

제191호 (2009. 1. 26)

■ 속보/위기의 건설업

- 건설업계 1차 구조조정-1개 업체 퇴출11개 업체 워크아웃

■ 경제 동향

- 2008년 12월 전국 아파트 거래량 동월 대비 51.7% 감소
- 2008년 11월 전국 토지 거래량 동월 대비 38.4% 감소

■ 정책·경영

- 4대강 살리기사업의 개요
- 4대강 살리기사업-전국 취업유발 21만명, 생산유발 22.6조원

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 디자인 경쟁력과 규제 완화

건설업계 1차 구조 조정-1개 업체 퇴출11개 업체 워크아웃

- 건설사 신용위험평가 결과, 2월 중 2차 평가 착수 예정 -

■ 건설업체 1개 업체 퇴출11개 업체 워크아웃 확정

- 채권금융기관이 1월 20일 발표한 100위권 건설업체를 대상으로 한 1차 신용위험평가 결과에 의하면, 11개 업체가 C등급(자율구조조정 및 공동관리 대상)으로 분류됐고 1개 업체가 D등급(퇴출 대상)으로 분류되었음.
 - C등급 분류 기업 : 경남기업, 풍림산업, 우림건설, 삼호, 월드건설, 동문건설, 이수건설, 대동종합건설, 롯데기공, 삼능건설, 신일건설
 - D등급 분류 기업 : 대주건설
- 신용위험 평가 기준에 의해 60점 미만은 D등급, 60점이상 70점 미만은 C등급, 70점 이상 80점 미만은 B등급(신규자금지원), 80점 이상은 A등급(정상)으로 분류

■ 구조조정의 영향

- 금융당국은 이미 2008년 12월에 기업구조조정의 기본 방향을 정하여 회생 가능성이 없는 기업은 신속히 정리하고, 워크아웃 대상으로 선정된 기업에 대해서는 기업의 충분한 자구계획 수립과 이행이 전제될 경우, 채권금융기관이 금리감면, 출자전환 등 채무재조정을 포함하는 실효성 있는 금융지원과 철저한 경영관리를 통해 조기회생을 추진할 예정
- 금융당국이 밝힌, 건설사 구조조정이 금융기관 건전성 및 금융시장에 미치는 영향은 미미함.
 - 금융기관의 추정 대손충당금 추가적립액은 은행권 1조 2,100억원, 저축은행 2,400억원 등 1조 6,500억원에 불과하여 은행과 저축은행의 BIS비율에 미치는 영향이 거의 없을 것으로 예상
- 기업회생절차에 들어가는 건설사의 협력사에 대해서도 금융지원안을 마련하였음.
 - 기업회생계획안에 의해 협력사가 회수할 수 있는 예상금액을 담보로, 기업회생절차에 들어가는 건설사에게 운영자금을 지원할 방침임.

- 공제조합 등 보증기관에서 하도급대금 지급보증 처리기간을 최대한 단축하여 협력사에 하도급대금이 3개월 이내에 지급될 수 있도록 할 방침임.

