

□ 건설 경기 회복 장담하기 어렵다

1. 최근 건설 경기 진단

- (동향) 건축물 착공과 건설 기성 등 동행 지표는 2/4분기에 들어 회복세를 보였으나, 선행 지표인 건축 허가 면적은 오히려 감소세로 반전되는 혼조 양상을 보임
 - (건축물 착공) 2003년 4/4분기부터 감소세로 반전한 이후 2005년에 들어 감소세가 둔화되고는 있으나, 상반기 현재 전년 동기 대비 7.5% 감소한 상태임
 - 2002년 1/4분기 82.4% → 2003년 4/4분기 -1.6% → 2004년 4/4분기 -20.6% → 2005년 2/4분기 -5.7%
 - 이는 주거용(상반기 -5.8%)과 상업용(同 -23.0%) 건축물의 지속적인 감소 때문
 - (건설 기성) 2003년 2/4분기를 정점으로 증가세가 둔화되다가 2005년 2/4분기부터 회복세를 보이기는 하였으나, 2005년 상반기 증가율은 전년 동기의 13.4%의 절반 수준인 6.8%에 그침
 - 2003년 2/4분기 17.7% → 2005년 1/4분기 2.8% → 2/4분기 10.1%
 - 건설 기성 지표가 건축물 착공 지표보다 좋게 나타난 것은 건설 기성이 상위 약 54% 업체를 대상으로 한 조사여서, 다소 과대 반영되었을 수도 있음
 - (건설 수주) 2003년 2/4분기를 정점으로 증가세가 둔화된 이후 4/4분기부터는 감소세로 반전됐으나, 2004년 4/4분기부터 증가세로 반전된 이후 확대 추세임
 - 수주액은 2002년 33.0% → 2003년 2/4분기 46.0% → 2003년 4/4분기 -0.1% → 2004년 3/4분기 -20.8% → 2005년 2/4분기 40.5%를 보임
 - 이는 공장·창고 부문의 감소에도 불구하고 주택 중심으로 한 건축 부문과 치산·치수 및 도로·교량·철로 등의 토목 부문의 증가에 따른 것임
 - 이로써 상반기 수주액은 전년 동기의 -17.9%에서 33.5%로 급증하였는데, 이는 재건축개발이익환수법(5. 18) 시행을 앞둔 허가 수요가 주 요인임
 - (건축 허가 면적) 2003년 3/4분기부터 감소세를 보이다가 지방의 주택 분양 호조로 2004년 4/4분기에 일시 증가세로 반전하였으나, 2005년 2/4분기에는 다시 감소세(-0.6%)로 반전되었고, 6월에는 -26.4%로 큰 폭 감소하였음
 - 이는 오피스텔과 주상복합 등의 상업용 부문의 지속적인 감소(상반기

- 30.3%)와 함께, 지가 상승에 따른 건설업체의 택지 확보난과 불투명한 하반기 부동산 시장 전망 등에 따른 주거용 건축의 증가율 둔화에 기인한 것임
 - 지역별로는 경기도(상반기 7.6%)와 대구(同 34.0%)·경상권(25.2%)의 증가에도 불구하고 서울(-16.3%), 인천(-21.6%)을 비롯한 광역 대도시 지역의 감소로 전국적으로는 전년과 비슷한 수준을 유지하였음
 - 특히, 서울은 2003년 3/4분기 이후 8분기 연속 마이너스를 기록하고 있으며, 2/4분기 허가 면적은 2003년 동기의 25.1% 수준에 불과함
 - 상반기 주택 분양은 전년 동기 대비 건수로는 9.1%, 공급 세대수로는 12.9% 감소하였음. 이로써 향후 2~3년간 건설 일감과 주거용 건물에 대한 건설 투자 감소를 예고함
- (미분양 아파트) 지난해 말을 정점으로 감소하고는 있으나, 5월말 현재 전년 동기 대비 15.3%나 높은 수준이며, 2003년 동기에 비해서는 약 2.3배에 달함
- (국민 경제 영향) 건설 경기 부진은 내수 경기 회복의 걸림돌과 건설업체 부도 증가의 주요 요인으로 작용
- (내수 회복의 걸림돌) 건설 경기 부진은 수출의 기여도 둔화 속에, 경기 회복을 더욱 지연시킬 수 있음
 - 건설투자의 GDP(내수) 기여율은 2003년 41.9%(260.0%)에서 2004년 4.3%(13.3%), 2005년 2/4분기에는 9.1%(10.7%)로 둔화하였음
 - 전반적인 부도업체 감소 속에 건설업종의 부도업체 구성비는 6월말 현재, 2003년 13.6%에서 2004년에는 18.1%, 2005년에는 20.8%로 오히려 커졌음

< 부도업체 수 추이 >

(단위 : 개, %)

