

# 건설동향브리핑

## 제376호 (2012. 9. 3)

---

### ■ 경제 동향

- 하반기 임대차 시장, 지방 아파트 중심 상승세 이어질 듯

### ■ 정책 · 경영

- 실적공사비 산정 기준 개선, 단기적으로 실적 단가 하락 방지 예상
- 신규 공사 축소 및 추가 차입난으로 자금 상태 악화

### ■ 정보 마당

- 윤리 경영, 기업의 지속 가능 성장을 위한 원천

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 소유의 시대에서 이용의 시대로

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 하반기 임대차 시장, 지방 아파트 중심 상승세 이어질 듯

- 수도권 : 거래량 안정세나 아파트외 거래 늘어나 월세 비중 증가할 듯 -

### ■ 수도권 전 · 월세 안정세, 지방 아파트 중심 상승세 지속

- 2012년 1~7월 국민은행 전국주택가격동향조사 기준 전세 가격은 2.0% 상승함.
  - 수도권 0.7%, 5개 광역시 3.0%, 기타 지방 3.6% 상승해 수도권 중심으로 안정세를 보임.
  - 주택 유형별로는 아파트 2.3%, 연립 1.6%, 단독 1.2% 상승. 아파트의 상승세가 두드러짐.
  - 특히, 기타 지방의 아파트는 4.6%가 상승하여 가장 높은 상승세를 나타냄. 또한, 5개 광역시와 기타 지방의 아파트 및 연립주택의 경우 모두 3.0% 이상 상승함.
  - 소형(전용 62.8㎡ 미만) 2.3%, 중형(전용 95.9㎡ 미만) 2.1%, 대형(전용 95.9㎡ 이상) 0.5% 상승하여 소형 강세 지속. 다만, 수도권 대형은 유일하게 하락(-0.1%)
- 2012년 1~7월 수도권의 월세 가격은 0.9% 하락했고 아파트가 가장 큰 낙폭을 나타냄.
  - 서울 0.9%, 경기 0.9%, 인천 0.5% 하락. 서울 내에서는 강남 1.2%, 강북 0.6% 하락
  - 주택 유형별로는 아파트 1.8%, 단독 0.6%, 오피스텔 0.5%, 연립·다세대 0.3% 하락
  - 특히, 강남 아파트는 2.5%가 하락하여 수도권 내에서 가장 낙폭이 큰 것으로 조사됨.
- 2012년 6~7월 지방 월세 가격은 보합세이며, 부산, 대구, 광주, 울산은 강보합세이나 대전은 약보합세를 보이고 있음.
  - ※ 국토해양부의 월세 가격 지수는 2010년 6월부터 수도권만을 대상으로 발표됨. 5개 광역시는 2012년 5월부터 공표
  - 아파트 0.3%, 연립·다세대 0.1% 상승하였으나 오피스텔 0.1%, 단독 0.2% 하락함.

### ■ 가격 안정세와 함께, 아파트외 거래 증가로 전 · 월세 거래량 전년 수준 유지

- 국토해양부가 집계한 2012년 1~7월 전 · 월세 거래량은 78만 2,593건으로 전년 동기 대비 0.1% 증가하여 전년 수준을 유지함.
  - ※ 국토해양부의 전 · 월세 거래량은 2011년 1월부터 공표되기 시작함.
  - 전년 동기비 수도권은 0.6%, 기타 지방은 1.3% 증가했으나 5개 광역시는 3.0% 감소함.
  - 수도권에서는 서울 0.5%, 인천 4.2% 감소한 반면, 경기도는 2.8% 증가함. 강남 3구의 거래량 감소세(-6.1%)가 가장 크나, 하반기의 이주 수요 증가와 함께 변동성은 예상됨.

