

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 예상됨.
- 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

- 전시공 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 전시공으로 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 중·장기적으로 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 개량사업 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 중·장기 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 갖추 수 밖에 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 나타났다.
- 할인점, 창고·물류시설·터미널 건축, 호텔·숙박시설, 공연·집회장, 테마사가 등도 성장성과 수익성이 우수한 상품으로 나타났다.
 - 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 나타났음.

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 나타났음.
 - 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