

2020년 건설경기 전망

- I. 들어가며
- II. 건설경기 동향 및 전망
- III. 시사점 및 전략

I. 들어가며

건설산업을 둘러싼 내·외부 환경이 빠르게 변화하고 있다. 우리경제는 2017년 9월 경기정점 이후 27개월째 하강국면을 통과하고 있다. 저금리 하에서도 저성장, 저물가가 이어지고 있어, 경제 전반의 불확실성이 커지고 있다. 건설 시장 역시 도시화의 진전과 인구구조 변화로 성숙기에 접어들고 있다. 여기에 4차 산업혁명에 건설기술 변화와 더불어 산업간 융합을 촉진하여 생산방식과 구조의 혁신을 가져올 것으로 예상된다.

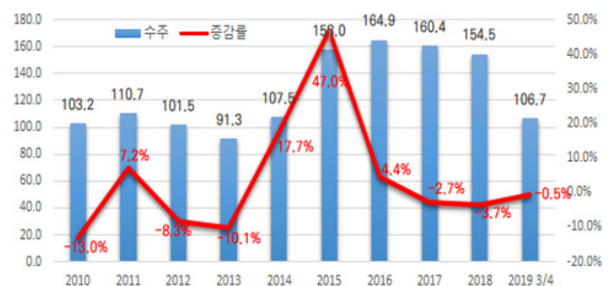
이러한 가운데 국내 건설경기는 정부의 적극적인 재정투입에도 불구하고 민간 건축시장의 부진이 이어지면서 하향세를 보여주고 있다. 건설수주, 투자, 고용 등 주요 지표들이 2년 이상 감소세를 나타내면서 산업 내부에서 위기감이 고조되고 있는 실정이다. 그러나 모든 것이 부정적인 것은 아니다. 정부는 건설시장 침체를 최소화하기 위해 SOC예산을 확대하는 등 시장 활성화에 의지를 보이고 있으며, 기업 역시 경쟁우위 확보를 위해 노력을 지속하고 있다.

본고에서는 최근 건설업 주요 지표의 동향과 흐름을 살펴보고, 이를 바탕으로 2020년 건설경기를 전망한다. 건설경기 전망은 건설수주와 건설투자에 대하여 실시하며, 전문건설업을 대상으로도 도급별(원/하도급) 및 업종별로 계약액을 전망해 보고자 한다. 본 자료가 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 건설수주 증가는 민간부문과 건축부문의 성장세에 기인했다. 그러나 건설수주는 2017년 하반기부터 줄어들기 시작하여 2019년까지 감소세가 이어지고 있다. 2019년 3분기까지 건설수주는 전년동기대비 0.5% 감소한 106.7조원을 기록하며, 당초 예상보다는 양호한 수준을 나타내고 있다. 그러나 대부분의 전문가들은 올해 건설수주액이 전년도를 상회하기는 어려울 것으로 판단하고 있다. 2019년 건설수주는 민간부문의 감소세를 공공부문이 상쇄하고 있는 양상으로 흘러가고 있다. 2019년 3분기까지 민간부문이 2.8% 줄어든 반면 공공부문은 6.7% 증가하였다.



자료 : 대한건설협회, 주요 통계

그림 1 | 연도별 건설수주액 추이(단위: 조원)

과거 순환주기 국면상 건설수주의 하강국면이 3년 이상 지속되는 경우가 많지 않다는 측면에서 통계적으로 회복세를 기대할 수 있다. 다만, 건설시장 물량 구조상 민간부문이 차지하는 비중이 70%임을 감안하면 민간 주택부문의 회복이 선행되어야 건설경기의 확장세를 기대할 수 있다. 또한 최근 건설수주의 회복세가 분양가상한제 이전 밀어내기식 건축(주택)수주가 일부 반영되었을 가능성 역시 있기 때문에 불확실성은 여전하다. 향후 민간수주의 부진이 지속될 경우 2005년부터 2012년과 같은 장기 횡보국면이 재현될 가능성 역시 존재한다.



