

2022년 건설경기 전망

박선구 대한건설정책연구원 경제금융연구실장
(parksungu@ricon.re.kr)

- I. 서론
- II. 건설경기 동향
- III. 2022년 건설시장 Key Point
- IV. 건설경기 전망 및 시사점

2

I. 서론

올해 우리나라 경제성장률은 4%에 육박할 것으로 전망된다. 코로나19 확산세가 여전한 상황이나, 백신 접종 확대 등에 따라 경기회복 흐름이 지속되고 있기 때문이다. 실제로 민간소비, 설비투자, 수출 등 대부분 분야에서 큰 폭의 개선세가 나타나고 있다. 그러나, 건설업의 경우 타 부문, 타 산업과는 다르게 부진이 이어지고 있다. 올해 3분기까지 건설투자는 전년동기대비 1.2% 줄어들면서 GDP 구성요소 중 유일하게 마이너스 성장세를 나타내고 있다. 사실상 올해 건설투자는 마이너스 성장이 확실해졌으며, 결과적으로 4년 연속 감소세이다. 당초 한국은행을 포함한 대부분 기관은 올해 건설투자가 증가할 것으로 예상했다. 기관에 따라 차이는 있으나, 평균적으로 1% 초반대의 상승을 전망했었다. 2019년 하반기부터 건설수주가 빠르게 증가했고, 2020년부터는 건축허가 등 선행지표가 개선세를 보였기 때문이다. 그러나, 결과적으로 전망은 빗나갔고, 건설경기의 하강국면이 이어지고 있다.

올해 건설경기 부진의 원인은 여러 가지가 있겠지만, 크게 두 가지로 요약할 수 있다. 먼저 정부의 공공투자 감소가 전체 건설투자 부진을 초래했다. 3분기까지 민간부문 건설투자는 0.9% 증가한데 비해 공공부문 투자는 3.4% 감소했다. 공종별로 살펴봐도 민간중심의 건축투자는 1.4% 증가하였으나, 정부중심의 토목투자가 8.6% 줄어들었다. 당초 정부의 SOC 예산 확대, 한국판 뉴딜, 공공주도 주택공급 등에 기대가 컸으나, 실제 추진과정에서 사업속도가 크게 부진한 것으로 평가할 수 있다. 다음으로 건설자재 가격 급등과 이에

II. 건설경기 동향

따른 수급 불안정이 건설시장에 부정적 영향을 미쳤다. 정량적으로 평가하기는 어려우나, 상당수의 건설기업 현장이 지연되는 문제가 발생했다. 3분기까지 건설용 중간재 생산자물가는 23.4%가 상승했고, 건설공사비 지수는 12.2% 올랐다. 지난 10년 가까이 낮은 물가 상황에 놓여 있었다는 점에서 최근 자재가격 상승은 더욱 크게 다가왔다. 올해 건설시장은 지표가 보여주는 숫자와는 별개로 원가상승, 수익성 악화 요인이 발생하여 개별기업의 체감경기는 부정적일 가능성이 크다.

본고는 대내외적으로 불확실성이 큰 현재 시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 전망을 살펴본다. 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적인 역할을 수행하는 전문건설업체, 건설자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

