

한국 건설의 미래와 시사점



CERiK
한국건설산업연구원

이홍일 연구 위원



CONTENTS

I. 한국 건설의 중장기 변화 전망

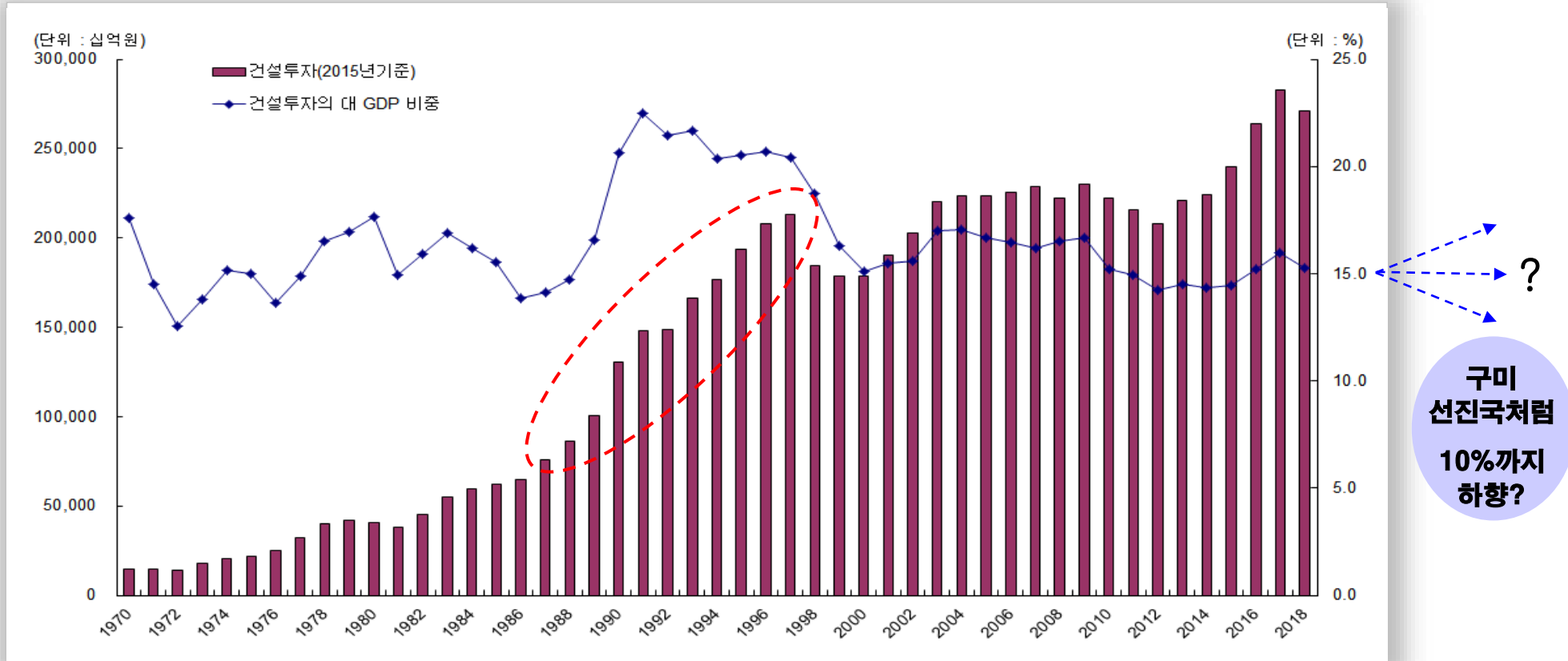


II. 중장기 변화 전망 결과의 시사점

국내 건설투자의 변화 추이와 시기별 특징

- 국내 건설투자 1990년대 고속 성장, GDP 대비 20% 상회
- 2000년 이후 국내 건설투자 생애주기상 성숙국면 진입, GDP 대비 약 15% 수준

국내 건설투자 중장기 추이



자료 : 한국은행, 주 : 2015년 기준 불변금액 활용.

• 국가 경제성장과 건설투자 밀접한 연관

- 생산활동 위한 공장, 사무용 건축물, 물류망 등 사회기반시설은 경제발전에 필수적
- 주거용 건축물 역시 소득수준 변화에 따라 양적, 질적 변화

Kuznets, S.(1961)

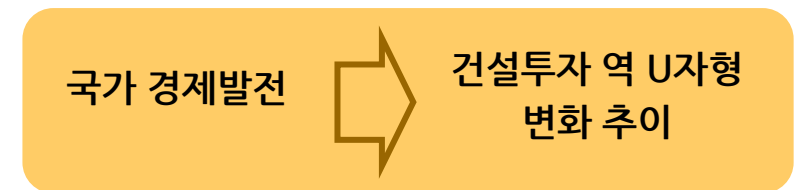
- 소득수준과 GDP 대비 건설투자비중의 2차 함수모형 주장
- 저개발국 건설투자 부진, 중진국 건설투자 증가율 GDP 증가율 상회(급속한 경제성장단계(take-off stage)에 고정자본투자 수요 급증)

"Quantitative Aspects of the economic Growth of Nations, Part IV, Long-Term Trends in Capital Formation Propositions", *Economic Development & Culural Change, Part II* (July 1961)

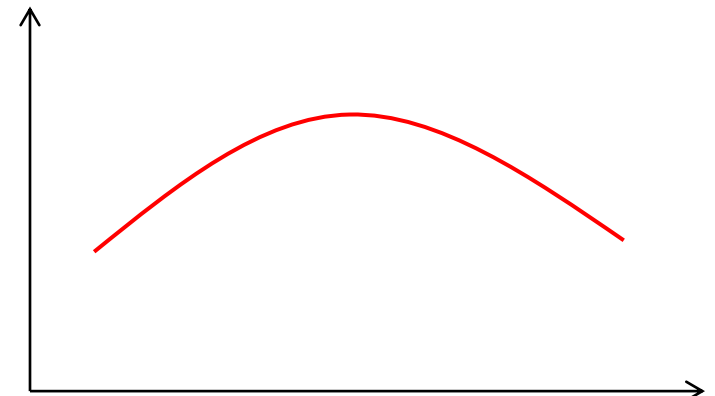
Burns, L. S. & Grebler(1977)

- 소득과 주택투자수준 역 U자형 관계 제시
- 저소득국가: 산업기반시설투자 우선 → 중진국: 주택투자 증가 → 경제성숙단계에 주택재고 축적으로 주택투자 감소

The Housing of Nations : Analysis and Policy in a comparative Framework, *The MacMillan Press, London.*



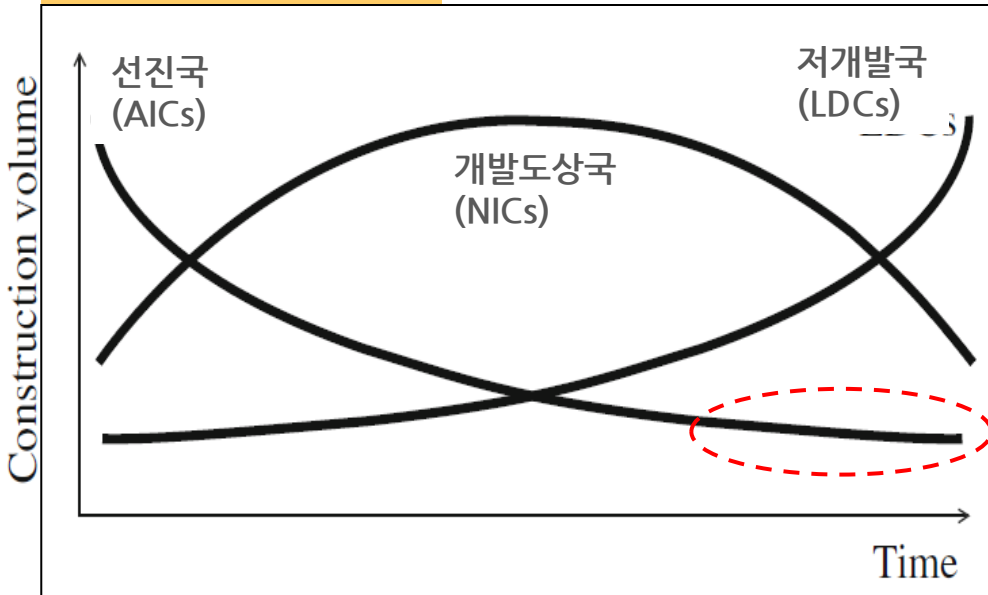
GDP 대비
건설투자 비중



소득 수준
경제발전단계

국가 경제발전과 건설투자 변화의 연관성 연구 : 최근 연구

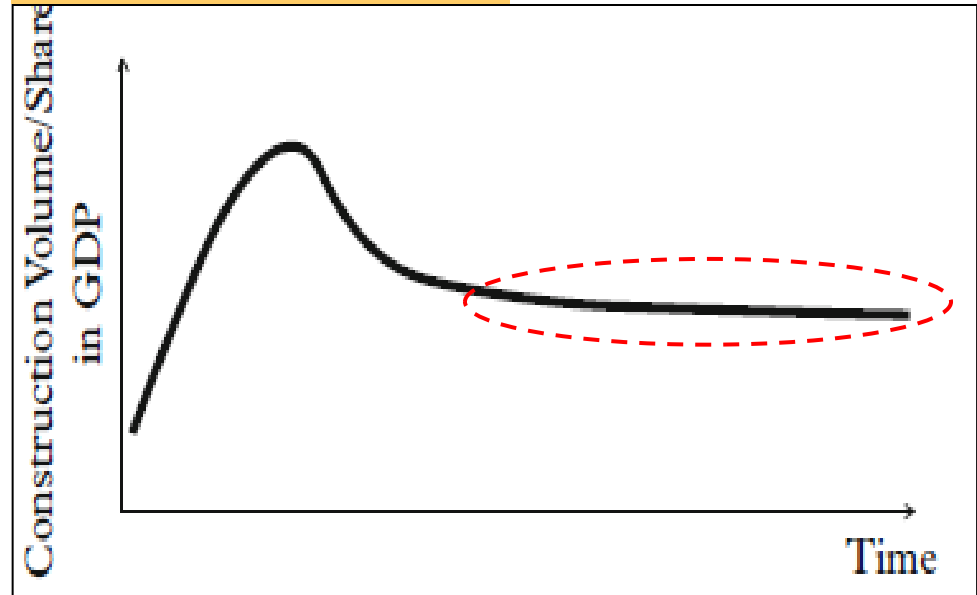
Bon, R.(1992)



주 : AICs는 선진국(Advanced Industrialized Countries), NICs는 개발도상국(Newly Industrializing Countries), 그리고 LDC는 저개발국(Less Developed Countries)을 의미함.
 자료 : Bon, R., "The future of international construction: secular patterns of growth and decline", Habitat International, 16(3), 1992, p.125.

- 선진국(AICs) : 시간 흐를수록 건설투자 감소세 둔화

Chia Fah Choy(2011)

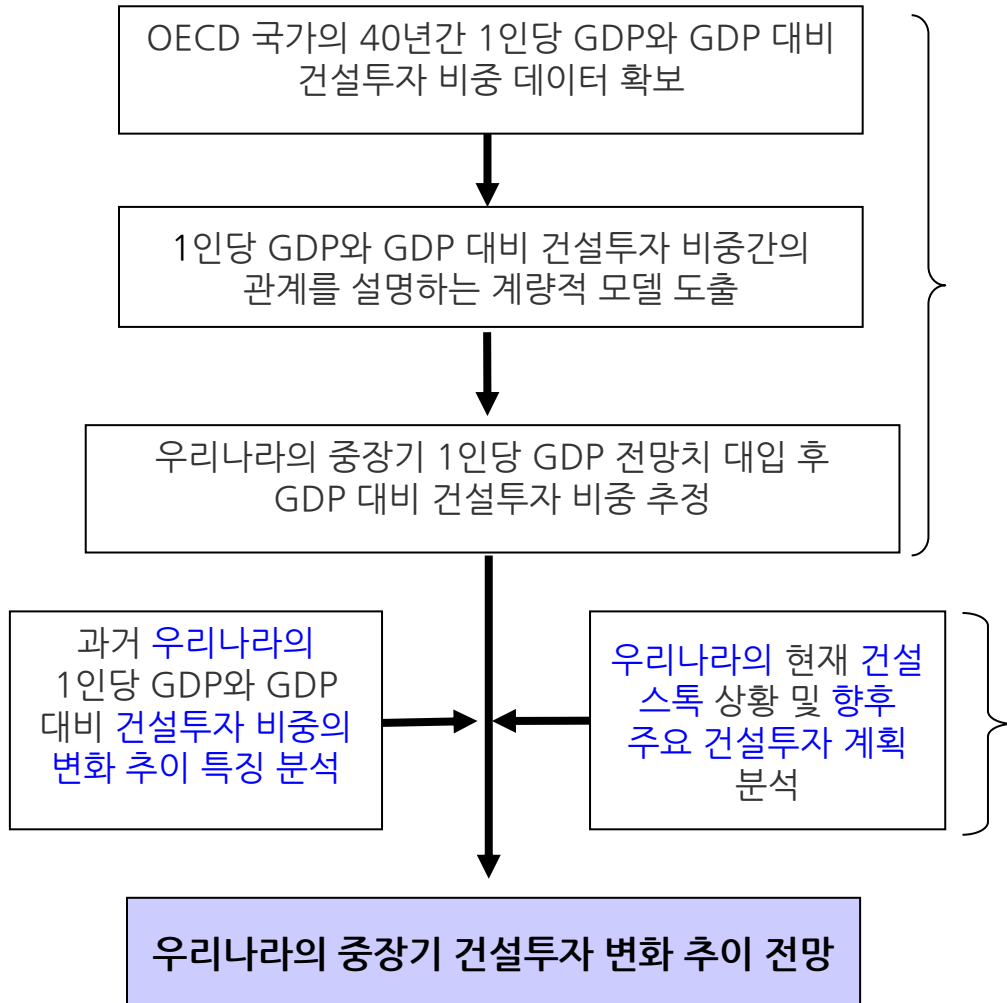


자료 : Chia Fah Choy, "Revisiting the Bon curve", Construction Management and Economics, 2011. 7, pp.708.

