국내 건설

朴 在 元*

건설 수요 高成長期 마감

1980년대 후반 이후 건설 투자는 우리나라 GNP의 20% 가량을 소화하고 있으며 부가가치를 기준으로 한 생산면에서는 건설업이 전체 GNP의 15% 정도를 담당하고 있다. 우리 경제의 量的 成長에 가속이 붙기 시작했던 1970년대 초반에 이 비율이 각각 13%와 4.5%였던 점을 감안하면 지난 20년간 우리나라의 건설 수요와 건설 산업은 평균적인 경제 성장 속도보다 훨씬 빠른 속도로 성장해 왔음을 알 수 있다.

특히 지난 1987~91년의 5년 동안에는 건설 투자액(불변 가격 기준)이 무려 2.2배로 급팽창했는데 이를 연간 평균 증가율로 환산하면 17.1%나 된다. 같은 기간 연평균 GNP 성장률은 9.9%였다. 이에 따라 건설 산업 생산액도 급증하였음은 물론이다. 건설 부문이 이 기간에 기록적인 성장을 한 것은 대규모 무역 흑자에 바탕을 둔 부동산 경기의 폭발과 주택 200만호 건설과 같은 정부의 정책이 직접적인 動因이 된 것으로 분석된다.

그러나 보다 근본적으로는 우리 경제가 住宅, 道路, 上下水道 등 사회기반시설을 미처 갖추지 못한 상태에서 급속한 외형적 성장을 추진해 온데 따른 필연적인 결과라고 보아야 할 것이다. 좀더 구체적으로 말하자면 우리나라는 비교적 단기간에 저개발국에서 중진국으로 성장하는 과정을 밟았기 때문에 사회간접자본, 공장 등과 같은 성장을 뒷받침하는 건설 투자 수요(Growth-initiating Demand)와 주택 건설처럼 성장에 의해 유발되는 건설 수요(Growth-dependent Demand)가 동시에 급증했다는 것이다.

그러나 1992년부터는 상황이 급반전하였다. 92년의 건설 투자 증가율은 -2.6%, 건설업의 부가가치 생산액은 -1.9%로 負의 成長을 기록했고 금년에 들어와서도 여전히 부진 상태가 계속되고 있다. 요컨대 거시적인 관점에서 1970년 이후의 우리 나라의 건설 산업 발전 단계를 분석하면 1992년은 고도 성장기를 마감하고 안정적 성장기로 진입한 중요한 전환점이 된 것으로 파악된다.

우리나라의 경제 및 사회 구조가 선진국 형으로 이행해 감에 따라서 건설 수요의 증가 속도가 둔화되는 것은 불가피한 현상으로 받아들여야 할 것이다. 건설 투자와 GNP간의 相關 關係를 各 國別 資料를 가지고 분석한 바에 따르면 1인당 국민 소득이 대략 5,000~6,000 달러 수준에서 건설 투자가 최고조에 달하며 그 이후에는 건설 투자의 증가 속도가

* 선임연구원, 연세대학교, 산업분석전공

점차 둔화되는 것으로 나타나 있다. 이런 기준에서 보아도 우리 나라 건설 산업의 外形的 高成長이 한계에 도달한 것으로 판단된다.

1993년의 건설 경기 동향을 분석하고 94년 경기를 전망하는 데에는 위에서 언급한 것과 같은 큰 흐름의 변화를 먼저 고려에 넣고 경기 순환적인 요인을 살펴보아야 한다.

建築 완만한 회복세, 土木 성장률 둔화

우리 경제에 대한 年初의 대체적인 전망은 경제 성장률이 92년의 4.7%에서 6% 수준으로 회복되고 설비 투자도 92년의 -0.8%의 감소에서 2~3% 증가로 돌아선다는 것이 主流를 이루었다. 그러나 결과는 아주 나쁘게 나타났다. 현재로서는 성장률이 작년보다 더 낮아질 가능성이 커졌으며 설비 투자도 작년에 이어 계속 감소를 면치 못할 전망이다.

