

제242호 (2010. 1. 18)

■ 건설 경기

- 2010년 입주물량 전년대비 6.6% 증가 전망

■ 정책·경영

- 2009년 건설업계 동향과 새로운 도전
- 국내외 초고층빌딩 건설 동향 분석

■ 정보 마당

- 고재(古材), 친환경성 목재로 상품화 가능

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 다가오는 변화의 시대를 준비하는 자세로

2010년 입주물량 전년대비 6.1% 증가 전망

- 하반기 및 수도권에 집중, 2008년보다는 5.8% 감소 -

■ 대형은 전년 대비 30.9% 증가, 중소형은 6.9~4.6% 감소

- 2010년도 입주물량은 약 29만 6,495호로 2009년(27만 9,509호)보다 6.1% 증가할 전망이다.
이는 2008년보다는 1만 8,138호(-5.8%) 가량이 적은 물량임.
- 수도권에는 16만 9,963호가 입주 예정이며, 상반기보다는 하반기에 많은(7,561호) 물량이 공급될 전망이다.
- 지방 5대광역시는 하반기에 많은 물량이 집중되어 있으며, 기타 지방은 상반기에 많은 물량이 집중되어 있음.

〈지역별 입주물량(2008~2010년)〉

(단위 : 호)

구분	2008년			2009년			2010년 ^o		
	상반기	하반기	합계	상반기	하반기	합계	상반기	하반기	합계
전국	128,939	185,694	314,633	120,346	159,163	279,509	143,772	152,723	296,495
수도권	64,606	91,719	156,325	54,177	101,280	155,457	81,201	88,762	169,963
지방	64,333	93,975	158,308	66,169	57,384	123,553	62,571	63,961	126,532
지방광역시	28,768	44,964	73,732	27,362	15,929	43,291	26,049	34,694	60,743
기타지방	35,565	49,011	84,576	38,807	41,455	80,262	36,522	29,267	65,789

주 : 2010년은 추정치이며, 공급자 사정에 따라 실제 입주물량은 달라질 수 있음.
자료 : 부동산114(주)

- 규모별로는 대형(85㎡초과) 입주물량은 전년 대비 30.9% 증가하는 반면 중형(60~85㎡)과 소형(60㎡이하)은 6.9%, 4.6% 감소함.
- 시기별로는 상반기에 중소형(85㎡이하) 규모의 입주물량이 많으며, 하반기에는 대형(85㎡초과) 규모의 물량이 많음.
- 지역별로는 수도권의 대형(85㎡초과) 입주물량이 크게 증가(전년 대비 52.7%)함.
- 특히, 하반기에 중대형(60㎡초과) 물량이 많고 상반기에 소형(60㎡이하) 규모의 물량이 집중되는 것으로 조사됨.

■ 입주물량 부족으로 서울 강남 및 대체지역 전세가격 상승 우려

- 수도권 내 입주물량은 서울 북부와 경기 외곽지역에 다수 공급될 전망이다.
- 수도권 북부지역인 서울 은평구(8.6천호), 성북구(6.1천호), 경기 고양시(1.4천호), 남양

주시(1.2천호) 등에서 많은 물량이 입주될 예정임.

- 반면, 강남 및 대체지역은 용인시(1.4천호)를 제외하고 서울 강동구, 송파구, 강남구에서 상반기에 약 500호 정도가 공급된 후 하반기에는 입주가 없어 전세가격 상승이 우려됨.

