

2016년 건설·부동산 7대 이슈 :

호황의 두 얼굴

2015. 12

건설경제연구실

■ 불안한 호황, 국내 건설/부동산 시장	4
■ 건설·부동산 7대 이슈	8
공공 시장, 약해지는 버팀목	
호황 속 불안 커지는 분양시장	
뉴스테이, 임대주택사업의 아이콘 되나?	
재건축 본격적 시동, 부름	
지방 주택시장 Go or Stay	
시험대에 오른 민간투자사업	
해외건설, 먹구름 속으로	
■ 건설기업의 대응 방안	28

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

공공시장, 약해지는 버팀목 : 2016년 하반기 이후 시장 규모 하락 본격화될 듯

Public

- 정부 SOC 예산 전년 대비 9.2% 감소, 2019년까지 지속 하락 예상
- 상반기 선거 및 경기 활성화 위하여 양호 그러나 하반기부터 하락 예상
- 하반기 물량 감소, 경쟁 강화, 금융 비용 상승에 대비해야

호황 속 불안 커지는 분양시장 : 양극화되는 분양시장


- 2,000만명을 넘어선 청약통장 가입자를 바탕으로 풍부한 신규 주택 수요
- 금리 인상, 주택담보대출 가이드라인 등 금융 여건 강화 및 공급 급증 부담
- 상품별, 지역별 차별화 현상 강력해짐에 따라 이에 따른 대응 필요

뉴스테이, 임대주택사업의 아이콘 되나? : 정책 지원으로 급성장, '마중물'의 한계 극복 필요


- 관련법 제정 마무리, 담당 조직 위상 격상, 시범사업 착수로 우호적 환경 조성
- 촉진지구 지정으로 다양한 민간 택지에서 사업 추진 본격화
- 재무적 투자자 참여 확대, 마중물 투입에 따른 간접 규제는 위협 요인

재건축 본격적 시동, '부름' : 강남에서 서울 전역으로


- 9·1, 9·2대책 등 연이은 규제 완화로 침체 벗고 투자자의 관심 집중
- 대내외 경기 악화와 부동산시장 경색 등에 의한 리스크도 없지 않아
- 재건축 투자는 눈앞의 수익성보다 장기적 안목에서 신중한 선택 필요

지방 주택시장 Go or Stay : 입주 물량 증가 부담


- 지방 주택시장 저금리, 정책 지원 등으로 호황세
- 2014년부터 입주 물량 증가세 2017년까지 지속 전망, 미분양 미입주 우려 증폭
- 수도권도 분양 물량 증가, 지방 주택시장을 통해 과잉 공급 대비 필요

시험대에 오른 민간투자사업 : 새로운 도약의 터닝 포인트 될까?

PPP

- BTO-a, BTO-rs 등 새로운 사업 방식과 정부의 강력한 활성화 의지 천명으로 활성화를 위한 분위기 조성
- 사회적인 부정적 인식, 정책에 대한 신뢰성 부족 등 실제 활성화 여부는 불투명
- 민간의 투자를 끌어낼 수 있는 사업 환경 개선을 위한 정부의 노력 필요

해외건설, 먹구름 속으로 : 기회 요인보다는 위협 요인이 많아


- 2015년 수주 규모는 2008년(476억 달러) 이후 최저치 기록 전망
- 수주 확대에 필요한 기회 요인보다 저유가 지속, 신흥국 경기 불안, 안보 리스크 증가 등 위협 요인 산재
- AIB 사업 참여와 이란 건설시장 진출 등의 수주 전략 추진 필요

I. 불안한 호황, 국내 건설/부동산 시장

- 최근 국내 건설 및 부동산 시장은 본격적으로 호황 국면에 접어든 모습을 보임.
- 우선 국내 건설시장은 건설 수주가 2014년 회복세를 시작해 2년 만인 2015년에 역대 최고 수주액을 기록하는 빠른 회복세를 보임.
 - 한국건설산업연구원의 전망에 의하면, 2015년 국내 건설 수주는 기존 역대 최고치인 2007년의 127.9조원을 10조원 이상 상회하며 호조세를 보일 전망이다.
 - 2016년에도 국내 건설 수주액은 123조원을 기록해 2007년, 2015년 다음으로 역대 3번째 수준으로 비교적 호조세를 보일 전망이다.
- 그러나, 최근 국내 건설 수주의 호조세는 대부분 주택 수주가 주도하고 있다는 한계점이 있음.
 - 2015년 1~10월 국내 건설 수주는 전년 동기 대비 47.4% 증가했는데, 주택 수주가 71.5% 증가해 전체 수주 증가세를 주도했음.
 - 특히 주택 수주 중에서도 공공 주택 수주는 큰 변화가 없는 가운데, 민간 주택 수주가 1~10월 동안 76.4% 급증해 2015년 국내 건설 수주 호조세를 견인했음.
 - 1~10월 동안 국내 건설 수주액 추이를 발주부문 및 공종별로 구분해 살펴보아도, 민간 주택 수주가 53.4조원을 기록해 기존 역대 최고치인 2007년의 40조원을 13조원 이상 상회하며 2015년 국내 수주 호조세에 가장 크게 기여한 것을 알 수 있음.
- 최근 국내 건설 수주의 호조세를 대부분 주택 수주가 주도함에 따라 향후 국내 건설 수주는 주택경기의 흐름에 따라 전체 수주액의 변동성이 커질 수밖에 없는 문제점이 있음.
- 실제로 2016년 국내 건설 수주는 전년 대비 10% 이상 감소할 것으로 전망되고 있는데, 결정적 원인이 2016년 주택 수주가 전년 대비 급락하기 때문임.
 - 한국건설산업연구원의 전망 결과에 의하면, 2016년 토목 및 비주거 건축 수주는 각각 전년 대비 5.1% 감소, 1.7% 증가해 완만하게 변화하는 반면, 주택 수주는 전년 대비

21.7% 급락해 전체 수주의 감소세를 주도함.

· 즉, 국내 건설 수주의 주택 수주에 대한 의존도가 심화된 가운데, 2016년 주택 수주가 급감함에 따라 전체 국내 건설 수주도 큰 폭으로 감소하는 것임.

· 다만, 2016년 국내 건설 수주는 123조원을 기록해 수주액 자체는 비교적 양호할 전망이다(2007년 127.9조원, 2015년 137.6조원에 이어 역대 세 번째 수준). 2015년 국내 건설 수주가 호조세를 보임으로 인해 전년 대비 10.6% 감소하는 것임.

- 아울러 향후 주택경기가 수급 요인, 정책 기조 변화, 금리 인상 등의 요인에 의해 크게 변화할 수 있는 상황이라는 점을 감안하면, 주택부문에 대한 의존도가 높은 최근의 국내 건설시장 호황 국면은 지속 가능성이 매우 취약함.

✓ 국내 수주 역대 최고치
✓ 신규 분양 호황
/역대 최대 주택공급

호황 지속가능??
리스크 요인 증대

✓ 국내 수주 91.3조원
(11년내 최저치)

✓ 수도권 주택경기 최악

2013년

2015년

2016년

- 부동산 시장 역시 2015년에 이어 2016년에도 주택 가격 상승세가 지속되고, 신규 분양시장이 당분간 비교적 양호한 흐름을 보일 전망이나, 리스크 요인이 점점 증가하고 있는 상황임.
 - 2015년 거래량은 120만 건에 이르렀고, 민간 정보 업체의 분양 물량도 51만호를 기록하며 통계 집계 이래 최고치를 기록함.
 - 한국건설산업연구원 전망에 의하면, 2016년 주택 가격은 수도권이 3% 상승, 지방이 2% 상승하여 상승세를 지속할 전망이다.
 - 신규 분양시장 역시 당분간 호조세를 이어갈 전망이나, 공급 과잉에 의한 향후 2~3년 후 미입주 리스크 증대 등 부정적 요인 역시 점점 커지고 있는 상황임.
-
- 세부적으로 공공 건설시장, 신규 분양시장, 재건축 시장, 민자 건설시장, 뉴스테이 사업, 해외 건설시장 등을 살펴보면, 2016년 한 해 동안 긍정 및 부정 요인이 혼재해 국내 건설/부동산 시장은 호황 속에 위험 요인이 증대되는 호황의 두 얼굴을 가진 시장이 될 전망이다.
-
- 2016년 한 해 동안 국내 건설/부동산 시장 호황의 두 얼굴을 부문별로 요약하면, 다음 그림과 같으며, 본론에서 세부적으로 내용을 살펴보고자 함.



