

건설경제 현황 및 평가

정재호 한국건설경제산업학회 학회장
(chung@mokwon.ac.kr)

- I. 건설경제 현황
- II. 공공부문 건설경제
- III. 민간부문 건설경제
- IV. 건설경제 평가와 시사점

1

I. 건설경제 현황

지난 해 2020년 국내 경제성장률은 코로나19 사태의 영향으로 전년 대비 0.9% 감소하였다. 코로나19 시국과 어려운 경제여건에도 불구하고, 국내 건설수주는 2020년 16.9%증가로 194.1조원을 기록하며 역대급 가장 높은 수주액을 보였다. 공공수주는 8.4%증가로 52.1조원, 민간수주는 20.4%증가로 142조원을 기록하였다. 코로나19와 경기침체 우려에 대한 정부의 예산 증가와 채무 증가에 따른 유동성이 커진 가운데 아파트 위주의 부동산가격 급등으로 민간수주가 확대되었다. 이로 인해 2020년에는 주택건설부문 민간수주는 전년 대비 46.5%가 상승하였고 국내건설수주는 전년대비 16.9% 상승하였다.

반면, 건설투자는 2020년에는 전년 대비 0.4% 감소하였다. 공종별 투자현황을 보면, 토목건설투자는 4.8%로 양호하였으나 주거용 건물과 비주거용 건물은 각각 -2.6%, -2.5%로 부진하였다. 올해 2021년 상반기 건설투자는 전년대비 -1.5%로 감소하였고 3/4분기도 0.7% 감소하였다. 건설수주의 호황에도 불구하고 건설투자가 부진한 이유는 토목건설투자가 축소되고 높아진 건설 물가로 인한 것으로 볼 수 있다.

올해 2021년 국내 경제성장률은 4.0% 내외 성장 전망으로 'V'자 반등이 예상되는 상황에서 2021년도 건설경기는 전반적으로 전년에 비해 호조를 보이고 있다. 2021년 1~10월 건설수주는 전년동기대비 12.7% 증가한 164조원을 기록하였다. 건축인허가 증가 추세, 코로나 팬데믹 극복을 위한 경기회

복 정책으로 적극적인 연말 재정집행 등이 기대되어 4/4분기 건설수주도 양호한 흐름을 지속하여 2021년 건설수주 총액은 206.5조원 내외를 기록할 것으로 예상되면서 전년대비(194.1조) 6.4%증가한 역대 최대치를 기록할 것으로 보인다.

공공수주는 17.5% 증가한 39.6조원으로 2009년 1~10월이후 역대 두번째 수준이고, 민간수주는 11.3% 증가하여 124.4조원을 기록하였다. 민간수주의 경우는 작년에 급증했던 주택수주를 제외한 토목수주는 6.7% 증가한 12.2조원을, 건축수주는 11.8% 증가한 112.1조원을 기록하였다.

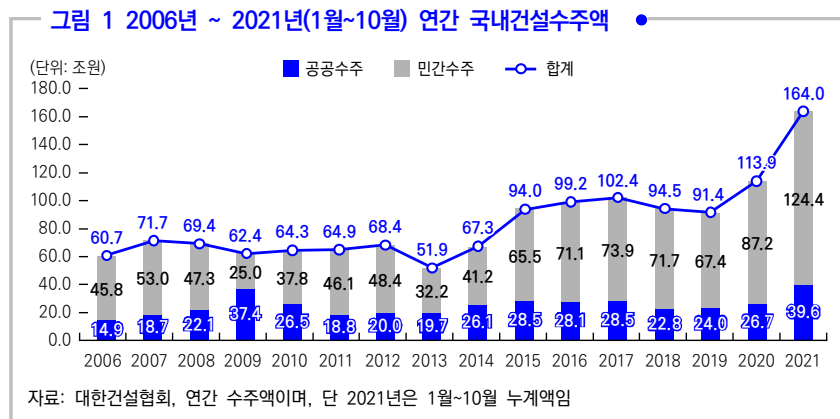


표 1 국내건설수주 증감률 추이

(단위: 전년 동기비 %)