〈2010년 주요 지역 입주물량〉

(단위 : 호)

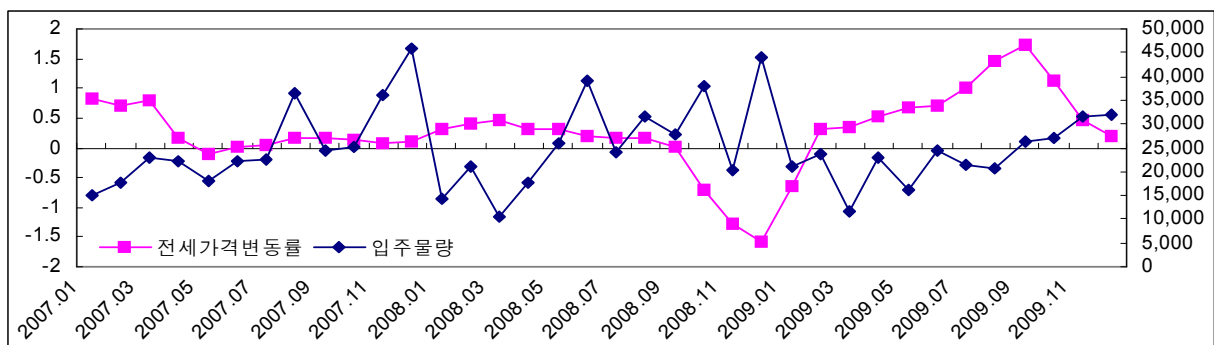
지역	1/4	2/4	3/4	4/4	합계
서울 은평구	1,803	0	4,964	1,863	8,630
서울 성북구	312	2,387	2,827	587	6,113
경기 용인시	759	6,838	5,087	1,370	14,054
경기 고양시	545	79	5,217	7,670	13,511
경기 남양주시	4,328	4,330	1,231	1,706	11,595
경기 파주시	892	3,672	3,949	2,198	10,711
경기 광명시	4,780	609	195	4,572	10,156
경기 오산시	2,539	4,752	1,060	0	8,351

주 : 추정치로서, 공급자 사정에 따라 실제 입주물량은 달라질 수 있음.
자료 : 부동산114(주)

- 규모별·지역별 입주물량 부족 현상이 나타나고 있어 소형 규모와 강남지역 및 대체 지역의 전세가격 불안이 우려됨.
 - 최근 전세가격 변동률과 입주물량은 역(-)에 관계를 가지고 있는 것으로 분석됨.
 - 월간 입주물량 2만 5천호를 기준(최근 3년 월평균 입주물량)으로, 기준 미만일 경우 전세가격이 상승하였으며, 기준 이상일 경우는 하락한 것으로 나타남.
 - 연간으로 환산하면 약 30만호 수준으로, 2010년 전체 입주 예정물량을 고려하면 전국적으로는 전세가격이 안정세를 보일 것으로 예상됨.
 - 그러나 소형과 강남 대체지역의 입주물량이 적고 대규모 정비사업이 가시화되어 멸실 주택이 발생하면 규모별·지역별 입주물량 부족이 전세가격 압박 요인으로 작용할 것임.

〈전세가격 변동률과 입주물량 추이(2007~2009년)〉

(단위 : %, 호)



자료 : 부동산114(주)

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

2009년 건설업계 동향과 새로운 도전

- 매출 성장세 속 수익성 악화, 2010년에는 신사업 발굴 등으로 수익성 확보에 주력 -

■ 공공공사와 해외사업에 힘입어 매출 성장세 지속, 수익성은 악화일로

- 한국은행의 자료에 따르면 국내 경기 침체에도 불구하고 다른 산업과 달리 건설업의 매출액증가율은 2009년 3분기까지 지속적으로 증가함. 단, 증가폭은 감소
 - 2009년도 건설업 매출액증가율은 1분기 14.0%, 2분기 10.7%, 3분기 4.8%로 지속적인 증가세를 보임. 그러나, 증가폭은 감소하여 매출액증가율의 하락폭이 줄어들고 있는 제조업과 달리 추세적으로는 악화되는 경향을 보임.
- 2008년 3분기 5.5%를 나타냈던 매출액영업이익률은 2009년 들어 지속적으로 하락, 3분기에는 4.6% 기록. 특히 제조업 및 전 산업의 경우 시간의 경과에 따라 수익성이 회복되는 추세인 반면, 건설업은 반대 현상을 보이고 있음.
 - 수익성 악화는 2009년 들어 상대적으로 원가율이 높은 공공공사와 해외사업의 비중이 높아지고 수익성이 높은 민간부문 공사의 수주가 대폭적으로 감소한 데서 기인함.

