

# 1996년 건설경기와 건자재수급전망

金 宰 永

〈國土開發研究員 研究委員〉

◇…編輯者註 : 이 글은 筆者 個人的 의견임을 밝혀둔다…◇

## 1. 1996년 경제환경

한국은행에서 분석한 바에 따르면 우리나라의 경제동향은 1993년 1월 이후 장기간 확장세를 보여온 국내경기는 당분간 고원경기의 양상을 보였으나, 1996년에는 설비투자의 신장세가 둔화되고 수출증가율이 낮아지면서 하강국면을 접어들 것으로 전망하고 있다. 그러나 경기가 하강국면에 들어서더라도 민간소비와 건설투자의 증가가 지속될 것이기 때문에 하강속도는 상당히 완만할 것으로 보고 있다. 경제성장률도 잠재성장률 수준인 7%대를 유지하여 경기의 연착륙이 이루어질 수 있을 것으로 예상하고 있다.

1996년의 국내경제여건은 고율성장에 따른 초과수요압력, 충선을 앞둔 인플레이션 기대심리, 지방정부의 재정확충을 위한 공공요금 현실화 등으로 물가상승 요인이 잠재하여 있으며 그동안 안정세를 유지하던 토지, 주택 등 부동산가격도 충선, 지방자치단체의 지역개발사업 본격화 등으로 다소 불안해 질 수도 있을 것으로 예상하고 있다. 특히 경기하강 과정에서 경쟁력이 취약한 경공업부문을 중심으로 중소기업 경영의 어려움이 지속될 전망이며 자본자유

화 확대로 외자유입이 크게 늘어나 통화, 금리, 환율등 거시정책변수의 운영여건이 어려워질 수 있을 것으로 전망하고 있다.

〈표-1〉 경제성장 전망

	1994	1995	1996
국내총생산	8.4(100.0)	9.3(100.0)	7.4(100.0)
총소비	7.0 (53.7)	7.5 (51.7)	7.0 (59.2)
(민간)	7.4 (48.4)	8.1 (47.2)	7.5 (54.2)
고정투자	11.7 (50.4)	12.3 (49.4)	7.5 (38.5)
(설비)	23.3 (38.2)	17.0 (28.7)	7.2 (16.2)
(건설)	4.6 (12.2)	8.9 (20.7)	7.7 (22.2)
상품수출	14.6 (48.7)	26.6 (85.2)	14.1 (65.3)
상품수입	22.0 (76.7)	23.2 (82.6)	14.4 (72.1)

주) ( )내는 기여율

자료 : 한국은행

이러한 점을 감안할 때, 1996년중 우리 경제는 그동안 성장을 주도해 왔던 설비투자와 수출의 신장세가 둔화됨에 따라 성장률이 7.4% 내외로 낮아질 것으로 전망하고 있으며 성장의 내용면에서는 민간소비와 건설투자가 꾸준한 증가세를 보임에 따라 내수부문이 성장을 주도할 것으로 전망하고 있다. 이에 대비하여 경제

정책당국은 경기가 연착륙할 수 있도록 경제정책을 운용할 예정이다. 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 적정환율을 유지하면서 금융개혁과 규제완화를 가속화하여 기업의 금융부담을 완화하고 금리를 하향안정시키기 위한 노력을 하는 것이다. 둘째, 1996년에도 이후의 경기축소기에 대비하여 산업의 경쟁력 향상과 구조 고도화 촉진 시책을 강화할 예정이다. 셋째, 경쟁력 강화의 핵심인 SOC와 물류시설 등을 획기적으로 확충하도록 재정투자를 과감하게 확대할 계획이다. 넷째, 내년 4월 총선이 물가 등에 영향을 미치지 않도록 제반 조치를 강구하고 끝으로 노사안정을 위한 정책적 노력과 제도개선을 강화할 예정이다. 정부의 대비책이 효과를 본다면 1996년도의 경제성장율은 1995년도의 수준에는 못미치지만 한국은행에서 전망하고 있는 7% 이상은 유지될 것으로 보고 있다. 그리고 물가도 5% 이내로 안정될 것이다.