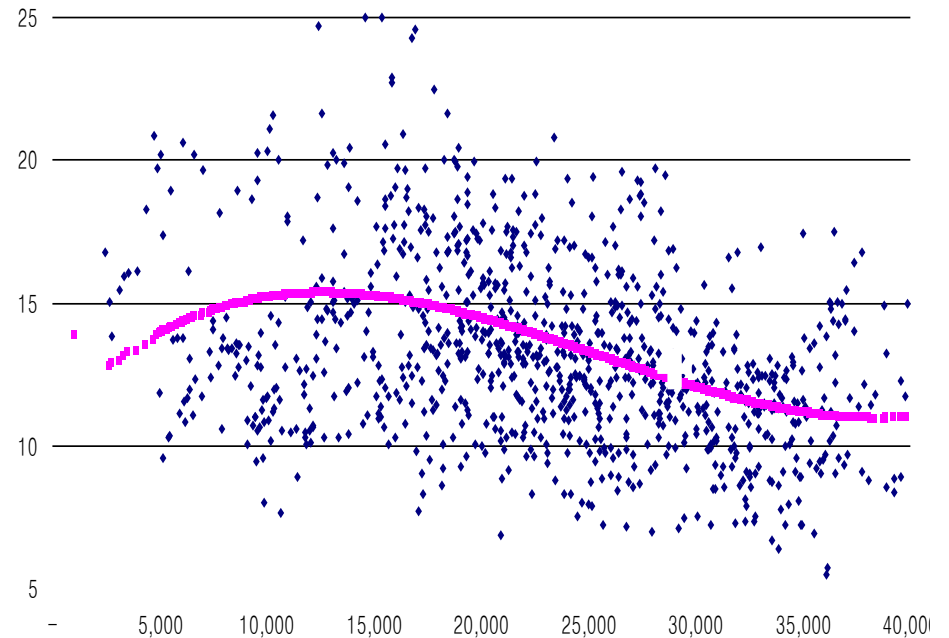
- 오른쪽 긴 꼬리 모양 '역 U자'형에 대한 곡선 실증분석

: 외부의 큰 경제적 충격이 없을 경우, 시간이 흐른다 해도 GDP 대비 건설투자의 비중은 0에 수렴할 정도로 계속 감소하지 않음

국내 건설투자 중장기 변화 추이 전망의 틀(framework)



- 소득수준 변화 따른 GDP대비 건설투자 비중변화의 변화모델식 정립 및 모델식을 기초로 한 초기 전망치 도출



- 우리나라의 특성 추가적 감안 전망치 조정

국내 건설투자 중장기 전망

구분	2025년	2030년
GDP 대비 건설투자 비중	12.5~13.5%	11.5~13.0%
건설투자 금액 (2015년 실질 기준)	265조~287조원	274조~309조원
구분	2020~2025년	2025~2030년
건설투자 연평균 증가율	1.0~2.5%	0.6~1.5%

자료 : 이홍일, 박철한, '2030 건설시장 전망', 2030 건설산업의 미래 전망, 한국건설산업연구원, 2020.5.

전망 결과 의미

- 2030년까지 국내 건설산업 성숙국면 유지, 건설투자 규모 평균적으로 현 수준 유지
- 단, 건설투자 성장속도는 점진적 둔화 → 2030년대 중 건설산업 쇠퇴국면 진입 가능성 존재
- 2030년 이후 국내 건설산업 선진국형 건설산업에 근접 → 선진형 건설업체로의 Transformation 필요

중장기적 기업의 경영전략 화두

- 사업 포트폴리오 재조정 + 해외진출 확대 및 진출시장 다변화 + 신수종 전략상품 발굴 + 선진형 건설업체로의 Value Chain 및 핵심역량 Transformation

CONTENTS

I. 한국 건설의 중장기 변화 전망

II. 중장기 변화 전망 결과의 시사점

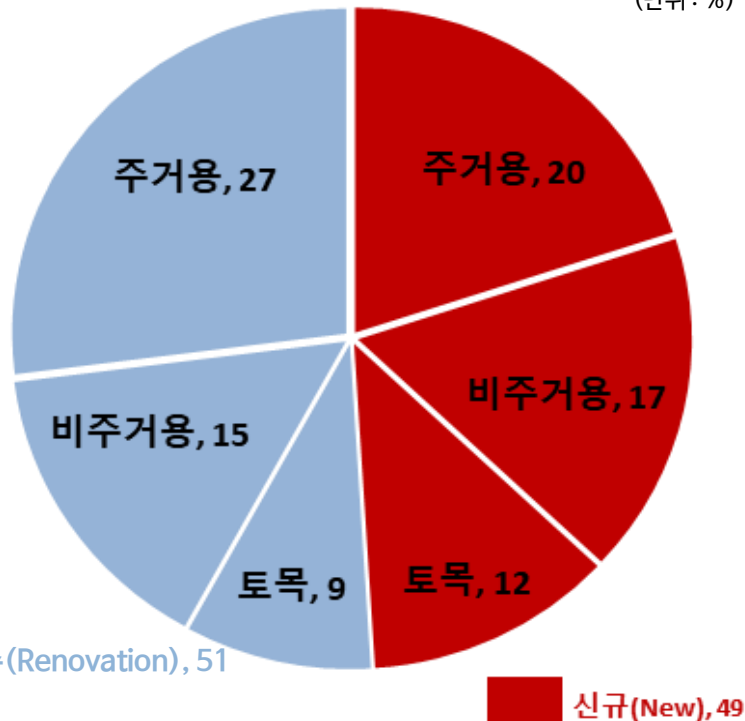


유지보수 시장 : 선진국과 우리나라의 격차

- 우리나라의 건설시장에서 유지보수 시장 비중, 선진국에 비해 낮은 수준
 - 선진국 : 건설시장에서 유지보수 시장이 50% 수준 차지
 - 우리나라 : 교통 SOC 기준 20% 수준, 건축은 신축 위주 시장

유럽 19개국의 건설시장 분포

(단위 : %)



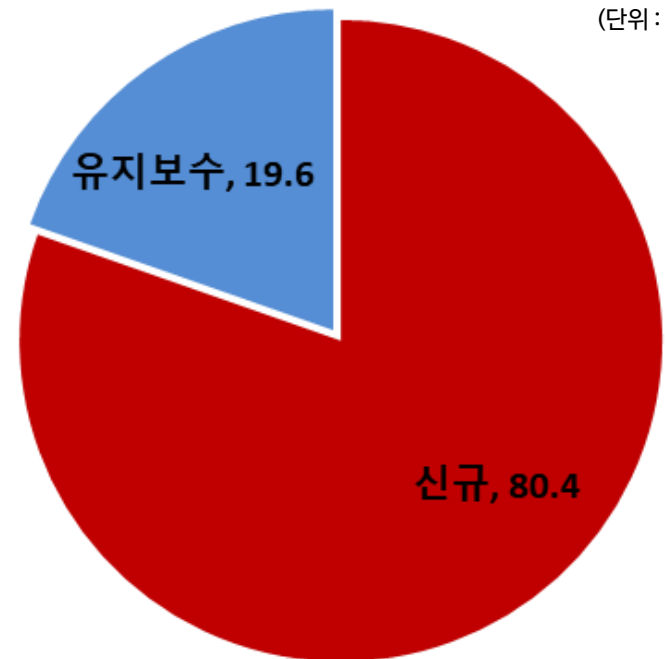
■ 유지보수(Renovation), 51

■ 신규(New), 49

주 : 2016년 기준 비중임
자료 : 8th EUROCONSTRUCT Summary Report(June 2017)

우리나라 교통 SOC 관련 투자 분포

(단위 : %)

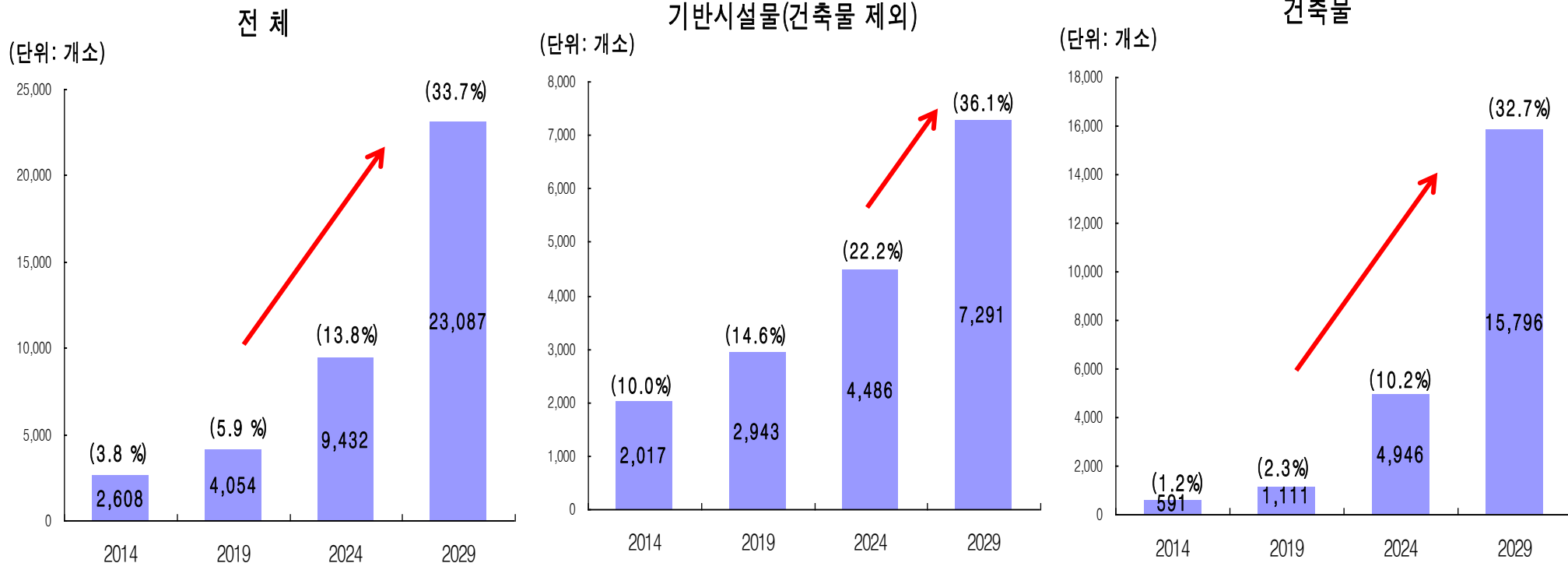


주 : 도로 및 철도 대상 2014년 기준 비중임
자료 : 종합건설업조사(통계청), 교통 SOC 유지관리 투자 현황 및 소요 자원 전망(한국교통연구원), 도로유지보수는 국토교통부 도로 보수 현황(2015), 철도는 철도통계(2015), 도시철도 자료는 각 도시철도 예산자료, 신규 도로와 철도는 종합건설조사 도로와 철도 공사 기성 금액 기준

시설물 노후화 추이

- 전체 시설물 중 30년 이상된 시설물 2020년 이후 빠른 증가세
- 건축물도 2020년 이후 30년 이상 경과한 노후화 건축물 급속히 증가

1,2종 시설물 노후화 추이

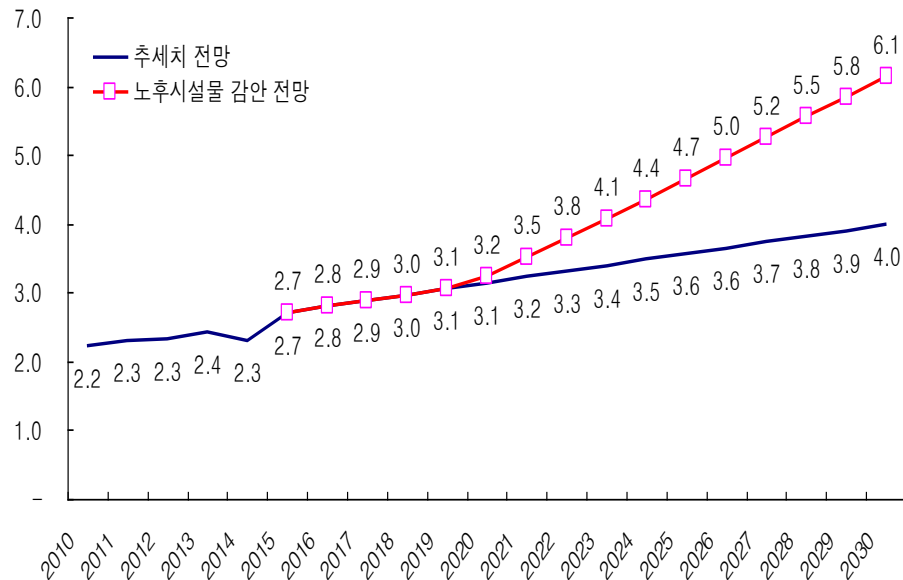


자료 : 한국시설안전공단, FMS

- 노후 시설 증가로 인해 도로는 2020년 전후, 철도는 2010년대 중반 이후 과거 추세선을 벗어나는 유지보수 수요 증가 전망 → 2030년에 총 소요 자원의 30% 수준

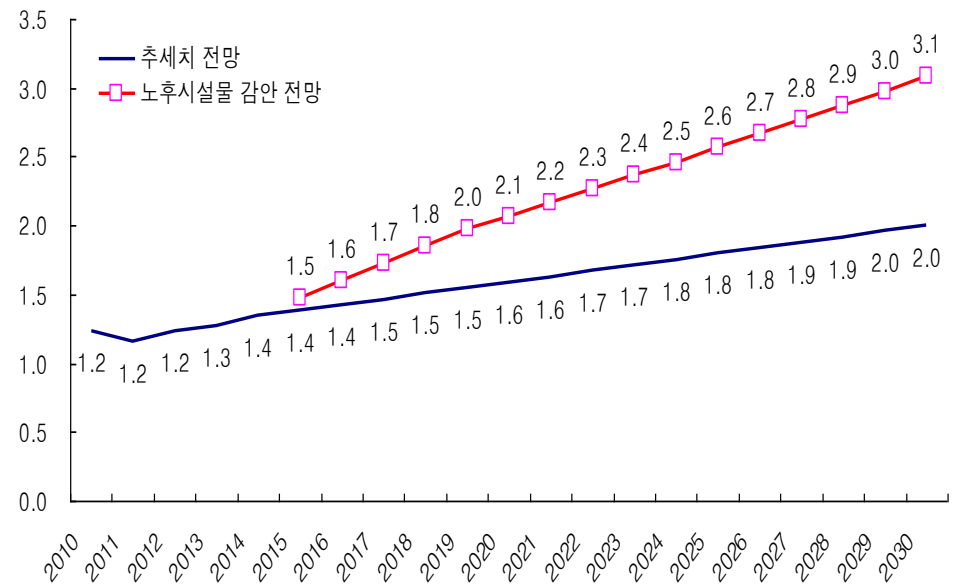
도로 부문 유지보수 소요자원 전망

단위 : 조원



철도 부문 유지보수 소요자원 전망

단위 : 조원



주 : 교통연구원, “교통SOC 유지관리 투자현황 및 소요자원 전망”(2015)의 도로, 철도 유지관리 소요자원 추정치를 기초로 한국건설산업연구원에서 전망.

