

◎ 建設景氣 **正의 成長·總受注豫想額 39조**

具 進 謙

(大韓建設協會 理事)

1. 92년 國內建設 景氣動向

92년의 국내건설경기는 한마디로 建設景氣鎮靜對策이 철저하게 추진된 한 해로서 景氣鎮靜의 度를 넘어 침체로까지 진전될 것이라는 우려를 낳기도 한 해였다.

즉 91년의 “5·3조치”와 “7·9조치”로 대표되는 건설경기진정대책이 연장·강화되어 오면서 92년 6월말에 해제한 근린생활시설(1,500㎡ 이하), 관광호텔, 재건축 및 재개발, 다세대·다가구, 아파트(135㎡ 미만)를 제외하고는 모든 建築規制와 住宅建設割當制 등이 연말까지 철저히 추진되어 왔다.

물론 이와 같은 건축규제는 90년 5월 15일자 規制措置에서부터 비롯된 조치이긴 하지만 그동안 회수를 거듭할수록 보완·강화되어 오면서 과열되었던 국내건설경기는 진정되어 그동안 국내경제에 크게 악영향을 미쳤던 建設賃金の 급등을 비롯하여 人力不足과 資材需給不安 및 民間消費의 과열 등이 상당히 진정되었으며 輸入需要의 과열까지 진정되어 89년말 이후 31개월만에 지난 8월과 9월에는 貿易收支黑字도 반전되는 효과를 실현하기도 하였다.

그러나 이상과 같이 민간소비가 안정되고 국제수지가 크게 개선되는 등의 긍정적인 효과의 실현말고도 부정적인 측면에서는 건설업체의 일감부족의 심화와 經營不實이 초래되는 문제도 발생하고 있다.

즉 建築許可面積이 지난 9월말까지의 累計實績

이 지난해 같은 기간에 비해서는 무려 26.7%가 감소하였으며 연말에 가서는 연간 總實績이 작년에 비하여 20% 내외의 감소세가 전망되고 있다. 또한 建設工事 契約實績에 있어서는 명목상으로 5.9% 증가한 34조7,200억원에 달할 것이나 85년 불변가 격기준으로 환산한 실질성장률은 오히려 前年對比 약 3.3%의 감소세가 될 것이며 특히 민간부문이나 건축부문에서의 對前年 實質增加率은 -13.4%, -19.2%에 달하는 각각의 감소세를 보일 것이기 때문에 건설업체의 일감부족현상을 실감할 수 있을 것이다.

특히 採算性問題에 있어서는 건설업의 특성이 주문생산방식 또는 先販賣後生産方式이어서 建設需要의 好景氣를 누리면서 建設企業은 豐饒속의 貧困 또는 外華內貧을 겪게 되고 결과적으로 企業不實도 이어지게 되는데 92년 10월까지의 건설업체 不渡數는 일반업체 15個社, 專門建設業體 142個社, 中小住宅事業者 239個社로 지난해 같은 기간의 不渡業體數 236個社에 비하면 68%나 증가한 것이다.

92년 국내건설경기동향에서 건설경기진정대책의 지속으로 경기과열을 진정시키는 효과를 얻을 수 있었으나 건설업체로서는 일감부족 深化와 採算性 악화를 체험하는 한 해였다고 판단된다.

따라서 92년을 보내면서 國內建設市場에서 발생되었던 특징적인 事案들을 例示하면 다음과 같다.

① 제6공화국의 公約事業이라고 할 수 있는 京釜高速鐵道와 永宗島新空港 着工이다. 그동안 논

란의 여지도 많았으나 총사업비 5조8,462억원에 달하는 京釜高速鐵道建設事業이 98년 完工目標로 92년 6월 30일에 착공된데 이어 史上 초유 大役事라고 할 수 있는 永宗島新國際空港建設事業은 총사업비 10조원 규모로 2020년까지 4段階로 나누어 1段階로 97년까지 3조4천억원을 投入하는 사업이 11월 12일 착공되었다.

