

---

---

# 國內 建築景氣 展望

李 旻 (大韓建設協會 調查部次長)

## 1. 最近의 建築景氣 動向

1962年度 經濟開發計劃이 시작된 이래 4次에 걸쳐 성공적으로 마무리되고 1982年度부터 第5次 經濟社會發展 5個年 計劃과 第2次 國土綜合開發計劃이 계속 추진됨으로써 국가 경제는 고도성장을 이룩하였고 그 양적규모도 급격히 팽창되었다.

이러한 경제성장을 달성하기 위하여 사회간접자본에 막대한 투자가 이루어졌고 이에따라 建設業部門도 엄청난 발전을 가져오게 되었다.

즉 國家經濟開發이 4次에 걸쳐 추진된 20년간 建設業은 그야말로 質과 量面에서 놀라운 伸張을 가져와 1962年度 GNP에서 차지하였던 比重이 2.4%(1975년도 不變市場價格기준)에 불과하였으나 1981年度에는 6.4%(1975년도 불변 시장가격기준)로 무려 약 2.5배 이상 늘어나고 있다.

이와같이 建設業이 급격히 신장은 되고 있으나 建設業의 景氣動向을 景氣變動의 側面에서 논하는데는 여러가지 어려움이 따르고 있는 실정이며, 이는 建設業의 특수성으로 인하여 製造業의 賣出額에 해당되는 建設工事既成額이 建設

種類別로 현재까지 정확히 파악되고 있지 않은 데 가장 근본적인 원인이 있는 것으로 분석되고 있다.

이 때문에 國內建設景氣動向은 상례적으로 建設部長官 兪許業體의 國內建設工事受注 實績을 중심으로 하여 설명되어 오고 있다.

이를 좀 더 부연하면 同業體의 國內建設工事受注액은 1977년 처음으로 1兆원(1977년도 經常價格기준)을 돌파하여 國內 全建設工事額中 약 45~48%정도(經濟企劃院, 大韓建設協會 發刊 각종 建設통계자료를 근거로 추정)의 비중을 차지함으로써 國內 建設景氣를 움직이는 주도적 역할을 담당하고 있기 때문이다.

本稿에서도 이를 중점적으로 하여 國內 建築景氣를 서술하기로 한다.

이 部門(建設部長官 兪許業體)의 國內建築工事受注實績에 의한 최근 국내 건축경기의 概略的인 動向을 살펴보면 세계 무역량의 증대에 따른 國內 施設投資의 확충, 해외건설시장에 활발한 진출, 국내건설시장수요의 활성화, 1人當 GNP가 1,000\$을 돌파함으로써 주택환경의 변화와 購入充足에 대한 욕구증대로 인한 단독

주택·아파트 건설등 여러가지 요소가 복합적으로 乘數作用하여 국내 건축경기는 1977년을 轉換點으로 하여 '77년도에는 對前年比 名目上 2배가 넘고 '76년도의 국내 全건설공사량보다 많은 7,580 余億원의 건축공사를 示顯, 급상승을 했다.

이에따라 건축공사의 비중도 全건설공사의 60.1%를 차지함으로써 지금까지의 50% 級수준을 크게 넘어섰다.

1978년에는 이러한 현상이 絶頂에 달하여 국내건축공사액이 1兆 6,500 余億원에 달하여 국내건설공사액 2兆 3,200 億원의 71.5%를 占有함으로써 토목공사의 비중 26.6% 보다 무려 45%포인트나 많은 공사실적을 나타냈다.

이는 또한 전년도인 '77년에 비하여 명목상 2배 이상 신장된 것이며 전년도 국내 건설공사액 1兆 2,600 億원보다 약 4,000 余億원이 많은 금액이다.

이와같이 몇년간 성장을 지속하여 온 국내 건축경기는 '79·'80년 兩年度에 소위 제 2차 오일쇼크와 세계경기의 전반적인 沈滯 영향을 받아 현격한 後退를 보여 不況局面을 맞이했다.

즉 '79년에는 絶對金額面에서도 4.0% 減少된 1兆 5,900 餘억원 밖에 受注하지 못하여 그 당시 GNP上 건설공사비 디플레이터(Deflator) 상승율 39.5%(토목분야포함, 80년가격기준)를 감안하여 볼 때 實質成長側面에서 國內 建築景氣 後退의 심각성을 보였다.

