

# 건설동향브리핑

## 제540호 (2015. 12. 14)

### ■ 정책 · 이슈

- 건설업 내 시장 교란 업체의 재진입 규제 강화해야

### ■ 경영 · 정보

- 2016년 경제, 저성장의 불안 지속 가능성 커
- 독일 건설산업의 숙련인력 육성 및 시사점

### ■ 경제 동향

- 3/4분기 건설투자 전년 동기 대비 5.7% 증가

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 건설 경기 호황의 실체

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 건설업 내 시장 교란 업체의 재진입 규제 강화해야<sup>1)</sup>

- 보다 강력한 재등록·재진입 규정 마련해야, 등록 말소 요건 보강도 필수적 -

### ■ 재진입 금지 또는 유예기간 연장 필요

- 일본은 우리나라와 유사한 건설업 면허 제도와 시공관리 제도를 운영하고 있음. 일본 「건설업법」 중 건설업 허가 취소 관련 법령을 살펴보면, 허가 취소와 함께 재진입이 불가능한 유예기간에 관한 규정이 존재함.
  - ① 허가 취소처분을 받은 후 허가를 다시 취득할 수 없는 기간을 2년(특정건설업자 3년)에서 5년으로 연장<sup>2)</sup>. ② 위 사항을 피하기 위해 의도적으로 폐업을 신고한 자는 5년의 유예기간을 거쳐야 함. ③ 1년 미만의 징역 또는 금고형에 처해지는 자도 허가 취소와 함께 5년의 유예기간을 거쳐야 함. ④ 벌금에 대해서도 결격사유를 확대·적용하며, 이른바 「폭력단대책법」 등에 관련된 벌금형의 경우도 5년의 유예기간을 거쳐야 함.
  - 또한, 「건설업법」 제7조에서 성실성에 대해 규정하고 있는데 부정 또는 불성실한 행위를 할 우려가 명백한 경우는 건설업을 영위할 수 없음. 이는 허가의 대상이 되는 법인 또는 개인뿐만 아니라 건설업의 영업 거래에서 중요한 지위에 있는 임원 등도 해당한다고 규정하고 있음.
- 우리나라도 현행 건설업 등록 또는 재등록과 관련하여 「건설산업기본법」 제13조에 결격사유에 대한 규정이 있으나 위법 행위를 하더라도 최대 5년만 경과하면 재등록이 가능
  - 따라서 시장 교란 행위의 대표적 사례로서 후술하는 위법 행위를 한 자에 대하여는 건설업 재등록을 금지하거나 건설업 등록증 재발급 가능연수를 10년 이상으로 하는 등 최대한 연장할 필요가 있음.

### ■ 건설업 등록증 상습 불법 대여자의 시장 재진입 규제 강화

- 「건설산업기본법」 제83조(건설업의 등록 말소) 제5호를 보면 다른 사람에게 자기의 성

1) 본고는 한국건설산업연구원이 2015년 12월에 발간한 「건설업 진·출입 제도 개선 방향 : 건설업 등록 제도를 중심으로」(나경연·최민수·홍갑표) 연구보고서의 일부 내용을 요약·정리하였음.

2) 일본에서는 진입규제의 완화로 불량·부적격업자가 증가함에 따라 1994년 6월 29일 불량·부적격업체를 시장에서 배제하고 공정한 경쟁 풍토를 조성하기 위해 「건설업법」의 일부를 개정함. 김민형 외(2000), 「부적격업체 퇴출·배제 원활화 방안」, 한국건설산업연구원, p.31 참조

명이나 상호를 사용해 건설공사를 수급 또는 시공하게 하거나 이를 알선한 경우 또는 건설업 등록증이나 건설업 등록수첩을 빌려주거나 이를 알선한 경우에는 등록 말소를 할 수 있도록 규정하고 있음. 그러나, 향후 건설업 재등록과 관련하여 그 행위의 경중에 따른 제재 조치는 명시되어 있지 않음.

