

건설정책리뷰 2020-09

2021년 건설경기 전망

박 선 구

2020.12

요 약

■ 본고에서는 건설산업 주요 지표의 동향과 흐름을 살펴보고, 이를 바탕으로 2021년 건설경기 전망을 실시하였음

- 건설경기 전망은 건설수주와 건설투자에 대하여 실시하였고, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로 도급별(원/하도급) 계약액(수주) 역시 함께 분석함
- 전망의 방법은 건설수주, 투자, 전문건설업을 대상으로 시계열모형(ARDL)을 통해 전망치를 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 조정하는 방식을 취함
- 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 대내외환경 등을 별도로 고려하였으며, 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정하였음

■ 2020년 건설산업은 지표상 비교적 선방하고 있는 것으로 평가할 수 있음

- 정부의 재정투자 증가로 인해 공공 및 토목부문이 호조세를 보였고, 주택가격 상승 등에 따라 주거용 건축부문 역시 회복세를 보여 선행지표를 중심으로 양호한 흐름이 나타나고 있음
- 건설수주는 2020년 3분기까지 20% 이상 증가한 것으로 나타나고 있으며, 건설투자 역시 3년 연속 감소하고 있으나, 감소폭이 이전에 비해 줄어들고 있음
- 전문건설업 계약액 역시 정부 재정투자 증가에 따라 지방자치단체 등을 중심으로 원도급 공사가 증가하여 2019년에 이어 2020년에도 성장세를 보이고 있음

■ 2021년 건설수주, 투자, 전문건설업 계약액 전망결과는 다음과 같음

- 최근 2년간 증가세를 보인 건설수주는 2021년에는 4%의 감소세를 시현할 것으로 전망됨. 2021년 주거용 건축 수주는 기저효과에 따라 일부 조정될 것으로 보이며, 비주거용 건축 역시 소폭 감소할 것으로 보임. 반면, SOC 예산증액, 한국판 뉴딜, 공공주택 공급확대 등에 따라 공공과 토목부문 수주는 증가할 것으로 판단됨

- 2021년 건설투자는 3년간 이어진 수축국면이 마무리되며, 회복국면에 진입하여 2% 증가할 것으로 전망됨. 비주거용 건물투자를 제외하고 공공건축 및 토목투자, 민간토목, 주거용 건물투자의 증가세가 예상됨
- 전문건설업 계약액은 최근 호조세를 보이고 있으나, 2021년에는 증가세가 1%로 제한될 것으로 전망됨. 공공투자 호조에 따라 원도급 공사는 2% 증가할 것으로 보이나, 하도급 공사는 0.3% 증가로 제한될 것으로 예상됨

■ **2021년 건설시장은 전체적으로 공공투자가 증가하는 가운데, 민간부문 주거용건물 투자의 회복속도와 강도가 관건이 될 것으로 보임**

- 건설시장에서 민간 건축부문이 차지하는 비중이 상당함을 감안하면 정부의 재정투자만으로는 건설경기의 지속가능한 성장을 담보할 수 없기 때문임
- 특히, 건설투자의 경우 현재 회복국면에 있으나, 2021년 건설수주 상황이 예상보다 악화될 경우 장기 회복할 가능성이 상당할 것으로 예상됨

■ **최근 코로나19사태 등에 따라 민간부문 경기 부진이 우려되어 정부의 적극적인 재정투자가 본격화되고 있음. 건설시장 역시 공공투자 증가로 인해 민간투자 감소를 상쇄하고 있는 상황임**

- 다만, 정책적 지원은 다소 아쉬운 상황임. 민간부문 투자 활성화를 위한 제도 개선 및 유인책 제시를 통해 부진한 경제상황의 돌파구를 마련할 필요가 있음
- 또한 경기회복 체감도가 낮은 중소건설업, 전문건설업에 대한 지원 및 육성 대책을 적극적으로 모색해야 함. 특히, 지역경제 및 고용활성화를 위해 지방 중소건설업체에 대한 지원책 역시 중요한 사안으로 판단됨

■ **개별 기업은 위험관리를 경영 우선순위로 두고 사업계획을 마련할 필요가 있으며, 선별수주, 공공공사 수주 확대 등을 통해 수익성·안정성 중심의 내실경영을 추구해야 함**

■ **경쟁력 강화를 위한 비교우위와 차별요소를 탐색하고, 정부의 정책 변화와 핵심 선도사업 등에도 관심을 두고, 적극적으로 참여할 필요가 있음**

- 한국판 뉴딜, 국가균형발전 프로젝트, 도시재생사업, 생활 SOC사업 등에 대한 참여 방안을 강구하고, 정부 주도의 기술 및 컨설팅, R&D 지원 등에 지속적으로 관심을 두고 효과적으로 활용하는 방법 등도 모색할 필요가 있음

목 차

I. 서 론	1
1. 배경 및 목적	1
2. 구성 및 방법	3
II. 대내외 경제동향	4
1. 세계경제	4
2. 국내경제	6
III. 건설경기 동향	11
1. 건설수주	11
2. 건설투자	14
3. 전문건설업	17
4. 생산요소	20
IV. 2021년 건설시장 KEY POINT	24
1. 공공투자 증가세 지속 여부	24
2. 주거용 건물투자 회복 여부	27
3. 비주거용 건물투자 증가 여부	29
4. 선행지표와 동행지표간 괴리 해소 여부	31
5. 건설취업자수 200만명 유지 여부	32
6. 전문건설업 성장세 지속 여부	33
V. 건설경기 전망 및 시사점	35
1. 전망방법 및 변수	35
2. 건설경기 전망	36
3. 시사점 및 전략	39
참고문헌	42

I. 서론

1. 배경 및 목적

- 2020년은 예상치 못한 코로나19 바이러스의 대유행으로 그 어느 때보다 불확실성이 큰 시기를 보내고 있음
 - 코로나19의 세계적 확산으로 수요와 공급망이 동시에 붕괴되면서 세계 경제는 물론 개별산업의 침체가 전방위적으로 확산되었음
 - 코로나19 대응을 위해 세계 각 국은 슈퍼 부양책(재정+금융정책)을 시행하면서 경기 둔화를 최소화하기 위해 노력하고 있음
 - 우리나라는 코로나19 확산을 비교적 잘 대응하여 OECD 국가 중 경제부문의 경우 최고 선방 중인 것으로 평가받고 있음. 그러나 최근 세계적으로 코로나19의 재확산이 우려되고 있어 향후 불확실성은 여전한 상황임
- 코로나19 사태에 따라 대부분의 산업이 부정적인 영향을 받고 있는 가운데, 건설산업은 지표상 비교적 선방하고 있는 것으로 나타나고 있음
 - 당초 코로나19에 따른 불확실성 확대로 주거용 건물을 중심으로 민간부문 건설투자 감소, 해외건설부문의 심각한 위축 등을 우려하였음. 이에 따라 대기업은 해외발 리스크, 중소기업은 유동성 리스크가 증가하여 건설산업 전반에 한계기업이 크게 증가할 것으로 예상하였음
 - 그러나 정부의 재정투자 증가로 인해 공공 및 토목부문이 호조세를 보였고, 주택가격 상승에 따라 주거용 건축부문 역시 회복세를 보여 건설수주를 중심으로 지표상 양호한 흐름이 나타나고 있음
 - 세부적으로 선행지표인 건설수주는 2020년 3분기까지 20% 이상 증가한 것으로 나타났으며, 동행지표인 건설투자 역시 3년 연속 감소하고 있으나, 감소폭이 이전에 비해 줄어들고 있음

- 전문건설업 계약액은 정부 재정투자 증가에 따라 지방자치단체 등을 중심으로 원도급 공사가 증가하여 2019년에 이어 2020년에도 성장세를 보이고 있음
- 다만, 건설지표 상 개선세에도 불구하고 개별기업이 체감하는 건설경기는 여전히 부정적인 상황임
 - 코로나19의 부정적 상황이 지속되고 있어 전반적인 경기회복이 지연되고 있음. 이에 따라 개별기업의 경영계획 수립이 쉽지 않은 상황임
 - 또한 건설수주, 기성 증가율에 비해 건설업체 증가폭과 속도가 크게 나타나고 있어 이전에 비해 경쟁이 치열해져 업체당 계약금액은 오히려 감소하고 있음
 - 건설산업 생산체제 개편에 따른 불확실성과 중소건설업체들의 불안감 역시 상당함. 향후 업역, 업종, 등록기준의 변화가 예고되어 있어 새로운 경쟁 환경에 직면할 가능성이 크기 때문임
- 본고는 대내외적으로 불확실성이 큰 현재 시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 전망을 실시하고자 함
 - 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 건설자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대함
- 건설경기 전망은 건설수주와 건설투자에 대하여 실시하며, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로 도급별(원/하도급) 계약액(수주) 역시 함께 분석함
 - 또한 전망 결과는 한국은행 등 타 기관과 비교 등을 통해 차이점을 제시함
- 전망의 방법은 건설수주, 투자, 전문건설업을 대상으로 시계열모형(ARDL)을 통해 전망치를 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 조정하는 방식을 취함
 - 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 대내외환경 등을 특별히 고려함
 - 또한 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정함

2. 구성 및 방법

- 본고는 총 5개의 장으로 구성됨
- 1장에서는 전망자료의 배경, 목적, 구성, 방법 등에 관해 설명함
- 2장 대내외 경제동향에서는 한국은행 등 타 기관의 전망치를 정리하여 제시함
 - 세계 및 주요국의 경제 전망치는 대외경제정책연구원, OECD, IMF 등의 자료를 활용하여 제시함
 - 한국경제의 전반적인 흐름은 소비, 투자, 수출 등 수요부문별로 살펴보고 한국은행, 국회예산정책처, 현대경제연구원, LG경제연구원 등의 전망자료를 활용하여 2021년 우리나라 경제성장률을 제시함
- 3장에서는 건설경기 동향을 각종 통계자료를 활용하여 정리함
 - 건설수주, 건설투자 등은 한국은행, 대한건설협회 자료 등을 참고하여 정리함. 전문건설업의 계약액, 업종별 성장률 등은 대한전문건설협회, 전문건설공제조합 자료 등을 활용하여 제시함
- 4장에서는 2021년도 건설경기 전망에 있어 핵심쟁점이 될 사안 6가지를 선정하여 내년도 건설경기의 방향성을 점검함
 - 주로 정부부문과 민간부문으로 나누어 살펴보며, 생산요소시장과 전문건설업 시장에 대한 쟁점도 포함하여 설명함
- 5장에서는 앞에서 살펴본 동향과 주요 쟁점사항들을 종합하여 내년도 건설경기 전망을 실시하며 건설수주, 건설투자, 전문건설업 등을 그 대상으로 함
 - 또한 전체적인 전망내용을 요약·정리하고 그에 따른 향후 건설기업의 전략과 시사점을 제시함

II. 대내외 경제동향

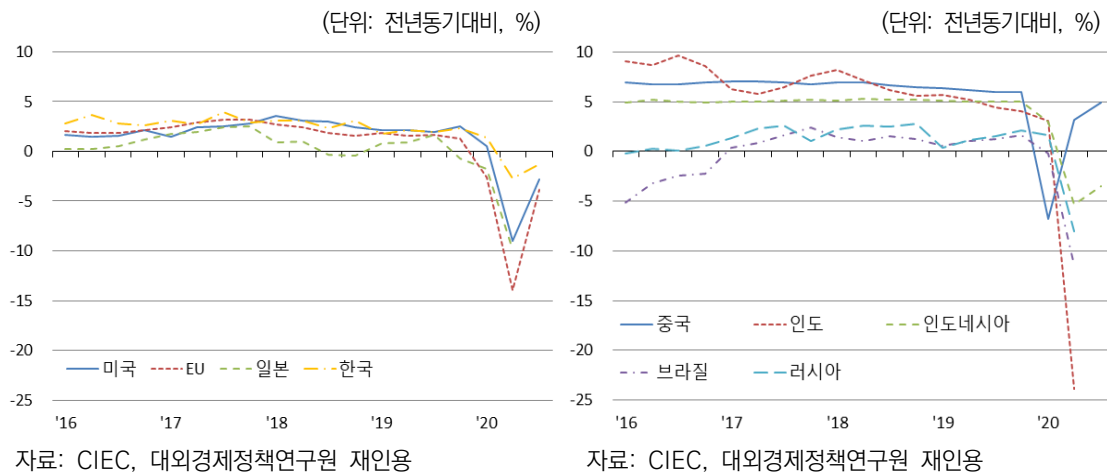
1. 세계경제¹⁾

- 대외경제정책연구원은 2020년 세계 경제성장률 전망치를 -5.1%로 제시함
 - 코로나19에 따른 봉쇄조치로 상반기 큰 폭의 경기침체 이후 3분기부터 다소 회복세를 보이고 있으나, 그 속도는 완만하게 진행될 것으로 평가함
 - 특히, 코로나19의 재확산, 백신 보급 지연 우려, 미·중 갈등의 장기화, 금융부문과 실물부문의 괴리 등은 향후 세계경제에 리스크 요인으로 작용할 것으로 밝힘
- 코로나19 사태의 부정적 영향으로 선진국과 신흥국 모두 최악의 성장률 하락세를 보이고 있음. 상반기에 비해 하반기 들어 다소 회복하는 모습을 보이고 있으나, 불확실성은 여전히 큰 상황임
 - 미국은 코로나19 감염자가 최대수준으로 대량 실업에 따른 민간소비 지출 감소, 대외 수요 감소로 인한 수출 부진, 코로나19 재확산 등으로 2020년 성장률은 -5%(전년대비 7.2%p 하락)를 기록할 것으로 예상됨
 - 유로 지역은 코로나19 봉쇄조치와 최근 재확산 등에 따라 소비·투자·수출 모두 위축되면서 2020년 성장률은 -10%(전년대비 11.3%p 하락)로 전망됨. 특히, 영국의 성장률은 브렉시트 등의 영향이 더해져 -12.8%로 예상되고 있음
 - 일본 역시 코로나19 확산으로 상반기 큰 폭의 성장률 하락세를 기록했으나, 하반기에 플러스 성장을 보이며 경기침체가 다소 진정되어 2020년 성장률은 -5.8%(전년대비 6.5%p 하락)를 기록할 것으로 전망됨
 - 중국은 1분기 코로나19 충격으로 -6.8% 역성장 했으나, 경기부양책 시행으로 2분기 이후 회복세를 보이면서 2020년 성장률은 2.2%(전년 대비 3.9%p 하락)를 기록할 것으로 보임. 다만, 구조개혁이 지연되면서 금융 리스크가 높아질 가능성이 있으며, 바이트 정부의 대중정책 변화 역시 중국경제에 불확실성으로 작용할 가능성이 큼

1) 대외경제정책연구원(2020.11.12), 2021년 세계경제 전망 자료를 바탕으로 수정·보완함

- 인도는 코로나19 확산의 여파로 2분기 성장률이 집계 이래 가장 낮은 -23.9%를 기록하는 등 소비와 투자의 위축과 강력한 봉쇄조치로 인해 2020년 성장률은 -10%(전년대비 14.9%p 하락) 이상을 기록할 것으로 전망됨. 아세안 5개국 역시 생산과 수요가 모두 위축되면서 2020년 성장률은 -3.5%(전년대비 8.3%p 하락)를 기록할 것으로 보임. 다만, 코로나19 확산을 성공적으로 통제된 베트남은 플러스 성장이 예상됨

