

2015년 건설 3저와 7대 건설·부동산 이슈

2015. 2

건설경제연구실

- 2015년 건설산업에서 주목할 3저 4
- 2015년 7대 건설·부동산 이슈 8
 - 빨 수 없는 버팀목, 공공시장
 - Bye 커플링
 - 'Hot' 뜨거, 분양시장
 - 다시 재건축으로
 - 주택임대사업, 틈새 or 대세 ?
 - 안전, 유지관리시장을 견인하다
 - 해외건설, 혼돈 속으로
- 건설기업의 대응 방안 25

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

3저_저성장 ↘, 저금리 🏠, 저유가 🛢️

Public

▶ 수 없는 버팀목, 공공시장 : 공공 건설 투자 확대 및 조기 집행

- 정부, 저성장 극복 위해 확장적 재정정책 적극 추진
- 정부 SOC 예산 전년 대비 4.7% 증가, 공공기관 투자 확대
- 올해 공공 건설시장 양호 전망

Low

▶ 커플링 : 가격과 거래, 매매와 전세 관계 변화

- 저성장 여건으로 가격 상승하더라도 제한적
- 가격은 소폭 상승하더라도 거래량의 증가는 어려울 것으로 예상
- 전세가격 상승에도 매매가격의 변동은 적어

Hot

▶ 뜨거, 분양시장 : 분양시장 맑음, 지속 여부 미지수

- 저금리, 유동성 증가, 정책 지원 등으로 분양시장 호황
- 미국 양적 완화 축소, 공공택지 공급 감소 등으로 지속 여부 미지수
- 좋은 입지, 브랜드 가치 상승 등을 통해 소비자 변화 대응 필요

U

▶ 다시 재건축으로 : 건설 3저와 규제 완화, 양 날개를 달다

- 도시정비시장의 침체 속에 재건축 규제 완화 가속화
- 저성장은 재건축 수요 증대, 저금리는 사업비용 부담 경감 등 긍정적
- 재건축 사업은 장기 침체 벗어나 재도약을 위한 전환점 구축

Safe

▶ 주택임대사업, 틈새 or 대세? : 전방위적 정책 지원, 신사업 이슈로 부각

- '보유'에서 '거주', 전세의 월세 전환 증가 등 주택시장 구조 변화 지속
- 기업형 주택임대사업 육성을 위한 정부의 전방위적 정책 지원
- 도심 택지 확보, 분양시장 축소에 대비한 新사업 영역으로 부각

Safe

▶ 안전, 유지관리시장을 견인하다 : 안전/유지관리 시장 본격화의 원년

- 저성장 기조, 건설시장을 신축 위주에서 유지관리 중심으로 전환 촉진
- 최근 안전사고 영향 2015년은 유지관리 시장이 본격화되는 원년
- 향후 안전 관련 예산 확대 방침, 노후 시설물 증가 감안 시설물 안전 /유지관리 시장 지속 성장 전망

Safe

▶ 해외건설 혼돈 속으로 : 중동시장 위축, 근본적인 혁신 필요

- 중동 지역 및 해외 플랜트 수주 감소 불가피
- 수주 지역과 공종 다변화 전략 필요, 투자개발형 사업, 민간협력사업 등 비즈니스를 창출할 사업 방식 고려와 함께 내부 역량을 강화해야

I. 2015년 건설산업에서 주목할 3저

□ 3저, 신3저, 건설 3저

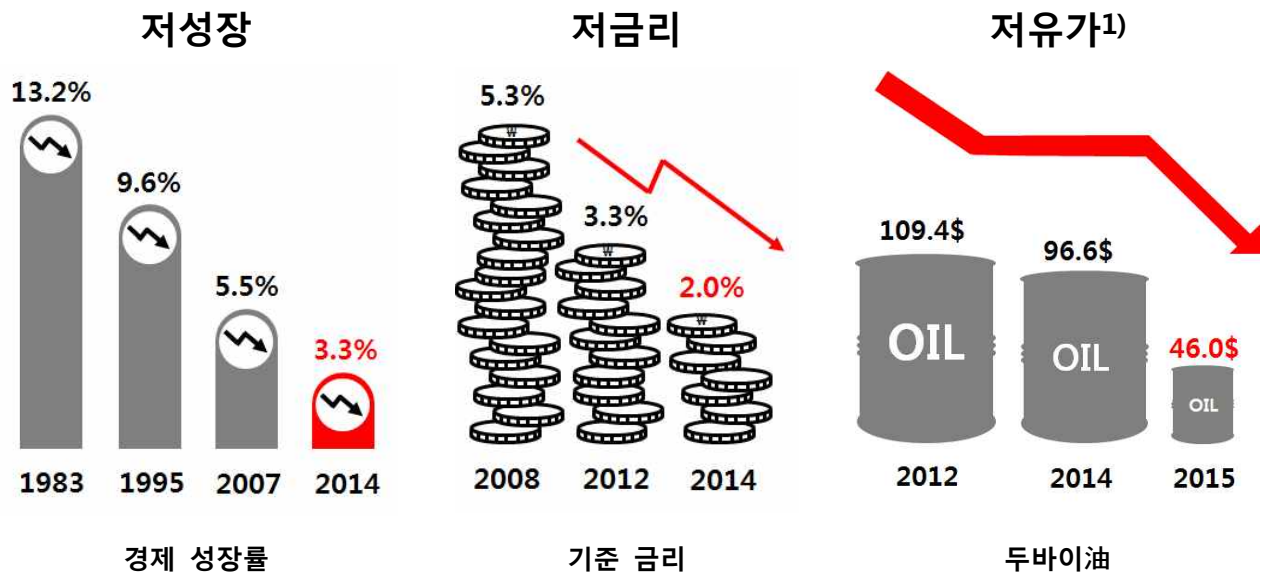
- 글로벌 경제 위기 이후 저성장 기조가 이어지면서 저금리, 저물가 등이 사회적으로 구조적인 영향을 미치고 있음. 여기에 2014년 하반기 이후 유가가 급락하면서 이러한 요인들을 1980년대의 3저에 빗대어 신3저로 부르고 있음.
 - 1980년대 호황의 기반이 되었던 3저 : 저유가, 저금리, 저달러
 - 근래 경제 활성화의 텃이 되고 있는 신3저 : 저성장, 저물가, 엔저
- 본 연구에서는 거시경제 차원의 신3저와 유사하게 건설·부동산 시장의 산업적 특성에 초점을 맞추어 건설산업에서 주목할 3저를 선정하였음.
 - 저성장은 경제 전반을 아우르는 사회 구조적인 트렌드로서 건설·부동산 시장에 대한 영향력도 매우 큼.
 - 저금리는 투자 수익률, 사업성, 주택담보대출 부담, 전세에서 월세로의 전환 등에 큰 파급 효과를 가지며 부동산 시장의 핵심 영향 요소로서 기능함.
 - 저유가는 기본적으로 물가 하락의 요인으로서 건설비용에 영향을 주며, 특히 해외건설에서 큰 비중을 차지하고 있는 중동 지역의 발주 규모와 연계되어 있음.
- 건설 3저는 이미 건설·부동산 시장의 흐름을 변화시키고 있으며, 특히 2015년은 이러한 흐름이 본격화되거나 방향이 전환되는 변곡점이 되는 해가 될 가능성이 매우 큼.
 - 이러한 관점에서 건설 3저로 인해 발생할 것으로 예측되는 2015년 중심의 단기 트렌드 및 이슈 중 7가지를 선정하여 제시하고자 함.

