

제 14호·1997·8·4

## 분기별 동향 분석

—3/4분기 건설경기 전망—

CERIK 건설동향연구반

### < 요약 >

- 한국 경제가 6월 중순 현재 지표상으로는 경기의 저점을 벗어나고 있는 것으로 판단되며, 연말까지는 불황 국면은 벗어날 것이라는 것이 전문가들의 의견임.
- 2/4분기에는 공공 토목공사 발주 및 아파트 신축 증가 등에 힘입어 작년 같은 기간에 비하여 큰 폭의 수주 증가율을 보이면서 건설경기 또한 활황세를 보였음.
- 공공 부문에서의 조기 발주로 인한 공사 물량의 소진 등에 기인하여 3/4분기부터는 건설경기가 다소 하락세를 보이지 않을까 우려되지만, 민간 부문에서의 주택 건설경기의 회복세가 강하게 예상되고, 민간 토목부문에서도 경기가 불황의 저점에서 벗어나면서 엔고로 인해 촉발되는 조선, 반도체, 석유화학, 자동차 등의 설비투자 증가가 예상되고 있어, 건설경기가 나쁘지 않을 것이라는 전망이 강함.
- 업계 실무자를 대상으로 실시한 건설경기 관련 실사 조사에 의하면, 건설경기 관련 종합적인 판단지표가 2/4분기의 실적은 77.5인데 비하여 3/4분기에 대한 전망은 122.5로 나타나 2/4분기에 비하여 3/4분기에 건설경기가 좋아질 것이라는 기대심리가 매우 강한 것으로 나타났음.
- 악화되었던 건설업계의 자금 사정은 개선될 기미를 보이지 않고 있고, 업체수 증가에 따른 수주 경쟁의 심화와 더불어 건설업 경영난을 더욱 가중시켜, 금년에는 건설업 사상 최고의 부도율을 기록한 작년보다도 많은 수의 건설업체가 부도에 이를 비관적인 전망이다.
- 하반기에 접어들면서 건설업체가 기업공개, 상장법인 및 유상증자 등을 통하여 조달하는 자금의 규모가 증가하는 경향을 감안할 때, 3/4분기 동안 증권시장을 통하여 건설업체가 조달할 자금의 규모는 1조 3,500억 원에 이를 것으로 전망됨.
- 상반기에는 계속된 우천으로 자재의 수급에는 큰 이상이 발생하지 않았고, 하반기에도 대부분의 건자재는 수급 안정을 보일 것으로 관측됨. 다만, 골재는 채취 허가가 지연되거나 수요가 일시에 몰리는 시기에는 공급 부족이 발생할 가능성이 상존하고 있어, 이에 대한 대책이 강구되어야 할 것임.
- 부동산 시장의 침체와 하향 안정과는 달리 부동산 건설경기는 앞에서도 언급하였지만 지속적으로 호전될 전망이다. 수도권 주변 지역의 신규 주택에 대한 수요가 증가한 것이 주택 건설경기 회복의 화재로 작용하고 있음.
- 해외건설 수주 호조는 세계 건설시장에서 국내업체가 확고한 자리 매김을 하고 있는 것을 보여주는 것이며, 올해 수주액 목표인 120억 달러는 무난히 달성할 수 있을 것으로 예상됨. 해외건설의 특징은 과거의 전통적인 도급 방식의 수주에서 개발형 공사가 증가하고 있다는 것임.
- 건설업체 동향을 보면 일반건설업은 업체수가 줄어드는 추세인데 비하여 전문건설업은 오히려 늘어나고 있음. 5월말 현재 일반 건설업체 수는 3,527개 사로 작년 말에 비하여 16개 사나 줄어든데 비하여 전문건설업은 4월말 현재 1만 9,043개 사로 작년 말보다 무려 489개 사나 늘어났음.

## 일반경제 및 건설경기

### 국내경기 저점 벗어나고 있어

- 지난 2년 여 간 불황의 그늘에서 허덕이던 한국 경제가 6월 중순 현재 지표상으로는 경기의 저점을 벗어나고 있는 것으로 판단되고 있으며, 또한 체감경기에서도 다소간의 회복을 전망하는 기업이 늘어나고 있다. 하지만 이것이 경기의 근본적인 개선에 대한 확신에까지는 미치지 못하고 있어, 현재의 불황 국면이 3/4분기 말까지는 지속되지 않을까 하는 의견도 있지만 연말까지는 불황 국면은 벗어날 것이라는 것이 전문가들의 의견이다.
- 2/4분기 후반에 접어들면서 그동안 외쳐왔던 사회 전반적인 경영구조 개선의 기치하에 고질적인 고비용 구조가 조금씩이나마 호전되고 있는 것으로 나타났다. 또한 기업의 경쟁력을 약화시켰던 고금리는 최근 들어 실세금리가 연중 최저치를 갱신하고 있으며, 일부 성급한 금융전문가들은 ‘한자리 숫자’로 떨어질 가능성마저 언급하고 있다. 그리고 불황 국면으로 인하여 대부분 기업에서는 임금을 동결하거나 소폭 인상을 무쟁의 조정으로 타결하는 혜택을 입기도 하였다. 이처럼 경기 불황을 가속화시켰던 먹구름이 점차 가시면서 곳곳에서 경기회복의 조짐이 나타나고 있고, 3/4분기에는 좀 더 뚜렷해질 전망이다.
- 특히 지난 4, 5월 수출이 작은 규모나마 연속 증가 추세로 돌아섰고 수입은 모처럼 감소세를 보였는데, 수출 증가는 경기 회복에 대한 기대감을 높여주고 있다. 여기에 덧붙여 기대하지 못했던 엔고는, 우리 수출제품의 60%가 경합하고 있는 일본산 제품의 가격 상승을 가져와 한국의 수출 증가 회복세를 더욱 부추길 것으로 전망된다. 하지만 이러한 경기 회복 조짐은 어디까지나 시작에 불과하다는 점에서 속단은 금물이다. 그 이유는 본격적인 경기 활황으로 이어지기에는 경제의 효율성이 뒷받침되어야 하기 때문이다. 우리 경제가 겪고 있는 이번의 침체기를 ‘구조적’, 혹은 ‘복합’ 불황이라고 부르는 이유는 경기순환론적 침체라기보다는 경쟁력의 한계를 보였기 때문이다. 이런 점에서 볼 때 본질적인 경쟁력 강화 없이는 ‘반짝’ 경기에 불과할 것이라는 우려도 많다.

