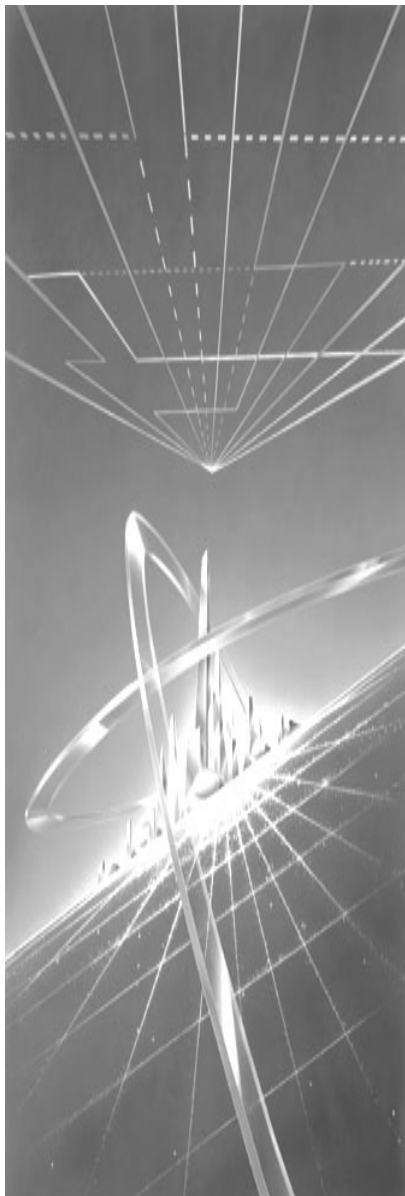




건설동향브리핑



제 92 호 (2005. 7. 1)

- 경제 : 조달청 신규 발주 공사 낙찰률 개선
부동산 구매 의사 크게 증가
- 정책 : 최근 부동산 시장 불안의 원인과 대책
- 이슈 : 아파트 발코니 확장 허용 필요성과 바람
직한 정책 방향
건설기술자자격제도의 개선 방향
- 정보 : 미국 건설 시장의 동향
- 논단 : BTL 민자 사업, 중소 건설업체 참여 기회
확대를

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

■ 6월부터 시행되는 중국의 부동산 신정책

정부는 최근 수도권에 있는 346개 공공기관 가운데 절반이 넘는 176개 공공기관을 수도권과 대전을 제외한 12개 광역 시도로 이전하는 ‘시도별 공공기관 배치 방안’을 확정했다. 그러나, 앞으로 광역 시도가 이전 대상 공공기관의 구체적 입지를 선정하는 과정에서 시·군·구간 유치 경쟁이 과열돼 지역 내 갈등이 빚어질 것으로 예상된다.

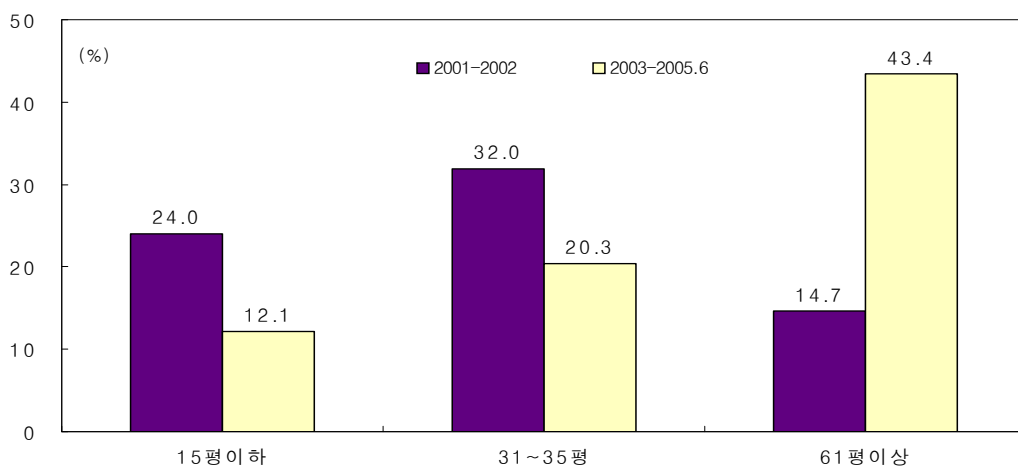
배치 방안에 따르면 최대 공기업인 한국전력공사와 2개 산하기관은 광주, 토지공사는 전북, 석유공사는 울산, 도로공사는 경북으로 이전지가 확정됐다. 주택공사는 경남, 농업기반공사는 전남, 7가스공사는 대구로 가게 됐다. 자산관리공사는 부산, 가스안전공사는 충북, 관광공사는 강원, 공무원연금관리공단은 제주로 이전한다.

시도별 이전 공공기관 수는 부산과 대구가 각 12개, 광주 3개, 울산 11개, 강원 13개, 충남 4개, 충북 12개, 전북 13개, 전남 15개, 경북 13개, 경남 12개, 제주 9개 등이다. 행정 중심 복합 도시에는 23개 정부 소속 기관과 18개 국책 연구기관 등 41개 기관이 이전한다.

■ 아파트 매매가격 추이

- 외환위기 이후 가격 상승률을 보면 2002년 말을 기점으로 평형별 가격 증가율 추세가 바뀌고 있음.
- 가격이 상승하기 시작한 2001년부터 2002년까지는 30평형대의 가격 상승률이 두드러진 반면 2003년 이후로는 대형 평형의 가격이 크게 상승하고 있음.

기간별·평형별 아파트 가격 증가율



주 : 재건축을 제외한 아파트를 대상으로 함.

