

2006년 하반기 건설 및 시멘트 시장 전망

김 선 덕 (건설산업전략연구소장)

1. 상반기 건설 및 시멘트 시장 동향

올해 1/4분기 누적 건설 수주는 전년 동기 대비 9.7%가 감소한 16조 6,053억원에 그쳤다. 민간 부문은 6%가 감소했고, 공공 부문도 11.3%가 감소했으며, 민자 사업 부문은 64.6%가 감소했다.(<표-1>)

건축 부문은 3월까지 11조 8,801억원으로 전년 동기 대비 1.93%가 감소했는데, 주택 부문은 연초 주택 가격 상승에 힘입어 전년 동기 대비 1%가 증가한 8조 1,357억원을 기록했다. 그러나 거시 경제와 연관을 가지고 있는 사무실 및 점포는 1조 4,817억원에 그쳐 전년 동기 대비 무려 29.7% 정도 감소했다. 이에 비해 기업들의 투자 확대에 힘입어 공장 및 창고는 99.8% 정도 상승했고, 조기발주가 없었

던 관공서 부문은 45.4% 정도가 감소했다.(<표-2>)

건축 부문은 작년 동기 대비 미미한 감소를 보인 반면에 토목 부문은 큰폭의 감소세를 보였다. 토목 부문 수주는 4조 7,169억원으로 22.6%가 감소했는데, 이는 작년까지 경기 활성화를 위해서 공공 공사를 조기 발주를 했으나, 올해는 경기 회복을 전제로 조기 발주를 하지 않아 상대적으로 큰폭의 감소세를 나타낸 것으로 보인다. 발주 규모가 가장 큰 도로 교량은 11.5%가 증가했으나, 항만 및 공항, 철도 궤도, 발전 및 전화 공사 부문에서 큰폭의 감소세를 보였다. 다만 개발 사업과 관련된 토지 조성 부문은 96%가 증가하였다.(<표-3>)

건축허가는 2006년 1/4분기 동안에 13% 정도 증가했는데, 주택 부문에서는 19.5% 정도 증가했지만,

<표-1> 건설 누적 수주 추이

	총 수주액	공공 부문	민간 부문	민자
2005년 1/4	18조 3,842억	4조 4,941억	13조 590억	8,038억
2006년 1/4	16조 6,053억	3조 9,858억	12조 2,770억	2,847억
증감율(%)	-9.7	-11.3	-6	-64.6

자료: 통계청, 건설 수주, 매월

<표-2> 건설 부문별 누적 수주 추이

	건축	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타
2005년 1/4	12조 1,139억	8조 520억	2조 1,060억	7,777억	9,120억	2,660억
2006년 1/4	11조 8,801억	8조 1,357억	1조 4,817억	1조 5,535억	4,976억	2,113억
증감율(%)	-1.93	1.04	-29.65	99.75	-45.44	-20.53

자료: 통계청, 건설 수주

〈표-3〉 토목 부문 누적 수주 추이

	치산 및 치수	농림 및 수산	도로 및 교량	항만 및 공항	
2005년 1/4	667억	557억	2조 4,330억	4,200억	
2006년 1/4	714억	559억	2조 845억	2,242억	
증감율(%)	-5.13	-85.97	11.49	-73.53	
	철도 및 궤도	상하수도	발전 및 전화 공사	토지 조성	
2005년 1/4	8,119억	3,167억	6,614억	2,966억	
2006년 1/4	171억	3,986억	1,931억	6,901억	
증감율(%)	-96.46	120.49	-64.33	96.04	
	댐	기계 설치	기 타	전문 공사	토목 합계
2005년 1/4	279	9,590억	737억	1,746억	6조 956억
2006년 1/4	-	9,526억	289억	82억	4조 7,169억
증감율(%)	-	32.11	-72.88	-94.95	-22.6

자료: 통계청, 건설 수주

상업용 건축허가는 0.9% 정도 하락했고 공업용은 30.4% 정도가 증가했다. 문교사회용과 기타는 5% 내외의 증가를 나타내었다. 건축 부문에서는 아직 들어는 정도의 수요가 뒷받침해 주고 있다는 것으로 해석된다. (〈표-4〉)

