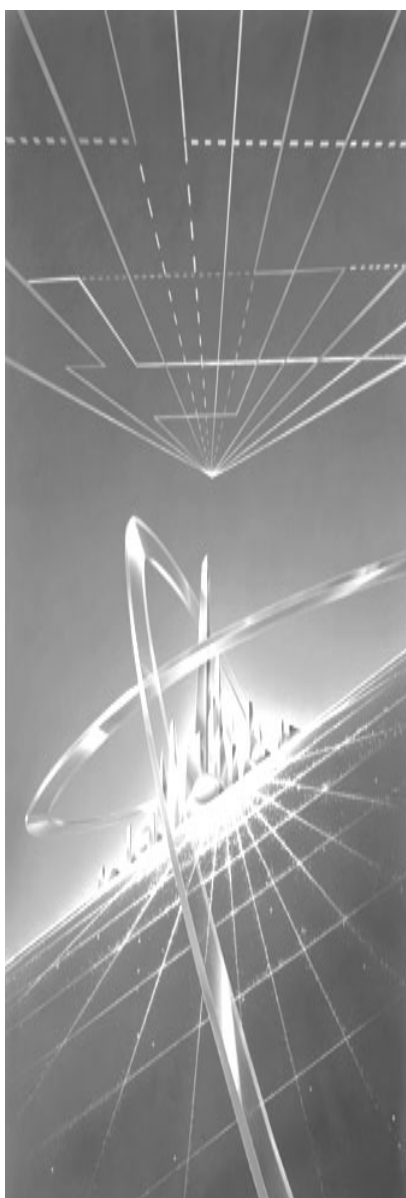




# 건설동향브리핑



## 제 110 호 (2006. 4. 3)

- 경제 : 부동산 구매 의사 하락세  
건축 허가 면적 2개월 연속 증가  
올해 건설사 자금 사정 나빠질 전망
- 이슈 : 최근 주택시장 분석과 올바른 후속 대책 방향  
재건축 활성화를 위한 새로운 방식의 도입 모색  
택지 공급 활성화를 위한 제도 개선 방안
- 정보 : 2015년 건설시장 규모 145조원 내외 전망
- 논단 : 국내 도로 교통 현안 진단과 해결 방안

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

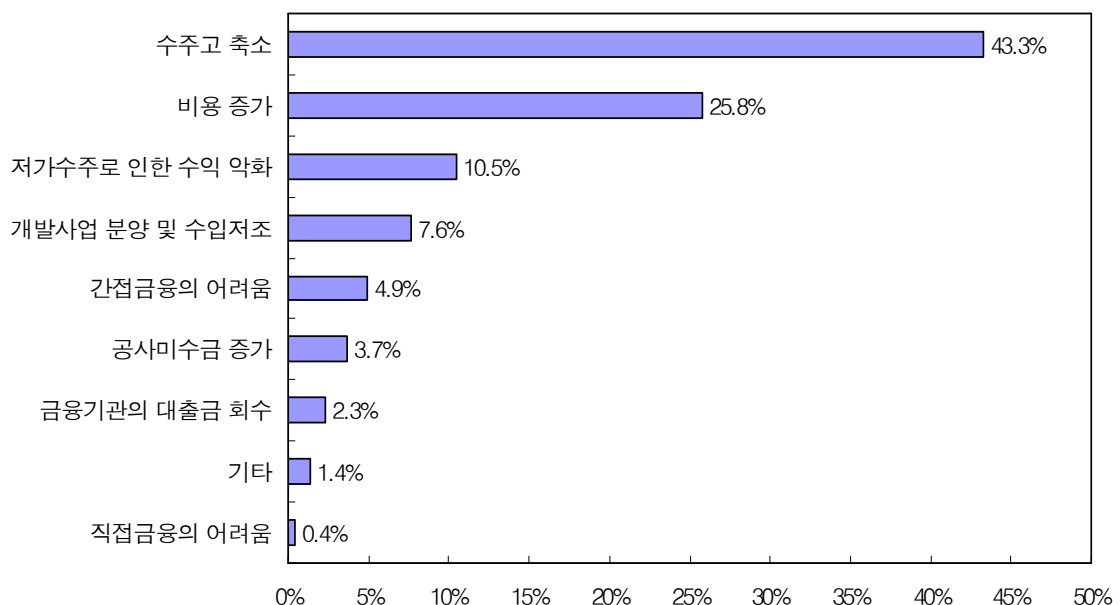
## ■ 8·31 후속 대책 발표, 재건축 개발 이익 최대 50% 환수

앞으로 재건축을 통해 발생하는 개발 이익에 대해서는 최대 50%까지 부담금이 부과된다. 최근 당정은 재건축 개발 이익을 환수하는 것을 주요 내용으로 한 8·31 부동산 대책 후속 조치를 확정해 발표했다. 당정은 우선 재건축으로 인한 개발 이익을 초과 이익 규모에 따라 10%에서 50%까지 5단계로 나눠 환수하기로 했다. 또한, 재건축 사업의 투명성을 높이고 재건축 안전 진단 기준과 절차를 강화해 무분별한 재건축을 막기로 했다. 특히, 6억원을 넘는 고가의 주택을 살 경우에는 소득 수준까지 따져 대출 가능 금액을 정하는 등 주택 담보 대출 규정도 크게 강화하기로 했다. 이밖에 아파트 분양가 인하 방안과 중형 임대주택 공급 확대 방안 등도 발표됐다.

## ■ 자금 악화 예상 사유

- 대한건설협회 조사에 따르면 건설업체들은 수주고 축소(43.3%)로 인해 2006년은 자금 사정이 악화될 것으로 예상하는 것으로 나타남.
- 자금 악화 예상 사유로 비용의 증가와 저가 수주로 인한 수익성 하락이 각각 25.8%, 10.5%로 조사됨.

