

제305호(2011. 4. 11)

■ 경제 동향

- 3월 CBI, 전월 대비 0.9p 상승한 69.0 기록

■ 정책 · 경영

- 2011년 국내 건설수주 102.7조원 전망
- 제2차 국가철도망 구축 계획의 주요 내용

■ 정보 마당

- 스마트 폰, 더 똑똑한 건설 현장으로 진화 중

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 소형주택 건설 붐...거품은 없나?

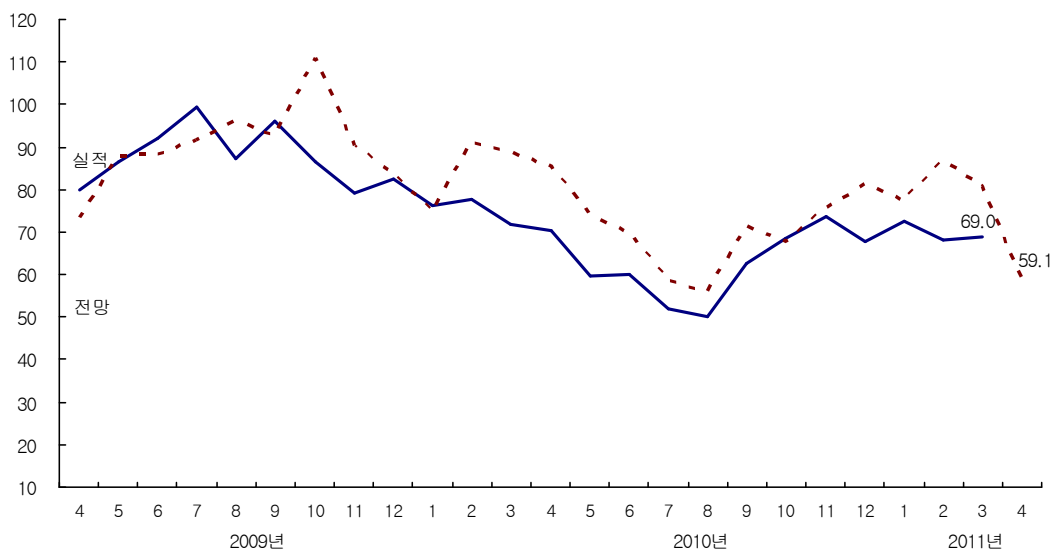
3월 CBSI, 전월비 0.9p 상승한 69.0 기록

- 3.22대책 발표에도 불구하고 4월 CBSI 전망치 9.9p 하락 -

■ 3월 CBSI 69.0, 최근 4개월 간 70선 주위 횡보세

- 올 3월 건설기업경기실사지수(CBSI)*는 전월비 0.9p 상승한 69.0을 기록함.
 - 통상 3월에는 호한기에 줄어들었던 공사 물량이 다시 늘어나고, 주택 분양이 본격적으로 시작되는 등 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많았음. 그러나, 올 3월에는 지수가 0.9p 상승에 그치며 예년과 달리 관망세를 보임.
 - 이는 작년 4/4분기 이후 시작된 공공공사의 발주 부진 현상이 3월까지 지속되고 있는 데다 보금자리주택의 분청약 영향으로 민간 부문의 주택 분양 역시 여전히 침체되어 있기 때문으로 판단됨.
 - 이로써 작년 8월(50.1)부터 11월까지 회복세(23.6p 상승)를 보였던 CBSI는 이후 작년 12월부터 올 3월까지 4개월 동안은 상승세를 이어가지 못하고 70선 주위에서 등락을 반복하며 횡보세를 지속함.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

* CBSI가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 4월 CBSI 전망치, 3월 실적 대비 9.9p 하락한 59.1 기록

- 4월 CBSI 전망치는 3월 실적치 대비 9.9p 하락한 59.1을 기록함.
 - 4월 이후는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 4월 지수 전망치가 3월 실적치 대비 하락한 것은 그만큼 건설업체들이 향후 건설 경기를 부정적으로 보고 있다는 것을 의미함.
 - 건설업체들은 4월 이후 공공공사 발주 물량이 1/4분기에 비해 늘어난다고 해도 공공 물량이 기본적으로 감소 추세에 있고, 중동 사태로 인해 해외 수주의 불확실성이 큰 데다 정부의 3.22대책도 현재의 침체된 주택시장을 크게 회복시키기는 어려울 것으로 판단하고 있는 것으로 보임.