- 2012년 1~7월까지 전년 동기비 아파트 거래량이 2.1% 감소, 아파트외가 2.3% 증가
  - ※ 아파트와 아파트외 거래량의 절대치는 2011년 1~4월까지 발표되지 않았고, 천 단위로 표기되고 있음. 과거 자료는 변동률을 통해 추정하여 절대치의 일부 오류가 발생할 수 있음.
  - 수도권외의 경우 아파트 거래량은 0.7% 감소하였으나, 아파트외 거래량은 1.7% 증가함.
  - 특히, 서울시의 경우 아파트는 3.8% 감소하였으나, 아파트외에서 1.5% 증가해 전반적으로 0.5% 감소에 그침.
  - 지방에서도 아파트는 4.4% 감소하였으나 아파트외에서 3.8% 증가하여 0.8% 감소함.

### ■ 수도권 전·월세, 아파트보다 아파트외 거래가 더 많아

- 수도권은 아파트 준공 물량 감소, 도시형 생활주택 등 아파트외 준공 물량 급증의 여파로 전·월세 거래에서 아파트가 차지하는 비중이 절반 이하임.
  - 2012년 1~7월까지 수도권의 아파트와 아파트외 비중이 45.1 : 54.9 수준이나, 서울은 37.3 : 62.7로 큰 차이를 보이고 있음.
  - 반면, 지방은 여전히 아파트의 거래 비중이 54.1% 수준을 유지하고 있음.
- 2011년 5월~2012년 7월까지 월세 비중(순수 월세 제외)은 32~35% 수준을 유지함. 그러나, 5월 이후 전·월세 가격 안정세에도 월세 비중은 높게(34% 이상) 유지됨.
  - ※ 확정 일자분에 대한 통계임에 따라 보증부 월세(반전세 포함)를 말하며, 보증금 없는 순수 월세는 제외됨.

### ■ 하반기 지방 상승세, 월세 비중 증가 이어질 듯

- 하반기 수도권 전·월세 가격 및 거래량 안정세는 이어질 것으로 전망되나, 지방의 가격 상승세 및 월세 비중 증가에 대한 부담은 계속될 것으로 예상됨.
  - 지방은 아파트 거래 비중이 높아 아파트 준공 물량 부족분의 영향을 크게 받고 있음. 전세 가격 상승세가 아파트를 중심으로 하반기까지 이어질 가능성이 높음.
  - 과거에는 전·월세가격 안정시에는 월세 비중이 감소하는 양상을 보여왔음. 그러나, 하반기에는 도시형 생활 주택 등 아파트외 준공 물량의 증가로 가격 변동성과 상관없이 월세 비중 증가가 예상됨.
  - 소형 주택의 공급 촉진 정책이 전월세 가격을 안정시키는 역할을 수행하였으나, 월세 주택의 공급 증가에 따른 월세 비중의 증가를 가속화시킬 가능성도 내재하고 있음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 실적공사비 산정 기준 개선, 단기적으로 실적 단가 하락 방지 예상

- 공생 발전의 일환으로 추진, 공사비 산정 기준의 선진화 작업 지속해야 -

### ■ 가격 기초의 낙찰제도 및 실적공사비 등으로 현실적으로 적정 공사비 확보 어려워

- 국토해양부는 2011년 10월 건설산업의 변화와 공생 발전을 이끌어내기 위해 장관을 위원장으로 한 '건설산업공생발전위원회'를 발족하고 수시로 회의를 개최
  - 이 위원회에서는 그동안 업계에서 적정 공사비의 확보를 위하여 제안해 왔던 모든 사안들을 심도 있게 논의하고 다음과 같은 적정 공사비 확보 방안을 확정함(2012년 4월 25일).

### ■ 실적공사비의 구조적 하락 방지를 위해 실적공사비 산정 기준 개선

- 적격심사 공사 자료 중 설계 단가와 계약 단가의 차이가  $\pm 5\%$  이상인 경우 실적공사비 산정시 반영 배제
  - 최저가 낙찰제 대상 공사는 실적 단가의 3/1,000 미만 투찰 금지로 실적 단가 하락이 이미 억제된 상태
- 실적 단가 수준이 실적 단가에 포함된 재료비보다도 낮은 공종의 경우 재료비를 분리
- 실적공사비 산정 및 검토시 민간 참여 확대