[그림-1] 선진국 및 신흥국의 성장률 추이



○ 2021년 세계경제는 2020년보다 10.1%p 상승한 5.0%의 성장률을 기록할 전망이다

- 다만, 본 전망치는 코로나19 확산세가 둔화되면서 진정국면에 접어드는 것을 가정하였고, 주요국의 통화정책 역시 현재 수준을 유지하는 것을 전제로 하고 있어 실제 경기회복 속도는 이보다 느리게 진행될 가능성이 상존함
- 주요 기관들의 2021년 세계경제 성장률 전망은 다음과 같음. IMF는 2021년 세계경제 성장률을 5.2%로 전망하고 있으며, OECD 5.0%, Global Insight 4.7%, 한국은행 4.7%를 각각 예상하고 있음

〈표-1〉 주요 기관의 세계경제 성장률 전망치

(단위: %)

구 분		전망시점	2020년 ^{a)}	2021년 ^{a)}
IMF	세계경제 (전체)	2020. 10	-4.4	5.2
	선진국		-5.8	3.9
	신흥국		-3.3	6.0
OECD		2020. 09	-4.5	5.0
Global Insight		2020. 07	-5.3	4.7
6개 IB 평균		2020. 08	-3.8	5.8
한국은행		2020. 09	-4.1	4.7
대외경제정책연구원		2020. 11	-5.1	5.0

자료: 각 기관 전망치 자료

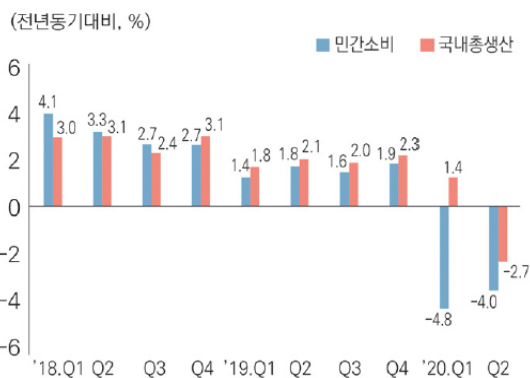
2. 국내경제²⁾

2.1 수요부문별 전망

2.1.1 소비

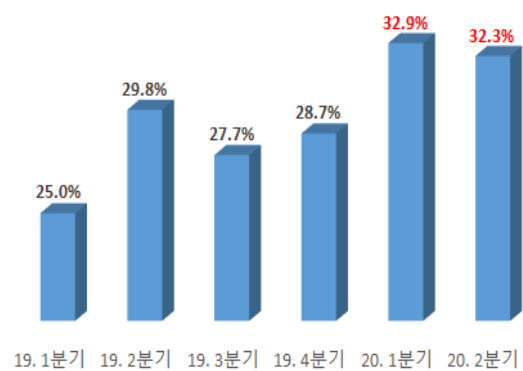
- 2020년 민간소비는 코로나19의 직접적인 영향을 받은 서비스 소비를 중심으로 큰 폭으로 감소함
 - 2020년 민간소비 증가율은 1분기 -4.8%, 2분기 -4.0%를 기록하여 외환위기 당시인 1998년 4분기 이후 가장 낮은 수준임
- 2021년 민간소비는 코로나19 장기화에 따른 가계 소득여건 및 소비심리 개선 지연 등으로 회복세가 예상보다 더딜 것으로 예상됨
 - 부문별로는 코로나19에 따른 대면서비스 회피, 해외여행 위축 등이 민간소비 회복을 상당기간 제약하는 요인으로 작용할 것으로 보임
- 다만, 2021년 민간소비는 전년도 기저효과와 사회적 거리두기 등 방역정책으로 인해 이연되었던 소비가 다소 회복되면서 제한적이거나 증가할 전망이다
 - 또한, 정부 지원정책, 코로나19 이후 소비위축에 따른 저축 증가 등은 향후 민간소비에 긍정적으로 작용할 것으로 예상됨³⁾

[그림-2] 국내총생산과 민간소비 추이



자료: 한국은행, 국회예산정책처 자료 재인용

[그림-3] 가계 흑자율 추이



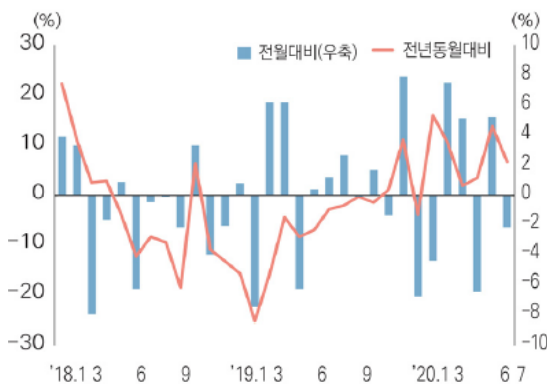
자료: 통계청, 가계동향조사

- 2) 한국경제 전망과 관련해서는 한국은행, 국회예산정책처, 현대경제연구원 등의 자료를 활용하여 제시함
- 3) 코로나19가 본격적으로 확산된 2020년 2월~6월까지 가계의 은행예금은 9%를 상회하는 증가율을 나타내며 6월말 기준 사상최고치인 716.1조원을 기록하였으며, 가계 흑자율 역시 2020년 1/4분기와 2/4분기 각각 32.9%, 32.3%를 기록하며 전년동기대비 각각 7.9%p, 2.5%p 상승함

2.1.2 투자

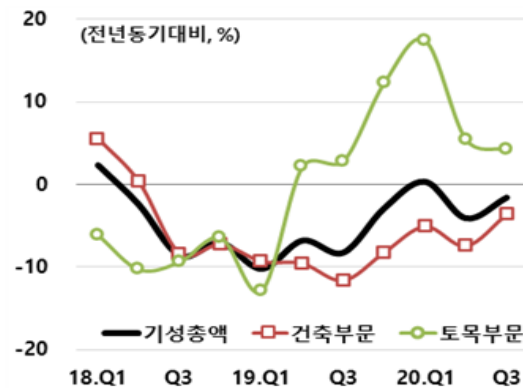
- 설비투자는 대내외 불확실성에도 불구하고 IT부문을 중심으로 회복세를 지속하고 있음
 - 2년 연속 설비투자 감소에 따른 기저효과와 더불어 반도체 및 운송장비 투자를 중심으로 증가세가 지속됨
- 2021년 설비투자는 코로나19 관련 불확실성이 상존한 가운데 전년에 이어 반도체 등 일부 IT업종에 편중된 회복세가 예상됨
 - 비IT부문은 신규 투자가 지연되는 가운데 미래형 자동차, 친환경 신재생에너지 관련 분야를 중심으로 투자확대가 예상됨
- 건설투자는 2020년 마이너스 성장이 예상되나, 토목부문을 중심으로 양호한 흐름이 지속되고 있어 하락폭은 제한될 것으로 예상됨
 - 토목건설은 정부 SOC 확대에 힘입어 개선세가 지속될 것으로 보이며, 주거용 건설도 정부의 주택공급 확대 기조 등의 영향으로 부진이 완화되고 있음
- 2021년 건설투자는 2020년에 비해 개선될 것으로 판단됨. 다만, 부동산 규제 강화 속에 주택투자 회복은 더딜 것으로 보이며, 비주거용 건설은 상업용부동산을 중심으로 둔화될 가능성이 큰 것으로 전망됨

[그림-4] 설비투자 추계지수 추이



자료: 통계청, 국회예산정책처 재인용

[그림-5] 건설기성액 증감률 추이



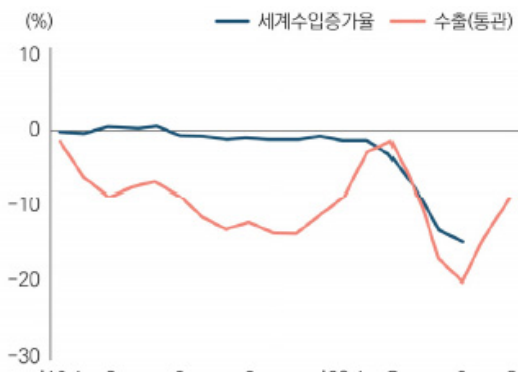
자료: 통계청, 현대경제연구원 재인용

- 지식재산생산물 투자는 코로나19로 인한 기업 업황 악화에도 불구하고 소프트웨어 등 기타 지식재산생산물과 정부 R&D 투자를 중심으로 견실한 증가세를 보임
 - 2021년 역시 민간 및 공공부문 R&D투자가 양호할 것으로 예상됨

2.1.3 대외거래

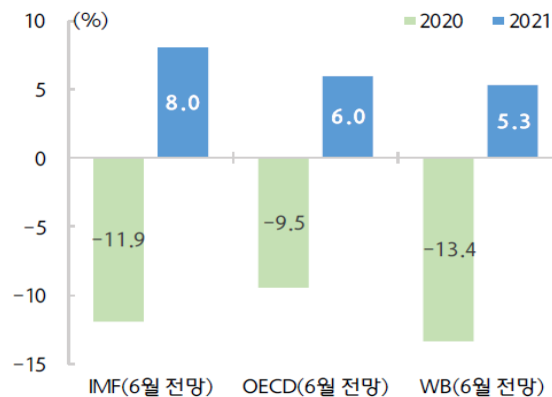
- 국회예산정책처에 따르면 2020년 통관 수출은 코로나19 확산에 따른 세계경제 침체와 세계교역 위축 등으로 전년대비 9.8% 급락할 것으로 전망하고 있음
 - 수출은 코로나19 확산의 영향이 본격화된 2020년 2분기 중 전년대비 두 자릿수 큰 폭 감소를 기록하였으며 하반기 들어 감소폭이 축소되고 있음
- 2021년 수출은 세계경제성장률과 교역량이 점차 회복세를 보임에 따라 수출물량과 수출단가가 개선될 것으로 보임. 총수입 역시 2020년 국내 경기침체로 4.5% 감소를 기록한 후, 2021년에는 증가세로 전환될 것으로 예상됨

[그림-6] 통관수출 증가율



자료: 산업통상자원부, 국회예산정책처 재인용

[그림-7] 주요 기관들의 글로벌 교역 전망



자료: 한국은행, 하나금융경영연구소 재인용

2.2 경제전망

- 한국은행에 따르면 2021년 우리나라 경제성장률은 올해에 비해 개선되겠으나, 그 속도와 폭은 당초 예상보다 더디게 진행되어 2.8%를 기록할 것으로 전망하고 있음
 - 확장적 재정정책이 지속되는 가운데 설비투자과 수출의 개선세가 이어질 것으로 판단하고 있음
 - 다만, 코로나19의 재확산과 불확실성에 따라 민간소비 회복이 제한적으로 나타날 것으로 예상함
- 국제기구(IMF, OECD)와 타 연구기관 역시 2021년도 우리나라 경제성장률은 2020년에 비해 크게 개선될 것으로 판단하고 있음⁴⁾.

4) 각 기관마다 전망치의 차이는 존재하나, 전체적으로 방향성은 대체적으로 일치하고 있음

- IMF(20.10)와 OECD(20.11)는 수정전망을 통해 2021년 우리나라 경제성장률을 각각 2.9%와 2.8%로 예상하고 있음
- 현대경제연구원과 LG경제연구원은 내년도 경제성장률을 각각 3.0%, 2.5%로 전망하고 있음. 특히, LG경제연구원 전망치는 가장 낮은 수준으로 소비의 미진한 회복세를 예상하고 있으며, 중기적으로도 저성장기조의 심화를 우려하고 있음

〈표-2〉 한국경제 성장률 및 주요 거시변수 전망

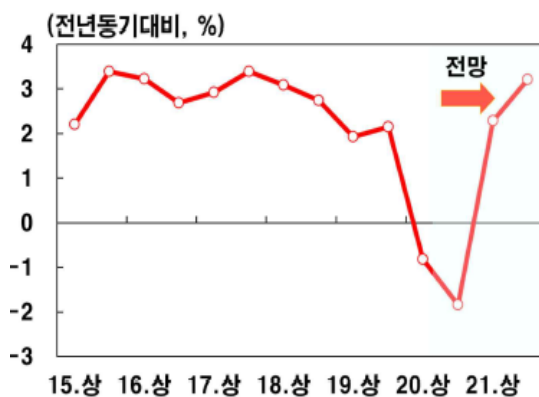
(단위: %)

구 분	2019년	2020년 ^{e)}			2021년 ^{e)}		
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	2.0	-0.8	-1.8	-1.3	2.3	3.2	2.8
민간소비	1.7	-4.4	-3.4	-3.9	4.0	3.6	3.8
설비투자	-7.5	4.2	0.9	2.6	4.5	7.8	6.2
건설투자	-2.5	1.9	-3.1	-0.7	-2.6	1.7	-0.4
지식재산생산물투자	3.0	2.8	3.0	2.9	3.0	4.0	3.5
상품수출	0.5	-3.2	-5.6	-4.5	5.4	4.2	4.8
상품수입	-0.8	-1.1	-2.5	-1.8	6.3	5.6	5.9

자료: 한국은행(2020), 경제전망 보고서

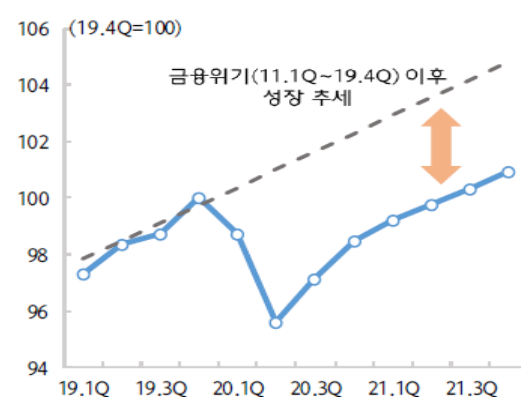
- 2021년 우리나라 경제는 코로나19 이후 성장 복원력의 회복속도와 그 폭이 매우 중요한 과제가 될 것으로 보임
 - 대내외적으로 코로나 사태의 진정에 따른 경제활동 재개에 따라 경제성장률의 회복이 기대되고 있으나, 부정적 요인 역시 여전히 내재되어 있는 상황임

