

건설

金善德*

건설 경기 회복 국면에 들어서

정부의 '주택 200만 호 정책'에 힘입어 건설 부문이 국내 경제를 주도했던 1989~91년 기간에 건설업은 국내 총생산(GDP)에서 차지하는 비중이 15% 정도에 달할 정도로 크게 성장하였다. 그러나 1990년을 기점으로 국내 건설 경기는 하락하기 시작했다. 이를 건설 수주 증가율을 통하여 살펴보면, 90년에 25.7%, 91년에 14.8% 그리고 92년에 -0.6%로 급격히 낮아졌다.

<표 1> 건설 수주 증가율 추이
(90년 불변 가격, 10억원)

연도	1990	1991	1992	1993
수주액 (증가율)	20,736 (25.7%)	23,800 (14.8%)	23,634 (-0.6%)	24,901 (5.3%)

자료: 대한건축협회, 「월간 건설 경제 동향」, 1994. 9.

이는 그동안 성장을 주도했던 정부의 주택 200만 호 정책의 건설 물량이 끝났지만

이를 대체할 후속 신도시 계획이 추진되지 못했고, 사회간접자본 투자도 정부의 투자재원 부족으로 기대만큼 크지 못했기 때문이었다. 더구나 91년부터 200만 호 건설의 공급 확대 효과가 서서히 나타나면서 부동산 가격¹⁾이 하락해 민간 건설 부문의 위축을 가져왔다.

건설 경기는 93년에 와서야 비로소 90년 경상 가격 기준으로 수주액이 5.3% 증가함으로써 회복의 기미를 보였다. 이는 수도권을 중심으로 새로운 재산 증식 수단으로 떠오른 재개발·재건축 사업이 활발히 진행되었기 때문이다.

新정부도 매년 주택을 55~60만 호 정도씩 계속 건설할 계획이고, 사회간접자본 투자에 民資를 유치하기 위한 '민자유치법'과 시행령이 금년 11월에 발효될 예정이어서 경기의 회복을 위한 정책적인 여건은 갖추어져 있다고 볼 수 있다.²⁾

* 현대경제사회연구원 책임연구원, 서울대 행정대학원 석사, 정책학 전공.

1) 전국 지가는 91년 12.8%의 상승에서 91년에 12.8% 상승에서 92년에 -1.3%, 93년에 -7.4% 하락하였다.

94년 상반기에도 완만한 회복세 이어져

국내 경제는 작년의 5.6%에서 올해 8.0% 성장할 것으로 예상돼 본격적인 확장 국면에 들어간 것으로 보인다. 이러한 성장은 견실한 수출 증가와 높은 설비 투자 증가에 기인된 것인데, 특히 설비 투자는 작년의 0.2% 증가에서 올 상반기에는 연간으로 15%대의 높은 증가를 보이고 있다.

상반기에는 이러한 설비 투자의 증가에 힘입어 민간의 토목 부문 수주는 22.5%나 크게 증가하였고, 민간 건설 경기를 이끌고 있는 재개발·재건축의 활성화로 주거용 건물 건축의³⁾ 수주 증가폭도 토목 부문에는 못미치나 13.8%에 이르러 93년에 이어 완만하나마 지속적인 회복세를 보였다. 상반기 수주액 실적은 19조 3,000억 원으로 전년 동기 대비 11% 증가했는데, 이는 93년도 상반기 증가율 9.1%를 약간 웃도는 수준이다. 민간 부문은 13조 750억 원으로 14.5% 증가했다. 특히 사회간접자본 투자에 대한 중요성이 강조되고 논의는 많았지만, 실제로 투자된 액수는 적어 공공 부문이 상대적으로 부진한 양상을 보였다. 상반기 공공 부문으로부터의 수주 실적은 6조

2,250억 원으로 전년에 비해 4.2% 증가에 그쳤다. 상반기 건설 투자의 회복세가 완만했던 주된 이유는 92년이래 계속되어 온 부동산 경기의 후퇴 등의 영향에 따라 민간 건설 부문이 본격적으로 활성화되지 못했고 이를 공공 부문이 받쳐주지 못하였기 때문이다.