- 따라서 건설업 등록증 대여로 인하여 등록 말소 처분을 받은 경우 또는 건설업 등록증 대여 목적으로 건설업 등록을 받는 등 위법 행위가 조직적으로 이루어진 경우에는 건설업 재등록이 불가능하도록 조치할 필요가 있음.
- 아울러 건설 기술 자격증을 대여한 기술인력에 대해서도 일정기간 기술자격을 정지하는 등의 대응책이 요구됨.

### ■ 중대한 부실공사로 등록 말소시 재등록 규제 강화

- 「건설산업기본법」 제83조(건설업의 등록 말소) 제10호를 보면 고의나 과실로 건설공사를 부실하게 시공하여 시설물의 구조상 주요 부분에 중대한 손괴를 야기하여 공중의 위험을 발생하게 한 경우에는 등록 말소가 가능하도록 규정하고 있음.
- 해당 조항에 근거하여 부실시공으로 등록 말소 처분을 받은 경우에도 건설업 재등록이 불가능하도록 하거나 재등록 가능연수를 최대한 늘릴 필요가 있음.

### ■ 등록 말소 요건으로 상습적 일괄하도급 행위 추가

- 「건설산업기본법」 제82조(영업정지 등) 제2항 제3호에서는 일괄하도급 규정을 위반한 경우 1년 범위 내에서 영업정지를 명할 수 있도록 규정하고 있음.<sup>3)</sup> 즉, 제83조(건설업의 등록 말소)에는 일괄하도급에 대한 규정이 없음.
- 그러나 일괄하도급 행위가 상습적으로 이루어진 경우에는 건설업 등록을 말소할 수 있도록 규정을 보완하고, 최대 5년 범위 내에서 재등록 유예 기간을 신설하여 규제를 강화해야 함.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

3) 관련 제도로써 국토교통부의 직접시공제도의 도입 배경에 따르면 건설공사의 직접시공제도는 직접시공 없이 일괄하도급 등을 통해 공사를 수행하는 것은 공사비 누출로 인한 부실시공의 원인이 되므로 페이퍼컴퍼니 등 부실업체를 퇴출하기 위해서 라고 밝히고 있음.

## 2016년 경제, 저성장의 불안 지속 가능성 커

- 국내외 경제전망기관들, 대내외적 경영 환경 악화 전망 -

### ■ 저성장의 늪에 빠진 한국 경제

- 국내외 경제전망기관들이 우리나라의 2016년 경제성장률을 2%대 후반으로 전망함으로써 저성장과 불황이 시작되었다는 시각을 보이고 있음.
  - 한국은행(3.2%)과 한국개발연구원(3.0%) 등은 3% 이상의 성장을 제시하고 있지만, 다수의 기관들이 여러 경기 악화 요인을 근거로 3% 이하의 저성장을 예측하고 있음.
- 대내외적으로 경기 악화 요인은 많으나 회복 요인은 찾기 어려운 상황으로 경제성장률의 하락 추세는 장기화될 것으로 전망되고 있음.
  - 세계 경제가 저성장 국면을 이어가고 있으며, 2016년 신흥국들의 경기 하락이 예상됨에 따라 수출을 동력으로 하는 한국 경제도 하락세를 보일 것으로 예상됨.
  - 우리나라 최대 수출국인 중국의 경제 성장이 둔화되고 있으며, 저유가와 원자재가격 하락 등의 영향으로 자원 수출 신흥국들도 경제 위기를 겪고 있음.
  - 내수시장에서는 가계부채 증가, 고용둔화 등으로 소비심리가 계속 위축될 것으로 우려됨.

