

향후 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 특징

2017. 7

이홍일

■ 서론	4
■ 국내 건설시장 패러다임 변화의 3가지 특징	6
■ 3가지 특징별 주요 변화 내용	10
■ 결론 및 시사점	31

- 2020년 이후 국내 건설시장은 유지보수 시장이 증가하고, 신축 시장의 축소 가능성이 커지는 등 여러 측면에서 선진국형 건설시장으로의 전환이 본격 시작될 것으로 예상됨.
 - 2020년은 향후 건설경기 사이클상 불황 국면에 위치할 가능성이 높아, 불황 국면 중에 건설시장의 패러다임 변화도 본격 시작된다는 점에서 국내 건설기업의 사전적 준비가 필요해 보임.
- 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 특징은 노후 시설의 유지보수 수요 급증, 신축 시장 축소 및 질적 변화, 운영(O&M) 시장 성장 및 시공부문과 시너지 확대 등임.
- 우선 2020년 이후 국내 건설시장은 노후 시설의 유지보수 수요가 급증하면서 유지보수 공사의 비중이 상당히 높은 선진국형 건설시장으로 전환되기 시작할 전망이다.
 - 주요 선진국들의 경우 자국 건설시장에서 유지보수 시장의 비중이 대체적으로 40~50% 수준이나, 현재 우리나라는 20% 이하 수준으로 추정되며, 2020년 이후 동 비중의 증가가 예상됨.
- 단, 공공 시장은 예산상 한계 때문에 대규모 재·개축을 통한 성능 개선보다는 소규모 보수·보강에 그칠 전망이다.
 - 반면, 민간 시장은 도심 노후 아파트, 상업용 빌딩 등 사업성 확보가 가능한 건축물 중심으로 공공 시장에 비해 대규모 재·개축이 활성화될 전망이다.
 - 일본의 사례를 참조할 때 우리나라도 1990년대 신축된 수많은 시설들이 준공된 지 40년이 되는 2030년이 가까워지면서 노후 시설에 대한 대규모 재·개축 시장이 활성화될 것으로 예상됨.
- 향후 건설시장 패러다임 변화의 두 번째 특징은 신축 시장 축소 및 질적 변화임.
 - 신도시 개발, 광역교통망 확충 등의 대규모 신규 프로젝트 축소, 유지보수 수요 급증으로 인한 공공부문의 신축 예산 축소, 신규 주택 수요 축소 등의 영향으로 신축 건설시장은 점차 축소될 전망이다.
 - 한편, 향후 주택을 포함한 노후 건축물과 노후 사회기반시설의 재축(rebuild)이 신축 건설시장에서 차지하는 비중이 점차 증가할 것으로 보임.
- 향후 신축 건설시장이 점차 축소됨과 동시에 신축 건설시장에 질적인 변화도 예상됨.
 - 향후 신축 건설시장은 신기술을 기반으로 고급화되고, 고객의 다양한 니즈에 맞추어 다품종 소량 생산 체계로 서서히 전환되며, 사회적 트렌드의 변화에 따라 새로운 건설 상품을 모색해야 하는 형태로 변화될 것임.
- 향후 국내 건설시장 패러다임 변화의 세 번째 특징은 운영(O&M) 시장 성장 및 시공부문과의 시너지 확대임.
 - 운영(O&M)부문은 TSP(Total Solution Provider) 관점에서 시공부문과의 시너지 창출이 가능함.

I 서론

■ 국내 건설시장 지난 2년 간 호황국면 위치, 조만간 후퇴국면 진입 예상

- 국내 건설시장은 주택을 비롯한 민간 건축부문의 호조세로 2015년 이후 2년 연속 건설 수주가 역대 최고치를 경신하는 등 호황국면을 지나왔음.

- 주택경기 호조세에 힘입어 민간 주택수주가 2015년 이후 2년 연속 역대 최고치를 경신했고, 전체 국내 건설수주도 2015년 158조원, 2016년 164.9조원으로 역대 최고치를 2년 연속 경신했.
- 민간 비주거 건축수주도 주택경기 호조세에 힘입은 오피스텔 공급 호조, 저금리 영향 수익형 부동산 수요 급증 등에 힘입어 2015년 이후 2년 연속 역대 최고치를 경신했.

〈표 1〉 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원)

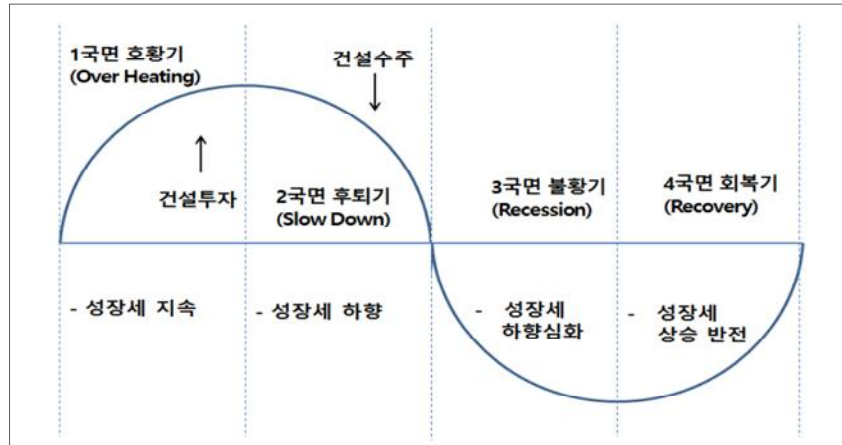
구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
총 수주	127.9	120.1	118.7	103.2	110.7	101.5	91.3	107.5	158.0	164.5
발주자별 수주	공공	37.1	41.8	58.5	38.2	36.6	34.1	36.2	40.7	47.4
	민간	90.8	78.2	60.2	64.9	74.1	67.4	55.1	66.7	117.5
공종별 수주	토목	36.2	41.3	54.1	41.4	38.8	35.7	29.9	32.7	45.5
	건축	91.7	78.8	64.6	61.8	71.9	65.8	61.4	74.7	112.5
	주거	58.1	44.7	39.1	31.6	38.7	34.3	29.3	41.1	67.7
	비주거	33.6	34.2	25.5	30.2	33.2	31.5	32.1	33.6	50.7

자료 : 대한건설협회.

- 그러나 최근 국내 건설시장의 호황은 주택부문의 호조세에 크게 의존해 있기 때문에 조만간 호황국면을 지나 후퇴국면으로 진입할 것으로 예상됨.

- 건설수주 기준으로 국내 건설시장은 2017년 중에 후퇴국면에 진입할 것으로 예상되며, 건설기성 혹은 건설투자 기준으로는 2017년 연말부터 2018년 상반기 사이에 후퇴국면에 진입할 것으로 예상
- 주택보급률이 이미 100%가 지난 상황에서 지난 2015~2016년 동안 각종 주택 공급 지표들이 역대 최고 수준을 경신함에 따라 향후 다가올 국내 건설시장 불황국면의 침체 수준과 기간은 상당히 심각할 가능성이 높은 편임.

〈그림 1〉 건설경기 선행지표(건설수주) 및 동행지표(건설투자)의 경기 주기상 현재 위치



■ 향후 국내 건설시장 선진국형으로 전환, 건설기업 및 정책 당국의 준비 필요

- 뿐만 아니라, 기존 연구에 의하면¹⁾ 국내 건설시장은 2020년 이후 선진국형 건설시장으로 본격 전환되기 시작할 것으로 예상됨.
 - 국내 건설시장은 2020년 이후 유지보수 시장이 급증하고, 신축 시장의 축소 가능성이 커지는 등 여러 측면에서 선진국형 건설시장으로 본격 전환되기 시작할 것으로 예상됨.
- 특히 2020년은 향후 건설경기 사이클상 불황국면에 위치할 가능성이 높아 불황국면 중에 건설시장의 패러다임 변화도 본격화된다는 점에서 사전적으로 국내 건설기업과 정책 당국의 준비가 필요할 것으로 판단됨.
 - 건설경기 동행지표인 건설투자 기준으로 건설경기는 2019~2020년 중에는 불황국면에 진입할 가능성이 높음.
 - 따라서 건설경기의 불황국면이 다가오기 이전인 호황국면을 지나는 현재 시점에서 향후 건설산업의 패러다임 변화를 준비하는 것이 필요할 것으로 판단됨.
- 따라서 본 연구에서는 2020년을 전후해 본격화될 것으로 예상되는 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 내용과 특징을 살펴보고, 이에 따른 국내 건설기업 및 정책 당국의 대응 관련 시사점을 도출하고자 함.
 - 예상되는 국내 건설시장 패러다임 변화의 세부적인 내용을 분석하기 위해서는 보다 폭넓고 심도 있는 추가 연구가 필요함. 본 연구는 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 내용과 특징을 살펴보는 데 의의를 둠.

1) 이홍일·박철한, '국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망', 한국건설산업연구원, 2014. 7.

Ⅱ 국내 건설시장 패러다임 변화의 3가지 특징

- 2020년 이후 국내 건설시장 패러다임 변화의 3가지 특징은 유지보수 수요 급증, 신축 시장 축소 및 질적 변화, 운영 시장 성장 및 시공부문과의 시너지 확대
- 기존 연구에 의하면 국내 건설시장은 2020년 이후 선진국형 건설시장으로 본격 전환되기 시작할 것으로 예상됨.
 - 현재 약 14% 수준인 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 2020년에는 약 11%, 2030년에는 약 9% 수준으로 하락할 전망이다.
 - 1인당 GDP가 3만 달러 이상인 주요 선진국들의 GDP 대비 건설투자 비중은 대체적으로 10% 내외(8~12%)인데, 2020년 이후 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중이 11% 수준에 이른다는 것은 우리나라의 건설시장 환경이 본격적으로 선진국의 건설시장과 유사하게 변화될 것이라는 것을 시사함.

〈표 2〉 국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망

구분	2020년	2025년	2030년
GDP 대비 건설투자 비중	11.0~11.5%	10.0~10.5%	9.2~9.7%
구분	2013~2020년	2020~2030년	
건설투자 연평균 증가율	0.8~1.5%	0.6~0.7%	

자료 : 이홍일·박철한, 「국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망」, 한국건설산업연구원, 2014. 7.

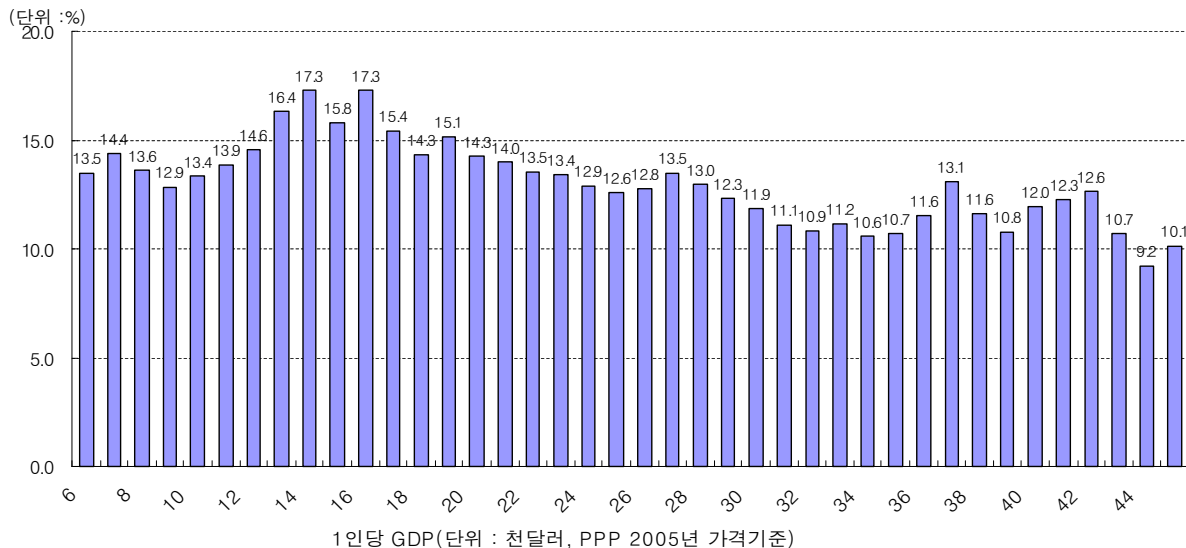
- 2020년 이후 예상되는 국내 건설시장 변화의 주요 특징은 유지보수 수요 급증, 신축 시장 축소 및 질적 변화, 그리고 운영(O&M : Operation & Maintenance) 시장 성장 및 시공부문과 시너지 확대의 3가지로 요약됨.
- 첫째 특징 : 노후 시설의 유지보수 수요 급증
 - OECD 국가들의 지난 30년 간 GDP 대비 건설투자 비중 변화를 소득 수준별로 살펴보면, 1인당 GDP가 3만 달러를 넘어서면서부터는 GDP 대비 건설투자 비중이 더 이상 크게 감소하지 않는 특징을 보임.
 - 대략 1인당 GDP가 1만 5,000달러까지는 소득 수준이 향상되면서 GDP 대비 건설투자 비중이 증가하나, 이후에는 감소세를 보임.
 - 즉, 경제 발전 초기 단계에서는 경제 발전을 위한 사회기반시설(social infrastructure)²⁾ 투자 확대

2) 사회기반시설은 철도, 도로, 상하수도 등의 기반시설을 포괄하며, 기존에는 주로 사회간접자본(SOC)이라는 용어를 많이 사용했지만, 해외에서는 SOC보다는 infrastructure라는 용어를 주로 사용함을 감안해 본 연구에서는 사회간접자본(SOC) 대신 사회기반시설(social infrastructure)로 용어를 통일해 사용함.