[그림-8] 세계경제와 한국경제 성장률 추이



자료: 한국은행, 한국은행 자료 재인용

[그림-9] 성장률 전망치 변화 추이



자료: 한국무역협회, 현대경제연구원 재인용

○ 2021년 우리나라 경제는 다음과 같은 상/하방 리스크가 존재하며 이에 따라 경제성장률의 변화가 있을 것으로 판단됨

- 상방리스크: 코로나19 백신 조기개발 및 보급

중국 등 신흥국 성장세 확대

세계 교역량 확대

정부의 경기부양 노력

경제주체들의 심리 개선 등

- 하방리스크: 코로나19의 재확산

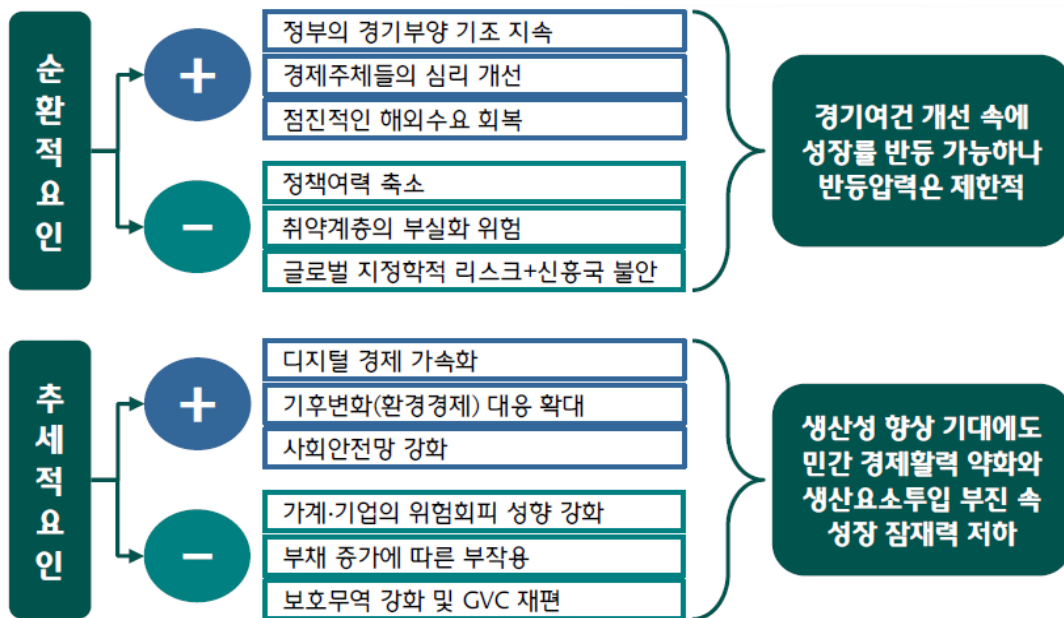
백신개발 지연 및 부작용

미증 갈등 지속 및 심화

가계부채 증가에 따른 부작용

경제주체의 위험회피 성향 강화 등

[그림-10] 2021년 한국경제의 상·하방 요인



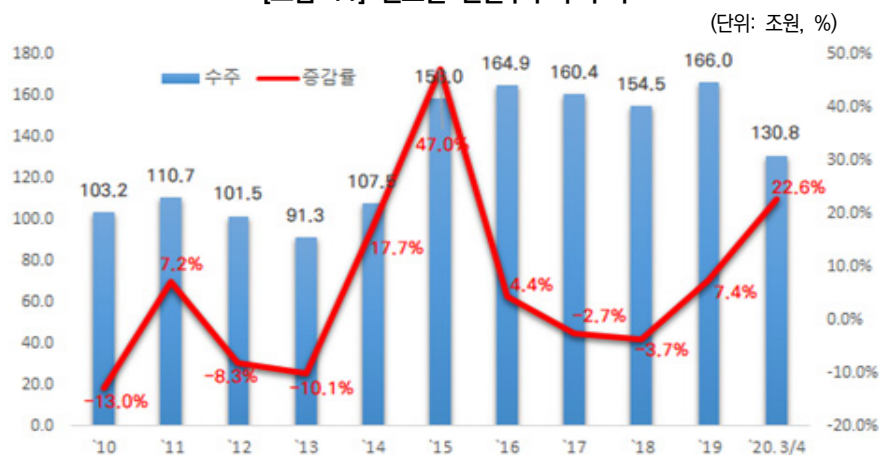
자료: 하나금융경영연구소

Ⅲ. 건설경기 동향

1. 건설수주

- 2020년 3분기 기준 건설수주는 130.8조원으로 전년동기대비 22.6% 증가하여 역대 최고치를 기록할 것으로 전망됨
 - 건설수주는 2015년 이전 100조원 수준이었으나, 2015년 이후 150조원을 상회하며 금액적으로 레벨업이 된 상황임
 - 건설수주는 2017년 하반기부터 줄어들기 시작하여 2018년까지 감소세를 보였으나, 2019년 166조원으로 사상 최고치를 기록한 이후 2020년 증가세가 더욱 가파르게 나타나고 있음
 - 최근 건설수주는 민간부문이 주도하고 있으며, 전체적으로 주택경기 호조에 기인함
- 당초 2020년 건설수주는 코로나19 여파로 우려가 상당했으나, 결과적으로 예상보다 매우 양호한 수준으로 평가할 수 있음
 - 2020년 4분기까지 건설수주 호조세가 이어진다면 2020년 건설수주는 180조원에 육박할 것으로 예상됨

[그림-11] 연도별 건설수주액 추이



자료: 대한건설협회

○ 발주자 및 공종별 추이를 살펴보면, 2020년 건설수주는 민간 토목을 제외하고 쏠부문에
서 큰 폭으로 증가하였음

- 특히, 주거용 건축부문의 건설수주액은 62.4조원으로 전년동기대비 60.3% 증가하면서 전체 건설수주 확대를 견인하고 있음
- 그러나 주거용 건축부문의 급격한 증가는 주택가격 상승에 따른 정비물량 증가와 분양가상한제 시행을 앞두고 나온 밀어내기식 물량이 포함된 것으로 판단되어, 내년도 건설수주에 일부 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨

〈표-3〉 발주자별 건설수주액 추이

(단위: 억원, %)

년 도	합 계		공공부문		민간부문	
	수주액	증감률	수주액	증감률	수주액	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	1,603,955	-2.7	472,578	-0.3	1,131,380	-3.7
'18	1,545,277	-3.7	423,447	-10.3	1,121,832	-1.0
'19	1,660,352	7.4	480,692	13.5	1,179,661	5.2
'20.9(누계)	1,308,107	22.6	304,877	9.6	1,003,230	27.2

자료: 대한건설협회

〈표-4〉 공종별 건설수주액 추이

(단위: 억원, %)

년 도	합계		토목		건축		주거용	비주거용
	수주액	증감률	수주액	증감률	수주액	증감률	수주액	수주액
'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	1,603,955	-2.7	421,650	10.4	1,182,306	-6.7	687,746	494,558
'18	1,545,277	-3.7	463,918	10.2	1,081,360	-8.7	564,957	516,402
'19	1,660,352	7.4	494,811	6.7	1,165,542	7.8	654,291	511,250
'20.9(누계)	1,308,107	22.6	284,436	-12.7	1,023,671	38.1	624,018	399,654

자료: 대한건설협회

- 건설수주의 증가는 2분기~8분기의 시차를 두고 건설기성(건설투자)으로 연결된다는 측면에서 2021년 건설투자는 올해보다 개선될 가능성이 클 것으로 판단됨
 - 국회예산정책처(2020) 분석에 따르면 건설수주와 건설투자 간 시차는 주거용건축이 4~8분기, 비주거용은 0~3분기, 토목이 0~1분기 각각 선행하는 것으로 나타나고 있음
- HP필터 순환변동 상 건설수주는 2019년 1분기 저점을 기록한 이후 현재까지 회복국면에 위치하고 있는 것으로 분석되고 있음
 - 경기 순환변동 만으로 판단할 경우 2021년 건설수주는 지속적인 확장국면이 이어질 것으로 예상됨
 - 다만, 건설수주 회복세가 주택가격 급등과 정책적 영향(공공투자 증가, 분양가상한제 회피 물량 등)이 상당하다는 점에서 향후 경로에 불확실성이 존재함
- 글로벌 금융위기 이후 약 5년간 건설수주의 정체국면이 지속된 바가 있어 이번 코로나 19 위기 역시 회복세 이후 정체국면이 이어질 가능성이 상당함
 - 글로벌 금융위기 시 4대강 사업 등 정부 재정투자가 상당히 커 순환변동 상 건설경기 회복세를 보였으나, 그 이후 상당기간 수주 정체가 이어진 바 있음
 - 최근 건설수주 증가는 정부의 재정투자 증가와 더불어 민간부문의 건축수주가 크게 증가했다는 측면에서는 이전과 차별적임
 - 2019년에 이어 2020년에도 건설수주가 큰 폭으로 증가하고 있어 2021년 건설수주는 기저효과 등에 따라 감소세를 기록할 가능성이 커 보임

[그림-12] 건설수주액 순환주기(HP필터)



주: 계절조정 및 이동평균
자료: 한국은행

2. 건설투자

- 건설수주가 호조세를 보이는 반면, 건설투자는 2017년 283조원으로 최고치를 기록한 이후 최근까지 10분기 이상 감소추세를 지속하고 있음
 - 건설투자는 2013년부터 2017년까지 5년 연속 증가세를 보였으나, 2018년 이후 감소세를 시현하고 있음
- 다행히 건설투자는 2020년 들어 감소세가 줄어들며, 소폭의 반등세가 나타나고 있음
 - 2020년 3분기까지 건설투자는 191.4조원으로 전년동기대비 0.1% 증가하였음
 - 2019년 4분기~2020년 1분기까지 건설투자는 상승세로 전환되었으나, 2020년 2~3분기 재차 하락하고 있는 모습임

[그림-13] 연도별 건설투자액 추이

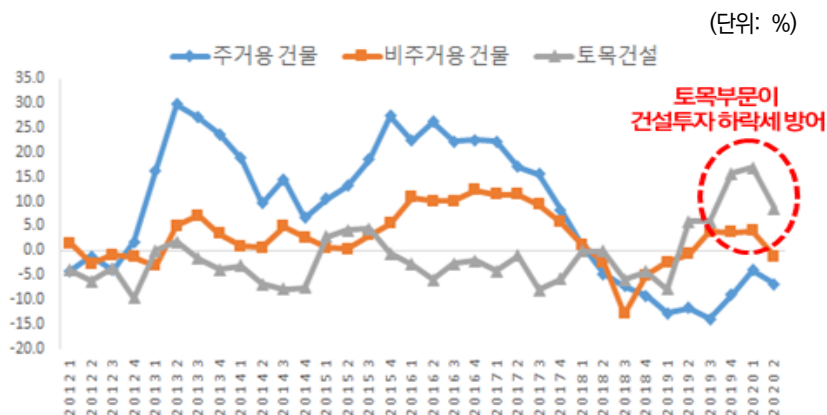


자료: 한국은행, 국민계정(속보치)

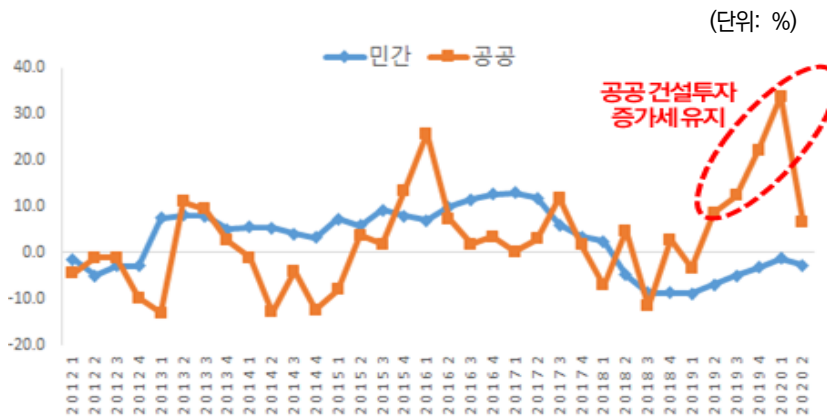
- 공종별 건설투자는 주거용 및 비주거용 건물투자가 부진한 가운데 정부 재정투자 중심의 토목건설이 호조세를 보이고 있음
 - 특히, 주거용 건물의 경우 2013년 이후 5년 만에 성장률이 마이너스로 전환된 이후 최근까지 하락세를 지속하고 있는 실정임
 - 비주거용 건물은 2019년 하반기 이후 공업용부문(물류, 공장 증설 등)을 중심으로 회복세 시현하고 있음
- 주체별 건설투자는 민간부문의 건설투자가 부진한 가운데 2019년 상반기 이후 공공부문 투자가 증가하며, 전체 건설투자를 견인하고 있음

- 공공부문 건설투자의 경우 2019년 하반기 이후 큰 폭으로 증가한 이후 2020년 들어 일부 조정되고 있으나, 여전히 전년동기대비 증가세를 유지하고 있음
- 반면, 민간부문 건설투자는 2018년부터 2020년 2분기까지 10분기동안 감소세를 나타내고 있음
- 건설투자의 70% 이상이 민간부문이라는 측면에서 향후 건설투자 증가는 민간 중심의 건물투자 회복이 매우 중요한 과제임

[그림-14] 공종별 건설투자 증가 추이



[그림-15] 주체별 건설투자 증가 추이

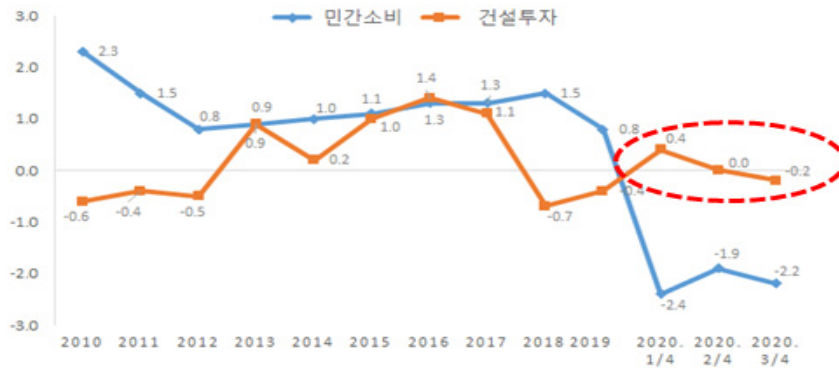


○ 2015년 이후 건설투자의 증가는 경제성장 기여율이 상당했으나, 2018년 이후 하향세를 보이고 있음

- 2020년의 경우 코로나19 사태에 따라 민간소비, 수출 등이 급감하여 전체 경제성장률이 마이너스를 기록할 전망이다, 상반기 건설투자의 증가로 인해 전체 성장률 방어 역할을 수행 중에 있음

[그림-16] 주요 활동별 경제성장 기여율 추이

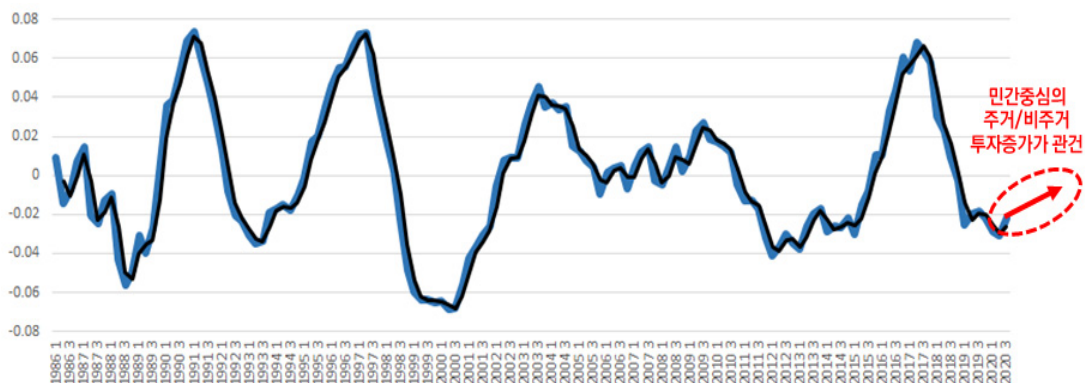
(단위: %p)



