

2006년 국내 건설경기 전망과 시멘트업계에 미칠 영향

백 성 준 (한국건설산업연구원 부연구위원)

2006년 국내 건설경기를 예측함에 있어서 거시경제 및 유가, 환율 등 대외변수와 함께 8·31 부동산 종합대책은 빼놓을 수 없는 주요한 요인이다. 국회에서 후속입법을 논의중에 있지만 11월들어 서울 강남 등 일부지역에서 국지적 상승세를 보이고 있어 상당부분은 원안대로 통과될 가능성이 높아보인다. 금번 대책은 발표이후 부동산 및 건설경기에 지대한 영향을 주고 있을 뿐만 아니라 파급효과도 1년 이상 장기화될 것으로 예상된다.

본고에서는 8·31대책을 비롯하여 건설경기에 영향을 미칠 변수들을 중심으로 최근 건설경기 동향과 2006년 건설 및 부동산경기 전망을 기술하고 시멘트 출하동향을 살펴본 후, 마지막으로 전망의 시사점을 도출하였다.

먼저 2005년 국내경제는 고유가로 인해 교역조건이 크게 악화된 가운데서도 4% 전후의 성장세를 유지하고 있다. 수출 증가세는 크게 둔화되었지만 민간소비가 가계부채의 조정이 어느 정도 이루어지면서 서서히 살아나고 있다. 대외여건도 6자회담 성사 이후 국제신용평가기관들이 국가신용등급을 상향시키고 있어 국가경쟁력에 호재로 작용하고 있어 2006년에는 금년보다 회복된 양상을 보일 것으로 전망된다. 최근 경제협력개발기구(OECD)는 2006년 국내 경제성장률을 5.1%로 전망하였다. 8·31대책 영향

으로 인한 건설경기 위축이 위험요인이라고 지적하면서도 당초 전망치보다 높은 전망치를 발표하였다.

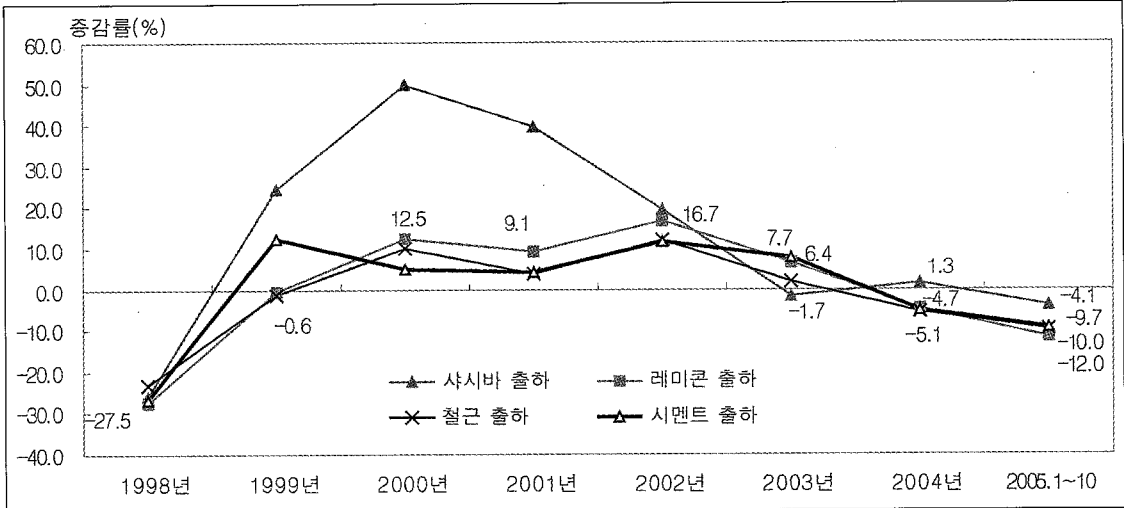
한편 건설투자는 전반적인 경기회복세와는 차별되게 1%대의 부진을 벗어나지 못하고 있다. 하강기조에 있는 주택 부동산경기가 8·31 대책으로 더욱 위축될 전망이어서 향후 건설경기의 불안정성도 더욱 커지고 있다.

