

향후 10년 건설 투자 - '선진국형'으로 비중 줄어드나

이 흥 일 | 한국건설산업연구원 연구위원

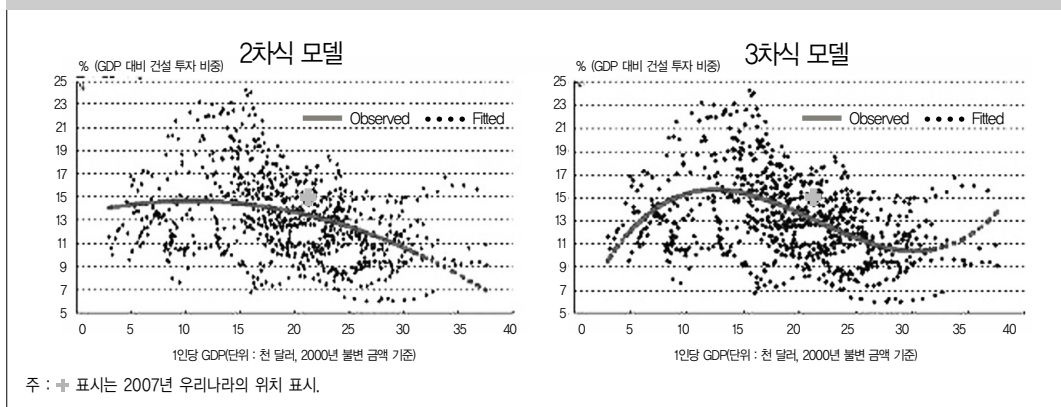
hilee@cerik.re.kr

본 고에서는 건설 투자를 기초로 2020년까지 국내 건설시장의 규모를 전망해보고자 한다. 건설 투자는 1990년대에 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중이 20%를 상회하기도 하였으나, 최근에는 15% 이하로 축소되었다. 이에 일각에서는 우리나라의 건설산업도 산업의 수명주기상 성숙기 단계에 이미 진입했으며 조만간 구미 선진국과 같이 GDP 대비 건설 투자 비중이 10% 내외로 낮아질 것으로 예상하기도 한다. 그러면 과연 국내 건설 투자는 향후 어떤 방향과 속도로 변할까?

소득 수준 변화와 건설 투자 비중

한 국가의 건설 활동은 해당 국가의 경제 발전 단계와 밀접한 관련이 있다. S. Kuznets, Burns, L. S. & Grebler 등은 한 국가의 경제 성장(1인당 GDP)에 따라 GDP 대비 건설 투자 비중이 '역U자' 형의 변동 특성을 보인다고 주장하였다. 이 이론을 토대로 OECD 국가들의 데이터를 활용하여 계량 모델식을 정립해 보았다. 2차식과 3차식 모델을 정립해 보았는데, 모두 1인당 GDP가 약 1만 2,000~1만 3,000달러(2000년 불변 금액 기준)

소득 수준 변화에 따른 건설 투자 비중 변화 모델 정립 결과



수준까지는 소득 수준 증가에 따라 건설 투자 비중이 지속적으로 늘다가 이후부터는 소득 증가에 따라 건설 투자 비중이 점점 감소하는 것으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면 1인당 GDP가 1만 2,000~1만 3,000달러 수준에서는 건설 투자 비중이 약 16%에 근접했고, 이후 건설 투자 비중은 지속적으로 감소해 1인당 GDP 3만 달러에서는 10%를 조금 넘는 수준에 그쳤다.

이 모델식을 기초로 우리나라의 건설시장을 예측하면 1인당 GDP(PPP 기준)가 2만 5,000달러가 될 것으로 예상되는 2015년에는 건설 투자 비중이 12%에 조금 못 미치는 수준을 기록할 것으로 전망되고, 1인당 GDP가 3만 달러를 소폭 초과할 것으로 예상되는 2020년에는 건설 투자 비중이 10%를 조금 초과하는 수준을 유지할 것으로 전망된다. 즉, 향후 우리나라의 GDP 대비 건설 투자 비중이 지속적으로 하락할 것이란 얘기다. 하지만 이 전망치는 단순히 OECD 국가 데이터를 기초로 정립된 모델식에서 산출한 전망치이기 때문에 우리나라의 특성을 반영한 전망 작업이 필요하다.

