

## 제256호 (2010. 4. 26)

---

### ■ 건설 경기

· 1~2월 주택대출 1.2조원 증가, 전년 절반 수준 못미쳐

### ■ 정책·경영

· “사면초가 건설업, PF발 위기설 현실화 직면”

· 녹색성장 시대와 건설공학의 역할

### ■ 정보 마당

· 중소기업 ‘창업 후 5년’이 생존의 고비

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 건설업 ‘그린+스마트’ 기술 융합을

## 1~2월 주택대출 잔액 1.2조원 증가

- 비예금취급기관비수도권 주택대출 증가 추세 -

### ■ 2009년 4분기 말 현재 가계신용잔액 733.7조원, 전년 동기비 6.6% 증가

- 2009년 4/4분기 말 현재 가계신용잔액은 733.7조원으로 전년 동기 대비 6.6% 증가했고 전분기 대비로는 20.9조원 증가함(2009년 1/4분기 이후 증가세 지속).
  - 가계대출이 증가세(전년 동기 대비 6.7%)를 견인하였고 판매신용도 4.4% 증가함.
  - 가계대출과 판매신용 모두 전 분기에 비해 증가폭이 확대됨.
- 2월 말 현재 예금은행과 비은행예금취급기관의 가계대출 잔액은 550.5조원으로 전년 말에 비해 0.3조원이 감소함.
  - ※ 가계신용은 분기당 발표되는 반면, 예금취급기관(예금은행, 비은행예금취급기관)의 가계대출은 월간 자료임.
  - 월간으로 살펴보면 가계대출 감소세는 축소(예금은행 1월 0.1조원 → 2월 0.3조원, 비은행예금취급기관 1월 0.1조원 → 2월 0.8조원)되는 추이를 나타냄.
  - 최근의 가계대출 감소세 원인은 기타대출(마이너스통장 등)의 감소로 분석되며 주택담보대출 등 주택대출은 소폭 증가세를 유지하고 있음.
  - 예금은행 가계대출은 전년 말 대비 1.2조원이 감소한 반면 비은행예금취급기관은 1.0조원 증가한 것으로 나타남.

### ■ 주택대출, 비은행예금취급기관으로 이동 추세

- 올 2월 주택대출 잔액은 339.7조원으로 가계대출 감소세에도 불구하고 전년 말 대비 1.2조원 증가하였으나 큰 폭 증가세는 둔화됨.
  - 2009년 주택대출은 2008년 말 대비 1/4분기에 5.4조원, 1~2월 동안은 3.2조원 증가함.
  - 2월까지의 주택대출임을 감안하더라도 전년 동기 대비 절반 수준에도 미치지 못함.
- 비은행예금취급기관으로 주택대출이 이동하는 추이를 보여 예의주시해야 할 필요성 확대
  - 올 1~2월의 주택대출은 은행예금취급기관(0.4조원)보다 상호저축은행 등 비은행예금취급기관(0.8조원)의 증가액이 커짐.

## 〈가계신용 및 가계대출 증감액 추이〉

(단위 : 십억원)

구분		가계신용잔액	가계대출잔액	주택대출잔액	주택대출 증감액	
					예금은행	비은행
2008년	1분기	640,472	480,418	293,444	-943	1,574
	2분기	660,306	494,957	299,748	3,928	2,376
	3분기	676,032	506,997	306,089	3,242	3,099
	4분기	688,246	515,963	311,158	2,746	2,324
2009년	1분기	683,653	517,337	316,518	5,708	-348
	2분기	697,749	528,455	324,506	6,041	1,946
	3분기	712,797	538,660	331,264	3,564	3,195
	4분기	733,660	550,737	338,475	3,638	3,573
2010년	1~2월	-	550,472	339,745	442	828

