

향후 10년간 중장기 건설투자 전망

1. 전망의 전제

- 국내 경제의 잠재 성장률은 인구 증가율 감소 및 주 5일 근무제 등 노동시간 단축 등에 따라 지난 90년대 6.7% 수준에서 향후 2010년까지는 5.1% 수준으로 둔화될 것으로 예상

- 향후 10년간 인구 증가율과 가구수 증가율도 크게 둔화될 것으로 전망
 - 인구증가율은 지난 90년대 연평균 1.0%에서 2001~2005년 0.8%, 2006~2010년 0.6%로 크게 낮아질 것이며 가구수는 향후 10년간 연평균 1.5%내외로 낮아질 것으로 가정

- 향후 국내 산업구조는 제조업 비중이 낮아지고 서비스 부문의 비중은 지속적으로 높아질 것으로 예상
 - 제조업 비중이 상대적으로 축소됨에 따라 공업용 건축투자는 줄어드는 반면 서비스 부문의 비중확대에 따른 상업용 건축투자는 증가함

- 부문별 건설수요 패턴은 이러한 인구증가율, 가구수 증가율, 산업구조 등의 변화에 따라 결정됨

2. 건설투자 총액 전망

- 향후 10년간 건설투자는 1995년 불변가격 기준으로 연평균 4.5% 증가하여 2010년에는 107조 600억원에 이를 것으로 전망
 - 기간별로는 2001~2005년까지는 연평균 5.0% 증가하고 2006~2010년에는 연평균 3.9% 증가할 것으로 전망

연도별 건설투자 추이 및 전망

(단위 : 1995년 불변가격, 조원, %)

연도 구분	71~75	76~80	81~85	86~90	91~95	96 ~ 2000	2001 ~ 2005	2006 ~ 2010
건설 투자액	10,65	19,24	28,77	60,04	82,20	69,13	88,22	107,06
연평균 증가율	8.5	12.6	8.4	15.8	6.5	-3.4	5.0	3.9
대GDP 비중	13.0	16.7	17.2	22.8	21.8	14.5	14.4	13.7
GDP 증가율	7.9	6.9	7.8	9.5	7.5	4.8	5.2	5.0

주 : 기간말 기준, 2001년도 이후는 전망치임

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연도

- 이처럼 향후 10년간 건설투자 증가율이 과거에 비해 크게 낮아짐에 따라 국내총생산(GDP)에 대한 건설투자 비중의 감소가 불가피 할 것으로 예상됨
 - 이는 과거와는 달리 건설산업의 국민경제적 역할이 축소됨과 아울러 주택보급률 상승과 SOC 투자확충, 인구증가율 하락, 도시화 완료등으로 인해 과거 우리 경제의 압축 성장기와 1990년을 전후한 주택 200만호 건설 기간 동안에 경험하였던 건설산업의 고도 성장 패턴을 향후에는 기대하기가 어려울 것으로 판단되기 때문임

3. 부문별 건설투자 전망

(1) 공공부문 토목 투자 전망

- 2000~2010년 사이 공공 토목시장의 투자 규모는 연평균 3.8% 증가할 것으로 나타남(지자체의 유지보수 투자수요 제외)
 - 공공 토목투자 수요는 2000년 25조 8,977억원에서 2010년 37조 6,513억원 규모에 이를 것으로 분석됨(1995년 불변가격 기준)
- 2000~2005년간 토목 전체 수요는 연평균 6.0%의 증가율을 나타내어 2005년 투자수요 총액은 34조 7,275억원 규모에 이를 것으로 예상
 - 이 기간동안 교통부문과 지역개발에 대한 투자수요는 각각 연평균 9.1%와 8.6%의 증가율을 나타내는 반면, 수자원부문(2.6%)은 상대적으로 낮은 증가율을 보일 것으로 분석됨
 - 연도별로 살펴보면, 2003년까지는 토목투자 수요가 크게 증가하여 전년대비 증가율이 2001년 4.8%, 2002년 8.3%, 2003년 8.4%에 이르나 2004년과 2005년에는 증가율이 각각 5.6%와 3.2%로 크게 둔화될 것으로 전망
- 2006~2010년 사이 공공 토목 투자 수요는 연평균 1.6% 증가에 그칠 것으로 분석됨
 - 교통부문의 현격한 증가세 둔화로 인해 전반기에 상대적으로 크게 위축될 것으로 보이며 다만 최근 정부에서 수자원 관리의 효율화를 위해 댐 건설 계획을 수립하고 있으므로 2005년 이후에는 댐 건설 투자가 증가할 것으로 전망됨

