

새로운 경제시스템 창출을 위한

# 경제주평

Weekly Economic Review

- 건설투자 의존형 경제 구조의 문제점
- 건설투자 침체시, 성장률 0.5%p감소, 고용 1.5만 명 감소



## Executive Summary

### □ 건설투자 의존형 경제 구조의 문제점

- 건설투자 침체시 성장률 0.5%p 감소, 고용 1.5만 명 감소

#### ■ 개요

최근 건설투자의 경제 성장 기여율과 건설업의 전산업 취업자 증감 기여율이 높은 수준을 유지하면서 국내 경제 성장을 견인하고 있다. 건설투자 증가율은 경제 성장률을 크게 상회하면서 건설투자의 성장 기여율이 2016년 4/4분기 75.0%까지 확대된 후 2017년 2/4분기 56.0%로 다소 둔화되었으나 5분기 연속 50% 이상을 상회하는 등 높은 수준을 보이고 있다. 더욱이 최근 건설업 취업자가 다른 산업군에 비해 가장 큰 폭으로 증가하고 있다. 건설업 취업자 증가수는 2016년 3/4분기 3.8만 명으로 플러스로 전환된 이후 2017년 2/4분기 15.7만 명으로 증가하면서 건설업의 전체 취업자증감 기여율은 동기간에 12.0%에서 42.8%로 크게 확대되었다. 이에 본 보고서는 최근 건설투자의 의존도 확대 배경을 살펴보고 건설투자가 약화되었을 경우 문제점과 시사점을 도출하고자 한다.

#### ■ 건설투자의 의존도 확대 배경

건설투자가 경제 성장을 견인하게 된 배경은 다음과 같다. **첫째, 건설투자의 경제 성장 기여도와 기여율이 확대된 반면, 다른 부문의 경제 성장 기여도와 기여율이 상대적으로 낮아진데 기인한다.** 지출항목 계정 중 건설투자와 설비투자의 성장 기여도와 기여율은 증가한 반면 최종소비와 순수출은 하락했다. 성장 기여율 측면에서 보면, 건설투자와 설비투자의 기여율은 각각 2016년 1/4분기 41.4%, -13.8%에서 2017년 2/4분기 55.6%, 51.9%로 증가한 반면 최종소비지출과 순수출의 기여율은 동기간 각각 65.6%, -13.8%에서 55.6%, -88.9%로 낮아졌다. **둘째, 건설업의 생산 증가율과 매출 증가율이 다른 산업군에 비해 높은 수준을 유지하고 있다.** 건설업 생산 지수 증가율은 2017년 1/4분기 17.9%로 6분기 연속 두자리 수 증가율을 보이며 건설업이 호조를 보이고 있다. 한편, 제조업을 포함한 광공업과 서비스업 생산 지수 증가율은 2~3%대 수준으로 성장세가 약화되는 모습을 보이고 있다. 더욱이 건설업의 2016년 매출 증가율은 5.9%로 전산업 1.1%, 서비스업 5.7%, 제조업 -1.4%에 비해 가장 높은 수준을 보이고 있다. **셋째, 건물 건설, 민간 건설 부문의 증가율이 빠르게 증가하면서 건설투자 확대를 견인하고 있다.** 자본재 형태별 건설투자에서 거주용과 비거주용 부문의 증가율이 각각 20%, 10%대 이상의 증가율을 기록하면서 건물 건설 투자 증가율이 2014년 4/4분기 3.5%에서 2017년 1/4분기 16.4%로 증가했다. 그러나 토목 부문은 2015년 4/4분기 이후부터 마이너스 증가율을 기록하고 있다. 주체별 건설투자에서는 민간 부분 증가율이 2016년 1/4분기 6.4%에서 2017년 2/4분기 12.8%로 증가한 반면 정부 부문은 동기간 28.6%에서 1.7%로 하락했다. **넷째, 저금리 기조와 부동산 호조를 바탕으로 주택담보 대출 등 가계 부채가 급격히 증가했다.** 2013년부터 2015년까지 부동산 경기 부양 목적으로 부동산 매매거래 활성화 및 규제 완화 정책이 시행되면서 주택거래가 증가했다. 한편, 최근 부동산 규제 정책에도 불구하고 수도권 중심으로 부동산 거래가 증가하면서 가격도 다

시 상승하는 모습을 보이고 있다. 여기에 저금리가 지속되면서 주택담보대출 등 가계 부채가 지속적으로 증가하고 있다. **다섯째, 최근 가계 부채 급증과 부동산 경기 과열 등을 막기 위한 대책을 내세우고 있으나 효과는 미비한 것으로 나타났다.** 13~15년 정부의 부동산 및 대출 규제 완화 정책은 가계부채의 급격한 증가에 기여하였고, '16년부터 부동산 시장 과열 및 가계부채 증가세를 억제하고자 규제 강화 기조의 정책을 시행하였으나 그 효과는 제한적이다.

