

# 건설경기, 지표는 분명 호조세인데 시장 불안감은 커져

- 작년 건설 수주 역대 최고치 경신, 주택부문 주도 한계로 호황 조기 종료 국면 -

이흥일 | 한국건설산업연구원 연구위원

hilee@cerik.re.kr

건설경기 선행 지표인 국내 건설 수주가 2015년에 역대 최고치를 큰 폭으로 경신했다. 선행 지표의 호조세를 감안할 때 건설 투자와 같은 건설경기 동행 지표는 2016년에도 비교적 양호한 흐름을 보일 것으로 예상할 수 있다. 그러나, 최근 들어 향후 건설경기 흐름에 대한 불안감이 커지고 있다. 주택경기가 하강 국면으로 접어들 조짐을 보이고 있고, 대내외 거시경제 역시 중국발 경제 위기 가능성을 포함해 불확실성이 커지고 있다. 이를 반영한 듯 한국건설산업연구원이 조사한 건설기업의 체감경기지수(BST)는 지난 1월에 14개월래 최저치로 다시 하락했다. 이에 본고에서는 작년 한 해 동안 호조세를 보인 건설경기

에 세부적으로 살펴보고, 최근 불안감이 확산되고 있는 원인에 대해 짚어보았다.

## 건설 수주, 작년에 역대 최고치 경신

지난 한 해 동안의 국내 건설 수주 실적이 지난 2월 초에 발표되었다. 157,98조원, 역대 최고치였다. 그것도 기존 역대 최고치인 2007년의 127,9조원을 무려 30조원이나 상회한 엄청난 실적이었다.

건설경기 선행 지표인 국내 건설 수주를 중심으로 2015년 한 해 동안 건설경기 흐름을 요약하면, 2014년에 회복세를 시작한 건설경기가 2015년에는 회복세를 확장해 본격적인 호황 국면에 접어든 한 해라고 요약할 수 있겠다. 좀 더 세

부적으로 살펴보면, 2014년 회복세를 시작한 국내 건설 수주는 지난 2014년 말에 회복세가 다소 주춤하였다. 기저효과와 더불어 공공공사 발주가 연말에 다소 주춤한 결과였다. 그러나, 국내 건설 수주는 2015년 접어들면서부터 회복세가 매우 빨라졌다. 작년 한 해 동안 분기별 수주 실적을 살펴보면, 전년 동기 대비 증가율이 매분기 40%를 상회했다. 그야말로 엄청난 호조세였다.

## 민간 주택 수주 호조세가 호황 견인

2015년 국내 건설 수주의 호조세를 발주부문별, 공종별로 살펴보면 작년 수주 실적이 역대 최고치를 기록한 것은 공공 수주가 비교적

최근 국내 건설 수주 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

구분	총계	공공						민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택				
2014년	1/4	35.4	78.1	107.1	25.5	15.9	27.8	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2	
	2/4	20.6	18.3	5.3	41.7	69.8	33.5	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5	
	3/4	36.3	-4.2	5.4	-15.5	-5.8	-18.8	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1	
	4/4	-4.9	-13.1	-8.9	-16.8	-9.8	-21.8	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8	
	연간	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8	
2015년	1/4	41.7	-13.4	-11.9	-17.7	-11.9	-18.9	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5	
	2/4	54.7	33.2	75.6	-23.7	-30.3	-21.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3	
	3/4	49.0	-0.9	-6.9	7.7	92.1	-26.4	66.6	329.0	47.7	49.3	44.9	
	4/4	42.3	19.4	53.9	-13.5	-16.5	-11.0	56.9	44.4	59.5	62.8	54.2	
	연간	47.0	9.8	25.0	-13.1	-1.8	-18.6	69.7	80.9	68.1	74.5	58.1	

자료 : 대한건설협회.

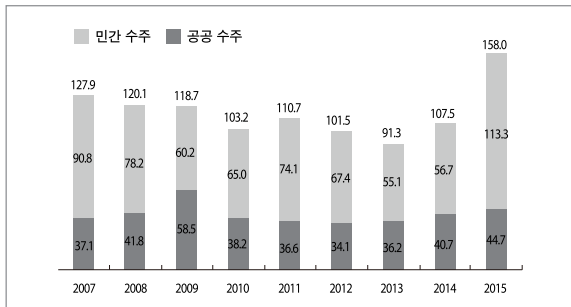
양호한 가운데, 민간 건축 수주가 역대 최고 실적을 거두었기 때문임을 알 수 있다. 공공 수주는 전년 대비 9.8% 증가한 44.7원을 기록했는데, 이는 기존의 역대 최고 수주액인 2009년의 58.5조원을 제외하면 가장 양호한 실적이다. 4대강 사업 발주가 활발했었던 2010~2011년보다도 더 양호한 실적이다. 이는 정부가 국내 거시경제의 부진을 타개하기 위해 작년 SOC 예산

을 늘렸고, 하반기에는 추경 예산까지 편성한 데 따른 결과로 판단된다. 공종별로 보면, 공공 토목 수주가 전년 대비 25.0% 증가한 30.6조원을 기록해 전체 공공 수주 회복에 결정적인 영향을 미쳤다. 한편, 공공 건축 수주는 주택 수주가 1.8% 감소한 가운데, 비주거용 건축 수주도 18.6% 감소하여 전체적으로 전년 대비 13.1% 감소해 부진했다.

