



# 건설업 위기와 시멘트업계 대응방안

김 선 덕 (건설산업전략연구소 소장)

## 1. 세계적인 부동산 버블 붕괴

미국에서부터 시작한 거의 20년만에 도래하는 부동산 장기 변동의 여파가 우리나라에까지 미치고 있다. 미국 서브프라임 사태의 여파가 유럽으로 확산되고 다시 아시아 국가들로 전파되고 있다. 이러한 사태는 1991년에도 이미 경험한 바 있다.

1980년대 미국의 스태그플레이션으로 취약해진 가계의 주택담보대출 문제로 저축대부은행 사태가 터졌고, 미국의 금융위기와 신용경색으로 인하여 유럽의 대부분 국가에서도 부동산 거품 붕괴와 금융위기를 겪었고, 아시아에서는 일본이 부동산 거품이 붕괴하면서 최근까지도 가격이 하락하는 경험을 했다. 선진국들은 금융 시장이 개방되어 있어 미국과 같은 중심 국가의 금융위기는 곧 유럽이나 아시아의 다른 나라에도 쉽게 전파되어 부동산 시장 거품 붕괴와 함께 금융위기를 초래하게 된다.

1990년대초의 부동산 거품 붕괴의 여파는 먼저 시작한 미국은 피해가 적었으나, 유럽이나 일본은 피해가 적은 국가는 2~3년, 피해가 큰 나라는 1990년대말까지 부동산 시장이 회복을 못했고 심지어 일본은 최근까지도 가격 하락세를 벗어나지 못하는 피해를 받았다. 먼저 시작한 당사국보다는 2차적으로 피해를 본 다른 국가의 피해가 컸다.

아직까지는 서브프라임 사태가 난 미국의 피해가 가장 크게 나타나고 다른 국가들에게는 부동산 가격 거품 붕괴가 전파되는 과정에 있어 정확한 판단이

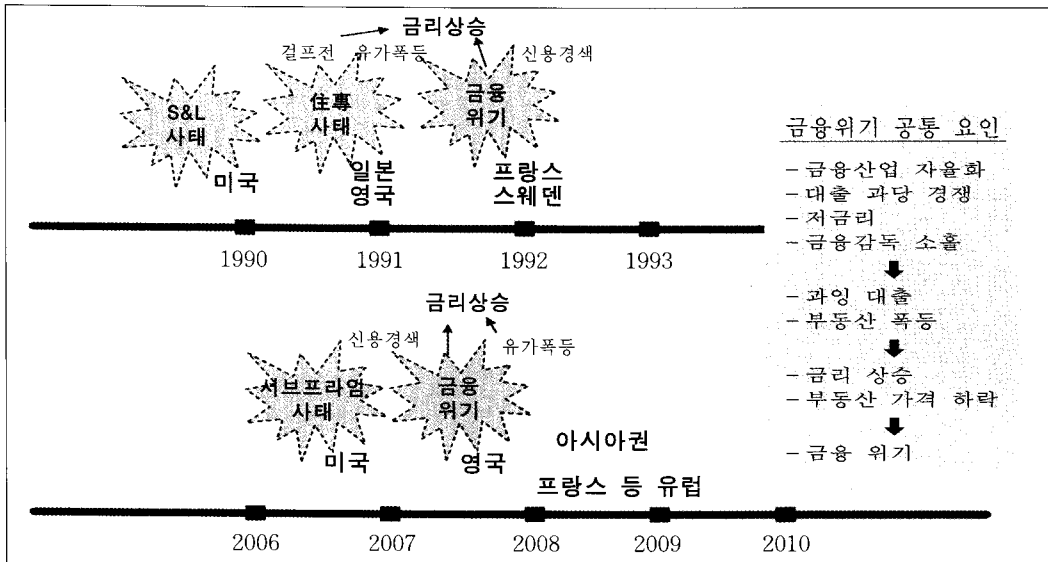
어렵지만 이번에도 2차적으로 전파되는 미국 이외의 국가들도 피해가 커질 것이라는 것은 짐작할 수 있다.

