

글로벌 주택시장 동향과 건설업 환경 변화

목 차

- I. 글로벌 경제와 주택시장
- II. 미국 주택시장 동향
- III. 국내 건설산업 동향과 전망
- IV. 시사점
- [참고] 취업전략

강 현 선임연구원

2012. 5. 3



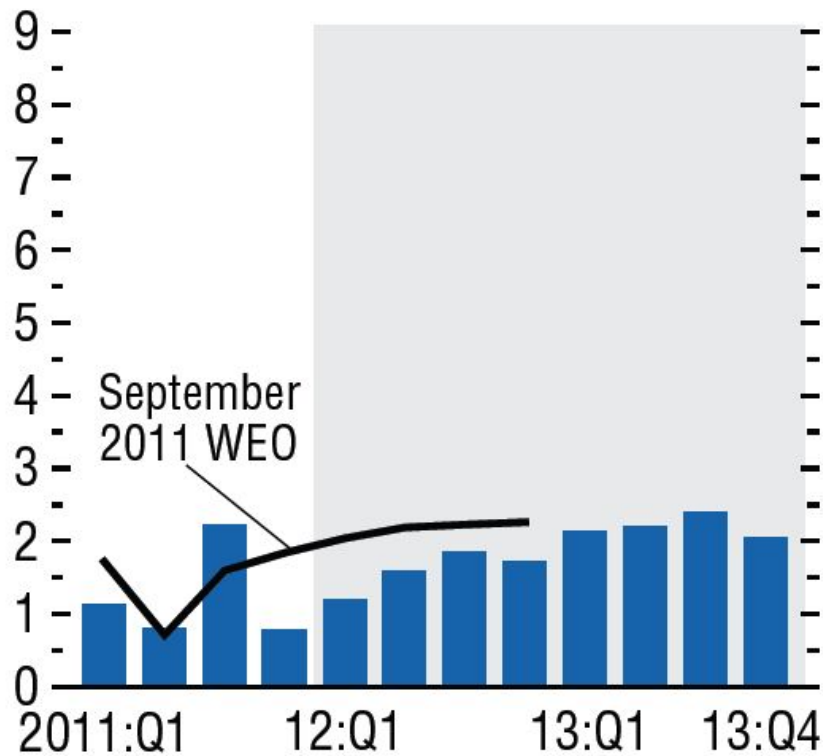
I. 글로벌 경제와 주택시장

1. 경제성장

미국 서브프라임 사태 이후 세계경제 침체 장기화 우려

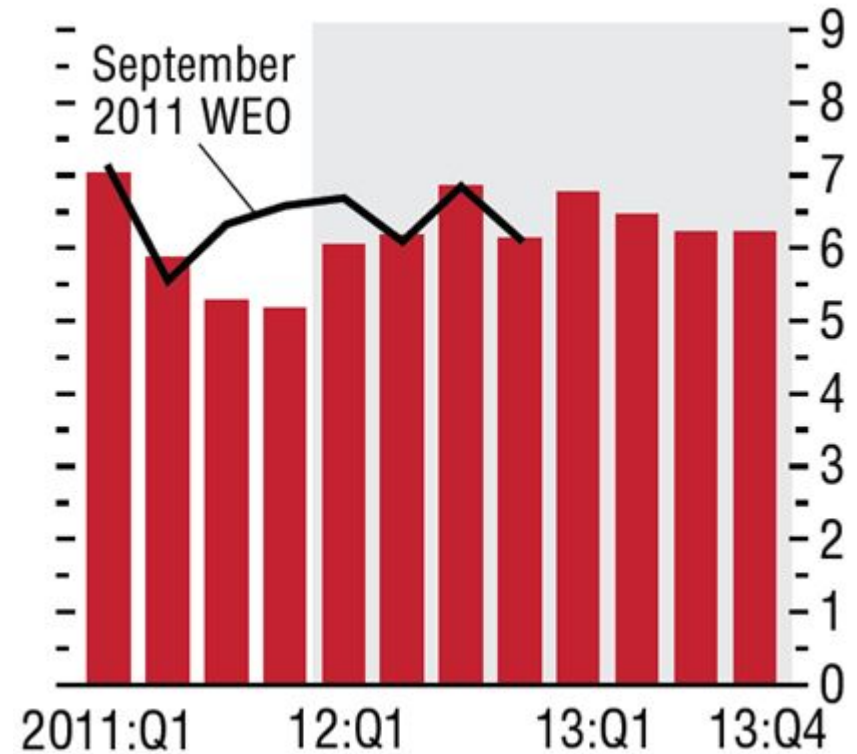
– 2008년 글로벌 금융위기→2010년 유럽 재정위기→2012년 중국 경착륙→2013년 Perfect Storm(?)

선진국 경제성장률 전망



자료: IMF

신흥국 및 개발도상국 경제성장률



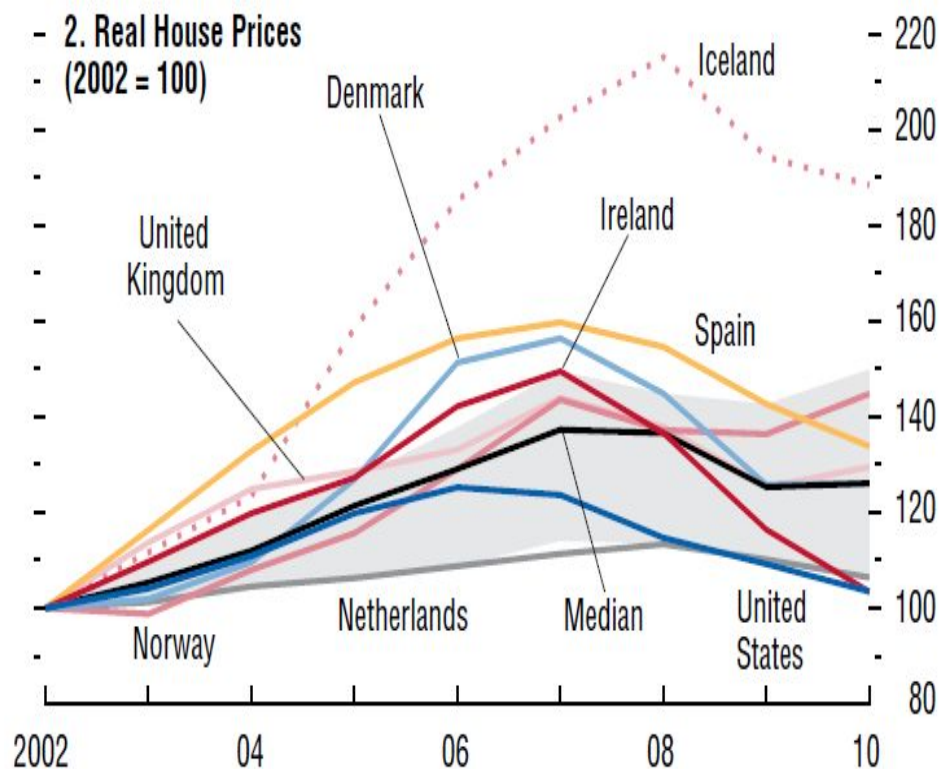
자료: 한국은행, IMF, ADB

2. 주택시장

주택시장은 금융시장을 통해 실물경제에 영향

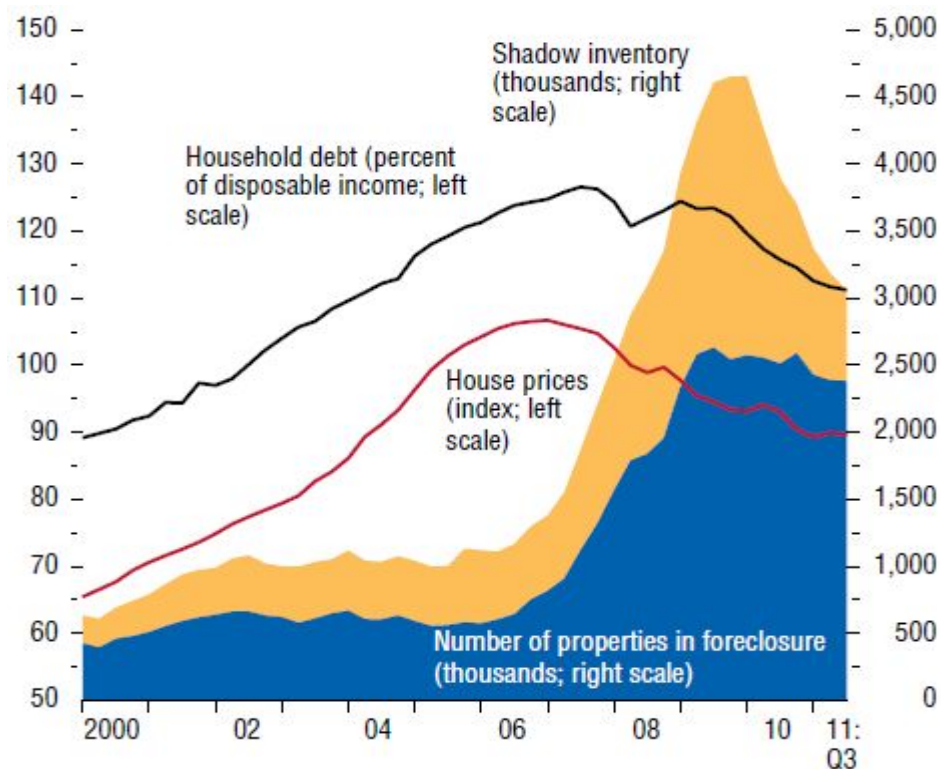
- 미국 서브프라임 사태 이후 3년간 389개 은행 파산 ('09 140 → '10 157 → '11 92 → '12.1Q 16)
- 스페인, 주택가격 하락으로 금융기관 부실 확대
- 한국, 부동산PF 부실로 저축은행 구조조정 진행

주요국 실질주택가격



자료: IMF

미국 주택시장 (2000-11)



자료: IMF

3. 주요국 주택가격 변동

금융위기 이후 국가별 주택가격 변동, 임대료 및 소득 대비 주택가치 차별화

	Latest, % change		Under(-)/over(+) valued*, %, against:		
	On a year earlier	since 2007	Rents	Income†	Average
Canada	6.8	19.8	76	32	54
Singapore	5.9	34.1	60	na	60
Austria	5.1	12.7	-13	na	-13
Hong Kong	5.1	72.0	58	na	58
France	4.3	5.8	54	39	47
Belgium	4.0	15.2	65	47	56
Switzerland	3.8	19.5	-2	-7	-5
New Zealand	2.5	-2.3	68	20	44
Germany	2.3	6.6	-18	-20	-19
Britain	0.9	-10.3	26	17	22
China	0.3	23.2	7	-32	-13
South Africa	-0.3	10.7	-4	17	7
Italy	-2.2	-5.2	5	15	10
Sweden	-2.8	11.2	35	23	29
Japan	-3.2	-12.1	-36	-34	-35
Netherlands	-3.2	-6.7	21	43	32
United States	-4.0	-30.1	-12	-25	-19
Australia	-4.8	15.5	48	28	38
Denmark	-4.9	-17.2	16	10	13
Spain	-6.9	-16.8	30	24	27
Ireland	-17.4	-48.0	-2	-2	-2