토목 부문별 투자 수요 증감을 추이 전망

(단위 : %)

구 분	2001	2002	2003	2004	2005	'00~'05 연평균	'06~'10 연평균	'00~'10 연평균	
교 통	도로	0.8	6.7	17.6	7.3	4.6	7.2	2.8	5.0
	철도, 지하철	28.6	12.2	4.5	-9.2	8.3	8.2	-1.1	3.4
	공항	-53.8	24.1	42.4	55.0	42.0	12.4	-19.6	-4.9
	항만	27.7	22.0	38.5	29.0	-1.2	22.4	0.9	11.1
	소 계	7.8	10.0	15.8	6.1	6.0	9.1	0.9	4.9
용 지	택지조성	-0.7	-2.0	-14.1	14.4	-3.2	-1.5	1.8	0.1
	공단조성	5.2	5.2	-6.0	3.5	-4.2	0.6	1.9	1.3
	매 립	6.9	-13.6	17.1	-25.1	-42.6	-14.2	5.1	-5.1
	소 계	1.7	-3.2	-7.0	3.4	-9.9	-3.1	2.2	0.5
수 자 원	치산치수	-13.6	1.1	2.3	1.8	5.0	-0.9	5.0	2.0
	상하수도	5.6	19.2	-2.5	7.2	4.0	6.5	2.8	4.6
	댐	-27.7	97.0	-22.7	5.0	5.0	4.0	5.0	4.5
	소 계	-9.3	20.8	-4.9	4.5	4.6	2.6	4.1	3.4
기 타	지역개발	11.2	14.3	-1.2	13.6	6.0	8.6	6.0	7.3
	기타 토목시설	-0.8	9.9	3.8	-2.9	1.0	2.1	1.0	1.6
	소 계	5.9	12.5	0.8	6.8	4.1	6.0	4.3	5.1
토 목 전 체	4.8	8.3	8.4	5.6	3.2	6.0	1.6	3.8	

(2) 부문별 건축투자 전망

1) 주거용 건축투자 전망

- 주택부문에 대한 건축투자는 크게 신축주택 및 리모델링에 대한 투자로 나눌 수 있음
 - 현재 한국은행의 건설투자에 포함되는 리모델링 관련 투자는 유지, 보수, 개수 중 개수만이 포함되고 있음
- 신축 주택 및 리모델링 투자를 포함한 전체 주택 건축 투자액은 2005년까지는 연평균 6.6% 증가할 것으로 예상되며, 2006~2010년에는 4.2%로 성장세가 다소 둔화될 것으로 전망됨

- 이는 종합적으로 볼 때 중장기 주택건축투자가 1인당 주거 연면적의 꾸준한 증가에도 불구하고 향후 5년 동안은 기존 재건축 대기물량의 적체, 외환위기 이후 공급물량 감소에 따른 반등에 힘입어 증가하겠지만 2006년 이후에는 인구증가세의 둔화, 재건축사업 위축과 리모델링 선호등으로 성장세가 위축될 것임
- 이에 따라 전체 주택건축 투자규모는 2005년의 경우 25조 2,011억원(1995년 불변가격 기준)이 될 것으로 전망되며, 2010년에는 약 30조 9,262억원에 이를 것으로 예상됨

