

2018년 건설경기 전망

2017. 11. 9



CERIK
한국건설산업연구원

이 홍 일 연 구 위 원
박 철 한 부 연구위원



CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석



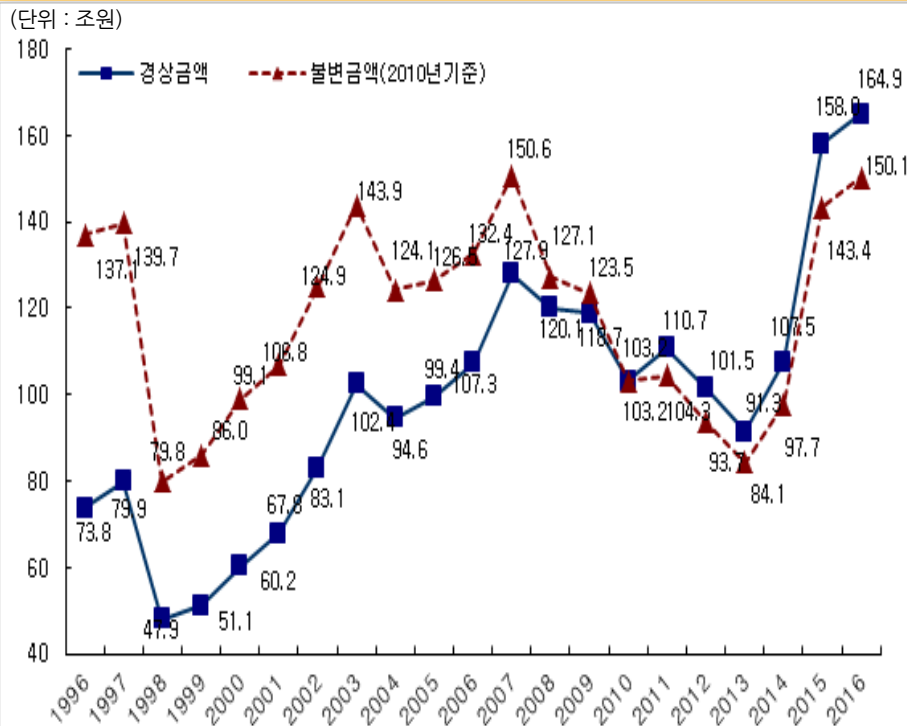
II. 전망의 쟁점요인

III. 전망의 결과 및 시사점

국내 건설수주 2014년 이후 빠른 회복세, 2015~16년 역대 최고치 경신

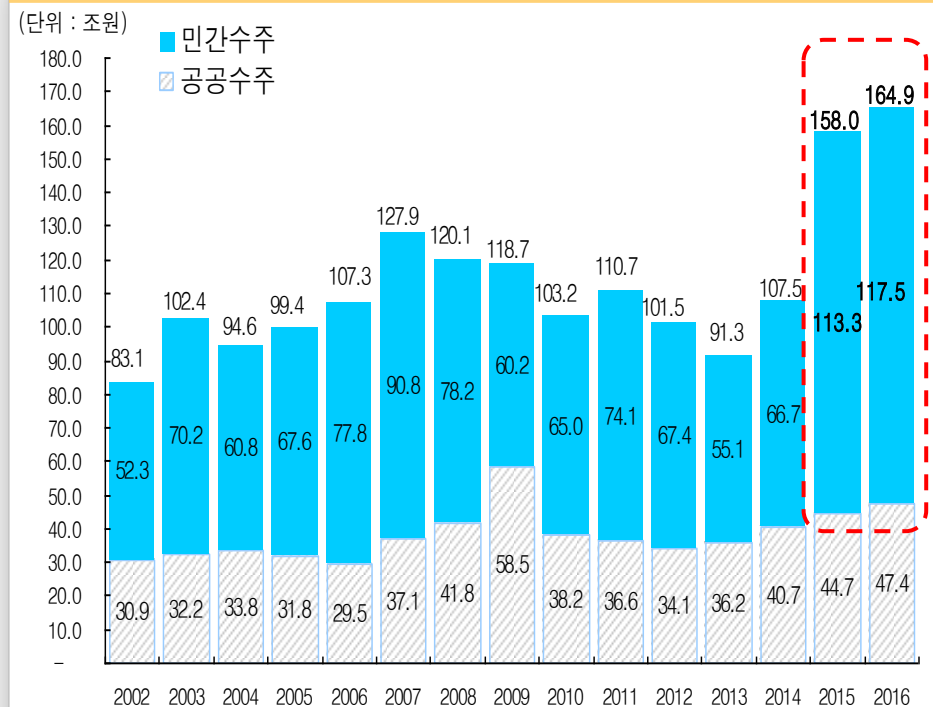
- 2013년 91.3조원 : 8년 만에 100조원 하회, 11년 내 최저치
- 2014년 이후 빠른 회복세 → 2015년 158조원 : 기존 역대 최고치 30조원 경신
- 2016년 4.4% 증가 164.9조원, 역대 최고치 재경신

국내 건설수주 증장기 추이



자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 2010년 기준

발주 부문별 국내 건설수주 추이

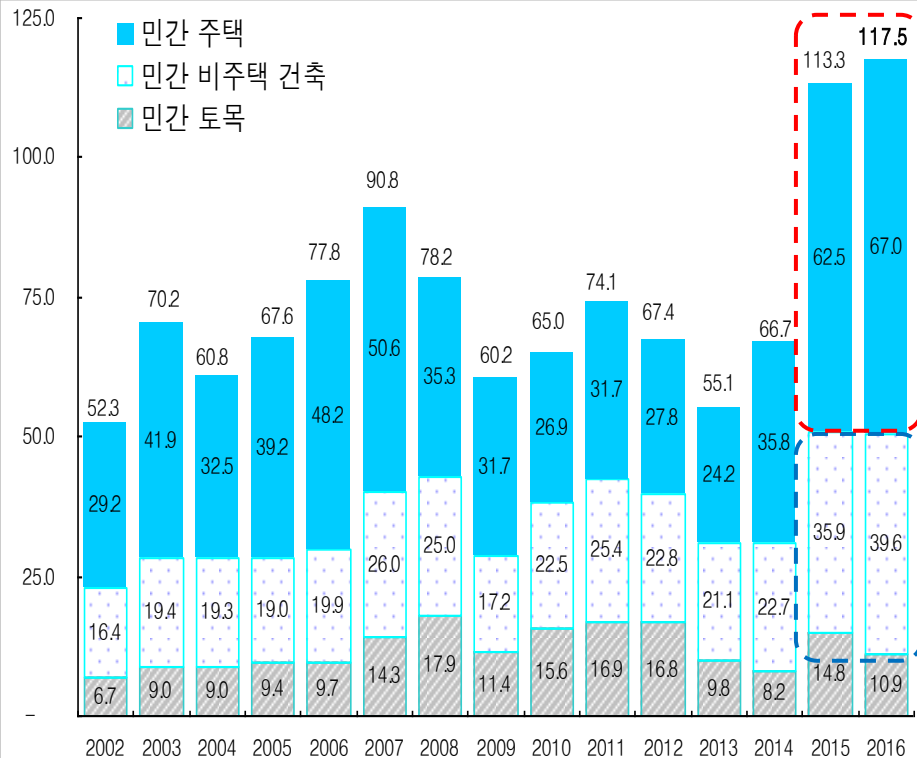


자료 : 대한건설협회

민간 주택 수주 및 비주거 건축수주가 2016년 이후 수주 호조세 주도

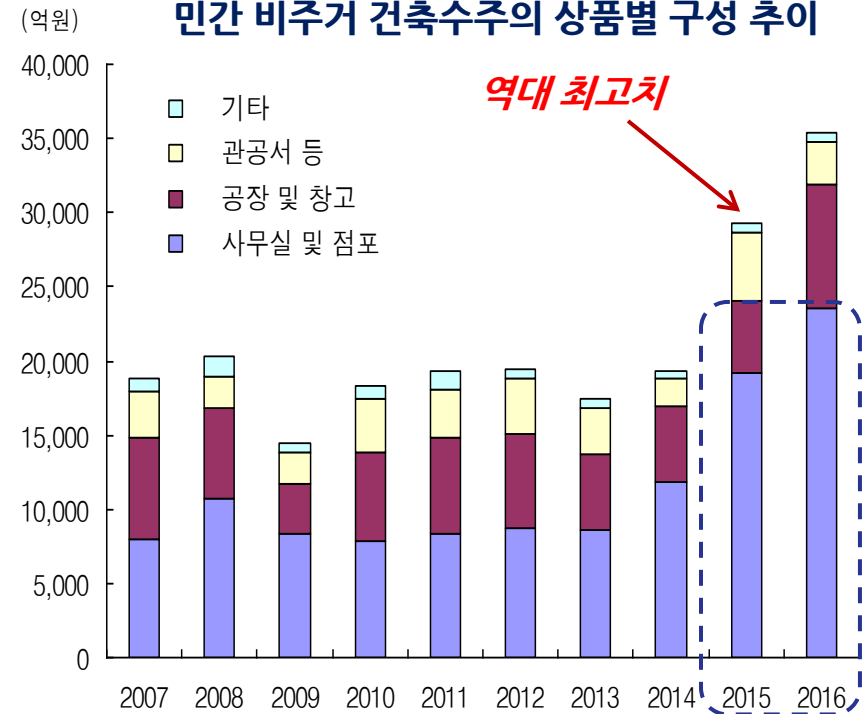
- 2015~16년 사무실 및 점포 수주 역대 최고치 → 민간 비주거 건축수주 역대 최고치
 - 주택공급 호조세로 인한 오피스텔 공급 증가, 초저금리 영향 수익형 부동산 호조, 신도시 및 역세권의 복합단지 증가, 호텔수주 증가 등 영향

민간 수주_공종별 추이



자료 : 대한건설협회

민간 비주거 건축수주의 상품별 구성 추이



자료 : 통계청

2017년 하반기 들어 국내 건설수주 감소세로 전환

- 2017년 상반기 수주 : 전년비 14.8% 증가, 공공 수주 기저효과 증가, 민간 수주 호조세 지속
- 2017년 7, 8월 수주 : 전년비 33.6%, 0.6% 감소, 공공 수주 기저효과 종료로 인한 감소세
민간 수주 하락세 전환 ← '17년 초 여신심사 가이드라인 적용, 6.19대책, 시중금리 인상 등 영향

국내 건설수주 최근 증감을 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

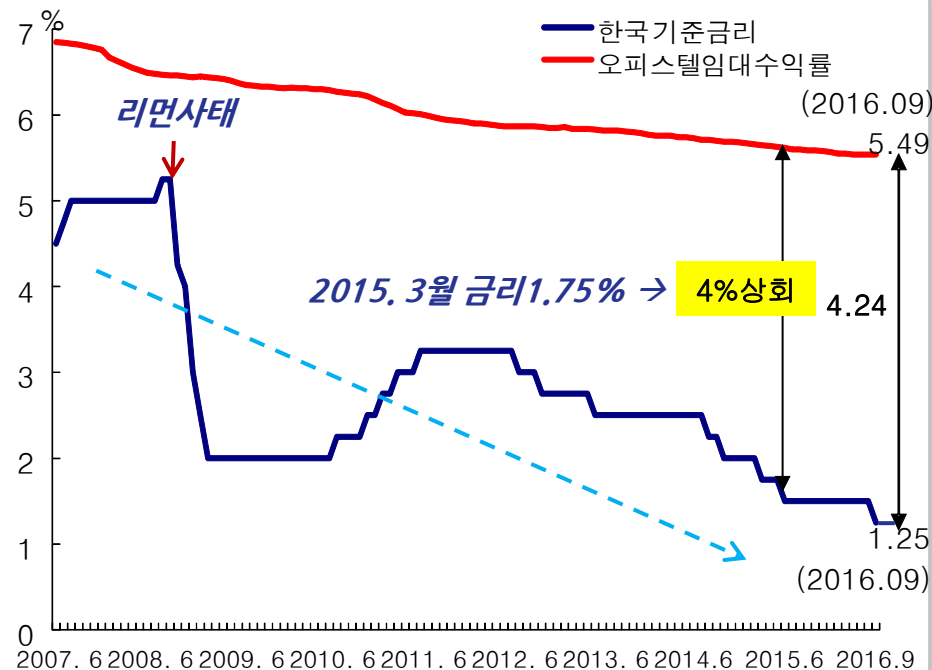
구분		총계	공공					민간				
			토목	건축			토목	건축			주택	비주택
					주택	비주택			주택	비주택		
2017	1/4	9.4	7.8	7.5	8.1	-7.4	27.1	10.2	113.8	-3.9	7.2	-18.3
	2/4	19.5	35.6	43.3	21.2	25.3	19.8	14.5	69.3	9.7	-0.8	29.3
	상반기	14.8	20.9	25.6	13.6	0.8	23.1	12.6	93.5	3.8	2.4	6.2
	7월	-33.6	-42.1	-33.6	-52.1	-81.6	-22.1	-29.8	-62.2	-26.5	-23.6	-31.2
	8월	-6.0	-17.1	22.8	-48.0	-38.9	-57.5	-0.9	-52.8	10.6	12.6	6.9
	1~8월	4.4	4.2	16.1	-11.5	-24.6	-0.3	4.5	38.6	0.3	0.1	0.8

자료 : 대한건설협회

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

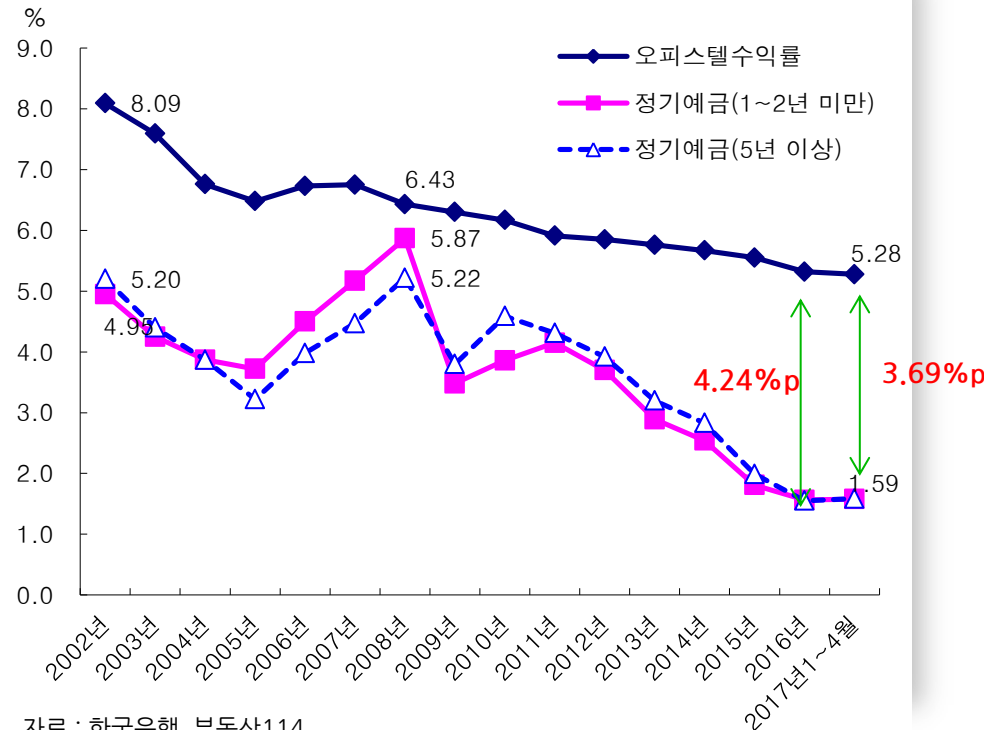
- 2015년 이후 수익형 부동산 수익률과 금리 격차 확대 → 비주거 건축 신축 및 임대사업 수요 증가
- 2017년 초 이후 시중 금리 인상 : 2017년 4월에 정기예금 금리, 오피스텔 임대 수익률 갭(gap) 3.69%p로 축소
- 단, 공급조절에 경직성 존재 → 2017년 상반기 민간 비주거 건축 수주 양호, 하반기 조정 시작

