

# OECD 국가들의 건설투자 적정성 비교

박 선 구 대한건설정책연구원 연구위원([parksungu@ricon.re.kr](mailto:parksungu@ricon.re.kr))

## 1. 검토 배경

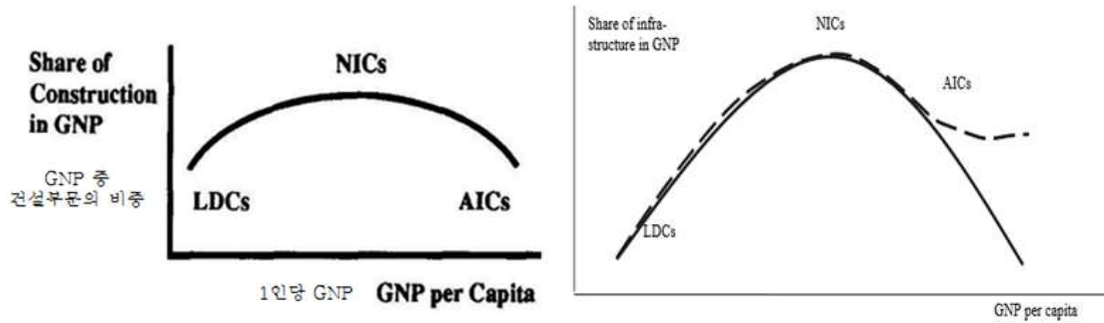
2010년대 중반이후 경제성장률이 둔화되는 가운데 건설시장은 주택경기 호황으로 큰 폭의 성장세를 기록하면서 건설투자의 경제성장 기여도가 크게 증가하였다. 이에 따라 한국은행, 산업연구원 등에서는 건설투자의 적정성, 지속가능성 등에 대한 논의가 이어졌으며, 건설투자에 의존한 성장에 대한 우려 역시 제기되었다.

본고는 우리나라 건설투자 흐름을 살펴보고, 이를 OECD 국가들과 비교하여 그 시사점을 도출하고자 한다. 이는 건설투자의 적정성에 대한 실마리를 찾아줄 것으로 기대한다.

## 2. 건설투자 성장경로

Kuznets(1961), Burns(1977), Bon(1992) 등은 소득과 건설투자 비중이 '역 U자 형태'라 주장하였다. Kuznets는 1인당 소득과 건설투자가 역 U자 형태의 함수라고 주장하였으며, Burns은 소득과 주택투자 수준이 역 U자 관계임을 언급하였다. Bon은 저개발국(LDC), 개발도상국(NIC), 선진국(AIC)의 건설규모를 설명하면서 선진국의 경우 건설투자가 시간이 지날수록 감소한다고 주장하였다. 이들의 주장을 받아들인다면 소득수준이 선진국 수준으로 증가한 우리나라의 경우 향후 건설투자는 지속적으로 하향할 것으로 예상된다.

