

건설 시장 중기 전망 및 위기 극복 방안

김 선 덕 (건설산업전략연구소 소장)

1. 최근 건설 시장 동향

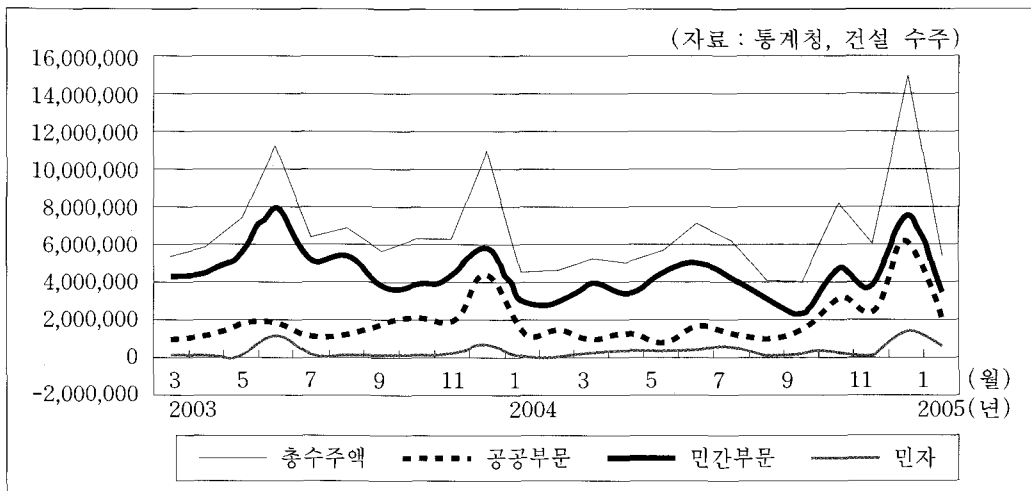
2005년 들어서 작년에 우려했던 것보다는 출발이 좋은 편이다. 1월 건설 수주는 전년 동월 대비 17.4%가 증가한 5조 2,721억 원으로 크게 증가했다. 민간 부문 건설 수주는 전년 동월 대비 8.4%가 증가한 3,39조 원에 이르렀고, 공공부문 건설 수주는 전년 동월 대비 12.6%가 증가하면서 1,35조 원에 이르렀다. 그리고 민자 부문이 전년 동월 대비 무려 3.9배 가량 증가해 4,479억 원에 달했다.(<그림-1>)

공종별로는 건축 부문은 전년 동월 대비 19% 증가해 3,15조 원으로 나타났다.

주택 부문은 주택 시장 침체가 지속되면서 전년

동기 대비 7.49% 감소하였고, 내수 경기 불황 지속으로 공장 및 창고는 무려 32.83% 이상 감소했다. 한편 관공서는 전년 동기 대비 590.3%로 상당히 급격한 증가세를 보여 전체 건축 수주가 증가하는데 결정적인 기여를 했다. 토목 부문은 전년 동기 대비 54.2%가 증가한 2,06조 원에 이르렀다. 치산치수, 도로 및 교량, 항만 및 공항, 철도 및 궤도, 토지 조성, 기계설치 부문이 전년 동기 대비 큰폭으로 증가한 반면 농림 및 수산과 상하수도, 댐 등은 전년 동기 대비 크게 감소했다.

그리고 당초 올해 상반기 중에 감소세를 지속할 것으로 우려되었으나, 2005년 1월 건설 기성은 전년 동월 대비 6.5% 증가한 51.7조 원에 이르렀다.



<그림-1> 건설 수주 추이

2004년 9월 이후 건설 기성 증가율이 다소 둔화되는 추세였으나 1월들어 다시 증가세로 돌아섰다. 다만, 작년부터 건설 수주가 침체를 보였다는 점에서 건설 기성이 향후에도 증가세를 지속할 것인지 몇 개월 더 지켜봐야 할 것이다.

