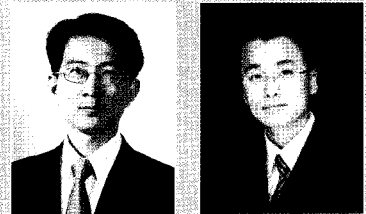


과거 30년간 국내 건설수주 변화 추이

이홍일 한국건설산업연구원 연구위원
박철한 한국건설산업연구원 연구위원



1. 서론

본 연구는 지난 30년간 국내 건설수주의 변화 추이를 개별 건설 상품 단위로 분석하여 시사점을 도출하되 특히 외환위기 전후로 수주 패턴이 어떻게 변화했는지를 분석해 현재 국내 경기침체가 국내 건설수주 시장에 미치는 영향에 대한 시사점을 도출하였다. 연구 목적을 달성하기 위해 본 연구에서는 '78~'07년의 30년간 25개 건설 상품별 수주 변화 추이를 분석하였는데, 구체적으로 다음과 같은 내용의 분석을 실시하였다.

- 건설 상품별 수주액 변화의 안정성(수주액 증감률의 표준편차), 성장성(연평균 수주액 증감률) 분석
- 건설 상품별 수주액 비중(전체 수주액에서 차지하는 상품별 수주액의 비중)의 변화 추이 분석
- 외환위기 직후의 건설 상품별 수주 패턴 변화 분석 : 외환위기 직후의 건설 상품별 수주 감소율 비교 분석, 건설 상품별 외환위기 직전의 수주액 수준을 회복하는데 소요된 기간 등의 비교 분석

본 연구의 분석 단위인 건설 상품의 분류 체계는 지난 30년간 대한건설협회 통계연보에서 공통적으로 분류해 제시하고 있는 25개 건설 상품을 대상으로 하였다.

2. 과거 30년간 국내 건설수주 추이, 5개 기간으로 구분 가능

과거 30년간 국내 건설수주의 추이를 수주액의 성장성과 안정성을 기초로 기간 구분을 해보면 크게 5개의 기간으로 구분이 가능하다. '78~'88년까지는 국내 건설수주가 매우 안정적이면서도 점진적으로 증가해 온 시기로 이 시기 국내 건설수주의 연평균 성장률은 15.6%였다. '89년부터 외환위기 발생 해인 '97년까지는 연평균 수주 성장률이 25.2%로 국내 건설산업이 황금기를 보낸 시기였는데, 이는 주택 200만 호 건설, 교통특별회계에 기반한 교통 SOC 시설 확충 등에 기인했다. '98년과 '99년은 외환위기로 인해 국내 건설수주가 급감한 시기였으며 '00~'07년 동안은 급감한 수주가 회복되는 시기였다. '08년 이후 현재까지는 글로벌 금융위기 및 국내 경제위기로 인해 국내 건설수주가 다시 한번 재침체기를 겪고 있는 시기이다.

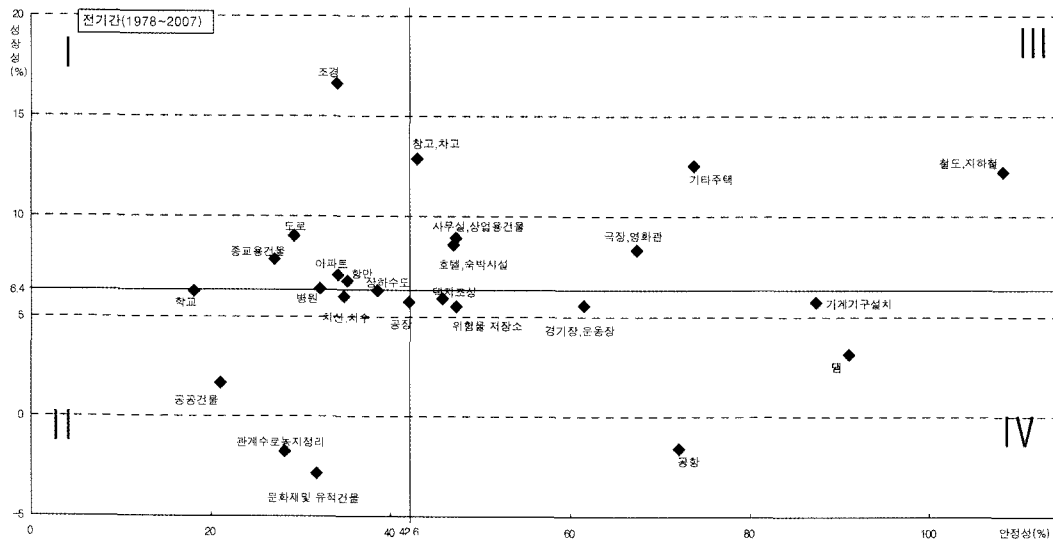
〈국내 건설수주의 변화 패턴에 기초한 시기 구분〉

시기 구분		연평균 증감률		매년 증감률의 표준편차	
년도 구분	정의	경상금액 기준	불변금액 기준	경상금액 기준	불변금액 기준
78~88	안정기	15.60%	5.00%	10.80%	9.50%
89~97	성장기	25.20%	15.00%	22.10%	20.40%
98~99	침체기	-20.70%	-24.90%	26.40%	25.90%
00~07	회복기	16.30%	11.60%	18.70%	18.40%
08~09 (예상치)	재침체기	-6.40%	-9.40%	0.35%	0.81%

