



# 2000년 건설경기 동향 및 시멘트 수급전망

김 재 영 (국토연구원 건설경제연구실장)

## 1. 개 황

2000년에는 하반기의 물가상승 불안은 있으나 6% 이상의 성장은 달성될 것이며 원유가 상승의 영향은 있겠지만 「엔고」 현상이 지속될 것이기 때문에 무역수지 흑자기조는 유지될 것으로 예상된다.

또한 정부의 재정적자는 지속적으로 증가할 것으로 보이며 재정적자 증가는 정부의 경제운용에 제약요인으로 작용할 것이다.

한편 IMF 금융위기로 인한 주택수요 위축은 주택시장 여건상 주택공급 축소로 대응하기는 어려운 상황이었다. 이에 따라서 1999년에는 수도권을 중심으로 부동산경기가 다소 회복세를 보였으나 대부분 지역은 침체국면이 지속되었다.

그러나 2000년에는 주거용 건축허가의 증가세가 지속되는 등 실물면에서, 토지시장도 역시 가격이나 거래면에서 회복세를 보일 것이나 주택시장에 비해서 회복속도는 빠르지 않을 것이다.

이렇듯 경제여건의 개선과 부동산시장의 회복에 힘입어 건설경기의 회복도 점차 가시화하고 있으며 1999년 하반기부터 선행 건설경기지표인 건축허가면적의 회복속도도 빨라지고 있어 2000년도에는 건설경기가 본격적인 회복국면으로 접어들 것을 예고하고 있다.

그러나 건설경기 동행지표인 건설투자 증가추이를 감안할 때, 건설경기는 2000년부터 본격적인 회복국면으로 접어들 것으로 전망되나 1998년과 1999년 2년간에 걸쳐서 건설경기 침체국면이 지속되었기 때문에 2000년에는 건설경기가 본격적인 회복국면으로 접어들더라도 시멘트 수요가 생산능력에는 못미치는 수준의 증가에 머무를 것으로 예상된다.

## 2. 2000년 건설경기 전망

### 가. 건설경기 여건의 변화

한국은행의 전망에 따르면, 세계 경제는 2000년 중 금년보다 다소 높은 성장세를 보일 것으로 전망하고 있다. 미국 경제는 금년 하반기에 이어 내년도 성장세가 둔화되었으나 일본 및 유로지역 경제는 회복세를 지속하고 아시아국가 경제도 내년에 본격적인 회복국면에 들어설 것으로 예상하고 있다.

국제수지에 가장 큰 영향을 미치는 엔화는 일본 경제의 회복, 미국의 경상수지 적자 확대 등으로 내년 상반기까지 강세기조를 유지하다가 하반기 들어 다소 질하될 것으로 전망되며 국제유가(브렌트유 가격기준)는 당분간 강세를 지속하겠으나 2000년중 평균가격은 20~22달러 수준에 머물 것으로 전망하

고 있다.

국내 금융시장은 현재 불안한 상태에 있으나 앞으로는 1998년과 같이 불안이 심화되어 실물경제를 크게 위축시키지는 않을 것으로 예상하고 있다. 이에 따라 우리 경제는 금년 하반기 이후에도 경기의 빠른 상승세가 지속되어 GDP성장률이 금년중 8.8%, 내년중 6.4% 정도에 이를 것으로 예상된다.

수요 항목별로는 소비 및 설비투자가 호조를 지속하고 수출이 꾸준히 늘어나는데다 건설투자도 내년에는 증가세로 반전할 전망이다.

한편 경상수지는 흑자를 지속할 것이나 흑자폭은 계속 줄어들 것으로 보이며 연간 흑자규모는 금년중 210억달러, 내년중 86억달러 내외로 예상하고 있다. 수출은 해외수요 호조에 힘입어 반도체, 정보통신기기 등을 중심으로 꾸준한 증가세를 지속할 것이나 수입 증가율이 내수호조 지속, 고유가 등의 영향으로 수출 증가율을 크게 상회할 전망이다.

한편 건설경기과 밀접한 관계에 있는 부동산시장 환경과 여건도 개선될 것으로 전망되고 있다. IMF 금융위기로 인한 주택수요 위축은 주택시장 여건상 주택공급을 축소하여 대응하기는 어려운 상황이었다. 1990년대 중반부터 미분양아파트가 적체되어 있었고 기업이나 금융기관의 부동산매물도 시장에 많이 나와 있었다. 주택경기가 침체하고 있음에도 불구하고 IMF 금융위기 이전까지 주택공급 물량은 60만호 이상을 유지하여 미분양 물량이 10만호를 상회했었기 때문에 주택수요 위축의 영향을 더욱더 크게 받았다.

