

건설산업동향

# 건설 경기의 순환 변동 분석

왕세종·강민석

2004. 10. 8.

▪ 문제의 제기 .....	3
▪ 건설 경기 판단의 중요성 .....	5
▪ 건설 투자 현황 .....	6
▪ 건설 투자의 시계열적 특성 .....	8
▪ 건설 투자의 순환 변동 .....	12
▪ 정책적 시사점 .....	24

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

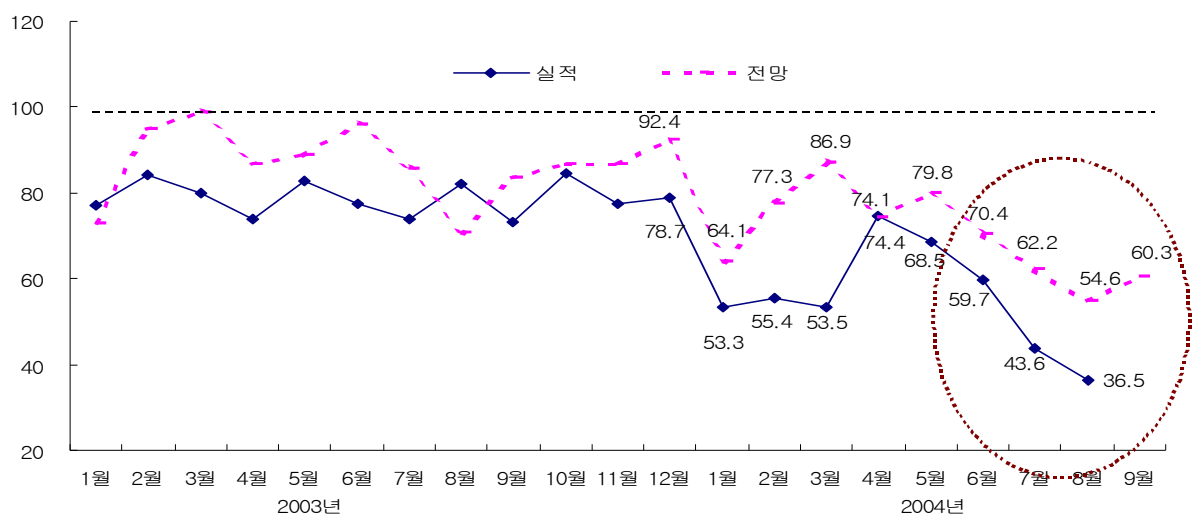
## 요 약

- ▶ **건설 경기의 국면 판단에 대해 체계적인 기준이 마련되어야 할 필요성이 있음.**
  - 건설 경기에 대한 판단이 정책의 효율성을 좌우한다는 점에서 매우 중요함.
  - 그러나, 최근 부각되고 있는 건설 경기의 수준 판단은 기본적으로 건설 경기의 순환 변동에 대한 분석에 기초하여야 하지만, 현재 체계적으로 구축되어 있지 않은 실정임.
- ▶ **2004년 2/4분기 현재 건설 경기는 순환주기상 거의 정점에 도달한 것으로 판단됨**
  - 건설 투자는 외환 위기가 발생한 직후인 1998년에 크게 하락하기 시작하였고, 2000년 3/4분기를 저점으로 상승 국면에 접어들었으며, 현재 거의 정점에 도달한 것으로 판단됨.
  - 토목 투자는 2003년 1/4분기를 저점으로 확장 국면이 진행 중인 반면, 건축 투자는 2000년 2/4분기에 저점을 기록한 후 2003년 3/4분기를 기점으로 다시 수축 국면으로 반전함.
  - 세부적으로 살펴보면, 주택 투자와 비주택 투자는 각각 2003년 2/4분기와 2003년 3/4분기를 정점으로 수축 국면에 진입한 것으로 나타남.
- ▶ **건설투자의 순환주기는 부문별로 살펴보면 상호간의 특징을 분석할 수 있음.**
  - 국내총생산(GDP)과 건설투자를 비교해 보면 과거 정점과 저점의 관계가 명확하지 않았으나 1990년대 초반 이후 건설투자가 후행하는 모습을 나타내고 있음.
  - 토목투자와 건축투자는 일정기간을 제외하고 서로 반대의 국면을 진행하고 있음. 이는 건축공사가 위축될 경우 토목공사가 건설경기를 지탱하는 역할을 해왔음을 의미함.
- ▶ **정부의 정책은 시점, 정도, 방법이 모두 적절하게 선택될 때, 최대의 효과를 나타냄.**
  - 과거 정부 정책의 시행 시점을 살펴보면, 정책 시행의 시점이 순환 주기상의 정점과 저점에 비해 늦었던 것으로 나타남.
  - 이는 경기에 대한 충분한 논의가 이루어지고 시행되는 정책 시행의 특성상에 원인이 있지만, 보다 근본적인 문제는 경기의 국면을 객관적으로 판단할 수 있는 종합적인 기준이 없었기 때문임.
- ▶ **현재 건설 경기는 거의 정점에 도달해 있으며, 경기 수준에 적절한 정책이 필요함.**
  - 특히, 공공부문은 민간부문의 침체에 대한 경기를 보완해주는 역할을 하여야 함.
  - 또한, 민간부문은 이미 정점에서 하강 국면에 접어든 만큼 시장 안정화보다는 합리적인 기준의 규제 개선이 필요함.

## ■ 문제의 제기:

- 외환 위기 이후, 극도의 침체 국면에 빠졌던 건설산업은 2001년부터 건축 경기의 빠른 회복으로 지난해 상반기에 이르기까지 비교적 호황을 기록하였음.
  - 그러나, 부동산 시장에 대한 정부 규제가 강화되면서, 금년 상반기부터 건설 경기가 급격한 침체 양상을 보이고 있고, 이로 인해 최근 ‘건설 경기의 연착륙’에 대한 논의가 부각되고 있음.
- 현재 건설 기업의 체감 경기는 지난 4개월 동안 지속적으로 하락폭이 증가하였으며, 7월말 현재 조사가 실시된 이후 가장 낮은 수치를 기록하고 있음.
  - 체감 경기 지수는 74.4(4월) → 68.5(5월) → 59.7(6월) → 43.6(7월) → 36.5(8월)으로 지난 4월 이후 지속적으로 낮아지고 있음.
  - 특히, 비교적 경기가 좋았던 대형 건설업체 또한 급격하게 체감 경기가 낮아지고 있는데, 8월의 조사 결과에 의하면 비교적 호황을 누렸던 대형 건설업체(35.7)의 체감 경기 또한 2개월째 50수준에도 미치지 못하고 있음.

<그림 1> 건설 기업의 체감 경기 추이



- 건설공사 수주액은 올해 들어 지속적인 감소 추세를 나타내고 있음.
  - 건축공사 수주액은 2004년 1월 이후 7개월째 전년 동기에 대비하여 약 20% 정도씩 감소하고 있음.

- 한편, 토목공사 수주액은 건축부문에 비하여 발주 물량이 상대적으로 많았으나, 5월과 6월에는 전년동기비 40% 이상 감소함.
- 최근에 이르기까지 건설산업은 부동산 경기의 과열 논란에도 불구하고, 실물 경제의 버팀목 역할을 하며, 내수 경기를 견인하여 왔음.
  - 따라서, 내수 경기를 지탱해 온 건설 경기의 급격한 하락은 실물 경기의 하락에 직접적인 영향을 미칠 가능성이 매우 높음.
  - 특히, 건설 투자는 2003년에 내수 경기가 전반적으로 위축된 경제 상황에서 1.3%p의 높은 기여도를 보였으나, 2004년 들어 1.0%p 이하로 크게 낮아진 것으로 나타났다.

&lt;표 1&gt; 지출항목별 성장 기여도

(단위 : 기여도 %p)

구 분		2002년	2003년	2004년	
				1/4분기	2/4분기
GDP 증가율		7.0	3.1	5.3	5.5
기여도	내수 기여도	6.8	0.1	-0.6	2.0
	(건설투자)	(0.9)	(1.3)	(0.6)	(0.7)
	통계상 불일치	0.4	0.2	-1.3	-0.6
	수출 기여도	-0.2	2.8	7.2	4.1

주 : GDP증가율은 내수기여도, 수출기여도, 통계상 불일치를 합한 값이며 수출기여도는 수출과 수입(공제)기여도를 합산한 결과임.  
 자료 : 한국은행, <http://www.bok.or.kr>

- 최근 '건설 경기의 경착륙'에 대한 우려가 구체화되면서, 건설 경기의 회복을 위한 정부 정책의 기초가 새로운 국면을 맞고 있으나, 구체적인 정책 대안의 제시가 불충분한 것으로 평가되고 있음.
  - 특히, 정부 정책은 그 시행에 있어서, 시기(timing), 강도(strength) 및 수단(tools)의 선택이 매우 중요하며, 이는 건설 경기의 현재 상황에 대한 정확한 판단을 요구하고 있음.
  - 그러나, 건설 경기의 현재 상황에 대한 판단을 단순히 수주액, 기성액, 건축허가면적 등의 수치에만 의존하기는 어려운 실정임.
- 따라서, 본 연구에서는 건설 경기의 현황을 경기 순환적 측면에서의 계량적 분석에 기초하여, 건설 경기의 현황 판단 및 향후 전망을 제시하고, 이에 기초하여 정책적 시사점을 도출하고자 함.

