

건설 상품별 중·장기 시장 전망(Ⅱ)

- 비주택 부문 -

2004. 12

권오현·최민수

한국건설산업연구원

<차 례>

I. 서 론	1
1. 연구의 필요성	1
2. 연구 내용 및 방법	1
(1) 비주택 수요 특성의 고찰	1
(2) 비주택 시장 전망 방법	2
II. 상업용 건축 상품별 증장기 시장 전망	5
1. 업무용 빌딩	5
(1) 사무실(오피스) 빌딩	5
(2) 오피스텔	1
(3) 주상 복합 건물	6
2. 상업용 빌딩	19
(1) 상가, 백화점, 쇼핑센터	9
(2) 호텔, 숙박시설	8
(3) 병원	8
(4) 민자 역사	9
III. 공업용 및 문교사회용 건축 상품별 증장기 시장 전망	33
1. 공업용 건축	33
(1) 공장, 작업장	3
(2) 창고, 차고, 터미널	8
2. 문교사회용 건축	41
(1) 학교	4
(2) 관공서 건물	4
(3) 종교 건물	7
(4) 전시 시설	9
(5) 운동장(경기장)	5
(6) 공연, 집회장	4

(7) 기타 건축(납골당)	5
IV. 종합 분석 및 상품별 중장기 수요 전망	57
1. 비주택 건축 시장의 성장 추이 분석	57
(1) 비주택 건축의 시공액 추이	5
(2) 비주택 상품별 시장 성장 추이 분석	8
2. 설문조사 결과의 종합 분석	61
3. 해외 동향 분석	63
4. 건축 상품별 중장기 수요(시공액) 전망	67
참고 문헌	71
Abstract	71

<표차례>

<표 II-1> 서울의 오피스시장 규모 예측치(원단위법)	7
<표 II-2> 인구 및 가구 증가 추이 및 전망	4
<표 II-3> 가구원수별 가구 구성 추이	4
<표 II-4> 1인 가구의 거처별 분포(2000년)	5 1
<표 II-5> 가구원수 별 가구수 증가 전망	5
<표 III-1> 전국 물류 시설 현황(2001)	0 4
<표 III-2> 학급당 학생수의 변화 추이	2
<표 III-3> 국내 전시 면적의 건설 추이	5
<표 IV-1> 총 건설공사 및 비주택 시공액 추이	7
<표 IV-2> 건축 상품별 시공액 추이	9
<표 IV-3> 건축 상품별 점유비 추이	9
<표 IV-4> 점유비 상위 5개 상품 비교	10
<표 IV-5> 건축 상품별 연평균 증가율 및 변이계수	11
<표 IV-6> 일본의 공종별 건설투자 추이	16
<표 IV-7> 일본의 비주거용 건축의 상품별 수주 비중 추이	15
<표 IV-8> 건축 상품별 수요 방정식	17
<표 IV-9> 건축 상품별 시공액 전망	19
<표 IV-10> 건축분야 총 시공액 전망	19
<표 IV-11> 건축 상품별 시장 점유비 전망	17

<그림 차례>

<그림 II-1> 오피스 빌딩의 시공액 추이	5
<그림 II-2> 사무실 신축 수요의 전망 (2010년)	11
<그림 II-3> 사무실 리모델링 수요의 전망(2010년)	11
<그림 II-4> 오피스텔의 시공액 추이	21
<그림 II-5> 오피스텔 공급(분양) 물량 추이(전국)	21
<그림 II-6> 오피스텔 수요의 전망(2010년)	61
<그림 II-7> 주상복합건물의 시공액 추이	61
<그림 II-8> 주상복합건물의 시장 전망(2010년)	81
<그림 II-9> 상가/백화점/쇼핑센터의 시공액 추이	91
<그림 II-10> 테마상가 시장 전망	92
<그림 II-11> 지하상가/재래시장	92
<그림 II-12> 백화점 시장 전망(2010년)	42
<그림 II-13> 할인점 시장 전망(2010년)	42
<그림 II-14> 호텔/숙박시설의 시공액 추이	52
<그림 II-15> 호텔 및 숙박시설 시장 전망(2010년)	72
<그림 II-16> 병원 건축의 시공액 추이	82
<그림 II-17> 병원 건축 시장의 전망(2010년)	03
<그림 III-1> 공장 및 작업장용 건축의 시공액 추이	33
<그림 III-2> 아파트형 공장의 재고 추이	63
<그림 III-3> 주요 지역별 아파트형 공장 재고 추이	63
<그림 III-4> 공장 건축의 시장 전망(2010년)	83
<그림 III-5> 아파트형 공장의 시장 전망(2010년)	83
<그림 III-6> 창고, 차고, 터미널 건축의 시공액 추이	93
<그림 III-7> 창고, 물류 시설, 터미널 건축의 시장 전망(2010년)	14
<그림 III-8> 학교 건축의 시공액 추이	24
<그림 III-9> 학교 건축 시장의 전망(2010년)	44
<그림 III-10> 관공서 건축의 시공액 추이	54
<그림 III-11> 관공서 건축의 시장 전망(2010년)	74

<그림 Ⅲ-12> 종교 건물의 시공액 추이	74
<그림 Ⅲ-13> 종교용 건축의 시장 전망(2010년)	84
<그림 Ⅲ-14> 전시 시설의 시공액 추이	94
<그림 Ⅲ-15> 전시 시설의 시장 전망(2010년)	15
<그림 Ⅲ-16> 운동장 및 경기장 건축의 시공액 추이	5
<그림 Ⅲ-17> 경기장·운동장의 건축 시장 전망(2010년)	3
<그림 Ⅲ-18> 공연·집회장의 시공액 추이	54
<그림 Ⅲ-19> 공연·집회장의 건축 시장 전망(2010년)	5
<그림 Ⅳ-1> 총 건설공사 시공액에서 비주택의 점유비 추이	5
<그림 Ⅳ-2> 건축 상품별 중·장기 시장 전망 결과(설문조사)	63
<그림 Ⅳ-3> 미국의 비주택 건설투자의 점유비 추이	5
<그림 Ⅳ-4> 미국의 비주거용 건축 상품별 수주 비중 추이	6

요 약

I. 서론

- 향후 비주거용 건축 시장은 뚜렷한 성장 동력의 부재, 산업 구조의 급격한 변화, 라이프 스타일의 변화, 지역 균형 발전 정책 등으로 상당한 구조 변화가 예상된다.
- 최근 제조업의 침체, 내수 위축, 성장 엔진의 부재, 인구 증가율의 둔화, 정치 불안 등으로 인하여 비주택 시장은 장기 불황의 가능성도 배제할 수 없음.
- 본 연구에서는 향후 비주택 부문에서 예상되는 수요 구조 변화를 분석하고, 특히 향후 성장 가능성이 큰 건축 수요 부문을 전망함으로써 건설 기업들의 경영 전략 수립에 기여하고자 함.

II. 상업용 건축 상품별 중장기 시장 전망

1. 업무용 빌딩

(1) 사무실(오피스) 빌딩

- 최근들어 부동산 경기 침체가 장기화되면서 대도시 도심권은 물론 수도권 등지의 오피스 임대 가격 하락과 공실률이 상승하고 있어 주택에 이어 오피스 시장도 장기 침체 국면에 빠져들고 있는 것으로 분석됨.
- 오피스 빌딩 신축은 장기적으로도 재택 근무(telecommuting) 증가, 인터넷 등 정보 통신의 발전으로 인하여 수요가 감소할 것으로 전망됨.
- 단, 산업 구조의 고부가가치화와 정보화로 인하여 인텔리전트 빌딩 및 초고층 빌딩의 고급화가 진전되면서, 연면적당 투자액은 증가할 전망이다.

- 건물의 리모델링 수요는 사회·경제적 변화와 도시 건물의 미관적 역할에 대한 인식 변화 등에서 가장 큰 동인(動因)을 발견할 수 있으며, 각 건물들이 리모델링을 통하여 수익성을 제고하는 과정에서 도미노적인 현상으로 기존 오피스의 리모델링에 관한 수요가 급속히 증가할 전망이다.
- 2000년대 중반 이후, 중소형 오피스 및 상업용 빌딩의 리모델링 수요가 가장 빠르게 증가할 것으로 전망되며, 그 이후로는 대형 사무실 빌딩과 병원, 숙박 시설 등에서 리모델링 수요가 점차 증가할 것으로 전망됨.
- 리모델링의 공사 규모별로는 대수선 보다는 외장이나 설비 변경 등과 같은 중수선 규모의 공사가 주류를 이룰 것으로 판단됨.

(2) 오피스텔

- 오피스텔은 그 동안의 과잉 공급에 따른 임대료 하락 등으로 인하여 최근들어 급격히 시장 규모가 축소되고 있으며, 정부의 규제가 강화되고 있어 분양성과 수익성이 급락할 전망이다.
- 2001 ~ 2003년까지 전국에서 공급된 오피스텔은 대략 15만실 규모인데, 매물 적체로 인하여 전·월세 임대 시장이 급랭하여 투자 수익률이 5%대로 낮아지는 등 시장 침체가 심화되는 추세임.
- 정부에서는 2004년 6월부터 주거용 오피스텔에 대한 건축 기준을 대폭 강화하여 사실상 공급을 규제하고 있는 상태임.
- 오피스텔은 단·중기적으로 공급 과잉이 지속될 전망이나, 장기적으로 건축 규제가 다소 완화될 경우, 수요가 지속적으로 발생할 가능성이 있는데, 주요 요인을 살펴보면, 다음과 같음.
 - 도심지 재택 수요 및 유동 인구 증가
 - 소호(SOHO) 산업 및 벤처 기업의 활성화
 - 미혼 남녀 증가 및 청년층의 독립 생활에 선호에 따른 소형 원룸 수요 증가
 - 경제 활동의 글로벌화에 따른 외국 기업과 외국인의 증가
 - 핵가족화, 이혼 가구 증가, 덩크족 증가, 노인 가구 증가 등

(3) 주상복합 건물

- 2004년 3월부터 투기 과열 지구내 20가구 이상의 주상복합 아파트는 일반 아파트와 마찬가지로 청약 통장을 사용해야 하고, 분양권 전매도 전면 금지되었기 때문에, 주상복합아파트 시장은 공급량 축소 및 청약률 하락 등이 지속될 것으로 예상됨.
- 절대 수요 측면을 보면, 주상복합아파트는 그 동안 대형 평형을 위주로 수요가 발생하여 왔으나, 장기적으로 높은 수요가 지속되기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 초대형으로 건설되는 주상복합아파트의 경우, 최근 고급 아파트를 구매할 수 있는 수요자 층이 한계에 접어든 것으로 평가되고 있어 현재 건설중에 있는 초고층 주상복합아파트가 대부분 준공되는 2005년 이후로는 초고층 주상복합아파트에 대한 수요가 크게 감소할 가능성이 있음.

2. 상업용 빌딩

(1) 상가, 백화점, 쇼핑센터

- 선시공 후분양제가 전면 시행된 2004년 하반기 이후 상가 공급 물량이 크게 감소하고 있으며, 향후 수 년간 이러한 현상이 지속될 것으로 전망됨.
 - 다만, 상가의 공급 물량은 줄어드는 데 비하여 상가의 과잉 공급에 대한 우려가 낮아지고, 나아가 선시공으로 인하여 시행사가 도산될 위험성이 줄어들면서 유망한 상가 분양 시장에는 유동 자금이 집중될 가능성이 존재함.
 - 테마상가는 그 동안 한방, 유아, 외국의 유명 브랜드 할인 등과 같이 지역 특성을 반영하여 인기가 높았으나, 앞으로는 부동산 경기가 침체되면서 테마 선정과 입지에 따라 분양률이 크게 차이가 날 것으로 전망됨.
- 백화점이나 할인점 시장은 성장 가능성이 남아 있으나, 인터넷 쇼핑이 급속히 증가하면서 건축 투자의 증가율이 크게 둔화될 것으로 전망됨.

- 2004년 10월에 「재래 시장 육성 특별법」이 통과되면서, 건폐율 기준 완화, 높이 제한 완화, 세제 감면 등의 혜택이 부여되고 있기 때문에 재래 시장의 재건축 및 재개발 사업이 활성화될 것으로 전망됨.
- 도심의 지하 상가는 준공 후 20여년이 지난 경우, 통과 차량의 하중 등으로 인하여 구조 안전에 문제가 발생할 가능성이 있기 때문에 각 지자체에서는 민자 사업 등을 통하여 리모델링하려는 수요가 증가하고 있음.

(2) 호텔, 숙박시설

- 최근 들어 주5일 근무제의 영향으로 관광 인구가 증가하면서 펜션형 숙박 시설이나 콘도미니엄, 리조트 호텔이 활성화될 가능성이 존재함.
- 최근에는 기존 호텔의 리모델링이 새로운 수요처로 등장하고 있음.
- 정부에서 추진하고 있는 복합 관광 레저 도시의 활성화 정책은 중장기적으로 호텔, 숙박시설 부문의 건설투자 증가에 기여할 것으로 전망됨.

(3) 병원

- 병원 건축은 최근 노인 인구가 급격히 늘어나고 있어 의료 수요가 증가할 것으로 전망되며, 나아가 매년 전문의 면허를 취득하는 의사가 3,500명 내외에 달하고 있고, 개원의가 급격한 증가 추세를 보이고 있는 점을 감안할 때 안정적인 성장이 예상됨.
- 연간 전국적으로 90만평 이상의 병원 건축 면적이 생겨야 현재의 개원 수요를 따라잡을 수 있을 것으로 추정됨.

(4) 민자 역사

- 철도청에서는 여객 서비스 및 철도 경영을 개선하기 위하여 역사 개량시 상업 시설 등 부대 시설을 포함하는 민자 역사의 개발을 적극 추진할 계획으로 있기 때문에 앞으로 프로젝트 파이낸싱과 연계하여 성장성이 있는 것으로 평가됨.

Ⅲ. 공업·문교·사회용 건축 상품별 중장기 시장 전망

1. 공업용 건축

(1) 공장, 작업장

- 향후 공업용 건축 투자는 장기적으로는 제조업 생산 증가율의 둔화와 제조업 생산 구조의 첨단 산업화로 인해 과거에 비해 증가세가 낮아질 것으로 전망됨.
- 다만, 1990년대 후반 이후 외환 위기 등으로 공업용 건축 투자가 극히 부진하였다는 점을 감안할 때, 2000년대 중반기의 수급 조정 과정을 거친 후, 2010년 이후로는 수요가 정체 내지는 감소 경향을 보일 전망이다.
- 국내 제조업 공장이 중국이나 개성 공단 등 해외로 이전하는 사례가 증가하고 있는 점도 공업용 건축 투자를 감소시키는 요인으로 작용하고 있음.
- 아파트형 공장은 최근 수 년간 크게 활성화된 바 있으나, 정부가 최근 아파트형 공장의 입주 요건을 강화하고, 공장 설립을 촉진하도록 행정 규제가 강화함에 따라 침체기에 접어들 것으로 전망됨.

(2) 창고, 차고, 터미널

- 정부에서 마련한 ‘국가물류기본계획(2001~2020)’에 의하면, 물류 시설은 2010년까지 441만평으로 확대하고, 2020년까지는 600만평으로 확대할 계획으로 있으며, 이를 위하여 2001~2005년간 1조 7,788억원을 투자하고, 2006년 이후로 2조 5,618억원을 투자할 계획으로 있음.
- 주요 사업을 보면, 전국 5대 권역에 복합화물터미널·내륙컨테이너기지를 건설하고, 2011년까지 전국 10개 권역과 39개 유통 거점별로 2,850만평의 유통단지를 개발하며, 집배송 센터, 농수산물 종합유통센터, 철도종합물류기지 조성, 항공 화물 터미널 확충 등의 건설 사업을 추진할 계획임.

2. 문교·사회용 건축

(1) 학교

- 향후 인구 증가율의 감소로 인하여 학생수의 증가가 둔화된다고 하더라도 우리나라의 열악한 교육 환경을 감안할 때, 학교 신·증설의 필요성은 매우 높은 편임.
 - 학급당 평균 학생 수는 선진국이 20~30명 수준인 반면, 우리나라에서는 38명으로 선진국에 비해 7~16명이 많음.
- 정부의 학교 시설 확충 계획 및 개·보수 수요를 감안해 볼 때, 2005년까지 학교 건축 투자는 신축 및 증축을 중심으로 연평균 10% 내외의 증가 추세를 나타낼 것으로 예상되나, 2006년 이후에는 개·보수 및 질적 개선 수요를 중심으로 5% 미만의 완만한 증가 추세를 나타낼 것으로 전망됨.
 - 기존 학교 시설물의 노후화를 고려할 때, 학교 시설의 유지관리 및 보수보강을 위한 투자도 꾸준히 이루어질 것으로 예상됨.

(2) 관공서 건물

- 향후 공공 건물 투자는 정부 청사의 대규모 이전 등이 있지 않는 한, 건물 유지 보수 투자 등을 중심으로 소폭 증가에 그칠 것으로 전망됨.
 - 행정 업무의 전산화가 확대되면서 관공서 건설 수요가 감소하는 추세임.
- 그런데, 최근 참여 정부가 들어서면서 충청권의 신행정수도 건설이 추진되고 있고, 공공기관의 대규모 지방 이전이 가시화되고 있어 관공서 건축 투자가 크게 증가할 가능성이 있음.
 - 「국가균형발전특별법」상 지방 이전 검토 대상인 공공기관은 268개이며, 이 중 180~200개 기관이 이전 대상으로 검토 중에 있음.

(3) 기타

- 종교 건축물은 최근 신자 증가율이 낮아지고 있는데다, 주5일 근무제의 영향으로 신축 공사는 정체될 전망이다, 과거 1970~1980년대에 건축된 종교 건축물의 개축이나 재건축, 리모델링 수요는 증가할 것으로 전망됨.
- 전시 시설 건축은 비록 국제 회의가 증가하고 있으나, 계획중인 시설들이 예정대로 공급될 경우, 2005년에는 15,189평의 전시 시설이 초과 공급될 것으로 추정되고 있어 2005년 이후 투자가 크게 축소될 것으로 전망됨.
- 운동장 및 경기장 시설 수요는 생활 체육 시설에 대한 요구가 증가하고 있으며, 레저 산업의 확대 등에 힘입어 앞으로 건설 수요가 점차 증가할 것으로 전망됨.
 - 문화관광부에서는 앞으로 5년 동안 국민체육센터·생활체육공원 등 다목적 생활체육시설 1,739개소를 확충하고, 마을 단위 생활체육시설 등도 6,500여 개소로 확충할 계획임.
 - 지자체에서는 주 5일제 근무제에 대응하여 실내 체육관, 수영장 등 체육 시설의 건립을 확대해 나가고 있음.
 - 국민의 여가에 대한 관심이 증가하면서 경마, 경륜, 경정, 카지노 등 레저 관련 시설이 중장기적으로 증가할 것으로 전망됨.
- 중장기적으로 볼 때, 주 5일 근무제의 영향으로 인하여 여가 활동에 대한 수요가 증가하면서, 공연이나 집회 시설에 대한 건축 수요도 점진적으로 증가할 것으로 전망됨.
- 앞으로 지자체간 님비(Nimby)현상의 심화 등으로 인하여 전국의 모든 자치단체가 자체적으로 화장·납골시설 및 장례식장 등을 갖출 수밖에 없을 것이라는 점을 고려할 때, 화장장이나 납골당 등 장묘 시설에 부가되는 건설 수요가 크게 증가할 것으로 전망됨.

IV. 종합 분석 및 상품별 증·장기 수요 전망

1. 비주택 건축 시장의 성장 추이 분석

- 비주택 건축 시공액은 2003년에 49조원을 기록하여 총 건설공사 시공액의 37.2%를 점유하였으나, 주상복합과 오피스텔을 제외할 경우에는 점유비가 다소 하락하여 총 건설공사 시공액의 29.4%를 점유한 것으로 나타났다.
- 총 건설공사 시공액에서 비주택 부문의 점유비는 민간의 건설경기 부침에 따라 매우 큰 폭의 변동을 보이고 있는데, 1995년에는 42.5%를 점유하기도 하였으나 IMF체제에 들어선 1999년에는 27.4%까지 하락하기도 하였음.
- 2003년에는 주상복합과 오피스텔 건축 활성화에 기인하여 점유비가 37.2%까지 상승하였으나, 최근 비주택 부문에 대한 규제가 강화되면서 총 건설공사 시공액에서 차지하는 점유비는 2006년 이후 다시 30% 이하로 추락할 가능성이 높음.
- 총 건설공사 및 비주택 시공액 추이

(단위 : 십억원, 경상가격)

		1995	1997	2000	2001	2002	2003
총 시공액(A)		83,644	119,719	98,516	107,355	118,653	132,460
비주택(B)		35,576	44,270	28,938	32,821	40,384	49,250
	전년비(%)	35.0	0.5	8.3	13.4	23.0	22.0
C(주상복합, 오피스텔 제외)		33,556	40,424	26,959	29,760	34,442	38,935
점유비 (%)	B/A	42.5	37.0	29.4	30.6	34.0	37.2
	C/A	40.1	33.8	27.4	27.7	29.0	29.4

- 비주택 부문에서 점유비가 큰 상품으로는 2003년을 기준으로 할 때, 공장·작업장용 건물 14.9%, 학교 11.9%, 주거·상업용 건물 11.2% 등임.
- 1994년과 비교할 때, 사무실 빌딩과 관공서가 퇴조한 대신, 부동산 경기의 활성화를 토대로 주상복합건물과 오피스텔의 시공량이 크게 증가하였음.
- 공장·작업장용 건물은 1994년에는 28.1%의 점유비를 기록하였으나, 2003년에는 14.9%로 점유비가 13%포인트가 크게 하락하였음.

- 공공 부문의 수요라고 볼 수 있는 학교와 관공서 건축 수요는 정부 및 자체의 투자가 지속되면서 수요가 안정적으로 증가하고 있음.
 - 1994~2003년 동안 점유비가 가장 크게 증가한 상품은 오피스텔로서 연평균 성장률 35.3%를 기록하였으며, 점유비가 가장 크게 감소한 상품은 위험물 저장소와 기계·기구설치(플랜트 제외) 공종임.
- － 변이계수를 보면, 관공서(0.11), 병원(0.15), 종교용 건물(0.18) 등이 낮게 나타났다으며, 이들은 수요의 부침이 심하지 않은 상품으로 평가할 수 있음.
- 상품별 시공액의 평균치를 보면, 공장·작업장용 건물, 사무실 빌딩, 학교가 가장 견고한 수요를 형성하고 있음을 알 수 있음.

2. 설문조사 결과의 종합 분석

- － 건설회사를 대상으로 2010년까지의 상품별 건축 시장의 수요 전망에 대하여 설문조사한 결과를 정리하면, 성장성과 수익성이 가장 좋은 상품은 사무실 빌딩의 리모델링 공사로 나타났음.
- 할인점, 창고·물류시설·터미널 건축, 호텔·숙박시설, 공연·집회장, 테마상가 등도 성장성과 수익성이 우수한 상품으로 나타났음.
 - 반면, 오피스텔, 기계·기구 설치, 공장·작업장 건축 시장은 성장성과 수익성이 크게 하락할 것으로 전망되었음.

3. 해외 동향 분석

- － 일본의 공종별 건설투자 추이를 살펴보면, 비주택 건축은 1990년에는 25조엔을 기록하였으나, 2000년에는 13조엔으로 크게 감소하였음.
- 정부 부문은 3~4조엔 수준의 안정된 투자가 이루어지고 있으나, 민간 부문의 비주택 투자는 경기의 부침에 따라 매우 크게 변동하고 있음.
 - 일본의 총 건설투자 가운데 비주택 건축의 점유비는 1990년에는 31.3%를 점유하였으나, 2000년에는 18.4%로서 12.9%포인트가 하락하였음.

- 일본의 비주거용 건축 수주액을 상품별로 나누어 추이를 살펴보면, 오피스빌딩은 1989~1993년에는 25.2%의 점유비를 나타내었으나, 그 이후 정보화의 진전에 따른 사무실 수요의 감소와 더불어 경기 침체가 장기화되면서 1998~2000년 사이에는 15.9%로 점유비가 하락하였음.
 - 공장 건축도 동 기간 동안에 16.8%에서 14.3%로 점유비가 감소하였으며, 숙박 시설도 7.9%에서 4.0%로 유의할만하게 감소하였음.
 - 반면, 병원 건축은 1989~1993년에는 2.8%에 머물렀으나, 1998~2000년에는 9.5%로 크게 상승하였음.

- 미국의 총 건설투자 가운데 비주택 부문의 점유비를 보면, 1982년에는 33.2%까지 상승한 적도 있었으나, 대략 25~30% 수준을 보이고 있음.
 - 비주택 상품별 수주 점유비 추이를 살펴보면, 공장 건축은 1991년에 27%를 점유하였으나, 2000년에는 15.3%로 크게 하락하였음.
 - 반면, 오피스 건축, 상업 시설 및 호텔 건축은 경기 회복과 더불어 리모델링 수요가 큰 폭으로 증가하면서 점유비가 상승한 것으로 나타남.