	2003년		2004년				2005년		
	연간	6월	연간	1/4	2/4	6월	1/4	2/4	6월
전국	5,308	413	4,445	1,109	1,115	386	905	878	269
제조업	1,984 (37.4)	156 (37.8)	1,674 (37.7)	434 (39.1)	403 (36.1)	133 (34.5)	327 (36.1)	325 (37.0)	103 (38.3)
건설업	788 (14.8)	56 (13.6)	761 (17.1)	167 (15.1)	192 (17.2)	70 (18.1)	169 (18.7)	169 (19.2)	56 (20.8)
서비스업	2,246 (42.3)	186 (45.0)	1,773 (39.9)	450 (40.6)	460 (41.3)	164 (42.5)	332 (36.7)	343 (39.1)	97 (36.1)

자료 : 한국은행, 『어음 부도율 동향』, 2005. 7. 20.

주 : 당좌 거래 정지업체 기준으로, ()내는 구성비임

2. 향후 건설 경기 전망

○ (여건 전망) 정부의 강력한 부동산 안정대책에 따르는 주택 수요 위축으로 건축 부문 중심의 민간 수요가 크게 감소할 것으로 우려됨

- (기회 요인) 기업도시 시범사업 및 행정도시 개발 계획 등의 구체화로 부지 조성 사업이 진행됨에 따라 토목 및 공공 부문에서 다소 회복할 것으로 기대
 - 공공 부문의 지출 확대와 BTL(Build Transfer Lease) 등의 민자 활용 계획의 추진이 기대되나, 사업의 수익성 확보 불투명 등으로 낙관할 수 없음¹⁾
 - 정부는 향후 3년간(2005~07) 17개 사업을 대상으로 24조 원의 민간 자본 유치 계획을 수립했으며, 2005년에는 약 6.2조 원의 실시 협약을 체결할 예정
- (위협 요인) 8.31 부동산 종합대책에 따르는 수요 급감과 공영 개발 방식 운영에 따른 민간 건설업체의 참여 부진 등으로 수급 모두 크게 위축될 전망
 - 보유세와 양도세 강화 등의 부동산 종합대책은 부동산의 수요 위축과 가격 하락을 초래하여 신규 분양 및 재건축 사업 개발 수요를 급랭시킬 것임
 - 또한 기획예산처의 국가재정운용시안에 의하면, 2006년에는 정부의 SOC 부문의 예산이 감소하는 것으로 계획되어 있음 (2005년 16.0조 원 → 2006년 15.5조 원 → 2007년 15.8조 원 → 2008년 16.1조 원)

< 2005년 하반기 및 2006년 건설 경기 여건 분석 >

기회 요인	- 기업도시 시범사업 및 행정도시 개발 계획의 구체화·가시화 - 서울 강북 지역의 광역 개발 및 판교·미니 신도시 건설 - 리모델링 사업 확대 (최대 9평의 증축 범위 제한 규정 철폐) - BTL(Build Transfer Lease) 등 민간 자본 활용 계획
위협 요인	- 정부의 강력한 부동산 안정대책 (보유세·양도세 종과세, 실거래가 대상 지역 확대 및 개발이익 환수제 등) - 분양 원가 공개 및 공영 개발 방식 운영, 기반시설 부담금제 도입 등에 따른 민간업체의 참여 위축 - 부동산 가격 하락 예상과 재건축 규제 등으로 신규 분양 및 재건축·재개발 사업 수요 감소 - 금리 인상 전망 및 부동산 담보 대출 제한 강화

1) 경기도 건설업체는 사업 규모의 대형화, 높은 초기 비용 부담 및 낮은 수익률 등으로 중소업체는 물론, 대기업도 참여하기 곤란한 점을 지적하면서 BTL 사업 불참을 결의 (2005. 6. 23)하였고, 대한건설협회 전남도회와 인천시회도 학교 및 하수관거시설을 BTL 대상에서 제외시키고 적정 규모로 분할 발주해주도록 탄원서를 제출한 바 있음