1. 2005년 건설경기

- 재개발 사업 및 BTL사업 활발

2005년 1~10월 건설수주액은 재건축·재개발 수주와 민간투자사업 수주가 크게 증가하면서 전년동기대비 11.2% 증가하였다. 재건축·재개발 수주가 급증하면서 8월까지 9조원의 수주물량이 쏟아졌다. 2003년의 17.4조원, 2004년의 8.6조원에 이어 올해도 시공사 선정에 박차를 가하면서 늘고 있다. 특히 재건축사업은 수도권 과밀지역 재건축아파트에 대해 개발이익환수제가 5월 18일부터 시행에 들어감에 따라 시행전에 분양승인을 받음으로써 개발이익환수제 적용을 피하기 위해서 늘어났다. 재개발 사업에서는 시공권 관련 논쟁이 '공동시행 허용'으로 결정됨에 따라 그동안 가수주(假受注) 상태로 진행

〈표-1〉 주요 건설자재 출하량 증감률 추이



자료 : 통계청

해 오던 사업들이 합법적인 수주로 포착되고 사업진행이 빨라지고 있다.

공공부문은 정부의 SOC 예산은 수년째 동결되다 시피 제자리 걸음을 하고 있어 신규 공공공사 수주 물량은 늘기는 어려운 여건이다. 2005년 1~10월까지 공공토목 수주물량은 3.6% 감소한 것으로 집계되었다. 그런데 발주방식에서 턴키대안입찰 및 BTL(건설-이전-임대: Build Transfer Lease) 민간투자사업이 늘면서 대형업체와 중소기업간의 수주 양극화가 심화되고 있다. 수익성면에서는 최저가 낙찰제의 영향으로 대형공사 낙찰률은 60% 초반에 머물고 있어 개선되지 않고 있다.

2005년 건설시장에서 가장 큰 특징은 BTL 민간투자사업 제도가 도입되어 기존의 도로, 항만 등 SOC시설 뿐만 아니라 학교, 노인요양시설, 병역막사, 군인아파트 등의 사회기반시설까지 민간자본을 유치하고 있는 점이다. 기획예산처에 의하면 2005년부터 2007년까지 BTL 민간투자사업으로 추진할 사업규모는 17개 분야 약 24조원이며 그중 2005년에는 약 6조원, 2006년에는 8조원 가량 발주할 예정이다.

2. 건설자재 출하 감소세 심화

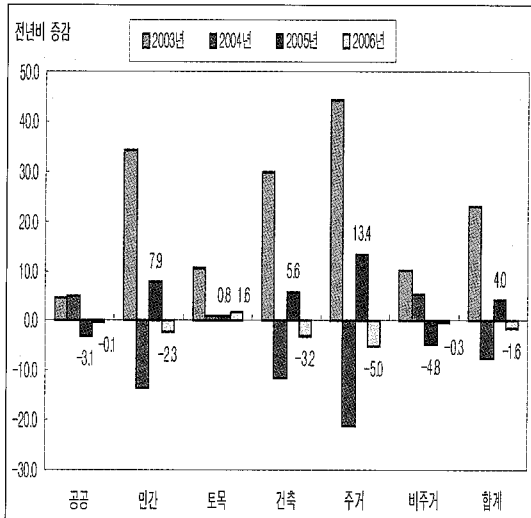
한편 건축허가면적과 건설자재시장 동향을 보면 침체 양상이 더욱 심화되고 있다. 건설경기와 밀접한 건자재 시장도 건설경기의 위축으로 직접적인 타격을 입고 있다. 시멘트 출하량은 2004년에 5.1% 감소하였는데 2005년 1~10월 동안에는 9.7% 감소하여 감소폭이 더욱 확대되고 있다.