■ 대형 및 중견업체 지수 상승, 중소기업 지수는 큰 폭 하락...27개월만에 최저치

- 지난 2월 지수가 급락했던 대형업체 지수는 지난 1월 수준으로 지수가 재상승했고, 중견업체 지수도 소폭 상승한 반면, 중소기업 지수는 큰 폭으로 하락함.
 - 지난 2월에 중동 지역 소요 사태로 인한 해외건설 수주의 감소 우려로 전월비 14.3p 하락하며 CBSI 하락을 주도했던 대형업체 지수가 3월에는 전월 급락에 대한 통계적 반등과 계절적 요인 등의 영향으로 전월비 13.7p가 상승한 92.3을 기록함.
 - 지난 2월 전월비 6.1p 하락했던 중견업체 지수는 3월에 다시 전월비 3.8p 상승한 76.9를 기록하며, 작년 11월부터 올 3월까지 대략 70~80 사이에서 횡보세를 지속함.
 - 한편, 작년 9월부터 지난 2월까지 40~50 사이에서 등락을 반복했던 중소기업 지수가 전월비 17.3p나 급락한 32.7로 나타나 2008년 12월(28.8) 이후 27개월만에 최저치를 기록
 - 이는 작년 연말 이후 올 1/4분기까지 공공공사 발주가 매우 저조함에 따라 공공공사 의존도가 절대적인 중소기업체의 체감경기가 다시 심각해진 결과로 판단됨.

<규모별 CBSI 추이>

| 구분 | 2010. 5 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 2011년 1월 | 2월 | 3월 | | 4월 전망 | |
|-------------|---------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|-----------|----------|------|
| | | | | | | | | | | | 실적 | 전월 전망치 | | |
| 총 합 | 59.5 | 60.1 | 51.9 | 50.1 | 62.6 | 68.5 | 73.7 | 67.9 | 72.4 | 68.1 | 69.0 | 80.5 | 59.1 | |
| 구 모 별 | 대형 | 64.3 | 69.2 | 50.0 | 50.0 | 71.4 | 91.7 | 91.7 | 76.9 | 92.9 | 78.6 | 92.3 | 100.0 | 69.2 |
| | 중견 | 63.0 | 57.1 | 57.1 | 59.3 | 69.2 | 69.2 | 80.8 | 70.4 | 79.2 | 73.1 | 76.9 | 79.2 | 62.5 |
| | 중소 | 50.0 | 52.6 | 48.3 | 39.7 | 44.8 | 40.4 | 44.6 | 54.4 | 40.7 | 50.0 | 32.7 | 59.3 | 43.4 |

이통일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

2011년 국내 건설수주 102.7조원 전망

- 2007년 127.9조원 기록 이후 4년 연속 부진 예상 -

■ 2011년 국내 건설수주 전년 대비 0.5% 감소, 102.7조원 전망

- 2010년 4/4분기 국내 건설수주 및 건설투자가 전년 동기비 각각 33.9%, 2.9% 감소하는 등 최근 건설 경기 하락 속도가 빨라짐.
 - 물가 및 원자재 가격 급상승, 중동 사태, 각국 금리 인상 등 대내외 경제 여건도 최근 급속히 악화되고 있어 향후 민간부문의 건설투자 위축이 우려됨.
- 이에 따라 2011년 국내 건설수주는 전년 대비 0.5% 감소한 102.7조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망. 국내 건설수주는 2007년 127.9조원을 기록한 이후 4년 연속 부진한 흐름을 이어갈 전망이다.
- 부문별로는 공공 건설수주가 전년 대비 6.8% 감소한 35.6조원을 기록해 2년 연속 감소세를 보일 전망이며, 민간 건설수주는 소폭 회복세(3.4% 증가)를 보이겠지만, 수주액은 67.1조원에 불과하여 여전히 부진할 전망이다.