자금악화 예상 사유



자료 : 대한건설협회.

# 부동산 구매 의사 하락세

- 40대 미만에서는 구매 의사 증가 -

## ■ 부동산 구매 의사, 전분기에 비해 감소

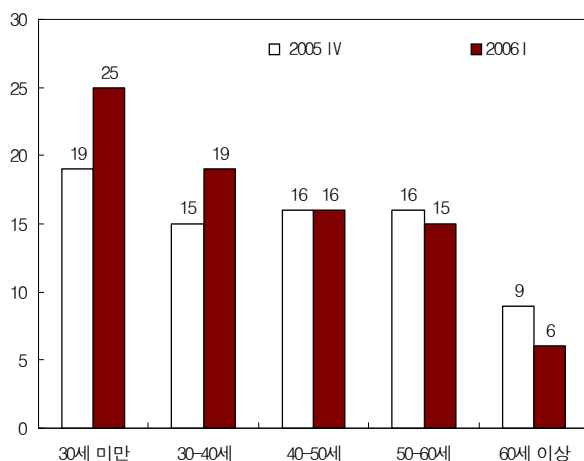
- 한국은행에서 발표한 소비자 동향 조사에 따르면 2006년 1분기 부동산 구매 의사는 소폭 하락한 것으로 나타남.
- 부동산 구매 CSI는 향후 6개월 이내 부동산 구매 계획이 있는지 여부를 조사하는 것임.
- 2004년 크게 하락하였던 지수는 지난해 2분기 가장 높았으나 8·31 대책 이후 등락을 거듭하고 있음.

부동산 구매 CSI 추이

구분	2004				2005				2006
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
부동산 CSI	13	11	12	11	15	15	13	14	13

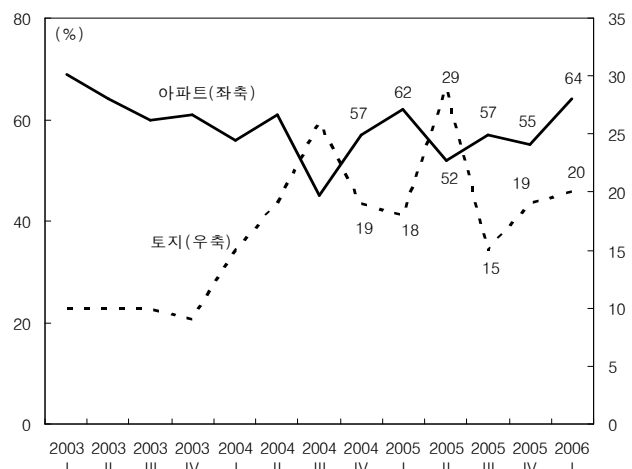
- 구매 예정 부동산의 유형을 보면 아파트의 구매 비중이 증가한 것으로 조사됨.
- 구매 예정 부동산으로는 아파트(55%→64%)와 토지(19%→20%)의 비중이 상승한 반면 상가(8%→3%), 단독주택(9%→6%) 등의 비중은 하락함.
- 연령별로 보면 40대 미만의 주택구입 의사가 크게 증가하고 40세 이상의 구매 의사는 크게 감소하여 주거를 목적으로 하는 실수요자는 증가하고 있는 것으로 분석됨.

부동산 구매 CSI 추이



자료 : 한국은행.

