

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 451

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김경환 • www.krihs.re.kr

건설경기 동향 및 2014년 건설투자 전망

김민철 국토연구원 책임연구원, 김성일 국토연구원 연구위원

요 약

- ① 2013년 건설투자는 1~3분기 동안의 상승폭에 힘입어 전년 대비 4.5% 증가할 것으로 보이며, 건축착공 면적도 2분기에 하락하였다가 3분기에는 다시 상승하는 등 전체적으로 양호한 흐름을 보임
- ② 이러한 동행지표의 호조에도 불구하고, 실질 건설수주는 2013년 4분기에 전년동기 대비 18% 성장하였으나 1~3분기 동안 큰 폭의 마이너스 성장을 보였으며, 건축허가 면적도 마이너스 성장을 지속하여 2014년 건설경기 회복에 걸림돌로 작용
- ③ 경기종합지수의 흐름과 제도적인 변화 등을 전체적으로 고려할 때 2014년 상반기 동안에는 호황국면을 유지하다가 하반기 들어서면서 둔화국면에 진입할 것으로 전망됨
- ④ 경기국면진단과 건설투자의 긍정적, 부정적 요인 등을 종합적으로 감안할 때, 2014년 건설투자는 전년 대비 1.4% 성장할 것으로 전망
 - 주거용 건축투자는 3.3%, 비주거용 건축투자는 2.2% 증가할 것이나, 토목건설은 2.1% 감소할 것으로 전망

정책적 시사점

- ① 거시경기 조절을 위한 SOC 투자의 역할을 당분간 유지할 수 있도록 재정 투자를 탄력적으로 운용할 필요
- ② 부동산 세제 개선의 효과가 실질적인 건설경기 회복으로 이어질 수 있도록 시장 상황을 모니터링하고 LTV, DTI 등을 탄력적으로 운용하는 방안 검토 필요
- ③ 건설업계의 유동성 위기에 대비하여 사전적인 모니터링을 강화하고 회사채 차환 발행, P-CBO의 등급별 지원 한도 상향 등 지원방안 모색 필요

