

건설경기 동향 및 2012년 전망

김민철(국토연구원 책임연구원), 윤하중(국토연구원 건설경제연구센터장)

- 우리 경제는 글로벌 금융위기를 조기 극복하고 제조업과 수출 주도의 성장세를 지속적으로 유지하는 반면, 건설투자는 최근 7분기 연속 마이너스 성장을 기록
- 2011년 건설투자 성장률은 -6.5%로 추정됨. 비주거용 건물 건설투자는 5% 증가하였으나, 주거용 건물 건설투자가 18%, 토목 투자가 9% 각각 감소
- 2011년 말 현재 건설경기는 회복되고 있으나 선행지수의 움직임을 감안하면 2012년 1/4분기 중 조정을 받을 것으로 보임
- 2012년 건설투자는 2011년의 부진에 따른 기저효과와 비주거용 건물 건설투자에 힘입어 2% 성장할 것으로 전망됨
 - 주거용 건물 건설투자는 -4.4%, 토목 투자는 -2.8%의 마이너스 성장이 예상되는 반면, 비주거용 건물에 대한 건설투자는 11.1% 성장할 것으로 추정됨

| 정 | 책 | 적 | 시 | 사 | 점 |

- 1 2012년 상반기에는 경기성장이 낮고 하반기에는 높을 것이 예상되므로 상반기 조기 집행기조를 유지하되, 고용 유발효과와 부가가치 유발효과가 높은 부문에 집중 투자할 필요가 있음
- 2 주택구입 계층인 20~30대에 대한 지원을 강화함으로써 주택 구매 수요를 진작
 - 전월세 가격 상승에도 불구하고 매매시장에서 주택경기가 여전히 침체된 원인 중 하나는 주택구입 계층인 20~30대의 구매력 저하임
 - 따라서 생애최초 구입자금의 지원 규모를 대폭 확충하고 소형주택 건설업체에 대한 국민주택기금 용자 시 인센티브를 강화하는 방안이 필요
- 3 민자 대상사업과 부대사업의 다양화로 민자사업 활성화도 검토 필요

1. 건설경기 동향

● 국민경제의 성장에도 불구하고 건설경기의 부진 지속

- 우리 경제는 글로벌 금융위기를 조기에 극복하고 제조업과 수출 주도로 지속적인 성장세를 이어가고 있는 반면, 건설투자는 최근 7분기 연속 마이너스 성장을 하여 거시경기과 건설경기 간의 괴리 현상이 뚜렷함
 - 우리 경제는 지난 2009년 0.3%의 저조한 성장률을 기록한 이후 글로벌 금융위기를 조기에 극복하고 2010년에는 6.2% 성장, 2011년에는 3.6% 성장률을 기록
 - 그러나 건설투자는 2010년 2/4분기 이래 7분기 연속 마이너스 성장을 보임

【 표 1 】 국내총생산에 대한 지출(2005년 연쇄가격 기준)

(단위: 원계열 전년동기대비, %)

구분	2009					2010p					2011p		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4
민간소비	-4.7	-1.1	0.4	5.6	0.0	6.6	3.5	3.6	2.9	4.1	2.8	3.0	2.0
정부소비	7.8	7.3	5.3	2.2	5.6	3.4	2.9	2.5	3.2	3.0	1.5	2.1	3.4
설비투자	-21.9	-18.1	-9.4	12.2	-9.8	29.1	30.5	26.6	15.9	25.0	11.7	7.5	1.0
건설투자	1.6	4.3	3.2	4.0	3.4	4.3	-2.3	-3.1	-2.9	-1.4	-11.9	-6.8	-4.6
재고증감 ¹⁾	-4.5	-6.4	-4.2	-0.5	-3.9	2.7	4.0	1.2	0.3	2.0	-0.1	0.9	0.6
재화수출 ²⁾	-13.6	-3.4	2.1	14.6	-0.2	20.8	14.7	11.6	16.9	15.8	18.7	11.5	10.5
재화수입 ²⁾	-18.1	-13.3	-6.9	8.7	-7.8	21.6	20.4	16.0	15.5	18.2	13.7	10.1	7.9

주: 1) 재고증감은 GDP에 대한 성장기여도 기준(%p)

