

개원 20주년 기념 세미나: 미래 한국 건설산업의 성장을 위한 전략

2030 건설시장-新築 쇠퇴, 유지보수 위주로 전환

- 신축 주택은 소량 공급 시대로, 운영과 시공의 시너지 창출 방안 고민할 때 -

이흥일 | 한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr

본 고에서는 건설 투자를 중심으로 2030년까지 우리나라 건설시장의 양적 변화를 전망하고, 아울러 중장기적인 건설시장의 질적 변화 모습에 대해서도 전망해 보고자 한다.

2030년까지 현 시장 규모 유지

우리나라의 건설 투자는 과거 1990년대 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중이 20%를 상회하기도 하였으나, 최근에는 약 14% 수준까지 축소되었다. 향후 국내 건설 투자는 어떤 방향과 속도로 변할까? 한 국가의 건설 활동은 해당 국가의 경제 발전 단계와 밀접한 관련이 있다. 경제 성장을 위한 사회기반시설(SOC)이 건설 활동을 통해 구축되기 때문이다. 주거용 건축물 역시 국가의 경제 발전 수준, 즉 국민의 소득 수준과 밀접한 관련을 갖고 양

적, 질적으로 변화한다. 개별 국가의 경제 성장(인당 GDP 증가)에 따라 각국의 GDP에서 건설 투자가 차지하는 비중의 변동 특성을 설명할 수 있는 계량적 모델을 정립하고, 추가적으로 우리나라의 다양한 특성을 반영해 향후 우리나라의 건설 투자 흐름을 전망해 보았다. 그 결과, 현재 약 14% 수준인 GDP 대비 건설 투자 비중이 2020년에는 11.0~11.5%에 이르고, 2025년에는 10.0~10.5%, 2030년에는 9.2~9.7%에 이를 것으로 전망되었다.

한편, 실질 건설 투자의 연평균 증가율은 2013~2020년 동안은 0.8~1.5%, 2020~2030년 동안은 이전 기간의 연평균 증가율보다 다소 낮은 0.6~0.7%를 기록할 것으로 전망되었다. 2020년 이후 건설 투자 연평균 증가율이 마이너스(-)를 보이지 않는 이유는 신축 시장이 축소돼 쇠퇴기로 진

입하는 반면, 유지보수 시장은 성장기에 진입하기 때문이다. 결국 국내 건설시장은 2030년까지 현재 규모를 유지하며 성숙기를 지속할 것으로 전망된다. 단, 내용적으로는 2020년 이후 신축 시장이 축소하고, 유지보수 위주로 시장 전환이 시작될 전망이다.

2020년 이후 선진국형 시장으로

2020년 이후 국내 건설시장은 본격적으로 선진국형 시장으로 전환될 전망이다. 현재 1인당 GDP가 3만 달러 이상인 선진국들의 경우 GDP 대비 건설 투자 비중이 평균적으로 11% 수준이다. 우리나라 건설시장도 GDP 대비 건설 투자 비중이 11%에 이르는 2020년 이후 본격적으로 선진국형 시장으로 전환될 전망이다. 국내 건설시장의 중장기적인 질적 변화의 특성은 3가지로 요약할 수 있다. 첫째, 신축 위주에서 유지보수 위주로 시장 전환, 둘째, 신축 시장의 축소와 질적 변화, 셋째, 운영(O&M) 시장의 본격 등장 등이다.

시설물 유지보수 수요 급증

우선 국내 건설시장은 2020년 이후 본격적으로 신축 시장은 축소 쇠퇴하기 시작하고, 주택 리모델링, 도심 재생, SOC 시설물의 유지보수/재개축 등과 관련한 유지보수 시장 위주로 재편되기 시작할 전망이다. 국내 건설 투자는 1990년대에 가장 급성장했고, 당시 신축된 수많은 시설물들이 2020년 이후 준공된 지 30년이 경과하면서 이후 유지보수 수요가 급증하게 될 것이다. 「시특법」상 1, 2종 시설물 중 사용 연수가 30년 이상 된 노후 기반시설물(건축물 제외)은 2008년 말 기준 8.4%에서 2014

년 3월 9.5%로 증가하는 데 그쳤다. 그러나 향후에는 그 증가세가 빨라질 전망이다. 한국시설안전공단에 따르면, 2024년에 준공 후 30년 경과 1, 2종 기반 시설물 수는 2014년 대비 2배 이상 급증할 전망이다. 동 시설물의 비중 역시 21.5%에 이를 전망이다.