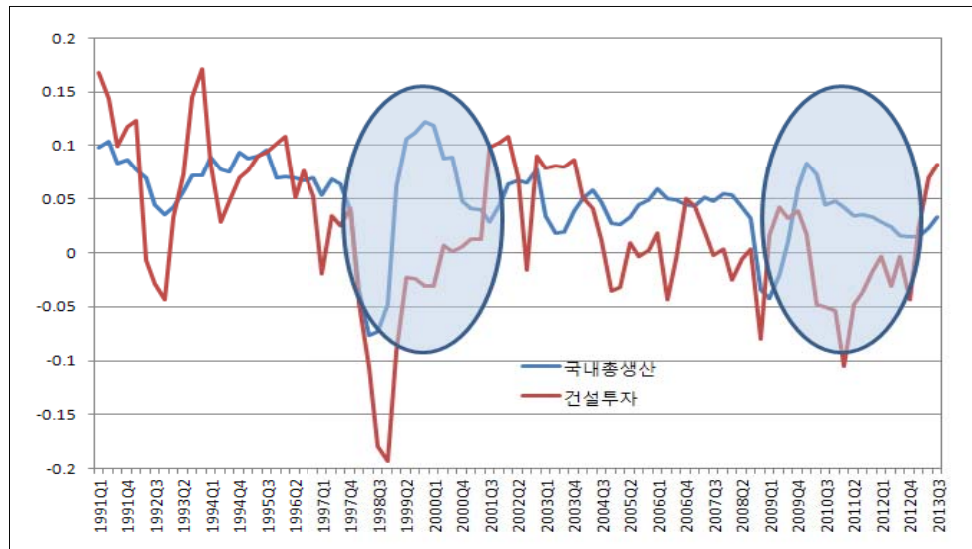
1. 건설경기 동향¹⁾

● 2차례 위기 이후 거시경기와 건설경기의 괴리/동조화 패턴 분석

- 2차례에 걸친 위기 이후에 거시경기와 건설경기 간 괴리 현상이 나타나고 그후 1~2년이 경과한 후 다시 동조화되는 패턴이 나타남
 - 외환위기 이전에 동조하던 GDP와 건설투자는 위기 이후 괴리 현상을 보임
 - 글로벌 금융위기 이전까지도 동조하던 GDP와 건설투자는 글로벌 금융위기 이후 약 3년간 괴리 현상을 보임
- 2013년 동안에는 GDP가 저점을 통과하여 회복되기 시작하고, 건설투자도 급격히 성장하여 양자가 동조화 현상을 보임

그림 1 거시경기와 건설경기 간의 괴리 및 동조화

(단위: 전년동기 대비 증가율, %)



자료: 한국은행 국민계정, 원계열, 실질

- 다만 2013년 동안 나타난 거시경기와 건설경기 간의 동조화 현상이 이전에 나타난 위기 이후의 동조화 현상처럼 장기간 지속될 것인지에 대해서는 보다 세심한 점검이 필요함
 - 2차례의 위기 이후에는 건설경기가 회복되는 데 거시경기에 비하여 더 많은 시간이 소요된 측면이 강함
 - 그러나 최근의 양자 간 괴리 현상은 부동산 시장의 장기침체 및 건설투자가 하락추세로 반전하는 등 구조적인 측면에 기인하는 바가 크므로 이전의 패턴과는 다른 양상을 보임

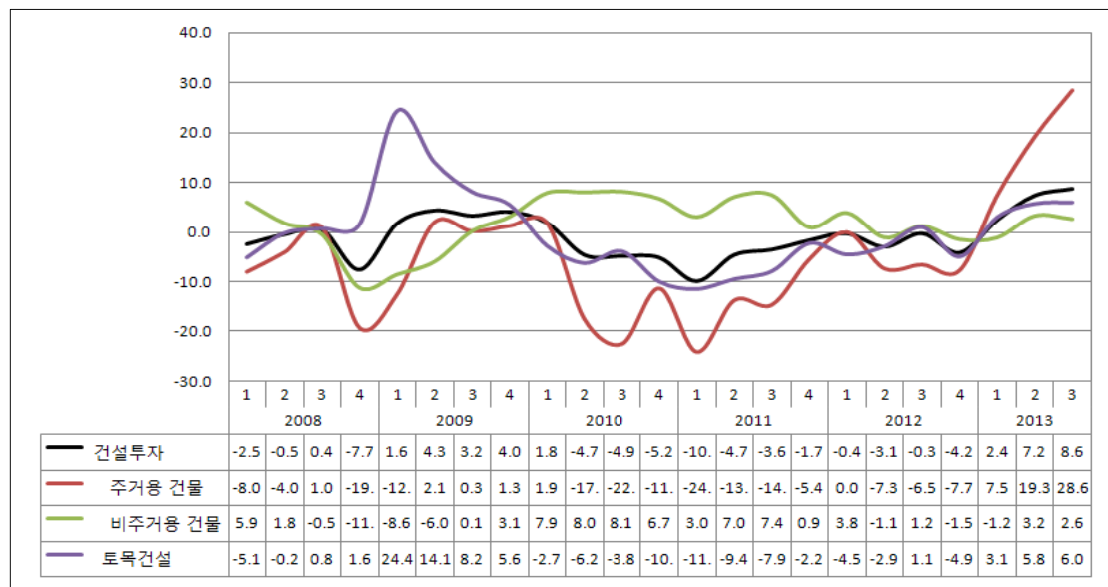
1) 2013년의 경우 1~3분기의 한국은행 실적치 자료를 기초로 작성.