로 건설투자 비중이 증가하지만, 일정 수준 투자가 이루어지면 건설투자 비중이 다시 하락하는 특징을 보임.

- 그러나, 1인당 GDP 3만 달러 이후에는 더 이상 건설투자 비중이 하락하지 않음.

〈그림 2〉 OECD 국가의 소득 수준별 GDP 대비 건설투자 비중 추이



주 : OECD 국가들 1인당 GDP 데이터와 GDP 대비 건설투자 비중 데이터를 소득 수준 구간별로 통합해 계산한 횡단면 분석(cross-sectional analysis) 자료이며, 2005년 기준 1인당 실질(PPP 기준) GDP를 기준으로 작성된 것임.

자료 : National Accounts of OECD Countries.

- 선진국에서 1인당 GDP가 3만 달러를 넘어서면서 GDP 대비 건설투자 비중이 더 이상 감소하지 않게 된 주된 이유는 기존 시설의 유지보수 투자가 점차 증가하기 때문임.

- 주요 선진국들의 경우 자국 건설시장에서 유지보수 시장의 비중이 대체적으로 40~50% 수준임.

- 우리나라도 2020년 이후에는 기존 시설의 유지보수 수요가 급증하면서 선진국형 건설 시장으로 본격 전환되기 시작할 전망이다.

- 현재 우리나라 건설시장에서 유지보수 시장의 비중은 20% 이하로 추정되는데³⁾, 2020년 이후 동 비중이 점차 증가할 전망이다.

3) 우리나라 건설시장에서 유지보수 시장이 차지하는 비중에 대한 통계는 현재 없음. 단, 국토교통부에서 매년 발간하는 『국토교통 통계연보』, 『도로보수 현황』 등의 자료를 참조하면, 도로, 철도의 경우 공공부문에서 매년 집행되는 예산 중 약 20%대 중반 수준을 유지보수 관련 비용으로 집행하고 있음. 또한, 한국은행에서 발표하는 산업연관표상 산출액 항목 중 건축보수액이 전체 건설투자 대비 약 10% 정도의 비중을 차지하고 있음. 이를 종합해볼 때 국내 건설시장에서 유지보수 시장의 비중은 20% 미만일 것으로 추정됨.

- 우리나라는 1990년대에 주택 200만호 건설, 광역교통망 확충 등을 통해 건설투자가 급증했는데, 2020년 이후에는 사용한 지 30년이 지나 노후화되는 시설물이 급증하면서 유지보수 수요가 늘어날 전망이다.
- 다만, 정부의 SOC 예산 제약, 주택을 포함한 건축물 리모델링의 수익성 문제 등을 감안할 때 2020년 이후 단기간 내에 유지보수 투자가 활성화되기는 어려워 보임.

❑ 둘째 특징 : 신축 시장 축소 및 질적 변화

- 향후 국내 건설시장은 신도시 개발, 광역교통망 확충 등 대규모 신규 프로젝트가 줄어들면서 신축 건설시장이 점차 축소될 것으로 예상됨.
 - 2030년까지 건설투자의 성장이 정체된 가운데, 기존 건축물 및 사회기반시설의 유지보수 수요가 급증해 상대적으로 신축 시장 비중은 점차 축소될 것으로 예상됨.
 - 앞서 살펴본 것처럼 실질 건설투자가 2030년까지 지속 정체될 것으로 기존 연구에서 전망되었기 때문에 유지보수 시장의 비중이 늘어난다는 것은 바로 신축 시장 규모의 축소가 예상된다는 의미임.
 - 따라서 본 연구에서는 신축 시장 중에서 세부적으로 어떤 시장의 축소 가능성이 높은지 살펴봄.
- 향후 신축 건설시장이 점차 축소됨과 동시에 신축 건설시장에 질적인 변화도 예상됨.
- 우선은 향후 신축 건설시장에서 주택을 포함한 노후 건축물과 노후 사회기반시설의 재축(rebuild)이 차지하는 비중이 점차 증가할 것임.
- 다음으로는 향후 신축 건설시장이 신기술을 기반으로 고급화되고, 고객의 다양한 니즈에 맞춰 다품종 소량 생산 체계로 서서히 전환되며, 사회적 트렌드 변화에 따라 새로운 건설상품을 모색해야 하는 형태로 변화될 것임.⁴⁾
- 건설기업이 신기술 기반(technology driven), 마케팅 분석 기반(marketing analysis driven), 사회 트렌드 기반(social trend driven)으로 새로운 신축 건설시장을 창출하기 위해서는 건설기업의 핵심 역량도 설계 및 엔지니어링, R&D, 마케팅 분석 등으로 이동하는 것이 필요함.

4) 신축 건설시장의 질적인 변화는 시장 자체의 변화이기도 하지만, 동시에 신축 시장이 점진적으로 축소되는 것에 대한 건설기업의 대응을 통해 사후적으로 시장에 질적인 변화가 생겨나는 것으로도 볼 수 있음.

■ 셋째 특징 : 운영 시장 성장 및 시공부문과 시너지 확대

- 향후 신축 건설시장이 축소되고 유지보수 시장이 성장함에 따라 건설기업들은 유지보수 시장에 진입함과 동시에 운영(Operation & Maintenance) 시장에도 점차 관심을 갖게 될 것임.
- 구체적으로 주택을 포함한 건축물 대상으로는, 최근의 저금리 기조 고착화와 기업형 민간 임대사업의 법적 기반 마련에 따라 주택을 포함한 건축물의 임대관리 및 유지관리, 더 나아가 자산관리 영역까지 사업 범위를 넓히는 가치사슬의 확장에 관심을 갖게 될 것으로 전망됨.
- 사회기반시설 대상으로는 민자사업의 증가, 공공시설 위탁관리 및 민영화 증가 등에 따라 해당 시설의 운영, 유지보수를 포함한 위탁관리로 사업 범위를 차츰 넓히는 건설기업이 나타날 것임.
- 사회기반시설의 운영 시장 진출 경험은 향후 국내 건설기업이 신흥국 건설시장에 진출할 때에도 시너지를 창출할 수 있다는 점에서 주목할 필요가 있을 것임.

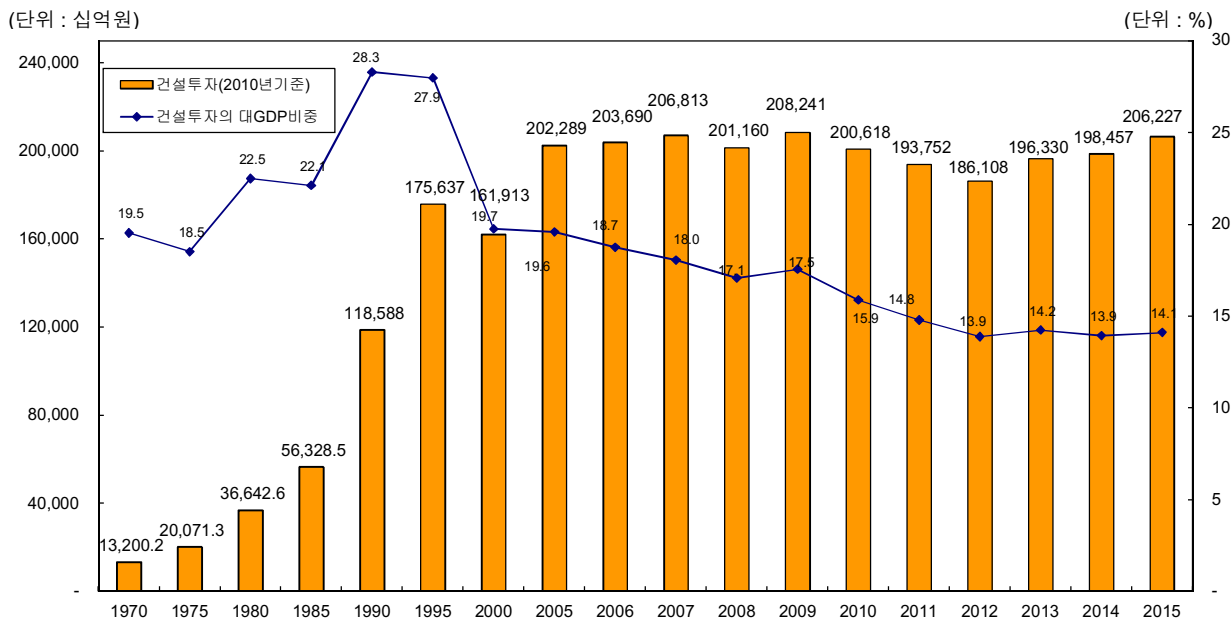
Ⅲ 3가지 특징별 주요 변화 내용

1. 첫째 특징 : 유지보수 수요 급증

■ 2020년 이후 건축물 및 사회기반시설의 유지보수 수요 급증

- 국내 건설투자는 지난 1990년대에 가장 급증하였는데, 당시 신축된 수많은 시설물들이 2020년 이후 준공된 지 30년이 경과하면서 이후 이들 시설물에 대한 유지보수 수요가 급증하게 될 것으로 예상됨.
- 1990년대에 주택 200만호 건설, 광역교통망 확충 등을 통해 건설투자가 급증했는데, 당시 국내총생산(GDP) 대비 건설투자 비중이 20%대 후반에 이를 정도로 호조세를 보였음.
- 1990년대 신축된 대부분의 건축물과 사회기반시설(social infrastructure)은 현재까지도 사용되고 있으며, 『시설물의 안전관리에 관한 특별법』 대상 1, 2종 시설물 중 31년 이상 된 시설물의 변화 추이를 살펴보면, 2020년 이후 그 수가 급증하는 것을 알 수 있음.