주택 역시 2020년 이후 노후 주택이 증가해 유지보수 수요가 급증할 것으로 예상된다. 준공된 지 30년 이상이 경과한 노후 주택 비중은 2020년대 중반 30%를 초과할 전망이다. 아파트 노후화도 심각해질 것이다. 현재 주택 재고의 50% 이상이 아파트인데, 1990~2000년 건설된 아파트가 전체 재고의 45%를 초과하고 있다. 1990년대 준공된 이 아파트들이 2020년 이후 준공된 지 30년 이상이 되면서 재건축 대상 아파트가 된다.

유지보수 수요를 투자로 연계시켜야

다만, 2020년 이후 유지보수 수요가 급증하지만, 동 수요가 바로 건설 투자 내지 건설시장으로 연결되지는 않을 전망이다. 특히 공공부문의 유지보수 수요는 예산 제약으로 인해 재개축과 같은 적극적 성능 개선보다는 단순 보수/보강 위주로 소극적 투자가 이뤄질 전망이다. 공공부문과 달리 민간부문이 주로 소유하고 있는 건축물(주택 포함)의 경우는 재건축, 리모델링에 의한 성능 고도화가 상대적으로 용이할 것으로 예상된다. 단, 1990년대 준공된 아파트들의 용적률이 상대적으로 매우 높다는 것과 2020년 이후 주택 보급률이 향상되고, 신규 주택 수요가 감소하는 것을 감안할 때, 재건축 사업성이 있는 아파트는 서울을 비롯해 지방광역시의 주요 지역에 있는 아파트로 한정될 전망이다. 그 외 아파

트들은 리모델링을 통해 성능 개선을 추진할 것으로 예상되나, 수직 증축에 의한 리모델링 역시 사업성이 담보되는 아파트는 몇몇 지역에 한정될 것으로 예상된다.

결국 2020년대 중반을 전후해 저비용 리모델링 아파트 시장이 본격 등장하게 될 것으로 전망된다. 그러나 도시 재생의 관점에서 도시 슬럼화를 방지하기 위해서는 노후 주택의 저비용 리모델링을 보다 조기에 활성화하기 위한 정부의 정책 마련이 필요하다. 또한, 공공부문의 예산 제약 문제를 해결하기 위해 민간 자본을 신축뿐만 아니라 유지보수 분야에도 적극 활용하기 위한 인센티브 마련이 필요할 것으로 판단된다. 이상에서 살펴본 바와 같이 2020년 이후 유지보수 수요는 급증하지만, 동 수요가 건설 투자로 연계되기 위해서는 정책적 뒷받침이 필요하다. 그렇지 않을 경우 유지보수 수요는 급증하는 데 반해, 실제 유지보수 투자는 매우 점진적으로 활성화될 것이다. 선진국의 경우 전체 건설시장에서 유지보수 시장이 차지하는 비중이 50%에 육박하는데, 우리나라도 적절한 정책 지원을 통해 유지보수 시장을 조기에 활성화하는 것이 매우 중요할 것이다.

공공·주택 신축 모두 축소 가능

둘째, 신축 시장의 축소 및 질적 변화와 관련해서 우선 공공 시장의 경우 예산 제약이 있는 가운데, 2020년 이후 기존 시설에 대한 유지보수 수요가 급증함에 따라 신축 공사의 발주가 축소될 것으로 우려된다. 따라서 정부는 민간 자본을 공공시설의 신축과 기존 시설의 유지보수에 적극 활용하기 위한 정책 개선이 필요할 것이다.

주택 시장 역시 향후 신규 주택 수요가 꾸준히 축소될 것으로 예상된다. 현재 약 40만호 수준인 신규 주택 수요는 2030년까지 연평균 7,000~8,000호 정도씩 꾸준히 감소할 전망이다. 2030년 중반 이후는 주택 수요의 감소폭이 보다 확대될 것으로 전망되는데, 이는 1차 베이비부머 세대가 2030년 중반 이후면 주택 보유율이 하락하는 70대 중반 이후의 연령대에 진입하기 때문이다.

신축 주택- 고객 맞춤형 소량 공급 형태로

신규 주택 수요의 축소와 더불어 질적으로도 신규 주택 공급 시장에 변화가 예상된다. 국내 주택 보급률이 향상됨에 따라 향후에는 대규모 택지 개발에 의한 주택 공급이 사라지고, 고객의 수요에 맞춘 고객 맞춤형 소량 공급 시대가 본격 전개되기 시작할 전망이다. 대량 주택 공급 시대에는 개별 고객의 니즈가 무시되고 획일화된 대량 공급을 통해 저비용으로 주택 보급률 100%를 달성하는 것에 초점이 맞춰졌다면, 향후에는 개별 소비자가 기존에 살고 있는 주택에서 충족되지 않는 잠재 니즈를 파악하고 이를 충족시킬 수 있는 고객 맞춤형 주택 공급에 초점이 맞춰질 것이다. 그렇지 않을 경우 시장에서 점점 성공하기 힘든 기업으로 전락할 것이다. 결국 건설기업은 고객을 다양한 기준을 기초로 세분화하고 세분된 고객 집단별 니즈 분석을 통해 맞춤형 소량 공급이 가능하도록 주택사업 운영 프로세스를 변화시키고, 마케팅, 디자인 등의 역량을 보다 배양해야 할 것이다. 이는 대형 기업보다는 주택 전문 중견 기업의 출현을 가능케 하는 환경 변화라고도 할 수 있다. 단, 주택이라는 제품이 브랜드 착시 효과가 큰 제품이므로 주택 전문 기업이 브랜드 열

