

# 과거 30년간 국내 건설수주의 변화 추이 패턴 연구

－ 외환위기 전후 수주 패턴 변화로부터 시사점 도출을 중심으로 －

2009. 7. 29

이홍일

박철한

■ 연구의 목적 및 범위 .....	4
■ 건설 상품별 수주 변화 추이의 특징 및 시사점 .....	6
■ 건설 상품별 수주 변화 추이의 종합 비교/분석 및 시사점 .....	23



## 요 약

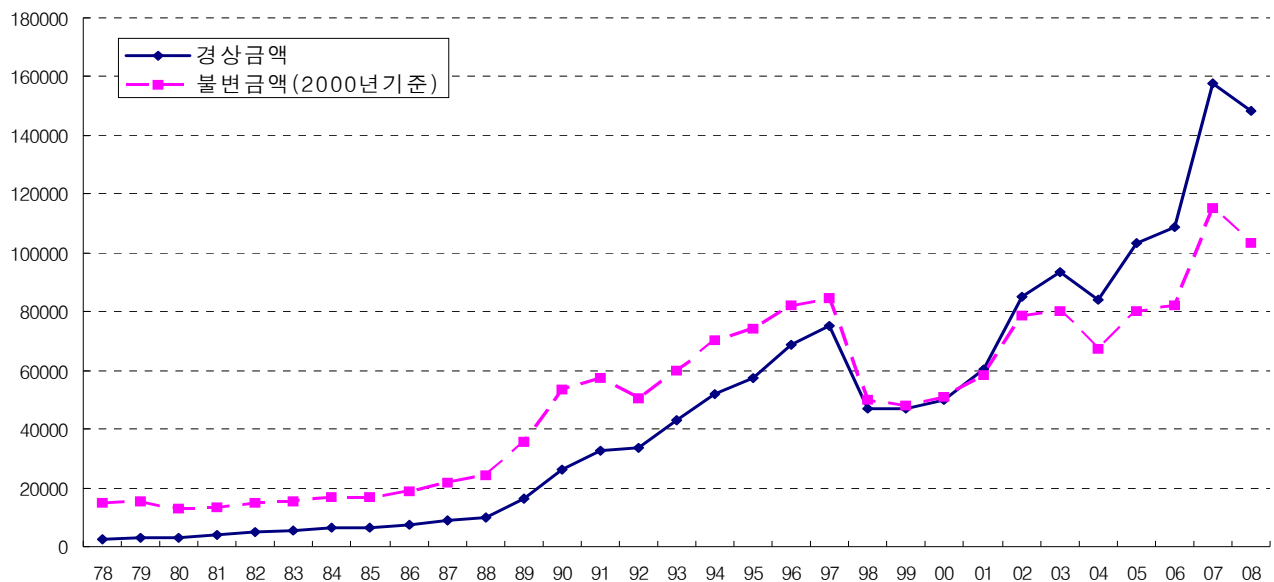
- ▶ 과거 30년간(1978~2007년) 국내 건설수주 추이를 수주액의 성장성과 안정성을 기초로 기간 구분을 해 본 결과 안정기(1978~1988년), 성장기(1989~1997년), 침체기(1998~1999년), 회복기(2000~2007년), 재침체기(2008~현재) 등의 5개 기간으로 구분됨.
- ▶ 개별 건설 상품별 지난 30년간의 수주 추이를 분석한 결과 2009년 하반기부터 국내 경기가 U자형으로 서서히 회복한다 하더라도 아파트를 비롯한 주거용 건축 수주는 향후 2년 내외의 침체기를 더 겪은 후 2012년은 되어야 2007년 수준의 수주 규모를 회복할 수 있을 것으로 유추됨.
- ▶ 아울러 공장, 사무실·상업용 건물, 주택, 호텔 및 숙박시설 등의 건설 상품들은 최근의 경기침체로 타 상품에 비해 더 큰 수주 감소폭을 기록할 것으로 유추됨.
- ▶ 단, 주거용 건축 수주와 달리 공장, 사무실·상업용 건물 등의 수주는 2010년 이후 국내 경기가 본격 회복국면으로 진입할 경우 동시에 본격적인 회복세를 나타낼 가능성이 상대적으로 더 큰 것으로 판단됨.
- ▶ 한편, 도로, 철도 등 올해 경기부양을 목적으로 수주가 급증한 상품들은 내년에 수주가 급감한 뒤 2011년에 회복세를 시작하여 2012년은 되어야 예년 수준을 회복할 것으로 유추됨.
- ▶ 개별 건설 상품별 지난 30년간 수주액의 성장성과 안정성을 비교 분석한 결과 조경, 창고/차고, 주택, 철도/지하철 등의 건설 상품이 상대적으로 성장성이 높은 상품들로 나타남. 반면, 문화재/유적건물, 공항, 관계수로/농지정리, 댐, 공공건물 등은 성장성이 상대적으로 낮은 상품인 것으로 나타남.
- ▶ 도로와 아파트의 경우는 수주금액 자체가 클 뿐 아니라 성장성과 안정성이 높아 그동안 건설업체들이 가장 선호할 만했던 건설 상품인 것으로 나타남.
- ▶ 매년 전체 건설수주에서 건설 상품별 수주가 차지하는 비중이 높은 5대 상품을 분석한 결과, 아파트는 지속적으로 수주 비중이 가장 높은 1순위 상품인 것으로 나타났고, 도로는 외환위기 이후 수주 비중의 순위가 높아진 상품으로 나타남.

## 1. 연구의 목적 및 범위

- 과거 30년간(1978~2007년) 국내 건설수주는 약 6배 이상 증가했으며(불변금액 기준), 수주액의 성장성과 안정성<sup>1)</sup>을 기초로 구분해볼 때 크게 5개 기간으로 구분이 가능함.
- 1978~1988년까지는 국내 건설수주가 매우 안정적이면서도 점진적으로 증가해 온 시기로 이 시기 국내 건설수주의 연평균 성장률은 15.6%이고, 증가율의 표준편차는 10.8%임.
- 1989년부터 외환위기 발생 해인 1997년까지는 연평균 수주 성장률이 25.2%로 국내 건설산업이 황금기를 보낸 시기였는데, 이는 주택 200만호 건설, 교통특별회계에 기반한 교통 SOC 시설 확충 등에 기인함.
- 1998년과 1999년은 외환위기로 인해 국내 건설수주가 급감한 시기이며 2000~2007년 동안은 수주가 회복되는 시기였고, 2008년 이후 현재까지는 글로벌 금융위기 및 국내 경제위기로 인해 재침체기를 겪고 있는 시기임.

<그림1> 과거 30년간 국내 건설수주의 변화 추이

(단위 : 십억원)



주 : 2008년도 수치는 건협에서 제공하는 월간 건설 수주 통계를 집계하여 추정함(07년도 보다 경상금액 6.1% 감소).  
 자료 : 대한건설협회, 건설업 통계연보 각 연도

1) 성장성은 해당 기간 동안 수주액의 연평균 증감률이며, 안정성은 해당 기간 동안 매년 전년 대비 수주 증감률의 표준편차임.

&lt;표1&gt; 국내 건설수주의 변화 패턴에 기초한 시기 구분

시기 구분		연평균 증감률		매년 증감률의 표준편차	
연도 구분	정의	경상금액 기준	불변금액 기준	경상금액 기준	불변금액 기준
1978~88	안정기	15.6%	5.0%	10.8%	9.5%
1989~97	성장기	25.2%	15.0%	22.1%	20.4%
1998~99	침체기	-20.7%	-24.9%	26.4%	25.9%
2000~07	회복기	16.3%	11.6%	18.7%	18.4%
2008~09	재침체기	-6.4%	-9.4%	0.35%	0.81%

주 : 불변금액은 2000년 기준 계산, 2008~09년의 경우는 건산연의 2009년 수주 전망치를 활용해 계산

- 본 연구는 지난 30년간 국내 건설수주의 변화 추이를 개별 건설 상품 단위로 분석하여 시사점을 도출하되 특히 외환위기 전후로 수주 패턴이 어떻게 변화했는지를 분석해 현재 국내 경기침체가 국내 건설수주 시장에 미치는 영향에 대한 시사점을 도출하고자 함.
- 이와 같은 연구 목적을 달성하기 위해 본 연구에서는 구체적으로 다음과 같은 내용의 분석을 실시하고자 함.
  - 1978~2007년의 30년간 25개 건설 상품별 수주 변화 추이 분석
  - 상품별 수주액 변화의 안정성(수주액 증감률의 표준편차), 성장성(연평균 수주액 증감률) 분석
  - 상품별 수주액 비중(전체 수주액에서 차지하는 상품별 수주액의 비중)의 변화 추이 분석
  - 외환위기 직후의 건설 상품별 수주 패턴 변화 분석 : 외환위기 직후의 건설 상품별 수주 감소율 비교 분석, 건설 상품별 외환위기 직전의 수주액 수준을 회복하는데 소요된 기간 등의 비교
- 본 연구의 분석 단위인 건설 상품의 분류 체계는 지난 30년간 대한건설협회 통계연보에서 공통적으로 분류해 제시하고 있는 25개 건설 상품을 대상으로 함.

&lt;표2&gt; 본 연구의 분석 단위인 건설 상품 분류 체계

구분	상품별 분류	시계열 자료 확보 가능 기간
건축	기타 주택	30년
	아파트	30년
	호텔·숙박시설	30년
	사무실·상업용 건물	30년
	학교	30년
	공장	30년
	병원	30년
	공공건물	30년
	창고·차고 등	24년
	극장·영화관 등	23년
	기계 기구 설치	30년
	문화재 및 유적건물	23년
	종교용 건물	23년
	위험물 저장소	23년
토목	도로	30년
	철도·지하철 등	30년
	댐	30년
	항만	30년
	상하수도	30년
	발전소	23년
	공항	23년
	택지 조성	19년
	경기장·운동장 등	24년
	치산·치수 등	23년
	관개수로·농지 정리 등	23년

자료 : 대한건설협회, 건설업 통계연보 각 연도

## 2. 건설 상품별 수주 변화 추이의 특징 및 시사점

### 1. 주거용 건축부문의 상품별 수주 변화 추이 특징 및 시사점

#### (1) 수주 변화 추이

– 주거용 건축수주의 세부 건설 상품인 아파트와 기타 주택<sup>2)</sup>은 1980년대 말까지 수주액에 큰 변화가 없는 안정적인 모습을 보이다가 1989년 이후 주택 200만호 건설 정책의 영향으로 외환위기 직전까지 급성장세를 기록함.