### ■ 실종된 성장동력

- 세계 경제가 저성장에 처해 있으며, 특히 국내 기업들의 주요 시장인 신흥국과 내수 시장의 구매력 하락은 기업 매출 감소와 수익 악화로 직결될 가능성이 있음.
  - 우리나라의 신흥국에 대한 수출은 56% 수준으로 높으며, 부가가치 면에서도 신흥국에 대한 수출은 우리나라 GDP의 약 23%를 차지하고 있음.<sup>1)</sup>
- 우리나라의 주력 산업인 철강, 조선, 유화 산업이 불황을 맞고 있으며, 대부분의 산업 경기가 부정적으로 전망되고 있음.
  - 국내 기업이 경쟁력을 갖추고 있는 전자 및 자동차 산업에서조차도 중국의 기술 추격이 크고, 반면 유로화와 엔화의 약세에 따라 유럽 및 일본 기업의 가격경쟁력은 강화됨에 따라 넛크래킹((Nut Cracking) 상태가 심화될 것이 우려되고 있음.

1) LG경제연구원, 신흥국의 신흥시대 끝났다, LG Business Insight, 2015.11.4., p.15.

- 앞으로 국내 주력 산업은 시장 규모 축소, 기업 간 경쟁 심화 등 경영 여건이 악화되는 환경에 당면할 것으로 예상됨.
- 수출 부진은 기업 수익성 악화와 고용 둔화, 가계소득 저하로 이어질 것이며, 이는 소비심리 위축과 내수시장의 경기 하락을 심화시킬 것임.

### ■ 건설산업 경영 환경도 악화

- 2016년도 SOC 예산은 23.3조원으로 2015년의 24.8조원에서 축소되었고, 해외건설 수주도 2015년 437억 달러(2015년 12월 10일 현재)에 그쳐 앞으로 국내 건설기업의 전체적인 시장 규모가 감소할 것으로 예상됨.
  - 해외건설의 경우 저유가와 신흥국 경기 악화로 이미 수주 축소와 기업의 수익성 악화가 이어지고 있으며, 2016년에도 이러한 상황이 지속될 것으로 전망되고 있음.
- 건설시장의 규모 축소가 예상됨에 따라 이미 수익성 악화로 위기에 처해 있는 건설기업들의 경영 환경은 더욱 악화될 것으로 예상됨.

### ■ 신성장동력 발굴의 시기로

- 2016년에 대한 부정적 전망은 일시적인 불황이 아닌, 한국 경제와 산업이 직면한 구조적인 문제로 보는 시각이 큼.
  - 급속한 경제성장 이후 새로운 성장동력을 찾지 못하고 장기간 성장이 정체되는 ‘중진국의 함정’에 처해 있으며, 성장동력을 찾지 못하면 장기적인 불황을 겪을 수 있음.
- 기존의 주력 상품, 주력 시장을 대체할 수 있는 신상품과 신시장의 발굴, 기술경쟁력 강화 등이 요구되고 있지만, 기업은 이를 실현하기 위한 환경 여건을 갖추지 못함.
  - 침체에 당면한 기업은 투자에 위축되어 있으며, 성장보다 안정을 기업 가치로 인식하게 됨에 따라 신성장동력의 발굴은 요원해지고 있음.
- 그럼에도 불구하고 건설산업에서도 신성장동력 발굴만이 현 상황에 제시할 수 있는 답이며, 이를 달성하기 위해서는 기업뿐만 아니라 정부와 산업의 대대적인 노력이 필요함.

성유경(연구위원 · sungyk@cerik.re.kr)

