

## ■ 이 슈 진 단

## 되돌아본 2011년 건설시장... 호재보다 악재가 많아

김성곤 | 서울신문 산업부 전문기자  
sunggone@seoul.co.kr

2011년 신묘년 한 해가 마무리되고 있다. 건설업계에 있어서 올해는 호재보다는 악재로 점철된 한 해였다. 다섯 차례에 걸친 건설·부동산 경기 부양책에도 불구하고 주택경기나 건설경기는 살아나지 않았고, 4대강 공사가 마무리되면서 일감 확보에 비상이 걸렸기 때문이다.

게다가 내년엔 사회간접자본(SOC) 예산이 늘어날 것으로 전망됐으나 막판에 내년 선거를 겨냥한 복지바람이 불면서 이마저도 날아가 버렸다. 또한 11월 24일 열린 대통령 주재 비상경제대책회의에 제출될 것으로 예상됐던 건설·부동산 경기 부양책도 알맹이가 없다는 이유로 없었던 일로 돼 버렸다. 특히, 재건축 아파트는 박원순 서울시장의 당선 이후 급락세를

보이고 있다. 다만, 위안이 되는 것은 연말이 되면서 정치권을 중심으로 건설·부동산 경기를 살려야 한다는 분위기가 성숙되고 있다는 점이다.

### 4대강 마무리되면서 일감 확보 비상

대략 16조원으로 추산되는 4대강 살리기 사업이 올해를 기점으로 마무리되면서 건설업계는 새로운 일감을 찾기 위해 눈에 불을 켜고 있다. 하지만 마땅히 새로운 대안이 없다는 점이 건설업계가 안고 있는 고민이다. 다른 때 같으면 주택사업으로 방향을 돌려서 매출을 유지했지만 주택경기마저 바닥권을 벗어나지 못하고 있어 이마저도 여의치 못하다는 평가다.

이로 인해 전체 매출이나 수주에서 주택이 차지하는 비중이 30% 이내로

떨어진 기업이 수두룩하다. 현대건설의 경우 매출에서 주택이 차지하는 비중이 10%대인 것으로 알려졌다. GS건설이나 대우건설 등도 주택부문 비중이 30%를 넘지 않고 있다. 한 대형 건설업체 관계자는 “지금까지 주택사업 비중이 이처럼 작았던 적이 없다”면서 “앞으로도 주택이 전체에서 차지하는 비중이 50%선에 달하는 일은 없을 것”이라고 말했다.

이에 따라 내년에는 국내 건설업체들이 해외에서 돌파구를 찾으려 하겠지만 이마저도 여의치 않을 것이라는 분석이 지배적이다. 해외건설의 경우 수년 동안 수주를 위한 노력의 결과물이어서 해외에 진출한다고 바로 효과가 나타나는 것은 아니기 때문이다. 실제로 올 11월 25일 현재 국내



2011년은 건설시장에 있어 호재보다는 악재로 점철된 한 해였다. 사진은 11월 10일 개최 예정인 공청회에서 최저가낙찰제 확대 시행에 반대하는 건설업계 관계자들의 모습.

건설업체들의 해외건설 수주 금액은 452억 9,600만 달러로 지난해 같은 기간(619억 800만 달러)보다 27%가 줄어들었다. 대형 건설업체뿐만 아니라 건설기계업체도 문제다. 4대강 사업에는 하루 평균 덤프트럭 4,708대, 굴착기 1,658대, 포크레인 441대가 투입됐다. 하지만 4대강 사업이 끝나면 이들은 일손을 놓아야 한다.

**앞친 데 덮친 격, SOC 예산도 줄어**

한국건설산업연구원에 따르면 올해 건설 수주 추정치는 103조 5,000 억원으로 지난해의 103조 2,000억원과 비슷한 수준을 보였다. 이는 4대강 사업이 한창이던 2009년(118조 7,000억원)에 비하면 15조원 가량 부족할 것이다.

이에 따라 건설업계는 정부가 내년 SOC 예산을 확대 편성해 4대강 사업 마무리로 인한 일감 공백을 메워주기를 원했지만 오히려 SOC 예산은 줄어들었다. 실제로 정부가 책정한 내년 SOC 예산은 22조 6,000억 원으로 올해보다 7.3%가 줄어들었다. 이에 따라 내년도 공공부문 수주액은 올해보다 7.68% 줄어든 27조 1,300억원에 그칠 것으로 전망됐다.

**다섯 차례 부양책도 백약이 무효**

정부는 올 들어 다섯 차례의 건설·부동산 경기 부양책을 내놨다. 이 중에는 세 번의 전·월세시장 안정 대책이 포함돼 있었다. 하지만 경기는 나아질 조짐을 보이지 않았다. 이에 따라 정부는 11월 24일 열린 비

상경제대책회의에서 경기 부양책을 내놓을 계획이었으나 여론이 비판적인 반응을 보이면서 없었던 일로 돼 버렸다.