■ 공공 소유 토목 시설물과 민간 소유 건축물(주택 포함)의 재개축 통한 성능 고도화는 상이한 전개 예상

건축물의 성능 고도화 전망

- ✓ 질적 고도화 방향 : 단순 유지보수가 아닌 수요자의 니즈 및 환경변화에 맞춘 리모델링 및 재건축
- ✓ 전망 : 수직증축 리모델링 및 재건축 사업성 있는 건축물의 리모델링 및 재건축 추진
- ✓ 단, 재건축 및 리모델링 사업성이 없는 건축물의 노후화 진행 → 저비용 리모델링 제도 기반 구축 및 활성화 필요성

토목 시설물의 성능 고도화 전망

- ✓ 질적 고도화 방향 : 교통 SOC 의 직선화, 초고속화, 스마트화, 저탄소배출 등에 부합한 재개축
- ✓ 전망 : SOC 시설물의 경우 정부 및 지자체 예산 부족으로 재개축 사업 증가 한계
- ✓ 건축물 보다는 보수/보강 등 단순 유지보수 급증 → 신축 예산 제약 악순환 문제 2020년 심화 가능성
- ✓ 노후 SOC 질적 고도화에 대한 국민 요구 증가와 예산 제약 상충 → RTL, RTO 등 민자 유입 방안 마련 및 이행 필요성

공공 예산
부족 사례

중대결함 아닌 경우 예산부족으로
보수/보강 미시행 사례

도로 시설물
38.9%

철도시설물
28.0%

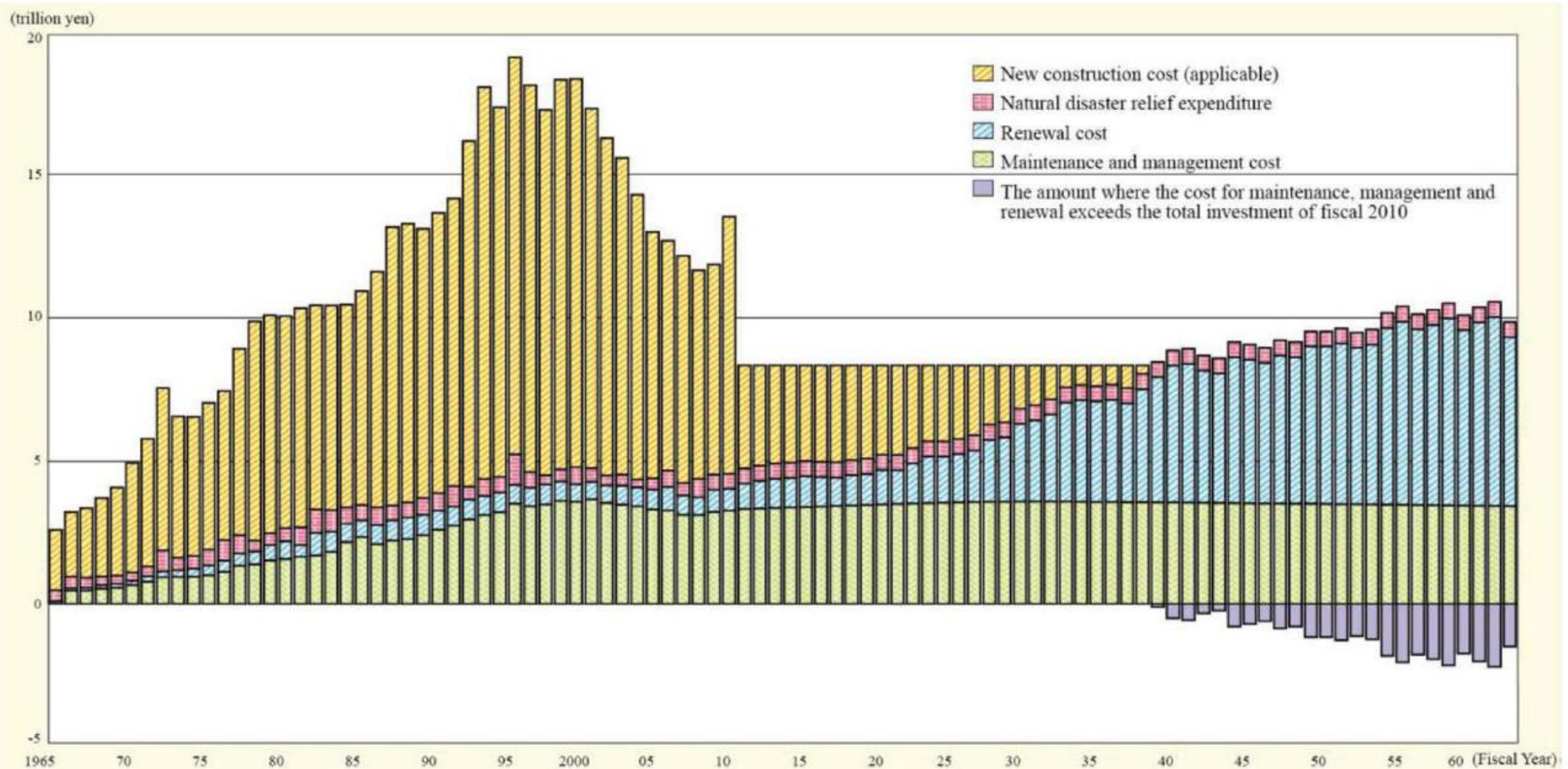
자료 : 한국시설안전공단, 시설물 관리주체 안전 및 유지관리 실태조사, 2010 ; 주 : 관리주체 대상 설문조사 결과

일본 건설시장 변화

노후 인프라 및 건축물 증가로 인해 개축 및 유지보수 시장이 점진적 증가

- 2020년 전후 개축 시장 증가 속도 확장, **사용연수 40년 전후 개축 수요 급속히 증가**

➔ **한국 2030년 이후 개축수요 증가 ➔ 2030년대 후반 이후 주택수요 하락폭 확대, 재건축사업 리모델링 전환**



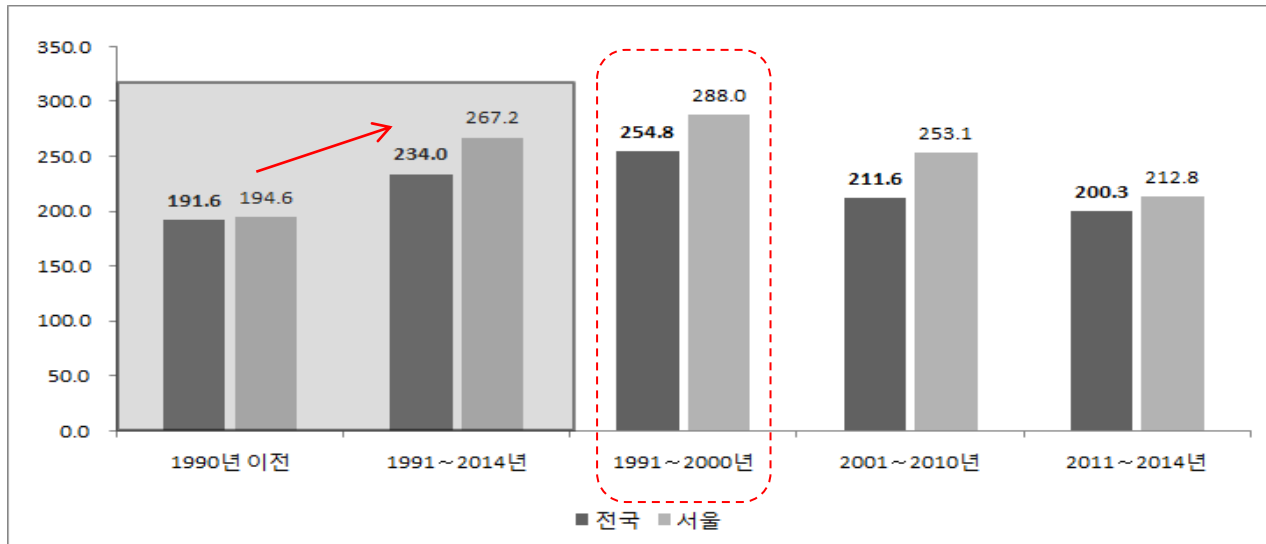
9.1 대책 효과

준공연도	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97
전국물량	136천	122	186	194	233	346	484	475	500	496	450	478
서울물량	39천	37	86	36	29	58	80	69	63	64	62	74
서울시	2016	2019	2022	2025	2028	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
개선안 (차이)	2016 (0년)	2017 (2년)	2018 (4년)	2019 (6년)	2020 (8년)	2021 (10년)	2022 (10년)	2023 (10년)	2024 (10년)	2025 (10년)	2026 (10년)	2027 (10년)

자료 : 국토교통부

- 박근혜정부 9.1대책
후속조치에 의해
재건축 연한
30년으로 단축

준공 시기별 용적률 평균



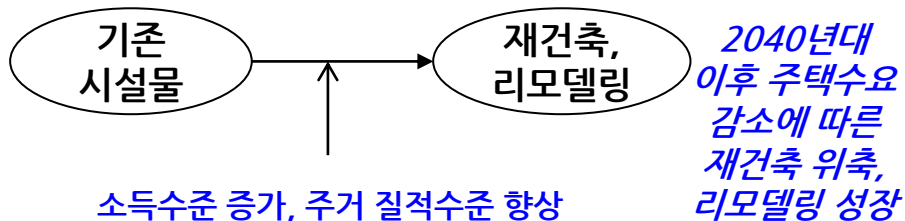
주 : 전국 아파트 총100가구 이상 주상복합 제외 일반아파트 6,175개 대상 산출평균, 2014년 9월 초까지 입주한 대상
자료 : 부동산114

- 단, 용적률 감안
제한적인 재건축 수주
증가 효과
- 노후계획도시 특별법
제정시 해당 지역
일부 예외

중장기 건설시장 특성 변화의 3가지 축 : 건축부문

① 유지보수 시장 급증

- 건축물 개보수투자 지속 증가 : 인테리어, 리모델링시장 지속 성장
- 선진국 대비 주거의 질적, 양적 수준 저조 → 단순 보수 대신 재건축, 리모델링 등 질적 개선 시도로 시장 발전할 가능성



건설투자 규모
2030년대 초반까지
현재 수준 유지 가능
단, 유지보수 투자비중
증가

시장 구조 변화
대응 미흡시
기업의 국내
매출 감소 가능

② 신축 시장의 축소 및 질적 변화

- 신축 주택수요 점진적 감소, 2030년대 후반 이후 급감
- 질적 변화 : 마케팅 및 신기술 기반 새로운 건축물 공급
: 기존 건축 상품의 수명주기 연장 및 신수종 상품 개발

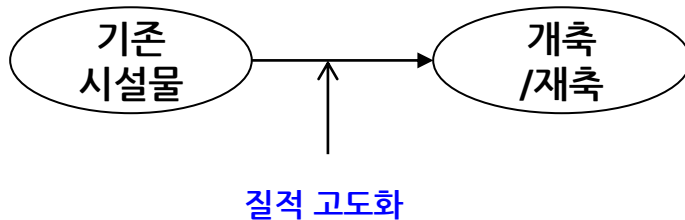
신축 수요는 점진적 축소

③ 운영(O & M) 시장 성장 및 시공분야와 연계

- 시공 중심 건설기업의 개발, 임대차관리, 자산관리, 시설관리 등으로 사업 범위 다각화
: 주택시장 패러다임 변화와 병행하여 증가
- * 사례 : SEKISUI 등 시공 중심 일본 주택건설사의 임대관리서비스사업 확대 사례

① 유지보수 시장 급증

- 공공 인프라의 유지보수 투자수요 지속 증가
- 공공 인프라의 질적 수준 고도화 필요에 따른 일부 공공 인프라의 재건축 수요 발생



② 신축 시장의 축소 및 질적 변화

- 신기술 발전에 의한 새로운 첨단 인프라의 신축 증가
: 대심도 철도/도로, 초고속 도로/철도, 초장대교량, 대규모 지하공간, 침매터널, 해저도로 등
- 생활형 SOC 등 선진국형 SOC 수요 증가

③ 운영(O & M) 시장 성장 및 시공분야와 연계

- 공공 재정 한계와 민자사업 증가에 따른 민간부문의 공공 인프라 유지관리(위탁관리) 비중 증가
: 신축 외 기존 인프라의 재개축에도 민간자본 투입이 점진적 증가 예상
- * 영국 사례 : Highway Agency의 Trunken road 유지관리 아웃소싱 사례