주 : 가계신용잔액은 기타금융기관을 포함하나, 가계대출잔액 및 주택대출잔액은 예금은행과 비은행예금취급기관 합계임.  
 자료 : 한국은행

### ■ 수도권 주택대출 큰 폭 둔화, 비수도권은 증가세

- 1~2월 동안 주택대출은 수도권에서 큰 폭 둔화되어 수도권(0.6조원)보다 비수도권(0.7조원)의 증가액이 크게 나타남.
  - 수도권은 금융규제 및 경기 불확실성의 증가 등에 따라 서울에서 1월에는 0.2조원이 감소하였고 경기와 인천도 증가액이 전년 동기 대비 20% 수준에도 이르지 못함.
  - 비수도권은 부산 등 기타 지역에서 고른 증가세를 보여 수도권을 추월하였고 전년 같은 기간 동안 0.4조원이 감소한 것과 비교하면 큰 폭 증가함.
- 당분간 수도권 주택대출은 증가세 둔화 지속, 비수도권은 예년 수준 회복이 전망됨.
  - 수도권 주택대출은 미분양 증가, 가격 하락 및 거래 감소 등의 주택시장 침체 상황을 고려할 때 당분간 예년 수준의 증가세를 구현하기 어려울 것으로 판단됨.
  - 기타지방은 재고주택시장을 중심으로 수도권보다 가격상승률이 높고 거래도 활발하여 주택대출 증가세가 이어질 것으로 예상됨.
- 주택대출을 가계부실의 지표로만 해석할 것이 아니라 자가 소유 확대 및 주거 안정을 위한 주택지불능력 향상 차원의 접근도 필요함.
  - 금융규제 강화는 목돈이 부족한 생애최초주택구입자와 소득이 낮은 계층의 주택지불능력을 악화시킴. 또한 신규 시장 참여자(생애최초주택구입자 등)로 인해 주택대출이 지속적으로 증가할 개연성이 크므로 주택대출자에 대한 보다 면밀한 분석이 요구됨.

허윤경(연구위원-ykhur@cerik.re.kr)

## “시면초가 건설업, PF발 위기설 현실화 직면”

– 미분양 해소 및 최저가낙찰제 보완을 위한 정책적 지원 절실 –

### ■ 2009년 위기 모면한 PF발 건설금융, 1년 만에 재위기

- 지난해 위기를 모면한 건설사들의 PF(프로젝트 파이낸싱) 문제는 민간 건축경기 회복 지연, 정책효과 소진, 금융권의 자금회수 등 악재가 겹치면서 다시 ‘위기’를 맞고 있음.
    - 전반적인 현금흐름은 개선되었으나 영업이나 투자활동이 아닌 재무활동(재차입, 회사채 발행 등)에 기인한 현금유입으로 내용적 측면에서는 부실이 더 커져 있는 상황
    - 미분양 해소 및 신규 수주 확대라는 근원적인 경기 회복 없이는 오히려 부실의 규모만 키우는 부작용 초래가 불가피한 상황임.
  - 특히 최근의 건설업 위기에는 경기적 요인 외에 정책적 요인까지 가중되고 있어 상황을 악화시키고 있음.
    - 2004년 이후 최저가낙찰제 확대의 영향으로 공공공사의 물량 증가에도 불구하고 업체들의 수익성 악화가 계속 누적되고 있음(최근 증가하고 있는 부도 건설업체들은 관급 공사 등을 (하)도급받은 중견 및 중소형 건설업체들임).
    - 부동산 가격 상승을 우려해 취해졌던 DTI 등 금융 규제와 양도세 한시면제 혜택의 종료 등 성급한 부동산시장의 출구전략 시행이 민간 경기의 회복세를 꺾는 역효과 초래
- ※ 미국이 신축판매주택에 대한 세제혜택을 6개월 연장한 것과는 달리 우리나라는 수도권 양도세 한시면제혜택을 2월 종료 후 연장하지 않았으며 DTI 규제 등 주택 관련 대출규제는 오히려 강화됨.
- 시장경제에 위배되는 분양가상한제 등의 규제폐지가 지연되는 가운데 공공의 주택투자가 민간투자를 대체면서 오히려 구축효과(crowding out effect)의 부작용까지 초래
    - 특히 현 상황에서 정부의 출구전략까지 논의되고 있어 건설업체들의 위기설이 현실화될 것이라는 우려가 확대되고 있음.

### ■ 부실처리 및 구조조정은 시행하되 궤멸로 몰지는 말아야

- 민간 건축부문의 과잉투자에 따른 부실처리와 구조조정은 필요하나, 거시경제 회복에 미치는 부작용을 최소화하기 위해서는 시장친화적인 방법으로 진행되어야 할 것임.