건설/부동산 시장
호황의 두 얼굴

국내 건설시장 호황

주택부문 의존 과다로 **지속가능성 취약**

공공 건설시장 비교적 양호

하반기 이후 공공 시장 위축 가능

분양시장 수요 유효

리스크 증대 및 **양극화 심화**

지방 주택시장 주춤

VS.

입주물량 과다 부작용 우려

규제완화 영향 재건축 사업 재도약

장기 사업기간 소요 등 불확실성 존재

뉴스테이 공급 증가

사업조건 까다로워질 가능성

민자사업, 제도개선 효과 기대

부정적 여론 등 **여전한 걸림돌** 존재

해외건설, 어려움 속 신규 기회 등장

위험요인 아직 **여전한 상황**

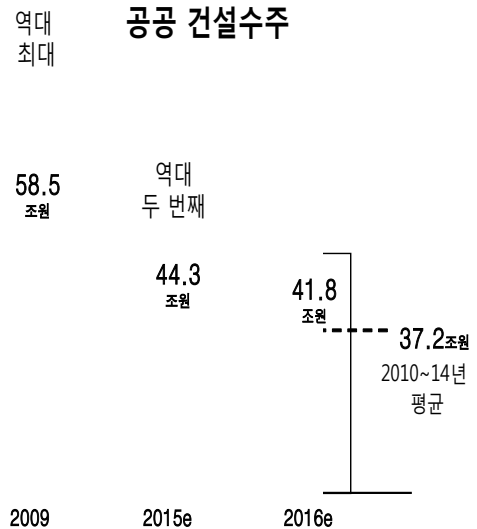
II. 건설 · 부동산 7대 이슈



공공 시장, 약해지는 버팀목

: 2016년 하반기 이후 시장 규모 하락 본격화될 듯

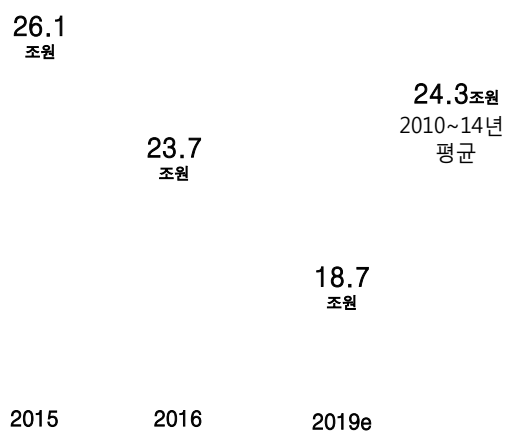
- 2015년 공공 건설 수주는 3년 연속 증가해
지난 2009년 이후 가장 양호함.
- 2015년에 들어와 국정 과제 및 지역 공약
사업에 대한 발주가 본격화됨.
- 이로써 공공 건설 수주는 1~10월까지 전
년 동기 대비 7.4% 증가한 33.3조원을 기
록, 예년보다 5조원 이상 양호한 실적을
기록함.
- 한국건설산업연구원 전망에 의하면, 2015
년 공공 건설 수주는 44.3조원을 기록, 역
대 두 번째로 높을 전망이다.



자료 : 대한건설협회.

역대
최대
26.1
조원

정부 SOC 예산



주 : 2015년 예산은 추경 포함 금액임.

자료 : 국회 예산정책처.

- 그러나, 공공 건설시장에 영향이 큰 정부 SOC
예산이 중장기적으로 크게 위축될 계획을 가지
고 있어, 향후 수주 위축이 불가피할 전망이다.
- 2015년 SOC 예산은 하반기 추경 1.3조원을 감안
할 경우 26.1조원인데, 2016년 예산(확정)은 이보
다 9.2%나 감소한 23.7조원으로 책정됨.
- 9.2% 감소는 자료가 확인되는 2008년 이후 가장
심각한 감소임.
- 또한, 중장기적으로 2016년 23.7조원에서 2019년
18.7조원으로 연평균 7.1% 감소할 것으로 계획
되어, 2016년뿐만 아니라 이후에도 부정적인 영
향이 클 전망이다.

- 결국, 2016년 공공 건설 수주는 2015년보다는 감소할 것으로 예상됨. 다만, 총선 영향으로 지자체 공사 발주가 활발하고, 일부 대형 공사가 발주 준비 중에 있어 감소폭은 크지(-5.7% 전망) 않을 전망이다.
- 2016년 수주액 자체는 2014년(40.7조원)보다 높은 41.8조원을 기록할 것으로 전망됨.
- 지난 2010년부터 2014년까지 공공 건설 수주 평균이 37.2조원인 것을 감안, 2015년보다는 감소하나, 예년에 비하면 다소 양호할 전망이다.
- 2016년 공공 건설 발주는 선거의 영향으로, 상반기는 양호하나 하반기부터는 부진한 상고하저(上高下低)의 기조를 보일 것으로 전망되며, 2016년 하반기에 하락세가 본격화될 것으로 판단됨.
- 미국 금리 인상으로 인한 경제 불확실성과 경기회복 지연을 최소화하기 위한 대응으로 정부는 2016년에도 상반기에 재정 조기 집행률을 높이는 정책 기조를 가져갈 것이라고 밝힘¹⁾. 또한, 2016년 4월에 총선의 영향도 있어 상반기 공공공사 발주는 활발할 것으로 예상됨.
- 그러나, 하반기로 갈수록 발주는 감소할 것으로 전망되며, 2016년 하반기에 시작된 공공시장의 하락세는 2017년에도 이어질 것으로 보임.
- 하반기 공공 건설시장의 물량 위축이 시작되는 가운데, 자금 조달 및 금융 비용도 상승하여 건설기업들은 수익성을 개선하기에 더욱 어려운 환경에 놓일 것으로 보임.
- 그동안 부진하였던 건설기업의 수익성 지표가 2014년에 이어 2015년에도 소폭 개선됨.²⁾ 그러나, 2016년부터 공공공사 발주 감소가 시작되는데 이로 인한 건설기업의 수주 경쟁 심화로 수익성 개선에 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
- 정부는 2016년 정책 기조에 대해 세계

물량 감소

경쟁 강화

금융 비용 상승

수익성 하락

1) 2015년 상반기 재정 집행률은 54%를 기록(국회 예산정책처, “2016년도 예산안 부처별 분석”, 2015년 10월 26일)하였는데, 2016년 상반기 집행률은 총선 영향으로 이보다 양호할 전망이다. 정부는 2016년 예산의 68%를 상반기에 배정(2015.12.8 기재부)할 계획을 세웠으며, 1/4분기에 2015년보다 8조원 상향된 125조원을 배정키로(2015.12.16 기재부) 함.

2) 한국은행의 조사에 의하면 상장 건설기업의 경우 영업이익률이 2015년 2/4분기 6.3%로 회복함(참고로 2015년 2/4분기 전 기업과 제조업 평균 수익률은 5.6%임).

경제 구조 변화에 대응하고 구조 개혁을 강화할 것이라고 밝힘³⁾. 구조 개혁 강화의 일환으로 건설기업에 대한 구조조정이 수반될 것으로 보이는데, 이는 선거 이후인 하반기부터 본격화될 가능성이 있음.

- 결국, 점차 강화되는 정부의 구조 개혁 기조로 인해, 금융권의 대출 심사가 강화되고, 금리 상승 압력이 하반기로 갈수록 더욱 커질 것으로 전망됨.



