

# 2017년 건설경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 이 홍 일  
책임연구원 박 철 한

- I. 최근 건설경기 동향
- II. 전망의 주요 쟁점
- III. 건설경기 전망 결과



# 목 차

## I. 최근 건설경기 동향 / 1

---

- 1. 건설 수주 • 1
- 2. 건설 투자 • 3

## II. 전망의 주요 쟁점 / 5

---

- 1. 공공 건설부문 여건 변화 • 5
  - (1) 정부 SOC 예산 • 5
  - (2) 공공기관 발주 계획 • 7
  - (4) 주요 대형공사의 발주 계획 • 8
  - (4) 공공부문 주택 공급 • 9
- 2. 민간 건설부문 여건 변화 • 10
  - (1) 민간부문 주택공급 여건 변화 • 10
  - (2) 민간 비주거용 건축 및 토목 투자 여건 변화 • 13

## III. 건설경기 전망 및 시사점 / 16

---

- 1. 건설 수주 전망 • 18
- 2. 건설 투자 전망 • 19



## 1. 건설 수주

**2016년 1~8월 수주 전년 대비 5.5% 증가, 역대 최고치 기록**  
**민간 건축수주 호조세 지속**

- 2016년 국내 건설 수주는 1/4분기에 전년 동기 대비 1.4% 증가하고 2/4분기에 12.5% 감소하여 증가세가 둔화되는 모습을 보임.
- 그러나, 7월과 8월 각각 전년 동기 대비 42.6%, 57.3% 증가하면서 2016년 1~8월 수주액은 99.2조원으로 동 기간 역대 최대치를 기록함.
  - 기존 역대 최고치는 작년 1~8월 수주액 94.0조원이었음.
  - 1~8월 수주 실적이 호조세를 보인 것은 공공 수주가 전년 대비 감소하였으나, 민간 수주가 건축 수주를 중심으로 매우 양호한 모습을 보였기 때문임.

## 〈최근 국내 건설수주 추이〉

(단위 : 전년 동기 대비 증감률 %)

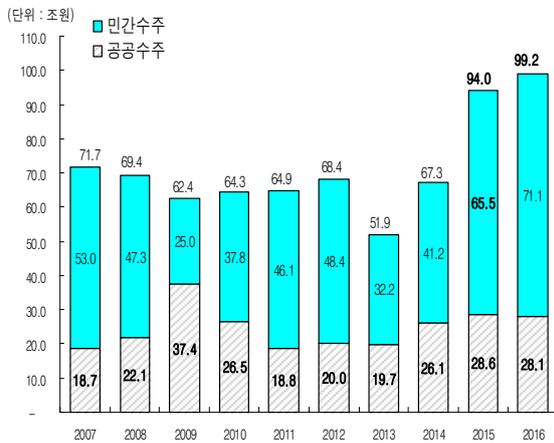
구분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2014	1/4	35.4	78.1	107.1	25.5	15.9	27.8	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	20.6	18.3	5.3	41.7	69.8	33.5	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	3/4	36.3	-4.2	5.4	-15.5	-5.8	-18.8	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1
	4/4	-4.9	-13.1	-8.9	-16.8	-9.8	-21.8	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8
	연간	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8
2015	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
2016	1/4	1.4	-2.7	-27.4	76.4	414.4	-2.2	3.3	14.3	1.9	-18.7	52.1
	2/4	-12.5	-33.6	-42.6	-5.6	-3.0	-6.5	-2.9	17.3	-4.3	6.8	-19.9
	7월	42.6	75.9	57.2	105.1	150.7	73.0	31.5	140.2	25.8	19.6	37.5
	8월	57.3	90.7	121.5	72.2	26.1	178.4	45.6	188.5	31.1	30.1	33.2
	1~8월	5.5	-1.7	-21.4	46.8	99.9	19.8	8.6	46.5	5.2	2.0	11.0

자료 : 대한건설협회.

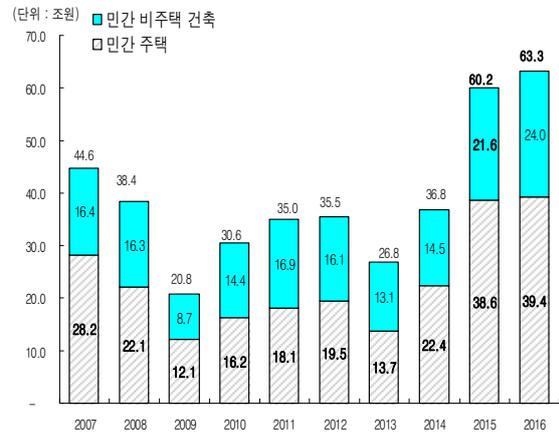
— 공공 수주는 상반기에 중심제 공사 발주 지연과 기술형 입찰 공사의 유찰로 2~6월까지 총 4개월 연속 감소세를 지속하다가 7~8월 수주가 증가함.

- 7~8월 제2경부고속도로를 비롯한 대형 토목 공사의 수주 인식으로 상반기 부진을 일부 만회하였으나, 상반기 수주 실적이 좋은 않은 결과로 1~8월 공공 토목 수주는 전년 동기 대비 21.4% 감소한 16.0조원을 기록함.
- 공공 건축 수주는 주택 수주가 LH공사의 발주 증가 등의 영향으로 전년 동기 대비 99.9% 증가한 5.6조원으로 동 기간 역대 최대치를 기록함.
- 비주거용 건축수주는 전년 동기 대비 19.8% 증가한 6.6조원을 기록함.

〈1~8월 총 수주(공공 및 민간 수주)〉



〈1~8월 민간 건축수주(주택, 비주택)〉



자료 : 대한건설협회.

— 1~8월 민간 수주는 전년 동기 대비 8.6% 증가한 71.7조원을 기록, 역대 최고치를 경신

- 1~8월 민간 토목수주는 전년 동기 대비 46.5% 증가, 최근 4년래 가장 양호한 7.7조원을 기록함.
- 주택 수주는 전년 동기 대비 2.0% 증가한 39.4조원 기록함. 7~8월 수주가 다시 급증했는데, 이는 재건축재개발수주가 지난해 보다 부진한 가운데, 향후 주택시장 불확실성 증가에 대비하기 위해 주택사업을 조기 추진한 결과로 판단됨.
- 비주거용 건축수주는 저금리 효과, 주택경기 호조세 영향으로 상업용 오피스 및 오피스텔 수주가 호조세를 보여 전년 동기 대비 11.0% 증가한 24.0조원으로 역대 최대치를 경신함.