4. 건축 상품별 중·장기 수요(시공액) 전망

- 건축 상품별 중·장기 수요는 1994~2003년의 각 상품별 시계열 자료를 토대로 수요 방정식을 도출한 후, 기본적으로 추세 연장법을 활용하여 2015년까지의 수요를 전망하였음.
 - 그런데, 추세 방정식을 사용하여 산출한 수요는 주로 신축 부문의 수요로 볼 수 있기 때문에, 2005년 이후로는 리모델링의 수요 창출 현상을 고려하여 예측치를 수정하였음.

- 건축 상품별로 추세 방정식을 활용하여 중·장기 건축 수요를 추정해 보면, 주거상업겸용건물, 시장·백화점·쇼핑센터, 호텔·숙박시설, 학교의 수요 증가율이 높게 나타남.
 - 본 수요 전망치는 충청권의 신행정도시의 건설을 고려치 않은 것임.

- 건축 분야 총 시공액은 2010년에 49조 7,210억원, 2015년에는 58조 6,320억 원에 달할 것으로 전망되었음.
- 2004년에는 부동산 경기 침체로 인하여 전년대비 20% 가까이 감소할 것으로 전망되나, 2005년 이후로는 연평균 3~4% 수요가 증가할 것으로 전망됨.
- 공공 부문으로서 비교적 안정적인 수요가 유발될 것으로 기대되는 학교 및 관공서 건축과 주5일 근무제 시행에 따른 호텔·숙박시설, 사회체육시설의 확대에 따른 경기장·운동장, 그리고 레저산업의 활성화 등에 기인한 기타 부문의 건축 수요는 점유비가 상승할 것으로 전망되었음.
- 반면, 공장·작업장용 건물과 오피스텔, 학교, 전시시설, 기계기구설치 등은 점유비가 지속적으로 하락할 것으로 전망되었음.
- 건축 상품별 시공액 전망

(단위 : 십억원, 경상가격)

	2003	2005	2007	2010	2015	연평균 증가율(%)	
						04-15	00-15
주거, 상업겸용건물	5,500	3,262	3,656	4,254	5,275	5.1	9.6
시장, 백화점, 쇼핑센터	4,896	3,555	3,873	4,350	5,146	3.8	4.9
사무실빌딩	4,471	3,974	4,195	4,528	5,081	2.5	2.7
오피스텔	4,815	816	827	839	855	0.5	2.0
관공서	2,405	2,273	2,485	2,804	3,336	4.0	4.1
호텔, 숙박시설	2,084	2,046	2,242	2,534	3,025	4.1	6.0
학교	5,837	5,257	5,493	5,790	6,190	1.7	3.7
병원	1,171	1,023	1,086	1,180	1,335	2.7	3.8
종교용 건물	626	564	607	671	777	3.3	4.7
문화재, 전통양식건물	141	142	150	162	183	2.6	3.9
공연, 집회장소	672	538	543	553	575	0.6	1.4
경기장, 운동장	686	983	1,097	1,270	1,564	4.9	3.4
전시 시설	857	844	898	969	1,066	2.5	3.8
공장, 작업장용 건물	7,348	6,693	7,122	7,674	8,435	2.5	3.6
기계기구 설치	559	468	433	393	346	-3.1	-2.1
변전소, 발전소용 건물	349	557	563	570	579	0.4	1.0
창고, 차고, 터미널건물	1,152	1,315	1,437	1,619	1,925	4.0	4.6
위험물 저장소	126	113	103	92	79	-3.7	-3.4
기타 건축 시설	5,555	6,421	7,600	9,470	12,861	7.4	8.0
계	49,250	40,845	44,409	49,721	58,632	3.8	4.8

제1장

서론

1. 연구의 필요성

- 국내의 건설 경기는 2000년 이후 부동산 경기의 활성화와 더불어 큰 폭으로 상승하였는데, 건설 투자의 내용을 보면, IMF 외환 위기시 일시 위축되었던 투자가 지연 실현되었다는 측면과, 다른 한편에서는 재건축이나 다가구 주택 등 각종 규제가 강화되면서, 미래에 이루어질 투자가 조기에 실현된 측면이 있음.
- 향후 비주거용 건축 시장은 뚜렷한 성장 동력의 부재, 산업 구조의 급격한 변화, 라이프 스타일의 변화, 지역 균형 발전 정책 등으로 상당한 구조 변화가 예상됨.
 - 최근 제조업의 침체, 내수 위축, 성장 엔진의 부재, 인구 증가율의 둔화, 정치 불안 등으로 인하여 비주택 시장은 장기 불황의 가능성도 배제할 수 없음.
 - 이러한 건설산업의 구조적 변화가 이루어지는 상황에서 건설업체들은 과거에 수립한 기업 경영 전략을 재검토할 필요성이 제기되고 있음.
- 본 연구에서는 향후 비주택 부분에서 예상되는 수요 구조 변화를 분석하고, 특히 향후 성장 가능성이 큰 건축 수요 부문을 전망함으로써 건설 기업들의 경영 전략 수립에 기여하고자 함.

2. 연구 내용 및 방법

(1) 비주택 수요 특성의 고찰

- 비주택 건축물은 종류가 매우 다양함
 - 상업용 건축물 : 상가, 백화점, 병원, 오피스빌딩 등
 - 공업용 건축물 : 공장, 작업장, 차고, 터미널 등

- 문교사회용 건축물 : 학교, 관공서, 종교용 건물, 문화재, 경기장 등
- 비주택은 시설물별로 용도가 다르며, 수요 동기도 상이하기 때문에, 시설물별로 구분하여 시장을 분석하는 것이 바람직함.
- 비주거용 건축 수요를 파악하기 위해서는 최종 생산물 시장의 동태 분석과 전망을 기초로 하여야 함.
 - 비주거용 건축물은 최종 소비재가 아니라, 다른 재화 및 서비스의 생산을 위해 사용되기 때문에, 최종 생산되는 재화 및 서비스의 시장 여건에 의존하는 파생 수요의 특성이 강하기 때문임.
 - 다른 상품의 생산을 위해 소요되는 비주거용 건축물은 고정 자본 투자의 성격을 갖기 때문에 단기 시장 변화에는 민감하게 반응하지는 않음.
 - 상업용·공업용 건축물은 시장 원리에 입각하여 수요가 결정되지만, 문교·사회용 건축은 공공 부문의 예산 여건 및 투자 계획이 중요 변수로 작용함.
 - 상업용 건축 시장은 경기 순환, 부동산 정책 등에 의해 타 부문에 비해 수요 변화 폭이 큼.

(2) 비주택 시장 전망 방법

- 비주거용 건축 시장의 수요 전망 방법은 주택 수요 전망과 기본적으로는 유사하지만, 가격 등에 대한 수요 함수를 구성해 분석하는 방법론은 효과적이지 못할 것으로 판단됨.
 - 장기 수요 전망을 위해서는 지역 균형 발전과 같은 정책 변화, 용적률 하향 조정 등 제도 변화, 인구 증가율 등 사회 경제 환경의 변화, 경제 성장률 등을 종합적으로 평가할 필요성이 있음.
- 전망 분야
 - 상업용 : 오피스빌딩, 상가, 호텔, 백화점(쇼핑센터), 병원, 민자역사 등
 - 공업용 : 공장, 물류 시설, 아파트형 공장 등
 - 문교·사회용 : 학교, 관공서, 종교건물, 전시시설, 경기장 등

－ 전망 시기

- 중·장기 전망의 특성상 2015년까지 예측하는 방안을 고려할 수 있으나, 사회·경제 환경의 변화 속도를 감안할 때, 예측의 불확실성이 크므로 2010년까지의 중기 전망을 중심으로 살펴보고자 함.

－ 수요 예측시 고려해야 하는 주요 변수는 다음과 같음.

- 부동산 시장 동향
- 비주거 부문의 스톡 축적량
- 사회 경제 환경의 변화
- 정부 및 지자체의 투자 계획(특히 문교/사회용)

－ 본 연구에서는 각 상품별로 중·장기 수요 환경에 대한 조사와 더불어 합리적인 예측치를 도출하기 위하여 대기업 건설회사 주택/건축 영업 담당자를 대상으로 단기 설문조사를 실시하여 전망 결과를 보완하는 방식을 취하였음.

- 설문에 응답한 건설회사는 총 22개사임.

4 건설 상품별 중장기 시장 전망(Ⅱ)

제2장

상업용 건축 상품별 중·장기 시장 전망

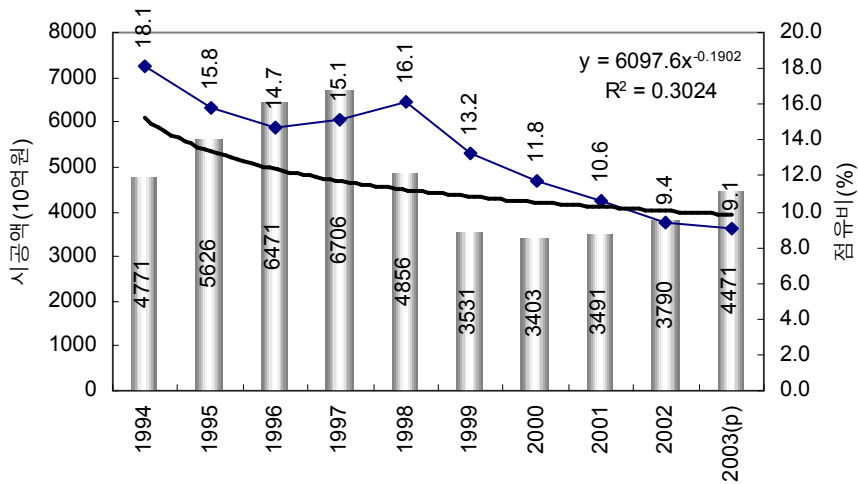
1. 업무용 빌딩

(1) 사무실(오피스) 빌딩

1) 추세 및 동향

- 오피스빌딩의 시공액은 1997년까지는 연평균 12%가 성장하였으나, IMF체제 이후 1998~2003년까지는 연평균 4%의 마이너스 성장을 하였음.
- 2002년과 2003년에는 건설 경기의 회복과 더불어 오피스빌딩의 건설 물량이 증가하였으나, 1997년 수준에는 크게 미치지 못하고 있음.
- 비주택 부문에서 오피스 빌딩의 점유비는 지속적으로 하락하는 경향을 보이고 있는데, 1994년에는 18.1%였으나, 2003년에는 9.1%로 크게 하락하였음.

<그림 II-1> 오피스 빌딩의 시공액 추이



- 최근 들어서는 부동산 경기 침체가 장기화되면서 오피스 건축 시장이 큰 타격을 받고 있음.
- 대도시 도심권은 물론, 수도권 등지의 오피스 임대 가격 하락과 공실률 상승이 두드러지면서 주택에 이어 오피스 시장도 장기 침체 국면에 빠져들고 있는 것으로 분석됨.
- 특히, 서울의 경우, 2004년 하반기에 준공되는 대형 오피스 빌딩만 10여개에 달하는 등 공급 물량의 증가로 인하여 경기 침체가 지속될 것으로 예상됨.

2) 시장 전망(신축 부문)

- 긍정적 요인
 - 정보화의 진전에 따라 제조업 중심의 산업 사회가 쇠퇴하고, 그 대신 정보 기술 등 지식 기반 산업을 중심으로 한 경제 구조로 변화하고 있음.
 - 지식 기반 산업은 대부분의 작업이 오피스 공간에서 이루어지는 특징이 있기 때문에 지식 기반 산업의 확대는 오피스에 대한 수요 증대를 유발할 것임.
- 부정적 요인
 - 외국의 사례¹⁾를 살펴볼 때, 장기적으로도 재택 근무(telecommuting) 증가, 인터넷 등 정보 통신의 발전으로 인하여 사무실 수요가 감소할 것으로 전망됨.

1) 재택 근무의 해외 동향을 살펴보면 다음과 같음.

① 미국

- 1994년 실리콘밸리내 7개회사 300명으로 시작된 실험적인 원격근무가 최근에는 200만명으로 확산
- 미국 노동부의 자료에 의하면, 재택 근무자는 1997년에 2,148만명에 달하고 있음.
- 대표적인 통신회사인 AT&T사는 지난 1992년 재택근무를 도입하여 현재 전체직원의 55%가 재택근무중임.
- 대기업 인사담당인원의 43%가 21세기 직장문화의 가장 중요한 추세로 재택근무를 거론
- 사무실 근무와 재택근무의 절충 형태인 위성 사무실, 즉, 종업원들이 자신이 사는 곳 근처에서 근무할 수 있도록 정보통신시설이 구비된 사무실을 지역별로 여러곳에 두는 방식도 크게 늘어나는 추세
- 미국 정부에서는 이러한 위성사무실을 지역에 여러곳에 설치하는 등 그 움직임을 선도하고 있음.

② 영국

- 대표적인 통신기업인 브리티시텔레콤(BT)은 비용절감을 위해 직원 10만명 가운데 1만명을 재택근무시킬 계획으로 있음.
- BBC방송도 기자와 프로듀서 등 17명을 한단위로 묶는 팀을 구성해 재택근무를 시범적으로 허용하고 있음.
- 2003년 현재 전국적으로 재택근무자가 230만명에 달하고 있음.

③ 기타

- 유럽 전역으로 재택근무제가 급속도로 확산되고 있음.
- 2003년 현재 독일의 재택근무자는 213만명에 달하고, 네덜란드는 104만명에 이르는 것으로 조사된 바 있음.

6 ·건설 상품별 중장기 시장 전망(II)

- 인터넷과 네트워크시스템의 급격한 발전, 이동 통신, 화상 회의 프로그램, 노트북 컴퓨터, 웹비디오폰과 같은 첨단정보통신 기능을 갖춘 아파트가 등장하면서 재택근무가 가능한 환경이 도래하고 있음.
- 지역적으로 보면, 서울의 경우, 현재 오피스 시장의 50% 이상을 점유하고 있는 도심 및 여의도/마포는 공급 가능한 부지가 제약을 받고 있기 때문에 2005년 이후 공급할 오피스빌딩이 거의 없는 상태임.
- 향후 오피스빌딩의 공급은 강남과 기타 지역에 집중될 것으로 보이며, 2003년 현재 도심과 여의도의 대형 오피스가 차지하는 비중이 60% 수준이지만, 2020년에는 30%대로 떨어지며, 강남과 기타 지역이 50% 이상을 점유할 것으로 전망됨.
 - 서울의 기타 지역에 오피스 공급 여건이나 수요 여건이 미비할 경우, 향후 서울 이외의 수도권 지역으로 오피스 건설이 확대될 가능성이 있음.

<표 II-1> 서울의 오피스시장 규모 예측치(원단위법)

	예측년도	2010년 예측치	
		중대형(ha)	대형(ha)
시장개발연구원	1994	4,780 ~ 5,280	-
최막중	1995	6,076	4,557
국토연구원	1996	-	5,939
이상영	1999	4,026	-
감정평가연구원	2002	5,018	3,416

자료 : 강원철, 최정엽, 우리나라 오피스 시장 규모 전망, 부동산학회연구, 8권 제1호, 2002. 1

- 지역 균형 발전 정책에 의거, 공공기관의 지방 이전이 가시화될 경우, 충청권을 중심으로 오피스 수요가 증가할 가능성이 있음.
- 행정 수도 이전 계획이 재추진될 경우, 서울 지역 중소형 빌딩은 다소 영향을 받으나, 대형 빌딩은 큰 영향을 받지 않을 것으로 판단됨.
 - 현재 정부기관이 서울에서 임대중인 빌딩 면적은 3만 1,000여평으로 이중 프라임 빌딩에 입주한 면적은 2,000평에 불과하기 때문에 이들 빌딩의 매매·임대료 시장에 직접적인 영향은 주지 않을 전망이다.²⁾
 - 특히, 중종로구 등 도심권내 프라임 빌딩의 입주사는 주로 외국계 금융기관으로

2) BHP코리아, '새 수도 이전이 오피스 시장에 미치는 영향 예측', 2004. 8

서 정부 기관을 따라 이전할 가능성이 낮음.

- 오피스빌딩의 시장 전망에 있어서는 향후 예상되는 사무용 및 상업용 건축물의 질적 변화를 감안하여야 할 것임.
 - 실질 가격 기준으로 볼 때, 일반적인 물가 상승 요인을 감안하지 않는다고 하더라도 설비의 고급화나 인텔리전트화, 중수도, 지하 주차장의 확대, 이중 바닥재(access floor) 등과 같은 질적인 변화에 따른 단위 연면적당 가격 상승 요인을 고려해야 함.
 - 산업 구조의 고부가가치화와 정보화로 인하여 인텔리전트 빌딩 및 초고층 빌딩의 대형화 및 고급화가 진전되고, 도·소매 판매 시설도 대형화 추세가 더욱 빨라질 것으로 예상된다는 점에서 볼 때, 사무용 및 상업용 건축의 연면적당 투자액은 증가할 것으로 전망됨.

3) 시장 전망(리모델링 부문)

- 건물의 리모델링 수요는 사회·경제적 변화와 도시 건물의 미관적 역할에 대한 인식 변화 등에서 가장 큰 동인(動因)을 발견할 수 있으며, 각 건물들이 리모델링을 통하여 경쟁적으로 수익성을 제고하는 과정에서 도미노적인 현상으로 리모델링 수요가 지속적으로 발생할 가능성이 높음.
- 향후, 오피스 빌딩의 리모델링이 활성화할 것으로 전망되는 요인은 3가지로 정리할 수 있음.

① 건축 법규의 변화

- 도심의 오피스빌딩 가운데 1960~1980년대에 졸속 시공으로 건축된 건물들과 그 이전에 건축되었다고 하더라도 현존 건물의 위치나 규모 등으로 판단할 때 재건축이 곤란하거나 경제성이 없는 건물에서 리모델링 수요가 나타나고 있음.³⁾

3) 1970년대 이전에 건축된 건물들은 시공 기술 수준이 낮고, 그 동안 유지관리가 부실하여 구조적으로나 설비 측면에서 너무 노후화된 상태임. 따라서 리모델링을 통하여 새로운 가치를 창출하기 보다는 해체하고 재건축하는 것이 건물의 효용성이나 경제적 측면에서 바람직하다고 볼 수 있음. 또한, 1980년대 중반 이후에 건축된 건물들은 경과년수가 얼마 되지 않았고, 외관 측면이나 기술적인 측면에서 볼 때, 아직 리모델링을 고려할만한 상태로

- 예를 들어 재건축 추진시 도심내의 교통이나 보행자 통행에 큰 불편을 야기하거나 혹은 인근 주민의 민원이 우려될 경우, 리모델링의 가능성이 높아짐.
- 특히, 건축물의 준공 이후, 그 동안 건축 법규가 여러 차례 개정됨에 따라 재건축을 추진하기 위하여는 주차 면적을 추가로 확보해야 하는 사례가 많으며, 나아가 대지 경계선으로부터 건축선의 4m 후퇴, 건폐율 및 용적률 축소 등이 불가피하게 됨에 따라 경제적 손실을 피하기 위하여 리모델링을 선택하는 사례가 증가하고 있음.⁴⁾

② 구조 및 설비의 노후화

- 1970년대 이후 콘크리트 라멘 구조로 건축된 오피스빌딩은 그 당시의 기술 수준을 감안할 때, 구조상의 문제는 없을 것으로 판단되나, 냉난방 설비나 배관재의 노후화로 인하여 유지 관리에 어려움을 겪고 있는 건물에서 리모델링 수요가 크게 증가할 것임.
- 건물의 노후화가 진전되면서 백화(efflorescence) 현상이나 중성화 등으로 미관상의 문제가 발생하거나, 타일 등 외장재가 탈락할 우려가 있는 경우, 외장 부문을 중심으로 리모델링 수요가 발생할 수 있음.
- 사회적 측면에서는 정보화의 진전, 도심 생활 패턴의 변화, 벤처 기업의 증가로 인하여 건물의 고급화 및 인텔리전트화에 대한 욕구가 증가함에 따라 리모델링의 수요가 보다 다양화될 것으로 예상됨.

③ 임대 수익의 하락

- 노후화되었던 건축물들이 점차 리모델링이나 재건축, 재개발 등으로 현대화되면서 이러한 신축 건물들과 비교하여 상대적으로 평가 절하될 가능성이 높은 인근 건축물에서도 임대 수익의 하락을 우려하여 도미노적인 현상으로 리모델링의 수요가 발생하게 됨.
- 나아가 1998년 「건축법」의 개정을 통하여 용도 변경에 대한 규제가 크게 완화된 바 있기 때문에 기존 건축물의 증개축이나 용도 변경을 통하여 새로운 수익 모델을 창출하려는 측면에서 리모델링 수요가 증가할 것으로 전망됨.

— 선진 외국의 건설투자 동향을 파악할 때, 제도적인 정비와 지원이 뒷받침된다면, 향

볼 수 없음.

4) 그러나 향후 경제 여건이 개선되어 건물 임대 수익이 크게 향상되거나, 혹은 인근의 건물과 대지를 통합하여 공동 개발할 수 있다면, 재개발이나 재건축이 선택될 가능성은 존재함.

후 건물 개·보수 부문에서 높은 수요가 유발될 가능성이 높음.

- 예를 들어 미국 건설업계는 1990년대를 건물성능개선의 시대(the 1990s-the Renovation Decade)라고 부를 정도로 지난 10년간 건물 성능 개선이 건축 시장에서 차지하는 비중이 급증하였음.⁵⁾
 - 1998년을 기준으로 미국 국내 건설의 건축 부문 투자액은 약 6,263억달러로 이중 건물 성능 개선이 차지하는 비중은 약 31.7%인 1,980억달러에 이르고 있음.(US Census Bureau).
 - 캐나다의 경우에는 671억달러의 건축부문 투자액 중 약 58.6%를 성능 개선이 차지하고 있으며, 또한 이와 같은 비중은 앞으로도 지속적으로 상승될 것으로 예측하고 있음.(ENR)
- 결론적으로 오피스 빌딩의 신축 수요는 중·장기적으로 정체 내지 감소할 것으로 전망되나, 기존 오피스의 리모델링에 관한 수요는 급속히 증가할 것으로 전망됨.
 - 부문별로는 2000년대 중반 이후, 중소형 오피스 및 상업용 빌딩의 리모델링 수요가 가장 빠르게 증가할 것으로 전망되며, 그 이후로는 대형 사무실 빌딩과 병원, 숙박 시설 등에서 리모델링 수요가 점차 증가할 것으로 전망됨.
 - 리모델링의 공사 규모별로는 대수선 보다는 중수선 규모의 공사가 주류를 이룰 것으로 판단됨⁶⁾.

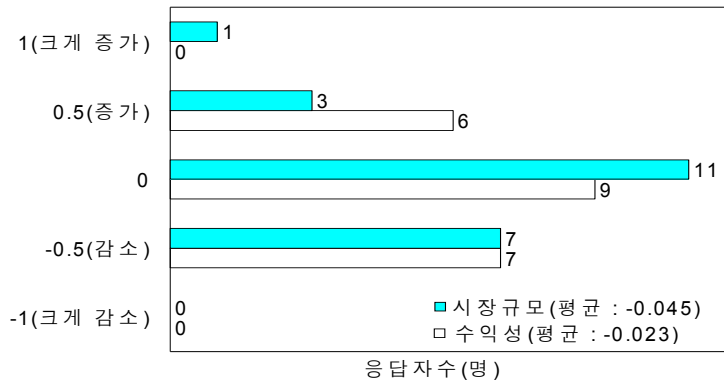
4) 설문 결과

- 건설업체를 대상으로 한 설문조사 결과를 보면, 사무실 신축 공사는 수요가 감소할 것으로 전망되었으며, 수익성도 악화될 것으로 나타났음.
 - 반면, 사무실 리모델링 수요는 성장성과 수익성이 매우 높을 것으로 전망하고 있는데, 시장 규모에 대하여 5점 척도로 평가한 결과, 0.52 수준으로서 대부분의 응답자가 사무실 리모델링 수요가 크게 증가할 것으로 전망하고 있음.

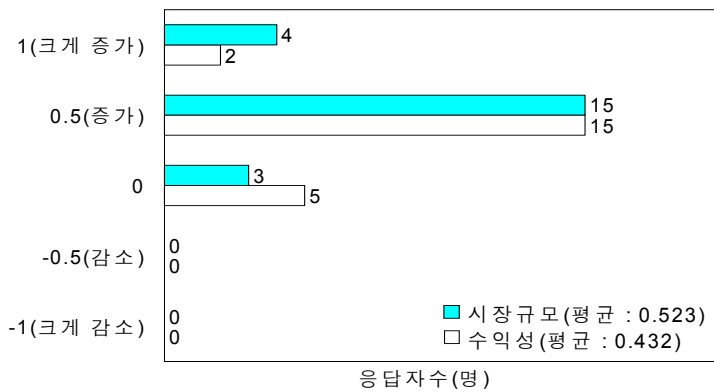
5) <http://bestghp.co.kr/renovation/renovation03.htm>

6) 대수선이란 내력벽 25㎡, 기둥·보·지붕틀 중 3개 이상을 포함하여 해체, 수선하는 행위로서, 기존 건물의 골조 부분을 유지한 채 대부분을 헐어내고 새롭게 건축하는 방식을 말함. 기존 건물과는 전혀 다른 용도로 건물을 리모델링할 때나 혹은 부분적인 리모델링으로는 소기의 성과를 달성하지 못할 것으로 판단되는 경우에 유효하며, 현재 대부분의 대형 건설사들이 관심을 보이고 있는 분야임. 반면, 중수선은 입주자들이 거주하고 있는 상태에서 외장공사나 내장, 설비공사 등을 행하는 것이 일반적이며, 내장 공사나 설비 공사는 층별 입주자 교환 방식을 이용하여 실시하는 사례도 있음.