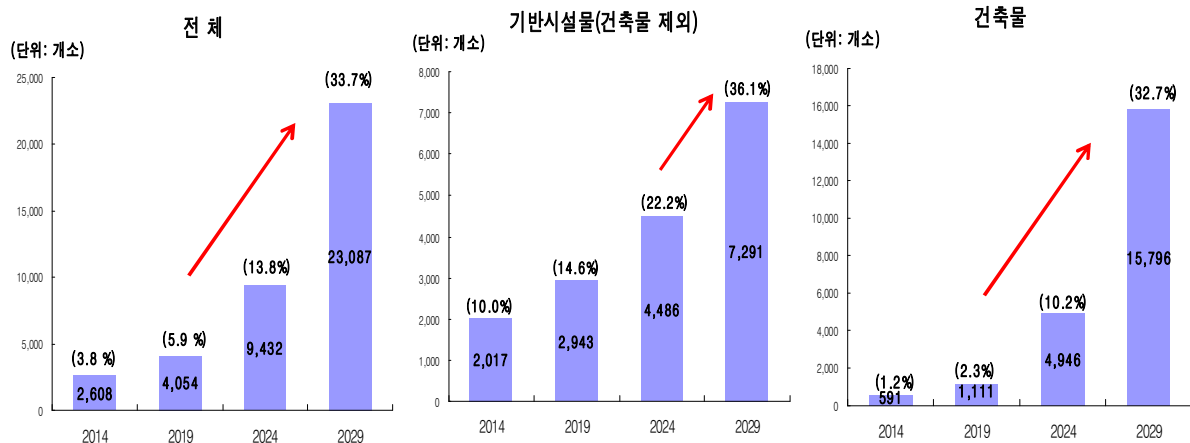
〈그림 3〉 건설투자 변화 추이



주 : 2010년 불변금액 기준임.

자료 : 한국은행.

〈그림 4〉 31년 이상 경과 1종 및 2종 시설물 추이



자료 : 한국시설안전공단, FMS(시설물정보관리 종합시스템).

■ 주택 역시 2020년 이후 30년 이상 경과된 노후 주택이 증가해 유지보수 수요가 급증할 것으로 예상됨.

- 준공된 지 30년 이상이 경과한 노후 주택 비중은 2020년대 중반 30%를 초과할 전망이다.
- 특히, 1990년대 주택 200만호 건설 정책을 통해 신축 아파트가 급증했으므로, 2020년 이후에는 30년 이상 된 노후 아파트 단지도 급증할 것임.
- 구체적으로 현재 주택 재고의 60% 정도가 아파트인데, 1990~2000년 건설된 아파트가 아파트 재고의 40%를 초과하고 있어 2020년 이후 노후 주택이 급증할 전망이다.

■ 결국 2020년 이후 국내 건설시장에서 주택 리모델링 및 재건축, 도시재생, 사회기반시설(infrastructure)의 보수·보강 및 재·개축 등과 관련된 유지보수 수요가 급증할 것으로 전망됨.

■ 유지보수의 수요는 재축(rebuild), 개축(renewal), 보수(repair)·보강(reinforcement) 등으로 세분되어 시장 형성

■ 향후 급증하게 될 노후 건축물과 사회기반시설의 유지보수 수요는 구체적으로 재축(rebuild), 개축(renewal), 보수(repair)·보강(reinforcement) 등의 형태로 세분화되어 시장을 형성할 것임.

- 재축(rebuild)은 기존 시설을 허물고 신축하는 것으로 아파트 재건축, 노후 교량 교체, 도심 재개발 등과 같은 공사가 있음.

- 개축(renewal)은 기존 시설의 골조 등 주요 부위를 제외하고 대규모 개축 또는 증개축하는 것으로 아파트 수직 증축 리모델링, 빌딩 대수선, 노후 교량 상판 교체 등이 해당됨.
- 보수(repair)·보강(reinforcement)은 시설의 노후화된 부분만을 보수·보강하는 소규모 유지보수로써 구체적으로 균열 보수, 외벽 도색, 내진 보강 등이 해당됨.

〈표 3〉 유지보수 수요에 대응하기 위한 건설시장 형성 유형

구분	내용	시장 측면의 시사점
재축(rebuild)	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 시설을 허물고 새롭게 재축 • 사례 : 아파트 재건축, 노후 교량 전면 교체, 도심 재개발 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 단위 공사의 규모가 큼. • 종합건설업계의 목표 시장으로서 향후 중요성 부각
개축(renewal)	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 시설의 골조 등 주요 부분 제외 대규모 개축, 증개축, 대수선 • 사례 : 아파트 수직 증축 리모델링, 빌딩 대수선, 교량 상판 교체 등 	
보수(repair)·보강(reinforcement)	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 시설의 노후화된 부위만을 보수하거나 보강 • 사례 : 균열 보수, 외벽 도색, 내진보강 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 단위 공사의 규모가 작음(특히 보수공사). • 전문건설업종인 시설물유지관리업체의 목표 시장 • 향후 시장 규모 증가세의 확대 예상 → 향후 중소 종합건설업계의 관심 일부 증가 예상

- 재축과 개축의 경우 단위 공사의 규모가 상대적으로 크고, 여러 공종이 복합된 공사이므로 일정 규모 이상 종합건설업체의 목표 시장(target market)이 될 수 있음.

- 특히 향후 신도시 개발, 광역교통망 신설 등과 같은 신축 시장은 점차 줄어들 가능성이 크기 때문에 종합건설업체의 목표 시장으로 노후 시설의 대규모 재축 및 개축 시장이 부각될 것임.

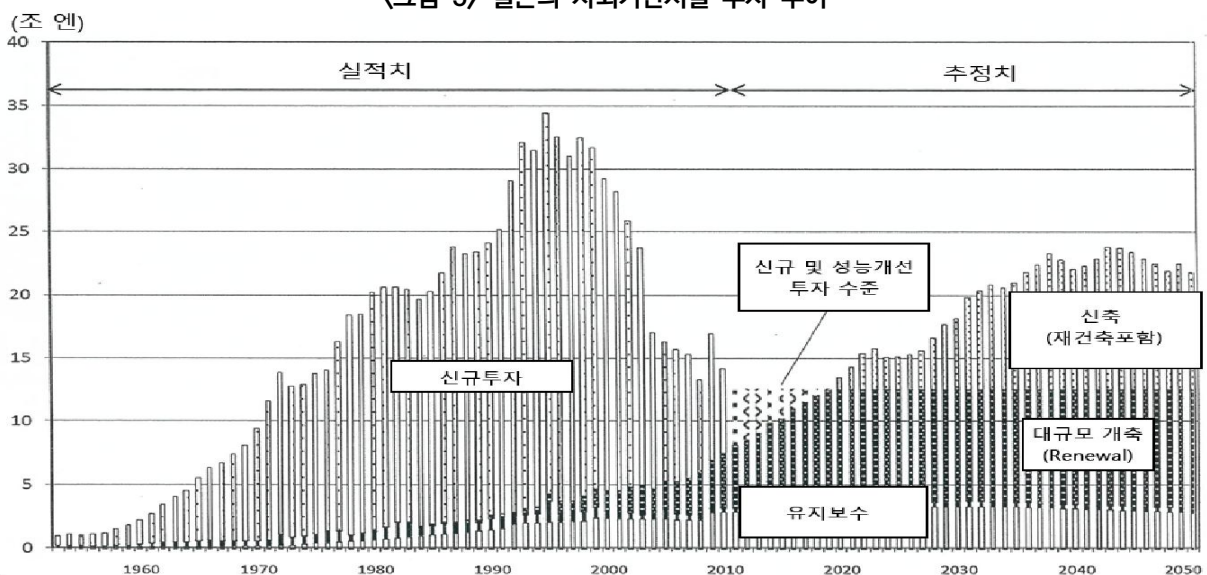
- 반면, 노후 시설의 문제가 심각한 부위만을 보수·보강하는 소규모 유지보수 공사의 경우 단위 공사의 규모가 상대적으로 크지 않고, 현재 전문건설업종인 시설물유지관리업의 공사 범위이므로 종합건설업체가 목표 시장으로 삼기에는 다소 어려움.

- 단, 중소 종합건설업체는 대체적으로 공공부문을 목표 시장으로 삼고 있는데, 공공시설의 경우 예산상의 문제로 대규모 재·개축보다는 소규모 유지보수로 제한될 가능성이 높다는 점과 향후 소규모 유지보수 공사가 빠르게 늘어날 것이라는 점에서 종합건설업체도 견업을 통한 진출을 검토할 수 있음.
- 그러나 보강 공사의 경우 보수 공사에 비해서는 단위 공사의 규모가 대체적으로 크지만, 대부분의 보강 공사가 신기술, 특허 등 별도의 기술력을 필요로 하는 경우가 많다는 점에서 종합건설업체의 진입에 장애 요인으로 작용할 수 있음.

- 노후 건축물과 사회기반시설의 대규모 재축 및 개축 수요는 2020년 이후 점차 증가하기 시작해 2030년 이후 본격 증가

- 노후 건축물이나 사회기반시설을 허물고 재축하는 신축 시장이나 대규모 개축 시장은 일반적으로 준공 이후 최소 30~40년 이상 경과된 이후 활성화됨.
- 최근 일본의 경우 과거 1970~1980년대 고도 성장기에 건설되어 사용 연수가 40~50년 이상 된 건축물과 사회기반시설의 재·개축 수요가 증가하고 있음.
 - 2010년대 중반 이후 대규모 개축(renewal) 시장의 증가세가 확대되었는데, 향후에도 노후 시설의 개축 시장은 높은 증가세를 유지할 것으로 전망됨.
 - 또한, 개축 시장의 일부는 노후 시설을 새롭게 신축하는 재축 시장으로 이동할 것으로 전망되고 있음(그림 5) 참조).
- 우리나라의 경우 2020년 이후 노후 시설의 재축, 대규모 개축에 대한 관심이 점차 증가할 것으로 예상되는데, 다만 실제로 재·개축 시장이 활성화되는 것은 좀 더 시간이 지나야할 것으로 판단됨.
 - 우리나라는 1990년대에 주택 200만호, 대규모 광역교통망 확충 등을 통해 건설투자가 급증했기 때문에 2020년 이후 준공된 지 30년 이상 된 시설이 급증하면서 노후 시설의 재·개축에 대한 관심이 점차 증가할 것임.
 - 그러나, 일본의 사례를 볼 때 노후 시설이 실제 재·개축 시장을 형성하게 되는 것은 좀 더 시간이 경과한 이후가 될 가능성이 높음.

〈그림 5〉 일본의 사회기반시설 투자 추이



주 : 도로, 철도, 상하수도 등 사회기반시설 투자의 변화 추이이며, 2011년 이후는 추정치임.

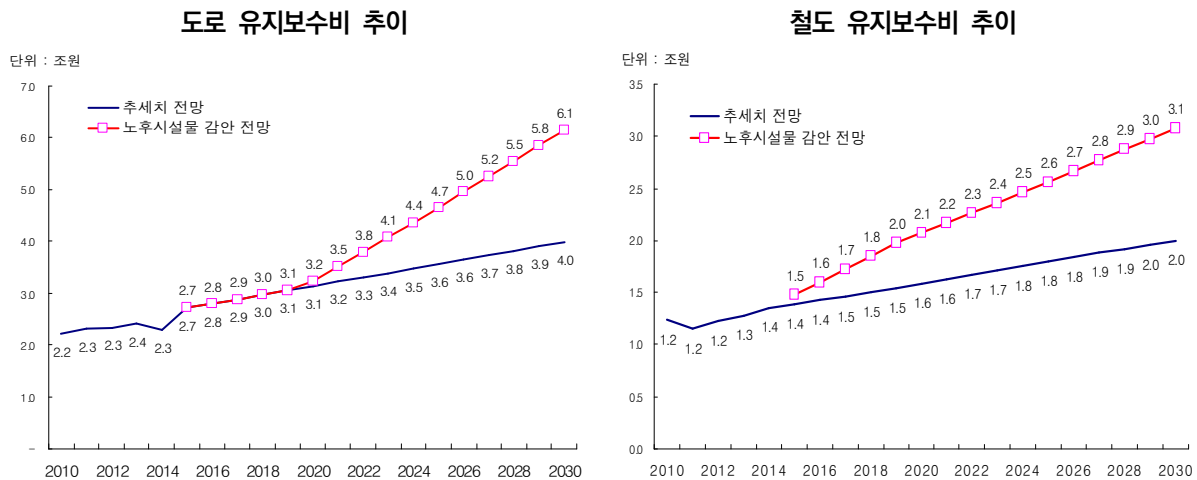
자료 : 일본 국토교통성.