최근에는 부동산 거품과 관계없는 일본과 독일에도 금융위기가 상륙했고, 외환에 취약하던 4~5개 국가들이 IMF 지원을 받는 단계로 접어들어 1990년 거품 붕괴보다는 전세계적인 피해가 더 클 것이라는 것을 알 수 있다.(<그림-1>)

우리나라의 부동산 가격도 국민은행 가격 기준으로 주택 가격이 연초대비 10월말 전국적으로 소폭 상승한 상태에서 지방 일부와 버블 세븐 지역만 가격 하락이 뚜렷하지만, 실거래 가격으로 본다면 이미 가격 하락기가 시작되었다고 할 수 있다. 수도권에서의 가격 하락은 앞으로도 더욱 진행될 수밖에 없으나 지방의 경우에는 그렇게 크게 나타나지 않을 것이다.

수도권의 경우에는 2004년 소폭의 가격 조정을 거치고 2006년까지 다시 가격이 상승하여 2001년 이후 거의 가격 조정을 거치지 않은 상태로 장기간 상승하였기 때문이다. 이로 인하여 소득대비 주택 가격 비중이 크게 상승하였고, 또 소득대비 주택담보대출 이자 지출 비중이 높아졌다.

그렇다고 지방의 경우 부동산 가격이 반등할 소지가 있는 것도 아니다. 지방의 경우에는 이미 2006년 이후 상당한 조정기간을 거쳤으나, 현재 경기 침체로 인한 구매력 감소의 여파를 피해나가는 것으로 보인다.

