

2021년 건설·주택 경기전망 세미나

# 2021년 건설경기 전망

2020. 12. 1(화)

대한건설정책연구원

박선구 연구위원

[parksungu@ricon.re.kr](mailto:parksungu@ricon.re.kr)



# CONTENTS



**I** 국내 경제동향

**II** 건설경기 동향

**III** 2021년 건설시장  
Key Point

**IV** 건설경기 전망  
및 시사점



10010101011011010 01010100101 11011010 0010101001



# 국내 경제동향

한국은행은 경기전망을 통해 우리나라 **2020년 경제성장률을 -1.3%로 하향 조정**

- ▶ 확장적 재정정책으로 하반기 이후 경기위축 상황이 진정세를 보이고 있으나, 민간소비, 수출 등이 부진할 것으로 전망
- ▶ 최근 코로나19 감염 확산세가 증가하고 있어 향후 성장경로의 불확실성이 매우 높은 상황
- ▶ 국내외 주요 기관의 2020년 경제성장률 전망치는 -2.3%~-0.5%(산술평균 -1.4%)로 제시

한국경제는 경기 하강 국면에 위치해 있으며, **2017년 9월 경기정점 이후 37개월째 수축**

〈2020년 경제 성장률 및 주요 거시변수 전망〉

(단위: %)

구분	2019년 <sup>㉠</sup>	2020년 <sup>㉠</sup>		
		상반기	하반기	연간
GDP	2.0	-0.8	-1.8	-1.3
민간소비	1.7	-4.4	-3.4	-3.9
설비투자	-7.5	4.2	0.9	2.6
건설투자	-2.5	1.9	-3.1	-0.7
지식재산생산물투자	3.0	2.8	33.0	2.9
상품수출	0.5	-3.2	-5.6	-4.5
상품수입	-0.8	-1.1	-2.5	-1.8

자료: 한국은행, 경제전망보고서

2021년 국내 경기는 올해보다 개선될 것으로 보이나, **반등 속도와 강도는 크지 않을 전망**

- ▶ **상방 요인:** 코로나19 백신 조기개발 및 보급, 중국 등 신흥국 성장세 확대, 세계 교역량 확대
- ▶ **하방 요인:** 코로나19 재확산, 백신개발 지연 및 부작용, 미중 갈등 지속 및 심화

2021년 경기 상황은 **코로나19 확산 범위와 속도, 백신 개발과 조기 보급여부**가 가장 큰 쟁점일 것으로 판단

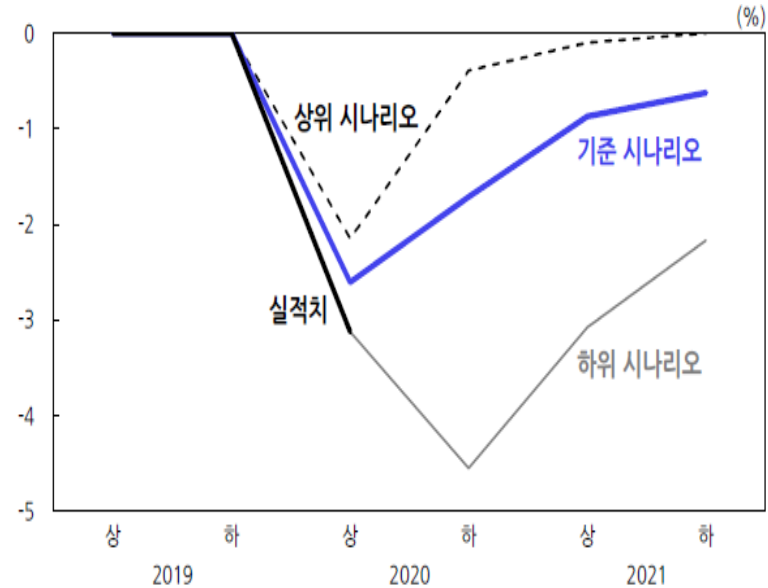
〈2021년 기관별 경제 성장률 전망〉

(단위: %)

기관	2020년 <sup>e)</sup>	2021년 <sup>e)</sup>		
		상반기	하반기	연간
한국은행	-1.3	2.3	3.2	2.8
KDI	-1.1	-	-	3.5
국회예산정책처	-1.6	-	-	2.3
현대경제연구원	-0.8	2.6	3.4	3.0
LG경제연구원	-1.0	-	-	2.5
한국금융연구원	-1.2	2.1	3.8	2.9

자료: 각 기관 전망자료

〈코로나19 시나리오별 GDP 경로 예상〉



자료: KDI 경제전망



101101101 01010100101 11011010 0010101001



## 건설경기 동향

101101101 01010100101 11011010 0010101001

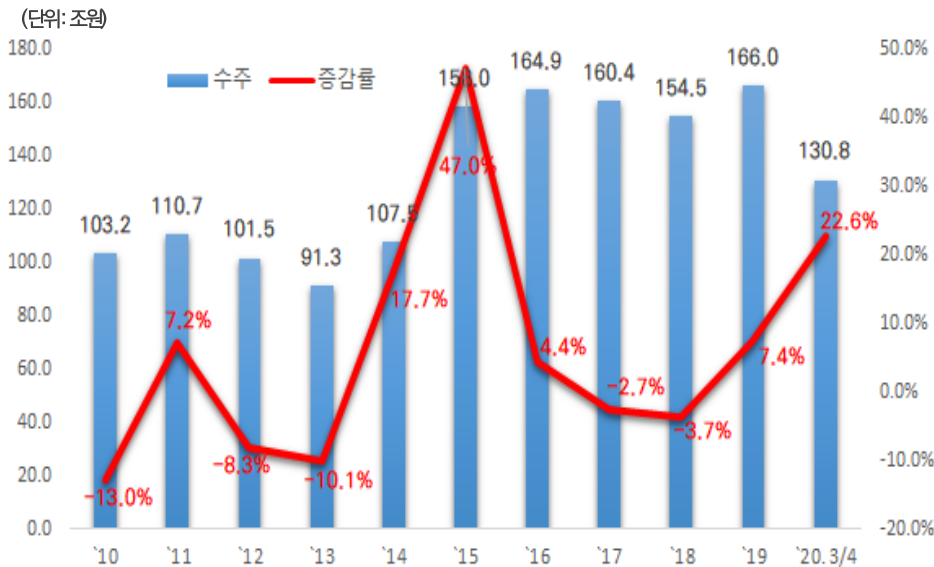
2020년 3분기 기준 **건설수주**는 130.8조원(전년동기대비 22.6% 증가)으로 **역대 최고치를 기록할 것으로 전망**

- ▶ 건설수주는 2015년 이전 100조원 수준이었으나, 2015년 이후 150조원을 상회하며 금액적으로 레벨업이 된 상황
- ▶ 2015년 이후 건설수주는 민간부문이 주도하고 있으며, 이는 주택경기 호조에 기인

2020년 건설수주는 **코로나19 여파로 우려가 상당했으나, 결과적으로 당초 예상보다 매우 양호한 수준**

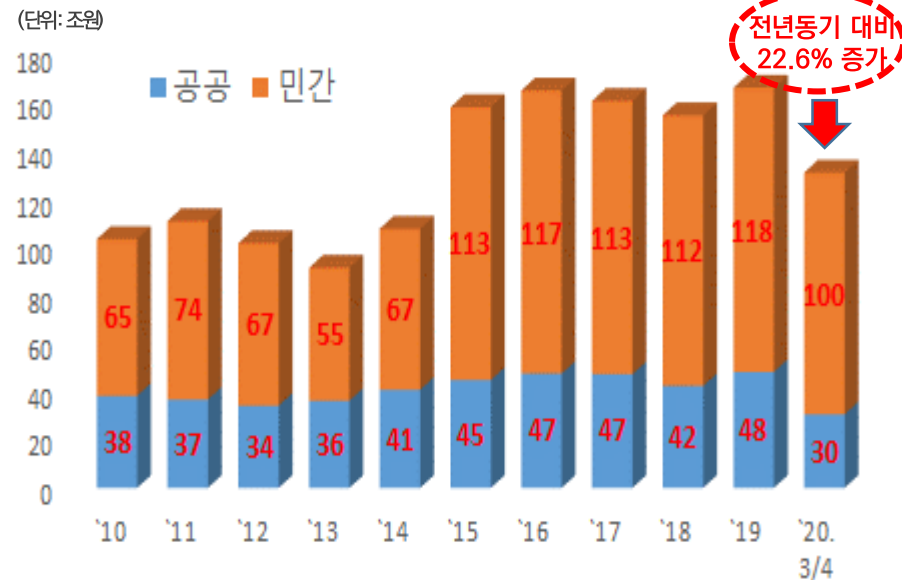
- ▶ 4분기까지 건설수주 호조세가 이어진다면 2020년 건설수주는 180조원에 육박할 것으로 예상

〈연도별 건설수주액 추이〉



자료: 대한건설협회

〈발주자별 건설수주액 추이〉



자료: 대한건설협회

발주자 및 공종별 추이를 살펴보면, 2020년 건설수주는 민간 토목을 제외하고 쏠부분에서 큰 폭으로 증가

- ▶ 특히, 주거용 건축부문의 경우 전년동기대비 60.3% 증가하면서 전체 건설수주 확대를 견인
- ▶ 다만, 주거용 건축부문의 증가는 분양가상한제 시행을 앞두고 나온 밀어내기식 물량이 일부 포함된 것으로 판단

수주의 증가는 2분기~8분기의 시차를 두고 기성으로 연결된다는 측면에서 2021년 건설투자는 올해보다 개선

- ▶ 국회예산정책처는 주거용건축 4~8분기, 비주거용 0~3분기, 토목 0~1분기 각각 선행하는 것으로 분석

〈국내 건설공사 세부 수주 실적〉

구분	합계	발 주 자 별						공 종 별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주거	비주거
2020년 9월누계	1,308,107	304,877	181,080	123,797	1,003,230	103,356	899,875	284,436	1,023,671	624,018	399,654
2019년 9월누계	1,066,850	278,169	170,168	108,000	788,682	155,675	633,005	325,844	741,007	389,397	351,609
2018년 9월누계	1,072,517	260,773	159,530	101,242	811,745	176,983	634,761	336,514	736,004	385,275	350,728
전년동기비	22.6	9.6	6.4	14.6	27.2	△33.6	42.2	△12.7	38.1	60.3	13.7
전전년동기비	22.0	16.9	13.5	22.3	23.6	△41.6	41.8	△15.5	39.1	62.0	13.9

