

건설동향브리핑 – 2019년 전문건설업 건설경기 전망



박선구 대한건설정책연구원 연구위원, parksungu@ricon.re.kr

KICEM

I. 들어가며

2015년부터 2017년까지 건설관련 주요 지표는 역대 최고치를 기록하며 국내 경제성장률과 고용증가를 견인하여 왔다. 건설 투자 증가율은 2015년 6.6%, 2016년 10.3%, 2017년 7.6%를 기록하면서 경제성장 기여율이 50%에 육박하였고, 건설업 취업자수 역시 타 산업 군에 비해 큰 폭으로 증가하였다. 그러나 2017년부터 건설수주, 건축허가 면적 등 선행지표들의 감소세가 뚜렷하게 나타나기 시작했고, 2018년에 들어서는 건설기성, 투자 등 동행지표들까지 하락세를 보여주고 있다.

경기변동 주기에 있어 건설경기는 수축국면에 들어선 것으로 보이며, 건설 선행지표는 침체기, 동행지표는 후퇴기에 진입한 것으로 판단된다.

본고에서는 그간 건설업 주요 지표의 동향과 흐름을 살펴보고, 이를 바탕으로 2019년 건설경기를 전망한다. 건설경기 전망은 한국은행 등 타 기관과의 비교 등을 위해 건설수주와 건설 투자에 대하여 실시하며, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로도 도급별(원/하도급) 및 업종별로 계약액(수주)을 전망해 보고자 한다.

본 전망자료가 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 건설자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

II. 건설경기 동향 및 전망

1. 건설수주

건설수주는 2015년에서 2017년까지 3년 연속 160조원 수준을 기록하며, 역대 최고치를 경신하였다. 이 기간 건설수주의 증가는 민간부문과 건축부문의 폭발적 성장세에 기인했다. 다만, 건설수주는 2017년 하반기부터 줄어들기 시작하여 2018년 들어 감소세가 확대되고 있다. 2018년 3분기까지 건설수주는 전년동기 대비 7.5% 감소하였고, 2018년 하반기 들어 감소폭과 속도가 확대되고 있어 건설경기 경착륙에 대한 우려가 커지고 있는 상황이다. 과거 순환주기 국면상 침체국면은 3년 이상 지속되는 경우가 많아 긍정적인 외부충격이 없다면 최소 2019년까지 건설수주의 위축이 예상된다.

특히, 그간 건설수주 증가 요인으로 작용했던 주거용 건축부문의 수주물량 감소가 상당하다. 주거용 건축부문은 2016년 하반기부터 선행지표인 허가면적, 착공면적 등이 감소세를 보이며 둔화되고 있다.¹⁾ 향후 정부의 주택가격 안정화 정책, 가계부채 억제책이 지속적으로 시행될 가능성이 크고, 금리인상 등에 따라 주택수요가 위축될 경우 주거용 건축의 감소는 더욱 가속화될 가능성이 있다. 또한 그간 비교적 안정적인 증가세를 보이던 비주거용 건축부문 역시 공급이 상당기간 누적되어 감소세로 돌아설 가능성이 상당하다.²⁾ 최근 상기와 오피스의 공실률도 증가추세에 있어 2019년 비주거용 건축은 부진이 예상된다.

1) 주거용 건축허가면적은 15년 40.3%로 크게 증가한 이후 16년 -8.3%, 17년 -10.4%, 18년 9월 -15.9%로 연속 감소하고 있다. 또한 주거용 건축물 착공면적 역시 16년 -9%, 17년 -21.6%, 18월 -10.9%로 지속적으로 줄어들고 있다.

2) 오피스텔 입주물량은 2016년 이전에는 연간 4만호 수준이었으나, 17년 4.8만호, 18년 7.3만호, 19년 6.8만호 등으로 공급이 충분히 이루어졌다.

반면, 2018년 토목부문의 수주는 일부 증가하였다. 이는 민간 토목시장인 발전부문, 기계설치 등이 큰 폭으로 증가했기 때문이다. 그러나 건축부문의 감소세가 토목부문의 증가세에 비해 상당히 컸기 때문에 2018년 건설수주는 전체적으로 부진할 것으로 판단된다.

이러한 점을 종합하면 2018년 건설수주는 2017년 대비 7% 가량 감소한 148.8조원 예상된다. 2019년 국내 건설수주는 2018년에 비해 감소세가 심화되어 137조원 수준으로 떨어질 것으로 전망된다. 2019년 건설수주는 민간 건축부문(주거용)비주거용)의 부진이 주요 요인으로 작용할 것으로 판단된다. 반면, SOC 예산증액 기대감, 생활 SOC 확대, 수도권 철도사업 발주 기대 등으로 공공과 토목부문의 수주는 증가할 것으로 보이나, 전체 건설수주를 반전시킬 수준은 아닌 것으로 판단된다.