<그림 II-2> 사무실 신축 수요의 전망 (2010년)



<그림 II-3> 사무실 리모델링 수요의 전망(2010년)

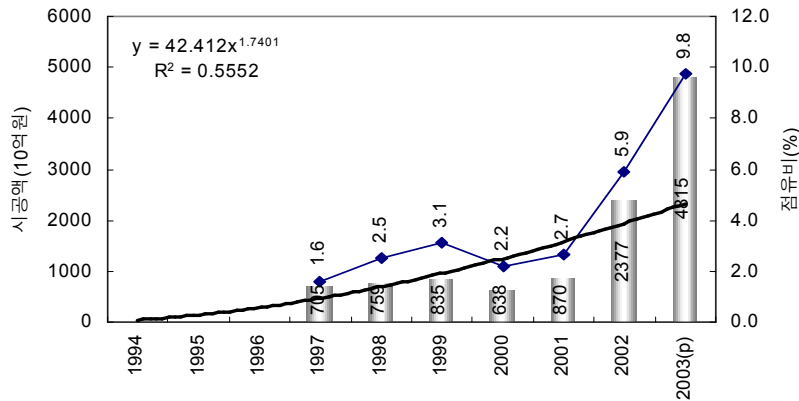


(2) 오피스텔

1) 추세 및 동향

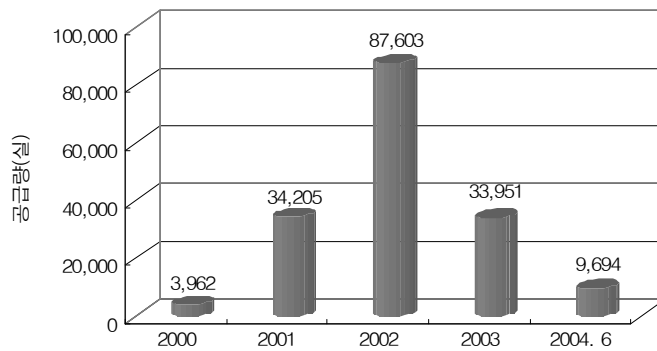
- 오피스텔은 부동산 경기가 급속히 활성화된 2002년 이후 시장 규모가 급격히 증가하는 현상을 나타내었음.
 - 2003년의 시공액은 4조 8,150억원에 달하여 일반 오피스 건축 시장 규모를 넘어섰으며, 1998~2003년의 연평균 성장률은 152%에 달하고 있음.
 - 비주택 부문에서 오피스텔의 시장 점유율은 1997년에는 1.6%에 불과하였으나 2003년에는 9.8%로 크게 높아진 것으로 추정됨.

<그림 II-4> 오피스텔의 시공액 추이



- 그런데, 최근 들어 오피스텔은 그 동안의 과잉 공급에 따른 임대료 하락 등으로 인하여 급격히 시장 규모가 축소되고 있음.
- 2001년부터 오피스텔에 대한 투자가 증가하면서 2003년까지 전국에서 공급된 오피스텔은 대략 15만실 규모인데, 매물 적체로 인하여 전·월세 임대 시장이 급랭하여 투자 수익률이 5%대로 낮아지는 등 시장 침체가 심화되는 추세임.
- 수도권 지역의 오피스텔 입주 물량은 지난 2002년 5,830실, 2003년 3만 2,701실로 크게 증가한데 이어 2004년에는 6만 6,686실에 달할 것으로 추정되고 있음.
- 특히 최근 국세청에서 주거용 오피스텔의 부가세 환급에 대해 중점적으로 관리하고 있기 때문에 오피스텔의 사업성이 더욱 악화되고 있는 상태임.

<그림 II-5> 오피스텔 공급(분양) 물량 추이(전국)



자료 : 중앙일보 조인스랜드

2) 시장 전망

- 오피스텔은 정부의 규제가 강화되고 있으며, 당분간 공급 과잉으로 인하여 분양성과 수익성이 급락할 전망이다.
 - 정부에서는 2004년 6월부터 주거용 오피스텔에 대한 건축 기준을 크게 강화하여 사실상 공급을 규제하고 있는 상태임.
- 건설교통부에서 개정하여 2004년 6월 1일부터 시행되고 있는 오피스텔 건축 기준을 보면, 업무용인 오피스텔이 주거용으로 편법 활용되는 것을 막기 위하여 다양한 규제를 도입하였으며, 이로 인하여 주거용 오피스텔의 공급이 사실상 불가능해질 전망이다.
 - 각 사무 구획별 전용 면적중 업무 시설의 비율을 50% 이상에서 70% 이상으로 확대
 - 온돌, 온수 등에 의한 바닥 난방의 금지
 - 실별 욕실화장실 규모를 3㎡(약 0.9평) 1개로 제한
 - 바닥에서 1.2m 이하에 창문을 설치할 경우, 안전 난간의 설치 의무화 등
- 오피스텔은 단중기적으로 공급 과잉이 지속될 전망이나, 장기적으로 건축 규제가 다소 완화될 경우, 수요가 지속적으로 발생할 가능성이 있는데, 주요 요인을 살펴보면, 다음과 같음.
 - 도심지 재택 수요 및 유동 인구 증가
 - 소호(SOHO) 산업⁷⁾ 및 벤처 기업의 활성화
 - 미혼 남녀 증가 및 청년층의 독립 생활에 선호에 따른 소형 원룸 수요의 증가
 - 경제 활동의 글로벌화에 따른 외국 기업과 외국인의 증가
 - 핵가족화, 이혼 가구 증가, 덩크족⁸⁾ 증가, 노인 가구 증가 등
- 인구 관련 사항을 살펴보면, 1인 가구는 2000년 현재 222만 4천 가구로 전체 가

7) SOHO란 'Small Office Home Office'의 약어로, 정보화 사회에서는 특히 작은 사무실 혹은 자택을 사무실로 이용하면서 별다른 자본이나 인력 없이 인터넷이나 PC통신을 통해 자신의 아이디어와 실력만을 주무기로 삼아 사업을 해나가는 새로운 형태의 비즈니스를 말함.

8) Double Income, No Kids의 약칭으로서, 정상적인 부부생활을 영위하면서 의도적으로 자녀를 두지 않는 맞벌이부부를 일컫는 용어

- 구의 15.5%를 차지하여 20년 전과 비교하여 180만 가구 이상이 증가
- 소가족으로 구성된 가구는 원룸, 오피스텔과 같은 대체 주거 시설을 선호
- 노동의 유동성이 커지고, 인터넷 등을 통한 소규모 비즈니스에 대한 관심이 증가하면서 주거와 사무실을 겸하는 경우도 크게 증가

<표 II-2> 인구 및 가구 증가 추이 및 전망

(단위 : 천 명, 천 가구, %)

	1990	1995	2000	2005	2010	연평균 증가율	
						1990-2000	2000-2010
인구	42,869	45,093	46,136	48,461	49,594	0.74	0.73
가구원수	11,355	12,958	14,312	15,789	16,864	2.34	1.65
평균가구원수	3.8	3.5	3.1	3.0	2.9	-1.89	-0.73

자료 : 통계청, 『장래가구추계(2000-2020)』, 2002

<표 II-3> 가구원수별 가구 구성 추이

(단위 : %, 천 가구)

	1980	1985	1990	1995	2000
1인	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5
2-3인	25.0	28.8	32.8	37.2	40.0
4인 이상	70.2	64.3	58.2	50.1	44.5
합 계	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312

자료 : 통계청, 『2002년 인구주택총조사 최종집계결과』, 2002

- 1인 가구는 단독주택에 사는 경우가 70.2%이며, 아파트가 18.1%, 연립 및 다세대가 5.3%인 반면, 오피스텔은 0.7%에 불과
- 서울의 경우, 단독주택 69.3%, 아파트 15.2%, 연립 및 다세대 7.6%이고, 오피스텔은 1.5%에 불과
- 1인 가구가 아파트나 오피스텔보다는 단독이나 연립, 다세대에 주로 거주한다는 것은 1인 가구의 주거비 지출 능력의 한계가 크다는 점을 반영하고 있음.

<표 II-4> 1인 가구의 거주별 분포(2000년)

거처 종류	단독주택	아파트	연립,다세대	영업용건물내	오피스텔	합계
전국	1,561,516	402,498	117,958	102,240	15,057	2,224,433
	70.2%	18.1%	5.3%	4.6%	0.7%	100.0%
서울	348,296	76,171	38,301	27,050	7,510	502,245
	69.3%	15.2%	7.6%	5.4%	1.5%	100.0%

자료 : 통계청, 『2002년 인구주택총조사 최종집계결과』, 2002

- 2000년 현재 주거용 오피스텔은 총 2만 1,041호이며, 이 중에서 71.6%가 1인 가구로 밝혀짐.
 - 서울의 경우는 총 9,884호 중 1인 가구가 76%를 차지하고 있음.
 - 가구주 연령 분포를 보면 전체 가구주의 30%가 25~29세임.
- 따라서 1인 가구가 크게 증가할 경우, 오피스텔 수요는 계속 증가할 것으로 판단됨.

<표 II-5> 가구원수 별 가구수 증가 전망

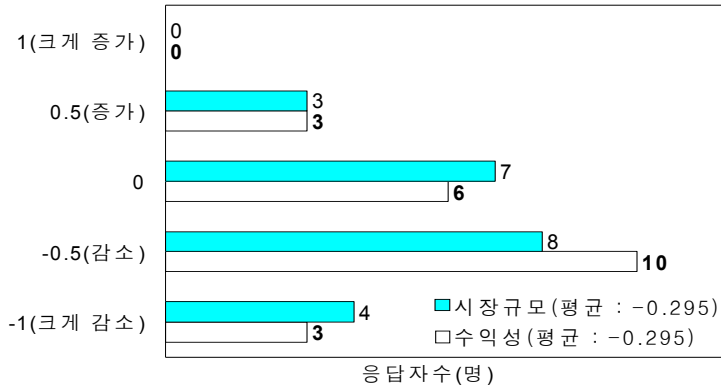
(단위 : 천 가구 , %)

가구원수	2000	2005	2010	연평균증가율 (2000-10)
1인	2,224	2,677	3,109	3.41
2-3인	5,718	6,594	7,272	2.43
4인 이상	6,369	6,518	6,482	0.18
계	14,312	15,789	16,864	1.65

3) 설문 조사 결과

- 건설회사를 대상으로 설문조사를 행한 결과, 오피스텔의 시장 규모가 중장기적으로 크게 축소될 것으로 전망되고 있음.
 - 나아가 정부의 용적률 규제, 주거용 오피스텔에 대한 규제 강화 등으로 인하여 오피스텔의 수익성도 현재보다 크게 악화될 것으로 전망되었음.

<그림 II-6> 오피스텔 수요의 전망(2010년)

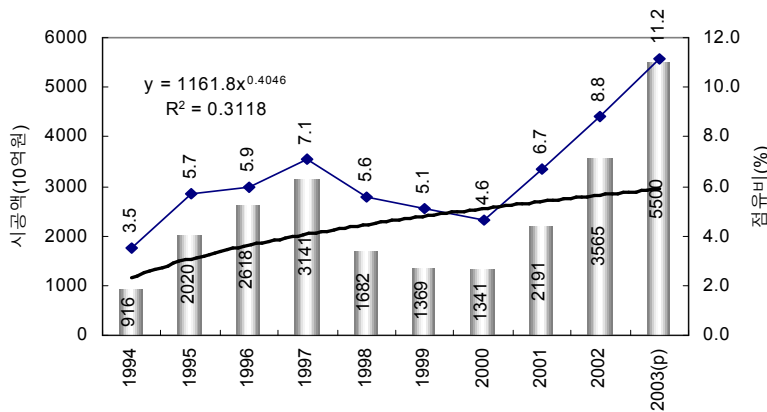


(3) 주상 복합 건물

1) 추세 및 동향

- 주상복합건물의 시공액은 2003년에 5조 5000억원 규모에 이르러 비주택 시장의 11.2%를 차지한 것으로 나타났다.
- 1994 ~ 2003년의 연평균 성장률은 22.0%로서 타 상품에 비하여 성장성이 매우 높게 나타났으며, 특히, 2001년 이후, 부동산 경기의 활성화에 힘입어 대도시 도심 내에 원스톱서비스(one-stop service)와 조망권을 갖춘 철골조의 대형 주상복합건물이 크게 증가하였음.

<그림 II-7> 주상복합건물의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 2004년 3월부터 투기 과열 지구내 20가구 이상의 주상복합 아파트는 일반 아파트와 마찬가지로 청약 통장을 사용해야 하고, 분양권 전매도 전면 금지되었기 때문에⁹⁾ 주상복합아파트 시장은 공급량 축소 및 청약률 하락이 지속될 것으로 예상됨.
 - 주상복합건물은 주거용이기는 하지만, 투자 목적이 강했던 상품이기 때문에 분양권 전매가 규제될 경우, 분양률이 크게 낮아지는 것이 불가피함.
 - 따라서 청약 통장을 사용할 가치가 있는 대규모의 주상복합건물이나 뛰어난 입지를 가진 곳 이외에는 분양률이 매우 저조해질 가능성이 높음.

- 주상복합건물 내의 상가도 최근 제정된 「건축물의 분양 규제에 관한 법률」에 의거하여 2005년 4월부터 선시공 후분양 제도의 적용을 받고 있기 때문에 개발 사업자로서는 사업성이 저하되는 요인으로 작용하고 있음.

- 최근 개발 사업 시행자들은 주상복합아파트의 분양권 전매 제한을 피하기 위하여 주거형 오피스텔(아파텔)로 상품 구성을 변경하는 사례가 많아지고 있으나, 사업성이 저하되면서 아파텔의 분양가 상승이 발생하고 있음.
 - 또한, 주거용으로 사용되는 아파텔은 1가구 2주택자의 범주에 들어가므로 투자보다는 거주 목적의 실수요자를 중심으로 시장이 재편되고 있는 상태임.
 - 다만, 아파텔이 아파트형 구조를 갖추고, 최근 전용률이 많이 높아졌지만, 업무용인 만큼 발코니가 없고, 옥조도 설치할 수 없기 때문에 수요가 크게 확대되기에는 한계가 존재하고 있음.

- 절대 수요 측면을 보면, 주상복합아파트는 그 동안 대형 평형을 위주로 수요가 발생하여 왔으나, 장기적으로 높은 수요가 지속되기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 신흥 주거지로서 편리성 및 쾌적성 등이 검증되지 않은 상태임.
 - 편의 시설을 집중 배치하고, 대규모의 지하 주차 시설을 확보하기 위하여 관리비가 아파트에 비해 높은 편임.
 - 일반적으로 도심 상업 지역에 위치하게 되므로 학교·공원·녹지 등 기반 시설이

9) 주상복합아파트는 2003년 하반기부터 주거비율이 90%를 넘거나 3백 가구를 넘을 경우 「주택법」상 사업 계획 승인 대상에 포함되어 청약통장 가입자에게만 분양되며, 투기과열지구 내에선 분양권 전매도 금지되어 왔는데, 최근에는 이러한 규제가 더욱 강화된 것임.

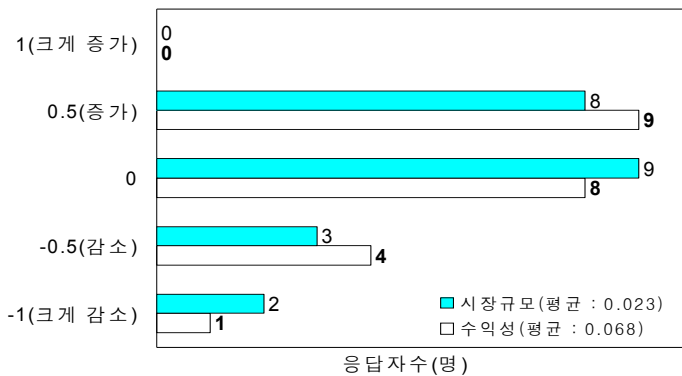
빈약하다는 문제점이 존재함.

- 초대형으로 건설되는 주상복합아파트의 경우, 최근 고급 아파트를 구매할 수 있는 수요자 층이 한계에 접어든 것으로 평가되고 있어 현재 건설중에 있는 초고층 주상복합아파트가 대부분 준공되는 2004년 이후로는 초고층 주상복합아파트에 대한 수요가 크게 감소할 가능성이 있음.
- 나아가 초고층 주상복합아파트는 입지 여건에 따라 사업의 성패가 좌우되는 경향이 높은데, 서울 및 대도시 지역에서 이러한 입지 조건을 갖춘 부지는 매우 한정되어 있는 상태임.

3) 설문 조사 결과

- 건설회사를 대상으로 한 설문조사 결과를 보면, 주상복합 아파트는 중·장기적으로 수요가 안정적으로 발생할 것으로 전망하고 있으며, 수익성도 타 상품에 비하여 상대적으로 높을 것으로 전망하고 있음.
- 이는 주상복합아파트의 공급 과잉과 분양권 전매 제한 등의 조치로 인하여 당분간 수요가 정체될 가능성이 높으나, 향후 부동산 규제가 다소 완화될 경우, 중·장기적으로 주상복합 아파트 시장에 대하여 긍정적인 평가를 하고 있는 것으로 볼 수 있음.

<그림 II-8> 주상복합건물의 시장 전망(2010년)



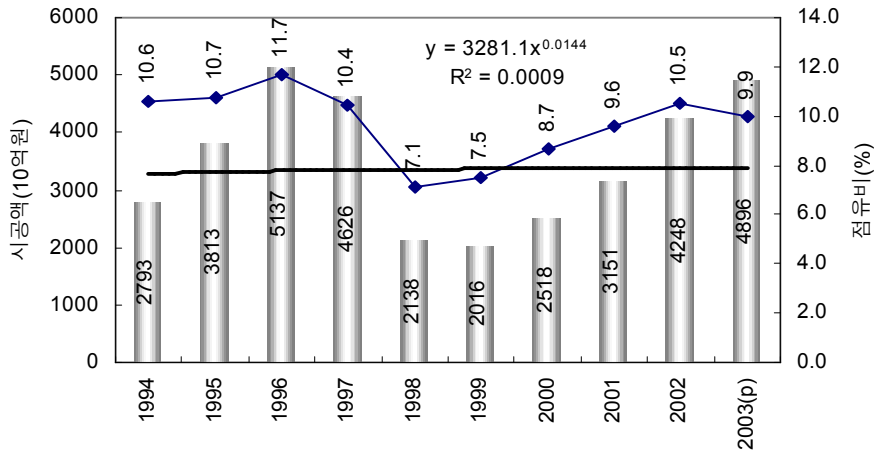
2. 상업용 빌딩

(1) 상가, 백화점, 쇼핑센터

1) 추세 및 동향

- 상가, 백화점, 쇼핑센터 등의 상업용 건축은 2003년의 경우 4조 8,960억원의 시공액을 기록하여 1997년의 시장 규모를 회복하였음.
- 상가 등 상업용 건축의 연평균 성장률은 1994~2003년 동안 6.4%를 기록하였으며, 비주택 시장에서의 점유비도 9% 내외로서 비교적 안정된 점유비를 유지하고 있음.

<그림 II-9> 상가/백화점/쇼핑센터의 시공액 추이



2) 시장 전망

① 상가

- 최근에는 고객 기호 맞춤형 테마 상가가 증가하고 있음.
- 대형화보다는 하나의 상가에 5~7개의 영화관이 들어선 복합 문화 상가를 비롯하여 애견, 한방, 건축자재, 브랜드의류 전문 상가 등과 같이 업종을 특화함으로써 기존 상가와의 차별화를 시도하려는 경향이 강해지고 있음.

- 상가 건축 경기는 '후분양제'가 최대의 관건으로 등장하고 있음.
 - 굿모닝시티 사태 이후, 토지 매입 및 건축허가를 받지 않은 채 분양이 이루어지기도 했던 상가 건축 시장은 2005년 4월부터 「건축물의 분양 규제에 관한 법률」¹⁰⁾이 시행되면서 선시공 후분양 제도로 분양 방식이 바뀌게 됨.
 - 근린 상가도 대부분 연면적 3,000㎡(약 1,000평) 이상이기 때문에 후분양 제도의 직접적인 영향을 받을 것으로 전망됨.
 - 다만, 당초 총 바닥 면적 3,000㎡ 이상의 상가나 오피스텔, 쇼핑센터, 펜션의 경우, 골조 공사 완료 후에 분양토록 하였으나, 최근 규제개혁위원회에서는 골조 공사를 3분의 2 이상 마치면 분양할 수 있도록 규제를 다소 완화한 바 있음.¹¹⁾
- 선시공 후분양제가 전면 시행되는 2005년 4월 이후로는 상가 공급 물량이 크게 감소되고, 향후 수 년간 이러한 현상이 지속될 것으로 전망됨.
 - 사업 시행자는 총 사업비의 70~80% 이상의 금액을 선투입할 수밖에 없기 때문에 상가 공급량이 감소되는 것이 불가피함.
 - 특히, 그 동안 대형 쇼핑몰 사업자는 건축 인·허가도 받지 않은 상태에서 분양을 통해 건축 자금을 조달해 왔으나, 선시공 후분양 제도가 실시되면서, 높은 토지 매입 비용과 건축 비용을 감당하기 곤란해지기 때문에 쇼핑몰 공급 물량도 예년의 3분의 1 수준으로 하락할 것으로 전망됨.
 - 근린상가도 개인이나 중소기업의 시행사와 건설사가 정부의 택지개발계획에 따라 늘어난 상업 용지를 매입하여 분양해 왔는데, 선시공 후분양 규제에 해당하는 상가가 많은 만큼, 공급 물량이 크게 감소될 전망이다.
- 다만, 상가의 공급 물량은 줄어드는 데 비하여 상가의 과잉 공급에 대한 우려가 낮

10) 「건축물의 분양규제에 관한 법률」의 주요 내용은 다음과 같음.

- 건축물 분양은 분양 신고 후 가능 : 분양 면적 3,000㎡ 이상인 경우, 분양 사업자가 상가 등을 분양하기 위해 분양 신고를 할 때에는 분양 신고 전까지 토지의 소유권을 확보해야 함. 또, 분양 신고를 할 수 있는 시점도 2개 업체 이상의 시공 연대 보증을 받아 골조 공사를 완료해야만 가능하도록 제한됨. 다만 신탁회사와 토지 및 자금 관리 신탁 계약을 체결한 경우에는 착공 신고와 동시에 분양 신고를 할 수 있도록 허용됨.
- 피분양자는 공개 모집 및 공개 추첨 방식으로 선정 : 분양 사업자는 분양 광고를 통해 공개적으로 분양자를 모집해야 하고, 공개 추첨 방식으로 선정해야 함. 또 분양 계약을 할 때에도 대지 위치, 준공 예정일, 분양 면적, 분양 대금 납부 방법 등을 반드시 계약서에 포함해야 함.
- 분양 대금의 분할 납부 비율 및 시기 : 분양 대금은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분해 납부하도록 하고, 납부 비율과 납부 시기는 대통령령으로 정함. 이는 초기에 많은 자금이 투자될 경우, 부도 발생시 피분양자의 피해가 큰 점을 고려한 조치로 볼 수 있음.

11) 단, 신탁회사와 토지 및 자금관리 신탁계약을 하거나 보증보험회사에 보증금(공사금액의 1~3%)을 낼 경우에는 착공 신고와 동시에 분양이 가능함.

아지고, 나아가 선시공으로 인하여 시행사가 도산될 위험성이 줄어들면서 유망한 상가 분양 시장에는 유동 자금이 집중될 가능성이 존재함.

- 상가 유형별로 보면, 우선, 테마상가는 그 동안 한방, 유아, 외국의 유명 브랜드 할인 등과 같이 지역 특성을 반영하여 인기가 높았으나, 앞으로는 부동산 경기가 침체되면서 테마 선정과 입지에 따라 분양률이 크게 차이가 날 것으로 전망됨.
 - 근린 상가는 수도권을 중심으로 택지 개발 사업이 향후에도 지속될 것으로 전망되기 때문에 배후 수요층을 겨냥한 근린 생활 중심의 상가가 지속적으로 공급될 필요성이 있으며, 이미 근린 상가가 많이 공급된 서울에서도 주 5일제가 확산되면서 테마형 근린 상가의 공급이 늘어날 것으로 전망됨.
 - 단지내 상가는 최근 아파트 건설 경기가 침체되고 있으나, 행정 신도시, 판교, 파주, 김포 지역의 신도시 개발과 더불어 공급이 꾸준히 이루어질 것으로 전망됨.
 - 복합 상가의 경우는 오피스텔 건축 기준이 강화되면서 오피스텔의 물량 감소와 함께 공급량이 감소될 것으로 예상됨.