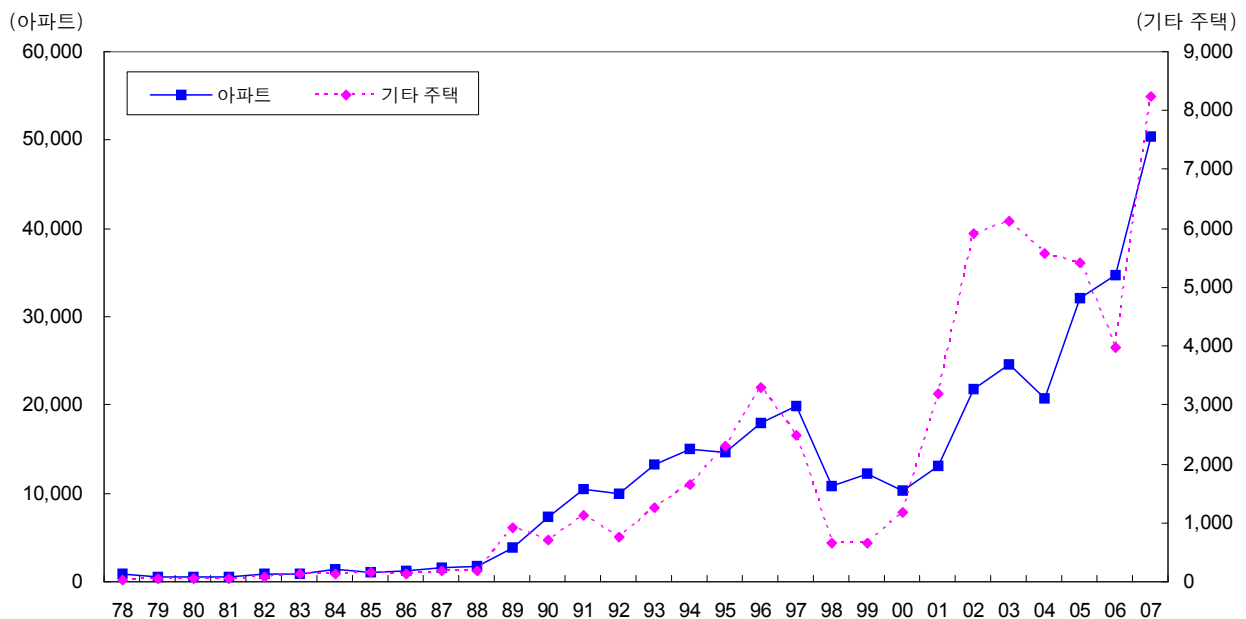
·1978년부터 1988년까지 아파트와 기타 주택 수주는 각각 연평균 8.6%, 20.4% 증가하였으며, 이 기간 동안 매년 증가율의 표준편차가 각각 31.8%, 24.9%로 이후 기간과 비교해 볼 때 수주 증가율의 변동이 적은 안정적인 모습을 보였음.

2) 기타 주택은 아파트를 제외한 단독 및 연립주택, 주거산업 겸용 건물로 구성됨.

·주택 200만호 건설 정책의 영향으로 아파트 수주는 1988~97년 동안 연평균 30.5%나 성장했으며, 기타 주택 수주는 1988~96년 동안 연평균 42.3%의 급성장세를 기록함.

<그림2> 아파트 및 기타 주택 수주 추이

(단위 : 십억원)



- 아파트 및 기타 주택 수주는 외환위기 여파로 1~2년 동안 수주 금액이 급감하였으며, 아파트보다는 기타 주택 수주의 감소폭이 더 큰 특징을 나타냄.
- 아파트 수주는 외환위기 직후인 1998년에만 전년 대비 46.0% 수주가 감소했는데, 기타 주택에 비해서는 상대적으로 수주 감소폭이 양호한 모습을 보임.
- 기타 주택 수주는 외환위기가 발생한 1997년에 이미 전년 대비 23.4% 감소하였으며, 외환위기 발생 직후인 1998년에도 전년 대비 74.3% 수주가 급감함.
- 외환위기 이후 급감한 아파트 및 기타 주택 수주는 이후 2~3년간 침체기를 겪은 후에 회복세를 시작해 2001~02년에 외환위기 직전 수준을 회복함.
- 기타 주택 수주는 1998~99년 2년 동안 침체기를 겪은 후 2000년부터 회복세(전년비 79.8% 증가)를 시작했으나, 아파트 수주는 1998~2000년까지 3년 간 침체기를 겪었음.

- 기타 주택 수주는 2000년부터 회복세를 보이기 시작했고, 아파트 수주는 2001년부터 회복세를 시작하여 2003년까지 각각 연평균 74.3%, 33.6%의 높은 성장률을 기록함.
- 참여정부 초기 재건축 규제 등 주택/부동산 규제로 인해 주거용 건축 수주는 다시 위축되기 시작했는데, 특히 기타 주택의 수주 침체가 아파트 수주 침체보다 심각했음.
- 아파트 수주는 기타 주택 수주와 달리 2004년 한 해 동안만 침체를 기록한 후 2005년부터 다시 상승세를 기록함<sup>3)</sup>.
- 한편, 기타 주택 수주는 2004~06년까지 3년 연속 감소세가 지속되어 2003~06년 동안 연평균 13.4%의 감소를 기록해 침체가 매우 심화됨.

## (2) 특징 및 시사점

- 아파트, 기타 주택 등 주거용 건축 수주는 모두 경제 위기, 정부의 주택 관련 정책 등에 민감하게 영향을 받는 것을 알 수 있는데, 기타 주택 수주가 상대적으로 더 경제 위기나 주택/부동산 규제 등과 같은 위기에 민감하게 반응하는 것을 알 수 있음.
- 기타 주택 수주는 아파트 수주보다 1997년 외환위기 직후 수주 감소폭이 더욱 컸으며, 반대로 회복기에는 더욱 급격히 회복세가 나타나는 특징을 보임.
- 이러한 기타 주택 수주의 특징은 우선은 기타 주택 수주에 경기변화에 더욱 민감하게 영향을 받는 주거산업 겸용 건물이 포함되어 있기 때문이고, 다음으로 우리나라의 경우 아파트가 주거용 건축에서 차지하는 비중(과거 평균 88.5%)이 매우 크고, 공공 수주의 영향으로 아파트 수주의 변화폭이 기타 주택에 비해 상대적으로 적기 때문으로 판단됨.
- 외환위기 이후 급락한 아파트 및 기타 주택 수주는 경기 회복과 동시에 상승하지 못하고 2~3년 동안 침체기를 겪은 후 회복세를 나타내는 특징을 보이는데, 이는 주택 사업 자체가 택지확보, 인허가 등 수주 인식 이전에 소요되는 기간에 경기가 좋아졌다고 하여 바로 수주가 늘어나기 어려운 구조적 특성 때문으로 판단됨.
- 이상의 특징을 기초로 볼 때 현재 주거용 건축 수주는 주택/부동산 규제, 국내 경기침

3) 2004년 아파트 수주의 침체는 참여정부의 규제 영향뿐만 아니라 2003년 재건축 시공사 선정시점 변경에 따라 2004년에 수주로 인식될 재건축 수주물량의 일부가 2003년으로 앞당겨진 영향도 일부 작용함.



채 영향으로 2008년부터 2년 연속 감소세를 지속하고 있는데, 2009년 하반기부터 국내 경기가 U자형으로 서서히 회복한다 하더라도 주거용 건축 수주는 향후 2년 내외의 침체기를 더 겪은 후이나 2007년 수준의 수주액 회복이 가능할 것으로 유추됨.

## 2. 비주거용 건축부문의 상품별 수주 변화 추이 특징 및 시사점<sup>4)</sup>

### (1) 제 1 그룹 상품(사무실/상업용 건물, 공장, 학교) 수주 변화 추이 및 특징

#### ① 수주 변화 추이

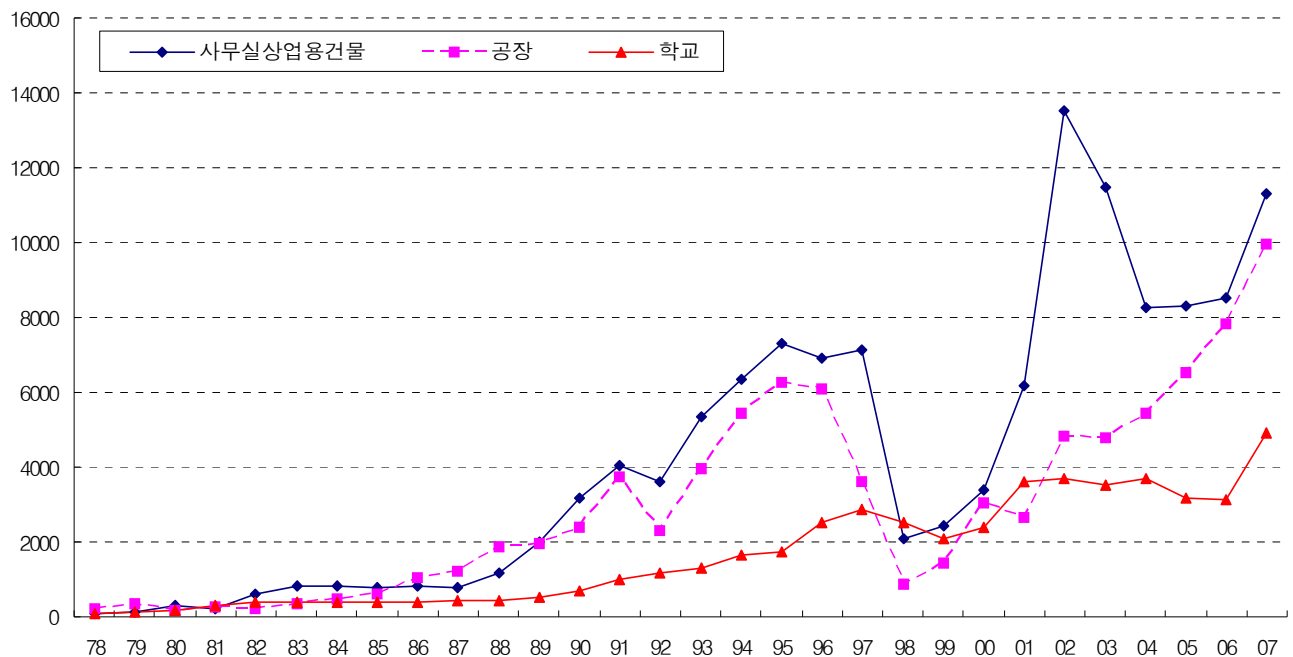
- 사무실/상업용 건물과 공장은 주택이나 아파트 같은 주거용 건축보다는 1년이 앞선 1988년부터 수주 상승세가 시작돼 국내 경기침체로 1992년에 잠시 주춤한 후 1995년까지 상승세를 지속하였음.
- 사무실/상업용 건물은 1987~95년까지 연평균 32.7%의 성장을 보였음.
- 공장 수주 역시 1987~95년까지 연평균 22.7%의 높은 성장을 보였음.
- 사무실/상업용 건물과 공장 수주는 모두 외환위기 직후 수주가 급감했는데, 타 건설 상품에 비해 상대적으로 외환위기의 영향을 가장 크게 받음.
- 사무실/상업용 건물 수주는 외환위기의 영향으로 1998년에 전년 대비 70.9%나 감소하였는데, 기타 주택수주에 이어 4번째로 외환위기 직후 수주 감소폭이 컸음.
- 공장 수주는 외환위기가 발생한 1997년에 이미 전년 대비 40.8% 감소해 경기 변동에 매우 신속하게 영향을 받았으며, 외환위기 발생 직후인 1998년에는 전년 대비 75.9% 감소해 수주 감소폭이 발전소에 이어 두 번째로 컸음.
- 1999년 국내 경기가 회복되면서 사무실/상업용 건물과 공장 수주는 바로 회복세를 시작해 회복세가 지속되는 특징을 보임.
- 사무실/상업용 건물 수주는 국내 경기가 회복되기 시작한 1999년과 2000년에 각각 16.5%, 41.3%의 회복세를 기록한 이후 외환위기의 여파에서 완전히 벗어난 시점이라고 할 수 있는 2001, 2002년에 매우 가파른 성장세를 기록함.
- 공장 수주 역시 외환위기가 발생한 지 2년 후인 1999년부터 회복세를 보이기 시작했는데, 1998~2007년까지 연평균 31.2%의 꾸준한 회복세를 지속함.