### ■ 건설투자 침체 가능성과 문제점

국내 경제 성장 중 건설투자에 상당부분 의존하는 가운데, 향후 건설투자 둔화 가능성에 따라 경제성장률과 고용자수 감소의 문제점이 발생할 수 있다. **첫째, 2016년 중 건설 수주의 증가세 둔화와 정부의 SOC 예산 감소세 등으로 향후 건설투자의 빠른 감소가 우려되고 있다.** 건설수주 증감율은 2015년 48.4%에서 2016년 8.4%로 둔화되면서 향후 건설투자 감소로 이어질 가능성이 높다. 여기에 2017년도 정부의 SOC 예산도 2016년 대비 6.6% 감소하면 건설투자 감소 요인으로 작용하고 있다. **둘째, 2015년 이후 건설투자는 경제성장률에 높은 기여도를 기록했지만, 향후 건설투자 급락이 발생할 경우 경제성장률과 고용 하락 압력으로 작용할 가능성이 크다.** 2016년 경제성장률에서 건설투자 기여도는 1.6%p로 크게 급등하였고 건설투자가 평년 수준(과거 10년 평균치인 203.7조 원)으로 돌아올 경우 건설경기의 사이클을 고려하면 4년에 걸쳐 매년 경제 성장률이 0.53%p씩 하락 압력이 발생할 것이며, 또한 건설부문 고용자수도 평년 수준으로 돌아올 경우 4년에 걸쳐 매년 약 1.5만 명의 고용 인원이 감소할 것으로 예측된다. **셋째, 향후 건설업 경기 악화로 인해 한계기업 증가, 프로젝트 파이낸싱 대출 리스크 발생 등의 위험 요인들이 존재한다.** 전산업의 한계 기업 비중이 확대되는 가운데 건설업의 한계 기업 비중은 2011년 8.6%에서 2014년 11.5%로 증가했지만 건설업 경기 호조로 2016년 9.2%로 감소했다. 하지만 건설업 경기가 악화될 경우 한계 기업은 다시 늘어날 가능성이 크다. 더욱이, 최근 건설수주가 확대되는 등 건설경기가 과열되면서 프로젝트파이낸싱(PF) 대출 규모도 급증하는 모습을 보이고 있다. 2013년 프로젝트파이낸싱 규모는 전국 기준 17.4조 원에 불과했지만, 2015년과 2016년에는 각각 36.8조 원, 32.4조 원으로 확대되었다.

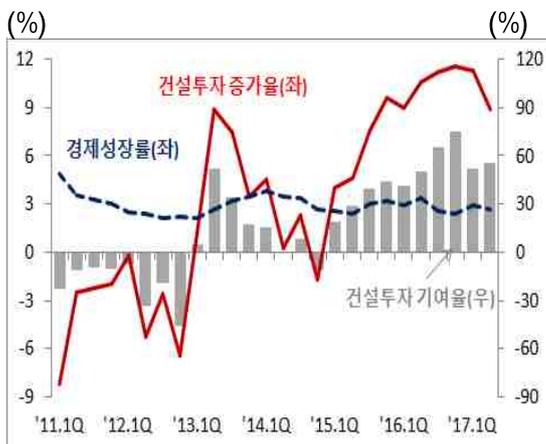
### ■ 시사점

**향후 건설투자 증가세가 둔화될 가능성이 높은 가운데 소비 및 순수출 등 타 부문의 성장세가 지연된다면 건설투자 의존형 경제 구조의 문제점이 발생하기 때문에 이에 대한 대비책이 필요하다.** **첫째, 현재 경제 성장의 상당 부문이 건설투자에 의존하는 불안한 성장 구조가 지속되고 있어 중장기적으로 건전한 성장 구조 유지 및 경제 선순환 구조 구축을 위해 노력해야 한다.** **둘째, 정부의 부동산 경기 판단과 대응 정책 수립 시 일관성과 세심한 주의를 통해 부동산 시장의 급랭을 방지하고 시장 안정을 도모해야 한다.** **셋째, 국내 인프라에 대한 양적 및 질적 수준에 대해 객관적인 평가를 통해 국가 경쟁력 제고를 위한 적정 수준의 SOC투자가 필요하다.** **넷째, 건설 및 건설 관련 기업들은 향후 건설 시장 위축 가능성에 대한 리스크 대비가 필요하며 새로운 성장 동력 마련이 필요하다.**