## 2. 1996년 건설경기 개요

건설경기에 영향을 미치는 요인은 정부의 거시경제정책 방향과 건설정책의 변화 그리고 주택가격과 임대료 등 주택시장여건 등이다. 1996년도의 거시경제정책 방향은 경기하락에 대응하여 정부차원에서의 대책 예컨대 S.O.C 투자 확대 등이 마련될 것이기 때문에 이 부분의 건설경기는 크게 위축되지 않고 오히려 경기의 단기회복도 기대해볼 만 하다. 또한 1996년도에는 총선이 치루어지기 때문에 경제외적 요인에 의한 건설활동 증가도 예상된다. 한편 1996년에도 국토이용관리의 효율성제고라는 측면에서 토지이용규제 완화가 지속될 것이고 경직적으로 운영되던 아파트 분양가 규제도 부분적으로 완화될 것이기 때문에 건설경기의 수축세는 매우 완만할 것으로 예상된다.

부문별로는 주택부문의 경우 미분양 아파트가 해소되고 있지 않기 때문에 주택건설물량이 감소할 가능성이 크나, 1996년부터 아파트분

양가 규제가 다소 완화될 것이고 미분양 아파트가 감소하지 않을 경우 정부가 주택경기를 다소 부추길 수 있는 조치를 취할 가능성이 크기 때문에 주택경기의 회복이 예상외로 빠를 수도 있을 것이다. 특히 1995년도 하반기부터 일부 지역에서 한정적으로 나타나는 현상이지만 주택가격이나 임대료 등이 상승하고 있다는 것과 신경제 5개년 계획기간에 매년 55-60만호의 주택공급을 목표로 하고 있기 때문에 주택금융지원, 택지공급 확대 등 주택건설 확대를 위한 지원이 1996년에도 계속될 것이라는 점은 주택경기의 위축이 오래 지속되지 않을 것임을 시사한다. 이 같은 상황을 종합할 때 1996년의 주택경기는 1995년에 비해 다소 위축될 것이나 급냉하지는 않을 것으로 보인다.

한편 비주거용과 토목건설부문은 1996년에도 1995년과 같이 국가경쟁력제고 차원에서 사회간접 자본확충을 위하여 도로, 철도, 항만 등의 건설이 활발하게 이루어 질 것이기 때문에 공공부문이 주도하는 투자가 크게 증가할 것으로 예상된다. 그러나 경기가 위축되고 있기 때문에 민간부문이 주도하는 상업용, 공업용 건축활동은 크게 활기를 띠지는 않을 것으로 예상된다. 이러한 건설활동 동향을 감안할 때, 1996년의 건설경기는 다소 수축될 것이나 그 수축폭은 그리 크지 않을 것을 전망할 수 있다.

## 3. 1996년 선행지표(건축허가)의 동태

1995년 건축허가는 특히 상반기에 주거용 건축허가가 예상외는 큰 폭의 증가를 보였다. 그러나 하반기에 들어서 미분양 주택이 증가하는 등 주택공급초과 현상이 발생함에 따라서 주택건축허가가 큰 폭으로 감소하는 경향을 보이고 있다. 그러나 상업용과 공업용 등 비주거용 건축허가는 경기확장세에 힘입어 증가세를 보이고 있다. 그럼에도 불구하고 주거용 건축허가의 감소폭이 상대적으로 크기 때문에 총 건축허가는 전년에 비하여 감소하는 양상을 보

일 것으로 전망된다. 1996년에는 전반적으로 경제활동이 위축될 것이기 때문에 건축허가의 감소세가 지속될 것으로 예상되나 하반기부터는 다소 회복되어 1995년에 비할 때 소폭이지만 증가할 것으로 전망된다.