주: 한국은행 경제통계시스템

- HP필터 순환변동 상 건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 현재까지 수축국면에 위치한 것으로 판단됨
 - 2020년 2분기 저점을 통과하는 모습을 시현하고 있으나, 향후 회복세의 지속여부를 판단하기에는 여전히 불확실성이 상당한 수준임
- 2020년 건설투자는 2019년 이후 건설수주 증가세가 지속되고 있어 순환주기상 회복국면이 이어질 것으로 기대됨
 - 2000년 이후 건설수주와 건설투자의 시차는 최소 2분기에서 최대 2년 수준으로 나타나고 있음⁵⁾
 - 그러나 회복세를 지속하기 위해서는 민간중심의 주거 및 비주거 건물투자의 증가가 담보되어야 가능할 것으로 판단함

[그림-17] 건설투자액 순환주기(HP필터)



주: 계절조정 및 이동평균

자료: 한국은행

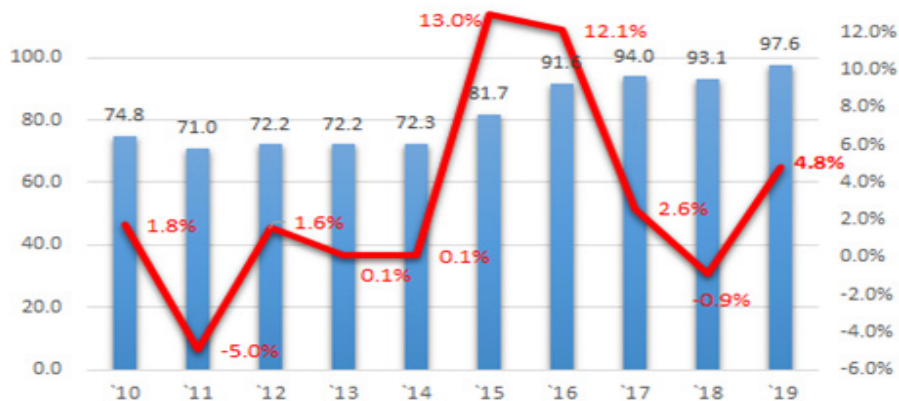
5) 국회예산정책처(2020)는 건설수주와 건설투자의 사치분석을 통해 주택부문은 4~8분기, 비주거부문은 0~3분기, 토목부문은 0~1분기 각각 선행한다는 결과를 도출함

3. 전문건설업

- 전문건설업은 2000년대 중반까지 건설산업의 전문화, 분업화 등으로 인해 건설경기와 무관하게 성장세를 지속했으나, 2010년을 기점으로 성장세가 둔화되었음. 그러나 2015년부터 건설시장 호조로 계약액이 재차 증가하고 있음
- 2019년 전문건설업 실적신고 기준 계약액은 전년대비 4.8% 증가한 97.6조원을 기록하며, 역대 최고액을 기록함
 - 전문건설업 하도급 계약액은 63.2조원으로 -2.3% 줄어들었으나, 원도급 계약액이 34.4조원으로 21.1% 증가하면서 전문건설업 계약액 증가를 견인함
 - 전문건설업 원도급계약의 상당수가 공공공사라는 측면에서 정부의 재정투자 증가가 전문건설업 시장 성장세에 결정적 역할을 한 것으로 판단됨

[그림-18] 전문건설업 계약액 추이

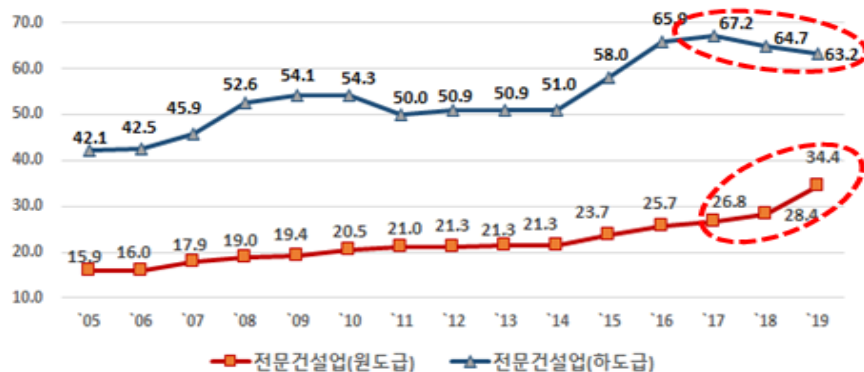
(단위: 조원, %)



자료: 대한전문건설협회

[그림-19] 전문건설업 도급별 계약액 추이

(단위: 조원)



자료: 대한전문건설협회

- 그러나 전문건설업 업체당 평균 계약액은 등록기준이 완화되면서 신규 기업의 진입이 크게 늘어나 오히려 감소하고 있음
 - 전문건설업 계약액 증가율: `16년: 12.1%, `17년: 2.6%, `18년: -0.9% , `19년: 4.8%
 - 전문건설업 업체수 증가율: `16년: 2.8%, `17년: 4.1%, `18년: 6.2% , `19년: 5.6%
 - 전문건설업 업체당 평균 계약액: `16년 18.1억원 `17년 17.8억원 `18년 16.6억원 `19년 16.5억원
- 이에 따라 전문건설업 개별 기업이 체감하는 시장 개선효과는 실제로 크지 않은 것으로 판단됨
 - 건설생산구조 개편에 따라 자본금이 감소하는 등 등록기준이 일부 완화되어 향후에도 업체수는 지속적으로 증가할 가능성이 크며, 이는 전문건설업 내 수주경쟁 심화로 이어질 것으로 보임
 - 한편, 업체당 계약액은 시장규모, 기업수, 원·하도급 비중 등이 영향을 미치며, 준설 공사업이 가장 크고, 상하수도가 가장 낮은 수준으로 나타남

[그림-20] 전문건설업 업체당 평균 계약액 추이



자료: 대한건설협회, 대한전문건설협회

- 2019년 기준 전문건설업 내 시장비중은 철근·콘크리트공사업이 18.9조원(19.4%)으로 가장 크게 나타나고 있으며, 다음으로 기계설비(15.3%), 실내건축(12.2%), 토공(9.5%), 금속구조물(8.8%), 시설물유지관리(5.6%) 등의 순임
- 2019년 전문건설업 계약액은 전년대비 4.8% 증가한 가운데, 업종별 계약액은 서로 차별화되는 양상을 보여주고 있음
 - 시장 비중이 큰 철근·콘크리트공사 계약액은 전년대비 +1.7% 증가했으며, 기계설비 공사업과 토공사는 각각 -1.5%, -7.4% 감소하였음

- 특징적인 것은 공공공사 비중이 큰 업종(상하수도 +34.7%, 포장 +15.0%, 철도궤도 +42.9%)과 건축마무리공사업(실내건축 +12.2%, 금속창호 +12.7%, 도장 +6.2%)의 계약액 증가가 상당한 수준임
- 철근·콘크리트공사를 비롯하여 시설물, 상하수도, 조경식재, 도장, 포장, 보링그라우팅, 조경시설물, 수중, 철도궤도공사업은 2년 연속 계약액이 증가하였음. 특히, 보링그라우팅공사업의 경우 2년간 누적 상승률이 100%에 육박하고 있어 전문건설업 내 성장률이 가장 높게 나타나고 있음
- 반면, 토공, 석공, 준설, 철강재공사업은 2년 연속 계약액이 감소하고 있음

〈표-5〉 전문건설업 업종별 계약액(2019년)

(단위: 조원, %)

구 분	2018년	증감률	2019년	증감률	시장 비중
철근콘크리트	18.62	+1.4%	18.93	+1.7%	19.4%
기계설비	15.14	1.1%	14.92	-1.5%	15.3%
실내건축	10.62	-6.3%	11.92	+12.2%	12.2%
토공	10.06	-4.3%	9.32	-7.4%	9.5%
금속구조물	7.66	-5.9%	8.63	+12.7%	8.8%
시설물	4.87	+8.8%	5.43	11.5%	5.6%
습식방수	4.54	-4.9%	4.52	-0.4%	4.6%
상하수도	3.17	+0.3%	4.27	+34.7%	4.4%
강구조물	2.80	-9.7%	3.04	+8.6%	3.1%
비계구조물해체	2.42	+5.9%	2.34	-3.3%	2.4%
조경식재	2.20	+2.3%	2.34	+6.4%	2.4%
도장	1.94	+3.8%	2.06	+6.2%	2.1%
포장	1.73	+8.7%	1.99	+15.0%	2.0%
석공	2.01	-9.6%	1.94	-3.5%	2.0%
지붕판금	1.92	+1.1%	1.81	-5.7%	1.9%
보링그라우팅	0.84	+22.1%	1.41	+67.9%	1.4%
조경시설물	1.33	+5.2%	1.36	+2.3%	1.4%
수중	0.50	+24.2%	0.65	+30.0%	0.7%
승강기	0.32	+17.6%	0.29	-9.4%	0.3%
철도궤도	0.14	+26.1%	0.20	+42.9%	0.2%
준설	0.18	-7.6%	0.13	-27.8%	0.1%
철강재	0.13	-25.8%	0.11	-15.4%	0.1%
삭도	0.01	-73.1%	0.02	100.0%	0.0%
전문건설업 전체	93.14	-0.9%	97.64	4.8%	100.0%

자료: 대한전문건설협회

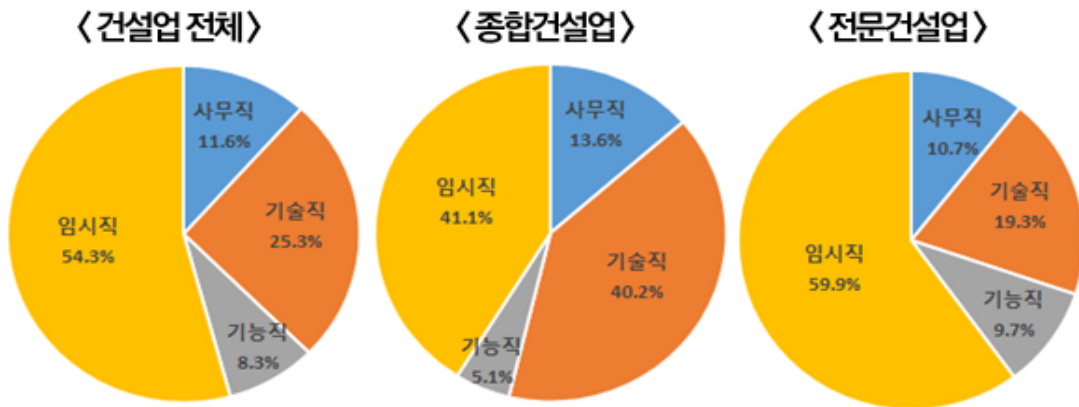
4. 생산요소

4.1 건설고용

○ 통계청 건설업조사⁶⁾에 따르면 건설근로자 직종별 비중은 임시직이 54.3%로 가장 많고, 다음으로 기술직(25.3%), 사무직(11.6%), 기능직(8.3%)의 순으로 나타남

- 종합건설업은 임시직과 기술직의 비중이 40%대로 비슷한 수준이며, 실제 시공을 담당하는 전문건설업은 임시직의 비중이 59.9%로 매우 높고, 기능직 역시 10%에 육박하는 수준임

[그림-21] 건설근로자 직종별 현황



주: 사무직(관리직, 전문직, 사무직 종사자와 이들의 보조원), 기술직(감독업무 수행자, 전문직 기술자)

기능직(통칭 숙련공으로 1년 이상 경험자 등), 임시직(1년 미만 고용계약으로 잡부, 인부, 단순노무자)

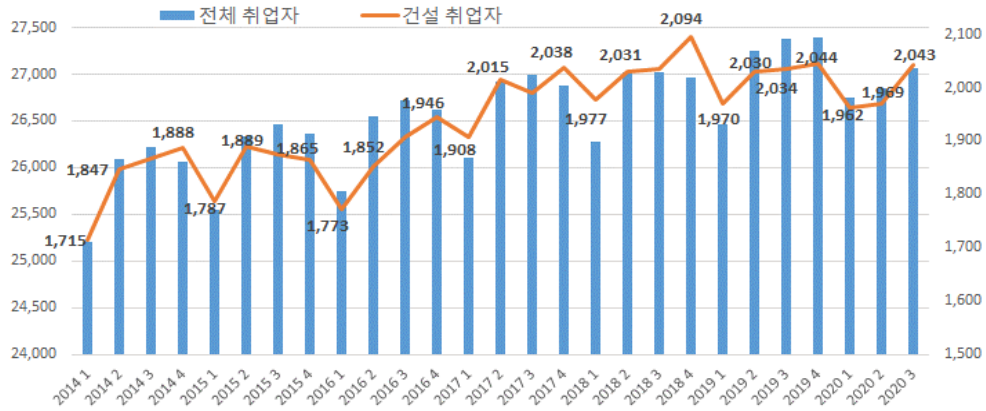
자료: 통계청(2019), 건설업조사

○ 2020년 코로나19 사태 여파로 고용상황이 악화되는 가운데 건설업 취업자는 타 산업 등에 비해 선방하고 있는 것으로 평가할 수 있음

- 2020년 3분기 건설업 취업자수는 204만명으로 2018년 4분기 최고치(209만명)에 비해 소폭 하회하는 수준으로 나타나고 있음
- 코로나19 여파로 인해 외국인 근로자 감소, 실업자의 건설업 유입 등이 건설고용 증가에 일부 영향을 미친 것으로 판단됨
- 타 산업에 비해 건설경기가 선방하고 있는 가운데 결과적으로 고용부문에 있어서도 건설취업자수는 버팀목 역할을 수행하고 있음

6) 통계청 건설업조사의 모집단은 건설관련 협회(7개: 종합/전문/설비/시설물/전기/통신/소방) 등록업체 중 영업실적이 있는 기업체를 대상으로 조사하는 방식으로 경제활동인구조사에 비해 건설취업자수가 과소 추정되는 특성이 있음

[그림-22] 전체 및 건설업 취업자 수 추이



자료: 통계청

- 한편, 건설고용의 핵심적인 역할을 하고 있는 전문건설업의 경우 노무비가 상대적으로 높은 업종의 계약액은 서로 상이하게 나타나고 있음
 - 전문건설업 원가통계에 의하면 업종별 노무비 비중은 습식방수 업종이 74.4%로 가장 높고, 다음으로 철근콘크리트(52.4%), 석공(40.1%), 도장(39.1%), 실내건축(38.7%) 등의 순으로 나타나고 있음
 - 각 업종별 계약액은 증감은 서로 다르게 나타나고 있으며, 전체적으로 노무비중이 높은 건축마무리 공종의 경우 최근 물량감소 추세가 이어지고 있음