주: 계절조정 및 이동평균
자료: 대한건설협회, 주요 통계

그림 2 | 건설수주액 순환주기(HP필터)

2019년 건설수주는 2018년 대비 약 1% 감소한 153조원으로 예상된다. 2020년 국내 건설수주 역시 2019년에 비해 소폭 감소한 약 151조원으로 전망된다. 세부적으로 공공부문이 8% 증가할 것으로 예상되며, 민간부문은 5% 감소할 것으로 예상된다. 공종별로는 토목부문이 4.8% 증가, 건축부문은 3.7% 감소할 것으로 판단된다. 2020년 건설수주는 민간 및 건축부문의 약세가 예상되는데, 정부의 주택시장 안정화정책으로 주택인허가 및 착공물량이 감소하고 있어 주거용 건축 물량의 부진이 지속될 것으로 보이기 때문이다. 반면, SOC 예산증액, 도시재생 및 생활 SOC 확대, 수도권 철도사업 발주 기대, 민간 발전소 건설 확대 등으로 공공과 토목부문의 수주는 증가할 것으로 예상된다. 전체적으로 민간 건축부문의 감소세가 공공과 토목부문 증가세에 비해 소폭 클 것으로 판단된다.

표 1 | 2020년 건설수주 전망

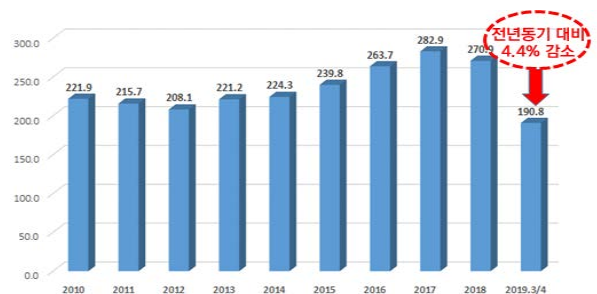
구 분	2017년	20018년	2019년(E)	2020년(E)
발 주 자	공공	47.2조원 (-0.4%)	42.3조원 (-10.3%)	45.2조원 (6.9%)
	민간	113.3조원 (-3.5%)	112.2조원 (-1.0%)	107.8조원 (-3.9%)

구 분	2017년	20018년	2019년(E)	2020년(E)
공 종	토목	42.1조원 (10.3%)	46.4조원 (10.2%)	45.6조원 (-1.7%)
	건축	118.4조원 (-6.5)	108.1조원 (-8.7%)	107.4조원 (-0.6%)
합 계	160.5조원 (-2.6%)	154.5조원 (-3.7%)	153.0조원 (-1.0%)	151.2조원 (-1.2%)

2. 건설투자

건설수주가 선행지표에 가깝다면 건설투자는 건설기성과 함께 대표적인 동행지표로 인식되고 있다. 2017년 건설투자는 282.9조원으로 금액기준 역대 최고치 기록하였으나, 그 이후 지속적으로 하락세를 보여주고 있다. 2019년 들어 건설투자는 3분기까지 190.8조원을 기록하며 전년동기대비 4.4% 감소하였다.

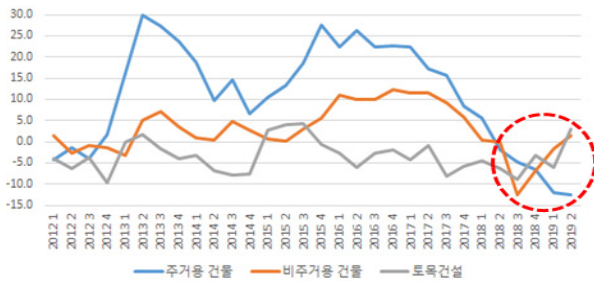
2015년 이후 건설투자 증가는 경제성장 기여율과 취업자 수 확대 등에 크게 기여하였다. 그러나 2018년 이후 건설투자의 경제성장 기여율은 마이너스로 전환했고, 향후 건설취업자 수 역시 감소가 예상된다.