4) 비주거용 건축부문에 건설 상품의 종류가 많고, 수주 금액의 차이도 커서 본 연구에서는 분석의 편의상 수주 금액의 규모에 따라 3개 그룹으로 비주거용 건설 상품을 구분해 분석을 시도하였음.

- 한편, 학교의 경우는 1980년대 후반 이후에도 뚜렷한 급성장세를 보이지 않았고, 외환 위기 직후인 1998, 1999년에도 상대적으로 타 건설 상품에 비해 수주 감소폭이 적음.
- 학교 건물이 경기 변동에 민감한 건설 상품이 아니며 대부분 공공부문에서 발주하는 공사이기 때문에 외환위기 직후에도 급격한 감소율을 기록하지 않은 것으로 판단됨.

&lt;그림3&gt; 사무실·상업용건물, 공장, 학교 건축 수주 추이

(단위 : 십억원)



## ② 특징 및 시사점

- 사무실/상업용 건물과 공장 수주는 경기 변동에 매우 민감하게 반응하는 것으로 나타났으며, 외환위기 직후 경기침체에 따른 영향도 매우 크게 받는 것으로 나타남.
- 사무실/상업용 건물과 공장 수주가 기타 주택이나 아파트 수주보다 1년이 앞선 1988년부터 수주 상승세가 시작돼 1995년에 1년 정도 빨리 상승세가 마무리된 것은 그만큼 비주거 건축이 경기 변동에 더 신속하게 반응하기 때문임.
- 외환위기 직후인 1998년에는 각각 두 번째와 네 번째로 수주 감소폭이 커 경기 침체에 매우 부정적으로 반응하는 특징을 보임.

- 2008년 말부터 국내 경기가 급속히 위축됨에 따라 비주거용 건축 수주가 감소세를 보이기 시작했는데, 외환위기 직후의 특징을 기초로 볼 때 사무실/상업용 건물과 특히 공장 수주가 경기 침체에 따라 급격히 감소할 것으로 유추할 수 있음.
- 또한, 국내 경기가 회복되어도 일정 기간 시차를 두고 회복세를 시현한 주거용 건축 수주와 달리 사무실/상업용 건물, 공장 수주는 2010년 이후 국내 경기가 본격 회복될 경우 동시에 본격 회복세를 시현할 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 한편, 학교 수주는 과거 추이 분석결과 상대적으로 경기 변동의 영향을 받지 않는 특징을 보여 현재 국내 경기침체와 향후 경기회복 역시 학교 수주에 큰 영향을 미치지 않을 것으로 보이며 완만한 증가세를 계속 지속할 것으로 전망됨.

## (2) 제 2 그룹 상품(호텔숙박시설, 공공건물, 창고차고, 기계기구) 수주 변화 추이 및 특징

### ① 수주 변화 추이

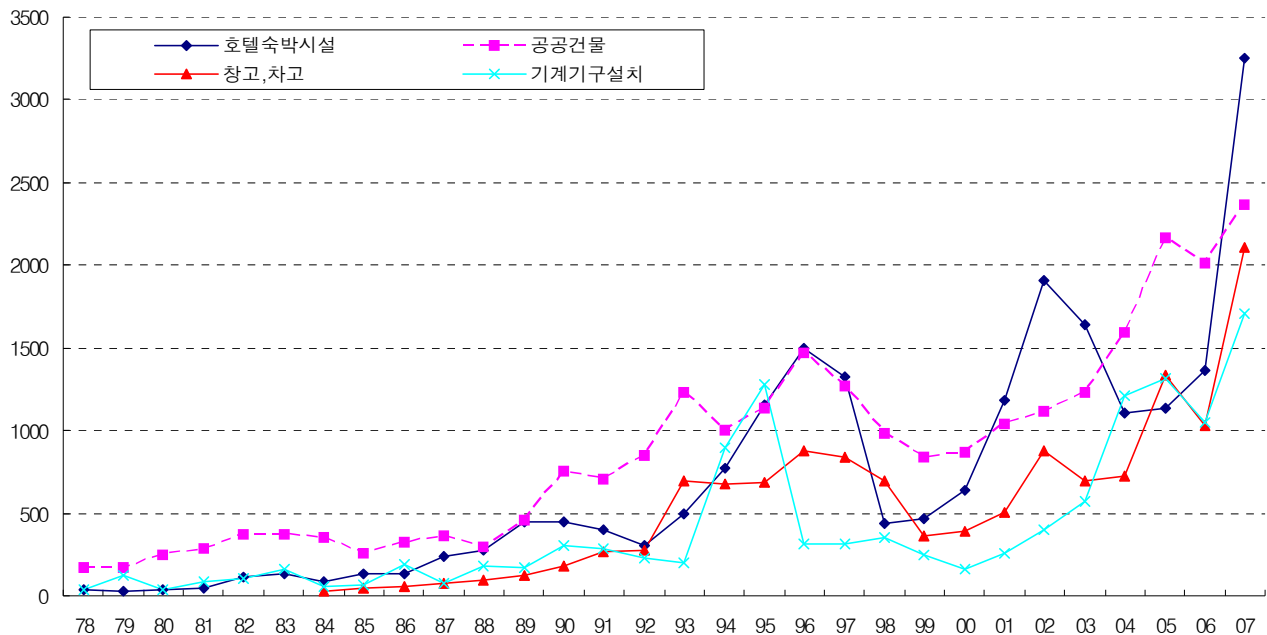
- 창고/차고, 기계기구설치 수주는 1980년대 말부터 성장세를 보인 여타 건설 상품들과 달리 뒤늦게 1993년과 1994년부터 빠른 성장세를 보인 특징을 지님.
- 창고/차고의 경우는 1984~92년까지 연평균 16.6%의 완만한 성장세에 머물렀으며, 기계기구설치의 경우는 1978~93년까지 연평균 12.4%의 완만한 성장세에 머물렀음.
- 창고/차고 수주는 1993년에 전년 대비 156.6% 급성장하였는데, 이는 경기회복에 따라 그동안 발주대기 물량이 집중화된 영향 등이 작용한 결과이며, 1994~96년까지는 연평균 14.2%의 비교적 완만한 성장세를 기록하였음.
- 창고/차고, 기계기구설치 수주 역시 외환위기로 인해 수주가 감소했는데, 타 건설 상품에 비해 침체기간이 길었음.
- 1997년부터 감소세를 시작한 창고/차고 수주는 외환위기의 영향으로 감소세가 빨라져 1999년까지 감소세를 지속해 1996~99년 동안 연평균 25.7% 감소함.
- 창고/차고 수주는 2000년부터 조금씩 회복세를 보이다 2002년에 전년 대비 73.8% 증가하여 뚜렷한 회복세를 보였으며 이후 등락을 반복했으나 2003~07년까지 연평균 32.1%의 성장세를 기록함.

·기계기구설치는 외환위기 이후 침체기간이 타 건설 상품에 비해 매우 길었는데, 2004년에 전년 대비 111% 성장하여 본격적인 회복세를 시작했으며, 1995년의 수주 수준을 2004년이 되어서야 거의 회복했음.

- 기계기구설치의 경우 1997년 1월 부도가 난 한보철강의 영향으로 이미 1996년부터 수주가 급격히 침체하기 시작하였으며, 외환위기를 지나 기업들의 뚜렷한 플랜트 투자가 부진하다가 2004년 이후 석유 관련 대규모 플랜트 수주의 증가로 1995년 수준을 회복함.

<그림4> 호텔숙박시설, 공공건물, 창고차고, 기계기구 건축 수주 추이

(단위 : 십억원)



- 공공건물 수주는 1978~88년까지 연평균 5.7%의 완만한 성장세를 기록하는데 머물다 1989년부터 외환위기 발생 직전 해인 1996년까지 1989~96년 동안 연평균 18.2%의 높은 성장세를 기록함.
- 공공건물은 공공 발주자임에도 불구하고 외환위기 이후 토목 상품에 비해 감소폭이 컸으며, 침체기간도 길게 나타났음.

- 1997년부터 감소가 시작해 1999년까지 3년 연속 감소했으며, 이 기간 동안(1996~98년) 연평균 18.4% 감소해 공공 발주자임에도 불구하고 외환위기 이후 토목 상품에 비해 감소폭이 컸음.
- 2000년부터 서서히 회복세가 시작되었으나, 급격한 회복세를 보이지 못하고 2004년이 되어서야 외환위기 이전 수준을 회복함.

## ② 특징 및 시사점

- 창고/차고, 기계기구설치 수주는 외환위기 이후 타 건설 상품에 비해 침체기간이 매우 긴 특징을 지니는 것으로 나타나 내년 이후 국내 경기가 회복될 경우 당분간 침체를 지속할 가능성이 있음을 시사함.
- 창고·차고 수주는 기업들의 재고량이 소진된 이후 다시 재고량이 증가하기 전까지는 수주가 회복되기 어려울 것임.
- 기계기구설치는 기업들의 대규모 플랜트 투자가 한동안 감소할 것으로 예상되어 급격한 회복세를 기대하기는 힘들 것으로 보임. 유가가 상승할 경우 석유플랜트 수주가 증가할 가능성도 일부 있으나 2010년 이후에나 가능할 것으로 보임.
- 공공건물은 공공 발주자임에도 불구하고 외환위기 이후 토목 상품에 비해 감소폭이 크고, 침체기간도 긴 특징을 보임.
- 따라서 현재 내수 경기 부양을 위해 정부가 SOC 투자를 늘리고 있지만, 공공건물은 상대적으로 혜택을 받기 어렵고, 향후 국내 경기가 회복되기 시작해도 당분간 호조세를 보이기 어려울 수 있다는 점을 시사함.
- 단, 2011년부터 혁신도시 이전 기관의 청사 발주가 가능해 외환위기 이후 상황과 바로 비교하기 어려운 점은 있음.