〈표-6〉 전문건설업 주요 업종별 노무비 비중

업 종	노무비 비중	2020년 계약액 추이
습식방수	74.4%	물량감소 추세
철근콘크리트	52.4%	물량증가 추세
석공	40.1%	물량감소 추세
도장	39.1%	물량증가 추세
실내건축	38.7%	물량감소 추세

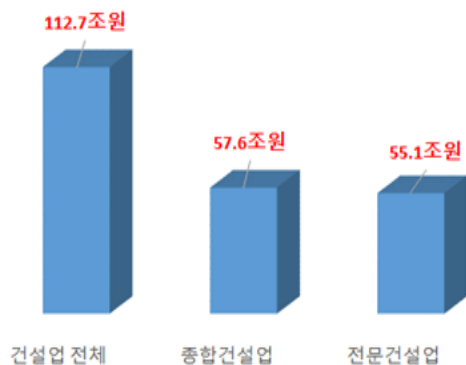
자료: 대한건설정책연구원

- 최근 전문건설업 계약액이 전체적으로 호조세를 보이고 있고, 코로나19 영향이 지속되어 건설고용의 급격한 감소는 없을 것으로 판단함
 - 건설업 취업자수는 200만명을 기준으로 변동할 것으로 예상됨

4.2 건설자재

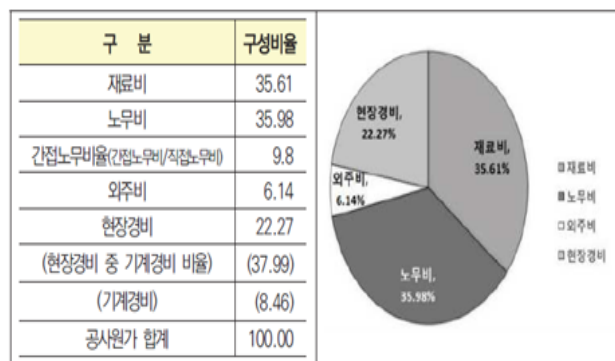
- 건설자재시장은 건설시장의 파생수요로 건설투자 증감률과 매우 높은 상관관계를 보이는 것이 일반적임
- 한국은행의 기업경영분석 자료에 의하면 2019년 말 기준 건설산업 총 제조비용은 358조원이며, 이중 자재비는 112.7조원으로 약 31.5%를 차지하고 있음
 - 종합건설업의 경우 자재비는 57.6조원으로 제조비용의 27.5%이며, 직접시공의 주체인 전문건설업의 자재비는 55.1조원으로 제조비용의 36.9%를 차지함
 - 대한건설정책연구원 조사에서도 전문건설업 자재비 비중은 35.6%로 나타나고 있어 한국은행 자료와 비슷한 수준임을 알 수 있음
 - 자재비 비중은 종합건설업의 경우 조정(52.0%), 건축(37.3%), 토목(29.1%)의 순으로 나타나고 있으며, 전문건설업은 금속창호(71.5%), 지붕판금(64.3%), 조정시설물(51.4%), 강구조(49.7%) 등의 업종이 자재비 비중이 큰 것으로 나타남⁷⁾

[그림-23] 건설공사 자재비 금액 현황(2019년)



자료: 한국은행, 기업경영분석

[그림-24] 전문건설업 완성공사 원가통계(2018년)



자료: 대한건설정책연구원(2020), 전문건설업 완성공사원가

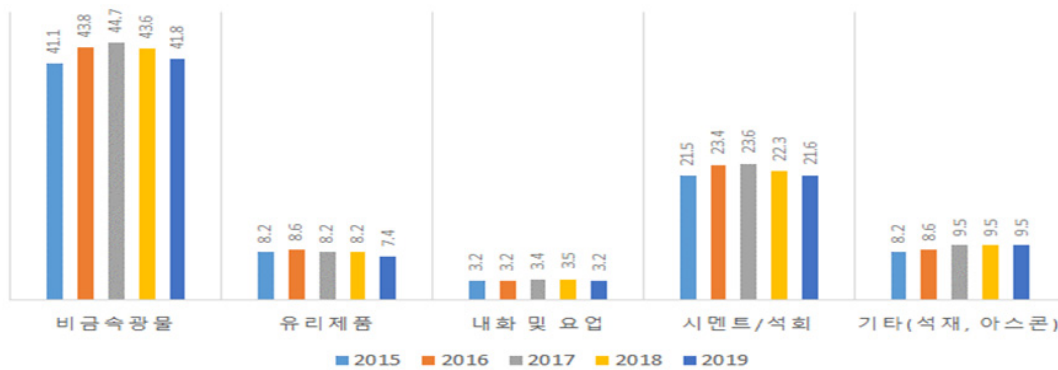
- 건설자재는 그 범위와 종류가 방대하여 분류체계 역시 다양함
 - 건축물의 뼈대를 이루는 구조재 시장과 그 뼈대를 치장하는 마감재 시장으로 구분하는가 하면 구조재, 철강·비철재, 내·외장재, 도로, 창호재, 방수·보온단열재, 전기설비재, 기타재 등 재료별로 분류하는 경우도 있음
 - 또한 건설자재를 건설공사 공종별로 살펴보면, 공통자재, 건축자재, 토목자재, 기계설비자재, 전기통신자재 등으로도 구분할 수 있음
 - 여기서는 비금속광물 시장의 최근 동향을 살펴보고자 함

7) 전문건설업 업종별 자재비·노무비 등 원가의 자세한 사항은 대한건설정책연구원(2020)의 “전문건설업 완성공사원가” 통계 자료를 참고하기 바람

○ 비금속광물 시장은 유리, 내화/요업, 시멘트/석회, 석재/아스콘으로 구분되며 그 시장규모는 2019년 41.8조원에 이르고 있음

- 국내 건설투자액이 사상 최고치를 기록한 2017년 비금속광물 시장은 44.7조원으로 최고치를 기록하였으나, 이후 건설투자 감소에 따라 시장규모 역시 함께 줄어들었음
- 세부적으로 시멘트/석회시장이 21.6조원으로 가장 크며, 다음으로 석재/아스콘 9.5조원, 유리 7.4조원, 내화/요업 3.2조원의 순으로 나타나고 있음
- 최근 2년간 시멘트/석회, 유리제품 등의 감소세가 상대적으로 크며, 이는 주로 건물 투자 축소가 원인으로 작용함

[그림-25] 연도별 비금속광물 시장규모 추이

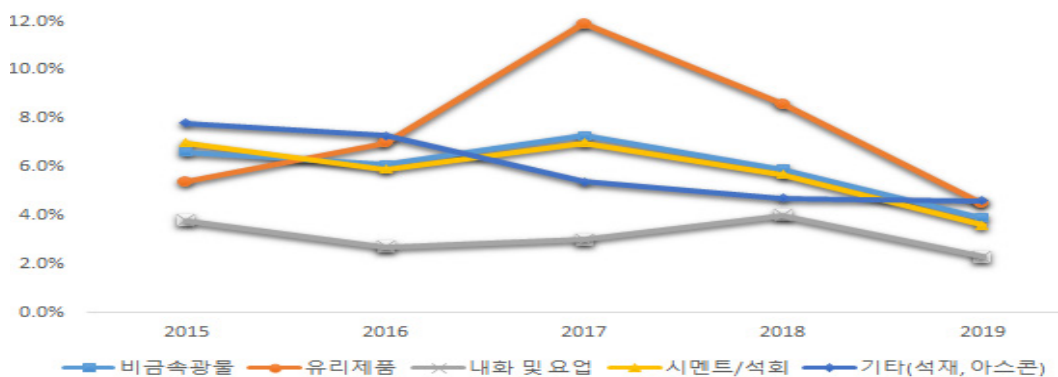


자료: 한국은행, 기업경영분석

○ 최근 비금속광물 시장은 매출액 감소와 더불어 이익지표 역시 악화되고 있어, 건설경기 악화는 건설자재시장 매출 감소와 더불어 이익률까지 훼손하는 것으로 나타남

- 2019년 비금속광물 시장의 당기순이익은 3.9%로 2017년 7.3% 대비 3.4%p 감소함
- 당기순이익 감소폭은 유리제품이 가장 크게 나타나고 있으며, 다음으로 시멘트/석회, 내화/요업, 석재/아스콘의 순으로 나타남

[그림-26] 연도별 비금속광물 시장 당기순이익 추이



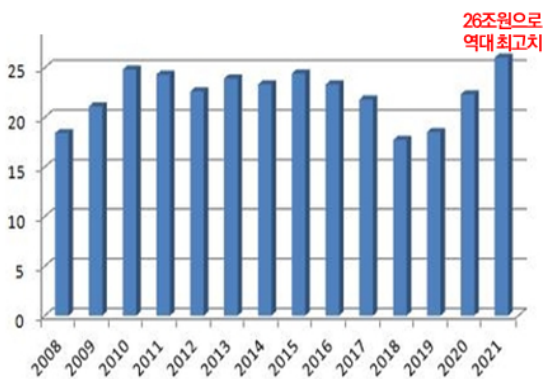
자료: 한국은행, 기업경영분석

IV. 2021년 건설시장 KEY POINT

1. 공공투자 증가세 지속 여부

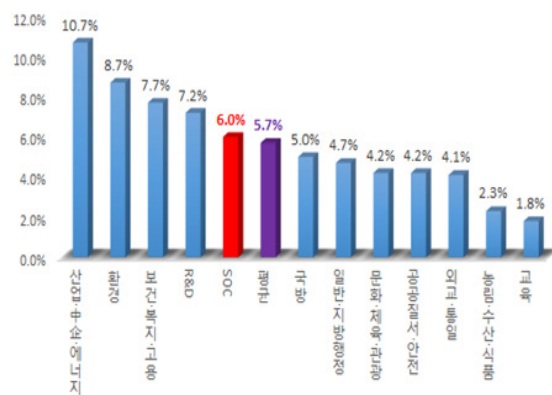
- 2021년 정부 SOC 예산안은 2020년 대비 11.9% 증가한 26조원으로 결정되어 사상 최대금액이 책정됨
 - SOC예산은 정부의 SOC분야 지출 구조조정 등의 영향으로 2015년부터 2018년까지 지속적으로 감소 추세를 보였으나, 2019년 소폭 증가한 이후 2020년, 2021년 각각 10% 이상 큰 폭으로 늘어남
- 최근 수정된 국가재정 운용계획 역시 2024년까지 SOC예산을 연평균 6.0% 증액하기로 결정함으로써 향후 SOC예산은 지속적인 확대가 예상됨
 - 이는 민간부문 건설경기 부진에 따라 정부의 적극적인 재정역할이 필요하다는 인식이 영향을 미친 것으로 판단됨. 또한 코로나19로 인해 부진한 경제상황이 우려되고 있어 건설투자의 중요성이 커진 것으로 평가할 수 있음
 - 결과적으로 올해에 이어 2021년에도 정부 재정을 통한 공공사업에 대한 발주와 투자는 증가할 것으로 보임

[그림-27] 연도별 SOC예산 추이



자료: 기획재정부

[그림-28] 국가재정 운용계획(2020~2024)



자료: 기획재정부

○ 2021년 국토교통부 소관 예산과 기금운용안 역시 2020년 대비 13.8% 증가한 57.1조원 규모로 최종 확정됨

- 국회 심의과정에서 지역 활력제고를 위한 사업과 교통 서비스 강화 사업을 중심으로 기존 정부안에 비해 약 3,000억원 가량 증액됨
- 2021년 SOC분야별 예산안은 교통 및 물류, 국토 및 지역개발 등 전부분의 예산이 증가하여 내년도 공공투자가 활성화될 것으로 보임
- 세부 분야별로는 한국판 뉴딜 관련 예산이 2.4조원 편성되었으며, 노후SOC 등 안전 예산 역시 5.9조원이 책정됨. 이밖에도 국가균형발전 프로젝트, 도시재생사업 등의 예산도 2020년에 비해 증액됨

〈표-7〉 2021년 SOC분야별 예산안

단위: 억원

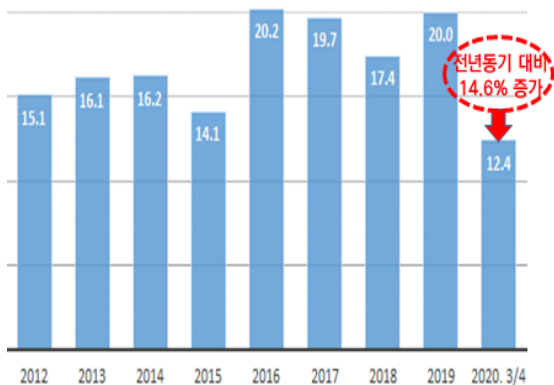
구 분		'19 본예산	추경	'20 본예산 (A)	3차추경	'21 국회확정 (B)	증가율 (B/A)
총 계		432,191	441,348	501,317	505,460	570,575	13.8%
예산 합계		175,741	181,539	204,963	202,194	235,984	15.1%
SOC	소 계	157,634	163,232	187,172	184,386	214,994	14.9%
	□ 교통 및 물류	128,995	134,002	160,781	154,562	179,242	11.5%
	○ 도로	57,842	60,337	69,166	66,049	74,997	8.4%
	○ 철도	55,163	57,283	69,474	67,000	80,956	16.5%
	○ 항공공항	1,561	1,561	2,691	1,899	3,564	32.4%
	○ 물류 등 기타 (R&D)	19,450	14,821	19,450	19,613	19,725	1.4%
		(4,822)	(4,822)	(5,247)	(5,277)	(6,031)	(14.9%)
	□ 국토 및 지역개발	28,639	29,231	26,391	29,824	35,752	35.5%
	○ 수자원	10,910	11,210	5,531	6,447	8,126	46.9%
	○ 지역 및 도시	14,658	14,782	17,757	20,328	23,387	31.7%
	○ 산업단지	3,071	3,239	3,103	3,048	4,239	36.6%
복지	소 계	18,107	18,307	17,791	17,808	20,990	18.0%
	□ 사회복지	18,107	18,307	17,791	17,808	20,990	18.0%
	○ 주택	1,378	1,578	1,486	1,483	1,111	△25.2%
	○ 기초생활보장	16,729	16,729	16,305	16,325	19,879	21.9%
기금 합계		256,450	259,808	296,354	303,266	334,591	12.9%
SOC	소 계	520	520	526	526	517	△1.7%
	□ 자동차사고피해지원기금	520	520	526	526	517	△1.7%
복지	소 계	255,931	259,289	295,828	302,740	334,074	12.9%
	□ 주택도시기금	255,931	259,289	295,828	302,740	334,074	12.9%
	○ 주택계정	249,874	253,232	286,410	293,824	324,500	13.3%
	○ 도시계정	6,057	6,057	9,418	8,916	9,573	1.6%