건설사 신용위험평가 기준

구분	평가지표		가중치	등급			
	항목	세부항목		A	B	C	D
재무 평가항목	안정성	부채비율(부채총계/자본총계)	2.00	100% 미만	100~200%	200~300%	300% 이상
		차입금의존도(차입금/총자산)	1.50	20% 미만	20~35%	35~50%	50% 이상
	수익성	이자보상배율(영업이익/이자비용)	0.50	3배 이상	1.5~3배	0.5~1.5배	0.5배 미만
		매출액순이익율(당기순이익/매출액)	0.50	7% 이상	4~7%	0~4%	당기순손실
	활동성	총자산회전율(매출액/평균총자산)	0.50	12회 이상	0.8~1.2회	0.6~0.8회	0.6회 미만
		운전자금비율(운전자금/매출액)	1.50	30% 미만	30~50%	50~70%	70% 이상
	현금흐름	영업CF/총차입금	0.50	10% 이상	0~10%	-10~0%	-10% 미만
비재무 평가항목	유동성	현금보유비중(현금성자산/매출액)	1.00	8% 이상	5~8%	2~5%	2% 미만
	경영위험	회사의 업력과 경영진의 평판	0.40	우수	보통	미흡	불량
		소유 및 지배구조의 투명성	0.20	우수	보통	미흡	불량
		관계사 위험	0.40	우수	보통	미흡	불량
	영업위험	사업포트폴리오	1.00	40% 미만	40~50%	50~70%	70% 이상
		시공능력순위 및 자기자본 규모	0.80	50위 이내 5천억원 이상	100위 이내 5천억~3천억원	200위 이내 3천억~500억원	200위 초과 500억원 미만
		공사계약잔액배율	0.60	3배 이상	3~2배	2~1.5배	1.5배 미만
		평균분양률	1.40	80% 이상	80~70%	70~60%	60% 미만
		사업장위험(지방및해외분양사업비중)	1.40	40% 미만	40~50%	50~60%	60% 이상
		PF대출관련 우발채무위험	1.20	0.5배 미만	0.5~2배	2~4배	4배 이상
		PF대출 자금조달위험 (Loan, 유동화증권, 펀드 등)	0.90	100%	100~90%	90~80%	80% 미만
		단기지불능력	0.90	지불능력 우수	지불능력 양호	지불능력 미흡	지불능력 불량
		공사중단(사고사업장 포함) 유무	0.40	없음	3개 미만	5개 미만	5개 이상
	기타	계열사의 지원, 자산매각, 담보 등을 활용한 자금조달 가능성	2.00	우수	보통	미흡	불량
		연체발생이력(누적일수)	0.40	없음	10일 미만	30일 미만	30일 이상

자료 : 한국경제신문 2009년 1월 2일자.

■ 향후 전망

- 2월에 건설사에 대한 2차 신용위험평가가 시작될 예정
 - 정부는 외환위기의 경험을 반복하지 않기 위해 선제적으로 대응, 경제위기를 예방하기 위한 지속적인 구조조정을 추진
 - 주택시장의 회복이 지연될 경우에는 위기징후가 본격화된 2008년의 결산이 확정된 이후 이루어질 신용위험 평가에서는 보다 많은 건설업체들이 구조조정의 대상으로 분류될 위험성이 있음.

빈재익(연구위원-jipins@cerik.re.kr)

2008년 12월 전국 아파트 거래량 전년 동월 대비 51.7% 감소

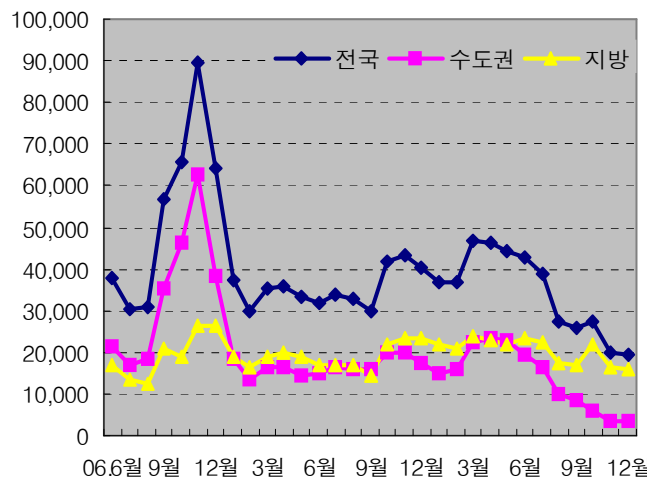
- 2008년 12월 전국 아파트 실거래가 거래량은 1만 9,542호로 전월 1만 9,859호보다는 1.6%, 전년 같은 기간(2007년 12월) 거래량인 4만 441호보다는 51.7% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월 대비 9.8% 증가했으나, 전년 동월 대비 78.5% 감소, 지방은 전월 대비 3.9%, 전년 동월 대비 31.9%가 각각 감소함.
- 서울, 5개 신도시, 수도권, 6대 광역시 순으로 거래량의 감소가 크게 나타나 주택 가격이 높은 지역 순으로 거래량 감소폭이 크게 나타나는 특징을 보여주고 있음.