자료: 한국은행, 국민계정

그림 3 | 연도별 건설투자액 추이(단위: 조원)

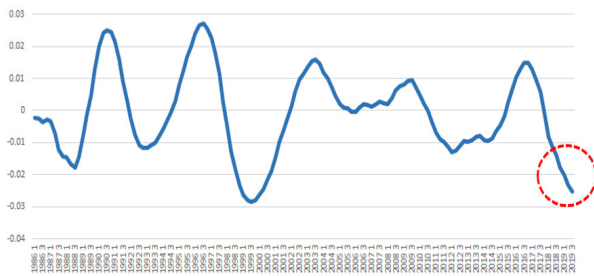
2017년 하반기 이후 건설투자는 주거용 및 비주거용 건물, 토목건설 등 모든 부문이 부진한 상황으로 흘러가고 있다. 다만, 2019년 들어 토목건설과 비주거용 건물의 경우 일부 회복세를 보이고 있으나, 주거용 건물의 부진은 오히려 심화되고 있다. 특히, 주거용 건물의 경우 2013년 이후 5년 만에 성장률이 마이너스로 전환된 이후 하락폭이 확대되고 있다. 주체별 건설투자 역시 민간부문의 건설투자가 부진한 가운데 2018년 하반기 이후 공공부문 투자가 증가하고 있다. 최근 건설수주 동향과 마찬가지로 건설투자 역시 민간부문의 감소세를 공공부문이 일부 상쇄하는 있는 중이다.



자료 : 한국은행, 국민계정

그림 4 | 공종별 건설투자 증가 추이(단위: %)

건설투자의 순환변동 역시 하락세로 전환하여 2018년 이후 심화되고 있는 양상이다. 2000년 이후 건설수주와 건설투자의 시차는 최소 2분기에서 최대 6분기 수준임을 감안하면 건설투자는 최소 2020년까지 부진할 가능성이 크다. 다만, 지표상 최근 건설수주의 일부 회복세를 감안하면 건설투자는 2020년 하반기 회복세를 보일 가능성이 있다.



주 : 계절조정 및 이동평균
자료 : 한국은행, 국민계정

그림 5 | 건설투자액 순환주기(HP필터)

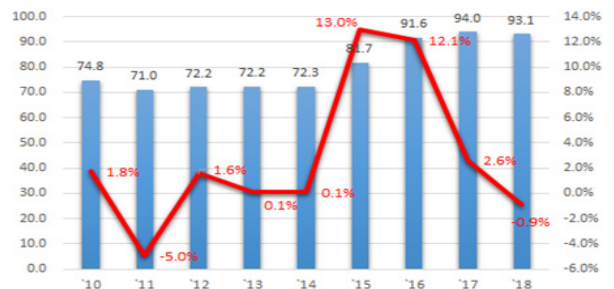
2019년 건설투자는 3.8% 감소할 것으로 예상되며, 하반기 감소폭이 소폭 완화될 것으로 전망된다. 2020년 역시 건설투자는 전년대비 1.8% 감소할 것으로 보인다. 건축부문 투자가 줄어들고, 토목투자는 일부 증가하여 소폭 완충 역할을 할 것으로 판단된다. 실제로 한국은행 등 민간 연구기관들은 2020년 건설투자의 경우 2% 내외의 감소세를 보일 것으로 예상하고 있다.