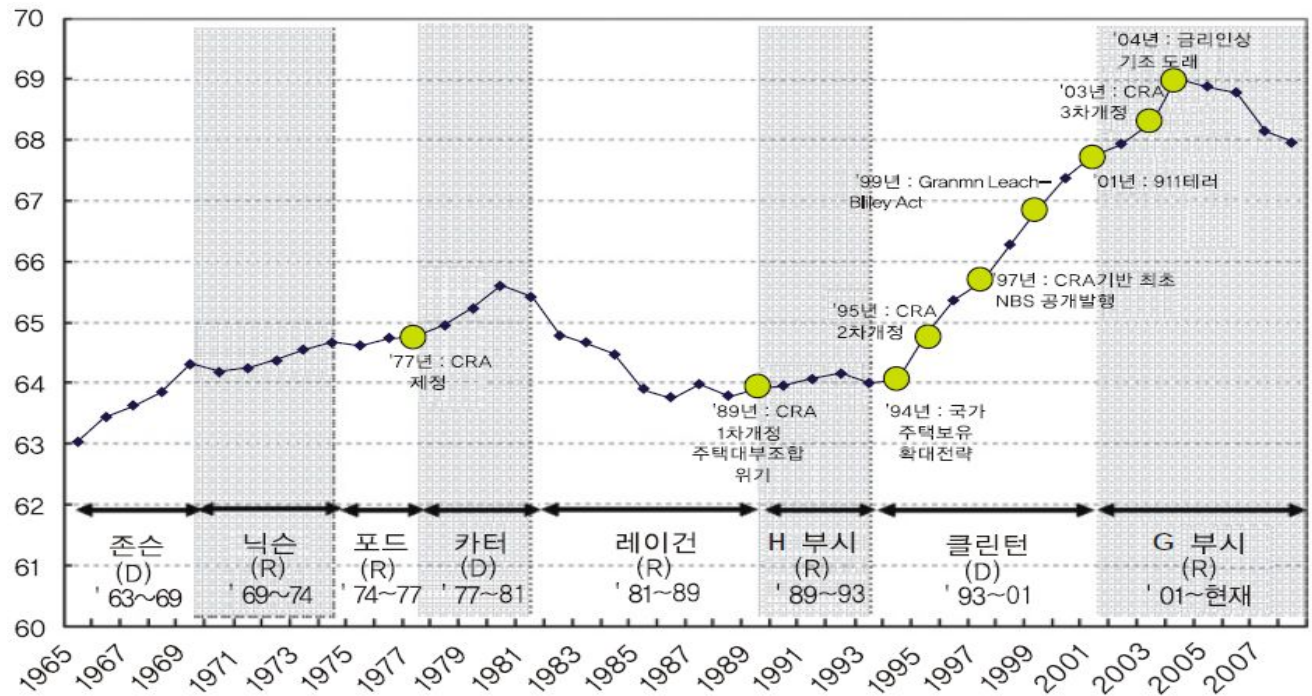
자료: The Economist

II. 미국 주택시장 동향

1. 주택정책

주택보유비중과 지역재투자법(CRA)

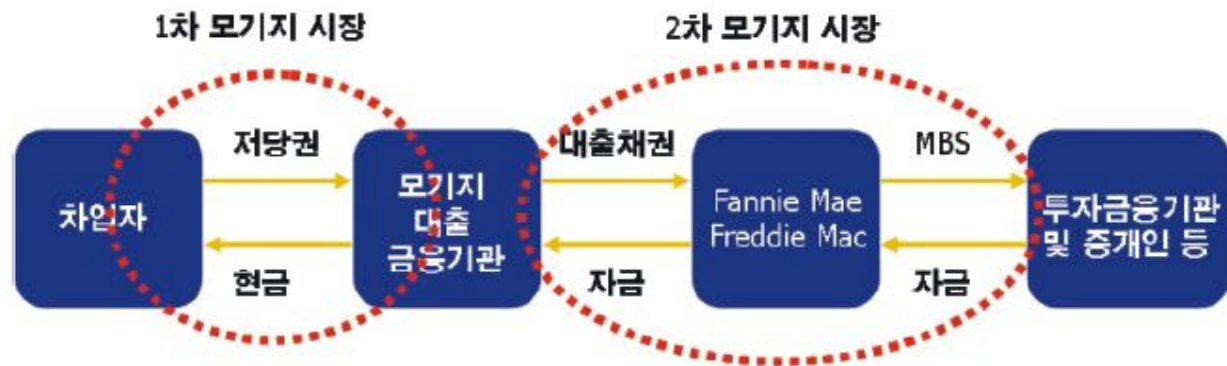
- 미국 주택시장 버블과 금융위기의 단초가 된 부실모기지 대출의 증가는 클린턴 정부가 1995년 지역재투자법(CRA)을 강화하여 시장원리에 역행하는 과도한 주택금융지원제도를 도입함으로써 촉발
- 지난 10년간 “저소득 무주택자·은행·주택금융 관련 정부보증기업·증권회사에게 공짜점심파티 제공”



자료: 경기개발연구원

2차 모기지시장 활성화

- 클린턴 정부의 적극적 주택보유 확대 정책이 잠재적 부실 요인을 생산
- 국가적 주택소유 확대전략(National Homeownership Strategy: NHS)
- 1994년 이후 향후 6년내 미국의 주택보유 수준을 역사적으로 가장 높은 수준으로 끌어올리는 것



자료: GS건설경제연구소

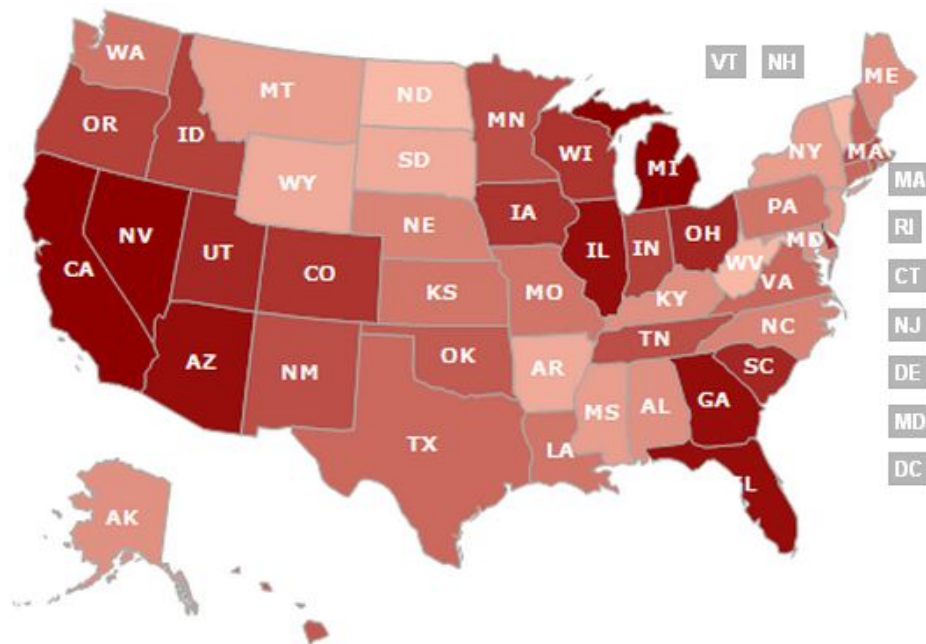
2. 주택시장과 고용시장 (1/2)

주택압류절차 하자 문제 및 장기화로 2011년 주택압류 착수건수는 총 2,698,967건으로 감소

– 2010년 대비 34%, 2009년 대비 33%, 2008년 대비 19% 감소

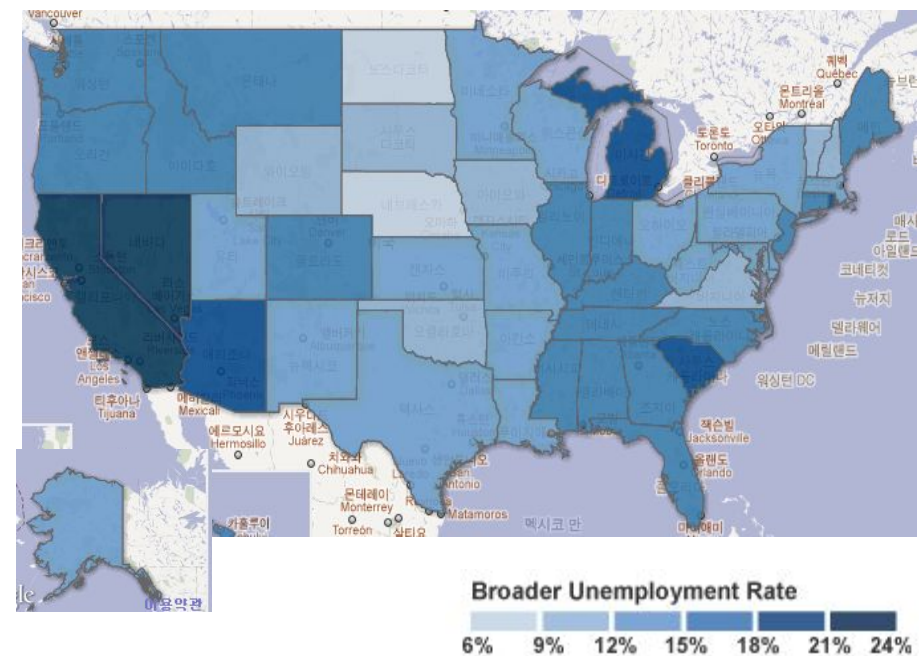
– 은행보유 압류주택: 2010년 1,050,500개에서 2011년 804,423개로 감소(4년내 최저)

지역별 주택차압률



자료: RealtyTrac

광의 실업률 (2011.12월)