위를 어떻게 극복하고 고객에게 인지도를 높여나가 관건이 될 것이다.

주택 수요의 다양화 및 질적 변화와 관련해 시사점이 큰 통계 중 하나는 선진국과 우리나라의 소득 수준별 주택 투자 비교이다. 선진국과 우리나라의 주택 투자를 소득 수준별로 비교해보면, 우리나라의 주택 투자가 선진국과 동일한 소득 수준에서 상대적으로 훨씬 저조했다. 이는 첫째로 우리나라가 선진국에 비해 비교적 주택에 투자되는 비용이 훨씬 적은 효율적인 공동주택 위주로 주택을 공급해왔기 때문이다. 둘째로는 1,000인당 주택 수를 선진국과 비교해볼 때 알 수 있듯이 그동안 우리나라에 양적 주택 공급이 매우 부족했기 때문이다. 결국 향후 우리나라에도 선진국과 주택 투자 격차를 줄이기 위한 고급 주택 수요, 다주택 수요가 증가할 것이며, 이러한 수요를 충족시킬 수 있도록 선진국형 정책으로의 패러다임 변화가 요구된다. 향후 주택시장의 변화와 관련해 또 하나 중요한 요인은 베이비부머의 주택 다운사이징 수요이다. 통계청의 가계금융조사에 의하면 주택 다운사이징이 본격화되는 연령대는 60대 초중반인데, 1차 베이비부머 세대가 60대 초중반을 초과하기 시작하는 시점은 대략 2020년경이다. 따라서 2020년 이후에는 1차 베이비부머 세대의 주택 다운사이징 수요가 국내 주택시장에 큰 파급력을 발휘하기 시작할 것으로 예상된다.

운영시장 본격화, 시공과 시너지 창출 가능

셋째, 운영 시장의 본격 증가와 관련해서 우선 주택부문은 최근 정부가 적극 추진하고 있는 기업형 임대사업(뉴스테이)과 더불어 임대주택관리에

대한 관심이 증가하고 있다. 최근 1, 2년 동안 국내 건설사들은 적체되어 있는 미분양 주택을 임대로 일정 기간 운영하거나, 신규 분양시 일부 임대 물량을 포함해 분양 리스크를 줄이는 등의 포트폴리오 분산 차원에서 임대를 일부 활용해 왔다. 그러나 향후에는 주택임대사업 자체가 성장성과 수익성을 점차 확보해갈 뿐만 아니라, 주택임대사업이 TSP(Total Solution Provider) 관점에서 주택 시공사업, 개발사업 등과도 상호 시너지를 창출할 수 있다는 점에서 임대사업에 대한 진출이 점차 증가하기 시작할 것으로 예상된다.

SOC 시설의 운영 시장은 중장기적으로 볼 때 급격히 증가하지 않고, 민간 자본 투자 증가, 지자체 시설의 민간 위탁관리 및 민영화 등의 흐름과 더불어 점진적으로 증가할 것으로 예상된다. 단, 건설기업의 SOC 시설의 운영 시장 진출은 해외 신흥국 시장 진출과 연계성이 있다는 점에서 주목할 필요가 있다. 향후 국내 건설사의 매출 순위는 국내 건설시장이 정체된 가운데, 신흥국 시장 진출의 성공 여부에 따라 바뀌게 될 것이다.

신흥국 시장 진출에는 중동 플랜트 시장 진출에서 요구되는 것과 전혀 다른 성공 요인이 요구되는데, 기획/제안부터 자금, 설계, 더 나아가 운영까지 모든 것을 필요로 하는 시장이다. 따라서 건설사는 운영부문에 경험과 노하우를 가진 공공기관과 함께 진출하는 것뿐만 아니라, 운영부문에 대한 자체 노하우와 경험을 보유할 경우 신흥국 시장에 대한 성공적 진출에 한 발 더 다가설 수 있을 것이다. 이미 그룹 계열사들과 연계해 성공적인 신흥국 진출을 이루는 성공적인 사례들이 국내에서도 나타나고 있다. CERIK