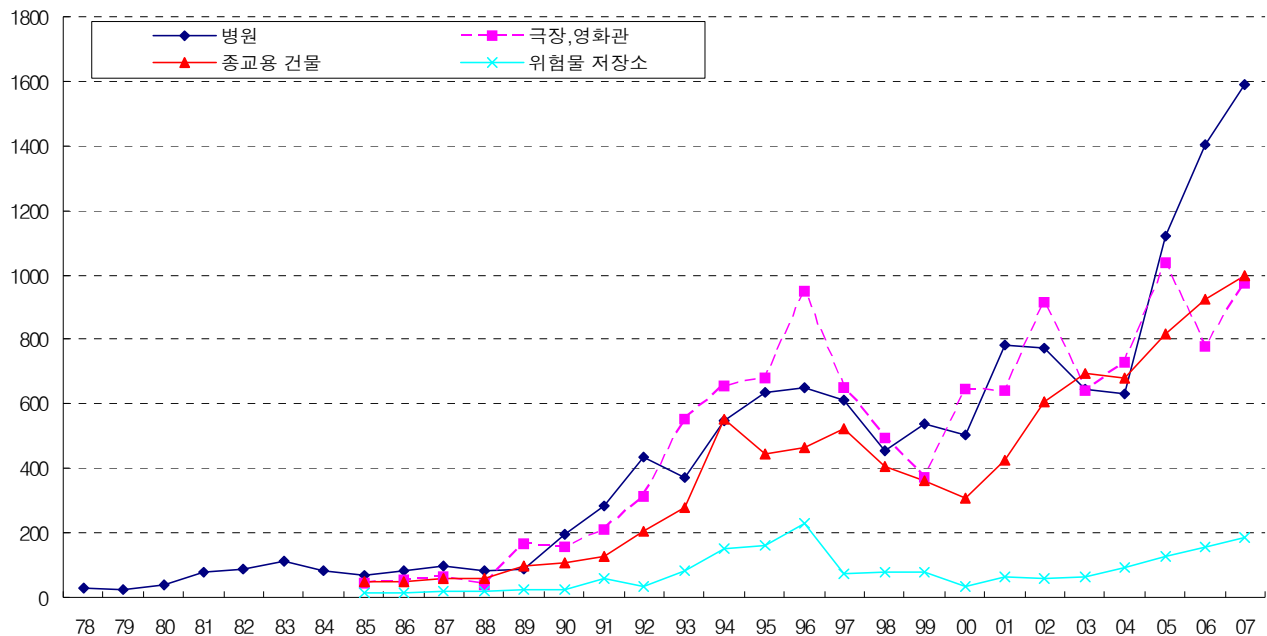
## (3) 제 3 그룹 상품별(병원, 극장·영화관, 종교용 건물, 위험물저장소) 수주 변화 추이 및 특징

## ① 수주 변화 추이

- 위험물 저장소 수주 역시 창고/차고, 기계기구설치 등과 같이 뒤늦게 1993년부터 다소 높은 성장세를 기록한 특징을 보임.
- 위험물 저장소 수주는 1985~92년까지 연평균 13.2%의 안정적이거나 매우 완만한 증가세를 보이는데 그치다 1993년부터 이전 시기에 비해 높은 성장세를 보이기 시작했는데, 1992~96년까지 연평균 58.8%의 성장률을 기록함.
- 위험물 저장소 수주는 1997년에 전년 대비 69.0% 감소한 후 2003년까지 1998년의 수주 수준을 거의 유사하게 유지하며 저조한 수준에 머물다가 2004년부터 2007년까지 꾸준히 성장함.
- 1988년까지 완만하고 안정적인 성장세를 보인 극장/영화관 수주는 1989년부터 높은 성장세를 기록하기 시작해 1988~96년까지 연평균 40.6%의 높은 성장률을 기록함.
- 극장/영화관 역시 창고·차고, 호텔숙박시설 등과 마찬가지로 외환위기 발생 해인 1997년부터 수주 감소세가 시작됐으며, 외환위기 발생 2년 후인 1999년까지 3년 동안 길게 감소세를 지속한 특징을 지님.
- 2000년부터 회복세를 시작한 극장/영화관 수주는 이후 등락세를 보이기는 했으나, 1999~2007년까지 연평균 12.8%의 성장세를 보여 양호한 성장세를 기록함.
- 1978~89년까지 연평균 10.1%의 성장에 머물던 병원 수주는 1990년부터 비교적 높은 성장세를 기록하기 시작해 1989~96년까지 연평균 33.1%의 높은 성장세를 기록함.
- 병원 수주 역시 외환위기 영향으로 1996~98년 2년 동안 연평균 16.1% 감소했으나, 감소폭은 상대적으로 타 건설 상품에 비해 양호한 편이었고, 1999년부터 점진적 회복세를 시현하다 2001년에 전년 대비 56.3% 성장해 본격적 회복세를 보임.
- 병원은 2004~07년 사이 연평균 36.1%의 높은 성장세를 기록했는데, 이는 몇몇 대형 종합병원의 잇따른 건물신축 등이 영향을 미친 것으로 판단됨.

&lt;그림5&gt; 병원, 극장영화관, 종교용 건물, 위험물저장소 건축 수주 추이

(단위 : 십억원)



- 종교용 건물은 1991년까지 완만한 성장세를 기록하다 1992년이 되어서야 비교적 높은 성장세를 시작한 특징을 보임. 종교적 건물의 특성상 타 상품에 비해서 경기 회복이나 신도시 건설 같은 요인에 비교적 더디게 영향을 받는 것으로 보임.
- 1992년부터 성장세를 보인 종교용 건물 수주는 1991~94년까지 연평균 62.7%의 비교적 높은 성장세를 기록한 후 1995년에 타 건설 상품보다 상대적으로 빠른 기간에 높은 성장세를 보인데 대한 반작용으로 전년 대비 19.1% 감소를 기록함.
- 이후 1995~97년까지 연평균 8.2%의 완만한 성장에 머물던 종교용 건물 수주는 외환 위기의 여파로 1998년부터 감소세를 시현했는데, 2000년까지 3년 연속 감소하여 타 건설 상품에 비해 긴 감소세를 보임. 그러나 1997~2000년 동안 연평균 감소율이 16.1%로 감소폭 자체는 타 건설 상품에 비해 적은 모습을 보임.
- 2001년부터 회복세를 시현한 종교용 건물 수주는 2001~07년까지 연평균 15.3%의 꾸준한 성장세를 지속함.

## ② 특징 및 시사점

- 위험물 저장소는 타 세부 공정에 비해 연도별 수주금액 변동폭이 작고 외환위기 이후 회복도 매우 더딘 안정적인 특징을 보이는데, 이는 기본적으로 수요가 많지 않은 상황에서 경기 변동에 따라 급격하게 수요가 변화하지 않는 상품 특성 때문일 것임.
- 병원수주는 노령인구 증가로 인한 의료 수요의 증가로 장기적으로 증가세를 시현할 가능성이 있으나, 과거 수주 변화 추이를 볼 때 병원수주도 경기에 영향을 받았고, 최근 몇 년 동안 수주가 급증했음을 감안할 때 당분간은 경기 침체의 영향을 받아 위축될 가능성이 높음.

### 3. 토목부문의 상품별 수주 변화 추이 특징 및 시사점<sup>5)</sup>

#### (1) 제 1 그룹(도로, 철도/지하철, 항만) 상품별 수주 변화 추이

##### ① 수주 변화 추이

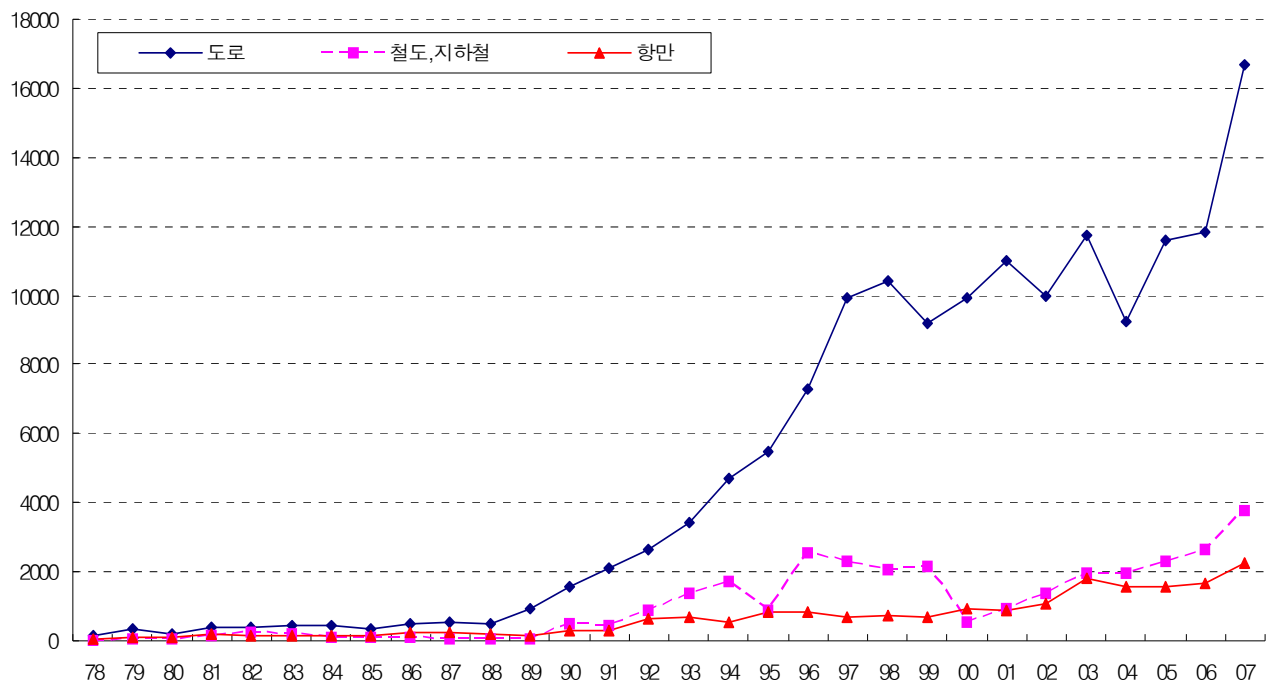
- 토목부문의 건설 상품 중 가장 높은 수주금액 비중을 차지하는 도로는 대다수 건설 상품과 마찬가지로 1980년대 후반까지 안정적이면서도 매우 완만하게 저성장을 해 왔는데, 1978~88년까지 연평균 12.0%의 성장세를 보임.
- 도로 수주는 1989년부터 이전과는 달리 높은 성장세를 보이기 시작했는데, 외환위기가 발생한 직후인 1998년까지 높은 성장세를 지속한 특징을 지님(1988~98년까지 연평균 36.0% 성장).
- 이러한 성장세는 1990년 이후 국가경쟁력 제고 차원의 SOC 확대정책과 1994년 교통시설특별회계의 도입에 따른 안정적인 재원확보의 영향이 큼.

5) 토목부문 역시 비주거용 건축부문과 마찬가지로 건설 상품의 종류가 많고, 수주 금액의 차이도 커서 본 연구에서는 분석의 편의상 수주 금액의 규모에 따라 3개 그룹으로 토목 건설 상품을 구분해 분석을 시도하였음.



&lt;그림6&gt; 도로, 철도/지하철, 항만의 수주 추이

(단위 : 십억원)



- 도로, 철도/지하철, 항만 수주는 외환위기 직후에도 수주가 감소하지 않는 특성을 보임.
- 도로 수주는 외환위기 발생 직후인 1998년에도 전년 대비 수주금액이 감소하지 않고 도리어 전년 대비 4.9% 증가하여 타 건설 상품과는 상반되는 모습을 보였는데, 이는 외환위기 발생에 따라 이를 극복하기 위해 정부의 재정 지출을 확대한 결과임.
- 철도/지하철 역시 재정 지출 확대 영향으로 1998년 1999년에도 거의 1997년 수준의 수주를 유지함.
- 항만은 외환위기와 전혀 관계없이 일정한 수주 추이 패턴을 보이는데, 이는 경기에 민감하게 반응하지 않고 기 수립된 중장기 계획에 의해 공사가 추진되는 특성에 기인함.
- 그러나, 도로, 철도/지하철 등은 외환위기 이후 경기가 회복되는 시점에서는 건축부문의 건설 상품과 달리 뒤늦게 수주가 감소하는 특징을 보임.
- 도로는 1999년 경기 회복이 시작되는 시점에 도리어 수주가 전년 대비 12.0% 감소하였으며, 철도/지하철은 그 다음해인 2000년에 수주가 급감함.