② 백화점, 할인점 등

- 구미나 일본의 경우는 백화점이 성숙기에 도달했다고 볼 수 있으나, 한국은 성장 후기에 가까운 단계이며, 지역에 따라서는 앞으로 백화점이 계속 성장할 여지가 존재함.
 - 할인점은 구미에서는 이미 성숙기에 도달했으나, 국내에서는 성장기라고 볼 수 있는데, 최근 그 성장 속도가 매우 빨라 조만간에 성장 후기에 달할 전망이다.
- 쇼핑센터나 백화점 등은 우리나라의 소득 수준과 비교할 때, 선진국에 비하여 부족한 것으로 평가됨.
 - 주 5일 근무제의 영향으로 외식 산업의 발달, 문화적 욕구 증대 등을 감안할 때 건설 수요가 증가할 것으로 전망됨.
 - 2004년 8월 건설교통부에서는 ‘도시 계획 시설의 결정 구조 및 설치 기준에 관한 규칙’을 개정하여 도시 계획 시설 중의 하나인 운동장의 활용도를 높이고, 운영 적자를 해소하기 위해 부지 면적이 10만㎡ 이상인 체육 시설 내에 쇼핑 센터 등 수익 시설의 설치를 허용할 예정으로 있음.

- 우리나라의 할인점 점포수는 2004말 현재 280여개에 달한 것으로 추정되고 있는데, 향후 2~3년간 매년 30개 정도의 점포가 꾸준히 증가하여 3년 뒤에는 백화점 수의 5배 수준인 4백여개로 늘어날 것으로 예상됨.¹²⁾
 - 할인점의 전체 매출은 2003년 19조 2천억원을 넘어서 백화점 시장(17조 2천억원)을 처음으로 추월했으며, 2004년에는 22조원을 넘어서 백화점과 5조원 이상 격차가 벌어질 것으로 전망됨.
 - 다만, 대형 할인점이 지속적으로 높은 성장률을 보일 가능성은 낮고, 앞으로 5년 정도가 성장 한계로 전망되고 있으며, 그 이후로는 대형 할인점과 소형 슈퍼마켓의 중간 형태인 슈퍼슈퍼마켓(SSM)시장이 각광을 받을 것으로 전망되고 있음.¹³⁾
- 한편, 백화점이나 할인점 시장의 성장에 가장 큰 제약 요인은 인터넷 쇼핑이 증가하고 있다는 것임.
 - 2003년 현재 인터넷 쇼핑 인구는 약 1,126만명으로 추정되며, 오는 2010년에는 2,300만명으로 늘어날 전망이다.
 - 2003년 현재 인터넷 쇼핑물 시장 규모는 약 7조 548억원으로서 소매업 유통 채널의 5%를 점유하고 있음.¹⁴⁾
 - 인터넷 쇼핑 시장은 지난 1998년부터 2003년까지 연평균 성장률 201.8%를 기록했으며, 2003년 이후 성장률이 다소 둔화되고 있으나, 전체 소매 시장 증가율에 비해서는 매우 높은 성장률을 나타내고 있음.

③ 재래시장/지하상가 재건축

- 2004년 10월에 '재래 시장 육성 특별법'이 통과되면서 재래 시장의 재건축 및 재개발이 급속히 확대될 것으로 전망됨.
 - 현재 건폐율 제한 기준은 종전에는 주거 지역 50%, 상가 지역 70%가 적용되었으나, 재래 시장을 재건축하여 복합형 상가로 만들 경우, 3천㎡ 이상 매장인 경우에는 각각 70%와 90%로 상향 조정 되었음.
 - 건축물의 높이 제한을 인접 지역 건축물과의 수평 거리 2배에서 4배로 확대하여 고층 건물을 허용

12) 한국경제신문 2004. 8. 12

13) 한겨레신문 2004. 7. 18

14) 2003년 현재 국내 소매업 유통채널 비중은 대형 할인점 및 대형 소매점(40.3%), 재래시장 및 기타(36.6%), 백화점(12.3%), 인터넷 쇼핑(5%), TV홈쇼핑 및 카탈로그쇼핑(3.1%) 순임(디지털타임스, 2004. 6. 7).

- 재건축할 경우, 기존의 장기 입주 상인에게 우선권을 부여.
 - 재래 시장을 재건축할 경우, 지방세를 감면하고, 시장 정비 사업에 직접 사용하는 사업용 자산에 대해 취득세와 등록세를 면제하는 한편, 재산세와 종합토지세를 50% 감면키로 했음. 특히 아케이드로 현대화했을 경우, 그 동안 재래상인에 큰 부담이 됐던 국·공유지 도로 점용료를 감면 또는 징수 유예키로 했음.
 - 재래 시장 인접 지역에 대해서는 개발 특례 조항을 신설하여, 재래시장 인접 지역을 동시에 개발할 경우, 지역 주민 100%의 동의가 필요했던 것을 80%만 동의하면 개발이 가능하도록 요건을 완화 하였음.
 - 재래 시장의 현대화를 촉진시키기 위해 리모델링을 결정할 경우, 매칭 펀드(matching fund) 방식으로 지원되는 지원금을 현행 정부 50%, 지자체 30%, 상인 20% 부담 비율에서 정부 60%, 지자체 30%, 상인 10%로 조정하여 상인 부담분을 경감시켰음.
- 서울시의 재래 시장 재개발 및 재건축 추진 계획을 보면, 총 312개 시장 가운데 146개 시장을 대상으로 2003년까지 26개, 2004년 47개, 2005년 63개, 2006년 77개를 지역 특성에 맞게 개발할 계획임.
- 다만, 현재 활성화되어 있는 재래 시장은 재개발을 추진할 경우, 상권이 소멸되기 때문에 재건축을 추진하는 것이 어려운 실정이며, 반면, 상권이 침체되고 노후화가 심화된 재래 시장은 재건축시 임대료가 상승하여 사업성이 약화되는 문제점이 있음.
- 나아가 재래 시장의 재건축은 임대인과 임대인간의 권리 관계가 복잡하여 사업 추진에 난항을 겪는 사례가 많음.
 - 따라서 재래 시장을 주상 복합 형태로 재개발하고, 주거용의 비중을 늘리지 않는 이상, 사업성을 확보하는 것이 쉽지 않은 실정임.
- 지하 상가는 준공 후 20여년이 지난 경우, 통과 차량의 하중 등으로 인하여 구조 안전에 문제가 발생할 가능성이 있기 때문에 각 지자체에서는 민자 사업 등을 통하여 리모델링하려는 수요가 증가하고 있음.
- 다만, 리모델링하는 과정에서 기존 상인들과의 이해 관계 조정 및 민원으로 인하여 사업이 지연되거나, 리모델링 완공후 임대료가 큰 폭으로 상승하여 분쟁이 발생하는 사례가 존재
 - 지하 상가는 그 동안 도심의 통행로 역할을 담당했기 때문에 지하 상가의 리모델

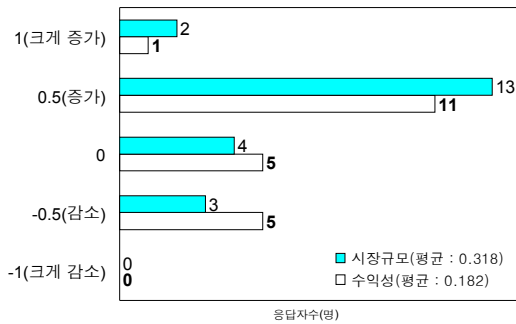
링을 위하여는 지상의 도로 교통 대책의 수립이 중요

- 지하 상가의 리모델링 사업은 대부분 20~30년 후 기부 채납하는 조건이기 때문에 임대료나 분양가를 현재보다 크게 높일 수 있는지의 여부가 매우 중요한데, 이와 같이 사업성을 확보할 수 있는 지역은 매우 한정되어 있음.

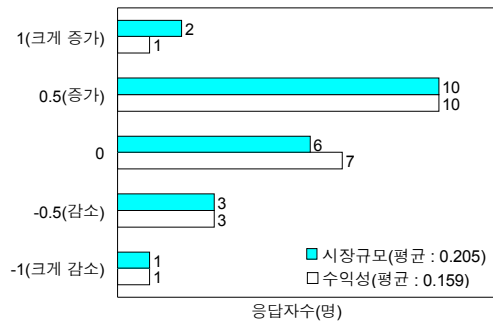
3) 설문조사 결과

- － 건설회사를 대상으로 설문 조사한 결과, 백화점 시장에 대하여는 비관적인 의견이 높았으나, 테마 상가나 할인점, 지하 상가나 재래 시장의 리모델링 시장에 대하여는 긍정적인 평가가 많았음.

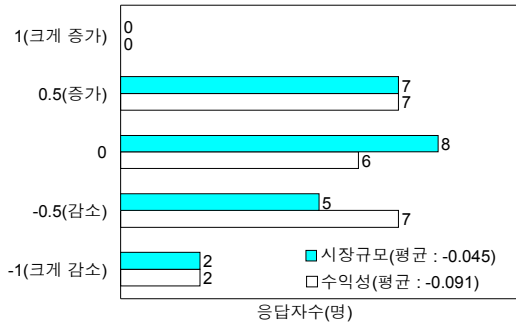
<그림 II-10> 테마상가 시장 전망 (2010년)



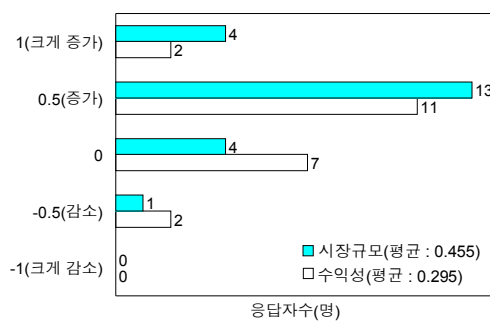
<그림 II-11> 지하상가/재래시장 리모델링 시장 전망(2010년)



<그림 II-12> 백화점 시장 전망 (2010년)



<그림 II-13> 할인점 시장 전망 (2010년)

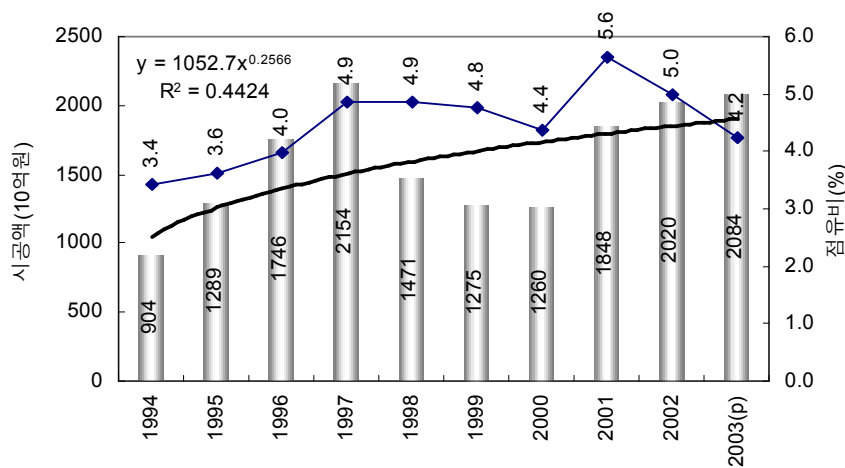


(2) 호텔, 숙박시설

1) 추세 및 전망

- 호텔, 숙박시설은 2003년에 2조 840억원의 시공액을 기록하여 비주택 시장의 4.2%를 점유한 것으로 추정되고 있음.
- 그 동안 레저 시설의 확충, 관광객 수요의 지속적인 증가 등으로 인하여 비주택 시장에서 호텔, 숙박 시설의 점유비는 4%의 안정적인 수준을 유지하고 있음.

<그림 II-14> 호텔/숙박시설의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 한국관광연구원의 자료에 의하면, 우리나라의 경우, 관광 산업의 기반인 숙박 시설이 부족한 것으로 평가하고 있으며, 향후 2006년에는 20,000실 규모의 호텔 객실이 부족할 것으로 추정하고 있음.
- 예를 들어 매년 스키 인구는 15% 이상 증가하고 있으나, 스키장 인근의 숙박 시설의 증가율은 10% 미만의 낮은 상태에 머물고 있음.

- 최근 들어 주5일 근무제의 영향으로 관광 인구가 증가하면서¹⁵⁾ 대규모 관광 시설

15) 한국관광연구원에서 발표한 '주5일 근무제 도입에 따른 관광 정책의 대응 방안'에 따르면, 주5일 근무제가 실시

의 건설이 증가할 것으로 전망되며,¹⁶⁾ 나아가 펜션형 숙박 시설이나 콘도미니엄, 리조트 호텔이 활성화될 가능성이 존재함.

- 최근 원화 절하로 인하여 관광 산업이 성장하고 있고, 나아가 국제 교류가 증가하면서 중급 호텔의 수요가 늘어날 것으로 예상됨.
 - 주 5일 근무제가 시행되면서 가족 중심의 여행이나 모험·체험 관광이 활성화되고, 약초와 허브, 온천 등을 주제로 한 소규모 테마 파크가 크게 늘어날 것으로 전망됨.
- 전국이 하루 생활권인 한국의 경우, 정상적인 호텔 수요가 낮은 상태에서 최근 정보 통신망의 발달과 민박, 콘도미니엄, 휴가촌, 캠핑장, 펜션 등 대체 숙박 시설의 발달로 인하여 호텔 수요가 감소하고 있음.
- 특히, 펜션의 건설이 확대되면서 중소규모의 호텔과 지방 호텔의 건축 수요는 큰 타격을 입을 것으로 판단됨.
 - 문화관광부에서는 「관광진흥법」을 통해 펜션을 관광숙박업으로 정식 편입시키는 등 펜션의 건설을 장려하고 있음.
 - 펜션의 주 이용 고객층이 중상층 이상 가족으로서, 기존의 호텔 이용층과 겹치는 부분이 많음.
 - 최고급 특급 호텔과 일부 모텔만이 사업 수지를 맞추고 있으며, 중규모 호텔이나 리조트 호텔, 지방의 호텔 등은 경영 여건이 악화되는 추세임.
 - 나아가 2급 이하의 호텔들은 찜질방 등 24시간 영업하는 목욕업장이 다수 건설되면서 상당 부분의 숙박 고객이 유출되고 있는 상태임.
 - 서울의 경우, 2003년부터 서비스 레지던스 및 서비스 아파트먼트라는 명칭하에 운영중인 장기 체류 시설이 급속도로 증가하면서 호텔의 영업에 차질을 유발하고 있음.
- 최근에는 기존 호텔의 리모델링이 새로운 수요처로 등장하고 있음.
- 최근 호텔을 이용하는 고객층의 수요가 다양해짐에 따라, 상류 소비층을 대상으로 품질 및 이미지가 고급화된 특급 호텔 이외에 중산 소비층을 대상으로 하여 적절한 가격에 좀 더 나은 품질을 제공하려는 중급 호텔이 증가될 전망이다.

되면 근로 시간 단축에 따른 여가 시간 증대로 인하여 국내 관광 총량(관광객수에 관광 일수 및 횟수 등 모든 관광요인을 곱한 수치)이 연평균 4,600만명씩 늘어 오는 2006년에는 약 4억 2천만명에 달할 것으로 추정되었으며, 이에 따른 관광 지출의 증대 효과는 연평균 1조 7천억원에 이를 것으로 예측된 바 있음.

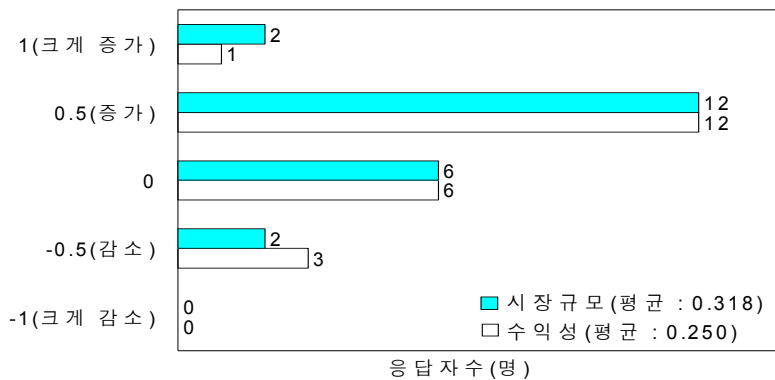
16) 예를 들어 SK에서는 골프장과 스키장 사업에 참여하였고, 삼성에버랜드는 에버랜드 부지를 추가 개발중이며, 한화리조트와 한솔개발 등도 골프장과 눈썰매장, 스키장 등이 복합된 종합 리조트 건설을 구상하고 있음.

- 향후 관광 산업의 성장에 대응하기 위하여 부족한 숙박 시설을 확충하고, 높은 가격으로 인한 고객의 심리적·경제적 부담을 경감하기 위하여 신규 중저가 관광호텔이 확대될 가능성이 높음.
 - 기존의 1~3등급 관광 호텔의 경우, 비즈니스 성격을 가미한 일반 호텔로 전향하거나, 혹은 최신식 부대 시설을 보완하거나 부족한 객실수를 늘리기 위하여 리모델링 사업이 증가할 것으로 전망됨.
- 정부에서 추진하고 있는 복합 관광 레저 도시의 활성화 정책은 중장기적으로 호텔, 숙박시설 부문의 건설투자 증가에 기여할 것으로 전망됨.
- 정부에서는 체계적이고 효과적인 복합 관광 레저 도시의 조성 및 활성화를 위해 문화관광부 주도하에 합동 추진기획단을 설치하고, 복합 관광 레저 도시의 조성에 대한 수요 조사와 더불어 「민간복합도시개발특별법」이 제정 되었음.
 - 복합 관광 레저 도시는 골프장과 스키장, 콘도미니엄, 리조트, 놀이 공원, 테마파크 등의 레저 시설과 관광 시설이 결합된 형태로 조성될 예정이며, 산업 단지 등을 함께 입주시키는 방안도 검토되고 있음.

3) 설문조사 결과

- 건설 회사를 대상으로 한 설문 조사 결과, 호텔 및 숙박 시설은 시장 규모가 증가할 것으로 전망하는 의견이 많았음.

<그림 II-15> 호텔 및 숙박시설 시장 전망(2010년)

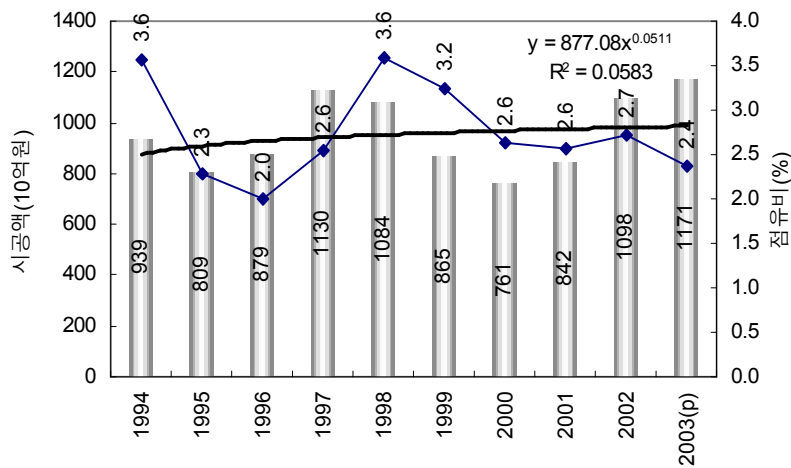


(3) 병원

1) 추세 및 동향

- 병원 건축은 2003년에 1조 1,710억원의 시공액을 기록하여 비주택 부문에서 2.4%를 점유하였으나, 매년 점유비가 하락하는 추세를 보이고 있음.
- 연평균 성장률은 1994~2003년의 경우 2.5%로서 타 상품에 비하여 비교적 낮은 수준을 나타내고 있음.

<그림 II-16> 병원 건축의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 최근 병원 건축의 추세를 보면, 소형 병원이 감소하고, 대형화하는 추세를 보이고 있으며, 중소 병원의 경우, 환자가 줄어들어 경영난이 심화되고 있는 상태임.
- 최근 중소 병원의 도산율은 10%에 달하고 있으며, 의료 시장의 개방이 이루어질 경우, 이러한 현상이 더욱 심화될 가능성이 존재함.
- 지난 10여년간 국내에서는 병·의원이 급증하는 현상을 보였으나, 이에 비해 상대적으로 대형 병원과 종합병원의 증가는 저조한 상태였음.

- 1990년대에는 병·의원이 상가형 오피스에 1~2개 입점하여 거주 인구를 대상으로 진료하는 것이 일반적이었으나, 최근에는 병·의원이 동일 건물 내에 집적화되어 진료권의 광역화를 시도하거나, 병·의원간 시너지를 높이는 클리닉센터로 발전하는 추세임.
 - 개원 수요가 증가하더라도 분양을 받기보다는 임대하는 비중이 매우 높기 때문에 개원 수요만큼 건축 수요가 뒷받침되지 않는 경향도 존재
 - 최근 외국 의료 기관의 국내 진입이 가시화되고 있으나, 건물 신축보다는 의료 인력만 진출할 가능성이 높음.

- 그러나 중장기적으로 병원 건축은 수요가 증가될 것으로 기대되는데, 그 주요 요인을 살펴보면 다음과 같음.
 - 의약 분업에 따른 의사 수입의 증가로 인하여 개원의가 최근 몇 년간 급격한 증가 추세를 보이고 있음
 - 매년 전문의 면허를 취득하는 의사가 3,500명 내외에 달하고 있음.¹⁷⁾
 - 최근에는 종합 병원 봉직의(pay doctor)로 일하고 있는 의사들도 개업하는 사례가 증가하는 추세임.
 - 군에 근무하는 군의관들의 모임인 ‘공보의 협의회’의 자체 조사 결과, 10명중 6명이 제대후 곧바로 개원할 예정으로 있음.
 - 노인 인구가 급격히 늘어나고 있어 의료 수요가 증가할 전망이다.
 - 의사수가 OECD국가 중에서 매우 낮은 편에 속하고 있음.¹⁸⁾

- 병원 건축 전문 컨설팅 업체인 플러스클리닉(주)의 수요 전망에 의하면, 연간 전국적으로 90만평 이상의 병원 건축 면적이 생겨야 현재의 개원 수요를 따라잡을 수 있을 것으로 추정하고 있음.

3) 설문 조사 결과

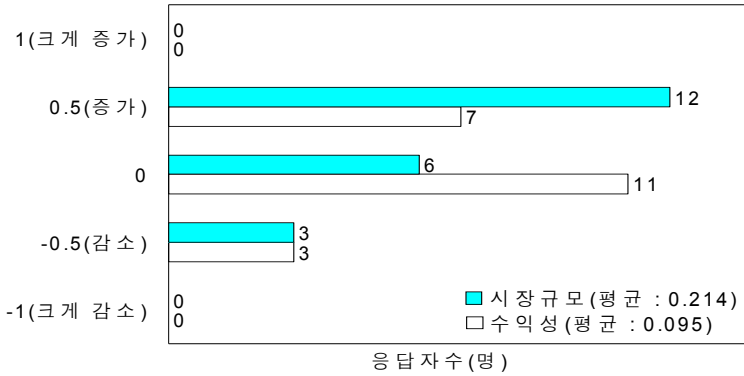
- 건설회사를 대상으로 한 설문 조사 결과를 보면, 병원 건축 수요가 안정적으로 증

17) 보건복지부 자료에 따르면, 2003년 현재 의사수는 7만 8,600명이고, 한 해 2,500여명이 배출되고 있으며, 한의사수는 1만 4,480명이고, 한 해 750여명이 배출되고 있음.

18) 우리나라의 의사수는 1985년 2만 9,596명에서 2002년 7만 8,600명으로 2.5배 이상 늘어났으나 인구 1천명당 활동 의사수는 지난 2000년 1.3명으로 미국(2.8명), 영국(1.8명), 일본(1.9명) 수준에 못미치고 있음.

가할 것으로 전망하는 경향이 높았음.

<그림 II-17> 병원 건축 시장의 전망(2010년)



(4) 민자 역사

- 철도청의 민자 역사 사업이란 신규 역사의 건설 비용 가운데 75% 내외를 민간 기업이 출자하고, 25%는 철도청에서 출자하여 현대적 역사를 건립·운영하는 사업으로서, 철도 이용자에게 편의를 제공하고, 국가 재정 부담을 줄이며, 철도 경영 개선에 크게 기여해 왔음.
- 우리나라 철도 민자 역사 현황
 - 운영중 : 9개 역(서울, 영등포, 동인천, 부천, 부평, 안양, 대구, 수원역, 서울통합역사)
 - 공사중 : 3개 역(왕십리, 용산, 청량리)
 - 인·허가 협의중 : 신촌, 성북, 노량진, 평택, 창동, 천안, 광주역 등
 - 현재 서울 지역에서 민자 역사가 추진되고 있는 곳은 모두 10곳이며, 이 가운데 3곳은 이미 문을 열었고, 2005년에 5개 역사가 새로 착공될 예정임.
- 프랑스·영국·미국·일본 등지에서도 역세권 개발이 활발히 추진되고 있음.
 - 유럽에서는 주로 국철이나 지자체가 중심이 되어 개발이 이루어지고 있으나, 일본에서는 1987년 국철의 민영화 이후, JR 등 민간 주도에 의하여 대규모 역사 개발이 이루어지고 있음.