철근, 레미콘 등과 함께 건축초기공정에 투입되는 건설자재 출하량이 줄고 있는 것은 신규 건설현장이 크게 줄고 있음을 시사한다. 철근, 레미콘, 일반합판 등 초기 공정에 투입되는 건설자재의 출하감소도 지난해에 비해 더욱 심화되어 전년대비 10% 이상 감소하고 있다. 한편 지난해에 증가하였던 플라스틱 사시마가 올해는 4.1% 감소세로 반전되면서 후반공정의 자재마저도 감소세를 면치 못한 것으로 나타났다.〈표-1〉

3. 2006년 건설경기 전망

2006년 공공건설 부문은 정부의 SOC 예산 규모

〈표-2〉 2006년 건설수주 전망



가 감소로 돌아서면서 민간부문의 지원에 의해 좌우될 전망이다. 세수부족으로 재정적자를 기록하고 있고 사회복지 비용 지출이 늘면서 SOC투자는 우선 순위에서 밀리고 있다. 게다가 지자체들은 부동산 경기의 위축으로 세수감소가 더욱 심각하여 자체사업 물량이 줄어들 것으로 예상된다.

판교와 파주 등 신도시에서의 임대주택 주택공급은 활기를 보이면서 공공 건설경기를 뒷받침할 것으로 보인다.

민간부문은 8·31 부동산 대책의 여파로 신규 분양시장이 크게 위축되고 있다. 특히 지방 중소 주택업체들을 중심으로 체감경기가 악화되고 있다. 주택대출의 규제와 다주택 보유자에 대한 종합부동산세 부과 등으로 수요가 크게 위축되어 있다. 개발부담금제 부활 및 기반시설부담금 신설, 농지 전용부담금 인상 등으로 사업의 수익성이 저하될 요소들이 산재하고 있어 기업의 수익성은 더욱 악화될 전망이다. 물량면에서나 수익성면에서 동시에 위축될 위기를 맞게 될 것이다. 한편 발코니 개조허용은 건설경기를 일시적으로나마 호전시키는 요인으로 작용할 것이지만 위축된 경기를 되살리기에는 역부족으로 판단된다.

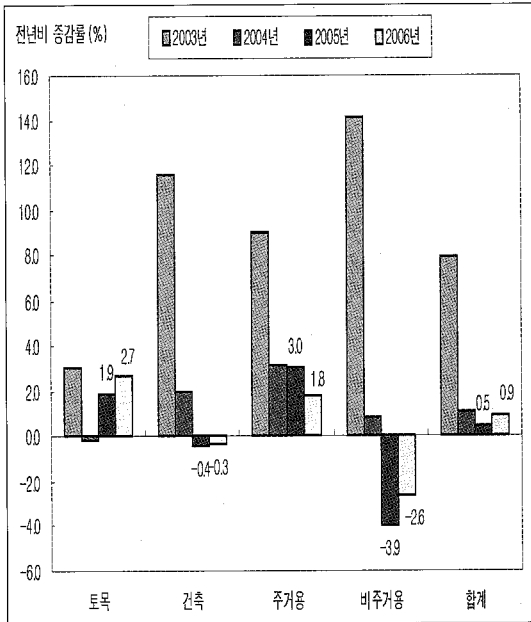
건설경기 선행지표인 건설수주를 보면 2005년에는 재개발사업 증가에 힘입어 4.0% 증가하지만 2006년에는 1.6% 가량 감소할 것으로 전망된다. 주택사업은 재건축사업의 후분양제 시행 및 사업시행인가 이후 시공사 선정이 적용되면서 수주로 포착될 만한 물량이 대부분 소진되어 감소세가 클 것으로 보인다. 대신 재개발 사업은 향후 2년 정도 민간주택시장을 주도할 것으로 보인다. 판교분양이 2006년 중에 시행될 것을 고려하더라도 신규 분양시장이 크게 위축될 것으로 예상된다. 다만 공영개발에 의한 공공임대 주택발주는 늘어날 전망이다.

