

# 건설동향브리핑

## 제521호 (2015. 7. 27)

### ■ 정책 · 이슈

- 2001~13년 해외건설 현장 아국 건설인력 현황 분석
- LH공사, 하반기에 3,687필지 규모 택지 공급 예정

### ■ 경영 · 정보

- 해외건설 공동보증제도로 중소 · 중견기업 수주 지원

### ■ 경제 동향

- 하반기 서울 오피스 임대시장 침체 지속

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 건설업 면허 不法 대여 근절해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

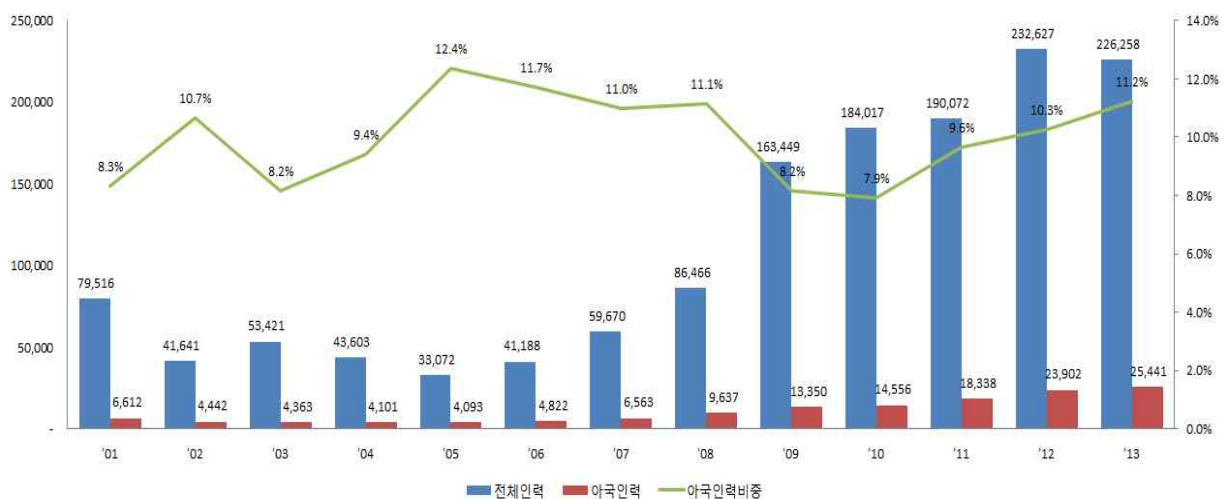
## 2001~13년 해외건설 현장 아국 건설인력 현황 분석<sup>1)2)</sup>

- 해외건설 아국 인력 비중, 2010년 이후 상승 추세 지속 -

■ 2013년 기준 해외건설 인력 규모 약 22.6만 명, 아국 인력은 약 2.5만 명으로 11.2% 점유

- 해외건설 인력도 수주 실적 성장과 궤를 같이하면서 2008년 이후 본격적으로 증가하기 시작해 2012년에는 약 23.2만 명을 기록했다.
- 연간 수주액 400억 달러 시대를 열었던 2008년 당시의 해외건설 전체 인력은 8.6만 명 수준이었지만 2009년에는 16.3만 명을 기록했으며, 연평균 수주 규모가 650억 달러를 넘는 2010년에서 2013년까지는 연평균 약 19만 명 수준으로 증가하였음.
- 해외건설 인력 중 아국 인력의 규모도 2008년 9,637명에서 2013년에는 25,441명까지 증가했고, 전체 인력에서 차지하는 비중도 2010년 7.9%에서 지속적으로 증가해 2013년에는 11.2%를 기록하였음.
- 하지만 전체 해외건설 인력 증가는 아국 인력의 고용 확대보다는 외국 인력, 즉 진출 현지 또는 제3 외국 인력에 대한 고용이 증가했기 때문임.