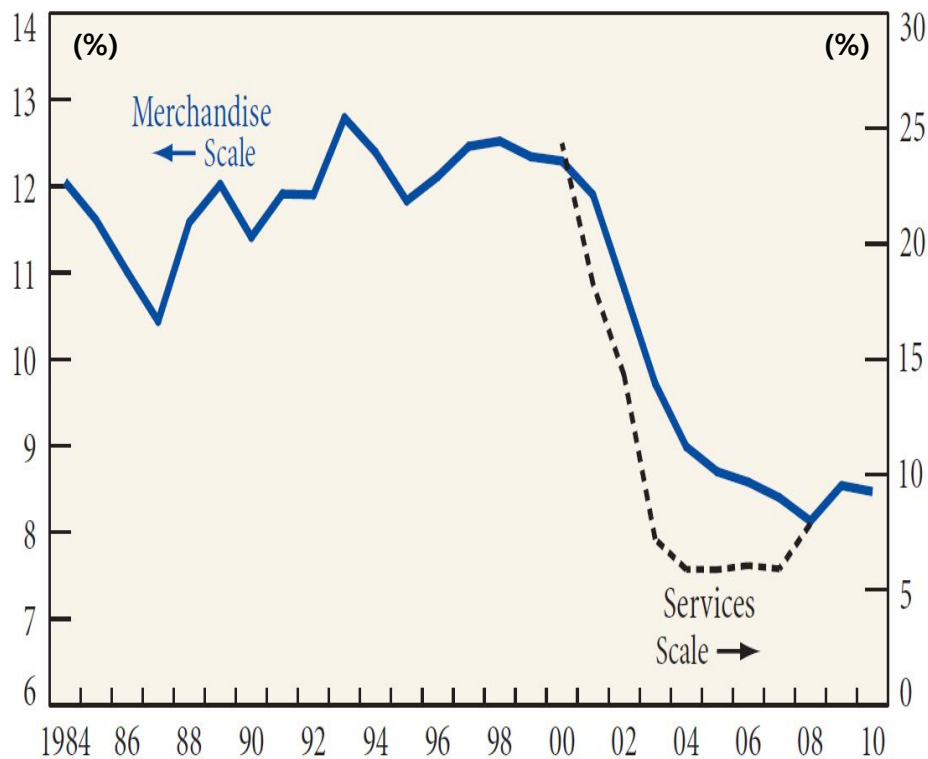
자료: US Labor Department

2. 주택시장과 고용시장 (2/2)

전세계 수출 중 미국 비중은 2000년대 이후 제조·서비스부문에서 모두 급감하며 재고용 위축

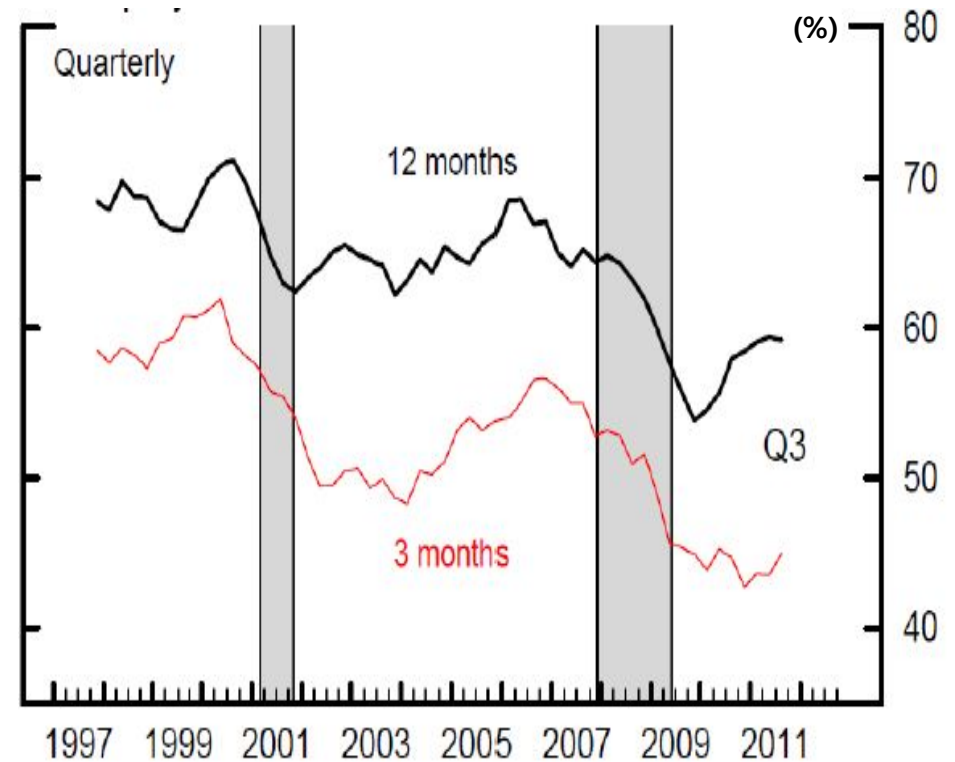
- 정부보조혜택을 받는 미국인은 2010년 1분기 48.5%에서 2010년 2분기 48.8%로 증가
- 1년전 32.8%에서 증가한 34.4%가 Food stamp·정부보조주택·Medicaid 등 수혜

전세계 수출 중 미국 비중



자료: FRB New York

실직자의 구직 가능성

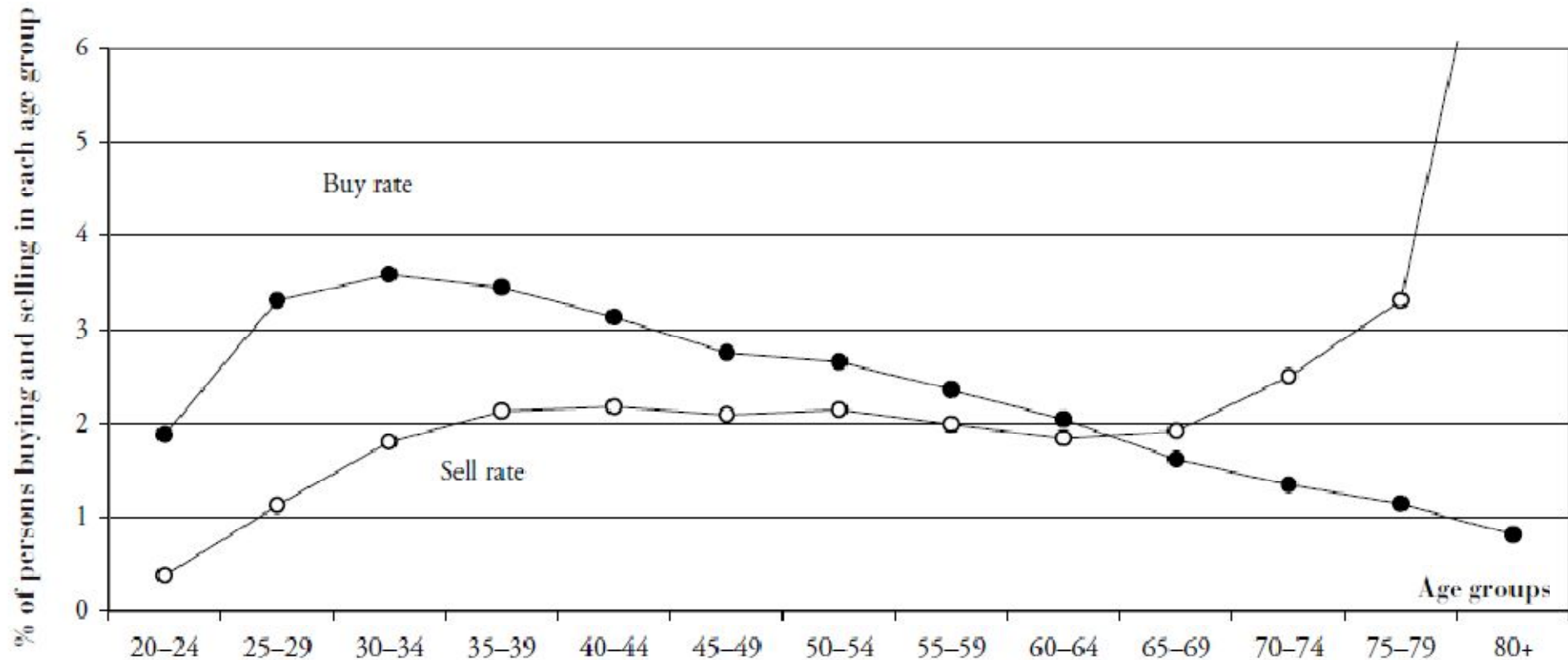


자료: Fed

65세 이상 고령인구 거주 주택 순매각, 세대 소득 격차로 인해 주택 filtering 제약

- 미국 베이비부머(1946~1964년, 약 78백만명, 전체 인구의 1/4) 2011년 고령인구 진입
- 이민자녀 및 신생아 출산 감소로 18세 이하 인구(2011년 7,394만명) 감소 ('10.7월 대비 -0.3%)