### ■ 2012년 전반기 대비 하반기 실적 단가집의 평균 단가 상승

- 건축과 기계설비 공사 845개 항목에 대한 심의 결과 상반기 대비 평균 1.8% 상승함. 건축은 1.8%, 기계설비는 1.9% 높아진 것으로 나타남.
  - 최근 6개월 간 생산자물가지수는 1.6%, 건축공사비지수는 1.9% 상승
- 토목공사의 경우, 1,069개 항목을 심의한 결과 상반기 대비 평균 1.3% 상승
  - 최근 6개월 간 토목공사비지수는 2.2% 상승
- 단가 추이가 물가지수와 같은 경향을 보이고 있다는 점은 긍정적인 것으로 판단

## ■ 주재료비 분리를 통해서도 실적공사비의 적정성 확보 유도

- 재료비의 비중이 큰 항목에서 주재료비는 표준품셈을 이용하도록 함.
- 건축공사는 18개 항목, 토목공사는 58개 항목에 대해 주재료비를 분리

## ■ 실적공사 단가가 품셈을 초과할 경우 품셈 단가 수준으로 조정 조치

- 케비온, 돌망태, 돌붙임 등 실적 단가가 품셈 단가보다 높은 18개 항목을 강제 조정
- 공공 부문은 실적공사비 단가가 품셈 단가를 초과하는 것에 대해서는 아직까지는 부정적인 입장을 보임.
- 실적공사비 단가가 품셈 단가보다 높을 수 없다는 전제가 향후에도 유효할 수 있는 것인지에 대해서는 심도 있는 검토와 논의가 필요할 것으로 판단됨.

## ■ 공사비 산정 기준의 선진화 지속 추진 필요

- 단기적으로 스크린 기능의 강화를 통해 공사비 하락 요인을 방지했으나, 적격심사제도 등 입·낙찰제도의 변화 요인은 항시 존재하기 때문임.
- 즉, 입·낙찰제도에 의존적이지 않은 적정 공사비 축적 체계의 구축이 필요함.
- 실적 단가가 품셈보다 높을 수 없다는 공공 부문(감사원, 기획재정부 등)의 인식도 전환되어야 할 것임.
- 표준품셈의 현실화는 지속적으로 이루어지기 때문에 이러한 역전 현상은 계속 일어날 것으로 예상됨.
- 실적공사비 심의 과정에서 민간의 참여를 확대하였지만, 현실적인 공사비 동향을 반영할 수 있는 체계의 도입이 필요
- 표준품셈은 생산성만을, 실적공사비 단가집은 단가만을 제시하는 현재의 불완전한 이원화된 체계는 중장기적으로 일원화된 완성형 공사비 산정 체계로 전환되어야 함.
- 그동안 건설업체에 견적 기능을 강력하게 요구하였듯이 공공 발주기관 역시 단일 기준 보다는 다양한 상황을 고려할 수 있는 견적 중심의 예정가격 산정 체계의 도입 필요

최석인(연구위원 · sicho1@cerik.re.kr)

## 신규 공사 축소 및 추가 차입난으로 자금 상태 악화\*

- 공사 물량 확대 및 수익성 제고로 자금난 해소해야 -

### ■ 중견 및 중소 건설업체의 단기 자금 확보, 금융기관의 정책에 따라 좌우

- 2011년도의 구체적인 자금 조달 방법으로는 금융회사 차입, 내부 유보 자금 활용이 1, 2순위에서 모두 가장 높았음.
  - 응답 업체들의 2011년 외부 조달 자금 현황을 보면, 간접금융으로 조달한 자금의 비중이 65.4%, 직접금융으로 조달한 자금이 34.6%로 금융기관에 대한 의존도가 높았음.
  - 특히, 대기업의 경우 회사채 발행 등 직접금융을 통한 자금 조달이 가능한 반면, 중견 및 중소기업은 내부 유보 자금의 활용 외에 다른 대안이 없어 중견 및 중소 건설업체의 자금 압박이 더욱 심각함.
- 자금 조달 목적을 보면, 신규 사업을 위한 자금 조달은 거의 없고, 부채 축소, 기 시공 중인 사업을 위한 단기 운영 자금 마련 등 단기 자금의 확보에 급급한 상황임.
  - 자금 조달의 목적에 대한 설문 결과, 1순위로는 ‘선투자 사업(아파트, 개발 사업 및 민간 공사) 추진 때문’이라는 응답이 23.7%, ‘협력 업체 공사 대금 지급’이 21.6%로 높게 나타남. 2순위로는 ‘관리비 등 운영 자금 확보 때문’이라는 응답이 45.5%, ‘협력 업체 공사 대금 지급’이 22.1%로 나타남.