## 2. 건설 투자

### 건설 투자, 2015년 하반기 이후 회복세 지속 확장

- 2016년 상반기 건설 투자는 주거용 건축 투자의 호조세에 힘입어 전년 동기 대비 10.1% 증가함.
  - 주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 23.4% 증가해 호조세를 지속했으며, 비주거용 건축 투자도 8.0% 증가해 양호한 모습을 보임.
  - 반면, 토목 건설은 1/4분기에 1.0% 감소해 부진했으나 2/4분기에 1.4% 증가함.

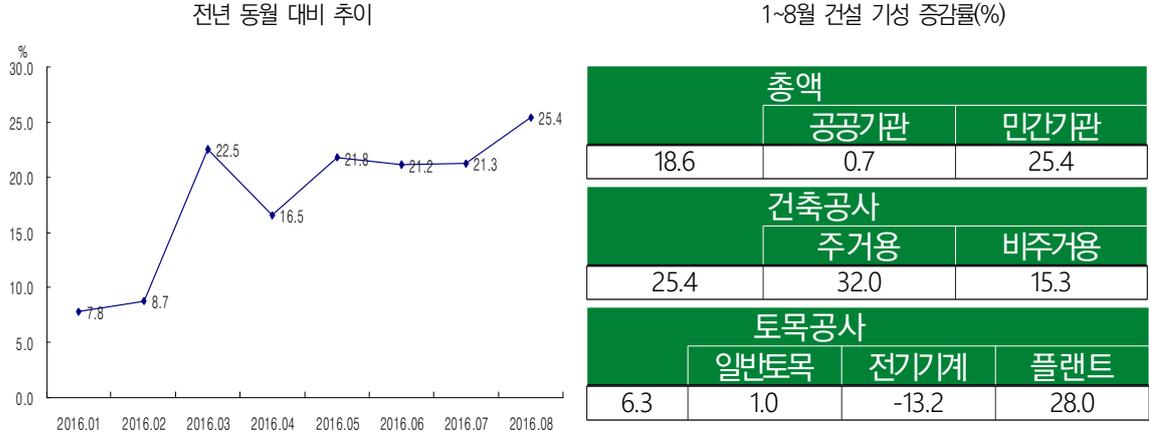
#### 〈최근 건설 투자 추이〉

구분	금액(조원, 2010년 실질가격)					증감률(% , 전년 동기 대비)			
	건설 투자				건설 투자				
		주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설		주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	
2014	1/4	39.3	12.1	13.2	13.9	4.1	17.2	0.5	-2.1
	2/4	54.0	15.0	19.2	19.8	0.2	9.1	-0.6	-4.9
	3/4	51.9	14.2	20.5	17.3	2.3	9.1	3.5	-4.0
	4/4	53.2	13.9	18.5	20.8	-1.5	2.3	0.9	-5.7
2014년	198.4	55.2	71.3	71.8	1.0	8.9	1.2	-4.4	
2015	1/4	39.8	13.0	13.3	13.4	0.9	6.1	0.2	-3.1
	2/4	54.5	16.5	19.3	18.7	1.0	10.1	-0.8	-4.4
	3/4	54.9	17.0	21.3	16.5	5.6	15.3	2.4	0.8
	4/4	57.1	17.8	19.9	19.4	7.5	24.4	5.6	-2.9
2015년	206.2	64.4	73.9	67.9	3.9	14.2	2.0	-2.5	
2016	1/4	43.6	15.9	14.3	13.3	9.6	22.2	7.6	-1.0
	2/4	60.2	20.6	20.9	18.9	10.4	24.3	8.3	1.4
	상반기	103.8	36.4	35.3	32.2	10.1	23.4	8.0	0.4

자료 : 한국은행.

- 건설 투자 통계 작성시 기초가 되는 건설 기성은 지난해 8월부터 올해 8월까지 13개월 연속 증가세를 지속하였으며, 증가 폭이 점차 증가하는 양상임.
  - 건설 기성은 올해 1월 전년 동월 대비 7.8%, 2월에는 8.7%를 기록하는 등 10% 미만의 증가세를 보였음.
  - 그러나, 3월에 22.5% 증가한 이후 5~8월까지 20% 이상의 증가세를 지속함.
  - 특히, 8월에 25.4% 증가하면서 올 들어 가장 높은 증가율을 기록, 증가세가 점진적으로 확대되는 모습을 보임.

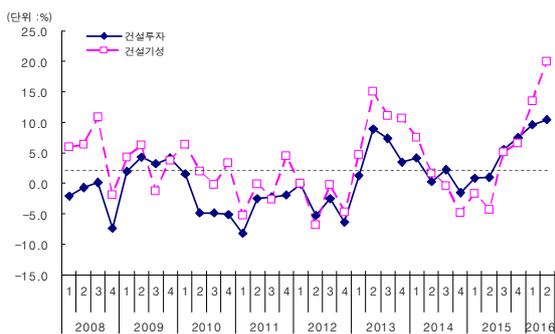
### 〈건설 기성 증감률 추이〉



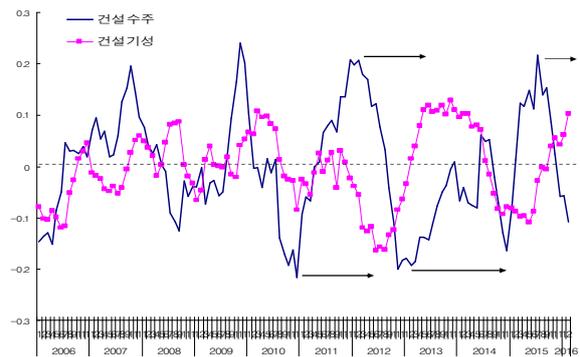
— 건설 수주와 기성의 순환변동치를 살펴본 결과, 건설 수주는 감소세가 지속되기 시작하는 후퇴기 초입에 들어선 것으로 판단됨. 반면, 건설 기성은 성장세가 지속되는 호황기에 위치한 것으로 분석됨.

- 건설경기 선행지표인 건설 수주의 순환변동치가 점차 감소하는 모습을 보여주고 있어 2017년에는 건설 투자의 증가세가 둔화될 가능성을 시사함.
- 최근 건축착공면적의 증가세가 계속 둔화되고, 2017년 아파트 입주 물량이 급증하는 것도 2017년 하반기 이후 건설 투자 증가세의 둔화 요인으로 작용할 전망이다.

