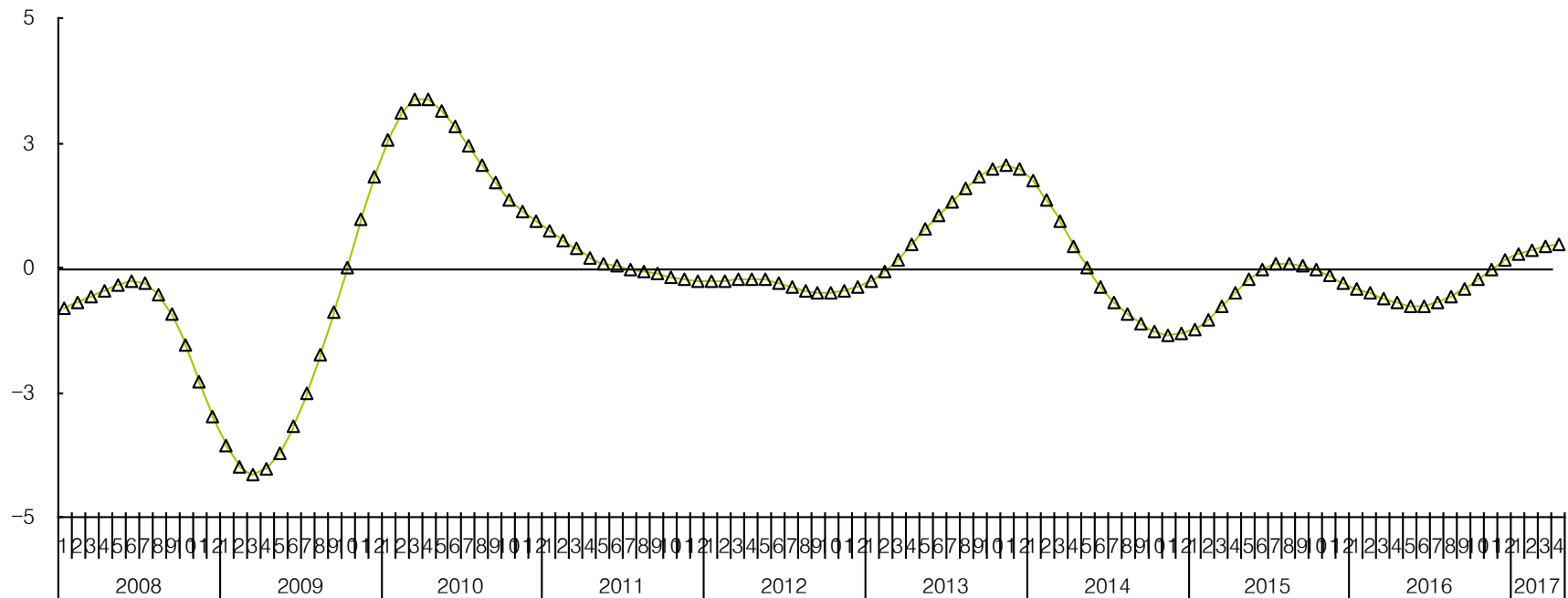
구분		기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
2016년 실적치		연간	2.8	2.5	10.7	-2.3	2.1	4.5	1.0	3.7
2017년 전망치	한국은행 (2017년 4월 17일)	상반기	2.6	1.9	7.3	9.5	4.0	6.2	2.0	4.0
		하반기	2.7	2.0	2.2	3.3	2.6	1.8	1.8	3.5
		연간	2.6	2.0	4.5	6.3	3.3	4.0	1.9	3.8
			(2.8)	(2.2)	(4.1)	(2.3)	(2.5)	(2.1)	(1.9)	(3.8)
	LG경제연구원 (2017년 4월 27일)	상반기	2.7	1.9	7.1	5.3	13.0	21.4	2.0	4.2
		하반기	2.5	1.9	4.3	2.9	4.3	7.1	1.7	3.5
		연간	2.6	1.9	5.6	4.1	8.6	13.9	1.8	3.8
			(2.2)	(2.0)	(0.6)	(1.5)	(2.0)	(4.2)	(1.4)	(3.7)
	KDI (2017년 4월 18일)	상반기	2.6	1.8	8.4	8.0	4.4	6.4	2.0	4.1
		하반기	2.6	2.1	4.7	0.7	3.6	4.7	1.6	3.5
		연간	2.6	2.0	6.4	4.3	4.0	5.5	1.8	3.8
			(2.7)	(2.3)	(2.9)	(3.3)	(2.7)	(3.2)	(1.7)	(3.7)

