「2018년 건설경기전망」 세미나

- 일시: 2017년 12월 6일(수), 10:00
- 장소: 삼정호텔

RICON
대한건설정책연구원

「2018년 건설경기전망」 세미나

10:00 – 10:05 개 회

- 참석자 소개
- 개회사: 서명교 대한건설정책연구원 원장

10:05 – 11:00 주제발표

- 2018년 경제 및 건설시장 전망
  - 강승민 NH금융연구소 연구위원
- 2018년 건설산업 경기전망(전문건설업 포함)
  - 박선구 대한건설정책연구원 연구위원

11:00 – 12:00 토 론

- 좌장: 김태황 명지대학교 교수
- 패널:
  - 김성호 국토교통부 해외건설정책과장
  - 백성준 한성대학교 교수
  - 강영철 연세대학교 교수
  - 이홍일 한국건설산업연구원 연구위원
  - 김석기 한국금융연구원 연구위원
  - 전준모 IBK경제연구소 연구위원
  - 오준범 현대경제연구원 선임연구원
  - 임상균 매일경제신문 부동산부장
  - 이원규 대한전문건설협회 건설정책본부장
  - 한옥만 전문건설공제조합 영업지원본부장

2018년 경제 및 건설시장 전망

강승민 NH금융연구소 연구위원

2018년 경제 및 건설시장 전망

Ⅰ. 최근 경제 및 건설시장 동향

Ⅱ. 경제 및 금융시장 이슈 점검

Ⅲ. 건설시장의 주요 이슈 점검

Ⅳ. 전망 및 시사점

연구위원 강승민

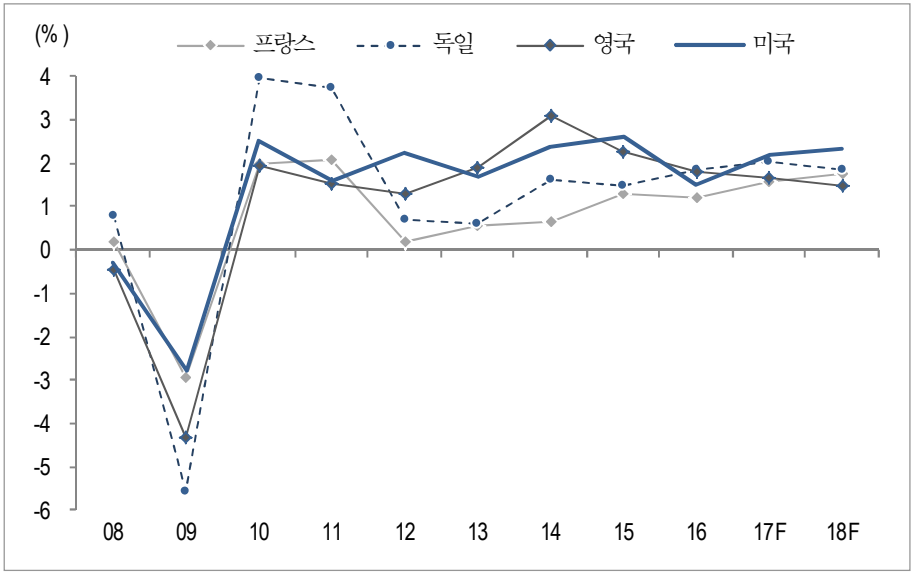
tel 02) 2080 - 8145 | **e-mail** grandbluu@nonghyup.com

Ⅰ. 최근 경제 및 건설시장 동향

1. 대내외 경제여건
2. 건설시장 동향

1. 대내외 경제 여건 - ① 선진국 경기는 견조한 흐름 지속. 중국도 선방

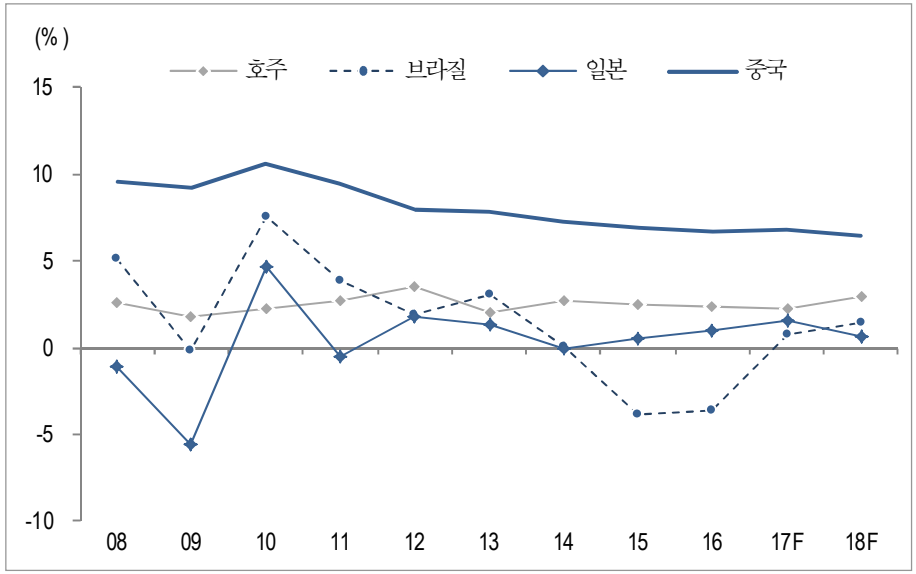
주요 선진국의 경제성장률 추이와 전망



자료: IMF

- 미국은 '16년 1.5%에서 '17년 2.2%로 개선되며 선진국 중 가장 양호. '18년에도 2.3%로 개선세 지속
- 영국은 '18년부터 브렉시트 현실화되며 성장률 둔화는 불가피. 독일은 EU 중 가장 안정적 성장 지속
- 프랑스도 '16년까지 부진에서 벗어나 개선세 확대 중

주요국의 경제성장률 추이와 전망



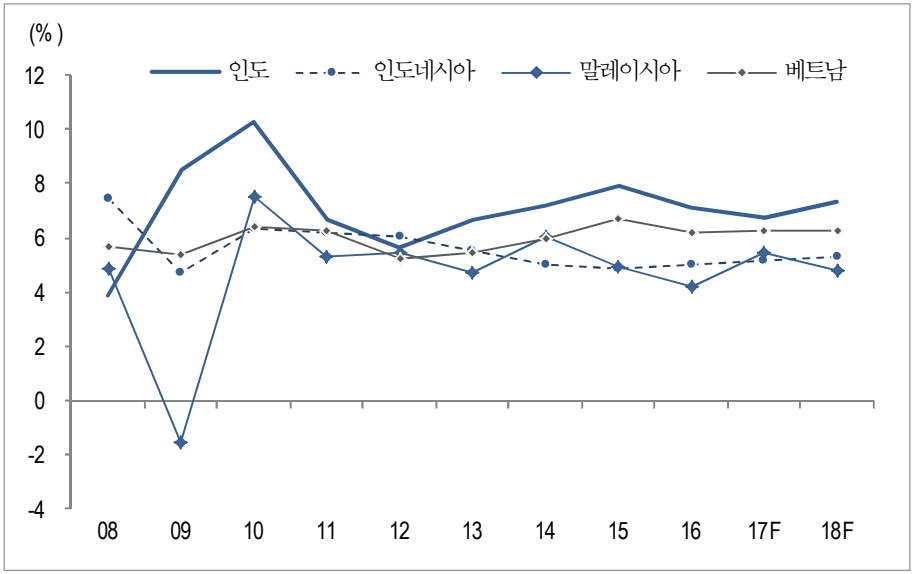
자료: IMF

- 2~3년간 우려했던 중국 경제의 경착륙 우려 완화 중.

  전년(6.7%)에서 '17년 6.8%로 개선
- 일본은 엔화 약세 영향이 지속되며 1.5% 성장을 기록해 시장 기대치를 크게 상회
- 호주와 브라질은 원자재 가격에 따라 경제성장률도 완만하게 개선 중

1. 대내외 경제 여건 - ② 동남아 지역은 안정적 경제 성장으로 투자 확대 전망

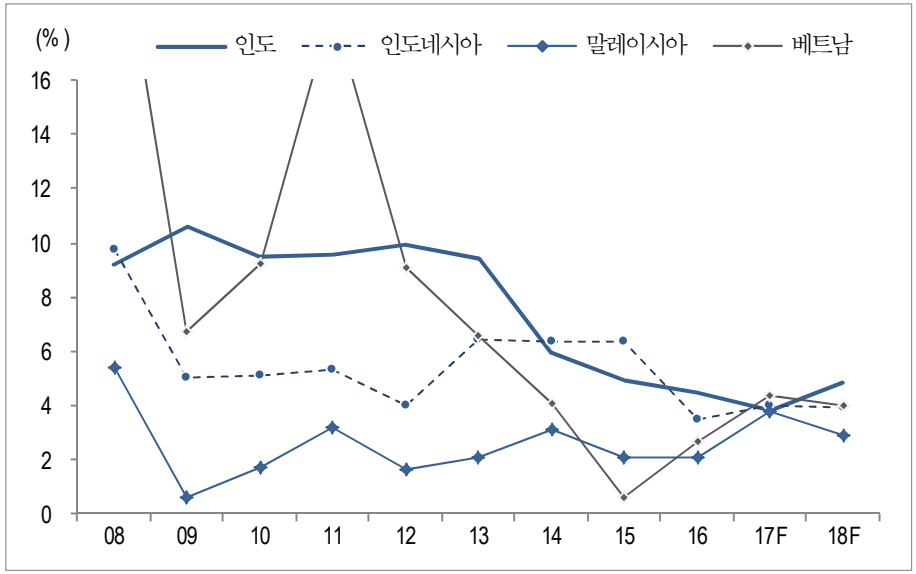
동남아시아 국가의 경제성장률 추이



자료: IMF

- 동남아시아 4개국 중 인도를 제외하고 2017년에 대부분 회복세 기록
- 인도는 화폐개혁 영향이 지속되며 다소 부진. 다만 2018년부터 화폐개혁의 긍정적 영향과 기저효과로 회복 전망

동남아시아 국가의 물가상승률 추이

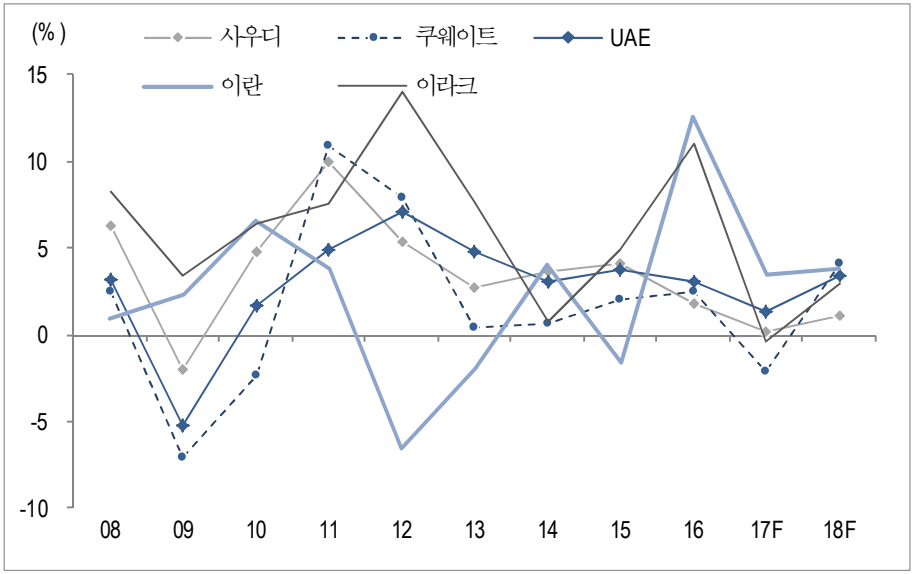


자료: IMF

- 유가 상승과 글로벌 유동성 증가로 물가상승률은 전년비 확대
- 2018년에는 유가의 기저효과가 사라지면서 안정화 전망
- 양호한 경제성장률, 환율과 물가 안정으로 경제 성장을 위한 투자 지속 전망

1. 대내외 경제 여건 - ③ 중동은 유가하락 영향 旣반영. 2018년부터 회복 진행

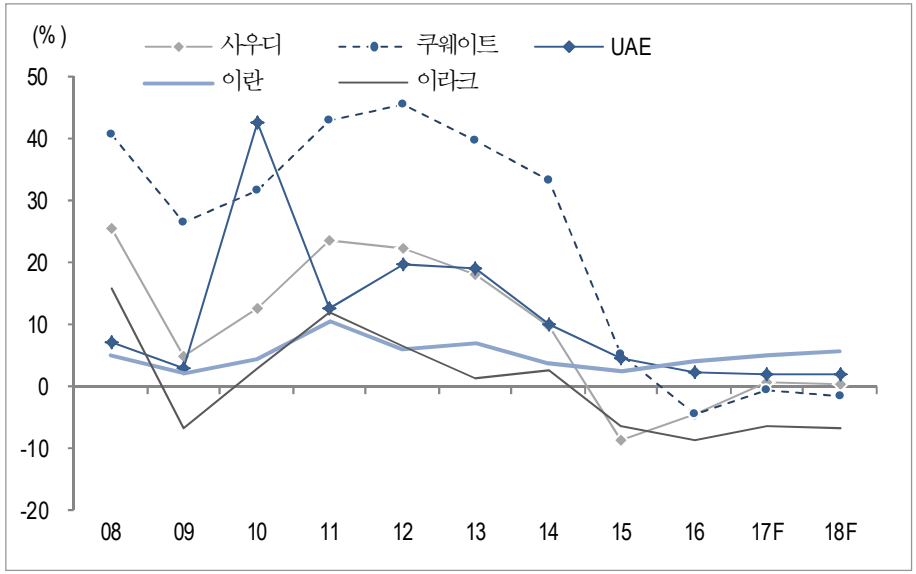
중동 국가의 경제성장률 추이



자료: IMF

- 유가 하락 여진으로 정부 투자 축소되며 경제성장률 악화 지속
- 2017년 하반기부터 두바이 유가 상승, 정부 투자 재개 등으로 2018년부터 경제성장률은 회복 전망

중동 국가의 GDP 대비 재정손익 비율 추이

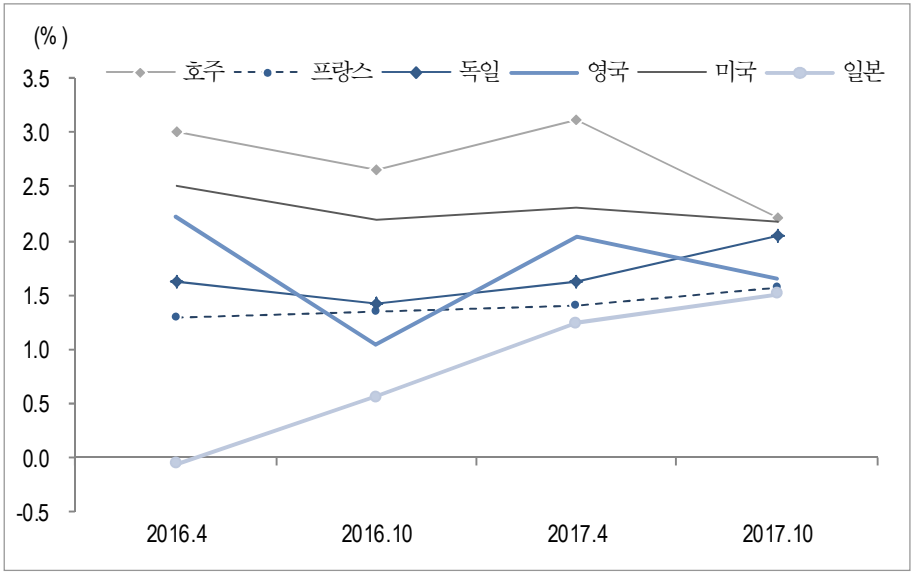


자료: IMF

- 유가 하락에 따른 정부 재정 악화로 재정집행 축소가 2017년에도 지속
- 2018년부터 두바이 유가 상승에 따른 정부의 재정 여력 확대로 정부 발주 증가 전망
- 다만 전기차 확대 우려로 정유관련 투자 불확실성 증가

1. 대내외 경제 여건 – ④ 2017년 경제성장률은 선진국와 이머징이 동시 호조

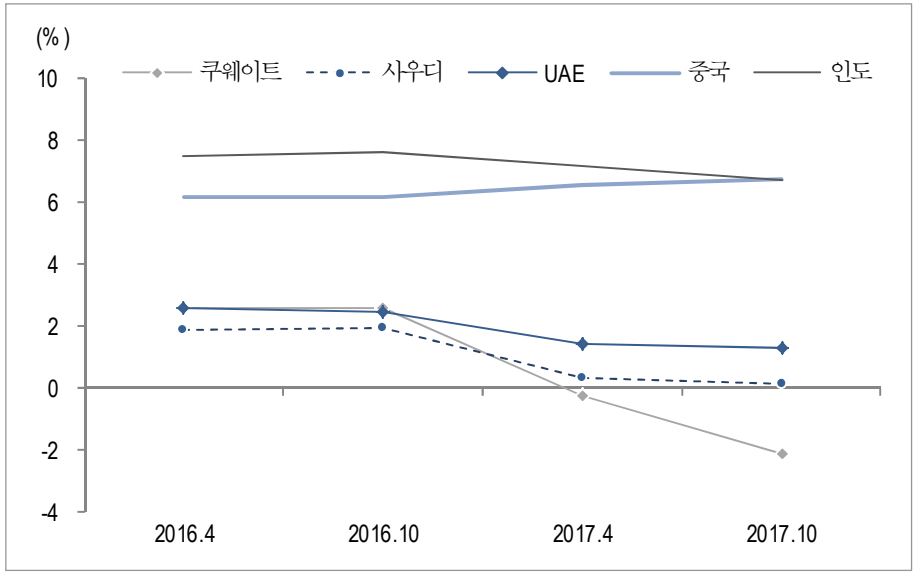
2017년 선진국 경제성장률 전망 흐름



자료: IMF

- 경제성장률 전망치보다 전망치의 상향, 하향이 현 경기 방향을 좌우하는 지표
- 2017년부터 기존 전망치 대비 상향되는 추세
- 글로벌 경기 개선이 예상보다 확대되고 있는 모습

2017년 중국과 중동의 경제성장률 전망 흐름

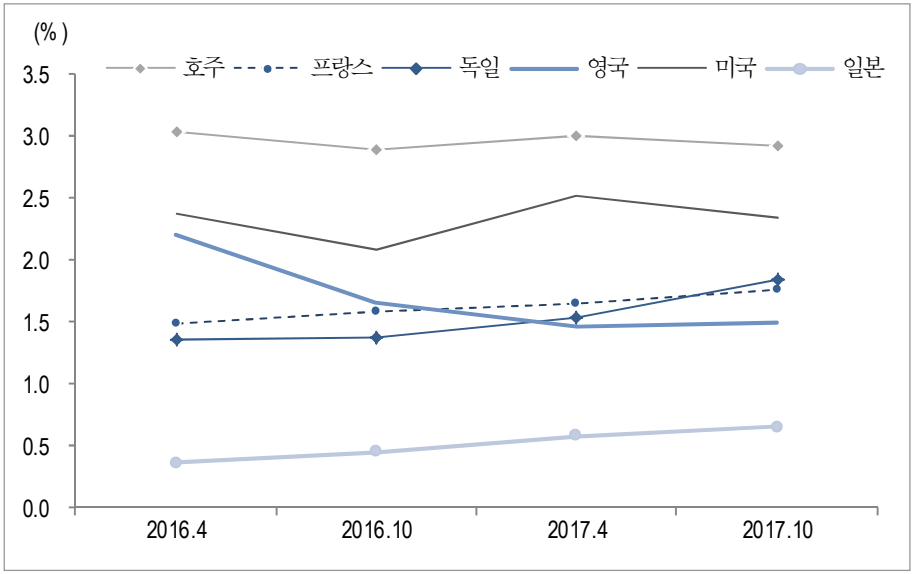


자료: IMF

- 중국은 2017년 경제성장률이 기존 6.0%에서 최근 6.8%까지 상향. 인도는 화폐개혁 영향으로 하향
- 중동은 유가 하락과 정부 재정 축소로 성장률 하향 진행
- 이머징 영향이 큰 중국의 경제성장률 상향으로 선진국과 이머징국가가 동시에 상향되는 국면

1. 대내외 경제 여건 – ④ 선진국와 이머징이 동시 호조를 보이는 글로벌 경제

2018년 선진국 경제성장률 전망 흐름



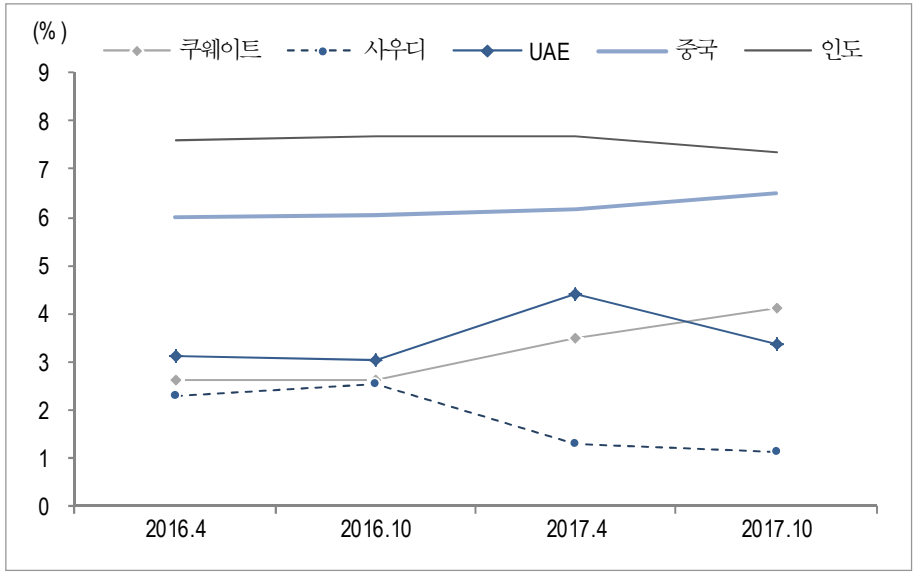
자료: IMF

– 2018년 선진국 경제성장률은 미국을 제외하고 대부분 상향되는 흐름. 미국도 1년 전 예상보다 높은 수준

– 영국 제외 EU의 성장률 상향으로 유럽경기 회복 본격화

– 글로벌 경기 개선이 2018년에도 이어질 전망

2018년 중국과 중동의 경제성장률 전망 흐름



자료: IMF

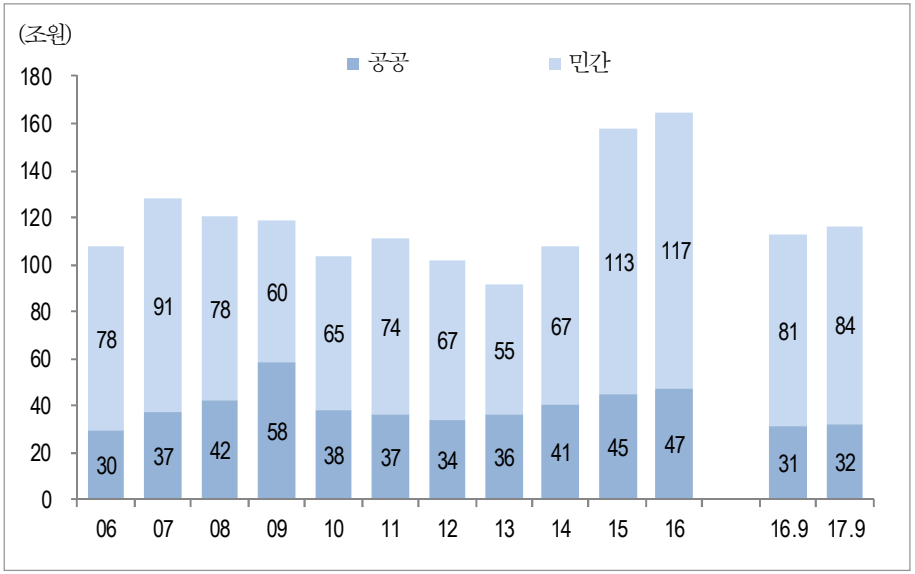
– 중국은 2018년에도 성장률 0.3%p 상향. 인도는 0.3%p 하향. 다만 인도는 '17년(6.7%)에서 '18년(7.4%)로 상승