■ 부채비율 3분기 들어 다소 하락, 타 산업 비해서는 여전히 높아 출구전략시 부담

- 2008년 말 184.2%였던 건설업의 부채비율이 2009년 2/4분기 이후 다소 하락하여 3분기 말에는 170.3%였으나 제조업(94.0%) 및 전 산업(104.2%)에 비해 여전히 높은 수준
 - 부채비율의 하락은 2009년 2분기 이후 주택사업의 위축, 금융권의 신규대출 억제 등에 따른 차입금 감소에 기인함.
 - 전 산업 및 제조업에 비해 여전히 높은 부채비율은 향후 출구전략 전개시 건설업체에 대한 대출제한 요인으로 작용할 뿐 아니라 금리상승으로 금융비용 부담을 가중시킬 것임.

■ 공공공사 증가, 영업활동 현금흐름 개선에 기여

- 2009년 영업활동 현금흐름과 투자지출 감소로 건설업의 현금흐름은 개선됨.
 - 2008년 3분기 -754억원을 기록하였던 영업활동 현금흐름이 2009년 같은 기간에는 -61억원으로 지출이 대폭 감소해 전체 현금흐름은 228억원을 기록함.

■ 최근의 경제 회복에 따라 주택/건축시장 선점, 녹색 공공사업 확보, 중단됐던 신사업 재개 경향

- 대다수 업체들이 단기적으로는 경기 회복기에 부응하여 주택/건축시장을 새롭게 선점하고, 정부 정책에 따라 증가하고 있는 공공공사 확보에 노력을 기울임. 중장기적으로는 금융위기 이후 중단되었던 신사업 재개를 통해 미래의 수요 변화에 대응하고자 함.
 - 녹색성장 기조에 발맞춰 미래형 건축시장 선점전략 추진, 4대강 사업5+2 광역개발 등 정부 추진 대규모 공공사업에의 진입, 2008년 상반기 금융위기 이전까지 추진해 오던 신사업 분야 재추진 등 환경 변화에 따른 사업전략을 전개함.

■ 당분간 공공공사 및 해외공사에 의존한 기업 운영 불가피, 수익성 확보가 최대 관건

- 2010년 전망에 의하면 금년 상반기에 건설경기의 본격적인 회복세 진입은 어려울 전망. 따라서, 최소한 3분기까지는 공공공사가 시장을 주도할 것으로 예상
 - 주택 등 민간 부문이 주를 이루었던 대형 건설업체도 공공공사 수주에 주력하여 공공공사 비중이 높던 중견업체의 경우 경쟁 심화로 신규 수주 확보에 애로 증가 전망
 - 공공공사는 리스크가 적고 현금흐름이 안정적이라는 장점이 있으나 수익성이 낮고, 해외사업은 상대적으로 리스크가 크므로 2010년 경영의 최대 관건은 수익성 확보

■ 민간, 수도권 중심 재건축/재개발, 턴키사업 확대, ‘녹색’을 포함한 새로운 컨셉 개발 요망

- 공공주택 대량 공급에 따른 주택시장 양분화 가속에 대응하여 고가 주택시장과 보급형 주택시장의 차별화 전략 필요.
 - 2010년 3분기 이후 민간 주택시장 회복에 대응 기반 점진 필요. 즉, 수요 구조 변화에 따른 신수요, 브랜드 및 고객 관리, PF 등 금융조달 시스템을 점진하여 회복기에 대응
 - 저탄소, 저에너지, 친환경 등 녹색 컨셉을 포함한 신 개념의 건축 설계 및 공법 개발 및 적용 요망

■ 중장기적으로 공공투자 감소 후 상황에 대비해야

- 국가부채 증가로 2011년 경 재정확대정책이 한계를 드러낼 가능성이 커 현 시점에서 공공투자 감소 이후 전개될 상황에 대비한 전략 모색 필요

김민형(연구위원-mhkim@cerik.re.kr)

