

건설동향브리핑

CERIK

제730호
2019.10.28

정책동향

- “민간의 활력을 높이는 데 건설 역할이 크다”
- 민간투자사업의 주요 정책 변화와 난맥상

산업정보

- 호주, 교통 인프라에 약 81조원 투자
- 그린 빌딩, 미국 건축시장의 주요 이슈
- 스마트홈의 특성과 글로벌 시장 동향

연구원 소식

건설논단

- 지방 부동산시장이 던지는 메시지

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

“민간의 활력을 높이는 데 건설 역할이 크다”

– 대통령 주재 경제장관회의서 건설부문 역할 강조, 정책 신뢰도 구축이 우선 –

■ 올해 국내 경제성장을 글로벌 금융위기 이후 최저치 전망 → 정부 긴급 장관회의 개최

- 문재인 대통령은 지난 10월 17일 긴급 경제장관회의를 개최함.
 - 긴급 경제장관회의는 홍남기 경제부총리가 해외 출장으로 참석하지 못한 가운데 대통령이 별도로 소집해 주최했음. 이렇게 대통령 단독으로 주최한 회의는 이번이 처음으로, 그만큼 사안이 중요하고 시급했음을 시사함.
- 긴급 경제장관회의의 목적은 최근 성장 전망치가 급격히 하락하는 등 경기 하강기에 선제적 대응을 위한 정책 방향을 논의하기 위함임.
 - 국제통화기금(IMF)은 올해 세계 경제가 글로벌 금융위기 이후 최저치를 기록할 것으로 전망함.
 - 이 가운데, 한국의 경제성장률 전망치를 기존 2.6%에서 0.6%p 낮춰 글로벌 금융위기 이후 최저치인 2.0%로 수정하는 등, 최근 국내 경기는 침체 위험이 매우 높아진 상황임(<표 1> 참조).

<표 1> 우리나라 경제 성장 전망치(2019년, 2020년)

(단위 : %)

기관	발표 날짜	2019년	2020년
현대경제연구원	9월 02일	2.1	2.3
LG경제연구원	9월 27일	2.0	1.8
IMF	10월 15일	2.0	2.2

■ 정부, 확장적 재정정책 언급하며 건설부문의 역할 확대 강조

- 문재인 대통령은 최근 침체된 경제의 활성화를 위해서는 건설투자의 역할이 중요함을 강조했는데, 향후 생활형 SOC 사업 등 건설부문의 역할이 확대될 것으로 보임.
 - 문재인 대통령은 “경기가 어려울 때 재정지출을 확대해 경기를 보강하고 경제에 힘을 불어넣는 것은 정부가 반드시 해야 하는 일”이라고 재정 확대에 대한 정부의 정책적 역할을 강조함.
 - “무엇보다 민간 활력이 높아져야 경제가 힘을 낼 수 있다”며 “민간의 활력을 높이는 데 건설의 역할이 크다”며 “이를 위해 필요한 건설투자를 확대해 나가겠다”고 밝힘.
 - 다만, 인위적 경기 부양책을 쓰는 대신 국민 생활 여건을 개선하는 건설투자에 주력하겠다고 밝혔음. ‘4대강 사업’처럼 대규모 토목사업은 하지 않겠다는 의미로서 체육, 문화 시설 확충 및 노후 인프라 개선 등 생활형 사회간접자본(SOC) 사업에 주력하겠다는 것으로 해석됨.

104조원 인프라 투자 계획 및 내년도 SOC 예산 확대 편성 등 정책 변화에 주목해야

- 정부는 상반기에 총 104조원에 달하는 정부의 인프라 투자 계획을 발표하고 내년 SOC 예산(안)을 22조 3,000억원으로 확대 편성하였는데, 이러한 정책 변화에 주목할 필요가 있음.
 - 1월의 24조원 규모 국가균형발전 사업, 4월의 48조원 규모 생활 SOC 3개년 투자 계획, 6월의 노후 인프라 개선을 위한 32조원 투자 계획 등 상반기에 총 104조원의 인프라 투자 계획이 발표됨.
 - 또한 내년 SOC 예산을 올해보다 12.6% 상승한 22조 3,000억원으로 편성하는 등 경기 부양책으로 건설투자를 적극 활용코자 하는 것으로 해석됨.
- 인프라 투자는 정부가 침체기 경기를 부양시키기 위해 활용할 수 있는 가장 유용한 정책 수단으로, 경제적 파급력이 높고 민간투자를 유인하는 효과 또한 큼.
 - 건설산업은 고용 규모나 투자액, 가치사슬(기업활동에서 나오는 부가가치) 등 여러 측면에서 국내 총생산 증가에 기여하는 바가 큼.
 - 2017년 산업연관표를 기준으로 볼 때, 건설산업은 10억원당 취업유발계수가 11.0명이고, 고용유발계수가 8.2명으로 불황기 일자리 위축을 완충하는 역할이 클 것으로 예상됨.
 - 또한, 우리나라와 같이 1인당 소득 4만 달러 미만의 국가에서는 정부 고정자본 투자가 민간 투자를 늘리는 유인 효과가 큰 것이 사실임.