자료 : 한국건설산업연구원, 부동산114(주).

- 1,000억원 이상 공사 낙찰률 60%대 회복 -

■ 조달청 신규공사 평균 낙찰률 79.2%

- 2005년 1월부터 6월 15일까지 조달청이 발주한 신규공사의 평균 낙찰률은 79.2%로 2004년 평균 낙찰률 75.8%에 비해 3.4%p 높아짐.
 - 30억~50억원 미만 공사의 낙찰률만 전년 대비 0.4%p 낮아졌고 대부분의 공사 규모에서는 전년과 동일하거나 높아짐.
 - 1,000억원 이상 공사는 6.4%p 높아졌고 100억~500억원 미만 공사는 1.0%p, 5억~10억원 미만 공사는 0.6%p 높아짐.
- 최저가낙찰제가 적용되는 500억원 이상 PQ 대상 공사의 낙찰률은 60%대로 고착되는 양상을 보이고 있음.
 - 1,000억원 이상 공사의 낙찰률(터키대안 및 플랜트 공종 제외)이 63.0%로 높아졌고 500억~1,000억원 미만 공사는 지난해와 동일한 68.0%의 낙찰률을 기록함.

발주 규모별 신규공사 평균 낙찰률(가중평균) 추이

예정가격 기준 구분	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(A)	2005. 6(B)	증감(B-A)
1억원 미만	90.1	88.4	86.6	87.9	88.0	88.0	87.8	88.0	0.2
1억~5억원 미만	90.0	87.4	86.2	87.5	87.8	87.5	86.7	87.0	0.3
5억~10억원 미만	90.0	87.7	85.8	87.5	87.4	87.4	86.2	86.8	0.6
10억~30억원 미만	89.9	87.5	85.1	86.8	86.9	86.7	86.5	86.8	0.3
30억~50억원 미만	90.4	81.4	84.4	86.7	86.8	86.8	86.5	86.1	-0.4
50억~100억원 미만	80.9	80.5	83.2	86.0	86.1	86.1	86.0	86.0	0.0
100억~500억원 미만	72.2	72.8	77.8	83.5	83.2	83.5	83.0	84.0	1.0
500억~1,000억원 미만	70.8	72.9	80.1	79.5	80.2	80.5	68.0	68.0	0.0
1,000억원 이상	80.6	74.5	74.1	64.5	64.6	56.9	56.6	63.0	6.4
평 균	80.1	76.5	79.2	79.8	79.8	80.3	75.8	79.2	3.4

자료 : 조달청 홈페이지(www.pps.go.kr) 입찰 정보를 한국건설산업연구원에서 재구성(터키대안, 플랜트 공종 제외).

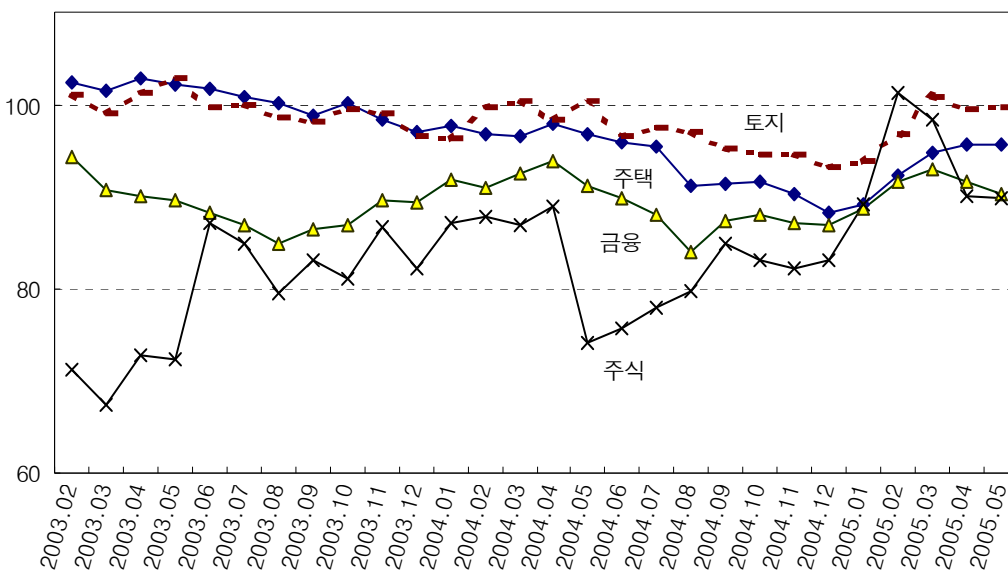
백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

- 2005년 들어 부동산 자산평가 높아져 -

■ 2005년 부동산에 대한 소비자 자산평가 상승

- 통계청 발표에 따르면 2005년 들어 부동산에 대한 소비자 자산 평가가 높아지고 있는 것으로 나타남.
- 부동산과 금융자산의 평가는 2003년 5월(주택과 주식의 지수 간 격차 : 30p)을 기점으로 주택은 점차 자산평가가 하락하고 주식은 증가 추세를 나타내 왔음.
- 그러나, 2005년 들어 주식에 대한 자산평가가 급격하게 하락하였으며, 금융자산 역시 평가가 낮아지고 있음.
- 주택과 토지에 대한 자산평가는 유사한 추세를 나타내고 있으나 2004년 이후 토지가 주택에 비해 높게 평가되고 있음.

소비자 자산 평가 추이



자료 : 통계청.

■ 부동산 구매 계획 증가

- 2005년 들어 부동산에 대한 자산평가가 높아지면서 소비자의 부동산 구매 의사가 크게 증가한 것으로 나타남.
- 한국은행에서 발표한 소비자 동향 결과 조사에 따르면 향후 6개월 이내 부동산 구매 계

확이 있는 소비자의 비중은 1/4분기와 2/4분기 모두 7%로 조사됨.