국내외 초고층빌딩 건설 동향 분석

- 828m 162층 두바이 ‘부르즈 칼리파’ 준공으로 ‘초초고층 경쟁 시대’ 개막 -

■ 800m를 넘어 1,620m에 도전하는 초초고층 경쟁 시대

- 지난 1월 4일 높이 828m의 162층 초초고층건물의 준공식이 거행됨으로써 전 세계의 이목이 금융위기에 빠진 두바이에 집중됨.
 - 두바이 당국은 1월 4일 개장식 직전까지 빌딩의 높이와 층수는 물론 기존의 ‘부르즈 타워’에서 ‘부르즈 칼리파’로 명칭을 교체하는 것도 극비 사안으로 다루는 등 극적인 연출을 통해 또 다시 두바이를 부각시킴.
 - 이러한 극적 연출은 통치자인 모하메드 세이크의 통치 및 경영철학에 의한 것으로, 바다와 인접한 사막지역을 제외하고는 부존자원이 거의 없는 두바이 현실을 타파하는 방편의 하나로 세계 투자자들의 시선을 끌기 위한 것임.
- 아랍 전통의 최고급주택가인 ‘old town’과 ‘두바이몰’과 인접해 있는 ‘부르즈 칼리파’는 건물이기보다 하나의 거대 도시임. 저층은 호텔, 중간층은 주거지역, 상층은 오피스로 이뤄져 있고 상주인구만 1만 2천명에 이르는 거대한 수직 도시임.
 - 중동지역은 현재 초고층 건설 붐이 불고 있음. 칼리파 건물이 준공되기 전 사우디가 이미 해안도시 제다에 ‘1마일타워(1,620m)’의 건설 계획을 발표했고, 쿠웨이트 역시 ‘실크 오브 실크(1,000m 이상)’의 초고층빌딩 건설 계획을 발표함.
 - 결국, ‘부르즈 칼리파’의 준공은 전 세계 고층건물의 높이 경쟁에 또다시 불을 지피는 역할을 하게 됨.

■ 아시아 전역에 부는 초초고층빌딩 건설 붐

- 현존하는 100층 이상의 초초고층빌딩 10개 중 7개가 아시아 지역에 있을 정도로 서방 세계에 비해 높이에 대한 관심이 많음.
 - 중동 및 아시아권에 100층 이상의 건물 신축이 늘어나는 이유는 단기간에 국가나 지역의 이미지를 부각시킬 수 있는 장점 때문으로 해석됨.
 - 이 밖에 초고층빌딩 건설의 중심이 1931년에 준공된 미국엠포이어스테이트빌딩 이후 미국에서 아시아권역으로 옮겨진 배경에는 건물의 높이를 결정하는 데 결정적인 역할을

하는 공사용 자재 및 인력, 엘리베이터 등의 높은 기술력이 있는 것으로 보임.

- 국제초고층건축협회(CTBUH)에 의하면 2015년까지 50층 이상 건물 공사 물량이 약 560조원에 이르는 등 호황을 이룰 것으로 추정됨.

■ 국내 100층 이상 초고층빌딩 동향

- 현재 국내에서는 100층 이상의 초고층 빌딩에 대한 건설계획 등이 지자체별로 경쟁적으로 발표되고 있는 실정임. 현재 건설 중이거나 계획 중인 사업만 8건 이상으로 계획대로 100% 실행될 것이라는 확신은 없는 실정임.
 - 서울지역에서 사업추진이 가시권에 들어있는 초고층빌딩은 잠실롯데타워II와 상암동의 DMC타워, 용산역의 드림타워 등이며, 건설 추진 중인 곳에는 현대자동차가 추진하는 똑섬글로벌센터, 투자자들이 관심을 갖는 삼성역 그린게이트웨이 등이 있음.
 - 서울 이외 지역에서는 인천 송도의 151층 높이 인천타워가 기공식을 마치고 건설 중에 있으며 청라지역의 110층 시티타워도 추진 중임.
 - 부산지역에서는 기초공사가 진행 중인 중구지역의 107층 롯데월드, 해운대지역에 건설 예정인 117층 아이파크, 126층의 WBC타워 등 3개소에서 사업이 추진 중에 있음.