<해외건설 아국 인력 규모 및 비중>



자료 : 해외건설협회

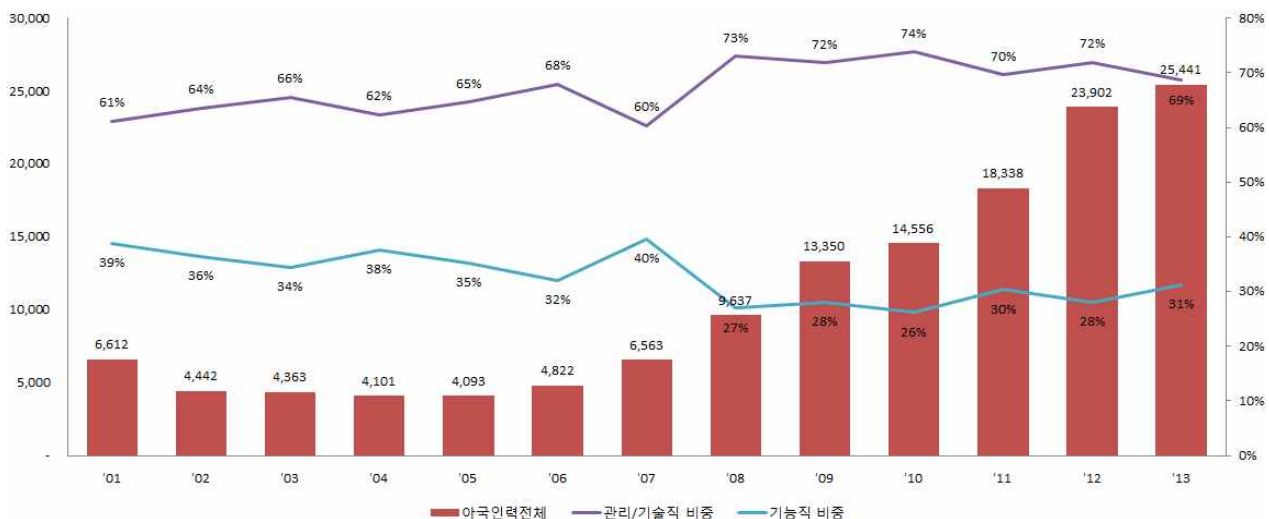
1) 본고는 해외건설 인력 현황을 해외건설협회 자료를 분석해 2회로 게재하고 있음. 이번 호는 1회차임.

2) 해외건설협회는 각 건설업체로부터 시공상황 신고를 받고 있는데 인력 관련하여서는 아국 인력과 외국 인력 2개 부분으로 구분하여 신고받고 있어 본고도 이에 준하여 아국 인력과 외국 인력으로 나누어 분석하였음.

## ■ 아국인력 중 관리·기술직 비중 70%, 중동·아시아 지역 비중 90% 차지

- 2001년부터 2007년까지 아국 인력의 관리 및 기술직 비중은 60~68%로 70%를 넘지 못했음.
- 하지만 2008년부터 아국 인력 중 관리 및 기술직 비중이 70%를 넘기 시작했는데 이 기간 동안 아국 인력의 규모가 약 3배 증가한 점을 감안할 때 해당 직능 인력에 대한 고용이 확대된 것으로 분석됨.
- 반면, 기능직의 비중은 2001년부터 2007년까지 36% 내외였지만 2008년 27%로 급락한 이후 2013년까지 30% 내외를 기록하였음.

<해외건설 아국 인력 규모 및 비중>



자료 : 해외건설협회

- 지역별로는 해외건설 수주 실적이 중동과 아시아에 집중된 것과 같이 2013년 기준으로 아국 인력의 90%가 중동과 아시아 지역에 집중됨.
- 아국 인력 중 중동과 아시아의 비중은 본격적인 해외건설 수주 확대가 시작된 2008년부터 비약적으로 증가하기 시작했음.
- 공종별로는 산업설비 부문이 2013년 기준 전체 아국 인력의 61%를 차지하고 있으며, 토목과 건축 부문이 14.9%와 13.7%를 기록해 세 공종의 비중이 전체 아국 인력의 90%를 차지하고 있음.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## LH공사, 하반기에 3,687필지 규모 택지 공급 예정