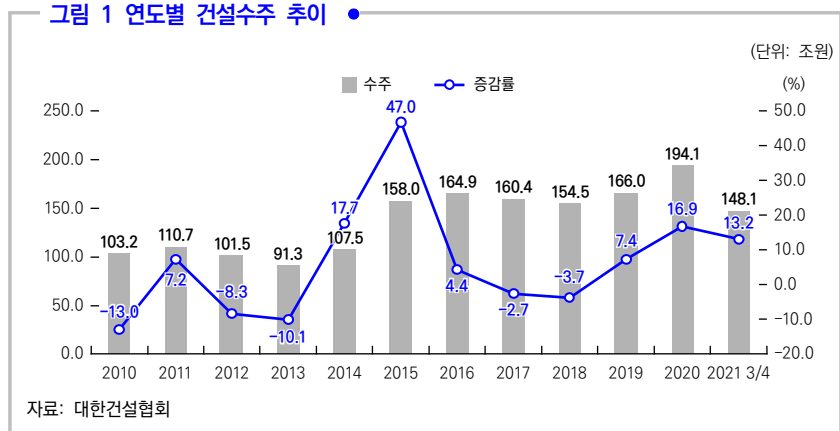
1. 건설수주

2021년 3분기 건설수주는 148.1조원으로 전년동기대비 13.2% 증가하며, 금액적으로 사상 최고치를 기록할 것으로 전망된다. 건설지표 중 선행변수로 평가되는 건설수주는 2019년 4분기 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 증가율 역시 2년 연속 10%대 이상을 기록 중이다. 세부적으로 살펴보면, 올해 건설수주는 주거용 건축과 공공건축이 소폭 줄어드는 가운데 비주거용 건축과 공공 토목이 큰 폭의 증가세를 보였다. 특히, 비주거용 건축부분의 경우 전년 동기대비 37.9% 증가하면서 전체 건설수주 확대를 견인하고 있으며, 공공 토목 역시 32.4% 늘어났다.

그러나, 건설수주액은 경상금액(물가상승분 포함)으로 실제 수주 증가율은 이에 미치지 못한다. 올해는 건설자재 가격 급등에 따라 건설공사비지수가 크게 상승했기 때문에 수주금액 증가에 대한 해석을 숫자 그대로 받아들이면 안 된다. 참고로 건설기성의 경우 올해 3분기 불변금액이 -6.3%인데 비해 경상금액은 +1.2%로 나타난다. 즉, 물가에 따른 기성의 gap이 7.5% 수준까지 차이가 난다. 이를 통해 유추하면, 올해 3분기까지 건설수주는 13% 이상 증가했으나, 실질 증가율은 5% 내외로 추정할 수 있다.

건설수주와 더불어 대표적 선행지표로 인식되는 건축허가 및 착공면적은 2020년 이후 회복세를 시현하고 있다. 주거 및 비주거용 건축허가와 착공면

적은 공통적으로 2020년 회복세를 보인 이후 2021년 들어 증가세로 전환되었다. 건축허가면적은 올해 3분기까지 주거용과 비주거용이 각각 26.9%, 11.9% 증가했으며, 착공면적 역시 주거용 18.9%, 비주거용 5.9%가 늘어났다. 전체적으로 건설 선행지표인 건설수주, 건축허가 및 착공면적의 호조세가 이어지고 있다.

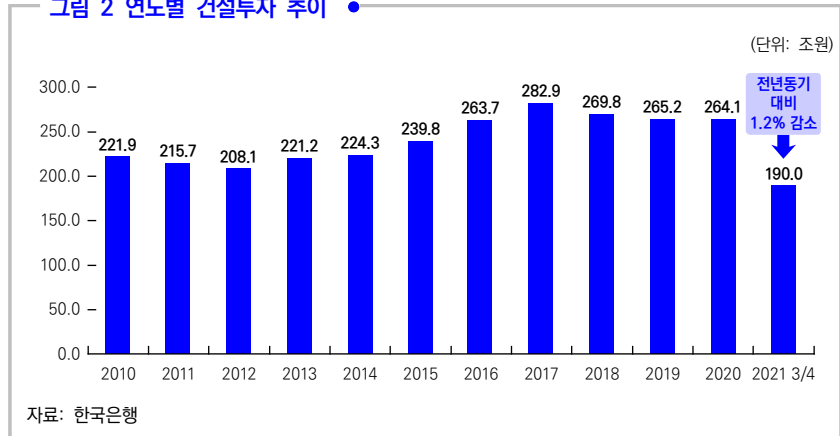


2. 건설투자

건설수주가 호조세를 보이는 반면, 건설투자는 2017년 283조원으로 최고치를 기록한 이후 최근까지 감소세를 지속하고 있다. 올해 3분기까지 건설투자는 약 190조원으로 전년동기대비 1.2% 감소했다.