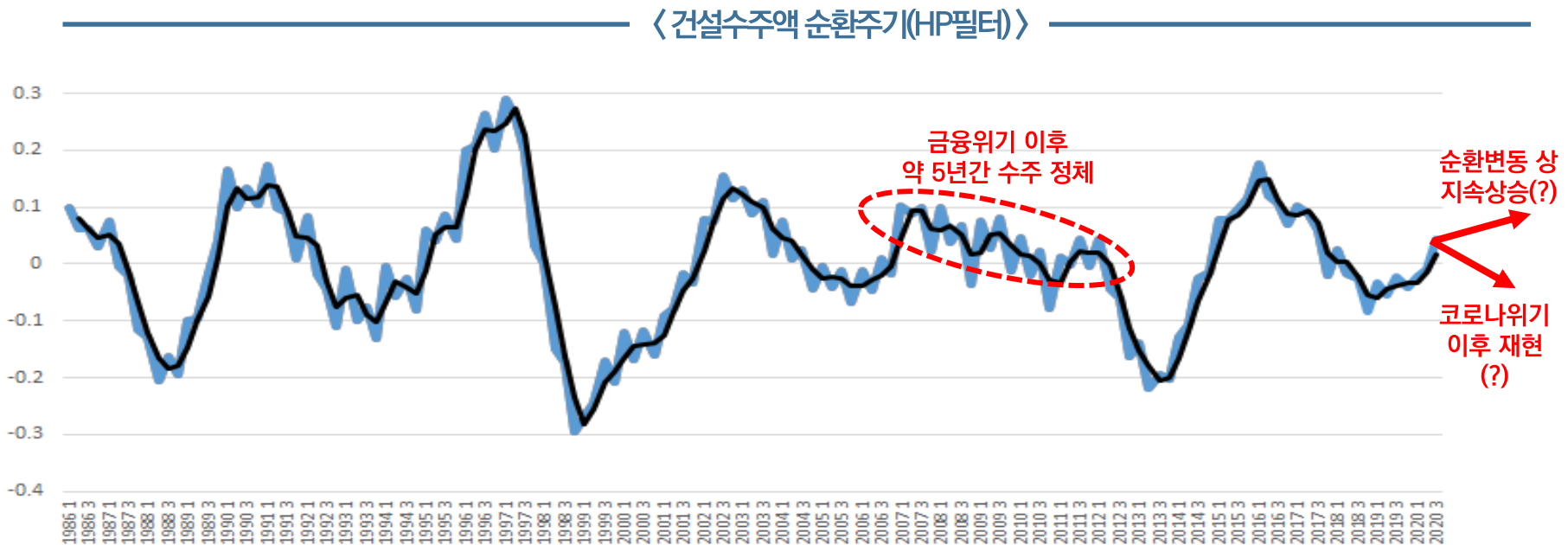
자료: 대한건설협회



HP필터 순환변동 상 건설수주는 2019년 1분기 저점을 기록한 이후 현재까지 회복국면에 위치

- ▶ 순환변동 만으로 판단할 경우 2021년 건설수주는 지속적인 확장국면이 이어질 것으로 예상
- ▶ 다만, 건설수주 회복세가 정책적 영향(공공투자 증가, 분양가상한제 회피 물량 등)이 크다는 점에서 향후 경로에 불확실성 존재

글로벌 금융위기 이후 약 5년간 건설수주의 정체국면이 지속된 바가 있어 이번 코로나19 위기 역시 회복세 이후 정체국면이 이어질 가능성 상당



주: 건설수주액 계절조정 및 이동평균

2017년 283조원으로 최고치를 기록한 **건설투자는 최근까지 10분기 이상 감소추세 지속**

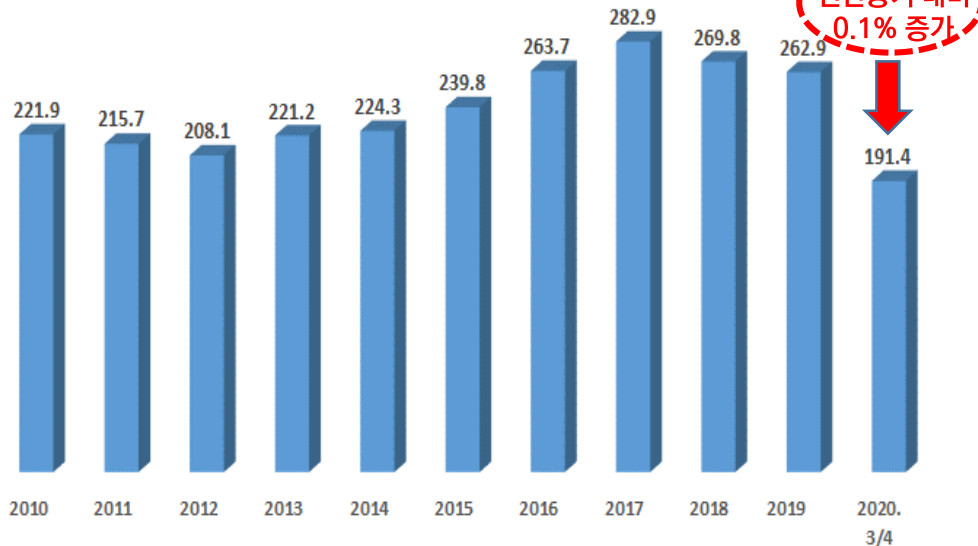
- ▶ 건설투자는 2013년부터 2017년까지 5년 연속 증가세를 보였으나, 2018년 이후 감소세 시현
- ▶ 2019년 4분기~2020년 1분기까지 건설투자는 상승세로 전환되었으나, 2020년 2~3분기 재차 하락

2015년 이후 건설투자의 증가는 경제성장 기여율이 상당했으나, 2018년 이후 하향세

- ▶ 다만, 코로나19 여파로 인해 소비 감소세가 크게 나타나는 가운데, **건설투자가 경제성장을 하락의 버팀목 역할 수행**

〈연도별 건설투자액 추이〉

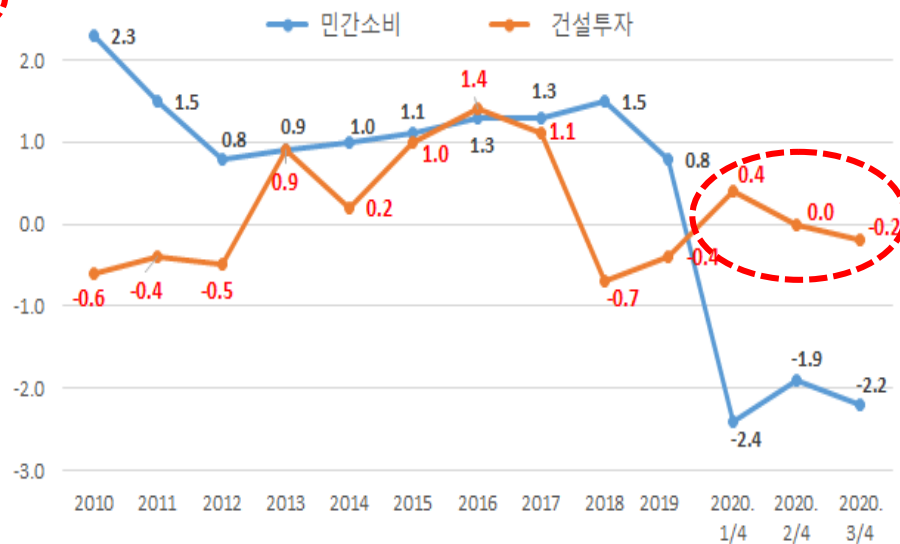
(단위: 조원)



자료: 한국은행, 국민계정(속보치)

〈주요 항목별 경제성장 기여율 추이〉

(단위: %p)



자료: 한국은행, 국민계정(속보치)

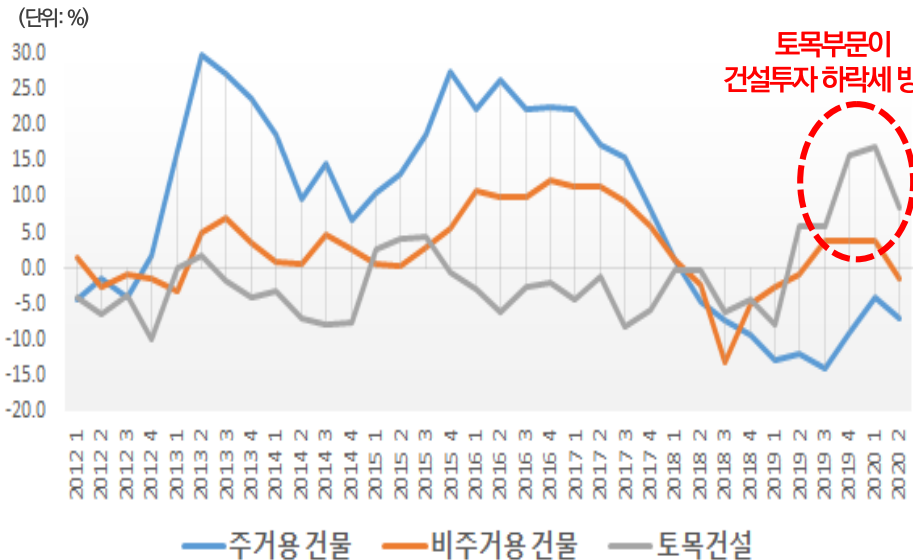
2019년 이후 주거용 및 비주거용 건물투자가 부진한 가운데 전체 **건설투자는 토목부문이 호조세**

- ▶ 특히, 주거용 건물의 경우 2013년 이후 5년 만에 성장률이 마이너스로 전환된 이후 최근까지 하락세 지속
- ▶ 비주거용 건물은 2019년 하반기 이후 산업용부문(물류, 공장 증설 등)을 중심으로 회복세 시현