구분		총계	공공				민간			
			토목	주택	비주택 건축		토목	주택	비주택 건축	
2020년	1/4	6.8	5.1	-8.0	0.8	46.9	7.4	-50.5	21.3	33.3
	2/4	21.9	23.5	18.0	8.3	42.4	21.4	-30.2	56.3	-7.6
	3/4	39.0	1.1	11.3	-20.6	0.3	53.0	-18.9	138.1	12.4
	4/4	6.6	6.7	1.0	29.2	-3.8	6.5	-13.5	11.6	7.2
	연간	16.9	8.4	4.3	11.8	15.9	20.4	-28.1	46.5	9.2
2021년	1/4	31.8	33.3	60.5	-57.8	15.7	31.1	25.1	26.9	38.4
	2/4	18.7	21.6	31.4	-13.5	8.5	17.8	44.3	-6.6	64.9
	3/4	-6.1	-2.5	2.4	-40.7	13.0	-7.0	-21.5	-21.8	32.0
	10월	8.5	12.3	26.7	-68.6	41.4	7.4	1.8	14.9	-3.9
	1~10월	12.7	17.5	31.8	-44.6	14.6	11.3	6.7	-3.1	39.8

자료: 대한건설협회

II. 공공부문 건설경제

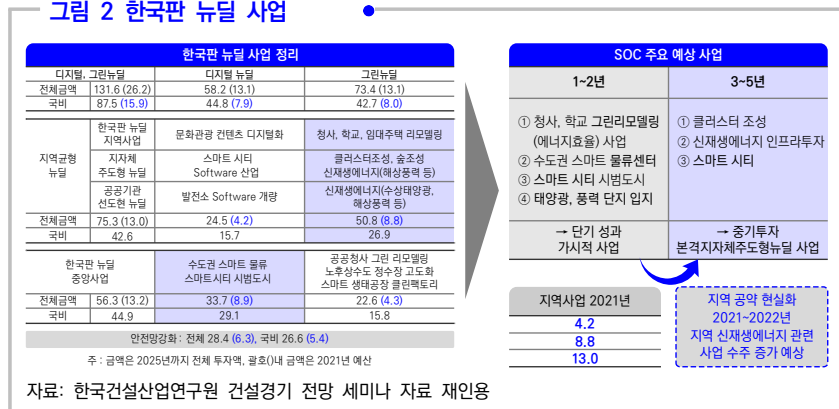
민간주택수주는 지난해 높은 수준이었으나 2021년 들어와 1/4분기에는 전년 대비 26.9%상승, 2/4분기 -6.6%, 3/4분기 -21.8%로 감소하여 10월 까지 -3.1%를 보이며 2/4분기 이후 감소세를 이어가고 있다.

1. 한국판 뉴딜

한국판 뉴딜에 2020년부터 2025년까지 160조원이 투입될 예정이다. 디지털뉴딜에 58.2조원, 그린뉴딜에 73.4조원, 안전망 뉴딜에 28.4조원이 지원될 예정이다. 건설과 연관이 높은 그린뉴딜 사업은 국비조달로 2022년까지 도시공간 생활 인프라 녹색 전환에 6.1조원, 저탄소분산형 에너지 확산에 10.3조, 녹색산업혁신 생태계 구축에 3.2조가 지원될 예정이다.

2021년 디지털뉴딜 사업은 수도권 및 광역권에서 진행이 되었고, 그린뉴딜 사업은 지역사업으로 진행되었다. 한국판 뉴딜지역사업은 지방비와 매칭 사업으로 지자체 주도형뉴딜사업은 지자체재원과 민자추진사업으로, 공공기관 선도형뉴딜사업은 공공기관 재원과 지자체 협업으로 추진되고 있다. 디지털뉴딜(7.9조원)과 그린뉴딜(5.0조)에 15.9조원의 국비가 투입되고, 그린뉴딜사업의 한국판 뉴딜지역사업으로 청사·학교·임대주택 리모델링사업이 추진되며, 지자체 주도형뉴딜사업은 클러스터조성·숲조성·해상풍력 신재생에너지사업이 추진되었다. 공공기관선도형뉴딜에는 수상태양광·해상풍력 등의 신재생에너지 사업이 추진되고, 신재생에너지 입지 선정 이후 관련 인프라 투자 확대가 예상된다.

그림 2 한국판 뉴딜 사업



2. SOC

2021년 정부의 SOC투자 규모는 역대 최대규모인 26.5조원으로 전년 대비 14.2%증가한 3.3조원이 증액되었다. 도로 예산은 7.8조원으로 전년 대비 0.7조원이 증액되었고, 철도 및 도시철도에는 7.5조원으로 0.9조원이 증액 되었으며, 지역 및 도시에는 3.1조원으로 0.7조원이 증액, 물류항공산단에는 3.8조원으로 0.3조원이 증액되어 편성되었다. 상대적으로 철도 및 도시철도와 지역 도시, 도로 예산의 증액 규모가 큰 편이다.

