

‘성숙기 건설 투자 - GDP 대비 비중 얼마나 줄어드나

- 2015년13%, 2020년11% 전망, 향후5년 동안 급락 가능성 적어 -

우리나라의 건설 투자는 과거 1990년대 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중이 20%를 상회하기도 하였으나, 최근에는 15%대 초반까지 축소되었다. 특히 참여정부 당시 우리나라의 GDP 대비 건설 투자 비중은 매년 거의 1%p 가까이씩 하락하며, 국민경제에서 차지하는 위상이 급속히 낮아졌다. 일각에서는 우리나라의 건설산업도 산업의 수명주기(industry life cycle)상 성숙기 단계에 이미 진입하였으며, 국내총생산에서 차지하는 비중이 조만간 구미 선진국과 같이 10% 내외로 낮아질 것으로 예상하기도 한다. 이에 본고에서는 먼저 세계 각국의 경제 발전 단계에 따른 건설 투자 비중의 변화 추이를 설명할 수 있는 계량 모델을 정립하고, 이 모델을 기초로 향후 우리나라의 중장기 건설 투자 변화를 전망해 보았다.

1. 1만 달러 이후 감소가 일반적

한 국가의 건설 활동은 해당 국가의 경제 발전 단계와 밀접한 관련이 있다. 이는 생산 활동을 위한 공장, 오피스 등의 건축물과 물류망을 비롯한 경제 성장을 위한 사회 기반 시설(SOC) 건설 활동을 통해 구축되기 때문이다. 주거용 건축물 역시 국가의 경제 발전 수준, 즉 국민의 소득 수준과 밀접한 관련을 가지고 양적, 질적으로 변화한다. 따라서 국민경제에서 차지하는 건설 투자 비중은 국가의 경제 발전 단계에 따라 일정한 패턴으로 모형을 할 수 있다.

OECD 국가들의 과거 38년 간 1인당 GDP 데이터와 국민경제에서 건설 투자가

차지하는 비중 데이터를 통합하여 소득 수준별 건설 투자 비중의 추이를 분석해 보면, 1인당 GDP가 1만 1,000 1만 2,000달러(2000년 기준 불변 금액)까지는 소득 수준이 증가함과 동시에 GDP 대비 건설 투자 비중도 증가함을 알 수 있다. 그러나, 1인당 GDP가 1만 5,000달러 이후부터는 소득 수준 증가에 따라 오히려 건설 투자 비중이 감소하였다. 이를 통해 볼 때 건설 투자는 초기의 경제 성장 단계에서는 경제 성장과 동시에 국민경제에서 차지하는 비중이 지속적으로 증가하나, 일정 소득 수준이 지나면 체감하는 특징을 보인다는 사실을 알 수 있다. 건설 활동은 초기 경제 성장 단계에서 그 중요성이 점점 부각되나, 일정 소득 수준 이후의 선진화 단계에서는 타 산업에 비해 그 활동의 중요성이 떨어진다 고 볼 수 있는 것이다.

우리나라 역시 OECD 다른 국가 평균과

비슷하게 1인당 GDP가 1만 2,000 1만 3,000달러까지는 소득 수준 상승과 동시에 건설 투자 비중이 꾸준히 증가하는 모습을 보인다. 그러나, 우리나라의 경우는 OECD 국가들의 평균적인 건설 투자 비중에 비해 다소 높은데, 5,000달러부터 건설 투자 비중이 OECD 국가들의 평균 비중에 비해 지속적으로 높은 특징을 보인다. 우리나라가 이러한 특징을 보인 것은 1인당 GDP가 5,000달러를 전후한 시점부터 전후 복구, SOC 건설 투자 등이 본격화되었다는 것을 의미하고, 6·25 전쟁 이후 대부분의 사회 기반 시설이 붕괴된 국가 특성상 이후부터는 다른 국가들에 비해 상당히 높은 수준의 투자가 진행된 것으로 해석할 수 있다.

2010년부터 2015년까지 우리나라의 건설 투자는 연평균 2.0~2.5% 증대될 것으로 전망된다.