주체별 건설투자는 **민간부문의 건설투자가 부진한 가운데 2019년 상반기 이후 공공부문 투자가 증가**

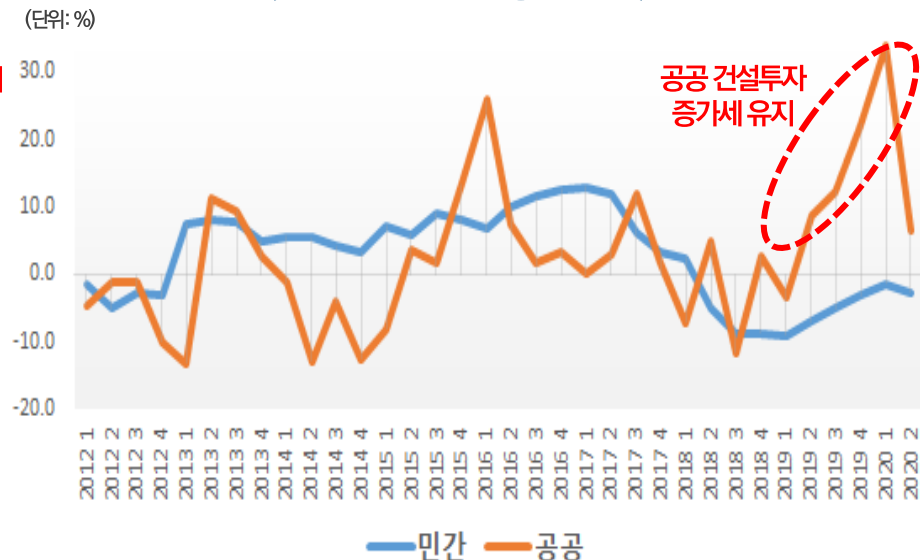
- ▶ 건설투자의 70% 이상이 민간부문이라는 측면에서 건설투자 증가는 민간 중심의 건물투자 회복이 중요

〈공종별 건설투자 증가 추이〉



자료: 한국은행 경제통계시스템

〈주체별 건설투자 증가 추이〉



자료: 한국은행 경제통계시스템

HP필터 순환변동 상 **건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 현재까지 수축국면에 위치**

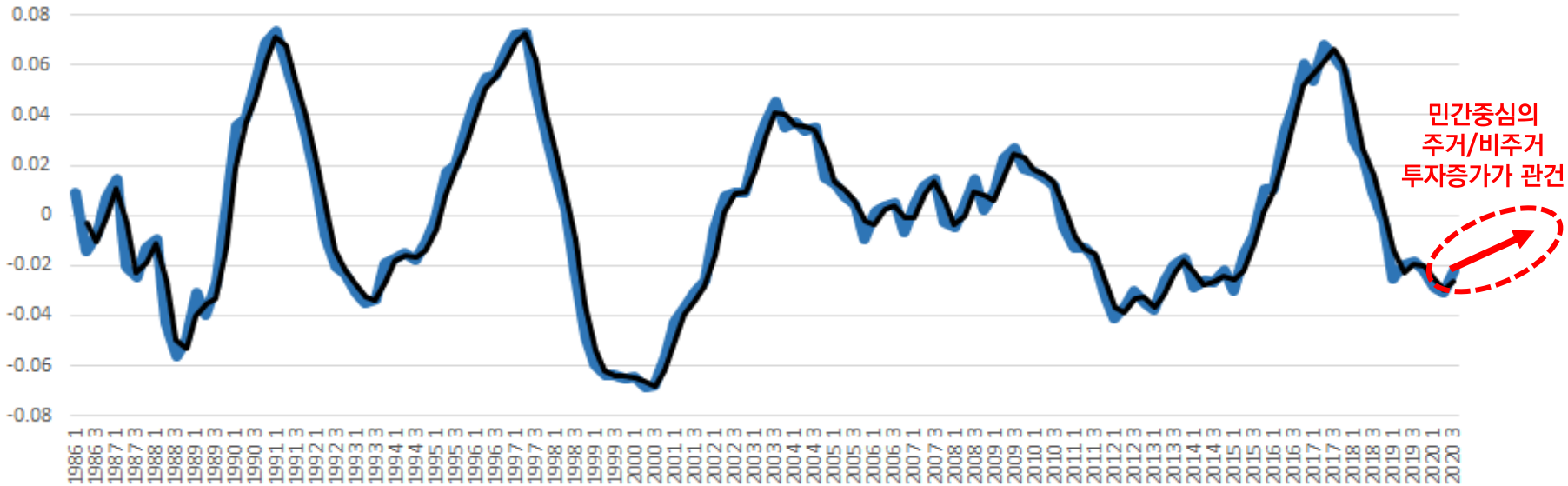
▶ 2020년 2분기 저점을 통과하는 모습을 시현하고 있으나, 향후 지속여부는 불확실

2019년 이후 건설수주 증가세가 지속되고 있어 **건설투자는 순환주기상 회복국면이 이어질 것으로 기대**

▶ 2000년 이후 건설수주와 건설투자의 시차는 최소 2분기에서 최대 6분기 수준

▶ 다만, 회복세를 지속하기 위해서는 민간중심의 주거 및 비주거 건물투자의 증가가 담보되어야 가능

〈건설투자 순환주기(HP필터)〉



주: 건설투자액 계절조정 및 이동평균

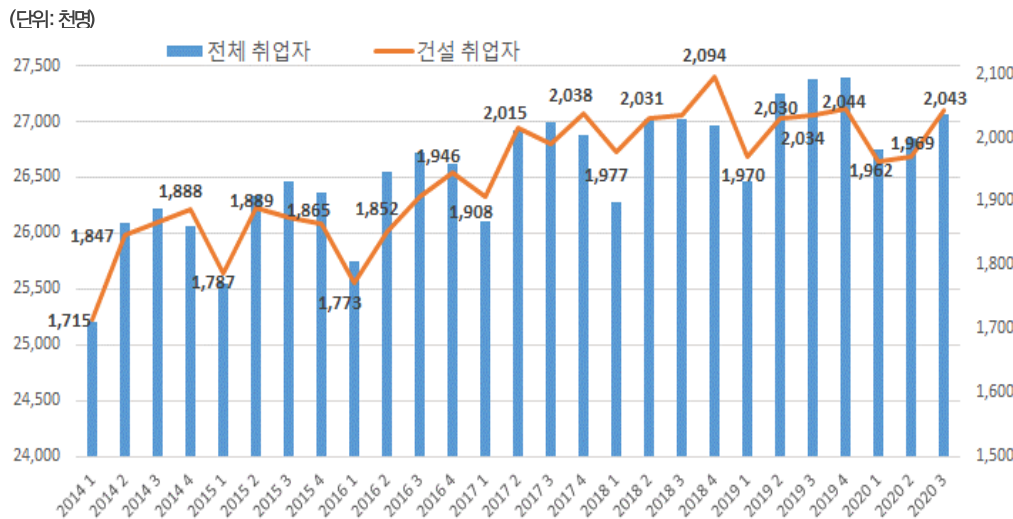
2020년 코로나19 사태 여파로 고용상황이 악화되는 가운데 **건설업 취업자는 증가 추세**

- ▶ 2020년 3분기 건설업 취업자수는 204만명으로 2018년 4분기 최고치(209만명)에 비해 소폭 하회
- ▶ 타 산업에 비해 건설경기가 선방하고 있는 가운데 고용부문에 있어서도 버팀목 역할 수행
- ▶ 다만, 최근 건설업 고용유발효과가 감소추세에 있으며, 건설투자와 건설고용 간 상관관계 역시 이전에 비해 하락

코로나19 여파로 인해 **외국인 근로자 감소, 실업자의 건설업 유입 등도 건설고용 증가에 일부 영향**

- ▶ 노무비중이 높은 전문건설업의 경우 업종별로 상이한 흐름을 보이고 있으며, 건축마무리 공종의 경우 최근 물량감소 추세

〈전체 및 건설업 취업자수 추이〉



자료: 통계청

〈전문건설업 주요 업종 노무비 비중〉

업종	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

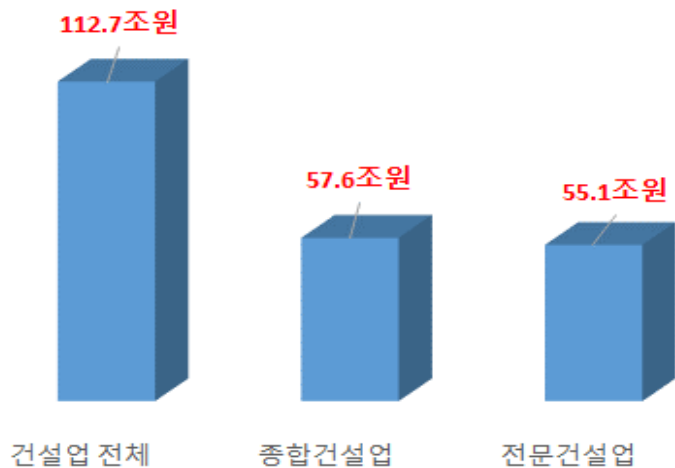
**건설자재시장은 건설시장의 파생수요로 건설투자 증감률과 높은 상관관계를 보이고 있음**

- ▶ 2019년 말 기준 건설산업 총 제조비용은 358조원으로 이중 자재비는 112.7조원으로 약 31.5% 차지
- ▶ 종합건설업 자재비는 제조비용의 27.5%(57.6조원), 직접시공의 주체인 전문건설업 자재비는 제조비용의 36.9%(55.1조원)