① 신축주택 건축투자

- 건축투자 규모 추정에 적용한 단위면적당 건축투자금액은 2000년 현재 697만원/㎡(1995년 불변가격)임
- 2001~2005년까지 신축 주택건축 투자의 규모를 추정하여 보면, 총 116조 8,142억원(1995년 불변가격 기준)으로 예상되며 2006~2010년 동안에는 총 139조 6,476억원이 될 것으로 추정됨
- 이러한 시장규모는 건축투자 성장률로 보면 2001~2005년 동안에는 연평균 6.1%, 2006~2010년 동안에는 연평균 3.7% 증가하는 것임

② 주택부문 리모델링(개수) 건설투자

- 한국리모델링협회(2001)의 중장기 전망에 의하면 주택개수 부문 리모델링 시장은 2005년까지 연평균 7.3%씩, 그 이후 2010년까지는 8.5%씩 성장할 것으로 전망
- 건축투자액 : 2005년 2조 2,236억원(주거용 건축투자의 8.9%)
2010년 3조 3,362억원(주거용 건축투자의 10.9%)

주거용 건축투자 전망(2001~2010년)

(단위: 1995년 불변가격 기준, 십억원, %)

구 분	2000년			2005년			2010년		
	금 액	증감율	점유비	금 액	증감율	점유비	금 액	증감율	점유비
전 체	18,280.5	-8.2	100.0	25,201.1	6.6	100.0	30,926.2	4.2	100.0
· 신축	17,051.3		91.5	22,964.9	6.1	91.1	27,563.9	3.7	89.1
· 리모델링	1,229.2	-	8.5	2,236.2	7.3	8.9	3,362.3	8.5	10.9

2) 비주거용 건축투자 전망

- 80년대 후반기 연평균 18.7%의 높은 증가율을 기록한 비주거용 건축투자는 90년대 전반기에 4.8%로 증가율이 크게 낮아진 데 이어 후반기에는 IMF외환위기로 인해 연평균 11.3%나 감소하였음
- 향후 비주거용 건축투자는 2010년까지 연평균 6.5%의 비교적 높은 증가세를 지속할 것으로 전망됨
 - 기간별로 살펴보면, 2001~2005년까지는 지난 90년대에 증가세가 크게 둔화된 상업용 및 사무용 건축투자와 공업용 건축투자가 다시 높은 증가세를 나타내면서 전체적으로 연평균 7.2%의 높은 증가율을 기록할 것으로 보이며
 - 2006~2010년 기간에도 비주거 건축투자가 경제성장률을 상회하는 연평균 5.9%의 비교적 높은 증가세를 지속할 것으로 전망됨

① 사무용 및 상업용 건축투자

- 2005년까지 연평균 9.5%, 2006~2010년 사이 연평균 7.6%증가하여 비주거용 건축투자에서 차지하는 비중도 2000년 22.9%에서 2005년 25.5%, 2010년에는 27.7%로 점증할 것으로 전망됨

② 공업용 건축투자

- 장기적으로 제조업 생산증가율 둔화와 제조업 생산구조의 첨단 산업화로 인해 과거에 비해 증가세가 낮아질 것으로 전망됨
 - 다만 2001~2005년까지는 지난 90년대 후반기 급격한 기업투자 심리 위축으로 인해 투자가 극히 부진하였다는 점을 감안할 경우 연평균 7.0%의 높은 증가세를 나타낼 것으로 예상되며 이 기간의 수급조정 과정을 거쳐 2006~2010년 간은 연평균 4.5%로 증가세가 상대적으로 크게 낮아질 전망이다
 - 전체 비주거용 건축투자에 대한 비중면에서도 지난 80~90년대 30% 수준에서 크게 못미치는 17~18% 수준에 그칠 것임

③ 교육(학교)용 건축투자

- 정부가 2004년까지 총 1,208개(36,120학급) 학교 신설투자를 포함하여 총 14조 7,000억원을 교육시설확대에 투자할 것이므로 2001~2005년 동안 연평균 8.8%의 높은 증가세를 나타낼 것으로 예상되나, 교육시설 확대가 어느 정도 마무리되는 2005년 이후에는 2.0%로 증가세가 낮아질 것으로 전망됨