– 중동은 유가하락에 따른 성장률 악화에서 벗어나는 국면

– 2018년에도 선진국과 이머징국가가 동시에 경제성장률 상향되는 흐름 지속

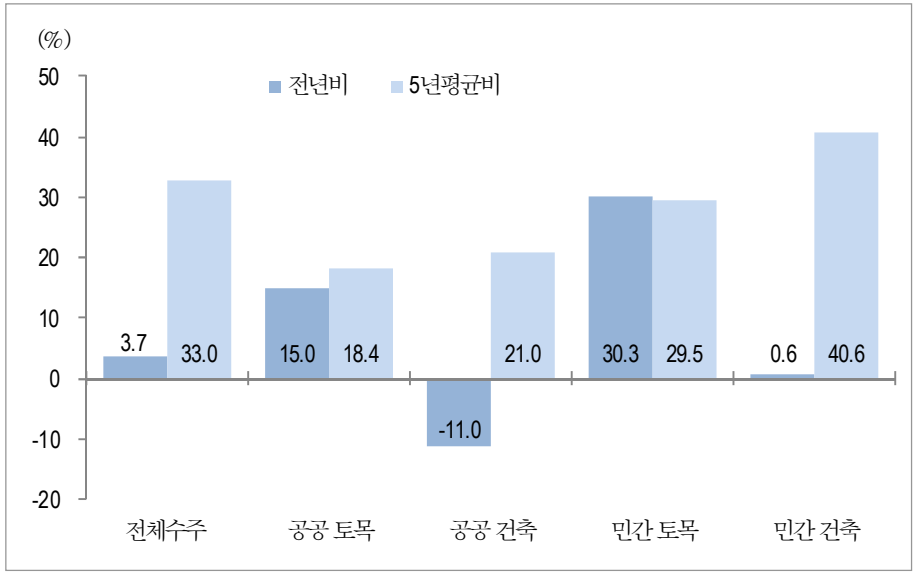
2. 건설시장 동향 - ① 국내수주 – 2017년 상반기도 예상을 상회하는 흐름 지속

국내 발주처별 수주 추이



자료: 대한건설협회

전년동기비 발주처별, 공종별 신규수주 증가율



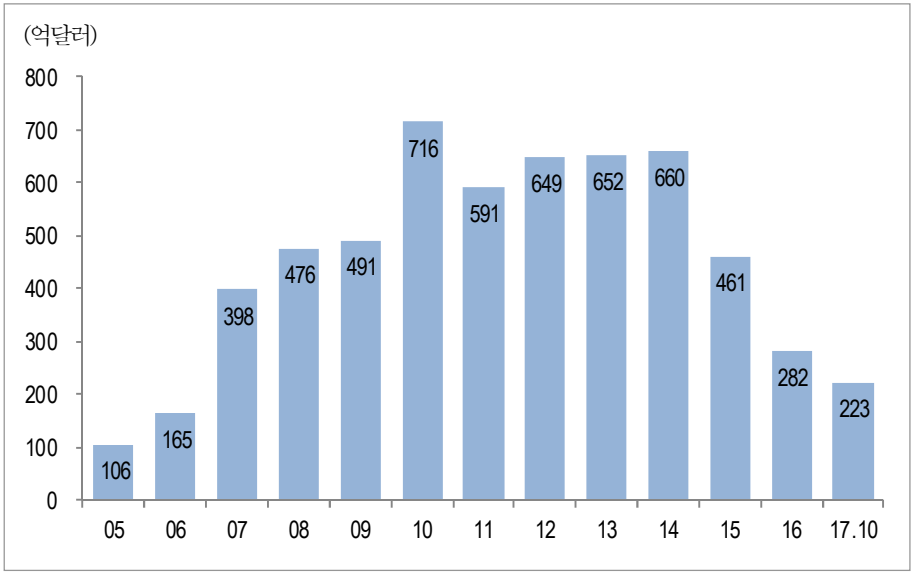
자료: 대한건설협회

- 2017년 9월 누적 신규수주는 116.6조원으로 사상 최대
- 공공과 민간 모두 수주 증가를 견인. 특히 토목부문 수주 증가가 큰 편. 민간토목은 민간 발전플랜트 수주 영향
- 공공토목은 정부의 예산 조기 집행, 민간토목은 초대형 발전플랜트 수주(고성 하이)와 기업 투자활동 증가 영향

- 2017년 9월 누적 신규수주는 전년동기비 3.7% 증가
- 공공은 3.7% 증가(토목 +18.4%, 건축 -11.0%), 민간도 3.7% 증가(토목 +30.3%, 건축 +0.6%)
- 5년 평균 대비 33.0% 증가해 우려와 달리 양호한 수주 흐름 지속 중

2. 건설시장 동향 – ② 해외수주 – 수주 계약 지연에 따라 예상보다 부진

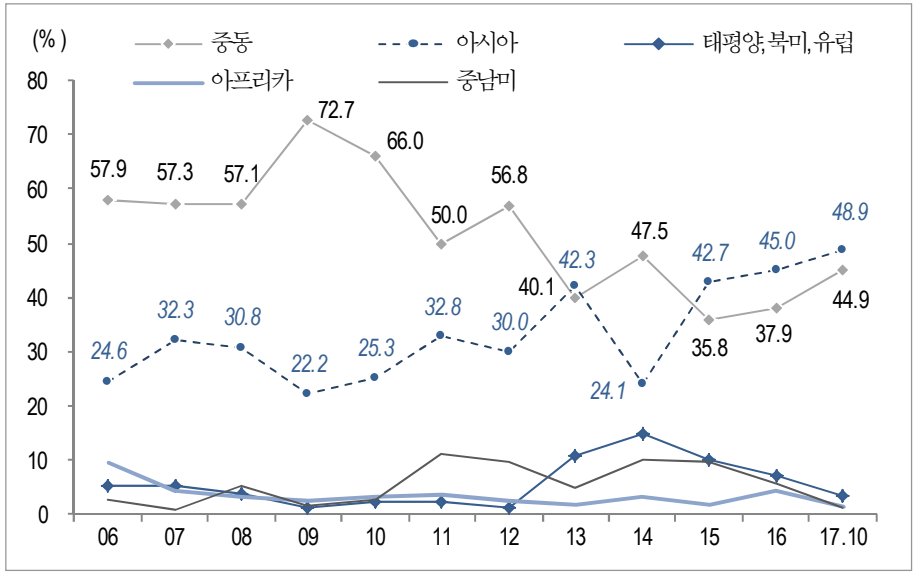
국내건설사의 해외수주 추이



자료: 해외건설협회

- 11월 누적 해외수주는 234억달러로 전년비 0.2% 증가
- 연초 예상과 달리 수주 부진 지속. 이는 중동 발주 지연과 수주한 사업지의 계약 협의 지연 영향
- 2016년을 저점으로 회복은 되겠지만 저가 수주 환경이 지속되고 있어 개선 강도는 약할 전망

해외수주의 지역별 비중 추이



자료: 해외건설협회

- 중동의 수주 비중 44.9%, 아시아 48.9%로 2015년부터 중동, 아시아 쏠림 현상 지속
- 아프리카, 중남미는 자금 조달 어려움이 지속. 건설사의 적극적인 수주 의지 약화
- 건설사의 리스크 관리 강화 영향으로 기존 사업지 중심 수주 확대로 중동, 아시아 편중 현상은 당분간 지속 전망

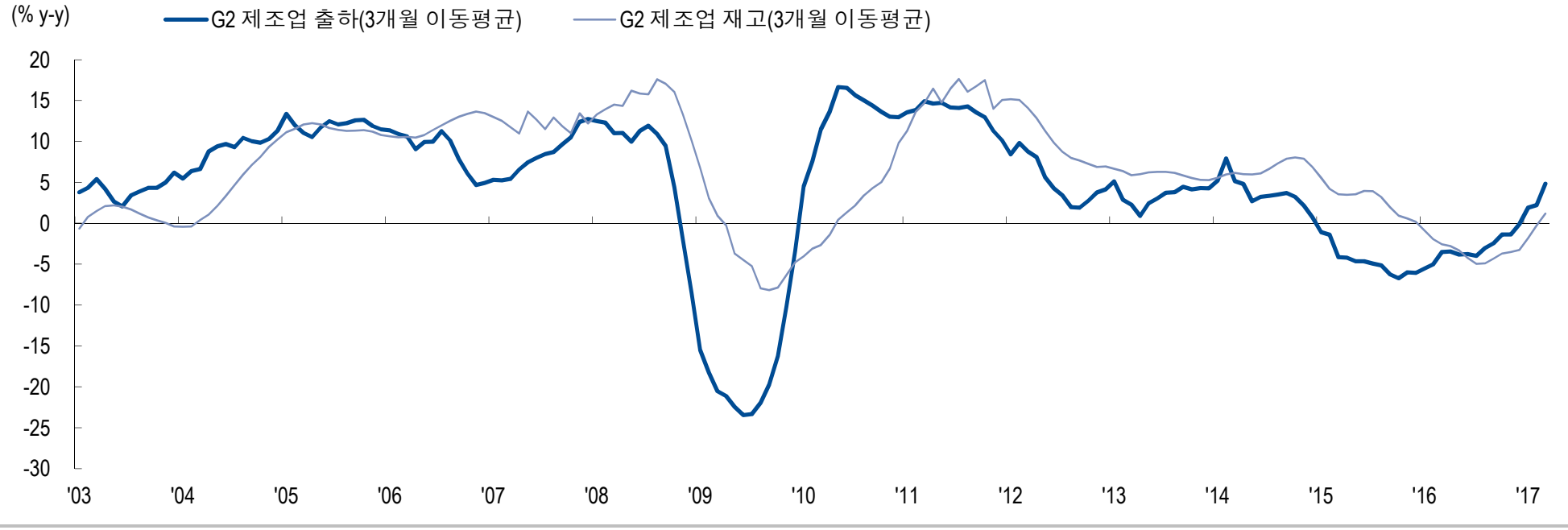
II. 경제 및 금융시장 이슈

1. 글로벌 경기 회복 진행
2. 글로벌 금리 인상
3. 유가 현황과 전망
4. 건설사 여신

1. 글로벌 경기 회복 진행 – G2의 경기회복 지속

- **제조업 재고출하 사이클은 대표적인 경기선행지표**
- 현재 출하 증가율은 재고 증가율을 웃돌고 있음
- 재고가 출하 증가율을 상회할 때 경기하강 가능성 높아질 것으로 예상
- **경기회복 국면이 당분간 이어질 전망**

G2(미국+중국) 제조업 출하 증가율 추이

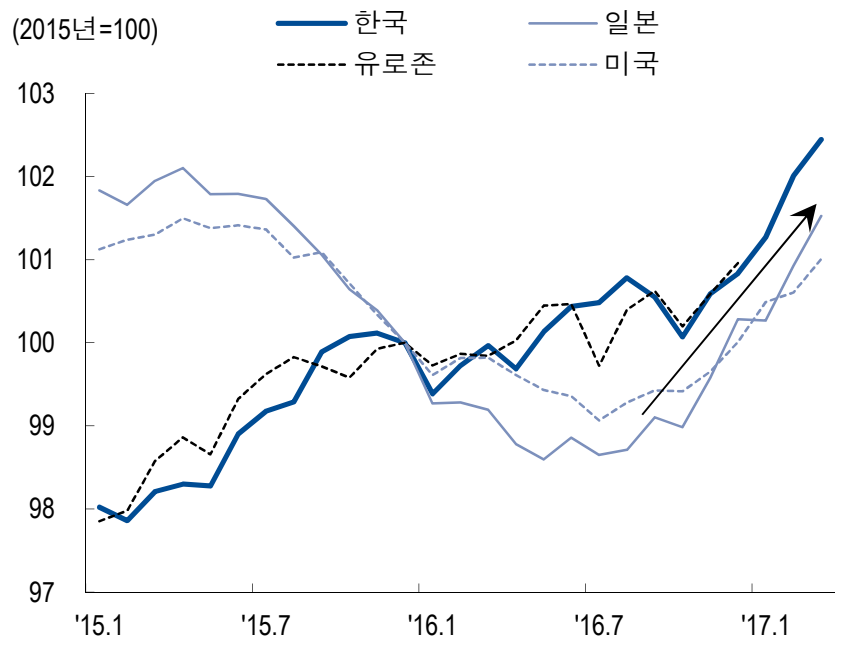


자료: 무역협회

1. 글로벌 경기 회복 진행 – 주요국의 수출물량 증가율 상승 중

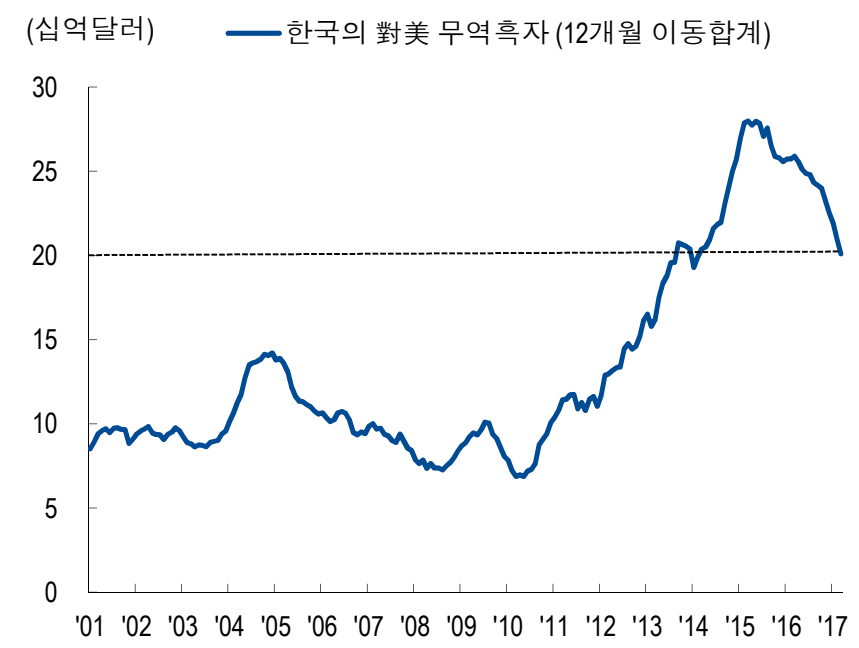
- 한국, 일본, 유로존, 미국의 수출물량 회복이 비슷한 각도로 진행되고 있음
- 대부분 국가들의 수출이 고르게 늘어나면서 전반적인 글로벌 경기 회복 진행
- 경기회복으로 무역흑자국들의 흑자규모는 축소. 한국의 경우, 수입이 수출보다 빠르게 늘고 있음

주요국 수출물량 - 비슷한 기울기로 회복되기 시작



자료: Thomson Reuters

한국의 대미 무역흑자 - 연율 200억 달러 근접

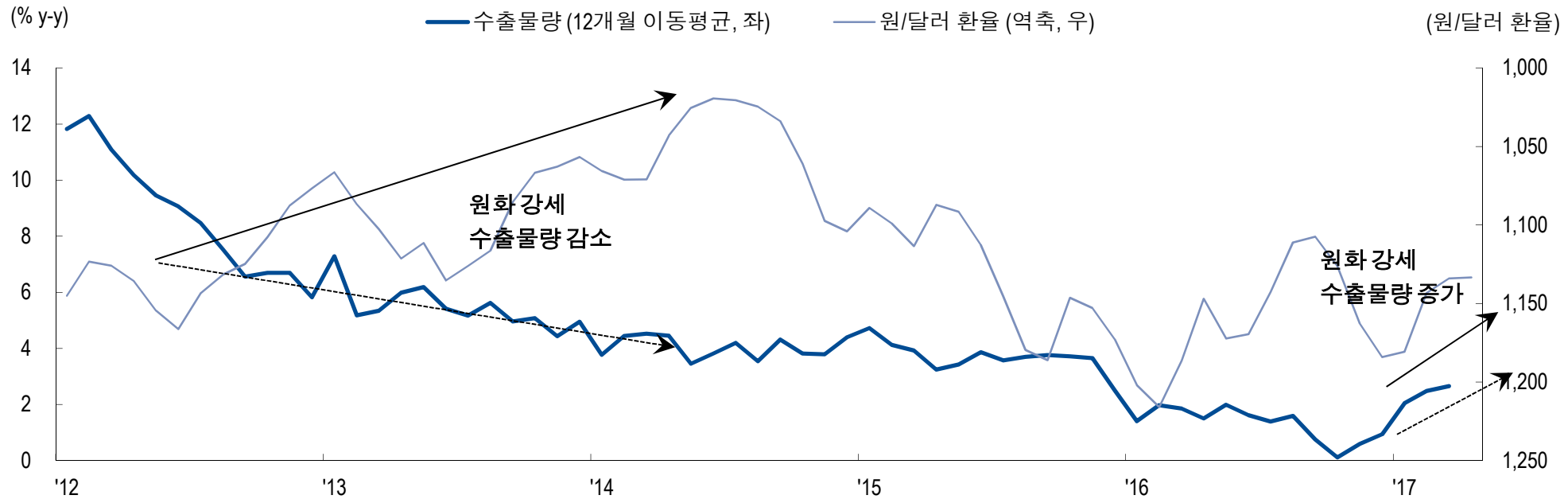


자료: 무역협회
주: 환율조작국 조건 중 한 가지는 對美 무역흑자가 200억 달러를 넘는지 여부임

1. 글로벌 경기 회복 진행 – 원화 강세에도 국내 수출물량 증가 지속

- 글로벌 경제성장이 정체되면서 제로섬 게임이 진행될 때에는 원화 강세가 한국의 수출에 부담 요인으로 작용
- **반면, 글로벌 경제가 성장국면에 진입하면 수출물량이 늘어나면서 원화 강세를 견뎌낼 수 있음**
- 달러당 1,050원 이하로 떨어지는 원화 강세가 아닌 한, 경기에 부담 요인은 아닐 것으로 판단

원/달러 환율과 수출물량 추이

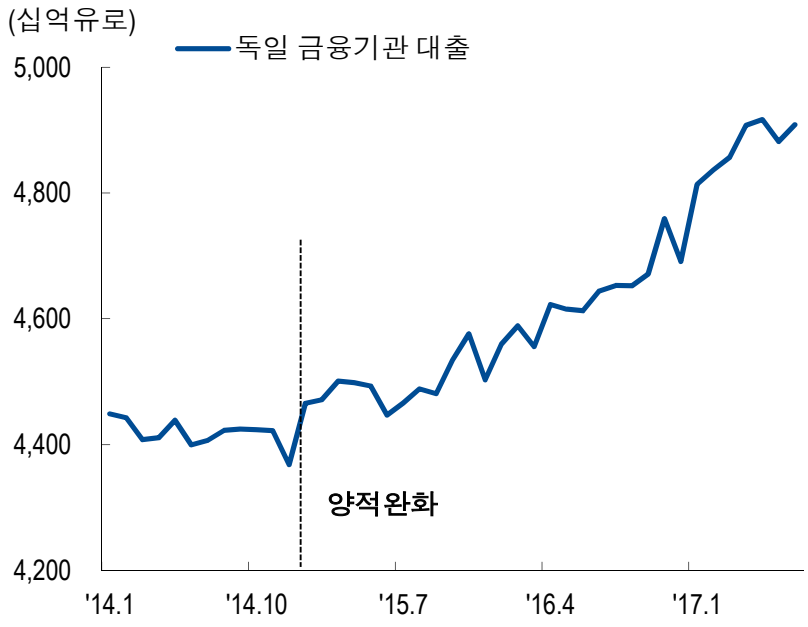


자료: 한국은행

1. 글로벌 경기 회복 진행 – 유럽, 경기회복이 남유럽으로 확산

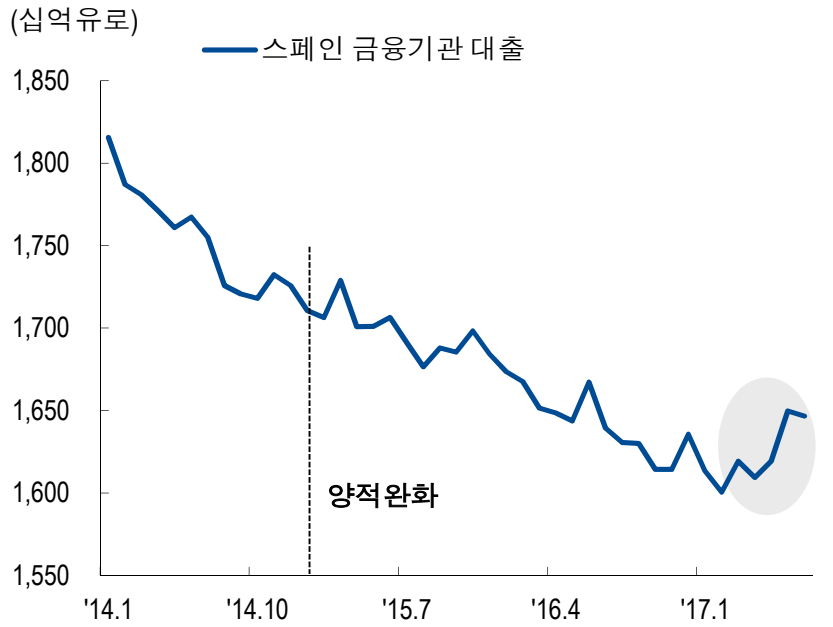
- 2015년 양적완화 이후 유럽경제의 특징은 양극화
- 독일을 비롯한 북유럽 국가에서는 민간으로의 대출이 늘었지만, 스페인을 비롯한 남유럽 국가에서는 대출이 줄었음
- **2분기부터 스페인에서도 대출잔액이 늘기 시작. 경기회복이 확산되는 국면으로 판단**

양적완화 이후 독일 금융기관 대출 꾸준히 증가



자료: ECB

양적완화에도 대출이 줄었던 스페인, 이제 늘기 시작

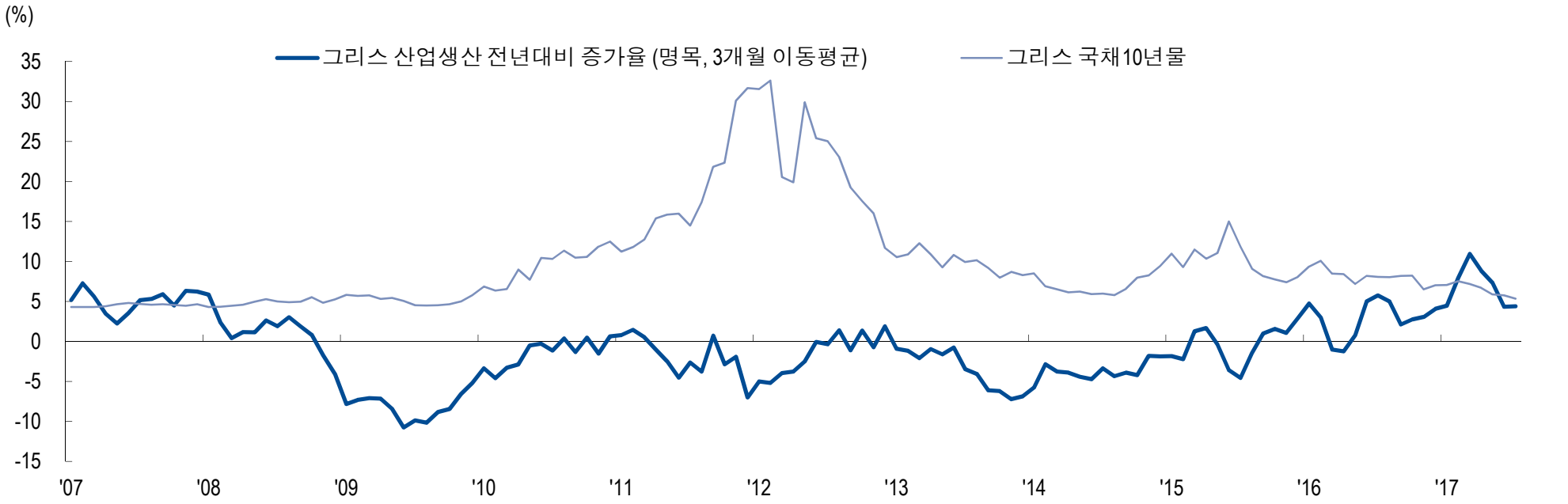


자료: ECB

1. 글로벌 경기 회복 진행 – 유로 재정위기 국가들도 서서히 돌아서면서 안정

- 2009년 12월 이후 유럽 재정위기 국가(그리스, 아일랜드, 스페인, 이탈리아)들의 정부와 민간은행이 자금조달 어려움이 유로화 약세와 글로벌 경기하강 압력을 조성
- 반면, 2017년 이후 그리스조차 최악의 상황에서 벗어남. 소득 증가율이 이자에 못 미치는 폰지게임에서 탈피
- 1분기~3분기 유로 강세 예상. 4분기에는 Fed 긴축 압력이 좀더 강화되면서 유로 약세 예상