'80년에는 1兆 9,600 余億원의 건축공사수주율을 시현 '79년보다 명목상 약 23.3%, '78년에 비하여 18.4% 신장되었으나 2년간('79년에서 '80년까지)에 건설공사비 Deflator가 63.7% 상승함으로써 實質物量面에서 '78년 수준을 넘지 못하고 있다.

이러한 建築景氣의 後退局面은 '81년도 까지 연속되어 '81년도에 역시 前年對比 명목상 11.5%의 신장에 그치고 있다.

그러나 '81년도에는 정부의 물가 안정정책에 힘입어 건설공사비 Deflator가 전년도 보다 불과 13.3% 上昇에 그침으로 실질성장면에서 이 時點을 低點으로하여 국내 건축경기는 회복 국면으로 反轉될 기미를 보이기 시작하였다.

이와같이 3년간 거듭하여 국내 건축 경기가 다른 산업보다 더욱 심한 불황을 먼저 겪게 된 주요 원인을 분석하면,

첫째, 건설업이 景氣先行產業으로써 타산업에 비하여 경기후퇴사이클(Cycle)을 보다 먼저 접하였고,

둘째, 건설업은 주문에 의하여 生産活動이 이루어지는 업종인 만큼 發注의 큰 비중을 차지하고 있는 政府 및 國營企業체 즉 公共部門의 건설투자 부진으로 工事物量이 크게 줄어 들었기 때문이며,

셋째, 전반적인 國內外的 경기불황으로 제조업의 新規投資내지 設備代替의 부진이 건설업에 그대로 파급, 반영되어 공장건설공사수주액이 크게 줄어 들었고,

넷째, 국내 건축경기를 크게 상승시켜왔던 아파트 건설공사가 '78년을 頂點으로 위축되어 공사물량이 약 8,800 억원(名目價格) 정도의 공사에서 '79년 약 4,420 억원, '80년 5,670 억원 '81년 5,220 억원으로 각각 減少趨勢를 나타내 건설공사비 Deflator를 감안한 실질물량면에서 볼 때 엄청난 감량세를 보였기 때문이다.

## 2. 國內 建築景氣의 回復

'80년도에 국가경제 전체가 경기의 후퇴로 마이너스 성장세를 보였으나 다시 이를 振作시켜 플러스 경제성장율로 전환, 경제의 안정적인 성장기반을 구축코자 公共部門의 각종 정책사업과 주요사업에 대한 투자가 활발히 이루어 짐으로써 '81년도까지 심한 침체를 보였던 국내 건축경기는 '82년도부터 緩慢하지만 상당한 回復勢를 보여 국내건축공사총수주액이 3兆 200 餘억

원에 達했다.

이는 前年對比 명목상 38.2% 증가한 것으로 건설공사비Deflator 증가율 1.7%를 감안하여도 30%이상의 실질성장을 이룬 것이며 공사물량면에서도 '78年度 수준에 해당되는 것이다.

이러한 건축경기의 회복세는 정부의 강력하고도 지속적인 경기의 浮揚策과 全企業人을 포함한 온 국민의 不況局面의 탈피를 위한 노력에 의한 것이며 이와같은 노력은 '83년도에도 계속되어 국내건축공사수주 실적이 3兆 6,100억 원에 달하여 전년도에 비하여는 명목상으로 19.5% 증가하였으며 실질적으로도 건설공사비 Deflator ('80년도 가격기준)가 '82년 115.2에서 '83년도 115.3으로 아주 極微한 상승에 그

침으로써 명목상 성장과 거의 비슷한 수준의 성장을 나타낸 것으로 미루어 볼 수 있으며 국내 건축경기의 회복세가 안정권에 접어들었음을 보여 주었다.

그러나 이러한 伸張勢는 '83년 전반적인 안정경제운용에 의하여 전년보다 다소 鈍化된 趨勢인 것이다.

안정경제운용이 '84년에도 계속 유지되고'84년도 하반기부터 국내 경기가 크게 둔화됨으로써 '84년도의 전반적인 국내 건설경기는 '83년도보다 다소 떨어진 추세를 보이지만 그러나 아주 완만한 上昇趨勢를 나타내 '83년대비 명목상 15.5%의 伸張이 전망되고 있다.