표 2 | 2020년 건설투자 전망

구 분	2018년	2019년 ^e	2020년 ^e
한국은행(11월)	-4.3%	-4.3%	-2.3%
현대경제연구원(9월)	-4.3%	-3.3%	-1.9%
LG경제연구원(9월)	-4.3%	-3.4%	-2.7%
한국건설산업연구원(11월)	-4.3%	-4.0%	-2.5%
대한건설정책연구원(11월)	-4.3%	-3.8%	-1.8%

3. 전문건설업

전문건설업은 건설산업의 전문화, 분업화로 인해 2000년대 중반까지 성장세를 지속했으나, 2010년을 기점으로 성장세가 둔화되었다. 그러나 2015년부터 건설시장 호조로 계약액이 증가하여 2017년 전문건설업 계약액은 94조원으로 역대 최고액을 기록하였다. 2018년 계약액은 전년대비 0.9% 줄어든 93.1조원 수준을 보이고 있으며, 세부적으로 원도급계약이 5.9% 증가하였고, 하도급계약은 3.7% 줄어 들었다.



자료 : 대한전문건설협회 통계연보

그림 6 | 전문건설업 연도별 계약액 추이(단위: 조원)

2018년 전문건설업 계약액은 업종별로 상당히 차별화되는 양상을 보여주고 있다. 철도궤도, 수중, 보링그라우팅, 승강기 업종의 성장세가 2017년에 비해 크게 나타났으며, 계약액이 1조원 이상인 업종 중에는 시설물유지관리업과 포장공사업이 8% 이상 성장세를 보여주었다. 비계구조물 해체, 조정시설물, 도장, 조정식재공사업 등도 3%에서 5%의 계약액 증가세를 보였다. 전문건설업 내에서 비중이 가장 큰 철근콘크리트와 기계설비 업종의 경우 전년대비 약 1% 소폭 상승하였다. 반면, 철강재, 석도 업종은 전년대비 25% 이상 크게 줄어들었으며, 강구조물과 석공사 역시 9% 이상 감소하였다. 또한, 실내건축, 토공, 금속구조물창호, 습식방수 등 전문건설업 내 주요 업종 역시 4~6% 계약액이 줄어들었다.

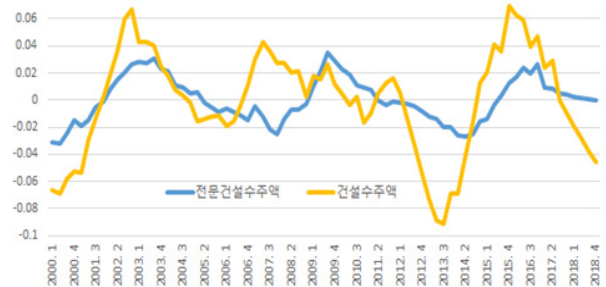
표 3 | 전문건설업 업종별 계약액

구 분	2017년 (조원)	2018년 (조원)	증가율	시장 비중
철근콘크리트	18.35	18.62	1.4%	20.0%
기계설비	14.97	15.14	1.1%	16.2%
실내건축	11.34	10.62	-6.3%	11.4%
토공	10.51	10.06	-4.3%	10.8%
금속구조물	8.14	7.66	-5.9%	8.2%
시설물	4.48	4.87	8.8%	5.2%
습식방수	4.78	4.54	-4.9%	4.9%
상하수도	3.16	3.17	0.3%	3.4%
강구조물	3.10	2.80	-9.7%	3.0%
비계구조물해체	2.28	2.42	5.9%	2.6%
조경식재	2.15	2.20	2.3%	2.4%
석공	2.22	2.01	-9.6%	2.2%
도장	1.87	1.94	3.8%	2.1%
지붕판금	1.90	1.92	1.1%	2.1%
포장	1.59	1.73	8.7%	1.9%
조경시설물	1.26	1.33	5.2%	1.4%
보링그라우팅	0.68	0.84	22.1%	0.9%
수중	0.40	0.50	24.2%	0.5%
승강기	0.27	0.32	17.2%	0.3%
준설	0.19	0.18	-7.6%	0.2%
철도궤도	0.12	0.14	26.1%	0.2%
철강재	0.17	0.13	-25.8%	0.1%
삭도	0.02	0.01	-73.1%	0.0%
전문건설업 전체	93.99	93.14	-0.9%	100.0%