### 〈건설 투자와 건설 기성 증감률 추이〉



### 〈건설 수주 및 건설 기성 순환변동치〉



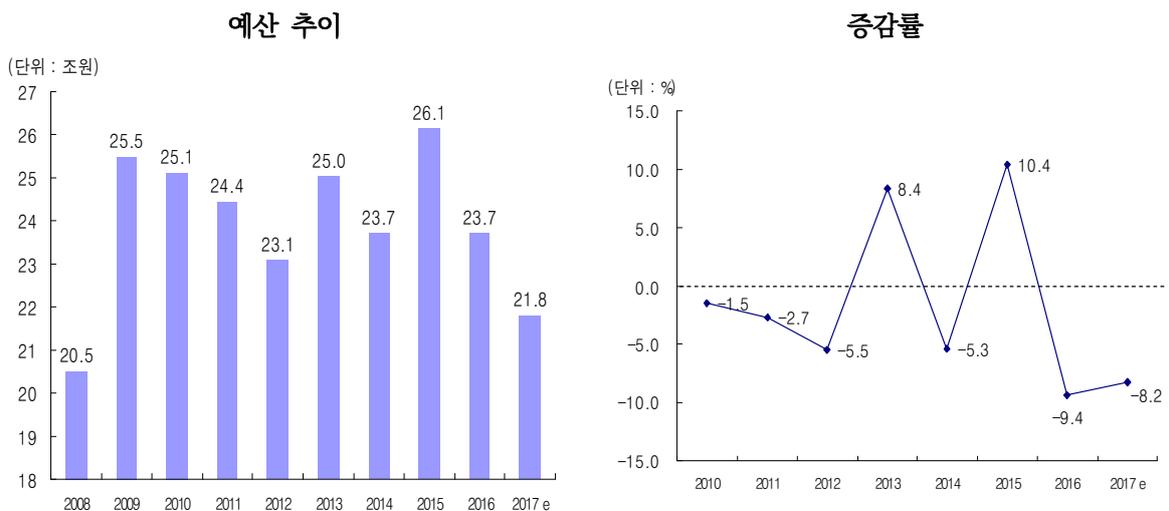
## 1. 공공 건설부문 여건 변화

### (1) 정부 SOC 예산

2017년 정부 SOC 예산 전년 대비 8.2% 감소

- 2017년 정부의 SOC 예산(안)은 전년 대비 8.2% 감소한 21.8조원으로 지난 2008년 이후 최저 수준을 기록함.
  - 2016년 SOC 예산이 전년 대비 9.4% 감소한 데 이어 2년 연속 예산이 감소함에 따라 토목 투자에 부정적 영향을 크게 미칠 전망이다.
  - 단, SOC 예산(안)이 매우 저조한 점과 2017년 말 대선을 감안할 때 국회 예산 심의 과정에서 일부 인상이 예상된다.

〈정부 SOC 예산 추이〉



주 : 2009년, 2013년, 2015년은 추가경정 예산이 포함된 금액임.  
 자료 : 기획재정부.

— 국회에 제출한 예산안을 살펴보면 물류, 지역·도시 등의 예산을 제외한 대부분 항목의 예산이 올해 대비 감소하였음.

### 〈정부 SOC 예산의 세부 분야별 내용〉

(단위 : 억원, %)

구분	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산	2013년 예산 (추경 포함)	2014년 예산	2015년 예산 (추경포함)	2016년 예산_A	2017년 예산(안)_B	증감률 (B/A, %)
▪ 도로	80,038	74,487	77,614	91,667	84,695	93,541	83,409	74,134	-11.1
▪ 철도 (도시철도 포함)	53,512	54,055	61,141	69,913	68,032	81,578	74,646	68,041	-8.8
▪ 항만·공항	19,283	17,012	17,056	16,121	16,060	18,524	19,645	17,417	-11.3
교통 SOC 계	152,833	145,555	155,811	177,701	168,787	193,643	177,700	159,592	-10.2
▪ 수자원	51,076	50,182	29,020	23,694	23,830	24,655	21,496	18,612	-13.4
▪ 물류, 지역 및 도시 등	47,198	48,669	46,095	45,638	44,279	43,161	37,758	39,418	4.4
기타 SOC 계	98,274	98,851	75,115	96,332	68,109	67,816	59,254	58,030	-2.1
총계	251,106	244,406	230,926	250,261	236,895	261,459	236,953	217,622	-8.2

자료 : 기획재정부.

— 한편, 국토교통부의 신규 SOC사업 예산은 2017년에 1,845억원으로 계획됨. 2016년보다 약 79% 증가한 금액이나, 2015년보다는 다소 낮은 수준임.

### 〈신규사업 예산 2016년과 2017년 비교〉

구분	2016년		2017년		증감	
	개수	금액(억원)	개수	금액(억원)	개수	금액(억원)
도로	22	359	22	1,080	0	721
철도·도시철도	2	221	6	269	4	48
수자원	3	6	4	18	1	12
산업단지	12	238	12	59	0	-179
물류 등 기타	6	207	9	163	3	-44
항공공항	-	-	4	167	4	167
지역 및 도시	-	-	2	55	2	55
대기	-	-	1	34	1	34
합계	45	1,030	60	1,845	15	815

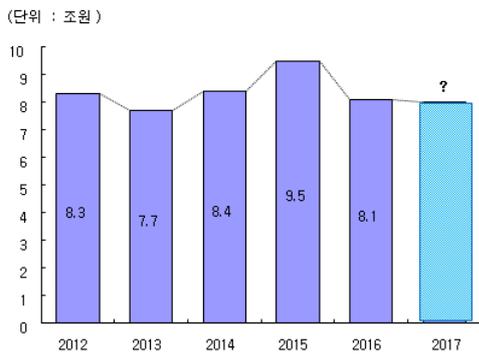
주 : 국토교통부의 2016년 예산안(2015.9.9)과 2017년 예산안(2016.9.1)의 신규사업 예산을 비교한 것임.

## (2) 공공기관 발주 계획

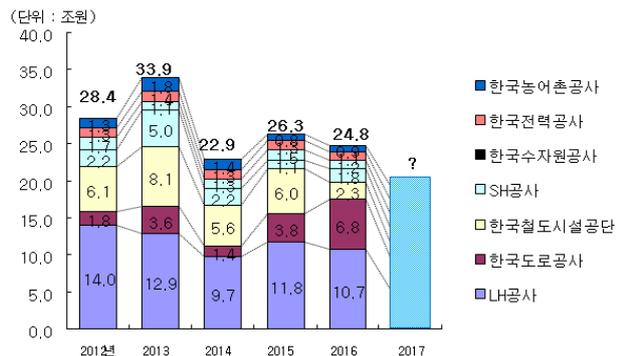
### 2017년 공공기관 발주 증가하기 어려운 상황

- 주요 공공기관의 신규 공사 발주 계획을 살펴보면, 재정 상황이 좋지 않음에도 불구하고 2015년과 2016년 발주 계획 물량을 증가시켰음.
  - 2014년 공공기관 부채 문제가 불거진 이후 공공기관 발주 계획이 감소했으나, 2015년부터는 다시 정부의 확장적 재정 정책에 부응하기 위해 발주 계획이 증가함.
  - 2016년에는 도로 공사의 발주가 증가하면서 공공기관 발주 계획 물량이 유지됨.

