

건설동향브리핑

제435호 (2013. 11. 4)

■ 경제 동향

- 전국 주택 매매 가격, 순환 주기 확장 국면 진입

■ 정책 · 경영

- 민간투자사업 리스크, 민간과 정부의 합리적 분담 필요
- 2014년 준공 예정 해외 사업, 신속한 대응책 필요

■ 정보 마당

- 글로벌 건설시장 분쟁의 최신 동향

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 프레임에 갇힌 건설산업

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

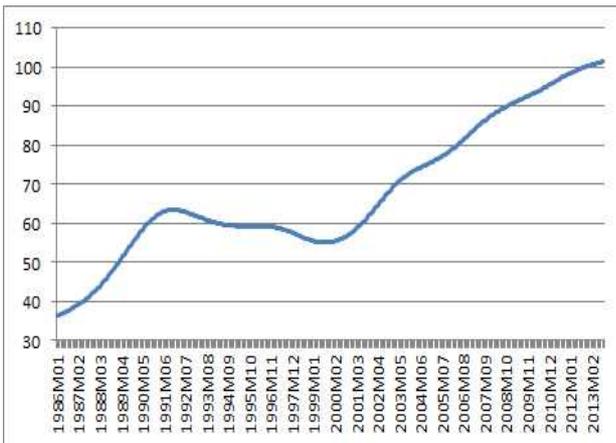
전국 주택 매매 가격, 순환 주기 확장 국면 진입

- 주택 경기 정상화를 위한 8.28 대책의 조속한 입법화 필요 -

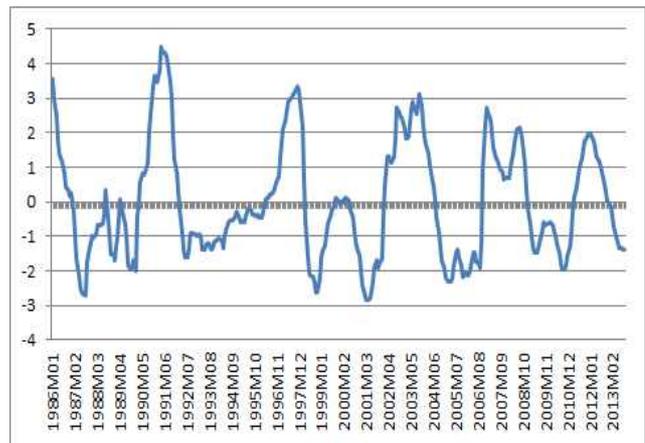
■ 전국 주택 매매 가격, 순환 주기¹⁾ 확장 국면 진입

- 2013년 9월 현재, 전국 주택 매매 가격의 추세선은 지속적으로 상승 중이나 상승폭은 둔화되고 있음. 순환 주기는 전월보다 소폭 반등함.
 - 전국 주택 매매 가격의 추세선은 2011년 3월을 기점으로 상승폭이 둔화되기 시작하였으며, 상승폭의 둔화 추이가 9월 현재도 진행 중임.
 - 순환 주기는 2012년 1월 5순환기에 정점을 기록한 이후 하락세를 보였으나, 9월 들어 하락세가 둔화되기 시작(19개월 만에 반등)
 - 전국 주택 매매 가격 순환 주기의 수축 국면은 홀수기의 수축 기간(1순환기 15개월, 3순환기 17개월)이 짝수기의 수축 기간(2순환기 40개월, 4순환기 44개월)보다 짧은 특성을 고려할 경우 다시 확장 국면에 진입할 시기임.

<전국 주택 매매 가격 추세선>



<전국 주택 매매 가격 순환 주기>



■ 전국 주택 전세 가격, 확장 국면 진입

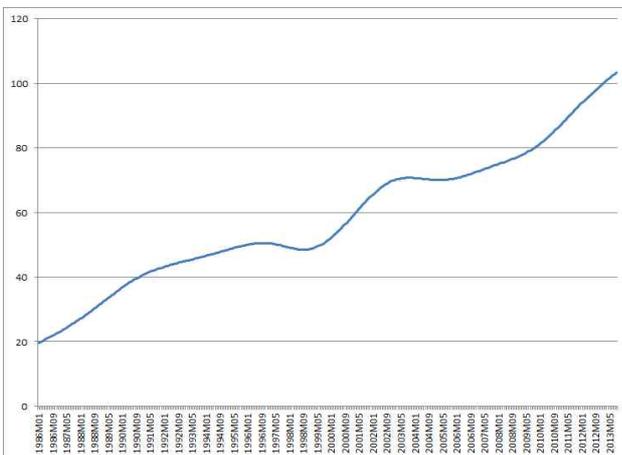
- 2013년 9월 현재, 전국 주택 전세 가격의 추세선은 지속적으로 상승 중이나 상승폭은

