

## 18. IMF와 국내경제 · 건설산업 현황 및 단기 · 중장기 전망

자료제공 : 대한건설협회 서울특별시회

이 자료는 지난 11월 25일 대한건설협회 서울특별시회가 주최한 “건설산업 여  
건변화와 기업의 대응전략” 강연회 내용에서 발췌한 것입니다.

〈편집자주〉

왕 세 종 (한국건설산업연구원 연구위원)

### I. IMF 원년의 국내경제와 건설산업 현황

#### 1. 국내 경제와 건설산업에 대한 IMF체제의 영향

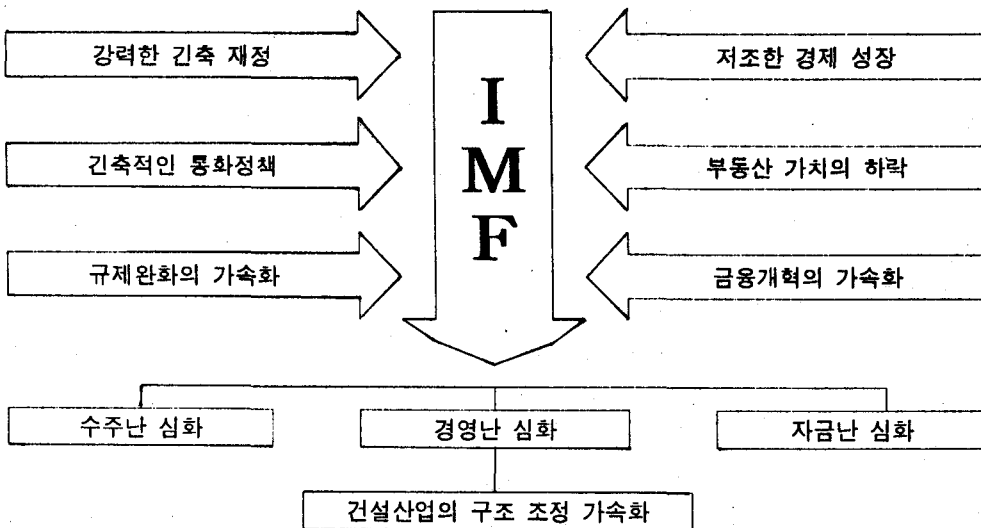
##### 1) IMF체제의 파급 효과

- IMF체제의 파급 효과는 기본적으로 ①저성장 기조유지, ②재정 지출의 억제 및 세수 증대, ③긴축금융의 운용, 그리고 ④금융시장 개방의 가속화 및 투명성 제고 등 네가지로 요약할 수 있음.
- 저성장 기조 유지 : 경제 성장은 국민총생산의 증대를 의미하므로 성장률이 낮아지게 되면 총 가용자원이 적어지고 후생 증대도 둔화되지만, IMF가 경제성장률을 하향 조정하도록 권고하는 이유는 경제성장률이 낮아지면 수입증가를 또한 둔화되기 때문임.
  - 따라서 성장률이 낮아지면 단기적으로는 경상수지가 개선되어 지원받은 금융에 대한

상환 능력은 경제성장률이 높을 때보다 커지게 됨.

- 재정지출의 억제 및 세수 증대 : 정부부문의 지출이 국민총생산의 주요 항목 중의 하나이므로 재정 규모의 축소 운용은 경제성장률을 낮출 수 있기 때문임.
  - 세율 인상 등을 통한 세수 확대는 정부의 지불능력 제고와 함께 가처분소득의 감소를 통해 민간 소비를 위축시켜 성장률을 낮추는 이중의 효과를 가짐.
- 건축금융의 운용 : 금융 긴축은 총수요 억제와 물가 안정에 기여하여 수출을 증대시키는 반면, 수입을 억제하는 효과를 가지며 이자율의 상승으로 귀결되어 투자가 위축되는 효과로 나타나게 됨.
- 금융시장 개방의 가속화 및 투명성 제고 : 금융시장의 개방 폭이 확대되고 투명성이 확보되면 외국 자본의 유입이 용이해져 자본수지가 급격히 개선될 수 있음.
- 건설산업에 대한 파급효과 : IMF 구제금융의 도입이 건설산업에 미치는 영향은 <그림 1-1>에서와 같이 크게 건축 재정, 저조한 경제성장률, 건축 통화정책, 부동산 가치의 하락, 규제완화의 가속화, 그리고 금융개혁의 가속화 등 6가지 부문으로 예상됨.

〈그림 1-1〉 IMF 구제금융 도입이 건설산업에 미치는 영향



- 첫째, 강력한 건축재정의 요구는 우리 경제의 전반에 만연된 ‘거품(bubble)’ 제거를 목표로 하지만, 이는 공공부문의 대폭적인 투자 감소를 의미하며, 이러한 과정에서 공공투자

의 상당 부분을 차지하는 건설투자의 감소는 필연적인 것임.

- 따라서 중앙정부뿐만 아니라 지방자치단체의 공공공사 발주량이 크게 감소할 것이고, 사회간접자본시설의 확충을 위한 대형 국책사업과 민자유치사업의 추진 또한 지연되거나 연기될 것임.

- 둘째, 저조한 경제성장률은 경기 침체 및 경기 불안의 장기화를 뜻하고, 이는 투자 리스크의 증대로 이어져 민간부문의 투자 또한 위축될 것이며, 건설산업의 생산활동이 여타 산업의 경제활동 수준이나 건설수요가 증대됨에 따라 파생됨.

- 따라서 건설산업은 경기 침체에 따른 부정적인 파급효과를 여타 산업과는 달리 이중적으로 받게 되어, 공공 건설시장의 감소와 더불어 민간 건설시장의 규모 또한 크게 위축될 것이며, 특히 단순 수주공사에 비하여 리스크가 상대적으로 큰 기획개발형 사업이 크게 감소할 것으로 판단됨.

- 셋째, 대규모의 규제금융 도입은 물가 상승을 초래할 것이고, 이러한 부정적인 효과의 상쇄를 위한 긴축 통화정책의 실시가 예상되는데, 이는 시중의 자금사정 악화와 이자율 상승으로 이어질 것임.

- 이는 민간부문의 투자 감소와 더불어 타인자본에 대한 금융비용의 상승을 초래하여, 수주량 감소와 수익률 저하에 따른 건설업체의 경영난이 심화될 것임.