〈조달청 신규공사 발주 계획〉



〈주요 공기업 신규공사 발주 계획〉



- 최근 들어 공공기관의 부채는 점진적으로 감소 추세이나, LH공사를 비롯해 발주 물량이 많은 주요 공공기관들은 여전히 부채가 많은 상황임.
  - 국정감사 자료에 의하면 올해 상반기 국토교통부 산하 공공기관 23곳의 부채가 216.4조원에 달하는 것으로 분석됨.
  - LH공사의 경우 지난해 부채가 3.7조원 감축해 2015년 말 13.2조원을 기록했으나, 올 상반기 135.4조원으로 다시 1.3조원 증가함. 수자원 공사도 지난해 말 13.3조원에서 올해 상반기 14.2조원으로 0.9조원 부채가 증가함.
  - 한국도로공사도 올 상반기 총 부채가 약 26.8조원이며, 이 중 금융부채가 약 25.1조원에 이르는 것으로 분석됨.

- 공공기관 부채가 여전히 적지 않은 상황과 지난 2년간 발주 계획이 양호했음을 감안할 때 2017년에는 추가적으로 공공기관 발주가 늘어나기 쉽지 않은 상황임.
  - 다만, 2017년 정부의 SOC 예산안이 전년 대비 8.2% 감소함에 따라 정부에서는 2017년에도 공공기관의 투자를 적극 장려할 방침임.
  - 결국 공공기관 발주가 추가적으로 감소하기보다는 올해 수준을 유지할 가능성이 높은 것으로 판단됨.

### (3) 주요 대형공사의 발주 계획

**주요 대형공사 발주 증가하기 어려운 상황  
다만, 일부 민자사업 시작 전망**

- 전력부족 사태 해결을 위해 3, 4년 전 발주가 증가했던 발전 플랜트가 감소 추세임.
  - 다만, 신한울 3·4호기 주설비공사(1.4조원)가 이르면 내년 하반기에 발주될 전망이다.
- 발전/에너지 관련 민자사업을 추진 중이어서 1~2년 후 수주 인식 가능성이 있음.
  - 강릉 석탄화력(4조원), 고성 석탄화력(3조원)과 삼척 석탄화력(3조원), 신평택 액화천연가스(LNG) 발전소(1조원) 등이 PF 자금을 모집 중에 있음.
  - 다만, 환경문제 등의 이슈로 실제 착공까지는 다소 시간이 걸릴 것으로 판단됨.
- 평창동계올림픽 대형공사도 대부분 발주가 완료된 상황임. 다만, 총 사업비 6.7조원인 서울~세종(제2경부)고속도로의 일부 구간이 2017년에도 발주가 이어질 전망이다.
  - 구리~성남 구간 21.9km는 5개 공구는 2016년 상반기부터 턴키공사로 발주되었음.
  - 성남~안성 구간 49.2km은 2017년 7월까지 실시설계를 완료하여 2017년 말 착공한다는 계획을 가지고 있어, 2017년 공사 발주가 시작될 계획임.
  - 한편, 안성~세종 간 58km 민자사업 구간(2.5조원)은 현재 민자적격성 조사 중임.
- 1.3조원 규모의 신분당선 북부 연장선 건설이 최근 민간자본 조달에 성공함으로 인해 2017년에 관련 공사 발주가 이뤄질 것으로 예상됨.
  - 1단계와 2단계로 추진되는 신분당선 북부연장선은 총 사업비 1.3조원 규모의 프로젝트

트로 재정 지원 5,200억원, 민간 조달이 8,500억원 사업임.

- 1단계(신사~강남, 2.53km) 구간은 수익형민자사업(BTO)방식으로 올 8월에 착공됨. 2단계(용산~신사, 5.22km) 구간이 현재 추진 중임.
- 10월 5일 신용보증기금이 신분당선 북부연장(용산~강남) 구간 복선전철 민간투자사업에 4,000억원 규모의 SOC(사회간접자본)보증을 지원한다고 밝혔으며, 7일 투자확약서(LOC) 접수 결과 8,500억원 자금 모집 이상의 투자금이 몰린 것으로 나타남.

— 추정사업비 3.4조원 규모의 위험분담형 1호 민자사업(BTO-rs)인 신안산선 복선전철 민간투자사업과 관련된 수주가 향후 발생할 것으로 예상됨.

- 경기도 안산시흥에서 서울여의도까지 43.6km구간을 20~30분대로 연결하는 3.4조원 규모의 신안산선 복선전철 민간투자사업이 9월 30일 기획재정부 민간투자사업심의회 심의를 통과하고 사업자를 공고한 상황임.
- 2017년 상반기 우선협상대상자를 선정할 계획으로 이후 협상과 설계를 병행해 착공 시기를 앞당겨 2023년 개통한다는 목표를 설정하고 있어 수주 발생이 예상됨.

#### (4) 공공부문 주택 공급

##### 2015년 이후 공공주택 공급 증가 추세

— 공공주택 공급은 2015년 이후 임대주택을 중심으로 회복세를 보였는데, 올 들어서는 1~8월 공공 인허가 주택이 전년 동기 대비 9.4% 감소함.

- 임대 주택이 2만 5,568호로 전년 동기 대비 2.6% 증가하였으나, 분양이 91.2% 감소한 320호를 기록함.
- 수도권이 34.1% 감소한 9,531호를 기록한 반면, 지방은 16.5% 증가한 1만 6,037호를 기록함.

— 정부의 2017년까지 준공 계획 물량을 감안할 경우 올해와 2017년에는 연평균 7만호 수준의 공급이 예상됨.

## 〈공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
계		16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6
유형별	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	3.9	7.0
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	2.5	0.6
지역별	수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	4.3
	지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.3

자료 : 국토교통부.

- 한편, 중산층 주거 안전을 위한 기업형임대주택(뉴스테이) 부지 확보 물량은 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대하여 총 5.5만호의 부지를 확보하고 2017년에는 7.1만호 부지가 확정됨. 결국 2017년에 기업형임대주택의 인허가는 증가할 것으로 예상됨.

