2004년 건설 경기 전망

# 건자재 수요, 3% 안팎의 소폭 증가 예상

## - 콘크리트 파일 · 레미콘 등 골조용 자재 수요 안정적, 아스콘 등은 감소 가능성 -

2003년의 건자재 수요는 주택 건설 물량의 호조에 힘입어 안정적으로 증가하였다. 시멘트는 1/4분기에 11.4%가 증가한 이후 성장세가 둔화되고 있으나, 레미콘과 철근은 5% 이상의 성장세를 지속하고 있다. 현재의 추세가 지속된다면 시멘트는 5,600만톤을 출하하여 지난해에 비해 3%, 레미콘(1억 4,000만$m^3$)은 5%, 철근(1,200만톤)은 9% 정도 증가할 것으로 전망된다.

### 안정적인 수요 증가세 지속

이처럼 건자재 수요가 안정적인 성장을 보이는 이유는 영남 · 충청권의 아파트 건설 활동이 꾸준히 증가하고 있고, 태풍 피해로 인한 강원도 및 영남 지역의 수해 복구 사업도 활기를 띠고 있기 때문이다. 건자재 가운데 특히 철근의 수요 증가율이 높다. 이는 주차장 확보 규제가 강화되면서 지하층 공사가 대심도화되고, 내진 설계가 강화되고 있으며, 최근 수해 복구 사업이 증가되었기 때문이다.

12개월 이동 평균을 취하여 건자재 소비 추이를 살펴보면 1998년 하반기에 저점을 통과한 이후 소비량이 안정적으로 증가하고 있음을 알 수 있다. 품목별로는 시멘트보다 레미콘과 철근의 수요 신장 폭이 높은 것으로 나타나고 있다. 이는 원가 절감 차원에서 시멘트의 일부 대체용으로 고로 슬래그의 사용이 크게 확대되고 있기 때문이다.

한편, 통계청에서 발표한 건설용 자재 지수를 보면 출하 지수는 IMF 충격이 가시화된 1998년에 저점을 기록한 후 지속적으로 상승하고 있다. 그러나, 2003년에 들어서도 아직까지 1997년의 수준을 회복하지 못한 것으로 나타나고 있다. 반면, 건설용 자재의 물가 지수는 크게 상승하고 있다. 특히, 원재료 분야의 물가 지수가 큰 폭으로 상승하였다. 이는 환경 보호 등으로 인하여 원재료의 생산이나 채취 환경이 악화되면서 생산 원가가 상승하였기 때문이다. 골재의 경우 환경 규제가 강화되면서 영남 지방을 중심으로 가격이 큰 폭으로 상승한 바 있다. 이에 비해 중간재는 물가 상승 폭이 높지 않다. 대부분의 중간재 업체가 영세하고 경쟁 강도가 높기 때문이다.

건자재 수요 증감률 추이

(단위 : 전년 대비, %)

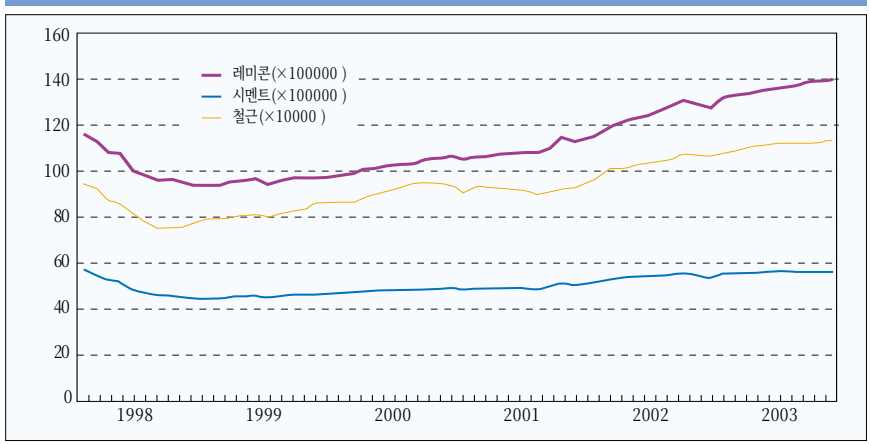
| 구분 | 2002년 | | | | 2003년 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 7월 |
| 시멘트 | 33.9 | 6.4 | -6.5 | 11.7 | 11.4 | 0.1 | 0.2 |
| 철근 | 27.8 | 10.9 | 5.2 | 12.9 | 7.7 | 3.4 | 7.3 |
| 레미콘 | 40.9 | 16.1 | -2.4 | 18.2 | 16.2 | 6.6 | 4.9 |

