경영 · 기술 포커스

## 건설 상품별 시장 전망 ⑨ 상업용 건물

# 상가 후분양제 · 인터넷 쇼핑 증가 등 '악재'.. 수요 감소될 듯

### - 펜션 · 콘도 · 호텔등숙박시설및병원건설수요는늘어날전망 -

상가, 백화점, 쇼핑센터등의상업용건축은 2003년에4조8,960억원의시공액을기록하여 1997년의 시장 규모를 회복하였다. 상가등상업용건축의성장률은과거 10년 동안연평균6%를기록하였으며, 비주택시장에서의점유비는9% 내외로서비교적안정된성장세를유지하여왔다.

### 상가 건축, 후분양제로공급 크게 줄 듯

그런데, 향후 상가 건축 경기는 '후분양제'가최대의관건으로등장하고있다. 굿모닝시티 사태 이후 토지 매입 및 건축 허가 없이 진행되던상가 건축은 2004년하반기부터 「건축물의 분양규제에 관한 법률」이 시행되면서 선시공 후분양 제도로 분양 방식이 바뀌었다. 근린상가도대부분연면적이 3,000㎡(약 1,000평) 이상이기 때문에 후분양제도의직접적인영향을받게된다.

다만, 최근 규제개혁위원회에서는 골조공사를2/3 이상마치면분양이가능하도록 규제를다소완화한바있다. 그럼에도불구하고 그동안상가 사업자는건축인 · 허가도받지않은상태에서분양을통해건축자금을 조달해왔기때문에 선시공후분양제도가 실시되면높은토지 매입비용과건축비용의 영향으로 인하여 상가나 쇼핑몰 공급물량이예년의3분의1 수준으로줄어들 것으로전망된다.

나아가 후분양제의 영향으로 인하여 근린상가도 공급 물량이 크게 감소할 전망이다. 다만, 상가의공급이 줄어드는 것이 불가피하나, 상가 분양이 축소되고, 분양 후 시행사가도산할위험성이줄어들면서유망한상가분양에는 유동자금이집중될 가능성이있다.

최근의경향을보면, 고객기호맞춤형테마상가가증가하고 있는 특징이 있다. 대형화보다는 하나의 상가에 5 7개의 영화관이들어선복합문화상가를비롯하여애견, 한방, 건축자재, 브랜드의류전문상가등과 같이 업종을 특화함으로써 기존 상가와의 차별화를 시도하려는 경향이 강해지고 있다. 그런데, 앞으로는이러한테마상가도 부동산경기침체와더불어테마선정과입지에따라분양률이크게차이가날것으로 전망된다. 단지내상가는최근아파트경기가침체되고 있으나, 행정신도시, 판교, 파주, 김포지역의신도시개발과더불어공급이꾸준히 이루어질것으로전망된다. 그러나 복합상가의 경우는 오피스텔 건축 기준이 강화되면서 오피스텔의 물량 감소와 함께공급량이감소될것으로예상된다.

### 인터넷 쇼핑 급증으로 할인점 수요 감소

우리나라의 백화점 시장은 성장 후기에 달한 상태이지만, 할인점은 아직 성장기라 할 수 있다. 그러나 할인점도 성장 속도가 매우빨라조만간에성장후기에달할 전망이다. 쇼핑센터나 백화점 등은 우리나라의 소득수준과비교할때선진국에비하여부족한 것으로 알려지고 있다. 더구나 주5일 근무제의영향으로 외식 산업 발달, 문화적 욕구증대등을감안할때건설수요가늘어날가능성이있다.

반면, 부정적인요인을살펴보면, 최근인터넷쇼핑이급증하고있다는점을들수있다. 2003년 현재 인터넷 쇼핑 인구는 약 1,120만 명으로추정되며, 오는2010년에는 2,300만 명으로 늘어날 전망이다. 2003년 현재인터넷쇼핑몰시장규모는약7조548억원으로서 소매업 유통 채널의 5%를 점유하고 있다. 인터넷쇼핑 시장은 최근 5년간 연평균성장률이200%를넘어서고있다. 따라서 이러한 인터넷 쇼핑이 장기적으로 증가하면서 백화점이나 할인점 건축 수요를 감소시키는요인으로작용할전망이다.

한편, 최근 건설교통부에서는 도시 계획시설 중 하나인 운동장의 활용도를 높이고 운영적자를해소하기위해부지면적 10만㎡ 이상인 체육 시설 내에 쇼핑센터 등 수익시설의설치를허용할예정으로있다. 이 경우, 체육시설내상가건축이나리모델링 수요가증가할가능성이있다.