우리나라의 경우 건설경기변동주기는 대략 6년으로, 한 국면의 변화는 1년 6개월정도라는 점을 감안한다면 1996년 하반기에는 건설경기선행지표가 저점에 도달할 것으로 예상된다. 이러한 점을 감안하면서 ① 1996년의 경제성장 7.5% 수준에 달하고, ② 물가상승률 5% 이내에서 안정되며, ③ 총선으로 인한 건설부문의 과열양상을 보이지 않고, ④ 정부가 건설활동을 규제하는 충격적인 조치를 취하지 않을 것이며, ⑤ 주택가격 및 토지가격의 급격한 상승은 없을 것이라는 전제하에 건설경기선행지표인 건축허가면적을 전망하였다.

주거용 건축허가는 경기위축에 따른 수요감소가 1995년 하반기부터 1996년 상반기까지 이어질 것이나 하반기에는 다소 회복되어 소폭이지만 전년대비 1.4% 수준의 증가를 보일 것으로 전망된다. 비주거용 건축도 경기위축의 영향을 받을 것으로는 예상되나 사회간접자본의 확대와 총선 등의 영향으로 5.0% 수준으로 증가할 것으로 전망된다. 따라서 총 건축허가

면적은 전년대비 3.1% 수준의 증가가 전망된다. 이러한 건축허가동향을 감안할 때 건설경기 선행지표는 1996년부터 하반기부터 점차 회복국면으로 접어들 것으로 예상된다.

#### 4. 1996년 동행지표(건설투자) 전망

1995년에는 사회간접자본투자의 확대로 인하여 토목건설 투자가 증가하였고, 비주거용 건설투자도 경기활황에 힘입어 신장세를 보였다. 그리고 주거용 건설투자도 전년 수준에 머물렀다. 따라서 건설시장의 규모를 유추할 수 있는 총 건설투자는 약 9% 증가한 약 53조5천억원(1990년 불변가격기준) 수준에 달할 것으로 전망하고 있다.

그러나 1996년에는 일반경기가 수축국면으로 접어들고 있기 때문에 정부가 경기안정대책으로 사회간접 자본투자를 확대한다고 하여도 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자의 신장세의 둔화로 건설경기는 1995년에 비해 위축될 것으로 전망된다. 1996년도의 건설투자전망에 대해서는 의견이 다소 엇갈리고 있으나, 경제여건과 건설경기 선행지표인 건축허가 동향 등을 감안할 때, 전년대비 7% 안팎의 증가

〈표-2〉 선행지표(건축허가)동태

(단위 : 천m<sup>2</sup>, (%))

구 분	주거용	비주거용	총건축
'93	69,299	48,491	112,735
(%)	(26.7)	(21.4)	(19.1)
'94	63,387	52,847	116,234
(%)	(-8.5)	(9.0)	(-1.3)
'95 f)	60,831	54,701	115,532
(%)	(-4.0)	(3.5)	(-0.6)
'96 f)	61,670	57,437	119,107
(%)	(1.4)	(5.0)	(3.2)

\* f) 1995년 10월까지의 실적치를 근거로 1995년과 1996년의 건축허가를 예측하였음

〈표-3〉 1995년 건설투자 실적

(단위 : 십억원 (=1990년불변가격), (%))

년 도	주거용	비주거용	토목용	총 건설
'93	16,989	12,897	17,174	47,060
(전년비)	(10.5)	(14.9)	(-3.9)	(5.8)
'94	17,034	13,664	18,741	49,439
(전년비)	(0.3)	(5.9)	(9.1)	(5.1)
'95 f)	17,443	15,003	20,896	53,345
(전년비)	(2.4)	(9.8)	(11.5)	(7.9)
'96 f)	17,541	15,938	23,521	56,999
(전년비)	(0.56)	(6.2)	(12.6)	(6.9)

\* f) 1995년과 1996년도 투자액은 1995년 2/4분기까지의 실적치를 근거로 예측한 값임.

는 가능할 것으로 예상된다. 이러한 건설투자 동향을 감안할 때, 건설경기동행지표는 수축국면으로 접어들 것임을 알 수 있으며 1995년도의 건설활동의 증가는 다소 이례적인 건설경기의 회복세를 보인 것임을 알 수 있다. 그리고 건설경기의 수축은 일반경기의 수축에 비해서는 완만하게 이루어지고 있음을 알 수 있다.