② 지난 88년 建設業法令의 改正으로 建設業免許를 3년마다 발급토록 됨에 따라 1차로 89년 新規免許開放에 이어 2차로 92년에도 新規發給케 되는 바 지난 9월에는 專門建設業免許를 新規發給, 신규면허는 8,040개, 業體는 5,193個社가 免許取得 됨으로써 專門建設業의 總免許數는 15,845個, 總業體數는 10,278個社로 늘어났다. 一般建設業과

特殊建設業의 新規免許는 11월중에 發給될 예정인데 현재 申請證인 件數는 一般建設業이 949개, 特殊建設業이 248개로 이들 대부분이 發給될 경우 건설업체수(일반과 특수)는 현재의 903個社에서 약 1,700個社로 늘어나게 된다. 國內建設市場의 需要規模는 거의 일정한데 업체수만 거의 두배로 늘어나게 되면 受注競争만 치열해지게 되고 결국은 適者生存 原則에 따라 倒産業體가 크게 늘어날 것이 예상된다.

③昌善大橋, 新幸州大橋 및 서울지하철건설공사 의 붕괴사고와 신도시아파트 부실시공 등이 계속 발생됨에 따라 정부에서는 지난 9월 건설공사부실 방지대책을 발표하고 제도적인 개선책을 제시한 바 있다. 주요내용은 ▲건설업체의 體質改善 ▲건전

건축규제조치 내역

<表-1>

구분	일 자	조치내용	규 제 대 상	제 한 기 간
1차	90. 5. 15	신·증축제한	위락시설·숙박시설·판매시설(대규모 소매점)	90. 9. 30
2차	6. 5	확 대	업무시설·판매시설(중규모 소매점)	90. 9. 30
3차	9. 28	확 대	근린생활시설·창고시설	90. 11. 30
		연 장	위락시설·숙박시설·판매시설·업무시설	90. 12. 31
4차	12. 28	연 장	위락시설	인력난 해소시
			관광숙박시설	91. 6. 30
			일반숙박시설·백화점	91. 3. 31
5차	91. 3. 16	연 장	일반숙박시설·백화점·일반업무시설	91. 6. 30, 91. 7~8
6차	5. 3	연 장	숙박시설·판매시설중 백화점	91. 12. 31
		확 대	근린생활·일반업무시설	91. 9. 30
			연립주택	91. 12. 31
			다세대·다가구·재건축주택	91. 9. 30
7차	7. 9	연 장	위락·숙박·판매시설·대형연립·다세대·다가구	92. 6. 30
		확 대	업무시설·근린생활시설(660m ² 이상)	92. 3. 31
			관광·전시·관광휴게시설	92. 6. 30
8차	9. 4	확 대	주택개발·재건축조합·다세대·다가구재건축	92. 6. 30
9차	10. 2	확 대	주택건설할당제	92. 12. 31
10차	92. 3. 9	연 장	업무·근린생활시설(660m ² 이상인 수도권 및 인구 30만명 이상 도시)	92. 6. 30
11차	6. 18	해 제	근린생활시설(1천5백m ² 이하)·관광호텔·재건축 및 재개발 다세대·다가구·아파트(1백35m ² 미만)	
		연 장	근린생활시설(1천5백m ² 초과)·위락·관광시설·일반업무·관광집회·판매시설·공동주택(1백35m ² 이상)	92. 12. 31
		확 대	공공업무시설	92. 12. 31

건축허가면적의 연도별 추이

(單位 : 천m², %)

<表-2>

연도	계		주 거 용		상 업 용		공 업 용		분교·사회용		기 타	
	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율	연면적	증가율
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	△1.0	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	105,184	△9.7	59,060	△16.7	25,516	△3.4	11,280	6.7	5,098	△0.2	4,230	24.2
1992.9	65,253	△26.7	37,984	△27.1	12,171	△44.6	7,313	△12.5	3,782	4.2	4,002	35.6

