

제213호 (2009. 6. 29)

■ 경제 동향

- 2009년 건설 수주 6.6% 감소한 112.1조원 전망

■ 정책·경영

- 2009년 주택 가격 보합세 유지 전망
- 아파트 입주 물량, 수도권·중소형 비중 감소 추세

■ 정보 미당

- 'BIM 설계' 증가 추세, 단계별 적용 전략 수립 필요

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : PF 공모사업 활성화 절실하다

2009년 건설 수주 6.6% 감소한 112.1조원 전망

- 건축 수주의 극심한 침체로 2008년에 이어 2년 연속 감소 -

■ 공공건설 수주, SOC 투자 증가 및 행복/혁신도시 건설 지속 등으로 전년 대비 40% 증가

- 2009년 국내건설 수주는 공공 및 토목 수주의 호조에도 불구하고 민간 및 건축(특히 주택) 수주의 극심한 침체로 인해 전년 대비 6.6% 감소한 112.1조원(경상금액)을 기록할 것으로 전망됨. 이에 따라 국내건설 수주는 2008년(전년비 6.1%)에 이어 2년 연속 감소가 불가피할 전망이다.
- 우선 공공건설 수주의 경우 정부 및 공공기관의 SOC 투자 증가, 내년도 발주 SOC 공사의 조기 발주, 행복/혁신도시 건설 지속, 공공 주택수주 호조 지속 등의 요인에 힘입어 전년 대비 39.1% 증가할 전망
 - 단, 경기 부양을 목적으로 공공공사의 상반기 조기 발주가 추진되었고, 작년 하반기 공공 수주가 양호했음을 감안하면 올해 하반기 공공 수주는 증가폭이 둔화될 전망이다.
- 민간 부문은 주택 수주가 부진했던 작년보다 더 큰 폭으로 감소하고, 국내 경기 침체로 비주거용 건축 수주의 감소도 본격화됨에 따라 전년 대비 31.1% 감소할 전망이다.
 - 2008년 신규 택지 공급이 전년 대비 절반 이상 감소하였고, 미분양 주택이 16만호를 넘어섰으며, 국내 경제 침체 가속화로 당분간 주택 수요의 본격적인 회복이 어려워 2008년에 전년 대비 30.2%나 급감한 민간주택 수주는 2009년에도 감소가 불가피함.
 - 다만, 기존에 추진되던 재개발/재건축 사업 일부가 수주로 인식됨에 따라 감소폭을 일부 저지할 전망이지만 민간주택 수주는 올해도 30% 이상 급감할 것으로 전망됨.
 - 재건축 규제가 완화되었으나, 재건축 시공사 선정 시점이 조합 설립 이후임을 감안할 때 수주 증가 효과는 2010년으로 분산될 전망이며, 2010년에도 민간주택 수주가 재개발, 재건축 위주로 회복세를 보이겠지만 2007년의 수준을 회복하기는 어려울 전망이다.
 - 올 국내 경제가 2%대의 마이너스 성장을 기록할 것으로 전망됨에 따라 민간 비주거 건축 수주도 전년 대비 30% 이상 급감할 것으로 전망됨.
 - 다만, 작년 하반기 기저 효과와 하반기 국내 경기 및 주택 경기가 소폭 회복세를 보일 것으로 전망됨에 따라 하반기 민간 수주 감소폭은 상반기 대비 둔화될 전망이다.

■ 토목 수주 전년 대비 38% 증가, 주거용건축 수주는 전년 대비 31% 감소 전망

- 공종별로는 토목 수주가 전년 대비 37.7% 증가해 호조를 보일 것으로 전망되는 반면, 주거용건축 수주가 30.7% 감소하고, 비주거용건축 수주는 28.8% 감소해 매우 부진할 것으로 전망됨.
 - 토목 수주는 정부 및 공공기관의 SOC 투자 증대에 힘입어 전년 대비 37.7% 증가하며 호조를 보일 전망인데, 상반기 발주 집중 및 작년 기저효과로 상반기 대비 하반기 상승폭이 크게 둔화될 전망이다.
 - 주거용건축 수주는 공공주택 수주의 호조세가 지속되고, 2008년 주택 공급 물량 중 일부가 2009년으로 연기되었음에도 불구하고, 민간주택 수주가 매우 부진하여 전년 대비 30.7% 감소할 전망이다. 다만, 작년 기저 효과 및 하반기 주택 경기의 소폭 회복으로 하반기의 감소폭은 둔화될 전망이다.
 - 비주거용건축 수주는 공공 부문 비주거건축 수주가 양호함에도 불구하고 민간 부문 비주거건축 수주가 매우 부진해 전체적으로 전년 대비 28.8% 감소할 전망이다, 역시 작년 기저 효과로 하반기 감소폭이 둔화될 전망이다.