2) F.O.B.(본선인도가격) 기준

자료: 한국은행

- 건설경기의 부진이 지속될 경우 체감경기를 위축시킬 뿐만 아니라 경제성장을 제약할 수 있으므로 적절한 조치가 필요함

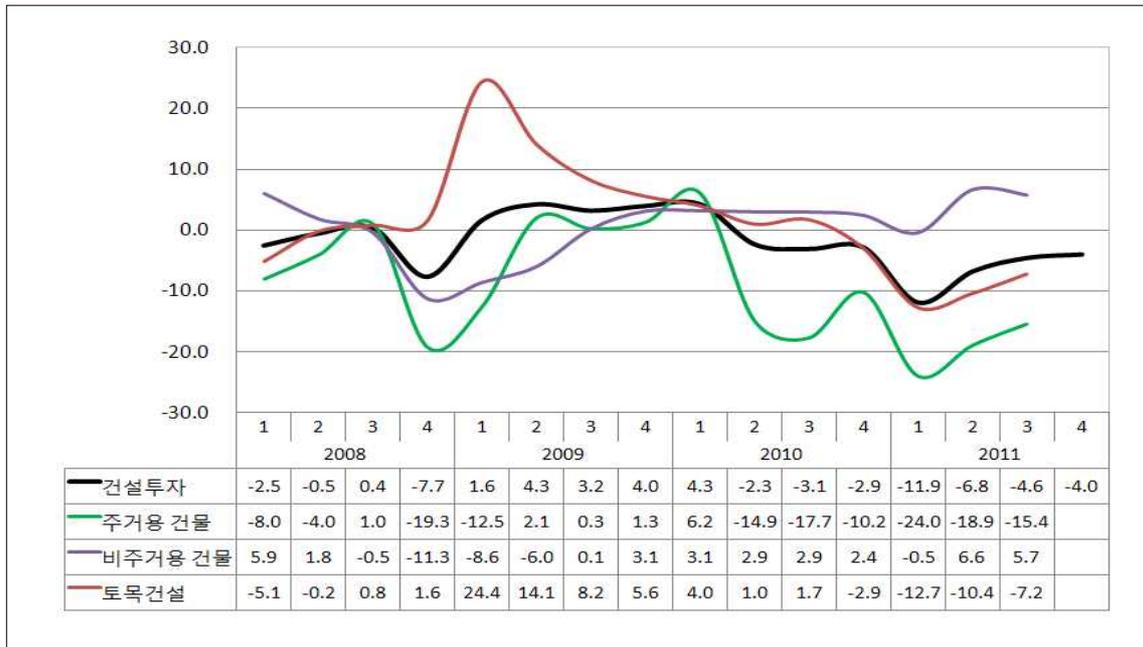
● 동행지표 동향

- 2011년 3/4분기의 건설투자는 약 37조 원으로 2003년 1/4분기에 37조 6천억 원을 기록한 이래 최저 수준
 - 주거용 건물 건설투자는 외환위기 이후 최저 수준인 7조 8천억 원(2001년 1/4분기)보다도 낮은 7조 1천억 원 수준에 머무르고 있음

- 비주거용 건물 건설투자는 2003년 이래 12조 원~13조 5천억 원 사이를 등락하는 장기 추세를 보이다가 2011년 들어서 큰 회복세를 보임
- 토목 건설투자는 글로벌 금융위기 직후인 2008년 4/4분기부터 14조 원을 넘어섰으며 2010년 1/4분기에는 18조 원을 달성하여 최고치를 기록

[그림 1] 건설투자 변동률

(단위: 전년동기대비, %)



- 건설투자의 마이너스 성장세는 2011년 1/4분기에 저점을 형성한 이후 하락폭이 축소되면서 점차 회복되어가는 양상이며, 이 같은 회복세는 2011년 4/4분기까지 이어짐
 - -11.9%('11. 1/4분기) ⇨ -6.8%('11. 2/4분기) ⇨ -4.6%('11. 3/4분기) ⇨ -4.0%('11. 4/4분기)