### 수주 잔고 높은 반면 수요 감소 요인 산재

내년도 건자재 수요에 영향을 미치는 요인은 긍정적인 요인과 부정적인 요인으로 나누어 살펴볼 수 있다. 우선, 긍정적인 요인으로는 그동안 재건축 · 재개발 등을 중심으로 수주된 물량 가운데 상당 부분이 2004년부터 사업 추진이 본격화된다는 점이다. 2003년 6월 말 현재 상위 5대 건설업체의 계약 잔량이 45조원에 달하는 등 아직 착공되지 않은 건설 물량이 상당 부분 있다. 이에 따라 서울 저밀도 지구의 사업 착공을 필두로 전국 각지의 재건축 사업이 본격적으로 추진될 경우 건자재 수요 증가에 기여할 것으로 전망된다. 또한, 2004년 상반기 중에 실시 예정인 총선 공약 사업 및 참여 정부의 지역 균형 개발 정책과 연계된 택지 개발 등도 건자재 수요 증가에 기여할 것으로 보인다.

투입 원단위의 증가도 건자재 수요 증가를

건자재 소비량의 12개월 이동 평균



유발하고 있다. 아파트 공사의 경우 지하 주차장 공사 규모가 크게 증가하고 있고 층간 소음 방지재, 중수도 등의 설치 의무화도 건자재나 설비 수요를 증가시키고 있다. 건물의 인텔리전트화 등으로 인하여 액세스 플로어 등의 채택도 지속적으로 증가하고 있는 경향이다.

건설 경기 선행 지표인 건설 공사 수주액과 건축 허가 면적도 양호한 상태를 유지하고 있다. 예를 들어 2003년 2/4분기 중 건축 허가 면적은 21 %, 건설 공사 수주액은 52.1 %가 증가하였다. 그런데 이러한 경향이 2004년에도 지속될 가능성은 낮다. 건축 허가 면적은 일반주거지역 종 세분화 등의 영향으로 최근 큰 폭으로 증가한 바 있으나, 앞으로는 건축 관련 규제 강화와 전반적인 경기 위축 등으로 인해 큰 폭으로 증가하기가 어렵다. 건설 공사 수주액도 저밀도 지구의 대단위 재건축 수주전이 종료되면서 더 이상 큰 폭으로 증가하는 것을 기대할 수 없다. 일부에서는 건설 공사 수주액이 금년에 비해 10 % 이상 감소할 것으로 전망하고 있다.

더욱이 2004년에는 어느 해보다도 수요 감소 요인이 산재해 있다. 우선, 부동산 규제로 인하여 주택 경기가 전반적으로 침체될 가능성이 높다. 저금리 기조로 시중의 유동자금은 풍부한 편이나, 분양성이 약한 사업은 착공이 지연될 가능성이 높다. 또한, 그동안 주택 분야의 건자재 수요를 이끌다시피 했던 다가구·다세대 주택 건설 물량이 주차장 설치 규제가 강화되면서 급감하고 있다. 정부의 2004년도 SOC 예산이 감소되었다는 점도 건자재 수요에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

결과적으로 건설 경기는 향후 내수 침체와 부동산 안정 대책의 추진으로 인하여 건축 부문을 중심으로 점차 둔화될 전망이다. 대부분의 경제 연구기관들은 2004년도 건설 투자 성장률을 3 % 내외로 전망하고 있는데, 이는 2003년의 6 %선보다는 크게 둔화된 것이다. 공공 투자는 올해와 같은 수준을 유지할 것으로 전망되나 민간 부문은 금리 상승과 부동산 안정 대책으로 인해 하향 안정세를 보일 가능성이 높다. 결국, 건자재 수요는 토목보다 건축 부문의 경기 동향에 더 큰 영향을 받고 있기 때문에 부동산 경기 침체는 결과적으로 건자재 수요에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다.