- 넷째, 자금사정 악화 및 경영난 심화에 따른 유동성 부족 문제를 해결하기 위하여 부동산 매물이 크게 증가할 것이고, 이러한 공급 과잉 현상은 부동산 가격의 하락을 야기할 것으로 예상됨.

- 더욱이 금융기관에 담보로 설정된 부동산의 가치가 지나치게 높게 평가된 점이 금융기관 부실화 원인 중의 하나라는 사실을 감안할 때, 이러한 예상은 더욱 설득력을 갖으며, 특히 지가를 비롯한 부동산 가치의 하락은 건설시장의 수요 측면에서 부동산 경기의 침체를 야기하고, 이는 주택부문을 중심으로 건설경기가 침체될 것임.

- 다섯째, 규제금융의 도입을 근거로 IMF가 우리 정부에게 요구할 사항 중의 하나로서 규제완화의 가속화를 지적할 수 있는데, 특히 IMF는 공급이 과잉된 산업부문을 중심으로 구조조정의 방향을 제시하여 규제완화를 지속적으로 추진하고, 이를 통하여 해당 산업의 시장기능 확립을 달성하고자 할 것임.

- 건설산업에 대한 규제완화는 미시경제적인 차원에서 독과점 구조를 형성하고 있는 시

장을 투명성이 보장된 시장으로 전환하고, 이에 경쟁의 원리를 도입하는 방향으로 진행될 것이므로, 대외적으로는 건설시장의 개방 폭이 확대되고, 대내적으로는 건설산업의 업역간, 그리고 업역내의 규제 등이 완화될 것으로 예상된다.

- 여섯째, 부실 금융기관의 정리 및 합병, 그리고 은행업·증권업·보험업의 3대 금융산업 간의 진입장벽 완화 등을 골자로 하는 금융산업의 구조 조정 또한 건설산업에 큰 영향을 미칠 것임.

- 금융산업의 구조 조정은 기본적으로 금융자율화를 전제로 추진되고, 이러한 과정에서 금융기관간의 경쟁 심화는 엄격한 신용평가제도의 정착을 요구하여 향후 개별 업체의 신용도에 따라 '빈익빈 부익부'의 양극화 현상이 초래될 것이며, 여타 산업의 기업에 비하여 금융경쟁력이 열악한 대부분의 건설업체는 심각한 자금난에 봉착할 것임.

- 이상에서 살펴 본 바와 같이 규제금융의 도입이 건설산업에 미치는 부정적인 효과는 지대하여 최근 심화되는 건설경기의 침체가 장기화될 것이고, 특히 매출 증가에 따른 부동산시장의 동반 침체 또한 진행될 것으로 예상되어 건설경기의 침체기는 장기화될 것임.

- 특히, 건설경기를 주도하는 건축경기의 침체는 상업용·공업용 건축물의 가치를 하락시킬 것이며, 이러한 과정에서 주거용 건축물의 가격 또한 하락할 것이 확실시됨. 다만, 주택보급률이 70% 수준에 머물러 있는 수도권의 주거용 건축물만이 현재의 시가를 유지하거나 소폭의 가격 하락을 경험할 것으로 예상된다.

## 2) 외국사례 : 금융위기 이후의 멕시코

- 1994년 12월 멕시코는 자본 유출 심화, 외환 보유고 급감, 폐소화 가치 폭락, 단기 외채 상환 곤란, 그리고 증권시장 혼란 등이 주요 원인으로 작용하여 금융 위기가 발생하였고, 1995년 2월 IMF로부터 긴급 규제금융을 도입하였음.

- 이로 인해 1995년 멕시코는 투자 위축과 건축 재정으로 -6.2%의 경제 성장률, 52%의 소비자물가 상승률, 그리고 100만 명 이상의 대량 실업 발생 등 거시경제적으로 매우 부정적인 현상이 초래되었음.

- 이러한 충격은 멕시코 산업 전반에 걸쳐 부정적인 현상으로 나타났으며, 금융 위기 발생 이후 산업 생산은 전기·가스·수도업을 제외하고 전 부문에 걸쳐 하락하였음.

- 구제금융이 도입된 1995년 1/4분기의 건설업 생산지수는 전 분기에 대비하여 무려 16.2%가 하락하여 가장 큰 하락 폭을 기록하였고, 이러한 추세는 지속되어 3/4분기에는 전년 동기에 대비하여 28.7%가 감소한 77.7포인트까지 하락하였음.
- 구제금융 도입 이후 1995년 한해 동안 전체 산업의 평균 생산지수가 7.8% 감소한 반면, 건설업의 생산지수는 무려 23.5%나 감소하여, 건설산업이 구제금융 도입에 따른 부정적인 효과가 가장 큰 산업으로 나타났음.

〈표 1-1〉 금융위기 발생 이후 멕시코의 주요 산업별 생산지수 추이

단위 : 지수(1993=100)

구분	1994년 4/4분기	1995년				연간	기상도
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기		
광업	104.3	99.5 (△0.4)	99.8 (△3.1)	100.6 (△2.4)	99.3 (△4.7)	99.8 (△2.7)	☁
제조업	106.0	101.9 (1.8)	96.2 (△49.3)	96.3 (△7.6)	101.8 (△3.9)	99.0 (△4.8)	☁
건설업	109.3	87.4 (△16.2)	80.7 (△27.4)	77.7 (△28.7)	86.2 (△21.2)	83.0 (△23.5)	☔
전기·가스·수도	107.7	101.5 (△1.4)	94.2 (△11.7)	94.1 (△10.7)	99.2 (△6.9)	96.7 (△7.8)	☀
전산업	106.6	99.1 (△1.4)	94.2 (△11.7)	94.1 (△10.7)	99.2 (△6.9)	96.7 (△7.8)	☔

주 : ( )안은 전년 동기대비 증감률(%)임.