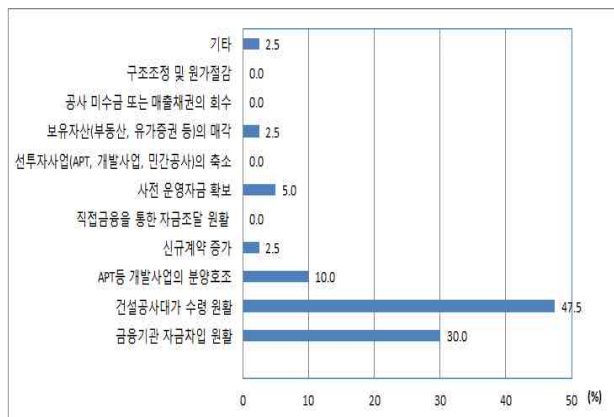
### ■ 자금 사정 악화의 주요 원인은 신규 계약 축소, 추가 차입의 어려움 및 저가 수주의 순

- 2011년도 자금 사정을 묻는 질문에 대하여 응답 업체 중 74.0%가 2010년에 비해 ‘자금 사정이 어려웠다(또는 매우 어려웠다)’고 응답함. 지역별로는 지방, 규모별로는 중기업의 자금 사정이 가장 어려웠던 것으로 나타남.
  - 수도권 및 대기업의 경우 ‘아파트 등 개발 사업의 분양 악화’가 1, 2순위 합쳐 23.8%로 가장 높았으며(지방 3.3%), ‘금융기관으로부터의 추가 차입 어려움’ 등이 지적됨.

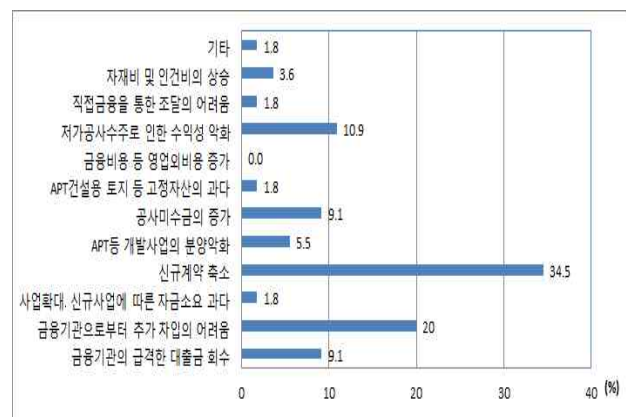
\* 본고는 한국건설산업연구원과 대한건설협회가 2011년 11월 1일부터 12월 31일까지 시공능력 1~450위까지의 일반건설업체들을 대상으로 실시한 ‘2011년 자금 조달 실태 및 향후 전망에 관한 설문조사’ 결과(101개 업체 응답, 회수율 22.4%)를 요약한 것으로, 2회에 걸쳐 게재하고자 함. 설문조사 결과 전문인 「건설업 자금조달 실태 분석」은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 게재되어 있음.

- 반면, 지방 및 중소 업체들은 ‘저가 공사 수주로 인한 수익성 악화’가 50.0%(수도권 19.1%)로 가장 높았고, ‘신규 계약 축소’ 등이 주요 원인으로 나타남.
- 자금 사정 악화 이유로 볼 때 현재 건설업체들은 신규 공사 수주가 어려운 상황에서 기존에 수주한 최저가낙찰제 공사가 완공됨에 따라 경영 상황은 악화될 것으로 판단됨.