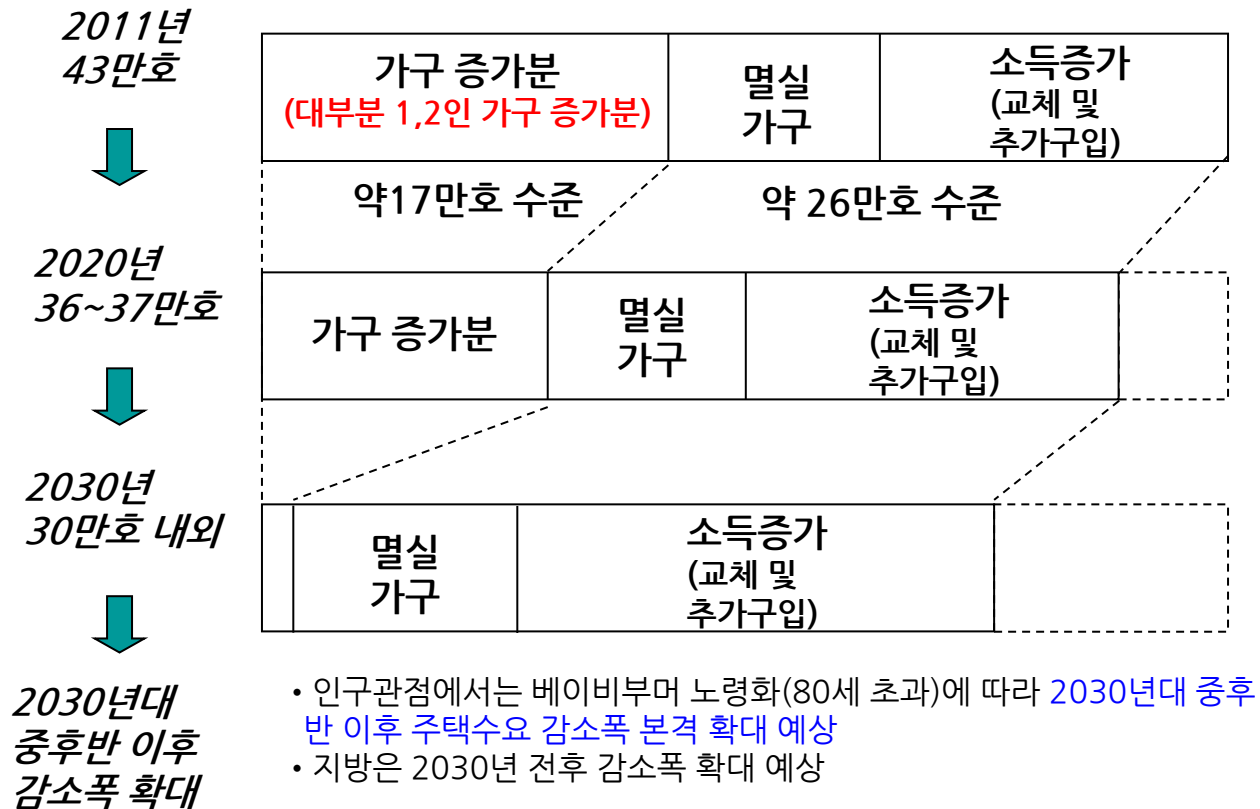
건설투자 규모
2030년까지 현재 수준
유지 가능
단, 유지보수 투자비중
증가

신기술 기반 시설물,
생활형 SOC 등을 제외한
일반 토목 신축 시장 축소

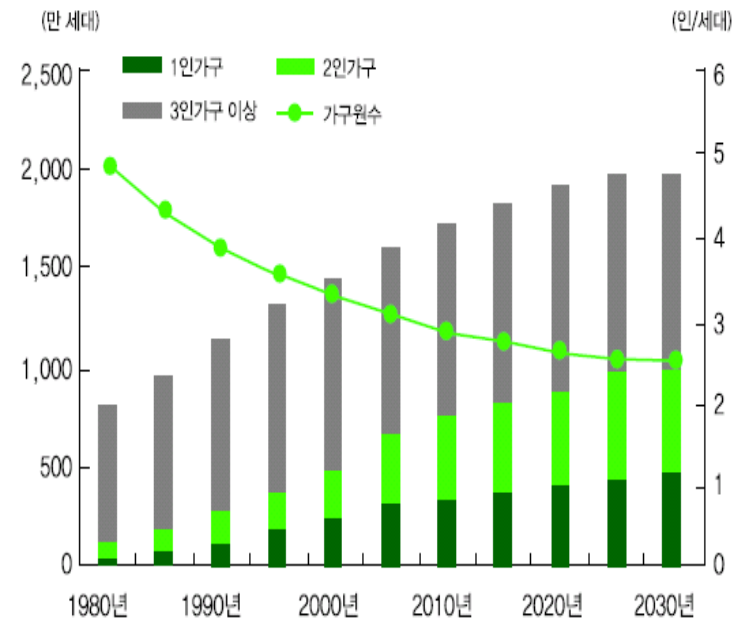
시장 구조 변화
대응 미흡시
기업의 국내
매출 감소 가능

신축 시장의 양적 축소 : 주택 사례

- 신규 주택수요 2030년까지 점진적(매년 7~8천호) 감소, 2030년 후반 이후 감소세 확장
 - 1차 베이비부머 2030년 중반 이후 주택보유율 하락 연령대 진입
- 멸실/소득요인에 의한 주택수요는 지속 증가, 2020년경에 가구 수 증가분 신규주택 수요 초과
 - 3인 이상 가구 수는 변동 없으나, 정비사업수요, 소득증가에 의한 교체수요 지속 증가

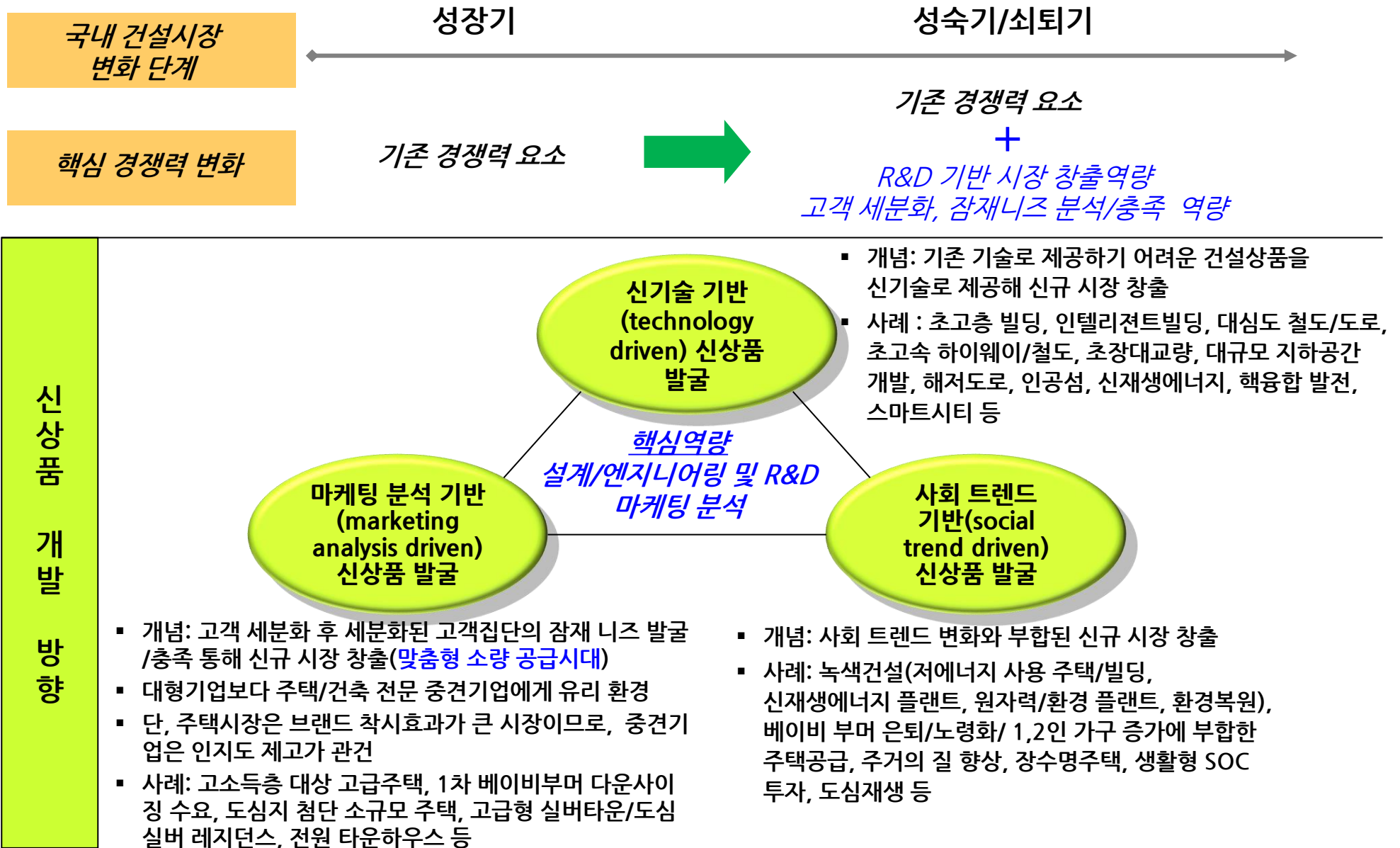


가구원수별 가구 수 추이(통계청)



자료 : 이홍일, 박철한, 「중장기 국내 주택시장 전망」, 한국건설산업연구원, 2011. 5.

신축 시장의 변화 및 핵심역량의 변화



신축 시장의 질적 변화 : 주택 사례

■ 선진국과 비교해 동일한 소득수준에서 주택투자 부족 : 주택건설에 투자한 비용의 부족

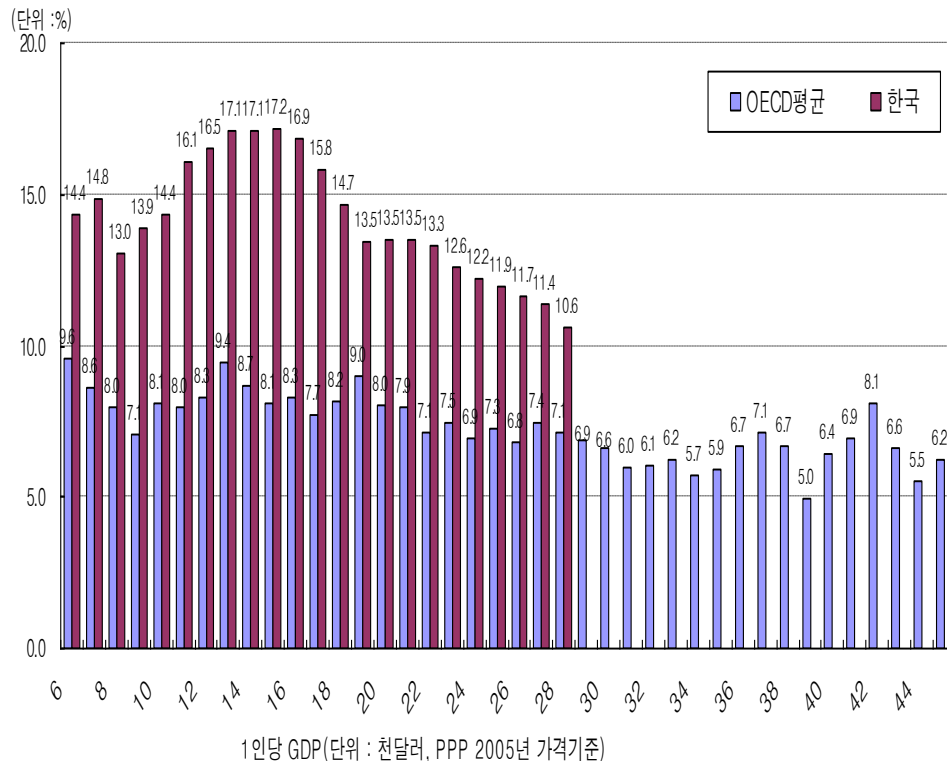
- 원인 : 유사한 소득수준에서 선진국에 비해 주택스톡(천인당 주택 수)의 부족,

1채당 투자비용의 부족(아파트 위주의 효율적 주택 보급)

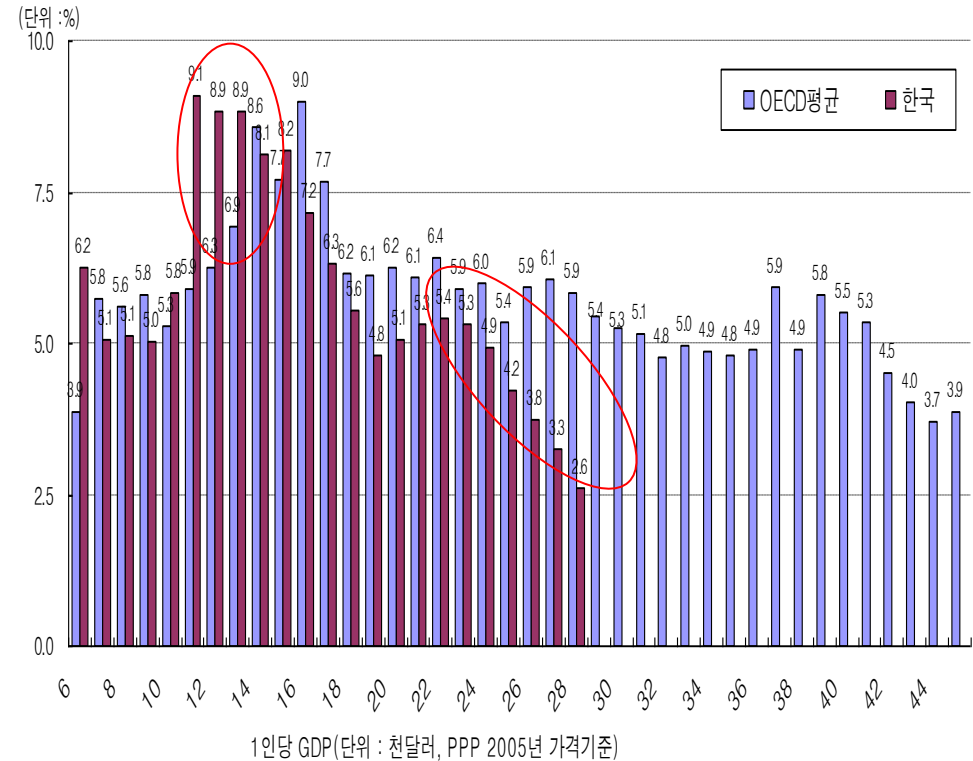
➔ 세분화된 고객층별 맞춤형 소량 주택공급 체계로 전환 되는 과정에서

선진국형 주택수요 잠재(고급 주택 수요, 다주택 수요의 향후 증가 가능성) → 정책적 변화 필요성

선진국과 우리나라의 소득수준별 비주택투자 비중 비교



선진국과 우리나라의 소득수준별 주택투자 비중 비교



주 : OECD 국가들 1인당 GDP 데이터와 GDP 대비 건설투자 비중 데이터를 소득 수준 구간별로 통합해 계산한 횡단면 분석(cross-sectional analysis) 자료이며, 2005년 기준 1인당 실질(PPP 기준) GDP를 기준으로 작성된 것임. ; 자료 : National Accounts of OECD Countries.