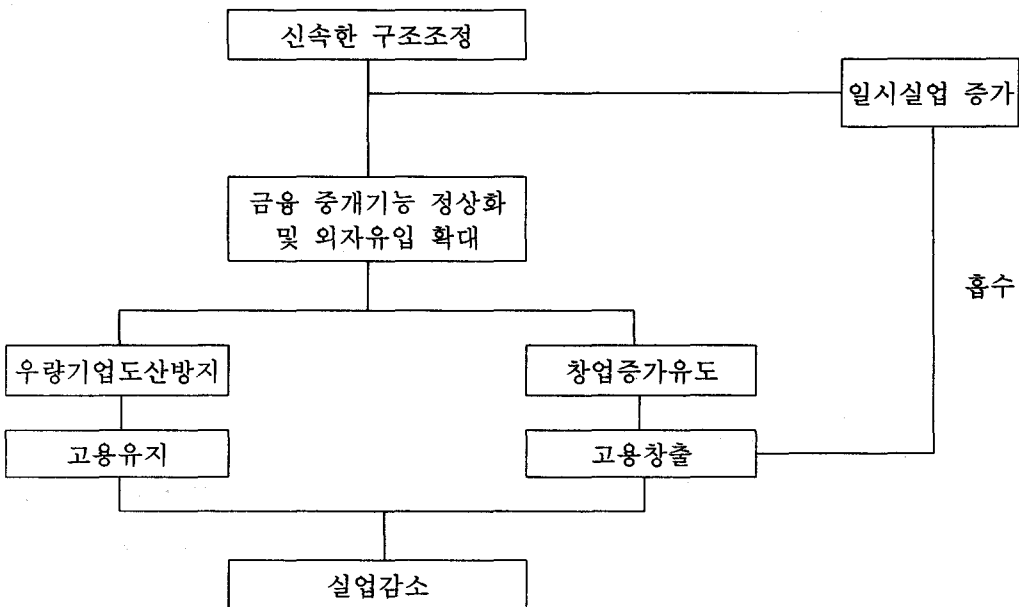
자료 : Bank of Mexico.

### 3) IMF체제에 대응한 정부 정책의 기초

- 현재의 경제 위기에 대한 정부의 시각 : 경제 위기의 원인에 대한 현 정부의 시각은 비록 사태의 표출은 외환 위기의 심화로 파악하지만, 보다 근원적 원인은 과거의 관치 경제 실시로 인한 시장 규율의 미확립으로 파악하고 있음.

- 이러한 판단에 기초하여 현 정부의 정책적 목표는 기업과 금융부문에 만연된 총체적부실의 근절을 통한 경쟁력의 증대에 있으며, 이를 위하여 경제 전반에 걸친 구조조정을 통하여 현재의 위기를 극복하고 시장 규율을 확립하는 것을 정책 과제로 선정하고 있음.
- 정부 정책의 우선 순위 설정 : 정부는 현재의 경제 위기를 조기에 종식하기 위하여 구조조정이 불가피하다는 판단과 더불어 구조 개혁의 지체는 불황을 장기화시킬 뿐만 아니라 생산 기반의 와해를 초래할 것으로 판단하고 있음.
  - 현 정부가 추진하고 있는 경제 정책의 목표는 <그림 1-1>과 같이 신속한 구조조정을 바탕으로 도산 방지를 통하여 현재의 고용 수준을 최대한 유지하는 반면, 창업 증가를 유도하여 신규 고용을 창출할 수 있는 여건을 조성하고자 함임.
  - 이러한 정책 목표의 설정은 우리 경제의 최대 현안인 실업에 대한 근본적인 해결 방안은 신속한 구조조정이라는 견해에 기초하고 있음.
  - 한편, 구조조정은 필연적으로 일시적인 실업의 증가를 수반하지만, 기업 경영의 정상화를 촉진시켜 궁극적으로 고용을 증가시킬 것으로 기대하고 있음.

<그림 1-1> 현 정부의 정책 우선 순위 및 목표

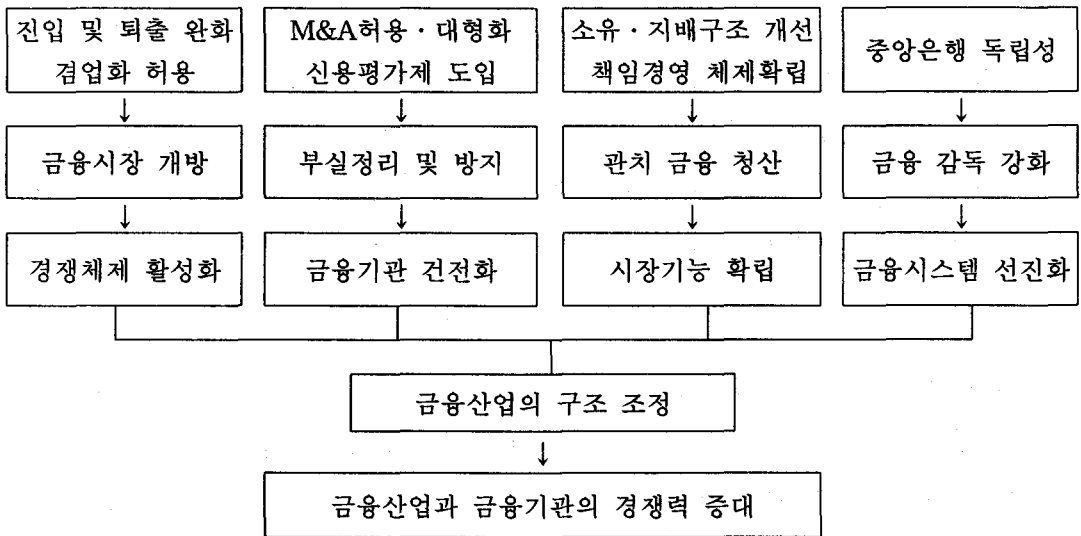


- 정부는 금융 및 기업부문의 구조 조정을 우선적인 정책 목표로 설정하고 있으며, 적극적인 금융부문의 구조 조정을 근간으로 하여 기업부문의 구조 조정을 촉진할 예정이며, 이는 정부가 금융 및 기업부문의 구조 조정을 동시에 추진함을 의미함.
- 이를 위하여 정부는 무엇보다도 금융산업 및 금융기관의 구조 조정에 보다 적극적으로 개입하는 한편, 기업부문의 구조 조정을 위한 제도적 장치를 마련하고, 건설한 채권 금융기관이 기업부문의 구조 조정을 선도하는 것을 유도하고자 함.