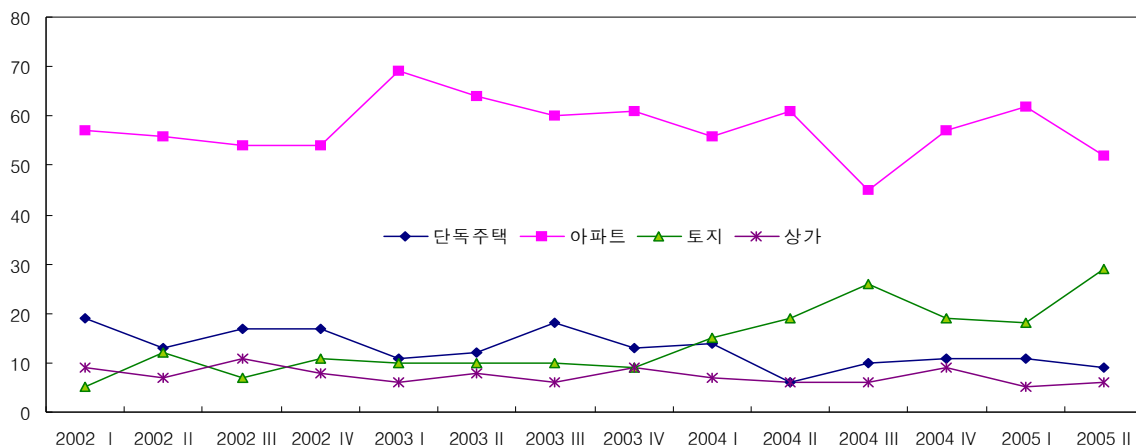
- 부동산 구매 계획 CSI는 2003년 2/4분기에 15를 기록한 이후 지속적으로 낮아져 왔으나 올해 들어 다시 상승함.

부동산 구매 계획 CSI

분기	2002				2003				2004				2005	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
부동산 구매계획	16	16	14	14	12	15	14	13	13	11	12	11	15	15

- 부동산 구매 계획이 있는 응답자 중 구입 예정 부동산을 보면 토지와 아파트가 비교적 높은 비중을 차지함.
- 토지의 경우 2003년에는 10% 수준에 불과하였으나 이후 지속적으로 증가하기 시작하여 30% 수준까지 구매 비중이 증가함.

구매 예정 부동산 추이



자료 : 한국은행.

■ 토지에 대한 수요자의 관심 크게 증가

- 경기 회복 지연과 저금리 기조로 인해 금융 자산에 비해 부동산 자산이 높게 평가되는 추세가 지속되고 있음.
- 부동산의 경우 토지에 대한 구매의 사는 꾸준히 증가하고 있음.
- 토지의 경우 최근 자산평가가 지속적으로 높게 나타나고 있으며, 각종 개발사업으로 인해 구매 의사가 크게 증가된 것으로 분석됨.

강민석(책임연구원:mskang@cerik.re.kr)

■ 10·29 대책 이후의 시장 변화와 최근 가격 상승의 원인

- 최근 서울 강남권과 판교개발 주변지역의 주택가격이 이상 급등현상을 보이면서 다시 부동산시장에 대한 논란이 확대되고 있으며 새로운 정책대안에 대한 요구가 높아지고 있음.
- 그 동안 집중적인 정부 정책에도 불구하고 가격 상승세가 진정되지 않자 정부의 부동산 정책에 대한 실효성 논란이 제기되고 있음. 또한 가격 상승의 원인에 대한 진단이 새롭게 이루어져야 한다는 비판과 경제 전반으로 확산되고 있는 양극화의 문제를 해결하기 위한 정책대안의 제시가 시급한 실정임.
- 10·29대책 이후 부동산 시장은 잠시 하향 안정세를 보였으나, 시장의 양극화, 고소득 가구의 부동산 수요 증대, 정책에 대한 불신과 내성 확대, 거래 적체에 따른 시장 왜곡 등의 부작용이 나타나고 있음.
- 10·29대책의 주요 내용들이 대부분 시행되고 있으며 그 후에도 추가적인 대책이 발표되어 정책의 효과가 아직 시장에 충분히 반영되고 있다고 보기는 어려움.
- 장기적인 대책은 아직 효과가 가시화되지 않은 상황에서 단기 정책의 부작용이 점차 확대되고 있으며 이러한 현상이 결국 최근 국지적인 가격 상승의 원인이 되고 있음.
- 2005년 들어 가격 상승의 원인은 크게 매도자 우위의 호가 상승, 경기적·정책적 요인에 의한 매수세 자극, 저금리·대체 투자처 부재에 따른 시중 유동자금에 의한 것으로 판단됨.
- 그 동안 정부 정책으로 강화된 양도세 부담 증가, 재건축 조합원 명의 변경 금지 등으로 매도 가능한 물량이 절대적으로 적은 상황에서 경기 회복 및 규제 완화에 대한 기대감, 향후 공급 부족에 대한 불안감이 매수 심리를 강하게 자극하고 있음.
- 여전히 낮은 주택담보 대출 금리와 금융기관들의 경쟁적인 대출 세일로 자본 조달비용이 높지 않은 데다가 부동산 이외의 적정 투자처가 부재함으로써 유동자금이 계속 부동산 투자에 집중되고 있음. 정부의 각종 지역개발 호재까지 겹쳐 개발 주변 지역에 대한 투자수요가 높아지고 있음. 특히 각종 개발의 토지 보상 자금이 시중에 풀리면서 대체 부동산 수요(대토)도 가세하고 있는 상황임.