〈아파트 거래량〉

(단위 : 호, %)

구 분	2007.12	2008.11	2008.12	전월 대비	전년 동월 대비
전국	40,441	19,859	19,542	-1.6	-51.7
수도권	17,167	3,357	3,686	9.8	-78.5
지방	23,274	16,502	15,856	-3.9	-31.9
서울	4,788	687	818	19.1	-82.9
강남3구	580	133	244	83.5	-57.9
강북14구	2,710	279	283	1.4	-89.6
5개 신도시	1,165	232	217	-6.5	-81.4
6대 광역시	12,904	6,839	5,893	-13.8	-54.3

(단위 : 호)



주 : 실거래가로 거래된 거래량임.
 자료 : 국토해양부.

- 2008년 총 거래량은 41만 2,234건으로 2007년 42만 6,224건에 비해 3.3% 감소함.
- 특히, 수도권은 16.1%가 감소하였으며, 수도권 내에서도 강남 3구가 18.8%의 높은 감소율을 보임.
- 지방은 7.9%가 증가하여 지방은 개발 호재로 인한 상반기의 거래량이 많았던 것에 기인함.

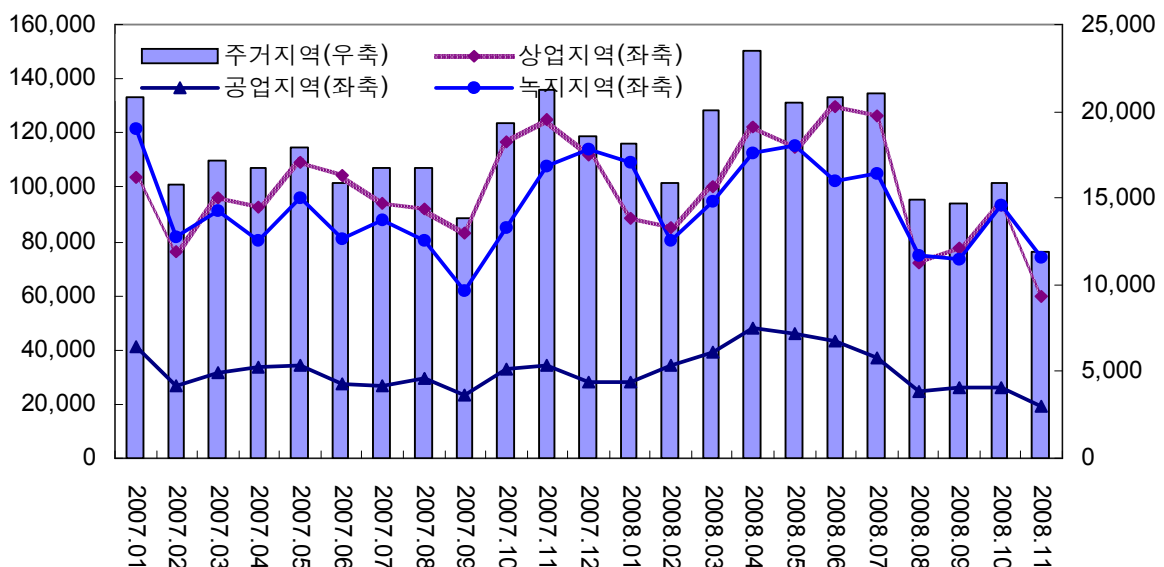
엄근용(연구원-kyeom@cerik.re.kr)

2008년 11월 전국 토지 거래량 전년 동월 대비 38.4% 감소

- 2008년 11월 전국 토지 거래량은 14만 8,800필지로, 전월 19만 1,414필지보다 22.3%가 감소하였으며, 전년 동월(2007. 11 : 24만 1,742필지) 대비 38.4% 감소함.
- 용도 지역별로는 전월 대비 주거지역이 24.7%, 상업지역이 36.5%, 공업지역이 27.7%, 녹지지역이 20.2% 감소하였으며, 전년 동월대비 주거지역 43.9%, 상업지역 52.3%, 공업지역 44.8%, 녹지지역 31.1% 감소함.

〈용도지역별 토지거래량(2007~2008)〉

(단위 : 필지)



자료 : 한국토지공사.