1) 순환 주기는 HP 필터에 의해 분석하였으며, 보다 자세한 내용은 “주택 경기의 순환 주기적 특징과 시사점”(엄근용, 건설이슈 포커스, 한국건설산업연구원, 2011. 11) 참조

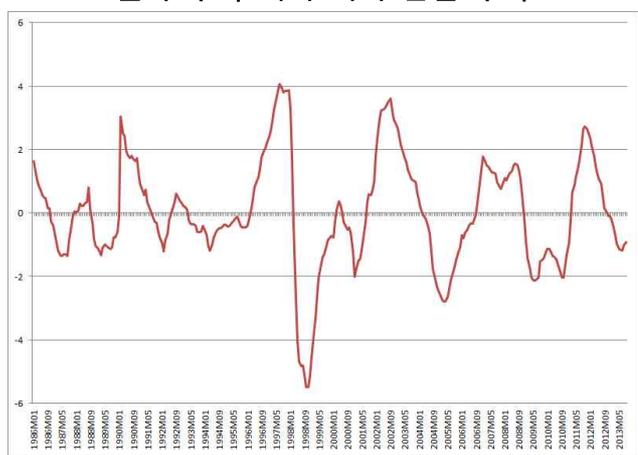
둔화되고 있음. 순환 주기는 확장 국면에 진입함.

- 전국 주택 전세 가격의 추세선은 2011년 5월 이후 상승폭이 서서히 둔화되기 시작하였으며, 상승폭의 둔화 추이가 9월 현재도 진행 중임.
- 순환 주기는 2013년 7월 5순환기에 저점을 기록한 이후 2개월 연속 상승세를 보이며, 확장 국면에 진입함.

<전국 주택 전세 가격 추세선>



<전국 주택 매매 가격 순환 주기>



■ 전세 수요 분산과 주택 경기 활성화를 위해선 8.28 대책의 조속한 입법화 필요

- 취득세율 인하와 주택 구입 비용의 소득공제 확대 등을 골자로 하는 8.28 대책 발표 이후 전국 주택 매매 가격은 상승세로 전환되었으며, 거래량이 증가하기 시작함.
 - 전국 주택 매매 가격은 2013년 들어 8월까지 보합 또는 하락세를 보였으나, 9월 들어 전월 대비 0.05% 상승함.
 - 주택 매매 거래량은 6월 말 취득세 감면 조치의 종료 이후 급감하였으나, 최근 2개월 연속으로 거래량이 증가함
- ※ 전국 주택 매매 거래량 : 6월 12만 9,907호 → 7월 3만 9,608호 → 8월 4만 6,586호 → 9월 5만 6,733호
- 8.28 대책이 발표되고 2개월이 경과했음에도 불구하고, 대책 내용에 대한 입법화 논의가 이루어지고 있지 않음에 따라 최근 회복 조짐을 보이는 주택시장이 회복력을 상실하게 될까 우려됨.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

민간투자사업 리스크, 민간과 정부의 합리적 부담 필요¹⁾

- MCC(중위험·중수익) 방식 등 새로운 추진 방안 개발해야 -

■ 민간투자사업에 대한 재정 부담 증가, 요금 인상에 따른 갈등 등 많은 문제점 내포

- 과거에 사업이 추진된 일부 민간투자사업의 경우, 최소운영수입보장(MRG, Minimum Revenue Guarantee)에 의해 정부의 재정 지원에 따른 부담이 증가하고 있음.
 - MRG가 존재하지 않는 사업에서도 실제 수요가 적어 사업 시행자가 파산할 경우 해지시지급금의 발생으로 재정 부담이 생길 수도 있음.
- 민간투자사업의 사용 요금 인상 억제로 정부와 민간 사업자 간의 갈등이 존재
 - 협약상 최초 요금 또는 협약에 따른 전년도 소비자물가상승률을 반영한 요금 인상이 어려운 실정. 이로 인해 민간투자사업의 수익률이 개선되지 못하여 이용객(수요)이 증가하더라도 주무관청의 MRG 부담이 증가하는 모순 발생
- 사회·경제적 환경 변화로 정확한 수요 예측이 어려운 실정
 - 과거 수요 위험을 해소하기 위해 MRG를 적용했지만, MRG가 폐지된 이후 수요 위험은 민간 사업자가 대부분 부담