■ 바람직한 부동산 정책의 방향

- 향후 정부 정책은 규제 중심에서 벗어나 시장 기능 회복으로의 전환이 필요하며, 시중 유동자금을 흡수할 수 있는 거시 경제적 차원의 대안 마련이 병행되어야 할 것임.

- 실거래가 신고를 추진하되 양도세 등 거래세 부담을 완화하여 원활한 부동산 거래를 유도하여야 할 것임.
- 중·서민층을 위한 공공주택 정책을 강화하되 중상층 이상의 주택에 대해서는 수요자 중심의 다양한 공급이 가능하도록 시장 기능을 회복시켜야 할 것임.
- 개인 단위의 부동산 투자를 기관을 통한 간접투자자로 전환시키는 등 투명한 부동산 투자로 정착시킬 필요가 있으며, 부동산 시장 내외부로 시중 유휴 자금을 흡수할 수 있는 대체 투자처 마련 방안이 병행되어야 할 것임.
- 수요자 중심의 공급 확대를 위해서는 우선 규모별 공급 제한 조치를 완화하고 중장기적으로는 민간 택지개발의 활성화 및 신도시 개발과 기존 노후 주택의 주택개량 지원 등의 다원적인 대책이 필요함.
- 기존의 재건축 사업과 택지개발 사업에서의 규모별 공급 제한 조치를 완화하고 기 확정된 신도시 예정지구의 개발 계획을 일부 수정해 중대형 공급을 확대할 필요성이 있음.

향후 부동산 정책의 장·단기적 대안 제시

구 분		단기적 처방	중장기적 처방
수요측면	기대심리 안정	· 규제 중심의 공급정책 재정비로 향후 공급 감소에 대한 불안 해소 · 중·서민층의 내집 마련 지원 확대	· 주택청약제도 등의 재정비로 공공주택 정책대상 보호(중·서민층의 원가연동제 대상 주택 공급기회 확대) · 주거환경에 대한 지역별 격차 해소
	유동자금의 흡수	· 정부 개발사업과 연계된 국고채 발행	· 금리인상 · 산업 투자 등으로의 투자 자금 유도
공급측면	수요자 중심의 공급 확대	· 규모별 공급제한 조치 완화(지역별 수요 반영)로 대형 평형 공급 - 기 확정된 신도시 계획의 개발계획 수정 및 보완 - 개발이익환수제도 보완 후 일부 도심 재건축 용적률 완화	· 지역별 주택수요에 부응하는 양질의 신도시 개발 · 주거지역내 양질의 공공 인프라시설 구축 · 단독 노후주택 단지내 주택 개량자금의 저리 융자 및 지원
	공공주택 공급의 효율성 제고	· 원가연동제가 적용된 분양 아파트의 청약자격 강화(청약1순위+소득수준) · 공공분양 아파트 공급의 다변화	· 주택의 필터링 기능 활성화 - 공공임대 → 공공분양 → 민영 분양주택
거래측면	투명하고 원활한 부동산 거래 유도	· 기존주택의 거래 원활화를 위한 거래세(취·등록세) 부담 완화 · 양도세 제도 보완 - 1가구 1주택 비과세 고가 주택에도 적용(대신 실거래가 신고는 의무화) - 다주택 보유자에게도 장기 보유 특별공제 적용	- 실거래 가격 신고 정착 - 양도세 비과세 범위 조정하고 양도세 공제 및 이연제도 도입 - 중개법인 활성화

김현아(부연구위원·hakim@cerik.re.kr)

■ 국내 주택관련 환경변화와 발코니 확장

- 국내 주택시장은 2003년 5월 기존의 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 전면 개정되면서 지금까지의 양적 성장 위주에서 경제 규모 성장과 국민소득 증가 등 경제적·사회적 여건 변화를 반영한 질적 수준의 향상을 지향하여 주거복지 및 주택관리를 강조하고 있음.
- 또한 국내 주거형태도 2003년 12월 31일 기준으로 전국 총주택 1,236만호 가운데 아파트 등 공동주택이 52%를 넘는 645만호로 아파트의 편중현상이 심화되는 특징을 보여주고 있다는 점도 국내 주택시장의 특징 중 하나라고 할 것임.
- 아파트 등 공동주택에의 편중 현상은 좁은 국토면적을 가진 우리나라에서 택지이용의 효율성을 제고하고 편리한 주거생활을 가능하게 한다는 점에서 불가피한 측면도 있지만, 주거공간의 협소 등의 문제점도 적지 않아 효율적 공간이용을 위한 시장에서의 요구는 더욱 커지는 양상을 보여주고 있음.
- 이에 따라 분양시에 서비스 면적으로 제공되는 발코니 공간도 생활양식의 변화에 따라 그 기능과 다양한 공간 활용을 위한 확장이 보편화되고 있음.
- 그러나 정부는 2004년 12월 17일자 ‘공동주택 구조변경 지도감독 철저’ 공문 등을 통해 ‘발코니’를 ‘노대’ 개념과 동일시하고, 구조안전상의 위험발생 가능성, 화재발생시의 방재 기능 및 피난공간의 확보 필요, 결로·누수 등의 하자발생시 책임소재의 불분명으로 입주자에게 피해전가 우려, 확장공사에 따른 소음 진동으로 입주자간 분쟁발생 가능성, 자원 낭비의 요인 등을 이유로 발코니 확장을 제한된 범위 내에서만 허용하고 있음.
- 발코니 확장 문제는 단순한 새시의 설치허용 여부를 넘어 건축 구조기술의 변화발전과 설계단계에서의 발코니 안전성 반영, 발코니의 개념 및 기능에 대한 주택소비자(입주자)의 생활양식의 변화 및 다양한 니즈(needs) 등을 반영해야 하는 단계에 이르고 있음.
- 그러나 주택소비자의 공공연한 발코니 확장과 정부의 의례적인 단속이 10년 이상 반복되면서 그로 인한 사회적 비용도 만만치 않으며, 발코니 확장에 대한 규제의 타당성과 실효성도 의문이 제기되고 있어 보다 현실적인 대안 마련이 시급하다고 할 것임.

