

2020년 건설투자 비중 11%대, 2030년에는 9%대로 떨어질 듯

- 건설투자 중장기 전망, 2020년까지의 연평균 건설투자 증가율은 0.8~1.5% -

이 홍 일 | 한국건설산업연구원 연구위원 hilee@cerik.re.kr
박 철 한 | 한국건설산업연구원 책임연구원 igata99@cerik.re.kr

우리나라의 건설투자는 과거 1990년대에 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중이 20%를 상회하기도 하였으나, 최근에는 약 13% 수준까지 축소되었다. 일각에서는 우리나라의 건설산업이 산업의 수명주기(industry life cycle)상 이미 쇠퇴기에 이미 진입했으며, 조만간 구미 선진국과 같이 10% 내외로 GDP 대비 건설투자 비중이 낮아질 것으로 예상된다. 그러면 과연 국내 건설투자는 향후 어떤 방향과 속도로 변할까?

건설시장 변화는 경제 발전 단계와 밀접

한 국가의 건설 활동은 해당 국가의 경제 발전 단계와 밀접한 관련이 있다. 이는 경제 성장을 위한 사회기반시설(SOC)이 건설 활동을 통해 구축되기 때문이다. 주거용 건축물 역시 국가의 경제 발전 수준, 즉 국민의 소득 수준과 밀접한 관련을 갖고 양적, 질적으로 변화한다. Kuznets (1961)¹⁾와 Burns & Grebler (1977)²⁾ 등은 그들의 연구에서 국가의 소득 수준이 증가할수록 GDP 대비 건설

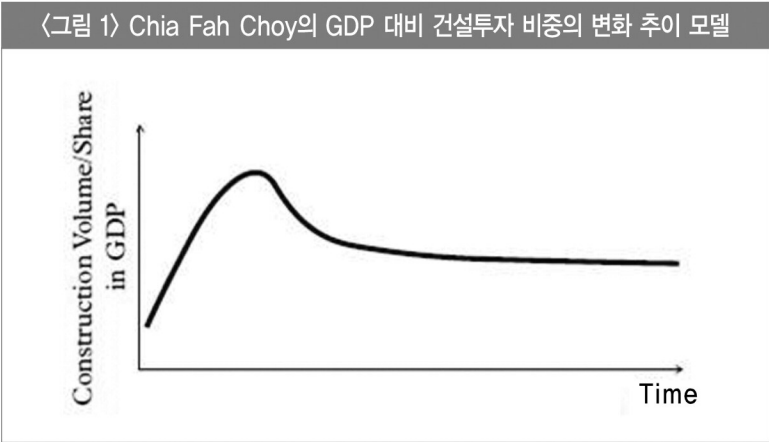
투자 비중은 증가하다가, 일정 소득 수준 이후에는 감소하는 '역U자' 형태의 모형을 주장했다. 최근 들어서는 Bon(1992)³⁾이 '역U자' 형태를 지지하면서도, 선진국의 경우에는 건설투자 규모가 추가적으로 감소하지 않고 일정 수준을 유지할 것으로 판단했다. Chia Fah Choy(2011)는 실제 데이터를 활용해 이를 실증적으로 분석하였는데, 그 결과 선진국의 경우 일정 시점 이후 GDP 대비 건설투자 비중이 추가적으로 더 이상 줄어들지

1) Kuznets, S. "Quantitative Aspects of the economic Growth of Nations, Part IV, Long-Term Trends in Capital Formation Propositions", Economic Development & Cultural Change, Part II, July 1961.

2) Burns, L. S. & Grebler, The Housing of Nations : Analysis and Policy in a comparative Framework, The MacMillan Press, London, 1977.

3) Bon, R., "The future of international construction : secular patterns of growth and decline", Habitat International, 16(3), 1992.

경영 정보



자료 : Chia Fah Choy, "Revisiting the Bon curve", Construction Management and Economics, 2011. 7, pp.708.

않는다는 점을 발견하였다(〈그림 1〉 참조).

**국민소득 3만 달러 이후부터
건설투자 비중 횡보세**

OECD 국가들의 소득 수준별 GDP 대비 건설투자 비중의 평균치를 분석한 결과, 선행 연구들에서 주장한 것처럼 대체적으로 소득 수준이 발전함에 따라 건설투자 비중도 증가하다가 일정 소득 수준부터는 건설투자 비중의 증가 현상이 멈추는 것이 공통적으로 발견되었다. 구체적으로 1인당 GDP가 1만 3,000달러(2005년 기준 불변금액)를 전후한 시점에서 GDP 대비 건설투자 비중이 정점을 이루는 모습을 보였다. 그런데 OECD 국가들의 1인당 GDP가 3만 달러 초반대 이후부터는 GDP 대비 건설투자 비

중이 추세적으로 감소하지 않는 특징이 나타났다.