- 토지 거래량은 2008년 9월까지의 지난해와 비교하여 급격한 감소를 보이지 않았으나, 10월 14.2%, 11월 38.4% 감소로 토지 거래량 감소폭이 확대되어 나타남.
- 이는 경기 침체로 인해 기업들의 토지에 대한 신규 투자가 줄어들면서 감소된 것으로 판단되며, 이러한 추이는 일정 기간 동안 유지될 것으로 전망됨.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

4대강 살리기 사업의 개요

- 수해 방지 및 지역경제 활성화 의도, 2009~12년 간 13.9조원 규모 예산 소요 -

■ 추진 경과 및 향후 추진계획

- 정부는 2008년 12월 15일 대통령 주재로 열린 국가균형발전위원회에서 '4대강 살리기 프로젝트'를 추진하기로 결정
- 기본적으로 신속한 경기활성화를 위하여 사업을 조기에 발주하고, 사업 기간도 최대
 - 이를 위해 환경영향평가 협의 등 사전절차 병행 추진으로 사업 기간 단축
 - 턴키 및 패스트 트랙 등으로 발주 및 시공을 신속히 추진
 - 마스터플랜은 2009년 5월까지 수립할 예정
 - 6월부터 본격적으로 발주해 2011년에 완료 목표(담·저수지 등은 2012년 완공 목표)

■ 사업 목적

- 항구적 수해 방지로 국민의 생명과 재산을 보호
 - 종합적 하천정비로 수해를 예방하며, 물 부족 문제 해결하기 위한 수자원 추가 확보
 - 지구 온난화에 의한 이상기후 등에 선제적 대비
- 미래 지향적 친수 공간 제공
 - 수상레저, 문화 활동이 가능한 워터 프론트 복합개발 및 문화·관광 자원의 개발
- 경제 위기를 조기에 극복하고 지역경제 활성화를 도모
 - 19만명의 고용 창출과 23조원의 생산유발 효과 기대
 - 특정 지역에 편중되지 않는 지역균형 개발 추구

■ 주요 사업 내용

- 수리시설을 확충하여 재해예방 및 수자원 공급능력을 제고
 - 하천제방의 단면을 확대하고, 홍수가 제방을 넘쳐도 안전한 슈퍼 제방 축조
 - 중소규모 댐 및 홍수조절지를 건설하고 농업용저수지 정비
- 하천 공간의 합리적 정비로 이용을 극대화

- 둔치를 계단식으로 정비해 레저시설 등 다양한 용도로 활용하며, 수변구역에 생태벨트를 조성해 저탄소 녹색성장 기반 마련
- 역사 문화적 특성을 반영한 강변 문화관광권역 설정 및 권역별 특화 개발 등
 - 수변지역을 지역의 특성과 문화를 살린 관광·문화·예술 공간으로 개발

주요 사업 내용

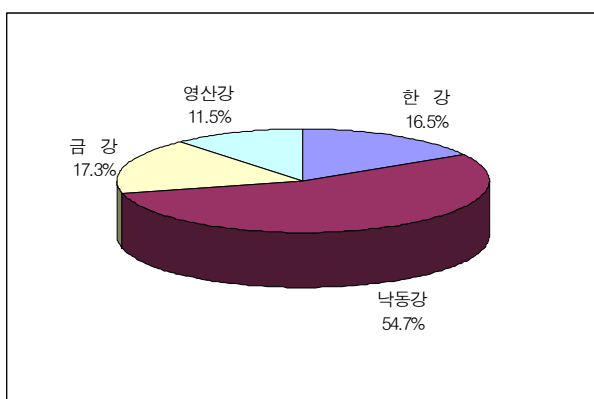
주요 사업 내용	사업 계획
제방 보강	536km
중소규모 댐 및 홍수조절지 건설	5개소
농업용저수지 개량	96개소
친수공간 조성	150km ²
태양광소수력 발전	114GWh
하천 환경 정비	760km
문화가 흐르는 4대강	51개 사업
자전거 길 조성	1,300km

자료 : 국토부 및 문광부 등 홈페이지.