- 이는 경제 위기시 조기 발주를 통해 경기부양을 추진한 결과, 경기 회복시점에서는 발주가 줄어든 현상으로 판단됨.

## ② 특징 및 시사점

- 도로, 철도/지하철 등은 경기 부양을 위한 재정지출로 경제 위기 동안에는 수주가 크게 감소하지 않거나 증가하는 패턴을 보이거나, 경기 회복시에는 도리어 위기 동안에 조기 발주된 영향으로 인한 감소 현상을 보였음을 감안할 때 2010년 이후 동 상품의 수주 감소 현상을 예상 가능케 함.
- 올해 도로, 철도/지하철 공사는 내년 발주물량의 조기발주 현상이 가장 두드러진 건설 상품으로 1~4월까지 전년 동기비 각각 202.0%, 1,016.9%의 폭등 현상을 보임.
- 외환위기 직후 패턴을 기초로 볼 때 경기가 서서히 회복되는 내년 이후에는 도로, 철도/지하철 수주가 충분히 반락할 수 있다는 시사점을 얻을 수 있음.

## (2) 제 2 그룹(택지조성, 상/하수도, 발전소, 치산/치수) 상품별 수주 변화 추이

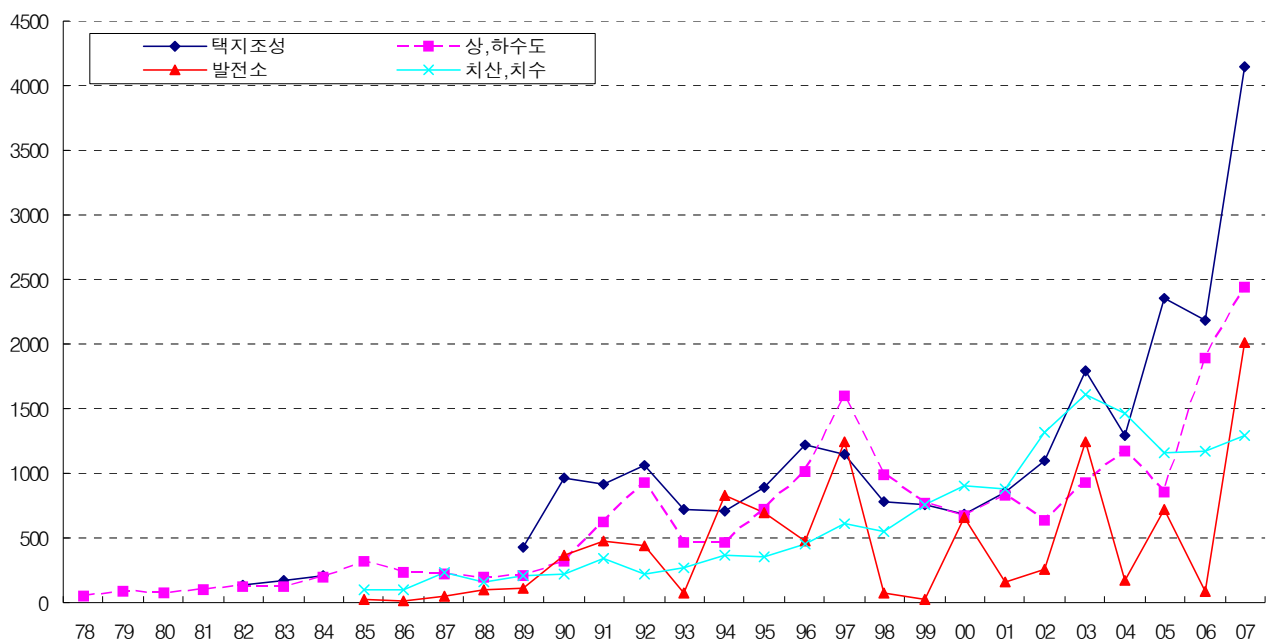
### ① 수주 변화 추이

- 참여정부 들어 행정복합도시, 혁신도시, 2기 신도시 등 대규모 신도시 개발이 다수 추진됨에 따라 택지조성 수주금액이 2003년 이후 급증하는 모습을 보였는데, 특히 정권 말기에 택지조성 공사를 집중 발주함으로써 2007년은 전년 대비 89.7% 성장함.
- 발전소 수주는 1990년 이후 수주 금액이 커져 발전소 공사 발주가 1990년 이후 많아진 것을 시사하고 있는데, 해마다 수주 금액의 등락이 매우 자주 일어나는 특징을 보여 수주 증감률의 표준편차가 704.4%로 건설 상품중 가장 큼. 이는 발전소 공사 1건의 단위 수주 금액이 크고, 발주가 매년 꾸준히 일어나지 않기 때문에 나타나는 현상임.
- 치산/치수는 2003년까지 매년 수주 금액의 차이가 크게 없이 꾸준히 점진적으로 증가하는 모습을 보임. 특히 외환위기 발생 직후에도 수주 금액이 전년 대비 10.0% 감소하는 것에 그쳐 경기변동의 영향을 크게 받지 않았음.

- 상하수도 수주는 1980년대 말까지 완만히 성장하다가 1990년 이후 급격한 성장세를 보여 1989~92년까지 연평균 63.7%의 증가율을 기록함. 이에 대한 반작용으로 1993년 전년 대비 50.2% 감소하였고 1994년에도 전년의 침체수준을 지속하다가 1995년부터 회복세를 시작해 1997년까지 수주가 증가하여 1994~97년 동안 연평균 51.3%의 성장세를 보임.

<그림7> 택지조성, 상/하수도, 발전소, 치산/치수의 수주 추이

(단위 : 십억원)



## ② 특징 및 시사점

- 택지조성과 상하수도 수주는 기존 수주 추이가 1기 신도시와 같은 대규모 택지개발을 통한 공공 아파트 수주와 관련성이 높았기 때문에 향후에도 2기 신도시 추진이 지속되고 공공주택 수주가 호조를 보이고 있음에 따라 양호한 수준을 보일 가능성이 있을 것으로 판단됨.
- 단, 최근 주택경기 침체로 민간 건설업체의 공공 택지분양이 저조한 점을 감안할 때 국내 경기 및 주택경기 회복시점에 동 상품의 수주가 본격적으로 증가할 것으로 판단됨.

- 발전소 수주는 매년 수주의 등락이 다른 양상인데, 이는 발주 물량 자체가 많지 않고, 개별 프로젝트의 규모가 크기 때문임. 이렇게 개별 발주 물량의 유무에 따라 등락을 보인 과거 추이를 감안할 때 올해 1조 5천억원 규모의 신울진 원전 1·2호기 발주가 이뤄지고 있으므로 경기침체 여부와 관계 없이 수주가 증가할 것으로 예상됨.
- 치산치수 수주는 국내 경기변동과 관계없이 꾸준한 추이를 보여온 사업이었는데, 올해부터는 MB 정부의 4대강 정비사업이 시작되는 특수성으로 인해 기존 패턴과는 달리 수주량이 크게 증가할 것으로 예상되며, 동 사업이 끝나는 시점 이후부터는 수주가 급감할 것으로 예상됨.

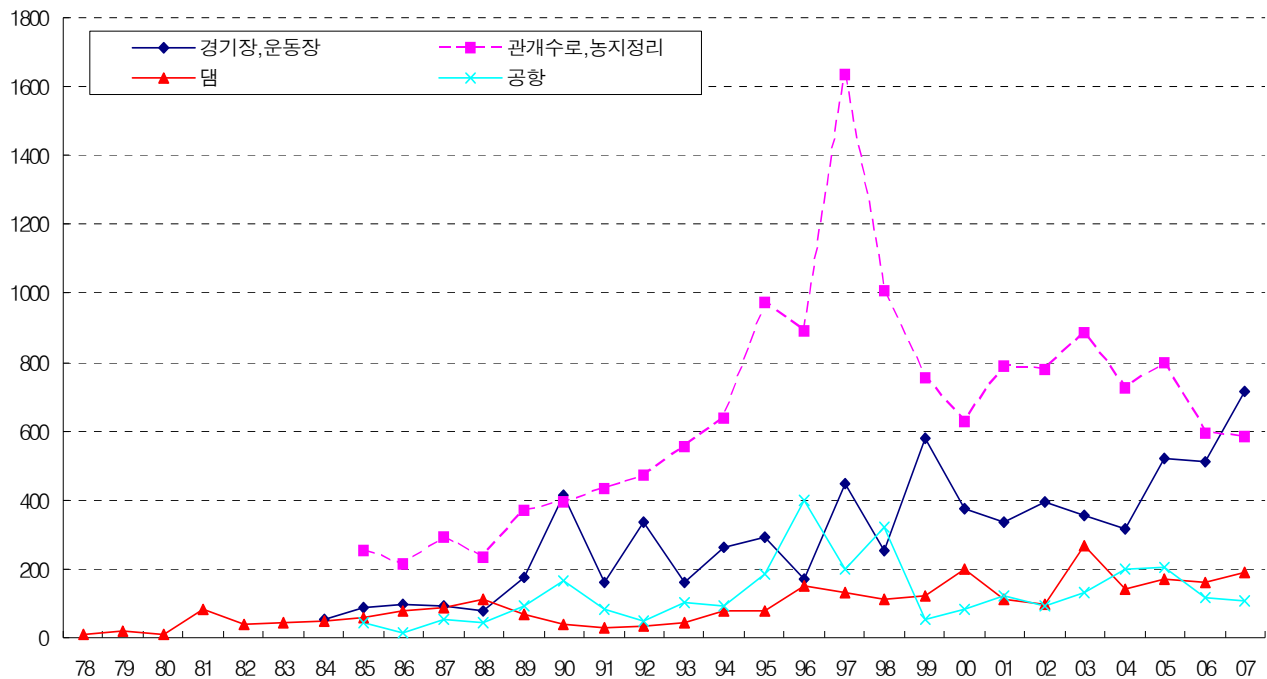
### (3) 제 3 그룹(경기장/운동장, 관개수로/농지정리, 댐, 공항) 상품별 수주 변화 추이

#### ① 수주 변화 추이

- 관개수로/농지정리 수주의 경우는 1980년대 말까지 수주금액의 큰 변화가 없었으나 1989년부터 수주 금액의 증가세가 두드러지기 시작해 외환위기 발생 해인 1997년까지 수주가 지속적으로 증가하여 1988~97년 동안 연평균 24.1%의 성장세를 기록함.
- 그러나, 관개수로/농지정리 수주는 외환위기 발생 이후인 1998년에 전년 대비 수주 금액이 38.3% 급감하였으며, 2000년까지 3년 연속 수주금액이 감소하여 1997~2000년 동안 연평균 수주 금액이 27.3%나 감소했음.
- 댐 수주는 앞서 항만 수주와 마찬가지로 지난 30년간 연도별 수주액의 변화가 타 건설 상품에 비해 상대적으로 매우 적어 안정적인 모습을 보여줌.
- 댐 수주의 경우 외환위기 이전(1978~98)에는 수주금액(경상) 증감률의 표준편차가 139.2%로 높았으나 외환위기 이후(1999~2007) 표준편차가 66.7%로 낮아져 비교적 외환위기 이후 수주금액의 변화가 이전보다 적고 안정적이게 됨.
- 특히 항만의 경우는 전기간(1978~2007)에 걸쳐 수주 증감률의 표준편차가 44.6%로 안정성이 비교적 높은 건설 상품임.