## 2. 민간 건설부문 여건 변화

### (1) 민간부문 주택공급 여건 변화

#### 1) 여건 변화

**민간부문 주택공급 여건, 수도권은 부정/긍정 요인 혼재  
지방은 부정적 요인이 더 많은 상황**

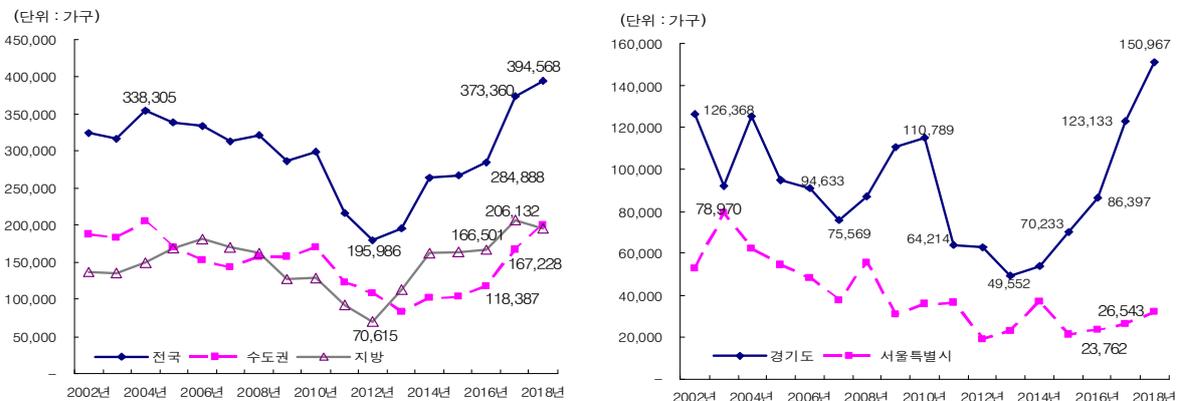
- 2017년 민간 부문의 신규 주택공급 여건과 관련된 긍정적, 부정적 요인을 권역별로 살펴보면, 수도권은 긍정적, 부정적 요인이 혼재되어 있고, 지방은 부정적 요인이 더 많은 상황임.
- 특히 2017년 신규 입주 예정 물량은 전국적으로 37.3만호로 2016년 28.5만호보다 대략 9만호 정도 증가할 것으로 예상되는데, 이는 향후 신규 주택공급에 부정적으로 작용할 것으로 전망임.

### 〈권역별 민간 주택공급 여건 비교〉

구분	긍정적 요인	부정적 요인
수도권	9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 서울 신규 아파트 입주 물량 부족, 전세가 상승, 저금리, LTV/DTI 규제완화 조치 1년 연장	2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 가계부채, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제, DSR 도입 등), 수도권 외곽 준공 후 미분양 일부 적체
지방	9.1대책/부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 혁신도시 등 개발 호재, 전세가 상승, 저금리, LTV/DTI 규제완화 조치 연장	지난 5년간 신규 공급 호조세, 2014~18년 아파트 입주 호조세 지속, 최근까지 신규 분양 호조세 지속, 2010년 말 이후 주택가격 급등, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제, DSR 도입 등)

- 2017년 수도권의 신규 입주 예정 물량은 16.7만호로 2016년 11.8만호보다 대략 4.9만호 정도 증가할 것으로 예상됨.
  - 수도권의 경우 내년 입주 물량이 2000년대 초반에 경험한 입주 물량보다는 다소 낮은 수준이지만, 입주 물량 증가 폭(4.9만호)은 2000년대 들어서는 최대 폭임.
  - 다만, 세부적으로 살펴보면 서울은 신규 입주 물량이 3만호 이하로 낮은 반면, 경기도는 급격히 증가해 신규 주택공급 여건은 지역별로 차별화될 전망이다.
  - 서울의 경우 2016년 입주 물량이 2.4만호이며, 2017년에 2.7만호를 기록할 전망으로 2000년 초반에 비해서 낮아 당분간은 신규 주택공급 여건이 다소 양호할 전망이다.
  - 반면, 경기도의 경우는 2016년과 2017년에도 입주 물량이 매우 빠르게 증가할 예정임. 2017년 입주 물량은 12.3만호로 2004년 12.6만호 이후 최고치를 기록할 전망이다.
  
- 한편, 지방의 경우 내년 신규 입주 예정 물량은 20.6만호로 올해보다 대략 3.9만호 정도 증가할 것으로 예상됨.

### 〈신규 입주 및 입주 예정 물량 추이〉



주 : 2016~2018년은 입주 예정물량임.  
 자료 : 부동산114.

- 신규 입주 물량과 신규 주택공급 여건 사이의 시차를 감안하면, 2017년 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화될 가능성이 크며, 수도권은 2017년 하반기에 외곽을 중심으로 공급 여건이 점차 악화될 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 정책적 요인은 2015년 9.1대책, 부동산3법 등의 시행에 따른 긍정 효과가 당분간 더 지속되겠지만, 연내 DSR 도입이 확정되는 등 가계부채 관리로 정책의 무게 중심이 옮겨지면서 불확실성이 다소 증가하는 상황임.
- 다음으로 금리 변동, 대내외 거시경제 불확실성 등의 요인이 하반기 이후 신규 주택공급 여건에 영향을 미칠 전망이다.
  - 올해 국내 기준금리 인하로 인해 주택 구매 수요에 일부 긍정적 영향이 있었지만, 내년에는 소비자 물가 소폭 상승, 미국 금리 소폭 인상 등으로 긍정적 영향이 감소함.
  - 국내 경제도 2%대 초·중반의 저성장이 지속돼 부정적 영향을 미칠 전망이다.

## 2) 소결론

### 2017년 민간 주택수주, 지방을 중심으로 전년 대비 감소 전망

- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 2017년 신규 주택공급 여건은 이전에 비해 악화될 가능성이 큰데, 특히 지방의 경우 본격적으로 신규 주택공급 여건이 악화될 전망이다.
  - 지방의 경우 2014년 이후 급증한 신규 입주 물량이 2018년까지 양호한 수준을 유지하고, 신규 분양도 2011~16년까지 호조세를 보임에 따라 공급 과잉에 의한 신규 주택공급 여건 악화가 예상됨.
  - 특히 신규 입주 물량 증가와 신규 주택공급 여건 변동간의 시차를 감안할 때, 2016년 이후 신규 주택공급 여건의 악화가 시작돼 2017년에는 본격적으로 주택공급 여건이 악화될 전망이다.
- 수도권의 경우는 지방보다는 신규 주택공급 여건이 다소 양호하나, 올해에 비해서는 좋지 않을 전망이다.