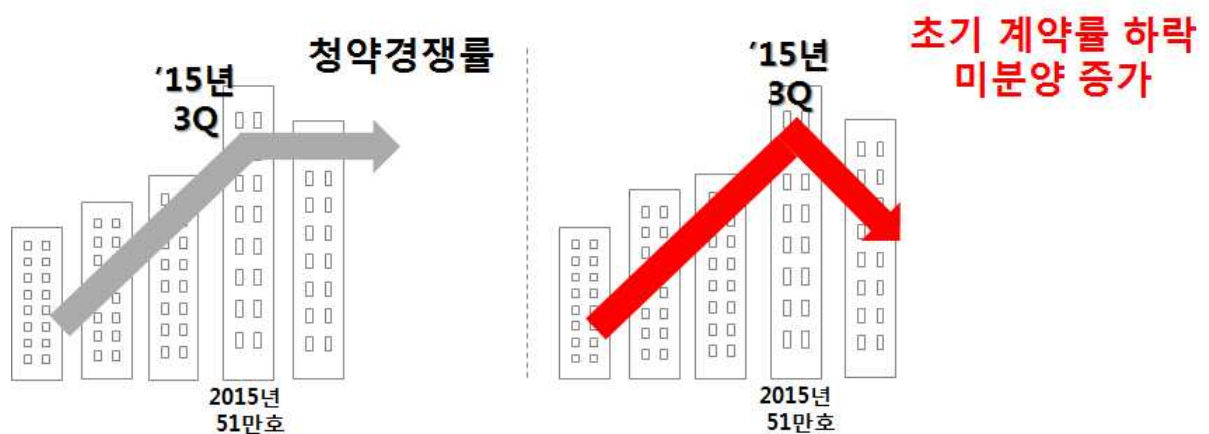
호황 속 불안 커지는 분양시장

: 양극화되는 분양시장

- 분양시장은 높은 청약 경쟁률을 이어가고 있으며 일부 지역에서는 프리미엄이 발생하면서 수요 집중이 지속되고 있음.
- 2014년 하반기 이후 현재까지 전국 대부분 지역의 평균 청약 경쟁률이 5 : 1을 넘어서고 있음.
- 5개 광역시는 20 : 1을 넘어서는 청약 경쟁률이 2014년 하반기부터 2015년 하반기까지 1년여 이상이 이어짐.
- 양호한 분양 단지에서는 프리미엄이 발생하면서 수요가 집중하고 있으며 전매 거래도 활발히 이루어지고 있음.
- 2015년 동안 저금리 상황이 지속됨에 따라 다른 투자 상품에 비해 리스크는 낮고 일정 수익은 확보할 수 있는 경쟁 우위 상황의 결과로 판단됨.
- 최근 신규 분양시장은 일부 정비사업장을 제외하고는 인근 시세 대비 적절한 분양가를 책정하고 있음. 이에 따라, 프리미엄 또는 시세 차익이 발생 가능한 구조를 형성함.
- 또한, 매매가격 대비 전세가격 비율이 70%를 상회하고 있음. 높은 전세가격이 하방 경직성을 견고히 하여 리스크를 감소시키는 역할을 하고 있음.
- 수도권을 중심으로 인허가 증가세가 이어짐에 따라 분양 물량 증가가 2016년 상반기까지 이어질 가능성이 높은 것으로 판단됨.

3) 2015년 11월 20일 부총리 주재 주요 연구기관장 조찬 간담회.

- 분양시장의 수요 집중과 맞물려 2015년 분양 물량은 50만호 수준을 넘어 역사상 최고치를 기록함.
- 2015년 1~10월까지 수도권 주택 인허가 실적은 전년 동기 대비 88.2% 증가함. 5개 광역시 25.7%, 기타지방 23.6%의 증가세가 이어지고 있음.
- 이렇듯 공급이 증가하면서, 2015년 공급 물량이 급증한 수도권 외곽 지역과 지방의 공급 과잉 우려가 커지고 있음.
- 만약, 2016년에도 2015년 수준의 공급이 이어진다면 공급 과잉 리스크가 확대될 가능성이 존재함.



- 공급이 증가함에 따라 높은 청약 경쟁률에도 불구하고 실제 계약률은 2015년 3분기부터 낮아지고 있음.
- 주택도시보증공사의 민간 아파트 초기 분양률⁴⁾ 추이를 확인하면, 3분기 들어 5개 광역시와 기타지방을 중심으로 하락함.
- 수도권도 경기만 상승했을 뿐, 2분기 100% 계약이 되던 서울과 인천의 계약률이 서울은 95.7%, 인천은 83.3%로 하락함.
- 가장 양호한 사업장인 강남 재건축의 경우에도 분양 포기 사례가 확인되고 있음.
- 2016년 금융 여건 변화 가능성이 커지고 있어 분양시장에서 투자 수요의 이탈 가능성 및 전반적인 하방 압력이 커지고 있음.
- 미국 금리 인상이 12월 단행됨에 따라 우리나라의 금리도 2016년 하반기 이후에는

4) 분양 개시일 3개월 초과 6개월 이하 사업장.

- 영향을 받을 것으로 예상됨. 일부 투자 수요의 신규 분양시장 이탈이 예상됨.
- 1,200조원에 육박하는 가계부채의 부담 등을 고려하여 정부는 7·22대책과 주택담보대출 심사 선진화 가이드라인을 발표함.
 - 재고 주택 구입으로 한정하였으나, 소득 증빙 강화, 분할 상환 유도, 금리 상승 가능성 고려한 한도 설정, 상환 부담 평가 강화 등은 금융 규제 강화로 평가됨.
 - 결국, 금리 상승과 금융 규제 강화가 동시에 적용되는 효과를 발휘할 것으로 예상됨.
 - 금융권의 리스크 관리 강화 차원에서 집단 대출의 가산 금리가 상승하는 등 분양시장의 금융 여건도 나빠지고 있음.



- 2016년 분양시장은 불안한 호조세를 이어가면서, 호황과 리스크가 공존하는 시장이 될 것으로 예상됨.
 - 2016년에는 높은 청약 경쟁률에도 미분양은 증가하는 등 분양시장의 모순적인 두 얼굴이 나타날 것임.
 - 시기별로는 상반기의 호조세에 비해 하반기로 갈수록 미분양 증가, 미입주 우려 등 리스크가 커질 것임.
 - 또한, 지역별 상황도 차별화될 것임. 입주가 급증하는 기타 지방과 수요 여력이 유효한 서울 시장은 다른 양상으로 판단됨.
- 현상적으로는 시장 양극화 현상이 더욱 명확해질 것으로 예상됨.
 - 공급 급증에 따른 경쟁 심화로 최근 들어 분양 시기를 이연하는 사업장이 발생하면서 민간 자원의 공급 조절이 시작됨.

- 리스크가 작은 사업장은 사업 추진 속도에 영향을 받지 않겠지만, 열위의 사업장은 사업 속도를 조절하거나 지연할 것으로 예상됨.
- 또한, 적정 수익을 확보할 수 있는 서울 내 정비사업장은 분양가 상승을 이어가겠지만, 외곽 사업장은 비교적 낮은 분양가로 미분양 발생을 방지하는 전략을 사용할 것으로 예상됨. 이에 따라 사업장의 입지에 따라 분양가는 양극화될 것으로 예상됨.
- 수요자 입장에서라도 입지적 우위, 가격 경쟁력에 따라 차별화된 접근이 예상됨에 따라, 청약 경쟁률과 계약률 모두 사업장의 특성에 따라 양극화될 것으로 예상됨.



뉴스테이, 임대주택사업의 아이콘 되나?