### 3/4분기 건설수주 : 공공은 부진, 민간은 호조

- 지난 상반기까지의 국내 건설 수주는 공공 토목공사 발주 및 표준건축비 인상에 따른 아파트 신축 증가 등에 힘입어 비하여 높은 증가율을 보였다. 특히 공공 부문의 경우 토목 공종에서 호조를 보였는데 지방도로 확포장공사, 대구지하철, 발전시설 등이 주요인이었다. 민간 부문에서는 표준건축비 인상 및 주택가격 상승에 따른 부동산경기 회복 조짐에 편승하여 아파트 분양이 활기를 띠고 재개발 및 재건축도 크게 호조를 보였다. 이러한 요인으로 인하여 국내의 여타 부문과는 달리 건설 경기는 일찍 회복 국면에 진입하였다. 특히 2/4분기에는 후반으로 접어들면서 공공 토목의 경우 국도, 철도, 교량, 항만 등 사회간접자본 시설과 환경 관련 시설 공사가 꾸준히 이어지면서 수주 규모

가 큰 신장세를 보였고, 반면에 건축공사는 주거용의 계절적 부진 요인으로 인해 다소 감소세를 보였다. 민간 부문에서는 서울지역의 주거용 건축 및 상가, 오피스텔 등 업무용 빌딩의 활발한 발주로 인하여 수주증가가 이루어질 수 있었다.

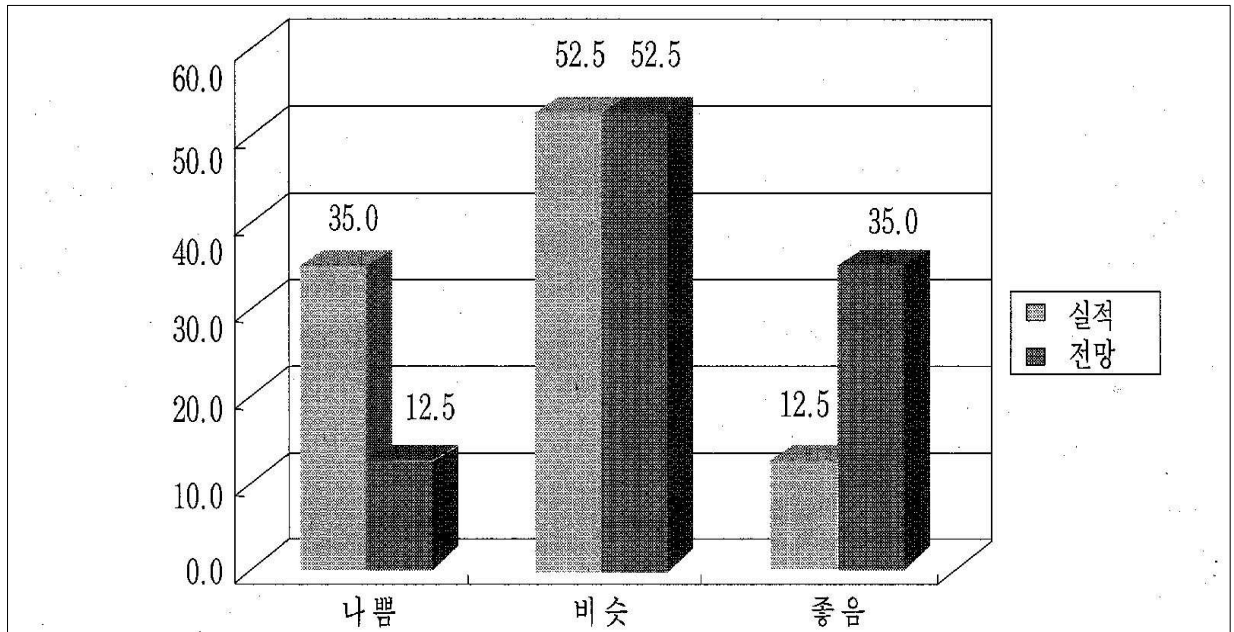
- 이처럼 2/4분기에는 공공 토목공사 발주 및 아파트 신축 증가 등에 힘입어 작년 같은 기간에 비하여 큰 폭의 수주 증가율을 보이면서 건설경기 또한 활황세를 보였다. 반면 3/4분기부터는 공공 부문에서의 조기 발주로 인한 공사 물량의 소진 등에 기인하여 다소 하락세를 보이지 않을까 전망되기도 한다. 이는 건설 수주에서 공공 부문의 비중이 40%를 넘게 차지하고 있다는 데 기인한 전망이다. 현재 하반기 공공 부문의 주요 공사로 꼽히고 있는 것은, 부실 논란이 여전히 일고 있는 경부고속철도의 추가 발주, 경원선, 경의선 등의 복선전철화, 울산의 대규모 산업연구단지 조성, 서남권 산업철도 건설, 고속도로 확장, 월드컵 개최도시 선정에 따른 경기장 건설, 의정부 대규모 아파트단지 건설 등이다.
- 하지만 민간 부문에서의 주택 건설경기의 회복세가 강하게 예상되고 있다. 또한 민간 토목부문에서도 경기가 불황의 저점에서 벗어나면서 엔고로 인해 촉발되는 조선, 반도체, 석유화학, 자동차 등의 설비 투자의 증가를 예상하고 있다. 여기에 연말의 대선일정은 수주에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 전망되어, 건설 경기가 비관적이지만은 않을 것이라는 전망 또한 만만치 않다.