- (건설 경기 전망) 지난 호황기(2002~03)의 수주 확보 물량의 고갈과 2005년 하반기 이후의 민간 주택 수요 급감으로 2006년에는 건설 수주 물량이 감소세로 반전될 가능성이 높음
- (2005년 하반기 전망) 경기 회복 지연과 부동산 종합대책 발표 이후의 신규 주택 수주 감소 등으로 신규 수주는 급감할 것으로 예상됨
 - (주체별) 공공 공사의 BTL 사업 이관으로 일부 재정 사업이 민간 수주로 집계되는 점을 감안하면, 부동산 경기 침체로 인한 민간 부문의 수주 감소분은 더욱 심각할 것임
 - (공종별) BTL의 협약 이행 지연과 8.31 부동산 대책 등으로 토목 및 건축 등 전 분야에 걸쳐 감소할 것으로 우려됨
- (2006년 전망) 주택 보급률의 상승과 정부의 강력한 부동산 규제 정책과 맞물려, 경기 회복 지연으로 인한 대형 상가 및 공장용 건축물의 수요 감소 등으로 건설 수주는 감소세를 나타낼 것으로 예상됨
 - BTL 민자 사업 이행과 하반기의 기업 도시 및 행정도시 건설 계획의 가시화로 토목 부문의 증가가 기대되나, SOC 부문의 투자 미흡으로 증가율은 2005년의 11.6%의 절반 수준에 그칠 것임
 - 또한, 주택 수요의 급속한 위축과 함께, 오피스 및 오피스텔의 과잉 공급과 상가 미분양, 기반시설 부담금제와 후분양제 도입 등으로 주거용과 비주거용의 건축 부문의 수주 감소가 우려됨

< 국내 건설 수주 증가율 추이와 전망 >

(전년 동기 대비 증가율, %)

		2002	2003	2004			2005		
		연간	연간	상	하	연간	상	하	연간
주체별	공공부문	-1.1	0.9	-7.7	26.5	13.0	48.3	-21.1	1.2
	민간부문	59.2	27.6	-20.3	-6.2	-13.5	27.9	-17.5	4.2
공종별	토목부문	6.1	7.2	-20.3	30.0	7.9	53.2	-8.4	11.6
	건축부문	50.6	24.8	-18.0	-4.1	-11.2	27.4	-29.9	-3.0
	· 주거용	43.9	37.6	-29.1	-7.3	-18.9	32.8	-17.0	6.2
	· 비주거용	66.0	-0.8	19.0	3.3	10.3	16.8	-57.1	-21.7
전 체		33.0	19.3	-17.9	6.7	-5.3	33.5	-19.7	2.9

자료 : 통계청 홈페이지(<http://kosis.nso.go.kr>)

주 : 2005년 하반기를 기준으로 이전 수치는 실적치이고, 이후는 전망치임

3. 건설 경기 활성화를 위한 제언

○ (과제) 재정의 경기 조절 기능 제고와 제도 보완을 통해 건설 경기 연착륙과 주택 시장의 장기 안정화 방안을 모색해야 할 것임

- (공공 부문) 재정의 경기 조절 기능 제고와 함께, SOC 부문에 대한 투자 증대를 통해 민간 주택 경기의 급랭을 완화하고 성장 잠재력을 확충시켜야 함
 - 민간 건설 경기 침체로 인한 경기 회복 지연을 예방하기 위해서는 당초 정부가 계획한 재정 지출의 조기 집행과 절차 간소화를 통해 재정의 경기 조절 기능을 제고시켜야 할 것임
 - 또한 고령화 사회에 대비한 대규모 실버 단지 조성 등 신규 보건·복지 사업에 대한 중장기 사업을 추진할 필요가 있음
 - 향후 2020년까지 5%의 성장률을 유지하기 위해서는 SOC 투자를 GDP 대비 3.7% 수준을 유지해야 할 것이며,²⁾ 세계은행과 아시아개발은행은 5% 이상을 권고하고 있음(한국은 3% 미만)
 - 특히, 400조 원 규모의 시중 부동 자금을 민자 사업 및 정부의 각종 개발 사업 등의 생산 부문으로 유도하기 위한 특단의 한시적 조치 도입이 필요(예컨대, 사모펀드 활용이나 종합소득세에 분리 과세, 일정 규모에 한해 자금 출처 면제 등의 무기명 채권 발행 등을 검토)

- (민간 주택 부문) 부동산 시장에 대한 총량적 공급 확대와 규제 위주의 정책 추진보다는 시장별 공급 차별화 정책을 통해 부동산 시장의 장기 안정화와 건설 경기 연착륙의 유도를 동시에 추구해야 할 것임

- 최근의 주택 시장 불안정은 거래 부진에 따른 호가 상승과 일부 지역에 대한 수급 불균형에 기인한 측면이 큰 만큼, 거래세 중과 시기와 대상별 세율에 대한 신중한 조정과 함께, 지역별 수요에 맞는 공급 차별화 정책이 요구됨
- 특히 재건축 사업은 수도권 주택 공급의 주요 원천인 만큼, 지나친 규제로 인한 공급 축소는 중장기 측면에서 주택 가격의 안정을 저해할 수도 있음
- 또한 지역별·주택 유형별 가격 양극화 현상을 완화하기 위해서는 교육과 체육·문화 시설 등의 총량적인 주거 환경에 대한 격차 해소도 병행해야 함

홍순직 수석연구위원 (3669-4182, sjhong@hri.co.kr)

2) 왕세종·하현구, 『재정 사업과 민자 사업의 중장기 최적화 방안』, 한국건설산업연구원, 2004. 11.