

건축의 경제적 요인과 특성에 관한 연구

A Study on the Economic Factors and Properties in Architecture

이 동 현*

Lee, Dong Heon

Abstract

Korea has recently experienced a large change in civil architecture and urban environment. However most of civil architectures and urbanization have been accomplished without considering economic efficiency and impact. This study focuses primarily on an analysis on the relationship between architecture and economic efficiency through the foreign and domestic case studies. Secondly, it is going to elucidate the economic properties on Korean architecture recently established. With perspectives of the analysis, we need to consider the following factors in the production of architecture; labor intensive industry, seasonal industry, strong and domestic demand.

Keywords : Architectural economic, Previous study, Economic property, Economic effect

주요어 : 건축경제, 선행연구, 경제특성, 경제효과

1. 서론

1. 연구의 배경과 목적

최근 한국의 건축과 도시환경은 지난 수십 년간의 끊임없는 개발에도 불구하고 오늘날 공간이용과 순환체계의 혼란으로 문화적, 기능적인 발전에 못지않은 많은 문제와 과제를 남기고 있으며 이러한 문제의 궁극적인 해결은 막대한 경제적 부담에 귀결이 되고 있다.

60년대 초 새로운 경제계획의 실시와 고도의 경제성장에 따른 한국 건축의 근대화화 도시개발이 본격적으로 시작된 이후로 기능적, 문화적 성과의 이면에 남은 수많은 문제에 대해 그 동안 여러 차례의 시행을 통해 이를 개선을 하고자 하였다.

그러나 그러한 노력은 주로 민원과 사후의 대책, 그리고 기능적인 해결에 치중하여 근본적인 해결책을 찾지 못한 채 더욱 많은 문제를 파생시켰으며 시간이 지날수록 개선을 위한 개발은 경제적 부담을 더욱 가중시켜 왔다.

또한 80년대 초 부족한 주택공급을 위한 대량의 주택 공급 정책과 신도시 개발로 지가와 임금의 급상승, 과소비와 빈부의 격차, 그리고 외환부족 사태의 경제적 위기마저 맞게 되었다.

이러한 과정에서 보면 건축과 도시개발은 문화적, 기능적 효과 외에도 경제적 효과도 잠재해 있었음을 간파하여 왔으며, 결과적으로 건축과 도시개발에 대한 투자 부담과 효율성에 대한 경제적 문제가 제기되고 있다.

그러나 선진외국은 산업혁명이후 건축과 경제의 긴밀한 영향을 체험하였으며, 특히 영국과 일본은 건축과 도시개발에 대한 문화적 효과의 이면에 경제적 측면의 연구와 적용으로 투자의 효율성을 지속적으로 높여 축적된 자본으로 제조업과 같은 대외 수출산업을 육성함으로써 대외경쟁력을 강화하여 왔다.

본 연구는 이러한 건축과 도시개발의 긴밀한 경제적 관계에서 한국의 현재 실증과 외국의 연구를 바탕으로 건축이 갖는 경제적 요인과 특성을 탐색하는 데에 주요한 목적이 있으며, 나아가 건축과 도시개발의 경제적 문제와 충격을 극소화하고 경제적 안정과 성장을 극대화하여 투자의 효율성을 높이는 데에 기여하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

건축의 경제적 요인과 특성 규명하기 위해 건축은 물론 경제적 영역의 범주와 이론과의 논리적인 접근 방법이 전제되어야 할 것이다.

먼저, 건축도 재화와 용역으로 이루어지는 생산과 소비 산업의 하나임을 감안하여 경제적 영역에서 탐색되고 그 특성과 요인을 찾아야 할 것이다. 나아가 이러한 요인과 특성이 생산과 소비에서, 그리고 도시개발과 지역 개발에서 국가 경제적으로 어떠한 영향을 미치는가를 탐색하여 궁극적으로 건축의 산업이 각 경제주체에게 안정과 성장효과를 높이는 효율적인 투자를 위해 주요한 정책적 방향을 제시하였다.

따라서 제1장의 연구의 배경 및 목적에서 지금까지 한국의 건축과 도시계획의 혼선과 난맥은 최종적으로 경제

*정희원, 관동대학교 건축학부 교수, 경제학박사

적인 난제에 귀결되어 건축이 기능적, 문화적, 정책적 문제 이외에도 경제적인 긴요한 관계를 맺고 있음으로서 여기에 대한 연구의 긴요성과 당위성을 가지고 있음을 기술하였다.

제2장은 외국의 선행연구에서 건축에서 경제와 문제가 된 사례와 이를 바탕으로 국민과 국가경제에까지 미치는 다양한 연구사례를 소개하였으며, 이와 대조적으로 한국은 그동안 왕성한 건설로 인한 경제 성장에도 불구하고 연구부재의 배경과 요인을 지적하였다.

제3장에서는 본 논문의 주요한 연구 목적인 건축의 경제적 특성과 요인은 경제지표나 수리적 정량분석에 의한 방법의 병행이 요구되나 현재 건축의 특성을 명확히 규명할 수 있는 요인과 자료가 미흡한 실정에서 이를 바탕으로 단편적 분석에 의한 요인과 특성을 파악하고 규정하기에는 한계가 있다.

그러므로 여기서는 현재의 건설과 건축에 따른 경제적 실정과 문헌을 통해 우선 일반제품과 다른 특성과 요인을 찾는 데에 한정을 하고 경제이론에 의한 정량, 정성적 분석은 향후의 지속적인 연구과제로 남겼다.

제4장에서는 상기와 같은 요인과 특성은 생산 전후, 즉 완공전의 건설 단계와 완공 후의 건축은 가격결정의 요인, 즉 수급의 이론과 정책에서 각기 다른 경제적 요인과 특성이 있음을 규명하였다.

이리하여 제5장에서 건축의 그러한 경제적 요인과 특성이 거시적 접근에서 도시와 지역경제 및 국가 경제에 어떠한 역할과 효과로서 영향을 미치는가를 살펴보았으며, 최종적으로 건설과 건축의 경제적 요인과 특성이 개인이나 기업과 국가 경제에서 성장과 효율성에 귀결되어 정책에 반영되고 시행 되어야 함을 서술하였다.

여기서 특히하여야 할 부분은 건축의 경제적 영향에서 도시나 지역경제에 관계된 지대 및 용도의 영향은 도시 경제의 분야에 해당되며, 토지 및 공간, 용도와 지대는 순수한 시장경쟁에 의해 영향을 받기보다, 정부의 조절과 통제의 영향이 강하고 현재로서 일정한 함수를 찾기 어려워 건축과 관계된 자본재 및 효율성 이외의 요인은 연구의 대상에서 제외하였다.