< 2009년 건설 수주 전망 >

구 분	2006	2007			2008			2009(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	29.5	14.3	22.8	37.1	17.4	24.4	41.8	29.5	28.7	58.2
민간	77.8	41.6	49.2	90.8	37.7	40.6	78.2	21.9	32.0	53.9
토목	28.4	16.2	20.0	36.2	14.9	26.3	41.3	28.2	28.6	56.8
건축	78.9	39.7	52.0	91.7	40.2	38.6	78.8	23.2	32.1	55.3
주거	53.3	25.6	32.5	58.1	23.6	21.0	44.7	11.9	19.1	31.0
비주거	25.7	14.1	19.4	33.6	16.6	17.6	34.2	11.3	13.1	24.3
계	107.3	55.9	72.0	127.9	55.1	65.0	120.1	51.4	60.7	112.1
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	-7.2	20.5	29.1	25.6	22.1	7.0	12.8	69.1	17.7	39.1
민간	15.2	25.2	10.4	16.7	-9.4	-17.6	-13.9	-41.9	-21.1	-31.1
토목	-6.6	43.6	16.9	27.5	-7.6	31.4	14.0	89.2	8.5	37.7
건축	14.4	17.4	15.3	16.2	1.1	-25.7	-14.1	-42.4	-16.8	-29.8
주거	23.9	18.9	2.5	9.1	-7.8	-35.3	-23.2	-49.7	-9.3	-30.7
비주거	-1.2	14.9	45.5	30.8	17.3	-9.5	1.8	-32.0	-25.8	-28.8
계	8.0	24.0	15.7	19.2	-1.4	-9.8	-6.1	-6.8	-6.5	-6.6

주 : 2009년은 한국건설산업연구원 전망치.
 자료 : 대한건설협회

이홍일(연구위원:hilee@cerik.re.kr)

박철한(연구원:igata99@cerik.re.kr)

2009년 주택 가격 보합세 유지 전망

- 전세 가격은 입주 물량 감소때 수요의 전세 이전 등으로 2~4% 상승할 듯 -

■ 최악의 상황은 모면, 하반기 들어 반등 속도는 둔화될 것으로 예상돼

- 최근 전국 부동산 가격이 (+)로 전환된 데에는 부동산 수요의 근본적인 회복보다는 정부의 즉각적인 위기 대응이 효과를 발휘한 것으로 판단됨.
 - 상반기 부동산시장은 근본적인 수요 여건이나 구조적인 추세 변화에 의한 회복이 아니므로 경제 정책이나 기타 부동산시장 정책에 따라 향후 변화의 가능성이 높음.
 - 세계 주요국에 비교하여 국내 부동산시장은 상대적으로 하락폭도 적고 기간도 짧게 진행됨으로써 최악의 상황은 모면한 것으로 보이지만, 하반기에는 경기 회복을 예고해 주던 지표들의 반등 속도는 크게 둔화될 것으로 전망됨.
- 실물경기 침체 등 하락 요인 많아 0~1% 상승한 보합세 예상
 - 부동산 가격은 1/4분기쯤에 저점을 확인한 것으로 판단되나 하반기 추가적인 상황 개선을 기대하기는 어려울 것으로 보여 전체적으로는 지난해와 비슷한 수준을 유지하거나 1% 내외의 상승에 그칠 것으로 전망됨.
 - 다만 국지적으로 특정 지역이 이슈가 되는 상황은 하반기에도 지속될 것으로 예상

■ '민간주택 공급 활성화 방안' 및 '지방 미분양 해소 방안' 강구해야

- 구조적인 경기 침체에 의한 최악의 공급 위축 상황은 규제 완화 및 정책 개입 시기 조절을 통해 풀어나가야 할 것임.
 - 사상 최대의 미분양으로 자금 부담이 커진 건설업체들에게 공급 규제 완화의 지연이나 금융기관들의 신규 대출 축소 등은 전반적인 경영 압박 요인으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 특히 올해 초부터 정책 변화가 예고되어 있는 '민간택지 분양가상한제 폐지'가 지연됨으로써 건설업체들의 신축 허가 일정이 일제히 미뤄지고 있는 상황임.
 - 지난해부터 부진한 민간주택 공급 실적을 공공 부문이 메우고 있으나 막대한 재정 투입을 필요로 하여 지속 가능한 대안은 되지 못함.