그리스의 산업생산 증가율과 국채 10년물 추이

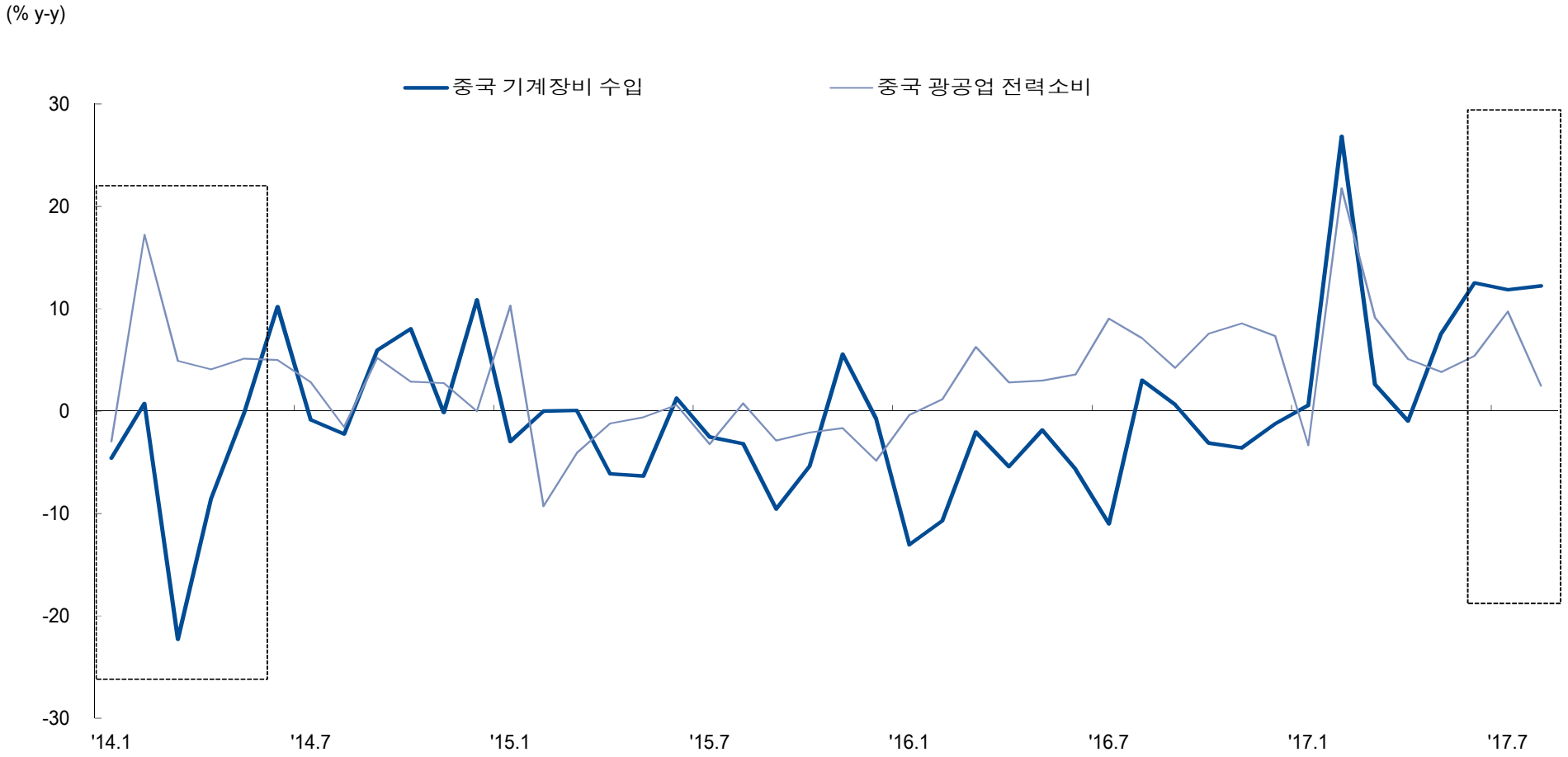


자료: ECB

1. 글로벌 경기 회복 진행 – 중국도 견조한 경제 흐름 지속

- 기계장비와 광공업 전력소비는 현 제조업 경기 상황을 보여주는 주요 지표
- 중국은 2015~2016년 경기 둔화(제조업 구조조정)가 있었지만, 2017년부터 구조조정 이후 본격적인 경기 회복 진입

중국 기계장비 수입과 광공업 전력소비 추이

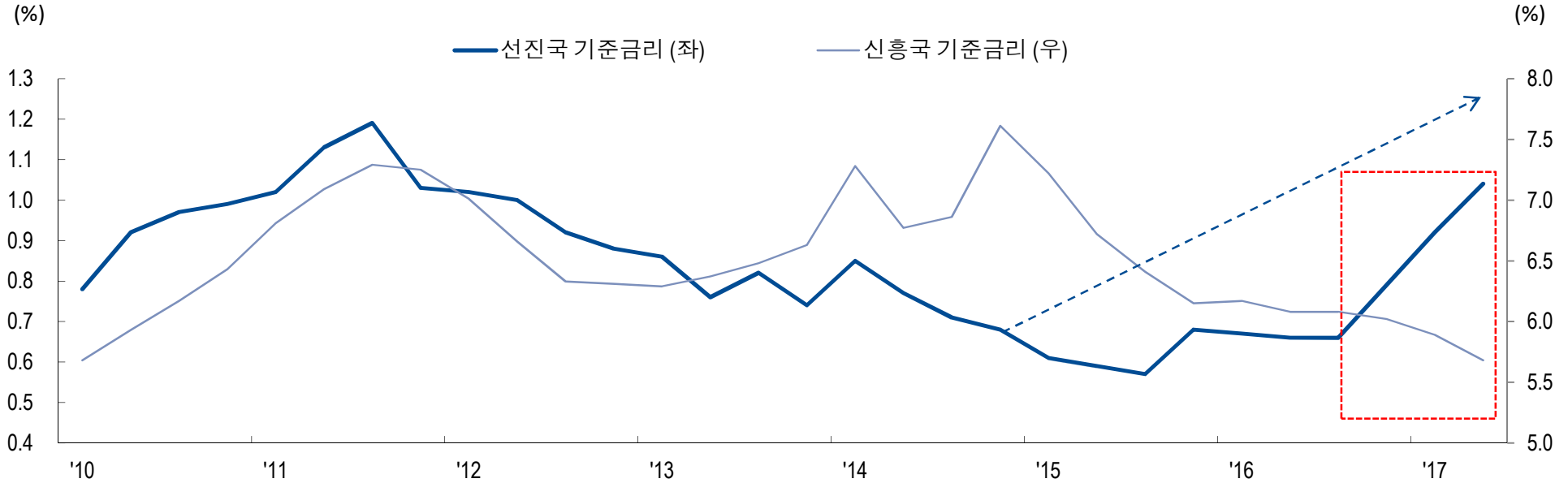


자료: CEIC

1. 글로벌 경기 회복 진행 – 신흥국은 경기부양을 진행 중

- 유통산업, 고령화 등의 구조적 요인이 아니었다면 선진국 중앙은행은 지금보다 더 강하게 긴축을 했을 것으로 추정
- 그러나 산업구조 변화로 물가가 덜 오르면서 선진국은 당초 예상보다 온건한 긴축을 택함
- **선진국 긴축이 약하게 진행되면서 신흥국은 완화적 통화정책을 운용**

선진국과 신흥국의 기준금리 추이

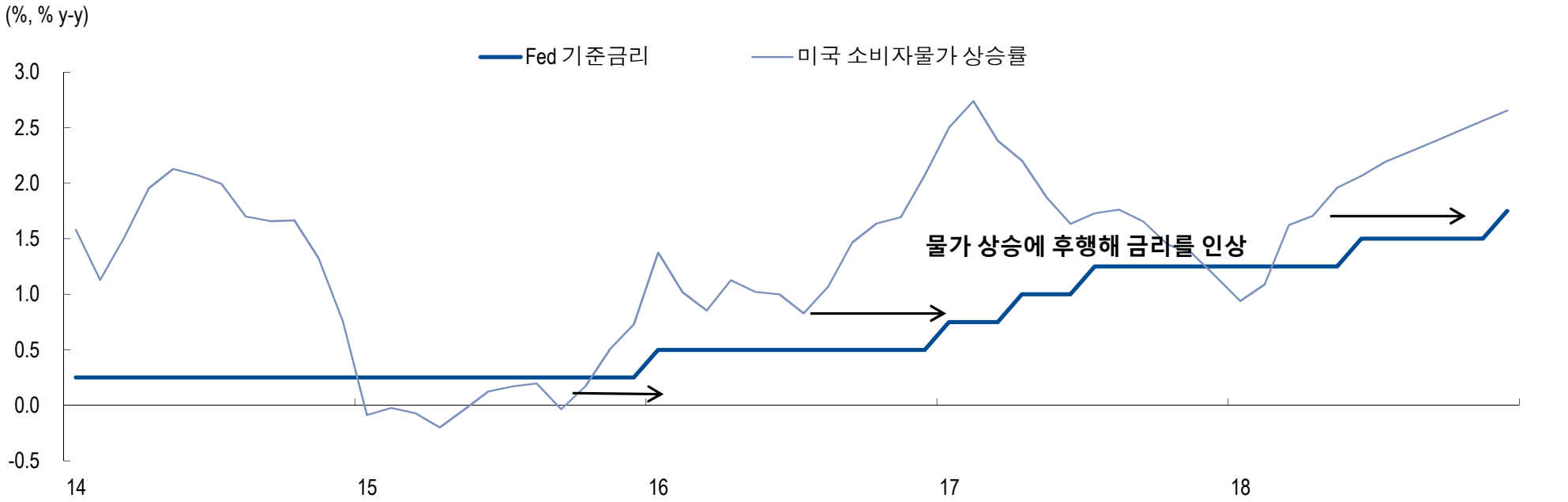


자료: 주요국 중앙은행

2. 글로벌 금리 인상 – 미국 물가는 2018년 하반기에 2% 상회 예상

- 미국 소비자물가 상승률 추정치: 1/4분기 1.2%, 2/4분기 1.9%
- Fed 통화정책은 물가에 후행하는 속성을 보임. 2018년 상반기에 미국 인플레이션 압력은 약함
- 따라서 **Fed의 긴축정책이 강화되는 시기는 2018년 하반기 이후가 될 것으로 판단**

미국 정책금리와 소비자물가 상승률 추이

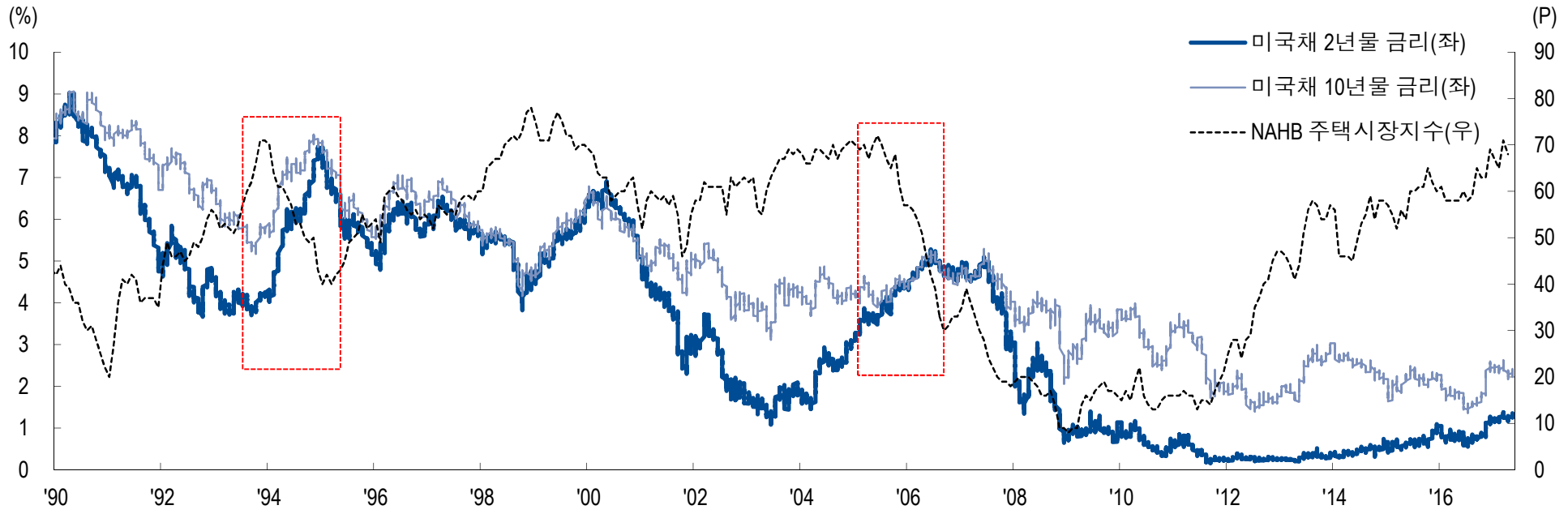


자료: Thomson Reuter

2. 글로벌 금리 인상 – 금리인상 속도는 예상 수준

- 미국 2년물 국채금리가 10년물 국채금리를 추격한 1994년, 2006년에 미국 부동산 경기가 꺾임
- NAHB(National Association of Home Builders: 전미주택건설협회) 주택시장지수: 미국 주택건설업자들이 판단하는 미국 부동산 경기를 의미하는 것으로 동 지수가 높아지면 부동산 경기가 좋음을 의미
- **현재 FRB(미국 연준), 2017년에 기준금리를 세 번 인상하는 것이 유력하며 이는 금융시장에서도 거의 예상하고 있는 상황**

미국 국채 금리와 주택시장 지수 추이

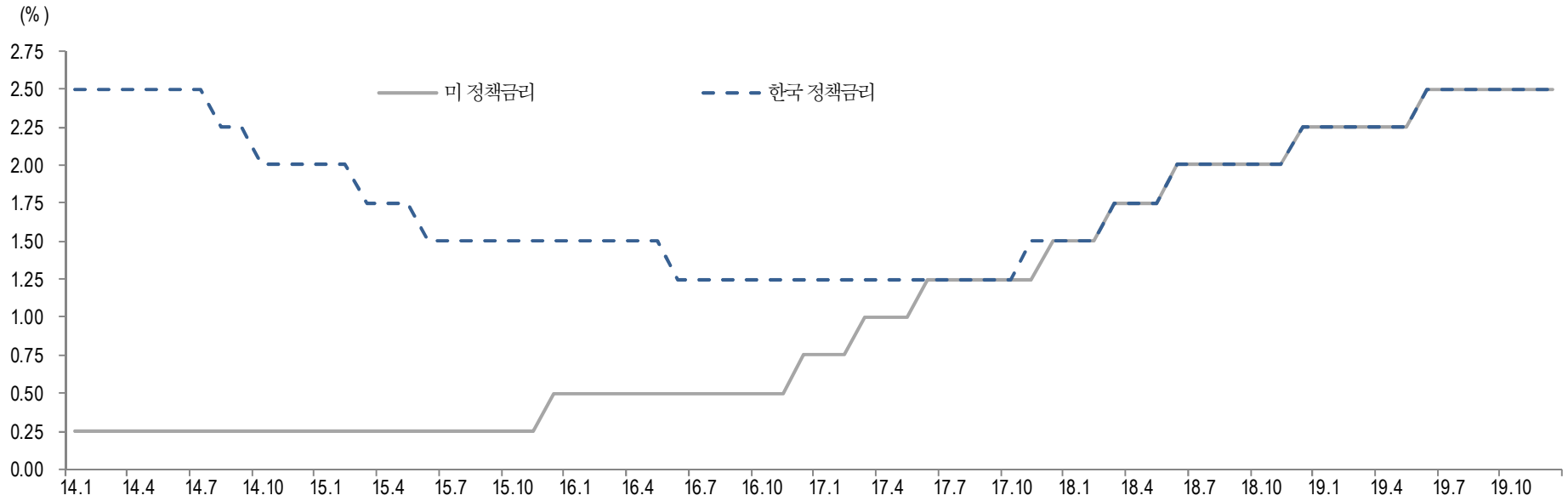


자료: Thomson Reuter

2. 글로벌 금리 인상 – 미국 금리 인상과 한국 금리 인상 동시 진행 전망

- 미국은 2017년 3번, 2018년 3번, 2019년 1번 인상으로 진행될 전망
- 한국도 2017년 11월을 기점으로 인상 국면 진입. 2년에 걸쳐 느린 인상 예상. 2018년에 2~3회, 2019년에 2~3회 인상 전망
- **향후 장기적 국내 정책금리 상단은 3%를 넘어서지 않을 전망. 이는 국내 경제성장률이 3% 미만으로 이를 상회하기 어려움**

미국과 한국의 정책금리 추이와 전망

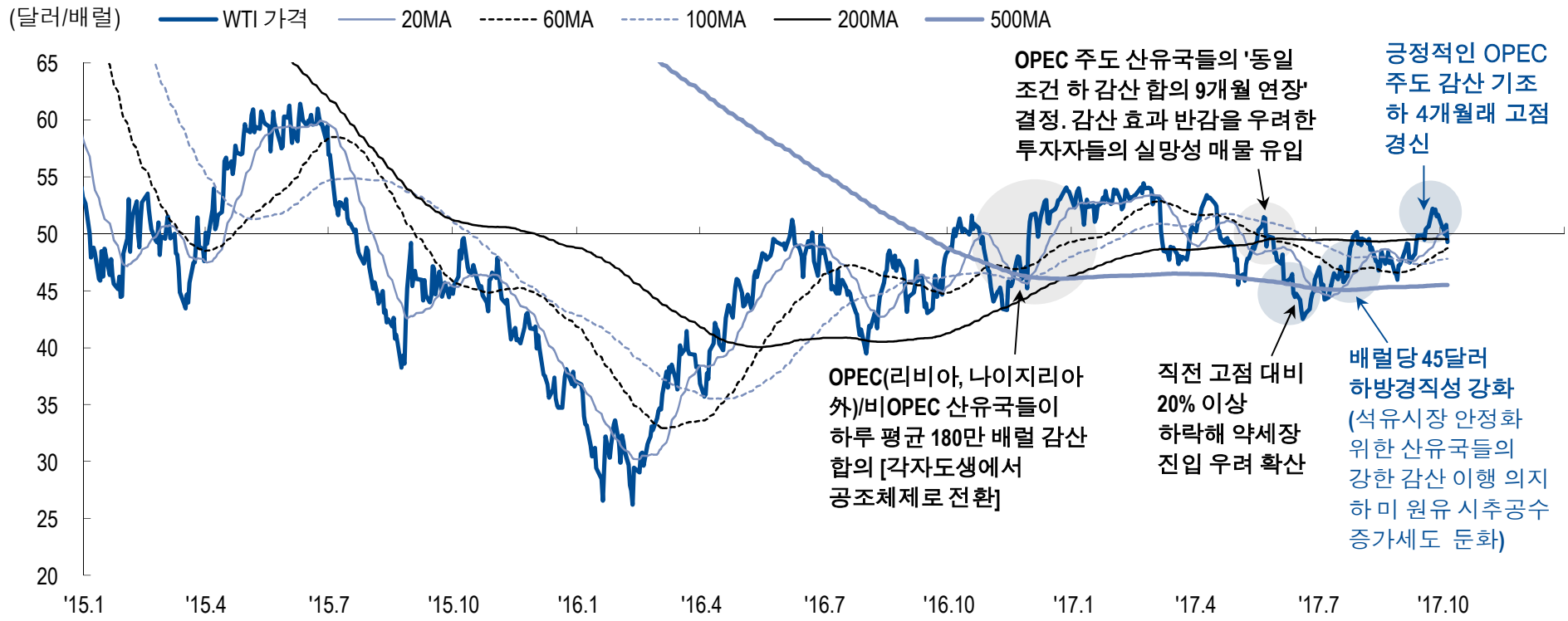


자료: NH금융연구소

3. 유가 현황과 전망 – WTI : 배럴당 50달러를 기준으로 변동성 축소

- WTI 가격, 6월 초 배럴당 42.05달러를 바닥으로 반등한 후 지난 3분기 대부분 기간을 45~50달러 박스권에서 등락 거듭
- 굳건해진 배럴당 45~50달러 하방경직성을 보여주며 최근에는 60달러에 근접

WTI 가격, 굳건해진 배럴당 45~50달러 하방경직성 강화. 지난 9월 한때 50달러도 상향 돌파

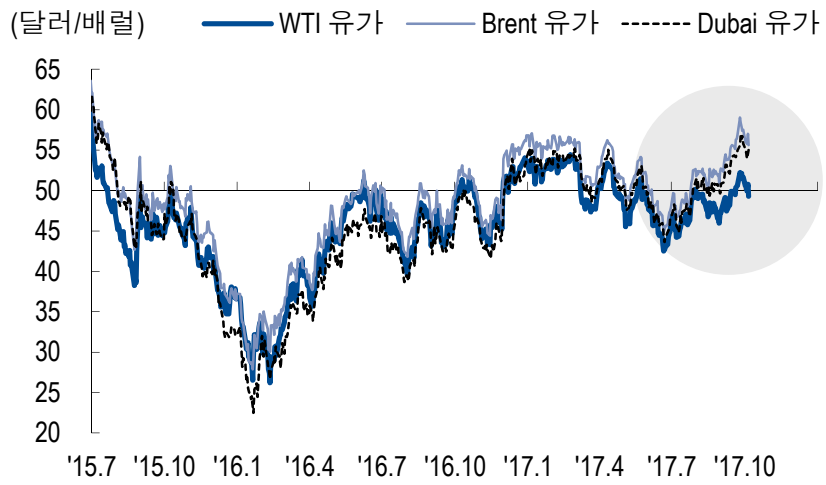


자료: Bloomberg

3. 유가 현황과 전망 – 여타 유종(Brent, Dubai 등) 가격은 연중 최고치 경신

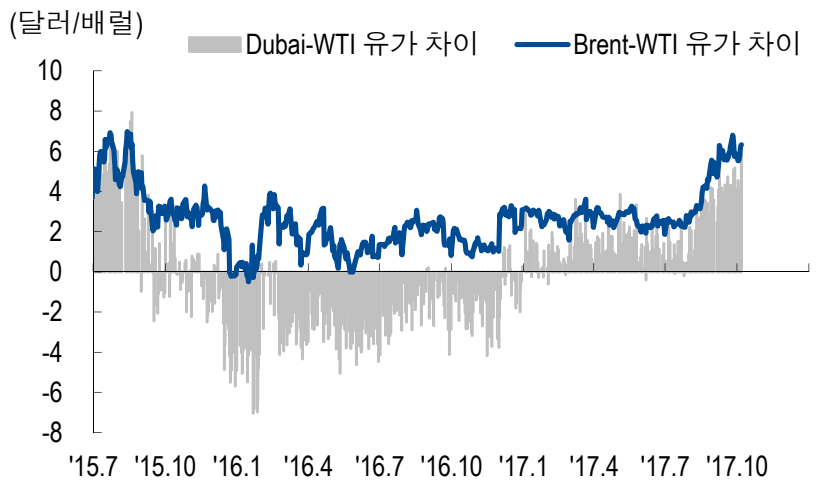
- WTI 가격이 배럴당 50달러를 돌파하는 동안, 글로벌 벤치마크인 Brent, 아시아 벤치마크인 Dubai 등 여타 유종 가격은 배럴당 55달러를 상회(Dubai는 연중 최고치 그리고 Brent는 2년내 최고치 경신)
- OPEC(석유수출국기구) 주도 감산 합의가 이행된 연초 이후 Brent-WTI, Dubai-WTI 가격 차이는 배럴당 5달러 이상까지 확대

Brent와 Dubai 가격은 배럴당 55달러 상회, 연중 최고치



자료: Bloomberg,

WTI 대비 Brent, Dubai 등 중질유 가격의 상대 강세 확대

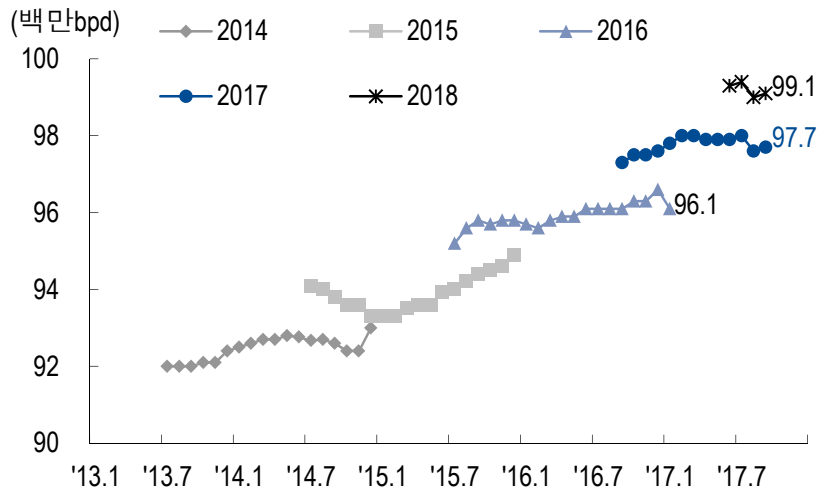


자료: Bloomberg

3. 유가 현황과 전망 – 수요 : 글로벌 경기 개선세 유효. 석유 수요 증가세

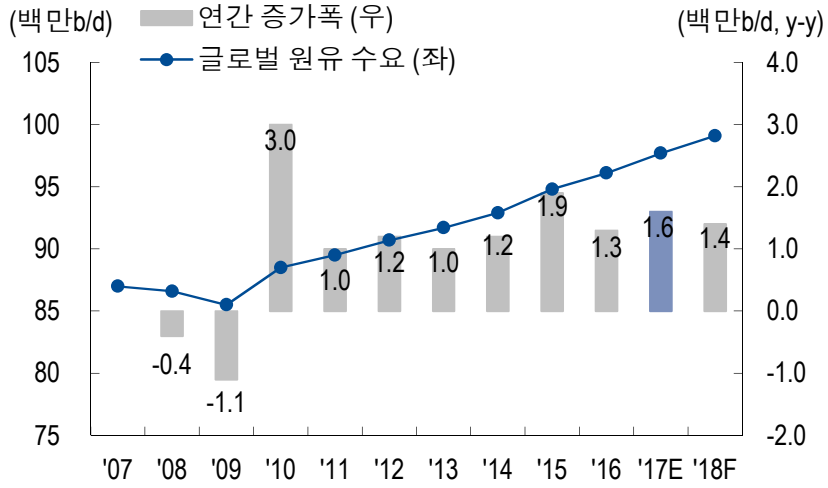
- 전기차 시장 확대와 태양광, 풍력 등 신재생 연료로의 에너지 수요 이전으로 '조만간 원유 수요가 정점을 찍을 것'이라는 다수 전망이 중장기 유가 악재로 대두
- 반면, IEA(국제에너지기구)는 '중장기 관점에서 글로벌 석유 수요가 당장은 정점을 찍지 않을 것'이라는 전망
- IEA는 '올해 글로벌 석유 수요가 중국, 인도 등 신흥시장 연료유 수요에 선진국(미국, 유럽) 수요개선세까지 가세해 하루 평균 160만 배럴 증가할 것'으로 전망
- OPEC, EIA 등 글로벌 에너지 관련 기구들도 동 기간 수요 증가폭을 하루 평균 150만~160만bpd 수준으로 상향 조정