- 주거 관련 용지 10~11월에 주로 공급, 지역별로는 수도권에 집중 -

### ■ 수도권 및 4/4분기에 집중 공급

- LH공사는 올 하반기에 서울과 제주를 제외한 각 시·도 지역에 3,687필지, 5.1km<sup>2</sup>의 택지를 공급할 예정으로 수도권 및 4/4분기에 집중되어 있음.
- 수도권은 인천, 경기도에 2,219필지, 2.3km<sup>2</sup>의 택지를 공급할 예정으로 영종도, 고양시, 군포시, 성남시, 시흥시, 안성, 양주 등에 공급할 예정임.
- 지방광역시는 대부분의 택지 공급이 대구에 집중되어 있는 가운데 부산, 광주, 울산에 372필지, 1.0km<sup>2</sup>의 택지를 공급할 예정임.
- 기타지방은 제주를 제외한 각 시·도 지역에 1,096필지, 1.7km<sup>2</sup>의 택지를 공급할 예정이며, 특히 경남(622필지)에 집중 공급될 예정임.

### <LH공사 2015년 하반기 토지공급 계획>

(단위 : 필지, 천m<sup>2</sup>)

	7월		8월		9월		10월		11월		12월		합계	
	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적
인천					91	307			221	304			312	611
경기	189	126	29	136	228	419	539	355	41	43	881	643	1,907	1,722
부산									26	30			26	30
대구	2	3	46	382	26	63	12	20	148	94			234	562
광주							97	105					97	105
울산					8	16	7	288					15	304
세종	18	132	58	63	3	56	2	117					81	368
강원			102	106	12	3	1	50					115	159
전남	9	2			11	7							20	9
전북	1	53			59	43	105	29					165	125
충남			11	132			5	180					16	312
충북	3	1	2	79	1	42	7	97	32	50	11	121	56	390
경남			13	7	2	3	124	49	482	107	1	72	622	238
경북			1	18	15	94					5	10	21	122
합계	222	317	262	923	456	1,053	899	1,290	950	628	898	846	3,687	5,057

자료 : LH공사

### ■ 주거 관련 용지 529필지, 2.8km<sup>2</sup> 공급 예정

- 도시형생활주택, 분양, 임대, 주상복합 등의 주거 관련 용지는 529필지, 2.8km<sup>2</sup>의 택지가

공급될 예정임.

- 주거관련 용지의 대부분이 10~11월에 집중되어 있음
- 주거전용 용지가 407필지로 대부분을 차지하고 있음.
- 지역별로는 수도권 315필지, 지방광역시 59필지, 기타지방 155필지로 수도권에 집중 공급될 계획임.
  - 수도권은 주거전용 용지가 270필지로 대부분을 차지하고 있으며, 그 외에 준주거, 85㎡ 이하 분양용지 등이 있음.
  - 지방광역시는 주거전용(31필지), 준주거(18필지), 60~85㎡분양(10필지) 용지가 있음.
  - 기타지방은 주거전용 용지가 106필지로 대부분인 가운데 준주거, 도시형생활주택, 60㎡ 초과 등 다양하게 공급될 예정임.

#### <2015년 하반기 LH공사 주거 관련 용지 공급 계획>

(단위 : 필지)

구분	공동주택 (임대, 60~85㎡)	도시형 생활 주택	복합 용지 (분양)	분양										임대		주거 전용	주상복합		준주거	합계
				60~85㎡	60~85㎡, 60~85㎡/85㎡ 초과	60~85㎡, 60~85㎡/85㎡ 초과	60~85㎡, 60~85㎡/85㎡ 초과, 임대 (60~85㎡)	60~85㎡, 60~85㎡/85㎡ 초과	60~85㎡/85㎡ 초과	60㎡ 이하	60㎡ 이하, 60~85㎡	85㎡ 이하/85㎡/85㎡ 초과	85㎡ 초과, 60㎡ 이하/60~85㎡/85㎡ 초과	60~85㎡	60㎡ 이하/60~85㎡		60~85㎡/85㎡ 초과, 85㎡ 초과	85㎡ 초과, 60~85㎡/85㎡ 초과, 분양 (85㎡ 초과)		
수도권	-	-	-	8	3	-	-	-	-	1	6	3	-	2	-	270	3	-	19	315
지방 광역시	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	-	18	59
기타 지방	1	8	1	1	8	3	3	2	2	-	-	-	2	-	1	106	-	6	11	155