1998년에는 공급이 30만호로 크게 줄었지만 미분양아파트는 해소되지 않는 등 공급 초과현상이 지속되었기 때문에 주택경기의 침체국면은 개선되지 않았다.

그러나 1999년에는 경제회복이 가시화하면서 주택경기의 회복속도는 예상보다 빠르게 나타나고 있

다. 30% 이상 떨어졌던 아파트 전세값은 지난 몇달 동안 가파른 상승세를 보이고 있다.

아파트가격도 서서히 상승국면에 진입해 작년 11월에 기록했던 최저수준에 비해서는 15% 가까이 상승하였다. 가격회복 추세는 최근까지 이어져 일부지역의 아파트가격은 큰폭으로 상승하였다.

그러나 주택가격의 회복기조가 전반적으로 확산되는 못하고 있으며 수도권 지역이나 아파트시장을 중심으로 부분적인 회복국면이 나타나면서 시장의 차별화가 심화되고 있다.

아파트시장은 작년 12월부터 금년 9월까지 열달째 상승하고 있으나 단독주택이나 연립주택은 아직도 하락추세에서 별로 벗어나지 못하고 있다. 아파트가격은 최대 하락폭에 비해 상당히 하락율을 줄였지만 단독주택이나 연립주택은 지난해 말보다도 더 떨어진 상태이다.

2000년에는 주택경기가 실물면에서는 회복세를 보일 것으로 전망되나 주택수급상의 불균형 현상은 지속될 것으로 예상된다.

최근 주택공급이 급격히 감소하여 주택수급이 불안정해질 것으로 예상되나 1999년에도 수도권에는 주택공급이 상당히 이루어졌기 때문에 주택수급 불안정 현상을 발생하지 않을 것으로 예상된다. 이는 2000년에도 주택수요적 요인에 의한 주택경기의 활성화를 기대하기 어려움을 의미한다.

또한 IMF사태가 부동산에 미친 영향은 경기변동에 민감한 토지시장과 상업용 부동산시장에서 더욱 심각하게 나타났다. 토지나 빌딩, 공장, 상가는 경기의 영향을 크게 받는데다 기업수요에 의해 시장이 좌우되기 때문이다.

80년대말의 급등에 따른 반작용으로 장기간 침체에 빠졌던 땅값은 1997년 4/4분기부터 다시 하락추세로 반전했다. IMF 금융위기의 영향이 본격적으로 나타나기 시작했던 1998년부터 대도시 상업지나 공

업지를 중심으로 땅값의 하락폭이 컸다.

1999년에 들어서 아파트시장의 빠른 회복과 경제 호전에 힘입어 가격은 소폭 상승세로 반전했지만 아직까지 본격적인 회복단계에 들어서지는 못하고 있다. 지역별로는 대도시, 이용 용도별로는 상업지의 땅값이 크게 떨어져 시장의 침체를 선도했다.

특히 구조조정의 영향을 직접 받았던 대도시에 위치한 상업지는 가격이 일년만에 약 17%나 떨어진 것으로 나타났다. 반면에 농촌지역에 있는 농림지나 준농림지 땅값은 상대적으로 하락폭이 낮아 IMF의 영향을 비교적 적게 받았던 것으로 보인다.

1999년에 들어 토지거래는 다시 회복추세를 보이고 있다. 토지시장의 거래증가는 여러 차례에 걸친 시장활성화 대책의 추진에 힘입은 바가 크다.

그러나 경제상황이 빠른 속도로 좋아지면서 상업지나 공업지의 거래가 점차 늘어나고 있으며 대지거래도 상당히 증가해 토지시장의 회복에 대한 기대가 점차 형성되고 있는 것으로 보인다. 그러나 2000년

에는 토지시장의 가격이 거래면에서 다소 회복국면을 보일 것이나 주택시장보다는 안정적인 것으로 전망된다.

#### 나. 선행건설경기지표 : 건축허가

1999년의 건축허가는 하반기에 들어서 빠른 회복세를 보이고 있다. 특히 주거용 및 공업용 건축활동이 급속도로 증가하고 있으며 상업용 건축허가도 침체국면을 벗어나 반등세를 보이고 있다.

