

주요 내용

■ 인터넷 확산과 건설 수요의 변화 ■

□ 인터넷의 확산

- (규모) 국내 인터넷 이용자 수는 매년 두 배 정도의 속도로 증가하고 있고, 미국 등 정보화 선진국에 비해서는 떨어지기는 하지만 일본이나 독일 등과는 비슷한 수준으로까지 올라와 있음

□ 경제·사회적 파급 효과

- 인터넷 이용의 확산은 전자 상거래, 전자 금융 거래, 유통, 아웃소싱, 국제간의 전자 무역 거래 등 경제 전반에 걸쳐 급속히 파급되고 있음

□ 건설 수요 파급 경로

- (직접적 경로) 정보 인프라 투자를 촉진하게 될 것으로 보이고, 사이버 주택이나 인텔리전트 빌딩의 신축 및 기존 건축물의 개보수 수요를 확대시킴
- (간접적 경로) 전자 상거래를 매개로 촉진된 금융, 산업, 유통의 변화에 따라 산업 단지의 재개발, 대규모 물류 시설 확대, 도시내 상업용 시설의 규모나 입지에 영향을 미칠 것임

□ 건설 시장 파급 효과

- 건설 시장은 개보수 수요 확대와 함께 보다 수요자 중심 시장으로 변화해 나갈 것으로 보임
- (맞춤 주택 사업) 주택 사업은 획일적인 공급에서 이제는 맞춤의 시대로 접어들고 개보수 사업도 크게 증가할 것으로 보임
- (인터넷 부동산 중개) 건설의 중개에서도 중요한 수단으로 자리를 잡을 것으로 보임
- (대규모 물류 시설 증가) 인터넷 확산은 대도시 근교나 고속도로 주변에 대규모 물류 시설의 집중을 초래할 것임

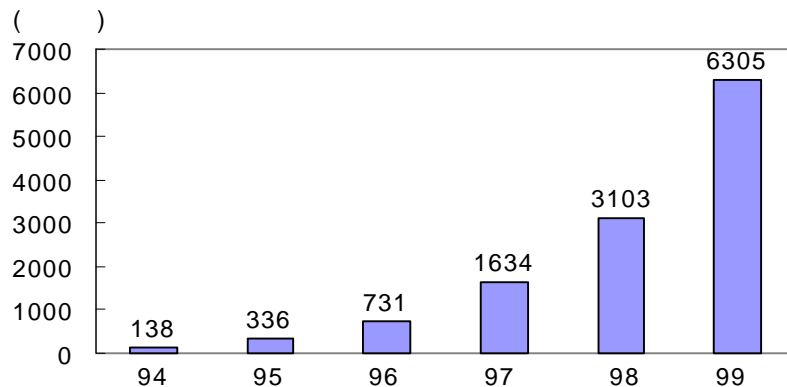
인터넷 확산과 건설 수요의 변화

김 선 덕

인터넷의 확산

- (국내 인터넷 이용자의 증가 추이) 우리나라의 인터넷 이용자 수는 매년 두 배 정도의 속도로 증가하고 있음
- 우리나라 인터넷 이용자 수는 97년에 163만 명에서 98년에 310만 명으로 증가하였고, 올해들어 10월까지 전년의 두 배가 약간 넘는 631만 명으로 증가하였음

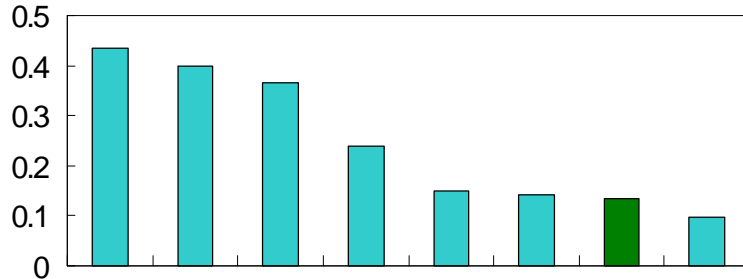
< 우리나라 인터넷 이용자의 추이 >



자료: 한국인터넷정보센터

- (인터넷 이용의 국제 비교) 인터넷 이용자수를 각국의 인구수 대비로 살펴보면 아직까지 미국, 캐나다, 호주, 독일 등 정보화 선진국에 비해서는 떨어지는 하지만 일본이나 독일 등과는 비슷한 수준으로까지 올라와 있음
- 인구 대비 인터넷 이용자수는 미국, 캐나다, 호주가 40% 전후인데 비하여 일본, 독일, 우리나라는 14% 정도임
- 향후 인터넷 이용 확대에 따라 전자 상거래 규모는 기하급수적으로 늘어날 것으로 보이고, 미래에 승리하는 기업들은 이러한 전자 상거래를 잘 묶는 기업이 될 것임