주 : 용지에 관련된 보다 자세한 사항은 LH공사에 확인이 필요함. 자료 : LH공사

- 세부 지역별로는 인천, 경기, 전북, 충북, 광주 등의 순으로 나타남.
  - 인천은 영종지구에서 분양(60~85㎡), 주거전용 용지 213필지를 공급할 계획임.
  - 경기도는 군포 송정, 남양주 별내, 성남 고등, 의정부 민락2, 평택 청북, 화성 동탄2 및 봉담2 지구 등에서 102필지가 공급될 예정임.
  - 전북은 전주 만성 및 효천 지구에서 51필지가 공급될 예정임.
  - 충북은 청주 동남, 충북 혁신, 충주 산단 및 호암 지구에서 41필지가 공급될 계획임.
  - 광주는 용산 및 효천 지구에서 33필지가 공급될 계획임.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 해외건설 공동보증제도로 중소·중견기업 수주 지원<sup>1)</sup>

- 2014년 ‘해외건설·플랜트 정책금융지원센터’ 설립 이후 지속 지원 중 -

### ■ 금융 관련 서비스 원스톱 제공 위해 도입

- 2013년 8월에 발표된 정부의 ‘해외건설·플랜트 수주 선진화 방안’에 따라 해외건설 및 플랜트 관련 보증과 투·융자 등 금융 관련 서비스를 원스톱으로 제공하기 위해 ‘해외건설·플랜트 정책금융지원센터’(이하 ‘정책금융지원센터’)가 2014년 1월에 설립됨.
  - 수출입은행, 무역보험공사, 산업은행, 건설공제조합, 서울보증보험 등 5개 금융기관과 해외건설협회, 플랜트산업협회가 참여
  - 해외건설·플랜트 발주정보 및 ODA 입찰정보 제공, 중소·중견 건설 및 플랜트 기업을 대상으로 하는 금융 컨설팅 제공 등의 업무 수행
  - 정책금융지원센터는 설립 이후 2014년 573건을 상담하고 이 중 38건 1.8억 달러를 지원하였음. 2015년에는 256건을 상담하고 이 중 15건에 대해 0.5억 달러를 지원
- 2015년 3월 기획재정부가 관계부처·기관 합동으로 개최한 제1차 수주지원협의회, 그리고 대통령이 주재한 제7차 무역투자진흥회에서 보증문제를 중소·중견기업이 해외시장에서 수주하는 데 가장 큰 걸림돌로 규정함.
  - 중소·중견기업에 대한 지원 확대 방안으로, 해외건설협회의 사업성평가를 바탕으로 한 정책금융지원센터를 구성하는 금융기관들이 참여하는 공동보증제 도입을 결정함.