<2009년 하반기 수요·공급·가격 전망>

수요 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 실제 구매력을 갖춘 주택 수요 계층이 축소됨에 따라 주택 수요는 당분간 감소 - 매도·매수 간의 경기 체감 격차 확대, 기존 주택시장의 거래 성사율은 하락, 투자 유인이 소진될 경우 수요 감소 불가피 - 저금리로 주택 매도자들의 매도 압력은 크게 낮아지면서 매도 호가 다시 상승, 수요자들은 여전히 불안한 경기 상황을 감안하여 저가 매물 등을 선호, 매도-매수자 간의 가격 차이 확대 - 분양 아파트에 대한 청약 의사는 늘었으나, 투자 목적이 다수를 차지, 투자 유인(저금리, 세제혜택 등) 지속 여부에 따라 실제 시장 참여율 변화 가능
공급 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 입주 물량은 예년(2000~2008년 평균)보다 약 11% 감소 - 서울은 중소형 평형의 입주 물량이 계속 감소 추세에 있어 중소형 아파트의 전세가격 상승 - 반면, 지방의 일부 지역은 입주 물량이 예년보다 크게 증가, 준공 후 미분양은 추가 증가 예상 - 주택 건설 실적(주택건설사업승인)은 지난해(37만호)보다 적은 약 33만호 예상 - 주택 분양 실적은 경기 회복에 대한 불확실성으로 연기되는 물량이 증가, 지난해 수준인 25만호 내외 예상
가격 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 2009년 하반기에도 국내의 경제 여건은 여전히 불확실성이 높아 상하방 리스크가 존재하며 부동산시장은 심각한 가격 하락의 가능성은 크게 낮아졌으나 전반적인 침체 양상이 지속될 전망이다. - 부동산 가격은 1/4분기쯤에 저점을 확인한 것으로 판단되나, 하반기에 추가적인 상황 개선을 기대하기는 어려울 것으로 보여 전체적으로는 지난해와 비슷한 수준을 유지하거나 1% 내외의 상승에 그칠 것으로 전망 - 다만 국지적인 특정 지역이 이슈가 되는 시장 상황은 하반기에도 지속 - 토지시장 : 국지적 개발 호재에 따른 가격 변동성 잠재, 수도권 일부 지역에 국한 - 주택시장 : 수도권과 지방, 아파트와 아파트 외 주택으로 이원화, 전체 주택시장은 포함세 - 전세가격 : 아파트 입주 물량의 감소, 매매 수요의 전세 이전 등의 효과로 하반기에 2~3% 정도 상승

<2009년 토지 및 주택가격 전망(전국)>

(단위 : 전기 말 대비 %)

구분	2007년	2008년					2009년(e)			
		1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	하반기	연간	
토 지	3.8	1.2	1.5	1.2	-4.1	-0.3	0.1	0~1	0~1	
주택	매매	3.1	1.4	2.1	0.8	-1.2	3.1	-0.2	0~1	0~1
	전세	2.6	1.1	1.2	0.7	-1.3	1.7	0.4	2~3	2~4

주 : 토지가격은 한국토지공사 지가동향, 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

- 실물경기 회복이 앞당겨진다면 수도권에서의 주택 부족은 예상보다 빠를 수 있음.
 - 수도권의 가구 수 증가 및 주택보급률 수준을 감안할 때, 경기가 회복될 경우 지금의 공급 수준으로는 수급 불균형이 우려되므로 주택 공급 규모를 확대해 나가야 할 것임.
 - 현재로서는 개별 건설기업들이 지방의 미분양 부채를 금리 인하, 대출 만기 연장 등을 통해 부담하고 있으나, 근본적인 해결이 계속 지연된다면 1차적으로는 해당 기업과 금융기관의 부채 조정, 2차적으로는 해당 지역 경제 침체 등으로 확산될 가능성이 큼.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)
 허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)
 엄근용(연구위원·kyeom@cerik.re.kr)