기준금리와 오피스텔 임대수익률 차이



자료 : 통계청, 부동산114

정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 차이

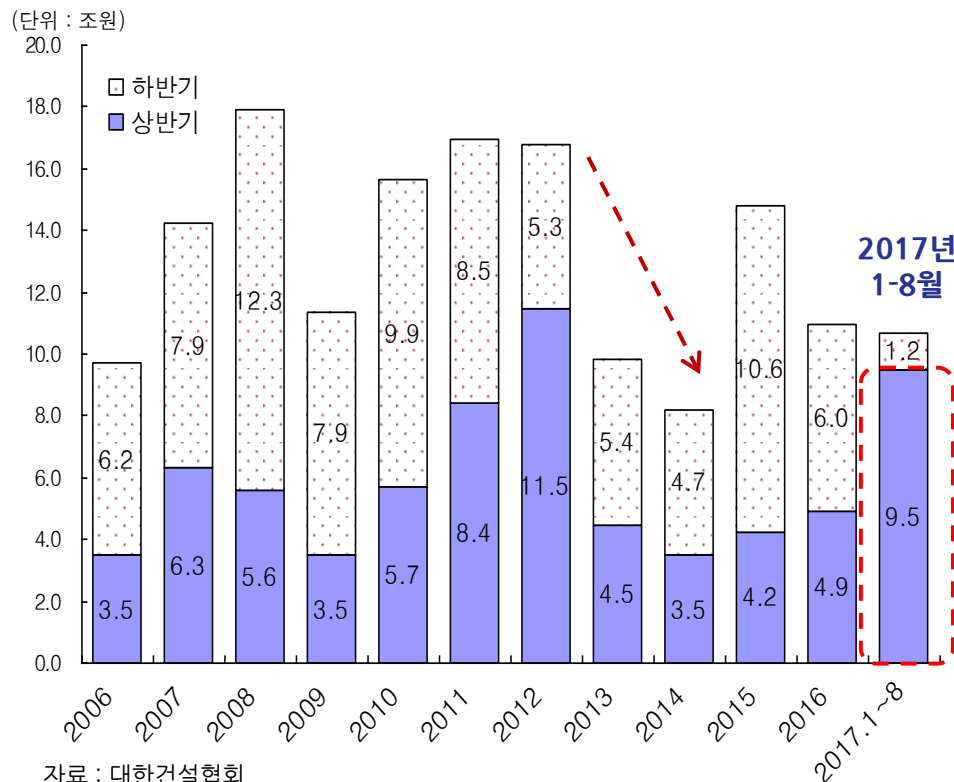


자료 : 한국은행, 부동산114

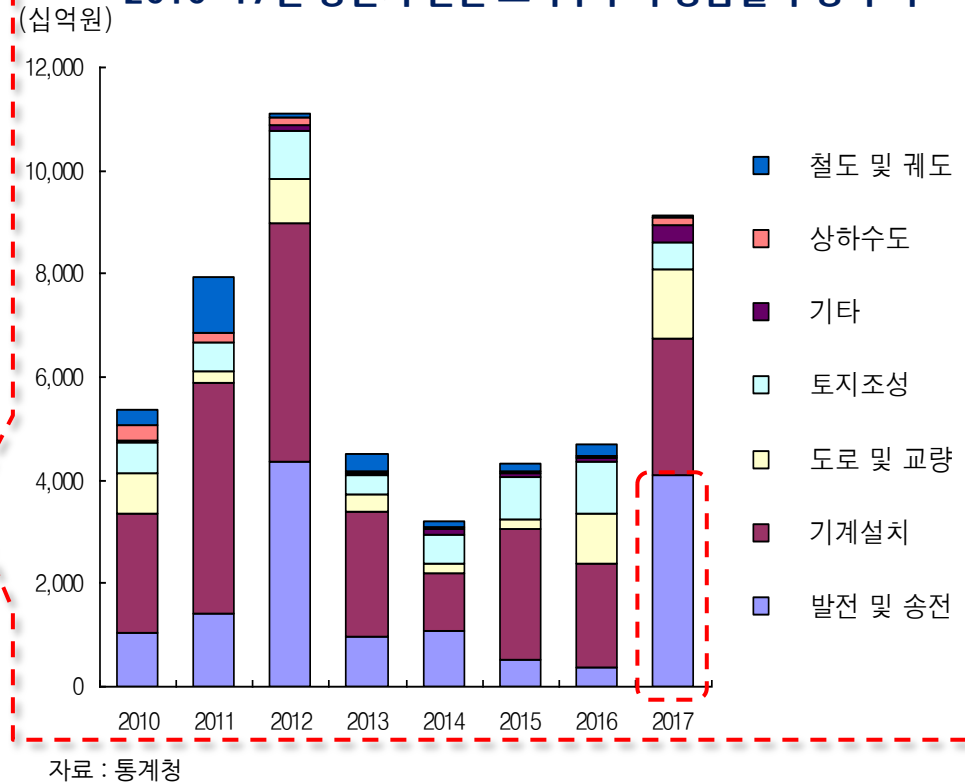
민간 토목수주, 2017년 상반기 민간 발전사업자 수주 영향 일시 호조, 하반기 재감소

- 민간 토목수주 2017년 상반기 93.5% 급증, 7~8월 각각 62.2%, 52.8% 감소
- 2017년 상반기 일시적 호조세 : 거시경제 회복 영향 기계설치 양호, 상반기 대형 민자 발전(고성화력) 수주

민간 토목 수주액 추이



2010~17년 상반기 민간 토목수주의 상품별 구성 추이



2017년 2/4분기 이후 건설투자 증가세 둔화

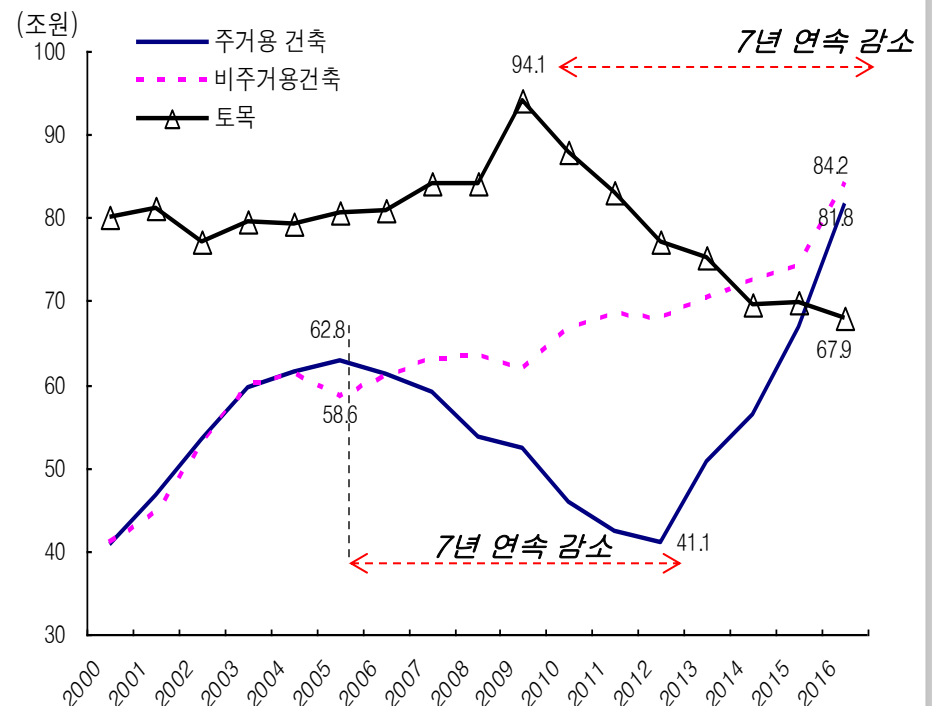
- 2015~16년 건설투자 2년 연속 역대 최고치 경신
 - 주택투자, 비주거용 건축투자 모두 역대 최고치 경신
 - 토목투자 : 7년 동안 감소 추이, 2016년 실질투자액 1995년 이후 최저치
- 2017년 2/4분기 건설투자 8.0% 증가, 증가세 둔화 시작

국내 건설투자 증감률 추이

(단위 : 전년 동기 대비 %)

구분		건설 투자	공종별 투자		
			주거용 건물	비주거용 건물	토목
2015	상반기	4.3	12.7	0.3	1.4
	하반기	8.6	24.7	5.1	-0.6
2015년 연간		6.6	18.9	2.9	0.3
2016	1/4	9.0	20.1	12.0	-4.9
	2/4	10.6	24.8	12.6	-4.0
	3/4	11.2	21.2	12.4	-1.2
	4/4	11.6	22.0	14.5	-1.6
2016년 연간		10.7	22.1	13.0	-2.8
2017	1/4	11.3	20.4	12.0	-1.1
	2/4	8.0	16.4	11.2	-5.2
	상반기	9.4	18.1	11.5	-3.5

공종별 건설투자 추이

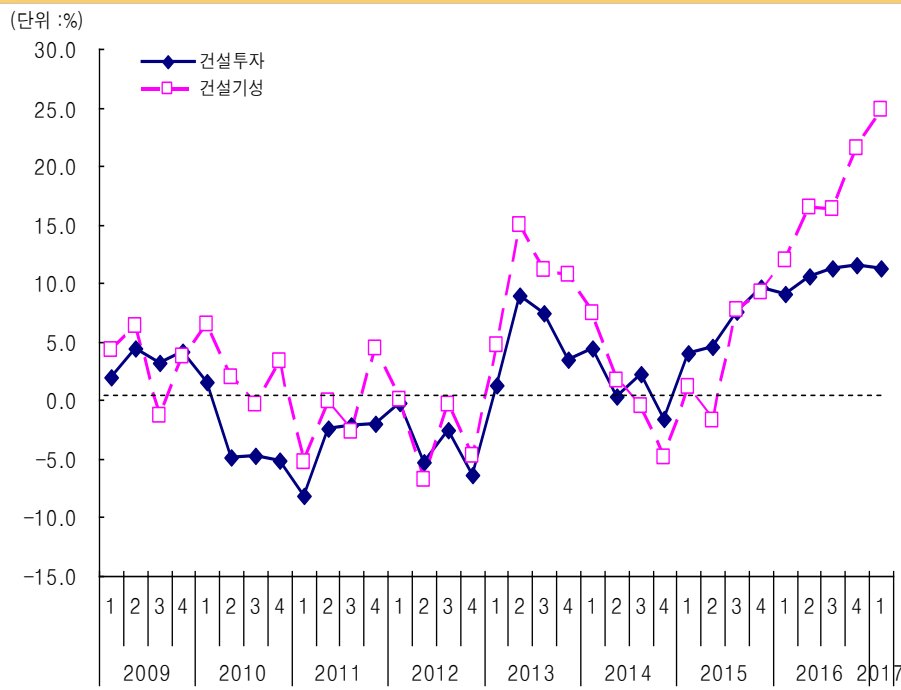


자료 : 한국은행, 주 : 2010년 불변가격, 원계열 기준

건설수주와 건설투자간 시차 감안, 2018년 건설투자 증가세 지속 둔화 예상

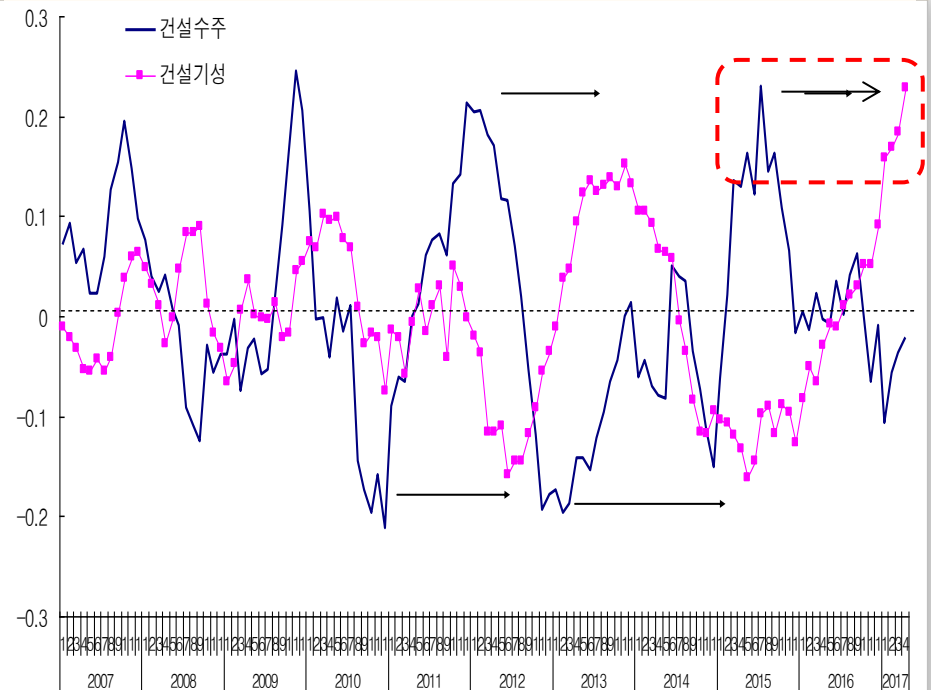
- 최근 수주-기성 시차 약 1년 반 수준
- 2017년 하반기 수주 감소세 → 2018년 건설투자에 부정적 영향. 특히 연말 이후 감소세 가능

건설투자과 건설기성 증감률 추이



자료 : 한국은행, 통계청

건설수주 및 건설기성 순환 변동치

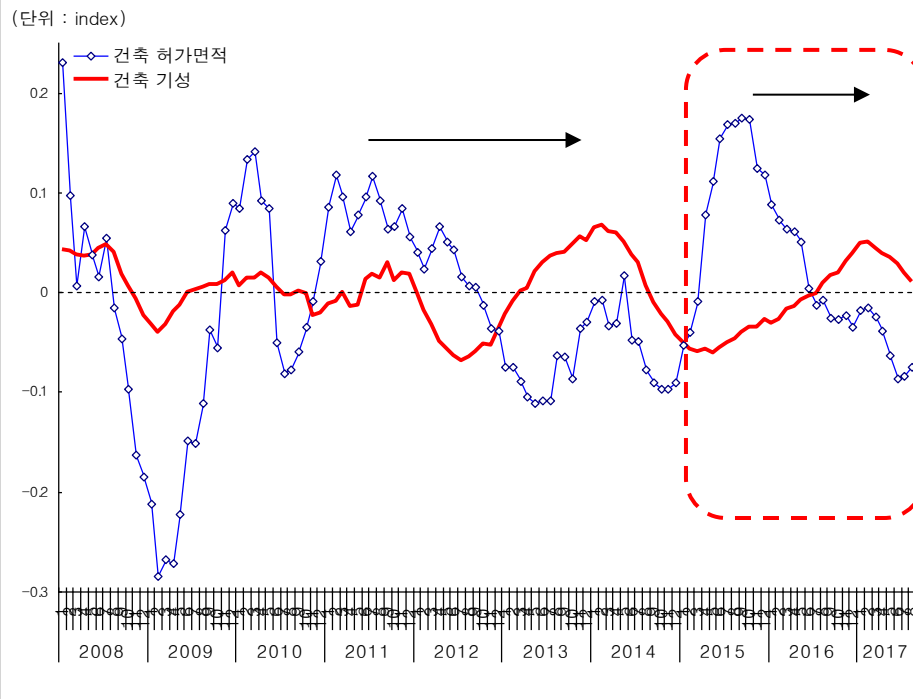


주 : 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP 필터로 필터링 수행, 7개월 이동 평균하였으며, 기성과 수주를 함께 보기 위해 기성 변동 폭을 2.5배 확대함.

건축 허가 및 착공면적 감소세 → 2018년 건물투자에 부정적 영향

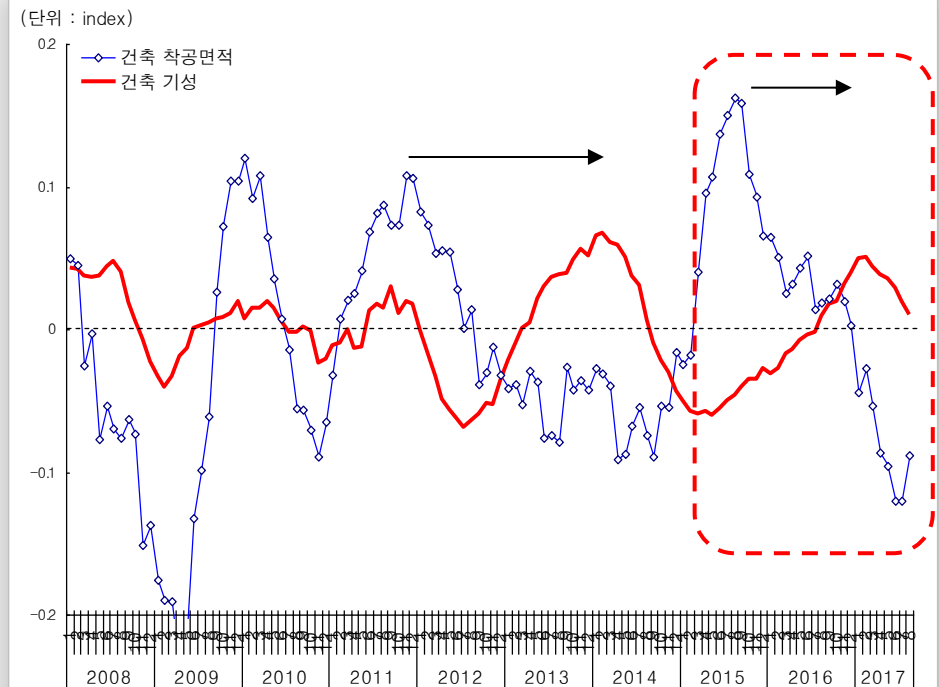
- 허가는 '16년 하반기 이후 감소세, 착공은 '16년 하반기 이후 간헐적 감소, '17년 2/4분기 이후 본격 감소
 - 최근 건축 허가 및 착공과 건축 기성과의 시차 : 약 2년~1년 반
- ➔ 2018년 주거 및 비주거용 건물투자 증가세 본격 둔화, 2018년 하반기 이후 더욱 부진 예상

건축 허가 면적 및 건축 기성 순환 변동치



주 : 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP 필터로 필터링 수행, 7개월 이동 평균함.

건축 착공 면적 및 건축 기성 순환 변동치

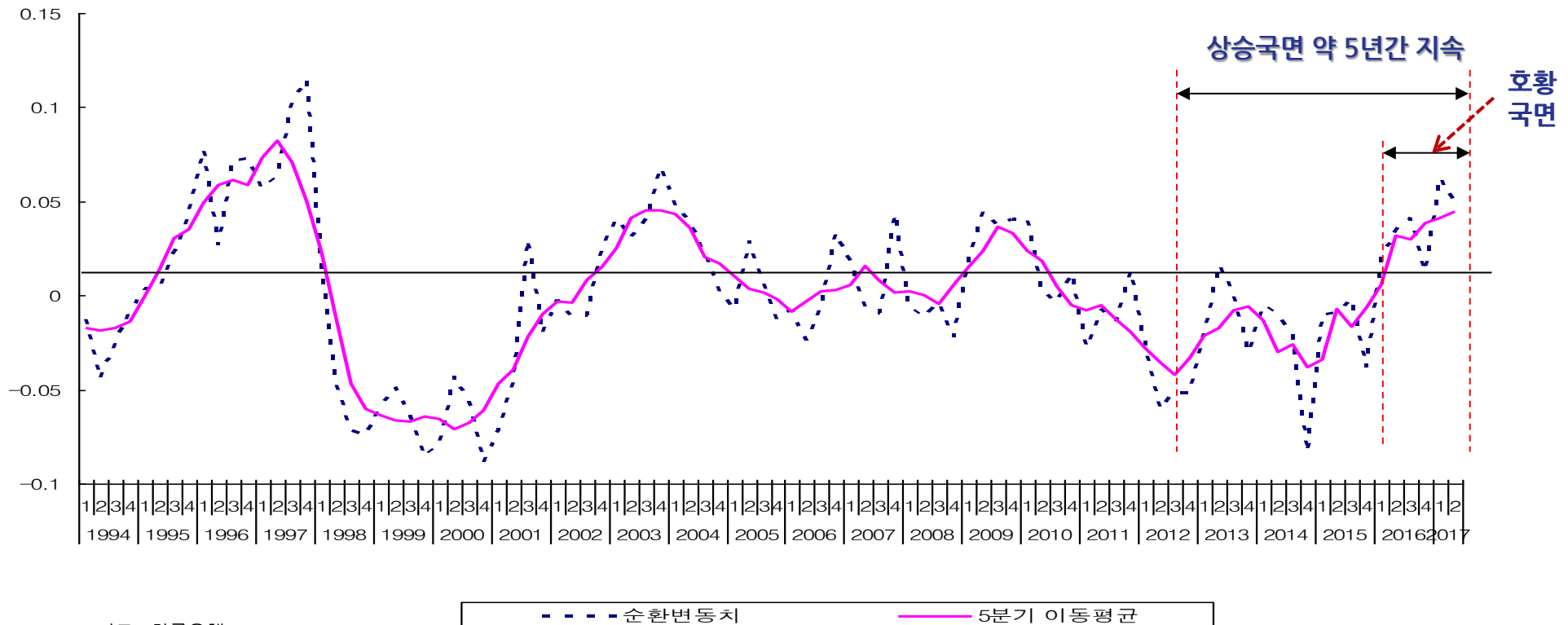


주 : 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP 필터로 필터링 수행, 7개월 이동 평균함.