### ■ 5개 금융기관 공동으로 중소·중견기업 대상 보증 제공

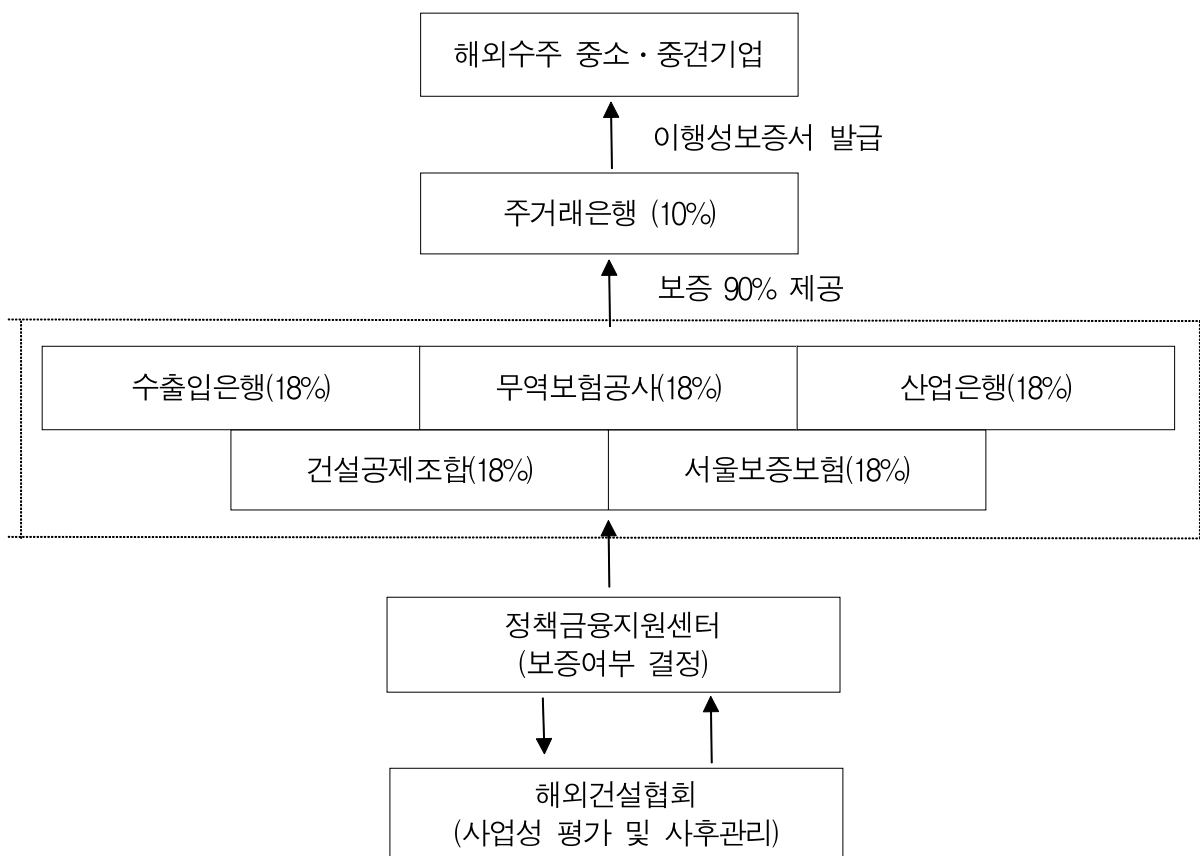
- 정책금융지원센터를 구성하는 5개 금융기관이 공동으로 다음의 요건을 모두 충족하는 중소·중견기업을 대상으로 보증을 제공하는 것임.
  - 공동보증의 대상이 되기 위해 충족시켜야 하는 지원 대상 요건은 ① 해외건설·플랜트 중소·중견기업이 이행정보증서를 발급받아야 하는 프로젝트, ② 신용도 부족 등의 사유로 수주 기업이 보증서를 발급받기 어려워 공동보증이 필요한 프로젝트, ③ 해외건설협회의 사업성평가 결과가 A 내지 B등급인 프로젝트, ④ 지원 가능 여부 약식 검

1) 손영환, ‘해외건설 공동보증제도 소개 및 향후 계획’ 제13차 국회 해외개발금융포럼(2015) 및 정책금융지원센터, ‘공동보증제도 안내(2015)’ 참조.

토시 거래안정성 평가표상 일정점수 이상인 프로젝트 등임.

- 정책금융지원센터의 5개 금융기관이 18%씩 모두 90%를 보증하고 나머지 10%를 보증하는 주거래은행이 대표로 이행성보증서를 발급하는 방식으로 운영됨<sup>2)</sup>.
- 1개 사업에 대한 공동보증에 참여하는 5개 기관의 기관별 보증한도는 10억원으로 정책금융지원센터가 보증할 수 있는 총 보증 한도는 50억원임.
- 정책금융지원센터는 대상 기업을 상담하고 공동보증 여부를 결정하는 한편, 기관별로 보증서 발급을 위하여 필요한 서류의 징구를 대행하는 등 공동보증의 창구 역할을 수행함.
- 해외건설협회는 공동보증서 발급에 필요한 사업성평가업무를 담당하고 보증서 발급 후에는 해당 사업의 진행사항을 지속적으로 모니터링하는 업무를 수행함.