- 특히, 건설경기 순환주기의 의미 파악을 위해 국내 경기를 대표하는 국내 총생산(GDP) 순환주기와의 관계 또한 함께 분석하고자 함.

## ■ 건설 경기 판단의 중요성

### 건설 경기 연착륙 방안 미흡

- 최근 정부는 건설 경기의 급격한 위축이 국민경제에 미치는 파장을 고려하여 ‘건설경기 연착륙 방안’을 발표함.
  - 연착륙 방안에는 SOC 투자 확대, 주택 건설 촉진 및 주택 수요 지원, 지역 균형 개발 사업 등 새로운 유형의 건설사업 추진 등이 제시되었음.
- 그러나, 정부가 발표한 연착륙 방안은 기본적으로 장기적인 대책에 국한되어 있어, 건설 경기의 연착륙을 위한 정책으로는 부족할 것으로 판단됨.
  - 금년 하반기의 건설 경기에 영향을 줄 수 있는 변수인 추경 예산 규모는 2,584억원에 불과한 실정임.
  - 건설 경기의 침체에 가장 큰 요인인 주택부문에 대한 정부 정책은 여전히 10.29 대책을 비롯한 주택가격의 안정 유지 기조를 유지하고 있어, 주택을 중심으로 한 민간 건설경기의 회복이 어려울 것이 자명함.

### 건설 경기 국면의 올바른 판단 중요

- 최근에 부각되고 있는 건설 경기의 침체 상황에 대한 파악은 기본적으로 건설 경기의 순환 변동에 대한 심층적인 분석과 판단에 기초하여야 하지만, 이와 같은 분석 및 판단 방법은 체계적으로 구축되어 있지 않은 실정임.
  - 따라서, 건설 경기의 변동 요인에 대한 기본적인 분석을 통하여 현재 진행되고 있는 국면을 파악하고, 이와 같은 분석을 지속적으로 수행하기 위한 체계적인 틀이 갖추어질 필요성이 있음.
  - 특히, 건설 투자, 건설공사 수주액, 건축허가면적 등 건설 경기의 선행 및

동행 상황을 대변할 수 있는 경제 시계열들의 특성을 파악하고, 해당 시계열들의 순환 국면을 분석하여 전체 경기를 정확히 파악하는 것이 중요함.

- 본 연구에서는 건설 경기의 동행지수로 가장 적합한 건설 투자를 중심으로 건설 경기를 파악하며, 분석 자료는 한국은행이 발표하는 1995년 불변가격 기준의 공사 종류별 건설 투자를 사용하였음.<sup>1)</sup>
  - 건설공사 공종별 분류에 기초하여 건설 투자는 토목 투자 및 건축 투자로 구분하고, 건축 투자는 다시 건축공사의 종류별 분류에 따라 주택 투자와 비주택 투자로 세분하여 분석을 실시하였음.
  - 분석 대상의 기간은 시계열 자료가 가능한 1970년 1/4분기부터 2004년 2/4분기까지 138분기를 분석 대상의 기간으로 설정하였음.

## ■ 건설 투자 현황

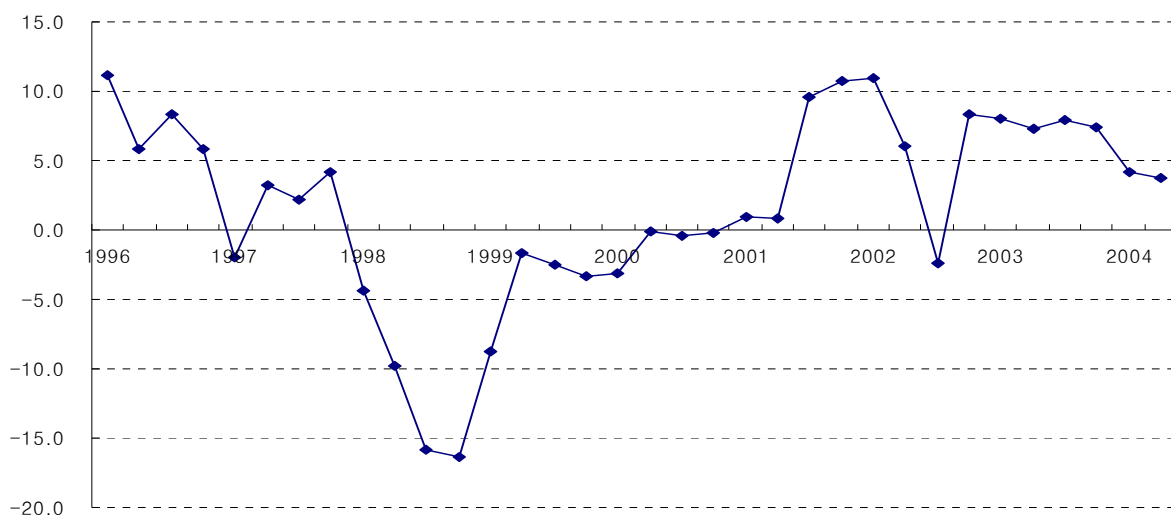
### 건설 투자 추이

- 2001년 하반기부터 호조 추세를 나타냈던 건설 투자는 2004년에 접어들면서 증가 추세가 둔화되고 있음.
  - 건설 투자는 2001년부터 2003년에 이르기까지 2002년 3/4분기를 제외하고 전년 동기에 대비하여 지속적인 증가 추세를 나타내었고, 평균 증가율은 5.2%에 달함.
  - 그러나, 2004년 상반기에 접어들면서, 건설 투자는 전년 동기대비 증감률이 2분기 연속으로 하락하고 있음.

1) 최근 한국은행은 국민계정과 관련된 시계열의 기준 시점을 1995년에서 2000년으로 변경하였음. 그러나, 본 연구에서는 장기 시계열 자료를 분석 과정에 활용하기 위하여, 1995년 기준의 시계열에 기초하여 분석을 실시하였음.

&lt;그림 2&gt; 건설 투자의 증감률 추이

(단위 : 전년 동기 대비, %)

자료 : 한국은행, <http://www.bok.or.kr>.

- 건설 투자의 세부 공종별 증감률 추이를 살펴보면, 외환 위기 이후 토목 투자와 건축 투자는 각각 1.26%와 0.66% 감소한 것으로 나타남.
  - 토목 투자는 1998~2000년, 그리고 2001~03년의 기간 동안에 감소 추세를 시현하였고, 2004년에는 증가 추세(1.45%)로 반전됨.
  - 건축 투자는 1998~2000년의 기간 동안에 12.94% 감소한 이후, 2001~03년의 기간 동안에는 건설 경기의 호황을 견인하며 12.87%의 높은 증가 추세를 나타냄.
- 그러나, 2004년에 접어들면서 수주액의 감소와 함께 건축 투자도 증감률이 3.93%로 크게 둔화되며, 향후 건설 경기의 경착륙에 대한 우려를 가지게 함.

&lt;표 2&gt; 기간별 평균 증감률

(단위, 전년동기비 %)

구분	국내총생산	건설투자	토목투자	건축투자	주택용	비주택
1970~2004년	7.19	8.69	9.76	9.37	11.54	9.35
1970~1979년	8.08	14.80	16.25	17.03	23.25	16.20
1980~1988년	7.66	7.68	8.72	7.71	6.68	9.77
1989~1992년	7.66	15.55	17.24	14.99	23.50	7.72
1993~1997년	6.90	5.91	9.08	4.15	2.70	6.37
1998~2004년	4.02	-1.61	-1.26	-0.66	-0.51	0.42
1998~2000년	4.56	-8.08	-1.18	-12.94	-11.36	-12.95
2001~2003년	3.27	5.21	-2.24	12.87	11.46	15.29
2004년 상반기	5.4	3.93	1.45	5.36	5.15	5.55

주: 1970 ~ 2003년은 1995년 기준 증감률이며, 2004년은 2000년 기준임.

## ■ 건설 투자의 시계열적 특성

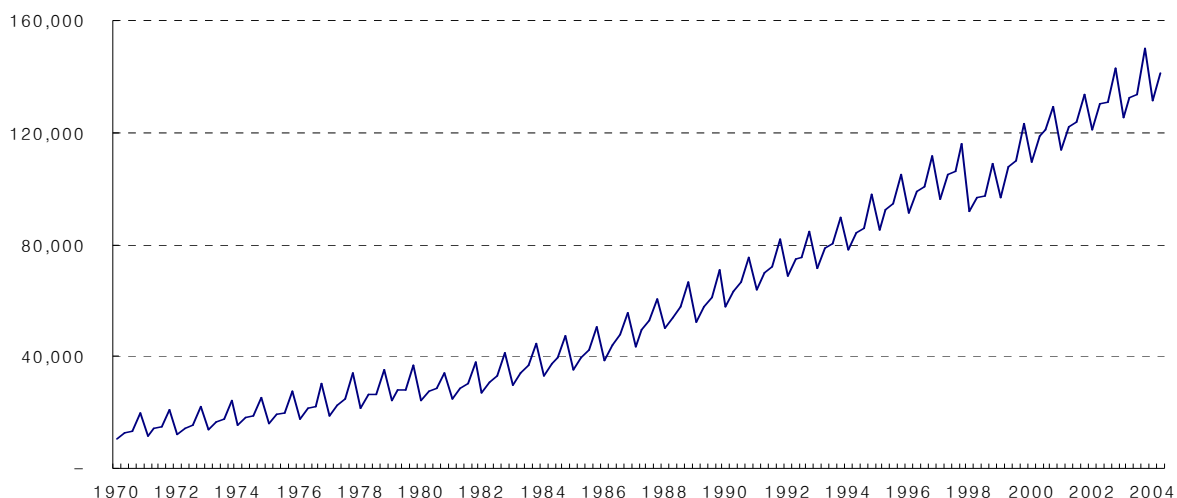
- 건설 투자를 통한 건설 경기의 순환 주기를 파악하기에 앞서, 건설 투자의 시계열적 특성을 정확하게 파악할 필요성이 있음.
- 특히, 본 절에서는 과거 시계열의 추이 분석을 통하여 건설 투자의 추이 변화 및 세부 공종별 건설 투자의 특성을 살펴보고자 함.