■ 발코니 확장 등에 대한 규제정책의 변화

- 발코니 확장 및 새시 설치를 금지해오다 오일 쇼크 이후 1993년부터 소음차단 및 열 손

실방지 등을 위해 기존에 금지되었던 창문(새시) 설치를 허용함.

- 1996년 10월, 건교부가 이미 구조변경한 아파트에 대해 지자체별로 신고기간을 정하여 구조변경 현황을 신고 받아 금지 대상행위에 대해서는 원칙적으로 원상복구토록 하되, 허용행위는 즉시 허가를 내주도록 방침을 정하여 일부 규제를 완화함.
- 1997년 10월부터 정부는 확장 발코니의 원상복구에 따른 안전상의 위험을 감안하고, 민원을 최소화하기 위해 안전에 지장이 없는 경우 일부 불법 구조변경을 조건부로 양성화함.
- 2003년 7월 2일부터 견본주택(Model House) 및 분양광고에서 발코니 확장을 금지토록 하고, 확장형 발코니가 있을 경우 사용승인을 불허하는 등 단속강화로 선회함.
- 2004년 5월 28일에는 발코니 불법개조를 근원적으로 차단하기 위한 「건축법」 시행령 개정안을 입법예고하는 등 정부의 발코니 확장에 대한 규제 지속 입장을 발표함.

현행 발코니 구조변경의 허용 및 불허사항 비교

구 분	허 용	불 허
발코니 너비	1.5m까지만 가능 (화단 설치시 2m까지 허용)	
발코니 확장용 날개벽 제거	비내력일 경우	내력벽일 경우
발코니 바닥공사	목재 등 경량재 사용	대리석, 콘크리트, 석재 등 중량재 사용
발코니 설비 추가	경량 난방코일 시공	2중창 설치
발코니와 거실 사이 창문	거실창문 유지시	창 없이 전면 확장

■ 발코니 확장 등에 대한 바람직한 정책 방향

- 구조 안전성이 확보된다면 일정한 생활공간의 실질적 확장을 통한 주거수준의 향상 효과와 주거의 안정감 제고, 건물의 장수명화 등 부수적 효과까지 얻을 수 있는 장점을 감안할 때, 발코니 확장의 허용문제는 정책적 판단의 비중이 큰 문제라고 할 수 있을 것임.
- 신규 분양주택에 대해서는 설계단계에서부터 확장 가능성을 염두에 두고 충분한 구조안전성이 확보될 수 있도록 분양단계에서 발코니 확장시공 여부를 분양 계약자의 자유로운 선택(옵션 항목)으로 하는 제도 개선이 필요함.
- 기존의 발코니 확장 주택에 대해서도 경과조치를 통해 원칙적으로 발코니 확장상태를 인정해주되, 정부 규제 준수자(발코니 미확장 세대)와의 형평성을 고려하여 구조안전성 확인을 요하도록 함.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

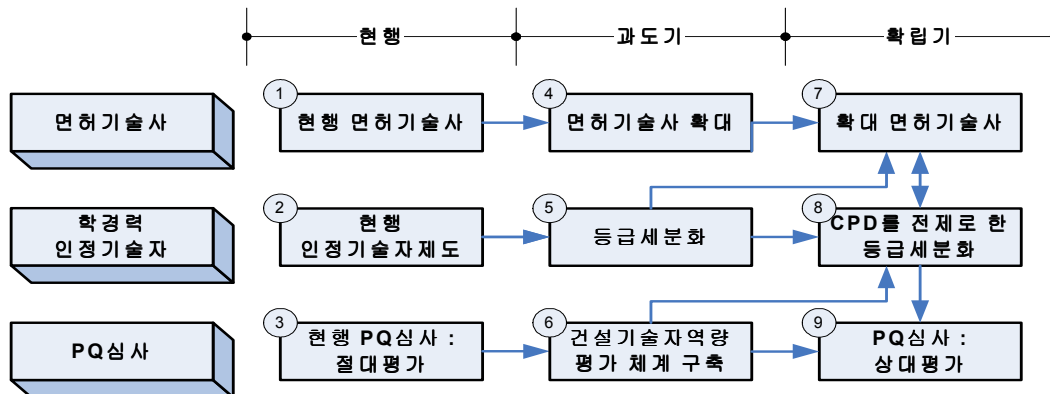
■ 건설기술자자격제도의 문제

- 1995년 건설기술 자격 보유자 부족문제를 해결하기 위하여 자격 시험을 통과하지 않은 기술자 중에서 일정한 경력이 인정되는 학·경력자를 건설기술 자격 보유자로 인정하는 제도를 도입하여 운영하였으나, 건설기술자의 공급과잉이 발생함으로써 고용 불안정이 야기됨.
- 국무조정실 소속 「자격제도개선분과위원회」가 2005년 4월 1일 개최한 「기술사제도 개선 방안에 관한 공청회」에서 ‘인정기술자제도’를 폐지해야 한다는 주장이 제기됨.
- 국내의 건설기술 자격 특히 기술사는 여타의 학·경력에 우선하는 최고의 기술력을 가진 기술자로 인식되고 있으며, 국내에서 배출되는 기술사의 합격률(10% 미만)은 해외 선진국(약 70%)에 비하여 상당히 낮은 수준임.
- 한편 학·경력인정기술자제도는 일정한 학력과 경력만으로 자격 등급을 정하게 되므로, 기술자의 능력에 대한 정확한 평가가 이루어진다고 할 수는 없으며, 기술 등급을 4개로 나눔으로써 최고 등급인 특급기술자에서 많은 기술자들이 정체됨.

