

통일 이후 독일 건설시장의 변화와 시사점

- 통일로 인한 건설 투자 붐은 10년, 교통 인프라 건설 비중 높아 -

이 홍 일 | 한국건설산업연구원 연구위원

hilee@cerik.re.kr

본고에서는 통일 이후 독일 건설시장의 변화를 살펴보고 이를 통해 향후 우리나라 통일에 따른 건설시장 변화에 대해 시사점을 얻고자 한다.

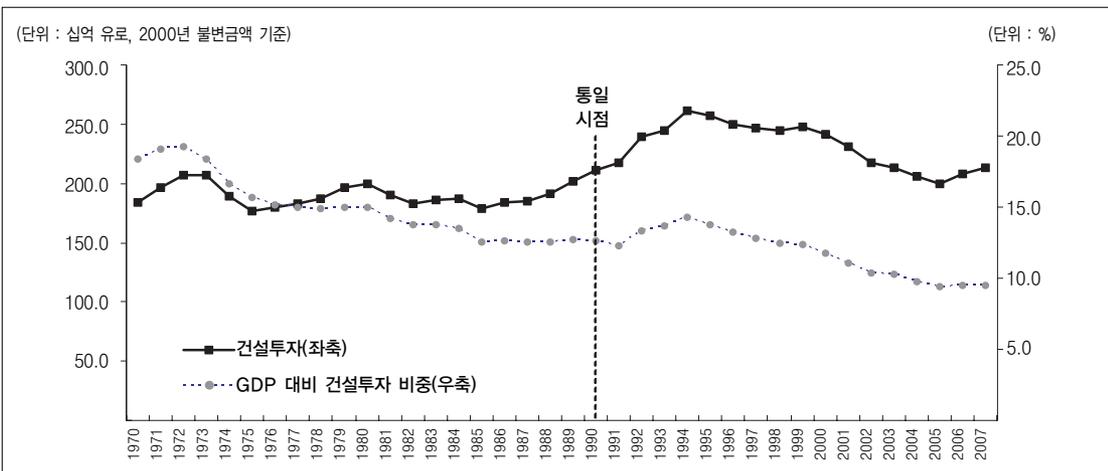
옛 동독 지역 건설 투자

독일은 1990년에 동서독이 공

식적으로 통일됐다. 이후 약 10년 동안 구(舊)동독 지역의 재건을 위해 독일의 건설 투자가 급증했다. 독일의 건설 투자는 통일 시점인 1990년을 전후해 이미 완만히 증가했는데, 특히 통일 후 2년이 지난 시점인 1992년 이후부터 건설 투자가 급증했다.

1992년부터 급증하기 시작한 건설 투자는 1994년에 정점을 기록한 이후 2000년까지 매우 완만하게 감소했고, 2001년 이후부터는 감소세가 확장돼 2003년경 통일 전 수준까지 투자가 하락했다. 결국 통일로 인한 독일 내 건설 투자 붐은 1992~2001년까지 약

독일 건설 투자 및 GDP 대비 건설 투자 비중 추이



자료 : OECD.

10년 가까이 지속되었다고 할 수 있다.

한편, 서독과 동독 지역으로 구분해 독일의 건설 투자 추이를 살펴보면 통일로 인한 건설 투자 급증은 대부분 동독 지역에서 이뤄진 것임을 알 수 있다. 동독 지역의 1995년 건설 투자 규모는 1991년 대비 무려 100%나 급증했는데, 주로 동독 지역의 SOC 건설과 산업시설 및 주거시설 현대화 등에 투자가 집중됐다.

통일로 인한 건설 투자 순증가 규모

통일로 인해 건설 투자가 정점을 이룬 1994년의 독일 건설 투자는 통일이 이뤄진 시점인 1990년

에 비해 23.6% 급증했다. 동독 지역 재건을 위해 단기간에 건설 투자가 급증한 것이다.

1991~94년 동안 건설 투자는 연평균 6.4% 성장했다. 또한, 통일로 인해 1992~2001년 사이의 10년 동안 건설 투자가 통일 이전에 비해 증가했는데, 이 기간 동안 증가한 건설 투자 규모는 통일 시점인 1990년 건설 투자의 약 1.7배에 달한다.