<2011년 건설수주 전망>

| 구 분 | 2007 | 2008 | | | 2009 | | | 2010 | | | 2011(e) |
|----------------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 연간 |
| 건설수주액 (조원, 당해 연도 가격) | | | | | | | | | | | |
| 공공 | 37.1 | 17.4 | 24.4 | 41.8 | 31.8 | 26.7 | 58.5 | 20.0 | 18.2 | 38.2 | 35.6 |
| 민간 | 90.8 | 37.7 | 40.6 | 78.2 | 19.0 | 41.2 | 60.2 | 30.7 | 34.2 | 64.9 | 67.1 |
| 토목 | 36.2 | 14.9 | 26.3 | 41.3 | 27.8 | 26.4 | 54.1 | 19.5 | 21.9 | 41.4 | 34.8 |
| 건축 | 91.7 | 40.2 | 38.6 | 78.8 | 23.0 | 41.6 | 64.6 | 31.2 | 30.6 | 61.8 | 67.9 |
| 주거 | 58.1 | 23.6 | 21.0 | 44.7 | 12.0 | 27.1 | 39.1 | 15.6 | 16.0 | 31.6 | 33.1 |
| 비주거 | 33.6 | 16.6 | 17.6 | 34.2 | 11.0 | 14.5 | 25.5 | 15.6 | 14.6 | 30.2 | 34.8 |
| 계 | 127.9 | 55.1 | 65.0 | 120.1 | 50.8 | 67.9 | 118.7 | 50.7 | 52.5 | 103.2 | 102.7 |
| 증감률 (% , 전년동기비) | | | | | | | | | | | |
| 공공 | 25.6 | 22.1 | 7.0 | 12.8 | 82.2 | 9.4 | 39.8 | -37.0 | -31.8 | -34.6 | -6.8 |
| 민간 | 16.7 | -9.4 | -17.6 | -13.9 | -49.6 | 1.7 | -23.0 | 61.5 | -16.7 | 7.9 | 3.4 |
| 토목 | 27.5 | -7.6 | 31.4 | 14.0 | 85.9 | 0.2 | 31.2 | -29.7 | -17.1 | -23.6 | -15.9 |
| 건축 | 16.2 | 1.1 | -25.7 | -14.1 | -42.7 | 7.6 | -18.1 | 35.4 | -26.2 | -4.2 | 9.9 |
| 주거 | 9.1 | -7.8 | -35.3 | -23.2 | -49.1 | 28.5 | -12.5 | 29.6 | -40.8 | -19.1 | 4.7 |
| 비주거 | 30.8 | 17.3 | -9.5 | 1.8 | -33.7 | -17.5 | -25.4 | 41.7 | 1.1 | 18.3 | 15.2 |
| 계 | 19.2 | -1.4 | -9.8 | -6.1 | -7.9 | 4.6 | -1.1 | -0.2 | -22.7 | -13.0 | -0.5 |

주 : 2011년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 대한건설협회

- 공종별로는 토목수주와 주택수주가 매우 부진하고, 비주거용 건축수주는 양호한 모습을 보일 전망이다.
 - 토목수주는 공공 토목수주가 급감한 영향으로 전년비 15.9%가 감소한 34.8조원을 기록해 2007년의 수준에도 미치지 못하며 부진할 전망이다.
 - 주거용 건축수주(주택수주)는 공공 주택수주가 전년비 증가하고 민간 건설업체가 분양을 연기했던 물량에서도 소폭 분양이 증가할 것으로 예상되나 서울시의 공공관리자 제도의 시행 영향으로 재개발/재건축 수주 부진. 결국 전년비 4.7% 증가에 그친 33.1조원을 기록해 여전히 매우 부진할 전망이다.
 - 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주 증가 등의 영향으로 전년비 15.2% 증가한 34.8조원을 기록해 양호할 전망이다.