- 유럽에서는 기존의 역사 위에 수직 혹은 평면적으로 증축하거나 내부를 개조하는 사례가 많으나, 일본에서는 대부분 가용 부지가 협소하기 때문에 재개발 등을 통하여 고층 복합 건물로 신축 확장하는 사례가 많음.
 - 최근 건설교통부에서는 역사 점용 기간을 최대 30년에서 60년으로 연장하였으나, 우리나라 기업의 평균 수명 등을 고려할 때, 현실성이 부족한 측면이 존재
- 민자 역사 사업은 앞으로 프로젝트 파이낸싱과 연계하여 성장성이 있는 것으로 평가됨.
- 철도청의 전체 역사 565동 가운데 민자 역사가 완료 및 공사중인 곳은 12개소에 불과함.
 - 철도청에서는 여객 서비스 및 철도 경영을 개선하기 위하여 역사 개량시 상업 시설 등 부대 시설을 포함한 민자 역사 개발을 적극 추진할 계획으로 있음.
 - 기본적으로 시행사 입장에서는 토지 구입 비용이 필요없기 때문에 사업성을 확보할 수 있다면, 민자 역사 사업이 활성화될 가능성이 존재함.
 - 그런데, 철도 역사는 기본적으로 업무 시설로 볼 수 있으며, 유동 인구도 비즈니스나 관광 목적의 승객이 대부분이기 때문에 민자 역사에 설치되는 대규모 쇼핑 시설에 대한 수요 및 사업성 예측이 매우 중요함.

제3장

공업·문교·사회용 건축 상품별 중·장기 시장 전망

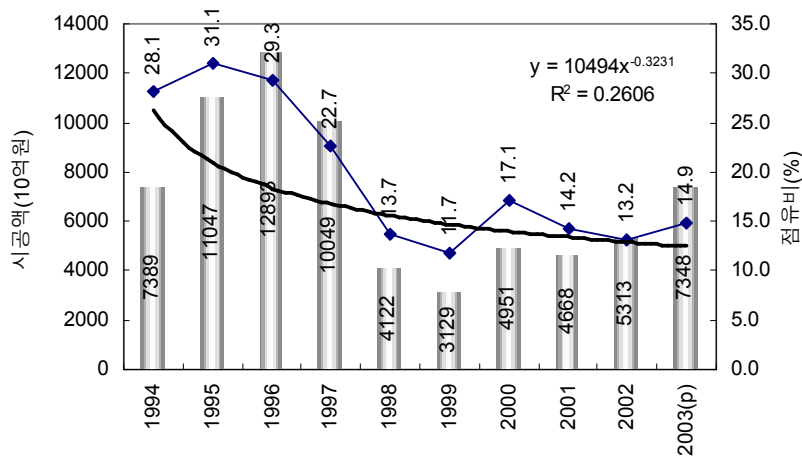
1. 공업용 건축

(1) 공장, 작업장

1) 추세 및 동향

- 공장·작업장의 건축 시공액은 1997년 이전까지는 높은 수준을 기록하였으나, IMF 체제 이후 경기 침체와 더불어 공장의 해외 이전 등이 가속화되면서 수요가 낮은 수준에 머물고 있음.
- 1994~2003년의 연평균 수요 증가율은 -0.1%이며, 비주택 부분에서의 시장 점유율은 1995년에는 31.1%를 기록하기도 하였으나, 2003년 현재 14.9%로 낮아진 상태임.
- 최근 들어 공장·작업장의 시공액이 증가한 요인은 서울 구로구와 수도권을 중심으로 아파트형 공장의 건축이 활성화되었기 때문임.

<그림 III-1> 공장 및 작업장용 건축의 시공액 추이



2) 시장 전망

① 공장 건축

- 공업용 건축 투자는 단기적으로는 경기 순환 국면에 크게 좌우됨.
 - 경기 불황기에서 벗어나 경기 회복 초기에는 제조업체들이 공업용 건축보다는 설비 투자 위주로 투자를 확대하는 경향을 보이거나, 경기 회복이 진전되면서 공업용 건축 투자가 확대되는 것이 일반적임.
 - 장기적으로 볼 때, 공업용 건축 투자는 제조업 내부의 산업 구조에 크게 영향을 받게 됨. 즉, 중후 장대형의 중화학 공업이 성장하게 될 경우, 공업용 건축 투자가 확대되나, 고부가가치형의 첨단 산업이 성장하게 되면, 상대적으로 공업용 건축 투자 수요가 줄어들게 됨.
 - 1989년 이후 우리나라의 공업용 건축 투자가 설비 투자에 비하여 상대적으로 하락 추세를 나타낸 것은 제조업이 중후 장대형의 중화학 공업 중심에서 벗어나 점차 고부가가치형 첨단 산업 중심으로 성장하고 있는 현상에 기인한 것으로 분석됨.

- 향후 공업용 건축 투자는 장기적으로는 제조업 생산 증가율의 둔화와 제조업 생산 구조의 첨단 산업화로 인해 과거에 비해 증가세가 낮아질 것으로 전망됨.
 - 다만, 1990년대 후반 이후 외환 위기 등으로 인하여 기업의 투자 심리가 급격히 위축되면서 공업용 건축 투자가 극히 부진하였다는 점을 감안할 때, 단기적으로는 공업용 투자가 증가할 가능성이 있음.
 - 그러나 2000년대 중반기의 수급 조정 과정을 거친 후, 2010년 이후로는 수요가 정체 내지는 감소 경향을 보일 것으로 전망됨.
 - 일본의 경우, 비주택 부문의 건축 투자 가운데 공업용 건축 투자의 비중은 1990년대 초 16.8%에서 최근 들어 10% 수준으로 낮아지고 있으며, 미국의 경우도 1990년대 초 25% 수준에서 2000년에는 15% 수준으로 하락하였음.

- 국내 제조업 공장이 중국이나 개성 공단 등 해외로 이전하는 사례가 증가하고 있는 점도 공업용 건축 투자를 감소시키는 요인으로 작용하고 있음.
 - 한국산업기술진흥협회에서 2003년 10월 연구소를 보유한 대기업 50개, 중소기업 574개 등 624개 기업을 대상으로 설문 조사한 결과, 전체의 10.1%가 이미 해외로

생산 기지를 이전했다고 응답했으며, 해외 이전을 추진중인 기업은 19.4%, 구체적인 이전 계획은 없으나 이를 검토하겠다는 기업은 35.2%를 차지했음.¹⁹⁾

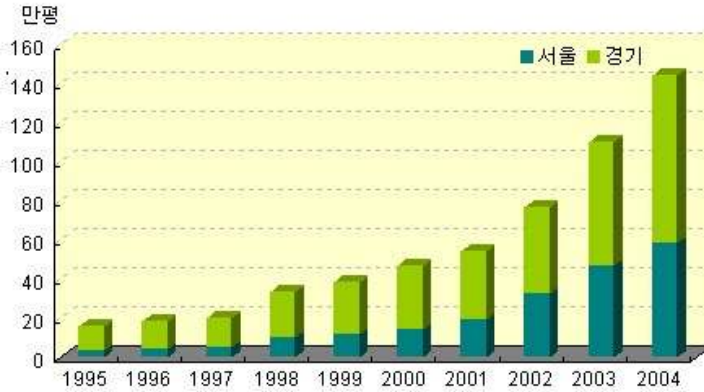
② 아파트형 공장

- 아파트형 공장이란 ‘동일 건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층의 집합 건물’로서 토지 이용의 고도화, 관리·운용의 효율화 등을 목적으로 홍콩, 싱가포르 등 공업 용지가 부족한 국가에서 활성화되고 있는 공장 형태를 말함.
- 최근 수도권 지역에서는 제조업의 활성화와 중소기업의 입지 문제를 해결하기 위한 대안으로서 정부 및 지자체에서 아파트형 공장에 대한 자금·세제 등의 지원을 확대하면서 공급이 급속히 증가한 바 있음.
 - 아파트형 공장의 모든 입주 대상 업체에 대하여 취득세, 등록세 100% 감면
 - 재산세 및 종합토지세 : 5년간 50% 감면
 - 신규 사업자가 수도권 부동산 취득시 5배 중과세의 적용 배제
 - 공장 입주와 동시에 공장 등록증 발급
 - 한국전력에서는 주로 중소기업이 입주해 있는 아파트형 공장에 대하여 산업용 전기 요금을 적용받을 수 있도록 허용(2003. 4)
 - 경기도에서는 임대 아파트형 공장 설립을 활성화하기 위해 일선 시·군에서 직접 설립하는 아파트형 공장에 대해서는 시설비의 절반을 지원
- 수도권의 아파트형 공장의 연면적 재고 추이(준공일 기준)를 살펴보면, 2000년에 비하여 2004년의 경우, 서울 409%, 경기 267%, 전체적으로 311%가 증가되어 2000년을 기점으로 아파트형 공장이 본격적으로 건설되었음을 알 수 있음.
 - 이는 수도권 공장 총량 규제로 인하여 아파트형 공장에 대한 수요가 존재하고 있었으며, 그 이외에 IMF체제에 돌입하면서 높은 임대료에 부담을 느낀 테헤란로의 중소기업, IT업계가 이전하면서 수요가 크게 증가하였기 때문임.
 - 또한 아파트형공장에 대한 금융 지원 등 제도적인 뒷받침도 수요가 증가한 원인으로

19) 해외로 생산 기지 이전을 추진중이거나 이전을 검토하겠다는 기업의 경우, 이전 시기로는 1년 이내가 5.9%, 1~2년 이내 18.0%, 2~3년 이내 16.2%로 나타났음. 또한, 이전을 희망하는 국가로는 응답 기업의 69.3%가 중국을 꼽았으며, 이전 이유로는 저임금(57.9%)과 넓고 충분한 시장(40.0%)이 지적되었음.

로 볼 수 있음.

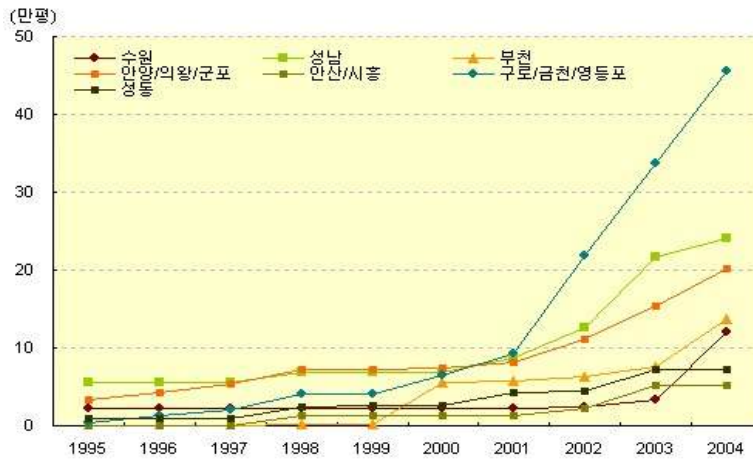
<그림 Ⅲ-2> 아파트형 공장의 재고 추이



자료 : 김규환(2004)

- 주요 지역별로 아파트형공장의 연면적 재고 추이를 살펴보면 구로/ 금천/ 영등포 지역의 공급량이 가장 많았으며, 이는 서울이라는 입지적인 장점과 지하철역에의 접근성 및 교통 편의성, 그리고 구로수출산업공단이 탈바꿈하는데 기인함.

<그림 Ⅲ-3> 주요 지역별 아파트형 공장 재고 추이



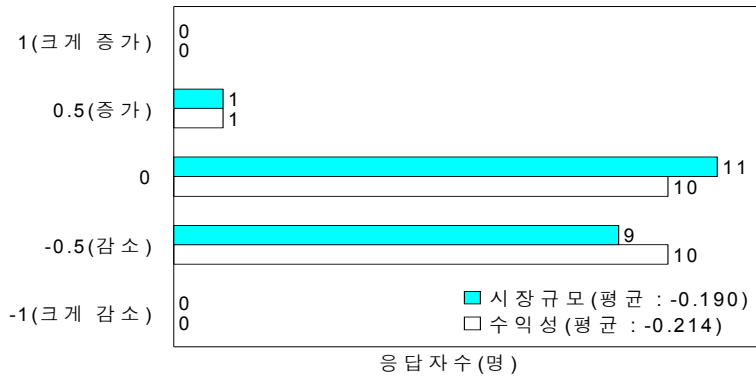
자료 : 김규환(2004)

- 그런데, 지금까지 아파트형 공장은 '3층 이상으로 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물'로 폭넓게 규정되어 제조업보다는 상가나 오피스텔 등으로 사용되는 사례가 많았음.
 - 이에 따라 산업자원부에서는 아파트형 공장의 입주 요건을 강화하고, 공장 설립을 촉진하는 내용의 「산업 집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 시행령을 2003년에 개정한 바 있음.
 - 법령 개정으로 인하여 아파트형 공장에 입주하려는 업체는 제조업을 위한 시설이 내부 면적의 60% 이상이어야 하며, 산업 단지내 아파트형 공장에 입주할 수 있는 지원 시설의 규모가 건물 연면적의 30%에서 20%로 강화되면서 개발 사업자의 입장에서 분양성이 크게 저하되었음.
- 최근 아파트형 공장 건축에 참여 업체가 늘어나면서 경쟁이 심화되고 있는 점도 부정적인 요인으로 작용하고 있음.
 - 구 공단 지역 등 아파트형 공장이 입지 가능한 지역의 토지 가격이 상승 추세에 있음.
 - 아파트형 공장이 늘어나면서 기존 도로가 포화 상태에 이르고 있어 개발 허가 제한이 우려됨.
 - 아파트형 공장이 지역 특성과는 상관없이 단지 생산 시설로서 운영되는 문제점이 있으며, 따라서 물류·마케팅 등 유관 산업과 연계된 종합적인 중소 벤처 기업의 생산 시설로 건설될 필요성이 있음.

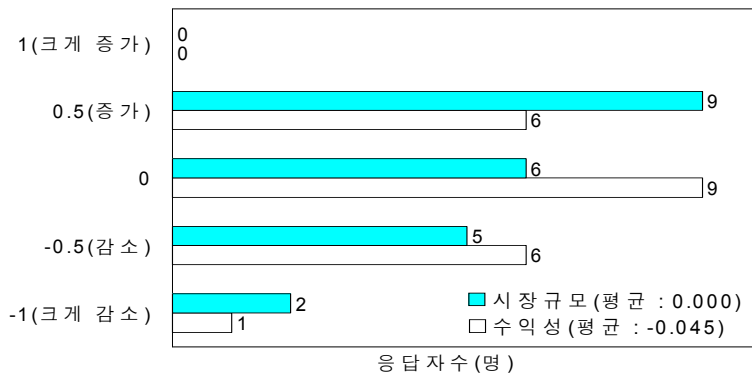
3) 설문 조사 결과

- 건설업체를 대상으로 설문 조사한 결과, 공장·작업장의 건축 시장 규모는 향후 점차 감소할 것으로 전망되었음.
 - 아파트형 공장은 공급량이 크게 늘어난 상태이며, 정부의 지원책이 축소되고 있어 중장기적으로 시장 규모가 정체를 것으로 전망되었으며, 수익성도 현재보다 하락할 것으로 예상됨.

<그림 Ⅲ-4> 공장 건축의 시장 전망(2010년)



<그림 Ⅲ-5> 아파트형 공장의 시장 전망(2010년)



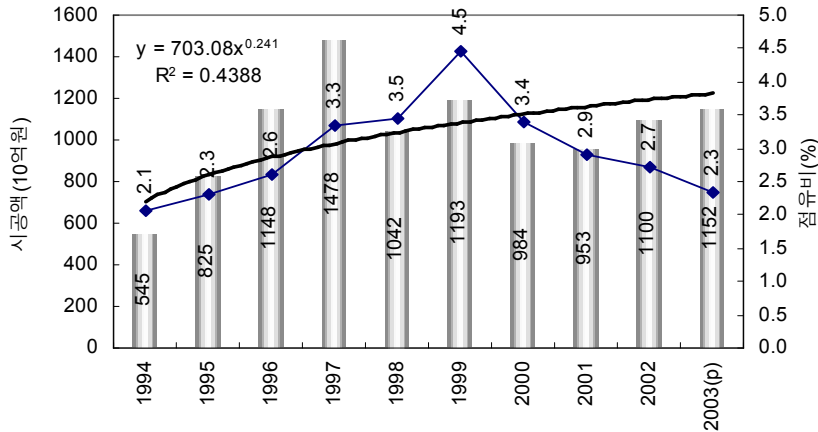
(2) 창고, 차고, 터미널

1) 추세 및 동향

- 창고, 차고, 터미널의 건축 시공액은 2003년의 경우 1조 1,520억 원으로서 전체 비주택 시장의 2.3%를 점유하였음.
- 창고, 차고, 터미널의 건축 시공액은 항만, 공항 등의 신설에 따라 창고 건축이 꾸준한 수요를 유지하고 있으며, 도로 및 철도 노선의 확충에 따라 터미널 건축도 지속적으로 이루어짐에 따라 연도별로 비교적 안정된 규모를 유지하고 있음.

- 그러나 1999년을 기점으로 비주택 부문에서의 시장 점유비는 유의할 만하게 하락하고 있음.

<그림 Ⅲ-6> 창고, 차고, 터미널 건축의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 물류 시설이란 화물터미널, 영업용 창고(일반창고, 위험물창고, 냉동·냉장창고) 보세 장치장, 공동 집·배송 단지 등을 의미함.
- 정부에서 2001년에 마련한 ‘국가물류기본계획(2001 ~ 2020)’에 의하면, 한국의 터미널 수 및 창고 면적은 일본의 1/30 규모에 불과하여 향후 상당한 투자가 요구되고 있음.
- 물류 시설의 영세성과 비전문화도 해결해야 할 과제인데, 우리나라는 차량 5대 미만의 영세 운수업체가 97%를 차지하고, 물류 창고도 비영업용이 76.8%에 이르고 있음.²⁰⁾

20) 반면, 홍콩의 경우 13층 규모에 연면적이 축구장 160개에 달하는 장치화물조작장(CFS)을 운영하고 있으며, 이곳에서는 홍콩 컨테이너 화물의 40%를 처리할 수 있음.(세계일보 2004. 5. 19)

<표 III-1> 전국 물류 시설 현황(2001)

(단위 : 개소, 평, %)

구분	전 국	
	개소수	부지면적
일반 화물 터미널	20	244,874
복합 화물 터미널	2	194,595
전용 화물 터미널	26	260,603
ICD(Inland Container Depot)	2	511,324
영업용 창고	1,565	1,026,882
공동 집배송 단지	7	179,910
중소기업 공동 물류 단지	20	292,974

자료 : 건설교통부 물류시설과

주 : 1) 영업용 창고는 건물 연면적 기준임.

2) ICD(Inland Container Depot)와 복합 화물 터미널은 실제로 조사한 자료를 활용하였으며, 일반 및 전용 화물터미널은 건설교통부 자료를 활용하였음.

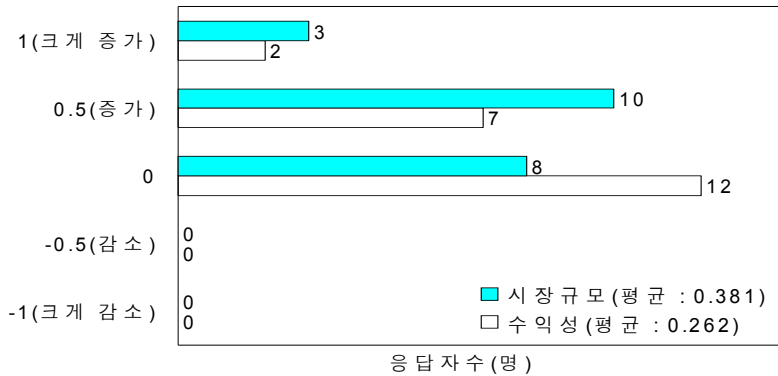
3) ICD에는 의왕과 양산읍, 복합 화물 터미널에는 군포와 양산을 포함한 것임.

- 정부에서 수립한 물류 기본 계획에 의하면, 물류 시설은 2010년까지 441만평으로 확대하고, 2020년까지는 600만평으로 확대할 계획으로 있음.
- 정부에서는 물류 시설의 확충을 위하여 2001~2005년간 1조 7,788억원을 투자하고, 2006년 이후로 2조 5,618억원을 투자할 계획으로 있음.
- 주요 사업 내용을 보면, 전국 5대 권역에 복합화물터미널·내륙컨테이너기지를 건설하고, 2011년까지 전국 10개 권역과 39개 유통 거점별로 2,850만평의 유통 단지를 개발하며, 집배송 센터, 농수산물 종합 유통 센터, 철도 종합 물류 기지 조성, 항공 화물 터미널 확충 등의 건설 사업을 추진할 계획임.

3) 설문조사 결과

- 건설회사를 대상으로 한 설문 조사 결과, 창고 및 물류 시설, 터미널 건축은 중장기적으로 수요가 크게 증가할 것으로 전망되었음.

<그림 Ⅲ-7> 창고, 물류 시설, 터미널 건축의 시장 전망(2010년)



2. 문교·사회용 건축

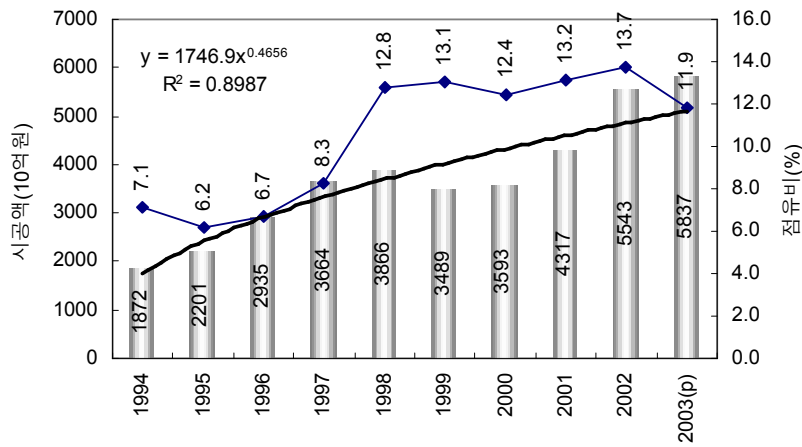
(1) 학교

1) 추세 및 동향

- 학교 건축 시공액은 최근 크게 증가하여 2003년에는 5조 8,370억원에 달하였으며, 1994~2004년의 연평균 증가율은 13.5%를 기록하였음.
- 학교 건축은 1997년 이전까지는 비주택 시장의 6~7%의 점유비에 머물렀으나, 1998년 이후 교육인적자원부에서 학급당 학생수를 35명 이내로 줄이기 위하여²¹⁾ 학교의 신·증설 및 증축 공사를 활발하게 추진하면서 비주택 건축 시장의 12% 수준을 지속적으로 점유하고 있음.

21) 교육인적자원부에서는 학급당 최대 학생수를 2000년 초등학교 35.7명, 중학교 38.0명, 고등학교 42.7명에서 고등학교는 2002년까지, 초·중학교는 2003년까지 모두 35명으로 감축키로 하고, 2001~2004년 동안 12조원 내외의 투자를 실시한 바 있음.

<그림 Ⅲ-8> 학교 건축의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 향후 인구 증가율의 감소로 인하여 학생수의 증가가 둔화되더라도²²⁾ 우리나라의 열악한 교육 환경을 감안할 때, 학교 신·증설의 필요성은 매우 높은 편임.
 - 학급당 평균 학생 수는 선진국이 20~30명 수준인 반면, 우리나라에서는 38명으로 선진국에 비해 7~16명이 많음.
 - 미국의 경우, 1999년부터 7년 간 120억 달러를 지원하여 10만명의 교사를 추가로 채용하고, 유치원에서 초등학교 3학년까지 학급당 학생 수를 20명에서 18명으로 줄이는 정책을 추진중에 있음.

<표 Ⅲ-2> 학급당 학생수의 변화 추이

구분/년도	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2003
초등학교	62.1	56.7	51.3	44.7	41.4	36.4	35.8	33.9
중학교	62.1	64.5	62.1	61.7	50.2	48.2	38.0	34.8
일반고교	60.1	59.8	59.9	58.0	53.6	48.0	44.1	34.1
실업고교	56.1	57.0	59.6	55.5	51.5	47.9	40.3	31.0

자료 : 교육자원부, 교육통계연보, 2003

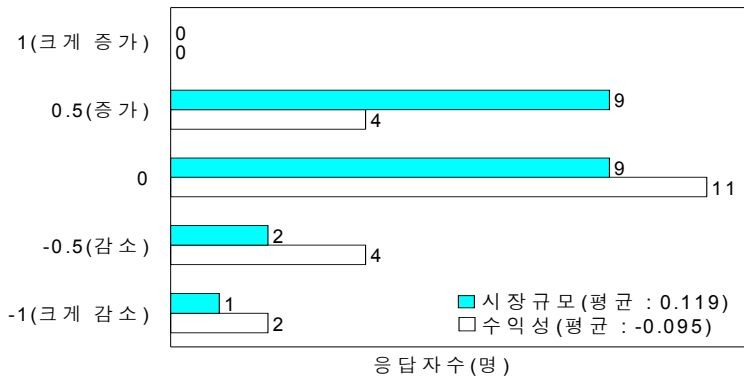
22) 교육자원부의 '교육통계연보' 자료에 의하면, 우리나라의 학생수는 2002년도까지 증가세를 유지하였으나, 2003년 이후 학령 인구 감소로 작년보다 1만2849명이 준 1194만1789명으로 나타났음. 또한 현재 중학생에 해당하는 학령 인구는 증가 추세에 있는 반면, 나머지 학교(유치원, 초등학교, 고등학교)는 모두 감소 추세에 있음.