□ 건설 3저 : 저성장, 저금리, 저유가

- 한국 경제는 지난 5년간 연평균 성장률 2.9%를 기록했으며, OECD는 향후 50년 간 한국의 연평균 경제 성장률을 1.6%로 전망하는 등 저성장 시대에 접어들고 있음.
 - 가장 최근에 발표된 한국은행의 수정 전망치는 3.4%(2015. 1. 15)
 - 전 세계적으로도 저성장 기조가 이어지고 있어 우리나라만 이러한 추세에서 벗어나

기를 기대하기도 어려운 상황임.

- 노령화로 대표되는 인구구조 변화로 인한 생산성 저하 및 소비 침체 등도 구조적 저성장을 초래할 것으로 예상됨. 인구 감소로 인해 소비 둔화와 경제 하강이 동시에 나타나는 현상인 ‘인구 절벽’이 구조적 저성장의 핵심 원인이 될 것임.



- 우리나라의 기준 금리는 글로벌 금융 위기 직전 5.25%를 정점으로 이후 꾸준히 하락하여 2.0%를 유지하고 있음.
- 2015년 단기적인 금리의 방향성에 대한 전망은 엇갈리고 있음. 외국 IB(Investment Bank) 및 경제 예측기관 21곳을 대상으로 한 조사에서 7곳은 기준 금리 인하, 10곳은 인상을 예측함.
- 단기적인 금리의 등락에 대한 의견은 엇갈리지만 저성장 기조로 인해 기본적으로 시장 금리가 크게 높아지기는 어려운 상황임은 분명함.
- 건설·부동산 분야에서 중요한 부분은 단기적인 소폭의 금리 추이보다는 과거에 비해 낮아진 금리로 인한 실질적 체감 효과라고 할 수 있음.
- 국내 원유 수입량의 80%를 차지하고 있는 두바이유¹의 경우 지난 2014년 중반까지만 해도 배럴당 105달러 수준이었으나, 2014년 하반기 이후 급격히 하락하여 2015년 1월

1) 2014년은 9월, 2015년은 1월 기준

50달러 이하로 하락함.

- 유가가 급격히 하락한 것은 셰일 원유로 인하여 원유 공급량이 증가하였음에도 불구하고 국제 원유시장에서 영향력을 지속하기 위하여 OPEC이 생산량을 조정하지 않은 데에서 비롯됨.
- 향후 유가는 올해 1/4분기에 바닥을 찍고 점차 상승할 것으로 예상되지만, 저유가 상황은 당분간 지속될 전망이다.

□ 건설 3저와 7대 이슈

- 건설 3저가 건설·부동산 시장에 미치는 주요 영향은 다음과 같이 정리할 수 있음.
 - 저성장 : 성장을 유지하기 위한 정부의 정책적 노력 필요, 성장이 정체되면서 대규모 택지 개발과 같은 신규 개발 수요의 감소, 신규 시설물보다는 기존에 확보된 시설물 재고의 유지관리가 중요, 부동산 가격 상승에 대한 기대 감소 등
 - 저금리 : 유동성 확대, 기대 수익률 하락, 주택담보대출 부담 축소, 정기예금 금리 하락으로 전세에서 월세 가속화 등
 - 저유가 : 중동지역 재정 악화로 발주 규모 감소, 자재 가격 하락 등
- 건설 3저는 기본적 환경 요인으로서 건설·부동산 시장에 구조적 영향을 미침. 이에 따라 환경 변화를 반영한 정부 정책들이 발표되면서 2015년 건설·부동산 시장의 이슈와 트렌드를 유인하고 있음.
 - 저성장 극복 차원의 일환으로서 재건축에 대한 규제 완화
 - 주택임대사업 활성화를 위한 정책 지원
 - 안전 및 유지관리 시장의 중요성 확대를 반영한 예산 증대
- 건설 3저의 영향과 이를 반영한 정책 효과에 의해 2015년 건설·부동산 시장에 나타날 이슈와 트렌드는 크게 7가지로 제시할 수 있음.
 - 성장 유지를 위한 정부의 노력 → 공공 건설 투자 확대 및 조기 집행
 - 가격 상승 기대 감소 → 가격과 거래, 매매와 전세 관계 변화
 - 유동성 확대, 주택담보대출 부담 축소 → 분양시장 호황이나 지속 여부 미지수
 - 신규 개발 수요 감소, 기대 수익률 하락, 금리 부담 감소 → 집값 상승, 규제 완화 양

날개로 재건축 활성화

- 월세 이동 가속화, 기대 수익률 하락 → 전방위적 정책 지원으로 임대주택사업이 신사업 이슈로 부각
- 시설물 재고 확대, 신규 시설물 축소 → 안전 및 유지관리시장 본격화의 원년
- 중동지역 재정 악화 → 중동시장 위축 및 해외건설의 혁신 필요