건설 기성은 올해들어 1월에는 전년 동기 대비 2.5% 증가했지만, 2월에는 9.2%, 3월에는 6.3%가 증가하였다. 작년 하반기 이래로 추세는 완만하지만 점차 하락하고 있는 것으로 보인다. 전월동기비 기성 추세는 그동안의 월별 추세를 크게 차이가 나지 않고 있다. (〈그림-1, 2〉)

시멘트 경기는 작년 11월 이후 올해 2월까지 감소세를 보였으나, 3월 이후 점차 증가하고 있다. 건설 기성과 시멘트 생산, 출하는 계절적인 뚜렷한 변동성을 띄고 있어 5월까지의 상승세를 유지하다가 여름에는 다소 줄어들 것으로 보인다. (〈그림-3〉)

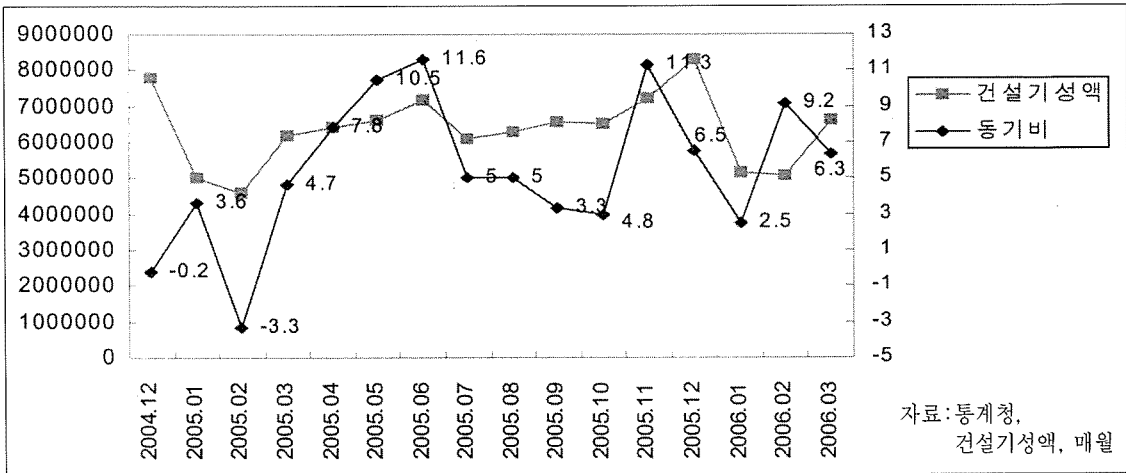
2. 하반기 거시 경제 환경

작년말에 올해 거시 경제 전망시에 예상하지 못했던 환율 상승과 유가 상승으로 올해 하반기에는 거시 경제 침체가 예상되고 있다. 정부는 아직은 5% 정도 경제 성장이 가능하다는 입장이지만, 민간 경제연구소들에서는 경상 수지 흑자폭 축소와 성장을 하향조정 작업을 벌이고 있다.