### 국내 총생산과 건설 투자

- 건설 투자는 1989년을 전후로 서로 상이한 양태의 추세를 보이고 있음.
- 건설 투자는 1989년 이전에 이르기까지 분기별로 2/4 ~ 4/4분기에 고르게 투자가 이루어지는 일정한 양태를 나타내고 있음.
- ‘주택 200만호 건설 정책’이 실시된 1989년 이후 건설 투자가 급격하게 증가하면서, 3분기의 투자가 감소하는 ‘M’자의 형태를 시현하였음.
- ‘주택 200만호 건설 정책’이 완료된 1993년 이후부터 건설 투자가 4/4분기에 집중되는 형태를 보임



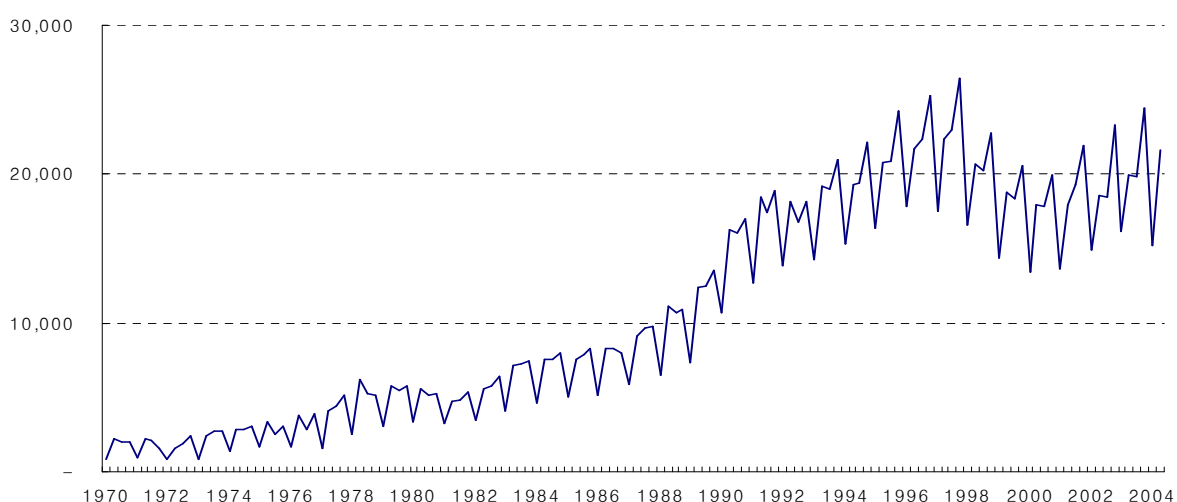
&lt;그림 3&gt; 국내총생산 분기별 추이(1970:I~2004:II)



－ 건설 투자의 또 다른 주요한 변동 시점은 외환 위기의 기간임.

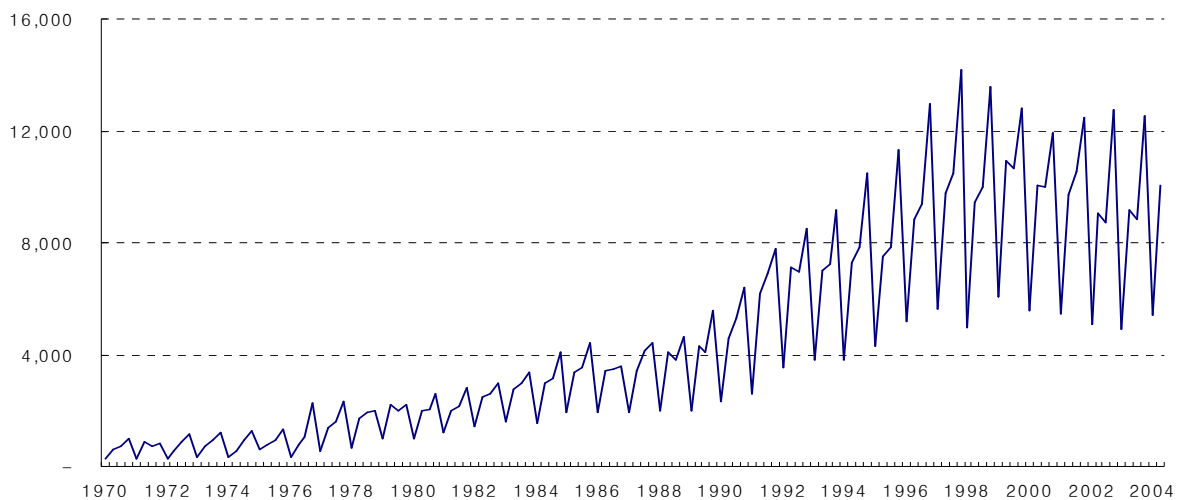
- 이 기간 동안에 건설 투자는 급격하게 감소하였으며, 이는 건축 투자에서 보다 명확하게 나타남.
- 주택 투자의 경우, 1990년대에 지속적으로 증가하여 1997년 4/4분기에는 12조 2,732억원에 달했으나, 1998년 1/4분기를 지나 하락하기 시작함.
- 특히, 1998년 1/4분기까지는 전년 동기 대비 1.8%의 감소에 그쳤으나, 4/4 분기에는 25.0%까지 하락하여 총 투자액이 7조 1,919억원에 머무름.

&lt;그림 4&gt; 건설투자 분기별 추이(1970:I~2004:II)

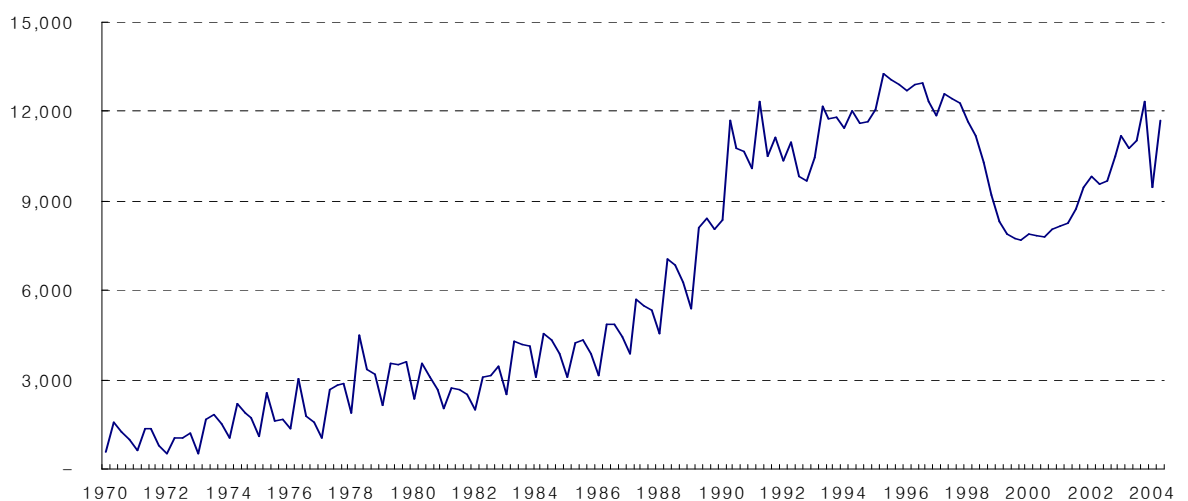


- 반면, 토목 투자는 건축 투자와는 매우 다른 양태의 추이를 나타내고 있음.
  - 특히, 토목 투자는 분기별로 매우 뚜렷한 변화 추세를 나타내고 있는데, 4/4분기의 규모가 가장 높게 나타남.
  - 이와 같은 현상은 건축 투자는 대부분 민간 건설시장에서 형성되기 때문에 경기의 영향에 민감한 반면, 토목 투자는 공공부문의 발주가 매우 큰 비중을 차지하기 때문에 발생함.