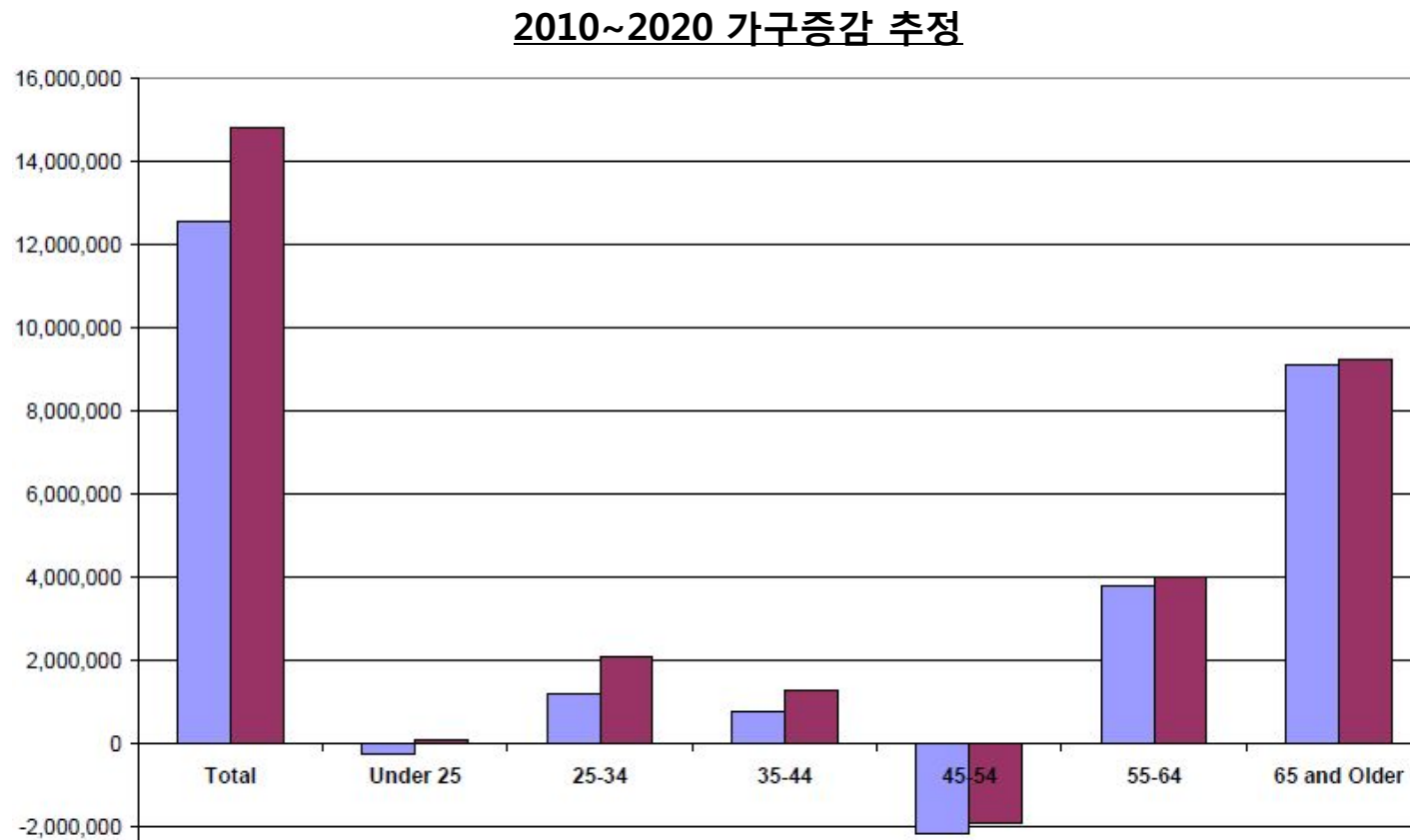
미국 연령대별 주택 매수/매도 비율



자료: Journal of American Planning Association, Vol. 74, No. 1, Winter 2008

향후 미국의 가구구조는 55세 이상을 중심으로 재편

– Echo 베이비부머 세대의 경제력 부족과 도심 임대주택 선호 현상 강화되는 추세

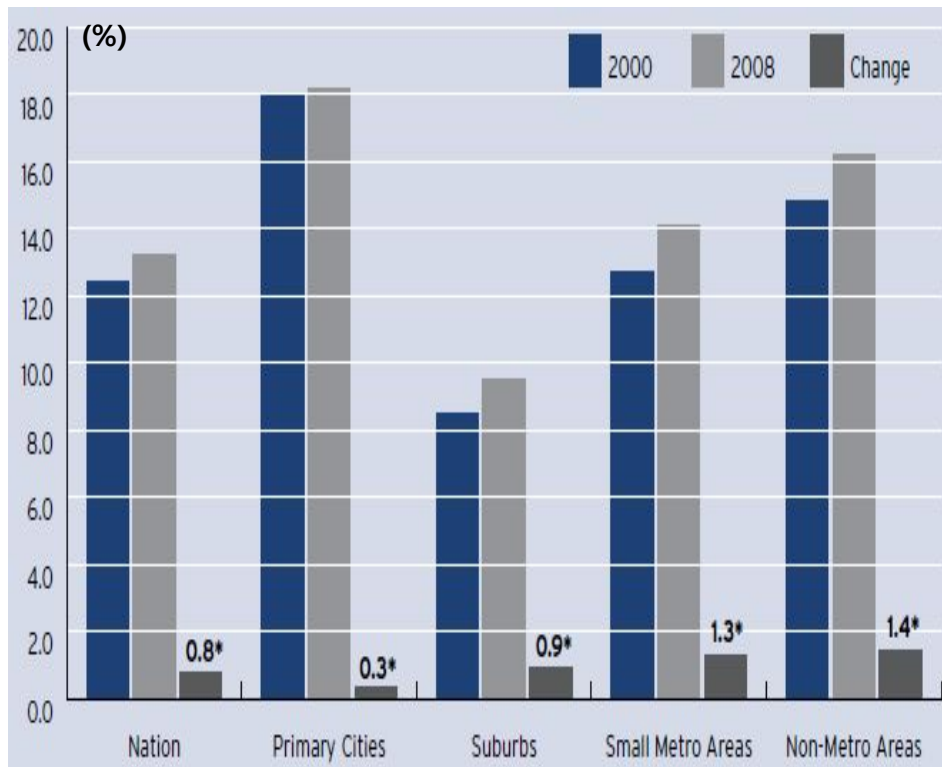


자료: Harvard Joint Center for Housing Studies

2000~2008년간 미국의 지역유형별 빈곤률 증가

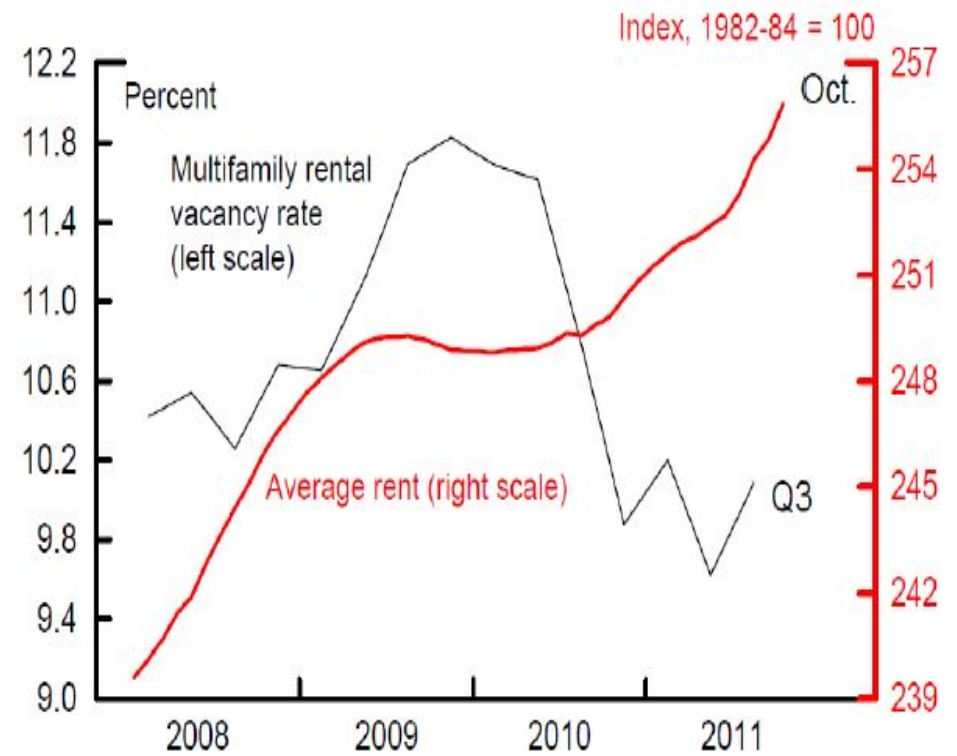
- 인구가 많고 단독주택 비율이 높은 교외지역의 빈곤률 증가로 지역 주택시장 침체 가속
- 임대주택 수요증가로 주택가격은 하락하고 임대료는 상승하고 있으나 충분한 공급 미비
- 모기지대출 심사 강화로 압류물건의 임대용주택전환을 위한 대출 부족

