

## 29. '95 建設景氣動向 및 '96展望

資料提供：建設交通部

○'95건설경기동향 및 '96년도 건설경기를 국토개발연구원 자료를 근거로 하여 다음과 같이 전망하였음.

### 〈'95 건설경기 동향〉

#### □건설경기

－건설투자 9.3% 증가추정, 건축허가 4.5% 증가추정

단위：전년동기대비증가율, %

구 분	93년	94년	95추정		
			상	하	연간
건설투자	5.8	4.6	8.2	10.3	9.3
건축허가	24.5	△1.3	27.1	△2.1	4.5

#### □부동산경기

－주택건설물량은 57만호내외로 추정

'91년	'92년	'93년	'94년	'95(1~11월)	95년(E)
613천호	575	695	623	524	570

－주택가격 및 토지가격은 안정국면 지속

구 분	94년					'95년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	10~11월
주택가격	0.1	-0.3	0.2	-0.1	-0.1	0.1	-0.1	0.0	0.0
전세가격	1.8	0.8	1.5	0.3	4.5	2.4	0.5	0.7	0.2
토지가격	-0.4	-0.3	-0.1	0.2	-0.6	0.0	0.2	0.2	-

□건자재·건설인력수급

- 철근을 제외한 대부분의 자재수급은 안정되었으나 상반기에 철근이 심한 구독난을 보였음.
- 건자재가격은 원자재가격 상승으로 전반적으로 소폭인상
- 건설인력 수급 및 노임도 전반적인 안정세를 유지하고 있으나 숙련공부족현상은 지속

〈'96 건설경기 전망〉

□일반경제

-경제성장율은 '95년보다 다소 둔화된 7.5%내외로 전망

구 분	'95P	'96전망
경 제 성 장	9.2%	7.0~7.5
설 비 투 자	18.4	5.2~9.2
상 품 수 출	32.4	11.1~18.5
소 비 자 물 가	4.7	4.5
경 상 수 지	△86억달러	48~77

□건설경기

-건설투자 6.2%, 건축허가 2.2% 증가전망

단위 : 전년동기대비증가율, %

구 분	'94	'95	'96
건설투자증가율	4.6%	9.3	6.2
주 거 용	△0.4	7.0	△1.9
비주 거 용	3.4	13.4	4.9
토 목 용	11.5	8.5	14.0
건축허가증가율	△1.3%	4.5	2.2
주 거 용	8.5	1.7	0.9
비주 거 용	9.0	1.9	3.7

□부동산경기

- 주택건설물량은 '95년도 수준인 57만호내외로 전망
- 부동산가격에 대한 기대심리를 높일 것으로 우려되는 여러가지 요인들(총선, 금융소득종합과세, 양도소득세 완화, 농지관련규제완화 등)이 있으나 부동산실명제 실시, 토지전산망의 본격가동 등 지속적인 투기억제시책으로 주택 및 토지가격은 대체적으로 안정세를 유지할 전망

□건자재·건설인력수급

- 대부분의 건자재가 생산능력이 수요를 초과하고 있어 총량적인 수급불균형현상은 발생하지 않을 것임
- 건설인력수급도 전반적으로 안정이 예상되나 숙련공 부족현상은 계속될 전망

# I. '95 건설경기동향

## 〈일반경제〉

- '95년 국내경제는 설비투자증가(18.4%)와 수출증가(32.4%)에 힘입어 활황세를 나타냄  
(9.3% 성장 추정)
- 경상수지는 수출의 증가(1,240억달러)에 불구하고 수입이 큰폭으로 증가(1,290억 달러)  
하여 86억달러의 적자를 보일 것으로 추정됨
- 물가는 '95년 상반기중 4.8% 하반기에는 4.3%내외로 상승한 것으로 추정되며 연간으  
로는 4.7%상승이 예상되어 9년만에 최저치를 기록
- 총통화는 정부의 통화긴축운용으로 15~16%내외선에서 안정적으로 유지되었음

구 분	'93	'94	'95 추정		
			상	하	년간
경제성장율	5.8%	8.4%	9.8	8.7	9.3
설비투자	0.2	23.3	22.0	15.8	18.4
건설투자	5.8	4.6	8.2	10.3	9.3
소비지출	5.3	7.0	7.7	7.1	7.3
소비자물가	4.8	6.2	4.8	4.3	4.7
경상수지	3.8억불	△47.7	△59.7	△26.6	△86.3
수출	809.5억불	936.8	574.8	665.5	1,240.3
(증가율)	(9.8%)	(16.8)	(33.3)	(32.1)	(32.4)
수입	790.9억불	968.2	617.9	672.3	1,290.2
총통화증가율	18.6%	15.6	17.1	14.3	15.7