<2011년도 자금 사정 호전 이유(26%)>



<2011년도 자금 사정 악화 이유(74%)>



■ 향후 건설업계 자금 사정 ‘(크게) 악화될 것’ 응답이 70.0%에 달해

- 응답 업체들의 경우, 자사의 자금 사정이 악화될 것으로 보는 이유로는 ‘저가 공사 수주로 인한 수익성 악화’가 44.2%로 가장 높은 비중을 차지하여 공공공사의 저가 수주가 심각한 상황임을 나타냄. 다음으로, ‘신규 계약 축소’가 36.5%로 2순위로 지적됨.
- 반면, 자사의 자금 사정이 호전(변화 없음 포함)될 것이라고 보는 이유로는 ‘사전 운영 자금 확보’와 ‘공사 대가의 수령 원활’이 각각 37.8%와 28.9%로 1, 2위를 차지하였음.

■ 자금난 해소를 위해 가장 시급한 과제는 ‘공사 물량 확대’와 ‘수익성 제고’

- 건설업계의 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제를 질문한 결과, 기업 규모와 상관없이 ‘건설공사 물량 확대’라는 응답이 56.3%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘건설업체의 수익성 제고(22.9%)’였음.
- 대기업 및 수도권 업체들의 자금 사정 완화를 위해서는 부동산시장을 연착륙시킬 수 있는 정책적 지원이 요구되며, 중소 및 지방 건설업체들의 자금 사정 완화를 위해서는 저가 수주가 개선될 수 있도록 제도 개선이 동반되어야 할 것임.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

## 윤리 경영, 기업의 지속 가능 성장을 위한 원천

- 윤리 경영의 정착을 위한 시스템 필요, 최고 경영자의 의지가 가장 중요 -

### ■ 윤리 경영의 중요성 부각

- 국내외 많은 기업이 윤리 경영을 기업의 핵심 요소로 인식하기 시작함. 과거에는 기업의 경쟁력이 가격과 품질이었지만, 최근 들어 기업의 윤리 경영을 통한 소비자·투자자로부터의 신뢰 확보 여부가 필수적인 경쟁 요소가 되고 있음.
  - 최근 국내 윤리 규정의 강화뿐만 아니라 OECD 윤리 경영 가이드라인, GRI(Global Reporting Initiative)의 G4와 같은 지속 가능 경영 리포트 등 전 세계적으로 윤리 경영이 이슈화되고 있음.
- 특히, 건설업은 수주산업이라는 특성으로 인해 ‘3不(부정·부패·부실)’이라는 부정적인 이미지가 쌓여왔음. 이에 따라 건설업계는 그동안 개별 기업뿐만 아니라 산업 차원에서 윤리 경영에 관심을 가지면서 활발한 활동을 지속하고 있음.
  - 국제투명성지수(TI)의 뇌물공여지수(BPI) 조사 결과에서도 나타났듯이, 건설 분야는 부패 발생에 매우 취약한 분야로 인식되고 있음.
- 윤리 경영의 중요성이 부각되면서 건설업체 스스로 이를 실천하기 위한 노력이 계속되고 있음. 윤리 경영을 도입하여 조직에 정착시키기 위해서는 ‘가치 체계-실행 조직-직원들의 공감대 조성’으로 이어지는 ‘윤리 경영 시스템’이 필요함.

### ■ 윤리 경영의 정착을 위한 전제 조건 3C : 행동 강령, 조직, 공감 조성

- 일본경영윤리학회의 미즈다니 회장은 윤리 경영이 조직 내의 행동 원칙으로 정착되기 위한 전제 조건으로서 ‘3C’를 제시함.
- 3C는 행동 강령(Code of Conduct), 준수 여부 감독 조직(Compliance Check Organization), 윤리 경영의 교육에 의한 공감 조성(Consensus by Ethics Education)을 말함.
  - 행동 강령 : 윤리 경영이 무엇인지 임직원들에게 알려주고, 무엇이 필요한 행동이며, 어떠한 행동을 하지 말아야 하는지를 알려주는 역할을 함.



