

**2007년 건설 · 부동산 경기 전망 세미나**  
 주최 : 한국건설산업연구원    일시 : 2006. 11. 7. 14:00    장소 : 서울교육문화회관 인강실



2007년 건설 · 부동산 경기 전망

# 지방 건설 경기 갈수록 나빠진다

부동산과 건설 경기에 대한 관심이 어느 때보다 뜨겁다. 이러한 열기를 반영하듯 내년의 부동산과 건설 경기를 전망한 한국건설산업 연구원의 세미나에는 예상치 못한 많은 인파가 몰렸다. 세미나 현장을 돌아봤다. 에디터 백지현 사진 고택진

지난 11월 7일 오후 2시 양재동 서울교육문화회관에서 한국건설산업연구원 주최로 '2007년 건설 · 부동산 경기 전망'에 대한 세미나가 열렸다. 최재덕 한국건설산업연구원 원장의 인사말로 시작된 이번 세미나에서는 제1주제로 백성준 한국건설산업연구원 부연구위원과 이홍일 한국건설산업연구원 책임 연구원의 '2007년 건설 경기 전망', 제2주제로 강민석 한국건설산업연구원 책임연구원의 '2007년 주택 · 부동산 경기 전망'이 발표됐다.

## 지방 주택 경기 침체 보완 시급 중소 건설업체 위한 지원책 마련돼야

첫 번째 발표자로 나선 백성준 한국건설산업연구원 부연구위원은 '2007년 건설 경기 전망'에 대해 발표했다. 백 부연구위원은 2006년 하반기로 들어서면서 건설 수주, 건축 허가 면적 등의 선행 지표들이 호전돼 향후 건설 경기가 좋아질 것이라는 기대감이 일고 있지만 이는 지표상의 경기일 뿐 실제 체감 경기와는 괴리가 있다고 말했다. 체감 경기 악화의 주된 원인은 건설 시장 규모가 2003년 이후 정체된 것

을 들 수 있으며, 이렇듯 물량이 정체된 가운데 업체 수가 증가하다 보니 절대 다수를 차지하는 지방 중소 건설업체의 체감 경기는 갈수록 나빠지고 있다고 했다. 2007년 재개발 사업 수주 물량은 조합 설립 이후 시공자 지위가 확보됨에 따라 큰 폭으로 감소할 것으로 예상했다.

또한 최저가 낙찰제 공사의 확대로 수주 금액 또한 감소할 것으로 내다봤고 주요 쟁점인 2007년 건설 경기에 대해 2007년 건설 수주는 재개발·재건축 수주의 감소 등으로 4.0% 줄어든 95조 7000억 원, 2007년 국내 건설기성액은 전년 대비 3.1% 증가한 117조 8000억 원으로 전망했다. 재건축 및 재개발 사업은 특성상 사업 진행 속도가 일반 분양 아파트보다 느리고 특히 규제로 인한 사업성 악화는 사업 기간을 더욱 연장시킬 것이기 때문이다. 2007년에는 신도시 건설, 행정복합도시, 혁신도시 등 대형 프로젝트의 착공으로 건설 투자가 호전돼 연간 0.5% 증가할 것으로 보았다.

백부연구위원은 이러한 전망이 SOC투자 확대 및 지방 주택 경기 침체에 대한 보완이 시급하다는 점, 그리고 건설한 중소 건설업체 보호 및 경쟁력 확보를 위한 지원책이 마련돼야 한다는 점, 실효성 있는 종합적 입·낙찰제도 개선을 통해 최고 가치(Best Value)를 추구해야 한다는 점 등을 시사했다.

## 수도권에 지속적인 공급 확대 필요하고 부동산 거래 활성화돼야

두 번째로 연단에 선 강민석 한국건설산업연구원 책임연구원은 '2007년 주택·부동산 경기 전망'을 주제로 발표를 했다. 강 책임연구원은 2007년에도 여전히 높은 양도세, 아직은 감소할 만한 보유세, 대선으로 인한 정부 정책 변화에 대한 기대감 등으로 인해 세제가 시장에 미치

는 충격이 약할 것으로 판단했다. 우리나라 주택 부족 물량의 절반 이상을 서울과 경기 지역이 차지하고 있는데, 수도권 주택 공급은 위축되고 있는 반면 지방의 주택 공급은 증가하고 있다고 지적했다. 또한 최근 주택 가격의 변화 추이를 보면 주택 매매 가격이 주택 전세 가격에 비해 매우 높은 증가세를 유지해왔는데 지나치게 낮은 전세가 대비 매매가 비율은 주택 매수자에게 부담으로 작용한다고 했다. 강 책임연구원에 따르면 주택 가격 상승률이 전국과 서울 지역 모두 1986년 수준에도 미치지 못하고 있으나 최근 주택 시장의 가격을 주도하고 있는 아파트의 경우 가격이 매우 높게 나타나고 있다. 토지 시장에 대한 규제도 대폭 강화되어 최근의 상승률을 유지하기는 어려우며, 토지 가격의 안정세와 더불어 토지 거래량 감소세도 지속될 것으로 전망했다.

또한 2007년 주택 시장은 매매 가격과 전세 가격 모두 완만한 상승세를 보일 것이며, 주택 매매 가격은 수도권의 경우 물가상승률 수준의 상승세를 유지할 것이고, 지방 주택 시장은 하락해 전국적으로 1.5% 상승에 그칠 것으로 전망했다. 강민석 책임연구원은 이러한 전망은 수도권에 지속적인 공급 확대가 필요하고, 부동산 거래가 활성화되어야 하며, 지방 규제를 합리화해 해제 요건을 갖춘 주택 투기 및 투기과열지역은 신속히 해제하고, 수급 여건을 고려한 맞춤형 규제가 필요하다고 말했다.

주제 발표 후 이규방 한국토지공사 상임고문이 사회를 보는 가운데 종합 토론이 진행됐다. 이정근 현대건설 상무, 지규현 주택도시연구원 주택경기동향분석팀 팀장, 한용석 포스코건설 경영기획팀 팀장, 강희돈 한국은행 조사총괄팀 과장, 손태락 건설교통부 건설경제 담당관, 목원대학교 금융보험부동산학과 교수 차례로 토론자로 나섰다. 토론자들 대부분은 수도권과 지방의 양극화 현상에 대한 부동산 정책 차별화가 필요하다는 점에 수긍했다. ☞