■ MCC 방식 등 우리나라 민자사업의 특성에 맞는 새로운 추진 방식 도입 모색

- 우리나라의 금융 환경과 인프라 시설에 대한 국민적 기대 수준 등을 고려하여 우리나라의 풍토에 적합한 수익형(BTO, Build Transfer Operate) 민간투자사업의 새로운 추진 방안 개발 필요
- 새로운 추진 방식인 최소비용보전(MCC, Minimum Cost Compensation) 방식은 기존의 수익 보장에서 최소비용보전(최소 비용 : 지급 이자 및 운영비)으로 전환, 수요 위험을 민간과 정부가 공동으로 부담하는 것으로 실제 운영 수입이 부족할 경우 주무관청이 재정 지원하는 방식
 - 기존의 매년 요금 인상 방식에서 3년에 1회 요금 인상으로 바꾸고 주무관청의 승인을

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 10월에 발간한 「수익형(BTO) 민간투자사업의 새로운 추진 모형-중위험·중수익형 방식」 연구보고서의 주요 내용을 요약하였음. 전체 자료는 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

전제로 함.

- MCC 방식을 도입할 경우 주무관청의 입장에서는 기존 방식에 비해 낮은 사업 수익률과 낮은 사용료의 실현 가능
- 민간 사업자는 리스크가 낮은 안정적인 수익을 추구할 수 있는 구조가 실현되어 국내외 장기 투자자들의 투자를 유인할 수 있을 것으로 기대

<기존 BTO, BTL 모형과 새로운 방식의 비교>

구분	BTO 모형(MRG)	BTO 모형(Non-MRG)	BTL 모형	새로운 추진 방식(MCC)
사업자	사업 시행자	사업 시행자	사업 시행자	사업 시행자
운영 방식	직영 운영 또는 위탁 운영 방식	직영 운영 또는 위탁 운영 방식	주무관청이 임차인	직영 운영 또는 위탁 운영 방식
관리 운영비	협약상 운영비 (고정 방식)	협약상 운영비 (고정 방식)	협약상 운영비 (고정 방식)	원칙적으로 고정 운영비 적용. 다만, 공공 요금 인상을 및 이용객 수, 시설 노후화 정도 등을 반영하여 3년 단위로 일부 항목 재조정
요금 결정권	민간 사업자가 결정(신고 사항)	민간 사업자가 결정 (신고 사항)	대부분 이용자가 무상으로 이용	주무관청 승인하에 사업 시행자가 결정
사업 수익률	비교적 높음 (고정 수익률 방식) (경상 약 11~12%)	비교적 낮음 (고정 수익률 방식) (경상 약 8~9%)	낮음 (5년 단위 변동) (경상 약 4%대)	혼합(고정/변동) 수익률 (경상 5.0%대)
운영 기간 재정 지원	최소 운영 수입 보장/ 요금 미인상 지원	요금 미인상 지원	유지 보수비, 시설 임대료 주무관청 지급	최소 사업 운영비 부족분 보전
수입 귀속	사업 시행자	사업 시행자	주무관청	사업 시행자
채무 귀속	사업 시행자 부채	사업 시행자 부채	주무관청 부채	사업 시행자 부채

■ MCC 방식 추진 위해선 민자사업의 합리적 위험 분담에 대한 국민적 공감대 형성 필요

- MRG가 폐지되었음에도 불구하고 MCC 방식은 정부(주무관청)가 일정 부분 사업 위험을 새롭게 부담해야 함.
 - 정부의 입장에서 현재는 아무런 비용 부담이 없지만, 새로운 추진 방식인 MCC 방식은 적정 수요가 발생하지 않을 경우 정부의 비용 부담이 발생할 가능성이 있음.
- 민자사업 추진시 발생할 수 있는 사업 위험을 정부와 민간 사업자가 어느 일방에게 전가하기보다는 양자가 합리적으로 분담해야 한다는 국민적 공감대의 형성 필요