● **동행지표 동향: 2013년 동행지표는 전반적으로 양호한 흐름**

- 2013년 건설투자는 약 4.5% 성장하여 규모로는 약 150조 원 수준에 이를 것으로 보임
 - 2010년 이후 지속되어오던 마이너스 성장을 멈추고 2013년 들어서 플러스 성장으로 전환, 2013년 3/4분기까지 플러스 성장이 지속됨
 - 주거용 건축투자, 비주거용 건축투자, 토목투자 모두 증가하였고, 그중에서도 주거용 건축투자가 가장 크게 증가
 - 주거용 건축투자는 2기 신도시건설과 그간 착공이 지연된 적체 물량을 소화한 측면이 강하여, 본격적인 주택경기의 회복으로 보기는 어려움
 - 비주거용 건축투자는 공공기관 지방이전과 거시경기의 회복으로 성장세를 이어감
 - 토목건설투자는 추가경정 예산의 편성과 집행에 힘입어 증가함

그림 2 건설투자 증가율

(단위: 전년동기 대비, %)



자료: 한국은행 국민계정, 원계열, 실질

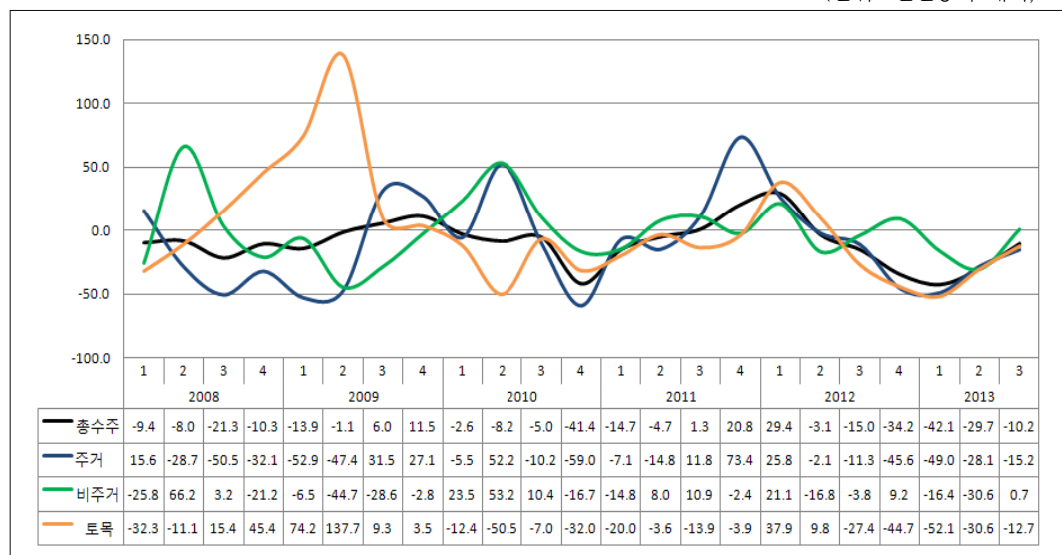
- 건축착공면적은 2013년 2/4분기에 하락하였다가 3/4분기에는 다시 상승함
 - 건축착공면적: 1.1%(1분기) ⇨ -7.1%(2분기) ⇨ 11.6%(3분기)
 - 주거용 착공면적: -7.2%(1분기) ⇨ -3.2%(2분기) ⇨ 7.1%(3분기)
 - 비주거용 착공면적: 6.8%(1분기) ⇨ -9.7%(2분기) ⇨ 14.7%(3분기)

● **선행지표 동향: 2013년 동행지표의 호조에도 불구하고, 선행지표는 부진한 양상**

- 2013년 동안 동행지표들이 전체적으로 양호한 흐름을 보인 반면, 선행지표들은 부진한 양상을 보임
- 실질 건설수주는 2013년 1~3분기 동안 마이너스 성장하다가 4분기에 18% 성장함
 - 주거용 건축, 비주거용 건축, 토목 전 공종에 걸쳐 큰 폭의 마이너스 성장을 보임
 - 4분기에 플러스 성장으로 돌아섰다고는 하나 2013년 전체적인 마이너스 성장을 반전시키기에는 역부족임
 - 이 같은 건설수주의 부진은 2014년도 건설경기 회복에 걸림돌로 작용할 것으로 보임