한편, 최근 10년간(2008년~2018년) 전문건설업의 연평균성장률(CAGR)은 2.7%로 분석되었다. 업종별 연평균성장률은 시설물유지관리업이 8.2%로 가장 높고, 다음으로 승강기(7.0%), 비계·구조물해체(5.3%), 지붕판금(5.3%) 등의 순으로 나타났다. 반면, 연평균성장률이 가장 낮은 업종은 철강재설치공사사업으로 -13%를 나타냈으며, 다음으로 준설(-9.6%), 철도궤도(-4.8%) 등의 순으로 분석되었다. 최근의 건설경기를 반영하듯 건축위주 업종의 성장세가 높고, 토목위주 업종의 성장세는 상대적으로 부진한 것으로 나타났다. 다만, 최근 민간·건축부문의 부진이 이어지고 공공·토목부문이 상대적으로 선전함에 따라 향후 업종별 수주흐름에도 변화가 발생할 것으로 보인다.

일반적으로 전문건설업 경기는 건설기성, 건설투자 지표와 동행관계를 보이며, 건설수주에 대해서는 4~5분기 후 행하는 특성이 나타난다. 또한 건설공사는 보증을 수반하는 경우가 대부분이기 때문에 계약보증 실적과 매우 밀접

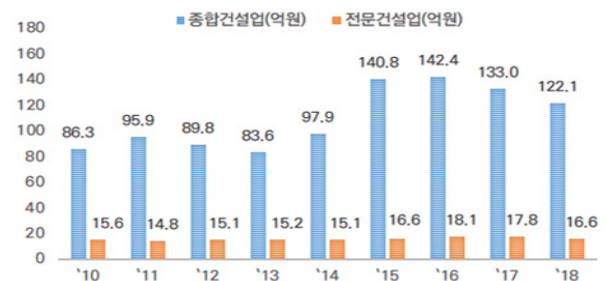
한 관계를 보인다. 또한 전문건설업 경기변동은 전체 건설경기에 비해 진폭이 작은 특성이 있다. 종합건설업의 경우 수주 물량이 줄어들더라도 하도급 물량을 소폭으로 줄이는 경향이 있기 때문이다. 즉, 종합건설업은 시장 불확실성이 큰 경우 하도급을 통해 리스크를 관리하고 있는 것으로 판단된다.



주: 계절조정 및 이동평균
자료: 대한건설협회, 대한전문건설협회 통계연보 각 연도

그림 7 | 전문건설업과 건설수주의 순환주기(HP필터)

한편, 전문건설업 계약액은 전체 건설경기에 비해 양호한 수준이나, 신규진입이 크게 늘어나 업체당 평균 계약액은 오히려 감소하고 있는 실정이다. 2018년 전문건설업 업체당 평균 계약액은 16.6억원으로 2015년과 동일한 수준이다. 즉, 전문건설업 시장규모는 커졌으나, 업체수 증가로 인해 수주경쟁 등은 여전하여 체감경기 개선은 크지 않은 것으로 판단된다.



자료: 대한전문건설협회 통계연보

그림 8 | 전문건설업 업체당 평균 계약액 추이

이러한 전문건설업의 최근 흐름과 특성을 바탕으로 2019년과 2020년 전문건설업 계약액을 예측한 결과, 2019년은 93.5조원(+0.5%), 2020년은 2019년 대비 0.3% 증가한 93.8조원으로 각각 전망된다. 2020년 전문건설업 계약액

은 공공 및 토목발주 증가 등으로 전문의 원도급계약이 4% 늘어난 31.4조원으로 예상되며, 하도급계약은 건축부분의 부진에 따라 1.4% 줄어든 62.4조원으로 판단된다. 전문건설업 계약액은 전체 건설수주와 건설투자에 비해 상대적으로 양호하나, 2020년에도 등록기준 완화에 따라 전문건설업 기업수가 지속적으로 증가세를 보일 것으로 예상되어, 이를 고려하면 실질적으로 기업별 평균 계약액은 소폭 줄어들 가능성이 클 것으로 판단된다.