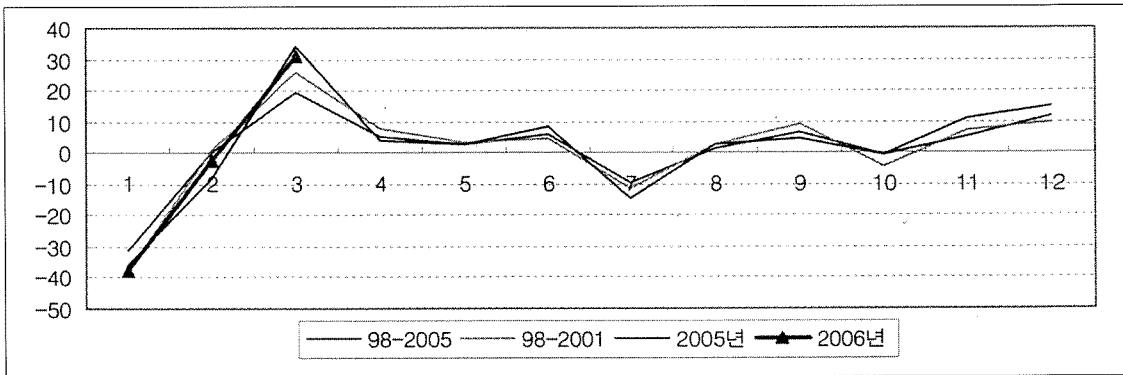
연초 50달러 초반의 유가(두바이유 기준)가 5월 초 68달러 수준으로 급상승한 반면에 환율은 급격히 상승해 900원대 중반까지 변동했다. 유가 상승은 환율 절상으로 부분적으로 상쇄되는 측면이 있지만 기업에 비용 상승 요인으로 작용할 것으로 보인다. 이와 함께 환율 상승은 중장기적으로 우리 수출업체의 가격 경쟁력을 약화시킬 수밖에 없어 하반기 경제 성장에 부정적인 요인으로 작용할 것은

〈표-4〉 용도별 건축허가 실적

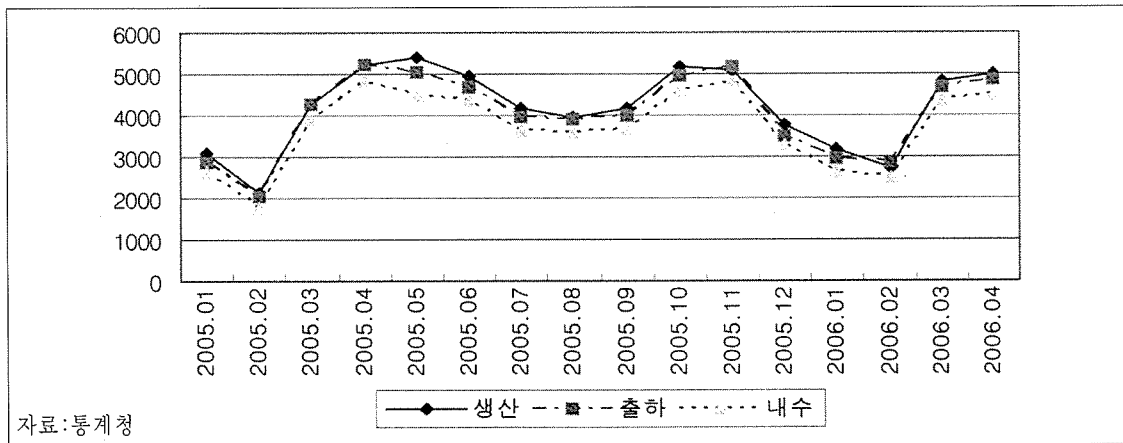
	합 계	주 택	상 업 용	공 업 용	문교사회용	기 타
2005년 1/4	23,764	9,947	5,349	2,998	2,280	3,190
2006년 1/4	26,848	11,891	5,301	3,909	2,405	3,343
증감율(%)	13	19.5	-0.9	30.4	5.5	4.8