■ 기술자자격제도 변경 조치가 국내 건설산업에 미치는 영향

- 학·경력인정기술자제도 폐지가 산업에 주는 영향
 - 기술자격증 소지자들의 쏠림 현상이 대기업 및 수도권 기업들에게로 모아짐으로 인해 중견 이하 기업이나 지방 소재 기업들은 입찰 참가 자체에 타격을 받게 될 것으로 예상됨.
- 기술자격증 취득자 PQ시 우대제도가 시장에 미치는 파급 영향
 - 건설공사의 경우 기존의 PQ제도하에서는 기술인력 평가 부문에서는 거의 100% 만점을 받는 상황에서, 기술사를 미보유한 업체는 입찰 참가 자체가 봉쇄될 것임.
- 건설기술자 등급 세분화시 파급 영향
 - 기술사 보유자에게 PQ시 가산점을 주는 것과 동일하게 파급 영향이 중소 건설기업 및 기술용역업체들에게 미치게 될 것으로 예상됨. 기술사 자격증을 보유하는 것이 최고의 기술력을 확보하는 것이 됨으로써 더 이상 기술력을 향상시킬 인센티브가 없게 됨.
 - 기술자 등급 세분화가 기술력에 대한 변별력을 제고시키는 목적이라면 「제3차건설기술진흥기본」에 포함되어 있는 건설기술자의 역량 평가 체계 구축을 조기에 착수하는 방안이 훨씬 설득력을 가짐.

■ 건설기술자자격제도 개선방향



<그림 1> 건설기술자 제도 개선 방향

- 과도기적 면허기술사 확대 (<그림 1>의 ④) : 기술사 자격증에 대한 인식이 「최고 기술력」에서 「기본 기술력 확보」라는 인식으로 바뀌어야 하며, 기술사 합격률이 응시자의 50% 이상이 되도록 하되 시험에 응시할 수 있는 자격 기준은 현행보다 엄격하게 함.
- 최고 경력연수를 확장한 등급세분화 (<그림 1>의 ⑤) : 학경력인정기술자제도의 폐지와 같은 현행 제도의 급격한 변화는 기술자의 수급 불균형으로 건설시장을 교란시킬 우려가 있으므로, 단기적으로는 현행 체계를 유지함. 다만, 모래시계형의 기술자 등급배치에서 특급기술자들을 보다 세분하여 등급화할 수 있도록 등급체계를 세분화함.
- 건설기술자 역량 평가체계 구축 (<그림 1>의 ⑥) : 건설기술자의 역량을 다양한 측면에서 객관적으로 평가할 수 있는 기준을 마련하고, 경력관리와 계속교육 과정을 도입할 수 있도록, 건설교통부가 추진하고 있는 「건설기술자 역량 평가 체계」를 조기에 구축하도록 함.
- 면허기술사 확대 시행 (<그림 1>의 ⑦) : 건설기술자 역량평가체계가 마련되고 기술자의 등급화에 대한 체계가 확립되면, 본격적으로 면허기술사를 확대 배출하는 체계를 도입함.
- CPD(Continuous Program Development)를 전제로 한 등급 세분화 (<그림 1>의 ⑧) : 자격의 유지 및 등급 상승을 위한 계속교육 프로그램이 마련되었다는 전제하에 운영되는 세분화된 등급체계를 개발·적용함. 면허기술사 취득여부와 학력, 경력, 자격 등급별로 일정한 교육의 이수 및 인증시험을 통하여 자격등급을 인증함.
- PQ심사시 상대평가체계 도입 (<그림 2>의 ⑨) : PQ시 기술력을 상대 평가하는 제도를 마련하여 직무분야경력분야별로 상이한 특성을 가진 동일 등급의 기술자들을 해당 사업의 특성에 적합하도록 평가체계를 개선함.

김우영(부연구위원·beladomo@cerik.re.kr)

■ 호황을 맞이한 미국 건설시장

- 2004년 ENR이 선정한 상위 400대 건설사²⁾들의 총매출은 2097.4억 달러(약 210조원)로 2003년 1933.5억 달러(약 193조원)에서 8.5% 증가함.
- 그간 서서히 회복되어 온 건설시장은 2004년 들어 갑작스레 활기를 찾았으며, 이러한 시장의 호황세는 거의 모든 부문에서 나타나고 있음. 선정된 400대 기업 중 69.3%의 기업에서 매출이 증가함.
- 2004년 미국 건설시장의 두드러진 성장은 해외매출의 증가에 따른 것으로, 선정된 기업들의 해외시장 매출은 전년도 매출에서 무려 22.4% 증가한 328.2억 달러로 기록됨.
- 해외시장의 매출 증가는 중동지역의 매출액 증가에 크게 영향받았음. 중동시장의 매출액은 122.0억 달러에 달함. 이는 전년도 중동 매출의 두 배가 넘는 수치이며, 전쟁에 대한 불안이 감돌던 2002년의 매출액보다 무려 1,322%가 증가한 수치임.
- 이러한 중동시장 매출의 대부분은 미국과의 전쟁에 따른 이라크와 아프가니스탄의 복구, 재건작업에 따른 것임.
- KBR사는 미국 내수시장에서의 매출이 거의 30% 가량 감소하였음에도 불구하고, 중동시장에서의 엄청난 수주에 힘입어 2004년 3위에서 2위로 순위가 상승함. KBR사의 총매출에 대한 해외 매출액 비율은 91%에 달함.

