신도시 개발과 건설업체

황윤성
성일건설(주) 상무이사

건설시장은 2001년부터 시작된 주택 경기의 호황으로 지난 외환 위기 이후 기대 이상의 호황기를 맞게 되었다. 부동산 경기에 의존한 건설 경기 호황의 배경에는 분양가 자율화를 통한 건설 상품의 부가가치 창출이 가능했던 점과 전국적으로 대규모의 재개발·재건축 사업이 이 기간에 집중적으로 추진되었기 때문이다. 이로써 건설 수주는 민간 건설공사에 크게 의존하는 매출 구조를 갖게 되었으며, 특히 2002 03년에는 총수주의 절반 이상이 주택 수주에 의한 것으로 집계되고 있다.

이와 같이 주택 사업에 의존적인 건설 경기는 주택시장이 과열 양상을 나타내면서 각종 규제가 강화되고 있어 이로 인한 주택 건설 사업 여건이 크게 악화되고 있는 상황이다. 「도시 및 주거환경정비법」의 시행에 따른 재건축 사업의 공동 수행 금지, 서울시 일반 주거지 세분화 시행과 소형 의무 비율 확대에 따른 사업 수익성 악화, 투기 과열 지구 내 재건축 사업의 일반 분양분 후분양 강제에 따른 사업비 조달 부담 증가는 사실상 재건축 사업을 원천적으로 중단시키는 것과 동일한 효과를 나타낼 것이다. 정부의 주택가격안정대책은 재건축 사업을 크게 위축시키는 규제를 담고 있는 동시에 수도권 신도시 추가 건설 및 강북 뉴타운 개발 등 새로운 건설 수요를 제시하고 있다. 최근의 신도시 개발 발표는 지난 수도권 5개 신도시 이후 10여 년 만에 이루어지는 대규모 신도시 개발인데다 지난 2000년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 민간의 택지 조성이 어려워진 시점이어서 주택건설업체에게는 매우 중요한 수주 기회가 될 것이다.

건설업체들이 신도시 건설에 참여할 수 있는 방안은 대략 다음과 같다. 첫째 공공 택지를 분양받아 단순히 주택을 건설하는 형태로서 공공 택지를 최대한 많이 분양받는 것이 유리할 것으로 예상되나, 건설업체 수의 증가, 현행 택지 분양 방식의 한계로 인해 이는 실현 가능성이 그리 높지 않다. 현재 신도시 개발 예정지에는 중소형 아파트 건설이 절반 이상을 차지하고 있어 평당 시공 이윤이 낮은 중소형 아파트 건설로는 부가가치 창출의 한계가 있다. 또한 최근의 분양가 규제와 관련 우선적으로 검토되고 있는 것이 공공 택지 내에서의 중소형 아파트의 분양가 제한이다. 따라서 공공 택지 내에서의 소형 아파트의 공급은 단순 도급 공사와 동일한 수준의 물량 확보에 그칠 가능성이 크다.

두 번째 방식은 신도시 개발과 관련된 각종 인프라 구축 사업에 수반되는 토목 공사이며 이 역시 단순 도급 참여와 민자 유치 사업으로 참여하는 두 가지 방식이 있다. 향후 신도시 건설 사업은 기반 시설 조성과 택지 조성이 거의 동시에 착수할 것으로 예상됨에 따라 신도시 건설 수요만큼 주변 인프라 건설 수요가 크게 늘어날 것으로 예상된다. 일부 정부 국고나 지자체의 자금 지원을 통한 기반 시설 공사도 있겠지만, 지자체의 현 재정 능력으로 볼 때 이러한 기반 시설의 민자 유치가 확대될 것으로 예상된다. 정부 재정으로 건설되는 인프라의 경우 지역 건설업체들의 공사 수주 가능성이 높으며, 민자 사업의 경우 재원 조달, 공사 실적 등을 감안할 때, 중견 이상의 업체들의 참여가 활발할 것으로 예상된다.

세 번째 유형은 건설업체 고유의 기능을 벗어나 부동산업으로서의 참여 방안이다. 대규모 신도시 개발과 이에 따른 주택 분양 물량이 동시에 집중됨으로써 분양 대행사의 지금의 역할을 중개 법인의 차원에서 수행할 수 있을 것이다. 홍콩, 중국의 경우 신규 개발 물량 공급을 상장 중개법인이 수행하고 있으며 이것이 부동산 및 건설 서비스업의 새로운 분야가 되고 있다. 특히 이러한 분양 대행 업무의 전문화는 소비자들의 요구 반영과 주택 품질 제고, 거래의 투명성 제고에 크게 기여할 수 있다.

또한 부동산 및 건설업의 중간 형태로서 임대주택 사업자로서의 참여도 가능하다. 주택에 대한 개념을 소유에서 거주 개념으로 정착시키기 위해 임대주택 공급이 적극적으로 추진돼야 하며, 향후 저금리 지속에 따른 주택의 월세 전환 증가에 대비해서도 이러한 대비는 매우 절실한 실정이다. 부동산에 대한 투자의 개념이 확대되고 있는 반면, 부동산 보유세 강화 등이 시행되면서 법적 테두리 안에서 부동산 투자는 더욱 부각될 것으로 보이며 이로 인한 임대주택의 사업 여건도 개선될 것이다. 임대사업은 향후 후분양이 보편화될 경우 주택 건설 시행 업체가 미분양 주택을 한시적으로 운용하는 수단으로 활용이 가능하다. CJ