IEA, 2018년까지도 글로벌 석유 수요 증가세 전망



자료: IEA(9월 Oil Market Report

글로벌 석유 수요는 올해와 내년에 걸쳐 증가세 지속 전망

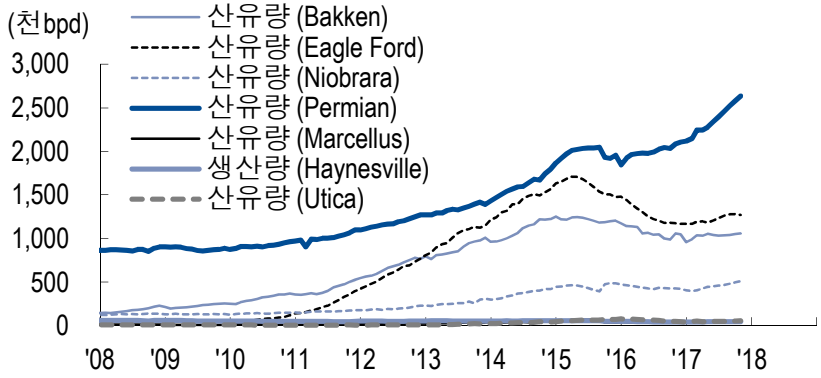


자료: IEA(9월 Oil Market Report)

3. 유가 현황과 전망 – 공급: 미 셰일유 생산성 둔화. 생산원가 추가 하락 제한

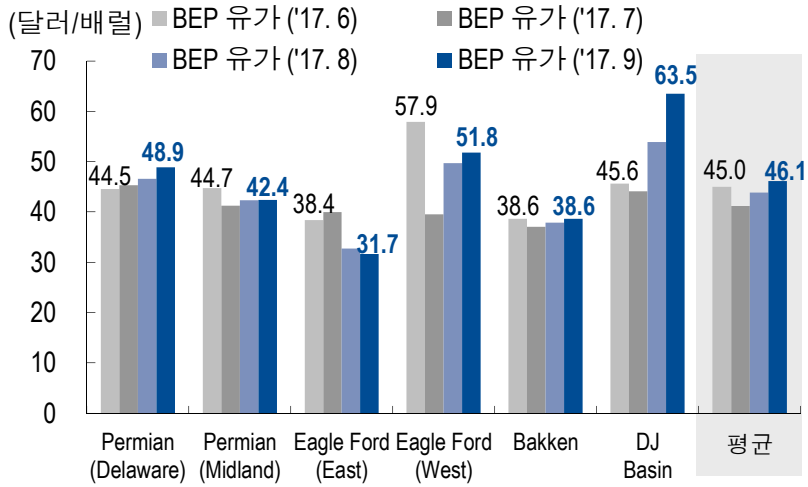
- 하루 약 562만 배럴(10월 기준, bpd)로 추정되는 미 셰일오일 생산에서 Permian, Eagle Ford 지역 비중은 약 70%
- 올해 초부터 이들 지역 중심으로 셰일오일 생산성 위축
- 주요 셰일유 지대의 생산성 둔화는 생산 손익분기점(BEP)의 추가 하락을 제한

Permian과 Eagle Ford는 미 셰일유 생산의 70% 담당



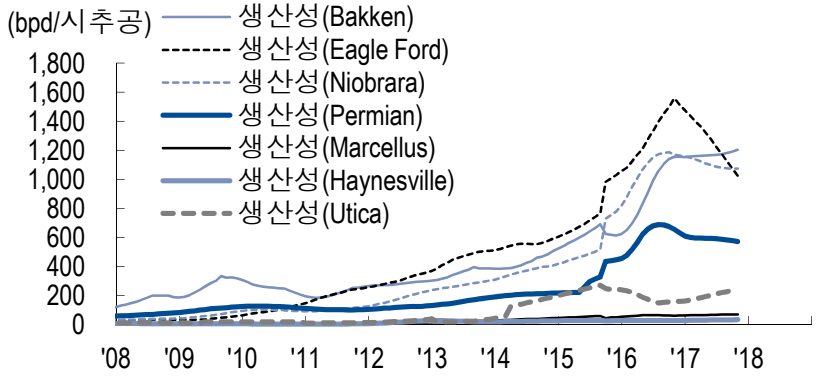
자료: Bloomberg

미 주요 셰일유 생산지 손익분기점(BEP) 8월 이후 상승 반전



자료: EIA, Bloomberg

미국 대다수 셰일오일 생산지에서 생산성(유정당 생산) 둔화

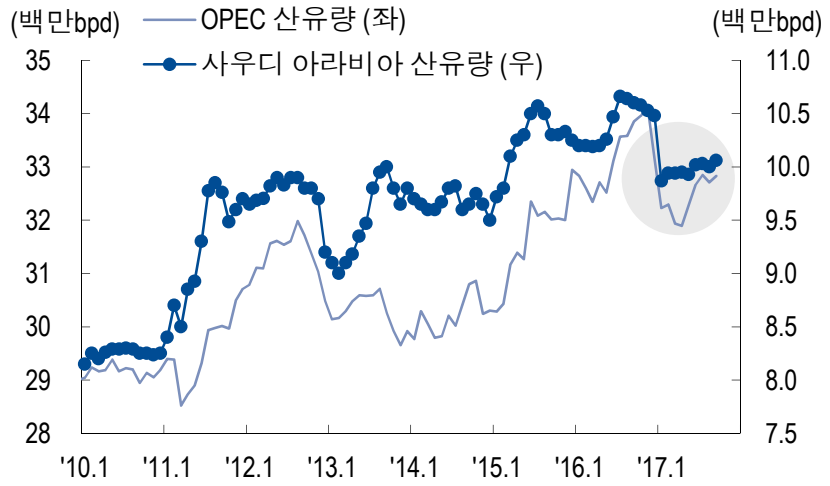


자료: Bloomberg,

3. 유가 현황과 전망 – 공급: OPEC 감산 이끄는 사우디 아라비아의 강한 의지

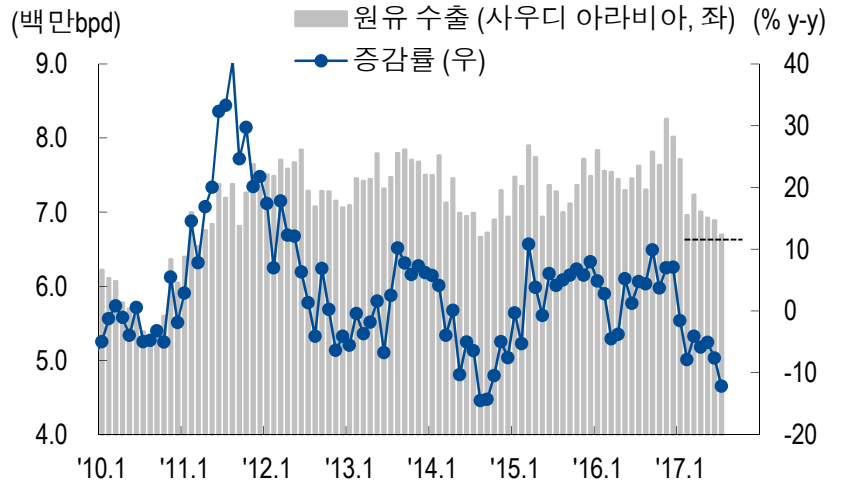
- 지난 3년간의 저(低)유가 하, 세계 최대 석유 수출국인 사우디 아라비아는 중장기 경제개혁 프로젝트 Vision 2030을 선포. 산업다각화를 통한 석유 의존도 축소 목표
- Vision 2030 목표 달성을 위한 국영 석유회사 Aramco의 기업공개(IPO)는 사우디 아라비아의 최대 과업 중 하나. 성공적인 IPO를 위해서는 석유시장 안정화 필수적
- 사우디 아라비아는 8월 원유 수출을 하루 평균 660만배럴(bpd)로 제한하였고 비수기로 접어든 9월 이후에도 원유 수출 축소(특히 미국向) 전략을 유지
- OPEC 주도의 감산 이행을 이끄는 사우디 아라비아가 타이트한 수급 상황 연출을 위해 노력 중인 점은 투자심리와 더불어 유가에도 고무적

OPEC과 사우디의 원유 산유량 추이



자료: Bloomberg

사우디 아라비아의 원유 수출 추이



자료: JODI(Joint Oil Data Initiative), NH투자증권 리서치본부

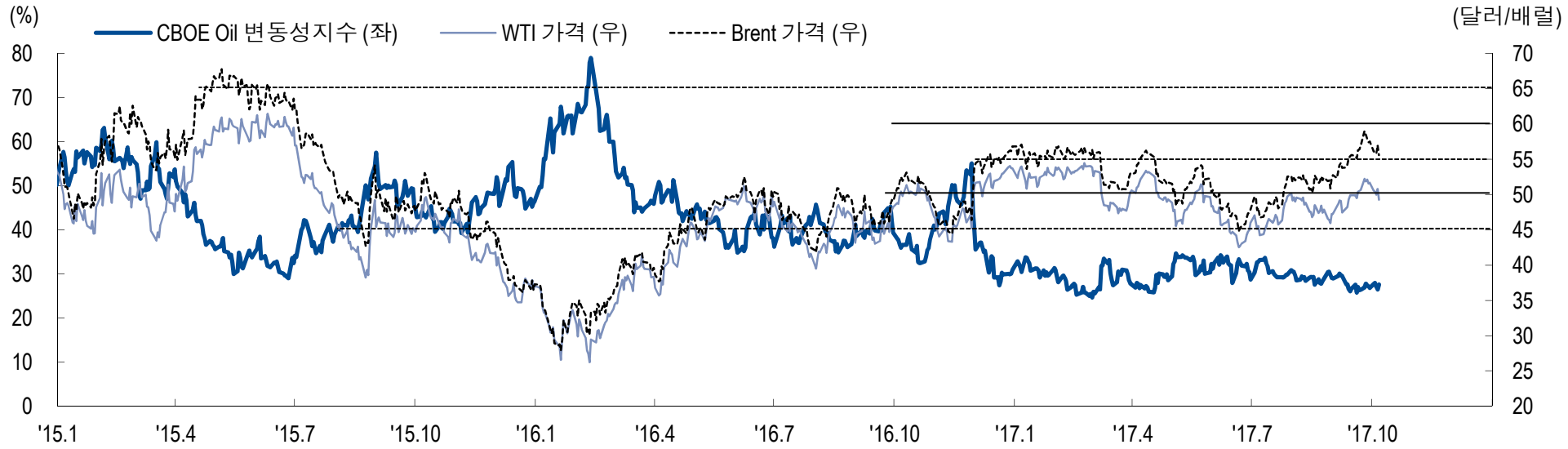
3. 유가 현황과 전망 – WTI 배럴당 50달러(Brent 55달러) 상단으로 레벨업 전망

- 지난 3분기 랠리 피로감 하 공급과잉 우려 재현을 빌미로 당장은 차익실현 매물 유입 중
- 느리지만 수급 재균형으로 이동 중인 글로벌 석유시장은 향후 유가 흐름에서 여전한 기대요인

WTI 가격은 석유시장 수급을 주목하며 배럴당 50달러(Brent는 55달러) 상단에서 안정화 시도할 전망

[중장기 가격 밴드는 WTI 40~60달러', Dubai 45~65달러' 전망]

WTI와 Brent 가격 추이

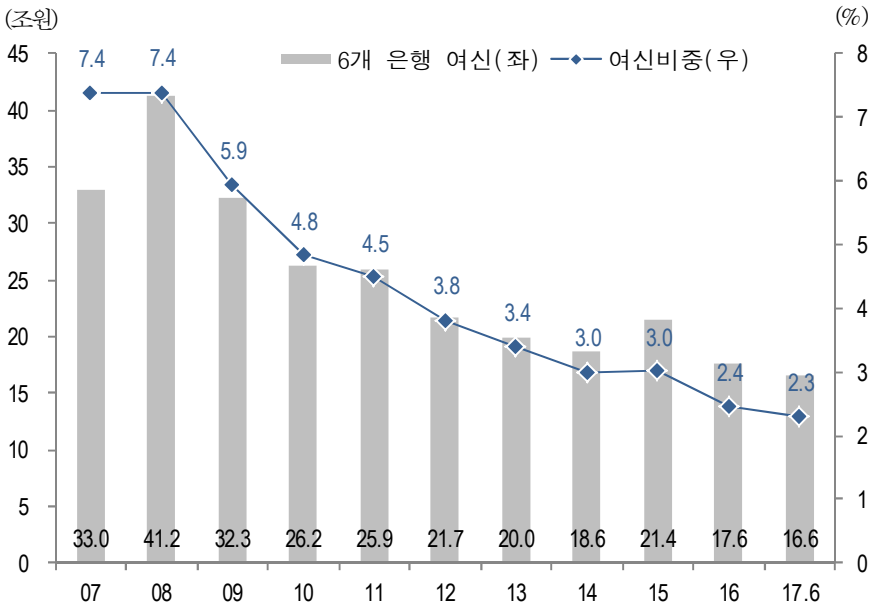


자료: Bloomberg, NH금융연구소

4. 건설사 여신 – 은행권의 건설업에 대한 여신 축소는 마무리 국면

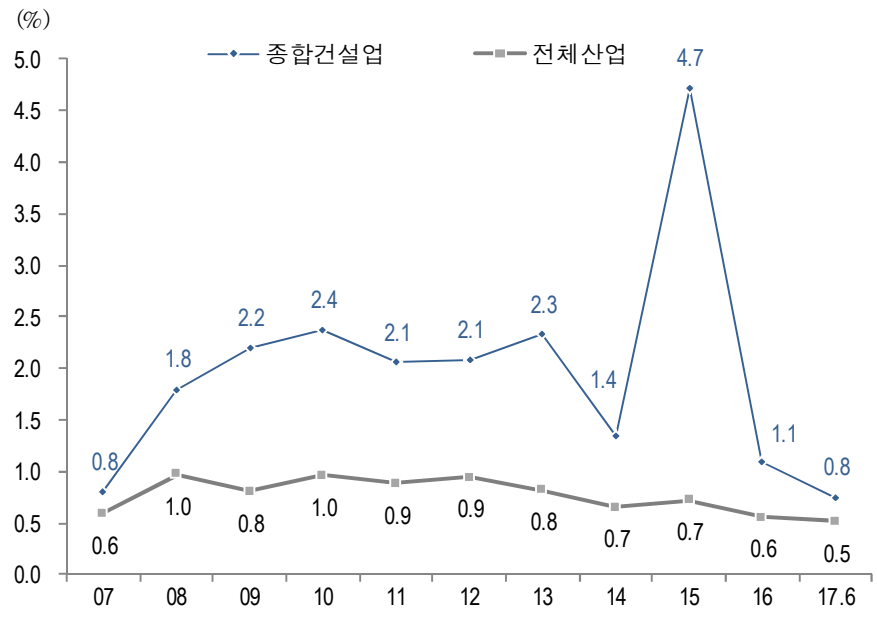
- 건설사의 연체율은 0.8%로 빠르게 하락해 2007년 수준으로 회귀하면서 정상화 진행
- 금융권의 건설업 여신 비중은 2008년을 정점으로 지속 감소. 2017년에도 축소 진행. 다만 이는 건설사 현금흐름 개선 영향
- 글로벌 금리 인상에도 불구하고 국내 기업의 이익 개선, 경기 개선 기대감으로 위험자산 선호 현상 증가
- **다만 상반기에 비해 2018년부터 금리 인상이 예상되고 있어 회사채 투자 불확실성은 다소 증가 전망**

6개 은행의 건설업의 여신과 여신 비중 추이



자료: 각 은행

6개 은행의 전체산업과 종합건설업 연체율 추이

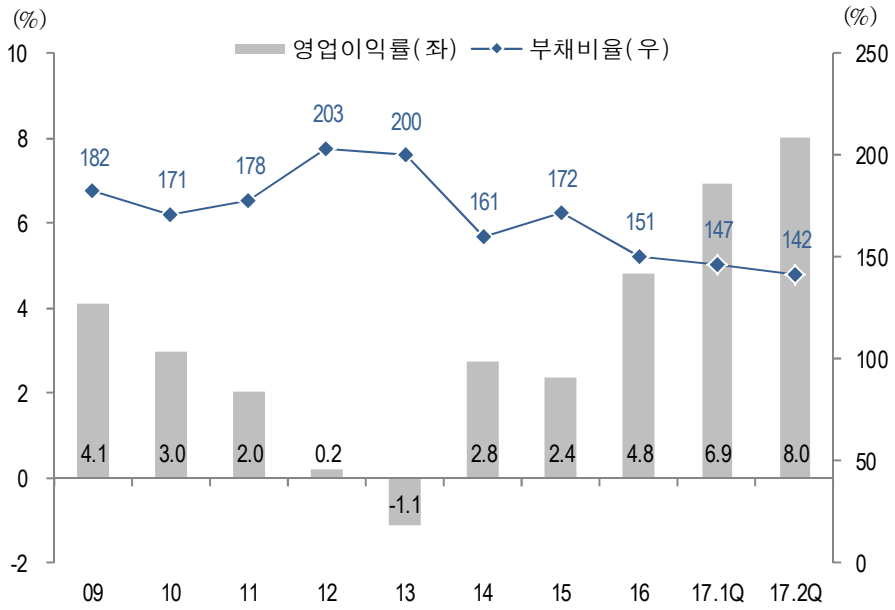


자료: 각 은행

4. 건설사 여신 – 은행권 여신 확대 모색

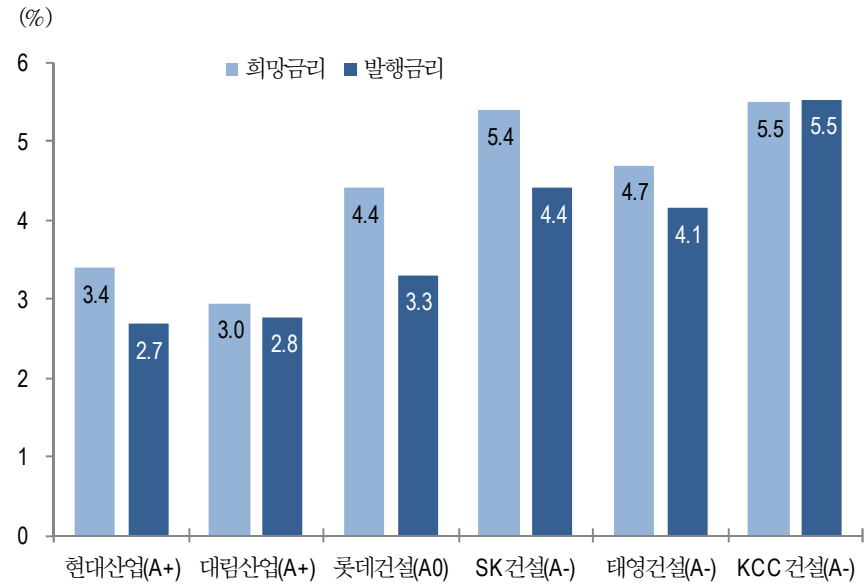
- 건설사 실적은 주택부문 이익 증가로 큰 폭 개선. 영업이익률은 2009년 이후 최고 수준. 부채비율도 150% 이하로 하락
- 단기(2018년까지)로는 건설사의 양호한 실적에 대한 가시성 증가
- **최근 회사채 시장에서 건설사의 금리는 이전 대비 크게 하락. 희망금리 대비 100bp 하락되어 낙찰**
- **다만 최근 부동산시장 불확실성 확대되면서 2019년 이후 실적 가시성이 약화되며 장기물 중심으로 다시 스프레드 확대 중**

건설업 영업이익률과 부채비율 추이



자료: 한국은행

건설사 회사채의 공모 희망금리와 실제 발행금리 현황

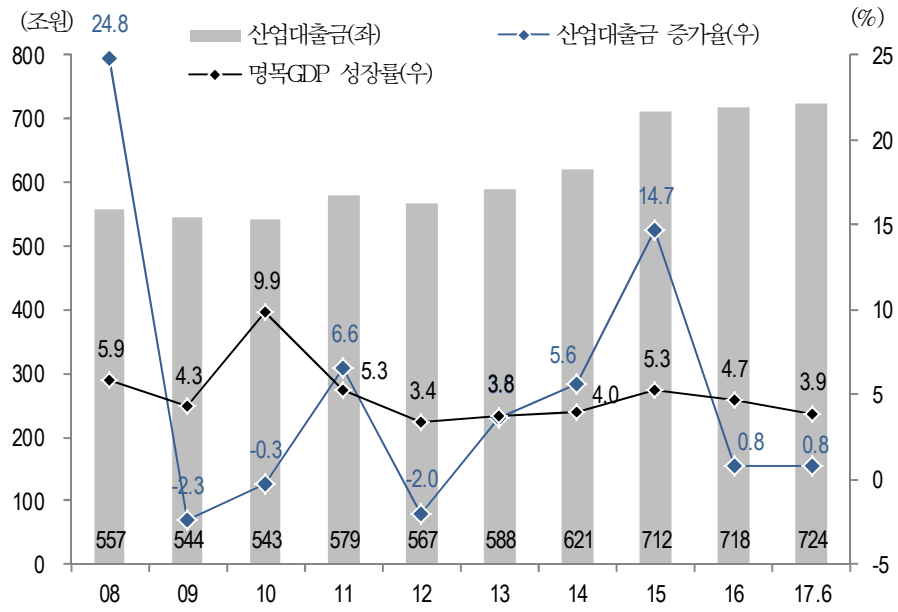


주: 롯데건설은 2년물, 태영건설은 2.5년물. 나머지는 3년물 기준
자료: 각 건설사

4. 건설사 여신 – 주택담보대출 축소에 따라 금융권의 산업 여신 증가 전망

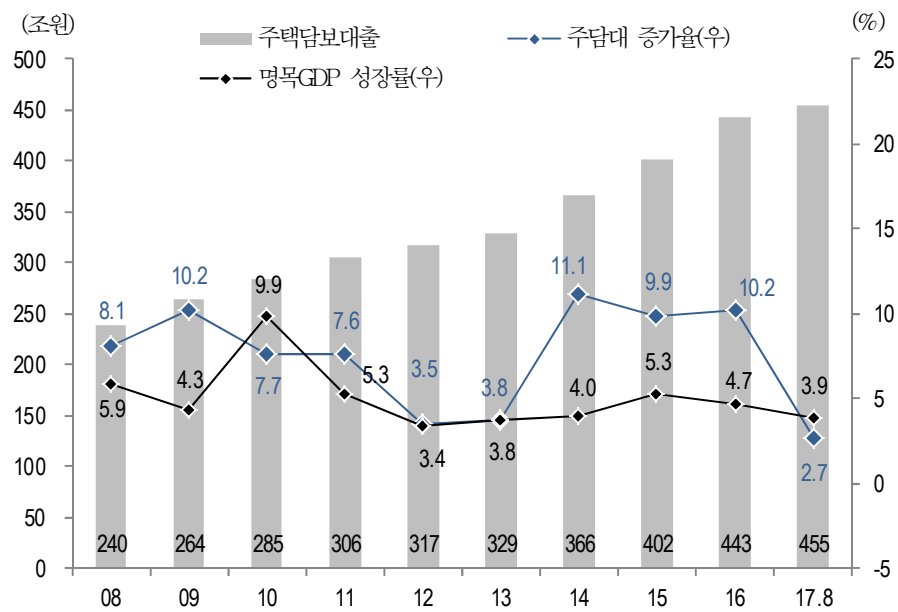
- 2016년까지 은행권은 부실여신에 대해 대부분 상각 완료. 추가적인 부실 가능성은 크게 완화
- 2017년부터 은행 대출 성장을 이끈 부동산담보대출 성장이 크게 둔화되고 있는 상황. 2018년에는 오히려 감소 반전 우려
- 이에 따라 은행권은 기존 여신 축소 중심이었던 산업대출금에 대한 확대 영업 전략 추진 중
- **은행권은 1~2년 중심으로 우량 건설사, 주택사업지 중심 여신 확대 가능**