- 준수 여부 감독 조직 : 윤리 경영을 지속적으로 추진하기 위해 최고 윤리 경영 조직인 윤리위원회와 실제 운영 조직인 윤리사무국, 각 부서의 윤리실천 책임자 등을 두어 현실적으로 윤리적인 사안 발생시 해결 방법을 모색하고 처리할 수 있도록 제도적 장치를 마련해주는 것임.
- 윤리 경영의 교육에 의한 공감 조성 : 윤리적 문제에 부딪혔을 때 어떻게 행동하는 것이 바람직한 것인지에 대한 교육을 하는 것임. 이를 통해 의사 결정시 윤리적인 판단을 가능하게 하고 정당성을 제공함으로써 윤리적 분석 능력을 실제 조직 생활이나 경영활동에 응용하는 데 도움을 줄 수 있음.

**<윤리 경영의 실천을 위한 경영 시스템 3C>**

| 구분                  | 내용   |
|---------------------|--|
| 행동 강령               | 기업 윤리의 준수를 위하여 구체적이고 성문화된 형태로 임직원들의 행동 강령을 제시                        |
| 준수 여부 감독 조직         | 윤리 경영을 실천하기 위한 조직과 제도 구비(윤리 경영 전담 부서 및 임원, 내부 고발 시스템, 감사 및 평가 시스템 등) |
| 윤리 경영의 교육에 의한 공감 조성 | 기업 윤리 준수를 위한 반복적이고 일상적인 교육 제공  |

자료 : 한국보훈복지의료공단, 「윤리 경영 자율 실천 매뉴얼」, 2009.

**■ 윤리 경영, 최고 경영자의 실천 의지가 가장 중요**

- 최고 경영자는 윤리 경영을 회사의 경영 이념으로 정립하는 데 결정적인 역할을 함. 따라서, 기업 내 윤리 경영의 비전을 실천하기 위해 가장 중요한 것은 최고 경영자의 의지임.
  - 최고 경영자는 윤리 경영의 도입이 일회성으로 끝나지 않기 위하여 지속적으로 윤리 경영의 중요성을 강조해야 함.
  - 윤리는 회사의 존폐를 가르는 실질적인 경영 이념으로 아무리 좋은 성과를 내더라도 윤리적이지 못하면 좋은 평가를 주지 않겠다는 최고 경영자의 메시지가 전달되도록 함으로써 조직의 구성원들이 윤리 경영에 대한 확고한 믿음을 갖도록 해야 함.
- 윤리 경영은 선택이 아닌 기업의 생존을 위한 필수 조건임.
  - 조직의 가치를 높이고 지속 가능한 발전을 할 수 있도록 윤리 경영을 기업의 핵심 역량으로 부각시켜야 함.

최은정(연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

| 일자    | 기관명             | 주요 내용  |
|-------|-----------------|--|
| 8. 27 | 감사원             | <ul style="list-style-type: none"> <li>감사원 주최, 공공공사 계약제도의 문제점 관련 연구 보고(건설기술연구원 연구) 회의에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여</li> <li>- 해외 사례 벤치마킹 결과에 대한 자문</li> </ul>                      |
| 8. 28 | 노사정위원회          | <ul style="list-style-type: none"> <li>노사정위원회 주최, '노사정위원회 공익위원 워크숍'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 2012년 노사정위원회 운영 현황 및 사회적 대화 발전 방안에 대한 발표에 대한 자문</li> </ul>             |
| 8. 29 | 대한건축학회          | <ul style="list-style-type: none"> <li>대한건축학회 지회연합회 주최, '건설산업 미래 비전과 지역 미래 성장 혁신 기술 포럼'에 건설관리연구실 이영환 실장 주제 발표 참여</li> <li>- 발표 주제 : 건설산업 발전을 위한 미래 전략</li> </ul>           |
|       | 기획재정부 · 한국개발연구원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기획재정부 및 한국개발연구원 공동 주최, '3/4분기 부동산 모니터링 그룹 회의'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 3/4분기 종합보고서 작성 관련 자문</li> </ul>                       |
|       | 임내현 국회의원실       | <ul style="list-style-type: none"> <li>국회 임내현 의원이 주최하고, 인간도시컨센서스가 주관하는 'MB정부의 부동산 정책 평가와 과제 토론회'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- MB정부의 부동산 정책 평가 및 과제에 대한 토론 참여</li> </ul> |