아파트 입주 물량, 수도권중소형 비중 감소 추세

- 입주 예정 물량도 지방대형에 편중, 수도권 중소형 전세가격 상승 요인으로 작용할 듯 -

■ 1~5월 간 전국 아파트 입주 물량 전년 동기 대비 5.5% 증가

- 올 1~5월까지 전국 아파트 입주 물량은 9만 4,535호로 전년 동기 대비 5.5% 증가함 (2007년과 비교시 0.7% 감소한 수준).
 - 서울(25.6%)과 경기(3.74%)는 지난해보다 증가하였으나 인천(-73.1%)이 대폭 감소하여 수도권은 전년 동기 대비로는 8.8%가 감소한 것으로 나타남.
 - 지방은 5만 3,397호의 입주 물량이 공급되었으며, 전년 동기 대비 19.6% 증가함.
- 전국적으로 아파트 입주 물량은 증가하였으나, 수도권은 감소하고 지방은 증가하는 추이를 보이고 있음.
 - 수도권 비중은 2001년 이후 지속적으로 감소(60.6% → 43.5%)하고 지방은 증가하고 있음(39.4% → 56.5%).
- 인구가 증가하는 수도권 지역은 입주 물량 비중이 감소한 반면 인구가 정체되어 있는 지방은 입주 물량이 지속적으로 증가하여 주택 수요와 공급이 지역별 불일치를 나타냄.
 - 12월까지의 입주 예정 물량을 고려하면 서울은 -41%로 감소폭이 확대됨.

<지역별 입주 물량 추이>

(단위 : 호, %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년		2009년 [㉠]		증감률
								1~5월 누계	1~5월 누계	1~5월 누계	증감률	
전국	282,307	316,103	308,944	347,894	335,189	330,827	308,662	315,075	89,644	284,153	94,535	5.5
수도권	170,939	187,115	180,594	203,872	169,105	151,578	141,278	157,416	45,093	159,427	41,138	-8.8
(비중)	(60.6)	(59.2)	(58.5)	(58.6)	(50.5)	(45.8)	(45.8)	(50.0)	(50.3)	(56.1)	(43.5)	
서울	58,208	51,750	78,065	61,930	53,453	47,472	36,490	54,278	9,460	32,110	11,878	25.6
인천	4,648	9,144	11,231	17,778	21,103	13,737	30,192	15,393	10,035	17,654	2,704	-73.1
경기	108,083	126,221	91,298	124,164	94,549	90,369	74,596	87,745	25,598	109,663	26,556	3.7
지방	111,368	128,988	128,350	144,022	166,084	179,249	167,384	157,659	44,551	124,726	53,397	19.6
(비중)	(39.4)	(40.8)	(41.5)	(41.4)	(49.5)	(54.2)	(54.2)	(50.0)	(49.7)	(43.9)	(56.5)	

자료 : 부동산114(주)

■ 중소형 비중은 감소, 중대형은 증가

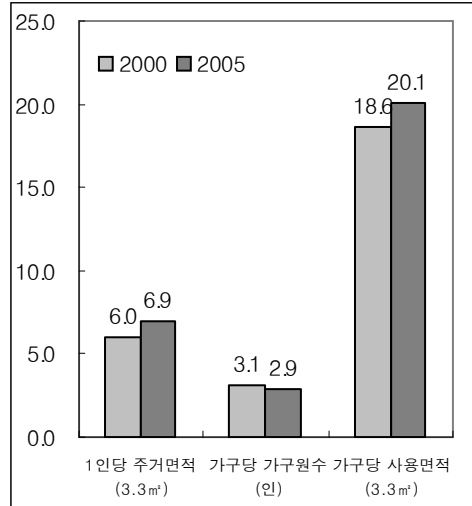
- 규모별 입주 물량 비중은 2000년부터 중소형 규모는 줄어들고 있으며, 중대형은 증가 추세를 나타냄. 특히, 2006년에 중대형 규모의 공급이 큰 폭으로 증가함.
 - 60㎡ 이하는 2000년 48.9%에서 2008년 25.0%로 거의 절반 수준으로 비중이 축소함.
 - 60~85㎡의 비중은 2005년 57.8%를 기록한 이후 계속 감소하여 2008년에는 47.8%의 비중을 보이고 있으나 2009년 5월까지의 비중은 41.0%로 대폭 감소함.
 - 85㎡초과의 비중은 2000년부터 지속적으로 증가하여 2008년 27.2%를 나타내었으며, 2009년 5월까지의 누적 비중은 32.0%임.
- 가구당 사용면적은 2000년 61.4㎡(18.6평)에서 2005년 66.3㎡(20.1평)로 5년 사이 5㎡(1.5평)가 증가했으나, 입주 물량은 2006년부터 85㎡ 초과 비중이 빠른 속도로 증가해 주택 수요에 비해 과도한 주거 면적이 공급되는 수급 불일치가 나타남.