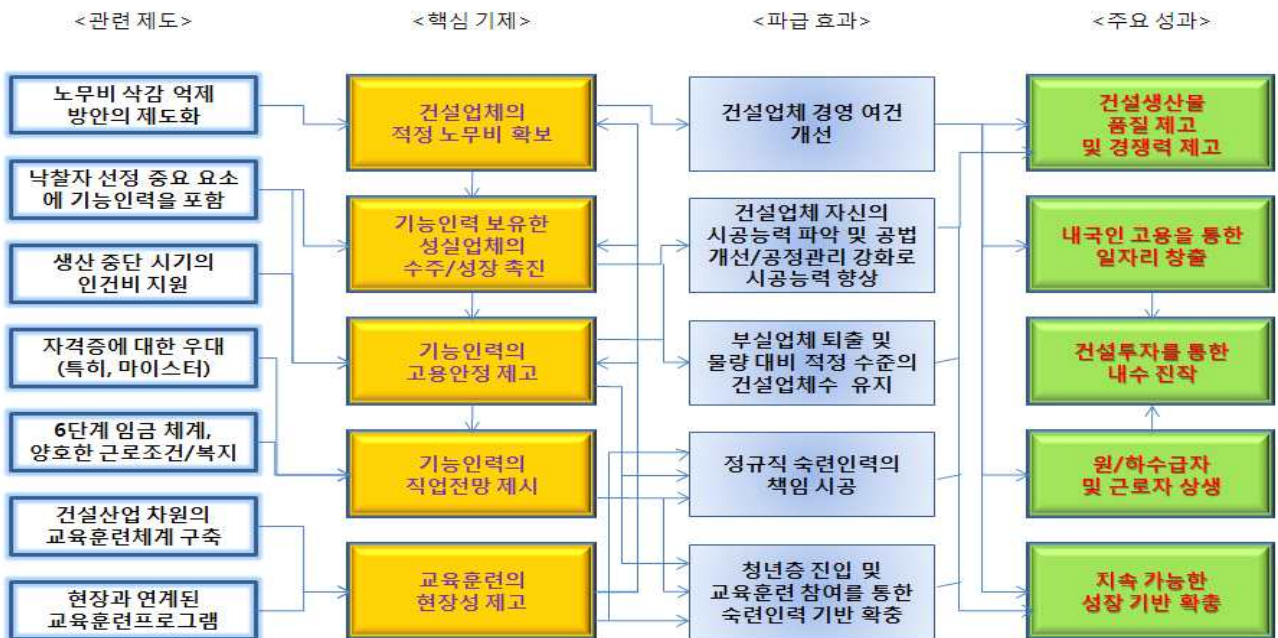
## 독일 건설산업의 숙련인력 육성 및 시사점<sup>1)</sup>

- ‘노동자로서의 마지막 정거장’에서 ‘존경받는 마이스터’로 변신, 그리고 상생 -

### ■ 벤치마킹 대상으로서 검토의 필요성 : ‘마이스터’로 대표되는 숙련인력 기반 보유

- 악순환 구조에 빠져 있는 한국 건설산업이 탈출구를 모색하는 과정에서 벤치마킹 대상으로 ‘마이스터’로 대표되는 독일의 숙련인력 육성 사례를 검토해볼 필요가 있음.
  - 우리나라 건설산업은 ‘저가 수주, 품질 저하, 외국인력 과다, 내국인 일자리 대체 및 내수 진작 저해, 페이퍼컴퍼니 다수 존재, 근로조건 악화에 의한 고령화 및 숙련인력 기반 약화, 지속 가능한 성장 불투명’ 등으로 요약되는 악순환 구조에 빠져 있음.
  - 이에 비해 독일의 건설산업은 ‘마이스터’로 대표되는 고숙련인력이 정규직으로 고용돼 고품질의 생산물을 책임 시공한다고 자부하고 있음. 그리고 페이퍼컴퍼니는 없음.
  - 하지만 독일의 건설근로자들이 제2차 세계대전 직후까지 ‘노동자로서의 마지막 정거장’으로 불렸고, 오늘날의 ‘마이스터’에 이르기까지 약 50년의 시간이 소요되었다고 함.

### <독일 건설산업 숙련인력 육성의 선순환 메커니즘>



자료 : 심규범(2015), 「독일 건설산업의 숙련인력 육성 및 시사점」, 건설고용포럼 세미나 참조

1) 본고는 2015년 12월 8일에 개최된 ‘건설고용포럼 세미나’에서 발표했던 동명의 발제문 내용을 요약한 것임.