- 일본의 사례를 참조할 때 우리나라의 경우는 1990년대 신축된 수많은 시설들이 준공된 지 40년이 경과하는 2030년이 가까워지면서, 노후 시설에 대한 재·개축 시장이 보다 활성화될 것으로 예상됨.
- 다만, 아파트의 경우는 2015년 9·1대책 발표로 재건축 가능 연한이 30년으로 단축됨에 따라 주택 200만호 건설 정책 등을 통하여 급증했던 1990년대 준공 아파트들이 2020년 이후에는 재건축 사업 추진이 가능하게 되면서 재건축 추진 아파트 단지들이 증가할 수 있음.
 - 그러나 재건축 사업 추진에 상당한 기간이 소요되고, 주택경기에 영향을 크게 받는다는 점을 감안할 때 2020년 이후 재건축 가능 아파트는 증가해도 당장 재건축 시장이 활성화되긴 쉽지 않음.
 - 주택경기가 통상 10년 주기임을 감안하면 2020년대 중후반을 전후해 아파트 재건축 시장이 다시 한 번 증가세를 보일 가능성이 있음.
- 아파트 외에 1990년대에 신축된 상업용 빌딩과 같은 고층 건축물과 사회기반시설의 경우 준공된 지 40년이 지나는 2030년부터 재·개축 수요가 본격화될 것으로 예상됨.
- 반면, 공공부문은 예산상의 제약으로 인해 당장 재·개축 시장이 활성화되기는 쉽지 않을 것임.
 - 그러나, 예산상의 제약에도 불구하고 2030년 이후 준공한 지 40년이 경과한 시설이 급증하면서 노후 공공 건축물 및 사회기반시설의 재·개축이 사회적 이슈로 점차 부각할 것임.
- **공공 시장** : 예산상 한계 때문에 대규모 재·개축이나 성능 개선보다는 소규모 보수·보강에 그칠 전망
- 공공 건축물 및 사회기반시설물(infrastructure)도 2020년 이후 30년 이상 된 시설이 증가함에 따라 유지보수 수요가 증가할 전망이다.
 - 1990년대 광역교통망 신설이 급증했는데, 교통시설특별회계상의 기금 적립과 활용도 대규모 광역교통망 신설에 긍정적 영향을 미침.
- 가장 대표적인 사회기반시설인 도로 및 철도의 경우 2020년을 전후해 유지보수 비용이 과거의 추세를 벗어나 급격한 상승세를 보일 것으로 추정됨.
 - 도로의 경우 유지보수 비용이 대략 2020년 이후 과거의 유지보수 비용 증가 추세를 벗어나 훨씬

더 가파른 증가세를 보일 것으로 추정됨.

- 도로보다 노후화가 더 심각한 철도는 이미 2015년을 전후해 유지보수 비용이 과거의 추세선을 벗어난 상승세를 보일 정도로 유지보수 수요가 늘어나는 것으로 분석됨.

〈그림 6〉 도로 및 철도 유지보수비 추이



자료 : 박철한 · 이홍일, 「국내 교통 인프라 유지보수 투자의 향후 변화 추이」, 한국건설산업연구원, 2016. 12, p.215).

- 다만, 2020년 이후 공공 건축물 및 사회기반시설의 유지보수 수요가 증가하지만 공공부문의 경우 예산상의 제약 때문에 동 수요가 바로 건설투자 내지 건설시장으로 연결되지는 않을 전망이다.

- 2016년 이후 2년 연속 정부의 SOC 예산은 감소세를 기록하고 있으며, 중기재정운용계획에 의하면 정부 SOC 예산이 2016년 23.7조원에서 2020년 18.5조원으로 연평균 6.0%씩 감소할 계획임.

- 결국 공공부문의 유지보수 수요는 예산 제약으로 인해 재·개축과 같은 적극적 성능 개선이 쉽지 않을 전망이며, 단순 보수·보강 등 소극적 투자 위주로 유지보수가 이뤄질 가능성이 큰 편임.

- 특히 공공부문은 정부, 지자체, 공공기관 등의 기관장 성과 달성을 위해 신축을 선호하는 경향이 있으며, 기존 시설의 유지보수는 상대적으로 예산 배정에서 소홀히 하는 경향이 있음.
- 실제로 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 대상 1, 2종 시설물도 유지보수 예산 배정이 원활치 않아 중대 결함이 아닌 결함 사항에 대한 보수·보강 미 실시 사례가 다수 발생함.⁶⁾

5) 『국토교통 사회간접자본 중장기 투자 방향 연구』(2016. 5, 국토연구원)의 p.146, 『교통 SOC 유지관리 투자 현황 및 소요 재원 전망』(2015. 12, 한국교통연구원)의 p.76 자료를 기초로 재구성한 그림임.

6) 『시설물 관리주체 안전 및 유지관리 실태조사』(2010. 11, 한국시설안전공단) 보고서에서 도로 시설물 관리 주체를 대상으로 조사한 설문조사 결과에 의하면, 중대 결함이 아닌 경우에 예산 문제로 보수·보강 공사를 미시행한 관리 주체가 설문 응답 관리 주체의 38.9%에 달했음.

- 2030년 이후 공공시설도 대규모 재·개축 수요 증가. 단, 자원 문제 존재
 - 예산 제약이 따르는 공공 시설물도 사용 연수가 40~50년이 지나는 시점에는 심각한 노후화에 의해 재·개축 필요성이 증가하고, 이 수요를 충족시키기 위한 사회적 논의가 증가할 전망이다.
 - 일본의 사례를 참조할 때 1990년대 신축되었던 수많은 공공시설들이 준공된 지 40년이 넘는 2030년 이후 대규모 재·개축 필요성이 점차 증가할 전망이다.
 - 따라서 2030년 이후에는 공공시설의 재·개축을 위한 별도의 기금 마련 등 예산을 확보하기 위한 논의와 공공시설 재·개축에 민간 자본을 투입하기 위한 논의가 증가할 전망이다.
 - 다만, 실제로 충분한 재원이 확보되기는 쉽지 않을 것으로 예상됨.
- 민간 시장 : 도심 노후 아파트, 상업용 빌딩 등 사업성 확보가 가능한 건축물 중심으로 공공 시장에 비해 대규모 재·개축 활성화
 - 공공부문이 예산상의 문제로 노후 건축물과 사회기반시설에 대해 대규모 재·개축을 통한 적극적인 성능 개선이 어려운 반면, 민간부문은 주택을 포함한 노후 건축물에 대한 대규모 재·개축이 상대적으로 더 원활할 것으로 판단됨.
 - 특히 주택 포함 민간 건축물의 경우 아파트 재건축 및 수직증축 리모델링 사업과 같이 수익성이 확보되는 건축물을 중심으로 대규모 재·개축이 활성화될 것으로 전망됨.
 - 민간이 보유하고 있는 상업용 건축물이나 대규모 상가 빌딩과 같은 다중이용시설도 공공부문에 비해서 보다 더 활발하게 대규모 재·개축이 이뤄질 것임.
 - 이는 민간부문의 경우 공공부문과 달리 수익성을 제일 우선시하고 있고, 재건축, 수직증축 리모델링 등과 같이 대규모 재·개축 사업성을 확보할 수 있는 주택과 건축물을 다수 보유하고 있기 때문임.
 - 특히 민간부문이 주로 소유하고 있는 아파트의 경우 재건축, 수직 증축 리모델링과 같은 대규모 재·개축 투자가 상대적으로 훨씬 더 활성화될 전망이다.
 - 2015년 9·1대책으로 재건축 가능 연한이 30년으로 단축됨에 따라 주택 200만호 건설 정책 등을 통해 급증했던 1990년대 준공 아파트들이 2020년 이후 재건축 사업 추진이 가능하게 되면서 재건축 추진 아파트 단지들이 증가할 수 있음.
 - 2015년 9·1대책을 통해 아파트의 재건축 가능 연한이 30년으로 단축됨에 따라 서울시의 경우

1991년에 준공된 아파트가 당초에는 2031년이 되어야 재건축 사업을 시작할 수 있었으나, 이제는 2021년에 사업을 시작할 수 있게 됨.

- 1990년대 주택 200만호 사업을 비롯해 수많은 아파트들이 신축됨에 따라 2020년 이후에는 재건축 가능 연한이 도래하는 아파트들이 급격히 증가할 예정임.

〈표 4〉 9·1대책으로 인한 서울 지역 아파트 준공 시기별 재건축 연한 단축 효과

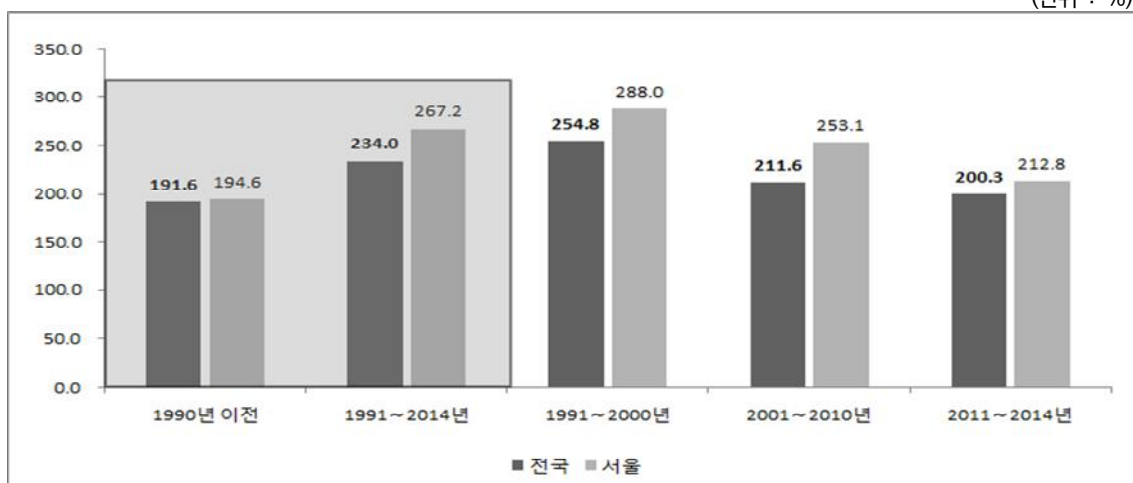
준공 연도	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
전국 준공 물량(천호)	136	122	186	194	233	346	484	475	500	496	450	478
서울 지역 준공 물량(천호)	39	37	86	36	29	58	80	69	63	64	62	74
기존 재건축 시작 가능 연도	2016	2019	2022	2025	2028	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
개정된 재건축 시작 가능 연도(시차)	2016 (0년)	2017 (2년)	2018 (4년)	2019 (6년)	2020 (8년)	2021 (10년)	2022 (10년)	2023 (10년)	2024 (10년)	2025 (10년)	2026 (10년)	2027 (10년)

자료 : 국토교통부 보도자료.

- 최근 2~3년 간 주택경기 호조세로 재건축 수주가 호조세를 보였는데, 주택경기 사이클이 통상 10년 정도임을 감안하면, 2020년대 중후반을 전후한 주택경기 호황국면에 재건축 수주가 다시 증가세를 보일 것으로 예상됨.
- 다만, 1990년대 준공된 아파트들의 용적률이 상대적으로 매우 높다는 것과 2020년 이후 주택보급률 향상, 신규 주택 수요 감소 등을 감안할 때 재건축 사업성이 있는 아파트는 서울을 비롯해 지방 광역시의 주요 지역에 있는 아파트로 한정될 것임.

〈그림 7〉 준공 연대별로 아파트들의 평균 용적률 추이

(단위 : %)



자료 : 부동산114.

- 준공 연대별로 아파트들의 평균 용적률을 살펴보면, 1990년대에 준공된 아파트들의 용적률이 가장 높아 9·1대책을 통하여 재건축 가능 연한이 단축되어도 실제 사업성을 확보할 수 있는 아파트 단지는 제한적일 것임.

■ 재건축 사업성이 부족하거나, 추진에 기타 장애 요인이 있는 아파트들은 수직증축 리모델링을 통해 성능 개선을 추진할 것으로 예상되나, 수직증축에 의한 리모델링 역시 사업성이 확보되는 아파트는 주요 주거 지역에 한정될 것으로 예상됨.