<그림-1> 건설 기성 변화 추이

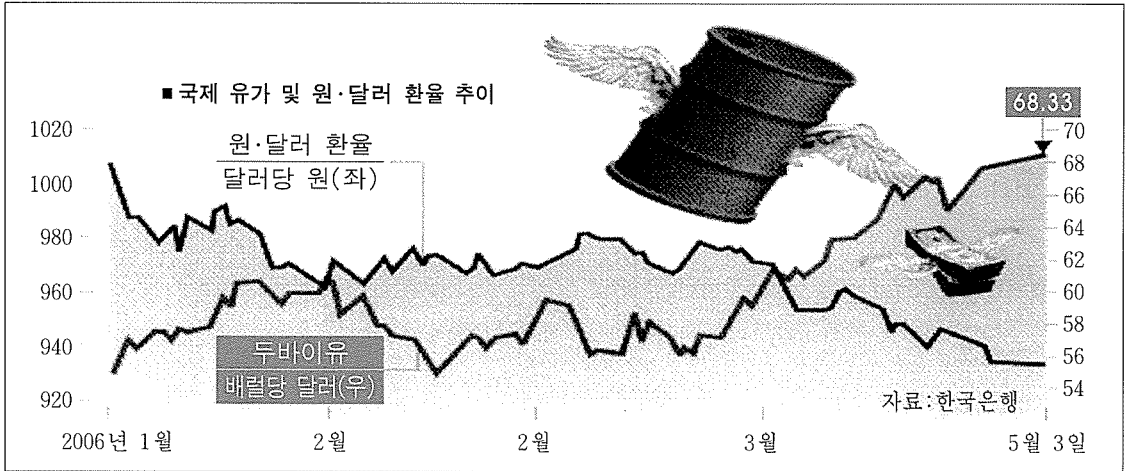


<그림-2> 건설 기성 전월 대비 평균 변동률



자료: 통계청

<그림-3> 시멘트 경기 동향



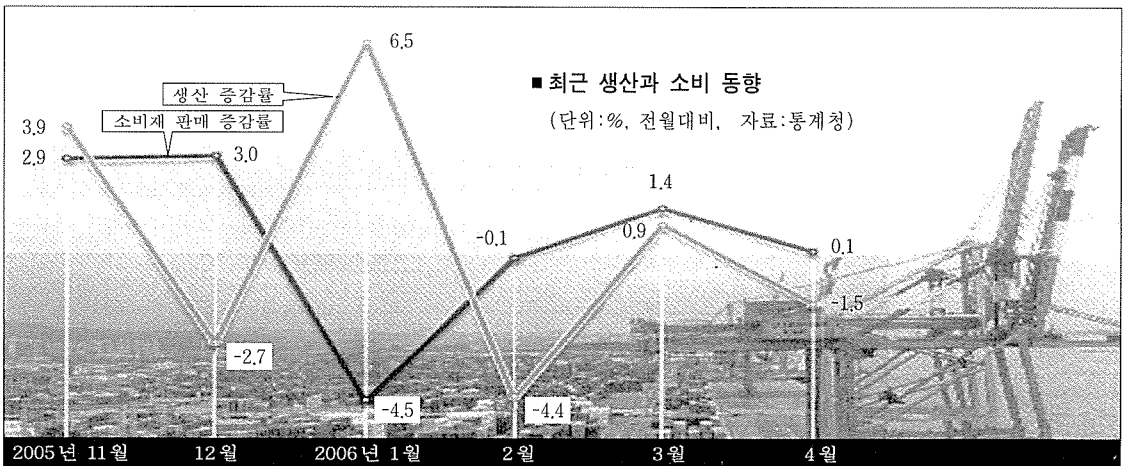
〈그림-4〉 국제 유가 및 환율 변동 추이

분명하다. 이에 따라 민간 소비도 연초 상승세에서 4월부터 둔화되기 시작했다. 따라서, 올해 하반기 경제 성장률은 3%까지 하락할 것으로 예상된다. (〈그림-4, 5〉)

3. 하반기 건설 경기 전망

올초부터 서울 수도권을 중심으로 아파트 가격 상승률이 높았기 때문에 정부는 3.30 부동산 대책을

내놓았다. 재건축 개발이익 환수제를 도입했고, 안전 진단을 강화하는 등 재건축 규제를 강화했다. 또 6억 이상 주택담보 대출시 소득기준(Debt To Income)을 적용하기로 하였다. 이와 함께 작년 8.31 부동산 대책이 올해 하반기 이후 집행되면서 실수요 위주로 주택 시장이 재편될 것으로 보인다. 최근 서울 수도권 아파트 가격은 점차 안정세를 찾아가고 있다. 지방의 경우는 2~3년부터 분양 물량이 크게 늘어났기 때문에 최근 들어 입주량이 크게 증가하여 지방