■ 독일 건설산업 숙련인력 육성의 선순환 메커니즘 : 5대 핵심 기제가 제도적으로 뒷받침

- 건설업체의 적정노무비 확보 : 원수급자의 낙찰률은 대체로 95~105% 수준
  - 독일의 지자체 등 공공발주자, 건설협회, 건설노조, 건설업체 등에서 공통적으로 지적하는 적정노무비 확보 비결은 저가수주 경쟁 억제임. 단체협약 임금 6단계 중 하위 2단계 임금을 건설업의 최저임금으로 규정함으로써 가능해졌음. 민간공사에도 적용됨.
  - 임금 삭감 억제장치가 없으면 수주를 위해 덤핑경쟁을 벌일 수밖에 없고 공사비 전체가 삭감돼 저임금 외국인근로자 고용과 품질 저하 등 악순환에 빠질 것이라고 설명함.
- 기능인력 보유 업체의 수주 촉진 : 부실업체 수주 불가 ⇒ 물량 대비 업체 수 균형
  - 낙찰자 선정을 위해 건설업체의 정상 여부 확인(수공업회의소 등록증, 조세 및 사회보험료 납부 등)과 목적물과 유사한 시공실적에 대해 양적, 그리고 질적 평가를 거침.
  - 우수한 실적을 가진 건설업체 몇 개를 골라 목적물과 유사한 과거의 시공에 참여했던 기술인력 및 기능인력이 자신의 목적물을 시공하는 데에도 참여해줄 수 있는지를 확인함. 건설업체는 수주에 필수적인 기능인력을 정규직으로 보유하려 함.
- 건설기능인력의 고용안정 제고 : 80% 이상이 정규직 고용
  - 낙찰자 선정 요소 중 기능인력이 중요하게 반영된 것이 이들의 고용안정을 촉진함.
  - 기후적 요인 또는 주문량 감소에 따른 생산중단 시기에는 고용관계를 맺고 있는 근로자에게 실업급여 수준의 '(계절적) 조업단축 수당'을 지급해 사업주 부담을 완화함.
- 직업전망 제시 : 미래 소득 및 지위 명확 ⇒ 대학에 진학하지 않아도 마이스터로 존경
  - '마이스터'에게 3대 특권 부여 : 현장관리자(소장), 교육자, 창업자로 활동 가능
  - 주40시간제 적용, 6단계의 임금 상승 경로 제시, 겨울철 수당, 연차휴가 보상 및 추가 연금 등 건설근로자에 고유의 근로복지제도 존재
- 교육훈련의 현장성 제고 : 연간 36,000명의 훈련생 배출 ⇒ 지속 가능한 성장 가능
  - 건설 분야 수공업회의소가 훈련센터, 시험위원회, 훈련위원회를 주도하여 건설 현장의 특성을 반영한 직종 개설, 훈련 및 시험 내용 설정 등 업계의 요구 사항 반영
  - 직업학교(이론), 수공업회의소 훈련센터(실기), 사업장(실습) 등 연계 프로그램 운용

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

## 3/4분기 건설투자 전년 동기 대비 5.7% 증가

- 주거용과 비주거용 건축투자 호조에 기인, 순환 변동 확장 국면 지속 -

### ■ 3분기 연속 증가세 지속

- 건설투자가 2015년 3/4분기에도 전년 동기 대비 5.7% 증가해 올해 1/4분기부터 3/4분기까지 총 3분기 연속 증가한 것으로 나타남.
  - 건설투자는 지난 2014년 4/4분기에 토목투자의 침체로 전년 동기 대비 1.5% 감소해 회복세가 다소 주춤하였음.
  - 그러나, 올 들어 주거용 건축투자가 양호해 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가, 반등에 성공했으며 2/4분기와 3/4분기에도 각각 1.6%, 5.7% 증가해 3분기 연속 증가세 지속