신축 시장의 질적 변화 : 주택 사례

- 소득 수준별 OECD 국가에 비해 우리나라의 주택 투자 비중 다소 낮음
- 주택 스톡 비교시, 스톡 많이 부족한 편, 우리나라 제외 주택스톡이 적은 편인 일본과 우리나라 소득수준별 주택스톡 비교시 우리나라 많이 부족

연도별 주요 선진국의 인구 천명당 주택 수 비교

	한국	일본	미국	벨기에	덴마크	독일	그리스	스페인	프랑스	이탈리아	네덜란드	포르투갈	영국
1980	143	316	387	387	435	412	410	390	436	388	343	349	382
1985	150	333	408	374	451	425	432	413	449	396	365	382	385
1990	172	355	426	390	471	425	454	440	464	404	393	415	407
1995	212	382	424	390	474	439	480	454	478	441	405	449	420
2000	249	407	424	418	479	467	505	462	490		416	482	430
2003	265	417	416	462	484	472		513	503		419	508	
2005	280		419										
2008	292												

주 : 각 나라별 인구센서스 자료(5년~10년 간격이며 기준연도가 각각 다름)에서 추정한 자료임

출처 : 주택통계편람(토지주택공사), 국토해양부(주택 수), 통계청(인구센서스자료, 추계인구)

일본과 우리나라 소득 수준별 주택스톡 비교

	1인당 GDP 1만달러 도래시		1인당 GDP 2만달러 도래시		1인당 GDP 3만달러 도래시	
구분	년도	인구 천명당 주택 수	년도	인구 천명당 주택 수	년도	인구 천명당 주택 수
한국	2002	259	2007	285	2020	?
일본	1984	329	1987	341	1992	365
격차		70		56		?

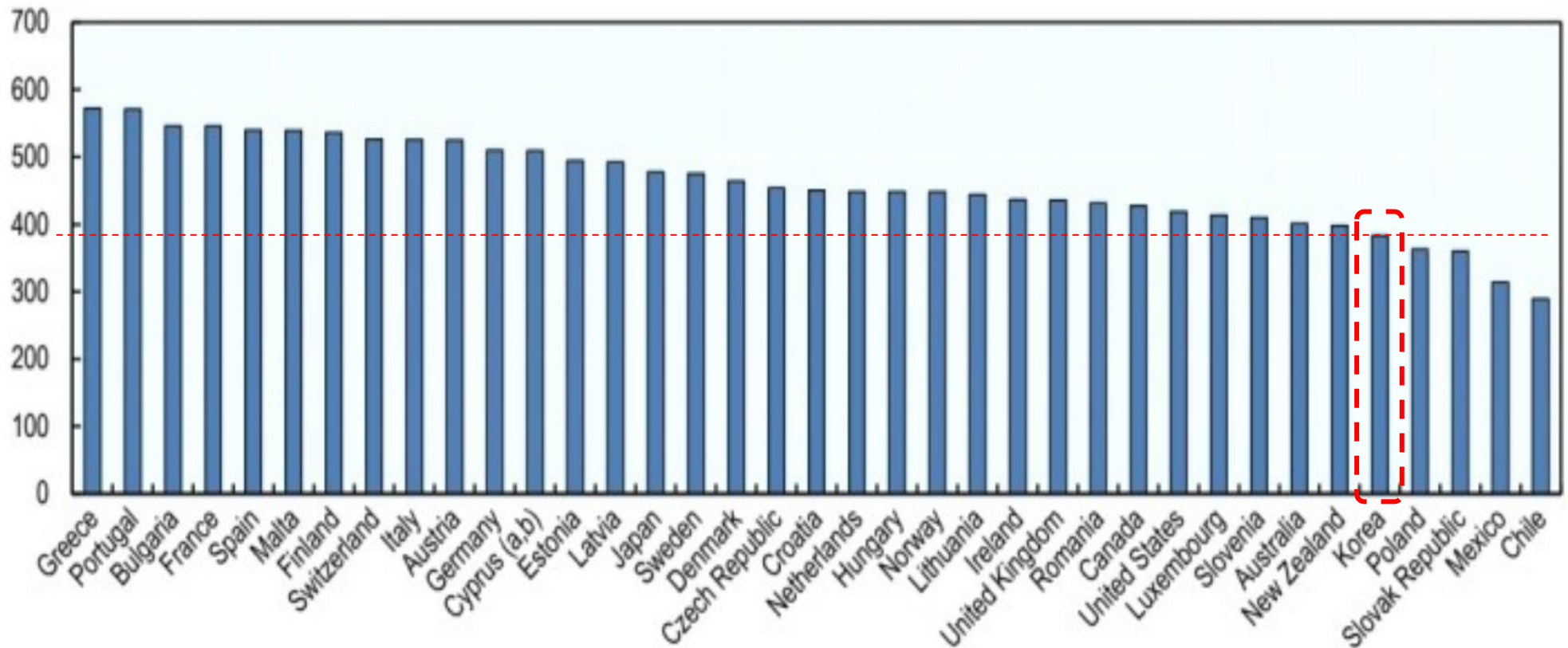
소득 수준별
주택스톡 비교시
선진국 대비
스톡 부족

최근 스톡 격차
점진적 축소 불구
여전히 부족

신축 시장의 질적 변화 : 주택 사례

- 최근 기준으로 보면, 우리나라 천인당 주택수 383채로 여전히 선진국과 비교해 부족한 수준
- 선진국은 대체적으로 500~400채 수준, 일본 500채에 근접
- ➔ 소득 증가와 동시에 주택 수요 증가 가능성

최근 주요 선진국의 인구 천명당 주택 수 비교(2015년 기준)



주 : 각 나라별 인구센서스 자료(5년~10년 간격이며 기준년도가 각각 다름)에서 추정된 자료로 최근 시점은 2015년 기준임
출처 : OECD Statistics

신축 시장의 질적 변화 : 주택 사례_환경변화와 미래의 다양한 주택상품

인구구조 변화

- 노령화
- 1~2인 가구 증가
- 인구감소

경제/사회 변화

- 소득수준 향상
- 소득양극화
- 노동시간 단축/유연화
- 여가활동, 문화욕구 증대
- 다원주의/개인주의
- 공유문화 관심 증대
- 자연친화/회귀
- 보유에서 활용 중시

과학기술 발전

- ICT 발전
- 건설 및 자재제작 기술 발전

기후/환경 변화

- 지구온난화
- 환경오염
- 에너지자원 고갈

실버 하우스

문화시설 복합
주거타운/건축물

고급 요양시설

문화시설 공유 공동
주택/타운하우스

실버 레지던스
(예: 더 클래식 500, 삼성
노블카운티 등)

미니주택
(컴팩트 주택)

스마트 홈

세컨드 하우스,
콘도식/조합식
세컨드 하우스

보안강화 주택

에너지
절감형 주택

이동식 주택

공간 공유형 주택

매뉴팩처드
하우스

전원주택
/타운하우스

시간 공유형 주택

공간구조
가변형 주택

커뮤니티
타운하우스

대형/고급주택 수요,
다주택 수요 증가

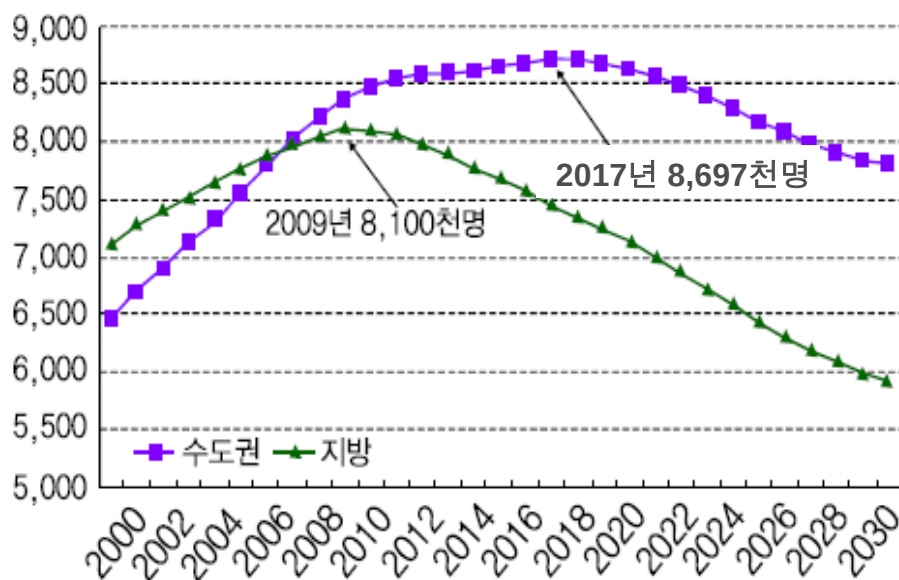
고급형 레지던스

서비스드 하우스

주택 주 수요(보유) 연령층* 인구 변화 추이

- 주택 주 수요(보유) 연령층 인구 감소 --> 주택수요 위축
- 주택 주 수요(보유) 연령층 (35~54세) 인구가 전국적으로 2011년에 정점 기록 이후 감소
 - 지방의 주요 주택구입 연령층 인구가 2009년에 정점을 기록한 이후 급격히 감소하기 때문
 - 수도권은 2017년까지 완만히 증가세 유지, 2018년 이후에도 감소세 완만, 2020년 이후 감소세가 빨라짐
 - 경기, 충남, 광주 제외하고는 주요 주택구입 연령층 인구가 이미 정점을 지나 감소
- 주택 주 수요(보유) 연령층 감소 원인 : 베이비 부머 은퇴, 해당 연령층에 진입 인구보다 퇴출 인구 과다
 - 수도권은 2020년 전후해서 베이비부머 은퇴 급증

수도권과 지방의 35~54세 연령층 인구 변화 추이



주요 시도별 주요 주택구입 연령층 인구의 정점 도달 시기

구분	정점	구분	정점
서울	✓ 2010년	강원	2009년
인천	✓ 2011년	경북	2009년
경기	✓ 2018년	경남	2011년
부산	2005년	전북	2008년
대구	2009년	전남	2008년
광주	2012년	충북	2010년
울산	2010년	충남	✓ 2017년
대전	2011년	(지방권)	2009년

* 해당 연령대 인구 대비 주택 보유인구 비율이 높아 신규 혹은 재고주택에 대한 매수 수요가 높은 연령층

주택 주 수요(보유) 연령층 인구 변화 추이(계속)

▪ 그러나, 주택 주 수요(보유) 연령층 35~54세가 아닌, 40~84세임. 좀더 고연령대까지 주택 보유

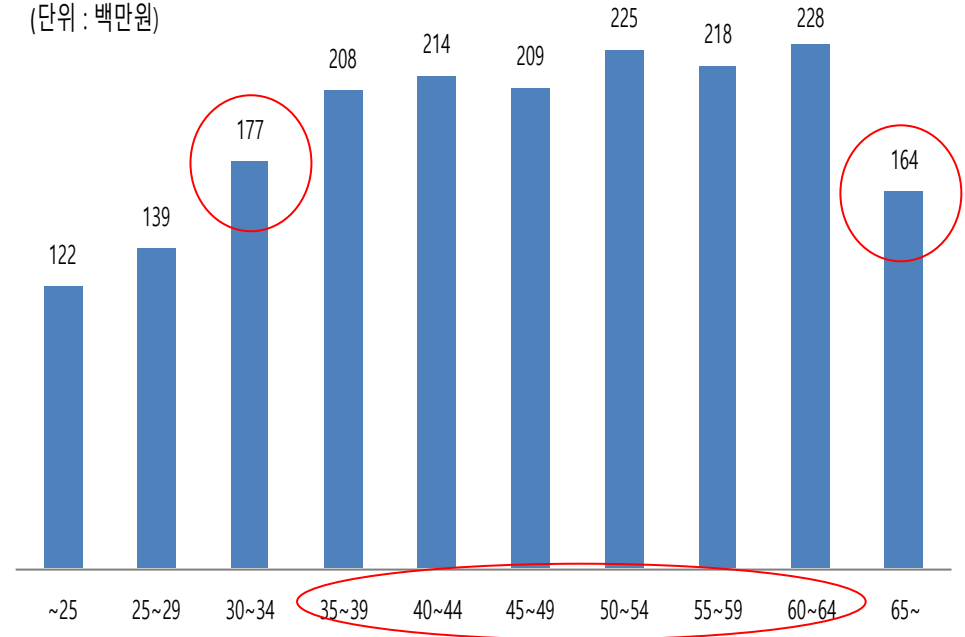
- 30대 주택 보유율이 급증하는 연령층, 30~34세 중소규모 주택 보유, 35세 이상 중대형 주택 보유
- 40~59세 주택 보유율 급증현상이 멈추고, 매우 완만하게 보유율이 증가. 인구 대비 40% 내외의 주택 보유율
- 60~80세 인구 대비 주택보유율 최고 수준. 단, 65세 이후 보유주택 가격이 하락 → 보유주택 임대 후 중소형 주택으로 거주 또는 대형주택 매도 후 중소형 주택 매입, 다주택자 경우 일부 매도도 가능(단, 임대사업 지속 가능성도 높음)
- 80세 이상 인구 대비 주택보유율 본격 감소 시작, 특히, 85세 이상 주택보유율 급격히 하락 시작

연령층별 주택 보유율

구분	가구수 대비 주택보유 가구주 수 비율	인구수 대비 주택보유 가구주 수 비율
15~19	7.2	0.2
20~24	8.8	1.2
25~29	19.8	5.0
30~34	38.4	15.4
35~39	52.2	25.2
40~44	61.0	32.8
45~49	67.0	37.7
50~54	72.7	41.7
55~59	77.9	45.7
60~64	81.0	47.3
65~69	82.3	48.8
70~74	81.3	48.8
75~79	79.0	46.1
80~84	78.1	39.3
85이상	77.8	27.0
총합계	62.7	22.3

주택 보유가구주의 연령층별 평균 거주 주택가격

(단위 : 백만원)