**최근 건설투자 변화에 따라 토목관련 자재 매출액은 증가, 건축관련 자재 매출액은 감소 추세**

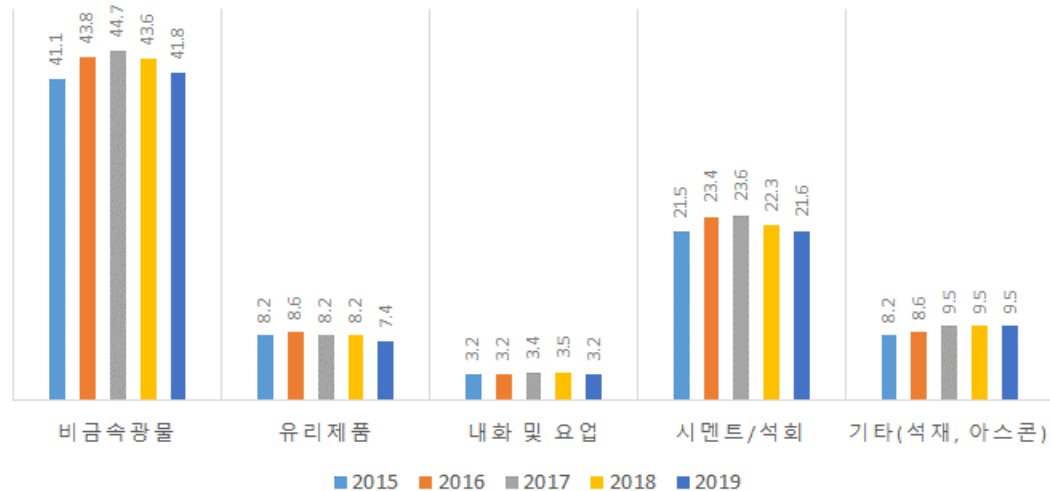
- ▶ 비금속광물 시장의 경우 유리, 내화/요업, 시멘트/석회, 석재/아스콘 등으로 구분되며 규모는 2019년 41.8조원
- ▶ 시멘트/석회, 유리제품 등의 감소세가 상대적으로 크며, 이는 주로 건물투자 축소에 기인

〈건설공사 자재비(재료비) 금액 현황〉



자료: 한국은행, 기업경영분석

〈주요 건설자재 연도별 매출액 추이〉



자료: 한국은행, 기업경영분석

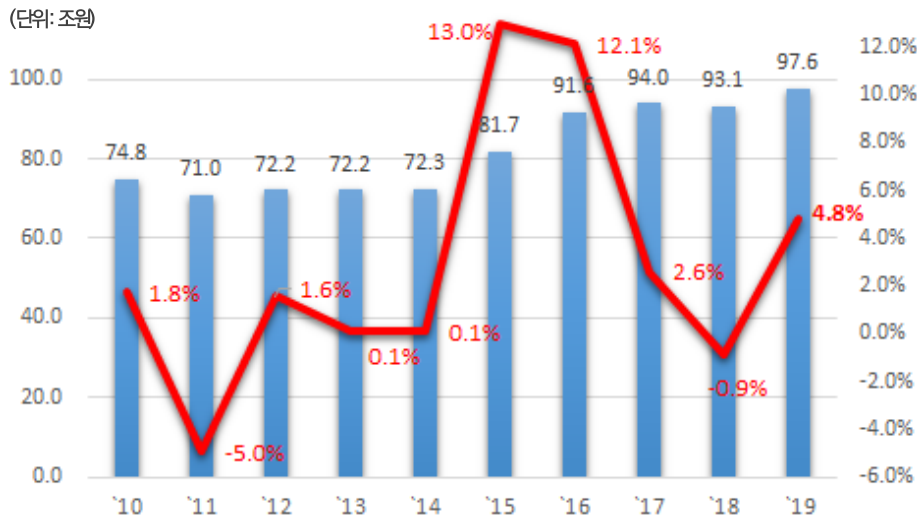
1975년 단종공사업으로 제도화된 이후 **전문건설업 계약금액은 지속적으로 성장세를 시현**

- ▶ 건설산업의 전문화, 분업화로 인해 2000년대 중반까지 건설경기과 무관하게 성장세 지속
- ▶ 2010년을 기점으로 전문건설업 성장세가 둔화되었으나, 2015년부터 건설시장 호조로 계약액이 다시 증가

2019년 **전문건설업 실적신고 기준 계약액은 97.6조원으로 전년대비 4.8% 증가**

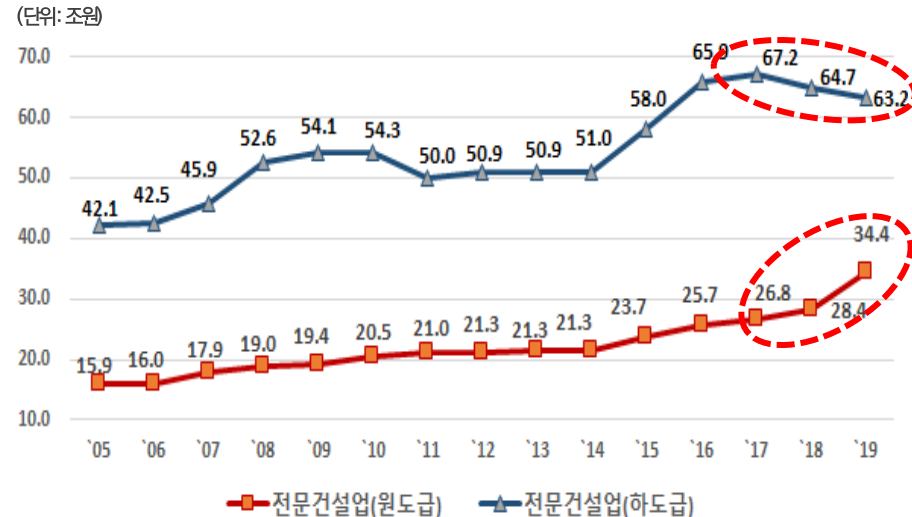
- ▶ 전문건설업 하도급 계약액은 63.2조원으로 -2.3% 줄어들었으나, 원도급 계약액이 34.4조원으로 21.1% 증가
- ▶ 전문건설업 원도급계약의 대부분이 공공공사라는 점에서 정부의 재정투자 증가가 결정적 역할

〈전문건설업 계약액 추이〉



자료: 대한전문건설협회

〈전문건설업 도급별 계약액 추이〉



자료: 대한전문건설협회

II 전문건설업 - 업종별 계약

전문건설업 내 시장비중은 철근·콘크리트공사업이 18.9조원으로 19.4% 차지

▶ 다음으로 기계설비, 실내건축, 토공, 금속구조물, 시설물 유지관리 등의 비중이 큼

2019년 전문건설업 계약액은 2018년 대비 4.8% 증가하였으며, 업종별로는 차별화

▶ 2019년 전문건설업 계약액은 공공발주공사 비중이 큰 업종(상하수도 +34.7%, 포장 +15.0%, 철도궤도 +42.9%)과 건축마무리공사업(실내건축 +12.2%, 금속창호 +12.7%, 도장 +6.2%)이 상승세를 주도

▶ 계약액 비중이 큰 업종(철콘 +1.7%, 기계설비 -1.5%, 토공 -7.4%, 시설물 11.5% 등)은 서로 차등

▶ 보링그라우팅공사업은 최근 2년동안 계약액이 2배 증가

▶ 반면, 토공, 석공, 준설, 철강재공사업은 2년 연속 계약액이 감소

전문건설업은 건축/토목경기에 따라 업종별 상이한 영향을 받으며, 공사프로세스(선행/후행 공종) 역시 계약액 변화에 민감

〈전문건설업 업종별 계약액 추이〉

(단위: 조원)

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

자료: 대한전문건설협회



## II 전문건설업 업체당 계약

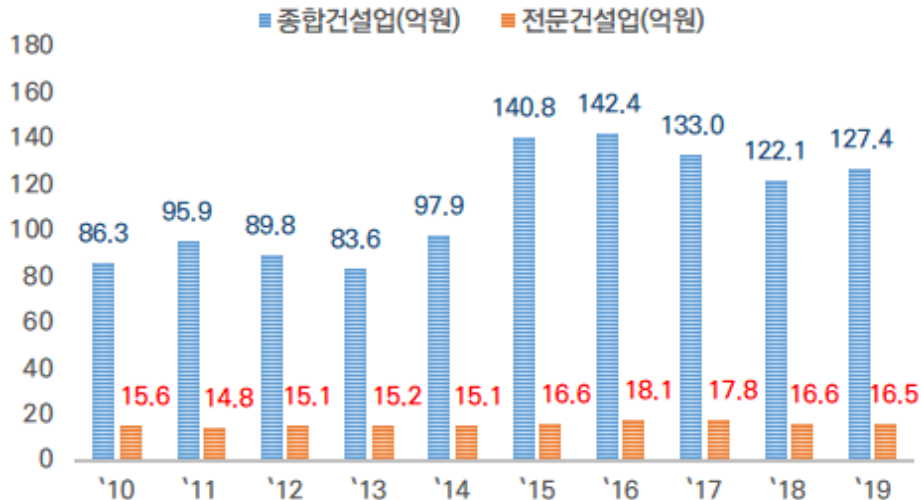
2019년 전문건설업 계약액은 4.8% 증가했으나, **신규진입이 크게 늘어나 업체당 평균 계약액은 오히려 감소**

- ▶ 전문건설업 업체당 평균 계약액: '15년: 16.6억원, '16년: 18.1억원, '17년: 17.8억원, '18년: 16.6억원, '19년: 16.5억원
- ▶ 전문건설업 계약액 증가율: '15년: 13.0%, '16년: 12.1%, '17년: 2.6%, '18년: -0.9%, '19년: 4.8%
- ▶ 전문건설업 업체수 증가율: '15년: 2.7%, '16년: 2.8%, '17년: 4.1%, '18년: 6.2%, '19년: 5.6%

이에 따라 **전문건설업 개별 기업이 체감하는 시장 개선 효과는 크지 않은 것으로 판단**

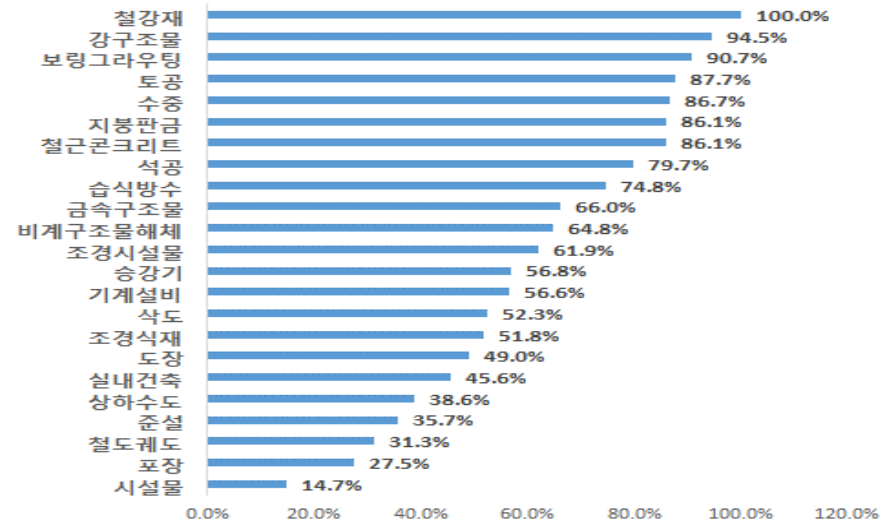
- ▶ 한편, 업체당 계약액은 시장규모, 기업수, 원하도급 비중 등이 영향을 미치며, 준설공사업이 가장 크며, 상하수도가 낮은 수준

〈전문건설업 업체당 평균 계약액 추이〉



자료: 대한전문건설협회

〈전문건설업 업종별 하도급계약비중〉



자료: 대한전문건설협회



# 2021년 건설시장 Key Point

1. 공공부문 투자 증가세가 지속될 것인가?
2. 부동산 규제 하에서 주거용 건물투자는 회복 가능한가?
3. 비대면 확산 하에서 비주거용 건물투자는 증가할 수 있는가?
4. 건설수주와 건설투자 간 괴리가 해소될 것인가?
5. 건설취업자수 200만명이 유지될 수 있을 것인가?
6. 전문건설업의 성장세가 계속될 수 있는가?