국토교통부의 신규사업 SOC 예산은 2,823억원으로 철도에 863억원, 도로에 49억원 등에 편성되었다. 위기극복과 미래 준비를 위해 2021년에는 2.5조원을 편성하였고, 국민안심을 위한 국토교통 안전강화에 5.8조원, 지역의 활력 제고를 위해 11.4조원, 취약계층의 주거안전망 강화를 위해 2.1조원을 편성하였다. 생활형 SOC 예산은 2020년 10.5조원에서 2021년 11.1조원으로 증가되었다. 전반적인 SOC예산은 증액되었다고 볼 수 있다.

내년 2022년 SOC 예산은 사상 최대인 28조원으로 금년 대비 5.7% 증액되었다. 매머드급 국가균형발전 프로젝트들이 속속 본 궤도에 오르고 있고 SOC의 고도화와 첨단화, 안전 강화 등 질적 성장을 위한 투자가 크게 늘어난 결과로 볼 수 있다.

3. 공공주택

2021년 1~8월 공공주택 인허가 1.3만호(공공임대는 0.7만호, 공공분양은 0.6만호)로 7년이내 최저로 부진한 상황을 보였다. 수도권에 1.0만호, 지방에는 0.3만호 공공인허가를 보였다. 지난해 1~8월 공공인허가도 1.36만호보다 소폭 하락한 1.32만호를 기록하였다. 공공주택 수주에서도 지난해 1~8월 2.6조원 보다 낮은 1.9조원을 기록하였다. 올해 6~7만호 수준에 그칠 전망이다. 공공주택 수주도 지난해 9.8조원보다 낮을 것으로 예상된다.

표 2 공공주택 사업승인

(단위: 만호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.1~8
계	8.0	6.3	7.6	7.6	7.7	8.1	9.4	8.2	1.3
유형	임대	7.0	3.9	7.0	7.1	6.8	6.3	5.6	0.7
	분양	1.0	2.5	0.6	0.5	0.9	1.8	3.7	0.6

Ⅲ. 민간부문 건설경제

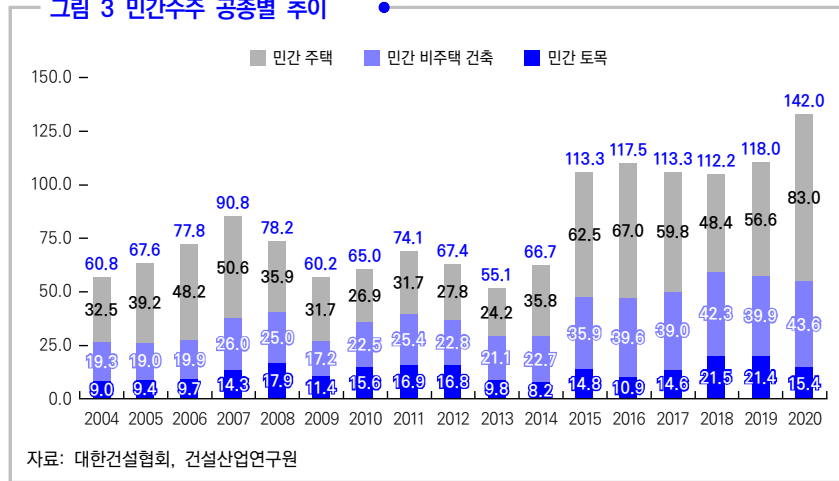
구분		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.1~8
지역	수도권	3.4	5.7	4.3	3.9	4.5	5.3	6.2	5.2	1.0
	지방	4.6	0.6	3.3	3.7	3.1	2.8	3.2	3.0	0.3

공공임대 건설정보다는 매입 및 전세형으로 2020년 15만호 준공이후 2021년에는 공공리모델링 0.8만호를 포함하여 매입임대 4.5만호를 목표로 진행하고 있다.

1. 민간주택

민간건설시장은 민간주택, 민간비주택건축, 민간토목부문으로 구분할 수 있다. 먼저 민간주택은 기존의 연간 50~60조원 수준에서 2020년 83조원으로 역대급 성장했다. 민간 시장의 40~50% 차지하며, 부동산 경기로 인한 증가로 볼 수 있다. 신규주택 30~40조원과 재개발·재건축 10조~20조원 규모의 시장이었다.

그림 3 민간수주 공종별 추이



민간주택시장의 2021년 1~8월 인허가 누적실적은 전년 대비 21.6% 증가한 31.3만호로 2018년과 2019년 중간수준정도로 볼 수 있다. 민간 인허가는 23.0% 증가하였고, 수도권 19.4%, 지방은 26.9% 증가하였다.