## 1. 개요

- 최근 건설투자의 경제 성장 기여율과 건설업의 전산업 취업자 증감 기여율이 높은 수준을 보이면서 국내 경제 성장을 견인
  - 최근 건설투자 증가율이 경제 성장률을 크게 상회하면서 건설투자의 경제 성장 기여율은 높은 수준 유지
    - 경제 성장률은 2010년 2/4분기 7.4%까지 상승한 이후 점차 하락하면서 2017년 2/4분기 2.7%를 기록하는 등 최근 2%대로 낮아짐
    - 건설투자 증가율은 2016년 4/4분기 11.6%까지 증가 후 2017년 2/4분기 8.9%로 다소 둔화되었으나 여전히 높은 증가율을 보임
    - 이에 건설투자의 기여율도 2016년 4/4분기 75.0%까지 확대 후 2017년 2/4분기 56.0%로 다소 축소되었으나 5분기 연속 50% 이상을 상회
  - 최근 건설업 취업자 증가수가 다른 산업군에 비해 가장 큰 폭으로 증가하면서 건설업의 기여율도 빠르게 확대
    - 건설업 취업자 증가수는 2016년 3/4분기 3.8만 명으로 플러스로 전환된 이후 지속 증가하면서 2017년 2/4분기 15.7만 명을 기록
    - 동기간 건설업의 전체 취업 증감 기여율은 12.0%에서 42.8%로 크게 확대
- 이에 본 보고서는 최근 건설투자의 의존도 확대 배경을 살펴보고 건설투자가 약화되었을 경우 문제점과 시사점을 도출하고자 함

< 건설투자의 증가율과 기여율 >



자료 : 한국은행.

< 건설업 취업자 증감과 기여율 >



자료 : 통계청.

## 2. 건설투자의 의존도 확대 배경

### ① 다른 부문의 경제 성장 기여도와 기여율이 상대적 낮아진데 기인

○ 최근 건설투자의 경제 성장 기여도와 기여율이 확대되는 반면 소비 및 순수출 부문의 성장 기여도와 기여율은 상대적으로 낮아짐

- 지출 항목 계정 중 건설투자와 설비투자의 성장 기여도는 증가한 반면 최종소비지출의 성장 기여도와 순수출의 성장 기여도는 하락

· GDP 지출 항목 중 최종소비지출의 성장기여도와 순수출 성장기여도는 각각 2016년 1/4분기 1.9%p, -0.4%p에서 2017년 2/4분기 1.5%p, -2.4%p로 낮아짐

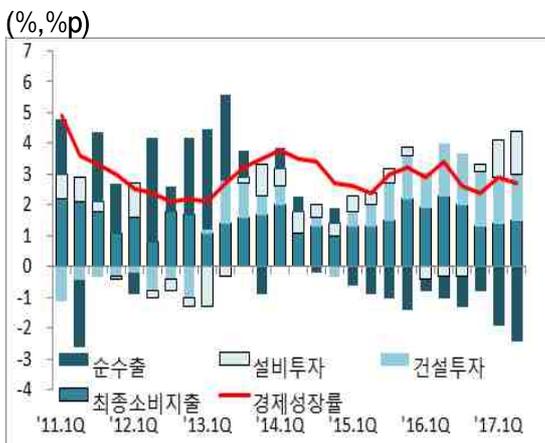
· 한편 건설투자와 설비투자의 성장기여도는 동기간 각각 1.2%p, -0.4%p에서 1.5%p, 1.4%p로 상승

- 이에 따라 건설투자와 설비투자 기여율은 확대된 반면 최종소비와 순수출 기여율은 축소

· 건설투자와 설비투자의 기여율은 각각 2016년 1/4분기 41.4%, -13.8%에서 2017년 2/4분기 55.6%, 51.9%로 증가

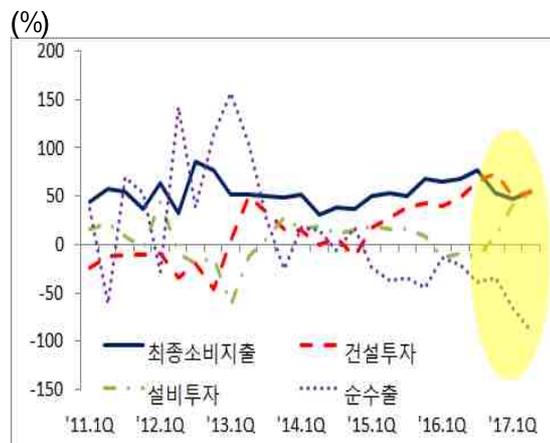
· 한편, 최종소비지출과 순수출의 기여율은 동기간 각각 65.6%, -13.8%에서 55.6%, -88.9%로 낮아짐

< 부문별 경제 성장 기여도 추이 >



자료 : 한국은행.

< 부문별 경제 성장 기여율 추이 >



자료 : 한국은행.