소득 수준별 국민경제에서 건설 투자가 차지하는 비중 추이

(단위: %)

1인당 GDP 수준(달러)	OECD 국가평균			우리나라		
	건설 투자비중	주택 투자비중	비주택+토목투자 비중	건설 투자 비중	주택 투자 비중	비주택+토목 투자 비중
5,000 달러 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 1970~2000년 1인당 GDP 데이터와 GDP 대비 건설투자비중 데이터를 소득 수준 구간별 통합(pooling) 체계 산출한 자료이며, 2000년 불변 금액 기준이고, 실질 구매력 평가 기준(PPP: Purchasing Power Parity)임.

다음으로 우리나라는 OECD 국가들의 평균보다는 다소 낮은 1만 2,000~1만 3,000 달러 사이에서 건설투자 비중이 정점을 기록했고, 이후에도 1만 5,000달러까지는 건설투자 비중이 OECD 국가들의 평균에 비해 매우 높은 특징을 보였다. 특히, 1만 달러부터 1만 5,000달러 사이에서 건설투자 비중이 급격하게 상승하는 특징을 보였다. 이러한 특징은 OECD 국가들에 비해서는 상대적으로 압축 성장을 해왔기 때문에 발생한 모습으로 해석할 수 있으며, 특히 1만 1만 5,000달러 사이인 1990년대에는 교통특별회계에 기반한 SOC 건설 등 SOC 건설 촉진 정책과 주택 20만호 건설 정책에 의해 건설 투자가 급증했다. 그러나, 1인당 GDP가 1만 5,000달러 이후부터는 우리나라도 OECD 국가들의 평균적인 건설투자 비중과 유사한 모습을 보여주고 있어 향후에는 소득수준 증가에 따른 OECD 국가들

의 평균적인 건설투자 비중과 어느 정도 유사한 패턴을 보일 가능성이 큰 것으로 유추된다. 물론 앞에서 언급한 바와 같이 최근 5년간 참여정부 시절 주택·부동산 규제 등으로 인해 건설투자가 과거에 비해 많이 위축되어 매년 1%p 가까이씩 그 비중이 감소해온 것이 최근 들어 급속히 OECD 국가들의 평균적인 건설투자 비중에 가까워진 원인으로 작용한 측면도 있다.

2015년 13%, 2020년 11% 전망

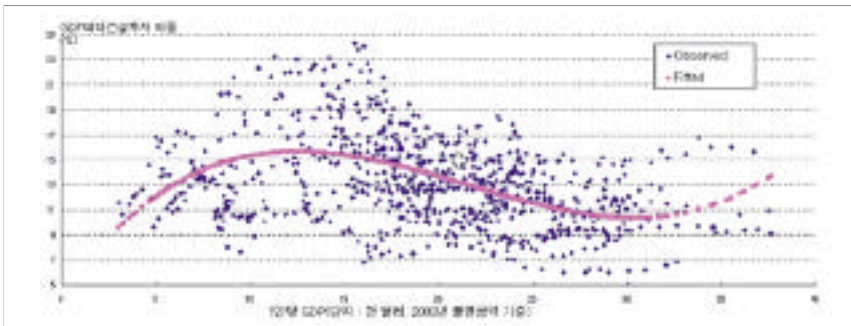
향후 우리나라의 건설투자 흐름을 전망하기 위해 경제성장(1인당 GDP)에 따라 각국의 국민경제에서 건설 투자가 차지하는 위상(GDP 대비 건설투자 비중)의 변동 특성을 설명할 수 있는 계량적 모델을 정립해 보았다. 그 결과 3차 방정식 모델이 정립되었는데, 1인당 GDP가 약 1만 2,000달러(2000년 불변 금액 기준) 수준까지는 소득수준 증가

에 따라 건설투자 비중이 지속적으로 늘다가 이후부터는 소득 증가에 따라 건설투자 비중이 점점 감소하는 것으로 나타났다. 이는 앞서 OECD 국가들의 전체 데이터를 소득 수준별로 통합해 건설투자 비중의 평균을 구한 결과와 동일한 결과이다. 세부적으로 살펴보면 1인당 GDP가 1만 2,000달러 수준에서는 건설투자 비중은 약 16%에 근접했고, 이후 건설투자 비중은 지속적으로 감소해 1인당 GDP가 3만 달러에 이르자 건설투자 비중은 약 10%를 조금 상회하는 수준으로 감소하는 것으로 나타났다.