- 수직증축 리모델링의 경우 사업 전후 3.3㎡당 약 400만~500만원 이상의 시세 차익이 발생해야 사업성이 있는데, 재건축 대상 아파트를 제외하고 서울과 수도권, 지방 광역시의 주요 지역을 제외한 지역의 아파트들은 이러한 사업성이 없는 아파트들이 다수임.

■ 그러나 재건축이나 수직증축 리모델링과 같은 대규모 재·개축 사업성의 확보가 가능한 아파트 및 상업용 건축물이 제한적임에도 불구하고 공공부문에 비해서는 민간부문이 훨씬 더 대규모 재·개축이 활발할 것임.

- 실제로 2015년 이후에 수도권 지역의 주택경기가 회복세를 보이면서 아파트 재건축의 수주도 회복세를 띠고 있음.

■ 2020년대 후반 이후 저비용 리모델링 시장의 성장 예상

■ 한편, 재건축이나 수직증축 리모델링과 같은 대규모 재·개축의 사업성 확보가 어려운 아파트, 상업용 건축물의 경우는 예산 제약이 있는 공공부문과 마찬가지로 소규모 보수, 실내 리모델링, 보강 등과 같은 소규모의 유지보수 시장을 형성할 것임.

- 이러한 저비용의 보수, 리모델링 시장은 사업성이 있는 아파트들을 대상으로 대규모 재건축 및 수직증축 리모델링 사업이 일정 수준 이루어진 2020년대 후반 이후 본격적으로 관심을 받고 시장을 형성할 것으로 예상됨.

■ 그러나 도시재생의 관점에서 도시 슬럼화를 방지하기 위해서는 사업성이 부족한 노후 주택의 저비용 리모델링 및 주거 지역의 정비사업을 보다 조기에 활성화하기 위해 정부의 정책 마련이 필요할 것임.

- 문재인 대통령 후보는 지난 대선 운동 기간 당시 ‘도시재생 뉴딜’ 공약을 발표하였는데, 적극적인 공약의 이행이 필요함.

2. 둘째 특징 : 신축 시장 축소 및 질적 변화

(1) 신축 시장 축소

- 신도시 개발, 광역교통망 확충 등 대규모 신규 프로젝트가 축소되는 대신, 노후 시설의 재축(rebuild) 비중이 신축 건설시장에서 확대
 - 향후 국내 건설시장은 신도시 개발, 광역교통망 확충 등 대규모 신규 프로젝트가 줄어들면서 신축 건설시장이 점차 축소될 것으로 예상됨.
 - 한편, 향후 신축 건설시장에서 주택을 포함한 노후 건축물과 노후 사회기반시설의 재축(rebuild)이 차지하는 비중이 점차 증가할 것임.
 - 다만, 첫 번째 특징인 ‘유지보수 수요 급증’에서 살펴본 대로 공공부문은 예산상의 제약 때문에 노후 건축물 및 사회기반시설의 재축이 쉽지 않고, 소규모 보수·보강이나 소규모 개축에 그칠 전망이다.
 - 2030년 이후에는 준공 이후 40년이 경과한 노후 시설이 증가하면서 공공부문도 재축 수요가 증가하겠으나, 이 역시 자원 문제가 먼저 해결되어야 할 것임.
 - 최근 도시재생사업을 통한 공공 유휴지의 재생 사업 등이 관심을 받고 있으나, 역시 자원 문제가 있어 시장 규모 측면에서 볼 때 향후 축소될 신도시 개발, 신규 광역교통망 확충 사업을 대체하는 것은 어렵고 점진적인 증가세를 보이는 데 그칠 전망이다.
 - 반면, 민간부문은 아파트 재건축, 상업용 빌딩 재건축과 같이 사업성이 확보되는 사업을 중심으로 재축이 활성화되면서 공공부문에 비해서는 신축 건설시장의 감소 폭이 크지 않을 것으로 예상됨.
 - 앞서 첫 번째 특징에서 살펴본 대로 아파트 재건축은 2020년대 중반을 전후로 한 주택경기 회복국면에서 다시 한 번 공사 수주가 회복세를 보일 전망이다.
 - 상업용 빌딩이나 상가와 같은 다중이용시설 등도 2030년 이후 준공된 지 40년 이상 경과한 건축물이 증가하면서 재축 공사가 점차 증가할 전망이다.

■ 공공부문은 2020년 이후 유지보수 수요의 급증으로 신축 시장 상당 폭 축소 가능

- 2020년 이후 준공된 지 30년 이상 경과한 공공 건축물 및 사회기반시설이 급증하는 반

면, 예산상 제약으로 인해 공공부문은 대규모 재·개축보다는 소규모 보수·보강 위주로 대처할 가능성이 큼.

- 뿐만 아니라 2020년 이후 노후 시설에 대한 유지보수 수요가 급증함에 따라 신축에 대한 예산 배정이 줄어들어 신축 공사의 발주가 축소될 것으로 우려됨.
 - 실제로 2015년 이후 정부 SOC 예산상에 시설 안전, 유지보수 예산이 급증함에 따라 신축 예산이 줄어드는 현상이 이미 나타나고 있음.
 - 정부의 SOC 예산 중 신규 사업 예산의 추이를 살펴보면, 2015년 이후 신규 사업 예산이 과거에 비해 대체적으로 감소한 추이를 보임.⁷⁾

〈표 5〉 정부 SOC 예산 중 신규 사업예산 추이

(단위 : 억원)

연도	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
신규 사업 예산	3,059	1,914	5,624	2,506	2,072	1,898	1,030	1,845

- 따라서 향후 정부 SOC 예산을 비롯해 공공부문의 건설 및 유지보수 분야 예산의 증액이 없을 경우 노후 시설의 유지보수 수요 급증으로 인해 신축 공사 발주의 축소가 현실화될 가능성이 매우 높음.
 - 결국 정부는 별도의 기금 마련 또는 민간자본을 공공시설의 신축과 더불어 기존 시설의 유지보수에도 적극 활용하기 위한 정책 개선을 추진할 필요가 있음.
 - 이를 통해 급증하는 노후 시설의 유지보수 및 안전 확보 수요에 적극 대응할 수 있을 뿐만 아니라 향후 적정 수준의 필요한 신규 사업 예산도 지속 확보할 수 있을 것임.
- 신규 주택 수요 2030년까지 점진적 감소, 2030년대 중반 이후에는 감소 폭 확대
- 최근 우리나라의 신규 주택 수요는 연간 기준으로 약 40만호로 추정되고 있는데, 향후 이러한 신규 주택 수요는 점진적으로 감소할 전망이다.
 - 기존 연구⁸⁾에 의하면 우리나라의 신규 주택 수요는 2030년까지 매년 평균 7,000~8,000호씩 감소할 전망이다.

7) 2015년 이후 신규 사업 예산이 과거에 비해 감소한 이유는 시설 유지보수 수요가 급증했기 때문이라기보다는 2014년 세월호 사태 발생 이후 사회 전반적으로 안전이 핵심 이슈로 부상하면서 2015년부터 정부 SOC 예산에서도 안전, 유지보수 분야에 대한 예산 배정이 증가했기 때문임.

8) 이흥일·박철환, 「중장기 국내 주택시장 전망」, 한국건설산업연구원, 2011. 5.

- 이에 따라 신규 주택 수요는 2020년에 30만호대 중후반 수준, 2030년에는 30만호 내외 수준으로 감소할 전망이다.
- 2030년까지 매년 평균 7,000~8,000호 정도씩 감소하게 될 신규 주택 수요는 2030년대 중반 이후에는 감소세가 상당 폭 확대될 것으로 예상됨.
- 이는 2030년대 중반 이후 1차 베이비부머 세대의 연령이 75세를 초과하면서 이들 세대의 주택 보유 비율이 하락하기 때문임.
- 먼저 우리나라 인구의 연령대별로 인구 수 대비 주택 보유 가구주 수의 비율을 살펴보면, 75세까지 동 비율이 꾸준히 증가하다가 75세 이후부터는 동 비율이 하락함.
 - 즉, 75세 이후에는 보유 주택이 자녀에게 상속, 증여되는 등의 이유로 주택 보유 비율이 하락하기 시작하고, 80세 이후부터는 주택 보유 비율의 하락세가 더욱 빨라짐.

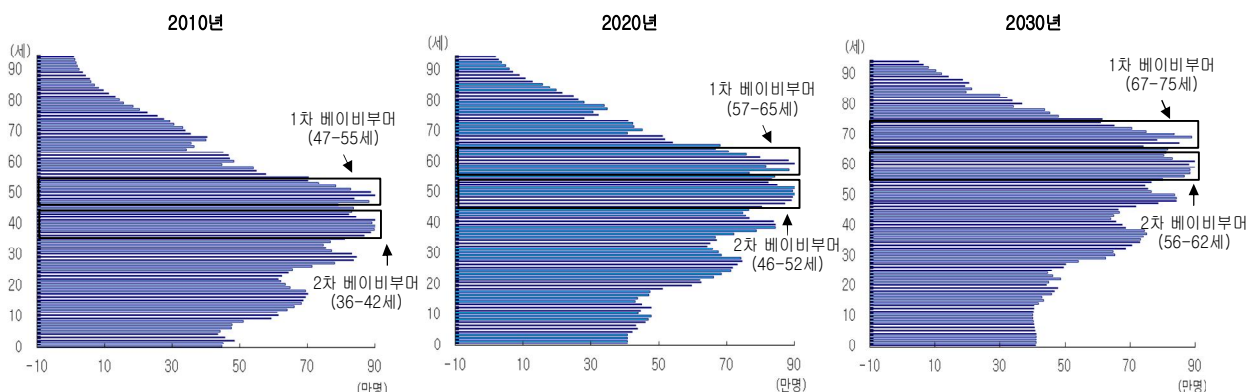
〈표 6〉 연령대별 주택 보유 비율

연령대 구분	가구주 수 대비 주택 보유 가구주 수 비율(%)	인구 수 대비 주택 보유 가구주 수 비율(%)
15~19	7.2	0.2
20~24	8.8	1.2
25~29	19.8	5.0
30~34	38.4	15.4
35~39	52.2	25.2
40~44	61.0	32.8
45~49	67.0	37.7
50~54	72.7	41.7
55~59	77.9	45.7
60~64	81.0	47.3
65~69	82.3	48.8
70~74	81.3	48.8
75~79	79.0	46.1
80~84	78.1	39.3
85 이상	77.8	27.0
합계	62.7	22.3

자료 : 통계청 주택소유통계.

- 다음으로, 우리나라 인구 수의 연령대별 변화 추이를 살펴보면, 1차 베이비부머는 2011년에 55세를 넘어서면서 은퇴를 시작하고, 2030년대 초중반에 75세를 초과해 주택 보유 비율이 하락하기 시작하는 것을 알 수 있음.

〈그림 8〉 우리나라 인구 수의 연령대별 변화 추이



자료 : 통계청 장래인구추계(2015~2065).

- 결국 2030년대 중반을 전후해서 1차 베이비부머 세대의 주택 보유 비율 하락이 시작되고, 이로 인해 신규 주택 수요는 2030년대 중반 이후 감소세가 상당 폭 확대될 전망이다.