공종별 건설투자는 2020년 이후 토목 건설투자가 부진한 가운데 주거용 및 비주거용 건물투자는 회복세를 나타내고 있다. 주체별 건설투자는 2021년 들어 공공부문의 건설투자가 부진한 가운데 민간부문 투자는 회복세를 보이고 있다. 건설투자의 70% 이상이 민간부문이라는 측면에서 민간 건설투자 증가는 향후 건설투자 회복을 기대하는 요소로 작용할 가능성이 상당하다. HP필터 순환변동 상 건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 현재까지 수축국면에 위치한 것으로 판단되며, 최근에는 뚜렷한 방향성을 찾을 수 없다. 2020년 저점은 통과한 것으로 판단하고 있으나, '21년 3분기까지 회복세를 보이기 때문이다. 향후 건설투자는 2020년 이후 선행지표의 증가세가 지속되고 있어 순환주기상 회복국면에 진입할 것으로 판단된다. 다만, 상승국면으로의 완전한 전환을 위해서는 민간중심의 주거 및 비주거 건물투자의 증가가 담보되어야 가능하다.

그림 2 연도별 건설투자 추이

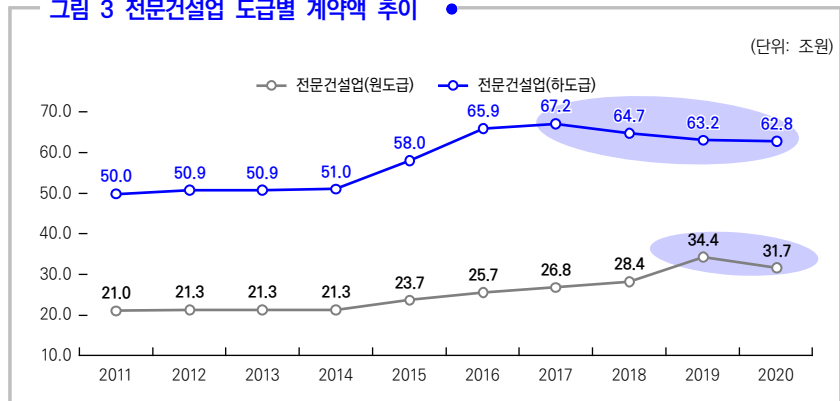


3. 전문건설업

2020년 전문건설업 계약액은 94.4조원으로 전년 대비 3.3% 감소한 것으로 나타났다. 세부적으로 하도급 계약액은 62.8조원으로 0.6% 줄어들었으며, 원도급 계약액은 31.7조원으로 7.8% 감소하였다. 전문건설업 원도급계약의 대부분이 공공공사라는 점에서 2020년 이후 공공부문 건설투자 감소세가 전문건설업 계약액 감소의 원인으로 작용하였다. 전문건설업 계약액이 줄어들면서 시장 내 주요 업종(철콘 -4.6%, 기계설비 -3.6%, 실내건축 -4.5%, 금속구조물 -10.2% 등)의 계약실적 역시 부진한 것으로 나타났다.

한편, 전문건설업 계약액이 줄어드는 가운데 업체수는 오히려 증가하여 전문건설업 개별기업이 체감하는 시장 상황은 더욱 부진한 것으로 판단된다. 여기에 건설산업 생산체계 개편이 본격화됨에 따라 새로운 경쟁 환경이 조성될 것으로 보여, 업체들의 불안감은 지속될 가능성이 크다.