換言하면 지금까지의 建設景氣動向은 公

〈表 1〉 83년 도시 재개발 인가 지구

재개발 사업 지구	시 행 자	층수		인가일자	준공예정일
		지상	지하		
瑞麟 1지구	한 효 개 발	15	3	2.7	85.12
會賢 5지구	지 주 조 합	19	4	3.4	85.12
麻浦路 1구역 16지구	동 아 건 설	10	3	4.15	85.4
武橋 7-1지구	신 라 개 발	15	4	5.11	85.9
乙支路 1가5지구	안 국 화 재	21	5	5.16	87.11.5
武橋 1지구	지 주 조 합	15	4	5.16	85.12
小公 4구역 6지구	동 양 화 학	20	5	5.26	85.12
麻浦路 1구역 50지구	엘 지 트	15	5	6.28	85.12
都染 11지구	서 울 지 방 변 호 사 회	12	4	7.18	85.6
都染 14지구	지 주 조 합	15	4	8.29	85.2
武橋 2지구	한국도시개발	15	4	9.12	85.8
乙支路 2가 16, 17지구	주 공	29	5	9.12	87.9
瑞麟 11지구	한 려 개 발	20	4	9.13	86.8
麻浦路 구역 26, 27지구	동 국 건 설	16	4	9.23	85.12
茶洞 12지구	지 주 조 합	12	4	9.23	85.9
麻浦路 2구역 7지구	신원종합개발	19	5	9.28	85.9
南大門 8지구	삼 익 건 설	10	4	10.4	85.8
瑞麟 12지구	(주)영 풍	15	3	11.3	87.3
麻浦路 5구역 9-2	김 연 준	17	3	12.14	85.12

共部門發注工事に 의하여 크게 움직여 왔으며 이러한 경향은 '84년에도 그대로 지속되나 '84년도의 國內建設景氣는 안정경제運用이 계속 시행됨으로 공공부문의 발주가 다소 부진하고 民間部門發注工事도 국내경기의 둔화가 그대로 反映됨으로써 지극히 저조한 현상을 보여 명목상 11.9%의 신장에 그쳐 성장추세가 둔화된 것으로 풀이되고 있다.

그러나 國內 建築景氣는 국내건축공사수주액

이 4조 2,500억원에 달하여 '83년도의 신장세 19.5%(명목상)보다 다소 떨어진 17.6%를 보였지만 다른 건설업 공공분야의 경기 보다는 신장폭이 큰 것이다.

이는 '86년 아시안게임과 '88년 올림픽 개최를 위한 서울시내 도시정비사업의 일환으로도 시재개발사업에 따른 건축공사(表 1, 2 참조)가 상당한 성과로 추진되고 있기 때문인 것으로 분석되고 있다.

〈表 2〉 84년 도시재개발 인가지구

재개발 사업 지구	시 행 자	총수		인가일자	준공예정일
		지상	지하		
麻浦 1구역 3지구	지 주 조 합	16	4	2.18	86.1
武橋 12지구	동 산 토 건	18	3	3.	87.3
麻浦 1구역 33지구	지 주 조 합	16	4	4.27	85.12
茶洞 17지구	코 오 룡 건 설	15	4	5.17	87.4
麻浦 1구역 8지구	성 지 건 설	16	4	5.17	87.5
麻浦 4구역 4-2	오 대 양 건 설	20	5	5.17	86.9
麻浦 1-6지구	(주)일 진	15	4	6.13	86.5
麻浦 3-5지구	지 주 조 합	18	4	6.23	86.6
陽洞 1지구	유 화 개 발	20	5	7.10	86.7. 10
麻浦 1-1지구	지 주 조 합	15	4	7.10	87.6
麻浦 1구역 9-1지구	동 창 개 발	34	4	7.14	87.1.13
乙支路 1-1지구	삼 익 건 설	13	4	7.23	87.7
茶洞 16지구	쌍 용	17	5	7.10	87.7
武橋 3지구	유 진 관 광	20	5	7.23	88.6
乙支路 1가 2지구	부 림 홍 산	13	4	8.10	87.7
麻浦 4-8지구	지 주 조 합	16	5	8.10	86.12
麻浦 1-30지구	세 계 기 독 교 통일신령협회	15	4	8.10	86.2. 10
積善 3지구	지 주 조 합	12	4	8.24	85.12
積善 6지구	지 주 조 합	12	5	8.24	85.12
麻浦 1구역 25지구	지 주 조 합	18	4	9.21	87.9. 20
茶洞 18지구	미 룡 건 설	15	5	10.10	87.10
麻浦 1-11지구	삼 창 주 택	16	5	11.	87.11
麻浦 1-2지구	지 주 조 합	15	4	11.	86.12
麻浦 2-4지구	지 주 조 합	18	4	11.	87.4

