

12  
DEC 2017  
No.66



# 대한건설정책연구원 뉴스레터



## 특집

2018년 건설경기 전망 - 전문건설업을 중심으로

## 이슈진단

주거복지 로드맵의 의의와 한계  
기준금리 인상, 파이낸싱 검토가 필요할 때

## 연구원소식

“2018년 건설경기전망 세미나” 개최

## 발간물안내

“일본의 노후 인프라 대응 전략 및 시사점” 건설정책리뷰 발간  
“전문건설업 해외사업 보증심사체계 및 매뉴얼 개발 연구” 보고서 발간



**RICON**  
대한건설정책연구원



## “2018년 건설경기 전망 – 전문건설업을 중심으로”

박선구

우리 연구원은 최근 건설업 주요 지표의 동향과 흐름을 분석하여, 이를 토대로 전문건설업 중심의 “2018년 건설경기 전망”을 발표하바, 특집으로 다루고자 합니다.

### 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

### I 국내·외 경제동향

#### I 한국경제

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

▶ 2015년부터 2017년까지 이어지던 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

### III 건설산업 경기 전망

#### 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

건설산업 경기 전망

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

건설산업 경기 전망

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

건설산업 경기 전망

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, 선형/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 (0.0%)
미장-방수-조적	2.6조원	3.1조원	3.2조원	3.6조원	4.2조원	4.6조원 (8.9%)	4.6조원 (0.0%)
사설물	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%)

2018년 건설경기는 2015년부터 이어진 건설업 호황국면이 마무리되며, 후퇴기로 진입할 것으로 전망됩니다. 또한 건설투자, 건설기성에서 나타나는 통계적 성장세에 비해 건설수주 감소에 따른 체감경기 악화가 부각될 것으로 판단됩니다.

건설부문의 수요 감소는 경제 전체에 직·간접적으로 미치는 파급효과가 산업 가운데서도 상당히 크며, 고용에 있어서도 부정적인 영향을 미치므로, 적정수준의 SOC투자가 절대적으로 요구됩니다. 따라서 건설경기 급락에 대비해 정부는 시장이 연착륙 될 수 있도록 정책적 방안을 강구해야 할 것입니다.

개별 기업은 선제적 구조조정과 위험관리가 절대적으로 요구됩니다. 선택과 집중을 통해 생산성 제고에 관심을 두어야 하며, 중복면허, 연계성(시너지)이 적은 사업의 구조조정 등을 선제적으로 도모할 필요가 있고, 건설시장을 대체할 수 있는 신시장과 미래 유망분야에 대한 관심을 가져야 할 것입니다.



## 주거복지 로드맵의 의의와 한계

이은형 책임연구원(eunhyung@ricon.re.kr)

우리의 주거에 필수적인 주택에 대한 논의는 공급과 수요는 물론 가격 등에 걸쳐 지금까지 끊임없이 지속되어 왔다. 그 때문에 정부가 발표하는 관련 대책은 상당 부분 기존 정책의 변형이나 연장선에 그치는 경우가 많다. 하늘 아래 온전히 새로운 것은 없다는 말이 주거나 부동산의 제도에 있어서는 진정 그런 것처럼 보인다.

최근 발표된 '주거복지 로드맵'의 내용은 정부의 공공주택 공급계획을 담고 있다. 공공주택의 공급은 역대 정부들도 모두 다뤘던 사안이지만, 그와 비교해 동 제도의 가장 큰 특징은 기존의 정책을 보다 세분화한 것을 들 수 있다. 청년과 신혼부부, 저소득층 등으로 수요층을 나누고 입주자격과 지역제한 등을 완화한 것이 가장 눈에 띈다. 더구나 각 집단에서도 다시 여러 형태의 공공주택을 제시했다는 점은 긍정적인 변화이다. 소형 아파트를 떠올리던 기존의 임대주택이 셰어하우스, 여성안심주택, 소호형 주거 클러스터 등의 다양한 형태로 변모했다.