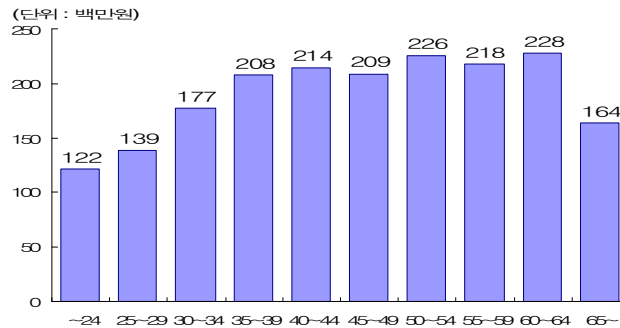
■ 2030년대 이후 아파트 재건축 시장 축소 전망

- 2030년대 중반 이후 국내 신규 주택 수요의 감소세가 확대됨에 따라 노후 아파트의 재건축 시장도 동시에 상당 폭 축소될 것으로 예상됨.
 - 최근 2~3년 간 주택경기 호조세에 힘입어 아파트 재건축 수주가 급증했는데, 앞서 살펴본 대로 2020년대 중후반을 전후한 주택경기 호황국면에 재건축 수주가 한 번 더 증가세를 보일 것임.
 - 그러나 주택경기 사이클이 통상 10년 정도임을 감안해 2030년대 중후반을 전후해 주택경기가 다시 호황국면에 접어들지라도 이때는 신규 주택 수요가 상당 폭 감소해 있어 재건축 수주가 과거와 같이 호조세를 보이기는 어려울 전망이다.
 - 물론 서울 강남권과 같은 일부 선호 주거 지역의 경우는 예외적으로 재건축 시장이 다시 호조세를 보일 수 있을 것임.
- 결국 아파트 재건축 수주는 2020년대 중후반을 전후해 도래할 주택경기 호황기 때 마지막으로 한 번 더 양호한 증가세를 보이고, 이후에는 과거와 같은 호조세를 보이지는 못할 가능성이 높음.
- 따라서 2020년대 후반 이후에는 노후 아파트를 대상으로 한 재건축이나 수직증축 리모델링과 같은 대규모 재·개축보다는 소규모 보수, 실내 리모델링, 보강 등과 같은 소규모 유지보수 위주로 시장이 점차 전환될 것으로 예상됨.

■ 2020년 전후해 1차 베이비부머의 주택 다운사이징 실시 → 대형 주택 수요 감소

- 한편, 통계청의 가계금융조사 결과를 기초로 볼 때 우리나라 국민들이 거주하는 주택의 가치를 축소시키는 주택 다운사이징 시기는 대략 65세 이후인 것으로 나타남.

〈그림 9〉 주택 보유 가구주의 연령대별 평균 거주 주택가격



자료 : 통계청 가계금융복지조사.

- 앞서 살펴본 연령대별 인구 수의 변화 추이 그래프(〈그림 8〉)를 보면, 1차 베이비부머가 주택 다운사이징 연령대인 65세를 초과하는 시기는 대략 2020년임.
- 결국 2020년을 전후해서 1차 베이비부머 세대의 주택 다운사이징이 대규모로 발생하고, 이로 인해 주택시장에는 대형 주택이 매물 또는 임대 물건으로 시장에 증가하고, 중소형 주택에 대한 수요가 증가하는 현상이 나타날 것으로 예상됨.
 - 다만, 이미 주택보급률이 100%를 초과했고, 소득 수준이 증가함에 따라 향후 1차 베이비부머가 전편일률적으로 주택을 다운사이징하는 것은 아니고, 일정 부분은 대형 고급주택, 실버주택 및 레지던스, 타운하우스 등과 같은 다양화된 수요로 전환될 것임.

(2) 신축 건설시장 질적 변화

- 신축 시장 질적 변화의 3가지 축 : 신기술 기반, 마케팅 분석 기반, 사회 트렌드 기반으로 새로운 신축 건설시장 창출
- 향후 신축 건설시장이 일부 축소됨과 동시에 신축 건설시장에 질적인 변화도 예상됨.
 - 향후 신축 건설시장은 신도시 개발, 광역교통망 건설 등과 같이 기존에 충분히 추진된 대규모 프로젝트는 대폭 축소된 성숙기에 접어든 시장이 될 것으로 전망됨.

- 향후 신축 건설시장은 신기술 기반(technology driven), 마케팅 분석 기반(marketing analysis driven), 사회 트렌드 기반(social trend driven)으로 새로운 시장을 창출하여 일정 수준 신축 시장을 유지하는 형태가 될 것으로 예상됨.
- 향후 성숙기 건설시장에서 새로운 신축 건설시장을 창출하는 3대 축을 요약하면 다음의 <표 7>과 같음.
 - 성숙기 산업에서 신제품 개발 전략은 기존 주력 제품이 쇠퇴기 진입을 앞두게 됨에 따라 해당 제품을 대체할 제품 또는 신제품을 개발하는 전략으로서 신기술을 기반으로 고부가가치 제품을 개발하는 전략, 시장 세분화를 통해 세분화 고객 집단별 맞춤형 신제품을 개발하는 전략으로 구분됨.

<표 7> 신규 건설시장 창출의 3대 축

구분	개념	사례
신기술 기반(technology driven) 신시장 창출	• 기존 기술로 제공하기 어려운 건설상품을 신기술로 제공해 신규 시장 창출	• 스마트 하이웨이, 해저 도로, 대심도 철도·도로, 대규모 지하 공간 개발, 스마트 시티, 핵융합 발전설비, 플로팅 아일랜드 등
마케팅 분석 기반(marketing analysis driven) 신시장 창출	• 고객의 다양한 수요 분석 및 충족을 통한 신규 시장 창출	• 주로 주택을 포함한 건축 분야에 적용 가능 • 고소득층 대상 고급주택, 1차 베이비부머 주택 다운사이징 수요, 고급형 실버타운/도심 실버 레지던스 등
사회 트렌드 기반(social trend driven) 신시장 창출	• 사회 트렌드 변화와 부합된 상품 개발을 통해 신규 시장 창출	• 에너지 절감 관련 건설상품, 베이비 부머 은퇴 및 고령화 대응 상품, 1~2인 가구 증가 대응 주택, 건설상품의 스마트화 등

- 건설기업이 신기술 기반(technology driven), 마케팅 분석 기반(marketing analysis driven), 사회 트렌드 기반(social trend driven)으로 새로운 신축 건설시장을 창출하기 위해서는 건설기업의 핵심 역량도 설계 및 엔지니어링, R&D, 마케팅 분석 등으로 이동하는 것이 필요함.

1) 신기술 기반(technology driven) 신시장 창출

- 신기술 기반(technology driven) 신시장 창출은 기존의 건설 기술로 만들어 내기 어려웠던 건설상품을 새롭게 개발된 기술로 구현함으로써 새로운 시장을 창출하는 개념임.
 - 대부분의 건설상품이 공급된 성숙 시장에서도 신기술은 신수요를 창출함.
 - 도로와 철도가 일정 수준 공급된 상황에서도 신기술과 결합된 대심도 철도, 초고속 하이웨이 등의 시장이 열리고 있음.

- 신기술 기반(technology driven) 신시장 창출의 구체적 예로는 초고층 빌딩, 대심도 철도·도로, 초고속 하이웨이·철도, 스마트 하이웨이, 대규모 지하 공간 개발, 해저도로, 신재생에너지, 핵융합 발전, 스마트 시티 등을 들 수 있음.
 - 물론 초고층 빌딩, 대심도 철도 등은 과거의 기술 수준으로도 어느 정도 구현이 가능했다고 볼 수 있음. 하지만 이미 기본적인 인프라 시설과 건축물이 완비된 상황에서 이러한 신기술 기반 상품의 성장 가능성이 다시 주목을 받고 있음.
- 신기술 기반(technology driven) 신시장 창출을 위한 건설기업의 핵심 역량은 설계 및 엔지니어링, R&D, 마케팅 분석 및 고객니즈 이해 역량 등임.
 - 과거 종합건설업체들은 설계나 엔지니어링을 아웃소싱하고, R&D 투자도 다소 소홀히 하였으나, 신기술 기반(technology driven) 신시장 창출을 위해서는 이러한 역량이 핵심 역량으로 부상함.
 - 아울러 고객의 니즈를 정확히 파악하고, 이를 건설상품에 구현하기 위한 마케팅 분석 역량과 이와 연계된 설계 및 시공 역량도 매우 중요한 핵심 역량으로 부상함.
 - 핵심 성공 요인이 고객에게 있다는 점은 대부분의 기술 주도형 제품이 실패한 사례가 이를 역사적으로 잘 증명해줌.
- 신기술 기반 시장 창출 전략이 중요한 점은 국내의 성숙기 건설시장에서 신기술을 통해 신규 시장을 새롭게 창출할 수 있을 뿐만 아니라, 해당 실적과 역량이 국내 건설사로 하여금 신흥국을 비롯한 세계 건설시장으로의 진출을 촉진시킨다는 점임.

2) 마케팅 분석 기반(marketing analysis driven) 신시장 창출

- 고객의 다양한 수요 분석 및 충족 통한 신시장 창출, 주로 주택 포함 건축물에 적용
- 마케팅 분석 기반(marketing analysis driven) 신시장 창출은 주로 주택을 포함한 건축 분야에 적용 가능함.
- 국내 주택보급률이 향상됨에 따라 향후에는 대규모 택지 개발에 의한 주택 공급이 대부분 사라지고, 향후 주택시장은 멸실 및 소득 증가에 의한 교체 수요, 그리고 고객 니즈에 맞춰 다양화된 주택만이 의미 있는 시장으로서 남게 될 것임.
- 향후 주택 수요는 더 이상 과거와 같이 천편일률적이지 않고 연령, 소득 계층, 가구 구

성원 수, 직장의 위치에 따라 차별화될 것임.

- 향후에는 차별화된 수요에 맞춰야만 주택사업을 계속 유지할 수 있는 환경으로 변화됨.
- 왜냐하면 주택 수요가 줄어들고 남아 있는 수요도 질적으로 변하는 가운데, 2010년대 후반이면 기본적으로 필요한 주택 보급이 수도권조차 어느 정도 이뤄지기 때문임.

■ 결국 향후에는 고객의 수요에 맞춘 고객 맞춤형 소량 주택공급 시대가 점차 본격적으로 전개되기 시작할 전망이다.

- 대량 주택공급 시대에는 개별 고객의 니즈가 무시되고 획일화된 대량 공급을 통해 저비용으로 주택 보급률 100%를 달성하는 것에 초점이 맞춰졌음.
- 하지만 향후에는 개별 소비자가 기존에 살고 있는 주택에서 충족되지 않는 잠재 니즈를 파악하고 이를 충족시킬 수 있는 고객 맞춤형 주택공급에 초점이 맞춰질 것임.

■ 따라서 향후에는 건설기업의 핵심 역량으로 고객 니즈 분석을 중심으로 한 마케팅 분석 역량, 고객 니즈 맞춤형 설계 및 시공 역량이 점차 부각될 것임.

- 주택을 비롯해 대부분의 건설상품들이 고객을 매우 다양한 기준으로 세분화하고, 이렇게 세분화된 고객 집단의 잠재 니즈를 파악하고 이를 충족시킬 수 있는 상품을 신속히 개발해 제공할 때 비로소 새로운 시장이 창출될 수 있는 것임.
- 따라서 건설기업은 세분된 고객 집단별 니즈에 맞춘 맞춤형 소량 공급이 가능하도록 고객 분석, 설계, 시공 등 주택사업 운영 프로세스 전반을 변화시켜야 함.

■ 이상과 같은 건설기업의 핵심 역량 및 운영 프로세스 변화는 대형 기업보다는 주택 전문 중견기업의 출현을 가능케 하는 환경 변화라고도 할 수 있음.

- 다만, 주택이라는 제품이 브랜드 착시효과가 큰 제품이므로 주택 전문 기업이 브랜드 열위를 어떻게 극복하고 고객에게 인지도를 높이느냐가 관건이 될 것임.

■ 향후 고급 주택, 다주택 수요도 점차 증가

■ 주택 수요의 다양화 및 질적 변화와 관련해 시사점이 큰 통계 중 하나는 선진국과 우리나라의 소득 수준별 주택투자 비교인데, 선진국과 우리나라의 주택투자를 소득 수준별로 비교해보면, 우리나라의 주택투자가 선진국과 동일한 소득 수준에서 상대적으로 훨씬 더 저조했음.

- 이는 첫째로 우리나라가 선진국에 비해 비교적 주택에 투자되는 비용이 훨씬 적은 효율적인 공동주택 위주로 주택을 공급해 왔기 때문임.

- 둘째로는 1,000명당 주택 수를 선진국과 비교해볼 때 알 수 있듯이 그동안 우리나라에 양적 주택 공급이 매우 부족했기 때문임.