비주거용 사업은 건축허가면적이 계속 감소세를 보이고 있고 상가 및 숙박시설 등 상업용 시설의 공급상태가 지속되고 있어 2005년의 감소세를 크게 벗어나기는 어려워 보인다. 토목부문과 공공부문은 예산의 감소로 줄어들 전망이나 민간투자사업은 BTL 및 비 BTL 사업의 꾸준한 진행으로 1.6%의 증가세를 유지할 전망이다.(〈표-2〉)

한편 건설경기 동행지표인 건설투자는 2005년 2/4분기에 증가세로 전환되었으나 3/4분기 증가율이 0.4%로 낮아지면서 1/4~3/4분기 증가율은 0%에 그쳤다. 4/4분기에는 통계적 반등효과에 의해 증가세를 보일 것으로 예상되며 연간으로는 0.5%의 낮은 성장률에 그칠 전망이다.(〈표-3〉)

2006년에는 선행지표인 건축허가면적 및 건설수주의 부진으로 0.9% 증가에 그치면서 3년 연속 저성장세를 벗어나지 못할 것으로 예상된다. 비주거용 건축투자는 상업용 건축허가면적 및 착공면적의 감소세가 심화되고 있어 2년 연속 감소가 예상된다. 주거용도 기존 재건축 재개발의 사업진행 속도를 감안할 때 증가율 둔화가 불가피하다. 토목투자도 2.7% 증가에 그칠 것으로 전망된다. BTL 민자사업의 이행과 기업도시 및 행정중심복합도시, 혁신도시건설 계획이 가시화되면서 기반시설 확충을 위한 토지개발 등에서 증가가 예상되지만 2006년도 SOC 정부예산 및 지자체 예산의 감소를 감안하면 증가폭은 크지 않다.

〈표-3〉 2006년 건설투자 전망



4. 부동산 시장 동향과 전망

지난 8·31대책을 기점으로 부동산 시장은 커다란 변화를 겪고 있다. 8·31 부동산 제도 개혁방안은 기존의 수요위주의 처방에서 벗어나 공급확대 대책까지 넓게 포괄하고 있으며, 수요대책 또한 세제, 금융분야 등 부동산 제도의 전반적인 내용을 다루고 있다. 이러한 강력한 정부정책의 의지에 시장은 빠르게 반응하고 있으며, 정부의 실행의지와 정책의 시행강도에 따라 2006년 부동산 시장의 조정 강도 역시 크게 영향을 미칠 것이다.

이번 대책은 2003년 10·29대책과는 상당한 차이가 있다. 먼저, 지난 10·29대책 당시에는 주택시장이 전반적으로 높은 상승률을 기록하였으나, 2005년의 주택가격 상승은 특정지역, 특정평형, 특정유형 등 차별화와 양극화로 대별된다는 차이점이 있다. 그리고 대책의 내용면에서도 차이가 크다. 10·29 대책은 수요대책을 위주로 한 반면, 금번 8·31대책은 수요와 공급을 포괄하는 정책이다. 10·29대책에도

공급에 관한 내용이 일부 포함되어 있으나 이는 구체적인 계획이 결여되어 있어 공급정책으로 보기 어렵다.

두번의 대책 모두 발표 직후 주택매매가격을 하락시키고 있다는데는 공통점이 있지만 강도면에서는 금번 대책이 향후 주택시장에 미치는 영향이 더욱 클 것으로 판단된다. 시장의 기대심리가 위축된 상태에서 정책이 시장에 미치는 영향은 더욱 크게 나타날 수 있기 때문이다. 2003년에는 시장의 전반적인 호황국면이었으나 2005년은 국지적 상승으로 전반적인 가격상승폭은 2003년에 비해 낮은 상태다.

또한 8·31대책에는 직접 포함되지 않았으나 2차례의 금융제도 개혁방안이 시행되고 있어 2005년 하반기 부동산 시장에는 언급 가능한 모든 부동산 관련 규제 및 정책이 총동원되어 있는 셈이다. 따라서 이번 대책의 정책 효과는 입법화되고 시행되어 감에 따라 부동산 시장에 미칠 영향도 장기화될 가능성이 크다.