이처럼 공공주택의 공급을 늘리겠다는 정책방향은 현 정부가 지향하는 부동산, 보다 정확히는 주택가격의 안정과 맞물려 있다. 수요와 공급의 불일치에서 발생하는 주택시장의 문제를 공급측면에서 완화하겠다는 주거복지 로드맵은 이에 충분히 부합한다. 뿐만 아니라 12월에 발표된 '임대주택등록 활성화' 방안도 최종 목적은 부동산시장의 안정으로 볼 수 있을 정도이다.

하지만 여전히 한계도 존재한다. 무엇보다도 공공주택 100만호라는 공급규모가 일종의 상징적인 수치이기 때문이다. 마치 삼국지에 언급되는 100만 대군이나

과거 운동권 학생들이 주장하던 100만 학우라는 표현처럼 말이다. 이는 기존 신도시의 규모에 비추어본다면 어렵지 않게 알아차릴 수 있다. 실제로 현 정부의 임기 내에 공공임대 65만 가구, 공공지원 민간임대 20만 가구, 공공분양 15만 가구를 온전히 새로운 계획으로 주거시장에 공급하는 것도 아니다. 그 내역을 들여다보면 뉴스테이 등 기존의 계획물량이 차지하는 비중이 적지 않으며, 서울처럼 주택수요가 집중되는 지역에 대한 공급계획은 여전히 미비하다.

또한 이런 공공주택의 공급증대가 정부가 추구하는 다른 정책인 지방균등발전과 도시재생에는 어떤 영향을 끼칠지도 미지수이다. 왜냐하면 양쪽 모두 부동산가격의 안정에는 부정적으로 작용할 가능성이 크기 때문이다. 지금까지 지방균등 발전을 목적으로 조성된 혁신도시와 지방산단의 개발 등은 토지보상금 등을 바탕으로 해당 지역의 부동산 가격상승을 이끌면서 구도심의 쇠락을 가속화하는 경우가 많았다. 그리고 노후화된 구도심 등을 희생시키는 도시재생이 부동산가격을 끌어올릴 가능성이 높다는 것은 그리 짐작이 어려운 것도 아니다.

따라서 주거복지 로드맵이 본래의 목적을 달성하기 위해서는 계획된 공공주택의 물량을 차질없이 공급할 수 있도록 충분한 재원과 부지의 확보를 시작점으로 삼아 추진될 필요가 있다. 그렇지 않다면 주택시장의 안정은 앞으로도 요원할 것이며, 시세보다 낮게 분양되는 공공분양주택 등은 작은 로또로 전락할 지도 모른다.

## 기준금리 인상. 파이낸싱 검토가 필요할 때

조재용 선임연구원(adelid83@ricon.re.kr)

지난 11월 30일, 한국은행은 금융통화위원회를 열어 기준금리를 기존 연 1.25%에서 연 1.50%로 인상하였다. 이는 2011년 6월 이후 6년 5개월 만의 금리 인상이다. 기준금리는 2011년 6월 이후 지속적으로 하락해왔으며, 지난 2016년 6월부터는 사상최저인 1.25%를 기록하고 있었다.

이번 금리 인상의 배경에는, 정부의 경기회복에 대한 자신감과 미국 금리 인상에 대한 대응의 필요성 인식이 있다. 국제통화기금(IMF)은 2017년과 2018년에 한국의 경제 성장률 전망치를 각각 3.2%와 3.0%로 제시하였다. 이 수치는, 약 연 2.8~2.9%로 예측하고 있는 잠재성장률(우리나라가 보유하고 있는 모든 생산요소를 활용하여 물가상승을 유발하지 않으면서 달성할 수 있는 최대한의 성장률) 보다 높기 때문에, 정부는 현 상황을 성장세의 신호로 판단한 것이다. 또한 미국은 올해 들어 3월(0.25%)과 6월(0.25%)에 기준금리를 인상하였으며, 12월 14일에도 0.25% 인상하여 연 1.25%~1.50%가 되었다. 뿐만 아니라 미국 중앙은행 연방준비제도이사회(FED)는 내년에도 금리를 3차례 더 올릴 것을 예고하고 있다. 이러한 상황이 계속되어 한미 양국 간의 금리가 역전되면 외국인 투자자금이 빠져나갈 가능성이 있기 때문에, 이를 방어하기 위하여 추가적으로 국내 금리도 인상될 것이라는 관측도 나오고 있다.