## 〈건설경기〉

○ '95년중 건설투자는 9.3% 증가, 건축허가는 4.5% 증가 추정

— 주거용 건축부문은 상반기에 건축허가가 37.5% 증가율을 기록하였으나 하반기에는 9.6% 감소될 전망이며 지방의 미분양아파트 증가가 계속되고 있는 등 주택건설경기의 침체로 연간 건설투자는 7.0% 증가로 추정

— 상업용, 공업용 건축물은 일반 거시경기의 호황으로 '94년 하반기 이후 계속 증가하고 있는 사무실·상가의 수요증가 및 설비투자증가에 따른 공장신축 증가 등으로 건축허가는 7.9%, 건설투자는 13.4% 증가 추정

— 토목건설은 사회간접자본투자 확대에 따라 8.5% 증가 추정

구 분	93년	94년	'95 추정		
			상	하	년간
건설투자증가율	5.8	4.6	8.2	10.3	9.3
주 거 용	10.5	△0.4	4.4	9.7	7.0
비 주 거 용	14.9	5.9	14.6	12.3	13.4
토 목 용	△3.9	8.2	6.8	9.7	8.5
건축허가증가율	24.5	△1.3	27.1	△2.1	4.5
주 거 용	26.7	△8.5	37.5	△9.6	1.7
비 주 거 용	21.4	9.0	17.5	△1.1	7.9

## 〈부동산 시장〉

○ 주택건설물량은 '95.11월까지 52만호를 건설하였으며 '95년중 57만호 내외로 건설전망

○ 주택가격 및 토지가격은 건설경기의 활황에도 불구하고 안정세를 계속 유지하고 있음

— 주택매매가격은 지속적인 안정세 유지

— 주택전세가격은 주택매매가격 안정에 따른 실수요자의 주택구입유보, 재개발·재건축

에 따른 전세수요 발생, 신도시를 중심으로 한 수도권 위성도시의 전세수요증가 등으로 11월까지 3.8% 상승

-토지가격은 '92상반기부터 '94년까지 하락세가 지속되었으나 '95년에는 하락세가 둔화되었으며, 실수요자 중심의 소규모거래가 이루어지고 있음

〈부동산 경기동향〉

구 분	94년					'95년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	10~11월
주 택 가 격	0.1	-0.3	0.2	-0.1	-0.1	0.1	-0.1	0.0	0.0
서 울	0.2	-0.1	0.3	0.0	0.4	0.1	-0.2	0.0	-0.3
지 방	0.0	-0.3	0.1	0.0	-0.2	0.0	-0.2	0.0	0.0
전 세 가 격	1.8	0.8	1.5	0.3	4.5	2.4	0.5	0.7	0.2
토 지 가 격	-0.4	-0.3	-0.1	0.2	-0.6	0.0	0.2	0.2	-
토지거래면적	-11.5	-4.4	23.7	36.5	8.6	24.4	33.1	32.4	-
토지거래건수	1.7	15.4	11.5	19.9	12.5	15.8	13.5	16.4	-

〈주택건설실적〉

'89년	'90년	'91년	'92년	'93년	'94년	'95E	(1~11월)
462천호	750	613	575	695	623	570	524

〈미분양아파트 현황〉

'92	'93	'94	'95.4	8	10	11
37천호	77	106	115	149	159	158

〈건자재 · 인력〉

- 건자재 수급은 '90년 이후 건자재 생산설비의 증설과 비축기지 확충등으로 전반적으로 안정되었으나 상반기에 철근이 심한 구득난을 보였으며 가격은 원자재가격 상승등으로 전반적으로 소폭 인상

〈주요자재 가격동향(상승율)〉

구 분	'90	'91	'92	'93	'94	'95
시멘트	75%	0.0	△22.9	△1.9	△1.9	5.9
철 근	9.0	1.7	△6.4	13.9	0.0	7.0
레미콘	△2.4	17.3	5.0	△2.0	0.0	5.0

〈'95주요 건자재 수급 동향〉

구 분	시멘트	레미콘	철 근	골 재
수 요 량	58,305천톤	119,138천m <sup>3</sup>	8,235천톤	204,093m <sup>3</sup>
생산능력	62,000	253,000	9,300	204,903