표 3 민간주택시장 인허가 1~8월 누적실적 및 전년동기대비 증감률

(단위: 만호, %)

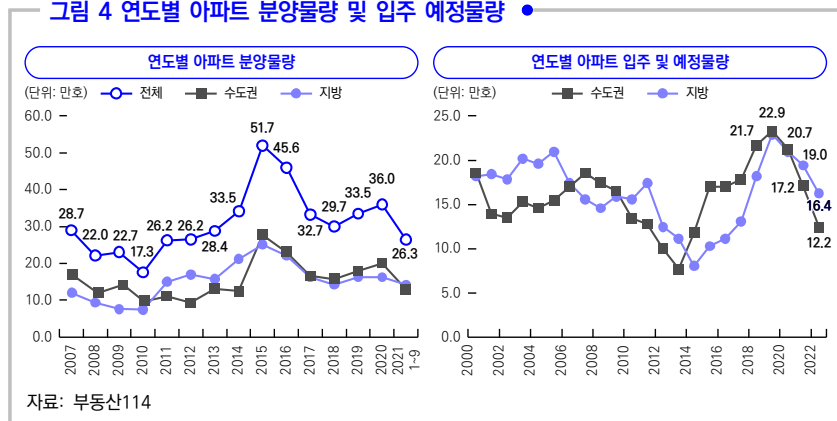
구분		전국	서울	인천	경기	수도권	지방
호수	총계	31.3	5.1	0.7	10.5	16.3	15.0
	공공	1.3	0.1	0	0.9	1.0	0.3
	민간	30.0	5.0	0.7	9.6	15.3	14.7
증감율	총계	21.6	52.0	-37.4	15.6	20.2	23.1
	공공	-2.9	62.7	-98.8	129.1	33.2	-51.1
	민간	23.0	51.7	-14.8	10.7	19.4	26.9

자료: 국토교통부

2021년 1~9월까지의 민간주택시장 분양물량은 26.3만호로 전년동기대비 0.4만호 증가하여 1.6% 상승하였다. 수도권 12.4만호로 전년에 비해 1.8만호 감소하여 -12.6% 상승하였고, 반면 지방은 13.9만호로 전년에 비해 2.2만호 증가하여 19.0% 높아졌다. 2021년 8월 미분양 물량은 1.5만호로 최저치를 보였다.

2022년 입주 예정물량은 6년이내 최저 28.6만호로 수도권 16.4만호, 지방 12.2만호이다.

그림 4 연도별 아파트 분양물량 및 입주 예정물량



2020년 재건축·재개발관련 수주는 재건축 9.1조원, 재개발 19.1조원으로 총 28.2조원을 기록하였다. 하지만 2021년 1~8월 수주는 전년동기대비 32.0% 감소한 11.8조원으로 나타났다. 정부의 2.4대책 중 하나인 공공주도 정비사업 재건축·재개발 발표 이후 감소세를 보이고 있다.

IV. 건설경제 평가와 시사점

2. 민간비주택

일반적으로 민간비주택건축은 연간 20~40조원 규모로 민간건설시장의 20~30% 차지하고 있다. 이 가운데 오피스는 40~60%, 공장·창고는 30% 정도 규모이다. 2020~2021년 민간 비주거용 건축 수주가 증가한 것은 공장 및 창고 물량이 결정적인 역할을 했다. 2021년 1~8월 민간 비주택 건축, 공장 및 창고와 사무실 및 점포용의 수주가 증가하였다. 오피스텔 수주가 증가한 것은 주택 수요억제 영향으로 아파트 인허가 감소로 인한 대체 수요가 증가했기 때문으로 볼 수 있다. 그러나, 2021년 하반기 오피스텔 가격 증가 및 예상수익률 모두 둔화되기 시작하였다. 공장 및 창고 수주는 비대면으로 인한 거래 증가로 창고 증가, 반도체 공장 증설 영향으로 볼 수 있다.

3. 민간토목

민간토목시장은 연간 10~20조원 발생하며, 민간건설시장의 10~20%를 차지하며, 20~30%은 민자사업, 70~80%은 플랜트사업으로 이루어진다. 2020년 민간 토목수주가 위축된 것은 민자 교통 SOC 사업의 위축 때문으로, 민자철도(GTX-A) 발생이후 위축과 민자도로 위축 때문이었다고 할 수 있다. 민간 토목수주는 국내 플랜트 수요가 67%(기계설치 44%, 발전플랜트 23%) 그리고, 교통 SOC 투자사업이 16%(철도 8%, 도로 8%), 토지조성이 11%, 상하수도 및 기타가 6%가 차지한다.