자료 : 각 기관 ; ()안은 이전 전망치, 한국은행의 경우 괄호는 지난 2016년 10월, LG경제연구원은 2016년 10월, KDI는 2016년 5월에 예측

OECD 경기선행지수(CLI) 2016년 하반기 이후 완만한 상승세 유지

- OECD 경기선행지수(CLI) : 한국 CLI 2016년 중반 이후 상승세, 2017년 초부터 기준선 상회
→ 2017년 하반기에도 완만한 경기 회복세 예상

OECD Composite Leading Indicator, 한국



자료 : OECD

CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인

III. 전망의 결과 및 시사점



2017년 국내 건설수주 전년 대비 10.2% 감소한 148조원 전망

- 4년 만에 감소세 전환. 단, 수주액 비교적 양호
 - ✓ 민간 및 주택수주가 감소세 주도, 상반기 증가율 상고하저 패턴

2017년 국내 건설수주 전망

구분	2014	2015			2016			2017(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액(조원, 당해년 가격)										
공공	40.7	23.4	21.3	44.7	18.7	28.7	47.4	20.5	23.7	44.2
민간	66.7	50.5	62.8	113.3	50.3	67.1	117.5	54.8	49.1	103.8
토목	32.7	22.0	23.5	45.5	16.3	21.9	38.2	22.5	18.8	41.3
건축	74.7	51.9	60.6	112.5	52.8	73.9	126.7	52.8	53.9	106.7
주거	41.1	30.7	37.0	67.7	31.1	44.9	75.9	29.6	31.1	60.7
비주거	33.7	21.2	23.6	44.8	21.7	29.0	50.7	23.2	22.8	46.0
계	107.5	73.9	84.1	158.0	69.0	95.8	164.9	75.3	72.7	148.0
증감률(%, 전년 동기비)										
공공	12.6	8.1	11.8	9.8	-20.2	34.8	6.0	9.8	-17.5	-6.8
민간	21.0	80.5	61.9	69.7	-0.3	6.9	3.7	8.8	-26.9	-11.6
토목	9.4	22.1	59.6	39.0	-26.1	-6.6	-16.0	38.4	-14.2	8.2
건축	21.7	64.1	40.6	50.5	1.7	22.0	12.6	0.0	-27.1	-15.8
주거	40.3	89.5	48.7	64.7	1.2	21.3	12.2	-4.6	-30.8	-20.1
비주거	4.8	37.5	29.5	33.2	2.3	23.1	13.2	6.7	-21.2	-9.3
계	17.7	48.8	45.4	47.0	-6.6	14.0	4.4	9.0	-24.1	-10.2

주 : 2017년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

2017년 건설투자 전년 대비 5.5% 증가 전망

- 2017년 건설투자 전년 대비 5.5% 증가, 실질 투자액 역대 최고치 재경신 전망. 상고하저 전망
 - ✓ 주택투자 : 2016년 22% 증가 호조세, 2017년 증가세 둔화. 다만 전년 대비 10% 이상 증가 전망
 - ✓ 비주거 건축투자 : 증가세 둔화 전망
 - ✓ 토목투자 : SOC예산 감소 영향 부진 지속 전망

2017년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2014			2015			2016			2017(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	93.42	105.04	198.46	97.47	114.07	211.54	107.13	127.07	234.2	116.7	130.36	247.06
증감률	2.0	0.3	1.1	4.3	8.6	6.6	9.9	11.4	10.7	8.9	2.6	5.5