건설투자, 2017년 2/4분기까지 약 5년간 상승국면 지속

- 2012년 4/4분기부터 상승국면, 2016년 이후 호황국면
- 2017년 2/4분기 순환변동치, 과거 순환변동치와 비교할 때 최고점 근접

건설투자 순환변동치 추이



자료 : 한국은행

CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인



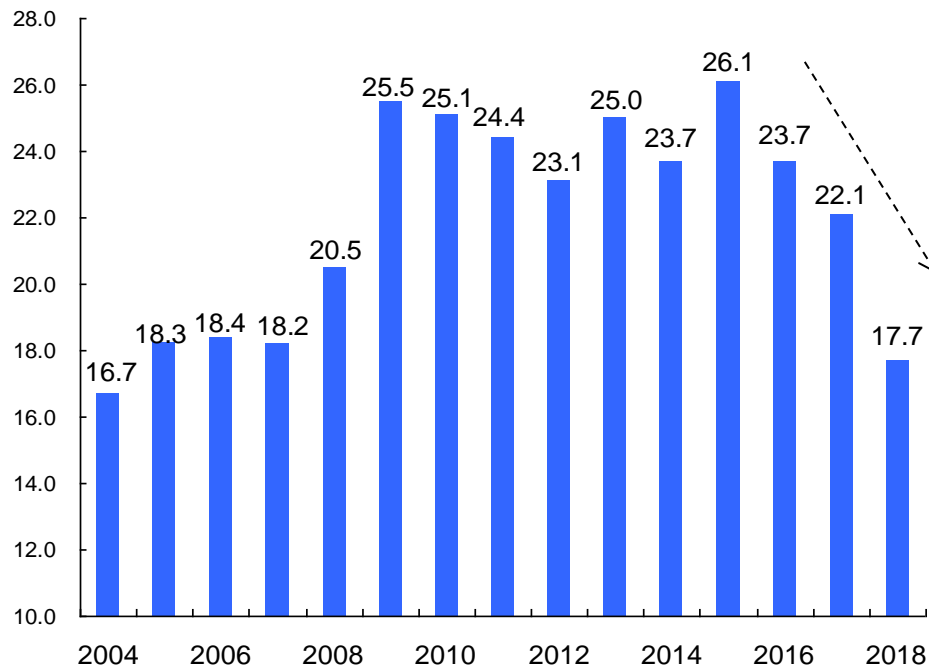
III. 전망의 결과 및 시사점

2018년 정부 SOC 예산(안) 전년비 20% 감소 17.7조원

- 2016년 이후 예산 감소세 지속, 2004년 이후 14년 내 최저 수준, 감소 폭(4.4조원) 역대 최고 수준
 → 2018년 토목투자 감소 요인 작용 : 4.4조원, 2016년 경상 건설투자액 259조원의 1.7% 수준

정부 SOC 예산 추이

(단위 : 조원)



주 : 추가경정 예산이 포함된 금액 ; 자료 : 기획재정부

정부 SOC 예산의 세부 분야별 내용(억원, %)

구분	2017(A)	2018(B)	증감(B-A)	증감율(%)
도로	74,089	54,424	-19,665	-26.5
철도 및 도시철도	71,437	47,143	-24,294	-34.0
해운, 항만	17,607	17,021	-586	-3.3
수자원	18,108	16,762	-1,346	-7.4
지역 및 도시	12,028	15,536	3,508	29.2
물류, 항공, 산단	28,086	26,272	-1,814	-6.5
합계	221,354	177,159	-44,195	-20.0

자료 : 기획재정부

최근 정부 SOC 예산 집행률 상승, 명시 이월 예산 증가 → 예산 감소 완충 효과

- SOC 예산 대비 결산 집행률 추이 상승 : 2013. 92.8% → 2014. 94.5% → 2015. 97.3% → 2016. 97.0%
 - 명시 이월 예산 2.5조원 수준으로 예년 대비 많은 수준, 연말 국회 의결 예산도 일정 수준 증가 예상
- SOC 예산 감소에 대한 소폭 완충 효과

정부 SOC 분야 결산액 추이

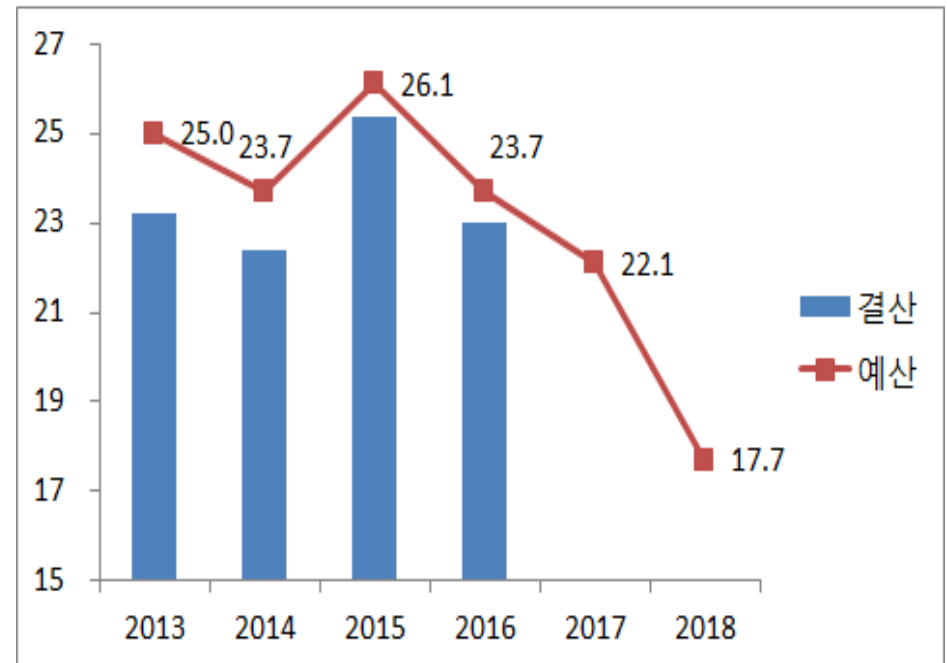
부문		2013	2014	2015	2016	연평균 증가율
수송 및 교통	도로	8.3	8.0	9.1	8.1	-0.8
	철도	5.8	5.9	7.4	6.8	5.8
	도시철도	0.8	0.6	0.7	0.3	-26.1
	해운·항만	1.5	1.4	1.6	1.7	4.3
	항공·공항	0.1	0.1	0.1	0.1	19.1
	물류 등 기타	1.9	1.9	1.9	2.0	2.4
국토 및 지역 개발	수자원	2.7	2.3	2.4	2.2	-6.5
	지역 및 도시	1.5	1.4	1.2	1.1	-8.3
	산업단지	0.8	0.9	0.8	0.6	-8.4
합계		23.2	22.4	25.4	23.0	-0.3

자료 : 국회예산정책처(2016 회계연도 결산 총괄 분석)

정부 SOC 예산과 결산 비교

예산집행률 :

2013. 92.8% → 2014. 94.5% → 2015. 97.3% → 2016. 97.0%



자료 : 기획재정부, 국회예산정책처

국토교통부 총지출 예산에서 기금 지출 확대. 단, 도시재생사업 위주 지출 확대

- 국토교통부 총지출 예산 기준 1.56조원(전년비 3.8%) 감소
- 기금 지출 2017년 대비 2.65조원 확대 편성. 단, 주택도시기금 위주로 확대 편성 : 도시재생 관련 지출 확대
→ 교통 인프라 등 수송/교통 분야의 예산 감소로 인한 부정적 효과를 완충하기에는 불가능

국토교통부
총 지출 기준
예산안

구 분	'17년(A)	'18년안(B)	'17년 대비(B-A)
총지출	41.31조	39.75조	1.56조 ↓ (3.8% ↓)
예 산	20.12조	15.91조	4.21조 ↓ (20.9% ↓)
기 금	21.19조	23.84조	2.65조 ↑ (12.5% ↑)

기금 지출
예산안

- ✓ 기금 지출 예산: 전년비 2.65조원 확대 편성
- ✓ 주택도시기금: 서민주거안정 및 도시재생 활성화 위해 2017년 대비 2.65조원 확대된 23.8조원 편성
 - 도시재생사업 활성화: 2017년 650억원에서 8,534억원으로 확대 편성
 - 복합개발 출.융자(3,448억), 소규모 주택정비사업 지원(4,500억), 수요자 중심형 도시재생 지원(470억) 등

국토교통부 SOC 예산 중 신규사업 예산액 감소 추이

- 2017년 대형사업 완료 증가(평창올림픽 사업 등), 최근 신규사업 예산 감소세 → 2018년 집행예산 감소
- 신규사업 예산 2013년 이후 대체적으로 감소 추이, 2018년 383억원으로 급감

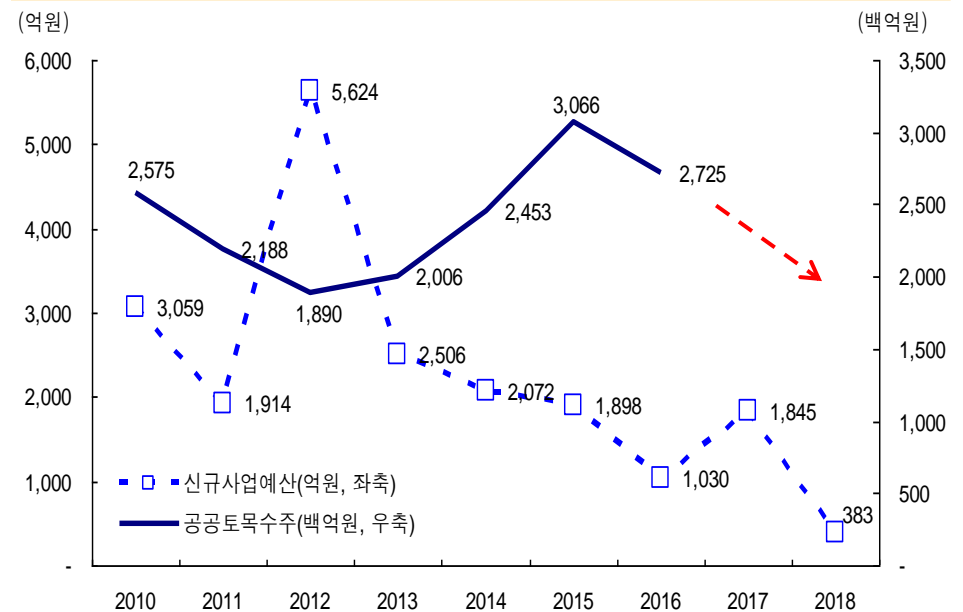
국토교통부 SOC 예산 중 신규사업 예산

(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	-	-

자료 : 국토교통부 각 연도별 보도자료

신규사업 예산과 공공 토목수주 비교



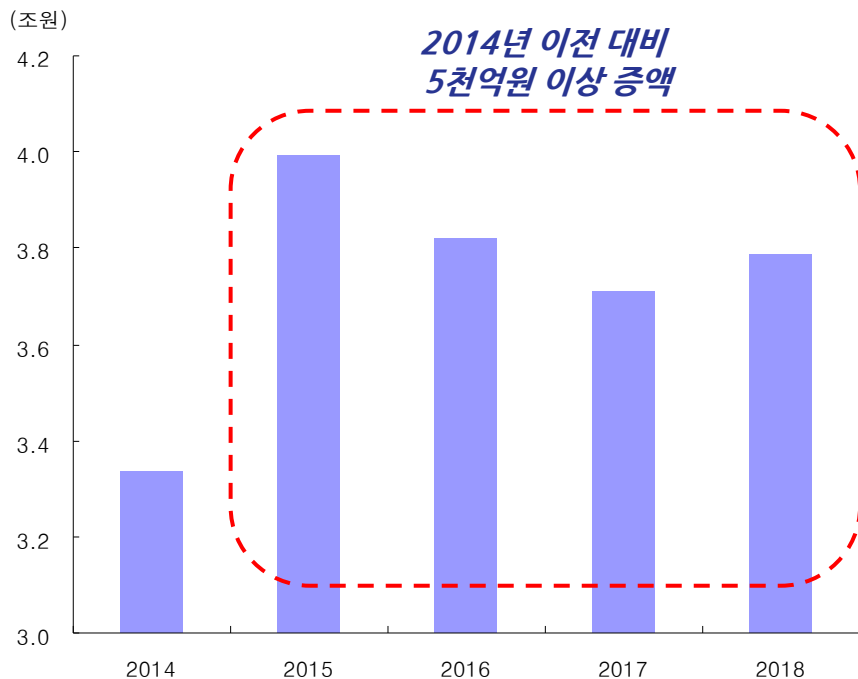
자료 : 국토교통부 각 연도별 보도자료, 대한건설협회

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

정부 SOC 예산 감소 + 안전관리 투자 강화 방침 → 신규 사업 예산 제약

- 2015년 이후 정부 SOC 예산 중 안전관리 예산 확대 : 2014년 이전 대비 5천억원 이상 증액 편성

정부 SOC 예산 중 안전관리 예산 추이



자료 : 국토교통부 2016년 예산개요, 국토교통부 2018년 예산안

2018년 안전관리 예산의 주요 내용

- 안전관리 예산 : '17년 3.7조원 → '18년 3조79조원
- 안전관리 예산 세부 내용
 - 도로, 고속/도시철도 내진보강 1,089억원
 - 철도사고 예방, 시설 유지, 개량 투자 8,711억원
 - 차로 이탈 경고장치 등 첨단 안전장치 171억원
 - 기후예측, 항공안전, 싱크 홀 대비 지하시설물 전산화 등 소프트웨어 투자 강화 2,633억원

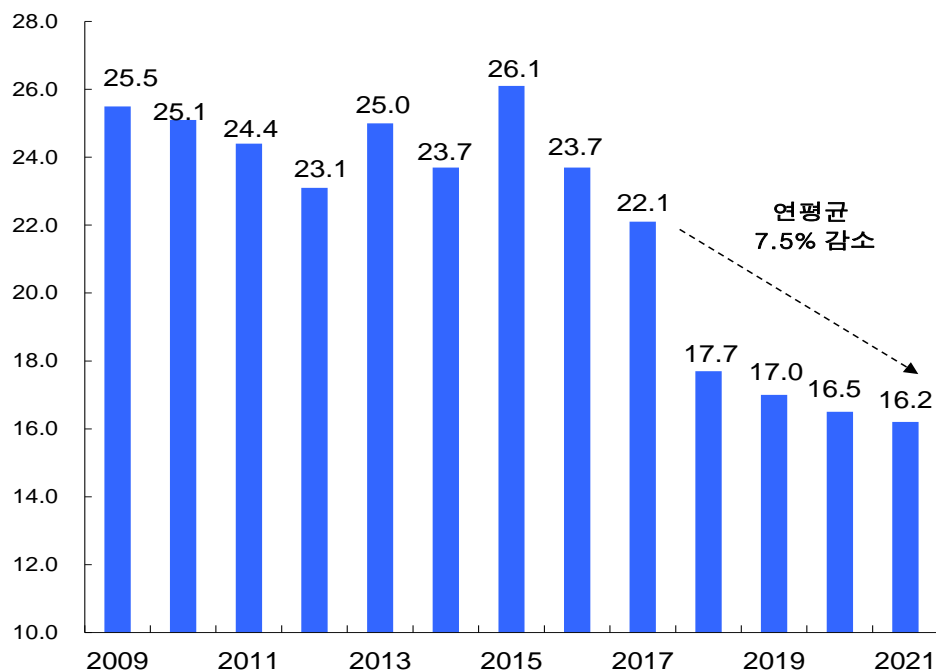
자료 : 2018년 국토교통부 예산안

중기재정운용계획상 SOC 예산 연평균 7.5% 감소 계획

- 사회복지예산과 격차 2009년 54.9조원에서 2017년 107.4조원, 2021년 172.2조원으로 확대 계획
- 향후 노후 시설물 증가에 따라 기존 시설의 안전 및 유지보수 예산은 지속적으로 편성 예정
→ 향후 신규 사업 예산, 지속적으로 저조한 편성 가능

중기국가재정운용계획상 정부 SOC 예산 추이

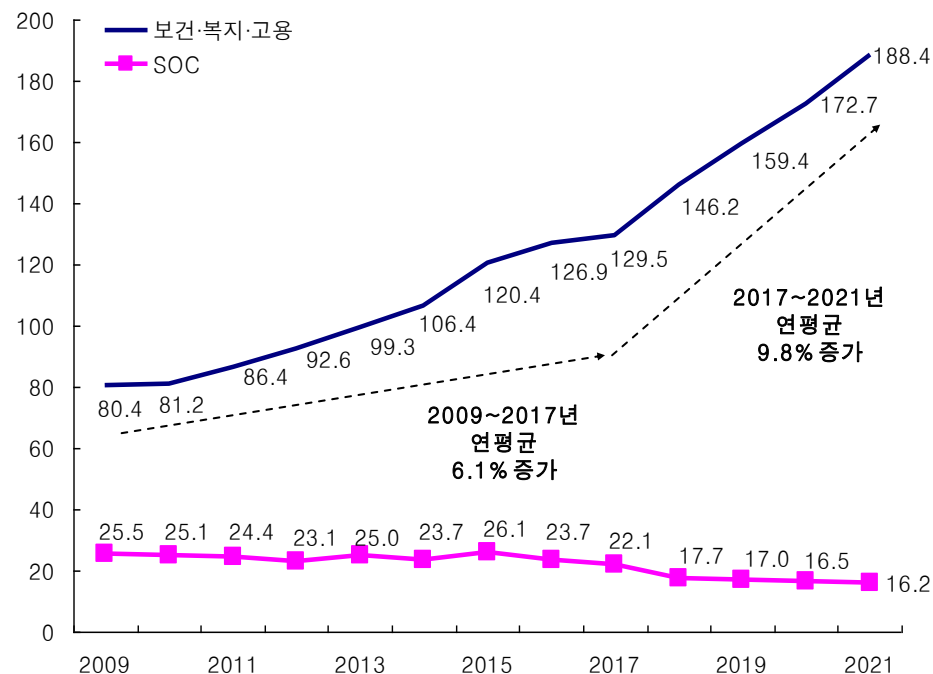
(단위 : 조원)