: 정책 지원으로 급성장, ‘마중물’의 한계 극복 필요

- 2015년 1·13대책으로 촉발된 기업형 주택임대사업(일명 뉴스테이)이 신속한 관련법의 정비와 정부의 추진 의지에 힘입어 11월까지 3차 민간사업자 공모를 시행함으로써 빠른 행보를 나타내고 있음.
- 뉴스테이의 근거법인 『민간임대주택에 관한 특별법(2015. 8. 28일에 공포)』, 하위 법령(시행령 시행규칙 9월 입법 예고, 지침 10월 행정 예고)의 입법 절차가 마무리되면서 2015년 12월 29일 정식 시행됨.
- 현재까지 뉴스테이 택지는 민간들이 보유하고 있던 미착공 택지를 활용한 민간 제안형 LH 보유 토지를 중심으로 한 공모형, 정비사업에서 진행되는 정비사업형으로 추진되고 있으며 내년부터는 공급촉진지구 지정과 그린벨트 해제 등을 통해 택지가 공급될 예정임.
- 민간 제안 뉴스테이는 총 4개 단지에서 약 5,527호가 공급되었으며 2개 사업장은 입주자 모집까지 성공적으로 마침. 공모형 뉴스테이는 11월 말 현재 3차 공모로 총 9개 사업장 9,926호가 리츠 출자 승인을 받음(따라서 뉴스테이는 2015년 민간 제안과 공모형 합쳐 1만 4,000호가 넘음).
- 아직 사업제안서까지 제출하는 업체는 사업부지당 5~6개 정도이지만 참가 의향서를 제출하는 업체는 평균 50개 업체가 넘고 있으며, 참여 업체들의 분포도 대기업(7개)에서 중견기업(6개), 금융기관(4개), 자산관리회사(8개)등 다양화되고 있음.



· 정부는 2016년과 2017년에 각각 약 2만호의 뉴스테이를 공급하여 2015~2017년까지 총 6만호를 공급할 계획이었으나, 2016년 사업 물량을 5만호(3만호 추가)로 확대 변경함. 추진 성과에 따라 2017년 계획 물량도 당초 2만호보다 많아질 가능성이 큼.

- 뉴스테이는 리츠 방식을 전제로 추진함에 따라 국내 리츠시장은 물론 관련 산업의 성장도 병행되고 있음.

· 2015년 9월 말 현재 신규 인가 리츠는 27개(공공 임대 리츠 포함)로 지난해 연간

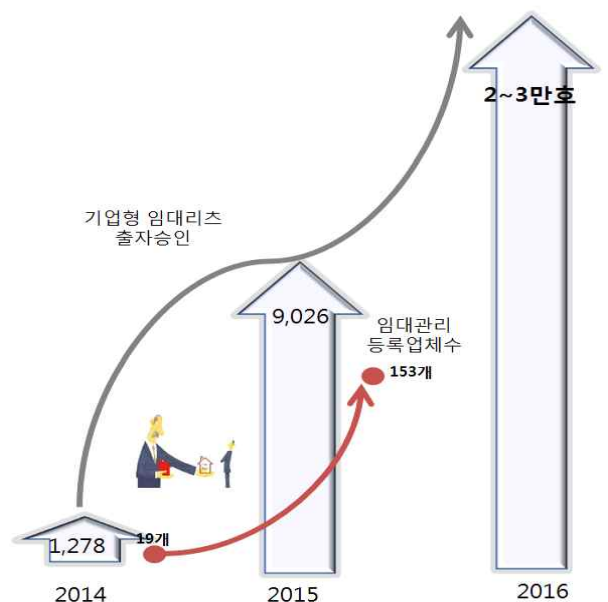
실적을 넘어섰으며, 자산 규모도 17.2조원으로 성장

· 뉴스테이가 리츠로 추진되면서 금융기관들의 임대사업에 대한 관심도 확대되고 있으며, 임대주택과 연계된 서비스 제공을 위한 통신회사, 가전 및 자동차 렌탈 회사, 카드회사 등에서도 뉴스테이와 연계된 서비스 개발에 나서고 있음.

· 뉴스테이 운영을 위한 주택임대관리회사는 2014년 19개에서 153개(2015. 6)로 급증하였으며 등록 준비 중에 있는 임대관리회사도 많아 내년에는 등록업체 수가 더욱 늘어날 전망이다.

- 하지만 뉴스테이에 대한 우려와 문제점이 여전히 지적되고 있어 지원 중심의 제도적 환경 속에서도 직·간접적인 규제가 적지 않을 것으로 예상됨.

· 중산층을 위한 지나친 특혜라는 비판 때문에 주택도시기금의 투입을 전제로 이미 많은 간접적 규제가 적용되고 있음. 특히 임대료와 입주자 선정에 대해 간접적인 정부의 개입과 조정이 이루어



지고 있음.

- 2016년부터는 주택도시기금에서 출자뿐만 아니라 용자까지 가능해지나, 사업 규모가 늘어나면서 사업지별 기금의 출자 비율은 다소 줄어들 것으로 예상됨(2015년 사업장별 출자 비율은 평균 17% 수준이었으나 일부 시험 사업장의 경우 20% 이상 출자).
 - 주택도시기금의 리스크를 분산하고 재무적 투자자의 활발한 참여를 유도하기 위해 정부는 ‘기업형 임대주택(뉴스테이)’ 사업에 모자(母子) 리츠를 도입(2015. 9. 2일 대책), 다양한 재무적 투자자(financial investor) 위주의 컨소시엄 구성을 위해 시공사의 출자 의무 폐지
 - 이 과정에서 재무적 투자자들의 지분과 의사결정 영향력이 확대될 것으로 예상, 임대 관리 및 자산관리 영역까지 참여하지 않을 경우 건설기업들은 단순 시공자의 역할에 국한될 가능성이 큼.
- 2016년은 뉴스테이 관련법이 시행되는 원년인데다가, 뉴스테이 촉진지구 지정 등을 통해 민간 제안이 본격화되면서 뉴스테이 공급이 민간 임대주택사업의 주류가 될 것으로 예상됨.
- 촉진지구로 지정이 되면 건축 규제 완화 및 각종 인허가 절차가 단축되므로 지구 지정을 받으려는 신청자가 많아질 것으로 예상됨. 특히 2016년도 경제 정책 방향에서 뉴스테이 공급 물량 목표를 당초 2만호에서 5만호(사업지 확정 기준)로 확대함에 따라 촉진지구 지정에 속도가 붙을 것으로 예상됨.
 - 특히 신규 택지개발지구 지정 중단으로 신규 택지 공급이 차단된 주택건설업체들이 택지 확보 방안으로 기업형 주택임대사업에 더 관심을 보일 것으로 예상됨.
 - 그러나 주택도시기금 등의 출자에 이어 용자까지 이루어지고 다양한 재무적 투자자들의 참여가 늘어나면서 뉴스테이 수익 모델 및 운영 방안에도 변화가 예상됨(8년 임대 후 분양 전환 vs. 8년 이후에도 지속적 임대 운영).
- ※ 뉴스테이는 입주자들에게 우선 분양권을 제공(기존 건설 임대주택 사업에 적용했던 임대 후 분양 전환 방식)하는 과거 건설 임대주택의 사업 구조로 접근해서는 안 될 것으로 예상됨.
- 기금 출자 및 용자는 임대주택의 공익성(적정 임대료 및 전월세 전환율, 분양 전환 제약 등)을 강조하는 한편, 재무적 투자자들은 안정적인 임대 수익 확보 등 수익성을 추구하게 될 것이므로 제도적으로는 지원을 강조하지만 실제 사업 추진 과정에서는 기금의 직간접적인 개입이 예상되며, 이는 민간 사업자와 이해 상충의 우려가 있음.

- 해당 지자체의 사업 승인을 취득해야 하는 촉진지구 사업의 경우 임대 리츠 출자 승인을 받고도 인허가가 지연될 경우, 착공까지 걸리는 시간이 길어지는 인허가 리스크도 예상됨(특히 중앙정부와 지자체가 뉴스테이 공급 대상이나 주택 유형(아파트, 오피스텔 등), 임대료 수준(보증금 규모 및 전환율)을 두고 이견이 발생하는 경우 인허가시 더 많은 조율 시간이 필요함).



- 주거복합 서비스를 추구하는 뉴스테이 전문 사업자들이 등장, 연관 서비스간의 융·복합이 확대될 전망이다. 이는 건설 중심의 주택임대사업이 운영 중심으로 전환되는 계기가 될 것으로 예상된다.
- 장기간의 안정적인 임대 운영을 위한 다양한 주거 서비스 영역의 발굴과 공급 주체들간의 업무 협약 체결 등이 증가하고 있음.
- 주택임대관리회사의 설립도 내부(in house) 방식에서 별도의 자회사로 설립하거나, 위탁 협약 방식으로 다변화되고 있음. 아울러 임대관리업을 포함하는 자산관리회사의 설립 움직임도 일고 있음.