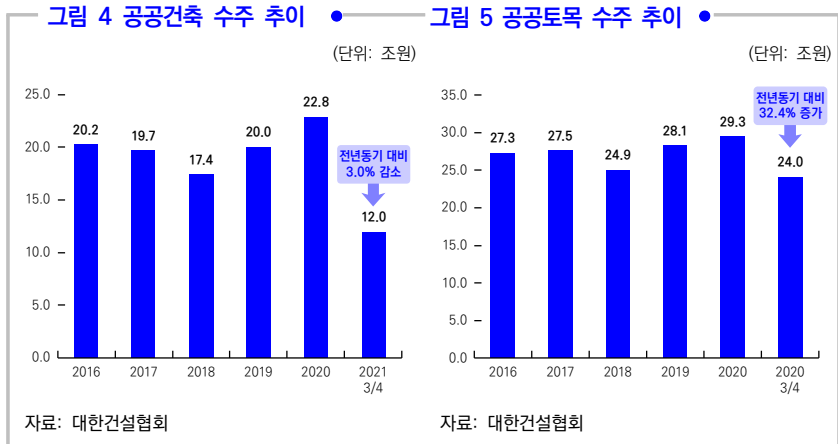
그림 3 전문건설업 도급별 계약액 추이



III.
2022년
건설시장
Key Point

1. 공공투자 회복 여부

2021년 3분기까지 공공부문 건설투자는 감소세에 있는 가운데, 선행지표인 건설수주는 건축부문의 경우 소폭 감소, 토목부문의 경우 큰 폭의 증가세를 나타내고 있다. 먼저 공공부문 건축수주는 3분기까지 약 12조원으로 전년 동기대비 3% 감소하였다. 학교/관공서, 공공 재건축/재개발은 증가했으며, 물량 비중이 큰 신규주택, 사무실/점포 등이 줄어들었다. 특히, 신규주택이 감소했다는 점에서 3기 신도시, 3080+등 공공주도 주택 공급대책의 사업속도가 미진한 것으로 평가할 수 있다. 다만, 정부의 주택공급 확대 의지가 상당하다는 점에서 사업 지연에 대한 우려가 있음에도 불구하고, 향후 긍정적 흐름이 예상된다. 공공주도 주택공급물량 확대 기조는 내년 새로운 정부가 출범하더라도 훼손되지 않을 것으로 판단한다. 다음으로 토목부문 수주는 3분기까지 약 24조원으로 전년동기대비 32.4% 증가했다. 기계설치 부문을 제외하고 도로/교량, 항만/공항, 상하수도, 철도궤도 등 대다수 공종이 증가세를 보였다. 특히, 철도궤도 수주금액은 1.4조원으로 274%가 증가했고, 도로/교량 역시 6.9조원으로 24% 증가하였다.



▶ 공공부문 건설투자는 회복세로 전환될 수 있는가?

- ☞ '21년 공공 건설수주(건축+토목) 증가 + '20년 3분기 이후 공공 건설투자 감소세
- ☞ '22년 공공 건설투자는 선행지표의 개선세에 따라 회복세로 전환할 것으로 예상

2. 주거 및 비주거용 건물투자 상승 여부

주거용 건물투자는 2020년 이후 전반적으로 횡보세를 나타내고 있으며, 비주거용 건물투자는 2021년 들어 상승세로 전환하며, 3분기에는 전년동기 대비 4.5% 증가세를 나타내고 있다.

주거 및 비주거용 건물은 공통적으로 건축허가 및 착공물량이 증가하고 있으며, '20년에 비해 '21년에는 그 추이가 뚜렷해지고 있다. 주택수요가 여전히 견고한 가운데, 향후 공급물량이 점차 증가할 것으로 보인다. 또한, 경기회복이 가시화될 경우 상업용 등 비주거용 투자 역시 확대될 것으로 예상된다.

그림 6 주거용 건축허가 및 착공물량 추이

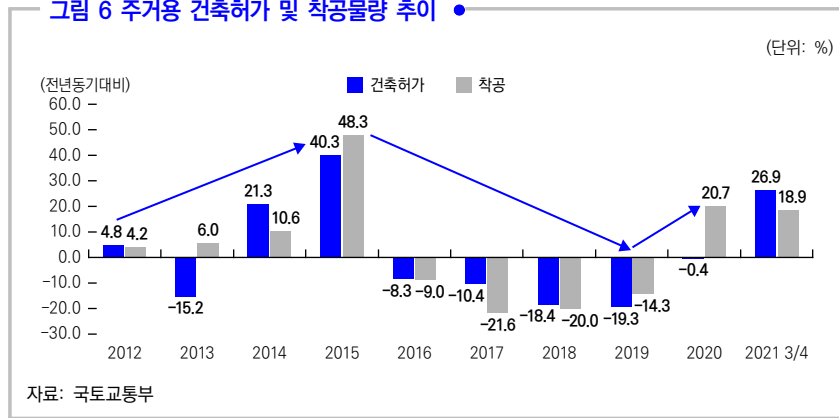
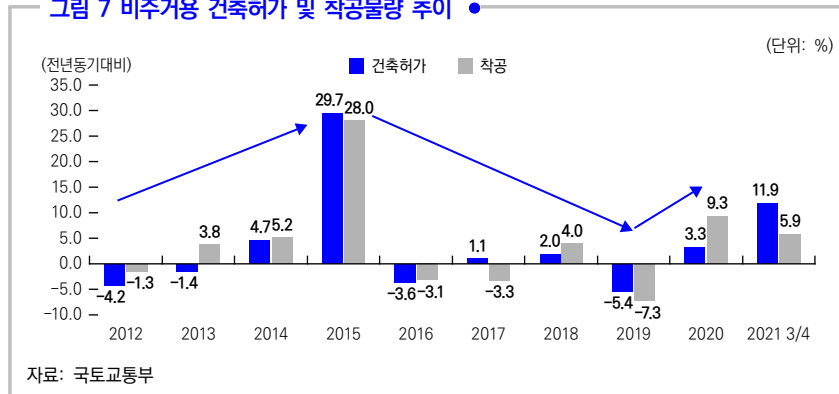