교통 민자SOC 사업 철도는 증가하였다, 그러나 지난해와 올해 민자 도로와 민자 철도 수주는 기간 대비 부진한 상황이다. 지난해 2020년 부진했던 민간 토지조성 수주는 2021년에 증가하고 있다.

1. 공공부문

한국판 뉴딜에 대한 지속적인 투자 확대로 공공부문의 인프라구축을 위한 토목건설수주는 증가하고 있다. 특히 건설과 연관이 높은 그린뉴딜 사업인 도시공간 생활 인프라 녹색 전환, 저탄소분산형 에너지 확산, 녹색산업혁신 생태계 구축 등에 투자가 이루어지고 있다. 또한 SOC예산 증가 영향으로 철도와 도로 수주가 증가하고 있다.

하지만, 2021년 들어 토목건설투자가 축소되고 있는 상황이다. 코로나19로 인한 불안과 경기침체로부터 벗어나기 위한 공공부문의 재정투입은 물론 계획대로 진행될 수 있는 적극적인 지원이 필요할 것이다.

한편 공공주택의 임대와 분양을 담당하는 LH공사의 인허가 및 발주가 부진한 상황이다. 이로 인해 공공주택 수주는 저조한 상황이다. 현재의 부동산 시장의 불안은 공급이 제때에 이루어지지 못한 원인도 포함된다. 공공주도의 공급 방안인 2.4대책 발표에 따라 다양한 주택 공급방식에 따라 공급이 차질 없이 이루어질 수 있도록 해야 할 것이다.

2. 민간부문

민간부문 주택시장은 2020년 분양가상한제 시행이후 오히려 아파트 수요가 증가하는 현상이 나타났다. 정부 수요억제로 부동산가격이 상승하게 되고 민간주택수주의 상승으로 이어지고 있다. 그러나 발생한 수주가 실제 인허가로 이어지고 투자 연계로 이어지는 데는 한계가 있는 것으로 볼 수 있다.

한편 강력한 부동산규제 정책만으로 부동산가격 안정화는 어렵다. 부동산 시장 연착륙을 위해서는 실질적으로 주택공급 확대 방안이 필요하다. 2.4대책으로 추진중인 공공주도형 주택공급이 제대로 이루어질 수 있도록 적극적으로 추진해야 할 것이다. 3기신도시 사업을 앞당겨 추진하고, 고밀화 및 규제완화를 통해 도심 주택 공급확대 방안을 마련할 필요가 있다.

민간부문에 의한 양질의 주택공급도 활성화해야 할 것이다. 상업지역에 아파트의 대체 수요인 오피스텔의 무분별한 공급 증가는 향후 도심기능의 악영향을 줄 수 있는 우려가 있다. 주거환경이 양호한 아파트 공급으로 수요자들의 요구를 충족할 수 있는 민간부문 주택공급이 제대로 이루어질 수 있도록 정책이 집행되어야 할 것이다. 코로나19로 인한 비대면 거래 증가로 물류시설과 공장 증설 등 비주택부문의 시장은 지속적으로 커질 것으로 예상되며, 정부의 지속적인 지원이 요구되고 있다.

3. 시사점

코로나19 팬데믹 극복을 위한 경기회복 정책으로 건축인허가 증가와 양호한 흐름의 건설수주가 지속될 것으로 예상되고 있다. 특히 재건축, 신규주택, 공장·창고 등의 건축공사와 발전·송배전 토목공사에서의 물량 증가 추세가

이어질 것으로 보여진다. 올해 초부터 계속되었던 철근 등 건설 원자재가격 급등과 10월 이후의 요소수 대란 등이 다소 진정되면서 착공실적과 실질건설 투자 등도 회복이 기대되고 있다.

한편으로 미국 테이퍼링이 본격화되고, 국내 금리 인상이 본격화되며 대출 억제강화되면서 시중에 풀린 유동성이 축소될 것으로 예상된다. 올해부터 시행된 부동산 관련 조세강화가 시장의 조정을 앞당길 수도 있다는 우려의 목소리가 나오고 있다. 이러한 경제 여건 변화와 부동산 수요억제정책에 따른 건설·부동산시장의 변동성이 향후 더욱 커질 것으로 예상된다. 내년에 있을 대통령선거와 지방선거 결과의 또 하나의 변수도 존재한다. 이에 대해 건설산업은 건설·부동산시장의 연착륙에 대비한 공급조절 및 시장관리 등 리스크관리를 강화할 필요가 있다고 생각한다.