94년 하반기부터 회복 빨라져

그러나 건설 경기 선행 지표인 건축 허가 면적이 1/4 분기의 -24% 감소에서 2/4 분기의 -12%로 감소폭이 둔화되고 있고, 하반기에는 지난 6월에 있었던 표준 건축비 인상으로 그동안 대기하고 있던 아파트 건축이 활성화되면서 건축 허가 면적 7월에는 전년 동월 대비해서 14.6%나 증가해 하반기 전망을 보다 밝게해 주고 있다.

하반기의 건설 수주는 민간과 공공 양부문에서 모두 상반기보다 높은 증가세를 유지할 것으로 보인다. 전반적인 국내 경기 활황에 따라 민간 부문의 유발 건설 수요의 확대가 예상되고 그리고 건설업체들이 표준 건축비 인상에 따라 상반기 중에 미루었던 아파트 건설 수주를 재개할 것으로 보여 상반기보다는 높은 증가를 보일 것이다. 또한 공공 부문도 사회간접자본 투자가 하반기에 집중되어 있어 높은 증가세를 보

2) 국토개발연구원 자료에 의하면, 우리나라의 건설 경기는 5~6년을 주기로 변동해 왔는데, 건설 경기는 92년을 최저점으로 93년부터 점차 회복 국면으로 접어들어 96년까지 확장 국면이 이어질 것으로 보인다.

3) 민간 부문의 주택 건설은 전체 건설 수주에서 40~45% 정도를 차지하고 있다.

<표 2> 건축 허가 추이
(1,000 m², %)

1993			
1/4	2/4	3/4	4/4
28,916 (31.3)	30,905 (46.8)	26,923 (21.4)	31,046 (5.6)
1994			
1/4	2/4	7월	
21,976 (-24.0)	27,190 (-12.0)	11,238 (14.6)	

자료: 통계청, 「건설수주통계」, 1994.10.
주: 괄호(%)안은 전년 동기 대비임.

일 것이다. 하반기에 들어 이미 공공과 민간 양 부문에서 건설 경기의 호조가 두드러져 정부가 국내 전체 경기의 과열을 우려할 정도에 이르고 있다.

하반기의 건설 수주 규모는 경상 가격으로 20.1% 증가하여 올해 전체적으로 16.5% 정도의 수주 실적 증가가 전망된다. 우선 민간 부문에서 18조 4,364억 원으로 19.6% 증가할 것으로 예상되고 있다. 건축 부문은 재개발·재건축 아파트 건설이 계속 활발히 진행되고 최근에 아파트 건축 비율을 높인(50%→70%) 住商 複合 建物の 분양 확대에 힘입어 20.4%의 높은 증가세를 지속할 것으로 예상된다. 그리고 토목 부문의 수주는 상반기에 집중적으로 투자되어 22%의 높은 증가세를 유지했는데, 하반기에도 경기 상승에 따른 투자의 증가로 상반기보다는 낮지만 13.5% 정도의 증가가 예상된다. 공공 부문은 사회간접자본 투자 물량이 하반기에 집중적으로 쏟아져,

20.7% 증가하여 연간으로 14.7% 정도 증가할 것으로 보인다.

<표 3> 94년 건설 수주 실적 및 전망
(억 원, %)

	상반기	하반기	연간
합계	193,000 (11.0)	312,423 (20.1)	505,423 (16.5)
민간	130,750 (14.5)	184,364 (19.6)	315,114 (17.4)
건축	118,050 (13.8)	165,606 (20.4)	283,656 (18.3)
토목	14,700 (22.5)	18,758 (13.5)	33,458 (17.1)
공공	62,250 (4.2)	128,059 (20.7)	190,309 (14.7)
건축	20,500 (7.4)	47,006 (13.7)	67,506 (11.6)
토목	41,750 (2.8)	81,053 (25.2)	122,803 (16.6)

주: 1) 상반기는 대한건설협회 자료.
2) 하반기는 당연구원 전망치.
3) 괄호안은 전년 동기 대비 증가율(%).