#### <공동보증제도 구조도>



빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

2) 주거래은행이 이행보증서 발급을 거부하거나 공동보증에 참여할 수 없는 경우에는 수출입은행이나 산업은행이 주거래은행을 대신해 이행보증서를 발급하거나, 사전 협의를 통해 해외건설·플랜트 정책금융지원센터 구성 금융기관 간 보증비율을 조정할 수 있음.

## 하반기 서울 오피스 임대시장 침체 지속

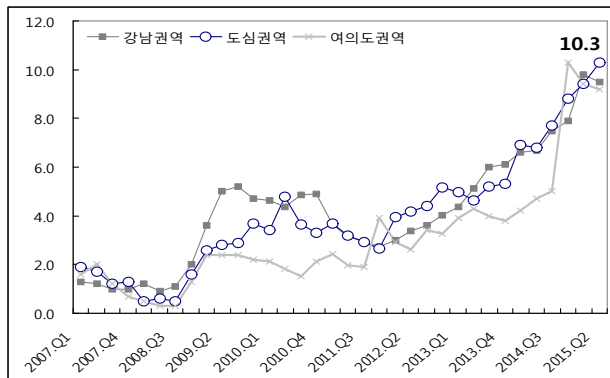
- 상암·판교 등 기타권역 강세, 상업용부동산 투자상품 다각화될 듯 -

### ■ 상반기 서울 오피스 임대시장 : 공실률 9%, 임대료 약보합세 지속

- 2/4분기 서울 오피스의 공실률은 9.3%를 기록하며, 전분기 대비 0.1%p 상승함.
  - 전분기 대비 강남권, 여의도권, 서울기타권의 공실률은 모두 낮아졌으나, 도심권에서 크게 상승하면서 전반적인 서울 오피스시장의 공실률을 끌어올림.
  - 도심권 10.3%, 강남권 9.5%, 여의도권 9.2%, 서울기타권 7.3%로 전 지역에서 절대적으로 높은 공실률을 나타내고 있음.
  - 서울 오피스 공실률은 2012년까지는 5% 이하의 안정적인 수준이었으나, 이후 지속적으로 상승해 2014년 4/4분기에는 8%를 넘어섰고 2015년 들어서는 9%대까지 치솟음.
  - 연초 준공된 대형 오피스 공급 여파가 2/4분기까지 이어지고 있으며, 경기 침체로 오피스 수요는 회복되지 못함.
  - 공공기관의 지방이전, 기업 인수합병에 따른 이전 수요가 발생하고 있으며, 대기업이 도심권이나 강남권에서 기타권역으로 오피스를 이동하는 사례도 빈번히 나타나고 있음.

<서울 오피스시장 공실률 추이>

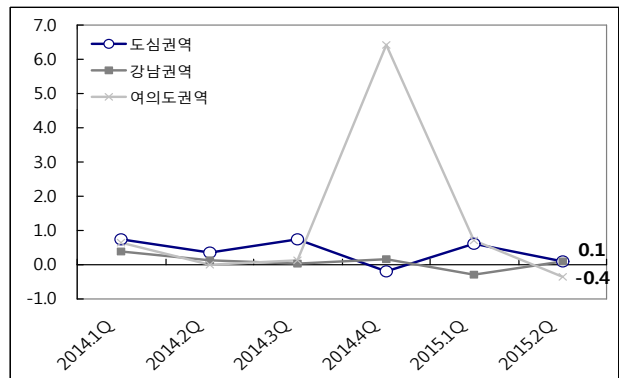
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<서울 권역별 오피스 환산임대료 변동률(전분기비)>

(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

- 서울 오피스의 환산임대료는 높은 공실 부담으로 보합세가 지속되고 있음.
  - ※ 환산 임대료는 임대료와 관리비를 포함한 금액임.
  - 2/4분기 환산임대료는 전분기 대비 0.8%, 전년 동기 대비 1.7% 상승함.
  - 지난해 4/4분기에 여의도권 환산임대료가 크게 상승하였으나, 저금리로 인한 보증금



상승폭 확대에 따른 결과임. 월임대료와 관리비 상승은 크지 않음.