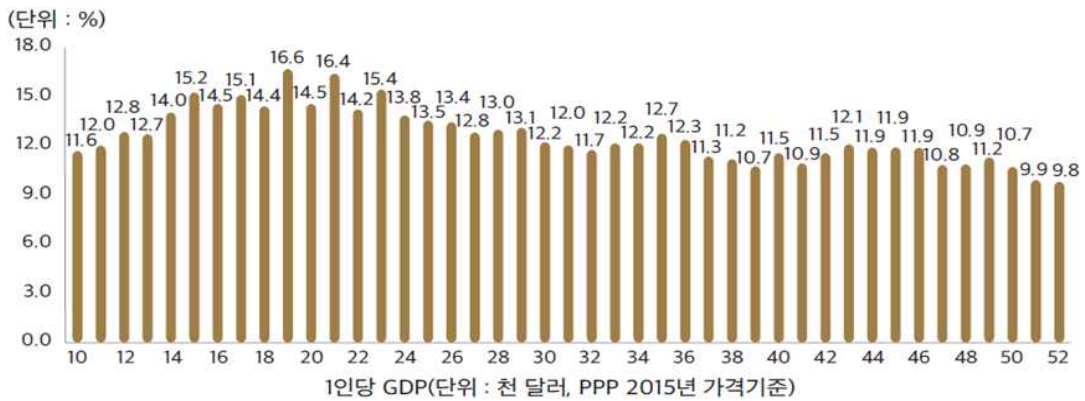
그러나 2010년 이후 소득과 건설투자의 관계에 대해 다양한 주장이 제기되기 시작하였다. Choy(2011)는 78개국 자료를 바탕으로 소득과 건설투자 관계는 역 U자 곡선이 횡보하면서 긴 꼬리 형태로 나타남을 증명하였다. Gruneberg(2010)는 건설 인프라 시장은 역 U자 곡선이 아닌 벨모양으로, Bon Curve의 일부 수정이 필요하다고 주장하였다. 이는 건설투자의 경우 선진국 진입 이후에도 일정 수준 이상을 유지할 수 있다는 점을 시사한다.



자료: R. Bon(1992), 'The Future of International Construction'      자료: S. Gruneberg(2010), 'Does the Bon curve apply to infrastructure markets?'

[그림1] 소득과 건설투자의 관계에 대한 이론

실제로 건설산업은 사회기반시설 구축, 도시화 등에 따라 산업화 과정에서 그 역할과 비중이 폭발적으로 증가하고, 소득이 선진국 수준으로 올라서고 도시화가 진전되면 그 비중이 축소되는 것이 일반적이다. 다만, OECD 국가들의 소득 수준별 건설투자 비중을 살펴보면 Choy, Gruneberg의 주장과 유사한 형태로 나타나고 있다. OECD 국가들의 건설투자 비중은 소득수준이 1만5천불 이후 감소하다가 3만 이후 긴꼬리 형태를 보여주고 있으며, 오히려 3만불에서 4만불 사이 건설투자 비중이 증가하는 구간이 발견되기도 한다.

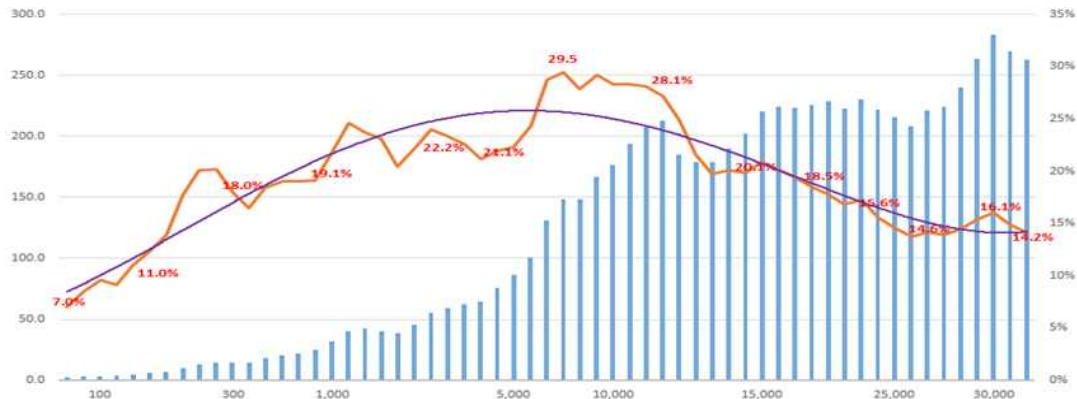


자료: National Accounts of OECD Countries  
한국건설산업연구원(2020), 2030 건설산업의 미래 자료 재인용

[그림2] OECD 국가의 소득 수준별 GDP대비 건설투자 비중

우리나라의 GDP대비 건설투자 비중은 1991년 29.5%로 정점을 기록한 이후 최근 까지 지속적으로 하락하여 2019년에는 14.2%로 축소되었다. 전체적으로 OECD 국가들과 유사한 형태로 소득수준이 증가함에 따라 역 U자 형태를 보이다가 긴꼬리 형태로 나타나고 있다. 다만, OECD 국가의 경우 1만 5천불 이후 감소세로 전환되는데 비해, 우리나라는 1만불 이후 건설투자 비중이 감소하고 있다. 또한 2019년 기준 GDP에서