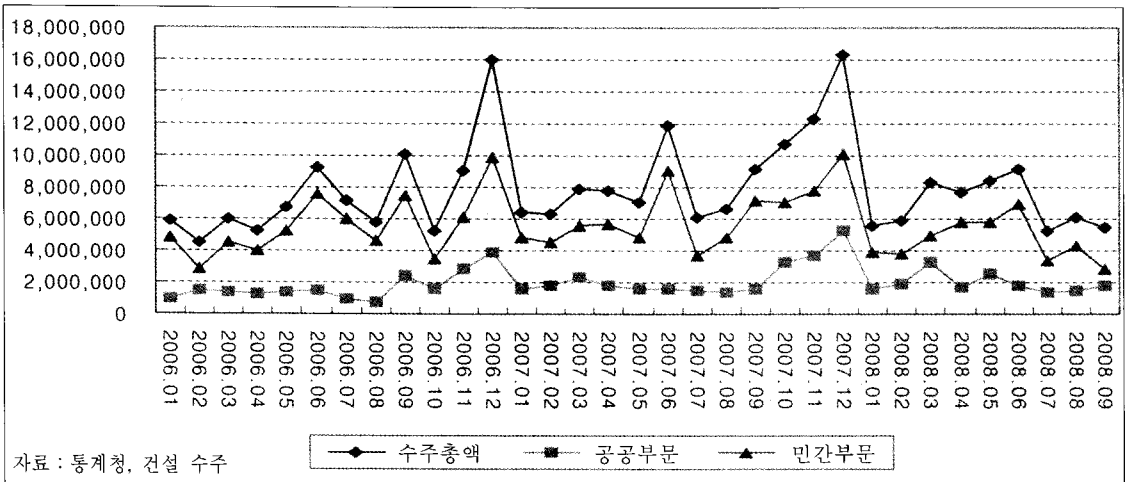


<그림-1> 1991년과 최근 부동산 버블붕괴 과정

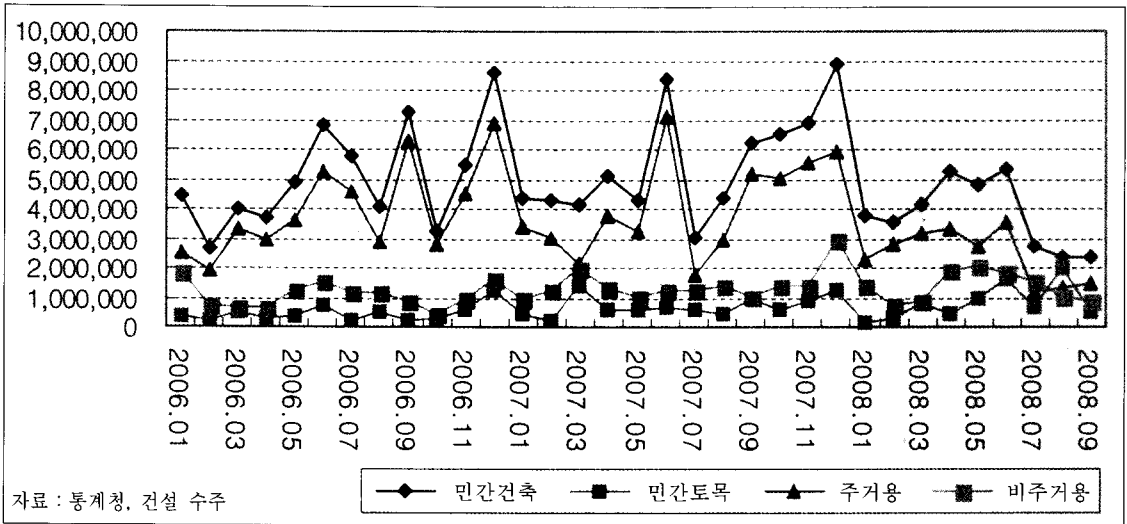
## 2. 2008년 건설 및 분양 시장 동향

2008년 9월까지 국내 건설공사 수주액은 61조 8,552억원으로 전년 동기 대비 무려 10.72% 감소했다. 외환위기 이후 지속적으로 건설 수주가 증가했으나 올해 대폭 감소로 전환된 것이다. 지난해 건설 수주는 공공 부문이 민간 부문에 비해 월등히 적었

으나, 올해는 부동산 경기 침체로 민간 부문 수주가 위축되고 공공 부문 수주가 급증하였다. 2008년 9월까지 전년 동기 대비 공공 부문 수주 증가율은 14.62% 증가했으나 민간 부문 수주 증가율은 16.9% 감소해 민간 부문이 크게 위축되어 공공 부문 수주 증가율이 월등히 높게 나타나고 있다.<<그림-2>> 건설 수주를 부문별로 자세히 살펴보면 민간 부문



<그림-2> 건설 수주 추이



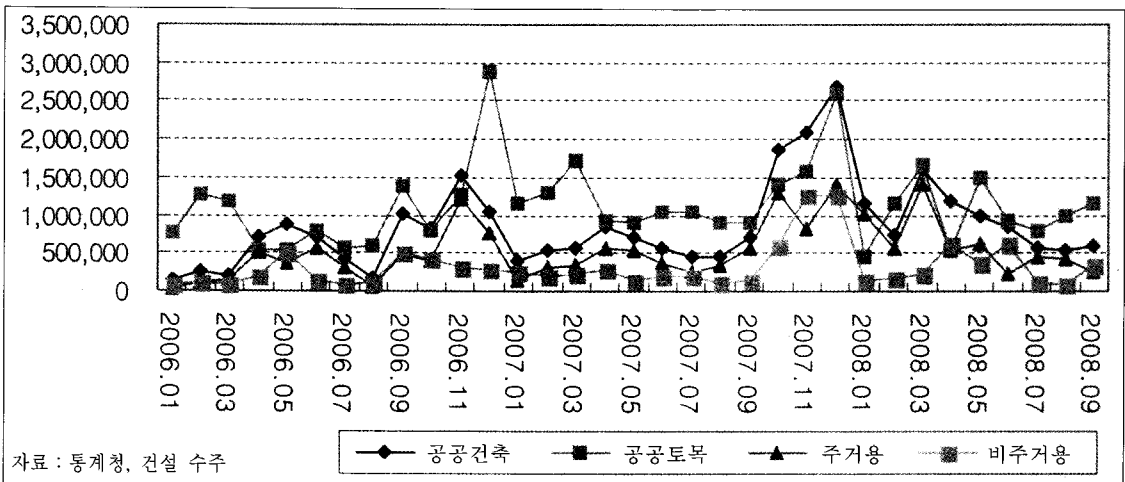
〈그림-3〉 민간 건설 부문별 수주 추이

은 민간 건축 수주 증가율이 2008년 9월까지 전년 동기 대비 22.38% 감소한 34조 3,263억원이고, 민간 토목 오히려 23.73% 증가한 7조 4,073억원이었다. 부동산 가격 하락과 미분양 증가 등으로 인하여 민간 건축 수주 중에서 비주거용보다는 주거용 수주 감소 폭이 더욱 크게 나타났다.〈그림-3〉

