

◎ 建設景氣 **鎮靜策 維持속 過熱好材 尙存**

具 進 謨

〈大韓建設協會 理事〉

1. 91년 建設景氣 動向

91년의 國內 建設景氣 動向을 한마디로 요약한다면 過熱과 鎮靜策이 서로 줄다리기를 했던 한 해였다고 말할 수 있다.

즉 지난 88년부터 크게 호전되기 시작한 국내 건설경기가 200만호 주택건설 5個年計劃의 적극적인 추진까지 합세함에 따라 資材의 供給不足과 가격 상승이 지속되고 현장 技能人力의 부족과 이들의 賃金水準은 勞動生産性과는 아무 상관없이 급격하게 계속적으로 상승하였다. 또한 이같은 임금상승이 製造業 등 여타산업으로까지 급속도로 과급되어 전반적인 價格競爭力이 크게 약화되는 국면에까지 이르게 되자 급기야는 과열된 건설경기를 진정시키지 않고서는 國民經濟의 정상적인 운영이 어렵다는 판단이 서게 되었다.

따라서 개선대책으로 시행하게 된 것이 建設景氣 鎮靜對策으로서 그 대표적인 措置가 5·3 및 7·9 조치라 할 수 있으며 이들의 補完對策이 수차례 추가로 발표되기도 하였다. 건설경기진정대책의 母體라고 할 수 있는 5·3조치의 정책적 기본방향을 보면 ① 住宅建設은 200만호 建設計劃에 반영되어 있는 庶民住宅供給에 차질이 없도록 하되 未分讓이 발생하고 있는 地方都市의 주택건설을 연기하고 일부 新都市 아파트 건설은 基盤施設投資와 균형되게 조정하여 공사물량의 집중을 방지하며 ② 時急을 요하지 않는 商業用建物の 건축을 규제하고

③ 住宅金融의 공급을 축소 조정하고 ④ 이상과 같은 建設投資需要抑制 措置와 병행하여 시멘트 등 建築資材의 供給圓滑化를 위한 대책을 추진하며 ⑤ 建築景氣를 부추기고 있는 裸地에 대한 土地 超過利得稅, 法人稅 등에 대하여는 既措置한 稅金賦課 留保措置를 대대적으로 弘報한다는 내용으로 되어 있다.

특히 상업용 건축물에 대한 건축허가제한을 91년 9월말과 12월말까지로 제한했던 것을 7·9措置에 의하여 92년 6월말까지 연장시켰으며 91년 住宅建設計劃을 50만호로 제한하려 했다가 60만호를 상회할 것으로 예상되자 이를 60만호 범위내에서 연말까지 지역별로 건축허가를 割當規制토록 하는 후속 조치를 9월에 발표하기도 하였다.

그러면 여기에서 建設景氣鎮靜對策이 발표·시행될 수 밖에 없었던 국내 건설경기의 과열양상을 살펴 보기로 하자. 우선 연간 건설공사 受注規模를 보면 91년 受注豫想額이 30조9,860억원으로 名目上 90년의 수주액보다 17.4%의 증가를 보였는데 여기에서 물가상승분(工事費指數 上昇率)을 제외한 實質增加率は 2% 내지 3%의 증가가 예상된다. 이처럼 실질증가율이 미미한 수준이라고 해서 건설경기가 둔화된 것이 아닌가라는 판단이 있을 수 있으나 90년 수주액이 89년보다 약 64% 증가했다는 점을 감안하면 그 규모가 둔화되었다는 평가는 비현실적이라고 말할 수 있겠다.

또한 건설경기의 實物動向을 반증해 주는 지표로서 建築許可面積 動向을 들 수 있는데 91년 9월말

까지의 건축허가면적은 89,016천㎡로서 前年同期에 비하여 0.4%의 감소를 보인 것이긴 하지만 90년의 허가면적이 전년 실적에 비하여 31.4%의 증가를 보였던 것과 비교하면 크게 줄어든 것으로 보기 어렵다. 특히 91년 9월까지의 허가실적이 89년 실적보다 많다는 것(48.3% 증가)을 감안한다면 공사

물량의 실질적인 감소를 입증할 수가 없음을 유의해야 할 것이다.