- 농촌 지역 초등학교의 학생수가 계속 감소하고 있는 반면, 도심 지역은 계속 증가하는 등 도농간 양극화 현상이 존재하고 있으며, 이 때문에 도심 지역에서 학교 신·증설의 필요성이 증대하고 있음.
- 정부에서는 2000년에 'OECD 국가 수준의 교육 여건 개선 추진 계획'에서 초·중·고 1,099교(34,798학급) 신설 계획을 발표하였으며, 2001년 7월 20일 '지식정보화 사회에 부응한 교육 여건 개선 추진 계획'에서는 기존 계획보다 고등학교 109개를 추가한 총 1,208개 학교의 신설 계획을 수정 발표한 바 있음.
 - 또한, 학급당 최대 학생수를 초·중·고 모두 35명 이하로 감축시키기 위해 2004년까지 약 11조 5,550억원을 투자하여 총 1,208개 학교(3만 6,120학급)를 신설하고 2002~2003년 사이 7,247억원을 투자하여 기존 학교에 1만 4,494학급의 증설을 추진하고 있음.
- 대학교의 포화 상태로 인하여 신설 대학의 설립이 정체되고 있는 점은 학교 건축 투자에 마이너스 요인으로 작용하고 있음.
 - 다만, 지역간 균형 발전 정책 및 수도권 과밀화 억제 정책으로 인하여 서울 지역의 일부 대학이 수도권이나 지방으로 이전할 경우, 학교 건축 수요가 크게 증가할 가능성이 있음.
- 기존 학교 시설물의 노후화에 따른 안전 문제가 지속적으로 제기되고 있다는 점에서 볼 때, 학교 시설의 유지관리 및 보수보강을 위한 투자도 꾸준히 이루어질 것으로 예상됨.
 - 서울 지역 22개 초·중·고등학교 건물의 열화 성상에 대한 표본 조사를 실시한 결과, 대부분의 학교가 구조적인 손상을 입고 있는 경우로 판명되어 별도 대책이 필요한 상태임.
- 정부의 학교 시설 확충 계획 및 개·보수 수요를 감안해 볼 때, 2005년까지 학교 건축 투자는 신축 및 증축을 중심으로 연평균 10% 내외의 증가 추세를 나타낼 것으로 예상되나, 2006년 이후에는 학교 시설의 양적인 확대보다는 개·보수 수요 및 학교 시설의 질적 개선 수요를 중심으로 5% 미만의 완만한 증가 추세를 나타낼 것으로 전망됨.

3) 설문 조사 결과

- 건설회사를 대상으로 설문 조사한 결과, 학교 건축 시장은 완만한 성장을 지속할 것으로 응답한 비율이 높았음.
- 이는 학급당 학생수를 지속적으로 감소시키기 위하여 학교의 신·증축에 대한 수요가 지속적으로 발생할 것으로 전망되고 있기 때문임.

<그림 III-9> 학교 건축 시장의 전망(2010년)

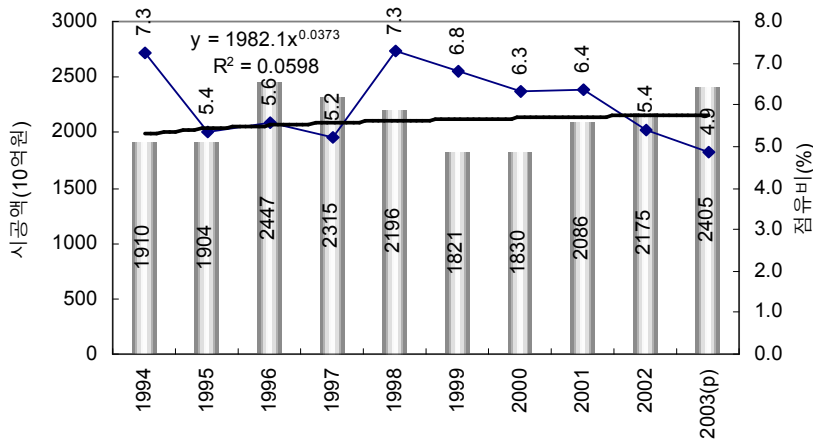


(2) 관공서 건물

1) 추세 및 동향

- 관공서 건축 시공액은 1998년까지 대전 3청사 신축 등으로 인하여 높은 수준을 유지하였으며, 그 이후에도 지자체의 청사 신축이 활발히 전개되면서 높은 수준의 투자가 지속되고 있음.
- 그러나 대규모 관공서 건설 프로젝트가 나타나지 않고 있어 비주택 시장에서 차지하는 관공서 건축의 점유비는 1998년 이후 지속적으로 하락하는 추세를 보이고 있음.

<그림 Ⅲ-10> 관공서 건축의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 향후 공공 건물 투자는 정부 청사의 대규모 이전 등이 있지 않는 한, 작은 정부 지향이라는 큰 흐름에서 벗어나지 못할 것으로 예상되면서 건물 유지 보수 투자 등을 중심으로 소폭 증가에 그칠 것으로 전망됨.
 - 행정 업무의 전산화가 확대되면서 관공서 건설 수요가 감소하는 추세임.
- 그런데, 최근 참여 정부가 들어서면서 충청권의 신행정수도 건설이 추진되고 있고, 공공기관의 대규모 지방 이전이 가시화되고 있어 관공서 건축 투자가 크게 증가할 가능성이 있음.
- 국가균형발전위원회에서는 정부의 강력한 억제 정책에도 불구하고 인구 유입 효과가 큰 공공기관의 85%가 수도권에 집중되었다는 점을 해결하기 위하여²³⁾ 수도권 집중의 근원적 해소와 자립형 지방화를 달성하기 위한 핵심 정책으로서 ‘新행정수도’ 건설과 함께 ‘공공기관 지방 이전’을 추진할 계획임을 천명한 바 있음(2004. 6. 3).
 - 공공기관 이전 효과의 극대화 및 기관간 형평성을 유지하기 위하여 특별한 사유

23) 정부 자료에 의하면, 2004년 현재 공공기관 403개소의 지역별 분포를 보면, 수도권 344개, 충청권 42개, 영남권 10개, 호남권 5개, 기타 2개로서 수도권에 85%가 집중되어 있음.

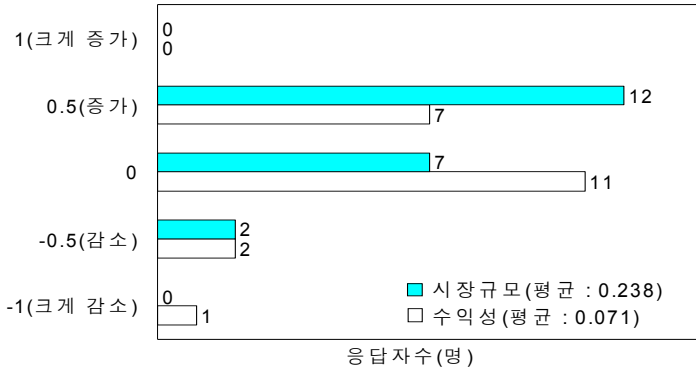
가 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 수도권에 소재한 모든 공공기관을 이전시킬 계획임.

- 현재 수도권에 소재한 344개(85%) 공공기관 가운데 중앙 행정 기관과 수도권 관할 기관을 제외하고, 「국가 균형 발전 특별법」상 지방 이전 검토 대상인 공공기관은 268개이며, 이 중 잠정적으로 180~200개 기관이 이전 대상으로 검토 중에 있음.
- 정부의 공공 기관 이전 계획에 의하면, 각 시·도에 배분될 1~2개의 특화 기능군과 연계하여 관련 기업 및 연구소 등과 함께 입주할 수 있도록 조치하여 우수한 교육·주거 환경을 갖춘 '미래형 혁신도시'로 건설할 계획임.
 - 신도시 규모 : 면적 50만평 수준(인구 2만명 내외)
 - 공공기관 이전 인원 : 2,000명(6개~10개 기관) 기준
 - 추정 사업비 : 4,000억원(토지공사 등 사업 시행자가 부담)
 - 사업 기간 : 6년(2004년 하반기~ 2010년)
 - 공공기관은 2006년 부지 매입, 2007년 건물 착공 가능
 - 이전 선도 기관은 2004년 하반기부터 부지 조사, 설계 등 이전 준비 작업에 착수

3) 설문조사 결과

- 건설회사를 대상으로 한 설문조사 결과에 의하면, 관공서 건축 수요는 중장기적으로 증가할 가능성이 높은 것으로 나타났음.
 - 이는 헌법재판소의 수도 이전 특별법의 위헌 판정에도 불구하고, 충청권의 행정 신도시 건설이 지속적으로 추진될 가능성이 높으며, 공공기관의 대규모 지방 이전 계획이 가시화되고 있기 때문임.
 - 다만, 관공서 건축의 수익성에 대하여는 응답자의 의견이 상당 부분 엇갈렸는데, 수익성이 악화된다고 보는 이유는 공공공사의 경우, 최저가낙찰제의 확대 등이 부정적 영향을 미친 것으로 판단됨.

<그림 Ⅲ-11> 관공서 건축의 시장 전망(2010년)

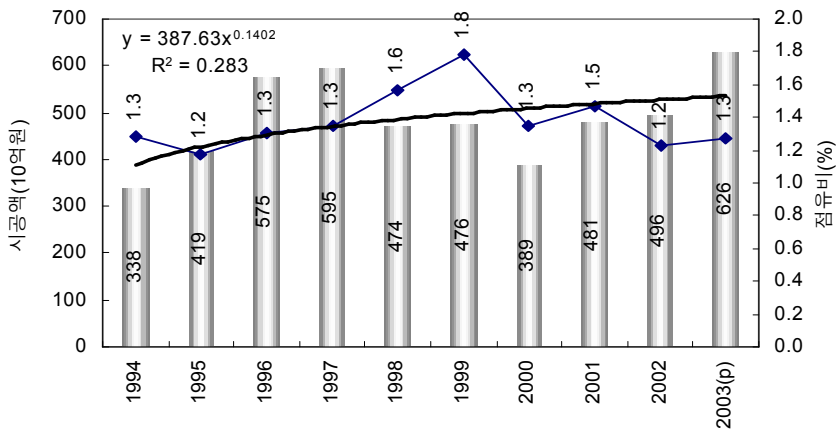


(3) 종교 건물

1) 추세 및 동향

- 종교 건물의 시공액은 연도별로 다소 부침이 있으나, 1994~2003년 동안 연평균 4,870억원이 시공되었으며, 연평균 성장률은 7.1% 수준임.
- 비주택 부문에서 종교 건물의 점유비는 1.5% 내외를 유지하고 있으며, 연도별로 큰 변화를 보이고 있지 않음.

<그림 Ⅲ-12> 종교 건물의 시공액 추이



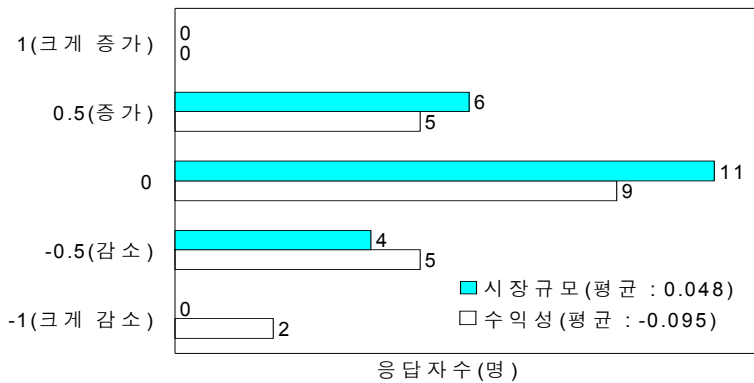
2) 시장 전망

- 한국의 종교 인구는 2004년 현재 전 인구의 53.5%를 기록하고 있으나, 전 세계 인구의 84.5%가 종교 인구라는 점을 감안할 때, 종교 인구의 증가와 더불어 종교 건축물이 늘어날 가능성이 존재함.
 - 최근에는 과거 1970~1980년대에 건축된 종교 건축물의 개축이나 재건축, 또는 리모델링 측면의 수요가 증가할 것으로 전망되고 있음.
- 부정적 요인
 - 2000년대 들어 신자 증가율이 크게 낮아지고 있음(천주교의 신도 증가율이 2%대로 감소).
 - 주 5일 근무제의 영향으로 인하여 관광이나 해외 여행 수요가 증가하면서 종교 인구가 감소할 가능성이 존재

3) 설문 조사 결과

- 건설업체를 대상으로 한 설문 조사 결과를 보면, 종교 건축물은 수요가 정체될 것으로 전망되었으며, 수익성은 현재보다 하락할 것으로 전망하는 의견이 우세하였음.

<그림 III-13> 종교용 건축의 시장 전망(2010년)

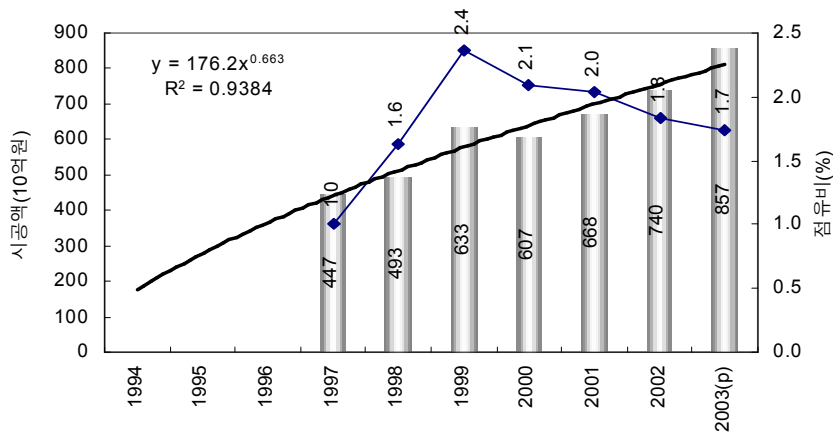


(4) 전시 시설

1) 추세 및 동향

- 전시 시설의 시공액은 1997년 이후 완만한 성장세를 지속하여 2003년에는 8,570억 원을 기록한 것으로 나타났음.
- 이는 문화관광부의 지원 정책으로 인하여 고양, 대구, 부산 등지에 대규모의 컨벤션 센터를 비롯하여 전시 시설의 건축이 지속되었기 때문임.
- 그러나 비주택 부문에서의 점유비는 지속적으로 하락하여 2003년에는 1.7%를 기록하였음.

<그림 III-14> 전시 시설의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 1998년을 기준하여 국내의 전시 시설은 7개, 1만 6,082평에 불과하였으나, 2005년에는 10만 7,288평으로 늘어날 전망이다.
- 국제 회의의 유치 전망을 보면, UIA기준 국제 회의는 2000년 총 133건(12만 3,449명)이었으나, 2005년에는 188건(17만 4,740명)이 개최될 것으로 전망되고 있음.
- 국제 회의 시설의 공급 규모를 보면, 2000년 최대 1만 1,320명에 불과하였으나, 2005년에는 5만 3,320명을 수용할 수 있을 것으로 추정되고 있음.

<표 Ⅲ-3> 국내 전시 면적의 건설 추이

(단위 : 평)

	COEX	학여울	여의도	부산 전시관	대전 전시관	대구 무역센터	부산 전시장	일산 전시장	연도별 누계
1999	6,273	2,904	2,836	980	1,270				14,290
2000	4,190								18,480
2001						3,600	12,568		34,648
2002								17,000	51,648
2003								17,000	68,648
2004								20,000	88,648
합계	10,463	2,904	2,836	980	1,270	3,600	12,568	54,000	88,648

주 : 이외에도 국내의 전시장은 창원공단, 성서공단 등이 있고, 농수산물유통공사에서 추진하고 있는 '서울농업무역센터(2,400평)'가 2002년에 완공된 바 있음.

자료 : COEX

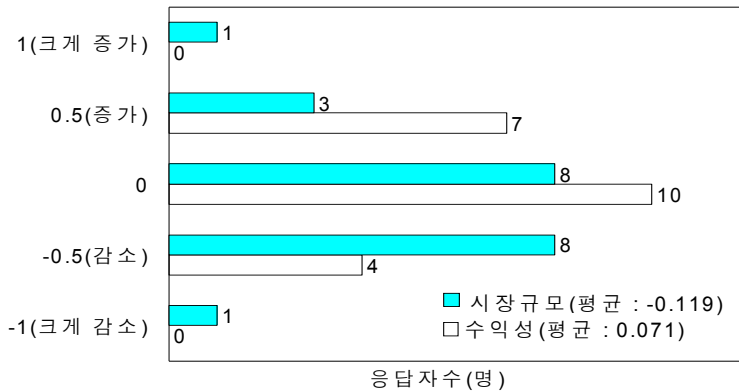
- 2001년에 개최된 198건의 산업전시회 가운데 서울특별시에서 개최된 전시회가 163건(82.3%)에 달하는 등 전시회 개최가 수도권에 집중되고 있는데 비하여, 지방 소재 전시장의 가동률은 전시업계의 적정 가동률인 60%선에 크게 미치지 못하고 있는 상태임.²⁴⁾
- 국제 회의가 증가하고 있는 추세이나, 계획중인 시설들이 예정대로 공급될 경우, 2005년에는 15,189평의 전시시설이 초과 공급될 것으로 추정되고 있음.
 - 따라서 전시시설의 건축은 2005년 이후 크게 축소될 것으로 전망됨.

3) 설문조사 결과

- 건설업체를 대상으로 한 설문 조사 결과, 전시 시설의 건축 수요는 정체 내지는 감소할 것으로 보는 경향이 우세하였음.

24) 지방자치단체의 국제회의·전시시설의 건립·운영 및 국제행사 운영실태에 대한 감사원의 감사결과(2002. 11)를 보면, 전시장 가동률은 창원전시장 13%, 대구성서전시장 18%, 대구전시컨벤션센터 26.4%, 대전무역관 20.9%, 부산전시컨벤션센터 38.1%에 머물고 있음.

<그림 Ⅲ-15> 전시 시설의 시장 전망(2010년)

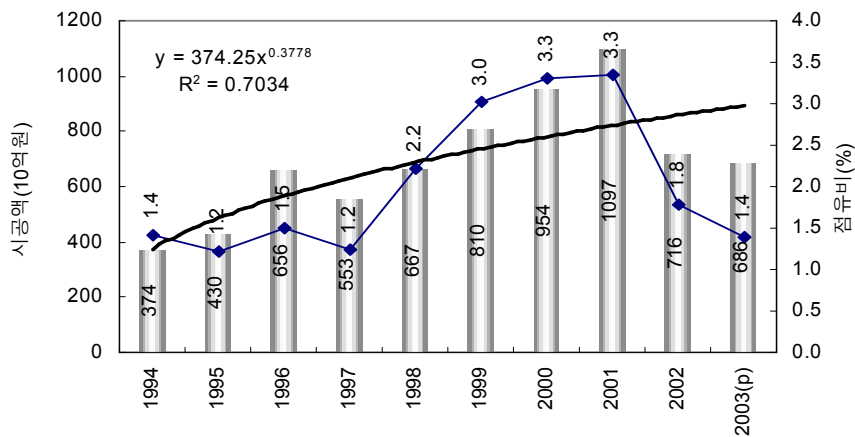


(5) 운동장(경기장)

1) 추세 및 동향

- 운동장 및 경기장 건축 수요는 2002년 월드컵을 계기로 큰 폭으로 수요가 증가한 바 있으나, 2002년 이후로는 연평균 7,000억원 수준에 머물고 있음.
- 비주택 건축 시공액에서 차지하는 점유비는 2001년에는 3.1%에 달하기도 하였으나, 2003년에는 1.4%로 하락한 상태임.

<그림 Ⅲ-16> 운동장 및 경기장 건축의 시공액 추이



2) 시장 전망

- 운동장 및 경기장 시설 수요는 생활 체육 시설에 대한 요구가 증가하고 있으며, 기존 시설물의 리모델링, 레저 산업의 확대 등에 힘입어 앞으로 건설 수요가 점차 증가할 것으로 전망됨.
- 최근 주 5일 근무제에 따른 건전한 레저 문화를 정착시키기 위해서는 기초자치단체별로 생활체육공원 등 인프라를 확충하는 것이 선결 과제로 등장하고 있음.
 - 문화관광부에서는 2003년 ‘참여 정부 국민체육진흥 5개년 계획’을 마련하여 앞으로 5년 동안 국민체육센터·생활체육공원 등 다목적 생활체육시설 1,739개소를 확충하고, 마을 단위 생활체육시설 등도 6,500여 개소로 확충할 계획임을 밝힌 바 있음.
 - 지자체에서는 주 5일제 근무제로 인한 생활 체육의 활성화를 위해 실내 체육관, 수영장, 족구장, 정구장, 하키장, 사이클 경기장, 농구장 등 체육 시설의 건립을 확대해 나가고 있는 추세임.
- 최근에는 월드컵경기장의 수익성이 악화되면서 복합 생활체육시설의 건설을 확대하려는 움직임이 증가하고 있음.
 - 예를 들어 광주월드컵 경기장은 골프 연습장과 카트 경기장, 인라인 스케이트장을 조성하는 한편, 생활 체육 시설인 배구장, 족구장, 길거리 농구장 등 스포츠 레저 공간을 단계적으로 조성해 나갈 예정임.
- 국민들의 여가에 대한 관심이 증가하고 있는 상태에서 주5일 근무제의 영향으로 인하여 경마, 경륜, 경정, 카지노 등 레저 관련 시설이 중장기적으로 증가할 것으로 전망됨.
 - 경마의 이용객은 2003년 현재 1,628만명에 달하고 있으며, 매출액은 1990년 이후 연평균 30% 이상 증가하고 있는데, 이러한 매출 신장세가 지속되고, 경마장이 추가로 개장할 경우, 향후에도 연평균 10% 이상 성장이 가능할 것으로 전망되고 있음.
 - 경륜(競輪, cycle racing)사업은 2000년 현재 연간 입장객수가 354만명이며, 매출액은 1조 2,243억원으로 급격히 증가하였는데,²⁵⁾ 앞으로도 연평균 20% 이상 성장

25) 우리나라에서는 1991년 12월 「경륜경정법」이 국회에서 제정된 이후, 3년간의 준비 끝에 1994년 10월 15일 서

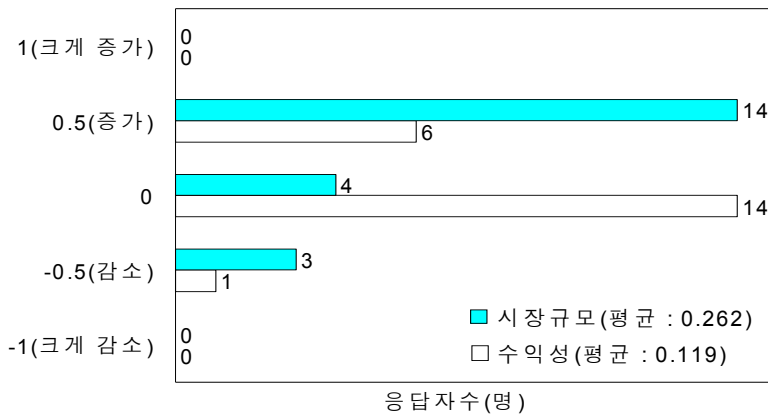
이 가능할 것으로 전망되고 있음.

- 카지노의 이용객은 2000년 현재 21만명에 달하고 있는데, 이전에는 사행 행위로 간주되어 부정적인 인식이 컸으나, 외화 획득에 기여할 수 있는 건전 오락이라는 인식이 점차 확산되면서 최근에는 관광 사업으로 육성되고 있는 상태임.
- 투기성 혹은 사행성 레저 시장의 특성중의 하나는 시장의 성장세가 경기의 변동에 크게 영향을 받지 않는다는 것임.
- 1980년대 일본 경제의 버블 붕괴 시기에도 투기성 레저 산업은 지속적으로 성장했다는 점을 감안할 때, 우리나라에서도 경기 침체가 장기화되고 있으나, 경마·경륜·카지노 등의 이용객은 지속적으로 증가할 것으로 전망됨.

3) 설문 조사 결과

- 건설회사를 대상으로 한 설문 조사 결과, 경기장, 운동장에 대한 건축 수요는 안정적으로 증가할 것으로 보는 경향이 우세하였으며, 수익성도 현재보다 향상될 것이라는 응답이 많았음.