2015년 7대 이슈



II. 2015년 7대 건설·부동산 이슈

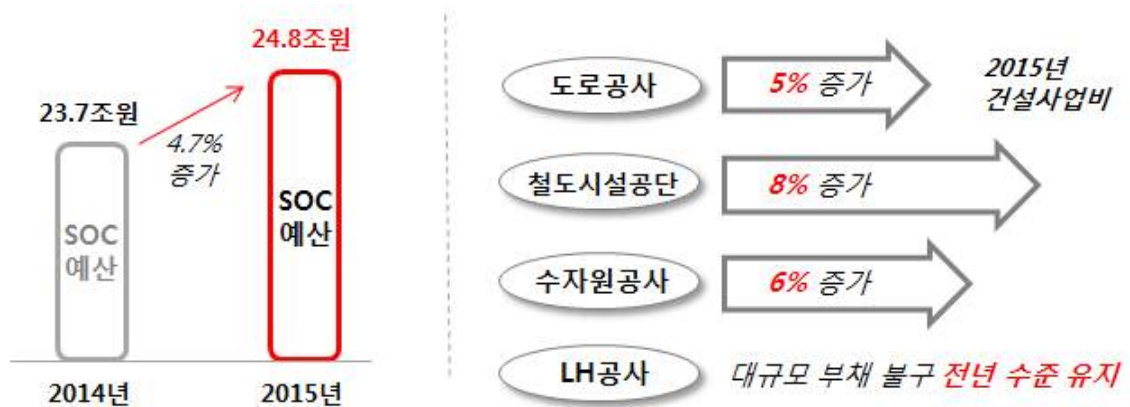


▶ 수 없는 버팀목, 공공 시장

: 공공 건설 투자 확대 및 조기 집행

- 2015년에도 국내 경제가 저성장을 지속할 가능성이 커짐에 따라 정부는 올해 확장적 재정정책을 지속할 것으로 예상됨. 이는 공공 건설시장에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 정부는 ‘2015년 경제정책 방향’을 발표하면서 경기회복 효과를 체감할 때까지 거시정책의 확장적 운용의 기조를 유지하기로 방침을 정했음.
- 공공 건설시장에 영향이 큰 정부 SOC 예산이 전년 대비 4.7% 증가한 24.8조원으로 최종 확정되어 긍정적 효과가 예상됨.
- 2015년 정부 SOC 예산액인 24.8조원은 4대강 사업이 활발히 진행되던 2010~11년 근접하는 매우 양호한 수준임.
- 향후 대내외 경제의 회복세가 미흡할 경우 정부는 공공 투자 확대 또는 추경예산 편성 등을 추가적으로 시도할 가능성이 있음.
- 2013년 정부는 거시경제 회복 속도가 둔화됨에 따라 상반기에 추가경정 예산을 편성해 정부 SOC 예산을 7,000억원 증액시킨 바가 있음.
- 2014년에도 역시 경기 회복을 목적으로 공공기관 투자 등을 포함해 ‘46조원+a’ 정책 패키지를 마련해 추진하였음.
- 이미 정부는 2014년 추진된 ‘46조원+a’ 정책 패키지 중 2014년 연말 기준 15조원의 잔여분을 2015년 상반기에 최대한 조기 집행한다는 방침을 세웠고, 25조 3,000억원의 투자를 유발할 ‘관광 인프라 및 기업혁신 투자 중심의 투자 활성화 대책’을 발표했음.
- 국토교통부 산하 4대 공공기관도 정부의 확장적 재정정책을 반영해 많은 부채 규모에도 불구하고, 올해 건설사업비를 전년 대비 증가하는 적극적인 투자 계획을 세움.
- 도로공사 : 건설사업비로 전년 대비 약 5% 증가한 3조 1,478억원 편성
- 철도시설공단 : 건설사업비로 전년 대비 약 8% 증가한 총 6조 6,000억원 편성

- 수자원공사 : 건설사업비로 전년 대비 약 6% 증가한 1조 3,307억원 편성
- LH공사 : 전년과 유사한 수준의 건설사업 추진 계획

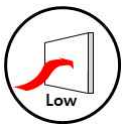


- 이상과 같은 정부의 재정 확장 정책은 2015년 공공 건설시장에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상되며, 구체적으로 공공 수주액이 전년 수준을 상회할 것으로 예상됨.
- 한국건설산업연구원은 작년 11월 4일 2015년 공공 수주액이 전년 대비 2% 증가한 40.3조원을 기록할 것으로 전망하였는데, 최근의 재정 확장 기조를 감안할 때 공공 수주액은 전망치보다 소폭 상회할 가능성이 있음.
- 아울러 정부는 상저하고(上低下高)의 경제 흐름에 대응하기 위해 재정을 상반기에 조기 집행한다는 방침임.
- 정부는 ‘2015년 경제정책 방향’을 발표하면서 재정의 58%를 상반기에 조기 집행한다는 목표를 세움.
- 특히 도로, 철도 등 경기 파급효과가 큰 SOC 사업의 경우 60% 이상의 재정을 상반기 중 집행한다는 방침임.
- 현재 정부가 방침으로 정한 2015년 재정 조기 집행 기조는 2014년의 재정 조기 집행 목표 55%에 비해 높은 수준임.
- 올해 국내 경제는 시간이 지남에 따라 세계경제의 하방 리스크 요인들이 현실화되면서 성장 모멘텀이 약해질 가능성이 크므로, 현재 재정 조기 집행 목표인 58%보다 실

제 집행률은 좀 더 상향될 가능성이 있음.

상반기 재정
조기집행 계획

- 따라서 건설기업들은 공공 건설 시장에서 2015년에도 상반기에 수주 역량을 좀 더 집중할 필요성이 있을 것임.



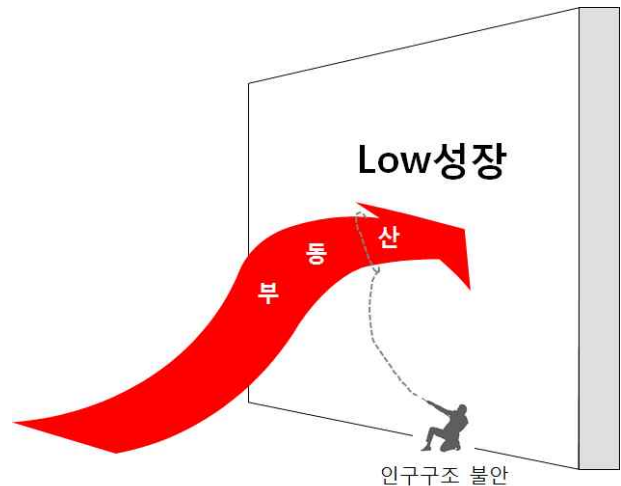
Bye 커플링

: 가격과 거래, 매매와 전세 관계 변화

- 2015년 주택시장의 상승세가 이어지더라도 거시경제적 기본 환경인 저성장을 벗어나기는 어려워 상승폭은 제한적일 것임.
- 2015년은 저금리에 의한 유동성 증가, 분양시장 및 재건축 시장 호조 등 긍정적인 지표가 다수 존재하나, 저성장이라는 거시경제적 난관이 여전히 강력함.
- 인구구조의 노령화, 1인 가구 증가, 고용 불안 등 장기적 관점에서 시장을 조망하면 부정적인 변수들이 도처에 산재함.
- 부동산 시장이 단기적으로는 긍정적이라 할지라도 장기 지표에 대한 불확실성이 해소되지 않는 한 상승세는 짧고 제한적일 것임.
- 부동산 시장은 자산 시장의 하부 시장이고 장기적으로는 거시경제 여건에 따를 수밖에 없음.
- 2015년에도 거래는 증가하더라도 거래만큼 가격은 상승하지 않고, 반대로 가격은 상승하더라도 거래는 증가하지 않는 디커플링 현상이 나타날 것임.
- 과거와 같이 가격과 거래량 간의 선명한 관계성을 확인하기 어려워지고 가격과 거래의 방향성이 완전히 다르거나, 혹은 상승률과 하락률간의 관계성이 약화되는 형태로 나타날 것임.
- 주택가격 상승기인 2006년에는 주택가격 상승과 거래 증가가 함께 목격되는 커플링

현상이 나타난 반면, 2014년은 가격과 거래량의 연관성이 약화됨.

- 2006년 전국 주택 매매거래는 108만 건 발생하였고 주택 가격은 11.6% 상승함.
- 2014년 전국 주택가격 상승률은 2% 내외에 그칠 것으로 전망되나, 주택 매매 거래량은 101만 건임.



- 유사한 매매 거래가 발생했음에도 2006년과 2014년의 가격 상승률은 상이함.

- 저성장 환경이 고착화되면서 주택시장에 있어 가격과 거래량의 관계성이 달라짐.
- 성장 시장에서는 매도자 우위 시장을 형성하면서, 매도자의 손실 회피 형태 등으로 가격 상승기에 거래 증가가 나타남.
- 반면, 저성장 시장에서는 매수자 우위 시장이 형성되고, 일명 착한 가격이 아닌 경우 거래가 발생하기 어려워지면서, 가격 상승률이 제한되는 형태로 나타나고 있음.
- 2015년 시장은 가격은 소폭 상승하더라도, 거래가 전년 대비 증가하기는 어려울 것으로 예상되며 가격과 거래량간의 디커플링 현상이 강화되어 나타날 것임.
- 2015년 수도권에서 2% 내외의 주택가격이 상승한다 하더라도, 거래량은 2014년 수준으로 발생하기 어려울 것으로 예상됨.
- 2013년과 2014년 매매거래가 증가하면 주거 이동 수요를 일부 충족한 것으로 판단됨. 또한, 과거와 달리 장기적인 주거 이동성이 하락하는 상황에서 2년 연속 100만 건 이상의 거래량이 발생하기는 어려울 것으로 판단됨.