또한 건축이 경제와 관계가 먼 기능적, 문화적, 예술적 분야의 경제적 요인도 제외하였다.

II. 건축과 경제의 선행 연구 사례와 평가

건축과 경제가 연계된 문제는 건축역사가 시작된 이후부터 잠재해 왔으나 실제 경제적으로 심각한 문제로 제기된 시기는 산업혁명기 초반이며 그 후 주로 영국과 일본에서 지속적으로 가장 활발하게 연구되고 정책에 많은 기여를 하였다.

영국은 건축과 경제에서 관련 부문을 서로 연계시켜 많은 이론을 발전시켜 이 분야에 가장 많은 이론을 축적해 왔으며, 정책적으로도 이론적 기반에서 실무와 시

행에까지 반영시켜 왔다.

영국 건축은 이러한 배경으로 비록 예술적, 문화적인 측면에서 두드러진 업적은 미약하지만, 경제적으로는 건축의 효율성과 자본의 적절한 분배로 다른 나라와는 달리 오늘날 적어도 건축이나 건설로 인한 경제적인 문제는 거의 보이지 않고 있다.

영국에 이어 이 분야에 연구가 왕성한 국가는 일본이며, 1900년대 초반에 연구가 시작되어 지금까지 많은 연구의 실적뿐 만 아니라, 정책에까지 적용하고 있다.

각 국의 대표적인 연구자와 연구 실적을 소개하면 다음과 같다.

1. 서구의 선행 연구

1) 윌리엄 모리스(William Morris, 1834~1896)

서구에서 경제와 관련하여 건축의 문제에 대해 가장 먼저 제기한 사람은 영국의 윌리엄 모리스이며, 비록 체계적 이론까지 제시하지 못했지만, 영국의 산업혁명이 절정기에 전통적 문화와 산업구조가 붕괴되는 과정에서 콘크리트, 철, 유리의 등장으로 경제와 관련하여 전통 건축 기술자의 대량실업 사태와 노동의 수급에 대해 강하게 문제를 제기하였다.

윌리엄 모리스는 영국 빅토리아 시대의 가장 혁신적인 인물 중 한 사람으로, 당시 산업혁명이 만들어 놓은 사회적 혼돈과 불의가 팽배했을 때 그 시대에 철저히 맞선 인물이었다.

그리하여 그는 전통적 기술자와 함께 새로운 건축 산업의 가능성을 제시하고 실증하고자 하였으며, 문화와 경제에 사회적 관심을 불러 일으켜 그 자신이 건축경제의 선두 역할을 하였다.

새로운 산업 자본주의에 대한 그의 강한 반발은 일종의 낭만주의적, 중세주의를 회고하면서 비교하였다. 그것은 이윤과 자본의 효용가치에 의해 지배되는 자본주의 사회에 대한 반론으로 중세의 공동체적 이상을 목표로 한 점에서 칼 마르크스(Karl Marx, 1818-1883)와는 차별성을 지닌 자본주의 비판가였다.

그의 이러한 주장은 칼라임(Thomas Carlyle, 1795-1881)과 존 러스킨(John Ruskin, 1819-1900)에게 영향을 받았는데, 칼라임에서는 노동의 존엄성, 그리고 러스킨을 통해서 인간생활에서 창조적 노동이라는 개념을 이어 받아, 노동자의 노동시간과 임금, 그리고 노동과 삶의 가치 사이에서 모순을 가져오는 자본주의 체제를 거부하기에 이르렀다.

그는 이를 증명하기 위해 모리스 회사를 설립하여 건축뿐 만 아니라 유리, 금속, 가구 등 많은 관련 산업을 전문화하고 '건축 보호 회사'도 설립하여 건축의 자본재적 가치에 대한 중요성을 강조하였다.

이렇게 하여 모리스는 비록 완전한 이론화에 까지 이르지 못하였으나, 건축에서 노동과 임금 그리고 삶의 질에 문제를 제기하여 그때까지 건축을 예술적 시각에서

만 보는 관점에 더하여 건축에서 경제적 관점의 중요성을 강조하고 주장한 최초의 개혁가였다고 볼 수 있다.

2) 이보 실리(I. H. Seely)

영국은 산업혁명이후로 건축과 경제의 영역에 관련된 많은 연구자들을 배출하였을 뿐 만 아니라 정부와 여러 관련 기관에서도 지속적으로 건설의 비용을 포함하여 자산의 가치에 관한 연구의 실적을 누적하여 왔다.

이 중 최근의 대표적인 연구자는 이보 실리(Ivor H. Seely)로, 그는 그의 저서 'Building Economics'에서 가격 조절의 해석을 비롯하여 다양한 설계의 가격 적용과 주택 개발의 경제적 문제, 실증적인 비용 분석, 건설 산업의 환경경제에 이르기까지 건축경제의 전반적인 문제를 다루었다.

이와 같이 영국은 산업혁명이후 대량생산에 의한 새로운 재료의 등장과 전통기술자의 대량실업 사태에서 건축 윌리엄 모리스에 의해 건축이 노동문제와 관련된 경제적 요인과 특성에서 그 문제를 제기하기 시작하여 점차 건축이 생산 전의 예술적, 문화적 특성 이면에 생산전의 생산요소와 규모에서, 그리고 생산 후 자본의 특성을 찾아 오늘날 미시적, 거시적 이론과 정책을 발전시켜 왔다.

2. 일본의 연구

일본은 명치유신 이후 얼마 있지 않아 서구로부터 본격적으로 문물이 유입된 1900년 초에 이미 건축에서 경제적 관계의 중요성을 인식하여 꾸준한 연구가 계속되어 왔고, 하라사와 토우고(原澤 東吾)의 '일본 건축 경제사'를 비롯하여¹⁾, 이 분야에 많은 연구자와 저서가 축적되어 왔다.

최근 동경대학교 경제학과 니시무라 기요히고(西村 清彦)교수도 21세기의 도시와 건축에서 경제활동의 중요성을 강조하여²⁾ 건축경제는 건축학회에서도 주요한 영역으로 자리 잡고 있다. 일본에서 발표된 대표적인 연구자들의 저서와 그 이론을 소개하면 다음과 같다.

1) 타니 시게오(谷 重雄, 1909-)의 연구

1949년 '건축물의 경제적 내용 연한의 이론'으로 일본 건축학회의에 논문으로 발표한 이후 1978년 '건축경제학'이란 저서에서 경제에 관련된 분야를 집대성하였으며, 이 분야에서 근래에 가장 왕성한 연구자로 알려져 있다.