### ■ 3/4분기 주거용과 비주거용 건축투자가 전체 건설투자 회복 주도

- 3/4분기 주거용 건축과 비주거용 건축투자가 전체 건설투자 회복을 주도함. 또한, 주거용과 비주거용 모두 증가세가 점차 확대되는 양호한 모습을 시현함.
  - 주거용 건축투자는 아파트 분양 증가로 1/4~3/4분기까지 증가율이 6.0% → 9.0% → 16.6%로 점차 확대됨. 결국, 1/4~3/4분기 누적치로 전년 동기 대비 10.7% 증가함.
  - 비주거용 건축투자의 경우, 올해 1/4분기에 경기 둔화 및 지방 이전 공공청사 완공에 따른 영향으로 전년 동기 대비 0.9% 감소해 부진하였음. 그러나, 저금리 영향으로 상업용 오피스 투자가 증가하여 2/4분기에 감소세를 마감하고, 3/4분기에 3.3% 증가함.
  - 결국, 1/4~3/4분기 누적치로는 전년 동기 대비 1.1% 증가해 양호한 모습을 시현함.
  - 다만, 토목투자는 3/4분기에도 전년 동기비 0.8% 감소하여 9분기 연속 감소세를 지속

#### <2015년 건설투자 추이>

(단위 : 조원, %)

구분	금액(2010년 실질가격 기준)				증감률(전년 동기 대비)			
	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
1/4	39.6	12.9	13.1	13.6	0.6	6.0	-0.9	-2.8
2/4	54.8	16.4	19.2	19.2	1.6	9.0	0.0	-2.6
3/4	54.9	16.5	21.2	17.1	5.7	16.6	3.3	-0.8
1/4~3/4	149.2	45.8	53.4	49.9	2.8	10.7	1.1	-2.1

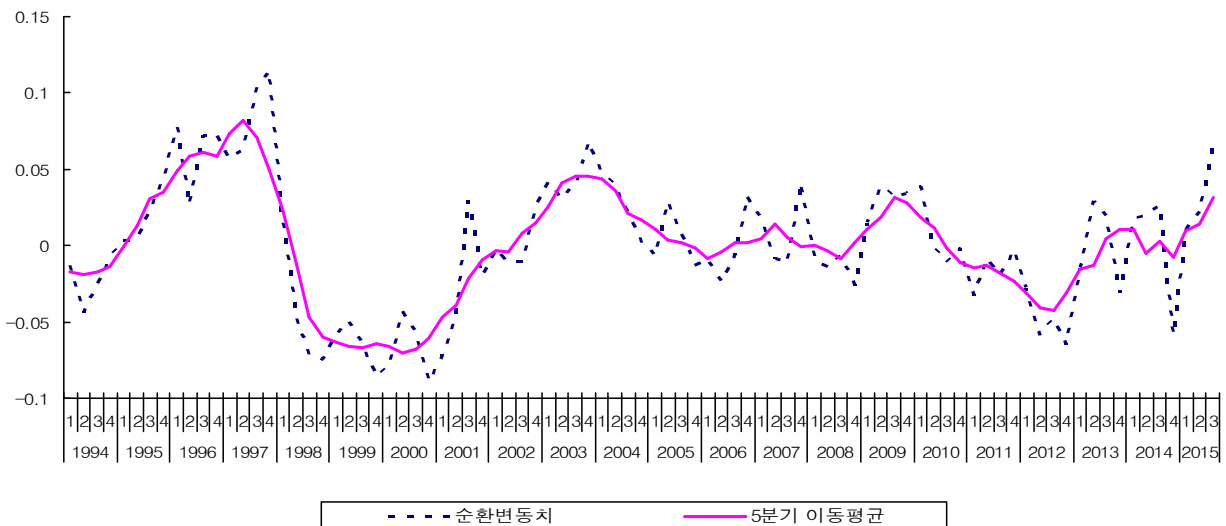
자료 : 한국은행 2015년 3/4분기 국민소득(2015년 12월 3일)