&lt;그림 5&gt; 토목투자 분기별 추이(1970:I ~ 2004:II)

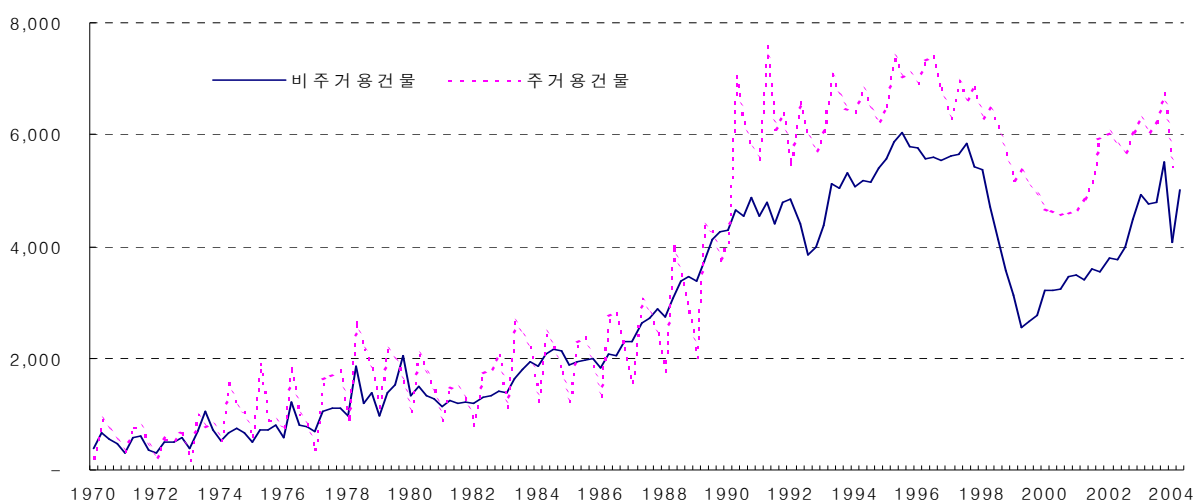


&lt;그림 6&gt; 건축투자 분기별 추이(1970:I ~ 2004:II)



- 건축 투자는 1989년을 기준으로 변화를 보임.
  - 1989년 이전까지 일정한 양태의 투자 추세를 나타냈으나, 그 이후 투자 추이가 매우 불규칙적으로 나타나고 있음.
  - 외환 위기 이후에는 급격한 감소 추세를 나타낸 건축 투자는 2001년 이후부터 급격한 증가 추세로 반전하면서, 건설 경기의 회복을 견인하였음.
  - 그러나, 2000년 3분기 이후 전년 동기에 대비하여 지속적으로 증가 추세를 보이던 건축 투자는 2004년 상반기에는 증감률이 크게 둔화됨.

<그림 7> 주택 투자·비주택 투자의 분기별 추이(1970:I~2004:II)



- 한편, 건축 투자 중에서 공종별로 주택 투자와 비주택 투자를 비교해 보면, 비주택 투자의 증감 폭이 더욱 크게 나타남.
  - 주택 투자의 경우, 외환 위기 당시에 17%대의 감소 폭을 보인 반면, 비주택 투자는 1999년 2/4분기에 무려 45.9%까지 감소하는 등 외환 위기로 인한 감소폭이 더욱 큼.
  - 외환 위기 이후, 건설 경기가 급속하게 회복되던 2001년부터 2003년까지 전년 동기에 대비한 평균 증감률을 살펴보면, 주택 투자는 11.5% 증가한 반면, 비주택 투자는 15.3% 증가해 더욱 가파른 증가 추세를 보임.

## ■ 건설 투자의 순환 변동

### 경기 변동의 개요

- 경기 변동은 생산, 고용, 소비, 투자, 수출입 등 주요 거시 경제 변수들에 의한 총체적 경제 활동이 경제의 장기 성장 추세를 중심으로 확장과 수축을 반복하는 현상임.
  - 경기 변동의 순환 국면은 경기 저점에서 정점에 이르기까지의 확장기와 경기 정점에서 저점에 이르기까지의 수축기로 구분하는 것이 일반적임.
  - 일반적으로 경기 변동의 주기 분석은 기준 순환일을 기준으로 하여, 그 확장 국면과 수축 국면의 기간을 분석 대상 기간으로 설정함.
- 우리나라 경기 순환은 1970년대 이후의 기간을 대상으로 기준 순환일을 공식적으로 설정하여 발표하고 있음.<sup>2)</sup>
  - 기준 순환일은 주요 동행성 지표인 GDP, 생산, 소비 등 주요 지표와 경기 종합지수(CI, Composite Index), 경기동향지수(DI, Diffusion Index) 등 종합지표와 경제전문가들의 의견을 수렴하여 설정됨.
- 현재 우리나라는 1970년 이후 3~5년의 주기로 총 13개의 기준 순환일을 설정하였으며, 2004년 7월말 현재 2000년 8월(잠정)을 제7순환기의 저점으로 설정하고 있음.

2) 기준 순환일은 한 나라의 총체적 경기 변동의 국면 전환점(turning point)을 의미하며, 경기 분석 및 예측의 기본적인 판단 근거로 활용됨.

&lt;표 3&gt; 우리 나라의 기준순환일과 국면 지속 기간(2004년 7월말 현재)

(단위 : 개월)

구분	기준순환일			국면 지속 기간		
	저점	정점	저점	확장 국면	수축 국면	전순환
제1순환기	1972년 3월	1974년 2월	1975년 6월	23	16	39
제2순환기	1975년 6월	1979년 2월	1980년 9월	44	19	63
제3순환기	1980년 9월	1984년 2월	1985년 9월	41	19	60
제4순환기	1985년 9월	1988년 1월	1989년 7월	28	18	46
제5순환기	1989년 7월	1992년 1월	1993년 1월	30	12	42
제6순환기	1993년 1월	1996년 3월	1998년 8월	38	29	67
제7순환기	1998년 8월	2000년 8월	-	24	-	-
평균	-	-	-	33	19	53

주 : 제7순환기의 정점인 2000년 8월은 잠정 기준순환일임.

자료 : 통계청, <http://www.nso.go.kr>.

## HP 필터 사용의 적절성

- 최근 경제 시계열의 장기 추세 변동 및 순환 변동을 분석하는 과정에 있어서, HP(Hodrick-Prescott, 1980) 필터가 자주 사용되고 있음.<sup>3)</sup>
  - 이는 평활법에 근거한 분석 기법으로서, 경제 시계열의 장기 추세를 추출하여 미국의 경기 변동을 분석하기 위해 고안된 기법임.<sup>4)</sup>
- HP 필터는 이론적이 배경이 취약하고 분석 자료의 특성에 따라 문제점이 있다는 지적에도 불구하고, 계산상의 편리함과 경기 변동의 안정성 및 대응성 측면의 우수성으로 인해 많은 실증 연구에 활용되고 있음<sup>5)</sup>.
  - 우리나라의 경제 통계 분석에 있어서도 자주 활용되고 있으며(조하현, 1991),<sup>6)</sup> 최근 발표된 장광수·전봉걸(2000.10)의 연구는 HP 필터를 활용하여 산업 생산을 비롯하여 소비, 설비 투자, 건설 투자, 고용 등 주요 실물 경제 지표의 경기 순환적 특성을 분석하고 있음.<sup>7)</sup>
  - 특히, 이금희(2000.6)의 연구 결과에 의하면, 우리나라 국민소득과 관련된 경제 시계열의 장기 추세 및 순환 변동의 추출 방법으로 안정성과 경기

3) Hodrick, R., and E. C. Prescott, "Postwar U.S. Business Cycles: An Empirical Investigation", Working Paper, Carnegie-Mellon University, 1980.

4) 경제 시계열이 추세 변동과 순환 변동으로 구성되어 있다는 가정에 기초하여, 해당 시계열을 추세 변동과 순환 변동으로 분해하고, 일종의 Spline 평활법에 의거하여 장기적 추세 변동을 추출하는 방법임.

5) HP filter의 보다 자세한 설명은 왕세중·강민석(부동산가격의 지역간 상관관계분석, 2004)을 참고하기 바람.

6) 조하현, "우리 나라 경기 변동 현상의 특성과 연구 과제: Hodrick-Prescott 필터에 의한 분석", 『경제학연구』 제39권 제2호, 285~313쪽, 1991.

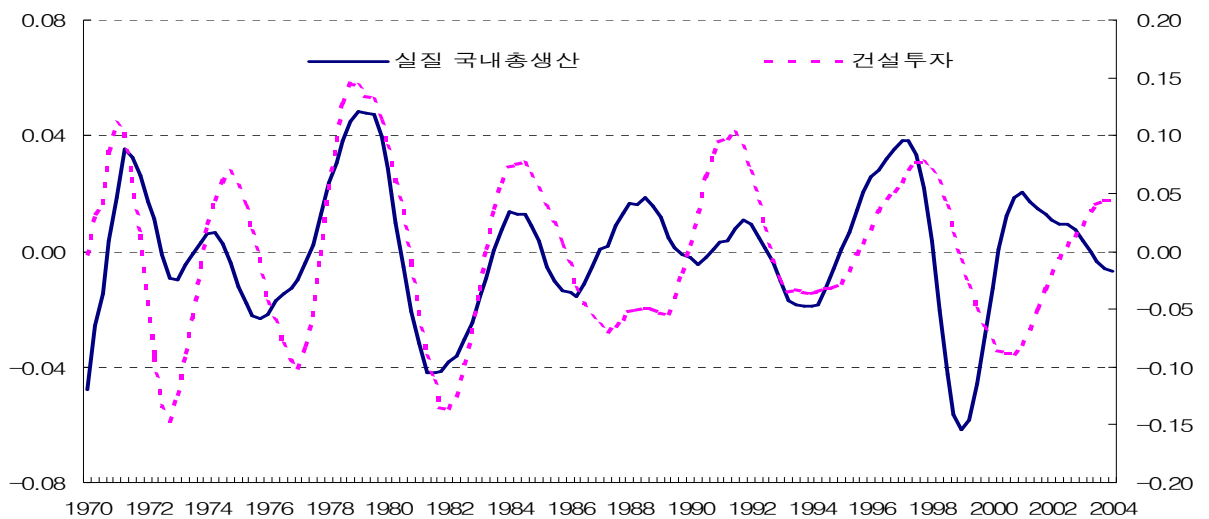
7) 장광수·전봉걸, "주요 실물경제지표의 경기순환적 특성", 한은조사연구 2000-16, 한국은행, 2000.10.