■ 초고층 빌딩 건설에 대한 ‘우려와 기대’

- 초고층빌딩 건설 붐에 대해서는 사업을 바라보는 시각의 차이에 따라 ‘우려와 기대’의 상반된 반응이 나타남.
 - 1931년 준공된 엠파이어스테이트빌딩이 엠티빌딩(텅빈건물)로 불릴 만큼 경제공황이 나타난 점, 1997년에 준공한 쿠파룸푸르의 페트로나스타워가 동아시아 금융위기를 촉발시켰다는 점 등을 들어 우려하는 시각이 있음. 즉, 준공과 함께 입주율 100%를 달성하지 못하는 것은 투자비 낭비로 사회에 부정적 영향을 준다는 견해임.
 - 이와 반대로, 대규모 투자 사업으로 인하여 고용창출과 지역경제 활성화에 기여할 수 있을 것으로 기대하는 긍정적 시각도 있음. 이 밖에 완공 후 지역의 랜드마크로 새로운 상권 형성에 기여할 수 있다는 주장도 있음.
- 높이로 인한 희소가치는 기술 발전에 따라 빠른 속도로 잠식될 것이므로, 현재 계획 중인 100층 이상의 초고층빌딩이 한꺼번에 건설될 가능성은 매우 희박한 것으로 판단됨.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

고재(古材), 친환경성 목재로 상품화 가능

- 전통자연미로 특정 수요층 형성, 본격적인 상품화를 위한 제도적 지원 필요 -

■ 고재 : 한옥이나 사찰의 대들보, 대문, 마루틀, 마루판 등으로 사용된 목재

- 전통 한옥에 쓰인 목재로는 잣나무, 느티나무, 상수리나무, 소나무 등 다양함. 하지만, 대부분은 소나무를 많이 사용하고 있으며, 선박재, 가구재, 조각재 등에서도 소나무가 차지하는 비중이 큼.
 - 소나무는 단순한 건축재가 아닌 우리 민족과 애환을 같이한 나무로, 소나무로 지어진 집에서 소나무로 취사와 난방을 하고 각종 생활 도구를 만들어 사용
 - 고재는 1990년대부터 가구로 제작되고 있으며 전통과 자연미를 좋아하는 특정 소비자층에 의해 수요가 형성되고 있음.

■ 고재의 친환경과 자연미

- 고재는 국산 소나무 원목으로 4계절이 명확한 사람과 동일한 자연 환경 속에서 자라고 건조되어 우리 몸과 조화를 이루게 되는 친환경성 목재
 - 나뭇결과 색감에서 세월의 흔적과 자연미가 넘치는 아름다움은 신재(新材)로는 표현하기 어려움.
 - 고재는 장기간 자연 건조된 자재로서 가구 또는 건축재로 원목을 사용하는 경우 발생하는 목재의 뒤틀림이 적게 발생
- 고재는 송진향과 피톤치드 등이 배출되는 친환경성 목재로 ‘인체에 유익한 천연 휘발성 유기화합물(VOC : Volatile Organic Compounds) 성분’ 다량 방출
 - 소나무 판재에서 방산되는 VOC는 95% 정도가 천연 테르펜류로 인체의 쾌적성을 증진시키며 콘크리트 주택에서 발생하기 쉬운 곰팡이에 대한 항균효과가 새집증후군 등에 효과가 있음.
- 고재의 단점은 대량 공급이 불가능하다는 점과 이로 인해 신재에 비해 가격이 2~5배 비싸다는 점임.