주 : 추경이 포함된 예산 추이 ; 자료 : 기획재정부

중기국가재정운용계획상 복지와 SOC 예산 격차

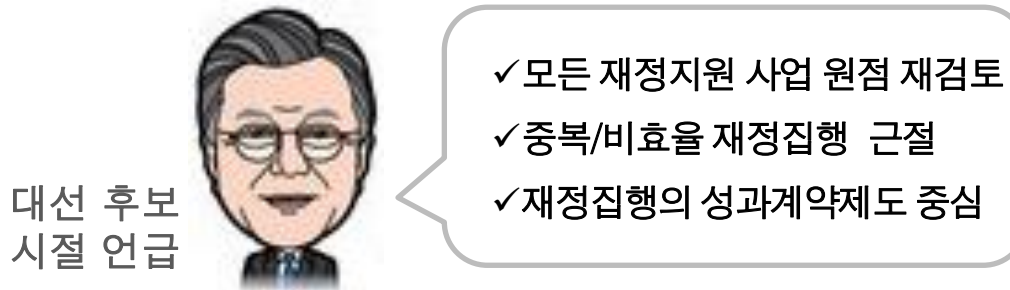
(단위 : 조원)



자료 : 기획재정부

SOC에 대한 재정 투자뿐 아니라 민간 투자에 대해서도 부정적 정책 기초

- 현 정부 : 재정확대에 긍정적이나, SOC 투자에 대한 우선순위 낮게 책정



- SOC 사업을 통한 재정지출 확대에 부정적 시각



신규 SOC 사업 확대에
부정적, 신중한 접근

+

중기재정운용계획상
SOC 예산 연평균
7.5% 감소 계획

공공 인프라에 대한
민간투자도 부정적

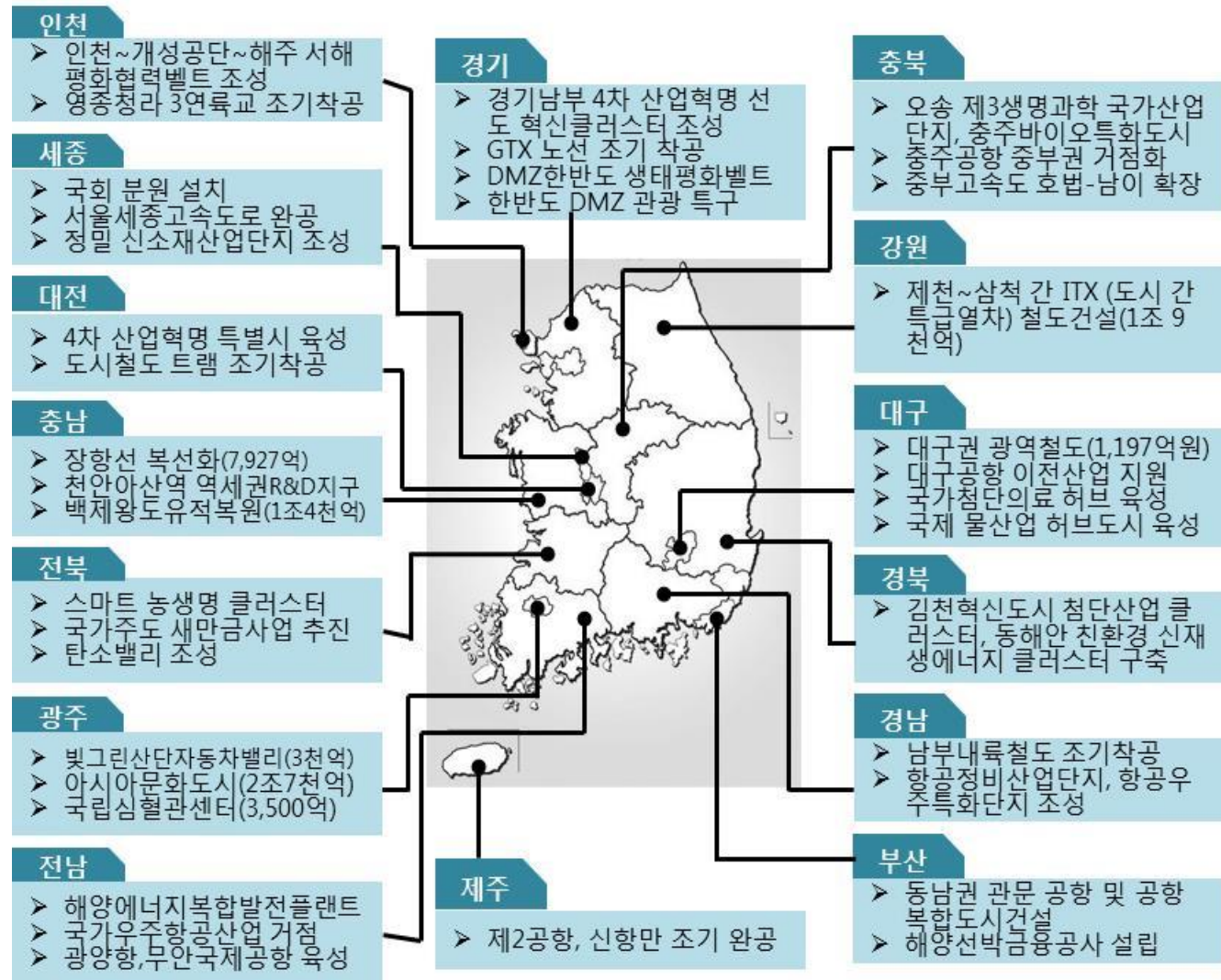
+

도시재생사업 비롯
주요 공약사업의
재정투자 위주 추진

정부 SOC 예산 감소 + 민자사업의 재정사업 전환 및 공약사업 재정투자
→ 공약사업 이외 신규 사업 추진에 상당한 제약 예상

대선 공약 사업, 2018년 이후 예산에 일부 반영, 일정상 2018년 투자 활성화 어려움

- 공약사업의 대부분이 기존에 논쟁이 심하거나 경제성 문제로 보류되었던 사업
- 구체성, 재원조달 등 실현성 확보를 위한 방안 미흡
- ➔ 단, 지자체 요구로 2018년 이후 정부 예산에 일부 반영 예상
- ➔ 다수 공약사업이 일정상 2018년 수주에 반영되기는 어려움



주요 대형 공약사업 투자 2018년 이후 점진적 증가, 2020년 이후 활성화 계획

GTX

- GTX A/B/C 노선 사업비 총14~15조원, 민간:공공(5:5), 중앙:지자체(7:3) 분담, 2025년 완공 목표
- A노선(5.5조원) : 삼성~동탄 구간 2015년부터 발주 시작, 2017년 말 삼성-파주 구간(3.9조원) 발주(BTO-rs)
- B노선(5.9조원) : 2017년 예비타당성 조사 추진, 2020년 착공 목표
- C노선(2.5조원) : 2018년 기본계획 수립, 2019년 착공 목표

서울~세종 고속도로

- 세종-안성-성남-구리 구간(총 131.6km, 6.3조원 공사비)
- 성남-구리(21.9km, 1.9조원 공사비) : 2016년 착공
- 안성-성남(50.2km, 2.3조원 공사비) : 2017년 연말 발주, 2018년 착공
- 세종-안성(59.5km, 2.1조원 공사비) : 민자에서 재정으로 전환, 설계 이후 2019년 착공 예정

제주 제2공항

- 총 495만m 부지, 사업비 4.9조원
- 기본 및 실시설계 용역 2018~2019년 예정, 2019년 이후 발주, 착공 예상

김해 신공항

- 총3.2km 활주로, 사업비 6.0조원
- 기본 및 실시설계 용역 2018~2019년 예정, 2019년 이후 발주, 착공 예상, 2026년 완공 목표

호남고속철 2단계 사업

- 광주송정~나주~무안공항~목포 구간
- 기본계획 48.6km, 정부변경(안)83.5km, 전남도(안)64.9km 등 여러 안 검토, 2018년 이전 결정
- 2019년 착공 예상

도시재생 공약 관련 빠른 후속 조치(2017년 시범사업 70곳 추가 등)
→ 2018년 수주 증가 효과 소폭 발생, 실질적 증가효과는 2019~20년 이후 예상

도시재생 뉴딜 공약의 주요 내용 **총 50조원 투입, 500곳 재생**

- 도시재생 후보지 2,241곳(전국의 64.2%, 2015.12기준)

도시재생 뉴딜 공약 및 당초 추진 계획

사업 대상

- 매년 100곳씩 총 500곳 추진
- 2017년 내 시범사업 110곳 이상 선정

사업 규모 및 재원

- 매년 10조원: 정부 2조원(중앙정부 8천억), 주택도시기금 5조원, LH공사 등 3조원

공약 및 당초 계획상

의욕적 계획 보다

다소 부족한 추진

(시범사업 축소, 예산

축소 등)

도시재생 뉴딜 추진 현황

사업 대상

- 2017년 내 시범사업 **70곳 내외 선정**
(광역시자체 45곳, 국토부 15곳, 공기업 10곳)
- 8.2대책 → 투기과열지구, 투기지역 제외

사업 규모 및 재원

- 정부 예산: **2017년 1452억 → 2018년 4638억**
- 주택도시기금: **2017년 650억 → 2018년 8534억**

- 2018년 수주 증가 효과 일부 발생. 단, 시범사업 선정 추이/일정, 2018년 관련 예산 편성 규모, 재생사업 특성 등 감안 → 실질적 증가효과는 2019~20년 이후 예상

중앙 정부 외 지자체, 공기업, 민간 투자는 총 SOC 투자의 40% 이상 차지

부문별 SOC 투자 추이

(단위 : 조원, 경상가격 기준)

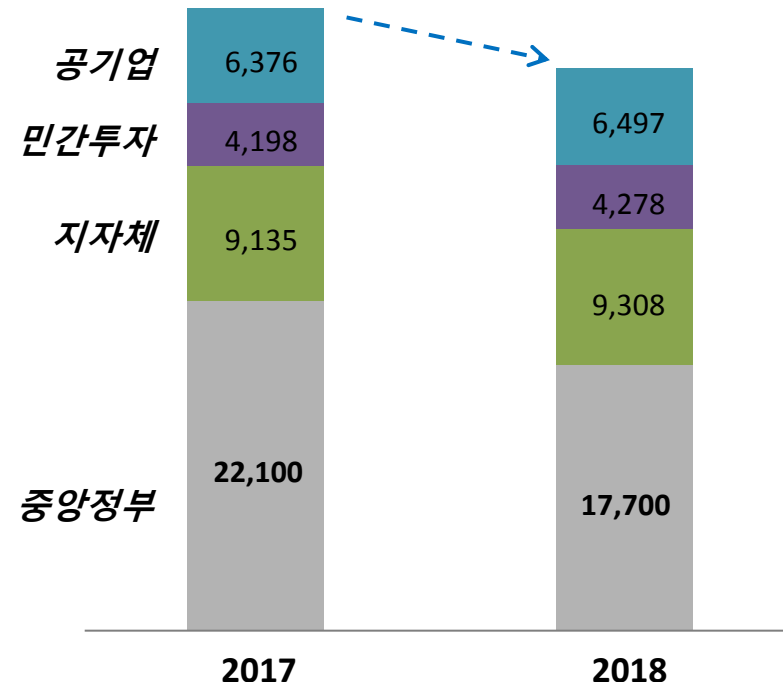
연도	중앙정부 예산	지자체 예산	공기업	민간 투자	계
2004	17.4	6.6	2.5	1.7	28.2
2005	18.3	7.0	3.4	2.9	31.6
2006	18.4	7.0	3.9	2.9	32.2
2007	18.4	7.0	3.9	3.1	32.4
2008	20.5	7.8	4.1	3.8	36.2
2009	25.5	9.7	5.6	3.9	44.7
2010	25.1	9.5	9.6	2.7	46.9
2011	24.4	9.3	9.6	2.2	45.5
2012	23.1	8.8	6.1	2.7	40.7
2013*	25.0	9.1	6.5	2.8	43.4
2014*	23.7	9.3	6.7	2.9	42.6

주:1) 2013~2017년 국가재정운용계획 : SOC 분야 <표 16>, <표 17>을 토대로 2014년 수치 재구성
2) 2013년과 2014년 중앙정부 예산은 기 발표된 확정 예산 반영

3) 2014년 지자체 예산은 중앙정부 예산 대비 38% 수준 유지 가정, 공기업과 민간 투자는 2013년 수준 가정

부문별 SOC 투자 추정치

(단위 : 십억원, 경상가격 기준)

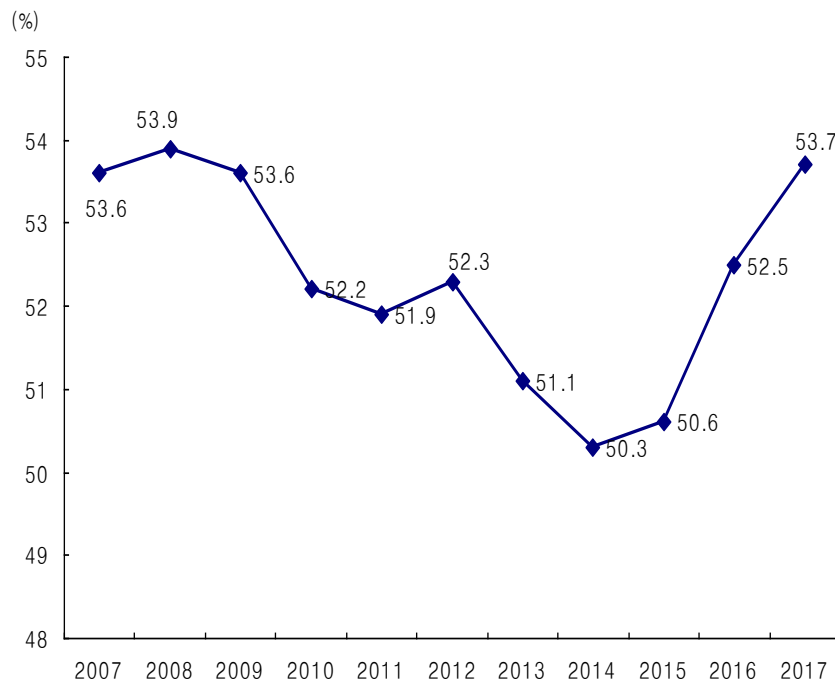


주 : 지방정부예산, 민간투자, 공기업투자는 과거 추세와 물가상승률 등을 바탕으로 추정
자료 : 박용석 외 “SOC 예산 감소가 국내 경제에 미치는 파급효과 및 정책과제”, 한국건설산업연구원, 2017.10, p.16 그림을 기초로 재작성

2018년 지방자치단체의 공사 발주 및 투자가 증가하기는 쉽지 않은 상황

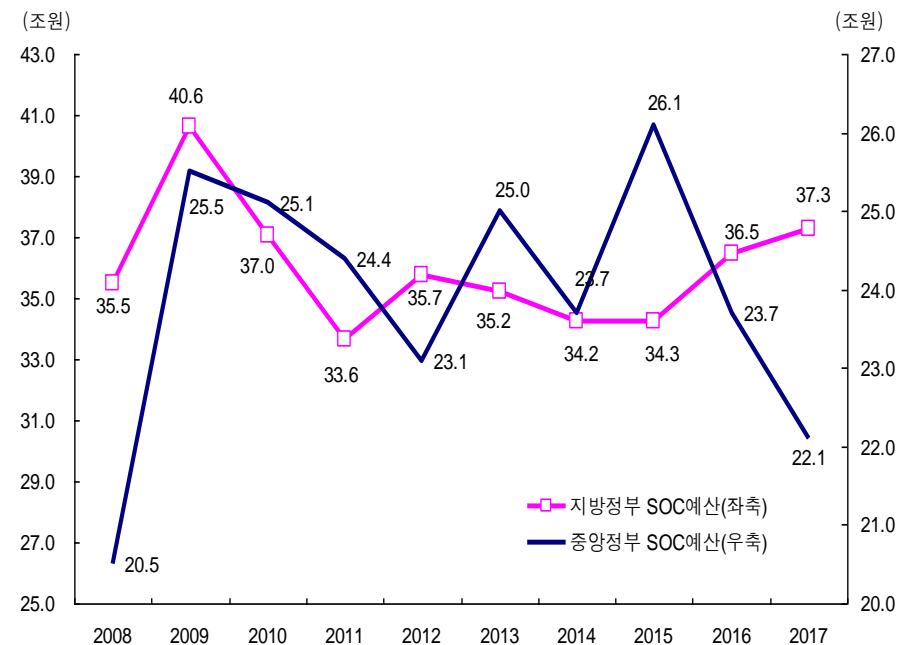
- 지방선거와 공공 수주 관계 : 2014년 제외하면 정(+)의 상관관계 미흡(2014년 공공 수주 전년비 12.6% 증가)
- 최근 지방의 재정자립도 다소 상승 불구, 여전히 50%대 초반에 불과(2014년 50.3% → 2017년 53.7%)
- 정부 SOC 예산과 지역 SOC 예산 추이 비교시 일정 수준 상관관계 존재

지방 재정자립도 추이



자료 : 행정안전부, 「2016년도 지방자치단체 통합재정 개요」

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>)

