

2007년 국내 건설경기 전망과 시멘트업계에 미칠 영향

백 성 준 (한국건설산업연구원 부연구위원)
이 흥 일 (한국건설산업연구원 책임연구원)

본고에서는 먼저 재개발사업, 최저가낙찰제 확대, 임대형민간투자사업(BTL), 대규모 개발사업 등 2006년 건설산업 및 건설경기예에 영향을 미친 주요 변수들의 움직임을 중심으로 건설동향을 파악하였다. 그리고 각각의 변수들이 2007년에는 어떤 모습으로 전개될 것인지를 중심으로 2007년 건설경기를 전망하였다. 아울러 2006년 시멘트를 비롯한 주요 건설자재의 동향과 더불어 2007년 예상되는 국내 건설경기가 시멘트업계에 미칠 영향에 대해서 개괄적으로 살펴보았다.

1. 2006년 건설경기 및 정책 동향

2006년의 주요 건설경기 관련 지표는 2005년보다

다소 호전될 것으로 예상된다. 건설수주는 2006년 1~9월까지 재개발 수주물량의 급증으로 전년동기대비 1.0% 증가하였으며 4/4분기에 공공 발주가 정상화되면 건설수주는 연간 100조원에 근접할 것으로 전망된다.

그러나 건설투자는 3/4분기까지 1.7% 감소하였는데 선행지표인 건축착공면적이 10분기 이상 감소하고 있고, 4/4분기에도 회복세가 미미하여 연간 1.7% 감소할 것으로 전망된다.(<표-1>)

최근 공사물량의 증감을 좌우하는 가장 큰 변수는 재건축 재개발 수주로서 2003년 이후 매년 등락을 거듭하고 있다. 대형 토목사업이 부재한 가운데 건설경기는 재건축 재개발을 비롯한 주택건축 경기가 이끌어가고 있다.

<표-1> 2006년 1~9월 국내 건설경기 지표

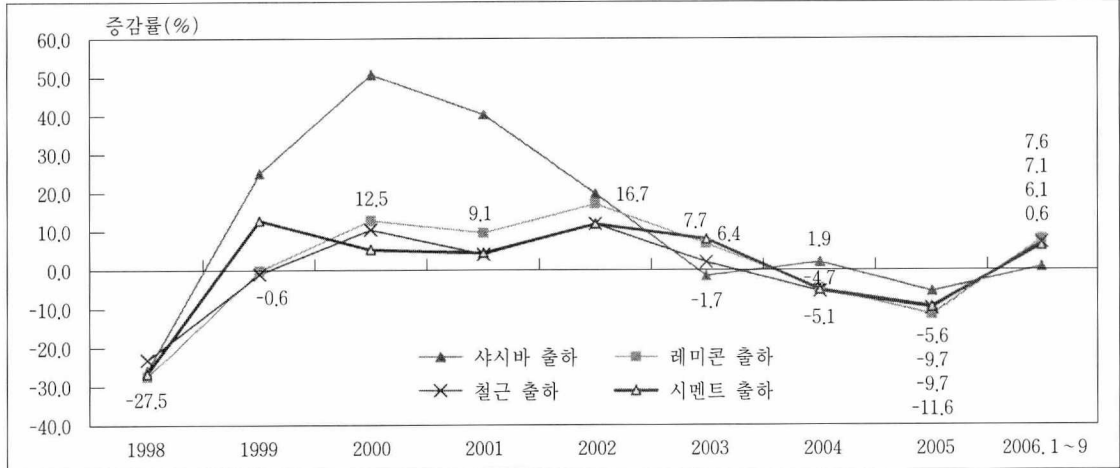
(단위: 전년동기비 증감률)

구 분	2002	2003	2004	2005	2006. 1~9
건설수주(경상)	22.6	23.2	-7.7	5.1	1.0
건설기성(경상)	11.2	16.6	11.0	5.7	4.3
건설투자(불변)	5.3	7.9	1.1	0.4	-1.7 ¹⁾
건축착공면적	48.6	3.6	-16.2	-7.8	-2.3

주 1) 건설투자는 2000년 불변가격 기준이며 2006년 3/4분기 속보자료에 근거함.

자료 : 대한건설협회, 통계청, 한국은행

〈표-2〉 주요 건설자재 출하량 증감률 추이



자료 : 통계청

재개발사업의 경우 2006년 8월 25일까지는 조합설립이전의 사업 시공권도 인정되었으나 이후에는 조합설립이후 시공사를 선정하게 됨에 따라 제도변경 전에 사업권을 확보하려는 의지가 작용하여 2006년 재개발 수주가 급증하였다. 올 1~9월 동안 재개발 수주는 10조 5,000여억원으로 전년동기대비 7조 3,000억원 가량 증가하였다. 반면, 재건축 수주는 2005년 6월부터 하강세에 진입하여 올 1~9월에는 전년동기대비 2조 8,000여억원 감소한 것으로 나타났다.