특히 88년 이후 200만호 住宅建設 5個年計劃의 추진으로 88년 31만6천여호, 89년 46만2천여호, 90년 75만여호의 住宅建設實績(着工基準)을 올린 데다 91년에는 60만호로 제한하고 있는데 이들을

건설공사 수주액 추이

<表-1>

(單位: 억원, %)

연도	구분		총 계		공 공		민 간		토 목		건 축		특 수	
	금 액	증가율	금 액	증가율	금 액	증가율	금 액	증가율	금 액	증가율	금 액	증가율	금 액	증가율
1980	29,728	3.0	17,180	△11.2	12,549	31.8	9,435	△24.0	19,616	23.3	678	24.5		
1981	41,193	38.6	26,981	57.1	14,212	13.3	17,941	90.2	21,873	11.5	1,380	103.5		
1982	51,728	25.6	30,322	12.4	21,406	50.6	19,716	9.9	30,130	37.7	1,792	29.9		
1983	56,434	9.1	30,393	0.2	27,626	29.1	17,815	△9.6	36,099	19.8	2,520	40.6		
1984	63,007	11.6	35,381	16.4	28,745	4.1	18,665	4.8	41,588	15.2	2,754	9.3		
1985	65,558	4.1	36,814	4.1	37,625	30.9	19,614	5.1	42,053	1.1	3,892	41.3		
1986	75,317	14.9	37,692	2.4	43,597	15.9	22,064	12.5	49,713	18.2	3,540	△9.0		
1987	87,658	16.4	44,062	16.9	54,435	24.9	25,804	17.0	56,670	14.0	5,184	46.4		
1988	99,547	13.6	45,113	2.4	61,451	12.9	28,708	11.3	67,717	19.5	3,122	△39.8		
1989	161,097	61.8	60,124	33.3	100,973	64.3	39,173	36.5	116,308	71.8	5,616	79.9		
1990 ^{P)}	263,990	63.9	112,064	86.4	151,926	50.5	81,240	107.4	182,750	57.1	-	-		
1991 ^{P)}	309,860	17.4	134,300	19.8	175,540	15.5	103,710	27.7	206,150	12.8	-	-		
1992 ^{E)}	347,200	12.1	167,160	24.5	180,040	2.6	131,700	27.0	215,500	4.5	-	-		

건축허가면적 추이

<表-2>

(單位: 천㎡, %)

연도	구분		계		주 거 용		상 업 용		공 업 용		문 교 · 사 회 용		기 타	
	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율
1980	25,728	△6.5	14,739	0.01	5,653	27.6	2,222	△54.4	1,823	2.2	1,289	△23.5		
1981	20,846	△18.9	10,308	△30.1	4,957	△12.3	2,647	19.9	1,856	1.8	1,077	△16.4		
1982	29,798	42.9	16,651	61.5	6,867	38.5	2,307	△12.8	2,976	60.3	997	△7.4		
1983	39,692	33.2	21,706	30.4	10,183	48.5	3,413	47.9	2,964	△0.4	1,429	43.3		
1984	39,568	△0.3	20,553	△5.3	10,087	0.9	4,746	39.1	3,174	7.1	1,007	△29.5		
1985	38,215	△3.4	20,626	0.4	9,498	△5.8	4,139	△12.8	2,898	△8.7	1,054	4.7		
1986	43,543	13.9	22,519	9.2	10,320	8.7	5,932	43.3	3,481	20.1	1,289	22.3		
1987	47,982	10.2	21,639	△3.9	13,375	29.6	7,995	34.8	3,438	△1.2	1,536	19.2		
1988	59,770	24.6	29,136	34.6	16,328	22.1	9,413	17.7	3,586	4.3	1,307	△14.9		
1989	88,615	48.3	47,510	63.1	26,080	59.6	9,034	△4.0	4,226	12.3	1,986	52.0		
1990	116,419	31.4	70,927	49.3	26,408	1.3	10,568	17.0	5,107	20.9	3,407	71.6		
1991.9	89,016	△0.4	52,094	0.6	21,985	△7.3	8,359	5.8	3,628	△2.2	2,951	31.0		