그가 집대성한 '건축 경제학'³⁾의 주요 내용을 보면, 수요와 공급, 가격과 비용, 투자와 효과, 건축생산, 건축산업, 연관 산업, 유통과 소비, 건설 활동, 기획 및 평가

에 대해 수리적 해석으로 건축에서 경제와 관련된 전 분야를 연계시켜 다루고 있다.

2) 오카시마 다카오(岡島 孝雄, 1929-)

건축과 경제학을 이수한 후부터 일찍이 건축경제와 경영을 전공하여 많은 연구와 활동에 기여해 왔으며, 1974년 '건축경제학'⁴⁾이란 저서를 발간하였다. 저서는 건축경제학의 대상과 방법, 건축생산기구, 건설기업도산, 국민금융실태와 건설기업도산, 건축노동에 대한 내용으로 비교적 넓은 범위를 다루고 있다.

3) 이시즈카 요시타카(石塚 義高, 1945-)

1984년 일본건축학회에 '표준 건축 수선 산출에 관한 연구'를 발표한 뒤, 주로 수선과 유지관리에 대한 문제를 다루고 있으며, 이는 장기적으로 건축물의 생애(Life Cycle Management)를 통해 건축물에 대한 유지관리의 효율성을 고려하는 데 많은 역할을 하고 있다.

그의 저서 '건축경제학'⁵⁾에서는 건축경제의 개념, 설계와 생산, 그리고 보전과 수선 등 경제성 전반에 대한 내용을 다루고 있으며, 또한 '건축의 메니저먼트'⁶⁾라는 저서에서는 사용 연한의 한계와 그 원인 및 요인을 규명하고 장기적인 대응으로서 비용에 대한 내용이 특징이라고 볼 수 있다.

4) 그 외의 연구

(1) 이와시타 히데오(岩下秀男, 1926-)

저서 '건축경제학'⁷⁾에서 주로 건축물의 경영, 건축비, 건축 활동, 건설업 노동, 생산기구, 주택문제 및 공급을 다루고 있으며 다소 요약된 강좌식의 내용으로 수록되어 있다.

(2) 일본건축학회

일본의 건축학회에서는 주택문제 다음으로 중요시하여 건축과 경제계에서 건축경제의 연구자들과 대표적인 연구들을 집대성하고 '건축학대계' 제3권에⁸⁾ 수록하였으며, 건축경제의 전반에 관한 분석과 건축의 생산, 경영에 이르기까지 각 이론을 소개하고 있다.

일본의 건축경제의 시작은 영국에서 노동문제의 특성으로 시작된 점과는 달리, 건축이 막대한 자재와 기술 및 노동력이 국가 경제에 대단히 큰 비중을 차지하고 있는 거시 경제적 특성에서 출발하여 그 후 세부적인 측면의 연구가 진행되어 왔다. 그 후 거시적, 미시적으로 수급문제, 노동과 기술, 유지관리에 이르기까지 경제와 관련된 다방면의 측면에서 연구되고 있지만, 이시즈카 요시타카(岡島 孝雄)를 비롯한 몇몇 연구자 이외에는 주로 생산 전 단계인 건설의 경제적 특성과 역할에 많은 부문을 할애하고 있으며 생산 후 건축의 단계에서 경제적 요인과 특성인 문화적 가치나 화폐가치의 연동에 대해서

1) 김문환(1997), 문화경제론, 서울대학교출판부, pp. 8-17
 2) 原澤 東吾(1944), 日本建築經濟史, 富山房, pp. 455-456 참조. 그의 저서에서는 건축과 생산역사의 과학적 검토에서 현대적 특수성을 이끌어 내어야 한다는 주장을 하였다.
 3) 西村 清彦(2001), 21-경제. 도시. 건축, RC, Building Maintenance & Management, No 123, 1, pp. 20-23
 4) 谷重雄(1978), 建築經濟學, 技報堂.

5) 岡島 孝雄(1974), 建築經濟學, 相模書房.
 6) 石塚 義高(1994), 建築經濟學, 財團法人 經濟調査會.
 7) 石塚 義高(1996), 建築의 메니저먼트, 井上書院.
 8) 岩下 秀男(1983), 建築經濟, 理工圖書.
 9) 日本 建築學大系 編集委員會(1976), 建築學 大系 第3, 彰國社.

는 미약한 실정으로 보인다.

3. 한국의 연구 실정

한국은 1900년대 초 근대 건축이 유입된 이래, 일제 강점기, 한국동란과 60년대의 도시 및 지역개발과 함께 성장한 건축은 문화적, 기능적, 기술적 성과만 집중되어 경제와 연관된 연구는 전무하였다.

그 후 건축과 직접 관련된 경제적 연구는 아니었지만, 도시 및 지역경제가 소개되고 일부 적용되었으며 그 중 주택의 수급에 대한 이론만이 소개되었다. 하지만 그러한 이론은 주택의 수급에 따른 양적조절에 대한 문제만 제기하였고 주택건축의 순수한 효율이나 질적 가치문제는 포함되지는 않았다.

한편 경제 분야에서는 건축과 건설이 갖는 높은 성장 효과와 산업 연관 효과가 큰 산업이라는 점에서 국내 총 건설량이 매년 집계되기 시작하였고, 이러한 통계는 경기 선행지수를 포함하여 최종적으로 유형 고정 자본으로 집계되어 왔다¹⁰⁾. 이리하여 도시나 지역경제에서 채택한 각종 신도시 및 지역개발의 연구는 건축으로 하여금 새로운 건설을 지향하는 성장의 목표로서 그것을 평가나 비판 없이 양적 충족만을 위한 반복이었다.

이러한 실정에서 극히 미약하기는 하지만, 잠시 건설 경제가 대두되었고 부동산학에서도 복지의 극대화와 효율성의 관점에서 그 가치를 평가하는 연구가 생겨나기도 하였으나¹¹⁾ 이는 모두 경제지표에만 의존한 연구가 되었으며 실증적이고 체계적이며 효율성의 향상을 위한 건축 경제의 본질과는 많은 거리가 있었다.

또한 이러한 문제에 대해 가장 먼저 선도적 기여를 해 줄 수 있는 건축 교육과 연구기관은 한국에 근대건축이 유입 될 때부터 새로운 재료와 공법에 의한 전문 기술 교육과 전문인 양성의 주요 목표 아래서 기술 분야에만 집약되어 경제적 연구는 기회조차 갖지 못하였다. 60년대 후반 건설의 범위가 확장되어 도시 규모의 건설에 이르러서야 비로소 사전계획, 즉 도시계획과 설계에서 도시 및 지역 경제 이론의 소개되고 이 중 주택의 수요와 공급에 일부 이론이 소개되었다¹²⁾.