#### 4) 금융환경 변화와 건설금융 전망

- 금융산업의 구조조정 기초 : 정부의 금융개혁 과제로서 금융산업의 구조조정과 책임 경영 체제의 확립, 판치금융의 청산과 신용조사기법의 개발 등을 통한 부실 채권의 발생 방지, 그리고 중앙은행의 독립성 및 금융감독 기능 강화 등 낙후된 금융산업의 선진화를 지적할 수 있음.
  - 또한, 외국 자본의 국내 유입을 통한 자금시장의 활성화와 경쟁 증대를 통한 금융서비스의 질 개선을 위하여 1997년부터 점진적으로 개방할 자본 및 금융서비스시장의 각 부문을 조기에 개방하고 있음.
  - 따라서 향후 금융산업의 구조 조정 기초(<그림 1-2> 참조)는 경쟁 체제의 활성화, 금융기관의 건전화, 시장기능의 확립, 그리고 금융시스템의 선진화를 통한 구조조정의 과정을 거쳐 금융산업 및 금융기관의 경쟁력 증대라고 할 수 있음.
- 첫째, 경쟁 체제의 활성화는 금융산업 및 금융시장의 진입 및 퇴출과 관련된 각종 규제를 완화하며, 금융업종간의 겸업화를 허용하고, 금융 및 자본시장의 대외 개방을 통하여 외국 금융기관의 진입 또한 허용함으로써 가능할 것임.
- 둘째, 금융기관의 건전화는 금융기관간의 인수 및 합병(M&A)을 허용하여 금융기관의 대형화를 유도하여 건전성의 기반을 구축하고, 철저한 신용평가제의 도입으로 부실 부문의 정리 및 예방을 도모함으로써 가능할 것임.
- 셋째, 시장 기능의 확립은 기존에 실행되던 판치 금융의 청산을 통하여 금융기관의 소유 및 지배구조를 개선하고, 주주 및 임직원에 대한 책임 경영 체제를 실시함으로써 가능할 것임.

〈그림 1-2〉 금융산업의 구조조정 기초



- 마지막으로, 금융시스템의 선진화는 중앙은행에게 법률적·행정적·인사적 독립성을 부여하여, 은행업·증권업·보험업 등 금융산업 전반에 대한 금융 감독 기능을 강화하는 것임.
- 금융산업의 향후 전망 : 금융기관의 구조조정은 <그림 1-3>에서와 같이 국내 및 외국 금융기관간의 M&A 또는 합작 등의 방식을 취할 것이며, 외국 은행과 증권사는 현지 법인을 설립하는 방식으로 진출할 것으로 예상됨.
- 국내의 은행과 증권사에 대한 구조 조정의 기초는 기본적으로 국내의 동종 금융기관간의 M&A, 외국의 동종 금융기관과의 합작, 그리고 종합금융사의 흡수 등을 통하여 금융기관의 대형화를 지향하는 방향으로 추진될 것으로 예상됨.
  - 한편, 부실 금융기관의 정리 및 금융기관간의 합병 또는 합작의 방식을 통하여 구조조정이 완료된 이후, 국내 금융산업은 은행, 투자은행, 생명 및 손해보험사, 그리고 기타 금융기관 등으로 그 구조를 형성할 것으로 예상됨.
- 금융산업 구조 조정의 파급효과 : 최근 급진적으로 진행되고 있는 금융산업의 구조조정은 기본적으로 국내 경제의 위기 타개에 그 목적이 있음.
  - 그러나, 궁극적으로 달성하고자 하는 목표는, 즉 금융기관의 자율성 회복과 경쟁력 증



대, 그리고 금융 및 자본시장의 자율적인 시장기능 확립이란 점에서 파악할 수 있음.

〈그림 1-3〉 금융기관의 구조조정 전망



- 한편, 금융 및 자본시장의 시장기능이 자율적으로 회복되기 위해서는, 금융 및 자본시장에 대한 정부 개입을 최소화해야 할 것이고, 금리의 결정 및 자금의 수급 조정 등 정부의 인위적인 시장 조작이 전적으로 금지될 것임.
- 향후 금융환경의 변화가 다양한 형태의 자금원에 대한 접근도 증가 및 자금 조달과 운용의 비용 절감 등 일반적으로 기업의 경영 활동에 긍정적인 영향을 미칠 것이나, 그 부정적인 영향 또는 매우 지대할 것으로 예상됨.
- 특히, 경영 및 재무 상태가 상대적으로 열악한 기업의 자금 조달이나 운용은 더욱 어려워질 것으로 예상되고, 규모가 영세한 중소기업에 대한 정책적 자금 배분 또한 크게 축소될 것으로 예상됨.
- 따라서 금융환경이 변화함에 따라 기업은 기존과 같이 성장성 중심의 경영 활동에서 재

무구조의 건전성 유지 등 안정성 중심의 경영 활동으로의 전환이 자금의 조달과 운용에 있어서 더욱 중요한 과제로 대두될 것임.

- 국내 건설금융의 특징 및 문제점, 그리고 향후 전망

· 건설기업의 자금 조달 및 운용을 의미하는 건설금융은 자금의 조달 및 운용 측면과 금융환경 측면에서 제조업을 비롯한 여타 산업에 비하여 다음과 같은 특성을 지니고 있음.

- 첫째, 자금의 운용 측면에 있어서 고정자산, 특히 유형고정자산에서 운용한 자금의 비중이 현저하게 낮으며, 자금의 원천 측면에 있어서 타인의 자금, 특히 단기차입금에 대한 의존도가 현저하게 높음.

- 둘째, 자본 및 부채의 구조에 있어서 부채의 비중, 특히 당좌부채 등 단기성 유동부채의 비중이 현저하게 높으며, 금융비용 측면에 있어서 여타 산업에 비하여 매우 열악한 실정임.

- 셋째, 제도권 금융기관으로부터의 자금조달에 있어서 1년 이상의 장기성 시설자금을 위한 대출금의 비중이 현저하게 낮아 자금 조달 또한 단기성 운영자금 중심으로 이루어지고 있으며, 대출실적에 있어서는 예금은행보다 비통화금융기관에 대한 의존도가 현저하게 높음.

· 이상에서 살펴본 건설금융의 특성은 건설기업의 취약한 재무구조로 이어지며, 특히 제조업과 비교하여 기업 경영의 안정성과 관련된 지표가 크게 떨어지는 것으로 나타나고 있음.

- 특히, 건설산업의 취약한 재무구조 및 열악한 금융환경, 그리고 이로 인한 기업 경영의 안정성 결여로 인해 IMF사태의 부정적인 영향이 건설기업의 부도 증가로 나타나고 있으며, 그 부정적인 영향의 정도 또한 여타 산업에 비하여 지대한 것으로 나타나고 있음.

· 건설금융의 특성에 대한 분석에 기초하여, 건설기업이 자금을 조달함에 있어서 문제점으로 대두되는 것은 자금의 원천 및 부채의 비중 측면에서 단기차입금에 대한 의존도와 단기성 유동부채의 비중이 여타 산업에 비하여 현저하게 높다는 점을 지적할 수 있음.