구매 예정 부동산 비중



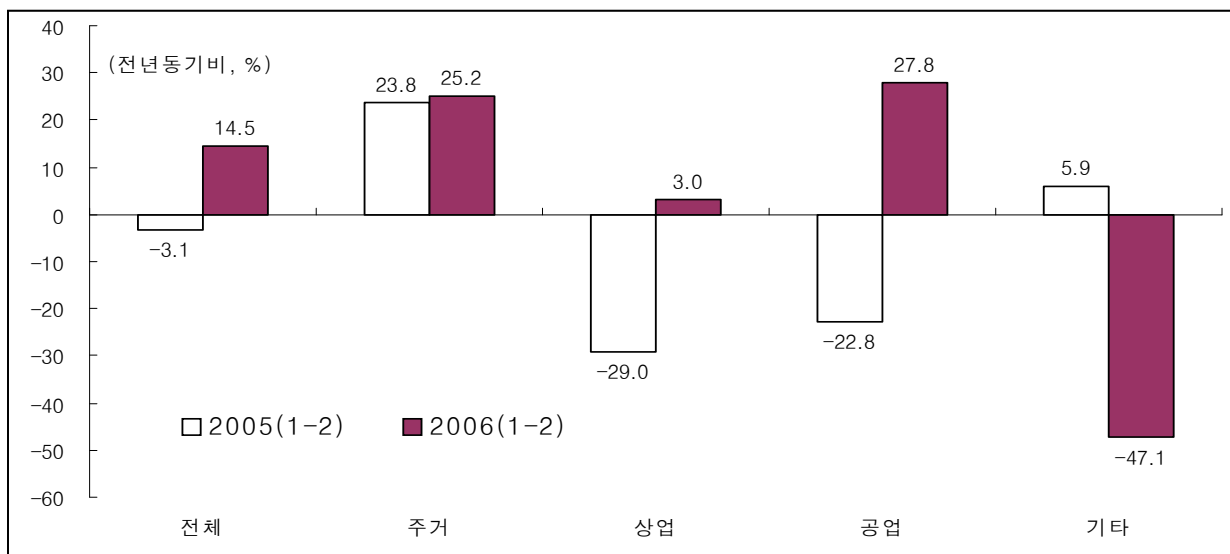
## 건축 허가 면적 2개월 연속 증가

- 수도권은 감소, 지방은 크게 증가 -

### ■ 주거용 건축 허가 면적 증가

- 2006년 들어 건축 허가 면적이 2개월째 증가하고 있음.
  - 지난 2월 건축 허가 면적은 전년 동월 대비 32.3% 증가하여 지난 1월 2.6%에 이어 2개월째 증가한 것으로 나타남.
  - 2월까지의 누계로는 총 1,606만㎡로 전년 동기 대비 14.5% 증가함.
- 용도별로는 주거용 건축 허가 면적이 크게 증가한 것으로 나타남.
  - 1~2월까지 실적을 보면 주거용 건축 허가 면적은 25.2% 증가한 것으로 나타남.
  - 상업용과 공업용 건축 허가 면적도 각각 3.0%, 27.8% 증가함.
- 지역별로 보면 지방의 증가세가 두드러짐
  - 수도권은 11.9% 감소한 반면, 지방은 39.7% 건축 허가 면적이 증가함. 수도권의 경우 2005년에도 17.6%나 감소하였음.
  - 이는 행정중심 복합도시와 혁신도시 건설 등으로 인해 지방에서 큰 폭으로 증가한 것으로 풀이됨.

건축 허가 증감률



자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 올해 건설사 자금 사정 나빠질 전망

### - 건설 수주 감소에 기인 -

#### ■ 대한건설협회, 「2006 건설업 금융실태 조사」 실시 결과

- 조사 대상 일반건설업체 가운데 40.4%가 지난해에 비해 올해의 자금 사정이 ‘악화’ (30.3%) 또는 ‘매우 악화’ (10.1%)될 것으로 응답함.
- 대한건설협회는 2005년 말부터 2006년 2월까지 전국의 일반건설업체 706개사를 대상으로 조사함.
- 자금사정 악화의 주된 요인은 ‘건설 수주액 감소’로 나타남.
  - 자금 사정 악화 원인으로는 ‘수주고 감소’ (43.3%), ‘공사 원가 및 금융 비용 등 비용 증가’ (25.8%), ‘저가 수주로 인한 수익성 악화’ (10.5%)를 지적함.
  - 건설 물량 감소가 건설업체 자금 흐름에 직접적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타남.
- 자금 사정 악화에 대비한 대응 방안으로는 예상대로 ‘공공공사 수주 비중 확대 및 영업력 강화’가 압도적임.
  - 8·31 부동산 대책 이후 민간 주택경기가 위축됨에 따라 공공공사 수주에 관심이 집중되고 있음.
  - □공공공사 수주 비중 확대’가 33.6%로 가장 높고 다음으로 □구조조정 및 비용 절감’ (27.6%), □영업력 강화’ (20.4%), ‘보유 자산 매각’ (5.2%) 순으로 나타남.
- 자금 조달계획을 보면 소요 자금의 평균 29.6%를 외부에서 조달하고 있는 것으로 나타남.
  - 자금 차입과 관련한 불만 및 애로 사항으로는 ‘과도한 담보 요구’ (22.0%), ‘건설업에 대한 불신’ (19.6%), ‘복잡한 대출 절차’ (17.6%), ‘대출 금액 축소’ (17.3%), ‘과도한 연대보증 요구’ (9.6%) 순으로 조사됨.
- 건설업체 자금난 해소를 위해서는 ‘건설공사 물량 확대’ (63.1%)가 가장 시급히 실천해야 할 선결 과제로 조사됨.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 최근 주택시장 분석과 올바른 후속 대책 방향

### - 8·31 대책 판단은 시기 상조, 추가 대책도 신중해야 -

#### ■ 8·31 대책의 도입 취지

- 8·31 대책의 핵심은 종합부동산세 확대 및 양도소득세 중과를 통해 주택 투기를 근절하고 부동산 시장의 투명성을 제고하는 것
  - 종합부동산세 확대와 양도세 중과를 기초로 한 부동산 정책의 새로운 틀 형성
- 8·31 대책의 주요 내용은 부동산 세제 강화인데 2006년 하반기부터 체감
  - 8·31 대책의 근본 취지인 상대적인 소외감(배아픈 문제) 해소와 강남권 주택가격 상승의 여타 지역으로의 파급 차단도 점차 가시화되어 가고 있음.
- 다만, 수요 억제 대책과 아울러 중장기적인 공급 대책이 제시되었으나 효과는 미지수
  - 8·31 대책에는 양주 옥정 등의 대규모 택지 조성, 송파 신도시 건설, 국민임대주택 공급, 공영 개발 확대 등을 담고 있음.
  - 재건축 규제 강화 일변도 및 송파 신도시 건설 시점 미확정 등에서 초래되는 수요와 공급 간의 불일치는 강남권 가격 상승의 단초

#### ■ 8·31 대책의 평가

- □배아픈 문제□점차 완화될 것으로 예상
  - 종합부동산세 도입과 양도세 중과로 고가 주택 소유에 따른 보유세 증가 및 시세 차익의 환수가 가능해질 것으로 전망
  - 보유세의 경우, 2006년부터 종합부동산세 부과 대상 확대를 반영하여 실거래가(시가) 10억원 주택을 예로 들어 부가세를 포함한 보유세를 분석해보면, 2005년 269만원, 2006년 446만원, 2010년 1,143만원(실효세율 0.99%), 2017년 1,849만원(실효세율 1.30%) 도달
- 동일한 주택이라도 다주택 보유 유무에 의해 양도세액 부담액 차이 현저
  - 8·31 부동산 대책에 포함된 양도세 관련 주요 변화는 양도 차익 산정 기준, 장기보유특별공제제도, 1세대 2주택자의 양도 차익에 대한 양도세율의 인상 등
  - 2000년에 3억원을 주고 매입한 주택을 2005년부터 2007년 사이에 양도하는 경우를 사례로 양도세 변경 효과를 분석하면, 1세대 1주택인 경우에는 양도 차익의 12~14%, 1세대 2주택은 2007년부터 양도세율이 50%로 상향되어 양도 차익의 55% 납부, 1세대 3주택은