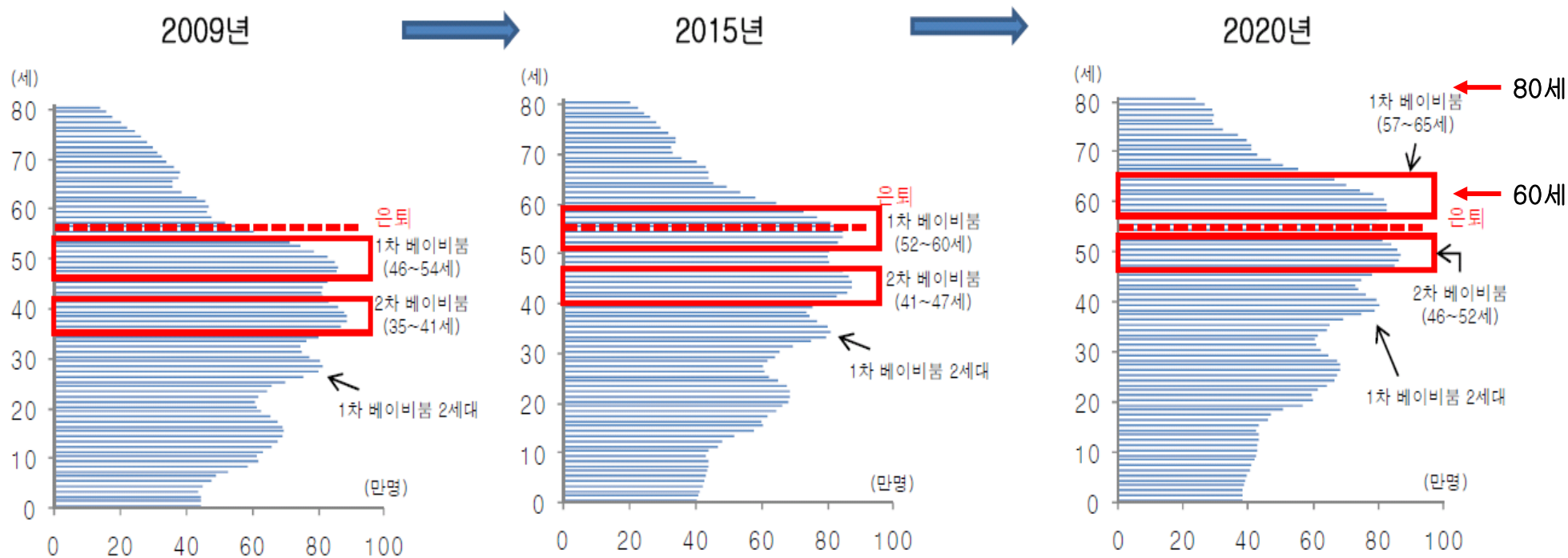


자료 : 통계청 2010년 가계금융조사

베이비 부머 고령화에 따른 주택수요 변화 전망

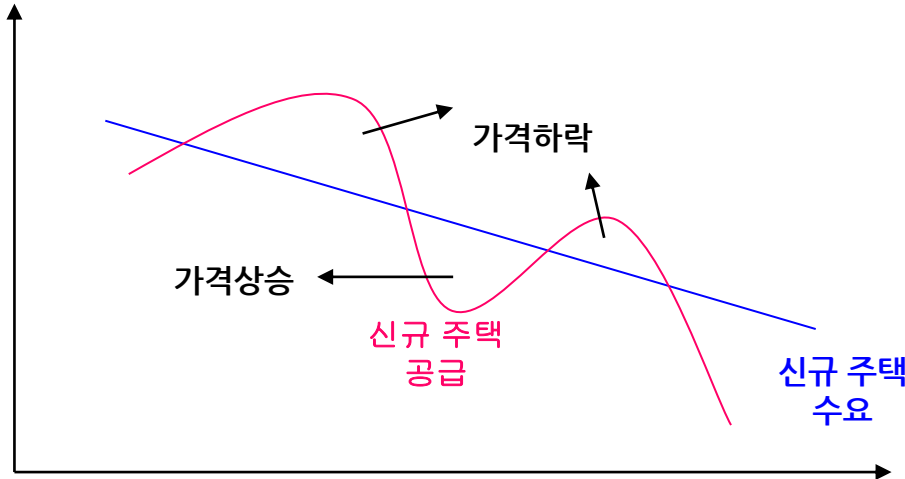
- 2011년 이후 베이비 부머 은퇴는 본격화 → 주택수요 위축
- 베이비 부머가 60세를 초과하는 시점은 2018~20년 이후 → 대형수요 감소, 중소형 주택 수요 점차 증가, 도시형생활주택 보다 중소형 아파트, 수도권 외곽 아파트, 전원주택 수요가 증가 예상
- 베이비 부머가 80세를 초과하는 시점은 2038~40년 이후 → 2030년대 중반 이후 주택수요 감소 폭 본격 확대
 - 전체 주택 대비 빈집 비율 : 2015년 4.3% → 2020년 4.5% → 2030년 5.1% → 2040년 6.4% → 2050년 10.1%
 - 단, 외국인 이주와 통일변수

추계인구구조 변화 추이



자료 : 통계청

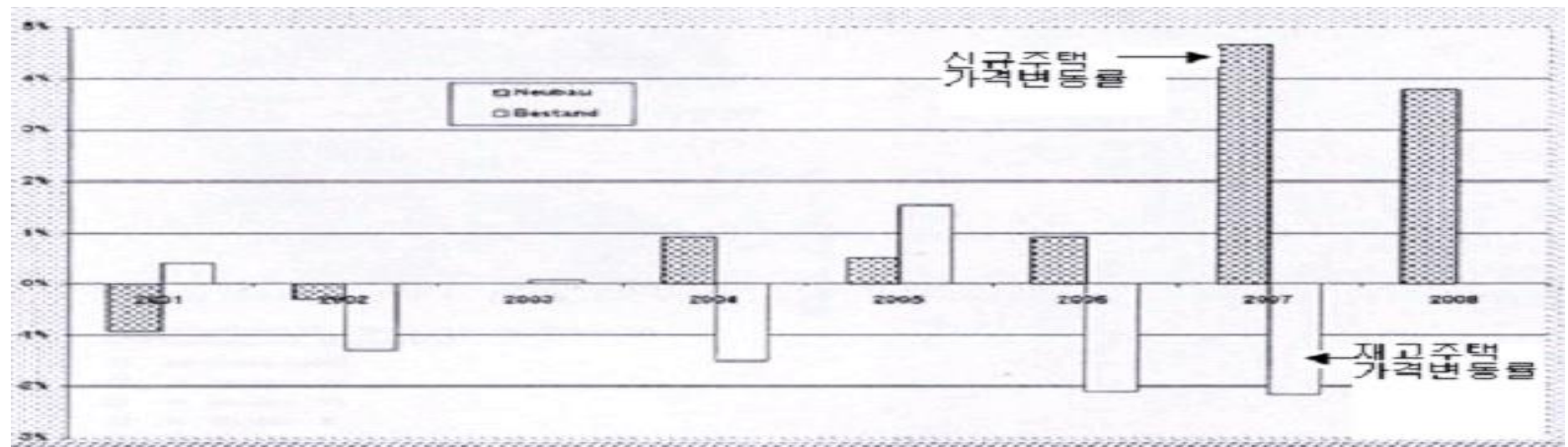
주택보급률 100% 달성과 주택시장 패러다임 변화



- 주택보급률 100% 이후에도 신규 주택의 수급요인에 의해 신규 주택의 가격상승, 하락 지속
- 다만, 보급률 100% 이후 주택시장 패러다임 변화 : 가격변동폭은 보급률 100% 이전에 비해 둔화, 지역간 가격격차 확대, 신규 주택과 재고주택간 가격 격차 확대 등

- 주택 = 자산 → 소비재, 독일뿐 아니라 일본 역시 재고주택 가격은 하락세
 - 자산가치 시간 지날수록 하락 → 주택 투자수요 하락 → 전체 주택수요(특히 APT) 하락, 전세/매매 격차축소
- 주택 보급률 100% 이상 → Seller's MKT에서 Buyer's MKT으로 → 품질에 따른 가격 차별화 가능 → 주택 품질/디자인/편의성 중요성 증대, → 마케팅 분석 + R&D 중요성 증대, 원가경쟁력 지속 중요 → 브랜드에 의한 착시효과보다 품질에 의한 구전효과 점차 중요성 증대

독일의
신규 주택과
재고 주택의
가격 변동률
추이



■ 중장기적으로 기업형 주택임대사업 및 SOC O&M 시장 점진적 증가 가능

건축
부문

- 시공 중심 건설기업의 임대, 운영, 개발사업으로 사업 범위 다각화 : 주택시장 패러다임 변화와 병행하여 증가
- * 사례 : 시공 중심 일본 주택건설사의 임대사업 확대 사례

토목
부문

- 장기적으로 민간부문(기업)의 SOC시설물 유지관리(위탁관리 포함) 비중 증가
- : 민자사업 및 민영화, 해외진출 추세와 병행

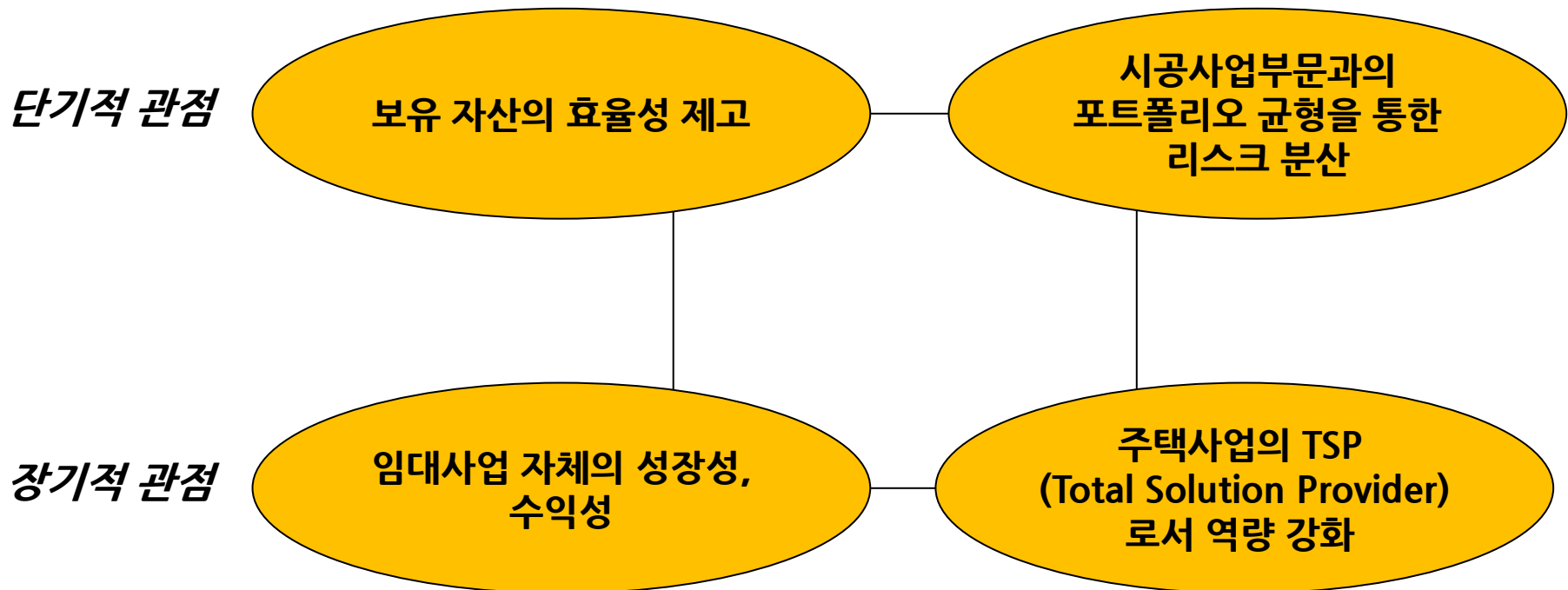
기업에의 전략적 의미

주택 시공 역량 강화에 긍정적 영향 및
Total Solution Provider로서
역량 강화

- 국내 건설시장 축소에 대비한 사업 포트폴리오 안정성 추구
- 해외 신흥국 시장 진출 경쟁우위 확보

- 투자자 관점 : 주택시장 패러다임 변화 → 주택의 투자수익률 관점 변화, 자산가치 상승보다 임대수익률 중요
 - 건설사 관점 : 신규 주택시장 공급 점진적 축소/수익률 하락, 임대시장 점진적 증대 → 임대사업 진출 모색
- 일본 임대관리 시장이 본격 성장하기 시작한 1990년대 중반 1,2인 가구 비율 50% 초반대