- 위축된 부동산 경기에 편승한 금융기관들의 과도한 리스크 관리 강화, 시장 선순환을 저해하는 광범위한 대출규제로 정상 기업마저 위기로 내모는 상황은 피해야 할 것임.
- 특히 제도적 요인에 의한 공공공사의 수익성 악화 누적, 공공 부문의 민간주택시장 대체 등의 정책 방향은 공공 주도의 경기 회복에서 민간 주도의 경기 회복으로 전환되어야 하는 현시점에 적절하지 않은 것으로 판단됨.

#### ■ 최저가제도 보완책 및 미분양 해소 지원책 시급

- 민간경기의 위축으로 공공건설에 의존도가 높은 현 상황에서 공공공사의 저가 낙찰에 따른 수익악화 및 부실시공의 문제는 보완이 필요(부적정 공종의 판단기준 강화, 덤핑 방지책 보완 등 저가심의기준 강화)
- 미분양주택 해소를 위한 정책지원(구조조정용 미분양 펀드조성/ 대주단 협약 운영기간 연장)과 시장 환경 조성, 업계의 자구 노력 등 전방위적인 문제 해결 노력이 요구됨.
  - 정부는 ‘구조조정용 미분양 펀드’를 조성하여 부실업체의 정리와 미분양 문제를 동시에 처리하는 정책 개입이 필요
  - ※ 대주단협약의 만기(‘10.8월)를 1년 더 연장하되 기업실사를 통해 유형별 만기 연장을 차별화하여 분산
- 미분양주택 해소가 가능한 시장 환경 조성과 업계의 자구노력 필요
  - 주택교체 및 대형평형에 대한 민간임대사업을 원활하게 함으로써 중대형 미분양주택의 해소를 유도해야 함.
  - ※ 원활한 주택교체를 위해서는 수도권 재고주택에 대한 일률적인 금융규제(LTV, DTI규제)를 완화할 필요가 있으며 양도세 한시감면 조치도 추가 연장하여 추진할 필요가 있음.
  - 민간주택수요를 잠식하는 보금자리주택정책의 수정 보완 및 시기 조절 필요
  - 수도권 외곽 신도시 거주 환경 개선을 위한 광역교통망 및 기반시설의 조기 구축 및 추가계획 수립
- 중기적으로는 주택시장의 선진화와 체질개선을 위한 분양가상한제 폐지, 주택공급규칙 개선 등 제도 개선 필요(1가구 1주택 등 개인분배 방식의 일률적인 주택공급규칙이나 분양가상한제 폐지)

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## 녹색성장 시대와 건설공학의 역할

- 건설공학의 역할에 대한 적극적인 인식이 녹색건설시장의 성패 좌우 -

### ■ 지구온난화와 녹색성장의 등장

- 과거 100년 간 지구온도는 평균 0.75℃ 상승함. 1900~1960년 사이보다 최근 40년간 상승 속도가 4.36배 이상일 만큼 빨라지고 있음.
- 한반도의 과거 100년간 평균 온도는 1.7℃ 상승하여 세계 평균치보다 2배 이상 빠른 증가세를 나타내고 있음. 서울의 경우 3배로 급증하는 추세임.
- 지구온난화 문제에서 출발한 환경문제는 1997년 스위스다보스포럼에서 ‘녹색성장’이라는 경제 화두로 정식 대두됨. 2009년 다보스에서 ‘녹색기술=일자리’라는 세계경제 회복을 위한 문제로 전환되기 시작함.

### ■ 선진국들의 녹색성장정책 흐름

- 독일은 에너지 효율화 촉진을 위한 강력한 인센티브제를 시행하고 있고, 프랑스는 에너지를 사용하는 건물 및 상품에 에너지 성능등급표시를 의무화하는 정책 도입을 추진 중
- 영국은 모든 부동산 거래시 에너지 총사용량을 기본서류로 첨부하는 강제 조항을 도입하고 있거나 도입을 확대시키는 정책을 펴고 있음.
- 일본은 국가 차원에서 2050년까지 탄소배출량 60% 저감을 목표로 하고 있음.
- 미국은 1995년에 이미 국가건설목표(NCG)에서 도시에너지 사용량 50% 저감 계획을 발표한 바 있음.