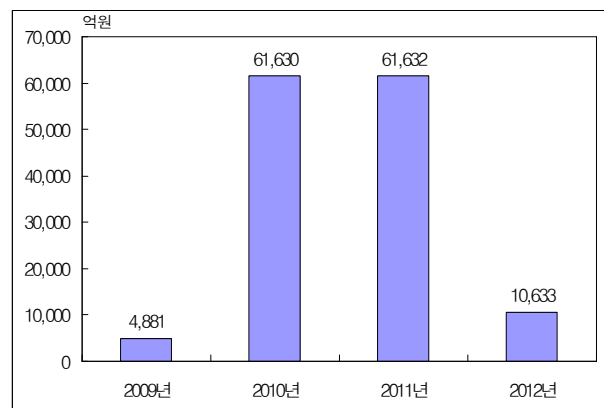
■ 사업 예산

- 4대강 살리기 사업에는 총 13.9조원의 예산이 소요될 것으로 추정
 - 전체 예산의 54.7%에 달하는 7.6조원을 낙동강 수계에 투입하고, 나머지는 한강 16.5%, 금강 17.3%, 영산강 11.6% 등으로 배분
- 2011~12년 사이에 전체 예산의 88.8%에 해당하는 12.3조원을 집중 투입할 예정
 - 금년에는 전체 예산의 3.5%인 4,881억원을 투입할 계획

〈수계별 사업예산 배분〉



〈연도별 사업예산 배분〉



권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

「4대강 살리기사업」-전국 취업유발 **21만명**, 생산유발 **22.6조원**

- ‘지역간산업연관분석’을 통한 4대강 살리기사업의 권역별 건설시공투자 효과분석 -

□ 낙동강 수계 건설투자로 영남권에 **97천3백여명** 등 **115천여명** 취업 유발

- 2012년까지 낙동강 수계에 예상되는 총 6조 2천3백여억원의 건설시공 부문 투자는 영남권에 97천3백여명의 취업과 10조여원의 생산을 유발
- 영남권을 제외한 타 권역에는 17천9백여명의 취업과 2조 2천8백여억원의 생산을 유발

영남권 건설시공 부문 투자액의 파급 효과

효과 파급대상지역	건설시공투자액 (10억원)	생산유발효과 (10억원, %)	부가가치유발효과 (10억원, %)	임금소득유발효과 (10억원, %)	취업유발효과 (명, %)
영남권	6,232	10,038(81.5)	4,290(81.9)	2,305(85.8)	97,318(84.5)
기타권	-	2,284(18.5)	947(18.1)	383(14.2)	17,877(15.5)
계	6,232	12,322(100.0)	5,237(100.0)	2,688(100.0)	115,195(100.0)

□ 금강 및 한강 일부 수계 건설투자로 충청권 **34천** 등 **43천7백여명** 취업 유발

- 2012년까지 금강 및 한강 일부 수계에 예상되는 총 2조 3천8백여억원의 건설시공 부문 투자는 충청권에 3만4천여명의 취업과 3조 3천4백여억원의 생산 유발
- 충청권을 제외한 타권역에는 9천7백여명의 취업과 1조 4천여억원의 생산을 유발

충청권 건설시공 부문 투자액의 파급 효과

효과 파급대상지역	건설시공투자액 (10억원)	생산유발효과 (10억원, %)	부가가치유발효과 (10억원, %)	임금소득유발효과 (10억원, %)	취업유발효과 (명)
충청권	2,378	3,337(70.5)	1,470(73.8)	806(79.5)	33,968(77.7)
기타권	-	1,399(29.5)	522(26.2)	208(20.5)	9,723(22.3)
계	2,378	4,736(100.0)	1,992(100.0)	1,014(100.0)	43,691(100.0)

□ 영산강 수계 건설투자로 호남권 **18천2백여명** 등 **23천5백여명** 취업 유발

- 2012년까지 영산강 수계에 예상되는 총 1조 3천1백여억원의 건설시공 부문 투자는 호남권에 18천2백여명의 취업과 1조 8천6백여억원의 생산 유발
- 호남권을 제외한 타 권역에는 5천3백여명의 취업과 7천2백여억원의 생산을 유발

호남권 건설시공 부문 투자액의 파급 효과

효과 파급대상지역	건설시공 투자액 (10억원)	생산유발효과 (10억원, %)	부가가치유발효과 (10억원, %)	임금소득유발효과 (10억원, %)	취업유발효과 (명, %)
호남권	1,312	1,864(72.2)	832(74.6)	453(79.8)	18,151(77.3)
기타권	-	719(27.8)	283(25.4)	115(20.2)	5,332(23.7)
계	1,312	2,583(100.0)	1,115(100.0)	568(100.0)	23,483(100.0)