2005년부터 양도세율을 60% 적용, 양도 차익의 66% 부담

- 수도권과 지방 간의 매매 가격 양극화 대두
  - 서울 강남 지역과 여타 지역 간의 차별화 양상이 나타나고 있고 격차도 커질 전망
  - 신도시, 강남권의 가격 상승으로 서울과 경기도의 가격이 급등한 반면, 부산, 광주, 인천, 울산 등의 광역시와 충남, 충북, 제주 등은 가격 상승률이 크게 둔화됨.
  - 서울과 경기도 등 수도권의 주택 가격 상승은 강남 재건축 사업 규제로 인한 반사이익 현상에서 비롯된 것으로 판단됨.
- 주택 공급 대책 미흡
  - 수요에 부합되지 않는 무분별한 공급은 시장 안정에 기여하지 못할 뿐만 아니라 국가적 자원 낭비를 초래하므로 대책 수립에 더욱 신중을 기해야 함.
  - 도심지 내 주택 공급 방안은 재건축 규제 일변도로 진행되면서 공급 대책이 미흡하다보니 수요 억제 대책만으로는 주택 문제 해결에 한계 직면
  - 수도권 남부지역에서는 행정복합도시 이전, 지하철 개통 등으로 수요가 급증하고 있으나 준농림지 규제 이후 민간의 택지 공급은 거의 중단되어 있음. 행정복합도시 이전, 기업도시, 혁신도시 등에 맞추어 주택 공급 계획을 재수립할 필요가 있음.

#### ■ 후속 대책과 올바른 주택 정책 방향

- 정부 후속 대책은 개략적으로 ① 주택 시장에서의 공공 부문의 기능 확대 ② 아파트 분양가 인하 방안 ③ 재건축 시장 안정 대책 ④ 서민 주거 안정 대책 등임.
  - 정부 정책에 대한 불신과 내성으로 비정상적인 시장의 양상에 대응하다보니 후속 대책의 내용 역시 시장의 근본적인 문제 해결보다는 단기적인 가격 안정에 초점
  - 임시 방편적·대중 요법적인 대책에 머물지 말고 중장기적인 시야를 갖고서 정부 본연의 주택정책을 구상할 때이며, 주택 정책의 틀을 전환하는 노력이 필요함.
- 중장기적 안목으로 주택정책 구상해야 할 때
  - 주택 시장에 대한 정부 개입은 최소화하여 주거 복지 실현을 위한 계층별 차별 지원에 집중하고, 고가 주택 및 특정 지역의 주택 가격 억제 등에 집착해서는 곤란
  - 공급 대책은 소득 3만 달러 이상의 시대를 내다보면서 주택의 질적 향상을 고려한 공급이 이루어지도록 평면적·입체적 택지 공급 확대가 필요함.
  - 현행 재건축 사업의 문제점을 해결하고 원활하게 추진하는 방안 마련도 시급

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 재건축 활성화를 위한 새로운 방식의 도입 모색

### ■ 재건축 시장의 규제와 시장 동향

- 최근 재건축 시장은 부동산 시장의 주요 불안 요인으로 지목되어 다양한 규제 장치가 마련되어 있으며, 2006년 7월에 시행될 기반시설부담금제도의 실시 외에도 개발 이익 규모에 따라 개발부담금을 5단계로 나누어 누진 적용하는 후속 대책이 예정되고 있어 향후 전망은 매우 어두운 편임.
- 그럼에도 불구하고 서울 등 대도시의 경우 도심지 개발을 통한 신규 택지 공급이 사실상 불가능한 상태이며, 1980년대 이후 1990년대의 신도시를 거쳐 공급된 아파트의 대부분이 이미 노후화가 상당히 진행되고 있어 재건축 사업의 활성화는 불가피한 실정임.
- 현재 재건축 시장은 전체 아파트 건설 물량의 36%에 근접하고 있으며, 서울 지역의 경우 2003년에는 전체 아파트의 최고 52%에 달할 정도로 그 비중이 높아지고 있음.
  - 서울 지역 강남구·서초구·송파구는 80% 이상이 재건축을 통하여 공급할 정도로 의존도 높음.
- 이러한 재건축의 역할과 비중을 감안할 때, 도심 내 건축물의 노후화와 신규 택지 공급의 한계로 인한 공급상의 문제점을 풀기 위하여 재건축제도의 합리적 조정이 요구됨.
  - 재건축 사업의 원활한 추진만으로도 서울의 경우 10년 간 일산신도시의 규모에 해당하는 주택의 순증가분을 기대할 수 있음.