미국 상위 10대 건설사

순위		회 사 명	2004년(백만\$)		
2004	2003		총매출	해외매출	신규수주
1	1	BECHTEL, San Francisco, Calif.	14,424.0	8,105.0	12,855.0
2	3	KBR, Houston, Texas	10,899.4	9,830.8	2,379.6
3	2	CENTEX, Dallas, Texas	10,670.1	452.1	12,714.9
4	4	FLUOR CORP., Aliso Viejo, Calif.	6,906.6	3,635.6	13,028.6
5	5	THE TURNER CORP., Dallas, Texas	6,574.6	26.4	8,176.4
6	6	SKANSKA USA INC., Whitestone, N.Y.	5,437.8	0.0	5,163.4
7	7	KIEWIT CORP., Omaha, Neb.	3,236.3	305.8	2,540.5
8	8	BOVIS LEND LEASE, New York, N.Y.	3,158.2	0.0	6,071.3
9	11	CLARK CONSTRUCTION GROUP LLC, Bethesda, Md.	2,887.0	0.0	2,624.5
10	13	WASHINGTON GROUP INTERNATIONAL, Boise, Idaho	2,771.9	768.0	2,671.9

1) 「The Top 400 Contractors」(ENR, May 16, 2005)에 수록된 내용 재구성.

2) 'Contractor' 를 일컬음. 이후 본문에서 사용되는 '건설기업', '기업' 등은 이를 지칭하는 것임.

- 한편 미국 내수시장에서의 매출은 1769.2억 달러로 전년도 대비 6.2%의 증가를 보임.

미국 400대 건설사의 총매출 추이

연도	미국시장		해외시장		합계	
	매출(억\$)	증가율(%)	매출(억\$)	증가율(%)	매출(억\$)	증가율(%)
2001	1,789	5.7	220	-13.4	2,009	3.2
2002	1,748	-2.9	196	-10.9	1,944	-3.2
2003	1,665	-4.7	268	36.7	1,934	-0.5
2004	1,769	6.2	328	22.4	2,097	8.5

미국 400대 건설사의 신규 수주(NEW CONTRACTS) 추이

연도	미국시장		해외시장		합계	
	매출(억\$)	증가율(%)	매출(억\$)	증가율(%)	매출(억\$)	증가율(%)
2001	1,916	0.1	228	-16.5	2,144	-2.0
2002	1,728	-10.9	244	7	1,972	-8
2003	1,730	0.1	257	5.3	1,987	0.7
2004	1,930	11.5	314	17.7	2,244	12.9

■ 미 건설 시장의 당면 과제

- 현저히 증가하고 있는 유가와 철강을 비롯한 원자재가 인상이 큰 우려가 되고 있음.
 - 고유가는 건설기업의 수지에 직접적인 영향을 끼칠 것으로 예상되며, 기업들은 석유를 기반으로 하는 모든 종류의 원자재 및 장비의 가격 인상을 주시하고 있음.
 - 원자재 가격의 이러한 불확실성은 공사 수행, 특히 착공 전 업무에 어려움을 주고 있음.
- 건설시장이 활성화됨에 따라 노동시장에서의 문제가 더욱 심각하여짐. 높아지고 있는 임금보다 더욱 큰 문제는 숙련된 기술 인력의 부족임.
 - 각 기업은 개선된 고용조건을 제공하기 위해 안전교육 및 안전한 일터를 만들기 위한 캠페인 등을 벌이고 있으며, 한편으로는 신규 인력의 교육에 힘을 쏟음.
 - 인력난의 해결을 위해 직영으로 수행하던 일부 업무를 하도급 주는 기업도 등장함.
 - 노동시장의 인력부족 문제는 지속될 것으로 전망됨.
- 달러의 가치 하락은 지난해 경기 회복에 큰 역할을 하였고, 또한 낮은 금리와 연방의 감세 등은 경제성장을 가속시킨 요인이었음. 그러나 최근의 FRB(미연방준비은행)의 금리조정은 시장을 둔화시킬 것이라는 일부의 우려가 나오고 있음.

- 경기가 활기를 띠고, 건설시장이 성장함에 따라 각 기업들의 사업기회도 증가하고 있음. 그러나 과도한 성장으로 그에 대한 대가를 치렀던 과거 건설 붐에 대한 경험으로 시장의 활성화 속에서도 이에 대한 주의를 기울이고 있음.

■ 부문별 시장 현황

- 건축시장은 2004년 부문별 시장에서 54.3%를 차지한 113,875백만 달러 규모의 큰 시장임. 건축시장에서의 기업들은 인력 확충을 위해 노력하고 있으며, 또한 경쟁이 치열한 상업 빌딩 부문에서의 시장 점유율을 늘리기 위해 노력하고 있음.
- 친환경 건축과 LEED(Leadership in Energy & Environment Design) 인증에 대한 관심이 증가하고 있음.
 - 점점 많은 친환경 건물들이 건설되고 있는 추세이며, 향후 발주자나 거주자들에게 더욱 매력적인 상품이 될 것으로 보임.
 - 그러나 현재 LEED 인증을 따르는 것에는 비용이 증가하는 문제가 있으며, 이 때문에 보편적으로 사용되지는 않음.
 - LEED에 대한 관심의 증가는 향후 값싸고 손쉽게 이용이 가능한 친환경 제품 및 장비의 등장으로 이어질 것임.
- 미 제조분야의 시장은 감소세를 보이고 있으나, 자동차의 부품공급 부문에서는 주목할 만한 성과가 있었음.
 - 리노베이션 및 유지보수 시장을 제외한 제조부문의 경기는 부진하여, 이 때문에 사업다각화를 꾀하는 기업도 있음.
 - 한편 미 시장에서 큰 발판을 마련하고자 하는 외국 기업들의 직접투자가 증가하고 있음. 이는 제조부문 시장에 대한 긍정적 전망을 낳음.
 - 최근 엘라배마에 현대자동차 생산공장이 들어섬에 따라, 이에 따른 자동차 부품업체들의 동반 진출³⁾이 있었음.
- 도시기반시설 시장은 몇몇 불안요인에도 불구하고 전반적으로 좋은 경기를 유지함.