#### 업계 실무자들은 3/4분기 건설 경기에 낙관적 전망

- 이같은 경기 회복에 대한 기대감은 업계 실무자들 사이에서도 조심스레 형성되고 있는 것으로 조사되었다. 한국건설산업연구원이 업계 실무자를 대상으로 실시한 건설경기에 관한 실사조사에 의해서 이를 알 수 있다.
- 지난 1/4분기에 대비한 2/4분기의 전반적인 건설경기에 대하여 좋았다고 응답한 업체가 12.5%, 나빴다고 응답한 업체가 35.0%였다. 반면, 2/4분기에 대비한 3/4분기의 건설경기가 나빠질 것이라고 응답한 업체는 12.5%, 좋아질 것이라고 응답한 업체는 35.0%에 이른다. 이를 건설경기에 대한 종합적인 판단지표인 건설경기 BSI로 나타내면 2/4분기의 실적은 77.5인데 비하여 3/4분기에 대한 전망은 122.5로 나타나 2/4분기에 비하여 3/4분기에 건설경기가 좋아질 것이라는 기대 심리가 어느 정도인지 가히 짐작할 수 있다(BSI란 평균을 100으로 하여, 좋아질 것으로 생각하는 응답자가 나빠질 것으로 생각하는 응답자보다 많을 경우에는 100보다 커지고, 나빠질 것으로 생각하는 응답자가 적을 경우에는 100보다 작아진다). 1/4분기에는 불안한 정국과 더불어 한보사태등 전반적으로 경기불안 요소가 많았던 반면, 2/4분기에는 공공공사의 조기발주와 표준건축비의 인상 등 호재가 있어 사실상 2/4분기 후반부터 이미 건설경기가 회복 국면에 접어들었다고 볼 수 있다. 그럼에도 불구하고 1/4분기에 비하여 2/4분기의 건설경기가 나빴다는 평가는 여러 규제완화 등으로 민간 주택경기가 회복될 것이라는 예상과 오는 12월에 있을 대선으로 인한 3/4분기에 거는 과도한 기대에 대한 반작용

용에서 기인한 것으로 판단된다.

<그림 1> 건설경기 (종합)



- 건설경기와 밀접한 관계가 있는 공사 물량의 확보, 자금 사정, 현장인력 수급 및 자재 수급도 전반적으로 좋아질 것이라는 전망이 지배적이다. 공사물량 확보 측면에서는 지난 2/4분기의 실적이 1/4분기와 비교하여 다소 좋았다고 응답(BSI 102.5)한 반면, 3/4분기에는 상당히 좋아질 것이라고 응답(BSI 125.0)하였다. 2/4분기동안 업계의 자금 사정은 매우 경색되어 있었다(BSI 72.5). 그러나 공사물량의 확보가 순조로워지면서 자금 사정도 상당히 개선되리라는 전망이다(BSI 122.5). 1/4분기에 비하여 2/4분기에는 실질적으로 건설경기가 회복세로 돌아서면서 현장의 인력 수급은 원활하지 않았던 것으로 파악되었고(BSI 85.0) 자재 수급은 5월에 있었던 우천으로 인하여 많이 부족하지는 않았던 것으로 나타났다(BSI 95.0). 그러나 향후 공사 물량이 증가하고 건설경기가 나아짐에 따라 인

력 및 자재 수급은 3/4분기에도 2/4분기보다 많이 나아지지는 않고 소폭 개선되리라고 전망하고 있다(인력 수급 BSI 110.0, 자재 수급 BSI 115.0).

**<표 1> 건설경기 실적 및 전망에 대한 업계 실무자의 의견 조사**

(기준=100)

공사물량확보		자 금 사 정		현장인력수급		자 재 수 급	
실 적	전 망	실 적	전 망	실 적	전 망	실 적	전 망
102.5	125.0	72.5	122.5	85.0	110.0	95.0	115.0

주 : 실적은 1/4분기에 대비한 2/4분기의 실적.