## 건자재 수요 3 % 내외 늘어날 듯

이상의 환경을 고려할 경우 내년에는 건자재 수요의 침체가 불가피할 전망이다. 그러나, 건자재 수요가 올해보다 감소할 것으로 전망하기는 곤란하다. 부동산 경기가 인위적으로 침체될 가능성은 높으나, 재건축을 중심으로 건설업체의 수주 잔고가 높은 수준을 유지하고 있기 때문이다. 또한, 최저가낙찰제 하에서 토목 수주가 감소하고 있는 중대형 건설업체의 경우, 주택 부문의 매출을 늘리려는 경향이 있다. 수해 복구 공사가 지속되고 있는 점도 고려해야 한다. 이러한 요인들은 결과적으로 건자재 수요 증가를 유발할 수 있다. 골조용 건자재 수요의 선행 지표라 볼 수 있는 콘크리트 파일의 수요량이 2003년 4/4분기에 들어 월평균 50만톤을 상회하고 있는 점도 희망적인 전조로 볼 수 있다.

이러한 면을 종합해볼 때 내년 건자재 수요는 올해 수준을 다소 상회할 것으로 전망된다. 성장률은 품목별로 다소 상이하나 3 % 내외의 실질 성장이 가능할 것으로 보인다. 나아가 재건축 사업이 순조롭게 추진될 경우 5 %에 가까운 성장도 가능할 것으로 전망된다. 하지만 이러한 전망은 잠재 성장률 수준 정도로 국내 경제가 성장한다는 것을 전제로 한 것이다. 따라서, 북핵 문제나 금리 상승 등으로 부동산 경기가 급속히 침체될 경우에는 수정이 불가피하다.

## 레미콘 수급 호조, 골재는 불안 요소 상존

품목별로는 아파트 건설이 안정적으로 유지되면서 콘크리트 파일이나 레미콘 등 골조용 자재는 안정적인 수요가 발생할 전망이다. 주택 내 인테리어가 강화되면서 바닥재 시장도 큰 폭의 성장이 지속될 전망이다. 토목 부문에서는 하수관거 사업이 활성화되면서 흄관 수요가 증가될 가능성이 있다. 반면, 1990년대 이후 토목 부문 건설 투자를 견인해 왔던 도로 건설 물량이 감소하면서 아스콘 수요는 감소할 가능성이 높다.

상하반기로 나누어 보면, 상반기에는 안정된 성장이 예상되나, 하반기에 들어서는 성장률이 둔화될 가능성이 높다. 건자재 수급은 일부 품목을 제외하고는 원활할 것으로 전망된다. 골재는 수급 불안정 요소가 상존하고 있으나, EEZ에서 골재 채취가 가시화되고 있어 숨통이 트일 전망이다.

건자재 가격은 수급 안정과 더불어 안정세를 보일 가능성이 높다. 더구나 최근 최저가 낙찰제의 확대 및 재건축 사업의 후분양제 도입 등으로 건설업체에서는 원가 절감이 최우선의 과제로 떠오르고 있다. 이에 따라 건자재 가격을 인하하려는 시도가 가시화될 것으로 전망된다. CJ

건설용 자재 지수

(2000년 = 100)

| 구분 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003. 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 출하 | 118 | 88 | 93 | 100 | 102 | 109 | 112 |
| 물가(원재료) | 97 | 100 | 98 | 100 | 104 | 119 | 121 |
| 물가(중간재) | 90 | 106 | 101 | 100 | 102 | 105 | 111 |

자료 : 통계청.

최민수
한국건설산업연구원 연구위원
mschoi@cerik.re.kr