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

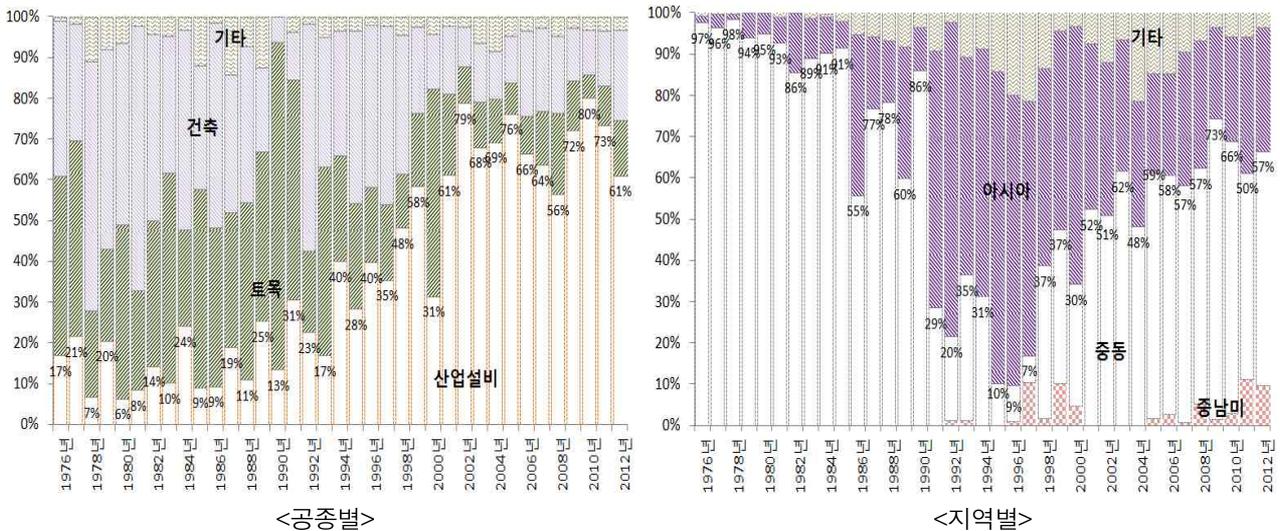
2014년 준공 예정 해외 사업, 신속한 대응책 필요1)

- 손실에 노출되어 있는 잠재 리스크 급증 예상 -

■ 2013년 해외 사업 수주 전망 양호하지만, 2014년 잠재 리스크에 의한 손실 가능성 커

- 해외 사업은 2013년 9월 기준, 약 487억 달러의 수주고를 달성하고, 금년 말까지 700억 달러의 수주는 어렵지 않은 것으로 예상되나, 특정 시장과 공종에 여전히 편중되어 있음.
 - 2009년과 2010년의 플랜트 수주 실적의 급성장을 시작으로 최근 3년 간 해외 사업은 매년 평균 652억 달러 규모의 수주 실적을 달성해 왔음. 특히, 플랜트 수주의 비중은 최근 3년 간 71%를 차지하여 다변화에 대한 노력이 절실함.
 - 2011년부터 아시아시장에서의 수주 실적이 증가하고 있는 추세이지만, 국내 건설업체들의 해외 사업 수주는 대체적으로 약 60% 정도 중동에 의존하고 있음.

<지역별 · 공종별 해외 사업 수주 실적 추이>



- 2013년 현재, 국내의 대형 건설업체 중 일부는 막대한 손실을 경험하면서, 기 수주된 해외 사업이 손실에 노출되어 있는 잠재 리스크에 대한 대응책 마련이 시급한 상황임.
 - 2009년과 2010년에 수주 규모가 급성장하면서, 이들 사업의 준공 시점이 2013년을 시작으로 2014년에 정점에 이를 것으로 추정됨. 2014년에 준공 예정인 사업들이 손실에 노출되어 있는 잠재 리스크의 전체적 규모가 급증할 것으로 예상

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 9월 11일에 개최한 「2014년 해외건설 잠재 리스크 최소화를 위한 긴급 토론회」에서 발표된 주요 내용을 요약한 것임. 전체 자료는 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

- 도급 사업 수주 중심에서 포괄 도급 사업 중심으로 수주 환경이 전환되면서 손실에 대한 예상 규모도 과거에 비해 매우 확대됨. 이는 잠재 리스크에 대해 신속한 진단과 선제적 대응 계획의 수립이 시급함을 시사