- 건설인력 수급 및 노임도 전반적인 안정세를 유지

- 건설분야 취업자수는 전년대비 6.8% 상승하였으며, 시중노임은 9.5% 상승

구 분	'91	'93	'94	'95전망
건설취업자	1,543천명	1,685	1,777	1,897
(증가율)	(15.2%)	(1.6)	(4.0)	(6.8)
시 중 노 임	42,391원	48,610	51,702	56,604
(증가율)	(26.3%)	(14.7)	(6.4)	(9.5)

## Ⅱ. '96년도 건설경기 전망

### 1. 일반경제 전망

- 96년도에는 주요 선진국의 경기가 활발한 성장세를 지속할 것으로 예상되며, 중국등 아시아 개도국들도 지속적인 고도성장을 나타내어 세계경제는 3.5~4.2% 정도의 성장을 나타낼 전망이다 WTO체제 출범등으로 교역환경도 개선되어 교역규모도 6.8% 신장할 전망이다

연 도	'94	'95	'96
경 제 성 장 율	2.2	2.8~3.8	3.5~4.2
선 진 국	2.9	2.6~3.0	2.7
미 국	4.1	2.8~3.0	2.1~2.3
일 본	0.5	0.4~0.9	1.5~2.4
E U	2.7	2.9~3.2	3.0~3.1
개 도 국	8.1	5.3~5.6	6.0~6.1
교 역 신 장 율	9.3	8.0	6.8

\* 자료 IMF, WEFA

- 국내경제는 '95년말을 정점으로 하강국면에 진입하여 금년에는 성장율이 다소 둔화되어 7.3~7.6% 정도의 성장율을 기록할 전망이다
  - 그동안 성장을 주도했던 수출 및 설비투자도 대폭 축소될 것으로 전망
- 소비자물가는 '95년 4.7%의 상승에 그친데 이어 금년에는 4.5% 내외의 상승이 예상됨
  - 다만, 총선, 공공요금 인상 등으로 물가가 상승할 가능성도 있음

구 분	'94	'95P	'96전망
경제성장율	8.4%	9.2	7.0~7.5
설비투자	23.3	18.4	5.2~9.2
건설투자	4.6	9.3	5.8~8.1
소비지출	7.0	7.3	6.6~8.0
상품수출	16.8	32.4	11.1~18.5
소비자물가	8.2	4.7	4.5
경상수지	△47.7억달러	△86.3	48~77

## 2. 건설경기 전망

### 【건설투자 및 건축허가】

- 금년도 건설투자는 지난해보다 부진한 6.2%가 될 것으로 전망되며 건축허가는 2.2% 증가 전망
  - 주거용 건축은 거시경기둔화 및 미분양아파트 증가 등으로 신규주택사업이 부진할 것으로 보여 투자(시공)물량은 1.9% 감소할 전망
  - 상업용 건물, 공장등 비주거용 건축은 '95년도에 착공된 물량이 '96년까지 공사가 지속될 것으로 보여 주택부문에 비해 상대적으로 높은 4.9% 증가를 기록할 것으로 전망
  - 토목건설 투자는 '95년 하반기부터는 공공공사의 발주가 비교적 큰폭으로 증가하고 있어 14.0% 증가할 전망

구 분	'94	'95	'96
건설투자증가율	4.6%	9.3	6.2
주 거 용	△0.4	7.0	△1.9
비 주 거 용	3.4	13.4	4.9
토 목 용	11.5	8.5	14.0
건축허가증가율	△1.3%	4.5	2.2
주 거 용	8.5	1.7	0.9
비 주 거 용	9.0	7.9	3.7

## 【부동산시장 전망】

### 〈주택시장 전망〉

- 주택건설물량은 '95년도와 비슷한 수준인 57만호 내외로 전망
- 주택매매가격은 계속 안정되고 전세가격은 당분간 상승이 이어질 전망

#### 《주택매매가격》

- 수요측면에서는 경기호전에 따른 소득수준 향상, 전세값 상승 등으로 주택수요 증가가 예상되나 최근 몇년간 지속적인 주택건설 확대로 사상 최고치의 입주물량(62만호 추정)이 대기중에 있으며, 부동산실명제가 '96.7부터 본격시행되므로 안정세를 유지할 전망