② 건설업의 생산 및 매출 증가율이 가장 높음

○ 건설업의 생산 증가율이 높은 수준을 보이면서 경제 성장을 견인할 뿐만 아니라 주요 산업별 매출액 증가율에서도 건설업이 가장 높게 나타남

- 주요 산업별로 건설업이 호조를 보이는 가운데, 광공업과 서비스업은 성장세가 약화되는 양상이 나타남

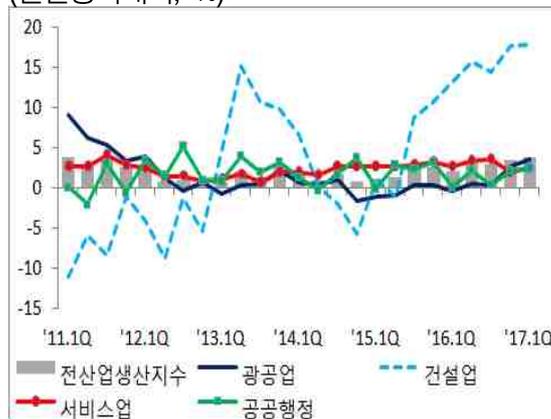
- 농림어업을 제외한 전산업 생산지수 증가율은 2017년 1/4분기 3.9%로 최근 2분기 연속 증가
- 제조업을 포함한 광공업 생산지수 증가율은 2016년 1/4분기 -0.3%에서 2017년 1/4분기 3.7%로 증가한 반면 서비스업은 동기간 2.8%에서 2.6%로 다소 둔화
- 한편 건설업 생산지수 증가율은 2017년 1/4분기 17.9%로 6분기 연속 두 자리 수 증가율을 보임

- 건설업이 타 산업군에 비해 높은 매출 증가율을 보임

- 외감기업의 매출액 증가율은 2015년 -2.4%에서 2016년 1.1%로 플러스로 전환
- 건설업의 2016년 매출액 증가율은 서비스업 5.7%, 제조업 -1.4%, 전기가스업 -6.5% 보다 가장 높게 나타남

< 주요 산업생산 지수 증감율 >

(전년동기대비, %)



자료 : 통계청.

< 산업별 매출액 증가율 >

(전년비, %)



자료 : 한국은행. 2013~2016년 기업경영분석 (속보).

③ 건물 건설, 민간 부문을 중심으로 건설 투자 증가

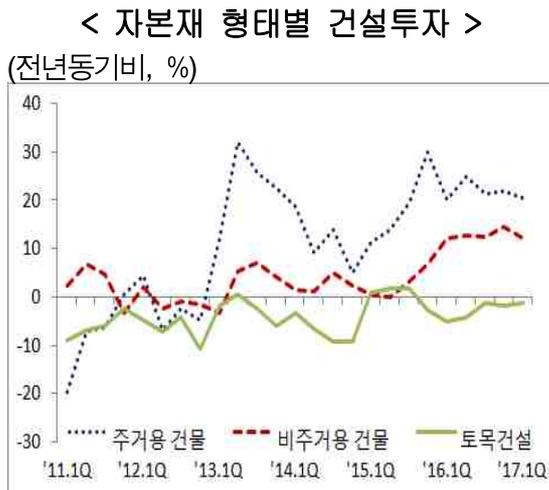
○ 건설투자에서 비중이 높은 건물 건설과 민간 부문의 증가율이 빠르게 증가하면서 건설투자 확대를 견인<sup>1)</sup>

- 자본재 형태별 건설 투자에서 최근 거주용과 비거주용 건설투자가 모두 증가하면서 건물건설 부문의 증가세를 유지하는 반면 토목 부문은 마이너스 증가율을 보임

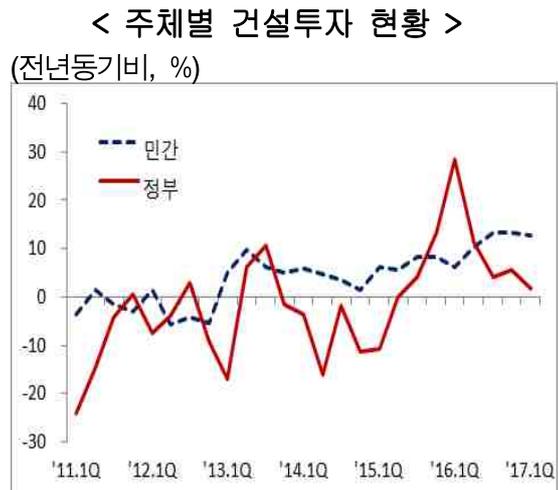
- 최근 거주용과 비거주용 부문이 각각 20%, 10%대 이상의 높은 증가율을 보임
- 이에 따라 건물건설 투자 증가율 2014년 4/4분기 3.5%로 반등하면서 지속 증가하여 2017년 1/4분기 16.4%를 기록
- 토목 부문 증가율은 2015년 4/4분기 이후부터 마이너스 증가율을 기록

- 주체별 건설투자에서는 최근 민간 부문이 증가세를 이어가고 있으나 정부 부문의 증가율은 하락세

- 민간 부문 증가율은 최근 4분기 동안 10%이상의 높은 증가율을 보이고 있음
- 정부 부문 증가율은 2016년 1/4분기 28.6%까지 상승 후 2017년 1/4분기 1.7%로 하락



자료 : 한국은행.