한편 건설 투자 실적은 연초 전망치에 비교적 근접한 수준에서 나타나고 있다. 92년의 건설 투자 증가율은 -2.6%로서 1981년 이후 11년 만에 처음으로 투자액이 감소하는 부진을 보였으나 93년에는 3% 정도의 소폭적인 회복이 예상되었었다. 금년 상반기까지의 실적은 0.5% 증가(전년 동기 대비)로 기대에 미치지 못했으나 하반기에는 증가율이 3.6%로 높아져서 금년 전체로서는 연초 전망치에 약간 미달한 2% 증가를 기록할 것으로 보인다.

금년 상반기에는 住居用 建築과 非住居用 建築의 투자가 예상보다 호조를 보인 반면 토목 부문의 투자가 의외로 저조한 것으로 나타났다. 주거용·비주거용 부문의 회복은 작년 말부터 건축 허가 면적이 빠른 속도로 늘어난 데에 기인하였다. 주거용 건축 부문에서는 다세대, 다가구 주택의 재건축 물량이 특히 많았는데 이것은 하반기부터 주차장 면적 등 허가 요건이 강화될 것에 대비, 早期 着工한 물량이 많았기 때문이다.

토목 부문의 부진은 정부 공공 사업의 早期 發注가 상반기에는 건설 투자에 미처 반영되지 않았기 때문에 나타난 결과이므로 하반기에는 다시 상승세로 돌아설 것으로 예상된다. 그러나 89년 이후 지난해까지 연속 4년간 연 10% 이상의 높은 증가세를 지속해 왔기 때문에 금년과 내년의 증가폭은 크게 낮아질 전망이다.

短期的인 최대 변수는 不動産 景氣

선행지표인 건축 허가 면적 동향은 금년 상반기 중에는 92년 상반기에 비해 38.9%나 증가한 5,982만 평방미터를 기록했으나 하반기에는 허가면적의 증가가 대폭 둔화되어 7월에는 4.7%, 8월에는 17.4%의 증가에 그쳤으며 앞으로 연말까지 증가률이 더욱 둔화될 전망이다. 특히 金融實名制의 전격 실시 이후 부동산 경기가 극도로 위축됨으로써 주거용, 비주거용을 불문하고 분양 전망이 더욱 불투명해지자 건축 계획을 연기하는 사례가 속출하고 있다. 群小 業者가 주로 담당하는 다세대, 다가구 주택 사업과 在庫 物量(미분양)이 적체되어 있는 지방 중소도시의 아파트 건축 사업의 불황은 심각한 국면에 직면하였다.

비주거용 부문에서도 업무용 빌딩의 높은

<표 1> 건축 허가 면적의 동향

(단위 : 1,000 M²)

	1992			1993		
	상반기	하반기	연 간	상반기	7월	8월
주 거 용	25,526	29,188	54,714	35,326	5,698	3,786
(증감률,%)	(-21.8)	(10.5)	(-7.4)	(38.4)	(-3.1)	(18.9)
비주거용	17,546	22,388	39,934	24,494	4,110	3,408
(증감률,%)	(-34.1)	(14.9)	(-13.4)	(39.6)	(17.8)	(15.7)
합 계	43,072	51,576	94,648	59,820	9,808	7,194
(증감률,%)	(-27.3)	(12.4)	(-10.0)	(38.9)	(4.7)	(17.4)

주 : 증감률은 전년 동기 대비임.

空室率이 좀처럼 개선되지 않고 있으며 금융 실명제 이후 遊休 資金이 집중될 것으로 기대를 모았던 商街 建物에 대한 買氣도 실명제 이전보다 더욱 나빠졌다. 이렇게 주거·비주거용 부문에서 판매되지 않은 재고량이 많아지고 있는 것은 내년도 건축 부문의 경기 회복을 더디게 하는 요인으로 작용할 것이다.

여러가지 부정적인 요인이 있기는 하지만 내년도 건축 부문의 경기는 전체적으로 완만한 상승 추세를 나타낼 것이다. 금년 초부터의 경기 회복세가 금년 말과 내년 초에 일시적인 조정을 거친 후 다시 상승세로 돌아설 것이기 때문이다. 부문별로는 주거용 건설 투자가 금년보다 3.3%가 증가하고 비주거용은 이보다 높은 7.8%의 증가율이 될 것으로 보인다.