#### 〈연도별 입주물량〉

연도	'91	'92	'93	'94	'95	'96
물량	564천호	619	575	623	622	618

- 다만, 서울을 비롯한 수도권외의 경우 택지가 부족하기 때문에 수급상 애로가 발생할 소지가 있음

#### 《전세가격》

- '94년 이후 강세를 보이고 있는 전세가격은 주택가격의 장기안정에 따라 소유에서 주거로 주택개념이 전환되고 있으며 도시화·핵가족화, 사회이동성 증가, 임대주택을 선호하는 노인가구·독신가구의 증가 및 아파트 선호도가 높아지면서 아파트 전세가격상승이 임대료의 상승을 주도하고 있기 때문이며 아파트선호현상은 장기적인 추세이므로 아파트전세가격 상승은 당분간 이어질 전망

### 〈토지시장〉

- 토지시장도 지가상승 요인이 적지 않으나 지속적인 투기억제시책과 통화의 긴축운용으로 지가가 보합세를 유지할 것으로 보임.

- 지난 2~3년간 실물경기가 지속적으로 성장해 왔고, 금융소득종합과세, 양도소득세제 완화, 농지관련규제 완화, 총선실시 등으로 부동산 가격에 대한 인플레 기대심리를 높일 것으로 우려됨
- 그러나 토지공개념의 정착, 부동산 실명제 실시, 토지전산망 가동 등의 지속적인 투 기억제시책으로 토지시장은 지난해에 이어 금년에도 전반적으로 안정될 것으로 전망
- 다만, 개발예정지역, 수도권 준농림지역, 사회간접자본시설 투자확대에 따른 주변지역 등에서 국지적으로 토지가격이 상승할 것으로 예상되며 장기변동국면상으로는 완만한 회복국면에 진입할 가능성도 있음

### 3. 건자재 · 노임 동향 및 전망

#### 【건자재 수급 전망】

- '96년도 주요 건자재 수요는 1.9~11.1%(시멘트 1.9%, 레미콘 11.1%, 철근 5.7%, 골재 5.3%) 증가가 예상되나 '90년초부터 건자재 공급능력이 수요를 초과하기 때문에 총량적인 수급불균형 현상은 발생하지 않을 것임

#### 〈'96 주요 건자재 수급 전망〉

구 분	시멘트	레미콘	철 근	골 재
수 요 량	59,404천톤	132,336천m <sup>3</sup>	8,705천톤	214,996m <sup>3</sup>
생산능력	64,000	284,330	10,670	214,996

- 다만, 시멘트, 철근등 주요품목은 성수기에 일시적인 수급불안이 예상되며 레미콘은 지역적으로 수급불안이 있을 수 있음

#### 《품목별 전망》

- 시멘트 : 수요량에 비해 생산능력이 약 460만톤 초과하여 수급안정이 예상되나 성수기 공급부족 및 시멘트 비축기지 부족으로 수급애로가 발생할 가능성은 있

음.

※시멘트 비축기지 능력 : 95년 1,954천톤(10일분)

- 레미콘 : 수요량이 생산능력의 47%로 생산능력에는 문제가 없으나 원자재인 시멘트의 수급에 애로가 발생할 경우 '96년 상반기중에 한두차례의 구독난이 있을 것으로 예상
- 골재 : 수요량이 전년도보다 5.3% 증가할 것으로 예상되나 일부지역의 경우 채취원 고갈에 따른 원거리 수송으로 운반비 부담이 상승될 것으로 보임에 따라 수도권의 경우 일시적 수급불균형이 우려되고 있음. 바닥모래의 경우 염분제거 품질관리 강화가 필요함
- 철근 : 생산가능량이 수요량보다 약200만톤 초과하므로 수급안정 예상 다만, 수출입동향, 규격별 생산일정등에 따라 수급변동이 심한 자재이므로 수급정책상 특별한 관리가 필요함
- 합판 : 수요량이 보다 공급량이 100천m<sup>3</sup> 많을 것으로 예상되어 수급이 원활하고 판매 가격도 보합세를 유지할 전망

### 【건설인력 수급 전망】

- 금년도 건설인력 수요는 전년대비 3.5% 증가한 1960천명이 될 전망으로 전체적으로 수급안정이 예상되나 숙련공 부족현상은 지속될 전망이다

### 〈건설취업자 추이〉

연 도	'90	'92	'93	'94	'95	'96E
취업자	1,339	1,658	1,685	1,777	1,897	1,960
증가율	17.5%	6.9	1.6	5.5	6.8	3.5