### 재래 시장 · 지하 상가 재건축은 불투명

2004년 하반기에 「재래시장육성특별법」이통과되면, 재래시장의재건축및재개발 사업이 탄력을 받을 것으로전망된다. 개정안을보면, 재래 시장을재건축하여 복합형 상가로 만들경우, 현재주거지역 50%, 상가 지역 70%인 건폐율 제한 기준을 각각 70%와 90%로 완화해줄 계획이다. 건축물의높이 제한도완화하고, 취 · 등록세와재

50~61경영포커스-10 1904.1.3 6:26 PM 페이지51

주5일제의영향으로레저 · 관광인구가늘어나면서펜션형 숙박시설이나콘도미니엄, 리조트호텔등에대한건설수요는 증가할 전망이다. 특히, 문화관광부에서는 펜션을 관광 숙박업으로 정식 편입시키는 등 펜션의 건설을 장려하고있다.

산세도 감면된다. 서울시의재래 시장재개발 · 재건축추진 계획을보면, 총 312개 시장 가운데 146개 시장을 대상으로 지역 특성에맞게재개발할계획이다.

그런데 이와 같은 행정적 지원에도 불구하고, 재래시장의재건축은권리관계가복잡하여 사업추진에난항을겪는사례가많다. 따라서재래시장을주거용으로개발하는 것이 허용되지 않는 한, 재래 시장의 재개발에는 상당한 시간이 소요될 것으로 전망된다.

지하상가는통과차량의하중등으로인하여 20년이 넘은 구조물의 경우 안전상의 문제가 발생할가능성이 지적되고있다. 이에따라각지자체에서는민자사업등을통하여 지하 상가를 리모델링하려는 수요가 증가하고 있다. 다만, 리모델링하는과정에서 기존 상인들의 민원으로 인하여 사업이 지연되거나, 리모델링완공 후임차료의 상승등으로인하여분쟁이많은편이다. 그러나 지자체 등에서 행정적인 지원이 강화된다면, 지하상가의리모델링이나재건축 사업은앞으로활발해질가능성이높다.

한편, 철도청의민자 역사 사업도 프로젝트파이낸싱과연계하여수요가증가할것으로 전망된다. 철도청의전체 역사 565동 중 민자 역사가 세워지거나 공사 중인 곳은 12개 소에 불과하며, 철도청에서는철도 사업의수입증대를위하여민자역사사업을지속적으로추진할계획으로있기때문이다.

## 펜션 · 콘도 · 호텔은수요 증가할 듯

최근 들어 주5일근무제의 영향으로 관광인구가 증가하면서 펜션형 숙박 시설이나 콘도미니엄, 리조트호텔에대한수요가 증가할 전망이다. 또한, 관광산업의 성장 및 국제교류의증가에 따라중급호텔의수요도증가할것으로예상된다. 주5일근무제로 가족 중심 및 모험 · 체험 관광이 활성화되고 약초와 허브, 온천 등을 주제로 한 소규모테마파크도늘어날전망이다.

한국관광연구원의 자료를 보면, 관광산업의기반인숙박시설이부족한상태로평가하고있으며, 향후2006년에는2만실규모의 호텔 객실이 부족할 것으로 추정하고 있다. 예를들어매년스키인구는15% 이상 증가하고 있으나, 스키장 인근의숙박시설은10% 미만의낮은증가율에머물고있다.

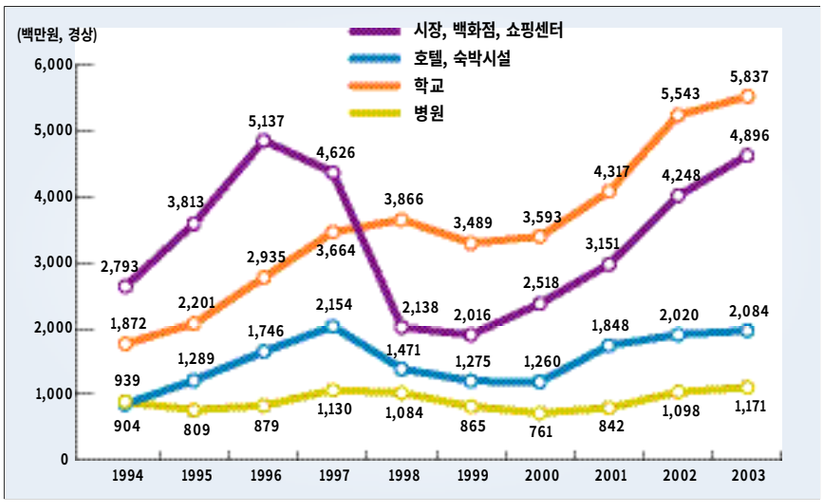
정부에서 「민간복합도시개발특별법」을 제정하여 복합 관광 레저 도시를 활성화하려는 계획도 중 · 장기적으로 호텔, 숙박시설의투자증가에기여할전망이다. 복합레저 관광도시는 골프장과 스키장, 콘도미니엄, 리조트, 놀이공원, 테마파크등의 레저시설과 관광시설이 결합된 형태로 조성될 예정이다.