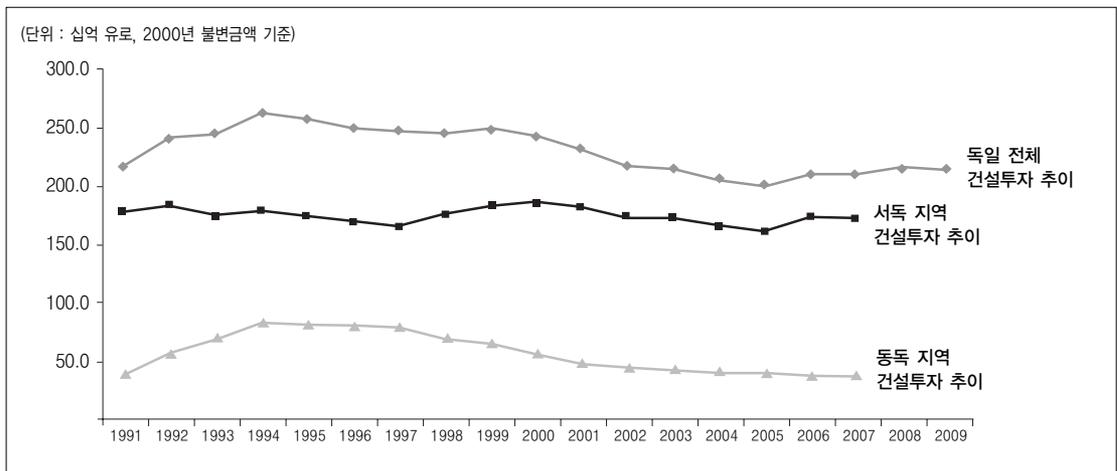
1992~2001년 사이 매년 건설 투자액에서 통일 당해 연도인 1990년의 건설 투자액을 각각 차감한 금액의 합계는 총 3,472억 유로(2000년 기준 실질 금액)이며, 이는 1990년 건설 투자 대비

약 164.1%에 해당한다. 또한, 1990년 GDP 대비로는 약 20.7%에 해당한다. 즉, 통일로 인해 1992~2001년 사이 10년 동안 증가한 총 건설 투자 증가액 규모는 1990년 건설 투자 대비 약 1.7배에 달하는 규모였음을 추정할 수 있다. 이를 연평균으로 환산하면 10년 동안 매년 1990년 건설 투자의 16.4%, GDP의 2.1%가 투자된 것이다.

교통 인프라 위주 SOC 건설에 집중

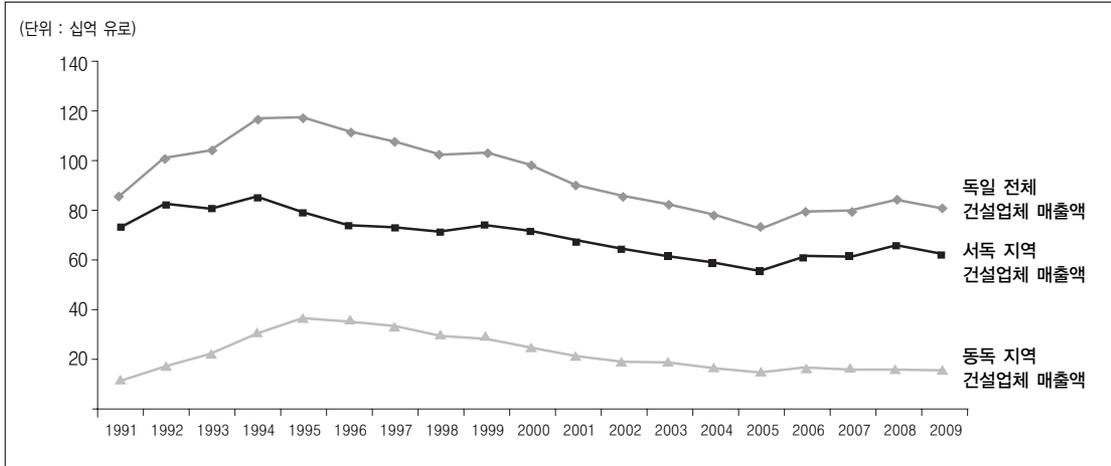
통일로 인해 증가한 건설 투자의 세부 내용을 살펴보면 동독 지역의 SOC 건설과 산업시설 현대화, 주택 건설 등에 주로 투자가

독일 건설 투자 추이 : 국가 전체 및 동독 및 서독 지역 구분 건설 투자 추이



자료 : 독일 통계청.

독일 건설업체 매출액 추이 : 국가 전체 및 동독 및 서독 지역 구분 추이



자료 : 독일 통계청.