최근 국제통화기금(IMF)의 전망에 의하면, 우리나라의 1인당 GDP는 2000년 불변 금액 기준으로 2015년에 약 2만 5,000달러를 달성할 것으로 전망했다.¹⁾ 이 전망치와 함께 조세연구원의 ‘한국 장기 재정 모형’에서 제시된 2015~2020년 사이 연평균 성장률을 4.04%로 보고 2020년 1인당 GDP를 전망하면 우리나라의 1인당 GDP는 2015년 3만 달러를 달성하고 2020년에는 3만 달러를 초과할 것으로 추정된다. 이 전망치를 앞에서 정립한 모델에 대입하면 우리나라의 1인당 GDP(PPP 기준)가 2만 5,000달러가 될 것으로 예상되는 2015년에는 건설투자 비중이 12%에 조금 못 미치는 수준을 기록할 것으로 예상되며, 1인당 GDP가 3만 달러를 초과할 것으로 예상되는 2020년에는 건설투자 비중이 10%를 조금 초과하는 수준을 유지할 것으로 예상된다. 그러나, 이러한 전망치는 단순히 OECD 전체 국가 데이터를 기초로 정립된 모델에서 산출한 전망치이기 때문에 우리나라의 특성을 반영한 전망치 산출이 필요하다. 앞서 언급했듯이 우리나라는 1인당 GDP가 5,000~1만 5,000달러 사이 OECD 국가들에 비해 상당히 높은 수준의 건설 투자가 일어났는데, 향후에는 OECD 전체 국가들로부터 도

1) GDP 전망치는 OECD 데이터와 마찬가지로 실질 구매력 평가 기준(PPP: Purchasing Power Parity)임.

소득 수준 변화에 따른 건설 투자 비중 변화 모델



주: 주표시는 2007년 우리나라의 위치 표시임.

출된 모델식보다 과도하게 높은 수준의 건설투자가 일어날 가능성은 크지 않다. 국가 경제 발전에 필요한 핵심적인 SOC 시설은 1인당 GDP가 5,000 만 5,000달러 사이, 즉 1980 90년대 사이 어느 정도 이뤄졌다고 볼 수 있기 때문이다.

아울러 향후 당분간은 우리나라 건설투자 비중이 OECD 전체 국가들로부터 도출된 모델식보다 낮은 수준으로 떨어질 가능성도 크지 않은 것으로 판단된다. 1인당 GDP 약 1만 5,000달러 이후 우리나라 건설투자 비중이 급격히 감소했으나, 이는 그동안 충분한 SOC 및 건축물 스톡(stock) 축적되었기 때문이 아니라 외환위기로 인한 급격한 국내 경제 위기 발생의 영향이었기 때문이다. 또한 참여정부 시절 주택·부동산 규제 등으로 건설투자가 과거에 비해 많이 위축되어 매년 1%p 가까이씩 건설투자 비중이 감소해 온 것이 최근 들어 급속히 OECD 국가들의 평균적인 건설투자 비중에 가까워진 원인으로 작용한 측면도 있다. 특히 현재 정부가 추진하는 녹색 뉴딜사업, 30대 선도사업 등 대규모 사업들과 참여정부에서 시작한 균형 개발 사업이 향후 5년 내외로 지속되는 점을 감안할 때 향후 5년 동안 국내 건설투자 비중이 큰 폭으로 하락할 가능성은 크지 않다. 결국 향후 4, 5년간 우리나라의 건설투자 비중은 OECD 국가들의 데이터에서도 출한 모델상의 그래프보다 아래쪽으로 하락할 가능성은 크지 않다고

할 수 있다. 이상의 점들을 기초로 전망해볼 때 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중은 2015년에는 약 13%에 이를 것으로 전망되며, 2020년에는 약 11%에 이를 것으로 전망된다. 또한, 건설 투자 자체는 2010 15년 동안에 연평균 약 2.0 2.5% 성장할 것으로 전망되며, 2015 20년 동안은 연평균 1% 내외로 성장할 것으로 전망된다.