92년 건축관련 조치

<表-3>

일자	조치내용
2.15	92년 주택건설 적정관리대책(할당제 시행).
4.1	상업용건축허가 제한조치 3개월 연장.
7.1	1천5백m ² 미만 근린생활시설, 관광호텔, 재개발 및 재건축허용, 일부 업무시설을 조건부 허가완화.
7.23	8개 시도 대상 주택할당량 4·4분기의 35% 물량 앞당겨 사용허용(2만9천3백70호).
8.1	대형근린생활시설, 업무시설, 판매시설중 91년 6월 이전 심의완료 대상은 허가허용.
9.17	민영주택건설할당량 5만1천7백호 확대.
10.7	공공주택건설물량 4천9백호 축소 조정.

한 原 · 下都給關係형성 ▲책임감리와 감독체제의 강화 등으로 세부사항에서 부실시공업체제재와 不法下都給의 처벌강화뿐만 아니라 발주처의 예정 가격 부당삭감지양, 政府勞賃單價 현실화 등 適正 工事費 확보대책도 강구되었다는 점을 들 수 있다.

2. 93년 國內建設 景氣展望

정부가 93년 歲入 · 歲出豫算案을 편성하면서 주요 力點事業으로 강조하고 있는 부분은

- ① 중소기업 지원의 획기적인 확대.
- ② 농어촌구조개선을 加速化하는 지원확대.
- ③ 先進技術立國을 위한 과학기술투자의 확대.
- ④ 사회간접자본시설의 획기적인 확충.
- ⑤ 내실 있는 국민복지 향상.

주택건설 현황

<表-4>

(單位 : 호)

연도	합 계	부 문 별			유 형 별		
		공 공	민 간	단 독	연 립	아파트	
1985	227,362	132,070	95,292	50,210	45,038	132,114	
1986	288,252	152,913	135,339	41,300	94,905	152,047	
1987	244,301	166,754	77,547	61,377	35,176	147,748	
1988	316,570	115,018	201,552	73,005	65,069	178,496	
1989	462,159	161,732	300,427	61,883	89,899	310,377	
1990	750,378	269,421	480,957	105,445	143,897	501,036	
1991	613,083	164,176	448,907	69,189	119,812	424,082	
1992	546,800	195,100	351,700				
1993	500,000(계획)						

資料 : 건설부.

註 : 92년 수치는 할당량임.

- ⑥ 쾌적한 환경조성 및 맑은 물 공급.
- ⑦ 지역균형개발의 내실화.
- ⑧ 교육 및 산업인력양성 지원.
- ⑨ 문화·예술·체육진흥 및 외교·통일활동 지원.
- ⑩ 방위비 지원.

⑪ 민생치안 力量的 강화 등으로 이에 필요한 豫算規模는 一般會計(38조500억원)와 財政投融資 特別會計(2조6,662억원)를 합쳐 총 40조7,162억원인데 이는 92년에 비하여 13.3%가 증가한 규모이다. 특히 이 가운데 사회간접자본시설 확충을 위한 예산규모는 총 4조6,986억원으로 지난해보다 무

려 22.2%나 증액된 것이다.

특히 정부는 앞으로 국제화시대에 맞는 巨視經濟政策의 운용방향을 안정기반의 구축에 두고 정부규제의 완화와 기업경영의 효율화를 병행·추진해 나가기로 하고 이를 위해 경제성장속도는 潛在成長率水準인 7% 안팎의 안정성장을 유지하고 소비자물가를 92년에는 5%대에서 억제하고 93년 4~5%대, 94년에는 3~4%대로 안정시키며金利도 이미 마련된 自由化計劃을 예정대로 추진하면서 선진국 수준으로 낮춰나갈 계획이다. 또한 환율은 단계적으로 우리 경제의 實勢를 반영할 수 있도록 현실화하는 한편 經常收支도 92년에 40억 달러 안팎의 적자에서 93년에는 均衡水準으로 개선하고 94년 이후부터는 黑字基調를 정착시켜 나간다는 계획이다.