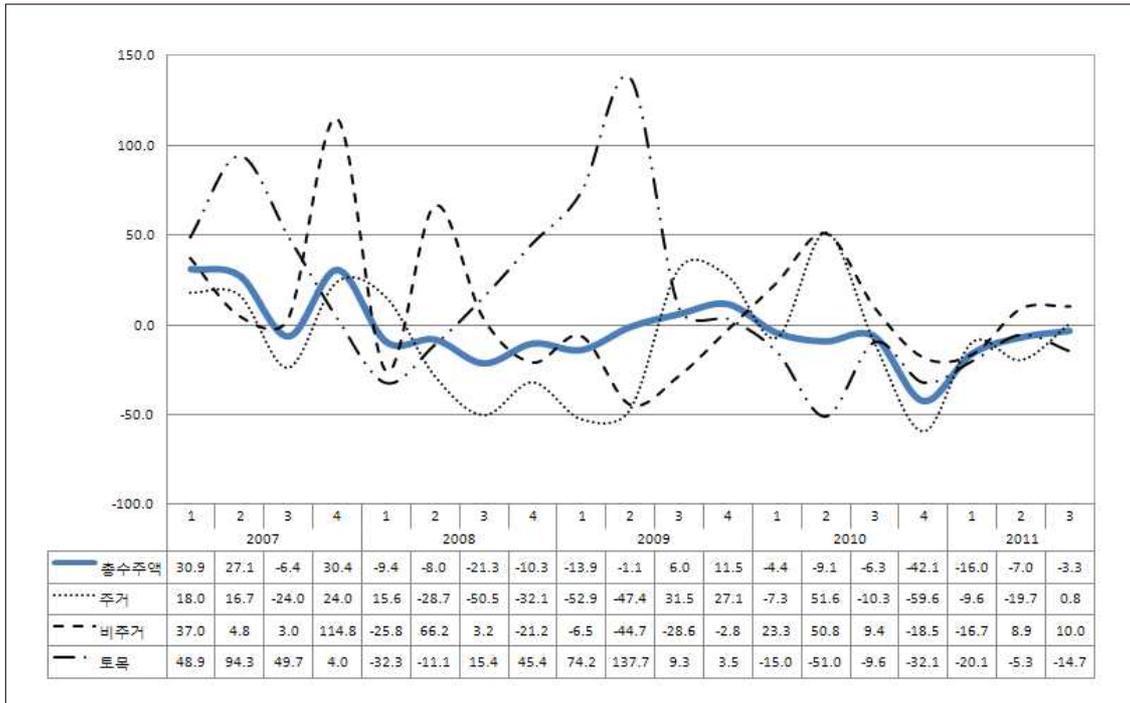
● 선행지표 동향

- 2011년 명목 건설수주는 1% 정도 증가할 것으로 분석되나, 실질 건설수주는 3% 정도 감소할 것으로 전망됨
 - 2009년 3/4분기와 4/4분기를 제외하고는 2008년 이래 2011년 3/4분기까지 마이너스 성장을 지속
 - 실질 건설수주는 2010년 4/4분기에 저점을 형성한 후 2011년에는 회복세이나, 여전히 마이너스 성장에 머물러 있는 상태

- 실질 건설수주는 2011년 4/4분기 중 플러스 성장으로 전환될 것으로 예상됨
 - 2011년 10월~11월 중 실질 건설수주는 전년동기대비 25.3% 증가함
 - 주거용 건축 수주는 47.8%, 비주거용 건축 수주는 -2.4%, 토목 수주는 30.9% 증가함
 - 건설수주가 건설투자에 1분기 선행하는 최근의 특성을 감안하면 2012년 1/4분기 중 건설투자가 플러스 성장으로 전환될 수 있는 모멘텀으로 보임

[그림 2] 건설수주 변동률

(단위: 전년동기대비, %)



주: 통계청에서 발표하는 건설수주 경상치를 소비자물가지수로 나누어 실질화함

- 주거용 건축허가면적은 2009년 3/4분기 이래 성장세가 지속되고 있는 반면, 주거용 건설 투자와 주거용 건설기성은 2009년 하반기부터 마이너스 성장을 지속하고 있는 상황
 - 건축허가면적은 2009년 4/4분기 이래 2010년 3/4분기를 제외하고는 2011년 3/4분기 까지 지속적인 플러스 성장세를 보이고 있음
 - 건축허가를 받았으나 착공이 지연되는 물량이 많아 투자로 이어지지 못하고 있음