대응성 측면에서 가장 우수한 것으로 나타남.<sup>8)</sup>

## 국내총생산과 건설 투자의 순환 변동

- 1995년 불변가격을 기준으로 국내총생산(GDP)과 건설 투자의 순환 변동을 HP 필터를 적용하여 산출하면, 건설 경기의 순환 변동은 국내총생산에 비해 진폭이 큰 것으로 나타남(<그림 8> 참조).
- 두 시계열의 순환 변동치 표준편차를 기준하여 변동 폭을 살펴보면, 건설 투자의 순환 변동치 변동성이 국내총생산에 비해 3.4배 큰 것으로 나타남.
- 이는 건설 경기가 실물 경기의 변동보다 정부의 건설 경기 활성화 정책 또는 선거 등의 경기 외적인 요인에 의하여 크게 좌우되었기 때문임.<sup>9)</sup>

<그림 8> 국내총생산과 건설투자의 순환 주기 변동(1970:I~2004:II)



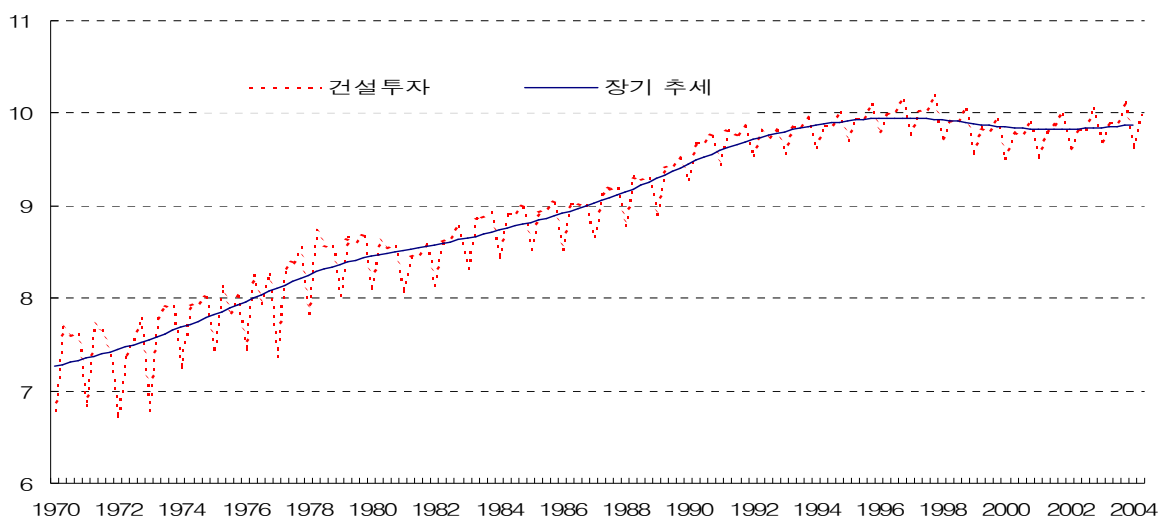
- 건설투자와 실질국내총생산의 순환주기를 살펴보면 과거에는 정점과 저점간의 선후행관계가 명확하게 나타나지 않고 있으나, 1990년 이후 건설투자가 후행하는 모습이 뚜렷이 나타남.

8) 이궁희, “국민소득 통계의 추세 및 순환 변동 계열 추출 방법”, 『계간 국민계정』, 창간호, 23~58쪽, 2000.6.

9) 장광수·전봉걸(2000)의 분석 결과에 의하면, 우리나라는 선거 기간을 전후하여 토목 투자가 크게 증가한 것으로 나타남.

- 두 시계열의 순환 변동치를 산출한 결과, 7순환기의 경우 국내총생산이 1999년 1/4분기에 저점을 기록한 반면, 건설투자는 6분기 늦은 2000년 3/4분기에 저점을 기록함.
  - 2004년 1/4분기 말 현재 국내총생산은 제7순환기의 수축 국면이 진행 중인 반면, 현재 건설 투자는 제7순환기의 확장 국면이 진행되고 있는 것으로 나타났음.
- 최근 들어 건설경기가 후행하는 것은 건설업의 규모가 커지면서 민간부문의 비중이 높아졌기 때문임
- 5순환기인 1987년 이후 건설업의 규모가 커지면서 순환주기가 길어졌기 때문이며 4순환기까지의 전순환은 평균 20분기 정도 소요되었으나, 5~6순환기는 26분기로 6분기 정도 길어짐.
  - 또한, 과거 공공부문이 건설을 주도하면서 건설부문이 일반경기과 동시에 성장과 수축을 거듭하였으나, 1980년 후반 이후 민간부문이 커지면서 일반경기가 성장하고 이에 따라 건설이 이루어지고 있기 때문임.

<그림 9> 건설투자 장기 추세(1970:I~2004:II)

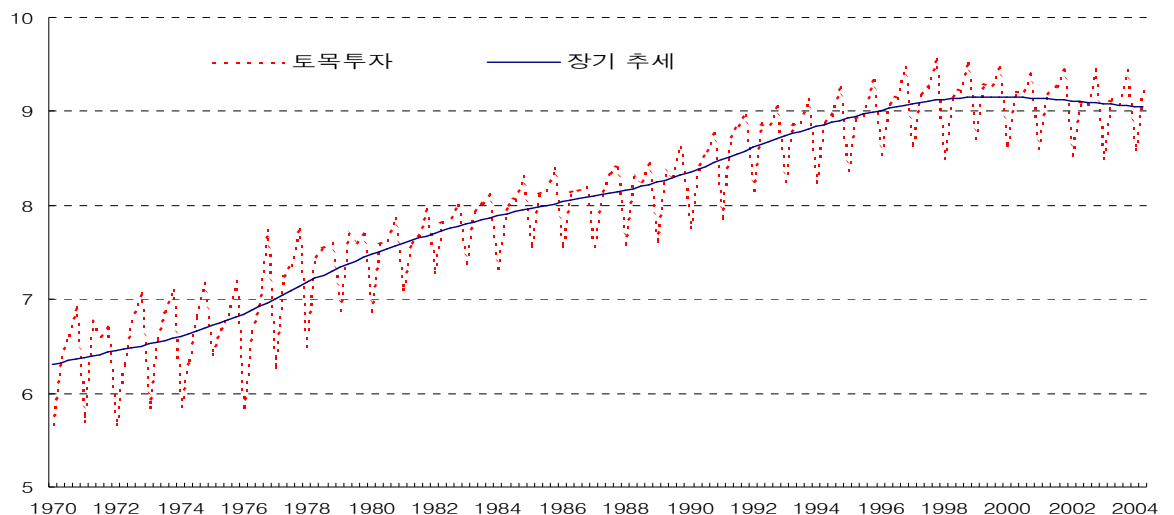


- 건설 투자는 외환 위기가 발생하기 직전인 1997년을 정점으로 수축 국면으로 전환되어 2000년 3/4분기를 저점으로 회복 국면에 접어들었으며, 2004년 2/4분기 현재 거의 정점에 근접한 상태인 것으로 판단됨.
- 건설 투자의 순환 변동 주기는 확장 국면과 수축 국면이 각각 11.2분기와 12.5분기로 집계되어, 1분기의 차이가 있는 것으로 나타났음.