부양 효과를 극대화하기 위한 과제

- 성공적인 경기 부양책을 수행하기 위해서는 첫째, 지속적이고 일관적인 투자를 통해 정책적 신뢰도를 구축할 필요가 있음.
 - 인프라 투자는 최소 3~5년 이상의 투자가 지속되는 장기 사업으로, 일관적인 정책 목표 구축과 사업 시행을 통하여 정책적 신뢰도를 쌓을 필요가 있음.
 - 전체 건설투자 중 공공의 비중은 20% 수준에 불과해 재정 투자로는 한계가 있음.
 - 부양 효과를 높이기 위해 민간투자사업이 함께 이뤄져야 하는데, 정부가 장기 투자에 대한 안정적인 신뢰를 구축하지 못하면, 민간 참여도가 낮아져 정책 효과는 떨어질 수밖에 없음.
- 둘째, 지방정부와 협의를 이룬 재정 지원으로 집행의 효율성을 높일 필요가 있음.
 - 경기 침체로 세수 감소와 적자에 직면하는 지방정부에게 인프라 사업은 재정적으로 큰 부담이 될 수밖에 없음. 중앙정부는 지방정부에게 필요한 재정 지원을 아끼지 말아야 할 것임.
 - 특히, 지역 기반산업이 침체된 지역은 부동산시장도 함께 위축되는 등 침체가 가중되는 상황으로, 지역의 경제 회복과 경쟁력을 높이는 데 필요한 인프라 사업에 우선적으로 재원을 배정할 필요가 있음.

박철한(부연구위원·igata99@cerik.re.kr)

민간투자사업의 주요 정책 변화와 난맥상

- 시장 친화적 민간투자사업 활성화 정책 마련과 실효적 추진 필요 -

■ 정부는 2013, 2015, 2019년에 민간투자사업 활성화를 위한 다양한 정책들을 발표

● 2013년 민간투자 활성화 방안(2013. 7. 5)의 주요 내용

- 신규 사업 및 재정으로 추진 예정인 사업의 경우 민간투자사업 추진 가능성을 우선 검토
- 임대형(BTL) 민자사업에 대한 민간제안 허용
- 혼합형(BTO+BTL) 사업 추진
- 부대·부속 사업 활성화를 위해 부대사업별 이익공유 수준의 차등화 유도
- 사업 시행자의 토지 선보상 지원을 위해 토지보상비 대출을 위한 보증상품 개발
- 기존 민자사업에 대한 사업재구조화로 MRG 부담 축소

● 2015년 민간투자 활성화 방안(2015. 4. 8)의 주요 내용

- 위험분담형(BTO-rs) 및 손익공유형(BTO-a) 사업 방식을 새롭게 도입
- 민자사업의 대상시설 확대, 공공청사 중 중앙 행정기관 청사 및 교정시설 포함
- 민자사업으로 추진할 수 있는 민자 우선검토 대상시설은 예비타당성조사 단계부터 민자 절차를 진행
- 부대사업의 위험에 상응하는 별도의 수익률을 설정하고 예외적으로 해지시 지급금 허용
- 최초 제안자 우대점수 현실화(총점의 1% → 2~3%)
- 토지선보상제도를 지자체 사업까지 확대, 산업기반 신용보증기금의 사업당 보증 한도를 4,000억원으로 확대
- 주무 관청, PIMAC 검토 등 행정 내부 절차로 지연되는 사업에 대한 속도감 있는 추진 독려

● 2019년 민간투자사업 추진 방향(2019. 3. 13)의 주요 내용

- 관계 부처 및 지자체 이견 조정, 주민 민원 등으로 추진이 지연되는 민자사업의 연내 착공 추진
- 신규 민자사업의 적극적 발굴
- 민간투자 대상 사업을 대폭 확대하기 위해 현행 열거주의에서 포괄주의 방식으로 전환
- 민간제안서 검토기관의 다원화 및 산업기반 신용보증기금의 사업당 보증 한도를 5,000억원으로 상향
- 민자사업 관련 정보 공개의 강화
- 사업재구조화와 자금재조달을 통해 금년 내 민자 고속도로의 통행료를 인하 및 동결