- 결국 향후 우리나라에도 선진국과 주택 투자 격차를 줄이기 위한 고급주택 수요, 다주택 수요가 증가할 것이며, 이러한 수요를 충족시킬 수 있도록 선진국형 정책으로의 패러다임 변화가 요구됨.

3) 사회 트렌드 기반(social trend driven) 신시장 창출

- 신시장 창출의 세 번째 축은 사회 트렌드 기반의 신수종 상품 발굴임.
- 일반적으로 기업들이 생산한 제품들은 사회적 트렌드 변화에 의해 등장과 소멸을 반복하며, 건설상품도 예외일 수 없음.
- 현재 사회 트렌드 변화에 의해 새롭게 등장하는 건설상품 중 가장 대표적인 것이 에너지 절감과 관련된 건설상품임.
 - 구체적으로는 에너지 절감형 패시브(passive) 건축물, 제로 에너지 주택, 신재생에너지 관련 상품, 원전 및 환경 플랜트가 에너지와 관련해 주목 받고 있는 상품임.
- 이외 베이비부머 은퇴 및 고령화, 1~2인 가구 증가, 주거의 질적 향상, 사회기반시설의 질적 투자 추구 및 스마트화 등도 단기적으로 끝나지 않고 건설시장에 큰 영향을 미칠 거대한 사회 트렌드로 예상됨.
 - 베이비부머의 고령화와 관련해서는 2020년을 전후한 1차 베이비부머의 주택 다운사이징 수요 증가, 이후 2020년대 중반 이후 실버 레지던스 등 실버주택과 주거 서비스가 결합된 고령자 주택 및 서비스드 레지던스(serviced residence) 등이 주목 받을 것으로 예상됨.
 - 1~2인 가구 증가와 관련하여 1~2인 가구의 절반 이상을 고령층이 차지하고 있고, 1~2인 가구의 증가에 베이비부머의 은퇴와 자녀들의 출가가 가장 큰 영향을 미침을 감안해 대응할 필요가 있음.
- 결국 건설사들은 이러한 중장기적 사회 트렌드 변화를 읽고 장기적인 안목에서 투자를 해야 할 필요성이 있음.
 - 더욱이 2010년대 중반 이후 국내 건설시장이 본격적으로 정체기로 진입하고, 2020년 이후에는 GDP에서 건설투자가 차지하는 비중이 약 11%가 되어 우리나라 건설시장도 선진국형으로 바뀐다는 점에서 사회 트렌드를 읽고 대응을 모색하는 것은 더욱 중요해짐.

3. 셋째 특징 : 운영 시장 성장 및 시공부문과의 시너지 확대

- 향후 신축 건설시장이 축소되고 유지보수 시장이 성장함에 따라 건설기업들은 유지보수 시장에 진입함과 동시에 운영 시장에도 점차 관심을 갖게 될 것임.
 - 구체적으로는 주택을 포함한 건축물 대상으로 임대관리 및 유지관리, 더 나아가 자산관리 시장까지 영역을 넓히는 가치사슬(value chain) 확장에 점차 관심을 갖게 될 것임.
 - 사회기반시설 대상으로는 해당 시설의 운영, 유지보수를 포함한 위탁관리로 사업 범위를 차츰 넓히는 건설기업이 나타날 것임.
- 주택 포함 건축물 : 뉴스테이 도입 이후 임대주택 중심 운영시장 진출 관심 증가, TSP 관점에서 시공과 시너지 창출 가능
- 먼저 주택을 포함한 건축물의 운영과 관련해서는 상업용 빌딩의 경우 과거부터 임대 및 유지관리, 자산관리 시장이 형성되어 왔는데, 최근 저금리 기조 고착화로 자산관리 시장이 좀 더 확대되는 모습을 보임.
- 무엇보다 지난 정부에서의 기업형 임대주택(뉴스테이) 도입으로 임대주택 위주의 주택 부문 운영시장 진출에 대한 건설기업의 관심이 증가하고 있음.
- 건설기업이 주택을 포함한 건축물의 운영 단계로 가치사슬을 넓히는 것은 TSP(Total Solution Provider) 관점에서 시너지가 발생한다는 점에 주목할 필요가 있음.
 - 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택경기 침체기에 국내 건설사들은 적체되어 있는 미분양 주택을 임대로 일정 기간 운영하거나, 신규 분양 시 일부 임대 물량을 포함해 분양 리스크를 줄이는 등의 포트폴리오 분산 차원에서 임대를 일부 활용했음.
 - 그러나 향후에는 주택 임대사업 자체가 성장성과 수익성을 점차 확보해갈 뿐만 아니라, 주택 임대사업이 TSP 관점에서 주택 시공사업, 개발사업 등과도 상호 시너지를 창출할 수 있다는 점에서 임대사업에 대한 관심이 점차 증가하기 시작할 것으로 예상됨.
 - 최근 주택사업 비중이 높은 기업 중에서 자회사 등을 통해 시행사업으로 가치사슬을 확장하는 경우가 등장하는데, 운영 단계로의 진출은 가치사슬 앞 단계인 기획, 개발 단계와도 시너지 창출이 가능
- 일본의 경우 이미 20여 년 전에 기업형 주택임대관리 서비스업이 본격 성장하기 시작했는데, 대표적인 기업인 레오파레스21의 경우 매출이 5,000억엔을 초과하는 대형 기업으로 성장했음.

- 레오파레스21은 건축주와 서브리스 계약을 통해 해당 건물을 전문적으로 임대 운영해주는 서비스를 제공함. 단순 전출입 관리뿐 아니라 보험, 인터넷·TV, 여행 서비스, 중개, 콜센터 운영 등 다양한 서비스를 패키지로 제공하여 차별화했음.
- 특히 레오파레스21은 이러한 전문 임대관리 서비스를 기반으로 임대용 건물을 전문적으로 시공하는 시공 매출이 전체 매출의 50%를 육박하는 시공업자로도 성공해 운영과 시공의 시너지에 대한 새로운 관점을 제공함.
 - 즉, 임대관리서비스업 운영을 통해 임차인의 니즈를 가장 잘 이해함에 따라 임차인이 가장 원하는 임대주택을 시공할 수 있는 노하우와 디자인 경쟁력도 갖추게 되었고, 이는 시공 매출도 성장시킬 수 있는 기반이 된 것임.
- 일본의 대형 주택시공업체인 세키수이하우스 역시 임대관리서비스업에 진출함으로써 일본의 장기 불황 이후 일본 주택시장이 급격히 축소되는 와중에도 시공 매출을 유지하는 성공을 이끌어 내었음.
- 사회기반시설 : 민자사업 증가, 공공시설 위탁관리 및 민영화 등에 따라 운영 시장 점진적 성장. 향후 신흥국 건설시장 진출과 시너지 가능
- 사회기반시설의 운영 시장은 중장기적으로 볼 때 급증하지 않고 민간자본 투자 증가, 지자체 시설의 민간 위탁관리 및 민영화 등의 흐름과 더불어 점증할 것으로 전망됨.
 - 사회기반시설의 운영 시장은 대개 해당 시설의 운영, 유지보수를 포함한 위탁관리 형태로 운영됨.
 - 영국의 경우 고속도로를 민간 건설사 및 엔지니어링 기업들에게 일정 기간 동안 위탁관리하며, 위탁 관리 기간이 종료된 이후에는 다양한 지표를 활용해 성과를 평가한 후 위탁관리 기간 연장 혹은 타 기업과의 위탁관리 계약 추진을 결정하였음.
 - 영국, 프랑스 등의 경우 공공부문의 민영화가 진행됨에 따라 공공시설의 운영 사업이 민간 건설 및 엔지니어링 기업에게는 중요한 사업 영역 중 하나로 부상함.
- 운영 사업의 경우 규모의 경제(economy of scale) 확보가 수익성에 상당한 영향을 미치는데, 향후 국내 사회기반시설 운영 시장의 급성장 가능성이 낮다는 점을 감안하면, 국내 건설기업 입장에서는 운영 사업의 매력도가 크지는 않음.
 - 운영 사업은 유사한 시설을 다수 운영할 경우 핵심 운영 기술 및 노하우, 인력 등에 대한 규모의 경제가 발생해 수익성이 제고되는 특성이 있음.
 - 빈치(Vinci, 프랑스), 에프씨씨(FCC, 스페인), 브이그(Bouygues, 프랑스) 등 유럽계 대형 기업 그룹의 경우 전체 매출에서 운영부문 매출의 비중이 50%를 상회하는데, 이는 운영부문에 규모의 경제가

상당 수준 발생한다는 것을 의미함.

- 반면, 우리나라의 경우 사회기반시설의 운영부문을 대부분 공기업, 지자체 등이 보유하고 있고, 향후 대규모 민영화 가능성이 낮아 민자사업 및 일부 공공시설 위탁관리로는 건설기업이 규모의 경제를 확보하기 어려움.
- 그러나 사회기반시설의 운영사업은 주택임대관리업과 마찬가지로 TSP 관점에서 보면, 설계 및 엔지니어링, 시공부문과 시너지 창출이 가능하므로 개별 국내 건설기업들은 이를 감안해 사회기반시설 운영사업 진출 여부를 결정할 필요가 있음.
- 특히, 국내 건설기업들의 사회기반시설 운영 사업 진출은 해외 신흥국의 인프라 시장 진출과 연계성이 있다는 점에서 주목할 필요가 있음.
- 선진국 대형 건설사들의 매출 구조에서 운영사업의 매출 비중이 높은 이유는 단지 자국 건설투자에서 유지보수 투자의 비중이 높기 때문만은 아니며, 해외 신흥국 건설시장으로의 진출과도 연관이 있음.
 - 신흥국 건설시장에 선진국 건설기업이 진출하기 위해서는 기획·제안 역량뿐만 아니라 자금 동원, 그리고 시공 이후 운영 단계에서의 운영 지원 역량 등이 필수적임.
 - 신흥국의 경우 기획 및 자금력뿐 아니라 운영 능력도 절대적으로 부족하기 때문임.
- 그동안 우리나라의 해외건설 수주는 중동시장의 호조세에 크게 의존하였으나, 향후 신흥국 시장으로의 성공적 진출 여부가 우리나라 전체 해외건설 수주 실적뿐 아니라 개별 건설기업의 실적에도 결정적 영향을 미칠 것임.
- 결국 국내 건설기업들은 향후 국내 사회기반시설의 운영 시장이 비록 작을지라도 TSP 관점에서 시너지 창출이 가능하고, 향후 신흥국 시장으로의 성공적인 진출을 위해서도 장점이 있다는 점 등을 감안하여 사회기반시설 운영사업에 대한 진출을 긍정적으로 생각해볼 필요가 있음.
 - 신흥국 시장 진출에는 중동 플랜트 시장 진출에서 요구되는 것과 전혀 다른 성공 요인이 요구되는데, 기획·제안부터 자금, 설계, 나아가 운영까지 모든 것을 필요로 하는 시장임.
 - 따라서 건설사는 운영부문에 경험과 노하우를 가진 공공기관과 함께 진출하는 것뿐만 아니라, 운영부문에 대한 자체 노하우와 경험을 보유할 경우 성공적 진출에 좀 더 유리한 부분이 있음.
 - 이미 그룹 내 운영 역량을 보유한 계열사들과 연계하여 신흥국 진출을 이루는 사례들이 국내에서도 나타나고 있음.

IV 결론 및 시사점

1. 연구 결과 요약

- 지금까지 향후 예상되는 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 내용과 특징을 살펴보았음. 아래의 <표 8>과 같이 국내 건설시장 패러다임 변화의 3가지 특징은 노후 시설의 유지보수 수요 급증, 신축 시장 축소 및 질적 변화, 운영 시장 성장 및 시공과의 시너지 확대임.