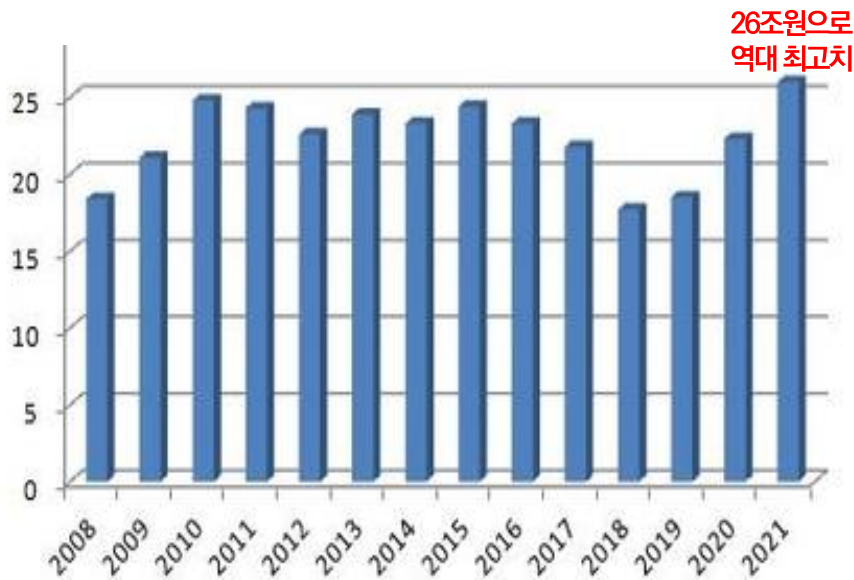
### III Key Point 1. 공공부문 투자 증가세가 지속될 것인가?

2021년 SOC 예산안은 2020년 대비 11.9% 증가한 26조원으로 사상 최대금액 책정

- ▶ 정부의 SOC분야 지출 구조조정 영향으로 2015년 이후 지속적으로 감소했으나, 2019년부터 증가세
- ▶ 수정된 국가재정 운용계획에서 2024년까지 SOC예산은 연평균 6.0% 증액하기로 결정
- ▶ 민간부문 경기 부진에 따라 정부의 적극적인 재정역할이 필요하다는 인식이 영향을 미친 것으로 판단

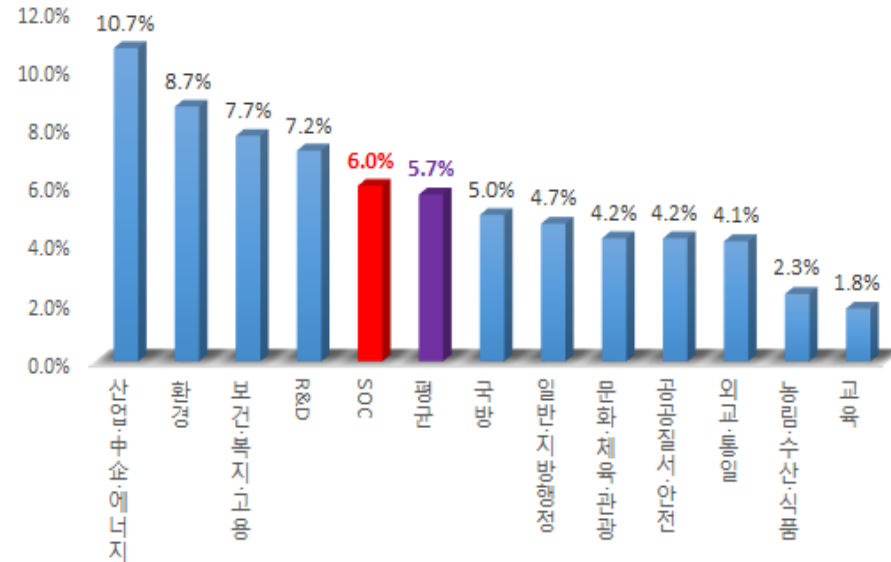
올해에 이어 2021년에도 정부 재정을 통한 공공/토목사업에 대한 발주와 투자는 증가할 것으로 판단

〈정부 SOC예산안 추이〉



자료: 기획재정부

〈국가재정운용 계획(2020~2024)〉



자료: 기획재정부

## III Key Point 1. 공공부문 투자 증가세가 지속될 것인가?

2020년 3분기까지 공공부문 건축수주는 전년동기 대비 14.6% 증가

▶ 사무실/점포, 공장/창고, 학교/관공서 등의 건축이 증가했으며, 공공 재건축/재개발은 감소

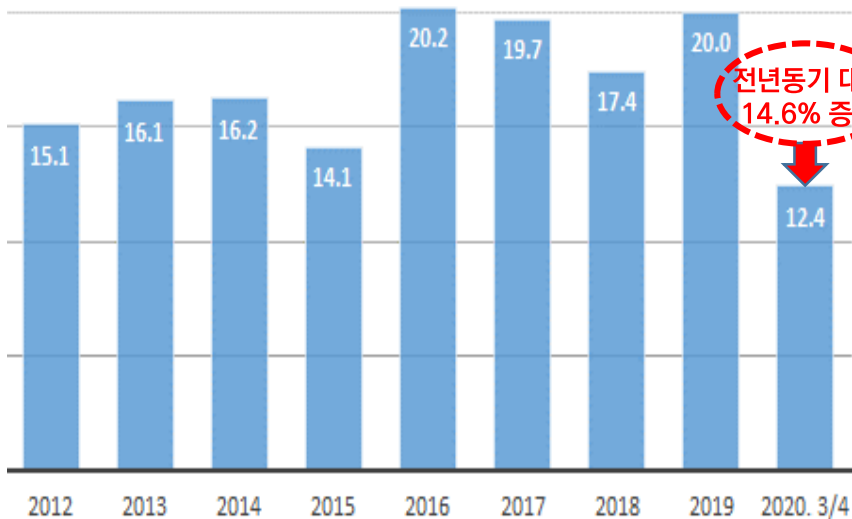
공공주택 100만호 목표 달성을 위해 2022년까지 공공 분양 물량이 꾸준히 증가할 것으로 예상

▶ 특히, 최근 전세난 등으로 인해 수도권 30만호의 공급은 조기 발주를 통해 착공을 앞당길 것으로 판단

▶ 생활 SOC, 도시재생뉴딜 사업 등의 공공사업 역시 지속적으로 이루어질 전망

〈공공 건축부문 수주 추이〉

(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

〈공공주택 공급계획 및 실적〉

(단위: 만호)

공급유형	공급계획	18년(실적)	19년(실적)	2020년	2021년	2022년
공공임대/공공지원	90.2	17.2(19.4)	17.6(18.5)	18.1	18.6	18.7
청년	21.0	3.6(3.7)	4.1(4.8)	4.3	4.5	4.5
신혼부부	25.0	3.3(3.0)	4.6(4.4)	5.2	5.8	6.1
고령자	5.0	1.9(1.4)	0.9(0.9)	1.0	1.1	1.1
일반 저소득	39.2	9.4(11.3)	8.0(8.4)	7.6	7.2	7.0
공공분양	15.0	1.8(1.9)	2.9(3.1)	2.9	3.5	3.9
합계	105.2	19.0(21.3)	20.5(21.6)	21.0	22.1	22.6

자료: 국토교통부

## III Key Point 1. 공공부문 투자 증가세가 지속될 것인가?

2020년 3분기 기준 **공공 토목수주 역시 전년동기대비 6.4% 증가하며 건설투자 하락을 방어**

▶ 도로/교량, 항만/공항, 상하수도 부문의 증가폭이 컸으며, 철도부문은 상대적으로 부진

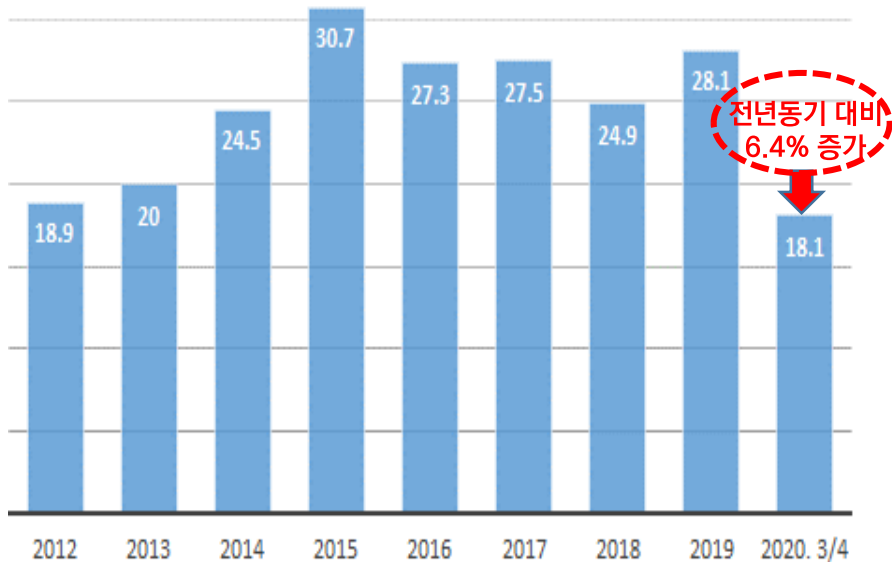
SOC예산 증가, 한국판뉴딜 추진, 국가균형발전 및 노후시설 투자 확대 등으로 **2021년 토목투자는 증가 예상**