■ 주요 민간투자사업 활성화 정책의 추진 경과

- 정부는 신규 추진 예정 사업을 민자사업으로 우선 검토하는 사실상의 ‘정부고시사업’ 활성화 조치를 발표했지만 추진 성과는 거의 없음.
 - 수익형(BTO) 민자사업은 2013~2017년간 정부고시사업(5건)보다는 민간제안사업(26건)이 많고, 임대형(BTL) 민자사업은 2013년 9건에서 2017년 2건으로 대체로 감소 추세임.
 - 민자사업은 재정사업에 비해 추진 절차가 복잡하고 관련 규정이 어려워 공무원들이 민자사업 업무를 기피하고 사업 발굴에 소극적인 것으로 보이는데, 실제로 민자사업을 추진해야 할 주무 관청과 지자체가 민자사업을 적극적으로 추진하지 않은 것으로 이해됨.
- 임대형(BTL) 사업에 민간제안을 허용하고, 혼합형(BTO+BTL) 사업을 추진키로 했지만 2019년 9월 기준으로 KDI PIMAC에 고사·공고된 민자사업 중 상기 사업은 없음.
- 민간제안사업의 최초 제안자 우대점수를 현실화(총점의 1% → 2~3%)하기로 했으나 최근 10년간 30여 개 사업의 최초 제안자 우대점수율은 평균 0.86%에 불과함.
- 2019년 8월에, 민간투자기본계획에서 BTO-rs(risk sharing, 위험분담형) 관련 내용의 변경으로 정부의 사업위험 부담이 소극적일 것으로 보이는데, BTO-rs를 통한 민간투자사업 활성화는 사실상 기대하기 어려울 것으로 보임.
 - 2015년에 도입된 이후 4년여 운영되던 BTO-rs 방식의 제도 변경으로, BTO-rs로 준비하던 모든 사업의 전면 재검토는 불가피할 것임.
- 사업재구조화와 자금제조달을 통해 MRG 완화와 통행료 인하를 추진함. 일례로 지하철 9호선, 용인경전철, 거가대교 등에 대한 실시협약 변경으로 재정을 절감한 바 있음.
 - 사업재구조화와 자금제조달 등의 명분으로 최초 계약인 실시협약을 변경하는 것은 엄밀한 의미에서 민간투자사업의 활성화 정책으로 볼 수 없음.

■ 민간투자사업 활성화, 시장 친화적 정책 발굴과 관련 부처의 협업이 중요

- 시장 친화적인 민간투자사업 활성화 정책의 발굴 및 수립이 필요함. 수립된 정책의 실효적 추진을 위해서는 기획재정부뿐만 아니라 주무 관청과 지자체 등이 적극적으로 협업하는 범정부적인 노력이 있어야 함.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

호주, 교통 인프라에 약 81조원 투자

- 교통 혼잡 완화를 위한 선제적 대응으로 향후 10년간 1,000억 AUD 투자 -

■ 향후 10년간 국내 교통 인프라에 1,000억 AUD 투자 계획 발표¹⁾

- 호주는 향후 10년간 자국 내 교통 인프라에 1,000억 호주 달러(한화 약 81조원), 주요 인프라에 향후 4년간 약 420억 호주 달러(한화 약 33.6조원) 투자를 계획함. 호주 전역 교통 인프라 개선을 위한 대규모 프로젝트가 다수 추진될 전망이다.
 - 호주 연방정부는 인프라 투자를 통해 지역 내 일자리 창출, 인구 밀집에 따른 교통 혼잡 완화, 스마트 시티, 커넥티드(Connected) 시티 건설, 내수 진작 등의 효과를 목표로 한다고 밝힘.
- 인프라 설계 및 운영의 혁신을 고려해 스마트 기술 도입 내용을 함께 제시함.
 - (교통) 전차의 성능을 개선하고 안전성을 향상시켜 더 많은 열차가 더 자주 운행될 수 있도록 돕는 고용량 신호 기술의 한 형태인 통신 기반 열차 제어(Communications Based Train Control, CBTC)를 적용해 멜버른 지역의 메트로 터널을 설계함.
 - (통신) 향후 5G 기술을 도입해 모바일, 비디오 및 인터넷 연결에 대한 수요와 공급의 안정적 균형을 이룰 수 있도록 할 방침으로 초고속 데이터 속도와 네트워크 안정성 개선을 도모함.
 - (4차산업) 인프라 건설기업, 산업용 3D 프린팅, 무인 항공기, 원격 모니터링, 로봇 및 스마트 센서를 사용한 비용 절감 및 효율성 향상, 안전성을 개선함.
 - (스마트시티 인프라) 도로, 교통, 농업, 헬스케어, 에너지 등의 분야에 대한 신규 스마트시티 서비스를 전개함.