그러한 가운데 건축에 대한 실제 경제적 가치와 그 변화에 대한 본질적인 연구는 지극히 간과한 채, 건축은 건설 단계에서부터 각종 부실공사와 투자의 비효율성, 과잉건설, 건설기업의 막대한 자본축적과 독점 및 과점 등으로 문제가 심화 되었다¹³⁾.

한편 기존 건축물들도 공공건축을 제외하고 거의 모두

자유경쟁시장과 부동산 시장에 맡겨져 수없는 분쟁과 마찰, 불신을 낳게 하여 지금까지 건축의 경제적 문제에 대한 조절이나 통제는 지극히 방임된 상태가 지속되고 있다.

이러한 여러 관계 분야들, 즉 국민경제와 도시 경제, 건설 정책, 계획과 설계, 건축 시행, 부동산 시장 등의 분야들은 모두 각각 독립되어, 각 경제주체¹⁴⁾들이 문제가 발생하여도 이를 위한 통합적이고 체계적인 연구와 이를 조절하는 기관이 부재한 상태에서 한 문제의 해결에도 각 분야와 단계마다 복잡한 구조적 문제로 어느 것 하나 쉽게 해결되지 못한 요인이 되었다.

따라서 이 모든 문제는 최종적으로 건축과 도시공간의 혼란으로 표출됨으로서 국력의 낭비와 국제경쟁력의 약화를 가져오는 결과가 되었다.

이렇게 취약한 실정에 대해 연구 부재의 근본적인 원인을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 1900년 초 근대 건축이 도입된 시초부터 지금까지 관련된 교육과 연구 분야가 한정되어 있었으며, 둘째, 건축 산업이 활성화되기 시작한 60년대부터도 현실적이고 근본 문제들의 중요성을 인지하지 못하고 지표에 의존한 경제 성장의 성과에만 집착하였다.

셋째, 전문 교육 과정도 주로 기술적 교육과 취업을 중심으로 구성되어 관련 분야와 응용 분야가 취약하여왔던 점도 연구 부재의 중요한 요인이 되었다고 볼 수 있다.

III. 건축의 경제적 특성

광범위한 경제적 의미에서 보면 건축은 일반 제품과 같이 자본, 노동, 기술의 생산요소가 소요되는 일종의 제조물이다. 그러나 그 규모, 생산방법, 기술과 노동력, 계절적 여건, 제조의 장소, 완성 제품의 가치와 활용, 유통 등에서 다음과 같이 일반 제조물과 다른 특성을 가지고 있다.

1. 대규모 제조물

경제적 의미로 본 건축의 성질 중 가장 큰 특성은 완성된 제품을 위해 많은 종류와 물량의 자재, 그리고 용역이 필요로 하는 제조물이라는 점이다. 또한 건축이 가지는 자체의 생산력도 크지만 이로 말미암아 연관된 산업, 즉 다른 산업연관을 가지게 됨으로써 생산 유발 효과가 대단히 큰 잠재력을 가지고 있다¹⁵⁾.

이러한 특성 때문에 건축이 비록 단일 제품의 산업이지만, 생산의 효과가 높아 경제성장의 주요 산업이 되기도 한다.

10) 통계청(1997), 국부통계조사보고서, 한국의 국부자산과 자산형태별 자산, 표1,2, pp.16-17.

11) J. Harvey, The Economic of Real Property, 부동산 경제학, 노태욱 역, 기공사, 1995, p. 1

12) 김경환 외 1인(1996), 도시경제론, 홍문사, pp. 213-218.

13) 최병두(1996), 분당 신도시의 정치 경제적 분석, 18C 신도시 & 20C 신도시, 도서출판 발언, p. 51

14) 경제주체는 국가와 기업 및 개별경제를 말한다

15) 한국은행,(1987),산업연관분석해설, 경제순환과 산업연관분석, 한국은행, pp.12-14. 산업연관은 경제현상의 상호의존 관계를 나타낸 현상을 설명한 것으로 수급, 산업, 무역, 노동 등 전체적인 경제순환과 구조를 볼 수 있다.

2. 주문 형 제조품

건축물은 토지 공간에 절대적으로 의존하고 있고, 토지는 입지, 규모, 형태, 주변여건 등이 각기 달라 표준화될 수 없기 때문에, 자유경제나 시장경제의 국가에서는 건축주나 정부는 토지의 다양한 규모, 형태, 법규, 투자의 규모가 다양하여 대량생산에 의한 일반 공산품이나 미리 제작하여 선별 구입케 하는 기성품과는 달리, 오직 사전에 건축주와 대상지의 종합적인 여건에 따라 맞춤형으로 주문에 의해 생산이 되므로 규모나 형태가 같은 경우는 거의 없다.

따라서 건축물의 생산은 주문에 주로 의존하게 되어 수요 중심의 제품이라고 볼 수 있다¹⁶⁾. 주문 이전에 계획하여 건설한 아파트의 경우도 과거의 주문에 의한 추세를 면밀히 분석하여 선 예약의 전제 아래 생산하는 것이므로 수요 중심의 관점에서는 전자와 마찬가지로 선 수요에 의존한 생산물이라고 볼 수 있다.

그러므로 사전에 주문에 의한 건설 계약 및 수주는 다음 해의 경기를 예고하는 경기 선행 지수로도 중요한 역할을 하게 된다.

3. 노동집약적 제조품

건설과 건축에 종사하는 노동인력은 거의 모두 전문지식이 요구되는 집약적 형태로 구성되어 있다. 다시 말하면 건축과 건설에서 기계화나 자동화의 관련 산업은 극히 드물고 모두 노동력의 집약으로 완성된다¹⁷⁾.

그러나 최근에는 대형 건축물이나 특별한 용도의 건설에서는 새로운 장비와 첨단 장비의 등장으로 노동집약적 현상은 점차 감소하고 있지만, 소규모의 건축과 지방에서는 아직도 노동 집약적 현상에서 크게 벗어나지 못하고 있는 실정이다. 하지만 향후 추세를 예상하면 새로운 건설 장비가 대량으로 보급될 경우, 노동 집형의 현상은 얼마 있지 않아 격감하게 될 것으로 예상이 된다.

또한 한국과 유사한 기후대에서 공법이 습식인 국가의 경우 노동시장은 극심한 연교차로 동절기에는 비수기, 하절기에는 성수기를 맞게 되어 계절에 따라 수급의 진폭이 크다고 할 수 있다.