〈그림-5〉 최근 생산 및 소비 추세

대도시의 경우에 아파트 미입주 물량이 크게 증가하고 있다. 미입주 물량이 크게 증가해 가격이 하락하는 지역에서는 분양이 더욱 어려워지는 악순환에 빠지게 될 것으로 보이고, 올해 계획했던 사업 중에서 일부는 무산되거나 내년으로 사업을 연기하는 경우도 생겨날 것으로 보인다. 다만, 8월에 판교신도시나 서울 은평뉴타운 분양, 지방의 신도시 분양이나 수도권외의 대규모 택지 개발지구의 경우에는 어느 정도 분양이 성공적으로 진행이 될 수 있겠으나 지방 광역시 사업은 저조할 것으로 예상되고 있다. 공공택지의 아파트 분양은 원가 연동제의 적용으로 수요가 어느 정도 뒷받침될 수 있으나, 전반적으로 부동산 가격이 하향 추세를 보이는 가운데 분양 사업이 원활히 진행되기는 어렵다. 따라서, 민간 건축 사업 부문은 상업용지를 비롯하여 주택 사업 부문의 침체가 예상된다.

이에 비하여 토목 사업 부문은 하반기에 상반기에 비하여 다소 증가율이 높아질 것으로 예상된다. 상반기에 조기발주를 하지 않았기 때문에 하반기에는 예년보다 발주 물량이 다소 늘어날 것으로 보인다. 그러나 장기적으로는 공공 건설 부문에 정부의 직접 투자를 증가시키기 보다는 BTL 등 민간의 자본을 유치하는 방향으로 가고 있기 때문에 점차적으로 공공 수주도 줄어들 것으로 보인다.

2006년 상반기 중 건설 수주는 전년 동기 대비 8.4% 정도 감소한 45.9조원 정도에 이를 것으로 보인다. 공공 부문은 상반기 발주 부진으로 9.5%가 감소한 13조원 정도에 이를 것으로 보이고, 민간 부문은 7.96% 정도 감소한 32.9조원 정도에 머물 것으로 보인다. 주거 부문은 전년보다 약간 줄어든 정도에 머물러 건축 부문 전체적으로 4.8% 정도 감소한 33조원에 이를 것으로 보이나, 토목 부문은 15.23%가 줄어든 12.9조원 정도에 머물 것으로 예상된다.

하반기에는 부동산 시장 침체 지속으로 민간 부문은 큰폭의 감소를 보이나 공공 부문은 상반기보다는 하반기에 발주량이 늘어나면서 상대적으로 상반기에 비해서 감소폭이 둔화될 것으로 보인다. 민간 부

문은 주택 시장 위축의 여파로 8.5% 정도 감소한 29.1조원에 머물 것이나 공공 부문은 전년 하반기와 유사한 17.3조원에 이를 것으로 예상된다. 주택 시장 침체가 본격화되면서 전년 동기 대비 13.41% 정도 감소한 23조원에 머물 것으로 보이고, 토목 부문은 하반기에 예산 집행이 증가하면서 3.8% 정도 증가할 것으로 보인다.(<표-5>)

4. 시멘트 산업의 순환과 시사점

시멘트 경기는 건설 기성에 영향을 받을 수밖에 없다. 2004년 건설 수주가 최고조에 달한 이후 2005년과 2006년에는 점차 수주량이 줄어들고 있기 때문에 건설기성도 점진적으로 하락할 것으로 예상된다. 이러한 건설 기성 하락에 따라 시멘트 내수도 계절적인 변동은 있겠지만, 점차 하락 추세를 보일 것으로 예상된다.

시멘트 산업은 2003년 4/4분기에 출하량이 가장 크게 늘었으나 점차 출하량이 감소하고 있고, 2005년 1/4 분기에 이어 2006년 1/4 분기에도 감소했다. 연도별로 살펴보면, 수출포함 2001년 53,056 천톤에서 2003년에 60,914 천톤까지 증가했으나, 2004년은 57,582 천톤으로 감소했다가 작년에는 50,310 천톤으로 더욱 감소했다.