은행권의 전체 산업대출금 증가율과 명목GDP 성장률 추이



자료: 각 은행, 한국은행

은행권의 주택담보대출 증가율과 명목GDP 성장률 추이



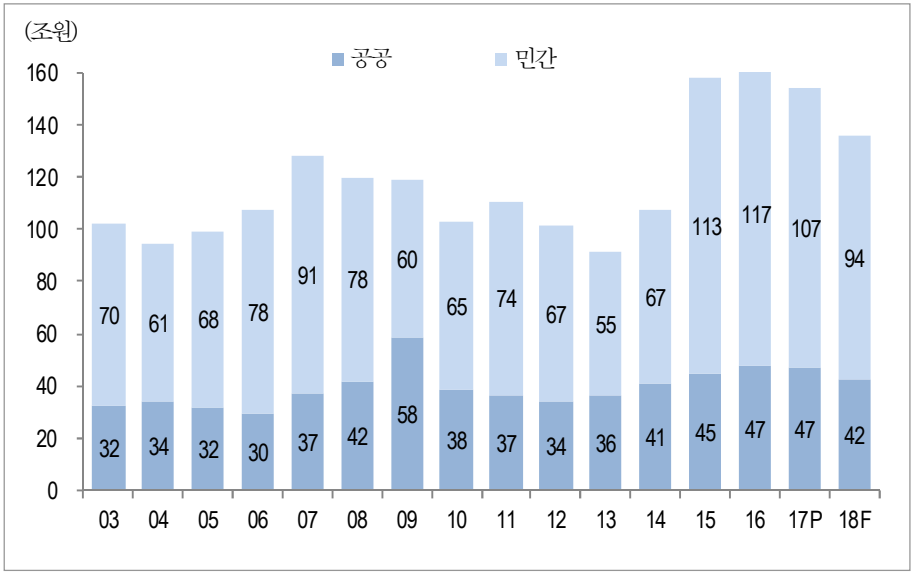
주: 한국은행

Ⅲ. 건설시장 이슈

1. 국내 건설시장
2. 해외 건설시장

1. 국내 건설시장 – 2017년 국내 수주는 전년비 6.6% 감소 전망

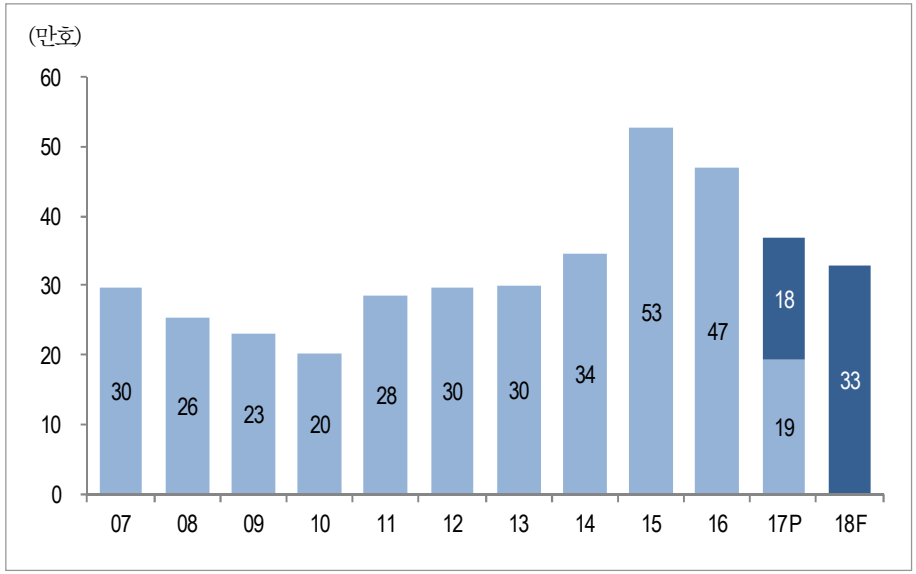
연도별 국내 수주 추이와 전망



자료: 대한건설협회, NH금융연구소

- 2017년 국내 수주는 154조원으로 전년비 6.6% 감소 전망. 다만 5년 평균 수주(135조원) 대비 증가 유지
- 8.2 부동산대책과 SOC 예산 조기 집행 영향으로 4분기부터 수주 부진 전망

신규주택 분양물량 추이와 전망

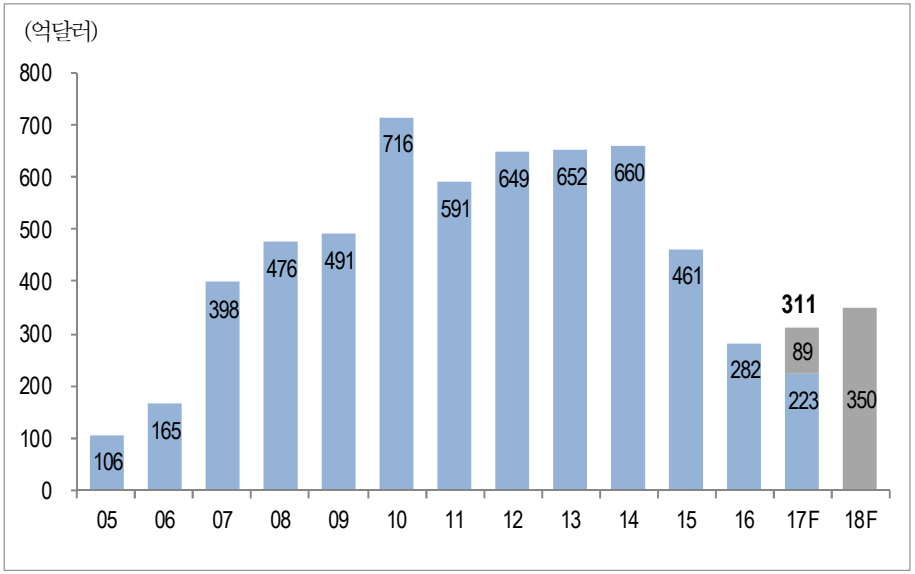


자료: 국토교통부, NH금융연구소

- 2017년 9월 누적 분양물량은 21.8만호로 전년동기비 32.1% 감소. 연간은 36.8만호로 전년비 21.6% 감소 전망
- 2018년 분양물량은 32.8만호로 입주물량 증가와 주택시장 불확실성 확대에 따른 분양 축소 예상

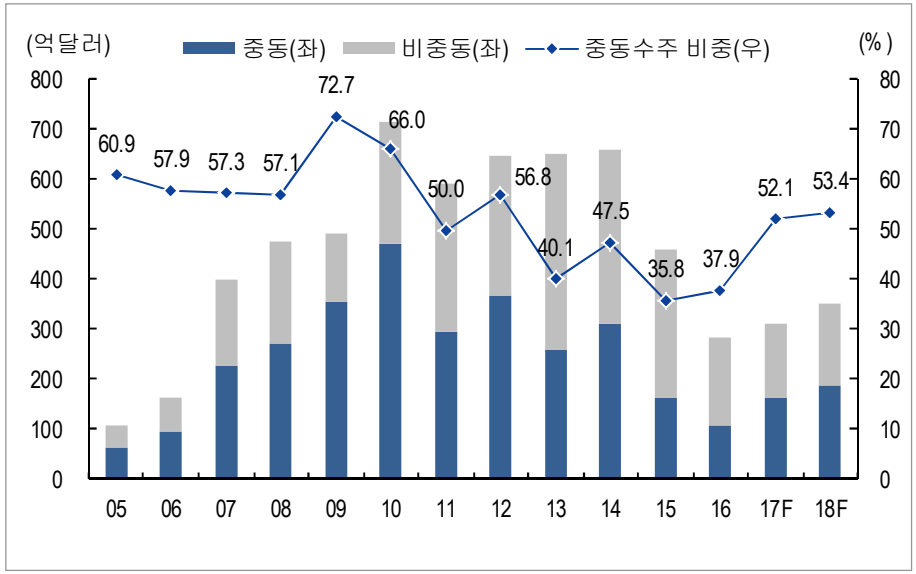
2. 해외 건설시장 – 2017년 해외수주는 전년비 10.3% 증가 전망

국내건설사의 해외수주 추이와 전망



자료: 해외건설협회, NH금융연구소

국내건설사의 해외수주 중 중동과 비중동 수주 추이와 전망



자료: 해외건설협회, NH금융연구소

- 2017년 해외수주는 전년 대비 10.3% 증가한 311억달러 전망. 11~12월에 기수주 사업의 계약 체결 전망
- 연초 예상보다 하회하는 수준으로 중동 발주가 예상보다 지연. 아직 저가수주 환경(Buyer's Market) 유지
- 건설사도 추가적인 손실이 지속 발생하면서 성장에 대한 회의적 시각 확대. 보수적 입찰 지속

- 2017년 해외수주 중 중동 비중은 50%를 상회하고 2018년에도 비슷한 수준 유지 전망
- 현실적으로 중동을 대체할 지역이 아직 부족. 아프리카, 남미 등은 자본 조달 어려움 지속
- 다만 중동은 두바이 유가 상승과 경제성장률 회복으로 2018년에는 발주 회복이 다소 가시화될 전망

Ⅳ. 2018년 전망 및 시사점

1. 세계 및 국내 경제 전망
2. 2018년 건설시장 전망
3. 시사점

1. 세계 및 국내 경제 전망 – 전반적으로 전년비 부진이 예상되는 경제 전망

세계 경제 전망 Table

	2015	2016	2017E		2018E		2017E	2018E
			1H	2H	1H	2H		
전세계 GDP (% y-y)	3.4	2.6	3.1	3.2	3.3	3.3	3.1	3.3
미국경제 성장률 (% AR)	2.6	1.5	2.1	2.4	2.4	2.5	2.3	2.4
유로경제 성장률 (% y-y)	1.9	1.8	2.2	2.1	1.8	1.9	2.2	1.9
일본경제 성장률 (% AR)	1.1	0.9	9.7	6.5	5.0	3.0	5.8	5.8
중국경제 성장률 (% y-y)	6.9	6.8	6.9	6.8	6.6	6.6	6.8	6.6
엔/달러 (평균)	121.1	108.8	112.4	111.2	110.5	109.7	111.8	110.1
달러/유로 (평균)	1.11	1.11	1.08	1.18	1.17	1.19	113.5	1.18
위안/달러 (고시환율 기준, 평균)	6.28	6.51	6.68	6.55	6.52	6.45	6.57	6.48
연방기금금리	0.50	0.75	1.25	1.50	1.75	2.25	1.50	2.25
WTI (달러/배럴)	48.7	41.0	46.8	50.1	52.5	55.6	48.5	54.2

자료: Bloomberg, NH금융연구소 전망

1. 세계 및 국내 경제 전망 – 국내 경제 회복에도 건설투자는 둔화 진행

한국경제 전망 Table

	2015	2016	2017E		2018E		2017E	2018E
			1H	2H	1H	2H		
GDP 성장률 (% y-y)	2.6	2.8	2.8	3.0	2.8	2.8	2.9	2.8
민간소비 (% y-y)	2.1	2.5	2.1	2.5	2.6	2.5	2.3	2.5
설비투자 (% y-y)	5.5	-2.3	15.9	11.5	2.2	3.2	13.6	2.7
건설투자 (% y-y)	4.0	10.7	9.7	4.9	-0.3	-1.2	7.2	-0.9
경상수지 (US$bn)	106	98.7	36.3	41.8	35.2	36.9	78.1	72.1
무역수지 (US$bn)	90.4	120.4	58.3	59.7	58.6	56.1	118.0	114.7
수출 (% y-y)	-8.0	-5.9	15.7	13.6	3.8	2.4	14.6	3.1
수입 (% y-y)	-16.9	-6.9	21.3	12.5	4.1	6.8	16.7	5.3
CPI (% y-y)	0.7	1.8	2.0	2.0	1.7	1.9	2.0	1.8
기준금리 (기말)	1.50	1.25	1.25	1.50	1.75	2.25	1.50	2.25
원/달러 (평균)	1,131	1,208	1,142	1,128	1,123	1,114	1,131	1,119
원/달러 (기말)	1,172	1,161	1,140	1,125	1,120	1,100	1,125	1,100

자료: 한국은행, NH금융연구소 전망

2. 2018년 건설시장 전망 – 건설수주는 전년비 11.6% 감소한 136조원 전망

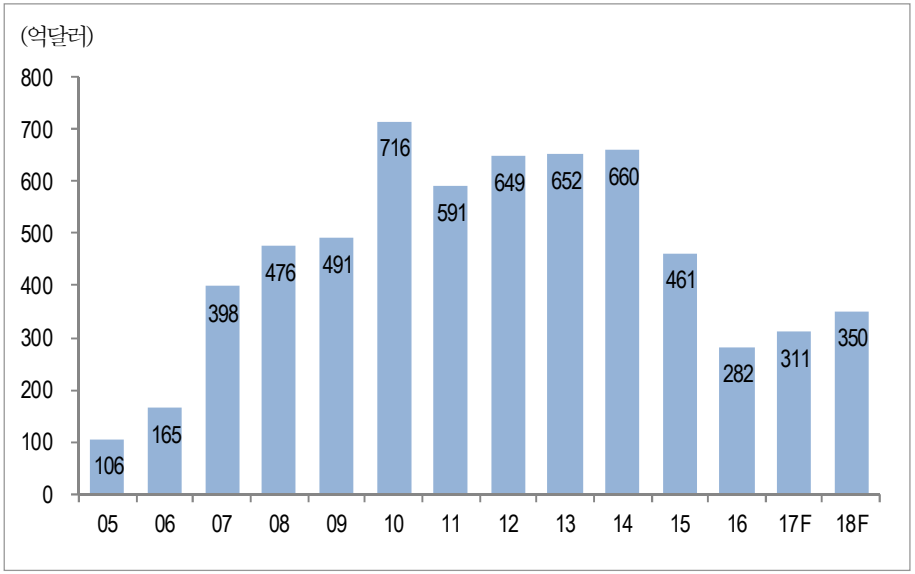
국내건설시장 전망 Table

구 분		2015년	2016년	2017년 (전망)	2018년 (전망)	2017년 상반기	2017년 하반기(전망)	2018년 상반기(전망)	2018년 하반기(전망)
합 계(조원)		158.0	164.9	154.0	136.2	79.3	74.7	65.4	70.8
증감률(%)		47.0	4.4	-6.6	-11.6	14.8	-22.1	-17.5	-5.2
발주자별	공공	44.7	47.4	47.1	42.1	22.6	24.4	20.1	22.0
	증감률	9.8	6.0	-0.8	-10.5	20.9	-14.9	-11.2	-9.9
	민간	113.3	117.5	106.9	94.1	56.7	50.2	45.3	48.8
	증감률	69.7	3.7	-9.0	-12.0	12.6	-25.2	-20.0	-3.0
공종별	토목	45.5	38.2	44.2	40.5	23.8	20.4	21.3	19.2
	증감률	39.0	-16.0	15.7	-8.4	46.1	-6.8	-10.4	-6.1
	건축	112.5	126.7	109.8	95.7	55.5	54.2	44.1	51.6
	증감률	50.5	12.6	-13.4	-12.8	5.2	-26.6	-20.6	-4.9
	주거용	67.7	75.9	62.3	53.8	31.7	30.6	25.0	28.8
	증감률	64.7	12.2	-18.0	-13.6	2.2	-31.9	-21.2	-5.7
	비주거용	44.8	50.7	47.5	41.9	23.8	23.7	19.1	22.8
	증감률	33.2	13.2	-6.5	-11.8	9.5	-18.4	-19.7	-3.8

자료: NH금융연구소

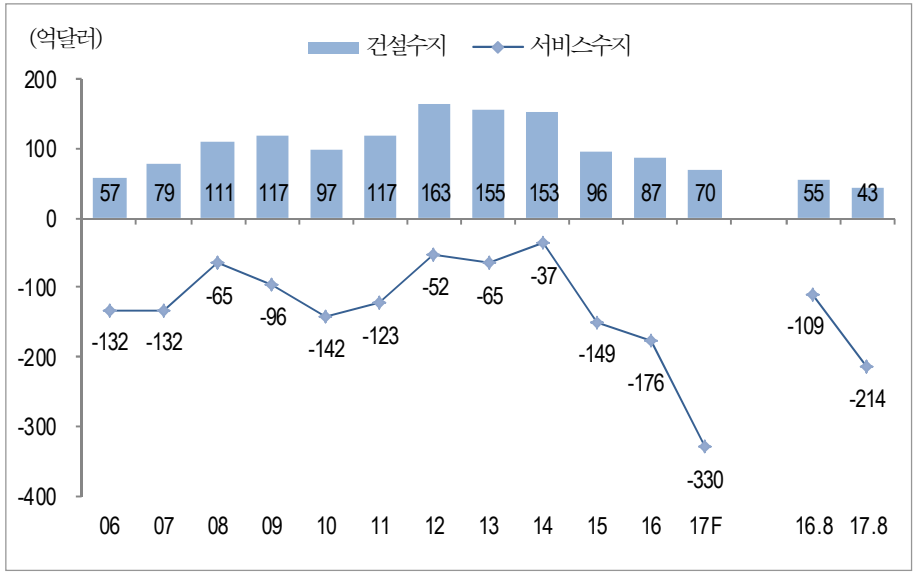
2. 2018년 건설시장 전망 – 해외수주는 전년비 12.5% 증가한 350억달러 전망

국내건설사의 해외수주 추이와 전망



자료: 해외건설협회, NH금융연구소

국제수지 중 건설수지(수입-지출) 추이

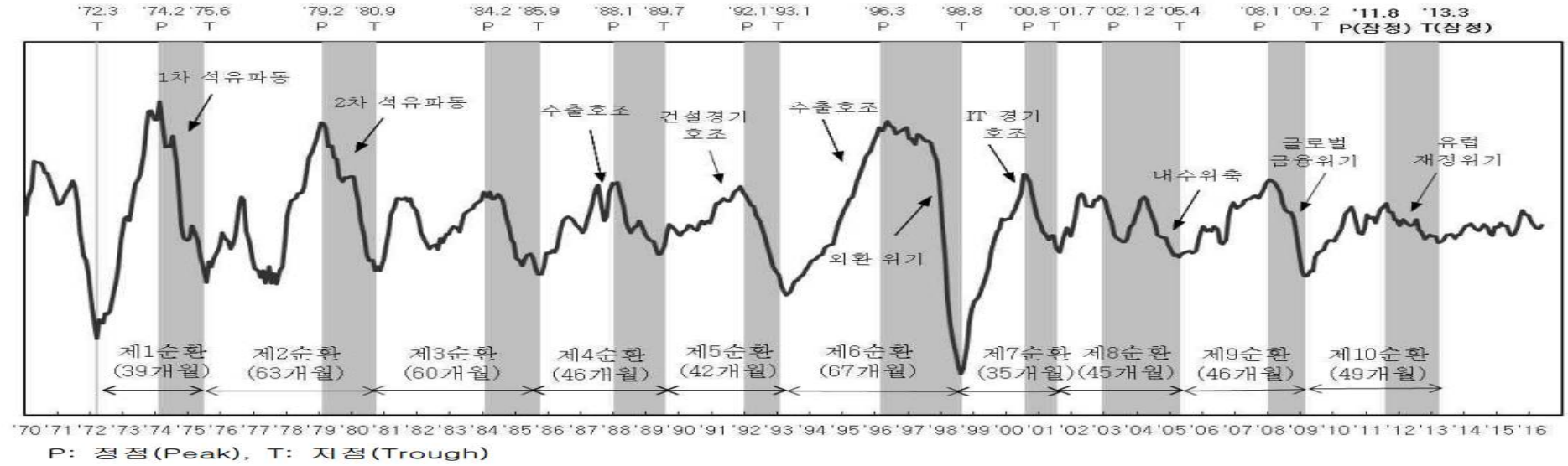


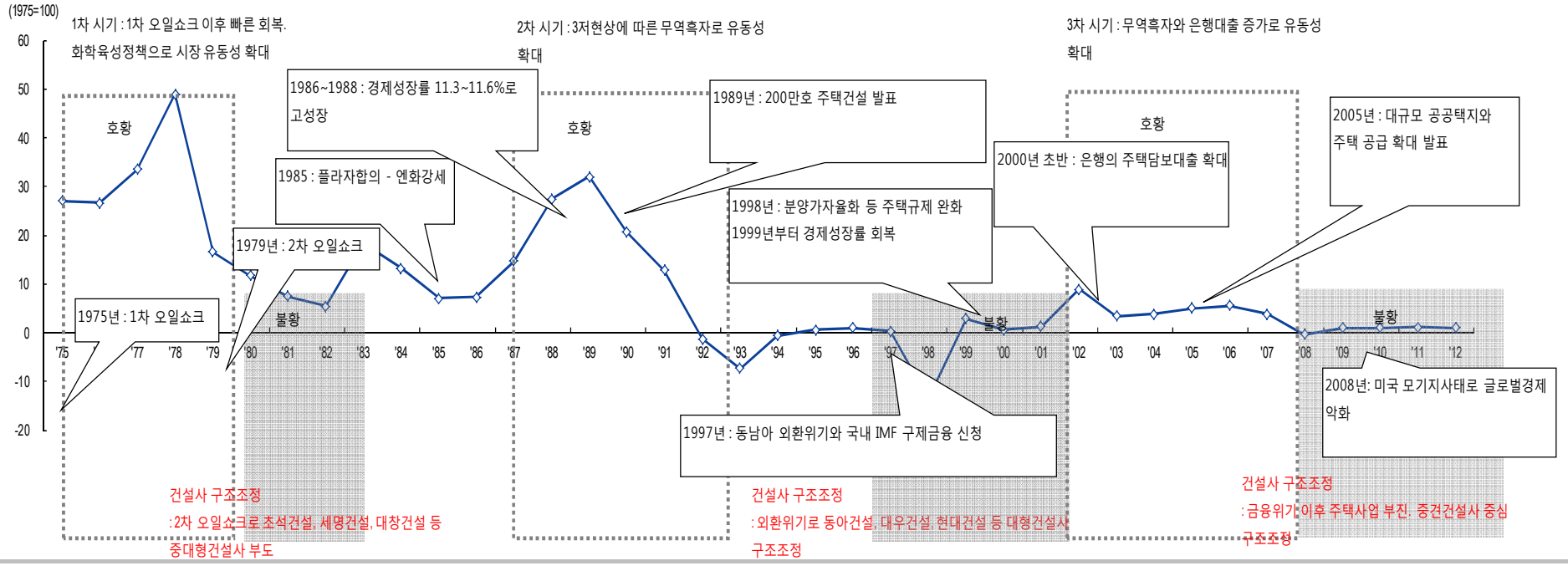
자료: 한국은행, NH금융연구소

- 2018년 해외수주는 전년비 12.5% 증가한 350억달러로 점차 회복를 보일 전망
- 다만 예상보다 개선폭은 부진. 아직 건설사 추가 손실과 저가 수주 환경이 지속되고 있기 때문
- 두바이 유가가 60달러 수준으로 회복하고, 중동 국가의 재정 집행 확대가 예상되어 수주 환경은 다소 개선 전망

- 해외건설의 서비스수지 악화로 국내 서비스 수지 악화 확대
- 관광서비스 수지 악화가 커지고 있어 정부의 해외수주 관련 활성화 정책 예상
- 건설사의 적극적인 금융지원 등에 대한 건의 필요

2. 2018년 건설시장 전망 – 국내 경제요인보다 외부 글로벌 경기 영향이 주요 변동 요인

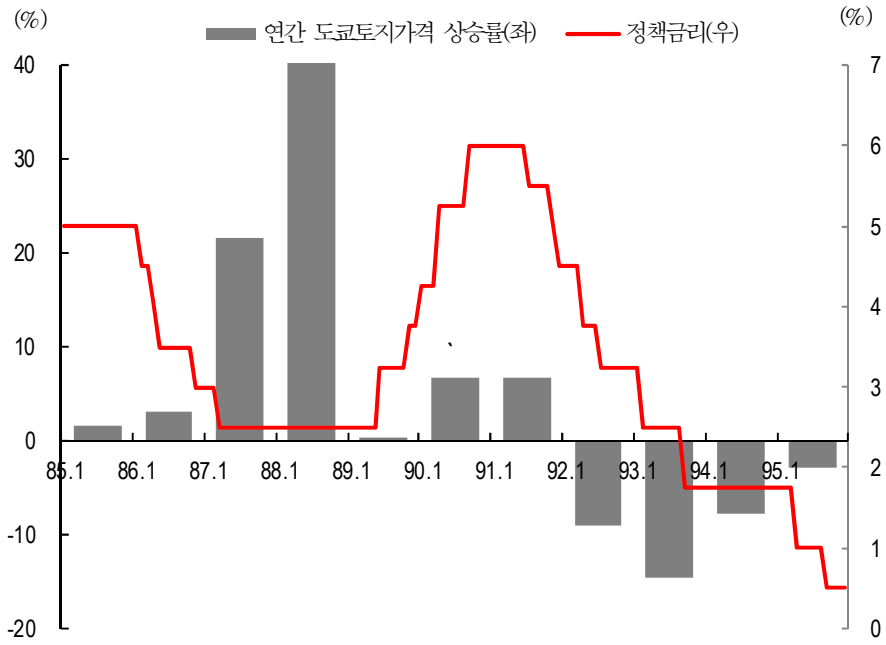




금리 인상 시기 마무리 국면이 주택가격 하락의 신호탄으로 작용?