91년 경제전망 (KDI)

〈表-3〉 (單位: %, 억 달러)

항 목	KDI 당 초 전 망	KDI 수정전망		
		상반기 (실적)	하반기	연 간
실질GNP성장률	9.0	9.1	8.3	8.7
민 간 소 비	8.7	9.1	8.7	8.9
고 정 투 자	15.3	17.5	10.6	13.7
(설 비)	(7.9)	(16.3)	(13.0)	(14.5)
(건 설)	(13.0)	(18.5)	(8.5)	(13.1)
경 상 수 지	△38	△58	△11	△69
무 역 수 지	△32	△51	△7	△58
수 출	748	330	378	708
수 입	812	381	385	765
무역외이전수지	△6	△7	△4	△11
도 매 물 가	3.1	1.2	-	3.1
소 비 자 물 가	9.7	6.5	-	9.7

註: ()안은 전년대비 증가율.

92년 경제전망 (민간경제研)

〈表-4〉 (單位: %, 억 달러)

항 목	삼 성	대 우	력 키 금 성	제 일	쌍 용
실 질 경 제 성 장 륜	7.6	8.2	7.4	7.5	7.5
민 간 소 비	7.2	8.5	7.8	7.8	7.8
고 정 투 자	10.2	10.3	10.0	11.5	3.6
경 상 수 지	△101	△110	△75	△50	△55
수 출	828 (13.0)	825 (13.0)	797 (10.1)	821 (12.7)	825 (13.0)
수 입	967 (14.0)	970 (14.1)	905 (8.5)	909 (9.7)	925 (10.1)
수 출 입 차	△139	△145	△108	△88	△100
소 비 자 물 가	8.5	10.0	8.3	12.0	7.5
도 매 물 가	4.0	4.0	3.0	7.0	4.5

註: 수출·수입은 통관기준, ()안은 전년대비 증가율.

施工基準(工事物量)으로 볼 때 89년 실적의 일부와 90년 실적의 대부분 그리고 91년의 60만호 대부분이 91년 중에 시공되었음을 감안하면 91년의 시공물량이 90년보다 증가하면 했지 감소한 것으로

고속도로 신설계획

〈表-5〉

구 간	연 장 (km)	차 선	시 행 기 간	사업비 (억원)
판교~구리	23.5	4	88. 2~91.12	2,430
신갈~안산	23.2	4	88. 2~91.12	1,765
대구~춘천	151(280)	2	89.10 ~ 2001	13,168
구리~퇴계원	5	4	90. 8~93.12	590
제 2 경 인	15.5	6	90.12~93.12	2,200
시흥~안산	12.5	4	91.10~94.12	920
인천~목포	93(353)	4~6	90.12 ~ 2001	29,914
구포~양산	15.4	4	91. 9~94.12	2,312
판교~안양	56.2(89.9)	6~8	91.11~94.12	24,812
하동~광양	7.6	2	91. 9~93.12	350
대전~진주	161	2	-	-
구미~여주	154	2	-	-
대전남부순환	20.8	2~4	-	-
천안~논산	157	2	-	-

고속도로 확장계획

구 간	연장 (km)	차 선	시 행 기 간	사업비 (억원)
하 동 I C	2.4	-	91.10 완 공	145
양재~수원	18.5	4→8	89. 9~92.12	868
신월~부평	11.7	4→8	89. 9~92.12	677
진주~광양	50.5	2→4	89.10~92.12	2,420
서울~양재	7.6	4→6~8	91. 9~93. 7	303
수원~청원	100.1	4→8	91. 5~93. 7	5,580
신갈~원주	93	2→4	91. 9~94.12	1,390
옥포~내서	67.9	2→4	91.10~94.12	1,060
냉정~구포	21.9	2→4	91. 9~92.12	963
순천~광양	8.1	2→4	91. 9~93.12	300
부평~인천	12.3	4→8	-	-
고서~순천	73.9	2→4	-	-
원주~강릉	110.8	2→4	-	-

註: ()안은 총연장.