### 3. 住宅景氣

앞에서도 언급한 것 같이 건설경기는 건설부장관 면허업체의 건설공사에 의하여 크게 움직이지만 이 부문 이외에도 건설경기변동에 敏感한 反應을 주는 부문이 있는데 이는 국내 全建設工事의 約 20% 국내건축공사의 40% 정도(한국은행 '80년도 산업연관분석에 근거하여 추정)의 비중을 차지하는 것으로 推算되는 순수한 민간에 의하여 발주되는 주택건설부문이다.

그러나 이 부문에 관련된 精確한 既成工事의 統計資料가 未備하여 精確한 住宅景氣의 動向 分析에는 많은 문제점이 있다.

따라서 本章에서는 住宅景氣의 概略的인 動向만을 建築許可面積指標中 住宅許可面積과 新規住宅建設 실적을 가지고 살펴보면 住宅許可面積動向은 全體景氣의 後行的 性質을 가지고 있는 것으로 分析되고 있다.

즉 GNP 면에서 마이너스 成長을 보였던 '80年度の 여파로 주택허가면적은 '81년도에 最低水準을 나타내 10,386千m<sup>2</sup>(총건축허가면적 20,846千m<sup>2</sup>)를 기록하고 있다.

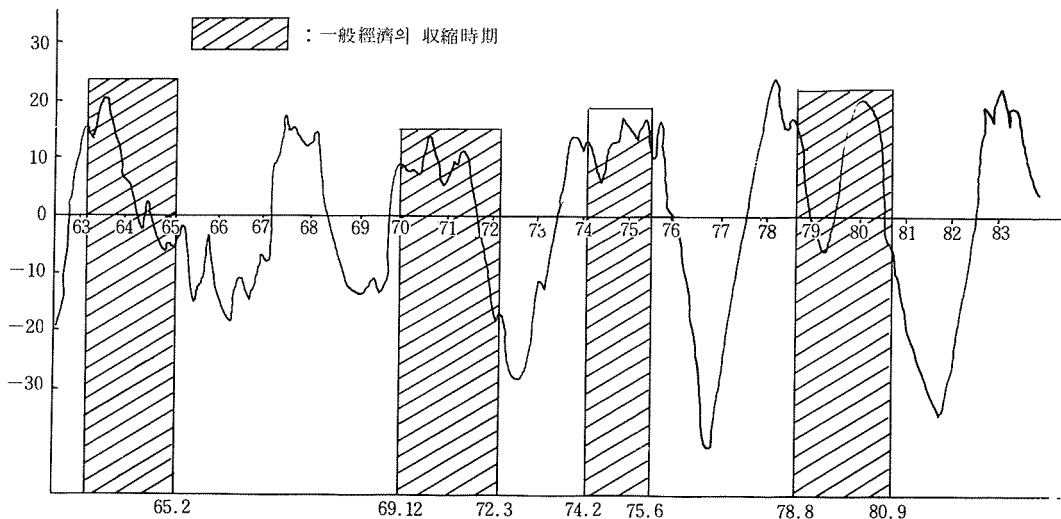
'81년도부터 전반적인 경기가 점차 회복되면서 '82년도중의 주택허가면적은 16,651千m<sup>2</sup>에 달해 전년도보다 무려 61.5%증가되었고 '83년도에는 21,708千m<sup>2</sup>로 30.4%의 對前年 增加率을 보였다.

이러한 결과는 '81년도에 시행한 「6.26住宅活性化 施策」과 金利引下, 그리고 住宅金融支援制度가 더욱 확대되는 등 여러가지 복합적 요소가 서로 상승작용을 하여 주택경기의 상승효과를 가져 온 것으로 분석된다.(그림 1 參照)

그러나 '84년의 주택허가면적동향은 또다시 침체현상을 보이기 시작하여 '83년의 주택허가면적 21,708千m<sup>2</sup>보다 5.3% 감소한 20,555千m<sup>2</sup>를 나타내고 있다.