- 따라서 현재의 금융 경색 및 건설 경기 상황을 감안할 때, 기업 단위의 신용 및 담보를

바탕으로 전통적인 직접금융 및 간접금융을 통한 자금 조달은 한계에 이른 것으로 분석됨.

- 결과적으로 향후 금융산업의 구조 조정이 종료된 이후, 건설기업 금융환경은 건전한 재무구조를 유지하는 건설기업에게는 국내외의 다양한 자금원을 낮은 비용으로 접근할 수 있는 긍정적인 효과가 있는 반면, 부실 건설기업은 금융비용의 상승과 자금 조달난의 가중으로 부정적인 효과가 증대될 것임.
- 따라서 개별 기업 차원의 재무구조 건전성에 따라 '부익부 빈익빈'의 현상이 초래될 것이며, 기업 단위의 자금 조달은 한계에 이르러 특정한 건설 프로젝트 단위의 수익성을 바탕으로 한 자금 조달 방안이 요구됨.

## 2. 국내 경제 및 건설산업의 동향 : 1998년

### 1) 국내 경제 동향

- 개황 : IMF 구제금융 시대의 원년을 맞은 우리 경제의 모습은 크게 내수 및 생산 침체에 따른 마이너스 성장과 부도 증가에 따른 고실업으로 특징지워짐.
  - 국내총생산(1990년 불변가격)을 기준하여 한국은행이 집계한 지난 상반기의 경제성장률은 전년 동기에 대비하여 무려 5.3%의 감소율을 보였고, 전체 산업과 제조업의 생산은 전년 동기에 비하여 각각 4.5%와 8.2%가 감소한 반면, 건설업의 생산은 전년동기에 비하여 무려 10.0%가 감소하였음.
  - 한편, 11.7% 감소한 민간 소비의 영향으로 전년 동기에 비하여 최종소비지출은 11.0% 감소하였고, 건설투자와 설비투자가 각각 10.7%와 46.7% 감소하여 총고정자본형성은 전년 동기에 비하여 무려 26.6% 감소하였음.
  - 그리고, 금융기관과 기업의 구조조정에 따른 실업의 증가로 상반기 동안의 평균 실업률은 6.3%를 기록하였고, 3/4분기에는 무려 7.4%(계절조정 실업률 8.4%)에 이르렀음.
- 최근 동향 : 경기 침체가 심화됨에 따라 경기 부양의 필요성이 제기되었고, 정부 또한 경기 부양을 구조조정과 더불어 경제 희생을 위한 정책 기조로 삼고 있으며, 최근 경기 부양의 조짐이 가시화 되고 있음.

〈표 1-2〉 생산, 소비 및 투자 활동 동향

단위 : %(전년동기 대비, 1990년 불변가격 기준)

구분	1997년			1998년		상반기
	상반기	하반기		1/4분기	2/4분기	
국내총생산(GDP)	6.2	4.9	5.5	-3.9	-6.6	-5.3
산업	6.6	5.6	6.1	-2.8	-6.0	-4.5
제조업	6.5	6.0	6.2	-6.4	-10.0	-8.2
건설업	1.0	4.2	2.8	-7.3	-12.1	-10.0
최종소비지출	4.7	2.4	3.5	-9.7	-12.2	-11.0
민간	4.5	1.8	3.1	-10.6	-12.9	-11.7
정부	6.0	5.5	5.7	-4.3	-8.0	-6.2
총고정자본형성	0.3	-6.8	-3.5	-23.0	-29.8	-26.6
건설	1.3	3.8	2.7	-7.9	-13.2	-10.7
설비	-1.0	-20.4	-11.3	-40.7	-52.4	-46.7
국민총생산(GNP)	5.7	4.3	4.9	-5.0	-7.6	-6.4

자료 : 한국은행, 「1998년 2/4분기 국내총생산(잠정)」, 1998. 8.

- 9월 들어 생산, 출하, 소비, 평균가동률 등이 금년들어 처음으로 호전되고 있으며, 내수 침체에 따른 영향으로 가격 상승의 위험이 없는 가운데, 거시경제에 있어서 가격의 기능을 담당하는 금리, 주가, 환율 등의 최근 동향이 경기 부양에 긍정적인 방향으로 진행하고 있음.
- 이러한 동향으로 인해 경기 부양의 시기가 빠르면 내년 상반기 중에, 늦어도 하반기 중반기 중에는 가시적으로 나타날 것이라는 전망이 조심스럽게 대두되고 있으며, 외국의 전문 경제연구소 또한 이러한 기대와 부응하는 전망을 제시하고 있음.

## 2) 건설산업 동향

- 국내 건설시장의 개황 : IMF 구제금융 시대의 원년인 1998년 국내 건설공사의 계약실적

규모는 경상가격을 기준하여 전년 동기에 비하여 37.0% 감소한 50조 2,700억원에 그칠 것으로 전망됨.

- 이러한 수준의 건설시장 규모는 1994년 국내 건설시장의 규모와 비슷한 수준으로, IMF의 충격이 계약실적으로 기준한 국내 건설시장의 규모를 4년 정도 퇴보시킨 것으로 평가됨.
- 특히, IMF체제의 충격에 따른 경기 침체는 고금리 현상과 더불어 민간부문의 건설수요를 크게 위축시켰음.
- 이로 인해 국내 건설시장의 발주 주체별 구성비 측면에서 공공 건설시장과 민간 건설시장의 비중이 각각 66.6%와 33.4%를 차지하여 공공 건설시장의 규모가 민간 건설시장 규모의 두 배에 이르는 구조를 형성하기에 이르렀음.
- 따라서 IMF의 충격이 국내 건설시장의 발주 주체별 구성비 측면에서 1980년 초반 수준으로 회귀시킨 것으로 분석됨.