판단하기는 어려울 것이다. 왜냐하면 200만호 住宅 建設計劃의 대명사라고도 할 수 있는 분당신도시 건설계획의 추진에 따라 89년말에 첫 분양했던 아파트가 91년 10월에 첫 입주했다는 점을 미루어 짐작할 수 있을 것이다.

또한 91년 國民總生産額(GNP)의 실질성장률이 8.7%에 이를 것으로 추정하는 것도 建設投資의 增加率이 13.1%가 될 것이라는 지표의 뒷받침으로 가능하다는 것이다.

물론 국내 건설경기가 과열됨으로써 물가상승이나 임금인상 등의 부작용을 낳고 있기는 하지만 GNP成長에 建設投資가 중요한 버팀목이 되고 있다는 것도 간과해서는 안될 것이다.

2. 92년 建設景氣 展望

92년은 제7차 經濟社會發展 5個年計劃을 추진

하는 첫 해인데다 제3차 國土綜合開發 10個年計劃을 시행하는 1차년인 것이다. 특히 국회의원선거와 基礎·廣域團體長 선거 그리고 대통령선거 등 네차례의 선거를 치러야 하는 해이기도 하다.

따라서 政府에서는 92년의 實質經濟成長率을 8.0%로 예상하고 새해 政府豫算案 규모를 前年보다 17.3%나 증액된 33조5,050억원으로 책정하였다. 그 중점사업으로는

- ① 사회간접자본에 대한 투자확대를 통하여 成長隘路要因을 해소하고
- ② 農林水産業 구조개선의 촉진·연구개발투자의 확대 및 유통구조개선에 대한 지원 강화

政府豫算의 社會間接資本施設 支援內譯

<表-6>

(單位: 억원)

	91 豫算	92 豫算(案)	增(△)減	備 考
• 道 路	19,472	23,155	3,683	• 高速道路: 4,813→4,500억원 • 國道: 10,352→9,961억원(國庫債 1,500억원 別途) • 都市街路網: 1,100→1,600억원(92 地方機能移讓) • 道路維持補修: 1,250→1,350억원 • 道路借款 및 財特預受金償還: 1,850→5,534억원
• 鐵道 및 首都圈 電鐵擴充	6,766	8,739	1,973	• 京釜高速電鐵: 160→1,000억원 • 서울~九老3複線: 494→232억원 • 京仁複複線電鐵: 593→380억원 • 水原~天安間 複複線電鐵: 12→90억원 • 全羅線改良: 280→217억원 • 果川線, 盆唐線, 一山線 등 新都市 複線電鐵: 3,765→5,422억원
• 大 都 市 地 下 鐵	2,100	2,500	400	• 서울地下鐵: 900→1,000억원 • 釜山地下鐵: 700→800억원
• 空港建設	507	1,089	582	• 首都圈 新國際空港: 120→700억원, 金海: 178→184억원 • 地方空港施設(淸州, 光州, 蔚山, 泗川 등): 205억원
• 港 灣	3,134	3,351	217	• 釜山港: 634, 仁川港: 435, 光陽港: 160, 牙山港: 268억원 등 • 컨테이너公園 施行事業: 612억원 別途
• 治水 및 多目的댐	3,038	2,662	△376	• 住岩, 臨河댐 91完工 • 남강보강댐 本格建設: 401억원 • 中規模댐(용담, 扶安, 密陽, 횡성, 琴湖江) 本格建設: 403억원 • 水害常習地改善 등 河川改修 積極推進: 1,728억원
• 工業團地 支 援	508	842	334 (200)	• 光陽: 130억원, 牙山: 34억원, 大拂: 63억원, 大德: 197억원 • 地方工團融資(土特): 200억원
合 計	35,525	42,338	6,813	19.2% 增

註: ()는 財特, 道特, 鐵特, 都鐵特, 土特.