□ 한강 수계 건설투자로 수도권 **25천3백여명** 등 **28천2백여명** 취업 유발

- 2012년까지 한강 수계(수도권 지역)에 예상되는 총 1조 4천8백여억원의 건설시공 부문 투자는 수도권에 25천3백여명의 취업과 2조 4천1백여억원의 생산 유발
- 수도권을 제외한 타 권역에는 2천9백여명의 취업과 5천2백여억원의 생산을 유발

수도권 건설시공 부문 투자액의 파급 효과

효과 파급대상지역	건설시공투자액 (10억원)	생산유발효과 (10억원, %)	부가가치유발효과 (10억원, %)	임금소득유발효과 (10억원, %)	취업유발효과 (명, %)
수도권	1,477	2,409(82.4)	1,065(86.3)	584(90.8)	25,286(89.6)
기타권	-	515(17.6)	169(13.7)	59(9.2)	2,944(10.4)
계	1,477	2,924(100.0)	1,234(100.0)	643(100.0)	28,230(100.0)

□ 전체 4대강 건설시공 투자 효과 합산시 전국적으로 **21만여명** 취업 유발

- 지역간산업연관분석 모형을 활용하여 분석한 결과 취업유발효과가 정부 발표치인 19만여명보다 많은 21만여명으로 나타남.
- 전국적으로 생산 22.6조원, 부가가치 9.6조원, 임금소득 5.5조원 등을 유발

전체 건설투자의 권역별 파급 효과

효과 파급대상지역	생산유발효과 (10억원, %)	부가가치유발효과 (10억원, %)	임금소득유발효과 (10억원, %)	취업유발효과 (명, %)
수도권	4,856(21.5)	2,174(22.7)	1,693(30.6)	46,511(22.1)
충청권	3,997(17.7)	1,704(17.8)	893(16.1)	38,268(18.2)
호남권	2,654(11.8)	1,081(11.3)	529(9.5)	22,803(10.8)
영남권	11,058(49.0)	4,619(48.2)	2,426(43.8)	103,017(48.9)
계	22,565(100.0)	9,578(100.0)	5,541(100.0)	210,599(100.0)

윤영선(연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1.20	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당정 초청 부동산 전문가 간담회 참석 ▪ 최근 부동산시장의 평가 및 문제점, 향후 전망 등에 대한 논의
1.21	노동부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국가기술자격증 효용성 평가 회의 참석 ▪ 국가기술자격증의 효용성에 대한 건설분야 특성을 반영하는 방안을 제시

■ 1~2월 착수 현안과제 발령 현황

과제명	주요 내용
공공건설사업의 효과적인 추진을 위한 민간자본 활용방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 착공지연 및 공기지연의 공공건설사업의 민간자본을 활용한 조기 착공, 완공 방안 제시
분리발주제도의 폐지에 따른 영향 분석 및 대응방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 선진화과제로 추진 중인 분리발주제도 폐지에 따른 건설업계와의 영향 분석 ▪ 건설기업의 대응방안 제시
해외주요국의 경제위기 대처방안 평가와 시사점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해외 주요국의 경제위기사 건설산업에 대한 정책 변화를 통한 대처방안에 대한 평가를 통하여 우리나라 경제위기 상황에서의 건설산업의 역할 및 방향성 제시
경기침체기 해외 부동산 수요 및 개발특성에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 경기 침체기의 해외 부동산에 대한 수요에 대한 현황 조사와 개발의 특성에 대한 분석을 통하여 부동산 시장 안정화 방향 제시
공공현장 유동성 강화를 위한 설계변경관리제도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최근 경기 악화와 최저가낙찰제 확대에 의한 공공건설현장의 자금 유동성 악화 현상에 대한 진단 ▪ 설계변경 관리제도의 개선을 통한 현장의 유동성 강화방안 제시