&lt;그림8&gt; 경기장/운동장, 관개수로/농지정리, 댐, 공항의 수주 추이

(단위 : 십억원)



- 공항의 경우는 전반적으로 큰 변화가 없이 안정적인 모습을 보이다가 1995~98년 사이 수주 금액이 예년에 비해 증가한 모습을 보였는데, 이는 2001년 개항한 인천공항 1단계 사업의 영향으로 이 시기를 제외하면 수주 금액의 특별한 변화는 없음.
- 경기장·운동장 수주는 대규모 행사 등에 영향을 받고, 국내 경기 변화에는 단기간 영향을 받는 패턴을 보였으며, 최근 체육에 대한 관심 증가로 증가 추세를 보였음.
- 외환위기 당시 수주가 감소한 기간은 경기장 운동장이 1년으로 비교적 짧으나 감소 폭은 43.8%로 타 건설 상품에 비해 상대적으로 높은 편임.
- 1999년 수주가 급등 (전년대비 129.8% 증가) 하였는데 이는 2002년 한일 월드컵과 같은 해 부산 아시아게임 등으로 신규 경기장 건설수주가 증가한데 따른 결과임.
- 2004년 이후 수주가 지속적으로 증가하였는데 이는 최근 생활 체육 시설 수요가 증가한데 따른 영향으로 판단됨.

## ② 특징 및 시사점

- 댐 수주는 중장기적 계획에 의해 추진되는 특성상 경제 위기의 영향을 덜 받기 때문에 현재도 경제 위기와는 크게 관계가 없고, 4대강 정비사업 과정에 다수의 댐 건설이 추진됨에 따라 한동안 수주가 급증하고, 동 사업이 끝나는 시점에는 수주가 감소하는 패턴을 보일 것으로 예상됨.
- 댐 수주와 달리 관계수로/농지정리 수주는 외환위기의 영향을 받는 패턴을 보였기 때문에 최근 국내 경제 위기의 영향을 받아 침체기를 보인 이후 다시 회복될 것으로 예상됨.
- 공항수주 역시 국내 경기변화와는 큰 관련이 없이 공항 건설 계획에 영향을 받고 있는 패턴을 보였는데, 고속철도 건설, 지방 공항 적자 운영 등을 감안할 때 향후에는 국내 공항의 큰 증설계획이 수립되기 어려워 침체기를 보일 전망이다.
- 경기장·운동장 수주는 과거 대규모 행사 개최에 영향을 받고, 국내 경기에 단기간 영향을 받는 패턴을 보여 왔기 때문에 최근 경제 위기로 일시적 위축을 보일 수 있으나, 향후 인천 아시안 게임 등 대규모 행사로 인해 다시 상승세를 보일 것으로 예상되며, 또 체육활동에 대한 국민적 관심 증가로 인해 경기 회복시에는 최근 몇 년간 보인 상승세를 다시 이어갈 것으로 예상됨.

### 3. 건설 상품별 수주 변화 추이의 종합 비교/분석 및 시사점

#### 1. 과거 30년간 수주 변화 추이의 성장성 및 안정성 비교/분석

##### (1) 1978~2007년 간 건설 상품별 성장성과 안정성의 비교/분석

- 과거 30년간 건설 상품별 수주 변화 추이의 성장성과 안정성을 종합적으로 비교/분석하면 <표 3> 및 <그림 9>와 같음.

<표3> 1978~2007년 동안 건설 상품별 성장성과 안정성

(단위 : %)

건설 상품	성장성	안정성	건설 상품	성장성	안정성
아파트	7.1	34.1	철도,지하철	12.2	108.3
기타 주택	12.5	73.8	도로	9.0	29.3
호텔숙박시설	8.6	47.0	댐	3.1	91.1
사무실/상업용건물	8.9	47.1	항만	6.8	35.2
학교	6.3	18.1	상,하수도	6.3	38.5
공장	5.7	42.1	발전소	16.1	698.4
병원	6.4	32.1	공항	-1.6	72.1
공공건물	1.6	21.1	택지조성	5.9	45.8
창고,차고	12.9	43.0	경기장,운동장	5.6	61.5
극장,영화관	8.3	67.5	치산,치수등	6.0	34.8
기계기구설치	5.7	87.4	관개수로,농지정리	-1.8	28.2
문화재 및 유적 건물	-2.9	31.7	조경	16.6	34.1
종교용 건물	7.9	27.1	-		
위험물 저장소	5.5	47.4			

주 : 성장성은 연평균 성장률임. 안정성은 전년 대비 증감률의 표준편차임<sup>6)</sup>.

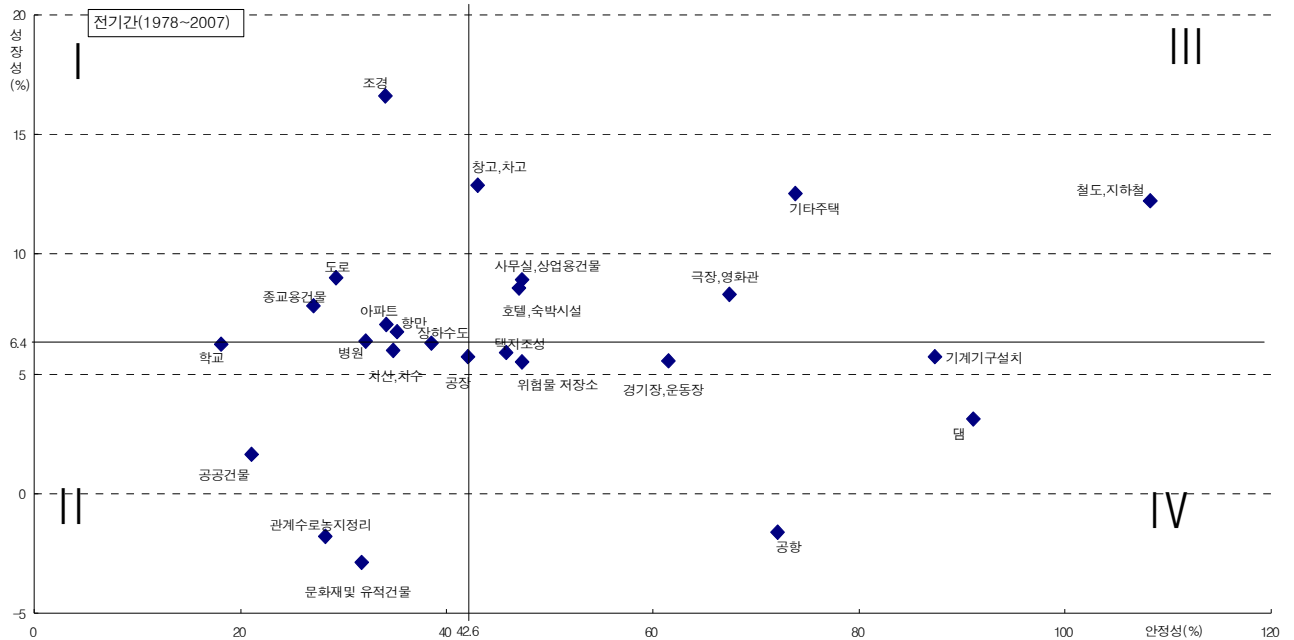
- 분석 결과 조경, 창고/차고, 기타 주택, 철도/지하철 등의 건설 상품이 성장성이 상대적으로 높은 상품들로 나타남.

· 성장성이 높은 건설 상품 그룹 중 철도/지하철은 안정성이 낮아(연도별 증감률의 표준편차가 높아) 부침(浮沈)이 심한 것으로 나타남.

6) 연평균 증가율이 높은 것은 성장성이 높은 것으로 볼 수 있음. 전년 대비 증가율의 편차가 크다는 것은 전년 대비 증가율이 평균적인 움직임에서 벗어나 변동하는 정도가 크다는 것을 의미하고, 편차가 클수록 안정성이 떨어진다고 볼 수 있음.

·도로와 아파트의 경우는 수주금액이 클 뿐 아니라 성장성이 높고 안정성도 높아 그동안 가장 건설업체들이 선호할만 했던 건설 상품인 것으로 나타남.

<그림9> 1978~2007년 간 건설 상품별 안정성과 성장성의 종합 비교



주 : 6.4%는 성장성의 중앙값(median) 이며, 42.6%는 안정성의 중앙값임.

- 한편, 문화재/유적건물, 공항, 관계수로/농지정리, 댐, 공공건물 등은 성장성이 상대적으로 낮은 상품인 것으로 나타남.
- 댐과 공항은 성장성뿐만 아니라 안정성도 상대적으로 낮은 것으로 나타남.
- 공공건물, 관계수로/농지정리, 문화재/유적건물 등은 성장성은 낮지만 안정성은 높은 상품으로 나타남.