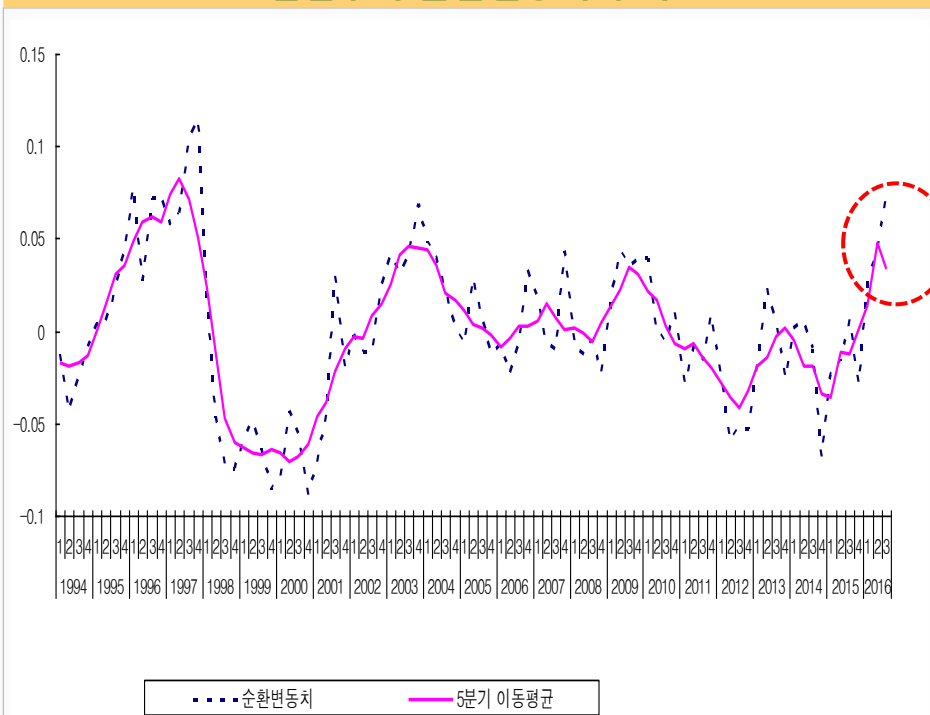
주 : 2017년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

동행지표 기준 건설경기 2017년 하반기 이후 후퇴국면 진입 시작

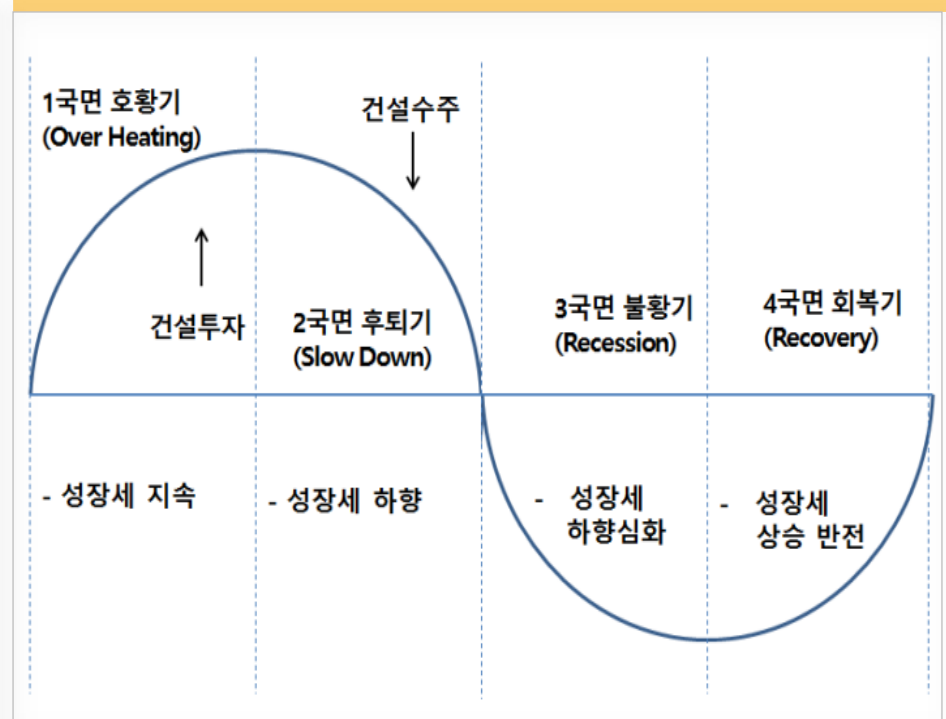
- 건설수주 : 2017년 하반기 이후 하락세 본격화, 향후 2~3년 간 하락세 지속 가능성
- ➔ 건설투자 : 2017년 하반기 이후 후퇴국면 진입 시작, 특히 4/4분기 증가세 본격 둔화 예상
- ➔ 2019년 하반기~2020년 중 불황기 시작 가능성