2. 2005년 건설 시장 전망

올해 국내 건설 환경을 둘러싼 주요 환경 중에서 세계 경기는 2004년보다는 다소 둔화될 전망이다. 2005년에는 고유가 지속, 미국 등의 금리인상에 따른 국제 금리 상승, 중국의 긴축정책 전환과 IT 경기 둔화 등으로 인해 경기 위축이 예상되고 있다. 세계 경제는 IMF는 올해 4.9%에서 내년 4.4%로 성장이 둔화될 것으로 전망하고 있고, Global Insight에서도 올해 4.3% 성장에서 내년에 3.5% 정도로 성장할 것으로 예상하고 있다. 이러한 세계 경기 위축은 국내 경기에도 부정적인 영향을 미칠 것으로 보인다. 최근의 환율의 평가 절상이 더해져 수출 증가율 둔화를 초래해 내수 시장에도 부정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

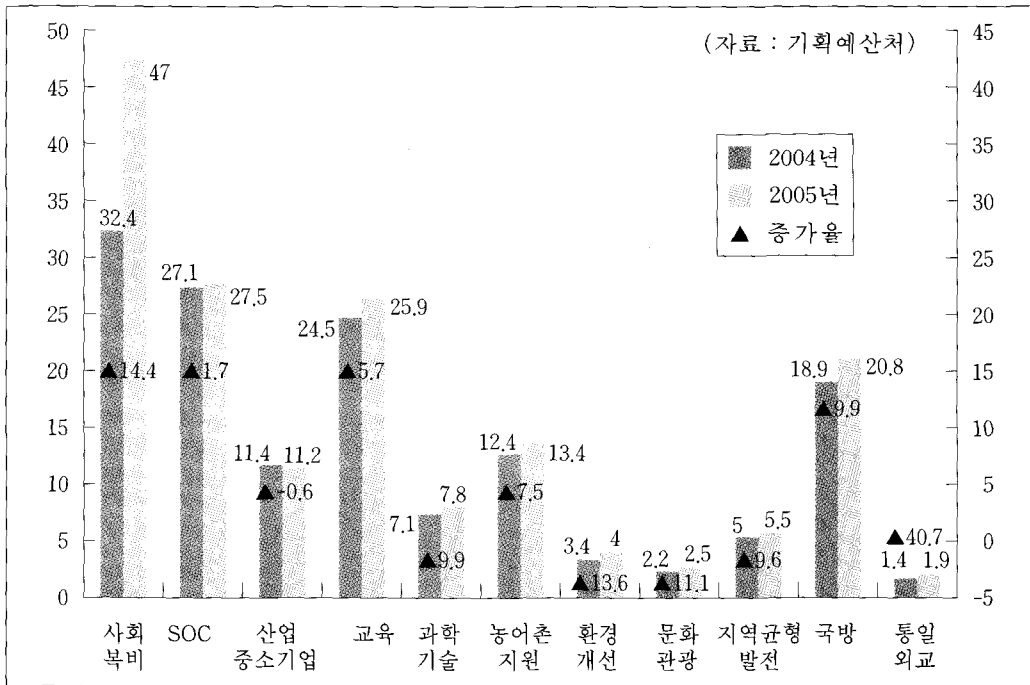
국내 경기는 연초에 예상보다 높은 활력을 보이고 있지만 위에서 언급한 대외 여건이나 향후 예상되는 건설 투자 부진 등으로 인해서 2004년에 비해서 1% 정도 하락한 4% 내외의 성장을 보일 것으로 전망된다. 이는 내수 회복은 미미한 수준에 그칠 것으로 보이고 수출 증가율 둔화폭이 확대될 것으로 예상되기 때문이다. 주요 선진국 성장률 둔화 및 IT 제품 가격의 하락으로 수출 증가율 둔화가 예상되고 정부의 내수 활성화 정책 추진에도 불구하고 가계 부채 구조조정 지연, 노사 갈등과 규제완화 등 투자환경 개선의 부진, 대외 여건 악화 등의 요인이 있기 때문이다. 특히 건설 투자는 2004년 올해 급격히 위축된 건설 수주 부진 효과가 2005년에 나타나기 시작하면서 건설 투자 증가율이 둔화될 것이다.