자료 : 한국은행.

1) 자본재 형태별 건설투자는 건물건설과 토목건설로 분류되는데, 2016년 명목 기준으로 비중은 각각 71%(주거용 35%, 비거주용 36.0%), 29%차지, 주체별 건설투자는 민간과 정부 부문으로 분류되는데 동기간 명목으로 비중은 각각 81%, 19% 차지.

④ 저금리 기조와 부동산 경기 호조로 가계부채 급증

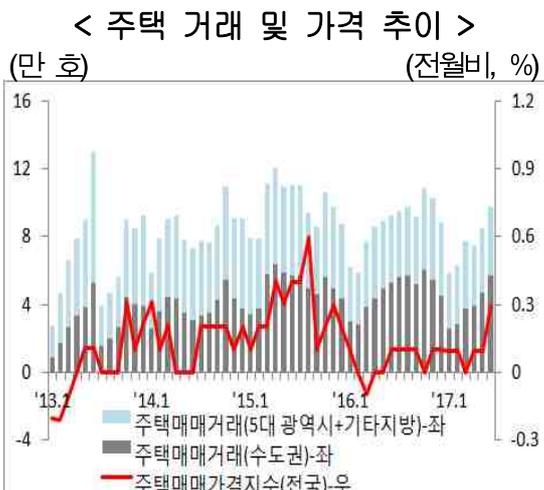
○ 경기부양 목적의 저금리 기조와 부동산 경기 호조를 바탕으로 가계 부채가 증가

- 이전 정부의 부동산 경기 활성화 대책을 바탕으로 주택 가격이 상승하고 매매거래가 증가하며 부동산 시장이 호조세를 보임

- 2013년부터 2015년까지 부동산 경기 부양을 목적으로 부동산 매매거래 활성화 및 규제 완화 정책이 시행되면서 주택거래가 증가
- 한편, 최근 부동산 규제 정책에도 불구하고 수도권을 중심으로 부동산 거래가 증가하면서 가격도 다시 상승

- 경기부양 목적의 저금리 기조가 지속되며 주택담보대출 등 가계부채가 증가

- 경기 부양을 위해 기준금리가 2012년 초 3.25%에서 2017년 현재 1.25%까지 인하됨에 따라 대출금리 역시 낮아지며 시장에 풍부한 유동성이 공급
- 저금리 기조와 부동산 경기 호조 상황에서 LTV·DTI 등 규제가 완화되며 2012년 1/4분기 916조였던 가계부채가 2015년 3/4분기부터 10%대의 높은 증가율을 보이며 2017년 1/4분기 1,360조로 크게 증가



자료 : 한국감정원.



자료 : 한국은행.

주 : 가계신용은 가계대출과 판매신용 합.

⑤ 부동산 및 가계 부채 대책 효과 미비

- 2013~2015년 정부의 부동산 및 대출 규제 완화 정책은 가계부채의 급격한 증가에 기여하였고, 2016년부터 부동산 시장 과열 및 가계부채 증가세를 억제하고자 규제 강화 기조의 정책을 시행하였으나 그 효과는 제한적
- 2013~2015년 정부의 규제 완화 중심의 부동산 정책이 주택담보대출을 중심으로 한 가계부채 급증에 기여
  - 2013~2015년 부동산 대책은 금리 인하, 조세 혜택, 자금지원 및 청약요건 완화 등 정책 대부분이 규제 완화를 통한 부동산 경기 활성화에 초점
  - 부동산 및 대출 규제 완화 기조와 저금리로 인한 풍부한 유동성 등을 바탕으로 가계부채가 크게 증가
- 2016년 하반기부터 규제 강화 기조로 정책을 선회하였으나 효과는 제한적
  - 부동산 경기 과열 및 가계부채 급증을 억제하기 위하여 2016년 하반기부터 규제 강화 기조의 정책을 시행
  - 규제 강화 후 한시적으로 부동산 과열이 안정되는 모습을 보이다 매매거래가 다시 오름세로 돌아서며 규제 정책의 효과는 제한적인 것으로 판단