※ 전국 주택 매매 거래량 : 2010년 80만건, 2011년 98만건, 2012년 74만건, 2013년 85만건, 2014년 101만건

- 수도권 시장의 경우 가격과 거래뿐 아니라 전세가격으로 대변되는 임대료와 매매가격과의 디커플링 현상도 함께 목격될 것으로 전망됨.
- 수도권은 전세가격 상승에도 매매가격이 하락하거나 상승폭이 제한되는 형태가 금융

위기 이후 지속해서 나타남.

- 주택시장 성장기에는 매매가격 상승세를 예측하는 주요한 변수로 매매가격 대비 전세 가격 비율이 상승세였으나, 저성장기이자 과도기인 2015년에는 전세가격 상승이 매매 가격 상승을 견인하기 어려울 것임.
- 수도권 매매가격 대비 전세가격 비율은 2014년 12월 현재 66% 수준에 이르렀으나, 매매가격 상승세가 강력하게 나타나지는 않고 있음.
- 과거에는 향후 집값 상승을 통해 임대인이 적정 수익률 확보가 가능하여 낮은 임대료(전세가) 시장이 형성되었으나, 집값 상승에 대한 불확실성이 높아진 상황에서는 임대료 상승을 통해 적정 수익률을 달성하고자 할 가능성이 높음.
- 임차인 입장에서 집값 하락의 리스크를 감당할 필요가 없는 전세로의 수요 쏠림 현상이 강화되고 있음.



- 높은 매매가격 대비 전세가격 비율, 전세가격의 지속적인 상승에도 불구하고 매매시장으로 수요가 집중되지 않는 이유 중 하나는 저성장의 여파로 나타나는 고용 안정성의 약화임.
- 주택 구매는 장래의 소득에 기초하여 실행하게 되나, 고용 안정성의 약화로 장래 소득에 대한 예측 가능성이 낮아짐.
- 또한, 고용 안정성의 약화는 주거 이동성을 높일 가능성이 높음. 그러나, 주택 구매는

주거 이동성을 약화시키는 방향으로 작동하게 됨. 따라서, 주택 구매보다는 주거 이동성이 용이한 임차를 선택할 가능성이 높음.

- 기업은 과거의 시장 패턴으로 미래를 예측하는 것은 오류의 가능성이 높다는 점을 기억해야 할 것임. 시장의 변화는 시장 참여자들로 하여금 변수의 관계성 및 선행 변수의 변화 등에 대해 지속적인 모니터링과 능동적인 해석을 요구하고 있음.



‘Hot’ 뜨거, 분양시장

: 분양시장 맑음, 지속 여부 미지수

- 금융위기 이후 주택가격 하락에 대한 우려 등으로 주택 구입에 소극적이던 소비자들이 2014년 들어 분양시장에 집중하고 있으며, 2015년에도 주택 구입에 적극적인 모습을 보일 것으로 예상됨.
- 2014년 전국 청약 경쟁률은 7 : 1 수준을 보였으며, 부산, 대구, 광주에서는 10 : 1을 넘어섬.
- 부동산114(주)의 ‘2015 상반기 부동산시장 전망 조사’ 결과에 따르면 향후 2년 이내에 신규 아파트를 분양 받을 의사가 54.4%로 조사 이래 가장 높은 수치를 보임.
- 2015년 1월²⁾은 계절적 비수기임에도 불구하고 전국 아파트의 청약 경쟁률은 7 : 1 수준을 보이고 있음.
- 이러한 배경에는 저금리 환경에서 유동성 증가, 경쟁 투자 상품의 수익률 저하, 정책적 지원 등에 따라 분양 상품의 상대적 수익률 개선과 리스크 감소에 따른 결과로 판단됨.
- 2008년 5%대였던 기준 금리가 금융위기 이후 지속적으로 하락하여 현재 2%(2014년 10월 15일 기준) 수준을 보이고 있고 주택담보대출 금리가 지속적으로 낮아짐.
- 금융위기 이후 경기 위축 등으로 지출과 투자가 줄면서 시중의 유동성이 증가하고 있음³⁾. 금융투자협회와 한국은행에 따르면 2014년 8월 말 현재 단기 부동산금이 757

2) 1월 1일에서 1월 29일까지의 청약 경쟁률임(금융결제원).

3) 단기 유동성을 나타내는 M1-MMF 통화량은 2008년 330.6조원에서 2014년 11월 555.5조원 수준을 보여 50%를 상회한 증가 수준을 보임.

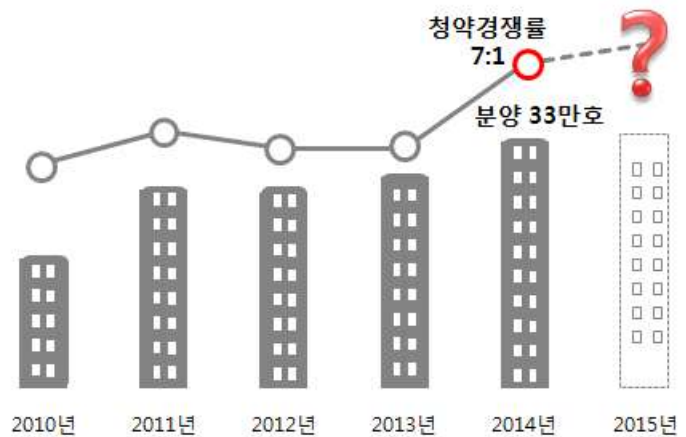
조원에 달함.

- 경쟁 투자 상품인 주식은 거시경제 불안으로 변동성 확대에 따른 하방 리스크가 상존하고 예금 상품은 금리 하락에 따른 수익률 악화가 불가피함⁴⁾.
- 반면, 취득세 영구 인하, 양도소득세 장기보유특별공제 부활, 전매 제한 완화 등으로 주택 구입 여건이 크게 개선되고 정책적 리스크는 감소하고 있음.

- 저금리 등의 변화에 따른 수요 변화는 지속적인 분양 물량의 증가로 이어지면서 2015년에도 30만호 가량이 예정되어 있음.

- 2008년 23만호에 불과하던 분양 물량이 지속적으로 증가하여 2014년 금융위기 이후 최대치인 33만 942호 수준을 보임.

- 부동산114(주)에 따르면 2015년에도 28.9만호가 계획되어 있는 것으로 조사됨.



- 2014년 인허가 물량은 52

만 호에 이르고 전년 대비 17.1% 증가한 수준임. 인허가 물량의 다수가 향후 2년 안에 분양으로 이어질 수 있다는 점을 고려하면 2015년 물량 증가는 불가피할 것으로 판단됨.

- 그러나 거시경제 불안, 물량 증가, 금리 인상 가능성 등을 고려하면 2016년에도 현재와 같은 수요와 공급이 분양시장에서 이루어질지는 미지수임.

- 거시경제가 회복되지 않는 상황에서 저금리로 인한 분양시장 호조가 장기적으로 이어지기는 어려울 것으로 판단됨.

- 또한, 수도권과 지방에서 분양 물량이 급증하고 있어 공급 물량의 시장 흡수 여부도 불투명함. 최근 들어 지방을 중심으로 미분양이 일부 지역에서 증가하는 현상이 나타

4) 2014년 주식(KOSPI)은 4.8% 하락하였으며, 국고채(1년)는 2.44%, 정기예금(6개월~1년 미만)은 2.15% 수준임.