### 토목 투자와 건축 투자의 순환 변동

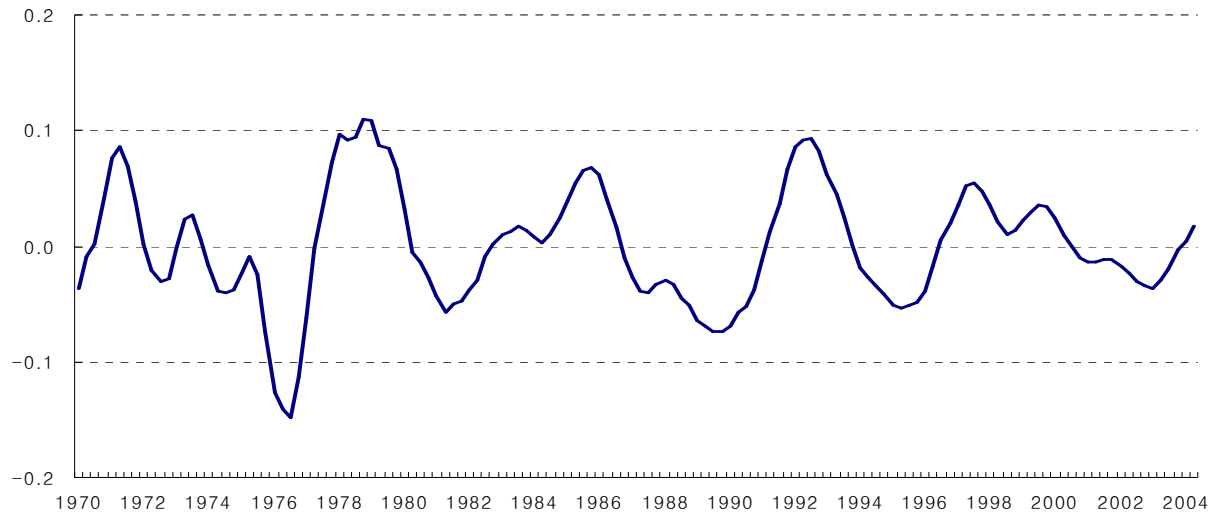
- 토목 투자와 건축 투자의 순환 변동을 살펴보면, 일정 기간을 제외한 대부분의 기간에서 서로 반대의 국면을 진행하고 있는 것으로 나타났음.
- 이는 지금까지 민간부문의 건축공사가 위축될 경우, 공공부문이 발주한 토목공사가 건설 경기를 지탱하는 역할을 했음을 의미함.
- 또한, 특정 종류의 건설공사에 투자가 집중되면 다른 종류의 건설공사에 투입할 수 있는 여력이 상대적으로 위축되기 때문임.

<그림 10> 토목 투자의 장기 추세(1970:I~2004:II)



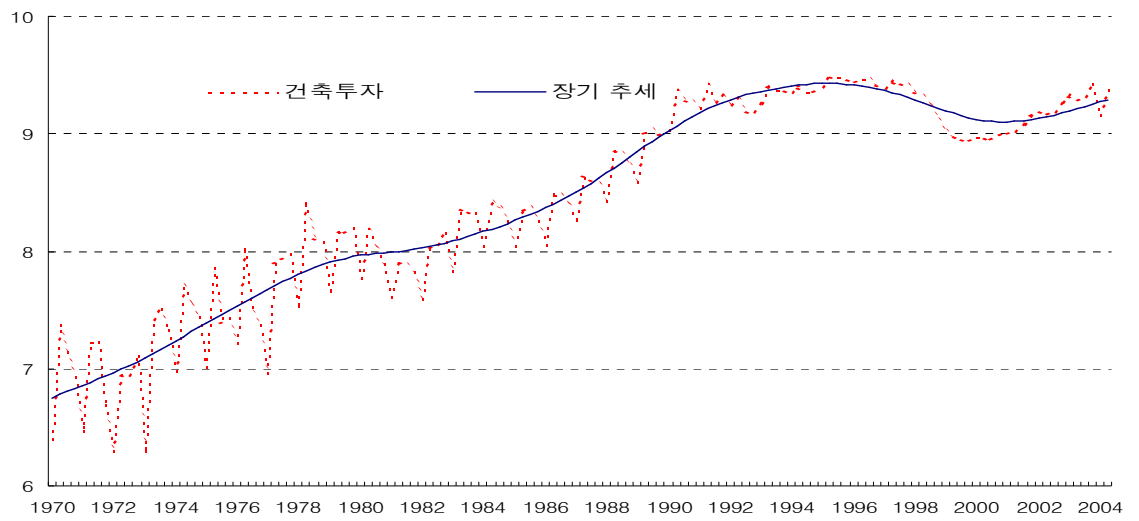


&lt;그림 11&gt; 토목 투자의 순환 변동(1970:I~2004:II)

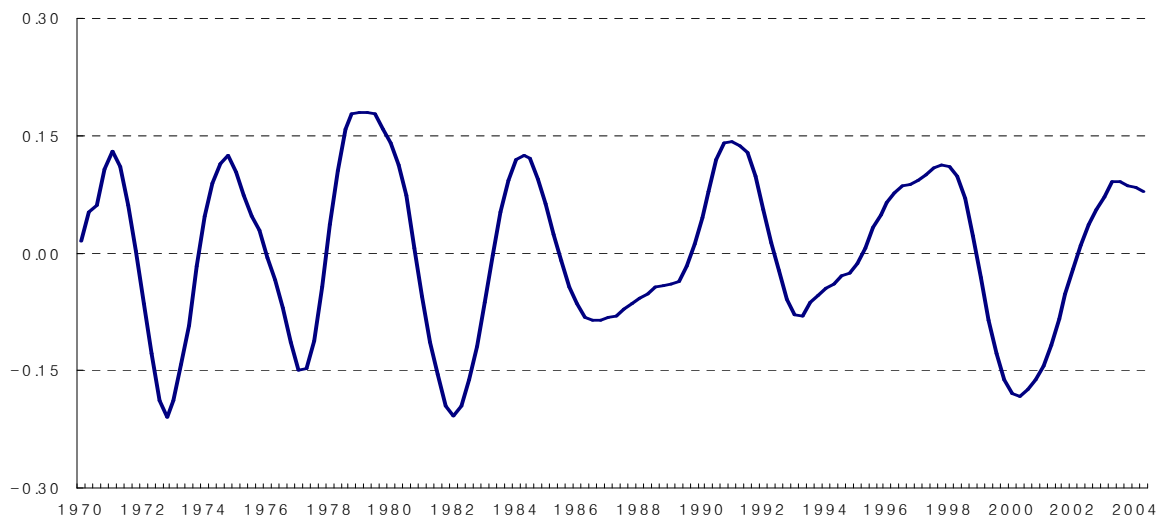


- 2004년 2/4분기 말 현재, 토목 투자는 제7순환기가 진행 중이며, 2003년 1/4분기를 저점으로 확장 국면이 진행 중인 것으로 나타남.
  - 토목 투자의 순환 변동은 확장 국면이 평균 10.4분기 정도 지속되는데 비하여 수축 국면은 12.5분기로 비교적 길게 나타나는 특성을 보임.
  - 특히, 토목 투자의 순환 변동은 외환 위기 직전인 1997년 3/4분기에 정점을 기록한 후 수축 국면이 무려 22분기(5년 반)나 지속되었음.
- 2004년 2/4분기 말 현재, 건축 투자의 순환 변동은 제7순환기 진행 중임.
  - 그러나, 건축 투자는 토목 투자에 비하여 무려 11분기나 먼저 저점을 기록한 후, 2003년 3분기에 정점으로 수축 국면이 진행되고 있음.

<그림 12> 건축 투자의 장기 추세(1970:I ~ 2004:II)



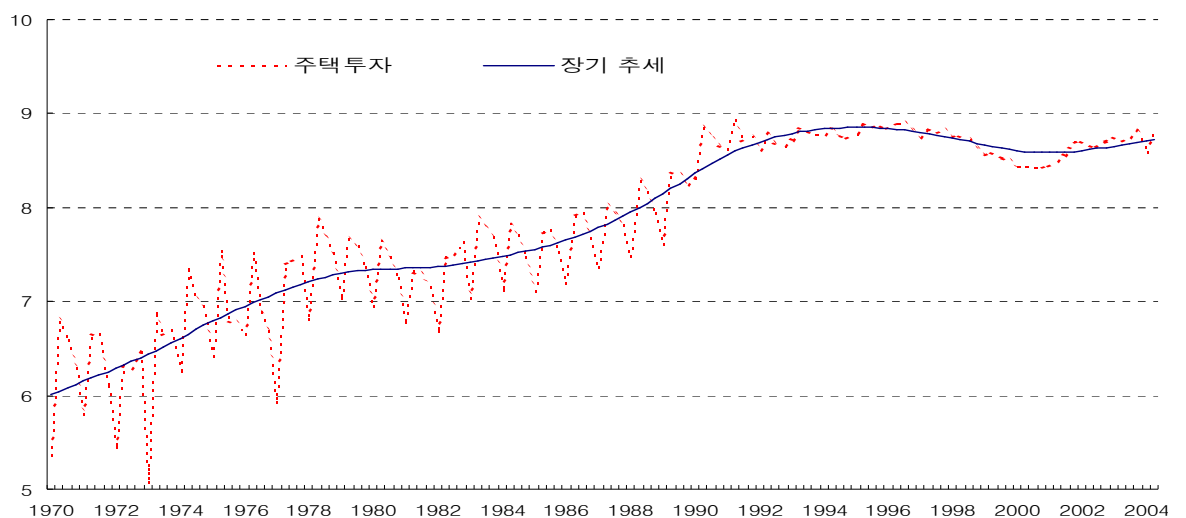
<그림 13> 건축 투자의 순환 변동(1970:I ~ 2004:II)