<그림 III-17> 경기장·운동장의 건축 시장 전망(2010년)

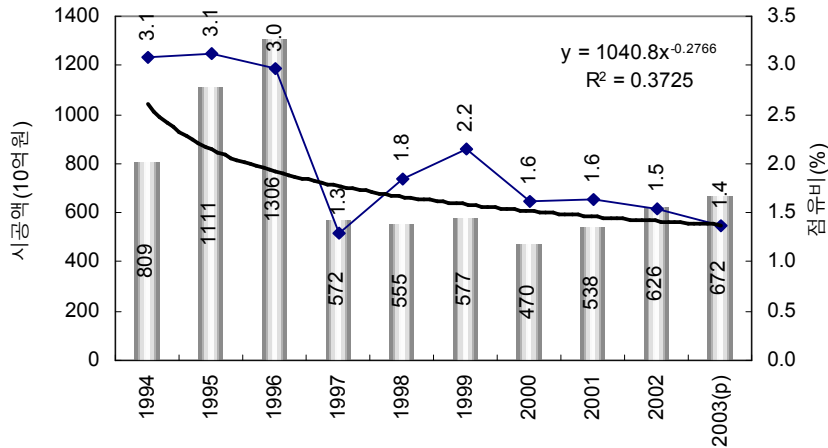


울 올림픽공원내 잠실경륜장에서 국내 최초로 경륜 경기가 시작되었는데, 그 후 경륜 인구가 크게 늘어나면서 1997년에 수원 장외 지점을 설치하는 등 2002년말 현재 경륜장이 13개소에 달하고 있음.

(6) 공연, 집회장

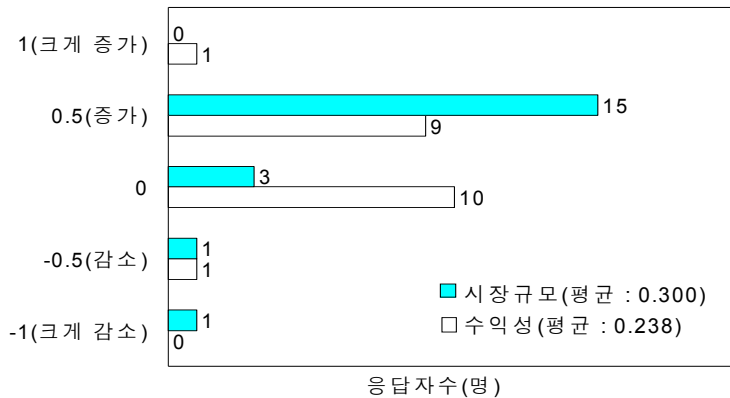
- 공연, 집회장 건축은 1996년까지는 큰 폭으로 증가하였으나, 1997년 이후 연평균 6,000억원 수준에 머물고 있으며, 비주택 부문에서의 점유비도 소폭 하락하고 있는 추세임.
- 중·장기적으로 볼 때, 주 5일 근무제의 영향으로 인하여 여가 활동에 대한 수요가 증가하면서 공연이나 집회 시설에 대한 건축 수요가 점진적으로 증가할 것으로 전망됨.
 - 기존의 경기장이나 운동장에서는 수익성을 높이기 위하여 리모델링 등을 통하여 공연 시설 등을 추가하는 사례가 증가하고 있음²⁶⁾
 - 건설회사를 상대로 한 설문 조사 결과를 보면, 공연 및 집회 시설의 건축 수요는 안정적으로 증가할 것이라는 전망이 우세하였음.

<그림 Ⅲ-18> 공연·집회장의 시공액 추이



26) 예를 들어 서울 잠실종합운동장은 내부를 개조해 유스호스텔과 각종 공연장, 스포츠 클리닉 등 복합 문화 시설로 바꾸는 방안을 검토 중에 있음. 또한, 관중석 아래 공간에 연극 공연 등이 열리는 소형 공연장 4개소와 컴퓨터게임센터, 익스트림게임장을 설치하고, 주 경기장 테크에는 1,200평 규모의 인라인스케이트 트랙을 설치할 계획으로 있음.

<그림 Ⅲ-19> 공연·집회장의 건축 시장 전망(2010년)



(7) 기타 건축(납골당)

- 전국을 기준으로 지난 1991년 17.8%이던 화장률은 2000년에 34.5%에 달한 것으로 추정되고 있으며, 현재의 증가 추세가 지속될 경우, 2005년에는 45%에 달하고, 2010년에는 50%를 넘어설 것으로 전망됨.²⁷⁾
- 대도시의 경우, 현재의 화장·납골 시설은 곧 포화 상태에 이를 것으로 예상되고 있으며, 특히 서울 및 경기 지방에서는 화장장 설치가 시급한 상황이며, 납골 시설 또한 중장기적인 안목에서 확충하는 것이 필요함.
 - 서울시의 경우, 화장로 16기의 서울 시립 장제장 1개소 밖에 없어 1일 적정 화장 능력이 45구(최대 60구)에 불과하여 앞으로 증가하는 화장 수요를 감안할 때 공급이 매우 부족한 실정임.
 - 서울 지역의 경우, 화장율이 2010년에는 66%, 2020년에는 75%까지 높아질 것으로 예상되므로 2010년까지 15기, 2020년까지 20기 정도의 화장로가 추가로 건설될 필요성이 있음.²⁸⁾
 - 또한, 납골 시설은 2005년까지 6만 7,000기, 2006년부터 2010년까지는 14만 4,000기에 해당하는 시설을 추가로 확보해야 수요를 충족할 수 있을 것으로 보임.

27) (사)한국장묘문화개혁국민협의회 자료

28) 만약, 화장로 1기당 1일 2회 운영할 경우에는 2010년까지 30기, 2020년까지는 35기 이상의 화장로 설비가 추가로 필요한 것으로 추정됨.

- 경기도의 경우에도 화장용의 증가에 따라 현재의 화장 시설로는 수요를 충족시킬 수 없는 것으로 판단되며, 납골 시설은 2003년까지 현재의 공급으로 수요가 충족될 것으로 보이나, 그 이후로는 공급 부족 현상이 나타날 것으로 전망됨.
- 지방에서는 5~6개 시에서 화장·납골 시설의 건립을 추진하고 있음.
 - 지방자치단체에서는 화장장 시설 보수와 주변 환경의 개선이 필요한 것으로 인식하고 있으나, 아직까지 투자 재원이 절대적으로 부족한 형편임.
- 앞으로 지자체간 님비(Nimby)현상의 심화 등으로 인하여 전국의 모든 자치단체가 자체적으로 화장·납골시설 및 장례식장 등을 갖출 수밖에 없을 것이라는 점을 고려할 때 화장장이나 납골당 등 장묘 시설에 부가되는 건설 수요가 크게 증가할 것으로 전망됨.
 - 최근 「건축법」 시행령이 개정되어 일정 규모 이상의 종교 시설에서는 납골 시설을 설치하는 것이 가능해졌으며, 현재 서울시내 일부 사찰·교회 등에서는 납골 시설을 설치하려는 움직임이 구체화되고 있음.

제4장

종합 분석 및 상품별 중·장기 수요 전망

1. 비주택 건축 시장의 성장 추이 분석

(1) 비주택 건축의 시공액 추이

- 비주택 건축 시공액은 2003년에 49조원을 기록하여 총 건설공사 시공액의 37.2%를 점유한 것으로 나타났음.
 - 주상복합과 오피스텔을 제외할 경우에는 점유비가 다소 하락하여 총 건설공사 시공액의 29.4%를 점유한 것으로 나타났음.
- 총 건설공사 시공액에서 비주택 부문의 점유비는 민간의 건설경기 부침에 따라 매우 큰 폭의 변동을 보이고 있는데, 1995년에는 42.5%를 점유하기도 하였으나 IMF체제에 들어선 1999년에는 27.4%까지 하락하기도 하였음.
 - 2003년에는 주상복합과 오피스텔 건축 붐에 편승하여 점유비가 37.2%까지 상승하였으나, 최근 비주택 부문에 대한 규제가 강화되면서 총 건설공사 시공액에서 차지하는 점유비는 2006년 이후 다시 30% 이하로 추락할 가능성이 높음.

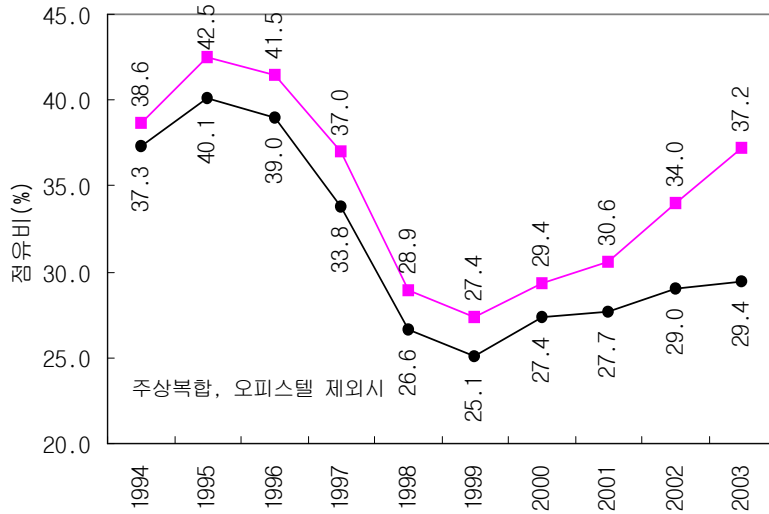
<표 IV-1> 총 건설공사 및 비주택 시공액 추이

(단위 : 십억원, 경상가격)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003(p)
총 시공액(A)	68,057	83,644	106,207	119,719	104,329	97,687	98,516	107,355	118,653	132,460
비주택(B)	26,286	35,576	44,041	44,270	30,185	26,731	28,938	32,821	40,384	49,250
전년비(%)	-	35.0	23.8	0.5	-31.8	-11.4	8.3	13.4	23.0	22.0
(주상복합, C)	916	2,020	2,618	3,141	1,682	1,369	1,341	2,191	3,565	5,500
(오피스텔, D)	-	-	-	705	759	835	638	870	2,377	4,815
E(B-C-D)	25,370	33,556	41,423	40,424	27,744	24,527	26,959	29,760	34,442	38,935
점유비 (%)										
B/A	38.6	42.5	41.5	37.0	28.9	27.4	29.4	30.6	34.0	37.2
E/A	37.3	40.1	39.0	33.8	26.6	25.1	27.4	27.7	29.0	29.4

자료 : 통계청

<그림 IV-1> 총 건설공사 시공액에서 비주택의 점유비 추이



(2) 비주택 상품별 시장 성장 추이 분석

- 통계청에서 조사·발표한 비주택 부문의 건축 시공액은 경상 가격을 기준으로 2003년 현재 49조 2,500억원 규모로서 1994년의 26조 2,860억원에 비하여 1.87배가 증가된 것으로 나타났음.
- 가장 시공액이 큰 상품은 공장·작업장용 건물로서 2003년에 7조 3,480억원을 기록 하였으나, 1997년 이전과 비교할 때 수요가 크게 감소한 것으로 나타났음.
 - 공공 부분의 수요라고 볼 수 있는 학교와 관공서 건축 수요는 정부 및 자자체의 투자가 지속되면서 수요가 안정적으로 증가하고 있는 것으로 나타났음.
 - 기타 건축 시설은 2003년에 5조원을 넘어서 큰 폭의 증가세가 지속되고 있는데, 이는 기계·전자·설비 분야의 리모델링 수요 이외에 레저 시설의 급증과 군부대 시설 이전, 납골당 증가 등이 영향을 미친 것으로 판단됨.

<표 IV-2> 건축 상품별 시공액 추이

(단위 : 십억원, 경상가액)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
주거, 상업겸용건물	916	2020	2618	3141	1682	1369	1341	2191	3565	5500
시장, 백화점, 쇼핑센터	2793	3813	5137	4626	2138	2016	2518	3151	4248	4896
사무실빌딩	4771	5626	6471	6706	4856	3531	3403	3491	3790	4471
오피스텔	-	-	-	705	759	835	638	870	2377	4815
관공서	1910	1904	2447	2315	2196	1821	1830	2086	2175	2405
호텔, 숙박시설	904	1289	1746	2154	1471	1275	1260	1848	2020	2084
학교	1872	2201	2935	3664	3866	3489	3593	4317	5543	5837
병원	939	809	879	1130	1084	865	761	842	1098	1171
종교용건물	338	419	575	595	474	476	389	481	496	626
문화재, 전통양식건물	119	129	187	172	113	102	103	135	189	141
공연, 집회장소	809	1111	1306	572	555	577	470	538	626	672
경기장, 운동장	374	430	656	553	667	810	954	1097	716	686
전시 시설	-	-	-	447	493	633	607	668	740	857
공장, 작업장용 건물	7389	11047	12893	10049	4122	3129	4951	4668	5313	7348
기계기구설치	912	1676	2002	981	641	450	475	476	586	559
변전소, 발전소용 건물	341	479	694	889	590	464	501	512	640	349
창고, 차고, 터미널건물	545	825	1148	1478	1042	1193	984	953	1100	1152
위험물 저장소	315	446	495	284	162	138	133	113	155	126
기타 건축시설	1039	1352	1854	3808	3276	3560	4028	4384	5007	5555
계	26286	35576	44041	44270	30185	26731	28938	32821	40384	49250
전년비(%)	-	35.0	23.8	0.5	-31.8	-11.4	8.3	13.4	23.0	22.0

자료 : 통계청

<표 IV-3> 건축 상품별 점유비 추이

(단위 : %)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	연평균 증가율
주거, 상업겸용건물	3.5	5.7	5.9	7.1	5.6	5.1	4.6	6.7	8.8	11.2	13.8
시장, 백화점, 쇼핑센터	10.6	10.7	11.7	10.4	7.1	7.5	8.7	9.6	10.5	9.9	-0.7
사무실빌딩	18.1	15.8	14.7	15.1	16.1	13.2	11.8	10.6	9.4	9.1	-7.4
오피스텔				1.6	2.5	3.1	2.2	2.7	5.9	9.8	35.3
관공서	7.3	5.4	5.6	5.2	7.3	6.8	6.3	6.4	5.4	4.9	-4.3
호텔, 숙박시설	3.4	3.6	4.0	4.9	4.9	4.8	4.4	5.6	5.0	4.2	2.3
학교	7.1	6.2	6.7	8.3	12.8	13.1	12.4	13.2	13.7	11.9	5.8
병원	3.6	2.3	2.0	2.6	3.6	3.2	2.6	2.6	2.7	2.4	-4.4
종교용건물	1.3	1.2	1.3	1.3	1.6	1.8	1.3	1.5	1.2	1.3	-0.1
문화재, 전통양식건물	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.3	-5.0
공연, 집회장소	3.1	3.1	3.0	1.3	1.8	2.2	1.6	1.6	1.5	1.4	-8.6
경기장, 운동장	1.4	1.2	1.5	1.2	2.2	3.0	3.3	3.3	1.8	1.4	-0.2
전시 시설				1.0	1.6	2.4	2.1	2.0	1.8	1.7	9.5
공장, 작업장용 건물	28.1	31.1	29.3	22.7	13.7	11.7	17.1	14.2	13.2	14.9	-6.8
기계기구설치	3.5	4.7	4.5	2.2	2.1	1.7	1.6	1.5	1.5	1.1	-11.7
변전소, 발전소용 건물	1.3	1.3	1.6	2.0	2.0	1.7	1.7	1.6	1.6	0.7	-6.5
창고, 차고, 터미널건물	2.1	2.3	2.6	3.3	3.5	4.5	3.4	2.9	2.7	2.3	1.4
위험물 저장소	1.2	1.3	1.1	0.6	0.5	0.5	0.5	0.3	0.4	0.3	-15.8
기타 건축시설	4.0	3.8	4.2	8.6	10.9	13.3	13.9	13.4	12.4	11.3	12.4

자료 : 통계청

- 비주택 부문에서 점유비가 큰 상품으로는 2003년을 기준으로 할 때, 공장·작업장용 건물 14.9%, 학교 11.9%, 주거·상업용 건물 11.2% 등임.
- 1994년과 비교할 때, 사무실 빌딩과 관공서가 퇴조한 대신, 부동산 경기의 활성화를 토대로 주상복합건물과 오피스텔의 시공량이 크게 증가한 것을 알 수 있음.
- 공장·작업장용 건물은 1994년에는 28.1%의 점유비를 기록하였으나, 2003년에는 14.9%로 점유비가 13%포인트가 크게 하락하였음. 그러나 상품별로는 여전히 가장 높은 점유비를 나타내었음.
- 1994 ~ 2003년 동안 점유비가 가장 크게 증가한 상품은 오피스텔로서 연평균 성장률이 35.3%를 기록하였으며, 점유비가 가장 크게 감소한 상품은 위험물 저장소와 기계·기구설치(플랜트 제외) 공중임.

<표 IV-4> 점유비 상위 5개 상품 비교

순위	1994년		2003년	
		점유비(%)		점유비(%)
1	공장·작업장용 건물	28.1	공장·작업장용 건물	14.9
2	사무실 빌딩	18.1	학교	11.9
3	시장,백화점,쇼핑센터	10.6	주거·상업용 건물	11.2
4	관공서	7.3	시장,백화점,쇼핑센터	9.9
5	학교	7.1	오피스텔	9.8

- 상품별 연평균 증가율을 보면, 1997년 이전까지는 분양가 자율화와 연계하여 주상복합건물의 급격한 상승세가 나타났으며, 1998년 이후로는 오피스텔의 수요가 큰 폭으로 증가하였음을 알 수 있음.
- 1997년 이전에는 호텔, 숙박시설, 발전소·변전소 건물, 창고·차고·터미널 건물의 연평균 성장률이 높게 나타났으나, 1998년 이후로는 주상복합건물, 오피스텔, 전시 시설, 공장·작업장용 건물의 성장률이 높게 나타났음.
- 변이계수를 보면, 관공서(0.11), 병원(0.15), 종교용 건물(0.18) 등이 낮게 나타났으며, 이들은 수요의 부침이 심하지 않은 상품으로 평가할 수 있음.
- 상품별 시공액의 평균치를 보면, 공장·작업장용 건물, 사무실 빌딩, 학교가 가장 견고한 수요를 형성하고 있음을 알 수 있음.

<표 IV-5> 건축 상품별 연평균 증가율 및 변이계수

	연평균 증가율(%)			평균 (a)	SDV (b)	변이계수 (b/a)
	1994-1997	1998-2003	1994-2003			
주거, 상업겸용 건물	50.8	80.8	22.0	2434	1290	0.53
시장, 백화점, 쇼핑센터	18.3	51.3	6.4	3533	1104	0.31
사무실빌딩	12.0	-4.0	-0.7	4712	1159	0.25
오피스텔	-	152.0	-	1571	1439	0.92
관공서	6.6	4.6	2.6	2109	224	0.11
호텔, 숙박시설	33.6	19.0	9.7	1605	402	0.25
학교	25.1	22.9	13.5	3732	1208	0.32
병원	6.4	4.0	2.5	958	141	0.15
종교용건물	20.7	15.0	7.1	487	87	0.18
문화재, 전통양식건물	13.1	11.9	1.9	139	31	0.23
공연, 집회장소	-10.9	10.1	-2.0	724	261	0.36
경기장, 운동장	13.9	1.4	7.0	694	209	0.30
전시 시설	-	31.9	-	635	130	0.20
공장, 작업장용 건물	10.8	33.5	-0.1	7091	3104	0.44
기계기구설치	2.4	-6.6	-5.3	876	516	0.59
변전소, 발전소용 건물	37.6	-23.1	0.2	546	157	0.29
창고, 차고, 터미널건물	39.4	5.2	8.7	1042	233	0.22
위험물 저장소	-3.3	-11.8	-9.7	237	134	0.57
기타 건축시설	54.2	30.2	20.5	3386	1448	0.43

2. 설문조사 결과의 종합 분석

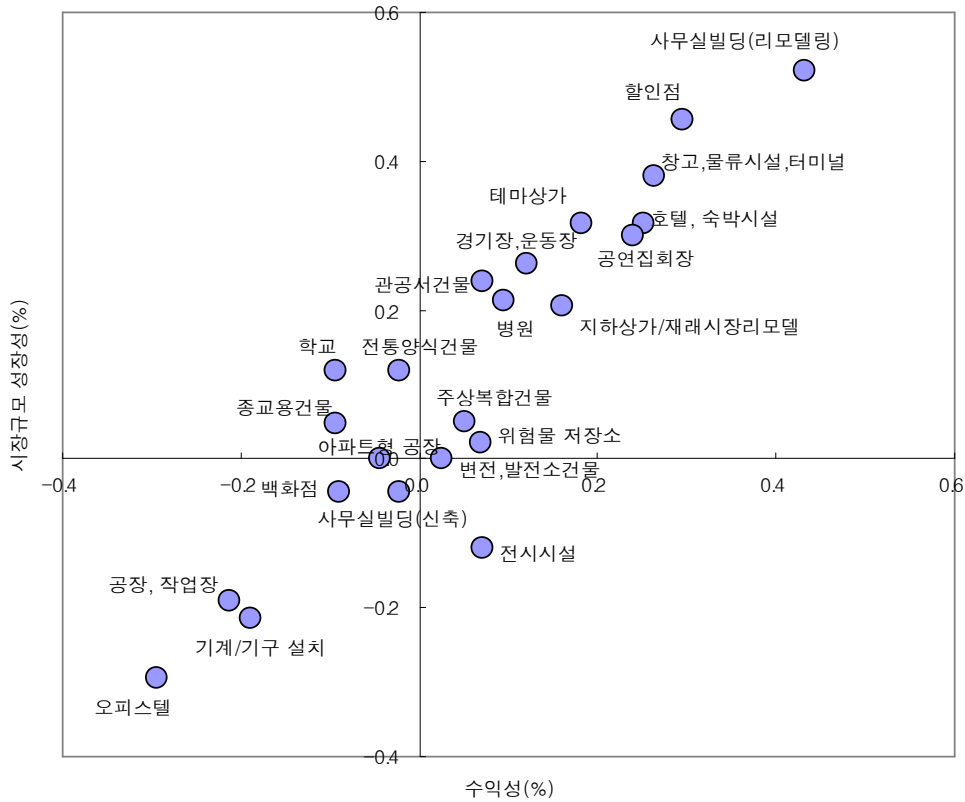
- 건설회사를 대상으로 2010년까지의 상품별 건축 시장의 수요 전망에 대하여 설문 조사한 결과를 정리하면, 성장성과 수익성이 가장 좋은 상품은 사무실 빌딩의 리모델링 공사로 나타났음.
 - 나아가 할인점, 창고·물류시설·터미널 건축, 호텔·숙박시설, 공연·집회장, 테마상가 등도 성장성과 수익성이 우수한 상품으로 나타났음.
 - 반면, 오피스텔, 기계·기구 설치, 공장·작업장 건축 시장은 성장성과 수익성이 크게 하락할 것으로 전망되었음.

- 사무실 빌딩의 리모델링 수요가 가장 성장성이 높게 나타난 것은 지난 1970년대 이후 건설된 도심의 중·대형 빌딩을 중심으로 설비 교체 및 정보화인텔리전트화 진전에 따른 개·보수의 필요성이 높은 것으로 판단되기 때문임.
 - 설비 교체의 필요성을 보면, 통신설비(광케이블, 인터넷전용선, 전화교환대 등), 위생설비(수조, 화장실 구조 및 타일) 주차설비(차량용 엘리베이터, 기계식 주차설비, 요금자동정산시스템), 제어시스템(냉난방 및 전기 자동제어시스템) 등에서 수요가 발생할 전망이다.
 - 개·보수의 필요성을 보면, 에너지 절약, 정보화, 이용 편리화, 빌딩 이미지 향상, 방재·안전시설 개선, 공기 환경 개선 등을 들 수 있음.²⁹⁾
- 관공서 건물과 학교 건축은 성장성이 높은 것으로 전망되고 있으나, 수익성에 대하여는 부정적인 견해가 많았음.
 - 이는 공공공사로서 500억원 이상의 공사는 최저가 낙찰제의 적용을 받고 있으며, 관공사의 특성상 예정 가격 산정이 실 공사비에 근접하고 있어 이윤 폭이 낮은데다, 감리·감독이 강화되어 있고, 하자 보수에 대한 부담이 높기 때문으로 판단됨.
- 분양형의 건축 공사를 살펴보면, 테마 상가와 지하상가/재래시장의 리모델링 공사는 성장성이 높은 것으로 평가된 반면, 오피스텔은 성장성과 수익성이 매우 낮게 나타났음.
 - 테마 상가는 선시공 후분양 제도가 도입되었으나, 중·장기적으로 볼 때, 입지 조건이 우수하다면 사업성이 높은 것으로 인식하고 있음.

29) 항목별로 주요 개·보수 공사의 수요를 살펴보면, 다음과 같음.