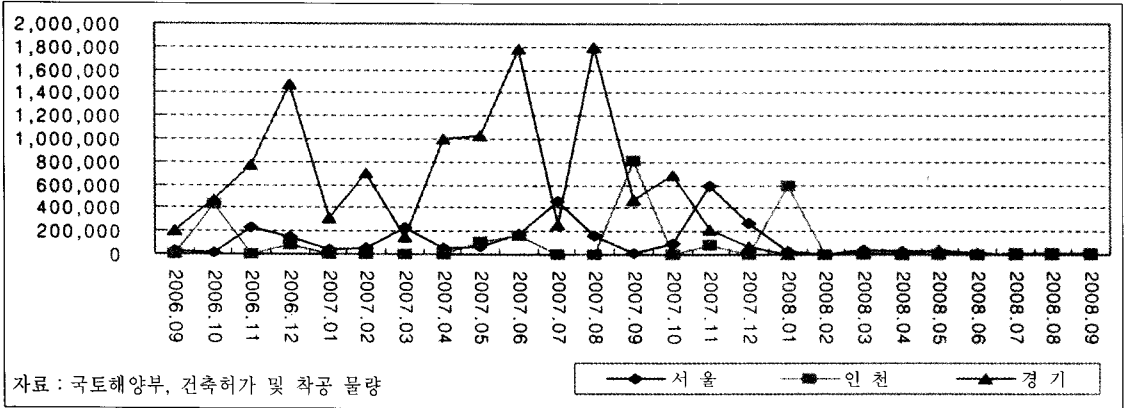
공공 부문은 건축 부문은 올해 9월까지 전년 동기 대비 무려 57.51%가 증가한 8조 1,824억원이고,

공공 토목 부문은 오히려 7.8% 감소한 9조 1,641억원으로 건축 부문이 토목 부문보다 증가폭이 훨씬 컸다.〈그림-4〉

주택 분양 시장은 전반적인 경기 침체로 인해 분양 물량(착공 면적 기준) 부동산 경기 침체가 심한 경우에는 인허가를 받아도 착공을 못하는 경우가 많아 착공 물량을 기준으로 분양 물량을 봄이 최근 들어 최저치를 보이고 있다. 우선 수도권 지역 중 경



〈그림-4〉 공공 건설 부문별 수주 추이



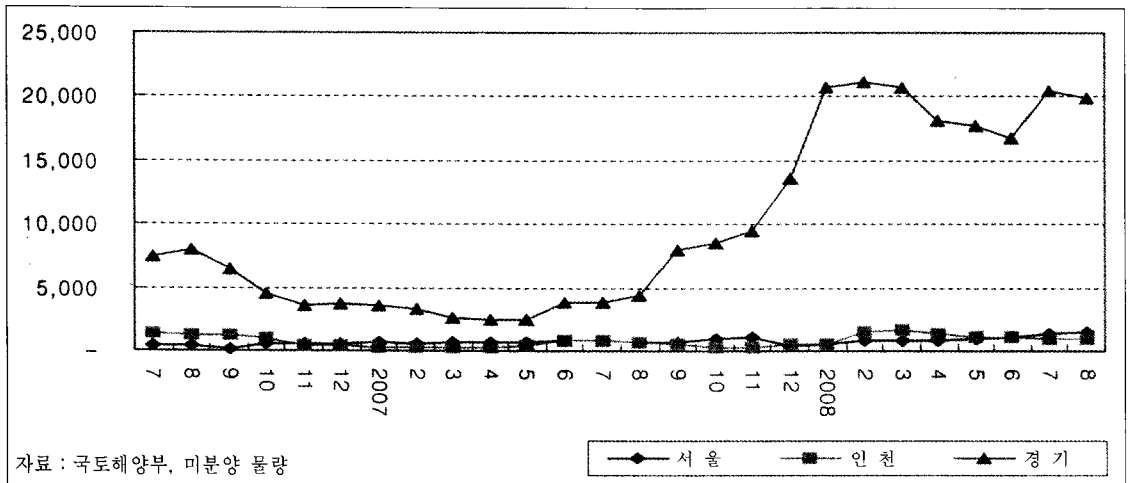
〈그림-5〉 수도권 시장 아파트 착공 물량 추이(m²)