### ■ 한국의 녹색성장 정책과 과제

- 2008년 8·15 경축사를 통해 ‘녹색성장’이 MB정부의 3대 정책과제로 제안된 후 녹색성장은 국정 아젠다로 등장

- 저탄소녹색성장기본법이 2010년 4월부터 발효됨. 녹색성장 비전에서 한국은 2020년까지 글로벌 상위 7위권, 2050년까지 글로벌 상위 5위권 진입을 선언
- 정부는 법과 별도로 2009년 12월 코펜하겐 기후변화정상회의 시점에 향후 2020년까지 2005년 기준으로 온실가스 배출량을 4% 저감하겠다는 목표를 발표함으로써 정부의 강력한 의지를 표명함.

#### ■ 녹색성장의 두 가지 축과 건설공학의 역할

- 녹색성장에는 풍력·태양전지발전 등 재생에너지 공급을 확대하는 능동적 역할과 에너지 사용량을 저감시키는 것과 같은 수동적 역할로 나뉘볼 수 있음.
  - 발전에너지부문은 일반적으로 재생에너지 확대에 비중을 두는 반면 건설은 에너지 사용량 저감에 중점을 두는 수동적 역할의 하나로 자리잡고 있음.
- 선진국의 녹색성장 정책은 재생에너지 확대보다 도시와 건물 등에서 사용하는 에너지 사용량 저감에 더 큰 비중을 두고 있음.
- 건설공학은 신규 도시·건물에 에너지 사용량 저감을 위한 역할뿐만 아니라 기존 도시와 건물의 에너지 사용 효율성을 제고시키는 시장에서의 역할이 기대됨.

#### ■ 녹색성장의 글로벌 대표 상징 도시 마스다르 건설이 주는 시사점

- 아부다비는 2018년까지 탄소제로, 폐기물제로 및 재생에너지 100% 사용의 도시 마스다르 건설을 목표로 240억 달러(한화 27.6조원)에 달하는 대규모 투자를 하기 시작했음.
  - 아부다비는 인류 최초의 실험도시 건설을 통해 녹색성장시대에 석유가스를 대체할 새로운 미래 상품 개발을 위한 투자로 인식하는 정책을 펴고 있음.

#### ■ 녹색건설에 대한 국내 현안

- 저탄소·탄소중립도시만으로는 한국의 대표 성장상품이 될 수 없음. 녹색마을이나 녹색주택 등과 같은 개별 목표에서 벗어나 국가 차원의 계량적 목표가 제시되어야 함.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

## 중소기업 ‘창업 후 5년’이 생존의 고비

- 우리나라 중소기업 10년 생존율 59%, 건설업종이 65%로 최고 -

### ■ 기업의 평균 수명 13년

- 기업의 흥망성쇠는 절대적인 수명 주기가 있는 것은 아니지만 기업도 살아 있는 생명체 처럼 언젠가는 그 수명이 다함.
  - Fortune지에 의하면 세계적인 우량 기업의 평균 수명도 40년이며, 일본과 유럽 기업의 평균 수명은 13년에 불과
  - 우리나라의 경우 1965년의 100대 기업 중 16개 기업만이 2005년까지 생존
- 양질의 창업이 증가하고, 역량 갖춘 기업이 성장할 경로가 존재하며, 한계기업의 퇴출 시스템을 갖추수록 국가경제 발전에 기여하는 것으로 나타남.

### ■ 기업 성장 단계의 구분

- 기업의 성장 단계는 다양하게 구분할 수 있지만 주로 ‘창업 → 성장 → 성숙 → 소멸’의 4단계로 구분하는 것이 일반적임.
  - 매출액증가율이 15%를 넘으면 성장기로 진입한 것으로 간주하고, 성장이 안정화되면서 매출액증가율이 15% 이하로 체감하면 성숙기에 접어든 것으로 간주
  - 모든 기업이 동일한 과정을 거치거나 성장 단계가 연속되는 것은 아니며 퇴출 단계는 모든 단계에서 발생 가능