주거용 건축의 경우 수도권지역의 부동산경기의 회복세에 힘입어 본격적인 회복세로 접어들고 있으며 공업용 건축은 수출호조에 힘입어 큰폭의 증가세를 보이고 있다. 상업용 건축허가는 1998년의 대폭 감소에 대한 반등과 경기활성화에 따른 수요증가 등으로 빠른 속도의 회복세를 보이고 있다.

이에 따라서 총 건축허가면적은 1998년 대비 35.2% 증가할 것으로 예측된다. 용도별로 주거용 건축허가는 31.2% 증가할 것으로 예상되며 비주거

〈표-1〉 2000년 건축허가 전망

(단위 : 1,000㎡, (%))

	주 거 용	비주거용	상 업 용	공 업 용	문교·사회	기 타	총 건 축
1995	62,614	54,714	28,549	13,727	6,280	6,157	117,328
(증감율)	-1.2%	3.6%	3.8%	3.3%	5.8%	0.8%	1.0%
1996	61,063	52,757	26,862	11,920	6,291	7,683	113,820
(증감율)	-2.5%	-3.6%	-5.9%	-13.2%	0.2%	24.8%	-3.0%
1997	62,677	50,697	27,919	8,797	6,601	7,379	113,374
(증감율)	2.6%	-3.9%	3.9%	-26.2%	4.9%	-4.0%	-0.4%
1998	31,154	19,810	8,754	2,796	3,982	4,278	50,965
(증감율)	-50.3%	-60.9%	-68.6%	-68.2%	-39.7%	-42.0%	-55.0%
1999	40,876	28,010	11,639	7,386	4,664	4,320	68,886
(증감율)	31.2%	41.4%	33.0%	164.1%	17.1%	1.0%	35.2%
2000	51,545	33,378	15,422	8,583	4,725	4,649	84,922
(증감율)	26.1%	19.2%	32.5%	16.2%	1.3%	7.6%	23.3%

※ 주 : 건설교통부에서 매월 발표하는 1999년 10월까지의 건축허가를 토대로 예측한 것임.

용 건축허가는 41.4% 증가할 것으로 예상되는데 비주거용 건축허가 중 상업용 건축허가는 33.0%, 공업용 건축허가는 전년대비 164.1% 증가할 것으로 예측된다. 그러나 문교·사회용 건축허가는 전년대비 17.1% 소폭증가에 그칠 것으로 예측된다.

2000년의 건축허가는 증가세로 반전되어 본격적인 회복국면으로 접어들 것으로 예상된다. 총 건축허가면적은 1999년 대비 23.3% 증가할 것으로 예측되며 주거용 건축허가는 26.1% 증가할 것으로 예상되며 비주거용 건축허가는 공업용 건축허가가 안정세를 보여서 19.2% 증가할 것으로 예상된다.

용도별로 보면 상업용 건축허가는 32.5% 증가할 것으로 예측되며 공업용 건축허가는 전년대비 16.2%, 문교·사회용 건축허가는 전년대비 1.3% 증가할 것으로 예측된다. (<표-1>)

이는 2000년부터 건설경기가 회복국면으로 접어들 것임을 시사하는 것이다. 그러나 본격적인 회복국면은 2001년부터 시작되어 현 추세대로라면 2002년에는 IMF 이전의 수준에 도달할 것으로 예상된다.

## 다. 동행건설경기지표 : 건설투자

1999년의 경우 정부가 건설경기 부양을 위하여 재정적자를 감수하면서 사회간접자본 투자를 증가시켰기 때문에 토목용 건설투자의 주도아래 건설투자는 증가양상을 보였다.

그러나 비록 수도권권을 중심으로 부동산경기가 회복양상을 보이고 있으나 본격적인 회복국면으로 접어들고 있지 않아서 주거용 및 비주거용 건설투자의 감소세는 지속되었다. 따라서 총 건설투자는 1999년에도 7.5% 감소할 것으로 나타났다.

부문별로 주거용 건설투자는 1998년도 건축허가의 큰폭의 감소여파로 전년대비 17.5% 감소할 것으로 예측되고 비주거용 건설투자도 역시 34.9% 감소

할 것으로 예측된다. 이에 반해서 토목용 건설투자는 증가세가 지속될 것이나 정부의 투자여력의 감소로 전년대비 12.0% 증가할 것으로 예측된다.