■ 우선 추진할 교통 인프라 프로젝트 리스트 발표

- 2019년 121개의 우선순위 인프라 프로젝트를 발표함(최우선 확정 프로젝트 8개, 우선 확정 프로젝트 10개, 최우선 계획 29개, 우선 계획 74개 포함).
 - 호주 연방정부의 '인프라스트럭처 오스트레일리아(Infrastructure Australia)'는 국가 차원의 핵심 인프라 구축 및 개선 수요를 조사·선별하고 우선순위를 정함. Infrastructure Australia의 심사가 완료되면 프로젝트는 투자 사업으로 전환됨.

1) 본고는 호주 연방정부의 Infrastructure Australia(2019), Infrastructure Priority List 2019 : Project and Initiative summaries 자료를 기반으로 요약·작성함. 2019년 5월 호주 총선으로 집권 연장에 성공한 '자유국민연합'의 정책 공약 중 한 파트임.

- Infrastructure Australia로 선정된 최우선 프로젝트는 사업 타당성 연구가 완료되었고 긍정적 평가를 받은 프로젝트로서, 국가적으로 중요하게 여겨지는 프로젝트임.
- 프로젝트 기간은 단기, 중기, 장기로 나뉘며, 단기 프로젝트는 0~5년, 중장기는 5~10년, 장기는 10~15년을 기준으로 진행함.

<표 1> 호주 최우선 인프라 프로젝트 리스트

프로젝트	지역	주요 목적	착수 예상 시기	분류
M4 고속도로 업그레이드 : Parramatta to Lapstone	NSW	Western Sydney로의 접근성 향상	근접 (0~5년 이내)	도심 혼잡 완화
시드니 메트로 : City and Southwest	NSW	시드니 전철 연결성 확대	중기 (5~10년 이내)	도심 혼잡 완화
웨스턴 시드니 공항	NSW	시드니 공항 수용력 증대	중기 (5~10년 이내)	국내 연결성 증대
M80 Ring Road 업그레이드	VIC	멜버른 M80 Ring Road 혼잡 해소	근접 (0~5년 이내)	도심 혼잡 완화
Monash 고속도로 2단계 업그레이드	VIC	멜버른 남동부 및 외곽지역 혼잡 해소	근접 (0~5년 이내)	도심 혼잡 완화
North East Link	VIC	멜버른 북동 외곽 지역에서 M80과 M3 도로와 연결성 증대	중기 (5~10년 이내)	도심 혼잡 완화
브리즈번 메트로	QLD	브리즈번 도심 내부 교통용량 증대	근접 (0~5년 이내)	도심 혼잡 완화
메트로넷 : Yanchep 철도 연장	WA	퍼스 북부 철도용량 증대	근접 (0~5년 이내)	도심 혼잡 완화

자료 : Infrastructure Australia(2019).

- 호주 연방정부의 경우, 선제적으로 도심지 혼잡비용 완화, 지역 간 연결성 증대 등을 위해 적극적인 인프라 투자를 추진하고 있음.
- 정부 주도의 인프라 개발 방향은 효율성 향상과 탄소 배출량 저감, 그리고 스마트시티 구축 등 지속가능성과 회복력(Sustainability and Resilience)을 갖춘 인프라 구축임.
- 또한, 인프라 구축 및 개선 수요를 조사, 선별하고 우선순위를 선정하는 전담 기관이 존재함. 그뿐만 아니라 착수 예상 시기 등을 분류하고 발표하여 중·장기적 인프라 투자 계획 집행을 도모하고 있음.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

그린 빌딩, 미국 건축시장의 주요 이슈

- 그린 빌딩 설계와 건설 시장 각각 전년 대비 9%, 10.5% 성장 -

■ 美 그린 빌딩, LEED와 WELL 등 인증체계 변화와 함께 성장²⁾

- 미국의 그린 빌딩 시장은 계속해서 성장하고 있으며, 이러한 성장은 미국 그린빌딩협(USGBC)의 그린 빌딩 인증체계인 LEED 변화와 함께하고 있음.
 - 미국의 대표적인 그린 빌딩 인증체계인 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)는 현재 4.1버전으로 발전한 상태임.
 - LEED는 대영역으로 빌딩 부문, 인테리어, 유지관리, 복합개발, 단일/공동 주택 등을 위한 친환경 인증체계를 갖추고 있음. 그리고 기존 및 신규, 세부 시설물(학교, 병원 등)로 인증체계가 세분화되어 있음.
 - 전 세계적으로 미국 본토 이외에 중국이 LEED 인증을 가장 많이 받은 국가이며, 우리나라는 143개 사업에서 인증을 받아 5위권에 있는 것으로 나타남.
- 2014년에 개발된 WELL 빌딩 인증이 최근 부각되어 LEED 인증과 함께 시장에서 경쟁 중임.
 - WELL의 뜻은 글자 그대로 좋은(건강한) 빌딩을 만드는 기준으로 볼 수 있음. WELL은 IWBI(International WELL Building Institute)이 개발하였음. 건물 실내환경이 건강에 미치는 영향을 중요시하는데, 선진국을 중심으로 확산되고 있음.
 - 인증의 주요 기준은 공기, 물, 영양, 조명, 신체 단련, 쾌적성, 정신 등 7가지 요소임.
- 최근의 그린 빌딩 인증은 단일 인증이 아니라 영역별로 다른 기준을 적용하고, 하나의 인증만이 아닌 타 기관의 인증을 복합적으로 받는 사례도 늘어나고 있음.
 - 예컨대 미국의 DPR사는 캘리포니아 새크라멘토시에서 리노베이션 사업을 수행하였는데, 인테리어 공사는 LEED Platinum을, 구조부는 LEED Gold를 인증받았음. LEED뿐만 아니라 WELL 인증, Energy-Star 인증 등도 받도록 설계된 것으로 조사됨.