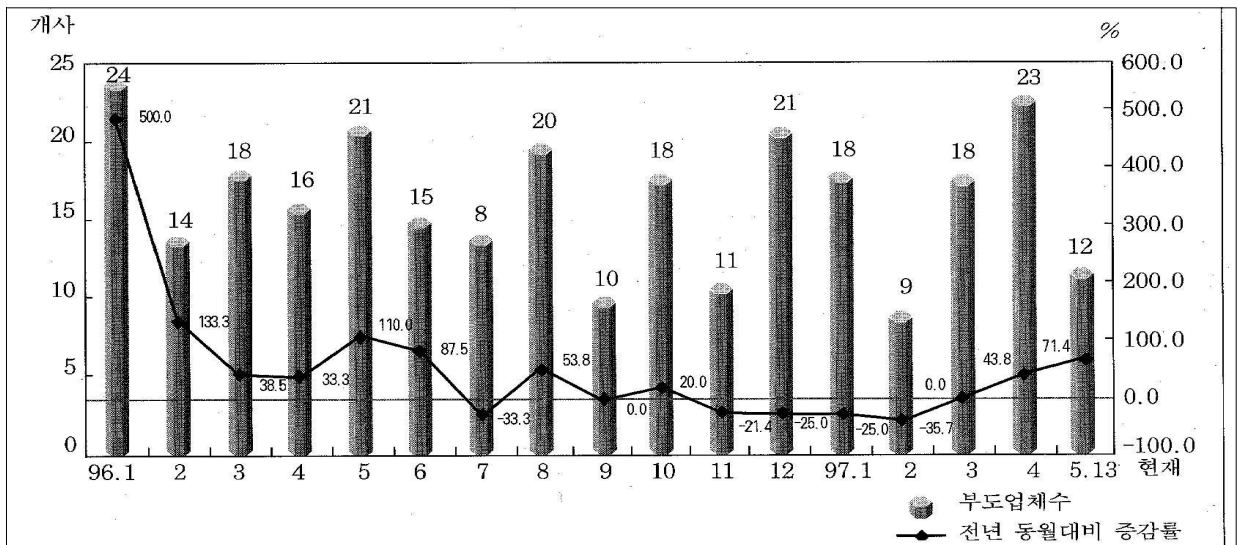
전망은 2/4분기에 대비한 3/4분기의 전망.

## 건설금융 및 부도

### 자금난 악화로 신규업체 경영압박 가중

- 연초에 발생한 한보 및 삼미의 부도 사태가 진정되었고, 국내 경기 또한 최저점을 지나 이제부터 회복될 것이라는 기대감에도 불구하고 지극히 악화되었던 건설업계의 자금 사정은 개선될 조짐을 보이지 않고 있다. 이러한 자금 사정의 악화는 업체수 증가에 따른 수주 경쟁의 심화와 더불어 건설업 경영난을 더욱 가중시켜, 금년에는 건설업 사상 최고의 부도율을 기록한 작년보다도 많은 수의 건설업체가 부도에 이를 것이라는 우려를 낳고 있다. 더욱이 전통적으로 자금에 대한 만성적인 초과 수요를 초래하는 추석이 포함된 3/4분기의 자금 사정은 더욱 어려울 것으로 전망되고 있다.
- 지난 6월 15일 현재, 부도에 이른 일반건설업체의 수는 98개사로, 이는 건설업 사상 최고의 부도율을 기록한 96년의 같은 기간에 발생한 부도업체의 수와 일치한다. 더욱이 지난 4월 이후부터는 부도업체의 수가 전년 동기의 발생 건수를 지속적으로 상회하고 있어 건설업계의 자금난 및 경영난을 여실히 알 수 있다. 특히, 부도에 이른 일반건설업체 중에서 95년 이후에 설립되어 2년을 채 넘기지 못한 업체가 전체 부도업체의 37.8%에 이르는 37개사에 달해 업체수 증가에 따른 수주난으로 인한 신규 업체의 경영난을 여실히 알 수 있다.
- 부도에 이른 일반건설업체 98개사의 보유 면허별 분포를 살펴보면, 3개사를 제외한 95개사가 건축공사업과 관련된 면허를 보유하고 있어 전체의 96.9%에 이른다. 또한, 서울·인천·경기 등 수도권과 5대 광역시에 소재한 일반건설업체의 부도 비중은 지방보다 현저하게 높은 70.4%에 이르러, 최근 건설업계의 부도 사태가 지역 간 큰차이를 보이고 있다. 이처럼 2/4분기까지 급증했던 건설업계의 부도 사태는 무엇보다도 주택경기의 침체에 그 원인이 있는 것으로 분석되어, 주택경기의 회복이 영향을 미칠 하반기에는 다소 나아질 것으로 전망된다.

<그림 2> 부도업체 수 및 증감률



#### 직접금융 자금 조달 지속적 증가 전망

- 주식 및 회사채 발행을 통한 건설업체의 자금조달 동향을 살펴보면, 지난 1/4분기 동안에 총 9,781억원의 자금이 증권시장을 통하여 조달된 것으로 나타났다. 이는 전 분기의 6,933억원에 비하여 41.1%가 증가한 규모이지만, 전년 같은 기간의 1조 5,701억원에 비하여 60.5%가 감소한 수준이다. 항목별로는 회사채 발행을 통하여 조달된 자금이 9,396억원에 이르러 전체의 96.1%를 차지하였고, 기업 공개를 통하여 조달된 자금은 385억원인 반면, 상장법인 또는 유상증자를 통하여 자금이 조달된 경우는 단 한건도 없었다.
- 최근 회사채 발행 형태의 직접금융에 대한 건설업체의 의존도가 증가하는 추세가 두드러지는데, 이러한 추세는 향후 더욱 증가할 것으로 예상된다. 이는 그동안 기재조정 협의에 따라 발행 물량이 제한되어 온 건설업체의 회사채 발행 규모의 한도가 6월부터 100억원으로 확대되었고, 10월부터는

회사채의 발행물량조정제도가 폐지될 예정이기 때문이다. 더욱이 하반기에 접어들면서 건설업체가 기업공개, 상장법인 및 유상증자 등을 통하여 조달하는 자금의 규모가 증가하는 경향을 감안할 때, 3/4분기 동안 증권시장을 통하여 건설업체가 조달할 자금의 규모는 1조 3,500억원에 이를 것으로 전망된다.