건축 경기의 회복에는 단기적으로 부동산 경기가 가장 큰 변수가 된다. 91년부터 하강 국면을 계속하고 있는 부동산 경기는 내년 봄부터 회복세로 돌아설 것으로 전망된다. 그 근거로는 우선 실명제로 갈 곳을 잃은 자금이 결국은 부동산 쪽으로 몰려갈 것이라는 점을 꼽을 수 있다. 이와 함께 금년과 내년의 국제수지가 개선될 가능성이 높고 실명제 보완을 위해 통화량을 일정 수준 이상에서 유지할 수 밖에 없을 것이라는 점도 부동산 경기 회복의 근거가 된다. 경험적으로 볼 때 국제 수지와 통화량은 부동산 경기와 正의 相關 關係가 매우 높았던 것으로 나타나고 있다.

결국 내년의 부동산 경기는 본격적인 활황은 어렵겠지만 금년에 비해서는 상당히 나아질 것이다. 경기 회복의 폭은 제조업이나 다른 서비스업의 경기가 얼마나 빨리 회복되느냐에 따라 달라질 것으로 보인다. 시기별로는 상반기보다는 하반기로 갈수록 부동산 경기가 활기를 띨 것이며 부문별로는 상업용이 주거용보다 더 빠른 회복세를 보일것이다.

外形 成長的 企業 戰略 재검토 필요

금년부터 주거용·비주거용 부문이 점차 회복되면서 토목 부문의 투자 증가율은 둔화되

<표 2> 부문별 건설 투자액 전망

(단위 : 10억 원)

	1992	1993			1994
		상반기	하반기	연간	
주 거 용	10,733 (-10.0)	5,858 (3.5)	4,757 (-6.2)	10,615 (-1.1)	10,970 (3.3)
비주거용	7,419 (-11.1)	4,060 (2.4)	3,529 (2.2)	7,589 (2.3)	8,181 (7.8)
토 목	10,870 (14.1)	4,202 (-4.9)	7,195 (11.5)	11,397 (4.8)	12,138 (6.5)
합 계	29,022 (-2.6)	14,120 (0.5)	15,481 (3.6)	29,601 (2.0)	31,289 (5.7)

주 : 1) 증가율은 전년 동기 대비임.
2) 85년 불변 가격 기준임.

는 현상이 나타나고 있다. 토목 부문은 정부 공공 사업이 대부분을 차지하고 있으며 정부가 건설 경기의 부문별 동향을 보아가면서 투자 수준을 조절하는 경향이 강하다. 토목 투자가 전체 건설 투자에서 차지하는 비중을 보면 1981년과 86년에 45%를 상회함으로써 최고조에 달했는데 이 시기는 주거용과 비주거용 부문의 경기가 최저점에 달했을 때이다. 반면 주택 부문이 폭발적으로 늘어났던 90년에는 토목 투자의 점유율은 30%로 하락하였다. 이것은 토목 부문의 투자가 건축 부문의 투자에 同調하여 변화한다기보다는 오히려 건축 경기와는 補完的인 방향으로 움직이는 경향이 있음을 시사하는 것이다.

토목 투자는 건축 경기가 침체 국면이었던 91년과 92년에 연 평균 16%의 高成長을 함으로써 건설 투자에서의 점유율이 38%로 다시 올라갔다. 그러나 금년과 내년의 증가율은 각각 4.8%와 6.5% 정도로 둔화될 것으로 보이는데 이것은 주거용과 비주거용이 완만한 회복세에 있는 것과 무관치 않다.

건설 수요의 동행 지표라 할 수 있는 건설 투자의 장기적인 흐름을 보면 우리 나라의 건설 수요가 과거와 같이 단기간에 2배 이상으로 급팽창하는 상황은 일어나지 않을 것으로 판단된다. 그대신 예측 가능한 안정적 성장 추세가 이어질 것으로 보인다. 우리 업계에서도 이러한 구조적인 변화를 분명히 인식하고 과거 고성장 시대의 外形 擴大 戰略을 과감히 수정하여 품질 향상과 내부 효율 제고에 전력 투구해야 할 것이다. 특히 건설 기술 수준의 제고를 위한 투자는 아무리 강조해도 지나치지 않을 것이다. ♣