그림 7 비주거용 건축허가 및 착공물량 추이

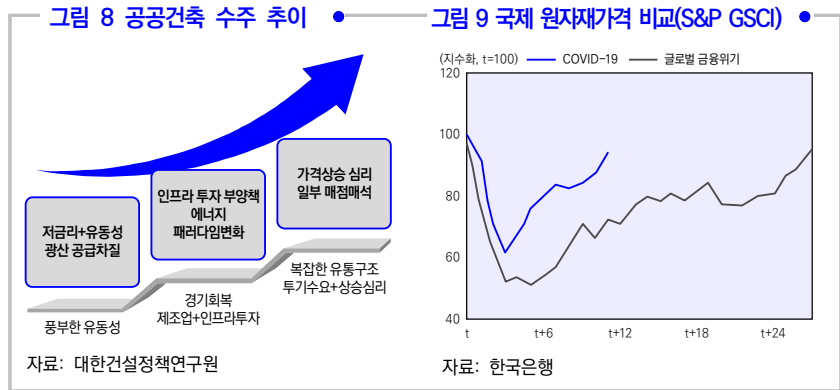


▶ 주거 및 비주거용 건물투자는 상승세를 보일 것인가?

- ☞ 주거용 건물투자는 공공과 민간 모두 증가세가 예상되어 상승세 전환 전망
- ☞ 비주거용 수주 증가 + 건축허가 및 착공증가 + 경기회복 기대감 등 비주거용 건물투자는 상업용 건물을 중심으로 증가세 예상

3. 건설자재 가격 안정세 여부

2021년 들어 국제 원자재 가격이 크게 상승하며, 생산자물가를 중심으로 가격 상승세가 크게 나타났다. 이는 건설자재 가격 급등으로 이어졌으며, 건설공사 자재수급 불안정, 원가상승, 공기지연 등을 초래했다. 원자재 가격은 ①풍부한 유동성, ②광산 등의 공급차질, ③경기회복과 인프라 투자 증가, ④에너지 자원주의, ⑤가격상승 심리에 따른 투기 증가 등의 요인에 의해 발생하였다. 경제 상황이 유사했던 글로벌 금융위기와 비교해도 최근 원자재 가격의 상승세는 매우 큰 것으로 평가할 수 있다.



2021년 3분기 건설공사비지수는 12.2%, 건설중간재 생산자물가는 23.4% 상승하였다. 자재가격 상승은 직접시공의 주체인 전문건설업, 중소 종합건설 업체에 상대적으로 큰 타격으로 다가온다. 자재 생산업체를 통한 직접구매가 어려워 유통사에 의존하는 구조이며, 가격협상력이 열위에 있기 때문이다.

다행히, 상당수의 건설자재는 이미 오버슈팅 구간을 지난 것으로 판단되어, 2022년에는 점진적으로 안정화될 것으로 예상된다. 건설시장에서 사용 비중이 큰 철광석의 경우 '21년 5월 톤당 200달러를 넘었으나, 최근에는 100달러 수준까지 하락하였다. 다만, 거시경제 환경이 우호적이고タイト한 수급이 지속될 가능성이 커, 2020년 이전보다는 높은 가격수준을 보일 것으로 판단된다.

▶ 건설자재 가격은 안정화 될 것인가?