자료: 국토교통부

- 2020년 3분기까지 공공부문 건축수주는 전년동기대비 14.6% 증가했으며, 토목수주 역시 6.4% 늘어남
 - 2019년 4분기 공공부문 수주액이 상당하여 2020년 4분기 불확실성은 존재하나, 전체적으로 공공수주는 양호한 상황인 것으로 판단됨
- 2021년 공공부문 건축과 토목사업은 호조세가 지속될 것으로 예상됨
 - 공공 건축부문은 공공주택 100만호 목표 달성을 위해 2022년까지 공공 분양 물량이 꾸준히 증가할 것으로 보임. 특히, 최근 전세난 등으로 인해 수도권 30만호의 공급은 조기 발주를 통해 착공을 앞당길 수도 있을 것으로 보임
 - 이밖에도 생활 SOC, 도시재생뉴딜 사업 등의 공공 건축사업이 지속적으로 이루어질 것으로 예상됨
 - 공공 토목부문 역시 SOC예산 증가, 한국판뉴딜 추진, 국가균형발전 및 노후시설 투자 확대 등으로 2021년 양호한 성장세가 지속될 것으로 보임
 - 한국판뉴딜의 경우 국가 최우선 정책과제로 추진되고, 2021년 예산이 21.3조원이 배정된 메가 프로젝트임. 그러나 한국판뉴딜의 경우 전통적 경제SOC 개념이 아닌 디지털 뉴딜이라는 측면에서 향후 건설산업 기여도는 상이할 수 있을 것으로 보임

[그림-29] 공공 건축부문 수주 추이

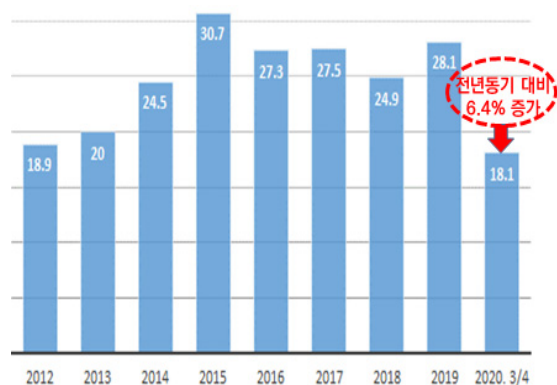
(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

[그림-30] 공공 토목부문 수주 추이

(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

- 결과적으로 2021년 공공부문 건설투자는 확대될 것으로 예상되며, 이러한 기조는 향후 몇 년간 지속될 가능성이 큼
 - 중기적으로 SOC 예산이 증가할 것으로 보이며, 정부의 핵심 건설사업이 지속적으로 이루어질 가능성이 크기 때문임

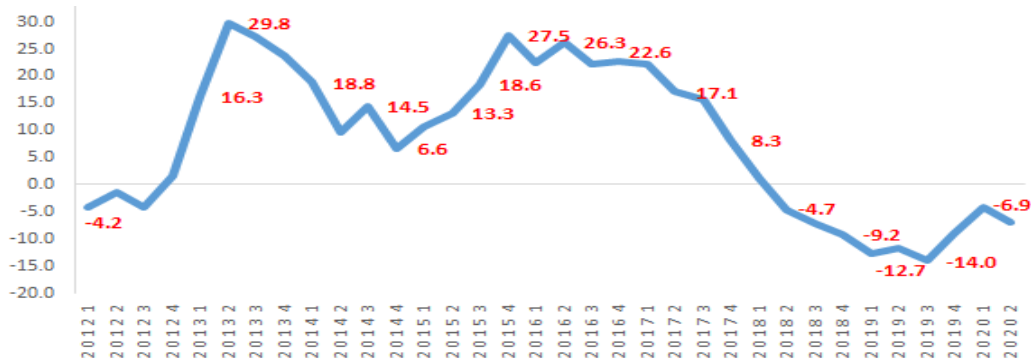
2. 주거용 건물투자 회복 여부

○ 건설투자 중 주거용 건물투자는 2018년 마이너스로 전환된 이후 지속적으로 감소세를 보이고 있음

- 주거용 건물투자는 2020년 2분기 기준 전년동기대비 -6.9% 감소했으며, 최근 들어 감소폭은 줄어들고 있는 추세임

[그림-31] 주거용 건물투자 증감률

(단위: %)

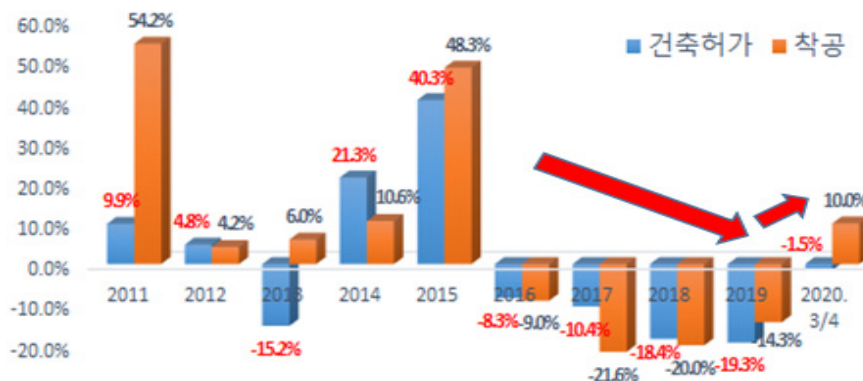


자료: 한국은행

○ 주거용 건물투자 지표는 부진한데 비해 선행지표인 인허가 및 착공물량 등은 2020년 들어 회복세를 보이고 있음

- 2020년 들어 주거용 건설수주 역시 큰 폭으로 증가하면서 통계적으로 대부분의 선행 지표는 향후 주거용 건물투자의 회복세를 보여주고 있음
- 그러나 최근 선행지표의 개선은 주택가격 상승, 분양가상한제 시행 등의 영향으로 인해 미래 발주물량이 앞당겨 나온 측면이 있어 중장기적으로 주거용 건물투자의 지속 가능성에는 불확실성이 큰 상황임

[그림-32] 주거용 건축허가 및 착공물량 추이

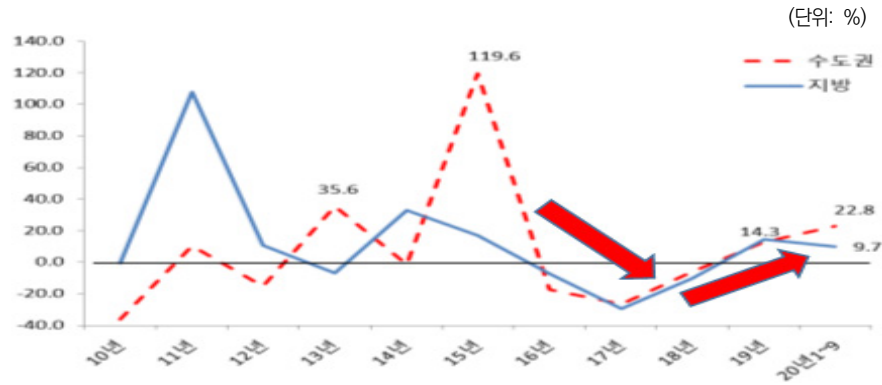


자료: 국토교통부

○ 2019년 이후 분양실적 역시 증가 추세에 있음

- 주택 분양실적은 2015년 큰 폭으로 증가한 이후 2018년까지 감소추세에 있었으나, 2019년부터 회복세를 나타내고 있음

[그림-33] 주택 분양실적 추이

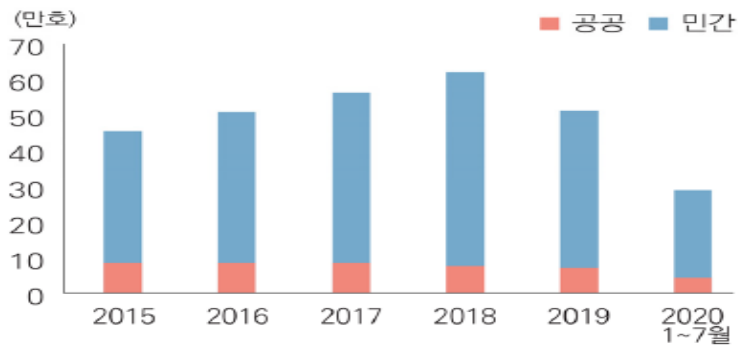


자료: : 부동산114, 한국건설산업연구원 자료 재인용

○ 주택준공실적은 2018년 62.7만호로 정점을 기록한 이후 최근까지 감소세에 있음. 세부적으로 민간부문 주택준공은 감소하고 있으며, 공공부문은 증가추세에 있음

- 공공주택준공(전년대비,%): ('18년)-4.7 →('19년)-10.1 →('20년 국토부 전망)17.7
- 민간주택준공(전년대비,%): ('18년)12.8 →('19년)-18.5 →('20년 국토부 전망)-16.7

[그림-34] 주택 준공실적 추이



자료: : 국토교통부, 국회예산정책처 자료 재인용

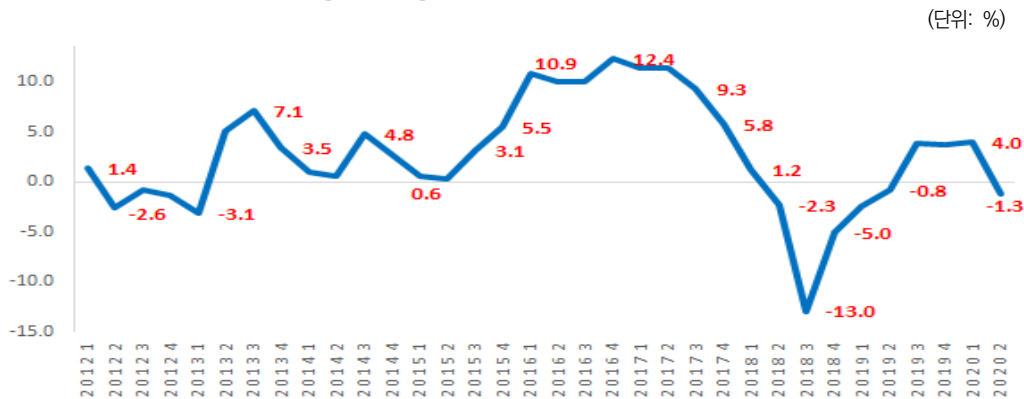
○ 2021년 주거용 건물투자는 올해보다 개선될 가능성이 높으나, 증가폭은 제한적일 것으로 예상됨

- 건설수주, 인허가 및 착공물량, 분양물량 등 선행지표의 개선세는 고무적임
- 다만, 부동산 시장 규제 하에서 “인허가 → 수주 → 착공 → 투자(기성)”으로 이어지는 시차가 과거에 비해 지연되고 있으며, 비수도권의 미분양주택 증가 역시 민간부문 투자 확대에 제약요인이 될 것으로 판단함

3. 비주거용 건물투자 증가 여부

- 주거용 건물투자가 감소세를 지속하는 반면, 비주거용 건물투자는 2019년 하반기 이후 최근까지 혼조세를 보이고 있음
 - 비주거용 건물투자는 오피스 등 상업용부문의 감소에도 불구하고 공업용 건축부문을 중심으로 증가세를 이어나가고 있기 때문임

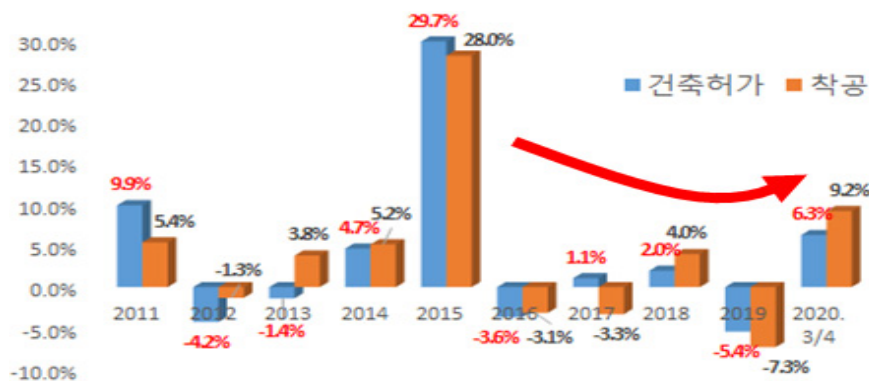
[그림-35] 비주거용 건물투자 증감률



자료: 한국은행

- 선행지표인 비주거용 건축허가 및 착공물량은 2019년 감소세를 보였으나, 2020년 들어 회복세를 나타내고 있음
 - 2020년 들어 반도체 공장 증설, 물류시설 확대 등에 따라 공장·창고부문 수주 등이 크게 증가한 것으로 나타남
 - 또한 2020년 3분기 비주거용 건설수주는 사무실·점포가 12.4% 줄어든 반면, 공장·창고는 43.9% 증가함

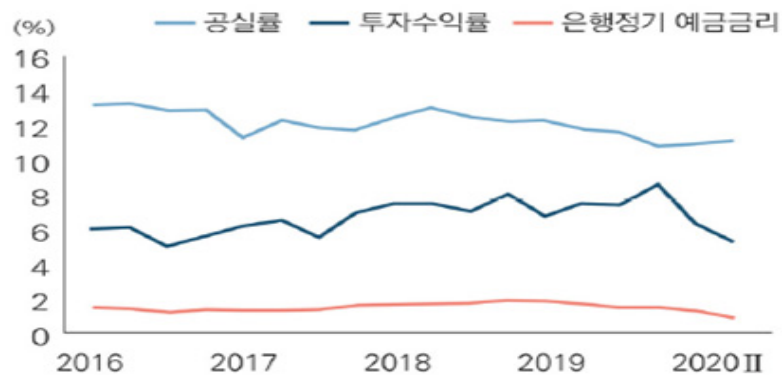
[그림-36] 비주거용 건축허가 및 착공물량 추이



자료: 국토교통부

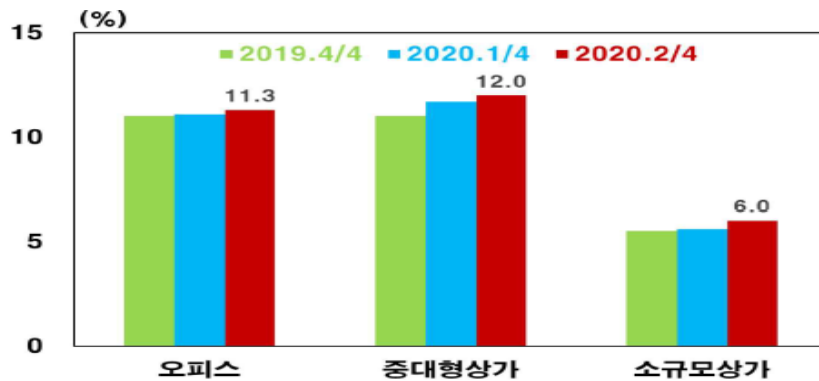
- 상업용부동산은 코로나19 영향으로 자영업자·소상공인 업황 부진에 따라 공실률이 상승하고 있으며, 이에 따라 투자수익률 역시 2019년 4분기 이후 큰 폭의 감소세를 나타내고 있음
 - 상업용부동산 투자수익률과 은행 정기예금 금리와의 차이는 2020년 2분기에 4.38%로 이전에 비해 크게 낮은 수준을 기록함
 - 또한 최근 코로나19의 재확산으로 인해 공실률이 더욱 증가할 것으로 예상되고 있어 향후 비주거용 건물투자는 부진할 가능성이 큰 것으로 판단됨