한편 지난 '82년도부터 '84년도까지의 新規

〈그림 1〉 住宅建築許可面積의 循環變動



資料: "주택대량 공급방안에 관한 연구보고서," 국토개발연구원

住宅建設動向을 살펴보면,

이 3년동안 새로이 건설한 신규주택은 639千호(表 3, 그림 2 參照)이었다.

이는 당초 건설목표에 미달되는 것으로서 특히 '84년도에 민간부문에서 주택건설의 부진함이 큰 몫을 차지하고 있다.

'84년도 민간주택건설은 '83년 144千戶 보다 25% 줄어든 108千戶이다.

(表 3) 長期住宅建設計劃(修正 5次 5個年計劃)

單位：千戶

구분	'82	'83	'84	'85	'86	'84-'86
計	200 (191)	240 (226)	270 (222)	330	400	1,000
公共	80 (68)	90 (82)	110 (114)	150	200	460
民間	120 (123)	150 (144)	160 (108)	180	200	540

\* ( )는 實績值

(表 4) 住宅供給率推移

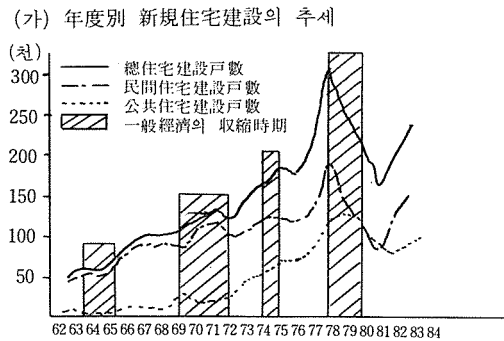
(單位：千戶, %)

年度		'70	'75	'80	'83( 추정 )
全 國	人口數	30,882	34,707	37,436	39,951
	家口數	5,576	6,367	7,470	8,281
	住宅數	4,360	4,734	5,319	5,598
	供給率	78.2	74.4	71.2	67.7
都 市	人口數	12,709	16,793	21,434	—
	家口數	2,377	3,181	4,362	5,274
	住宅數	1,398	1,809	2,468	2,832
	供給率	55.8	56.9	56.6	53.7
農 村	人口數	18,173	17,914	16,002	—
	家口數	3,199	3,186	3,107	3,007
	住宅數	2,962	2,925	2,850	2,766
	供給率	92.6	91.8	91.7	92.0

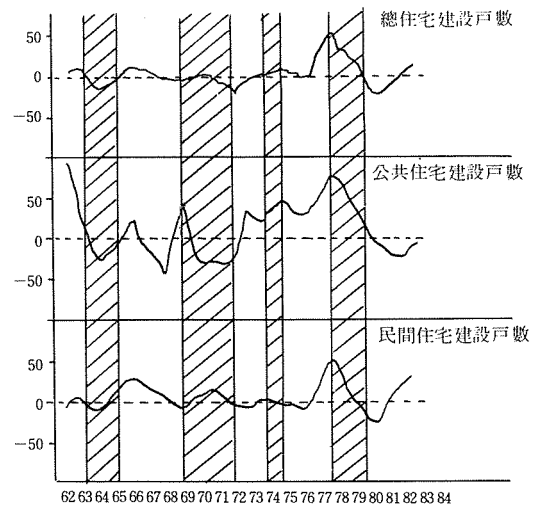
資料：人口 및 住宅센세스(經濟企劃院)

註：家口數는 住宅供給對象家口(一般家口에서 非血緣家口, 單獨家口 除外)임.

(그림 2) 新規住宅建設戶數의 추이와 변동



(나) 新規住宅建設의 순환변동(추세제거)



자료：주택대량공급방안에 관한 연구보고서  
국토개발연구원

주택건설이 목표에 미달함으로써 주택보급율은 '75년 74.4% '80년 71.2%, '83년 67.7%로 매년 뒷걸음치고 있으며 도시에서의 주택보급율은 이보다 더욱 낮은 것이다.(表 4 參照)

이러한 상황에서 '84년도에 공공부문을 포함한 신규주택건설이 '83년도보다 감소하였다는 것은 주택경기의 후퇴를 의미하는 것이다.