한국은행이 분기별로 발표하는 가계부채는, 9월 말 기준 1,419조 원 규모이며, 11월에도 금융권 전반의

가계대출은 10.1조가 증가하였다. 기준금리 인상은 시장금리와 연동되며, 주택담보대출을 비롯한 가계대출의 변동금리는 물론 고정금리까지 일제히 상승시키는 효과가 나타나게 된다. 따라서 가계 빚이 증가하는 가운데 국내 대출금리가 상승하게 되면, 부동산 수요자의 원리금 상환 부담은 더욱 증가하게 될 것이므로, 각종 규제에 의해 이미 위축된 부동산 시장은 한층 더 얼어붙을 것으로 예상된다.

금리 인상에 대한 부담은 부동산 시장 외에 건설기업에게도 직접적인 영향을 준다. 건설기업은 타 산업에 비해 부채비율(평균 160%)이 높으며, 건설 프로젝트는 기획부터 종료까지 장기간이 소요되기 때문에 금리에 민감하게 반응하는 특징이 있기 때문이다. 금리가 인상되면 금융비용이 증가하므로 프로젝트를 추진하는 데 있어서 이전보다 사업성을 확보하기 어렵게 되기 때문에, 과거 저금리에 기초하여 사업계획을 수립하였다면 금리가 인상되는 상황에서 사업성을 면밀하게 재검토해야 할 것이다. 또한 이미 진행하고 있는 프로젝트도 금리 인상으로 인한 자금 흐름에 부담이 발생할 수 있으니 주의해야 한다.

앞으로 미국의 추가 기준금리 인상이 예고되어 있는 만큼 국내에서도 금리가 인상될 가능성이 높다. 건설업체들은 이를 대비해 자금흐름을 점검하고, 적절한 운용 및 대응계획을 마련해두는 것이 필요한 시점이다.

“2018년 건설경기전망 세미나” 개최



우리 연구원은 지난 12월 6일(수), 삼성호텔에서 “2018년 건설경기전망 세미나”를 개최하였다.

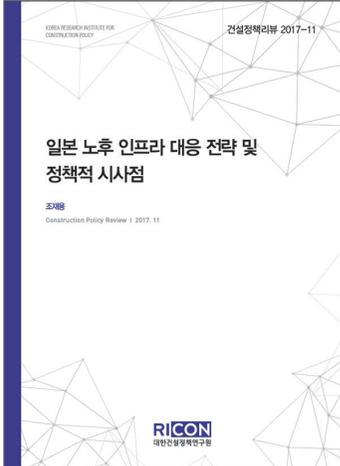
본 세미나에서는 NH금융연구소 강승민 연구위원이 글로벌 경기 변화 흐름과 유동성 흐름에 초점을 맞춘 「2018년 대내외 경제 및 건설시장 전망」에 대해 발표하였다. 이어 우리 연구원의 박선구 연구위원이 연구원 내 구축된 건설경기 예측모형과 대내외 환경 및 정책 변화 등을 종합하여 「2018년 건설산업 경기전망」이라는 주제로 전문건설업 등 건설기업의 경영전략 수립에 있어서 시사점을 제시하였다.