< 국가별 인구 대비 인터넷 이용자 비율 >



주: 인터넷 이용자/99년 추계 인구

경제·사회적 파급 효과

- 인터넷¹⁾의 확산은 소비, 생산, 유통, 금융 등 경제 전반에 직·간접적인 영향을 줄 것으로 보이고, 고객과 기업과의 관계나 기업과 기업간의 관계에 변화를 줄 것으로 보임
 - 인터넷 이용의 확산은 전자 상거래, 전자 금융 거래, 유통, 아웃소싱, 국제간의 전자 무역 거래 등 경제 전반에 걸쳐 급속히 파급되고 있음
 - 인터넷 확대에 따라 정보 기기 산업, 소프트웨어 산업 등 정보화 관련 산업이 성장하고, 텔레쇼핑, 텔레마케팅, 텔레뱅킹 등 새로운 사업 형태도 등장하고 있음
 - 고객과 기업의 관계나 기업과 기업간의 거래 관계도 시간과 공간의 제약을 벗어나 쌍방 정보 교류가 가능해지고 수요자와 공급자의 범위도 크게 확대될 것임
- (개인 측면) 개인 측면에서는 인터넷을 통한 일상적인 정보 입수를 비롯하여 상품 정보 검색, 구매나 금융 거래가 가능해지고, 재택 근무, SOHO(small office home office)도 가능해질 것으로 보임
 - 인터넷 이용자수가 많은 미국의 경우 인터넷을 이용하여 구입 물건을 탐색하는 인구의 비중은 매년 2배 이상 늘어나고 있고, 온라인 판매는 1998년 80 억 달러에

1) 인터넷은 기존의 통신 서비스가 일방적이었던 데에 비해서 정보 수요자가 동시에 공급자의 역할 하는 상호작용성과 시간적인 제약없이 원하는 정보를 원하는 시간에 송수신할 수 있는 비동시성 가지고 있고, 1對1 통신은 물론 1對 다수, 다수對 다수 통신이 가능한 다차원 커뮤니케이션임

서 2003년에는 1,000 억 달러 정도로 확대될 것으로 보고 있음²⁾

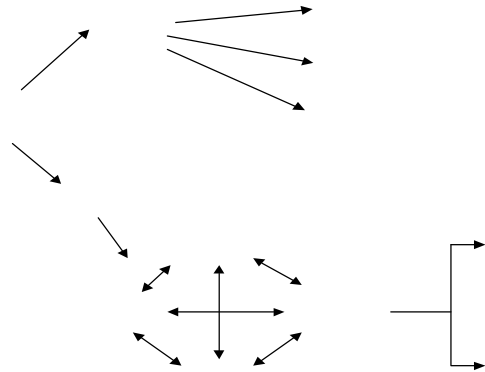
- (기업 측면) 기업도 인터넷을 통하여 소비자의 정보 입수가 가능해지고 판매도 기존의 유통업 체계보다는 인터넷을 통하여 소비자에게 보다 용이하게 직접적 접근할 수 있는 길이 열리게 됨
 - 모든 기업들이 홈페이지를 통하여 자기를 알리는 장으로 활용할 것임
 - 기업과 기업간의 전자 상거래(business-to-business e-commerce)로 공급의 제약요인이 사라지게 되고, 수요자들은 수 분내에 수많은 공급자들로부터 다양한 견적서를 받을 수가 있음
 - 이에 따라 공급자간 경쟁이 심화될 것으로 보이고 제품의 차별화, 주문 생산, 아웃소싱 확대, 공급업체간의 수직적인 통합이나 전략적인 제휴 등도 크게 증가할 것임
 - 특히 두드러지는 것은 인터넷 사업자들의 유통업 진출이 활발해지고, 유통업체들도 고객 유치를 위해 인터넷 사업에 진출함. 이와 더불어 인터넷업체와 유통업체간의 전략적인 제휴도 활발히 일어날 것임
 - 미국의 경우 이미 대규모 인터넷 사업자와 유통업자간의 전략적인 제휴가 활발히 일어나고 있음

건설 수요 파급 경로

- 이러한 인터넷으로 인한 영향은 건설 수요에 직접적, 간접적인 경로를 통하여 영향을 미치게 될 것으로 보임
- (직접적 경로) 직접적으로는 지역간, 지역내의 정보 인프라 투자를 촉진하게 될 것으로 보이고, 인터넷 이용을 극대화할 수 있는 사이버 주택이나 인텔리전트 빌딩의 신축 및 기존 건축물의 개보수 수요를 확대할 것으로 보임
 - 건설업체들은 홈페이지를 자사의 제품을 소개 및 수요자의 니드를 파악하는 데에 활용하게 될 것임
 - 특히 부동산 중개업업은 인터넷을 통한 매물 소개 및 거래 서비스를 증대시킬 것으로 보이고, 향후 인터넷은 부동산 거래의 중요한 수단으로 자리잡게 될 것임³⁾