이는 Chia Fah Choy(2011)의 실증 연구 결과에서도 동일하게 발견된 결과인데, 구체적으로 1인당 GDP가 3만 달러 초반대 이후부터 GDP 대비 건설투자 비중이 횡보세를 보이는 것을 알 수 있다. 이를 통해 볼 때 우리나라도 소득 수준이 약 3만 달러를 초과해 본격적인 선진국 단계에 진입한 이후에는 GDP 대비 건설 투자 비중이 추가적으로 크게 감소하지 않고 횡보세를 보일 가능성이 있는 것으로 판단된다.

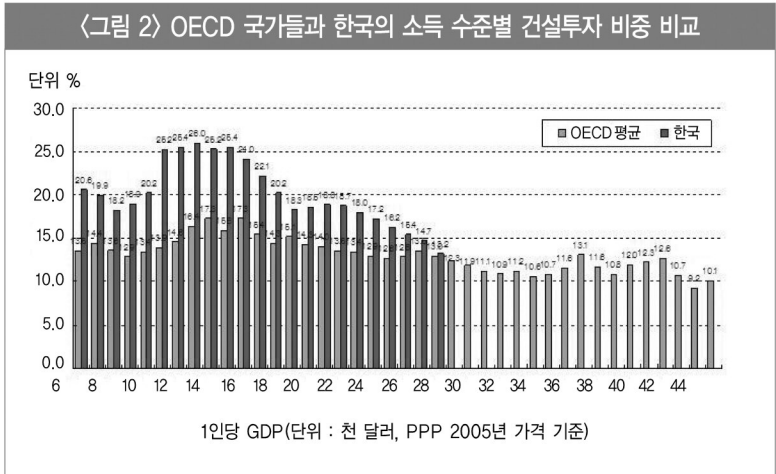
우리나라의 건설투자 비중도 하락

우리나라도 OECD 국가들과 마찬가지로 경제 발전 단계에 따라 GDP 대비 총 건설투자의 비중이 '역U자'

형태의 모습을 보였다. 구체적으로 2005년 불변금액 기준으로 1인당 GDP가 1만 달러대 중반 내외에서 GDP 대비 건설투자 비중이 정점을 형성하는 것으로 나타났다.

다만, 우리나라 GDP 대비 건설투자 비중이 모든 소득 수준에서 OECD 국가들의 평균적인 GDP 대비 건설투자 비중보다 높게 형성된 특징을 보였다. 이는 우리나라가 6·25전쟁을 통해 대부분의 사회기반시설이 붕괴되어 건설 스톡(stock) 자체가 매우 적었고, 타 국가들에 비해 매우 압축적인 경제 성장 과정을 거치며 건설 스톡을 빠르게 확충한 결과로 판단된다.

그러나, 1인당 GDP가 1만 7,000달러 이후부터는 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 급속히 위축되기 시작했다. 이는 2005년 불변금액 기준으로 1인당 GDP가 1만 7,000달러 시점이었던 1990년대 말 외환위기가 발생하여 우리나라의 건설투자가 급감했기 때문이다. 2005년 불변금액 기준으로 1인당 GDP가 2만 달러를 넘어선 2000년대 초반 주택경기 호황의 영향으로 주택 투자가 증가하면서 건설투자 비중이 소폭 증가했으나, 1인당 GDP 2만 4,000달러 이후부터는 GDP 대비 건설투자 비중이 다시 감소했다. 그 결과, 최근 들어서



는 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 선진국과 거의 유사한 수준으로 위축되었다.

최근 우리나라가 OECD 국가들의 평균적 건설투자 비중과 유사한 모습을 보여주고 있어 향후에도 소득 수준 증가에 따라 OECD 국가들의 평균적인 건설투자 비중과 유사한 수준을 유지할 것으로 유추할 수 있다. 그러나, 2008년 이후 글로벌 금융위기 및 주택경기 침체 영향으로 건설투자가 사상 최장기간의 침체를 지속했다는 점을 고려하면, 당분간은 소폭이나마 선진국의 GDP 대비 건설투자 비중 평균보다 소폭 상회할 가능성이 더 큰 것으로 판단된다.

또한, 아직 우리나라 주요 SOC 시설물 및 주택의 스톡이 선진국 대비 전반적으로 부족해, 건설 스톡의 관점에서 당분간 OECD 국가들의

GDP 대비 건설투자 비중 평균보다 소폭 높을 것으로 보인다.