건설투자가 차지하는 비중이 14.2%로 OECD 국가 평균 10.6%에 비해 소폭 높은 수준이다.

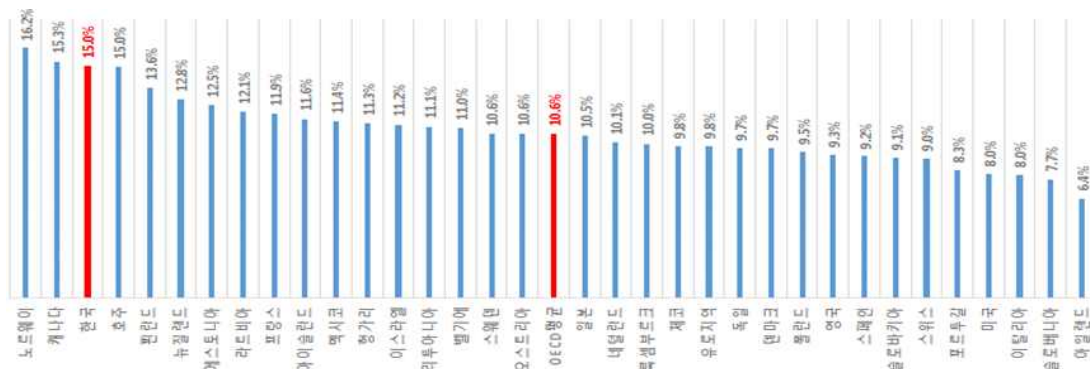


자료: 한국은행, 국민계정

[그림3] 우리나라 GDP대비 건설투자 비중 추이

### 3. OECD 국가 건설투자 현황

OECD 국가의 GDP대비 건설투자 비중(2018년 기준)은 평균 10.6%로 나타났다. 우리나라의 GDP대비 건설투자 비중은 15%로 OECD평균에 비해 높은 수준이며, 건설투자 비중이 우리와 유사하거나 높은 국가는 노르웨이, 캐나다, 호주 등이며, 전반적으로 국토면적이 넓고 인구수가 적은 특성을 가지고 있다. 반면, 일본(10.5%), 유로지역(9.8%), 미국(8.0%) 등은 OECD 평균에 비해 건설투자 비중이 낮은 수준을 보이고 있다. 세부적으로 OECD 34개국 중 우리나라의 주택부문 건설투자 비중은 7위, 비주택은 4위를 각각 기록하고 있어 OECD 국가 평균에 비해 주택부문은 1.34배, 비주택부문은 1.47배 높은 수준이다.