한편 2000년의 건설투자는 민간 건축투자와 정부의 재정투자에 의하여 결정되는 것이기 때문에 선행지표인 건축허가와 2000년도 정부예산의 동태와 밀접한 관계를 갖고 있다.

선행지표인 건축허가는 1999년에 빠른 속도로 증가하였고 2000년에도 증가추이가 지속될 것이기 때문에 2000년의 건축투자도 증가할 것으로 전망된다. 그러나 건축투자는 민간부분이 주도를 하고 있기 때문에 경제여건, 특히 금융시장 여건이 크게 개선되지는 않으면 실질적인 건축투자로서 이어지는데는 과거보다 시차가 클 것으로 예상된다.

따라서 1999년 하반기의 큰폭의 건축허가 증가가 실질 건설투자에 반영되는 속도는 건축허가 증가속도보다 다소 느려질 것으로 예상된다.

한편 1999년도에 비록 소비와 생산이 증가하여 정부의 세수가 증가하였지만 재정적자로 정부의 투자여력이 고갈되어 1999년보다 둔화될 것으로 예상된다.

2000년의 토목용 건설투자는 민자유치, 특히 사회간접자본(SOC)의 외자유치에 따라서 달라질 것으로 전망된다. 총 건설투자는 주거용 및 비주거용 건축투자의 투자리 숫자에 힘입어 1999년 대비 7.4% 증가할 것으로 전망된다.

주거용 건설투자는 부동산경기의 회복에 힘입어 전년대비 12.1% 증가할 것으로 예측된다.

비주거용 건설투자는 지난 2년간의 비주거용 건설투자의 대폭 감소에 따른 반동이 함께 반영되어 15.2% 증가할 것으로 예측된다.

토목용 건설투자는 증가세가 지속될 것이나 정부의 투자여력 감소로 전년대비 3.1% 증가에 머무를 것으로 예측된다. (<표-2>)

〈표-2〉 2000년 건설투자 전망

(단위 : 십억원(1995년 불변가격 기준), %)

		총 건설	주 거 용	비주거용	토 목 용
1999	상 반 기	33,100	10,254	5,702	17,144
	(증 감 율)	-10.8%	-19.9%	-43.4%	20.3%
	하 반 기	41,071	10,077	5,854	25,140
	(증 감 율)	-4.6%	-14.8%	-23.9%	6.9%
	연 간	74,171	20,332	11,556	42,284
	(증 감 율)	-7.5%	-17.5%	-34.9%	12.0%
2000	상 반 기	34,865	11,276	6,430	17,159
	(증 감 율)	5.3%	10.0%	12.8%	0.1%
	하 반 기	44,815	11,513	6,885	26,417
	(증 감 율)	9.1%	14.2%	17.6%	5.1%
	연 간	79,680	22,788	13,315	43,576
	(증 감 율)	7.4%	12.1%	15.2%	3.1%

※ 주 : 한국은행에서 매분기 발표하는 1999년 3/4분기까지의 건설투자를 토대로 예측한 것임.

### 3. 2000년 시멘트 수급전망

#### 가. 수 요

1999년 시멘트 수요는 건설투자의 감소로 감소세가 이어지고 있다. '99년 연간 시멘트수요는 4,455만톤 수준일 것으로 추정되며 2000년에는 시멘트 소

비가 상대적으로 많은 건축투자의 증가로 1999년 대비 8.7% 증가한 4,842만톤이 수요될 것으로 추산된다. 이는 전년에 비해 약 387만톤 수요가 증가한 것이다.

부분별로 주거용이 전체 수요의 43.6%를 점하여 전년도 42.3%에 비해 점유도가 다소 증가하였으며 비주거용은 전체 수요의 15.8%를 점하여 전년도

〈표-3〉 2000년 시멘트 수급전망

(단위 : 천톤, (%))

		수 요				공 급			
		총 수요	주 거 용	비주거용	토 목 용	생 산	국내출하	수 출	재 고
1999	상 반 기	20,508	9,496	3,282	7,730	22,675	22,642	1,771	—
	하 반 기	24,037	9,332	3,370	11,336	27,725	22,558	1,929	—
	연 간	44,545	18,828	6,652	19,066	50,400	45,200	3,700	1,500
2000	연 간	48,416	21,103	7,664	19,649	52,200	47,000	3,700	1,500
	(증감율)	(8.7)	(12.1)	(15.2)	(3.1)	(3.5)	(3.9)	(0.0)	(0.0)

※ 주 : 1) 시멘트 수요는 실질 건설투자를 기초로 추정된 이론적인 수요로 건설자재의 내수량과는 의미가 다름.