### ■ 중소기업 생존의 위험

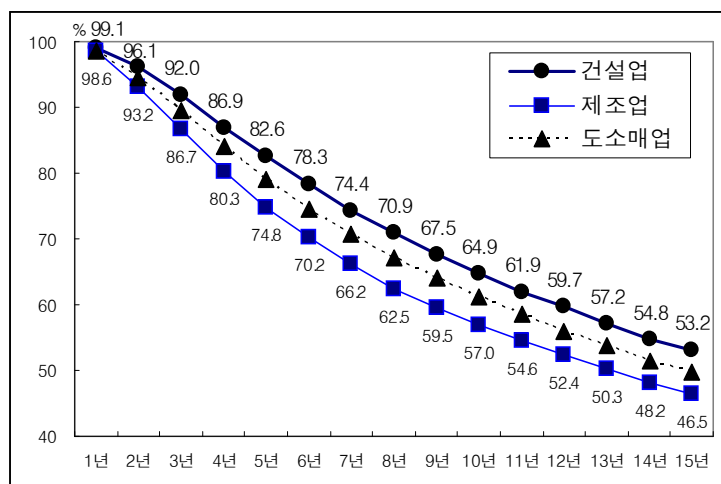
- 창업 초기 중소기업이 겪는 생존 위험은 시장구조(market structure)적인 문제와 조직의 생존주기(life cycle)에 따른 문제가 있음.
  - 시장구조적 측면에서 볼 때, 진입장벽이 낮고, 경쟁업체 수가 많으며, 우량한 파트너를 찾기 어려워 틈새시장이나 한계적 생존에 의존함으로써 저수익의 함정에 빠지기 쉬움.
  - 조직의 생존주기 측면에서는 규모의 경제를 실현하기 어렵고, 기술·생산·유통·조직 관리 등의 안정성이 낮고, ‘무명의 설움’을 겪으면서 경영에 필요한 자원획득이 어려움.



■ 우리나라 중소기업의 10년 생존율은 59%, 업종별로는 건설업이 65%로 최고

- 신용보증기금 조사\*에 의하면 우리나라 중소기업의 10년 생존율은 59%로 나타남.
  - 1990~2005년에 설립된 신용보증기금을 이용한 45만개 업체를 대상으로 조사한 결과 업종별 생존율을 보면 건설업이 65%로 가장 높았고, 그 뒤로 도소매업 61%, 제조업 57%, 기타 55% 순으로 나타남.
  - 기업 형태별로는 법인가업이 개인기업보다 약 2%p 높은 것으로 나타남.

〈업종별 중소기업 생존율〉



- 중소기업은 창업 초기에 퇴출될 위험이 높고, 약 5년 이후부터는 위험률이 체감하는 모습을 보여 창업 후 약 5년간이 생존의 고비인 것으로 나타남.
  - 중소 건설업체는 창업 후 4년 소멸률이 5.1%로 정점에 이른 후 점차 감소하는 양상
- 1990~2005년 기간 동안 창업한 중소 건설업체는 호남지역과 충청지역에서 상대적으로 활발했고 경기지역이 상대적으로 저조했음.
- 다른 산업과 비교하여 건설업의 생존율이 상대적으로 높은 것은 수주 후 생산이 이뤄지기 때문에 시장생산에 비해 리스크가 작고, 자본투자 부담이 적으며, 하도급 등에 의한 유연한 생산조직이 발달해 있고, 지역 중소 건설업체를 위한 보호제도가 상대적으로 발달해 있기 때문으로 해석됨.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

\* 신용보증기금, 중소기업, 10년 생존율 59%, 2006. 6

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.19	기획재정부	▪부담금 관련 국토해양부 담당자 1차 회의에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여 - 2010년 부담금 평가단 업무 관련 협의
4.21	금융감독원	▪자산운용서비스국 주최 외부평가위원회 회의에 두성규 건설경제연구실장 참여 - 집합투자업 회사의 인가 관련 평가에 참여

■ ‘건설기업의 사회적 책임에 관한 토론회’ 주제 발표 참여

- 4. 21(수), 한국건설경영협회가 주최한 ‘건설기업의 사회적 책임에 관한 토론회’에 운영선 기획조정실장이 주제 발표자로 참여
  - ‘건설기업의 특성과 사회적 책임 대응과제’를 주제로 건설기업의 특성에 맞는 사회적 책임의 방향성 제시

■ ‘BIM(Building Information Modelling) 실무 교육 과정’ 개설

- BIM 실무 기본과정(A)-Revit 중심
  - 1차 : 5.11(화)~13(목) /2차 : 5.18(화)~20(목) /3차 : 6.1(화)~3(목)
- BIM 실무 기본과정(B)-Archicad 중심
  - 1차 : 5.25(화)~27(목)
- 교육장소 : 논현동 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
- 교육대상 : 건설사/설계사/CM사 등 건설 및 유관업체 실무자 30명 이내
- 문의 : 교육팀(Tel. 3441-0691~2, 0671~2, 0848) 및 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ ‘환경 변화에 따른 건설산업의 전환’ 세미나 개최