< 2013~2017년 부동산 및 가계부채 관련 주요 정책 >

일자	주요 내용
2013	4.1 · 실수요자에 대한 양도세·취득세 한시 감면 등
	8.28 · 전세수요의 매매전환 유도 및 취득세율 인하 등
	12.3 · 정책모기지를 통합하여 지원대상 확대 및 금리 인하, 공유형 모기지 사업 등
2014	2.26 · 민간주도 임대주택리츠 활성화, 임대소득자 소득세 부담 경감 등
	7.24 · LTV·DTI 전 금융권 70% 적용
	9.1 · 재건축 연한 완화 및 전매제한·거주의무 기간 단축, 청약자격 완화 개편 등
	10.30 · 사회 취약계층에 월세자금 대출 및 보증부 월세가구 대출금리 우대 등
2015	1.13 · 기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 집중 육성, 임대사업자 세제 감면 확대 등
	2.26 · 기존대출 구조개선 추진, 상호금융권 과도한 확장 규제 등
	4.6 · 임차보증금 반환보증 지원 강화 및 요건 완화, 월세·구입자금 금리 인하 등
	7.22 · 고정금리·분할상환으로 가계대출 질적구조 개선, 상환능력심사 체계 구축 등
	9.2 · 뉴스테이 활성화 및 주택 실수요자를 위한 규제 완화·지원 강화 등
12.14 · 은행 여신심사를 상환능력 중심으로 전환, DSR 기준 도입 등	
2016	4.28 · 전월세 등 주거비 지원 강화 및 월세 세액공제제도 보완 등
	8.25 · LH 택지공급 조절 및 PF 대출심사 강화, 집단대출 관리 강화 등
	11.3 · 전매제한기간 연장, 중도금 대출보증 요건 강화 등
2017	6.19 · 과열지역 선별적 대응, 전매제한기간·재건축규제 강화, LTV·DTI 강화 등

자료 : 국토교통부, 금융감독원.

### 3. 건설투자 감소 우려와 문제점

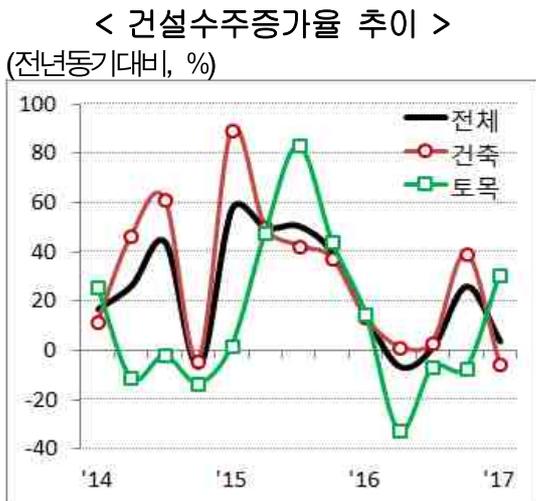
○ 2016년 중 건설수주의 증가세 둔화와 정부 SOC 예산 감소세 등으로 향후 건설투자의 빠른 감소가 우려

- 2016년 건설수주 증가세가 둔화되는 모습을 보이면서 향후 건설투자 증가율 둔화가 불가피

- 2015년 건설수주는 전년대비 48.4% 증가, 공종별로는 건축수주가 50.5%, 토목수주가 42.6% 증가하여 2016년 이후 건설투자 증가율 확대로 이어짐
- 한편 2016년 건설수주는 8.4% 증가, 공종별로는 건축수주가 14.5%, 토목수주가 -9.4%로 둔화되는 모습을 보이면서 향후 건설투자 감소로 이어질 가능성이 높음

- 또한 정부의 SOC 세출 예산도 2016년 이후 감소세에 있어서 재정지출로 인한 건설투자 확대는 어려울 전망

- 정부의 SOC 예산은 2015년 24.8조 원에서 2016년 23.7조원, 2017년에는 22.1조 원으로 감소함
- 부문별로는 2017년 '지역및도시'(9.5%) 등이 증가하였지만, '도로'(-11.2%), '철도'(-0.9%), '해운·항만'(-2.2%) 등이 감소함



자료 : 통계청.



자료 : 열린재정.

주 : SOC 예산은 교통 및 물류, 국토 및 지역개발의 합 기준.

2) 건설수주는 건설투자와 건설기성의 선행지표임.

○ 2015년 이후 건설투자는 경제성장률 기여도가 높았지만, 향후 건설투자 급락이 발생할 경우 경제성장률 하락 압력으로 작용할 가능성

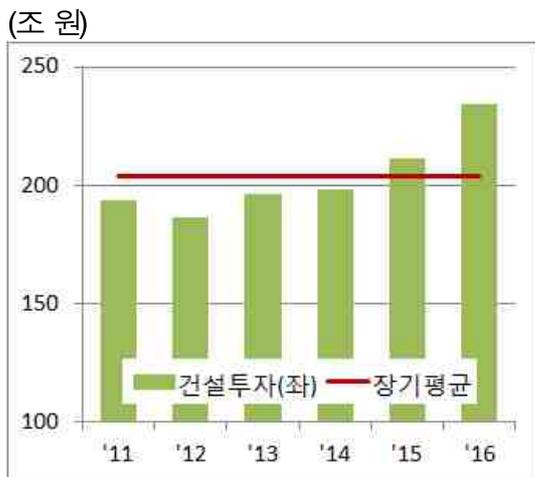
- 2016년 경제성장률에서 건설투자 기여도는 1.6%p로 크게 급등하였고, 건설투자가 평년 수준으로 돌아올 경우 경제성장률 2.1%p 하락 압력이 발생