■ 설계와 건설 시장 규모 모두 커져, 과거에 비해 경제성이 확보된 것이 이유

- 미국 그린 빌딩의 설계시장(100대 업체 기준)은 2018년 67억 7,000만 달러의 매출을 거둔

2) 본고는 미국 ENR지 2019 Top 100 Green Design Firms와 Contractors의 내용을 참고하여 작성한 것임. "the Top 100 Green Buildings contractors and Green Buildings Design Firms", ENR, September, 2019.

것으로 조사됨. 전년 대비 9%의 성장을 보였음.

- 설계 매출은 상업용시설 20.8%, 비건축시설 15.6%, 교육시설 15.0%, 의료시설 11.0%, 공공청사 8.9%, 공항 7.2% 순이었던 것으로 나타남.

● 미국 그린 빌딩의 건설시장 역시 계속 성장하여 2018년 100대 그린 빌딩 건설업체가 거둔 매출은 686억 1,000만 달러로 전년 대비 10.5% 성장함.

- 설계시장과 마찬가지로 상업용 오피스가 25.0%, 비건축 부문이 14.0%, 교육시설이 12.6%, 병원이 8.7% 순으로 건설되고 있는 것으로 조사됨.
- 미 터너사가 여전히 이 분야의 1위 업체로 2018년 66억 23,00만 달러의 매출을 기록했으며, 그린 빌딩 매출이 전체 매출의 50%를 차지하고 있음.
- 미국의 10대 그린 빌딩 건설업체는 대부분 자기 매출의 50% 이상을 그린 빌딩에서 거둠.

● 미국 그린 빌딩 시장에서 제로 에너지 개념(Net Zero Energy)이 주류적 개념으로 자리를 잡고 있는 것도 특이사항이라 할 수 있음. 과거에 비해 경제성 등이 확보되었기 때문임.

- 태양광 설비의 가격 현실화가 제로 에너지의 현실화를 주도하고 있음. 하지만 이러한 경향이 모든 지역에서 유효한 것은 아니며, 날씨 등 요인으로 대규모 태양광 패널을 배치하는 데 적합하지 않는 지역은 여전히 난점이 많은 것으로 나타남.

■ 그린 빌딩은 스마트 건설과도 연관, 같은 방향으로 접근해야

● 국내와 달리 미국 건설시장은 지역에 따라 다소 편차가 있지만 그린 빌딩 시장의 성장과 안정은 계속되는 것으로 나타남. 그린 빌딩이 건축시장의 주요 트렌드로 자리 잡은 것으로 평가할 수 있음.

- 그린 빌딩 시장을 식별하게 하는 인증체계의 경우 LEED뿐만 아니라 여러 유형의 인증이 새롭게 적용되고 있고, 각각의 개별 인증체계 역시 세분화와 다양화가 이뤄지고 있음. 그리고 복합 적용의 경우도 있어 인증체계가 매우 다양한 형태로 진화하고 있는 것으로 판단됨.
- 한편으로, 그린 빌딩의 장애가 되었던 개별 그린 요소(태양광 설비 등)의 경제성 확보 역시 더 진보적인 그린 빌딩을 건설하는 데 긍정적인 작용을 하는 것으로 나타남.

● 실제로 그린 빌딩과 스마트 빌딩은 동전의 양면과 같은 개념으로 발전하고 있고, 그 주요 수단으로 스마트 건설도 포함되어 있다고 판단됨. 국내 시장의 경우 이를 별개의 개념 혹은 전문 분야로 이해하여 시장을 구분하는 우(愚)는 범하지 않아야 할 것으로 판단됨.