<규모별 전국 입주물량 비중 추이(전용면적 기준)>

<가구당 주택사용면적 비교>

(단위 : %, 만원, 호)

구분	85㎡ 이하		85㎡ 초과	3.3㎡당 가격
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하		
2000	83.7	48.9	16.3	405
2001	80.2	37.4	19.8	444
2002	80.3	33.3	19.7	533
2003	82.1	30.4	17.9	611
2004	83.6	30.0	16.4	616
2005	81.8	24.0	18.2	684
2006	77.3	22.1	22.7	857
2007	74.8	20.8	25.2	872
2008	72.8	25.0	27.2	862
2009.1~5월 누계	68.0	27.0	41.0	866



자료 : 부동산114(주)

자료 : 통계청

- 2009년 입주 예정 물량도 지방과 대규모 주택에 몰려 있어 수도권과 중소형 주택의 전세가격 압력 요인으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 또한, 적체되어 있는 지방과 중대형 규모의 준공후 미분양 주택 해소에도 악영향을 미칠 것으로 판단됨.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

‘BIM 설계’ 증가 추세, 단계별 적용 전략 수립 필요

■ 건설 참여 주체별 BIM에 대한 목적과 관점

- BIM(Building Information Modeling : 초기 개념설계에서 유지관리 단계까지의 건설 프로젝트의 전 수명주기 동안 다양한 분야에서 적용되는 모든 정보를 생산하고 관리하는 기술)은 건설에 이용되는 정보를 보다 효과적으로 획득하고 활용하기 위하여 건설의 각 단계별 발생정보를 통합적으로 이용할 수 있는 데이터 체계로서 개발되었음.
- 통합 데이터 체계는 일반적으로 3차원 CAD 프로그램에 의해 생성되는 3차원의 그래픽 정보로서 이해되기도 하지만, 궁극적으로는 설계 단계뿐만 아니라 시공과 유지관리 단계에 이르기까지 공통적으로 활용할 수 있는 데이터 체계임. 이 데이터 체계는 각 단계별 정보를 통합하려는 목적으로 객체 개념의 데이터 체계로서 개발되었음.
- BIM을 이용하는 개별주체들은 서로 상이한 목적을 가지고 있으며, BIM은 개별주체들의 목적에 상응하는 정보를 제공할 수 있는 구조로 발전되었음.
- 발주자 : 궁극적으로 획득하고자 하는 시설물 자체의 품질과 성능뿐만 아니라, 건설 과정의 효율성을 향상하고자 하는 목적을 위하여 BIM을 이용함으로써 시설물의 성능 향상과 시공유지관리 측면의 효율을 극대화하고자 함.
- 설계사무소
 - 최근 확산되고 있는 비정형 건축과 같이 기존의 2차원 도면으로는 표현하기 어려운 건축 대상물이 증가하고 있어 BIM을 지원하는 3차원 CAD 프로그램을 이용한 설계를 통하여 경쟁력을 확보하고자 함.
 - 건축물의 친환경성을 비롯하여 높은 전문성을 요구하는 다양해진 고객들의 요구가 증가하면서 설계안의 엔지니어링(에너지, 통기, 예산 등) 수요에 대한 대응이 필요함.
 - 설계 품질에 대한 기대 수준이 높아지면서 설계안의 건축적 타당성(설비 시스템과 구조물 간의 충돌 등)에 대한 검증이 필요함.
- 건설회사 : 건설생산과정을 효율적으로 운영하기 위해서 PMIS 등과 같은 정보기술을 이용하고 있으나, 각 공사관리 분야별 정보 통합에 어려움이 있어 최초의 설계정보로부터 원가공정 등의 주요 공사관리 정보를 통합적으로 운영하는 체계를 개발하고자 함.