다음으로, 민간 수주는 2015년에 4분기 연속 호조세를 보였는데, 연간 전체적으로 전년 대비 69.7% 증가해 국내 건설 수주 호조세에 결정적 영향을 미쳤다. 민간 수주액 역시 113.2조원을 기록해 역대 최고치를 경신했다. 공종별로 살펴보면, 민간 주택 수주의 호조세가 눈에 띈다. 작년 한 해 동안 민간 주택 수주는 전년 대비 74.5% 증가한 62.5조원을 기록했다. 이는

공공과 민간 수주 추이

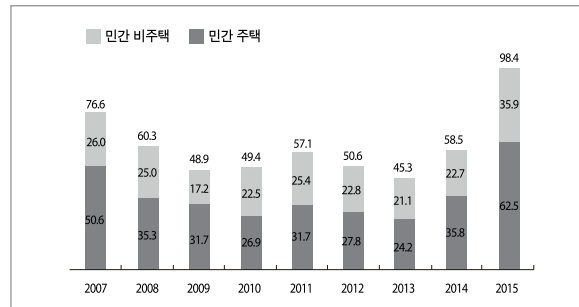
(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

민간 건축 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

연간 수주액으로 역대 최고치인데, 전고점인 지난 2007년의 수주액 50.6조원을 무려 12조원 정도 상회하는 높은 실적이다. 한편, 민간 비주거용 건축 수주 또한 역대 최고치인 35.9조원을 기록했다. 전년 대비 58.1% 증가한 금액이다.

주택 수주와 더불어 비주거용 건축 수주마저 역대 최고치를 기록한 것은 2015년 한 해 초저금리 환경이 영향을 미친 결과로 풀이된다. 기준금리는 2014년 하반기부터 총 4번의 조정을 거쳐 2015년 5월부터 1.5%를 유지했다. 이러한 초저금리 기조는 금융 조달을 통한 상업용 건축을 활성화시켰고, 결국 비주거용 건축 수주의 급등을 가져왔다. 민간 토목 수주 역시 전년 대비 80.9% 증가한 14.8조원을 기록했는데, 예년과 비교해볼 때 수주액 자체가 양호한 것은 아니고, 전

년도 기저효과 영향이 컸다.

### 건설 투자도 작년에 회복세 시현

건설경기 동행 지표인 건설 투자도 2015년 한 해 회복세를 지속했다. 상반기에 전년 동기 대비 1.2% 증가한 건설 투자는 하반기에는 주택경기 호조세에 힘입어 주택 투자 증가세가 확장되고, 추가경정 예산 편성에 따라 토목 투자도 소폭 증가하면서 증가세가 크게 확장되었다.

이러한 건설 투자의 증가세 확장은 수출 및 민간 소비 침체로 어려움을 겪고 있던 국내 경제성장률에도 긍정적 영향을 미쳤다. 세부적으로 살펴보면, 2015년 건설 투자는 주거용 건축투자(주택 투자)의 견조한 회복세에 힘입어 4분기 연속 증가세를 보였다. 1/4분기에는 전년 동기 대비 0.6% 증가했는데, 2014년 4/4분기에 전년 동기 대비 1.5%

감소해 회복세가 주춤했으나 다시 반등한 것이다. 이후로는 증가세가 점차 확장되었다. 2/4분기에 전년 동기 대비 1.6% 증가했고, 3/4분기에 전년 동기 대비 5.7%, 4/4분기에 7.3% 증가하여 하반기 들어 큰 폭으로 증가세가 확장되는 모습을 보였다.

이는 주거용 건축투자의 증가세가 확대됨과 더불어 토목 투자 또한 추가경정 예산 편성 영향으로 회복세를 보였기 때문이다. 주거용 건축 투자는 1/4분기에 전년 동기 대비 6.0% 증가했고, 2/4분기에도 9.0% 증가하면서 건설투자 회복의 결정적인 역할을 했다. 4/4분기 건설투자 속보치는 전년 동기 대비 7.3% 증가하였는데, 주거용 건축투자가 양호한 가운데, 토목 투자 또한 추가경정 예산 편성 및 집행 영향으로 상반기에 비해 양호한 모습을 보인 것으로 판단된다.