우리나라도 1만 3,000달러 이후 건설 투자 비중 감소

다음 페이지 표에서 알 수 있듯이 우리나라 역시 OECD 국가들과 비슷하게 1인당 GDP가 1만 2,000~1만 3,000달러까지는 소득 수준 상승과 동시에 건설 투자 비중이 꾸준히 증가하는 모습을 보이다가 이후 시점부터는 감소하는 패턴을 보였다. 다만, 과거 우리나라의 경우는 OECD 국가들의 평균적인 건설 투자 비중에 비해 건설 투자 비

중이 다소 높았는데, 특히 1만 달러부터 1만 5,000달러 사이에서 건설 투자 비중이 급격하게 상승하는 특징을 보였다. 이러한 특징은 6·25 전쟁 후 모든 기반시설이 붕괴된 상황에서 1970년대부터 압축 성장을 해왔다는 의미이며, 특히 1만~1만 5,000달러 사이인 1990년대에는 주택 200만호 건설, 교통특별회계상 적립한 기금에 기반한 SOC 건설 등의 영향이 컸다. 그러나, 1인당 GDP가 1만 5,000달러 이후부터는 우리나라도 OECD 국가들의 평균적인 건설 투자 비중과 유사한 모습을 보여 주고 있어 향후에는 소득 수준 증가에 따라 OECD 국가들의 평균적인 건설 투자 비중과 어느 정도 유사한 패턴을 보일 가능성이 큰 것으로 유추된다.

다만, 향후 당분간은 우리나라 건설 투자 비중이 OECD 전체 국가들로부터 도출된 모델식보다 낮은 수준으로 떨어질 가능성은 크지 않은 것으로 판단된다. 1인당 GDP 약 1만 5,000달러 이후 우리나라 건설 투자 비중이 급격히 감소했으나, 이는 그동안 충분한 SOC 및 건축물 스톡(stock)이 축적되었기 때문이 아니라 외환 위기로 인한 급격한 국내 경제 위기 발생 영향이었기 때문이다. 또한, 현재 정부가 추진하는 녹색 뉴딜사업, 30대 선도사업 등 대규모 사업들과 참여정부에서 시작한 균형 개발 사업이 향후 3, 4년 정도 지속되는 점을 감안할 때 향후 3, 4년 동안 국내 건설 투자의 비중이 큰 폭으로 하락할 가능성은 크지 않다. 결국 2015년경까지 우리나라의 건설 투자 비중은 OECD 국가들의 데이터에서 도출한 모델상의 그래프보다 아래쪽으로 하락할 가능성은 크지 않다고 할 수 있다. 그러나, 대형 국책사업이 종료되는 2010년대

OECD 국가들과 우리나라의 소득 수준별 국민경제에서 건설 투자가 차지하는 비중

금 액 (단위 : 달러)	OECD 국가들			우리나라		
	건설 투자 비중	주택 투자 비중	비주택+토목 투자 비중	건설 투자 비중	주택 투자 비중	비주택+토목 투자 비중
5,000 미만	12.14	4.11	8.02	12.45	4.26	8.19
6,000 이상 - 7,000 미만	13.93	5.98	7.83	17.06	4.72	12.34
8,000 이상 - 9,000 미만	12.38	5.47	6.92	16.55	4.50	12.05
10,000 이상 - 11,000 미만	14.45	6.65	7.80	22.33	8.24	14.09
11,000 이상 - 12,000 미만	18.36	8.76	9.60	22.56	8.01	14.56
12,000 이상 - 13,000 미만	16.13	7.96	8.17	22.74	7.69	15.05
13,000 이상 - 14,000 미만	16.36	8.13	8.23	21.63	6.72	14.91
14,000 이상 - 15,000 미만	17.53	9.32	8.21	22.34	6.80	15.53
15,000 이상 - 16,000 미만	16.01	8.28	7.73	18.26	5.17	13.09
16,000 이상 - 17,000 미만	14.79	7.04	7.76	16.88	4.51	12.37
17,000 이상 - 18,000 미만	14.49	6.61	7.88	16.78	4.89	11.89
18,000 이상 - 19,000 미만	13.83	6.54	7.29	17.57	5.17	12.40
19,000 이상 - 20,000 미만	12.91	6.03	6.88	16.60	5.12	11.48
20,000 이상 - 21,000 미만	12.55	5.66	6.89	15.41	4.71	10.70
21,000 이상 - 22,000 미만	13.31	6.23	7.08	14.88	4.35	10.53
22,000 이상 - 23,000 미만	11.99	5.49	6.49			
24,000 이상 - 25,000 미만	12.63	5.52	7.12			
26,000 이상 - 27,000 미만	10.34	4.79	5.55			
28,000 이상 - 29,000 미만	10.36	4.87	5.49			
29,000 이상	11.34	5.61	5.73			

주 : OECD 국가들의 1970~2007년 1인당 GDP 데이터와 GDP 대비 건설 투자 비중 데이터를 소득 수준 구간별 통합(pooling)해 계산한 자료이며 2000년 불변 금액 기준이고, 실질구매력평가기준(PPP : Purchasing Power Parity)임.

