

건설시장 회복세 ‘3년 지속 어렵다’, 주택시장도 1~2년 후 ‘주춤’

- 수주 규모 역대 최고액 更新 ‘힘들어’, 향후 5년 민자 건설시장은 ‘긍정적’ -

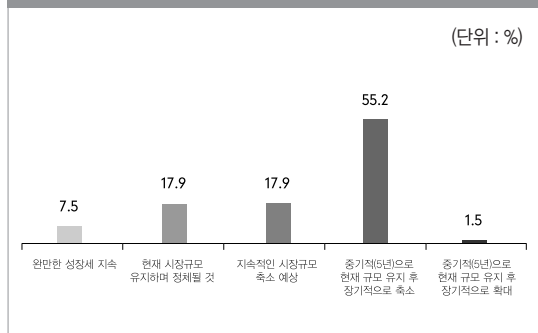
이홍일 | 한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr

국내 건설시장 규모, ‘장기적으로 축소’ 전망

건 설 및 부동산 시장 전망과 관련해 먼저 국내 건설시장의 중장기 전망에 대해 질문하였다. 그 결과, 응답자의 55.2%가 중기적으로 현재 규모 유지 후 장기적으로는 축소할 것이라고 응답했다. 가장 높은 응답 비중이었다. 반면, 응답자의 7.5%, 1.5%만이 향후 완만한 성장세 지속, 중기적으로 현재 규모 유지 후 장기적으로 확대라고 응답해 향후

국내 건설시장 규모에 대한 긍정적 응답은 매우 낮았다. 응답 결과를 시공능력평가액 순위 그룹별로 살펴보면, 순위에 상관없이 모든 그룹에서 동일하게 현재 시장 규모 유지 후 장기적으로는 축소할 것이라는 응답 비중이 가장 높았다. 결국 기업 규모에 관계없이 건설 CEO들은 단기적으로는 국내 건설시장이 현재 규모를 유지하겠지만, 장기적으로는 규모가 축소될 것이라는 부정적 견해를 지니고 있는 것으로 나타났다.

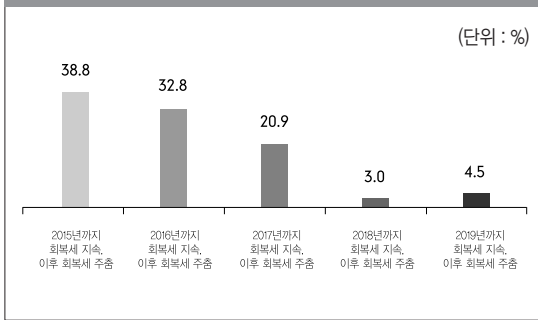
〈그림 1〉 국내 건설시장 규모에 대한 중장기 전망



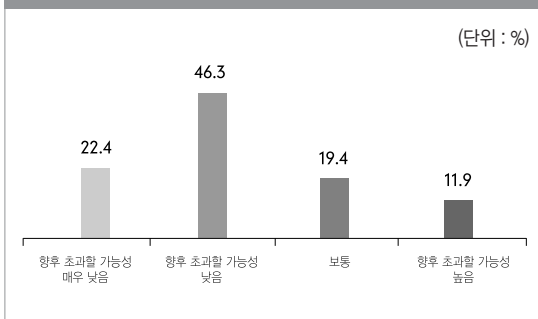
시장 회복세 3년 이상 지속 ‘어렵다’

다음으로 최근 회복세를 보이고 있는 국내 건설시장의 회복세가 언제까지 지속될 것인지에 대해 질문했다. 그 결과, 2015년까지 회복세 지속 이후 회복세가 주춤할 것으로 응답한 비중이 38.8%를 기록해 가장 높았다. 2016년까지 회복세를 지속할 것이라는 응답 비중은 32.8%, 2017년까지 회복세

〈그림 2〉 국내 건설시장 회복 기간 전망



〈그림 3〉 향후 국내 건설 수주액의 역대 최고치 경신 가능성



를 지속할 것이라는 응답 비중은 20.9%를 기록해 비교적 높은 편이었다. 반면, 2018년, 2019년까지 회복세를 지속할 것이라는 응답 비중은 모두 5% 미만에 그쳤다. 결국 건설 CEO들은 현재의 시장 회복세가 향후 3년 이상 지속되기는 어려울 것으로 전망한 것이다.