신공항 사업규모

<表-5>

구 분	1 단 계	최 종	
공	부 지 면 적	460만평	1,435만평
	활주로 (m)	3,750×60×1본	3,750~4,200×60×4본
항	여객터미널	7만4천평	26만4천평
	항공보안시설	CAT-Ⅲa	CAT-Ⅲa
교	고속도로	6~8차선, 54.5km	8차선, 54.5km 등
	전용철도	용지매입	복선 66km
통	배후지원단지	80만평	264만평

특히 88년 이후부터 강력하게 추진해 오던 주택 200만호 건설계획의 강력한 추진, 土地공개념 도입의 일환으로 추진하게 된 土地超過利得稅와 空間

92·93년 경제전망

<表-6>

(單位: %, 억 달러)

구 분	1992			
	정 부	한 은	KDI	전경련
G N P	7.0	6.6	6.9	6.4
민 간 소비	8.0	7.3	7.3	7.4
설 비 투자	11.0	4.8	5.7	4.9
경 상 수 지	△80	△58	△56	△47
수출(통관)	810	800	805	762
수입(통관)	905	846	867	793
소비자물가	9	6.5	6.2	6.1
도매물가	4.5	3.7	3.6	3.5

구 분	1993					
	삼성	대우	현 대	쌍용	제일	기아
G N P	6.5	6.9	6.6~6.8	7.0	6.2	7.3
민 간 소비	6.6	6.8	—	6.6	6.4	7.2
설 비 투자	5.2	3.2	4.5~5.5	7.2	3.0	6.6
경 상 수 지	△38	△39	△30	△41	△30	△32
수출(통관)	841	854	860~865	870	820	865
수입(통관)	882	904	885~895	915	830	901
소비자물가	6.0	6.5	6.0~6.5	6.0	6.5	6.5
도매물가	2.0	4.2	2.0	3.0	3.0	3.5

註: 1) 정부 전망치는 연초 경제운용계획.

2) 한은·KDI는 9월초 전망치.

3) 전경련은 잠정전망, 수출입은 국제수지기준.

建設工事契約額 推移

<表-7>

(單位: 억원, %)

區分 年度	合 計		公 共		民 間		土 木		建 築	
	金 額	增加率	金 額	增加率	金 額	增加率	金 額	增加率	金 額	增加率
1985	65,558	—	36,814	—	28,744	—	23,505	—	42,053	—
1986	75,317	14.9	37,692	2.4	37,625	30.9	25,604	8.9	49,713	18.2
1987	87,658	16.4	44,062	16.9	43,596	15.9	31,698	23.8	56,670	14.0
1988	99,217	13.2	39,576	△10.2	59,642	36.8	28,384	△10.5	70,833	25.0
1989	161,097	62.4	60,124	51.9	100,973	69.3	44,789	57.8	116,308	64.2
1990	263,765	63.7	97,248	61.7	166,517	64.9	81,166	81.2	182,599	57.0
1991	327,892	24.3	123,374	26.9	204,519	22.8	84,240	3.8	243,653	33.4
1992 ¹⁾	347,200	5.9	153,460	24.4	193,740	△5.3	131,700	56.3	215,500	△11.6
1993 ²⁾	395,900	14.0	170,500	11.1	225,400	16.3	180,600	37.1	215,300	△0.1

地稅制의 시행으로 비롯된 건설경기의 과열을 진정시키기 위해 90년 5월부터 추진해 오던 건축규제를 93년부터는 대폭 해제키로 하고 또한 住宅建設割當制를 폐지, 93년부터는 無制限 주택건설사업을 승인하며 호텔·여관 등 숙박시설과 위락시설을 제외한 商業用建築物에 대한 규제조치를 대폭 완화할 계획이어서 이들 조치에 따른 민간부문의 건설경기 회복이 서서히 이뤄질 것으로 생각된다.