4. 이동식 현장제작 형의 제조품

건축이 선 수요에 따라 주문에 의한 제조품이지만, 일반 제품 생산과 같이 고정된 제조 공장을 가지고 있지 않고 제작 현장에서 직접 생산해야 하는 제품이라는 것도 특징이라 볼 수 있다¹⁸⁾.

이러한 관점에서 보면, 건축의 생산 요소는 다른 제품의 생산 요소와는 달리 토지와 공장, 설비 자본의 비율이 낮고, 반면에 자재 구입, 노동 임금, 기술력의 자본

비율이 높다고 볼 수 있다.

5. 최종의 완제품

건축은 모든 부재가 중간재의 역할을 하면서 최종적으로 결합되어 만들어진 완제품이며, 이러한 최종의 완제품은 여러 부재와 부품이 부가가치를 통해 최종 건축물로 생산이 된다. 그러나 이후의 각 부재와 부품은 시간이 지날수록 효용가치는 낮아진다.

다시 말하면 건축이 효용가치가 한계 도달하여 소멸될 경우, 다른 효용 가치로 전용하기 어려운 숙명적인 결정물이며, 남은 부재들은 재활용 비율이 극히 낮고 폐기물이 많아 추후 토양 및 수질의 환경오염원이 될 수 있다.

이 때문에 그 효용을 높이기 위해서는 사전에 충분한 자료와 시간으로 모든 문제에 대비를 해야 한다.

6. 감가상각형의 자본재

건축은 완성되기 전에는 자본, 노동, 기술을 필요로 하는 생산품이지만 완성된 후에는 생산 활동을 위한 효용 가치뿐만 아니라 자본재의 성질을 가지게 되며, 그 가치는 임대율로서 결정된다.

여기서 토지의 임대료와 공통점은 토지의 입지에 따라 그 임대료가 결정되지만, 다른 점은 토지의 입지 외에도 건축은 증가된 면적에 임대료를 추가할 수가 있다는 점이다.

또한 토지가 갖는 임대 가치 외에도 추가된 면적, 내구성, 기술력의 정도, 문화적 의미에 따라 가중치를 줄 수 있다는 특성이 그것이다. 그리고 추가된 가치는 단기적으로 보면 불변 가격이지만, 장기적으로는 그것이 점차 마모되면서 감가상각과 함께 경쟁 시장에서 그 가치가 하락한다.

한국의 경우는 이를 세법에 반영하여 자산의 내용연수에 잔가률이란 감가상각률을 적용하고 있다¹⁹⁾.

7. 내수중심의 제조품

건축은 제작 규모가 방대하면서 많은 산업 연관 효과를 가지고 있어 내부 경제의 성장 효과는 크지만, 외부 경제에서 건축물 자체가 노동, 기술력, 부품 이외에, 외부 수입을 기대할 수 없다는 점이다.

굳이 기대하자면 문화적 가치를 살린 관광 수입을 기대할 수 있으나 관광산업에서 건축물의 효과에 의한 문화적, 예술적 자산 가치는 별도로 집계를 할 수가 없다.

하지만 선진 외국에서는 건축물의 일반적 구성 요소 외에도 특별한 기술력, 역사적 가치를 살려 교육과 관광에서도 외부 수입을 크게 증대시키고 있다.

IV. 생산전과 생산후의 경제적 특성과 효과

상기한 바와 같이 건축이 일반 제품과 다른 경제적 성

16) 심의섭(1990), 한국건설경제론, 진성사, p. 19

17) 심의섭(1994), 건설업, 웅진출판사, p. 19

18) 심의섭, 같은 책, p. 19

19) 광태원(1985), 감가상각제도와 자산소득과세, 한국개발연구원, p. 17

질과 특성을 요소별로 살펴보았다. 여기서 그러한 건축의 특성으로 경제 활동과 가치가 전체 국민 경제에서 어떠한 구조와 역할을 하는가에 대한 탐색과 이해가 더욱 중요하다.

이를 위해 우선 경제가 갖는 기본적인 원론에서 건축이 갖는 경제적 특성이 생산의 단계별로 어떠한 역할을 하는가를 살펴 볼 필요가 있다.

1. 가격 결정의 요인

일반 제품의 가격은 수요와 공급의 균형에서 결정되지만 건축은 거의 모두 주문에 의한 제품이므로 가격 결정 요인은 수요 중심에서 결정이 된다. 그 중에서 건축물의 가격은 일정한 규모의 가격에 도달해야 하므로 이 가격에 도달하기까지 소득과 저축은 건축의 수요에 가장 주요한 요인이기도 하다.

그리고 일반 제품의 수요와 또 다른 점은 인위적인 정책에 따라 크게 달라지는 특징을 가지고 있으며 그것은 한정된 토지 공간의 조절 또는 운영에 좌우된다. 한정된 토지 면적은 일정하지만 토지의 용도 설정은 허용 건축의 면적, 예를 들면 건폐율, 용적률과 같은 허용 건축 면적은 정책적 결정에 따라 수요가 크게 달라진다. 특히 한국은 건축을 할 수 있는 면적이 전 국토의 5-6%밖에 되지 않아²⁰⁾ 허용 건축 면적에 따른 정부의 토지 공간 이용 정책에 그 수요의 변화가 대단히 민감한 편이다. 즉 허용 건축 면적에 따라 수요의 탄력성이 높다²¹⁾.

여기서 건축의 생산품은 생산 요소 중 노동 임금 및 중간재 가격에 크게 영향을 받는 반면, 토지와 설비 가격은 매우 불안정한 편이며, 기술력과 국가의 정책에 따라 가격 변화의 진폭이 크다고 볼 수 있다.

특히 생산 요소 중 노동 임금은 극심한 계절적 편중과 다양한 기술 인력의 구성으로 매우 불안정하다. 따라서 노동 임금은 최저 임금, 기술력에 의한 임금 기준 등 정부의 시장 개입 여지가 많은 특징이 있다.

2. 생산 전후의 경제적 효과와 가치

상기한 바와 같은 건축의 경제적 특성 외에 또 다른 특성은 완공 전, 즉 건설단계와 완공 후 건축에서 경제적 요인이 각각 다르다는 사실이다. 완공 전의 건설은 생산적 활동, 완공 후의 건축은 자본재로서의 요인과 그

효과를 갖는다.