④ 공공건물 투자

- 건물유지 보수투자를 중심으로 향후 10년간 연평균 1%내외의 소폭 증가에 그칠 것으로 예상됨
 - 현실적으로 정부청사의 대규모 이전을 예상하기 어렵고, 작은 정부지향의 정책이 지속될 것으로 예상됨

비주거용 건축투자 추이 및 전망

(단위 : 십억원, 1995년 불변가격기준, %)

구 분	'81~'85	'86~'90	'91~'95	'96~'2000	2001~2005	2006~2010
상업/사무용	2,166 (15.6)	4,921 (17.8)	6,756 (6.5)	2,928 (-15.4)	4,609 (9.5)	6,648 (7.6)
비중	27.8	26.8	29.0	22.9	25.5	27.7
공 장	1,631 (12.6)	5,517 (27.6)	7,346 (5.9)	2,093 (-22.2)	2,936 (7.0)	3,658 (4.5)
비중	20.9	30.0	31.6	16.4	16.3	15.2
학 교	1,007 (6.3)	1,208 (3.7)	1,686 (6.9)	1,718 (0.4)	2,619 (8.8)	2,892 (2.0)
비중	12.9	6.6	7.2	13.5	14.5	12.0
공 공 건 물	542 (-13.8)	1,215 (17.5)	1,246 (0.5)	661 (-11.9)	695 (1.0)	730 (1.0)
비중	7.0	6.6	5.4	5.2	3.9	3.0
기 타	2,444 (9.4)	5,515 (17.7)	6,228 (2.5)	5,367 (-2.9)	7,182 (6.0)	10,073 (7.0)
비중	31.4	30.0	26.8	42.0	39.8	42.0
계	7,790 (7.6)	18,376 (18.7)	23,262 (4.8)	12,767 (-11.3)	18,041 (7.2)	24,001 (5.9)
비중	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 기간말 기준, ()안은 연평균 증감율

4. 전망의 시사점

- 향후 우리나라의 건설수요는 경제발전 단계와 규모 등을 고려해 볼 때 장기적으로는 과거에 비해 증가세가 둔화될 것으로 전망되며 부문별로는 IMF외환위기 이후 민간, 건축부문의 상대적인 위축으로 공공, 토목부문의 건설투자 비중이 높았으나 향후 민간, 건축부문의 증가세가 높아지면서 투자비중이 다시 높아질 전망이다
- 토목투자에 있어서는 최근의 공적 자금 투입 등으로 인한 정부의 재정여건 어려움으로 정부의 직접적인 건설투자보다 민자유치가 더 활성화 될 것임

- 건축부문에 있어서는 장기적으로 주택보급률의 상승, 가구수 증가세 둔화 등의 영향으로 주거용 건축투자의 증가세가 낮아지는 반면, 비주거용 건축투자는 고급화, 대형화 추세가 강화되면서 높은 증가세를 지속할 것으로 전망됨
 - 주거용 건축투자에서는 주상복합, 오피스텔 등 비주거용 건축물에 대한 주거의 증가세와 최근 활기를 띠고 있는 재건축아파트 붐 등의 요인으로 단기적으로 증가요인이 되지만 리모델링 활성화, 건축물 내구연수 증가등으로 인해 장기적으로는 증가세가 둔화될 것임
 - 비주거용 건축투자 중 사무용·상업용 건물 건축은 높은 증가세가 지속될 것으로 보이는 반면, 공업용 건축투자의 증가세는 향후 둔화될 것으로 예상됨
- 정부로서는 이러한 수요구조 패턴의 변화에 걸맞도록 현재의 각종 건설관련 제도를 재검토함과 아울러 기업의 장기 경영전략 수립에 도움을 줄 수 있도록 장기적이며, 종합적인 건설관련 정책방향을 제시할 필요가 있음

※자료: 건설산업연구원 『21세기 건설환경 변화와 중장기 건설투자전망(2002. 2)』

조 사 자 료

2002 - 011

향후 10년간 중장기 건설투자 전망

2002. 4

한국양회공업협회