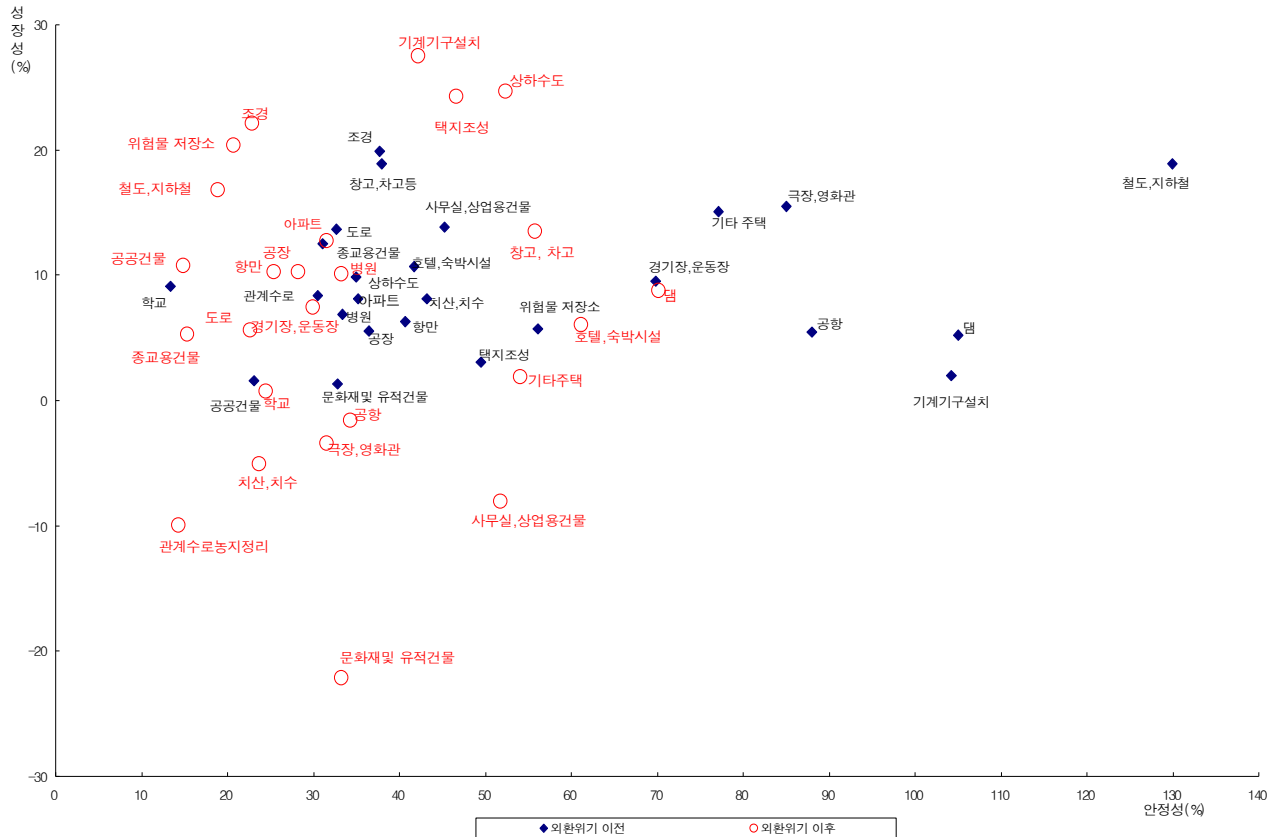
## (2) 외환위기 전후 건설 상품별 성장성과 안정성의 변화 분석

- 외환위기로 인해 건설 상품별 수주의 성장성과 안정성에 어떤 변화가 생겼는지 분석하기 위해 건설 상품별 수주의 성장성과 안정성을 외환위기가 발생하기 이전 기간인 1978~97년, 그리고 외환위기 발생 이후 시장이 어느 정도 안정된 다음의 기간인 2002~07년으로 나눠 비교/분석해 보았음<sup>7)</sup>.

7) 외환위기 이후 분석 기간을 외환위기 발생 직후인 1998년부터 설정하지 않은 이유는 1998~2001년 동안은 외환위기로 인해 급격한 수주 감소와 회복을 보인 시기이기 때문에 외환위기로 인해 시장의 구조적인 변화가 나타났는지를 보는데 적합하지 않은 기간이어서 제외시켰음.



**<그림10> 외환위기 전후 건설 상품별 성장성과 안정성의 변화 분석**



- 분석 결과 공공건물, 위험물 저장소, 기계기구 설치, 공장 등은 외환위기 이후 수주의 성장성이 증가하고 안정성도 개선(수주 증감률의 표준편차 감소)되어 건설업체 입장에서 시장 구조가 좋아진 상품들로 나타났음.
- 택지조성, 병원, 아파트 등은 외환위기 이후 수주의 안정성에는 큰 변화가 없었으나 성장성이 증가되어 역시 건설업체 입장에서 시장 구조가 좋아진 상품들로 나타났음.
- 상하수도는 외환위기 이후 비록 수주의 안정성은 나빠졌으나(수주 증감률의 표준편차 증가), 성장성이 증가해 역시 건설업체 입장에서 어느 정도 시장 구조가 좋아진 상품으로 나타났음.

- 이상에서와 같이 외환위기 이후 건설업체 입장에서 시장 구조가 좋아진 상품들은 주로 공공 발주 상품들임.
- 다음으로 철도/지하철, 경기장/운동장, 댐, 조정 등은 외환위기 이후 수주의 성장성에는 큰 변화가 없으나 안정성이 매우 개선된 건설 상품들임. 즉 수주 증감률의 표준편차가 낮아져 건설업체 입장에서는 시장 구조가 일부 개선되었다고 볼 수 있는데, 이는 측정 기간이 짧아져 발생한 결과일 수도 있음.
- 한편, 도로, 치산치수, 관계수로/농지정리, 항만, 공항, 종교용 건물, 기타 주택, 극장/영화관 등은 외환위기 이후 수주의 성장성은 떨어졌으나 안정성은 개선된 상품들로 나타났다. 반대로 조정은 성장성에 큰 변화가 없고, 안정성이 개선됨.
- 마지막으로 건설업체 입장에서 시장 구조가 나빠진 상품들을 살펴보면, 우선 문화재 및 유적건물은 외환위기 이후 수주의 안정성에는 큰 변화가 없었으나 성장성이 크게 둔화된 상품임. 이는 외환위기의 영향이라기보다는 시간이 지남에 따라 과거에 비해 발주 물량이 자연스럽게 줄어든 결과로 볼 수 있음.
- 사무실/상업용 건물, 호텔/숙박시설, 학교, 창고/차고 등은 외환위기 이후 수주의 성장성도 떨어지고 안정성도 나빠져(수주 증감률의 표준편차 증가) 외환위기로 인해 시장 구조가 가장 나빠진 상품들임.
- 또한, 문화재 및 유적건물, 관계수로/농지정리, 사무실 및 상업용 건물, 극장/영화관, 치산치수, 공항 등은 외환위기 이후 수주가 마이너스 성장을 보인 상품들임.
- 이상에서와 같이 외환위기 이후 건설업체 입장에서 시장 구조가 좋아진 상품들은 대부분 공공 발주 상품들이고, 반대로 시장 구조가 나빠진 상품들은 민간 발주 상품들이 많은 것으로 나타났다.

## 2. 과거 30년간 수주 비중의 변화 추이 분석

- 다음으로 매년 전체 건설수주에서 건설 상품별 수주가 차지하는 비중이 외환위기를 전후해 어떻게 변화했는지를 분석하기 위해 외환위기 이전 기간(1978~97년), 외환위기에 직접적 영향을 받은 기간(1998~99년), 외환위기 이후 기간(2000~07년)으로 구분해 건설 상품별로 해당 기간의 수주 비중 평균치를 산출해 보았음.

<표4> 과거 30년간 수주 비중의 변화 추이

(단위 : %)

구분	1978~97	1998~99	2000~07	구분	1978~97	1998~99	2000~07
건축 전체	65.9	52.1	63.8	토목 전체	30.8	44.9	30.8
아파트	22.8	24.3	26.7	도로	7.8	20.8	13.3
사무실·상업용건물	10.6	4.8	9.8	택지조성	2.4	1.6	1.8
공장	9.6	2.4	5.9	상하수도	2.2	1.9	1.2
학교	4.7	4.9	4.1	철도·지하철	2.1	4.5	2.0
공공건물	4.2	1.9	1.7	관개수로·농지정리	2.0	1.9	0.9
기타 주택	2.6	1.4	5.2	항만	2.0	1.5	1.6
호텔·숙박시설	1.8	1.0	1.6	치산·치수	1.1	1.4	1.4
기계기구설치	1.5	0.6	0.8	발전소	0.9	0.1	0.7
병원	1.1	1.1	1.0	경기장·운동장	0.8	0.9	0.5
창고·차고	1.0	1.1	1.0	댐	0.6	0.2	0.2
극장·영화관	0.9	0.9	0.9	조경	0.5	1.0	1.3
종교용 건물	0.7	0.8	0.7	공항	0.4	0.4	0.2
문화재·유적건물	0.3	0.2	0.1	-			
위험물 저장소	0.2	0.2	0.1				

주 : 해당 기간별로 매년 건설 상품별 수주 비중을 평균한 수치임.

- 분석 결과 사무실/상업용 건물, 호텔/숙박시설, 발전소 등은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 이후에는 어느 정도 예전 비중을 회복한 것으로 나타났다.
- 반면, 공장, 기계기구설치, 택지조성, 상하수도, 항만, 댐, 공공건물 등은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 이후에도 예전 비중을 회복하지 못한 것으로 나타남.
- 기타 주택은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 발주 물량이 이후로 연기됨에 따라 이후에는 외환위기 이전보다 수주 비중이 더 증가함.

- 이상의 상품들과 달리 도로, 철도/지하철, 치산/치수, 조정 등은 외환위기 직후 오히려 수주 비중이 증가한 것으로 나타남. 특히 도로는 외환위기 직후 2년 동안은 수주 비중이 급증하여 경기부양을 위해 발주가 증가한 것으로 나타남.
- 도로, 철도/지하철 등의 수주 비중이 증가한 것은 앞서 수주 추이 분석에서 언급한 것처럼 위기 이후 정부가 경기부양 차원에서 동 상품들의 발주물량을 증대시킨데 기인함.
- 한편, 아파트, 창고/차고, 극장/영화관, 종교용 건물, 위험물 저장소 등은 외환위기 전후 기간에 수주 비중에 큰 변화가 없는 것으로 나타남.
- 다음으로 외환위기를 전후로 매년 전체 건설수주에서 건설 상품별 수주가 차지하는 비중이 높은 5대 상품을 분석한 결과, 아파트는 지속적으로 수주 비중이 가장 높은 1순위 상품으로 나타났고, 도로는 외환위기 이후 수주 비중의 순위가 높아진 상품으로 나타남.

&lt;표5&gt; 기간별 건설수주 비중이 높은 5대 건설 상품의 변화 추이

기간	기간별 건설수주 비중이 높은 5대 건설 상품
1978 ~ 1997	아파트(22.8), 사무실·상업용건물(10.6), 공장(9.6), 도로(7.8), 학교(4.7)
1998 ~ 1999	아파트(24.3), 도로(20.8), 학교(4.9), 사무실·상업용건물(4.8), 철도·지하철(4.5)
2000 ~ 2007	아파트(26.7), 도로(13.3), 사무실·상업용건물(9.8), 공장(5.9), 기타 주택(5.2)

주 : ( )안은 해당 기간별로 매년 건설 상품별 수주 비중을 평균한 수치임.

- 철도/지하철은 외환위기 직후 경기부양을 위한 발주 증가로 기간에 잠시 동안 5대 상품에 포함되었으며, 학교 역시 외환위기 직후 수주 비중이 높아졌다가 2000년 이후부터는 5대 상품에서 제외됨.
- 반면, 외환위기 이전 5대 상품에 포함되었던 공장은 외환위기 직후 5대 상품에서 제외되었다가 2000년부터는 다시 5대 상품에 포함됨. 기타 주택은 2000년부터 5대 상품에 포함됨.