그리하여 완공 전의 효과는 우선 매년 그 자체의 활동과 실적이 국민 총 생산(G. N. P)의 주요한 지표일 뿐만 아니라 그것으로 많은 관련 산업과 함께 생산의 유형을 늘이는 전·후방 성장 효과²²⁾를 가지게 되고 최종적으로는 많은 중간재의 생산이 그 만큼 산업 연관 효과를 가지면서 경제 성장의 주요한 역할을 하게 된다.

이러한 이유로 건설 산업은 지난 수십 년간 선도 산업으로서 성장의 주요한 역할을 감당해 왔다. 또한 생산 기간인 공사기간이 길어 비록 완성되지 못한 생산량도 수주 및 허가의 실적에 따라 경기를 예고 해 주는 선행 산업으로서 경기 선행 지수에 매우 주요한 역할을 해 왔다.

한편 건설 후의 완성된 건축은 또 다른 의미의 경제적 역할을 하게 되는데 그것은 다른 생산품과 생산 활동의 기반이 되는 자본재로서의 역할이라 할 수 있다. 이러한 역할은 다시 임대료 및 이자율과 연동을 갖게 되고 이자율은 통화량과 함께 경기 순환에까지 영향을 미칠 수 있다.

이와 같이 건설과 건축의 두 가지 측면의 경제적 역할을 이미 지적한 특성과 함께 다시 정리해 보면 다음과 같다.

1) 완공 전의 건설과 경제적 효과

건축물이 완성되기 전까지는 '건설'의 의미에 해당되고 명백히 당해연도의 생산 활동으로서 제조품의 생산과 동일한 활동을 하게 된다. 여기에 대한 생산의 성과는 당해연도의 주요한 항목으로 매년 집계되어 국민 총 생산에 가산된다.

이 때 건설 활동은 가장 큰 제조품의 제작 산업, 주문 우선 산업, 노동집약적, 기술집약적, 계절성이 강한 산업, 이동식 제조 산업의 특징을 가지면서 최종적으로는 다음과 같은 경제적 역할과 효과를 수반하게 된다.

(1) 수요중심의 생산 산업; 주로 주문에 의존한 생산으로 수요를 예측할 수가 있고, 이는 매년 경기선행지표로 표시된다.

(2) 산업연관이 큰 생산 산업; 건설에 직접 관련된 중간재 이외에도 가구, 가전제품, 기타 생활공간과 기능에 필요한 기호품들의 생산을 촉진시킨다.

건축은 가장 큰 제조업이면서 동시에 더 이상 다른 용도나 품목으로 전용될 수 없는 완제품으로서 완성되기까지 직접 관련된 많은 유형의 중간재의 생산을 필요로 한다.

(3) 정부의 정책 조정과 통제를 받는 생산 산업; 건설은 고정 구조물의 제작에 속하여 일단 구축된 건축물은 필요에 따라 쉽게 이동하고 전용을 할 수 없으므로 도시와 지역의 공간 구성의 효율적 이용의 측면에서 사전에 정부의 조정과 통제를 받지 않을 수 없다.

이러한 이유로 정부는 한정된 토지자원의 효율적 이용

20) 건설교통부(1998), 국토이용에 관한 연차보고서, 지목별 토지 이용, p. 77, 표 1-3-17 참조. 지목별 토지이용현황을 보면 건축을 할 수 있는 용지는 매년 조금씩 증가하지만, 1997년까지 대지는 전 국토 면적의 2.2%, 공장용지는 0.5%, 공공용지는 2.5%, 학교용지는 0.2%로 총 5.4%에 지나지 않는다.

21) 수요의 탄력성은 가격변화에 따라 수요량의 변화를 나타내는 의미로, 허용면적이 증가하면 토지의 가격변화와 함께 건설량도 민감하게 반응한다.

한편 공급 함수는 건설의 수요에 따라 후발적인 효과의 특성이 강하여 자재 및 노동은 시장 가격에 영향을 받으며, 특히 기술 수준과 문화적 의미에 따라 크게 영향을 받는다.

22) 전도일(2000), 지역경제학의 이해, 교우사, p. 168, 낚은 제품의 생산이 기술혁신으로 산업전체의 영향을 미친다.

의 측면에서 건폐율, 용적률, 고도제한과 그 지역의 다른 자원 보호를 위해 규모와 용도 등에서 조정 또는 통제를 하게 되고, 이는 자연히 일반 제품과 달리 자유 경제 체계에서도 생산 활동의 제한을 받게 된다.

2) 완공 후의 건축과 경제적 효과

건설 후 지상에 완성된 건축물은 고정 구축물로서 ‘건축’의 의미를 가지며, 한정된 토지 자원 위에 여러 가지 유형으로 자본재의 역할을 하게 된다. 이러한 자본재의 역할은 크게 직접적인 자본재의 역할과 부과적인 자본재의 역할로 나누어 볼 수 있다.

직접적인 역할은 건축물이 여러 가지의 생산 활동을 가능케 하는 장소의 역할이고, 부과적인 역할은 생산 활동을 위한 장소 이외에 역사적, 예술적 가치 등 문화적 가치의 역할이다.

(1) 자본재의 역할

필요한 공간이 완성된 건축물은 어떠한 생산을 위해 그 공간 내의 적절한 환경 조건과 설비 시설에서 주어진 노동과 활동이 용이하게 하여 직접적인 생산 활동을 가능하게 한다.

이러한 공간은 여러 가지 용도가 있으며 공장, 사무실과 같은 생산적 공간 이외에 비생산적인 주택과 문화 공간도 있다. 그러나 비생산적인 용도라도 그것은 모두 재생산성을 위한 휴식 시설이며 그것들이 다만 도시와 지역 공간에서 기능상 분리되어 위치한 것으로 보아야 할 것이다.

그리하여 완전 경쟁 시장에서는 건축공사에 투입된 비용은 그 자체로 건축물의 전부 또는 일부로서 고정자산의 가치로 전환 한다²³⁾.

또한 그러한 비생산적인 건축이 또 다른 생산적 의미를 갖는 것은 임대 가치를 가지고 있는 점이며, 이러한 임대의 가치는 임대 건축의 수요와 공급, 그리고 위치에 따라 그 가치가 달라진다²⁴⁾.

(2) 감가상각의 자본재

완성된 건축물은 적절한 생산 활동을 위해 도시와 지역의 공급과 처리 시설을 비롯한 전반적인 자원과 기반 시설을 필요로 한다.

기반 시설을 통한 자원의 소모는 공급과 처리로 나누어지며 이는 건축물의 유지 관리를 위한 자원의 소모이기도 하며 여기에 대한 부담은 세금으로 그 정도가 가름된다. 공급 시설에는 상수와 수자원, 전력, 정보, 도시가스 및 에너지 자원 공급시설이고, 처리 시설에는 하수처리 및 시설, 쓰레기 처리 및 환경 시설 등을 들 수 있다.