그림 3 건설수주 증가율

(단위: 전년동기 대비, %)



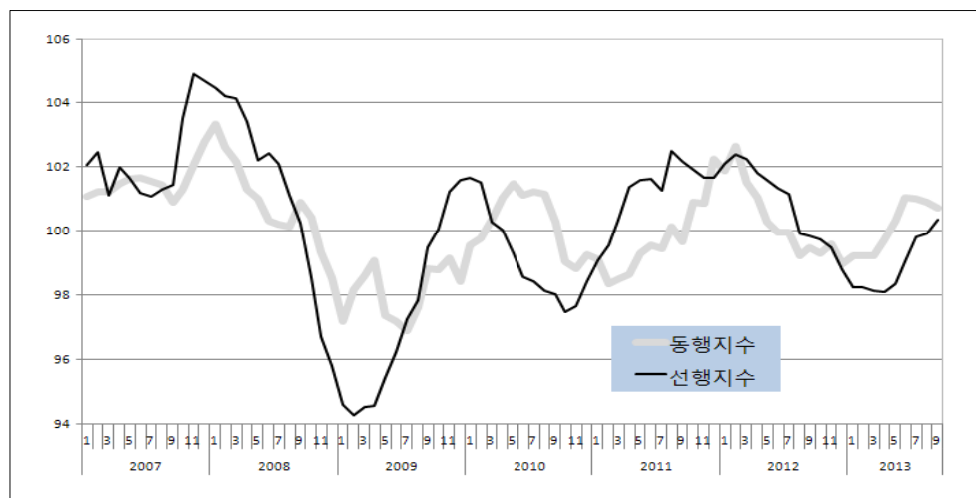
주: 통계청에서 발표하는 건설수주 성장치를 소비자물가지수로 나누어 실질화함

- 건축허가면적도 마이너스 성장을 지속, 주거용 건축허가면적은 2013년 동안 마이너스 성장을 지속, 비주거용 건축허가면적은 1~2분기 동안 마이너스 성장하고, 3분기에 2.9%로 소폭 상승
 - 건축허가면적: -12.7%(1분기) ⇨ -14.6%(2분기) ⇨ -3.0%(3분기)
 - 주거용 건축허가면적: -17.5%(1분기) ⇨ -23.7%(2분기) ⇨ -11.3%(3분기)
 - 비주거용 건축허가면적: -9.3%(1분기) ⇨ -8.4%(2분기) ⇨ 2.9%(3분기)

2. 건설경기 국면 진단

- 건설경기를 대표하는 동행지표와 선행지표의 움직임이 서로 상반되게 나타남에 따라 건설경기 종합지수를 작성하여 현재의 국면을 진단하고 향후의 국면 변화를 전망
 - 건설경기 종합지수(KRIHS Construction Composite Index: KCCI)는 통계청에서 경기종합지수를 작성하는 방식을 준용하여 국토연구원에서 자체적으로 작성함
 - 동행지수는 건설기성, 건축착공면적, 건설용 중간재 출하지수, 건설업 취업자수의 공통된 움직임을 통해서 건설경기의 현 상태를 진단하는 지수임
 - 선행지수는 건설수주, 건축허가면적, 토지거래, 건설업 주가지수의 공통된 움직임을 통해서 건설경기를 선행하는 활동을 진단하는 지수임
- 단순히 건설경기 동행지수만을 보면, 2013년에 들어서면서 회복국면에 진입하여 2013년 하반기에는 호황국면에 진입해 있는 것으로 나타남