### ■ 투기 억제·공급 확대를 동시 추진하는 ‘일괄 매수 재건축’ 방식

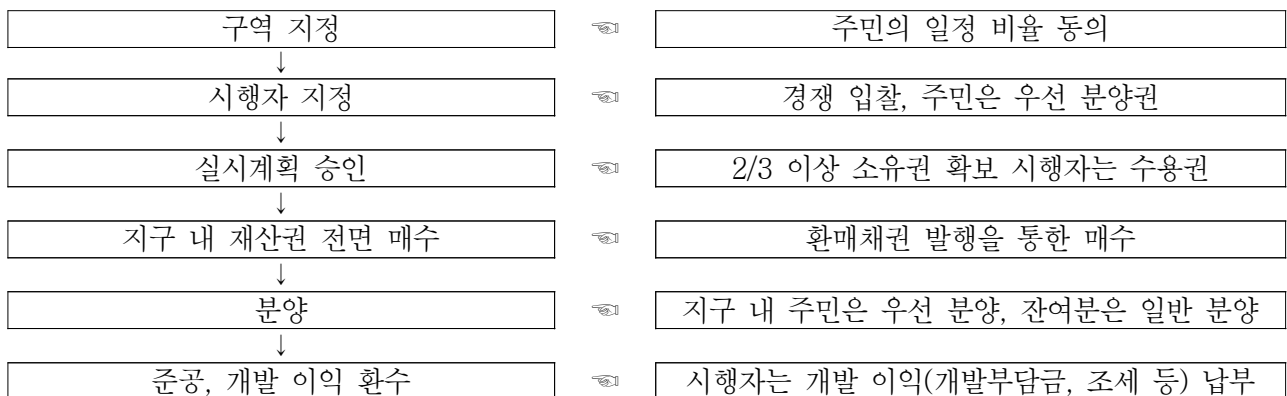
- 장기적인 공급 확보 방안으로 신도시 건설이 있지만, 수급 불균형으로 인한 주택시장의 불안을 해소할 중·단기적인 측면에서의 처방이 필요한 실정이며, 이러한 방안의 하나로 민간시행자에 의한 ‘일괄 매수 후 개발 및 분양’ 방식을 활용한 새로운 ‘일괄 매수 재건축’ 방식을 제안하고자 함.
- ① 촉진 구역의 지정 : 주민이 각 동별 구분 소유자 및 의결권 각 2/3 이상 동의와 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의로 구역 지정을 신청하면 시·군·구청장이 검토하여 재건축 촉진구역으로 지정
  - ② 시행자 지정 : 구역 지정 후 주민은 ‘일괄 매수 재건축’ 방식을 선택한 경우 경쟁 입찰을



통하여 입찰 참가 업체가 제시한 분양 가격·기반시설 확보 수준 등을 바탕으로 시행자에 적합한 업체를 선정. 선정된 시행자에 대해서는 신속·원활한 사업 추진이 될 수 있도록 구분소유권의 2/3 이상을 확보한 경우 잔여분에 대한 수용권 부여. 구역 지정 고시일 현재 구분 소유자인 주민에게는 주택 공급시 우선 분양권 부여

- ③ 실시계획 수립 및 승인 : 실시계획은 시행자가 수립하며, 시장·군수·구청장에게 제출하여 승인을 받음(용적률, 소형주택 의무비율, 임대주택 의무비율 등 현행 재건축 관련 규제는 「도시재정비촉진특별법」에서 규정하는 수준으로 완화하는 법제도적 정비 필요).
- ④ 지구 내 구분 소유권 매수 : 우선 분양권을 가지는 주민에 대해서는 매수대금을 환매채권 발행으로 갈음할 수 있도록 하되, 사업 추진을 반대하는 주민에게는 우선 분양권을 배제하고 현금으로 지불
- ⑤ 분양 및 개발 이익의 환수 : 사업이 완료되면 정부는 분양에 따른 사업 수익 중에 일정 비율로 개발 이익(또는 조세) 환수

#### ‘일괄 매수 재건축’ 방식의 사업 추진 진행도



#### ■ 새로운 방식의 추가에 따른 기대 효과

- ‘일괄 매수 재건축’ 방식은 현행 재건축 방식 외의 또 다른 선택권을 주민에게 부여하여 실질적인 사유재산권 행사를 보장하면서도 준공 후 시행자로부터의 일괄적인 개발 이익 환수로 정부의 행정 편의도 도모하는 일석이조의 효과가 기대됨.
- 조합 설립이 불필요하고, 수용권 행사를 통한 신속한 토지매수 등으로 사업 기간을 약 2~4년 이상 단축하는 효과가 있으며, 경쟁 입찰을 통한 시행자 선정 과정에서 분양 가격이 중요 고려요소로 작용할 경우 낙찰을 위한 분양가격 인하도 기대 가능

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 택지 공급 활성화를 위한 제도 개선 방안

- 서민 주거 안정 및 투기 수요 억제 정책을 지속적으로 추진하되, 주택의 수급 안정을 위한 주택 공급 확대 노력을 함께 기울여야 함.
  - 주택 공급 확대를 위해서는 택지 공급 확대가 선행되어야 함.
  - 평면적 택지 공급 확대를 위해 택지 공급 방식의 시스템적 개선과 공간(수직)적 택지 공급 확대를 위한 개발 밀도 규제 합리화가 필요

■ 현재의 가용용지 공급 추세로는 매년 75km<sup>2</sup>(여의도 면적(2.9km<sup>2</sup>)의 25배)의 토지가 부족할 것으로 예상

- 2020년경의 도시용지 규모는 전 국토의 9.3%인 총 9,220km<sup>2</sup>으로 추정, 이에 따라 2020년까지 매년 203km<sup>2</sup>(약 6,000만평)의 도시용지 공급이 필요
  - 2004년도 도시용지는 2003년 대비 104km<sup>2</sup> 증가, 평균 목표 공급량(203km<sup>2</sup>)의 50% 수준에 불과

도시적 용지의 공급 현황 및 전망

도시적 용지 현황과 전망			도시적 용지 공급 증가		
2004(A)	2020(B)	토지 수요(B-A)	연평균(1996~2000)	공급규모(2005~20)	공급 부족 면적
5,966km <sup>2</sup> (6.0%)	9,220km <sup>2</sup> (9.3%)	3,254km <sup>2</sup> (3.3%)	128km <sup>2</sup> /년	203km <sup>2</sup> /년	75km <sup>2</sup> /년

자료 : 재정경제부 보도자료(2004. 2. 23), 제4차 국토종합계획, 국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서(건교부) 등 참조.