2) 시멘트 공급은 한국양회공업협회의 자료를 토대로 필자가 추산한 것임.

14.9%에 비해 점유도의 증가폭이 컸다. 한편 토목용은 전체 수요의 40.6%를 차지하여 전년도 42.8%에 비해 점유도가 소폭 낮아졌다.

## 나. 공 급

1999년 시멘트 공급은 건설투자의 감소에 따른 수요감소로 시멘트 생산능력에 크게 밀도는 것으로 나타났다. 1999년 연간 시멘트 생산량은 약 5,040만톤 수준일 것으로 추산되며 이중에서 4,520만톤이 내수용으로 출하되었으며 약 370만톤이 수출되었다.

2000년에는 시멘트 수요증가에 대응하여 공급물량도 증가할 것으로 예상되나 시멘트 업계에서는 내수 출하량을 수요량보다 다소 낮은 약 4,700만톤 수준이 될 것으로 예상하고 있으며 수출은 1999년과 같은 수준인 370만톤 수준일 것으로 전망하고 있다. 따라서 2000년의 시멘트 생산량은 약 5,220만톤 수준일 것으로 추산된다. 이는 현재 시멘트 생산능력 약 6,200만톤의 84%에 달하는 셈이다.

## 4. 시사점 및 대책방안

1999년에는 정부의 지속적인 건설경기 부양대책을 취한 효과로 건설경기의 회복속도가 빨라지고 있다. 그러나 이는 정부의 부양대책의 효과로 인한 것으로 일시적이고 본격적으로 건설시장이 회복되고 있다고 볼 수는 없다.

특히 건설경기 부양이 적자재정을 전제로 이루어지기 때문에 2000년에 들어서 건설경기가 본격적인 회복국면으로 접어들기 위해서는 민간건설 투자의 활성화가 필수적이다.

최근의 민간건설 투자동향을 살펴보면 2000년부터 대기업 중심으로 민간건설 투자가 상향조정하는 방향으로 계획을 수정하고 있는 것으로 나타나고 있

으나 민간건설 투자가 가시화하기까지는 상당기간이 경과하여야 하기 때문에 2001년 이후에나 본격화할 것으로 예상된다.

따라서 2000년의 건설경기는 회복국면으로 접어들 것이나 건설산업의 체감경기는 가시화하지는 않을 것이며 시멘트 수급도 공급초과 현상이 지속될 것으로 예상된다.

그러나 2000년에는 건설경기의 회복기조가 정착되고 실질적으로 건설투자가 빠른 속도로 증가할 것이며 수도권 등 일부 지역에서는 전국 평균수준 이상의 증가세를 보일 것으로 예상된다.

이는 다시 말하자면 지역적으로는 시멘트 수요가 단기적으로 급증하는 현상을 보일 수 있음을 시사하는 것으로 전체 시멘트 수급은 공급초과 현상을 보일지라도 지역적으로 수요초과의 현상이 발생할 수 있음을 의미하는 것이다.

이러한 지역적인 시멘트 수급 불안정 현상은 업계 입장에서 시멘트 생산계획을 수립하거나 정부차원에서 시멘트 수급정책을 수립하는 것이 매우 어려울 것으로 예상된다.

따라서 2000년의 시멘트 수급계획은 지역간 수급 불균형을 해소하는 방안으로 이루어져야 할 필요가 있으며 이를 위해서는 시멘트 유통체계를 점검하여 지역간 수급불균형이 발생할 경우 이를 효과적으로 대처할 수 있도록 하여야 한다.

한편 총 시멘트 생산능력에 비할 때 시멘트 공급 여력은 충분히 있기 때문에 일정 물량의 시멘트 수출은 지속적으로 추진하여 시멘트업계의 내수부족에 의한 경영상의 어려움을 해소시켜 주어야 할 것이다. 그러나 이와 함께 2001년 이후 본격화할 것으로 예상되는 시멘트 수요증가에 대비하여 IMF 이후의 시멘트업계의 실태를 파악하고 이를 토대로 장기적인 시멘트 수급계획을 다시 수립하여야 할 것이다. ▲