최석인(연구위원 · sichoi@cerik.re.kr)

스마트홈의 특성과 글로벌 시장 동향

- 국내 보급률 높으나 시장 규모는 작아, 18억 달러로 점유율은 3.7% 수준 -

스마트홈의 특성

- 스마트홈은 정보통신 기술을 접목하여 홈오토메이션, 에너지 관리, 엔터테인먼트, 가상교육, 보안, 건강·웰빙 등 다양한 스마트 서비스를 제공하는 주거 솔루션임.
 - 스마트홈 서비스는 주택에 설치된 스마트 가전이나 장비들로부터 직접적으로 서비스를 받을 수도 있고, 스마트 기기를 이용한 O2O(online to offline) 서비스를 통해서 외부로부터 서비스를 공급받을 수도 있음.
- 국내의 스마트홈은 초기에 건설회사들이 직접 스마트 서비스를 개발해서 자사의 아파트 브랜드 가치를 높이려는 목적으로 시작했으나, 정보통신/가전회사들의 스마트 기기들을 도입하는 방향으로 전환하였고, 정보통신/가전회사들 자체의 스마트홈 브랜드가 확산되면서 스마트홈 시장이 역동적으로 변하고 있음.
 - 해외의 스마트홈 시장은 정보통신 및 스마트기기업체들에 의해서 스마트홈 기기나 가전제품이 공급되는 형태로 조성되고 있음.

해외 스마트홈 시장 동향

- Frost & Sullivan이 조사한 자료에 의하면 2017년 스마트홈 보급률(자동화를 위한 기기가 하나 이상 있는 가정)은 미국이 32%, 노르웨이가 31.6%, 에스토니아가 26.8%의 순이며, 한국은 20.6%, 일본은 14.9%, 중국은 5.0%에 그치고 있음.
 - 주요국의 스마트홈 시장 규모는 미국이 205억 달러로 42.1%, 중국 70억 달러로 14.3%, 일본이 29억 달러로 5.9%의 순이며, 한국은 18억 달러로 3.7% 점유율에 머물러 있음.
- Frost & Sullivan은 스마트홈 시장 규모가 2025년까지 전 세계적으로 500억 달러를 넘길 것으로 예측함. 미국 시장 규모가 2022년에 534억 5,000만 달러가 될 것이라는 예상³⁾도 있지만, 공통으로 지속적인 성장을 전망하고 있음.
 - 2018년 미국 스마트홈 시장의 분야를 보면 스마트 가전(24.6%), 스마트 보안(24.3%), 컨트롤/

3) "Forecast market size of the global smart home market from 2016 to 2022", Shanhong Liu, Aug 9, 2019.

커넥티비티(22.2%), 홈 엔터테인먼트(14.5%), 컴포트/조명(7.3%), 에너지 관리(7.0%) 순으로 시장 점유율이 나타남.

- 통계에서 보는 바와 같이 스마트홈 세계 시장은 장치산업으로 발전하고 있으며, 시장 규모도 건설과는 무관한 정보통신기기나 가전제품 중심의 스마트홈 장치 매출 규모가 산정되고 있음.

■ 스마트홈 기술 활용 동향

- 설문조사에 의하면 미국 소비자들은 엔터테인먼트(54%), 보안(51%), 조명(50%), 실내환경/에너지(48%), 가전(33%), 헬스/구급(18%) 순으로 스마트홈 기기를 구입할 의사가 있음.
 - 미국의 스마트홈은 아마존, 구글 등이 출시한 AI 스피커를 중심으로 스마트홈 게이트웨이(다양한 IoT 장치들을 네트워크에 연결하는 장치)를 구축하고 각종 스마트홈 기기들을 연결하고 있음.
 - 맥킨지의 조사에 의하면 스마트홈 기기를 구입하는 요인으로는 가격(86%)과 기능(84%), 사용성(79%) 순으로 조사되었고, 구입하지 않는 이유 역시 가격(66%), 사용 방법(39%), 개발 상황(37%), 프라이버시(27%) 등의 순으로 조사되었음.
 - 스마트홈 기기들을 구입하는 경로는 직접 주문해서 구입하는 경우가 30~50%로 다수를 차지하고, 보안업체나 설비업체들(통신, 케이블, 유틸리티 등)이 설치해주는 경우들도 많음. 반면, 건설회사가 설치하는 경우는 10% 수준에 그치고 있음.

■ 시사점

- 글로벌 스마트홈 시장은 지속적인 성장세에 있으며, 한국의 스마트홈 시장도 성장하고 있지만, 글로벌 시장에서 차지하는 비중은 지극히 낮은 상태임.
 - 건설산업은 배제된 채 정보통신과 가전산업 위주로 전개되고 있는 스마트홈 시장은 사업모델 관점에서 보면 장치산업에 그치고 있고, 확장적인 사업 모델은 드러나지 않고 있음.
- 아마존이나 구글과 같은 스마트홈 공급자는 거주하는 사람들의 생활 패턴을 읽어내고 이를 데이터베이스화함으로써 향후의 확장적 사업을 가져갈 예정임.
- 삶의 공간을 창출하는 건설산업은 스마트홈 시장의 확장적인 사업 모델(플랫폼 비즈니스 등)의 주역으로서, 장치 산업화되고 있는 스마트홈의 시장 구조를 혁신하고 주거문화를 쇄신하는 주체로서의 위상을 정립할 필요가 있음.

