

최근의 건설 투자 및 수주 동향과 변동 요인 분석

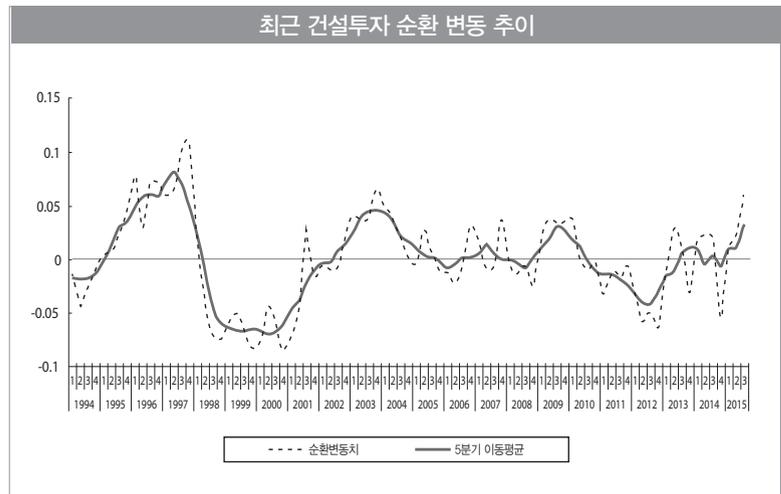
박철한 | 한국건설산업연구원 책임연구원

igata99@cerik.re.kr

건설투자 회복, 침체된 경기에 대비

지난해 말과 올해 초에 회복세가 다소 주춤하였던 국내 건설투자가 올 하반기로 접어들면서 점차 견조한 회복세를 보이고 있다. 건설투자의 순환 변동치를 살펴보면 올해 하반기에 들어서면서 완전한 확장기조로 돌아선 모습을 보이고 있는데, 올해 수출과 소비 부진으로 2%대의 저성장 기조 가운데, 이러한 건설투자 회복은 그나마 긍정적인 요소가 아닌가 한다.

다만, 최근 IS 테러의 영향으로 국제 금융시장의 변동성이 커지고, 조만간 미국의 금리 인상도 예정되어 있어, 내년에도 역시 쉽지 않은 한 해가 될 것으로 예상된다. 이러

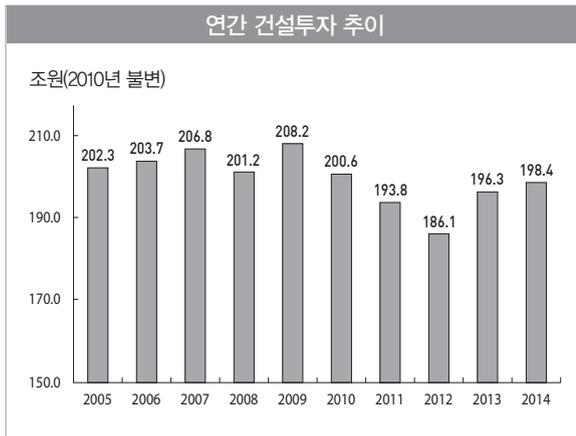


주 : 한국은행 자료(건설투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp필터로 필터링함.

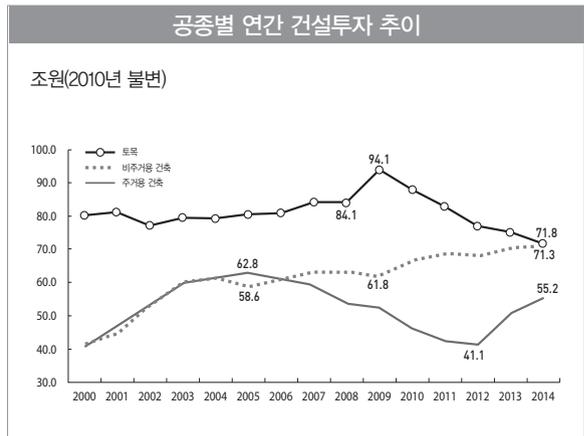
한 불안정한 상황 가운데, 최근 내수 경기 회복에 중요한 역할을 담당하고 있는 건설 투자에 대해서 좀 더 구체적으로 알아보려고 한다.

주거용 건축투자 상승이 최근의 건설투자 회복 주도

건설 투자는 지난 2009년 208.2조원을 기록한 이후 3년 연속 하락



자료 : 한국은행.



자료 : 한국은행.

하여 2012년 186.1조원을 기록했다. 이는 통계가 작성된 지난 1970년 이후 최장 기간 침체이며, 지난 2002년 183.4조원 이후 가장 부진한 실적이다.

건설 투자가 이렇게 침체한 것은 부동산경기 침체로 주거용 건축투자가 크게 위축되었기 때문이다. 주거용 건축투자는 2005년 62.8조원을 정점으로 7년 연속 감소해 2012년에는 41.1조원으로 정점의 60% 수준으로 감소하였다.