건설기업의 임대사업 진출 배경 및 목적



단기
관점

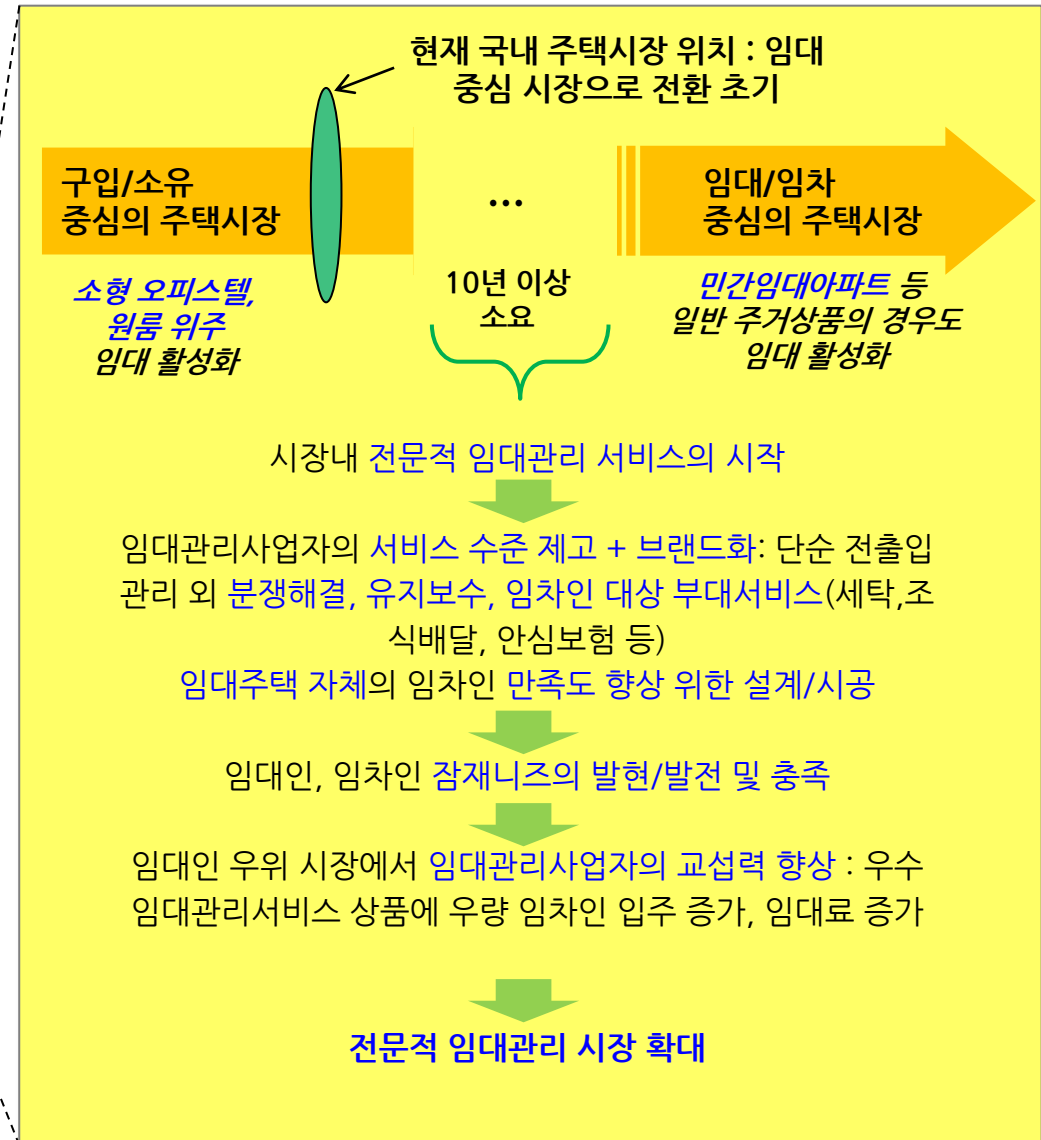
건설기업의 임대사업 진출 배경 및 목적

- ✓ 보유 자산의 효율성 제고
- ✓ 시공사업부문과의 포트폴리오 균형을 통한 리스크 분산



장기
관점

- ✓ 임대사업 자체의 성장성, 수익성
- ✓ 주택사업의 TSP(Total Solution Provider)로서 역량 강화





- ✓ 일본의 대표 주택임대사업자 : 2008년 매출 7천억엔 초과
- ✓ 임대주택건축 및 건축주와 서브리스 계약
- ✓ 다양한 서비스 사업 보유 : 전출입 대행 외에 중개, 보험, 콜센터, 인터넷/TV, 레오팔레스여행 등
- ✓ 임대에 최적화된 건물 건축 : 시공 매출 비중이 50% 육박(2000년대 중반 기준, 최근에는 시공 매출 축소)

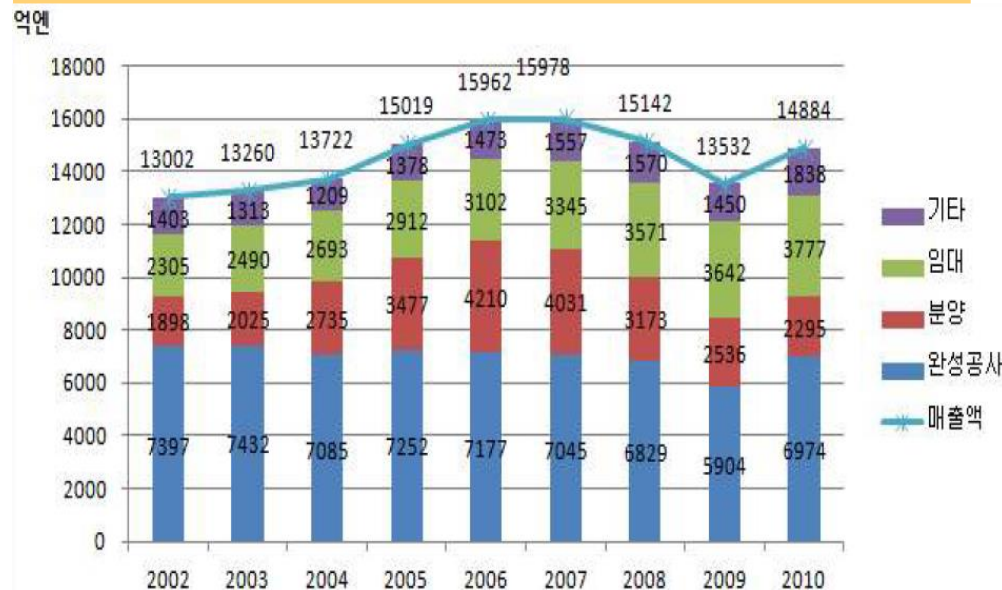
레오팔레스21 매출액 추이



SEKISUI HOUSE

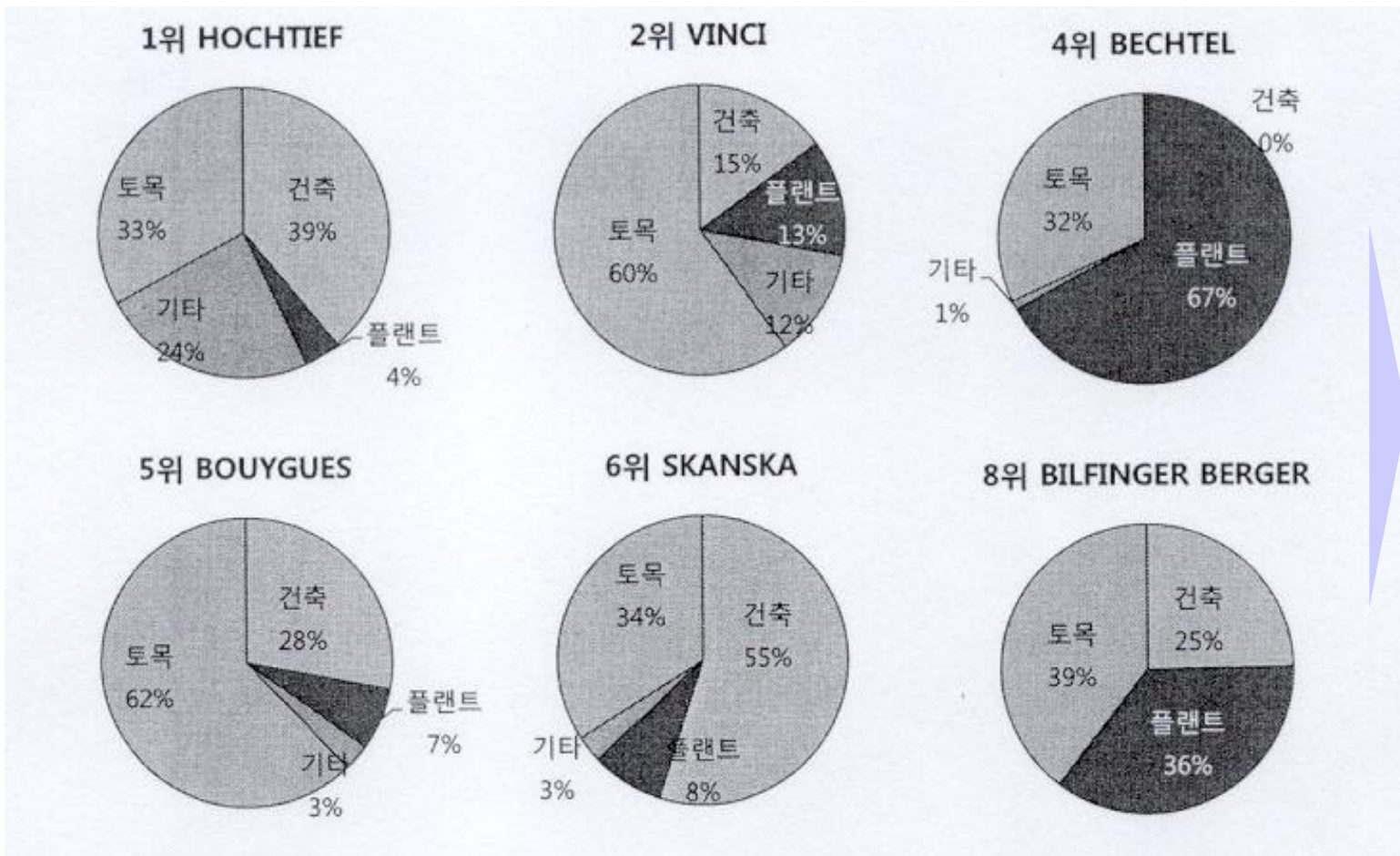
- ✓ 일본의 대표 주택건설업자 : 매출 1조엔 초과
- ✓ 주택건설업자로서 주택임대사업에 진출 : 레오팔레스와 마찬가지로 다양한 서비스 사업 보유
- ✓ 일본 주택시장의 침체 불구 주택시공 매출 유지 : 2000년대 지속해 7천억엔 내외의 시공 매출 유지

세키수이하우스 매출액 추이



주요 글로벌 기업의 공종별 해외건설 매출 비중 비교

주요 글로벌 기업의 공종별 해외건설 매출 비중 비교



대부분 글로벌
기업의 해외 토목,
건설 매출 비중이
플랜트 비중보다
높음

주 : 각 기업의 순위는 해외건설시장에서의 매출액 순위임

자료 : Top 225 International Contractors, ENR 2010.8.30

최석진 외 '2020년 한국 건설산업의 주요 이슈 및 트렌드 예측', 건산연 연구보고서 재인용

- 구미 선진국 건설사 중 지주회사 특성을 띤 건설사의 다수는 성숙기 시장의 한계 극복 위해 Value Chain상 전후방으로 다각화, 자재제작+EPC+O&M(유지보수 및 운영자회사)
 - 포트폴리오 다각화 통해 안정적 매출 실현
 - 운영사업 분야를 통해 안정적 매출 실현, 공공 서비스 분야의 BOT/BTO시장, 공동주택/오피스빌딩 임대

운영분야(Operation & Management) 다각화 사례



FCC is Spain's third-biggest builder

- 300여개의 자회사 보유 : 스페인 대형 건설그룹으로 시멘트 회사, 빌딩/민자 도로 등 다양한 운영회사 보유
- 2009년 기준 매출의 52%가 운영 등 서비스 분야
- 매출의 48% 시공/제조 : 28% 시공, 20% 시멘트 제조



- 프랑스의 주요 건설기업도 운영부문이 매출 50% 이상 차지
- 시공에서 투자개발 및 운영으로 점차 이동



Ferrovial SA 건설그룹(스페인)

- 2000년 초반 시공중심에서 5년 동안 운영 중심 이동
- 2007년 기준 64%가 해외 매출, 85%가 해외 영업이익
- 해외 영업이익의 73%가 교통시설운영 이익

공공 서비스 분야의 운영사업 진출

- 정부 및 지자체 산하 공기업 민영화 Trend
- 국내외 BOT/BTO 방식 공공 서비스분야 진출 : 전통적인 도로 외에 하수처리장, 정수장, 쓰레기 소각/ 재활용 시설, 지역단위 열병합 발전소, 항만, 공항 등 다양한 공공 서비스 분야의 민간기업 진출 가능
- 문화, 관광 분야에도 BOT/BTO 방식 민간기업 진출 가능: 앙코르와트 사례
- 단, 개도국 민자사업 진출 경우 민자사업 수익성 저조, EDCF등 원조자금 활용 진출 필요
- 또는 택지/주택 등 개발사업, 자원개발사업 통한 이윤 확보 + 인프라 민간투자사업의 접목

중장기 건설시장의 본격 성숙국면 진입 감안, Value Chain 상의 전후방 확장 준비 필요

사업개발/수주 단계

- 자체사업/부동산개발/시행
 - ✓ 개발사업 후보지에 대한 광범위한 정보 획득 네트워크 확보
 - ✓ 사업후보에 대한 신속, 정확한 사업타당성 분석 역량
- 자산운용/투자
 - ✓ 미쓰이, 스미토모 등
- 파이낸싱
 - ✓ SKANSKA 등

설계/시공단계

- 주력 사업 역량 강화 + 포트폴리오 다각화
 - ✓ 적정 매출/이익 유지, 리스크절감
- 3기 신도시 사업에 대한 대응
- 정비사업사업 진출
 - ✓ 소규모 사업에 대한 진입 모색
 - ✓ 사전 단계 영업 역량 확보, 브랜드 역량 제고
- 노후 아파트 리모델링 사업에 대한 점진적 준비
 - ✓ 리모델링 사업은 점진적 증가, 2030년 이후 증가세 빨라질 전망
 - ✓ 비주거 건축물의 주거용 전환사업도 일부 가능

운영/유지보수 단계

- 운영/자산관리 사업
 - ✓ 지배구조 : 위탁 혹은 자회사
 - ✓ 자회사 통한 직접 운영 → 개발/설계 단계로의 시너지 제고 가능
- 유지보수 사업
 - ✓ 대규모 개보수 이외에는 부적합

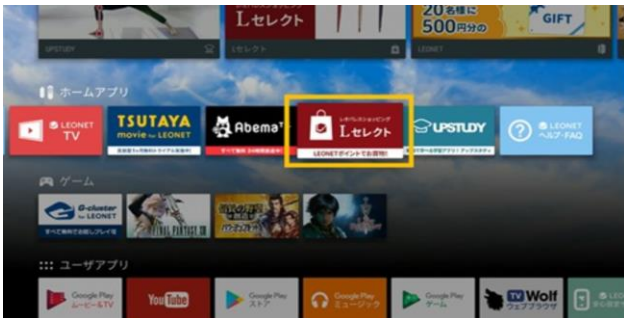
■ 디지털 기술 발전의 임대관리사업 접목에 따른 임대관리사업의 진화



- ✓ 2020년 자사브랜드 샵메종의 임대/임차거래지원 App. 개발 시작
- ✓ 임대주택관리에 블록체인 기술 적용 : 입주자 신용정보 조회, 중개사 없이 신속 계약 등



- ✓ LEONET쇼핑 : 가구,가전제품,잡화 판매, Leonet Point로 결제 가능



자료 : www.leopalace21.com

부동산 임대관리 전문 프롭테크 국내 기업 스마트하우스社의 사례

- 2015년 부동산 임대관리분야 프롭테크 모바일 플랫폼 기반 임대관리 서비스업 진출
 - ✓ 임대인 대상 공실해결/임대수익률 증대/임대료 미수금 관리/임차인 민원서비스 대행/노후 시설하자 보수 처리 등
 - ✓ 임차인 주거편의서비스 제공
- 신축 건물 마스터리스 및 마스터리스 후 부동산펀드 선매각 사업 추진