■ 국토의 선계획-후개발, 준농림지 폐지, 재건축 요건 강화, 기성 시가지내 나대지 고갈 등 민간의 택지 공급 위축, 향후 공공택지의 중요성은 더욱 증대될 것

- 1992~2001년간 공공 택지에서의 주택 공급은 전체의 43% 수준, 민간 택지에서는 57%
- 정부는 민간 택지의 공급 위축을 감안하여 주택종합계획 전반기(2003~07년)에는 공공 택지 개발을 통해 택지 소요의 55%를 충당할 계획
- 토지공사 및 주택공사가 전체 공공 택지 공급량의 72% 점유, 「택지개발촉진법」에 의한 공공택지 개발사업 시행자는 국가, 지자체, 토공, 주공, 지방공사만이 될 수 있음.

■ ‘시장 친화적 방안’, ‘민간의 창의력 도입’, ‘정부 업무의 혁신’ 등을 고려하여 공공택지 공급제도의 개선 방안 모색 필요

- 우려할 수 있는 독점(과점)적 시장 폐해를 최소화하고, 택지개발 환경 변화에 탄력적으로

대응하며, 주요국에서 도입·추진하고 있는 민·관 경쟁 방식 도입 검토 필요

■ 2002년 이후 「국토계획법」을 제정하면서 개발 밀도(용적률)에 대한 규제가 점차 강화되었고, 공공 택지의 개발밀도도 1988년을 정점으로 대폭 하락하는 추세

- 2종 일반주거지역의 경우 기존 용적률 375%(2002년 이전)이었으나, 「국토계획법」에서 250%(2005. 1), 서울시 조례에서 200%(2005. 9)로 강화됨
- 공공택지의 개발밀도는 1985~91년 300~420인/ha에서 2000년대에는 180인/ha 이하 수준 - 분당, 평촌 등 5개 신도시 개발 추진시 대체적으로 중·고밀도 개발(174~396인/ha)을 하였으나 최근 판교, 화성 등 신도시 개발은 저밀 개발(86~146인/ha) 추진

■ 개발 밀도 상향, 주택 공급 확대 및 분양 원가 인하의 대안이 될 수 있어

- 토지공사의 택지백서(2004)에 따르면 용적률을 150%로 하여 택지 개발을 할 경우 2020년까지 총 3억평이 필요하지만, 용적률을 200%로 개발할 경우 총 2억 2천만평 필요
- 간단한 가정(대지 5,100평, 300세대 공급, 토지비 고정 등)으로 용적률 상향(200 → 250%) 효과를 살펴보면, 주택 공급량 25% 증가, 분양 원가 6.6% 하락

■ 평면적 택지 공급 확대를 위해 기존의 독점(과점)적 공공 택지 공급 시장을 경쟁 시장으로 전환하고, 택지 최저가 공급 업체를 공공 택지 개발사업 시행자로

- 민·관간의 경쟁 촉진을 위해 택지예정지구 고시 후 사업 시행자를 경쟁 입찰 방법(택지 최저가 제시, 개발 컨셉의 적정성 등을 심사)에 의해 선정
- 택지 공급 가격 인하를 통해 궁극적으로 주택 분양원가 인하 가능, 적시적소(適時適所)에 택지 공급 가능, 공공 택지 개발 사업의 효율성 도모 가능

■ 시가지 내 입지 특성 등을 고려하여 개발 밀도를 탄력적으로 적용하고, 도시 외 지역의 공공 택지 개발시 개발 밀도를 현행보다 상향해야

- 역세권 지역의 경우 국민주택규모 이하 주택을 중심으로 개발하되 개발 밀도를 상향하고, 신도시 개발시 분당, 일산 등 과거 5개 신도시 개발시 개발 밀도를 참고할 필요
- 개발 밀도 상향은 주택 공급 확대뿐만 아니라 분양원가 인하의 대안이 될 수 있음.

박용석(부연구위원-yspark@cerik.re.kr)

## 2015년 건설시장 규모 145조원 내외 전망

### - 중장기적으로 노후 주택의 재건축 및 비주택 리모델링 시장 유망 -

■ 건설시장 2010년까지 연평균 2.5%, 2010년 이후 1.7% 증가 전망

- 우리나라 건설시장 규모는 2005년에 117조 7,000억원(2000년도 가격 기준, 이하 동일)에서 2010년에 132조 9,000억원, 2015년에는 144조 8,000억원으로 증가할 것으로 전망됨.
- 이러한 건설시장의 확대는 2010년까지는 연평균 2.5%, 그 이후에는 연평균 1.7%로 증가율이 둔화되는 것인데, 이는 행정복합도시를 제외하고는 대형 국책사업이 마무리되고, 재정 여건상 신규 후속 사업을 기대하기가 어렵기 때문임.
- 이러한 건설시장의 증가 속도는 중립적인 GDP 잠재 성장률이 4.6%인 것과 비교하여 보면 상당히 낮은 것이며, 특히 2010년 이후 장기 건설시장의 성장 속도가 더욱 느려질 것으로 예상되고 있어 우려가 큼.