### 5. 1996년 건설자재수급 전망

건설자재 수요는 건설활동 유발수요로 보아 건설투자 부문별 단위에 수요되는 주요 건설자재량을 투입산출표를 기초로 추정한다. 그러나 고정 건설자재 수요 원단위를 이용한 건설자재 수요량의 추산은 기술적이나 정책적 요인에 의하여 변화할 수 있는 자재수요량의 변화를 고려할 수 없다는 한계가 있다. 그러므로 건설자재 수요량을 보다 정확하게 추정하기 위해서는 고정 건설자재 수요 원단위보다는 변동 건설자재 수요 원단위를 도출하여 이용하여야 하는 것이 효과적이다. 이 전망에서는 과거의 건설투자액과 출하량을 비교하여 원단위를 조정하는 방법을 도입하여 원단위를 변동시켰다.

이러한 방법을 적용하여 1996년 주요 건설자재의 수요량을 추산한 결과, 시멘트의 경우 전년대비 5.7% 증가한 5천 856만 1천톤, 레미콘의 경우 6.3% 증가한 1억 1,287만 3천입방미터, 철근은 6.6% 증가한 758만 7천톤이

그리고 골재는 5.4% 증가한 2억 439만 7천입방미터가 소요될 것으로 추산된다.

이에 대한 건설자재공급능력은 1990년초 건설자재파동 이후에 공급능력을 신장시켜 단기적인 자재수요 증가를 충분히 흡수할 수 있는 수준에 있기 때문에 수급불균형 현상은 크게 두드러지지 않을 것이다. 그러나 골재의 경우 채취와 가공을 통하여 공급되기 때문에 수급불균형이 발생할 가능성이 크다.

### 6. 결 론

1996년에는 경기동향과 선행 건설경기지표인 건축허가동향 그리고 동행 건설경기지표인 건설투자가 모두 전형적인 수축국면의 양상을 보이고 있다. 그러나 1992년과 같은 건설경기 침체양상으로 이어지지는 않을 것으로 보인다.

그 이유로는 다음의 사항을 들 수 있을 것이다. 첫째, 1996년에는 1990년초와 같이 정책적인 건축활동 억제조치가 취하여지지 않을 것이다. 둘째, 미분양 주택이 증가하고는 있으나 이는 수요부족보다는 토지공급의 증가에 따른 주택공급물량의 급증으로 인한 것이므로 공급 조절에 따라서 서서히 해소될 수 있기 때문이다. 셋째, 정부가 경기안정적으로 재정투자를 확대할 가능성이 크다. 특히 S.O.C 투자는 지속적으로 확대될 것이기 때문에 건설경기가 심각한 침체국면으로는 빠지지 않을 것으로 보인다.

그러나 건설업체의 입장에서는 '90년대부터 건설면허의 증가로 건설시장에 참여하는 업체수가 급증하였기 때문에 건설시장의 신장세의 둔화가 수주활동 등에 크게 영향을 받을 수 있다는 점을 감안하여 이에 대한 대책이 마련되어야 할 필요가 있다. 특히 최근의 동향은 전반적인 건설자재나 인력수요가 급증하여 건설경기가 다소 위축된다 하여도 자재나 인력수급의 어려움이 상존하기 때문에 건설수주의 어려움과 함께 현장관리의 어려움이 겹칠 수 있다는 점을 감안하여 대책도 수립하여야 한다.

〈표-4〉 1995년 건설자재수요 추정

구분 년도	시멘트 (천톤)	레미콘 (천입방미터)	철근 (천톤)	골재 (천입방미터)
'93 (전년비)	49,737 (6.8)	94,612 (-10.8)	6,294 (6.7)	174,759 (7.6)
'94 (전년비)	53,204 (7.0)	98,932 (4.6)	6,603 (4.9)	181,679 (4.0)
'95 (전년비)	55,385 (4.1)	106,203 (7.4)	7,120 (7.8)	193,964 (6.8)
'96 (전년비)	58,561 (5.7)	112,873 (7.4)	7,587 (6.6)	204,397 (5.4)