▶ 특히, 한국판뉴딜의 경우 국가 최우선 정책과제로 추진되고, 2021년 예산이 21.3조원이 배정된 메가 프로젝트

▶ 다만, 한국판뉴딜의 경우 전통적 경제SOC 개념이 아닌 디지털 뉴딜이라는 측면에서 향후 건설산업 기여도 상이

〈공공 토목부문 수주 추이〉

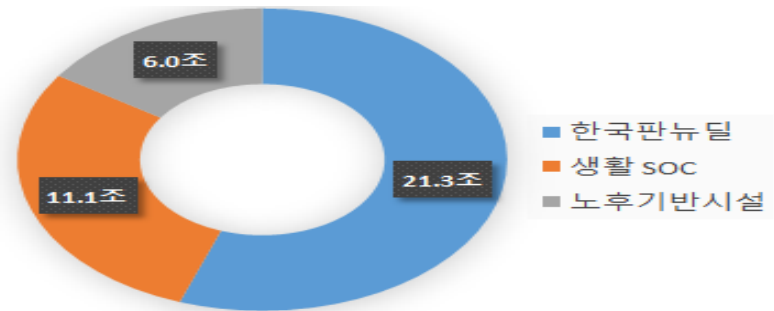
(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

〈2021년 주요 공공사업 계획〉

구분	2020년	2021년
도로	7.3조원	7.6조원
철도/도시철도	6.9조원	7.8조원
해운/항만	19.0조원	21.1조원
수자원	12.9조원	15.9조원



### III Key Point 2. 부동산 규제 하에서 주거용 건물투자는 회복 가능한가?

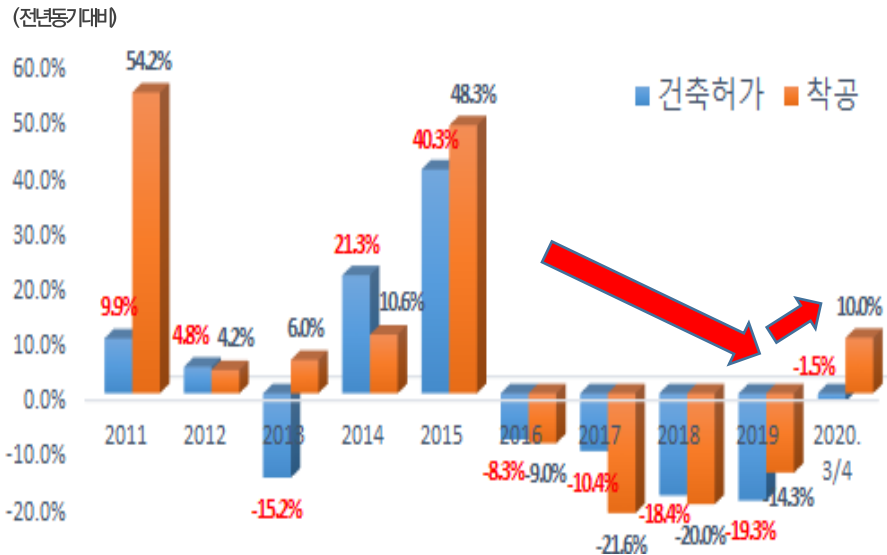
#### 주택투자 관련 선행지표인 인허가 및 착공물량, 분양물량은 2020년 들어 회복세 시현

- ▶ 2020년 들어 주거용 건설수주 역시 큰 폭으로 증가하면서 대부분의 선행지표는 주거용 건물투자 반등을 제시
- ▶ 선행지표의 개선은 주택가격 상승, 분양가상한제 시행 등의 영향이 상당

#### 2021년 주거용 건물투자는 올해보다 개선될 가능성이 높으나, 증가폭은 제한적일 것으로 판단

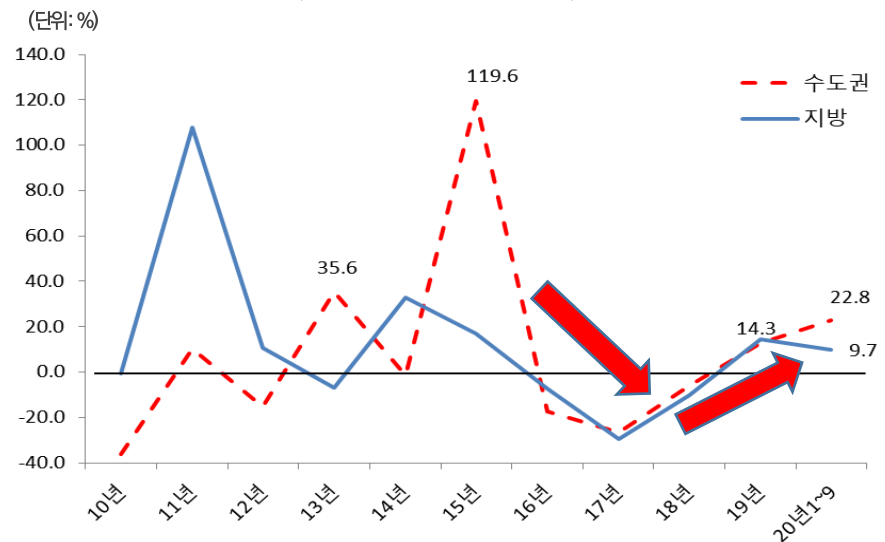
- ▶ 다만, 민간부문 주거용 건설수주의 경우 기저효과 등에 따라 감소할 것으로 예상
- ▶ 부동산 시장 규제 하에서 “건설수주 → 인허가 → 착공 → 투자(기성)”으로 이어지는 시차가 과거에 비해 지연

〈주거용 건축허가 및 착공물량 추이〉



자료: 국토교통부

〈주택 분양실적 추이〉



자료: 부동산114, 한국건설산업연구원 재인용

### III Key Point 3. 비대면 확산 하에서 비주거용 건물투자는 증가할 수 있는가?

**비주거용 건축은 2015년 허가와 착공이 크게 증가한 이후 소폭 조정이 이루어지며, 2020년 들어 재차 증가세**

▶ 최근 오피스 등 상업용 건축부문의 감소에도 불구하고 공업용 건축부문을 중심으로 증가하고 있는 상황

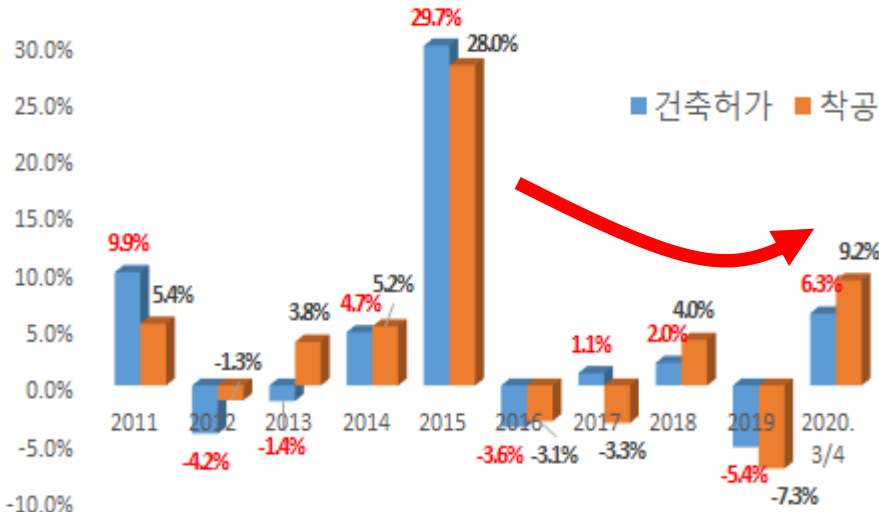
**비주거용 건축은 코로나19 영향으로 공실률이 증가하는 가운데 투자수익률 역시 하락 추세**

▶ 상업용부동산 투자수익률과 은행 예금금리 차이는 '18년 5.8%p, '19년 5.9%p, '20년 2/4분기 4.7%로 축소

**2021년 비주거용 건축은 선행지표의 개선세에도 불구하고 코로나19 전개양상에 따른 불확실성 상존**

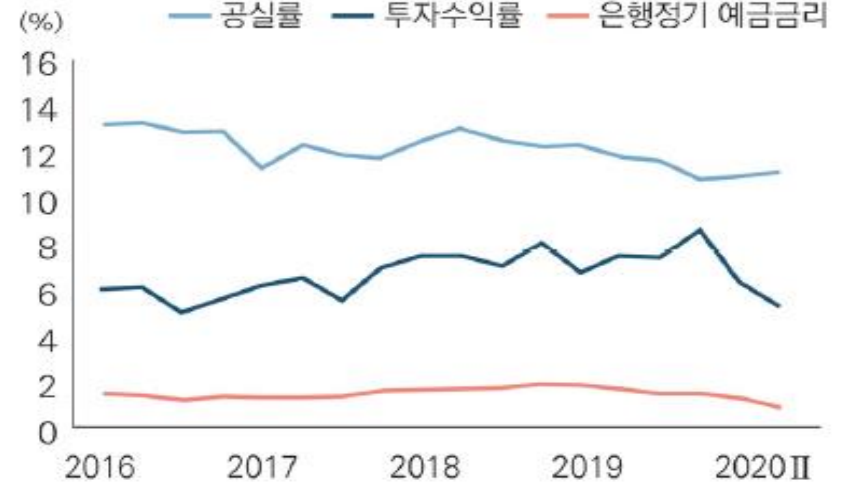
〈비주거용 건축허가 및 착공물량 추이〉

(전년동기대비)



자료: 국토교통부

〈상업용부동산 투자수익률 추이〉



자료: 국토교통부, 국회예산정책처 재인용



Key Point 4. 건설수주와 건설투자 간 괴리는 해소될 것인가?