- 2016년 실질건설투자는 234.2조 원으로 전년대비 10.7%의 높은 성장률을 기록하였고, 전체 경제성장률 2.8%에서 건설투자의 기여도는 1.6%p임
- 2016년 실질건설투자가 지난 10년 간 평균 수준 실질건설투자액으로 감소할 경우 전체 경제성장률에는 2.1%p의 하락 압력이 발생함<sup>3)</sup>
- 이때 건설경기 사이클을 고려하면 건설투자의 감소는 약 4년에 걸쳐 매년 경제성장률의 약 0.53%p의 하락 압력이 발생할 것으로 예상됨<sup>4)</sup>

- 또한 건설부문 고용자수가 평년 수준으로 돌아올 경우 약 5.8만 명의 고용인원이 감소

- 2016년 전체 고용에서 건설부문이 차지하는 비중은 7.4%, 2017년 2분기 기준으로는 건설부문 신규근로자수 증가가 전체 신규고용의 39.7%를 차지함
- 2016년 건설부문 고용이 지난 10년 간 평균 수준의 건설부문 고용으로 감소할 경우 약 5.8만 명의 고용 인원 감소가 발생하고, 이때 고용자수 감소도 약 4년에 걸쳐 매년 약 1.5만 명의 고용자수 감소 압력 발생이 예상됨

< 건설투자액 추이 >



자료 : 한국은행.

< 건설부문 고용자수 추이 >



자료 : 통계청.

3) 지난 10년간 실질 건설투자액의 평균은 203.7조 원으로 2015년 실질 건설투자액 대비 3.7% 정도 낮은 수준이고, 이를 토대로 건설경기가 평년 수준으로 회복할 때 경제성장률 하락 압력을 소비, 설비투자 등 다른 부문의 변화가 없을 때를 가정하여 계산한 수치임  
 4) 과거 건설투자의 사이클을 추출하면 경기 고점에서 평균수준으로 떨어지는데 평균적으로 3.6년이 걸리는 것으로 파악되어 본 보고서에는 4년을 가정함.

○ 건설업 경기 악화로 인한 한계기업 증가, 프로젝트 파이낸싱 대출 리스크 발생 등의 위험요인 존재

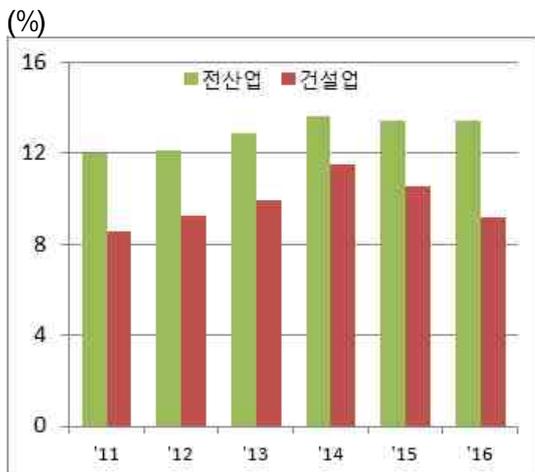
- 전체 산업의 한계 기업 비중은 늘어나는 가운데 건설업 호조로 건설업 한계 기업 비중은 감소하고 있지만, 건설업 경기가 악화될 경우 한계 기업 비중은 다시 늘어날 수 있는 가능성이 큼

- 전산업의 한계 기업 비중은 2011년 12.0%에서 2016년 13.5%로 증가
- 건설업의 한계 기업 비중은 2011년 8.6%에서 2014년 11.5%로 증가했지만 건설업 경기 호조로 건설업 경영실적이 개선되면서 2016년 9.2%로 감소

- 최근 건설수주가 확대되는 등 건설경기가 과열되면서 프로젝트파이낸싱 (PF) 대출 규모도 급증하는 모습

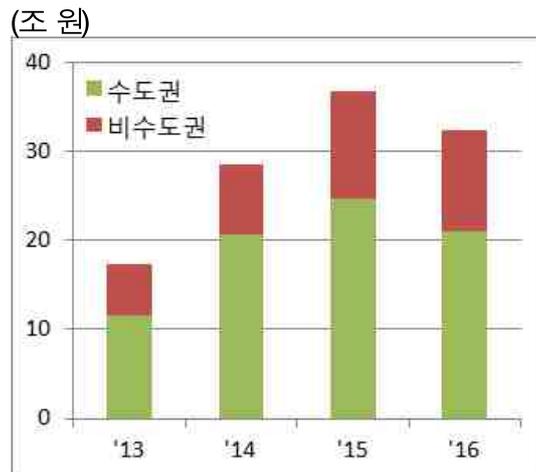
- 2013년 프로젝트파이낸싱 규모는 전국 기준 17.4조 원에 불과했지만, 2015년과 2016년에는 각각 36.8조 원, 32.4조 원으로 확대됨<sup>5)</sup>
- 지역별로는 수도권이 2013년 11.6조 원에서 2016년 21조 원, 비수도권이 5.8조 원에서 11.4조 원으로 확대됨
- 향후 부동산 경기가 급락하면 프로젝트파이낸싱의 부실 가능성도 높아질 것으로 전망됨