2004년 주택건설을 중심으로 건축 허가 면적과 건설 수주가 급감했고 이는 건설 기성에 6~12개월 사이에 반영될 것으로 보인다. 정부의 2005년 예산은 일반 회계 기준으로 올해보다 9.5% 증가한 131조 5,000억원으로 편성되었다. 올해 예산안은 사회복지와 국방 분야에 초점이 맞춰졌고, 성장산업 발굴과 SOC투자는 거의 증가하지 못했다. 사회복지 분야가 올해 32.4조원에서 내년 47조원으로 14.4% 증가했고, 국방이 2004년 18.9조원에서 2005년 20.8조원으로 9.9% 상승했다. 반면에 SOC 관련 사업 총예산은 올해 27.1조원에서 내년에 27.5조원으로 1.7% 증가에 그치고 있다. SOC 부문은 도로와 댐 투자 비중은 축소되고, 지하철·항만 투자가 확대될 것으로 보인다. 도로는 기존 추진 사업을 완공위주로 7조 6,024억원 투입, 부산신항, 광양항 투자에 1조 7,527억원 배정되었다.(<그림-2>)

정부의 부동산 정책은 지역 균형 발전 계획을 추진하면서도 작년 10·29 부동산 투기억제 종합 대책의 후속 대책을 추진하고 있다. 행정신도시, 공기업 지방 이전 혁신클러스터 신도시, 기업신도시, 복합레저 신도시 등 지역균형발전 계획을 구체화할 것으로 보인다. 최근에 재건축 개발 이익 환수제, 중개업 개정안, 행정중심도시법 등이 국회를 통과해 정부의 당초 일정보다는 다소 늦었지만 계획대로 진행되고 있다.

2004년 국내 건설공사 수주액은 94조 5,723억원으로 전년 동기 대비 7.7% 감소했다.¹⁾ 공공부문 건설 수주액은 전년 동기 대비 4.8% 증가한 33조 7,645억원이고, 민간부문 건설 수주액은 전년 동기보다 13.4% 감소한 60조 8,078억원을 기록했다. 2005년 건설 수주는 세계 경기 침체, 2004년 건설 수주 위축에 따른 2005년 건설 투자 감소 등으로 2004년에 비해 1.4% 가량 감소해 93.3조원을 기록할 것으로 예상되고 있다. 2005년 건축 부문은 민간 주택 및 상업용 부동산 개발 수요 위축으로 감소세

1) 대한건설협회, 12월 수주실적



〈그림-2〉 2005년 부문별 정부 예산

를 지속할 것으로 보이나 토목 부문은 한국판 뉴딜 정책, 기업 신도시 등에 힘입어 소폭 상승할 것으로 보인다. 주택 부문은 부동산 가격 하락으로 청약 수요는 감소세를 지속할 것이나 화성 동탄 및 판교 등 신도시 분양 및 지방 대도시 규제 완화로 올해와 비슷한 수준을 유지할 것으로 예상된다.

3. 중기 건설 시장 전망

우리나라는 1960년대 이후 연평균 8%가 넘는 고성장을 지속하여 왔으나, 잠재 경제 성장률은 70년대 8.2%에서 2000년대에는 5.1% 수준으로 낮아지고 있다. WEFA 전망에 따르면 향후 5년간 연평균 5% 성장, 2008년 이후 연간 성장률이 3%대로 저하될 것으로 예상되고 있다. 국내 산업구조도 1960년대 이후 1970년대 초까지는 경공업 위주의 제조업 중심이었으나, 1970년대 후반부터 중화학공업 위주의 제조업 중심으로 전환되었다. 그러나 1980년

대 이후에는 특정산업을 지원하기 보다는 개방화와 자율화로 산업 효율성을 제고시키는 방향으로 정책 전환되고 있다. 국내 총생산에서 차지하는 제조업의 비중은 정부의 수출주도 정책에 따라서 1985년까지는 증가하였지만, 그 이후 점차 감소해 2010년에는 제조업 비중 27.7%, 서비스업 비중 49.9%, 2020년에는 제조업 비중 26.2%, 서비스업 비중 53.1%로 변화될 것으로 예상되고 있다. (〈표-1〉)

민간 건설 수주에 영향을 미치는 부동산 시장은 2002~2003년 주택시장 호황으로 인한 분양 물량이 급격히 증가해 2005~2006년에는 입주량이 크

〈표-1〉 중장기 산업 구조 변화

	1990년	2000년	2010년	2020년
제조업	29.2	28.8	27.7	26.2
서비스업	43.6	46.9	49.9	53.1
국내총생산	100	100	100	100

자료 : KDI

〈표-2〉 4대 대형국책사업의 연차별 건설투자비 규모

(단위 : 억원)

사 업 명	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년 이후	계
신행정수도 건설	8,608	9,490	16,214	35,984	35,984	34,327	269,095	409,702
혁신도시 건설	18,894	30,238	37,748	30,120	22,540	30,050	-	169,590
기업도시 건설	4,308	4,308	4,308	54,555	54,555	54,555	102,459	279,047
복합레저단지 건설	6,467	6,467	6,467	48,333	48,333	48,333	130,200	294,600
합 계	38,276	50,502	64,736	168,992	161,412	167,265	501,754	1,152,939

주 : 건설투자비는 부지조성비(기반시설비 포함), 공공·민간 건축비로 구성됨
 자료 : 건설교통부

게 증가해 부동산 시장침체 가능성이 높다.