소득에 따른 건설투자 비중 변화 모델 정립

향후 우리나라의 건설투자 흐름을 전망하기 위해 경제 성장(1인당 GDP 증가)에 따라 각국의 GDP에서 건설투자가 차지하는 비중의 변동 특성을 설명할 수 있는 계량적 모델을 정립해 보았다.

그 결과 3차 방정식 모델이 정립되었는데, 1인당 GDP가 약 1만 3,000달러(2005년 불변금액 기준) 수준까지는 소득 수준 증가에 따라 건설투자 비중이 지속적으로 늘다가 이후부터는 소득 증가에 따라 그 비중이 점점 감소하는 것으로 나타났다. 그리고 1인당 GDP가 3만 달러 초반대를 넘어서자 건설투자 비중은 횡보세를

보였다. 이는 앞서 OECD 국가들의 전체 데이터를 소득 수준별로 통합해 건설투자 비중의 평균을 구한 결과와 동일하다.

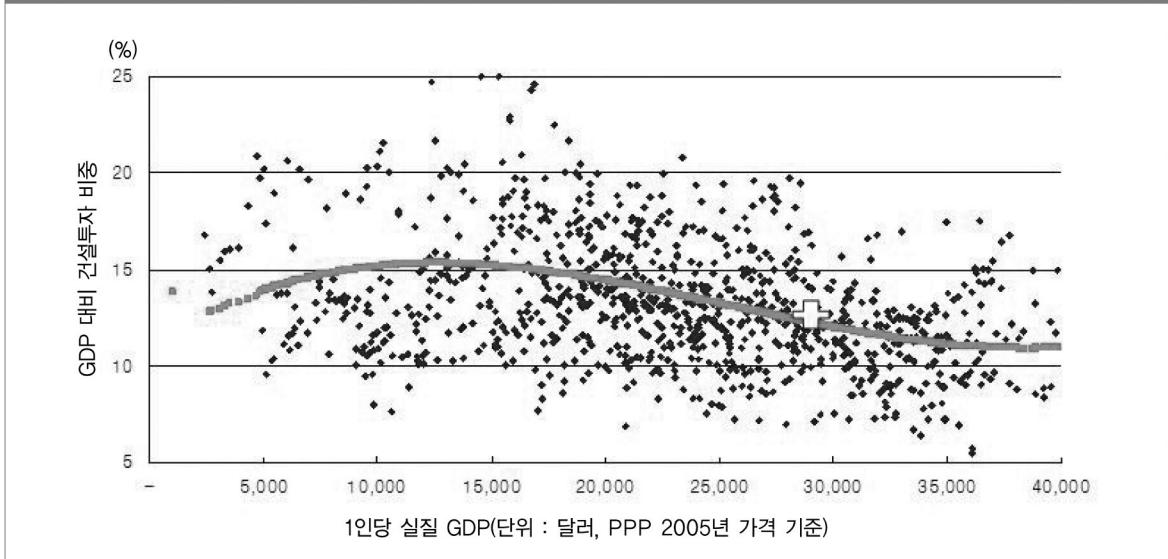
다음으로, 앞에서 정립한 전망 모델 식에 우리나라의 1인당 GDP 전망치를 대입하여 향후 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중의 기초 전망치를 도출했다. 전망 모델 식을 기초로 볼 때 우리나라의 1인당 GDP (2005년 불변금액 및 PPP 기준)가 3만 달러가 될 것으로 예상되는 2015년에 우리나라의 건설투자 비중은 약 12.5%를 기록할 것으로 예상된다. 1인당 GDP가 3만 5,000달러 수준을 달성할 것으로 추정되는 2020년에는 건설투자 비중이 거의 11%에 이를 것으로 예상된다. 한편, 1인당 GDP가 4만 5,000달러를 달성할 것으로 추정되는 2030년에는 그 비중이 거의 10%에 이를 것으로 예상된다.

그러나, 이러한 전망치는 앞에서 OECD 전체 국가 데이터를 기초로 정립된 모델에서 산출한 것이기에 우리나라의 특성을 반영한 전망치 산출이 필요하다.

앞서 언급했듯이 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 최소한 향후 3~5년 동안은 OECD 국가들의 소득 수준별 평균 건설투자 비중을 하회할 가능성은 낮은 것으로 판단된다. 그

경영 정보

〈그림 3〉 소득 수준 변화에 따른 건설투자 비중 변화 모델 정립



주 : □ 표시는 2013년 우리나라의 위치 표시임.