■ 잠재 리스크의 정확한 진단과 관리 역량 개선으로 손실의 최소화

- 국내 건설업체들이 수주한 해외 사업 중 2014년에 준공이 예정된 사업에 대한 잠재 리스크가 손실로 이어질 수 있는 금액은 약 4조원 이상이 될 것으로 추정되었음.
 - 2014년도 준공 예정인 사업들의 건당 평균 규모는 10년 전에 비해 약 7배, 하루 평균 소화 공사 금액은 약 3.5배로 증가하였음. 이는 도급 형태의 확대, 발주자의 공기 단축 요구가 크게 반영된 것으로 판단됨.
- 잠재 리스크가 반드시 직접적인 손실로 이어지지 않는지만, 대응책 수립의 소홀과 부적절함은 잠재 리스크가 모두 손실로 발생할 가능성이 있음.
 - 국내 건설업체들은 기존의 기업 자체 리스크 및 손실 대응 전략에서 체계적이고 실질적인 리스크 관리 활동으로 노출되어 있는 잠재 리스크로부터 손실을 최소화시키기 위한 적극적인 노력이 필요함.

■ 국내 건설업체들의 적극적이고 신속한 대응 절실

- 국내 건설업체들은 해외 사업의 규모와 조건들이 급변하는 환경 속에서 소극적인 ‘후’ 대응 관리 방식에서 적극적인 ‘선’ 예방을 위한 노력이 절실함.
 - 단기적으로는 준공 예정 사업부터 체계적인 진단과 대응책 준비를 위한 기업 차원의 지원이 시급하고, 중·장기적으로는 글로벌 수준의 리스크 관리 체계의 구축이 선결 과제임.
- 수주 경쟁력 및 기술력 향상과 함께 리스크 관리와 같은 글로벌 경쟁 기업들의 핵심 역량에 대한 준비로 향상된 프로젝트 관리 역량이 요구됨.
 - 최근 해외 사업에 대한 손실이 빈번히 발생하는 상황을 생존보다 세계 건설시장에서 우위를 선점하고 선진 기업으로 도약할 수 있는 기회로 삼아야 함.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

글로벌 건설시장 분쟁의 최신 동향¹⁾

- 계약 이행 단계의 계약 행정 부실이 분쟁 발생의 근본 원인으로 부각 -

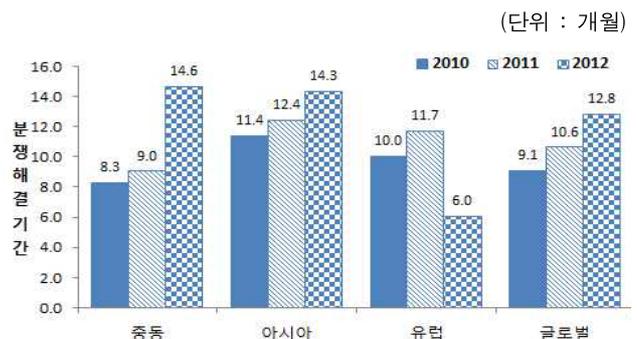
■ 2012년 글로벌 건설시장 분쟁의 건당 평균 규모는 약 336억원, 해결에는 12.8개월 소요

- EC Harris사의 발표 자료에 따르면, 2012년 글로벌 건설시장 건설 분쟁의 건당 평균 금액은 3,170만 달러(약 336억원)이며, 해결에는 평균 12.8개월이 소요되는 것으로 나타남.
 - 분쟁 발생의 규모는 2011년과 유사한 수준이나, 지역별 분쟁 규모의 변화 추세는 상당한 편차를 보이고 있음.
 - EC Harris사가 2012년에 처리한 최대 분쟁은 1억 달러 규모로, 초대형 사업의 등장 이 빈번해지면서 향후 분쟁 발생의 규모 역시 더욱 증가할 것으로 전망됨.
- 분쟁의 해결에 소요된 글로벌 평균 기간은 2011년 대비 20.7% 증가했는데, 건설 사업 자체의 복잡성 증대와 아울러 관련 주체의 지리적 다중성, 문화적 다양성, 본사와의 협업량 증가 등이 분쟁 업무 처리 기간의 장기화를 촉발하는 요인으로 작용함.