표 4 | 2020년 전문건설업 도급별 계약액 전망

구 분		2018년	2019년e	2020년e
도급별	원도급	28.4조원 (5.9%)	30.2조원 (6.3%)	31.4조원 (4.0%)
	하도급	64.7조원 (-3.7%)	63.3조원 (-2.2%)	62.4조원 (-1.4%)
합 계		93.1조원 (-0.9%)	93.5조원 (0.5%)	93.8조원 (0.3%)

전문건설업 업종별 전망은 계약액 기준 2조원을 상회하는 11개 업종에 대해 실시하였다. 업종별 전망은 전반적인 건설경기와 함께 업종별 원/하도급 공사 비중, 건축 및 토목관련 여부, 공사 프로세스 상 선행/후행공종 등을 종합적으로 판단하여 가중치를 부여하여 도출하였다.

2020년 전문건설업 업종별 계약액 전망은 아래 <표-5>와 같이 분석되었다. 2020년 전문건설업 업종별 계약액은 전체적으로 2019년과 유사한 형태로 흘러갈 가능성이 큰 것으로 판단된다. 공공물량 증가로 인해 원도급을 주로 수행하는 전문기업의 계약액이 증가할 가능성이 크다.

세부적으로 전문건설업 내에서 가장 큰 비중을 차지하는 철근·콘크리트공사업의 계약액은 1.3% 가량 줄어들 것으로 판단되며, 금속구조물, 습식방수, 강구조물, 비계, 조경식재, 석공 등도 전년대비 소폭 감소할 것으로 보인다. 반면, 시설물유지관리업의 경우 성장세가 지속될 것으로 예상되며, 이밖에도 실내건축, 토공, 상하수도 등의 업종은 전년에 비해 계약액이 소폭 증가할 것으로 판단된다.

표 5 | 2020년 전문건설업 업종별 계약액 전망

구 분	2018년	2019년e	2020년e
철근·콘크리트	18.62조원	18.19조원 (-2.3%)	17.95조원 (-1.3%)
실내건축	10.62조원	10.85조원 (+2.2%)	10.96조원 (+1.0%)
토공	10.06조원	10.16조원 (+1.0%)	10.28조원 (+1.2%)

구 분	2018년	2019년e	2020년e
금속구조물·창호	7.66조원	7.90조원 (+3.1%)	7.82조원 (-1.0%)
습식방수	4.54조원	4.48조원 (-1.3%)	4.43조원 (-1.2%)
시설물	4.87조원	5.12조원 (+5.2%)	4.33조원 (+5.0%)
상·하수도	3.17조원	3.28조원 (+3.5%)	3.35조원 (+2.1%)
강구조물	2.80조원	2.98조원 (+6.4%)	2.94조원 (-1.4%)
비계·구조물해체	2.42조원	2.48조원 (+2.5%)	2.46조원 (-0.8%)
조경식재	2.20조원	2.18조원 (-0.9%)	2.16조원 (-0.8%)
석공	2.01조원	1.95조원 (-3.0%)	1.92조원 (-1.5%)

한편, 전문건설업은 전체 물량 중 70% 가량이 하도급으로 구성된다. 따라서 전체 건설경기와 진폭과 시차의 차이를 있을 뿐 그 흐름은 중장기적으로 유사하게 나타날 수밖에 없다. 전반적인 건설경기는 여전히 하향세를 나타내고 있고, 불확실성이 매우 큰 수준이다. 또한 건설경기는 중장기적으로 회복할 가능성 역시 상당함을 유념해야 한다.