토지 시장도 2004년 4% 상승에서 2005년 0.62% 상승으로 낮아질 것으로 예상되고²⁾, 중장기적으로 2008년까지 가격 안정세를 보인다. 2009년 이후 가격 상승세로 전환 전망이다. 정부의 중장기 SOC 투자는 도로³⁾와 댐 투자 비중은 축소되고, 지하철·항만 투자가 확대될 것으로 보인다. 정부 중기 재정계획(2004~8년)에서 민자 유치를 포함한 SOC 투자는 연평균 4.2% 증가에 그치고 있다. 향후 정부의 직접적인 SOC 투자는 다소 증가율이 낮지만 민자 유치 투자는 활성화될 것으로 보인다. 2002~2011년간 SOC 민자자본 투자의 총투자 규모는 63.18조 원인데, 이중 정부투자 보조는 16.4조원 규모이고, 순수 민간 투자는 46.7조원 규모이다. 이러한 민자 유치 총투자는 연간 6.3조원 정도, 민자 유치 규모는 4.67조원 정도이다.⁴⁾

SOC 민자 유치 계획 중에서 가장 큰 부문은 14.4조원인 에너지 부문이고, 다음으로 11.5조원으로 고속도로 부문인데, 정부의 투자 보조는 3.5조원이고 민간 순수 투자는 8조원으로 전체의 30% 수준은 정부의 보조 투자이다. 경전철은 6.8조원 정도가 투자될 예정이나 정부의 투자 보조는 2.7조원, 민간의 순수 투자는 4.1조원 정도 투자될 것으로 예상된다. 다

음으로 항만 부문에 6조원 정도가 투자될 것이나 정부 보조 부문은 2.4조원이 투자될 예정이고 순수 민간 투자는 3.6조원 정도 유치할 예정이다. 지방도에는 5.7조원 정도 투자할 예정으로 정부 보조 투자는 1.7조원, 순수 민간 투자는 4조원 정도 투자될 예정이다. SOC 민자 유치 확대와 참여 정부의 개발 사업은 크게 늘어날 것으로 예상되고 있다.

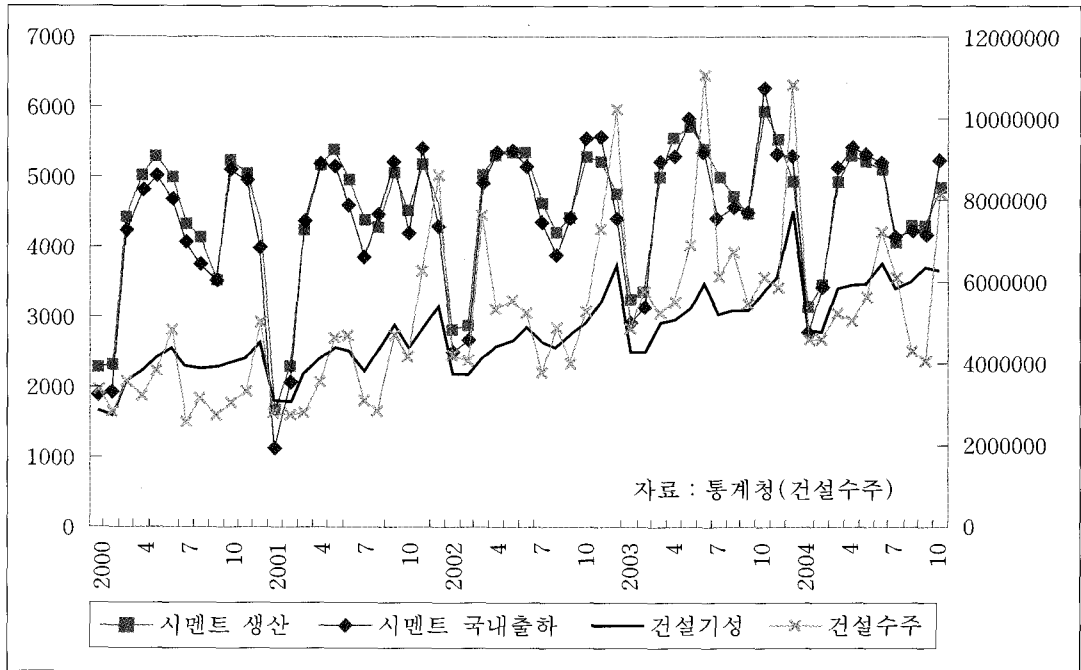
참여 정부는 지역 균형 발전을 위해 행정신도시건설, 행정신도시에서 1시간 거리내에 공기업 이전 혁신클러스터 신도시 건설, 서남해안을 중심으로 복합레저단지 조성, 기업 신도시 계획 등을 추진하고 있다. 향후 신행정도시 및 지역 혁신클러스터 등 대형국책 사업은 총 115조원이 투자될 것으로 예상되고 있다. 연도별로는 2007년에 3.8조원, 2008년 5조원, 2009년 6.47조원, 2010년 16.9조원, 2011년 16.1조원이다.(〈표-2〉)