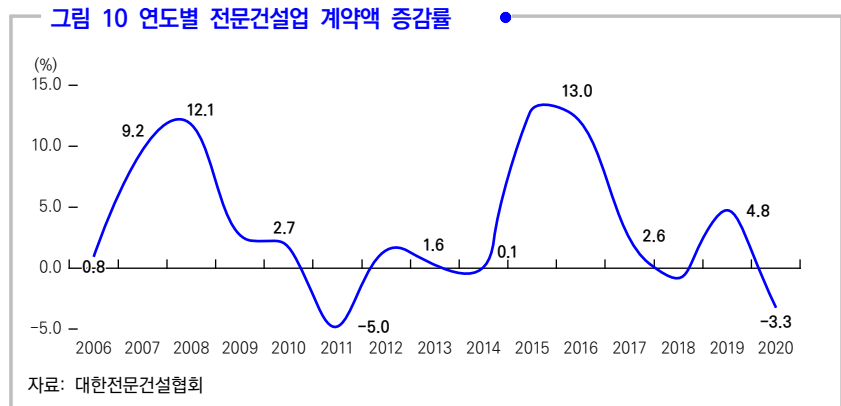
- ☞ 자재가격은 하향 안정화될 것으로 예상하나, 급격한 하락세를 기대하기는 어려운 상황
- ☞ 또한, 가격상승 압력이 존재하고 있어 시장리스크 요인으로 작용할 가능성이 큼

4. 전문건설업 계약액 회복 여부

전문건설업은 하도급 물량이 계약액의 70%를 차지하기 때문에 기본적으로 전체 건설경기에 큰 영향을 받는 구조이다. 전문건설업은 건설기성과 건설투자액에 동행관계를 보이며, 건설수주와는 4~6분기 후행한다. 또한, 전문건설업 경기변동은 분업화·전문화로 인해 건설수주와 비교해 진폭이 작은 편이다. 한편, 개별 업종은 건설프로세스 상 투입되는 시점에 따라 계약액의 시차가 상당히 큰 것으로 나타난다. 선행공종의 경우 건설수주와의 시차가 짧은 반면, 후행공종은 최대 2년 이상까지 건설수주에 후행하는 것으로 분석된다.

2020년 전문건설업 계약액은 전년동기대비 3.3% 감소했으며, 3% 이상 감소한 것은 최근 15년 이래 두 차례(2011년, 2020년)에 불과하다. 2010년 초반은 건설경기가 최악의 상황으로 건설업 침체 시기(건설수주: '10년: -13% '11년: 7%, '12년: -8%, '13년: -10%)였다. 2020년 전문건설업 계약액 감소는 이전 지속적인 증가에 따른 일부 기저효과가 영향을 미친 것으로 보이며, 원도급 물량이 감소했다는 측면에서 공공공사 물량 감소가 결정적인 영향을 미쳤다.

향후 전문건설업 계약액은 증가를 예상하나, 생산요소 가격, 건설투자 회복속도와 강도가 중요한 변수로 작용할 가능성이 크다.



▶ 전문건설업 계약액은 회복 가능한가?

- ☞ 2021년 전문건설업 계약액은 명목금액상 증가한 것으로 예상하나, 건설물가 상승률을 감안하면 실질 증가율은 미미한 것으로 판단
- ☞ 2022년 건설투자를 회복세가 예상되어, 전문건설업 계약액은 증가할 것으로 기대

IV.
건설경기
전망 및 시사점

1. 전망방법

건설경기 전망은 한국은행 등 타 기관과의 비교를 위해 건설수주와 건설투자에 대하여 실시하며, 중소기업체가 다수를 차지하고 있는 전문건설업 계약액 전망을 포함하였다. 건설수주, 투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형(ARDI)을 통해 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정하였다. 또한, 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정하였다.

2. 건설경기 전망

건설수주 전망은 다음과 같다.

2021년 국내 건설수주는 전년 대비 11.5% 증가한 216조원으로 예상된다. 공공/민간, 토목/건축 분야 수주가 증가한 것으로 보이며, 그 가운데 비주거 건축의 증가세가 큰 것으로 보인다. 다만, 건설물가(건설공사비 등) 상승률이 상당하여 실질 수주 증가율은 5% 내외 수준으로 판단한다.