나고 있음.

- 미국에서 양적 완화 축소의 일환으로 기준 금리 인상이 2015년에 이루어질 것으로 전망되고 있음. 글로벌 금리 인상의 영향으로 우리나라 기준 금리 인상 가능성이 존 재함. 다만, 높은 가계부채 비율 등을 고려할 때 속도는 점진적일 것으로 전망됨.
- 건설기업들은 금융위기 이후 분양시장에서 상대적으로 저렴한 가격, 다양한 서비스 면적의 제공 등으로 소비자 니즈(needs)에 적극적으로 대응하고 있으나, 향후에는 이 와 더불어 좋은 입지, 원가 절감, 브랜드 가치 상승 등을 통해 변화에 민감한 소비자 대응이 필요함.
- 경기 위축으로 소비자가 가격 변화에 민감하여 분양가를 상향할 수 있는 폭이 제한 적임에 따라 원가 절감을 통한 착한 가격으로 대응이 필요함.
- 분양시장이 호조세이긴 하나, 물량 증가에 따른 치열한 경쟁 구조가 형성되고 있음. 브랜드 가치 증대, 특화된 평면 개발, 독자적 단지 디자인 등을 통해 경쟁 우위 전략 이 필요



다시 재건축으로

: 건설 3저와 규제 완화, 양 날개를 달다

- 그동안 주택의 신규 분양시장에서는 수요자들의 관심이 집중된 수도권의 위례신도시 나 대구 등 지방 일부 도시를 중심으로 국지적인 높은 경쟁률을 보이기도 하였으나, 도시정비시장은 2008년을 전후한 글로벌 금융위기 이후의 장기간 침체 상태에서 좀처럼 벗어나지 못하고 있음.
- 설상가상(雪上加霜)으로 이른바 ‘출구 전략’이 등장하면서 뉴타운사업을 비롯한 사업 성 없는 현장은 구역 해제 여부 및 매물비용 처리 여부를 둘러싼 갈등 속에 제대로 방향을 잡지 못하고 있음.
- 그러나 다행스럽게도 재건축 사업을 둘러싼 대내외적 경제 환경은 ‘건설 3저(저성장·저금리·저유가)’ 현상에 힘입어 새로운 전환점을 맞이하고 있음.

✓ 재건축 연한 40년에서 '30년'

✓ 재건축 초과이익 환수제 유예

✓ 안전진단 기준 합리화

✓ 동당 동의률 2/3 → 1/2

- 저성장에 따른 대규모 택지 개발과 같은 신규 개발 수요의 감소는 도심지 내 재고주택의 노후화와 신규 공급 부족 현상으로 이어져 재건축 사업의 수요를 증대시키는 반사적 효과를 불러오고 있음.
- 저금리 기조의 지속은 저성장을 타개하기 위한 고육책일 수도 있지만, 유동성이 확대되고 사업비용의 조달에 따른 비용 부담을 감소시켜 재건축 사업의 수익성을 향상시킬 수 있는 계기를 만들고

있음.

- 저유가는, 원자재 가격 하락 등으로 이어져 저금리와 함께 조합원들의 경제적 부담 경감 등 체감할 수 있는 효과가 기대되기 때문에, 재건축 사업의 성공적 추진에 대한 시장 내의 관심과 투자를 촉진시킬 가능성이 큼.
- 정부도 2014년 9월 1일에 '규제 합리화를 통한 주택시장 활력 회복 및 서민 주거안정 강화 방안(9·1 대책)' 등을 통하여 재건축 사업의 회생을 위한 기존 규제 상당 부분의 개선 의지를 분명히 제시한 바 있음.
- 또한 정부 및 정치권의 이견이 적지 않아 난향을 겪던 이른바 부동산 3법 개정안이 2014년 12월 29일에 국회 본회의를 통과하고 2015년부터 본격적 시행을 앞두고 있어 어느 때보다 주택·부동산 시장의 기대감이 큰 편이라고 할 수 있음.
- 부동산 3법이라 함은, 분양가상한제의 민간 택지 탄력 적용의 「주택법」, 초과이익 환수 3년 유예의 「재건축초과이익환수에 관한 법률」, 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니한 재건축사업의 조합원에게 3주택까지 주택 공급을 확대한 「도시 및 주거환경정비법」을 말함.
- 부동산 3법의 개정은 분양가상한제 폐지로 재건축 사업에서 약 10% 내외의 조합원 부담 경감 등 수익성 회복에 긍정적 효과가 기대되고, 재건축 초과이익환수제가 2017년 말까지 3년간 유예됨으로써 전국 562개 재건축 사업장 중 62개 구역, 4만 가구 조합원이 부담 경감이라는 혜택을 입을 것으로 예상됨.

- 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 할 때 보유 주택 수에 관계없이 1주택만 분양받을 수 있었던 것을 최대 3주택까지 분양받을 수 있게 된 것도 현금 청산 감소와 재건축 투자 촉진에 효과가 있을 것으로 기대됨.
- 이런 가운데 2014년 '9·1대책'의 구체적 시행을 위한 후속조치의 일환으로 2015년 1월 20일 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정안이 국무회의를 통과함으로써 재건축 사업은 이제 본격 가동이 가능할 정도의 제도적 환경이 구비되었다고 할 수 있음.
- 재건축 연한을 기존의 최장 40년에서 30년으로 10년 단축함.
- 재건축 안전 진단 기준을 합리화하여 연한 도래 후 구조 안전에 문제가 없더라도 층간 소음이나 주차장 부족 등 일상생활에 불편이 큰 경우 재건축을 허용하는 등 주거환경 평가 요소의 비중을 기존의 15%에서 40%로 확대함(안전진단 기준 제도 개선은 한국시설안전공단 등 관련 전문 기관 검토를 거친 후 시행 시기에 맞춰 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」에 반영).
- 중소형 주택의 선호 추세 및 자발적 소형 주택 위주 공급 동향을 반영하여, 재건축시 수도권 과밀억제권역 내 85㎡ 이하 의무 건설(세대수 60% 이상, 연면적 50% 이상) 중 연면적 기준을 폐지함.
- 특히, 재건축 연한이 최장 40년에서 30년으로 10년이 단축됨으로써 지난 1980년대 후반에 건설된 공동주택들을 시작으로 재건축 사업 추진을 위한 발걸음을 2015년 올해부터 바쁘게 내디뎌야 할 가능성이 큼.
- 1987~1991년에 준공된 공동주택은 재건축 연한이 현행보다 2~10년 정도 단축되며, 서울에서는 강남 3구(서초·강남·송파) 약 4만 가구, 강남 외 지역 약 21만 가구 등 약 25만 가구가 수혜 대상에 포함될 것으로 전망됨.
- 결과적으로 건설 3저는, 재건축 관련 규제 완화와 함께 재건축 사업의 기사희생(起死



回生)을 돕는 밑거름이 되고 있음. 즉, 과거의 왜곡된 시장 환경을 바로잡고, 재건축 사업이 정상화의 길로 유턴할 수 있는 추진력의 날개를 달아주고 있는 것과 다름이 없음.

- 정부의 규제 완화 조치들이 아직 보완이 필요하고, 건설 3저만으로 부동산경기 회복을 완성시킬 수 있는 것은 아니겠지만, 이 두 가지가 2015년 올해 재건축 사업의 재도약을 위한 신호탄이 될 것임은 분명해 보임.



