

2015년, 건설3저와 7대 건설 · 부동산 이슈

– 한시적으로 긍정 효과 기대, 기업 전략 및 체질 변화 도모해야 –

이승우 | 한국건설산업연구원 연구위원
swoolee@cerik.re.kr

글로벌 경제 위기 이후 저(低)성장 기조가 이어지면서 저금리, 저물가 등이 사회 전반에 구조적인 영향을 미치고 있다. 여기에 근래 일본 엔화가 하락하면서 과거 1980년대 3저인 저유가, 저물가, 저달러에 빚대어 저성장, 저물가, 엔저 등을 신3저로 부르고 있다. 거시경제 차원의 신3저와 유사하게 건설 · 부동산 시장에는 저성장, 저금리, 저유가 등이 큰 영향을 미치고 있으며, 본고에서는 이러한 건설 3저에 따른 올 한 해 시장 트렌드를 정리하였다.

빨 수 없는 버팀목, 공공 투자 확대 및 조기 재정 집행

2015년에도 국내 경제가 저성장을 지속할 가능성이 커짐에 따라 정부는 올해 확장적 재정정책을 지속할 것으로 예상되고 있다. 또한 향후 대내외 경제의 회복세가 미흡할 경우 정부는 공공 투자 확대 또는 추경 예산 편성 등을 추가적으로 시도할 가능성도 있다. 이는 공공 건설시장에 긍정적인 영향을 미쳐 공공 수주액이 전년 수준을 상회할 것으로 예상된다.

아울러 정부는 상저하고(上低下高)의 경제 흐름에 대응하기 위해 ‘2015년 경제정책방향’에서 재정의 58%를 상반기에 조기 집행한다는 방침을 밝히고 있다. 따라서 건설 기업들은 공공 건설시장에서 2015

년에도 상반기에 수주 역량을 좀 더 집중할 필요성이 있을 것이다.

Bye 커플링 : 가격과 거래, 매매와 전세 관계 변화

2015년 주택시장의 상승세가 어지더라도 거시경제적 기본 환경인 저성장을 벗어나기는 어려워 상승폭은 제한적일 수밖에 없다. 이와 함께 저성장 환경이 고착화되면서 주택시장에서 가격과 거래량의 관계가 달라지고 있다. 2015년에도 가격은 소폭 상승하더라도 거래가 전년 대비 증가하기는 어려울 것으로 예상되며 가격과 거래량 사이의 디커플링 현상이 강화되어 나타날 것이다.

수도권 시장의 경우 가격과 거래 뿐 아니라 전세가격으로 대변되는 임대료와 매매가격의 디커플링 현상도 함께 목격될 것으로 전망된다. 주택시장 성장기에는 매매가격 대비 전세가격 비율이 매매가격 상승세를 예측하는 주요 변수였으나, 저성장기이자 과도기인 2015년에는 전세가격 상승이 매매가격 상승을 견인하기 어려울 것이다.

‘Hot’뜨거, 분양시장- 맑음, 지속 여부 미지수

금융위기 이후 주택가격 하락에 대한 우려 등으로 주택 구입이 위축되었으나 2014년 들어 전국 청약 경쟁률이 7:1 수준을 보이는 등 분양시장이 활성화되는 모습을 보였다. 이러한 추세는 2015년에도 이어질 것으로 예상되고 있는데 그 배경에는 저금리 환경에서 유동성 증가, 경쟁 투자 상품의 수익률 저하, 정책적 지원 등에 따라 분양상품의 상대적 수익률 개선 및 리스크 감소 등이 자리 잡고 있다.

공급 측면에서도 지속적으로 분양 물량이 증가하면서 2015년에도 30만호 가량이 예정되어 있다. 그러나 거시경제 불안, 물량 증가, 금리 인상 가능성 등을 고려하면 2016년에도 현재와 같은 수요와 공

급이 분양시장에서 이루어질지는 미지수이다.

다시 재건축으로 : 건설 3저와 규제 완화, 양 날개 달다

도시정비 시장은 글로벌 금융위기 이후의 장기간 침체 상태에서 좀처럼 벗어나지 못하고 있으나 최근 새로운 전환점을 맞이하고 있다. 저성장으로 인한 신규 개발 수요의 감소는 재건축 사업 수요를 증대시키는 반사적 효과를 불러오고 있다. 또한 저금리로 유동성이 확대되고 사업비용의 조달에 따른 비용 부담이 감소하여 재건축 사업의 수익성이 향상될 수 있는 계기가 되고 있다.

여기에 정부도 9·1 대책 등을 통하여 재건축 사업의 회생을 위한 기존 규제의 개선 의지를 분명히 제시한 바 있다. 분양가상한제 폐지로 재건축 사업에서 약 10% 내외의 조합원 부담 경감 등 긍정적 효과가 기대되고, 재건축 초과이익환수제가 2017년 말까지 3년간 유예되어 전국 562개 재건축 사업장 중 62개 구역이 혜택을 입을 것으로 예상되고 있다. 특히, 재건축 연한이 최장 40년에서 30년으로 10년 단축됨으로써 지난 1980년대 후반에 건설된 공동주택들을 필두로 재건축 사업

추진을 위한 발걸음이 올해부터 본격화될 가능성이 크다.