부문별 건설시장 전망

(단위 : 10억원(2000년 가격 기준), %)

구분	2000	2005	2010	2015
전체 건설시장	92,126 (100.0)	117,745 (100.0)	132,911 (100.0)	144,790 (100.0)
건축시장	49,235 (53.4)	71,229 (60.5)	79,816 (58.6)	89,546 (61.8)
주택	21,519 (23.4)	29,780 (25.3)	35,138 (26.4)	41,670 (28.8)
비주택	27,716 (30.1)	41,449 (35.2)	42,698 (32.1)	47,762 (33.0)
토목시장	42,891 (46.6)	46,515 (39.5)	55,075 (41.4)	55,357 (38.2)

주 : ( )내 수치는 점유비임.

- 공종별로 보면, 토목시장이나 비주택 건축 시장은 장기적으로 위축될 것으로 보이는 반면, 주택시장은 상당 기간 주력 시장으로서의 위치를 확보할 것으로 전망됨.
- 주택시장은 2015년에 41조 7,000억원 규모로 성장하여 전체 건설시장에서 차지하는 비중이 2005년보다 3.5%p 상승한 28.8%에 이를 것으로 전망됨.
- 비주택시장의 경우에는 연평균 증가율 2.3%의 속도로 시장이 증가하여 2015년에는 47조 7,000억원 시장으로 성장할 것으로 전망됨.

- 이에 반해 토목 및 플랜트 시장은 2015년에 55조 4,000억원 규모가 되어 연평균 시장 성장 속도는 0.1%로 상대적으로 저조할 것으로 예상됨.

#### ■ 주택 시장 : 재건축 수요가 크게 증가할 전망

- 주택시장은 단기적으로는 주택시장의 투기 억제를 위해 고안된 개발이익 환수, 기반시설 부담금, 원가연동제, 조세 부담 강화 등 일련의 전방위 대책들이 큰 영향을 미칠 것으로 예상되면서, 재개발·재건축 사업 등이 당분간 활성화되기 어려울 것으로 보임.
- 반면, 투기 과열을 목적으로 채택된 이러한 정책들은 향후 시장이 안정되면 정상적인 상태로 회귀할 가능성이 있음.
- 특히 노후 불량 주택에 대한 대체 수요 압력이 누적되다가 임계 수준을 넘어서면 재개발 사업들이 다시 확대될 것으로 전망됨.
- 특히 우리나라의 주택들은 아직 질적으로 매우 열악한 수준에 있어 단순히 주택 보급률로만 과부족을 판단하는 것은 무리가 있으며, 중·장기적으로 보면, 1980년대에 건설된 아파트들이 노후화되면서 본격적으로 재건축 시장을 주도할 시기가 도래할 전망이다.
- 이에 따라 2015년에는 연간 약 25만호 정도가 노후 주택의 멸실 대체 수요로 나타날 것으로 전망되며, 주택시장은 2005년에 29조 8,000억원에서 연평균 3.4%씩 증가하여 2010년에는 35조 1,000억원에 달할 것으로 전망됨.

#### ■ 비주택 : 업무용 리모델링 수요와 관공서 신축 공사 유망

- 비주택 건축시장은 당분간 침체가 예상되며, 시장 규모는 2005년 41조 4,000억원에서 2010년에는 42조 7,000억원으로 증가하여 연평균 성장률은 0.6%에 불과할 것으로 전망됨.
- 그 결과 건설시장에서 차지하는 비중도 2005년 35.2%에서 2010년에는 32.1%로 약 3%p 낮아질 것으로 전망됨.
- 건축시장의 빠른 성장을 주도해 왔던 오피스텔 시장 등은 공급 과잉이 나타나고 있으며 시설 규제 강화의 여파로 건설 활동이 크게 위축될 전망이다.
- 상가·오피스텔 등에 대한 후분양제도로 인해 시행 주체는 자금 부담이 크게 늘어날 것이며, 이로 인하여 공급 감소가 불가피할 전망이다.
- 다만, 주택시장에 대한 강력한 투기 억제 정책의 반사 작용으로 중소 규모 상가 등이 대체 투자 대상으로 평가되는 경향이 있어 부분적인 상승 요인도 존재하고 있음.

- 그동안 비주택 건축시장에서 가장 큰 비중을 차지해 왔던 공업용 건축시장은 제조업의 쇠퇴와 공장의 해외 이전 등으로 시장 규모가 지속적으로 축소되는 상황임.
- 또한 학교 중·개축 건축공사도 거의 마무리 단계에 있고, 대학 입학생 수 감소 등으로 신설 수요 증가를 기대하기 어려움.
- 한편, 업무용 빌딩에 대한 리모델링 수요는 다른 부문에 비해 빠른 속도로 증가할 전망이고, 행정복합도시, 혁신도시 등의 건설로 관공서, 문화 관련 시설 수요는 상대적으로 빠르게 증가할 가능성이 있음.
- 또한, 주5일 근로제가 완전히 정착되면 레저 관련 시설 수요가 꾸준히 증가할 전망이며, 이에 따라 1일 생활권이 된 우리나라의 지리적 상황에 비추어볼 때, 호텔 숙박 설 수요 보다는 스포츠, 레저와 관련된 시설 수요가 빠르게 확대될 전망이다.