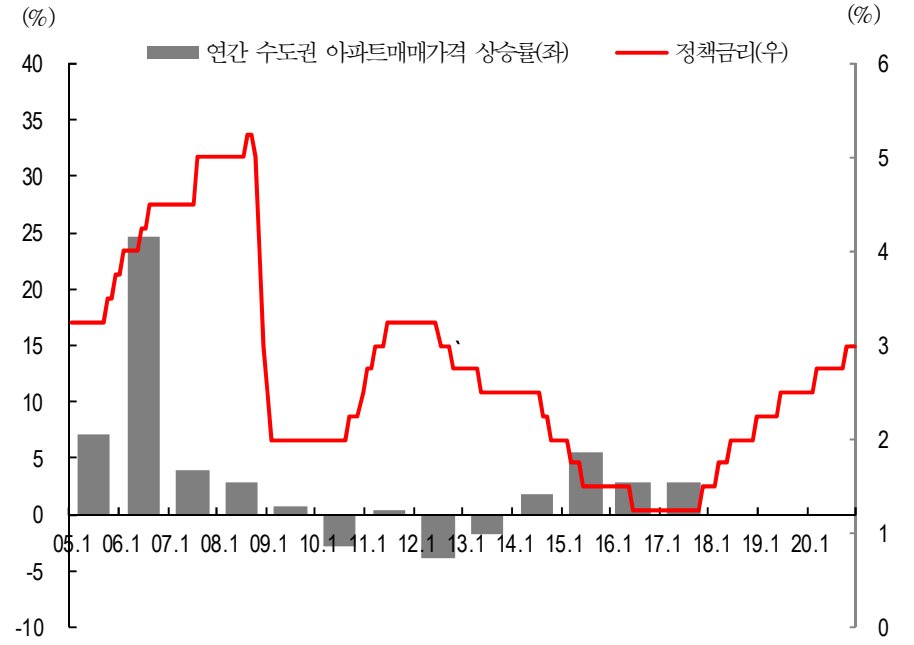
- 과거 아파트 매매가격과 정책금리의 연관성은 낮은 편. 이는 금리는 경기에 후행하기 때문
- 정책금리 인상으로 인한 부담은 초기에 있지만 금리 상승기 동안 주택가격도 동시에 상승. 금리 인상 = 경기 개선 의미
- 다만 정책금리 인상 마무리국면(경기 침체 진입)이 되면 주택가격 하락 진행되며 리스크 확대 국면 진입
- 예상보다 빠른 금리 인상 시 주택시장 악화 가속화 가능성 존재(일본의 실패)

일본 토쿄 토지가격 상승률과 정책금리 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

국내 수도권 아파트 매매가격 상승률과 정책금리 추이



자료: 일본 통계청

3. 시사점

2018년 건설업의 대내외 경영여건 – 글로벌 경기 개선에 따른 유동성 축소와 국내 금리 인상으로 국내 주택 시장 불확실성 확대

- (경제금융) 예상과 달리 선진국과 개발도상국의 경제성장률이 상향되면서 글로벌 경기 개선 진행. 국내외 설비투자 확대
  미국의 금리 추가 인상, 국내 가계대출에 대한 정부의 규제 강화와 금리 상승, 부동산 규제 강화
- (국내건설) 2018년 입주물량 증가 이슈, 정부의 부동산규제 강도 강화, 가계부채 축소 움직임, 재건축, 재개발 수주 경쟁 심화
- (해외건설) 유가 회복에도 저가 수주 환경 지속되며 인력 구조조정, 현안사업지 준공 지연과 손실 발생. 건설사의 보수적 입찰

	대내외 경영 여건	시사점
거시경제	– 2018년에도 미국, EU의 양호한 경제 성장률 지속 – 중국의 양호한 경제 성장과 동남아 도상국 경제 성장 – 유가 상승으로 중동 경제성장률 회복으로 발주 증가 – 국내외 설비투자 확대, 주택 관련 건자재 가격 상승	– 주택시장은 글로벌 경기 개선으로 금리 인상 악재에도 불구하고 분양시장은 당분간 양호한 흐름 유지 전망
금융시장	– 미국 금리 인상 지속(2018년에도 3회 인상 전망) – 한국도 금리 인상 예고. 2018년말까지 2.25%로 (4차례)인상 전망 – 국내 가계대출 축소에 따라 금융권의 산업 여신 확대 가능성	– 국내 주택시장 위기는 현 시점보다 2020년 이후 발생 가능성이 높아 리스크 관리 필요 - 수도권(?) – 수동적 수주산업으로 무리한 성장 전략 지양. 이익이 양호한 현 시점에서 안정적인 사업구조로 다각화와 재무역량 개선 필요 – 해외는 건설사별 경쟁력 공종 중심으로 특화. 기존의 시공 중심에서 자금 조달 역량 강화와 현지화 전략. 정부 지원 확대 건의

발표

2

2018년 건설산업 경기전망 (전문건설업 포함)

박선구 대한건설정책연구원 연구위원

2018년

건설산업 경기전망

(전문건설업 포함)

2017. 12. 6(수)

대한건설정책연구원

박선구 연구위원

parksungu@ricon.re.kr

CONTENTS

Ⅰ 국내·외 경제동향

Ⅱ 건설경기 동향

Ⅲ 건설산업 경기전망

Ⅳ 시사점 및 전략

Ⅰ 국내·외 경제동향

I 세계경제

2017년에 이어 2018년에도 경기개선세가 이어지며 주요국의 성장세는 지속될 전망

- 선진국이 안정적인 성장세를 지속하는 가운데 아세안, 인도, 브라질 등을 중심으로 신흥국의 성장세가 가속화될 전망

IMF, OECD 등 대부분의 기관들이 2018년 세계경제 성장세가 올해보다 확대될 것으로 전망

- 다만, 통화정책 측면에서 양적 긴축과 금리인상 등으로 인해 소비와 투자의 둔화 우려가 존재
- 보호무역 확산 등에 따른 불확실성 상존

〈주요 기관의 "세계경제 성장률" 전망〉

(단위: %)

구 분		전망시점	2016년	2017년e)	2018년e)
IMF	세계경제 (전체)	2017. 10	3.2	3.6	3.7
	선진국	2017. 10	1.7	2.2	2.0
	신흥국	2017. 10	4.3	4.6	4.9
OECD		2017. 9	3.1	3.5	3.7
World Bank		2017. 6	3.1	3.4	3.6
Global Insight		2017. 9	3.1	3.6	3.8
6개 IB 평균		2017. 9	3.1	3.7	3.8

자료: 한국은행, 경제전망보고서

I 주요국 경제

- 미국경제는 고용여건 개선, 민간소비 증가, 투자심리 개선 등에 따라 견고한 성장세를 이어갈 전망
- 유로지역 경제는 2017년에 비해 소폭 성장세가 줄어들 것으로 전망되나, 전반적으로 양호한 것으로 평가
- 일본경제는 올해가 고점으로 평가되며, 향후 완만한 하향 흐름으로 돌아설 것으로 전망
- 중국경제는 안정된 성장을 중시하는 정책으로 인해 향후 완만한 성장 둔화가 예상

〈미국 경제성장률 전망〉

구분	전망시점	2016	2017	2018
IMF	17. 10	1.5	2.2	2.3
OECD	17. 9		2.1	2.4
World Bank	17. 6		2.1	2.2
GL Insight	17. 10		2.2	2.4
71개 IB평균	17. 10		2.2	2.4
연준	17. 9		2.2	2.3

〈유로 경제성장률 전망〉

구분	전망시점	2016	2017	2018
IMF	17. 10	1.8	2.1	1.9
OECD	17. 9		2.1	1.9
World Bank	17. 6		1.7	1.5
GL Insight	17. 10		2.2	2.0
68개 IB평균	17. 10		2.1	1.8
ECB	17. 9		2.2	1.8

〈일본 경제성장률 전망〉

구분	전망시점	2016	2017	2018
IMF	17. 10	1.0	1.5	0.7
OECD	17. 9		1.6	1.2
World Bank	17. 6		1.5	1.0
GL Insight	17. 9		1.6	1.1
51개 IB평균	17. 10		1.5	1.1
일본경제센터	17. 10		1.6	1.2

〈중국 경제성장률 전망〉

구분	전망시점	2016	2017	2018
IMF	17. 10	6.7	6.8	6.5
OECD	17. 9		6.8	6.6
World Bank	17. 10		6.7	6.4
GL Insight	17. 9		6.8	6.5
8개 IB평균	17. 10		6.8	6.4
사회과학원	17. 10		6.8	–

자료: 한국은행, 경제전망보고서

I 한국경제

2018년 우리나라 경제성장률은 2.9%로 전망되며, 2017년에 비해 성장세가 소폭 둔화

- 2015년부터 2017년까지 이어지온 투자 주도의 성장흐름이 둔화될 전망

특히, 건설투자의 경우 민간 건축의 공급과잉, 정부의 부동산규제, SOC예산 감축 등으로 줄어들 전망

- 설비투자 역시 반도체, IT 등을 제외하면 증가세가 약해질 전망
- 다만, 민간소비는 재정지출 확대, 최저임금 인상, 공공고용 증가 등에 따라 회복세를 보일 전망

〈 한국경제 성장률 및 주요 거시변수 전망 〉

(단위 : %)

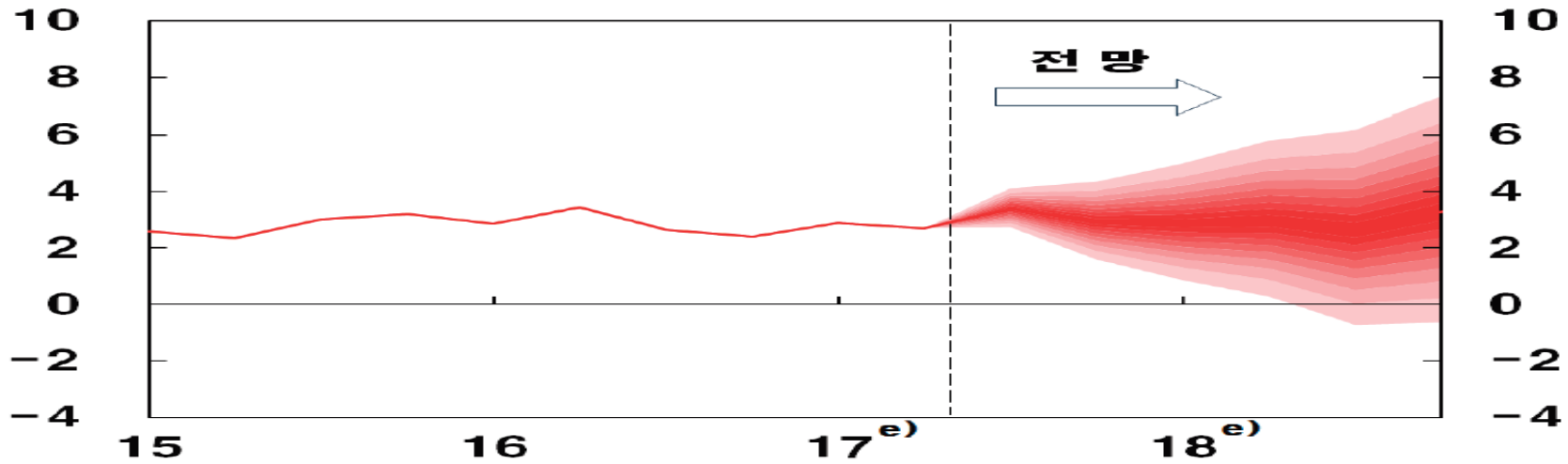
구 분	2016년	2017년e)			2018년e)		
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	2.8	2.8	3.2	3.0	2.9	3.0	2.9
민간소비	2.5	2.1	2.5	2.3	2.7	2.6	2.6
설비투자	-2.3	15.9	12.1	14.0	2.3	3.4	2.8
건설투자	10.7	9.4	4.9	6.9	0.3	0.1	0.2
지식재산생산물투자	2.3	2.6	3.1	2.9	3.2	2.9	3.0
상품수출	2.2	4.2	3.3	3.7	2.4	4.6	3.5
상품수입	3.6	9.3	5.0	7.1	2.1	4.8	3.4

자료: 한국은행, 경제전망보고서

2018년도 우리나라 경제의 상방/하방 리스크 요인

- 상방 리스크 요인: ① 세계 경제 회복에 따른 수출 및 설비투자 개선세 강화
  ② 사드갈등 완화에 따른 대중 교역여건 개선
  ③ 가계소득 증대 정책에 따른 소비회복세 확대 등
- 하방 리스크 요인: ① 미국 등 주요국과의 교역여건 악화
  ② 금리인상 등 통화정책 정상화로 인한 변동성 및 불확실성 확대
  ③ 북한관련 지정학적 리스크 고조에 따른 실물경기 위축 등

〈2018년 한국경제 GDP 성장률 예상 경로〉



자료: 한국은행, 경제전망보고서

II 건설경기 동향

II 건설업 성장률

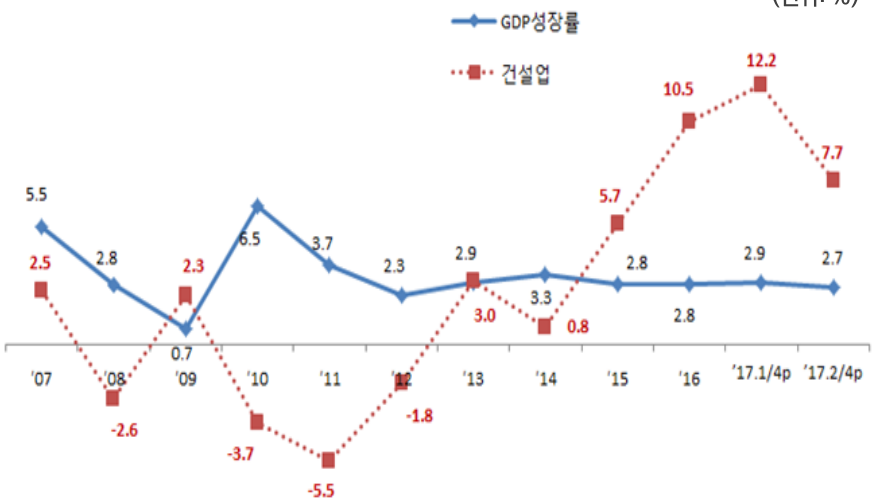
2014년 이전까지 건설업 성장률은 GDP성장률에 비해 크게 부진한 것으로 나타났으나, 2015년 이후 뚜렷한 회복세를 보이기 시작

- 2015년 건설업 성장률은 5.7%로 GDP성장률을 상회한데 이어, 2016년 10.5%, 2017년 2분기 7.7% 성장
- 2016년 건설업 매출액 증가율은 5.9%로 타 산업군에 비해 가장 높은 수준으로 나타남

다만, 건설업 성장률이 중장기적으로 지속되기는 쉽지 않은 상황이며, 건설투자 의존형 경제성장 구조에 대한 우려 역시 상당한 수준(한국은행, 산업연구원, 현대경제연구원 등)

〈경제성장률 및 건설업 성장률 추이〉

(단위: %)



자료: 대한건설협회

〈주요 산업별 매출액 증가율〉

(단위: %)

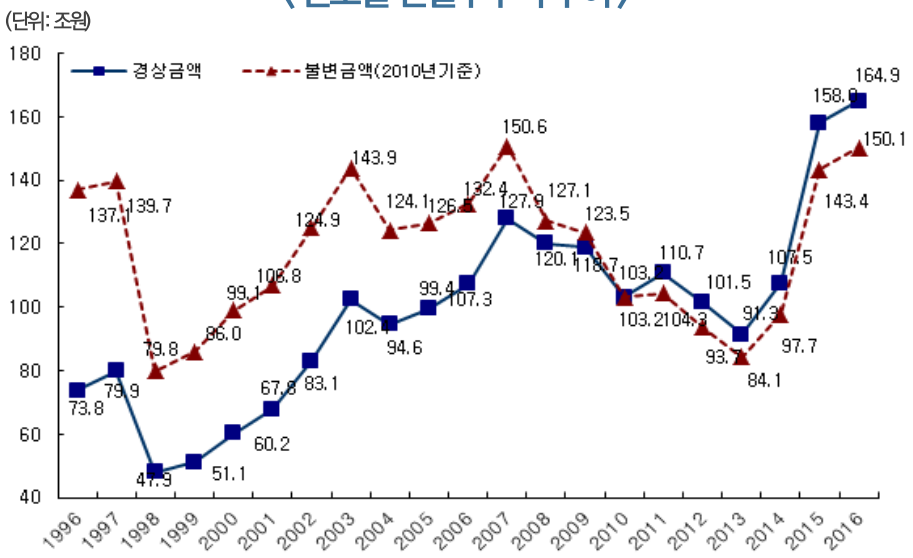
자료: 한국은행, 기업경영분석
현대경제연구원 재인용

건설수주는 최근 3년(2014년~2016년) 연속 큰 폭으로 증가하여 역대 최고치 경신

- 2013년: 91.3조원, 2014년: 107.5조원, 2015년: 158조원, 2016년: 164.9조원으로 매년 증가세
- 2016년 종합건설업 실적신고 기준 건설수주 역시 185조원으로 역대 최고치 기록

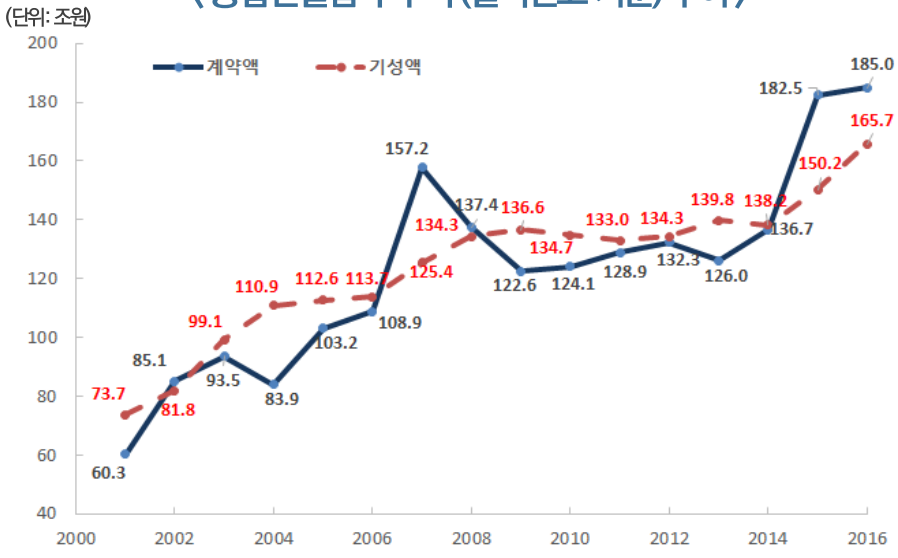
건설기성은 건설수주에 비해 하회하는 수준이나, 2016년 165.7조원으로 역대 최고치 기록

〈연도별 건설수주액 추이〉



자료: 대한건설협회

〈종합건설업 수주액(실적신고 기준) 추이〉



자료: 대한건설협회

최근 건설수주 증가는 민간 건축(주거용, 비주거용)이 주도

- 2014년에서 2016년까지 건설수주는 증가율은 민간부문이 평균 30%대를 상회(공공부문 9%대 증가)
- 공종별 건설수주는 토목에 비해 건축부문이 주도
- 특히, 2016년 주거용 건축 수주는 76조원으로 2013년 29.3조원에 비해 2.6배 증가

2017년 상반기 건설수주는 79.3조원으로 전년동기 대비 14.8% 증가하며 호조세 지속

〈연도별 발주자별 건설수주액〉

년 도	합 계 (억 원)	증감률(%)	공 공 (억 원)	증감률(%)	민 간 (억 원)	증감률(%)
'10	1,032,298	-13.0	382,368	-34.6	649,930	7.9
'11	1,107,010	7.2	366,248	-4.2	740,762	14.0
'12	1,015,061	-8.3	340,776	-7.0	674,285	-9.0
'13	913,069	-10.1	361,702	6.1	551,367	-18.2
'14	1,074,664	17.7	407,306	12.6	667,361	21.0
'15	1,579,836	47.0	447,329	9.8	1,132,507	69.6
'16	1,648,757	4.4	474,106	5.9	1,174,651	3.7
'17.6(누계)	792,798	14.8	226,232	20.9	566,566	12.6

자료: 대한건설협회, 주요 건설통계

〈연도별 공종별 건설수주액〉

년 도	합 계 (억 원)	증감률(%)	토 목 (억 원)	증감률(%)	건 축 (억 원)	증감률(%)	주거용	비주거용
'10	1,032,298	-13.0	413,806	-23.6	618,492	-4.2	316,139	302,353
'11	1,107,010	7.2	388,097	-6.2	718,913	16.2	387,054	331,859
'12	1,015,061	-8.3	356,831	-8.1	658,230	-8.4	342,953	315,277
'13	913,069	-10.1	299,039	-16.2	614,030	-6.7	292,912	321,118
'14	1,074,664	17.7	327,297	9.5	747,367	21.7	410,863	336,504
'15	1,579,836	47.0	454,904	39.0	1,124,932	50.5	676,829	448,103
'16.	1,648,757	4.4	381,959	-16.0	1,266,798	12.6	759,472	507,326
'17.6(누계)	792,798	14.8	237,597	46.1	555,201	5.2	317,446	237,755

자료: 대한건설협회, 주요 건설통계

건설수주

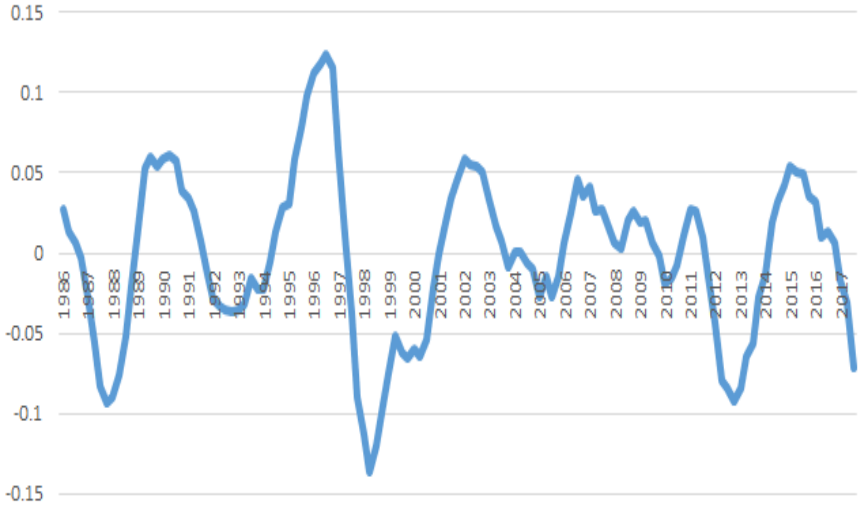
2017년 3분기 들어 국내 건설수주는 감소세 전환

- 2017년 3분기 건설수주액은 32.7조원으로 전년동기 대비 11.4% 감소
- 주택부문 건설수주가 14.1% 감소하며, 전체 건설수주 감소를 주도