■ 2011년 건설투자 0.2% 감소 전망

- 2011년 건설투자는 비주거용 건축투자가 작년에 이어 증가세를 이어가겠지만, 토목투자가 전년비 소폭 감소하고, 주택투자의 회복도 매우 부진해 전년비 0.2% 감소할 전망이다.
 - 2010년 토목수주가 전년비 23.6% 감소했으나 4대강 사업이 올해 조기 완공을 목표로 기성 진척이 활발히 이뤄지고, 작년 민간 토목수주도 37.5%가 증가했음을 감안할 때 토목투자는 전년비 소폭 감소에 그칠 전망이다, 투자액 자체는 여전히 양호할 전망이다.
 - 주택투자는 분양 물량이 양호했던 2007년 이전 분양주택이 작년에 대부분 준공되면서 작년 투자액이 급감했는데, 2008년 이후 현재까지도 분양이 계속 매우 저조함을 감안할 때 올해 상반기까지 주택투자 침체가 지속될 것으로 예상됨. 다만, 보금자리주택과 재개발/재건축사업의 착공이 점차 증가함에 따라 하반기로 접어들수록 주택투자는 소폭 회복세를 보일 것으로 예상됨.
 - 비주거용 건축투자는 2010년 비주거용 건축수주가 증가한 것과 2011년에 국내 경제 성장세가 둔화되는 것을 종합적으로 감안할 때 전년 대비 소폭 증가에 머물 전망이다.

< 2011년 건설투자 전망 >

| 구 분 | 2007년 | 2008년 | | 2009년 | | | 2010년 | | | 2011년(e) |
|------|-------|-------|------|-------|------|------|-------|------|------|----------|
| | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 | 상반기 | 하반기 | 연간 |
| 건설투자 | 158.4 | 71.7 | 82.3 | 153.9 | 73.9 | 85.3 | 159.2 | 74.2 | 82.7 | 157.0 |
| 증감률 | 1.4 | -1.4 | -4.0 | -2.8 | 3.2 | 3.6 | 3.4 | 0.4 | -3.0 | -1.4 |
| | | | | | | | | | | -0.2 |

주 : 2011년은 한국건설산업연구원 전망치 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

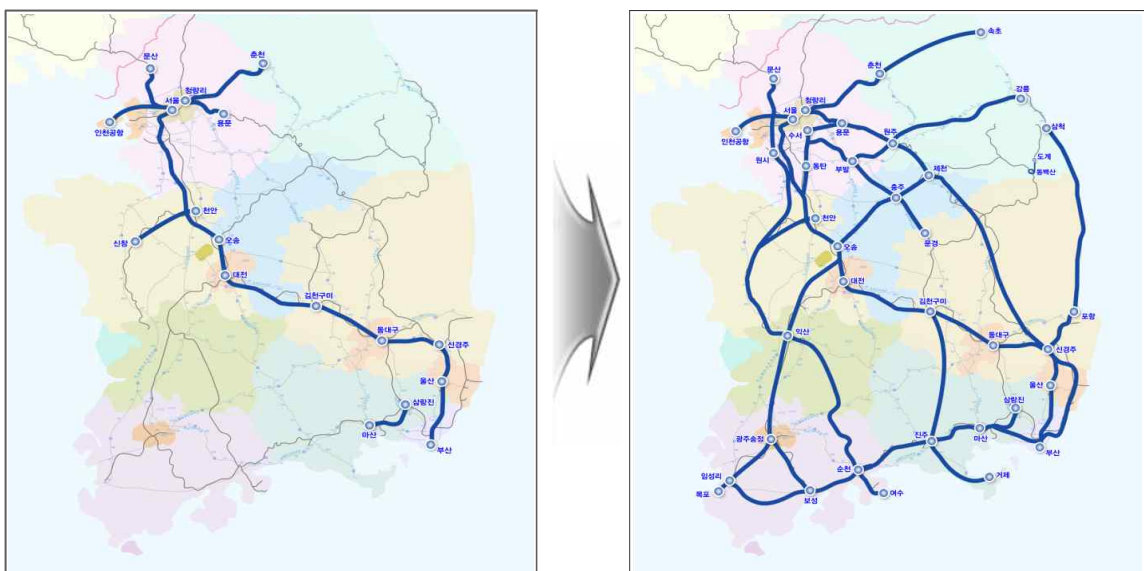
이통일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

전국 주요 거점을 연결해 하나의 도시권으로 통합

- ‘제2차 국가철도망 구축 계획’의 주요 내용-

■ 철도망을 통해 “국토를 통합 · 다핵 · 개방형 구조로 재편”