이와같이 '84년도 하반기부터 주택허가면적이 감소되는 추세를 나타내고 신규주택건설이

부진하게 된 근본원인은 해외건설시장의 급격한 위축으로 인한 파급효과가 국내건축경기에도 영향을 미쳐 大規模單位의集團共同住宅의 供給不振, 인구과밀지역의 택지부족, 주택경기에서 약 40個月 週期로 발생하는 短期波動의循環(Kitchen Cycle) 등이 겹치고 부동산경기의 안정화와 정부의 緊縮財政政策에서 찾아볼 수 있다.

정부의 건축재정금융정책과 부동산 투기억제 정책은 정부의 투자억제와 부동산 去來抑制를 수반하였다.

부동산투기 내지 거래억제는 부동산에 대한 투기 수요 내지 假需要의 억제를 가져왔고 주택의 경우 소위 Filtering 과정을 위축시키는 효과를 유발하게 하였다.

즉 Filtering 과정이란 需要者가 현재의 劣惡한住宅을 팔아 보다 큰 주택 또는 좋은 주택을 사는 과정을 말한다.

이러한 과정이 억제될 때에 기존주택의 거래

침체는 물론이고 결국 신규주택수요의 감소를 낳게 되는 것이다.

결론적으로 국내건축경기는 지속적인 신장세를 보이고 있으나 대외적인 요인으로 인한 건설업계의 기업경영상 특히 자금면에서의 심각성이 노출되고 또한 주택경기의 비활발성으로 전반적인 면에서 다소 둔화된 침체현상이 부분적으로 露呈되고 있는 趨勢에 있다고 보겠다.

#### 4. '85년도 建築景氣 展望

'85年度 國內 建築景氣를 요약하여 표현하면 '84년도보다는 그 伸張勢가 다소 鈍化는 예상되나 緩慢한 上昇趨勢가 持續될 것으로 보인다.

建築景氣뿐만아니라 全般的인 國內景氣의 上昇回復勢내지 伸張勢는 '81年度부터 시작되었는데 이러한 상승추세가 '84년도 下半年에 多少 鈍化는 되었으나 '85년도에도 계속될 것으로 예상되고 있다.

(表 5) 年度別 建設業體 建設工事 契約實績

(單位: 百萬元, %)

區分 年度	全建設工事(經常價格, A)		建築工事(B)		B/A	建設工事費 Deflator	全建設工事(不變價格)	
	契約額	增加率	契約額	增加率			契約額	增加率
1975	510,964	14.6	295,172	47.0	57.7	100.0	510,964	0.6
76	738,590	44.5	341,739	15.8	46.3	120.5	612,938	20.0
77	1,262,259	70.9	758,575	122.0	60.1	154.6	816,468	33.2
78	2,319,537	83.8	1,657,410	118.5	71.5	217.6	1,065,964	30.6
79	2,886,038	24.4	1,590,581	△4.0	55.1	308.4	935,810	△12.2
1980	2,972,826	3.0	1,961,563	23.3	66.0	364.2 (100.0)	816,262 (2,972,826)	△12.8
81	4,119,328	38.6	2,187,259	11.5	53.1	113.3	3,635,771	22.3
82	5,172,757	25.6	3,021,963	38.2	58.4	115.2	4,490,240	23.5
83	5,643,355	9.1	3,609,874	19.5	64.0	115.3	4,894,497	9.0
84 <sup>P)</sup>	6,500,000	15.2	4,250,000	17.7	65.4	117.6	5,527,000	12.9
1985 <sup>E)</sup>	7,300,000	12.3	4,750,000	11.8	65.0	120.0	6,080,000	10.0

資料: 大韓建設協會

註: ① P: 暫定值(Preliminary)

② E: 予測值(Estimated)

③ 1980년까지는 75年度 不變市場價格, 1981년부터는 80年度 不變市場價格임.