건설수주는 2017년 하반기부터 줄어들기 시작하여 2018년 감소세가 심화될 것으로 전망

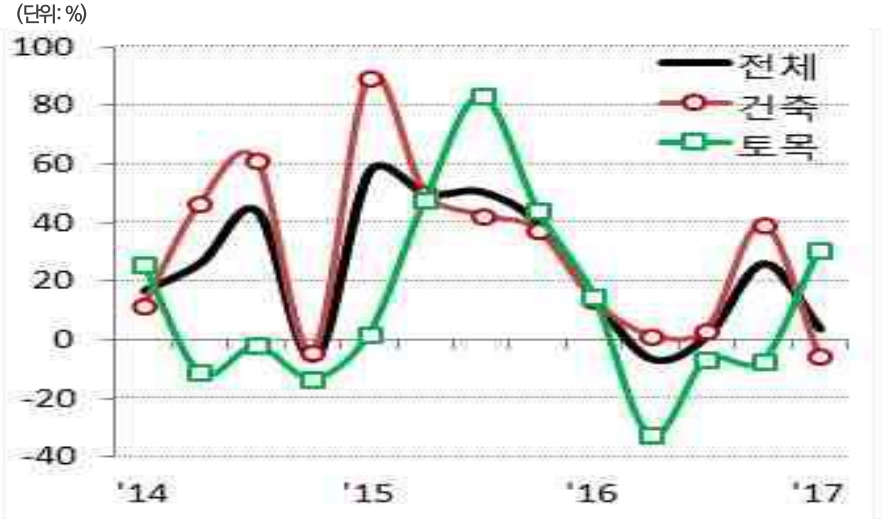
- SOC 예산 감소에 따른 토목부문의 부진이 예상되며, 그간 성장을 견인해 온 주택부문의 신규 수주도 감소될 것으로 판단

〈건설수주액 순환주기(HP필터)〉



주: 건설수주액 계절조정 및 이동평균

〈건설수주액 증가율 추이〉



자료: 현대경제연구원

II 건설투자

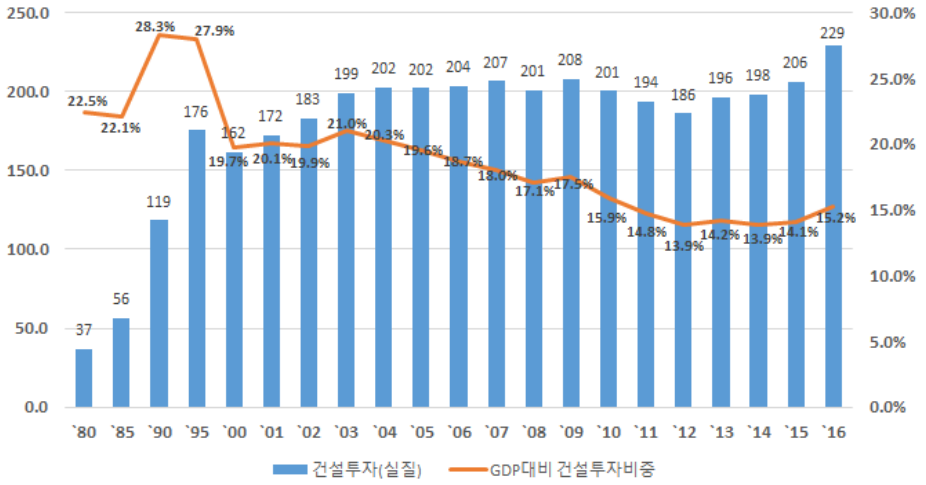
2013년 이후 건설투자의 호조세가 유지되고 있으며, 2015년 이후 크게 증가

- 2016년 건설투자액은 229조원으로 금액기준 역대 최고치 기록
- 건설투자 증가율은 2015년 6.6%, 2016년 10.7%, 2017년 상반기 9.4%로 크게 증가

2015년 이후 건설투자 증가는 국내 경제성장 기여율과 취업자 수 확대 등을 견인

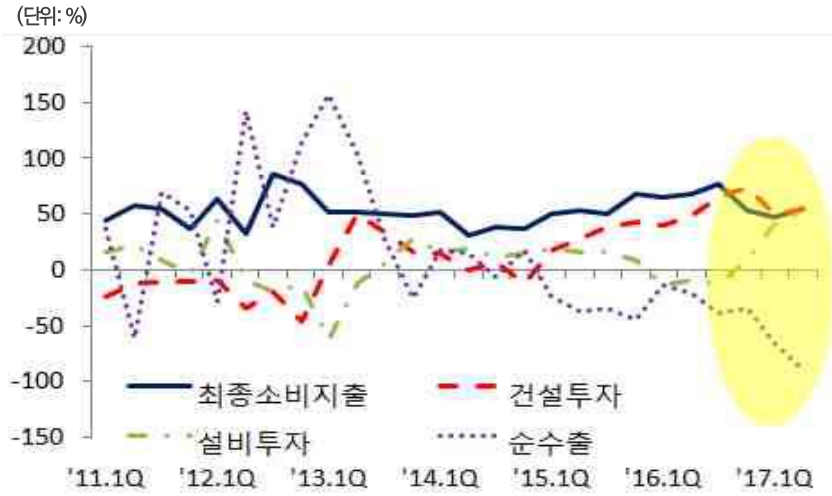
- 건설투자의 경제성장 기여율은 2017년 2/4분기 56%를 기록
- 건설업 취업자 증가 수 역시 2017년 2/4분기 15.7만 명으로 전체 취업 증감 기여율이 42.8%로 확대

〈연도별 건설투자액 추이〉



자료: 한국은행, 국민계정

〈주요 활동별 경제성장 기여율 추이〉



자료: 현대경제연구원

2015년 이후 건설투자 증가세는 주거용 및 비주거용 건축이 주도

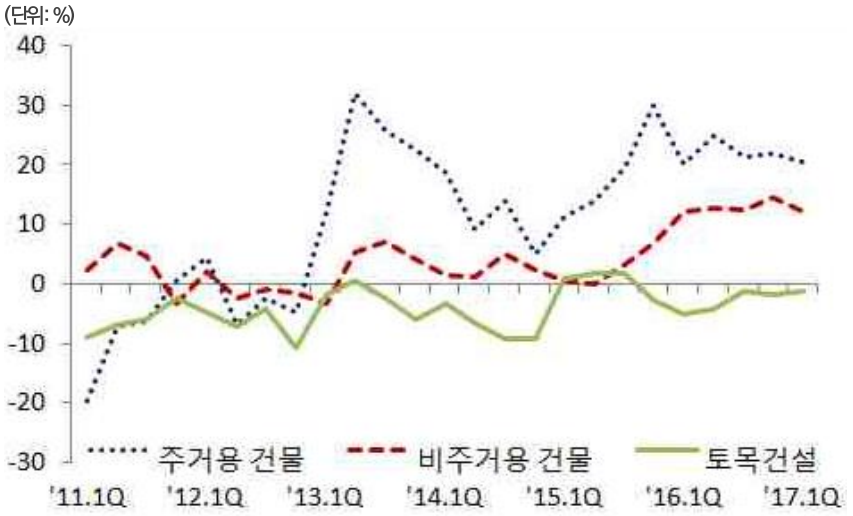
- 2015년 이후 주거용 건물의 증가세는 분기별 평균 20%대를 유지

2017년 3분기 건설수주는 감소세로 전환되었으나, 건설투자는 증가세 유지

- 2000년 이후 건설수주와 건설투자의 시차는 최소 2분기에서 최대 2년 수준

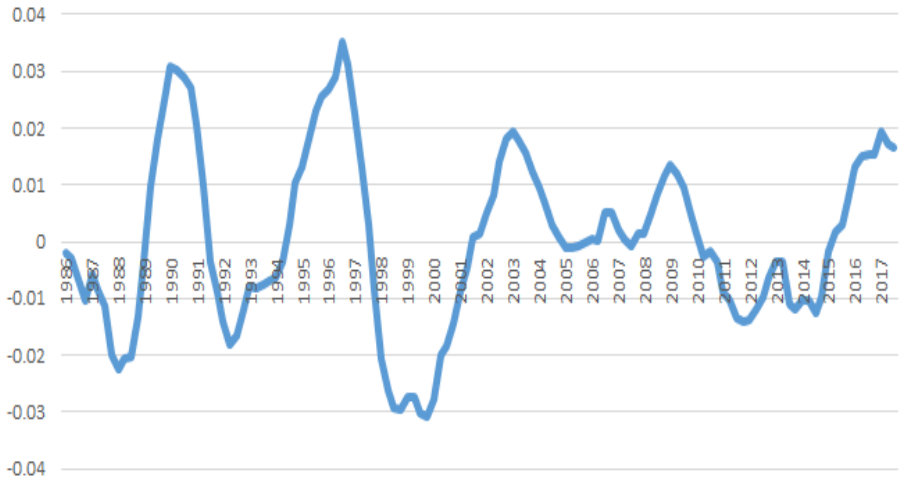
건설투자 증가세는 2018년 상반기까지 이어질 것으로 보이나, 2018년 하반기 이후 부진 예상

〈공종별 건설투자 증가 추이〉



자료: 현대경제연구원

〈건설투자액 순환주기(HP필터)〉



주: 건설투자액 계절조정 및 이동평균

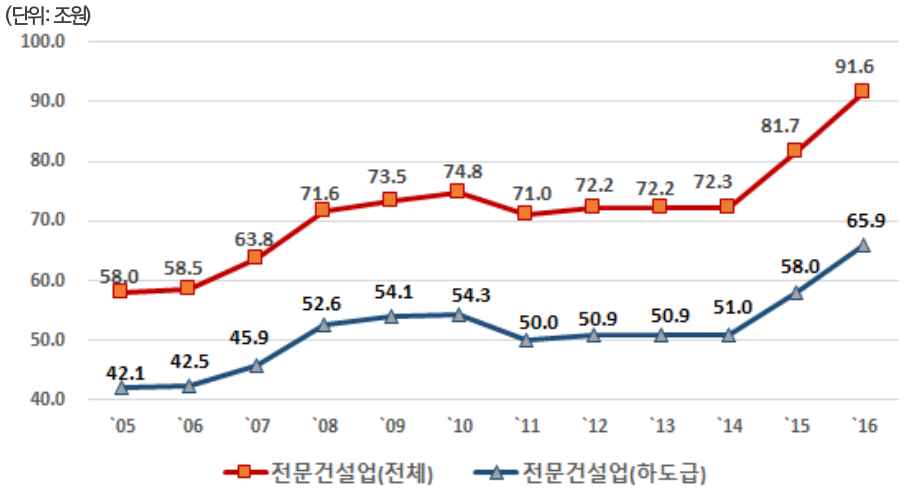
전문건설업은 1975년 단종공사업으로 제도화된 이후 폭발적인 성장세를 시현

- 건설산업의 전문화, 분업화로 인해 2000년대 중반까지 성장세 지속
- 2010년을 기점으로 전문건설업 성장세가 둔화되었으나, 최근 건설시장 호조로 계약액이 크게 증가

2016년 전문건설업 실적신고 기준 계약액은 91.6조원에 육박 (하도급: 65.9조원, 원도급: 25.7조원)

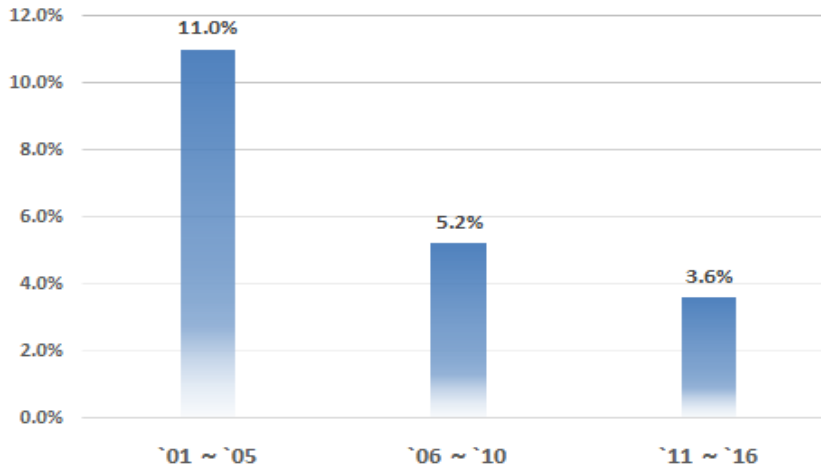
- 다만, 계약액 증가와 더불어 전문건설업 신규 진입 역시 늘어나 업체당 계약액은 18억원에 불과

〈 전문건설업 계약액 추이 〉



자료: 대한전문건설협회

〈 전문건설업 기간별 연평균 성장률 〉



자료: 대한전문건설협회

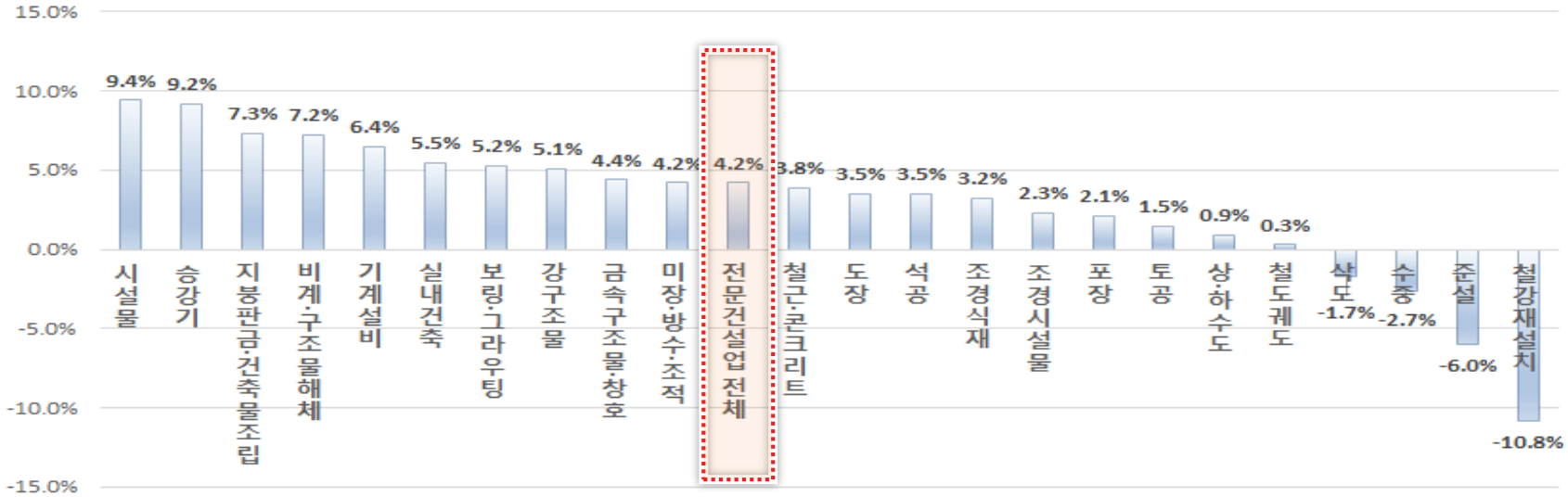
최근 약 10년간(2005년~2016년) 전문건설업 연평균성장률(CAGR)은 4.2%로 분석

- 업종별 연평균성장률은 시설물유지관리업이 9.4%로 가장 높고, 다음으로 승강기(9.2%), 지붕판금(7.3%), 비계(7.2%) 등
- 반면, 연평균성장률이 가장 낮은 업종은 철강재설치(-10.8%), 준설(-6%), 수중(-2.7%) 등으로 분석

건설경기를 반영하듯 건축위주 업종의 성장세가 높고, 토목위주 업종의 성장세는 상대적으로 부진

- 향후 전문건설업은 업종별로 차별적인 흐름을 보일 것으로 전망

〈 전문건설업 업종별 연평균 성장률(2005년~2016년) 〉



자료: 대한전문건설협회

III 건설산업 경기 전망

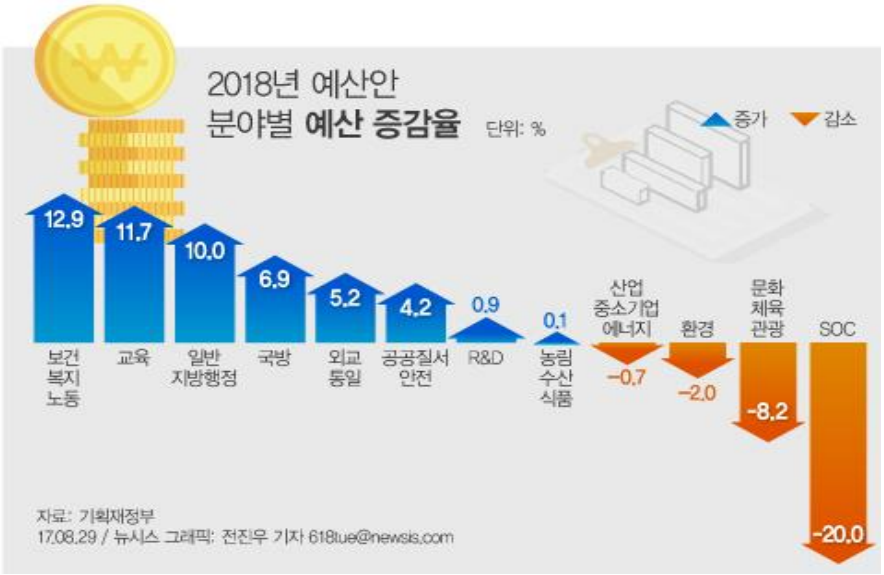
Ⅲ 건설경기 전망의 고려사항 – SOC 예산

2018년 SOC 예산은 전년대비 20%(4.4조원) 감소한 17.7조원

- 국토교통부 소관 SOC 예산 역시 전년대비 23% 감소한 14.7조원
- 정부의 SOC분야 지출 구조조정에 따라 2018년 분야별 예산안 가운데 가장 큰 폭으로 감소
- 도시재생 분야를 제외한 전 부문 감소 (철도분야 -34%, 도로 -26.3%, 항공 -12.5%, 수자원 -7.4% 등)

SOC 예산에 큰 영향을 받는 공공부문 및 토목부문의 부정적 영향 예상

〈2018년도 분야별 예산안〉



〈2018년 SOC 예산안 세부 계획〉

(단위: 억원)

구 분	'17	'18안	비고
○ 도로	74,089	54,424	· 국도 건설(2.7 → 1.8조)
○ 철도, 도시철도	71,437	47,143	· 일반철도 건설(4.4 → 2.0조)
○ 해운·항만	17,607	17,021	· 항만개발 및 관리(1.5 → 1.3조)
○ 수자원	18,108	16,762	· 하천관리 및 홍수예보(1.6 → 1.5조)
○ 지역 및 도시	12,028	15,536	· 도시정책(0.2 → 0.5조)
○ 물류, 항공, 산단	28,086	26,272	· 산업단지(0.5 → 0.3조)
합 계	221,354	177,159	△20.0% 감소

자료: 기획재정부

Ⅲ 건설경기 전망의 고려사항 – SOC 예산

정부의 SOC 분야 구조조정과 투자 효율화 방침에 따라 2019년 이후에도 SOC 예산은 지속적 감소

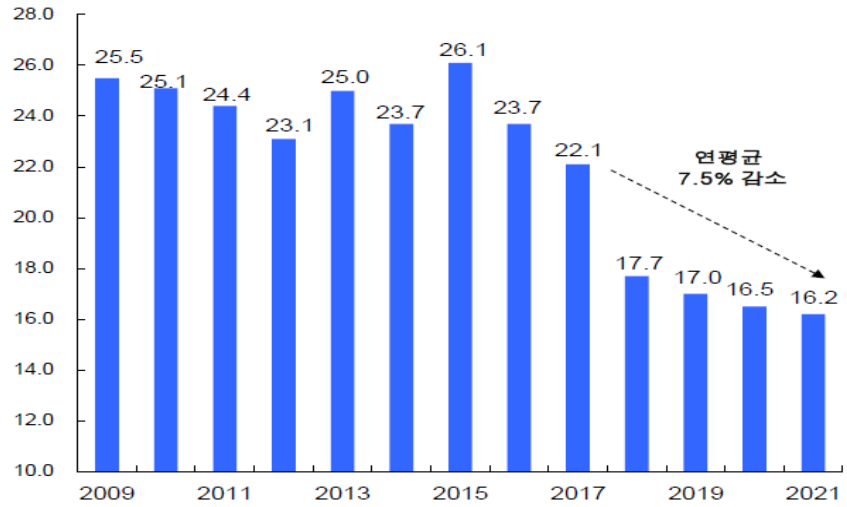
- 신규 건설사업 최소화 및 기존 발주된 계속 사업 위주 투자 방침
- 향후 SOC 투자는 도시재생, 안전, 유지보수, 4차 산업혁명 등 미래 대응 분야에 집중될 것으로 판단

다만, SOC 예산 미집행 이월금액과 국민주택 기금 감안시 예산 감소에 따른 부정적 영향 완화 여지

- SOC 이월금액: 약 2.7조원, 국민주택 기금: 2017년(21.2조원) → 2018년(23.8조원)

〈중장기 SOC 분야 투자 계획안〉

(단위: 조원)



자료: 기획재정부, 한국건설산업연구원 재인용

〈2018년 국토교통부 예산안〉

구 분	2017년	2018년(안)	증감(증감률)
국토교통 SOC*	19조 600억	14조 7,000억	4조 3,600억↓(-23%)
주거급여 등 복지	1조 600억	1조 2,100억	1,500억↑(+14%)
국민주택기금	21조 2,000억	23조 8,000억	2조 6,000억↑(+12%)
총 예산	**41조 3,200억**	**39조 7,100억**	**1조 6,100억↓(-3.9%)**

*: 국토교통 SOC는 해양수산부의 항만 등이 제외된 예산

자료: 국토교통부

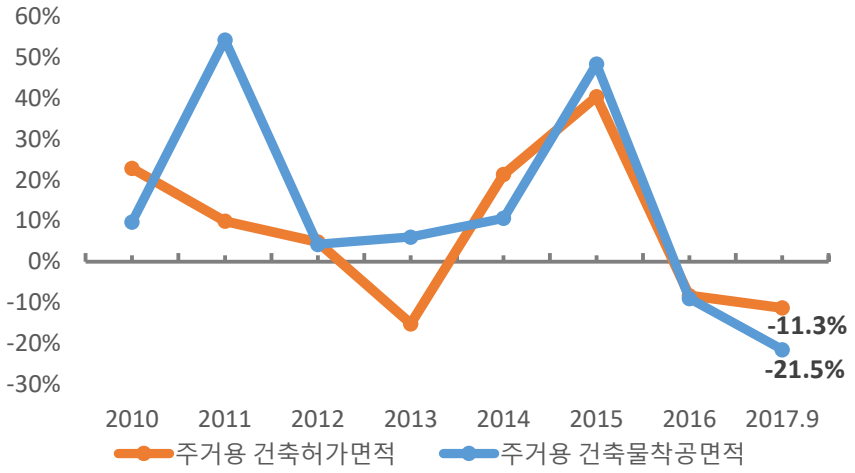
Ⅲ 건설경기 전망의 고려사항 – 주거용 건축

주거용 건축 부문은 2016년부터 선행지표인 허가면적, 착공면적, 수주 등이 감소세를 보이며 둔화

- 주거용 건축허가면적은 2015년 40.3%로 크게 증가한 이후 2016년 -8.3%, 2017년 9월 -11.3%로 연속 감소
- 주거용 건축물 착공면적 역시 2017년 9월 전년동기대비 -21.5% 감소
- 2017년 아파트 분양실적은 37만호 수준으로 2015년(51.9만호)과 2016년(45.1만호) 수준 하회

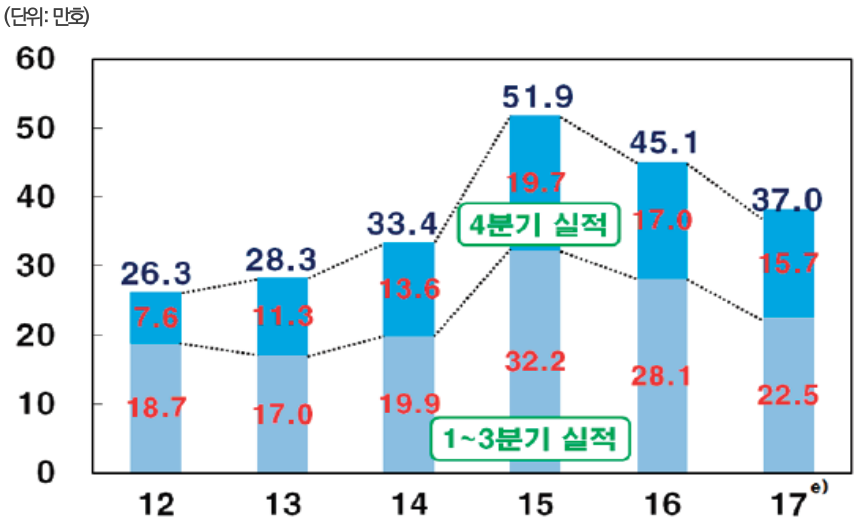
주택가격 안정화 정책, 가계부채 억제책, 금리인상 등에 따라 주거용 건축의 위축세가 가속화될 가능성 존재