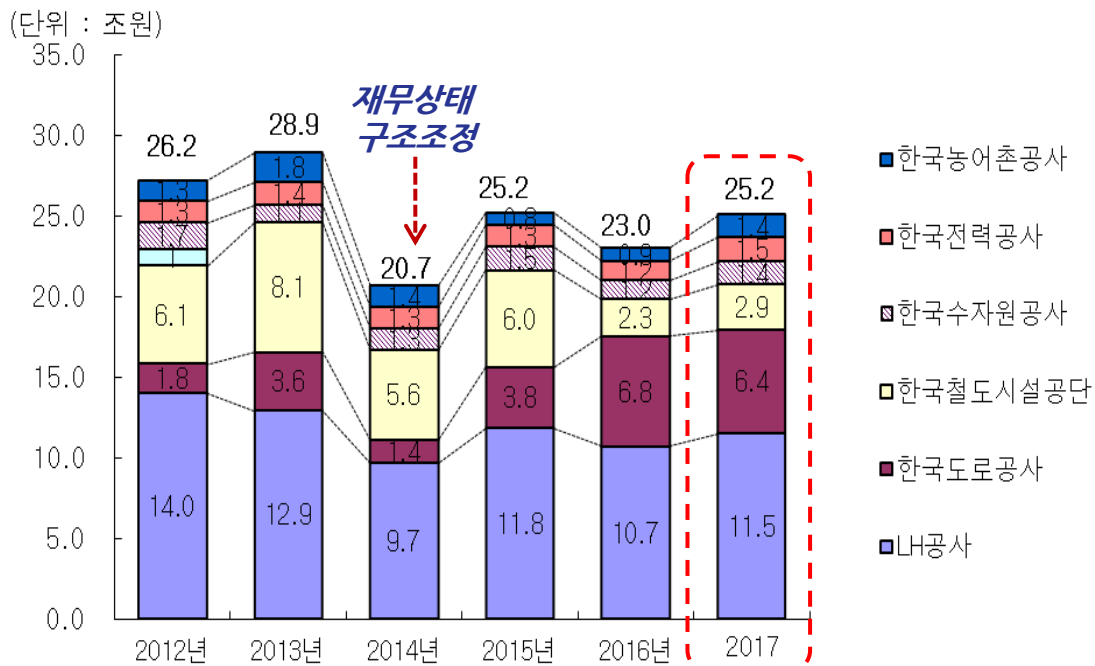
2017년 공공기관 발주계획 증가, 2018년에 추가 증가는 쉽지 않은 상황

• 2017년 주요 공공기관 발주계획, 전년 대비 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

주요 공공기관 신규공사 발주계획

연도별 발주계획 추이



2017년 상반기 발주계획

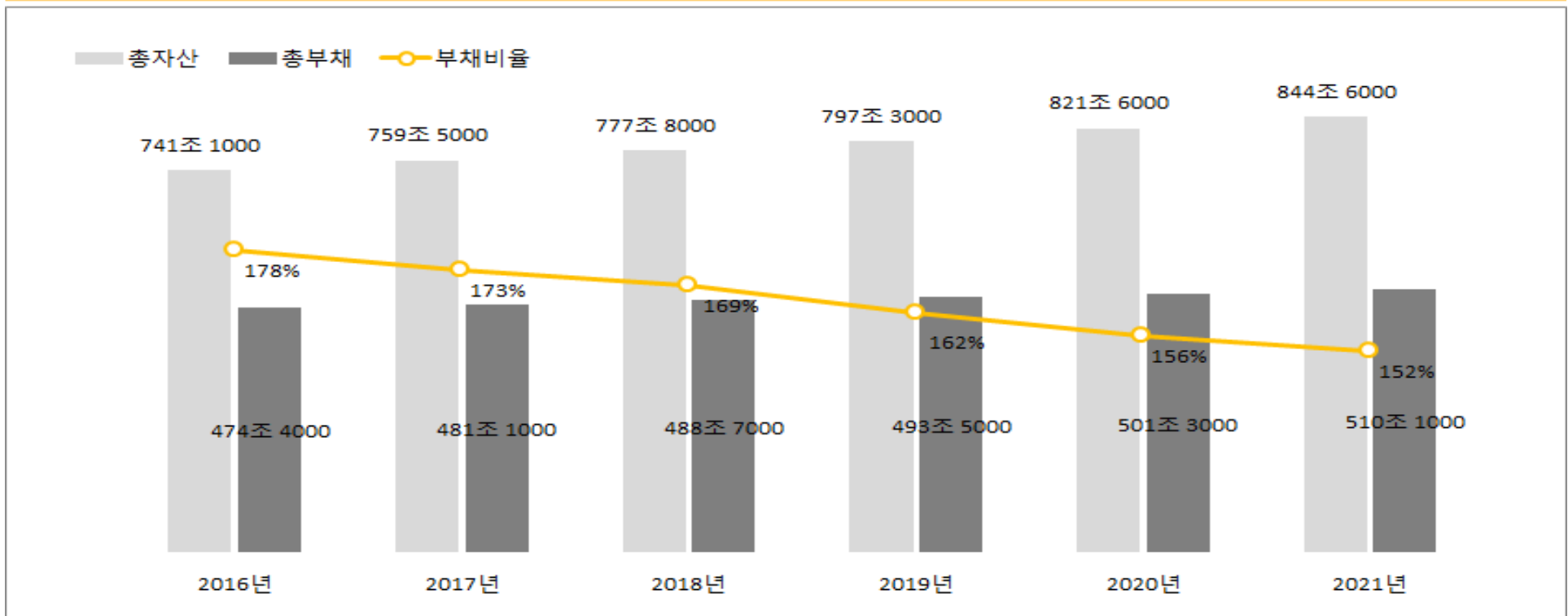
(단위 : 조원)

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

공공기관 총부채 관리 기조 지속 → 2018년 공공기관 투자 증가 쉽지 않은 상황

- 주요 공공기관 총부채 상승 최대한 억제 불구, 향후 부채 규모는 완만한 증가 예상
- 단, 정부 SOC 예산 감소 감안한 공공기관 투자 확대 방침 수립 및 이행 가능성 일부 존재

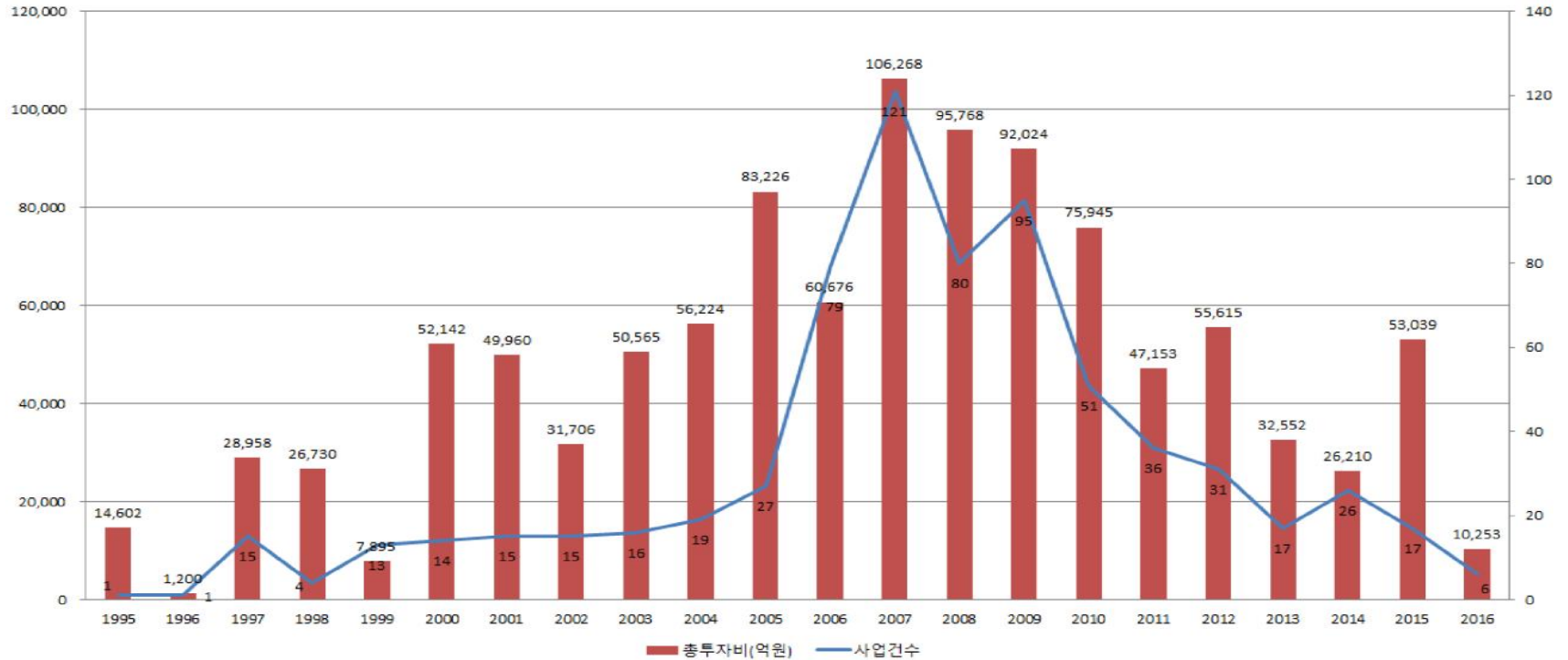
주요 공공기관 중장기 재무관리 계획(2017~2021)



주 : 38개 주요 공공기관 대상 자료 ; 자료 : 기획재정부

민간 사업자의 SOC 투자 여건 지속 악화

민간
투자
사업의
투자비
및
사업수
추이



자료 : KDI 공공투자관리센터, 『2015년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서』, 2017.4, p.85

민자
사업
추진
관련
여건

- 현 정부 민자사업 추진에 부정적 방침
- 제2경부 고속도로 재정사업 전환, 추후 타 사업에도 적용할 재정사업 전환 기준 마련 가능성
- 적격성 검사 외에 민자사업 추진 기준 마련 추진
- 유료도로법 개정 추진 : 교통량 변화에 따른 실시협약 변경 가능

2017년 주요 대형 토목공사_ 대규모 도로공사 발주 이월, 민자 발전·철도 수주 증가

도로

- 주요 도로 공사발주 지연 2018년 수주 양호
 - 새만금~전주 고속도로(8개 공구, 1.6조원) : 2017년 4개 공구 발주(수주 2018년), 2018년 잔여 4개 공구 발주
 - 새만금 내부도로 : 2단계 사업(사업비 약 5천억원) 부안측 도로 2018년 발주 시작
 - 수도권 제2순환(김포~파주) 고속도로(5개 공구, 약 1조원) : 대선 이후 사업계획 적정성 재검토, 2018년 발주 시작
 - 세종~포천(안성~구리, 9개 공구, 2.2조원) : 4개 공구 대상 사업계획 적정성 재검토, 2018년 발주 예상
 - 함양~창녕(11개 공구, 2.1조원) : 2017년 4/4분기 발주, 2018년 수주 인식

발전 플랜트

- 강릉안인석탄화력 4.5조(공사비 3조원) 2018년 공사 발주 가능성
- 단, 삼척포스파워 1,2호기, 당진에코파워 1,2호기는 정부의 LNG발전 전환 요구로 발주 지연
- 신한울 3,4호기(1.4조원) 발주 취소

철도

- 신안산선 복선전철(3.4조원, BTO-rs) : 2017년 9월 RFP 재고시, 연말 사업자 선정, 2018년 수주 인식
- GTX A 노선(3.9조원, BTO-rs) : 2017년 연말 RFP 고시, 2018년 중 사업자 선정 및 수주 인식

평창올림픽

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

공항

- 인천공항 4단계 사업(제4활주로, 터미널 확장 등 4.2조원) : 2018년 랜드사이드 시설 등 발주 시작
- 흑산도공항 건설(1,800억원) : 환경영향평가 관련해 지연 상태
- 김해 신공항 기본계획 용역 2018년 중반 완료, 제주 신공항 기본계획 용역 발주

기타

- 노후하수관로 정비 사업(6.6조원) 2021년까지 2조원 가량 물량 발주 예상

2015년 이후 임대 주택 중심으로 공공주택 공급 소폭 증가 추이

- 2015년 이후 공공 임대주택 7만호 이상 공급(사업승인)
- 분양주택은 2013년 이후 지속 부진

공공주택 사업승인 추이

(단위: 만호)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 1~8월
계	16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6	7.6	2.3
유형									
임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	3.9	7.0	7.1	1.7
분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	2.5	0.6	0.5	0.6
지역									
수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	4.3	3.9	1.3
지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.3	3.7	10.0

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	4.8만호

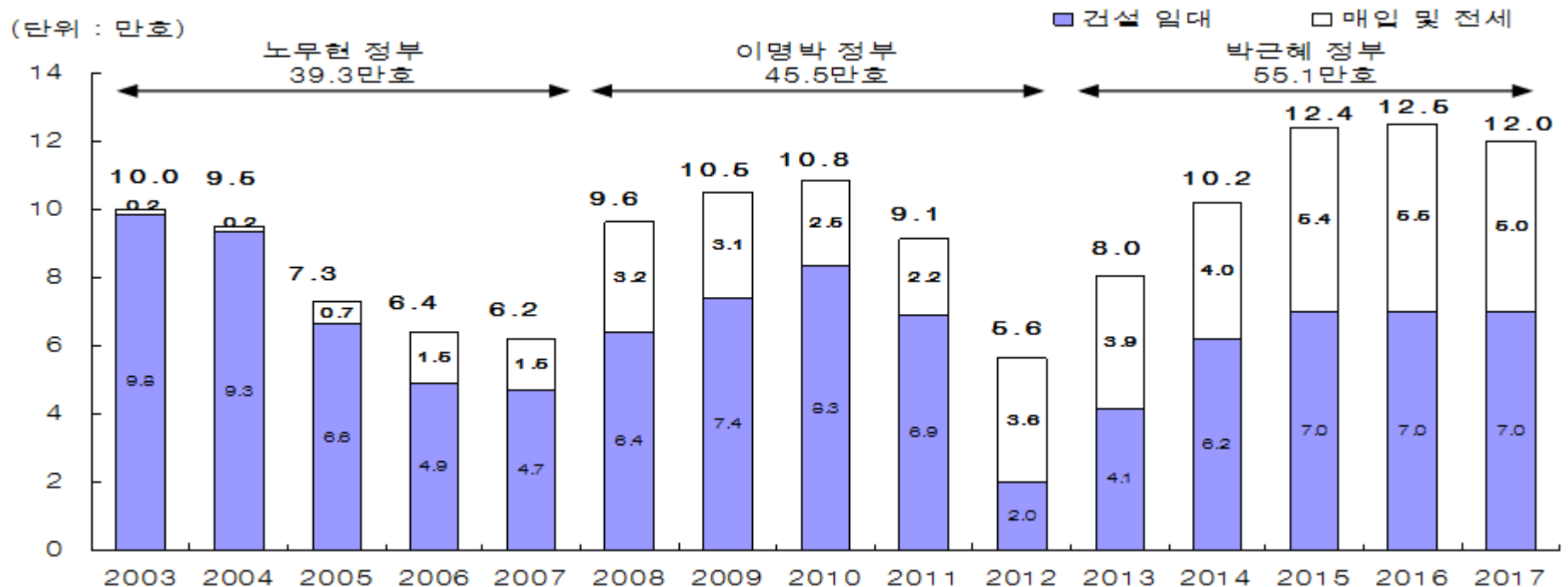
2015년 이후 공공
주택 공급 소폭 증가

자료 : 국토교통부

2018년 공공 건설 임대주택 건설은 2017년 수준, 분양 주택은 소폭 증가 예상

- 문 대통령 공공 주택 매년 17만호 공급 공약 : 공공 주도 13만호, 민간 주도 공공 지원 4만호 공급
- 단, 건설공사 임대주택 공급물량은 2018년 7만호 수준 계획. 매입 및 전세 위주 공급 확대 계획
- 신혼희망타운(분양형 공공주택) 2018년부터 5년간 5~7만 가구 공급 예상

공공 임대 주택 공급 추이(준공기준)



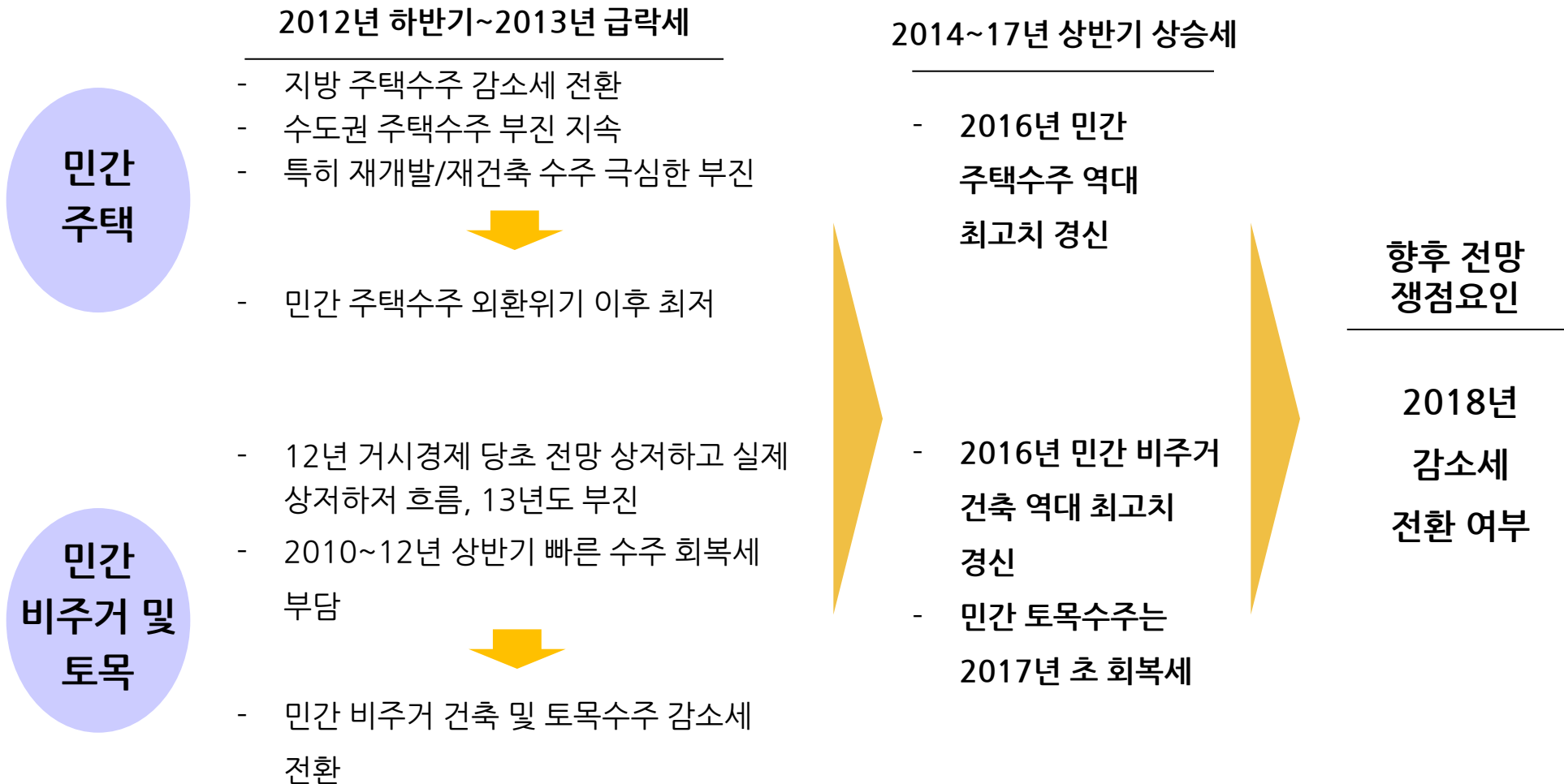
자료 : 국토교통부 ; 주 : 2017년은 예정물량(2017.3.7, “2017년 주거종합계획 발표”)