- 전국 주요 거점을 1시간 30분대로 연결하여 하나의 도시권으로 통합
 - 고속철도 사업을 적기 완공하고 일반철도의 230km/h급 고속화로 KTX 서비스를 전국적으로 확대. 2020년에 고속(화) 철도가 2,362.4km로 증가(현재 경부고속철도 368.5km), 1시간 30분대 고속철도 서비스 범위가 인구의 60%→83%로 확대 계획
 - 대도시 교통난 해소를 위한 광역철도망을 지속 확충, 경의선 용산~문산, 신분당선 용산~강남, 신안산선 안산~여의도 등 수도권 광역급행철도 등 적기 추진
 - 산업단지와 물류거점을 연결하는 대량수송 철도 물류 네트워크 구축, 동해항, 마산신항, 여수울촌산단, 구미산단, 아산산단 인입철도 등 5개 사업 신규 추진
- 국가철도망 구상 : 국토 최단거리 연결 X자형 + □자형 결합 노선
 - 철도연장 3,557km→4,934km, 복선화율 49.6%→79.1%, 전철화율 60.4%→85.0%로 확충
- 2011~2020년 기간 중 철도망 확충에 총 88조원(고속철도 16조원, 일반철도 46조원, 광역철도 26조원) 소요 전망
 - 국비 59조원, 지방비 3조원, 민자유치 · 공기업 · 기타 26조원 등으로 조달 계획



※ 본고는 제2차 국가철도망 구축계획(2011~2020년)의 확정 · 고시(2011.4.4) 내용을 요약하였음.

■ 주요 추진 계획

<고속철도 : 3개 사업, 332.8km>

| 사업명 | 사업구간 | 총사업비 (억원) | 연장(km) | 사업기간 |
|------------|------------|-----------|--------|-------|
| 경부고속철도 2단계 | 대전·대구 도심구간 | 79,454 | 40.9 | ~2014 |
| 호남고속철도 | 오송~광주 | 121,016 | 230.9 | ~2014 |
| | 광주~목포 | | | ~2017 |
| 수도권 고속철도 | 수서~평택 | 37,231 | 61.0 | ~2014 |

* 광주~목포 노선은 호남고속철도 기본계획 변경을 통해 기존 노선을 고속화하는 방안(함평~무안 직결선 포함)으로 검토·추진

<일반철도 : 전반기(2011~15) 착수사업 : 10개 사업, 410.9km>

| 노선명 | 사업구간 | 사업내용 | 연장 (km) | 총사업비 (억원) |
|-------------|-----------|-------|---------|-----------|
| 수서~용문선 | 수서~용문 | 복선전철 | 44.1 | 14,971 |
| 장항선 | 신창~대야 | 복선전철화 | 122.1 | 5,692 |
| 월곶~판교선 | 월곶~판교 | 복선전철 | 35.8 | 26,501 |
| 여주~원주선 | 여주~원주 | 복선전철 | 21.9 | 6,329 |
| 인덕원~수원선 | 인덕원~동탄 | 복선전철 | 35.3 | 24,733 |
| 경전선 | 진주~광양 | 전철화 | 51.5 | 1,674 |
| 천안~청주공항선 | 천안~청주공항 | 복선전철 | - | - |
| 춘천~속초선 | 춘천~속초 | 복선전철 | 91.8 | 30,379 |
| 동해항 인입철도 | 동해~동해항 | 단선철도 | 1.3 | 262 |
| 여수울촌산단 인입철도 | 덕양~여수울촌산단 | 단선철도 | 7.1 | 1,379 |