현재 임대인 제공 핵심 서비스



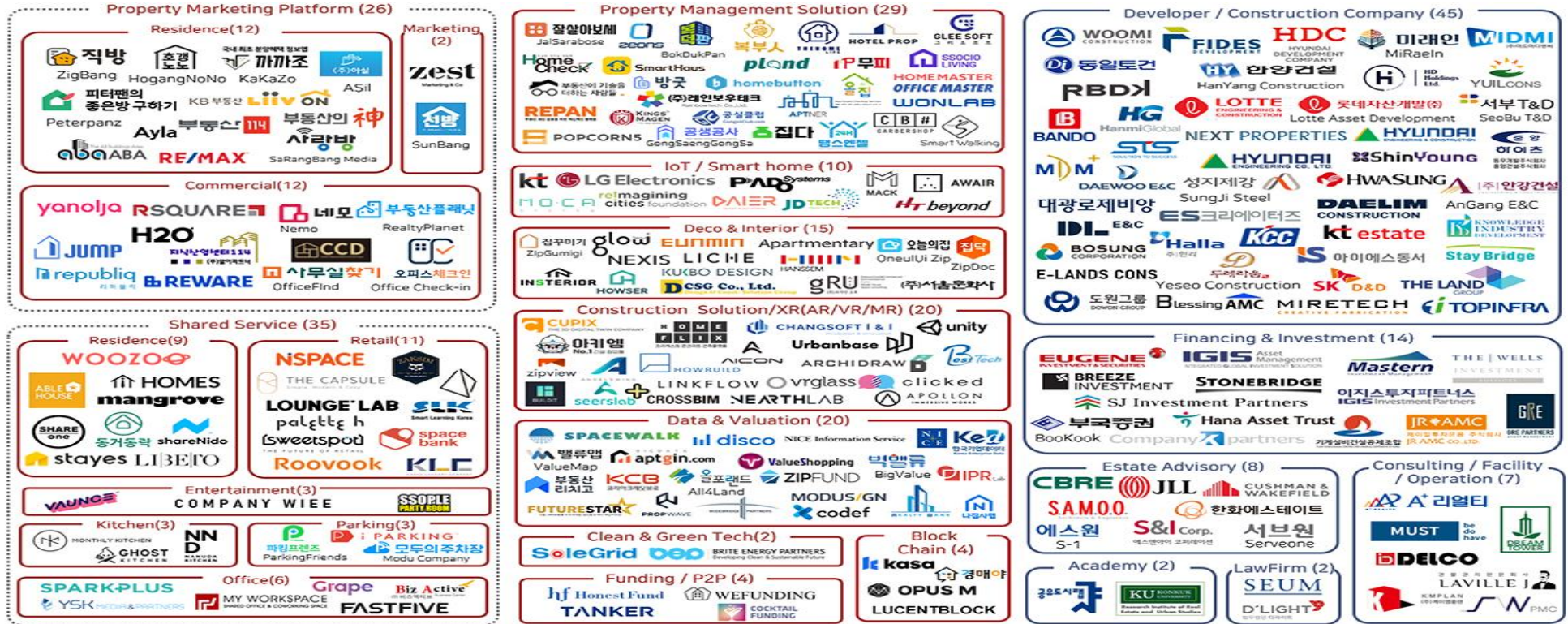
자료 : 부동산정보 블로거,
<https://m.blog.naver.com/smart-haus/222073671016>

임차인 주거 편의 서비스 4가지



국내 프롭테크 기업 현황

■ 국내 프롭테크 기업 2021.3 기준 243개사(한국프롭테크포럼)



자료 : 한국프롭테크포럼, 2021.3.

■ 매출 기준 부동산포털, 공유서비스, 인테리어 분야가 95% 차지, 향후 인테리어분야의 성장 가능성

구분	부동산포털	공유서비스	인테리어	임대관리	스마트시티	건설테크	핀테크
업체 수	9개사	11개사	5개사	3개사	1개사	3개사	2개사
합계 금액	961.9억 원	889.2억 원	270.2억 원	50억 원	23.9억 원	21.7억 원	17억 원

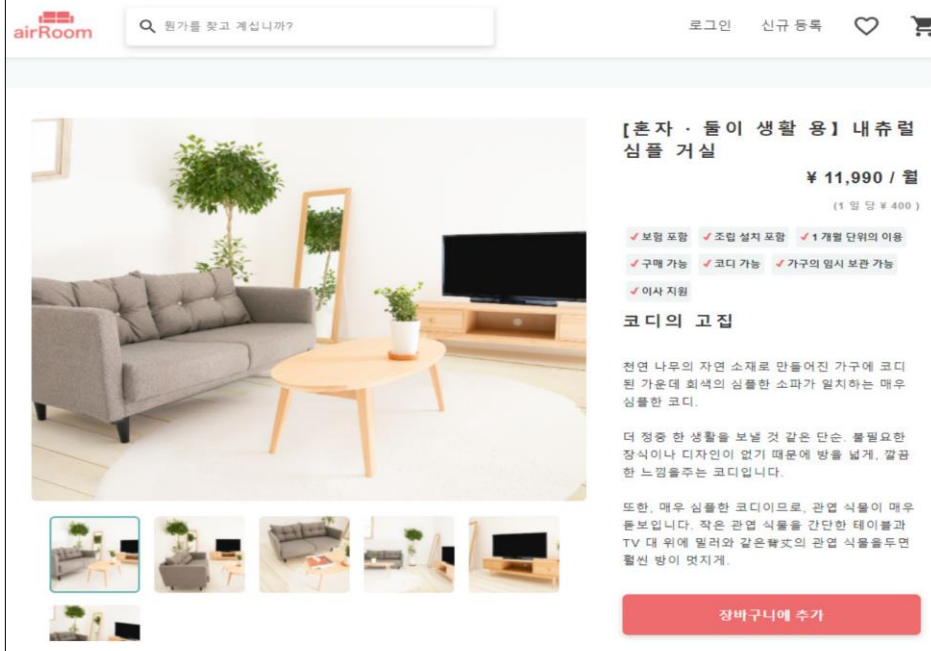
자료 : 한국프롭테크포럼, 「스타트업 회원사 매출액, 투자유치금액, 재직자 수 조사보고서」, 2019.8.2. : 한국건설산업연구원, 2030 건설산업의 미래, p.67 재인용.

건축물 유지보수 시장 급증에 따른 인테리어/리모델링분야 프롭테크 성장 기회

- 향후 건축물 유지보수 지속 성장, 리모델링 수요 급증(특히 2030년 이후) → 향후 프롭테크 창업 기회 급증
- 인테리어 프롭테크기업('19년 전체 프롭테크 매출의 5% 차지) **인테리어가구 쇼핑몰, 리모델링공사 Portal** 형태
- 향후 건축물 유지관리 전반으로 서비스 확대 예상 : DIY, 인테리어 소품/가구/하체, 부분/전체 리모델링 등
- **핵심 경쟁우위 요소 : 인테리어 및 리모델링업체 확보 + AR/VR, 빅데이터/AI 등의 첨단기술 접목/활용 + 고객의 다양한 니즈의 반영 통한 다품종 소량방식의 커스터마이징 및 고객 니즈데이터 분석/제안 역량**

일본 Air Room 社

- 일본 프롭테크 기업 : 인테리어 상품 위주 쇼핑몰
- 고객으로 하여금 **3D 가상공간상의 가구배치 기능** 제공



자료 : 주택금융공사, 주택금융Insight 2020-24호, 2020.12.

미국 Houzz 社

- 미국 프롭테크 기업 : 리모델링, 인테리어 Portal
- 월간이용자 4000만명, **기업가치 4조원 상회**
- 구매자에게 증강현실 기능 통한 선택 지원
- 빅데이터 분석으로 시장 지배력 강화



자료 : Youtube, Houzz TV.

4차 산업혁명의 건설산업 주요 적용 분야

OSC

- Off Site Construction
 - ✓ 모듈러 주택 및 건축
 - ✓ PC 콘크리트
 - ✓ 기타 사전제작(Pre-fab) : 철근제작 등 주요 모듈의 사전제작

BIM

- BIM기반 설계/시공/유지관리

4차
혁명
기술

- 4차 산업혁명 관련 주요 요소기술 활용
 - ✓ VR 및 AR : 착공 전 시공용이성, 품질, 유지관리 용이성 등 평가
 - ✓ 로봇 : 시미즈건설 사례
 - ✓ 드론, 각종 계측 및 모니터링, 통신장비 등

- 건설산업 외 제조, 정보통신, 첨단산업 등 **산업 전반의 발전 필요**
- 건설산업을 넘어선 **생태계 구축과 법제도 측면의 규제개혁 필요**



- 4차 산업의 건설산업 적용, 생산성 향상에 대한 **지속적 모니터링 중요**
- 단, 대형 기업을 제외하고는 **Follower 전략이 안전**

통일 이후 건설시장 변화

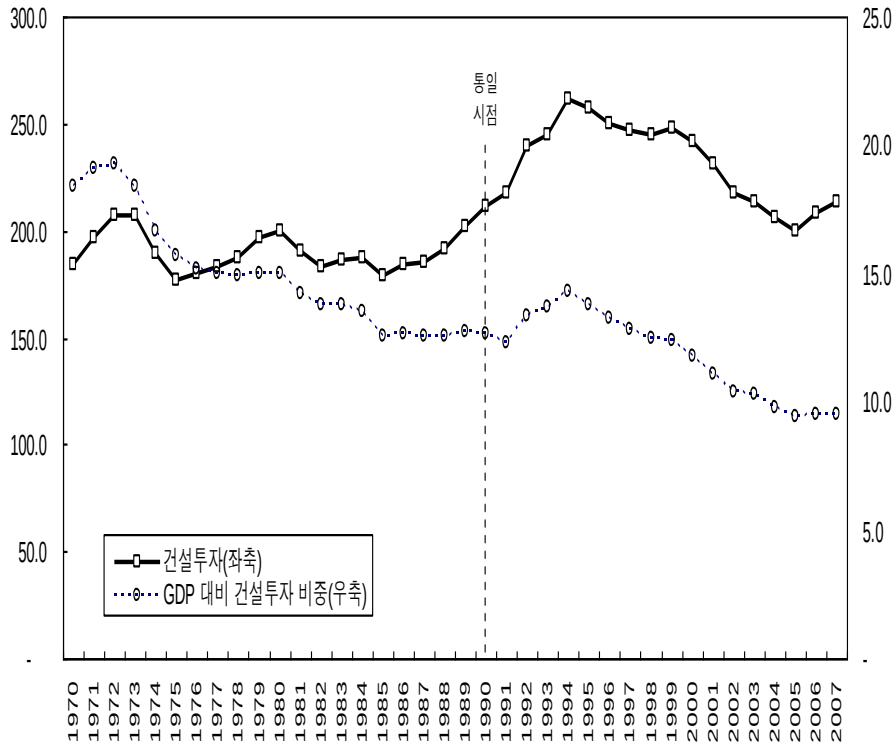
■ 중장기 건설시장 변화에 통일 변수 존재

- 통일 이후 남한 건설시장은 성숙기 시장 특성으로 변화하는 가운데, 성장기 북한건설 시장 급부상
- 독일 사례 : 통독 이후 약 10여년간 건설투자 급증. 초기 5년간 시장 급속 성장 이후 둔화

독일 건설투자 및 GDP 대비 건설투자 비중 추이

(단위 : 십억 Euro, 2000년 실질기준)

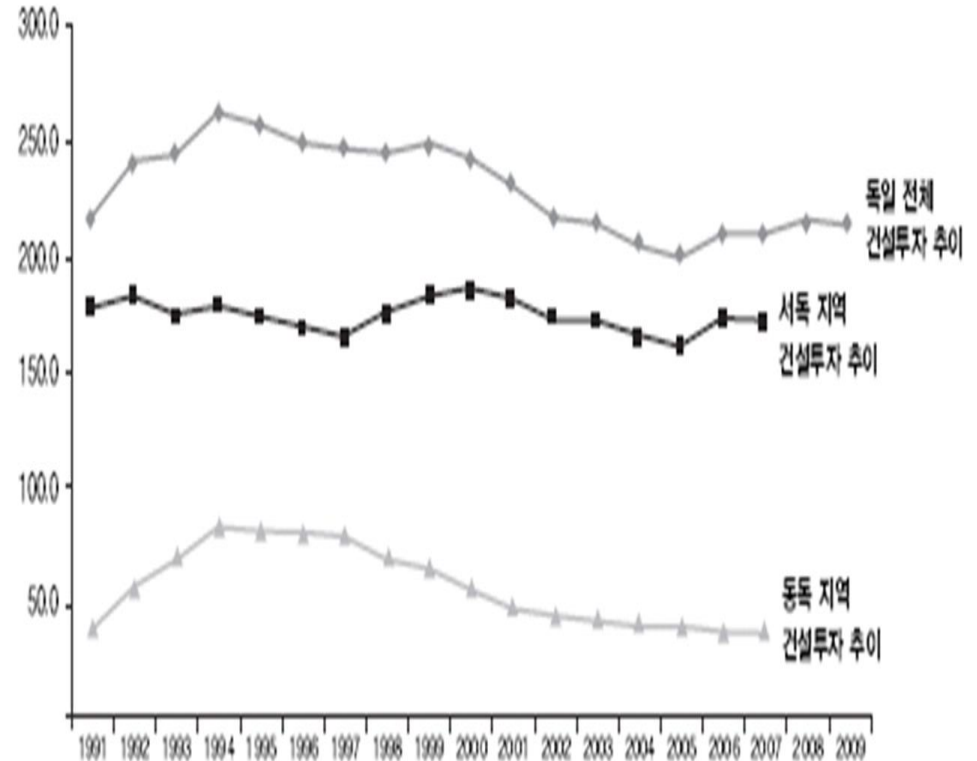
(단위 : %)



자료 : OECD

동독 및 서독 지역 구분 건설투자 추이

(단위 : 십억Euro, 2000년실질기준)



자료 : 독일 통계청

감사합니다



CERiK
한국건설산업연구원