한편, 최저가 낙찰제는 현재 300억원 이상 모든 공공공사에 적용되고 있는데 공사물량 뿐만 아니라 수익성에서 크게 영향을 미치고 있다. 확대적용된 300억원 이상 500억원 미만 공사의 평균 낙찰률은 68.4%로 종전 적격심사제 적용시의 낙찰률인 81%에서 13%p 이상 하락한 것으로 나타났다.

그리고 2005년 도입된 BTL 방식의 민간투자사업은 학교시설 뿐만 아니라 하수관거 사업에서도 활발히 진행되고 있으며 지방 중소기업의 수주난을 심화시키고 있다. 또한 턴키대안공사 및 최저가낙찰제 공사가 공공공사에서 차지하는 비중이 계속 높아지고 있고 적격심사제의 비중은 감소하고 있어서 중소

업체들의 수주 어려움은 커지고 있다.

2. 건설자재 출하 전년대비 소폭 증가

건설경기과 밀접한 관계가 있는 건설자재 시장은 2005년의 경우 건설경기의 위축으로 출하물량이 전반적으로 감소하였다. 2006년에는 시멘트를 비롯한 주요 건설자재들의 출하량이 2005년 대비 전반적으로 조금씩 상승하고 있는 추세이다. 그러나 2004년 이후 주요 건설자재들의 출하량이 전년대비 계속 감소했기 때문에 이러한 증가가 건설자재 업계의 체감 경기를 회복시킬 정도라고 보기는 힘들다.

구체적으로 살펴보면 시멘트 출하량은 2005년에 9.7% 감소(통계청 자료 기준)하였는데, 2006년 1~9월 동안에는 6.1% 증가하였다. 레미콘 출하량도 2005년에는 11.6% 감소하였는데, 2006년 1~9월 동안에는 7.6% 증가하였다. 철근 출하량 역시 2005년에는 9.7% 감소하였는데, 2006년 1~9월 동안에는 7.1% 증가하여, 초기 공정에 투입되는 건설자재 출하량이 늘고 있음을 알 수 있다. 반면, 후반 공정에 투입되는 플라스틱 사시바 경우에는 아직까지 0.6% 증가에 그치고 있다. (〈표-2〉)

〈표-3〉 2006년 및 2007년 건설수주 전망

구 분	2004	2005		2006(e)			2007(e)			
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액(조원, 당해년 가격)										
공 공	33.8	14.4	17.4	31.8	11.3	19.9	31.3	13.0	17.7	30.8
민 간	60.8	35.7	31.9	67.6	32.9	35.6	68.5	32.1	32.9	65.0
토 목	32.2	15.2	15.2	30.4	10.9	16.9	27.8	11.9	16.3	28.1
건 축	62.3	34.9	34.1	69.0	33.4	38.6	72.0	33.2	34.4	67.6
주 거	35.7	21.7	21.3	43.0	21.5	24.4	45.9	20.6	21.9	42.6
비주거	26.7	13.2	12.8	26.0	11.8	14.2	26.1	12.6	12.5	25.1
합 계	94.6	50.1	49.3	99.4	44.2	55.5	99.8	45.1	50.6	95.7
증 감 률(% , 전년동기비)										
공 공	4.8	17.6	-19.0	-5.7	-21.2	14.3	-1.7	14.9	-11.0	-1.6
민 간	-13.4	25.1	-1.3	11.1	-7.9	11.8	1.4	-2.5	-7.6	-5.2
토 목	0.9	30.2	-26.1	-5.7	-28.6	11.5	-8.6	9.2	-3.9	1.2
건 축	-11.6	19.9	2.5	10.6	-4.4	13.2	4.3	-0.4	-11.0	-6.1
주 거	-21.0	31.3	11.3	20.6	-0.9	14.6	6.8	-4.1	-10.3	-7.4
비주거	5.2	4.9	-9.3	-2.6	-10.0	10.9	0.3	6.3	-12.3	-3.8
합 계	-7.7	22.9	-8.4	5.1	-11.7	12.7	0.4	2.0	-8.8	-4.0

주 : 2006년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망치.
 자료 : 대한건설협회

3. 2007년 건설경기 전망

2007년 건설수주는 재개발사업의 통계적 반락으로 4.0% 감소한 95.7조원으로 전망된다. 재개발사업은 정부의 도심지주거정비촉진 및 뉴타운 건설로 당분간 계속 호조를 보일 것이나 물량은 2006년에 비해 크게 감소할 것으로 예상된다. 그러나 2006년부터 판교, 동탄, 화성, 김포 등 수도권 신도시 분양이 시작되었는데 2007년에도 수원광교, 파주 신도시 등에서 대규모 분양이 예정되어 있어 급격한 물량의 감소는 없을 것으로 전망된다.〈표-3〉