#### 보증 및 용자 작년 수준 유지 전망

- 중소 건설업체의 자금원 역할을 담당하는 건설공제조합의 1/4분기 보증 및 용자 실적은 각각 4조 4,633억원과 1조 1,086억원인 것으로 나타났다. 다른 분기에 비하여 1/4분기와 3/4분기에 감소 추이를 나타내는 보증 실적의 경우, 지난 1/4분기는 전 분기 및 전년 동기에 비하여 각각 44.2%와 15.6%가 감소하였다. 반면, 특별한 계절성을 보이지 않는 용자 실적은 전분기의 1조 4,078억원에 비하여 3,000억원이 저조하지만, 전년 동기와 거의 같은 수준을 나타냈다. 그러나, 하반기에 접어들면서 건설 물량이 증가함에 따라 3/4분기의 보증 및 용자실적은 각각 전년과 비슷한 5조원과 1조 2,000억원 수준에 이를 것으로 예상된다.

## 건설자재

#### 우천으로 자재공급난 우려 해소

- 시멘트·철근 등 건설자재는 정부발주공사의 상반기 조기착공 등으로 인하여 수요가 크게 증가하였으며, 또한 한보철강의 부도사태등과 같은 공급 측면의 제약요인까지 겹쳐 5월 초순까지만 하더라도 공급 부족이 크게 우려되었다. 그러나 5월 중순 이후 계속된 우천으로 인하여 자재 재고량이 증가됨에 따라 자재의 수급에는 큰 이상이 발생하지 않았다. 오히려 자재업계는 최근 판매량의 감소와 더불어 재고량의 증가에 따라 일부에서는 공급과잉을 우려하는 현상이 나타나고 있다.
- 시멘트는 지난 3월부터 수요가 급증하면서 재고량이 급격히 소진되어, 5월 초에는 70만 톤 수준까지 감소하였다. 이는 소비자유통기지에 사장된 재고분 50만 톤을 제외할 때, 거의 바닥이 난 수준이었으나, 6월 이후로는 비교적 안정된 수급 상태를 유지하고 있다.
- 레미콘은 지난 4월까지의 수요가 급증하였으나, 5월부터 수요가 감소하기 시작하였으며, 철근도 재고량이 지난 4월 말에는 24만톤 수준까지 감소하였으나, 공사 성수기인 5월 들어서는 철근 판매량이 전월 대비 11%가 감소함에 따라 재고량은 오히려 27만톤 수준으로 증가한 것으로 나타났다.
- 이와 같이 전자재의 수요가 5월 중순 이후 감소하는 현상은 전반적인 경기 불황의 영향으로 신규

건설사업투자가 저조해진 탓으로 볼 수 있으나, 한편으로는 예년과는 달리 잦은 우천으로 인하여 수요의 감소 폭이 컸기 때문으로 판단된다.

#### 예상보다 높은 자재소비 증가

- 금년 초에 예측된 바에 의하면 주요 건설 자재시장은 3% 미만의 저성장에 머물 것으로 보는 경향이 우세하였다. 그러나 97년 상반기의 전자재 수급 실적을 살펴보면, 건설경기의 침체에도 불구하고, 대부분 5% 이상의 비교적 높은 성장률을 달성할 것으로 예상되고 있다.
- 이와 같은 성장의 배경으로 우선 최근 고강도·고품질에 대한 수요가 증가함에 따라 동일 공사 연면적 또는 동일 공사 금액당 투입되는 자재량이 증가되었다는 점을 들 수 있다. 또한 감리활동의 강화 및 성실시공에 대한 인식 확산 등으로 자재의 투입량이 적정해진 것도 또 다른 요인으로 추정할 수 있다. 그리고 건설 관련 통계에는 나타나지 않으나, 1980년대 이후 대량으로 건설된 콘크리트 구조물에서 유지·보수를 위한 자재수요가 지속적으로 증가하고 있으며, 또한 고속전철·지하철·공항 등의 대형 건설사업에 건설자재가 대량으로 투입되고 있다는 점이 최근 건설경기의 침체에도 불구하고 자재의 수요 증가를 가져온 원인으로 추정된다.
- 하반기에도 대부분의 전자재는 수급 안정을 보일 것으로 관측된다. 더구나 금년도에는 장마가 예년보다 빨리 올 것으로 예상되고 있어, 6월 이후 자재의 수급 불균형은 크게 대두되지 않을 것으로 보인다. 다만, 골재는 채취허가가 지연되거나 수요가 몰리는 시기에는 공급 부족이 발생할 가능성이 상존하고 있어, 이에 대한 대책이 강구되어야 할 것으로 판단된다.
- 자재별로 살펴보면, 우선 시멘트는 3/4분기의 공사 성수기를 맞이하여 수요가 크게 증가할 것으로 예상되나, 장마철의 비축이 순조롭게 진행되고 있으며, 수입도 활발하게 추진되고 있어 수급 불균형은 발생하지 않을 것으로 관측된다.