〈표 1-3〉 건설공사 계약실적 동향

구 분	1997년(P)	1998년		
		상반기(P)	하반기(F)	연간(F)
계약실적 및 구성비(단위 : 경상가격 기준, 조원)				
공 공	35.41 (44.4)	13.72 (57.0)	19.77 (75.4)	33.49 (66.6)
민 간	44.32 (55.6)	10.33 (43.0)	6.45 (24.6)	16.78 (33.4)
토 목	33.73 (42.3)	12.38 (51.5)	17.12 (65.3)	29.49 (58.7)
건 축	46.00 (57.7)	11.68 (48.6)	9.10 (34.7)	20.78 (41.3)
총 계	79.74 (100.0)	24.05 (100.0)	26.22 (100.0)	50.27 (100.0)
증감률(단위 : %, 전년동기 대비)				
공 공	31.6	-7.5	-3.9	-5.4
민 간	6.0	-58.0	-67.4	-62.1
토 목	47.8	-21.4	-4.9	-12.6
건 축	0.2	-50.6	-59.3	-54.8
총 계	16.0	-39.0	-35.0	-37.0

주 : P는 잠정치, F는 추정치이고, ( )안은 기간별 총계에 대한 부문별·공종별 구성비임.

자료 : 대한건설협회, 「월간건설」, 각호

- 발족관별 건설시장 동향 : 전년 동기에 비하여 민간부문에 비하여 공공부문의 감소폭이 절대적으로 적어, '공공 강, 민간 약'의 추세를 유지하고 있음.
  - 공공공사는 세수 감소에 따른 SOC투자 재원의 축소로 인해 부진한 양상을 보였으며, 고속도로, 지방도로, 상하수도처리시설, 공항, 가스시설공사 등이 발주된 반면, 항만, 교량, 지하철, 철도 등의 발주가 저조하였음.
  - 민간공사는 전체 민간공사의 70%이상을 차지하는 건축부문이 내수 침체로 저조하였고, 특히 민간부문의 소비 경기에 민감한 상업용 건축이 크게 침체되었으며, 고금리에 따른 자금 경색으로 민자유치사업의 부진이 토목부문의 침체를 주도하였음.

〈표 1-4〉 주택건설 동향

단위 : 호, %

구분	1997년	1998년			
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	1~9월
호					
주택건설	596,435	90,581	75,561	51,758	217,900
공공주택	219,025	31,188	28,977	27,804	87,969
민간주택	377,410	59,393	46,584	23,954	129,931
증감률(전년동기 대비, %)					
주택건설	-16.1	-16.1	-56.2	-59.6	-46.6
공공주택	-16.7	-16.7	-52.2	-36.0	-37.8
민간주택	-15.7	-15.7	-58.3	-71.7	-51.3

자료 : 주택은행, 「주택금융」, 각호 : 건설교통부 주택도시국, 「'98. 1-9월중 주택건설 실적」, 1998. 10.

- 공종별 건설시장 동향 : 전년 동기에 비하여 건축공사에 비하여 토목공사의 감소 폭이 절대적으로 적어, '토목 강, 건축 약'의 추세를 유지하고 있음.
  - 토목공사는 정부의 적자 재정 편성에 따른 영향으로 중앙 정부 및 지방자치단체를 중심으로 한 토목사업이 큰 영향을 받았고, 고금리와 빅딜 등 대기업의 구조조정에 따른

- 자금 경색의 영향으로 민자유치사업이 크게 부진하였음.
- 건축공사는 민간부분의 소비 심리 위축, 소득 수준의 감소, 고금리 및 자금 경색 등으로 인한 경기 침체와 부동산경기의 침체에 따른 부동산 가격의 폭락으로 크게 침체되었으며, 특히 주거용 건축에 비하여 상업용 건축이 침체가 큰 것으로 나타났음.
- 주택건설시장 동향 : 주택 수요의 급격한 감소와 부동산 경기 침체를 동반한 투자위축으로 9월말 현재 전년 동기에 비하여 46.6%가 감소한 21만 7,900호의 주택이 공급되었고, 미분양 주택은 11만 25호에 이르고 있음.
  - 발주기관별로는 전년 동기에 비하여 민간부분이 12만 9,931호를 건설하여 51.3%가 감소하였고, 공공부분이 8만 7,969호를 건설하여 37.8%가 감소하였음.
  - 지역별로는 전년 동기에 비하여 서울, 인천, 경기 등 수도권에서 11만, 1,702호가 건설되어 28.4%가 감소하였으나, 경기 지역의 주택 건설 실적은 9.6%의 감소를 보여 상대적으로 호조를 보였고, 지방에서는 10만 6,198호가 건설되어 57.9%가 감소하였음.
- 부문별 건설업체의 동향 : 건설경기의 침체가 심화됨에 따라 각 부문별로 건설업체의 부도가 크게 증가하여, 건설업계의 부도율은 사상 초유로 크게 증가하였음.

〈표 1-5〉 일반·주택·전문·설비업체의 월별 부도 추이

단위 : 개사, %

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	합계
일반업체	75 (22.7)	60 (20.1)	60 (18.2)	48 (15.0)	64 (19.4)	50 (15.7)	46 (13.9)	26 (7.9)	26 (8.1)	28 (8.5)	483 (14.9)
주택업체	54 (21.2)	42 (18.3)	39 (15.3)	40 (16.2)	50 (19.6)	42 (17.0)	48 (18.8)	27 (10.6)	20 (8.1)	20 (7.8)	382 (15.3)
전문업체	247 (13.2)	233 (13.7)	155 (8.3)	113 (6.2)	112 (6.0)	85 (4.7)	99 (5.3)	65 (3.5)	51 (2.8)	62 (3.3)	1,222 (6.6)
설비업체	55 (18.8)	38 (14.4)	26 (8.9)	13 (4.6)	33 (11.3)	14 (5.0)	18 (6.2)	11 (3.8)	17 (6.0)	13 (4.5)	238 (8.3)

주 : ( )안은 연초에 집계된 업체 수에 대비한 기간별 평균 부도율임.

자료 : 건설공제조합, 전문건설공제조합, 주택공제조합, 설비공제조합, 내부자료, 1998. 11

- 10월말 현재, 부도에 이른 부문별 건설업체의 수는 일반업체가 483개사, 주택업체가 382개사, 전문업체가 1,222개사, 그리고 238개사에 이르고 있음.
- 8월말 이후 건설업계의 부도가 감소되는 추이를 보이고 있으며, 10월부터는 IMF사태가 발생하기 이전 수준으로 회복하였다는 분석 또한 대두되고 있음.