먼저 공공부문은 정부의 SOC 예산이 다소 증가할 전망이다. 국도 및 일반철도의 완성공사 위주로 투자되고 철도사업이 민자로 전환됨에 따라 공공수주 물량은 1.6% 감소할 것으로 예상된다. 신규 철도사업이 BTL 민자사업으로 전환되면서 교통시설

사업 발주규모는 크게 감소할 전망이다. 대규모 개발 계획에 의한 토지조성사업이 하반기부터 시작됨에 따라 감소폭은 축소될 것이다. 신도시 건설과 더불어 공영개발방식에 의한 주택사업도 늘면서 공공분양시장은 증가할 전망이다. 국민임대주택 건설사업은 임대주택건설에 대한 재평가, 택지확보 어려움 등으로 다소 위축될 것으로 예상된다. 지방의 주택 및 부동산 경기 위축은 세수감소를 초래하여 지자체 발주물량은 크지 않을 것으로 보인다.

다음으로 민간부문의 경우 토목부문은 증가하나 건축부문은 크게 감소하여 5.2% 감소할 것으로 예상된다. 건축부문은 8.31대책의 영향으로 인한 부동산 거래 위축, 지방 신규 분양시장 침체 등이 지속되어 감소세로 반전될 전망이다. 토목부문은 일반철도의 BTL 민간투자사업 전환, 수도권 2, 3개 고속도로 건설 민자사업 진행으로 크게 증가할 것으로

예상된다. 주택(주거용 건축)부문은 재건축사업과 재개발사업은 각각 사업시행인가 이후 및 조합설립 이후에 시공사 선정이 적용되면서 신규로 수주할 물량이 크게 줄어들 것으로 보인다. 다만 2007년에 분양할 수도권권의 주요 단지 중 파주운정, 수원광고, 뚝섬주변 아파트들은 계속 활발한 분양열기를 이어갈 것으로 예상된다. 비주택(비주거용 건축)부문은 BTL 민자사업 계획에서 학교, 문화, 복합시설 등 비주거용 시설의 사업계획 물량이 줄어들고 대형 상업시설의 공실률이 크게 개선되지 않은 가운데 주거용 오피스텔에 대한 세제 강화로 오피스텔 사업도 상당한 타격이 예상된다. 민간투자사업이 활발히 추진되면서 민간토목은 크게 증가할 것으로 예상된다. 특히 2007년에는 일반철도 사업의 신규 발주(5.2조원 규모)를 BTL로 전환함에 따라 민간토목의 비중이 더욱 커질 것으로 보인다.

건설투자는 2006년에 건축투자의 감소로 1.7% 감소하지만 2007년에는 신도시 건설, 행정복합도시, 혁신도시 등 대형 프로젝트의 착공으로 호전되어 연간 0.5% 증가할 것으로 전망된다. 2004년 이후 건설투자는 4년 연속 1% 미만의 저성장의 늪에 빠지게 되는데 전후방 산업연관효과를 감안하면 건설투자의 부진은 내수경기 특히 지방의 경기침체를 초래할 것으로 판단된다.

공종별로 보면 건축투자가 주거용 건축투자의 감소로 0.3% 줄어들고 토목투자는 1.5% 증가할 것으로 전망된다. 주거용 건축투자는 주거용 건축허가면적 및 착공면적의 감소세가 장기화되면서 2년 연속 감소할 것으로 예상되며 재건축과 재개발의 착공시기가 불투명하기 때문에 향후 주거용 건설투자 예측은 변동성이 커질 것으로 예상된다. 특히 수도권과는 차별되게 부산, 광주 등 지방 대도시의 미분양, 미입주는 상당기간 지속될 가능성이 커 지방 주택건설은 계속 위축될 것으로 보인다. 비주거용 건축투자는 최근 비주거용 건축허가 및 착공면적이 개선되는 모습을 보이고 있으나 기반시설부담금 부과 영향이 크며 여전히 내수회복이 부진하여 오피스 및

대형 상가 공급은 크게 늘어날 가능성이 적다. 토목투자는 1.5% 증가할 것으로 전망된다. BTL 민자사업의 진행과 기업도시 및 행정중심복합도시, 혁신도시 건설계획이 2007년 하반기에 착공에 들어가면서 기반시설 확충 및 토지개발 등에서 증가가 예상된다.(<표-4>)

한편 건설정책에 있어서는 2006년말에 지각변동과 같은 중대한 변화가 예고되어 있다. 2006년 정기국회에서 논의중인 건설산업기본법이 통과되어 일반·전문건설업간의 겸업제한 폐지, 의무하도급 폐지 등의 일정이 구체화되면 중소기업체와 대형업체간의 역할과 사업방식에 커다란 변화가 예상된다. 특히 중소기업들은 물량 확보를 위한 수주경쟁, 전문영역 발굴 및 경쟁력 확보를 긴박한 환경에 직면하게 될 것이다. 그밖에 2007년말의 대통령선거를 앞두고서 주택부동산 정책의 기초에서 어떠한 변화의 움직임이 있을지도 주목되는 부분이다. 특히, 신도시 건설 등 공급정책의 방향, 용적률 상향을 포함하는 개발밀도 조정 등은 시장에 미치는 파급효과가 지대할 것으로 예상된다.