기 지역은 신도시 건설과 대규모 공공 택지 개발 등이 이어져 분양 물량이 많았던 지난해 같은 기간 공급된 물량에 비해 1/100 정도에 그치고 있다. 서울 지역 분양 물량도 지난해 같은 기간 공급 물량에 비해 88.2%가 감소했고, 인천 지역은 전년 동기 대비 42.4% 감소했다. 경기 지역 미분양 물량은 올 2월 2만 1,178호로 정점을 보인 후 소폭 감소하다가 7월 다시 급등해 현재 8월까지 1만 9,922호에 이르고 있고, 서울은 2001년 이후 최고치인 1,491호를 보이고, 인천은 감소 추세로 소폭의 급락을 반복하다 올 2월 1,500여호로 급증했다 소폭 감소 추세로

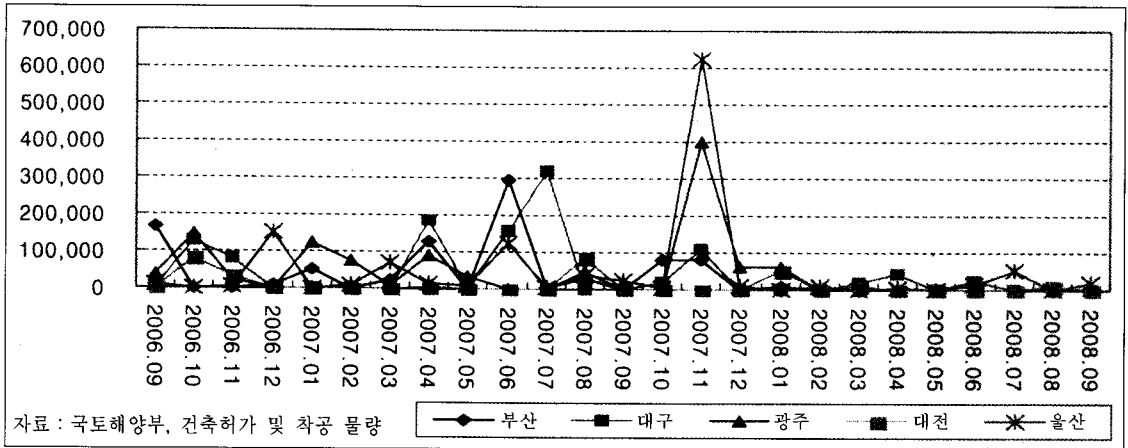
현재 8월까지 976호 정도이다.〈그림-5, 6〉

수도권과 마찬가지로 지방 광역시 역시 분양 물량(착공 기준)이 대폭 감소했다. 2006년까지 분양 물량이 많았던 부산과 대구는 이후 지속적인 감소 추세로 2008년에도 전년 동기 대비 무려 97.49%, 대구는 85.81%나 감소했다. 거의 신규 사업이 일어나지 않았다고 해도 과언이 아닐 정도라고 볼 수 있다.〈그림-7〉

광역시 미분양 물량은 부동산 시장 침체가 장기화 되면서 지난해에 이어 전지역이 증가 추세이다. 특히 올해에는 분양 물량이 지난 2007년에 비해 매우



〈그림-6〉 수도권 시장 미분양 추이(누적, 호)



〈그림-7〉 지역 광역 시장 아파트 착공 물량 추이(m²)