<표 8> 향후 국내 건설시장 패러다임 변화의 3가지 특징 요약

특징	내용
노후 시설의 유지보수 수요 급증	<ul style="list-style-type: none"> • 2020년 이후 기존 시설의 유지보수 수요 급증, 2030년 이후 노후 시설의 대규모 재·개축 수요 증가 • 공공시설 <ul style="list-style-type: none"> - 예산 제약으로 인해 대규모 재·개축보다 보수·보강 등 소규모 유지보수 위주로 노후 시설의 유지보수 수요 대응 예상 • 민간 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 아파트, 상업용 빌딩 중심으로 대규모 재·개축이 공공부문보다 활성화(2030년 이후 증가 폭 확대) - 2020년대 중후반 전후 주요 지역의 아파트 재건축 사업 활성화 예상 - 2020년대 후반 이후 아파트 대상 저비용 리모델링 시장 형성 예상
신축 시장 축소 및 질적 변화	<ul style="list-style-type: none"> • 신도시 개발, 광역교통망 확충 등 대규모 신규 프로젝트 축소로 신축 건설시장 점진적 축소 예상 • 공공 시장 <ul style="list-style-type: none"> - 노후 시설의 유지보수 예산 급증으로 신축 사업에 대한 예산 배정 축소, 신축 공사 발주 축소 우려 • 민간 시장 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 신도시 개발이 축소된 가운데, 신규 주택 수요 역시 2030년까지 점진적 축소 전망 - 2020년 전후 1차 베이비부머 주택 다운사이징 영향으로 대형 주택 수요 감소 예상 - 2030년대 초중반 이후 아파트 재건축을 비롯한 신규 주택 수요 감소세 확대 • 신축 시장 축소와 함께 신축 시장에 질적인 변화 예상 <ul style="list-style-type: none"> - 신축 시장 질적 변화의 3가지 축 : 신기술 기반, 마케팅 분석 기반, 사회 트렌드 기반으로 새로운 신축 건설시장 창출
운영시장의 성장 및 시공과의 시너지 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 신축 건설시장이 축소되고 유지보수 시장이 성장함에 따라 건설기업들이 유지보수 시장에 진입함과 동시에 운영(O&M)에도 관심 증가 예상 • 건축물 운영 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 저금리 기조 고착화와 기업형 민간 임대사업의 법적 기반 마련에 따라 주택을 포함한 건축물 임대관리 및 유지관리, 자산관리에까지 관심 증가 - TSP(Total Solution Provider) 관점에서 주택 시공사업, 개발사업 등과도 시너지 창출이 가능 • 사회기반시설 운영 <ul style="list-style-type: none"> - 사회기반시설의 운영시장은 급성장하지 않고, 민자사업 증가, 공공시설 위탁관리 및 민영화 등에 따라 점진적 성장 예상 - 단, 사회기반시설의 운영사업은 건물임대관리업과 마찬가지로 TSP 관점에서 보면, 설계 및 엔지니어링, 시공부문과 시너지 창출이 가능 - 사회기반시설 운영 사업 진출은 해외 신흥국 인프라시장 진출과도 연계성이 있다는 점에 주목 필요

2. 시사점

(1) 건설기업에의 시사점

- 건설기업 측면에서는 향후 유지보수 시장의 성장 가능성 등 예상되는 다양한 변화 요인에 맞춰 기업의 사업 포트폴리오 변화 필요성에 대한 검토와 변화 전략이 필요함.
 - 공공부문의 경우 예산 제약으로 인해 대규모 재·개축보다는 보수·보강 등 소규모 유지보수 위주로 시장이 형성될 가능성이 크다는 점, 2020년 이후 기존 시설에 대한 유지보수 수요가 급증함에 따라 신축 공사의 발주가 축소될 것으로 우려된다는 점 등을 감안해 대응 전략 수립이 필요함.
 - 민간부문은 아파트, 상업용 빌딩 등을 중심으로 대규모 재·개축이 공공부문보다 활성화된다는 점, 2030년대 초중반 이후 아파트 재건축을 비롯한 신규 주택 수요 감소세가 확대된다는 점, 그 이후 저비용 리모델링 시장이 형성된다는 점 등을 감안해 전략 수립이 필요함.
- 한편, 건설기업이 신기술 기반, 마케팅 분석 기반, 사회 트렌드 기반으로 새로운 건설시장을 창출하기 위해서는 건설기업의 핵심 역량도 설계 및 엔지니어링, 연구개발(R&D), 마케팅 분석 등으로 이동하는 것이 필요함.
 - 향후 신기술을 기반으로 신시장을 창출하기 위해서는 설계 및 엔지니어링, 연구개발 등이 핵심 역량으로 부상하고, 관련 기능을 아웃소싱하기보다는 사내에 보유하는 것에 대한 검토가 필요함.
- 또한, 향후에는 건설기업의 핵심 역량으로 고객 니즈 분석을 중심으로 한 마케팅 분석 역량, 고객 니즈 맞춤형 설계 및 시공 역량이 점차 부각될 것임.
 - 주택을 비롯해 대부분의 건설상품들이 고객을 매우 다양한 기준으로 세분화하고, 이렇게 세분화된 고객 집단의 잠재 니즈를 파악하고 이를 충족시킬 수 있는 상품을 신속히 개발해 제공할 때 비로소 새로운 시장이 창출될 수 있는 것임.
 - 따라서 건설기업은 세분된 고객 집단별 니즈에 맞춘 맞춤형 소량 공급이 가능하도록 고객 분석, 설계, 시공 등 주택사업 운영 프로세스 전반을 변화시켜야 함.
- 마지막으로, 건설과 타 분야와의 융합을 통한 신시장 창출도 필요한데 자재, 설계, 시공, 운영 등 가치사슬의 통합뿐만 아니라 ICT, 서비스, 금융 등 타 산업 및 타 기술 분야와의 융합 전략도 필요로 함.
 - 이런 융합을 통해 고객의 니즈를 성공적으로 만족시키는 프로세스에 눈뜬 기업이 향후 건설시장에서 승자가 될 것이고, 이런 기업들을 통해 건설산업은 지속적 성장이 가능하게 될 것임.
 - 최근 기업형 민간 임대사업으로 주목 받고 있는 주택 임대업은 사업 자체의 수익성뿐만 아니라 향후 건설시장 패러다임 변화 환경 하에서 시공부문과 시너지가 있다는 점에 유의할 필요가 있음.
 - 사회기반시설의 운영시장 경험도 신항국 시장 진출시 시너지 창출이 가능하므로 주목할 필요가 있음.

(2) 정책적 시사점

■ 공공시설의 유지보수 및 성능 개선을 위한 충분한 자원 마련 대책 절실

- 2020년 이후 공공 건축물 및 사회기반시설물의 유지보수 수요가 증가하지만, 예산 제약 때문에 재·개축과 같은 적극적 성능 개선이 쉽지 않고 보수·보강 등 소극적 유지보수가 이뤄질 가능성이 높음.
 - 소극적 유지보수 또한 예산 제약으로 충분한 유지보수가 이뤄지지 않을 가능성이 있고, 유지보수 비용 급증으로 신축 사업이 위축되는 결과를 초래할 것으로 우려됨.
- 사회기반시설의 노후화는 결국 안전문제를 유발할 뿐만 아니라 각 경제 주체들의 비용 증대 및 생산성 저하로 이어져 결국 국가 경쟁력의 저하를 가져올 수밖에 없음.
 - 세계경제포럼(WEF)의 '2016년 국가경쟁력 평가'에서 글로벌 경쟁력 순위 1~4위 국가인 스위스, 싱가포르, 미국, 네덜란드의 인프라 질 순위는 각각 6위, 2위, 11위, 3위였음.
 - 한편, 우리나라 인프라의 질은 도로 14위, 철도 9위, 전체 14위를 기록해 향후 인프라 질의 추가적 개선 필요성이 있음을 알 수 있음.
- 아울러 2030년이 가까워질수록 준공 후 40년에 근접하는 노후 공공 건축물 및 사회기반시설이 급증하기 시작해 소규모 유지보수뿐만 아니라 대규모 재·개축 수요가 급증하고, 이는 더 많은 자원 투입을 요구하게 될 것임.
- 따라서 향후 공공 기반시설물의 유지보수가 원활히 추진될 수 있도록 필요한 자원을 마련하기 위한 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
- 구체적으로 향후 정책 개선을 통해 공공시설의 유지보수를 위한 별도의 기금이나 민간 자본의 투입 방안을 마련해 급증하는 유지보수 수요를 건설시장으로 유인하여 조기에 대응하는 것이 매우 중요할 것임.
 - 공공부문의 별도 기금 신설 또는 교통시설특별회계상의 기금을 기존 시설의 개축 및 보수·보강 등 유지보수 공사에도 활용하는 방안 등의 추진이 필요함.
 - 또한, RTL(Rehabilitation Transfer Lease), RTO(Rehabilitation Transfer Operation) 방식을 도입해 주요 사회기반시설의 유지보수에 민간자본의 투입이 가능하도록 제도적 개선이 필요함.

■ 노후 주택 및 주거지역 재생 활성화, 도시재생과 대규모 재개발 사업과의 조화 모색 필요

- 도시재생의 관점에서 도시 슬럼화를 방지하기 위해서 사업성이 부족한 노후 주택의 저비용 리모델링 및 주거 지역의 정비사업을 보다 조기에 활성화하기 위해 정부의 정책

마련이 필요할 것임.

- 문재인 대통령의 공약인 ‘도시재생 뉴딜사업’ 공약의 적극적인 이행이 필요한데, 공공 재원의 투자뿐만 아니라 공적 금융기관 및 민간 투자자의 적극적인 투자 참여를 유도하는 것도 중요함.
- 정부 주도 도시재생은 지역 주민과 이해 상충, 다양성 및 창의성 부족, 재원의 비효율적 배분 등의 문제가 있고, 건설자금 외에 운영자금도 필요하다는 점에서 지역 주민과 민간의 참여가 필요함.
- 선진국에서 도시재생에 활용한 메자닌 금융(Mezzanine Financing), 조세담보금융(TIF), PILOT (Payment in Lieu of Taxes) 등 선진 금융기법을 국내 상황에 접목시키고자 하는 노력도 필요함.

■ 또한, 대규모 재개발 사업과 도시재생 사업을 상호 배치되는 대안으로 인식하기보다는 상호 조화를 모색하는 정책 방향이 필요함.

- 최근 서울시에서 추진하고 있는 도시재생사업의 경우 뉴타운사업의 대안으로 추진하는 경향이 강한데, 재개발 사업성이 확보되고 지역 주민이 동의하는 경우 재개발 사업 추진이 필요함.
- 이를 통해 도심 내 신규 주택 공급을 원활히 하고, 주거 환경을 개선하며, 일부 필요한 기부채납 시설을 확보하는 것이 바람직함.

■ 주택의 총량적 공급 확대 외에 주거의 질 개선, 다양성 확보에도 정책적 초점 필요

- 앞서 살펴본 대로 선진국과 우리나라의 주택투자를 소득 수준별로 비교해보면, 우리나라의 주택투자가 선진국과 동일한 소득 수준에서 상대적으로 훨씬 더 저조했음.
- 또한, 이미 주택보급률 100% 달성이 이뤄졌음을 감안해 향후에는 주택 공급 확대뿐만 아니라 선진국과 주택투자 격차를 줄이기 위한 고급주택 수요, 다주택 수요 충족과 함께 주거의 질을 개선하고 다양한 수요를 충족하는 것에 정책적 초점을 둘 필요가 있음.

■ 시장 패러다임 변화에 맞춰 선진국형 기업 탄생을 위한 전향적 규제 개선 필요

- 향후 국내 건설시장 패러다임 변화에 맞춰 국내 건설기업들은 TSP 관점에서 시공뿐만 아니라 기획, 설계 및 엔지니어링, 운영부문에 이르기까지 가치사슬 확장 전략이 필요하나, 현재 우리나라 법·제도는 칸막이식 업역 구조를 지향하고 있음.
- 따라서 향후 국내 건설시장 패러다임 변화에 부응할 뿐만 아니라 글로벌 경쟁력을 갖춘 기업이 탄생할 수 있도록 칸막이식 업역 구조의 개선을 비롯해 원·하도급 관련 수직적 생산체계에서도 과도한 규제들에 대한 전향적 재검토와 개선이 요구됨.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)