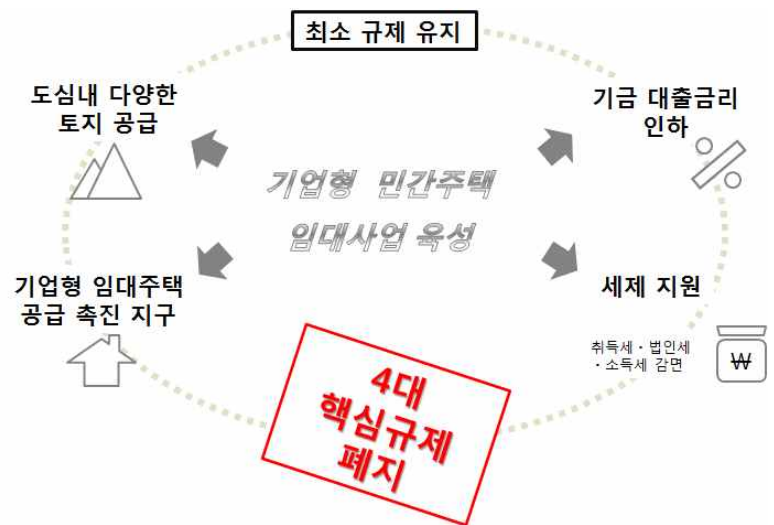
주택임대사업 틈새 or 대세?

: 전방위적 정책 지원, 新사업 이슈로 부각

- 정부는 2015년 경제정책 방향에서 내수 활성화와 주거 안정을 위해 “민간 주택임대사업 활성화”를 주요한 정책 과제로 선정
- 2015년 대통령 업무보고회에서 “기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안(1/13)”을 확정 발표함.
- 중산층을 대상으로 하는 민간임대주택 공급을 확대하고 주택임대관리업을 육성하기 위해 기업형 임대사업자를 적극 지원하기로 함.
- 특히 신축 임대주택 건설을 위한, 토지, 사업 절차 및 인허가, 저리의 건설자금 지원 및 금융 보증을 확대하고, 진입-운영-퇴출시의 다양한 세금 감면 혜택을 부여할 계획 확임.
- 이러한 정책 변화는 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 진행되고 있는 주택 소비 방식의 변화, 전세의 월세 전환 등 임대시장의 구조 변화와 맞물리고 있음.
- 집에 대한 인식이 ‘소유’에서 ‘거주’로 전환되면서 전세가격이 매매가격의 70%가 됨에도 불구하고 매매로의 전환이 크게 늘지 않고 있음.
- 구매력이 있음에도 주택을 구매하여 소비하기보다는 임차로 소비하려는 수요가 증가하고 있음.
- 2012년 49.9%였던 월세 비중이 55%로 증가하면서 전세 비중을 초월(2014 주거실태조사)하면서 전세 방식 때문에 불가능했던 운영 소득을 중심으로 하는 주택임대사업

의 가능성이 열리게 됨.

- 정부는 기업형 주택임대사업의 육성을 위해, 택지, 금융, 세제 등의 인센티브를 지원할 경우 임대사업의 수익률을 5% 정도까지 개선시킬 것으로 예상하고 있음.



- 주택 임대사업은 임대주택 건설에 따른 투자 효과, 임대 운영 소득은 물론 육아, 이사, 청소, 세탁, 가구 렌탈 등 종합 주거 서비스산업으로까지 업무 범위가 확대될 수 있어 주택산업의 서비스 산업화를 통한 부가가치 창출에도 기여할 것으로 예상됨.
- 도심의 경쟁력 있는 택지 확보, 분양시장 축소에 대한 대응책으로서 임대주택의 건설 및 운영 비즈니스는 올해 건설기업들의 주요한 이슈가 될 것으로 예상됨.
- 2013년부터 신규 주택 분양시장이 회복세를 나타내면서 건설업체들은 다시 분양 주택 사업에 관심을 확대해 나가고 있으나, 분양시장 열기가 지속되기는 어려울 것으로 판단됨.
- 주택건설기업들은 공공택지의 추가 개발이 종료되면서 경쟁력 있는 택지 확보가 시급한 실정임.
- 기업형 주택임대사업자에게 부여되는 도심 택지 확보에 대한 인센티브는 건설기업들의 신규 택지 확보에 기회 요인이 될 것으로 판단됨.
- 다만, 임대 의무기간 동안의 수익 창출과 출구 전략 모색을 위한 재무적 투자자(리츠나 펀드)와의 협업 구조의 기획, 종합 주거서비스업을 통한 부가가치 창출을 위해 시설 관리 및 주거서비스산업에 대한 신규 역량 및 제휴 등이 요구됨.

- 지난해 2·26 주택임대시장 선진화 방안에서 예고된 주택 임대소득 과세(2016년까지는 부과 유예, 2017년부터 부과 예정), 월세에 대한 소득 공제 확대 등의 여건 변화와 기업형 주택임대사업 관련 입법 절차가 마무리되는 2016년부터 사업을 추진하기 위해서는 올해부터 본격적인 사업 기획과 파트너 모색이 요구됨.
- 현재 국내 기업 형태의 주택임대사업자의 평균 주택 관리 호수는 87.5호에 불과하나 기업형 임대사업이 활성화된 선진국에서는 하나의 기업이 평균 30~50만호의 임대주택을 관리하고 있어 만약 국내 주택임대관리업이 육성된다면 관련 시장의 성장 가능성은 매우 큰 상황임.

✓ '소유'에서 '거주'로

✓ 월세 비중 55%

✓ 임대사업 수익률 상승

✓ 주거환경, 서비스 중시

- 최근 건설업체들의 수주 대상으로 부각되고 있는 재개발 재건축 사업에도 기업형 임대주택사업을 접목시킬 경우 다양한 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단됨.
- 대형 아파트 재건축시 1+1 재건축이 가능해지면서 조합이 처분해야 하는 일반분양분 주택이 증가할 것으로 예상됨.
- 일반 분양시 주택시장 상황에 따라 미분양 리스크가 있으나, 일반분양분의 일부를 기업형 임대사업자에게 매각하거나 위탁할 수 있는 제도(1·13대책)가 생겨 예기치 못한 조합원들의 부담을 해소해줄 것으로 예상됨.
- 조합원들 역시 현금 청산 대신 기업형 임대사업자에게 처분을 위탁하거나 임대함으로써 사업비 부담의 절감은 물론, 안정적인 임대사업도 가능해질 것으로 예상됨.
- 재개발 재건축 수주 및 집행시 기업형 임대사업을 연결할 경우 사업의 시너지 창출이 가능할 것으로 판단됨.



안전, 유지관리시장을 견인하다

: 안전/유지관리 시장 본격화의 원년

- 국내 경제가 저성장 기조를 이어감에 따라 건설시장에서는 비용 투입이 많은 신축시장보다는 저비용의 개보수시장이 점차 확대될 전망이다.