리고 우리나라의 1인당 GDP가 3만 달러를 넘어서는 2020년 이후 우리나라의 유지보수 투자 활성화 여부가 향후 건설투자 비중 변화에 큰 영향을 미칠 전망이다. 선진국들의 경우 1인당 GDP가 3만 달러를 넘어서면 GDP 대비 건설투자 비중이 더 이상 감소하지 않게 된 주된 이유가 유지보수 투자의 활성화에 있기 때문이다. 그러나, 2020년 이후 우리나라의 유지보수 투자 수요는 급증하는 반면, 당장 유지보수 투자가 활성화되기는 쉽지 않을 것으로 예상된다.⁴⁾

2020년에는 선진국 수준인 11.0~11.5%에 이를 듯

전망 모델식과 우리나라의 특성을 추가적으로 고려하여 최종적으로 전망해볼 때 2020년에는 GDP 대비 건설투자 비중이 11.0~11.5%에 이르고, 2025년에는 10.0~10.5%, 2030년에는 9.2~9.7%에 이를 것으로 전망된다. 한편, 국내 건설투자의 연평균 증가율은 2013~2020년 동안은 0.8~1.5%, 2020~2030년 동안은 좀 더 위축돼 0.6~0.7%를 기록할 전망이다.

2020년 이후에도 건설투자의 연평균 증가율이 마이너스(-)를 보이지 않는 이유는 신규 시설물의 신축 시장이 축소되어 쇠퇴 국면으로 진입하는 반면, 대신 유지보수 시장이 성장 국면에 진입하기 때문이다.

다만, 2020년 이후 우리나라의 기존 건축물 및 SOC 시설물의 유지보수 투자가 선진국 수준으로 당장 활성화되기는 어렵다. 따라서 이상의 전망치는 유지보수 투자가 점진적으로 증가할 것을 전제로 전망된 수치이다.

4) 우리나라는 1990년대에 SOC 시설물 및 건축물이 많이 건설되었기 때문에 사용 연수가 30년이 지나기 시작하는 2020년 이후 노후화에 따라 유지보수 투자 수요가 급증할 것으로 예상된다. 다만, 정부의 SOC 예산 제약, 주택을 포함한 건축물 리모델링의 수익성 문제 등을 감안할 때 2020년 이후 단기적으로 유지보수 투자가 활성화되기는 어려울 것으로 예상된다.

국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망

구 분	2020년	2025년	2030년
GDP 대비 건설투자 비중	11.0~11.5%	10.0~10.5%	9.2~9.7%
건설투자 금액	162.0조~169.4조원	168.5조~177.0조원	172.7조~182.1조원
구 분	2013~2020년	2020~2030년	
건설투자 연평균 증가율	0.8~1.5%	0.6~0.7%	

주 : 건설투자 금액은 2005년 불변금액 기준임.

2020년 이후 선진국형 건설시장으로

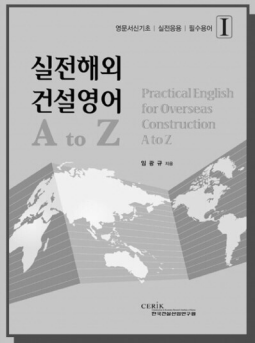
2020년 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 약 11%가 되고, 2025년 이후 10% 내외가 될 것으로 전망된다는 것은 2020년 이후에는 우리나라의 건설시장이 본격적으로 선진국형 시장으로 전환될 것이라는 의미이다. 현재 1인당 GDP가 3만 달러 이상 되는 OECD 국가들의 GDP 대비 건설투자 비중은 대부분 평균적으로 11% 수준에서 형성되고 있다.

따라서 향후 정부는 도심재생, 리모델링, 주거용 건축물 및 SOC 시설물의 질적 고도화 등 유지보수 투자 활성화 관련 정책적 기반 및 자원 마련에 중점을 두어야 할 것이다. 도심재생, 주택 리모델링, SOC 시설물의 질적 고도화 등과 관련된 유지보수 투자 활성화 정책이 적극적으로 추진된다면, 2020년 이후 GDP 대비 건설투자 비중이 지속해 10%대를 유지할 가능성도 있다.

건설기업의 경우에는 신축 건설시장이 축소됨에 따라 유지보수 분야로 사업 범위를 확대하고 신기술, 마케팅, 설계 역량을 기반으로 적극적인 시장 창출형 영업을 지향해야 한다. 선진 기업처럼 SOC 시설물의 운영, 유지보수를 포함한 위탁 관리와 주택을 비롯한 건축물의 임대 관리/자산 관리 기능을 확대하고, 관련 역량을 배양하는 것이 필요하다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전 해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」는 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.