- 수도권 신규 입주 물량이 2017년 급격히 증가해 2017년 하반기로 갈수록 점차 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 예상됨.
- 특히, 수도권 외곽에 2015~16년 역대 최고 수준의 신규 분양이 이뤄졌고, 준공 후 미분양이 일부 적체되어 있고, 신규 입주 물량도 증가하고 있음을 감안할 때 신규 주택공급 여건은 시간이 지날수록 외곽 지역부터 차츰 나빠질 것으로 예상됨.

— 결국 2017년 민간 주택 수주는 전년 대비 감소할 것으로 전망되며, 특히 지방을 중심으로 감소 폭이 확대될 전망이다.

## (2) 민간 비주거용 건축 및 토목 투자 여건 변화

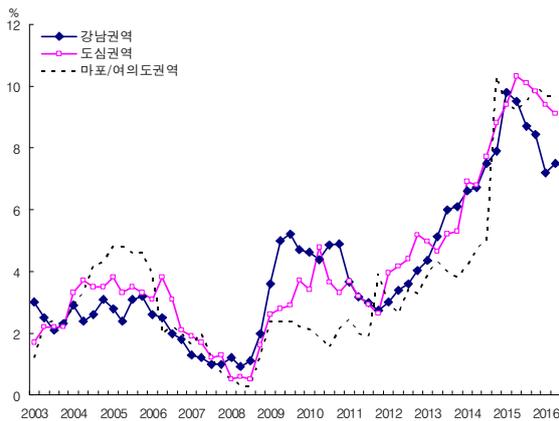
### 1) 민간 비주거용 건축부문 투자 위축

#### 민간 비주거용 건축 수주 둔화 전망

- 과거 국내총생산(GDP)과 민간 비주거용 건축 수주의 순환주기를 비교해 살펴보면 민간 비주거용 건축수주는 GDP와 거의 유사한 순환주기를 보였으나, 최근 들어 탈동조화 현상을 보임.
  - 이는 저금리 효과에 의해 2015년부터 수익형 부동산 공급이 증가하고, 주택경기 호조에 힘입어 오피스텔 공급이 증가했기 때문으로 판단됨.
  - 특히, 올해 정기예금 금리와 오피스텔 수익률 간의 격차가 4%에 근접했는데, 자료가 확인되는 지난 2002년 이후 격차가 가장 확대됨.
- 국내 경제성장률이 2016년에 이어 2017년에도 저성장을 지속하는 것을 감안하면, 민간 비주거용 건축 수주와 투자에 대한 긍정적 효과는 제한적임.
  - 주요 기관들의 전망에 의하면, 2017년 국내 경제는 전년 대비 약 2%대 초·중반의 성장률을 기록할 전망이다.

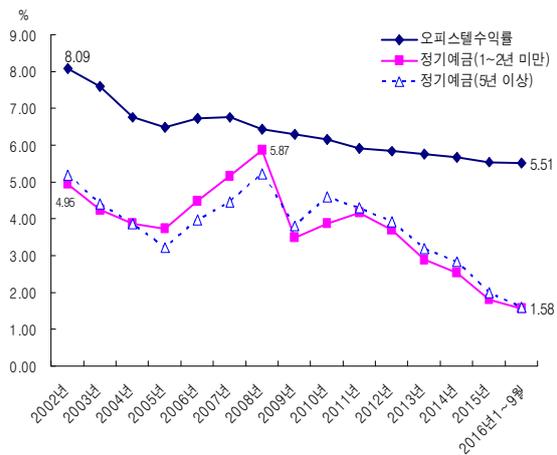
- 또한, 최근 비주거용 건축 수주의 호조세를 견인한 국내 금리 역시 2017년에는 비주거용 건축 수주에 더 이상 긍정적 영향을 미치지 어려울 전망이다.
  - 2017년 국내 금리는 미국 기준금리 인상, 국내 소비자 물가 인상 등으로 인해 소폭이나마 상승압력이 존재함.
  - 이에 따라 저금리 효과로 인한 민간 비주거용 건축 수주 상승효과는 점차 사라질 전망이다.
- 오피스 공실률 역시 2017년 비주거용 건축 수주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 서울 오피스 공실률이 신규 오피스 빌딩 입주 증가, 경기 침체, 기업 이전 등의 영향으로 글로벌 금융위기 이후 지속 상승했는데, 신축 빌딩이 증가함에 따라 2017년에도 공실률의 개선 가능성은 낮음.

〈서울 권역별 오피스 공실률 추이〉



자료 : 부동산 114

〈대출금리와 오피스텔 수익률 추이〉



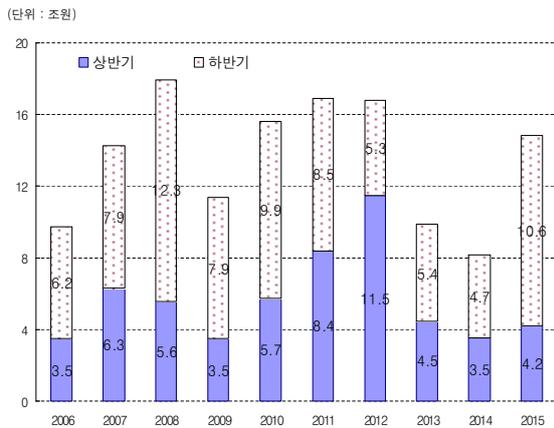
- 결국 2017년 민간 비주거용 건축수주는 지난 2년 동안의 호조세를 멈추고 점차 둔화될 전망이다.
  - 과거 수익형 부동산 중 하나인 도시형생활주택의 경우도 2010년 이후 3년 간의 상승세 이후 점차 둔화되는 패턴을 보였음.

## 2) 민간 토목부문 투자 회복

### 민간 토목 수주 회복세, 2017년에 둔화 전망

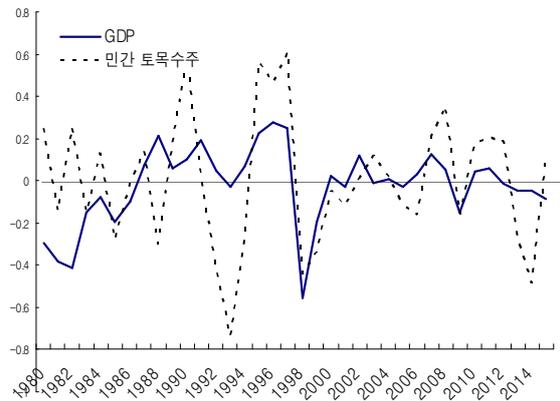
- 2015년 들어 민간 토목 수주는 상반기에 전년 대비 80.9% 증가하면서 반등하였고, 최근까지도 양호한 모습을 이어감.
  - 2015년 민간 토목수주는 최근 2~3년간 발주 부진에 따른 기저효과에 힘입어 전년 대비 80.9% 증가한 14.8조원으로 반등에 성공함.
  - 올해 1~8월도 46.5% 증가한 7.7조원을 기록하면서 양호한 모습을 지속함.