주: 2018년 기준(호주, 일본, 뉴질랜드는 2017년 기준)  
자료: OECD

[그림4] OECD 국가들의 GDP대비 건설투자 비중

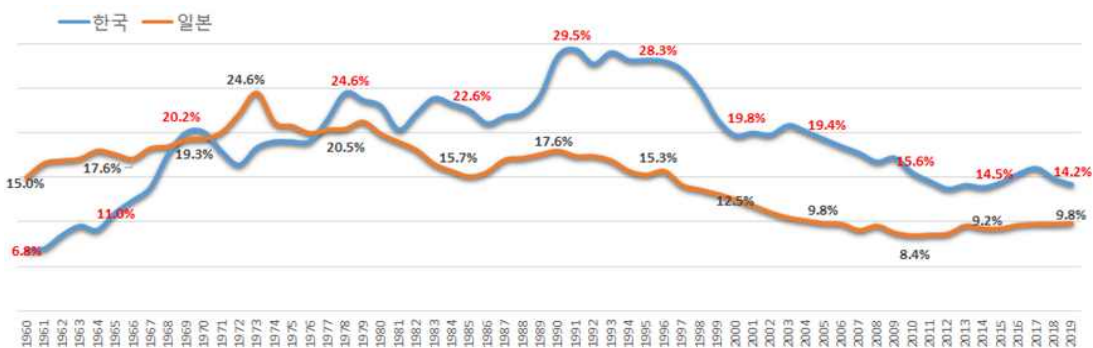
한편, 우리나라의 GDP대비 총자본형성 비중(2018년)은 30.4%로 OECD 전체 국가 가운데 가장 높은 것으로 나타났다. OECD 평균에 비해 8.6%p가 높고, 2위를 기록한 체코에 비해서도 4.4%p가 많은 수준이다. 이는 우리나라의 경우 GDP에서 건설투자 비중 뿐 아니라 설비투자 및 지식생산물투자 비중이 가장 높은 수준임을 의미한다. 우리나라는 경제구조 및 여건상 소비에 비해 투자 활성화를 통한 성장전략을 구사해 왔음을 유추할 수 있다.



주: 2018년 기준(호주, 일본, 뉴질랜드는 2017년 기준)  
 자료: OECD

[그림5] OECD 국가들의 GDP대비 총자본형성 비중

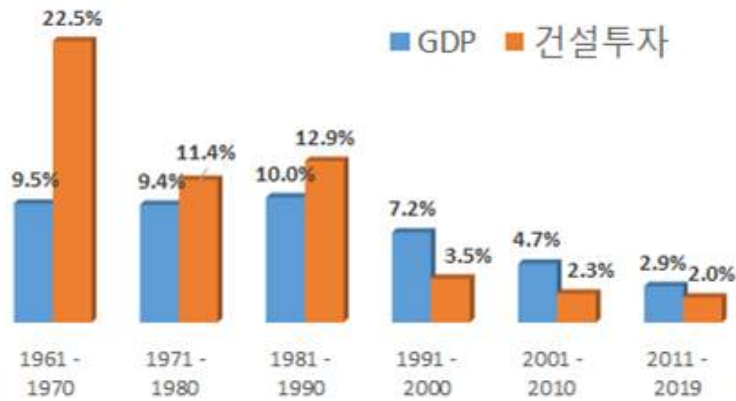
인구 및 경제구조가 유사한 일본과 우리나라의 건설투자를 비교해보면, GDP대비 건설투자 비중은 일본은 1973년 24.6%로 최고치를 기록했으며, 우리나라는 1991년 29.5%로 최고 수준을 보였다. 최고치를 기준으로 우리나라의 건설투자 비중이 일본에 비해 4.9%p 높은 수준이다. 우리나라와 일본은 경제성장 시기에 따라 건설투자 비중은 다르나, 역U자 이후 긴꼬리 형태를 보이는 것이 동일하다. 또한 일본의 경우 1990년대 중반이후 20년간 건설투자가 지속적으로 감소하다가 최근 반등세를 보이고 있다.