- 특히 최근의 여러 안전사고로 인해 2015년에는 안전에 대한 국민적 관심이 증대하면서 시설물 안전 및 유지관리 분야의 투자가 확대되는 원년이 될 것으로 전망됨.
- 구체적으로 2015년 정부 예산에서 안전 관련 예산이 대폭 확충됨.
 - 안전 관련 예산이 2014년에는 12.4조원이었는데, 2015년에는 이보다 2.2조원(17.9%)이 증액된 14.6조원으로 안전 예산이 편성되었음.
 - 세부 사업 내용을 살펴보면, 재난예방 보완시설 확충(4.4조원), 위험시설 기능 강화(3.3조원) 등이 건설 관련 예산이라고 할 수 있는데, 이는 2015년 건설 수주 및 건설 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 다만, 안전 예산이 별도의 예산 항목 구분이 아니라 SOC 예산 등에 포함된 안전 관련 예산을 별도로 취합해서 발표했고, 세부 사업 내용을 들여다보면 전문건설업 영역인 시설물 유지관리 관련 사업도 다수 있다는 점에서 종합건설업 수주에 대한 증가 효과는 제한적일 전망
- 세부적으로 안전 관련 예산 증액 내용을 살펴보면, 노후 SOC의 위험 요인 제거 등 SOC에 대한 투자가 절반 이상으로 위험 도로와 노후 철도 교량을 개선하는 데 작년 1.4조원보다 50% 증가한 2.1조원을 투입할 계획임.
 - 해양안전체험관 신축 비용 13억원 등 안전 시스템의 지원과 보완을 위해 작년의 5,198억원보다 25.3% 증가한 6,512억원을 책정하였음.
 - 노후 소방장비 지원 등 안전 시스템 구축 운영에는 24.2% 증액된 3조 4,960억원이 책정됨.
 - 학교 안전위험시설의 경우 재해 대책비 규모를



특별교부금의 10%에서 20%로 늘려 총 6,300억원을 시설의 보수 보강에 투입하고, 안전 예산과 별도로 향후 5년 간 교육교부금 2조원을 집중 투자하기로 결정함.

- 2015년 시설물 안전 및 유지관리 분야의 예산이 증가한 것은 작년 한 해 동안 발생한 각종 안전사고 영향이 큰데, 동 예산 증가는 1회성 이벤트에 그치지 않고, 향후 지속될 가능성이 큼.
- 실제로 정부는 ‘2015~18년 중기재정운용계획’에서 시설물 안전 및 유지관리 분야의 예산을 지속적으로 증대, 확보하기로 방침을 정하였음.
- 1990년대에 기반 시설물과 주택 등의 건설이 급증했음을 감안할 때 30년 이상 노후화된 시설물은 향후에도 계속 증가할 전망이다.
- 2008년 말 기준 1·2종 노후 기반 시설물의 비중은 8.4%였다가 5년 동안 1%p 증가하는 데 그쳤으나, 향후 증가세가 매우 빨라질 전망이다.
- 구체적으로 30년 이상 노후화된 1·2종 기반 시설물은 5년 후에는 2,921개(15.0%) 수준까지 증가하고, 10년 뒤에는 4,211개(21.6%)로 급증할 전망이다.
- 따라서 건설기업은 건설시장이 향후 신축 중심에서 재개축 및 유지보수 중심으로 변화할 것에 대비할 필요가 있음.
- 기존 연구에 의하면 국내 건설시장은 2020년 이후 본격적으로 재개축 및 유지보수 중심으로 시장이 변화할 것으로 전망됨.⁵⁾
- 결국 건설기업은 공공 건설시장에서 유지관리 분야가 확대되는 2015년을 기점으로 재개축 및 유지보수/관리 분야에 대한 수주 역량 강화와 실적 확보를 본격화할 필요가 있을 것임.



해외건설 혼돈 속으로

: 중동시장 위축, 근본적인 혁신 필요

- 올해에는 유가 하락의 영향으로 해외건설 부문은 중동 발주 물량과 플랜트 물량이 감소할 가능성이 높아 수주에 어려움이 클 것으로 전망됨. 또한, 향후 유가 흐름에 대한

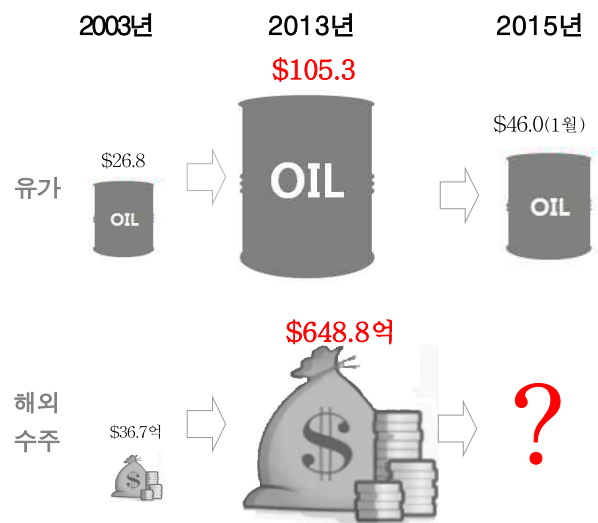
5) 이홍일, 박철한, 「국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망」, 한국건설산업연구원, 2014. 7.

판단이 엇갈려 시장에 혼란이 클 것으로 예상됨.

- 저유가 상황이 골드만삭스는 3분기, 모건스탠리는 상반기까지 지속될 것으로 전망하는 등 유가 하락 흐름이 단기적인 양상으로 그칠 것이라는 시각이 지배적이나, 일부에서는 좀 더 장기간 지속될 것이라는 전망을 내놓는 등 유가 예측에 차이가 있음.

- 최근 몇 년간 국내 건설업체의 해외건설 수주가 상승한 결정적 요인은 유가 상승에 있는데, 저유가 상황이 지속될수록 해외 건설 수주에 부정적인 영향은 커질 수밖에 없음.

- 기존 연구⁶⁾에 의하면 국제 유가와 해외 건설시장은 상관 계수가 0.97로 매우 밀접함. 오일머니로 재정이 풍부해진 중동 국가들의 대규모 건설 프로젝트가 증가하고, 고유가로 인한 채굴 및 저장 시설 수요 증대로 플랜트 수요가 상승하기 때문임.



- 실제로 지난 2003년 26.8달러이던 유가는 2013년 105.3달러로 상승하였는데, 유가 상승의 영향으로 같은 기간 해외 수주는 35.7억 달러에서 648.8억 달러로 15배 이상 성장함.

- 따라서 저유가 현상은 중동지역 및 산유국들의 재정 상황을 악화시켜 직접적으로 공사 발주를 감소시키는 요인으로 작용할 것임.

- 올해 건설기업은 저유가 상황이 단기적인 상황에 그치지 않고 더 지속될 가능성에 대비해 보다 근본적인 전략을 수립할 필요가 있으며, 내부 역량을 강화하기 위한 노력을 아끼지 말아야 할 것임.

- 국내 신규 및 공공 건설시장 침체의 대안으로 부각했던 해외사업의 위축은 향후 먹거리를 무엇으로 가져가야 하는가에 대한 건설기업들에 심각한 고민을 제시함.

- 중동의 플랜트 붐(boom)으로 인한 성장은 한계가 있고, 수요가 충족되면 언젠가는

6) 박용석, 이홍일, 장현승, 윤영선, 「고유가가 건설산업에 미치는 파급 효과와 대응 방안」, 한국건설산업연구원, 2008. 7.

시장 조정이 발생하는 것이 일반적임. 이런 구조 변화가 좀 더 앞당겨졌다고 생각하고 근본적인 전략과 플랜을 수립해야 할 것임.