표1. 2019년 건설수주 전망

구분	2016년	2017년	2018년(E)			2019년(E)	
			상반기	하반기(E)	연간(E)		
발주자별	공공	47.4조원 (6.0%)	47.3조원 (-0.3%)	17.2조원 (-21.7%)	24.9조원 (-1.2%)	42.1조원 (-11.0%)	46.2조원 (9.7%)
	민간	117.5조원 (3.7%)	113.1조원 (-3.7%)	54.2조원 (-4.4%)	52.5조원 (-7.1%)	106.7조원 (-5.6%)	90.8조원 (-14.9%)
공종별	토목	38.2조원 (-16.0%)	42.2조원 (10.4%)	21.4조원 (-8.2%)	24.5조원 (29.6%)	45.9조원 (8.8%)	48.2조원 (5.0%)
	건축	126.7조원 (12.6%)	118.2조원 (-6.7%)	50.0조원 (-9.7%)	52.9조원 (-15.8%)	102.9조원 (-12.9%)	88.8조원 (-13.7%)
합계	164.9조원 (4.4%)	160.4조원 (-2.7%)	71.4조원 (-9.2%)	77.4조원 (-5.3%)	148.8조원 (-7.2%)	137.0조원 (-7.9%)	

2. 건설투자

건설투자는 2013년 이후 호조세를 유지하며, 2017년까지 지속적으로 증가하였다. 2017년 건설투자액은 251.1조원으로 금액기준 역대 최고치 기록하였다. 그러나 2018년 들어 건설투자는 3분기까지 177.7조원을 기록하며 전년동기 대비 3.2% 감소하였다. 2018년 들어 건설투자는 주거용, 비주거용 건물, 토목건설 등 숲 부문이 부진한 상황이다. 토목건설 부문이 2010년 이후 지속적으로 부진한 가운데, 주거용, 비주거용 부문 역시 하락세로 전환되었다. 특히, 주거용 건물의 경우 2013년 이후 5년 만에 성장률이 마이너스로 전환되었다.

건설투자의 순환변동 역시 하락세로 전환하여 2018년 이후 심화되고 있는 양상이다. 2000년 이후 건설수주와 건설투자의 시차는 최소 2분기에서 최대 6분기 수준임을 감안하면 건설투자는 최소 2020년까지 감소가 예상된다.

2018년 건설투자는 2.7% 감소할 것으로 예상되며, 하반기 감소폭이 크게 확대될 것으로 전망된다. 2019년 역시 건설투자는 전년대비 2.8% 감소할 것으로 보인다. 건축부문 투자가 크게 줄어들고, 토목투자는 일부 증가하여 소폭이나마 완충 역할을 할 것으로 판단된다.

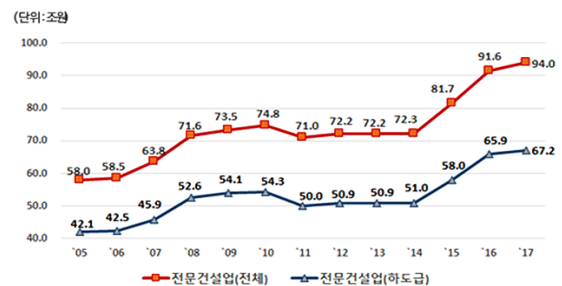
실제로 한국은행과 연구기관들은 2019년 건설투자를 부정적으로 전망하고 있다. LG경제연구원 만이 1%대의 감소를 전망하고 나머지 모든 기관들은 2% 이상의 감소세를 예상하고 있는 상황이다.

표2. 2019년 건설투자 전망

구분	2017년	2018년			2019년(E)
		상반기	하반기(E)	연간(E)	
한국은행(10월)	7.6%	-0.1%	-4.3%	-2.3%	-2.5%
현대경제연구원(9월)	7.6%	-0.1%	-1.1%	-0.6%	-2.7%
LG경제연구원(9월)	7.6%	-0.1%	-1.5%	-0.8%	-1.4%
국회예산정책처(10월)	7.6%	-0.1%	-	-1.5%	-2.4%
한국건설산업연구원(11월)	7.6%	-0.1%	-4.6%	-2.5%	-2.7%
대한건설정책연구원(11월)	7.6%	-0.1%	-5.0%	-2.7%	-2.8%

3. 전문건설업

전문건설업은 건설산업의 전문화, 분업화로 인해 2000년대 중반까지 성장세를 지속했으나, 2010년을 기점으로 성장세가 둔화되었다. 그러나 2015년부터 건설시장 호조로 계약액이 다시 크게 증가하였다. 2017년 전문건설업 계약액은 94조원으로 역대 최고액을 기록하였다. 그러나 2018년 건설수주, 건설투자가 줄어들고 있어 전문건설업 계약액 역시 감소가 불가피할 것으로 판단된다.