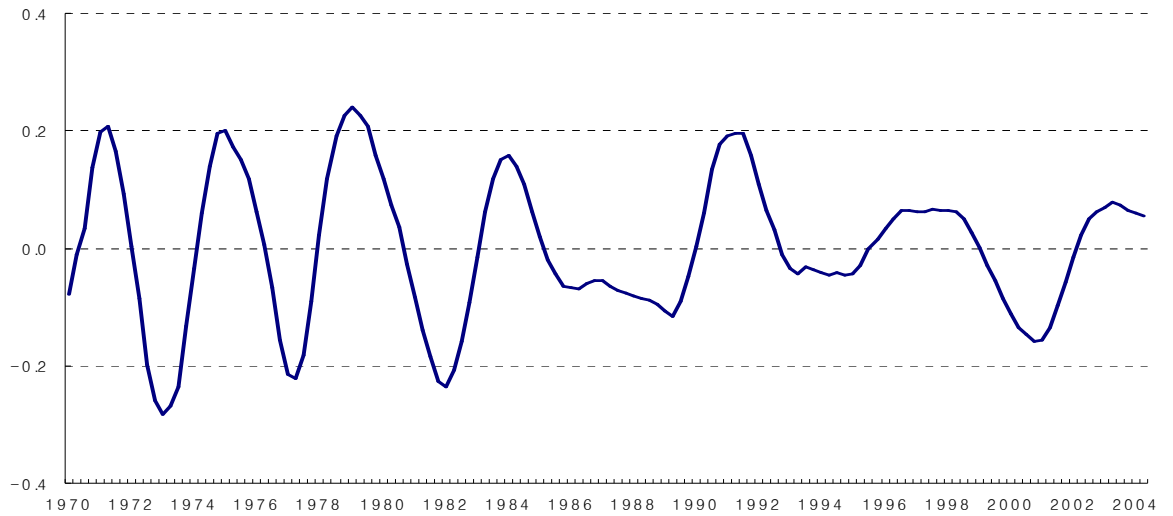
## 주택 투자와 비주택 투자의 순환 변동

- 2004년 2/4분기 말 현재, 주택 투자 또한 제7순환기가 진행 중이나, 2003년 2/4분기를 정점으로 수축 국면이 진행 중인 것으로 나타났음.
- 주택 투자의 순환 변동은 외환 위기 이후 수축 국면과 확장 국면이 가장 빠르게 진행되고 있음.
- 특히, 2004년 2/4분기 말 현재, 주택 투자는 건설 투자 중에서 수축 국면에 가장 먼저 진입한 것으로 나타남.

&lt;그림 14&gt; 주택투자의 장기 추세(1970:I~2004:II)



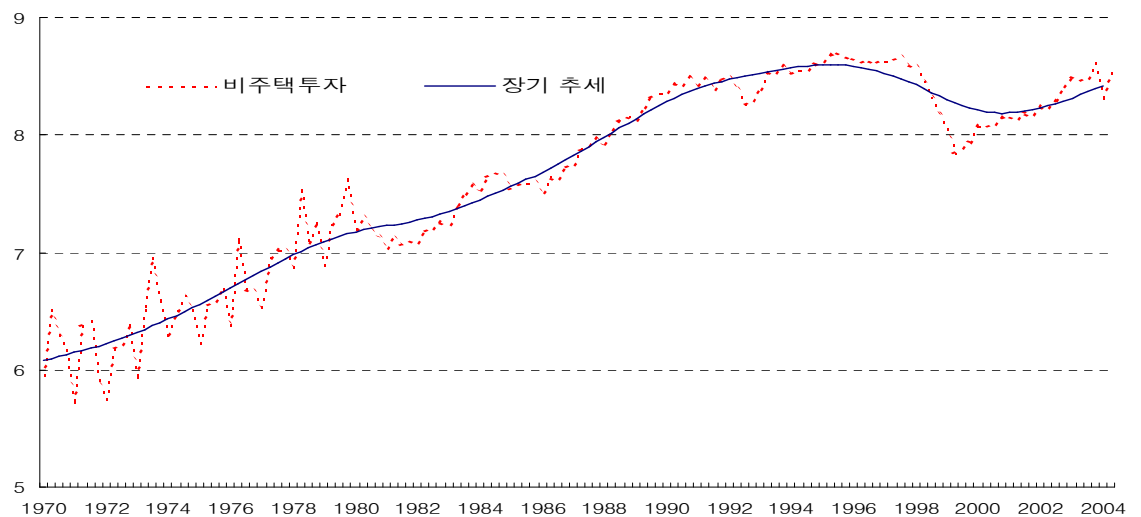
&lt;그림 15&gt; 주택 투자의 순환 변동(1970:I~2004:II)



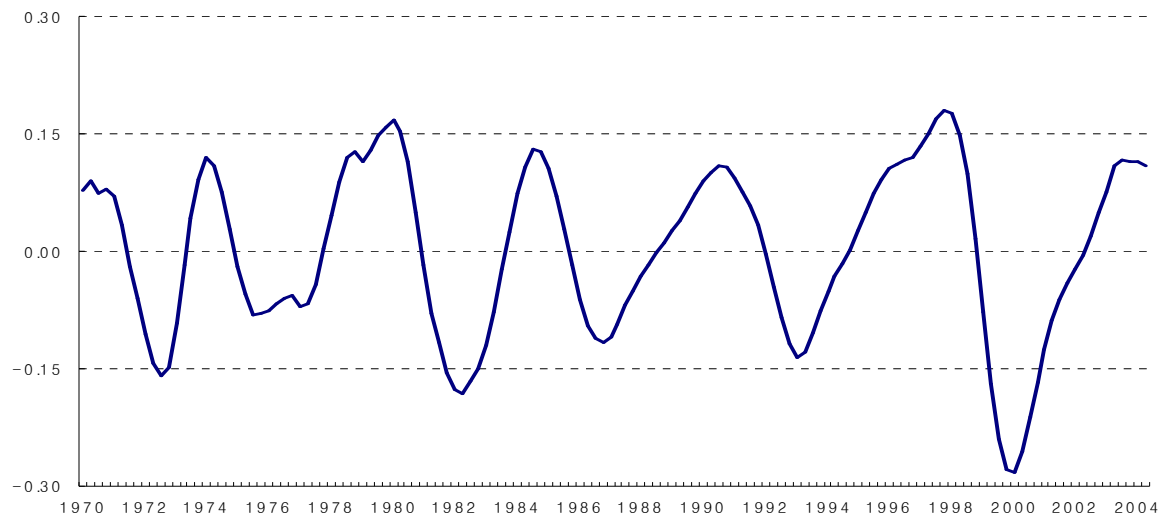
— 반면, 2004년 2/4분기 말 현재, 비주택 투자의 순환 변동은 제7순환기가 진행 중이며, 주택 투자보다 1분기 늦은 2003년 3/4분기를 정점으로 수축 국면이 진행 중임.

- 비주택 투자 순환 변동의 확장 국면과 수축 국면은 각각 12.3분기와 9.8분기로 나타나, 경기 상승에 비하여 경기 하락이 더욱 빨리 진행되는 것으로 나타남.

&lt;그림 16&gt; 비주택 투자의 장기 추세(1970:I~2004:II)



&lt;그림 17&gt; 비주택 투자의 순환 변동(1970:I~2004:II)



## 건설 투자의 순환 변동 비교

&lt;표 4&gt; 공종별 건설투자의 순환주기(1970:I ~ 2004:II)

	구 분	순환일			국면 지속 기간		
		저점	정점	저점	확장	수축	전순환
건설 투자	제1순환		1971.1	1972.4		7	
	제2순환	1972.4	1974.4	1977.1	8	9	17
	제3순환	1977.1	1978.4	1982.1	7	13	20
	제4순환	1982.1	1984.3	1987.2	10	11	21
	제5순환	1987.2	1991.3	1994.1	17	9	26
	제6순환	1994.1	1997.3	2000.3	14	12	26
	제7순환	2000.3					
		평균			11.2	10.2	22.0
토목 투자	제1순환		1971.2	1972.3		5	
	제2순환	1972.3	1973.3	1976.3	4	12	16
	제3순환	1976.3	1978.4	1981.2	9	10	19
	제4순환	1981.2	1985.4	1989.3	18	15	33
	제5순환	1989.3	1992.3	1995.2	12	11	23
	제6순환	1995.2	1997.3	2003.1	9	22	31
	제7순환	2003.1					
		평균			10.4	12.5	24.4
건축 투자	제1순환		1971.1	1972.4		7	
	제2순환	1972.4	1974.4	1977.1	8	9	17
	제3순환	1977.1	1979.1	1982.1	8	12	20
	제4순환	1982.1	1984.2	1986.3	9	9	18
	제5순환	1986.3	1991.1	1993.2	18	9	27
	제6순환	1993.2	1997.4	2000.2	18	10	28
	제7순환	2000.2	2003.3		13		
		평균			12.3	9.3	22.0
주택 투자	제1순환		1971.2	1973.1		7	
	제2순환	1973.1	1975.1	1977.2	8	9	17
	제3순환	1977.2	1979.1	1982.1	7	12	19
	제4순환	1982.1	1984.1	1989.2	8	21	29
	제5순환	1989.2	1991.3	1994.4	9	13	22
	제6순환	1994.4	1996.3	2000.4	7	17	24
	제7순환	2000.4	2003.2		11		
		평균			8.3	13.2	22.2
비주택 투자	제1순환		1970.2	1972.3		9	
	제2순환	1972.3	1974.1	1975.3	6	6	12
	제3순환	1975.3	1978.1	1982.2	10	17	27
	제4순환	1982.2	1984.4	1986.4	10	8	18
	제5순환	1986.4	1990.3	1993.1	15	10	25
	제6순환	1993.1	1997.4	2000.1	19	9	28
	제7순환	2000.1	2003.3		14		
		평균			12.3	9.8	22.0