주택건설재원 조달계획
(1992~1996)

〈表-7〉 (單位: 10억원)

구 분	호 수 (만)	총사업 비 용	재 정	국민주 택기금	민영주 택자금	임주자 부 담
공 공	125	44,700	4,105	17,710		22,885
임 대	25	7,718	4,105	1,403		2,210
근 로 자	50	16,869		8,262		8,607
소형분양	50	20,113		8,045		12,068
민 간	125	86,092			17,647	68,445
민영주택	75	44,118			17,647	26,471
민간주택	50	41,974				41,974

신규택지 공급계획

(單位: 천평)

구 분	92~96	92	93	94	95	96
택 지 소 요	47,250	9,450	9,450	9,450	9,450	9,450
택 지 공 급	56,700	11,340	11,340	11,340	11,340	11,340
공 공	36,855	7,311	7,311	7,311	7,311	7,311
토개공	15,110	3,022	3,022	3,022	3,022	3,022
주 공	6,265	1,253	1,253	1,253	1,253	1,253
지자체	15,480	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096
민 간	19,845	3,969	3,969	3,969	3,969	3,969

③ 제조업의 경쟁력 강화를 위한 科學技術開發과 중소기업의 육성지원

④ 사회적 衡平 提高를 위한 국민복지의 증진

⑤ 지방자치체의 본격적 실시를 위한 지방재정의 확충

⑥ 국민생활의 질적수준 향상을 위한 환경개선 등의 적극 추진

⑦ 文藝振興 및 統一·外交活動의 강화

⑧ 적정수준의 防衛費 확보 및 공무원 처우개선책 마련 등으로 짜여져 있다.

또한 물가상승요인들이 도처에 도사리고 있는 상황이다가 91년 5월 초부터 강력하게 실시되고 있는 건설경기진정책 즉 92년 6월말까지 지속될 계획으로 있는 商業用 建築物의 신축규제, 住居用 建築許可의 割當制 지속 등으로 인하여 92년에는 國內建設景氣가 민간부문에서 크게 위축될지도 모른다는 예상이 대두되고 있는 가운데에서도 92년 건설공사 總受注豫想規模는 경사가격으로 약 12% 증가하는 34조7,200억원 내외로 추정하고 있어 물가

92년 政府財政 投資의 主要 新規事業

〈表-8〉 (單位: 억원)

事 業 名	事 業 期 間	總 事業費	92 豫算(案)
1. 電動車基地 建設	92~94	961	100
2. 부곡貨物基地 擴充	92~94	1,374	215 [國庫債 50]
3. 長項線 改良	92~93	81	17
4. 特定廢棄物 處理施設 (首都圈)	92~96	450	15
5. 다대포항 建設	92~96	402	8
6. 光陽港 背後輸送施設	92~99	1,776	68
7. 洛東江系統廣域上水道	92~94	533	25
8. 首都圈廣域上水道(V)	92~96	3,500	25
9. 漢江水系治水	92~97	1,780	5
10. 光州尖端產業基地	92~95	306	23
11. 地方工團融資	-	-	200
12. 地方都賣市場建設 (安山, 忠州, 天安)	92~94	67	26
13. 大佛産災病院建立	92~95	134	24

상승을 감안하더라도 總量的인 측면에서는 크게 둔화될 것 같지는 않다. 總受注豫想額 가운데 민간부문에서 수주액이 18조40억원에 달하면서도 91년에 비해서는 2.6%의 증가(경사가격기준)에 그치는 반면 공공부문에서는 수주규모가 16조7,160억원에 달해 전년보다 24.5%의 증가를 보이기 때문이다. 또한 工種別로 살펴봐도 토목공사가 13조1,700억원으로 전년에 비하여 27%의 증가를 보이는 반면 建築工事의 수주규모는 21조5,500억원에 달하면서도 그 증가율은 4.5%에 불과한 실정이다. 이러한 현상은 민간부문에서의 건축공사 발주가 둔화되는 반면에 공공부문에서의 토목공사 발주가 크게 늘어난 때문이며 따라서 전체물량의 신장세는 그런대로 유지될 것이다.

92년 建設投資를 유발시킬 주요 사항들을 몇 가지 제시함으로써 92년 건설경기 동향의 요인으로 같음하고자 한다.

① 정부예산에 의한 투자사업으로 큰 비중을 두고 있는 것이 사회간접시설의 확충사업인 바 92년 정부예산案에서도 4조2,338억원을 예상하고 있다. 이것은 지난 해에 비하여 19.2% 증액된 것이다.