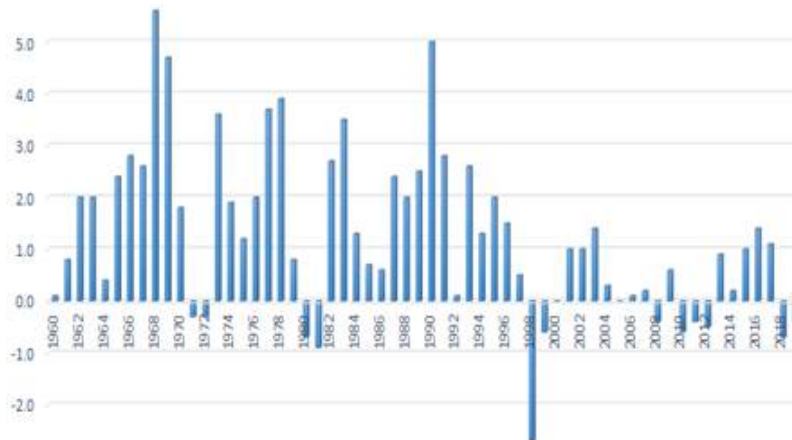
자료: 한국은행, 국토교통성

[그림6] GDP 대비 건설투자 비중 비교(한국, 일본)

우리나라의 기간별 건설투자 증가율은 1960년대부터 2010년대까지 지속적으로 하향조정 중인 것으로 나타나고 있다. 1960년부터 1990년까지 GDP성장률에 비해 건설투자 증가율이 높은 수준을 보였으나, 이후 GDP성장률이 건설투자 증가율을 상회하고 있다. 이에 따라 건설투자의 경제성장 기여도 역시 지속적으로 줄어들고 있다.



자료: 한국은행, 국민계정  
[그림기] 기간별 GDP 및 건설투자 평균 증가율



자료: 한국은행, 국민계정  
[그림8] 연도별 건설투자 경제성장기여도

지금까지 살펴본 통계자료들을 종합하면 우리나라의 GDP대비 건설투자 비중은 OECD 국가 평균에 비해 높은 수준임은 틀림없다. 다만, 2000년 이후 건설투자 비중은 점진적으로 조정 중인 것으로 판단된다. 우리나라의 경우 투자활성화를 통한 경제성장 전략을 추구해왔다. 따라서 건설투자와 더불어 설비투자의 비중이 상당히 높은 수준을 유지하고 있다. 국가별 경제구조와 산업 경쟁력이 상이한 만큼 GDP대비 적정 건설투자 비중을 따지는 것은 큰 의미가 없어 보인다. 일각에서 제기되는 건설투자 의존형 성장에 대한 우려는 일부 비효율적인 투자에 한정되는 것으로 보인다. 따라서 건설투자 효율성 개선과 생산성 향상이 오히려 중요한 향후 과제로 판단된다.

#### 4. 주요 시사점

향후 건설투자는 중장기적으로 둔화될 가능성이 크나, 그 속도는 매우 느릴 것으로 판단된다. 인프라 구축, 도시화의 진전 등 건설자본스톡이 성숙단계에 진입하여 건설투자의 일부 둔화는 불가피하다. 저성장의 고착화, 인구구조의 부정적 변화 역시 건설투자 감소의 요인이 된다. 그러나 유지보수 및 사회 인프라 수요, 기술혁신에 따른 건설 신수요 등이 건설투자 감소 속도를 상쇄할 것으로 판단된다.



[그림9] 중장기 건설투자 감소 및 증가 요인

또한 건설투자의 연평균 성장률이 과거에 비해 줄어듦 전망이나, 경제성장률 역시 성장속도가 둔화될 것으로 보인다. 이를 종합하면 중장기적으로 우리나라의 GDP대비 건설투자 비중은 13% 수준은 유지할 것으로 판단된다.

#### 참고문헌

1. 박선구(2020), GDP대비 적정 건설투자 규모 및 전망, 국토교통부 건설경기동향 회의.
2. 한국건설산업연구원(2020), 2030 건설산업의 미래.
3. Bon(1992) The future of international construction, Habitat. Int.
4. Burns & Grebler(1977) hypothesized that the ratio of housing investment to GDP is linked to the stage of economic development in an inverted U-shape manner.
5. Kuznets(1961), Capital in the American Economy: Its Formation and Financing, Princeton University Press.
6. Choy(2011) Revisiting the Bon curve, Construction Management and Economics.
7. Gruneberg(2010), Does the Bon curve apply to infrastructure markets?, UK, Association of Researchers in Construction Management.