주 : 불변금액은 2000년 기준 계산

1) 성장성은 해당 기간 동안 수주액의 연평균 증감률이며, 안정성은 해당 기간 동안 매년 전년 대비 수주 증감률의 표준편차임.

〈 '78 ~ '07년 동안 건설 상품별 안정성과 성장성의 종합 비교 〉



주 : 6.4%는 성장성의 중앙값(median) 이며, 42.6%는 안정성의 중앙값임.

3. 상품별 성장성, 안정성 분석 결과 도로, 아파트가 가장 선호할만한 상품

건설 상품별로 과거 30년간 수주 변화 추이의 성장성과 안정성을 종합적으로 분석한 결과, 조경, 차고/차고, 기타주택, 철도/지하철 등의 건설 상품이 상대적으로 성장성이 높은 상품들로 나타났고, 문화재/유적건물, 공항, 관계수로/농지정리, 댐, 공공건물 등은 상대적으로 성장성이 낮은 상품으로 나타났다. 성장성이 높은 건설 상품 그룹 중 철도/지하철은 안정성이 낮아(연도별 증감률의 표준편차가 높아) 부침(浮沈)이 심했다. 도로와 아파트의 경우는 수주금액 자체가 클 뿐 아니라 성장성이 높고 안정성도 높아 그동안 가장 건설업체들이 선호 할만 했던 건설 상품인 것으로 나타났다.

한편, 문화재/유적건물, 공항, 관계수로/농지정리, 댐, 공공건물 등은 성장성이 상대적으로 낮은 상품으로 나타났는데, 댐과 공항은 성장성뿐만 아니라 안정성도 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 공공건물, 관계수로/농지정리, 문화재/유적건물 등은 성장성은 낮지만 안정성은 높은 상품으로 나타났다.

4. 수주 비중이 가장 높은 상품은 아파트, 도로는 외환위기 후 수주 비중 증가

다음으로 매년 전체 건설수주에서 건설 상품별 수주가 차지하는 비중이 외환위기를 전후해 어떻게 변화했는지를 분석하기 위해 외환위기 이전 기간('78~'97년), 외환위기에 직접

적 영향을 받은 기간('98~'99년), 외환위기 이후 기간('00~'07년)으로 구분해 건설 상품별로 해당 기간의 수주 비중 평균치를 산출해 보았다.

〈과거 30년간 수주 비중의 변화 추이〉 (단위 : %)

구분	'78~'97	'98, '99	'00~'07	구분	'78~'97	'98, '99	'00~'07
건축 전체	65.9	52.1	63.8	토목 전체	30.8	44.9	30.8
아파트	22.8	24.3	26.7	도로	7.8	20.8	13.3
사무실·상업용 건물	10.6	4.8	9.8	택지조성	2.4	1.6	1.8
공장	9.6	2.4	5.9	상하수도	2.2	1.9	1.2
학교	4.7	4.9	4.1	철도·지하철	2.1	4.5	2
공공건물	4.2	1.9	1.7	관계수로·농지정리	2	1.9	0.9
기타 주택	2.6	1.4	5.2	항만	2	1.5	1.6
호텔·숙박시설	1.8	1	1.6	치안·치수	1.1	1.4	1.4
기계기구설치	1.5	0.6	0.8	발전소	0.9	0.1	0.7
병원	1.1	1.1	1	경기장·운동장	0.8	0.9	0.5
차고·차고	1	1.1	1	댐	0.6	0.2	0.2
극장·영화관	0.9	0.9	0.9	조경	0.5	1	1.3
종교용 건물	0.7	0.8	0.7	공항	0.4	0.4	0.2
문화재·유적 건물	0.3	0.2	0.1				
위험물 저장소	0.2	0.2	0.1				

주 : 해당 기간별로 매년 건설 상품별 수주 비중을 평균한 수치임.