2022년 건설수주는 2021년 대비 2% 증가한 220조원으로 전망한다. 기저효과로 상승세가 크게 줄어들 것으로 보이며, 공공과 토목부문 수주 증가율이 민간과 건축부문에 비해 소폭 클 것으로 예상된다.

2022년 건설수주 증가율이 낮아지더라도 건설투자 등이 회복세를 보일 가능성이 크기 때문에 건설시장이 위축될 가능성은 적을 것으로 판단한다. 다만, 올해와 같은 건설물가 상승세가 내년에도 지속한다면 기업의 수익성이 악화되어 건설경기 회복세와는 별도로 기업의 체감경기는 부정적일 수 있다.

표 1 2022년 건설수주 전망

구 분		2019년	2020년	2021년(E)	2022년(E)
발주자별	공공	48.1조원 (13.5%)	52.1조원 (8.4%)	62.5조원 (20.0%)	65.0조원 (4.0%)
	민간	118.0조원 (5.2%)	142.0조원 (20.4%)	153.8조원 (8.3%)	155.6조원 (1.2%)
공종별	토목	49.5조원 (6.7%)	44.7조원 (-9.7%)	55.9조원 (25.0%)	58.7조원 (5.0%)
	건축	116.6조원 (7.8%)	149.4조원 (28.2%)	160.4조원 (7.4%)	162.0조원 (1.0%)
합 계		166.0조원 (7.4%)	194.1조원 (16.9%)	216.3조원 (11.5%)	220.6조원 (2.0%)

건설투자 전망은 다음과 같다.

2021년 건설투자는 0.9% 감소한 262조원 수준을 기록할 것으로 예상된다. 민간부문 건설투자가 회복세를 보이는 반면, 공공 및 토목부문이 감소세를 보일 것으로 예상하기 때문이다. 선행지표인 건설수주 등이 기성, 투자로 이어지는 시차가 예상보다 크게 지연되었고, 건설자재 상승 등 생산요소의 원활한 수급이 이루어지지 못한 점이 결정적인 영향을 미친 것으로 보인다.

2022년 건설투자는 2021년 대비 3.0% 증가한 270조원에 육박할 것으로 전망한다. 건설수주, 건축 인허가 등 선행지표 증가세의 누적에 따라 주거 및 비주거용 건물투자를 중심으로 건설투자가 증가할 것으로 예상된다. 토목투자를 중심으로 공공부문 투자 역시 완만하게 증가할 것으로 보인다.

타 기관의 2022년 건설투자 전망치는 1.9% ~ 2.8%로 나타나고 있다. 전체적으로 2022년 건설투자는 2021년에 비해 개선될 것으로 보고 있다.

표 2 2022년 건설투자 전망

구 분	2020년	2021년			2022년(E)
		상반기	하반기(E)	연간(E)	
한국은행(11월)	-0.4%	-1.5%	0.1%	-0.7%	2.6%
KDI(11월)	-0.4%	-1.5%	0.5%	-0.5%	2.4%
국회예산정책처(10월)	-0.4%	-	-	0.1%	1.9%
현대경제연구원(10월)	-0.4%	-1.5%	2.9%	0.7%	2.8%
한국건설산업연구원(11월)	-0.4%	-1.5%	1.4%	0.0%	2.4%
대한건설정책연구원(12월)	-0.4%	-1.5%	-0.3%	-0.9%	3.0%

마지막으로 전문건설업 전망은 다음과 같다.

2021년 전문건설업 계약액은 2020년 대비 5.5% 증가한 99.6조원으로 예상된다. 2020년 3.3% 줄어든 데 따른 기저효과가 일부 작용할 것으로 보이며, 공공 및 토목투자 감소에 따라 원도급이 부진한 데 비해, 주거 및 비주거 건물투자 증가로 하도급 수주액은 증가할 것으로 보인다.