- 실질임대료는 임차인 유치 목적의 렌트프리 확대 등 약보합 수준의 변동성이 지속 중임.  
※ 렌트프리 : 오피스 임대인이 장기 임차인 유치를 위해 일정기간 오피스를 무상 사용할 수 있도록 제공하는 서비스

## ■ 상반기 서울 오피스 매매시장 : 중소형, 개인의 직접투자 위주로 거래

- 상반기 서울 오피스 매매시장은 중소형 중심의 직접투자 양상을 보이고 있음. 프라임급 오피스는 높아진 리스크에도 가격 조정폭이 적어 거래의 어려움을 겪고 있음.
- 2014년 말 간접투자상품의 취득세 감면 종료로 앞두고 거래집중 현상이 나타났고, 2015년 1/4분기에는 소형 오피스를 중심으로 개인, 또는 법인의 직접투자가 주류를 이룸.
- 2/4분기에 페럼타워 거래가 이뤄지면서 소폭 개선되는 양상이지만, 여전히 중소형 오피스를 중심으로 거래가 이루어지고 있음.
- 기관투자자들의 투자상품인 프라임급 오피스는 높은 공실률, 세제혜택 종료에도 불구하고 여전히 높은 가격을 유지하고 있음. 반면, 중소형 오피스는 저금리 기조로 적정 수익을 확보하기 위한 개인들의 직접투자가 증가하고 있음.

## ■ 하반기 서울 오피스시장 : 임대시장 어려움 지속, 매매시장 상품 확대 전망

- 공급 물량은 감소하고 있으나, 경기 침체로 수요가 회복되지 못하고 있어 하반기에도 주요 권역 임차시장의 어려움이 지속될 가능성이 높음.
- 2015년 이후 오피스 공급은 66만㎡ 수준으로 전년 대비 17.9% 감소가 예상되며, 2016년 공급 물량은 50만㎡를 밑돌 것으로 예상됨.  
※ 2010~13년까지 서울 지역 오피스 공급은 매년 100만㎡를 상회함.
- 공급 감소에도 상반기에 공급된 오피스의 시장 흡수율이 낮아 하반기에도 주요 권역 임차시장의 어려움은 지속될 것으로 예상됨. 경기침체의 영향으로 비교적 임대료가 낮지만 업종 특성을 갖춘 마곡, 상암, 판교 등 기타 권역의 강세현상이 이어질 것임.
- 하반기에 프라임급 오피스 거래가 예정되어 있으나, 공실 리스크 해소가 거래성사에 중요한 요인으로 작동할 것임. 또한, 공급과잉 우려가 상존하고 있는 오피스를 대체하여 물류센터, 리테일 등으로 투자상품이 확대될 것으로 전망됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 17	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획조정실 주최, ‘상반기 분과별 성과 설명회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 상반기 실적 점검 회의</li> </ul>
7. 23	서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시안전본부 주최, ‘제3차 총괄건설정책 자문단 회의’에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 도시방재지진대책 등 자문</li> </ul>

## ■ 주요 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	종합심사낙찰제의 개선 및 제도 정착 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합심사낙찰제는 건설기업의 전문성을 함양하고 최저가낙찰제의 폐해를 방지한다는 취지에서 출발하였음. 그러나 시범사업 과정에서 최저가낙찰제보다 낮은 낙찰률이 나타나기도 했으며, 대·중소기업 간 수주 불균형 등도 제기되고 있음.</li> <li>- 투찰가격에서 대다수의 입찰자가 만점을 받음에 따라 공사수행능력 평가로 우열이 가려지며, 결과적으로 동일 공사실적이 우수한 대형사가 수주를 과점할 가능성이 높아짐.</li> <li>• 입찰자가 스스로 원가 계산에 의거하여 실행 가능한 가격을 제시할 수 있는 환경을 조성하되, 저가투찰을 유인하는 인위적 요소를 최소화해야 함.</li> <li>- 균형가격만을 활용한 투찰가격 평가 방식에서 벗어나 입찰자의 평균 투찰가격과 해당 공사의 직접공사비, 순공사비 수준을 고려하여 투찰가격을 평가하는 방안을 검토</li> <li>• 정부는 세부공종의 단가심사를 강화하여 적정낙찰률을 유도할 계획임. 그러나 단가 심사는 인위적인 낙찰률 결정, 전략적 가격투찰, 운(運)에 의한 낙찰, 담합 우려, 견적 능력 저하 등의 문제점이 있으므로 원칙적으로 폐지 필요</li> <li>• 종합심사낙찰제의 적용 대상에 범용화된 공사가 많다는 점을 고려할 때 승자 독식을 피하고 재정 지출의 소득 재분배 효과를 도모할 필요가 있음.</li> <li>- 동일공법실적 평가에서 중견·중소 건설기업은 지분율에 관계없이 보유실적을 전액 인정</li> <li>- 공동도급이나 지역 업체의 참여 비율 등은 배점보다 가점 방식으로 운용해야 함.</li> <li>- 동점자 발생시 처리 방안을 정부에서 복수로 제시한 후, 발주자에게 선택권을 부여하고, 특히 해당 발주기관에서 과거 시공평가 우수자를 우대하는 방안을 강구</li> </ul>