■ 국내의 BIM 도입 현황

- 최근 용인시 체육공원 등의 턴키 프로젝트에서 BIM에 기초한 도면 작성을 요구하는 사례들이 증가하고 있음.
- 그러나, BIM을 도입함으로써 설계와 시공 분야 간의 업무범위 변화에 따른 문제나 설계대가에 대한 문제, BIM을 이용한 설계기준 및 표준의 부재 등 우선적으로 해결해야 하는 문제들이 노출되고 있음.
- IAI(International Alliances for Interoperability)라는 국제 BIM 단체와 협력 관계에 있는 buildingSMART협회가 설립되면서 BIM을 확산하고자 하는 민간 차원의 노력이 전개되고 있으며, 국토해양부와 같은 정부기구에서도 BIM이 가지는 파급력을 인식하고 BIM 도입과 관련한 제도적 뒷받침을 위한 노력을 기울이고 있음.
- 최근 buildingSMART협회가 주최하는 각종 회의와 세미나 등에 대한 참여도가 급증하고 있어 BIM 확산에 따른 건설 주체들의 대응노력이 가시화되고 있음.

■ BIM 도입에 따른 건설산업의 대응 방향

- BIM에 대한 준비는 장기적인 관점에서 대응해야 할 문제이며, BIM을 이용한 CAD 시스템의 도입과 교육에서부터 개별 프로젝트 단위의 BIM 기반 공사관리시스템 개발 활용에 이르기까지, 단계별 전략을 수립하고 준비하여야 함.
- 턴키사업이나 개발사업 또는 브랜드가치 향상을 도모하는 기업의 경우, BIM을 이용한 설계 단계의 각종 엔지니어링으로부터 최선의 설계안을 확보할 수 있는 체계를 준비할 필요가 있으며, 설계사무소와의 협력 체계를 전향적으로 구축할 필요가 있음.
- 특히 최근 녹색성장에 관련한 사회적 요구사항에 대한 대응으로서 에너지·공기 순환 일조 등에 관한 엔지니어링의 필요성이 증대하고 있으므로 기존의 상용 시스템이나 자체 개발 시스템 등을 구비하고 관련 업무 절차를 정비할 필요가 있음.
- 건설회사 고유의 공사관리 업무를 지원하는 PMIS 등에 활용되는 정보의 통합을 위하여 BIM을 이용할 필요가 있으며, 각 기업별 업무 특성에 따라서 특화된 체계를 구축할 수도 있으나, 표준화된 업무와 정보 체계를 준비하기 위한 노력이 필요함.

김우영(연구위원·beladomo@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 정책 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6.19	경기도	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획과 도시계획위원회 자문회의에 김현아 연구위원 참여 - 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획 변경(안)에 대한 심의 및 자문
6.23	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 건설인력기재과 주관 '4대강 준설토대책 국토부 차관 보고회의'에 최민수 연구위원 참여 - 4대강살리기사업 추진시 준설토에 대한 대책 보고 관련 자문 수행
6.26	건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 성능중심의 지불규정 도입방안 공청회에 토론자로 이복남 연구위원 참여 - 성능시방서와 지불기준에 대한 자문 의견 제시

■ 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	현행 주택거래량 통계의 문제점과 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> 최근 주택거래량이 시장상황을 판단하는 데 중요한 지표로 대두. 그러나 현행 부동산 거래량 통계는 집계 방식 및 분류체계상의 문제가 있음에도 불구하고 이에 대한 문제점이나 해석에 대한 충분한 정보가 부재한 실정. 거래량 통계의 용도 및 활용목적과 연계하여 거래의 정의와 범위를 설정하고 부동산시장 분석에 적절한 거래행위 설정 및 제제 여부 결정이 시급 국내 주택시장에서도 거래량과 관련된 다양한 연구가 추진될 수 있는 기반 조성이 필요