여기서 기반 시설에 의한 지역 자원의 소모성의 증가와 건축물 자체의 마모, 약화, 열화 등²⁵⁾에 의한 감가상

각에서 점차 그 가치가 하락된다.

(3) 문화적 가치의 효과

완성된 건축물이 한 개체나 집단적으로 시대 및 지역의 역사성, 예술성의 문화적 의미가 부과될 때에는 면적과 위치에 관계없이 그 가치나 가격이 수요 공급에 의한 가격 경쟁 질서에 따르지 않는다.

한 개체의 건축물이 문화적 가치를 가질 때도 그러하지만, 집단적인 문화적 효과, 즉 독특한 지역 색의 효과를 나타낼 때도 각 건축물은 부과적 효과를 가지며, 이는 면적과 위치에 대한 직접적인 생산 가치 이외에도 관광과 같은 외부 수입의 좋은 자본재가 될 수 있다.

한국의 경우는 전통적 건축물, 전통 마을과 같은 집단 건축물에만 이러한 효과를 가지지만, 선진 외국에서는 전통 건축물과 단지 외에도 첨단기술과 설비를 적용한 건축과 집단지도 문화적, 예술적 가치를 부여하여 관광 수입과 같은 많은 부과적 가치의 기회를 만들어 내고 있다.

(4) 화폐 자본과 연동

건축물은 실물 경제의 대표적인 실체로서 자본재의 역할에서 논한 바와 같이 직접적인 생산 기반의 자본 가치 이외에도 임대의 가치를 동시에 보유하고 있으며, 임대료의 등락은 이자율의 등락에 연동하게 되고, 이자율의 등락은 결국 통화량에 영향을 미쳐 화폐 자본 유동과 깊은 연관을 맺게 된다²⁶⁾.

이러한 이유로 미국을 비롯한 선진 몇몇 외국은 매년 주택 건설 및 비 주택 건설의 총량을 화폐, 즉 자본의 유동, 경기 선행 지수 등의 분석을 통해 최대치 및 최저치를 정책적으로 조절하고 있다.

V. 도시 및 지역에서 경제적 특성과 역할

1. 준 자본재

건축의 생산 전후한 양면적 역할은 한 개체 또는 개별경제에서는 단계별로 명확히 구분되지만 도시나 지역에서 집단적으로 군집되어 있을 경우에는 명확한 구분이 힘들다. 여기서 또 다른 의미와 역할을 하는지 살펴 볼 필요가 있으며, 이러한 의미와 역할을 규명함으로써 건축의 경제적 본질과 함께 지역 및 도시 경제에서의 역할을 이해할 수가 있을 것이다.

단기적으로 볼 때는 건축은 고정 자본으로서 유동 자본과 달리 불변의 자본으로 볼 수 있지만, 장기적으로 보면 건축을 가능케 하는 토지 공간과 지상 구조물인 건축은 불변의 것이 아니라 유동적이다. 즉 토지는 주변의 인구 밀도, 기반 시설의 충족도, 정책적인 토지 이용의 변경에 따라 그 가치가 달라지며, 건축은 생산 요소, 감가상각, 증개축의 용이성에 의해 그 가치가 달라진다.

또한 토지와 건축 자본을 다시 비교해 보면, 비록 모두 생산의 기반 시설이기는 하지만, 가격 변동의 요인은

23) 谷重雄(1978), 建築經濟學, 技報堂, p. 49
 24) 이지순(1995), 거시경제학, 법문사, pp. 112-114
 25) 건설도서 편집부(1999), 건축물의 내구계획에 관한사고방식, 도서출판 건설도서, p. 144-145

26) 김시담(1996), 통화경제학, 비봉출판사, p. 233

각각 다르다.

토지의 가격 변동은 산업의 발달에 따라 소요 공간의 수요가 증가하면서 조직적이 되고 아울러 전체 토지 공간 이용도 정책 변화, 산업 시설 및 주택, 건축물의 증가, 인구 증가, 기반 시설 증가, 교통량 및 유동량의 증가로 토지 가격의 상승 요인이 된다²⁷⁾. 이로 인해 토지는 그 가격이 하락하는 요인보다 상승하는 요인이 증가하여 결국 토지의 가격은 장기적으로는 상승하는 경향이 많다.

그러나 건축물의 경우는 토지와 마찬가지로 생산의 기반 시설이지만 건축물만의 가격 변동 요인은 항상 감가상각과 새로운 대체품의 등장으로 그 가치가 상승하는 요인은 극히 드물고 하락하는 요인이 절대적으로 우세함을 볼 수 있다.

그러므로 도시나 지역에서 단기적으로는 토지와 건축은 불변 고정 자본재이지만 장기적으로는 토지는 한정된 자원에서 항상 상승하거나 불변 가격을 유지하는 반면 건축은 완공 뒤부터 감가상각과 대체품의 등장으로 그 가치가 하락한다. 이는 장기적으로 보면 생산을 위한 설비 자본의 성질과 유사하여 고정된 자본재라기보다 준 자본재로 보는 것이 더욱 타당할 것이다.

따라서 건축의 가치는 토지 가치에 종속된 것이 아니라, 경쟁 시장에서 자율적 가치를 가지며 토지 가격이 상승한다고 해서 건축의 가격이 직접적으로 영향을 받는 것은 아니다.

이로써 한 지역 내에서 건축의 경제적 역할은 그것을 제작하는 직접적인 생산성과 모든 관련 산업의 생산 효과 이외에 토지 공간이란 한정된 자본의 기반에서 생산과 소비를 위한 중간재, 준 자본재라 볼 수 있고, 이는 영속적인 토지 자본과는 달리 한시적 효용 가치를 가진 것이라 볼 수 있다.

2. 성장과 효율성

한 지역의 성장 효과에서 건축의 역할, 즉 생산과 소비를 위한 시설은 양적인 충족도 중요하지만 그 보다 그것이 발휘 할 수 있는 생산의 성능과 효율성이 더욱 중요함을 알 수 있다.

만약, 양적인 충족에만 중점을 둔다면 건축이란 제품을 제작하는데 많은 생산 요소가 요구되고 여기에 따라 높은 산업 연관 효과를 얻게 되어 지역 내의 성장에 크게 기여를 하지만, 지역 내 총 수요가 한계점에 도달하면 건설 산업 자체의 위축뿐만 아니라 수많은 관련 산업이 함께 타격을 받게 된다.