<글로벌 주요 권역별 분쟁 발생 규모>



<글로벌 주요 권역별 분쟁 해결 기간>



자료 : Global Construction Dispute Report 2013, EC Harris

■ 중동 및 아시아 지역 분쟁 규모 글로벌 평균 상회, 해결 기간도 증대

- 국내 건설업체의 주 진출 지역인 중동 지역의 2012년 평균 분쟁 금액은 6,500만 달러 (약 689억원)로 조사되어, 2011년의 1억 1,250만 달러에 비해 큰 폭으로 감소하였지만 글로벌 평균의 2배를 여전히 상회

1) 본고는 글로벌 건설 컨설턴트 전문 그룹인 EC Harris사가 발표한 자료(Global Construction Disputes : A Longer Resolution)를 요약 정리한 것임. 개별 기업이 보유한 자료의 분석 결과이므로 자료의 해석과 활용에는 주의가 요망됨.

- 분쟁의 해결에 소요되는 기간은 14.6개월로 2011년 대비 62.2%가 증가하였는데, 지역의 중재 또는 감정 전문가 부족에 기인한 업무 지체로 풀이됨.
- 중동 지역의 분쟁 특성은 발주자 측의 영향력이 크다는 점으로, 설계자나 엔지니어가 분쟁 사안에 대해서 중립적이지 않은 의사 결정을 내리는 사례까지 발생하고 있음.
- 아시아 지역의 2012년 평균 분쟁 금액은 3,970만 달러(약 421억원)로 2011년에 비해 25.2%가 감소했는데, 협력적인 계약 및 구매 전략, 보충 계약(Supplemental Contract)의 체결을 통한 분쟁 사전 예방, 분쟁 해결 전문기관의 지속적인 활용 등이 영향을 미침.
- 분쟁의 해결에 소요되는 기간은 2011년 대비 15.3%가 증가한 14.3개월로 나타났는데, 분쟁의 복잡성 증대와 관련 주체의 지리적 격리 등에 기인함.

■ 계약 행정의 부실과 조인트 벤처 파트너사 간의 분쟁 빈번

- 건설 분쟁이 초래되는 원인은 다양하지만, 그 기저에는 계약 이행 단계에서의 행정 부실(Post-Contract Administration)이 존재함.
 - 불완전하거나 근거가 입증되지 못한 클레임 제기, 계약적 책무에 대한 이해 부족 및 이행 실패, 적절한 계약 관리 미흡, 준공 기한 연장 부분에 대한 기성 미지급, 계약 도서의 오류 및 누락 등이 분쟁의 주요 원인으로 조사됨.
- 사업 규모의 증가와 함께 지역 면허 취득 조건 등으로 조인트 벤처(Joint Venture) 협약이 빈번해지고 있는 추세인데, JV 협약이 체결된 사업 5곳 중 1곳에서 JV 파트너사 간의 분쟁이 발생하는 것으로 나타남.
 - JV 파트너사 간의 분쟁을 방지하기 위해서는 개별 기업의 강점을 조합할 수 있는 최적의 파트너사 선정, 명확한 책임 분담 및 협약 체결, 공동 이행 및 정보 공유 체계의 구축, 문화 및 언어적 차이에 대한 이해와 고려 등이 필요함.
- 분쟁 해결의 수단으로는 공식적인 외부 전문기관에 의뢰하는 중재 또는 소송보다는 계약 당사자 간의 협상 또는 조정에 의한 방식이 선호됨.
 - 이는 관련 분쟁에 대한 통제권 유지, 향후 관계 악화 우려, 분쟁 해결 기간 단축과 비용 절감 등을 감안하여 계약 주체 간의 해결을 우선시하기 때문인 것으로 풀이됨.

김원태(연구위원 · wontkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 28	KDI	<ul style="list-style-type: none"> • ‘3/4분기 부동산시장 동향 보고서 편집회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 3/4분기 동향에 대한 주요 이슈 발굴
10. 29	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설공급과 주최, ‘주택 R&D 검토협의회’에 건설산업연구실 윤영선 연구위원 참여
	철강협회	<ul style="list-style-type: none"> • ‘철강재 수요 산업 경기 점검 자문회의’에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여
	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> • ‘외부평가위원회’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 부동산 투자를 포함한 금융투자업 인가 심사
10. 30	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 건설경제과 주최, ‘건설시장 동향 점검 실무 대책반 회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 건설 경기 동향 점검 및 2014년 건설 정책 추진 방향 논의
	KDI	<ul style="list-style-type: none"> • ‘2013년 경제 전망 전문가 포럼’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 건설 및 부동산시장 전망에 대한 토론