III. 시사점 및 전략

2017년부터 이어진 건설업 하강국면이 지속되고 있으나, 최근 하락폭이 줄어들고 있는 양상이다. 그러나 건설시장에서 민간 건축부분이 차지하는 비중이 상당함을 감안하면 정부의 재정투자만으로는 건설경기 회복에 한계가 존재한다. 정부 재정 역시 SOC투자 등이 후순위를 감안하면 지속성을 담보하기 어렵다. 민간의 적극적인 투자가 이어질 수 있는 환경과 정책이 마련될 필요가 있다. 그렇지 않으면 건설경기는 장기 회복할 가능성이 상당하며, 이는 기업경영에 있어 상당한 불확실성으로 작용할 것으로 보인다.

2020년 건설시장은 민간투자의 감소세를 공공투자가 얼마나만큼 상쇄할 수 있는지가 관건인 것으로 판단된다. 전체적으로 건설수주와 투자는 전년도에 비해 감소폭은 줄어들 것으로 판단되며, 전문건설업은 공공투자 증가로 인해 계약액은 소폭 늘어날 것으로 보인다.

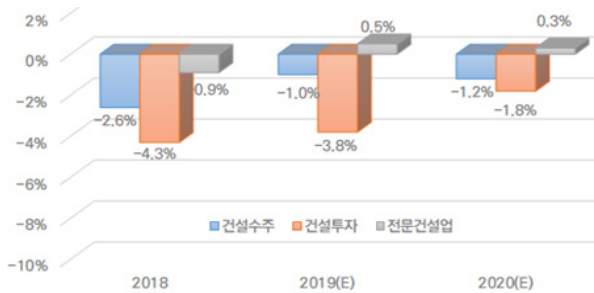


그림 9 | 2020년 건설경기 전망 종합

2015년 이후 건설시장 수주 및 투자금액이 레벨업 되었으나, 신규 진입 업체 역시 크게 증가하였다. 특히, 전문건설업의 경우 2018년 업체당 평균 계약금액은 오히려 감소하였으며, 이는 지속될 가능성이 크다(15년: 16.6억, 16년: 18.1억, 17년: 17.8억, 18년: 16.6억). 등록기준의 하향조정으로 기업수의 증가세가 이어질 수 있기 때문이다. 따라서 시장 내 수주경쟁은 여전하여, 체감 경기 개선에는 한계가 있다.

불확실성이 여전한 가운데, 개별 기업은 위험관리를 경영 우선순위로 설정하고, 선별 수주, 공공공사 수주 노력 확대 등을 통해 수익성 중심의 내실경영을 추구해야 한다. 동시에 경쟁력 강화를 위한 비교우위와 차별요소를 마련해야 한다. 특히, 신기술부터 미래 유망분야(4차 산업혁명 접목 분야, 스마트 융·복합 기술 등) 진출 역시 염두에 두어야 한다. 또한 향후 유지보수시장 성장 등을 감안하면 리모델링, 보수·보강기술, 내진시스템 등에도 관심을 가질 필요가 있다. 이밖에도 정부의 정책 변화 및 핵심 선도사업인 도시재생, 생활SOC 사업 등에 참여할 수 있는 방안을 모색해야 한다.

건설업은 과거 수차례 위기를 극복한 경험이 있다. 2020년 건설시장은 불확실성이 상당하나, 슬기롭게 대처해 나갈 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 대한건설협회(2019), 주요 건설통계
2. 대한전문건설협회(2019), 전문건설업 통계연보
3. 박선구(2019), 2020년 건설경기 전망 세미나 자료
4. 이홍일, 박철한(2019), 2020년 건설경기 전망 세미나 자료
5. 한국은행(2019), 경제전망보고서
6. 현대경제연구원(2019), 2020년 한국경제 전망
7. LG경제연구원(2019), 2020년 국내외 경제전망