이영환(연구위원-yhlee@cerik.re.kr)·성유경(연구원-sungyk@cerik.re.kr)

3) 엘라배마주의 주요 9개 도시에 현대모비스, 한라공조, 만도, 화승R&A, 화신, 대한솔루션 등 11개 국내 부품업체가 현대차와 동반진출하면서 15억 달러의 투자효과가 예상되고 있음.

그동안 건설업계의 최대 화두로 대두된 BTL 민자사업이 드디어 가시화되었다. 정부는 실시협약의 체결을 기준하여 2005년에 실시할 BTL 민자사업의 투자 계획을 발표하였다. 국가사업과 국고 보조 지자체 사업은 군인아파트 신축사업과 노후된 하수관거 정비사업 등 13개 사업분야의 66개 단위사업이며, 투자 규모는 3조 5,507억 원에 이른다. 여기에 초중등 노후학교 개축사업 등 4개 사업분야의 62개 단위사업인 지자체 자치사업을 포함할 경우, 총 투자 규모는 6조 1,969억 원에 달한다.

이와 같은 투자 계획에 기초하여, 정부는 매우 빠른 행보를 보이고 있다. 충주비행장의 군인아파트 신축사업을 비롯하여 대부분의 하수관거 정비사업에 대한 시설사업 기본계획이 발표되어, 사업시행자를 공모하는 과정에 있다. 뿐만 아니라 대부분의 사업에 있어서 8월 말까지 사업시행자의 선정 및 실시협약의 체결을 마무리할 방침이다. 그리고, 일부 사업은 8월 중에 착공할 수 있도록 주무관청의 실시계획 승인 등 행정 조치를 신속하게 완료할 예정이다.

하지만 최근 가시화된 BTL 사업 내용을 살펴보면, 해당 지역에 소재한 중소 건설업체의 적극적인 참여를 기대하기 어려운 실정이다. 정부는 BTL 민자사업에 대하여 중소 업체의 참여를 적극 유도할 방침을 천명한 바 있다. 이는 학교 또는 하수관거 시설사업 등의 소규모 시설공사는 BTL 사업을 시행하기 이전까지 대부분 해당 지역에 소재한 중소 업체의 수주 영역이었기 때문이다. 특히, 지역제한입찰제에 따라 70억 원 미만의 재정사업은 지역 소재의 중소 업체가 시공하였고, 70억~252억 원 미만의 재정사업은 지역의무 공동도급에 따라 지역 업체가 49% 이상을 시공해 왔다.

그러나, 최근 환경부가 발표한 하수관거 정비사업의 시설사업 기본계획에 의하면, 의무 시공의 참여 범위를 지역 건설업체로 명시하고 있다. 이와 같은 조항은 실질적으로 대기업의 참여를 우대하는 것이며, 결과적으로 지역 중소 건설업체의 참여 기회를 원천적으로 제한하는 결과를 초래하고 있다. 따라서, 주무부처는 지역 중소 건설업체의 직접 의무 시공비율을 공사금액의 40% 이상으로 규정하고, 참여 업체의 수가 2개사 이상이거나 시공비율이 공사금액의 40% 이상이면 평가 과정에서 추가적인 가산점을 부여하여 중소 건설업체의 적극적인 참여를 유도할 필요성이 있다.

왕세종(연구위원·sjwang@cerik.re.kr)

■ 한국철도시설공단과 교류협력 체결

- 연구원은 오는 7월 8일(금), ‘한국철도시설공단’ (이사장 정종환)과 대전 공단 본사에서 교류협력 협정서를 체결할 예정
- 고속철도 등 한국 철도분야의 사업관리 및 시설관리, 운영을 담당하고 있는 ‘한국철도시설공단’ 과 협력 체결을 통해 연구원은 향후 철도산업과 건설산업을 연계한 폭넓은 연구 및 인적 자원의 교류 등을 적극 추진할 예정

■ 2005년 하반기 건설·부동산 경기전망 세미나 개최

- 연구원은 오는 7월 7일(목) 오후 2시 건설회관 2층 중회의실에서 2005년 하반기 건설·부동산 경기전망 세미나를 개최
- 상반기 건설 및 부동산 경기 동향을 점검하고 하반기 건설 및 부동산 시장의 전망에 대한 주제발표를 실시함. 기타 자세한 사항은 연구원 기획팀 02-3441-0815로 문의

■ 공동주택 발코니 제도개선 방안 세미나 개최

- 연구원은 오는 7월 14일(목) 오후 2시, 건설회관 2층 중회의실에서 주택산업연구원과 공동으로 대한건설협회, 대한건축사협회, 대한주택건설사업협회, 한국주택협회 등 4개 협회의 후원을 받아 ‘공동주택 발코니 제도개선 방안 세미나’ 를 개최
- 기타 자세한 사항은 기획팀 02-3441-0815로 문의