2. 건설경기 국면 진단

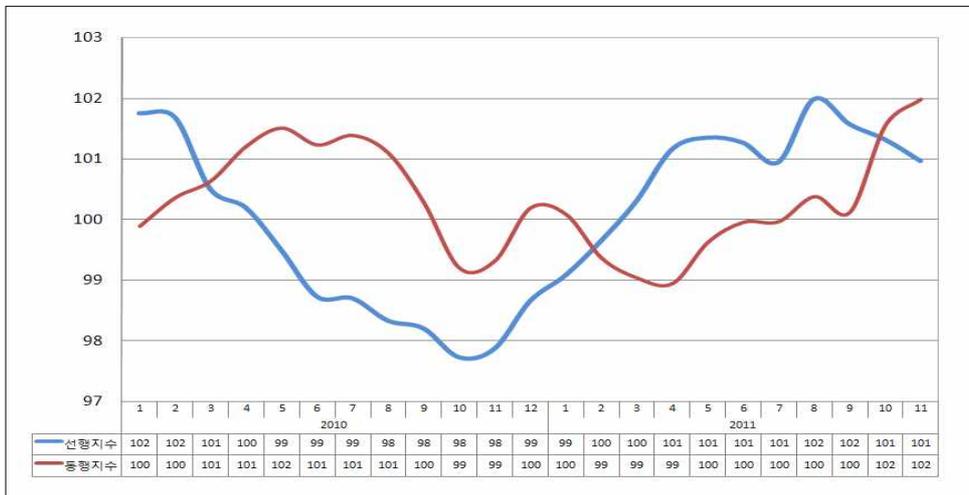
- 건설지표들이 상이한 움직임을 보이고 있어 건설경기에 대한 일관된 해석을 내리기 곤란하므로 건설활동의 공통적인 국면을 파악할 수 있는 건설경기 종합지수가 필요

[그림 3] 건설경기 종합지수



- 따라서 건설경기 종합지수를 작성하여 현재의 국면을 진단하고 향후의 국면 변화를 전망
 - 건설경기 종합지수(KCCI: KRIHS Construction Composite Index)는 통계청에서 경기종합지수를 작성하는 방식을 준용하여 국토연구원에서 자체적으로 작성하고 있음
 - 동행지수는 건설기성, 건축착공면적, 건설용 중간재 출하지수, 건설업취업자수의 공통된 움직임을 통해서 건설경기의 현 상태를 진단하는 지수임
 - 선행지수는 건설수주, 건축허가면적, 토지거래, 건설업 주가지수의 공통된 움직임을 통해서 건설경기를 선행하는 활동을 진단하는 지수임

[그림 4] 건설경기 종합지수 최근 추이



- KCCI를 통해 2011년 말의 건설경기 국면을 진단해 보면, 2011년 4월 중에 저점을 지나 회복되고 있는 상태이나, 선행지수의 움직임을 감안하면 2012년 1/4분기 중 조정을 받을 가능성이 높음
 - 2011년 11월 현재 건설경기 동행지수는 102로 상승국면에 있으나, 선행지수가 2011년 8월에 정점을 형성하고 하락하기 시작함
 - 최근 선행지수가 동행지수를 6개월가량 앞서고 있음을 감안할 때, 대략 2012년 1/4분기 중에는 건설경기가 다시 하강국면에 들어설 가능성이 높음

3. 2012년 건설투자 전망

- KCCI를 이용해 2011년 말 현재의 상황과 2012년 1/4분기 중의 건설경기 국면 변화 가능성에 대하여 진단하였음
 - 선행지수의 선행성이 6개월 정도이므로 그 이후의 국면에 대한 전망에는 한계가 있음
 - 2012년 한 해의 건설경기 움직임을 파악하기 위해서는 별도의 전망 모형이 필요
 - 국토연구원에서 자체 구축한 소규모 구조모형을 이용 2012년 건설투자를 전망¹⁾

[표 2] 2012년 건설투자 전망 결과

(단위: 전년동기대비, %)

구 분	건설투자	주 거	비주거	토 목
2011년	-6.5	-17.9	5.0	-9.0
상반기	-9.0	-21.4	3.6	-11.3
하반기	-4.3	-14.4	6.2	-6.9
2012년	2.0	-4.4	11.1	-2.8
상반기	1.0	-1.3	14.3	-9.1
하반기	2.9	-7.3	8.4	2.5

주: □ 실적치(한국은행), □ 전망치(국토연구원)

- 주거용 건물 건설투자는 2011년의 침체가 완화되는 수준의 성장을 보일 것으로 전망되며, 플러스 성장은 어려울 것으로 보임
 - 2012년 들어서면서 아파트 분양 물량이 증가하고 2011년 말로 집계된 주택건설 인허가 실적이 예상보다 증가하는 등 긍정적인 신호들이 있음

1) 김성일·김민철. “2011년 상반기 건설경기 동향 및 향후 전망”. 건설경제 제67권. 국토연구원.