## Ⅱ. 국내 경제와 건설산업의 단기 및 중장기 전망

### 1. 단기전망 : 1999년

#### 1) 국내 경제 전망

〈표 2-1〉 1999년 주요 경제지표 전망

단위 : %(전년동기 대비)

주요 거시경제 지표		1997년(P)	1998년(F)	1999년(F)
성 장	국내총생산(불변기준)	5.5	-6.9	1.2
소 비	총소비	3.5	-11.0	-1.5
	민간소비	3.1	-11.6	-1.3
투 자	고정자본형성	-3.5	-26.8	-4.6
	설비투자	-11.3	-46.7	-2.3
	건설투자	2.7	-14.5	-5.9
물 가	소비자물가	4.5	7.8	3.4
	생산자물가	3.9	12.2	2.1
금 용	M2 증가율	19.2	16.7	14.6
	회사채수익률(평균%)	15.5	14.5	11.4
고 용	실업률(연평균)	2.6	7.2	8.7
국 제 수 지	경상수지(억 달러)	-81.7	375.5	305.5
	무역수지(억 달러)	-31.8	407.5	360.7
환 율	원화 환율(기말, ₩/\$)	1695.0	1,310.0	1,280.0

주 : P는 잠정치, F는 전망치임.



- 기본전망 : 1998년의 경기 침체가 예상밖으로 심화됨에 따라 1999년의 국내 경기는 상대적으로 개선될 것이라는 전망이 지배적이며, 최근의 국제 및 국내 경기 동향이 이러한 전망에 긍정적인 방향으로 진행되고 있음.
  - 최근 정부와 국책 연구기관은 2%대 경제성장률의 낙관론을 전망하고 있으며, 이러한 전망에 대하여 외국의 전문 연구기관 또한 동의하는 전망을 제시하고 있음.
  - 특히, 최근 미국의 금리 인하와 이에 따른 엔화의 강세 현상은 국내의 외환 보유고급증과 더불어 경기 부양의 조짐에 대한 실현 가능성을 증대시키고 있음.
  - 그러나, 2%대 경제성장률의 낙관론을 기대하기에는 국제 경제 동향의 지속성에 대한 의구심이 일고 있으며, 특히 동남아시아 시장의 변동이 국내 경기의 부양에 크게 작용할 것으로 보여 1999년 국내 경제의 성장률은 1.2%로 설정하는 것이 타당할 것임.

## 2) 건설산업 전망

〈표 2-2〉 199년 건설공사 계약실적 전망

구 분	1997년(P)	1998년	
		상반기(P)	하반기(F)
계약실적 및 구성비(단위 : 경상가격 기준, 조원)			
공 공	15.17 (61.1)	19.31 (67.6)	34.48 (64.6)
민 간	9.65 (38.9)	9.25 (32.6)	18.90 (35.4)
토 목	14.74 (59.4)	16.33 (57.2)	31.07 (58.2)
건 축	10.08 (40.6)	12.23 (42.8)	22.31 (41.8)
총 계	24.82 (100.0)	28.56 (100.0)	53.38 (100.0)
증감률(단위 : %, 전년동기 대비)			
공 공	10.6	-2.3	3.0
민 간	-6.6	43.4	12.6
토 목	19.1	-4.6	5.4
건 축	-13.1	34.4	7.4
총 계	3.2	8.9	6.2

주 : ( )안은 기간별 총계에 대한 부문별·공종별 구성비임.

자료 : 대한건설협회, 「월간건설」, 각호

- 개황 : 1999년 국내 건설공사의 계약실적 규모(일반건설업체 기준)는 전년 동기에 대비하여 6.2% 증가한 53조 3,800억원에 이를 것으로 전망됨
  - 부문별로는 공공공사와 민간공사의 계약실적이 전년 동기에 비하여 각각 3.0%와 12.6%가 증가한 34조 4,800억원과 18조 9,000억원에 이를 것으로 예상됨.
  - 공종별로는 토목공사와 건축공사의 계약실적이 전년 동기에 비하여 각각 5.4%와 7.4%가 증가한 31조 700억원과 22조 3,100억원에 이를 것으로 예상됨.
  - 기간별로는 상반기와 하반기의 건설공사 계약실적이 전년 동기에 비하여 각각 3.2%와 8.9%가 증가한 24조 8,200억원과 28조 5,600억원에 이를 것으로 예상됨.
  - 따라서 1999년 국내 건설시장은 금년과 마찬가지로 ‘공공 강, 민간 약’과 ‘토목강, 건축 약’의 추세가 지속될 것이며, 민간부문의 건축경기를 중심으로 한 건설경기는 4/4분기에 접어들면서 회복될 것으로 전망됨.
- 1999년 건설경기에 대한 여타 기관 전망과의 비교 : 11월 15일 현재, 1999년 건설경기 전망(<표 2-3> 참조)을 건설공사의 계약실적을 기준하여 발표한 기관은 대우경제연구소와 대한건설협회임.
  - 대우경제연구소는 지난 9월 15일 (주) 대우의 건설부문을 위한 설명 자료로서 산업경영 연구본부가 「'99년 건설산업 전망과 경영과제」라는 제목의 보고서를 발간하면서, 건설경기의 1998년 동향과 1999년 전망, 그리고 향후 과제 등을 제시하였음.
  - 대한건설협회의 조사분석실은 지난 9월 30일 「'99년도 건설업 경기전망」을 발간하면서, 건설경기 1998년 동향과 1999년 전망을 제시하였음.
  - 기본적으로 여타 기관 또한 1999년 국내 건설공사의 계약실적이 ‘공공 강, 민간 약’과 ‘토목 강, 건축 약’의 추세를 보일 것이며, 민간부문의 건축경기를 중심으로 한 건설경기는 4/4분기에 접어들면서 회복될 것으로 전망하고 있음.
- 1999년 국내 건설공사의 계약실적에 대한 본 연구원의 전망치와 대우경제연구소 및 대한건설협회의 전망치가 2.4~4.7조원 정도 차이가 나는 것은 근본적으로 1999년 경제 전반, 특히 경제성장률(GDP 기준)에 대한 시각의 차이에서 비롯하고 있음.
  - 대우경제연구소는 1999년 경제성장률을 금년에 대비하여 -1.7% 수준으로 전망하여, 1999년 국내 건설공사의 계약실적 규모가 금년에 비하여 -2.4% 감소한 48조 7,100억원에 그칠 것으로 전망하였음.