- 1970년 1/4분기부터 2004년 2/4분기까지의 분석 대상 기간 동안에 건설 투자의 순환 변동은 약 5~6년 정도의 주기를 가지는 것을 조사됨.
  - 건설 투자 순환 변동의 평균 주기는 22분기로 집계되었으며, 세부 공종별 순환 변동의 평균 주기는 토목 투자가 24.4분기로 비교적 길었고, 건축 투자는 22.0분기로 나타남.
  - 주택 투자와 비주택 투자의 평균 주기는 각각 22.2분기와 22.0분기로 나타나, 건축 투자의 평균 주기와 비슷한 것으로 분석됨.
- 국면 지속 기간을 살펴보면, 건설 투자의 경우 확장 국면이 11.2분기로 수축 국면(10.2)에 비하여 1분기 길게 나타남.
  - 이를 세부 공종별로 살펴보면, 토목 투자의 경우 수축 국면(12.5분기)이 확장 국면(10.4분기)에 비해 완만하게 진행된 반면, 건축 투자는 수축 국면(9.3분기)이 확장 국면(12.3분기)에 비하여 빠르게 진행됨.
  - 세부 건축 공종별로, 주택 투자의 경우 수축 국면이 3.4분기나 길게 나타났으며, 비주택 투자는 확장 국면이 4분기 길게 나타남.
- 한편, 공종별 건설 투자 순환 변동치의 표준편차를 기준으로 변동성을 보면, 건축 투자가 토목 투자에 비해 변동성이 크게 나타남.
  - 건축 투자의 경우, GDP에 대비한 토목 투자의 변동성에 비하여 약 2배 정도 큰 것으로 나타남.

&lt;표 5&gt; 공종별 건설투자의 변동성(1970:I~2004:II)

구분	변동성		
	GDP 대비	건설투자 대비	건축투자 대비
건설투자	3.03	-	-
토목투자	2.25	0.74	-
건축투자	4.54	1.50	-
주택 투자	5.41	1.78	1.19
비주택 투자	4.80	1.58	1.05

주 1) 국내총생산(GDP, 1995년 불변가격 기준) 및 공종별 건설투자의 순환 변동치를 기준으로 작성되었으며, 개별 순환 변동치는 HP필터에 의한 추세 제거 방법을 이용하여 산출하였음.

2) 변동성은 기준 변수 순환 변동치의 표준 편차에 대비한 공종별 건설투자 순환 변동치의 표준편차 배수임.

## ■ 정책적 시사점

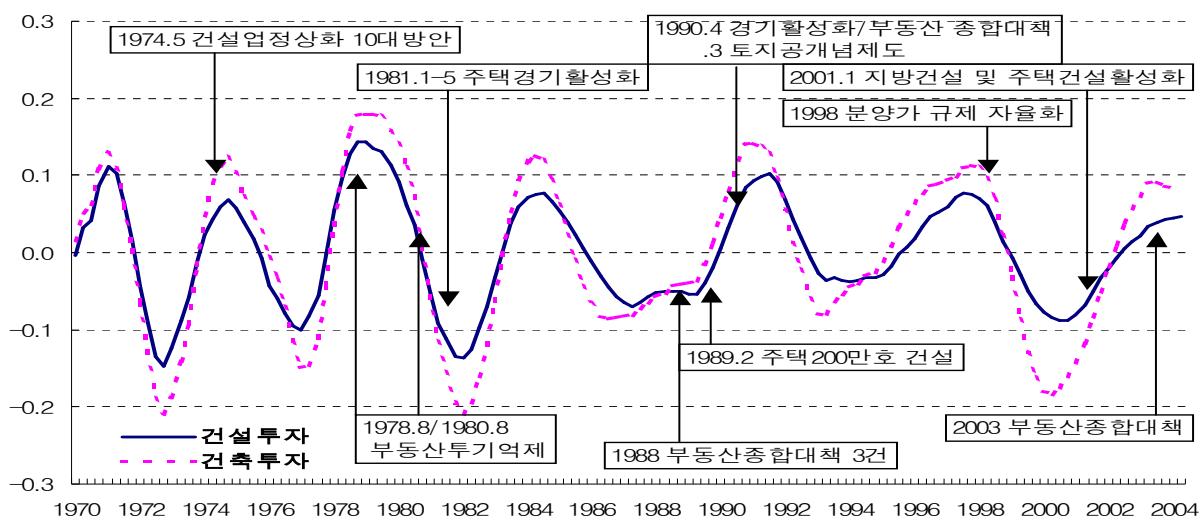
- 건설 경기의 현재 국면에 대한 판단은 건설 정책을 수립하는 데 있어서 매우 중요한 의미를 가짐.
  - 일반 경기의 경우, 생산, 소비, 투자, 무역 및 고용 등 국민경제의 각 부문을 대표하고, 경기 대응성이 양호한 여러 경제 지표들을 선정 한 후, 이를 종합적으로 지수화하여 동행지수 및 선행지수를 작성하고 있음.
  - 또한, 동행지수의 순환 변동치를 작성하여, 경기 판단의 근거로 사용함.
- 반면, 건설산업의 경우, 건설 경기를 대표할 수 있고, 객관적으로 신뢰할 수 있는 지수가 부족한 실정임.
  - 건설 수주 및 건설 투자, 건축허가면적 등 주요 건설 관련 변수의 추세만으로 건설 경기의 국면 및 수준을 판단하기는 쉽지 않음.
- 정부의 정책은 시점, 정도, 방법이 모두 적절하게 선택될 때, 최대의 효과를 나타내는 것임.
  - 특히, 경기 순환의 정확한 판단은 정책의 시기와 정도를 판단하는데, 매우 중요한 기준으로 활용될 수 있음.

### 과거 정책의 적절성

- 과거 경기 부양 또는 과열 방지를 위한 정부 정책을 순환 주기 측면의 시점을 기준하여 살펴볼 경우, 정부 정책의 적절성을 살펴볼 수 있음.
- 과거 정부 정책의 시점과 순환 주기상의 정점 및 저점을 비교해 보면, 정책 시점이 늦었던 것으로 나타남.
  - 이는 정부 정책의 시행 특성상, 경기가 이미 정점과 저점을 지난 후 정책 결정이 시행되는 특성이 있기 때문임.
  - 그러나, 보다 더 큰 요인은 건설 경기의 정점과 저점을 판단할 수 있는 종합적이고 합리적인 기준이 없었기 때문임.



&lt;그림 18&gt; 건설투자 순환주기와 정책



- 정부 정책이 시행되고, 이러한 정책의 효과가 시장에서 작동되기까지 일정한 기간이 소요되는 점을 고려할 경우, 경기 정점 및 저점뿐만 아니라 국면을 통한 정책의 적절한 시기 선택이 필요함.

### 건설 경기의 분석을 통한 정책적 시사점

- 건설경기를 종합적으로 판단할 종합지표가 없는 상황에서 건설투자는 건설업의 현재 국면을 판단할 수 있는 가장 대표적인 지표임.
- 2004년 2/4분기 말 현재, 건설 투자의 순환 주기는 이미 정점에 이르러, 금년 3/4분기에는 수축 국면에 진입할 것으로 판단됨.
  - 또한, 건설 경기의 순환에 가장 민감하게 작용하는 건축 투자는 이미 정점을 지나 수축 국면에 진입한 것으로 나타났다.
- 특히, 현재 정부가 추진하고 있는 주택을 중심으로 한 부동산 부문에 대한 강도 높은 규제는 하강 국면에 진입한 건축 경기를 더욱 급격하게 위축시킬 가능성이 있음.
  - 따라서, 시장 경기의 순환에 부합하는 합리적인 제도 개선과 규제 완화를 통해 건설 경기가 연착륙할 수 있는 여건이 조성되어야 함.

- 또한, 민간부문의 건축 경기가 크게 위축되던 시기에 건설 경기를 지탱하여 온 공공부문의 건설 투자를 확대하는 방안을 병행할 필요성이 있음.
  - 이를 위하여, 정부는 무엇보다도 SOC 민간투자사업의 활성화, 하반기 추경 예산의 증액 등이 필요할 것으로 판단됨.
- 특히, ‘건설업 연착륙’ 방안과 같이 장기적인 방안과 더불어 빠른 기간 내에 시장에 자금이 투입될 수 있는 정책적 방안이 마련되어야 함.
- 먼저, SOC 민간투자사업의 경우, 민간 투자 대상 사업을 수익의 창출이 가능한 사업으로 전환시켜 추진할 필요성이 있음.
  - 재정사업 중에서 수익성이 없는 사업이라 할지라도, 국가적으로 투자의 우선 순위가 높고, 총사업비에 대비하여 요구되는 재정 지원의 규모가 상대적으로 작은 사업을 부분적 재정 지원 또는 단계별 추진을 통하여 수익 창출이 가능한 사업으로 전환하는 것이 바람직함.
- 또한, 건설 경기의 활성화는 단기적인 방안이 현재의 경제 위기를 극복하는데 필요한 실정임.
  - 따라서, 건설 경기의 활성화를 통한 내수 진작 차원에서 하반기에는 예산의 추가적인 확보 및 집행이 요구되며, 특히 추경 예산의 편성 및 집행은 당장 집행이 가능한 완공 공사 위주로 되어야 할 것임.

왕세중(연구위원, sjwang@cerik.re.kr)

강민석(연구위원, mskang@cerik.re.kr)