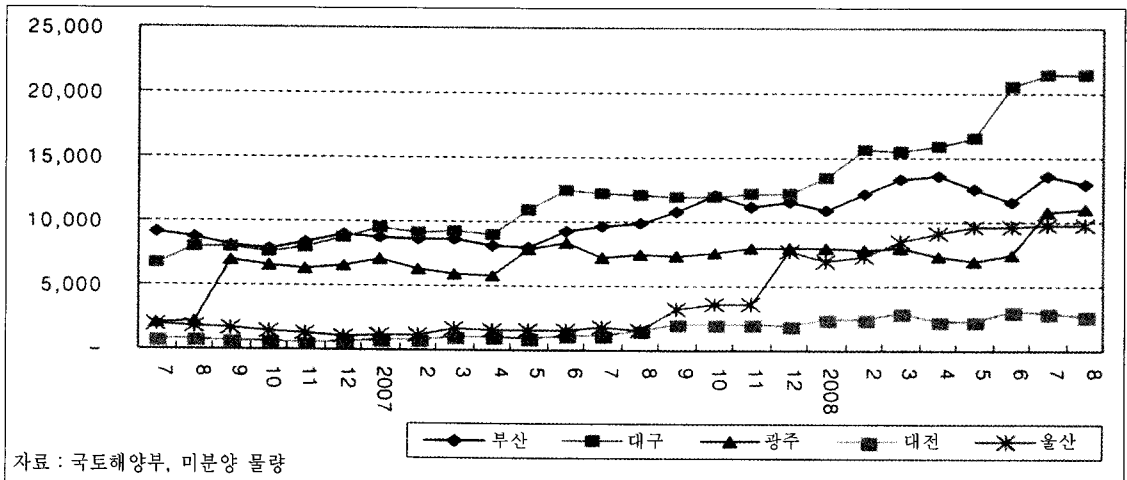
적었음에도 불구하고 미분양 물량이 지속적인 증가세를 보이며 대부분 지역이 통계 작성 이래 가장 많은 물량을 기록하고 있다. 현재 8월까지 대구가 2만 1,410호로 가장 많고, 다음은 부산이 1만 2,971호, 광주 1만 1,043호, 울산 9,728호, 대전 2,718호 순이다.〈그림-8〉)

종합하면 올해 9월까지의 건설 수주 감소는 민간 부문 중에서도 주택 부문의 침체가 원인이 되었다. 그동안 건설수주의 증가를 이끌었던 부문이 올해 세계적인 부동산 거품 붕괴 및 금융 위기 상황을 맞아

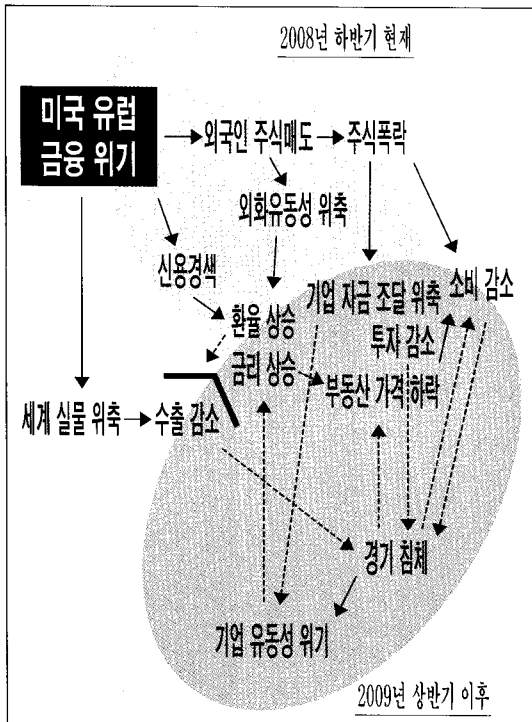
서 건설 수주를 감소시키는 요인으로 작용하고 있다. 이러한 부동산 시장 및 민간 건축 부문의 시장 침체는 연말까지도 지속될 것으로 보인다.

### 3. 향후 시장 여건 및 건설업 구조조정

우리나라는 이미 버블세븐 지역의 부동산 가격 하락과 외국인들의 주식 매도 추세는 2007년 초부터 진행되고는 있었지만, 올해 가을 미국 투자은행들의 몰락과 함께 국제적인 금융 위기가 확산되면서 시장



〈그림-8〉 지역 광역 시장 미분양 추이(누적, 호)