김우영(연구위원·beladomo@cerik.re.kr)

정부 및 건설 유관기관 회의 참여 활동

일자	주관기관	주요 내용
10.10	국토교통과학기술진흥원	• 국토교통연구기획사업 기획타당성 검토회의에 미래기술전략연구실 김우영 연구위원 참여
10.11	국토교통부	• 국토교통부 업종업역 개편 TF 회의에 최석인 법제혁신연구실장 참여
10.25	국회입법조사처	• 프롭테크 활성화를 위한 정책 과제 관련 전문가 간담회에 허윤경 도시주택연구실장 참여
10.30	행정중심복합도시건설청	• 행복청 2019년도 기반시설분회위원회에 미래기술전략연구실 이영환 선임연구위원 참여

주요 발간물 및 활동

유형	제목	주요 내용
건설 이슈 포커스	설계가격 단가 적정성 검토제도의 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 발주기관에서는 정부의 원가계산준칙 및 표준품셈, 시장의 거래가격 등을 반영하여 산출한 설계가격을 입찰 단계에서 일부 감액하여 예정가격을 결정하는 사례가 존재함. • 사업비관리 대상 공사의 경우, 중앙관서의 장은 실시설계가 완료된 후 기획재정부 장관과 총사업비 협의 이전에 해당 설계가격의 원가 내역에 대하여 조달청장에게 '단가 적정성 검토'를 의뢰하도록 규정하고 있는데 이 과정에서 설계가격이 삭감되는 사례가 많음. • 조달청에서는 실시설계의 단가 적정성 검토 과정에서 대량 구매하는 자재가격이나 시장에서 통용되는 시공가격을 적용하여 공사비를 감액하는 사례가 존재함. - 조달청의 자재 단가는 대량 구매를 통하여 축적된 것으로서, 실제 시장가격과 괴리가 존재 - 수요기관에서 품셈 또는 견적 단가 적용시 이를 계약단가나 표준시장단가 등으로 변경 - 조달청은 2019년 상반기 실시설계의 단가 적정성 검토를 통해 1,188억원의 사업비를 조정 (증액 404억원, 감액 784억원)함으로써, 380억원의 사업비를 절감한 것으로 평가 • 일본에서는 적절한 적산 및 시장가격 등에 기초하여 산출된 설계금액 중 일부를 예정가격 설정 단계에서 인위적으로 공제하는 행위를 위법(違法)으로 규정하고 있음(「공공공사의 품질 확보의 촉진에 관한 법률」 2014년 6월 개정). - 미연방조달청(GSA)은 최종 적산액이 발주자의 예산액을 초과하는 경우, 설계/건설턴트는 예산 내에서 입찰할 수 있도록 코스트 절감안이나 대체 입찰안을 작성하는 것이 일반적임. • 기획재정부의 「총사업비관리지침」에서 규정하고 있는 “단가 적정성 검토”제도는 설계가격이 발주자 예산을 초과하는 경우로 한정하여 적용하고, 검토 결과를 토대로 증감 사유와 증감 내역을 공표하는 제도를 검토할 필요가 있음. - 외국 사례를 보더라도 정부가 정한 원가계산 기준에 의거하여 설계가격이 합리적으로 산정 되었다면, 이를 그대로 예정가격으로 활용하는 것이 바람직함. • 그렇지 않으면, 단가 적정성 검토제도는 제도의 도입 취지에 맞게 시장가격과 비교하여 큰 괴리가 있거나 혹은 원가산정 과정의 오류나 실수를 바로잡는 역할로 한정해야 함. - 설계금액을 수정할 수 있는 범위는 국가계약법령에서 정한 원가산정 기준을 위반했거나 법적 요율을 잘못 적용한 경우, 일부 공종이 누락된 경우, 계산 착오나 중복 계산된 항목 등으로 국한해야 함. • 「국가계약법」에서는 예정가격이 발주자 예산을 초과할 수 없도록 규정하고 있는데, 이 규정으로 인하여 발주자는 설계가격이 발주자 예산과 동일하거나 근접한 경우, 인위적으로 설계가격을 2%가량 삭감하는 사례가 존재함. - 「국가계약법」 규정을 개선하여 기술형 입찰을 제외하고 낙찰가격은 발주자의 사업예산을 초과할 수 없도록 규정하되, 예정가격은 발주자의 예산을 초과할 수 있도록 허용하는 것이 합리적임.