〈주거용 건축 허가 및 착공 면적 증가율〉



주: 전년동기대비
자료: 한국은행, 경제전망보고서

〈아파트 분양 물량 추이〉



자료: 부동산 114, 한국은행 자료 재인용

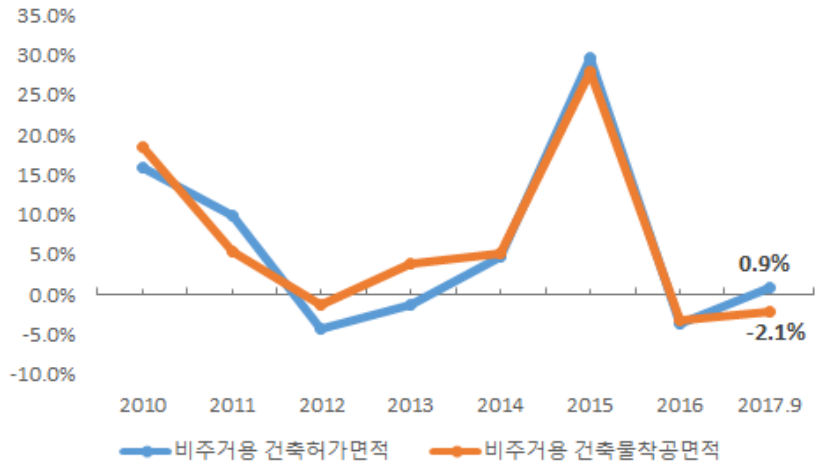
Ⅲ 건설경기 전망의 고려사항 – 비주거용 건축

비주거용 건축 부문 역시 2016년부터 허가면적, 착공면적 등의 증가폭이 크게 축소

- 비주거용 건축허가면적은 2015년 29.7%에서 2016년 -3.6%, 2017년 9월 0.9%로 증가폭 축소
- 비주거용 건축물 착공면적 역시 2015년 이후 감소하며, 20147년 9월 전년동기대비 -2.1% 수준
- 오피스텔 분양물량은 2017년 3분기까지 상승세를 보였으나, 4/4분기 감소 예상

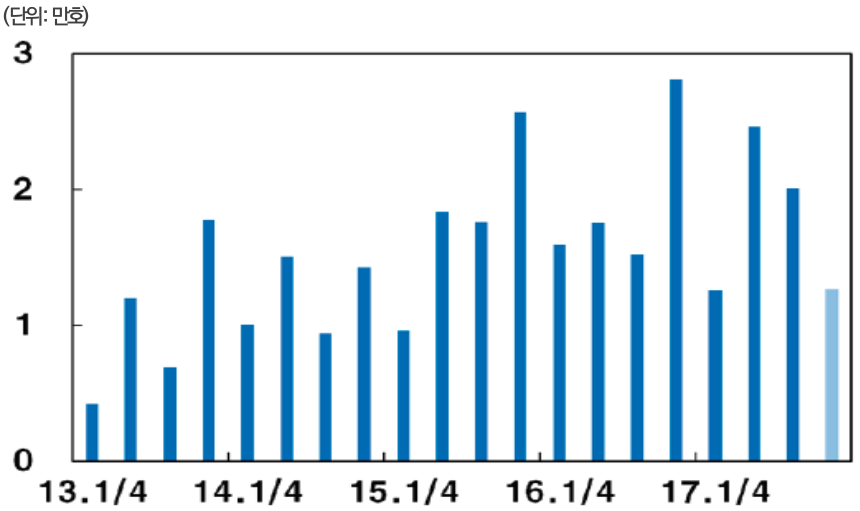
2015년 이후 오피스텔 등을 중심으로 물량 공급이 상당하여 향후 증가세가 둔화될 전망

〈비주거용 건축 허가 및 착공 면적 증가율〉



주: 전년동기대비
자료: 한국은행, 경제전망보고서

〈오피스텔 분양 물량 추이〉



주: 2017. 4/4분기는 계획 기준
자료: 부동산 114

Ⅲ 건설경기 전망의 고려사항 – 토목

토목부문은 SOC 예산 감소, 대형 사업 마무리 등에 따라 부진 예상

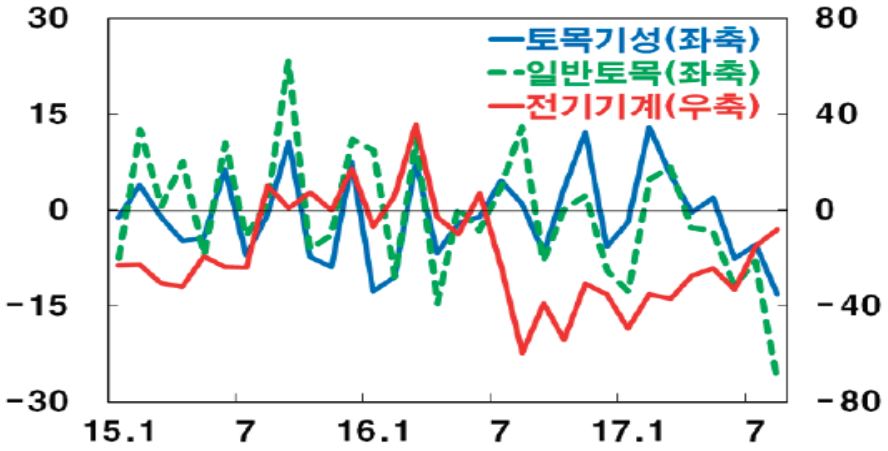
- 동계올림픽 관련 사업이 마무리
- 도로, 철도, 항만 등 정부 SOC 예산 감소에 따라 일반 토목 부진이 지속될 전망

향후 토목부문에 긍정적 요인으로 작용할 문재인 정부 공약사업은 2020년 이후 활성화될 전망

- 수도권 광역급행철도: 총사업비 14조원, 김해신공항: 총사업비 6조원, 춘천–속초 전철: 총사업비 2조원 등

〈일반토목 및 전기기계 기성 추이〉

(단위: %)



주: 전년동기대비
일반토목은 철도 및 도로, 전기기계는 발전소를 각각 포함
자료: 통계청, 한국은행 재인용

〈문재인 정부 주요 지역 공약〉

경기	- 경기 남부 4차 산업혁명 선도 - 혁신 클러스터 조성 - GTX 노선 조기 착공 - DMZ 힌빈도 생태평화벨트 조성 - 한반도 DMZ 통일 관광 특구	인천	- 해경 부활시켜 인천 환원 - 인천~개성공단~해주 서해평화협력벨트조성 - 영종~청라 제3연륙교 조기 착공
		대전	- 4차 산업혁명 특별시 육성 - 도시철도 2호선 트램조기착공지원
세종	- 국회 분원 설치 - 서울~세종 고속도로 조기 완공 - 정밀신소재산업 중심의 국가산업단지 조성	강원	- 평창 동계올림픽 성공 개회 위해 제1국정과제 선정 - 제천~삼척 간 ITX 철도 신설
충북	- 청구 국제공항 중부권 거점공항 육성 - 오송 · 충주 바이오헬스 혁신융합벨트 구축	충남	- 장항선 복선화 사업 - KTX천안아산역 역세권 R&D집적지구 개발
대구	- 통합신공항 건설 지원 - 대구~광주 내륙철도 건설 - 국제 물 산업 허브도시 육성	부산	- 동남권 관문 공항 및 공항복합도시 건설 - 한국해양선박금융공사 설립
경북	- 김천혁신도시 첨단산업클러스터 구축지원 - 동해안 친환경 신재생에너지 클러스터구축	경남	- 남부내륙철도 조기착공 - 항공정비산업단지, 항공우주특화단지 조성
전북	- 아시아스마트농생명클러스터 조성 - 국가주도 새만금 사업추진 - 탄소밸리조성	전남	- 해양에너지 복합발전플랜트 육성 - 차세대 국가우주항공산업 거점 육성 - 무안국제공항 서남권 거점 공항 육성
광주	- 아시아문화중심도시조성 - 미래자동차 산업육성	제주	- 4 · 3 사태 완전한 해결 - 제2공항, 신항만 조기 완공

자료: 한화투자증권

Ⅲ 건설경기 전망 – 건설수주

2018년 국내 건설수주는 전년대비 12.2% 감소한 138조원 전망

- 2017년 건설수주는 2016년 대비 3.2% 감소한 160조원 전망
- 2018년 건설수주 감소세가 심화될 것으로 예상되며, 민간 건축부문(주거용)비주거용)의 부진이 주요 요인

〈 2018년 건설경기 전망 – 건설수주 〉

구 분		2015년	2016년	2017년(E)			2018년(E)
				상반기	하반기(E)	연간(E)	
발주자별	공공	44.7조원 (9.8%)	47.4조원 (6.0%)	22.6조원 (20.9%)	25.2조원 (-12.2%)	47.8조원 (0.8%)	42.6조원 (-10.8%)
	민간	113.3조원 (69.7%)	117.5조원 (3.7%)	56.7조원 (12.6%)	55.2조원 (-17.7%)	111.9조원 (-4.8%)	95.6조원 (-14.6%)
공종별	토목	45.5조원 (39.0%)	38.2조원 (-16.0%)	23.8조원 (46.1%)	20.1조원 (-8.2%)	43.9조원 (14.9%)	41.0조원 (-6.6%)
	건축	112.5조원 (50.5%)	126.7조원 (12.6%)	55.5조원 (5.2%)	60.3조원 (-18.4%)	115.8조원 (-8.6%)	97.2조원 (-16.1%)
합 계		**158.0조원 (47.0%)**	**164.9조원 (4.4%)**	**79.3조원 (14.8%)**	**80.4조원 (-16.1%)**	**159.7조원 (-3.2%)**	**138.2조원 (-12.2%)**

Ⅲ 건설경기 전망 – 건설투자

2018년 건설투자는 전년대비 1% 증가 전망

- 2017년 건설투자는 7.4% 증가할 것으로 예상되며, 2018년 주거용 투자를 중심으로 둔화세가 심화될 전망
- 타 기관 건설투자 전망은 한국은행 0.2% 증가를 비롯하여 −1.8%~0.5% 수준

건설투자는 건설수주에 비해 6~8분기 후행하는 것으로 분석되어, 2019년 이후 본격적 감소가 예상

〈 2018년 건설경기 전망 – 건설투자 〉

구 분	2015년	2016년	2017년			2018년(E)		
			상반기	하반기(E)	연간(E)	상반기	하반기	연간
한국은행(10월)	6.6%	10.7%	9.4%	4.9%	6.9%	0.3%	0.1%	0.2%
현대경제연구원(9월)	6.6%	10.7%	9.4%	2.1%	5.5%	-0.4%	0.6%	0.1%
LG경제연구원(10월)	6.6%	10.7%	9.4%	5.1%	7.1%	1.3%	-2.3%	-0.6%
국회예산정책처(9월)	6.6%	10.7%	9.4%	-	6.3%	-	-	-1.8%
한국건설산업연구원(11월)	6.6%	10.7%	9.4%	5.0%	7.0%	-	-	0.5%
대한건설정책연구원	6.6%	10.7%	9.4%	5.8%	7.4%	1.5%	0.6%	1.0%

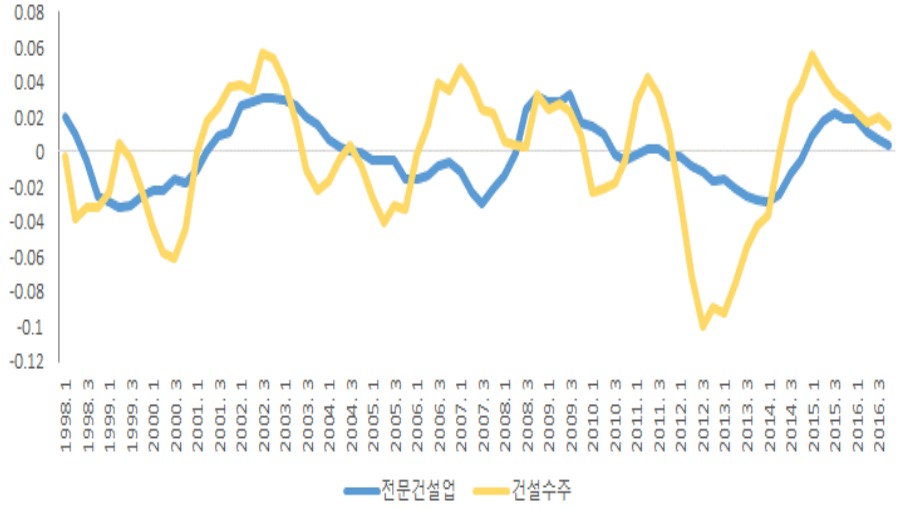
Ⅲ 전문건설업 전망의 고려사항

전문건설업 경기는 일반 건설업 경기와 동행 또는 후행관계

- 전문건설업은 건설기성과 건설투자에 동행, 건설수주에 4~6분기 후행
- 전문건설업은 건설투자, 건설기성과 높은 상관관계
- 전문건설업 계약보증액과 계약액의 동행성 및 높은 상관관계

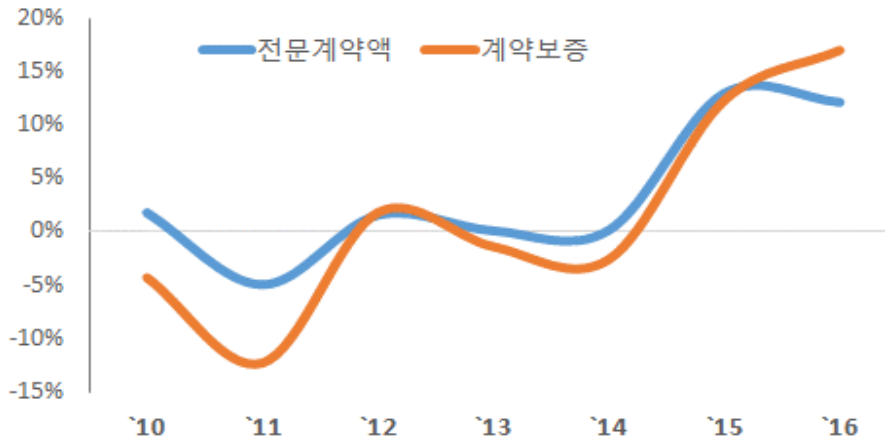
종합건설업의 건설수주 변화에 따른 하도급 물량 변화 패턴 등 고려

〈전문건설업과 건설수주의 순환주기〉



주: HP필터, 4분기 이동평균
자료: 대한전문건설협회, 대한건설협회

〈전문건설업 계약액 및 계약보증 추이〉



주: 전년동기 대비 증감률
자료: 대한전문건설협회, 전문건설공제조합

Ⅲ 전문건설업 전망 – 계약액

2018년 전문건설업 계약액은 전년대비 1.8% 감소한 94.1조원 전망

- 원도급: 3.7% 감소 25.6조원, 하도급: 1% 감소 68.5조원
- 2017년 전문건설업 계약액은 2016년 대비 4.6% 증가한 95.8조원 예상

전문건설업 계약액은 건설수주 둔화의 시차에 따라 2019년 이후 감소폭이 확대될 것으로 전망

- 다만, 건설수주와 건설기성에 비해 변동폭이 적을 것으로 판단

〈 2018년 전문건설업 도급별 계약액 전망 〉

구 분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년(E)	2018년(E)
도급별	원도급	21.3조원 (1.0%)	21.3조원 (0.3%)	21.3조원 (0.0%)	23.7조원 (11.1%)	25.7조원 (8.5%)	26.6조원 (3.5%)	25.6조원 (-3.7%)
	하도급	50.9조원 (1.8%)	50.9조원 (0.0%)	51.0조원 (0.2%)	58.0조원 (13.7%)	65.9조원 (13.6%)	69.2조원 (5.0%)	68.5조원 (-1.0%)
합 계		**72.2조원 (1.6%)**	**72.2조원 (0.1%)**	**72.3조원 (0.1%)**	**81.7조원 (13.0%)**	**91.6조원 (12.1%)**	**95.8조원 (4.6%)**	**94.1조원 (-1.8%)**

Ⅲ 전문건설업 전망 – 업종

전문건설업 업종 중 계약액 기준 2조원을 상회하는 10개 업종에 대해 2018년 업종 전망

↘ 전문건설업 업종별 계약액 전망은 전반적인 건설경기와 함께 원/하도급, 건축/토목관련, 선행/후행공종 등을 종합적으로 고려

〈 2018년 전문건설업 업종별 계약액 전망 〉

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년(E)	2018년(E)
철근·콘크리트	12.4조원	12.3조원	13.6조원	16.5조원	18.7조원	20.1조원 (7.7%)	19.6조원 (-2.2%)
실내건축	7.3조원	7.9조원	8.3조원	9.1조원	10.8조원	11.8조원 (9.5%)	11.9조원 (1.0%)
토공	10.9조원	9.6조원	8.8조원	10.0조원	10.4조원	10.4조원 (0.0%)	10.2조원 (-1.6%)
금속구조물·창호	6.1조원	6.5조원	6.0조원	7.0조원	7.8조원	8.4조원 (8.2%)	8.4조원 (0.6%)
미장·방수·조적	2.6조원	3.1조원	3.2조원	3.6조원	4.2조원	4.6조원 (8.9%)	4.6조원 (0.0%)
시설물	3.0조원	3.1조원	2.9조원	3.6조원	4.0조원	4.4조원 (10.0%)	4.5조원 (3.0%)
강구조물	3.0조원	2.5조원	2.5조원	2.7조원	3.2조원	3.3조원 (3.8%)	3.2조원 (-3.0%)
상·하수도	2.9조원	2.7조원	2.5조원	2.8조원	3.0조원	2.9조원 (-3.7%)	2.7조원 (-5.0%)
비계·구조물해체	1.6조원	1.4조원	1.5조원	1.9조원	2.2조원	2.3조원 (6.4%)	2.2조원 (-3.2%)
조경식재	1.9조원	2.0조원	1.8조원	1.8조원	2.0조원	2.1조원 (5.0%)	2.0조원 (-5.0%)

Ⅳ 시사점 및 전략

Ⅳ 시사점

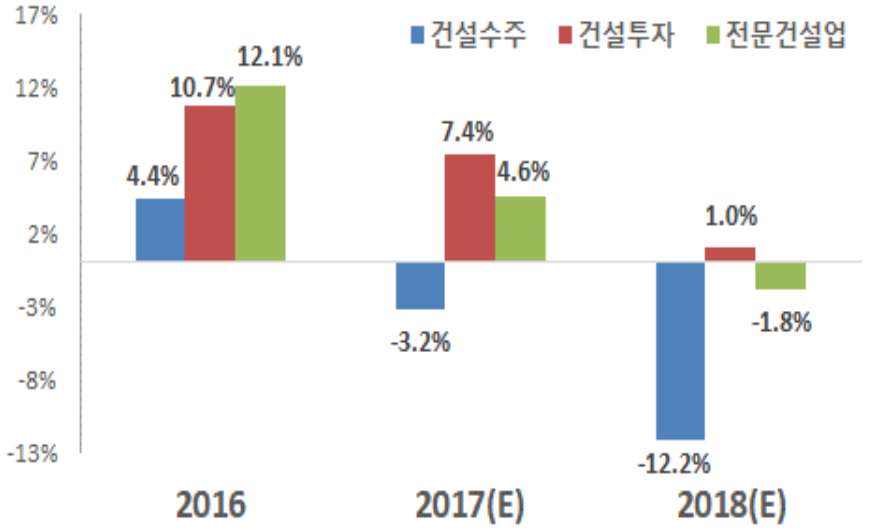
2015년부터 이어진 건설업 호황국면이 마무리되며, 2018년 건설경기는 후퇴기 진입 전망

- 건설수주, 건축허가 및 착공면적 등 대표 선행변수는 이미 2017년 들어 감소세
- 건설투자, 전문건설업 계약액 등 동행지표는 2017년 하반기 들어 증가세 둔화

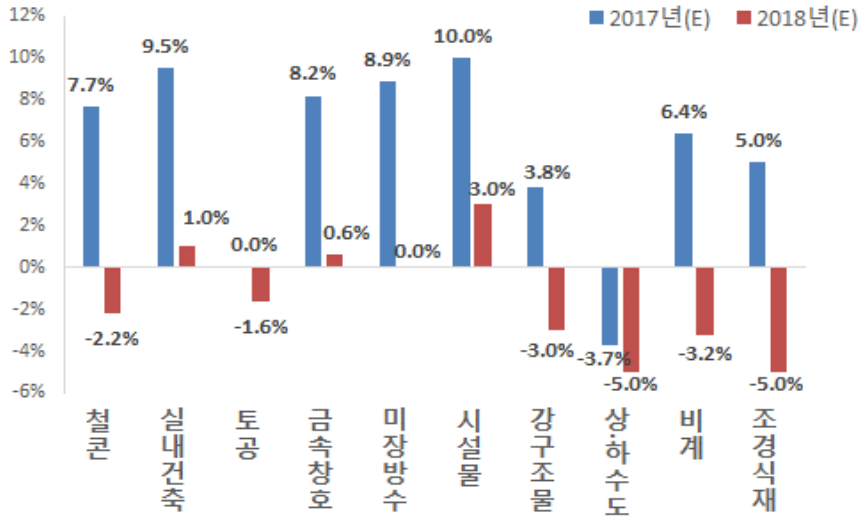
전문건설업은 2017년까지 성장세를 지속할 것으로 전망되나, 2018년 계약액 감소

- 건축/토목중심 업종, 건설 프로세스 상 선/후행 업종에 따라 차별적인 흐름이 예상

〈건설수주, 건설투자, 전문건설업 전망 결과〉



〈전문건설업 업종별 전망 결과〉

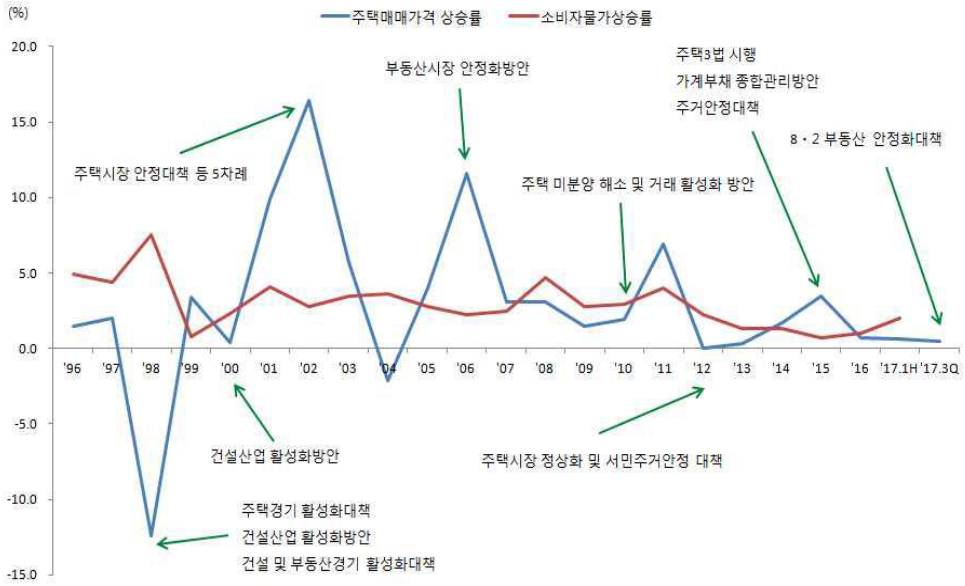


Ⅳ 시사점

2018년 건설경기는 대내외 경제상황 및 정책 등에 따라 변동성이 더욱 커질 우려 상존

- SOC 예산 감소에 따른 공공/토목부문 수주 감소
- 부동산 안정화 정책과 가계부채억제책에 따라 주택수요 감소 가능성 존재
- 금리인상에 따른 수요자/공급자 금융조달 제한 (미국: 2018년 기준금리 인상 3~4회 가능성)

〈정부별 부동산정책과 주택가격 상승률〉



자료: 한국감정원, 산업은행 재인용

〈한국과 미국의 기준 금리 추이〉

자료: 연합뉴스

Ⅳ 기업 전략

2018년은 건설투자, 건설기성에서 나타나는 통계적 성장세에 비해 건설수주 감소에 따른 체감경기 악화가 부각될 것으로 판단. 따라서 개별 기업은 선제적 구조조정과 위험관리가 절대적으로 요구

- 개별 기업은 선제적 구조조정과 위험관리가 선택이 아닌 필수

건설경기 침체에 따른 물량부족 현실화 → 수주경쟁 치열 → 수주잔고 확보 노력

- 저가수주 지양, 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실경영 추구

건설수주 물량 부족 → 신시장 및 미래 유망분야 준비

- 건설수주 감소세가 몇 년간 지속될 가능성 점증
- 기존 건설시장을 대체할 수 있는 신시장(해외) 및 미래 유망분야(4차 산업혁명 접목분야 등) 진출 추진
- 특히, 국제유가 상승 등에 따라 2018년 이후 산유국을 중심으로 발주 물량 증가 예상

선택과 집중을 통한 기업의 생산성 제고

- 중복 면허, 연계성(시너지)이 적은 사업의 구조조정 등을 통한 비용관리 및 생산성 제고

2018년도
건설산업 경기전망
(전문건설업 포함)

경청해주셔서 감사합니다

2017. 12. 6(수)

대한건설정책연구원
박선구 연구위원
parksungu@ricon.re.kr