재건축 본격적 시동, ‘부름’

: 강남에서 서울 전역으로

- 재건축 사업의 해묵은 과제들이 하나씩 풀려 나간 2015년과 비교할 때, 2016년은 각종 규제 완화를 바탕으로 단지별 사업 추진이나 진행 단계와 상관없이 활기를 되찾기 위한 시동을 본격적으로 거는 ‘재도약의 한 해’로 자리매김할 가능성이 커 보임.
- 그동안 부동산경기 침체로 숨죽이고 있던 상당수의 단지들이 시장의 회복 기미를 앞세워 분양을 서두르자 수요층들이 호응하면서 일반 분양분에 대한 경쟁률도 예상외의 호조세를 보이고 있음.
- 2016년부터 새롭게 사업 대상에 포함될 단지의 주택 소유자들이 당장의 큰 수익성을 확정지을 수 있는 것은 아니지만, 기지개를 켜는 재건축 사업 분위기로 인하여 향후 추진 동력에 대한 기대감과 나름대로의 구상을 위한 출발점의 의미는 충분히 있음.
- 재건축의 본격적 시동을 위한 환경 구축은 정부가 2014년에 이른바 ‘9·1대책(『주택시장 활력 회복 및 서민주거 안정 강화 방안』)’에서 근간이 마련됐다고 할 수 있음.
- ‘9·1대책’은 부동산시장 불황으로 위축되어 있던 재건축 사업을 다시 세간의 관심대상으로 만든 계기가 되었으며, 개정된 『도시 및 주거환경정비법』 시행령에 담겨 2015년 5월 29일부터 시행되고 있음.

9.1 대책

기존

개선

40년	재건축 연한	30년
15%	안전진단 기준 중 주거환경 비중	40%
50%	전체 대비 85㎡이하 연면적 의무	폐지

주 : 국토교통부 보도자료(2014. 9) 참고.

- 이어서 2015년에도 재건축 규제 완화를 위한 정책 측면에서의 지원은 계속된 바 있는데, 이른바 ‘9·2대책(서민·중산층 주거 안정 방안)’에 포함된 정비사업 규제 합리화 조치가 바로 그것임.

정비사업 규제 합리화

- ✓ 정비사업 동의요건 완화
- ✓ 정비구역 지정권한 이양(도지사→시장군수)
- ✓ 기반시설 기부채납, 현금납부 방식 대체 허용
- ✓ 준주거 사업지역내 오피스텔 공급 허용
- ✓ 임대주택 공급 부담 완화

- 9·2대책은 재건축 사업에 대한 정부 정책의 일관성과 지속성을 보여준 좋은 예라고 할 수 있으며, 주택/부동산 시장에서의 반응도 나쁘지 않음.

정비사업 투명성 제고

- ✓ ‘CEO 조합장(전문 조합관리인)’ 제도 도입
- ✓ 추진위·조합설립 동의서에 검인(檢印) 제도 도입
- ✓ 장기지연 사업장에 공공기관 참여 확대

- 국토교통부에 따르면, 전국적으로 재건축 등 정비사업이 추진되고 있는 사업장은 총 2,052개 구역으로 추정되고 있으며, 지역별로는 절반이 넘는 1,058개 사업장이 수도권에 집중되어 있는 실정임.
- 사업장 중 42.7%는 추진위나 조합 단계에 머무르고 있어 상당한 어려움을 겪고 오고 있는 중인데, 규제 완화 등으로 인하여 수혜를 입게 될 곳으로는 향후 단축된 재건축 연한이 곧 도래할 서울의 목동이나 노원구 일부가 주목을 받고 있음.
- 그러나 재건축 규제 완화는 햇살이 비쳐지듯 긍정적 의미만 있는 것이 아니라 그림자도 동시에 드리우고 있으니, 중층 이상이고 이미 높은 용적률이 적용된 단지는 리모델링과 재건축을 놓고 선택의 기로에 서게 되는 등 경쟁 대상이 될 수도 있음.
- 향후 2021년부터 재건축이 가능해지는 1기 신도시 지역(연평균 36만 가구)의 경우 용적률이나 분양시장의 분위기 등에 따라 리모델링 혹은 재건축 중에서 어떤 선택을 할 것인가에 대한 소유주인 주민간 갈등이 빚어질 가능성도 배제할 수 없음.
- 재건축 단지에서 고무적으로 받아들이고 있는 민간 택지의 분양가상한제 탄력 적용도 조합원 수익성 제고라는 긍정적 측면과 관심 수요층의 외면으로 미분양 양산 등의 부정적 측면이 공존하는 ‘양날의 칼’이 될 수도 있다는 점을 간과할 수 없음.

- 이처럼 재건축 사업은 연이은 정부의 부동산시장의 규제 완화 등 지원책과 부동산시장의 회복 조짐 등에 힘입어 새로운 기대감이 충전되고 있지만 동시에 장기간이 소요되는 사업 특성으로 인하여 대내외 또는 부동산 경기 변동 등의 압초도 있다는 점에서 야누스적 속성을 지니고 있음.
- 안전 진단 통과 후 입주 시까지 빨라도 최소한 5년여 이상의 장기간에 걸쳐 이루어지는 재건축 사업의 특성을 간과해서는 안 됨.
- 환율이나 금리 인상 여부 등 대내외 변수, 주택시장의 패러다임 변화(베이비부머 은퇴, 저출산, 고령화 주택 핵심 구매층 감소 등) 등도 재건축 사업이 종료되는 시점까지 전망을 불투명하게 만드는 주요 요인으로 작용할 가능성이 큼.
- 2016년 첫 걸음을 내딛게 될 재건축 사업의 경우 2020년 이후에나 본격적으로 사업 궤도에 진입할 수 있을 것으로 예상되지만, 건설기업들도 제도 개선 및 물량 확대 가능성이 커지고 있는 환경 변화를 감안하여 단계적인 재건축 사업 수주 전략 수립에 박차를 가할 필요가 있음.
- 주택시장의 다른 분야와 마찬가지로 국내 재건축 사업은 호재와 악재가 혼재된 특성을 지니고 있지만, 우리 모두가 성급함을 지양하고 지속적 관심과 긍정적 마인드를 바탕으로 둔다면 가능성이 더욱 클 것이라는 점은 자명함.
- 따라서 대내외 경제 및 시장 분위기를 고려하되 눈앞의 수익성만을 가지고 판단할 것이 아니라 보다 긴 호흡으로 선택하고 결정한다면, 조합원이나 건설사 모두에게 마치 제대로 시동이 걸려 멋진 주행을 보여주는 자동차처럼 결승점인 준공까지 재건축 사업의 잦은 기상 변화에 흔들리지 않는 최고의 선택이 될 수 있을 것임.





지방 주택시장 Go or Stay

: 입주물량 증가 부담

- 최근 지방 주택시장은 일부 지역에서 청약 경쟁률이 200 : 1 수준을 넘어서는 등 유례없는 호황세를 보이고 있음.
- 5개 지방 광역시 아파트 매매가격은 2012년 9월부터 현재까지 39개월 연속 상승세를 보이고 있으며, 월평균 0.5%의 상승률을 보임. 특히, 대구는 2014년 8월부터 2015년 8월까지 매월 1%가 넘는 매매가격 상승률을 보임.
- 지방 분양시장 청약 경쟁률은 2009년부터 1 : 1 수준을 넘어섰으며, 2015년은 11월 말 기준으로 18.6 : 1 수준을 보이고 있음.
- 이러한 지방 주택시장의 호황세는 공급 측면에서 분양 물량 및 입주 물량의 큰 증가를 가져옴.
- 지방의 분양 물량은 2011년부터 매년 연간 15만호를 넘어섰으며, 2015년에는 24만호를 넘어설 것으로 조사됨.
- 입주 물량은 2014년, 2015년 연속 16만호대로 2000년대 연평균 입주 물량(13만 6,057호)을 상회함(2014년 16만 1,174호, 2015년 16만 1,734호).
- 그러나 최근 이러한 주택 공급의 증가는 과다 공급에 따른 우려가 점차 커지고 있음.
- 2014년, 2015년의 입주 물량과 2011년부터 2015년까지의 많은 분양 물량은 추후 공급에 부담으로 작용하고 있음.
- 과거에도 지방 주택시장은 2000년대 초반 호황세와 더불어 공급 물량 증가의 경험이었음.
- 2004년부터 2008년까지 입주 물량은 2000년대 연평균 입주 물량(13만 6,057호)을 5년 연속 상회함.
- 그 시기 매매가격 상승률은 이전 기간에 비해 둔화세를 보였으며, 전세가격은 비교적 안정적인 흐름을 보임.