93년 신규도로사업

<表-8> (單位: 백만원)

사업명	규모	93 사업비 (총사업비)	사업기간
牛眠山 터널건설	B=30m L=2,620m	13,300 (64,000)	93.3~ 95.12
安養川 서측도로 건설	B=25m L=1,040m	6,300 (14,300)	93.3~ 96.12
躍進路 확장	B=20→30m L=350m	1,650 (1,650)	93.5~ 93.12
雙門洞 산24~放鶴路 간 도로개설	B=20m L=300m	3,800 (4,200)	93.3~ 94.12
慰禮城길~江東대로 간 도로확장	B=8→25m L=980m	7,980 (9,700)	93.3~ 94.12
下安橋~始興大橋간 도로개설	B=10m L=620m	450 (450)	93.3~ 93.12
千戶대로~九川面길 도로개설	B=25m L=120m	1,200 (1,200)	93.3~ 93.12
嘉會洞사무소~ 감사원간 도로확장	B=6~12→ 20m L=1,100m	3,600 (24,420)	93.3~ 95.12
雙門洞(放鶴洞)~ 牛耳洞간 도로개설	B=20m L=650m	5,000 (10,700)	93.3~ 94.12
현대교통~백련교간 도로개설	B=25m L=550m	5,000 (15,100)	93.3~ 95.12
拜峰路~東大門여중 간 도로확장	B=15→25m L=450m	9,000 (9,700)	93.3~ 94.12
杏堂여중~용비교간 도로개설	B=20m L=1,600m 高架램프 B=5m L=250m	3,700 (13,900)	93.3~ 95.12
上水洞 332~349간 도로개설	B=20m L=220m	7,398 (7,694)	93.3~ 94.12
봉림교~도림교간 도로건설	B=18m L=1,630m	4,000 (12,119)	93.3~ 95.12
鶯梁津路 확장	B=25→35m L=540m	2,700 (2,700)	93.3~ 93.12

따라서 건설업계의 93년 建設工事 總受注豫想規模는 39조5,900억원에 달하여 명목상으로는 14%의 증가를 보일 것이지만 85년 불변가격기준으로 본 실질증가율은 4.8%에 지나지 않을 것이다. 그러나 91·92년과 같이 負(-)의 성장을 示顯하는 것이 아니라 正(+)의 成長率로 반전된다는 점에 유의해야 할 것이다.

이 가운데 공공부문 17조500억원, 민간부문 22조5,400억원으로 민간부문의 비중이 더 크며 그 증가율도 명목상으로는 각기 11.1%, 16.4%를 유지하고 85년 불변가격기준으로의 실질증가율은 각기 2.1%, 6.9%를 示顯할 것이지만 민간부문에서는 92년 負의 成長에서 正의 成長으로 반전될 것으로 보인다. 이와 같이 민간부문에서의 正의 成長으로의 반전은 건축규제의 해제와 住宅建設割當制의 폐지에서 오는 경기호전으로 보이며 또한 新規免許發給에 따른 일감부족현상을 自救努力하려는 업체들의 自體開發事業의 추진이 보다 활발해진 때문이기도 하다.

한편 93년 건설공사 既成額의 豫想規模는 40조5,000억원에 달할 것으로 보이는데 이는 92년의 33조2,600억원에 비해서는 명목상 21.8%의 증가를 보인 것이며 85년 불변가격기준에 의한 실질증가율도 대개 12% 내외가 될 것으로 보인다. 이와 같이 既成額의 높은 伸張率이 예상되는 이유로는 그동안 경기과열에 의한 건설공사의 대형프로젝트가 계속 이월되어 온데다 경기회복에 의한 물량증가가 예

93년 主要 財政投資 新規事業

<表-9> (單位: 억원)

事業名	事業期間	總事業費	93豫算
扶安댐系統 廣城上水道	93~95	242	5
忠州댐系統 廣城上水道	93~95	850	5
國道명목區間解消	-	-	153
基幹國道 2次 建設	93~95	11,791	2,330
仁川地下鐵 1號線建設	93~97	9,156	200
다대포항 建設	93~96	402	3
鬱陵島 사동항開發	93~96	959	20
蔚山港 가호안築造	93~95	123	5
地方都賣市場建設 (安養, 大邱, 裡里)	93~95	306	161