■ 연구원 정책 건의 활동 실적

- MBC TV 경제 위기 극복 관련 인터뷰 참여
 - 1.22(목), MBC TV의 경제위기 극복을 위한 녹색뉴딜사업의 방향성에 대한 인터뷰에 참여, 건설산업의 녹색뉴딜사업 활성화 방향 제시
- 창원시 주최 지역건설경기 활성화를 위한 토론회 주제발표
 - 1.16(금), 창원시청에서 주최한 “지역건설경기 활성화를 위한 토론회”에 주제발표자로 참여하여 “건설업 현황과 지역건설경기활성화방안” 발표

디자인 경쟁력과 규제 완화

국가 경제가 어려워지는 것과 새로운 시장을 만들어야 살 수 있다는 수요가 정비례로 증가되고 있다. MB정부도 녹색성장을 새로운 국가경제 동력의 한 축으로 하겠다는 점을 분명히 했다. 그럼에도 불구하고 4대강 개발 사업이 녹색성장으로 가능한 것인지 논란이 제기되고 있다.

정부의 녹색성장정책을 다른 시각에서 보는 사람들은 정해진 시나리오에 따라 강의 지류인 하천 정비에 집중되지만 결국에는 MB정부 공약 사업으로 나타날 것이라고 주장한다. 정부는 물길 정비를 통해 지역관광문화상권 개발, 강변 및 하천변 사람 길을 만들어주는 동시에 주민들에게는 생활공간과 관광 직업을 마련해 주는 모습을 보여주겠다고 강조했다. 양측 주장에 대해 상당수 국민들은 다소 혼란을 겪고 있다. 녹색성장이 과연 새로운 동력을 제공할 수 있느냐에 대한 확신이 부족하다. 그렇다고 물길이 과연 일부 주장처럼 당장 뱃길로 바꿀 수 있느냐에 대해서도 그다지 동의하지 않고 있다. 필자의 생각으로는 아직 우리나라가 미래 그림을 보여줄 디자인 힘에 대해 다소 적응이 되어 있지 않는 점도 완성된 모습을 보여주지 못하는 요인이 된 것으로 보인다.

영국은 디자인 산업으로 연간 약 22조원의 수익을 창출해내고 있다. 부러운 선진국의 현실과 국내 현실을 비교해보자. 디자인은 기본적으로 창의성과 직접적인 관계가 있다. 도시나 건축, 혹은 교량 부문에서도 최근 디자인이 강조되고 있다. 한국은 디자인 코리아, 디자인 서울 등 국가나 도시명 앞에 디자인을 앞세우면서 창의성을 강조하고 있다. 프랑스나 미국에 있는 기념비적 건축물이나 도시가 한국에도 나타날 수 없는 이유에 대해 많은 국민들이 궁금해 하고 있는 것 또한 현실이다.

국민소득 1만 달러까지는 선진국 제품을 복제해 생산하는 가격 경쟁으로 살아남을 수 있지만 2만 달러 이상 국가로 가기 위해서는 한국만의 창의적인 상품을 만들지 않으면 불가능하다고 보는 것이 우리나라를 방문한 석학들의 지적이다. 디자인을 상품화시키기 위해선 표현의 자유가 보장되어야 한다. 자유를 제약하는 것이 법과 규제다. 우리나라 법, 제도는 될 수 있는 것만 담고 있다. 이미 알려진 것만 법에 담는다는 뜻이다. 아는 것만으로 경쟁한다는 것은 가격이 기준이다. 알려진 상품에 대한 가격경쟁만으로는 성장 동력을 만들어내는 데 상당한 한계가 있을 수 밖에 없다.

녹색성장이나 도시·건축 디자인을 한국의 차세대 성장 동력을 만들어내는 환경으로 전환시키기 위해서는 기존 법과 제도에 대폭적인 손질이 필요하다. MB정부가 출범 당시 규제 완화 차원에서 ‘될 수 있는 것만’에서 ‘안 되는 것만’으로 바꾸겠다고 했다. 그런데 최근 기존 법을 없애기보다 목적 달성을 위해 새로운 법을 만들어내는 조짐이 보여 시장이 혼란스러워 함은 필자만의 기우이기를 바랄 뿐이다. 뜻이 좋다고 하여 기존 법을 그냥 두고 새로운 법을 만든다는 것은 또 다른 규제를 만들어내고 있지 않은지 법 상정 전에 살펴봐야 할 과정이라고 생각된다. <머니투데이, 2009. 1. 13>

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)