<표 2> 1997년도 주요 건설자재 수급전망

	상반기(P)		하반기(E)		연 간(E)	
		전년비(%)		전년비(%)		전년비(%)
시멘트(천톤)	29,110	6.8	33,490	2.2	62,600	4.3
레미콘(천m³)	59,739	5.7	73,011	5.4	132,750	5.5
철 근(천톤)	5,155	-2.8	4,952	4.1	10,107	0.4

주 : 상반기 실적은 관련 협회에서 추정한 자료임.

- 골재는 자갈의 경우 석산골재가 안정적으로 공급되고 건설 현장에서 발생·공급되는 골재물량이 많아 수급에 큰 무리가 없을 것으로 판단되나, 모래의 경우는 공급 부족이 크게 우려되고 있다. 특히 수도권에서는 동부지역의 추가허가가 지연될 경우, 모래공급부족 현상이 심화될 것으로 보이며,



지방에서는 전남지역의 바다모래와 육골재의 채취 허가량이 이 달 중에 완료될 것으로 예상되며 남부지방에서 수급 불안정이 우려되고 있다. 따라서 전국 모래 공급량의 절반 정도를 차지하고 있는 바다모래가 관계기관과의 협의 지연으로 채취 허가가 순조롭지 못할 경우, 상당한 공급 부족 현상이 나타날 것으로 전망된다.

- 철근은 하반기에 철강 생산업체 모두 정상적으로 가동이 이루어질 것으로 예상되며, 현재 재고량이 많아 수급이 안정세를 보일 것으로 관측된다. 그리고 기타 위생도가타일·합판·콘크리트파일·흡판 등 대부분의 자재들은 재고량이 충분한 상태이며, 오히려 공급이 수요를 크게 초과하고 있는 실정이다.

## 주택 경기

### 주택 가격 하향 안정세 선회

- 지난해 말부터 올해 초 사이에 폭등했던 아파트 가격은 2/4분기 동안 하향 안정세를 보였다. 특히 5월 중의 주택 및 전세 가격 동향을 살펴 보면, 주택 가격은 10개월만에, 그리고 전세 가격은 5개월 만에 각각 전국 평균 0.1% 및 0.3% 하락하였다. 이는 경기 침체가 지속되면서 계절적 요인에 따라 부동산 시장이 하향 안정세로 접어들고 있기 때문인 것으로 분석된다. 이러한 추세는 3/4분기에도 당분간 지속될 전망이다. 생활 여건이 비교적 좋고 아직 주택 보급률이 낮은 수도권 지역을 제외하고는 전국적으로 미분양 아파트가 적체되어 있어서 주택 가격은 당분간 하향 안정세를 유지할 것으로 전망된다. 다만, 수도권 지역에서 지역적인 수요 초과에 따라 다소 등락이 예상된다. 특히 대선 및 10년 주기설 등 주택 가격 상승 요인이 잠재하고 있지만 경기 침체의 장기화에 대한 우려, 실업률의 급증, 그리고 부동산 가격의 거품 붕괴 등으로 인한 심리적인 위축으로 부동산 가격의 상승 여력이 부족한 것이 사실인 것으로 분석되며 단계적인 주택 분양가 자율화의 영향도 미미할 것으로 예상된다.

### 주택 건설경기 회복 전망

- 이러한 부동산 시장의 침체와 하향 안정과는 달리 부동산 건설 경기는 앞에서도 언급하였지만 지속적으로 호전될 전망이다. 이는 지난 봄부터 주택 건설 수주액이 꾸준히 증가해오고 있는 것에서도 알 수 있다. 작년 같은 기간과 대비하여 10% 이상 증가하여, 지난해 다소 침체되었던 주택 건설경기가 서서히 회복세를 보이고 있다. 또한, 1/4분기 동안 분양 실적이 호전되고 미분양 아파트가 감소하는 등 꾸준히 증가하던 신규 주택에 대한 수요가 2/4분기에도 지속되어, 97년 4월말 현재 아파트 분양률이 62.8%로 전월에 비해 28.5% 증가하였다. 이로 인하여 전국의 미분양 아파트는 지난해에 비하여 30% 이상 감소를 기록하였다.

- 이는 지난 연초의 주택 가격 폭등의 영향으로 기존 주택에 대한 시장의 수요가 신규분양으로 이동하고, 생활 형태의 변화와 수도권 주변지역의 생활 여건 향상 등이 맞물려 가격이 이미 상승 조정되어 버린 기존 주택보다는 수도권 주변지역의 신규 주택에 대한 수요가 증가한 것이 주택 건설경기 회복의 호재로 작용한 것으로 분석된다. 또한, 정부가 지속적으로 추진해 온 단계적 주택 분양가 자율화의 확대 검토, 소형주택 건설 의무비율 완화 등 주택 건설산업 여건개선과 함께, 택지 및 주택 자금 지원 및 분양실적의 호전 등으로 주택 건설업계의 자금난이 완화되고 있어서 주택 건설경기는 3/4분기를 거쳐 연말까지 지속적으로 호전될 것으로 전망되고 있다.