2019년 이후 선행지표(인허가, 수주)의 개선에도 불구하고 동행지표(건설투자, 기성)는 부진한 상황

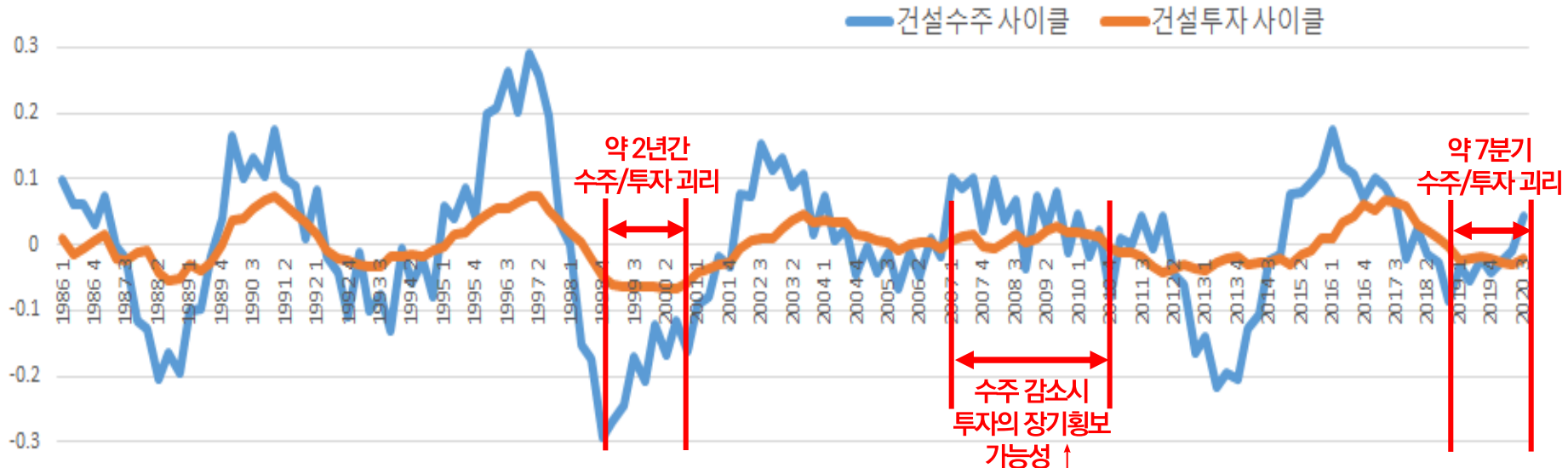
▶ HP필터 순환주기 상 건설수주와 건설투자의 괴리(시차)는 외환위기 이후 약 2년간 차이가 발생한 경험

건설수주 증가세가 2021년까지 이어진다면 건설투자와의 괴리는 해소될 것으로 예상

건설수주가 2021년 이후 감소세를 지속할 경우 건설투자는 진폭이 줄어들며 장기횡보 가능성이 상당

▶ 최근 건설수주 증가분이 상당하여 2021년 이후 건설투자의 회복세를 기대할 수 있으나, 증가폭은 제한적일 것으로 판단

〈건설수주 및 건설투자 순환주기 (HP필터)〉



주: 건설수주 및 건설투자액 계절조정 및 이동평균

### III Key Point 5. 건설취업자수 200만명이 유지될 수 있을 것인가?

2020년 3분기 **건설업 취업자수는 204만명으로 타 산업에 비해 고용상황이 안정적**

- ▶ 건설업 직종별 근로자는 임시직이 54.5%가 가장 많으며, 임시직 근로자의 74.2%(약 69만명)는 전문건설업에서 고용
- ▶ 건설업 취업자수 증가는 전문건설업 수주 증가 + 코로나19 여파(외국인 근로자 감소, 실업자의 건설업 유입 등)의 영향

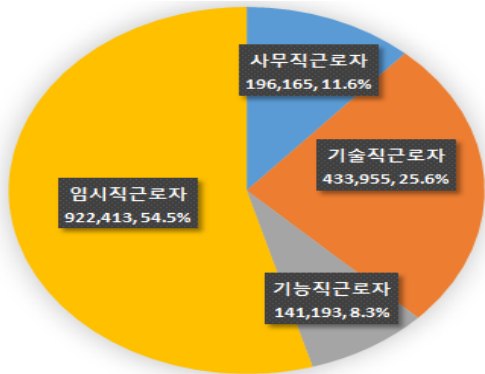
**건설물량 증가와 고용 간 상관관계는 최근 매우 낮아지는 추세이며, 산업연관표상 고용유발효과 역시 하락**

- ▶ 건설산업은 여전히 노동중심 산업이나, 서서히 기계, 장비, 기술중심 산업으로 변모

전문건설업 호조세가 이어지고 코로나19 영향이 지속되어 **건설고용의 급격한 감소는 없을 것으로 예상**  
 다만, 중장기적으로 200만명 이상이 지속되기는 어려울 것으로 판단

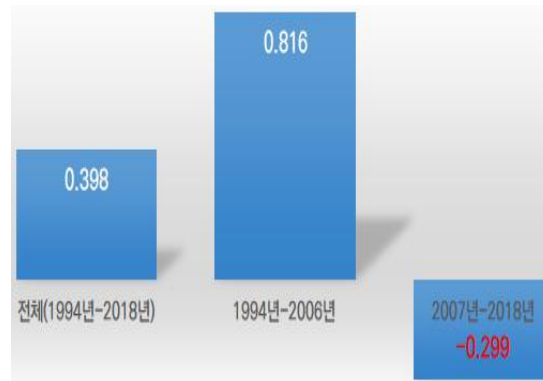
#### 〈건설업 고용 구성 및 건설지표와의 상관관계〉

건설업 직종별 근로자 분포



자료: 통계청, 건설업조사

건설수주와 고용간 상관관계



건설기성과 고용간 상관관계



### III Key Point 6. 전문건설업의 성장세는 계속될 수 있는가?

#### 전문건설업 경기는 건설업 경기와 동행 또는 후행관계

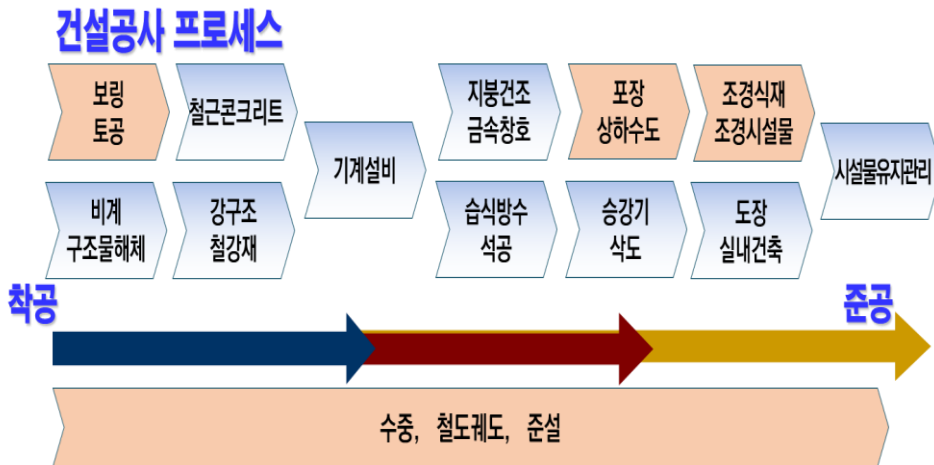
- ▶ 전문건설업 경기변동은 건설수주에 비해 진폭이 작은 특성 (분업구조 + 건설생산체계의 전문화 + 리스크 관리)
- ▶ 공공/민간 건설투자 증가에 따라 업종별 수혜가 차별적하며, 건설공사 프로세스에 따라 시기별 업종 영향이 상이

#### 전체 건설투자 감소 하에서 공공부문 투자 증가로 인해 전문건설업 성장세가 이어지고 있는 상황

- ▶ 지방자치단체 등을 중심으로 소규모 공공공사 발주가 크게 증가하여 상대적으로 수혜가 이어진 것으로 판단

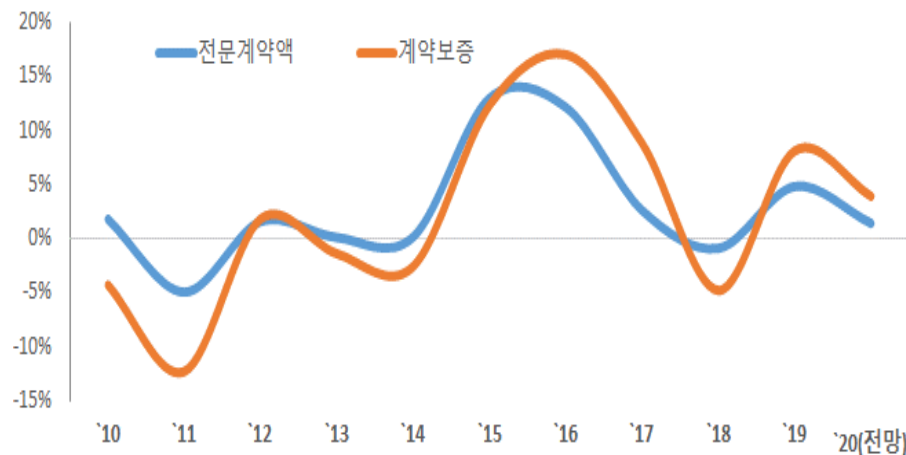
#### 2021년 공공투자 증가와 민간투자 회복이 기대되어 전문건설업 성장세는 지속되나, 증가폭은 둔화될 전망

〈전문건설업 업종별 건설공사 프로세스〉



주: 푸른음영(건축위주 공종), 붉은음영(토목위주 공종)  
수중, 철도궤도, 준설은 프로세스와는 별도의 독립적 성격의 공종

〈전문건설업 계약액 및 계약보증 추이〉



주: 전년동기 대비 증감률  
자료: 대한전문건설협회, 전문건설공제조합



# IV

## 건설경기 전망 및 시사점

IV 건설경기 전망 – 전망 방법과 변수

■ 건설수주, 투자 전망의 경우 시계열모형(ARDL)을 통해 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 조정