지역유형별 빈곤률



자료: Brookings

임대료지수 및 임대주택 공실률

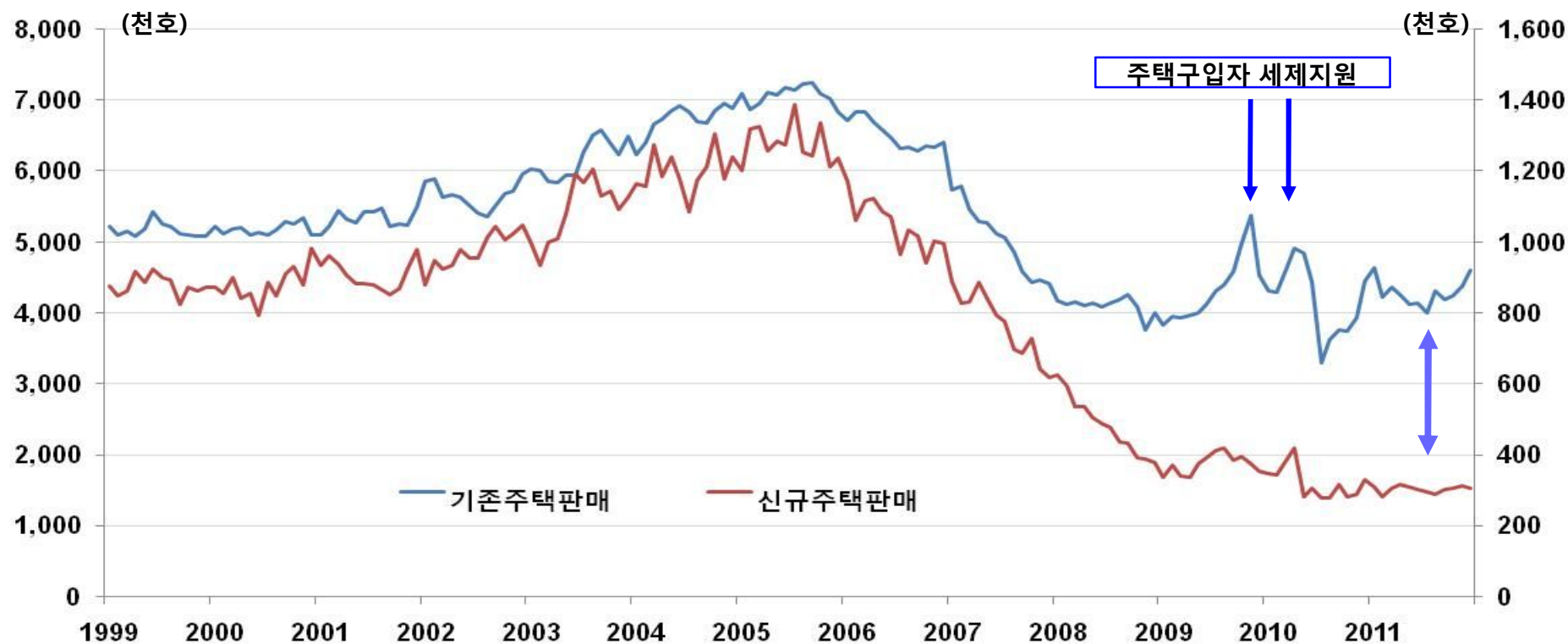


자료: US Census Bureau

주택압류·숏세일 등 헐값세일(distressed sales)로 기존·신규주택 판매격차 확대

– 가격 및 정책지원에서 제외되는 신규주택판매 상대적으로 부진

기존주택 및 신규주택 판매량

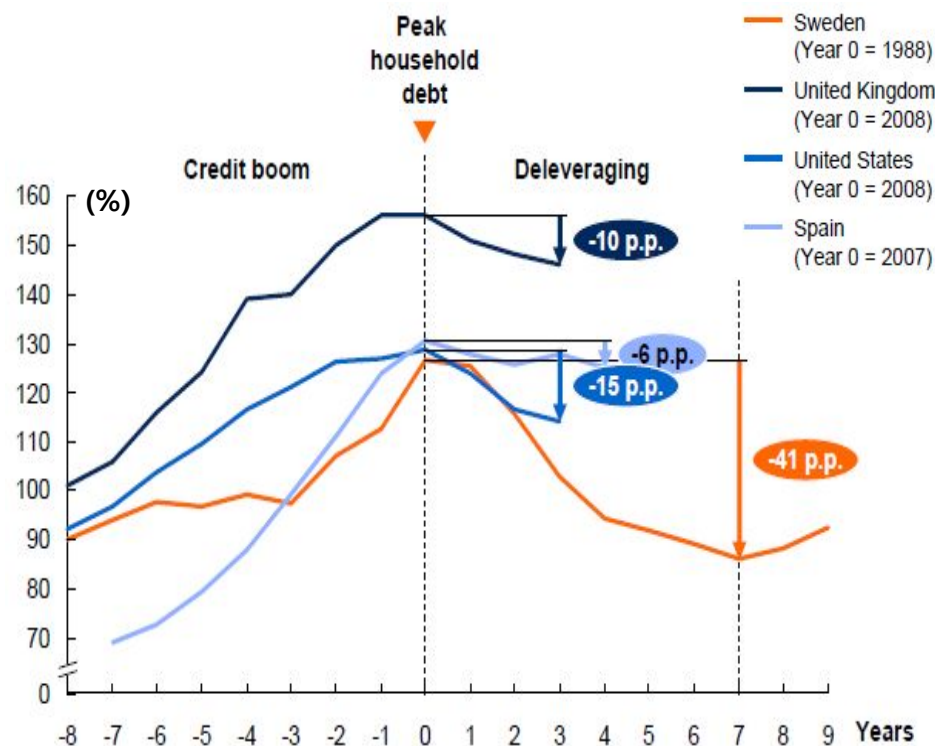


자료: CEIC

미국의 가계부채 축소 과정은 향후 2~3년 이상 지속될 전망

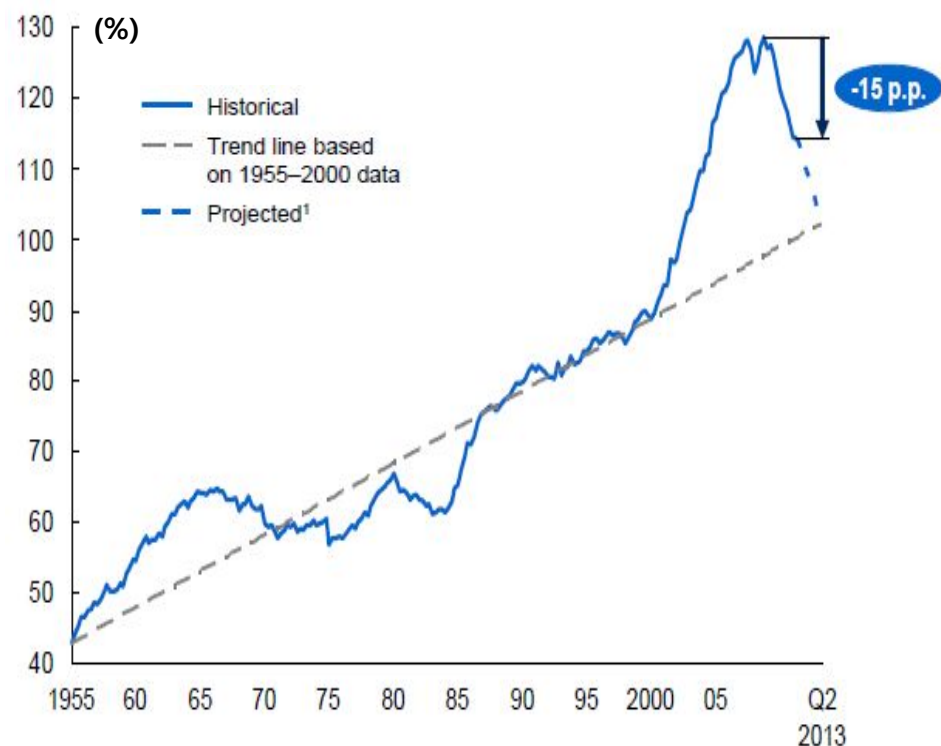
- 미국의 가처분소득대비 가계부채는 고점 대비 15%p 감소
- 과거 스웨덴의 가계부채 축소기간은 7년 소요

미국 가계부채 감소추이



자료: McKinsey Global Institute

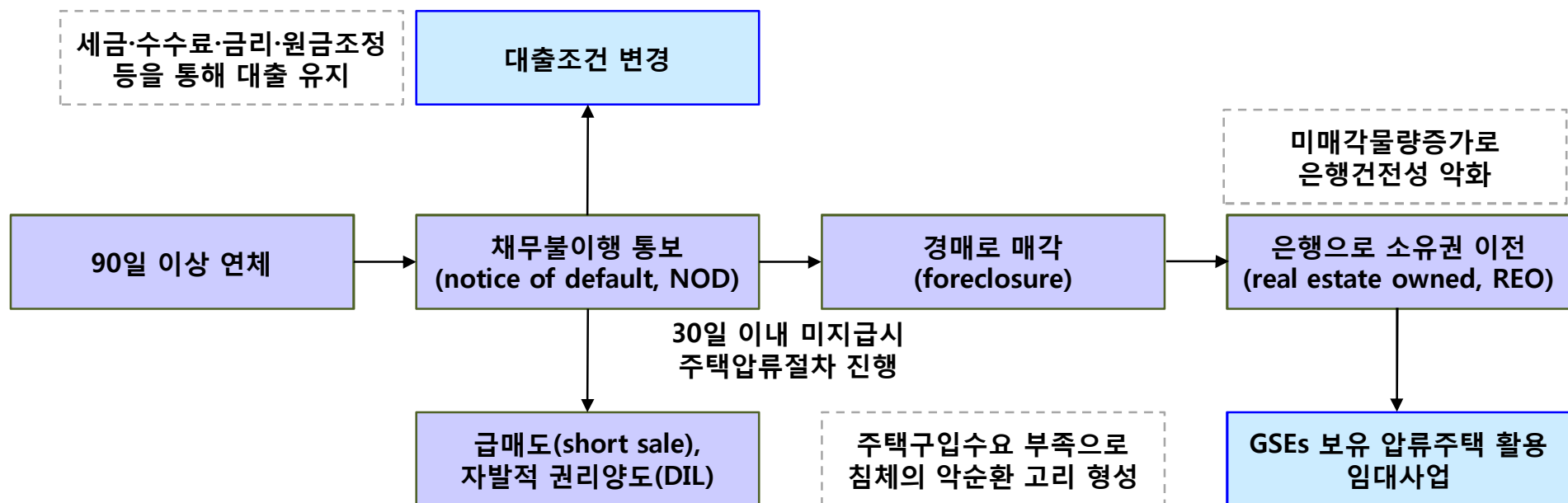
미국 가계부채 전망



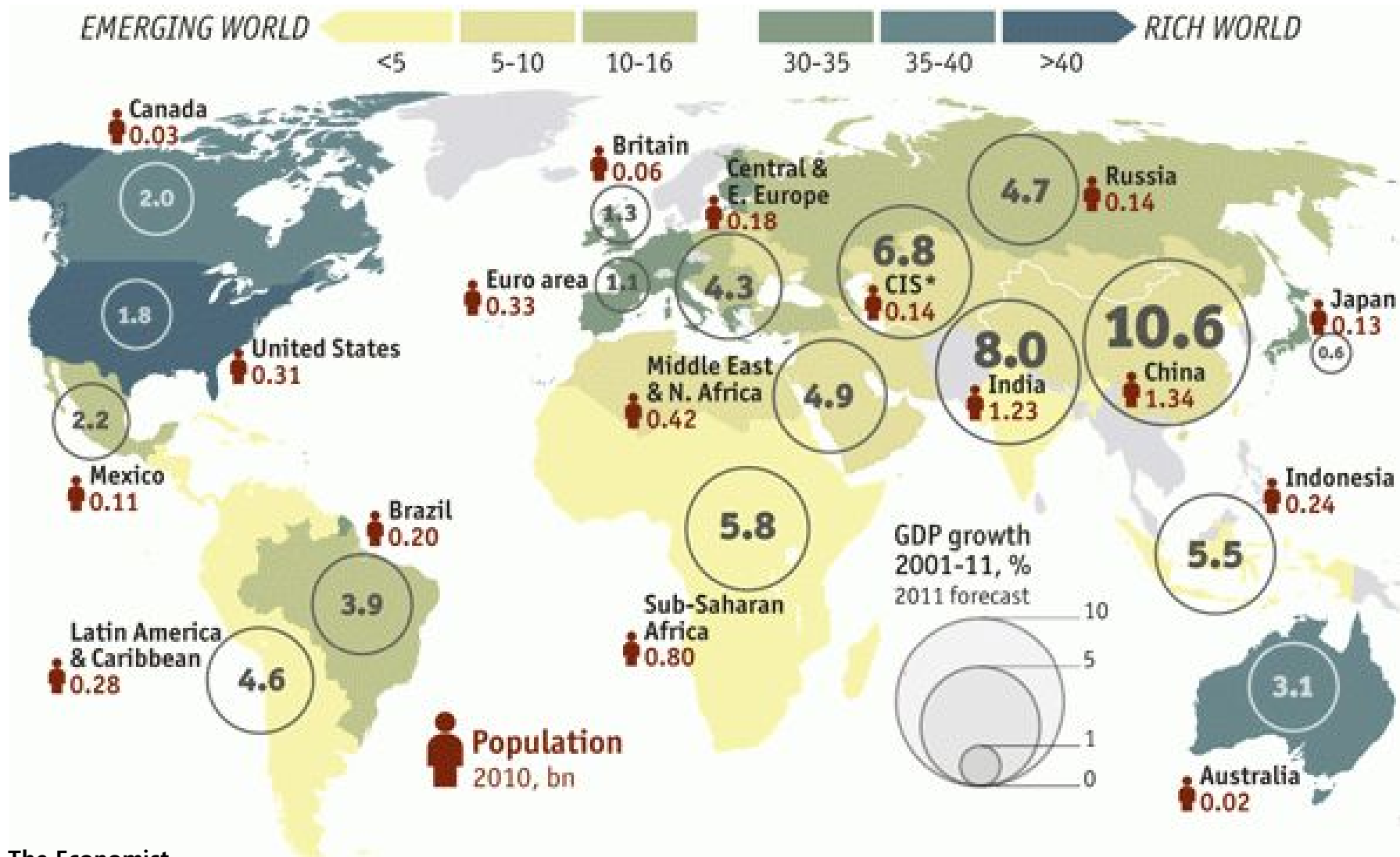
자료: McKinsey Global Institute

미국 정부, Freddie Mac, Fannie Mae 보유 압류주택 임대주택으로 매각 검토
대형 헤지펀드 및 부동산투자회사, 임대주택사업 확대 추진