## 중국, 해외건설 최고 시장으로 부상

- 금년 해외공사 수주 건수 및 금액은 금년 5월 말 현재 각각 77건, 57억 8,621만 달러로서 지난해 같은 기간의 66건, 49억 1,012만 달러보다 17.8% 증가하였다. 이와 같은 해외건설 수주호조는 세계 건설 시장에서 국내업체가 확고한 자리 매김을 하고 있는 것을 보여주는 것으로 올해 수주액 목표 120억 달러는 무난히 달성할 수 있을 것으로 예상된다.
- 지역별로 살펴보면 아시아 지역이 40억 2,886만 달러로 전체 수주액의 69.6%를 차지하고 있다. 아시아 지역은 증가율로도 지난해 같은 기간에 비해 5.8%가 증가하여 계속적인 우리나라 해외건설의 주력시장이 되고 있다. 그리고 규모는 작지만 작년 같은 기간에 비해서 가장 높은 증가율을 보인 지역은 유럽지역이다. 유럽지역은 10억 1,975만 달러로 지난해 같은 기간 1,199만 달러의 84배에 달하는 높은 증가율을 보였다. 미국을 포함한 태평양 지역은 지난해 6억 7,325만 달러에서 올해에는 1억 1,173만 달러에 그쳐 82.6%의 감소를 보였다.
- 국가별로 세분하여 보면 중국이 전체 수주액의 18.8%인 10억 8,814만 달러로 나타났다. 이는 지난해 같은 기간 국내 건설업체들이 중국에서 수주한 금액이 3억 4,636만 달러로 전체 해외 건설 수주액의 7%에 불과했던 것에 비하면 중국이 국내 건설업체들의 주력 시장으로 부상하고 있음을 보여주고 있다. 이와 같이 중국에서 수주액이 급증하고 있는 것은 국내 업체들이 아파트, 빌딩 등 개발형 공사를 활발하게 추진하고 있기 때문이다. 중국에 이어 인도네시아와 싱가포르에서의 해외건설 수주가 각각 9억 1,889만 달러, 9억 570만 달러를 기록하였다.
- 그 다음으로 폴란드(4억 8,713만 달러), 태국(3억 9,931만 달러), 프랑스(3억 2,000만 달러), 필리핀(2억 7,028만 달러), 영국(1억 8,895만 달러), 파키스탄(1억 4,970만 달러), 캐나다(1억 4,900만 달러)의 순으로 나타났다.

### <표 3> 공종별 해외공사 계약실적 추이

(단위 : 1,000달러, %)

공 정	96. 1. 1. ~ 5. 31	97. 1. 1. ~ 5. 31	전년동기대비 증감률
토 목	1,183,588	1,236,665	4.5
도 로	203,794	404,363	98.4
항 만	530,429	149,828	-71.8
기 타	449,365	682,474	51.9
건 축	1,632,056	2,887,469	76.9
기 계	2,104,136	1,530,386	-24.0
전 기 통 신	77,497	126,999	63.9
용 역	2,842	4,695	65.2
합 계	4,910,119	5,786,214	17.8

자료 : 해외건설협회

- 이는 공종별로 살펴보면 건축 공사가 약 절반인 28억 8,747만 달러를 달성하였는데, 이는 지난해 같은 기간에 비해서 76.9%가 증가한 것이다. 토목 공사는 12억 3,667만 달러를 차지하여 전체 수주액의 21.4%를 차지하였는데 이는 지난해 같은 기간에 비해 4.5%가 증가한 것이다. 기계(플랜트) 공사는 15억 3,039만 달러로서 지난해 같은 기간에 비해서 63.9%와 65.2%의 증가율을 기록하였다.

#### 해외건설 : 개발형 공사 비중 확대

- 해외건설 공사의 특징은 과거의 전통적인 도급 방식의 수주에서 개발형 공사가 증가하고 있다는 점이다. 금년 5월 말까지의 개발형 공사는 5개 업체가 9건, 13억 2,900만 달러의 사업을 시작하였는데, 이는 전체 해외 공사액의 23%를 차지하고 있다. 이를 공사별로 살펴보면 주식회사 대우가 중국 상해에서 대우센터 건립공사(5억 4,000만 달러)와 용우성 아파트 건설공사(2억 달러), 태국에서 아소크 상가사무실 개설공사(1억 419만 달러), 폴란드에서 대우은행 사옥 신축공사(1억 428만 달러) 등 4건의 사업을 시작하였다. 그 외에 동아건설이 캐나다에서 크리스탈 스퀘어 개발공사(1억 4,900만 달러), 주식회사 신한이 북경에서 건국국제아파트 신축공사(1억 300만 달러), 미국에서 시그너힐 빌리지 공사(830만 달러), 현대건설이 상해에서 현대 아파트 신축공사(1억 330만 달러), 주식회사 보성이 캘리포니아 코로나 주택사업 공사(1억 6,677만 달러)를 시작하였다. 이들은 모두 아파트, 상업 시설 등 부동산 개발형 공사이지만 앞으로 발전소등 인프라 투자형 개발공사가 증가할 것으로 예상된다.