■ 「미래 성장을 선도하는 한국 건설산업의 새로운 미션」 세미나 개최

- 연구원은 대한건설협회와 공동으로 '미래 성장을 선도하는 한국 건설산업의 새로운 미션' 세미나를 오는 9. 13(목), 건설회관 2층 중회의실에서 개최할 예정임.
- 제1주제 : 사회·경제적 구조 변화에 따른 건설산업의 니즈 변화와 과제  
(발제자 : 박용석 한국건설산업연구원 건설정책연구실 연구위원)
- 제2주제 : 미래 성장을 선도하는 건설산업의 새로운 5대 미션  
(발제자 : 김현아 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획팀(Tel. 02-3441-0701, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 자체 기획 교육 '민간투자사업 추진 실무 과정' 개설

- 기간 및 장소 : 9월 18일(화)~20일(금), 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 과정 : 민간투자사업에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 재무 모델 실습 등 실무 중심으로 구성
- 문의 및 참조 : 교육팀(Tel. 02-3441-0691, 0671), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

## 소유의 시대에서 이용의 시대로

시장 경제의 발달로 소유하지 않고서도 이용의 권리만 누릴 수 있는 상품과 서비스들이 넘쳐나고 있다. 바야흐로 자유롭게 소유권과 이용권을 선택할 수 있는 시대가 된 것이다. 그렇다면 그것을 선택하는 기준은 무엇인가? 당연히 소유에 따른 이익이 선택의 기준이 될 것이다. 즉, 소유를 통하여 보다 큰 이익을 얻을 수 있다면 소유권을 선택할 것이고 그렇지 않다면 이용권만 가지려 할 것이다. 이른바 투자 가치란 소유권으로부터 얻을 수 있는 기대이익을 말한다.

지금까지 아파트는 이용가치와 투자 가치를 동시에 지닌 대표적인 상품이었다. 국민들은 아파트를 소유함으로써 편리한 주거 양식을 이용함과 동시에 부를 형성하여 온 것이다. 이런 시대에는 빚을 얻어서라도 아파트를 소유하는 것이 확실한 이익이다. 그런데 이제 점점 이런 시대가 저물고 있다. 소유를 통하여 얻는 이익이 불확실하고 오히려 위험이 커지는 시대이다. 국민들은 점점 비싼 대가를 치르는 소유권의 확보보다는 임대라는 형식의 이용권만 얻으려는 경향을 보이고 있다.

미래학자 제러미 리프킨도 「소유의 종말」에서 주택의 미래가 바뀌어가고 있다고 조심스럽게 진단한다. 소유의 시대가 접속의 시대로 변해 가면서 사람들은 주택을 소유하기보다는 주거의 질을 누리려한다는 것이다. 미국에서는 이러한 경향을 반영하여 공동 관심 단지(Common-Interest Developments) 같은 새로운 주거 양식이 빠르게 증가하고 있다고 한다. 여기서의 집은 단순히 사고파는 소유의 대상을 넘어 서비스와 경험을 제공하는 공동체로서의 역할을 한다.

2008년도 글로벌 금융 위기 이후 우리나라의 주택시장이 빠르게 변화하고 있다. 경제적인 이유와 인구 구조의 변화 등으로 인하여 주택은 이제 양질의 투자 가치 수단으로서의 매력을 잃어가고 있다. 이러한 여건 변화로 주택을 소유하기 보다는 임대하려는 수요가 빠르게 늘어나고 있다. 임대 형태도 전통적인 전세 위주에서 월세의 유형이 크게 증가하고 있다.

국내 주택산업은 지금 거대한 패러다임의 변화에 직면하고 있다. 소유에 기대어 분양이익을 얻는 시대가 저물고 있는 것이다. 소유의 시대에서 이용의 시대로 넘어가면서 우리 건설업체들은 생존전략을 새롭게 짜야 할 것이다. <건설경제, 2012. 8. 20>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)