[그림-37] 상업용부동산 투자수익률 추이



자료: : 국토교통부, 국회예산정책처 자료 재인용

[그림-38] 상업용 부동산 종류별 공실률



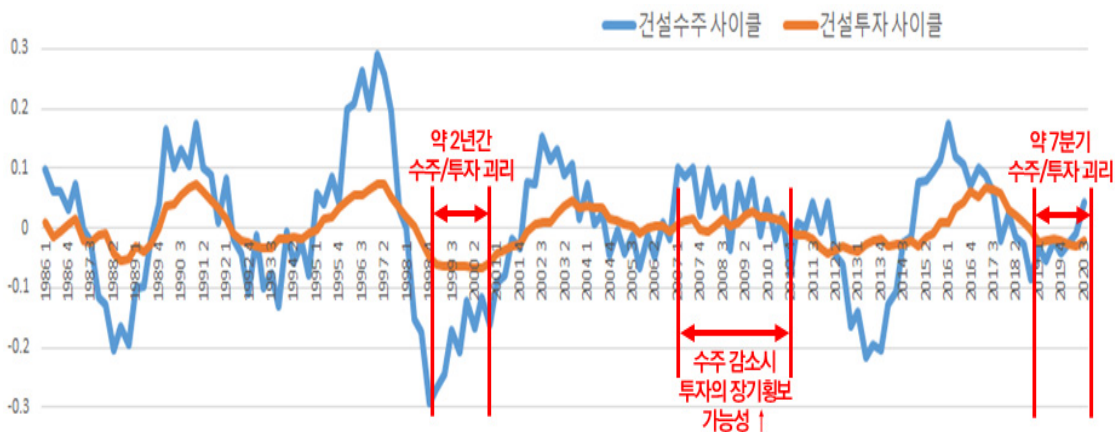
자료: : 한국감정원, 한국은행 자료 재인용

- 비주거용 건물투자의 경우 코로나19 사태에 따라 수요 감소가 지속적으로 나타나고 있어 향후 전개 양상에는 불확실성이 상당함
 - 2021년 비주거용 건물투자는 공장·창고 등을 중심으로 선행지표가 개선되어 증가할 여력은 존재하나, 코로나19 영향이 지속되고 전반적인 경기회복이 지연된다면 감소세를 보일 가능성 역시 상존함

4. 선행지표와 동행지표간 괴리 해소 여부

- 2019년 이후 선행지표(인허가, 수주)의 개선에도 불구하고 동행지표(건설투자, 기성)는 부진한 상황이 이어지고 있음
 - 실제로 건설수주의 경우 2019년과 2020년 연속 큰 폭의 증가세를 보이고 있으나, 건설투자는 여전히 회복세가 확인되지 않고 있음
- 건설경기 순환주기상 현재 건설수주와 건설투자간 괴리는 약 7분기째 이어지고 있는 상황인 것으로 나타나고 있음
 - 건설수주와 건설투자의 괴리(시차)는 평균 4분기 이내이며, 외환위기 당시 약 2년간 차이가 발생한 경험 있음
 - 최근 건설투자가 이전에 비해 감소폭이 줄어들고 있음을 감안하면 수주와 투자간 괴리는 점차 해소될 것으로 판단됨. 2019년 이후 건설수주 증가분이 상당히 누적되어 2021년 이후 건설투자는 통계적으로 회복세를 보일 가능성이 상당함
- 다만, 건설수주가 2021년 이후 감소세를 지속할 경우 건설투자는 진폭이 줄어들며 장기 횡보할 가능성도 있음
 - 실제로 금융위기 시기 건설수주가 단기간 증가한 이후 감소세를 보이면서 건설투자가 장기간 횡보한 경험이 있기 때문임
 - 또한 최근 건설수주 증가세가 분양가상한제 등 정책적 영향이 상당하다는 점 역시 향후 건설시장 회복세에 불확실성으로 작용할 것으로 보임

[그림-39] 건설수주 및 건설투자 순환주기 (HP필터)



주: 건설수주 및 건설투자액 계절조정 및 이동평균

5. 건설취업자수 200만명 유지 여부

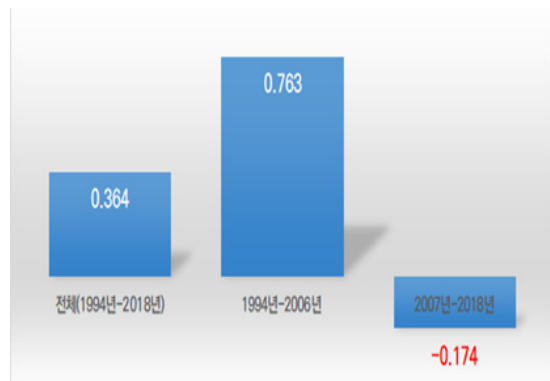
- 건설지표는 그 특성에 따라 각각 선행, 동행, 후행의 성격을 가지며, 고용의 경우 경기 후행하는 특성이 나타나는 것이 일반적임. 또한 건설업 취업자수는 건설수주, 기성 등과 상관관계가 높은 것으로 알려져 있음
 - 그러나 2007년 이후 건설수주, 기성 등의 지표와 건설고용 간의 상관관계가 점차 낮아지는 경향이 뚜렷해지고 있음을 발견할 수 있음
 - 건설수주와 고용간 상관관계는 1994년에서 2006년 사이 0.816으로 매우 강한 상관관계를 보이고 있으나, 2007년부터 2018년까지는 -0.299로 오히려 음의 상관관계를 보임. 건설기성과 고용 역시 건설수주와 비슷한 패턴의 상관관계를 나타내고 있음
 - 즉, 2007년 이후 최근까지 통계적으로 건설지표와 건설고용간 상관관계는 없는 것으로 나타나고 있음
- 이는 건설산업 내 외국인 근로자의 증가, 생산요소 사용의 점진적 변화 등이 영향을 미친 것으로 판단됨
 - 건설산업은 여전히 노동중심 산업이나, 서서히 기계, 장비, 기술중심 산업으로 변모하고 있는 것으로 보임

[그림-40] 건설수주와 고용간의 상관관계



자료: 통계청, 대한건설정책연구원 재인용

[그림-41] 건설기성과 고용간의 상관관계



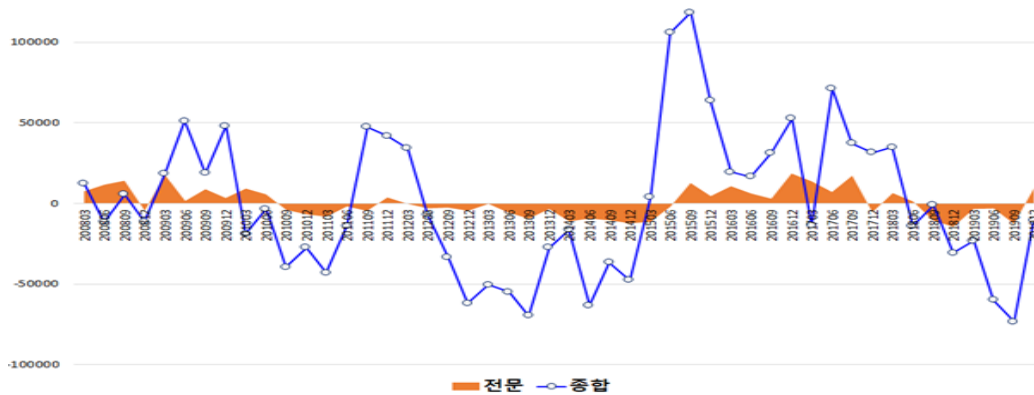
자료: 통계청, 대한건설정책연구원 재인용

- 또한 미래 환경변화(기술혁신, 생산성 향상, 공장 제작, 건설인력의 초고령화 등) 역시 점진적으로 이루어질 것으로 보여 향후 건설업 노동부문의 변화가 클 것으로 예상됨
 - 중장기적으로 현장인력은 자동화, 공장화로 서서히 대체될 가능성이 상당하여 시공부문 건설근로자의 일부 감소는 불가피할 것으로 보임
 - 따라서 건설업 취업자수는 200만명 이상이 지속되기는 어려울 것으로 판단함

6. 전문건설업 성장세 지속 여부

- 전문건설업은 하도급 물량이 계약액의 70%를 차지하기 때문에 기본적으로 전체 건설경기에 큰 영향을 받는 구조임
 - 전문건설업은 건설기성과 건설투자에 동행관계를 보이며, 건설수주와는 4~6분기 후 행하는 것으로 분석됨
 - 전문건설업 경기변동은 건설생산체계의 분업화·전문화로 인해 건설수주에 비해 진폭이 작은 편임. 또한 종합건설업 수주가 감소하더라도 전문건설업 하도급 물량을 소폭으로 줄이는 특성 역시 존재하여 변동 폭이 작음

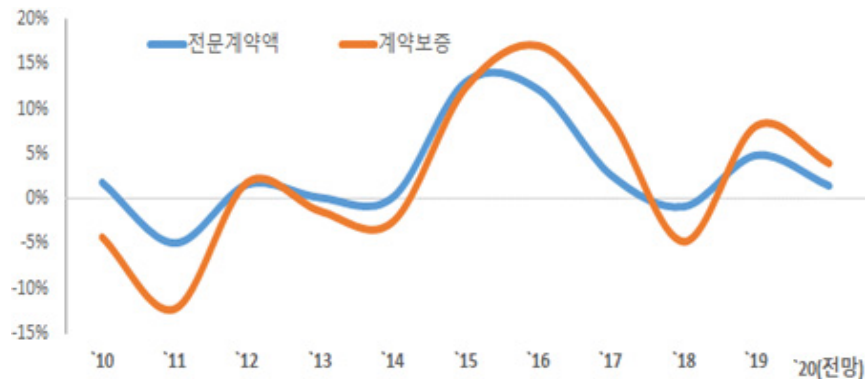
[그림-42] 전문건설업과 건설수주의 순환주기 (HP필터)



주: 건설수주 및 건설투자액 계절조정 및 이동평균
자료: 대한전문건설협회, 한국은행

- 전문건설업 계약액은 계약보증액과 매우 높은 상관관계를 보이며, 계약보증은 전문건설업 계약(수주)에 대해 2분기 가량 후행하는 것으로 나타남

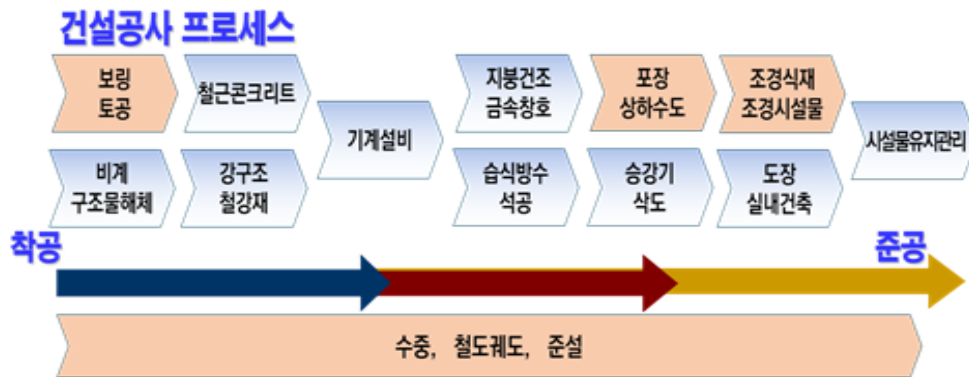
[그림-43] 전문건설업 계약액 및 계약보증 추이



주: 전년동기대비
자료: 대한전문건설협회, 전문건설공제조합

- 한편, 개별 업종은 건설프로세스 상 투입되는 시점에 따라 계약액의 시차가 상당히 큰 것으로 나타남. 즉, 선행공종의 경우 건설수주와의 시차가 짧고, 후행공종은 최대 2년 이상까지 건설수주에 후행하는 것으로 분석되고 있음
 - 또한 전문건설업 업종은 토목관련 업종과 건축관련 업종으로 구분되며, 이 역시 하도급 계약액에 있어 상이한 시차를 보임

[그림-44] 전문건설업 업종별 건설공사 프로세스



주: 수중, 철도궤도, 준설 등은 건설공사 프로세스와는 별도로 독립적 성격의 공종

- 전체 건설투자 감소 하에서 공공부문 투자 증가로 인해 전문건설업 성장세가 이어지고 있는 상황으로 판단됨
 - 최근 전문건설업 성장세는 원도급 계약의 급격한 증가에 기인함. 지방자치단체 등을 중심으로 소규모 공공공사 발주가 크게 증가하여 상대적으로 수혜가 이어진 것으로 판단됨
 - 오히려 민간부문 건설투자 감소로 인해 하도급계약의 경우 2년 연속 감소하고 있는 상황임
- 2021년 전문건설업 계약액은 공공투자 증가와 민간투자의 일부 회복이 기대되어 성장세가 지속될 것으로 보임
 - 다만, 최근 전문건설업 계약액 증가에 따른 기저효과가 일부 나타날 것으로 보여, 증가폭은 둔화될 것으로 예상됨

V. 건설경기 전망 및 시사점

1. 전망방법 및 변수

- 건설경기 전망은 한국은행 등 타 기관과의 비교 등을 위해 건설수주와 건설투자에 대하여 실시함. 또한 중소기업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로 도급별(원/하도급) 계약액(수주)을 전망함
- 건설수주, 투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형(ARDL)을 통해 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정함
 - 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 대내외 환경 등을 고려함
 - 또한 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정함
- 2021년 건설시장 상승/회복/둔화/하강의 주요 요인은 다음과 같이 정리할 수 있음
 - 전체적으로 둔화/하강요인에 비해 상승/회복요인이 큰 것으로 판단됨. 다만, 전반적인 경기회복 지연과 코로나19 변수는 불확실성 요인으로 작용할 전망이다

[그림-45] 2021년 건설시장 주요 변화 요인

둔화 ✓ 비 주거용 건축 불확실성 ✓ 기저효과로 건설수주 둔화 우려	상승 ✓ 정부 SOC 예산 증가 ✓ 정부 핵심 건설사업 지속 - 한국판뉴딜, 생활 SOC, 노후인프라 등
하강 ✓ 주거용 건축 규제는 리스크로 작용 ✓ 코로나19 등으로 경기회복 지연	회복 ✓ 선행지표 개선으로 주거용 건축 제한적 회복 기대 ✓ 기저효과 등으로 민간 토목 회복