■ 현대적 감각의 가구로 제작시 다양한 수요층 확보 가능

- 고재는 전문 공방에서 가구로 제작되어 고재 가구로 불리며, 오래된 가구인 고가구와는 구별됨.
 - 오랜 세월이 묻어나는 나무의 거친 결을 살리고 못이나 접착제를 사용하지 않고 나무의 짜임과 이음방식으로 제작하여 견고하고 친환경적
 - 현대적인 감각의 디자인으로 침대, 식탁, 책장, 거실 가구 등으로 제작될 경우 수요층의 다양화 가능
- 한옥의 건축 자재로도 사용되고 있으나 그 수량은 매우 제한적
 - 최근 고재의 희귀성으로 한옥 신축시 그대로 활용하는 경우도 있음.

■ 상품화를 위한 적극적인 제도 지원 필요

- 정부는 현대적 감각과 수요에 부응하는 한옥 건축 기술의 개발을 추진 중
 - 표준화된 설계기법 및 내화력 강화, 대량 생산 기술 개발 등이 이뤄지면 향후 10년간 매년 5,000~10,000동의 한옥이 건축될 것으로 전망
 - 이와 관련 목재 가공 시장의 규모는 연간 약 5,000억원에서 1조원 정도로 예상
 - 고재는 대들보와 같은 구조재로의 활용은 어렵지만 창틀, 바닥 등의 용도로는 활용이 가능
- 아파트 등에서는 친환경 소재 및 자연미를 내세워 고가주택에 옵션 품목 등으로 활용 가능하며 과거 주택업체들이 주방이나 거실 가구로 공급한 사례도 있음.
 - 제작 과정에서 발생하는 고재의 손실을 최소화하기 위한 표준화 및 규격화를 전제로 현관, 천정, 벽면 인테리어에 활용 가능
 - 중년층 및 마니아층을 대상으로 방 전부 또는 하나를 고재 창틀, 붙박이장, 침대 등으로 제작하여 공급 가능
- 고재에 대한 인증제도 등 고재의 상품화를 위한 제도적 뒷받침이 필요함.

강운산(연구위원-wskang@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1.8	감사원	▪건설환경4과 주최 전문가 초청 자문회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 최근 정부 입찰계약제도 개선안 설명 및 토의 : 최저가낙찰제 및 최적가치 낙찰제 중심으로 토의
1.14	노동부	▪산업안전국 주최 외부 전문가 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 소규모 건설현장의 기술 지원사업(국고) 기관(전국 35개 기관) 선정 심의
	지식경제부	▪지식경제부 주최 엔지니어링진흥 관련 전문가 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 엔지니어링 정책 개선을 위한 '엔지니어링정책연구반' 구성 및 관련 1차 회의

■ 신규 과제 발령 현황

과제명	연구 방향
국부 형성과 건설산업의 상호 관계에 관한 분석	<ul style="list-style-type: none"> ▪건설 관련 자본 스톡의 축적 동향을 파악하고 이것이 국민경제에 미친 시사점을 도출하기 위함. 또한 지역별 건설 스톡의 배분 상황에 대한 추정 ▪최근 발표된 통계청의 국가 자산(중전 국부조사) 추계 결과와 건설업 통계 자료 및 SOC 스톡 추계에 관한 선행 연구 결과 등을 활용 ▪주요 내용 : 국부 추이 분석, 국부 형성과 건설산업, 국민경제 활동과 건설 시설 스톡, 지역별 인프라 스톡 추계 및 정책적 시사점 등

■ '2010년 현안 토론회' 개최

- 일시 및 장소 : 1월 19일(화), 연구원 9층 회의실
- 회의 내용 : '개원 15주년 기념 세미나' 관련(3월 개최 예정), 현재 진행 내용과 향후 방향에 대한 발제와 토론 진행