< 전산업과 건설업 한계기업 비중 >



자료 : Bloomberg 자료로 자체 계산.  
주 : 12,977개사 기준.

< PF 대출 금액 추이 >



자료 : 주택정보포털.

5) 또한 2014년 처음 시작된 P2P(Peer to Peer:개인 간 거래) 금융을 통한 부동산PF 대출 잔액도 2017년 6월 기준 약 2,589억 원 수준으로 빠르게 증가함.

#### 4. 시사점

- 향후 건설투자 증가세가 둔화될 가능성이 높은 가운데 소비 및 순수출 등 타 부문의 성장세가 지연된다면 건설투자 의존형 경제 구조의 문제점이 발생하기 때문에 이에 대한 대비책이 필요

첫째, 현재 경제 성장의 상당 부문이 건설투자에 의존하는 불안한 성장 구조가 지속되고 있어 중장기적으로 건전한 성장 구조 유지 및 경제 선순환 구조 구축을 위해 노력해야 한다.

- 향후 민간 및 건축 경기의 호조에 기대어 경기 회복을 도모할 경우의 부작용을 고려해야 하고, 건설투자가 국내 경제의 버팀목 역할을 할 수 있는 기간도 얼마 남지 않은 상황임을 유념해야 함
- 현재 경제 상황이 불확실하기 때문에 정부가 의도하는 추경의 효과를 극대화하기 위해서는 무엇보다 추경이 신속하고 효율적으로 집행되는 것이 중요
  - 소비여력 확충, 투자 관련 규제 완화 등 경기 회복을 위한 미시정책의 뒷받침이 필요
  - 특히 경제 선순환 구조의 출발점인 투자 및 고용 확대에 초점을 두어야 함
- 또한 가계 부문의 건전성을 확보하기 위해 가계부채 리스크 관리에 주력해야 하며, 고용시장이 회복되기 전까지는 물가 안정을 통해 가계의 실질 구매력이 약화되는 것을 방지

둘째, 정부의 부동산 경기 판단과 대응 정책 수립 시 일관성과 세심한 주의를 통해 부동산 시장의 급랭을 방지하고 시장 안정을 도모해야 한다.

- 지역별, 규모별 등의 주택 수급 상황을 고려하여 주택 공급을 탄력적으로 적용하는 등의 수요 및 공급 안정성에 바탕을 둔 부동산 정책 기조를 유지
  - 주거 환경 개선 등의 지역 개발을 통해 특정 지역 수요를 분산하고 서민 및 중산층의 주거 환경 개선에 역점

- 실제 부동산 상황을 나타낼 수 있는 데이터 구축과 정확한 진단으로 부동산 시장을 보는 시각의 일관성 마련
- 정책 변수에 민감한 부동산 시장 고유 특성을 고려하여 부동산 정책 수립에 세심한 주의가 필요

셋째, 국내 인프라에 대한 양적 및 질적 수준에 대해 객관적인 평가를 통해 국가 경쟁력 제고를 위한 적정 수준의 SOC투자가 필요하다.

- SOC 투자를 통해 투자와 일자리 창출을 통해 경제 성장 동력으로 추진함과 동시에 인프라 개선을 통해 경제 성장 기반을 구축
- 스마트 도시 건축, 산업단지 혁신 등을 위한 인프라 투자를 통해 '4차 산업혁명'을 대비

넷째, 건설 및 건설 관련 기업들은 향후 건설 시장 위축 가능성에 대한 리스크 대비가 필요하며 새로운 성장 동력 마련이 필요하다.

- 건설기업은 공급과잉, 지역별 양극화 심화 등 국내 주택 위험 요인에 대한 대비책이 필요
- 고부가가치화를 통해 건설업의 경쟁력을 강화하고 신시장 개척을 통해 일부 지역에 편중된 시장을 다변화
  - 인공지능, ICT 기술을 활용한 스마트건설 기술 개발 및 확보를 통해 고부가가치화 실현

주 원 이사대우 (2072-6235, juwon@hri.co.kr)

정 민 연구위원 (2072-6220, chungm@hri.co.kr)

오 준 범 선임연구원 (2072-6247, jboh19@hri.co.kr)

신 유 란 연구원 (2072-6240, yooran0111@hri.co.kr)