- 그러나 2011년 주택경기를 지탱해 주었던 지방주택경기가 둔화되는 양상이 부산지역을 중심으로 나타나고 있으며, 수도권에서는 뚜렷한 호재가 발견되지 않고 있음
- 비주거용 건물 건설투자의 경우 세종시와 혁신도시 등 공공부문 사업들의 본격화, 설비투자의 지속적인 플러스 성장, 고급 오피스에 대한 수요 등으로 2012년에도 성장세를 이어갈 것으로 보임
 - 따라서 비주거용 건물 건설투자는 2011년보다 높은 11.1% 성장할 것으로 전망됨
- SOC 예산의 경우도 국토해양부의 제안서상으로는 2011년보다 낮은 수준의 예산이 제안되었으나 국회 국토해양위원회의 심의과정에서 조정되어 23조 1천억 원으로 최종 확정됨
 - 따라서 토목 건설투자는 2012년 동안에도 마이너스 성장할 가능성이 높음
 - 다만 토목 건설투자를 구성하고 있는 플랜트 부문에 대한 발주가 예상되고 있어서 전체적으로 토목 건설투자는 -2.8% 수준의 성장을 유지할 것으로 전망됨

4. 대응 방안

- 경기진작 효과의 극대화: 고용 유발효과, 부가가치 유발효과가 큰 부문에 집중 투자
 - 고용 유발효과가 높으면서도 부가가치 유발효과도 높은 부문에 집중적으로 투자함으로써 그간 SOC 투자에 대한 부정적인 이미지를 불식
 - 일자리를 창출하는 대신 생산성이 저하되는 상충관계를 극복하여 일자리의 건전성을 강화
 - 건설자재 및 건설기계의 국산화율을 제고하고, 엔지니어링 분야를 집중적으로 육성
- SOC 투자효과의 극대화
 - 동일한 사업비 규모를 갖는 사업이라면 보상비 비중이 적은 사업에 집중적으로 투자
 - 유지관리 투자의 경우 보상비가 소요되지 않으므로 예산이 대부분 투자로 이어짐
 - 이미 진행 중인 공사 중에서 지연되고 있는 공사에 집중적으로 예산 배정
- 경기주기에 맞도록 공공공사의 사업 시기와 규모를 적절히 조정
 - 2012년은 상저하고의 경기주기를 보일 것이므로 상반기 조기집행 기조를 유지하되, 투자집행 기관의 재정 상태를 압박하지 않는 범위에서 추진

- 하반기 들어서 당초 예상한 대로 건설경기가 회복되지 못할 경우 보상 이자율을 탄력적으로 조정함으로써 민간 선투자를 적극적으로 유인
- 주택구입 계층인 20~30대에 대한 지원을 강화함으로써 주택 구매 수요를 진작
 - 전월세 가격 상승에도 불구하고 매매시장에서 주택경기가 여전히 침체된 원인 중 하나는 주택구입 계층인 20~30대의 구매력 저하임
 - 따라서 생애최초 구입자금의 지원 규모를 대폭 확충하고 소형주택 건설업체에 대한 국민주택기금 용자 시 인센티브 강화방안이 필요함
- 민자사업 활성화를 위한 민자 대상사업 확대 및 부대사업 추진
 - 도로, 철도 위주의 민간투자 사업에서 신재생에너지, IT, 여가시설 등 신규 대상사업을 확대하여 내·외국의 잠재투자 유인
 - 민자사업의 수익성 증대와 활성화를 위해 현행 주택건설 및 택지개발 위주의 부대사업에서 주차장, 문화시설 등으로 부대사업을 다양화
- 건설경기 조기경보체계를 정비함으로써 위기 대응력을 제고
 - 기존의 부실화된 부동산 PF의 대출 잔액과 연체율, 차입을 지속적으로 모니터링
 - 최근 들어서 부도업체수의 뚜렷한 증가세는 관찰되지 않는 반면, 경영 악화에 따른 자진폐업이나 면허 반납은 증가하고 있음
 - 따라서 부동산 PF, 부도업체수, 등록말소, 미분양 등을 포괄하는 위기관리체계를 정비
 - 국토연구원 주택토지연구본부 김민철 책임연구원 (mckim@krihs.re.kr, 031-380-0391)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 윤희중 건설경제연구센터장 (hgyoon@krihs.re.kr, 031-380-0661)