국내 건설시장의 회복세가 단기간에 그침에 따라 향후 국내 건설 수주액도 역대 최고 수준이었던 2007년 수준을 넘어서기 어려울 것으로 건설 CEO들은 전망했다. 국내 건설 수주액은 2007년 127.9조원으로 역대 최고치를 기록한 이후 글로벌 금융위기, 주택경기 침체 등의 영향으로 6년간 침체가 지속돼 2013년 수주액이 11년래 최저치인 91.3조원을 기록했다. 그러나, 이후 회복세를 보여 국내 건설 수주액이 2014년 107.5조원을 기록했고, 2015

년에도 현재까지 회복세가 지속되고 있다. 건설 CEO들에게 향후 국내 건설 수주액이 전고점인 2007년의 127.9조원을 넘어설 수 있을 것인지에 대해 질문했다. 그 결과, 응답자의 46.3%가 2007년 수주액을 초과할 가능성이 낮다고 응답했다. 초과할 가능성이 매우 낮다고 응답한 비중도 22.4%에 달해 다수의 건설 CEO들은 향후 국내 건설 수주가 역대 최고치인 2007년의 수준을 상회하기 어려울 것으로 내다봤다.

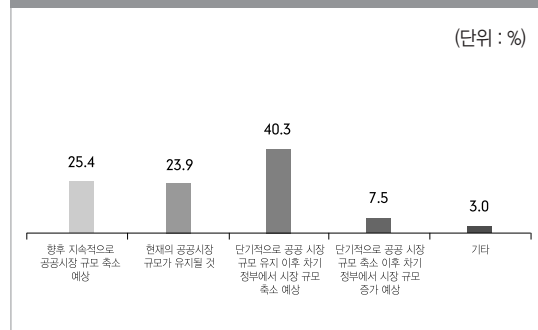
공공 시장, 단기적으로 현 규모 유지 후 축소 전망

다음으로 국내 건설시장을 좀 더 세분화해서 향후 전망에 대해 질문하였다. 먼저 공공 건설시장의 중장기 전망에 대해 질문한 결과, 단기적으로 현재 시장 규모 유지 후 차기 정부에서 축소될 것이라는 응답 비중이 40.3%로 가장 높았다.

두 번째로는 향후 지속적으로 공공 시장 규모가 축소할 것이라는 응답이 25.4%의 비중을 기록했다. 그러나, 현재의 공공 시장 규모 유지, 단기적으로 공공 시장 축소 후 차기 정부에서 증가 등의 응답 비중도 23.9%, 7.5%를 기록해 작지 않은 비중을 차지했다.

최근 정부에서 거시경제 침체를 극복하고자 SOC 예산을 확대하고, 공기업 투자를 확대하는 등 확장

〈그림 4〉 공공 건설시장 규모에 대한 중장기 전망



적 재정정책을 추진하는 것이 다소 긍정적 응답을 유도한 것으로 판단된다.

종합적으로 보면 건설 CEO들은 장기적으로는 긍정적으로 전망하기 어려우나, 단기적으로는 공공 시장 규모가 최소 현재의 수준을 유지할 것이라는 전망이 우세했다.

향후 5년 민자 건설시장 ‘긍정적’

최근 정부는 공공 재정이 제한적인 가운데 경기 부양, 공약사업 추진을 위해 민자사업 활성화를 추진하고 있다. 이에 향후 5년 동안 민자 건설시장 전망에 대해 질문하였다. 그 결과, 응답자의 37.3%가 2, 3년간 침체 지속 후 회복세가 시작될 것으로 응답해 가장 높은 응답 비중을 기록했다. 2016년부터 회복세 시작으로 응답한 비중은 20.9%, 올해부터 회복세 시작은 7.5%의 응답 비중을 기록했다. 최근 정부

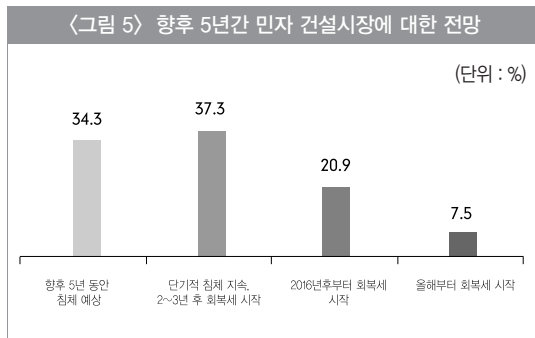
의 비교적 전향적인 민자사업 활성화 방안 발표로 긍정적 전망이 다소 우세한 가운데, 회복 시작은 1~3년 후가 될 것이라는 전망이 대체적인 견해였다. 그러나, 향후 5년 동안 침체 지속으로 응답한 비중도 34.3%를 기록해 부정적 시각도 적지 않았다.