	건설수주	건설투자
SOC 예산 20% 감소 (신규사업 예산 감소 추이)	↓↓↓	↓↓↓
지자체 및 공공기관 투자	—	—
대형 공사	—	↓
공공 주택 포함 건축공사	—	—
도시재생	↑	↑

- 2018년 공공
건설수주 전년비
감소 예상

- 공공 건설투자
상당폭 감소 (특히
토목투자)

민간 수주 감소세 전환 여부는 2018년 전망의 주요 쟁점 요인



민간 주택수주 2017년(특히 상반기) 조기 수주 현상→ 2018년 수주 감소 효과로 작용

- 주택 허가면적 : 2016년 하반기 이후 감소세
- 2017년 1~8월 주택 허가면적 최근 3년 내 최저치
- 민간 주택수주 : 2017년 2/4분기 이후 감소세 ← 건설사의 미래 사업 조기수주 인식+재건축 수주 호조

2017년 1~8월 민간 주택 및 비주거 건축 수주 증감률

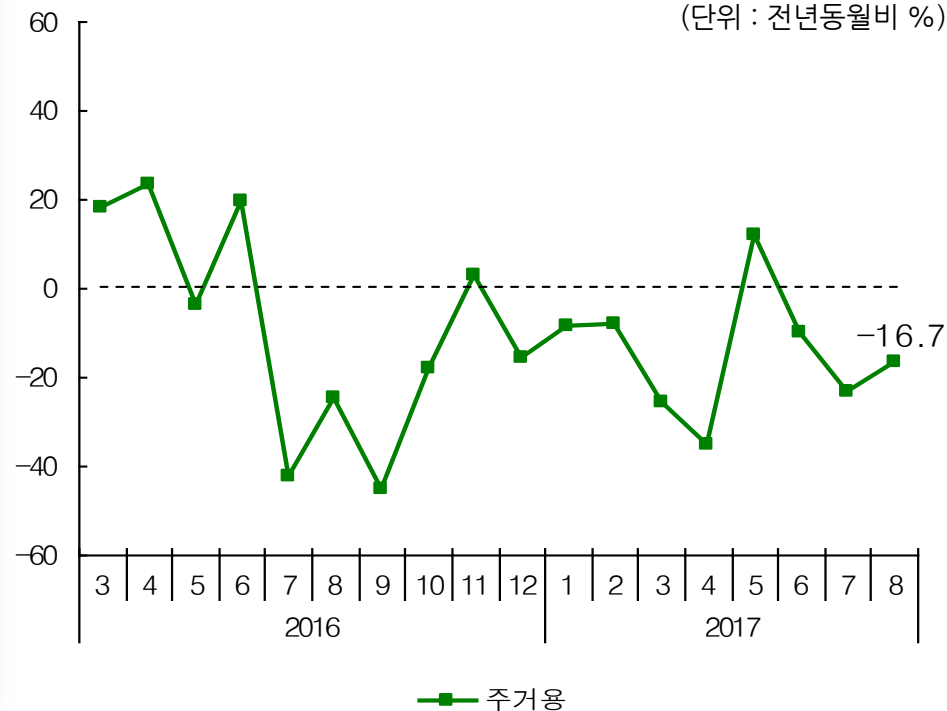
(단위 : 전년 동기비 %)

구분		건축	주택	
			주택	비주택
2017	1/4	-3.9	7.2	-18.3
	2/4	9.7	-0.8	29.3
	상반기	3.8	2.4	6.2
	7월	-26.5	-23.6	-31.2
	8월	10.6	12.6	6.9
	1~8월	0.3	0.1	0.8

자료 : 대한건설협회

주거용 건축 허가면적 추이

(단위 : 전년동월비 %)

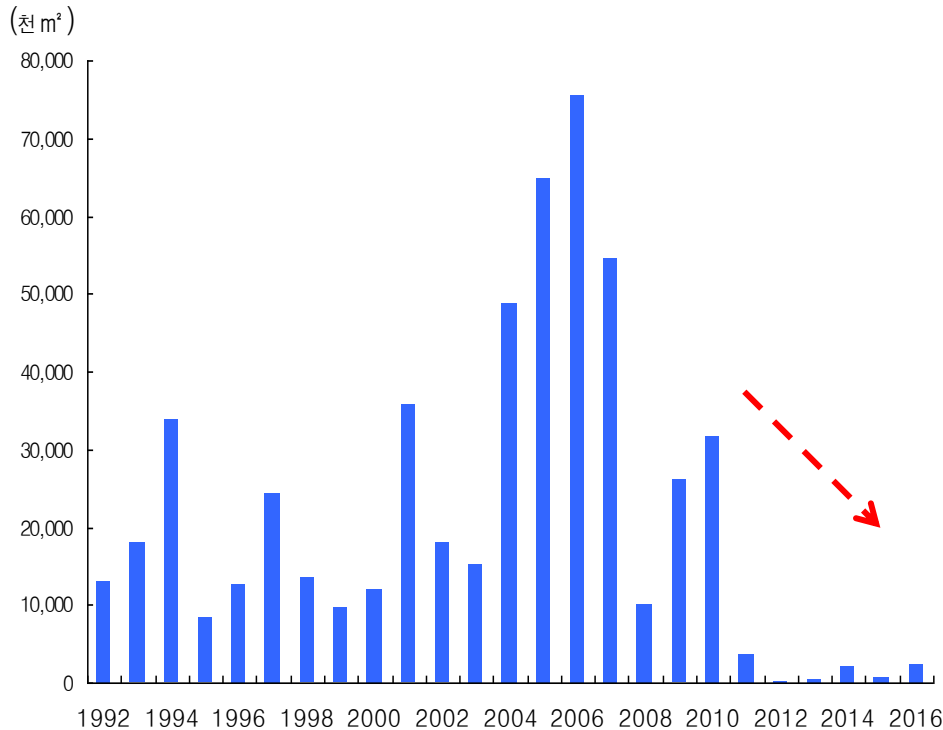


자료 : 국토교통부

향후 건설사의 주택공급 가능한 택지 확보 규모도 감소세

- 2011년 이후 최근까지 공공 택지공급 실적 상당 폭 감소, 공공택지개발지구 지정 역시 2008년 이후 저조한 상황
- 2017년 주요 대형 건설사의 PF 지급보증 잔액도 대체적으로 전년 대비 20~30% 이상 급감

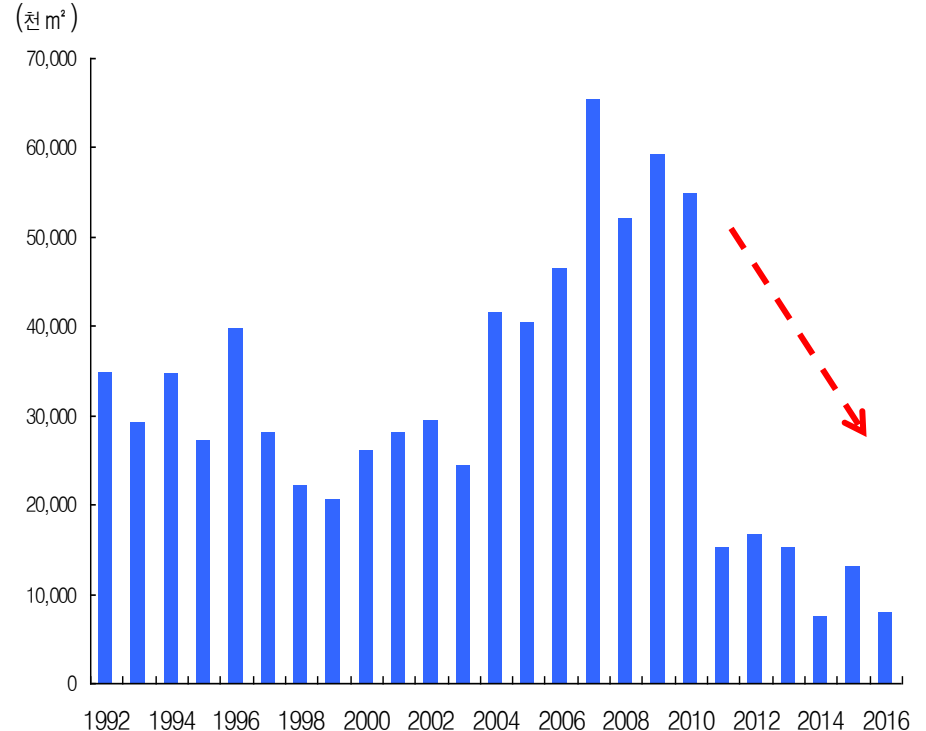
연도별 공공택지개발지구 지정 실적



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

권역별 향후 신규 주택공급여건 관련 변수

수도권

- 긍정 요인 : 서울 신규 아파트 입주 물량 부족, 전세가 높은 수준, 9.1대책 및 부동산 3법 통과 관련 일부 조치 지속
- 부정 요인 : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 8.2대책 및 가계부채종합대책 등 주로 수도권에 부정적 영향, 최근 시중금리 인상, 초과이익환수제 부활 및 분양가 상한제 등으로 인한 재건축 사업성 악화

지방

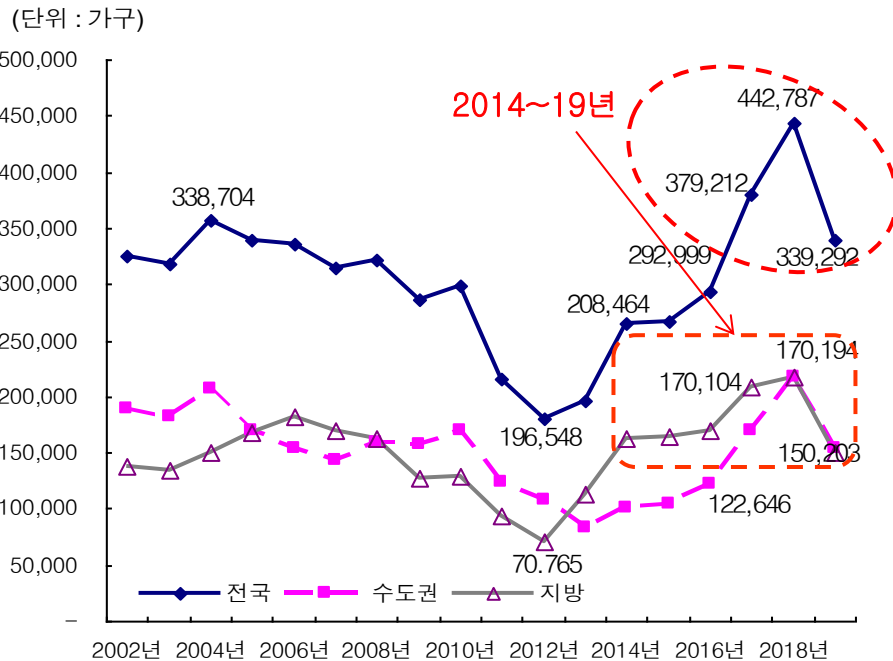
- 긍정 요인 : 지방선거, 혁신도시 개발, 9.1대책 및 부동산 3법 통과 관련 일부 조치 지속
- 부정 요인 : 2014~19년 신규 아파트 입주 호조세, 2017년까지 신규 분양 호조세 지속, 2011년 이후 주택가격 상승, 8.2대책 및 가계부채종합대책 등 정부 규제 강화, 금리 인상

수도권, 지방 모두
부정적 요인이
증가하고 있는 상황

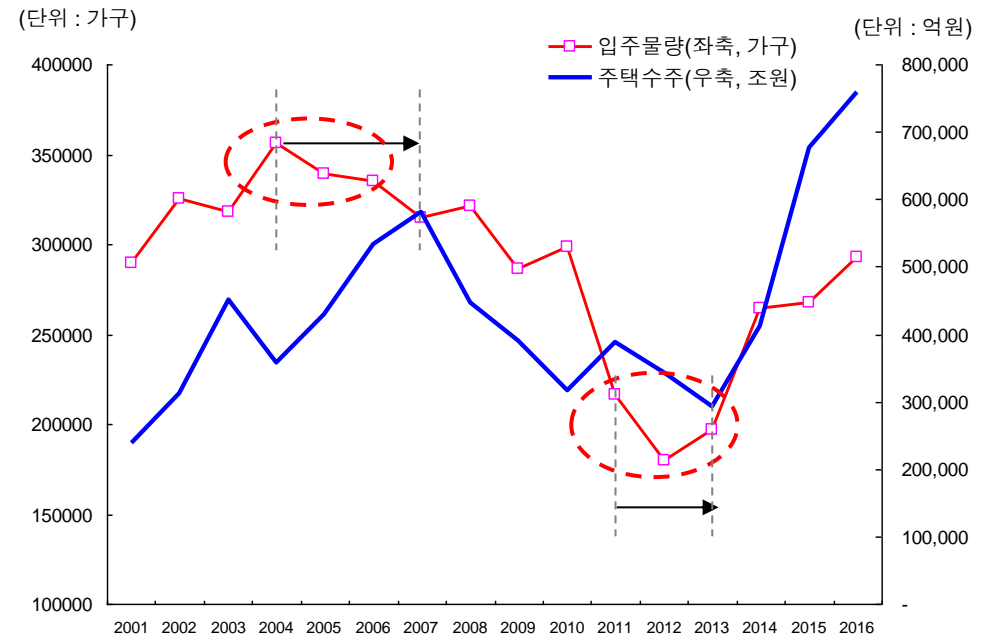
지방의 경우 2014년 이후 6년간 신규 입주물량 과다 → 신규 주택공급 여건 악화 심화

- 지방 2014~19년 입주 호조세 + 2011~16년 분양 호조세 → 공급과잉 압력 ↑
- 지방 신규 입주와 수주/분양의 시차 감안 → 2016년 이후 신규 공급여건 악화 시작, 2018년 이후 여건 악화 심화

신규 입주물량 추이



신규 입주물량과 주택수주 시차



금리와 정책 요인에도 부정적 영향 증가

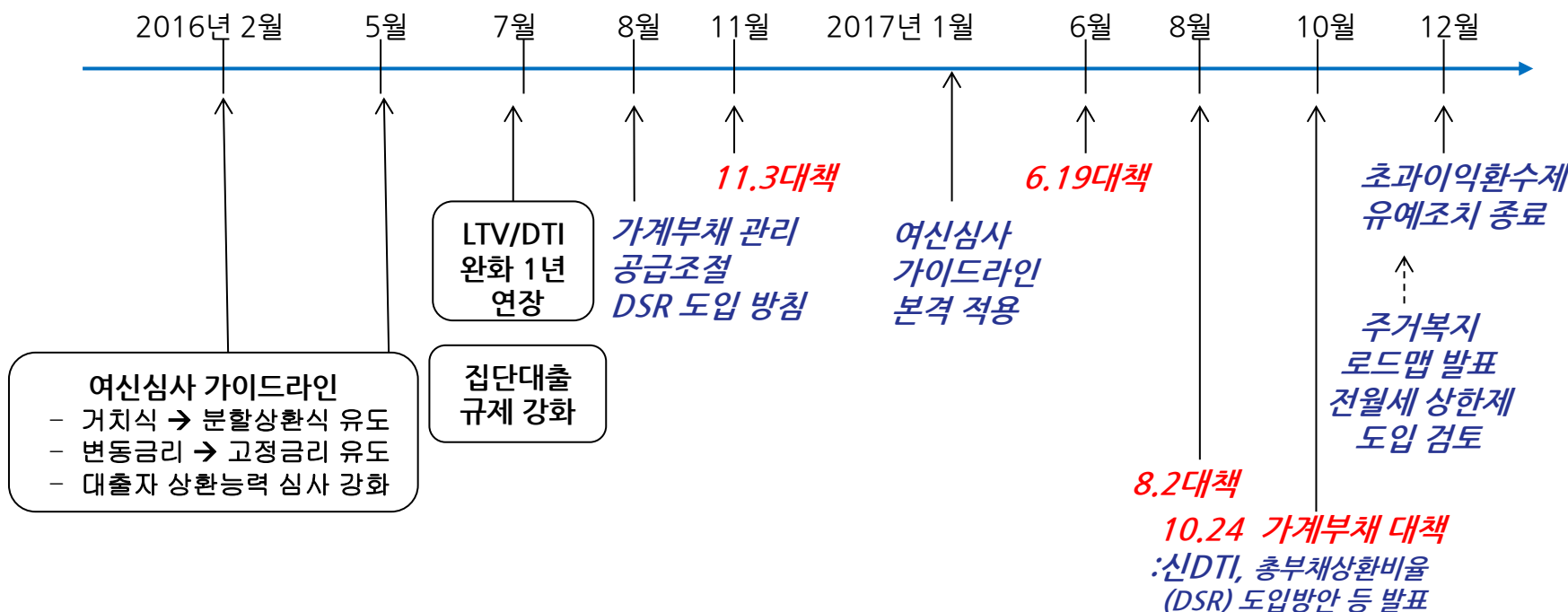
금리

- 2018년에도 금리상승 압력 지속→ 주택공급에 부정적 요인 점차 증가
- 정책금리(기준금리)도 2018년 4/4분기~2018년 상반기 동안 1~2회 인상 가능성