당초 이 대책에는 국민주택기금의 주택구입자금 대출 문턱을 낮추는 등의 주택 거래 활성화 방안, 민자 사업과 공모형 프로젝트 파이낸싱(PF) 지원 등 건설경기 활성화 방안, 부동산 가격 급등기에 만들어 놓은 규제 완화 등의 내용이 망라될 것으로 알려졌다. 이처럼 활성화 대책 발표를 늦춘 것은 뾰족한 대책이 없는 데다 한나라당 주도로 한미 자유무역협정(FTA)이 국회에서 비준된 직후인 지라 활성화 대책을 내놔 봐야 주목을 받지도 못할 것이라는 계산도 작용한 것으로 알려졌다.

■ 이 슈 진 단

**박원순 당선 후폭풍도**

지난 10·26 재보선을 통해 박원순 서울시장 당선된 것도 건설업계에는 일단 악재다. 이후 서울시가 재건축에 대해 제동을 걸면서 재건축 대상 주택의 가격이 급락하고, 사업 추진도 어려워졌기 때문이다. 당분간 서울시의 도시 재정비 사업은 탐색기를 거칠 것으로 보인다. 서울시의 재개발·재건축에 대한 솔루션이 나와야만 이들 재(再)자가 든 사업들이 제궤도를 찾을 것으로 보이기 때문이다. 정부가 건설·부동산 경기 활성화 대책을 미룬 것도 핵심 내용 가운데 하나인 재건축 대책을 넣어야 하는데 박 시장 당선 이후 서울시와 입장을 조율하기가 쉽지 않다는 점도 작용한 것으로 보인다.

부동산 전문가들은 “박원순 서울시장 당선 무조건 재건축에 대해 제동을 걸 수는 없을 것”이라며 “재건축에 대한 박 시장의 입장이 확정되면 재건축은 다시 탄력을 받을 수도 있다”고 말했다.

**지방 분양 호조는 가뭄 끝 단비**

수도권과 달리 지방에서는 아파트 분양이 순조롭게 이뤄지면서 침체 건설업계에는 한줄기 서풍이 비치기 시작했다. 특히, 지난 10월 들어 분양시장 뚜껑을 연 결과, 지방 아파트에 청약버람이 거세게 일었다.

현대건설이 경남 창원시 북면 감계지구에서 공급한 ‘창원 감계 힐스테이트’ 1,082가구는 전날 1순위 청약 접수에서 평균 2.53대 1의 경쟁률로 청약을 마쳤다. 대우건설이 공급한 ‘서산 예천 푸르지오’ (706가구)도 역시 지난달 5일 1순위 청약 접수에서 평균 경쟁률 3.45 대 1로 분양에 성공했다. 세종시에서도 주택업체들의 성공 신화는 이어졌다. 하지만 수도권에서는 인천시 도시개발공사가 분양한 웰카운티가 분양에 나섰다가 참패하고, 재분양을 추진하는 등 참담한 성적표를 받아들었다.

**최저가 절충도 소득 가운데 하나?**

기획재정부 등 정부는 내년부터 최저가낙찰제 대상 공사를 현행 300억 원 이상에서 100억원 이상으로 확대할 계획이었다. 하지만 건설업계가 강력하게 반발을 하면서 재정부가 200억원 이상이라는 절충안을 내놨고, 대한건설협회 등도 이에 대해 긍정적인 반응을 보이면서 분란이 수그러들었다. 대한건설협회 등은 내친김에 최저가낙찰제로 인한 문제점을 개선하겠다는 계산이다. 이와 관련 업계는 정부에 최저가낙찰제 대상을 200억원 이상으로 하는 정부안을 수용하되 대신 최저가낙찰제에 따른 건설업계의 경영난과 부실시공 문제 등 각종 부작용을 없애는 제도적 장치를

마련해 줄 것을 요구해 긍정적인 반응을 얻은 것으로 알려졌다.

**연말 건설경기 활성화 대책 기대**

대통령 주재 비상경제대책회의에서 건설·부동산 경기 활성화 대책이 나오지 않았지만 정부·여당에서는 경기 부양책에 대한 강한 유혹을 뿌리치지 못하고 있다. 내년엔 대선과 총선 등 양대 선거를 현재 상태대로 치를 수는 없다는 위기감이 작용하고 있다. 이에 따라 한나라당에서는 정부에 건설·부동산 경기 활성화 대책을 강력히 주문하고 있는 것으로 알려졌다. 여기에는 대출 규제의 완화라든가 재건축 규제 완화 등이 포함돼 있다. 보금자리주택에 대한 속도 조절도 요구하고 있다. 보금자리주택이 등장하면서 주택 수요자들이 내집 마련을 미루고, 이로 인해 주택시장의 선순환 구조가 깨졌다는 판단 때문이다.

이에 따라 연말이나 아니면 내년 초쯤에는 건설·부동산 분야를 총망라한 부양책이 나올 가능성이 있다는 게 정부 안팎의 분석이다. 한 건설업체 임원은 “새로운 대책이 나오지 않으면 내년도 건설업계는 어려움을 겪을 수밖에 없다”면서 “연말로 예정된 건설·부동산 경기 활성화 대책이 업계에는 최대의 선물이 될 가능성이 있다”고 말했다. CERIK