■ 기타 연구원 활동 현황

- '2009년 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나' 개최 : 6.25(목), 건설회관 2층 중회의실
 - 건설 경기 전망
 - 2009년 건설 수주는 전년 대비 6.6% 감소한 112.1조원 전망
 - 공공/민간, 토목/건축 간 수주 실적 양극화 심화 예상
 - 건설 투자는 전년 대비 2.2% 증가할 전망. 토목건설 투자가 증가하고 있으나, 공공 부문의 SOC 투자는 상반기 예산 조기 집행에 따라 증가폭은 둔화될 전망. 주거용 건축 투자는 전년 대비 12.2% 감소하여 2년 연속 부진 예상
- 부동산 시장 전망
 - 현재 부동산시장은 근본적이 수요 여건이나 큰 추세 변화에 의한 회복이 아니므로 여전히 경제 정책이나 기타 부동산시장 정책에 따라 향후 시장 변화의 가능성이 높음.
 - 2009년 아파트 입주 물량은 예년 대비 11% 감소, 2010년 더 크게 줄어들 전망이다. 사업승인실적은 33만호 내외 감소 예상. 실물경제의 침체로 하반기 주택, 토지 가격은 보합세에 그칠 전망

PF 공모사업 활성화 절실하다

최근 주식과 부동산 가격이 회복세를 나타내면서 실물경기의 조기 회복 전망이 대두되고 있다. 건설 부문 역시 정부의 발빠른 재정 투입으로 부동산 경기 침체에 따른 민간 부문의 감소폭을 일시적으로 메워주고 있다. 경기 회복이 본 궤도에 오르기 위해서는 민간 투자가 공공 투자의 뒷심을 받쳐줘야 한다. 그런데 민간 투자에서의 돈가뭄 현상은 여전히 최악이다.

‘공모형 PF 사업’은 특정 부지를 대상으로 하여 개발사업을 수행할 민간 사업자를 공모, 선정하고 공공과 민간 부문이 공동 출자해 사업을 시행하는 민관합동 방식의 개발사업이다. 초기에는 공공택지 내 상업시설용지에 대형 복합시설을 적기 공급하기 위한 목적으로 도입되었으나 점차 보편적인 개발사업 방식으로 인식되면서, 최근 몇 년 동안 30조원 이상의 신규 사업이 일시에 쏟아졌다. 민간 투자로서는 모두 굵직한 사업들이다. 그러나 당초 기대와는 달리 부동산시장에 불어닥친 침체와 금융 위기 등으로 대부분 사업들이 본격적인 착수도 하지 못한 채 좌초 위기에 몰려 있다.

공모형 PF사업이 부진을 면치 못하는 이유로 첫째, 2007년 이후 금융 및 제도적 환경이 급속하게 악화된 점을 꼽을 수 있다. 신용경색에 의한 자금 지원 부진, 분양가상한제와 주택 경기 침체 등으로 초기 사업자금 조달이 크게 어려워졌다.

두 번째는 내재돼 있는 불완전한 사업구조다. 금융기관은 높은 금리와 수수료를 관철시키려 하고, 발주처는 땅값 경쟁을 유발하면서도 자신의 투자금 회수에 대한 보장을 요구하고 있다. 시장 확대 차원에서 경쟁적으로 수주에 참여했던 건설사 역시 부동산 경기 침체 및 미분양 적체로 투자여력이 크게 낮아졌다.

셋째, 광역적 차원의 고려 없이 수립된 개발계획이다. 공모사업들은 대부분 사업 내용이 중첩될 뿐 아니라 구성 시설물의 차별화도 미약하다. 결국은 인근 개발사업지끼리의 수요자 확보 경쟁이 불가피한 실정이다. 설사 개발이 진행되더라도 지금 상태라면 일부를 제외하고는 중심 상업지가 텅 비어 있거나, 빈 상가만이 즐비할 가능성이 크다.

대규모 PF공모사업들은 보통 10년 이상의 장기 프로젝트들로 지속적인 민간자금의 투입이 이뤄지게 되며 고용 효과도 건설 부문에 국한되지 않는다. 반면, 제대로 추진되지 못할 경우 그 피해는 사업자뿐만 아니라 해당지역 경제에도 부정적 영향을 미치게 될 것이다. 공공투자 효과를 민간 부문으로 확산시키는 것이 절실한 상황에서 공공과 민간이 함께 참여하고 있는 대규모 PF공모사업의 활성화 방안을 적극 검토할 시점이다. <헤럴드경제, 2009. 6. 12>

김현아(연구위원-hakim@cerik.re.kr)