## ■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 ‘도서회원제’를 운영하고 있음.
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

## 건설업 면허 不法 대여 근절해야

최근 건설업 면허를 불법 대여하여 7,000여 건의 착공 신고를 대행한 사례가 적발되면서 건설업 면허 체계의 문제점이 노출되었다. 다가구, 다세대, 상가 건물 등의 건축공사에서 불법 면허 대여가 흔히 발생한다. 그 결과 날림 시공이나 하자 보수 미비 등의 문제가 계속되고 있다.

면허를 빌려 시공한 개인업자는 준공 후 사라질 우려가 크다. 면허를 대여한 건설업자도 부실 공사 책임을 피하기 위해 보통 1~2년 후 폐업한다. 단독주택 30호, 또는 공동주택 30가구 이상이 아니면 시공사의 하자 보수 보증도 의무화되어 있지 않다. 이에 따라 중소 규모의 분양이나 매매 목적의 건축물에서 소비자나 매수자의 피해가 커진다.

그런데 현행 건축행정부에서는 건설업 면허의 불법 대여 행위가 걸러지기 어렵다. 착공 신고서에는 단순히 건설 회사명만 기재할 뿐, 도급계약서를 확인하는 절차도 없다. 시공 단계에서는 ‘감리’ 기능이 거의 작동하지 않는다. 감리 기능을 가진 건축사가 현장을 거의 둘러보지 않기 때문이다. 사용승인 단계에서도 적법하게 시공이 이뤄졌는가, 또는 하자 보수를 어떻게 담보할 것인가에 대해 행정력이 미치지 못한다.

건설업 면허 불법 대여는 동시 다발적으로 이루어지는 사례가 많다. 따라서 건축물 착공 정보와 시공사 정보, 그리고 현장 배치 기술자를 통합 관리할 수 있다면 기업 규모나 시공 능력에 걸맞지 않게 과다 착공한 업체 중 불법 면허 대여를 걸러낼 수 있다. 착공 신고시 건설사와의 도급계약서를 첨부토록 하고, 현장 기술자가 해당 건설사에 고용되어 있는가 등을 확인해야 한다. 사용승인 단계에서는 해당 건설사의 시공 참여를 확인하고, 건설사 명의의 하자 보증 증서가 첨부돼야 한다.

근본적으로는 등록 단계부터 엄격히 검증해야 한다. 중소 건설업 대표자에게 일정 기간 건설사나 현장 근무 경력을 요구할 수도 있다. 계약 불이행이나 부실시공 후 도피한 자, 면허 대여, 자격증 대여 등 불법 행위가 있던 자는 건설시장에 발을 붙이지 못하게 해야 한다. 건설업 면허의 양도나 양수시에도 신규 등록과 유사한 검증 절차를 거쳐야 한다. 이를 위해 건설 기술자뿐만 아니라 건설사 경력임원 등에 대한 정보 관리 시스템이 구축되어야 한다. 나아가 국토교통부와 사법기관, 지자체 그리고 건설 관련 단체 간 공조 체제 구축이 요구된다. <조선일보, 2015. 7. 15>

최민수(건설정책연구실장 • mschoi@cerik.re.kr)