그림 4 건설경기 종합지수 순환변동치



- 다만, 2014년 건설경기 국면 전망에 있어서 2013년의 동행 및 선행지수 간 시차관계 패턴이 이전과 달리 나타나므로 보다 세심한 고려가 필요
 - 2008년 이후 지속되어 오던 동행지수와 선행지수 간의 시차관계가 2013년 이후에는 다소 다른 양상을 보이고 있음
 - 즉 2008~2012년 동안에는 선행지수의 정점·저점 이후에 동행지수의 정점·저점이 일정한 기간 내에 나타나고 있음
 - 그런데 2013년 들어서 동행지수는 이미 저점을 형성하고 상승하기 시작했음에도 불구하고 선행지수는 오히려 6개월 후에 저점을 형성하여 선행행성이 뒤바뀜

- 따라서 향후의 건설경기 국면 전망 시 건설경기 선행지수를 이용하되 제도변화 등 정성적인 부분을 종합적으로 고려할 필요가 있음
- 건설경기 종합지수의 움직임과 제도적인 변화 등을 전체적으로 고려할 때 2014년 상반기 동안에는 호황국면을 유지하다가 하반기 들어서면서 둔화국면에 진입할 것으로 전망됨
 - 거시경기의 회복 기조가 이어지고 부동산 관련 규제가 개선되는 점 등을 감안
 - 건설경기 선행지수가 여전히 어느 정도의 선행정보를 담고 있다고 본다면 향후 6~9개월간은 상승국면을 유지할 것으로 보임

3. 2014년 건설투자 전망

- 건설투자 전망에 있어 긍정적 요인들로는 거시경기의 회복, 부동산 규제 완화 효과의 가시화, 설계를 마친 발전 플랜트의 착공 등임
- 부정적 요인들로는 SOC 예산의 감소, 공공부문 주택 공급의 축소, 지방 혁신도시 아파트 공사 준공으로 인한 향후 공급 물량 감소, 건설업체들의 잠재 부실 등 불확실성, 민간부문 토목 발주의 감소 등을 들 수 있음
- 이상을 종합적으로 고려할 때 2014년 건설투자는 1.4% 성장할 것으로 전망됨
 - 주거용 건축투자는 취득등록세 및 양도세 규제의 개선 효과가 가격 상승으로 이어지는 정도에 따라 성장의 폭이 달라질 것으로 보이나, 2013년의 큰 폭 상승에 따른 기저효과를 감안할 때, 3.3% 성장할 것으로 전망됨
 - 비주거용 건축투자는 설비투자의 회복과 평창올림픽 시설 건설 등의 호재로 2.2% 증가할 것으로 전망됨
 - 토목건설은 민간부문 수주 물량의 감소와 SOC 예산의 감소로 2.1% 감소할 것으로 전망됨

표 1 2014년 건설투자 전망

(단위: %)