〈그림-9〉 미국 버블 붕괴의 국내 경제 파급 경로

침체가 더욱 확산되었다. 우리나라는 거시 경제 성장률은 1/4분기에 5.8% 성장과 2/4분기에 4.8% 성장으로 상반기까지는 별영향을 받지 않았지만, 3/4 분기에 3.9% 성장으로 성장률이 크게 하락한 이후에 4/4분기에는 이보다 훨씬 더 하락하고 이런 추세는 적어도 내년 상반기까지는 이어질 것으로 전망되고 있다. 국제 금융위기 과정에서 환율의 급격한 절상과 금리 상승이 이어지면서 이에 따라 주택담보 대출 금리도 급등했고 주택 수요가 급격히 취약해져 일부지역에서 주택 투매 현상까지 확대되는 상황에 이르게 되었다. 주택 시장의 급격한 침체와 금리 상승 그리고 성장 둔화 등으로 투자 및 소비가 둔화되는 현상이 뚜렷해지고 있다. 4/4 분기에 이르러서는 각종 지표들의 악화가 더욱 뚜렷이 나타나고 있다. (〈그림-9〉)

국내 건설경기 침체가 거시 경제 침체로 이어지지 않게 하기 위하여 정부는 부동산 관련 각종 규제 완

화 및 세금감면 정책을 추진해 왔다. 이와 함께 제 건축 규제도 대폭 완화하고 지방의 미분양 아파트를 주택공사와 대한주택보증에서 매입하는 정책을 추진하고 있다. 그리고 2009년 예산에는 SOC 투자 예산을 9% 정도 증가시킬 계획이다. 거시경제 침체에 공공건설 부문이 경기 침체를 보완하는 역할이 강화될 것으로 예상된다. 이런 취지에서 각종 일자리 창출을 위한 사업을 추가적으로 확대할 것으로 보인다. 이에 따라 2009년에는 공공 건설 부문은 올해의 증가세에 이어 내년에도 더욱 증가할 것으로 예상되지만, 민간 부문은 거시경제의 침체, 부동산 가격 하락으로 올해에 비해서 여건이 크게 개선되기는 어려울 것으로 보인다. 내년 이후에는 건설업체의 구조조정을 넘어서 전반적인 내수 부진과 수출 위축에 따른 건설을 제외한 일반 제조업들의 구조조정과 실업도 크게 증가하면서 부동산 시장의 위축은 더욱 심하게 나타날 것으로 보인다. 정부의 규제 완화 및 세금 감면 정책은 단기적으로는 효과가 거의 없을 것으로 보이나 장기적으로는 부동산 산업 회생의 바탕이 될 것이다.

이에 따라 건설업체들은 당장의 위기 상황을 돌파하고 장기적인 생존 전략을 새로 구축해야 할 것으로 보인다. 단기적으로는 건설업체들의 도산이 증가하고 있고 구조조정을 앞두고 있다. 그동안 사업 확대 과정에서 일으킨 건설 PF(프로젝트파이낸싱) 자금 상황이 올해 4/4분기와 2009년 상반기에 몰려 있어 앞으로 건설업체들의 구조조정을 앞당기는 촉매제가 될 것이다. 이에 따라 10년전 외환위기 시에 큰 피해를 봤던 건설업체들이 다시 구조조정의 회오리에 휩싸이게 되었다. 은행권의 대주단협약이 추진되고 있다. 향후 장기적인 부동산 시장 침체가 예상되기 때문에 건설업계에서는 이러한 상황 인식을 바탕으로 장기적인 구조조정과 경쟁력 재구축 작업에 들어서는야 한다.

우리나라 건설업체들은 당장에는 미분양 물량을 줄이고 기존의 자산을 처분해서 우선 유동성 위기가 발생하지 않도록 하는 노력이 필요하다. 장기적인



불황에 대비해서 낙관적인 전망에 의존하기보다는 비관적인 시나리오에 근거해서 철저한 리스크 관리가 필요하다. 다음으로 불황기에 새로운 경쟁력을 구축해야 할 것이다. 가격이 하락하는 시기에는 오히려 추가 가격 하락분까지 감안하여 분양하여야 한다. 이런 기준으로 볼 때 기존에 검토하고 있던 사업들은 거의 재검토 대상으로 바뀔 것이다. 다음으로 장기적인 사업 경쟁력 재구축 전략을 수립하여야 한다. 그동안 지역, 상품의 유형 등에 있어서 수평적인 다각화에 노력했다고 한다면 앞으로는 수직적 다각화에 노력해야 한다. 기획, 시장분석, 시장 수요 창출, 설계, 유지 관리 등 수직적인 사업 다각화에 중점을 두어야 한다. 이러한 노력과 함께 사업 포트폴리오를 다양화시켜야 한다. 우선은 공공발주 및 공공 주택에 있어서 수주 비중을 늘려야 한다. 불황기는 철저한 원가 관리를 통한 가격 경쟁력 제고와 신상품 발굴로 돌파할 수밖에 없다.