‘성숙기’ 건설시장 대비를

결론적으로 우리나라 건설산업은 이제 성숙기에 진입하였다고 볼 수 있으며, 향후 소득 수준 증가에 따라 국민경제에서 차지하는 건설투자 비중은 점진적으로 하락할 것으로 전망된다.

건설기업들은 향후 우리나라 건설시장이 본격 성숙기 시장에 진입함을 감안해 기초적인 건설 수요 충족이 아닌 신기술을 활용해 고객의 잠재된 니즈를 충족시키는 사업을 적극 발굴하고 추진하는 것이 필요할 것이다. 성숙기 산업의 경우 대부분 고객이고 섭력 우위를 지니는 Seller's Market이 형성되므로 고객의 니즈를 면밀히 분석하고 신기술 및 역량을 활용해야 이를 충족시킬 수 있는 건설 상품을 개발하는 것이 향후 가장 핵심적인 성공요인이 될 것이다. ㉠

이홍일 한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr

박철한 한국건설산업연구원 연구원
igata99@cerik.re.kr

도시 안내

2010 부동산 대폭등을 잡아라

김경우 지음/한스미디어퍼낸



<부동산 대폭락 시대는 없다>에서 근거 없는 부동산 대폭락 시나리오를 정면으로 반박했던 저자, 김경우의 두 번째 책. 전작에서 부동산 대폭락 시나리오에 흔들리는 중산층과 서민층에 대해 방어적 조언을 했다면, 이번 책에서는 부동산 대반등을 앞둔 시점에서 꼭 필요한 전략을 짚어보는 적극적인 투자 지침서 역할을 하고 있다. 본문은 먼저, 대폭락론자들이 주장했던 근거에 대한 중대한 오류를 제시하며 대폭락 시나리오가 사실상 끝났다고 이야기한다. 뒤이어 국내 부동산이 상승할 수밖에 없는 이유와 다가오는 2010 부동산 대폭등을 어떻게 준비해야 하는지를 들려준다.

을 앞둔 시점에서 꼭 필요한 전략을 짚어보는 적극적인 투자 지침서 역할을 하고 있다. 본문은 먼저, 대폭락론자들이 주장했던 근거에 대한 중대한 오류를 제시하며 대폭락 시나리오가 사실상 끝났다고 이야기한다. 뒤이어 국내 부동산이 상승할 수밖에 없는 이유와 다가오는 2010 부동산 대폭등을 어떻게 준비해야 하는지를 들려준다.

건축, 권력과 욕망을 말한다

서운영 지음/궁리퍼낸



『건축, 권력과 욕망을 말한다』는 시대의 변화에 따라 새롭게 등장한 인간 집단과 제도를 담기 위한 그릇으로서의 건축의 모습을 다방면에서 추적한다. 왜 대기업 사옥의 1층 로비는 언제나 널찍하냐, 텅텅 비어 있는지, 엘리베이터는 하루에도 몇 번씩

타는 익숙한 공간인데 왜 탈 때마다 어색함을 느끼게 되는지, 왜 아파트는 실물을 보지도 않고 미리 계약을 하는지 등 우리 주변의 공간과 건축물에 대한 새로운 시선을 사진과 함께 만나 본다.

도시 건축의 새로운 상상력

김성홍 지음/현암사퍼낸



한국 현대 건축에 대한 답을 펼친 책 『도시 건축의 새로운 상상력』. 좋은 도시에는 다양한 삶을 수용하는 건축 형태가 존재한다. 한국의 도시 서울은 질보다 양을 우선시하는 건축 위주로 구성했다. 밀도가 높은 한국 도시에서 건축을 어떻게 하면

질의 문제로 바꾸는가를 논의한다. 도시 건축 현상을 진단하고 혁신의 방향을 제시한 이 책에서는 한국 도시 건축의 문제를 그대로 드러내 바라보고 세계의 흐름과 비교한다. 또한 서양 건축 거장들의 건축론을 정리하고 서양 건축 지향성을 비판하며 앞으로 도시 건축 변화의 추세를 예견한다. ㉠