* 천안~청주공항선은 타당성조사, 기본계획 과정에서 최적노선 결정/춘천~속초선은 타당성 조사 과정에서 적정 사업규모 결정

<일반철도 : 후반기(2016~20) 착수사업 : 9개 사업, 614.9km>

| 노선명 | 사업구간 | 사업내용 | 연장 (km) | 총사업비 (억원) |
|-----------|-------------|-----------|---------|-----------|
| 남부내륙선 | 김천~진주/진주~거제 | 복선전철/단선전철 | 186.3 | 67,907 |
| 충권권 철도 | 논산~청주공항 | 2복선전철화 | 106.9 | 11,708 |
| 충북선 | 조치원~봉양 | 고속화 | 115.0 | 1,474 |
| 교외선 | 능곡~의정부 | 단선전철 | 35.9 | 8,886 |
| 경전선 | 광주송정~순천 | 단선전철 | 113.0 | 29,515 |
| 이단적재열차 | 경부선 | 개량 | - | 11,873 |
| 마산신항 인입철도 | 마산~마산신항 | 단선철도 | 14.2 | 3,106 |
| 구미산단 인입철도 | 사곡~구미산단 | 단선철도 | 11.0 | 4,061 |
| 아산산단 인입철도 | 합덕~아산산단 | 단선철도 | 32.6 | 7,058 |

* 김천~거제노선은 민간투자 등과 연계하여 추진 시기 조정, 향후 추진 과정에서 여건 변화 등을 감안하여, 추진방향(사업 방식, 규모, 노선 등)을 대안과 비교하여 추가 검토

* 일반철도 신규 사업 중 광역철도로 고시되는 사업은 광역철도로 사업 추진

<광역철도 : 전반기(2011~15) 착수사업 : 3개 사업, 140.7km>

| 노선명 | 사업구간 | 사업내용 | 연장 (km) | 총사업비 (억원) |
|---------------|-----------|------|---------|-----------|
| 수도권 광역급행철도 | 일산~수서(동탄) | 복선전철 | 46.2 | 46,031 |
| | 송도~청량리 | 복선전철 | 48.7 | 46,337 |
| | 의정부~금정 | 복선전철 | 45.8 | 38,270 |

* 수서~동탄 구간은 수도권 고속철도와 공용

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

스마트 폰, 더 똑똑한 건설 현장으로 진화 중

- 재해방지 및 위험관리 모바일 IT 기술로 더 안전한 건설 현장으로 변신 가능 -

■ 건설기업과 현장에서 활용할 수 있는 다양한 스마트 폰 애플리케이션 출시

- 스마트 폰 및 태블릿 PC의 보급이 가속화됨에 따라 건설 사무 공간과 현장 간 거리를 좁힐 수 있는 다양한 용도의 모바일 응용 프로그램이 개발 중이거나 이미 상용화되고 있음.
 - 현재 다수의 대형 건설업체나 CM 회사들은 기존 사내 그룹웨어를 확대한 모바일 오피스 용도의 애플리케이션(application, 이하 앱)을 활용하여 시공을 초월한 협업 시도
 - 사용자 인증, 전자메일, 전자결재, 일정관리, 공지, 게시판, 명함 관리 등의 기능 포함
- 안전 관련 매뉴얼 검색, 위기 대응 지침 제공, 일반시민들에 대한 공사 정보 공개가 용이할 수 있는 모바일 기기 기반 IT 기술 적용이 광범위하게 확산되고 있음.
 - 수시로 바뀌는 작업 조건하에서 안전상의 위험 요소가 상존하는 건설 환경의 특수성을 반영한 건설 현장의 안전관리 및 위기관리 스마트 폰 앱이 출시되었음.
 - QR코드*를 이용해 해당 공사 정보나 주택 분양 및 해당 공사 현황을 소개

< 건설 현장에서 스마트 폰을 활용하는 사례 >

| Flintco사의 Crisis-Response 앱 | 미국군 공병대의 안전보건 매뉴얼 앱 | 뉴욕시의 건물 허가 QR Code 정보 |
|---|---|---|
|  |  |  |

이미지 자료 출처 : Engineering News-Record(Feb.14.2011), Apple iTunes App Store, www.fastcompany.com

* 사각형의 격자무늬에 2차원 형식의 QR(Quick Response) 코드는 종래의 1차원 바코드(약 20자 내외의 숫자 정보를 저장)보다 많은 정보(숫자 최대 7,089자, 문자 최대 4,296자)를 포함하고 있어 스마트 폰을 통해 관련 정보 및 인터넷 사이트에 연결됨.