#### 4. 시멘트업계 대응 방안

2009년 건설 수주는 정부의 공공 발주 증가에도 불구하고 올해보다는 10% 이상 감소할 것으로 보인다. 외환위기 때 국내 건설 수주가 40% 가량 감소했던 경험에 비추어 보면 내년 건설 수주 감소폭이 10% 이상으로 확대될 수도 있는 상황이다. 이는 건설 수주가 공공 부문의 발주 증가에도 불구하고 민간 부문의 침체가 확대될 것이기 때문이다. 그동안 건설 수주에서 민간 부문이 차지하는 비중이 컸으나, 향후 거시경제 침체와 건설업체 구조조정의 확대에 인하여 민간 건설 수주의 비중이 크게 낮아질 것으로 보인다. 이에 따라 국내 전체적인 시멘트 수요도 감소할 수밖에 없을 것으로 보인다.

이러한 건설경기 침체 및 구조조정 과정에서 시멘트업계는 세가지 과제를 가지고 있다.

첫째, 건설시장 위축에 따른 시멘트 수요에 대응해야 하고, 둘째, 건설업체의 구조조정에 따른 피해를 최소화해야 한다. 셋째, 시멘트업계의 자체 경쟁

력을 강화해야 한다.

우선 건설경기 위축에 따른 수요 감소로 2008년 적정 수요량 분석과 함께 생산량 및 재고 관리를 철저히 할 필요가 있다. 또 국내 수요 위축에 대비해서 적극적으로 해외 수출 활로를 개척해야 할 것이다. 어느 나라나 수출보다는 내수 진작에 '올인'할 수밖에 없는 구조이고, 내수 진작책으로 공공 건설발주를 크게 증가시킬 것으로 예상되기 때문이다. 이런 측면에서 국제적인 가격 및 품질 경쟁력을 확보하는 것이 필요하고 보다 고부가가치의 시멘트로 특화하는 것도 필요하다.

다음으로 국내 건설업계의 구조조정 과정에서 피해를 볼 가능성이 높아졌다. 건설업체 부도로 인하여 매출 회수가 불가능한 사업장이 점차 많아질 가능성도 높다. 자체내에 건설업체의 건정성에 대한 평가 시스템을 갖추는 것이 필요하다. 그동안은 건설업의 안정적인 성장으로 시멘트업계도 동반 성장할 수 있었으나 향후에는 건설업계의 유동성 위기가 시멘트업계의 유동성 위기로 전염될 가능성이 높아졌다. 대형 건설업체나 사업 포트폴리오가 공공 및 해외의 그리고 주택과 토목, 플랜트 등으로 균형이 잡힌 업체의 경우에는 현재의 어려움에도 불구하고 구조조정의 위기에 처할 가능성이 높지 않다고 보이지만 사업 비중이 부동산 개발이나 주택 부문에 지나치게 집중되어 있는 경우에는 구조조정에 휩쓸릴 가능성이 높다. 그리고 지역적으로 장기 미분양 물량이 많은 업체의 경우에도 자금난에서 헤어나기는 어려울 것으로 보인다. 건설업 구조조정으로 인한 피해를 최소화하는 프로그램을 당분간은 가동시킬 필요가 있다.

마지막으로 시멘트업계도 경쟁력을 재구축해야 할 것이다. 건설산업 불황기에 적응할 수 있도록 조직 및 사업 예산관리를 보다 철저히 관리할 필요가 있고 원가절감을 위한 혁신적인 아이디어를 내야 한다. 이와 함께 해외 시장 개척을 위한 시장 조사 및 마케팅 활동도 강화해야 할 것이다. ▲