건설 투자가 2013년에 전년 대비 5.5% 증가하면서 반등에 성공하였는데, 이는 전적으로 주거용 건축투자의 회복 때문이다. 주거용 건축투자는 2012년 41.1조원에서 2013년 50.7조원으로 대략 9.6조원이나 증가했다. 이는 통계가 작성된 이래 두 번째로 큰 변동으로,

주택 200만호 건설 정책으로 1990년에 15.7조원 상승한 이후 가장 큰 상승 폭이다.

2013년에 이렇게 급격히 주거용 건축투자가 반등한 이유는 여러 복합적인 요인이 있는데, 7년 연속 주거용 건축투자가 감소하여 공급 물량 조절이 지속적으로 이뤄진 가운데 2008년 글로벌 금융위기의 영향으로 아파트 가격이 장기적으로 안정화되어 어느 정도 수요 회복의 기반을 다진 것으로 판단된다. 특히 아파트 매매가격의 경우 2007~13년 동안 정체한 모습을 보였다.¹⁾ 이 기간 물가 상승분을 감안하면 대략 18% 정도 가격이 하락해, 실질가격 기준으로 2013년 아파트 매매가격이 2005년도 수준으로 후퇴한 것으로 분석된다. 또한, 2013년에 4·1 대책, 8·28대책 등 부동산 정책이

집중된 가운데, 동탄2 신도시 사업의 본격화, 정부 청사의 지방 이전과 함께 관련 주택 공급량이 인위적으로 증가한 것 또한 2013년에 주거용 건축투자가 반등한 요인 중의 하나로 생각된다. 2013년이 가격안정화와 인위적 공급량 증가에 따른 회복이라면, 2014~15년은 실수요가 회복되고 정부의 금리 인하 영향으로 더욱 회복세가 빨라진 것으로 판단된다. 결국, 주거용 건설투자는 2014년에 8.9% 상승(4.5조원 증가)한 55.2조원을 기록하였으며, 2015년 상반기까지 7.7% 증가하는 등 견조한 회복세를 최근까지 시현하고 있다.

수주에 비해 투자 회복 왜 더디나

다만, 최근의 회복세를 살펴보면 건설 수주가 기간 대비 역대 최대치

1) 부동산 114에서 제공하는 자료를 살펴보면 아파트 매매가격지수는 2007년부터 2013년까지 총 1% 정도 하락함.

를 경신하고 두 자릿수 이상²⁾의 매우 양호한 모습을 보이는 것에 비하면 건설 투자는 한 자릿수 회복세³⁾로 매우 더딘 양상이다. 건설 투자가 수주에 비해서 회복 속도가 느린 것은 토목 투자의 장기 부진 때문이다. 토목 투자는 4대강 사업과 발전 및 석유화학 플랜트 공사가 활발했던 지난 2009년 94.1조원을 기록한 이후 5년 연속 감소해 2014년 71.8조원을 기록하였다. 2014년 실적은 연간 실적으로는 지난 1995년 63.6조원을 기록한 이후 19년래 최저치이다. 더구나 자료가 확보된 올해 2/4분기까지 건설 투자는 전년 동기 대비 2.7% 감소해 최근까지도 좋지 않은 모습을 보이고 있다.

토목 투자의 이러한 장기 침체는 다소 이해하기가 어렵다. 비록 4대강 사업이라는 대규모 국책사업 이후 정상화 과정에서 토목 투자가 감소하였다고는 하지만, 5년 연속 감소는 역대 최장 기간 침체이며 근 20년 내 최저 수준이기 때문이다. 더구나 선형 지표인 토목 수주가 지난 2014년에 9.5% 반등하였으며, 올해 1~9월까지 누적치 기준으로 전년 동기 대비 34.6%나 증가하였는데도 불구하고 동행 지표인 토목 투자는 아직까지 반등하는 모습을 보여주고 있지 않다. 토목 투자가

지속적으로 감소하는 기간 동안 정부가 SOC 예산을 계속 삭감한 것도 아니다. 정부 SOC 예산은 2009년에 추경을 포함해 25.5조원을 실행한 후 2012년까지 지속 감소해 23.1조원을 기록하였는데, 이후 2013년에 25.0조원으로 다시 증가하였다. 2014년에 23.7조원, 2015년에 추경을 더하여 26.1조원이라는 사상 최대 금액이 투입되었다. 그럼에도 불구하고 토목 투자는 2015년 상반기 수집된 데이터상으로는 전년 동기 대비 마이너스(-) 성장을 지속하고 있다.

토목 투자의 장기 부진 요인

SOC 예산이 증가하고 공공 토목 수주가 늘었어도 최근까지 토목 투자가 부진한 것은 공공 사업자와 민간 사업자 모두가 실제로 공사 착공을 미루고 있기 때문이 아닌 같다. 중앙정부와 지방정부, 그리고 공기업 간의 투자가 함께 일어나고 있지 않은 상황이며, 게다가 민간 투자자 또한 소극적인 자세를 가질 수밖에 없는 상황인 것으로 판단된다.