- 그러나, 개별 사업장별로는 미분양, 미입주 등으로 발코니 확장 무료, 중도금 면제, 할인 분양 등 판매를 촉진하기 위하여 각고의 노력이 들었음.

- 지방 주택시장은 다시 2014년부터 입주 물량이 크게 증가하였으며, 2015년에 이어 2017년까지 2000년대 연평균 입주 물량을 상회하는 물량이 예정되어 있어 과다 공급 우려가 커지고 있음.

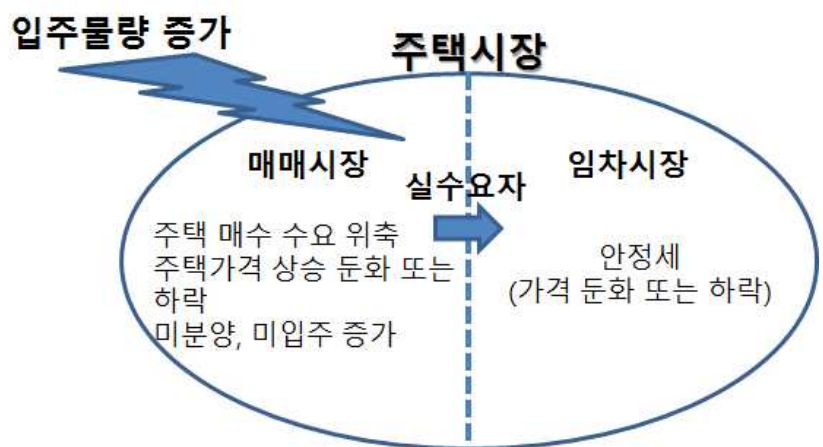
- 지방 주택시장의 입주 물량은 2016년 16만 729호, 2017년 18만 4,222호로 이어질 것으로 분석되고 있음.



- 특히, 시도 중에서 대구는 2015년부터 2017년까지 2000년대 연평균 입주 물량을 상회할 것으로 조사되고 있으며, 시군구 중에서는 경남 창원시, 구미시, 양산시, 거제시, 전남 나주시, 충남 천안시 등은 2000년대 연평균 입주 물량을 2~3배 상회하는 물량이 2016년에 이어 2017년까지 이어질 전망이다.
- 또한 아파트 매매가격 월간 상승률은 지난 5월을 기점으로 둔화되고 있으며, 부산 북구, 대전 유성구, 울산 동구 등에서는 2015년 11월 들어 (-)변동률을 보이고 있음.

- 입주 물량의 증가는 임차 시장에 안정을 가져올 수 있으나, 매매시장 및 분양 시장에는 수요 위축에 따라 미분양, 미입주 등의 부정적인 효과를 가져올 수 있음.

- 입주 물량의 증가는 공급



효과로 인해 전세가격의 안정을 가져오나, 잠재적 주택 구매 수요가 임차인으로 머물게 하고 이로 인해 주택 수요의 위축을 가져와 미분양 또는 미입주를 가져오게 됨.

- 한편 수도권 주택시장도 지방 주택시장과 마찬가지로 시차는 있으나 분양 물량 증가에 따른 입주 물량 증가 우려가 커지고 있음.
- 부동산114(주)에 따르면 2015년 수도권 분양 물량은 25만호에 이를 것으로 조사되고 있으며 이는 2000년대 연평균 분양 물량(13만 6,445호)의 2배 수준에 이르고 있음.
- 공급량 증가 현상이 지방 주택시장과 수도권 주택시장에서 동일한 흐름을 보임에 따라 먼저 공급량의 증가가 나타난 지방 주택시장의 변화의 점점을 통해 수도권 주택시장의 대응책 마련이 필요함.

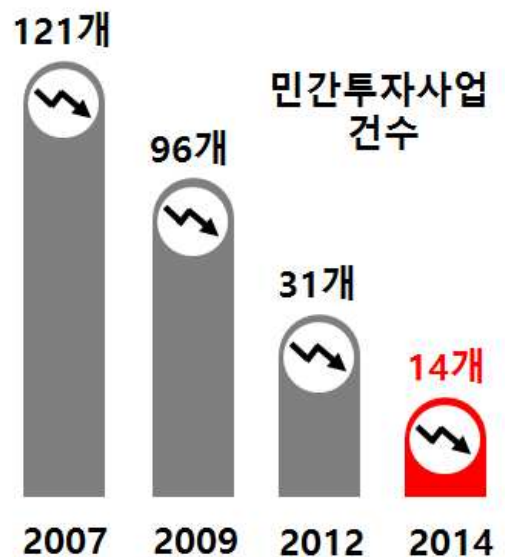


시험대에 오른 민간투자사업

: 새로운 도약의 터닝 포인트 될까?

- 민간투자사업 시장은 2007년 이후 투자 규모와 신규 사업 수가 지속적으로 감소되는 추세이며, 심각한 침체에 빠져 있음.

- 민자 사업 건수는 2007년 121건에서 2014년에는 14건으로 88.4% 감소하였으며, 투자 규모도 11조 2,000억원에서 2조원으로 81.8% 감소함.
- 임대형 민자사업(BTL)의 사업 한도액은 2007년을 정점으로 이후 감소 추세로서 2007년 9조 9,000억원에서 2015년 5,000억원 수준으로 급감함.



- 민간투자사업은 극심한 정체 상태지만 역으로 향후 건설산업에서 민간 투자의 활성화 필요성은 계속해서 커지고 있음.
- SOC 투자를 위한 정부의 재정 여력이 부족한 상황에서 민간투자사업 활성화를 통해

축소 예정인 SOC 예산을 충당하고자 함. 반면, 민간은 저금리 시대에 여유 자금이 풍부한 상황임.

- 이러한 목적에 따라 2015년에 정부는 민간투자사업 활성화의 의도를 천명하고 민간의 적극적인 투자를 유인할 수 있는 방안을 제시하였음.
- ‘민간투자사업 활성화 방안(4. 8)’에서 새로운 사업 방식인 BTO-rs((Build Transfer Operate-risk sharing, 위험 분담형), BTO-a(Build Transfer Operate-adjusted, 손익 공유형) 도입을 핵심으로 한 다양한 제도 개선⁵⁾ 방안을 발표하였음.

BTO-rs	· 사업 위험을 정부와 사업 시행자가 서로 분담하여 사업을 추진. 정부와 민간이 시설 투자비와 운영 비용을 분담하고, 사업의 성격에 따라 정부와 민간의 분담 비율을 조정
BTO-a	· 공공성이 높은 사업에 적용 · 정부가 최소사업운영비(민간 투자비의 일정 부분에 대한 이자 및 운영 비용)만큼 위험을 분담하고, 초과 이익 발생시 공유하는 방식

- 또한, 한국인프라투자플랫폼(KIIP)을 통해 연기금·민간 자본을 활용한 신규 인프라 사업 조기 착공을 추진하고자 함.
- “민자사업 활성화에 대한 정부 의지는 확고하다. 정부는 민간 건설사가 더욱 활발히 민자사업에 참여할 수 있도록 적극적으로 지원하고 민·관 협력을 강화하겠다”(송언석 기획재정부 제2차관, 10. 22, 연합뉴스).
- 민간투자사업을 둘러싼 환경 변화에 따라 2016년에는 민간투자사업 활성화 여부가 중장기적 관점에서 큰 이슈가 될 것으로 보임.
- 하지만 올해 발표된 새로운 방식이 실제로 시장의 투자 확대로 이어질 것인지는 아직 불투명하며, 기대와 과제가 동시에 존재함.
- 최근 실시된 설문조사에 따르면⁶⁾, 새로운 방식에 대한 이해도는 아직 낮은 것으로 파악됨. BTO-rs에 대해서는 응답자의 70.4%, BTO-a에 대해서는 67.8%가 ‘보통 이

5) 대표적인 제도 개선 사항으로 『공정거래법』상 계열회사 편입 제외, 민간 제안 부담 완화, 경쟁적 협의 절차 등을 통한 절차 단축, 민자 우선검토제도 도입, 민간투자 대상사업 확대, 부대사업 활성화, 토지선보상제도 지자체까지 확대, 산업기반신용보증기금 보증 확대 등이 있음.