- 연구원은 4. 28(수), 건설산업비전포럼과 공동으로 강남구 대치동 소재 동부금융센터 대강당에서 ‘환경 변화에 따른 건설산업의 전환’ 세미나를 개최할 예정
- 세미나 내용
  - 제1주제 : ‘건설산업선진화방안 1년의 평가 및 향후과제’(발표자 : 이복남 연구위원)
  - 제2주제 : ‘글로벌 경제위기 이후의 건설산업 선진화과제’(이상호 GS건설경제연구소 소장)
  - 종합토론 : 사회-국민대학교 이성우 총장

## 건설업 ‘그린+스마트’ 기술 융합을

건설산업의 환경은 무척 빠른 속도로 변화하고 있다. 해외시장으로의 진출 확대, 첨단 기술의 융복합화에 의한 기술 변화, 지속가능한 발전을 위한 녹색성장 기초, 건설산업의 대형화 다양화·통합화 등이 건설산업의 환경을 지배하고 있다. 이러한 환경의 변화는 건설산업이 새로운 사업모델을 만들고 기존에 없던 부가가치를 창출하는 산업으로 변화해야 하는 이유다.

먼저 녹색 성장 기초는 세계 각국이 재해에 대한 대비뿐만 아니라 선제적으로 환경을 개선하고자 노력하고 있기 때문에 필수적이다. 건설산업도 이런 움직임에 따라 마스다르시티와 같은 탄소제로도시를 비롯해 에너지 자립형 건축물, 장수명 공동주택, 부유식 조력 풍력발전소, 초고층 태양열 집진타워 등 녹색 건설상품을 지속적으로 개발하고 있다.

### 새로운 사업모델 만들어야

첨단 기술의 급속한 발전은 과거에 상상하지 못했던 새로운 건설 상품을 가능하게 한다. 지능형 교통시스템이 적용돼 시속 200km 이상의 속도를 낼 수 있는 초고속도로가 지어질 계획이며, 공기단축 및 원가절감이 가능한 신공법의 고심도 해저터널 건설이 가능해졌다. 또 로봇 기술에 의한 무인시공이 가능한 건설현장이 생기고 도심 어디서나 최신 정보와 맞춤형 편의를 누릴 수 있는 u-씨티 건설이 추진될 수 있게 됐다. 사회가 다변화·다양화되면서 건설상품에 대한 수요도 새로운 개념과 패러다임에 기초한 것으로 변화된다. 글로벌화에 맞춰 아시아 전역을 육로로 연결하는 아시아고속도로 건설 등이 논의되고 있고, 국내에서는 수도권 교통난 해소를 위해 경부고속도로 복층화 공사도 추진될 전망이다.

### 변신 위한 기초 다져야

이러한 새로운 경향은 ‘그린(green)’과 ‘스마트(smart)’의 두 가지 키워드로 대표할 수 있다. 수주 중심의 기존 건설 사업모델로 이런 흐름을 따라잡는 것에는 한계가 있다. 건설산업은 녹색성장에 따른 사회의 수요를 파악하고 다양한 분야의 기술들을 융합해 새로운 가치를 창출하는 선진화된 산업으로 변모해야 할 것이다. 또 독립적인 기술분야 간 이해관계와 의사소통 장벽을 극복하기 위해 사회 경제 문화적인 관점을 적극 받아들일 필요가 있다. 이를 위해 각 기술분야를 융합할 수 있는 융합 조정자의 육성이 필요하다. 보수성이 강한 건설산업의 특성상 새로운 패러다임으로의 전환은 쉬운 일이 아니지만, 사업분야의 관점뿐만 아니라 조직적인 관점에서 기존 공중 중심의 수주 체계에서 벗어나, 각 공종을 아우를 필요가 있다. 더 나아가 첨단 기술과 사회·문화·예술분야의 전문성도 융합의 관점에서 포괄해 건설산업이 새로운 모습으로 변신하기 위한 기초를 다져야 할 시점이다. <조인스랜드, 2010. 4. 6>

김우영(연구위원·beladomo@cerik.re.kr)