政府의 主要 完工事業 (1992)

<表-9>

(單位 : 억원)

區 分	總事業費	事業期間	90까지 既投資	91 豫算	92 豫算(案)	增(△) 減
1. 果川線 복선電鐵	3,857	89~92	830	965	2,062	1,097
2. 大田貿易博覽會 간이역	21	91~92	-	12	9	△3
3. 琴湖江系統廣域上水道	1,113	85~92	832	99	182	83
4. 蟾津江系統廣域上水道	330	88~92	142	70	118	48
5. 昌原工業地域下水道	764	84~92	630	69	65	△4
6. 京仁高速公路擴張(신월~부평)	677	89~92	272	278	127	△151
7. 양재~水原間 擴張	868	89~92	340	394	134	△260
8. 진주~光陽間 擴張	2,420	89~92	727	890	803	△83
9. 金海空港廳舍·계류장	642	87~92	425	111	106	△5
10. 春城精神病院新築	100	88~92	66	28	6	△22
11. 瀾定着村共同사료 工場設置	60	89~92	16	10	34	24
12. 釜山都賣市場 建設	125	89~92	75	27	23	△4
13. 全州都賣市場 建設	53	89~92	16	9	28	19
14. 釜山港 3段階 建設	979	85~92	515	331	133	△198
15. 光陽港 1段階 建設	415	87~92	238	105	72	△33
16. 國立民俗博物館	118	88~92	64	21	33	12

② 200만호 住宅建設 5個年計劃의 추진에 이어 제7차 經濟社會發展 5個年計劃期間 중에도 250만호의 건설계획을 立案함으로써 92년부터 연평균 50만호의 주택건설계획이 계속 추진되는데 이것이 建設投資需要 유발의 好材로 작용할 것이다.

③ 91년 5월 초부터 시행되어 온 건설경기진정대책에 따라 상업용 건축물의 신규허가가 92년 6월말까지 강력 규제됨으로써 이 기간 동안에는 商業用新築이 잠복기를 맞을 것이지만 규제시한이 종료되고 나면 그동안 유보되었던 상업용 건축물의 新築許可 신청이 크게 늘어 날 소지가 있다.

④ 住宅패턴의 발달과 소득수준의 향상으로 기존 주택의 재건축 욕구나 불량주택의 再開發需要는 계속 유발될 것이다.

⑤ 인력부족이 계속됨에 따라 최근에 와서 人力의 輸入活用方案이 심심지 않게 거론되고 있는데 中國本土에 거주하는 우리 교포의 활용방안이 심도 있게 거론되고 있다. 이러한 방안이 실현된다면 건설업의 생산활동이 크게 활성화될 것으로 기대된다.

이상과 같은 好材에도 불구하고 한편으로는 惡材

도 전혀 배제할 수가 없다.

① 建設業法令에서 국내건설업면허를 3년마다 신규로 발급할 수 있도록 함으로써 지난 89년 11월에 이어 92년에도 新規發給하게 됨에 따라 建設業者數의急增과 더불어 업체간의 수주경쟁은 더욱 치열해질 것이 분명하다. 즉 지난 89년 11월 新規免許開放時 건설업체수가 기존의 468個社에서 930個社로 늘어난 경험을 우리는 이미 가지고 있다.

② 네번의 선거실시에 따른 부작용과 高物價, 高金利, 高賃金 소위 3高현상으로 건설업계는 원가 압박과 채산성악화 등을 면하기 어려울 것이다.

그 외에 建設景氣진정대책의 장기간 시행으로 건설경기가 침체국면으로 이어질 가능성도 배제할 수가 없는 실정이다.

따라서 건설업계는 채산성 확보가 가능한 選別受注나 高物價 현상으로 인한 원가의 추가부담을 기술개발 등 원가절감 노력에 의하여 내부에서 소화시킬 수 있는 경쟁력을 배양해야 할 것이다. 우리의 건설산업은 好景氣後에 沈滯局面을 경험한 前例가 있으므로 두번 다시 실수를 범하지 않기 위해서도 採算性 확보 노력은 필수적이라 하겠다. ▲