4. 전망의 시사점

2007년 건설경기를 정리하면 부동산 대책의 여파로 주택경기가 계속 침체되고 복핵실험 등의 여파로 내수 침체가 심화되면서 비주거용 건축수요도 부진하여 건설수주는 감소하고 건설투자는 미미한 증가에 그칠 전망이다. 건설산업은 지역 및 내수경제, 특히 고용에 미치는 영향이 크므로 건설경기가 계속 침체된다면 내수경기가 재침체될 수도 있다. 4년간 지속되는 건설투자의 저성장기조를 보완할 투자확대 대책이 필요하다. 무엇보다 부동산 경기를 과도히 위축시키지 않아야 한다. 정부의 강력한 부동산 대책(8.31대책, 3.30대책)으로 인한 민간 건설경기 위축은 2007년에도 지속될 것으로 전망되며, 특히 미분양 주택의 증가 현상이 심각한 지방 건설경기의 경착륙 방지 대책 마련이 절실하다. 그리고 국가경

〈표-4〉 2006년과 2007년 건설투자 전망

구 분	2004	2005			2006(e)			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자(조원, 2000년 불변가격)										
토 목	47.4	21.0	27.5	48.5	20.8	27.9	48.7	21.1	28.3	49.4
건 축	70.3	32.9	36.7	69.6	32.1	35.5	67.5	31.9	35.4	67.3
주 거	35.9	17.5	19.8	37.3	17.2	19.2	36.5	17.1	19.1	36.3
비주거	34.4	15.4	16.9	32.3	14.8	16.2	31.1	14.8	16.3	31.1
합 계	117.7	53.9	64.3	118.2	52.9	63.3	116.2	53.0	63.7	116.8
증 감 률(% , 전년동기비)										
토 목	-0.1	4.4	0.9	2.4	-0.9	1.2	0.3	1.5	1.6	1.5
건 축	2.0	-2.5	0.4	-1.0	-2.5	-3.5	-3.0	-0.5	-0.1	-0.3
주 거	4.7	2.5	5.3	4.0	-1.4	-3.0	-2.3	-0.5	-0.6	-0.6
비주거	-0.7	-7.7	-4.7	-6.2	-3.7	-4.0	-3.9	-0.4	0.5	0.1
합 계	1.1	0.1	0.6	0.4	-1.9	-1.5	-1.7	0.3	0.6	0.5

주 : 2006년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망.
 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

쟁력 확보차원에서 SOC 예산을 늘리고 효율적으로 투자하며 무자격부실업체를 퇴출시키는 장치를 보강하여 건설한 중소기업체를 발굴·육성하는데 힘써야 할 것이다. 또한 양극화를 해소하고 동반성장을 도모할 수 있는 정책방안도 입찰찰제도 및 산업구조개선 방안에 담겨져야 할 것이다.

한편 건설경기의 지속적 둔화는 건설업과 산업연관 효과가 시멘트업계에도 큰 영향을 미칠 수밖에 없다. 당분간 시멘트 출하물량이 큰폭으로 상승하기

는 어려운 것으로 예상되며, 최근에는 시멘트의 단가하락 현상까지 나타나고 있어 내년도 시멘트업계의 경영상황은 쉽지 않을 것으로 전망된다.

2008년 이후 행정중심복합도시, 혁신도시, 신도시 등 대규모 개발사업들이 본격적으로 추진되기 전까지는 건설업계나 시멘트업계 모두 운영 효율화를 통해 어려운 시기를 잘 극복해 나가는 것이 필요하다고 본다. ▲

시사 용어 해설

▶ 주택담보대출비율(LTV)

주택담보인정비율로도 불린다. 주택담보대출비율은 은행이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치 대비 최대 대출가능 한도를 말한다. 보통 기준시가가 아닌 시가의 일정 비율로 정한다. 예를 들어 주택담보대출비율이 60%라면 시가 1억원짜리 아파트를 은행에 담보로 잡힐 경우 최대 6,000만원까지만 대출해 주는 식이다. 현재 은행과 보험사는 투기지역에선 40%, 비투기지역에선 60%의 LTV를 적용하고 있지만 저축은행은 투기지역 60%, 비투기지역 70%, 신용협동조합 및 할부금융사 등은 지역에 관계없이 70%를 적용하고 있다.