2. 건설경기 전망

2.1 건설수주 전망

- 건설수주 전망은 앞에서 살펴본 공공 및 토목부문 추이, 주거용 및 비주거용 건축부문 추이 등을 종합적으로 고려하여 분석함
- 2020년 국내 건설수주는 전년대비 7.2% 증가한 180조원으로 예상함
 - 민간 토목부문을 제외한 전부문의 증가가 예상되며, 주거용 건축수주가 전체 건설수주 증가를 견인할 것으로 보임
- 2021년 국내 건설수주는 2020년 대비 4.0% 감소한 172.8조원으로 전망함
 - 2021년 주거용 건축 수주는 기저효과에 따라 일부 조정될 것으로 보이며, 비주거용 건축 역시 소폭 감소할 것으로 예상함
 - SOC 예산증액, 한국판 뉴딜, 공공주택 공급확대 등에 따라 공공과 토목부문 수주는 증가할 것으로 예상함
- 2021년 건설수주가 일부 조정된다고 하더라도 건설투자 등이 회복세를 보일 가능성이 크기 때문에 건설시장이 크게 위축될 가능성은 상대적으로 적을 것으로 판단함
 - 그러나 업체수 등이 증가한 상황에서 수주의 감소는 중소건설업체의 체감경기에는 부정적 영향을 미칠 것으로 보임
 - 한편, 2020년 수주 증가가 미래 물량이 앞당겨져 나온 측면이 있어 2021년 건설수주 조정 이후 중기적으로 회복 가능성도 상당한 것으로 예상됨

〈표-8〉 2021년 건설수주 전망

구 분		2018년	2019년	2020년(E)	2021년(E)
발 주 자 별	공공	42.3조원 (-10.3%)	48.1조원 (13.5%)	51.2조원 (6.4%)	54.0조원 (5.5%)
	민간	112.2조원 (-1.0%)	118.0조원 (5.2%)	128.8조원 (9.2%)	118.8조원 (-7.8%)
공 종 별	토목	46.4조원 (10.2%)	49.5조원 (6.7%)	43.1조원 (-13.0%)	47.0조원 (9.0%)
	건축	108.1조원 (-8.7%)	116.6조원 (7.8%)	136.9조원 (17.4%)	125.8조원 (-8.1%)
합 계		154.5조원 (-3.7%)	166.0조원 (7.4%)	180.0조원 (7.2%)	172.8조원 (-4.0%)

2.2 건설투자 전망

- 건설투자는 2020년 3분기까지 191.4조원으로 전년동기대비 0.1% 증가하면서, 2018년 이후 하락세가 진정되고 있는 상황임
 - 건설투자의 순환변동은 저점을 통과하는 모습을 시현하고 있으나, 향후 지속여부에는 여전히 불확실성이 큰 상황임
 - 다만, 2019년 이후 건설수주 증가세가 지속되고 있어 건설투자는 순환주기상 회복국면으로 접어들 것으로 기대함
- 2020년 건설투자는 0.2% 감소하여 262.3조원을 기록할 것으로 예상됨
 - 공공부문 건설투자가 증가세를 보이는 반면, 민간부문의 부진이 이를 상쇄함
 - 결과적으로 건설투자는 3년 연속 마이너스 증가율을 기록할 것으로 예상되나, 감소폭은 이전에 비해 축소될 것으로 보임
- 2021년 건설투자는 2020년 대비 2.0% 증가한 267.7조원 전망됨
 - 비주거용 건물투자를 제외하고 공공건축 및 토목투자, 민간토목, 주거용 건물투자의 증가세가 예상됨
- 타 기관의 2021년 건설투자 전망치는 -0.4% ~ +3.1%로 나타나고 있음
 - 전체적으로 2021년 건설투자는 2020년에 비해 개선될 것으로 보고 있음
 - 한국은행은 건설투자가 0.4% 줄어들 것으로 예상하는 반면, KDI는 3.1% 증가할 것으로 보고 있어 그 차이가 상당히 크게 나타나고 있음

〈표-9〉 2021년 건설투자 전망

구 분	2019년	2020년			2021년(E)
		상반기	하반기(E)	연간(E)	
한국은행(9월)	-2.5%	1.9%	-3.1%	-0.7%	-0.4%
KDI(9월)	-2.5%	1.7%	0.5%	+1.1%	3.1%
국회예산정책처(9월)	-2.5%	-	-	-0.6%	-0.3%
현대경제연구원(10월)	-2.5%	1.7%	-1.3%	0.2%	1.9%
한국건설산업연구원(11월)	-2.5%	1.7%	-2.5%	-0.5%	0.2%
대한건설정책연구원(11월)	-2.5%	1.7%	-2.0%	-0.2%	2.0%

2.3 전문건설업 전망

- 2019년 말 전문건설업 계약액은 97.6조원으로 전년대비 4.8% 증가하였음
 - 전문건설업 하도급 계약액은 63.2조원으로 2.3% 줄어들었으나, 원도급 계약액이 34.4조원으로 21.1% 증가함
- 2020년 전문건설업 계약액은 2019년 대비 1.3% 증가한 98.9조원으로 예상됨
 - 공공물량 증가에 따라 원도급 공사가 3.0% 증가할 것으로 보이며, 하도급 공사는 0.6% 증가에 그칠 것으로 보임
- 2021년 전문건설업 계약액은 2020년 대비 1.0% 증가한 99.8조원으로 전망됨
 - 2021년 전문건설업 시장 환경은 2020년과 유사한 상황으로 판단됨
 - 공공투자 호조에 따라 원도급 공사는 2% 증가할 것으로 보이나, 하도급 공사는 0.3% 증가로 제한될 것으로 예상됨
 - 특히, 하도급 공사의 경우 건설투자 증가와 건설수주 감소로 계약액 증가가 업종별로 차별화될 것으로 판단됨
 - 전문건설업 내부 체감경기는 부정적일 것으로 판단됨. 전문건설업 계약액은 소폭으로 증가하는데 비해 신규진입 업체는 지속적으로 증가할 가능성이 크기 때문임
- 전문건설업 계약액은 중장기적으로 회복할 가능성이 클 것으로 예상됨
 - 중장기적으로 전반적인 건설경기가 하향 안정화될 가능성이 크며, 건설생산구조 내 전문화, 분업화 역시 이미 고도화되었기 때문임
 - 또한 향후 생산체계 개편이 본격화된다면 전문건설업 시장의 불확실성이 상당히 커질 수도 있을 것으로 판단됨

〈표-10〉 2021년 전문건설업 전망

구 분		2017년	2018년	2019년	2020년(E)	2021년(E)
도 급 별	원도급	26.8조원 (4.3%)	28.4조원 (5.9%)	34.4조원 (21.1%)	35.3조원 (3.0%)	36.0조원 (2.0%)
	하도급	67.2조원 (2.0%)	64.7조원 (-3.7%)	63.2조원 (-2.3%)	63.6조원 (0.6%)	63.8조원 (0.3%)
합 계		94.0조원 (2.6%)	93.1조원 (-0.9%)	97.6조원 (4.8%)	98.9조원 (1.3%)	99.8조원 (1.0%)

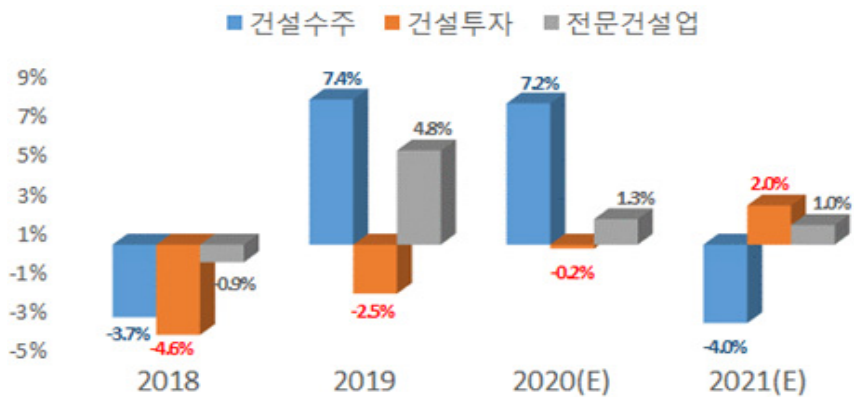
3. 시사점 및 전략

3.1 요약 및 결론

- 2020년은 예상치 못한 코로나19 바이러스의 대유행으로 그 어느 때보다 불확실성이 큰 시기를 보내고 있음
 - 코로나19 사태에 따라 대부분의 산업이 부정적인 영향을 받고 있는 가운데, 건설산업은 지표상 비교적 선방하고 있는 것으로 나타남
- 건설수주는 2020년 3분기까지 20% 이상 증가한 것으로 나타나고 있으며, 건설투자 역시 3년 연속 감소하고 있으나, 감소폭이 이전에 비해 줄어들고 있음
 - 정부의 재정투자 증가로 인해 공공 및 토목부문이 호조세를 보였고, 주택가격 상승 등에 따라 주거용 건축부문 역시 회복세를 보여 선행지표를 중심으로 양호한 흐름이 나타나고 있음
 - 전문건설업 계약액 역시 정부 재정투자 증가에 따라 지방자치단체 등을 중심으로 원도급 공사가 증가하여 2019년에 이어 2020년에도 성장세를 보이고 있음
- 다만, 통계적으로 건설지표가 개선되었음에도 불구하고 개별기업이 체감하는 건설경기는 여전히 부정적인 상황임
 - 코로나19의 부정적 상황이 지속되고 있어 전반적인 경기회복이 지연되고 있기 때문임
 - 또한 건설지표 증가율에 비해 건설업체 증가폭과 속도가 크게 나타나고 있어 이전에 비해 경쟁이 치열해져 업체당 계약금액은 오히려 감소하고 있음
 - 건설산업 생산체계 개편에 따른 불확실성으로 인해 중소건설업체들의 불안감 역시 상당함. 향후 업역, 업종, 등록기준의 변화가 예고되어 있어 새로운 경쟁 환경 등에 직면할 가능성이 큼
- 2021년에는 건설수주, 건설투자, 전문건설업 계약액 등이 서로 상이한 환경에 직면할 것으로 예상됨
 - 최근 2년간 증가세를 보인 건설수주는 2021년에는 감소세를 시현할 것으로 예상됨. 2021년 주거용 건축 수주는 기저효과에 따라 일부 조정될 것으로 보이며, 비주거용 건축 역시 소폭 감소할 것으로 보임. 반면, SOC 예산증액, 한국판 뉴딜, 공공주택 공급확대 등에 따라 공공과 토목부문 수주는 증가할 것으로 판단됨

- 건설투자는 2018년부터 이어진 수축국면이 마무리되며, 회복국면에 진입할 것으로 보임. 비주거용 건물투자를 제외하고 공공건축 및 토목투자, 민간토목, 주거용 건물투자의 증가세가 예상됨. 따라서 건설투자는 3년 연속 하락세를 끝내고 상승 전환할 것으로 보임
- 전문건설업 계약액은 최근 호조세를 보이고 있으나, 2021년에는 증가세가 제한될 것으로 판단됨. 공공투자 호조에 따라 원도급 공사는 2% 증가할 것으로 보이나, 하도급 공사는 0.3% 증가에 그칠 것으로 예상됨

[그림-46] 2021년 건설수주, 건설투자, 전문건설업 전망 종합



- 2021년 건설시장은 전체적으로 공공투자가 증가하는 가운데, 민간부문 주거용건물 투자의 회복속도와 강도가 관건이 될 것으로 보임
 - 건설시장에서 민간 건축부문이 차지하는 비중이 상당함을 감안하면 정부의 재정투자 만으로는 건설경기의 지속가능한 성장을 담보할 수 없기 때문임
 - 특히, 건설투자의 경우 현재 회복국면에 있으나, 2021년 건설수주 상황이 예상보다 악화될 경우 장기 회복할 가능성이 상당할 것으로 예상됨
- 최근 코로나19사태 등에 따라 민간부문 경기 부진이 우려되어 정부의 적극적인 재정투자가 본격화되고 있음. 건설시장 역시 공공투자 증가로 인해 민간투자 감소를 상쇄하고 있는 상황임
 - 다만, 정책적 지원은 다소 아쉬운 상황임. 민간부문 투자 활성화를 위한 제도 개선 및 유인책 제시를 통해 부진한 경제상황의 돌파구를 마련할 필요가 있음
 - 또한 경기회복 체감도가 낮은 중소건설업, 전문건설업에 대한 지원 및 육성 대책을 적극적으로 모색해야 함. 최근 국토교통부에서 실시한 건설혁신 선도 중소건설기업 선정 등과 같은 지원책이 다양하게 제시될 필요가 있음. 특히, 지역경제 및 고용활성화를 위해 지방 중소건설업체에 대한 지원책 역시 중요한 사안으로 판단됨

3.2 기업 전략

- 2020년 건설시장은 전반적으로 회복세를 보이고 있으나, 향후 시장 상황 및 여건은 불확실성이 여전한 상황임
 - 또한 건설시장 수주 및 투자금액은 과거에 비해 레벨업 되었으나, 신규진입 업체 역시 크게 증가하여 시장 내 수주경쟁은 더욱 치열해지고 있음. 이에 따라 개별기업의 체감 경기는 여전히 부정적인 상황임
 - 특히, 전문건설업의 경우 전체 시장규모는 증가하였으나, 업체당 평균 계약금액은 오히려 감소하였으며, 이는 지속될 가능성이 큼
- 개별 기업은 위험관리를 경영 우선순위로 두고 사업계획을 마련할 필요가 있음
 - 또한 선별 수주, 공공공사 수주 노력 확대 등을 통해 수익성·안정성 중심의 내실경영을 추구해야 함
- 경쟁력 강화를 위한 비교우위와 차별요소 역시 마련할 필요가 있음
 - 특히, 신기술부터 미래 유망분야(4차 산업혁명 접목분야, 스마트 융·복합 기술 등) 진출 역시 염두에 두어야 함
 - 향후 유지보수시장 성장 등을 감안하면 리모델링, 보수·보강기술, 내진시스템 등에도 관심을 가질 필요가 있음
- 정부의 정책 변화와 핵심 선도사업 등에도 관심을 두고, 적극적으로 참여할 필요가 있음
 - 한국판 뉴딜, 국가균형발전 프로젝트, 도시재생사업, 생활 SOC사업 등에 대한 참여 방안을 찾는 노력이 필요함
 - 또한 정부 주도의 기술 및 컨설팅, R&D 지원 등에 지속적으로 관심을 두고 효과적으로 활용하는 방법 등도 모색할 필요가 있음

• 박선구, 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

참고문헌

1. 국토교통부, 2021년 국토교통부 예산안 보도자료
2. 국회예산정책처, 2021년 및 중기 경제전망
3. 기획재정부, 2021년 예산안
4. 기획재정부, 국가재정운용계획
5. 대외경제정책연구원, 2021년 세계경제 전망
6. 대한건설정책연구원, 전문건설업 완성공사원가
7. 대한건설정책연구원, 건설업종별 고용창출효과 비교 분석
8. 대한건설협회, 월간건설경제동향
9. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
10. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
11. 전문건설공제조합, 업무통계연보
12. 통계청, 건설업조사
13. 하나금융경영연구소, 2021년 경제·금융시장 전망
14. 한국은행, 2021년 경제전망보고서
15. 한국은행, 경제통계시스템
16. 한국은행, 기업경영분석
17. 한국건설산업연구원, 2021년 건설경기 전망
18. 현대경제연구원, 2021년 한국경제 전망
19. LG경제연구원, 2021년 국내외 경제전망

2021년 건설경기 전망

2020년 12월 인쇄

2020년 12월 발행

발행인 유병권

발행처 **대한건설정책연구원**

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 www.ricon.re.kr

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

I S B N 979-11-5953-096-8

인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

© 대한건설정책연구원 2020