시공능력평가액 순위 그룹별로 응답 결과를 살펴보면, 1~100위 그룹에 속한 건설 CEO들이 단기적 침체 후 회복세 시작에 61.1%의 응답 비중을 기록해 가장 두드러진 응답 비중을 보였다. 시공능력평가액 순위가 낮은 그룹에 속한 CEO일수록 향후 5년 동안 침체에 응답한 비중이 높아 대기업보다는 중소기업일수록 민자 시장 회복에 대한 부정적 전망이 우세한 편이었다.

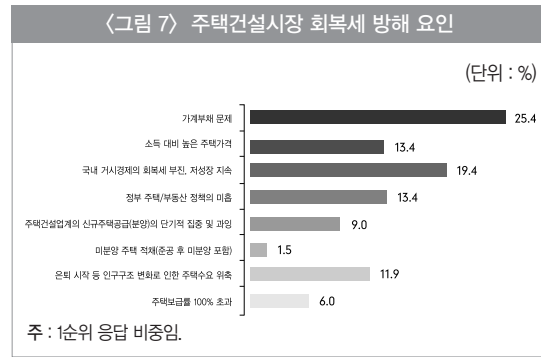
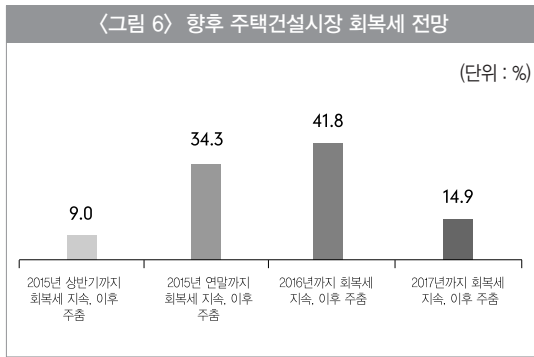
주택시장 ‘1~2년 회복세 이후 주춤’

최근 주택시장이 수도권의 신규 분양시장을 중심으로 회복세를 보이고 있다. 건설 CEO들에게 주택 건설시장이 향후 언제까지 회복세를 지속할 것으로 예상하는지 질문하였다. 그 결과, 향후 1~2년간 회복세를 보이고 이후 주춤할 것이라는 전망이 우세하였다.

구체적으로 살펴보면, 2016년까지 회복세를 지속한 이후 회복세가 주춤할 것이라는 응답 비중이 41.8%를 기록해 가장 높았다. 2015년 연말까지 회복세를 지속할 것이라는 응답 비중도 34.3%를 기



(단위: 건, %)	사례수	향후 5년 동안 침체 예상	단기적 침체 지속, 2~3년 후 회복세 시작	2016년부터 회복세 시작	올해부터 회복세 시작	계	
전 체	(67)	34.3	37.3	20.9	7.5	100.0	
시공능력 평가액 순위	1~100위	(18)	22.2	61.1	11.1	5.6	100.0
	101~200위	(17)	29.4	29.4	23.5	17.6	100.0
	201~300위	(12)	41.7	16.7	33.3	8.3	100.0
	300순위 초과	(20)	45.0	35.0	20.0	0.0	100.0



록해 두 번째로 높았고, 다음으로는 2017년까지 회복세를 지속할 것이라는 응답 비중이 14.9%를 기록했다.

반면, 2015년 상반기까지만 회복세를 보일 것이라는 비관적 응답 비중은 9.0%에 그쳤다. 결국 건설 CEO들은 최근 주택건설시장의 회복세가 초단기적으로 끝나지는 않고, 올해 연말이나 내년까지는 지속될 것으로 보는 전망이 우세했다. 그러나, 2017년까지 회복세가 지속될 것이라는 응답 비중은 상대적으로 낮아 주택건설시장의 회복세가 2년을 초과해 장기화될 것으로 보는 견해는 적었다.

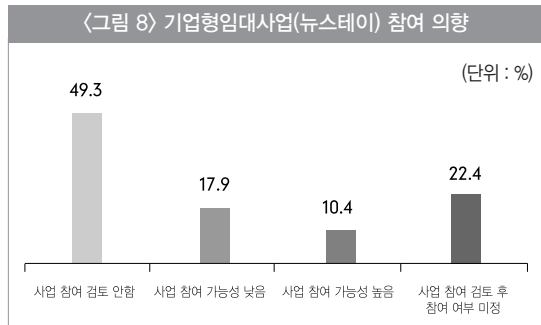
다음으로 향후 주택건설시장의 회복세가 지속되는 것을 방해하는 요인에 대해 질문하였다. 그 결과, 1순위 방해 요인으로 가장 많이 응답된 것이 응답 비중 25.4%를 기록한 가계부채 문제로 나타났다.