■ 건설투자 순환 변동 확장 국면 지속, 내년 상반기까지 양호할 전망

- 건설투자 순환 변동치 추이를 살펴보면, 2014년 4/4분기와 2015년 1/4분기 회복세가 주춤하였으나, 건축투자 회복세에 힘입어 2/4분기에 다시 기준선을 넘어서 확장 국면을 지속하고 있는 것으로 나타남.
- 4/4분기에도 양호할 전망이며 올해 건설투자가 전년과 비교하여 3% 이상 증가할 것으로 예상됨.
  - 건설투자가 4/4분기에 3.5% 이상 증가할 경우, 2015년 연간 건설투자가 전년 대비 3.0% 이상 증가하게 됨.
  - 올 4/4분기에도 주택 분양이 양호하고, 금리 변동이 없는 상황임을 감안, 연 3% 이상의 건설투자 성장은 무리가 없을 전망이다.
- 확장 국면이 짧게는 9개월에서 길게는 2년 이상 지속되는 것을 감안, 이러한 양호한 기조는 내년 상반기까지 이어갈 것으로 예상됨.
  - 다만, 연말 미국 금리 인상이 예정되어 있는 등 대외 상황이 좋지 않으며, 2000년 이후 상승 기조가 1년 이상 지속되지 않는 소순환이 자주 발생하는 것을 감안, 향후 추이를 좀 더 살펴볼 필요가 있음.

<건설투자의 순환 변동 추이>



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12. 9	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산평가과 주최, '실거래 공시제도 도입 관련 전문가 회의'에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여</li> </ul>

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	국내·외 건설기업의 해외건설 현지화 전략 사례 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>▶ 팔목할 만한 성과에도 불구하고 해외건설시장에서의 수주 환경은 지속적으로 악화되고 사업의 형태도 다양화되면서 과거와는 차별화된 경쟁력이 필요한 상황임.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중동과 플랜트에 대한 높은 의존도에도 불구하고 해외건설 누적 수주규모는 7,000억 달러를 돌파하여 양적 성장을 지속하고 있음. 그러나, 올해에는 유가 하락, 정정 불안 등 시장 환경 악화로 중동 시장에서의 수주가 급감하면서 부진한 실적을 거두고 있음.</li> <li>- 또한, 사업 형태가 다양화되고 규모와 수행의 난이도는 대형화 및 상승하면서 기술 경쟁력을 포함하는 사업 전반에 걸친 종합적인 프로젝트 관리 능력의 필요성이 강조되고 있음.</li> </ul> </li> <li> <p>▶ 해외건설시장에 진출한 국내외 건설기업들은 체계적인 현지화를 시장이 요구하는 차별화된 경쟁력을 확보하고 변화하는 시장 환경에 대응하기 위한 중요한 경영전략의 하나로 인식하고 있음.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 글로벌 기업들은 지속적인 사업 영위를 위해 현지 거점 중심의 조직체계 강화, 현지 기업과의 협력 증대, 자재 조달을 위한 조직 운영 등 다차원적인 현지화 전략을 활용하고 있음.</li> <li>- 반면, 시장의 다변화와 수익성 확보 등의 필요성이 증가한 국내 건설기업들은 시장정보 수집과 수주영업 중심의 제한적 범위 내에서 현지화전략을 활용하고 있음.</li> <li>- 본 연구는 해외건설시장에서 지속 가능한 수주경쟁력 확보와 효율적인 사업 수행의 근간이 될 수 있는 현지화의 개념과 형태를 이해하고 국내외 건설기업들의 현지화전략 사례를 살펴보고 핵심 요인과 시사점을 도출하는 데 목적이 있음.</li> </ul> </li> <li> <p>▶ 현지화는 글로벌 경영전략의 하나이지만 현지화 전략을 수립 및 실행한다는 것은 경영전략의 구성 요인 모두를 포함하는 기업의 경영 시스템을 진출 환경에 맞게 변형하여 운영한다는 의미로 보다 포괄적임.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업별 특성에도 불구하고 현지화 전략을 구성하는 핵심 요인은 생산, 판매, 유통 등 기능의 현지화와 현지 사회와의 관계 형성, 권한 이양 등으로 요약되며 현지 대응력 확보가 중요함.</li> <li>- 글로벌 건설기업들의 현지화 전략은 시장 진출의 용이성 제고와 사업 수행에 필요한 생산체계 완성이라는 목적 달성에 집중하고 있음. 반면, 현지법인 운영 등 국내 건설기업들도 현지화를 시도하고 있지만 대부분이 인력 활용에 집중되어 있음.</li> </ul> </li> </ul>