정부는 지난 2011년부터 중장기 재무관리 계획을 세우고 부채가 높은 주요 공기업 40곳의 부채 규모를 2014년 220%에서 2018년 172%

로 낮출 계획을 수립하였다. 부채가 높은 공공기관들은 대부분 SOC와 에너지 투자를 전담하는 기관들이어서 투자에 소극적일 수밖에 없다. 이미 지난 2013년 50.1%를 기록한 지방의 재정 자립도는 2014년부터 50% 미만을 기록하고 있다. 지방정부 또한 토목 공사에 예산 투입을 자제하고 있으며, 부족한 교육 및 복지 예산을 메꾸기에 급급한 상황이다. 게다가 지난 2012년 베럴당 110달러를 넘어선 유가가, 2014년에 90달러로 하락하고, 2015년에 40달러 수준으로 후퇴하였다. 고유가 상황에서 수익 창출 극대화를 노린 국내 민간 석유 및 발전 플랜트 회사가, 2013년 이후부터 최근까지 급격히 위축되었다. 수주가 발생하더라도 이러한 저유가 상황에서는 민간 기업이 서둘러 공사를 진행할 이유가 없는 것으로 판단된다. 결과적으로 정부의 부채 관리 강화 정책 기조, 저유가 상황 등으로 인하여 토목 투자가 쉽게 반등하지 못하고 있는 것으로 판단된다.

내년 건설투자 : 주거용 건축은 양호, 토목 투자는 소폭 회복

내년 건설투자를 살펴보면 주거용 건축투자는 여전히 양호할 것으로 예상된다. 이미 2015년 주거용

2) 2015년 1~9월까지 누적 건설 수주는 전년 동기 대비 48.9% 증가한 114.4조원으로 이미 전년 연간 수주 실적을 넘어서는 등 기간 대비 역대 최대 실적을 기록 중임.

3) 2015년 1~3분기 누적 건설투자는 전년 동기 대비 2.6% 증가에 그침.

건축수주가 역대 최대치를 경신하고 있고, 전세가 상승으로 인한 실수요자 매매 전환, 교체 수요 등 여전히 시장에 수요가 있을 것으로 보인다. 다만, 2015년 아파트 분양 물량이 50만 가구를 넘어서 역대 최대 물량이 공급될 것으로 예상되는 바, 점차 공급 과잉에 대한 우려가 커질 것으로 보인다. 2016년 공급 조절을 위해서 집단 대출 규제가 강화되는 등 분양시장을 조정하려는 정책이 일부 수행될 것으로 보인다. 이러한 정책 기조로 주거용 건축투자는 비록 양호한 실적을 기록하지만, 상승률은 점차적으로 둔화될 것으로 예상된다.

토목 투자는 비록 내년 정부 SOC 예산이 감소하였지만⁴⁾, 총선을 앞두고 2015년 4/4분기부터 토목 투자가 활발히 일어날 것이고 이러한 흐름은 내년 상반기에도 지속되어

장기간 부진하였던 토목 투자가 회복될 가능성이 있다. 박근혜정부의 국정 과제 및 지역 공약 사업과 관련된 공사 발주가 2015년에 많이 이뤄졌는데, 이러한 신규 사업이 점차 기성으로 진척되고 총선을 앞두고 지역 공사 물량도 양호해 토목 투자가 회복될 것으로 보인다. 또한, 내년에도 저유가 상황이 지속되거나 올해보다는 유가가 상승할 것으로 보인다. 유가 상승으로 인해 민간 플랜트 투자가 완만한 회복 기조를 보일 것으로 예상되는바, 이 또한 토목 투자에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망된다.

한편, 2016년 비주거용 건축투자는 홍보세를 보일 것으로 예상된다. 비주거용 건축투자는 지난 2014년 71.3조원을 기록하였다. 지난 2009년부터 장기간 완만한 상승 기조를 유지했다. 이는 고층 빌딩 수요 증

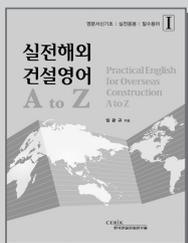
가, 공공 청사 지방 이전 사업, 평창 동계올림픽 경기장 건설 등 지속적으로 투자 증가 요인이 있었기 때문이다. 최근 들어서는 공공 청사 지방 이전 완료 및 평창 동계올림픽 경기장 공사가 점차 완공 단계에 이르면서 물량이 조정 국면에 들어섰으나 저금리 영향으로 상업용 빌딩 및 오피스텔 물량 위주로 증가하고 있다. 결국, 2016년에는 공공의 물량 조정 국면과 민간의 신규 물량 증가 요인이 겹쳐 홍보세를 보일 것으로 전망된다.

결과적으로 2016년 건설투자는 주거용 건축의 강세가 이어지는 가운데 토목 투자의 단기 회복 등의 영향으로 전년 대비 3% 이상 증가할 것으로 예상되며, 이러한 건설투자 회복세는 올해와 마찬가지로 내년도의 내수 경기 회복에 중요한 역할을 담당할 것으로 보인다. CERIK

4) 2016년 SOC 예산안은 23.3조원으로 지난 2012년 23.1조원 이후 가장 낮은 것으로 계획되어 있으나, 연말 국회 심의 과정에서 좀 더 증가해 예상보다는 양호할 것으로 전망됨.

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 I | 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 제1권을 발간하였다.

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