93년 政府의 社會間接資本部門 支援內譯

(單位：억원)

<表-10>

구 분	92 豫算	93 豫算(案)	增(△)減	主 要 內 譯
• 道路擴充	17,555	21,049	3,494	
國道擴鋪裝	13,055	15,049	1,994	• 국도 총투자(국고채 포함) : 1조4,555→1조7,549억원
高速道路建設	4,500	6,000	1,500	• 고속도로 총투자 : 1조1,358→1조1,800억원
• 鐵道輸送能力 提高	10,637	12,362	1,725	
京釜高速鐵道	1,035	2,382	1,347	• 1차 구간(천안~대전) 96년 완공을 위한 93년 소요
全羅線 改良 등 地域間鐵道	588	1,014	426	• 수원~천안복복선 237, 전라선 개량 373, 호남선 복선화 100 등
首都圈 電鐵擴充 (과 천 선)	6,753 (2,062)	6,107 (344)	△646 (△1,718)	• 경인전철 850, 전동차구입 786, 93년 완공
鐵道安全運行 基盤投資 등	2,261	2,859	598	• 안전운행 기반투자 1,387, 대구 서부화물역 100 등
• 地下鐵建設	2,500	3,800	1,300	• 서울 1,500, 부산 1,200, 대구 900, 인천(신규) 200
• 空港建設	1,089	1,909	820	
영종도 신공항	700	1,432	732	• 보상비 1,046, 공사비 162, 설계비 224
地方空港擴充	389	477	88	• 김해, 청주, 울산 등
• 港灣開發	3,351	3,580	229	
부산항	835	760	△75	• 4단계 컨테이너 전용부두 등
인천항	435	387	△48	• 6부두 축조 등
아산항, 광양항 등	2,081	2,433	352	• 아산항 507, 광양항 264, 군산항 등(23개항) 1,662
• 댐 및 工業團地 등	3,316	4,286	970	
多目的댐	944	1,523	579	• 남강댐 669, 용담댐 302, 황성댐 161, 밀양댐 115 등
治水	1,730	1,941	211	• 낙동강 435, 수해상습지 348 등
工業團地	642	822	180	• 공업용수 : 울산 286, 대불 120 등 • 진입도로 : 대덕 134 등
計	38,448	46,986	8,538	22.2% 增

상되기 때문이다.

한편 건설경기의 先行指標라고 할 수 있는 建築許可面積의 豫想規模는 1억480만㎡로 92년보다 25.4%의 증가가 예상되는데 이것은 91년 실적에 가까운 수준이며 91·92년의 계속된 감소세에서 다시 증가세로 반전한 것은 건설경기의 회복을 의미하는 것이다.

그러나 건설경기의 이같은 소폭적인 회복만으로는 92년 11월 신규면허발급에 의한 건설업체의 倍增으로 업체에 별 도움이 되지 못할 것이다. 즉 89년 1차 면허의 신규발급후 종전보다 업체수가 거의 두배로 늘어났으면서도 일감부족에 대한 어려움이 없었던 것은 경기과열에 의한 공사물량의 豐饒를

누려왔기 때문이지만 92년 11월의 2차 신규발급후의 93년은 종전과는 판이한 양상을 보일 것이다. 먼저 업체수에서도 89년말 거의 두배(92년 10월말 기준 903개사)로 늘어난데다 93년에는 다시 거의 두배로 늘어난 1,700여개사가 수주경쟁을 벌여야 하기 때문이다. 다시 말하면 면허개방 이전보다 93년의 경쟁업체수는 거의 4배로 늘어난데 비하여 공사물량은 두배도 안되는 실정이나 일감부족에 의한 어려움도 상당히 심각할 것이라 생각된다.

따라서 건설업체는 채산성을 감안한 수주전략과 原價節減노력이 그 어느 때 보다는도 절실한 실정이며 무모한 출혈경쟁은 파멸을 자초하게 된다는 것을 명심해야 할 것이다.