#### ■ 토목 : 도로 건설 및 대형 국책 사업 축소 전망

- 토목시장 등의 경우에는 낙관적 요인과 비관적 요인이 병존할 것으로 보이는데, 향후 토목시장에서 가장 눈에 띄는 낙관적인 요인은 정부가 강한 의지를 가지고 추진하는 지역 균형 개발 사업임.
- 행정복합도시를 비롯하여, 지방에 혁신도시, 기업도시 건설 등 다양한 프로젝트를 계획하고 있으며, 수도권에서는 판교, 김포 등 6개 지역에 신도시를 건설할 계획임.
- 비관적인 요인으로서는 SOC 투자 예산의 삭감 등으로 단기적으로 공공 토목시장은 침체가 불가피할 것으로 보임.
- 2009년까지 SOC 투자 재정 지출은 연평균 1.3%로 전 부문에서 가장 낮은 수준임.
- 정부에서는 재정 투자를 삭감하는 대신 민간투자 사업을 확대함으로써 전체 SOC 투자 규모는 축소되지 않을 것이라고 하나, 사업 조건 여하에 따라 투자 여부가 결정될 수밖에 없어 불확실한 것으로 판단됨.
- 또한, 토목 부문 투자에서 약 40%를 점하는 도로 건설 투자의 경우, 대규모 고속도로 건설사업은 거의 완공되고 있는 상황이며, 신규 투자가 크게 줄어들 가능성이 있음.
- 지방 대도시의 지하철 공사는 현재 진행 중인 사업이 완료되면 당분간 신규 공사를 발주할 계획이 없으며, 공항 및 항만 등 대규모 시설 공사도 조만간 마무리될 예정임.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)·최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)

## 국내 도로 교통 현안 진단과 해결 방안

2004년 12월 말 현재 국내에 건설된 도로의 총연장 길이는 100,278km로 투자비는 1991년 경상가격 기준으로 약 740조원에 해당된다. 국내 시각에서만 보면 엄청난 길이이지만 우리가 경쟁해야 하는 선진국과 비교하면 아직 형편없는 수치다. 인구 1인당 도로 연장 길이는 미국의 1/12 수준이며 면적당 길이는 일본의 1/3 수준이다. 차량당 길이로 따져보더라도 미국에 비해서는 1/4, 영국의 절반 수준밖에 되지 않는다.

도로 재고(stock)의 상대적 열세는 곧바로 교통 혼잡 비용과 물류비 경쟁으로 나타난다. 우리나라의 교통 혼잡비는 23조원에 달하고 있으며 물류 비용 역시 GDP 대비 12.9%에 이르고 있다. 재고량의 상대적 열세는 곧 국가 경제의 경쟁력 열세로 이어진다. 혼잡비 면에서 국민들이 지불해야 하는 비용이 미국에 비해 5.2배, 일본에 비해서도 1.3배 비싸다. 국내 상품의 경쟁력을 지배하는 물류 비용 역시 미국과 일본보다 1.3배 높다. 더구나 국내 도로의 수송 분담률이 90%를 넘기는 상황에서 어떤 형태로든 이 문제를 해결해야만 국가 경쟁력을 제고시킬 수 있다.

그렇다면 경쟁력 제고를 위해 얼마나 많이 도로를 건설해야 할까? 우리와 지형이 비슷한 일본 수준의 단위 면적당 길이로 맞춘다면 약 209,000km가 필요하다는 계산이 나온다. 이를 돈으로 환산하면 약 1,540조원이라는 천문학적인 금액이 나온다. 문제는 국가 재정에서 이를 감내할 수 있는 역량이 없다는 점이다. 세수가 늘어나는 것보다 사회 복지에 투자해야 하는 비용이 엄청난 속도로 증가하고 있기 때문이다. 2006년에만 이미 사회간접 부분의 예산 배정이 2.8% 정도 줄어든 상태다. 더구나 향후에도 증가보다는 감소되는 경향이 높을 것으로 전망된다.

현재까지는 도로 길이 부족을 양적 공급으로만 일관해 왔다. 지금 시점에 차량 성능과 정보·통신 기술을 융합하면 어떤 결과를 기대할 수 있을까? 1970년 7월 경부 고속도로 개통 당시 차량 성능보다 고속도로의 성능이 훨씬 높았던 게 사실이다. 그러나 지금은 어떤가? 도로보다 차량 성능이 훨씬 앞서 있다. 정보·통신 기술까지 발달되어 있다. 만약 산업간 기술 융합을 통해 기존 도로의 성능 향상은 물론 신설 도로의 성능을 획기적으로 높일 수 있다면 양적 공급과 함께 질적 향상을 통해 수 백조원의 국가 재정을 줄이면서도 교통량을 증가시킬 수 있을 것으로 기대된다.

이복남(선임연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

■ 「건설기업 사업구조 혁신 및 글로벌 인력육성 세미나」 개최

- 연구원은 4. 10(월) 14:00, 건설회관 2층 중회의실에서 「건설기업 사업구조 혁신 및 글로벌 인력육성 세미나」를 개최할 예정
- 금번 세미나는 세계 선진 건설기업의 사업구조 혁신전략 분석을 통해 시사점을 찾고 국제경쟁력 제고를 위한 글로벌 건설전문가 양성방향을 제시하고자 기획되었으며, 제1주제로 ‘선진 건설업체의 사업구조 혁신전략’에 대해 장현승 책임연구원이 발표하고, 이복남 건설관리연구실장이 제2주제 ‘건설전문가 5,000명 양성 프로그램 구상’에 대하여 주제발표를 할 예정임.

■ 2006년 상반기 연구자문위원회 개최

- 연구원은 오는 4. 13(목), 역삼동 소재 아세아도원에서 2006년도 상반기 연구자문위원회를 개최할 예정임.

■ 2006년 지방순회간담회 시·도회 의견수렴

- 연구원은 지방 시·도회의 애로사항을 청취하고 이를 지원하는 연구를 강화하기 위해 매년 실시하는 지방순회간담회와 관련하여 4. 7(금)까지 시·도회의 금번 지방순회간담회 관련 의견수렴을 실시
- 금번 의견수렴절차를 거쳐 참여 시·도회 및 지방순회간담회시 논의될 주제를 선정, 구체적인 계획을 수립, 5월 중순부터 실시할 예정임. 기타 자세한 문의는 연구원 기획팀 (02-3441-0815/0701)으로 문의하면 됨.