자료: 대한전문건설협회

그림1. 전문건설업 연도별 계약액 추이

한편, 최근 10년간(2007년~2017년) 전문건설업의 연평균성장률(CAGR)은 3.9%로 분석되었다. 업종별 연평균성장률은 시설물유지관리업이 9.1%로 가장 높고, 다음으로 석도(8.1%), 지

Ⅲ. 시사점 및 전략

2015년부터 이어진 건설업 호황국면이 마무리되며, 2019년 건설경기는 확연한 수축국면에 진입할 것으로 전망된다. 건설수주, 건축허가 및 착공면적 등 대표 선행변수는 이미 2017년부터 감소세가 이어지고 있으며, 건설투자, 건설기성, 전문건설업 계약액 등 동행지표 역시 2018년에는 하락세를 보여주고 있기 때문이다.

또한 2019년 건설경기는 대내외 경제상황 및 정책변화 등에 따라 변동성이 더욱 커질 우려가 상존한다. 부동산 안정화 정책과 가계부채억제책에 따라 주택수요가 감소할 가능성이 크며, 공급측면 역시 충격이 확대될 우려가 상당하다. 금리 정상화에 따라 기준금리 인상이 최소 2차례 이루어질 것으로 보여 수요자, 공급자 모두에게 자금조달을 어렵게 만드는 요소로 작용하여 건설수요의 전반적인 위축을 가져올 가능성도 존재한다.

2019년 건설산업은 2018년에 비해 수주, 기성, 투자 등 전 부문이 대체적으로 부진할 것으로 전망된다. 따라서 건설경기의 급락을 방지할 완충장치를 반드시 마련할 필요가 있다. 무엇보다도 적정수준의 SOC투자가 절대적으로 요구된다. SOC투자 확대는 건설부문의 성장만을 가져오는 것이 아니라, 우리나라 경제의 중장기 성장잠재력을 배양시키는 요소라는 인식이 필요하다. 건설부문의 수요 감소는 경제 전체에 직·간접적으로 미치는 파급효과가 산업 가운데서도 상당하며, 고용에 있어서도 부정적인 영향이 크기 때문이다.

개별 기업은 선제적 구조조정과 위험관리가 절대적으로 요구된다. 선택과 집중을 통한 기업의 생산성 제고에도 관심을 두어야 하며, 중복 면허, 연계성(시너지)이 적은 사업의 구조조정 등을 선제적으로 도모할 필요가 있다. 또한 2019년에는 건설경기 침체에 따라 수주물량 부족이 현실화되어, 기업 간 수주경쟁이 치열하게 전개될 가능성이 있다. 이러한 과정에서 저가수주 등이 만연될 가능성이 존재하기 때문에 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실경영을 추구해야 한다.

건설경기 하향세는 향후 몇 년간 지속될 가능성이 크다. 따라서 기존 건설시장을 대체할 수 있는 신시장과 미래 유망분야에 대한 준비 역시 필요한 시점이다. 내년에는 중동과 아시아 시장을 중심으로 해외수주 물량이 증가할 가능성이 있으므로 해외 시장에 대한 관심이 필요하다. 또한 미래 유망분야로 4차 산업 혁명 접목분야 등에도 진출을 고려할 수 있을 것이다.

건설경기 급락에 대비해 정부는 시장이 연착륙 될 수 있도록 정책적 방안을 강구해야 하며, 기업은 효율적 경영과 보수적 운

용이 요구된다. 개별기업마다 맞춤형 대안을 준비, 실행하여 불황에 효과적으로 대처하는 지혜를 발휘해야 한다.

참고문헌

- 1) 국회예산정책처(2018), 2019년 및 중기경제전망
- 2) 대한건설협회(2018), 주요 건설통계
- 3) 대한전문건설협회(2018), 전문건설업 통계연보
- 4) 박선구(2018), 2019년 건설산업 경기전망
- 5) LG경제연구원(2018), 2019년 국내외 경제전망
- 6) 이홍일, 박철한(2018), 2019년 건설경기 전망
- 7) 한국은행(2018), 경제전망보고서
- 8) 현대경제연구원(2018), 2019년 한국경제 전망