다음으로는 거시경제 회복 부진 및 저성장 지속이 응답 비중 19.4%를 기록해 두 번째로 지목되었

다. 정부 정책의 미흡은 13.4%를 기록해 최근 일단 부동산 대책 발표 등의 영향으로 가계부채, 저성장 지속 등의 요인보다는 응답 비중이 낮았다. 그러나 정부 정책과 달리 가계부채, 저성장 지속 등은 우리 경제의 구조적 문제라는 점에서 향후 주택건설시장의 회복세를 좀 더 지속시키기 위한 해법 마련이 결코 쉽지 않을 것이라는 점을 예측케 한다.

뉴스테이사업, 중대형 건설사 위주로 관심

최근 정부는 임대주택 공급을 활성화하기 위해



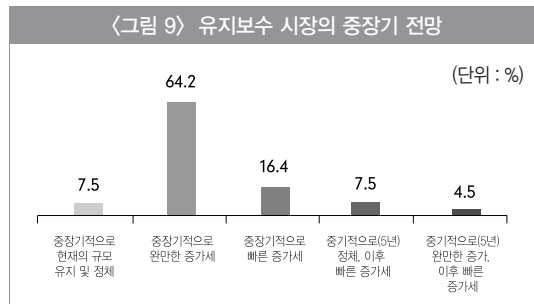
(단위: 건, %)		사례수	사업 참여 검토 안함	사업 참여 가능성 낮음	사업 참여 가능성 높음	사업참여 검토 후 참여 여부 미정	계
전체		(67)	49.3	17.9	10.4	22.4	100.0
시공능력평가액 순위	1~100위	(18)	27.8	16.7	22.2	33.3	100.0
	101~200위	(17)	58.8	5.9	5.9	29.4	100.0
	201~300위	(12)	58.3	25.0	8.3	8.3	100.0
	300순위 초과	(20)	55.0	25.0	5.0	15.0	100.0

기업형 임대사업(뉴스테이)을 적극 추진하고 있다. 건설 CEO들에게 이 사업에 대한 참여 의향을 질문했다. 응답자의 10.4%가 사업 참여 가능성이 높다고 응답했고, 현재 사업 참여 검토 중이나 참여 여부는 미정이라는 응답이 22.4%를 기록했다. 사업 참여 검토를 하지 않았다고 응답한 비중이 49.3%를 기록한 것을 볼 때 응답자의 약 50%가 기업형 임대사업 참여를 검토한 것으로 나타났다. 그러나, 응답자의 17.9%는 참여 가능성이 낮다고 응답해 검토 기업의 절반 가까이는 사업 참여에 부정적 결론을 내린 것으로 보인다.

시공능력평가액 순위 그룹별로 살펴보면, 1~100위 사이 기업 CEO들이 상대적으로 가장 긍정적으로 사업 참여를 검토하고 있는 것으로 나타났고, 100위 이하 기업 CEO들의 응답에서는 참여 가능성이 높다고 응답한 비중이 급격히 떨어졌다. 다만, 101~200위 사이 기업의 CEO들은 현재 사업 참여 여부를 검토 중이나 결정을 내리지 못한 응답 비중이 29.4%를 기록해 꽤 높은 것으로 나타났다.

유지보수 시장, 완만한 증가세 전망

국내 건설시장은 중장기적으로 신축 위주에서 유지보수 위주로 변화가 예상된다. 건설 CEO들이 이러한 국내 건설시장 패러다임 변화에 대해 어떻게

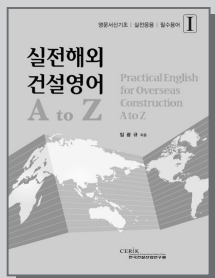


전망하고 있는지 질문했다. 향후 유지보수 시장의 중장기 전망에 대해 응답자의 64.2%가 중장기적으로 완만한 증가세를 보일 것이라고 응답했다.

중장기적으로 빠른 증가세를 보일 것이라는 응답 비중이 16.4%를 기록해 두 번째로 높은 비중을 보였으나, 완만한 증가세를 보일 것이라는 응답 비중과는 격차가 매우 컸다. 그 외 답변에 대한 응답 비중은 매우 낮아 건설 CEO들은 대체적으로 향후 유지보수 시장이 점진적으로 증가할 것으로 전망하고 있었다.

한국건설산업연구원의 기존 연구 결과에 의하면 유지보수 시장은 2020년까지는 점진적으로 증가하다가 그 이후에는 점점 증가세가 빨라질 것으로 예상되었다. 중기적으로는 건설 CEO들의 응답과 차이가 없으나, 장기적으로는 다소 차이를 보이고 있는 것으로 나타났다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내 | 실전해외건설영어 | 임광규 지음 · 한국건설산업연구원



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제 1권을 발간하였다. 「실전해외건설영어」는 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.