■ 연구원서울대 공동 '제7기 건설산업 최고전략과정(ACMP)' 모집 안내

- 입학자격 : 정부부처 및 지방자치단체 부이사관급 이상/건설업체 CEO 및 임원, 건설유관단체와 기관 경영간부, 지방 건설업 지도급 인사, 공공기관 및 금융기관의 경영간부와 집행최고책임자 등
- 교육기간 : 2010. 3. 23(화)~11. 23(화) 8개월간
- 교육시간 : 주1회, 매주 화요일 오후 5시~9시30분
- 원서교부 및 접수기간 : 2010. 1. 18(월)~2. 19(금)
- 신청서 접수 및 문의 : 서울대 ACPMP 사무국(<http://acmp.snu.ac.kr>) 02-882-2623/4320
한국건설산업연구원(<http://www.cerik.re.kr>) 02-3441-0806

다가오는 변화의 시대를 준비하는 자세로

글로벌 금융위기 이후 잠시 회복세를 보이는 것 같던 주택시장이 다시 긴 잠에 빠져들고 있다. 구매력을 갖춘 수요층이 관망세를 보이는 것은 물론 주택 공급량도 2년간 40만호에 못 미칠 전망이다. 민간건설시장의 중추적 역할을 맡아오던 국내 주택건설은 미분양 적체와 LTV·DTI 같은 금융규제 강화 등의 대내외 부담요인으로 인해 좀처럼 약세에서 벗어나지 못하고 있다. 그럼에도 불구하고 서울 등 인기 지역에서의 대기수요도 적지 않아 주택시장의 수급불균형에 대한 불안감은 여전히 진행형이다. 물론 정부도 이러한 상황을 충분히 인지하고 시장안정을 위해 보금자리주택의 공급 확대 등 다양한 노력을 기울이고 있다.

그러나 정부의 이러한 정책들이 오히려 가뜰이나 위축되어 있는 민간부문을 더욱 힘들게 만드는 부작용도 적지 않다는 사실을 간과해서는 안 될 것이다. 보금자리주택은 그린벨트 해제를 통한 택지공급과 도심지에 근접하는 지리적 이점을 갖고 있기 때문에 민간 주택업체들이 출발점에서부터 경쟁력 확보가 어렵다. 또한 2009년 초부터 정부의 개정 의지가 확고했던 분양가상한제 폐지마저 정치 상황에 떠밀려 아직 표류 중이다. 이런 저런 이유로 주택시장의 거래 심리는 최근의 흑한처럼 잔뜩 얼어붙어 정책 당국의 시름을 깊게 만들고 있다. 서민 위주의 정책 변화를 선언한 정부의 방향성을 굳이 나무랄 생각은 없다. 하지만, 전체적인 부동산정책의 방향성과 구체적인 정책실천을 위한 구체적 대안은 소재 파악이 안 된다는 점에서 심히 아쉽다.

앞으로 10여년 안에 점차 감소세로 돌아설 인구 동향과 베이비붐 세대의 본격적 은퇴, 고령화사회의 도래 등은 향후 주택시장의 구매력과 주거의 트렌드에 있어서 많은 변화를 시사한다. 주택이라는 재화는 금융산업과 연계됨으로써 경제의 흐름을 바꿔놓을 정도의 영향력을 지니게 되었다. 그러다보니 주택은 관심을 가져야 할 대상이면서 한편으로는 부담스러운 두 얼굴의 존재가 아닐 수 없다. 하지만, 주택시장이 결국 외면할 수 없는 대상이라면 지속적인 안정을 위한 정책 목표는 계속되어야 한다. 다만 해법을 찾기 위한 우리의 노력이 수요와 공급이라는 두 축을 근간으로 시장경제원리가 제대로 작동하는 기본 위에서 시작되었으면 한다. 주택업계도 단순한 수익창출의 대상이라는 시각을 넘어 질적 성장이 요구되는 시장 환경의 변화에 맞춰 새로운 수요를 창출하고 다양성을 흡수할 수 있는 준비를 위해 어느 때보다 배전의 노력이 요구되는 시점임을 다시 한번 인식하는 한 해가 되어야 할 것이다. <건설이코노미, 2009. 01. 07>

두성규(연구위원-skdoo@cerik.re.kr)