주택 시장의 중기 침체 및 정부 SOC 투자 부진에도 불구하고 민자 유치 확대와 정부의 4대 국책사업 추진 등에 힘입어 건설 수주는 2006년 이후 꾸준히 증가할 것으로 예상되고 있다. 민간 건축 경기는 국내 경기의 회복세 미약 및 2005년 하반기 이후 서울 수도권 아파트 입주량 과다로 부동산 시장이 위축되면서 위축세가 2007년 상반기까지 이어질

2) 한국토지공사 2005년 토지 전망

3) KDI 연구에 따르면 도로부문은 과투자되었고, 철도 항만은 적정 투자비율보다 낮게 투자되었음. 도로 적정 투자비율은 49~52%이지만 실제 2000~2003년간 예산 투자는 63.8%를 투자하였음.

4) SOC 중장기 민간 투자 계획(2002~2011년), 정부 각 부처



〈그림-3〉 건설 기성 및 시멘트 생산 추이

것으로 보인다. 다만, 민간 건축 시장 위축으로 인해서 정부의 종합 투자 계획이 이어지고, 행정 신도시 개발 등 공공 부문에서의 투자는 확대되어 당분간 공공 부문 증가세가 두드러질 것으로 보인다.

2006년 건설 수주는 올해에 비하여 5.6% 증가한 98.4조원 정도로 증가하고, 2007년 건설 수주는 전년 동기 대비 4.4% 정도 증가한 102조원 정도를 달성할 것으로 예상되고 있다.

시멘트 산업 경기는 건설 투자와 밀접한 관련을 가지고 변화해 갈 것으로 보인다. 2004년 건설 수주 위축의 여파가 올해 건설 기성의 감소로 나타날 것으로 보이고 이는 시멘트 출하에도 영향이 이어질 것으로 보인다. 2003년 102조원의 건설 수주를 달성했을 때 건축 중에서 아파트 비중이 상당히 높았기 때문에 건설 공사 중에서 공기가 단기에 속하는 아파트 공사 진행 물량이 크게 줄어들고 있어 당분간 2004년 이후 수주 감소의 영향은 당분간 지속될 것으로 보인다. 아직은 여러 가지 변수가 남아 있기

는 하지만 2007년 이후 정부의 국책 사업이 진행이 되고, 신도시 건설 착공 물량이 늘어나면 건설 진행 공사 물량도 안정적으로 증가할 것으로 보인다. (〈그림-3〉)

〈그림-3〉에서 보는 바와 같이 건설 기성과 건설 시멘트 생산 및 출하는 거의 동일한 방향으로 움직임을 보이고 있으나, 건설 기성 변동폭에 비하여 시멘트 생산 및 출하 변동폭이 큰 특징을 보이고 있다. 건설 수주는 2003년을 최고조로 2004년에 수주 감소세를 보이고, 건설 기성은 2004년 하반기를 정점으로 당분간 하향세가 나타날 것으로 예상되어 시멘트 생산 및 출하량도 당분간 하향세를 보일 것으로 전망된다.