〈민간 토목 수주 상·하반기 추이〉



자료 : 대한건설협회.

〈GDP와 민간 토목 수주 순환변동 추이〉



- 2017년 국내 경제가 저성장 기조를 유지하고, 작년 하반기 이후 민간 토목 수주가 빠르게 회복되었음을 감안할 때 민간 토목 수주의 회복세는 2017년에 둔화될 전망이다.
- 한편, 민간부문의 토목 투자는 전년도 기저효과, 선행지표인 민간 토목 수주가 2016년에 회복세를 보인 점을 감안할 때 2017년에는 증가세를 보일 전망이다.

— 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 요약하면 다음 표와 같음.

〈전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약〉

구분	주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
거시경제	2017년 국내 경제성장률 2%대 초·중반 전망 - 2016년에 이어 저성장 기조 유지 → 2017년 민간 건설경기에 부정적 영향	↓
공공 부문	정부 예산 편성 결과 2017년 정부 SOC 예산 전년 대비 8.2% 감소 - 2008년 이후 9년래 최저치. 단, 내년 대선 등 감안 국회 예산심의 과정에서 소폭 증액 가능 - 신규 사업 예산 : 과거 추이와 비교해 볼 때 여전히 부진한 편 → 공공 토목수주 및 투자에 부정적 영향 예상	↓
	주요 공공기관 발주 공공기관 부채문제 지속, 2015~16년 발주 일시적 증가 → 2017년 발주 증가 어려운 상황 - 2015~16년 정부의 확장적 재정정책 부응 위해 공공기관 발주 양호 - 2017년에 발주 증가 어려운 상황 단, 정부의 공공기관 투자 확대 방침에 따라 2016년 수준 발주 유지 가능성	-
	주요 공사 발주 대형 토목공사 발주 부진 지속 - 지난 3~4년간 발주 양호했던 평창올림픽 관련 공사, 발전플랜트 공사 발주 소진 - 2016년 양호했던 도로공사 발주, 추가 증가는 쉽지 않을 전망 - 단, 철도공사 발주 일부 증가, 신한을 원전 3,4호기 2017년 발주 가능성 지방 이전 공공기관 신청사 건립공사 발주 대부분 완료 공공 주택 2016년 수준 공급 예상 - 단, 2016년 공공 주택공사 발주 양호 → 2017년에 추가 발주 증가는 어려운 상황	-

구분	주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
민간 부분	<p>2017년 민간부분의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정, 부정 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 긍정 요인 : 9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 서울 신규 아파트 입주 물량 부족, 전세가 상승, 저금리, LTV/DTI 규제완화 조치 1년 연장</li> <li>- 부정 요인 : 2015년 이후 수도권 외곽 분양 급증, 가계부채, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제, DSR도입 등), 수도권 외곽 준공 후 미분양 일부 적체</li> </ul> <p>→ 서울 도심 및 서울 인접 수도권 중심 신규 공급여건 비교적 양호. 단, 수도권 외곽 신규 공급여건 불확실성 점진적 증가</p> <p>→ 수도권 민간 주택수주 감소세 시작 전망. 단, 연간 수주액 자체는 양호 전망</p>	↓
	<p>2017년 민간부분의 지방 주택공급 여건 본격 악화 예상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.1대책 및 부동산 3법 등 규제완화 조치 지속, 저금리에도 불구하고 2011년부터 최근까지 분양 호조세 지속, 2014~18년 아파트 입주 호조세 지속, 2011년 이후 주택가격 급등, 가계부채 관리(여신건전화/집단대출규제, DSR도입) 등 부정적 요인 다수</li> </ul> <p>→ 지방 신규 주택공급 여건 본격 악화</p> <p>→ 지방 민간 주택 수주 상당 폭 감소 예상</p>	↓↓
	<p>민간 주택 수주의 약 30% 차지하는 재개발·재건축 수주에 긍정 요인보다 부정 요인 우세</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2015년 재개발·재건축 수주 호조세 견인한 정책(9.1대책, 부동산3법 등) 지속 시행</li> <li>- 서울 도심 신규 주택공급 여건 양호 불구, 지방 신규 주택공급 여건 악화</li> <li>- 2017년 연말 재건축초과이익환수제 시행 → 2017년 수주에 부정 영향</li> </ul> <p>→ 2017년 재개발·재건축 수주 상승세 쉽지 않은 상황</p>	↓
	<p>2017년 민간 비주거 건축 및 토목 수주에 부정적 요인 다소 증가</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국내 경제 저성장 지속</li> <li>- 비주거 건축 : 저금리 기조 유지 불구, 금리와 수익형 부동산 수익률 갭(gap) 추가 확대 어려움, 오피스 공실률 높은 수준, 지난 2년간 공급 증가에 따른 부담 존재</li> <li>- 토목 : 설비 투자 회복 부진, 기저효과 소진 → 민간 토목 수주 상승세 지속 어려움</li> </ul> <p>→ 민간 비주거용 건축 및 토목 수주 전년 대비 소폭 감소</p>	↓

## 1. 건설 수주 전망

### 2017년 국내 건설 수주 전년 대비 13.6% 감소한 127조원 전망

- 전망의 주요 쟁점 요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2017년 국내 건설 수주는 전년 대비 13.6% 감소한 127조원을 기록할 전망이다.
  - 2015년 역대 최고치를 기록한 국내 건설수주가 2016년에 이어 2년 연속 감소하는 것임.
  - 다만, 수주액 자체는 127조원을 기록해 과거 추이와 비교해 볼 때 비교적 양호한 수준일 것으로 전망됨.