### 3. 외환위기 전후의 건설 상품별 수주 변화 패턴 종합 비교/분석

#### (1) 수주 변화 패턴 종합 비교/분석

- 앞에서 살펴본 바와 같이 외환위기의 발생으로 대부분의 건설 상품 수주는 감소하였는데, 수주 감소 기간, 감소율 등을 요약, 비교하면 <표 6>과 같음.
- 아파트, 기타 주택, 호텔과 공장 등은 외환위기가 발생한 1997년에 이미 전년 대비 수주가 감소한 건설 상품들로 그만큼 경기 변동과 위기 발생에 상대적으로 매우 신속하게 부정적 영향을 받는 상품들이라고 할 수 있음.
- 외환위기로 인한 수주 감소율을 비교/분석한 결과, 공장, 사무실·상업용 건물, 위험물 저장소, 발전소 등의 수주 감소율이 상대적으로 심각했음.
- 공장, 사무실·상업용 건물, 위험물 저장소, 발전소 등은 안정성은 낮으나 성장성이 높은 상품 군에 속한 상품들이는데, 1998년 수주가 전년대비 51% 이상 감소함.
- 외환위기 이후 수주 감소 기간을 비교/분석 결과 대부분의 상품들이 주로 3년간 수주가 감소하였는데 택지조성, 기계기구설치, 철도·지하철 수주 감소기간이 4~5년으로 타 상품에 비해 감소기간이 김.
- 외환위기 전후 수주 감소기간이 비교적 짧은 상품은 조경, 병원, 사무실 상업용 건물, 호텔숙박시설, 공장 등으로 1년간 수주가 감소하였고, 학교, 공장, 병원, 댐, 발전소 등은 2년간 수주가 감소함.
- 아파트, 기타 주택, 호텔숙박시설 등 총 12개 상품은 3년간 수주가 감소함.
- 택지조성은 1997년부터 2000년까지 4년간 수주가 감소, 아파트 수주가 감소한 3년보다도 기간이 1년 더 김.

&lt;표6&gt; 외환위기 전후 건설 상품별 수주 변화 패턴 요약

구분		건설 상품
수주 감소 시작 시점	외환위기 발생 해인 1997년부터 수주 감소 시작 상품	기타 주택, 아파트, 호텔숙박시설, 공장, 병원, 공공건물, 창고·차고, 극장영화관, 기계기구설치, 위험물저장소, 철도지하철, 댐, 항만, 공항, 택지조성
	외환위기 발생 직후 1998년부터 수주 감소 시작 상품	사무실·상업용건물, 학교, 문화재·유적건물, 상하수도, 발전소, 경기장·운동장, 치산치수, 조경
수주 감소 기간	외환위기 전후 1년 동안 수주 감소 상품	사무실·상업용건물, 문화재·유적건물, 도로, 경기장·운동장, 치산치수, 조경
	외환위기 전후 2년 동안 수주 감소 상품	학교, 공장, 병원, 댐, 발전소,
	외환위기 전후 3년 동안 수주 감소 상품	기타 주택, 아파트, 호텔·숙박시설, 공공건물, 창고·차고, 극장영화관, 종교용건물, 위험물저장소, 항만, 상하수도, 공항, 관개수로·농지정리
	외환위기 전후 4년 동안 수주 감소 상품	철도·지하철, 택지조성
	외환위기 전후 5년 동안 수주 감소 상품	기계기구설치,
수주 감소율	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 5% 이하 상품	문화재·유적건물, 항만
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 6~10% 상품	치산치수
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 11~15% 상품	도로, 택지조성
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 16~20% 상품	아파트, 병원, 종교용건물
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 21~30% 상품	창고·차고, 극장영화관, 상하수도, 관개수로·농지정리
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 31~40% 상품	호텔숙박시설, 기계기구설치, 철도·지하철, 조경
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 41~50% 상품	기타 주택, 공항, 경기장·운동장,
	외환위기 전후 수주 감소 기간 동안 연평균 감소율 51% 이상 상품	사무실·상업용건물, 위험물저장소, 발전소, 공장
수주 침체 기간	외환위기 이전 수준 회복하는데 2년 미만 소요 상품	문화재·유적건물, 댐, 경기장·운동장, 조경
	외환위기 이전 수준 회복하는데 3년 소요 상품	기타 주택, 학교, 병원
	외환위기 이전 수준 회복하는데 4년 소요 상품	아파트, 호텔숙박시설, 사무실·상업용건물, 공장, 창고·차고, 극장영화관, 기계기구설치, 종교용건물
	외환위기 이전 수준 회복하는데 5년 소요 상품	발전소, 택지조성
	외환위기 이전 수준 회복하는데 6년 소요 상품	철도·지하철, 상하수도
외환위기 후(1998년) 수주 증가 상품		도로, 항만, 공항, 기계기구설치, 위험물저장소

주 : 외환위기 발생해인 1997년부터 수주감소 시작 상품에는 1996년부터 수주 감소가 시작된 상품도 포함됨.

- 기계기구설치의 침체 기간이 긴 것은 외환위기 전 후로 플랜트 투자가 감소했기 때문으로 위기 이후 대기업의 플랜트 투자가 부진함.
  - 철도·지하철 수주의 감소 기간이 긴 것은 경부고속철도 사업에 대한 집행비용이 외환위기 전에 이미 투입된 데 따른 결과임.
- 외환위기 전후 수주 침체 기간(1997년도 수준을 회복하는 데 걸린 기간)에 대하여 비교/분석한 결과, 택지조성과 상하수도 등의 수주 침체 기간이 상대적으로 긴 것으로 나타남.
  - 아파트, 기타 주택, 그리고 종교용 건물은 외환위기 전인 1997년 수주 수준을 회복하는데 대략 3~4년이 걸림.
  - 택지조성과 상하수도의 경우 1997년도 수주 규모를 회복하는데 5~6년이 걸림.
- 외환위기에 따른 수주 침체 후 회복 패턴을 보면 1999년부터 가파른 회복을 보인 상품은 공장(65.2%), 경기장·운동장(129.8%), 조경(49.1%), 치산치수(37.6%) 등이며, 1999~2000년까지 완만한 회복세 보이다 2001년부터 본격적 회복세를 보인 상품은 아파트, 기타 주택, 사무실·상업용건물, 호텔·숙박시설 등임.
- 한편, 외환위기 직후인 1998년에 25개 건설 상품 중 대부분(21개)의 건설 상품 수주가 감소하였는데, 도로, 항만, 기계기구 설치, 위험물저장소, 공항 등의 수주는 오히려 증가함.
  - 도로와 공항 수주는 각각 4.9%, 61.2% 증가하였으며, 항만 수주는 5.9%, 기계기구설치 수주는 10.1%, 위험물저장소 수주는 12.0% 증가함.
  - 그런데, 이 상품들의 수주가 모두 경기가 회복되던 '99년에는 감소한 공통점을 지님.
- 토목 부문 중 외환위기 발생 직후 재정지출 확대 영향 등으로 수주가 증가한 건설 상품은 도로, 항만, 공항 등이며, 공공부문의 발주가 많은 토목 상품임에도 불구하고 외환위기 이후 수주가 감소한 건설 상품은 철도·지하철, 댐, 발전소, 치산치수, 관개수로·농지정리 등임.

- 1998년에 정부의 재정지출을 확대하여 도로 발주물량을 늘림에 따라 1999년에는 도로 수주가 오히려 전년 대비 12.0% 감소하였는데, 이는 최근의 경제위기를 극복하기 위해 도로를 비롯한 공공 발주물량의 조기 집행 결과로 내년 발주 물량에는 부정적 영향을 끼칠 수 있음을 시사함.
- 그러나, 2000년과 2001년에는 도로 수주가 8.1%, 10.8% 증가하였으며, 2000년에 외환위기 이전 수준을 회복했음. 즉 경제 위기시 조기발주로 1998년 한해 동안 수주가 늘어난 다음해인 1999년 1년 동안만 수주가 감소한 뒤 그 이후로 다시 도로 수주가 정상화된 것을 알 수 있음.
- 철도/지하철도 조기발주 직후인 2000년에 수주가 급감한 뒤 2년 후인 2002년에는 외환위기 이전 수준을 회복했음.

## (2) 시사점

- 2009년 경기침체로 인한 수주 감소폭은 외환위기 직후의 수주 변화 패턴을 기초로 볼 때 공장, 사무실·상업용 건물, 기타 주택, 호텔 및 숙박시설 등의 상품이 상대적으로 더 큰 감소폭을 나타낼 것으로 유추됨.
- 현재 통계청에서 제공하는 월간 수주 실적을 볼 때도 1~4월까지 누계실적으로 공장·창고, 사무실·점포, 기타 주택 수주가 각각 전년 동기 대비 50.9%, 54.1%, 57.6% 감소하고 있어 외환위기 직후와 유사한 측면이 있음.
- 경기장·운동장 수주도 외환위기 직후 수주 침체가 상대적으로 심각했으나, 향후 인천 아시안게임, 국민의 체육문화 분야에 대한 관심 증대 등을 감안할 때 이들 건설 상품의 수주는 최근의 경기침체로 외환위기 직후와 같은 침체를 겪지는 않을 것으로 예상됨.
- 한편, 외환위기 직후 건설 상품별 수주 감소 기간을 기초로 볼 때 내년 이후 국내 경제가 회복세를 보이기 시작할 경우 사무실·상업용 건물, 조정, 치산·치수 등의 건설 상품 수주가 우선적으로 회복세를 보일 것으로 유추됨.



- 반면, 아파트, 창고·차고, 상·하수도 등의 건설 상품은 보다 회복세가 늦게 나타날 것으로 예상됨.
- 그리고, 건설 상품별 수주액이 2007년 수준을 회복하는데 걸리는 기간은 외환위기 직후의 수주 변화 패턴을 기초로 볼 때 아파트, 택지조성 등이 상대적으로 더 길어질 가능성이 큰 것으로 예상됨.
- 외환위기 이후 아파트, 택지조성, 상하수도 등의 침체 기간(외환위기 직전 수주 수준 회복 기간)이 3년 이상이었던 것을 감안할 때 내년에 경기 회복세가 시작되어도 이들 건설 상품의 수주는 2007년 이전 수준을 회복하는 데 좀 더 시간이 걸릴 것으로 판단됨.
- 특히 아파트의 경우는 현재 미분양 주택 수가 외환위기 당시보다 더 많아 향후 주택, 아파트 수주의 침체기간도 더 길어질 가능성이 큼.
- 경기부양을 위해 일시적으로 수주가 증가했던 공공 건설 상품들이 경기 회복시점인 1999년에 대부분 수주가 감소한 것을 통해 도로, 철도 등 올해 경기부양을 목적으로 수주가 급증한 상품들은 내년 이후 1~2년 간 수주가 감소할 가능성이 클 것으로 유추됨.
- 외환위기 이후인 1998년 도로, 철도, 항만, 치산치수, 기계기구 설치, 공항 등의 수주는 경기부양을 목적으로 모두 수주가 증가했음.
- 이 상품들 모두 경기가 회복하던 1999~2000년 수주가 감소한 공통점을 지님.
- 2009년 4월까지 도로 및 교량 수주가 전년 동기 대비 202.9%, 철도·궤도 수주가 1,016.9% 증가하는 등 SOC 물량이 급등하였는데 이는 경기부양을 위한 조기발주에 기인하므로 외환위기 직후와 마찬가지로 내년 이후 경기가 회복국면에 접어들면서 동 수주가 급감할 가능성이 큼.
- 그러나, 도로 수주가 1998년 조기발주 다음 해인 1999년 감소한 직후 2000년부터 회복세를 시작하여 1년 만에 외환위기 직전 수준을 회복했고, 철도/지하철 역시 조기발주가 끝난 다음 해인 2000년에는 수주가 급감했지만, 2년 후인 2002년에는 외환위기 이

전 수준을 회복한 것을 통해 볼 때, 2010년에 도로 및 철도/지하철 수주가 급감한 뒤 2011~12년에 회복세를 보여 2012년에는 예년 수준을 회복할 수 있을 것으로 유추됨.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)