연체 모기지 처리 프로세스와 정책 대응



신흥국 경제성장과 미국 주택시장



자료: The Economist

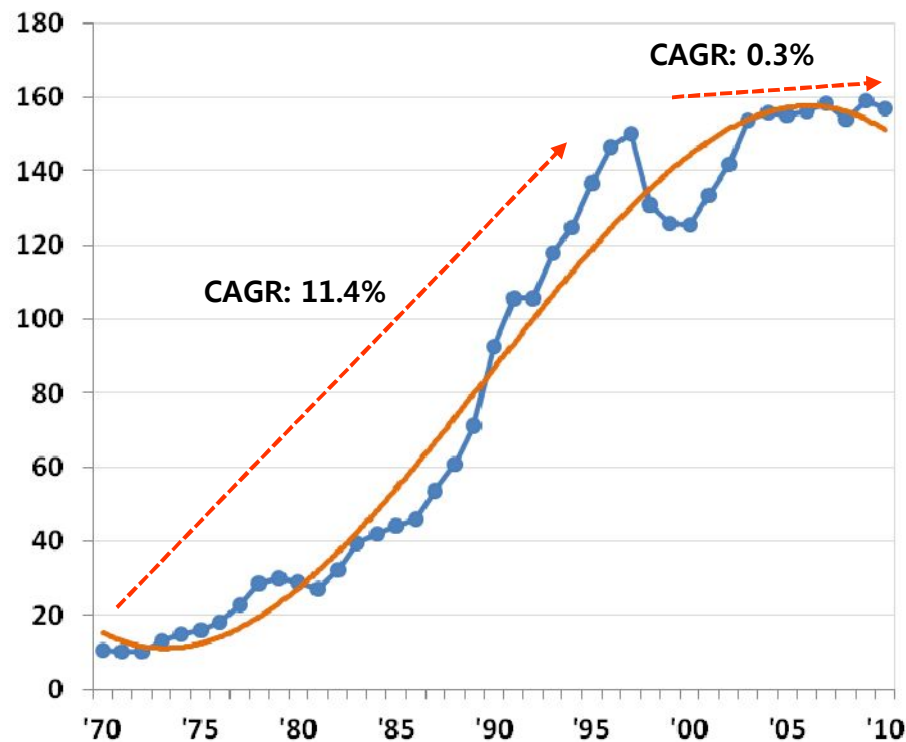
III. 국내 건설산업 동향과 전망

1. 국내건설시장 – 성숙시장의 도래

2000년대 중반을 정점으로 국내 건설시장은 성숙단계 진입

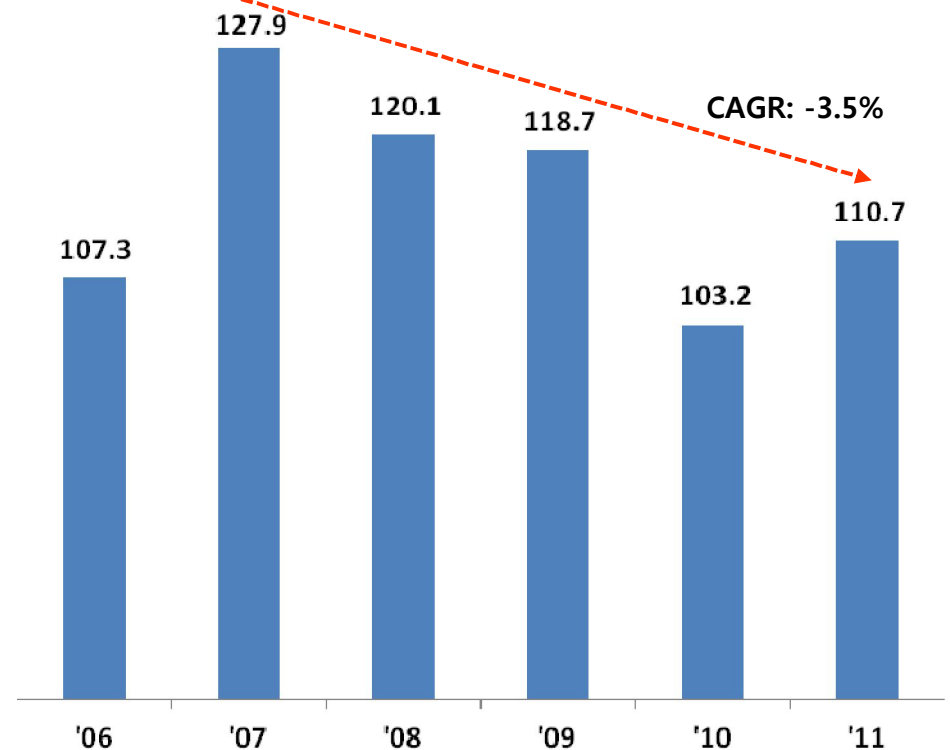
- 실질건설투자 증가율: 11.4%('72-'97) → 0.3%('03-'10)
- 건설수주 2007년 정점 후 연평균 3.5% 감소

국내 건설투자 증가율 추이 (단위:조원)



자료: 한국은행

국내 종합건설업체 수주 추이 (단위:조원)



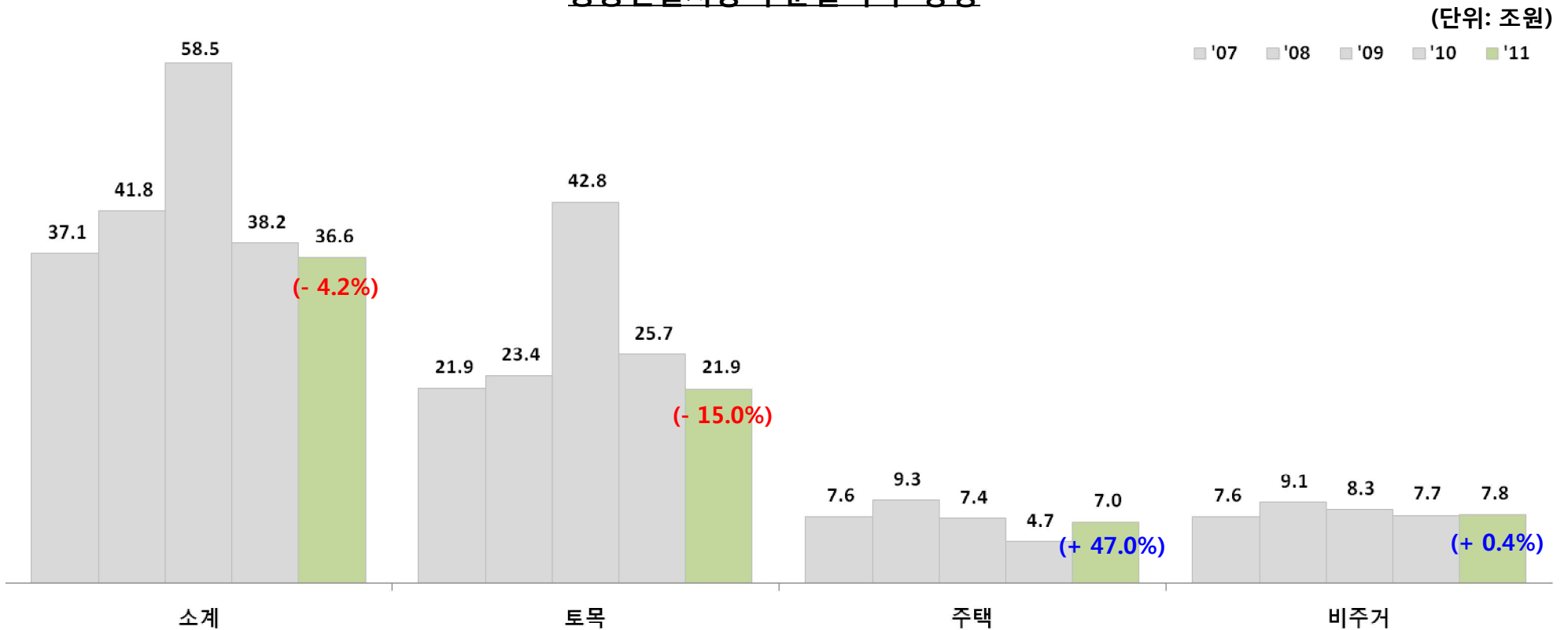
자료: 대한건설협회

2. 부문별 국내건설수주현황 - 공공

2011년 공공건설 수주실적: 36.6조원(전년대비 4.2% 감소)

- 공종: 토목 감소세 지속(-15.0%), 주택 대폭 증가(+47.0%), 비주거 건축 전년 수준 유지
- 발주기관: 공기업 대폭 증가(+25.3%), 중앙정부·지자체 등 감소

공공건설시장 부문별 수주 동향



자료: 대한건설협회

2. 부문별 국내건설수주현황 - 민간

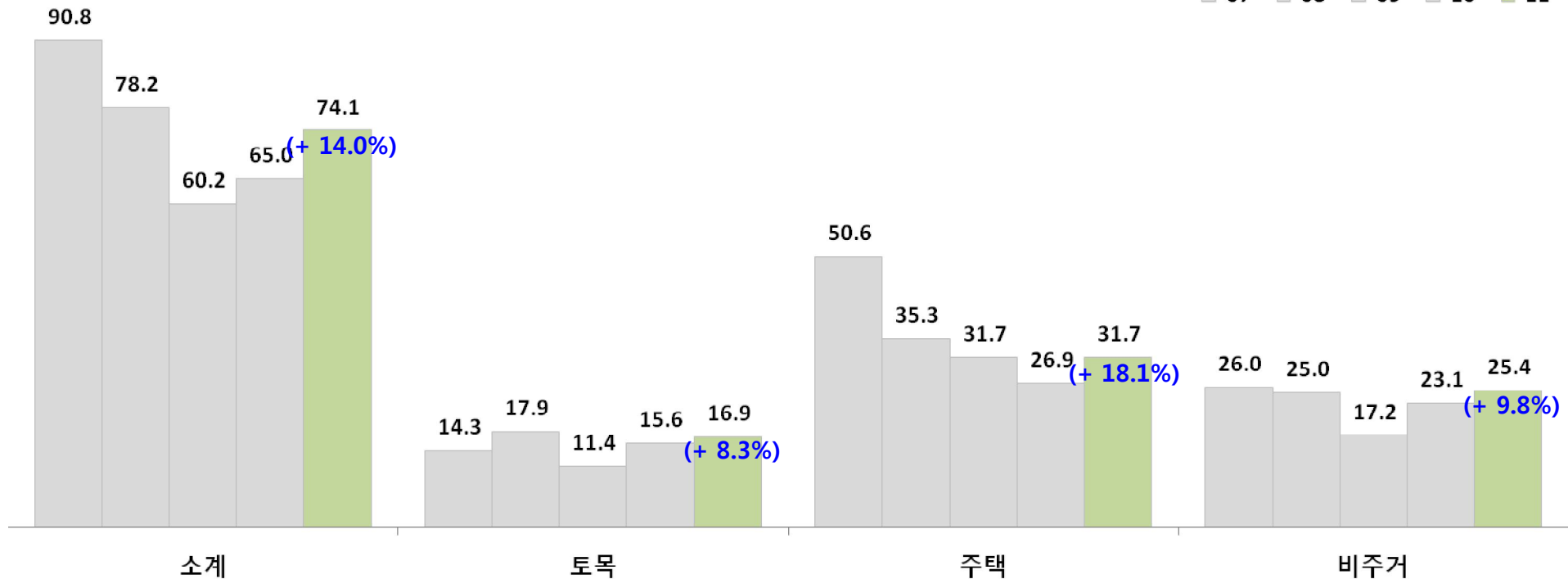
2011년 민간건설 수주실적: 74.1조원(전년 대비 14.0% 증가)