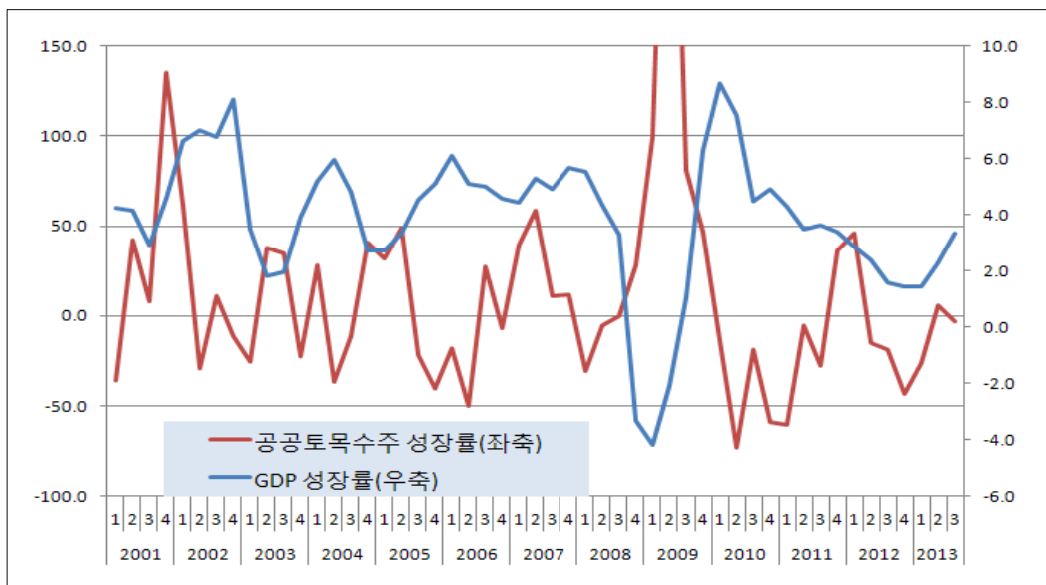
구 분	2011년	2012년	2013년		2014년 연간
			상반기	연간	
건설투자	-4.7	-2.2	5.2	4.5	1.4
주거	-14.4	-5.7	13.8	10.3	3.3
비주거	4.7	0.3	1.4	1.7	2.2
토목	-7.3	-2.9	4.7	4.2	-2.1

4. 정책적 시사점

- 거시경기 조절을 위한 SOC 투자의 역할을 당분간 유지할 수 있도록 재정 투자를 탄력적으로 운용할 필요

- 2000년대 들어서 공공토목 수주는 거시경기에 대하여 경기 대응적인 형태로 집행되었으며, 이로 인해 거시경기 안정화에 기여한 것으로 보임
- 향후에도 거시경기 안정화에 기여할 수 있을 정도의 SOC 투자 수준을 유지하고 탄력적으로 운용하는 것이 바람직함

그림 5 SOC 투자의 거시경기 대응패턴



- 부동산 세제 개선의 효과가 실질적인 건설경기 회복으로 이어질 수 있도록 시장 상황을 모니터링하고 필요 시 LTV, DTI의 탄력적 운용 등을 검토
 - 2014년 1월 현재 부동산 세제 개선의 효과가 호가에 반영되고 있으나 거래량의 증가와 주택가격 상승으로 이어지지 않는 상황임
 - 부동산 세제로 인한 수혜지역이 지역적으로 편중되어 있어 개선의 효과가 지역적으로 제약되지 않도록 LTV, DTI 등을 탄력적으로 운용하는 것도 검토 필요
- 건설업계의 유동성을 점검하고 필요 시 일정 부분 유동성 지원
 - 해외건설 관련 어닝쇼크, 수도권 미착공 사업 지연에 따른 사업위험 증가, 일부 건설사의 회생절차 신청 등으로 건설사 회사채에 대한 투자 회피

- 2014년 중 건설사들의 만기 도래 회사채 규모는 약 6조 7천억 원, 이 중 약 4조 8천억 원이 상반기에 집중, 특히 신용등급 BBB+ 이하 등급 26개 업체들은 2014년 상반기에 약 2조 3천억 원, 하반기에 1조 원으로 총 3조 3천억 원의 만기 도래 예상
- 2013년 하반기부터 회사채 시장이 경직되고, 장기 CP 발생 규제 강화 등으로 직접금융시장을 통한 자금조달이 어려운 상황
- 저 신용업체들이 발행했던 P-CBO 만기도 부담, 2014년 중 만기도래 규모는 약 3,700억 원
- 유동성 위기에 대비하여 사전적인 모니터링을 강화하고 회사채 차환 발행, P-CBO의 등급별 지원 한도 상향 등 지원방안을 적극 검토 필요

김민철 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(mckim@krihs.re.kr, 031-380-0391)

김성일 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(sikim@krihs.re.kr, 031-380-0380)