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영하고 있음.
- 문의 : 기획조정실 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

## 건설 경기 호황의 실체

2014년 회복세를 시작한 국내 건설수주가 역대 최고 수주액 경신을 눈 앞에 두고 있다. 건설경기가 호황국면에 진입한 양상이다. 현재 추세로는 140조원도 상회할 기세다.

그러나, 세부적으로 살펴보면 최근 국내 건설수주의 호조세를 대부분 민간 주택수주가 주도하고 있다는 한계점이 있다. 2015년 1~10월 국내 건설수주는 전년 동기비 47.4% 증가했는데, 이 기간 동안 민간 주택수주가 76.4% 급증해 국내 건설수주의 호조세를 주도했다. 국내 건설수주에서 주택수주가 차지하는 비중 추이를 살펴봐도 그렇다. 1~10월 동안 국내 건설수주에서 주택수주가 차지하는 비중은 44.7%였다. 이는 주택경기 침체 직전인 2007년의 주택수주 비중 45.5%에 근접하는 수치다. 물론 건설경기 회복을 주택 부문이 주도한다고 해서 큰 문제가 되는 것은 아니다. 그러나, 올해 민간 주택수주의 호조세는 시장 자체가 그만큼 양호했다기보다는 향후 주택경기의 불확실성이 점차 커질 것으로 건설기업들이 예상한 결과다. 미래를 불확실하게 보고 주택사업을 조기 추진한 결과인 것이다. 따라서 역대 최고치 경신이 확실시되는 올해 국내 건설수주에는 착시효과가 있다는 점을 감안해야만 한다.

둘째로는 최근 국내 건설수주의 호조세를 주택수주가 주도함에 따라 향후 국내 건설수주는 주택경기의 흐름에 따라 변동성이 커질 수밖에 없는 문제가 있다. 호황의 지속 가능성이 낮은 것이다. 실제로 한국건설산업연구원에 따르면 2016년 국내 건설수주가 전년 대비 10% 이상 감소할 것으로 전망되고 있는데, 이는 2016년 주택수주가 전년 대비 크게 감소하기 때문이다. 2016년에 토목과 비주거 건축수주는 각각 전년 대비 5.1% 감소, 1.7% 증가해 완만하게 변화하는 반면, 주택수주는 전년 대비 21.7% 급락해 전체 수주의 감소세를 주도할 전망이다. 즉, 국내 건설수주의 주택수주에 대한 의존도가 심화된 가운데 주택수주가 급락함에 따라 전체 국내 건설수주도 큰 폭으로 감소하는 것이다. 주택수주 호조세에만 의존하여 호황국면에 진입한 국내 건설시장은 그만큼 호황국면을 지속하기 어렵다. 이미 주택시장은 공급과잉 논란 외에도 금리인상, 금융정책 기조변화, 대내외 거시경제 불확실성 등 점차 불확실성이 커지고 있는 상황이다.

따라서 건설기업들은 당분간 국내 건설시장이 주택수주에 기반하여 비교적 양호한 흐름을 지속하더라도 향후 국내 건설시장의 변동성이 매우 커졌고, 호황 국면의 단기 종식 가능성이 크다는 점을 감안해 전략적 대응을 해야 할 것이다. 정책 당국 역시 현재 국내 건설수주 호조세에 포함되어 있는 착시효과를 감안하여 건설경기를 이해해야만 할 것이다.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)