거시
경제

- 2018년 2%대 후반의 매우 완만한 경제 성장률 전망. 전년 대비 성장률 0.1~0.2%p 하락

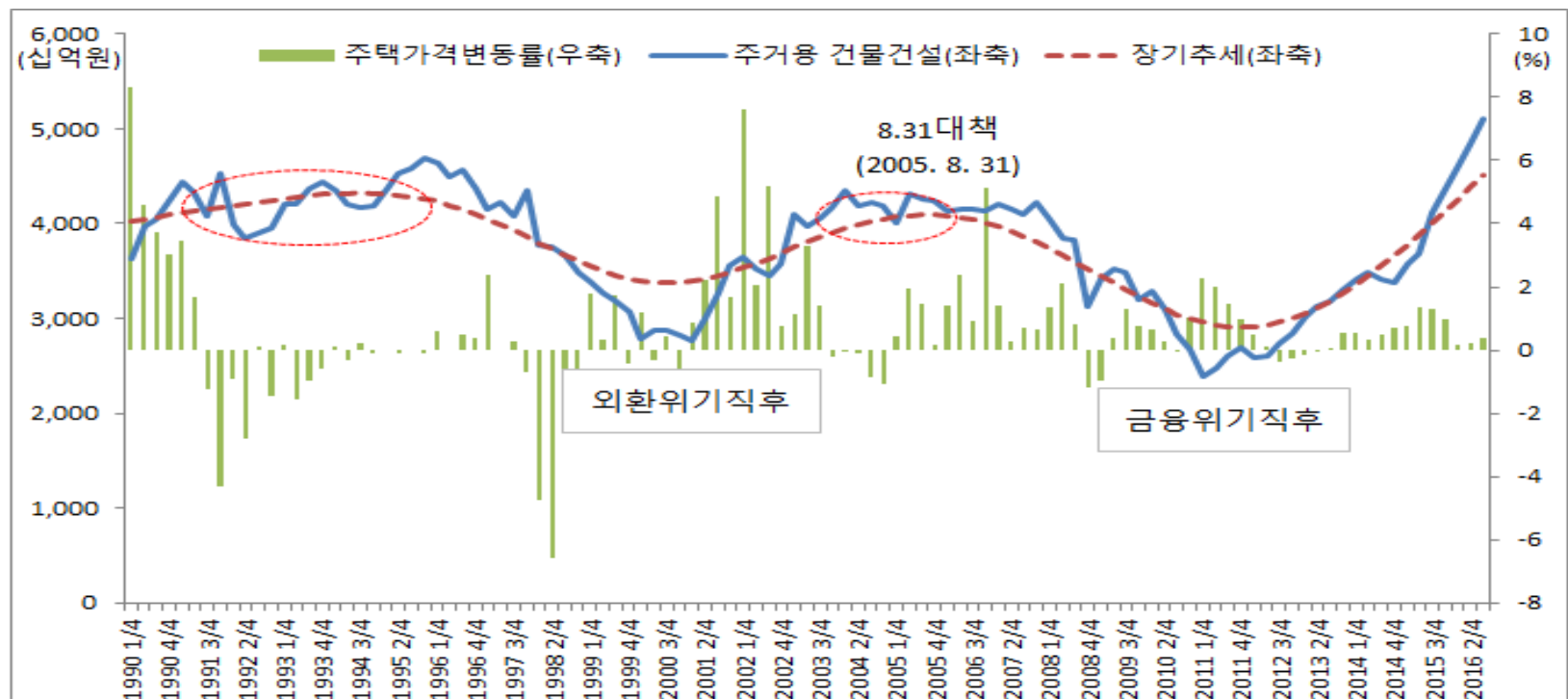
정책
요인



8.2대책, 규제 해당지역 중심 수요 위축 효과 → 주거용 건물 건설투자에 부정적 영향 확대

- 8.2대책 : 수요 위주 대책으로 인한 대책 적용 지역(경기 과열지역) 중심 수요 위축 효과
 - 참여정부 8.31대책 이후에도 주거용 건물투자 감소세로 전환
- ➔ 8.2대책 역시 주거용 건물 건설투자에 상당한 하방압력으로 작용 예상

주택매매
가격변동
및
주거용
건물건설
투자추세



2017년 재개발/재건축 수주 호조세, 2018년 감소세 전환 예상

- 2016년 하반기 이후 재건축 수주 급증 : 2017년 하반기에도 공동시행 방식 통한 재건축 수주 급증세 유지
 - 2017년 말 재건축 초과이익환수제 유예 종료, 분양가 상한제 적용 가능성, 2017년 조기수주 효과
- 2018년 재개발/재건축 수주 감소세로 전환

재개발/재건축 수주 증감률 추이(%)

구분	증감률		
	재개발	재건축	합계
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
2017년1~8월	18.2	165.1	61.3
상반기	46.6	112.5	65.6
7월	-46.4	-39.9	-43.5
8월	-27.8	952.5	139.8

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
2017.1~8	33.9	37.5

자료 : 대한건설협회, 한국건설산업연구원

- 2018년 신규 주택공급 여건 본격 악화, 주택공급 감소 전망
 - 수도권 : 2017년 하반기 이후 시작된 공급 여건 악화가 2018년에 심화(외곽 중심)
 - 지방 : 2018년 공급 여건 악화 심화 예상

신규
주택
공급
여건
변화
영향

건설수주 영향

- 수도권 : 2018년 수도권 민간 주택수주 감소세 전환 전망
단, 지방에 비해서는 감소 폭 양호 전망
- 지방 : 2018년 지방 민간 주택수주 상당 폭 감소 전망

건설투자 영향

- 수주, 분양/착공 호조세 2017년 초까지 지속
→ 2018년 투자액 양호 단, 하반기 이후 주택투자/기성 불황국면 진입 가능
2019년 감소세 전환 가능

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
 - 2017년 하반기부터 마이너스(-) 성장

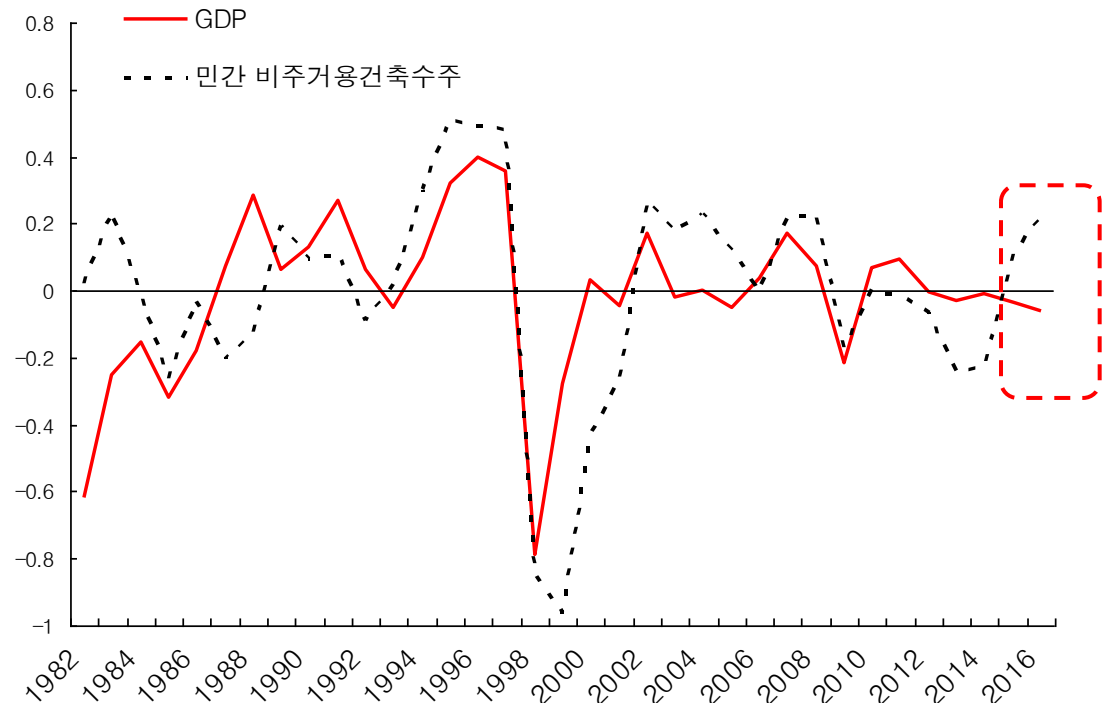
비주거 건축 수주 추이

(전년 동기비 %)

시기		합계	공공	민간
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	1/4	-9.9	27.1	-18.3
	2/4	27.4	19.8	29.3
	상반기	9.5	23.1	6.2
	7월	-29.1	-22.1	-31.2
	8월	-13.3	-57.5	6.9
	1~8월	0.6	-0.3	0.8

자료 : 대한건설협회

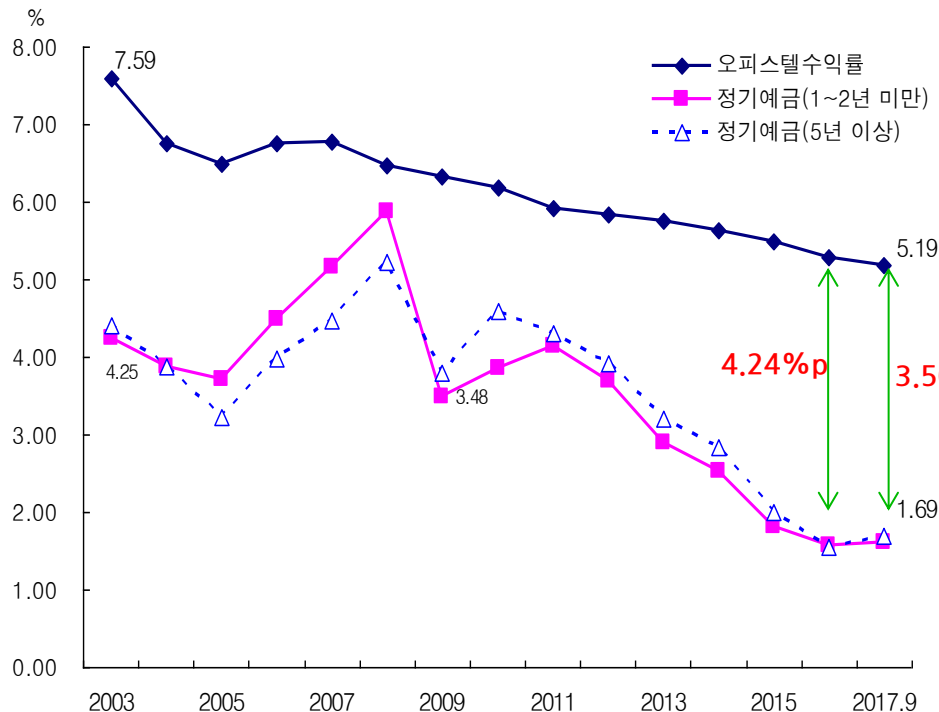
GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환주기 비교



2018년 금리인상 압력 지속 → 주택 외 비주거 건축부문에도 부정적 영향

- 2017년 정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 격차 축소 현상, 2018년에도 지속 가능
- 다만, 금리 인상은 완만하게 진행되고, 과거에 비해 저금리 기조는 유지

정기예금 금리와 오피스텔 임대수익률 비교



자료 : 한국은행, 부동산114

주요 기관의 금리 전망

국회예산정책처

- 금리 추가 상승 압력 존재 : 한미간 시장 금리 동조화, 미국 기준금리 인상 등
- 3년 국고채 전년(1.8%)보다 상승 2.2% 전망

LG 경제연구원

- 2018년에 완만한 금리 상승 전망
- 정책금리(기준금리) 1~2회 예상

금융연구원

- 미국 금리인상, 외국인 자본 유출 가능성 등 영향 국내 금리 상승 압력 존재

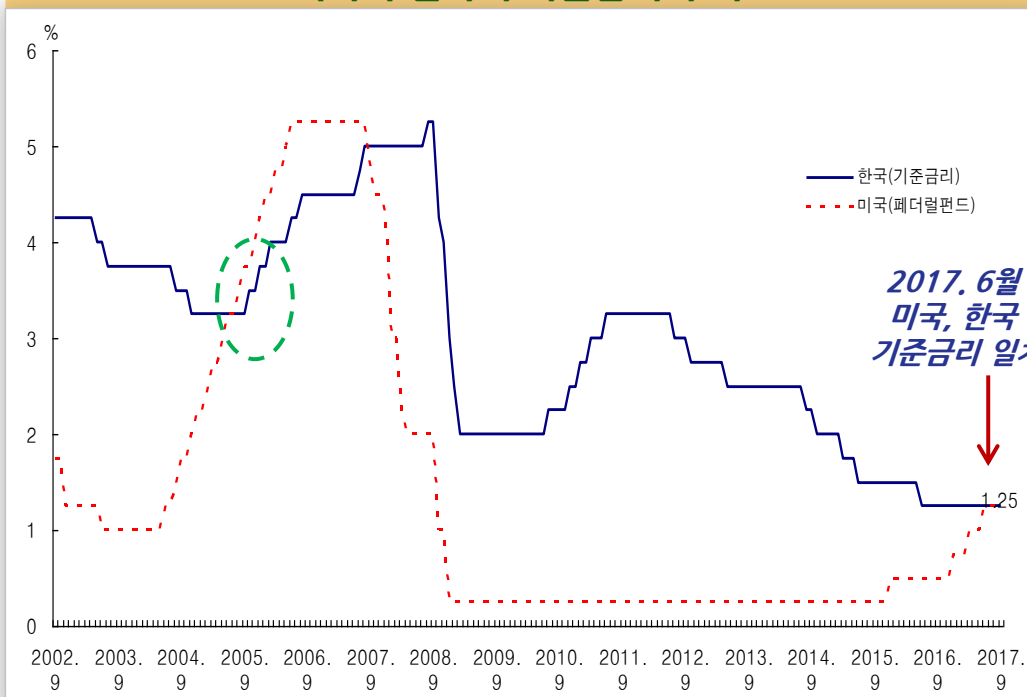
현대경제연구원

- 미국 금리인상, 달러강세 및 수입물가 상승 영향 금리상승 압력 증가
- 정부 부동산시장 안정화 의지도 인상에 영향

향후 1년 동안 기준금리 2회 인상 가능성

- 과거 미국과 한국 기준금리 조정 시차는 약 1년 반 내외 : 2015년 12월 미국 기준금리 인상 후 2년 소요
 - 2017년 연말 이후 미국과 한국 기준금리 역전 가능성 : 2005년 역전 당시 3개월 내 기준금리 인상
- 2017년 연말~2018년 1/4분기 중 1회 인상, 이후 1년 동안 1~2회 추가 인상 가능 → 2018년 시중금리 인상 압력

미국과 한국의 기준금리 추이



자료 : 한국은행

국내 기준금리
2017년 연말 이후 1년간
약 2회 인상 예상



미국, 한국 기준
금리 시차 2년 소요

미국, 한국
기준금리 역전
가능성

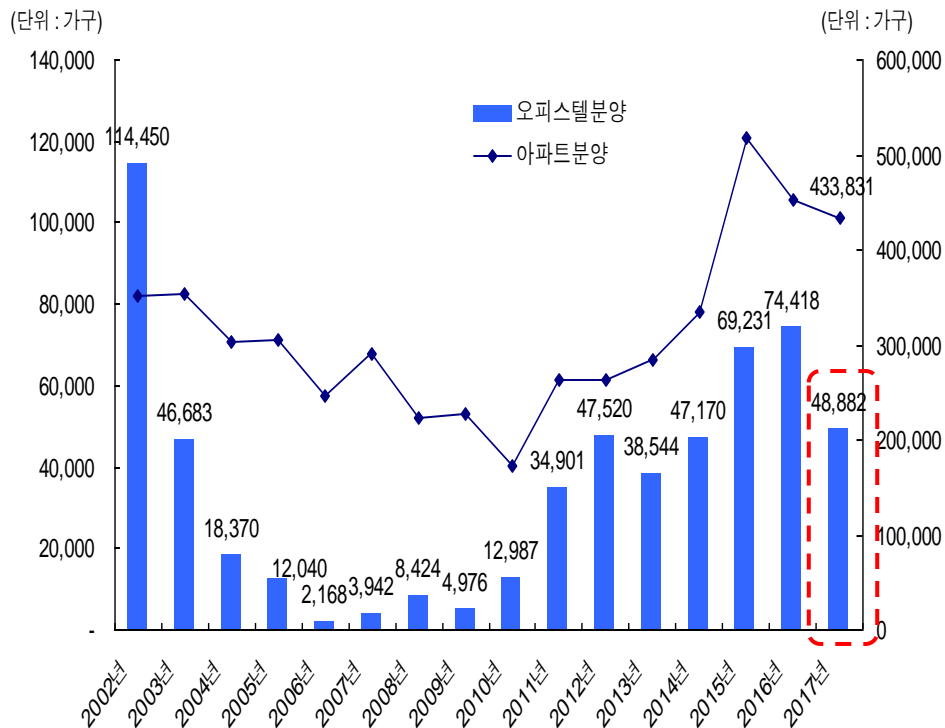
2017년 연말 이후
1년 간
2~3회 인상 가능
VS.
단, 저성장 지속