〈表 6〉 '85년 都心 재개발 추진지구

사 업 지 구	위 치	시 행 자	면적(m <sup>2</sup> )	층수 지상/지하
南大門 3	MT상가일대	연세산업	6,130	20/5
會賢 4 - 1	구벨기에영사관옆	주민조합	6,585	20/4
南大門 9 - 2	제일은행뒤	味元	2,882	12/4
瑞麟 6	스타다스트호텔	스타다스트호텔	3,150	20/5
瑞麟 8	월드컵건너편	미정	1,630	15/3
東子 8	대일학원옆	주민조합	7,600	24/5
茶洞 1	엠파이어	엠파이어	2,357	15/4
茶洞 3	코파카바나	미정	1,828	12/3
茶洞 19	斗山빌딩북쪽	남일물산	1,495	10/3
小公 2	구상공회의소	플라자호텔	4,164	12/4
乙支路 2 - 6	조흥은행뒤	東國건설	1,584	18/5
明洞 4	중앙극장자리	한국건설	3,035	18/4
明洞 5	외환은행뒤	미정	1,690	15/4
公平 19	和信백화점	新生	6,881	18/4
麻浦 1 - 22	孔德洞로타리	주민조합	12,900	13/2
麻浦 1 - 23	麻浦대교입구	주민조합	4,495	10/2
麻浦 1 - 28	麻浦대교입구	주민조합	1,683	10/2
麻浦 1 - 29	麻浦대교입구	주민조합	1,550	10/2
麻浦 5 - 5	종근당옆	주민조합	5,565	12/4
新門路 1	국제극장	동아홍행	3,061	20/4
新門路 2	국제극장옆	감리회관	1,981	15/5
新門路 2 - 2	교육회관건너편	미정	4,451	15/3
新門路 2 - 6	서울고건너편	美시티은행	3,290	16/3
서울역~西大門3-2	치안본부옆	林光토건	4,811	18/4
서울역~西大門2-2	치안본부건너편	미정	3,750	15/3
都染 18	세종문화회관뒤	조합	10,320	12/5
積善 4	종합청사뒤	조합	5,574	12/4
積善 5	종합청사뒤	조합	3,262	12/4
특정가구정비지구	구產銀자리	롯데호텔	7,217	35/5

즉 韓國開發研究院(KDI)이 分析·발표한 '85년도 국내 경기 전망에 의하면 GNP 實質 成長率 7~7.5%, 都賣物價上昇率 2.0%, GNP디플레이터 2.0%로 推定하고 있다.

이러한 前提條件下에 巨視的인 측면에서 건

축 경기를 관찰하여 볼 때 건설부 장관 면허 업체의 國內 全建設工事 受注額은 약 7兆3千億元 규모 내외에 達할 것으로 예상되는데 이 중 건축 공사 수주액은 4兆7,500여億元 정도 示顯하여 전건설 공사의 약 65%를 占有할 것으로



推定하고 있다.

이는 전년 실적에 비하여 명목상 약 11.8% 신장하는 것이며 '85년도 물가상승율 즉 건설공사비지수(Deflator)를 감안하여도 10%내외의 실질성장인 것이다(表 5 參照).

이와같이 보는 이유중 주요 몇가지 원인을 대별하여 분석하여 보면,

첫째, '85년도는 第5次 經濟社會發展 5個年 計劃의 第4次 年度로서 이를 성공적으로 마무리 짓고자 公共部門에서의 投資가 활발하게 이루어 질 것으로 期待되고 있기 때문이다.

즉 '85년도에는 건축의 성격을 더 많이 편 土木構築物 - 다목적법, 港灣施設등의 社會間接資本 擴充에 '84년보다 12.7%나 增加된 8,090億

원정도의 투자가 이루어 질 것으로 보이며,

아울러 경제성장의 지속을 기하고, 지역간의 균형발전과 국민생활의 기본 수요를 충족시켜 주기위한 住宅·學校·醫療施設·大衆交通施設 등의 公共施設 擴大에 '84년보다 7.0% 증가한 1兆 8,330億원의 經濟開發事業費가 投入될 것으로 전망되기 때문이다.

둘째, '86아시안게임과 '88서울올림픽 개최를 앞두고 이에따른 特別 需要가 期待되고 있기 때문이다.

양대 국제행사의 개최경비로 약 17조원이라는 막대한 경비가 소요되는데 이와같은 엄청난 투자중 앞으로 남은 기간동안에 운동장시설과 같은 直接費用과 김포공항의 2次 확장공사, 신