분석 결과 아파트는 지속적으로 수주 비중이 가장 높은 1순위 상품으로 나타났고, 도로는 외환위기 이후 수주 비중의 순위가 높아진 상품으로 나타났다. 사무실/상업용 건물, 호텔/숙박시설, 발전소 등은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 이후에는 어느 정도 예전 비중을 회복한 것으로 나타났다. 그러나, 공장, 기계기구설치, 택지조성, 상

하수도, 항만, 댐, 공공건물 등은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 이후에도 예전 비중을 회복하지 못한 것으로 나타났다. 아파트를 제외한 기타 주택은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 발주 물량이 이후로 연기됨에 따라 이후에는 외환위기 이전보다 수주 비중이 더 증가했다.

이상의 상품들과 달리 도로, 철도/지하철, 치산/치수, 조경 등은 외환위기 직후 오히려 수주 비중이 증가한 것으로 나타났다. 특히 도로는 외환위기 직후 2년 동안은 수주 비중이 급증하여 경기부양을 위해 발주가 증가한 것으로 나타났다. 도로, 철도/지하철 등의 수주 비중이 증가한 것은 외환위기 이후 정부가 경기부양 차원에서 동 상품들의 발주물량을 증대시킨데 기인한다. 한편, 아파트, 창고/차고, 극장/영화관, 종교용 건물, 위험물 저장소 등은 외환위기 전후 기간에 수주 비중에 큰 변화가 없는 것으로 나타났다.

5. 경제위기 후 공장, 사무실·상업용 건물 등의 수주 감소율이 상대적으로 심해

다음으로는 외환위기 전후로 수주 패턴이 어떻게 변화했는지를 분석하기 위해 외환위기 이후 수주 감소 기간, 감소율 등을 비교하여 현재 국내 경기침체가 국내 건설수주 시장에 미치는 영향에 대한 시사점을 도출해 보았다. 먼저 외환위기로 인한 수주 감소율을 비교/분석한 결과, 공장, 사무실·상업용 건물, 위험물 저장소, 발전소 등의 수주 감소율이 상대적으로 컸다. 공장, 사무실·상업용 건물, 위험물 저장소, 발전소 등은 안정성은 낮으나 성장성이 높은 상품 군에 속한 상품들인데, '98년 수주가 전년대비 51% 이상 감소했다. 이를 통해 볼 때 최근 경기침체로 인한 수주 감소 폭도 공장, 사무실·상업용 건물, 기타 주택, 호텔 및 숙박시설 등의 상품이 상대적으로 더 큰 감소 폭을 나타낼 것으로 유추된다²⁾.

6. 향후 경기가 회복되더라도 주거용 건축수주의 본격 회복은 2012년은 돼야 가능할 듯

외환위기 전후 수주 침체 기간('97년도 수준을 회복하는데 걸린 기간)에 대한 비교/분석 결과, 택지조성과 상하수도의 경우 '97년도 수주 규모를 회복하는데 5~6년이나 걸려 침체 기간이 상대적으로 가장 긴 것으로 나타났다. 아파트와 기타 주택, 그리고 종교용 건물 등도 외환위기 전인 '97년 수주 수준을 회복하는데 대략 3~4년이 걸렸다. 이를 볼 때 '09년 하반기부터 국내 경기가 U자형으로 서서히 회복되고 있다 하더라도 아파트를 비롯한 주거용 건축 수주는 향후 2년 내외의 침체기를 더 겪은 후 2012년은 되어야 '07년 수준의 수주 규모를 회복할 수 있을 것으로 유추된다.

7. 도로를 비롯한 공공 건설 상품은 위기 후 도리어 수주 증가

한편, 외환위기 직후인 '98년에 25개 건설 상품 중 대부분(21개)의 건설 상품 수주가 감소하였는데, 도로, 항만, 기계기구 설치, 위험물저장소, 공항 등의 수주는 오히려 증가하였다. 도로와 공항 수주는 각각 4.9%, 61.2% 증가하였으며, 항만 수주는 5.9%, 기계기구설치 수주는 10.1%, 위험물저장소 수주는 12.0% 증가하였다. 이들 건설 상품들은 도로를 비롯해 대부분 경제 위기가 경기부양을 위해 일시적으로 수주가 증가했던 공공 건설 상품들이다. 그런데, 이 상품들의 수주는 경기가 회복되던 '99년에는 모두 감소한 공통점을 지닌다. 이를 통해 볼 때 도로, 철도 등 올해 경기부양을 목적으로 수주가 급증한 공공 건설 상품들은 2010년 이후 1~2년간 수주가 감소할 가능성이 클 것으로 유추된다.

그러나, 도로 수주가 '98년 조기발주 다음 해인 '99년 감소한 직후 '00년부터 회복세를 시작해 1년만에 외환위기 직전 수준을 회복했고, 철도/지하철 역시 조기발주가 끝난 다음 해

2) 경기장·운동장 수주도 외환위기 직후 수주 침체가 상대적으로 심했으나, 향후 인천 아시안게임, 국민의 체육문화분야에 대한 관심 증대 등을 감안할 때 동 수주는 최근 경기침체로 외환위기 직후와 같은 침체를 겪지는 않을 것으로 예상된다.