지방 부동산시장이 던지는 메시지

모두가 서울 강남 집값만 쳐다보고 있는 것 같아 지방 부동산시장을 살펴봤다. 아파트 실거래가 기준으로 경북·경남·충북은 최고점 대비 20% 이상 하락했다. 울산·충남·강원·부산도 10% 이상 하락했다. 집값 하락세도 장기화되고 있다. 충북·경북·충남·경남은 40개월 이상, 제주·울산·부산·강원·전북은 20개월 이상 하락하고 있다. 아파트 시세 기준으로 경남 거제·창원, 울산 북구 및 포항 북구 등은 최고점 대비 20~30%씩 떨어졌다. 물론 지방 부동산시장이 라고 해서 모두가 나쁜 것은 아니다. 대구를 비롯한 일부 광역시는 나쁘다고 하기 어렵다. 지방 부동산시장의 악화가 곧바로 금융시장에 큰 위기를 발생시킬 것 같지도 않다. 지방 아파트값이 최고점 대비 20~30%씩 떨어져도 과거의 버블이 정상화 되는 과정으로 본다면 큰 문제가 아니다. 그렇다고 해서 방치해도 괜찮을 것이라고 말하긴 어렵다.

다른 정책과 마찬가지로, 부동산정책도 시차가 있다. 객관적인 수치를 통해 지방 부동산시장의 어려움을 확인할 때는 이미 늦었다. 대개 시장의 이상 징후는 3~6개월 정도가 지나야 각종 지표를 통해 객관적으로 확인할 수 있다. 그때부터 대책을 수립하여 시행하고자 한다면 또다시 3~6개월은 걸린다. 대책의 효과가 시장에 나타나는 데도 그 정도의 시간이 걸린다. 특히 내년에도 지방 부동산시장의 어려움이 지속될 것으로 본다면 지금부터 대책 수립을 적극 검토할 필요가 있다.

경남 거제·창원, 경북 포항·구미, 전북 군산과 같은 지방 중소도시는 지역 제조업의 침체가 부동산 시장 침체의 가장 큰 원인으로 지목되고 있다. 지금 제조업 침체가 우려되는 곳은 일부 지방이 아니라 전국적인 현상이고, 글로벌한 현상이기도 하다. 최근 IMF 신임총재는 언론 인터뷰에서 올해 경제 성장이 둔화될 것으로 보이는 지역이 90%나 되며, 글로벌 경제위기가 재연될 것을 우려했다. 현재 글로벌 경제위기의 원인으로 지목되는 것은 미·중 간 무역분쟁 등에 따른 제조업 위축과 민간투자 부진

이다. 그런데도 아직은 전 세계적으로 실업률이 낮고, 실질소득이나 소비의 증가율도 둔화되긴 했지만 마이너스로 돌아선 것은 아니다. 제조업의 위축과 민간투자 부진이 당장 가계에 큰 영향을 미치는 것은 아니기 때문이다. 그래서 미국 연준을 비롯하여 일부에서는 아직도 글로벌 경제가 큰 문제가 없다고 한다. 하지만 어디까지나 시간문제일 뿐이다. 지금처럼 제조업 위축과 민간투자 부진이 지속된다면 가계와 부동산시장에도 부정적 파급효과를 초래하게 된다.

우리는 흔히 수도권과 지방으로 지역 부동산시장이 양극화되어 있다는 표현을 자주 접한다. 그런데 수도권 주택시장이라도 평택·오산·안성·안산과 같은 경기도 외곽지역의 주택시장은 지방보다 주택가격의 하락 폭이 더 컸다. 한편, 작년까지 활황세를 보였던 수도권의 수익형 부동산시장은 최근 들어 매매가 하락과 거래량 감소세를 보이고 있다. 같은 지방이라도 광역시의 부동산시장은 상대적으로 상황이 나은 편이고, 지방도는 상황이 훨씬 더 심각하다. 광역시라고 해서 모두가 같은 상황은 아니다. 권역별 리스크를 비교해보면 부산·울산·경남권이 가장 위험하다. 충청권은 재고 주택시장, 강원과 경남은 신규 주택시장의 리스크가 크다. 이처럼 부동산 시장은 지역별·상품별로 차별화를 보이고 있다. 그럼에도 불구하고 수도권과 지방, 광역시와 지방도라는 양극화 프레임으로만 부동산시장을 설명하는 것은 부적절하다.

2016년 24곳으로 시작하였던 지방의 미분양 관리 지역은 지금 38곳으로 늘었다. 거시경제 성장을 하락, 제조업 위축과 민간투자의 감소세 등을 감안하면 지방 부동산시장의 내년 전망도 밝지 않다. 정책의 시차를 고려하여 지금부터 지역별·상품별로 차별화된 부동산 정책을 수립하는 것이 필요하다. <아주경제, 2019.10.16>