(表 7) 施行될 불량주택 再開發구역

구역명	위	치	면 적(m <sup>2</sup> )	건 물	
가락 1	강동구	가락동 17	일대	33,630	660
금호 1 - 1	성동구	응봉동 137	"	275,837	중일부 120
신당 1	중구	신당동 26	"	70,690	" 450
도화	마포구	도화동 2	"	171,480	" 200
전농 3	동대문구	전농동 산 9	"	83,192	" 150
용산 1	용산구	용산 2 가 1 의 3	"	382,500	" 100
답십리 6	동대문구	답십리 12	"	67,831	" 150
대림	영등포구	대림동 793	"	19,572	" 140
구로 2	구로구	구로동 315	"	24,200	" 110
본동	동작구	본동 126	"	61,494	" 50
만리	중구	만리동 198	"	29,220	" 30
쌍문 1	도봉구	쌍문동 414	"	119,438	" 20
응암 2	은평구	응암동 243	"	179,100	" 50
연희 3	서대문구	연희동 182	"	159,700	" 30
아현 1	마포구	아현동 85	"	138,860	" 100
신길 2	영등포구	신길동 233	"	158,182	" 40
흑석 2	동작구	흑석동 산 88	"	97,179	" 60
봉천 4	관악구	봉천동 산 101	"	243,010	" 60
봉천 2	관악구	봉천동 산 94	"	75,080	" 120
거여 2	강동구	거여동 181	"	75,380	" 60
충정	중구	충림동 315	"	75,586	" 20
북가좌	서대문구	북가좌동 131	"	33,700	" 250

공항건설, 레저시설등과 같은 間接費用등으로 많은 량의 投資가 公共部門에서 이루어 질 것이며 이에 따른 乘數波及效果가 建築景氣上昇에 크게 作用될 것으로 보기 때문이며,

세째, 서울시내의 도시정비사업의 일환으로 추진하고 있는 도심지재개발사업과 불량주택재개발사업, 관광호텔의 건립등 민간 부문에서도 양대 국제행사를 대비하여 상당량의 投資가 이루어져 많은 건축수요의 확대가 예상되고 있으며(表 6, 7 參照)

네째, 주요 선진국의 경기가 지금까지 물가안정 바탕위에서 성장정책을 견지함으로써 이들 역시 금년 경기를 완만한 상승으로 보고 있으며 물동량移動도 5% 수준의 증가에 그칠 것으로 예견하고 있다.

그러나 우리나라의 수출목표량은 이보다 높은 9%정도 증가를 예상하고 있으며 이는 여러가지 어려움이 있지만 달성될 것으로 보인다.

이러한 수출의 증대에 따라 민간시설투자가 확대될 것으로 기대되기 때문이며,

다섯째, 물가안정이 상당기간 지속될 것이 예상되고 있다.

이로 인하여 경제의 고질적인 스태그플레이션(stagflation) 현상의 질곡에서 벗어나 가계소득의 실질적 증대, GNP의 실질적성장, 민간기업의 성장도 예견되고 있다.

이런 모든 경제적인요소가 서로 상호작용하여

민간시설투자를 확대할 것으로 보고 있다.

결론적으로 '85년도 전반적인 건축경기는 이러한 여러가지 요소가 상호 상승작용을 하여 완만한 추세이지만 上向局面으로 展開된다는 것이 일반적인 견해이다.

그러나 일부측면(주택경기)에서는 상당한 어려움이 뒤따를 가능성이 있음을 완전히 배제할 수 없는 상황도 예견되고 있다.

이는 국내주택시장의 여건이 침체내지 악화를 의미한다.

즉 공공부문에서는 국민주거생활의 안정을 위하여 임대주택등 주택건설에 가일층 박차를 가해 나갈 것으로 보이나 순수한 민간발주 주택경기의 활성화가 기대되기 어렵기 때문이다.

경기사이클(cycle)면에서 '85년도는 주택경기의 확장기가 아닐 뿐아니라 택지의 不足, 財源의 한계, 여기에 安定基調의 緊縮政策은 지속될 전망이다이고 토지의 公概念의 導入등 투기억제정책이 보다 本格化될 것으로 내다 볼 때에 주택건설의 與件變化가 호전될 것 같지 않으며, 한편으로 해외건설시장수주의 위축으로 인한 대형건설회사에 의하여 주로 공급되어 왔던 대단히 집단공동주택경기의 전망이 매우 불투명하기 때문이다.

그리고 더욱 염려스러운 것은 이러한 제반 여건때문에 건설물량의 부족으로 공공부문공사에서 업체간의 과열된 경쟁과 덤핑이 야기될 素地가 있어 景氣展望은 밝지않다는 見解도 있다.\*

정직앞에 不信없고 공정앞에 不平等없다