뿐만 아니라, 과도한 건축 산업의 육성은 외부 수입이 기대되는 수출 산업 육성의 기회비용 상실, 지역 및 문화 자원의 상실, 환경 부담 및 유지비용 증가, 독점 전문 기업 등장, 자산의 불균형 분배 등으로 시간이 지날 수록 경제적 불균형 성장과 함께 총 투자에 비해 총 산

출이 떨어지고, 성장의 효과도 그만큼 둔화된다.

그러나 양적인 성장보다 효율성에 중점을 둔다면 초기에는 생산 시설 여건이 부족하여 성장은 둔화되지만 곧 이어 개체 및 집단의 산출량이 높은 비율로 높아져 단기간에 저축이 늘어나며, 수요력도 장기화되어 그 사이 자원의 보존, 환경 부담 경감, 수출 산업의 기회비용 증가와 외부 수입 증가, 독점 기업 억제, 자산의 균형 분배 등으로 총 투입이 절감되고 총 생산은 효율적으로 증가할 것이다.

또한 만약 건설의 수요력이 한계에 왔을 때에도 새로운 토지 자원의 개발, 축적된 저축의 증가로 수출산업 육성의 기회비용이 늘어나 경제 위기를 극복할 수 있는 여러 대안이 제시될 수 있고 그것을 실행해 낼 수 있는 여력도 충분히 갖게 된다.

따라서 건축에서 효율성에 중점을 두는 것은 생산의 기반시설에 효과적인 투입으로 최대한의 산출을 얻을 수 있으며, 이는 지역 경제의 최대의 목표이기도 하다.

그러므로 건축의 생산성만 의지하여 양적 팽창만을 목표로 하는 지나친 성장 정책은 항상 수요력의 감소가 잠재해 있음을 감안하면 결코 안정된 정책이라 볼 수 없다. 특히 단기적인 경기부양의 정책시도는 경제 위기를 향한 더욱 위험한 선택이라고 볼 수 있으며 건설 산업을 활성화하기 위한 새로운 토지 이용 계획 변경과 급격한 도시 공간 확장은 이러한 위기를 더욱 조장하며 가속화시킬 수 있다.

VI. 결 론

건축은 과학과 예술의 종합 산물이라고 알려져 왔지만 그러한 산물의 완성을 전후하여 현실적으로 가능하게 하는 실체의 요소들은 생산 요소인 자본과 노동, 기술의 집합이라는 사실이 먼저 전제되어야 한다. 건축이 좋은 결과를 가져온 경우는 대개 경제적 역할보다 문화적 효과가 강조되어 왔지만, 반면에 건축의 문제가 부각될 경우는 오늘날 한국의 사례와 같이 경제적인 문제가 먼저 대두되면서 근본적인 문제의 개선도 경제적인 방법이 요구되는 경우가 일반적이었다.

따라서 건축과 건설의 현실화의 실체는 생산적 요소임을 감안하면, 건축의 경제적인 요소와 특성은 적어도 문제발생의 전후로 대단히 중요한 의미와 역할을 가질 수 있음을 알 수 있다.

이러한 의미에서 건설과 건축의 경제적 요인과 특성을 탐색한 바로, 다음과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

첫째, 오늘날 한국의 경우와 같은 도시와 건축의 문제에서 근본적인 문제의 발단과 최종적인 개선책은 경제적인 문제에 귀결되고 있으나, 이와 같은 경제적인 문제에 대한 연구와 대응책은 시초부터 매우 취약하여 우선 건축이 갖는 경제적인 요인과 특성의 탐색이 긴요한 실정이다.

27) 전도일(2000), 같은 책, p. 295

둘째, 건축의 경제적 연구의 전례를 탐색해 본 결과, 이미 영국의 윌리엄 모리스와 다수의 일본 연구자들이 있었으며, 아직 전체적이고 체계적인 연구의 사례는 소개되지 않은 실정이다.

셋째, 경제적인 관점에서 건축의 경제적인 요소와 특성을 탐색해 본 결과, 가장 큰 제작, 주문에 의한 제조, 노동집약적 제작, 계절 산업, 이동식 제조, 최종의 완제품, 감가상각형의 제조물, 내수 중심 제조 등의 특성을 가진 산업임을 알 수 있었다.

넷째, 건축은 상기와 같은 특성으로 완공 전의 건설 단계와 완공 후의 건축에서 각기 다른 경제적 효과를 가졌으며, 건설 단계에서는 수요 중심, 많은 중간재 및 관련 산업이 많은 생산 활동과 정부의 정책 조절과 통제를 받는 산업이며 완공 후에는 고정 자본재, 문화적 가치와 화폐 자본과 연동이 될 수 있다.

그러므로 건설과 건축의 경제적 성질은 단일한 제품 제조의 산업이지만, 상기한 바와 같이 그 특성과 요인들이 국민과 국가 경제에 미치는 영향이 매우 크고 다양하여 향후 건축에서도 경제 역사와 도시 및 지역경제 이론 연구의 바탕에서 건축의 양적 성장보다 효율성을 기반으로 한 경제정책의 긴밀한 시행 방법을 강구해야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 김문환(1997), 문화경제론, 서울대학교 출판부.
2. 김경환 외1인(1996), 도시경제론, 홍문사.
3. 최병두(1996), 18C & 20C 신도시, 도서출판 발언.
4. 심의섭(1994), 건설업, 웅진출판사.
5. 심의섭(1990), 한국건설경제론, 진성사.
6. 박태원(1985), 감가상각제도와 자산소득세, 한국개발원.
7. 전도일(2000), 지역경제학의 이해, 교우사.
8. 이지순(1995), 거시경제학, 법문사.
9. 김시담(1996), 통화경제학, 비봉출판사.
10. 통계청(1997), 국부통계조사보고서, 조사결과, 한국의 국부 자산과 자산형태별 자산.
11. 한국은행(1987), 산업연관분석해설, 경제순환과 산업연관 분석.
12. 건설교통부(1998), 국토이용에 관한 연차보고서, 지목별 토지이용.
13. 건설도서 출판부 편집부(1999), 건축물의 내구계획에 관한 사고방식, 도서출판 건설도서.
14. Harvey, J., The Economic of Real Property, 부동산경제학, 노태욱 역, 기공사.
15. 原澤東吾(1944), 日本建築經濟史, 富山房.
16. 石塚義高(1996), 建築의 메니저먼트, 井上書院.
17. 岡島孝雄(1975), 建築經濟學, 相模書房.
18. 西村清彦(2001), RC Building Maintenance & Management, No. 123.

(接受 : 2004. 11. 18)