건설투자 순환변동치 추이



자료 : 한국은행

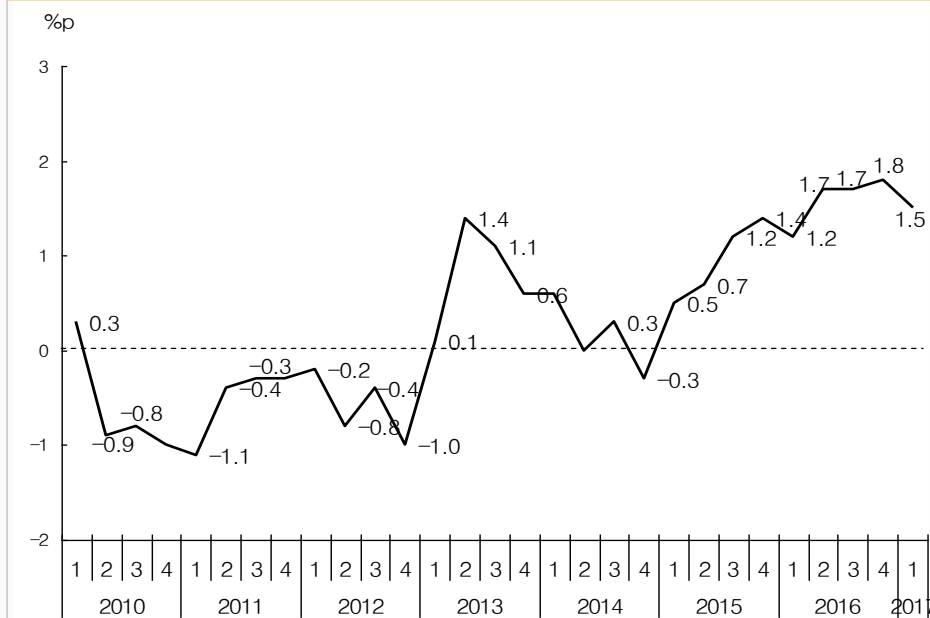
건설경기 선행 및 동행 지표의 경기 주기상 현재 위치



건설투자 경제성장 기여율 축소, 향후 건설경기 연착륙 방안 고민 필요

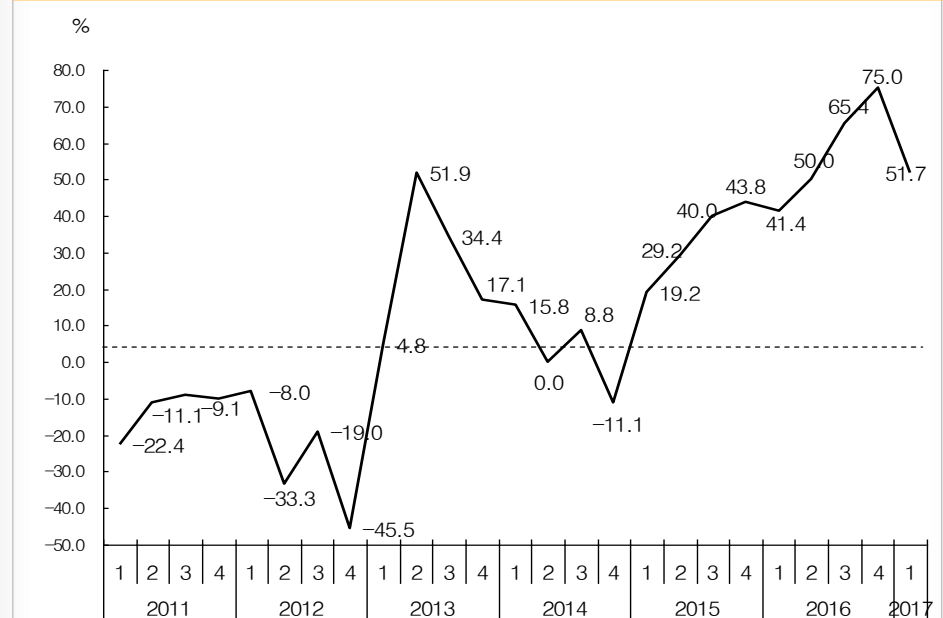
- 건설투자의 GDP 성장 기여율 : 2016년 56.6% → 2017년 30% 소폭 상회 예상
- 정책 : 향후 건설경기의 급격한 하락에 대한 완충 방안 필요
 - 가계부채 종합대책 수위 조절, SOC 예산 감축에 신중 및 속도 조절, 신규 사업예산 확보
- 기업 : 신속한 사업 추진 및 리스크 관리 필요

건설투자의 경제 성장 기여도



자료 : 한국은행

건설투자의 경제 성장 기여율



자료 : 한국은행

감사합니다



CERiK
한국건설산업연구원