- 민간 주택 2008년 이래 최초 증가 전환: 31.7조원(전년 대비 18.1% 증가)
- 민간 신규 주택 대폭 증가(전년 대비 + 57%)
- 정비사업, 특히 재개발 대폭 감소(전년 대비 - 20%)

민간건설시장 부문별 수주 동향

(단위: 조원)

■ '07 ■ '08 ■ '09 ■ '10 ■ '11



자료: 대한건설협회

3. 건설업체 경영현황 – 매출감소·수익악화

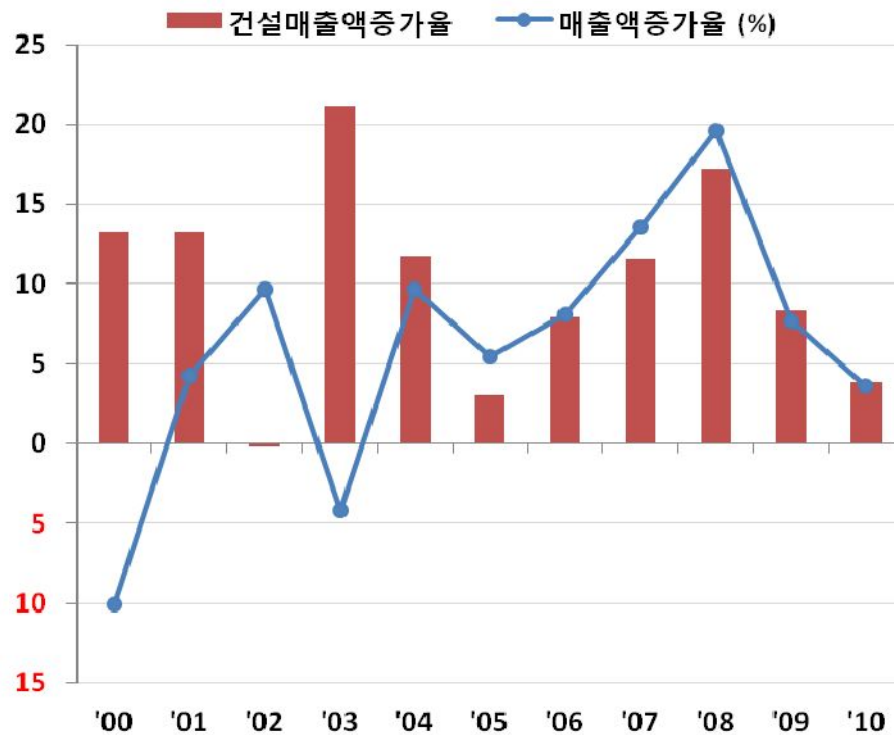
건설매출 증가율은 2008년 17.2% → 2010년 3.9%로 대폭 감소

– 2010년 제조업 매출액 증가율 17.5%

매출액 순이익률은 2000년대 중반 5~6% → 2010년 2.2%로 급감

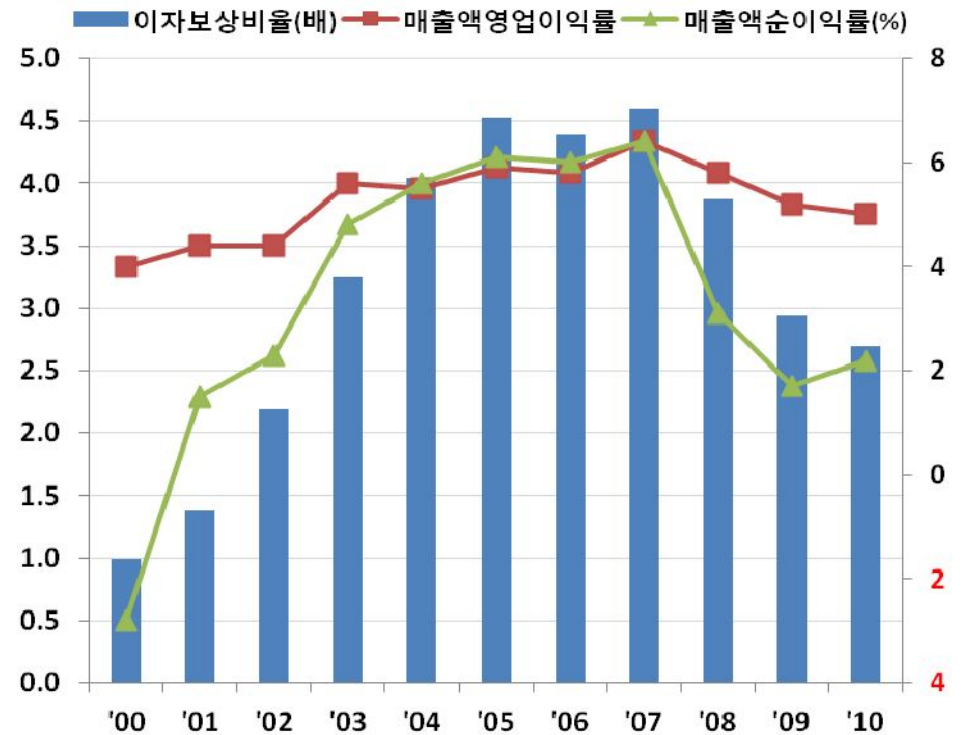
– 2010년 제조업 매출액 순이익률 5.8%

건설업 성장성 지표



자료: 대한건설협회

건설업 수익성 지표



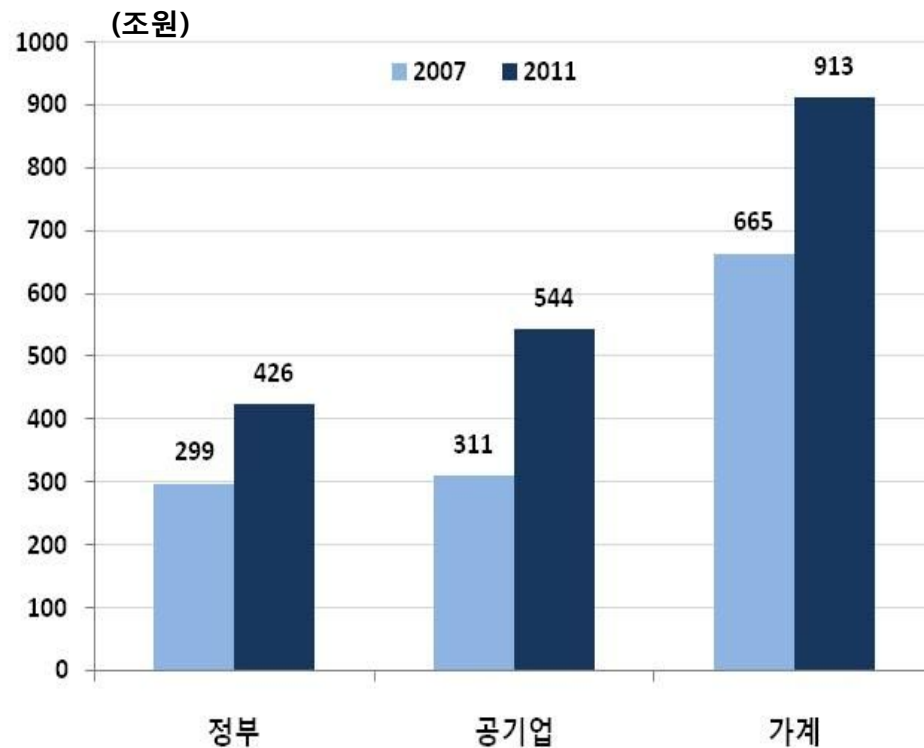
자료: 대한건설협회

4. 공공·가계부채, 부동산PF 현황

과도한 공공부채 및 부동산PF 문제로 국내 건설산업 투자여력 감소

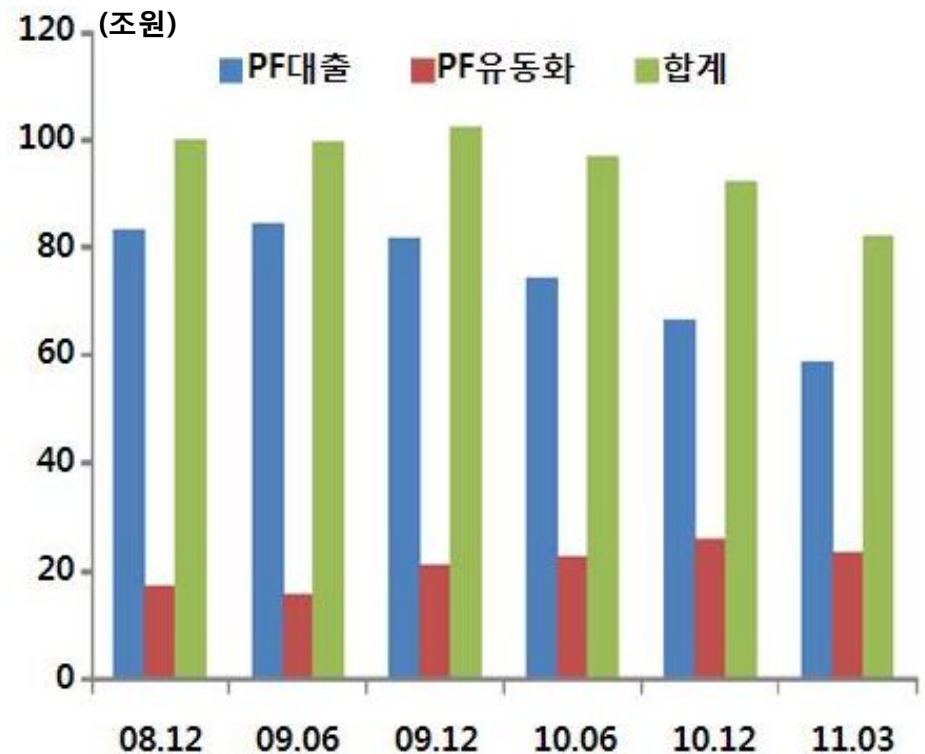
- 정부·공기업 부채 급증 → 공공건설 투자여력 감소
- 가계부채 급증 → 주택·부동산 수요 위축
- 건설업계의 부동산 PF 규모 과다 → 경영난 지속