중반 이후에는 토목 투자의 증가세가 급격히 둔화될 것으로 예상되며, 주택 투자 역시 2기 신도시, 보금자리주택 등이 점차 완공되는 2010년대 중반 이후에는 투자 증가세가 많이 둔화되어 OECD 국가들과의 건설 투자 비중 격차가 점차 축소될 것으로 예상된다.

건설 투자, 2020년경 GDP 대비 약 11%

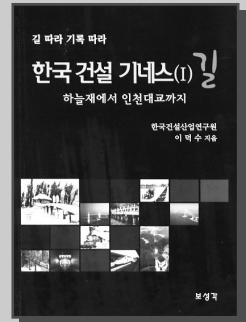
이상의 내용들을 기초로 전망해볼 때 우리나라의 GDP 대비 건설 투자 비중은 2015년에 13.0~

13.5%, 2020년에는 11.0~11.5%에 이를 것으로 전망된다. 또한, 건설 투자 금액 자체는 2000년 불변 금액 기준으로 2015년에 134.6조~139.8조 원, 2020년에는 140.1조~146.4조원을 기록할 것으로 전망되며, 이에 따라 건설 투자의 연평균 성장률은 2010~15년 동안 1.9~2.6%, 2015~20년 동안은 0.8~1.7%를 기록할 것으로 전망된다.

결국 우리나라 건설시장은 이미 성숙기에 진입하였다고 볼 수 있으며, 향후 소득 수준 증가에 따라 국민경제에서 차지하는 건설 투자 비중은 점진

한국 건설 기네스(I) 길

이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다. 한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 지난달 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통 시설 SOC 분야에서 ‘최초, 최고, 최장, 최대’ 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다.

이 책은 도로 · 다리 · 철도 · 터널 등의 건설사를 일독하면서 역사적 · 경제적 · 기술적으로 유의한 구조물들을 발굴함으로써 우리나라 근현대의 건설 역사를 제대로 알리는 데 기여할 것으로 평가받고 있다. 한편, 한국건설산업연구원은 이 책에 이어 앞으로 건축, 플랜트 분야도 추가로 펴낼 계획이다. CERIK

적으로 하락할 것으로 보인다. 특히 대규모 국책사업이 마무리되는 2013년 이후에는 국내 공공 건설 시장의 축소가 본격화될 것으로 예상되므로 건설업체들은 공공 시장 출구 전략의 실행이 필요할 것이다. 주택 투자의 경우 2기 신도시, 보금자리주택, 뉴타운 등으로 인해 최근에 비해 2011~15년 동안 투자가 양호할 것으로 예상되고¹⁾, 2010년대 중후반 이후에는 수도권도 더 이상 주택 공급이 크게 부족하지 않을 것으로 예상된다. 이에 따라 주택 투자의 증가세도 이후 점차 둔화될 것이며, 양적 공급 위주 대신 좀 더 다양한 주택을 공급하는 형태로 시장의 패러다임이 바뀌기 시작할 것이다.

그리고 2020년 이후에는 우리나라 건설시장도 선진국과 비슷한 모습으로 변화될 것으로 보인다. 현재 구미 선진국의 GDP 대비 건설 투자 비중이 10% 내외이므로 2020년에 국내 건설 투자 비중이 GDP 대비 11%가 된다는 것은 바로 우리나라 건설 시장도 10년 후면 선진국과 비슷한 환경이 조성되는 것을 의미한다. 즉, 향후에는 과거와 같은 대규모 신도시 개발, 기본적인 SOC 시설 확충 등의 프로젝트는 줄어들고, 대신 도심 재생, 주택 리모델링, SOC 시설 유지보수 및 장수명화 등과 같은 유지관리 분야의 프로젝트들이 늘어날 것으로 전망된다. 아울러 녹색 빌딩, 초고층 빌딩, 도심도 도로/철도, 초고속 하이웨이 및 철도, 초장대교량 등과 같은 신기술에 의해 사회적 니즈(needs)를 질적으로 보다 충족시키는 건설 프로젝트가 늘어날 것이다. CERIK

1) 단, 공공 주도의 주택사업 외 시행사 도급 주택사업, 건설사 자체 주택사업 등의 민간 주도 주택사업은 여전히 침체가 지속될 전망이다.