이뤄졌는데, 특히 교통 인프라 건설에 투자가 집중되었다. 구체적으로는 1990년 통일 이후 연방 정부 차원에서 고속도로, 철도, 운하 등을 비롯해 동서독을 연결하는 17개 교통 인프라 건설 프로젝트가 추진되었으며, 각 주정부 차원에서도 교통망이 개선 사업이 일부 이뤄졌다.

연방 정부 차원에서 1992년 수립된 독일 교통 인프라 확충 장기 계획 사업은 주로 통일에 따른 동서독 연계 교통망 확충을 근간으로 하고 있는데, 2009년 기준 현재 약 90%가 완공되었으며 나머지 10%가 추진 중에 있다.

건설업체 및 종사자 수 변화 추이

통일 이후 동독 지역에서 건설 투자가 급증한 것과 달리 건설업체의 활동성(turn over)은 서독 지역 업체, 동독 지역 업체가 고르게 증가한 모습을 보여 서독 지역 건설업체가 동독 지역의 건설 투자에 적극 참여했음을 알 수 있다. 특히 통일 직후 초기에는 서독 지역 건설업체의 활동성이 먼저 급증했고 동독 지역 건설업체의 활동성은 점진적으로 증가하는 특징을 보였다.

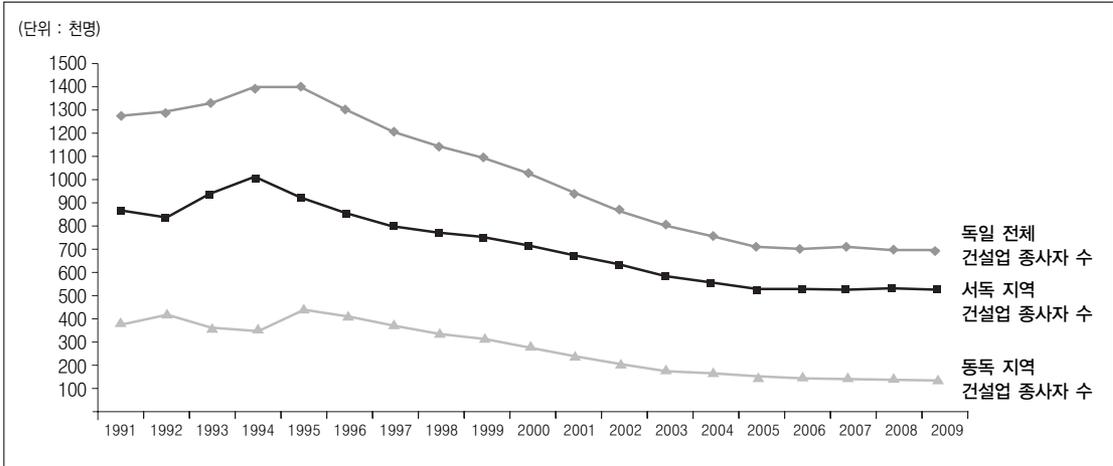
건설산업에 종사한 근로자 수 역시 건설 투자가 실제 이뤄진 동독 지역의 근로자 수뿐만 아니라

서독 지역의 근로자 수도 동시에 증가했다.

2002년 이후 건설 투자 변화 추이

통일로 인한 건설 투자 수요가 거의 마무리된 2002년 이후 독일 내 건설 투자는 통일 이전 수준으로 축소되었는데 이후에도 계속해서 건설 투자는 완만하게 감소했다. 그러나, 2006년 이후에는 건설 투자가 다시 증가했는데, 이는 유럽연합(EU)의 본격화에 따라 유럽 내 타 국가와 독일 간의 연결 교통망을 개선·신축하기 위한 프로젝트, 동독 지역에 비해 오히려 더 노후화된 서독 지역 시

독일 건설업 종사자 수 추이 : 국가 전체 및 동독 및 서독 지역 구분 추이



자료 : 독일 통계청.

설의 기반시설 및 주택 등의 유지 보수 투자가 지속적으로 늘어났기 때문이다.

2003년에 수립된 독일 연방 정부의 교통 인프라 확충 중장기 계획에는 서독 지역의 교통 인프라 개선 프로젝트와 더불어 EU의 타 국가와 독일 간의 연결 교통망을 개선·신축하기 위한 프로젝트)가 주를 이루고 있다. EU 출범 이후 독일 내 교통량이 증가하고 있는데, 독일 연방 정부는 2025년에는 인력 및 화물 수송량이 2010년보다 약 70% 증가할 것으

로 추정하고 있다. 그리고 동서독을 연결하기 위한 교통 인프라와 동독 지역의 낙후된 교통, 주택, 상업시설 등을 신축·보수하기 위한 프로젝트는 대부분 완료되었다는 판단 하에 현재는 동독 지역에 신규 확충된 교통 인프라에 비해 낙후된 서독 지역의 교통, 공공 시설, 통신망 등에 대한 개축, 유지 보수 투자를 확대하고 있다.