2022년 전문건설업 계약액은 2021년 대비 3.0% 증가한 102.6조원으로 전망한다. 주거 및 비주거용 건물투자가 증가할 것으로 보여 원도급에 비해 하도급 부문의 증가세가 상대적으로 클 것으로 예상된다. 2022년 건설투자의 증가세가 예상되어 실제 전문건설업 계약액 증가율은 3% 이상으로 나타날 수 있으나, 자재가격 상승 압력 등 시장 내 리스크가 여전한 점을 고려하여 보수적으로 판단한다.

표 3 2022년 전문건설업 전망

구 분		2019년	2020년	2021년(E)	2022년(E)
도 급 별	원도급	34.4조원 (21.1%)	31.7조원 (-7.8%)	31.7조원 (0.0%)	32.4조원 (2.2%)
	하도급	63.2조원 (-2.3%)	62.8조원 (-0.6%)	67.8조원 (8.0%)	70.2조원 (3.5%)
합 계		97.6조원 (4.8%)	94.4조원 (-3.3%)	99.6조원 (5.5%)	102.6조원 (3.0%)

3. 시사점

2021년 건설시장은 선행지표의 호조세에도 불구하고 건설투자를 중심으로 동행지표의 하락세가 지속되고 있어 전체적으로 부진한 것으로 평가할 수 있다. 여기에 건설 생산체계 개편이 본격화됨으로써 전문 및 중소기업체들의 불안감 역시 상당하여 개별기업이 느끼는 체감경기는 더욱 부정적인 상황이다.

다행히 2022년 건설시장은 2021년에 비해 여건이 개선될 것으로 예상된다. 세부적으로 건설투자는 3%, 건설수주는 2%, 전문건설업 계약액은 3% 각각 증가할 것으로 전망한다. 2022년 건설시장은 선행지표와 동행지표 간 시차 지연이 해소되는 가운데, 주거용 건물투자의 회복 강도가 관건이 될 것으로 보인다. 현재 건설투자는 경기순환 국면 상 회복세를 보이나, 주거용 건물투자의 증가세가 이어진다면 예상보다 강한 회복세가 나타날 수 있을 것으로 기대한다.

그러나 시장여건은 여전히 불확실하다. 특히, 자재가격의 경우 점진적으로 하향 안정화될 것으로 예상하나, 급격한 하락세를 기대하기는 어려운 상황으로 가격상승 압력이 여전히 존재한다. 최근 요소수 사태에서도 경험했듯이 생산요소의 수급 차질이라는 예상치 못한 변수 역시 도사리고 있다. 또한, 통화정책의 정상화에 따른 금리인상 리스크가 존재한다. 이미 올해 두 차례 금리인상이 이루어졌으며, 내년에도 추가적인 금리인상이 예상되어 건설기업의 자금조달 여건이 악화될 가능성이 있다. 이는 주택수요 등에도 악영향을 미칠 가능성이 상당하다.

정책환경 변화에 따라 전문 및 중소기업의 불확실성이 역시 커질 우려가 있어 정책적 지원과 관심이 필요한 시점이다. 생산구조 개편 이후 종합과 전문업체 간 수주 불균형이 발생하는 등 불공정 경쟁에 대한 문제점이 이미 노출된 바 있어 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도

개선 등이 요구된다. 중대재해처벌법의 시행과 건설안전특별법 제정으로 안전확보를 위한 기업의 부담은 커질 것으로 보인다. 중장기적으로 미래 먹거리에 대한 고민도 필요하다. 디지털, 스마트화의 요구가 거세고 산업간 경계가 허물어지고 있기 때문이다. 건설기업의 99%를 차지하는 전문 및 중소기업에 만만치 않은 환경이다. 개별기업은 단기와 중장기로 구분하여 전략을 마련해야 한다. 정부도 기업의 어려움과 애로사항을 듣고 지원방안을 시급히 강구할 시점이 다가왔다.

참고문헌

1. 국토교통부, 국토교통 통계누리
2. 국회예산정책처, 2022년 및 중기 경제전망
3. 대한건설협회, 월간 건설경제 동향
4. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
5. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
6. 한국은행, 2022년 경제전망보고서
7. 한국은행, 경제통계시스템
8. 한국건설산업연구원, 2022년 건설경기 전망
9. 현대경제연구원, 2021년 한국경제 전망
10. LG경제연구원, 2022년 국내외 경제전망
11. KDI, 2022년 국내 경제전망