최근 건설투자 추이

(단위 : 전년 동기비 %)

구분		증감률			
		건설 투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2014	1/4	4.1	17.2	0.5	-2.1
	2/4	0.2	9.1	-0.6	-4.9
	3/4	2.3	9.1	3.5	-4.0
	4/4	-1.5	2.3	0.9	-5.7
2014년		1.0	8.9	1.2	-4.4
2015	1/4	0.6	6.0	-0.9	-2.8
	2/4	1.6	9.0	0.0	-2.6
	3/4	5.7	16.6	3.3	-0.8
	4/4	7.3	-	-	-
2015년		4.0	-	-	-

자료 : 한국은행.

### 국내 건설시장 호황의 두 얼굴

2014년에 회복세가 시작된 건설 경기는 2015년에 본격적인 호황 국면에 접어들었다. 그러나, 이와 같은 호조세를 보인 건설경기에는 몇 가지 문제점이 내포되어 있다. 이러한 문제점들이 향후 건설경기에 대한 불안감을 낳고 있는 것이다. 구

체적으로 하나하나씩 살펴보자.

첫째, 최근 국내 건설시장의 호황은 대부분 주택부문이 주도하고 있는 한계점이 있다. 2015년 국내 건설 수주는 전년 동기 대비 47.0% 증가했는데, 주택 수주가 64.7% 증가해 전체 수주 증가세를 주도했다. 특히, 주택 수주 중에서도 공공 주택 수주는 소폭 감소한 가운데, 민간 주택 수주가 74.5% 급증해 2015년 국내 건설 수주 호조세를 견인했다.

둘째, 2015년 민간 주택 수주의 호조세는 시장 자체가 그만큼 양호했다 기보다는 향후 주택경기의 불확실성이 점차 커질 것으로 건설기업들이 예상한 결과라는 문제가 있다. 건설기업들이 미래 주택시장을 불확실하게 보고 주택사업을 조기 추진한 결과, 2015년 주택 수주가 급증한 것이다. 따라서 정책 당국과 건설산업의 여러 이해 관계자들은 역대 최고치를 기록한 지난해 국내 건설 수주액에는 착시 효과가 있다는 점을 감안해 해석해야만 한다. 또한, 2015년 주택사업 조기 추진은 2015년 민간 주택 수

주의 호조세를 가져왔지만, 2016년 민간 주택 수주에는 상당히 부정적 영향을 미칠 수 있음을 감안해야 한다. 2016년 민간 주택 수주가 주택경기 둔화보다 선행하여 상당 폭 감소할 가능성이 있는 것이다.

셋째, 국내 건설시장의 호조세를 대부분 주택부문이 주도함에 따라 향후 국내 건설시장은 주택경기 흐름에 따라 변동성이 커질 수밖에 없고 호황의 지속 가능성이 낮다는 한계점이 있다. 실제로 한국건설산업연구원은 2016년 국내 건설 수주가 전년 대비 10% 이상 감소할 것으로 전망했는데, 이는 2016년 주택 수주가 전년 대비 크게 감소하기 때문이다. 토목과 비주거 건축 수주는 각각 전년 대비 5.1% 감소, 1.7% 증가해 완만하게 변화하는 반면, 주택 수주는 전년 대비 21.7% 급락해 전체 수주의 감소세를 주도할 전망이다.

### 호황 조기 종료에 대비한

#### 리스크관리 전략 필요

이상에서 살펴본 대로 현재 국내

건설시장은 현재 호황 국면에 있으나, 향후 불확실성이 굉장히 크다. 국내 건설 수주는 회복 국면에 접어들지 2년 만인 2015년에 역대 최고치를 경신해 빠른 회복세를 보였지만, 금년에는 다시 빠르게 하락세를 보일 것으로 전망된다. 건설경기의 회복 국면이 비교적 단기간에 끝날 가능성이 커지고 있는 것이다.

따라서 건설기업들은 국내 건설시장의 호황 국면 중에서 최대한 사업 기회를 포착하여 실적을 확보하는 동시에 위험 요인에 대비한 리스크관리 전략 수립 및 이행이 매우 중요하다. 2016년, 특히 상반기 중에 국내 건설시장이 주택 수주에 기반해 비교적 양호한 흐름을 지속하더라도, 향후 국내 건설시장의 변동성이 매우 커졌고, 호황 국면의 단기 종식 가능성이 크다는 점을 감안한 전략적 대응을 해야 한다.

짧은 호황 국면을 대비해 주택사업의 빠른 추진과 침체기 이후 미입주 리스크를 사전에 대비하는 등의 리스크 관리가 필요하다. 또한, 짧은 호황기 이후 침체기에 대비한 사업 포트폴리오 다양화 전략 수립과 준비도 올 한 해 동안 필요하다. CERIK