## 건설업체 동향

## 면허 수시 발급에도 일반건설업은 감소

- 건설업 신규면허 발급주기(예 : 3년마다 1회, 2년마다 1회 또는 매년 1회 실시)에 관한 규정이 폐지되고 금년부터는 수시 발급이 허용됨에 따라 건설업체 수가 계속 증가할 것이라는 당초의 예상이 빗나가고 있다. 최근 건설업체 동향을 보면 일반건설업은 업체 수가 줄어드는 추세인데 비하여 전문건설업은 오히려 늘어나고 있는 실정이다. 일반건설업의 금년 5월 말 기준 업체 수는 3,527개사로 작년 말에 비하여 16개사나 줄어든 데 비하여 전문건설업은 4월 말 기준의 업체 수가 1만 9,043개사로 작년 말의 업체수보다 무려 489개사나 늘어났다.
- 이는 89년 이후 지난해까지 5차에 걸친 건설업 신규면허의 대량 발급(그동안 3,000여업체 증가)을 비롯하여 작년부터 이어지고 있는 건설경기 부진, 주택 전문업체와 신규업체를 중심으로 한 일반건설업의 계속적인 부도 증가 등으로 인하여 일반건설업에 대한 신규 참입 욕구가 상대적으로 감소하고 있기 때문으로 풀이된다.

## 일반건설업은 감소, 전문건설업은 증가

- 면허수를 중심으로 살펴보면 거의 비슷한 양상을 나타내고 있다. 즉, 일반건설업의 면허수가 금년 5월말 기준 4,052개인데, 지난해 말보다는 5개 면허가 줄어든 것이며 지난 3월말에 비해서는 51개 면허가 늘어난 것이다. 또한 전문건설업의 면허수에 있어서는 4월말 기준 2만 9,151개인데 지난해 12월말보다는 무려 714개 면허가 늘어난 것이며 올 3월말에 비해서도 461개 면허가 늘어남으로써 일반건설업 면허는 다소 줄어든 데 비하여 전문건설업 면허수는 상당히 늘어나는 추세를 보이고 있다.

<표 4> 건설업체 현황

구분 월별	일반건설업				전문건설업			
	업체 수		면허 수		업체 수		면허 수	
1996. 12.	3,543	-	4,057	-	18,554	-	28,437	-
1997. 3.	3,485	-58	4,001	-56	18,710	156	28,690	253
1997. 5.	3,527	42	4,052	51	19,043	333	29,151	461

주 : 5월 전문건설업 현황은 4월말 기준임.

자료 : 대한건설협회, 대한전문건설협회.

- 건설업체 수의 변동(증감) 요인으로서는 먼저 증가요인인 건설업 면허의 신규 발급을 비롯하여 감소요인인 면허의 취소·실효·반납 그리고 건설업체 간의 합병과 양수도 등을 예로 들 수 있다.

우선 건설업체의 유일한 증가 요인인 신규 면허 발급 현황을 보면 일반건설업에 있어서는 올 1/4분기 중에 토목건축공사업 9건, 토목공사업 10건, 건축공사업 13건 모두 32건의 신규 면허 발급이 이루어졌으며, 2/4분기 중(6월 18일 기준)에는 토건 33, 토목 53, 건축 60건 모두 146건의 신규 발급이 있었으며 올상반기 중(6월 18일 기준) 일반건설업 면허의 신규 발급은 모두 178건이었다. 여기에서 면허의 중복 보유 현황으로 인하여 면허 절대 수의 증가는 건설업체 수의 증가와 반드시 일치하지 않는다.

- 한편 전문건설업 면허의 신규 발급은 올 1/4분기 중에 상하수도 공사업등 19개 업종에 573개의 면허 발급이 있었으며, 4월 중에는 철근콘크리트공사업 등 21개 업종에 467개의 면허발급이 이루어져 4개월 동안 총 1,040개의 면허발급이 이루어졌다.

#### **면허 취소, 일반건설업 많고 전문건설업 적어**

- 이제 건설업체 수의 감소요인 중의 하나인 면허취소 동향을 보면 먼저 일반건설업에 있어서 금년 1/4분기 중에 토건 29, 토목 7, 건축 27 등 도합 64개 면허가 취소되었고 2/4분기 중에는 토건 15, 토목 5, 건축 50 등 도합 70개의 면허가 취소되었는데 올 상반기 중 총 114개 면허가 취소된 것이다. 이에 비하여 전문건설업 면허는 1/4분기 중에 320개 면허가 취소된 데 비하여 4월 중에는 불과 6개의 면허가 취소되었다. 다음으로 감소요인 중의 다른 하나인 면허반납 동향은 토건이 1/4분기 중에 4건, 2/4분기 중 5건, 토목은 1/4분기 중 3건, 2/4분기 중 8건, 건축은 1/4분기 중 10건, 2/4분기 중 16건의 면허반납이 이루어져 총 46건의 면허반납이 있었다. 또한 합병은 1/4분기 3건, 2/4분기 2건, 총 5건의 흡수 합병이 있었으며 면허 양수도는 1/4분기 중 4건, 2/4분기 중 2건, 총 7건의 양수도가 이루어졌다. 건설 업체수의 변동요인은 아니지만 법적 신고사항인 상호 변경, 영업소재지 변경, 대표자 변경 등의 동향을 보면 먼저 상호 변경에 있어서 1/4분기에 253건, 2/4분기에 137건이 신고되었고, 대표자 변경은 1/4분기 중 354건, 2/4분기에 221건이 신고되어 내용상의 변화가 꾸준히 이루어지고 있으며 시장개척과 공사물량 확보를 위하여 영업소재지 변경이 꾸준히 이루어지고 있음을 알 수 있다.