6) 박용석, “민간투자사업의 주요 이슈와 정책 과제”, 민간 투자 활성화를 위한 정책 과제 세미나, 2015. 10. 14.

하'로 응답함.

- 반면 응답자의 절반 이상이 새로운 방식이 민간 투자 활성화에 도움이 될 것으로 판단하는 등 기대도 크게 나타나고 있음.
- 최근 사업비 6조 7,000억원 규모인 서울~세종 고속도로를 BTO-a 방식의 민자 사업으로 추진할 것임을 밝히는 등 긍정적 신호가 나오고 있음.
- 신안산선 복선전철 사업(총사업비 3조 9,000억원 규모)이 BTO-rs 방식으로 추진 예정이며 2016년 하반기에 우선 협상 대상자를 선정할 계획임.
- 경인고속도로 지하화 사업 또한 BTO-a 방식으로 검토되고 있으며, 2016년 중에 제3자 제안 공고를 추진할 예정임.
- 그 외에도 추진 중인 민간투자사업 중에서 아직 우선 협상 대상자를 선정하지 않은 몇몇 프로젝트도 새로운 사업 방식으로 추진될 가능성이 있음.
- 하지만 다양한 유형의 민자사업이 민간에 의해 추진되기 위해서는 시급히 개선해야 할 정책적 과제도 여전함.
- 설문조사에서는 BTO-rs의 활성화를 위해서는 위험 분담 비율을 명확히 하고(35.0%), 투자 대비 낮은 수익률의 보완이 필요하다(26.3%)는 의견이 많았음.
- BTO-a에서도 '투자 위험 대비 낮은 수익률', '환수 기준 및 보장분 수익률의 적정성', '위험 분담 비율의 모호성' 등이 문제로 지적되었음.
- 종합적으로 볼 때 민간투자사업 활성화를 위한 정책적·시장적 분위기는 어느 정도 조성되고 있으나 실제 활성화 여부는 낙관하기 어려운 상황임.
- 정부는 SOC 투자 축소 기조 등으로 민간투자사업의 역할 확대를 기대하면서 민간 투자 활성화에 앞장서고 있음. 민간도 마땅한 투자처가 없는 상황에서 적정 수익률이 확보된다면 충분히 투자가 가능한 상황임.
- 하지만 성공 여부는 여전히 불투명함. 정부와 민간 모두 활성화의 필요성에는 공감하지만 민간투자사업의 사업 환경을 획기적으로 개선하기에는 민자사업을 바라보는 관점에서 여전히 간극이 존재하고 있음.
- 결국 민간투자사업의 활성화를 위해서는 민간의 투자를 끌어낼 수 있는 정부의 노력



과 배려가 핵심적인 열쇠가 될 것이며 2016년은 그 시험대가 될 것임.

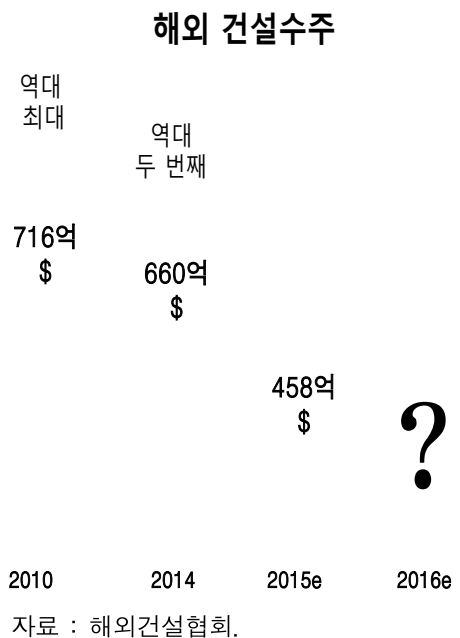
- MRG 지급에 따른 재정 지원, 상대적으로 비싼 통행료 등 민자사업에 대한 언론과 시민단체 등의 부정적 인식이 민자사업 활성화의 큰 걸림돌이 되고 있음.
- 시장에서는 규제 강화로 인한 수익성 악화, 주무 관청과 민간 투자자간 분쟁 등 정부의 민간투자정책에 대한 신뢰성 부족도 여전히 문제가 되고 있음.



해외건설, 먹구름 속으로?

: 기회 요인보다는 위협 요인이 많아

- 12월 현재, 우리나라의 해외건설 수주 규모는 전년 동기 대비 28% 감소한 458억 달러에 그치고 있음. 2015년 우리나라 해외건설 수주 금액은 476억 달러를 기록했던 2008년 이후 최저치를 기록할 것으로 예상됨.
- 수주 부진의 가장 큰 이유는 중동 지역에서 수주가 급감했기 때문임. 현재 전년 동기 대비 48% 감소한 163억 달러로 95억 달러를 기록하였던 2006년 이후 최저치를 기록할 전망이다.
- 공종별로는 최근 5년 연평균 462억 달러를 수주했던 플랜트 등 산업설비 부문이 국제 유가 급락에 따른 중동 시장의 발주 축소



7) 한국건설산업연구원 건설산업연구실 손태홍 연구위원 작성.

로 전년 동기 대비 47% 감소한 263억 달러를 기록하는 데 그침.

- 올해의 부진을 극복하고 수주 기회를 확대하기 위해서는 ‘아시아인프라투자은행(Asia Infrastructure Investment Bank)의 투자 사업 개시’, ‘제재 해제에 따른 이란 건설시장의 성장’ 등과 같은 요인에 집중해야 할 것임.
- 사업 검증 시스템 구축 미진, 채권 발행 규모 및 조건 불리 등 출범 첫 해가 갖는 불확실성을 감안한다면 AIIB의 초기 투자 지원 규모는 연간 80억~100억 달러 내외가 될 것으로 예상됨.
- 우선 검토 대상 사업으로는 기존 다자간개발은행(Multinational Development Bank)에서 검토 중인 사업, 일대일로 계획 및 러시아 극동 개발과 관련한 사업 등이 될 수 있음.
- 핵협상 타결 이후 이란은 국가 경제 기반 재구축과 인프라 건설 등에 필요한 자원 마련을 위해 원유 및 가스 증산에 필요한 건설 투자를 확대할 것으로 예상됨에 따라 국내 건설기업에게는 유력한 시장으로 부상할 것임.
- 이란은 2년 이내에 가스 생산량을 10억cm/d까지 증산하고 기존의 파이프라인 방식의 수출 형태에서 LNG 방식으로 수출 확대를 위해 1,850억 달러 규모의 플랜트 건설을 추진할 예정임.
- 더불어 현재 하루 평균 350만 배럴 규모의 석유 생산량을 2021년까지 570만 배럴까지 확대하고, 석유 수출량도 2013년 기준 110만 배럴에서 최대 100만 배럴 이상 확대할 예정임.
- 비록 AIIB가 주도하는 아시아 인프라 시장과 이란의 석유 및 가스 증산 등은 중동의 일부 국가에만 매몰되어 있는 국내 건설기업의 수주 대상을 확대하는 기회가 될 수 있지만 두 요인 모두 불확실성이 내재되어 있다는 점을 간과해서는 안 됨.
- AIIB는 출범 초기부터 기존의 아시아개발은행과 같은 적극적인 투자를 추진하기 어려운 상황임. 사업성이 보장된 Deal Pipeline이 구축되어 있지 않고 사업 추진에 필요한 검증 및 평가 시스템 등은 아직 완전하지 않음.
- 기존 MDB보다 단축된 차관 승인 절차에도 불구하고 차관 집행 계획까지의 물리적