주택공급과 유사 추이 보이는 오피스텔 공급 2018년 감소세 예상

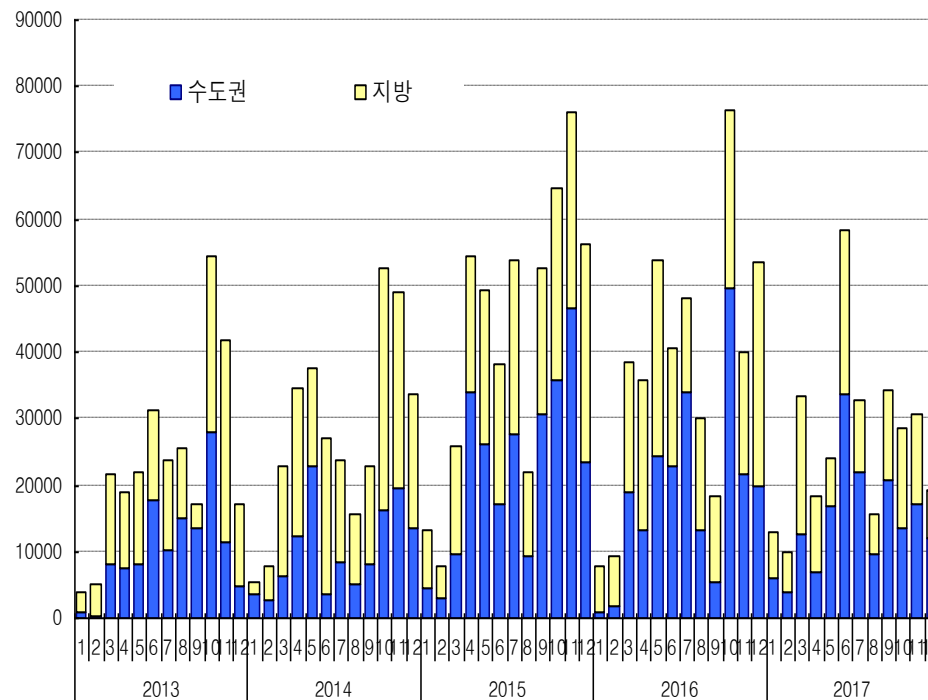
- 2015~16년 비주거 건축수주 상승세의 원인 중 하나인 오피스텔 공급은 주택공급과 유사 추이
- 2017년 이후 주택 공급 여건 악화 지속 → 2017년 오피스텔 공급 감소 시작, 2018년에도 감소 예상

오피스텔 분양과 공동주택 분양 추이



자료 : 부동산 114

공동주택 분양 및 분양예정 물량 추이

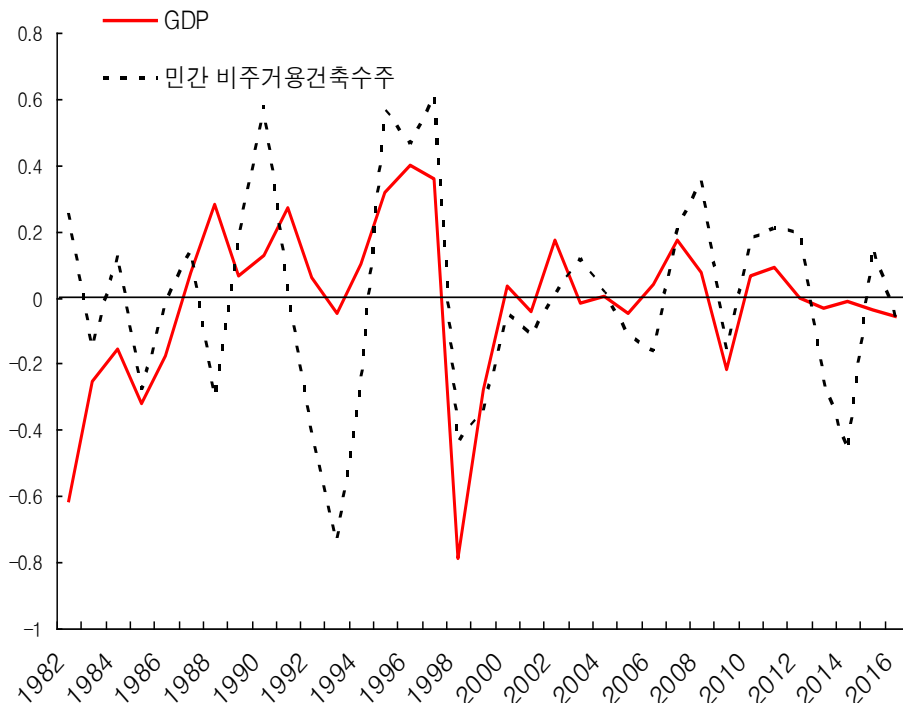


자료 : 부동산 114

민간 토목수주 국내 경제 성장과 유사한 흐름

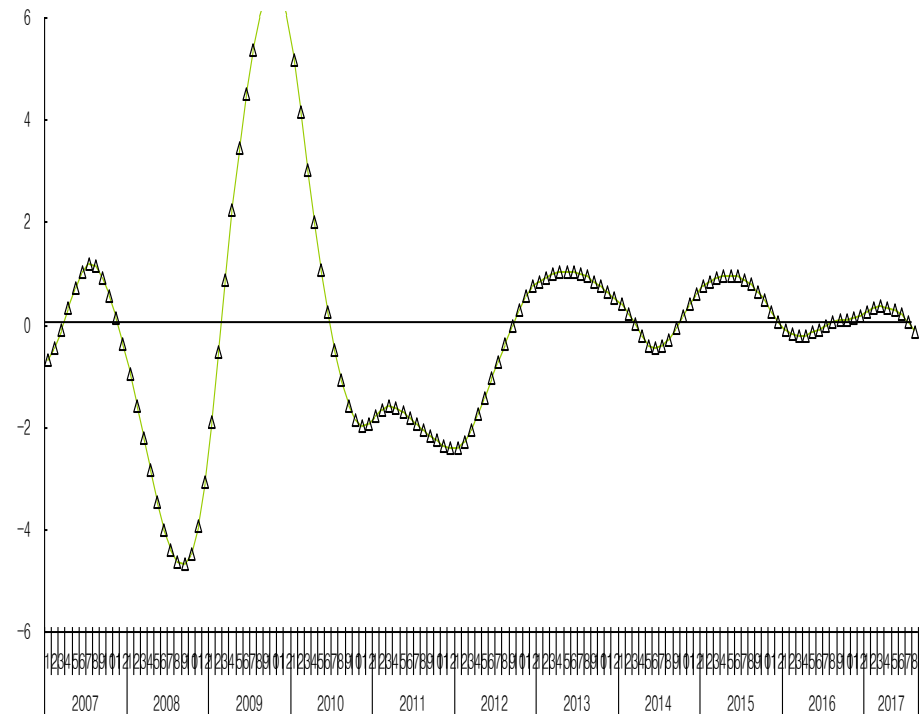
- GDP와 민간 토목수주 순환주기 유사한 흐름
- OECD 경기선행지수(CLI) 2017년 하반기 이후 감소세 → 2018년 거시경제 회복세 소폭 위축 예상

GDP와 민간 토목수주 순환주기 비교



자료 : 한국은행, 대한건설협회

OECD, Composite Leading Indicator, 한국



자료 : OECD

2018년 경제 성장세 둔화는 부정적 요인. 단, 대형 민자 사업 수주 가능성

- 2018년 경제 성장률 전년보다 0.1~0.2%p 둔화될 것으로 최근 전망, 설비투자도 증가세 둔화
- 단, 강릉안인화력발전소 공사, 신안산선 및 GTX A노선 수주 가능성은 긍정 영향

주요 기관들의 국내 경제 전망치

(단위 : 전년동기비 %)

구분	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
2016년실적치		2.8	2.5	10.7	-2.3	2.1	4.5	1.0	3.7
K D I (4.18)	2017	2.6	2.0	6.4	4.3	4.9	6.2	1.8	3.8
	2018	2.5	2.1	2.3	1.7	3.4	3.6	1.5	3.8
현대경제연구원 (9.29)	2017	2.7	2.2	5.5	10.4	13.8	15.6	2.1	3.8
	2018	2.5	2.3	0.1	4.5	5.5	8.5	2.0	3.8
LG경제연구원 (10.12)	2017	2.8	2.8	7.1	13.3	15.9	16.2	2.1	3.8
	2018	2.5	2.6	-0.6	4.3	5.9	8.1	1.7	3.7
한국은행 (10.19)	2017	3.0	2.3	6.9	14.0	3.7	7.1	2.0	3.8
	2018	2.9	2.6	0.2	2.8	3.5	3.4	1.8	3.8

자료 : 각 기관 ; ()안은 이전 전망치

CONTENTS

I. 최근 건설경기 동향 분석

II. 전망의 쟁점요인

III. 전망의 결과 및 시사점



2018년 국내 건설수주 전년 대비 15% 감소한 133조원 전망

- 2017년 하반기 이후 시작된 감소세 2018년에도 지속, 3년 호황 종료(4년 내 최저치) 전망
 - ✓ 원인 : 민간 주택수주 급감 + 공공 수주 완충역할 미흡

2018년 국내 건설수주 전망

구분	2015			2016			2017			2018(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	23.4	21.3	44.7	18.7	28.7	47.4	22.6	24.0	46.6	41.7
민간	50.5	62.8	113.3	50.3	67.1	117.5	56.7	53.2	109.9	91.3
토목	22.0	23.5	45.5	16.3	21.9	38.2	23.8	19.6	43.4	39.7
건축	51.9	60.6	112.5	52.8	73.9	126.7	55.5	57.6	113.1	93.3
주거	30.7	37.0	67.7	31.1	44.9	75.9	31.7	34.5	66.2	51.5
비주거	21.2	23.6	44.8	21.7	29.0	50.7	23.8	23.1	46.9	41.9
계	73.9	84.1	158.0	69.0	95.8	164.9	79.3	77.2	156.5	133.0
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	8.1	11.8	9.8	-20.2	34.8	6.0	20.9	-16.4	-1.7	-10.5
민간	80.5	61.9	69.7	-0.3	6.9	3.7	12.6	-20.7	-6.4	-16.9
토목	22.1	59.6	39.0	-26.1	-6.6	-16.0	46.1	-10.4	13.6	-8.6
건축	64.1	40.6	50.5	1.7	22.0	12.6	5.2	-22.1	-10.7	-17.5
주거	89.5	48.7	64.7	1.2	21.3	12.2	2.2	-23.2	-12.8	-22.3
비주거	37.5	29.5	33.2	2.3	23.1	13.2	9.5	-20.4	-7.6	-10.7
계	48.8	45.4	47.0	-6.6	14.0	4.4	14.8	-19.4	-5.1	-15.0

주 : 2017년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회

2018년 건설투자 전년 대비 0.5% 증가 전망

- 2017년 하반기 이후 시작된 증가세 둔화가 2018년에 본격화 전망. 단, 투자액 자체는 양호
 - ✓ 주택 및 비주거 건축투자 : 증가세 큰 폭 둔화 전망. 단, 투자액은 양호
 - ✓ 토목투자 : SOC예산 감소 영향 부진 지속 전망

2018년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

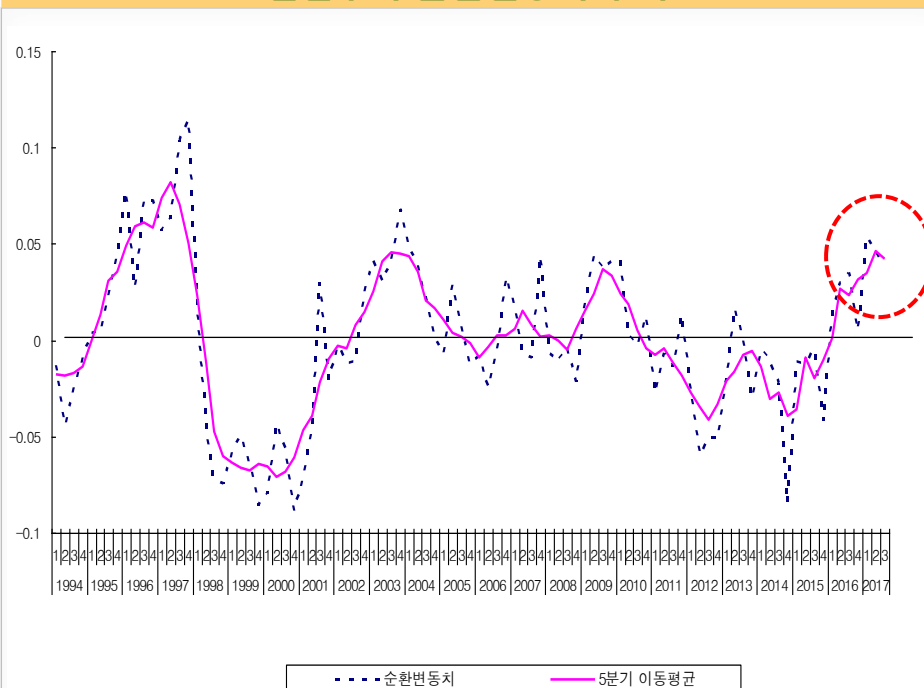
구 분	2015			2016			2017			2018(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	97.47	114.07	211.54	107.13	127.07	234.2	117.19	133.38	250.57	251.76
증감률	4.3	8.6	6.6	9.9	11.4	10.7	9.4	5.0	7.0	0.5

주 : 2017년 하반기 및 2018은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준
 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호

동행지표 기준 건설경기 2018년 하반기~19년 중 불황국면 진입, 경기 경착륙 방지 필요

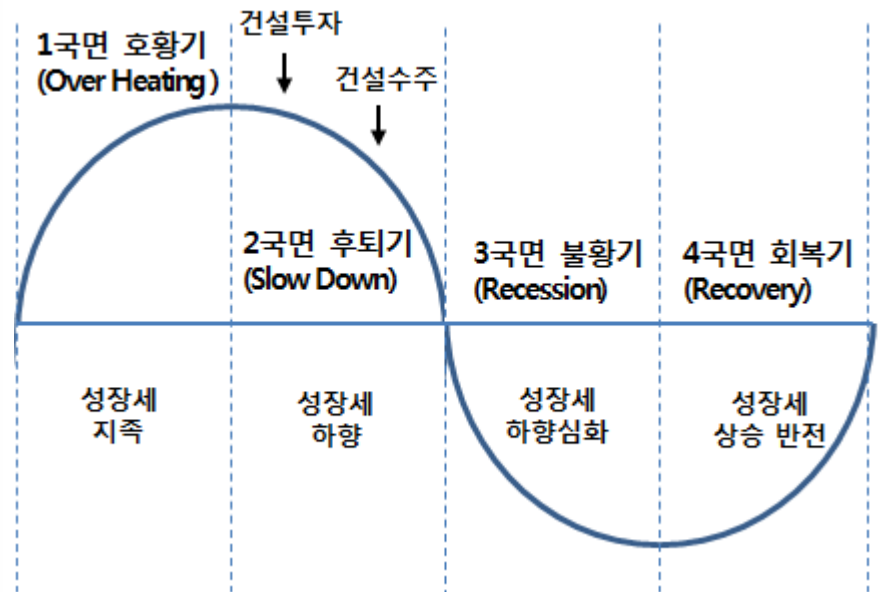
- 건설수주 : 2017년 하반기 이후 시작된 하락세, 2018년에 본격화, 향후 2~3년 간 하락세 지속 가능
 - 건설투자 : 2017년 하반기 이후 후퇴국면 진입 시작, 2018년 하반기~19년 중 불황국면 진입
- '19년 이후 감소세, 하강 속도 빠름 → 경착륙 방지 대책 필요 (부동산대책 조정, SOC예산 유지, 민자사업 활성화 등)

건설투자 순환변동치 추이



자료 : 한국은행

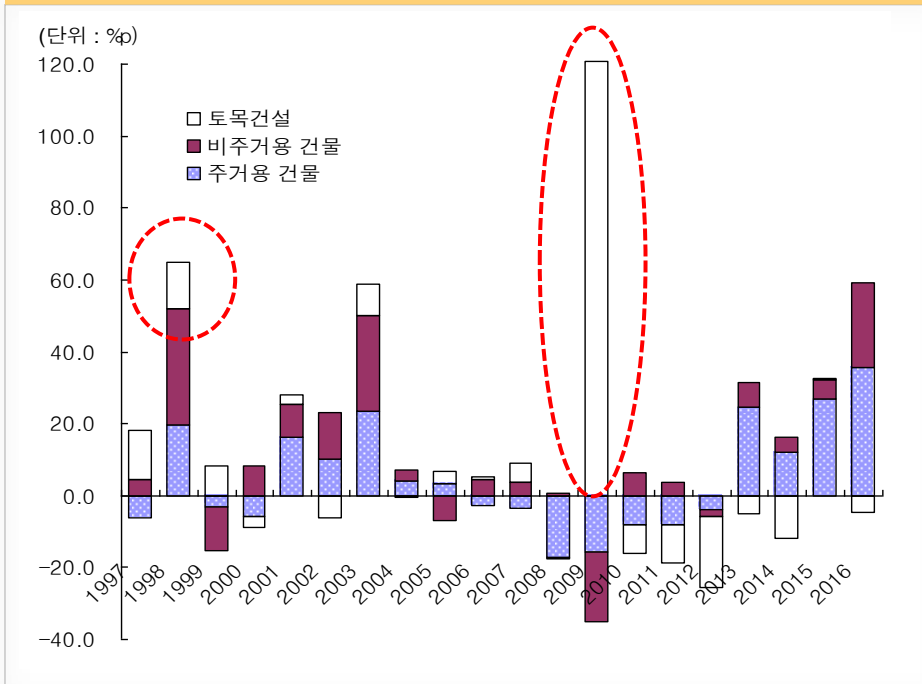
건설경기 선행 및 동행 지표의 경기 주기상 현재 위치



경제 성장세 미흡, 민간 건설경기 급격 위축시 공공부문의 버팀목 역할 중요

- **정책** : 2018년 경제 회복세 미흡, 민간 건설경기 위축 시기에 SOC 예산 급감은 문제
 - SOC 예산 4.4조원 감소시 **GDP 성장률 0.25%p 감소**, 취업자 수 6.2만명 감소
 - 특히 신규 사업 예산 급감 → 향후에도 당분간 공공 투자 활성화 어려운 문제
- **기업** : 3년 호황 종료, 가파른 침체 → 수주잔고 확보, 리스크 관리, 패러다임 변화 대비

공종별 건설투자의 경제 성장 기여율 추이



정부 SOC 예산 감소의 GDP 성장률 파급효과

(단위 : 조원, %, %p)

구분	2018년 한국은행 GDP 전망치 (a)	SOC예산 감소시 GDP 및 성장률 (b)	GDP 감소 효과 (a-b)
금액 (조원)	1,595.5	1,591.6	3.8
성장률(%)	2.90	2.65	0.25

주 : 한국은행의 2017년 7월 전망치를 기초로 추정된 자료이며, 2010년 실질가격 기준임.

자료 : 한국은행

감사합니다



CERiK
한국건설산업연구원