- ▶ 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함되지 못한 변수와 정책 변수, 대내외환경 등 고려
- ▶ 전문건설업 전망은 모형을 통한 분석이 아닌 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 도출

〈 2021년 건설시장 주요 변화 요인 〉

<p><b>둔화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 비주거용 건축 불확실성</li> <li>✓ 기저효과로 건설수주 둔화 우려</li> </ul>	<p><b>상승</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 정부 SOC 예산 증가</li> <li>✓ 정부 핵심 건설사업 지속 - 한국판뉴딜, 생활 SOC, 노후인프라 등</li> </ul>
<p><b>하강</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 주거용 건축 규제는 리스크로 작용</li> <li>✓ 코로나19 등으로 경기회복 지연</li> </ul>	<p><b>회복</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 선행지표 개선으로 주거용 건축 제한적 회복 기대</li> <li>✓ 기저효과 등으로 민간 토목 회복</li> </ul>

IV 건설경기 전망 - 건설수주

**2020년 국내 건설수주는 2019년 대비 7.2% 증가한 180조원 전망**

▶ 민간 토목부문을 제외한 전부문의 증가가 예상되며, 주거용 건축수주가 전체 건설수주 증가를 견인

**2021년 국내 건설수주는 2020년 대비 4.0% 감소한 172.8조원 전망**

▶ 2021년 주거용 건축 수주는 기저효과에 따라 일부 조정될 것으로 보이며, 비주거용 건축 역시 소폭 감소할 것으로 예상

▶ SOC 예산증액, 한국판 뉴딜, 공공주택 공급확대 등에 따라 공공과 토목부문 수주는 증가 예상

〈2021년 건설경기 전망 - 건설수주〉

구분		2018년	2019년	2020년 <sup>e)</sup>	2021년 <sup>e)</sup>
발주자별	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%)
공종별	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%)
합계		154.5조원 (-3.7%)	166.0조원 (7.4%)	180.0조원 (7.2%)	172.8조원 (-4.0%)

IV 건설경기 전망 - 건설투자

**2020년 건설투자는 0.2% 감소하여 262.3조원을 기록할 것으로 전망**

- ▶ 공공부문 건설투자가 증가세를 보이는 반면, 민간부문의 부진이 지속
- ▶ 결과적으로 건설투자는 3년 연속 마이너스 증가율을 기록할 것으로 예상되나, 감소폭은 축소될 것으로 예상

**2021년 건설투자는 2020년 대비 2.0% 증가한 267.7조원 전망**

- ▶ 비주거용 건물투자를 제외하고 공공건축/토목, 민간토목, 주거용건축의 증가세 예상

〈 2021년 건설경기 전망 - 건설투자 〉

구분	2018년	2019년	2020년 <sup>e)</sup>			2021년 <sup>e)</sup>
			상반기	하반기	연간	
한국은행	-4.6%	-2.5%	1.9%	-3.1%	-0.7%	-0.4%
KDI	-4.6%	-2.5%	1.7%	0.5%	1.1	3.1%
국회예산정책처	-4.6%	-2.5%	-	-	-0.6%	-0.3%
현대경제연구원	-4.6%	-2.5%	1.7%	-1.3%	0.2%	1.9%
대한건설정책연구원	-4.6%	-2.5%	1.7%	-2.0%	-0.2%	2.0%

IV 건설경기 전망 - 전문건설업

**2020년 전문건설업 계약액은 2019년 대비 1.3% 증가한 98.9조원으로 전망**

▶ 공공물량 증가에 따라 원도급 공사가 3.0% 증가할 것으로 보이며, 하도급 공사는 0.6% 증가에 그칠 것으로 예상

**2021년 전문건설업 계약액은 2020년 대비 1.0% 증가한 99.8조원으로 전망**

▶ 공공투자 호조에 따라 원도급 공사는 2% 증가할 것으로 보이나, 하도급 공사는 0.3% 증가로 제한될 것으로 예상

▶ 특히, 하도급 공사의 경우 건설투자 증가와 건설수주 감소로 계약액 증가가 업종별로 차별화될 것으로 판단

▶ 생산체제 개편 등의 영향으로 향후 전문건설업 시장의 경우 불확실성이 상당

〈2021년 전문건설업 계약액 전망〉

구분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 <sup>㉠</sup>	2021년 <sup>㉠</sup>
도급별	원도급	25.7조원 (8.5%)	26.8조원 (4.3%)	28.4조원 (5.9%)	34.4조원 (21.1%)	35.3조원 (3.0%)	36.0조원 (2.0%)
	하도급	65.9조원 (13.6%)	67.2조원 (2.0%)	64.7조원 (-3.7%)	63.2조원 (-2.3%)	63.6조원 (0.6%)	63.8조원 (0.3%)
합계		91.6조원 (12.1%)	94.0조원 (2.6%)	93.1조원 (-0.9%)	97.6조원 (4.8%)	98.9조원 (1.3%)	99.8조원 (1.0%)



# IV 시사점

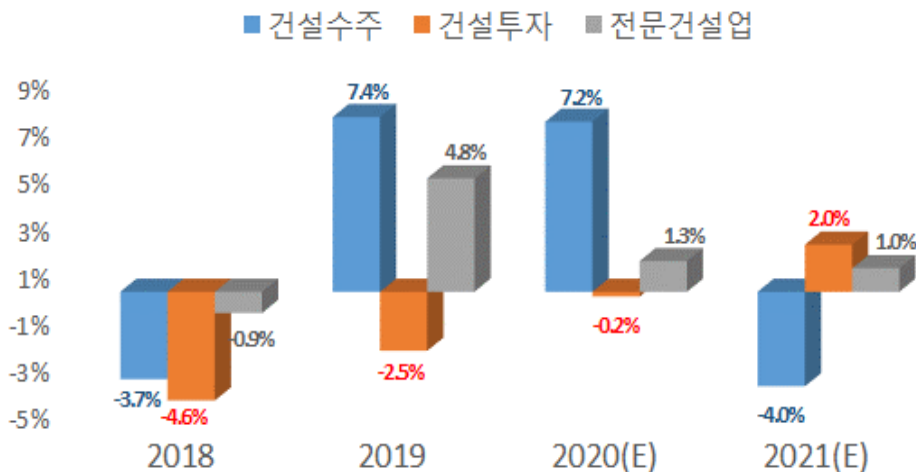
## 2021년 건설수주, 건설투자, 전문건설업 계약액 등은 서로 상이한 환경에 직면

- ▶ 건설투자는 2018년부터 이어진 건설업 수축국면이 마무리되며, 확장국면에 진입할 것으로 판단
- ▶ 건설수주는 기저효과에 따라 2021년에는 감소세를 시현할 것으로 예상
- ▶ 전문건설업 계약액은 최근 호조세를 보이고 있으나, 2021년에는 증가세가 제한될 것으로 판단

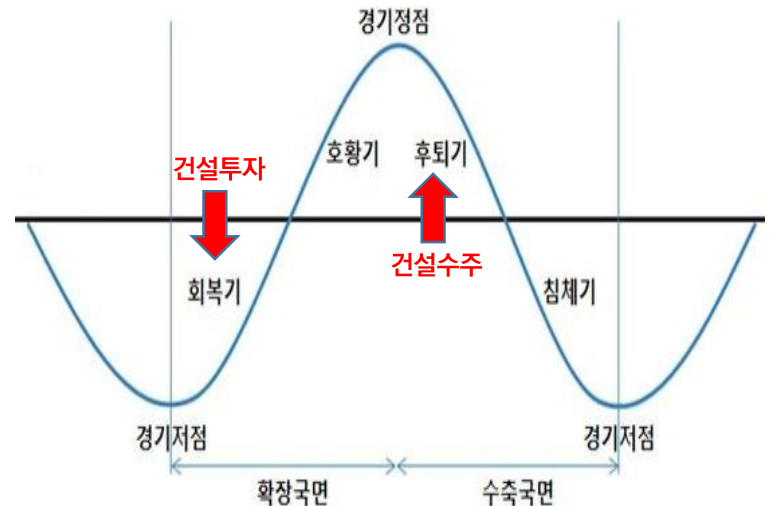
## 2021년 건설시장은 공공투자가 증가하는 가운데, 민간부문 주거용건축 투자의 회복속도와 강도가 관건

- ▶ 민간부문 투자 활성화를 위한 제도 개선 및 유인책 마련
- ▶ 경기회복 체감도가 낮은 중소건설업, 전문건설업에 대한 지원 및 육성 대책 마련

〈건설수주, 건설투자, 전문건설업 전망 결과〉



〈2021년 경기변동 순환상 건설업 위치 판단〉



2020년 이후 건설시장이 전반적으로 회복세를 보이고 있으나, 향후 시장 상황 및 여건은 불확실성 여전

- ▶ 개별 기업은 위험관리를 경영 우선순위로 설정
- ▶ 선별 수주, 공공공사 수주 노력 확대 등을 통해 수익성 중심의 내실경영 추구

2015년 이후 건설시장 수주 및 투자금액이 레벨업 되었으나, 신규 진입 업체 역시 크게 증가

- ▶ 업체수 증가에 따라 수주경쟁은 여전하여, 체감 경기 개선에는 한계
- ▶ 특히, 전문건설업의 경우 2019년 업체당 평균 계약금액은 오히려 감소하였으며, 이는 지속될 가능성이 큼  
(`15: 16.6억, `16년 18.1억, `17년: 17.8억, `18년: 16.6억, `19년: 16.5억)

디지털 경제 가속화 등에 따라 개별기업은 경쟁력 강화를 위한 비교우위, 차별요소 등으로 시장 선도 필요

- ▶ 특히, 신기술부터 미래 유망분야(4차 산업혁명 접목분야, 스마트 융복합 기술 등) 진출 시도
- ▶ 유지보수시장 성장 등을 감안하면 리모델링, 보수/보강기술, 내진시스템 등에도 관심

정부의 정책 변화 및 핵심 선도사업 등에도 관심

- ▶ 한국판 뉴딜, 국가균형발전 프로젝트, 도시재생사업, 생활 SOC사업 등 참여 방안 모색

2021년 건설경기 전망

# 경청해주셔서 감사합니다

2020. 12. 1(화)

대한건설정책연구원

박선구 연구위원

[parksungu@ricon.re.kr](mailto:parksungu@ricon.re.kr)