주택임대사업 : 전방위적 정책 지원, 新사업 이슈로 부각

정부는 2015년 경제 정책 방향에서 내수 활성화와 주거 안정을 위해 “민간 주택임대 사업 활성화”를 주요한 정책 과제로 선정하였다. 이러한 정책 변화는 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 진행되고 있는 주택 소비 방식의 변화, 전세의 월세 전환 등 임대시장의 구조 변화와 맞물리고 있다. 정부는 기업형 주택임대사업의 육성을 위해 택지, 금융, 세제 등의 인센티브가 지원될 경우 임대사업의 수익률이 5% 정도까지 개선될 것으로 예상하고 있다.

이러한 환경 변화에 따라 도심의 경쟁력 있는 택지 확보, 분양시장 축소에 대한 대응책으로서 임대주택 건설 및 운영 비즈니스는 올해 건설기업들의 주요한 이슈가 될 것으로 예상된다. 지난해 2·26 대책에서 예고된 주택임대소득 과세(2017년부터 부과 예정), 월세에 대한 소득공제 확대 등의 여건 변화에 대응함과 동시에 기업형 주택임대사업 관련 입법 절차가 마무리되는 2016년부터 사업을 추진하기

위해서는 올해부터 본격적인 사업 기획과 파트너 모색 등이 요구될 것이다.

안전, 유지관리 시장을 견인하다 : 안전/유지관리 시장 본격화의 원년

국내 경제가 저성장 기조를 이어감에 따라 건설시장에서는 비용 투입이 많은 신축 시장보다는 저비용의 개보수 시장이 점차 확대될 전망이다. 특히 최근의 여러 안전사고로 인해 2015년에는 안전에 대한 국민적 관심이 증대하면서 시설물 안전 및 유지관리 분야의 투자가 확대되는 원년이 될 것으로 보인다. 2015년 정부 예산에서도 재난예방 보완 시설 확충(4.4조원), 위험시설 기능 강화(3.3조원) 등 안전 관련 예산이 대폭 확충되었다.

더욱 중요한 부분은 2015년 시설물 안전 및 유지관리 분야의 예산 증가가 1회성에 그치지 않고 향후 지속될 가능성이 크다는 점이다. 정부는 '2015~18년 중기재정 운용계획'에서 시설물 안전 및 유지관리 분야의 예산을 지속적으로 증대하기로 방침을 정하였다. 따라서 건설기업은 공공 건설시장에서 유지관리 분야가 확대되는 2015년을 기점으로 개축 및 유지보수/관

리 분야에 대한 수주 역량 강화와 실적 확보를 본격화할 필요가 있을 것이다.

해외건설 혼돈 속으로 : 중동시장 위축, 근본적 혁신 필요

올해 유가 하락의 영향으로 중동 발주 물량과 플랜트 물량이 감소할 가능성이 높아 해외건설 부문은 수주에 어려움이 클 것으로 전망되고 있다. 최근 몇 년간 국내 건설업체의 해외 건설 수주가 증대한 결정적 요인은 유가 상승에 있는데, 저유가 상황이 지속되면 중동지역 및 산유국들의 재정 악화로 해외 수주의 부정적인 영향이 커질 수밖에 없다. 건설기업은 이번 저유가 상황을 계기로 중동의 플랜트를 중심으로 한 해외 수주 전략에 대해 근본적인 재검토가 필요할 것이다.

반면, 국내 건설시장에 있어서 유가 하락은 원자재 수입 가격을 낮춰 건설 자재 비용을 하락시키는 등 일부 긍정적인 측면이 있다. 원유 가격 하락시 주요 건설 부문별 생산 비용에 미치는 파급 효과를 2012년 가격 기준 산업연관표를 통해 분석한 결과, 유가가 50% 하락할 경우 건설비용이 최소 1.7%에서 최대 3.7% 정도 절감되는 것으로 분석되고 있다.

건설기업의 대응 방안

건설 3저로 촉발된 7대 이슈는 해외 건설시장의 위축을 제외하고는 공공시장의 확대, 분양시장의 호조, 재건축 사업의 활성화 등 단기적으로는 건설산업에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다. 저성장 진입 지연과 극복을 위한 정부의 적극적 정책 시행을 기대할 수 있기 때문이다.

하지만 7대 이슈의 긍정적 효과인 분양시장 호조, 공공시장 확대, 저유가로 인한 비용 절감 등은 지속성이 크지 않은 효과들이며, 나머지 이슈들은 중장기적인 구조 변화와 맞물린 효과라는 점을 명확히 인식할 필요가 있다.

주택시장의 디커플링, 재건축 시장 확대, 안전/유지관리 시장 성장, 임대주택사업 성장, 저유가로 인한 중동 및 석유화학플랜트 시장 위축 등은 중장기적 구조 변화가 3저로 인해 증폭된 현상들로 이해해야 한다. 따라서 국내 건설기업은 3저에 따른 올 한 해 한시적 효과들을 최대한 기회로 활용함과 동시에 중장기 구조 변화에 맞춘 기업의 전략 및 체질 변화를 함께 추구해야 할 것이다. CERIK