다만, 최근정보통신망의발달과민박, 콘도미니엄, 휴가촌, 캠핑장, 펜션등대체숙박 시설이 발달되면서 중 · 소 규모의 호텔과지방호텔의건축수요는타격을입을가능성이높다. 더구나문화관광부에서는「관광진흥법」을 통해 펜션을 관광 숙박업으로 정식으로 편입시키는 등 펜션의 건설을 장

50~61경영포커스-10 1904.1.3 6:26 PM 페이지52



상업용 건물 시공액 추이




려하고있다.

한편, 최근에는 기존 호텔의 리모델링이 새로운수요처로 등장하고있다. 최근 호텔을 이용하는 고객층의 수요가 다양해짐에 따라, 상류소비층을대상으로한특급호텔 이외에 중산층을 대상으로 한 중급 호텔에 대한수요가증가되고있다. 또한, 관광호텔의 경우, 비즈니스 성격을 가미하고, 부대시설을 보완하기 위한 리모델링에 대한 수요가증가하고있다.

## 병원 건축 수요도 증가 전망

그동안병원건축은비주택부문에서점유비가하락하는 추세를보여 왔다. 연평균 성장률은 최근 10년간 2.5%로서 다른 상품에 비하여 비교적 낮은 수준이다. 그런데, 앞으로인구의고령화및의사수의증가추세를감안할때병원건축에대한수요가증가할가능성이있다.

우선, 의약분업에따른의사수입의증가로개원의가최근몇년간급증추세를보이고있다. 매년전문의면허를취득하는의사만도 3,500명내외에달하고있다.

최근에는 종합병원 봉직의(pay doctor)로 일하고 있는 의사들의 개업도 증가하는 추세이다. 이와같이 지난 10여 년 간 국내에서는 의원이 급증하는 현상을 보였으나, 이에 비해 상대적으로 병원과 종합병원의 증가는 저조한 상태이다. 전문 컨설팅업계의 수요 전망에 의하면, 전국적으로 연간 90만평이상의병원건축면적이생겨야현재의개원수요를 따라잡을수있을것으로 추정하고있다.

장기적으로 보면, 노인 인구가 늘어나고 있어 의료 수요가 증가할 전망이다. 반면, 의사수는OECD 국가중에서낮은편에속하고 있다. 우리나라의 의사 수는 지난 20여 년간 2.5배이상늘어났으나인구1,000명당활동의사수는1.4명수준으로서미국(2.8명), 영국(1.8명), 일본(1.9명)에 못 미치고있다.

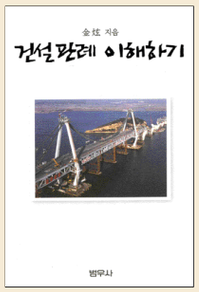
다만, 최근병 · 의원의공급이확대되고있는반면, 환자가줄어중소 병원들의경영난이악화되고있는문제점이있다. 최근중소병원의도산율은10%에달하고있으며, 의료시장 개방이 이루어질 경우, 이러한 현상이 더욱심화될가능성이있다. 이는병원건축 수요를 감소시키는 요인으로작용할수있다.

**최민수**
한국건설산업연구원연구위원
mschoi@cerik.re.kr

## 도서 안내

### 건설 판례 이해하기

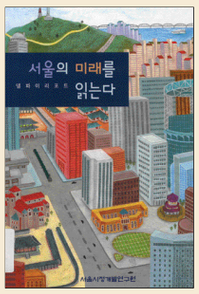
김현지음/범우사펴냄/398쪽




산재되어있는중요건설 판례를 체계적으로 분석한 책. 이 책은 세 개의 장으로 구성되어 건설과 관련된헌법 · 행정 · 민사 문제를 다루고 있으며, 특히 민사 관계에 가장 큰 비중을 두고 있다. 또 건설분야의특수한문제로 재건축조합 등 주택 관련 조합의 법률 관계와 수급인의 책임, 임대차 문제를별도항목으로분리해정리했다.

### 서울의미래를 읽는다

서울시정개발연구원펴냄/322쪽




서울시정개발연구원의 자체 사업으로 추진된 서울의 바람직한 미래에 대한 연구 보고서. 정책 입안자와 일반인 모두를 대상으로 하여 전체 사회의 거시적인 변화의 흐름을 조망하고, 인구, 경제, 경제 사회 환경, 소비, 주택, 교통 등의 주제별 집필을 통해 분야별 변화에 대한 이해의 폭을 넓힐 수 있도록 구성했다. 일반인을 위해 객관적인 데이터를 바탕으로 에세이 형식으로 풀어썼다.

### 위대한 기업을 만드는 인재 멘토링

최병권지음/새로운제안펴냄/254쪽

최근 인재 확보와 육성이 인적 자원 관리의 핵심 이슈로 대두되고 있다. 특히 인재 육성 기법으로 멘토링 제도를 도입하는 기업들이 속속 늘어나고 있지만, 이론적 기반이나 구체적 방법론에 대한 자료가 현저히 부족한 실정이다. 풍부한 사례를 중심으로 구성된 이 책은 멘토링 제도를 도입하려는기업에실질적이고, 구체적인지침을제공해줄것이다.