- 시간이 부족함에 따라 공동 투자(co-financing) 형태의 사업이 추진될 경우, 국내 기관의 금융 지원 여부가 사업 수주의 성패를 결정짓는 요인이 될 것임.
- 중국의 일대일로와 관련된 도로, 철도, 공항, 에너지, 통신 등 다양한 분야의 사업에 참여하기 위해서는 의장국으로서의 장점과 가격 경쟁력을 보유한 중국 기업들과의 경쟁은 불가피할 것임.
 - 이란의 석유 생산량 증산은 건설기업에게는 수주 기회의 확대를 가져올 수 있지만 국제 유가의 하방 압력을 가중시키는 요인으로 작용할 수도 있음. 국제 유가의 추가적인 하락은 주요 중동 국가의 건설 투자 위축을 심화시킬 것임.
 - 2013년 9월 배럴당 110달러까지 기록했던 국제유가는 현재 배럴당 35달러 내외에서 횡보하고 있는데 이는 고점 대비 약 70%나 폭락한 수준임. 저유가의 근본적 원인은 원유 수요는 늘지 않고 있는 반면 공급은 지속적으로 증가하는 데 있음.
 - 세계 원유 생산의 40%를 차지하는 OPEC은 지난 18개월 동안 당초 정한 생산량보다 약 150만 배럴을 초과해 생산하고 있음. 이란의 증산과 사우디아라비아의 생산량 유지 결정은 현재의 공급 과잉 상황을 악화시킬 것임.
 - 그 밖에 미국의 금리 인상, 상품 가격 하락, 중동 국가들의 신용등급 하락 가능성, IS 테러 확산에 따른 안보 리스크 증가, 중국의 성장 둔화 가능성 등도 2016년 해외건설 시장의 불확실성을 확대하는 요인들임.
 - 기회 요인보다 위협 요인이 많은 2016년 해외 건설시장에서 우리나라는 500억 달러 내외의 수주 실적을 거둘 것으로 예상됨. 특히, 저유가에 따른 중동 시장 위축 심화와 대체 시장 발굴 부진 등이 동반될 경우 매우 어려운 한 해를 경험하게 될 것임.
 - 다만, AIB 투자 대상 수원국과의 관계 형성, 투자개발형 사업 수주 역량 제고를 통해 아시아 인프라 시장에 집중하고 더불어 다수의 플랜트 프로젝트의 발주가 예상되는 이란 건설시장으로의 진출 확대 준비가 필요함.
 - 또한 수주 경쟁력의 지속성을 확보하기 위한 일환으로 도급 사업 중심의 수주 방식에서 기획 및 금융을 포함하는 사업 전 주기에 걸친 사업 수행 역량을 근간으로 하는 개발형 사업으로 다변화하기 위한 투자와 노력이 절실히 요구됨.

III. 건설기업의 대응 방안

- 최근 국내 건설 및 부동산 시장은 호황 속에 위험 요인이 증가하는 호황의 두 얼굴을 가진 특징을 보이고 있음.
- 국내 건설시장은 2015년에 역대 최고 수주액을 기록하는 등 호조세를 보이고 있으나, 주택 수주에 대한 의존도가 커짐에 따라 향후 시장 규모의 변동성이 커졌고, 호황의 지속 가능성도 낮음.
- 부동산 시장도 가격 상승세가 지속되고, 신규 분양시장이 호조세를 보이고 있으나, 공급 과잉 문제 증대, 지역별 양극화 심화 등의 위험 요인이 커지고 있는 상황임.
- 이외에 공공 건설시장, 재건축 사업, 뉴스테이 사업, 민자 건설시장, 해외건설 등에도 긍정 및 부정 요인이 혼재해 있는 상황임.
- 따라서 건설기업들은 국내 건설 및 부동산 시장의 호황 국면 중에 최대한 사업 기회를 포착하여 실적을 확보하는 동시에 위험 요인에 대비한 리스크 관리 전략 수립/이행이 중요함.
- 우선 국내 건설시장 측면에서는 2016년, 특히 상반기 중에 국내 건설시장이 주택 수주에 기반해 비교적 양호한 흐름을 지속하더라도, 국내 건설시장의 변동성이 매우 커졌고, 호황 국면의 단기 종식 가능성이 크다는 점을 감안한 전략적 대응을 해야 함.
- 건설기업들은 짧은 호황 국면을 대비해 주택사업의 빠른 추진과 침체기 이후 미입주 리스크를 사전에 대비하는 등의 리스크 관리가 필요
- 또한, 짧은 호황기 이후 침체기에 대비한 사업 포트폴리오 다양화 전략 수립과 준비도 올 한 해 동안 필요
- 향후 중장기적으로 유지 보수 수요 급증, 신축 수요 축소 및 다양화 등 건설산업 패러다임 변화 본격화에 대비한 사업 및 사업/경영 체질 개선을 호황기 중에 추진하는 것도 필요
- 공공 건설시장 측면에서는 건설기업은 2016년 하반기보다는 상반기에 역량을 집중해 주요 사업을 수주할 전략을 수행할 필요가 있으며, 강화되는 산업 구조 개혁 환경에

서 건전한 경영 지표를 유지할 필요가 있음.

- 정부의 구조 개혁 기조가 하반기부터 강화될 것으로 예상되는바, 하반기 금융권 자금 경색에 대비할 필요가 있으며, 기업 내 부채 감소 및 안정성 강화 등을 통하여 경영 지표를 개선할 필요가 있음.
 - 특히, 2016년 하반기 공공공사 발주 감소로 인한 건설기업 간 경쟁 심화 환경이 조성될 수 있는바, 건설기업은 지속적으로 수익성 제고에 만전을 기해야 할 것임.
- 부동산 시장 측면에서는 전년 대비 물량 감소, 수익률 하락이 불가피함에 따라 목표 하향 조정 및 시장별 차별화 전략을 강화해야 할 것임.
- 비교적 시장 호황기였던 2015년에 비해 2016년은 물량 감소 및 리스크 확대가 예상됨에 따라 주택사업 부문의 목표는 하향 조정해야 할 것임.
 - 또한, 단일 사업장의 수익률 관점이 아니라, 전체 주택사업의 관점에서 목표 수익률을 달성하는 전략이 필요할 것으로 판단됨.
 - 수요가 유지되는 서울의 정비사업장과 미분양 우려가 큰 외곽 사업장은 분양가, 판매 조건 등 다각적인 차별화 전략이 필요한 것으로 판단됨.
 - 더불어, 공기 단축 등을 통해 입주 시기에 발생 가능한 공급 과잉 리스크를 회피할 수 있는 사업관리 전략도 필요함. 실입주 여부 모니터링 등 선제적 소유자 관리를 통한 미입주 리스크 대비도 필요함.
- 당분간 주택시장의 구조적 변화와 노후 주택의 증가로 인한 임대주택사업과 주택정비 사업은 꾸준한 시장 성장이 예상됨.
- 특히 주택임대사업은 정부의 강한 추진 의지와 다양한 지원제도가 계속 보완되고 있어 시장 진출에 관심을 가질 필요가 있음.
 - 재건축 사업의 경우 본격적인 사업 착수는 2020년 이후에나 가능하겠지만 중장기적 관점에서 사업성 확보가 가시화될 수 있는 현장들을 중심으로 단계적인 수주 전략 수립에 박차를 가할 필요가 있음.
- 해외건설 측면에서는 저유가에 따른 중동시장 위축, 신흥국 경기 부진, IS 테러로 인한 정세 불안 등으로 시장 환경의 악화가 예상되는 가운데 일부 시장의 활성화에 주

목할 필요가 있음.

- 전반적으로는 해외 건설시장의 불확실성이 증가하고 있으며, 이에 따라 2016년에는 리스크 관리, 원가 절감 노력 등 기업 내부적으로 내실을 다지고 수주 역량을 제고하는 것이 중요한 과제가 될 것임.
- 또한 수주 다변화 차원에서 AIIB가 주도하는 아시아 인프라 시장, 경제 제재가 해제되는 이란 건설시장에 대한 적극적 진출을 모색할 필요가 있음.



<건설경제연구실>