- 이용 편리화 : 계단턱 높낮이 해소, 난간설치, 동선단축, 고령자장애자용 편의시설 설치 등
- 건물의 정보화 : 이중바닥시스템 설치, 광케이블 설치, 전자철드 설치, 구내 교환기 설치 및 교체, 조명기기 OA화 등
- 방재·안전시설 : 방재 및 방범시스템 설치·교체, 외벽·내장재 불연화, 화재감지기, 자동소화설비 설치·교체 등
- 에너지 절약 : 중앙관리시스템 도입, 축열시스템 도입, 에너지 절약 기기 설치 및 교체, 단열재 및 단열재 시 설치·교체 등
- 공기 환경 개선 : 개별 공조화, 환기성능 개선, 바닥 공기조화설비 개선, 결로 방지, 유해물질 제거 등
- 빛·소리 환경 개선 : 고조도 조명 설치, 자연광 채광, 방음역·창 설치, 흡음바닥·천장 설치 등
- 빌딩 이미지 향상 : 외벽·입구·통로·화장실·내장 디자인 개선 등

<그림 IV-2> 건축 상품별 중장기 시장 전망 결과(설문조사)



3. 해외 동향 분석

- 일본의 공종별 건설투자 추이를 살펴보면, 비주택 건축은 1990년에는 25조엔을 기록하였으나, 2000년에는 13조엔으로 크게 감소하였음.
- 정부와 민간 부문으로 나누어 보면, 정부 부문은 3~4조엔 수준의 안정된 투자가 이루어지고 있으나, 민간 부문의 비주택 투자는 경기의 부침에 따라 매우 크게 변동하고 있음을 알 수 있음.
- 일본의 총 건설투자 가운데 비주택 건축의 점유비는 1990년에는 31.3%를 점유하였으나, 2000년에는 18.4%로서 12.9%포인트가 하락하였음.

- 이는 우리나라의 건설투자 가운데 비주택의 점유비가 30% 내외를 유지하고 있다는 점에서 볼 때, 매우 낮은 수치임.

<표 IV-6> 일본의 공종별 건설투자 추이

		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
건설투자 (명목처, 천억엔)	총계	615	667	731	814	824	840	817	788	790	828	765	718	709	712
	건축	376	418	464	522	507	491	453	439	410	458	398	349	343	350
	주택	216	229	245	267	243	240	256	274	258	294	238	210	216	219
	(정부)	8	8	9	10	12	13	15	18	19	20	18	18	19	20
	(민간)	208	221	235	257	231	227	241	256	239	274	220	192	198	199
	비주택	159	189	219	255	264	251	197	165	152	163	160	139	126	131
	(정부)	31	32	33	36	45	50	52	47	42	42	41	37	34	35
	(민간)	128	157	187	219	219	200	145	118	110	121	120	103	93	97
	토목	239	248	267	292	317	349	364	348	380	370	366	369	366	362
	점유비 (%)	총계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
건축		61.1	62.7	63.5	64.2	61.5	58.4	55.5	55.8	51.9	55.3	52.1	48.6	48.4	49.2
주택		35.2	34.4	33.4	32.8	29.5	28.6	31.4	34.8	32.6	35.6	31.1	29.2	30.6	30.8
(정부)		1.4	1.2	1.3	1.2	1.4	1.6	1.9	2.3	2.4	2.5	2.3	2.5	2.7	2.8
(민간)		33.8	33.2	32.2	31.6	28.1	27.0	29.5	32.6	30.2	33.1	28.8	26.7	27.9	27.9
비주택		25.9	28.4	30.0	31.3	32.1	29.9	24.1	21.0	19.3	19.7	21.0	19.4	17.8	18.4
(정부)		5.1	4.8	4.5	4.4	5.4	6.0	6.3	6.0	5.3	5.1	5.3	5.1	4.8	4.8
(민간)		20.9	23.5	25.6	26.9	26.6	23.9	17.7	15.0	13.9	14.7	15.7	14.3	13.1	13.6
토목		38.9	37.3	36.5	35.8	38.5	41.6	44.5	44.2	48.1	44.7	47.9	51.4	51.6	50.8

자료 : 建設物價照査會, 建設統計要覽

- 일본의 비주거용 건축 수주액을 상품별로 나누어 추이를 살펴보면, 오피스빌딩은 1989~1993년에는 25.2%의 점유비를 나타내었으나, 그 이후 정보화의 진전에 따른 사무실 수요의 감소와 더불어 경기 침체가 장기화되면서 1998~2000년 사이에는 15.9%까지 점유비가 하락하였음.
- 공장 건축도 동 기간 동안에 16.8%에서 14.3%로 점유비가 감소하였으며, 숙박 시설도 7.9%에서 4.0%로 유의할만하게 감소하였음.
- 반면, 병원 건축은 1989~1993년에는 2.8%에 머물렀으나, 1998~2000년에는 9.5%로 크게 상승하였음. 이는 노령화가 급격히 진전되면서 병원 수요가 증가된 것이 원인으로 분석됨.

<표 IV-7> 일본의 비주거용 건축의 상품별 수주 비중 추이

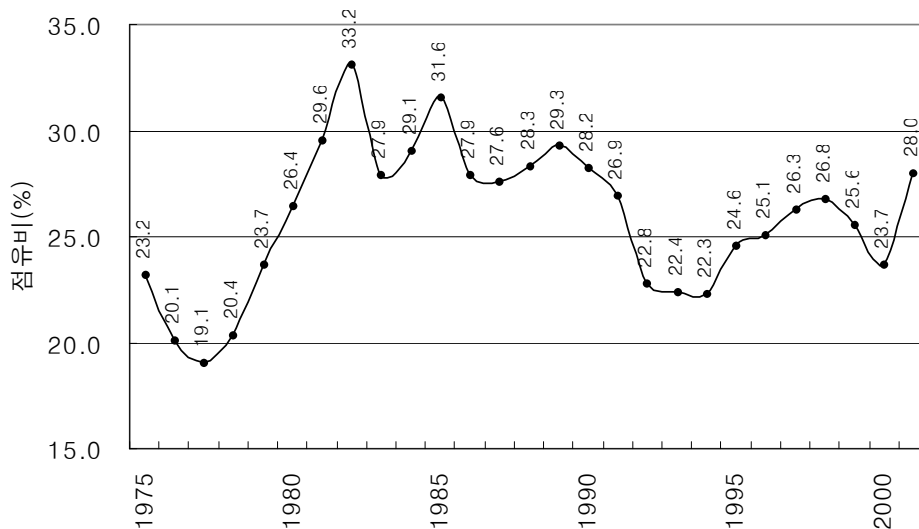
(단위 : %)

	1989 ~ 1993	1994 ~ 1997	1998 ~ 2000
오피스	25.2	16.7	15.9
상업용 건물	15.6	18.4	21.6
공장	16.8	16.1	14.3
창고	9.4	9.1	7.0
숙박 시설	7.9	5.9	4.0
병원	2.8	6.2	9.5
기타	22.2	27.7	27.6

자료 : 일본 건설경제연구소, 「건설 시장의 중장기 예측」 2001. 5.

- 미국의 총 건설투자 가운데 비주택 부분의 점유비를 보면, 1982년에는 33.2%까지 상승한 적도 있었으나, 대략 25 ~ 30% 수준을 보이고 있음.
- 1990년대에 들어서는 점유비가 유의할 만하게 하락하여 1994년에는 22.3%까지 감소하였으며, 향후에도 25% 수준에 머물 것으로 전망되고 있음.

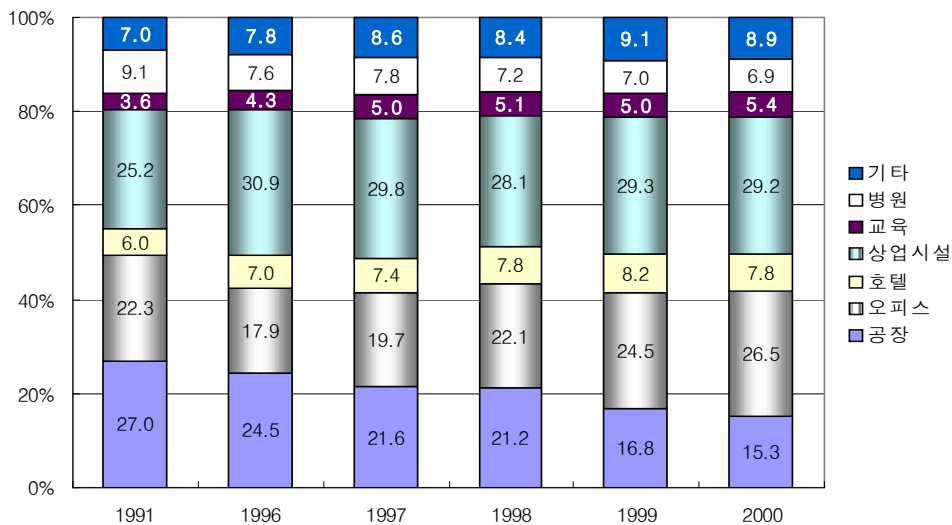
<그림 IV-3> 미국의 비주택 건설투자의 점유비 추이



자료 : <http://www.bea.gov>

- 미국의 비주택 상품별 수주 점유비 추이를 살펴보면, 공장 건축은 1991년에 27%를 점유하였으나, 2000년에는 15.3%로 크게 하락하였음. 이는 IT산업의 발전과 더불어 저임금을 목적으로 공장의 해외 이전을 통한 기업의 아웃소싱이 활성화되었기 때문임.
- 반면, 오피스 건축은 1991년 22.3%에 머물렀으나, 1990년에 후반들어 경기 회복이 가시화되면서 2000년에는 26.5%까지 점유비가 상승한 것으로 나타났음.
- 상업 시설과 호텔 건축은 경기 회복과 더불어 리모델링 수요가 큰 폭으로 증가하면서 점유비가 상승한 것으로 나타났음.

<그림 IV-4> 미국의 비주거용 건축 상품별 수주 비중 추이



자료 : <http://www.bea.gov>

- 해외 사례로 판단할 때, 일본 및 미국의 경우, 비주택 건축의 점유비가 최근 10년간 10%포인트 가까이 하락하였다는 점을 감안할 때, 국내에서도 비주택 건축 시장이 점차 축소될 가능성이 높은 것으로 평가됨.
- 특히, 신축 중심의 수요는 큰 폭으로 감소할 가능성이 있으며, 반면, 제도적인 지원이 이루어진다면, 상업용 건물을 중심으로 리모델링 수요는 크게 증가할 가능성이 높은 것으로 평가됨.
- 상품별로 보면, 선진국의 경우, 공장 건축이 둔화되는 현상이 뚜렷하며, 반면, 노령화가 진전되면서 병원 건축이 증가하는 경향을 보임.

4. 건축 상품별 중장기 수요(시공액) 전망

- 건축 상품별 중장기 수요는 각 상품별 시계열 자료를 토대로 수요 방정식을 도출한 후, 기본적으로 추세 연장법을 활용하여 2015년까지의 수요를 전망하였음.
 - 나아가 각 상품별 수요를 산출한 후, 이를 합산하여 비주택 부문 총 수요를 도출하는 방식을 취하였음.
- 추세 방정식은 향후의 기술 변화와 수요 구조의 변화를 반영할 수 없기 때문에 10년 이상의 장기 수요를 전망하는데는 다소 무리가 존재함.
 - 특히, 향후 증가될 것으로 예상되는 리모델링 수요를 추정하는데 한계점이 존재한다고 볼 수 있음.

<표 IV-8> 건축 상품별 수요 방정식

	시계열 방정식	이용 자료
주거·상업 겸용 건물	$y = 1161.8x^{0.4046}$	1994-2003
시장, 백화점, 쇼핑센터	$y = 3281.1x^{0.0144}$	1994-2003
사무실 빌딩	$y = 6097.6x^{-0.1902}$	1994-2003
오피스텔	$y = 713.58x^{0.0613}$	1997-2003
관공서	$y = 1982.1x^{0.0373}$	1994-2003
호텔, 숙박 시설	$y = 1052.7x^{0.2566}$	1994-2003
학교	$y = 3252x^{0.2186}$	1997-2003
병원	$y = 877.08x^{0.0511}$	1994-2003
종교용건물	$y = 387.63x^{0.1402}$	1994-2003
문화재, 전통 양식 건물	$y = 130.71x^{0.0233}$	1994-2003
공연, 집회 장소	$y = 1040.8x^{-0.2766}$	1994-2003
경기장, 운동장	$y = 374.25x^{0.3778}$	1994-2003
전시 시설	$y = 425.08x^{0.3121}$	1997-2003
공장, 작업장용 건물	$y = 3390x^{0.3096}$	1998-2003
기계기구 설치	$y = 1613x^{-0.4983}$	1994-2003
변전소, 발전소용 건물	$y = 477.78x^{0.062}$	1994-2003
창고, 차고, 터미널 건물	$y = 703.08x^{0.241}$	1994-2003
위험물 저장소	$y = 511.08x^{-0.6057}$	1994-2003
기타 건축 시설	$y = 951.86x^{0.7574}$	1994-2003

- 따라서 외국의 사례를 감안할 때, 건설 수요가 성숙기에 접어들면서 개보수 수요가 총 건설 수요의 30~50% 수준을 차지하고 있다는 점을 감안하여 수요 예측치를 보완하였음.
- 구체적으로 보면, 추세 방정식을 사용하여 산출한 수요는 주로 신축 부문의 수요로 볼 수 있기 때문에, 2005~2015년의 예측치에는 리모델링의 수요 창출 현상을 고려하여 예측치를 수정하였음.
 - 즉, 2005년에는 추세 방정식에 의한 수요 추정치를 그대로 적용하되, 리모델링 수요가 창출될 것으로 예상되는 상품에 대하여는 2005년 이후 일정한 비율로 리모델링 수요가 증가하는 것으로 가정하고, 마지막 예측 연도인 2015년의 경우, 리모델링 수요는 추세 방정식에 의하여 산출된 수요의 30~50%를 가산하여 실제 수요량으로 추정하였음.
- 2015년의 경우, 시장·백화점·쇼핑센터, 사무실빌딩, 관공서는 추세 방정식에 의하여 산출한 수요의 50%가 리모델링 수요로서 추가적으로 발생하는 것으로 추정하였음.
 - 또한, 주거상업용건물, 호텔·숙박시설, 병원, 종교용 건물, 문화재·전통양식건물, 공연집회장소, 경기장·운동장, 창고, 차고, 터미널 건물은 추세 방정식에 의하여 산출한 수요의 30%가 리모델링 수요로서 추가적으로 발생하는 것으로 추정하였음.
- 건축 상품별로 추세 방정식을 활용하여 중장기 건축 수요를 추정해 보면, 주거상업겸용건물, 시장·백화점·쇼핑센터, 호텔·숙박시설, 학교의 수요 증가율이 높게 나타났음.
 - 본 수요 전망치는 충청권의 신행정도시의 건설을 고려치 않은 것임.

<표 IV-9> 건축 상품별 시공액 전망

(단위 : 십억원, 경상가액)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	연평균 증가율(%)	
														04-15	00-15
주거, 상업겸용건물	5500	3065	3262	3459	3656	3854	4054	4254	4455	4658	4862	5068	5275	5.1	9.6
시장, 백화점, 쇼핑센터	4896	3396	3555	3714	3873	4032	4191	4350	4509	4668	4827	4986	5146	3.8	4.9
사무실빌딩	4471	3864	3974	4084	4195	4305	4416	4528	4639	4749	4860	4971	5081	2.5	2.7
오피스텔	4815	811	816	822	827	831	835	839	842	846	849	852	855	0.5	2.0
관공서	2405	2168	2273	2379	2485	2591	2698	2804	2910	3017	3123	3230	3336	4.0	4.1
호텔, 숙박시설	2084	1948	2046	2144	2242	2339	2437	2534	2632	2730	2828	2926	3025	4.1	6.0
학교	5837	5123	5257	5380	5493	5598	5697	5790	5878	5962	6041	6117	6190	1.7	3.7
병원	1171	991	1023	1054	1086	1117	1148	1180	1211	1242	1273	1304	1335	2.7	3.8
종교용 건물	626	543	564	586	607	628	650	671	692	714	735	756	777	3.3	4.7
문화재, 전통양식건물	141	138	142	146	150	154	158	162	167	171	175	179	183	2.6	3.9
공연, 집회장소	672	536	538	540	543	546	549	553	557	562	566	571	575	0.6	1.4
경기장, 운동장	686	926	983	1040	1097	1155	1212	1270	1328	1387	1446	1505	1564	4.9	3.4
전시 시설	857	813	844	872	898	923	947	969	990	1010	1029	1048	1066	2.5	3.8
공장, 작업장용 건물	7348	6453	6693	6915	7122	7316	7500	7674	7840	7998	8150	8295	8435	2.5	3.6
기계·기구 설치	559	488	468	449	433	418	405	393	382	372	363	354	346	-3.1	-2.1
변전소, 발전소용 건물	349	554	557	560	563	565	567	570	572	573	575	577	579	0.4	1.0
창고, 차고, 터미널건물	1152	1253	1315	1376	1437	1498	1559	1619	1680	1741	1803	1864	1925	4.0	4.6
위험물 저장소	126	120	113	108	103	99	95	92	89	86	83	81	79	-3.7	-3.4
기타 건축 시설	5555	5852	6421	7004	7600	8209	8833	9470	10120	10785	11463	12155	12861	7.4	8.0
계	49250	39044	40845	42632	44409	46181	47951	49721	51493	53269	55050	56837	58632	3.8	4.8

－ 건축 분야 총 시공액은 2010년에 49조 7,210억원, 2015년에는 58조 6,320억원에 달할 것으로 전망되었음.

- 2004년에는 부동산 경기 침체로 인하여 전년대비 20% 가까이 감소할 것으로 전망되나, 2005년 이후로는 연평균 3~4% 수요가 증가할 것으로 전망됨.

<표 IV-10> 건축분야 총 시공액 전망

(단위 : 십억원, %)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
시공액	49250	39044	40845	42632	44409	46181	47951	49721	51493	53269	55050	56837	58632
전년비	-	-20.7	4.6	4.4	4.2	4.0	3.8	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2	3.2

- 건축 상품별 점유비 전망치를 보면, 공공 부문으로서 비교적 안정적인 수요가 유발 될 것으로 기대되는 학교 및 관공서 건축과 주5일 근무제 시행에 따른 호텔·숙박 시설, 사회체육시설의 확대에 따른 경기장·운동장, 그리고 레저산업의 활성화 등에 기인한 기타부문의 건축 수요는 점유비가 상승할 것으로 전망되었음.
- 반면, 공장·작업장용 건물과 오피스텔, 학교, 전시시설, 기계기구설치 등은 점유 비가 지속적으로 하락할 것으로 전망되었음.

<표 IV-11> 건축 상품별 시장 점유비 전망

(단위 : %)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
주거,상업겸용건물	11.2	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.5	8.6	8.7	8.7	8.8	8.9	9.0
시장, 백화점, 쇼핑센터	9.9	8.7	8.7	8.7	8.7	8.7	8.7	8.7	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8
사무실 빌딩	9.1	9.9	9.7	9.6	9.4	9.3	9.2	9.1	9.0	8.9	8.8	8.7	8.7
오피스텔	9.8	2.1	2.0	1.9	1.9	1.8	1.7	1.7	1.6	1.6	1.5	1.5	1.5
관공서	4.9	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7
호텔, 숙박 시설	4.2	5.0	5.0	5.0	5.0	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2
학교	11.9	13.1	12.9	12.6	12.4	12.1	11.9	11.6	11.4	11.2	11.0	10.8	10.6
병원	2.4	2.5	2.5	2.5	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3
종교용 건물	1.3	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
문화재, 전통양식건물	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
공연, 집회 장소	1.4	1.4	1.3	1.3	1.2	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0
경기장, 운동장	1.4	2.4	2.4	2.4	2.5	2.5	2.5	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.7
전시 시설	1.7	2.1	2.1	2.0	2.0	2.0	2.0	1.9	1.9	1.9	1.9	1.8	1.8
공장, 작업장용 건물	14.9	16.5	16.4	16.2	16.0	15.8	15.6	15.4	15.2	15.0	14.8	14.6	14.4
기계기구 설치	1.1	1.3	1.1	1.1	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6
변전소, 발전소용 건물	0.7	1.4	1.4	1.3	1.3	1.2	1.2	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0
창고, 차고, 터미널건물	2.3	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
위험물 저장소	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1
기타 건축 시설	11.3	15.0	15.7	16.4	17.1	17.8	18.4	19.0	19.7	20.2	20.8	21.4	21.9

참고 문헌

1. 윤영선 외, 기존 건축물의 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안, 한국건설산업연구원, 2001. 6
2. 신기덕 외, 21세기 건설환경 변화와 중장기 건설투자 전망, 한국건설산업연구원, 2002. 1
3. 최민수, 건축분야 Niche Market에 관한 조사연구, 대한건설협회 서울특별시회, 2001. 11
4. 김민형, 초고층 주상복합아파트 - 일시 유행인가, 유망 틈새시장인가, 건설광장, 1999. 8
5. 한국레저산업연구소, 레저백서, 2002
6. 서천범, 2000년대의 레저산업, 기아경제연구소, 1997. 1
7. 김규환, 아파트형공장 현황분석, 알투코리아부동산투자자문(주), 2004
8. K건설 컨설팅용역 보고서, 한국건설산업연구원, 2003. 12
9. 부동산 114, 2005부동산 마켓리포트, 2004. 12
10. 김용창 외, 오피스시장 분석 방법, 삼성애버랜드감정평가연구원, 2000. 10
11. White J. M. ed, Real Estate Market Analysis - Supply and Demand Factors, Illinois, The Appraisal Institute, 1993
12. Christopher Preece, Krisen Moodley and Paul Smith, Construction Business Development, Elsevier, 2003
13. (財)建設經濟研究所, 建設市場の中長期豫測, 2001
14. (財)建設經濟研究所, 21世紀への建設産業ビジョン, 1987
15. 2010建設市場豫測委員會, 建設市場 2010年までの展望, ぎょうせい, 1994. 7
16. 野村總合研究所, 2000年のリゾート産業, 1990. 2

Abstract

Mid and Long-term Prospects of the Construction Industry(Ⅱ)

– Buildings except for Housing –

M. S. Choi, O. H. Kweon

The purpose of this study is to contribute to establish the management strategies of construction companies by analyzing the changes of mid and long-term demand structure and forecasting construction investments by products in non-residential buildings.

From the research results, the market of non-residential building will be faced with considerable changes in demand structure because of rapid changes in industry structure and the policy toward balanced development between regions. Additionally, there is a possibility of long-term depression considering the slow economy in real estate and domestic market, and governmental restrictions on the market.

The mid and long-term demand, up to 2015, in construction products were forecasted utilizing a trend extension method. The demand equations were induced from time-series data between 1994 and 2003.

However, the calculated demand using the trend equations were mostly the demand in new construction. Accordingly, it was nearly impossible to reflect the demand for renovation and remodeling. Thus, the estimated values were modified considering the rapid growth of demand in renovation and remodeling.

According to forecasted results, construction investment in non-residential field will be reached to 49.7 trillion won in 2010 and 58.6 trillion won in 2015. In 2004, it is forecasted to decrease up to 20% against the previous year because of the depression in real estate, it will be increased by 3 to 4 percents annually after 2005. The forecasted results were not considered a new administration city construction in Chungcheong district.

By products, as telecommutings are increased, the demand for new office building

will be decreased. But, the renovation of facilities, interior and exterior in dilapidated buildings will be increased rapidly. The demand for officetel will be decreased because of oversupply for years. But, in mid and long term point of view, there is a possibility of activation due to the increase in single households.

Shopping center is forecasted to be in deep depression due to the introduction of 'Sales after Completion'. Hotel and accommodation facilities are expected to be increased because of '5 days-workweek scheme'. Factory construction is forecasted to decrease because of IT industry's development and movement of the factories to overseas.

School building is expected to show a stable demand because the student number decrease strategy will be continued. Public agency construction will be increased because around 200 public agencies have plans to relocate to countryside according to balanced development policy.

On the other hand, according to the questionnaire to construction companies, the best products in the perspective of growth and profitability was proved to be remodeling of office buildings. Moreover logistics facilities, hotel and accommodation, and shopping center with theme was proved to be excellent products. On the contrary, officetel, equipment installation, and factory construction market was expected to show lower growth and profitability.

저자 소개

권 오 현(ohkwon@cerik.re.kr)

충북대학교 경제학과 졸업
충북대학교 대학원 경제학 석사, 박사
전 국토연구원 책임연구원
현 한국건설산업연구원 연구위원

– 주요 저서 및 논문

장기 전원입지의 안정 확보 방안 연구
지역 격차의 이론과 측정 방법에 관한 연구
건설업 총요소생산성에 관한 연구
세계 건설시장 투자 동향 분석,
주택 생산 체계의 효율화 방안

최 민 수(mschoi@cerik.re.kr)

충남대학교 및 동 대학원 졸업(건축, 공학박사)
일본 建設省 建築研究所 초빙연구원
충남대학교, 서울시립대, 서울산업대 강사
대한상사중재원 중재인
현 한국건설산업연구원 연구위원

– 주요 저서 및 논문

한국 건설생산성 계측 및 분석
건설공사 하자담보책임의 개선 방안
건설공사 품질관리 업무의 하도급 방안
建築系副産物の發生抑制と再生利用に關する研究
Policies to improve an Escalating System in Construction Contracts