- 우선 동남아시아, 남미 등 중동 이외 지역에 대한 시장 다변화 전략 수립과 같은 지역 다변화 전략과 함께 플랜트에서 여타 공종으로 상품 다변화가 필요함.
- 또한, 단순 도급 사업이 아닌 투자개발형 사업(TSP)과 민간협력 사업(PPP) 등 비즈니스를 창출할 사업 추진 방식도 고려해야 할 것임.
- 급변하는 해외 환경 변화에 올바르게 대처하기 위해서 정보 수집 능력을 높이고, 금융 및 연구·개발 등 내부 역량 강화를 위한 노력 또한 지속적으로 필요함.

- 한편, 유가 하락은 해외 사업에는 부정적이나, 국내 건설시장에는 원자재 수입 가격을 낮춰 건설 자재 비용을 하락시키는 등 일부 긍정적인 측면이 있어 이를 적극 활용해야 할 것임.



- 원유 가격 하락시 주요 건설 부문별 생산 비용에 미치는 파급 효과를 2012년 가격 기준 산업연관표를 통해 분석한 결과, 유가가 50% 하락할 경우 건설비용이 최소 1.7%에서 최대 3.7% 정도 절감되는 것으로 분석됨⁷⁾.
- SOC 토목 건설의 경우 비용 절감 효과는 2.8~3.7%, 건축 부문은 1.7~2.2%에 달하는 것으로 분석, 건축보다는 SOC 토목 공사에 비용 절감 효과가 큰 것으로 나타남.
- 그동안 건설업체들은 부동산 경기 침체와 공공공사 하락 및 공공공사 실적공사비제도, 최저가낙찰제 등 출혈 경쟁으로 인해 건설 공사 수익성은 지속적으로 하락하였는데, 유가 하락으로 인한 자재비용 하락을 수익률 제고를 위한 긍정적 요인으로 활용할 필요가 있음.

7) 2012년 기준 기초 가격 산업연관표(2010년 실측치 연장표)를 활용하였으며, 분석 모형은 수입 상품 가격 변동의 파급효과 모형으로 $\dot{P}^d = (I - A^{d'})^{-1} A^{m'} \dot{P}^m$ 모형을 사용함. (\dot{P}^d : 국산품 가격 변동률 벡터, $A^{d'}$: 수입품 물량 투입계수 전치행렬, $A^{m'}$: 수입품 물량 투입계수 전치행렬, \dot{P}^m : 수입품 가격 변동률벡터), 한국은행 산업연관분석 해설 2014, 119p 참조.

III. 건설기업의 대응 방안

- 저성장, 저금리, 저유가 등의 3저는 올해 건설·부동산 시장에 7대 이슈를 발생시키고, 건설기업에게도 적잖은 영향을 미치는 것으로 나타남.
- 7대 이슈별 건설기업에의 시사점과 대응 방안을 요약해보면, 대기업보다는 중소기업, 해외 시장보다는 국내 시장에 보다 긍정적 영향이 있을 것으로 예상됨.
 - 대기업의 경우 그동안 해외 건설시장의 호조세로 최근 해외 매출이 총매출의 40% 이상을 차지하고 있는데, 저유가로 인한 해외 수주의 위축은 올해 총 수주 실적 및 매출 구성에 상당 수준의 변화가 예상됨.
 - 단, 일시적 분양시장 호조, 재건축 사업성의 재가동 등은 대형 기업의 주택사업에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 저성장은 중장기적으로는 수요 감소로 인한 국내 민간 건설부문을 위축시키는 부정적 요인이지만, 단기적으로 저성장 진입 지연과 극복을 위한 정부의 적극적 정책 시행을 기대할 수 있음.
 - 경기 활성화를 위한 공공 건설 투자 규모의 유지, 시설물 안전/유지관리 시장 및 임대주택사업 새로운 성장 분야에 대한 각종 지원 정책이 있을 것으로 예상됨.
 - 시장 특성상 정책이 주는 국내 건설시장의 긍정적 효과는 대기업보다는 주로 중견 및 중소기업에게 더 큰 효과를 미칠 것으로 전망됨.
- 다만, 7대 이슈별 건설기업에의 긍정적 효과 중 한시적인 효과가 다수 있고, 중장기적인 구조 변화와 맞물린 효과도 있다는 점에 유의할 필요가 있음.
 - 분양시장 호조, 공공시장 확대, 저유가로 인한 비용 절감 등의 긍정적 효과는 1년 이상 지속이 어려운 한시적 효과로 판단됨.
 - 주택시장의 디커플링, 재건축 시장 확대, 안전/유지관리 시장 성장, 임대주택사업 성장, 저유가로 인한 중동 및 석유화학 플랜트 시장 위축 등은 중장기적 구조 변화가 3저로 인해 증폭된 현상들로 이해됨.
 - 예를 들어 중동 및 유화 플랜트 시장의 위축은 지난 10년 가까운 중동 시장의 호황으로 인해 불가피했던 구조적 변화가 저유가로 인해 촉발된 것으로 판단됨.

- 따라서 국내 건설기업은 3저에 따른 올 한 해 한시적 효과들을 최대한 기회로 활용함과 동시에 중장기 구조 변화에 맞춘 기업의 전략 및 체질 변화를 함께 추구해야 함.

2015년 7대 이슈	건설기업의 대응 방안
뺄 수 없는 버팀목, 공공시장	<ul style="list-style-type: none"> · 공공시장에 대한 수주 역량 강화. 특히 재정 조기 집행 방침 감안 상반기에 공공 수주 역량 집중 필요
Bye 커플링	<ul style="list-style-type: none"> · 변수간의 관계성 변화로 과거의 시장 패턴으로 미래를 예측하기 어려운 상황 · 시장의 변화에 대한 지속적인 모니터링과 능동적 해석 필요
'Hot' 뜨거, 분양시장	<ul style="list-style-type: none"> · 분양시장 현재의 호황 장세 지속 여부 장담하기 어려운 상황 · 좋은 입지, 원가 절감, 브랜드 가치 상승 등을 통해 소비자의 니즈(needs)에 대응 필요
다시 재건축으로	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 규제 완화 조치의 가속화와 함께, 건설 3저로 재건축 수요 증대와 사업비용 부담 경감 등 긍정적 효과 기대 · 재건축 사업은 장기 침체 벗어나 재도약을 위한 전환점 구축
주택임대사업, 틈새 or 대세?	<ul style="list-style-type: none"> · 기업형 주택임대사업자에게 부여되는 도심 택지 확보에 대한 인센티브, 신규 택지 확보에 기회 요인 · 임대 기간의 수익 창출, 출구 전략을 위한 리츠 활용, 종합 주거서비스업을 위한 신규 역량 및 제휴 준비 · 재개발 재건축 수주 및 집행시 일반 분양분 판로를 기업형 임대사업과 연계
안전, 유지관리시장을 견인하다	<ul style="list-style-type: none"> · 올해가 시설물 안전/유지관리 시장이 본격화되는 원년 · 향후 동 시장 지속 성장 전망 → 시설물 재건축, 유지 보수, 운영 관리 등에 대한 수주 역량 강화 및 실적 확보 필요
해외건설, 혼돈 속으로	<ul style="list-style-type: none"> · 저유가 상황 지속될 가능성 대비해 수주 지역과 공종 다변화 전략을 수립하고, 투자개발형 사업과 민간협력 사업을 추진하는 등 근본적인 변화 전략 수립 필요 · 비용 절감 기회를 적극 활용해 수익성을 제고해야

<건설경제연구실>