■ 위기관리 앱, 사고 유형별로 신속하고 체계적인 대처 가능

- 안전 재해 발생시 이용 가능한 위기관리 앱(Crisis App)이 사업별 맞춤형으로 제작됨.
 - 미국의 한 건설업체와 IT 업체가 공동으로 개발한 위기관리 앱은 사고 유형별 사고 처리 플로우 차트, 비상 연락망 전화 번호, 푸시 알림(push update) 기능 탑재
 - 건설업체가 보유한 인사관리 시스템, 업무 분장, 위기관리 플랜 등과 연계되어 사고 발생시 업무 역할별로 요구되는 단계별 조치 사항을 관련 개인에게 통보
- 건설 현장에서 요긴하게 활용할 수 있는 안전 및 보건 매뉴얼 검색 앱(미육군 공병대의 EM 385-1-1)이 애플 앱 스토어(Apple's App Store)에 무료로 출시되어 있음.
 - 현장 안전 진단 및 점검시 방대한 양(1,000페이지 상회)의 하드카피 매뉴얼을 휴대할 필요 없이 스마트 폰을 통해 색인 및 내용 검색을 하여 관련 정보 입수 가능

■ 뉴욕시, 신규 건축물 공사의 허가서 작성시에 QR 표기 의무화

- 지난 2011년 2월 미국 뉴욕시장은 뉴욕시의 모든 신규 건축 허가서 QR 코드 표기를 의무화하여 일반 시민들은 거리에서도 해당 공사 관련 정보를 검색할 수 있도록 함.
 - 건축 허가서상의 QR 코드는 스마트 폰을 통해 건축 공사 개요뿐만 아니라 민원, 위반 사항에 대한 현황과 조치 경과 등의 정보에 연결돼, 시민들의 알권리를 충족시켜줌.

■ 현장 관리 업무의 효율성 제고 가능, 모바일 보안 대책 마련에 서둘러야

- 스마트 폰의 다양한 센싱(sensing) 기술*로 더욱 유용한 앱을 제작하는 데 큰 기술적 제약은 없으나 기업의 보안 문제에 대한 보완 대책이 마련되어야 함.
 - 창의적인 아이디어로 더욱 편리한 스마트 폰 앱이 제작되고, 또한 기존의 사업관리정보시스템(PMIS, Project Management Information System)이 함께 연동되어 현장 정보가 실시간 자동 업데이트된다면, 기성·자재·안전·품질 관리 등 현장 관리 업무의 효율성을 크게 개선할 수 있을 것으로 기대
 - 다만 건설 기업이 보유한 내부자료나 기술정보 등이 모바일 네트워크상으로 해킹되거나 누출되는 문제를 차단할 수 있는 종합적인 보안 대책이 사전에 강구되어야 함.

김원태(연구원 · wontkim@cerik.re.kr)

* 현재 스마트 폰에는 광 센서, 조도 센서, 근접 센서, 자이로스코프 센서, 중력 센서, 지구자기장 센서, 가속도 센서 등이 적용

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|-----|-------------|---|
| 4.4 | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제개혁법무담당관실 주최, 국토해양부 자체규제심사회에 건설정책 연구실 박용석 연구위원 참여 - 부실부적격업체 퇴출 및 하도급자 보호 관련 규제 강화 등 「건설산업기본법」 일부 개정 법률안 심의 |
| 4.5 | 행정안전부 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ‘주계약자형 공동도급제도 관련 워크숍’에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 주계약자공동도급제도 관련 연구 용역에 대한 워크숍 |
| | 한국산업기술진흥원 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2011년 엔지니어링기술진흥사업 평가위원회에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 2011년도 엔지니어링기술진흥사업 2개 과제에 대한 추진 성과 및 2011년도 계속사업 추진 여부 논의 |
| | 건설산업선진화 사무국 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설산업정보센터 건설산업선진화사무국 주최, 건설산업선진화 추진 체계 워크숍에 건설관리연구실 장철기 연구위원 참여 - 건설산업선진화 사무국의 선진화 추진 체계(한국형 KPI, Best Practice, 선진화존 등)의 2011년 추진 계획에 대한 의견 수렴 |
| | 조세연구원 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 조세연구원 공공기관정책연구센터 주최 전문가 간담회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - LH사업예산제(성과주의예산제도, 사업별구분회계제도)의 도입 방안에 대한 검토 |
| 4.6 | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택정책과 주최, EWS 지표점검회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 2~3월 주택 및 부동산 주요 지표에 대한 점검 |
| 4.7 | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 공동주택관리전문가회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 공동주택관리에 관한 주택법 하위법령이 개정되어 시행되는 과정에서 제기된 민원사항 등에 대한 제도 개선 필요성 논의 |