4. 최근의 위기 극복 방안

건설 산업의 중장기 전망은 대체적으로 정부의 국책 사업의 성공적인 추진여부나 부동산 시장의 장기

변동과 연관성이 많을 것으로 보인다. 유가 상승 및 환율의 급속한 평가 절상, 복핵 문제 등 다양한 변수들이 여전히 남아 있고, 국내의 경우에도 정부 정책의 원활한 추진 여부나 내수 회복 및 부동산 증장기 경기 변동 등 다양한 변수들이 남아 있다.

일본의 경우에 1991년 부동산 거품이 붕괴한 이후에 일본 정부의 꾸준한 공공 투자 확대에도 불구하고 2003년을 기준으로 건설 수주량은 20년전으로 돌아갔다. 공공 부문의 발주 물량은 1991~1996년 간 사이에 꾸준히 증가하였으나 민간의 경우에는 급격한 감소를 가져왔다.

우리나라의 경우에도 최근에 비록 경기가 다소 회복되고 있는 조짐을 보이기 는 하지만 아직도 여전히 불확실한 요인이 많이 남아 있어 증장기 시장을 전망하는데에 어려움이 많다.

따라서 미래의 시장 상황에 대하여 주요한 몇가지 시나리오를 작성하고 상황에 맞는 전략을 사전에 작성해 놓을 필요가 있다. 국내의 상황의 변동에 맞추어 시나리오 경영을 본격화해야 할 시점이 왔다고

보여진다. 일본과 같이 2005년 하반기 이후 부동산 시장 거품 붕괴로 인한 건설 시장 위축이 현실화되는 경우의 시나리오와 국내외 불리한 변수에도 불구하고 내수 경기가 회복되고 정부의 국책 사업들이 원활히 추진되어 건설 경기가 꾸준히 성장하는 시나리오를 생각해 볼 수 있다.

전자의 경우에는 건설업체 및 시멘트 업체는 큰 타격을 받을 것으로 보인다. 이때에는 국내에서 남는 물량에 대해서 해외 수출 활로를 적극적으로 개척해야 할 것이다. 중국, 인도 등 경제 성장과 함께 건설 수요가 크게 증가하는 지역에 적극적으로 진출할 필요가 있고, 국내에서는 무리한 사업 다각화를 피해야 할 것이다. 후자의 경우처럼 국내 경기의 호조와 정부의 공공 개발이 성공을 할 경우에는 다양한 사업 다각화와 함께 적극적으로 건설 산업 및 연관 산업으로의 사업 다각화도 모색해 볼 수 있을 것이다. 그러나, 어떤 경우에도라도 시멘트 산업의 경쟁력 강화를 위해서는 조직슬림화, 원가 절감, 물류 혁신 등의 노력은 지속되어야 한다. ▲

시사 용어 해설

▶ 핵심역량경영(Core Competence Management)

핵심역량경영은 1990년대부터 구미 선진국에서 새롭게 각광받고 있는 혁신적 경영 패러다임으로, 지금까지 기업을 이끌어온 핵심역량을 올바르게 찾아내 이것을 전사적 차원에서 이용하고 기존 역량에 기술역량, 서비스 등을 추가해 기업을 새롭게 다각화하는 경영방식을 말한다. 지금까지 대부분의 선진기업의 전략은 자기기업의 핵심역량, 즉 자기기업의 근저에 흐르는 총체적 지식, 기술 능력 등을 심도있게 파악하지 않은 채 단순히 환경의 변화에 따라 나타나는 기회만을 포착하여 외부지향적인 다각화를 추구해 왔다. 한때 크게 각광을 받았던 리엔지니어링 이론도 단위기업의 생존을 위한 전술로, 단기적인 생산성은 높일 수 있지만 미래 시장의 점유율은 축소시키는 결과를 낳았다. 그러나 핵심역량경영은 기업이 성공적인 미래를 보장받기 위해서는 자신의 한계를 뛰어넘는 미래의 위치를 결정한 뒤, 그 위치를 달성하기 위한 핵심적인 경쟁역량을 설정하고 이를 달성해 나가는 노력을 경주해야 할 것을 주장한다. 즉 자신의 핵심역량을 발굴해 나름대로 독특한 기업문화와 경쟁전략을 찾아내 키워가는 것이라 할 수 있다.