재고량은 2001년 1,297 천톤에서 2002년 1,137 천톤으로 감소했다가, 2003년 1,226 천톤으로 증가하면서 2004년 1,363 천톤에서 2005년 1,487 천톤으로 증가하였다. 2001~2003년까지는 출하는 증가하고 재고는 감소추세인 반면에 2004~2005년은 출하는 감소하면서 재고는 증가하고 있다. 2001년에서 2003년까지는 경기 확장기라고 볼 수 있고, 2004~2005년은 경기 확장기를 지나 경기 수축기로 접어들고 있다고 볼 수 있다. 분기별로 살펴보면 2006년 1/4 분기는 2005년 4/4 분기에 비해서 출하도 감소하고 재고도 감소하고 있기 때문이다. 따라서 올해 하반기부터는 경기 수축기가 본격화할 것으로 예상되고 있다.(<표-6>, <그림-6>)

〈표-5〉 2006년 하반기 건설 시장 전망

(단위:조원, %)

	2003	2004	2005	2006. 상(e)	2006. 하(e)	2006(e)
공공	32.17	33.76	31.83	13.03	17.27	30.30
	0.04	4.94	-5.72	-9.46	-0.91	-4.81
민간	70.20	60.80	67.56	32.86	29.14	62.00
	34.30	-13.39	11.12	-7.96	-8.51	-8.23
토목	31.95	32.20	30.40	12.89	15.75	28.63
	10.60	0.78	-5.59	-15.23	3.81	-5.81
건축계	70.50	68.99	30.66	30.00	10.67	-10.13
	62.34	33.00	63.67	-11.57	-4.83	-7.72
주거	45.15	35.67	48.33	21.45	23.05	44.50
	44.60	-21.00	35.48	-1.19	-13.41	-7.92
비주거	25.35	26.68	20.66	11.55	7.51	19.06
	10.10	5.25	-22.55	-12.22	0.08	-7.76
합계	102.40	94.57	99.40	45.89	46.41	92.30
	22.60	-7.65	5.11	-8.39	-5.84	-7.14

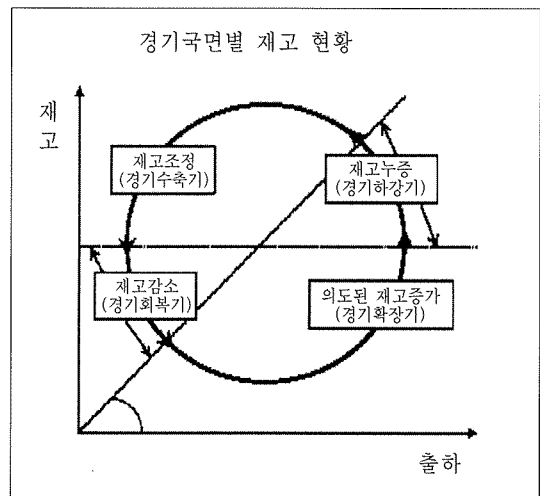
자료:2005년은 대한건설협회, 2006년은 추정치

〈표-6〉 분기별 시멘트 출하 및 재고 변동 추이
(단위:천톤)

	시멘트 출하	시멘트 재고
2005 1/4	9,270	1,650
2005 2/4	15,241	1,779
2005 3/4	12,089	1,622
2005 4/4	13,710	1,487
2006 1/4	10,476	1,267

자료:시멘트지, 한국양회공업협회

건설 경기 침체와 함께 시멘트 산업도 점차적으로 경기 수축기에 진입할 것으로 예상되고 있다. 지방 주택 시장 침체와 정부의 공공 투자 예산 감소에 따라 향후 1~2년간 경기 수축기가 진행될 것으로 예상되고 있다. 무리한 사업 확장보다는 비용 절감을 위한 경영 혁신에 나서야 할 것으로 보이고, 고부가



〈그림 6〉 경기국면별 재고 순환

가치 시멘트 개발을 통해 해외시장 개척에 노력해야 할 것으로 보인다. ▲