정부·공기업·가계부채



자료: 한국은행

부동산PF 대출 및 유동화



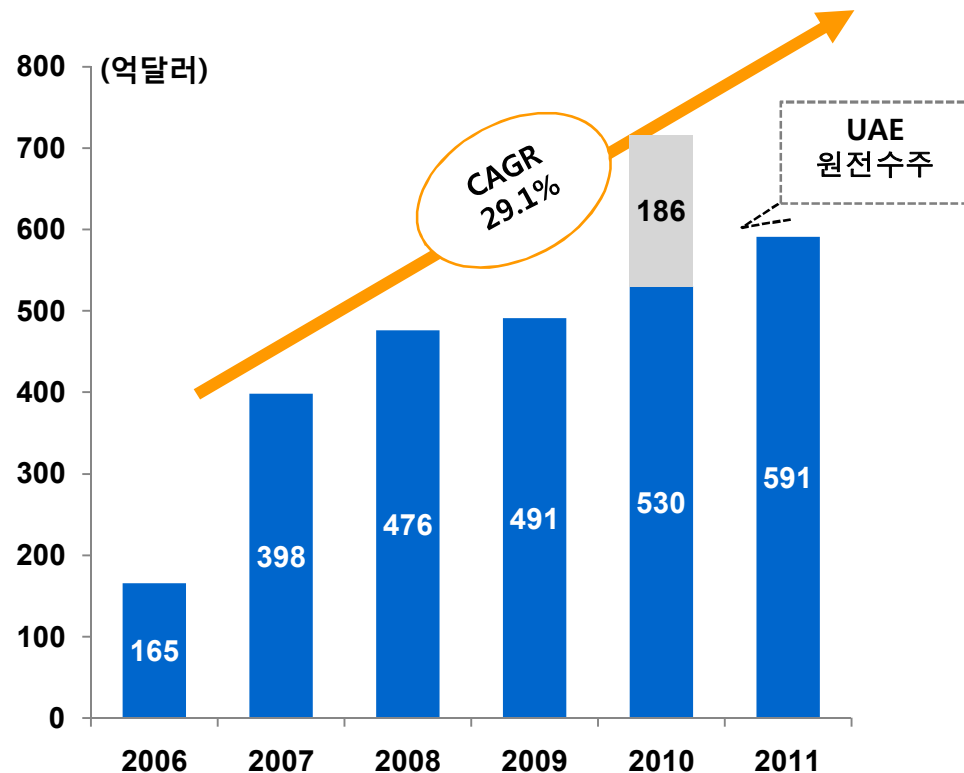
자료: 금융감독원

5. 해외건설 - 중동/플랜트 중심

해외건설은 중동, 플랜트 부문을 중심으로 성장 지속

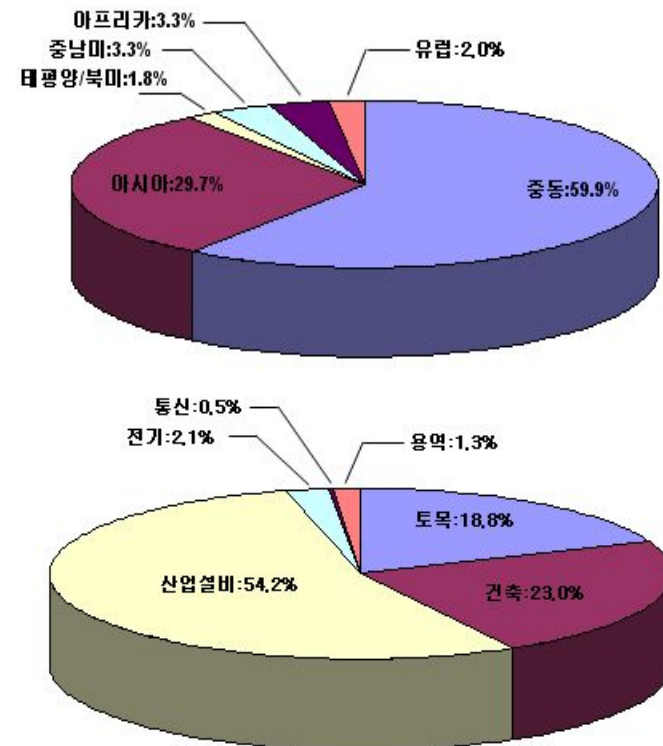
- 2006년 이후 연평균 수주실적 29.1% 성장
- 중동(60%)·아시아(30%), 플랜트(54.2%) 수주 편중

해외건설 수주



자료: 해외건설협회

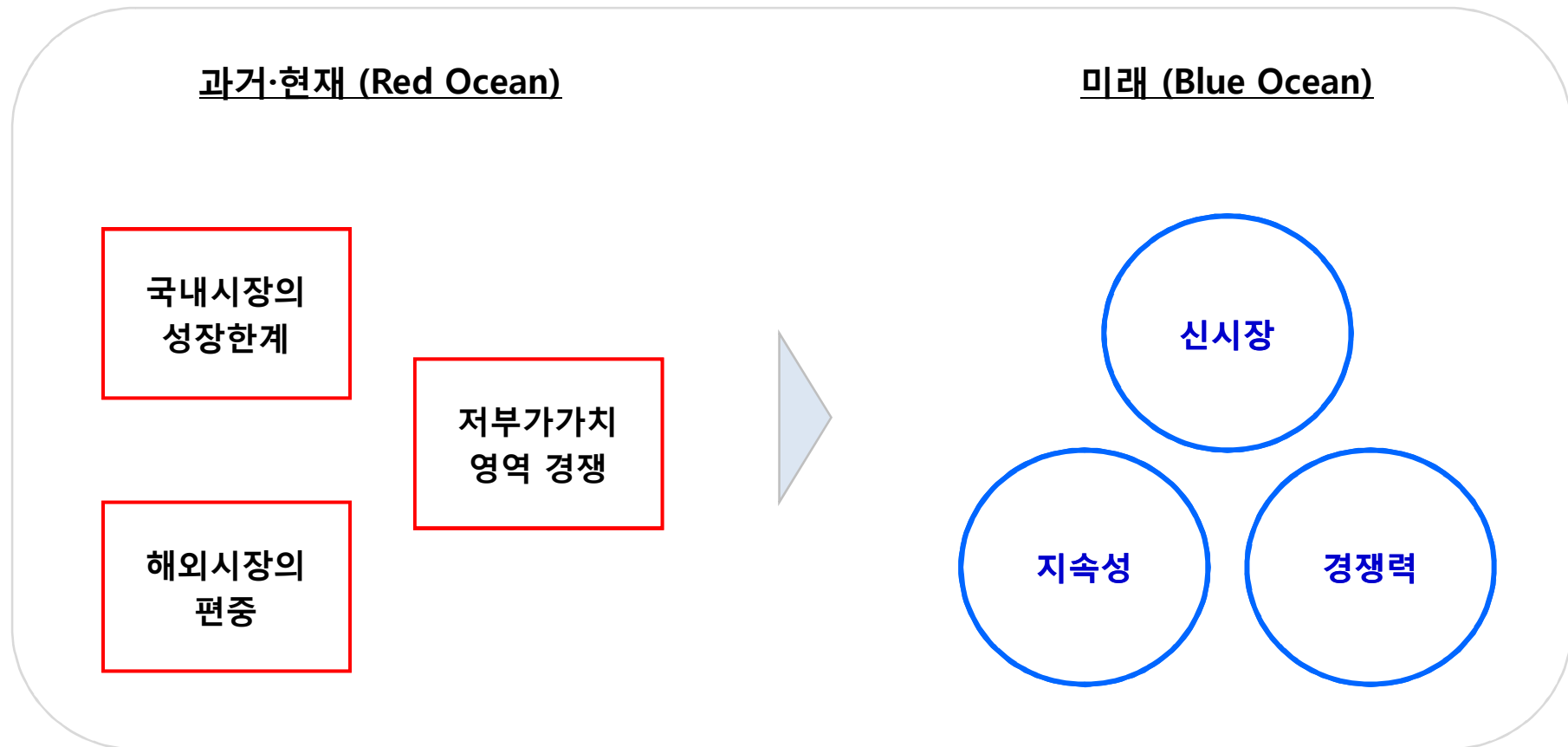
1965~2011 지역별·공종별 비중



자료: 해외건설협회

국내시장 성장한계, 해외시장 편중, 저부가가치 영역 탈피

- 신시장 개척, 지속성과 일관성 유지, 고부가가치 영역의 경쟁력 강화



IV. 시사점

세계경제 및 국내시장의 변화 진행(New Normal) → 건설·금융산업의 적극적 변화 필요

변화의 주요 흐름

- 세계경제의 둔화, 중심 이동
- 신흥국 부상과 선진국 침체
- 국내 건설산업의 성장 한계
- 해외 건설시장 진출 확대
- 건설산업 영역 확대



제언

기본소양 함양과 변화의 흐름 이해

변화된 미래에 필요한 경쟁력 확보

새로운 변화에 대한 지속적인 대비

[참고] 취업전략

○ 목표설정

- 건설업: 종합건설, 전문건설, 엔지니어링, 자산관리, 개발 등
- 금융업: 은행, 증권, 보험, 신탁, 캐피탈 등
- 공기업: 공사, 공무원 등

○ 사전 업무파악

- 지원회사의 업무 및 조직 특성 파악: 부동산금융상품, 개발기획, 자산운영 등

○ 기본 인적사항

- 학점: 전공에 대한 관심, 주어진 일에 대한 성실성 평가
- 경력 및 자격증: 지원 분야에 대한 지원자의 관심도를 평가하는 기준의 하나
- 기타: 어학연수, 아르바이트 등

○ 자기소개서 작성

- 경험과 사례의 구체적이고 특징적인 서술
동아리 활동 및 역할, 어학연수 중 경험과 노력, 아르바이트를 통해 얻게 된 사회생활 경험 등
- ※ 일반적인 가정환경 및 추상적인 경험·경력에 대한 서술 지양

○ 면접요령

- 태도: 적극적이지만 여유롭고 편안한 면접 분위기를 조성하는 대화형 면접기술
- 자질: 질문을 통한 분석력, 대응력, 잠재력 등을 평가