5. 주택시장 조정국면 진입

주택경기는 2005년 하반기에 이어 2006년에는 본격적인 침체가 불가피할 것으로 전망된다. 주택시장에 대한 심리적 불안감속에 단기적인 하락은 불가피할 것으로 보인다. 보유세 및 2주택 양도세 강화 등으로 올 4/4분기 및 내년 하반기까지 매물이 증가할 것이나, 가격하락에 따른 수요 관망세의 증가로 매수세가 감소되면서 본격적인 하향세를 나타낼 것으로 보인다. 또한 최근 몇년간 지나치게 낮아진 전세매매비율과 기대수익률의 저하로 인해 투자수요가 크게 위축될 수밖에 없으며, 정부 정책 또한 시장안정화 기조를 유지할 것으로 보이기 때문이다.

한편, 매매수요의 감소는 전세수요의 증가로 연결되어 전세가격의 추가적인 상승이 예상되나, 2006년도 예상 입주물량이 풍부해 전세수요 증가에 따른 전세가격 상승을 일정부분 완충할 수 있을 것으로 판단된다. 그러나 재건축 사업이 크게 위축될 경우

〈표-4〉 2006년 부동산 시장 전망

(단위 : %)

구 분	2004년	연간	2005년				2006년(E)	
			1/4	2/4	3/4	4/4(e)		
토지 가격(전국)	3.8	4.0	0.8	1.9	1.1	0.8	1.0	
아파트 가격 (전국)	매 매	0.7	8.9	1.6	5.8	2.4	-1.0	-4.7
	전 세	-2.9	6.4	0.5	1.4	2.3	2.1	4.1

주 : 전기(년)말 대비 증감률

자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주), 한국토지공사

재건축 사업에 크게 의존하고 있는 서울의 경우 상승폭이 커질 수도 있다.

그러나 이러한 전망의 이면에는 정부의 8·31대책의 입법화 과정이 큰 변수로 작용할 전망이다. 현재 총 14개 법률안을 국회에 제출해 놓고 있으나 정부의 의도가 어느 정도 반영될지는 불확정적이다. 종합부동산세 중심의 세법개정안이 여야의 의견대립으로 지연되고 있는데다 기반시설부담금 역시 논란의 소지가 많다. 하지만 내년도 부동산경기의 위축은 가시화될 것이며 그 폭은 정부의 정책결정에 따라 유동적일 것이다.〈표-4〉

6. 전망의 시사점

2006년 건설경기는 정부의 부동산 대책의 여파로 민간 주택경기가 침체되고 경기회복 지연에 따른 대형상가 및 공장용 건축물 수요의 감소로 수주는 감소하며 건설투자도 3년 연속 1% 내외의 저성장 기조에 머물 전망이다.

민간 주택건설경기의 위축은 건설경기 뿐만 아니

라 유관산업, 특히 시멘트, 철강, 레미콘, 건설용 석유화학제품 등에도 지대한 영향을 미치게 된다. 더구나 건설산업은 지역 및 내수경제, 특히 고용에 미치는 영향이 큰 산업이다. 건설업이 계속 침체된다면 겨우 살아나고 있는 내수경기가 재침체될 수도 있다. 지연되고 있는 대형국책사업과 검토중인 수도권내 공장건설 등을 보다 전향적으로 검토할 필요가 있다.

그리고 개별기업 차원에서는 물량 부족, 수익성 저하 등의 어려운 경영환경에 직면하여 저비용 생산체계 구축에 박차를 가해야 할 것이다. 아울러 주택사업 비중의 감소를 직면하여 공공건설사업, 해외사업, 비주거사업 등으로 사업다각화를 위한 노력도 필요하다.

한편 건설업체의 수주 영업력의 강화 및 원가절감 노력은 건설업과 전후방 산업연관 효과가 큰 시멘트업계에도 영향을 미칠 수밖에 없다. 어려운 여건 가운데서도 건설산업의 선진화를 도모하고 생산성 및 수익성을 증대시키기 위해서는 유관 업계간의 상호 동반자적 협력관계 유지가 필수적이다. ▲