이에 따라 2002~07년 사이 독일 내 비주택 건설 투자는 신규 투자가 감소세(320억 유로 →

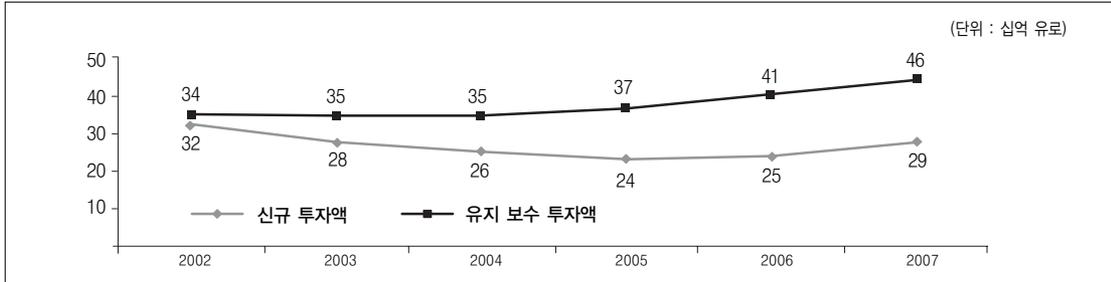
290억 유로)를 보인 반면, 유지 보수 투자는 지속적으로 증가하고 있으며, 그 결과 유지 보수 투자와 신규 투자간 격차가 점점 확대되고 있다.

주택 건설 투자 역시 2002~08년 사이 신규 투자가 지속적으로 감소한 반면(490억 유로 → 320억 유로), 주택 유지 보수 투자는 지속적으로 증가한 결과 유지 보수 투자와 신규 투자간 격차가 확대되고 있다.

이상에서 살펴본 독일의 사례를 기초로 볼 때 향후 우리나라도

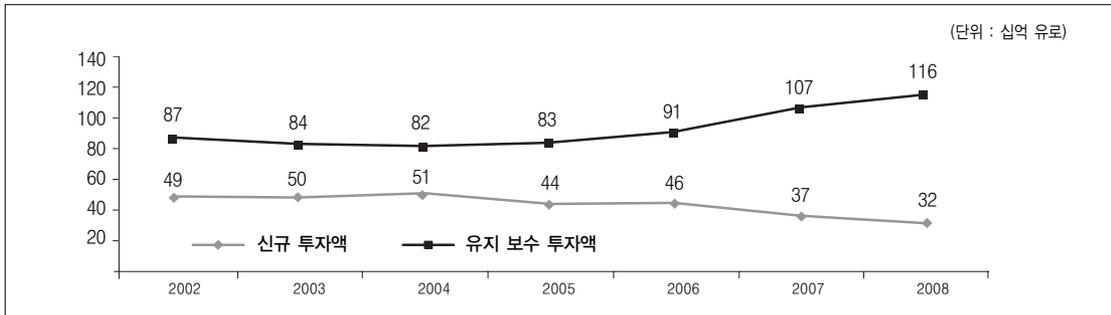
1) 동 사업의 경우 유럽연합(EU)에서 건설 비용의 약 20%를 지원하고 있음.

독일 내 비주택 건설투자 추이



자료 : 독일 통계청.

독일 내 주택 건설투자 추이



자료 : 독일 통계청.

통일이 될 경우 단기간에 건설 투자가 매우 빠른 속도로 증가할 것으로 예상된다. 최근 GDP에서 차지하는 국내 건설 투자 비중이 지속적으로 하락하는 등 국내 건설 시장은 이미 성숙기에 진입한 모

습을 보이고 있는데, 통일이 될 경우 짧게는 5년, 길게는 10년 정도 건설 투자가 급증하는 모습을 보일 것으로 예상된다. 그리고 이에 따른 건설 사업은 다수의 남한 건설업체와 건설 근로자들이 담

당해야 할 것으로 예상된다. 정부와 개별 건설업체 입장에서 서서히 통일 이후 건설시장 변화에 대한 시나리오 계획 수립 등 준비가 필요할 것으로 생각된다. CERIK