인 '00년에는 수주가 급감했지만, 2년 후인 '02년에는 외환위기 이전 수준을 회복한 것을 통해 볼 때 2010년에 도로, 철도/지하철 수주가 감소한 뒤 '11~'12년에는 회복세를 시작해 늦어도 '12년에는 예년 수준을 회복할 수 있을 것으로 유추된다.

(외환위기 전후 건설 상품별 수주 변화 패턴 요약)

구분		건설 상품
수주 감소 기간	외환위기 전후 1년 동안 수주 감소 상품	사무실·상업용건물, 문화재·유적건물, 도로, 경기장·운동장, 치산치수, 조경
	외환위기 전후 2년 동안 수주 감소 상품	학교, 공장, 병원, 댐, 발전소
	외환위기 전후 3년 동안 수주 감소 상품	기타주택, 아파트, 호텔·숙박시설, 공건물, 창고차고, 극장영화관, 종교용건물, 위험물저장소, 항만, 상·하수도, 공항, 관개수로·농지정리
	외환위기 전후 4년 동안 수주 감소 상품	철도·지하철, 택지조성
	외환위기 전후 5년 동안 수주 감소 상품	기계기구설치
수주 감소율	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 5% 이하 상품	문화재·유적건물, 항만
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 6~10% 상품	치산치수

(외환위기 전후 건설 상품별 수주 변화 패턴 요약)-계속-

구분		건설 상품
수주 침체 기간	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 11~15% 상품	도로, 택지조성
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 16~20% 상품	아파트, 병원, 종교용건물
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 21~30% 상품	창고·차고, 극장·영화관, 상·하수도, 관개수로·농지정리
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 31~40% 상품	호텔숙박시설, 기계기구설치, 철도·지하철, 조경
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 41~50% 상품	기타주택, 공항, 경기장·운동장
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 51% 이상 상품	사무실·상업용건물, 위험물저장소, 발전소, 공장
	외환위기 이전 수준 회복하는데 2년 미만 소요 상품	문화재·유적건물, 댐, 경기장·운동장, 조경
	외환위기 이전 수준 회복하는데 3년 소요 상품	기타주택, 학교, 병원
	외환위기 이전 수준 회복하는데 4년 소요 상품	아파트, 호텔숙박시설, 사무실·상업용건물, 공장, 창고·차고, 극장·영화관, 기계기구설치, 종교용건물
	외환위기 이전 수준 회복하는데 5년 소요 상품	발전소, 택지조성
외환위기 이전 수준 회복하는데 6년 소요 상품	철도·지하철, 상·하수도	
외환위기 후('98년) 수주 증가 상품	도로, 항만, 공항, 기계기구설치, 위험물 저장소	

등의 5개 기간으로 구분할 수 있었으며, 현재는 재침체기에 해당하는 것으로 분석되었다. 과거 30년간 건설상품별 수주비중의 변화 추이를 분석을 통해 2000년 이후 5대 건설수주상품으로는 아파트(26.7%), 도로(13.3%), 사무실 및 상업용건물(9.8%), 공장(5.9%), 기타주택(5.2%)이 선정되었다(괄호안은 2000년 이후 각 상품별 매년 수주 비중의 평균치). 도로와 아파트의 경우는 수주 금액 자체가 클 뿐 아니라 지난 30년간 성장성과 안정성이 상대적으로 높아 건설업체들이 가장 선호한 건설상품인 것으로 분석되었다.

그리고, 외환위기 이후의 수주 패턴 변화를 분석을 통해 2009년 하반기부터 국내경기가 회복세에 접어들었지만 아파트를 비롯한 주거용 건축 수주는 향후 2년 내외의 침체기를 더 겪은 후 2012년은 되어야 2007년 수준의 수주 규모를 회복할 수 있을 것으로 유추되었다. 반면, 공장, 사무실·상업용 건물 등의 수주는 2010년 이후 국내 경기가 본격 회복 국면으로 진입할 경우 동시에 곧 바로 회복세를 나타낼 가능성이 상대적으로 더 큰 것으로 판단되었으며, 도로, 철도 등 올해 경기부양을 목적으로 수주가 급증한 상품들은 2010년 수주가 급감한 뒤 2011년 회복세를 시작하여 2012년은 되어야 예년 수준을 회복할 것으로 유추되었다.

- 이홍일 e-mail : hilee@cerik.re.kr
- 김준규 e-mail : igata99@cerik.re.kr

8. 결론

이상의 분석 결과 과거 30년간 국내 건설수주의 변화 추이는 크게 안정기(1978~88년), 성장기(1989~97년), 침체기(1998~99년), 회복기(2000~07년), 재침체기(2008~현재)