〈2017년 국내 건설수주 전망〉

구분	2014			2015			2016			2017(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	21.7	19.0	40.7	23.4	21.3	44.7	18.7	24.2	42.9	41.0
민간	28.0	38.8	66.7	50.5	62.8	113.3	50.3	53.7	104.0	86.0
토목	18.0	14.7	32.7	22.0	23.5	45.5	16.3	23.3	39.5	36.2
건축	31.6	43.1	74.7	51.9	60.6	112.5	52.8	54.6	107.4	90.8
주거	16.2	24.9	41.1	30.7	37.0	67.7	31.1	33.3	64.4	51.2
비주거	15.4	18.2	33.7	21.2	23.6	44.8	21.7	21.3	43.0	39.5
계	49.7	57.8	107.5	73.9	84.1	158.0	69.0	77.9	146.9	127.0
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	44.4	-10.0	12.6	8.1	11.8	9.8	-20.2	13.7	-4.1	-4.4
민간	15.9	25.1	21.0	80.5	61.9	69.7	-0.3	-14.5	-8.2	-17.3
토목	27.4	-6.6	9.4	22.1	59.6	39.0	-26.1	-0.9	-13.1	-8.4
건축	26.5	18.4	21.7	64.1	40.6	50.5	1.7	-9.9	-4.5	-15.5
주거	49.6	34.8	40.3	89.5	48.7	64.7	1.2	-10.0	-4.9	-20.4
비주거	8.9	1.5	4.8	37.5	29.5	33.2	2.3	-9.6	-4.0	-8.1
계	26.8	10.8	17.7	48.8	45.4	47.0	-6.6	-7.4	-7.0	-13.6

주 : 2016년 하반기 및 2017년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

- 발주 부문별로 민간 수주가 전년 대비 17.3% 감소한 86조원을 기록해 2017년 국내 건설 수주의 감소세를 주도할 전망이다.
  - 민간 수주는 2015년부터 2년 가까이 빠른 상승세를 보인 토목 및 비주거용 건축 수주의 증가세가 멈춘 가운데, 주택 수주가 상당 폭 감소해 전년 대비 17.3% 감소할 전망이다.

- 민간 주택 수주가 큰 폭으로 감소하는 이유는 지방을 중심으로 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화되기 시작함과 더불어 건설사들이 신속히 주택사업을 추진하기 위해 2016년에 미리 주택 수주를 인식하였기 때문임.
- 공공 수주는 2017년 정부 SOC 예산의 감소, 공공기관의 발주 증가 가능성 미흡 등의 영향으로 전년 대비 4.4% 감소한 41조원을 기록할 전망이다.
- 공공 토목수주는 2016년에 도로를 제외한 토목공사 발주의 부진, 대형 토목공사 발주의 부진, 정부 SOC 예산 감소 등의 영향으로 실적이 부진했는데, 2017년 연말 대선에도 불구하고 SOC 예산 감소 등의 영향으로 부진이 이어질 전망이다.
  - 공공 건축수주는 2016년에 전년도 기저효과 영향으로 전년 대비 일부 증가했는데, 2017년에는 증가세를 이어가지 못할 전망이다.
- 공종별로 토목 수주는 민간 토목 수주의 증가세가 멈춘 가운데, 공공 토목 수주의 부진도 이어져 전년 대비 8.4% 감소할 전망이다.
- 건축 수주는 전년 대비 15.5% 감소할 전망인데, 세부적으로 주택 수주가 전년 대비 20.4% 감소해 전체 수주의 감소세를 주도할 전망이다.
  - 비주거용 건축 수주는 전년 대비 8.1% 감소할 전망이다.

## 2. 건설 투자 전망

### 2017년 건설 투자 전년 대비 3.0% 증가 전망

- 건설 투자는 2017년에 전년 대비 3.0% 증가하고, 투자 금액도 2016년에 이어 다시 역대 최고치를 경신해 호조세를 보일 전망이다.
- 건설 투자의 선행지표인 건설 수주가 2015년에 역대 최고치를 기록한 데 이어 2016년 상반기에도 호조세를 보임에 따라 2017년 건설 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 특히, 2015년에 역대 최고치를 기록한 건축 수주가 2016년 상반기에도 전년 수준의 호조세를 보임에 따라 2017년 건설 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

- 다만, 건설투자 증가율은 큰 폭으로 둔화되고, 하반기 이후 점차 후퇴국면에 진입할 전망이다. 선행지표인 건설 수주의 감소세가 향후 2~3년간 지속될 가능성이 커 건설 투자는 2019~20년 중에 불황기에 진입할 가능성이 존재함.

### 〈2017년 건설투자 전망〉

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2013			2014			2015			2016			2017(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	91.55	104.78	196.33	93.42	105.04	198.46	94.29	111.94	206.23	104.00	119.28	223.28	229.94
증감률	5.6	5.4	5.5	2.0	0.3	1.1	0.9	6.6	3.9	10.3	6.6	8.3	3.0

주 : 2016년 하반기 및 2017년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

- 공종별로 토목 투자는 민간부문의 투자가 증가하나, 공공부문의 투자가 감소해 전년과 유사한 수준의 투자가 이뤄지며 부진이 지속될 전망이다.
  - 토목 투자는 이미 2009~15년 동안 6년 연속 감소세를 지속해 2015년에 실질투자액이 1995년 이후 최저치를 기록하며 부진했는데, 2016년에도 회복세를 보이며 부진이 이어지고 있음.
  - 2017년 토목 투자는 정부 SOC 예산이 전년 대비 8.2% 감소하고, 2016년 공공 토목 수주가 부진한 감소 요인이 있으나, 2016년에 민간 토목 수주가 양호한 회복세를 보임에 따라 전년과 유사한 수준의 투자를 기록할 것으로 전망됨.
  - 결국, 토목 투자는 2017년에도 뚜렷한 회복세 없이 부진이 이어질 전망이다.
- 건축 투자는 2016년에 비해 주택투자의 증가세가 상당 폭 둔화된 영향으로 2016년에 비해서는 증가세가 둔화될 전망이다. 단, 전년 대비 5% 내외의 증가세를 보일 전망이다.
  - 주택투자는 2016년 상반기에 전년 동기 대비 23.4% 증가하며 호조세를 보였지만, 선행지표인 주택 수주가 2016년 들어 상승세가 주춤함에 따라 2017년에는 증가세가 상당 폭 둔화될 전망이다.
  - 최근 건축착공면적이 둔화되고, 2017년 입주 물량이 급증하는 것도 2017년 하반기 이후 주택 투자에 하방압력으로 작용할 전망이다. 그럼에도 불구하고 2017년 주택 투자액 자체는 역대 최고치를 재경신하며 호조세를 보일 전망이다.
  - 비주거용 건축 투자는 선행지표인 비주거용 건축 수주의 증가세가 2016년에 크게 위축된 영향으로 전년 대비 증가율이 둔화될 전망이다.