2) 매르린치

< 인터넷의 건설 수요 파급 경로 >



- (간접적 경로) 전자 상거래를 매개로 촉진된 금융, 산업, 유통의 변화에 따라 규모나 입지의 변화를 통하여 나타날 것으로 보임
 - 인터넷을 이용한 금융 거래가 확대됨에 따라 기존에 지역적으로 분산되어 있던 점포수가 축소되고 규모도 줄어들 것으로 보임
 - 기업간 전자 상거래의 확대에 따라 산업 입지도 공간과 거리 개념이 축소되고 새로운 산업 단지 개발 및 기존의 산업 단지의 재개발도 촉진될 것으로 보임
 - 특히, 인터넷 전자 상거래 업체와 함께 유통 업체들의 전략적인 제휴도 크게 늘어날 것으로 보이고, 이들 사이에 연합으로 인해서 수요가 크게 증가할 것으로 보임

건설 시장 파급 효과

- (건설 시장 변화) 건설 시장은 개보수 수요 확대와 함께 보다 수요자 중심 시장으로 변화해 나갈 것으로 보임
 - 인터넷으로 인한 새로운 사업 기회 창출로 인해 이들의 임대 수요도 증가하겠지만, 기존의 주택, 상업용 건물, 산업 시설, 유통 시설 등의 개보수 수요가 크게 늘어날 것임
 - 또한 수요자의 입장에서는 선택 폭이 넓어지고 수요자의 요구가 개별적으로 반영될 수 있으므로 보다 수요자 위주의 시장으로 변화해 나갈 것으로 보임
 - 인터넷을 통한 건설업체간 경쟁은 심화되고, 아웃소싱은 크게 확대되고 타 건설업체와의 차별화가 과제가 될 것임

3) 미국의 경우 2000년까지 부동산 업계에서 인터넷에 투자하는 자금은 1997년에 500만 달러에서의 12배가 늘어난 5,900만 달러 정도로 늘어날 것으로 추산하고 있음

-
- 이와 함께 국내외 건설업체간의 전략적 제휴도 크게 늘어날 것이고 설계, 시공, 관리, 중개 등 연관 사업간의 수직적인 결합도 크게 증가할 것으로 보임
 - (맞춤 주택 사업) 주택 사업은 획일적인 공급에서 이제는 개별 소비자 기호에 호응하는 맞춤의 시대로 접어들고 개보수 사업도 크게 증가할 것으로 보임
 - 수요자의 요구가 보다 빠르고 정확하게 전달이 될 것으로 보이고 개별 수요자의 요구가 주택 건설에 반영될 것으로 보임
 - 인터넷을 이용할 수 있는 정보화 아파트 단지나 기존 주택, 아파트 단지에 대한 개보수 수요도 크게 증가할 것임
 - 인터넷의 확산에 따라 거리 개념이 사라져 도시 원교지역에서의 재택 근무나 SOHO 사업도 가능할 것임
 - 다만, 아직까지는 주거와 사무 공간이 함께 지어지는 복합 공간이 도시내 교통 요지를 중심으로 집중되는 현상이 나타나고 있음
 - (인터넷 부동산 중개)건설의 중개에서도 중요한 수단으로 자리잡을 것으로 보임
 - 향후에는 인터넷으로 시간과 비용을 절약하면서 과거보다는 훨씬 많은 매물을 짧은 시간내에 검색할 수 있게 될 것임
 - 인터넷을 통해 매수자에게 부동산 매물의 정확한 위치, 건물 외양의 완전한 정보와 가격, 세금 비용 등의 정보를 보낼 수 가 있음
 - (대규모 물류 시설 증가) 인터넷 확산은 대도시 근교나 고속도로 주변에 대규모 물류 시설의 집중을 초래할 것임
 - 인터넷 전자 상거래 기업은 다양한 지역에서 새로운 물류 기지를 건설하게 될 것임
 - 재래 유통업체들도 인터넷 사업과의 제휴로 새로운 대규모 물류 시설이 필요하게 되고 이는 전반적으로 물류 시설의 확대를 초래할 것임
 - 기존에 유통과 제조를 갖춘 업체들의 경우에도 웹사이트를 통한 고객을 위해서 대규모 직영 판매 시설을 필요로 하게 됨
 - 도시내의 소규모 유통 시설의 경우에는 단기적으로는 별 영향을 받지 않게지만 장기적으로는 인터넷 거래가 증가함에 따라 점차 입지가 축소될 것으로 보임

(sdkim@hri.co.kr ☎ 724-4036)