그러나 이와같이 건설업 전체의 수주 규모가 확대되었다고 해서 개별 건설 업체들이 느끼는 '체감 건설 경기'가 좋아졌다고는 할 수 없다. 이는 1989년 930 개社에 불과하던 건설업체가 건설업 면허가 개방된 1989년 이후에 급속히 증가하여 1994년 8월 현재 1,728 개社로 거의 2 배가 됨에 따라 업체당 평균 수주액은 별로 증가하지 않았기 때문이다.

특히 건설업체 수가 증가하고 주택 공급 증가로 수요가 상당히 충족됨에 따라 주택 부문의 시장 성격이 '공급자 위주 시장'에서 '수요자 위주 시장'으로 옮겨감에 따라 수익성이 떨어진 점도 개별 기업 차원에서 경기 회복을 느끼지 못하게 한 요인

이었다. 주택 시장이 수요자 위주 시장으로 바뀌에 따라 업체들간의 경쟁이 심화되어 고객에 대한 서비스 비용이 증가하고 있다. 예를 들면 현재 수주의 대부분을 차지하고 있는 재건축·재개발의 경우 건설업체들이 주민들에게 제공하는 유·무이자의 이주비가 급증하는 등 비용 부문이 크게 증가하고 있다.

95年 사회간접자본 투자 확대 로 상승 국면 이어질 전망

내년 국민 총생산(GNP) 성장률은 올해의 8.0%보다 낮은 7.5% 정도로 전망되고 있다. 하지만 건설 부문에 있어서는 정부가 민간 건설을 촉진하기 위해 각종 건축 규제의 완화⁴⁾를 지속할 것이고, 민자 유치로 사회간접자본 투자가 증가할 것으로 보여 95년 건설 경기는 94년에 이어 상승 국면이 계속 이어질 것으로 전망된다. 다만 정부가 사회간접자본 투자에 민자를 8조~8조 5,000억원 정도를 유치하려고 계획을 세우고 있지만, '민자 유치법' 시행령에서 총사업비에 차입 이자나 공사 기간중에 발생하는 추가 비용 증가분을 비용으로 인정해 주지 않는 등의 비현실적인 규정 때문에 민간 건설업체들의 사회간접자본 투자 참여에 적극성을 보이지 않을 가능성도 높다.

4) 정부는 민간 건축의 활성화를 위해서 올해 용적률과 건폐율을 높여주고, 재건축 사업 허가에서 주민의 동의 의무 비율을 줄여 주는 (100%→80%) 등 규제를 완화했다.

내년에 사회간접자본에 민자 유치가 정부의 기대만큼은 못되겠지만 일부 참여는 이루어질 것으로 예상돼 내년의 건설 경기는 전체적으로 올해보다는 다소 나아질 것으로 기대된다. 건설 수주 증가율은 경상 가격으로 올해의 16.5%보다 약간 높은 18.7% 수준이 될 것으로 전망된다. 민간 부문에서 사회간접자본의 민자 참여로 인한 민간의 토목 부문이 증가할 것이나, 주택 부문은 재개발·재건축 물량이 소진되어감에 따라 올해보다 다소 감소할 것으로 보여 전체적으로 올해보다 20.5% 정도의 수주 증가가 예상된다. 그리고 공공 부문에서 정부가 사회간접자본 확충을 위하여 예산을 21% 증가해 6조 7,000억원 정도로 확대했고, 최근에 발표한 부산권과 아산만권의 개발을 95년 말부터 시작하는 것으로 계획되어 있어 공공 부문에서 건설 수주가 15.6% 증가할 것으로 전망된다.♣

<표 4> 95년 건설 수주 전망

(억 원, %)

	1994년	1995년
합 계	505,423(16.5%)	599,878 (18.7%)
민 간	315,114 (17.4%)	379,881 (20.5%)
건축	283,656 (18.3%)	331,869 (17.0%)
토목	33,458 (17.1%)	48,012 (43.5%)
공 공	190,309 (14.7%)	219,997 (15.6%)
건축	67,508 (11.6%)	72,307 (9.4%)
토목	122,803 (16.6%)	147,690 20.2%)

주: 1) 94년, 95년 당연구원 전망치.
2) 괄호안은 전년 대비 증가율(%).