이어진 토론에서는 김태황 명지대 교수가 좌장을 맡고 김성호 국토교통부 해외건설정책과장, 백성준 한성대 교수, 강영철 연세대 교수, 이홍일 한국건설산업연구원 연구위원, 김석기 한국금융연구원 연구위원, 전주모 IBK경제연구소 연구위원, 오준범 현대경제연구원 선임연구원, 이지용 매일경제신문 부동산부 차장, 이원규 대한전문건설협회 건설정책본부장, 한옥만 전문건설공제조합 영업지원본부장 등 전문가들이 토론자로 참여하여 내년도 건설경기에 대한 의견을 개진했다.



서명교 원장은 “기업은 경기를 제대로 파악해야만 수요를 올바르게 전망하고 이에 적합한 생산이나 시설투자 등 경영계획을 마련할 수 있다.”며 “이번 세미나의 발표와 토론을 통해 정부는 물론, 우리 건설기업 특히 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체 뿐만 아니라, 건설자재, 건설용역 서비스 등 관련 업체의 향후 경영계획에 도움이 될 수 있기를 기대한다.”고 밝혔다.

“일본의 노후 인프라 대응 전략 및 시사점”  
건설정책리뷰 발간

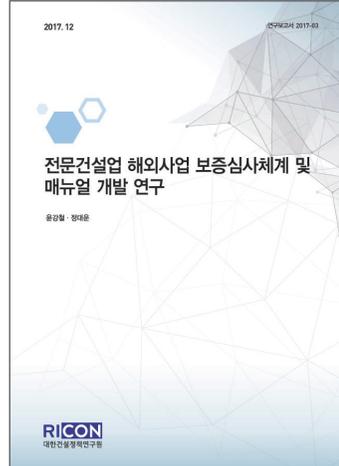


우리 연구원은 우리나라의 인프라가 7~80년대 집중적으로 건설되어 노후화가 진행되고 있는 상황에서 대응방안 수립의 필요성이 높아지고 있는 바, 우리나라와 유사한 노후 인프라 문제를 겪고 있는 일본의 사례를 조사하고, 그 대응전략 및 정책적 시사점을 도출한 보고서를 발간하였다.

- 서울대학교 건설환경종합연구소 및 토목학회 등 많은 연구기관에 따르면 우리나라 인프라 시설 대부분이 30년 이상 경과하여 노후화되었고, 이로 인한 사고의 우려와 함께 실제 상수도관 파열, 저수지 제방 붕괴 등 안전사고가 발생하고 있음.

본 보고서가 노후 인프라 유지보수의 중요성이 높아지는 가운데 일본의 대응 전략을 이해할 수 있도록 하고, 추후 우리나라가 노후 인프라의 맞춤형 대응 전략을 수립함에 참고할 수 있는 레퍼런스가 될 것으로 기대한다.

“전문건설업 해외사업 보증심사체계 및  
매뉴얼 개발 연구” 보고서 발간



우리 연구원은 최근 보증서발급 심사업무에 적용하여 관련된 위험(Risk)을 최소화하고, 전문건설기업들의 해외 진출 지원 및 활성화를 위해 전문건설업 해외사업 보증심사체계 및 매뉴얼을 담은 연구 보고서를 발간하였다.

- 최근 국내건설기업들의 해외사업 보증서 발급 규모는 정부의 해외진출 활성화 정책과 국내 건설기업들의 해외진출 노력으로 성장하고 있으며, 2015년 기준 해외사업 보증발급 금액은 전체 누적실적의 50%를 점유하고 있고, 추후 점점 증가할 것으로 판단됨.

본 연구를 통하여 개발된 심사체계 및 매뉴얼을 통하여 전문건설기업들의 해외시장 진출과 활성화를 위하여 필요한 보증서 발급과 관련된 위험관리를 위한 사업수행능력평가와 사업성평가 역량을 확보할 수 있을 것으로 기대한다.

대한건설정책연구원과 사전 협의 없는 무단 인용, 도용, 재가공, 전재 및 복제, 배포 행위를 일절 금합니다.