■ ‘한나라당 중앙위원회 최구식 의원 주최 세미나’에 주제 발표 참여

- 4월 4일(월), 한나라당 중앙위원회 건설분과 최구식 의원이 국회헌정기념관에서 개최한 세미나에서 본 원 연구진이 참여하여 주제 발표하고, 질의 응답의 시간을 가졌음.
- ‘건설경기 진단/전망 및 정책과제 모색’과 ‘전월세시장 진단 및 정책과제 모색’을 주제로 건설경제연구실 이홍일 연구위원과 허윤경 연구위원이 각각 주제 발표하였음.

소형주택 건설 붐…거품은 없나?

요즘 부동산 시장의 대세는 너도나도 소형주택

최근 소형주택에 대한 관심이 매우 높다. 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮아진 상황에서 조만간 인구가 감소하고 고령인구와 1~2인 가구가 빠르게 늘어난다는 인구구조의 변화마저 수요자들의 관심을 소형주택에 모을 충분한 심리적 압박이 되고 있다. 소형 주택은 초기 투자금이 적고 월세로의 전환도 용이해 투자자들의 관심도 높다. 그러다 보니 공급자들도 소형주택 공급에 주력하고 있다. 정부도 ‘도시형 생활주택’이라는 새로운 소형주택 개념을 도입하여 금융지원, 건축기준 완화 등을 통해 공급을 장려하고 있다.

지난해 주택건설인허가 실적 중 전용면적 40㎡ 이하의 소형 주택 비중이 13%로 과거 5% 수준의 2배 이상 늘어났다. 실제로 135㎡ 초과(11%)의 주택보다 더 많이 지어지고 있는 셈이다. 그 중에서도 규제완화 혜택이 많은 도시형 생활주택의 공급이 크게 증가하고 있는데 지난해 비아파트 건설물량의 10%가 도시형 생활주택으로 공급되었다.

양적 중심의 소형주택 공급 신중해야, 도시형 생활주택 보완 필요

도시형 생활주택은 주로 1~2인 가구의 주택수요를 흡수하기 위한 소형주택이다. 정부는 도시형 생활주택 공급을 활성화시키기 위해 각종 건축기준을 크게 완화시켰다. 분양가 상한제도 배제된다. 그러나 완화된 규제는 토지소유자들의 기대이익을 키워 고스란히 땅값 상승으로 이어졌다. 최근에 공급된 도시형 생활주택은 공급면적이 40㎡ 내외이나 전용률이 50~60% 수준이라 실제 거주면적은 더 좁다. 그렇지만 분양가는 서울지역 기준으로 약 1,100~1,400만원/3.3㎡에 이른다. 호당가격은 낮지만 단위면적당 가격으로 보면 결코 싸지 않다. 주택의 형태나 규모로 볼 때 아파트 수요자들의 대체상품은 아니고 그렇다고 원룸이나 고시텔 이용자에게도 그리 적합해 보이지 않는다. 그렇다면 누구를 위한 주택인가?

일본 1인 가구의 평균 거주 면적은 약 55.6㎡(2005년)이다. 그런데 자가의 경우에는 평균 거주면적이 98.7㎡인 반면에 임차는 40㎡로 자가의 절반수준에도 못 미치고 있다. 즉 1~2인가구라도 소득이나 가족구성, 계층에 따라 주택점유형태, 선호 면적들이 달라질 수 있다는 것이다. 따라서 도시형 생활주택을 비롯한 ‘소형주택’ 공급은 결코 양적 문제만이 아니라는 사실을 주지해야 할 때다. 도시형 생활주택이 일시적인 수요증가와 정책지원에 편승해 무늬만 소형주택인 고가의 저품질 주택이 되지 않도록 점검해야 할 것이다.

김현아(한국건설산업연구원 연구위원)