■ 연구원, ‘2014년 건설·부동산 경기 전망 세미나’ 개최

- 일시 : 2013년 11월 6일(수) 오후 2시
- 장소 : 건설회관 2층 중회의실(강남구 논현동 소재)
- 제1주제 : 2014년 건설 경기 전망
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2014년 주택·부동산 경기 전망
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획팀(Tel. 02-3441-0815) 및 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 연구 분야 직원 모집

- 응시 자격 : 박사 학위 소지자 및 취득 예정자(보훈 대상자 우대)
- 전공 분야 : 경제학, 법학, 행정학, 경영학
- 모집 기한 : 2013년 11월 29일(금)까지
- 문의 및 참조 : 업무지원팀(Tel. 02-3441-0671), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

프레임에 갇힌 건설산업

「프레임」이라는 책이 한때 베스트셀러에 오른 적이 있다. 심리학에서 '세상을 바라보는 마음의 창'이라는 의미로 쓰이며 어떤 문제를 바라보는 관점 또는 사람에 대한 고정관념으로 해석된다. 세상을 보는 창에 특정 색깔을 입히면 그 의도에 따라 우리는 착각·오류·오해에 빠지게 된다. 건설산업이 이러한 편견의 틀에 갇힌 것으로 보인다.

요즘 건설산업은 삼절경제·토건산업 등으로 상징되며 관련 종사자들은 토건족으로 불린다. 어감이 좋지 않아 호칭부터 산업에 대한 부정적 이미지를 부추긴다. 건설산업을 비하하려는 의도가 있었다면 성공한 프레임으로 평가할 만하다. 건설 때리기가 대유행이며 마치 건설이 복지의 대척점에 있는 듯 SOC 투자를 줄이고 복지지출을 늘리는 것이 당연시되고 있다.

건설 때리기, 불황에 산업 위축 가속

산업계와 정책에도 책임이 있지만 지금의 현상은 도가 지나치다. 40년 전 개통된 경부고속도로는 1일 생활권, 10년 전 개통된 고속철도는 반일 생활권 시대를 개막했다. 국민 삶의 질을 향상시켰고 경제발전의 초석을 다졌다. 오지에서의 해외건설 활동은 외화획득은 물론 한국 브랜드 가치를 널리 알렸다. 이러한 건설이 몇 년째 침체의 터널에서 벗어나지 못하고 있다. 건설투자는 불변가격으로 봤을 때 10년 전 수준이며, 건설수주 역시 7년 내 바닥을 쳤다.

편견의 틀 버리고 변화 지켜봐주길

극심한 공사물량 부족에 얽힌 데 덮친 격으로 건설업계는 수익성 악화와 자금경색의 공포 속에서 연명하고 있다. 건설공사 이윤율이 지난 2012년 0.5%로 급락하며 전산업 평균에 크게 못 미치고 있으며 영업이익으로 이자도 갚기 어려운 건설사 비중이 60%를 상회하는 실정이다.

건설업계의 경영악화는 건설산업에 그치지 않고 하도급·자재·장비업자와 건설근로자 등에 영향을 미쳐 많은 가계의 생계를 위협하고 있다. 포장이사 업체, 인테리어 업체, 부동산중개업 등에 대한 간접적 영향까지 감안하면 서민경제의 어려움을 크게 가중시킨다고 볼 수 있다.

경제 발전 단계에 따라 산업의 명암은 크게 엇갈린다. 건설산업이 과거의 영광에 연연하거나 당시 활약에 걸맞은 칭찬과 대우를 바라고 있지는 않다. 다만 시대적 변화에 적응할 수 있도록 시간을 주고 애정을 갖고 지켜봐줬으면 좋겠다. 과거의 호칭이 바뀐 경우가 많다. 식모가 가사도우미로, 간호원이 간호사로, 운전수가 기사로 바뀌었다. 호칭이 달라짐에 따라 대우가 바뀌었는지는 모르겠다. 건설에 대한 프레임이 하도 옥죄어오니 답답한 심정에 호칭을 바꿔야 하나 하는 엉뚱한 생각을 해본다. <서울경제, 2013. 10. 10>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)