〈표 2-3〉 대우경제연구소와 대한건설협회의 건설경기 전망

단위 : 십억원, %

구 분		부 문 별		공 종 별		합 계
		공 공	민 간	토 목	건 축	
대우경제연구소 (9월 15일 발표)	1998년	32,574.9 (△8.0)	17,329.9 (△61.7)	28,427.2 (△15.7)	21,477.6 (△ )	49,904.8 (△38.2)
	1999년	31,585.0 (△3.0)	17,125.0 (△1.2)	27,450.0 (△3.4)	21,260.0 (△1.0)	48,710.0 (△2.4)
대한건설협회 (9월 30일 발표)	1998년	32,724.0 (△7.6)	16,756.0 (△62.2)	28,830.0 (△14.5)	20,650.0 (△55.1)	49,480.0 (△37.9)
	1999년	31,800.0 (△2.8)	19,200.0 (14.6)	29,485.0 (2.3)	21,515.0 (4.2)	51,000.0 (3.1)

주 : ( )안은 전년 동기에 대비한 증감률임.

자료 : 대우경제연구소 산업경영연구본부, 「'99년 건설산업 전망과 경영과제」, 1998. 9; 대한건설협회 조사분석실, 「99년도 건설업 경기전망」, 1998. 9'

- 대한건설협회는 1999년 경제성장률을 금년에 대비하여 0.0% 수준으로 전망하여, 1999년 국내 건설공사의 계약실적 규모가 금년에 비하여 3.1% 증가한 51조원에 이를 것으로 전망하였음.
- 반면, 본 연구원의 전망치는 금년에 대비하여 1999년의 경제성장률이 1.2% 수준에 이를 것으로 전제하고 있으며, 이를 바탕으로 1999년 국내 건설공사의 계약실적 규모가 금년에 비하여 6.2% 증가한 53조 3,800억원에 이를 것으로 전망하였음.
- 한편, 1998년 계약실적에 대한 본 연구원의 추계치는 여타 기관의 추계치에 대비하여 4,000~8,000억원 정도 상회하는 것 또한 1999년 전망에 큰 영향을 미치고 있음.

## 2. 중장기 전망 : 2000년 이후

### 1) 국내 경제의 중장기 전망

- 외환 위기로 비롯된 우리 경제의 상황은 국내외의 상황 전개에 따라 매우 가변적인 까닭

에, 2000년 이후에 대한 중장기 전망 또한 매우 가변적이고 불확실한 실정임.

- 기본적으로 우리 경제에 지대한 영향을 미칠 수 있는 대내적 상황으로서는 금융권과 대기업의 구조조정을 비롯한 경제 개혁의 지연/성공/실패 여부와 복합 불황의 발생여부를, 그리고 대외적 상황으로서는 대외 여건의 안정 여부를 지적할 수 있음.
  - 따라서 대내외적 상황의 조합에 따라 상정할 수 있는 시나리오는 여러 가지의 경우를 제시하고 있으나, 기본적인 전망은 현재의 상황에서 가장 발생가능성이 높은 '표준' 시나리오를 상정하는 것이 바람직함.
  - 그러나, 개별 기업은 보다 비관적인 상황 전개에 대비할 필요성이 있으며, 이는 위험관리의 측면에서 기업 단위의 중장기 전략을 수립하는데 다소 보수적이고 방어적인 전략을 지향하는 것임.
- 현재의 상황에서 상정할 수 있는 표준 시나리오는 경제 개혁이 다소 지연되는 가운데, 미국의 금리 인하 및 일본 엔화의 강세 지속 등 대외 여건이 우리 경제에 다소 긍정적인 방향으로 전개되며, 특히 복합 불황의 가능성이 지속적으로 남은 가운데 경기 회복을 지연시키는 상황임.
- 이러한 표준 시나리오에 근거한 거시경제의 상황은 국내총생산(GDP)을 기준한 경제성장률로써 나타내면, <표 2-4>에서와 같이 2002년에 이르기까지 3% 미만의 저성장율을 이룰 것으로 전망됨.

〈표 2-4〉 경제성장률(GDP 기준) 전망

단위 : %

연도	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년
경제성장률	6.1	-6.9	1.2	1.8	2.4	2.9

- 이러한 표준 전망에 의하면, 4%대의 안정적인 경제성장률은 2004년 이후에나 가능할 것으로 판단되며, IMF 충격에 따른 구조조정의 기간이 적어도 6년 이상 소요될 것으로 예상된다.
- 한편, 대외 여건이 안정적인 추세를 유지하는 가운데 경제 개혁이 성공할 경우, 1999년 중반기를 전후로 구조 개혁의 성과가 가시화되면서 침체되었던 경기는 최저점을 지나

완만한 회복세로 진입할 것임.

- 그러나, 경제 개혁이 지연되고, 복합 불황이 지속된다면, 경기의 최저점은 2000년 이후에나 가능할 것이며, 특히 자금 경색 상황의 지속에 따른 부도 증가 및 내수 침체에 따른 투자 감소로 불황이 장기화될 가능성 또한 있음.

## 2) 건설산업의 중장기 전망

- 건설 활동과 관련된 모든 전망은 기본적으로 경제성장률의 함수로 설정하였고, 건설활동의 근간을 이루는 것은 수주실적이므로 표준 시나리오 하에서 설정된 경제성장률에 기초하여 건설수주액 규모(경상가격 기준)을 산출하였음.
- 특히, 건설수주액 규모는 과거의 건설수주액 증감률 추이와 경제성장률 추이와의 상관관계를 통계적으로 분석하여 수립된 관계식을 활용하여 산출하였으며, 이러한 관계식을 기본으로 하여 도출된 수치는 최근의 상황을 감안하여 다소 수정되었음.

〈표 2-5〉 건설 수주액 전망

단위 : 조원(경상가격 기준)

연도	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년
건설수주액	79.75	50.27	53.38	57.25	63.50	69.75

- 1997년의 수주액 실적이 약 80조원 규모에 이르는 것을 감안할 때, IMF 충격에 따른 수주실적 감소가 1997년의 수준을 회복하기에는 적어도 7년 정도(2004년 이후)가 소요될 것으로 예상됨.
- 특히, 국내 건설공사의 계약실적이 점진적으로 증가할 것이 예상되며, 그 증가율은 여타 산업의 생산에 비하여 저조할 것으로 판단되는데, 이는 기본적으로 건설산업이 여타 산업의 수요 증대에 의하여 경제 활동이 파생되는 수주산업이기 때문임.
- 한편, 2002년에 이르기까지 민간 및 건축 건설시장의 회복을 기대하기에는 다소 어려울 것으로 전망되며, 점진적으로 비중은 감소하겠지만, 발주 주체별로는 '공공 강, 민간 약'의 추세와 공사 종류별로는 '토목 강, 건축 약'의 추세가 유지될 것으로 전망됨.